香港房屋委員会が供給している 公共賃貸住宅の平面計画に関する研究

A STUDY ON THE FLOOR PLANNING 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, 平面計画, 住棟タイプ,
住戸タイプ

Keywords:
Hong Kong Housing Authority, Public rental housing, Floor planning,
Block type, Flat type

In this study, it aimed to clarify about the floor planning and the feature of block type and flat type, in order to grasp the present condition and the measure of HKHA public rental housing in Hong Kong. The block types of Mark series from the 1950s to the 1970s, Slab series after the 1970s and Harmony series after the 1990s have been used in HKHA public rental housing. As each type of housing estates, Harmony series have been used in public rental housing, Trident in tenants purchase scheme and mixed block in home ownership scheme. In Harmony series, the flat types with different scales are put together complexly, and the number of bedrooms and the resident's number are set up. Although the living floor area is held down to minimum, the lighting and ventilation for forming sanitary living environment are secured.

1. はじめに

1.1 研究の背景と目的

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7月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のかが改めて問われている。公共賃貸住宅が住宅全体の約三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。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 公共賃貸住宅は学ぶべき取り組みが多い事例となっている。本研究は、香港における HKHA 公共賃貸住宅の現状と取り組みを把握するため、HKHA 公共賃貸住宅で用いられている平面計画、住棟タイプおよび住戸タイプの特徴について明らかにすることを目的としている。

1.2 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 HKHA 公共賃貸住宅の位置付け

2.1 公共賃貸住宅の供給状況

2012年時点での香港の人口は約710万人であり、約240世帯に対して約260万戸の住戸ストックが供給されている。公共恒久住宅（public permanent housing）^{注3)}は住戸ストック全体の44.3%（約115万戸）、民間恒久住宅（private permanent housing）^{注4)}は55.7%（約145万戸）となっている。公共恒久住宅に含まれる公共賃貸住宅（public rental housing）は住戸ストック全体の29.3%（約76万戸）、補助金付き公共分譲住宅（subsidized home ownership housing）は15.0%（約39万戸）となっている。公共賃貸住宅の供給事業者は、HKHA と住宅協会（Housing Society）に分かれるが、公共賃貸住宅全体の95.5%（約73万戸）を HKHA が供給している。

2.2 HKHA 公共賃貸住宅の供給状況

HKHA 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を実施している。政策転換以降は、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。2011年時点での供給状況は、公共賃貸住宅（public rental housing flats in public rental housing estates）が約63万戸（164ヶ所）、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）^{注5)}が約7万戸（39ヶ所）、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）^{注6)}が約7千戸（3ヶ所）、合わせて約71万戸（206ヶ所）の住戸ストックがあり、公共賃貸住宅はそのうちの89.2%を占めている。居住者数は約200万人、居住世帯数は約69万世帯であり、入居率は97.0%と高い割合を示している。地区別に見ると、九龍には公共賃貸住宅の38.4%（164ヶ所中63ヶ所）が集中している。新界には、借家人

^{*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.

購入スキームの39ヶ所中25ヶ所、持ち家分譲スキームの3ヶ所中2ヶ所が分布している。住棟の建設年によると、1950年代から1970年代に建てられた公共賃貸住宅は18.9%（31ヶ所）が残っており、今後の再開発事業において建替えまたは廃止が行われる予定である。

2.3 HKHA 公共賃貸住宅の役割

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。

3 HKHA 公共賃貸住宅における平面計画

3.1 公共賃貸住宅で用いられてきた住棟タイプ

HKHA の前身である香港植民地政府の住宅局が公共賃貸住宅を供給していた1950年代から1960年代にかけては、中国本土からの難民

表1 HKHA 公共賃貸住宅で用いられている住棟タイプ（2012年）注7)

