

アジアの集合住宅・団地の理解

文部科学省 私立大学 戦略的研究基盤形成支援事業
『集合住宅“団地”の再編（再生・更新）手法に関する技術開発研究』

MARCH 2012
VOL. 008



RUSUNAWA と略称される低所得者向け賃貸住宅、スラバヤ、インドネシア。
スラバヤ工科大学のジョアン・シラス氏の流れを組む建築家が設計。
生活が外にあふれ出す。共用空間で商業活動が展開する。生活観のある集住空間。

アジアの集合住宅・団地の理解

集合住宅やそれが集積した団地の将来を考える上で、それぞれの国や都市の社会的な状況に配慮することはきわめて重要である。

誤解をおそれず簡潔に例示するならば、旧ソ連、モンゴル、中国、ベトナムなどの社会主義国では、都市そのものを集合住宅ないし団地で形成することが目的とされた。実際に、モンゴルのウランバートルや、中国の北京、ベトナムのハノイでは、旧ソ連の指導のもとに、団地が建設され、それらの団地が市街地を構成する核となって、今日も存在している。

これに対して、戦争により大量の住宅が破壊されたドイツや、戦争による破壊と共に、急速な都市化による住宅不足を引き起こした日本、韓国がある。これらの国の都市において、大量の集合住宅ないし団地が建設された。

台湾、シンガポール、香港はまた、これらの国や都市とは異なった状況にある。人口に対する利用可能な土地の制限が背景にあって、戸建住宅を国民の一般的な住宅とすることは困難であって、集合住宅ないし団地が主たる生活空間として形成されてきた。韓国もまた戸建住宅よりも集合住宅が一般的である。

開発途上国として位置づけられるインドネシアで

は、国民の大多数がカンボンと呼ばれる木造密集市街地に居住するが、近年、3つのカテゴリーの集合住宅ないし団地が建設されている。

居住地計画では先進国であるイギリスやフランスは、上記に述べた国や都市とは異なった状況にある。『ブルジョワ・ユートピア』のなかで、著者ロバート・フィッシュマンは、イギリス、フランス、アメリカにおける郊外の成立を、ブルジョワの社会的なセグリゲーションの指向性と結びつけて説明している。その結果、イギリスやアメリカ都市では「健全な郊外」が生まれ、パリでは「文化に満ちあふれた中心都市」が形成された。これらの国や都市では、低所得者向けの集合住宅ないし団地が数多く建設されている。

これらの国や都市の団地では、公物破壊などが進み、大きな社会問題となった。この背景には、低所得者や外国人労働者のセグリゲーションが背景にある。これに対して、アジアの集合住宅や団地の多くは、老朽化が進んではいるが、活気のある生活が展開している。この違いを理解する必要がある。

本稿では、以下で、韓国、香港、シンガポール、インドネシアの、集合住宅・団地の状況および再生・再編の状況について、紹介する。

■ 韓国

韓国では、第二次世界大戦とその後の朝鮮戦争、それに近代化に伴う都市化のために、大量の住宅不足が生じた。例えばソウルでは、1980年100に対し90年188と倍近い住宅が供給されたが、それでも住宅充足率は57.9%に過ぎなかった。

1) 集合住宅団地の定着期

(1960年代)

1958年、民間企業によってはじめての団地が建設された。ジョンナム・アパート 5階建て、3棟、152戸である。

1962年、韓国政府は住宅問題を解決するため、大韓住宅公社を創立し、マポアパート団地建設に着工した。この年代の集合住宅は小規模であり、住居環境などに十分な配慮が行われなかった。商業主義的な性格が弱く、集合住宅という新たな住居タイプを取り入れようとした努力の時期であった。

2) 質より量を重視した多量建設期

(1970年代)

人口の自然増加や核家族化、産業発展による都市化の加速は、より深刻な住宅不足現象や、既存都市内の宅地不足を引き起こし、宅地や住宅の価値が短期間に上昇することになった。この現象の結果、宅地や住宅に対する人々の価値観は使うことにより得る価値より（使用価値）、より高い値段で売ることができる価値（交換価値）を愛好するようになった。このような人々の要求もあって、数多くの民間建設業者がアパート建設に参加するようになり、多くの大規模団地が開発された。住宅規模も多様化し、高層化されるなど、大型の高級マンションも登場するようになった。

3) 質的水準の向上期

(1980年代～)

