

第2章 サハリンとモスクワの 戸建住宅建築

小樽商科大学商学部商学科教授 小田福男

はじめに

戸建住宅に関して、本年度はサハリン（9月）とモスクワ（10月－11月）を調査した。これまで、主としてサハリンやロシア極東のハバロフスクを調査してきたが¹、今回はモスクワの住宅建設事情も調査の範囲に含めた。ロシアの首都であるモスクワは、サハリンと比較すると人口規模、経済規模においてはるかに大規模である。同時に、モスクワはロシア国内においてもっとも先進的な地域であり、モスクワの動向はサハリンやロシア極東地域の将来の動向を考える上で参考になると思われる。以下で、サハリン調査とモスクワ調査を報告・検討する。なお、調査の仕方における若干の違いについてあらかじめ述べておくと、サハリンでは主に個々の戸建住宅の状況について調査した。他方モスクワでは主に住宅の集合体である住宅団地について調査した。その中で個々の住宅についてもふれることにする。

第一節 平成12年9月サハリン調査

今回のサハリン調査の目的は、戸建住宅の建築主側の動向を調査することである。昨年までの調査では主として、行政側および建築業者側の動向を調べてきた。今年の調査では、すでに戸建住宅を建築したかあるいは建築中の人々つまり戸建住宅建築主を訪問して、以下の項目について聞き取り調査を行った。

¹ 拙稿（1998）「サハリンの住宅産業」小樽商科大学北東アジア－サハリン研究会編『サハリン石油・ガス開発プロジェクトと北海道経済の活性化』平成10年5月、第3章、拙稿（1999a）「サハリンの住宅産業（2）」小樽商科大学北東アジア－サハリン研究会編『サハリン石油・ガス開発プロジェクトと北海道経済の活性化（2）』平成11年5月、第3章、拙稿（1999b）「ロシア極東住宅建設会社聞き取り調査'99」北東アジア－サハリン研究会平成11年度中間報告書『北東アジアの経済動向（資料集）』平成11年12月、第一部、拙稿（2000）「ロシア極東の住宅建設」北東アジア－サハリン研究会平成11年度報告書『サハリン石油・ガス開発プロジェクトと北海道経済の活性化（3）』平成12年3月、第3章。

- ① 戸建住宅の建築理由
- ② 建築構法
- ③ 建築面積と建築期間
- ④ 建築の実施体制
- ⑤ 建築費用と資金の出所
- ⑥ 土地区画の広さと入手方法
- ⑦ 外国の住宅に対する意識

合計で9戸の戸建住宅（ダーチャを含む）を訪問して話を聞いた。事前の予約なしに、つまり「飛び込み」で住宅を訪問してお話を聞いた。振り返って考えてみると、結果としては比較的「立派な」住宅を訪問したことになるかもしれない²。

(1) 調査①

ユジノサハリンスクに隣接するアニワ地区の住宅。一応住んでいるが未完成で工事中である。回答者は42歳で、すでに年金生活をしている。というのは、軍勤務や機関車修理工場内の熱処理職場（高温職場）で働いたので、通算25年の労働で年金が出るそうである。兄家族と2家族で住む予定である。年寄りは合計3人いる。主に兄と2人でこの家を建設している。回答者と兄は軍隊勤務の経験がある。この住宅とは別に、アパートをユジノサハリンスク市内に持っている。

建築構法はブロック造りである。使っているシラコブロック（炭かすブロック）は炭かす、セメント、砂が調達できれば個人でも作ることができる。レンガ構造は十分な防寒のためにはかなり多く必要で、経済的でない。回答者によれば、今から考えると、木造角材造り（ブルス造り）の方がよかった。というのは、そのほうがコストは少し高いが、低湿度で健康的である。この家は8年前の1992年から建築し始め、3年前の1997年から住み始めた。内装で未完成なところがあり、工事中である。

設計は自分たちでやった。というのは兄嫁が建築設計家である。壁の厚さについては、合計50センチで、シラコブロック40センチに白化粧レンガ10センチである。建物敷地面積は12×16m（192㎡）である。2階建てなので、総面積はその約2倍になる。かなり広いと思われるが、ただしこの住宅は2家族用である。

ライフラインについては、給水は既存の集中供給方式を利用しているが、ここには井戸もある。下水は個別処理をしている。電気は中央供給プラス自前の個別発電（発電能力40キロワット）で対応している。生活面で町の中心から離れているので不便な点はあるが、畑もあるし、ゆっくり生活できるといういい面もある。この辺りは冬に

