香港房屋委員会による公共賃貸住宅の供給状況に関する研究

A STUDY ON THE SUPPLY SITUATION IN PUBLIC RENTAL HOUSING BY HONG KONG HOUSING AUTHORITY

北原玲子 ——— * 1 篠原聡子 ——— * 2

Reiko KITAHARA ——— * 1 Satoko SHINOHARA ——— * 2

キーワード：
香港房屋委員会, 公共賃貸住宅, 供給状況

Keywords:
Hong Kong Housing Authority, Public rental housing, Supply situation

The supply situation of public rental housing by Hong Kong Housing Authority is clarified in order to grasp the present condition of housing supply in Hong Kong. About the supply situation of public rental housing in Hong Kong, the public permanent housing and the private permanent housing are 50 percent respectively, and the public rental housing forms 30 percent of the whole residence. About the supply situation of public rental housing by Hong Kong Housing Authority, reexamination of the new development of public rental housing and supply stoppage of subsidized home ownership housing are performed by conversion of the housing policy in 2006. As of 2012, the redevelopment project and the large-scale repair project of public rental housing which have been superannuated are advanced preponderantly.

1. はじめに

1.1 研究の背景と目的

直接あるいは間接の公的助成が組み込まれている公共賃貸住宅は、経済的格差が進んでいく現代社会において欠かせない住宅の一つであり、民間市場では適切な住宅が得られない生活弱者や生活困窮者を支える住宅セーフティネットの役割を担っている。2007年に施行された住宅セーフティネット法^{注1)}によると、居住支援に関する施策は、公共賃貸住宅の供給の促進、民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に分けられるが、公共賃貸住宅では高齢者や在留外国人といった入居世帯の偏りと空き家の増加、民間賃貸住宅では高齢者、障害者、父子・母子世帯、在留外国人等に対する入居差別が見られる。民間事業者に偏った住宅供給によって、日本では公共賃貸住宅が住宅全体の1割に満たない状況であり、今後の格差社会における居住支援に対応していけるかが改めて問われている。公共賃貸住宅が住宅全体の約3割を占めている中華人民共和国（以下、中国）の香港特別行政区（以下、香港）では、大量の公共賃貸住宅を維持していくために、香港房屋委員会（Hong Kong Housing Authority、以下HKHA）によって独自の取り組みが行われている。住宅セーフティネットの役割を担う公共賃貸住宅のあり方や今後の持続可能性を考察するうえで、HKHA公共賃貸住宅は学べき取り組みが多い事例である。本研究は、香港における住宅供給の現状を把握するために、HKHAによる公共賃貸住宅の供給状況について明らかにすることを目的とする。

1.2 既往研究との関連

これまでの香港の住宅に関する研究では、高層高密度な居住形態が多く取り上げられている。高密居住と居住者に関しては、居住者調査から高密居住の地域性を指摘している高井ら（1991）、高密居住街区における空間構造と居住者構成の関係性を示唆している木下ら（1995）が挙げられる。高密居住の形態に関しては、職住一体の街路

空間から都市空間の特徴を示している田代ら（2000）、旺角地区における居住単体の空間構成の特徴を示している松井ら（2009）が挙げられる。これらの研究は、香港の居住形態の特殊性を示したものであり、高層高密度な都市空間の一部として捉えられている。超高層住棟を中心とした居住形態を推進してきたのはHKHAであるが、公共賃貸住宅に特化した研究はなく、公共賃貸住宅の全体像は明らかとなっていない。本研究では、香港の再定住用住宅および福祉住宅として先進的な役割を果たしてきたHKHA公共賃貸住宅に着目している。

1.3 研究の方法

本研究は、香港で現地調査を行っており、調査の方法は地域調査と住宅調査に分けられる。地域調査では、HKHAの房屋署の建築師^{注2)}と広報担当への聞き取り、資料および統計の収集を行っている。住宅調査では香港島、九龍、新界のHKHA公共賃貸住宅における観察調査、住宅管理事務所の管理スタッフへの聞き取りを行っている。

2 調査対象地の概要

2.1 香港の概要

香港は中国の特別行政区の一つであり、その行政区画は香港島（Hong Kong Island）、九龍（Kowloon）、新界（New Territories）の3つの地区に分けられ、下部単位として18の行政区が設けられている。香港島は、政府機関や外資系企業が集まるビジネス街があり、高級住宅地や高等教育機関が分布している。九龍は、スクウォッターや屋上スラムが多く存在していた地区であり、その跡地には高層高密度な住宅団地が建設されている。新界は、最も新しく開発された地区であり、ニュータウンや大規模住宅団地が分布している。香港特別行政区政府統計局の2011年人口統計によると、香港の人口は7,070,388人であり、香港島に1,270,876人、九龍に2,108,419人、新界に3,691,093人が居住している。人口密度は香港島が15,781人

^{*1} 日本女子大学家政学部住居学科 学術研究員・博士（工学）
〒112-8681 東京都文京区目白台2-8-1

^{*2} 日本女子大学家政学部住居学科 教授・家政学修士

^{*1} Research Fellow, Dept. of Housing and Architecture, Faculty of Human Sciences and Design, Japan Women's Univ., Dr. Eng.

^{*2} Prof., Dept. of Housing and Architecture, Faculty of Human Sciences and Design, Japan Women's Univ., M. H. E.