年代	番号	住棟タイプの名称	階数	平面形状	アクセス形式	住戸基準階		住戸基準階の共用施設(ヶ所)				
						住戸数	住戸タイプの組み合わせ	光井戸	ロビー	階段室	ゴミ回収室	リフト
1970年代	①	a Slab(Link F = 90°)	20階	I型	中廊下型	44戸	A Flat(44戸)	-	1	3	1	3機
		b Slab(Link I = 180°)				41戸	A Flat(40戸), B Flat(1戸)	-	1	3	1	3機
		c Slab(Link C = 180°)				41戸	A Flat(40戸), B Flat(1戸)	-	1	3	1	3機
		d Slab(Link D = 120°)				41戸	A Flat(40戸), B Flat(1戸)	-	1	3	1	3機
		e Slab(Link E = 135°)				41戸	A Flat(40戸), B Flat(1戸)s	-	1	3	1	3機
	②	a New Slab(Single Wing)	20階	I型	中廊下型	26戸	A Flat(26戸)	-	2	2	1	3機
		b New Slab(Double Wing)				52戸	A Flat(52戸)	-	3	3	2	6機
		c New Slab(Double Wing 135°)				52戸	A Flat(52戸)	2	4	3	2	6機
	③	a Single-H	27階	H型	片廊下型	15戸	A Flat(8戸), B Flat(1戸), C Flat(3戸), D Flat(3戸)	-	1	2	1	3機
		b Twin-H				30戸	A Flat(16戸), B Flat(2戸), C Flat(6戸), D Flat(6戸)	-	2	4	1	6機
1980年代	④	a Single-I(21-Storey)	21階	I型	中廊下型	27戸	B Flat(24戸), C Flat(3戸)	-	2	2	1	4機
	⑤	a Twin Tower	23階	8型	片廊下型	34戸	A Flat(24戸), B Flat(2戸), C Flat(4戸), D Flat(4戸)	-	1	3	1	4機
	⑥	a Trident 1	34階	Y型	中廊下型	36戸	A Flat(36戸)	-	4	3	1	6機
		b Trident 2(35-Storey)				24戸	B Flat(18戸), C Flat(6戸)	-	4	3	1	6機
		c Trident 3				26戸	A Flat(2戸), B Flat(13戸), C Flat(8戸), D Flat(1戸),	-	4	3	1	6機
		d Trident 4				18戸	A Flat(6戸), B Flat(4戸), C Flat(2戸), D Flat(6戸), B1 Flat(1戸), C1 Flat(3戸)	-	1	3	1	6機
	⑦	a Liner L1	26階	H型	片廊下 / 中廊下型	14戸	A1 Flat(2戸), B1 Flat(4戸), B2 Flat(2戸), B3 Flat(1戸), C1 Flat(2戸), C2 Flat(1戸), C3 Flat(1戸), D1 Flat(1戸)	4	-	2	1	4機
		b Liner L3				20戸	A1 Flat(2戸), B1 Flat(4戸), B2 Flat(2戸), B3 Flat(1戸), B8 Flat(2戸), C1 Flat(2戸), C2 Flat(4戸), C3 Flat(1戸), C5 Flat(1戸), D1 Flat(1戸)	6	-	3	1	4機
		c Liner (90°)				10戸	A4 Flat(1戸), B1 Flat(4戸), B2 Flat(1戸), C3 Flat(2戸), D1 Flat(2戸)	2	-	2	1	3機
	⑧	a New Cruciform	40階	+	二戸一 / 中廊下型	10戸	3B Flat(6戸), 2B Flat(4戸)	2	1	2	1	4機
	⑨	a Concord 1(Option 1)	40階	+	二戸一型	8戸	3B Flat(4戸), 2B Flat(4戸)	2	1	2	1	4機
		b Concord 1(Option 2)				6戸	3B Flat(6戸)	2	1	2	1	4機
		a Harmony 1(Option 5)				18戸	3B Flat(4戸), 2B Flat(4戸), 1B Flat(6戸), 1P Flat(4戸)	6	1	2	1	6機
		b Harmony 1(Option 6)				20戸	2B Flat(8戸), 1B Flat(8戸), 1P Flat(4戸)	6	1	2	1	6機
		c Harmony 1(Option 7)				16戸	3B Flat(8戸), 2B Flat(4戸), 1B Flat(4戸)	6	1	2	1	6機
		d Harmony 1(Option 8)				18戸	3B Flat(6戸), 2B Flat(4戸), 1B Flat(6戸), 1P Flat(2戸)	6	1	2	1	6機
