

Actual Conditions of the Repair and the Dining-Living Room Composition in "Public Housing" at TAIPEI City

メタデータ	言語: jpn 出版者: 公開日: 2013-04-15 キーワード (Ja): キーワード (En): 作成者: 朱, 啓銘, 寺崎, 寛章, 菊地, 吉信, Chiming, CHU, Hiroaki, TERASAKI, Yoshinobu, KIKUCHI メールアドレス: 所属:
URL	http://hdl.handle.net/10098/7384

台北市の「国民住宅」における改修実態と公室空間

朱 啓銘* 寺崎 寛章** 菊地 吉信**

Actual Conditions of the Repair and the Dining-Living Room Composition in “Public Housing” at TAIPEI City

Chiming CHU*, Hiroaki TERASAKI** and Yoshinobu KIKUCHI**

(Received February 8, 2013)

This article was analyzed for repair conditions and characteristics of dining-living room composition according to building time, dwelling unit area, acquisition pattern and plan type, respectively. All results carried out for 14 national housing estates, 262 households, based on observing and hearing survey in Taipei city. This result showed that over 80% tenants repaired their house, and over 40% tenants selected extension work, and the repair cost is 5~40% of house's cost, and the rate of repair execution is high in small-size and old houses. And we cleared that the repair execution has influence on the composition of space and function in dining-living room.

Key Words : Taipei City, Public Housing, 2nd gradual plan, Repair, Dining-Living Room

1. 研究の目的と方法

国際化と学術交流の進展に伴い、アジア諸国を対象とした住宅事情・住宅計画に関する研究が増加しつつある。台湾についても、①青木正夫らによる一連の研究^{注1)}のほか、②国民住宅の住戸計画に関する研究^{注2)}、③旧住宅営団に関する歴史的研究^{注3)}、④伝統住宅・伝統建築・歴史的環境の空間特性に関する研究^{注4)}等の蓄積がみられるが、現代住宅の解明は必ずしも十分ではない。

このような背景のもと、筆者らは台湾の中でも特異的に共同住宅が普遍化し、高密度の集住形態を創り出している台北市の大規模積層集合住宅に注目し、公共住宅政策の基盤である「国民住宅条例」が公布(1975年)された1970年代以降の30年間の住宅供給実態と住棟配置、住棟形態、住棟ユニット形態および住戸平面構成の実態を、公共部門(国民住宅)と民間部門を比較しながら検討してきた^{注5)}。

その結果、住戸平面構成に関しては、動線的には客厅(リビング)と餐厅(ダイニング)によって構成される「公室」を通過して「私室(各居室)」に至る公室通過型が基本であるが、公室と私室の関係からみると「公私分離型(公室ゾーンと私室ゾーンが明確に分離するタイプ)」「一部一体型(一部の私室が公室に接続し開かれるタイプ)」「公私一体型(全ての私室が公室に接続し開かれるタイプ)」の3タイプに類型化できることを明らかにした。一方、台湾における分譲集合住宅においては「2段階供給方式」が広く

* 福井大学大学院工学研究科
 (台湾 華夏技術学院 室内設計系 助教授)

** 福井大学大学院工学研究科

* Dept. of Interior Design, Hwa Hsia Institute of Tech.

** Dept. of Architecture and Civil Engineering

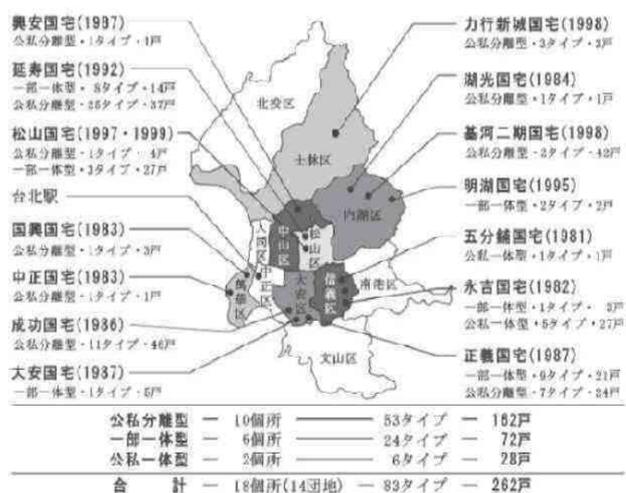


図1 調査対象の分布

採用されており、供給業者による建設時の「住戸平面(第1段階平面)」を基にして、購入者(居住者)自らが入居時に何らかの改修と内装や家具の作り付けを行う「住戸平面(第2段階平面)」を完成させることが一般的となっている。

以上を踏まえて本研究では、1980年代～1990年代に建設された台北市の公共部門大規模積層集合住宅(国民住宅)を対象に、訪問観察・ヒアリング・アンケート調査によって、その「住み方」を明らかにすることを基本的な目的とし、本稿では特に居住者の「住み方」意向を反映する「改修(その結果としての第2段階平面)」の全体像を整理した上で、主として「公室空間」の特性を明らかにすることを目的とする。

調査対象は図1に示すように、住戸内部での観察ヒアリングを許可された14団地から抽出した83タイプ^{注6)}、262戸(公私分離型162戸、一部一体型72戸、公私一体型28戸^{注7)})であり、調査期間は2007年6月～2008年12月である。