/km²（面積 80.53 km²）、九龍が 44,917 人/km²（面積 46.94 km²）、新界が 3,782 人/km²（面積 975.88 km²）であり、九龍に人口が集中している。

2.2 香港の公共賃貸住宅の概要

香港の公共賃貸住宅は、中国本土からの難民が不法占拠していたスクウォッターでの大火災をきっかけに、被災者を収容するための再定住用住宅を大量に供給したことを始まりとしている。香港の人口は、大戦中の日本統治時代に約 60 万人まで減少しているが、終戦後に国外逃亡者の多くが帰国すると共に、中国本土での内乱によって大量の難民が香港に移動している。大規模な難民流入は極端な人口増加と深刻な住宅不足を引き起こし、1947 年時点では約 3 万人がスクウォッターに居住している。その後、香港の人口は 1948 年には約 180 万人、1950 年には約 200 万人に達しており、人口の約 15% がスクウォッターに居住している。簡素なバラック小屋が密集していたスクウォッターでは火災が相次ぎ、1953 年に九龍の石硤尾で起こった大火災では約 5 万 8 千人が被災している。当時イギリスによって統治されていた香港植民地政府は、焼け出された大量の被災者を収容するため、香港で最初の公共賃貸住宅を石硤尾に建設している。

2.3 HKHA の概要

HKHA は住宅法令に基づき 1973 年に設立された香港植民地政府の一機関であり、住宅全体の 4 割以上、公共賃貸住宅全体の 9 割以上を供給・管理している。HKHA 設立以前は香港植民地政府の住宅局 (Resettlement Department and Urban Services Department, Government Low Cost Housing) がその責務を担っていたが、HKHA が住宅局から引き継ぎ、スクウォッターの根絶を香港植民地政府からの命題として活動している。スクウォッターがほぼ取り壊された現在では、香港特別行政区政府のもとで、公共賃貸住宅の他に、公共分譲住宅、再定住用臨時住宅、住宅用地、商業施設、市場、工場など公的な施設を幅広く供給している。近年では、2006 年の住宅政策の転換により、公共賃貸住宅の新規開発の見直し、公共分譲住宅の供給停止を実施している。2012 年時点での HKHA は、経年劣化した公共賃貸住宅の再開発事業や大規模修繕事業を重点的に推進している。

3 香港における公共賃貸住宅の供給状況

3.1 香港で供給されている住宅の種類

香港の住宅統計で用いられている住宅の種類は、公共 (public) と民間 (private)、恒久 (permanent) と仮設 (temporary) という区分があり、公共恒久住宅 (public permanent housing) 注3)、民間恒久住宅 (private permanent housing) 注4)、仮設住宅 (temporary housing) 注5) に分けられている。公共恒久住宅は賃貸 (rental) と分譲 (home ownership) という区分があり、公共賃貸住宅 (public rental housing)、補助金付き公共分譲住宅 (subsidized home

ownership housing) に分けられている。公共恒久住宅 (公共賃貸住宅、補助金付き公共分譲住宅)、民間恒久住宅、仮設住宅の中で、本研究の調査対象は公共賃貸住宅となっている。なお、公共賃貸住宅の事業者は、HKHA 以外に住宅協会 (Housing Society、以下 HS) があるが、2012 年時点では、HS の住宅供給量は 5% 以下に留まっている。

3.2 住宅の種類による人口 (表 1)

2012 年時点で香港の人口は約 713 万人、2011 年時点で世帯は約 236 万世帯となっている。住宅の種類による人口の割合を見ると、公共恒久住宅と民間恒久住宅はそれぞれ 50% 前後と拮抗しているが、2001 年から 2012 年への増加率を見ると、公共恒久住宅は 3.9% 減少、民間恒久住宅は 4.4% 増加している。公共恒久住宅の中では、公共賃貸住宅は 2.0% 減少、補助金付き公共分譲住宅は 1.9% 減少している。スクウォッターや屋上スラムを含めた仮設住宅は、2001 年に 1.0% とほぼ取り壊されており、2011 年時点では 0.6% に抑えられている。

3.3 住宅の種類による住戸ストック (表 2)

2012 年時点での香港の住戸ストックは、公共恒久住宅と民間恒久住宅を合わせて約 260 万戸があり、2002 年から 2012 年にかけて約 33 万戸が増加している。公共恒久住宅は 10 万 3 千戸が増加しており、そのうちの 8 万 2 千戸が HKHA 公共賃貸住宅となっている。2012 年の割合を見ると、公共恒久住宅は住宅全体の 44.3%、公共賃貸住宅は公共恒久住宅の 66.1%、HKHA 公共賃貸住宅は公共賃貸住宅の 94.9% を占めている。公共賃貸住宅の中で唯一減少している HKHA 臨時住宅は、住棟の建替えを伴う HKHA の再開発事業において、建替え後も再定住する居住者のための一時的な住宅である。建替え工事の公共賃貸住宅の敷地内にある取り壊し前の古い住棟や、隣接した公共賃貸住宅の空き家が割り当てられ、再定住用の臨時住宅として利用されている。補助金付き公共分譲住宅は、2006 年からの公共分譲住宅の供給停止によって、2007 年の約 40 万戸をピークに減少しており、2012 年時点では公共恒久住宅の 33.9% となっている。HKHA 補助金付き公共分譲住宅は補助金付き公共分譲住宅の 95.7% を占めている。民間恒久住宅は 2012 年時点で約 145 万戸があり、2002 年から 2012 年にかけて 22 万 8 千戸が増加している。民間恒久住宅の割合は徐々に高くなっており、2012 年時点では住宅全体の 55.7% を占めている。