² 事前に予約をしないで訪問したにもかかわらず、親切に対応してくださった方々にここでお礼を申し上げたい。

雪が1.5メートル程積もる。

土地区画については、1990年代の初めに建築組合（Общество）でこの辺りの全体プランを作った。そして我々2家族で2,500㎡の土地を受けとった。この土地は以前には農場であったが、少額の地代で賃貸され、3年以内に住宅を建てると土地も個人の事実上の所有になる。同時期（8年前）に、国から住宅建築のために借金をした。その資金で、シラコブロック、床用大型パネル（鉄筋コンクリート）等の建築資材を購入した。

近くの（向側の）家の住人は最近、約5万ドルで家を売却して、ロシア極東大陸部に移住した。

外国の住宅については、回答者によると、サハリンの気候条件の特殊性を考えると、カナダやロシア極東大陸部用の住宅設計でも十分でない。サハリンでは木材を多く使った住宅がいいと思う。韓国製の化学薬品が入った建材は怖い。いわゆる通称アメリカタウンの住宅は冬が心配である。

理想的な住宅としては、一階は地震に強いシラコブロックで造り、車庫等に利用し、主として人が住む二階は角材構造にした住宅が理想である。従来の集合アパートは地震が怖い。

(2) 調査②

ユジノサハリンスク市南部のナベレージナヤで建築中の家である。この付近に20棟のコテージが立つ予定。建築主は高額収入者のように見受けられた。市内にマンションも持っており、そこに住んでいる。マンションは5階にあり、高齢の父がいるので5階に居住するのは大変である。そういうこともあって、このコテージ（邸宅）を建てている。

構造は木造角材（ブルス）構造である。設計は自分でし、自分で労働者を雇っている。合計3年で建築する予定である。一年目には基礎をやり、二年目には5月から8月にかけて屋根葺きまで終えた。今年は8月から12月にかけて残りを完成させる予定である。

二階には4室ある。屋根は韓国製の赤い鉄板でふき（周りの家の屋根も数軒は赤であった）、ドアはロシアのシベリア製であるが、内装壁はドイツ製、壁紙と浴室のジャグジーはイタリア製、パネルの一部は日本製（石黒ホームで購入）。その他は地元の資材を使っている。

水道は自給である。電気は既存の集中方式プラス自家発電機を併用する予定である。土地は私的所有で、合計1,600㎡（800㎡×2人分）ある。

外国の住宅については、アメリカ住宅ないし2×4構法住宅は単調でよくない。ロシア風住宅がいい。

(3) 調査③

ユジノサハリンスク市南部のゴルサコフスカヤの住宅。建設途中の家であるが、既に住んでいる。回答者の2人の息子が建設に協力してくれている。主に回答者と長男が建てているが、次男も建設に協力している。家族数は3人。

回答者によれば、冬もここで住むには問題が少々あるが、何とか住んでいる。ロシアでは一般に一戸建住宅が適していると回答者は考えている。この辺りでは近所付き合いはあまりない。特にロシア人とはあまり付き合わない。(回答者は韓国系の人である)。ここから300メートルほどのところに商店がある。

住宅の構造は木造角材構造である。1989年に個人住宅を購入した。1994年にその古い既存住宅を壊して現在の住宅を建て始めた。既に6年以上建築が続いている。土地は公式には900㎡であるが、非合法部分も含めて現在1,400㎡を使っている(一部は借りている)。

建築方式は自己建築方式で、資金が出来たら少しずつ資材等を購入し、建築している。建築敷地面積はおおよそ8×9mで72㎡である。二階建てなので、総面積はほぼ144㎡になる。水道は既存の集中方式、また戸別温水暖房を予定している。(敷地内に石炭を積んであったのでこれをエネルギー源として使うのであろう。)

(4) 調査④

ユジノサハリンスク市東部にあるスキー・ジャンプ場のある山のふもとの古いダーチャ地帯にあるダーチャ。ここには全部で約240戸のダーチャがある。回答者である主人は68歳の年金生活者。収入は800ルーブル/月の年金である。

最近、金持ちがこの辺りのダーチャの土地建物を買い取る傾向がある。小さい家付きで2,000ドルからあるが、2階建てのダーチャだと4,000ドルから5,000ドルぐらいする(600㎡の土地つきで)。