2. 調査対象住戸と世帯の概要

調査対象住戸と世帯の概要を建設時期別(1980年代前半・後半、1990年代前半・後半の4分類)に示したものが図2a～jである。

①図1で抽出した住戸平面タイプ(図2a)は、公私分離型62%、一部一体型28%、公私一体型11%である。80年代前半は公私一体型が約8割を占めているが、80年代後半以降は公私分離型が約7割、一部一体型が約3割で推移している^{注8)}。

②入居時期(図2b)は、建設時期に応じて多様ではあるが、いずれも建設時期と同年代(5年間)に概ね4～5割が入居している。

③入手方法(図2c)については「新築購入」「中古購入」「保障住宅(当該敷地の元住人や他の都市計画移転保障住宅)」「その他(相続や賃貸)」に分けられるが、「中古購入」については「中古微改修」と「中古大改修」に二分した^{注9)}。その結果、新築購入32%、中古微改修6%、中古大改修31%、保障住宅22%、その他9%であるが、近年ほど保障住宅・その他の割合が増えている。

④住戸面積(図2d)は、1980年代前半は「～21坪」、同後半は「22～25坪」がそれぞれ約7割を占めるが、90年代には大きく拡大して「26～29坪」と「30坪～」の両方で約8割となっている。

⑤入手価格(図2e)は、200万円未満から1000万円以上(1元≒2.5～3.5円で20年間に変動)まで多様であるが、90年代前半までの急激な高騰傾向により、90年代後半にはやや下落に転じている。

⑥家族人数(図2f)は、1人から5人以上まで多様に分散し、90年代前半に1人が少ない点を除けば時期による変化は小さい。

⑦家族構成(図2g)は、核家族が約4割、単身・夫婦が3割弱、単親・二世帯が2割弱である。90年代前半に単身が少なく核家族が多い点を除けば時期による変化は小さいが、近年ほど「その他(間借り人や使用人がいる世帯)」が増加傾向にある。

⑧世帯主年齢(図2h)は、20歳代から80歳以上まで多様であるが、80年代は60歳以上、90年代前半は40歳代、同後半は30歳代の割合が相対的に高くなっている。

⑨世帯主職業(図2i)は、自営自由業、勤労者層(管理専門技術職、労務職)、退職軍人^{注10)}、無職、主婦と多様で、近年ほど勤労者層の割合が高いが、80年代でも約半数は有職層となっている。

⑩世帯主出身地(図2j)は、台湾各地から中国大陆を含めて多様であるが、近年ほど台北市の割合が高くなっている。

⑪続いて、入手方法別に住戸面積と入手価格を示したものが図3abである。住戸面積については、保障住宅が圧倒的に広く、新築購入と中古購入の差は小さいが、中古大改修がやや多くなっている。入手価格については、無料(保障住宅)から1000万円以上まで多様であるが、新築購入の約7割が400万円未満であるのに対して、中古購入の約6割は600万円以上と大きな差がみられる(地価高騰と改修による価値増加の反映とみなせる)。

⑫続いて、住戸平面タイプ別に入手方法・住戸面積・入手価格を示したものが図4a～cである。全体の6割を占める公私分離型は全体傾向に近似しているが、公私一体型は新築購入が多く、住戸面積は狭く、また入手価格も低いのに対して、一部一体型の住戸面積は広く、入手価格も高額となっている(ただし、保障住宅としての無料住宅と高額住宅に分化している)。

3. 改修の概要

改修内容は極めて多様であるが、費用関係を含めてその概要を13項目に整理し、建設時期、住戸面積、入手方法および平面タイプ別にそれぞれ示したものが図5a～mである。

①「床仕上げ変更(低品質タイルから高品質タイルへの張替や板張化)」(図5a)については、「全面変更」64%、「一部変更」18%、「なし」18%である。「全面変更」は中古大改修で特に高く、80年代後半と小規模面積(～21坪)でもやや高くなっている。

