

台北市における住宅政策の変遷及び積層集合住宅供給の概要

朱 政徳* 商 聖宜* 菊地 吉信** 桜井 康宏***

The Transition of Housing Politics and the Outline of Multi-Story Apartment Supply in Taipei City

Chengte CHU*, Shengyi SHANG*, Yoshinobu KIKUCHI** and Yasuhiro SAKURAI***

(Received August 23, 2002)

The purpose of this paper is to clarify the transition of housing policy and the secular change of housing supply in Taipei City. And it is focused that the amount supplied of the Public Housing and the Private Condominium in Taipei City from 1971 to 2000. The main conclusions are as follows.

1. The transition process of the public housing policy is classified into three phases as 1950-1975, 1967-2000 and 2001 and over.
2. The large amount of the multi-story apartment had been supplied from 1960s to 1970s, while the middle-high-rise had appeared in the middle of 1970s.
3. Recently, a lot of large-scale development is carried out in the supply of the public housing. The amounts of apartment block that of 3,000m² or more for lot area have been increased in both of public housing and private condominium.
4. In the late 1990s, the rates of mixed-use of housing of both the public housing and the private condominium have raised.

Key Words : Taipei City, Public Housing, Multi-Story Apartment, Private Condominium, Housing Policy, Housing Supply

1. 研究の目的と方法

1.1 研究の背景と目的

台湾では1950年代から経済成長が続き、それに伴い都市人口が大幅に増加した。60年代に台湾の都市化はいつそう進展し、都市部の住宅が深刻な供給不足に陥った結果、中低所得者層の住宅取得が困難となった。1971年までに台湾の都市人口は全住人口の

60%以上を占めるようになり¹⁾、70年代初期には主な都市問題＝住宅問題となり大きな政治課題ともなった²⁾。

1980年には都市人口は全住人口の70.3%を占めるようになり、2000年には85%以上を占めるに至った。かくして都市における住宅供給はいつそう重要な課題となった³⁾。

都市化の進む台北市における「国民住宅」(後述)の業務は、1950年代から始められた。本来、国民住宅は中低所得者を対象とした分譲および賃貸住宅であった。しかし、2000年より国民住宅の新規建設は段階的に削減されることとなり、将来的には既存住宅の賃貸利用を拡大し、分譲供給を縮小することとされた(2000年時点の賃貸住宅の割合は全体の13.5%を占めていたが、2000年以降はその割合を40%に引き上げることが目標とされている)⁴⁾。

*大学院工学研究科システム設計工学専攻

**建築建設工学科

***大学院ファイバーアメニティ工学専攻

* Graduate Student, Course of System Design Eng.

** Dept. of Architecture and Civil Eng.

*** Graduate School of Fiber Amenity Eng.

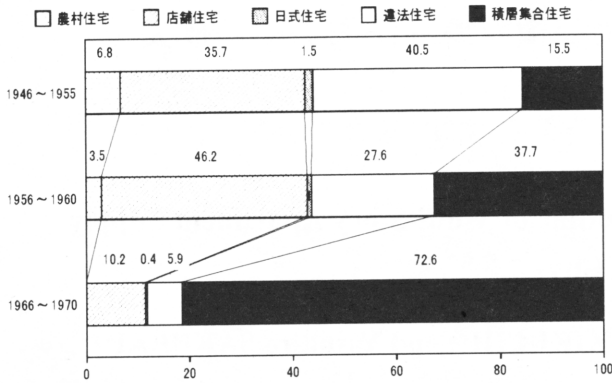


図1 戦後台北市における住宅形式の割合の変化

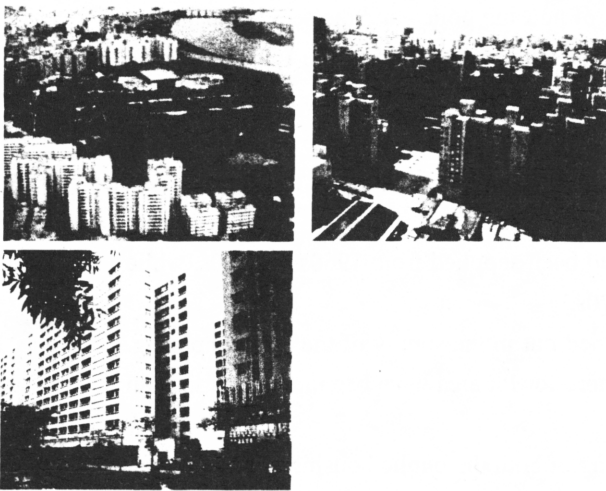


図2 台北市の積層集合住宅の例

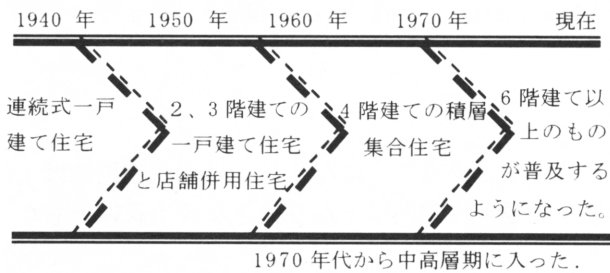


図3 台湾における主な都市型住宅形態の変遷

このように、台北市における住宅政策は現在大きな転換期にある。したがって、2000年までの30年間にわたる国民住宅の供給実態の変遷について分析することは、こんごの台北市における住宅供給を展望するうえで重要な意味があるものと思われる。

一方、文献36によれば、戦後(1946～1970年まで)の台湾の住宅形式は5種類に分類でき、それらは「農村住宅」、「店舗住宅」、「日式住宅」、「違法住宅」、「積層集合住宅」である。図1に示すように、1946～1955年において最も多かったのは戦後の混乱期の中で発生した「違法住宅」であり、全体の40%

