

# 平成24年度 【大学振興会研究奨励補助】研究成果報告書

学部名 生活科学部

フリガナ ムラカミ シン  
氏名 村上 心

研究期間 平成24年度 6月～平成25年2月

研究課題名 アジアの団地再生手法に関する研究

## 研究組織

	氏名	学部	職位
研究代表者	村上 心	生活科学部	教授
研究分担者			
研究分担者			

### 1. 本研究開始の背景や目的等 (200字～300字程度で記述)

アジア諸国では、近年、高度経済成長とともに社会構造の変化や自然環境の劣化などに直面しており、持続可能な社会へ向け、スクラップアンドビルドからストック活用へと転換すべきである。本研究では、アジア、特に本研究ではマレーシアにおける「持続可能な集合住宅地」に着目し、以下の3点を研究の目的とする。①各国共同研究者の協力を得て、マレーシアの文化を反映させた持続可能な集合住宅地を形成するための、マレーシアの再生上の課題の解決方法、及び、再生組織を提示する。②マレーシアで行われている再生手法の内容と技術、及びその背景に関する体系的な整理を、主として詳細な事例調査とその比較分析を通して実行する。③その結果を受けてストックを活かした今後の住環境改善の方向性、及び再生手法のあり方を提示する。

### 2. 研究方法等 (300字程度で記述)

- ・ 研究対象国の住宅政策・住宅需要 (インタビュー調査・文献調査)：住宅ストック形成に至る背景、及びストックの概要と住宅開発の特徴や問題点などの明確化を行う。
- ・ 住宅ストック形成の過程 (インタビュー調査・文献調査)：各国の世帯数、住宅ストック、フロー、GDPを抽出し、ストック更新状況に関する比較・分析を行う。
- ・ 団地事例の居住環境・住宅再生 (インタビュー調査・現地調査・アンケート調査)：集合住宅地開発の課題の抽出と整理を行い、その結果を比較し、地域性を踏まえた方向性の提示を行う。また、居住者による住環境に対する評価の明確化を行う。
- ・ ストックの更新手法 (インタビュー調査・現地調査)：「維持管理」、「再生」と「建替え」について事例調査を行い、その手法について類型、課題の明確化を行う。

### 3. 研究成果の概要 (600字～800字程度で記述)

文献調査を踏まえ、平成25年2月22日から25日に現地調査を行った。アンケート調査対象団地の実地視察を内容としている。本研究奨励補助は、この出張旅費に充てられたものである。

調査対象のマレーシアの首都クアラルンプール市(以下DBKL市)とその都市圏はクランバレー(スランゴール州内)と呼ばれ、首都機能はDBKL市南の同州プトラジャヤ(Putrajaya)市に移行中(2010年完了)である。ブミプトラ政策(マレー人優遇)および、工業団地開発により近隣には集合住宅地開発が多く見られる。先進国同様に「高齢化」の傾向がみられ、今後も都心部への人口流入は続くと思われる。1966年第1次プランで農業用土地開発、1971年第2次プランで都心部でのローコストハウジング開発が行われた。1980年代に始まったブミプトラ政策では開発した集合住宅戸数の20%程度をマレー人に優先居住させている。しかし、優先居住者は主に低所得層のため家賃・管理費不払いなど問題も多い。1980年代に住宅ストックは需要を上回り、1990年5次では民間による住宅供給を推進した。人口増加の著しいDBKL市・MBPJ市では一般の集合住宅に加え、スクオッター(不法居住者)のための集合住宅開発にも取り組んでいる。

イスラム国際大学の協力により実行したアンケート調査(対象:ワングサマジユ団地)によると、公的な集合住宅居住者(一般的にマレー系)は、生活のしやすさが一番である。その一方で、老朽化した住棟に対して「困っていない」と回答する人が多く、維持管理不足に大きな不満はないと思われる。また、複数の集合住宅地で所有権譲渡に関し、管理側と賃貸居住者間での問題が起こっていることが判明した。集合住宅の公的開発(低所得層向け)に限りがあり、民間開発の一部を委ねている。多くの公的集合住宅地で住環境整備がされていない中、開発は続いており変動する経済や国民生活向上を踏まえた住宅地計画と修繕計画に関する策定が必要であろう。

### 4. キーワード (本研究のキーワードを1以上8以内で記載)

①団地	②再生	③マレーシア	④住環境
⑤	⑥	⑦	⑧

5. 研究成果及び今後の展望 (公開した研究成果、今後の研究成果公開予定・方法等について記載すること。既に公開したものについては次の通り記載すること。著書は、著者名、書名、頁数、発行年月日、出版社名を記載。論文は、著者名、題名、掲載誌名、発行年、巻・号・頁を記載。学会発表は発表者名、発表標題、学会名、発表年月日を記載。著者名、発表者名が多い場合には主な者を記載し、他〇名等で省略可。発表数が多い場合には代表的なもののみ数件を記載。)

成果については、日本建築学会へ論文投稿を行う予定である。