3.4 住宅の種類による新規建設住戸 (表 3)

2006 年の住宅政策の転換により、新規建設住戸数は 2001 年の 10 万戸から、2006 年は 2 万 4 千戸、2011 年は 3 万戸と大幅に減少している。2006 年以降、公共恒久住宅で新規に建設されているのは HKHA 公共賃貸住宅のみであるが、2001 年の 4 万 8 千戸に比べて、2006 年は 4 千戸、2011 年は 1 万 8 千戸と大幅に抑えられている。民間恒久住宅は 2001 年の 2 万 6 千戸から、2011 年の 1 万 2 千戸と半数以下に

表 1 住宅の種類による人口と世帯注6)

		2002 年	2007 年	2012 年	増加率
人口総数 (人)		6,744,000	6,916,000	7,136,000	5.8%
		2001 年	2006 年	2011 年	-
世帯総数 (世帯)		2,055,000	2,221,000	2,359,000	14.8%
		2001 年	2006 年	2011 年	-
住宅の種類による人口の割合	公共恒久住宅	50.1%	48.4%	46.2%	-3.9%
	公共賃貸住宅	31.1%	30.3%	29.1%	-2.0%
	補助金付き公共分譲住宅	19.0%	18.1%	17.1%	-1.9%
	民間恒久住宅	48.8%	50.9%	53.2%	4.4%
	仮設住宅	1.0%	0.7%	0.6%	-0.4%
	合計	100.0%	100.0%	100.0%	-

表 2 住宅の種類による住戸ストック注6)

住宅の種類	2002 年	2007 年	2012 年	
	住戸数(戸)	住戸数(戸)	住戸数(戸)	割合 (%)
公共恒久住宅	1,049,000	1,115,000	1,152,000	44.3
公共賃貸住宅	684,000	717,000	761,000	66.1
HKHA 公共賃貸住宅	640,000	678,000	722,000	94.9
HKHA 臨時住宅	12,000	6,000	5,000	0.7
HS 公共賃貸住宅	32,000	33,000	34,000	4.5
補助金付き公共分譲住宅	365,000	398,000	391,000	33.9
HKHA 補助金付き公共分譲住宅	348,000	381,000	374,000	95.7
HS 補助金付き公共分譲住宅	17,000	18,000	16,000	4.1
民間恒久住宅	1,219,000	1,364,000	1,447,000	55.7
合計	2,268,000	2,479,000	2,599,000	100.0

減少している。2001年の割合を見ると、公共恒久住宅は住宅全体の74.0%、公共賃貸住宅は公共恒久住宅の64.9%を占めている。公共賃貸住宅と公共分譲住宅はともにHKHAが建設した住戸となっている。

3.5 HKHA 公共賃貸住宅における目的別住戸の割当て（表4）

HKHA 公共賃貸住宅で行なわれている目的別住戸の割当ては、待機者リスト、クリアランス事業、再開発事業・大規模修繕事業を対象としている。2001年-2002年の割合を見ると、待機者リストへの割当てが64.6%と最も高くなっている。2001年-2002年の4万2千戸から、2006年-2007年の1万9千戸、2011年-2012年の2万戸と半数以下に減少しており、2006年の政策転換による新規開発の見直しに影響している。クリアランス事業への割当ては2001年-2002年が1千戸であり、2006年-2007年と2011年-2012年はともに500戸以下となっている。再開発事業・大規模修繕事業への割当ては、2001年-2002年の1万戸が最も多く、2006年-2007年は2千戸、2011年-2012年は500戸以下となっており、事業の縮小傾向が見られる。

3.6 再開発事業とクリアランス事業による再定住世帯（表5）

住棟の建替えを伴うHKHA 公共賃貸住宅の再開発事業では、2007年-2011年にかけて1万1千世帯、2012年-2016年にかけて4千世帯を再定住させる計画となっている。屋上スラムのクリアランス事業では、2007年-2011年にかけて500世帯以下、2012年-2016年にかけて3千世帯が対象となっている。スクウォッターのクリアランス事業では、2007年-2011年にかけて1千世帯、2012年-2016年にかけて1千世帯が対象となっている。屋上スラムおよびスクウォッターのクリアランス事業では、不法占拠している居住者を周辺地域の公共賃貸住宅の空き家もしくは撤去された跡地に新規建設する公共賃貸住宅に再定住させる必要がある。再開発事業およびクリアランス事業によって再定住する必要がある世帯の一時的な住宅として、HKHA 公共賃貸住宅やHKHA 臨時住宅の割当てが行われている。

3.7 HKHA 公共賃貸住宅の待機者リスト（表6）

HKHA 公共賃貸住宅への入居を希望する待機者リストの申請数は、

表3 住宅の種類による新規建設住戸注6)

住宅の種類	2001年			2006年	2011年
	住戸数(戸)	割合(%)	100.0	住戸数(戸)	住戸数(戸)
公共恒久住宅	74,000	74.0	100.0	4,000	18,000
公共賃貸住宅	48,000	-	64.9	4,000	18,000
HKHA 公共賃貸住宅	48,000	-	-	4,000	18,000
HS 公共賃貸住宅	-	-	-	-	-
補助金付き公共分譲住宅	26,000	-	35.1	-	-
HKHA 補助金付き公共分譲住宅	26,000	-	-	-	-
HS 補助金付き公共分譲住宅	(500以下)	-	-	-	-
民間恒久住宅	26,000	26.0	-	20,000	12,000
合計	100,000	100.0	-	24,000	30,000