を占めた。そして1956年以降に最も多いのは「積層集合住宅」であり、1966～1970年にはその割合は72.6%に達した。さらに、行政院主計処によれば、1995年の台北市における積層集合住宅は住宅全体の84.9%を占めている。つまり、積層集合住宅は現在の台北市における第一の住宅形式となっているのである(図2)。(ただし、文献36でいう「積層集合住宅」は分譲と賃貸が区別されていないが、本稿が研究対象とする積層集合住宅は分譲のみである)。

なお、積層集合住宅自体も時代とともに変容してきており、1970年代には6階建て以上のものが広く普及するようになった。つまり台北市における積層集合住宅はそのほとんどが60年代以降大量に出現したものであるが、70年代からは「中高層期」に入ってきたのである(図3)⁵⁾。

上述のような背景のもと、一連の本研究では台北市の積層集合住宅に注目し、とくに1970年代から現在に至るまでの30年間における供給内容の変遷とそこにみられる建築計画的特徴について、主に時間軸の視点から体系的に分析することを目的とする。

本稿はその第一報として、国民住宅施策を中心とした住宅政策の変遷を整理した上で、国民住宅と民間住宅の供給実態の概要を明らかにする。

1.2 既往研究の整理と本研究の位置づけ：

本研究と直接的な関連があると考えられる既往研究のうち、台湾で発表されたもの(過去30年間)を整理すると、次の7項にまとめられる。

- 1)住宅政策(国民住宅)及び住宅の投資計画に関する研究⁶⁾
- 2)室内空間における使用行為に関する研究
- 3)積層集合住宅の外部空間に関する研究
- 4)積層集合住宅の建設計画に関する研究
- 5)団地の安全、管理問題に関する研究
- 6)増改築からみた居住行為に関する研究
- 7)住宅空間形式の変遷に関する研究

このうち1)住宅政策(国民住宅)及び住宅の投資計画について注目したものが論文数としては最も多く、ついで2)室内と外部空間における使用行為の調査研究などを扱った研究がある。さらに近年では、住宅政策及び集合住宅団地の安全と管理の問題について論じた研究が増えてきている。一方、日本で発表されたものについては、概ね以下の4つの分野がある。

- 1)住宅政策と住戸計画に関する研究⁷⁾
- 2)集合住宅の立体混合使用及び混合集住に関する研究
- 3)住宅の変遷及び住様式の調査研究に関する研究

4) 集合住宅の平面構成に関する研究

以上のような既往研究による貴重な成果のもとに本研究は成立するのであるが、一方で本稿の独自性は次の2点にあるものと考える。

1) 文献の猟集・精査による国民住宅政策の整理

既往研究の中にも台湾の国民住宅（政策）を対象としたものは存在するが、時系列にまとめ挙げた例はない。本稿の分析はこの点を主目的の一つとしている。

2) 国民住宅と民間住宅の比較

台北市の住宅事情を分析するにあたり、本稿では異なる供給主体である国民住宅と民間の住宅についてともに時系列に整理している。この点も本稿の特色の一つである。

1. 3 研究の方法

分析の手順は、まず台湾における国民住宅の位置づけと台北市の住宅事情を概説し、次に台北市の都市構造上の特性をまとめる。その上で、公共と民間の分譲住宅における中大規模（敷地面積 3,000 m²以上）の積層集合住宅の供給実態について、経年的に敷地条件と建築計画の関連性を分析する。

ここで、本研究の一連の分析において、対象とする国民住宅と民間分譲住宅の敷地面積を 3,000 m²以上とするのは次の理由による。即ち、本研究の主たる目的は都市型積層集住空間（団地）の空間構成を分析することにある。そのためには総戸数・階数・棟数等の密度条件に加え、次稿以降で扱う住棟・住戸配置についてバリエーションの生じうる敷地規模を対象とする必要があり、そのため敷地面積 3,000 m²以上を対象とした（なお国民住宅の場合、3,000 m²以上の団地は総件数の約6割を占める）。

なお、本研究で用いる資料は台北市役所に保管されている国民住宅と民間住宅の団地竣工図のうち、台北市内の1971～2000年における敷地面積3,000 m²以上の積層集合住宅団地のうち有効なもの全てである。サンプルの内訳は、国民住宅の総件数137件のうち、有効件数124件（91%）、民間住宅の総件数375件のうち有効件数285件（76%）である。したがって有効なサンプル数の合計は409件（80%）である（表1）。

表1 台北市における（1971～2000）中大規模積層集合住宅団地のサンプル内訳

国民住宅		民間住宅		合計	
総件数	有効件数	総件数	有効件数	総件数	有効件数
137	124 91%	375	285 76%	512	409 80%

2. 台北市の住宅事情

2. 1 人口と世帯の概要

台北市は総人口264万人（2000年）、台湾最大の都市である。人口密度は極めて高く、台湾全体の平均人口密度が6.1人/haであるのに対し、台北市は97.4人/haである（表2）⁸⁾。しかし、近年の人口増加率はさほど高くなく、中心部では空洞化が生じてきている。

次に世帯規模についてみる。1970年代以降、台北市における世帯数は急激に増加し、1990年代後半までに総世帯数は86万世帯に達した。一方、台湾全体の1世帯当たり平均人数は3.99人であるが、台北市は3.03人と低く（図4）、台湾最低である。また、台北市の単身世帯率は台湾全国の中で最も高く、26.29%を占めている⁹⁾。

