

## - 7 アジア開発途上国の住宅建設動向研究

### Research on the Movement of the House Construction in Asian Developing Countries

(研究期間 平成 17 年度)

住宅都市研究グループ  
Dept. of Housing and Urban Planning

砺波 匡  
Tadashi Tonami

House construction in China is expanding both in quality and in quantity. From the global view point of energy consumption and environment, it has become very important to carry out the technical cooperation between Japan and China.

#### 【研究目的及び経過】

近年アジア諸国は人口、経済の面で世界に占める比重が増大すると同時に日本との交流も拡大しつつある。このことは建築・住宅分野においても例外ではないが、開発途上国の住宅建設の特徴や動向については、基礎的な統計や基準すら十分に把握・分析されているとは言い難い。このため、日本と関係の深いアジア開発途上国の住宅建設等について動向研究を行うこととし、本年度は世界で最も住宅建設の盛んな中国について調査を行う。

本研究では、日中間における技術交流、とりわけ住宅産業分野での交流拡大にとって必要な情報の収集・分析・発信を目的としている。本研究においては、基本的な住宅建設動向について統計資料に基づいた調査を行い、数値データとして捉えにくい中国の住宅政策の傾向や重点については最近の政府方針などから検討をおこない、さらにその中でも重要と思われる具体的動きについて詳細に日中間の比較等による内容分析を行うとするものである。

#### 【研究内容】

中国は 2004 年末で人口約 13 億人の世界最大の国であるが 1979 年以来一人っ子政策を維持していることから近年人口増加率は低下しており 2003 年は 0.6% となっている。しかしながら、世帯分離のため世帯数の増加率は 0.9% の増となっており、都市化のため都市人口は 4.3% 増加している。これらの需要と経済成長に支えられ中国の都市住宅建設も 1999 年以降 5 億㎡台の高水準を維持している。

近年の特徴としては第 1 に市場化の進展による住宅建設、投資、取引の拡大が著しいことがあげられる。1997 年から 2004 年の 7 年間に商品住宅の竣工面積は約 3.0 倍、不動産投資額は約 4.2 倍、商品住宅の販売額は約 6.6 倍に増加している。住宅の購入者も以前は機関が多かったが、96% 以上が個人となり住宅が財産という概念が定着した。第 2 に、建設・販売の増加に伴い購入後の

問題も増加したことから住宅管理の仕組みが整備されてきたことがあげられる。管理会社による管理が普及し住宅の共用部分・設備・施設の維持・修繕、修繕基金などの制度が整備されつつある。第 3 に不動産金融が整備されてきたことがあげられる。2004 年末の商業銀行の個人の住宅に対する貸出残高は約 1.6 兆円で 1997 年の 84 倍にまで達し、不動産貸付の全貸付に占める比率は 1998 年の 3% から 15% まで上昇した。なお、これらの動きを促進、誘導、規制するために各種の法律等が制定されてきた。

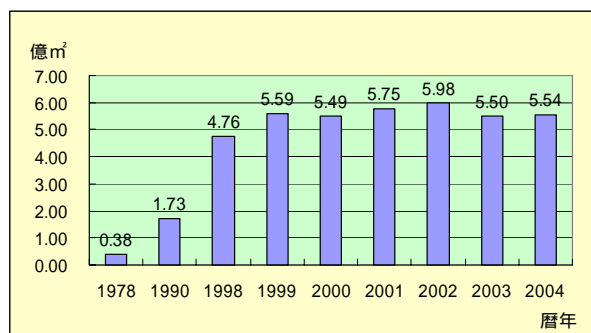


図 1 中国の都市住宅建設面積

中国の政策の方針としては 2002 年 11 月に開かれた第 16 回共産党全国代表大会で提示された「全面的小康社会の建設」が政治・社会・経済にわたる基本となっている。「小康」とはまずまずの生活水準を意味している。その後、不動産の加熱現象が見られたため国務院は 2003 年に《不動産市場の継続的かつ健康的な発展の促進に関する通知について》を公布し不動産市場のコントロールに乗り出した。2005 年には引き続き上昇する住宅価格を抑えるため 2 本の通知を出し、全住宅に占める中低価格の普通住宅と経済適用住宅の着工・竣工量を確保する、そのための土地供給量を管理する、短期の転売に対して営業税を課税する、銀行の貸付を厳格にする、規模の大きな住宅等に対する優遇施策を中止

し中小規模の住宅等に限定する、 廉価賃貸住宅制度を推進する、 未竣工商品住宅の転売を禁止する、 市場監視を強化し情報開示制度を推進する、 という施策を強力に推し進めている。これらにより住宅市場は落ち着きを見せてきたという報告もあるが、2005 年の GDP 成長率が前年比 9.9%増であったとの国家統計局の発表もされており予断は許さないものと思われる。

