香港房屋委員会の公共賃貸住宅 における住宅問題と環境改善へ の取り組みに関する研究

A STUDY ON HOUSING PROBLEM AND ENVIRONMENTAL IMPROVEMENT 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, 住宅問題, 環境改善, 油麗邨

Keywords:
Hong Kong Housing Authority, Public rental housing, Housing problem, Environmental improvement, Yau Lai Estate

In this study, it aimed to clarify about the housing problem and the environmental improvement at Yau Lai Estate, in order to grasp the present condition and the measure of HKHA public rental housing in Hong Kong. The aging-residents problem, the SARS problem and the environmental problem are the big issues in the newly developed project, the redevelopment project and the large-scale repair project in HKHA public rental housing in recent years. The measure for the universal design to the aging-residents problem, the hygiene supervision and living manners to the SARS problem and the energy saving, noise, and tree planting to the environmental problem have been taken in HKHA public rental housing.

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ストック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ストック全体の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、九龍の觀塘（Kwun Tong）にある油麗邨（Yau Lai Estate）^{注2)}を事例として、HKHA公共賃貸住宅における住宅問題と環境改善への取り組み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房屋署の建築師^{注3)}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240万世帯に対して約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4)}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5)}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6)}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7)}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

*1 名古屋女子大学家政学部生活環境学科 講師・博士（工学）
〒467-8610 愛知県名古屋市長区瑞穂区沙路町3-40

*2 日本女子大学家政学部住居学科 教授・家政学修士

*1 Lecturer, Dept. of Home Economics and Business, Faculty of Human Life and Environmental Sciences, Nagoya 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.

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。借家人購入スキームおよび持ち家分譲スキームは、民間市場への影響を勘案して、2003 年に新規供給が停止されている。

2.3 HKHA 公共賃貸住宅の平面計画と各種空間

近年の HKHA 公共賃貸住宅では、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超高層の住棟タイプが用いられている。設置可能な寝室の数や適正な居住者の人数が設定され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。住戸内部には、最低限の居住空間と生活機能しか確保されていないため、住棟の足下や周りを用いた各種空間の拡充が求められている。目的と利用者が設定された各種空間（オープンスペース、共用施設、公共施設）は、居住者や周辺住民の利便性を高めるとともに、住戸内部の限られた居住空間と生活機能を補う役割を果たしている。

3 HKHA 公共賃貸住宅における住宅問題と環境改善

3.1 HKHA 公共賃貸住宅における住宅問題

近年、HKHA 公共賃貸住宅の新規開発事業、再開発事業、大規模修繕事業では、高齢化問題、SARS 問題、環境問題が課題となっている。2002 年から 2003 年にかけて大流行した SARS (Severe Acute Respiratory Syndrome, 重症急性呼吸器症候群) は、香港に約 1,800 人の発症者、約 300 人の犠牲者をもたらしている。SARS の原因には、

居住者によるゴミの投げ捨てや住棟周りの耕作によって発生したネズミや衛生害虫がウイルスの媒介となって、超高層住棟の排水管から侵入したことによる集団感染が指摘されている。近年では、交通や工場の排気による大気汚染が深刻化しており、光化学スモッグが日常的に発生している。また、居住者の高齢化が進んでおり、2012 年時点では、65 歳以上の高齢者世帯は約 12 万世帯、居住世帯数の約 20%を占めている。長期的に健全で衛生的な環境を維持していくためには、それぞれの住宅問題に応じた環境改善が求められている。

3.2 油麗邨の概要 (図 1, 表 1)

九龍には 5 つの行政区があり、HKHA 公共賃貸住宅は 74ヶ所、香港全体の 36.6%が位置している。九龍の中では、觀塘 (Kwun Tong) に

図 1 油麗邨 (Yau Lai Estate) の位置注 8)

表 1 油麗邨 (Yau Lai Estate) の概要と環境改善への取り組み注 9)

住宅名	油麗邨 (Yau Lai Estate) 第 5 期 (Phase 5)	
-----	--------------------------------------	--

