

## 第6分科会：産 業

## 北京における商品住宅の新しいニーズの分析と今後の予測

櫛 谷 圭 司（新潟大学）

石 原 雄 峰（新潟大学・大学院）

## ■ 背 景

1978年以降中国では、市場経済制度の導入に伴い、都市部での住宅建設が加速している。数年前より、国家が人民に住宅を実物配給する制度から、住宅を個人が売買可能な商品とする制度に変わり、それと同時に消費者の居住に対する意識も、かつての最低限を求めるものから快適さを求めるものへと変化を見せている。それに対応するように最近、多種多様な住宅が販売され始めたが、人々が十分に満足できるものはまだ多くない。

## ■ 目 的

1. 現在の北京市における商品住宅の特徴を明らかにする。
2. 商品住宅に対する最近の消費者のニーズを明らかにする。また、住宅を供給する側の実態について明らかにする。
3. 北京市の商品住宅に対する今後の消費者ニーズを推察する。

## ■ 方 法

1. 北京市の一般世帯を対象とする、アンケートとヒアリング調査。
2. 新築商品住宅の特徴を、設計チームに参加することにより把握。  
住宅供給側と消費者の意識の隔たりや、建材・構造・配管・施工管理などを調査。

## ■ 商品住宅の現状と課題

## ① 購入時の状況

中国の商品住宅は半完成状態で販売されることが多く、購入者は個性に合わせて内装工事を始める。そのため、水廻り・間仕切りを自由度のある設計にする必要がある。デヴェロッパーと消費者の双方の利益につながるため、建築コストが従来より高くついても、付加価値が高く中古になっても高く販売できる住宅が望まれる。

## ② 平面計画（全体）

塔状タイプの中高層集合住宅が多いが、採光の不均等やプライバシーが確保されていないなどの問題がある。日本のように最低日照時間を義務づけたり、平面計画を工夫するなどの対策が求められる。

## ③ 各室平面計画

住宅実態調査・ヒアリング調査の結果から、各室についての現状と問題点は以下の通り。

## 玄関

設計者は面積を節約するために、玄関を極力小さくする傾向がある。しかし最近では、家に入るときに靴を履き替えることを望んでいる人が多いことから、玄関スペースを少し拡大して下駄箱のような最低限の収納を備えることが必要と考えられる。

## キッチン・ダイニング

ほとんどがキッチンとダイニングが別々になっているタイプの商品住宅が販売されており、消費者のニーズと一致している。日本で普及し

ているDKやLDKタイプは、中華料理の油と煙の対策から敬遠されている。

#### リビング

商品化住宅政策当初、リビングはあまり重要視されていなかったが、第八期5ヶ年計画（1991年～1995年）と第九期5ヶ年計画（1996年～2000年）を経て、一人あたりの居住面積が格段に増加したことにより、リビングを重要視する傾向が見られるようになった。現在販売されている商品住宅では、ほとんどが南向きの一番良い部屋に広いリビングを計画しており、消費者のニーズと一致している。

#### 寝 室

3人家族が多く、寝室はほとんどが2つである。中国の習慣では部屋の扉は開けたままにしておくのが普通であるが、うまく扉が配置されていないため、開けた扉が通路を塞ぐ例も少なくない。現在はあまり存在しないが、日本のような引き戸を使うのも有効な改善方法である。

#### 衛生室（洗面・トイレ・浴室）

洗面・トイレ・浴室がまとめて1室になっており、現在販売されている商品住宅には主寝室の隣に第2の衛生室があるものが多い。しかし3人家族用の住戸の場合、4㎡の空間があったら主寝室専用の衛生室より、収納室や家事室を望む声が多い。金銭的に余裕のある人は主寝室

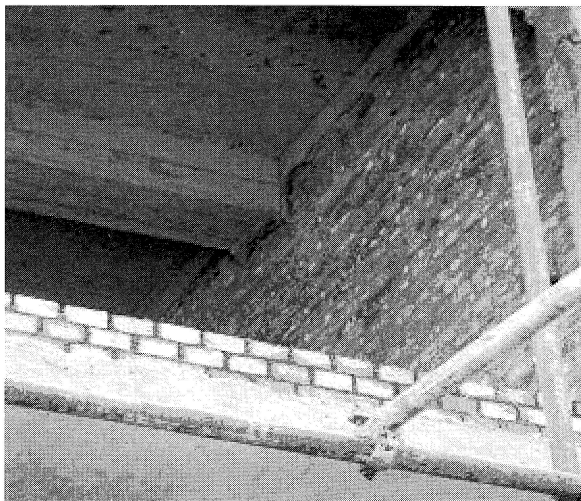


図1. レンガ造の非構造壁

専用の衛生室を望むが、一般の人はどうしても必要なものとはしていないようである。

#### バルコニー

広いバルコニーは中国人の生活において必需とされ、そのほとんどがサンルームのように事実上室内空間化している。北京では砂埃が多いため、バルコニーは洗濯物を干す場所として使われている。

#### 収納スペース

日本に比べ絶対的に少なく、バルコニーを物置き代わりに使う例が多い。しかし内装改修時の障害になるため、備え付けの家具はあまり好まれていない。玄関やバルコニーを少しずつ広くしたり、天井裏を利用できるように階高を高くするなどの必要がある。

#### ④ 構造計画

20階までの高層住宅はRC壁式構造で建てられることが多い。また構造壁以外の外壁や間仕切り壁は、現在もほとんどがレンガを積み上げて作られる（図1）。しかし、RC壁式構造は設備的に自由な変更はできず、構造壁があるため自由な開口が制限される。そのため、内装変更後の住宅でパイプ管が露出していたりすることがよくある（図2）。



