

居住観の誘導

——日本技術高度集成住宅モデルプロジェクト

中国建築設計研究院
国家住宅与居住环境工程技术研究中心
劉 燕輝

2004年第一回中日建築住宅交流会議において『中国の住宅「診断」』と題する論文を発表し、これと併せて中国に「日本技術高度集成住宅」を建築するというテーマで討論を行いました。この二年来、中日双方はこのために積極的且つ効果的な努力を続けてまいりましたが、今日に至ってこの活動の意義が一段と明白になり、とりわけ健全な居住観の確立と誘導という面で現実的な意義を持っております。

一、これまでの経緯

中国に「日本技術高度集成住宅」モデルを建築するプロジェクトの構想を提起したのは、中国の住宅建設の発展段階に関する考察に基づいております。中国の住宅建設事業は急速に発展したものの、研究分野と建築技術の方は建設ピッチに比べて相対的に停滞しており、「ファストフード式」の住宅建設が広く一般化し、大量の住宅建設のあとに夥しい後悔が残りました。「住宅不足」の段階に別れを告げたあと、続いてやって来たのは人々の住宅に対する要求のエスカレートで、このとき住宅基準への期待値は往々にして盲目性を帯び、国情の荷重能力を超えたものになりました。従って、このような単に面積指標のみで住宅を測る観念に対して、「高精度式」住宅建設へ移行することが、すでに発展の方向になっております。中国では住宅に対する研究、特に中小型の間取りタイプに関する研究がとりわけ重要になっております。

中国の住宅は変わりつつあり、住宅もまた中国を変えつつあります。僅かこの20年の間に中国の住宅に起こった変化は空前の変化といっても良く、無数の家庭の居住条件に天地がひっくり返ったほどの変化が起こり、居住条件の改善が社会の発達に計り知れない積極的役割を果たしました。まさにこの「神話」に近い変化ゆえに「居住観」と「居住観誘導」について深い考察が触発されました。経験の総括をもとに検討を行った結果「日本技術高度集成住宅」を導入して既存の手法を刷新するという方式で中国の住宅建設を前進させる計画を提起いたしました。

中日両国は住宅建設の研究分野において良好な協力基盤があり、中日協力研究（JICA）プロジェクト「中国都市小康住宅研究」では、かつて「石家荘聯盟団地小康実験住宅」をモデルとして中国住宅建設事業のなかで重要な役割を果たしたことがあります。「モデル」の効果をより一層発揮させ、実物の形で研究成果を展示することは、今も現実的意義をも

っており、半分の手間で倍の成果を得るという効果が期待できます。中国側としては、適切な場所に「日本技術高度集成住宅」モデルを建築し、これを以て経験を総括し、絶えず刷新を図っていくという選択を準備しております。

この提案に日本側の積極的なご対応が得られ、日本建築センターとベターリビングなどの部門から非常に重視していただきました。二年の間に、双方はこれについて意見交換を重ねてまいりました。

20世紀90年代初めに行った中日協力プロジェクト「中国都市小康住宅研究」では極めて大きな成功を収め、中国人の居住観に大きな影響を与えましたが、これを基盤として、更に実物の形で示すこと、目的はただ単に住宅を数棟建てることではなく、これをきっかけに交流を強化し、理論の刷新を強化し、「健全な居住観」への誘導を強化することにあります。

二、政策

中国政府は調和社会、節約型社会を建設するという目標を掲げ、住宅建設に対して「省エネ省土地」の要件を打ち出し、併せて2006年5月に国務院から『住宅供給構造調整と住宅価格安定に関する答申』を配布しました。不動産業はわが国の新たな発展段階における重要なリーディング産業であり、不動産業を持続的安定的健全な発展へ誘導し促進することが、国民経済の安定的で順調な成長を維持するためにも、広範な人々の基本的住宅購入ニーズを満たすためにも、また全面的に中流社会を形成するという目標を実現するためにも有効に作用すると提起しています。『答申』の中で、第11期五か年計画期間の課題として、間取りタイプが延床面積90平米以下の普通住宅の建設を主とすることが明確に示されていますが、この政策が打ち出されたのは、現在わが国の住宅建設市場に現れている誤った傾向に向けられたものなのです。長期的な観点から見ても、また持続可能という観点から見ても、国のため民のためになる良い政策だと思えます。

この政策が打ち出されると、各界に反響を呼び、中でも面積規制に対する異論が続出しました。異論を持つ人は、市場の動向に任せるべきだと主張し、大面積住宅のメリットを強調しました。確かに住宅の快適性は一定の面積基準によって実現されることは疑いありませんが、しかし中国の国情が、果たして大型間取りタイプの住宅をどれだけ受け入れられるのか、これは検討に値することで、また容易に分かることでもあります。

近年来、中国人の居住観はメディアの行き過ぎた宣伝にさらされました。「豪邸」「大邸宅」「スーパーハウジング」といった宣伝が至る所で見られました。互いにエスカレートし合うような心理状態が助長され、また長い間の部屋不足、住宅不足の苦境から一気に開放されたいという思いや、幸福な居住条件に憧れる切迫感が増幅されました。住宅投資利潤の最大化も大型住宅の市場ニーズを誘発しました。ここで指摘しておかなければならないのは、国の方から打ち出された「90平米」というのは、客観的な基準であるということです。香港やシンガポールなどの普通住宅の面積はこの基準よりはるかに低いものですが、これとても現地の当時における条件に適應するために設定されたものであって、果たして「鳩の巣」式といわれる居住条件を中国人にも体験させる必要があるのかといえ、これも国情に適っているとは必ずしも言えません。目的は、面積をマクロコントロールしたう