環境改善への取り組み					
A	B	C	D	E	F
ビロティの通気性露出した設備配管	植栽の土を囲う縁石 地表を覆う舗装ブロック	太陽光発電パネル (住棟の 屋上階)	太陽光発電パネル (敷地の 外周)	自動散水式の壁面緑化パ ネル	自動散水式の屋上緑化シ ステム
住棟の地上 1,2 階がビロティ、ビロティの天井と外壁には設備配管が露出している	コミュニティ公園の植栽に縁石、移動経路の地表面を舗装ブロックで覆う	住棟の地上 40 階の屋上階は全面的に太陽光発電パネルが敷設されている	敷地の外周にある遮音壁や目隠し塀の上部に設置されている太陽光発電パネル	住棟の地上 35 階の外壁に設けられている緑化パネル、地上階の目隠し塀にも設置	幼稚園の屋上階、第一期への連絡通路の屋根を芝生や低木で緑化

最も多く建設されており、74ヶ所のうち32ヶ所が集まっている。油麗邨 (Yau Lai Estate) は觀塘に位置しており、九龍から香港島に向かってビクトリア湾を横断している東區海底隧道沿いに建設されている。海と山に囲まれた高低差のある敷地に、超高層住棟が高密度に林立している大規模住宅団地であり、2004年から2011年にかけて5期に渡って新規開発事業が行われている。第1期は2005年に入居開始、持ち家分譲スキームの6棟が建設されている。第2期から第5期の7棟は全て公共賃貸住宅であり、合わせて13棟の住棟で構成されている。そのうちの第5期は、2011年に入居開始、2つのY型・中廊下型の40階建て超高層住棟で構成されている。敷地内の各種空間は、住棟の地上1,2階に加えて、低層の別棟に設けられており、敷地の高低差を生かした立体的な空間づくりを実現している。オープンスペースは、コミュニティ公園、児童公園、コミュニティガーデン、フィットネスエリア、太極拳エリア、球技場、バスケットボールコートが設けられている。公共施設は、高齢者用デイケアセンター、幼稚園が設けられている。油麗邨の周りには、小学校、中学校、公共遊技場、駅に直結した大規模商業施設が隣接している。

3.3 油麗邨における環境改善への取り組み (表1)

油麗邨の第5期では、高齢化問題、SARS問題、環境問題に対する環境改善への取り組みが行なわれている。環境改善への取り組みは、住棟および各種空間（オープンスペース、共用施設、公共施設）の配置に関わっている。超高層住棟が高密度に建てられた敷地の中で、敷地の外周り、住棟の周り、住棟の地上階および屋上階、各種空間の周りを用いて、それぞれの住宅問題に応じた空間、構造、設備が施されている。油麗邨の第5期は、住宅問題に対する空間的な改善策を総合的に実践しているHKHA公共賃貸住宅のモデルケースとして位置づけられていることが、HKHA房屋署への聞き取りからわかった。

住棟の地上1,2階はピロティとして開放されており、住戸基準階は3階から設置されている。地上1階のピロティは通路に用いられ、通路に沿って高齢者用デイケアホーム、住宅管理事務所、ゴミ処理室、機械室が設けられている。地上2階のピロティは立体

街路になっており、屋上緑化システムを用いた児童公園、フットネスエリアが設けられている。オープンスペースや公共施設への利用者の動線と、共用施設への管理用自動車の動線が重ならないように配慮されている。オープンスペースや移動経路の地表面は、居住者の耕作を防止するために、外構用の舗装ブロックや弾性シートで覆われている。低層階の屋上や移動経路の周りには、自動散水式の屋上緑化システムを用いた植栽が設けられている。東區海底隧道沿いには3層の駐車場、その屋上階に幼稚園、児童公園、コミュニティガーデン、バスケットボールコートが設けられている。敷地の外周りに用いられている遮音壁や目隠し塀の上部には、太陽光発電パネルが設けられており、目隠し塀には自動散水式の壁面緑化パネルが設置されている。住棟の外壁には、管理や更新に配慮して、給排水用の設備配管が露出で設置されている。住棟の屋上階には、太陽光発電パネルが全面的に敷設されており、ツインタンクの給水システム、雨水・ドレン排水の再利用システムが設置されている。住棟の住戸基準階には、メールボックスタイプのゴミ分別・回収システムとダストシュートが設けられている。住棟および住戸へのアプローチ、住棟内部の共用空間、住戸内部の居住空間には、ユニバーサルデザインによってアクセシビリティへの配慮が施されている。

