

北東アジア（中・韓・北朝鮮）の間の貿易統計の実証分析を実施している。

そして注目に値する結論を導く。日中の経済関係は急速に緊密な協力関係へと進んでいるのに対して、日韓経済関係は、変動を繰り返しつつ、一定の水準を維持している。その結果として、日本と北東アジアの経済連関の強さは、韓国から中国へとシフトしつつある、としている。

（今後の課題）

- ① 貿易の観点からのみみれば、上記の結論は認めることができる。しかし、総合的な経済の相互依存性からみると、現時点では、日中関係よ

りも日韓関係の方が緊密度が高くはないか（例えば、早期のFTA締結の可能性は、日韓の側にある）。従って、もっと多くの要素を加えて、総合的に現実の相互依存性を考察する必要がある。つまり、貿易以外に、海外投資、技術移転、労働力移動などを考察対象にする必要がある。

- ② 相互依存性と紛争に関する理論の重要な研究課題の一つは、国家間の経済関係を非経済的關係、特に政治関係といかに連結するかという問題である。この点の研究手法の提示が次なる課題となろう。

北京市における商品住宅の特徴と問題点

— 内装改修工事を中心に —

櫛 谷 圭 司（新潟大学）

鈴 木 伸 幸（新潟大学大学院生）

■ 背景と目的

中国の都市部では、1990年代後半の住宅制度改革により、住宅開発企業が多様な商品住宅（分譲マンション）を建設、販売するようになり、最近では質の向上が課題となっている。本研究では、こうした変革期における商品住宅の特徴や問題点、今後の課題を明らかにすることを目的として、北京市の商品住宅を例に調査、分析を行った。

本研究で特に注目したのは内装工事である。中国の商品住宅は、半完成状態で販売され、購入者が好みと予算に応じて内装工事を行うケースが多い。その実例の分析を通して、購入者のニーズを考察した。

■ 研究方法

- ① 1990年代および2001～02年に販売された商品住宅の平面プラン719例の集計結果と、前回大会で報告した住宅実態調査アンケート（105世帯）の分析結果から、最近の商品住宅の特徴と購入者のニーズを確認した。
- ② 2002年9月～2003年2月に、清華大学建築学院の協力により、内装工事5例の実態調査を行い、①の結果を検証した。

■ 平面プランの変化にみる最近の傾向

住戸タイプの多様化と室内面積の増加が顕著で、特にリビング・ダイニングは10年間で平均面積が倍増し、それらをL字型などに配置する例が

増えた。以前は玄関ドアから直接リビングに入る間取りが多かったが、靴やコートの収納スペースをもつ独立した玄関空間を確保したものが目立つようになった。バス・トイレ（衛生間）の複数化が進み、主寝室の隣の第二衛生間が一般的になった。

■ 内装工事の実例

① 清華大学教員住宅（中古、57.6㎡、2人世帯）：狭い空間の開放化と収納の充実

玄関、窓の下部、廊下の天井に収納を増設、キッチンの拡大とドアの工夫で“LDK”化、廊下の壁の上部をガラス張りにして開放感を出す、など。

② 華清嘉園（新築、120.2㎡、5人）：家具・什器による住みやすさの工夫

玄関および第二衛生間に収納を設置、玄関と室内を分ける仕切り板を配置、など。

③ 大石橋教工住宅1（新築、126.9㎡、5人）：団欒・接客空間の充実と玄関の独立化

玄関を独立型に改造、玄関および多くの部屋に収納を設置、リビングとダイニングを壁で分離、バルコニーを室内から分離、など。

④ 大石橋教工住宅2（新築、107.9㎡、3人）：空間の個性化と玄関の独立化

玄関を独立型に改造、玄関と室内に床下収納を設置、ダイニングの壁一面に収納棚を設置、リビングとダイニングを壁で分離、寝室を和室風に改装、など。

⑤ 中海紫金苑（新築、190.2㎡、3人）：大がかりな改装による現代的な生活空間の創造

第二衛生間とダイニングの間の壁を曲線状にしてダイニングを拡大、主寝室内に収納棚で仕切られた「更衣室」を設置、キッチンにカウンターテーブルを設置、衛生間を縮小し寝室を拡大、など。