表4 HKHA 公共賃貸住宅における目的別住戸の割当て注6)

割当ての種類	2001年-2002年		2006年-2007年	2011年-2012年
	住戸数(戸)	割合(%)	住戸数(戸)	住戸数(戸)
待機リスト	42,000	64.6	19,000	20,000
クリアランス事業	1,000	1.5	(500以下)	(500以下)
再開発事業・大規模修繕事業	10,000	15.4	2,000	(500以下)
その他	12,000	18.5	8,000	11,000
合計	65,000	100.0	29,000	31,000

表5 再開発事業とクリアランス事業による再定住世帯注6)

事業の種類	2007年-2011年	2012年-2016年	割合(%)
	世帯数(世帯)	世帯数(世帯)	
HKHA 公共賃貸住宅の再開発事業	11,000	4,000	50.0
屋上スラムのクリアランス事業	(500以下)	3,000	37.5
スクウォッターのクリアランス事業	1,000	1,000	12.5
合計	12,000	8,000	100.0

2001年-2002年の8万6千件から、2011年-2012年の18万9千件と119.8%増加しており、2006年-2007年時点で目的別住戸の待機者リストへの割当てを大幅に減らしている影響が見られる。2011年-2012年時点で、待機者リストによる平均的な待機期間は2.6年となっている。入居申請の要件である収入制限について、2012年-2013年時点で4人世帯に関する月収の上限がHK\$20,710(約25万円)注7、資産の上限がHK\$418,000(約500万円)と設定されている。

3.8 住宅の種類と地区による月額家賃（表7）

HKHA 公共賃貸住宅の月額家賃は、HK\$40/㎡(約480円)からHK\$51/㎡(約612円)で推移しており、地区によって異なっている。2012年時点では、九龍のHK\$49/㎡(約588円)が最も高く、新界のHK\$40/㎡が最も低くなっている。2002年から2012年への上昇率を見ると、香港島は変わらず、九龍は2.1%上昇しており、新界は2.4%下落している。民間恒久住宅では月額家賃の高騰が深刻化しており、HKHA 公共賃貸住宅との格差が広がっている。2012年時点では、香港島のHK\$306/㎡(約3,670円)が最も高く、HKHA 公共賃貸住宅のHK\$46/㎡(約550円)より約7倍高くなっている。上昇率を見ると、香港島は73.9%、九龍は69.9%、新界は67.3%と大幅に上昇している。民間恒久住宅における月額家賃の高騰と格差の広がりが、HKHA 公共賃貸住宅の待機者リスト申請数の大幅な増加に繋がっている。

3.9 住宅の種類による住戸床面積（表8）

公共恒久住宅の中で、HKHA 公共賃貸住宅とHKHA 補助金付き公共分譲住宅は、住戸床面積の設定が異なっている。HKHA 公共賃貸住宅においては、住戸の内法床面積(internal floor area)が基準となっている。主に1人世帯から4人世帯を対象として、20.0㎡台から40.0㎡台の住戸が設けられており、2012年時点では30.0㎡台が46.2%と最も高い割合を示している。補助金付き公共分譲住宅においては、住戸の売却可能床面積(salable floor area)が基準となっている。30.0㎡台から60.0㎡台の住戸が設けられており、2012年時点では50.0㎡台が38.8%と最も高い割合を示している。住戸床面積の設定によって入居世帯の差別化を図っており、HKHA 公共賃貸住宅では低所得者層、HKHA 補助金付き公共分譲住宅では中間所得者層が対象となっていることが、HKHA への聞き取りからわかった。

表6 HKHA 公共賃貸住宅の待機者リスト注6)

	2001年-2002年	2006年-2007年	2011年-2012年	2001年-2002年⇒2011年-2012年増加率
待機者リスト申請数	86,000件	107,000件	189,000件	119.8%

表7 住宅の種類と地区による月額家賃注6)

住宅の種類	地区	2002年	2007年	2012年	2002年⇒2012年上昇率
HKHA 公共賃貸住宅	香港島	HK\$46/㎡	HK\$48/㎡	HK\$46/㎡	0.0%
	九龍	HK\$48/㎡	HK\$51/㎡	HK\$49/㎡	2.1%
	新界	HK\$41/㎡	HK\$43/㎡	HK\$40/㎡	-2.4%
民間恒久住宅	香港島	HK\$176/㎡	HK\$218/㎡	HK\$306/㎡	73.9%
	九龍	HK\$136/㎡	HK\$160/㎡	HK\$231/㎡	69.9%
	新界	HK\$104/㎡	HK\$111/㎡	HK\$174/㎡	67.3%

表8 住宅の種類による住戸床面積注6)

住戸床面積	HKHA 公共賃貸住宅における住戸の内法床面積		HKHA 補助金付き公共分譲住宅における住戸の売却可能床面積	
	2007年	2012年	2007年	2012年
20.0㎡以下	12.3%	12.8%	-	-
20.0㎡-29.9㎡	22.4%	22.4%	-	-
30.0㎡-39.9㎡	45.6%	46.2%	21.5%	21.5%
40.0㎡-49.9㎡	19.7%	18.6%	30.9%	30.7%
50.0㎡-59.9㎡	-	-	38.7%	38.8%
60㎡以上	-	-	8.9%	8.9%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