表2 台北市の基本データ

総面積	人口	世帯数	人口密度
2717997km ²	2646474人	888560世帯	9737人/km ²

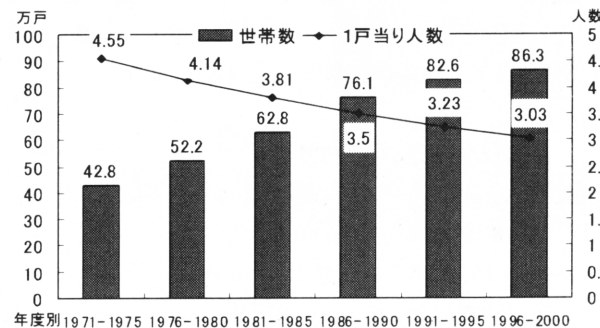


図4 台北市における世帯数と1世帯当たり人数

2. 2 住宅の形態と水準

台湾全体の総住宅数は697.5万戸、空き家率は21.2%である。一方、台北市は住宅数82.7万戸、空き家率16.9%である。住宅の用途についてみると、専用住宅率は台湾全体が88.5%、台北市は90.3%を占める¹⁰⁾。また所有形態については、台北市の持家率は72.22%、借家率は27.78%を占め¹¹⁾、台湾全体と比べて1割ほど借家率が高い。

次に、住宅の建て方についてみると、1995年に行われた「台湾行政院主計処」による人口及び居住状況調査統計によれば、台湾全体で1戸建て住宅の占める割合は平均12.92%であるが、台北市では極めて低く2.20%にとどまっている¹²⁾。一方、積層集合住宅が占める割合は台湾全体で34.78%であるが、台北市の割合は最も高く84.87%を占めている。1995年時点の台北市の平均1戸当たり延床面積は103.95 m²であり、台湾全体の平均1戸当たり面積113.98 m²と比べ1割ほど小さい。ただし、1人当たり面積は台

湾全体で 27.11 m²、台北市では 25.95 m²である。

3. 台湾の住宅政策にみる国民住宅の位置づけ

3.1 台湾の住宅政策

国民住宅の基本政策は「關懷弱勢」, 「住者適其屋」であり, 簡単に言えば中低所得者が適当な住宅を持つことを政府が保障するというものである¹³⁾。

本稿が主な分析対象とする 1970 年代よりも前, 1957 年に台湾政府は「興建国民住宅貸款条例」を公布した。この条例は, 政府が国民に資金を貸与して, 住宅の自立建設を促進するという内容であり, 政府による国民住宅の直接供給は推進されなかった。1975 年に「国民住宅条例」が定められ, そして「六年經濟建設計画」と国の「十二項重大建設」の中に国民住宅の建設(直接供給)が含まれた。その結果, 1976~1981 年の 6 年間に国民住宅の竣工総戸数は 106,000 戸に達した。この時以降, 国民住宅は積極的に建設(直接供給)されてきた¹⁴⁾。

なお, こうした国民住宅の主な供給形態は原則として分譲住宅であるが, 余剰(空き家)については賃貸住宅として供給されることもある。

3.2 国民住宅政策の展開

台湾の国民住宅の発展過程は時期と担当部局により以下の 8 段階に分けられる¹⁵⁾。

1) 1953~1958 年

戦後, 日本統治時代から残る住宅が国民住宅として庶民や労働者に提供された。1950 年に「台北市市民住宅興建委員会」が設立, また 1957 年には「興建国民住宅貸款条例」が公布され, 初めて中央政府が直接に国民住宅の建設業務を扱うこととなった。

2) 1959~1965 年

国民住宅の業務は中央政府から台湾省(当初中央政府の中に台湾省が設立されたが, 後に廃止された)へ委譲された。この段階での国民住宅の主な業務は住宅取得(建設)資金の貸付, ついで民間との共同建設であり, 政府が直接建設し提供することはほとんどない。

3) 1966~1974 年

1965 年から「平價住宅」¹⁶⁾が現れ, 1972 年には国民住宅計画のなかで中低所得者のために小規模な低価格住宅を提供するという内容が明記された¹⁷⁾。翌 1973 年に当時の行政院院長 蔣經国氏により「健全都市發展九項措置」が指示され, 1975 年 12 月に「国民住宅条例」が公布された¹⁸⁾。また 1974 年に台北市政府国民住宅処が設立され, 台北市の国民住宅に係る業務のすべてが初めて台湾省の管轄から独

立した。この時から, 国民住宅の用途として専用住宅だけでなく「混合使用」の割合が高まった(図 5)。

なお 1980 年代から専用住宅の割合が高まるが, 1990 年代後半には再び混合使用の割合が高まる。

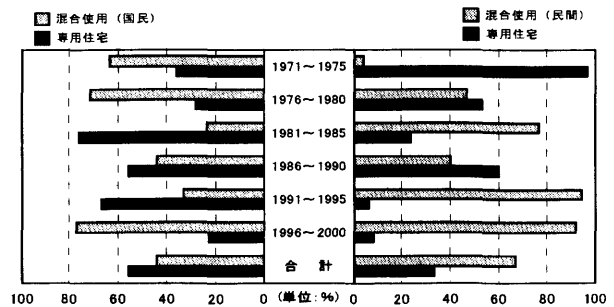


図 5 中大規模積層集合住宅団地における混合使用の割合

4) 1975~1981 年

1975 年に公布された「国民住宅条例」の主な要点は 2 点あった。即ち 1) 政府が国民住宅を直接建設して売却(分譲)する, 2) 低所得者に対して住宅取得(建設)資金が貸し付けるとのことである¹⁹⁾。

