

中国型コーポラティブ住宅普及の可能性 に関する研究

2017年7月

千葉大学大学院工学研究科
建築・都市科学専攻都市環境システムコース

李 理

(千葉大学審査学位論文)

中国型コーポラティブ住宅普及の可能性 に関する研究

2017年7月

千葉大学大学院工学研究科
建築・都市科学専攻都市環境システムコース

李 理

© Li Li

論文概要書

中国型コーポラティブ住宅普及の可能性に関する研究

千葉大学大学院工学研究科（博士課程後期）建築・都市科学専攻
李 理

1. 研究背景

都市化と個人所得の増加を背景とした住宅バブルが進展するとともに、中国における住宅建設ラッシュは止まるところを知らぬほどの活況を呈している。住宅数が増加の一途をたどる中国では、開発事業者の主導による画一化された供給方式で、高層・高密度の集合住宅が建設されている。世界最多の人口を有する中国において、高層、超高層集合住宅が住宅市場を支配することは必然といわれる。

中国の都市部では1949年の解放以降1980年までは国家による「福祉型住宅」^{注1)}の建設・支給が行なわれてきたが、79年以降、新しい住宅政策が次々に打ち出され、住宅の個人所有を認め、住宅を売買でき、住宅の商品化政策が開始された。それを開発・販売する不動産ディベロッパーの出現を促すこととなった（87年国務院16号令）¹⁾。そして、この時期にも住宅問題の解決に直面した政府は、1987年から住宅制度改革を行い、従来の極端な低家賃から住宅の維持管理の可能な水準まで家賃を上げ一方、都市民への払い下げや住宅を代表する「経済適用住宅」^{注2)}の供給を通して、従来の国による一元的住宅建設投資体系から住宅投資への一部個人負担を求めるようになった。つまり、従来の実物給与の福祉制度を商品貨幣制度に移行させることで、都市民各自の経済力に対応できる『商品住宅』供給体制や、私有化形成を目標としたのである²⁾。

中国では土地は全て国有であるという特徴があることに加え、一般分譲住宅（以下MS）では内装工事を除き、建物のスケルトンのみを建設する方法が一般的である。住宅の私有化、並びに産業化と商業化が進み、一般分譲住宅は開発事業者と金銭で交換する商品となった。継続的な景気上昇の下で、開発事業者は、高い利益を得るために、消費者のニーズを把握して、様々な住戸タイプを提供しつつも、価格を押し上げ、住宅市場を長らくコントロールしている。入居希望者は開発会社から供給された住戸タイプ以外の選択肢がないのが、中国住宅市場の現状である。

中国における住宅建設プロジェクトは通常、①政府から土地の提供を受けた開発会社はその土地を購入し、②設計会社が企画・設計した後、③施工会社がスケルトンの建設工事を施工し、④竣工後に入居希望者向けに分譲販売し、⑤入居者が内装会社に装飾を個別に発注し⑥各自内装設計・工事が終了後に入居する、⑦開発会社は管理会社に管理を委託する、というプロセスをとる³⁾。こうした流れに基づき、中国における集合住宅の量産化は支えられている。開発会社は販売競争に勝つため、住宅購入希望者の選択肢を増やす目的から同一の住宅団地内に様々なタイプの住戸ユニットを建設するという集合住宅開発を継続してきた。しかし、内装工事を除いた設計への住民参加は存在しないため、住戸内の空間構成に多様性・固有性は認められず、購入希望者はその立地条件や面積から住戸ユニットを決定するほかに選択肢は殆どない状況である。

このような状況下で、中国において最初のコーポラティブ住宅（以下 CH）「理想佳苑」が 2013 年浙江省温州市に建設された。この事業は、開発会社の市場の独占を避け、高騰する住宅価格を押し下げることが目的としており、「個人合作建房」^{注3)}として実施された⁴⁾。また、2014 年に湖南省長沙市に、低価格購入と居住者参加を目的とする CH「関山偃月」が建設された。これらの入居希望者は事業計画から参加し、自ら出資することで実現された⁵⁾。

筆者は(1)内装以外（間取り、外観、共用部）の設計に参加できること、またその為には(2)開発会社だけでなく、住民組織が主導できる事業を実現するためには、新たな建設方法が必要だと考えている。そのような中、日本では入居希望者の希望・要求に応じて注文建設を行うという特徴を持つ CH が 1968 年より存在する。一方、中国における CH は先の事例が先駆であり、その歴史は非常に浅い。従来の大量生産型高層集合住宅とは異なり、設計段階から参加できる CH は、入居希望者の要求を実現しうる集合住宅として一部で注目を集め始めている。

2. 既往研究

中国の住宅市場において主流である一般分譲住宅に関しては、住宅の産業化と供給制度に関する研究、土地の購入から入居までの流れと仕組みに関する研究、住戸管理制度と管理方法に関する研究、住宅内装装飾の種類及び方法に関する研究がある。また、中国の『商品住宅』の開発企画と経営に関する研究が既にある。しかし先述の通り、中国では未だコーポラティブ事業のノウハウが無く、事業を支える政策・制度も存在していない。そのため、中国型 CH に関する研究は殆どみられず、一般分譲住宅との比較、および日本の CH との比較もなされていない。

3. 研究の位置付けと目的

中国と日本は隣国であり、その歴史や文化に一定の類似点が見られる。しかし、土地の所有権に代表されるように不動産開発上の法体制が異なる両国において、自由設計を特徴とする CH 計画にも相違点が存在すると考えられる。また中国ではこれまで内装工事に関する研究が存在するが、CH に関する既往研究は無く参考とできる事例も殆ど存在しない状況であった。

そのような状況の中、中国湖南省長沙市^{注4)}において自由設計を標榜した初めての CH「関山偃月」の事業が開始され、2014 年 12 月に竣工した⁵⁾。こうした背景と既往研究より、中国に於いて自由設計を標榜した CH の先進事例を対象に詳細調査を行い、日本のコーポラティブからの知見を参考にしながら将来的な普及の可能性とその手法を検証することを求められる。

まず、CH「関山偃月」を対象として、自由設計を標榜する中国型 CH が如何にして建設されたかその詳細を明らかにする。また中国型・日本型それぞれの一般分譲住宅、CH における自由設計の範囲・建設システム等を比較検討することで中国型 CH の特色を明確にすることに加え、これまで成熟してきた日本システムの知見から、中国型 CH が抱える課題に対して今後日本を参考に導入すべき要素を明らかにすることを目的とする。そして、中国型 CH「関山偃月」と同じく長沙市で建てられた一般分譲住宅を調査対象とし、さらに、中国における初めての CH「理想佳苑」を調査対象に加えて、企画、募集、住戸選定、

設計、管理等の各側面から比較することを目的とする。比較することで、今後CHが中国に普及する可能性を明らかにする。その具体的な研究課題は、以下の5点である。

- ①中国の一般分譲住宅の実態を捉えること。
- ②中国型コーポラティブ住宅の実態を捉えること。
- ③中国の一般分譲住宅と中国型コーポラティブ住宅の相違点を明らかにすること。
- ④日本と中国のコーポラティブ住宅の相違点を明らかにすること。
- ⑤中国型コーポラティブ事業の課題と、その改善策を考察すること。

4. 研究の方法

本研究では、研究対象のCHを「入居希望者が集まり組合を結成し、その組合が事業主となって、土地取得から設計者や建設業者の手配まで、建設行為の全てを行う集合住宅のことである」と定義し、日本のCHと中国型CHを中心にする。本研究は、中国型CH「理想佳苑」、「関山偃月」、そして中国の一般分譲住宅の事例への調査を中心とし、日本の既存なCHの事例調査とその既往研究を参考と考える。

5. 論文の構成と概要

本研究論文は、序論（1章）、本論（2～5章）、結論（6章）から構成されている。

(1) 序論（第1章）

まず、中国の住宅供給制度の歴史を概観し、中国におけるCHの位置付けを示した。次に、中国と日本のCH、および一般分譲住宅に関する既往研究を整理した上で、本研究の位置付けと目的を記している。最後に研究の方法として、調査対象やその内容、分析方法とともに、本論文の構成を示した。

(2) 本論（第2章～第5章）

2章では、現代の中国で主流である一般分譲住宅を対象にした調査に基づき、その種類や供給の仕組み、事業の流れ、住戸の選定理由、資金の設定などを捉え、各々の特色や、多様な住戸タイプの形成要因を明らかにした。そして、S・Iシステムを前提条件とする一般分譲住宅の自由設計程度を考察し、住民組織の実態、運営方法、活動内容、参加程度などを把握し、加えて分譲住宅の管理方法、運営の仕組みと流れ、管理規則も明確した。

3章では、まず比較対象として、日本のCHの発展段階について、代表事例を概観しつつ捉えた。次に、中国で初のCHといえる「理想佳苑」を調査対象として、事業の流れ、供給の仕組み、参加者の構成と参加理由、自由設計の範囲などを捉え、一般分譲住宅との違いを考察した。その結果、「理想佳苑」はローコストを実現したものの、インフレーション下での投資目的も多く存在し、リスクの分散と事業の安定性を確保するための方策を検討する必要性を指摘した。

4章では、外観等内装部分にとどまらない自由設計を取り入れた、中国型CH「関山偃月」を対象とし、事業プロセスの詳細、供給の仕組み、全体計画の進め方、建設のスケジュール、自由設計の範囲などを捉えた。その結果、日本に

における住民主導型の CH と同様に、あらゆる範囲の設計に住民が参加できる「関山偃月」は、内装にとどまらない設計への参加ニーズが顕在化しつつある中国において、その需要を満たす可能性を有していると認識した。ただし同時に、事業リスクを解消する方策も必要であることが見出された。

5章ではまず、中国の一般分譲住宅と中国型 CH の比較を行っている。事業主体、土地の取得、資金調達、購入状態、自由設計の範囲、スケルトン建設事業者、内装工事建設事業者、棟型、入居者、購入期間、各々のメリット・デメリット等、各側面の比較を行い、その違いを明確した。その結果、中国型 CH において、多様化するライフスタイルへの対応と住戸計画の事業性のバランスを検討することが課題であることを指摘した。一方で、自由設計を標榜した「関山偃月」のメリット・デメリットを把握し、CH をまちづくりの方策に取り入れることは、今後の中国の住宅地計画に一定の示唆を与える検討が課題である。次に、日中の CH の比較を行い、自由設計の範囲、建設の仕組み、費用分担等の違いを捉えた。そして中国型 CH 事業を円滑に進めるためには、日本の CH の成功事例を参考とする必要性を見出した。

(3) 結論 (第6章)

結論の第6章は、各章を総括し、日中 CH の比較及び中国一般分譲住宅の考察から中国型 CH 実現の価値、中国型一般分譲でも CH の現状、CH が中国で将来の発展、及び研究課題を示した。本研究では、住民参加、自由設計範囲、事業リスクなど面の考察から、中国型 CH を普及する必要性を示した。次はライフスタイル多様化への対応する面、契約関係などルール of 明確化、仕組み構成への検討する面、リスク分担と解消する面などからコーポラティブ造り方は中国で普及する可能性を示した。最後に、今後の CH の普及に向けた研究課題として、入居者間の良好なコミュニティという視点及び住コミュニティの生活価値からの検証も中国型 CH のより詳細な特性評価を行う上での今後の課題になる必要性を示した。

目 次

序論

第 1 章 研究背景と目的

- 1.1 研究の背景
 - 1.1.1 住宅産業の誕生と住宅商品化
 - 1.1.2 開発会社の独占化
 - 1.1.3 住宅形式の画一化
 - 1.1.4 中国の土地制度と住宅建設制度
 - 1.1.5 新たな造り方の必要性
 - 1.1.6 コーポラティブ住宅の概念
 - 1.1.7 「個人合作建房」の概念
- 1.2 研究の目的と意義
 - 1.2.1 研究の目的と方法
 - 1.2.2 研究の意義
- 1.3 既往研究と本研究の位置付け
 - 1.3.1 中国一般分譲住宅に関する研究
 - 1.3.2 日本コーポラティブ住宅に関する研究
 - 1.3.3 中国型コーポラティブ住宅に関する研究
 - 1.3.4 本研究の位置付け
- 1.4 研究の方法
 - 1.4.1 研究の流れと調査内容の概要
 - 1.4.2 調査対象の位置付け
 - 1.4.3 調査と分析の方法
 - 1.4.4 本論文の構成

本論

第 2 章 中国一般分譲住宅に対する考察 －湖南省長沙市事例を中心として－

- 2.1 一般分譲住宅の分類
 - 2.1.1 未内装住宅の実態
 - 2.1.2 精装飾住宅の実態
 - 2.1.3 簡単装飾住宅の実態
 - 2.1.4 全装飾住宅の実態
 - 2.1.5 メニュー式装飾住宅の実態
 - 2.1.6 各購入状態の区別
- 2.2 一般分譲住宅の S・I システムの特徴
 - 2.2.1 土地使用と所有権
 - 2.2.2 S・I の間にある空間実態と計算方法
 - 2.2.3 バルコニー室内化
- 2.3 一般分譲住宅の選定方法
 - 2.3.1 購入状態の選定
 - 2.3.2 団地環境の選定

- 2.3.3 周辺複合施設分布の選定
- 2.3.4 棟型の選定
- 2.3.5 入居者の入居理由
- 2.3.6 家屋所有権、土地使用権と入居資金の設定
- 2.4 一般分譲住宅の住民組織
 - 2.4.1 住民組織の運営方法
 - 2.4.2 住民組織の参加程度
 - 2.4.3 住民組織の活動内容
- 2.5 一般分譲住宅の管理
 - 2.5.1 管理の方法
 - 2.5.2 管理の規則
- 2.6 各購入状態のメリットとデメリット
- 2.7 まとめ
 - 2.7.1 一般分譲住宅から見た特徴として
 - 2.7.2 コーポラティブ住宅から見た特徴として

第3章 中国型コーポラティブ住宅「理想佳苑」

- 3.1 「理想佳苑」の概要
 - 3.1.1 「理想佳苑」の事業概要
 - 3.1.2 「理想佳苑」の建物概要
 - 3.1.3 「理想佳苑」の参加者構成
- 3.2 事業プロセスの詳細
 - 3.2.1 事業の始まりと入居者募集
 - 3.2.2 土地の購入と費用分担
 - 3.2.3 全体計画の進め方
 - 3.2.4 事業の建設スケジュール
 - 3.2.5 自由設計の範囲
 - 3.2.6 事業の供給仕組み
 - 3.2.7 管理手法
- 3.3 直面する問題
- 3.4 まとめ

第4章 中国型コーポラティブ住宅「関山偃月」

- 4.1 「関山偃月」の概要
 - 4.1.1 「関山偃月」の事業概要
 - 4.1.2 「関山偃月」の建物概要
 - 4.1.3 「関山偃月」の参加者構成
- 4.2 事業プロセスの詳細
 - 4.2.1 事業の始まりと入居者募集
 - 4.2.2 土地の購入と費用分担
 - 4.2.3 全体計画の進め方
 - 4.2.4 事業の建設スケジュール
 - 4.2.5 自由設計の範囲
 - 4.2.6 事業の供給仕組み

- 4.2.7 管理手法
- 4.2.8 入居理由
- 4.3 直面する問題
- 4.4 まとめ

第5章 比較について

- 5.1 中国一般分譲住宅と中国型コーポラティブ住宅の比較
- 5.2 日本コーポラティブ住宅の考察
 - 5.2.1 日本コーポラティブ住宅の歴史
 - 5.2.2 日本コーポラティブ住宅の種類
 - 5.2.3 コーポラティブ事業の流れ
 - 5.2.4 土地の選定
 - 5.2.5 事業計画の進め方
 - 5.2.6 参加者の募集
 - 5.2.7 建設組合の運営と契約について
 - 5.2.8 資金計画
 - 5.2.9 コーディネーター、設計者の業務について
 - 5.2.10 自由設計の範囲について
 - 5.2.11 管理手法
- 5.3 日中コーポラティブ住宅の比較
 - 5.3.1 自由設計に関する比較
 - 5.3.2 建設の仕組みに関する比較
 - 5.3.3 費用分担に関する比較

結論

第6章 結論

- 6.1 中国型コーポラティブ住宅普及の可能性
 - 6.1.1 中国における比較
 - 6.1.2 日本との比較
- 6.2 現状の中国型CHに対する評価
- 6.3 本研究の今後の課題

第1章 研究の背景と目的

- 1.1 研究の背景
 - 1.1.1 住宅産業の誕生と住宅の商品化
 - 1.1.2 開発会社の独占化
 - 1.1.3 住宅形式の画一化
 - 1.1.4 中国の土地制度と住宅建設制度
 - 1.1.5 新たな造り方の必要性
 - 1.1.6 コーポラティブ住宅の概念
 - 1.1.7 「個人合作建房」の概念
- 1.2 研究の目的と意義
 - 1.2.1 研究の目的と方法
 - 1.2.2 研究の意義
- 1.3 既往研究と本研究の位置付け
 - 1.3.1 中国一般分譲住宅に関する研究
 - 1.3.2 日本コーポラティブ住宅に関する研究
 - 1.3.3 中国型コーポラティブ住宅に関する研究
 - 1.3.4 本研究の位置付け
- 1.4 研究の方法
 - 1.4.1 研究の流れと調査内容の概要
 - 1.4.2 調査対象の位置付け
 - 1.4.3 調査と分析の方法
 - 1.4.4 本論文の構成

第1章 研究の背景と目的

1.1 研究の背景

近年中国では、経済の発展と生産力の向上と共に、都市化が急速に進んでいる。1979年の改革開放以来、中国政府は都市化を加速するために、流動人口、都市への農村人口の流入の制御を廃止した。中国国家统计局の調査結果から見ると、中国の都市化率は2015年までに56.10%に達したことを示している。これは、中国が都市化の急速な発展期に入ったことを示しており、これに伴い、都市人口の住宅需要は、急速な成長段階に入ったといえる⁶⁾。

大規模な人口の受け皿として、集合住宅は主要な選択肢となっている。統計値を示すと、住宅の建設数は都市部で建設される建物の90%を占めている。また住宅建設投資は都市建設投資全体の15%~20%を占めており、先進国の水準に達している⁷⁾。

改革開放で市場主義経済が導入され、住宅の商品化と私有化が進められてきた中国において、住宅産業はわずか30年間で急速な進歩を遂げたといえる。そして、量的には顕著な成果をあげているといえ、現在も都市化が進行する中国において、集合住宅は将来的にも主流な住戸タイプになると考えられる。

1.1.1 住宅産業の誕生と住宅の商品化

1949年の建国以降、社会主義計画経済に基づいて、中国の都市部では「低給与・高実物福利制」（＝低給料にする代わりに実物を配る福祉制度）が実施された。そのような中、住宅は一種の福祉として、「国による一元的投資、単位^{注5)}による建設・配分」の体制下で、無償に近い低家賃で供給された。この安すぎる家賃では、投資の回収はおろか、維持費用さえ賄えず、その不足は全て国が負担していた。その結果として、大量供給をすればするほど国の負担が増大するという悪循環が形成され、国家財政は逼迫していった²⁾。

そこで1979年から実施された改革開放政策では、政府は市場経済を段階的に導入することとし、住宅についても従来の福祉的供給からの脱却を図ることとした。『公有住宅』の家賃の値上げを行うとともに、都市部における私有住宅の存在を認め、中古公有住宅の払い下げ、さらにはディベロッパー（不動産開発会社）による『商品住宅』^{注6)}の供給が行われるようになった⁸⁾。またその一環として、土地の「使用権」の有償譲渡も認められ、不動産に関する市場が成立した。これら一連の中国住宅制度改革は、大きく次に示す3つの段階に分けて見ることができる^{9~12)}。

- ・『公有住宅』：国や企業事業機関などの『単位』が建設し、『単位』を通して都市民に分配・販売した住宅のこと
- ・『商品住宅』：不動産開発会社一定の利潤を確保して市場価格で販売する住宅のこと
- ・『経済適用住宅』：『国家固定資産貸付金計画』に基づく融資資金と各自の住宅資金を用いて建設された中低所得者向けの一種の社会保障の性質を持つ『商品住宅』であり、同じ規格の『商品住宅』の市場価格より安い

①萌芽段階：1978年9月至1987年12月

都市住宅の売却や賃料引き上げの必要性などにふれた1980年「住宅制度改革

革」についての鄧小平の談話が契機となり、住宅の商品化、すなわち“市場での売買を可能とする”住宅政策の実施が正式に宣言された。

この市場経済の導入・住宅私有化への舵がきられた1979年より、不動産業の萌芽がみられはじめた。中国で初めての住宅分譲の試行は、上海の中国企業による、親族向け住宅20ユニットの建設・分譲である。また同年、中国初の合弁会社が香港本社と合同で、中国初の『商品住宅』である「東湖新村」を広州市東山区で建設し分譲した。また1981年1月には中国初の不動産会社「中房会社」が、1985年には『商品住宅』の開発を専業とする会社が北京で設立され、翌年には「方荘団地」の販売が開始された。現在、中国最大の住宅開発会社といえる「万科」も1984年に設立されている。

以上の民間の動向に対し、国においても住宅私有化への取り組みがはじまった。それは、中古公有住宅の払い下げである。1980年から1985年までの間、山東省の煙台、安徽省の蚌埠、河北省の唐山をモデル都市として、公有住宅の売却が開始された。しかし当初、売却価格が所得に比べて高い一方、賃料は旧来の低い水準に留め置かれ、住宅の購入が経済的に困難であったため、売却は進まなかった。

②発展段階 1988年1月至1998年6月

インフレが深刻化した1988年、対策の一環として住宅改革が重要視されるようになった。第1回全国住宅改革会議が開催され、国務院の住宅制度改革領導所は、「關於在全国城鎮分期分批推行房制度改革方案」（全国都市の半期別・基準別住宅制度改革の推進方策）を發布した。これによって都市住宅制度改革が実質的な実践段階に入ることとなり、不動産業発展の為の強力な基礎と原動力が提供された¹⁰⁾。

1980年代初期より開始していた公有住宅の売却は、1988年より優遇価格での売却が全国的に推進されることとなった。これは住宅補助の支給とともに公有住宅の賃料を引き上げる事で、より促す事が決定された。

また、住宅建設資金の確保を目的とした住宅公共積立金制度の導入が、1991年上海市で初めて導入された。その結果が良好であったことを受け、1994年の「国務院關於深化城鎮住房制度改革の決定」（以下、決定）の公布では、国の方針として正式に採用され、主要都市の大部分で普及していった。

他方、この時期には、不動産開発企業が過度に膨張し、一部地域では深刻な不動産投機と価格暴騰現象が発生した。これに対し、1993年6月、国務院はマクロ調整政策を發表し、銀行の緊縮融資と金融秩序の整理を実行し、不動産開発に投資された大量の資金を引き上げさせた。また、行政と司法部門で違法行為を大々的に取り締まって処罰し、過熱現象を沈静化させた¹⁰⁾。

また同時に、都市部中低所得層の住宅難を解消するため、中低所得層には国の政策による『経済適用住宅』（福祉性住宅）、高所得層は『商品住宅』という、2種の所得階層に応じた住宅政策の方針が決定された。前者『経済適用住宅』は、開発会社が建設した『商品住宅』の一部を中低所得層へ優遇価格で供給することを要求するものであり、『商品住宅』の売れ残りの有効活用の側面もある。しかしながら、開発会社に頼るだけのこれら施作は、微力であった。

③変革段階 1998年7月至2007年12月

1994年の「決定」の公布を契機に、公有住宅の売却は勢いを強め、1997年末までには、北京・天津を除く全国の売却可能な公有住宅の6割前後が従業員

や職員に売却されたという。この急速な進展を受け、国務院は1998年6月29日、40年間継続してきた福祉住宅政策、住宅の現物配分制度を廃止することを決めた。住宅福祉は貨幣化しつつ、福祉概念の住宅配分を漸進的に撤廃して住宅を商品化し、不動産市場を発展させ、持ち家政策を一層進めることを目指すものであった。実際、この廃止は翌1999年前半までに中国全土でほぼ完了し、また2000年6月末時点で、公有住宅の約8割は払い下げが完了している。

ここから、商品としての住宅が流通する住宅市場中心のシステムに転換する為の一連の関連施策が推進された。

④安定的な発展段階：2008年至現在

住宅制度の市場化・商業化は、経済発展に対して非常に重要な役割を果たしてきた。しかし、市場化に委ねすぎた結果、住宅価格は高騰し、市場価格で購入できるのは一部の富裕層のみとなり、居住格差が拡大していった。

そこで、2007年8月7日、国務院は【国務院關於解決城市低收入家庭住房困難の若干意見】を公布し、低所得世帯の住宅難の解決を最重要課題に位置付けた。そして、中低所得層向けの経済適用住宅を拡大し、低家賃住宅、そして2部屋（価格の制限、エリア制限）に制限される住宅は、住宅改革の重要な部分である。この段階では、政府が低所得に向ける手頃な価格の住宅を提供するために、「保障住宅は保障住宅、『商品住宅』は『商品住宅』」という住宅双方向動作用のマクロコントロール政策を採用した。低収入者は政府から提供された経済適用住宅を取得し、中高収入者は『商品住宅』を購入することで、安定できる住宅市場の発展を追求する。

現時点では、中国の都市化率はまだ世界平均都市化に到着していないため、大きな住宅需要の転換および高齢者の生活水準を改善する必要があると考えられる。これらの事実から見ると、中国の住宅市場の発展を見通し、持続的に期待できる必要があることを示す。しかし、生活水準の提高に伴い、人々が住戸に対する要求も変わるため、『商品住宅』市場が安定しているが、一部の居住者は新たな供給方法を試していると考えられる。

以上に示した住宅の個人所有・商品化政策のもと、現在の中国都市部では所得に応じて表に示すような住宅タイプがある。このうち、都市部中間層向けの持ち家としては、払い下げられた公有住宅のほか、主に『商品住宅』や、一定の所得制限がかかる経済適用住宅（国家の建設基準に沿って建設された住宅）がある。このうち、都市部中間層向けに新規に建設されている集合住宅型『商品住宅』が、いわゆる一般分譲住宅である（表1-1、1-2）。

表 1-1 都市住宅産業の変遷

国の政策・制度		不動産業の動き	
1970年代	都市部の土地利用の集約化・適正化	1970年代	高層集合住宅の設計・建設がはじまる
1979年	改革開放-市場主義経済へ		高層集合住宅の設計・建設が盛んに行われ、多種多様な間取りの設計が出てくる
1980年	鄧小平談話-住宅の商品化政策（市場の売買を可能にすること）の実施を宣言		
1985年～	公有住宅の賃料引き上げの試行 住宅補助の支給		

1988年	【关于在全国城慎分期分批准行住房制度改革实施法案】の公布 ・家賃制度改革の全国レベルでの展開 ・商品化制度の本格的展開		
1990年代	全国レベルで公有住宅の売却と賃料の引き上げ		不動産ブーム
1991年	上海市で住宅建設資金の確保を目的に住宅公共積立金制度（住宅財形）の導入、後に全国展開		
		1993年	マクロ調整政策を発表
1994年	【国务院关于深化城慎住房制度改革の決定】の公布 ・2種の所得階層に応じた住宅政策方針の決定。中低所得層は「保証性住宅」、高所得層は『『商品住宅』』 ・住宅公共積立金制度の普及と推進（上海市での導入を経て）		ディベロッパーが建設した『商品住宅』の中から20%を「経済適用住宅」（保証性住宅の一種、分譲型）として、中低所得層を供給することを要求
1998年	【国务院关于进一步深化城慎住房制度改革加快住房建设の通知】の公布 ・住宅配分制度の廃止（1999年前半にほぼ完了）・補助を貨幣化 ・3種の所得階層に応じた住宅政策方針の決定。最低所得層へ「廉価賃貸住宅」、中低所得層は「保証性住宅」、高所得層は『『商品住宅』』		
2000年代			市場化に委ねた政策により ・住宅分譲価格の高騰 ・住宅の階層化が深刻化
2007年	【国务院关于解决城市低收入家庭住房困难の若干意見】の公布 ・政府による公的介入を増やし、保証性住宅の直接供給に転換 ・中低所得層に対して様々な住宅の供給や補助金制度等の整備 ・開発業者と建設業者に対して、土地の使用権の譲渡や税金面等の優遇政策を制定		

表 1-2 中国集合住宅の類型と特徴¹³⁾

	保障性住宅			限価房	商品住宅
	廉租房	公租房	経済適用住宅		
類型	賃貸型	賃貸型	分譲型（制限あり）	分譲型（制限あり）	分譲型
供給主体	政府	政府	政府	民間（政府支援あり）	民間
供給対象	最低所得層	中低所得層	中低所得層	中間所得層	中間所得層以上
転売の可否	不可	不可	分譲時から5年以内：不可 分譲時から5年以上：転売可能	分譲時から5年以内：不可 分譲時から5年以上：転売可能 （制限あり）	転売可能
住宅金融政策	補助金制度あり	補助金制度あり	住宅公共積立金の使用が可能	住宅公共積立金の使用が可能	住宅公共積立金の使用が可能

1.1.2 開発会社の独占化

住宅の商品化政策によって誕生した、不動産（不動産）開発会社は、現在の住宅建設プロジェクトを強くコントロールしている。購入者は開発会社から提供される既製品住宅を選ぶほかにはほとんど選択肢がない。中国における住宅建設プロジェクトは通常、下記のプロセスをとる³⁾。

- ①政府から土地の提供を受けた開発会社はその土地を購入
- ②設計会社が企画・設計
- ③施工会社がスケルトンの建設工事を施工
- ④竣工後に入居希望者向けに分譲販売
- ⑤入居者が内装会社に装飾を個別に発注
- ⑥各自内装設計・工事が終了後に入居
- ⑦開発会社は管理会社に、管理を委託する

こうした流れに基づき、中国における集合住宅の量産化は支えられているといえるが、開発会社が土地の購入から、管理会社の決定まで、全てのプロセスを主導しているため、住宅市場は開発会社によって完全に支配されているといえる（図 1-1）。

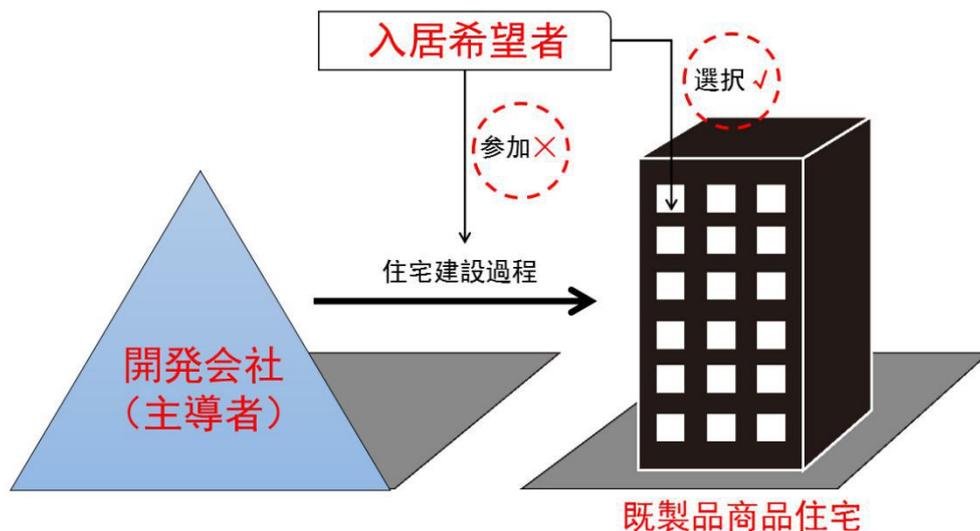


図 1-1 開発の独占化

そのため、開発会社は凄まじい勢いで発展してきた。例えば、中国最大の住宅開発会社である「万科」は、1984年に設立後、1992年より珠江デルタ、長江デルタ、渤海アナル経済圏等国内の27都市で住宅開発事業を展開し、その10年後には住宅市場の支配的な地位を確立するに至っている。このほかにも様々な開発会社が設立されており、改革開放から2015年現在までの35年あまりの間に、不動産開発会社は94,360（中国国家统计局）¹⁴⁾にまで急増している。各開発会社は販売競争に勝つべく、住宅購入希望者の選択肢を増やすために、同一の住宅団地内に様々なタイプの住戸ユニットを建設するという集合住宅の開発を継続してきた。しかし、内装工事を除いた設計への住民参加は存在せず、主導はあくまで開発会社である。そのため、購入希望者は立地条件や面積等の条件からのみ、住宅ユニットを決定しているのが現状であり、開発会社により提供される既製品としての住宅を選ぶほかには、ほとんど選択肢がない。

1.1.3 住宅形式の画一化

住宅の商品化政策以降、集合住宅の建設は大規模化した。開発会社は大規模な土地開発によって大量の商品集合住宅を建設し、多額の不動産利益をあげている。またその建設エリアは、都心部のみでなく、郊外部にまで拡大し続けている。中国社会はその経済発展に伴い、居住者のライフスタイル、家庭構成、住環境などの要素も変容してきた。画一化した住宅ユニットは、居住者たちの多様なニーズを満たすことができていない。多額の投資による大規模開発に依存することで、住宅建設の総量は増加してきたが、住戸のスケルトン間取りは、下から上まで同じ形式のコピーが積み重なっているだけである。住宅建設の焦点は住宅ユニットをいかに積み重ねることができるか、それによって開発利益をできるだけ多く得る事できるかである。入居者が建設過程に参加することはなく、住戸の空間構成に多様性・固有性は認められない。入居希望者は、立地条件・面積・階数・棟型などの要素によって、住宅ユニットを決定するのみである^{15~16)}。生活の多様性や住民参加は無視され、開発者本位の画一的計画が繰り返されているのが、中国住宅市場の現状である（図1-2）。

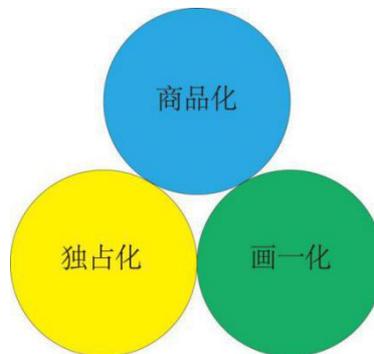


図1-2 住宅市場の特徴

1.1.4 中国の土地制度と住宅建設制度

1980年代の改革開放から、中国における土地制度改革が開始された。まず、1986年に土地管理法により国家土地管理局が成立した。次に、土地の使用について、土地の所有権と使用権が分けられ、所有権が国に属し、使用権が建国初期の無償、無期限使用という形から、有償、有期限使用という形に変更された。この土地制度の変更により、土地は商品の属性を持ち、商品市場に入り込んだ。1987年9月に、深圳は初めて、土地使用権を政府から開発会社に譲ることで（期限50年）、土地制度の改革が正式的に開始された。それから、その制度が上海、天津、広州等の大都市に普及していった。土地使用権を譲り渡す方法について、土地購入者（開発会社）は競売、入札、協議等の方法により、土地所有権と使用権の分離という原則に基づき、国から土地使用権を買い取り、開発許可を得た上で、土地開発事業を行う。土地譲渡金は政府の主要な財政になる。住宅建設は、開発会社が土地取得した後に行う。開発会社が開発主体として、土地使用権を行使することで、建設工事を実施する。開発会社は竣工済住宅を入居希望者に分譲住宅として販売すると同時に、住宅使用権を居住者に譲り渡す。1990年5月19日に実施した《中華人民共和国城鎮国有土地使用権出讓と転売の暫行条例》により、住宅用の土地の使用期限が70年となり、土地使用期限は開発会社が土地取得の完成から計算すると定めた。土地取得の後

に、開発会社が土地所有権を行使するため、土地を自由に転売できるが、分譲販売の後に、居住者が譲り渡した使用権を自由売買できる。2007年10月1日に実施した「物権法」により、住宅の使用期限が満了の際に、自動更新できるが、実際に使用権延期の基準や更新料を支払う方法等は未だ明確に定義されていない状態である。

建築制度について、日本では、建築基準法により、スケルトン設計と同時に内装設計も行い、建築確認申請をし、スケルトンと内装の両方が完成した竣工検査終了の後に入居するという建設プロセスをとる。そして、自由設計は建築確認取得後の設計変更により対応する。中国の場合、内装の設計が無くても、スケルトンの設計により建築工事の許可が出される。スケルトン完成の状態ですべてを直接に分譲販売できるという特徴がある。なお、2000年に実施した《商品住宅装飾実施導則》により、内装完成まで工事して分譲販売する形式が普及しつつある。

1.1.5 新たな住宅建設方法の必要性

以上に示した通り、開発会社が独占する住宅市場において、住宅は開発会社によって作られた商品でしかなく、またその内容も画一化しているのが、中国住宅市場の現状である。この状況を打開するために、新たな住宅の建設方法を考案する必要がある。そこで、一般分譲住宅とは異なり、居住者が主導的立場となる、コーポラティブ住宅（以下、CH）の手法を取り入れることが必要であると筆者は考えている。実際に近年、中国型CHともいえる『個人合作建房』という居住者主導の住宅建設手法が注目されており、これを普及させようとする声が高まっている¹⁷⁾。『商品住宅』の供給制度は、改革開放以降、30年以上の歴史を持つに至ったが、現状の枠組の中では、この理想的な住宅の建設方法は実現できない。

筆者は、ライフスタイルによって住まいや暮らし方に「多様性」が形成されるべきであり、そのためには、住民参加によって、居住者自らが意見を主張する必要があると考えている。その手段として、住宅プロジェクトに居住者自身が参加すること、またそのプロセスにおいて自由設計を取り入れることで、居住者らが自らの要求を実現することにつながるだろう。多様化・成熟化した都市において、住まうことの価値を高めるために、居住者ニーズに基づいて、「住民参加」と「共同」でつくりあげる「注文住宅」が必要である。

しかしながら、中国でのCHは注目されて間もなく、実現事例もほとんどない。それゆえ、この新たな造り方に対する一般的認知度も低く、事業者（開発会社）や専門家が十分に育成されていないのはもちろんのこと、居住希望者も十分に発掘されていない段階である。住民参加を意識し、多様な都市住宅の形態の形成を目指すことが、重要な課題と考える。

1.1.6 コーポラティブ住宅の概念

コーポラティブ住宅とは、入居希望者が集まり組合を結成し、その組合が事業主となって、土地取得から設計者や建設業者の手配まで、建設行為の全てを行う集合住宅のことである¹⁸⁾。もともとは18世紀の社会主義者ロバート・オーウェンが自ら経営するスコットランド、ニュー・ラナークの繊維工場の傍らに始めた協同組合に端を発する。産業革命のさなか、労働者が資本家に対抗し

て、生活物資の共同購入から住宅建設、幼稚園運営などを行ったのがはじまりである。「コーポラティブで街をつくる」という発想で、アメリカでニュー・ハーモニー・コミュニティを建設しようとしたが、これは失敗に終わった¹⁹⁾。

こうしたCHの試みが、紆余曲折を経てドイツや北欧、そして北米に広がっていった。今では、ノルウェーの全国の住宅の15%、オスロ市では40%、450万人がCHに居住する。スウェーデンでは50万人。ドイツは650万戸に1500万人と、その割合は全住宅の17%、アパートの30%を占めている。カナダでは、9万戸、15万人がCHに居住している。アメリカでも既存の賃貸アパートからのコンバートにおいて主にCHが普及し、ニューヨークでは全住宅の20%を占める。その中には、ジョン・レノンが生前に居住した30世帯からなるダコタ・ハウスも含まれている¹⁹⁾。

日本では、1921年に住宅組合法が制定され、以来、約3万5,000戸の住宅がつけられた。しかし実際には一戸建てが多く、1950年に住宅金融公庫が設立されて、個人に直接持ち家向け融資を展開したために、住宅組合法はその意義を失って1972年に廃止されている。一方、1948年に消費生活協同組合法が制定され、1954年に労働金庫、1958年に財団法人日本労働者住宅協会（1967年に日本勤労者住宅協会に改組）が発足し、それらの協力で1975年までに約65,000戸の住宅が供給された¹⁹⁾。現在は、主に民間のプロデュース会社によって、大都市圏を中心につくられている。

1.1.7 「個人合作建房」の概念

改革開放以降の中国では、住宅の私有化が認められることになったものの、それは居住者自らが主体的に建設するものではなく、価格制限やエリア制限のある「既製品」の中から選択する「商品」の域を出ていない。そのような中、2003年末から、大規模な「個人合作建房」運動が開始された。

近年中国で注目されている、この「個人合作建房」とは、市民が主体的に行う住宅の建設手法である。都市における住宅価格の高騰を背景に誕生したものであり、入居希望者主導で事業を進めることにより、通常開発会社が住宅販売によってあげる利益をカットすることを目的としている。入居希望者が自発的に協力団体を形成し、土地を取得し、専門の設計会社や建設会社と委託契約を締結した後に、住宅を建設・取得するという方式であり²⁰⁾、中国型のCHといえる。

つまり、中国でのCHの歴史は非常に浅く、2003年以降、上海、成都、青島などの大都市で「個人合作建房」が試みられてきたが、土地の取得が困難を極め、頓挫している。

そのような中、2006年より立ち上がった中国初のCH「理想佳苑」が、2013年温州市に竣工した²¹⁾。また、長沙市で2012年より開始された「関山偃月」も、2014年年末に竣工⁵⁾しており、これら2件の先進的事例を、本研究では対象としている。

1.2 研究の目的と意義

1.2.1 研究の目的と方法

本研究は、商品化、独占化、画一化が進む中国において、居住者主導型の住宅建設方法を普及させるべく、中国型コーポラティブ住宅の実態と課題を、日

本のCH、および両国の一般分譲住宅との比較を通して明らかにすることを目的としている。

具体的にはまず、S・Iシステムを前提とする中国の一般分譲住宅について、自由設計の範囲や建設システム、入居後の管理方法等を居住者へのアンケートやヒアリング調査によって捉えている。これによって、特に自由設計の面における中国型CHとの違いを明確にするためである。

次に、これまでに完成した中国型CHである「理想佳苑」、および「関山偃月」を対象に、実地調査や居住者へのヒアリング調査によってその実態を捉え、先の中国一般分譲住宅との違いを明確にした。その際、歴史や文化に一定の類似点が見られる日本のCH、並びに一般分譲住宅を比較対象とし、両国の相違点の分析を通して中国型CHの特徴をより明確にしている。

そして最後に、今後CHが中国で普及していく上での課題やその改善策について、成熟してきた日本のCHシステムを参考に、考察を行っている。

まとめると、本研究の課題は次の5つである。

- ①中国の一般分譲住宅の実態を捉えること。
- ②中国型コーポラティブ住宅の実態を捉えること。
- ③中国の一般分譲住宅と中国型コーポラティブ住宅の相違点を明らかにすること。
- ④日本と中国のコーポラティブ住宅の相違点を明らかにすること。
- ⑤中国型コーポラティブ事業の課題と、その改善策を考察すること。

1.2.2 研究の意義

本研究の意義は、以下の3点に集約される。

(1) CHにおける居住者の参加の実態解明を通して、居住者主導となるCHの普及の価値や意義を提供することができる。

中国におけるCHの参考事例は未だほとんどない。そのため、本研究で、中国初のCH「理想佳苑」及び自由設計を標榜する「関山偃月」を調査対象とし、住民参加の面から、各事例の特徴を明確することで、今後の中国におけるCHの発展に寄与しうる知見を提供することができる。

(2) 中国型CHの実態を、日本との比較を通して捉えることにより、各々の利点や欠点、参考にすべき点を明確にできる。

中国型CHと、成熟化した日本のCHを比較検討することによって、中国型CHの不足を解明しつつ、参考にできる要素を明確化できる。

(3) 開発会社の独占によって価格も高騰する『商品住宅』全盛の中国において、住民参加だけでなく、ローコストも実現しうるCH普及に向けた具体的な課題を提示できる

CHの普及に向けては、居住者ニーズを掘り起こし、啓蒙していく必要があるが、これを具現化するための計画手法や事業手法が整備されていないのが現状である。本研究ではCH普及にむけたこれら制度面の課題も具体的にできるものであり、これによって新たな住宅の建設方法の可能性を提示することができる点で、意義が高いといえる。

1.3 既往研究と本研究の位置付け

本節では、本研究に関わる先行研究の動向を整理する。まず、研究対象であ

る中国の一般分譲住宅、中国型 CH に関する研究を、次に、比較対象となる日本の CH に関する研究を捉えた。そして最後に、本研究の位置付けを示す。

1.3.1 中国一般分譲住宅に関する研究

『商品住宅』政策が実施されて以降 30 数年を経た現在、「分譲住宅」という住宅建設方法は主流となり、住宅市場を占有している。この間の一般分譲住宅に関する研究は多く、中国知網 (CNKI)、日本建築学会、日本都市計画学会のほか、学位論文や書籍等でもみられ、その内容は以下の 4 つに分類できる。

- (1) 中国一般分譲住宅の供給制度と住宅政策に関する研究
- (2) 中国一般分譲住宅の建設の流れと仕組みに関する研究
- (3) 中国一般分譲住宅の管理に関する研究
- (4) 中国一般分譲住宅の内装装飾の種類と方法に関する研究

(1) 中国一般分譲住宅の供給制度と住宅政策に関する研究

周藤利一¹⁰⁾は中国の住宅制度と政策の変化に伴う住宅供給の経緯を整理している。白英華、西山徳明²⁾は住宅供給の公有化から私有化への変化を論じている。友清貴和²²⁾は改革開放直後の住宅政策と住宅設計の規範の関わりについて明らかにした。そのほか中国の一般分譲住宅供給制度及び政策に関する研究は以下の通りである (表 1-3)。

表 1-3 中国一般分譲住宅の供給制度と住宅政策に関する研究

年	研究者	文献名	出典先	対象	概要
1985	本間 義人	急ぎすぎる中国の都市開発- 質より量の住宅建設と伝統破壊	エコノミスト 63(11), p26-31, 1985-03-12 毎日新聞社	一般分譲住宅	商品住宅時代の開始
1996	十亀 彬	中国の住宅建設, 住宅供給制 度と課題	日中経協ジャーナル (34), 42-48, 1996-07	一般分譲住宅	一般分譲住宅の供給制度の形態
1997	滝川 光是	住宅だより-海外編-中国の住 宅建設と不動産の状況	46(7), 60-65, 1997-07 日本住宅協会	一般分譲住宅	商品住宅の供給と不動産の状況
2003	陸 海	発展途上国の低所得者の住宅 建設と住宅政策に関する研究	日本建築学会都市計画 農村計画, 建築経済学 歴史と建築理論 (73) 17-20, 2003-02-28	一般分譲住宅と 経済適用住宅	一般分譲住宅と経済適用住宅の提供 制度とその政策
2012	沈 玲	新中国都市住房供給制度の変遷 と思考	中国知網CNKI, pp20-33, 2012.04	一般分譲住宅	中国住宅供給制度の経年変化
2012	黄添天	商品住宅供給の弾性に関する研 究—35都市に関する実証分析	中国知網CNKI, pp10-28, 2012.12	一般分譲住宅	商品住宅供給制度の特徴
2012	宋 川	商品住宅価格に影響する住宅供 給制度の要素に関する研究—双 流の商品住宅を事例として	中国知網CNKI, pp33-58, 2012.03	一般分譲住宅	商品住宅の価格と供給制度の関係
2013	邢 戡	住房価格の決定及び住房供給制 度に関する研究	中国知網CNKI, pp16-44, 2013.04	一般分譲住宅	商品住宅の価格と供給制度の関係

(2) 中国一般分譲住宅の建設の流れと仕組みに関する研究

劉家敏²³⁾は都市部の住宅建設投資面で、住宅建設の流れと仕組みを検討している。徐春琦³⁾は開発会社を主導者とする開発方式の建設の流れを考察している。万方²⁴⁾は中国住宅市場における応用に関する住宅の建設仕組みを考察している。余凱¹³⁾は一般分譲住宅建設の経緯、及び建設契約の形成などについて、その特徴を考察している。そのほか中国の一般分譲住宅の建設の流れ及び供給の仕組みに関する研究は主に以下の通りである (表 1-4)。

(3) 中国一般分譲住宅の管理に関する研究

鞏從容、菊池成朋、柴田建⁸⁾は、中国の都市住宅制度改革に伴う住宅管理体制の変化を詳細に捉えている。何昕、花里俊廣²⁵⁾は日中比較によって中国集合住宅における区分所有権、及び住宅管理法制度を考察している。そのほか、中国の一般分譲住宅の管理に関する研究は主に以下の通りである（表 1-5）。

表 1-4 中国一般分譲住宅の建設の流れと仕組みに関する研究

年	研究者	文献名	出典先	対象	概要
2004	刘名瑞	中国集合住宅の発展と生産方式に関する研究	中国知網CNKI, pp30-54, 2004.06	一般分譲住宅	集合住宅建設の流れと仕組みの構成
2006	李静	中国房地產開發形式の検討	中国知網CNKI, pp15-28, 2006.05	一般分譲住宅	商品住宅建設の流れと仕組みの特徴
2014	秦珊	SI住宅システムの持続性に関する研究	中国知網CNKI, pp23-36 2014.06	一般分譲住宅	商品住宅供給の流れ
2015	樊則森	住宅産業化の中に設計体系建設仕組みに関する検討	中国知網CNKI, pp10-17, 2015.03	一般分譲住宅	一般分譲住宅の建設仕組みの構成

表 1-5 中国一般分譲住宅の管理に関する研究

年	研究者	文献名	出典先	対象	概要
2003	鞏從容 菊池成朋 柴田建	中国の都市住宅制度改革に伴う住宅管理体制の変化に関する研究	日本建築学会計画系論文集, 第573号pp.9-15, 2003.11	一般分譲住宅	商品住宅管理の変化について
2005	楊永超 蔡燕群 湯朝英	浅述中国房地產開發流れと管理に関する研究	中国知網CNKI, pp28-33, 2005.07	一般分譲住宅	集合住宅建設の流れと管理の形式
2006	王庭文	大規模住宅産業の生産と管理に関する研究	中国知網CNKI, pp18-31, 2006.11	一般分譲住宅	一般分譲住宅の生産と管理
2006	錢滿發	中国における住宅小区の物業管理模式的模索に関する研究	中国知網CNKI, pp12-14, 2006.05	一般分譲住宅	一般分譲住宅の管理形式の特徴
2013	何昕 花里俊廣	日中比較による現代中国の集合住宅における区分所有権及び住宅管理法制度の考察	J. Archit. Plann. 78(687), 969-978, 2013	一般分譲住宅	住宅の管理法制度の日中比較
2014	何昕	中国の管理会社からみた住宅管理サービスの実態に関する研究	日本建築学会会議技術論文集(建築計画) 1005-1006, 2014-09-12	一般分譲住宅	一般分譲住宅の管理内容の特徴
2015	李宇婷	住宅産業化の住宅供給と管理に関する研究	中国知網CNKI, pp20-36, 2015.05	一般分譲住宅	一般分譲住宅の供給と管理の関係
2016	葉秋向	中国住宅物業管理の問題及びその対策に関する研究	中国知網CNKI, pp33-45, 2016.02	一般分譲住宅	管理体制の問題と解決方法

(4) 中国一般分譲住宅の内装装飾の種類と方法に関する研究

尹凌穎、黒田美穂、丁志映、小林秀樹/藤本秀一、米野史健^{26~27)}は中国における住宅の装飾実態、及び住宅インフィル部の実態と SI システムについて考察している。そのほかの中国の一般分譲住宅の管理に関する研究は以下の通りである（表 1-6）。

1.3.2 日本のコーポラティブ住宅に関する研究

日本では入居希望者の希望・要求に応じて注文建設を行うという特徴を持つ CH が 1968 年より存在する²⁸⁾。誕生から既に 40 年余りを経ており、そのため関連書籍、及び研究も多岐にわたる（表 1-7~1-8）。

1.3.3 中国型コーポラティブ住宅に関する研究

初めての CH の誕生より既に 40 年余りの時を経て、成熟段階に入っていると考えられる日本に対し、中国での歴史は浅い。2003 年に「個人合作建房」と

いう中国型 CH の建設が提唱されて以降、十数年の間に朱紅忠⁴⁾、王恒恒¹⁹⁾、王婷婷²⁰⁾ は経済面と法律面で「個人合作建房」について検討している(表 1-9)。

表 1-6 中国一般分譲住宅の内装装飾種類と方法に関する研究

年	研究者	文献名	出典先	対象	概要
2003	董君	商品住宅の産業化装飾形式に関する研究	中国知網CNKI, pp38-54, 2003.06	一般分譲住宅	住宅装飾の産業化について
2003	李南	中国住宅装飾の発展状況及び道路探索に関する研究	中国知網CNKI, pp22-33, 2003.03	一般分譲住宅	住宅装飾の発展状況について
2006	胡藩健	中国住宅装飾産業化模式に関する研究	中国知網CNKI, pp8-14, 2006.02	一般分譲住宅	住宅装飾の現状と特徴について
2006	賀晓娟	住宅装飾工業化設計体系に関する研究	中国知網CNKI, pp17-34, 2006.05	一般分譲住宅	住宅装飾体系の構成について
2014	周静敏 苗青 司红松 汪彬	住宅産業化の背景における中国住宅装飾発展と前景に関する研究	建築学報 Architectural Journal 2014年07期	一般分譲住宅	住宅装飾の発展状況と未来の前景
2014	尹凌穎 黒田美穂 丁志映 藤本秀一 米野史健 小林秀樹	中国における住宅装飾の実態に関する研究-大連の集合住宅における装飾時期と装飾方法について	日本建築学会大会学術講演梗概集, 建築計画 pp.1001-1002, 2014.8	一般分譲住宅	中国住宅装飾の実態について
2015	尹凌穎 黒田美穂 丁志映 小林秀樹	中国における住宅装飾の実態に関する研究-大連市の集合住宅におけるインフィル部実態とSIシステムについて	日本建築学会大会学術講演梗概集, 建築計画 pp.1215-1216, 2015.08	一般分譲住宅	中国住宅のインフィル実態とSIシステムについて

表 1-7 日本コーポラティブ住宅に関する文献(主な書籍)

年	著者	題	出典/出版先
1978	神谷宏治、池沢橋、恩田幸夫	新しい住まいとコミュニティ-コーポラティブハウジング	ダイヤモンド社
1985	三浦 保	こんど家を作るときには-コーポラティブハウジングのすすめ	ミサワホーム総合研究所
1988	神谷宏治、延藤安弘、池沢橋	コーポラティブハウジング	鹿島出版社
1989	中筋修	都住創物語-コーポラティブハウスの冒険	住まい図書館出版局
2000	大平一枝	自分たちでマンションを建ててみた-下北沢コーポラティブハウス物語	河出書房新社
2000	村島正彦	自分スタイルの住まいづくり-コーポラティブハウス体験記	廣済堂出版
2000	延藤安弘	これからの集合住宅づくり	株式会社晶文社
2002	参加と共生の住まいづくり部会 日本建築士会連合会 住田昌二 藤本昌也	参加と共生の住まいづくり	学芸出版社
2003	高田昇	コーポラティブハウス-21世紀型の住まいづくり	学芸出版社
2004	建築思潮研究所	建築設計資料96-コーポラティブハウス	建築資料研究社
2006	都市住宅とまちづくり研究会	コーポラティブハウスのつくり方	清文社
2012	乾亨 延藤安弘	ユーコート物語-マンションをふるさとにした	株式会社昭和堂
2012	小林秀樹	居住環境整備論	放送大学教育振興会
2015	延藤安弘	こんなまちに住みたいナ-絵本が育む暮らし・まちづくりの発想	晶文社

1.3.4 本研究の位置付け

まず、中国に於いて自由設計を標榜した CH の先進事例「関山偃月」を対象に詳細調査を行い、日本のコーポラティブからの知見を参考にしながら将来的な普及の可能性とその手法を検証することを求められる。そして、中国型・日本型それぞれの一般分譲住宅、CH における自由設計の範囲・建設システム等を比較検討することで中国型 CH の特色を明確にすることに加え、これまで成熟してきた日本システムの知見から、中国型 CH が抱える課題に対して今後日

本を参考に導入すべき要素を明らかにすることを目的とする。最後、中国型CH「関山偃月」と同じく長沙市で建てられた一般分譲住宅を調査対象とし、さらに、中国における初めてのCH「理想佳苑」を調査対象に加えて、企画、募集、住戸選定、設計、管理等の各側面から比較することを目的とする。比較することで、今後CHが中国に普及する可能性を明らかにする。

表 1-8 日本コーポラティブ住宅に関する研究 (1979~2014年)

年	研究者	文献名	出典先	対象	概要
1979	住田昌二 延藤安弘 岸本幸臣 鮫島和夫 近野正男 高田昇 安原秀 篠崎由紀子	コーポラティブ方式による住宅建設の研究: その4・コーポラティブ住宅の需要層の特徴	学術講演梗概集, 計画系 54(都市計画・建築経済・住宅問題) 1667-1668, 1979-09	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅の需要層の特徴
1979	住田昌二 延藤安弘 岸本幸臣 鮫島和夫 近野正男 高田昇 安原秀 篠崎由紀子	コーポラティブ方式による住宅建設の研究: その5・コーポラティブ住宅の需要組織化の過程	学術講演梗概集, 計画系 54(都市計画・建築経済・住宅問題) 1669-1670, 1979-09	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅の需要組織化の過程
1982	藤田忍 住田昌二	都市・住宅建設におけるマンパワの研究(第4報): コーポラティブ住宅建設事業における設計者・コーディネータの職能分担(建築経済・住宅問題)	日本建築学会近畿支部研究報告集, 計画系(22), 569-572, 1982-06-01	コーポラティブ住宅	設計者・コーディネータの職能分担
1982	若杉幸子	住民参加による居住地環境整備に関する研究: 玉川学園住宅建設組合によるコーポラティブ住宅建設をめぐって(その1): 建築計画	学術講演梗概集, 計画系 57(計画系), 961-962, 1982-08-20	コーポラティブ住宅	住民参加による居住地環境整備
1984	原田哲夫 延藤安弘 連伝洋 竹村和典	住み手の生活要求の個性的環境化: 住環境ユニットのケーススタディ(3) コーポラティブ住宅・あじろぎ横丁: 建築計画	学術講演梗概集, 計画系 59(計画系), 1021-1022, 1984-09-10	コーポラティブ住宅	住み手生活要求の個性的環境化
1986	藤本憲太郎	住宅供給方式とコミュニティ意識の形成に関する研究: コーポラティブ住宅と分譲住宅の比較	建築学会年次総会技術論文概要, 建築計画と設計農村計画 1986, 153-154, 1986-07-25	コーポラティブ住宅	住宅供給方式とコミュニティ意識の形成
1987	古川智博 延藤安弘 横山俊祐	コーポラティブ住宅の住戸計画における価値配分の考察: ユーコートの住戸プランの類型化	建築学会年次総会技術論文の概要, 建築計画と設計農村計画 1987, 37-38, 1987-08-25	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅の住戸計画における価値配分
1987	工藤摂啓 延藤安弘 横山俊祐	コーポラティブ住宅の様相デザインに関する考察: ユーコートの庫デザイン分析	建築学会年次総会技術論文の概要, 建築計画と設計農村計画 1987, 39-40, 1987-08-25	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅の様相デザイン
1988	野口美智子	近隣共用空間の研究(2): コーポラティブ住宅における共用空間の利用と評価(建築計画)	日本建築学会近畿支部研究報告集, 計画系(28) 405-408, 1988-05-01	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅の共用空間の利用と評価
1988	今井範子 西村一朗 久保妙子	コーポラティブ住宅における住生活に関する研究: その1 コーポラティブ住宅に対する意識と評価	建築学会年次総会技術論文の概要, 建築計画と設計農村計画 1988, 193-194, 1988-09-01	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅に対する意識と評価
1988	西村一朗 今井範子 久保妙子	コーポラティブ住宅における住生活に関する研究: その2 生活スタイルの特徴および変容	建築学会年次総会技術論文の概要, 建築計画と設計農村計画 1988, 195-196, 1988-09-01	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅生活スタイルの特徴および変容
1988	久保妙子 西村一朗 今井範子	コーポラティブ住宅における住生活に関する研究: その3 コミュニティ生活の現状と評価	建築学会年次総会技術論文の概要, 建築計画と設計農村計画 1988, 197-198, 1988-09-01	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅コミュニティ生活の現状と評価
1988	野口美智子	近隣共用空間の研究(3): コーポラティブ住宅における集会所の利用と評価	建築学会年次総会技術論文の概要, 建築計画と設計農村計画 1988, 199-200, 1988-09-01	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅における集会所の利用と評価
1988	山田朋来	関西のコーポラティブ住宅における維持管理実態: 共用部分の管理への居住者と子供の参加	建築学会年次総会技術論文の概要, F都市計画建築経済学と住宅問題, 歴史と建築理論 1988, 575-576, 1988-09-01	コーポラティブ住宅	関西のコーポラティブ住宅における維持管理実態