		e Harmony 1(Option 9)				16戸	3B Flat(8戸), 2B Flat(4戸), 1B Flat(4戸)	6	1	2	1	6機
		f Harmony 1(Option 10)				18戸	3B Flat(2戸), 2B Flat(8戸), 1B Flat(6戸), 1P Flat(2戸)	6	1	2	1	6機
		a Harmony 2(Option 1 & 4)				16戸	3B Flat(4戸), 2B Flat(8戸), 1B Flat(4戸)	4	-	3	1	6機
		b Harmony 2(Option 2 & 5)				18戸	2B Flat(12戸), 1B Flat(6戸)	4	-	3	1	6機
		c Harmony 2(Option 3)				21戸	2B Flat(6戸), 1B Flat(12戸), 1P Flat(3戸)	4	-	3	1	6機
	⑫	a Harmony 3(Option 1)	27階	T型	中廊下型	17戸	3B Flat(1戸), 2B Flat(7戸), 1B Flat(8戸), 1P Flat(1戸)	6	1	2	1	4機
		b Harmony 3(Option 2 & 3)				16戸	3B Flat(1戸), 2B Flat(9戸), 1B Flat(6戸)	6	1	2	1	4機
	⑬	a Harmony Royal(Type 1)	34階	+	片廊下 / 中廊下型	16戸	3B Flat(2戸), 2B Flat(10戸), 1B Flat(4戸)	6	1	3	1	2機
		b Harmony Royal(Type 2)				35戸	3B Flat(5戸), 2B Flat(16戸), 1B Flat(11戸), 1P Flat(3戸)	11	3	4	1	2機
		c Harmony Royal(Type 3)				30戸	3B Flat(5戸), 2B Flat(11戸), 1B Flat(12戸), 1P Flat(1戸)	8	2	3	1	2機
	⑭	a New Harmony 1(Option 1)	40階	+	中廊下型	19戸	3B Flat(1戸), 2B Flat(4戸), 1B Flat(11戸), 1/2P Flat(3戸)	4	1	2	1	6機
		b New Harmony 1(Option 2)				20戸	2B Flat(8戸), 1B Flat(8戸), 1/2P Flat(4戸)	4	1	2	1	6機
		c New Harmony 1(Option 3)				20戸	2B Flat(8戸), 1B Flat(8戸), 1/2P Flat(4戸)	-	1	2	1	6機
		d New Harmony 1(Option 4)				16戸	3B Flat(4戸), 2B Flat(8戸), 1B Flat(4戸)	4	1	2	1	6機
		e New Harmony 1(Option 5)				16戸	3B Flat(4戸), 2B Flat(12戸)	4	1	2	1	6機
		f New Harmony 1(Option 6)				20戸	2B Flat(4戸), 1B Flat(4戸), 2/3P Flat(8戸), 1/2P Flat(4戸)	4	1	2	1	6機
		g New Harmony 1(Option 7)				20戸	2B Flat(4戸), 1B Flat(12戸), 1/2P Flat(4戸)	4	1	2	1	6機
		h New Harmony 1(Option 8)				20戸	2B Flat(4戸), 1B Flat(12戸), 1/2P Flat(4戸)	4	1	2	1	6機
1990年代	⑮	a Small Household(Type 1)	24階	T型	中廊下型	23戸	1B Flat(8戸), 1/2P Flat(15戸)	-	3	3	1	3機
		b Small Household(Type 2)				20戸	2B Flat(6戸), 1/2P Flat(14戸)	1	1	3	1	2機
		c Small Household(Type 3)				18戸	2B Flat(2戸), 1B Flat(2戸), 1/2P Flat(14戸)	3	2	2	1	4機
		d Small Household(Type 4)				20戸	2B Flat(2戸), 1/2P Flat(18戸)	-	1	3	2	1機
		e Small Household(Type 5)				36戸	3B Flat(2戸), 2B Flat(4戸), 1/2P Flat(30戸)	-	2	6	2	4機
		f Small Household(Type 6)				24戸	2B Flat(6戸), 1/2P Flat(18戸)	2	1	4	1	4機
		g Small Household(Type 7)				20戸	2B Flat(4戸), 1B Flat(2戸), 1/2P Flat(14戸)	-	2	3	1	2機
		h Small Household(Type 8)				37戸	1/2P Flat(37戸)	-	5	6	2	4機