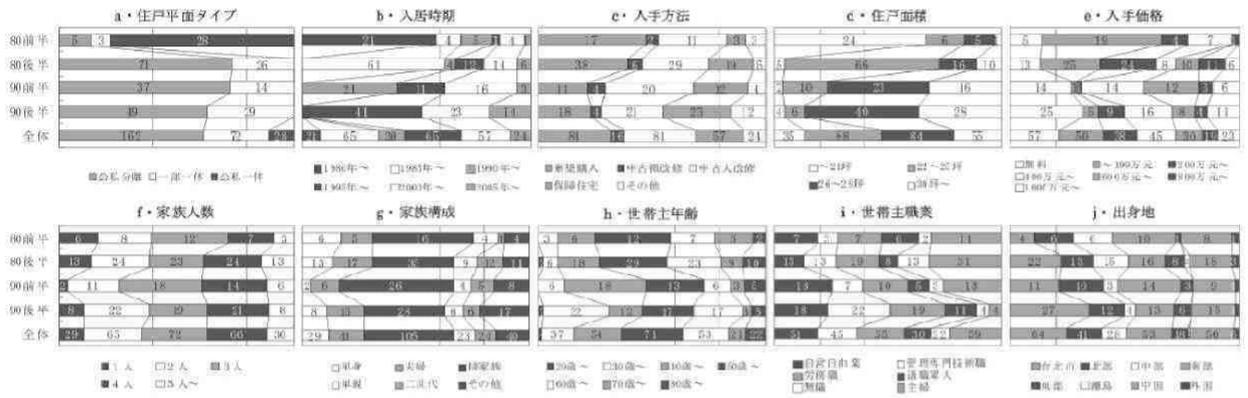


図2 建設時期別にみた住宅と世帯の概要

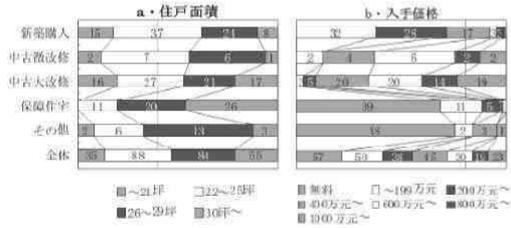


図3 入手方法別にみた住戸面積と入手価格

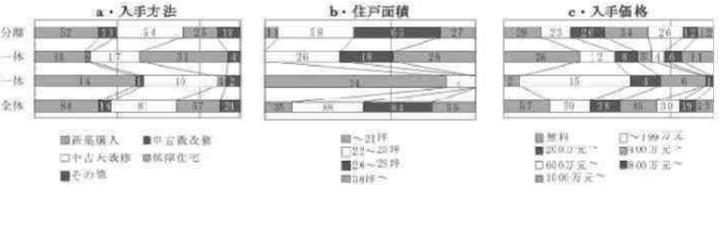


図4 平面タイプ別にみた入手方法・住戸面積・入手価格

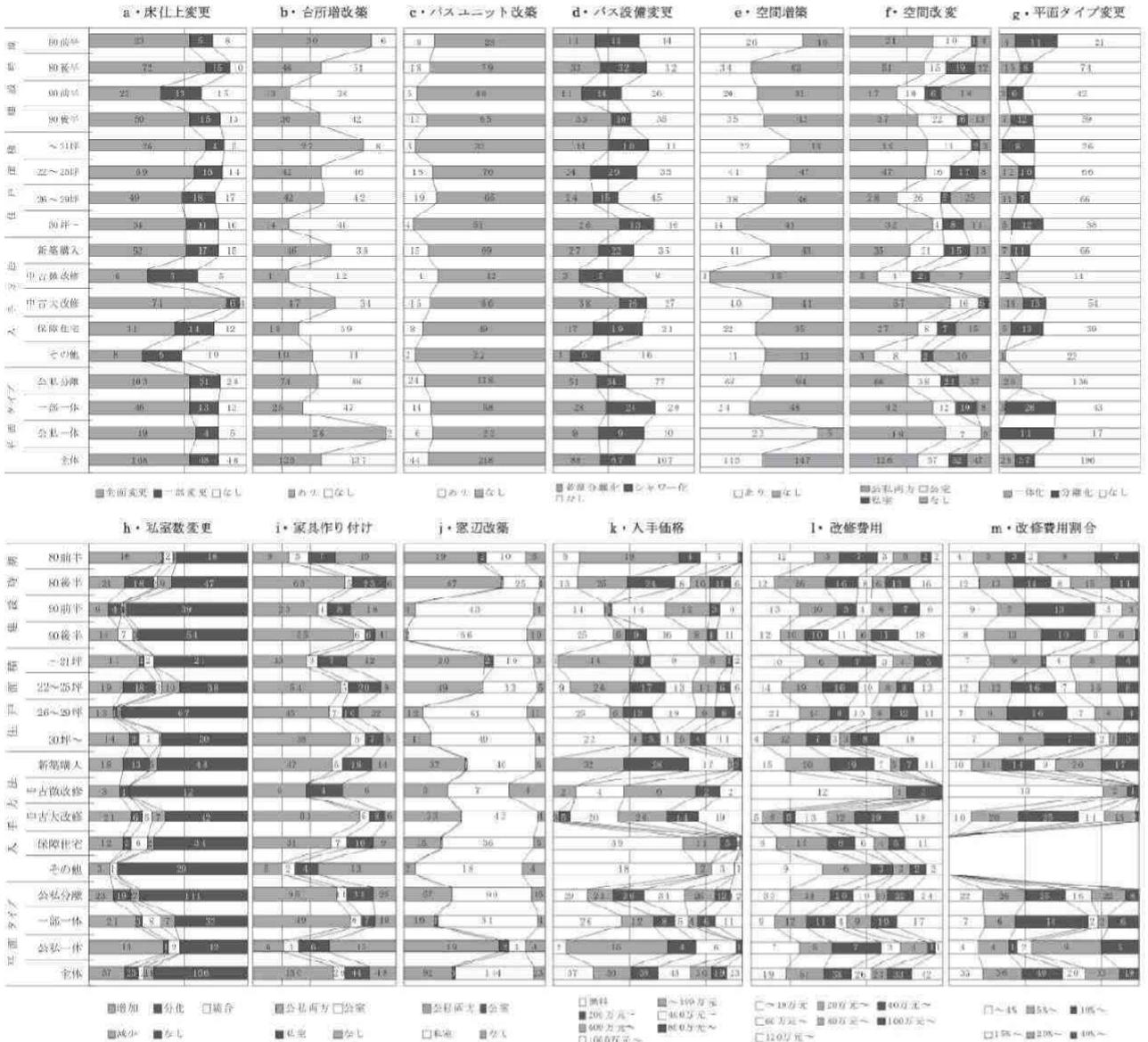


図5 改修の概要

②「台所増改築(キッチン、隣接洗濯室の増改築およびバルコニーの室内化や張出し拡大などを含む)」(図5b)については、「あり」48%、「なし」52%である。「あり」は80年代前半と公私一体型で特に高く、面積別には小規模(～21坪)＞中規模(22～29坪)＞大規模(30坪～)の順に高くなっている。また、新築購入も中古大改修と同程度に高くなっている。