年	研究者	文献名	出典先	対象	概要
1989	延藤安弘 横山俊祐 古川智博	コーポラティブ住宅の計画研究としての方法的位置づけ:ユーコートの特質とその計画原理(1)	建築・計画・環境工学ジャーナル (396) 12-19 1989-02-28	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅の計画研究としての方法的位置づけ
1989	野口 美智子	近隣共用空間の研究(4):コーポラティブ住宅における駐車場等の満足度と問題点(建築計画)	日本建築学会近畿支部研究報告集. 計画系 (29) 381-384, 1989-05-01	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅の近隣共用空間の研究
1989	山田 朋来	コーポラティブ住宅の管理費に関する研究(建築経済・住宅問題)	日本建築学会近畿支部研究報告集. 計画系 (29) 785-788, 1989-05-01	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅の管理費に関する研究
1989	奥井 信明	コーポラティブ住宅の運動の中から(<特集>建築家像の変貌)	建築と建築科学ジャーナル104 (1285) 48-49 1989-05-20	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅の運動
1989	森永 良丙 延藤安弘 横山俊祐	コーポラティブ住宅の設計プロセスの考察:ユーコートの配置計画について	建築学会年次総会技術論文の概要。建築計画と設計農村計画1989年 157-158, 1989-09-01	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅の設計プロセス
1989	高橋 鷹志 大原一興 長田 裕子	高齢社会の住まいに関する研究:コーポラティブ住宅における高齢者住居	建築学会年次総会技術論文の概要。建築計画と設計農村計画1989 293-294, 1989-09-01	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅の高齢社会の住まい
1989	野口 美智子	コーポラティブ住宅の共用空間の利用実態近隣共用空間の研究(2):建築計画:近畿支部	建築雑誌. 建築年報 1989 114, 1989-09-20	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅の共用空間の利用実態
1989	山口 元広	田舎でコーポラティブ住宅をおこす	建築と建築科学ジャーナル104 (1293) 58-59 1989-12-20	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅の発展
1990	中野 迪代 一棟 宏子	コーポラティブ住宅のコミュニティについて:「市街地立地型」と「都市近郊立地型」の事例比較-大阪の場合-	日本家政学会誌41 (2) 149-155, 1990-02-05	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅のコミュニティについて
1990	福田 由美 延藤安弘	カオスをはらんだ集住体管理に関する研究:コーポラティブ住宅・ユーコートの集会所について(計画)	日本建築学会研究報告 中国・九州支部. 3, 計画系 (8), 41-44, 1990-03	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅・ユーコートの集会所について
1990	森下 尚治	街づくりとコーポラティブ住宅の連携	建築と建築科学ジャーナル105 (1298) 68-69 1990-04-20	コーポラティブ住宅	街づくりとコーポラティブ住宅の関係
1990	西村 征一郎 福井 章子	住環境デザインの研究(10):コーポラティブ住宅の今後のあり方について(建築計画)	日本建築学会近畿支部研究報告集. 計画系 (30), 345-348, 1990-05-14	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅の今後のあり方
1990	山田 朋来	コーポラティブ住宅の共用空間における自主管理に関する研究(建築経済・住宅問題)	日本建築学会近畿支部研究報告集. 計画系 (30) 785-788, 1990-05-14	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅の共用空間の自主管理
1990	近江 隆 北原 啓司 湯目 健一郎	平面構成からみたコーポラティブ住宅の志向性(都市計画系 環境工学系)	日本建築学会東北支部研究報告集 (53), 75-78, 1990-06-23	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅の志向性
1990	城谷 豊 桜井 康宏 橋本 史一	コーポラティブ住宅居住者の入居経緯と住様式・住意識:コーポラティブ住宅居住者の実態に関する調査研究・その1(計画・歴史系)	日本建築学会北陸支部研究報告集 (33), 253-256 1990-07-21	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅居住者の入居経緯と住様式・住意識
1990	城谷 豊 桜井 康宏 橋本 史一	コーポラティブ住宅居住者の余暇生活グループ化傾向と住様式・住意識の連関:コーポラティブ住宅居住者の実態に関する調査研究・その2(計画・歴史系)	日本建築学会北陸支部研究報告集 (33), 257-260 1990-07-21	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅居住者の余暇生活グループ化傾向と住様式・住意識の連関
1990	橋本 史一 城谷 豊 桜井 康宏 武沢 敏樹	コーポラティブ住宅居住者の余暇生活グループ化の実態:コーポラティブ住宅居住者の余暇生活グループ化傾向と住様式・住意識の連関に関する研究	建築学会年次総会技術論文の概要。建築計画と設計農村計画1990 137-138, 1990-09-01	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅居住者の余暇生活グループ化の実態
1990	武沢 敏樹 城谷 豊 桜井 康宏 橋本 史一	グループ活動類型別にみた入居経過とコーポラティブ住宅の評価:コーポラティブ住宅居住者の余暇生活グループ化傾向と住様式・住意識の連関に関する研究(その2)	建築学会年次総会技術論文の概要。建築計画と設計農村計画1990 139-140, 1990-09-01	コーポラティブ住宅	グループ活動類型別にみた入居経過とコーポラティブ住宅の評価

年	研究者	文献名	出典先	対象	概要
1990	桜井 康宏 城谷 豊 武沢 敏樹 橋本 史一	グループ活動類型別にみた生活実態と人間関係: コーポラティブ住宅居住者の余暇生活グループ化傾向と住様式・住意識の連関に関する研究	建築学会年次総会技術論文の概要。建築計画と設計農村計画1990 141-142、1990-09-01	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅居住者の余暇生活グループ化傾向と住様式・住意識の連関
1990	山田 朋来	コーポラティブ住宅の共用空間における自主管理に関する研究: 居住者の参加に対する意識	建築学会年次総会技術論文の概要。建築計画と設計農村計画1990 211-212、1990-09-01	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅の共用空間における自主管理
1990	森永 良丙 延藤 安弘	コーポラティブ住宅の住戸計画におけるLDKの型の考察: ユーコート住戸プランの類型化	建築学会年次総会技術論文の概要。建築計画と設計農村計画1990 243-244、1990-09-01	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅の住戸計画
1990	湯目 健一郎 近江 隆 北原 啓司	コーポラティブ住宅における平面構成に関する研究: 住戸形式、住戸面積から見た住宅の志向性	建築学会年次総会技術論文の概要。F、都市計画、建築経済学と住宅問題、歴史と建築理論1990,579-580 1990-09-01	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅における平面構成
1990	野口 美智子	近隣共用空の研究(4): コーポラティブ住宅における駐車場等の満足度と問題点: 環境計画: 近畿支部	建築雑誌。建築年報 1990, 118, 1990-09-20	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅における駐車場等の満足度と問題点
1990	山田 朋来	コーポラティブ住宅の管理費に関する研究: 建築経済・住宅問題: 近畿支部	建築雑誌。建築年報 1990, 122, 1990-09-20	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅の管理費
1990	福田 由美子 延藤 安弘	カオスをはらんだ集住体管理に関する研究: コーポラティブ住宅・ユーコートの集会所について: 計画系: 中国・九州支部合同	建築雑誌。建築年報 1990, 133, 1990-09-20	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅のユーコートの集会所について
1991	森永 良丙 延藤 安弘 乾 亨	コーポラティブ住宅の特化住戸設計プロセスに関する研究: ユーコートにおける考察(建築計画)	日本建築学会研究報告。九州支部。3。計画系(32)。105-108, 1991-03-01	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅の特化住戸設計プロセス
1991	山田 朋来	コーポラティブ住宅の自主管理に関する研究(建築経済・住宅問題)	日本建築学会近畿支部研究報告集。計画系(31) 745-748, 1991-05-07	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅の自主管理
1991	安田 丑作 三輪 康一 木山 正典 田中 栄治	集合住宅における共有空間の領域化に関する研究: コーポラティブ住宅における居住者の領域意識解析を通して(建築計画)	日本建築学会近畿支部研究報告集。計画系(31) 289-292, 1991-05-07	コーポラティブ住宅	集合住宅における共有空間の領域化
1991	森永 良丙 延藤 安弘 乾 亨	コーポラティブ住宅の設計プロセスの考察: ユーコートの特化住戸について	建築学会年次総会における技術論文の概要。建築プランニングとデザイン農村計画1991 101-102、1991-08-01	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅の設計プロセス
1991	浅井 健治 城谷 豊 桜井 康宏 橋本 史一	コーポラティブ住宅居住者の余暇生活グループ化の実態と入居経過: コーポラティブ住宅居住者の余暇生活グループ化傾向と住様式・住意識の連関に関する研究(その4)	建築学会年次総会技術論文の概要。建築プランニングとデザイン農村計画1991 103-104、1991-08-01	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅居住者の余暇生活グループ化傾向と住様式・住意識の連関
1991	佐野 紀美子 城谷 豊 桜井 康宏 橋本 史一	コーポラティブ住宅居住者の人間関係と生活実態: コーポラティブ住宅居住者の余暇生活グループ化傾向と住様式・住意識の連関に関する研究(その5)	建築学会年次総会技術論文の概要。建築プランニングとデザイン農村計画1991 105-106、1991-08-01	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅居住者の余暇生活グループ化傾向と住様式・住意識の連関
1991	桜井 康宏 城谷 豊 橋本 史一 佐野 紀美子	コーポラティブ住宅居住者の共同生活観: コーポラティブ住宅居住者の余暇生活グループ化傾向と住様式・住意識の連関に関する研究(その6)	建築学会年次総会技術論文の概要。建築プランニングとデザイン農村計画1991 107-108、1991-08-01	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅居住者の余暇生活グループ化傾向と住様式・住意識の連関
1991	田中 栄治 安田 丑作 三輪 康一 木山 正典	集合住宅における共有空間の領域化に関する研究: コーポラティブ住宅における居住者の領域意識解析を通して	建築学会年次総会技術論文の概要。建築計画と設計農村計画1991 109-110、1991-08-01	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅共有空間の領域化に関する研究

年	研究者	文献名	出典先	対象	概要
1991	山田 朋来	コーポラティブ住宅の共用空間における自主管理に関する研究・その2: 年間の実態調査と共同作業のもたらす効果について(建築経済・住宅問題)	建築学会年次総会技術論文の概要。F、都市計画、建築経済学と住宅問題、歴史と建築理論1991,633-634 1991-08-01	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅の共用空間における自主管理
1991	湯目 健一郎 近江 隆 北原 啓司	平面構成からみたコーポラティブ住宅の志向性(都市計画系、環境工学系)(東北支部)(1990年度支部研究発表梗概)	建築雑誌、建築年報 1991 100, 1991-09-20	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅の志向性
1991	橋本 史一 城谷 豊 桜井 康宏	コーポラティブ住宅居住者の入居経緯と住様式・住意識: コーポラティブ住宅居住者の実態に関する調査研究・その1(建築計画系)(北陸支部)(1990年度支部研究発表梗概)	建築雑誌、建築年報 1991 118, 1991-09-20	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅居住者の入居経緯と住様式・住意識
1991	桜井 康宏 城谷 豊 橋本 史一	コーポラティブ住宅居住者の余暇生活グループ化傾向と住様式・住意識の連関: コーポラティブ住宅居住者の実態に関する調査研究・その2(建築計画系)(北陸支部)(1990年度支部研究発表梗概)	建築雑誌、建築年報 1991 118, 1991-09-20	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅居住者の余暇生活グループ化傾向と住様式・住意識の連関
1991	福井 章子 西村 征一郎	コーポラティブ住宅の今後のあり方について(建築計画)(近畿支部)(1990年度支部研究発表梗概)	建築雑誌、建築年報 1991 128, 1991-09-20	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅の今後のあり方
1991	山田 朋来	コーポラティブ住宅の共用空間における自主管理に関する研究(建築経済・住宅問題)(近畿支部)(1990年度支部研究発表梗概)	建築雑誌、建築年報 1991 133, 1991-09-20	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅の共用空間における自主管理
1991	森永 良丙 延藤 安弘 乾 亨	コーポラティブ住宅の特化住戸設計プロセスに関する研究: ユーコートにおける考察(建築計画)(九州支部)(1990年度支部研究発表梗概)	建築雑誌、建築年報 1991 147-148, 1991-09-20	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅の特化住戸設計プロセス
1992	山田 朋来 延藤 安弘 稲田 太	人づきあいがもたらす集住価値形成について: コーポラティブ住宅・ユーコートを事例として(建築計画)	日本建築学会近畿支部研究報告集、計画系(32) 337-340, 1992-06-02	コーポラティブ住宅	集住価値形成について
1992	稲田 太 延藤 安弘 横山 俊祐 福田 由美子	賃貸型公営コーポラティブ住宅計画の評価に関する研究(1): 住戸計画における考察	建築学会年次総会技術論文の概要。建築計画と設計農村計画1992 265-266, 1992-08-01	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅計画の評価に関する研究
1992	福田 由美子 延藤 安弘 横山 俊祐 稲田 太	賃貸型公営コーポラティブ住宅計画の評価に関する研究(2): 外構計画における考察	建築学会年次総会技術論文の概要。建築計画と設計農村計画1992 267-268, 1992-08-01	コーポラティブ住宅	賃貸型公営コーポラティブ住宅計画の評価
1992	西村 一朗 久保 妙子 横越 香奈子	集合住宅地における「集まり生活」と「集まり空間」に関する調査研究: その1 コーポラティブ住宅地における集まり生活	建築学会年次総会技術論文の概要。建築計画と設計農村計画1992 271-272, 1992-08-01	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅地における集まり生活
1992	久保 妙子 西村 一朗 横越 香奈子	集合住宅地における「集まり生活」と「集まり空間」に関する調査研究: その2 コーポラティブ住宅地における集まり空間	建築学会年次総会技術論文の概要。建築計画と設計農村計画1992 273-274, 1992-08-01	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅地における集まり空間
1992	壁寸 佳瑞 長沢 悟 清水 義文	戸建てコーポラティブ住宅に関する研究: その1 借地方式の八島台コーポラティブハウスのケース・スタディ	建築学会年次総会技術論文の概要。建築計画と設計農村計画1992年 277-278, 1992-08-01	コーポラティブ住宅	借地方式の八島台コーポラティブハウスのケース・スタディ
1992	清水 義文 長沢 悟 壁寸 佳瑞	戸建てコーポラティブ住宅に関する研究: その2 分譲方式の桜ヶ丘コーポラティブハウスのケース・スタディ	建築学会年次総会技術論文の概要。建築計画と設計農村計画1992 279-280, 1992-08-01	コーポラティブ住宅	分譲方式の桜ヶ丘コーポラティブハウスのケース・スタディ
1992	山田 朋来 延藤 安弘	集住環境生成過程における価値づくりについて: コーポラティブ住宅・あじろぎ横丁における事例研究	建築学会年次総会技術論文の概要。F、都市計画、建築経済学および住宅問題、建築理論および歴史1992, 747-748 1992-08-01	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅・あじろぎ横丁における事例研究

年	研究者	文献名	出典先	対象	概要
1993	山田 朋来 延藤 安弘	集住環境生成過程における価値づくりについての考察: コーポラティブ住宅・あじろぎ横丁について	建築・計画・環境工学ジャーナル (443) 41-50、1993-01-25	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅・あじろぎ横丁について
1993	福田 由美子 延藤 安弘	共用空間と集住生活の相互作用のプロセスの評価: ユーコートの特質とその計画原理(3)	建築・計画・環境工学ジャーナル (444) 21-30、1993-02-28	コーポラティブ住宅	共用空間と集住生活の相互作用のプロセスの評価
1993	乾 亨 延藤 安弘 森永 良丙	価値づくりの計画プロセスにおける住み手の計画側への役割の浸透: ユーコートにおける住み手とコーディネーターの相互浸透性1	建築・計画・環境工学ジャーナル (446) 53-63、1993-04-30	コーポラティブ住宅	住み手とコーディネーターの相互浸透性
1993	森永 良丙 延藤 安弘 横山 俊祐	地方都市におけるコーポラティブ住宅の有効性: 熊本もやい住宅・Mポートの考察	建築学会年次総会技術論文の概要。建築計画と設計農村計画1993 197-198、1993-07-25	コーポラティブ住宅	熊本もやい住宅・Mポートの考察
1993	森永 良丙 延藤 安弘 横山 俊祐 岸本 巧	コーポラティブ住宅の計画・設計にみられる相互浸透性に関する研究(1): 熊本もやい住宅・Mポートの基本計画プロセスの考察	建築学会年次総会技術論文の概要。建築計画と設計農村計画1994 195-196、1994-07-25	コーポラティブ住宅	熊本もやい住宅・Mポートの基本計画プロセスの考察
1993	岸本 巧 延藤 安弘 横山 俊祐 森永 良丙	コーポラティブ住宅の計画・設計にみられる相互浸透性に関する研究(2): 熊本もやい住宅・Mポートの配置計画プロセスの考察	建築学会年次総会技術論文の概要。建築計画と設計農村計画1994 197-198、1994-07-25	コーポラティブ住宅	熊本もやい住宅・Mポートの配置計画プロセスの考察
1995	森永 良丙 延藤 安弘 横山 俊祐 白石 昌之	コーポラティブ住宅における相互浸透性に関する研究(1): Mポートの屋上広場の考察	建築学会年次総会技術論文の概要。E-2、建築計画と設計II、住宅と住宅地、農村計画教育1995,387-388 1995-07-20	コーポラティブ住宅	Mポートの屋上広場の考察
1995	白石 昌之 延藤 安弘 横山 俊祐 森永 良丙	コーポラティブ住宅における相互浸透性に関する研究(2): Mポートの住戸近傍空間の考察	建築学会年次総会技術論文の概要。E-2、建築計画と設計II、住宅と住宅地、農村計画教育1995,387-388 1995-07-20	コーポラティブ住宅	Mポートの住戸近傍空間の考察
1995	森永 良丙 延藤 安弘 横山 俊祐	「状況づくり」の視点からみた参加型集住体計画の研究: Mポートの基本計画・設計プロセスの考察	建築・計画・環境工学ジャーナル (478) 69-78、1995-12-30	コーポラティブ住宅	Mポートの基本計画・設計プロセスの考察
1996	島屋 由美子 斉藤 広子	接地型コーポラティブ住宅地の計画と管理への居住者参加: 戸建て住宅地の住環境管理に関する研究(10)(都市計画)	東海支部研究報告集 (34)、793-796、1996-02-16	コーポラティブ住宅	接地型コーポラティブ住宅地の計画と管理
1996	森永 良丙 延藤 安弘 横山 俊祐	共用・私的空間の境界における住み手と環境の相互浸透関係の考察: 「状況づくり」の視点からみた参加型集住体計画の研究2	建築・計画・環境工学ジャーナル (487) 69-77、1996-09-30	コーポラティブ住宅	共用・私的空間の境界における住み手と環境の相互浸透関係
1997	森下 満 柳田 良造 石塚 雅明	住環境の質の生成・維持に関する研究: あいの里コーポラティブ住宅の事例をとおして-その1.集住体のあるべき姿の発現プロセス(住宅地計画・住環境)	日本建築学会北海道支部研究報告集 (70) 545-548、1997-03-24	コーポラティブ住宅	あいの里コーポラティブ住宅の事例
1997	柳田 良造 森下 満 石塚 雅明	住環境の質の生成・維持に関する研究: あいの里コーポラティブ住宅の事例をとおして-その2.集住体の多様性と複合性(住宅地計画・住環境)	日本建築学会北海道支部研究報告集 (70) 549-552、1997-03-24	コーポラティブ住宅	あいの里コーポラティブ住宅の事例
1997	北原 啓司 菊池 香ゆり	「米ヶ袋倶楽部」にみるコーポラティブ住宅の新たな可能性(都市計画・住宅問題系)	日本建築学会東北支部研究報告集 (60)、201-204 1997-06-21	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅の新たな可能性
1997	佐藤 未来 小谷部 育子	コーポラティブ住宅における住みこなし方と今後の住まいの選択: 尼崎を中心に存在する設計者企画型コーポラティブ住宅、12例の事例研究	建築学会年次総会技術論文の概要。E-2、建築計画と設計II、住宅と住宅地、農村計画、教育 1997,153-154,1997~07	コーポラティブ住宅	設計者企画型コーポラティブ住宅、12例の事例研究

年	研究者	文献名	出典先	対象	概要
1997	森下 満 柳田 良造 石塚 雅明	住環境の質の生成・維持に関する研究:あいの里コーポラティブ住宅の事例をとおして-その3.地域まちづくりの拠点としてのコーポラティブ住宅	建築学会年次総会技術論文の概要。E-2、建築計画と設計II、住宅と住宅地、農村計画教育1997、205-206、1997~07	コーポラティブ住宅	地域まちづくりの拠点としてのコーポラティブ住宅
1997	北原 啓司 菊池 香ゆり	地方都市におけるコーポラティブ住宅の新たな可能性	建築学会年次総会技術論文の概要。F-1、都市計画、建築経済学および住宅問題1997、297-298、1997-07-30	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅の新たな可能性
1997	川岸 梅和 神谷 宏治	企画者と参加者により結成されたグループにおけるコミュニティ形成の移り変わり:コーポラティブ住宅におけるコミュニティ形成の動向と特性 その1	建築・計画・環境工学ジャーナル (500) 191-198、1997-10-30	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅におけるコミュニティ形成の動向と特性
1998	川岸 梅和 神谷 宏治	民間企業主導により結成されたグループにおけるコミュニティ形成の移り変わり:コーポラティブ住宅におけるコミュニティ形成の動向と特性 その2	建築・計画・環境工学ジャーナル (506) 119-126、1998-04-30	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅におけるコミュニティ形成の動向と特性
1998	川岸 梅和 神谷 宏治	隣接するコープタウンと公的分譲住宅団地におけるコミュニティ形成の動向と特性に関する研究	建築・計画・環境工学ジャーナル (509) 181-188、1998-07-30	コーポラティブ住宅	コミュニティ形成の動向と特性
1998	川岸 梅和 横地 哲哉	公共企業主導により結成されたグループにおけるコミュニティ形成の移り変わり:コーポラティブ住宅におけるコミュニティ形成の動向と特性 その3	建築・計画・環境工学ジャーナル (513) 251-258、1998-11-30	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅におけるコミュニティ形成の動向と特性
1999	川岸 梅和	隣接するコープタウンと公的分譲住宅団地におけるコミュニティ形成の動向と特性に関する研究 その2	建築・計画・環境工学ジャーナル (518) 245-252、1999-04-30	コーポラティブ住宅	コミュニティ形成の動向と特性
1999	川岸 梅和	集住と余暇より生まれるコミュニティ活動からみた生活空間計画に関する研究:コーポラティブ住宅居住者におけるケーススタディ	建築と建築科学ジャーナル (9) 243-248、1999-12-20	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅居住者におけるケーススタディ
2000	橋高 文枝 初見 学 須田 眞史	コーポラティブ住宅におけるコミュニティの経年変化	建築学会年次総会技術論文の概要。E-2、建築計画と設計II、住宅と住宅地、農村計画教育2000、113-114、2000-07-31	コーポラティブ住宅	コミュニティの経年変化
2000	川岸 梅和 北野 幸樹	集住と余暇より生まれるコミュニティ活動からみた生活空間計画に関する研究その2:コープタウン(ヴェルデ秋葉台)居住者におけるケーススタディ	建築と建築科学ジャーナル (11) 239-244、2000-12-20	コーポラティブ住宅	コープタウン(ヴェルデ秋葉台)居住者におけるケーススタディ
2001	川岸 梅和 栗原 拓央 遠藤 誠	隣接するコープタウンと公的分譲住宅団地におけるコミュニティ形成の動向と特性に関する研究(その3)	建築・計画・環境工学ジャーナル (539) 233-239、2001-01-30	コーポラティブ住宅	コミュニティ形成の動向と特性
2001	清水 徹 黒野 弘靖	コーポラティブ住宅におけるコミュニティ形成と存続の要因に関する研究:「ハビタット松和」と「共同住宅ながさき」のケーススタディ(計画・歴史系)	日本建築学会北陸支部研究報告集(44)、291-294、2001-07-21	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅におけるコミュニティ形成と存続の要因
2001	荒嶽 慎 高成田 恵介 小溝 隆裕 斉藤 雅也 宿谷 昌則	環境共生型コーポラティブ住宅における夏季の住まい方に関する研究:その1.敷地内外の温熱環境(建築と気候、環境工学II)	建築学会年次総会技術論文の概要、D-2環境工学II、2001年425~426号、2001年7月31日	コーポラティブ住宅	環境共生型コーポラティブ住宅
2001	高成田 恵介 荒嶽 慎 小溝 隆裕 斉藤 雅也 宿谷 昌則	環境共生型コーポラティブ住宅における夏季の住まい方に関する研究:その2.温熱環境が住まい手の意識や行動に与える影響(建築と気候、環境工学II)	建築学会年次総会技術論文の概要、D-2環境工学II、2001年427~428号、2001年7月31日	コーポラティブ住宅	環境共生型コーポラティブ住宅

年	研究者	文献名	出典先	対象	概要
2001	三好 弘泰 川岸 梅和 細瀨 浩子	コーポラティブハウジングに関する研究:その40(コミュニティ関連,建築経済・住宅問題)	建築学会年次総会技術論文の概要。F-1、都市計画、建築経済学および住宅問題2001 1197-1198,2001-07-31	コーポラティブ住宅	コーポラティブハウジングに関する研究
2001	川岸 梅和 細瀨 浩子 北野 幸樹	集住と余暇より生まれるコミュニティ活動からみた生活空間計画に関する研究 その3:三世代住居を含んだコーポラティブ住宅(グリーンヴィレッジ宇津木台)居住者におけるケーススタディ	建築と建築科学 ジャーナル (14) 319-324、2001-12-20	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅の事例研究
2002	小西 聖子 大月 敏雄 安武 敦子	定期借地権付コーポラティブ住宅の事業プロセスに関する研究:住宅地区改良事業地域2事例における取り組みを通して	建築と建築科学ジャーナル建築プランニングとデザイン (72) 73-76、2002-02-28	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅の事業プロセス
2002	高橋 利道 竹田 昌美 桜井 康宏	小規模コーポラティブ住宅団地におけるコミュニティ形成に関する調査研究	日本建築学会北陸支部研究報告集 (45), 259-262 2002-06-23	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅団地におけるコミュニティ形成
2002	小西 聖子 大月 敏雄 安武 敦子	事業プロセスと居住者の評価およびマネジメント意識に関する研究:定期借地権付コーポラティブ住宅を通して(参加型居住と住環境,建築計画II)	建築学会年次総会技術論文の概要。E-2、建築計画と設計II、住宅と住宅地、農村計画、教育 2002,47-48,2002-06-30	コーポラティブ住宅	事業プロセスと居住者の評価およびマネジメント意識
2002	小池 孝子 定行 まり子	コーポラティブ住宅の長期的共同性に関する研究(参加型居住と住環境,建築計画II)	建築学会年次総会技術論文の概要。E-2、建築計画と設計II、住宅と住宅地、農村計画、教育 2002,49-50,2002-06-30	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅の長期的共同性
2002	須藤 裕之 川岸 梅和 三好 弘泰	コーポラティブハウジングに関する研究(その41):賃貸型コミュニティコープ「あるじゅ」について(2002年度大会(北陸)学術講演梗概集)	建築学会年次総会技術論文の概要。F-1、都市計画、建築経済学および住宅問題2002 1125-1126、2002-06-30	コーポラティブ住宅	賃貸型コミュニティコープ「あるじゅ」について
2002	中西 巧 川岸 梅和 三好 弘泰 須藤 裕之	コーポラティブハウジングに関する研究(その42):賃貸型コミュニティコープ「あるじゅ」について(2002年度大会(北陸)学術講演梗概集)	建築学会年次総会技術論文の概要。F-1、都市計画、建築経済学および住宅問題2002 1127-1128、2002-06-30	コーポラティブ住宅	賃貸型コミュニティコープ「あるじゅ」について
2002	中村 都子	事例 コーポラティブ住宅の中に開設した地域に溶け込むグループホーム--グループホーム「はつね」(京都市)(特集 グループホーム 私たちのつくり方)	コミュニティケア4 (11) 30-33、2002-11	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅の事例研究
2003	宮本 昌和 福田 由美子 本田 祐樹	コーポラティブ住宅の設計過程における対話の手法に関する研究:インターネット活用の可能性の考察(建築計画)	日本建築学会中国支部研究報告集 26, 617-620, 2003-03-15	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅のインターネット活用可能性の考察
2003	川岸 梅和 三好 弘泰 北野 幸樹 須藤 裕之	集住と余暇より生まれるコミュニティ活動からみた生活空間計画に関する研究 その4:賃貸型コミュニティコープ「あるじゅ」について(建築経済・住宅問題)	建築と建築科学ジャーナル (17) 469-474 2003-06-20	コーポラティブ住宅	賃貸型コミュニティコープ「あるじゅ」について
2003	小島 達雄 塚部 彰 宇杉 和夫 秋元 孝夫	多摩ニュータウン居住者における定住型コーポラティブ住宅に関する研究:ライブ長池地区におけるケーススタディ その1 計画プロセスについて(コミュニティ・ハウジング,都市計画)	建築学会年次総会技術論文の概要。F-1、都市計画、建築経済学および住宅問題2003 813-814、2003-07-30	コーポラティブ住宅	定住型コーポラティブ住宅に関する研究
2003	塚部 彰 小島 達雄 宇杉 和夫 秋元 孝夫	多摩NT居住者における定住型コーポラティブ住宅に関する研究:ライブ長池地区におけるケーススタディ その2 空間構成について(コミュニティ・ハウジング,都市計画)	建築学会年次総会技術論文の概要。F-1、都市計画、建築経済学および住宅問題2003 815-816、2003-07-30	コーポラティブ住宅	多摩NT居住者における定住型コーポラティブ住宅
2003	須藤 裕之 川岸 梅和	コーポラティブハウジングに関する研究(その43):賃貸型コミュニティコープ「あるじゅ」について(コーポラティブ・コミュニティ,都市計画)	建築学会年次総会技術論文の概要。F-1、都市計画、建築経済学および住宅問題2003 1323-1324、2003-07-30	コーポラティブ住宅	賃貸型コミュニティコープ「あるじゅ」について

年	研究者	文献名	出典先	対象	概要
2003	大橋 美布 野口 美隆 真野 洋介 初見 学	コーポラティブ住宅における住民活動の規模に関する研究:コープタウンにおけるコミュニティの研究その1(コーポラティブ・コミュニティ,都市計画)	建築学会年次総会技術論文の概要。F-1、都市計画、建築経済学および住宅問題2003 1325-1326、2003-07-30	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅における住民活動の規模
2003	野口 美隆 大橋 美布 真野 洋介 初見 学	コーポラティブ住宅におけるコミュニティとグループ規模に関する研究:コープタウンにおけるコミュニティの研究その2(コーポラティブ・コミュニティ,都市計画)	建築学会年次総会における技術論文の概要。F-1、都市計画、建築経済学および住宅問題 2003,1327-1328 2003-07-30	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅におけるコミュニティとグループ規模
2003	川岸 梅和 須藤 裕之	集住と余暇より生まれるコミュニティ活動からみた生活空間計画に関する研究 その5:賃貸型コミュニティコープ「あるじゅ」について その2(建築経済・住宅問題)	建築と建築科学ジャーナル (18) 341-345 2003-12-20	コーポラティブ住宅	賃貸型コミュニティコープ「あるじゅ」について
2004	須藤 裕之 川岸 梅和	コーポラティブ・ハウジングに関する研究:賃貸型コミュニティコープ「あるじゅ」について(建築経済・住宅問題)	建築計画と設計 (74) 345-348、2004-02-28	コーポラティブ住宅	賃貸型コミュニティコープ「あるじゅ」について
2005	木村 恭子 重村 力 山崎 寿一 山崎 義人	20年を経たコーポラティブ住宅の住まい方に関する研究(建築計画)	日本建築学会近畿支部研究報告集 計画系 (45) 53-56、2005-05-23	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅の経年変化
2005	川岸 梅和 北野 幸樹 須藤 裕之	集住と余暇より生まれるコミュニティ活動からみた生活空間計画に関する研究 その6:賃貸型コミュニティコープ「あるじゅ」について その3(建築経済・住宅問題)	建築と建築科学ジャーナル (21) 331-336 2005-06-20	コーポラティブ住宅	賃貸型コミュニティコープ「あるじゅ」について
2005	阿部 成治 小浦 久子 神吉 紀世子	学びながら計画したフライブルクの拡大住民参加:フォーラム・ヴォーパーンの軌跡(選抜梗概,地域における市民参加の手法,オーガナイズドセッション,都市計画)	建築学会年次総会技術論文の概要。F-1、都市計画、建築経済学および住宅問題2005 101-104、2005-07-31	コーポラティブ住宅	地域における市民参加の手法
2005	木原里美 木村 恭子 重村 力 山崎 寿一 山崎 義人	20年を経たコーポラティブ住宅の住まい方に関する研究:豊中市コーポラティブハウス デネブを対象として-その1(コーポラティブ,建築計画II)	建築学会年次総会技術論文の概要。E-2、建築計画と設計II、住宅と住宅地、農村計画教育2005,139-140 2005-07-31	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅の経年変化
2005	木村 恭子 木原里美 重村 力 山崎 寿一 山崎 義人	20年を経たコーポラティブ住宅の住まい方に関する研究:豊中市コーポラティブハウス デネブを対象として-その2(コーポラティブ,建築計画II)	建築学会年次総会技術論文の概要。E-2、建築計画と設計II、住宅と住宅地、農村計画教育2005,141-142 2005-07-31	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅の経年変化
2005	猪岡 冬彦 丁 志映 千野根 章浩 小林 秀樹	コーポラティブ住宅による地域コミュニティ再生に関する研究:東京都千代田区・神田の事例を中心に(既成市街地のまちづくり建築計画II)	建築学会年次総会技術論文の概要。E-2、建築計画と設計II、住宅と住宅地、農村計画教育2005,469-470 2005-07-31	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅による地域コミュニティ再生
2006	安井 雄治 福田 由美子	コーポラティブ住宅の共用空間の経年変化に関する研究:ユーコートにおける考察(建築計画)	日本建築学会中国支部研究報告集 29,485-488、2006-03-05	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅の経年変化
2006	重村 英彦 藤岡 泰寛 大原 一興	菜園付きコーポラティブ住宅における共同性の特徴に関する研究:さくらガーデンを事例として(郊外居住・高齢居住・協同居住,建築計画II)	建築学会年次総会における技術論文の概要。E-2、建築計画と設計II 住居と住宅地、農村計画、教育2006,37-38 2006-07-31	コーポラティブ住宅	菜園付きコーポラティブ住宅における共同性の特徴
2006	森永 良丙 延藤 安弘 乾 亨 福田 由美子 安井 雄治	住生活の経年変化と住戸改造の特徴:ユーコート20年にみる人間-空間関係変容の軌跡(1)(住宅の再生,建築計画II)	建築学会年次総会技術論文の概要。E-2、建築計画と設計II、住宅と住宅地、農村計画、教育2006年、109-110 2006年7月31日	コーポラティブ住宅	菜園付きコーポラティブ住宅における共同性の特徴

年	研究者	文献名	出典先	対象	概要
2006	安井 雄治 福田 由美子 森永良丙 延藤安弘 乾 亨	共用空間の使われ方の経年変化、ユーコート20年にみる人間-関係変容の軌跡(2)(住宅の再生、建築計画II)	建築学会年次総会技術論文の概要。E-2、建築計画と設計II、住宅と住宅地、農村計画、教育2006、111-112、2006-07-31	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅共用空間の使われ方の経年変化
2006	乾 亨 延藤安弘 小杉学 森 麻里子	コーポラティブ住宅ユーコート20年の軌跡研究の目的と方法：ユーコート20年にみる集住文化形成の軌跡(1)(コーポラティブ・コミュニティ、建築計画II)	建築学会年次総会技術論文の概要。E-2、建築計画および設計II、住宅および住宅地、農村計画、教育2006年273-274、2006年07-31	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅ユーコート20年の軌跡研究の目的と方法
2006	小杉学 延藤安弘 乾 亨 森 麻里子	ユーコートにおける子育て環境の特質と第二世代の住居観：ユーコート20年にみる集住文化形成の軌跡(2)(コーポラティブ・コミュニティ、建築計画II)	建築学会年次総会技術論文の概要。E-2、建築計画および設計II、住宅および住宅地、農村計画、教育2006年275-276、2006年07-31	コーポラティブ住宅	ユーコートにおける子育て環境の特質と第二世代の住居観
2006	延藤安弘 乾 亨 小杉学 森 麻里子	集住文化の世代間継承の可能性の考察：ユーコート20年にみる集住文化形成の軌跡(3)(コーポラティブ・コミュニティ、建築計画II)	建築学会年次総会技術論文の概要。E-2、建築計画および設計II、住宅および住宅地、農村計画、教育2006年277-278、2006年07-31	コーポラティブ住宅	集住文化の世代間継承の可能性の考察
2007	安井 雄治 福田 由美子	自主管理・利用から見た共用空間のあり方に関する研究：コーポラティブ住宅・ユーコートにおける考察(建築計画)	日本建築学会中国支部研究報告集30、477-480、2007-03	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅の自主管理
2007	小杉学 森 麻里子 延藤安弘	居住観の諸類型：ユーコート第二世代の居住観と居住行動に関する研究(1)(まちづくりの継承、建築計画II)	建築学会年次総会技術論文の概要。E-2、建築計画と設計II、住宅と住宅地、農村計画教育2007年43-44、2007-07-31	コーポラティブ住宅	ユーコート第二世代の居住観と居住行動
2007	森 麻里子 小杉学 延藤安弘	住教育的効果としての居住観と居住行動：ユーコート第二世代の居住観と居住行動に関する研究(2)(まちづくりの継承、建築計画II)	建築学会年次総会技術論文の概要。E-2、建築計画と設計II、住宅と住宅地、農村計画教育2007年45-46、2007-07-31	コーポラティブ住宅	ユーコート第二世代の居住観と居住行動
2007	佐々木 誠 花里 俊廣 山崎 さゆり 篠崎 正彦 伊藤 俊介	隣接グラフによるコーポラティブ住宅の住戸平面構成の分析(シェア居住・コレクティブ・コーポラティブ(2)、建築計画II)	建築学会年次総会技術論文の概要。E-2、建築計画と設計II、住宅と住宅地、農村計画、教育2007年111-112、2007-07-31	コーポラティブ住宅	隣接グラフによるコーポラティブ住宅の住戸平面構成
2007	田中 研一郎 丁 志映 長沼 祐介 小林 秀樹	一般分譲マンションとコーポラティブ住宅のアンケート調査による管理運営の比較：経年変化後の小規模集合住宅における管理運営実態に関する研究(その1)(集合住宅、建築経済・住宅問題)	建築学会年次総会技術論文の概要。F-1、都市計画、建築経済学および住宅問題20071513-1514、2007-07-31	コーポラティブ住宅	経年変化後の小規模集合住宅における管理運営実態
2007	長沼 祐介 丁 志映 田中 研一郎 小林 秀樹	一般分譲マンションとコーポラティブ住宅の事例による管理運営の比較：経年変化後の小規模集合住宅における管理運営実態に関する研究(その2)(集合住宅、建築経済・住宅問題)	建築学会年次総会技術論文の概要。F-1、都市計画、建築経済学および住宅問題20071515-1516、2007-07-31	コーポラティブ住宅	一般分譲マンションとコーポラティブ住宅の事例による管理運営の比較
2008	藤岡 泰寛	菜園付きコーポラティブ住宅における共同性の特徴に関する研究その2：春夏期の菜園活動と居住者コミュニティ(集合住宅のコミュニティ、建築計画II)	建築学会年次総会技術論文の概要。E-2、建築計画と設計II、住宅と住宅地、農村計画教育2008年261-262、2008-07-20	コーポラティブ住宅	菜園付きコーポラティブ住宅における共同性の特徴
2008	鍋島 梢 松元 伸郎 永江 光次 横山 俊祐	都住創における自主管理の特性と変容に関する研究：都市型集合住宅におけるコーポラティブ方式の有効性に関する研究(1)(集合住宅のコミュニティ、建築計画II)	建築学会年次総会技術論文の概要。E-2、建築計画と設計II、住宅と住宅地、農村計画教育2008年265-266、2008-07-20	コーポラティブ住宅	コーポラティブ方式の有効性に関する

年	研究者	文献名	出典先	対象	概要
2009	福田 由美子 安井 雄治 延藤 安弘 乾 亨 小杉 学	コーポラティブ住宅における集住生活の変容過程に関する研究: ユーコートにおける考察	J. Archit計画 74 (635) 1-8、2009-01-30	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅における集住生活の変容過程
2009	丁 志映 小林 秀樹	経年変化したコーポラティブ住宅における住民コミュニティ活動の変化に関する研究: 全国58事例のアンケート調査と31事例のヒアリング調査の結果を通して(コーポラティブ・シェア・コレクティブ居住, 建築計画II)	建築学会年次総会技術論文の概要。E-2、建築計画と設計II、住宅と住宅地、農村計画、教育 2009年、29-30 2009-07-20	コーポラティブ住宅	経年変化したコーポラティブ住宅における住民コミュニティ活動の変化
2009	金森 千穂 藤岡 泰寛 大原 一興	菜園付きコーポラティブ住宅における共同性の特徴に関する研究 その3: 居住コミュニティと共有する農の持続性の考察(コーポラティブ・シェア・コレクティブ居住, 建築計画II)	建築学会年次総会技術論文の概要。E-2、建築計画と設計II、住宅と住宅地、農村計画、教育 2009年 31-32、2009-07-20	コーポラティブ住宅	菜園付きコーポラティブ住宅における共同性の特徴
2010	藤岡 泰寛 重村 英彦 金森 千穂 大原 一興	都市近郊農地を活用した菜園付き共同住宅居住者による協同的環境管理と交友の広がり: 菜園付きコーポラティブ住宅「さくらガーデン」の事例研究	J. Archit計画 75 (651) 1007-1016、2010	コーポラティブ住宅	菜園付きコーポラティブ住宅「さくらガーデン」の事例研究
2010	丁 志映 小林 秀樹	経年変化したコーポラティブ住宅における維持管理の実態に関する研究: 全国58事例のアンケート調査と31事例のヒアリング調査の結果を通して(住宅地管理 建築計画II)	建築学会年次総会技術論文の概要。E-2、建築計画と設計II、住宅と住宅地、農村計画、教育 2010、79-80、2010-07-20	コーポラティブ住宅	経年変化したコーポラティブ住宅における維持管理の実態
2012	石丸 時大 森 傑 森下 満	コーポラティブ住宅における住まい方の経年変化からみた共同性の再考 その1(計画2, 講演研究論文、計画・技術報告)	日本建築学会北海道支部研究報告集(85)、383-386、2012-06-30	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅における住まい方の経年変化
2012	山田 由美 角田 暁治	宇多野コーポラティブハウス: 「集まって、心地よく、永く住む」ための集住のあり方(ふるさと再生有縁コミュニティ住宅(3) 余白有縁コミュニティ, 建築デザイン, 2012年度大会(東海)学術講演会・建築デザイン発表会)	2012年年度総会の技術論文の要約(建築デザイン) 70-71, 2012-09-12	コーポラティブ住宅	宇多野コーポラティブハウスについて
2012	藤田 慶子 木下 彰子 齋藤 大樹 丁 志映 小林 秀樹	入居前のプロセスについて: 戸建コーポラティブ住宅地における居住者評価に関する研究 その1(住宅地の評価, 建築計画, 2012年度大会(東海)学術講演会・建築デザイン発表会)	2012年年度総会の技術論文概要(建築計画) 1315-1316、2012-09-12	コーポラティブ住宅	戸建コーポラティブ住宅地における居住者評価
2012	木下 彰子 藤田 慶子 齋藤 大樹 丁 志映 小林 秀樹	入居後の生活実態と住宅地管理について: 戸建コーポラティブ住宅地における居住者評価に関する研究 その2(住宅地の評価, 建築計画, 2012年度大会(東海)学術講演会・建築デザイン発表会)	2012年年度総会の技術論文概要(建築計画) 1317-1318、2012-09-12	コーポラティブ住宅	戸建コーポラティブ住宅地における居住者評価
2012	石丸 時大 森 傑 森下 満	コーポラティブ住宅における住まい方の経年変化からみた共同性についての考察 その1(住宅地と外部空間, 建築計画, 2012年度大会(東海)学術講演会・建築デザイン発表会)	2012年年度総会の技術論文集(建築計画) 1331-1332、2012-09-12	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅における住まい方の経年変化からみた共同性についての考察
2014	久恒 光基 有賀 隆 永野 聡	コーポラティブ住宅での居住者主体による住環境マネジメントの継承性に関する研究: グリーンコープ村上を事例として(多様なライフスタイル, 都市計画, 2014年度日本建築学会大会(近畿)学術講演会・建築デザイン発表会)	2014年年度会議の技術論文の要約(都市計画) 207-208, 2014-09-12	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅での居住者主体による住環境マネジメントの継承性
2014	小林 祐太 小川 秀樹 森永 良丙 丁 志映 高田 健司	コーポラティブ住宅における居住者意識の経年変化: コーポラティブ住宅における自治の持続性に関する研究 その1(集住意識とコミュニティ, 建築計画, 2014年度日本建築学会大会(近畿)学術講演会・建築デザイン発表会)	2014年年度会議の技術論文の要約(建築計画) 1235-1236、2014-09-12	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅における居住者意識の経年変化

年	研究者	文献名	出典先	対象	概要
2014	高田 健司 小林 秀樹 森永 良丙 丁 志映 小林 祐太	コーポラティブ住宅における主体的住環境運営の経年変化:コーポラティブ住宅における自治の持続性に関する研究 その2(集住意識とコミュニティ,建築計画2014年度日本建築学会大会(近畿)学術講演会・建築デザイン発表会)	2014年年次会議の技術論文の要約(建築計画)1237-1238、2014-09-12	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅における主体的住環境運営の経年変化
2014	高田 健司 小林 秀樹 森永 良丙 丁 志映	コーポラティブ住宅の経年変化を通してみた持続的な住民の主体的住環境運営の可能性に関する研究.全国調査における居住者意識からの考察	J. Archit 計画80 (709) 485-494、2015	コーポラティブ住宅	コーポラティブ住宅持続的な住民の主体的住環境運営の可能性

表 1-9 中国型 CH「個人合作建房」に関する研究

年	研究者	文献名	出典先	対象	概要
2007	張睿	合作建房—海外経験と中国の関連システムの建設	天津大学修士論文	個人合作建房	個人合作建房体制の構築
2007	李文	合作建房における不動産開発のリスク評価に関する研究	重慶大学修士論文	個人合作建房	個人合作建房的リスク
2007	王敏	個人合作建房的法律問題に関する研究	山東大学修士論文	個人合作建房	個人合作建房的法律問題
2008	尚妹	個人合作建房的法律関係に関する研究	天津商業大学修士論文	個人合作建房	個人合作建房的法律問題
2008	王永合	個人合作建房的理論及び運営に関する研究	重慶大学修士論文	個人合作建房	個人合作建房的理論構築
2010	袁愛姣	都市個人合作建房的法律問題に関する研究	福州大学修士論文	個人合作建房	個人合作建房的法律問題
2012	姚剛	個人合作建房的法律欠落及び対策に関する研究	山東大学修士論文	個人合作建房	合作建房的法律問題と対策
2013	唐碗冬	合作建房という形式の法律模索に関する研究	湖南師範大学 修士論文	個人合作建房	合作建房的法律対応と政策

既往研究は、中国の一般分譲住宅の供給仕組みと流れ等を詳しく説明し、そして、中国型コーポラティブ住宅である「個人合作建房」に関して法律面で分析する研究もあったが、中国コーポラティブ住宅と一般分譲住宅の比較、日中コーポラティブ住宅の比較に関する研究は未だ明らかになっていない。自国で一般分譲と中国型コーポラティブ住宅事例の比較、及び日中コーポラティブ住宅特徴の比較に着目する点が、本研究の特徴である。

以上に示した通り、中国の一般分譲住宅に関する研究について、これまでに住宅政策や制度、建設の流れや仕組み、入居後の管理については一定の蓄積がある。しかしながら、中国型 CH については、近年ようやく実現に至っているという経緯もあり、その実態を捉えた研究は無い。

これに対し、本研究は中国型 CH の実現例を対象に、その実態を解明する初めての研究である点が、大きな特徴である。加えて、近年明らかにされつつある中国の一般分譲住宅の内装工事との比較を通して、自由設計という側面から、中国型 CH の存在基盤を考察する点にも独自性を有している。

1.4 研究の方法

1.4.1 研究の流れと調査内容の概要

本研究は、中国型コーポラティブ住宅の特徴と課題について、中国の一般分譲住宅事例、および日本の CH と一般分譲住宅事例との比較を通して明らかに

する、事例調査研究である。

まず中国型 CH については、2013 年に建設された中国初の「理想佳苑」を対象とし、温州市にて実地調査を行った上で、管理会社や専門家へのヒアリング調査を実施した。また、非営利の事業手法や組織づくりを捉えるため、文献調査によって、事業展開の流れや供給組織の仕組みを、主に居住者参加の程度とその仕組みづくりの観点から捉えた。

加えて、2014 年竣工した、自由設計を特徴とする中国型 CH「関山偃月」を調査対象とした。筆者が設計者として関わった当事例について、企画者へのヒアリング調査もふまえながら、まずはその建設方法の詳細を明らかにした。次に 16 戸の居住者に対し、基本属性や参加の経緯、自由設計の範囲と程度、管理方法と特徴、活動組織の運営特徴等について尋ねるアンケート調査を実施した。そのうち協力が得られた居住者にはヒアリング調査を実施している。これによって、事業全体の流れ、供給の仕組み、居住者参加の程度を捉えた。

日本の CH については、代表的といえる 89 事例を対象に、文献調査や現地観察調査を実施した。調査内容は、居住者の基本属性や入居理由、住宅供給の仕組みと流れ、自由設計の範囲と程度、管理方法と特徴、活動組織の運営特徴などである。

1.4.2 調査対象の位置付け

本研究では、対象とした主な日本の CH、中国型の CH、中国の一般分譲住宅であり、ここで取り上げた意義は、以下のとおりである（表 1-10）。

表 1-10 本研究で実施した調査の概要

	中国型一般分譲	中国型 CH 住宅		日本型 CH 住宅
	調査 I	調査 II	調査 III	調査 IV
調査名	抽出の団地	「理想佳苑」	「関山偃月」	東京都内の CH 事例
調査時期	2016-04-20～05-20	2016-05-24～05-28	2015-10-08～10-25	2015-08-30～09-25
調査対象	30個団地（39戸）	1事例（256戸）	1事例（36戸）	151事例
調査方法	ヒアリング調査 観察調査	ヒアリング調査 観察調査 文献調査	ヒアリング調査 観察調査	実地調査 観察調査 文献調査
調査内容	居住者の基本属性と入居理由 住宅供給の仕組みと流れ 自由設計の範囲と程度 管理方法と特徴 住民活動と運営特徴	住宅供給の仕組みと流れ 自由設計の範囲と程度 管理方法と特徴	居住者の基本属性と入居理由 住宅供給の仕組みと流れ 自由設計の範囲と程度 管理方法と特徴	住宅供給の仕組みと流れ 自由設計の範囲と程度 管理方法と特徴

（CH：コーポラティブ住宅）

日本の CH：住民参加を重視し、自由設計を標榜とする日本の CH は、成熟段階に入っているといえる。住民参加が整備されていない中国において、コーポラティブというつくり方を中心とした取り組みから手法についての知見を得ることを目的とした。

中国型 CH：我が国で最初に CH として建設された集合住宅「理想佳苑」である。そして、自由設計を特徴とする CH「関山偃月」である。我が国の CH の現状や CH を取り巻く住宅政策を含めた状況を明確し、普及可能性に関する課題を考察するために意味があると考えた。

中国の一般分譲住宅：『商品住宅』時代の産物、開発会社を事業主体として、入居希望者に向けて分譲販売とする集合住宅である。我が国の主な住宅生産の方法であると考えた。

1.4.3 調査と分析の方法

住宅の「自由設計」、及び「住民参加」の程度を捉えるという研究目的を達成するために、本研究はフィールドワークを中心とした質的調査を基盤としている。具体的には事例調査による現地観察の記録（調査Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ、Ⅳ）やヒアリング調査（調査Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ）を中心としているが、文献調査（調査Ⅱ、Ⅳ）やアンケート調査（調査Ⅲ）によってデータを補足している。

また分析においては、各章ごとに調査対象とした事例の分析を基本としている。しかしながら、より普遍的な理論や知見を導き出すために、国内外の先行研究も分析において適宜引用している。また、CHの自由設計や住民参加の程度について、計画期から運営期まで、各段階別にその詳細を捉えており、これによって、中国でCHを普及するための段階の提示を試みた。

1.4.4 本論文の構成

本研究論文は序論（1章）、本論（2～5章）、結論（6章）から構成されている。

(1) 序論（第1章）

まず、中国の住宅供給制度の歴史を概観し、中国におけるCHの位置付けを示した。次に、中国と日本のCH、および一般分譲住宅に関する既往研究を整理した上で、本研究の位置付けと目的を記している。最後に研究の方法として、調査対象やその内容、分析方法とともに、本論文の構成を示した。

(2) 本論（第2章～第5章）

2章では、現代の中国で主流である一般分譲住宅を対象にした調査に基づき、その種類や供給の仕組み、事業の流れ、住戸の選定理由、資金の設定などを捉え、各々の特色や、多様な住戸タイプの形成要因を明らかにした。そして、S・Iシステムを前提条件とする一般分譲住宅の自由設計程度を考察し、住民組織の実態、運営方法、活動内容、参加程度などを把握し、加えて分譲住宅の管理方法、運営の仕組みと流れ、管理規則も明確した。

3章では、まず比較対象として、日本のCHの発展段階について、代表事例を概観しつつ捉えた。次に、中国で初のCHといえる「理想佳苑」を調査対象として、事業の流れ、供給の仕組み、参加者の構成と参加理由、自由設計の範囲などを捉え、一般分譲住宅との違いを考察した。その結果、「理想佳苑」はローコストを実現したものの、インフレーション下での投資目的も多く存在し、リスクの分散と事業の安定性を確保するための方策を検討する必要性を指摘した。

4章では、外観等内装部分にとどまらない自由設計を取り入れた、中国型CH「関山偃月」を対象とし、事業プロセスの詳細、供給の仕組み、全体計画の進め方、建設のスケジュール、自由設計の範囲などを捉えた。その結果、日本における住民主導型のCHと同様に、あらゆる範囲の設計に住民が参加できる「関山偃月」は、内装にとどまらない設計への参加ニーズが顕在化しつつある中国において、その需要を満たす可能性を有していると認識した。ただし同時に、事業リスクを解消する方策も必要であることが見出された。

5章ではまず、中国の一般分譲住宅と中国型CHの比較を行っている。事業主体、土地の取得、資金調達、購入状態、自由設計の範囲、スケルトン建設事業者、内装工事建設事業者、棟型、入居者、購入期間、各々のメリット・デメ

リット等、各側面の比較を行い、その違いを明確した。その結果、中国型 CH において、多様化するライフスタイルへの対応と住戸計画の事業性のバランスを検討することが課題であることを指摘した。一方で、自由設計を標榜した「関山偃月」のメリット・デメリットを把握し、CHをまちづくりの方策に取り入れることは、今後の中国の住宅地計画に一定の示唆を与える検討が課題である。次に、日中の CH の比較を行い、自由設計の範囲、建設の仕組み、費用分担等の違いを捉えた。そして中国型 CH 事業を円滑に進めるためには、日本の CH の成功事例を参考とする必要性を見出した。

(3) 結論 (第 6 章)

結論の第 6 章は、各章を総括し、日中 CH の比較及び中国一般分譲住宅の考察から中国型 CH 実現の価値、中国型一般分譲でも CH の現状、CH が中国で将来の発展、及び研究課題を示した。本研究では、住民参加、自由設計範囲、事業リスクなど面の考察から、中国型 CH を普及する必要性を示した。次はライフスタイル多様化への対応する面、契約関係などルール of 明確化、仕組み構成への検討する面、リスク分担と解消する面などからコーポラティブ造り方は中国で普及する可能性を示した。最後に、今後の CH の普及に向けた研究課題として、入居者間の良好なコミュニティという視点及び住コミュニティの生活価値からの検証も中国型 CH のより詳細な特性評価を行う上での今後の課題になる必要性を示した (図 1-3)。

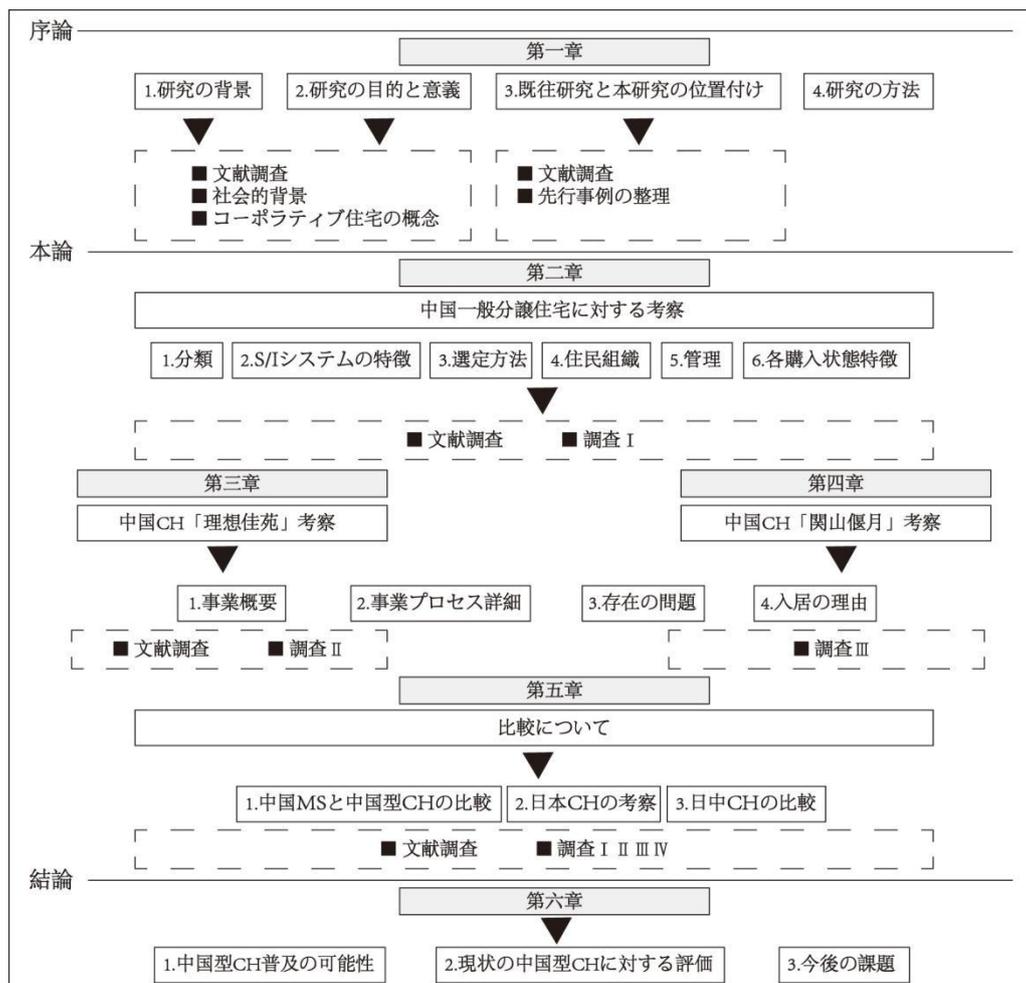


図 1-3 本論文の構成

・注

- 注 1) 福祉型住宅とは、建国以来「低給与・高実物福利制」の実施に伴い、一種の福祉として、国家、単位による建設・配分し、無償に近い低家賃で都市民に供給された住宅である。
- 注 2) 経済適用住宅とは、国家の建設基準にそって建設された普通住宅。一定基準以下の所得の住民、または公務員等に優先的に分譲されている。政府による価格の上限規則があり、土地使用権の譲渡金の免除等の優遇措置がとられている。購入には資格審査があり、さらに購入後自由に販売できないなど一定の制約がある。
- 注 3) 個人合作建房とは、市民が自発的に形成する中国型 CH である。
- 注 4) 長沙市は、常住人口は約 397.29 万、中国の大都市である。1999 年 5 月 17 日、湖南省政府は「湖南省の住宅制度改革暫定措置」を公表することで、正式に『商品住宅』を開始した。その他には、長沙市は深圳市、北京市、上海市等大都市から強い影響を受けている。それら都市の特殊性・固有性が見られるが、多くの地方都市における住宅問題の普遍性・一般性に注目し、中国地方都市の代表として、長沙市を選定した。
- 注 5) 中国語でいう単位とは、工場、商店、学校、病院、研究所、文化団体、行政機関などの組織を指す。市場経済導入前の中国では、これらの単位は公的な組織であり、給与を支払うのみでなく、住居、教育、医療、年金などの様々な社会福祉面での保障も担っていた。
- 注 6) 『商品住宅』とは、従来から職員に低家賃で配分される公有住宅と異なり、専門化したディベロッパー（開発会社）が建設し市場価格で販売される住宅を『商品住宅』と呼ぶ。商品住宅は所有者による転売も認められる。経済の市場化の進展に伴い、1990 年代に入ってから、『商品住宅』の供給が拡大していた。