とスクウォッターで起こった大火災の被災者を収容する目的で、狭小な住戸タイプを配した超高密度な住棟タイプが用いられている。地上6,7階建てH型・外廊下型の高層住棟のMark I およびMark II では、12.08㎡の住戸タイプが用いられ、外周を囲った共用廊下に面して背中合わせに居室のみの住戸タイプが並び、各階に共用のキッチンとトイレ兼シャワーが設けられている。1960年代から1970年代にかけては、地上8-16階建てI型・中廊下型高層住棟のMark III、

Mark IV、Mark V、Mark VIが用いられている。これらのMark シリーズは、現在のHKHA 公共賃貸住宅ではOld Slab という住棟タイプに分類されている。地上8階建てI型・中廊下型高層住棟のMark IIIでは、13.80㎡、17.71㎡、20.78㎡の住戸タイプが用いられている。居室のみの住戸タイプが共用廊下を挟んで均一に並び、各階に共用のキッチンとトイレ兼シャワーが設けられている。地上15階建てI型・中廊下型高層住棟のMark Vにはリフト（エレベーター）が設けられ、

表2 住戸基準階の平面形状と住戸タイプによる住棟タイプの分類（2012年）注8)

1980年代以前に用いられている住棟タイプ例	住戸タイプ：A Flat, B Flat, C Flat, D Flat, A1 Flat, B1 Flat, B2 Flat, B3 Flat, C1 Flat, C2 Flat, C3 Flat, D1 Flat			
	I型：① Slab, ② New Slab, ④ Single-I			8型：⑤ Twin Tower
	① a / Slab(Link F = 90°)	② a / New Slab(Single Wing)	④ a / Single-I(21-Storey)	⑤ a / Twin Tower
1990年代以降に用いられている住棟タイプ例	H型・H型その他：③ H, ⑦ Liner			Y型：⑥ Trident
	③ a / Single-H	⑦ a / Liner L1	⑥ a / Trident 1	[凡例] A : A Flat 3B : 3B Flat B : B Flat 2B : 2B Flat C : C Flat 1B : 1B Flat D : D Flat 1P : 1P Flat A1 : A1 Flat 1/2P : 1/2P Flat B1 : B1 Flat ※ 1990年代以降に用いられている住戸タイプ B2 : B2 Flat B3 : B3 Flat C1 : C1 Flat C2 : C2 Flat C3 : C3 Flat D1 : D1 Flat ※ 1980年代以前に用いられている住戸タイプ
	住戸タイプ：3B Flat, 2B Flat, 1B Flat, 1P Flat, 1/2P Flat			
1990年代以降に用いられている住棟タイプ例	十型：⑧ New Cruciform, ⑨ Concord 1, ⑩ Harmony 1, ⑭ New Harmony 1, ⑬ Harmony Royal			
	⑧ a / New Cruciform	⑨ a / Concord 1(Option 1)	⑩ a / Harmony 1(Option 5)	⑭ a / New Harmony 1(Option 1)
	T型・T型その他：⑫ Harmony 3, ⑮ Small Household			Y型：⑪ Harmony 2
1990年代以降に用いられている住棟タイプ例	⑬ a / Harmony Royal(Type 1)	⑫ a / Harmony 3(Option 1)	⑮ a / Small Household(Type 1)	⑪ a / Harmony 2(Option 1 & 4)

13.94 m²、18.65 m²、23.00 m²、26.66 m²の住戸タイプが用いられている。共用廊下を挟んで均一に並んでいる住戸タイプは、Mark IIIと同様であるが、共用廊下側に居室、窓側に専用のキッチンとトイレ兼シャワーが設けられている。この住戸タイプはMark VおよびMark VIで用いられ、1970年代以降のSlabシリーズにも引き継がれている。HKHAが設立された1973年から1980年代にかけての再開発事業では、狭小で不衛生なMark IおよびMark IIの多くが建替えられている。近年では、老朽化したOld Slabが再開発事業の対象となっており、その多くが地上40階建ての超高層住棟に建替えられている。