ところで, 1976 年から 1981 年までは「六年經濟建設段階」であり, その經濟計画の中に国民住宅の建設計画も含まれていた。この時から台湾政府は以前よりも積極的に国民住宅の建設業務に携わりはじめた。1979 年になると「十二項重大建設」に国民住宅の建設計画がもりこまれ, 国民住宅の建設が促進された。同年, 高雄市国民住宅処が設立され, これ以降, 台湾の国民住宅の主な供給・管理部門は台湾省, 台北市, 高雄市に 3 分されることとなった。

一方, この時期から地価が高騰し, 都市部での土地取得が困難になった。そこで, 国民住宅部門と国防部が協同で旧軍眷村²⁰⁾の再開発を行うようになった。1980 年から始まった「10 年計画」(1980~1989)は 10 年間で 60 万戸を完成する予定であったが, 1981 年末に発生した世界同時不況の影響を受け, 国民住宅と民間住宅に多くの余剰(空き家)が生じた。そのため, 1983 年から国民住宅政策の供給計画が修正され, 国民住宅の供給速度は緩やかになった²¹⁾。

5) 1982~1985 年

不況下, 前期の余剰問題が続いた。特に 1981~1986 年の間, 不動産業が不景気になると共に国民住宅の余剰問題がクローズアップされてきたため, 1982 年 7 月 30 日に国民住宅政策が再修正され, 「民間主体による国民住宅供給の奨励」が加えられた²²⁾。

また, 1984 年に内政部より「国民住宅社区規画及び住宅設計規則」²³⁾が公布された。これは翌 1985 年 8 月より台北市における「国民住宅社区互助組織」²⁴⁾の設立を積極的に誘導するというものであった²⁵⁾。

6) 1986~1989 年

この時期より国内景気は徐々に回復し, 前期の余

剩戸数は殆ど売却済みとなった。一方、台北市の住宅団地（「住宅社区」と呼ばれる）における管理、安全などを維持するため住宅社区内に互助組織を持つ例が増えはじめ、1989年までに台北市内の「国民住宅社区互助組織」は50組織以上が設立された²⁶⁾。

7) 1990～1999年

この時期、不動産価格は暴騰し、それに伴い国民住宅の価格も上昇した。そのため中低所得者層の住宅取得が困難となり、国民住宅本来の目的も成立しなくなった。この時期の政策は、政府による直接供給だけでなく、国民に住宅取得資金を貸付け、自力建設あるいは民間住宅購入を促進するものとなった。ただ、台北市の場合のみ、1976年以降も国民住宅の供給は直接建設しか行われてない（こうした住宅を一般国民住宅²⁷⁾という）。

8) 2000年～現在

台北市における国民住宅の建設計画は2000年以前に決定された計画に基づいて執行されるが、2000年以降の新規建設計画は存在しない²⁸⁾。

これまでの国民住宅部門の主な業務は国民住宅の売却及び賃貸、管理と維持などであった。しかし、将来の主な業務は一般住宅事務²⁹⁾が推進される予定である³⁰⁾。

3. 3 民間住宅供給の展開³¹⁾

民間住宅供給の展開については、以下の5段階に分けることができる。

1) 1961年以前

民間住宅の供給主体は個人あるいは家族経営による小規模な会社が多い。そして主な住宅商品は1, 2階建て連続住宅が多いが、1959～1965には3～5階建て集合住宅を大量に供給していた。

2) 1961～1971年

1961年以降、不動産業界の運営方式は以前より大きな組織規模で運営されるようになり、住宅商品の宣伝とサービスなどのソフト面が重視された。そして1969年7月頃に「台北市建築投資商業公会」が設立され、台湾では初めての民間の住宅供給組織が現れた。またこの頃から4階建て共同住宅が現れてきたが、主な需要者は中・高所得者層であった。

3) 1971～1981年

1971年に世界的なエネルギー危機と通貨インフレーションが生じ、不動産価格が暴騰した。一方、1973年6月、政府は物価安定のため、「穩定物価及び高層限建措置」を公布し、郊外部では4階建て共同住宅と別荘が大量に建設された。しかし翌年7月にその禁令が中止され、台北では6階以上の建物が増えてきた。当時、台北市内では「万国大厦」と現

れる住商混合の共同住宅（1階小売、2～3階オフィス、4～7階单身及び小規模世帯向け住宅、8～9階一般世帯向け住宅といった居住形態）が現れはじめた³²⁾。そして1979年3月以降、石油価格の暴騰に伴い不動産価格も上昇し、それ以降民間部門が成長・拡大してきた。

4) 1981～1986年

1981年以降、台湾の不動産業は不況に陥り、行政院による住宅調査の結果によればこの当時の空き家戸数は全体で45万戸以上にのぼった。特に、1982～1984年の間に不動産市場は不況が続き、台湾では300社もの民間企業が倒産した。一方で翌年、国内では「太平洋房屋公司」という大型の住宅会社のような全国企業が初めて現れた。

5) 1986年～現在

1986年以降、不動産の景気は回復した。特に1997年以降、不動産価格が激しく暴騰しつつあり、台北市内では富裕層向けに、1戸当り居住規模が80坪以上の大坪数・低密度という住宅（「豪宅」と呼ばれる）が現れてきた³³⁾。

4. 供給主体別にみた供給動向

4. 1 新築件数と総戸数

1970年代前半、国民住宅の新築件数は極めて少ない。しかし1970年代後半以降には新築件数が増えはじめ、1990年代後半になると新築件数は2.6%を占める。一方、総戸数では、1990年代前半以前の台北市における民間住宅供給の割合が全住宅のほぼ80%以上を占めていたが、90年代後半には国民住宅が台北市全住宅の24.2%を占めるに至った（図6）。