・参考文献

- 1) 本間良二，黒澤和隆，河合哲郎，市村恒士，史建軍：中国における都市住宅のパターン分析評価—瀋陽市における近年の都市集合住宅の平面型分析を事例として—，日本建築学会計画系論文集，第 74 巻，第 636 号，p331-337，2009-2
- 2) 白英華，西山徳明：中国都市部における住宅制度改革に関する研究，日本建築学会計画系論文集，第 521 号，p253-260，1999-7
- 3) 徐春埼：新形势下中国房地產開發經營模式研究，中国知網 CNKI，p4-10，2014-5
- 4) 朱紅忠：中国における個人合作建房に関する研究，中国知網 CNKI，p12-20，2009-4
- 5) 李理，高田健司，森永良丙，小林秀樹：日中 CH の比較に関する研究—中国長沙市の「関山偃月」を対象に一，日本建築学会計画系論文集，第 81 巻，第 727 号，p1869-1876，2016-9
- 6) 邓海峰：都市化に伴う城鎮居民の住宅保障法律制度に関する研究，法商研究，p12-21，2016-7
- 7) 任海月：『商品住宅』産業化指数体系研究，中国知網 CNKI，p24-36，2016-6
- 8) 鞏從容，菊地成朋，柴田建：中国の都市住宅制度改革に伴う住宅管理体制の変化に関する研究，日本建築学会計画系論文集，第 573 号，p9-15，2003-11
- 9) 宋偉國，浅見泰司：中国の住宅市場，総合都市研究 (67)，p119-137，1998-12
- 10) 周藤利一：中国の不動産公法，日本不動産学会誌 28 (2)，p65-71，2014
- 11) 新村昌：最近の中国の住宅市場と住宅金融，季報住宅金融 (30)，p64-73，2014-3
- 12) 安田明宏：中国住宅市場の現状と展望，日中経協ジャーナル (252)，p10-13，2015-1
- 13) 何昕：現代中国の商品住宅における住宅管理の枠組み及び住宅環境に関する研究-中国南

- 部地区の集合住宅団地におけるケーススタディ, 筑波大学学位論文, p40, 2013
- 14) 余凱：中国房地產開發模式研究, 瀋陽建築大學出版, p10-14, 2008-10
 - 15) 趙瑾：中国城市住宅建設標準化研究, 太原理工大學出版, p18-29, 2014-5
 - 16) 楊慧：住宅設計中“普適性”問題に関する研究, 西安建築科技大学出版, p28-42, 2005-5
 - 17) 王莉：個人合作建房に対する分析, 建築科学—科技創新導報, p53, 2010-2
 - 18) 高田昇：コーポラティブハウス—21世紀型の住まいづくり—, 学芸出版社, 2003
 - 19) 神谷宏治, 延藤安弘, 池沢橋：コーポラティブハウジング, 鹿島出版社, 1988
 - 20) 王恒恒：個人合作建房的経緯と法律に関する分析, 前沿 Forward Position, D923, 2号, 2005-11
 - 21) 王婷婷：“合作居住式”の中国模式への探析, 中国知網 CNKI, p18-25, 2005-7
 - 22) 友清貴和：開放直後の住宅政策と住宅設計規範—中国の都市住宅に関する研究—, 日本建築学会計画系論文報告集, 第447号, 1993-5
 - 23) 劉家敏：中国都市部の住宅投資（第1部）急速に伸びてきた住宅建設投資, みずほリポート (02-14M), p1-7, 2002-7
 - 24) 万方：新房地產開發模式が中国住宅市場における応用に関する研究, 中国知網 CNKI, p2-8, 2009-4
 - 25) 何昕, 花里俊廣：日中比較による現代中国の集合住宅における区分所有権及び住宅管理法制度の考察, 日本建築学会計画系論文集, 第78巻, 第687号, p969-978, 2013-5
 - 26) 尹凌穎, 黒田美穂, 丁志映, 藤本秀一, 米野史健, 小林秀樹：中国における住宅装飾の実態に関する研究—大連の集合住宅における装飾時期と装飾方法について, 日本建築学会大会学術講演梗概集, 建築計画, p1001-1002, 2014-8
 - 27) 尹凌穎, 黒田美穂, 丁志映, 小林秀樹：中国における住宅装飾の実態に関する研究—大連市の集合住宅におけるインフィル部実態とSIシステムについて, 日本建築学会大会学術講演梗概集, 建築計画, p1215-1216, 2015-8
 - 28) 日本住宅総合センター：日本における集合住宅の定着過程—安定成長期から20世紀末まで—, 研究実施者・小林秀樹, p68-71, 2001-5

第2章 中国一般分譲住宅に関する考察 —湖南省長沙市事例を中心として—

- 2.1 一般分譲住宅の分類
 - 2.1.1 未内装住宅の実態
 - 2.1.2 精装飾住宅の実態
 - 2.1.3 簡単装飾住宅の実態
 - 2.1.4 全装飾住宅の実態
 - 2.1.5 メニュー式装飾住宅の実態
 - 2.1.6 各購入状態の区別
- 2.2 一般分譲住宅のS・Iシステムの特徴
 - 2.2.1 土地使用と所有権
 - 2.2.2 S・Iの間にある空間実態と計算方法
 - 2.2.3 バルコニー室内化
- 2.3 一般分譲住宅の選定方法
 - 2.3.1 購入状態の選定
 - 2.3.2 団地環境の選定
 - 2.3.3 周辺複合施設分布の選定
 - 2.3.4 棟型の選定
 - 2.3.5 入居者の入居理由
 - 2.3.6 家屋所有権、土地使用権と入居資金の設定
- 2.4 一般分譲住宅の住民組織
 - 2.4.1 住民組織の運営方法
 - 2.4.2 住民組織の参加程度
 - 2.4.3 住民組織の活動内容
- 2.5 一般分譲住宅の管理
 - 2.5.1 管理の方法
 - 2.5.2 管理の規則
- 2.6 各購入状態のメリットとデメリット
- 2.7 まとめ
 - 2.7.1 一般分譲住宅から見た特徴として
 - 2.7.2 コーポラティブ住宅から見た特徴として

第2章 中国一般分譲住宅に対する考察

2.1 一般分譲住宅の分類

中国では、商品住宅政策が実施されて以来、分譲住宅は住宅市場の主流となっている。中国の一般分譲住宅の供給方式について、主には不動産会社が投資開発することで、開発プランを確定したうえで、フィジビリティスタディー（現地調査）をおこない、これに基づいて国から提供される土地の使用権を入札して購入する。落札した後は《建設用地計画許可証》と《国有土地使用証》を受けて、計画・設計をして《建設工程計画許可証》を手に入れるという法的な流れとなる。その三つの証を貰った後に、開発施工が開始される。開発会社が住宅建設を主導して、明確な工期と竣工時期が決定すれば、《土地使用証明書》を所持して、《建設工事計画許可証》、《商品住宅前売り許可証》が揃った状態で商品住宅の前売りが可能になる。したがって、一般分譲は開発会社が中心となり、居住希望者が前売り段階で住宅購入できる商品住宅である。竣工後、開発会社は団地を管理会社に引き渡して、管理を委任する。しかし、現在の中国市場では、開発会社が施工後に入居者に引き渡す住宅には2つの種類がある。それは1. スケルトン建設完了まで入居者に引き渡す未内装住宅と2. 内装装飾終了後に入居する内装付き住宅である。購入者は未内装住宅を買った場合には内装装飾を行った後に入居するのに対して、内装付き住宅はすぐに入居できる（図2-1）。

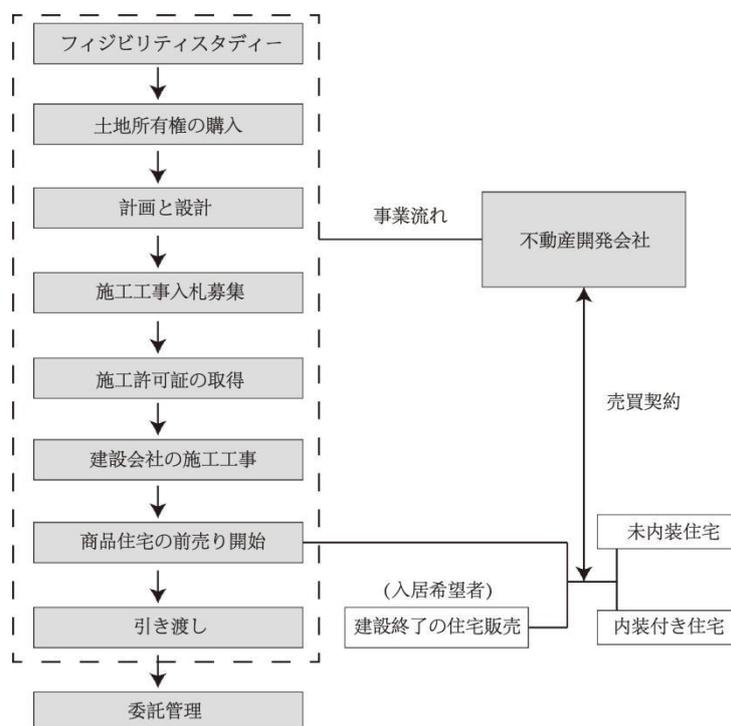


図2-1 一般分譲の供給流れ（開発会社主導）

中国商品住宅市場では、未内装住宅が依然として主流であるが、近年では、内装装飾も含める内装付き住宅の数も増えている。内装付き住宅には、精裝飾住宅、全裝飾住宅、簡単裝飾住宅、メニュー式裝飾住宅の4つの種類がある¹⁾。未内装住宅は商品住宅政策が実施されてから、中国一般分譲住宅として普及し

たが、2002年7月中国国家建設部が《商品住宅装飾の実施細則》^{注1)}「2002」190号を発行することで、簡単装飾、精装飾、全装飾が全国で開始した。2011年から北京でメニュー式装飾方法が始まって、全国に普及している。このような経緯から、中国の各都市における状況は同じで、内装付き住宅は4種類ある。

本研究では、自由設計面から中国型コーポラティブ住宅と一般分譲住宅を比較検討する必要があることから、本章では、各種類の一般分譲住宅事例を分析したうえで、中国の一般分譲住宅における自由設計の実態を把握することを目的とする。調査概要については、長沙市の一般分譲住宅の中から30団地を選定して（第四章の中国型コーポラティブ住宅事例「関山偃月」も長沙市で建てられた）、それぞれの基礎的情報収集を行い、次に、協力の得られた39戸の一般分譲住宅の居住者に対して、基本属性や入居までの経緯などについてヒアリング調査を実施した。さらに、事業の詳細を把握するために団地の管理会社6社に対してヒアリング調査と資料収集を行った。また、中国の一般分譲住宅に関する文献調査も実施した（表2-1）。

表 2-1 基本属性と調査概要

	住戸数	竣工年	共用空間	調査概要
中国の一般分譲住宅 (長沙市事例)	30団地 平均棟数 (13棟/団地) 平均戸数 (1614戸/団地)	2002~2015	集会室 活動室	1団地当たり1~2戸を抽出し 全39戸居住者にヒアリング調査 管理会社6つにヒアリング調査 文献調査と収集

調査対象住戸の39戸は、現在存在している各種類の住宅：未内装、精装飾、全装飾、簡単装飾、メニュー式である。本調査（2016-4-20~5-20）においては、各種類の一般分譲住宅の自由設計の範囲と程度、装飾実態、バルコニー室内化などについての居住者へのヒアリング調査、住宅供給の仕組みと流れ、管理方法と特徴及び活動組織の運営特徴などについての管理会社へのヒアリング調査、実測による図面作成、住戸と団地のカメラ撮影などを実施した。長沙市で抽出した事例は以下の通りである（図2-2）。

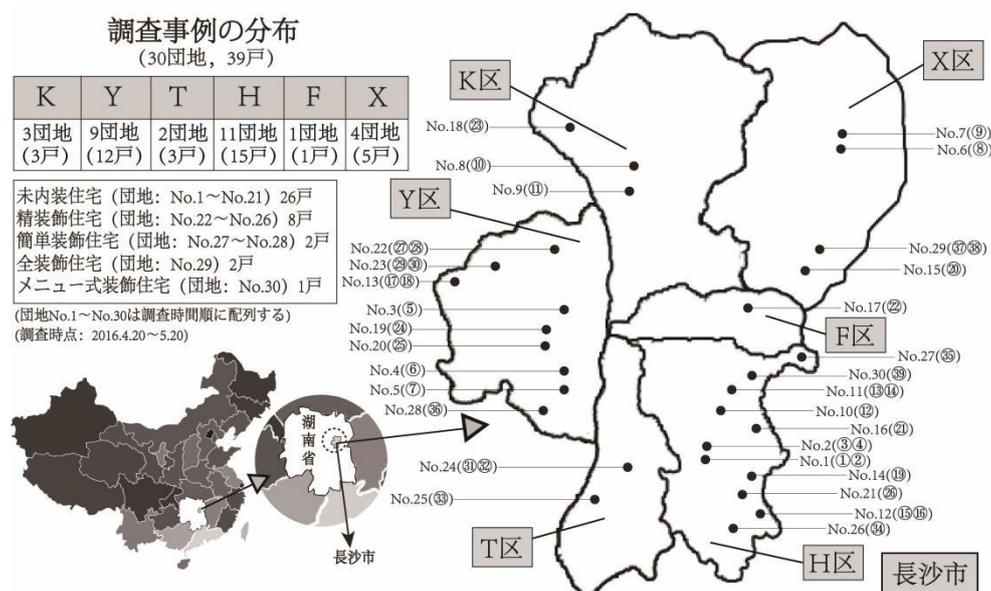


図 2-2 対象事例の分布

調査対象の30団地は、湖南省長沙市内に2002年～2015年の間に建てられた集合住宅である。そのうち、未内装住戸である団地は21団地（抽出事例26戸）、精裝飾住戸である団地は5団地（抽出事例8戸）、簡単裝飾住戸である団地は2団地（抽出事例2戸）、全裝飾住戸である団地は1団地（抽出事例2戸）、メニュー式裝飾住戸である団地は1団地（抽出事例1戸）である。その30の調査団地と39戸の住戸を以下に整理した（図2-3、表2-2）。

団地 No.1	団地 No.2	団地 No.3	団地 No.4	団地 No.5
建設年: 2012-07 団地名: デリリュウドウ 購入状態: 未内装住宅 抽出事例: ①, ② 	建設年: 2010-01 団地名: サンマンインチ 購入状態: 未内装住宅 抽出事例: ③, ④ 	建設年: 2012-05 団地名: ヨンチシジン 購入状態: 未内装住宅 抽出事例: ⑤ 	建設年: 2012-04 団地名: ロサンヘエン 購入状態: 未内装住宅 抽出事例: ⑥ 	建設年: 2004-01 団地名: コジャウシンソン 購入状態: 未内装住宅 抽出事例: ⑦ 
団地 No.6	団地 No.7	団地 No.8	団地 No.9	団地 No.10
建設年: 2008-07 団地名: ジュウモンエン 購入状態: 未内装住宅 抽出事例: ⑧ 	建設年: 2008-01 団地名: シャンスイワン 購入状態: 未内装住宅 抽出事例: ⑨ 	建設年: 2010-08 団地名: ジンシャインエン 購入状態: 未内装住宅 抽出事例: ⑩ 	建設年: 2011-08 団地名: シジチェン 購入状態: 未内装住宅 抽出事例: ⑪ 	建設年: 2002-01 団地名: ヤファ 購入状態: 未内装住宅 抽出事例: ⑫ 
団地 No.11	団地 No.12	団地 No.13	団地 No.14	団地 No.15
建設年: 2009-10 団地名: ジュウロン 購入状態: 未内装住宅 抽出事例: ⑬, ⑭ 	建設年: 2009-10 団地名: シャンハイジヨウ 購入状態: 未内装住宅 抽出事例: ⑮, ⑯ 	建設年: 2010-01 団地名: チンエンチョン 購入状態: 未内装住宅 抽出事例: ⑰, ⑱ 	建設年: 2007-07 団地名: ファインエン 購入状態: 未内装住宅 抽出事例: ⑲ 	建設年: 2009-12 団地名: ホアシヨスイサン 購入状態: 未内装住宅 抽出事例: ⑳ 
団地 No.16	団地 No.17	団地 No.18	団地 No.19	団地 No.20
建設年: 2009-11 団地名: ウェライフェンチヤ 購入状態: 未内装住宅 抽出事例: ㉑ 	建設年: 2008-12 団地名: シナンミンエン 購入状態: 未内装住宅 抽出事例: ㉒ 	建設年: 2012-12 団地名: デイワン 購入状態: 未内装住宅 抽出事例: ㉓ 	建設年: 2011-03 団地名: チャンロンソソピン 購入状態: 未内装住宅 抽出事例: ㉔ 	建設年: 2007-01 団地名: ルンサンジュン 購入状態: 未内装住宅 抽出事例: ㉕ 
団地 No.21	団地 No.22	団地 No.23	団地 No.24	団地 No.25
建設年: 2013-07 団地名: ヤングアンジンチェ 購入状態: 未内装住宅 抽出事例: ㉖ 	建設年: 2014-02 団地名: ジンマオフ 購入状態: 精裝飾住宅 抽出事例: ㉗, ㉘ 	建設年: 2013-10 団地名: ジュウハイチサン 購入状態: 精裝飾住宅 抽出事例: ㉙, ㉚ 	建設年: 2013-10 団地名: ジュウヤンダエン 購入状態: 精裝飾住宅 抽出事例: ㉛, ㉜ 	建設年: 2011-05 団地名: チェイシファエン 購入状態: 精裝飾住宅 抽出事例: ㉝ 
団地 No.26	団地 No.27	団地 No.28	団地 No.29	団地 No.30
建設年: 2013-12 団地名: ダメイディリュク 購入状態: 精裝飾住宅 抽出事例: ㉞ 	建設年: 2005-10 団地名: ナンエンカエン 購入状態: 簡単裝飾住宅 抽出事例: ㉟ 	建設年: 2011-08 団地名: シンジャンジンシュ 購入状態: 簡単裝飾住宅 抽出事例: ㊱ 	建設年: 2015-08 団地名: メイリジチェン 購入状態: 全裝飾住宅 抽出事例: ㊲, ㊳ 	建設年: 2015-05 団地名: シマイワイタンリ 購入状態: メニュー式住宅 抽出事例: ㊴ 

図2-3 調査団地リスト

2.1.1 未内装住宅の実態

(1) 内装範囲

中国創立の1940年代、住宅が不足しており、経済力も非常に低かったため、多くの人々は低所得で貧しい場所に住んでいる状態であったことから、国が都市の住宅供給をする必要があった。中国政府は安い家賃で国有する賃貸住宅を国民に提供して、住宅実物配分制度を推進した。その際、建設資金に限りがあるため、住宅は最低限の内装装飾として、基本的には国家が建設、集団が配分、個人が住むという形式であった。そして、当時の住宅は国民の共有財産であり、収入も少ないため、個人で内装装飾する人も殆どなかった。その内装は、ペンキ扉と窓、石灰壁、セメント床、便所、キッチンの水槽などである。これらの福祉住宅の所有権は国または国有企業であり、賃料はほぼ無料であった²⁾。

一方で、時間が経つに連れてその弊害は明らかになっていった。政府はこのような福祉住宅を建設すればするほど、住宅の修繕費と住宅の補助金が掛かることから、負担がますます重くなり、悪循環を形成することになった。このような状況に対応するため、中国政府は改革することを決定して、住宅実物配分制度を廃棄して、新しい住宅制度を開始した。この改革によって、国民の考えも変わり、住宅に関する要求も増加した。しかし、収入や、内装市場、工事技術が低いことから、住民は自分と知人のお手伝いで内装工事をする場合が多かった。内装の内容については、壁面塗装、キッチンとトイレのタイル、しゃがみ式トイレから便器への変更などが多かった。その後、内装実態は少し高いレベルになり、もっと良い内装の住宅に住みたいと考える人々が現れた。

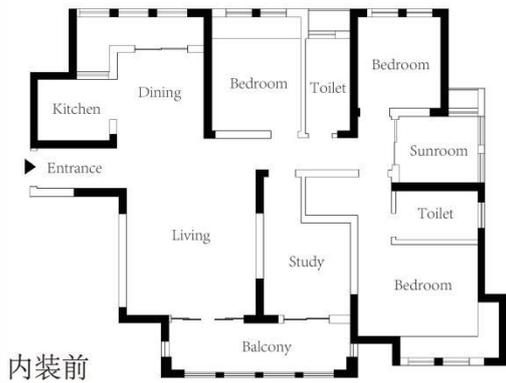
1980年代から、商品住宅政策が順調に進んだため、内装工事を行う人が増加していった。これまでの住宅実物配分制度の住宅から、未内装住宅を提供して、居住者は自分の好みで内装できるようになった。

未内装住宅は中国で「毛坯房（マオピファン）」^{注2)}という呼び方で、1980年代から始まって、これまで30年を超える歴史をかけて、住宅市場が形成されている。未内装住宅は住宅開発を業務とする住宅開発会社がスケルトン建設完了した状態で、住戸を居住者に引き渡し、内装工事がなされる前の住戸である。入居希望者は未（半）加工品の住宅を買い取り、全ての内装工事は終了した後に入居できる。未内装住宅では、内装工事以外の外部仕上げ、バルコニーなど建設を完了する必要がある。かつての福祉住宅より、品質や内装可能性などが高くなり、住宅開発はこれまでの国から住宅開発会社に変化していったが、住宅建設は、依然として政府と開発会社が主導者となっていた。

現在の中国の住宅市場では、未内装住宅が主流であるが、そのような実態の発展段階において、内装設計と内装工事の業務をする内装会社も増加した。中国で最も早く住宅商品化をしていた湖南省では、これまで商品住宅政策を実施していたことから、湖南省の長沙市を調査対象都市として、未内装住宅の自由設計実態を把握することは非常に重要な意義があると考えられる。

そのため、本研究における未内装住宅に関して、各未内装住戸の内装自由設計の範囲や、内装自由設計の程度、住戸詳細も含めて、団地のNo. 1～No. 21（住戸事例①～⑳）のように、詳しく纏めた（図2-4～図2-29）。

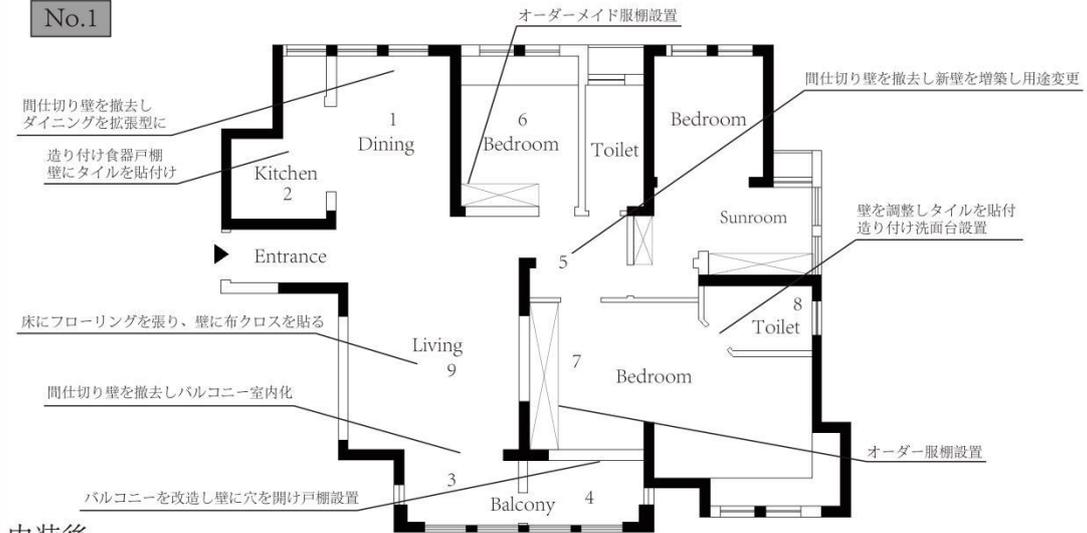
① 未内装住宅



内装前

団地基本情報					
所属区域	H区	建設年月	2012-07	戸数	1204
棟数	4	建築性質	商品住宅	建築類別	高層住宅
管理方式	委託管理	管理費用	1.9円/㎡		
住戸基本情報					
入居年	2014	所有形態	私有	階数	22
住宅ローン	無し	世帯年収	14万円	面積	160㎡
世帯構成	夫婦(50代)、息子(20代)		入居理由	新住宅購入	
世帯職業	公務員、大学生		前の住所	単位	
購入価格	8950円/㎡	現在価格	11000円/㎡		
購入状態	未内装	内装費用	58万円		
内装方法	半包	内装会社の選定方法	自分で探す		

No.1



内装後



図 2-4 未内装住戸①

住戸①は室内空間を大きく見せるため、間仕切り壁を撤去して、新しい壁を増築した。また、ダイニングルームを拡大するために、バルコニーの間仕切り壁を撤去する工事を行った。壁に穴を開けて戸棚を設置し、床にフローリングとタイルを張り、壁に布クロス、タイルを貼り、造り付けの洗面台、洋服棚、食器棚をオーダーメイドした。

② 未内装住宅

内装前		団地基本情報					
			所属区域	H区	建設年月	2012-07	戸数
	棟数	4	建築性質	商品住宅	建築類別	高層住宅	
	管理方式	委託管理	管理費用	1.9元/㎡			
内装後		住戸基本情報					
		入居年	2014	所有形態	私有	階数	16
	住宅ローン	10年80万	世帯年収	20万円	面積	130㎡	
	世帯構成	夫婦(50代)、息子(20代)		入居理由	新住宅購入		
	世帯職業	会社員、中学生		前の住所	自宅		
	購入価格	8950元/㎡	現在価格	11000元/㎡			
	購入状態	未内装	内装費用	36万元			
	内装方法	半包	内装会社の選定方法	自分で探す			
No.2							
	1 Living拡大部分		2 Kitchen		3 Dining		
	4 Bedroom		5 通路		6 Balcony		
	7 Bedroom用途変更部分		8 Toilet		9 Living		

図 2-5 未内装住戸②

住戸②はダイニングを拡大するため、間仕切り壁を撤去した。また、オーダーメイドの洋服棚を設置するため、バルコニーであった部分に壁を増築することで、寝室の壁も調整した。天井を折り上げ天井として、床にフローリングやタイルを張り、壁を漆喰で塗った。造り付けの洗面台、洋服棚、食器棚をオーダーメイドした。

③ 未内装住宅

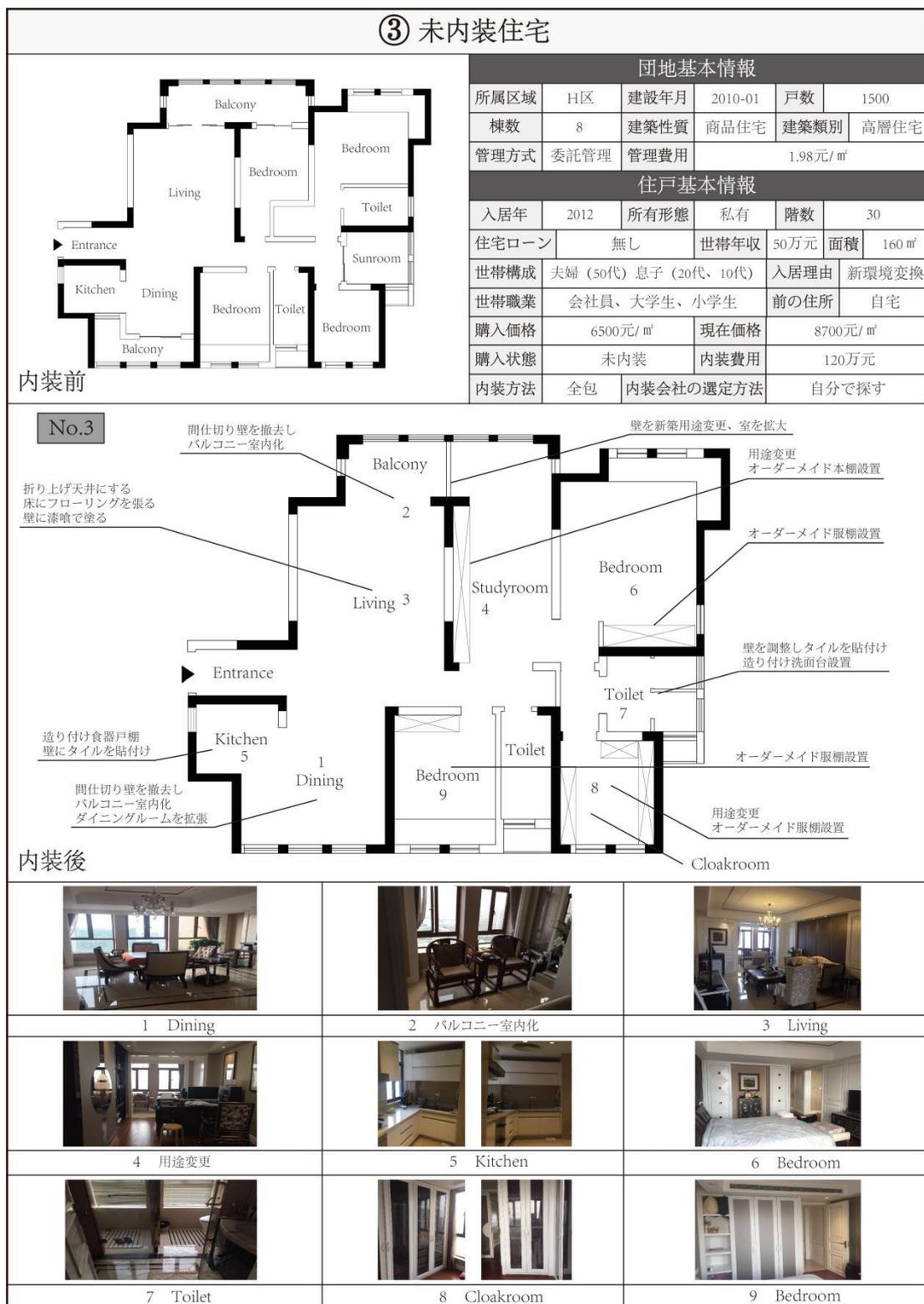


図 2-6 未内装住戸③

住戸③はリビングルームを拡大するため、間仕切り壁を撤去した。また、バルコニーであった部分に間仕切り壁を増築して、バルコニーの一部を勉強部屋にした。また、間仕切り壁を改築することで、トイレを移動して、寝室をクロークルームに変更した。天井を折り上げ天井として床にタイルを張り、壁を漆喰で塗った。造り付けの洗面台、洋服棚、食器棚をオーダーメイドした。

⑤ 未内装住宅

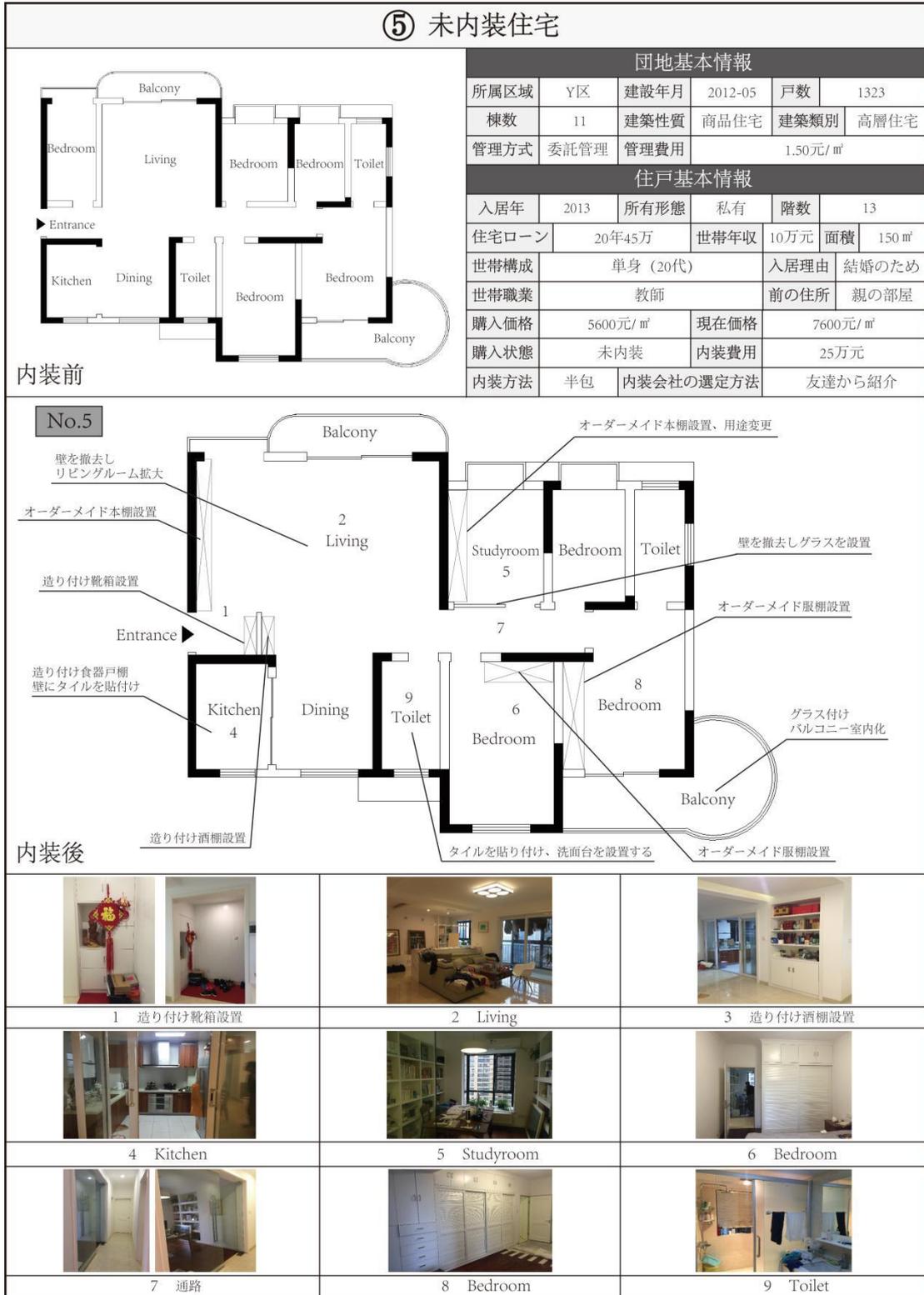


図 2-8 未内装住戸⑤

住戸⑤はリビングルームを拡大するため、間仕切り壁を撤去した。また、新しい間仕切り壁を増築し、造り付け靴箱と酒棚を設置した。空間の雰囲気を変えるため、間仕切り壁をガラスに変更した。また、バルコニーを室内化するため外部のサッシを設置した。床にフローリング、タイルを張り、壁を漆喰で塗った。本棚、洋服棚、洗面台、食器棚をオーダーメイドした。

⑥ 未内装住宅

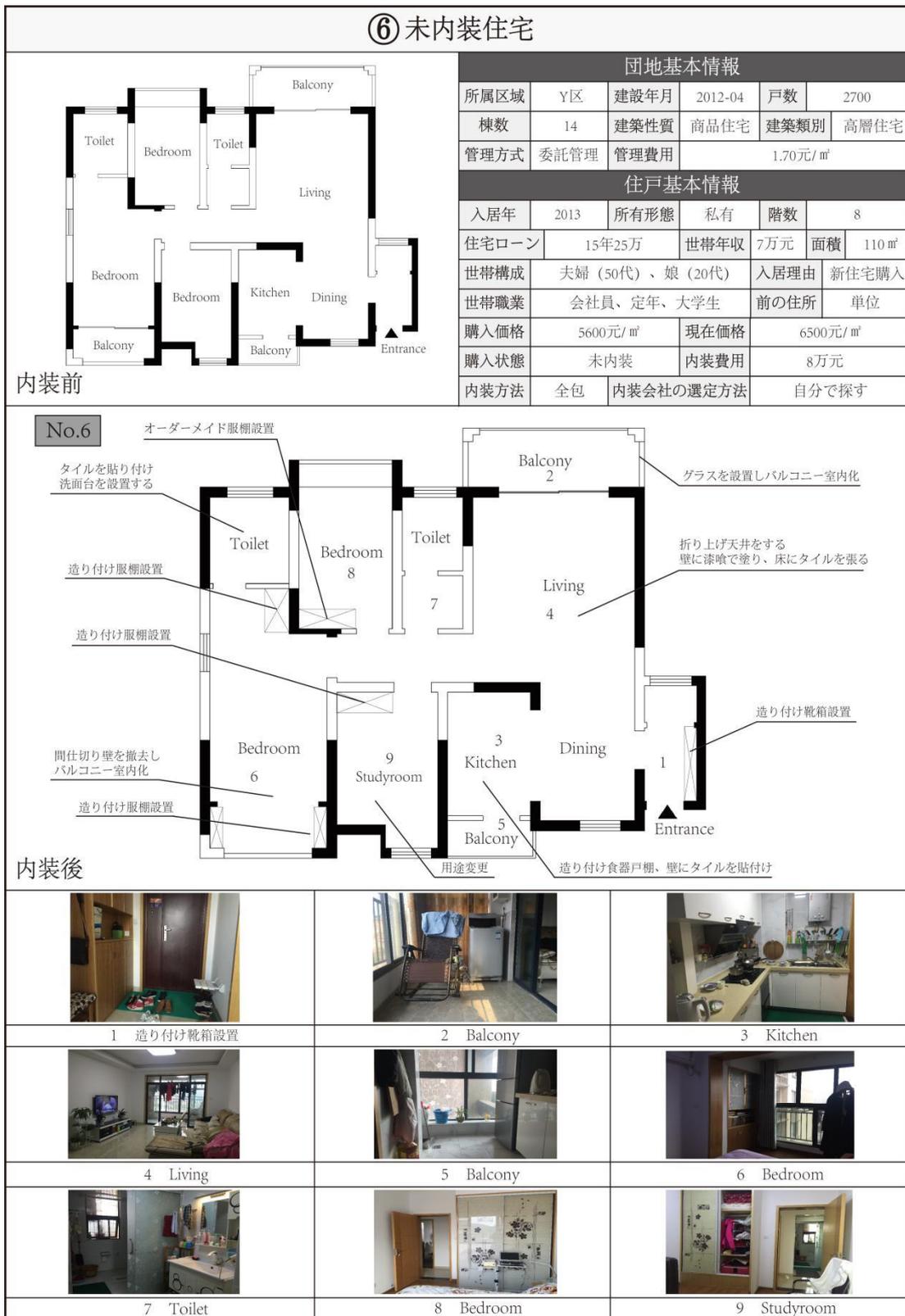


図 2-9 未内装住戸⑥

住戸⑥は造り付けの靴箱を設置し、寝室の間仕切り壁を撤去して、クローゼットを設置した。また、ダイニングルーム、リビングルーム、バルコニー、トイレなどの床にタイルを張り、壁を漆喰で塗り、キッチンの壁にタイルを張った。寝室の洋服棚、トイレに造り付けの洗面台、食器棚をオーダーメイドした。

⑦ 未内装住宅

内装前

団地基本情報					
所属区域	Y区	建設年月	2004-01	戸数	600
棟数	20	建築性質	商品住宅	建築類別	多層住宅
管理方式	委託管理	管理費用	0.50円/㎡		
住戸基本情報					
入居年	2007	所有形態	私有	階数	3
住宅ローン	無し	世帯年収	8万円	面積	130㎡
世帯構成	単身(20代)		入居理由	仕事の便利	
世帯職業	教師		前の住所	親の部屋	
購入価格	4200円/㎡	現在価格	5600円/㎡		
購入状態	未内装	内装費用	6万円		
内装方法	全包	内装会社の選定方法	自分で探す		

No.7

内装後

1 オーダーメイド靴箱設置

2 Dining

3 Living

4 Balcony

5 Bedroom

6 Toilet

7 Kitchen

8 Bedroom

9 Studyroom

図 2-10 未内装住戸⑦

住戸⑦は寝室の間に間仕切り壁を改築し、クローゼットを設置した。また、寝室を書斎に変更して、本棚をオーダーメイドした。バルコニーの床にタイルを張って、室内化するために外部のサッシを設置した。ダイニングルームやリビングルームの床にタイルを張り、壁に漆喰で塗った。トイレに造り付けの洗面台、寝室の洋服棚、食器棚をオーダーメイドした。

⑧ 未内装住宅

内装前

団地基本情報					
所属区域	X区	建設年月	2008-07	戸数	1235
棟数	20	建築性質	商品住宅	建築類別	高層住宅
管理方式	委託管理	管理費用	1.15円/㎡		
住戸基本情報					
入居年	2010	所有形態	私有	階数	13
住宅ローン	20年67万	世帯年収	12万円	面積	120㎡
世帯構成	単身(20代)		入居理由	仕事の便利	
世帯職業	会社員		前の住所	親の部屋	
購入価格	5000円/㎡	現在価格	5600円/㎡		
購入状態	未内装	内装費用	8万円		
内装方法	全包	内装会社の選定方法	自分で探す		

No.8

内装後

1 造り付け靴箱設置

2 Kitchen

3 Dining

4 Living

5 Balcony

6 Cloakroom

7 Toilet

8 Bedroom

9 Studyroom

図 2-11 未内装住戸⑧

住戸⑧は間仕切り壁を改築して、ウォークインクローゼットを設置した。寝室を書斎にして、造り付けの本棚を設置した。玄関に造り付けの靴箱、バルコニーに造り付けの棚を設置した。また、バルコニーを室内化するため、外部のサッシを設置した。床にタイル、フローリングを張り、壁を漆喰で塗った。トイレに造り付けの洗面台、洋服棚、食器棚をオーダーメイドした。

⑨ 未内装住宅

内装前		団地基本情報					
		所属区域	X区	建設年月	2008-01	戸数	1500
		棟数	8	建築性質	商品住宅	建築類別	高層住宅
管理方式		委託管理	管理費用	0.08元/㎡			
No.9		住戸基本情報					
		入居年	2012	所有形態	私有	階数	16
		住宅ローン	20年70万	世帯年収	16万円	面積	110㎡
		世帯構成	夫婦(20代)		入居理由	仕事の便利	
		世帯職業	会社員、公務員		前の住所	親の部屋	
		購入価格	5300元/㎡	現在価格	5800元/㎡		
		購入状態	未内装	内装費用	36万円		
		内装方法	半包	内装会社の選定方法	自分で探す		
		内装後					
1 造り付け靴箱設置		2 Kitchen		3 造り付け本棚			
4 Balcony		5 造り付け服棚		6 Studyroom			
7 造り付け服棚		8 Toilet		9 Living			

図 2-12 未内装住戸⑨

住戸⑨は寝室に間仕切り壁を改築して、クローゼットを設置した。寝室の間仕切り壁を撤去して、造り付けの本棚を設置した。バルコニーを室内化するため、外部のサッシを設置して、造り付けの棚を設置した。床にタイル、フローリングを張り、壁を漆喰で塗った。トイレに造り付けの洗面台、キッチンの食器棚をオーダーメイドした。

⑩ 未内装住宅

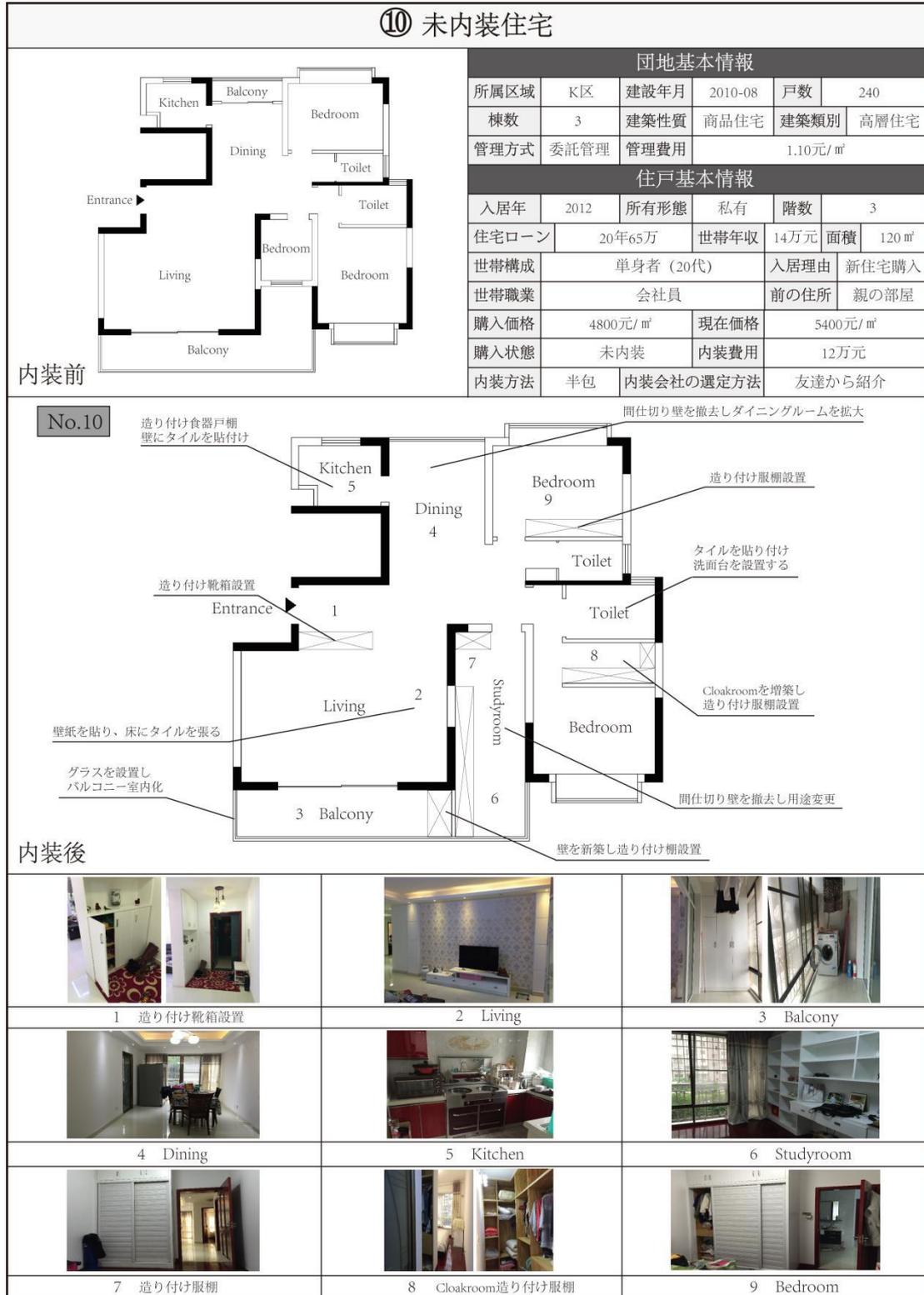
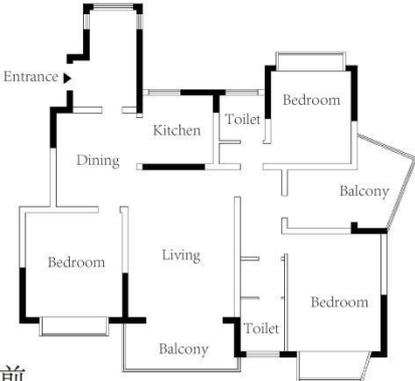
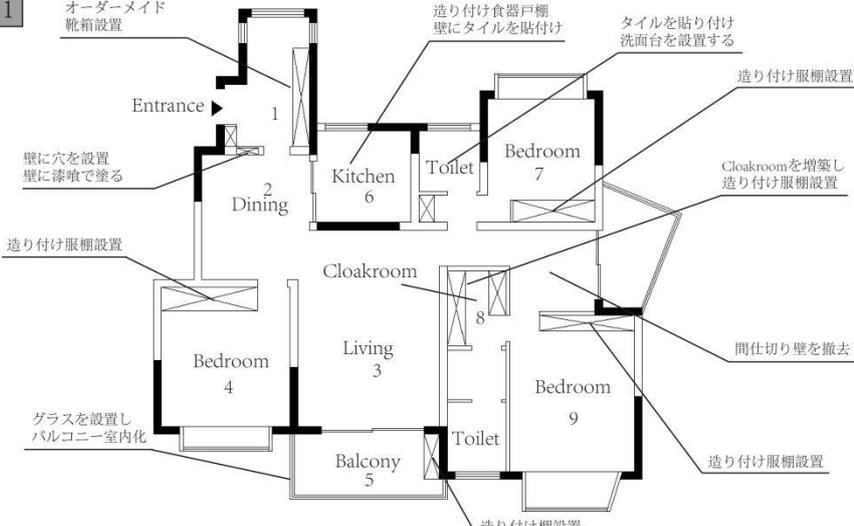


図 2-13 未内装住戸⑩

住戸⑩は寝室を書斎に変更するため、寝室の間仕切り壁を撤去して、バルコニーの間仕切り壁を増築した。バルコニーを室内化するため、外部のサッシを設置した。また、寝室に間仕切り壁を増築し、ウォークインクローゼットを設置した。床にタイルを張り、壁を漆喰で塗った。クローゼット、トイレに造り付けの洗面台、キッチンの食器棚をオーダーメイドした。

⑪ 未内装住宅

 <p>内装前</p>	団地基本情報					
	所属区域	K区	建設年月	2011-08	戸数	2060
	棟数	15	建築性質	商品住宅	建築類別	高層住宅
	管理方式	委託管理	管理費用	1.40元/㎡		
	住戸基本情報					
	入居年	2013	所有形態	私有	階数	13
	住宅ローン	無し	世帯年収	20万円	面積	152㎡
	世帯構成	夫婦(30代)		入居理由	結婚のため	
	世帯職業	会社員、公務員		前の住所	親の部屋	
	購入価格	4800元/㎡	現在価格	6200元/㎡		
購入状態	未内装	内装費用	38万円			
内装方法	半包	内装会社の選定方法	友達から紹介			

 <p>内装後</p>	No.11					
	1	オーダーメイド靴箱設置	造り付け食器戸棚 壁にタイルを貼付け	タイルを貼り付け 洗面台を設置する	造り付け服棚設置	
	2	壁に穴を設置 壁に漆喰で塗る	造り付け服棚設置	Cloakroomを増築し 造り付け服棚設置	間仕切り壁を撤去し用途変更	
	3	造り付け服棚設置	造り付け服棚設置	造り付け服棚設置	造り付け服棚設置	
	4	ガラスを設置し バルコニー室内化				
	5					
	6					
	7					
	8					
	9					

		
1 オーダーメイド靴箱	2 Dining	3 Living
		
4 Bedroom	5 Balcony	6 Kitchen
		
7 Bedroom	8 Cloakroom造り付け服棚	9 Bedroom

図 2-14 未内装住戸⑪

住戸⑪は寝室の間仕切り壁を改築し、ウォークインクローゼットを設置した。バルコニーを室内化するため、外部のサッシを設置して、造り付けの棚を設置した。また、酒棚を設置して、靴箱をオーダーメイドした。床にフローリング、タイルを張り、壁を漆喰で塗った。クローゼット、トイレに造り付けの洗面台、キッチンの食器棚をオーダーメイドした。

⑫ 未内装住宅

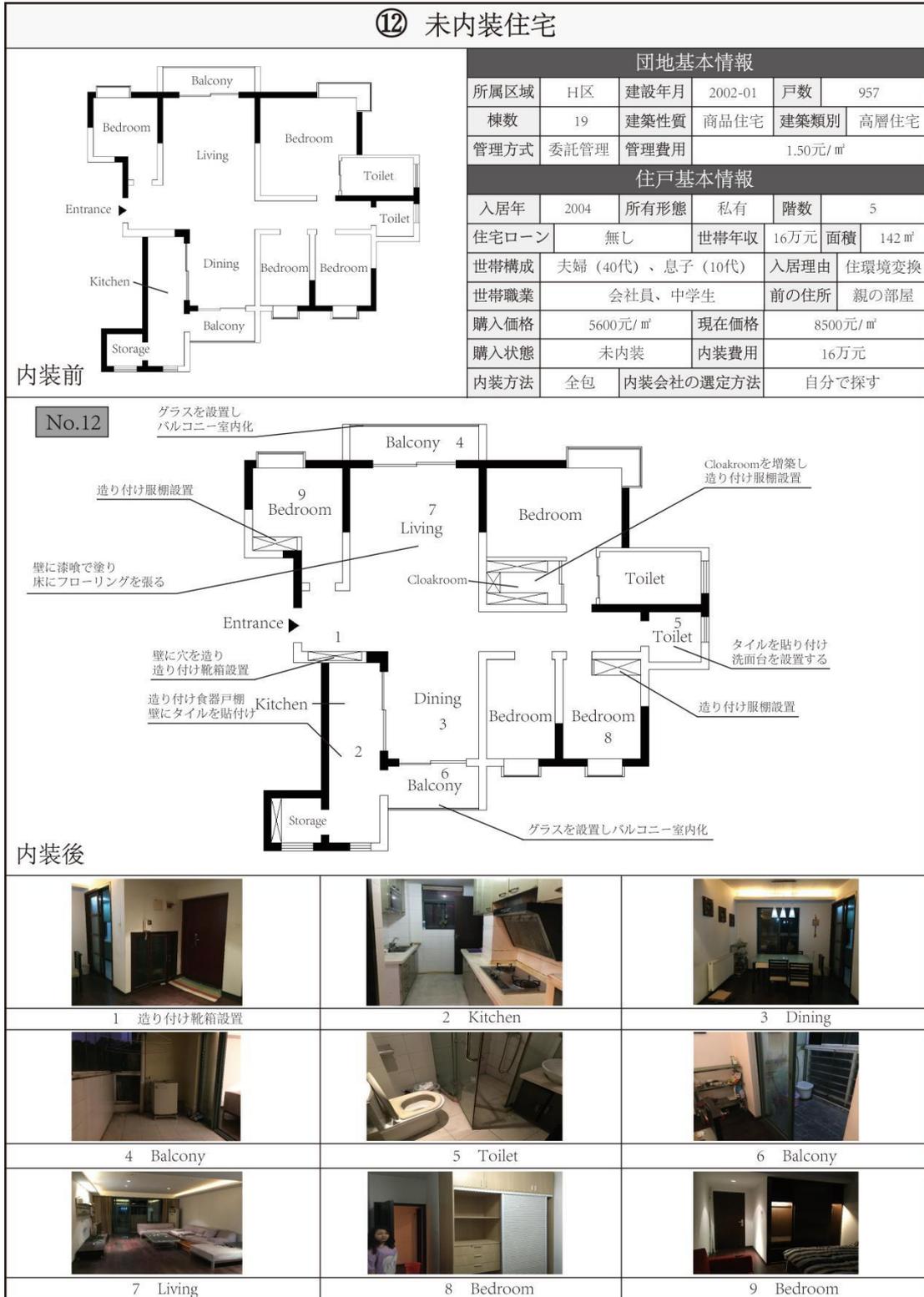


図 2-15 未内装住戸⑫

住戸⑫は寝室に間仕切り壁を増築し、ウォークインクローゼットを設置した。バルコニーを室内化するため、外部のサッシを設置して、バルコニーの床にタイルを張った。室内の床にフローリングを貼り、壁を漆喰で塗って、天井を折り上げ天井にした。造り付けの靴箱、クローゼット、トイレに造り付けの洗面台、キッチンの食器棚をオーダーメイドした。

⑬ 未内装住宅

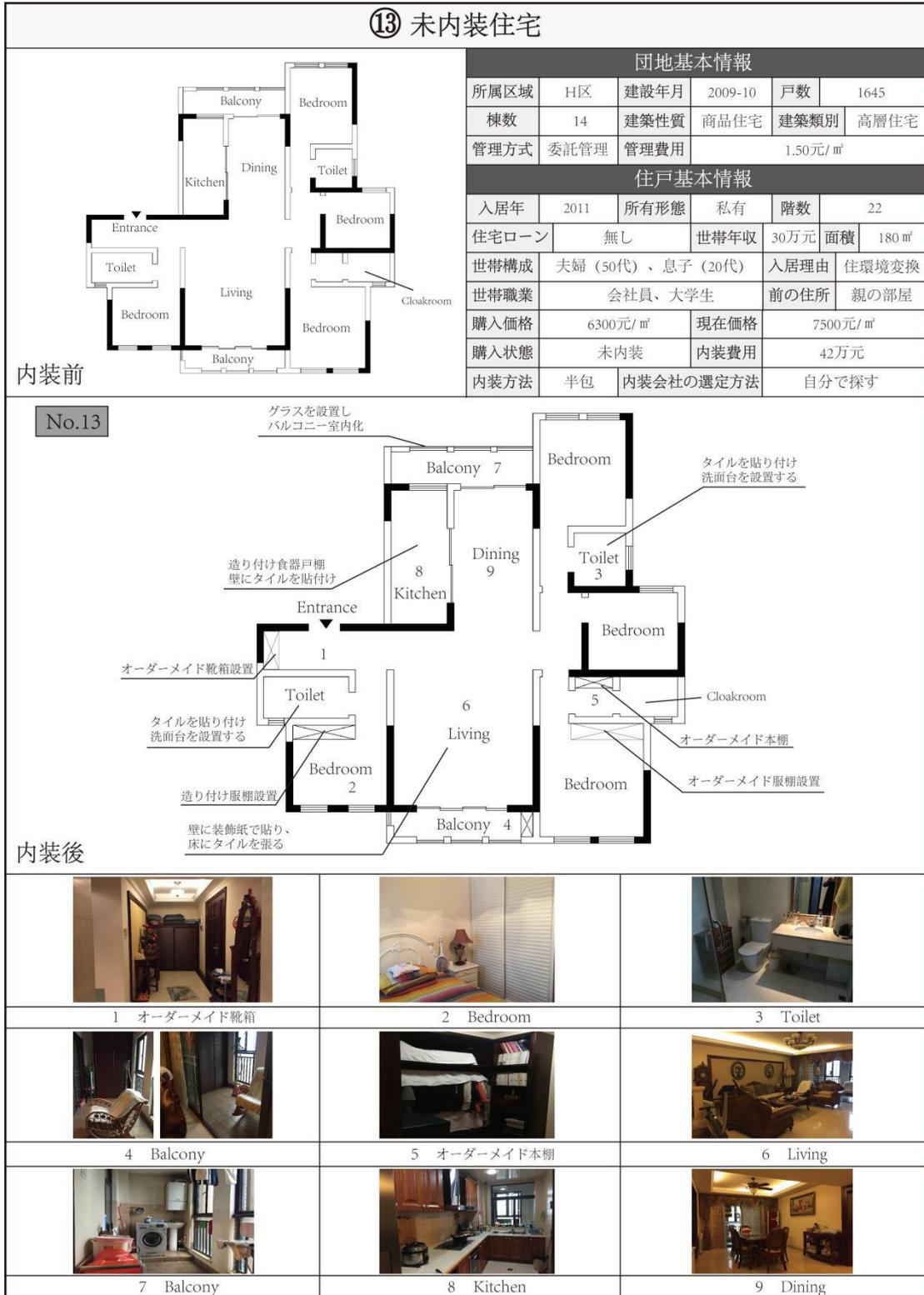


図 2-16 未内装住戸⑬

住戸⑬は玄関に靴箱、洋室に洋服棚をオーダーメイドして、寝室にクローゼットも設置した。バルコニーに外部のサッシを設置して室内化した。キッチンや、トイレの床と壁にタイルを貼り付けた。ダイニング、寝室、リビングルームの床にフローリングを貼り、壁を漆喰で塗り、天井を折り上げ天井にした。トイレに造り付けの洗面台、キッチンの食器棚をオーダーメイドした。