3.2 HKHA 公共賃貸住宅で用いられている住棟タイプ (表1, 表2)

2012年時点のHKHA公共賃貸住宅では、①Slab、②New Slab、③H、④Single-I、⑤Twin Tower、⑥Trident、⑦Liner、⑧New Cruciform、⑨Concord 1、⑩Harmony 1、⑪Harmony 2、⑫Harmony 3、⑬Harmony Royal、⑭New Harmony 1、⑮Small Householdという15種類の標準的な住棟タイプが設けられており、オプションやタイプに分けると、51種類まで細分化されている。各々の住棟タイプは配置計画に合わせて調整されており、平面形状、アクセス形式、住戸タイプの組み合わせ、住戸基準階の共用施設の設置状況が異なっている。近年では、より立地条件や居住者像に配慮した平面計画を行っているため、Non Standard (非標準型)、Single Aspect (単身者専用)、Senior Citizens (高齢者専用) など、個別の敷地に合わせて計画された住棟タイプが増えている。2006年の政策転換から、公共賃貸住宅の新規開発の見直しが行なわれているため、これらの住棟タイプは住棟の建替えを伴う再開発事業を中心に用いられている。

住棟タイプの平面形状とアクセス形式によると、I型・中廊下型の①Slabと②New Slabと④Single-I、H型・中廊下型の③Single-H、H型・片廊下型の⑦Linerは、板状を組み合わせた住棟タイプであり、地上20階から26階建ての高層住棟となっている。十型・二戸一/中廊下型の⑧New Cruciform、十型・二戸一型の⑨Concord 1、十型・中廊下型の⑩Harmony 1と⑭New Harmony 1、Y型・中廊下型の⑪Harmony 2は、中心コアを用いた住棟タイプであり、地上40階建ての超高層住棟となっている。中心コアには光井戸、ロビー、階

段室、ゴミ回収室、リフト、機械室など共用施設が設けられている。

1970年代に用いられているSlabシリーズ (Old Slab、①②) では、小規模な住戸タイプが共用廊下を挟んで均一に配置されており、住戸タイプには居住世帯の設定がなく戸数確保が優先されている。1990年代以降に用いられているHarmonyシリーズ (⑩⑪⑫⑬⑭) は、2寝室や3寝室が確保できる家族世帯向けの規模が大きい住戸タイプで構成されているが、同じフロアに1寝室や1人世帯向けの規模が異なる住戸タイプを複合的に配置しており、対象となる居住世帯を予め設定することによって世帯属性の偏りを防いでいる。1980年代終わりに導入された⑧New Cruciform以降の住棟タイプでは、用いられている住戸タイプがそれ以前と異なっており、間仕切りによって設置可能な寝室の数、適正な居住者の人数が設定されている。

3.3 HKHA 公共賃貸住宅の種類による住棟タイプ (表3)

住棟タイプによる住宅数を見ると、住宅の種類によって用いられている住棟タイプは異なっている。公共賃貸住宅では、地上40階建て十型・中廊下型の⑩Harmony 1のみで構成されている住宅が17ヶ所 (10.37%) と最も多く用いられている。Harmonyシリーズ (⑩⑪⑫⑬⑭) を合わせると28ヶ所となっており、公共賃貸住宅全体の17.07%を占めている。混合住棟の組み合わせにも⑩Harmony 1は多く含まれている。次いで、Old Slabが13ヶ所 (7.93%) となっており、⑩Harmony 1と同じく混合住棟にも多く含まれている。香港島では、公共賃貸住宅20ヶ所のうち4ヶ所がOld Slabのみで構成されており、他の地区に比べて割合が多くなっている。借家人購入スキームでは、地上34階建てY型・中廊下型の⑥Tridentが39ヶ所中13ヶ所と最も多く用いられている。混合住棟の組み合わせにも⑥Tridentは必ず含まれており、借家人購入スキームのために計画された住棟タイプとなっている。持ち家分譲スキームでは混合住棟が用いられており、⑩Harmony 1と⑮Small Householdが多く含まれている。

3.4 HKHA 公共賃貸住宅で用いられている住戸タイプ (表4, 表5)

Harmonyシリーズ (⑩⑪⑫⑬⑭)、⑧New Cruciform、⑨Concord 1、⑮Small Householdでは、3B Flat (3寝室住戸)、2B Flat (2寝室住戸)、1B Flat (1寝室住戸)、2/3P Flat (2人-3人世帯向け住戸)、1/2P

表3 HKHA 公共賃貸住宅の種類による住棟タイプ (2012年) 注9)