③「バスユニット改築(ユニット数の増減や面積変更)」(図5c)については、「あり」が17%と少ないが、中規模と中古微改修にやや目立っている。

④「バス設備変更」(図5d)については、「乾湿分離化(バスからシャワーへの変更と乾湿分離仕切り設置)」33%、「シャワー化」26%、「なし」41%である。「乾湿分離化」は中古大改修と大規模と90年代後半でとくに高く、「シャワー化」は逆に小規模(～25坪)と80年代で特に高くなっている。

⑤「空間増築(バルコニーや共用部分への増築や張出増築¹⁰⁾)」(図5e)については、「あり」が44%であるが、上記の台所増改築とほぼ同様に、「あり」は80年代前半と公私一体型でとくに高く、小規模ほど高くなっている。また、新築購入も中古大改修と同程度に高くなっている。

⑥「空間改変(壁改変による間取りの変更)」(図5f)については、「公私両方(公室・私室の両方あるいは相互関係の改変)」48%、「公室(公室部分の改変)」22%、「私室(私室部分の改変)」12%、「なし」18%である。「公私両方」と「公室」を合わせた公室部分の改変は、90年代後半を除いて古い時期ほど、大規模を除いて小規模ほど高く、入手方法別には中古大改修＞新築改修≒保障住宅＞中古微改修の順に、平面タイプ別には公私一体＞一部一体＞公私分離の順に高くなっている。「私室」がやや目立つのは80年代後半と中規模(22～25坪)と新築購入である。

⑦上記の空間改変の結果としての「平面タイプ変更」(図5g)については、「一体化(公私分離から一部一体や公私一体への変化、一部一体から公私一体への変化)」11%、「分離化(一体化とは逆方向への変化)」14%、「なし」75%であるが、平面タイプ別にみると、公私分離の約2割が「一体化」を実施し、公私一体と一部一体の約4割が「分離化」を実施している。その他で「一体化」が目立つのは80年代後半と中規模面積と中古大改修である。逆に「分離化」が目立つのは80年代前半と保障住宅であり、面積別には小規模と大規模の両極で相対的に目立っている。

⑧「私室数の変更」(図5h)については、「増加(公室部分の私室化による増加)」22%、「分化(私室分割による増加)」9%、「統合(私室の統合による減少)」5%、「減少(私室の公室化による減少)」5%、「なし」

60%である。合計実施率は、上記の公室部分改変とほぼ同様に、90年代後半を除いて古い時期ほど高く、入手方法別には中古大改修＞新築改修≒保障住宅＞中古微改修の順に、平面タイプ別には公私一体＞一部一体＞公私分離の順であるが、面積別には中規模の中に際だって高い部分(22～25坪)と低い部分(26～29坪)が混在している。実施内容別にみると、「増加」が目立つのは80年代前半と小規模と中古大改修と公私一体、「分化」が目立つのは80年代後半と中規模(22～25坪)と新築購入と公私分離、「統合」が目立つのは90年代後半と大規模(30坪～)と保障住宅と一部一体、「減少」が目立つのは80年代後半と中規模(22～25坪)と中古大改修と一部一体である。

⑨「家具作り付け」(図5i)については、「公私両方」57%、「公室」8%、「私室」17%、「なし」18%である。合計実施率は、入手方法別には中古大改修＞新築改修≒保障住宅＞中古微改修の順に、平面タイプ別には公私分離≒一部一体＞公私一体の順であり、80年代前半と小規模の実施率は低いが、必ずしも大規模ほど、また、新しいものほど実施率が高くなってはいない。「私室」が相対的に目立つのは80年代と小規模(～25坪)と中古微改修と公私一体である。

⑩「窓辺改築(出窓化や花台設置)」(図5j)については、「公私両方」35%、「公室」1%、「私室」55%、「なし」9%である。「公私両方」が高い(「私室」を上回る)のは80年代と小規模(～25坪)と公私一体であり、逆に「私室」が高いのは90年代と大規模(26坪～)と公私分離・一部一体である。入手方法別には大きな違いがみられない。

⑪「入手価格」(図5k)については、面積別にみると、無料住宅と低廉住宅(200万円未満)の構成比が変わる(面積増加にともなって保障住宅＝無料住宅が増加すること以外に特別な傾向はみられない。すなわち、住戸面積よりも建設時期の方が強い価格決定要因とみなせる。ただし、大規模(30坪～)については、無料住宅と高額住宅(600万円以上)に分化している。

⑫「改修費用」(図5l)については、20万円未満から120万円以上まで多様であるが、入手方法別には中古大改修＞新築購入≒保障住宅＞中古微改修の順、平面タイプ別には一部一体＞公私分離＞公私一体の順に大きく異なり、また、大規模そして近年のものほど概ね高くなっている(それぞれ中間の80年代後半と90年代前半の差や22～25坪と26～29坪の差は小さく逆転傾向きみとなっている)。

⑬上記の入手価格と改修費用の関係から「改修費用割合」(図5m)を算出すると、5%未満から40%以上

表1 公室の空間構成

原型		公室拡大型						公室縮小型				
Bあり原型	Bなし原型	B内部化		隣室一体化		両面拡大化		私室増加化				
		K分離	K一体	K分離	K一体	K削減	K分離	K一体	Bあり	B私室化	Bなし	B内部化
55	69	69	4	8	1	1	14	1	8	17	1	14
		73		10		15		40				

注) B: バルコニー

K一体: KとLDの壁を削除して一体化

K削減: Kの設備削除(Kの機能なし)