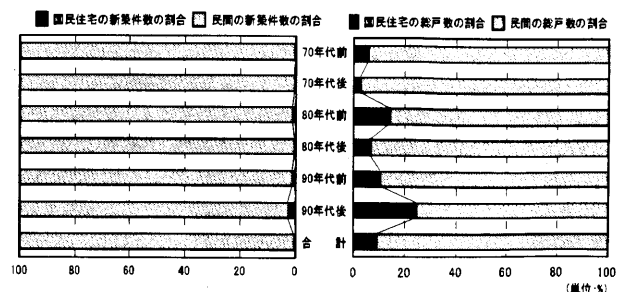


図6 台北市における国民と民間積層集合住宅の新築件数及び総戸数の割合

4. 2 中大規模積層集合住宅の供給動向

1970年代後半になると、国民住宅では敷地面積3,000㎡以上の中大規模積層集合住宅団地の開発件数が増えてきた。1980年代後半にいったん減少したが、1990年代前半には再び増えてきた。一方、民間の場合は1970年代後半から漸増が続き、1990年代

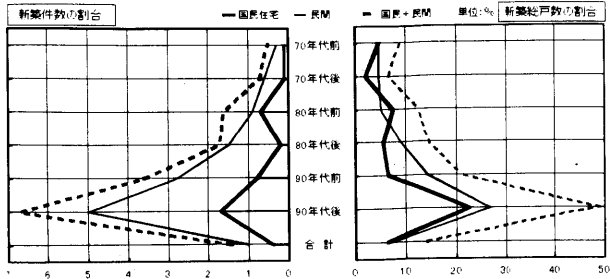


図7 国民と民間の中大規模積層集合住宅の新築件数及び総戸数の割合

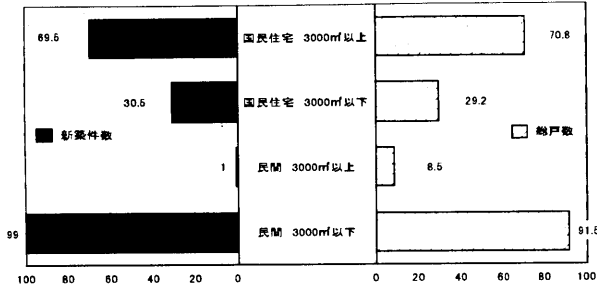


図8 台北市における中大規模積層集合住宅の新築件数及び総戸数の割合

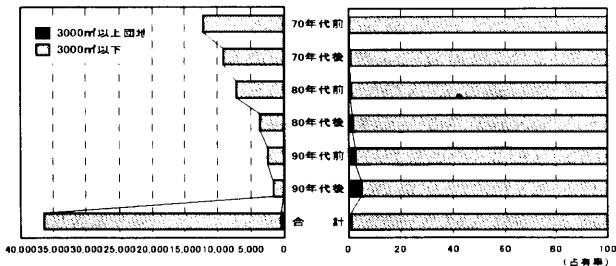


図9 民間の中大規模積層集合住宅団地における時期別新築件数と割合

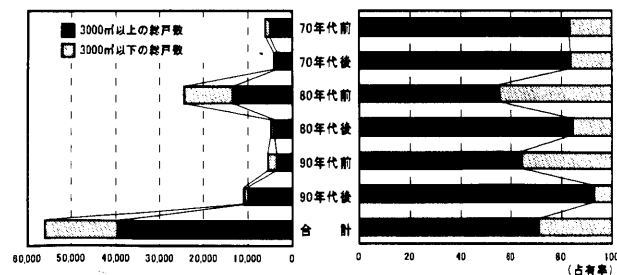


図10 国民住宅における積層集合住宅団地の総戸数と割合

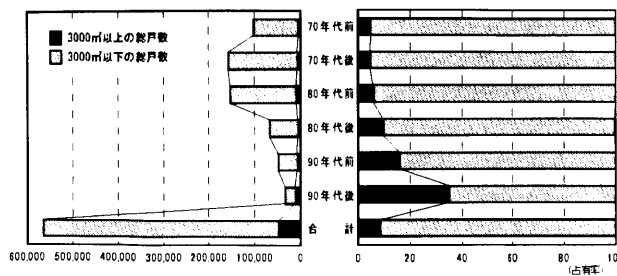


図11 年度別民間における積層集合住宅団地の総戸数と割合

後半にはほぼ5%を占める。

中大規模積層集合住宅団地の総戸数も新築件数とほぼ同様の傾向を示す。1950年代後半には国民住宅が台北市全住宅の22.5%、民間の住宅が26.6%をそれぞれ占め、両方を合わせると全体の49.1%を占めた(図7)。即ち、近年における台北市の新規住宅供給の約半数は中大規模の積層集合住宅団地である。

国民住宅における敷地面積3,000㎡以上の中大規模積層集合住宅の開発件数は全体の69.5%を占め、総戸数では70.8%を占める(図8)。一方、民間では70年代から開発件数自体は著しく減少しているものの、敷地面積3,000㎡以上の開発件数は増えてきた(図9)。総戸数は全体の8.5%を占める。

国民住宅と民間の両方を合わせてみると、敷地面積3,000㎡以上の総戸数は台北市全体の14.1%を占める。以上をみると、国民住宅の主な開発形態は中大規模住宅団地である(図8)。

ところで、国民住宅と民間両方の総戸数をみると、国民住宅における敷地面積3,000㎡以上の総戸数は全体の70.8%を占めており、特に90年代後半には93%を占める(図10)。一方、民間の場合は70年代後半から敷地面積3,000㎡以上の総戸数の割合も増えてきた。特に90年代後半には台北市全体の35.1%を占めた(図11)。