4 HKHA公共賃貸住宅における環境改善への取り組み

高齢化問題に対してはユニバーサルデザイン、SARS問題に対しては衛生管理、生活マナー、環境問題に対しては省エネルギー、騒音、緑化に関する取り組みが行われている。高齢者世帯の増加を受けて、ユニバーサルデザインは2002年から導入されているが、同年末に発生したSARS以降は、衛生管理と生活マナーに関する取り組みが最優先課題となっている。また、中国全土で環境問題が深刻化していく中で、省エネルギー、騒音、緑化に関する取り組みが進められている。

4.1 ユニバーサルデザインに関する取り組み (表2)

高齢者が慣れた土地で老後を過ごせる環境、異なる能力を持った居住者が調和しながら生活できる環境を目指して、HKHAは2002年か

表2 HKHA公共賃貸住宅における環境改善への取り組み^{注10)}

種類	課題	設置箇所	設置しているもの	機能	管理者	
高齢化問題	ユニバーサルデザイン	高齢化への対策 移動経路のバリアフリー 明確な情報案内 アクセシビリティの確保	敷地の外周リ 住棟へのアプローチ	スロープ、リフト、エスカレーター	住棟、各種施設への移動経路にスロープ、リフト、エスカレーターを設ける	管理事務所
		住棟内部の共用空間	点字・音声案内板	色弱者でも識別しやすい色彩、凹凸のある立体的な配置図を用いる		
		住戸へのアプローチ	ロビーの手すり状ベンチ	リフト待ちでの負担を少なくするために手すり状のベンチが設ける		管理事務所
			表札とドアホン	住戸の入口にある表札とドアホンに色弱者が識別しやすい色彩を用いる		管理事務所
			二重扉の格子状引き戸	共用廊下の移動を妨げないように共用廊下側の二重扉を引き戸にする		
			段差のない入口	車椅子が自力で乗り越えられるように二重扉のガイドレールを斜めに削る		
			住戸内部の居住空間	扉の開閉幅	車椅子や歩行器でも動きやすいように扉全での開閉幅を90cm確保する	居住者
			照明スイッチの高さ	車椅子でも手が届きやすいように床から高さ1mにスイッチを設置する		
			脚元を開放したシンク	車椅子に座りながら作業ができるようにシンクの脚元を開放する		
			キッチンベンチ	腰掛けて作業ができるようにシンクの横にキッチンベンチを設置する		
SARS問題	衛生管理	環境衛生の確保 SARS（感染症）の防止	住棟の地上階	ピロティの通気性	ピロティで空間を開放させて地面からの湿気を防ぎ通気性を向上させる	管理事務所
			住棟の外壁	露出した設備配管	給排水の設備配管を露出させて、定期的なメンテナンスと更新を行う	
			排水管のダブルトラップ	はね出し作用による排水トラップの破封、ネズミや害虫の侵入を防ぐ		
		住棟の屋上階	ツインタンクの給水システム	掃除や修理のため分割できる貯水タンクを設けて衛生的な給水を確保する		
	生活マナー	ゴミの投げ捨ての禁止	住棟内部の共用空間	メールボックスタイプのゴミ分別・回収システム	共用廊下にゴミの種類で分かれた押し戸式の自動閉鎖ハッチがあるゴミ回収コーナーを設け、ゴミの分別を促して衛生的なゴミの回収が行なう	管理事務所
		耕作の防止 生活マナーの向上	住棟の周り 敷地の外周リ	植栽の土を囲う縁石 地表を覆う舗装ブロック	居住者による耕作を防ぐため、植栽の土を広げないように縁石で周りを囲い、オープンスペースの地表部分を外構用の舗装ブロックで覆う	
環境問題	省エネルギー	自然エネルギーのリサイクル	住棟の屋上階	雨水・ドレン排水の再利用システム	住棟周りで回収した雨水とドレン排水を浄化処理した後に、植栽や壁面緑化パネルや屋上緑化システムへの散水、共用施設の清掃用水として用いる	管理事務所
			住棟の屋上階 敷地の外周リ	太陽光発電パネル	回収された電気は、オープンスペースに設けている街灯、住棟内部の共用施設の照明に用いており、余った電気は売電する	
	騒音	交通騒音の緩和	敷地の外周リ	前面道路沿いの遮音壁	前面道路側に駐車場を配置して、外壁から屋上階にかけて遮音壁を設ける	管理事務所
	緑化	大気汚染の緩和 断熱・障壁効果	住棟の外周リ 住棟の屋上階	自動散水式の壁面緑化パネル 自動散水式の屋上緑化システム	暑さに対する断熱効果、粉塵と騒音に対する障壁効果を期待して、住棟の外壁を用いた緑化パネル、屋上階を用いた緑化システムを設けている	管理事務所