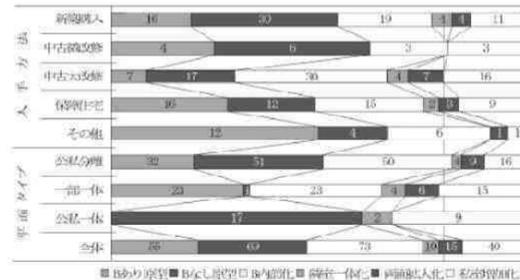
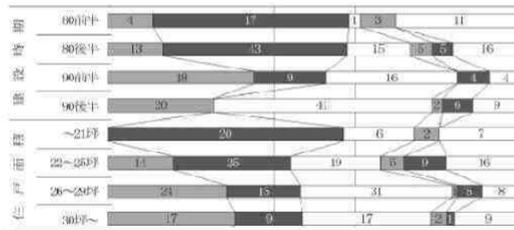


図6 公室空間構成の概要

まで多様であるが、中古微改修の大半が5%未満であるのに対して、新築購入の4割強が20%以上、中古大改修の半数強が5~15%未満であり、平面タイプ別には公私一体の費用割合が際だって高くなっている(半数強が20%以上)。また、概ね建設時期の新しいものほど費用割合は小さくなるが、面積別には拡大に伴って10%未満および20%以上の割合がともに減少する。一方、10~20%未満の割合は増加する傾向がみられる(ただし、30坪以上の大規模で10%未満の割合が増加に転じている)。

4. 公室の構成

以上の改修全体像を踏まえて、以下に公室の空間構成(第2段階平面)と機能構成(家具配置にみる住み方)を検討する。

4.1 公室の空間構成

公室の第2段階平面を分類整理したものが表1である。細分類化した場合の公室の第2段階平面は13タイプに分けられるが、大分類では「原型(改変なし)」47%、「公室拡大型」38%、「公室縮小型」15%の3タイプ、中分類では「Bあり原型」21%、「Bなし原型」26%、「B内部化」28%、「隣室一体化」4%、「両面拡大化」6%、「私室増加化」15%の6タイプに分けられる。この中分類を建設時期・住戸面積・入手方法・平面タイプ別に示したものが図6である。

①「原型」の割合が相対的に高いのは小規模(~21坪)と中古微改修と公私一体であり、逆に低いのは90年代後半と中古大改修と一部一体である。中分類

で「Bあり原型」が相対的に高いのは90年代と大規模(26坪~)と中古微改修・保障住宅と一部一体であり、逆に「Bなし原型」が高いのは80年代と小規模(~21坪)と新築購入・中古微改修と公私一体である。

②「公室拡大型」は、時期別には近年ほど高く、面積別には「小規模(~21坪)」を除く中規模以上(とくに「26~29坪」)、入手方法別には中古大改修>新築改修>保障住宅>中古微改修の順に、平面タイプ別には一部一体>公私分離>公私一体の順に高くなっている。中分類の「B内部化」や「両面拡大化」についてもほぼ同様の傾向がみられるが、「隣室一体化」については逆に80年代と小規模(~25坪)と公私一体型で相対的に高くなっている。

③「私室増加型(公室縮小型)」については、80年代前半に顕著に高く、平面タイプ別には公私一体>一部一体>公私分離の順に高いが、面積別には中規模(26~29坪)で顕著に低い点を除けば、大差はみられず、入手方法別にも差はみられない。

4.2 公室の機能構成

公室内での「観察(家具配置の把握)」と「ヒアリング(生活実態の把握)」を基に、公室の機能構成(LD機能以外の玄関コーナー・祭壇コーナー・書斎コーナー等の付加機能による空間の分節化)の実態を分類整理したものが表2である。細かくは15タイプに分けられるが、大分類ではLD型72%、L型(D機能のないタイプ^{注12)})22%、その他(L機能やLD機能のないタイプ^{注13)}+L機能とD機能が分化したタイプ)6%の3タイプ、中分類ではLD型30%、[LD+1]型29%、[LD+2]型13%、L型6%、[L+1]型10%、[L+2]型

表2 公室の機能構成（付加機能による空間の分節実態）

LD型				L型				D型		LDなし型		LD分化型		
2分節	3分節	4分節	5分節	1分節	2分節	3分節	4分節	1分節	2分節	1分節	2分節	3分節		
79	75	32	2	6	9	25	14	5	1	2	1	2	2	7
		34		15		19			3		3		9	
LD型	[LD+1]型	[LD+2]型		L型	[L+1]型		[L+2]型			その他				

注) : 公室縮小

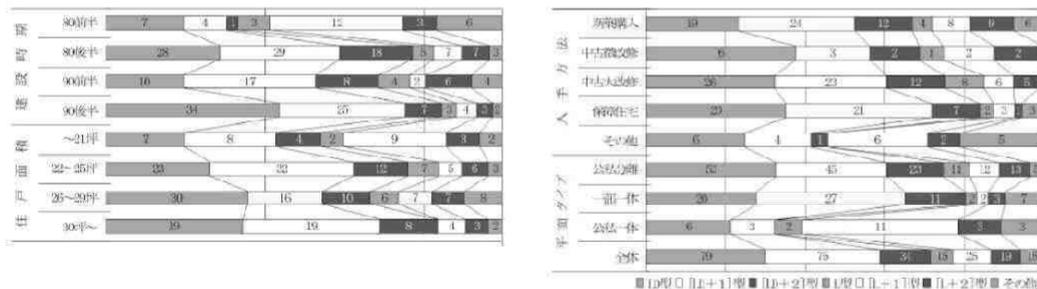


図7 公室機能構成の概要

7%、その他 6%に分けられる。この中分類を建設時期・住戸面積・入手方法・平面タイプ別に示したものが図7である。

①大分類LD型は、時期別には概ね近年ほど、面積別には概ね大規模ほど高く(90年代前半と26~29坪の中規模はやや低い)、入手方法別には保障住宅>中古大改修>中古微改修≧新築購入の順、平面タイプ別には一部一体≧公私分離>公私一体の順に高くなっている。中分類で[L+2]型が特に高いのは80年代後半~90年代前半、[LD+1]型が特に高いのは90年代と保障住宅と一部一体型である。