5. まとめ

- 1) 台北市は人口密度が高く(97.4人/ha)、積層集合住宅の割合が極めて高い(84.87%)。したがって高密度の集住空間が形成されていると考えられ、台湾の中でも極めて特徴的な都市であると言える。
- 2) 台北市における国民住宅に関する政策には1976年と2000年に大きな転換がある。即ち、1975年を境として、従来の民間部門の参画が減少しほとんどが政府による直接建設となった。即ち、台北市における1975年以前の国民住宅政策は間接供給方式であったが、1976年と2000年の間に直接供給方式に転換した。さらに、2000年以降は分譲住宅から賃貸住宅へと中心的な供給方式が転換される。
- 3) 民間住宅の場合は、1961年より不動産業が成長し、1985年になると大型会社のような全国企業が現れてきた。一方、台北市における積層集合住宅はそのほとんどが1960年代以降大量に出現したものであり、とくに1970年代からは6階建て以上の中高層期に入った。
- 4) 住宅の用途については、国民住宅では当初高かった混合使用の割合が1980年代にいったん低下した後再び高まる。一方、民間住宅では当初専用住宅

の割合が高かったものの次第に低下し、混合使用の割合が上昇してきた。その結果、1990年代後半には双方とも混合使用の割合が高まった。

- 5) 国民住宅と民間共に 3,000 m²以上の中大規模積層集合住宅団地の新築件数および総戸数がしだいに増えてきた。特に1990年代後半になると、双方における3,000 m²以上の中大規模積層集合住宅団地の総戸数が全体の49.1%を占める。
- 6) 1970年代から2000年までの30年間、国民住宅では中大規模積層集合住宅団地の開発を促進する政策が採られ、全供給戸数の70.8%を占めるに至った。一方、民間の場合、供給件数が減少する中で3,000~4,000 m²未満の中規模団地の割合が高まってきた。

注

- 1) 参考文献 53
- 2) 参考文献 36
- 3) 参考文献 54
- 4) 参考文献 44
- 5) 参考文献 31
- 6) 本文中の7分類のうち1)に属するものとして参考文献 16, 17, 2)に属するものとして参考文献 18, 19, 3)に属するものとして参考文献 20, 21, 4)に属するものとして参考文献 22, 23, 5)に属するものとして参考文献 24, 25, 6)に属するものとして参考文献 6, 26, 7)に属するものとして参考文献 27, 28などが挙げられる。
- 7) 本文中の4分類のうち1)に属するものとして参考文献 7, 8, 2)に属するものとして参考文献 9, 10, 3)に属するものとして参考文献 11, 12, 4)に属するものとして参考文献 13, 14, 15などが

- ある。
- 8) 参考文献 50
- 9) 参考文献 50
- 10) 参考文献 51
- 11) 参考文献 51
- 12) 参考文献 51
- 13) 参考文献 38
- 14) 参考文献 54

1967年まで台湾政府による国民住宅の直接供給は行われなかった。それが1968年になると政府による直接供給が増え、1976年以降の台北市における国民住宅の供給方式は、そのほとんどが台湾政府による直接供給となった。(附図1)。

国民住宅は、厳密にはその建設形式により8分類することができる。そのうち、1950~2000年まで政府が直接供給した一般国民住宅は国民住宅の総戸数の66%を占め、特に1976~2000年までの間では一般国民住宅の割合が99.9%に達している(附表1)。

15) 参考文献 40
16) 台湾政府から低所得者や障害者などに対して供給される小坪数の低廉住宅を指す。

- 17) 参考文献 42
- 18) 参考文献 43
- 19) 参考文献 42
- 20) 軍眷村：台湾政府が1949年、國軍(国の軍隊)の家族のため新たに建設した一戸建て住宅団地あるいは日本統治時代から残っている住宅「日式住宅」などを提供した住宅団地は「軍眷村」と呼ばれた(台北市内で日本統治時代から残っている住宅団地は2箇所のみ、合計76戸)。台湾で軍眷村が一番多いのは台北市であり、総戸数の17.1%を占める(合計9978戸)。

年度別	1950	1961/1962	1967/1968	1975/1976	2000
部 署	台北市民住宅興建委員会				
		台北市国民住宅興建委員会			
			台北市国民住宅社区建設委員会		
				台北市政府国民住宅処	
供給方式	協同建設				
	獎勵投資				
	實付市民自建				
		實付公務員自建			
		平價住宅			
		整建住宅		華江都市更新 一般国民住宅	

附図1 台北市における国民住宅の供給部署の変遷及び供給方式

附表3 台北市における国民住宅の土地取得方について

年度別	敷地規模	購入	取引	賃貸	委建	軍眷村改築
1976~1980	全体的	75.0	15.6	3.1	3.1	3.1
	3000m ² 以上	59.1	13.6	4.5	4.5	18.2
1981~1985	全体的	65.1	7.0		9.3	18.6
	3000m ² 以上	6.5	6.5		6.5	80.8
1986~1990	全体的	69.2				30.8
	3000m ² 以上	25.0	8.0			75.0
1991~1995	全体的	32.0	4.0		2.0	62.0
	3000m ² 以上	40.0	11.1			62.0
1996~2000	全体的	60.0	15.0			25.0
	3000m ² 以上	33.3				65.6
累 計	全体的	56.3	8.2	0.6	3.8	31.0
	3000m ² 以上	66.3	8.4	1.1	3.2	21.1