4 HKHA による公共賃貸住宅の供給状況

4.1 HKHA 公共賃貸住宅の種類

HKHA が供給している公共賃貸住宅は、公共賃貸住宅 (public rental housing flats in public rental housing estates)、借家人購入スキームの公共賃貸住宅 (public rental housing flats in tenants purchase scheme estates, 以下、借家人購入スキーム)、持ち家分譲スキームの公共賃貸住宅 (public rental housing flats in home ownership scheme court, 以下、持ち家分譲スキーム) に分かれています。借家人購入スキームは、一定期間に渡って賃貸契約している借家人が公共賃貸住宅の住戸を購入できる制度である。持ち家分譲スキームは、一定条件のもとで低所得者層向けの公的な補助金を用いて公共賃貸住宅の住戸を購入できる制度である。どちらも住戸の販売価格は、民間恒久住宅の市場価格より低い設定となっている。その販売価格の低さが民間市場の停滞を招いたとして、借家人購入スキームおよび持ち家分譲スキームの建設は 2003 年に停止している。低所得者層の持ち家所有に関わる優遇制度が停止された影響は、公共賃貸住宅の待機者リスト申請数の大幅増加、民間恒久住宅の家賃高騰に繋がっていることが HKHA への聞き取りからわかった。

4.2 HKHA 公共賃貸住宅の概要 (表 9)

2011 年 3 月 31 日時点での HKHA 公共賃貸住宅は、公共賃貸住宅が約 63 万戸、借家人購入スキームが約 7 万戸、持ち家分譲スキームが約 7 千戸、合わせて約 71 万戸の住戸ストックがあり、公共賃貸住宅が住戸ストックの約 90% を占めている。住戸ストックの約 71 万戸に対して、居住世帯数は約 69 万世帯、居住者数は約 200 万人であ

表 9 HKHA 公共賃貸住宅の概要 (2011 年 3 月 31 日) 注 8)

HKHA 公共賃貸住宅の種類		住戸ストック	割合
公共賃貸住宅		631,250 戸	89.2%
借家人購入スキームの公共賃貸住宅		69,461 戸	9.8%
持ち家分譲スキームの公共賃貸住宅		7,346 戸	1.0%
合計		708,057 戸	100.0%
居住世帯数		687,014 世帯	
居住者数		2,003,204 人	
平均世帯人員		2.92 人	
一人当たりの居住床面積 (住戸の内法床面積)		12.8 m ² / 人	

表 10 地区による HKHA 公共賃貸住宅の分布 (2011 年 3 月 31 日) 注 9)

地区	行政区	住宅数 (ヶ所)	住戸数 (戸)				居住者数 (人)
			合計	公共賃貸住宅	借家人購入スキーム	持ち家分譲スキーム	
香港島	① 中西区 Central and Western	1	1	-	-	-	636
	② 東区 Eastern	15	13	2	-	-	35,341
	③ 南区 Southern	8	6	2	-	-	27,016
	小計	24	20	4	0	0	62,993
九龍	④ 油尖旺 Yau Tsim Mong	1	-	-	-	1	2,820
	⑤ 深水埗 Sham Shui Po	14	12	2	-	-	49,395
	⑥ 九龍城 Kowloon City	5	5	-	-	-	14,302
	⑦ 黃大仙 Wong Tai Sin	22	18	4	-	-	75,268
	⑧ 觀塘 Kwun Tong	32	28	4	-	-	117,605
	小計	74	63	10	1	1	259,390
新界	⑨ 葵青 Kwai Tsing	24	20	4	-	-	98,705
	⑩ 荃灣 Tsuen Wan	6	6	-	-	-	21,738
	⑪ 屯門 Tuen Mun	12	8	4	-	-	58,280
	⑫ 元朗 Yuen Long	15	14	1	-	-	63,705
	⑬ 北區 North	9	4	4	1	23,636	68,464
	⑭ 大埔 Tai Po	6	2	4	-	-	19,094
	⑮ 沙田 Sha Tin	19	14	5	-	-	57,599
	⑯ 西貢 Sai Kung	9	5	3	1	27,143	83,977
	⑰ 離島 Islands	8	8	-	-	-	15,774
	小計	108	81	25	2	385,674	1,116,036
合計		206	164	39	3	708,057	2,003,204

り、入居率は 97.0% と高い割合を示している。平均世帯人員が 2.92 人、一人当たりの居住床面積が 12.8 m² であることから、HKHA 公共賃貸住宅における平均的な住戸の居住床面積は 37.38 m² となっている。2012 年時点で、HKHA 公共賃貸住宅に居住している 65 歳以上の高齢者世帯は約 12 万世帯であり、居住世帯数の約 20% を占めている。

4.3 地区による HKHA 公共賃貸住宅の分布 (表 10, 図 1)