地区	住宅の種類	住宅 数(ヶ 所)	住棟タイプによる住宅数 (ヶ所) ※															その他	混合 住棟	混合住棟の組み合わせ例	
			Old Slab	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭				⑮
香港 島	公共賃貸住宅	20	4	-	-	-	-	1	-	-	-	2	-	-	1	-	2	2	8	Old Slab + Non Standard, ⑩⑮+ Non Standard, ⑥⑦⑩, Old Slab + ③⑮, ⑩⑫, Old Slab + ③, ⑭⑮+ New Flexiblock, ⑩+ Non Standard	
	借家人購入スキーム	4	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	⑥⑮	
	持ち家分譲スキーム	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	小計	24	4	0	0	0	0	1	3	0	0	2	0	0	1	0	2	2	9	-	
九龍	公共賃貸住宅	63	5	-	1	-	-	-	-	1	-	5	-	-	-	2	2	11	36	Old Slab + ⑩⑫⑮+ Non Standard, ⑩⑮, ⑩+ Senior Citizens + Single Aspect, ⑩⑭⑮+ Senior Citizens + Non Standard, ⑩⑫⑮, ②⑦⑩, ⑩⑫, ⑤⑩⑪⑫+ Non Standard + Single Aspect, ⑦⑩⑥, ⑧⑩	
	借家人購入スキーム	10	-	-	-	-	-	3	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	Old Slab + ③⑥⑦, ②⑥, ⑥⑦, ①③⑥⑦, ②⑥⑮+ Non Standard, Old Slab + ②③⑥⑦⑮	
	持ち家分譲スキーム	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	⑩⑭⑮+ Senior Citizens	
	小計	74	5	0	1	0	0	0	3	1	1	0	5	0	0	0	2	2	11	43	
新界	公共賃貸住宅	81	4	-	-	-	-	1	-	-	1	-	10	2	-	2	4	-	14	43	Old Slab + ③⑩⑫, ⑧⑨⑩, ⑩⑪, ⑩+ Non Standard + Single Aspect, ⑩+ Non Standard, ⑨⑩+ Single Aspect, Old Slab + ⑩+ Single Aspect, ⑩⑭+ Single Aspect, ②⑦⑧⑩⑫⑮, ⑦⑩⑫⑮, ②③⑦⑩, ⑩⑫⑮, ⑩⑭⑮+ Non Standard
	借家人購入スキーム	25	-	-	-	-	-	-	7	2	-	-	-	-	-	-	-	-	18	Old Slab + ③⑥, ②⑥, ②③⑥, Old Slab + ③⑥, ②⑥⑦, ⑥⑪, Old Slab + ③⑥+ Double H, Old Slab + ⑥+ Double H, ②⑥+ Double H	
	持ち家分譲スキーム	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	⑩+ Non Standard, ⑩⑮	
	小計	108	4	0	0	0	0	1	7	2	1	0	10	2	0	2	4	0	14	61	
合計		206	13	0	1	0	0	2	13	3	2	0	17	2	0	3	6	4	27	113	※住棟タイプの番号
公共賃貸住宅		164	13	0	1	0	0	2	0	0	2	0	17	2	0	3	6	4	27	87	① Slab, ② New Slab, ③ H, ④ Single-I, ⑤ Twin Tower, ⑥ Trident, ⑦ Liner, ⑧ New Cruciform, ⑨ Concord 1, ⑩ Harmony 1, ⑪ Harmony 2, ⑫ Harmony 3, ⑬ Harmony Royal, ⑭ New Harmony 1, ⑮ Small Household
借家人購入スキーム		39	0	0	0	0	0	0	13	3	0	0	0	0	0	0	0	0	23		
持ち家分譲スキーム		3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3		

Flat (1人-2人世帯向け住戸) という5種類の住戸タイプが用いられている。Harmonyシリーズでは、これらの規模が異なる住戸タイプが複合的に組み合わせられており、凹凸のある住戸基準階が構成されている。それぞれの住戸タイプに凹凸の平面形状を用いることによって、居室では2方向に開口部を設けられ、キッチンやトイレ兼シャワーにも開口部が確保されていることから、1990年代以前の住戸タイプより採光や通風への配慮が見られる。I型・中廊下型のSlabシリーズで用いられている住戸タイプでは、専用のキッチンとトイレ兼シャワーが窓側に配置されており、共用廊下側の居室は外気に面していないため、採光や通風の確保が難しい状況となっている。