*軍眷村改築の数は部分購入を含む。
*国民住宅資料集編と国民住宅統計年報より作成

附表1 戦後台北市における国民住宅の建設成果及び部署発展

年 度	部 署	合 計	協同建設 Cooperative Housing	獎勵投資 Assistance to Private Investment Housing	實付市民自建 Subsidized Housing for Citizens	實付公務員自建 Subsidized Housing for Public Servants & Teachers	平價住宅 Relief Housing	整建住宅 Re-Settlement Housing	華江都市更新 Urban Renewal at Hua-Chiang	一般国民住宅 Public Housing
1950~1961	台北市民住宅興建委員会	4615	3090	1190	335					
1962~1967	台北市国民住宅興建委員会	12742		1119	7835	991		2797		
1968~1975	台北市国民住宅社区建設委員会	10370			667	309	504	7180	428	1282
1976~2000	台北市政府国民住宅処	49811							45	49766
	合 計	77538	3090	2309	8837	1300	504	9977	473	51048

2000年台北市統計要覽より作成

もともと軍眷村の規模は 50 戸以下の場合合計 1316 戸 (55 箇所), 51~100 戸のは合計 2601 戸 (19 箇所), 101~200 戸のは合計 2702 戸 (19 箇所), 201~400 戸のは合計 2054 戸 (8 箇所), 400 戸以上のは合計 1314 戸 (3 箇所). 合計 9987 戸 (120 箇所) である. 軍眷村は 1956 年以前に建設されたものが多い. 1971 年までのものを合わせると 90.1%を占める. したがって軍眷村のほとんどは 1971 年以前に建設されたものである (附表 2).

附表 2 台北市における軍眷村の建設時期

日本残る	1956年以前	1957~1961	1962~1966	1967~1971	1972~	不詳
1.7%	39.2%	21.7%	17.5%	11.7%	4.2%	4.2%

中華民国住宅学会、1993. より作成

台北市における国民住宅の土地取得方式は大きく 5 分類できる. すなわち 1) 購入, 2) 収用, 3) 賃貸, 4) 委託建設, 5) 軍眷村改築である. 1975 年以降台北市では軍眷村を改築して国民住宅に転用してきた. 特に 80 年代以降, 軍眷村の改築は台北市における中大規模国民住宅団地の主な土地取得の手段となっている (附表 3).

21) 参考文献 53

22) 参考文献 42, 43

1. 政府が直接供給する (用地取得→計画設計→施工→分配と管理)
2. 住宅取得資金を貸し付け, 国民が自力建設する.
3. 民間団体による国民住宅の建設を奨励する (民間主体が自力で用地取得→計画設計→施工→分譲及び管理を行う) .
4. 住宅取得資金を貸し付け, 国民が民間住宅を購入する.

23) 参考文献 42

24) 本文には「社区」の定義は台湾の集住単位という意味である.

25) 参考文献 43

26) 参考文献 43

27) 1975 年から政府による国民住宅を直接供給するのは一般国民住宅と呼ばれる.

28) 台北市国民住宅処第 1 科.

29) 国民住宅の一般住宅事務は 3 つに分類される.

1. 住宅市場: 例えば管理法規, 情報サービス, 住宅金融, 賃貸管理など
2. 住宅手当: 例えば国民住宅の管理と維持, 貸付けなど
3. 住宅品質: 例えば国民住宅団地の管理維持, 住宅安全の管制, 住宅の建設管理など.

また, 国民住宅政策の今後の発展方針は以下の内容とされる:

- 1) 賃貸を主とし, 分譲は供給を縮小する.
- 2) 国民住宅処は国軍と一緒に「旧軍眷村改築計画」を施行し, 中低所得者層に国民住宅を提供する.
- 3) 国民住宅団地では 1 階の使用形態は多用途, 多機能が目標である.
- 4) 土地を十分に活用し延床面積を増加してオープンスペースを取るという計画方針である
- 5) 建設標準化.
- 6) 管理及び維持のため, 管理組織を設立する.

30) 参考文献 44

31) 参考文献 42, 45

32) 参考文献 36

33) 参考文献 42

参考文献

- [1] 朱政徳, 商聖宜, 菊地吉信, 桜井康宏, 碓田智子: 台北市における供給主体からみた都市型積層集住空間の供給動向に関する研究, AIJ 大会学術講演梗概集 2002.8, p.1081~1082
- [2] 商聖宜, 朱政徳, 菊地吉信, 桜井康宏: 台湾の三大都市における民間分譲住宅団地開発の経年変化, AIJ 大会学術講演梗概集 2002.8, p.1079~1080
- [3] 朱政徳, 商聖宜, 菊地吉信, 桜井康宏: 台北市における都市型積層集住空間に関する研究その 1—台北市国民住宅供給の経年変化—, AIJ 北陸支部研究報告集 2002.6, p.279~282
- [4] 朱政徳, 商聖宜, 菊地吉信, 桜井康宏: 台北市における都市型積層集住空間に関する研究その 2—台北市国民住宅の住棟構成の類型化について—, AIJ 北陸支部研究報告集 2002.6, p.283~286
- [5] 商聖宜, 朱政徳, 菊地吉信, 桜井康宏: 台湾の三大都市における民間分譲住宅団地の開発実態, AIJ 北陸支部研究報告集 2002.6, p.275~278
- [6] 朱政徳, 聶志高: 台湾における分譲マンションの空間計画について研究—室内雑誌の例として—, 台湾中原大学修士論文, 1998.6
- [7] 吳昇泰: 台湾国民住宅の計画課題に関する研究その 1, AIJ 九州支部研究報告集計画系, 1997.3, p.141
- [8] 中井賢一, 他 3 名: 台湾における住宅の変遷と住様式の調査研究その 3, AIJ 大会学術講演梗概集, 1995.8, p.339~340