2011 年 3 月 31 日時点で、公共賃貸住宅は 164 ヲ所、借家人購入スキームは 39 ヲ所、持ち家分譲スキームは 3 ヲ所、合わせて 206 ヲ所の HKHA 公共賃貸住宅がある。ランタオ島を中心とした離島を含めた新界が 96 ヲ所 (52.2%) と最も多く、続いて、九龍に 80 ヲ所 (36.6%)、香港島に 24 ヲ所 (11.1%) となっている。香港島、九龍、新界には合わせて 18 の行政区が設けられているが、香港島の湾仔区を除いた 17 の行政区に分布している。行政区別に見ると、九龍⑧觀塘の 32 ヲ所が最も多く、続いて、新界⑨葵青の 24 ヲ所、九龍⑦黃大仙の 22 ヲ所となっている。香港島では北西部のビジネス街を避けて、②東區と③南區に偏っている。九龍では、最初の公共賃貸住宅が建てられた石硤尾がある⑤深水埗から、MTR (Mass Transit Railway, 地下鉄・都市高速鉄道) に沿って、⑦黃大仙と⑧觀塘に多く分布している。新界では、九龍の中心市街地に近い⑨葵青と⑮沙田、LRT (Light Rail Transit, 軽量軌道鉄道) がある⑪屯門と⑫元朗に偏っている。

住宅の種類によると、公共賃貸住宅は 164 ヲ所のうち、香港島に 20 ヲ所 (12.2%)、九龍に 63 ヲ所 (38.4%)、新界に 81 ヲ所 (49.4%) が分布している。借家人購入スキームは 39 ヲ所のうち、香港島に 4 ヲ所 (10.3%)、九龍に 10 ヲ所 (25.6%)、新界に 25 ヲ所 (61.5%) が分布しており、新界の割合が最も高くなっている。持ち家分譲スキームは 3 ヲ所のうち 2 ヲ所が新界にあり、借家人購入スキームと持ち家分譲スキームはともに新界に偏っている。特に、⑬北區と⑭大埔では借家人購入スキームが多く、⑭大埔では 6 ヲ所のうち 4 ヲ所が借家人購入スキームとなっている。⑬北區では 9 ヲ所のうち 4 ヲ所が借家人購入スキーム、1 ヲ所が持ち家分譲スキームと半数以上を占めている。中心市街地に近い行政区よりも郊外の行政区のほうが、借家人購入スキームと持ち家分譲スキームが多い傾向がある。

4.4 地区と住宅の種類による住棟の建設年 (表 11)

住棟の建設年による住宅数を見ると、1980 年-1984 年の 37 ヲ所 (17.5%) が最も多くなっており、1980 代が合わせて 66 ヲ所 (32.0%) となっている。1980 年代をピークとして、1990 年代が 48 ヲ所 (23.2

図 1 HKHA 公共賃貸住宅の分布 (2011 年 3 月 31 日) 注 10)

表 11 地区と住宅の種類による住棟の建設年（2012 年）注 11)

地区	行政区		住宅の種類	住宅数 (ヶ所)	住棟の建設年による住宅数 (ヶ所) ※複数年にまたがる場合は最も新しい建設年											
					1959 年 以前	1960 年 -1964 年	1965 年 -1969 年	1970 年 -1974 年	1975 年 -1979 年	1980 年 -1984 年	1985 年 -1989 年	1990 年 -1994 年	1995 年 -1999 年	2000 年 -2004 年	2005 年 -2009 年	2010 年 以降
香港島	香港島		公共賃貸住宅	20	2	-	1	1	3	2	-	3	5	1	1	1
			借家人購入スキーム	4	-	-	-	-	1	1	2	-	-	-	-	
			持ち家分譲スキーム	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	① 中西區	Central and Western	公共賃貸住宅	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			借家人購入スキーム	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
			持ち家分譲スキーム	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	② 東區	Eastern	公共賃貸住宅	13	1	-	-	-	3	1	-	2	4	1	-	1
			借家人購入スキーム	2	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	
			持ち家分譲スキーム	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	③ 南區	Southern	公共賃貸住宅	6	-	-	1	1	-	1	-	1	1	-	1	-
			借家人購入スキーム	2	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	
			持ち家分譲スキーム	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	小計				24	2	0	1	1	3	3	1	5	5	1	1
九龍	九龍		公共賃貸住宅	63	-	3	1	2	7	9	2	5	6	9	7	12
			借家人購入スキーム	10	-	-	-	-	-	3	5	2	-	-	-	-
			持ち家分譲スキーム	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	
	④ 油尖旺	Yau Tsim Mong	公共賃貸住宅	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			借家人購入スキーム	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
			持ち家分譲スキーム	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	
	⑤ 深水埗	Sham Shui Po	公共賃貸住宅	12	-	-	-	-	2	3	-	1	-	3	-	3
			借家人購入スキーム	2	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	
			持ち家分譲スキーム	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	⑥ 九龍城	Kowloon City	公共賃貸住宅	5	-	1	-	1	-	-	-	-	2	-	-	1
			借家人購入スキーム	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
			持ち家分譲スキーム	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	⑦ 黃大仙	Wong Tai Sin	公共賃貸住宅	18	-	1	1	-	3	3	-	2	1	3	1	3
			借家人購入スキーム	4	-	-	-	-	-	1	2	1	-	-	-	
			持ち家分譲スキーム	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	⑧ 觀塘	Kwun Tong	公共賃貸住宅	28	-	1	-	1	2	3	2	2	3	4	6	4
			借家人購入スキーム	4	-	-	-	-	-	1	2	1	-	-	-	
			持ち家分譲スキーム	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	小計				74	0	3	1	2	7	12	7	7	6	10	7
新界	新界		公共賃貸住宅	81	-	1	-	-	10	19	4	9	11	16	8	3
			借家人購入スキーム	25	-	-	-	-	-	3	17	5	-	-	-	-
			持ち家分譲スキーム	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-
	⑨ 葵青	Kwai Tsing	公共賃貸住宅	20	-	-	-	-	6	-	3	3	1	5	1	1
			借家人購入スキーム	4	-	-	-	-	-	-	3	1	-	-	-	-
			持ち家分譲スキーム	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	⑩ 荃灣	Tsuen Wan	公共賃貸住宅	6	-	1	-	-	2	1	-	-	1	-	1	-
			借家人購入スキーム	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			持ち家分譲スキーム	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	⑪ 屯門	Tuen Mun	公共賃貸住宅	8	-	-	-	-	-	6	-	-	-	2	-	-
			借家人購入スキーム	4	-	-	-	-	-	1	3	-	-	-	-	-
			持ち家分譲スキーム	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	⑫ 元朗	Yuen Long	公共賃貸住宅	14	-	-	-	-	-	1	-	4	2	6	1	-
			借家人購入スキーム	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
			持ち家分譲スキーム	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	⑬ 北區	North	公共賃貸住宅	4	-	-	-	-	-	1	-	-	2	-	1	-
			借家人購入スキーム	4	-	-	-	-	-	1	2	1	-	-	-	-
			持ち家分譲スキーム	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
	⑭ 大埔	Tai Po	公共賃貸住宅	2	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-
			借家人購入スキーム	4	-	-	-	-	-	-	2	2	-	-	-	-
			持ち家分譲スキーム	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	⑮ 沙田	Sha Tin	公共賃貸住宅	14	-	-	-	-	2	6	-	1	1	-	3	1
			借家人購入スキーム	5	-	-	-	-	-	1	4	-	-	-	-	-
			持ち家分譲スキーム	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	⑯ 西貢	Sai Kung	公共賃貸住宅	5	-	-	-	-	-	-	-	1	2	1	-	1
			借家人購入スキーム	3	-	-	-	-	-	-	2	1	-	-	-	-
			持ち家分譲スキーム	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
⑰ 離島	Islands	公共賃貸住宅	8	-	-	-	-	-	2	1	-	2	2	1	-	
		借家人購入スキーム	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		持ち家分譲スキーム	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
小計				108	0	1	0	0	10	22	21	14	11	18	8	3
合計				206	2	4	2	3	20	37	29	26	22	29	16	16
公共賃貸住宅				164	2	4	2	3	20	30	6	17	22	26	16	16
借家人購入スキーム				39	0	0	0	0		7	23	9	0	0	0	0
持ち家分譲スキーム				3	0	0	0	0		0	0	0	0	3	0	