②大分類L型は、80年代前半と小規模(~22坪)と公私一体で顕著に高く、中古微改修でもやや高くなっているが、いずれも中分類ではL型よりも[L+1]型と[L+2]型が中心となっている。その他で[L+1][L+2]型が相対的に目立つのは80年代後半~90年代前半と中規模(26~29坪)と新築購入と公私分離型である。

③「その他」は、L型と同様に80年代前半と公私一体で顕著に高くなっているが、面積別には中規模(26~29坪)、入手方法別には新築購入と保障住宅が目立っている。

④続いて、付加機能の内容を平面タイプ別・公室空間構成タイプ別に整理したものが表3である(1分節、2分節、3分節ごとに集計している)。1分節では、「祭壇」「書斎(家族共用の読書学習コーナー)」が各30%程度、「高床(高床板張コーナー^{注14)}」「玄関^{注15)}」「仕事(夫あるいは妻の専用仕事コーナー)」が各10%程度である。2分節では、「祭壇」「書斎」が各60%程度、「玄関」が30%程度、「高床」が20%程度

に増加し、「仕事」「趣味(麻雀・音楽等)」「バー(バーカウンター)」も5~10%程度で続いている。1分節・2分節を通して、これを平面タイプ別にみると、公私分離の付加機能は実数の多さを反映して多様であるが、相対的には「玄関」の高さが目立っている。一部一体も多様であるが、相対的には「仕事」と「高床」の高さが目立っている。それに対して公私一体では「祭壇」の高さが顕著である。また、2分節における「玄関」の割合は、公私分離45%>一部一体21%>公私一体0.0%の順に対して、「祭壇」の割合は公私一体100.0%>一部一体71%>公私分離55%と逆転している。一方、公室空間構成タイプ別にみると、「Bあり原型」「Bなし原型」では「玄関」と「書斎」、「B内部化」では「書斎」と「高床」、「隣室一体化」では「祭壇」、「両面拡大化」では「高床」、「私室増加化」では「玄関」の高さがそれぞれ相対的に目立っている。

なお、3分節については、公私分離と「Bなし原型」「B内部化」の7件のみであるが、その付加機能は「玄関」が86%、「祭壇」「書斎」が各71%、「高床」が43%、「バー」が29%である。

4.3 公室の空間構成と機能構成の関係

最後に、上述の空間構成と機能構成の関係を示したものが表4である。最も多様に分散しているのは「Bなし原型」であり、「Bあり原型」はLD型と「その他」、「B内部化」「隣室一体化」「両面拡大化」の公室拡大型は[L+1]型と[L+2]型、「私室増加化(公室縮小化型)」はL型と[L+1]型の割合が相対的に高くなっている。なお、[L+2]型がやや目立つの

表3 公室の付加機能

平面タイプ 公室の空間構成	立 間			祭 壇			書 庫			任 事			趣 味			パ ー			高 沢			
	1 分節	2 分節	3 分節																			
平 面 タ イ プ																						
公私分離 (61・29・7)	13.1	44.8	85.7	29.5	55.2	71.4	37.7	65.5	71.4	3.3	0.0	-	3.3	6.9	-	0.0	19.3	28.6	13.1	17.2	42.9	
一部一体 (33・14・-)	6.1	21.4	-	30.3	71.4	-	30.3	80.0	-	18.2	21.4	-	0.0	0.0	-	3.0	7.1	-	12.1	28.6	-	
公私一体 (17・3・-)	5.9	0.0	-	52.9	100.0	-	23.5	100.0	-	17.6	0.0	-	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-	
公 室 の 空 間 構 成																						
Bあり原型 (21・6・-)	9.5	50.0	-	23.8	83.3	-	47.6	66.7	-	19.0	0.0	-	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-	
Bなし原型 (23・14・3)	8.7	50.0	100.0	29.1	57.1	66.7	39.1	64.3	66.7	4.3	0.0	-	8.7	14.3	-	0.0	7.1	33.3	0.0	7.1	33.3	
B内 部 化 (32・17・4)	9.4	17.6	75.0	21.9	58.8	75.0	37.5	70.5	75.0	3.1	0.0	-	0.0	0.0	-	3.1	11.8	25.0	25.0	41.2	50.0	
隣室一体化 (21・2・-)	9.5	0.0	-	66.7	100.0	-	19.0	0.0	-	0.0	100.0	-	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-	4.8	0.0	-	
両面拡六化 (8・3・-)	12.5	33.3	-	25.0	33.3	-	12.5	66.7	-	12.5	33.3	-	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-	37.5	33.3	-	
私室増加化 (6・4・-)	16.7	50.0	-	0.0	75.0	-	16.7	50.0	-	66.7	0.0	-	0.0	0.0	-	0.0	25.0	-	0.0	0.0	-	
全 体 (11・46・7)	9.9	34.8	85.7	33.3	63.0	71.4	33.3	63.0	71.4	9.9	6.5	-	1.8	4.3	-	0.9	8.7	28.6	10.8	19.6	42.9	