- [9] 陳世明, 高田光雄: 台北市における集合住宅の立体混合利用に関する研究, 京都大学博士号学位論文, 1997.10
- [10] 大窪研二, 高田光雄, 陳世明他: 集合住宅集合住に関する研究, AIJ 大会学術講演梗概集, 1994.8, p.39~40
- [11] 吳明修, 青木正夫, 中井賢一他: 台湾における住宅変遷と住様式の調査研究その 2—現段階台湾住宅の玄関及び履き替えのパターンの考察, AIJ 大会学術講演梗概集, 1995.8, p.337~338
- [12] 中井賢一, 青木正夫, 吳明修他: 台湾における住宅変遷と住様式の調査研究その 3—現段階台湾住宅の公的空間における変遷とコミュニケーション実態の研究, AIJ 大会学術講演梗概集, 1995.8, p.339~340
- [13] 郭永傑, 青木正夫, 中園真人: 台湾における集合住宅の平面構成に関する研究(第1報)「明庁暗房」の伝統性, AIJ 九州支部研究報告集, 1986.3, p.37
- [14] 郭永傑, 青木正夫, 中園真人他: 台湾における集合住宅の平面構成に関する研究(第2報)「販せき」の平面構成の発展について, AIJ 九州支部研究報告集, 1988.3, p.89
- [15] 金沢陽一, 青木正夫他: 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(第2報)住まいについて, AIJ 大会学術講演梗概集, 1988.E, p.11~12
- [16] 米復國: 台湾の住宅政策「国民住宅計画」, 台湾大学博士号学位論文, 1988.
- [17] 張金鶚: 住宅問題と住宅政策の研究, 台湾政治大学, 1990
- [18] 陳修元: 台湾地区住宅的浴廁空間, 設備, 使用行為沿革及使用現況調査研究, 台湾成功大学修士論文, 1990
- [19] 張湘揚: 台湾地区公寓式集合住宅の起居室, 餐室, 及臥室空間使用現況調査, 台湾成功大学修士論文, 1992
- [20] 楊光甫: 台北市住宅区外部空間の研究, 台湾文化大学修士論文, 1979
- [21] 蘇瑛敏: 台北市高層集合住宅共用外部空間形態と使用関係の研究, 1986.
- [22] 王順治: 台湾地区「楼中楼」形式集合住宅の空間特徴分析及空間計画の検討, 台湾成功大学修士論文, 1991
- [23] 陳正勇: 住宅社区密度と最適規画, 台湾東海大学修士論文, 1986
- [24] 于俊明: 高層集合住宅管理の研究, 台湾政治大学修士論文, 1989
- [25] 鄭明書: 社区安全空間規画の研究, 台湾成功大学修士論文, 1998
- [26] 邵世楨: 国軍老旧軍眷改建後居住空間使用調査の研究, 2000
- [27] 陳啓明: 国宅の発展と居住形態演變の探討, 台湾成功大学修士論文, 1982
- [28] 張哲凡: 光復後台湾集合住宅發展過程の研究, 台湾成功大学修士論文, 1995
- [29] 劉劭桓: 台北市集合住宅產品空間關係演變の研究(1970~1995), 台湾淡江大學修士論文, 1997.1
- [30] 廖本全: 台北市住宅發展政策の研究-数量と区位の探討, 台湾中興大學修士論文, 1991.6
- [31] 蕭惠文: 台北市都市集合住宅空間形式轉化研究, 台湾中原大学修士論文, 1986.6
- [32] 李如南: 台湾地区軍眷村更新配合都市發展の研究, 内政部營建署, 1988.8
- [33] 内政部: 住宅建設部門計畫資料彙編, 1994.2
- [34] 房屋市場: 1-2 期, 1973, p72~86
- [35] 房屋市場: 9-11 期, 1974, p58~60
- [36] 房屋市場月刊: 第 12-14 期, 1974, p24~p47
- [37] 房屋市場: 15-17 期, 1974, p72~86
- [38] 台北市国宅処: 台北市國宅統計年報, 2000
- [39] 中華民國住宅学会: 「老旧与陋国民住宅社区更新改建制度の研究」, 内政部營建署, 1993.6.
- [40] 喻肇青: 国民住宅設計準則研究, 内政部建築研究所, 1992.9
- [41] 台北市重要統計速報: 第 245 期, 2001.5
- [42] 何友鋒: 国民住宅空間標準の確立, 建築学会, 1993, 3
- [43] 台北市国民住宅処: 国宅四年, 1990.12
- [44] 張金鶚: 「引進民間資源参与住宅事務機制の研究」, 中華民國住宅学会, 2000, 12
- [45] 曾旭正: 協助民間自力建屋の政策意義と可行性研究, 空間雜誌第 10 期, 1995.5, p 24~29.
- [46] 張金鶚: 住宅の開發生態と住宅政策, 空間雜誌第 10 期, 1995.5, p 24~29
- [47] 張金鶚: 台北市住宅發展と住宅品質の研究, 台北市工務局都市計畫処, 1991.6
- [48] 營建雜誌社: 国民住宅暨關係法規彙編, 1999.3
- [49] 中華民國建築師公会全国聯合会: 台湾の住宅建築(1976~1990), 1993.7, p18~39
- [50] 台湾行政院主計処: 戸口及び住宅普查, 2000.
- [51] 台湾行政院主計処: 台閩地区人口及び居住水準調査統計, 1995.4
- [52] 内政部營建署: 營建政策白書, 1996.6
- [53] 台湾大學: 台湾の住宅政策: 国民住宅の社会

学分析，行政院国家科学委员会，1988.4.

[54] 内政部营建署：历年国民住宅政策及建设文献编集，1991.3

[55] 国民住宅社区规划及住宅设计原则，「建筑法规」，2000