らユニバーサルデザインを導入している。ユニバーサルデザインでは、アクセシビリティの確保が重要であり、移動経路のバリアフリーと明確な情報案内が課題となっている。香港は海と山に囲まれている地理的特性から、敷地に高低差が多く、敷地の入口から住棟や各種施設への移動経路におけるバリアフリーは不可欠である。

住棟へのアプローチでは、階段に加えてスロープが設けられている。敷地の外周りには、リフトやエスカレーターが用いられている。敷地の案内板には、点字や音声での経路案内を加えて、色弱者でも識別しやすい色彩、凹凸のある立体的な配置図を用いられている。

住戸へのアプローチでは、共用廊下に面した各住戸の表札とドアホンが、色弱者でも識別しやすい色彩を用いながら、車椅子でも手が届きやすいように床から1mの高さに設置されている。住戸の入口は、通風と防犯のため二重扉となっている。共用廊下側には廊下の移動を妨げないように格子状の引き戸が用いられており、住戸内部側にはプライバシー確保のために鉄板の内開き戸が設けられている。二重扉の敷居は、車椅子でも自力で乗り越えられるように、ガイドレールの角を斜めに削ることによって段差を解消している。

住戸内部の居住空間では、車椅子や歩行者でも動きやすいように、扉全ての有効開口幅を90cmで設計されている。照明スイッチの位置は、車椅子でも手が届きやすいように床から1mの高さに設置されている。キッチンでは、車椅子に座りながら作業ができるように、シンクの足下を開放させていると同時に、腰掛けて作業ができるように、シンクの横にキッチンベンチが設置されている。

4.2 衛生管理に関する取り組み（表2）

2002年から2003年にかけて発生したSARSの集団感染は、超高層住棟を中心としたHKHA公共賃貸住宅の衛生管理が不十分であることを浮き彫りにしている。それ以降、HKHAはSARS問題の教訓を生かして、環境衛生の改善を目指した取り組みを重点的に行っている。

住棟の地上階では、地上1,2階のレベルをピロティとして空間を開放させることによって、ゴミの投げ捨てや耕作による不衛生な地表面から距離を置いており、湿気を防いで通気性を向上させている。住戸基準階を地上2,3階から設けることによって、SARSの病原菌を媒介していたとされているネズミや衛生害虫の侵入を防いでいる。

住棟の外壁では、給排水の設備配管を露出させることによって、定期的なメンテナンスと老朽化した設備配管の更新を行いやすいように配慮されている。露出した設備配管の中で、排水管の処理が問題となっており、SARSの原因となった排水トラップの破封を防ぐために、ダブルトラップを採用している。ダブルトラップで封水を保つことによって、病原菌を含んでいる臭気や飛沫の流入、病原菌を媒介しているネズミや衛生害虫の侵入を防いでいる。