⑭ 未内装住宅

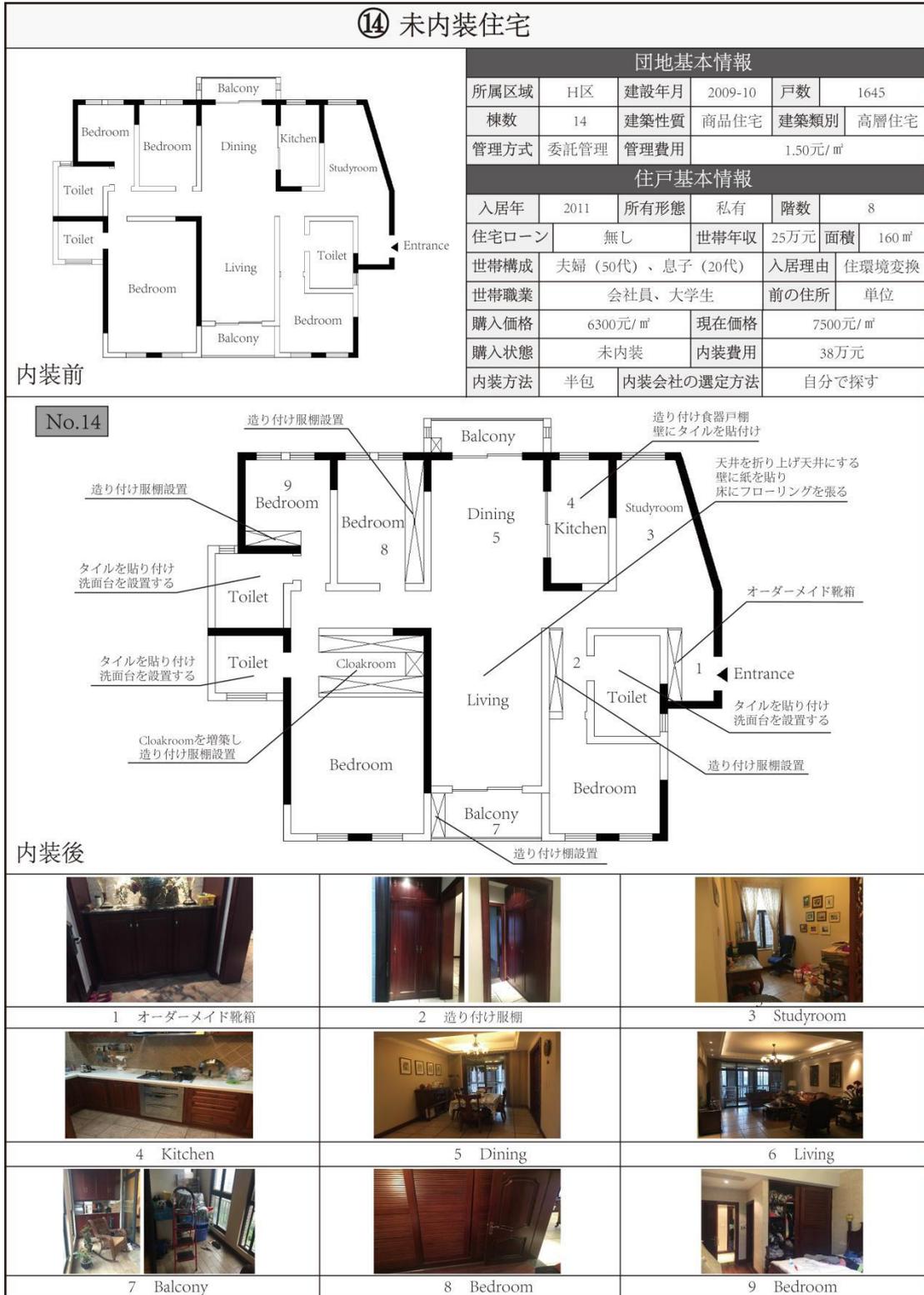


図 2-17 未内装住戸⑭

住戸⑭は寝室に間仕切り壁を増築し、ウォークインクローゼットを設置した。寝室にクローゼット、玄関に造り付けの靴箱を設置した。ダイニングルーム、リビングルーム、キッチン、トイレの床にタイルを張り、寝室の床にフローリングを張った。壁に布クロスを貼り、天井を折り上げ天井にした。トイレに造り付けの洗面台、キッチンの食器棚をオーダーメイドした。

⑮ 未内装住宅

内装前

団地基本情報					
所属区域	H区	建設年月	2009-10	戸数	3749
棟数	20	建築性質	商品住宅	建築類別	高層住宅
管理方式	委託管理	管理費用	1.40元/㎡		
住戸基本情報					
入居年	2011	所有形態	私有	階数	7
住宅ローン	無し	世帯年収	25万円	面積	120㎡
世帯構成	夫婦(30代)、娘(3)		入居理由	住環境変換	
世帯職業	会社員		前の住所	親の部屋	
購入価格	6500元/㎡	現在価格	7200元/㎡		
購入状態	未内装	内装費用	25万円		
内装方法	半包	内装会社の選定方法	自分で探す		

No.15

内装後

1 オーダーメイド靴箱

2 通路

3 Living

4 Balcony

5 Dining

6 Kitchen

7 Bedroom

8 Bedroom

9 Bedroom

図 2-18 未内装住戸⑮

住戸⑮は靴箱をオーダーメイドした。バルコニーを室内化して、クローゼットや棚を設置した。リビングルーム、ダイニングルームを折り上げ天井にし、壁に装飾して、黄色い漆喰で塗り、床にフローリングを張った。トイレの床にタイルを張り、寝室の床にフローリングを張った。トイレに造り付けの洗面台、キッチンの食器棚をオーダーメイドした。

⑩ 未内装住宅

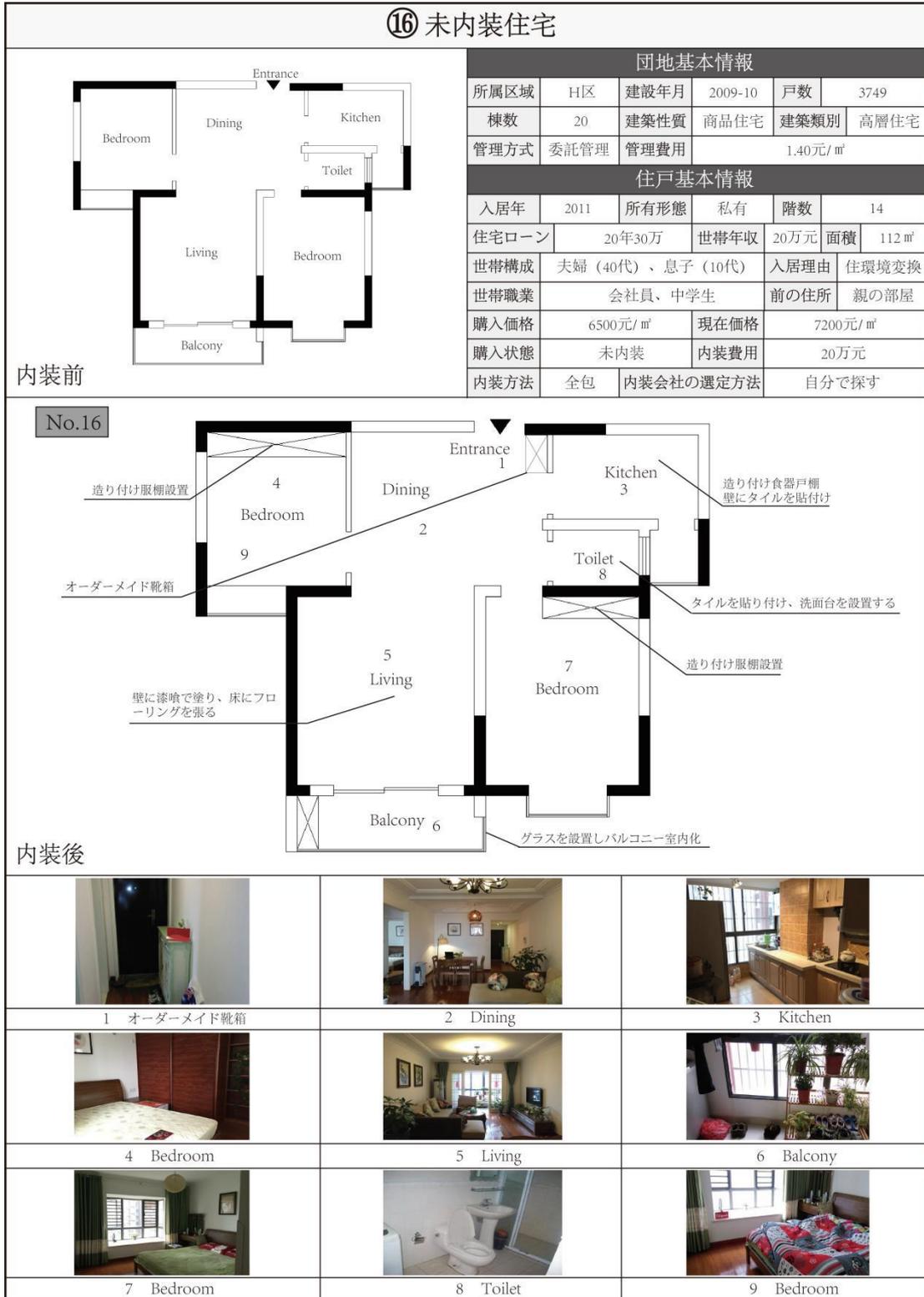


図 2-19 未内装住戸⑩

住戸⑩は玄関に靴箱をオーダーメイドして、寝室にクローゼットを設置した。ダイニングルーム、リビングルーム、バルコニーの床にタイルを貼り、壁を漆喰で塗った。バルコニーに外部のサッシを設置し、室内化した。キッチン、トイレの床、壁にタイルを貼り付けた。トイレに造り付けの洗面台、キッチンの食器棚をオーダーメイドした。

⑰ 未内装住宅

内装前

団地基本情報					
所属区域	Y区	建設年月	2010-01	戸数	1795
棟数	20	建築性質	商品住宅	建築類別	高層住宅
管理方式	委託管理	管理費用	1.80円/㎡		
住戸基本情報					
入居年	2012	所有形態	私有	階数	17
住宅ローン	20年35万	世帯年収	18万円	面積	128㎡
世帯構成	夫婦(40代)、息子(10代)		入居理由	住環境変換	
世帯職業	医者、教師、中学生		前の住所	単位	
購入価格	6700円/㎡	現在価格	8000円/㎡		
購入状態	未内装	内装費用	21万円		
内装方法	半包	内装会社の選定方法	自分で探す		

No.17 造り付け食器戸棚、壁にタイルを貼付け

内装後

1 オーダーメイド靴箱

2 Kitchen

3 Balcony

4 Dining

5 Living

6 Balcony

7 Bedroom

8 Bedroom

9 Toilet

図 2-20 未内装住戸⑰

住戸⑰は玄関に靴箱をオーダーメイドして、寝室にクローゼットを設置した。ダイニングルーム、リビングルーム、バルコニーの床にタイルを貼り、天井や壁に装飾して装飾紙で貼った。バルコニーに外部のサッシを設置し、室内化した。キッチン、トイレの床、壁にタイルを貼り付けた。トイレに造り付けの洗面台、キッチンの食器棚をオーダーメイドした。

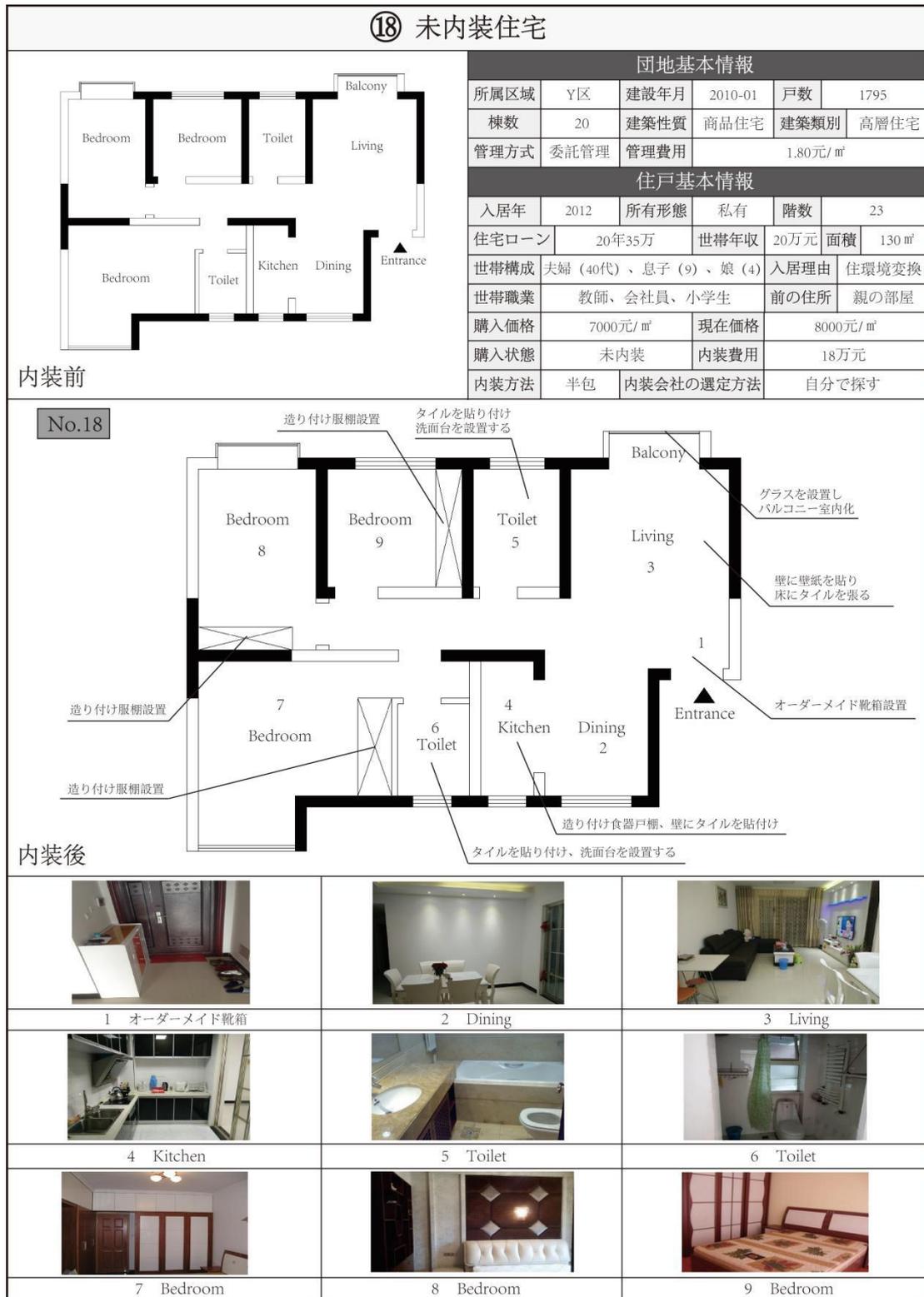


図 2-21 未内装住戸⑩

住戸⑩は玄関に靴箱をオーダーメイドして、寝室にクローゼットを設置した。ダイニングルーム、リビングルーム、バルコニーの床にタイルを貼り、天井を折り上げ天井にして、壁に装飾紙で塗った。バルコニーに外部のサッシを設置し、室内化した。キッチン、トイレの床、壁にタイルを貼り付けた。トイレに造り付けの洗面台、キッチンの食器棚をオーダーメイドした。

⑩ 未内装住宅

内装前		団地基本情報					
			所属区域	H区	建設年月	2007-07	戸数
	棟数	10	建築性質	商品住宅	建築類別	高層住宅	
	管理方式	委託管理	管理費用	1.20元/㎡			
内装後		住戸基本情報					
		入居年	2009	所有形態	私有	階数	8
	住宅ローン	無し		世帯年収	30万円	面積	147㎡
	世帯構成	夫婦(50代)、息子(20)		入居理由	仕事の便利		
	世帯職業	公務員、大学生		前の住所	単位の住宅		
	購入価格	5800元/㎡		現在価格	7000元/㎡		
	購入状態	未内装		内装費用	18万円		
	内装方法	半包	内装会社の選定方法		自分で探す		

No.19		内装後					
	1	オーダーメイド靴箱	2	Living	3	Balcony	
	4	Toilet	5	Toilet	6	Kitchen	
	7	Bedroom	8	Bedroom	9	Bedroom	

内装後の詳細説明:

- 1: オーダーメイド靴箱設置
- 2: 壁に壁紙を貼り、床にタイルを張る
- 3: グラスを設置しバルコニー室内化
- 4: タイルを貼り付け洗面台を設置する
- 5: タイルを貼り付け洗面台を設置する
- 6: 造り付け食器戸棚壁にタイルを貼付け
- 7: 造り付け本棚
- 8: 造り付け服棚設置
- 9: 造り付け服棚設置

図 2-22 未内装住戸⑩

住戸⑩は玄関に靴箱をオーダーメイドして、寝室にクローゼットや本棚を設置し、床にフローリングを張った。ダイニングルーム、リビングルーム、バルコニーの床にタイルを貼り、折り上げ天井にして漆喰で塗った。バルコニーに外部のサッシを設置し室内化した。キッチン、トイレの床、壁にタイルを貼った。トイレに造り付けの洗面台、キッチンの食器棚をオーダーメイドした。

⑳ 未内装住宅

内装前		団地基本情報					
		所属区域	X区	建設年月	2009-12	戸数	1549
棟数	20	建築性質	商品住宅	建築類別	中高層住宅		
管理方式	委託管理	管理費用	0.95元/㎡				
内装後		住戸基本情報					
		入居年	2011	所有形態	私有	階数	3
住宅ローン	無し	世帯年収	18万円	面積	112㎡		
世帯構成	夫婦(50代)、娘(20)		入居理由	住環境変換			
世帯職業	定年、会社員、大学生		前の住所	親の部屋			
購入価格	5500元/㎡	現在価格	6000元/㎡				
購入状態	未内装	内装費用	10万円				
内装方法	半包	内装会社の選定方法	自分で探す				

No.20

壁に漆喰で塗り、床にタイルを張る

オーダーメイド靴箱設置

造り付け食器戸棚 壁にタイルを貼付け

タイルを貼り付け、洗面台を設置する

ガラスを設置しバルコニー室内化

オーダーメイド服棚設置

オーダーメイド服棚設置

ガラスを設置しバルコニー室内化

1 オーダーメイド靴箱

2 Kitchen

3 Toilet

4 Living

5 Dining

6 Bedroom

7 Balcony

8 Bedroom

9 Balcony

1 オーダーメイド靴箱

2 Kitchen

3 Toilet

4 Living

5 Dining

6 Bedroom

7 Balcony

8 Bedroom

9 Balcony

図 2-23 未内装住戸⑳

住戸⑳は玄関に靴箱、寝室に洋服棚をオーダーメイドして、床にフローリングを張った。ダイニングルーム、リビングルーム、バルコニーの床にタイルを貼り、天井を折り上げ天井にして漆喰で塗った。バルコニーに外部のサッシを設置し室内化した。キッチン、トイレの床、壁にタイルを貼り付けた。トイレに造り付けの洗面台、キッチンの食器棚をオーダーメイドした。

㉑ 未内装住宅

内装前		団地基本情報					
			所属区域	H区	建設年月	2009-11	戸数
棟数	23		建築性質	商品住宅	建築類別	高層住宅	
管理方式	委託管理		管理費用	1.20元/㎡			
内装後		住戸基本情報					
		入居年	2010	所有形態	私有	階数	16
	住宅ローン	10年15万	世帯年収	15万円	面積	120㎡	
	世帯構成	単身者(30)			入居理由	結婚の為	
	世帯職業	公務員			前の住所	親の部屋	
	購入価格	4800元/㎡	現在価格	5500元/㎡			
	購入状態	未内装	内装費用	15万円			
	内装方法	半包	内装会社の選定方法	自分で探す			
	No.21	ガラスを設置しバルコニー室内化 タイルを貼り付け洗面台を設置する オーダーメイド服棚設置 造り付け食器戸棚、壁にタイルを貼付け 造り付け服棚設置 造り付け服棚設置					
1 Dining		2 Kitchen		3 Toilet			
4 Bedroom		5 造り付け服棚		6 Bedroom			
7 Balcony		8 Studyroom		9 Bedroom			

図 2-24 未内装住戸㉑

住戸㉑は寝室にクローゼットと洋服棚をオーダーメイドして、床にフローリングを張った。ダイニングルーム、リビングルーム、バルコニーの床にタイルを貼り、天井を折り上げ天井にして漆喰を塗った。バルコニーを室内化するため、外部のサッシを設置した。キッチン、トイレの床、壁にタイルを貼り付けた。トイレに造り付けの洗面台、キッチンの食器棚をオーダーメイドした。

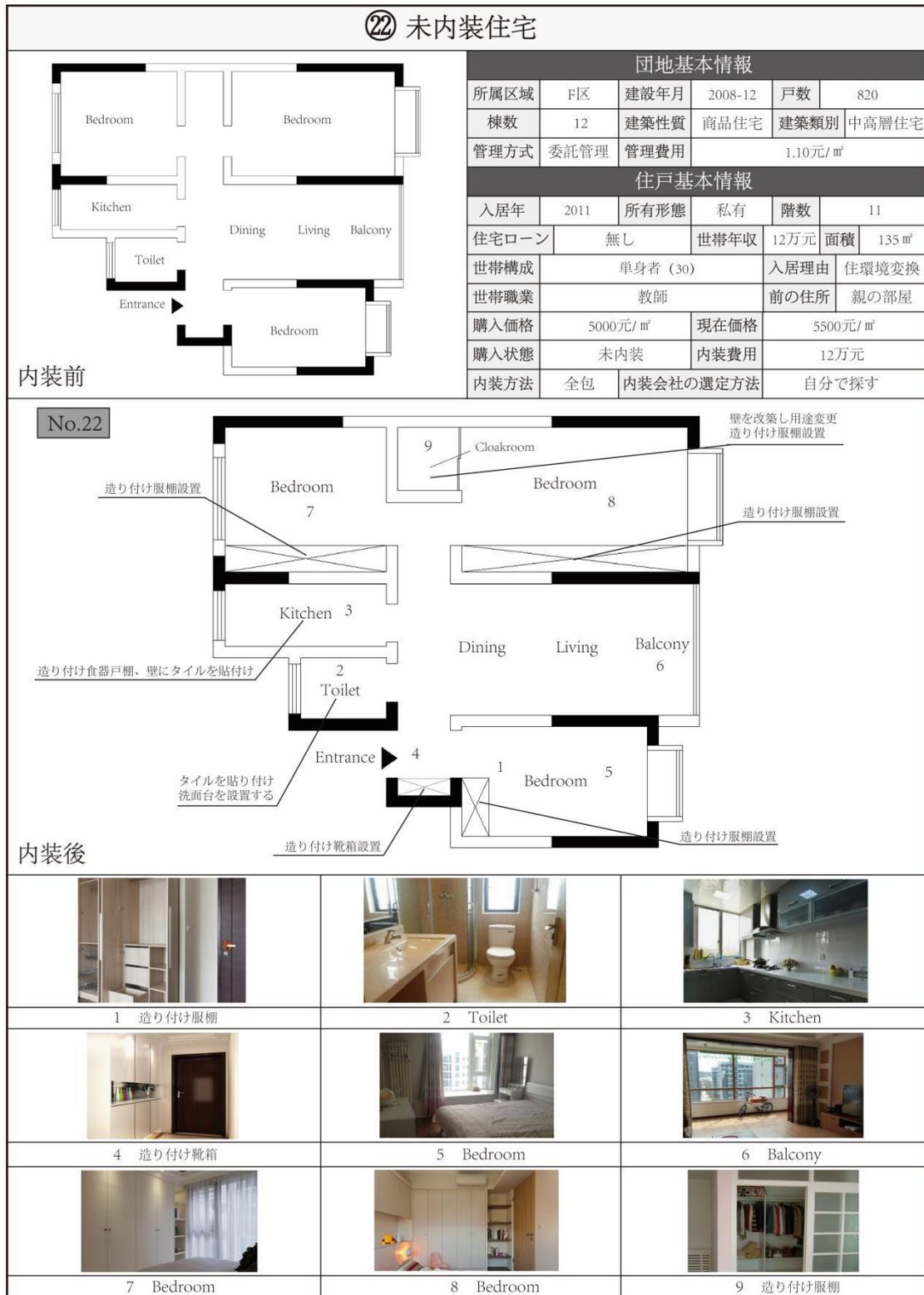


図 2-25 未内装住戸㉓

住戸㉓は玄関に造り付けの靴箱、寝室にクローゼットを設置して、床にフローリングを張った。間仕切り壁を改築し、ウォークインクローゼットを設置した。床にフローリングを貼り、天井を折り上げ天井にして漆喰で塗った。バルコニーを室内化するため、外部のサッシを設置した。トイレに造り付けの洗面台、キッチンの食器棚をオーダーメイドした。

㉓ 未内装住宅

内装前

団地基本情報					
所属区域	K区	建設年月	2012-12	戸数	2611
棟数	18	建築性質	商品住宅	建築類別	高層住宅
管理方式	委託管理	管理費用	1.68元/㎡		
住戸基本情報					
入居年	2013	所有形態	私有	階数	18
住宅ローン	10年18万	世帯年収	12万円	面積	120㎡
世帯構成	単身者(30)		入居理由	仕事の便利	
世帯職業	会社員		前の住所	親の部屋	
購入価格	7000元/㎡	現在価格	7800元/㎡		
購入状態	未内装	内装費用	20万円		
内装方法	半包	内装会社の選定方法	自分で探す		

No.23

内装後

1 オーダーメイド靴箱

2 Kitchen

3 Living

4 Bedroom

5 Bedroom

6 Balcony

7 Bedroom

8 Toilet

9 Balcony

図 2-26 未内装住戸㉓

住戸㉓は玄関に靴箱をオーダーメイドして、寝室にクローゼットを設置、床にフローリングを張った。ダイニングルーム、リビングルーム、バルコニーの床にフローリングを貼り、壁を漆喰で塗った。バルコニーを室内化するため、外部のサッシを設置した。トイレに造り付けの洗面台、キッチンの食器棚をオーダーメイドした。

②4 未内装住宅

団地基本情報					
所属区域	Y区	建設年月	2011-03	戸数	1999
棟数	25	建築性質	商品住宅	建築類別	高層住宅
管理方式	委託管理	管理費用	1.50円/㎡		
住戸基本情報					
入居年	2012	所有形態	私有	階数	13
住宅ローン	15年30万	世帯年収	18万円	面積	120㎡
世帯構成	夫婦(30代)		入居理由	結婚の為	
世帯職業	会社員、公務員		前の住所	親の部屋	
購入価格	6200円/㎡	現在価格	8000円/㎡		
購入状態	未内装	内装費用	15万円		
内装方法	半包	内装会社の選定方法	自分で探す		

内装前

No.24					
壁に漆喰で塗り、床にタイルを張る					
タイルを貼り付け 洗面台を設置する					造り付け服棚設置
ガラスを設置し バルコニー室内化					造り付け服棚設置
造り付け食器戸棚 壁にタイルを貼付け					造り付け服棚設置
					タイルを貼り付け 洗面台を設置する
					造り付け服棚設置
					オーダーメイド靴箱設置

内装後

1 オーダーメイド靴箱 + 造り付け物棚	2 Kitchen	3 Balcony
4 Balcony	5 Living	6 Dining
7 Bedroom	8 Bedroom	9 造り付け服棚設置

図 2-27 未内装住戸②4

住戸②4は玄関の壁を装飾して、靴箱をオーダーメイドした。寝室にクローゼットを設置し、床にフローリングを張った。ダイニングルーム、リビングルーム、バルコニーの床にフローリングを貼り、天井を折り上げ天井にし、壁を漆喰で塗った。トイレ、キッチンの壁と床にタイルを貼り付けた。トイレに造り付けの洗面台、キッチンの食器棚をオーダーメイドした。

㊦ 未内装住宅

<p>内装前</p>	団地基本情報							
	所属区域	Y区	建設年月	2007-01	戸数	968		
	棟数	8	建築性質	商品住宅	建築類別	高層住宅		
	管理方式	委託管理	管理費用	1.20円/㎡				
	住戸基本情報							
	入居年	2010	所有形態	私有	階数	7		
	住宅ローン	15年20万	世帯年収	15万円	面積	120㎡		
	世帯構成	夫婦(30代)		入居理由	結婚の為			
	世帯職業	医者、公務員		前の住所	親の部屋			
	購入価格	6500円/㎡	現在価格	7500円/㎡				
	購入状態	未内装	内装費用	20万円				
	内装方法	半包	内装会社の選定方法	自分で探す				
No.25	<p>内装後</p>							
<p>1 Entrance</p>	<p>2 Living</p>	<p>3 Dining</p>	<p>4 Toilet</p>	<p>5 Kitchen</p>	<p>6 Bedroom</p>	<p>7 Bedroom</p>	<p>8 Studyroom</p>	<p>9 Balcony</p>

図 2-28 未内装住戸㊦

住戸㊦は玄関に靴箱をオーダーメイドして、寝室にクローゼットを設置、床にフローリングを張った。ダイニングルーム、リビングルーム、バルコニーの床にフローリングを貼り、折り上げ天井にして、壁を漆喰で塗った。バルコニー室内化するため、外部のサッシを設置した。トイレ、キッチンの壁と床にタイルを貼り付けた。トイレに造り付けの洗面台、食器棚をオーダーメイドした。

㊦ 未内装住宅



図 2-29 未内装住戸㊦

住戸㊦は玄関に造り付けの靴箱、寝室にクローゼットを設置して、壁を装飾し、床にフローリングを張った。ダイニングルーム、リビングルーム、バルコニーの床にフローリングを貼り、天井を折り上げ天井にし、壁を漆喰で塗った。バルコニー室内化するため、外部のサッシを設置した。トイレ、キッチンの壁と床にタイルを貼り付けた。造り付けの洗面台、食器棚をオーダーメイドした。

調査した 26 住戸の結果から、内装自由設計に関して、基本的な要素は以下の通りである：A-間仕切り壁の撤去、B-間仕切り壁の増築、C-間仕切り壁の改築、D-部屋の用途変更、E-外部のサッシ設置によるバルコニー室内化、F-造り付けの食器棚・本棚・洋服棚・靴箱などの設置（現場施工）、G-オーダーメイドの食器棚・本棚・洋服棚・靴箱などの設置（工場生産）、H-造り付けの洗面台設置、I-天井の装飾、J-壁を漆喰で塗る、布クロスを貼る、ビニルクロスを貼る、K-トイレ、キッチン、バルコニーの壁と床にタイルを貼る、L-ダイニングルーム、リビングルーム、寝室の床にフローリング、タイルを張る。（表 2-3）

表 2-3 未内装住戸内装実態

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
①	○	○	○	●	●	○	○	○	○	○	○	○
②	○	○	●	○	●	○	○	○	○	○	○	○
③	○	○	○	○	●	○	○	○	○	○	○	○
④	●	●	●	●	●	○	○	○	●	○	○	○
⑤	○	○	●	○	○	○	○	○	●	○	○	○
⑥	●	●	●	○	○	○	○	○	●	○	○	○
⑦	○	○	●	○	○	○	○	○	●	○	○	○
⑧	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
⑨	○	○	○	○	○	○	●	○	●	○	○	○
⑩	○	○	●	○	○	○	●	○	○	○	○	○
⑪	○	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○
⑫	●	○	○	●	○	○	●	○	○	○	○	○
⑬	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○
⑭	●	○	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○
⑮	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○
⑯	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○
⑰	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○
⑱	●	●	●	●	○	○	○	○	●	○	○	○
⑲	●	●	●	●	○	○	○	○	●	○	○	○
⑳	●	●	●	●	○	○	○	○	●	○	○	○
㉑	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○
㉒	○	○	●	○	○	○	●	○	○	○	○	○
㉓	●	●	●	●	○	○	○	○	●	○	○	○
㉔	●	●	○	●	●	○	○	○	●	○	○	○
㉕	●	●	●	●	○	○	●	○	○	○	○	○
㉖	●	●	●	●	○	○	●	○	○	○	○	○
○ 有り ● 無し												

この26戸の未内装住宅では、居住者が開発会社からスケルトン状態の住宅を購入した後に、内装を自由設計することから、インフィルは自由設計である。調査した結果、主に、自由設計では、居住者が自分の要求に応じて間仕切り壁を設計する場合が多い。これは、間仕切り壁の撤去、増築、改築などを行うことで、ライフスタイルにより、多様な室内空間を造ることが分かった。例えば、事例①では、間仕切り壁を撤去し、新しい間仕切り壁を増築した後に、部屋の間取りを変更して室内空間も拡大している。事例②では、住戸のダイニングルームが小さいと考え、間仕切り壁を撤去し、ダイニングルームを拡大している。そして、バルコニーを室内化して、新しい間仕切り壁を増築し、寝室とリビングルームを同時に拡張している。事例③では、寝室の間仕切り壁を撤去して、書斎に変更して、トイレをサンルームにしている。

室内装飾について、床、壁、天井に対する装飾は、26事例全部で、各住戸の要求や経済力によって異なる材料で行われている。壁の材料としては、漆喰で塗ること、布クロスを貼ること、ビニルクロスを貼る3つの種類があり、トイレ、キッチン、バルコニーの壁にタイルを貼り付けている。床の材料としては、ダイニングルーム、リビングルーム、寝室の床にフローリング、タイルを張り、トイレ、キッチン、バルコニーの床に防滑性が高いタイルを貼る。天井は、一般的には折り上げ天井として、漆喰で塗ることが分かった。例えば、事例④では、寝室、ダイニングルーム、リビングルームをフローリングで貼って、トイレやバルコニーに防滑タイルを貼り付けている。事例⑤は、寝室だけフローリングを張り、それ以外はタイルを貼っている。

未内装住宅の内装設計について、もう一つの特徴としては、棚などを自由に設置できることである。内装工事を行う時に、居住者たちは自分の要求により、食器棚や本棚や洋服棚や靴箱などを自由に注文している。例えば、事例⑨では、ライフスタイルに応じて、造り付けの靴箱、本棚、洋服棚、キッチンの食器棚を内装会社の職人が作っている。事例⑬では、本棚や、靴箱、洋服棚などをオーダーメイドしている。また、各種類の家具などもオーダーメイドして、室内に置くことが分かった。さらに、トイレには排水管が有ることから、造り付けの洗面台も作って置くことが確認できた。

バルコニーについては、室内と室外の間に中間的な空間を置く必要があると考えられる。調査した事例では、バルコニーを室内化する場合が比較的多い。例えば、事例⑨、⑩では、外部のサッシを設置しバルコニー室内化をしている。

(2) 内装流れ

未内装住宅としては、入居者は開発会社と住宅購入の手続きをし、鍵を受け取った後に、内装設計会社を選び、内装デザインを決定して、団地の管理会社に登録申告をして、管理会社と〈住宅室内装飾管理サービス協議^{注3)}〉を結び、保証金、ゴミ処理金を支払い、内装設計会社と委託契約を結ぶ。その後、内装工事を始めて、内装完成した後に、管理会社が現場検査を行い、問題がなければ、入居できるという流れである。また、内装設計から完成までは、三ヶ月間程度かかるのが一般的であると考えられる(図2-30)。

事例⑤を未内装住宅の代表事例として、詳細に説明すると、団地3「ヨンチンジン」は2012年5月にスケルトン建設が完成した高層住宅であり、全1323戸である。居住者は住戸を購入し、内装設計と工事をした後に2013年に入居

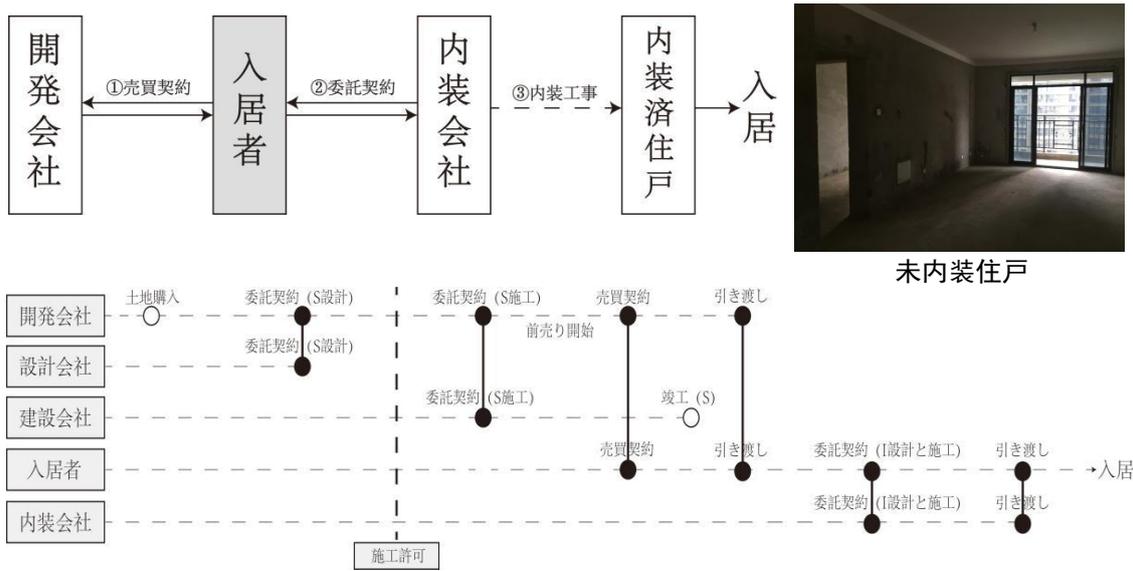


図 2-30 未内装住戸の内装流れ

した。購入する際、5600 元/m²だったが、現在は 7600 元/m²に増えている。居住者の世帯年収は 10 万元であり、内装費用は 25 万元であった。また、住戸を購入するための住宅ローンは 20 年 45 万元である。居住者は 20 代の若者であり、職業は教師である。これまで親の家に住んでいたが、結婚したため、新しい住宅を購入した。

内装設計の範囲については、以下の図のようになる (図 2-31)。エントランス：玄関に造り付けの靴箱を設置して、その裏側には造り付けの酒棚も設置した。リビングルーム：リビングルームの間仕切り壁を撤去し、部屋を拡大して、左側の壁に本棚をオーダーメイドした。リビングルームの床に防滑タイルを張り付けた。キッチン：床と壁にタイルを貼り付け、造り付けの食器棚を設置した。ダイニングルーム：キッチンとダイニングルームの間にドアを設置し、ダイニングルームの床にタイルを張った。寝室：寝室の一つを書斎に変更し、本棚をオーダーメイドして、寝室の間仕切り壁を撤去してからガラスを設置し、床にフローリングを張った。他の寝室にも洋服棚をオーダーメイドした。トイレ：床、壁に防滑タイルを貼り付け、造り付けの洗面台も設置した。バルコニー：室内化するため、外部のサッシを設置した。そして床に防滑性が高いタイルを設置し、壁にもタイルを貼った。天井：全ての天井にライトを設置して、折り上げ天井とした。天井と壁をグリーンの漆喰で塗った。後は居住者の好みに応じて家具をこの内装空間に自由に置いている。

(3) 内装方法

未内装住宅の装飾方法について、主に 4 つの種類に分けられる。①DIY：内装設計や、材料の購入や、内装工事など全ての段階を入居者が自分で行う内装方法である、この方法を実施するのは一般的な居住者は難しいため、少ないと考えられる。そのため、26 戸の未内装住宅の事例では一つも DIY 事例はない。②清包 (1/26)：内装の材料は居住者が自分で購入し、内装設計と内装工事は内装会社が行う方法である。③半包 (18/26)：内装の基礎材料以外 (フローリング、タイルなど) は居住者が購入して、内装設計、基礎材料 (セメント、

砂など）と内装工事は内装会社が行う方法である。④全包（7/26）：設計が決定した上で、内装工事の全てを内装会社に頼む方法である（表 2-4）。



図 2-31 未内装住戸代表事例

表 2-4 未内装住宅の内装方法

	設計図	基礎材料	主要材料	施工中	竣工済
写真					
DIY	居住者				入居
清包	居住者と内装会社の相談	居住者		内装会社 / 職人	引渡、入居
半包		内装会社 / 職人	居住者 (職人と相談)	内装会社 / 職人	引渡、入居
全包	内装会社				引渡、入居

26 戸の未内装住宅の居住者にヒアリング調査を行うことで、各内装方法を選ぶ理由と内装会社を決定する理由を把握した。清包を選択する居住者は全部の材料を自ら購入することで、工事金額を節約できると答えている。半包を選択する居住者たちは自ら材料を購入するのが安心で、そして安いと答えている。全包は全ての内装を内装会社に任せるため、値段が少し高いが、手間がかからないので、仕方がないと答えている。内装会社を決定する方法については、友達からの紹介と自分で探す方法がある。友達から紹介による居住者は内装会社を探す時間を節約できることや、友達がいるため工事が順調にすすめると答えている。自分で内装会社を探す居住者は探す時間が掛かるが、自分で決定するため、安心感があると答えている (図 2-32)。

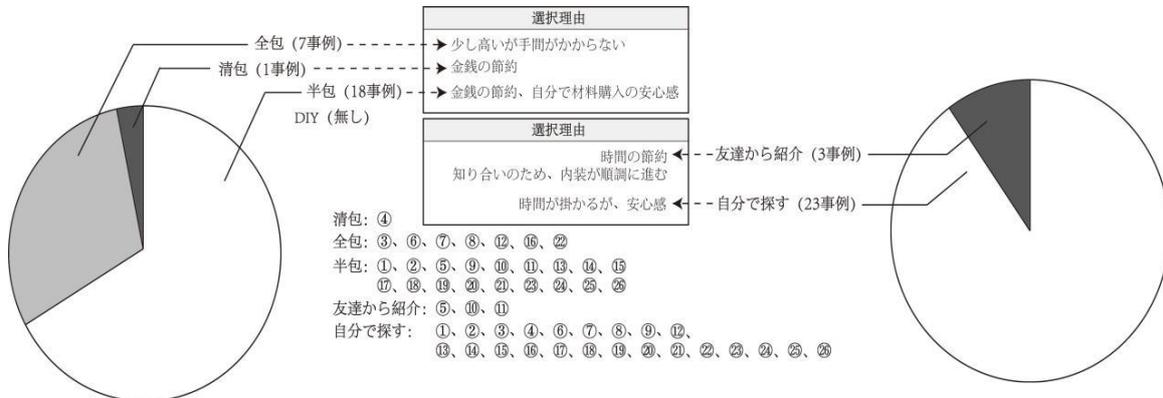


図 2-32 内装方法の選択理由と内装会社の決定理由

2.1.2 精裝飾住宅の実態

精裝飾住宅は開発会社が居住者に住戸を引き渡す際に、住戸内の間取り、床・壁・天井を完成させて、給排水、電気工事など、住戸内の設備も完備した状態で、すぐに入居できる内装付き住宅である。精裝飾住宅は「中国商品住宅内装実装ガイド」^{注4)}の要件により、入居する前にすべての床・壁・天井及び仕上げなどを完成する必要があると決められている。また、「中国商品住宅内装実装ガイド」では、開発会社が第一責任者として、内装の設計と施工に対する責任を負う必要があることが示されている。精裝飾住宅の価格は躯体のコストと内装コストの2つを含んでおり、これを契約書に詳しく示す必要がある。そのため、精裝飾住宅は内装費用により価格が異なる。

現在、中国の一般分譲住宅市場では、未内装住宅が依然として主流であるが、

同時に多くの問題も現れている。例えば、①現場での内装会社、職人の手作業が多いため、騒音、汚染等が多発している。②全体の施工を把握しにくいため、質の保障が無く、施工期間も長いことや、材料の浪費、室内空気の汚染問題も発生している。③スケルトン設計を含める全体の設計に配慮が無く、内装工事の際に給排水、電気工事の変更、間取りの変更も多くある。このような問題を背景として、居住者が自分で内装工事を行う代わりに、開発会社が内装会社を指定して、全体をコントロールする精裝飾住宅が建設され始めた。

(1) 内装範囲

精裝飾住宅は2000年頃、中国の上海に最初に造られた。「中国商品住宅内装実装ガイド」による精裝飾住宅の内装標準を以下に示した：①天井は折り上げ天井や、特定のデザインにして、繊細な材料と環境保護の効果を検討すること。②床にブランドタイル、アンティークタイル、または大理石などの高品位の材料を組み合わせ、貼ること。③バスルームとキッチンには高品質の装飾を施して、一部の内装についてアフターサービスして、クレーム対応する必要もあること。④家具について、人々のライフスタイルにより個々の要件が異なるため、家具は基本的に用意しない。

未内装とは異なり、各専門家（給排水・電気等）がお互いに協力して、細かい計画に共同参画することで完成する。また、居住者は検査部門が発行する装飾品質保証証明書を持っており、入居後2年間の保証がなされる。精裝飾住宅がつくられた理由としては、開発会社が住宅競争で勝つために、新しい住戸の作り方を実施したことである。精裝飾住宅は未内装住宅よりも、内装に関する品質上の問題が発生した場合、居住者が開発者に直接伝えることができるメリットがあるため、開発者はその責任を逃れることができない。そして、材料の無駄をなくして、個人的内装における騒音、環境汚染を減少することも考えられる。したがって、精裝飾住宅を提唱するのは、単純に未内装住宅と異なる新たな住宅造り方ではなく様々なメリットがあり、同一の住宅を生産することができる。その反面、未内装住宅は室内、内装部分について居住者が自由設計できるが、精裝飾住宅の場合には、スケルトンとインフィルの両方について、開発会社が主導者となり、住宅建設をコントロールすることから、居住者による内装自由設計ができない状況になり、住戸も一律になる。

居住者にとって、精裝飾住宅は内装設計と施工の必要が無く、直接入居できる内装付き既成品住宅と捉えられる。しかし、精裝飾住宅で住み始めると、開発会社が提供した住戸に対して満足度が少なく、改築する事例が多いと考えられる。そのため、本研究では精裝飾住宅を対象として、内装がどこまで行われているか、内装改築の程度について、住戸詳細も含めて、団地のNo. 22～No. 26（住戸事例⑳～㉓）のように詳しく纏めた（図 2-33～図 2-40）。

㉗ 精裝飾住宅



図 2-33 精裝飾住戸㉗

住戸㉗は玄関に造り付けの靴箱を設置して、床に高品位のタイルを張り付け、天井・壁を装飾して、高品質なビニルクロスを貼った。寝室にはクローゼットを設置して、床にフローリングを張って、バルコニーの床にはタイルを貼り、トイレ、キッチンの壁と床にタイルを貼り付けた。また、間仕切り壁を新築して、貯蔵室を設けた。造り付けの洗面台や食器棚を設置した。

②⑧ 精裝飾住宅



図 2-34 精裝飾住戸②⑧

住戸②⑧は玄関に造り付けの靴箱を設置した。床に高品位のタイルを張り付け、天井と壁を装飾して、高品質なビニルクロスを貼った。寝室にクローゼットを増設し、床にタイルを張って、バルコニーの床にもタイル、トイレ、キッチン
の壁と床にもタイルを貼った。また、間仕切り壁を新築し、貯蔵室を設置した。造り付けの洗面台や食器棚を設置した。

②9 精裝飾住宅



図 2-35 精裝飾住戸②9

住戸②9は玄関に造り付けの靴箱を設置した。床に高品位のタイルを張り付け、天井を折り上げ天井とし、壁を装飾して、高品質な漆喰で塗った。寝室にはクローゼットを設置して、床にフローリングを張り付けた。また、バルコニーの床にタイルを貼り、トイレ、キッチンの壁と床にもタイルを貼り付けた。造り付けの洗面台や食器棚を設置した。なお、特に改築はない。

③〇 精裝飾住宅

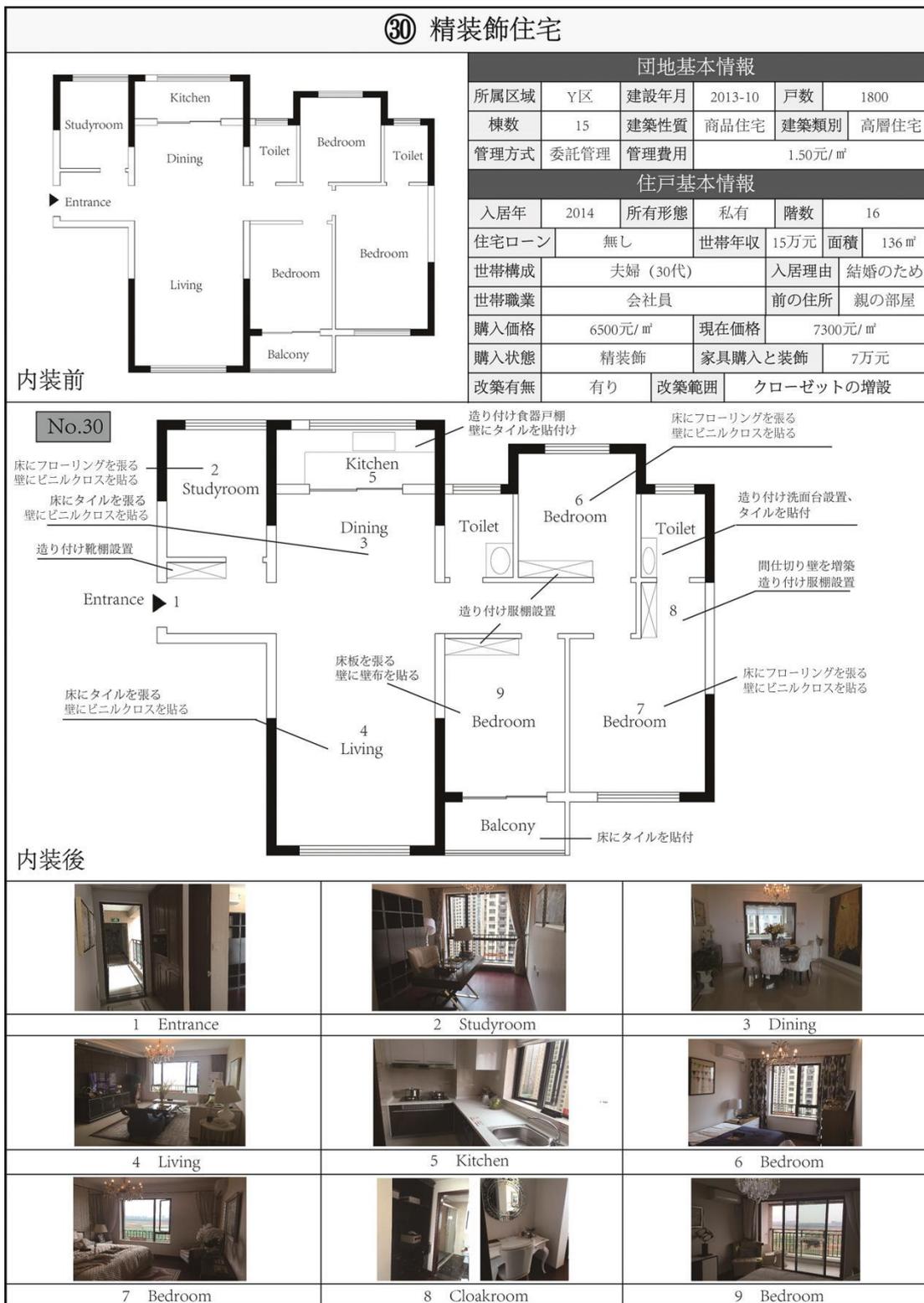


図 2-36 精裝飾住戸③〇

住戸③〇は玄関に造り付けの靴箱を設置した。床に高品位のタイルを張り付け、天井を折上げ天井にして、壁を裝飾して、高品質な布クロスで貼った。寝室にはクローゼットを設置して、床にフローリングを張って、間仕切り壁を増築した。また、バルコニー、トイレ、キッチンの壁と床にタイルを貼り付けた。造り付けの洗面台や食器棚を設置した。

③1 精裝飾住宅

内装前

団地基本情報					
所属区域	T区	建設年月	2013-10	戸数	862
棟数	8	建築性質	商品住宅	建築類別	高層住宅
管理方式	委託管理	管理費用	1.98元/㎡		
住戸基本情報					
入居年	2014	所有形態	私有	階数	21
住宅ローン	無し	世帯年収	16万円	面積	104㎡
世帯構成	夫婦(30代)		入居理由	結婚のため	
世帯職業	会社員		前の住所	親の部屋	
購入価格	7000元/㎡	現在価格	7500元/㎡		
購入状態	精裝飾	家具購入と裝飾	8万円		
改築有無	無し	改築範囲			

No.31

内装後

1 Entrance

2 Bedroom

3 Kitchen

4 Studyroom

5 Dining

6 Living

7 Balcony

8 Bedroom

9 Toilet

図 2-37 精裝飾住戸③1

住戸③1は玄関に造り付けの靴箱を設置した。床に高品位のタイルを張り付け、天井を折上げ天井にして、壁を裝飾して、高品質な布クロスで貼った。寝室にはクローゼットを設置し、床にフローリングを張り付け、バルコニーを外部サッシで室内化した。また、トイレ、キッチンの壁と床にタイルを貼り付けた。造り付けの洗面台や食器棚を設置した。なお、特に改築はない。

③2 精裝飾住宅

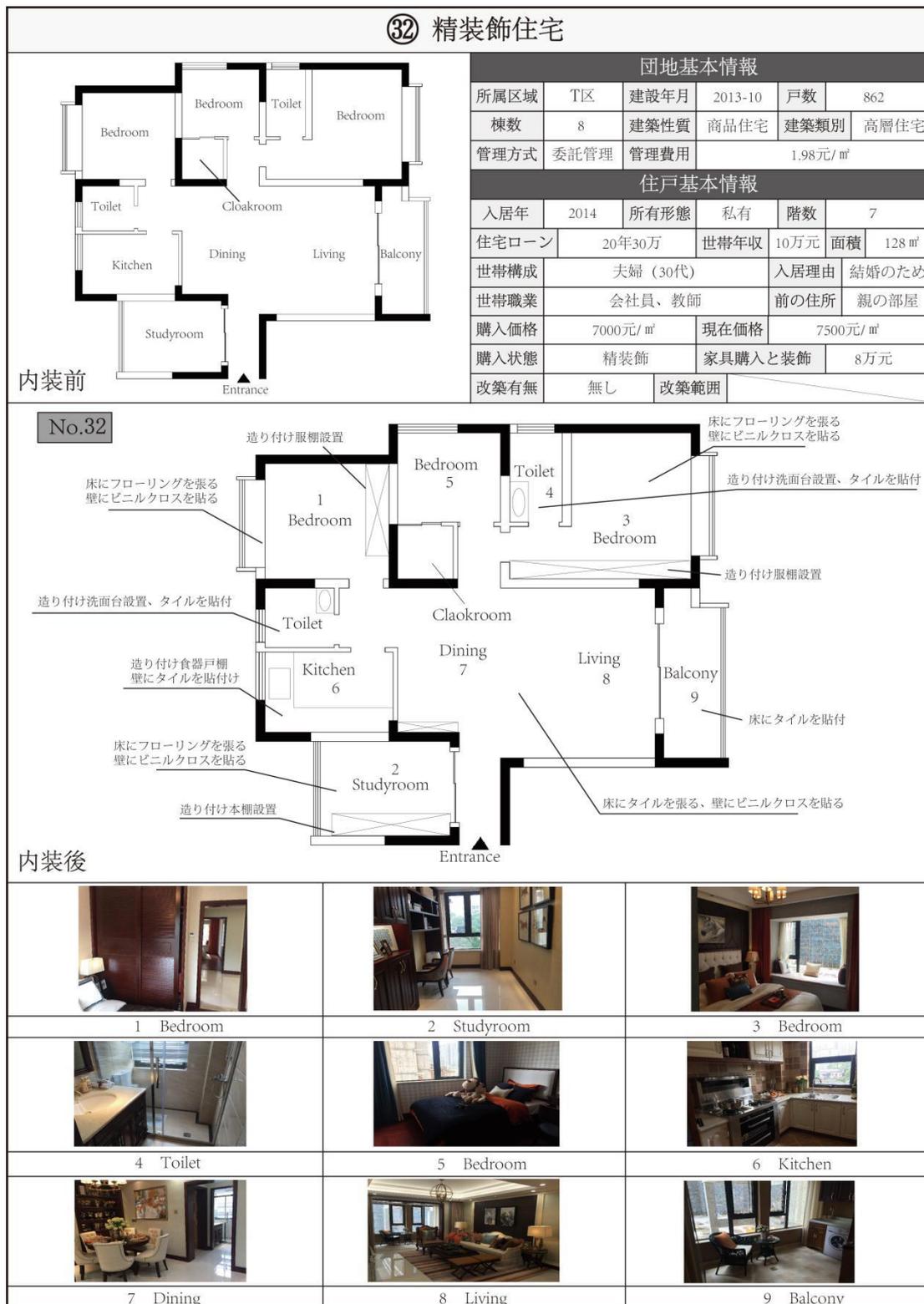


図 2-38 精裝飾住戸③2

住戸③2は玄関に造り付けの靴箱を設置した。床に高品位のタイルを張り付け、天井を折上げ天井にして、壁を装飾して、高品質な布クロスで貼った。寝室にはクローゼットを設置して、床にフローリングを張り付け、バルコニー、トイレ、キッチンの壁と床にタイルを貼り付けた。造り付けの洗面台や食器棚を設置した。なお、特に改築はない。

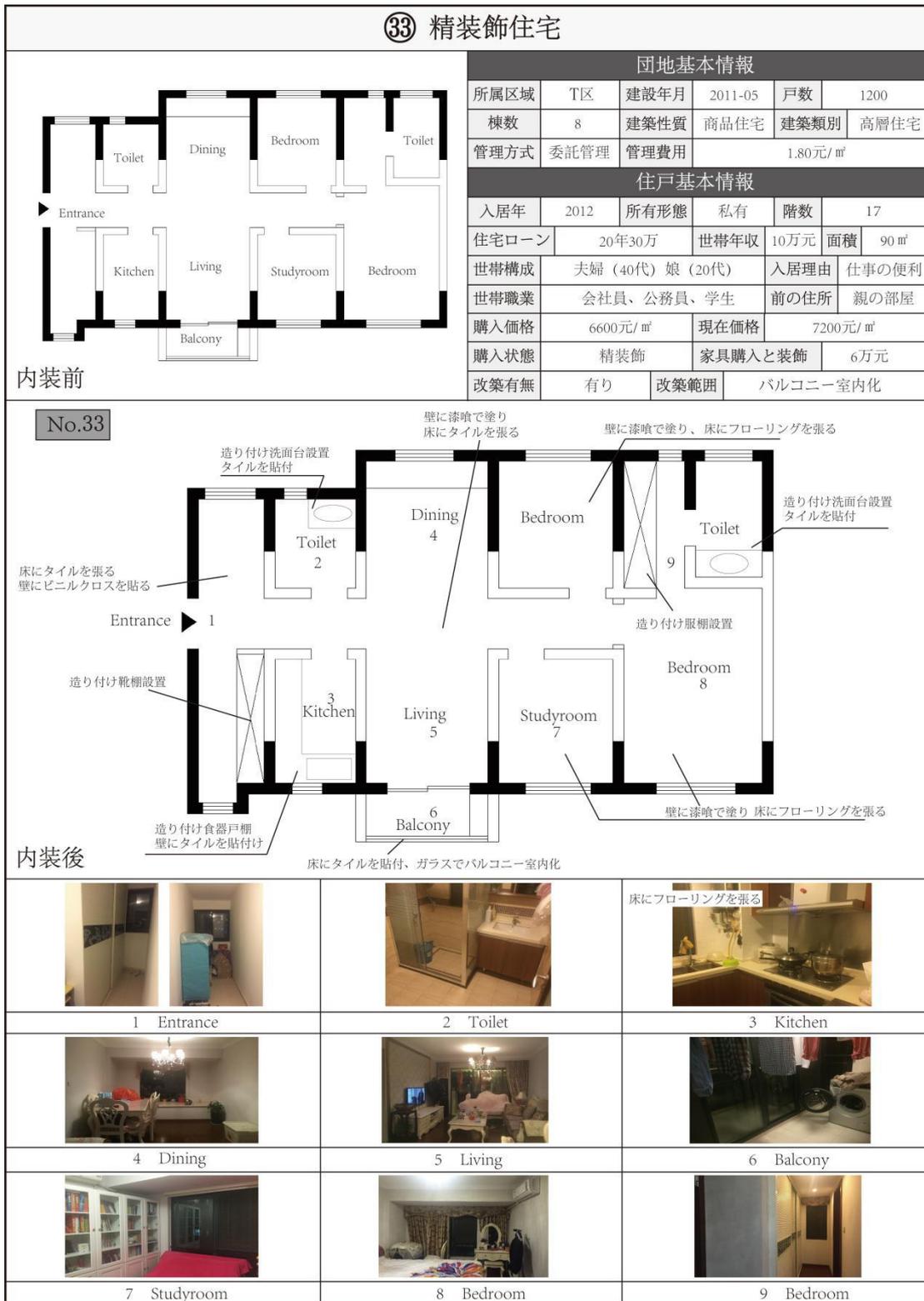


図 2-39 精裝飾住戸③③

住戸③③は玄関に造り付けの靴箱を設置した。床に高品位のタイルを張り付け、天井を折り上げ天井にして、壁を高品質な漆喰で塗った。寝室にはクローゼットを設置して、床にフローリングを張り付け、バルコニーを外部サッシで室内化した。また、トイレ、キッチンの壁と床にタイルを貼り付けた。造り付けの洗面台や食器棚を設置した。