%)、2000年代が46ヶ所(22.3%)となっており、1980年から2006年の政策転換までの間に、新規建設もしくは再開発事業での建替えが行なわれた住宅が多い。築40年以上の住棟で構成されている1970年代以前の住宅は31ヶ所(15.1%)となっており、今後の再開発事業の対象となっている。香港島では7ヶ所(29.2%)九龍では13ヶ所(17.6%)が1970年代以前に建てられた住宅であり、老朽化した住棟が多く残っている。新界では、1970年代以前の住宅が11ヶ所(10.19%)1980年代以降の住宅が97ヶ所(89.81%)となっており、香港島や九龍に比べて、新しく建設された住宅が多い傾向がある。

住宅の種類ごとに住棟の建設年を見ると、公共賃貸住宅は1950年代の住宅が残っており、1950年代から1970年代の住宅が31ヶ所(18.9%)を占めている。借家人購入スキームは、1980年代から1990年代半ばにかけて集中しており、39ヶ所全てが同じ時期に建設されている。1985年から1994年にかけて、公共賃貸住宅は6ヶ所に留まっている一方で、借家人購入スキームは23ヶ所となっており、集中的に建設されている。持ち家分譲スキームは、2000年から2004年にかけて3ヶ所全てが建設されており、短期的な取り組みとなっている。

6 まとめ

本研究は、香港における住宅供給の現状を把握するために、現地調査におけるHKHAへの聞き取り、収集した資料および統計に基づいて、HKHAによる公共賃貸住宅の供給状況について明らかにした。

香港における公共賃貸住宅の供給状況に関しては、公共恒久住宅と民間恒久住宅がほぼ5割ずつ、公共恒久住宅に含まれる公共賃貸住宅は住宅全体の3割を占めている。公共賃貸住宅の供給事業者はHKHAとHSがあり、公共賃貸住宅の95%以上をHKHAが供給している。

HKHA公共賃貸住宅の種類は、公共賃貸住宅、借家人購入スキーム、持ち家分譲スキームに分けられ、公共賃貸住宅はそのうちの9割を占めている。公共賃貸住宅の多くが九龍に集中しており、借家人購入スキームと持ち家分譲スキームのほとんどが新界に分布している。

HKHA公共賃貸住宅の供給状況に関しては、2006年の住宅政策の転換によって、公共賃貸住宅の新規開発の見直し、公共分譲住宅の供給停止が行なわれている。2012年時点で、HKHAは老朽化している公共賃貸住宅の再開発事業および大規模修繕事業を重点的に推進している。1970年代以前に建てられた住宅が2割近く残っており、今後の再開発事業で、住棟の廃止または建替えが行なわれる予定である。