住棟の屋上階では、ツインタンクの給水システムが用いられている。SARSの時に給水設備の調査が必要であり、貯水タンクを断水しなければ対応できなかった経緯がある。ツインタンクは、間仕切壁と付属の配管によって貯水タンクを二つに分けられ、掃除や修理のために貯水タンクの一つを閉栓することができる。片方の貯水タンクでも、断水をせずに給水し続けることが可能であり、定期的なメンテナンスによって、衛生的な給水システムが確保されている。

4.3 生活マナーに関する取り組み（表2）

SARS問題で、HKHA公共賃貸住宅における衛生管理が不十分である背景には、居住者の生活マナーの欠如が影響している。居住者によ

る窓からのゴミの投げ捨てや、住棟周りの土を無断で耕作してしまうことが、ネズミや衛生害虫を呼び寄せてしまい、不衛生な環境を生み出している。HKHAは、ゴミの分別と回収、耕作の禁止を徹底することによって、居住者の環境衛生への意識を向上させている。

住棟内部の共用空間では、メールボックスタイプのゴミ分別・回収システムが採用されている。各階の共用廊下には、押し戸式の自動閉鎖ハッチが並んでいるゴミ回収コーナーが設けられている。居住者に対してゴミの分別を促すために、ハッチはゴミの種類によって分けられている。ハッチの裏側にはゴミ回収室が設けられており、ハッチからのゴミを受けるためのボックス、溜まったゴミを1階のゴミ処理室に投下するためのダストシュートが設置されている。専門スタッフは、ゴミ回収室からゴミを投下して、ゴミ処理室で仕分けをして、別棟のゴミ収集所まで運び込む作業を行っている。

住棟の周りや敷地の外周りでは、オープンスペースに設けられている植栽の土を使って居住者が無断で耕作をして、土の部分を広げてしまう問題が起こっている。窓からのゴミの投げ捨ても伴って、住棟の周りが不衛生な状態であり、ネズミや衛生害虫の発生につながっている。SARSをきっかけに、HKHA公共賃貸住宅の敷地内での耕作は禁止されている。居住者が植栽の土を広げないように、植栽の周りを縁石で囲い、土の部分は最低限に抑えている。オープンスペースの公園や球技場など全ての地表面が、外構用の舗装ブロックや弾性シートを用いて覆っており、居住者の耕作を未然に防いでいる。

4.4 省エネルギーに関する取り組み（表2）

近年、中国全土で増加しているエネルギー需要とそれに関連する環境汚染の問題から、HKHAは公共賃貸住宅の管理・運営に関わるエネルギー消費量を抑えている。自然エネルギーのリサイクルシステムを活用することによって、HKHA公共賃貸住宅の敷地内におけるオープンスペースや共用施設で用いられる水や電力をまかなっている。

住棟の屋上階と地上階では、雨水・ドレン排水の再利用システムが用いられている。屋上階で収集した雨水と、住棟内部の共用空間にある空調設備のドレン排水が回収されている。回収された排水は浄化処理された後に、オープンスペースの植栽、住棟周りの壁面緑化パネル、屋上緑化システムへの散水用水、住棟各階のゴミ処理室やゴミ回収室など共用施設での清掃用水として再利用されている。

住棟の屋上階と敷地の外周りでは、太陽光発電パネルが用いられている。敷地の外周りでは、境界に設けられている目隠し壁や遮音壁の上部に太陽光発電パネルが設置されている。回収された電力は、住棟周りのオープンスペースの街灯、住棟内部の共用施設の照明に用いられており、余った電力は民間の電力会社に売電している。

4.5 緑化に関する取り組み（表2）

香港の中心市街地にある超高密度なHKHA公共賃貸住宅では、オープンスペースに設けられている植栽以外に、住棟の外壁と屋上階を用いた緑化システムが取り入れられており、夏期の暑さに対する断熱効果、粉塵と騒音に対する障壁効果が期待されている。香港の中心市街地では、大気汚染と交通騒音が著しく悪化しており、健康被害と精神的ストレスへの対策として、緑化の推進が求められている。