個々の住戸タイプには、設置可能な寝室の数、適正な居住者の人数が設定されている。3B Flatは5人-6人世帯向けの住戸であり、居住床面積は43.80㎡-48.29㎡、一人当たり7.30㎡-9.66㎡となっており、3寝室を確保できるように計画されている。2B Flatは4人-5人世帯向けの住戸であり、居住床面積は37.00㎡-39.72㎡、一人当たり7.40㎡-9.93㎡となっており、2寝室を確保できるように計画されている。1B Flatは3人-4人世帯向けの住戸であり、居住床面積は30.20㎡-31.15㎡、一人当たり7.55㎡-10.38㎡となっており、1寝室を確保できるように計画されている。2/3P Flatは

2人-3人世帯向けのワンルームタイプの住戸であり、居住床面積が21.50㎡-22.17㎡、一人当たり7.17㎡-11.09㎡となっている。1/2P Flatは1人-2人世帯向けのワンルームタイプの住戸であり、居住床面積が14.05㎡-14.10㎡、一人当たり7.03㎡-14.10㎡となっている。これらの住戸タイプでは、居室の広さは最低限に抑えられており、環境衛生のための採光や通風の確保が優先されている。

入居時点での住戸はスケルトンの状態であり、入居者が費用を負担して仕上げや間仕切りを施している。床・壁・天井の仕上げは最低限に抑えられており、キッチンおよびトイレ兼シャワーのみ間仕切りが設けられている。キッチンには、車椅子対応のシンクとキッチンベンチが設置されており、床と壁にタイル張りが施されている。トイレ兼シャワーには、水洗タンク付きの便器と洗面器が設置されており、床と壁にタイル張り、床にはシャワー部分の水切りの立上りが排水勾配が施されている。住戸全体には、給排水、ガス、電気、照明、TVなど設備配管・配線の取り出し口が確保されている。

3.5 HKHA 公共賃貸住宅における居住床面積 (表6)

2012年時点のHKHA公共賃貸住宅では、一人当たりの居住床面積に関して12.00㎡以上の確保を目標としている。3B Flat、2B Flat、1B Flat、2/3P Flat、1/2P Flatの中では、最も規模が小さい1/2P Flatで1人世帯の場合のみ一人当たり14.10㎡となっている。その他の住戸タイプでは、設定された世帯者数でも一人当たり10.00㎡以下となっており、2007年時点で12.00㎡以上となっている住宅統計とは異なる状況が見られる。Old Slabの中には、20.00㎡以下の小規模な住戸タイプに複数の世帯が居住している場合があり、過密居住の状況が見られることがHKHAへの聞き取りからわかった。そのためHKHA公共賃貸住宅では、一人当たりの居住床面積が5.5㎡以下の世帯を無くすことを当面の課題としている。再開発事業におけるOld Slabの建替えに伴い、2012年時点では0.5%まで減少している。

表4 HKHA 公共賃貸住宅で用いられている住戸タイプ (2012年) 注10)

表5 2B Flatの内観 (スケルトンの状態) 注11)

表6 HKHA 公共賃貸住宅の平均的な居住床面積注12)

	2002年	2007年	2012年
一人当たりの居住床面積	11.10 ㎡ / 人	12.20 ㎡ / 人	12.90 ㎡ / 人
一人当たりの居住床面積が5.50 ㎡以下の世帯の割合	2.0%	0.7%	0.5%

3B Flat (3寝室住戸) 5人-6人世帯向け 43.80-48.29 ㎡ (7.30-9.66 ㎡ / 人)	2B Flat (2寝室住戸) 4人-5人世帯向け 37.00-39.72 ㎡ (7.40-9.93 ㎡ / 人)	1B Flat (1寝室住戸) 3人-4人世帯向け 30.20-31.15 ㎡ (7.55-10.38 ㎡ / 人)	2/3P Flat (2人-3人世帯向け住戸) 21.50-22.17 ㎡ (7.17-11.09 ㎡ / 人)	1/2P Flat (1人-2人世帯向け住戸) 14.05-14.10 ㎡ (7.03-14.10 ㎡ / 人)
10,600 8,200 共用廊下	7,800 8,200 共用廊下	5,000 8,200 共用廊下	5,600 6,500 共用廊下	4,500 4,500 共用廊下