注) () 内数値はサンプル実数 (1分節サンプル、2分節サンプル、3分節サンプル)。

表4 公室の空間構成と機能構成の関係

公室の空間構成	LD型	[LD+1]型	[LD+2]型	L型	[L+1]型	[L+2]型	その他	総 計
Bあり原型	24(43.6%)	12(21.8%)	4(7.3%)	2(3.6%)	4(7.3%)	2(3.6%)	7(12.7%)	55(100.0%)
Bなし原型	23(36.2%)	14(20.3%)	10(14.5%)	4(5.8%)	6(8.7%)	7(10.1%)	3(4.3%)	69(100.0%)
B内 部 化	19(26.0%)	27(37.0%)	13(17.8%)	1(1.4%)	3(4.1%)	8(11.0%)	2(2.7%)	73(100.0%)
隣室一体化	2(20.0%)	4(40.0%)	2(20.0%)	0(0.0%)	1(10.0%)	0(0.0%)	1(10.0%)	10(100.0%)
両面拡六化	3(20.0%)	8(53.3%)	3(20.0%)	1(6.7%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	15(100.0%)
私室増加化	6(15.0%)	10(25.0%)	2(5.0%)	7(17.5%)	11(27.5%)	2(5.0%)	2(5.0%)	40(100.0%)
全 体	79(30.2%)	75(28.6%)	34(13.0%)	15(5.7%)	25(9.5%)	19(7.3%)	15(5.7%)	262(100.0%)

は、相対的に分散している「Bなし原型」と「B内 部 化」である。

5. おわりに

本研究では、1980年代～1990年代に建設された台北市の公共部門大規模積層集合住宅(国民住宅)を対象に、居住者の「公室空間」の特性を明らかにすることを目的として、訪問観察・ヒアリング・アンケート調査を行った。

その結果を、以下に列挙する。

- (1) 分析対象の平面タイプは、これまでの研究成果を踏まえて(台北市の全体像に対応させて)、公私分離型62%、一部一体型28%、公私一体型11%としているが、過半数を占める公私通過型の面積・価格は平均的で中間帯が多いのに対して、公私一体型は80年代前半の小規模・低廉住宅に特化し、一部一体型は大規模ではあるが高額住宅と無料住宅(保障住宅)に分化している。
- (2) 入手方法については、新規購入と中古購入がほぼ半々であるが、近年ほど保障住宅の割合が増加している。また、中古購入を「中古微改修」と「中古大改修」に分けると中古大改修が8割強となる。
- (3) 入手価格については、住戸面積や平面タイプ以上に建設時期と入手方法による違いが大きく(中古大改修 \geq 中古微改修 $>$ 新規購入)、地価の

動向と「改修による価値増加」が入手価格を大きく左右していることが伺われる。

- (4) 改修内容別の実施率をみると、床仕上げ変更・家具作り付け・窓辺改築と空間改変(壁改変による間取りの変更)については8割以上、バス設備変更については6割以上、台所増改築・空間増築・私室数変更については4割以上が実施し、空間改変の結果、公私分離から「一体化」したケースが約2割、一部一体・公私一体から「分離化」したケースが約4割みられる。
- (5) 改修実施率は、程度の差はみられるものの概ね建設時期が古く小規模のものほど高くなっている(床仕上げ変更・家具作り付けについては例外的に広く実施されている)。平面タイプ別には、台所増改築・空間増築・窓辺改築の実施率は公私一体で際だって高く、空間改変・私室数変更は公私一体 $>$ 一部一体 $>$ 公私分離の順、バス設備変更・平面タイプ変更は公私一体 \approx 一部一体 $>$ 公私分離という順であるが、家具作り付けは公私分離 \approx 一部一体 $>$ 公私一体の順であり、床仕上げ変更については差がみられない。一方、入手方法別の改修実施率をみると、やはり程度の差はみられるものの概ね中古大改修 $>$ 新築購入 \approx 保障住宅 $>$ 中古微改修の順であり、このことは、中古住宅の前居住者(非定住層)の改修実績が相対的に小さいことと、中古大改修層の改修指向(\approx 住居における自己実現指向)が新築購

入層以上に極めて強いことを意味するものと考えられる。

- (6) 改修費用は 20 万元未満から 120 万元以上まで、費用割合は 5%未満から 40%以上まで多様であり、費用は中古大改修>新築購入≒保障住宅>中古微改修、一部一体>公私分離>公私一体の順であるが、費用割合は入手価格の違いを反映して新築購入≒中古大改修>中古微改修、公私一体>公私分離>一部一体の順となっている。
- (7) 改修結果としての公室の空間構成をみると、「原型(改変なし)」47%、「公室拡大型」38% (B 内部化 28%+隣室一体化 4%+両面拡大化 6%)、「公室縮小型」15%である。公室拡大型は近年ほど高く、中古大改修>新築購入≒保障住宅>中古微改修、一部一体≒公私分離>公私一体の順に高くなっている(ただし「隣室一体化」のみ 80 年代の小規模と公私一体で相対的に高くなっている)。公室縮小型は逆に 80 年代前半で顕著に高く、公私一体>一部一体>公私分離の順に高くなっている。
- (8) 公室の機能構成をみると、D 機能を削除した L 型が 2 割ほどみられる反面、祭壇・書斎・玄関・高床コーナー等の機能を付加させるものが 6 割ほどみられる。上記の原型では付加機能のない LD 型が相対的に高いのに対して、公室拡大型では [LD+1] [LD+2] 型、公室縮小型では L 型および [L+1] 型が相対的に高くなっている。
- (9) 以上のように「国民住宅」における改修は、建設時期・住戸面積・平面タイプによる影響を受けつつも極めて広く実施されており、公室の性格をも強く規定している。