③4 精裝飾住宅

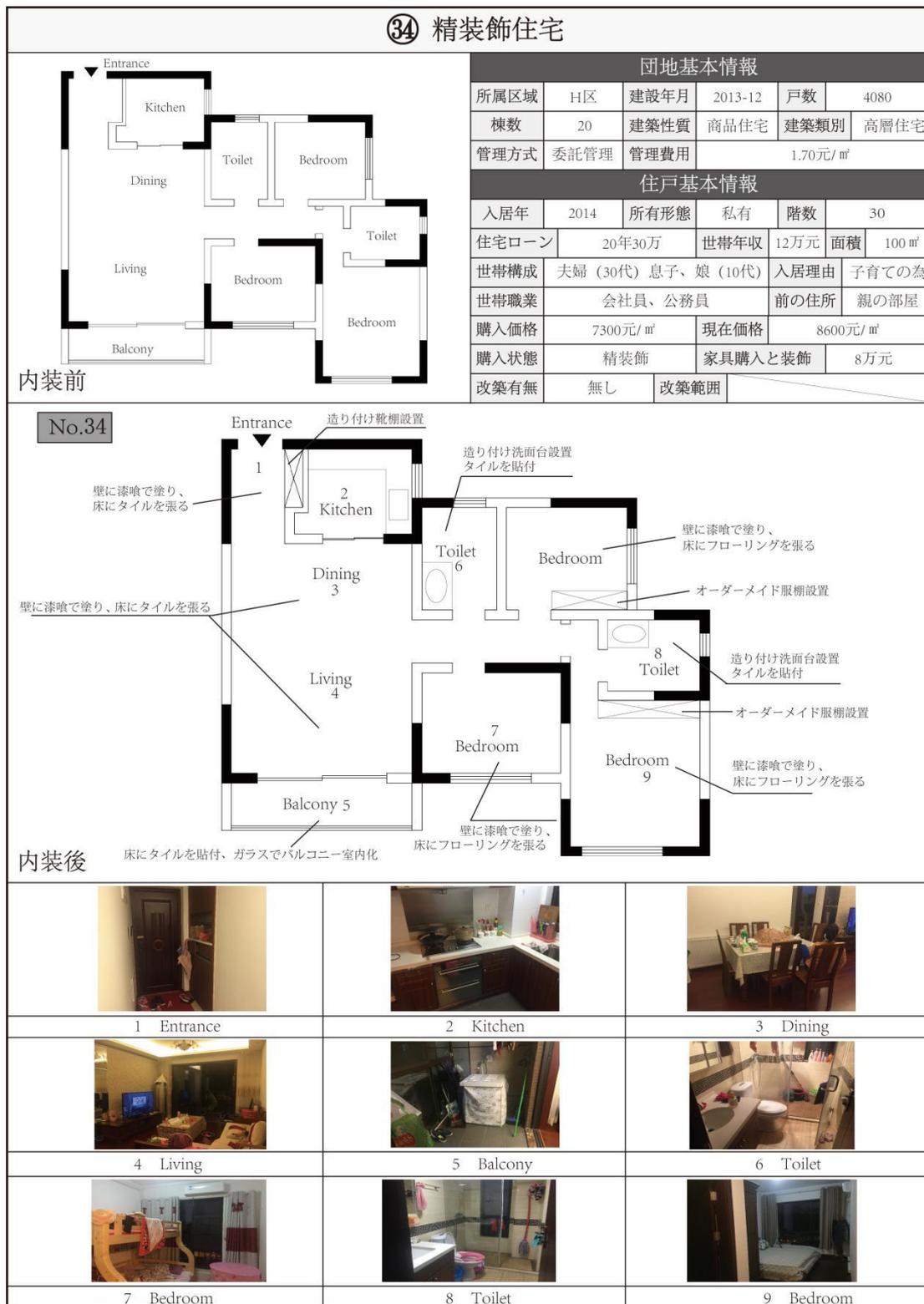


図 2-40 精裝飾住戸③4

住戸③4は玄関に造り付けの靴箱を設置した。床に高品質のフローリングを張り付け、天井を折り上げ天井にして、壁を高品質な漆喰で塗った。寝室にクローゼットを設置し、床に高品質なフローリングを張り付け、バルコニーを外部サッシで室内化した。また、トイレ、キッチンの壁と床にタイルを貼り付けた。造り付けの洗面台や食器棚を設置した。なお、特に改築はない。

(2) 内装流れ

精裝飾住宅は、入居者が開発会社から内装付き住戸を購入するため、居住者が自分で内装する必要はない。しかし、既存の住戸を改築する場合が多くみられる。例えば、事例②では貯蔵室を増設しており、事例③ではクローゼットを増設しており、事例④ではバルコニー室内化する外部サッシを増設している。また、精裝飾住戸を改築する場合には、居住者はまず内装設計会社または職人を選んで、改築内容を決定した後に、団地の管理会社に登録申告をして、その後に管理会社と〈住宅室内装飾管理サービス協議〉を結び、保証金、ゴミ処理金を支払う。その後、内装設計会社、職人と委託契約を結び、内装工事を始めて、完成した後に、管理会社が現場検査を行って、問題がなければ、入居できるという流れである。（図 2-41）。

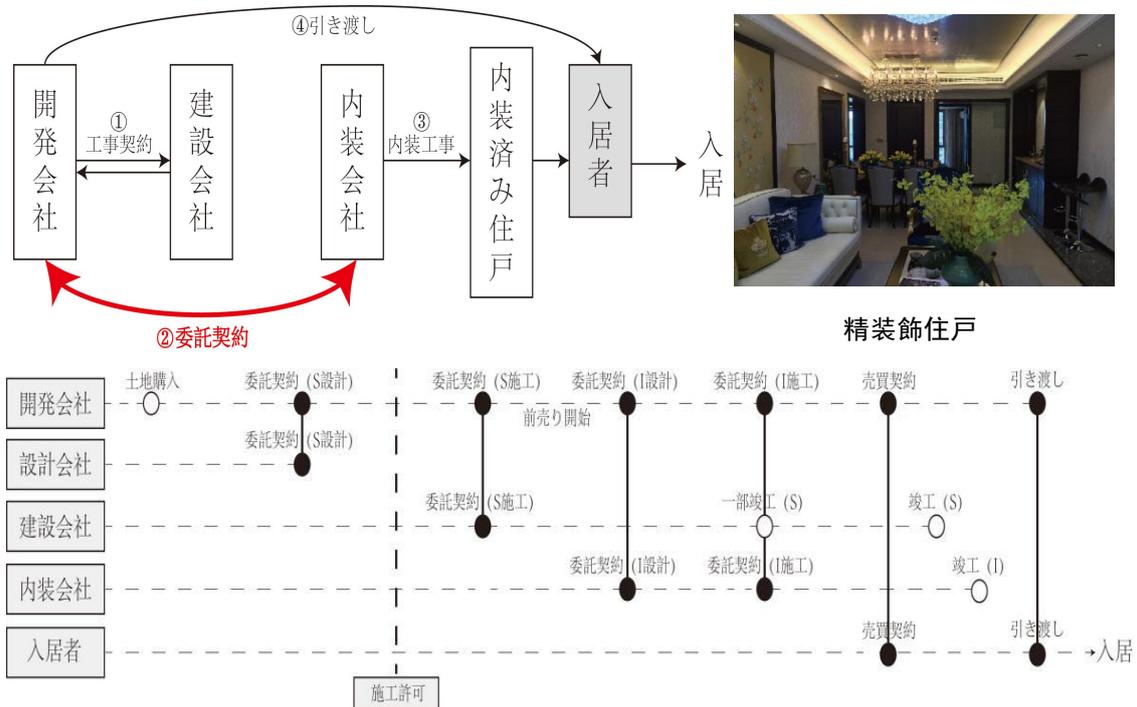


図 2-41 精裝飾住戸の内装流れ

(3) 内装方法

精裝飾住宅では、開発会社が主導者となり、内装会社と委託契約を結ぶため、居住者は参加しない。内装方法としては、内装設計と内装工事は全て開発会社が指定した内装会社が決定する。また、内装工事をする時には、開発会社は内装会社と詳細について（工期、材料、デザイン等）を相談することで、精裝飾住宅をコントロールする。このため、居住者にとって未内装住宅より内装設計の自由度は低い、プロジェクトの全体性が強いと考えられる。

2.1.3 簡単装飾住宅の実態

簡単装飾住宅は住戸を居住者に引き渡す際に、住戸内の間取り及び床・壁・天井、給排水、電気などの全工事が完了して、安価な内装、フラットな天井、床に低廉な材料を用いて、設備が完備してから入居できる内装付き住宅である。ただし、内装の標準仕様は精裝飾住宅と異なる。簡単装飾住宅は 1990 年代に

広東省に最初に建設されてから、これまで20年が経過している。

(1) 内装範囲

簡単装飾住宅の内装標準としては、高品質な精装飾住宅よりも質が低いという特徴がある。その標準仕様は：①天井は単純なフラットとして、特別なデザインをしないこと。②床に低廉、低品質であるが洗練されたタイルとフローリングを貼り付けること。③バスルームとキッチン、メーカーの材料を用いて作業員が現場で施工をして、簡単なリフォームで作られること。また、このような内装状態であるため、建築の品質に関する問題が存在する事実を隠蔽する開発者が多くみられる。低品質の内装によって、潜在的な問題が多く発生した。例えば、材料の臭いや、壁紙を使用する場合、低品質なインク溶媒を使うため、それによる刺激臭の可能性がある。つまり、低質な装飾材料を使うと、室内空気が汚染されて、住民の健康に影響を与える可能性がある。このような劣った材料を使うことで、品質を保障できないため、居住者は再びリフォームして、内装工事する必要がある。また、水が寝室に漏れて、家の生活に直接的な影響を引き起こす可能性がある。簡単装飾住宅が建設されてから、価格は住宅市場で最も安く、低収入家庭に対しては最良の選択である。そのため、現在の中国住宅市場では大量にあるものの、質の問題が発生して、居住者の健康に影響があるので、淘汰されると考えられる。簡単装飾住宅は昔の最低限内装付き住宅と似ているところがあるものの、異なる内装方法である。建国初期の最低限内装付き住宅は、建国から1990年代まで提供されて、その時の内装方法、装飾レベルは非常に低かったことから、住宅設備と安価な内装の福祉配分住宅である。しかし、商品住宅時代を代表する内装付き住宅は、開発会社が主導するものであり、開発会社が短い時間の内で住宅を完成させる。また、内装付きをスローガンとすることで、低収入の入居希望者が惹かれて、住宅販売の際に、最大の利益を獲得する住宅生産方法である。

本研究は、長沙市の簡単装飾事例のうち住戸2つを抽出して、その内装がどこまで行われるかについて、住戸詳細も含めて、団地のNo. 27～No. 27（住戸事例③⑤、③⑥）のように詳しく纏めた（図2-42～図2-43）。

(2) 内装流れ

簡単装飾住宅は、精装飾住宅と同じで、入居者は内装が完成した住戸を直接購入する。内装を改築、再内装する場合には、居住者が自分で内装会社を選んで、団地の管理会社に登録申告をして、管理会社と〈住宅室内装飾管理サービス協議〉を結び、保証金、ゴミ処理金を支払い、内装設計会社、職人と委託契約を結ぶ。その後、内装工事を始めて完成した後に、管理会社が現場検査を行い、問題がなければ、入居できるという流れである。（図2-44）。

(3) 内装方法

簡単装飾住宅は精装飾住宅と同じように、開発会社が主導者として内装会社と委託契約を結ぶため、居住者が内装設計に参加できない。内装方法として、内装設計と内装工事は全て開発会社の指定した内装会社が決定する。また、内装工事をする時に、開発会社は内装会社と装飾材料に関して相談することで、簡単装飾住宅の実態を把握する。なお、内装工事は簡単なので、精装飾住宅よりも工期が短いと考えられる。

③⑤ 簡単装飾住宅

内装前

団地基本情報					
所属区域	H区	建設年月	2005-10	戸数	306
棟数	7	建築性質	商品住宅	建築類別	高層住宅
管理方式	委託管理	管理費用	1.20円/㎡		
住戸基本情報					
入居年	2007	所有形態	私有	階数	6
住宅ローン	10年15万	世帯年収	16万円	面積	102㎡
世帯構成	夫婦(30代)		入居理由	結婚のため	
世帯職業	会社員		前の住所	親の部屋	
購入価格	5500円/㎡	現在価格	6100円/㎡		
購入状態	簡単装飾	家具購入と装飾	5万円		
改築有無	無し	改築範囲			

No.35

内装後

1 Entrance

2 Dining

3 Kitchen

4 Living

5 Balcony

6 Toilet

7 Bedroom

8 Bedroom

9 Toilet

図 2-42 簡単装飾住戸③⑤

住戸③⑤は玄関に靴箱をオーダーメイドして、フローリングを貼った。床にタイルを張り、壁に漆喰を塗った。また、寝室にも洋服棚をオーダーメイドして、床にフローリングを張って、バルコニーを外部サッシで室内化した。トイレ、キッチンの壁と床にタイルを貼り付け、造り付けの洗面台や食器棚を設置した。なお、特に改築はない。

③6 簡単装飾住宅

内装前		団地基本情報					
			所属区域	Y区	建設年月	2011-08	戸数
	棟数	10	建築性質	商品住宅	建築類別	高層住宅	
	管理方式	委託管理	管理費用	1.50元/㎡			
内装後		住戸基本情報					
		入居年	2013	所有形態	私有	階数	17
	住宅ローン	無し		世帯年収	15万円	面積	121㎡
	世帯構成	夫婦(50代)、息子(30代)		入居理由	環境がいい		
	世帯職業	定年、会社員		前の住所	単位の部屋		
	購入価格	5500元/㎡		現在価格	6000元/㎡		
	購入状態	簡単装飾	家具購入と装飾		3万円		
	改築有無	無し		改築範囲			

No.36		内装後								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
		造り付け食器戸棚設置 壁にタイルを貼付	壁に装飾を施す	床にフローリングを張る 壁に漆喰で塗る	造り付け洗面台設置 タイルを貼付	オーダーメイド物棚設置	床にフローリングを張る 壁に漆喰で塗る	床にタイルを貼付、ガラスでバルコニー室内化	オーダーメイド洋服棚設置	床にフローリングを張る 壁に漆喰で塗る

1 Kitchen	2 Living	3 Dining
4 Toilet	5 Bedroom	6 Bedroom
7 Balcony	8 Bedroom	9 Entrance

図 2-43 簡単装飾住戸③6

住戸③6はリビングルーム、ダイニングルームの床にフローリングを張り、壁に漆喰を塗った。また、寝室には洋服棚をオーダーメイドして、床にフローリングを張り付けて、バルコニーを外部サッシで室内化した。トイレ、キッチンの壁と床にタイルを貼り付け、造り付けの洗面台や食器棚を設置した。なお、特に改築はない。

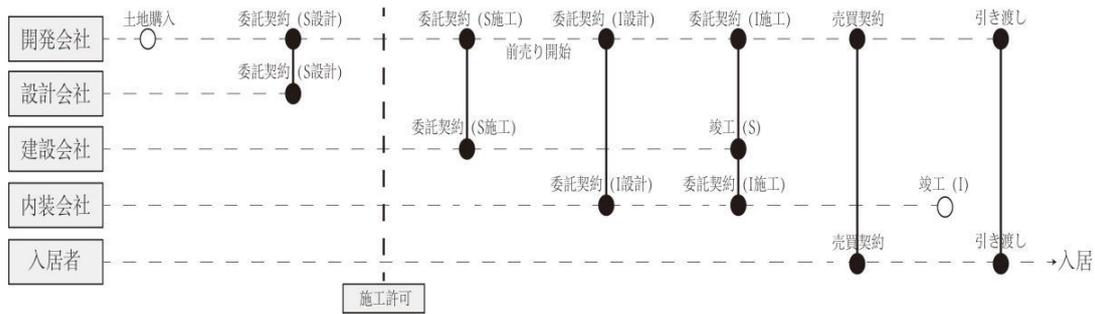
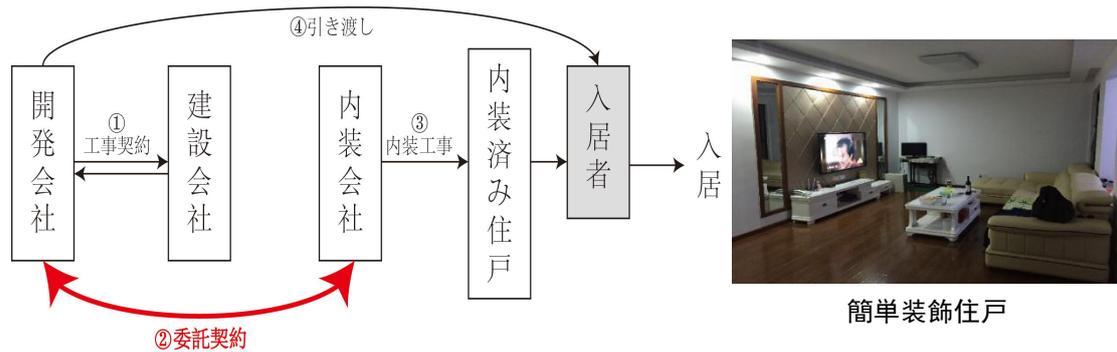


図 2-44 簡単装飾住戸の内装流れ

2.1.4 全装飾住宅の実態

全装飾住宅を引き渡す状態は、精装飾住宅と同じで、内装設計がスケルトンの施工と同時、またはスケルトンの施工前に行って、建築と内装装飾を一体化する商品住宅である。商品住宅政策が実施されてから、住宅市場でも装飾市場でも混乱しており、職人の専門性が足りないこともあり、未内装住宅は安全性に潜在的な問題を抱えている。また、精装飾住宅においても、内装設計と内装工事はスケルトン建設完了前に実施されるため、開発会社は全面的にプロジェクトをコントロールできるものの、スケルトンの設計に内装が合わないという問題が発生しやすいと考えられる。

これらの問題を解決するため、2002年に中国国家建設部は《商品住宅の全装飾実施細則》を発表し、今後の中国における住宅市場では全装飾住宅を発展させていく方針となった。しかし、現在の住宅市場では、未内装住宅が依然として主流であり、内装付きの精装飾住宅も多く、全装飾住宅はほとんどない。精装飾住宅はスケルトン工事が完成してから内装するが、全装飾はスケルトン工事する時、またはそれ以前に内装計画をする必要が有る。そのため、全装飾住宅では内装設計がスケルトン設計とよく繋がるように工夫する必要がある。また、未内装住宅と比較すると、全装飾住宅は工期の短縮、質の向上、管理に有利など、優勢である。建設トラブルを減少するため、2001年から、上海、北京、広州等経済が発達した大都市から登場していった。しかし、現在の全装飾住宅は主に経済力が強い大都市に集中し、中小都市には未だ全装飾が少なく、ほとんどは未内装住宅である。本研究は、長沙市における全装飾事例の中から住戸2つを抽出して、各全装飾の内装がどこまで行うかに関して、住戸詳細も含めて、団地のNo. 29 (住戸事例⑳、㉑)のように詳しく纏めた(図 2-45～図 2-46)。

③7 全装飾住宅

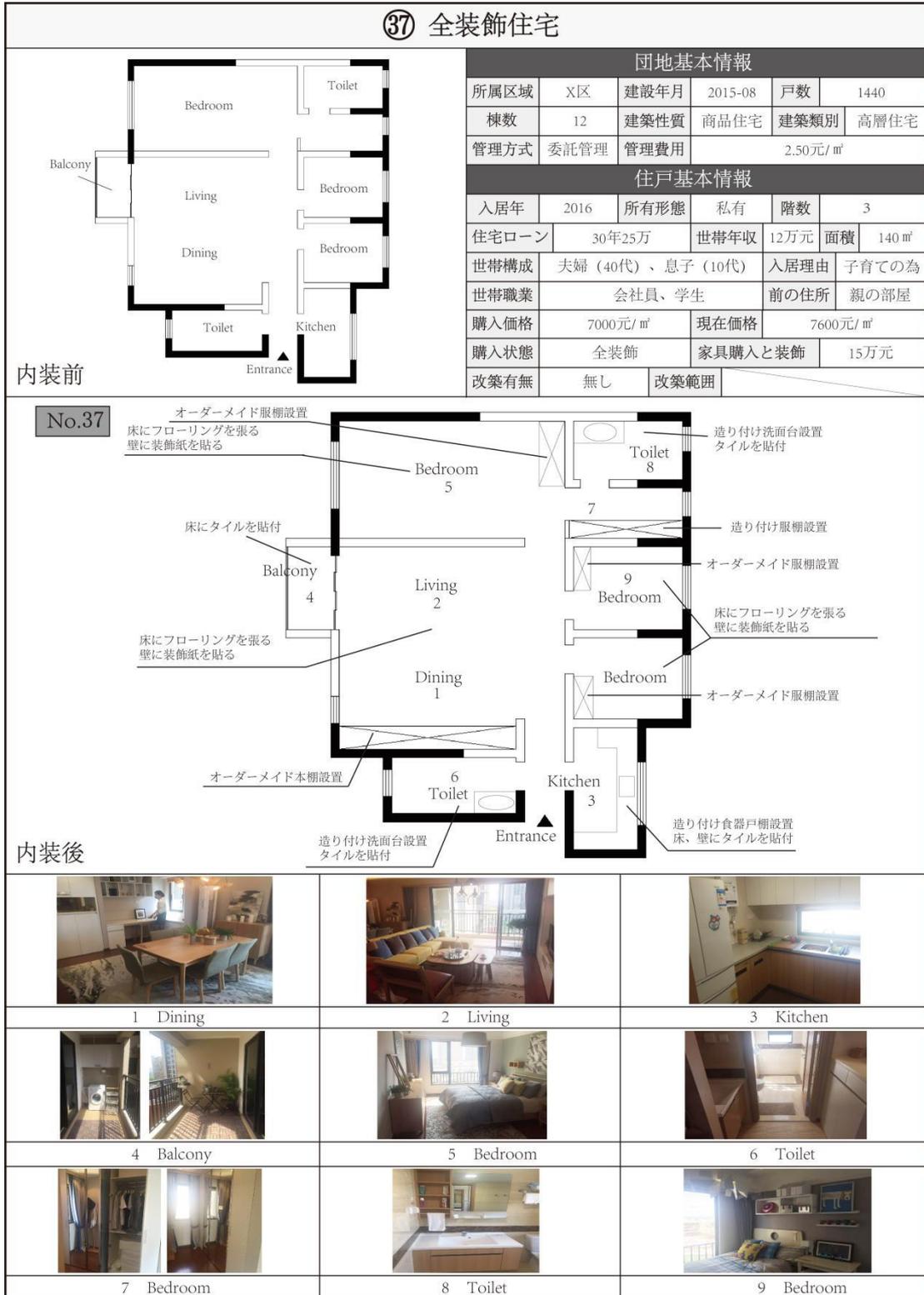


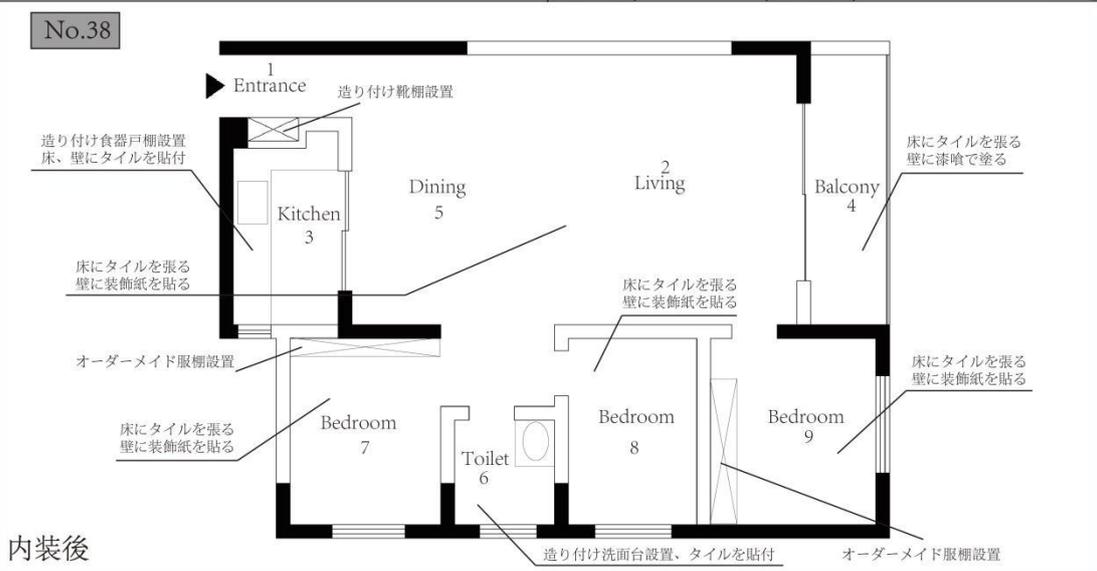
図 2-45 全装飾住戸③7

住戸③7は玄関に造り付けの靴箱を設置して、リビングルーム、ダイニングルームの床に高品質なフローリングを張り付け、壁に高品質なビニルクロスを貼り付けた。また、寝室にはクローゼットと洋服棚をオーダーメイドして、床にフローリングを張り付けた。バルコニー、トイレ、キッチンの壁と床に高品質なタイルを貼り、洗面台や食器棚を設置した。なお、特に改築はない。

③⑧ 全装飾住宅

団地基本情報					
所属区域	X区	建設年月	2015-08	戸数	1440
棟数	12	建築性質	商品住宅	建築類別	高層住宅
管理方式	委託管理	管理費用	2.50円/㎡		
住戸基本情報					
入居年	2016	所有形態	私有	階数	8
住宅ローン	30年30万	世帯年収	15万円	面積	112㎡
世帯構成	夫婦(40代)、娘(10代)	入居理由	子育ての為		
世帯職業	会社員、学生	前の住所	親の部屋		
購入価格	7000円/㎡	現在価格	7600円/㎡		
購入状態	全装飾	家具購入と装飾	10万円		
改築有無	無し	改築範囲			

内装前



内装後



図 2-46 全装飾住戸③⑧

住戸③⑧は玄関に造り付けの靴箱を設置して、リビングルーム、ダイニングルームの床に高品質なフローリングを張り付け、壁に高品質なビニルクロスを貼り付けた。寝室にクローゼットと洋服棚をオーダーメイドして、床にフローリングを張り付けた。また、バルコニー、トイレ、キッチンの壁と床に高品質なタイルを貼り、洗面台や食器棚を設置した。なお、特に改築はない。

(1) 内装範囲

全装飾住宅の内装標準は高品質な精装飾住宅と同じで、内装の質を重視して、内装の標準化だけでは無く、建築設計も含めてスケルトンとインフィルを統一して、建築設計と同時に内装の設計も始める特徴がある。その内装標準は：①天井を折り上げ天井として、特定のデザインにして、繊細な材料と環境保護の効果を検討すること。②床にブランドタイル、アンティークタイル、または大理石などの高品位の材料を組み合わせ、貼り付けること。③バスルームとキッチンが高品質の装飾をして、一部の内装をアフターサービスして、クレーム対応も確保する必要があること。④建築設計の時に、間取りについては内装会社と意見交換し、建設工事しながら内装工事する工夫があること。⑤家具については、居住者のライフスタイルにより個々の要件が異なるため、家具は設置しない。また、精装飾住宅と同じように、内装工事中に各専門家（給排水、電気等）がお互いに協力して、共同で参画して完成するため、居住者は検査部門が発行する装飾質量保証証明書を持っており、入居してから2年間保証される。全装飾住宅の内装計画は、スケルトン工事完了前に検討しているため、間取りが未内装住宅、精装飾、簡単装飾よりも合理的であり、内装完了後に改築、再内装する事例がほとんど無いと考えられる。

(2) 内装流れ

全装飾住宅は、入居者が開発会社から内装付き住戸、内装完成済住戸を直接購入するため、完成度が高く、合理的であるため、再内装する必要がないと考えられる。また、内装の流れについて、入居希望者が開発会社と販売契約を結び、入居手続きをした後に、鍵を貰ってすぐに入居できる。国が提唱してきた全装飾住宅では、内装の設計とスケルトン設計が同時に行われ、スケルトン設計の際に内装設計を十分に考えながら設計する（図 2-47）。

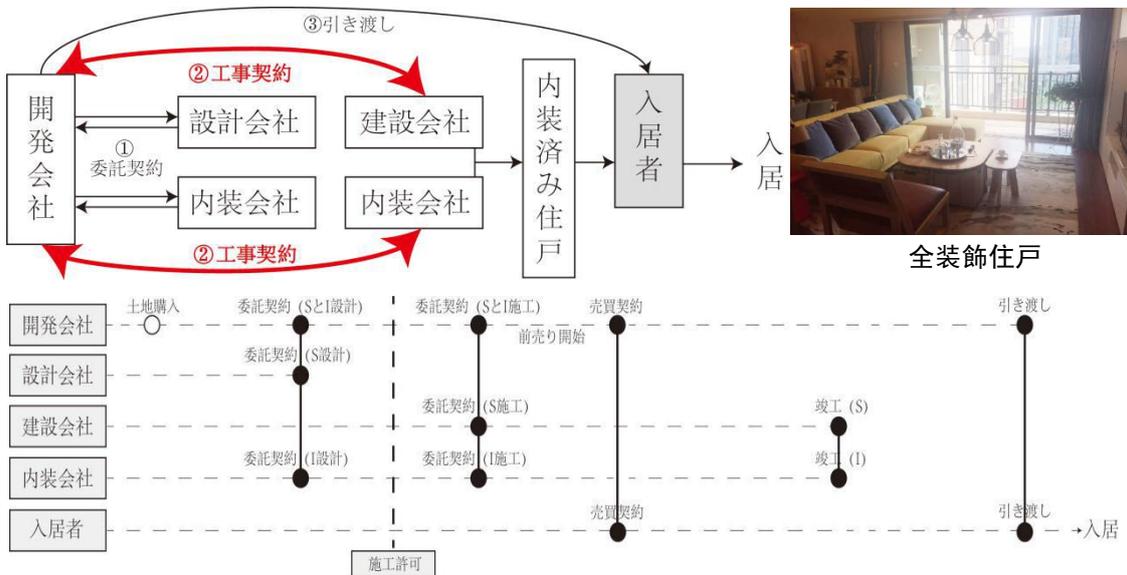


図 2-47 全装飾住戸の内装流れ

(3) 内装方法

全装飾住宅の内装方法は、開発会社が指定した設計会社（建築）が内装会社

と協力し、スケルトンとインフィルを把握したうえで内装工事を行う。開発会社は主導者として、内装会社と委託契約を結ぶため、居住者は参加できない。また、内装工事をする時に、開発会社は装飾の詳細について（材料、デザイン、工期等）内装会社と設計会社が相談することで、全装飾住宅を全体に把握する。居住者にとって、内装設計の自由度は未内装住宅より低いものの、開発会社によるプロジェクトの全体性は強いと考えられる。

2.1.5 メニュー式装飾住宅の実態

メニュー式装飾住宅は住宅スケルトンが完成してから、開発会社が指定する内装会社が提供した内装メニューから一つを選択して、内装工事完了後に入居する住宅である。内装会社は何種類かの装飾セットを提供する（図 2-48）。居住者は、その装飾セットのなかで内装要素を自由に組み合わせて、限られたなかで選択できる。メニュー式装飾では、各内装セットを提供することで、材料等を自由に組み合わせて、居住者の要求を満足させることができるため、住宅市場における激しい競争に勝つと考えられる。簡単装飾、精装飾、全装飾等の一律な内装実態と異なり、居住者は内装する際に、内装スタイルを自由に選択することが可能である。



図 2-48 メニュー式住戸の内装セット

(1) 内装範囲

メニュー式装飾住宅では、居住者が内装セットのなかから内装工事するため、内装範囲は各メニューにより異なる。2014年においてメニュー式装飾は注目されているものの、歴史が浅いため、完成した事例は少ない。本研究は、長沙市に完成したメニュー式住宅である事例一つを選び、その内装実態について、住戸詳細も含めて、No. 30（住戸事例③）のように詳しく纏めた（図 2-49）。



図 2-49 メニュー式装飾住戸③

住戸⑨は玄関に造り付けの靴箱を設置して、リビングルーム、ダイニングルームの床に高品質なタイルを張り付け、壁に高品質なビニルクロスを貼り付け、天井を折り上げ天井として装飾した。また、寝室にはクローゼットと洋服棚をオーダーメイドして、床に高品質なフローリングを張り付けた。バルコニー、トイレ、キッチンの壁と床に高品質なタイルを貼り付けて、洗面台や食器棚を設置した。

(2) 内装流れ

メニュー式装飾住宅の内装流れは、未内装住宅とほぼ同じで、入居者が開発会社からスケルトン住戸を直接購入して、内装会社とメニュー式装飾の委託契約をして、内装セットを決定し、内装工事が終了した後に入居できる(図2-50)。

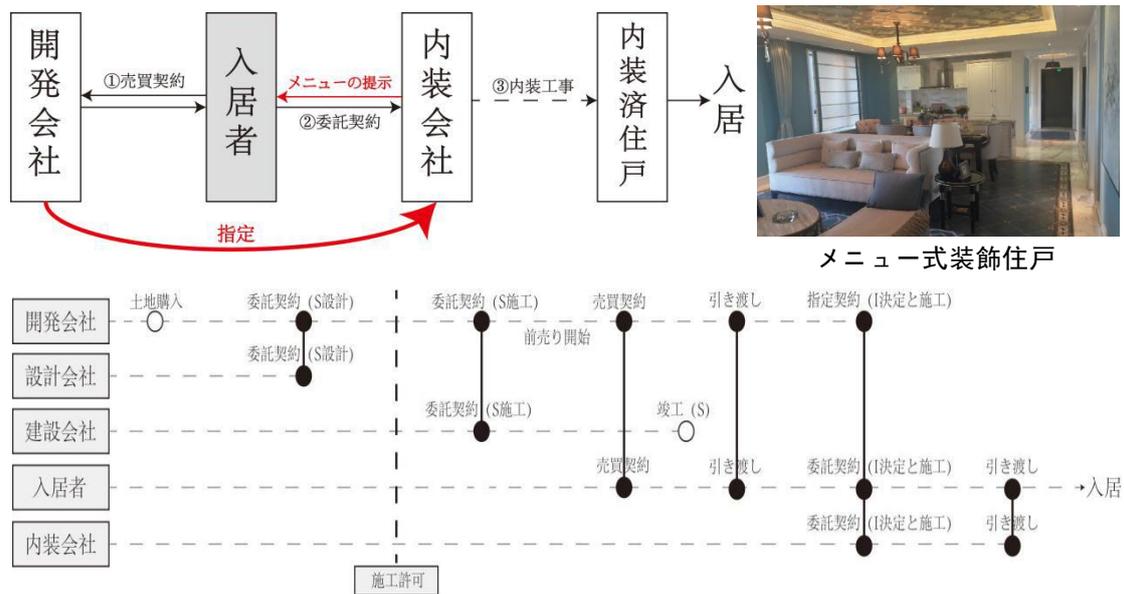


図2-50 メニュー式装飾住戸の内装流れ

(3) 内装方法

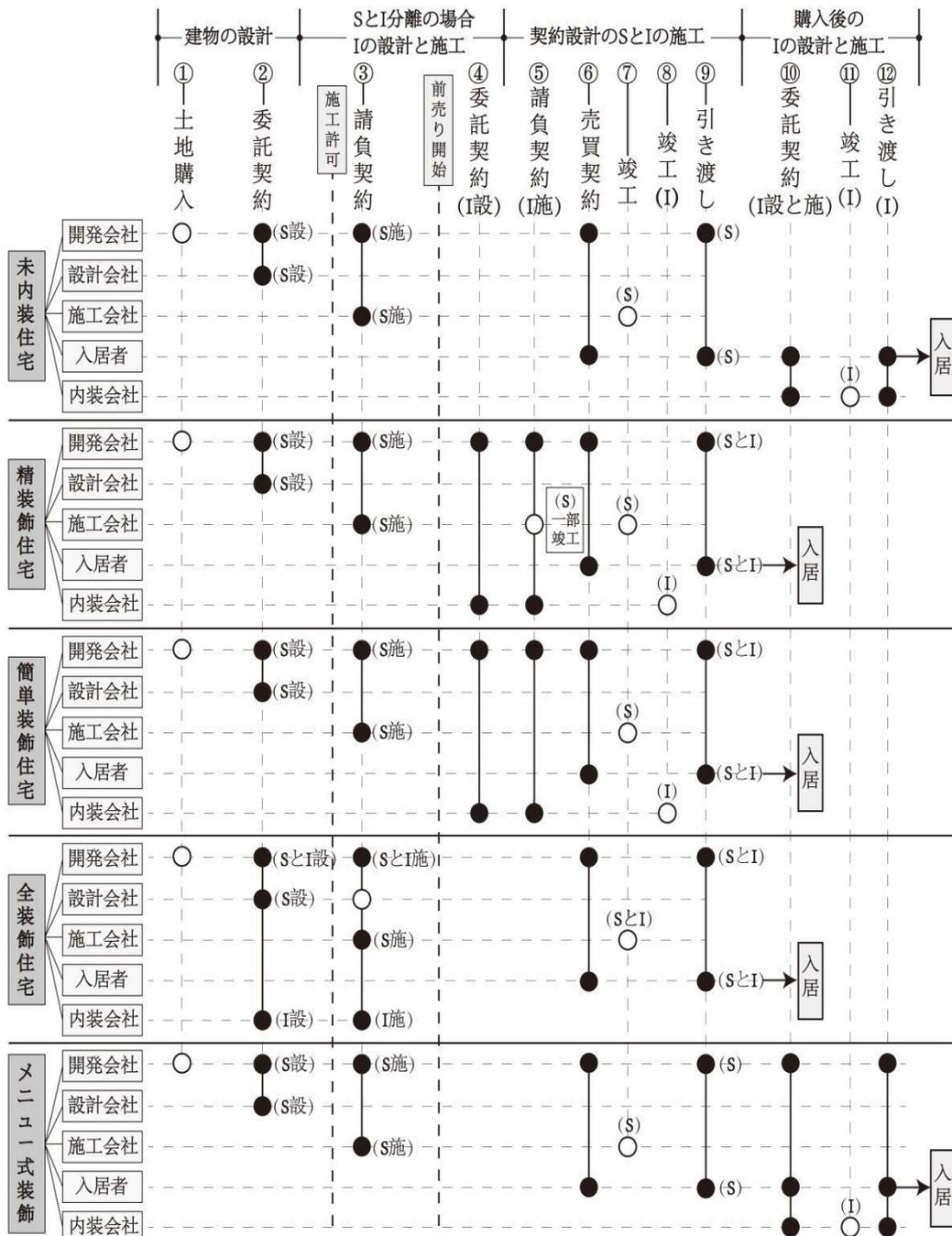
メニュー式装飾住宅の内装方法は、開発会社が指定した内装会社が内装工事を行い、材料、デザイン、工期などの選択は、内装会社がメニューをつくり、居住者がメニューの中から内装セットを決定した後に、内装会社に任せる装飾方法である。

2.1.6 各購入状態の区別

「未内装住宅」はスケルトンの竣工後、開発会社が入居希望者にスケルトン部分を引き渡し、各居住者は内装会社に個別に発注し、内装(インフィル)設計・工事が完成した上で入居する。

「内装付き住宅」に関しては、「精装飾」、「簡単装飾」がほぼ同じ、全ての事業が開発会社を主体として行い、スケルトン建設と内装設計・工事が完成したら入居希望者に引き渡し、直接に入居できる。違いは、「精装飾」がスケルトン一部完成の際に、内装施工が始まり、「簡単装飾」がスケルトン完成した後に内装施工が始まることである。「精装飾」は「簡単装飾」より、高品質な内装飾材料を使用するが多い。「全装飾」は施工許可を取得する前に、

スケルトン設計と内装設計を同時に行い、スケルトン施工と内装施工も同時に行う。「メニュー式装飾」は、建設の過程が「未内装住宅」とほぼ同じだが、内装会社が開発会社で指定され、入居希望者が内装会社が提供した装飾メニューから選び、内装工事が完成したら入居希望者に引き渡し入居する。さらに、購入状態にかかわらず、スケルトン施工に伴い前売りが開始される。房産証明書^{注5)}は、「未内装住宅」はスケルトンが竣工後の引き渡しの際に、「内装付き住宅」は内装工事終了後の引き渡しの際に交付される。各購入状態の区別を整理した者を図 2-51 に示す (図 2-51)。



注: S→スケルトン、I→インフィル、「s設」→「スケルトン設計」、「s施」→「スケルトン施工」、「I設」→「インフィル設計」
「I施」→「インフィル施工」、「I設と施」→「インフィルの設計と施工」

図 2-51 各購入状態の区別

2.2 一般分譲住宅のS・Iシステムの特徴

2.2.1 土地所有権と所有権

中国の土地所有権は国家土地所有権と集団土地所有権があり、個人が土地所有権の主体になることはできない。国が唯一の土地所有権の主体であり、国民の代表者として、土地に対する独占性の支配権利を有する。また、中国の《憲法》、《民法通則》、《土地管理法》等の法律で、国家土地の所有権に対して、明確な規則があり、唯一の法的な土地所有権を有するのは国であると規定された。中国が創立してから、土地に関する改革は数回に行われた。その土地改革は、以下の2回である。

第1回目の改革は1949年に始まった。中国の土地は社会主義の公有制を確立し、その使用制度の主な特徴として、1つは土地が無償に使えること、2つは無期限に使えること、3つはその土地は販売できないことである。その当時、土地所有権と使用権は分離していなかった。

第2回目は商品住宅政策を実施する1980年代から始まった。主に、土地の行政管理制度と土地の使用制度に関して改革した。その改革は1986年に国家は土地管理法を通して、国家土地管理局を創立した。それ以降、土地の使用権と所有権が分離されて、それまで無期限、無償であったが、有期、有償となり、商品住宅として市場に登場した。

1990年の《中華人民共和国城鎮国有土地使用権出讓と転売の暫行条例》によって、土地使用権の最高譲渡年限は居住用地の70年、工業用地は50年、教育、科学技術、文化、医療、スポーツの用地は50年、商業、観光、娯楽の用地は40年、総合用地、その他用地は50年と定めた。土地使用権については、合意、入札、オークションの方式で決められ、具体的な手続きは、省、自治区、市の政府が決定する。

S・Iシステムは、集合住宅をスケルトン(S)とインフィル(I)で分けて、住宅の所有権を区分する建設方法である。そのS・Iシステムの概要を以下の図(図2-52)に示した。

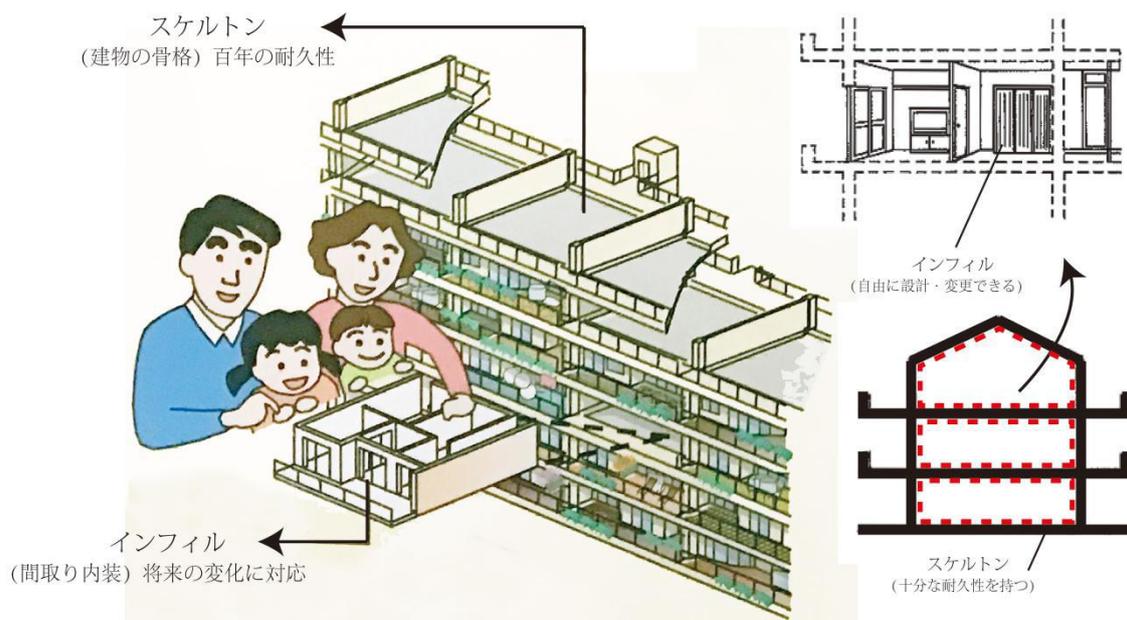


図 2-52 S・Iコンセプト

柱、梁、構造床などの構造物は、固定された部分であり、居住者全員の共同部分である。防水層、外部塗層、エレベーター等のコモンエレメントは居住者の共同部分で、変更・取り換えが可能である。バルコニー、玄関扉、窓サッシ等の境界部は、個人で利用できる部分であり、専用部分として所有して、変更・取り換えも可能である。内装部分（住戸内装、設備配線など）は自由に変更・取り換えでき、個人で所有する部分である。そのS・Iの意思決定については、中国と日本では異なる。それを以下の表（表2-5）に整理した。

表2-5 スケルトンとインフィルの意思決定

		スケルトン → インフィル			
4区分		Base Building	Common Element	Boundary Element	Interior Element
共通	具体要素	<ul style="list-style-type: none"> ● 柱 ● 梁 ● 構造床 	<ul style="list-style-type: none"> ● 防水層 ● 外部塗層 ● エレベーター ● 階段 	<ul style="list-style-type: none"> ● バルコニー ● 玄関扉 ● 窓サッシ 	<ul style="list-style-type: none"> ● 住戸内装 ● 設備配線
	利用区分	共同利用			個人利用
	耐久区分	固定部分	変更・取り換えが可能な部分		
中国	所有区分	共同部分			専有部分
	意思決定	共同			個人
日本	所有区分	共同部分			専用部分
	意思決定	共同			個人

2.2.2 S・Iの間にある空間実態と計算方法

バルコニーは、スケルトンとインフィルの間の空間で、バルコニーに関する法律を分析して、一般分譲住宅におけるバルコニーの扱いを把握した。まず、《住宅専項維持修繕基金管理方法》、《商品住宅販売面積計算及び共用建築面積分担規則》、《物権法》により、バルコニー面積は専用面積に属すると認められている。次に、バルコニーの使用範囲について、《建築工程建築面積計算規範》では、バルコニーは居住者が運動や、洗濯物を干す空間として利用すると説明されている。

バルコニーはS・Iの間にある空間として、その面積の計算基準について、用途によって2つの種類が存在する。一つは《建築工程建築面積規範》により施工会社と開発会社の工事積算時に使用する基準である。《建築工程建築面積規範》は1999年、2005年、2014年の3つのバージョンがあり、そのバージョンにより、計算方法が異なるため、以下の表（表2-6）に示した。1999年版と2005年版ではバルコニーを閉鎖型と開放型2種類に分類し、投影面積の全面積または1/2の面積を計算するのが一般的である。2014年版ではバルコニーがスケルトンの内側か外側によって、計算方法が異なる。スケルトン内側の場合は全面積で計算するが、スケルトン外側の場合は1/2で計算すると定めた。《住宅測量規範》^{注6)}（房产测量规范）の2つは、商品住宅の面積を計算する

規則である。現在使用されているのは2000年版であり、閉鎖型と開放型2種類を分けて、閉鎖型は1/2で計算し、開放型も1/2で計算すると定めた。バルコニーの類型判定は《商品住宅企画設計図》を基準とした。そのため、引渡後に個人がバルコニーを室内化しても、バルコニー部分の登録面積は変わらない。

表 2-6 バルコニー計算方法

《建築工程建築面積規範》	閉鎖型バルコニー	開放型バルコニー
1999年版	全面積で計算	1/2面積で計算
2005年版	1/2面積で計算	1/2面積で計算
《建築工程建築面積規範》	スケルトンの内側	スケルトンの外側
2014年版	全面積で計算	1/2面積で計算

2.2.3 バルコニー室内化

バルコニーの種類は閉鎖型と開放型が存在するが、バルコニーの室内化は、主に引き渡す際に開放型バルコニーを閉鎖型に変更することを示す(図2-53)。



図 2-53 バルコニー室内化

バルコニーは専用部分であるため、居住者は他の居住者の利益を損害しないで、自由に使用できる。また、管理が難しいと言われる開放型バルコニーを室内化する居住者は非常に多いと考えられる。居住者は、専用面積を利用するのは自由であるが、室内化によって建物の外観、安全の面でも影響があるため、勝手にバルコニーを改築、増築することができないように、管理会社は《物業管理条例》^{注7)}によって室内化管理を行った。しかし、管理会社はバルコニー室内化に関して、居住者に強制することはなく、元の状態に戻す勧告しかできない。そのため、居住者がバルコニーを違法に改築、増築すると、管理会社は関連法律執行部門に知らせて、強制的に元の状態に戻させる場合もある。一般分譲住宅のバルコニー室内化は以下の種類に分かれる(表2-7)。

表 2-7 バルコニータイプ

	普通タイプ	タイプ A	タイプ B	タイプ C
スケッチモデル				
平面・断面				
外側ガラスサッシの仕上げ	×	○	○	○
内側ガラスサッシの仕上げ	○	○	○	×
床の仕上げの撤去	×	×	○	○
タイプ特徴	● 特に無し	● 室外空間として扱われる ● 活動は通常水の使用、洗濯、園芸など	● 室内空間として扱われる ● 一般的にはサンルームとして使用	● 住戸の拡張空間、住戸と連続する部屋として扱われる

バルコニー室内化の実態に関して、本研究では 39 事例について詳細に分析して、各事例のバルコニー利用方法及び室内化タイプを明らかにした(表 2-8)。

表 2-8 バルコニー室内化実態

主導者	事例数											
	開発会社						居住者					
部屋	D	L	B	K	T	S	D	L	B	K	T	S
普通タイプ	0	6	3	0	0	0	1	0	1	1	0	0
室内化タイプA	2	5	1	0	0	1	3	10	4	4	4	0
室内化タイプB	0	0	0	0	0	0	0	2	0	1	0	0
室内化タイプC	3	5	1	0	0	2	0	6	4	0	0	1

Room Type	普通タイプ	普通A	普通B	普通C
D (ダイニング)	0	5	0	3
L (リビング)	6	15	2	11
B (寝室)	4	5	0	5
K (キッチン)	4	0	0	2
T (トイレ)	4	0	0	0
S (書斎)	0	3	0	1
合計	22	33	4	22

室内化	タイプ A	タイプ B	タイプ C
用途	置物、洗濯	リビングルーム	リビング、ダイニング、寝室、書斎
写真			
戸数	22戸	3戸	17戸

調査事例では、住宅を購入する際にバルコニー室内化を行ったのは18戸であり、居住者が主導者として、内装工事でバルコニー室内化を行った住戸数は21戸である。普通タイプは、主に開発会社が主導者として、バルコニーがリビングルームと接続する場合が多い。タイプAでは、バルコニーがダイニングルーム（事例⑥）、寝室（事例⑤）、キッチン（事例④）、トイレ（事例⑨）に接続していたが、主にリビングルームと接続して、居住者はバルコニー室内化工事を行う時にも、リビングルームと接続する場合が多い。タイプB（事例⑩）のような内装工事は少ない。タイプCはリビングルームと寝室を主な室内化の対象として、ダイニングルームと書斎を室内化する場合もある。

バルコニー室内化は原則としてできないが、法律上、曖昧な場合や居住者の要求によって、3つのタイプで多く行われている。バルコニー室内化に伴う責任を明確にするため、管理会社はバルコニー室内化に関する規則を作成しており、規則の内容は、室内化に伴うトラブルは、全て居住者の自己責任である。また、バルコニー室内化は居住者が内装自由設計できる範囲であるが、それが建築外観に及ぼす影響もある。

2.3 一般分譲住宅の選定方法

2.3.1 購入状態の選定

商品住宅政策が実施されてから、住宅は商品として自由売買できると認められた。また、住宅の自由選択においては、主に購入状態、住宅地環境、販売価格、棟型などを検討して、住宅を購入する。そのため、購入状態は未内装住宅と内装付き住宅に分けて、居住者は各購入状態を選ぶ理由について、抽出した39戸にヒアリング調査の結果を以下に示した（図2-54）。未内装住宅を選択する居住者は、自らの要求、ライフスタイル等や、経済力に応じて自由設計できると考える居住者が多い。内装付き住宅を選択する居住者は、直接入居できるため、内装工事を行う手間がないと回答している。

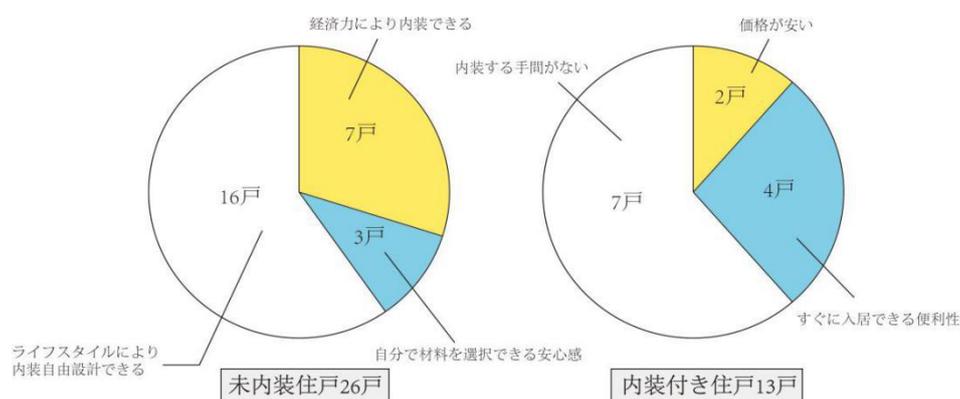


図 2-54 各購入状態の選択理由

2.3.2 団地環境の選定

住宅の環境については、主に住宅団地の緑化率、建物密度、団地内の駐車率、3つの要素で判断できると考えられる。緑化率は団地内全体の環境や、植物等の緑化状況に対応している。団地環境は居住者が住宅を選択する際に、住戸を決定する時に考慮しなければならない重要な要素である。建物密度は団地内における建物の間隔、住戸の採光と視線等の状況に影響している。居住者は個人

のプライバシーを考慮する際に、建築密度を参考とする必要がある。駐車率は団地内の駐車場が、全戸数に対して専用できる駐車場の数を表している。生活水準の向上に伴い、居住者の駐車スペースの需要も増えている。集合住宅における3つの要素は、全て住宅スケルトン建設段階に、開発会社が主導者として、決定される。居住者はスケルトン建設に参加できないので、各開発会社で提供した住宅地環境に関する要素から、個人が自由に選択する。

2.3.3 周辺複合施設分布の選定

団地内の住環境に考慮するだけでなく、住宅エリアにおける施設について関心のある一般分譲住宅の居住者が比較的多いことが分かっている。そのため、抽出した30団地の周辺にある主な施設である小学校、中学校、病院、スーパー、銀行、公園、娯楽施設の分布状況について調査した。その複合施設の立地は、対象団地を中心とした最も近い施設までの平均距離を見ると、小学校は約1.2km、中学校は約1.2km、病院は約1.3km、スーパーは約0.8km、銀行は約0.4km、公園は約1.2km、娯楽施設は約1.4kmであり、約1.5kmの範囲内に施設が立地していることが確認できた。これは開発会社が住宅建設の際に考えなければならない事項である（表2-9）。

表2-9 団地周辺複合施設の分布状況

<p>団地 No.1</p>	<p>団地 No.2</p>	<p>団地 No.3</p>	<p>団地 No.4</p>	<p>団地 No.5</p>
<p>団地 No.6</p>	<p>団地 No.7</p>	<p>団地 No.8</p>	<p>団地 No.9</p>	<p>団地 No.10</p>
<p>団地 No.11</p>	<p>団地 No.12</p>	<p>団地 No.13</p>	<p>団地 No.14</p>	<p>団地 No.15</p>
<p>団地 No.16</p>	<p>団地 No.17</p>	<p>団地 No.18</p>	<p>団地 No.19</p>	<p>団地 No.20</p>
<p>団地 No.21</p>	<p>団地 No.22</p>	<p>団地 No.23</p>	<p>団地 No.24</p>	<p>団地 No.25</p>
<p>団地 No.26</p>	<p>団地 No.27</p>	<p>団地 No.28</p>	<p>団地 No.29</p>	<p>団地 No.30</p>

約平均1.5km範囲以内には主な施設が立地する(■小学校: 約1.2km ■中学校: 約1.2km ■病院: 約1.3km ■スーパー: 約0.8km ■銀行: 約0.4km ■公園: 約1.2km ■娯楽施設: 約1.2km)

2.3.4 棟型の選定

開発会社は住宅販売をやすくするため、団地のスケルトン建設に対して、

板式ビルとタワービルの二棟型タイプを提供している。板式ビルは、平面図を見ると、幅の長さが明らかに奥行きより長く、階数が12階を超えない型で、主にユニット式と外廊式の2種類がある。タワービルは一般的に12階以上であり、幅の長さとお行きはほぼ同じ型である。それぞれの棟型形式に関して、以下の表（表2-10、2-11）に示した。

表2-10 板式ビルの形式

板式ビル	組合方式	組合方式			
		(2戸) 2LDK+2LDK	(2戸) 3LDK+3LDK	(2戸) 2LDK+3LDK	(2戸) 3LDK+4LDK
ユニット式	(2戸/ユニット)				
	(3戸/ユニット)				
	(4戸/ユニット)				
外廊式	(N戸) 3LDK+2LDK×N戸 (偶/奇数)				
	(単数戸) 3LDK+2LDK×単数+3LDK (単数戸) 4LDK+2LDK×N戸+3LDK				

表2-11 タワービルの形式

タワービル	組合方式	組合方式			
		2LDK×2+3LDK×2	2LDK×4	3LDK×4	2LDK×2+3LDK+4LDK
タワービル	(4戸/階)				
	(6戸/階)				
	(8戸/階)				
	(10戸/階)				
	(12戸/階)				

住戸選定に関して、居住者は2つの棟型の種類に対して、様々は組合せから選択するために、それぞれのタイプに、居住者は住戸の向き、面積、間取りなどを区別して、住宅を選定できる。抽出した39戸は、板式ビル住宅11戸、タワービル住宅28戸であり、その棟型を選定する理由について、居住者にヒアリング調査した結果を、以下に示した（図2-55）。板式ビルでは、建築密度

は低い住宅価格が少し高い。板式ビルを選択した理由については、採光面が多いため住居に良い：4戸、住戸の外壁率が高い：4戸、アスペクト比が良い：3戸である。タワービルでは、住宅価格は安い、建築の密度が高く、住戸の採光、換気、視線等が確保できない。タワービルを選択した理由については、階数が高いため視界が広い：14戸、構造の柔軟性が高く、間仕切り壁が撤去でき間取り変更しやすい：10戸、構造強度が高い為、耐震性が高い：4戸である。

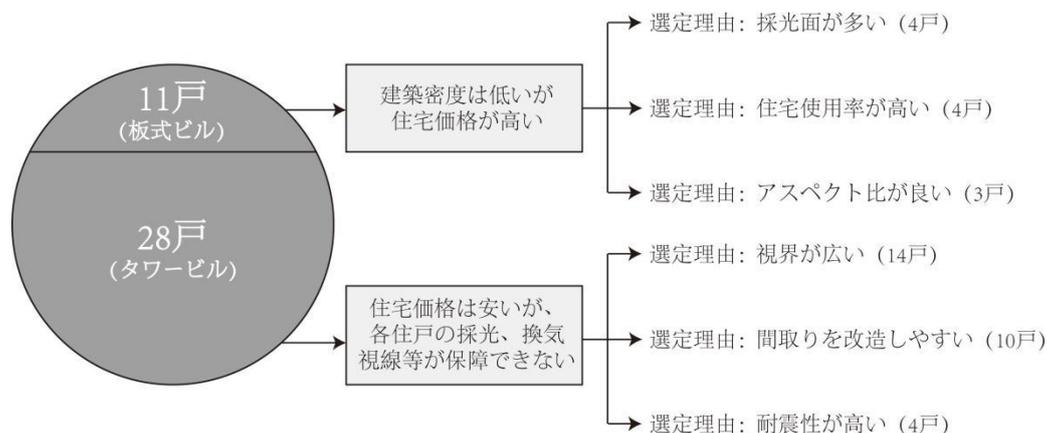


図 2-55 棟型の選択理由

2.3.5 入居者の入居理由

居住者が一般分譲住宅団地を選択した理由について、39戸の事例調査による結果は以下のようなものである(図 2-56)。新しい住宅を購入するため：4戸(10%)、勤務地までの利便性が高い：7戸(18%)、結婚のため：14戸(36%)、環境の変化：10戸(26%)、子育てのため：3戸(8%)、住団地環境が良い：1戸(2%)であった。居住者の前住所については、親の部屋：31戸(79%)、単位の部屋：6戸(15%)、自宅：1戸(6%)である。