HKHA公共賃貸住宅は、再開発事業やクリアランス事業における再定住用住宅の機能を果たしていると同時に、低所得者層に健全な住宅を安価に提供するための福祉住宅の役割を果たしている。1985年から2003年にかけては、借家人購入スキームや持ち家分譲スキームを取り入れることによって、低所得者層でも持ち家を所有できる仕組みを模索しており、民間恒久住宅とは差別化した取り組みが行われている。民間市場への影響を勘案して、低所得者層向けの持ち家対策が停止された2003年以降は、公共賃貸住宅の環境改善、再開発事業および大規模修繕事業の推進に移行している。近年では、民間恒久住宅の家賃高騰を受けて、公共賃貸住宅の需要が改めて高まっている。

謝辞

本研究は、公益財団法人アーバンハウジングの委託研究に付随して実施したものである。ここに記し、感謝の意を表する。

注

注1)『住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律』の略称。住生活基本法(平成十八年法律第六十一号)の基本理念にのっとり、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者(以下、住宅確保要配慮者)に対する賃貸住宅の供給の促進を図り、国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的としている。5)を参照

注2)「建築師」はHKHAの房屋署(Housing Department)の職務名であり、日本の「建築士」に該当する。HKHAでの聞き取りの際に入手した名刺を参照

注3)公共恒久住宅(public permanent housing)には以下の住宅が含まれている。(i)HKHAによって供給される公共賃貸住宅および臨時住宅、(ii)HKHAによって供給される高齢者住宅スキームの公共賃貸住宅、(iii)HKHAによって供給される借家人購入スキームの補助金付き公共賃貸住宅、(iv)HKHAによって供給される持ち家購入スキーム、民間企業参加スキーム、中堅所得者住宅スキーム、購入/転貸選択スキーム、抵当補助金スキームに基づいた補助金付き公共分譲住宅、(v)HSによって供給される住戸販売スキーム、中堅所得者住宅スキームに基づいた補助金付き公共分譲住宅。6)を参照

注4)民間恒久住宅(private permanent housing)には以下の住宅が含まれている。(i)主として居住の目的のために設けられた複数階住棟もしくは戸建て住棟の民間アパートメントおよび民間住宅、(ii)HSによって供給される都市改良スキームの住宅、(iii)香港開拓者住宅協会株式会社(Hong Kong Settlers Housing Corporation Limited)によって供給される住宅、(iv)政府、病院、大学、学校および民間企業などによって供給される宿舍および住宅、(v)別荘、バンガロー、現代的な農村住宅、(vi)従来の組石造住宅、伝統的な農村住宅。6)を参照

注5)仮設住宅(temporary housing)には以下の住宅が含まれている。(i)HAによって供給される戸建て小屋および仮設住宅、(ii)屋上スラム、(iii)工事現場の作業員小屋、(iv)トタンのプレハブ小屋、バラック小屋(v)居住の目的を意図していない場所にある住宅。6)を参照

注6)(500以下)は微小な数値として(Less than 500)と明記されており、正確な数値は示されていないため、合計には含めていない。6)を参照して作成

注7)2012年3月時点で変動為替レートHS\$1=約12円として算定

注8)8)を参照して作成

注9)8)12)を参照して作成

注10)7)12)を参照して作成

注11)12)を参照して作成

参考文献

- 1) 高井宏之、高田光雄、巽和夫、東樋口護、安在洛、大森敏江：香港における高層住宅居住の実態、日本建築学会計画系論文報告集、第428号、pp.117-123,1991.10
- 2) 木下光、西村幸夫：香港の高密居住街区における居住者構成に関する研究、日本建築学会大会学術講演梗概集(北海道)、pp.807-808,1995.8
- 3) 田代ゆき子、安藤直見、茶谷正洋、那須聖、八木幸二：香港における街路空間のイメージ分析、日本建築学会大会学術講演梗概集(東北)、pp.605-606,2000.9
- 4) 松井時是、郷田桃代、狩野朋子、山下亮：香港・旺角地区における高密度住居に関する形態学的研究、日本建築学会大会学術講演梗概集(東北)、pp.281-282,2009.8
- 5) 国土交通省：住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律、<http://law.e-gov.go.jp/htmldata/H19/H19H0112.html>、(2012-12-01参照)
- 6) Hong Kong Housing Authority: Housing in Figures, 2012
- 7) Hong Kong Housing Authority: Housing Authority Public Rental Housing Portfolio, 2011.3
- 8) Hong Kong Housing Authority: Annual Report 2010/11, Public Housing - a Cornerstone of Hong Kong's Success, 2011
- 9) Hong Kong Housing Authority: Planning, Design, and Delivery of Quality Public Housing in the New Millennium, 2011
- 10) Y. M. Yeung and Timothy K. Y. Wong: Fifty Years of Public Housing in Hong Kong, A Golden Jubilee Review and Appraisal, Hong Kong Housing Authority, 2003
- 11) Hong Kong Housing Authority: From Shelter to Home, 45 Years of Public Housing Development in Hong Kong, 1999
- 12) Hong Kong Housing Authority: <http://www.housingauthority.gov.hk/en/index.html>、(2012-12-01参照)
- 13) Hong Kong Statistics: 2011 Population Census, <http://www.census2011.gov.hk/en/index.html>、(2012-12-01参照)

[2014年1月18日原稿受理 2014年4月11日採用決定]