4 まとめ

本研究は、香港における HKHA 公共賃貸住宅の現状と取り組みを把握するため、現地調査における HKHA への聞き取り、資料および統計の収集に基づいて、HKHA 公共賃貸住宅で用いられている平面計画、住棟タイプおよび住戸タイプの特徴について明らかにしている。

近年の HKHA 公共賃貸住宅の住棟タイプは、同じ規模の住戸タイプを均一に配した高層住棟から、規模が異なる住戸タイプを複合的に配した超高層住棟に移行している。香港植民地政府の住宅局が供給していた 1950 年代から 1960 年代にかけては Mark シリーズが用いられており、現在残っている住棟は Old Slab に分類されている。居室のみの住戸タイプが外廊下や中廊下に面して均一に配置されており、Mark V 以降は居室に加えて専用のキッチンとトイレ兼シャワーが設けられている。HKHA が設立された 1973 年以降は Slab シリーズが用いられており、Old Slab と同様に、小規模な住戸タイプが中廊下を挟んで均一に配置されている。1990 年代以降は Harmony シリーズが多く用いられており、単身世帯向けから家族世帯向けの規模が異なる住戸タイプを複合的に配して、世帯属性の偏りを防いでいる。

2012 年時点での標準的な住棟タイプは 15 種類、オプションやタイプによると 51 種類に分かれており、住宅の種類によって用いられている住棟タイプが異なっている。公共賃貸住宅では Harmony 1 を中心とした Harmony シリーズが最も多く用いられており、再開発事業の対象である Old Slab が多く残っている。借家人購入スキームでは Trident が最も多く用いられており、借家人購入スキームのために計画された住棟タイプとなっている。持ち家分譲スキームでは混合住棟が用いられており、Harmony 1 と Small Household が含まれている。

HKHA 公共賃貸住宅で用いられている住戸タイプは、3B Flat、2B Flat、1B Flat、2/3P Flat、1/2P Flat の 5 種類であり、設置可能な寝室の数、適正な居住者の人数が予め設定されている。Harmony シリーズでは、これらの規模が異なる住戸タイプが複合的に組み合わせられている。凹凸を用いた平面形状によって、居室には二方向に開口部が設けられており、キッチンやトイレ兼シャワーにも開口部が確保されている。住戸内部の居住床面積の広さは最低限に抑えられている一方で、衛生的な住環境を確保するための採光や通風に配慮されている。一人当たりの居住床面積は 12.00 m²以上が目標とされているが、満たしている住戸タイプは少ない状況である。

近年の HKHA 公共賃貸住宅は、敷地の立地条件や居住者像を考慮した平面計画、規模が異なる住戸タイプを複合的に配した住棟タイプ、寝室数や居住者数を設定した住戸タイプを取り入れることによって、居住世帯の多様化に対応しながら、世帯属性の偏りを防いでいる。

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。「建築師」と「高級建築師」がある。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。なお、臨時住宅は再開発事業の建替え後に再定住する居住者のための一時的な住宅であり、建替え工事中の敷地内にある古い住棟や、隣接した公共賃貸住宅の空き家が割り当てられている。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社宅、(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) 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。6) を参照

注 6) 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。6) を参照

注 7) HKHA への聞き取りの際に入手した資料および 12) を参照して筆者作成

注 8) 住戸基準階平面図は HKHA への聞き取りの際に入手した資料および 12) から抜粋、表および住戸基準階平面図への書込みは筆者作成

注 9) 12) を参照して筆者作成

注 10) 住戸基準階平面図は HKHA への聞き取りの際に入手した資料および 12) から抜粋、住戸平面図は HKHA への聞き取りの際に入手した資料を参照して筆者作成、表および住戸基準階平面図への書込みは筆者作成

注 11) 写真は 2012 年 9 月 26 日に油麗邨 (Yau Lai Estate) で筆者撮影

注 12) 6) を参照して筆者作成

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 29 日原稿受理 2014 年 4 月 18 日採用決定]