住棟の外壁や遮音壁には、自動散水式の壁面緑化パネルが設置されている。住棟の屋上階、駐車場や機械室の屋根、通路の屋根には、自動散水式の屋上緑化システムが設置されている。近年の再開発事業では、壁面緑化パネルのデザインをコンペティション形式で決定

する居住者ワークショップが行なわれており、HKHA 公共賃貸住宅の居住者に加えて、その敷地の周辺にある学校の生徒が参加している。

5 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に、住宅問題に対応した空間的な改善策を総合的に実践している油麗邨をモデルケースとして取り上げている。油麗邨における観察調査と HAKA 房屋署の建築師および住宅管理事務所の管理スタッフへの聞き取りを通して、HKHA 公共賃貸住宅における住宅問題と環境改善への取り組みについて明らかにしている。

近年の HKHA 公共賃貸住宅における新規開発事業、再開発事業、大規模修繕事業では、高齢化問題、SARS 問題、環境問題が課題となっている。高齢化問題に対してはユニバーサルデザイン、SARS 問題に対しては衛生管理、生活マナー、環境問題に対しては省エネルギー、騒音、緑化に関する取り組みが行われている。高齢者世帯の増加を受けて、ユニバーサルデザインは 2002 年から導入されているが、同年末に発生した SARS の集団感染によって、超高層住棟の衛生設備の不具合、居住者によるゴミの投げ捨てと耕作の問題が浮き彫りとなり、それ以降は、衛生管理と生活マナーに関する取り組みが最優先課題となっている。また、交通排気や工場排気による大気汚染を中心として、中国全土で環境汚染が深刻化している昨今では、省エネルギー、騒音、緑化に関する取り組みが推進されている。いずれも住宅問題に対応した提案として、空間、構造、設備に配慮した建築的、技術的な改善策が施されている。香港における公共賃貸住宅は、住宅ストック全体の三割を占めており、国家や地域社会に及ぼす社会的影響力の大きさを考慮して、住宅問題の改善を目指した大規模な提案が総合的に実行されている。公共賃貸住宅が住宅ストック全体の一割に満たない日本では、公営住宅を中心に、住宅問題に対応した空間的な取り組みは限られているが、公共的な地域資源の役割として、高齢者問題や環境問題の改善に向けた提案を地域社会に示していく必要がある。

油麗邨で実践されている環境改善への取り組みは、HKHA 公共賃貸住宅が抱えている住宅問題に直結しており、今後の再開発事業および大規模修繕事業において、ますますその比重は大きくなっていく。持続可能な公共賃貸住宅として、長期的に健全で衛生的な環境を維持していくためには、SAR 問題で取り上げられているような居住者自身の生活マナーの向上、問題意識の共有が必須と考えられる。HKHA 公共賃貸住宅において、居住者の環境改善への意識を高めていくために、住宅管理への居住者参加がどのように促進されているのかが、今後の焦点となってくる。

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) 現地調査を行った 2012 年 9 月下旬は、中国で反日デモが多発していた時期と重なっていたため、HKHA の推奨に従って調査対象地を選定している。HKHA 公共賃貸住宅の計 12 ヶ所で観察調査を行っているが、油麗邨の第 5 期に関しては、HKHA 房屋署の建築師および住宅管理事務所の管理スタッフが同行したうえで、観察調査および聞き取りを行っている。公共賃貸住宅の居住者は低所得者層が多く、反日感情が強い可能性があるため、居住者への聞き取りは控えるように HKHA から忠告を受けている。

注 3)「建築師」は HKHA 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 4) 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 5) 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舎および住宅、(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 6) 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 7) 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 8) 7) 12) を参照して作成

注 9) 配置図および断面図は HKHA への聞き取りの際に入手した資料を参照して作成

注 10) 油麗邨での現地調査の記録および HKHA への聞き取りの際に入手した資料を参照して作成

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) 松井時晃、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 5 月 13 日原稿受理 2014 年 10 月 1 日採用決定]