図2. 隣室から延びた排煙管

より質の高い内装やファサードを得るためには、シンプルなラーメン構造のほうが適していると考えられる。

### ⑤ 設備計画

スチームによる集中暖房が行われている。しかし、ボイラーからお湯を管で供給するタイプのため、各室での温度が一定ではない。また、法律により設備管を露出させなければならないため、室内のいたるところに管が見えており、意匠上好ましくない(図3)。

現在、各家庭でエアコンが急速に普及しつつある。しかし、完全に室外機を隠す設計ができていないため、外観が見苦しくなる(図4)。

全体として設備計画は平面計画ほど重要視されていない傾向が指摘できる。

### ⑥ 防災計画

高層建築の火災で多くの人命が失われており、この理由に、高層建築に対する防火意識や耐火技術が十分でないことや、設計者が防災計画より防犯対策を重視する傾向にあることがあげられる。

住戸内の2方向避難はどの物件でも確保されていない。商品住宅の多くは、玄関近くに台所があ

るため、ここで火災が発生した場合は外へ避難できない可能性がある。また北京には一般の消防署にはしご車がないため、バルコニーや窓からの避難は困難である。

避難路の確保、住居者の防災意識の向上、耐火・耐震技術の向上が急務である。

### ■ まとめ

最近になるほど住宅ブームが拡大しているが、商品住宅の歴史の浅さと、急増する需要に対応するために、住宅を供給する側には質より量を優先する傾向がみられる。

北京市における調査の結果から、現在供給されている住宅の問題点として以下の諸点が指摘できた。

1. 玄関間隔が狭い、階段室や廊下に十分な採光がとれていない、避難経路が不十分など、共有スペースが未整備である
2. 凹凸の多い平面系のため、隣家や上階からのプライバシーが確保されておらず、また、外壁面積が広がるため熱損失が大きい
3. 玄関・家事室・収納スペースの面積が不十分
4. 内装を自由に行うためには、2700mmの階高では不十分
5. RC壁式構造を採用しているため、設備計

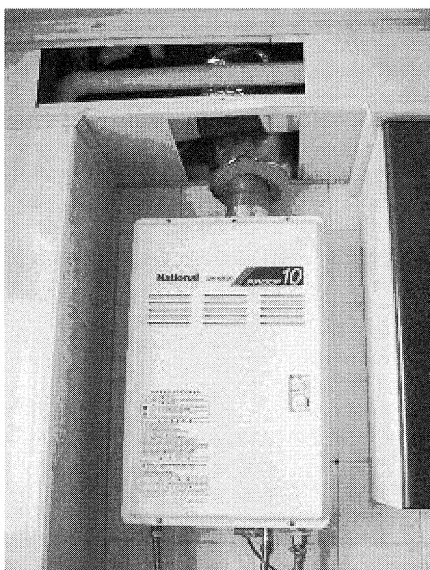


図3. 露出したガス管



図4. 壁面に取り付けられた室外機

- 画や自由な開口が制限される
6. レンガ材を採用しているため、環境に悪影響を及ぼし、耐震性も不十分
  7. スチーム・水道・ガス管の設備計画が軽視されているため、自由な内装や意匠計画を制約している
  8. エアコンの普及に対応した配管や室外機の設置場所が不十分
  9. 高層建築の歴史が浅いため、防災意識や耐火・耐震技術が未発達

自由な内装・意匠・設備計画を行うためには、RC壁式構造よりシンプルなラーメン構造のほうが適していると考えられる。

住宅を供給する側は、平面プランや高層集合住宅に関する経験の蓄積が少なく、消費者の考え方の間に不一致が存在する。現在、市民が商品住宅に求めるものが量から質へと変化していく中で、住宅供給側にはそうしたニーズを満たす対応が望まれる。

## COMMENT

橋 本 次 郎 (新潟産業大学)

周知のように住宅は自動車以上に高価な商品であり、また総合的な商品である。経済成長が著しい中国では、商品経済も発達してきているので、豊かになりつつある生活を維持する住居の存在は比重が大きい。特に居住空間が限定される高層集合住宅の場合、消費者の要求を満たす商品の提供は重要である。その意味で「清華大学建築学院の協力を得て、一般の世帯を対象に、現在居住している住宅の間取り・不満・要望など約130項目のアンケートとヒアリング調査を合計78世帯に行った」ことが報告された。このアンケート調査は現在から将来へのニーズを余すことなく把握しているという点では、これは大変な市場調査だと思われるし、貴重な資料だと思う。これを継続・拡大していけば、今後の住宅政策や住宅の需要予測が可能になってくると思われる。私が注目したのは、報告では時間の関係上触れられていなかった、通常考えられる質問以外の生活習慣に関わる非常に細かい調査項目のところである。通常の調査項目

で重要なのは、やはり住宅の場合間取りだと思われる。これも詳しくアンケートされている。生活習慣では、例えば「テレビは何台あって、どの部屋に置いていますか、寝室に置いていますか」、「食事の準備時間や何品の料理を作るか、台所の油污れはひどいですか、どのくらいの間隔で換気扇を洗っていますか」等である。住宅はすでに個人所有が行われている中国では、今後選択肢も増えてくるかと思われるので、消費者の細かい要望を取り入れた商品住宅の開発がこれからの建設と販売に

大きな影響を与えることは間違いないと思われる。その意味で、今回の市場調査は市場経済を目指す中国において価値ある研究であると思う。最後に、触れられていなかったわけではないが、商品住宅の開発では快適な生活空間の創出以外に、より一層の安全・安心の確保の重要性が必要であると指摘しておきたい。