量的供給から質的供給への動きが活発に行われた。特に、オリンピック後には、超高層アパートや団地の外壁の色彩、アパートのブロック配

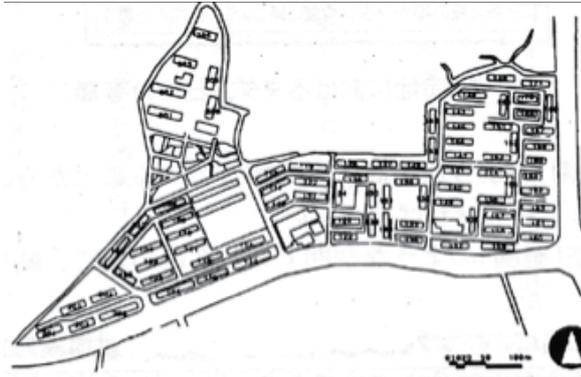


図1. 黄金住公アパート、大邱、1980～1981 大韓住宅公社建設 3,830戸。(出典：全現美 大阪大学修論)



写真1. 上記団地の住宅再建築事業による建替え、黄金洞キャスルゴールドパーク、2003年着工、2007年完成 4,256戸。(出典：Google Earth)

置などが明瞭な特徴として現われた。また、中・大型住戸を一つの棟に混在させるなど、居住階層の混合化が図られた。1985年の調査によって、都市世帯の10%以上がアパートに住んでおり、アパート居住意向が増加していることが明らかになった。

4) その後の状況と再生・再編

2004年には、首都圏だけではなく、全国的に住宅の充足率は100%を超えるほどになり、郊外開発のパラダイムが変化しつつある。そのようななかでも戸建住宅の開発はごくわずかである。

韓国の初期の集合住宅は低層であるため、容積率を高くし高層集合住宅として建替える事業が盛んに行な

われた。負担無く、時には利益の配当もあるので再建事業への関心が高まり、低層集合住宅の価格が高騰し、社会問題までなった。

現在は、低層集合住宅がなくなったこと、容積率アップで得られる利益が期待されないことなどから、リフォームやリモデリングなどに対する関心が高まっている。高層アパートのリモデリングに対しては、専門家は、構造的な安全確保野観点から反対している者が多い。

2001年、建築法および施行規則にリフォーム関連条項が盛り込まれた。これまで14件のリフォームが行なわれ、2010年段階で、1件が工事中である。

■ 香港

1842年に南京条約によって香港島は清朝

からイギリスに永久割譲された。以降、1997年にイギリスから中華人民共和国へ主権移譲されるまで、香港はイギリスの植民地であった。中国本土で政治的な異変があるごとに、香港には本土から多くの流入者があった。

とりわけ、中国の社会主義国化に伴い、多くの難民が流入した。難民居住地であった石硤尾で1953年に大火が起こり、その再建として、香港で最初の公共団地が建設された。これ以降、香港の住宅は高層集合住宅が主流である（次表参照）。

イギリスの植民地であったこともあり、住宅計画はイギリスの影響が強く、援助もあった。



写真2. 石硤尾の集合住宅、香港より
注1より



写真3. 改修なった観龍樓公共住宅、香港より、Chong Fat 撮影



写真4. 老朽化する集合住宅、香港より

	1995年		2000年		2005年	
	世帯数 (万世帯)	割合 (%)	世帯数 (万世帯)	割合 (%)	世帯数 (万世帯)	割合 (%)
公営賃貸住宅	63.9	36.4%	63.2	31.4%	67	29.6%
公共仮設住宅	1.9	1.1%	0.2	0.1%	0	0.0%
払い下げ住宅	18.3	10.4%	29.2	14.5%	37.8	16.7%
民間集合住宅	88.1	50.2%	105.5	52.4%	118.7	52.4%
民間戸建住宅	3.3	1.9%	3.2	1.6%	2.9	1.3%
総計	175.5	100.0%	201.3	100.0%	226.4	100.0%

表1. 香港の住宅タイプ別居住世帯 注2

問題は、私有化された集合住宅の改修である。香港の都心地域には建築後30年以上経過した建物が9,300棟存在する。10年後にはそれが50%増加することになる。この中には、問題があるとされる2,000棟の建物が含まれる。

1960年代は、建築の基準が今日に比べ低レベルで、また水不足のため、質の悪いコンクリートが用いられ、とりわけ問題が多い。管理が不十分で、落下物による被害も出るようになり、改修が喫緊の重要課題として認識されている。

香港政府はこの課題に取り組むため、UR A (Urban Renewal Authority) を2001年に設立するなど積極的に取り組んでいる。

UR Aのタスクは以下の通りである。

- ・古いビルを新しいビルに替えることで再開発を促し、より良い住環境と近隣環境を提供すること
- ・荒れたビルの再建を可能にし、推奨し、都市の荒廃を防ぐこと、歴史的なビル、また建築的に価値のあるビルをメンテナンスし、復興することで保存し、地域の特色を保持すること