注記

- 1) 青木正夫ほか(1998)：「台湾における集合住宅の平面構成に関する研究」(日本建築学会九州支部研究報告集)，同「台湾における公的分譲マンション(国民住宅)の平面構成と住まい方」(同)，同「台湾における都市集合住宅の発展に関する試論」(同)，同「台湾における住宅の変遷と住様式の調査研究」(同)等。
- 2) 圓野謙治，江上徹，吳明修，吳昇泰，中井賢一：台湾国民住宅の計画課題に関する研究，日本建築学会大会学術講演梗概集，pp. 7-8, 1997.
- 3) 富井正憲，川野久雄，吉田忠史，渋谷猛：日本・韓国・台湾の旧住宅営団に関する建築学的研究，日本建築学会大会学術講演梗概集，pp. 23-24, 1991.

- 4) 玉置伸信ほか(1996)「台湾における山間地域の街屋に関する研究鍵」(日本建築学会計画系論文集)，茶谷正洋ほか(1985)「中国南東部および台湾における客家の住居に関する研究」(日本建築学会大会学術講演梗概集)，浅野聡ほか(1990)「台湾における歴史的建造物・歴史的環境の保全に関する研究」(都市計画論文集)，郭雅雯ほか(2008)「日本統治時期以降における台北市青田街の日式住宅の使用状況と増改築に関する考察」(日本建築学会計画系論文集)，同(2009)「日本統治時期における昭和町の形成過程と日本人居住者による居住状況」(同)等。
- 5) 参考文献 1~5 参照。
- 6) 同一住戸平面タイプの中でも、「住戸面積」や「間取り」にはいくつかのバリエーションがある。その合計が 83 タイプとなる。
- 7) 参考文献 3 で明らかにしているように、民間部門では公私分離型 33%、一部一体型 46%、公私一体型 21%と多様な構成をみせているのに対して、公共部門では公私分離型 71%、一部一体型 19%、公私一体型 8%のように公私分離型の比重が高くなっている(公私いずれもフリープランを除く構成比)。そこで、公共部門を対象とする本調査では、実数的に少なくなる一部一体型と公私一体型の調査対象数を増やしている。その結果、調査対象の構成比は公私分離型 62%、一部一体型 28%、公私一体型 11%となる。
- 8) 参考文献 3 で明らかにしているように、公私一体型は 1970~1980 年代の小規模面積帯に集中し、一部一体型は 1980 年代以降の大規模面積帯に増えてきている。これらを踏まえて今回の調査対象を抽出しており、建設時期別住戸平面タイプの構成も現状をほぼ反映している。
- 9) 本研究では「住み方」の反映としての「改修(その結果としての第 2 段階平面)」に注目しているが、大きな改修を加えていない「中古微改修」の住戸平面は前居住者の意向を反映している可能性が高いため、大きな改修を加えている「中古大改修」と分けて分析することとした。その明確な区分線はないが、図 5m に示すように、住宅入手価格に対する改修費用の割合が「5%」程度を区分線としている。
- 10) 参考文献 1 の注 17) で詳述しているように、国民住宅の供給には「軍眷村(台湾国軍の職業軍人家族向け低層住宅団地)の改築再開発」が一定の役割を果たしており、居住者の中には元住人としての退職軍人が一定程度含まれている。
- 11) 共用部分での増築は「玄関増築」のケースである。

- 12) 食生活が「外部化(外食化)」したライフスタイルである。
- 13) SOHO 的オフィスをもつ併用住宅である。
- 14) 「高床板張コーナー」は日本の nLDK タイプにおける「畳コーナー」的性格で、その使われ方は多様である。
- 15) 「玄関」の増改築の詳細については次稿で述べる。

参考文献

- [1] 朱政徳, 商聖宜, 菊地吉信, 桜井康宏: 台北市における大規模積層集合住宅の供給実態—台北市における大規模積層集合住宅に関する研究その 1—, 日本建築学会計画系論文集, Vol. 569, pp. 161-168, 2003.
- [2] 朱政徳, 李宗翰, 菊地吉信, 桜井康宏: 台北市における大規模積層集合住宅の住棟構成—台北市における大規模積層集合住宅に関する研究・その 2—, 日本建築学会計画系論文集, Vol. 601, pp. 17-23, 2006.
- [3] 朱政徳, 李宗翰, 菊地吉信, 桜井康宏: 台北市における大規模積層集合住宅の住戸平面構成—台北市における大規模積層集合住宅に関する研究・その 3—, 日本建築学会計画系論文集, No. 616, pp. 15-21, 2007.
- [4] 商聖宜, 朱政徳, 菊地吉信, 桜井康宏: 台湾の三大都市圏における民間分譲住宅の開発実態, 都市計画論文集, No. 37, pp. 631-636, 2002.
- [5] 商聖宜, 桜井康宏: 台湾三大都市圏における民間分譲住宅の面積と価格の動向, 都市計画論文集, Vol. 38, No. 3, pp. 307-312, 2003.