冬はペチカで暖房する。戸外はマイナス30度ぐらいになるが、室内はプラス18から20度ぐらいに維持できる。水を補給する場所は少し遠い。夏はホースで水を引いているが、冬は凍るのでそれは使えない。

住宅の構造は木造である。この付近は1960年代にダーチャとしての利用が始まった。以前に使っていた人から回答者がダーチャを買ったのが1973年であった。最初の家は夏だけ使う小さい家(3×4m)であったが、1994年に2階建てに建て替えることにした。1996年に完成し、ここ数年は一年中住んでいる。人が住まないと泥棒に荒らされるといふこともある。事実、この辺りで最近、強盗や窃盗事件が生じている。それでこの地域で冬も住んでいるダーチャは6軒ぐらいある。

2階建てを建てる際には、回答者が以前に建設会社で働いていたので、自分で設計をし、組み立てもした。例えば、基礎は地下40cmぐらい掘って砂利を入れ、鉄筋コ

ンクリートブロックを敷いた。屋根は鉄板、壁は角材。借金しないで建てた。土地は600㎡、家の建築面積は6×6メートル（36㎡）の二階建てである。息子たちは別にダーチャを持っている。

回答者によれば、北海道住宅については聞いていないし、通称アメリカタウンの住宅も快適であろうが自分とは関係ない。とにかく住宅はロシア式にすべきで、木材を使うべきだ。暖かいし、安価だし、健康的だ。

ダーチャに与えられる土地区画の広さは当初600㎡であったが、その後、800㎡、1,000㎡と拡大されてきた。ここは初期のダーチャなので600㎡である。

(5) 調査⑤

ユジノサハリンスク市北部の住宅団地「春」の中の住宅。ここの住宅団地は国営農場（ソフホーズ）が企画建設したものである。50歳前後と見受けられる回答者＝主人は、このソフホーズで4年前から働いているが、その妻はそこで既に30年働いている。

4年前にこの戸建住宅が完成した。妻の名義で建てた。戸建住宅は集合住宅と比べてうるさくないのでいい。ただ、電気代や熱代が高いので、売りたいと考える人もいる。たとえば、熱料金についていえば秋期には400～500ルーブル/月であるが、冬期には700ルーブル/月ぐらいかかる。

建築構法に関しては、当時提示されたのは、コンクリート一体型（モノリット）構法、パネル構法、シラコブロック構法であった。結局、多数の人々はシラコブロック構法を選んだ。この住宅もシラコブロック造りである。なかには当初、パネル構法を選んだがパネル不足でシラコブロックに変えた人もいた。当時、シラコブロックは隙間が出来にくいし、頑丈で、安価であるというのが一般的評価であった。ただしパネル構法を選んだ人も2割ぐらいいた。モノリット構法はゼロであった。

建設補助制度に関しては、ソフホーズでの労働年数によって、25%～50%の建設資金補助があった。我が家は、妻が30年働いているので50%の補助をソフホーズから受けることができた。また、5万ルーブル程度の資金の借り入れもしたが、一年後には返済した。

建設は完成まで5年ぐらいかかった。基本構造や外装は建築会社がやり、内装は自分たちでやった。

北海道住宅については妻が実際にそれを見たことがある。カナダ住宅は1棟に2戸以上の連棟タイプでよくないと思う。

この団地で現在、2ないし3軒の住宅が新築されている。また自分の両となりの人は家売った。既に全体で、この団地の15%ほどの人が家売っていると思う。その価格は平均で、4万から5万ドル（100万ルーブル以上）である。

(6) 調査⑥

前出の調査⑤の住宅の隣にある改修中の家。調査時点では外装は他の住宅と違いはなかった。水産物関係のビジネスをしている回答者＝主人は非常に若く、まだ22歳、家族は妻と近く生まれる予定の子供である。既存の住宅を購入して、改修している。

回答者によれば、住宅火災が怖いから、現在のところ木造住宅は建てたくない。改修工事に関して、建設会社に一括して頼むと高価なので、知り合いの韓国系の人に依頼して、具体的な資材購入や建築の調整等をしてもらっている。その際、仕事の質がいいから北朝鮮の労働者を雇っている。一部の内装設備（バス、トイレ、照明設備等）はスペイン、ドイツ、イタリアから自分で買い集めた。内装工事が終わったところを見せてもらったが、確かに豪華で、正に欧米の高級住宅か高級ホテルのようだった。二階は3室あった。これが、若い「新ロシア人」の典型的な住宅内装であろうか。