さらに、大幅な経済成長は資源・エネルギーの面でも中国全体での大きな課題となってきた。2006 年からは《第 11 次五箇年計画》がスタートするが、「2010 年には GDP 成長 1 ポイントあたりにかかるエネルギー消費量を 2005 年と比べて 20%削減する」という従来にはなかった目標が掲げられている。この面でも國務院は指導的役割を果たしており、2005 年夏には《節約型社会建設のための重点活動通知》を發出し「四節」すなわちエネルギー、水、原材料、土地の 4 つの節約を掲げて経済社会の持続的発展を目指している。

建築・住宅分野でも「四節」は最近の大きな潮流である。2005 年末に開かれた全国建設工作会議で汪光燾建設部長は新築建築物では 50%省エネルギーの設計標準を実施し特に北京、天津等の大都市では 65%を目指すとして述べている。この方面では既に具体的な基準化などが進められており、2005 年 7 月 1 日には「公共建築省エネルギー設計基準」（注：公共建築には事務所、飲食店、銀行、ホテルなどが含まれる）、2006 年 1 月 1 日には「民用建築省エネルギー管理規定」が実施され、さらに 2006 年 3 月 1 日から新たに「住宅建築規範」及び「住宅性能評定技術標準」が実施されたところである。

とりわけ「住宅性能評定技術標準」は従来同様のものがなかった仕組みであり（試行としては実施されていた）、今後大きく発展すると見込まれる。内容としては住宅の性能を大きく快適性、環境性、経済性、安全性、耐久性の 5 分野に分類し、合計 268 項目の定性定量指標により評価を行うものであり、点数に応じて上位から 3A、2A、1A、B のランクが認定される。実務的には地方ごとに設置される評価審査機構が専門家チームにより設計審査、中間検査、終了審査を実施する。最終的な認定は全国組織である住宅性能認定機構が行う。

日本の制度との比較においては両者とも、住宅の性能を評価しその結果を公表する、消費者の利益保護と住宅産業の健全な発展に資する。第 3 者機関が評価に携わり客観・公平を確保する、評価を受けるか否かは任意である、という点は同一である。ただし、日本では 10 分野 29 項目ごとに評価結果がランク表示されるのに対して中国では評価項目は多いが総合点でランク表示さ

れるなどの違いがある。日本の場合、地震、火事、省エネルギー、バリアフリー、シックハウス、防犯など国民の関心事の積み重ねであるのに対して中国の場合、最終的には経済価値に反映される、短期間に政府主導で国民に分かりやすく住宅の品質向上を図っている、などの違いがあるものと思われる。フランスのキャリテルは総合評価でラベルを発行する方式であり、日中でどちらが良いという性格ではないが、中国においても住宅の品質問題が積み重なってくるといずれアカウンタビリティが必要となると見込まれる。

表 1 中国の住宅性能評定技術標準

分野	項目
1.快適性能	一般規定 / 住戸平面 / 住戸タイプ / 建築装飾 / 防音性能 / 設備施設 / バリアフリー施設
2.環境性能	一般規定 / 用地と計画 / 建築造形 / 緑地と運動場所 / 屋外騒音と空気汚染 / 水源と排水システム / 公共サービス施設 / インテリジェントシステム
3.経済性能	一般規定 / 省エネルギー / 節水 / 土地節約 / 原材料節約
4.安全性能	一般規定 / 構造安全 / 建築防火 / ガスと電気設備安全 / 日常安全防犯措置 / 室内汚染物コントロール
5.耐久性能	一般規定 / 構造工事 / 装飾工事 / 防水工事と防潮措置 / 配管工事 / 設備 / ドア・窓

#### 【研究結果】

日本では「量から質へ」というフレーズが使われたが、現在の中国は「量と質の両立」という課題に取り組んでいると言える。ポイントは住宅の工業化の促進であり、日本がこれまで進めてきた生産システムの整備、部品の規格化などが参考になると思われる。中国住宅の省エネルギー化は建設量がケタ違いに大きいだけに日本、ひいては世界全体のエネルギーや環境問題に大きな影響を与える。今後、日中間でこれらの方面での技術協力を行うことにより両国間の友好関係の発展、地球規模での環境等の問題解決に資することが期待される。

#### 【参考文献】

- 1) 「中国統計年鑑 2005」中国国家统计局編
- 2) 「現在の不動産市場の情勢と動向」謝家瑾 建設部総経済師兼住宅・不動産局長。建設部 HP
- 3) 「発展中の中国不動産市場について」謝家瑾 建設部総経済師兼住宅・不動産局長，日中建築住宅交流会議資料
- 4) 「中華人民共和国における住宅建設の現状及び制度に関する調査」砺波匡 建築研究資料