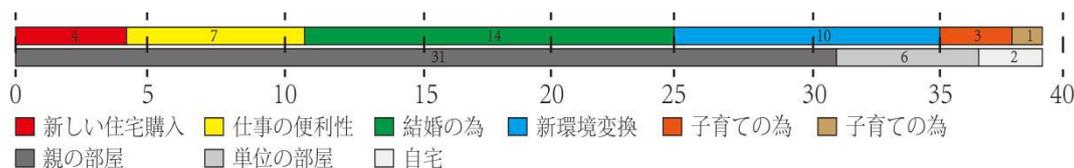


図 2-56 入居理由と前の住所

2.3.6 家屋所有権、土地所有権と入居資金の設定

家屋の所有権とは、家屋に対して全面的に支配する権利である。《民法通則》によると、家屋の所有権は占有権、使用権、収益権、処理権の4つ権利に分類されている。家屋所有権を持つ居住者は使用範囲内の土地所有権を有し、家屋所有権と土地所有権を分割してはいけない。住宅を家屋の一つタイプとし、個人住宅所有権は家屋所有権と土地所有権の両方を含んでいる。住宅を売買する際には、使用範囲内の土地所有権も一緒に譲渡する。売買で土地の使用権を得る場合は、その使用年限は、土地所有権の譲渡契約年数から土地を使用した年数を引いた余りの年数である。住宅を売買する際に、家屋所有権の年限と土地所有権の年限が一致するため、家屋所有権の年限は通常70年か50年である。

一般 MS の入居資金の設定には、主に五つの要素が関係している。それは、①修繕積立金、②不動産取得税、③住戸購入価格、④内装費、⑤管理費である。各 MS の立地、開発会社、内装会社、管理会社などによって、資金設定は変化する。修繕積立金は、2008 年に公布された「中国住宅専項維修資金管理弁法」により、住戸が 1～7 階であれば、修繕積立金が購入価格の 2%、7 階以上であれば、住戸購入価格の 3%になり、ディベロッパと区分所有車から一括で徴収すると定められた。

不動産取得税については、1986 年に公布された「中国房産税暫行条例」により定められた。例えば、価格が 60 万元の住宅は、取得税が「 $60 \times (1 - 10\% \sim 30\%) \times 1.2\% = 5040 \sim 6480$ 元」である。10%～30%というは各省、市によって違う。

住宅購入価格、内装費は前述の通り「未内装住宅」と「内装付き住宅」二つの選択肢があるが、入居者の経済力によって内装仕様が異なっている。

管理費は団地の管理会社によって違うが、通常は間取り面積による計算方法で毎月支払う。例えば：面積が 120 m²の住戸の毎月の管理費は：「1.2 元/m²（管理細則） $\times 120 \text{ m}^2 \times 1 \text{ 月} = 144$ 元/月」である。

2.4 一般分譲住宅の住民組織

2.4.1 住民組織の運営方法

住宅団地の住民組織は所有者大会（管理組合）と所有者委員会（理事会）で運営されている。所有者大会は団地の全ての居住者で構成され、居住者に関わる全体の経費を決議して、選挙で所有者委員会を設立する。所有者大会の成立条件としては、団地内で、既に交付した専用部分の面積が建築物の総面積の 50%を超える場合、または最初の入居者が入居してから 2 年経つ場合のいずれかを満たすと、所有者大会を成立できる。所有者大会は団地内の全所有者で構成され、所有者大会は定期会議と臨時会議がある。会議は集団討論と書面で意見を募る方式で開催される。そして、20%以上の居住者が会議を開催することを望めば、所有者委員会が定期会議をしなければならない。所有者大会の主な責任は以下の 5 つである。

- ① 所有者大会規則の制定、改正
- ② 所有者委員会の選挙、所有者委員会の監督
- ③ 管理会社の選任と解雇
- ④ 修繕基金使用の決定、実施案の計画、そして監督
- ⑤ 共用施設の使用、公共秩序と環境衛生管理等方案の制定

所有者委員会の選挙については、最初の所有者大会は、法律に基づいて所有者委員会の委員を選挙する。所有者委員会は 5 人から 11 人の奇数で構成し、所有者大会で決定する事項を実行して、所有者の監督を受ける。団地の規模が大きい場合には、居住者は各棟をユニットとして、棟代表を選挙し、各棟代表を所有者委員会とする場合もある。所有者委員会の人数について、総戸数の 2%が最も適度な数である。所有者委員会の主な責任は以下の 4 つである。

- ① 所有者大会の開催と管理状況の報告
- ② 居住者の代表者として、管理会社との委託契約
- ③ 居住者の意見を受け、管理会社の監督、協力管理
- ④ 住民活動の企画、組織

しかし、《所有者大会規程》の規則により、所有者大会の成立に関しては、政府の指導により、所有者代表と開発会社の代表が所有者大会成立組合を形成しないと、所有者大会を成立できない。そのため、住宅建設が完了する時には管理会社は決定しておらず、管理会社は主に開発会社の子会社である。また、開発会社は利益を優先させるために、組合を成立させたくないことから、所有者大会の成立が順調にならない場合が多い。

2.4.2 住民組織の参加程度

抽出した30団地で、所有者大会が成立した団地は23団地（30戸）である。所有者大会に参加する程度、住民活動に参加する程度について調査した結果は以下ようになった（図2-57）。所有者大会に参加頻度について、ほぼ参加：15戸、ある程度参加：7戸、あまり参加しなかった：5戸、全然参加しなかった：3戸、その中で、所有者委員会に就任した住戸は10戸である。住民活動に参加頻度について、ほぼ参加：12戸、ある程度参加：8戸、あまり参加しなかった：7戸、全然参加しなかった：3戸である。

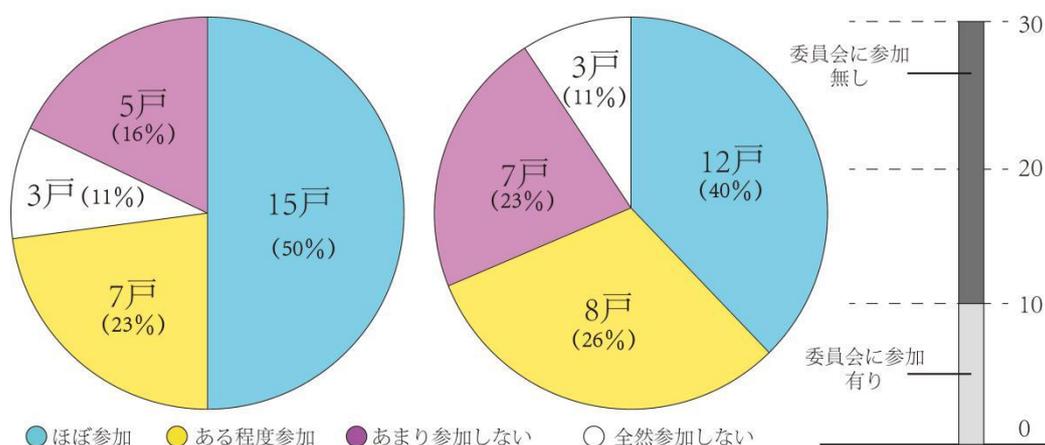


図 2-57 住民組織の参加頻度

2.4.3 住民組織の活動内容

住民組織の活動については、主に所有者大会が企画者となり、様々な活動が行われた。抽出した30団地における6つ管理会社にヒアリング調査することにより、団地の所有者大会が行った活動を表に示した（表2-12）。

2.5 一般分譲住宅の管理

2.5.1 管理の方法

中国型一般分譲住宅では、未内装住宅または未内装住宅にかかわらず、委託管理が採用される。委託管理には前期と後期があるのが一般的である。前期は所有者大会（管理組合）が設立するまで、一般分譲住宅の管理を開発会社の関連会社、あるいは他の会社に委託する段階である。後期は所有者大会が設立した後に、選挙で選ばれた所有者委員会を居住者の代表として、前期の管理会社との契約更新、解約をする段階である。

《住宅専項維持修繕基金管理方法》によって、商品住宅の所有者は入居手続きをする前に、初期分の住宅専項維持修繕基金を専用口座に預ける。その後、

表 2-12 住民活動の実態

団地名	管理方式	所有者大会	住民活動	規模	場所	概要
団地 No. 1	委託管理	有り	A	大 (≥100人)	団	団地内の新年花火、賞燈会、春聯書きなど活動を行うこと
			B	中 (50~100人)	団/集	書道、絵画の展と競技等形式で行うこと
			E	小 (<50人)	団	ボランティアで団地の老人に関心を送ること
			G	大 (≥100人)	団/集	居住者は各種タイププログラムを用意し、パフォーマンスを行うこと
団地 No. 6	委託管理	有り	A	大 (≥100人)	団	団地内の新年花火、賞燈会、春聯書きなど活動を行うこと
			B	中 (50~100人)	団/集	書道、絵画の展と競技等形式で行うこと
			D	大 (≥100人)	団/集	卓球、バドミントン、バスケットボール、綱引き等の試合
			F	小 (<50人)	団	子供を中心する団地に宝探し活動
団地 No. 7	委託管理	有り	A	大 (≥100人)	団	団地内の新年花火、賞燈会、春聯書きなど活動を行うこと
			C	小 (<50人)	団/集	音楽の演奏会と音楽鑑賞会
			H	中 (50~100人)	団	団地内に消防演習を行うこと
			I	小 (<50人)	団/集	栄養と健康に関する知識を宣伝する活動
団地 No. 10	委託管理	有り	A	大 (≥100人)	団	団地内の新年花火、賞燈会、春聯書きなど活動を行うこと
			D	中 (50~100人)	団/集	卓球、バドミントン、バスケットボール、綱引き等の試合
			J	小 (<50人)	団/集	法律の普及に関する意識を宣伝する活動
			K	小 (<50人)	団/集	入居者は閲読した内容を交流する活動
団地 No. 11	委託管理	無し				
団地 No. 19	委託管理	無し				

団：団地内 集：集合室

A 新年会	B 文化活動	C 音楽会	D 運動会	E ボランティア活動	F 宝探し	
G 文芸会	H 消防演習	I 健康講座	J 法律講座	K 閲読会	L 料理会	M エコ活動

入居者の入居手続きが可能であり、住宅専項維持修繕基金の使用には必ず所有者大会の同意を通さなければならない。そのため、所有者委員会が専項維持修繕基金の使用を実施する。中国では地域によって徴収する初期分の基金金額が異なる。住宅専項維持修繕基金の残額が初期の30%以下になった場合には、再び支払う必要があるが、所有者大会が成立した団地では、継続して支払うかどうかは所有者大会で決められる。居住者は住戸面積によって、毎月、委託者としての管理会社に管理費を支払い、管理会社は団地の管理サービスを居住者に提供することが一般的である（図 2-58）。

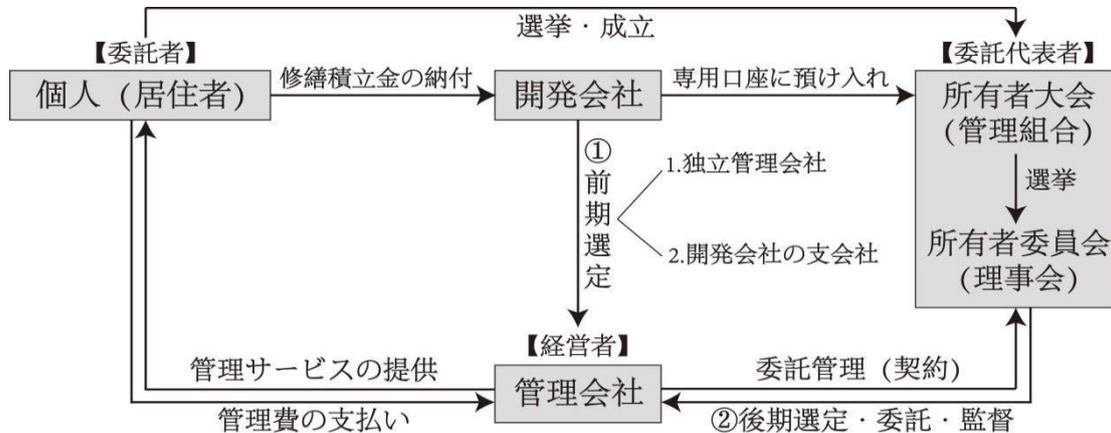


図 2-58 委託管理の仕組み

2.5.2 管理の規則

住宅の管理には、団地の建築、設備、緑化、衛生、治安、環境などの維持、修繕がある。《中華人民共和國建設部令第33号》により、住宅の管理を専門化するため、管理会社に任せる委託管理を行うのが一般的である。

管理会社の業務は以下となる：

- ① 団地の現状により、管理方法と規則を制定すること
- ② 管理契約と管理規則により、団地を管理すること
- ③ 管理契約により、管理費を徴収すること
- ④ 規則を反する行為を抑止する権利があること
- ⑤ 所有者委員会の協力を求める権利があること
- ⑥ 特別管理業務をする専門会社（清掃会社、警備会社など）を選任する権利があること
- ⑦ 様々な経営を実行し、その収益を団地管理経費に補充する権利があること。

管理会社の義務は以下になる：

- ① 管理契約を履行し、法により経営すること
- ② 居住者と委員会の監督を受けること
- ③ 重大な管理措置は委員会の審議により決定すること

居住者は規則に応じて、管理会社に管理費を支払い、未決定住戸の管理費は開発会社の代わりに、管理費を支払う。管理費だけではなく、団地の居住者は水道、電気、ガス、通信、駐車場などの費用を開発会社に支払うことが定められている。また、管理規則に違反する内装工事などの行為が発生したら、管理会社が抑止して、行政管理部門に報告する義務がある。

管理費は管理会社と管理項目の内容によって異なる。管理費の項目詳細はおおよそ以下となる：

- ① 共用設備の維持費（壁、階段、エレベーターなど）
- ② 雇用管理者の給料（給料、福祉、保険など）
- ③ 共用の電気、水道の支出（公共の照明、噴水など）
- ④ 必要な物を購入する支出
- ⑤ 住宅に関する保険（火災など）
- ⑥ ゴミの整理、消毒殺虫などの費用
- ⑦ 壁面の清掃などの支出
- ⑧ 共用部分における植物の維持などの支出
- ⑨ 共用施設の更新などの支出
- ⑩ 各活動の支出
- ⑪ 管理会社の各種オフィス用品の支出
- ⑫ 公共テレビ受信システムの支出

2.6 各購入状態のメリットとデメリット

購入状態によって、一般分譲住宅S・Iシステムに関する内容は違うため、それぞれのメリットとデメリットは以下の表になる（表2-13）。1998年に配分制度が廃止されてから、最低限内装付き住宅はなくなった。未内装住宅では、内装会社、内装方式、内装設計などを入居者が自分で決定するため、自由設計の程度が一番高いものの、内装工事の手作業が多いことから、騒音、室内空気汚染、ゴミなどが多く発生する欠点がある。簡単装飾と精装飾は、ほぼ同じで

あるが、内装材料と価格面では大きく異なる。全装飾は政策上で注目されており、住宅として統一性が最も高いが、利益が開発会社に集中して、大都市だけに建設されていることから、普及は難しいと考えられる。メニュー式は、近年、新しい内装供給方法として注目されているものの、事例は少なく、未内装住宅よりも自由度が低い。

表 2-13 各購入状態のメリットとデメリット

	最低限内装付き	未内装	簡単装飾	精装飾	全装飾	メニュー式
時期	1949～1998	1978～現在	90代～現在	2001～現在	2002～現在	2014～現在
S・I	S + I	S + I	S + I	S + I	S + I	S + I
事業仕組み	S + I ↓ 国	S + I ↓ 設計 建設 設計 建設 設 建 開 開 内 内 居 居	S + I ↓ 設計 建設 設計 建設 設 建 開 開 内 内 開 開	S + I ↓ 設計 建設 設計 建設 設 建 開 開 内 内 開 開	S + I ↓ 設計 建設 設計 建設 設 建 開 開 内 内 開 開	S + I ↓ 設計 建設 設計 建設 設 建 開 開 内 内 開 開
事業方	国	開 居	開 開	開 開	開 開	開 開
形成原因	当時の経済力が低く低収入者が多いため国が福祉住宅の提供	粗末な装飾に満足できなく、商品住宅政策の実施	品質問題をカバーし大きい利益を取得する開発会社の存在	住宅市場の競争が激しく、利益を開発会社に集中するため	「全装飾実施細則」の発表、統一化住宅建設の提唱	新しい内装方法への挑戦
特徴	・国からの配分住宅 ・粗末な居住条件 ・住宅は共有財産	・内装自由設計できる	・粗末な材料で装飾 ・品質問題の存在 ・すぐに入居できる	・高品質な材料で装飾 ・すぐに入居できる	・建築設計と内装設計が同時に行う ・すぐに入居できる	・内装メニューの提供 ・内装スタイルの選定
メリット	・値段が安い	・ライフスタイルに応じて内装できる ・経済力によって材料選定できる ・自己参加の安心感	・コストが低い ・購入価額が安い	・持家でも投資でもの ・利便性 ・2次汚染の解消	・建築の統一性が高い ・改築、再内装がない ・工期の短縮、質の向上	・組み合わせ装飾できる ・経済力によりメニューが違えば利便性
デメリット	・個人的な要素が少ない ・使用年数は短い	・手作業の汚染と騒音 ・施工期間の2次汚染 ・間取り変更の為、電線、水管などの使用安全への影響	・材料の安全性が低い ・健康に悪い影響 ・住戸寿命に悪い影響	・内装の千篇一律 ・内装品質が保障できない	・主に大都市のため、普及が難しい ・内装の千篇一律	・既定メニュー以外の選択がない ・材料など制限が高い
	国 国家	開 開発会社	設 設計会社 (S)	内 内装会社 (I)	居 居住者	

2.7 まとめ

2.7.1 一般分譲住宅から見た特徴として

中国における一般分譲住宅の市場は、開発会社が主導している。内装付き住宅の供給方法が、次々に現れて、内装を自由設計できる未内装住宅に衝撃があったものの、居住者にとって自由度が減ることや、住宅建設の利益が開発会社に集中する傾向にある。内装自由設計の必要性を話題にして、購入状態だけではなく、もっと自由に設計したいと希望する居住者もいるが、開発会社が強く主導しているため、居住者はインフィルの空間を工夫することしかできない。住民組織である所有者大会が成立した団地では、住民活動が行われたが、所有者大会の成立していない団地では、住民活動がない状態であるため、開発会社は所有者大会の成立に直接な影響があるだけでなく、住民活動にも間接な影響があると考えられる。また、管理会社の決定についても、開発会社が主導権を持っている。未内装住宅では、居住者が内装会社を自由に決定できるが、内装付き住宅では、全ての内装会社が開発会社により指定される。内装付き住宅は

普及してきたが、開発会社は居住者の自由度を奪っている傾向があると考えられる。そのため、直接的な影響でも、間接的な影響でも、住宅の作り方として良いことではないと考えられる（図 2-59）。

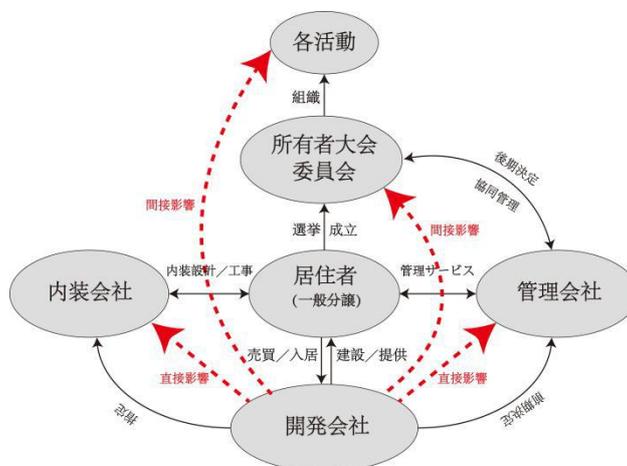


図 2-59 一般分譲の構成

2.7.2 コーポラティブ住宅から見た特徴として

日本のコーポラティブ住宅における自由設計は、中国の一般分譲住宅では、未内装住宅における内装自由設計があるため、コーポラティブ住宅のメリットにはならない。また、中国の一般分譲住宅におけるコミュニティ形成についても、既に活発な状況であるのため、コミュニティの良さをコーポラティブ住宅のメリットとすることも難しいと考えられる。以上のことから、今後、スケルトン建設の自由設計の必要性が高まること、価値観が同じ人々が集まって住むこと、ローコストであること等が、中国型コーポラティブ住宅が普及するためには必要ではないかと考えられる。

・注

注 1) 「商品住宅装飾の実施細則」とは、再装飾による構造への損傷や、近隣妨害や、廃棄物等の現象を避けるために、積極的に内装付く住宅を推進するルールである。

注 2) 毛坯房とは、内装工事がなされる前のスケルトン状態の建物を目指す。

注 3) 「住宅室内装飾管理サービス協議」とは、2002 年実施し、内装装飾の安全、監督、管理に関するルールである。

注 4) 「中国商品住宅内装実装ガイド」とは、内装付き住宅の装飾標準を示す規則である。

注 5) 「不動産証明書」とは、日本の「不動産登記証明書」と同じ、不動産に関する権利関係及び物理的現況を記載するために設けられる書である。

注 6) 「住宅測量規範」とは、2000 年に発行し、住戸面積を測る統一なルールである。

注 7) 「物理管理条例」とは、管理会社が委託管理を行う際に準拠する規定である。

・参考文献

- 1) 楚先鋒：中国住宅商品化時期の都市住宅設計観念と発展に関する研究，清華大学，pp. 2-12, 2002-5
- 2) 熊燕：中国都市集合住宅類型学研究（1949～2008）-北京市集合住宅を例として，華中科技大学，pp. 18-20, 2010-5

第3章 中国型コーポラティブ住宅「理想佳苑」

- 3.1 「理想佳苑」の概要
 - 3.1.1 「理想佳苑」の事業概要
 - 3.1.2 「理想佳苑」の建物概要
 - 3.1.3 「理想佳苑」の参加者構成
- 3.2 事業プロセスの詳細
 - 3.2.1 事業の始まりと入居者募集
 - 3.2.2 土地の購入と費用分担
 - 3.2.3 全体計画の進め方
 - 3.2.4 事業の建設スケジュール
 - 3.2.5 自由設計の範囲
 - 3.2.6 事業の供給仕組み
 - 3.2.7 管理手法
- 3.3 直面する問題
- 3.4 まとめ

3.1 「理想佳苑」の概要

中国の住宅市場で、開発会社を主導者とする住宅作り方は依然に主流の為、居住者としては、事業参加ができなく、既成品住宅に選択しか無い。その高騰な販売価格をする開発会社が住宅市場を独占する単一な開発方法から突破する為、2003年から、個人合作建房と呼ばれる建設方法を最初に提唱し、その概念に関しては全国各地に続々に展開していた。「個人合作建房」とは、市民が自発的に形成する住宅建設方法である。中国の最初の「個人合作建房」は主に低コストで住宅造りのために居住希望者は自発的に協力団体を形成し、土地を取得し、専門的な設計会社や建設会社と委託契約を締結した後に、最終的に所有する住宅不動産建物を手に入れる建造形式である。「理想佳苑」は今までの10年間に、初めて完成した個人合作建房事例である。

3.1.1 「理想佳苑」の事業概要

中国の初めてコーポラティブ住宅（以下、CH）「理想佳苑」は2005年2月に入居者募集を開始し、2009年に着工、2013年に浙江省温州市に建設された¹⁾。CH住宅を目指しNPO中国浙江省温州市市場マーケティング協会という民間組織が事業を担った。協会はコーポラティブ方式での集合住宅建設を提案し事業が開始された。事業はまず当協会に会員を募集対象として入居者を募集し、地元の開発会社と委託契約を形成し、開発会社を協力者として進められた。「理想佳苑」の特徴は入居希望者が出資参加でき、ローコストを目標とする中国型CHである。

3.1.2 「理想佳苑」の建物概要

建物は二つの敷地を分けて建設された。全建物は7棟・総戸数256戸であり、敷地①：6階の多層住棟が3棟（84戸）、敷地②：9階の中高層住棟が2棟（70戸）、14階の高層住棟が1棟（50戸）、15階の高層住棟が1棟（52戸）であり、面積が3つのタイプ（60㎡、90㎡、120㎡）の集合住宅である。建物名称は皆が憧れた住まい形式を象徴した「理想」から名付けられた。（図3-1、図3-2）。

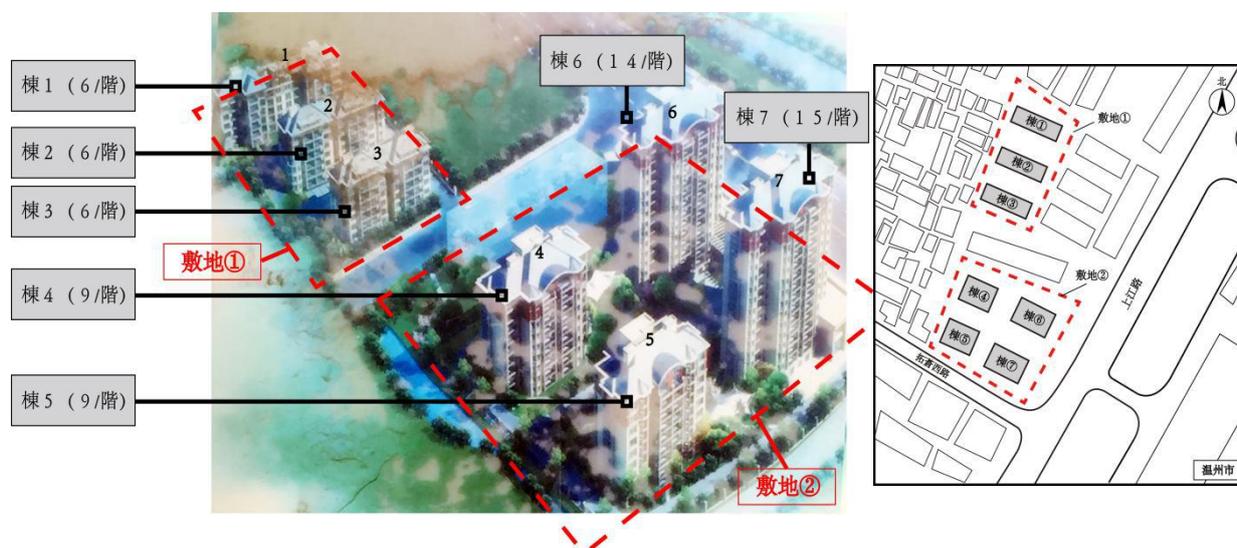


図3-1 「理想佳苑」の住棟分布



団地内写真

外側面（6.7棟側）写真

図 3-2 「理想佳苑」の写真

3.1.3 「理想佳苑」の参加者構成

協会は、協会員を募集対象として募集が開始された。協会員がローコストで住宅を購入できる意思を持ち、コーポラティブという共同出資の手法に興味が強かったことから、当初本事業への参加表明をした入居希望者は約 300 戸に達した²⁾。しかし、事業の進展に伴い、容積率と高さなどの影響のため、最終的に住戸数は 256 戸となった（図 3-3）。募集当初は協会員を主な対象として募集していたが、途中から一般に向けて募集することになった。その属性は、①NPO 協会会員（協会の趣旨に賛同する者）、②温州市の低所得者、③農村から都市に移住した労働者たち。「理想佳苑」の管理会社へのヒアリング調査により、各参加者の構成が分かった。その割合は以下の図になった（図 3-4）。

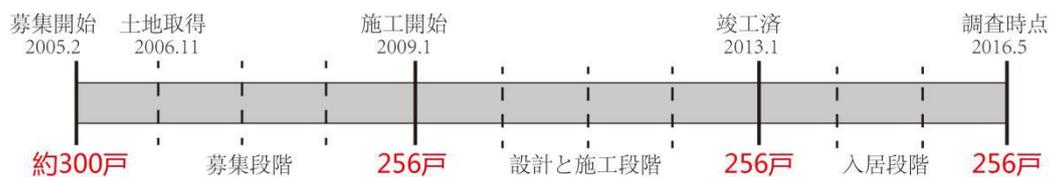


図 3-3 「理想佳苑」居住者決定の推移

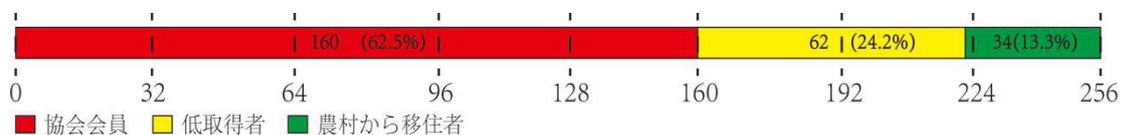


図 3-4 「理想佳苑」の参加者構成

3.2 事業プロセスの詳細

3.2.1 事業の始まりと入居者募集

「個人合作建房」を背景として、NPO 中国浙江省温州市市場マーケティング協会はコーポラティブ方式による集合住宅建設を政府に提案した。現在の商品住宅時代の中国で、政府と協議することで土地を取得するのは難しいので、協会は企画者として、土地をどうやって探すことをちゃんと考えなければならない。

協会は開発会社に入札購地を委託し、政府と数回に報告した後、本事業の許可が下がり事業が開始された。当初の募集は協会の内部で募集情報を伝え合いが、半分ぐらい会員は退去した為、ローコストを主旨に応じて協会の名義で社会人に参加情報を募ることになった（図 3-5）。

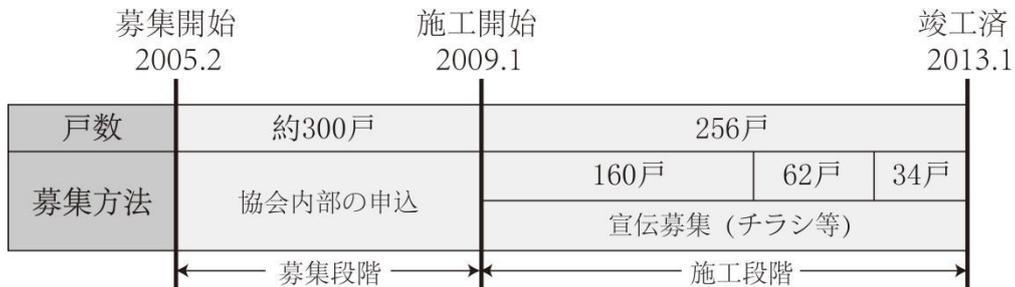


図 3-5 募集方法

3.2.2 土地の購入と費用分担

協会は土地購入負担を軽減するため、開発会社に協力を求め、募集開始から数回の入札の失敗を経験していたが、2006年11月に政府の土地を周辺の土地価格の相場より約40%安く入札によって取得した。開発会社は2006年～2009年の間は土地開発許可の取得が円滑に進まず事業が一度中断され、やっと2009年1月に政府から建設許可を取得し、事業が開始された。敷地の場所は温州市龍湾区蒲州街区であり、値段は1.0458（約16億円）億元、面積は15,650㎡である³⁾。

土地の購入資金は入居希望者が出資する形を定め、協会が出資量に関する規則を決定した上で募集を開始した。中国の住宅販売は住戸面積により、販売価格を決定するが一般的である。「理想佳苑」の出資は住戸面積によって、出資程度が違いと定めた。出資は三段階を分けた。段階①：土地取得後、一部出資が必要であり、60㎡の住戸は5万元、90㎡の住戸は8万元、120㎡の住戸は12万元を出資すると定めた。段階②：施工開始前に出資する段階であり、各居住者は自住戸総費用の70%を出資すると定めた。段階③は：竣工済から住戸の引き渡すまでに、各居住者は各自の残り資金を払うと定めた。そして、階数、面積及び間取りの決定は居住者の抽選で決められた（表 3-1）。開発会社は総費用の2%を開発費（協力費）とし、協会は総費用の2%を組織費（コーディネーター費）として、住戸引き渡しの段階に支払うと契約した⁴⁾。

表 3-1 費用分担

総費用	各出資段階	出資の内訳			用地費	設計費	建設費	開発費	他費用	組織費
		60㎡ (60戸)	90㎡ (145戸)	120㎡ (51戸)						
20%	土地取得 (2006年11月)	5万元/戸	8万元/戸	12万元/戸	10%	3%	3%	4%	-	-
61%	施工開始 (2009年1月)	住戸費用×70%			20%	7%	30%	4%	-	-
19%	住戸交付 (2003年1月竣工済～)	住戸費用 - (住戸費用×70%+5万)	住戸費用 - (住戸費用×70%+8万)	住戸費用 - (住戸費用×70%+12万)	-	-	12%	3%	2%	2%
100%		28%	50%	22%	30%	10%	45%	11%	2%	2%

用地費 (政府) 設計費 (設計会社) 建設費 (建設会社) 開発費 (開発会社) 他費用 (造成会社、設備会社) 組織費 (協会)

3.2.3 全体計画の進め方

建物配置等の計画、全体計画のプロセスとしては、開発会社と契約した建築設計は設計を提案し、開発会社、協会と何回に報告したら、開発会社と協会が共同で決定する形式をとっている。その面積、間取りタイプ等を設計会社で決められ、居住者は全体計画に参加できない。各面積の間取りタイプは以下に示した（図3-6）。住棟1は60㎡のタイプ①、全24戸；住棟2は60㎡のタイプ①と90㎡のタイプ①、全24戸、住棟3は60㎡のタイプ②、③と90㎡のタイプ②、全36戸、住棟4、5は90㎡のタイプ③、④、全70戸、住棟6、7は90㎡のタイプ④と120㎡のタイプ①、全102戸である。

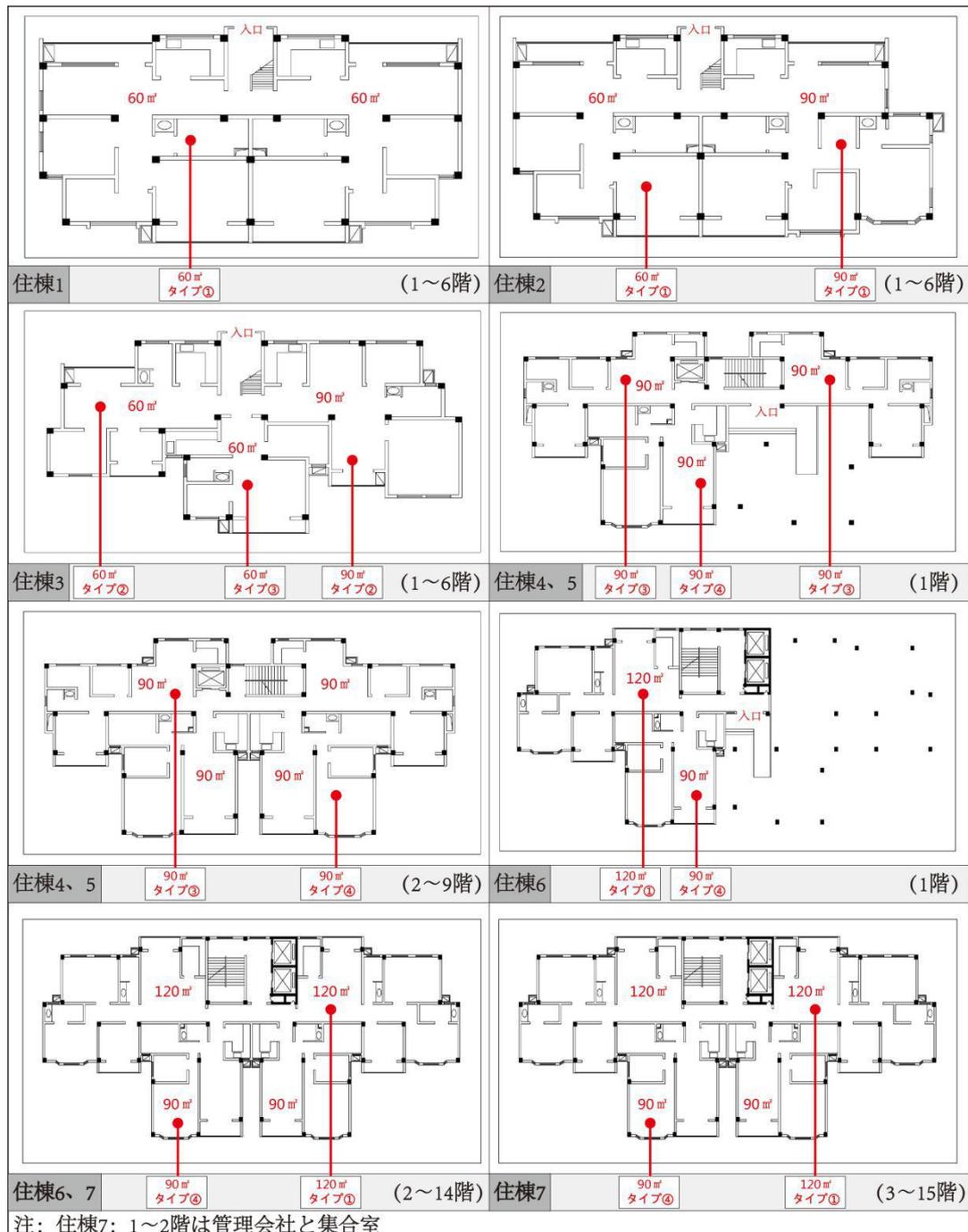


図3-6 面積と間取りタイプ

3.2.5 自由設計の範囲

「理想佳苑」は居住者が出資参加できることを特徴とするが、自由設計は一般分譲住宅の未内装住宅と同じ、内装自由設計のみに限定される。

3.2.6 事業の供給仕組み

「理想佳苑」は協会・開発会社・政府・設計会社・建設会社・入居者と、主に6つの主体の協働から事業が遂行された。ここでは各主体の役割・契約や資金の仕組みを整理する（図3-8）。その仕組みは、協会を募集組織者として、社会に向けて募集活動を行い、参加資金を集まることを行った。募集した資金はすべて入居参加者から集まり、銀行の専用口座に特別支出金として協会が代表者として使っていると考える。居住者は参加者として、協会と参加契約を形成し、スケルトン建設が全部完成したら、参加契約によって協会から住戸を購入すると定めた。開発会社は建築設計会社、建設会社（建築施工会社）など専門会社とそれぞれに委託契約を形成した上で、「理想佳苑」のプロセスを進んで行くと考えている。スケルトン状態に施工したら、開発会社は完成した建物を政府の各関係部門に検査してあげ、検収した後に、協会と引き渡し手続きをし、その同時に、開発会社販売部門は販売事務手続きを用意すると考える。実は、スケルトン建設完了後は、一般分譲と同様に、開発会社の販売部門が入居希望者に対して販売と住宅産権証明書（不動産登記簿）の発行を行う。「理想佳苑」は未内装住宅であるため、入居が決定した者は、各々で内装会社と契約し、内装設計と内装工事を経て入居となる。

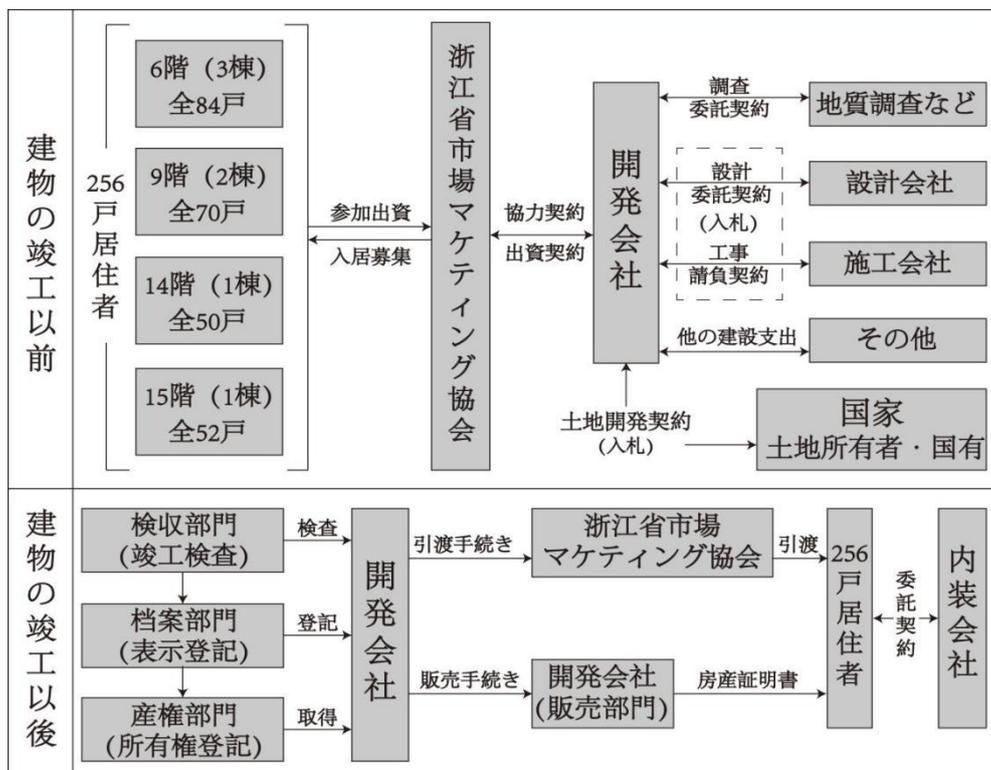


図3-8 「理想佳苑」の供給仕組み

3.2.7 管理手法

「理想佳苑」は委託管理を行う。管理会社は前期選定で決められた開発会社

の子会社である。今まで所有者大会は成立しなかったため、子会社を管理会社として、住宅団地以内の建築、設備、緑化、衛生、交通、治安及び環境に対する維持、修繕と整理などをするが、住民活動がほとんどないである。

3.3 直面する問題

経済成長期にある中国において、住宅価格は上昇基調にある。そのため、低価格で土地を取得できた「理想佳苑」は、時間差による利益を生みやすい。その実態を捉えるため、2016年05月に、「理想佳苑」及び周辺8団地の販売価格を現地調査にて捉えた(図3-9)。「理想佳苑」は竣工時、周辺住団地の販売価格の40%というローコストを実現したが、調査時点においても、周辺価格より安価な価格を維持しつつ、かつ当初の販売価格の2倍以上となっていた。実際に、当初のコーポラティブ住宅建設の目的に反して、半分以上の入居希望者は入居しておらず、利益を得る為に転売している(図3-10)。また、住戸の転賃を通じて家賃を稼ぐことで、利益を得る居住者も存在する。そのため、所有者大会(管理組合)が成立する条件を満たす事ができず、委託管理は実施できても、住民活動は行われていないのが現状である。



図3-9 周辺販売価格の比較

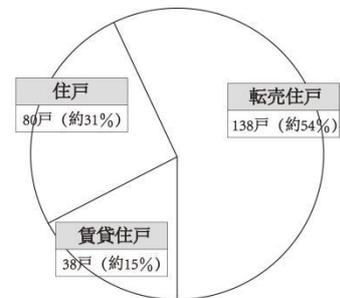


図3-10 居住者の割合

3.4 まとめ

値上がり商品時代に、時間差による利益が得やすいことは「理想佳苑」の特徴と考えられる。一般MSは企画時点から販売時点まで、開発会社が利益をもらえるが、販売時点から入居時点までの利益は入居者がもらおうと考え、「理想佳苑」は企画時点から入居時点までの全ての利益が出資者が貰ったと考えられる(図3-11)。将来、この協会が入居希望者の価値観を共有することと契約関係ルールの明確化は中国型CHを実現する重要な条件と考えられる。

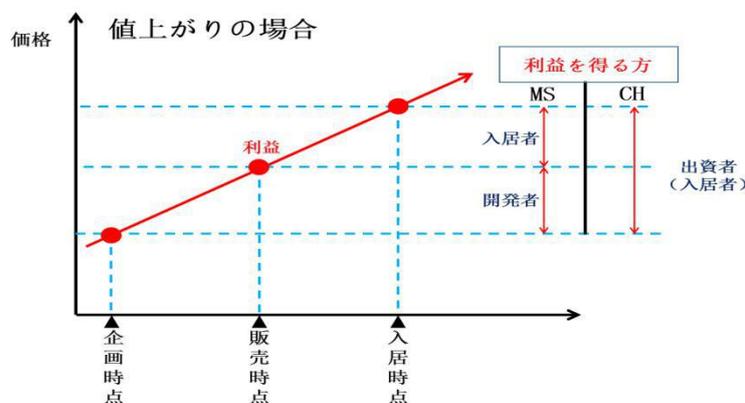


図3-11 利益図

「理想佳苑」の供給は、「関山偃月」と同じく、開発会社とは異なる協会組織が中心的に企画を行い、入居者募集と資金調達を行い、開発会社と協力契約を締結するという形をとっている。これは、中国型 CH の特徴として指摘でき、このような仕組みの下、「理想佳苑」は初めての中国型 CH としてローコストという目的を実現できた。しかしながら、その理念の共有が困難となった結果、現状では投資目的も多く存在している。これは試行的で段階であったためであるが、将来、協会が入居希望者の理念や価値観の共有をはかること、契約内容やそのルールを明確にする事が、中国型 CH を実現する上で、重要な条件になると考えられる。

・参考文献

- 1) 李理, 高田健司, 森永良丙, 小林秀樹: 日中コーポラティブ住宅の比較に関する研究—中国長沙市の「関山偃月」を対象に, 日本建築学会計画系論文集, 第81巻, 第727号, 1869-1876, 2016-9
- 2) 王永合: 個人合作建房的理論及びその応用に関する研究, 重慶大学出版社, pp. 31-33, 2008-10
- 3) 王婷婷: “合作居住式”の中国模式への探析, 中国知網 CNKI, p18-25, 2005-7
- 4) 王莉: 個人合作建房に対する分析, 建築科学—科技創新導報, p53, 2010-2

第4章 中国型コーポラティブ住宅「関山偃月」

- 4.1 「関山偃月」の概要
 - 4.1.1 「関山偃月」の事業概要
 - 4.1.2 「関山偃月」の建物概要
 - 4.1.3 「関山偃月」の参加者構成
- 4.2 事業プロセスの詳細
 - 4.2.1 事業の始まりと入居者募集
 - 4.2.2 土地の購入と費用分担
 - 4.2.3 全体計画の進め方
 - 4.2.4 事業の建設スケジュール
 - 4.2.5 自由設計の範囲
 - 4.2.6 事業の供給仕組み
 - 4.2.7 管理手法
 - 4.2.8 入居理由
- 4.3 直面する問題
- 4.4 まとめ

4.1 「関山偃月」の概要

近年、中国では従来の大量生産型高層集合住宅とは異なり、設計に参加することで、入居希望者の要求が満たされる集合住宅としてもCHが一部で注目を集め始めている。しかし、上述の通り中国の集合住宅供給において特殊ともいえるCHの事例は未だ殆ど存在せず、「理想佳苑」も自由設計の面では一般分譲住宅同様の内装工事に留めると考えていた。こうした背景より、中国において自由設計を標榜したCHの先進事例を対象に詳細調査を行った。

4.1.1 「関山偃月」の事業概要

「関山偃月」は2012年8月に入居者募集を開始し、2013年8月着工、2014年12月にスケルトン部分を竣工した湖南省長沙市関山県郊外に立地するCHである。本事業は自由設計の有無に関わらずCHとしても中国で2件目の先進的な事例である。関山は三国時代の武将から名付けられ、長い歴史的文脈を持つ地域である。関山県政府（地権者）はこの関山県の地域活性化を目指しNPO湖南省創意産業協会という芸術家組織に当該地域の有効利用を依頼した。協会はコーポラティブ方式での集合住宅建設を提案し事業が開始された。事業はまず地元への影響力を持つ当協会員を募集対象として入居者を募集し、代表が当協会員でもある地元の設計会社を設計者として進められた。

「関山偃月」の特徴は注文建設という建設手法であり、配置計画や外観から内装まで入居希望者の要求に基づき設計・建設され、芸術家である入居希望者の要望によってアトリエにもなり得るCHである。本事業は「関山偃月」の入居者16戸を対象として、2015年10月に基本属性や参加の経緯等についてアンケート調査を実施した（表4-1）。その後協力の得られた一般入居者6戸、事業者兼入居者2戸（企画者1戸、設計者1戸）を対象にヒアリング調査を実施し、本事業の詳細把握を行った。

表4-1 「関山偃月」の調査概要

配布時期	配布戸数	回収戸数	回収率
2015.10.08	16戸	16戸	100%
ヒアリング 調査対象 2015.10.08~25	事業者兼入居者	2戸（企画者1戸、設計者1戸）	
	一般入居者	6戸	

4.1.2 「関山偃月」の建物概要

「関山偃月」の建物は居住者個々の要求に基づき、外装はコンクリート打ち放しとタイル張りで行われ、内部空間も多様な面積や間取りを持ち個々の個性を強調した連続住宅である（図4-1）。各棟が3~4戸の10棟に分けられた全36戸で構成され、また住棟A（左から右までの全5棟・19戸）と住棟B（左から右までの全5棟・17戸）とが外部通路を囲み、住棟Aと住棟Bの間に街区を用意するように設計されている。（図4-2）全敷地の面積は5250㎡、全延床面積は8800㎡である。地域活性化をするため、本建物の名称は中国の三国時代の武将、関羽が用いていた青龍偃月刀から名付けられた。そして、建物入り口のところで関羽の彫像を作ってきた。

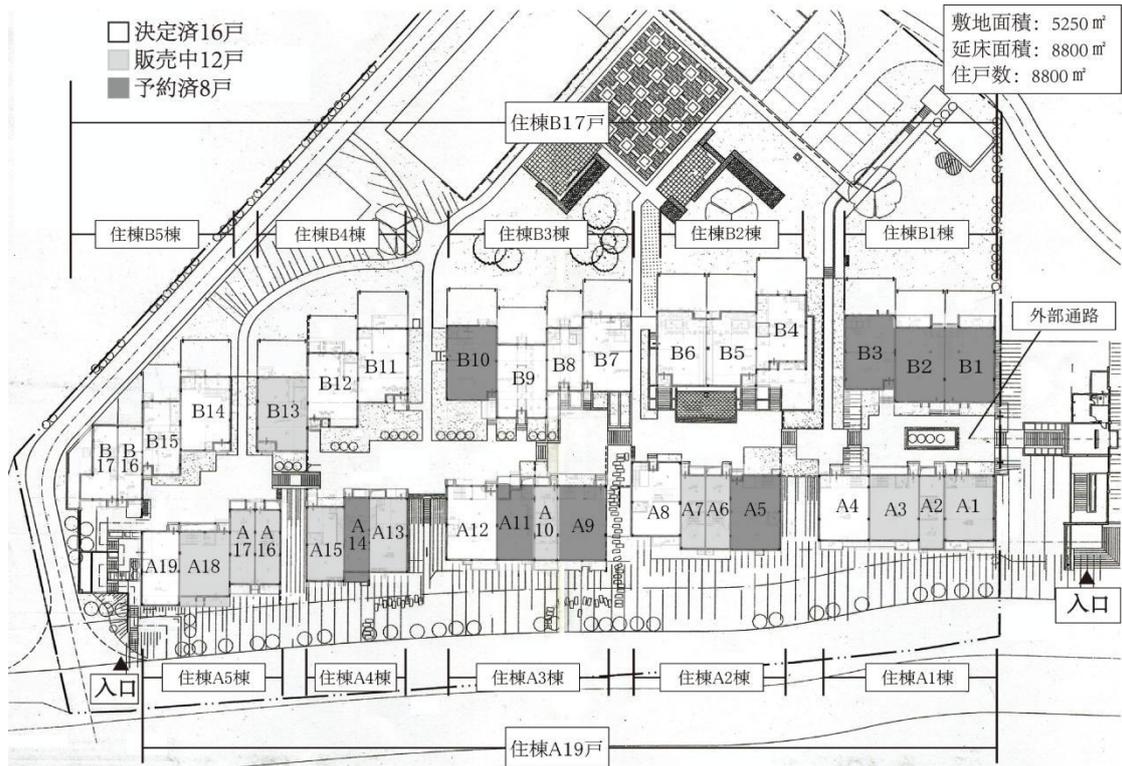


図 4-1 「関山偃月」の総平面図



入口



外部通路内側面



住棟 A 外側面



住棟 B 外側面

図 4-2 「関山偃月」の写真

4.1.3 「関山偃月」の参加者構成

「関山偃月」は建設許可の取得後、協会を募集主体かつ協会員を募集対象として募集が開始された。協会員たちはお互いに知り合いで共同生活に興味を持ち易かったこと、コーポラティブ方式という新たな注文建設の手法でつくる住宅への興味が強かったことから、当初本事業への参加表明をした入居希望者は40戸に達した。しかし、事業が進展する中、24戸が除々に事業から離脱していくこととなった。その結果、「関山偃月」は全36戸で計画され、初期募集時からの16戸と、竣工後の参加を前提として募集対象を広げ、新規に募集をかけた20戸で構成される。新規募集住戸の内8/20戸は調査時点で購入予約が入っており12/20戸は販売中である（図4-3）。当初からの参加者は全員協会員であり、湖南省において多様な分野で影響力を持つ専門家である。世帯主の平均年齢は43歳、男性世帯主13戸、女性世帯主3戸となっている（表4-2）。

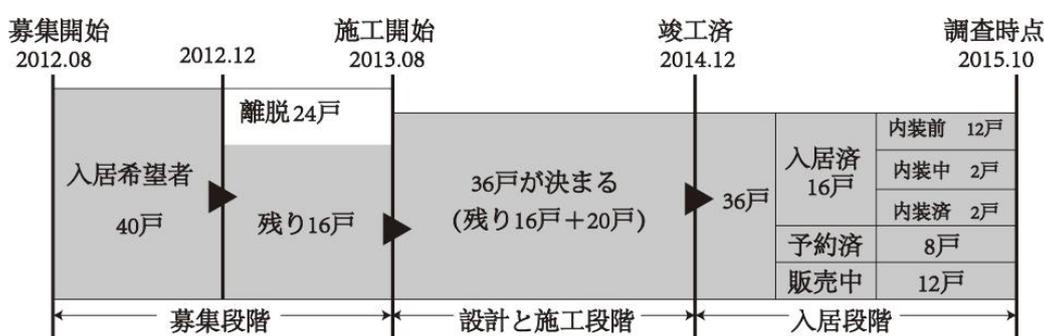


図4-3 居住者決定の推移

表4-2 「関山偃月」住戸の基本情報

決定済み16戸						予約済み8戸			
住戸番号	世帯主名	性別	年齢	職業	住戸面積	住戸番号	住戸面積	予約対象	
B4	A氏	男	61歳	建築士	248㎡	A5	280㎡	設計者の友人	
B5	B氏	男	50歳	建築士	264㎡	A9	280㎡		
B6	C氏	男	51歳	デザイナー	264㎡	A11	180㎡		
B7	D氏	男	46歳	デザイナー	238㎡	A14	205㎡		
B8	E氏	男	45歳	デザイナー	137㎡	B10	236㎡		
B9	F氏	男	54歳	建築士	255㎡	B1	288㎡	建設会社の社員	
B11	G氏	男	38歳	ビジネスマン	273㎡	B2	288㎡		
B12	H氏	男	37歳	デザイナー	277㎡	B3	236㎡		
B14	I氏	女	42歳	銀行員	260㎡	販売中12戸			
B15	J氏	男	40歳	エンジニア	183㎡	住戸番号	面積	住戸番号	面積
B16	K氏	女	34歳	会計士	138㎡	A1	244㎡	A13	213㎡
B17	L氏	男	30歳	シンガー	148㎡	A2	150㎡	A15	213㎡
A4	M氏	女	44歳	作家	241㎡	A3	244㎡	A16	150㎡
A8	N氏	男	62歳	作家	260㎡	A6	150㎡	A17	150㎡
A12	O氏	男	32歳	プロデューサー	282㎡	A7	150㎡	A18	267㎡
A19	P氏	男	35歳	ニュースエディタ	220㎡	A10	150㎡	B13	267㎡

法で住宅を建設することを望み協会に事業を依頼した。協会はコーポラティブ方式による集合住宅建設を提案し、政府との協議を経た後、本事業の許可が下がり事業が開始された。政府はCHの企画・募集を協会に任せ、協会は湖南省の芸術家である協会員を入居者募集の対象として定めた。事業開始当初は協会員に募集対象を限定し募集していたが、24戸の離脱後からは募集対象も状況に応じて変更され、当初の芸術に関わりのある者が入居するという主旨に沿う限りで対象を協会員以外にも拡大することとした。募集の方法としては、当初より一貫して知人伝いの口コミである。その結果、8/20戸に予約が入り入居者が決定した調査時点現在として12戸は未だ販売中でありより広い範囲から募集をかけるように変化している（図4-4）。



図4-4 募集の方法

4.2.2 土地の購入と費用分担

政府はこれらそれぞれの専門分野で影響力を持つ協会員たちが入居することが関山県の活性化に繋がることを踏まえ、当時の市場価格（約600元/m²）の半額相当（約300元/m²）で土地を協会に売却し、代わりに毎年政府が協会より50～100万元の税金を徴収する契約を締結した。

土地の購入資金は入居希望者が出資する形を定め、協会が募集を開始し、当初協会員から40戸がCHに興味を示し、参加表明を行った。しかし、事業が進展していく中で販売価格が都心部より約3000元/m²ほど安かった当初見積もりの約3500元/m²より約2000元/m²ほど増額となることが明らかになったことで、24/40戸が除々に事業より離脱することとなった。参考事例も無く手探りで進められていた本事業の中でこの基本設計段階では協会と入居希望者間に事業参加に伴う契約は特に結ばれておらず、それが簡易に事業から離脱されてしまう原因となってしまう。

その後最終的に全36戸として、「関山偃月」を建設することを決定し、出資金が集められた。その際に当初参加者の住戸である16戸分を除いた20戸分の出資内訳は当初参加者16戸が30.9%、設計会社は15.4%、建設会社は9.2%の割合でそれぞれが協会へ貸し付け、住宅が売れていくに伴い返還するという仕組みに切り替え事業を継続する決定が為された（図4-5）。

その費用分担は施工段階まで4つの段階に分けて費用を徴収しており、企画段階に6%、設計段階36.5%、建設準備段階26.5%、施工段階31.0%となっている。建物竣工後、予約済の8戸と販売中の12戸が売れた際に購入代金を支払うことで、出資者が貸付けた分を返還する（表4-3）。

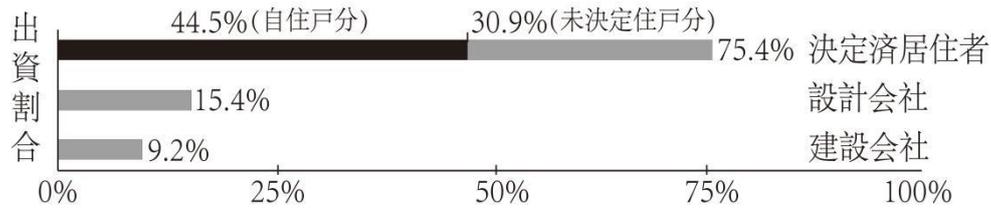


図 4-5 「関山偃月」の出資配分

表 4-3 「関山偃月」の費用分担

【A】 出資の内訳					【B】 総費用%		【C】 報酬受け取りの内訳					
① 設計 会社	②協会員 決定済16戸		③ 建設 会社	④未決定住戸		各段階の出資状況	収支状況 (残高+収入-支出=現残高)	① 用地 費 (政府)	② 設計 費 (設計会社)	③ 建設 費 (建設会社)	④ 他 費用 (造成会社、設備会社等)	⑤ 開 発 費 (開発会社)
	自住戸 分	未決定住戸 分		予 約 済 8 戸	販 売 中 12 戸							
	2.0%	2.0%		2.0%	-							
3.2%	15.0%	15.0%	3.3%	-	b. 設計段階 36.5%	6.0%+36.5%-33.0% =9.5%	30.0%	3.0%	-	-	-	
3.2%	10.0%	10.0%	3.3%	-	c. 準備段階 26.5%	9.5%+26.5%-36.0% =0.0%	-	4.0%	20.0%	12.0%	-	
7.0%	17.5%	3.9%	2.6%	-	d. 施工段階 31.0%	0.0%+31.0%-19.0% =12.0%	-	3.0%	10.0%	6.0%	-	
-	-	-	-	-	出 回 資 収 終 開 了 始	e. 建物竣工済	12.0%-10.0%=2.0%	-	-	10.0%	-	-
3.0% (回収)	-	5.0% (回収)	2.2% (回収)	22.2%		f. 販売完了時 (予定)	2.0%-2.0%=0.0%	-	-	-	-	2.0%
12.4% (回収)	-	25.9% (回収)	7.0% (回収)	-	33.3%	= (総計100%) =		30.0%	10.0%	40.0%	18.0%	2.0%

4.2.3 全体計画の進め方

建物配置計画等、全体計画のプロセスとしては、協会で8回前後の「協会会議」と呼ばれるミーティングを行い、建築設計会社が設計の企画を参加者に提案し、共用部や外観など会議を通して協会員たちの意見により、計画の修正を何度も重ねながら入居者全員で決定する形式をとっている（図 4-6）。住戸の内部空間は居住者の要求に基づき、各空間を検討しながら、設計された（図 4-7～4-15）。