- ・社会経済的、また環境的な建物を増強し、補強することを通じ活性化し、都市コミュニティに貢献すること

■ シンガポール

シンガポールは18世紀はじめにイギリスの植民地になり、その後日本軍に占領されるなどを経て、1963年にマレーシア連邦を結成し、1965年にマレーシア連邦から追放される形で都市国家として分離独立した。この歴史からもわかるように、住宅計画等はイギリスの影響が強い。

シンガポールでは国民の85%が公共住宅に住んでおり、そのうち9割以上はその住宅を所有している。国民の多くは、国の機関が供給するフラットを購入して住んでいる。実質的には、国が管理する団地に住む「権利」を購入しているといった方がより正確である。

住宅は先着順／抽選によって機械的に決まるので恣意的な割り当ての余地はない。ただし民族（中国系、マレー系、インド系）が特定の地区に偏らないような調整は行われる。公共住宅は個人が再売却できるた

め、それを見越してあらかじめデザインのクオリティを高くしている。

こまめに住宅を修繕するという習慣がないため、概ね築30年を経ると老朽化が進み、建て替えの対象になる。そのときには、古いフラットに住んでいた住民は優先的に別の物件に移動することが出来る。

よくできた仕組みであるが、問題が無いわけではない。野党議員を選出した選挙区では、公共住宅の改修順位が遅れるということがあり、1997年総選挙で公共住宅の改修戦略が問われた。



写真5. ニュータウンの集合住宅、シンガポール



写真6. 超高層公共集合住宅、シンガポール 注3

■ インドネシア

インドネシアでは、生活環境改善へのニーズが高いことに加え、都市化の進行が著しく、住宅供給が国家的な課題でもある。1949年の独立以降、公務員等の住宅供給のために、一種のコアハウスである簡素住宅の供給を目指した団地開発が政府によって行なわれた。戸建住宅団地である。その後、集合住宅の建設も行なわれるようになった。

インドネシアの集合住宅は、三つのカテゴリーがある。一つは、高所得者向けの贅沢な分譲住宅である。近年では、大規模都市開発として建設される超高層住宅が多数出現している。

第二は、RUSUNAMI と略称される政府補助の分譲集合住宅である。これは中間所得層の取得を想定したものである。

第三は、RUSUNAWA と略称される低所得者向けの賃貸住宅である。インドネシア国民の10%は、不法占拠地区に居住しており、人口密度の増大と空間不足から、政府は低所得者向けの集合住宅を供給するようになった。

RUSUNAWA は、各主要都市において建設されているが、ジョアン・シラス (Johan Silas) 設計になるスラバヤのものは、計画・デザイン的にも優れており、高い評価を得ている。



ジャカルタの大規模都市開発に出現した超高層集合住宅



スラバヤ、Dupak の RUSUNAWA と略称される低所得者向け賃貸住宅。設計はジョアン・シラス



kampung Sombo originated and the renewal project area



The renewal project in kampung Sombo as a walk-up flat

スラバヤ、Sombo のスラムクリアランス。左施行前、右施行後。(出典：T.Yoyok 大阪大学博士論文)

スラバヤ、斜め一線の Penjaringsari の団地。(出典：Google Earth)



注1 陳翠兒他編『香港建築百年』香港建築師学会、2005年

注2 James Lee, Housing, Home Ownership and Social Change in Hong Kong: Social and Political Studies from Hong Kong, Ashgate Pub Ltd, 1999

注3 <http://architecturelab.net/12/pinnacle-duxton-singapore-by-arc-studio-architecture-urbanism/> より

参考文献

- 1) 陳翠兒他編『香港建築百年』香港建築師学会、2005、
- 2) James Lee, Housing, Home Ownership and Social Change in Hong Kong: Social and Political Studies from Hong Kong, Ashgate Pub Ltd, 1999、
- 3) <http://architecturelab.net/12/pinnacle-duxton-singapore-by-arc-studio-architecture-urbanism/> より

『アジアの集合住宅・団地の理解』

レクチャー：鳴海 邦碩 (関西大学 客員教授)
執筆：鳴海 邦碩 (")

(講演：2012年1月30日)

本リーフレットは、文部科学省私立大学戦略的研究基盤形成支援事業「集合住宅「団地」の再編(再生・更新)手法に関する技術開発研究(平成23年度~平成27年度)」によって作成された。

発行：2012年3月

関西大学

先端科学技術推進機構 地域再生センター

〒564-8680 大阪府吹田市山手町3丁目3番35号

先端科学技術推進機 4F 団地再編プロジェクト室

Tel : 06-6368-1111 (内線 : 6720)

URL : <http://danchi2011saihen.web.fc2.com/>