いるが、これは調理台や冷蔵庫を設置した上で動作空間を確保するために、最低必要な面積である。また、住宅の平面プランの集計ではキッチンの幅が2m以下のものが44%あるが、幅の狭いキッチンに調理台などを置くと自由な動作が妨げられるため、面積の確保だけでなく形状にも配慮が必要である。

② 住宅実態調査アンケートでは55%が収納スペース不足を訴えており、また改装の全ての事例で各室や玄関に必ず収納が設置されていることから、収納のニーズが非常に高いことがわかる。

③ 玄関は、平面プランの集計でも改装の事例でも、住宅面積の大小にかかわらず独立したタイプが求められていることがわかる。また、②に関連して、玄関にも収納を設置しやすいような工夫が必要である。

④ 改装の事例では、面積の広い住宅ではリビングとダイニングが分離され、狭い住宅ではダイニングとキッチンを一体的に利用できるような工夫がみられた。また、アンケートでは52%が分離型のリビング・ダイニングを、36%が一体型のダイニング・キッチンを好むという結果が得られており、平面プランの集計結果からも、ダイニング・キッチンの採用割合が面積に関係なく増加傾向にあることがわかっている。これらの事実から、今後、リビングとダイニングは分離型へ、ダイニングとキッチンは一体型へ、という傾向が進行すると予想される。

⑤ 総じて、現在もっとも求められているのは安価で質の高い住宅、すなわち価格が安く購入者のニーズに合致する住宅であるが、その実現のためには、限られた面積を有効活用するノウハウが不可欠である。その点で今後、日本の公団・企業に蓄積された豊富な集合住宅建設の経験が参考になるだろう。

■ 考 察 — 商品住宅に求められるもの

① キッチンが改装により7～8㎡が確保されて

COMMENT

楊 世 英 (北海道文教大学)

北京市における商品住宅の特徴と問題点と題する本報告は、非常に細かく実態調査をして、最近市場経済が進んでいる中国の北京市において、現在ブームになっている住宅問題を取り上げ、住宅の内装改修工事面からみたその商品化に伴う住宅面積の拡大、デザインの多様化など特徴を明快に整理し、存在する問題点と今後の展望についてまとめたものである。この報告は詳細な資料を分析したうえ、住宅の商品化問題に対する新たな視角を提供しようとした試みであり、有意義な報告と言えるであろう。

本報告は、中国建国以来、福祉の一環として都市部において住宅配分制度が実施され、経済改革に伴って、その制度を廃止しつつ、自分で調達することになる、という住宅の商品化の背景を紹介しながら、とくに中国改革・開放以来の住宅の商品化問題についての経緯も概略した。しかし住宅の商品化の初期段階で「国民のニーズに応える」という人間居住の発展の目的から出発して北京市では市民全体の収入に応じて、建てられた住宅は建築コストを抑えた結果、住宅の使用面積が非常に狭く、利便性の欠如、外壁も室内も単一デザインものばかりであった。経済成長につれて、つい最近北京の住宅は使用の合理性を重視し、デザイ

ンの多様化傾向が見られた。例えば環境を配慮するグリーン型住宅、人間の健康面を重視する余暇型住宅、ヨーロッパ風、日本風のような主題型住宅などさまざまな住宅が建築された。他方数多くの一般市民に向け経済型住宅が建てられた。住宅を全体的に見れば住宅内部のデザインの合理性(利便性)を欠く、内装改修工事によって建物全体または一部分を壊され、および関連する住宅の安全性問題がしばしば指摘された。

ひとつ情報を提供したい。最近北京市では経済所得格差の顕著化問題が住宅問題にも反映され、住宅がほしい人が住宅を買えない(住宅ローンの制限が厳しい)、また住宅を買っても全く利用しない人がたくさんいるという現象が起こった。だから住宅開発の施策としては実用的かつ低コストの住宅の開発問題が北京市ないし中国全土に直面している問題だと言えるであろう。

最後に、中国の経済体制にはまた社会主義計画経済から社会主義市場経済への転換中であり、地域の経済格差が現段階で非常に大きく住宅の商品化問題を考える際に、比較の視点から北京だけでなく、経済水準を応じて典型的な地域を選べば、より一層の研究成果が期待できると思われる。