図 4-6 「関山偃月」協会会議



図 4-7 A1～A4 の平面図



図 4-8 A5～A8 の平面図

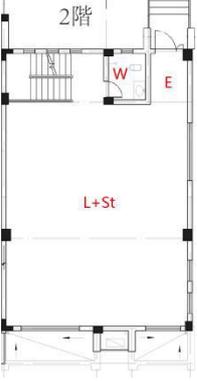
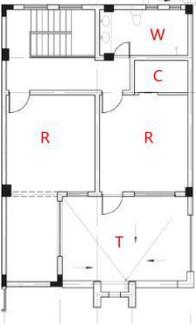
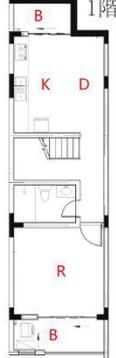
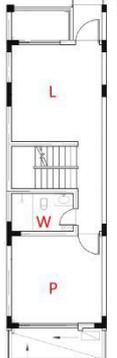
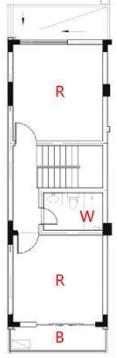
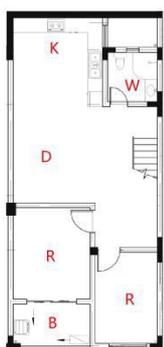
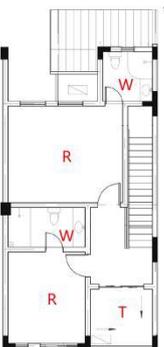
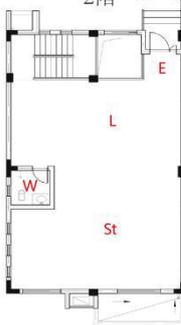
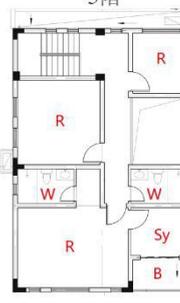
 <p>A9</p>	<p>1階</p> 	<p>2階</p> 	<p>3階</p> 															
<p>状態 予約済住戸 面積 280㎡</p>																		
 <p>A10</p>	<p>1階</p> 	<p>2階</p> 	<p>3階</p> 															
<p>状態 販売中住戸 面積 150㎡</p>																		
 <p>A11</p>	<p>1階</p> 	<p>2階</p> 	<p>3階</p> 															
<p>状態 予約済住戸 面積 180㎡</p>																		
 <p>A12</p>	<p>1階</p> 	<p>2階</p> 	<p>3階</p> 															
<p>状態 決定済住戸 面積 282㎡</p>																		
<table border="0"> <tbody> <tr> <td>Ⓑ—パルコニー</td> <td>Ⓟ—プレイルーム</td> <td>Ⓢ—スタジオ</td> </tr> <tr> <td>ⓓ—ダイニングルーム</td> <td>Ⓡ—寝室</td> <td>Ⓢy—書斎</td> </tr> <tr> <td>ⓔ—エントランス</td> <td>Ⓢ—物置</td> <td>Ⓒ—ウォークインクローゼット</td> </tr> <tr> <td>Ⓚ—キッチン</td> <td>Ⓣ—テラス</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ⓛ—リビングルーム</td> <td>Ⓦ—トイレ</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				Ⓑ—パルコニー	Ⓟ—プレイルーム	Ⓢ—スタジオ	ⓓ—ダイニングルーム	Ⓡ—寝室	Ⓢy—書斎	ⓔ—エントランス	Ⓢ—物置	Ⓒ—ウォークインクローゼット	Ⓚ—キッチン	Ⓣ—テラス		Ⓛ—リビングルーム	Ⓦ—トイレ	
Ⓑ—パルコニー	Ⓟ—プレイルーム	Ⓢ—スタジオ																
ⓓ—ダイニングルーム	Ⓡ—寝室	Ⓢy—書斎																
ⓔ—エントランス	Ⓢ—物置	Ⓒ—ウォークインクローゼット																
Ⓚ—キッチン	Ⓣ—テラス																	
Ⓛ—リビングルーム	Ⓦ—トイレ																	

図 4-9 A9～A12 の平面図

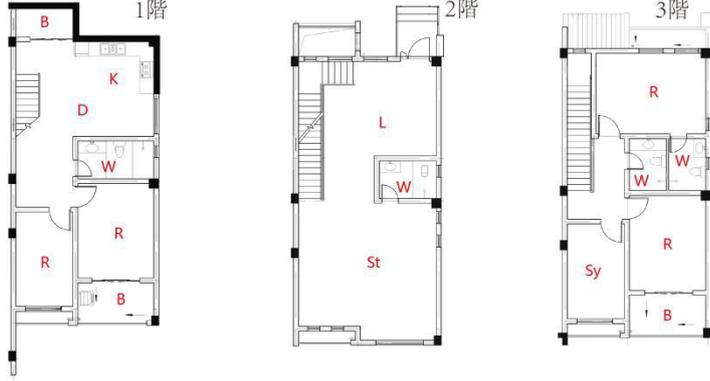
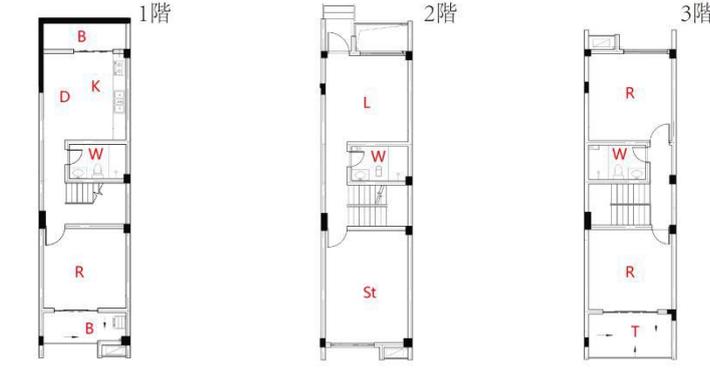
 <p>A13</p>																
<table border="1"> <tr> <td>状態</td> <td>販売中住戸</td> </tr> <tr> <td>面積</td> <td>213 m²</td> </tr> </table>	状態	販売中住戸	面積	213 m ²												
状態	販売中住戸															
面積	213 m ²															
 <p>A14</p>																
<table border="1"> <tr> <td>状態</td> <td>予約済住戸</td> </tr> <tr> <td>面積</td> <td>205 m²</td> </tr> </table>	状態	予約済住戸	面積	205 m ²												
状態	予約済住戸															
面積	205 m ²															
 <p>A15</p>																
<table border="1"> <tr> <td>状態</td> <td>販売中住戸</td> </tr> <tr> <td>面積</td> <td>213 m²</td> </tr> </table>	状態	販売中住戸	面積	213 m ²												
状態	販売中住戸															
面積	213 m ²															
 <p>A16</p>																
<table border="1"> <tr> <td>状態</td> <td>販売中住戸</td> </tr> <tr> <td>面積</td> <td>150 m²</td> </tr> </table>	状態	販売中住戸	面積	150 m ²												
状態	販売中住戸															
面積	150 m ²															
<table border="0"> <tr> <td>Ⓑ バルコニー</td> <td>Ⓟ プレイルーム</td> <td>Ⓢ スタジオ</td> </tr> <tr> <td>Ⓓ ダイニングルーム</td> <td>Ⓡ 寝室</td> <td>Ⓢy 書斎</td> </tr> <tr> <td>Ⓔ エントランス</td> <td>Ⓢ 物置</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ⓚ キッチン</td> <td>Ⓣ テラス</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ⓛ リビングルーム</td> <td>Ⓦ トイレ</td> <td></td> </tr> </table>		Ⓑ バルコニー	Ⓟ プレイルーム	Ⓢ スタジオ	Ⓓ ダイニングルーム	Ⓡ 寝室	Ⓢy 書斎	Ⓔ エントランス	Ⓢ 物置		Ⓚ キッチン	Ⓣ テラス		Ⓛ リビングルーム	Ⓦ トイレ	
Ⓑ バルコニー	Ⓟ プレイルーム	Ⓢ スタジオ														
Ⓓ ダイニングルーム	Ⓡ 寝室	Ⓢy 書斎														
Ⓔ エントランス	Ⓢ 物置															
Ⓚ キッチン	Ⓣ テラス															
Ⓛ リビングルーム	Ⓦ トイレ															

図 4-10 A13～A16 の平面図

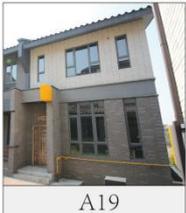
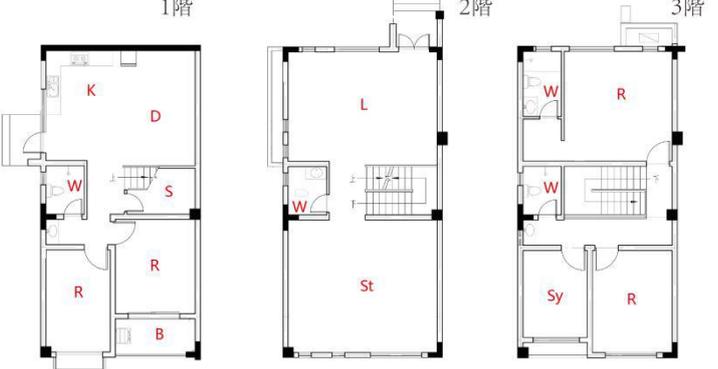
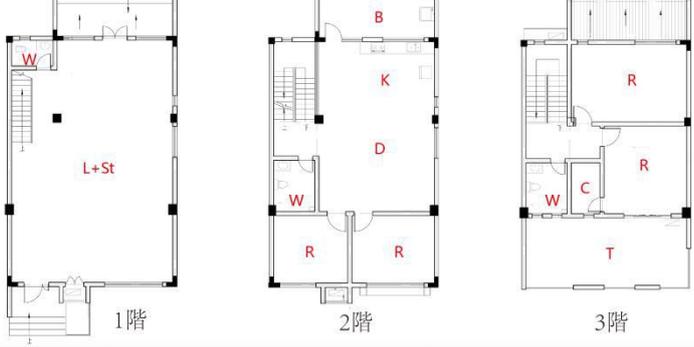
 <p>A17</p>																
<table border="1"> <tr> <td>状態</td> <td>販売中住戸</td> </tr> <tr> <td>面積</td> <td>150㎡</td> </tr> </table>	状態	販売中住戸	面積	150㎡												
状態	販売中住戸															
面積	150㎡															
 <p>A18</p>																
<table border="1"> <tr> <td>状態</td> <td>販売中住戸</td> </tr> <tr> <td>面積</td> <td>267㎡</td> </tr> </table>	状態	販売中住戸	面積	267㎡												
状態	販売中住戸															
面積	267㎡															
 <p>A19</p>																
<table border="1"> <tr> <td>状態</td> <td>決定済住戸</td> </tr> <tr> <td>面積</td> <td>220㎡</td> </tr> </table>	状態	決定済住戸	面積	220㎡												
状態	決定済住戸															
面積	220㎡															
 <p>B1</p>																
<table border="1"> <tr> <td>状態</td> <td>予約済住戸</td> </tr> <tr> <td>面積</td> <td>288㎡</td> </tr> </table>	状態	予約済住戸	面積	288㎡												
状態	予約済住戸															
面積	288㎡															
<table border="0"> <tr> <td>Ⓑ—バルコニー</td> <td>Ⓟ—プレイルーム</td> <td>Ⓢ—スタジオ</td> </tr> <tr> <td>Ⓓ—ダイニングルーム</td> <td>Ⓡ—寝室</td> <td>Ⓢy—書斎</td> </tr> <tr> <td>Ⓔ—エントランス</td> <td>Ⓢ—物置</td> <td>Ⓒ—ウォークインクローゼット</td> </tr> <tr> <td>Ⓚ—キッチン</td> <td>Ⓣ—テラス</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ⓛ—リビングルーム</td> <td>Ⓦ—トイレ</td> <td></td> </tr> </table>		Ⓑ—バルコニー	Ⓟ—プレイルーム	Ⓢ—スタジオ	Ⓓ—ダイニングルーム	Ⓡ—寝室	Ⓢy—書斎	Ⓔ—エントランス	Ⓢ—物置	Ⓒ—ウォークインクローゼット	Ⓚ—キッチン	Ⓣ—テラス		Ⓛ—リビングルーム	Ⓦ—トイレ	
Ⓑ—バルコニー	Ⓟ—プレイルーム	Ⓢ—スタジオ														
Ⓓ—ダイニングルーム	Ⓡ—寝室	Ⓢy—書斎														
Ⓔ—エントランス	Ⓢ—物置	Ⓒ—ウォークインクローゼット														
Ⓚ—キッチン	Ⓣ—テラス															
Ⓛ—リビングルーム	Ⓦ—トイレ															

図 4-11 A17～A19、B1 の平面図



図 4-12 B2～B5 の平面図



図 4-13 B6～B9 の平面図

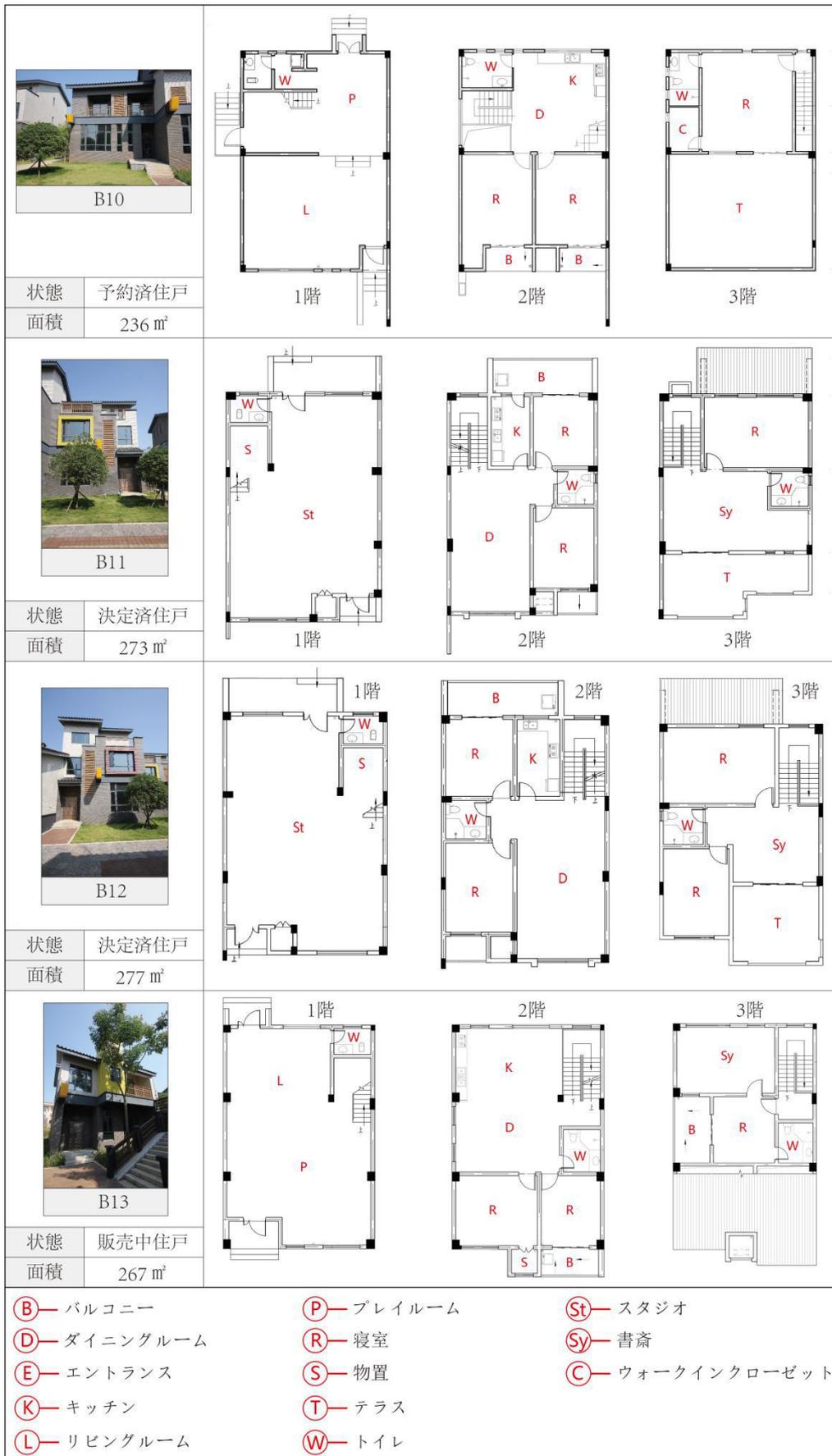


図 4-14 B10～B13 の平面図

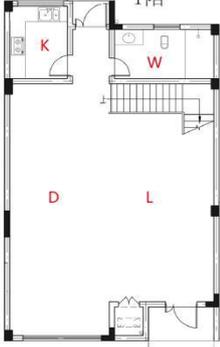
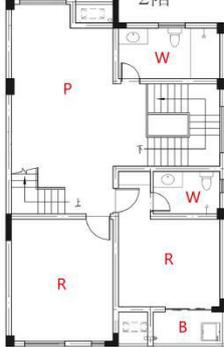
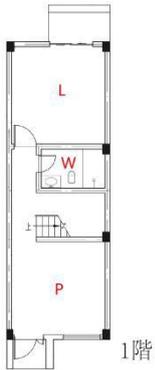
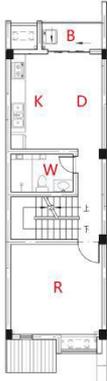
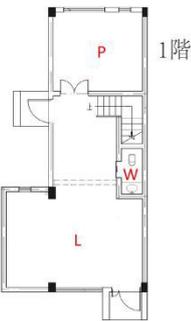
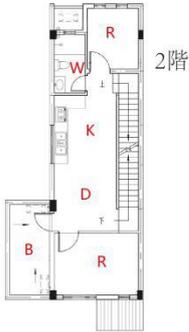
 <p>B14</p>	1階	2階	3階															
																		
<table border="1"> <tr> <td>状態</td> <td>決定済住戸</td> </tr> <tr> <td>面積</td> <td>260 m²</td> </tr> </table>	状態	決定済住戸	面積	260 m ²														
状態	決定済住戸																	
面積	260 m ²																	
 <p>B15</p>	1階	2階	3階															
																		
<table border="1"> <tr> <td>状態</td> <td>決定済住戸</td> </tr> <tr> <td>面積</td> <td>183 m²</td> </tr> </table>	状態	決定済住戸	面積	183 m ²														
状態	決定済住戸																	
面積	183 m ²																	
 <p>B16</p>	1階	2階	3階															
																		
<table border="1"> <tr> <td>状態</td> <td>決定済住戸</td> </tr> <tr> <td>面積</td> <td>138 m²</td> </tr> </table>	状態	決定済住戸	面積	138 m ²														
状態	決定済住戸																	
面積	138 m ²																	
 <p>B17</p>	1階	2階	3階															
																		
<table border="1"> <tr> <td>状態</td> <td>決定済住戸</td> </tr> <tr> <td>面積</td> <td>148 m²</td> </tr> </table>	状態	決定済住戸	面積	148 m ²														
状態	決定済住戸																	
面積	148 m ²																	
<table border="0"> <tr> <td>(B) バルコニー</td> <td>(P) プレイルーム</td> <td>(St) スタジオ</td> </tr> <tr> <td>(D) ダイニングルーム</td> <td>(R) 寝室</td> <td>(Sy) 書斎</td> </tr> <tr> <td>(E) エントランス</td> <td>(S) 物置</td> <td></td> </tr> <tr> <td>(K) キッチン</td> <td>(T) テラス</td> <td></td> </tr> <tr> <td>(L) リビングルーム</td> <td>(W) トイレ</td> <td></td> </tr> </table>				(B) バルコニー	(P) プレイルーム	(St) スタジオ	(D) ダイニングルーム	(R) 寝室	(Sy) 書斎	(E) エントランス	(S) 物置		(K) キッチン	(T) テラス		(L) リビングルーム	(W) トイレ	
(B) バルコニー	(P) プレイルーム	(St) スタジオ																
(D) ダイニングルーム	(R) 寝室	(Sy) 書斎																
(E) エントランス	(S) 物置																	
(K) キッチン	(T) テラス																	
(L) リビングルーム	(W) トイレ																	

図 4-15 B14～B17 の平面図

4.2.4 事業の建設スケジュール

中国では政府から開発資質証明書を受けた開発資質を持つ不動産開発会社（不動産会社）が事業主体となり建設・販売等を行うことが法的に定められた唯一の開発手法である。従って「関山偃月」においても開発資質を持たない協

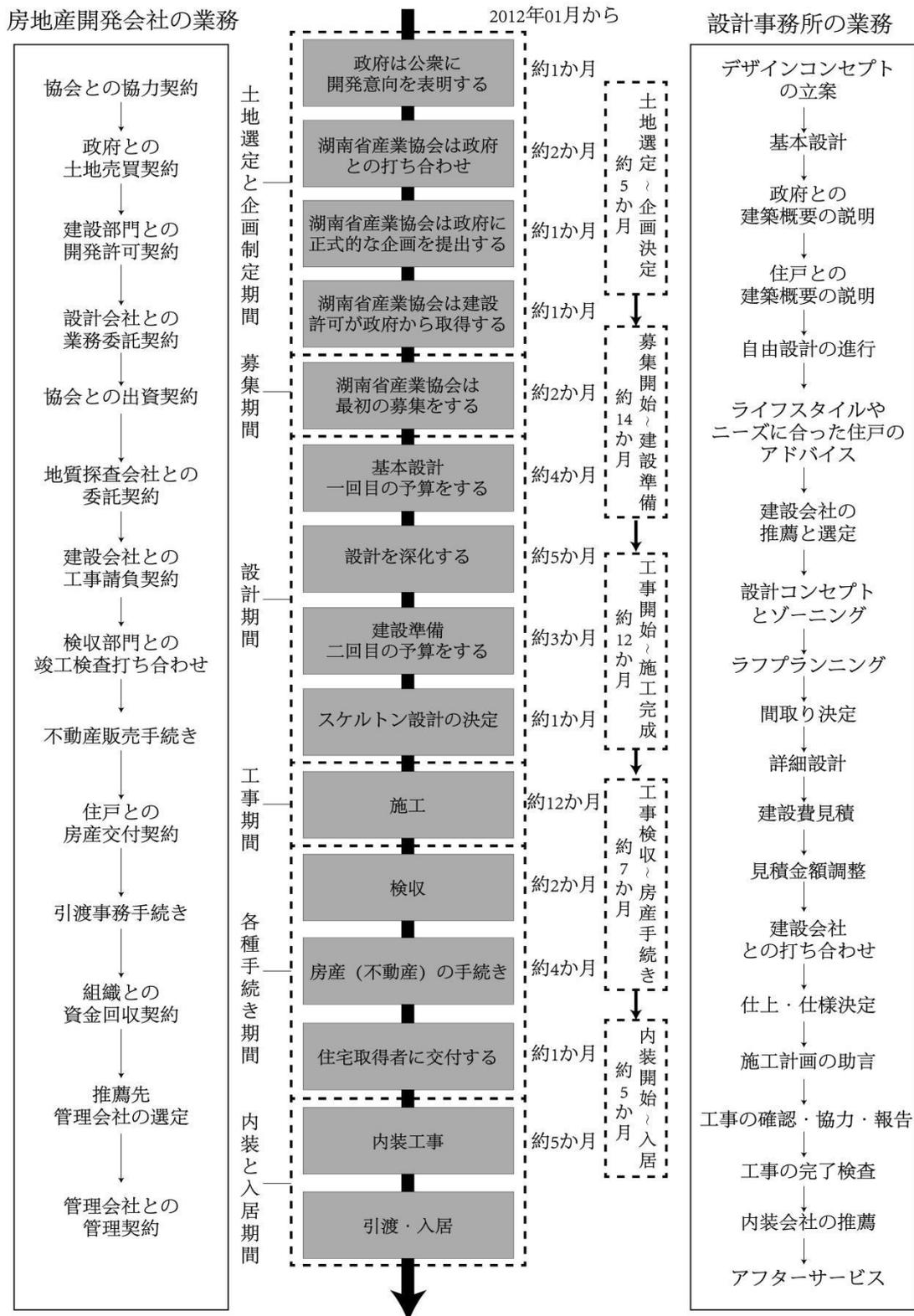


図 4-16 「関山偃月」のスケジュール

会は事業主体とはなり得ず、総工費の2%を報酬とする契約で開発会社と協働することを締結した。土地の購入から建設までの事業上の契約は全て開発会社名義で契約を結び事業を進めていく形である。この形は「理想佳苑」とほぼ同じと考えられる。一方で当CH事業と一般分譲MSとの違いとして開発会社は建設にかかる費用を負担する必要が無く、事業上の役割としては契約上の課題を解決し事業の遂行をサポートするのみである。竣工済は一般MSと同様の流れをとり、開発会社の販売部門で販売と住宅産権証明書（不動産登記簿）の発行を行う（不動産登記簿）。購入後、入居予定者たちは個々人で内装会社と契約し、内装設計と内装工事を行い、内装工事終了後に引き渡し、入居となる（図4-16）。開発会社は各会社と契約関係を結ぶことで、事業が最後まで順調に完成できることを協力サービスを提供していた。設計会社は協会からのコーポラティブという建設の理念を受け入れた上で、全体設計を把握し、協会に提案し、そして建設費用の見積もりと建設会社との打ち合わせも含めて、注文建設サービスを提供していた。

4.2.5 自由設計の範囲

自由設計を特徴として、「関山偃月」では初期募集時からの入居希望者に関しては共用部や建物外装から内装まで設計会社が40戸の居住者の要求に応じて自由設計を行った。しかし、24戸の離脱があった結果、住戸によって自由設計の程度に変更が生じている。当初参加者の内残った16/40戸はこれまで通り自由設計を進め続ける一方で、その他の新たな20戸は離脱者の要望に基づいたそれまでの設計を販売しやすい間取りとして汎用性を持たせるよう修正し、面積・間取りが異なる9種類の住戸を販売する形に決定された（表4-4）。

表4-4 自由設計の範囲

居住者	設計参加範囲			
	共用部	外観	間取り	内装
決定済16戸	○	○	○	○
	通路 街道 共用スペース 駐車場 活動室	建物のスタイル 建材 色 街区スタイル 並び方	平面配置 構造体 (壁、天井、床など) 部屋の高さと同面積 空間	室内設計 内装材料 内装工事
予約済8戸	×	×	×	○
	完成済の 空間を利用	完成済み住戸から の選択	販売しやすい 9つのタイプから の選択	室内設計 内装材料 内装工事
販売中12戸	×	×	×	○
	完成済の 空間を利用	完成済み住戸から の選択	販売しやすい 9つのタイプから の選択	室内設計 内装材料 内装工事

(○自由設計 ×非自由設計)

この20戸は中国の一般MSと同じく自由設計の範囲は内装工事のみに限定されると考える。内部空間の造りについて、各住戸の要求や、好みや、ライフス

タイル等に応じて、注文設計と建設を実施するのは本事業の特徴である。例えば、住戸 A4、A8 の居住者は作家であり、執筆と友達と会う必要がある為、創作用のスタジオと大きいリビングルームを造った。B4 の居住者は年寄りの建築士であり、足がちょっと不自由の為、住戸内部にエレベーターを設置した。B5 と B6 の居住者たちは親友であり、一階空間、屋上階のテラスの間に壁で分けずに、全て共用できるように設計し、そして居住者がワインに好きのため、地下にワインセラーを設置した。B9 の居住者はヨガを練習する為、三階にヨガ室も用意した（図 4-17）。外観と共用部の自由設計については、設計会社を協会に提案し、協会会議で居住者たち（16 戸）と建物のスタイルや、材料、色、見積もりなどに対して検討しながら、決定したものである。

住戸	間取り	写真
A4		<p>内装済状態</p> <p>① 創作と会友空間 ② 地下キッチン空間</p>
		<p>未内装状態</p> <p>① リビングルームと会友空間 ② テラス空間</p>
B4		<p>未内装状態</p> <p>① エレベーター設置 ② 二階キッチン空間</p>
		<p>未内装状態</p> <p>① 共有リビングルーム空間 ② 共有テラス空間</p>
B6		<p>未内装状態</p> <p>① ダイニングと書斎空間 ② 寝室の空間</p>
		<p>内装済状態</p> <p>① 連続の段階 ② ヨガの空間</p>

図 4-17 「関山偃月」自由設計の代表事例

4.2.6 事業の供給仕組み

「関山偃月」は入居者・協会・設計会社・建設会社・政府・開発会社と、主に6つの主体の協働から事業が遂行された。ここでは、各主体の役割・契約や資金の流れを整理する（図4-18）。「入居者」が事業に出資し自由設計を行った後、開発会社から住宅産権証明書（不動産登記簿）を受領し、内装工事完了後に入居する。「協会」は開発会社と業務委託契約を結び、入居者の募集を行う。また建設資金を徴収し貸し付け金を返還する代表者を担う。「設計会社」は開発会社と設計業務委託契約を結び、建築設計に関する全ての業務を担当する。「建設会社」は設計図面に基づいて建設工事を行う。「政府」は土地の元所有者であり、本事業に協議で協会に販売した。「開発会社」は土地の購入から全ての段階に介入し、住宅供給の主流である。協会と業務委託契約を結び出資金を受け、政府と土地売買契約を結び、それぞれの会社と業務委託契約を結びながら工事を進めて行く。竣工後には政府と各種手続きを行い、住宅産権証明書を発行し、販売を行う中で入居者と引き渡し手続きを行う。販売終了後、販売料金を組織に渡す中で、総工費の内2%の報酬を得る。当初からの参加者（16戸）は事業初期段階において既に出資している為、協会と開発会社間での販売料金引き渡しが完了した後、協会から貸し付け金分の返還を設計会社、建設会社と共に受ける。一方で、設計完了後に予約・購入した入居者は一般MS同様に開発会社の販売部門から住戸を購入し内装工事を行うとなった。

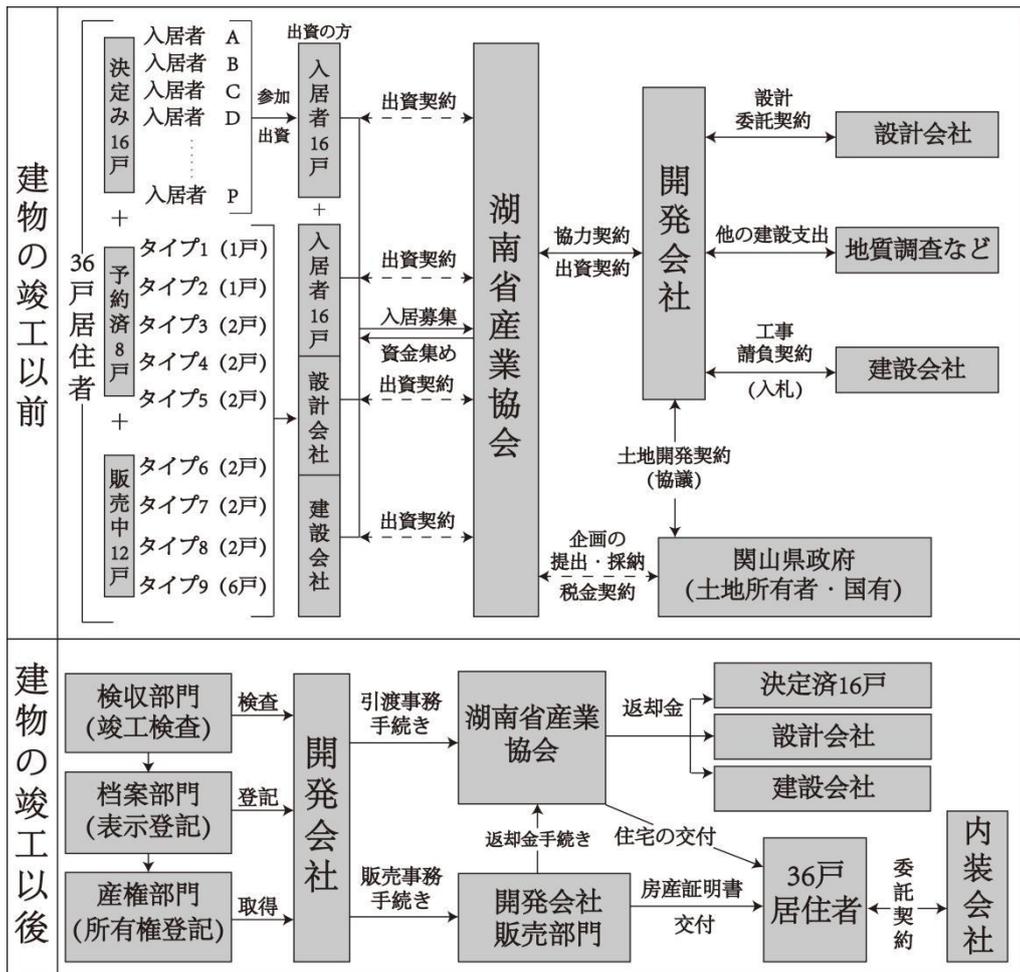


図4-18「関山偃月」の供給仕組み

4.2.7 管理手法

「関山偃月」は建物の竣工間もなく、12戸が未だ販売中であり、購入後の入居予定者も内装工事が完了しておらず入居していない為、協会はしばらくの間、管理人を二名雇う管理するかたちをとっている。住戸が全部販売完了になったら、今後は一般MSと同様に物業会社（管理会社）と契約し、管理費を支払いながら、委託管理を行っていく方針である。

4.2.8 入居理由

居住者16戸ヒアリング調査の結果から、入居理由には以下の4つがあげられる。①価値観共有する芸術家であるため（6戸、37.5%）、②同じ興味を持つ人の一緒に暮らすのは楽しいと思う為（4戸、25.0%）、③環境が良い・創作にいいと思う為（4戸、25%）、④購入価格の安さ（2戸、12.5%）。居住者の多くは、芸術家やデザイナー等であり、都心部にアトリエ・オフィスや住戸を構えているが、「関山偃月」の計画趣旨に賛同し、「関山偃月」を第二の拠点としていると考えた。これは居住エリアの複合施設の便利性を主な入居理由とする長沙市の一般MSとは異なる（図4-19）。

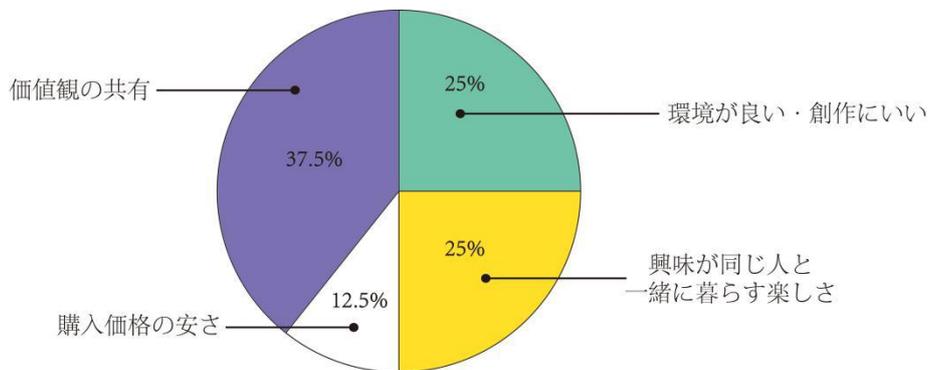


図4-19「関山偃月」の入居理由

4.3 直面する問題

中国における一般MSでは内装部分に関しては元々自由設計が可能であり、「関山偃月」は内装部分を超える外観、外観などに自由参加できるが、「関山偃月」では入居希望者の参加後に事業から離脱を制限する契約も結ばれないことから、参加者が容易に離脱することができ、突発的な資金不足によって、事業が不安定になる大きなリスクが存在する。またその結果、半数以上の住戸を自由設計の制限された一般MS同様の形式で販売することとなってしまった。

4.4 まとめ

「関山偃月」からみると、居住者たちがコーポラティブ方式によって設計参加を行いたいという需要が強く見られた。価値観、興味が近く、集まり易い芸術家たちを募集し、注文建設で住まいと場所を造るのは可能だと考えられる。

第5章 比較について

- 5.1 中国一般分譲住宅と中国型コーポラティブ住宅の比較
- 5.2 日本コーポラティブ住宅の考察
 - 5.2.1 日本コーポラティブ住宅の歴史
 - 5.2.2 日本コーポラティブ住宅の種類
 - 5.2.3 コーポラティブ事業の流れ
 - 5.2.4 土地の選定
 - 5.2.5 事業計画の進め方
 - 5.2.6 参加者の募集
 - 5.2.7 建設組合の運営と契約について
 - 5.2.8 資金計画
 - 5.2.9 コーディネーター、設計者の業務について
 - 5.2.10 自由設計の範囲について
 - 5.2.11 管理手法
- 5.3 日中コーポラティブ住宅の比較
 - 5.3.1 自由設計に関する比較
 - 5.3.2 建設の仕組みに関する比較
 - 5.3.3 費用分担に関する比較

5.1 中国一般分譲住宅と中国型コーポラティブ住宅の比較

(1) 一般 MS の供給流れ

中国の一般 MS の事業流れは、①企画建設段階、②住戸選定段階、③住戸設計段階、④管理決定段階の四つの段階に分けられる。

企画建設段階は、土地購入からスケルトン竣工まで（内装付き住宅は内装工事完了まで）を開発会社が事業を主導し、政府との土地販売契約、設計・施工会社との契約などを進める入居希望者が関与しない段階である。しかし、前売り開始したら、居住希望者は住宅売買契約ができる。

住戸選定段階は、入居希望者が、①住戸の購入状態の選定（未内装、簡単装飾、精装飾、全装飾、メニュー式装飾）、②住戸位置の選定、③住戸価格の選定（販売価格、管理費、修繕積立金、不動産取得税）、④住環境の選定（緑化率、容積率、駐車率）、⑤住棟型の選定（板状ビル、タワービル）、階数、面積、間取り、建物外観と品質など、様々な要素を検討して住戸を選定する。

住戸設計段階は、入居希望者が、スケルトン状態の「未内装住宅」を選択した後に内装設計と内装工事を内装会社に発注し、間取り、内装の好み、経費等を相談しながら、その工事が完成するまで関与する自由設計が可能な段階である。入居希望者が「内装付き住宅」を選んだ場合は、開発会社が内装工事まで手がけるため、住戸設計段階はない。

管理決定段階は、居住者が管理会社の決定に関与する段階である。「内装付き住宅」あるいは「未内装住宅」にかかわらず、一般 MS では、基本的に理事会・管理会社委託方式を採用している。

(2) 「理想佳苑」の供給流れ

「理想佳苑」の事業の流れは、以下五つの段階を分けている。①入居者募集段階、②企画建設段階、③住戸選定段階、④住戸設計段階、⑤管理決定段階の五つの段階に分けられる。

募集・出資段階は、一般 MS の初動期とは違い、NPO 協会が入居者の募集と資金調達を進め、その上で土地の取得を目指す段階である。資金調達のため、入居希望者募集と同時に住戸販売もおこなわれる。

企画建設段階は、一般 MS とほぼ同じであり、NPO 協会が開発会社と協力契約を締結した後に、開発会社が入札によって土地開発権を入手し、設計会社、建設会社などと契約を結び、スケルトン建設完了まで事業を進める。住戸選定段階では、スケルトンのタイプ、面積、価格、棟型（タワービル・板状ビル）、階数等の要素から、入居予定者が入居住戸を応募順番に抽選を行う。「理想佳苑」は全て「未内装住宅」であるため、住戸設計段階は、一般 MS と同様である。管理決定段階は、これも一般 MS と同様に、前期選定段階では開発会社の子会社を管理会社として管理を委託する。

(3) 「関山偃月」の供給流れ

「関山偃月」の事業の流れは、以下四つの段階を分けている。①募集・出資段階、②企画建設段階、③住戸設計段階、④管理決定段階の四つの段階に分けられる。

募集・出資段階は、エリア復興を目的とするため、協会員である芸術家を募集対象として、NPO 協会が入居者の募集と資金調達を進め、土地の取得を目指

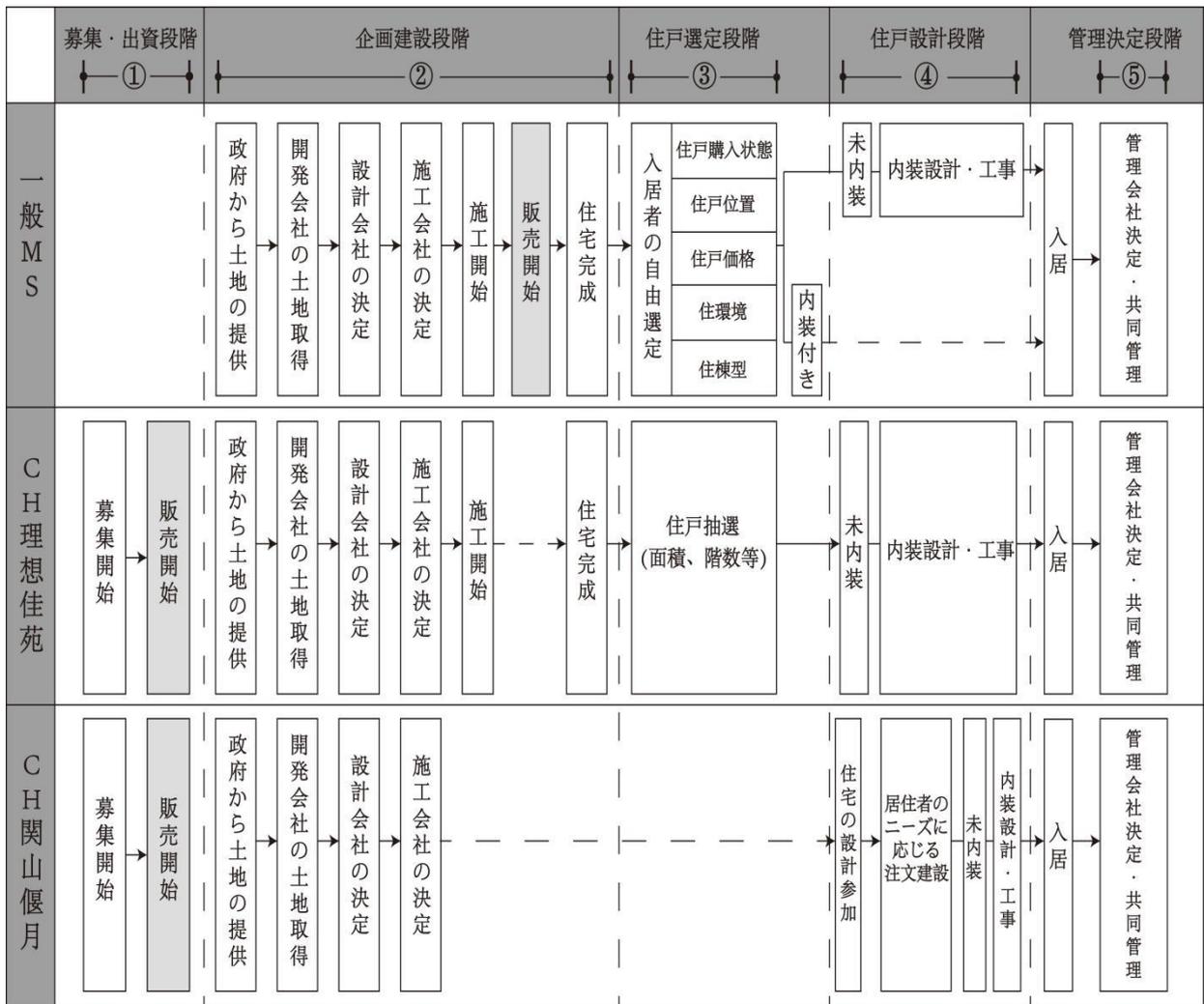
す段階である。

企画建設段階は、NPO 協会が開発会社と協力契約を締結した後に、開発会社が協議によって土地開発権を入手する。その協議に関して、政府は夫々専門分野で影響力を持つ協会員が入居することが関山県の活性化に繋がることを踏まえ、当時の事情販売価格の半額相当で土地を協会に売却し、代わりに毎年政府が（合計：7年）協会より50～100万円の税金を徴収する契約を締結することである。

住戸設計段階は、入居希望者のニーズに応じて、様々なスケルトン建設完了まで事業を進める。建物配置計画等、全体プロセスとしては、協会で8回前後「協会会議」と呼ばれるミーティングを行い、設計会社が設計企画を参加者に提案し、共用部や外観等会議を通して協会員たちの意見により計画の修正を何度も重ねながら入居者全員で決定する形式をとっている。

管理決定段階は、これも一般MSと同様に、初期の段階では開発会社の子会社を管理会社として選定し、後期の段階では所有者委員会で管理会社を委託する。その供給流れの比較について、表5-1に示した（表5-1）。

表 5-1 供給流れの比較



中国の地域開発事業は、開発資格を持つ開発会社が実施するのが一般的であるため、MSも事業主体は開発会社が担う。しかし、本研究で対象とした、「理想佳苑」と「関山偃月」は、開発会社とは違う組織が中心となって入居者募集と資金調達をおこない、開発会社とは協力契約を締結していた。一般MSでは、開発会社が全体の事業費を出資するため、住宅価格が上昇基調の中国において、事業経営は安定しているが、利益は開発会社に集中する。CHを担当する開発会社は、入居者募集と資金調達のリスクがないため、低い利益率に基づく協力費でも参加することができる。

「理想佳苑」は、事前の出資が必要と考え、費用分担は入居希望者全員で担い、NPO協会と開発会社を事業主体として激しい販売競争から、低価格で土地を入札した。開発会社は開発協力費が貰えるため、営利目的の一般MSより事業利益が少なくなっても、事業に協力する。実際に、入居者としては、開発者面の利益減少及び低価格の土地購入によりローコストが実現した。しかし、調査時点により、当初のCH建設の目的に反して、半分以上の入居希望者が実際には入居せず、利益を得るために転売している。さらに、住戸の転賃を通じて家賃を稼ぐことで、利益を得る居住者も存在する。また、所有者大会（管理組合）が成立条件を満たされないため、委託管理は実施できても、住民活動はないと分かった。

「関山偃月」は、住戸と住棟の計画・設計に居住者が積極的に参加しており、安い価格も実現したが、入居希望者の事業からの離脱を制限する契約締結がなかったことから、事業の途中から不参加になるものがあらわれ、突発的な資金不足によって事業が不安定になる大きなリスクが存在した。またその結果、半数以上の住戸を自由設計の制限された一般MS同様の形式で販売することとなった。

土地の取得に関しては、一般MSは協議、あるいは、入札で政府から土地開発権利を取得する。「理想佳苑」は入札によって、「関山偃月」は協議によって土地を取得していた。また、一般MSは、購入時には「未内装住宅」の状態が多かったものの、近年は内装付き住戸が増加しており、開発会社は住宅市場の多様化に対応している。「理想佳苑」は、従来の「未内装住宅」を採用しているが、「関山偃月」は、内装のみではなく、スケルトンそのものの計画にも入居者のニーズを反映していた。一般MSと二つのCHプロジェクト、それぞれのメリットとデメリットについて表5-2にまとめた（表5-2）。

一般MSは、居住エリアの施設の利便性をはじめ、入居希望者には様々な団地の選択肢がある。また、安定した運営が可能な開発会社を事業主体とするため、購入の際のリスクは低減される。一方で、販売価格が開発会社の利益を含めるため、十分な購入資金の確保が前提となる。

「理想佳苑」は、ローコストが目指され低価格での購入が可能となったため、投資目的の購入者も多く、その理念の共有に困難さがみられた。

「関山偃月」は芸術家・デザイナーのコミュニティ形成をもとに、居住エリア活性化の拠点として企画され、その効果が期待されている。また、郊外に立地するため都心部より比較的購入費が安くなっている。しかし、入居者確保の方法が確立しておらず、途中離脱の制限もないため、資金面をはじめとした事業性に脆弱さがある。

従って、中国型コーポラティブ住宅の良さは以下の3点をまとめました：①. 価値観を共有する人を集めること。②. スケルトン部分が注文建設できること。③. 利益は出資者が取得できることである。

表 5-2 中国の一般MSと中国型CHの比較

	中国一般MS		中国型CH「理想佳苑」	中国型CH「関山優月」
事業主体	開発会社		開発会社 + 協会	開発会社 + 協会
土地取得	A. 入札 B. 協議		入札	協議
資金調達	開発会社		入居者 + 協会	入居者 + 協会
購入状態	A. 未内装住宅		未内装住宅	未内装住宅
	B. 内装付き住宅	1. 簡単装飾 2. 精装飾 3. 全装飾 4. メニュー式装飾		
自由設計範囲	未内装	内装設計・工事	内装設計・工事	共用部、外観、間取り、内装設計・工事
	内装付き	無し		
スケルトン建設事業者	開発会社 ↙ ↘ 設計会社 施工会社		開発会社 ↙ ↘ 設計会社 施工会社	開発会社 ↙ ↘ 設計会社 入居者 施工会社
内装工事建設事業者	未内装	入居者 ↓ 内装会社 ↓ 開発会社 ↓ 内装会社	入居者 ↓ 内装会社	入居者 ↓ 内装会社
	内装付き	入居者 ↓ 内装会社 ↓ 開発会社 ↓ 内装会社		
棟型	A. 板状	B. タワー	A. 板状 B. タワー	連続住宅
入居者	社会人		1. 協会員 2. 低収入者 3. 農村から就職者	1. 協会員 2. 社会人
販売期間	施工開始～		募集開始～	募集開始～
メリット	1. 購入状態多様化 2. 資金面リスクが小さい		1. ローコスト 2. 低価格購入できる	1. 設計に自由度が高い 2. 企画参加できる
デメリット	未内装	施工期間が長い	間取りタイプが少ない	1. 資金面リスクが高い 2. 途中離脱制限がない
	内装付き	内装の千篇一律		

5.2 日本コーポラティブ住宅の考察

5.2.1 日本コーポラティブ住宅の歴史

日本のコーポラティブ住宅とは、自ら居住するための住宅を建設するものが、建設組合を結成し、協働して事業計画を進め、土地の取得、建物の設計、工事発注、その他の業務を行い、住宅を取得し、管理していく方式と定義されている。それが、出来合いのものを買う既製品の集合住宅ではなく、「家を欲しい人々が集まり、協同して建てる集合住宅」なのである¹⁾。

コーポラティブ住宅の特徴は、費用や設計の自由性、あるいは管理や人間関係の選択性などの様々な面で、入居者にとってのメリットを最大限引き出す可能性を持つ住まいである。コーポラティブ住宅の歴史は200年以上となり、18世紀後半のイギリスから、当時の共済組合の仕組みを勤労者の住宅取得に応用した「建設組合」として生まれた。その後、イギリスのコーポラティブ住宅の開始を始めとして、ヨーロッパ大陸やアメリカ大陸などに伝わり、各国に様々な発展過程を辿り、それぞれの特徴を見せながら普及していた。日本でのコー

ポラティブ住宅の歴史は40年を超え、約1万戸の供給実績がある。歴史が長いイギリスと比べると、まだ誕生したばかりである。日本の最初事例は、4人の建築家が協力して、土地を購入し、集合住宅を建設して居住した「千駄ヶ谷・オペラティブハウス」(竣工1968年)とされる²⁾(図5-1)。この都心部に安く家を造るには、共同で土地を買い、自分たちで設計すれば良いという発想で計画されたものである。本格的なコーポラティブ時代の幕開けは、1974年完成の「OHP ナンバー1」(図5-2)と1975年完成の「柿生コーポラティブ」(図5-3)



図5-1 千駄ヶ谷・オペラティブハウス(竣工1968)³⁾

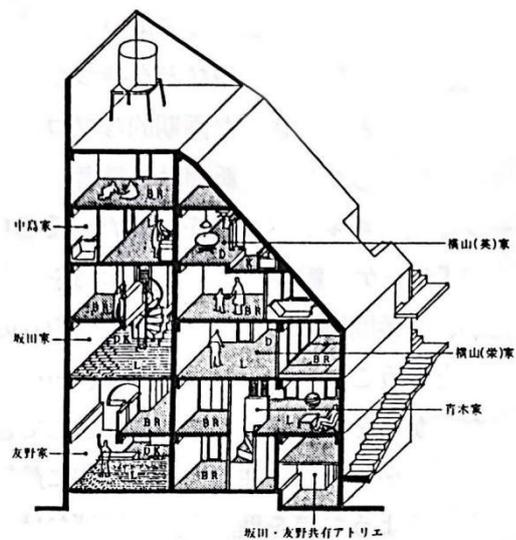
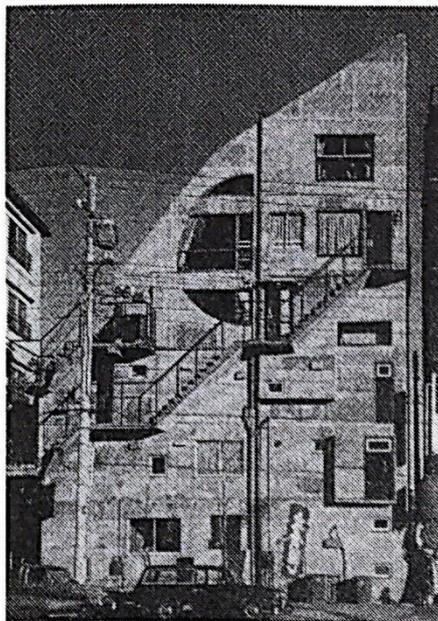


図5-2 「OHP ナンバー1」(1974年、杉並区高井戸東)²⁾

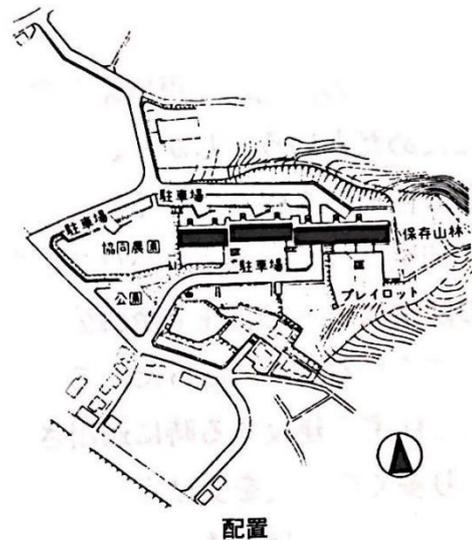
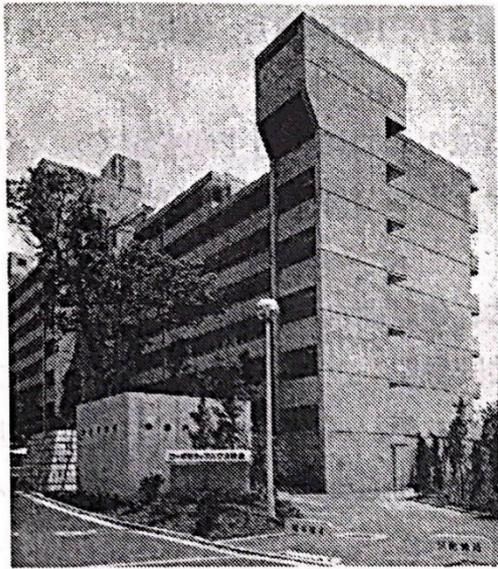


図 5-3 「柿生コーポラティブ」(1975 年、川崎市麻生区)²⁾

欧米に見られるコーポラティブ住宅の形式では、建物を組合が所有し、居住権が組合員に与えられる形式が一般的であり、「安い住居費で質の高い共同住宅に住む」という実利的な目的を持っている場合が多い。しかし、組合所有を認める制度がない日本では、建物を注文建設する過程で居住者が参加できて、住宅竣工後は普通の一般分譲住宅と同じ区分所有となる。日本のコーポラティブ住宅は、ヨーロッパの住宅動向を参考に、建築家が手作り感覚で取り組む 5、6 戸の小さいなものであった。次第に 10 戸、20 戸と規模もだんだん大きくなり、今では 200 戸、300 戸単位のものもできるまでに力量をつけてきた。これまでの日本コーポラティブ住宅の建設戸数の推移をみると、全体としては年間 200 戸台で着実に継続的に建設されており、2001 年以降は東京・大阪を中心に、札幌から広島、沖縄など全国に波及、質・量の両面でこれまでにない拡大の傾向を見せている¹⁾。本研究では、東京都以内のコーポラティブ住宅中で 151 事例を抽出し、現場調査を行い、各コーポラティブ住宅事例を考察した上で、コーポラティブ住宅の実態を把握する(図 5-4~5-12)。

5.2.2 日本コーポラティブ住宅の種類

日本での住宅供給はその主体・目的から大きく分けると、①公的住宅供給、②営利的住宅供給、③非営利的住宅供給の 3 つの柱がある。日本のコーポラティブ方式は基本的には「非営利的住宅供給」の中の協同組合による住宅供給に該当する。住宅供給に関して、不特定多数の人々を対象にすることではなく、「組合員」という限られた人々に非営利で住宅を供給するという原則がある¹⁾。事業の主体も組合員であり、自分たちの住まいづくりを自分たちで力を合わせて行う「自助活動」であることは主な特徴である。さらに、日本でのコーポラティブ住宅の建設供給主体は 2 種類に分けられる。一つは入居者自主建設で、入居者が予めグループをつくり、土地を探しから始める住民主導型である。二つはコーディネーターと呼ばれる専門家が土地を用意し、企画をつくって入居者を募集する企画者主導型である。入居者たちが自分でグループを形成し、建

番号	写真・名前	所属区域	戸数	竣工年	番号	写真・名前	所属区域	戸数	竣工年
1	 雪谷大塚の集合住宅Steps	東京都大田区	6戸	2014	2	 西荻窪凸ハウス	東京都杉並区	5戸	2011
3	 駒沢公園テラス	東京都世田谷区	12戸	2009	4	 田園調布テラス	東京都大田区	10戸	2014
5	 八雲コートハウス	東京都目黒区	9戸	2013	6	 タウンハウス野方	東京都中野区	11戸	2013
7	 谷中テラス	東京都台東区	9戸	2012	8	 四谷・若葉の集合住宅	東京都新宿区	8戸	2012
9	 下馬の集合住宅	東京都世田谷区	11戸	2012	10	 都立大学テラス	東京都目黒区	13戸	2011
11	 南青山septem	東京都港区	7戸	2012	12	 代沢テラス	東京都世田谷区	13戸	2013
13	 石神井プリーツ	東京都練馬区	6戸	2010	14	 cross駒込4丁目	東京都豊島区	12戸	2011
15	 Terra中目黒	東京都目黒区	8戸	2013	16	 下北沢blocks	東京都世田谷区	8戸	2010
17	 KEELS	東京都新宿区	9戸	2008	18	 SLIDE西荻	東京都杉並区	9戸	2008

図 5-4 事例一覧

番号	写真・名前	所属区域	戸数	竣工年	番号	写真・名前	所属区域	戸数	竣工年
19	 成城・高台の家	東京都世田谷区	4戸	2008	20	 駒沢K-Cinq	東京都世田谷区	5戸	2007
21	 世田谷のコーポ	東京都世田谷区	8戸	2012	22	 代田タウンハウス	東京都世田谷区	10戸	2008
23	 石神井公園の集合住宅	東京都練馬区	6戸	2007	24	 吉祥寺ハウス	東京都武蔵野市	20戸	2004
25	 松庵森の家	東京都杉並区	6戸	2010	26	 COURTHOUSE荻窪	東京都杉並区	5戸	2006
27	 下北沢Apartment	東京都世田谷区	6戸	2010	28	 下北沢helix	東京都世田谷区	6戸	2008
29	 seijo terrace	東京都世田谷区	8戸	2006	30	 SAKURA HOUSE	東京都世田谷区	7戸	2004
31	 用賀triplex	東京都世田谷区	3戸	2007	32	 Mews 上用賀ハウス	東京都世田谷区	8戸	2009
33	 緑道の家	東京都世田谷区	6戸	2011	34	 Sette	東京都世田谷区	7戸	2011
35	 弦巻フラット	東京都世田谷区	11戸	2010	36	 桜新町ロウハウス	東京都世田谷区	4戸	2002

図 5-5 事例一覧

番号	写真・名前	所属区域	戸数	竣工年	番号	写真・名前	所属区域	戸数	竣工年
37	 Moti等々力	東京都世田谷区	8戸	2007	38	 TWIST東玉川	東京都世田谷区	4戸	2008
39	 御留山ハウス	東京都新宿区	6戸	2010	40	 代々木メゾネットS-style	東京都渋谷区	6戸	2005
41	 松濤コートハウス	東京都渋谷区	6戸	2001	42	 Glasfall	東京都世田谷区	6戸	2008
43	 シモウマハウス	東京都世田谷区	4戸	2003	44	 comoterrace	東京都目黒区	4戸	2009
45	 Butte	東京都目黒区	10戸	2011	46	 恵比寿コートハウス	東京都渋谷区	4戸	2003
47	 下目黒の森テラス	東京都目黒区	12戸	2008	48	 グレインズ	東京都目黒区	4戸	2007
49	 大岡山Studio	東京都目黒区	6戸	2003	50	 SOLA護国寺スカイガーデン	東京都豊島区	6戸	2008
51	 CROSS小日向	東京都文京区	10戸	2010	52	 小日向-COHINATA	東京都文京区	4戸	2007
53	 Unite神楽坂	東京都新宿区	4戸	2007	54	 神楽坂南町アパートメント	東京都新宿区	10戸	2007