えで、快適性を高め、より高い次元で中国人の「ハウジングドリーム」を実現することです。

「日本技術高度集成住宅」を建設するという構想を提起した当初は、面積基準について疑義がありました。主に中国側のデベロッパーから出たものですが、当時は間取り 120～150 平米でさえ小面積と言われており、市場がないのではと危惧されたのです。しかし日本側は一貫して 70～100 平米の間取りに抑えるべきだと、またこの面積基準こそが日本住宅の良さを最大限に具現化できる値であるとも提言されましたが、今になってみますと、日本側の当時の提言が中国の今の政策とびつたり一致しており、しかもモデル的役割と誘導的役割がより大きくなっています。

三、「経内装」から「精内装」へ

我々は日本から何を導入する必要があるのでしょうか？

中国住宅建設の発展スピードは世の人々の目に奇跡のように映り、日本の友人からも高い評価をいただきました。現在のような高さのあるところで、さらに上に登り続けるのは、当時の低レベルでの発展に比べると、より困難さが加わってきます。近年来、私どもはさまざまな試みを行ってまいりましたが、全体から言えば産業化レベルの低さによって、中国住宅のさらなる発展が制約されているのです。中国では「土木と建築と内装の一体化」いわゆる「精内装」と称される物件は、実際の調査結果から見ますと、効果は必ずしも良くありません。その原因は人々の居住条件に対する要求から依然距離があって、居住者の求める多様化や個性化に対応しにくい点にあります。このことから思い至ったのは、適切な産業化技術を導入すること、日本の普通の集合住宅の一連の建築技術を導入することが、わが国の発展段階に相応しく、また参考とする内容も最も豊富であるということでした。

日本の集合住宅建築体系には学ぶ価値があり、参考にしたいと考えております分野は次のとおりです。a) 外壁構造の断熱と省エネ、b) フローティングフロアと遮音、c) 給排水システムと中水システム、d) 室内の通風換気、e) 配線配管トータルレイアウト、f) キッチン、バストイレ及びガスシステム、g) インテリジェント製品、h) ドアと窓、i) 内装設備工事、j) 構造システム、k) 施工など。

日本の住宅建設の政策面における研究と実践には、さらに参考になるところがあり、今回のモデルの重要な構成部分でもあります。

特に強調したいことは、導入した技術と部品は表面的な模倣ではなく、実質的なステップアップでなければならないことです。「中国の住宅は日本より立ち後れているか？いったい何年後れているのか？いかにしてこの差をなくすか？」と自らに問うのです。

また、産業化を土台とする「経内装」を確立してこそ、初めて実質的な「精内装」に到達できます。より多くの人に高精度式住宅のメリットを体感してもらって、単なる面積指標だけの居住観を改めてもらう、まさにこのような考え方から出たものでもあります。

四、理論の刷新によって「居住観」を誘導

中国には古くから「安居樂業」という言葉がありまして、居住は非常に重要な位置づけ

になっており、改革開放以降、とりわけ住宅商品化以降、中国人の居住は質的な変化が起こり、住居学の面から分析しますと、かつてない文明的レベルに到達しました。寝食分離、寢居分離、動静分割、清潔不潔分割、乾湿分割などの観念が人々の心に深く入り、「三大一小」などの理念も非常に尊重されています。多くの住宅建設もまさにこのような理論のもとで完成されており、その歴史的功績は不滅です。しかし指摘すべきは、今日のように発展した住宅建設には、より新しい理論的刷新があつて然るべきで、発展的視点で長期的展望に立って中国人の「居住観」を誘導していく必要があるということです。

中国人の生活様式はすでに二十年前とは違いますので、生活様式の変化に合わせて住宅にも新たな意味あいをもたせるべきであります。「三大一小」は今なお最適と言えるのか？『住宅規範』の規定はこのままでよいのか？水回りの設備は意識変革してもよいのではないのか？情報化社会は住宅に何を求めているのか？こうした問題意識を持ちつつ、日本の成熟した集合住宅建築技術を以て、わが国の現行の建築方式に対し比較検討を行うことは、理論的にも実践においても有益な試みでありましょうし、わが国住民の「居住観」改善を促すことになろうと考えます。

五、実施計画

1. 元の提案では「日本技術高度集成住宅モデルプロジェクト」建設とした名称を「**中国住宅‘90’モデルプロジェクト**」に変更することを提案いたします。このプロジェクトの展開における現実的意義と歴史的意義がより拡がります。

2. 中日双方の連絡システムを確立し、それぞれの機構と合同の機構を設立して、共同の活動場所を構成します。中国側は中国建築設計研究院(グループ)等が組織実施団体となり、日本側は日本建築センターとベターリビング(BL)等が組織実施団体になります。

3. 中国の住宅建設における問題と発展方向の分析から着手し、引き続き「診断」方式で中日双方が共に関心を持ち鍵となる内容を抽出して、協力研究機構を立ち上げ、共同研究テーマを提示し、モデルプロジェクトの内容を確定します。できるだけ速く前期準備作業を完了させます。

4. アピール性のあるプロジェクトを選んで突っ込んだ研究を行い、中日双方が互いに視察し、プロジェクトをキャリアーとして実施のフィージビリティを確定し、モデルプロジェクトの順調な完成を確保します。

5. 中国側はすでに幾つかの地域と規模の異なる都市で若干のプロジェクトを選び出してあります。例えば、北京、徐州、唐山、淮南(企業型)、広州などの都市で、現地政府の支持も得ております。

6. 中国側は実施プロジェクトを確定するため、日本側の建築および設備工事費用関連の資料を入手して、前期経済比較計算を行いたいと考えております。