図 5-6 事例一覧

番号	写真・名前	所属区域	戸数	竣工年	番号	写真・名前	所属区域	戸数	竣工年
55	 広尾ハウス	東京都渋谷区	6戸	2006	56	 白金台のTri-SKIP	東京都港区	3戸	2005
57	 コレット	東京都杉並区	8戸	2008	58	 UME3	東京都世田谷区	3戸	2004
59	 下馬ストラータ	東京都世田谷区	10戸	2002	60	 尾台山コートハウス	東京都世田谷区	4戸	2000
61	 treize	東京都武蔵野市	13戸	2014	62	 Fika	東京都武蔵野市	9戸	2014
63	 Tradica吉祥寺	東京都武蔵野市	11戸	2011	64	 成城SOCIO	東京都世田谷区	14戸	2013
65	 Nonet北沢川	東京都世田谷区	14戸	2013	66	 上野毛の社	東京都世田谷区	14戸	2012
67	 松原の家	東京都世田谷区	9戸	2012	68	 OGGI	東京都杉並区	19戸	2012
69	 treo	東京都世田谷区	7戸	2011	70	 DSET荻窪	東京都杉並区	17戸	2011
71	 Freo	東京都世田谷区	9戸	2010	72	 上北沢HAUS	東京都世田谷区	8戸	2009

図 5-7 事例一覧

番号	写真・名前	所属区域	戸数	竣工年	番号	写真・名前	所属区域	戸数	竣工年
73	 久が原SMKA	東京都大田区	10戸	2007	74	 方南町4REST	東京都杉並区	4戸	2005
75	 二子テラス	東京都世田谷区	8戸	2005	76	 武蔵野ハウス	東京都武蔵野市	17戸	2003
77	 cocasa	東京都目黒区	4戸	2012	78	 ARCO	東京都調布市	9戸	2008
79	 Clanka	東京都世田谷区	4戸	2007	80	 N's Bau	東京都渋谷区	8戸	2006
81	 sakuramira	東京都世田谷区	8戸	2006	82	 T-Treppe	東京都世田谷区	8戸	2005
83	 J-patio	東京都目黒区	15戸	2004	84	 三茶ハウス	東京都世田谷区	6戸	2003
85	 M-Split	東京都三鷹市	8戸	2002	86	 J-alley	東京都目黒区	11戸	2001
87	 駒沢公園ハウス	東京都世田谷区	11戸	2014	88	 弦巻noie	東京都世田谷区	9戸	2014
89	 ユニット等々カ溪谷	東京都世田谷区	15戸	2013	90	 羽根木の森レジデンス	東京都世田谷区	17戸	2013

図 5-8 事例一覧

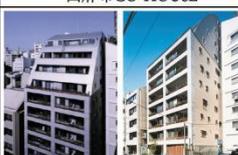
番号	写真・名前	所属区域	戸数	竣工年	番号	写真・名前	所属区域	戸数	竣工年
91	 北沢ハウス	東京都世田谷区	11戸	2012	92	 三田伊皿子坂ハウス	東京都港区	16戸	2012
93	 LiBell	東京都世田谷区	17戸	2012	94	 BLIKS若林	東京都世田谷区	17戸	2015
95	 けやきガーデン奥沢	東京都世田谷区	36戸	2012	96	 tonary	東京都世田谷区	7戸	2013
97	 永山ハウス	東京都多摩市	23戸	2009	98	 羽根木ガーデンテラス	東京都世田谷区	19戸	2014
99	 九段千鳥ヶ淵テラス	東京都千代田区	24戸	2014	100	 こはす	東京都千代田区	16戸	2012
101	 見樹院	東京都文京区	14戸	2011	102	 坂の上テラス	東京都千代田区	20戸	2009
103	 JCOURT HOUSE	東京都北区	27戸	2007	104	 桜坂ハウス	東京都北区	18戸	2007
105	 Conier House	東京都千代田区	8戸	2006	106	 西麻布CO-HOUSE	東京都港区	21戸	2005
107	 KT HOUSE	東京都千代田区	11戸	2004	108	 桜ハウス	東京都千代田区	17戸	2004

図 5-9 事例一覧

番号	写真・名前	所属区域	戸数	竣工年	番号	写真・名前	所属区域	戸数	竣工年
109	 K	東京都世田谷区	13戸	2003	110	 緑校館	東京都小金井市	15戸	2003
111	 K-HAUS	東京都世田谷区	16戸	2003	112	 COMS HOUSE	東京都神田区	11戸	2002
113	 代官山HAUS	東京都渋谷区	18戸	2011	114	 Coume	東京都世田谷区	9戸	2013
115	 Laube	東京都文京市	9戸	2011	116	 O-haus	東京都目黒区	11戸	2012
117	 麻布HAUS	東京都港区	14戸	2013	118	 浜田山コーポ	東京都杉並区	13戸	2013
119	 駒場館	東京都目黒区	13戸	2005	120	 CURA	東京都渋谷区	18戸	2005
121	 テラス松原コーポ	東京都世田谷区	8戸	2006	122	 松庵ハウス	東京都杉並区	6戸	2006
123	 国立HAUS	東京都国立市	11戸	2007	124	 コーポ赤堤三丁目	東京都世田谷区	12戸	2006
125	 l u z	東京都杉並区	4戸	2003	126	 シンビア	東京都中野区	10戸	2008

図 5-10 事例一覧

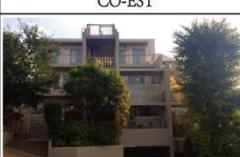
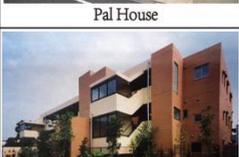
番号	写真・名前	所属区域	戸数	竣工年	番号	写真・名前	所属区域	戸数	竣工年
127	 DECOR	東京都大田区	14戸	2002	128	 M-flats	東京都武蔵野市	15戸	2000
129	 M-FRONT	東京都武蔵野市	17戸	2001	130	 CUBE9	東京都世田谷区	9戸	2006
131	 Cella	東京都世田谷区	20戸	2005	132	 南雪谷テラス	東京都大田区	12戸	2004
133	 CO-EST	東京都大田区	16戸	2003	134	 上北沢アパートメント	東京都世田谷区	17戸	2001
135	 尾台山ハウス	東京都世田谷区	11戸	2001	136	 六庵	東京都杉並区	6戸	2005
137	 大森アパートメント	東京都大田区	17戸	2005	138	 日向坂ハウス	東京都港区	16戸	2004
139	 東山SCP	東京都目黒区	16戸	2004	140	 Pal House	東京都世田谷区	17戸	2003
141	 Block on Block	東京都世田谷区	14戸	2004	142	 サクラコート	東京都世田谷区	20戸	2004
143	 祐天寺ハウス	東京都目黒区	13戸	2004	144	 HILL HOUSE	東京都世田谷区	16戸	2004

図 5-11 事例一覧

番号	写真・名前	所属区域	戸数	竣工年	番号	写真・名前	所属区域	戸数	竣工年
145	 CO-MO	東京都杉並区	12戸	2003	146	 ROXI	東京都世田谷区	11戸	2003
147	 松原フラット	東京都世田谷区	23戸	2003	148	 桜阪上	東京都品川区	13戸	2003
149	 池上ハウス	東京都大田区	12戸	2002	150	 O-CUBE	東京都杉並区	19戸	2003
151	 駒沢ハウス	東京都世田谷区	22戸	2003					

図 5-12 事例一覧

設段階になったら、実際にはかなり困難である。各専門知識なしで土地探しや企画づくりをし、完成まで管理していくのは労力と時間を要するだけでなく、リスクを伴うことになる。

コーディネーターが事業を主導して進めるコーポラティブ住宅は入居者自主建設の持つ様々な問題点：「方向性が定まらない」、「時間がかかる」、「専門的なことへの対応が困難」、「合意形成が難しい」などをコーディネーターがサポートしながら進めることで、事業をスムーズにすすめるものである。全体の設計や価格帯や見積もりなどの企画フレームはコーディネーターが予め固めておき、居住者は事業に「参加」する。コーディネーターが準備し、居住者は参加し、理解し、選択し、決める。その両者のスタンスで事業を進めていくのが企画者主導型コーポラティブ住宅である。実際、住民主導型は少なく、企画者主導型が大部分である¹⁾。

5.2.3 コーポラティブ事業の流れ

一般的にコーポラティブ事業の立ち上げに当っては、一緒に住もうという共通意識を持った人が数世帯呼びかけあって勉強会を聞き、仲間集めを行うことが多い。そして、口コミ、チラシ配布などのほか、地元新聞に記事として取り上げてもらい、コーポラティブ住宅づくりに賛同する人を集める地道な活動を続けている。「住民主導型」には一般マンションデベロッパーのように大量の新聞折り込みのチラシを巻いたりする資金的な余裕がない。また、コーポラティブの建設組合が任意の個人の集まりだということも、不特定多数の人の信頼を得ていく困難さにつながる。そして、集めた人々の要望を叶えることは難しい。また、敷地の諸条件から、建築家に検討を依頼した上で建築可能なボリューム（階数や床面積）、また計画できる住戸数も決まってくる様々な制約が後

から加えてくることになる。⁴⁾「企画者主導型」に関して、企画者が行うのは、土地の手当てから、その敷地にどのようなコーポラティブ住宅を建設することができるかの検討、建設会社への工事費の概算見積もり、階数や部屋の向いている方角などの様々な条件から住戸の環境係数、価格決定、参加者を決めるに当たって前提条件等をちゃんと整理した上で参加希望者への募集を行う。組合結成から竣工まで、組合の運営や、融資など専門的な手続きについても、コーディネーターはアドバイス或いは代行してもらいながら進められることから、より円滑に事業を進めることが可能となる⁴⁾。

コーポラティブ住宅の事業流れについて、図 5-11 のように示した。組合形成から、実施設計完了までの設計期間で約半年、工事着工から竣工まで約一年かかる。最短でも一年半の期間がかかることになる。設計の調整に長引いたり、各戸の内装が違い手間が掛かることなどを考えると工事期間の余裕を見て、概ね二年くらいである（図 5-13）⁴⁾。

5.2.4 土地の選定

日本の土地探しは、以前は地価も高く入手が大変だったが、最近は地方公共団体や公社・公団による土地の提供が増えている。さらに近年、コーポラティブ住宅に関心を持つ地主自らがコーディネーターに問い合わせ、土地活用を相談するケースも増えてきている¹⁾。コーポラティブ住宅は一般的な資産運用としての一般分譲住宅ではなく、もっと特色がある資産価値としての住宅建設である。さらに、そう考える地主は現れ、建設段階では地主が建設に関わっていくが、関わる中で地主自らがコーポラティブ住宅への理解が深まり、居住者となる場合もある。

コーポラティブ住宅だからといって、特に一般分譲住宅と違う条件が求められるわけではなく、基本的にはマンション適地は全てコーポラティブ住宅に向いているといえる。ただし、規模や周辺環境により、ふさわしい土地の目安は考えられる。

コーポラティブ住宅の建設前に、その候補地に対してどのような規模の住宅建設が可能か、また概略収支計画による事業成立性に関するシミュレーションを行う必要性がある。土地周辺の近隣調査や住宅市場調査などを含むコーポラティブ住宅の全体企画は、コーポラティブ住宅を事業として成立させる上で重要なプロセスであり、この全体計画に基づき、地主との具体的な交渉となる。この交渉があるため、コーポラティブ住宅は一般分譲住宅と異なり、土地売買まで時間を要し、地主の協力が不可欠である（図 5-14）。

一般にコーディネーターが地主と土地費用や売買契約内容、支払時期について相談して事業はスタートする。土地売買の実際は、入居者が全員集まるか、もしくはその見通しができた段階で行うことでリスクは軽減する。

5.2.5 事業計画の進め方

コーポラティブ住宅は「参加型の住まいづくり」を特徴するから、入居者募集から、建設組合結成までの事業スケジュール、コーポラティブ住宅の事業方針、事業計画等をはじめ事業資金計画目途もこの時点で立て、入居者希望者が安心して参加できるように準備する。特にスケジュールや必要経費と支払い時期の目安については明確にしておく。



図 5-13 コーポラティブ住宅事業の流れ¹⁾

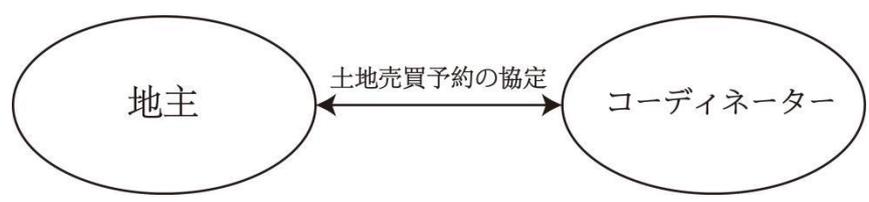


図 5-14 土地販売の交渉

事業計画に関しては、建物の構造、階数、戸数、延床面積、1戸当たりの専有面積、住戸取得の目安費用、住戸規模バリエーションや事業資金計画などを全てコーディネーターと設計者が作成する。実際は、入居者たちと相談の中で事業を進めていくため最終なプランまでにはディテールは変化していく。あくまでも入居者たちが検討し判断するのを助けるため作成するものである。そして、コーポラティブ住宅を建設する為の開発許可や建築確認などの許認可に関する政府への相談、金融機関とのローン設定などの相談をする。事前にこれらの打診をし、見通しを立てておくことで、事業を円滑に進めていく。要するに、コーポラティブ住宅は、全ての入居希望者が一から考え、決めるような意味の自由というものではなく、いろいろな選択肢とその判断材料専門家が示し、入居者が適切な判断をスピーディにしていけるようにすることで質の高い住空間を造るものである。

5.2.6 参加者の募集

コーポラティブ住宅建設に参加する居住者は、入居資格が特別に問われることはなく、通常のマンション取得能力があり、「参加したい」、「住みたい」という気持ちがあれば十分である。しかし、建設段階で入居者同志での話し合いや設計者との打ち合わせがあるため、出来上がった住宅を購入するのとは違い、多少の関心とそのために時間や労力や費やすことは必要である。コーポラティブ住宅の企画によっては、そこに住みたいという共通の「入居意識」を持つ参加者が多く、参加者募集段階から企画の特徴を打ち出し、地域特性やコンセプト、テーマを決めて募集することもある。

募集方法については、いよいよプロジェクトは外に向けて動き出す。募集方法は：広報チラシや各種メディアを利用するほか、地元自治体やまちづくり団体など関連団体への協力要請や、地元のコミュニティ誌や新聞、そして口コミやインターネットなど様々な方法を考える（図5-15）。コーポラティブ住宅は一般分譲住宅と異なり、参加型住まいづくりのため地域新聞やコミュニティ紙に取り上げられることが多い。また、地域に根ざした新しい住まいづくりであるため、自由設計ワークショップやコーポラティブ住宅講座などコミュニティイベントの展開も可能である。さらに、コーポラティブ住宅に関心がある人々に、その事業の仕組みや推進方法や必要な説明会や相談会を開催する。コーポラティブ住宅は勉強会等を通して、理解を深めながら、関心のある人を集めて行く方法が効果的である。その説明会の内容は以下になる：①参加型コーポラティブ住宅により建設する住宅であること（共通認識の確認）、②事業流れと基本スケジュール、③コーディネーターの役割、④費用の構成について（分担方法と支払い時期及び条件）、⑤用地取得（借地）・設計・コーディネーター業務・事業諸経費・建設費について、⑥居住者グループ、組合結成の目途がついた時から事業はスタートするということである。

5.2.7 建設組合の運営と契約について

組合員がある程度集まった時点でコーポラティブ住宅建設組合（ハウジンググループ）は設立される。この建設組合は規約を定め、組合員の共通認識を明確にする。組合員は組合の目的であるコーポラティブ住宅の建設を達成するために共同して土地の取得と住宅の建設を行うことを約束する。そして、建設組

	コーポラティブ住宅	一般分譲住宅
テレビ・ラジオCM	×	○
テレビ・ラジオ取材	○	×
新聞・雑誌広告	△	○
新聞・雑誌記事掲載	○	×
駅看板	△	○
電車内広告	×	○
現地・周辺での看板告知	○	○
モデルルーム	×	○
新聞折込チラシ	○	○
ミニコミ誌広告・記事	○	△
住宅フェア等のイベント	×	○
ワークショップ等のイベント	○	×
地域の市民講座	○	×
官公庁広報紙への記事掲載	○	×
官公庁内でのチラシ配布	○	×
地域でのチラシ配布・設置	○	△
口コミ・ネットワーク	○	△
インタネット	○	○
周辺企業とのタイアップ広報	○	△
協力企業とのタイアップ広報	○	△

図 5-15 募集方法¹⁾

合では、各組合員によって、事業計画に係る事項を決定していく。組合の理事会、各種部会や勉強会などを開催しながら、組合員のコミュニケーションを十分にはかりつつ、組合員の理解と合意のもとに組合は運営される。

組合員の権利と義務については、組合員全員に帰属しており、出資金額とは関係なく、権利・業務は平等である。そして、事業の進展にともない、生じる資産は組合員が管理・運営する財産となり、全員の同意なしにその持ち分を譲渡・質入れなどして処分することはできない。さらに、コーディネーターは第三者として、事業や会合を円滑に進めていく運営を支援する。住宅の完成まで、各ステージに応じた内容で会合は行うため、共通目的を持つ居住者、仲間意識や連帯意識は育まれていく。要するに、コーポラティブ住宅の完成から良好なコミュニティ形成へとつながる。その結果「住む人みんな顔見知り」という安心感を持って暮らせるコミュニティが形成されるのである⁵⁾。

途中加入や脱退について、基本的には組合員が事情を認め総会の承認を得て、新しい組合員にその地位を継承されることにより加入・脱退できる。そして、新加入及び脱退によって、生じた設計費・コーディネート費等は、新加入者の利益に帰する費用は新加入者が、その他は脱退者が負担する。建設するための土地・工事の契約、共用部や組合運営やサークル活動及び入居後の管理等の話し合う各段階にある会合がある。その事前にアンケート調査により組合員たちの意志を集約し、議論の方向性を検討するのはコーディネーターの役目である。さらに、入居者間の交流を目的とするパーティなどは組合員の親交を深めることである。しかし、交流会の参加は義務ではなく、欠席する場合もある。

組合は各組合員から事業費や組合運営費を徴収し管理する。組合費について、組合で行う会合や交流会や見学会などのために運用される。そして、組合は組

合専用口座を開設し、会計・監査体制を確立した上で公正に使えるようにコーディネーターがサポートする。

一般分譲住宅は購入時期に事業主との不動産売買契約のみで入居できることになるが、コーポラティブ住宅は建設組合が主体となって契約は各段階で分けて行う。それは、共同で土地を購入するために土地所有者である地主との土地売買契約、事業遂行のためにコーディネーターとのコーディネート業務委託契約、各々の希望の間取り自由設計のために設計会社との設計委託契約、工事請負契約、必要に応じて入居後の管理委託を行うのである（図 5-16）。

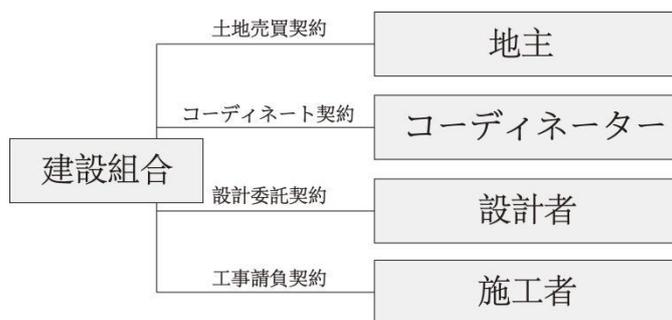


図 5-16 契約形成

5.2.8 資金計画

コーポラティブ住宅の資金計画は確定した事業に基づく個別の負担額を算出することである。算出方法については合理性のある根拠をもってコーディネーターが提案し、組合で納得の上で決定する。そして、コーディネーターは各入居者の支払い方法について、個々に相談ののって資金計画を確定する。コーポラティブ住宅は建設組合で共同事業であるため、事業の各段階で必要な費用を組合員が個々の負担割合に応じて、土地所有者や各業務の委託・請負契約を結成する仕組みになっている。事業費の主な内訳は以下：①土地購入費（借地保証金、権利金など）、②建設費、③設計・監理費、④コーディネート費、⑤調査費（測量・地盤調査など）、⑥企画募集費、⑦融資金利（土地・工事費を含む場合もある）、⑧組合運営費、⑨事業諸経費・その他（図 5-17）⁶⁾。

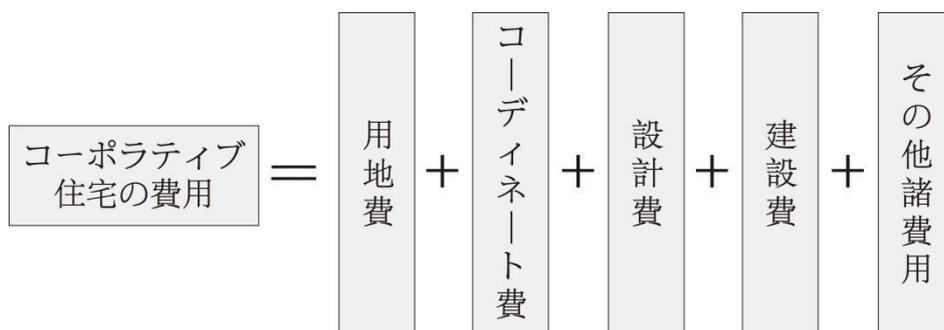


図 5-17 コーポラティブ住宅の住宅費用

5.2.9 コーディネーター、設計者の業務について

コーポラティブ住宅は入居希望者が主体となって推進していくことが前提条件である。住宅建設には、土地の選定や地主との交渉、参加者募集などの広報、グループ形成、建物全体及び共用スペースの企画、各住空間の個別設計相

談やローン借入や公庫融資などの相談、不動産取得に関する各種契約・税務の手続きなど全ての面で専門的な知識が必要であるため、それらを随所で適切にアドバイスし、各面のサポートするのがコーディネーターの役割・業務である（図 5-18、19）。コーディネーターは建設組合の委託を受けて、建設組合の運営を助け、企画から完成まで全面的にサポートする。建物のハード面だけではなく、会議調整や、事業に関する相談、コミュニティ形成などソフト面でも大きい役割を果たす。

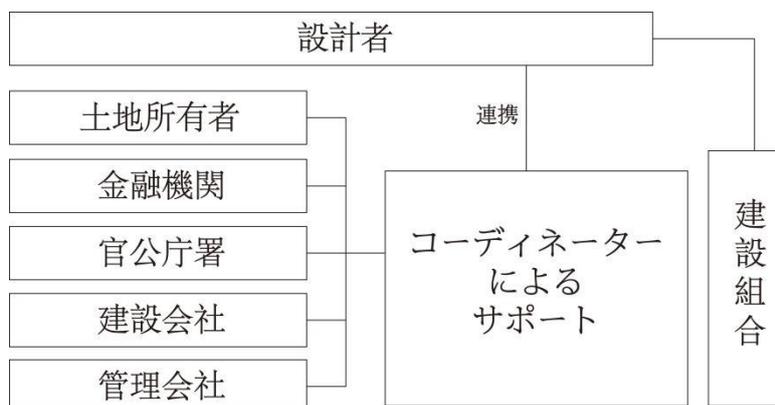


図 5-18 コーディネーターによるサポートの仕組み

業務	内容
1.事業の企画立案 土地の選定	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の選定 ・事業条件の試算 ・土地所有者交渉と仮決定 ・事業方針の策定 ・入居者負担の試算
2.入居者募集	<ul style="list-style-type: none"> ・募集方法の検討 ・入居者募集 ・入居者の面接・費用負担力の審査 ・入居者の仮決定
3.建設組合の設立	<ul style="list-style-type: none"> ・参加者と住戸の決定 ・諸契約（土地売買契約、コーディネート契約、設計契約、建設組合契約）の作成と締結 ・建設組合の設立
4.組合運営の補助	<ul style="list-style-type: none"> ・建設組合運営全般 ・工事業者の選定 ・事業工程及び事業費の的確な把握と調整 ・管理規約案作成、建物名称決定、管理組合の設立など
5.組合会計 事務手続きの補助	<ul style="list-style-type: none"> ・組合会計業務 ・各種契約事項 ・登記手続き ・官公庁、関係業者との折衝 ・住宅金融公庫等融資機関との折衝及び手続

図 5-19 コーディネーターの業務¹⁾

設計者は入居者たちとの話の中から入居者の希望を取り入れつつも、全体の調整をしながら設計を進めていく。入居者たちの希望を聞き、プランに取り入れながらも、それらをうのみにするのではなく、設計者とする建築専門家とし

ての高いレベルの判断に基づき、一つ一つ適切な空間を創り出していく注文建設である。入居者たちのニーズやライフスタイルや夢などを叶うため、設計者はコーディネーターと各段階で連携をとりながら事業を進めていく。基本的には機能が独立しているが、実際の業務では、重なる部分や協力の部分が多いである（図 5-20）。

業務	内容
1.事業の企画立案	<ul style="list-style-type: none"> 敷地条件の確認 建物の基本計画 建物全体のコスト試算
2.入居者募集	<ul style="list-style-type: none"> 募集用の図面作成
3.基本設計・入居者希望のとりまとめ	<ul style="list-style-type: none"> 入居希望の把握 建物コストと仕様の想定 共用部分についての組合の意志統一 個別住戸設計のルール設定 基本設計
4.個別住戸設計	<ul style="list-style-type: none"> 入居者個々の希望把握 入居者相互の調整（設備系統、防音、部品等） 個別住戸設計
5.実施設計	<ul style="list-style-type: none"> 実施設計
6.工事監理	<ul style="list-style-type: none"> 工事進捗状況報告 現場見学会 工事監理

図 5-20 設計者の業務¹⁾

5.2.10 自由設計の範囲について

コーポラティブ住宅では、基本となる標準モデルプランの中で、住戸規模・住戸形態・構造・水回り等の設備・住戸間取り・仕上げ及び共用部分（集会所・外構）等の条件を明確した上で自由度・可変度の範囲とそれに伴うコスト負担の基準等を決定する。そして、自由設計の度合いとしては、①柱、梁、構造壁等の固定、②外部開口（窓、バルコニー出入口、玄関など）の固定、③水回りの固定、④基本間取りの固定である（図 5-21）。一般分譲住宅と異なり、入居者の希望の取り入れ方としては、できる限り入居者のニーズに合わせていく「フリープラン」にする方法がある。設計者は入居者に対して、アンケートや個別相談を行いながら、効果的に設計を進める。工程の決められた期間内では、設計は入居者が納得いくまで変更できるが、施工開始したら間取り変更ができないとなる（図 5-22）。この際も、コーディネーターや設計者が入居者のことを十分に理解し、その人や家族に相応しい空間を提案する姿勢が求められる。

共用部分の設計について、各住戸の空間と同様に共用部分を如何に魅力的で有効に生かすかということは、資産価値を高め、集合住宅としての品質や暮らしの質を高めることになる。集会所、共用庭、駐車場など共用部分について、入居者たちの意見や希望を纏めて設計に反映しつつ、さらには集会所や共用庭での交流活動などのソフト面についても検討する。

住戸位置決めについては、入居希望者全員で決めたルールにのっとり、公平かつ公正に住戸位置決めを進めるのである。その方法については、例えば、まずは希望を出し合い、重なった場合は話し合い、くじ引きで決めるという

シンプルなルールがある。もし皆んでそのルールを納得すれば、後は手順の沿って決め、結果を受け入れることになる。

	S間取り	内装仕上げ	インテリア	水回り	開口	エントランス	外構
一般分譲住宅	△	△	○	×	×	×	×
コーポラティブ住宅	○	○	○	△	△	○	○

S間取り: 構造に影響する壁・床(スケルトン)の配置

図 5-21 自由度の比較

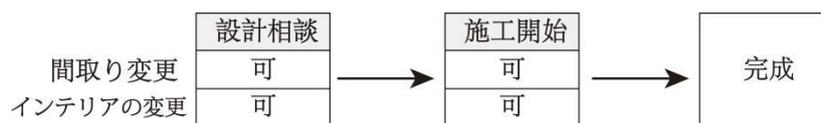


図 5-22 変更期間

5.2.11 管理手法

一般分譲住宅の委託管理と異なり、コーポラティブ住宅の管理方式は計画段階から自立性が強いことから自主管理方式を取り入れることが多い。しかし、住戸規模が大きくなると、入居者の負担も増えることから、管理組合が管理会社への委託を取り入れるケースもある。基本的には管理計画は入居者間で相談し決定していく。管理組合は建設組合がそのまま管理組合として継続していくケースがほとんどである。

5.3 日中コーポラティブ住宅の比較

5.3.1 自由設計に関する比較

日本の一般MSでは自由設計は認められておらず、開発会社によって完成像まで提示された住宅を購入する形式を基本とする。一方で生産システムの洗練から近年は水回りの配置等、一定の制限下ではあるが、開口部等共用部に影響しない範囲である専有部の間取り等に関して自由設計、もしくはタイプ選択が可能な集合住宅も少数であるが供給され始めている^{7)~8)}(表5-3)。

日本型CHは主に事業の発意の所在によって住民主導型と企画者主導型に分類できる。1968年の日本型CHの誕生からの主流であった住民主導型の場合は入居予定者が全ての段階から参加できることから幅広く自由設計が可能であり、建物の共用部・外観に関しても専門家を交えた協議のもと検討され計画されているものが多くみられる^{9)~10)}。一方で住民主導型が事業上不安定な局面を多く迎えることが多いことから近年の主流となってきた企画者主導型の場合は土地検討とそれに伴い採算の取れる住戸数等、建物概要が決定した後に参加者募集をする為、自由設計は専有部に限定される傾向にあるとされる¹¹⁾。

中国の一般MSは開発会社が建物の竣工(スケルトン部分)・販売までを請負う、居住者が面積・間取り・階数等を考慮し毛坯房(スケルトン状態)(図5-23)を購入した後引き渡され、各自が内装会社と契約し内装を自由設計する集合住宅である¹²⁾(図5-24)。それに対し中国型CHである関山偃月は当初から参加している16戸に関しては住宅小区の配置や共用部計画、専有部の外観や間取り・階高を含めた毛坯房までライフスタイルに応じて自由設計が可能である。

またその後の内装工事は一般 MS 同様に個別で内装会社と自由設計を行う。一方でその他の 20 戸は設計段階に入居者の参加が間に合わなくなったことから一般 MS と同様の自由設計範囲となっている。

表 5-3 自由設計範囲の比較

		自由設計の有無				
		専用部		共用部	外観	
		S 間取り	内装工事			
中国	一般分譲マンション	×	○	×	×	
	CH関山偃月	16戸	○	○	○	○
		20戸	×	○	×	×
	CH理想佳苑	×	○	×	×	
日本	一般分譲マンション	×	△	×	×	
	コーポラティブハウス	住民主導型	○	○	○	○
		企画者主導型	△	○	△	×

○自由設計有り ×自由設計無し △一部可能 S：構造に影響する壁・床（スケルトン）の配置



図 5-23 内装工事前のスケルトン状態（毛坯房）



図 5-24 内装工事完了

5.3.2 建設の仕組みに関する比較

日本型 CH の建設は参加者らによる建設組合が事業主体となり、各種関連会

社と業務委託を形成し竣工、引き渡しまで進んでいくことを特徴とする(図5-25)。また日本型CHは既に50年近い歴史を持つことから過去の知見の蓄積によりCH事業の企画・コーディネートを生業とする専門会社が存在し、事業の円滑な遂行の為に事業主体である建設組合を多方面からサポートする体制が築かれていることに加え、各種契約事項に関しても工夫が施されている。

中国型CHである関山優月においては前例の無いCH事業を指導できるコーディネーターが存在せず、参加者全員の組織である建設組合も組織されていない。その代わりに協会を代表者として参加者を募集し資金を集め、開発会社に資金を渡す協力契約を締結することとなる。その後開発会社が契約主体となり土地の購入や関連会社との業務委託を形成し事業を遂行する。この開発会社が全体の事業遂行において必要となるという点が日本とは大きく異なっている。

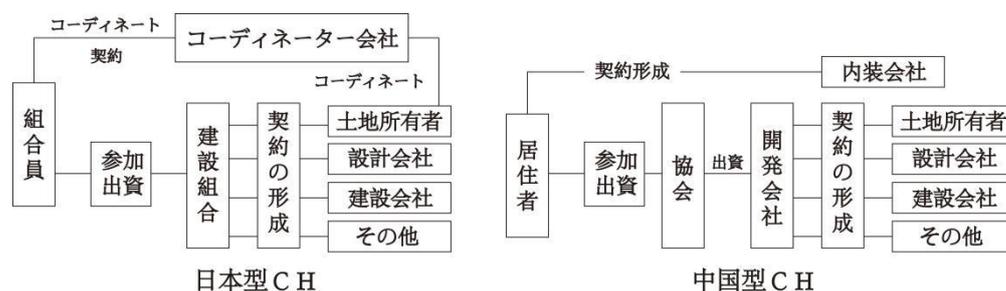


図5-25 仕組みの比較

5.3.3 費用分担に関する比較

日本型CHの費用分担はコーディネーターが合理性のある根拠を持って提案し、建設組合で納得の上確定、そして入居者の支払い方法に関しては個々が資金計画を立てる。日本型CHは建設組合による共同事業であるため、事業の各段階で必要な費用を組合員が個々の負担割合に応じて建設組合名義の口座に集め、建設組合から地主や各業務の受託請負先に支払うしくみになっている。また融資の仕組みとして住宅ローンによって資金調達が可能な建物完成後までの資金調達の手法であるつなぎ融資を利用可能とすることによってコスト負担の面からの参加の敷居を下げている。

中国型CHである関山優月では、基本的な支払い方法に関してはまず、決定済みの16戸、設計会社及び建設会社の3主体が未決定住戸20戸分の費用を引き受けることで費用を分担(16戸30.9%、設計会社15.4%、建設会社9.2%)し協会に貸付ける形態としている為、各段階によって3主体各々が協会名義の専用口座に費用を集めることになっている。次に協会を委託代表者として、開発会社と協力契約を結び全額出資後、開発会社から土地販売や各業務の請負先に支払う仕組みとなっている。また16戸の自住戸分の負担を除き、3主体が貸付けた分は未決定住戸20戸の販売後に各主体へ返還する。

中国型CHである理想佳苑では、全員(入居者)は各段階によって協会名義の専用口座に費用を集めることになっている。

融資の仕組みとしては中国における住宅ローンにあたる個人住宅貸款(住宅ローン)では完成後の住宅・土地を担保に土地購入時点から竣工まで各段階の進行に応じて融資を受けることが可能であり、融資の面ではCH事業上の特殊な障壁は特に存在しない。

・参考文献

- 1) 高田昇：コーポラティブハウス-21世紀型の住まいづくり，学芸出版社，2003-3
- 2) 日本住宅総合センター：日本における集合住宅の定着過程—安定成長期から20世紀末まで—，研究実施者・小林秀樹，p68-71，2001-5
- 3) 長谷川工務店：都市の住態-社会と集合住宅の流れを追って，長谷川工務店出版，1987-8
- 4) 村島正彦：自分スタイルの住まいづくり-コーポラティブハウス体験記，廣濟堂出版，2000-12
- 5) 都市住宅とまちづくり研究会：コーポラティブハウスのつくり方，清文社，2006-5
- 6) 乾亨，延藤安弘：マンションをふるさとにしたユーコート物語-これから集合住宅育，昭和堂，2012-1
- 7) 江袋聡司，小林秀樹，藤本秀一：民間分譲集合住宅におけるフリープラン設計の実態と課題，都市住宅学 35号，pp. 39-44，2001-10
- 8) 佐々木誠，長澤泰，花里俊廣：自由設計型集合住宅における計画の枠組みと入居者に関する考察，日本建築学会大会学術講演梗概集，建築計画，pp. 171-172，2004-8
- 9) 森永良丙，延藤安弘：参加型集住体計画における住戸の境界の考察-Mポートの住戸計画過程にみる住み手と環境の相互浸透関係，都市住宅学 13号，pp. 62-70，1996-3
- 10) 森永良丙，延藤安弘，横山俊祐：「状況づくり」の視点からみた参加型集住体計画の研究-Mポートの基本計画・設計プロセスの考察，日本建築学会計画系論文集，478，pp. 69-78，1995-12
- 11) 都市住宅とまちづくり研究会：コーポラティブハウスのつくり方，清文社株式会社，2006-05
- 12) 尹凌穎，黒田美穂，丁志映，小林秀樹：中国における住宅装飾の実態に関する研究-大連市の集合住宅におけるインフィル部実態とSIシステムについて，日本建築学会大会学術講演梗概集，建築計画，pp. 1215-1216，2015-8

第6章 結論

- 6.1 中国型コーポラティブ住宅普及の可能性
 - 6.1.1 中国における比較
 - 6.1.2 日本との比較
- 6.2 現状の中国型CHに対する評価
- 6.3 本研究の今後の課題

6.1 中国型 CH 普及の可能性

6.1.1 中国における比較

まず、中国初の CH の特徴を、中国の一般 MS との比較を通して捉えることで、今後、中国の住宅市場で CH が普及する可能性、および普及のための課題を明らかにした。その要点は、以下の通りである。

(1) 入居者の特徴について

「理想佳苑」は民間出資、「関山偃月」は高い自由設計の実現を目的として、CH という建設方法を採用していた。いずれも、中国初の試みであり、中国の住宅産業に新たな建設方法の可能性を提供している。コーポラティブ住宅では同じ価値観を持つ居住者を集まる良さが見られた。

(2) 設計への居住者参加について

S・I システムを前提とした中国の一般 MS は、購入時のインフィルの状態別に、未内装から全装飾にまで幅広く分類でき、自由設計が行われている。また広く普及しているため立地面での選択性も高いといえ、居住者のライフスタイルの多様化にある程度は対応できているといえる。

一方、実現に至った中国型 CH のうち、「理想佳苑」は、一般 MS の中でも主流である「未内装住宅」であり、これをローコストで実現している点は評価されるものの、居住者の設計への参加は内装にとどまっている。これに対して「関山偃月」は、外観や共用部などスケルトン部分へも居住者参加が実現されている点が評価される。このスケルトンにまで及ぶ自由設計を普及させることで、画一的な街並みにアクセントを与える、街並みデザインに多様性を創出させることが期待できる。

(3) 資金負担のあり方について

「理想佳苑」はローコストを実現したが、それゆえに投資目的も多く存在している。また「関山偃月」においては、入居希望者の途中離脱の制限がないため、資金調達において、未決定住戸の費用を初期の購入者、設計者、建設会社が負担することになり、事業リスクが高い結果となった。

6.1.2 日本との比較

次に、今後の中国型 CH の普及を目的として、そのシステムを改善・発展させる為に、自由設計を特徴とする CH 先進国であり、そのシステムが成熟しつつある日本との比較を行うことで、中国型 CH の特徴、及び日本を参考に導入すべき要件に関して以下のことを明らかにした。

(1) 中国における一般 MS では、内装部分に関しては元々自由設計が可能であり、日本の一般 MS よりも住民参加という観点では優れているといえる。さらに、中国型 CH 「関山偃月」では、日本型 CH における住民主導型と同様に、内装部分を越え、設計に関するあらゆる範囲において住民参加が実現されていることが明らかとなった。設計参加範囲拡大への需要が増加している中国において、その需要を満たす可能性を有していると考えられる。

(2) CH 事業の仕組みに関してみると、中国における不動産開発上の法的な制限から、開発会社に関連会社との契約主体となってもらうことを依頼することは避けられない。しかしながら、事業の内実としては、実質的な住民・協会主

導による集合住宅建設が実現できており、開発会社主導に代わる、新たな供給手法の萌芽がみられたといえる。しかし、ノウハウが蓄積されていないこうしたCH事業を今後更に円滑に遂行していく為には、日本型CH事業のような専門知識を持ったコーディネーターの育成が必要と考えられる。

(3) 関山偃月では、事業参加後の入居希望者の離脱を制限する契約が結ばれていない。そのため、参加者が容易に離脱でき、これによって突発的な資金不足に陥り、事業が不安定になるという大きなリスクを抱えている。実際にその結果、半数以上の住戸を、自由設計の制限された一般MS同様の形式で販売することとなってしまった。このような事態に対して、当初からの参加者・設計会社・施工会社による3主体の費用分担によって事業は継続されたが、広範な自由設計を目指したCH事業の目的からは外れる住戸が多く建設されることとなってしまっている。こうした実態から、今後中国型CH事業においても、途中離脱の制限も含んだ組合契約を締結し、これを組織するという、日本型CH事業における建設組合のような住民主体の組織形成手法を参考とし、事業の安定性を確保することが求められる。

6.2 現状の中国型CHに対する評価

以上の結果を踏まえると、「理想佳苑」は入居目的ではなく、投資目的が多いので、未来の中国型CHのあり方ではないと考えられる。これに対して「関山偃月」は入居を目的とし、価値観を共有する人々を集める事ができた点において、未来に継承すべき、中国型CHであると考えられる。

前項までに述べた課題が実現されるとともに、「関山偃月」の試みを契機として、政府が住宅政策の一つとしてCHを位置づけ、CH用地としての土地の提供を推進することができれば、「関山偃月」のような中国型CH住宅が普及できると考えられる。

6.3 本研究の今後の課題

「関山偃月」からみると、居住者たちがコーポラティブ方式によって設計参加を行いたいという需要が強くみられた。しかし日本と異なり、中国型CHは未だ実験段階であるため、CH生産の体制が未成熟である。関山偃月は一般MSよりも自由設計の度合いが高いが、体制の未熟さ故に、リスクが大きい。これに対しては、日本におけるCH事業のサポートを行うコーディネート会社とその契約形態を参考とすることで、関山偃月においてノウハウ不足から生じた突発的な費用分担等の問題が解決できると考えられる。一方で参加者の離脱を制限することが難しく、将来、他のCH事業においても関山偃月のような状況に陥った場合は、開発会社が未決定住戸を実費取得し、一般MS同様に販売し利益を上げる仕組みを取ること、各自のリスクも抑えられ、最も事業を安定的に遂行できる方式であると考えられる。

「理想佳苑」については、コーポラティブ方式で完成したものの、その理念の共有が十分になされなかったため、経済成長期の中国においては、投資目的としての購入が避けられない結果となった。

本研究では、「理想佳苑」と「関山偃月」の試みを通して、中国でCHを実現する際のハードルと解決手法を明らかにし、今後の新たな生産手法の可能性

を見いだした。しかし未だ、試行段階の2事例のみの検証であるため、この成果をふまえて、実際のプロジェクトを対象とした提案検証研究を導入することによって、システムの洗練化を図っていく必要がある。

また日本型CHのもうひとつの特徴とされる、入居者間の良好なコミュニティという視点からの検証も必要である。中国では一般的に、入居後の管理は物業管理会社が、居住者間のコミュニティ形成は所有者大会（管理組合）が担っている。そのため、所有者大会が存在しない現状の中国型CHにおいても、管理上の問題は生じていない。しかしながら、CHという資産の長期的な維持管理を考えた場合、住民による良好なコミュニティのもとに、物業管理会社による管理を監視・コントロールする仕組みが必要であると考えられる。

この点において、日本型CHの特徴のひとつとされる、入居者間の良好なコミュニティ維持と、これによる管理運営手法が参考になると思われる。この観点から研究を深化し、中国型CHにおける所有者大会の組織方法、またその役割が明確化される必要があるだろう。

そしてコミュニティと管理の点において、中国型CHの存在意義を明確にできれば、その仕組みは一般MSにも応用できると考えられる。経済成長下で、開発会社に多くの利益がもたらされる中国において、一般MSの管理は良好に行われているといえる。また、それゆえに、住民集会は基本的に管理に関与することはなく、所有者大会が組織されていないMSも存在する。しかし今後経済成長が鈍化し、利益を得られにくくなった場合に、管理が適切に行われる保証はなく、住民組織によってこれを監視・コントロールする仕組みが必要になってくると考えられる。

つまり、中国型CHに備えられるべき住民組織のあり方の解明を通して、中国の一般MSの入居後管理やコミュニティ問題の解決も期待できるのである。

追補

図表一覧
引用・参考文献
研究業績

図表一覧

1 章

- 図 1-1 開発の独占化
- 図 1-2 住宅市場の特徴
- 図 1-3 本論文の構成
- 表 1-1 都市住宅産業の変遷
- 表 1-2 中国集合住宅の類型と特徴
- 表 1-3 中国一般分譲住宅の供給制度と住宅政策に関する研究
- 表 1-4 中国一般分譲住宅の建設の流れと仕組みに関する研究
- 表 1-5 中国一般分譲住宅の管理に関する研究
- 表 1-6 中国一般分譲住宅の内装装飾種類と方法に関する研究
- 表 1-7 日本コーポラティブ住宅に関する文献（主な書籍）
- 表 1-8 日本コーポラティブ住宅に関する研究（1979～2014 年）
- 表 1-9 中国型 CH「個人合作建房」に関する研究
- 表 1-10 本研究で実施した調査の概要

2 章

- 図 2-1 一般分譲の供給流れ（開発会社主導）
- 図 2-2 対象事例の分布
- 図 2-3 調査団地リスト
- 図 2-4 未内装住戸①
- 図 2-5 未内装住戸②
- 図 2-6 未内装住戸③
- 図 2-7 未内装住戸④
- 図 2-8 未内装住戸⑤
- 図 2-9 未内装住戸⑥
- 図 2-10 未内装住戸⑦
- 図 2-11 未内装住戸⑧
- 図 2-12 未内装住戸⑨
- 図 2-13 未内装住戸⑩
- 図 2-14 未内装住戸⑪
- 図 2-15 未内装住戸⑫
- 図 2-16 未内装住戸⑬
- 図 2-17 未内装住戸⑭
- 図 2-18 未内装住戸⑮
- 図 2-19 未内装住戸⑯
- 図 2-20 未内装住戸⑰
- 図 2-21 未内装住戸⑱
- 図 2-22 未内装住戸⑲
- 図 2-23 未内装住戸⑳
- 図 2-24 未内装住戸㉑

図 2-25	未内装住戸⑳
図 2-26	未内装住戸㉑
図 2-27	未内装住戸㉒
図 2-28	未内装住戸㉓
図 2-29	未内装住戸㉔
図 2-30	未内装住戸の内装流れ
図 2-31	未内装住戸代表事例
図 2-32	内装方法の選択理由と内装会社の決定理由
図 2-33	精裝飾住戸㉕
図 2-34	精裝飾住戸㉖
図 2-35	精裝飾住戸㉗
図 2-36	精裝飾住戸㉘
図 2-37	精裝飾住戸㉙
図 2-38	精裝飾住戸㉚
図 2-39	精裝飾住戸㉛
図 2-40	精裝飾住戸㉜
図 2-41	精裝飾住戸の内装流れ
図 2-42	簡単裝飾住戸㉝
図 2-43	簡単裝飾住戸㉞
図 2-44	簡単裝飾住戸の内装流れ
図 2-45	全裝飾住戸㉟
図 2-46	全裝飾住戸㊱
図 2-47	全裝飾住戸の内装流れ
図 2-48	メニュー式住戸の内装セット
図 2-49	メニュー式裝飾住戸㊲
図 2-50	メニュー式裝飾住戸の内装流れ
図 2-51	各購入状態の区別
図 2-52	S・I コンセプト
図 2-53	バルコニー室内化
図 2-54	各購入状態の選択理由
図 2-55	棟型の選択理由
図 2-56	入居理由と前の住所
図 2-57	住民組織の参加頻度
図 2-58	委託管理の仕組み
図 2-59	一般分譲の構成
表 2-1	基本属性と調査概要
表 2-2	調査住戸リスト
表 2-3	未内装住戸内装実態
表 2-4	未内装住宅の内装方法
表 2-5	スケルトンとインフィルの意思決定
表 2-6	バルコニー計算方法
表 2-7	バルコニータイプ
表 2-8	バルコニー室内化実態
表 2-9	団地周辺複合施設の分布状況

- 表 2-10 板式ビルの形式
- 表 2-11 タワービルの形式
- 表 2-12 住民活動の実態
- 表 2-13 各購入状態のメリットとデメリット

3 章

- 図 3-1 「理想佳苑」の住棟分布
- 図 3-2 「理想佳苑」の写真
- 図 3-3 「理想佳苑」居住者決定の推移
- 図 3-4 「理想佳苑」の参加者構成
- 図 3-5 募集方法
- 図 3-6 面積と間取りタイプ
- 図 3-7 「理想佳苑」のスケジュール
- 図 3-8 「理想佳苑」の供給仕組み
- 図 3-9 周辺販売価格の比較
- 図 3-10 居住者の割合
- 図 3-11 利益図
- 表 3-1 費用分担

4 章

- 図 4-1 「関山偃月」の総平面図
- 図 4-2 「関山偃月」の写真
- 図 4-3 居住者決定の推移
- 図 4-4 募集の方法
- 図 4-5 「関山偃月」の出資配分
- 図 4-6 「関山偃月」協会会議
- 図 4-7 A1～A4 の平面図
- 図 4-8 A5～A8 の平面図
- 図 4-9 A9～A12 の平面図
- 図 4-10 A13～A16 の平面図
- 図 4-11 A17～A19、B1 の平面図
- 図 4-12 B2～B5 の平面図
- 図 4-13 B6～B9 の平面図
- 図 4-14 B10～B13 の平面図
- 図 4-15 B14～B17 の平面図
- 図 4-16 「関山偃月」のスケジュール
- 図 4-17 「関山偃月」自由設計の代表事例
- 図 4-18 「関山偃月」の供給仕組み
- 図 4-19 「関山偃月」の入居理由
- 表 4-1 「関山偃月」の調査概要
- 表 4-2 「関山偃月」住戸の基本情報
- 表 4-3 「関山偃月」の費用分担
- 表 4-4 自由設計の範囲

5 章

- 図 5-1 千駄ヶ谷・オペラティブハウス（竣工 1968）
- 図 5-2 「OHP ナンバー 1」（1974 年、杉並区高井戸東）
- 図 5-3 「柿生コーポラティブ」（1975 年、川崎市麻生区）
- 図 5-4 事例一覧
- 図 5-5 事例一覧
- 図 5-6 事例一覧
- 図 5-7 事例一覧
- 図 5-8 事例一覧
- 図 5-9 事例一覧
- 図 5-10 事例一覧
- 図 5-11 事例一覧
- 図 5-12 事例一覧
- 図 5-13 コーポラティブ住宅事業の流れ
- 図 5-14 土地販売の交渉
- 図 5-15 募集方法
- 図 5-16 契約形成
- 図 5-17 コーポラティブ住宅の住宅費用
- 図 5-18 コーディネーターによるサポートの仕組み
- 図 5-19 コーディネーターの業務
- 図 5-20 設計者の業務
- 図 5-21 自由度の比較
- 図 5-22 変更期間
- 図 5-23 内装工事前のスケルトン状態（毛坯房）
- 図 5-24 内装工事完了
- 図 5-25 仕組みの比較
- 表 5-1 供給流れの比較
- 表 5-2 中国の一般 MS と中国型 CH の比較
- 表 5-3 自由設計範囲の比較

引用・参考文献

- ・本間良二，黒澤和隆，河合哲郎，市村恒士，史建軍：中国における都市住宅のパターン分析評価—瀋陽市における近年の都市集合住宅の平面型分析を事例として—，日本建築学会計画系論文集，第74巻，第636号，p331-337，2009-2
- ・白英華，西山徳明：中国都市部における住宅制度改革に関する研究，日本建築学会計画系論文集，第521号，p253-260，1999-7
- ・徐春琦：新形勢下中国房地產開發經營模式研究，中国知網CNKI，p4-10，2014-5
- ・朱紅忠：中国における個人合作建房に関する研究，中国知網CNKI，p12-20，2009-4
- ・李理，高田健司，森永良丙，小林秀樹：日中CHの比較に関する研究—中国長沙市の「関山偃月」を対象に—，日本建築学会計画系論文集，第81巻，第727号，p1869-1876，2016-9
- ・邓海峰：都市化に伴う城鎮居民の住宅保障法律制度に関する研究，法商研究，p12-21，2016-7
- ・任海月：『商品住宅』産業化指数体系研究，中国知網CNKI，p24-36，2016-6
- ・鞏從容，菊地成朋，柴田建：中国の都市住宅制度改革に伴う住宅管理体制の変化に関する研究，日本建築学会計画系論文集，第573号，p9-15，2003-11
- ・宋偉國，浅見泰司：中国の住宅市場，総合都市研究（67），p119-137，1998-12
- ・周藤利一：中国の不動産公法，日本不動産学会誌28（2），p65-71，2014
- ・新村昌：最近の中国の住宅市場と住宅金融，季報住宅金融（30），p64-73，2014-3
- ・安田明宏：中国住宅市場の現状と展望，日中経協ジャーナル（252），p10-13，2015-1
- ・何昕：現代中国の商品住宅における住宅管理の枠組み及び住宅環境に関する研究—中国南部地区の集合住宅団地におけるケーススタディ，筑波大学学位論文，p40，2013
- ・余凱：中国房地產開發模式研究，瀋陽建築大学出版，p10-14，2008-10
- ・趙瑾：中国城市住宅建設標準化研究，太原理工大学出版，p18-29，2014-5
- ・楊慧：住宅設計中“普適性”問題に関する研究，西安建築科技大学出版，p28-42，2005-5
- ・王莉：個人合作建房に対する分析，建築科学—科技創新導報，p53，2010-2
- ・高田昇：コーポラティブハウス—21世紀型の住まいづくり—，学芸出版社，2003
- ・神谷宏治，延藤安弘，池沢橋：コーポラティブハウジング，鹿島出版社，1988
- ・王恒恒：個人合作建房的経緯と法律に関する分析，前沿 Forward Position，D923，2号，2005-11
- ・王婷婷：“合作居住式”の中国模式への探析，中国知網CNKI，p18-25，2005-7
- ・友清貴和：開放直後の住宅政策と住宅設計規範—中国の都市住宅に関する研究—，日本建築学会計画系論文報告集，第447号，1993-5
- ・劉家敏：中国都市部の住宅投資（第1部）急速に伸びてきた住宅建設投資，みずほりポート（02-14M），p1-7，2002-7
- ・万方：新房地產開發模式が中国住宅市場における応用に関する研究，中国知網CNKI，p2-8，2009-4
- ・何昕，花里俊廣：日中比較による現代中国の集合住宅における区分所有権及び住宅管理法制度の考察，日本建築学会計画系論文集，第78巻，第687号，p969-978，2013-5
- ・尹凌穎，黒田美穂，丁志映，藤本秀一，米野史健，小林秀樹：中国における住宅装飾の実態に関する研究—大連の集合住宅における装飾時期と装飾方法について，日本建築学会大会学術講演梗概集，建築計画，p1001-1002，2014-8
- ・尹凌穎，黒田美穂，丁志映，小林秀樹：中国における住宅装飾の実態に関する研究—大連市の集合住宅におけるインフィル部実態とSIシステムについて，日本建築学会大会学術講演梗

概集，建築計画，p1215-1216，2015-8

- ・日本住宅総合センター：日本における集合住宅の定着過程－安定成長期から 20 世紀末まで－，研究実施者・小林秀樹，p68-71，2001-5
- ・楚先鋒：中国住宅商品化時期の都市住宅設計観念と発展に関する研究，清華大学，pp. 2-12，2002-5
- ・熊燕：中国都市集合住宅類型学研究（1949～2008）－北京市集合住宅を例として，華中科技大学，pp. 18-20，2010-5
- ・王永合：個人合作建房的理論及びその応用に関する研究，重慶大学出版社，pp. 31-33，2008-10
- ・長谷川工務店：都市の住態-社会と集合住宅の流れを追って，長谷川工務店出版，1987-8
- ・村島正彦：自分スタイルの住まいづくり-コーポラティブハウス体験記，廣濟堂出版，2000-12
- ・都市住宅とまちづくり研究会：コーポラティブハウスのつくり方，清文社，2006-5
- ・乾亨，延藤安弘：マンションをふるさとにしたユーコート物語-これから集合住宅育，昭和堂，2012-1
- ・江袋聡司，小林秀樹，藤本秀一：民間分譲集合住宅におけるフリープラン設計の実態と課題，都市住宅学 35 号，pp. 39-44，2001-10
- ・佐々木誠，長澤泰，花里俊廣：自由設計型集合住宅における計画の枠組みと入居者に関する考察，日本建築学会大会学術講演梗概集，建築計画，pp. 171-172，2004-8
- ・森永良丙，延藤安弘：参加型集住体計画における住戸の境界の考察-M ポートの住戸計画過程にみる住み手と環境の相互浸透関係，都市住宅学 13 号，pp. 62-70，1996-3
- ・森永良丙，延藤安弘，横山俊祐：「状況づくり」の視点からみた参加型集住体計画の研究-M ポートの基本計画・設計プロセスの考察，日本建築学会計画系論文集，478，pp. 69-78，1995-12
- ・都市住宅とまちづくり研究会：コーポラティブハウスのつくり方，清文社株式会社，2006-05

研究業績

「学術論文」

＊ 審査論文

1. 李理、高田健司、森永良丙、小林秀樹：日中コーポラティブ住宅の比較に関する研究-中国長沙市の「関山偃月」を対象に-、日本建築学会計画系論文集、第 81 巻、第 727 号、1869-1876、2016 年 9 月
2. 李理、森永良丙、小林秀樹：中国一般分譲住宅とコーポラティブ住宅の比較に関する研究-長沙市の一般分譲住宅、「理想佳苑」、「関山偃月」を対象に-、日本建築学会計画系論文集、第 82 巻、第 740 号、2017 年 10 月（6 月 20 日採用決定）

「口頭発表」

1. 李理・西口雅洋・丁志映・小林秀樹：環境共生型コーポラティブハウスにおける成立要因と持続要因に関する研究-その 1 環境共生的特徴及び建設前後の経緯、2015 年、E-1 分冊、p. 1121
2. 西口雅洋・李理・丁志映・小林秀樹：環境共生型コーポラティブハウスにおける成立要因と持続要因に関する研究-その 2 居住者の入居理由と居住後評価、2015 年、E-1 分冊、p. 1123
3. 李理・高田健司・森永良丙・小林秀樹：中国湖南省“関山偃月”事業の詳細プロセス-日中コーポラティブ住宅の比較に関する研究-その 1、2016 年、E-1 分冊、p. 1061
4. 高田健司・李理・森永良丙・小林秀樹：中国湖南省“関山偃月”の特色と日本との比較-日中コーポラティブ住宅の比較に関する研究-その 2、2016 年、E-1 分冊、p. 1063

謝 辞

本研究は、千葉大学大学院工学研究科博士課程に入学した2014年から3年間に渡って取り組んだ日中コーポラティブ住宅の比較を基盤にした研究です。この研究を行うにあたり、多くの方よりご指導、ご助言、ご協力を賜りました。心より感謝申し上げます。

この三年間、指導教官であり、人生の師でもある小林秀樹先生には、公私に渡って励ましをいただき、学術面のみならず実践活動の中で書きつくせない程、ご指導、ご鞭撻を賜りました。コーポラティブ住宅とも言える参与調査やその設計会社へのインタビュー調査で様々な事例研究への参加の機会をいただき、多くの研究・実践者の方々と学びと自己参加のプロジェクトを整理することが本論文の礎となりました。また、この研究をまとめることができましたのは、先生の集合住宅への深い研究と豊かな知識から学ばせていただき、研究や論文のあり方に至るまで懇切なご指導をいただけたお陰です。心より深く感謝申し上げます。

千葉大学大学院工学研究科、森永良丙先生にも公私に渡って励ましとご指導を賜りました。研究の焦点が定まらない時期にその方向性を示唆いただきました。また、コーポラティブハウス研究の機会をいただく等、貴重なご指導とご鞭撻を賜りました。深く感謝申し上げます。

千葉大学大学院工学研究科、柘植喜治先生、中山茂樹先生、上野武先生には、本論文を審査いただき、コーポラティブハウスの現実的な課題など、貴重なご意見と励ましのお言葉をいただきました。深く感謝申し上げます。

千葉大学工学研究科の梅本舞子氏、高田健司氏にも、本論文に対して今後の課題を含めた貴重なご意見とご示唆を賜りました。心より感謝申し上げます。

コーポラティブ住宅の調査においては、NPO 湖南省設計産業協会にご協力下さった多くの居住者の皆様に感謝申し上げます。「関山偃月」調査においては、設計担当者の楊建覚教授にご協力をいただきました。本当にありがとうございました。「理想佳苑」の調査においては、管理会社にご協力をいただきました。本当にありがとうございました。

最後に、研究の資金や、支持をもらい、多くな協力をしてくれた中国国家留学基金委（CSC）に深謝の意を表して謝辞と致します。

2017年
李 理