これから外側の改修もやる予定で、外壁にサイディングを施し、アルミ製屋根材で屋根を葺く予定である。回答者によれば、戸建住宅のいいところは自分が文字通り主人になれるところにある。

(7) 調査⑦

ユジノサハリンスク市南部のフラミンゴ通りにある、建築を始めたばかりの家。訪問した時は、敷地に新たに建設する戸建住宅の基礎作りのための土と砂及び若干の木材が置かれていた。この地域は、オクチャプリ地区の「ブチツグロード（小鳥の町）」と呼ばれている。全体でおよそ140の住宅用土地区画がある。そして、それは以下の4つの通りに分かれている。ジュラブリナヤ（Журавлиная）（40戸）、フラミンゴ（Фламинго）（40戸）、ソロピナヤ（Соловьиная）（40戸）、レビャジー・ウーゴル（Лебяжий Угол）（20戸）。1991年ごろから家が建ち始めたが、1999年から住宅建築が増えている。

回答者＝主人は、32歳のガス溶接工で、建築関連の仕事をしている。妻30歳で最近、客船マリーナツベターエワ号で小樽に旅行にいったばかりであった。現在、回答者たちはアパートを借りて住んでいる。

3年前（1997年）に1,100㎡のこの土地を買った。小屋がついていて価格は5千ドルであった。新しく建築する住宅はコンクリートを基礎にし、木造角材造りの2階建ての予定である。シラコブロック構造は労働者が多く必要なので高くつくし、不健康であると回答者は考えている。ちなみに隣の立派な家も木造構造にレンガの外装であった。今年は基礎と屋根までをやり、来年内装をやる予定。建築方法に関しては、自分で出来ることは全部自分でやるつもりである。建築業者委託は高価なのでしない。利用しやすいローンの制度があれば利用を考えたい。

また、アパートの方が買うにしても安いと、将来のことを考えると戸建住宅のほう

がいいと考えた。というのは、その敷地につくる畑からの収穫も見込めるし、車も楽に置ける。また将来、このような戸建住宅の資産価値が上昇するかもしれない。

外国の住宅については、アメリカ住宅やカナダ被災者住宅はすべて画一的な設計なので好まない。自分流に作りたい。個性的な住宅にしたい。日本の住宅街を見たことがあるがかなり個性的だと思った。その意味で日本流がいい。

(8) 調査⑧

ユジノサハリンスク南部にあるオクチャブリ地区のクナシリ通り（Улица Кунаширская）にある背の高い立派な家。前述の調査⑦の住宅より少し南に位置する。回答者＝主人は建設会社社長で、47歳、妻と子供が2人いる。回答者はこの地域で最初に戸建住宅（コテージ）建築を組織した。それで近所の人にリーダー（ナチャーリニク）と呼ばれている。ペレストロイカの時期、この地域に80戸のコテージを建築する予定であった。しかし計画どおりには進まず、今は10戸しかない。その際、土地区画を取得するために、当初100名前後で住宅建設組合を作って、地方機関に申請した。

建築構法はシラコブロック造り、白レンガによる外装である。1987年に建築しはじめ、1990年に完成した。この建築構法を選んだのは、火災に強く、頑丈で長く持つからである。50年から150年使えると思っている。当時は資材を安く調達できたが今は非常に値上がりしている。

住宅の一階の建築面積は $9\text{m} \times 11\text{m} = 99\text{m}^2$ 、二階建てなので延べ建築面積は約 200m^2 である。内装の色は白に統一され、暖炉もあり、壁には鹿の首の飾りが取り付けられ、非常に立派な部屋であった。いわば、ロシア風の落ち着いた「金持ちの家」であった。

建築方式は、建設業者が基礎、構造、壁を造り、内装、電気工事、床等は労働者を雇いつつ自分で工事した。主人によると、ロシアの住宅は元々頑丈で、火災にも強いものであったが、最近は外国の影響もあって、その傾向が薄れてきているように思える。たとえば、この間、サハリン北部にあるオハ市の被災者用カナダ住宅が火災に遭い、全焼して人的被害が出た。要するに最近は簡単な、「その場限りの住宅」が増えつつある。またこれまでの日本の住宅は簡単につぶれるというようなイメージがある。もし日本の住宅が長持ちする、頑丈なものに変わってきているのであれば、日本とロシアの住宅思想が歩み寄りつつあるのかもしれない。

主人も妻もサハリンの自然や農作業が好きで、庭には花や果物が立派に育てられている。また温室もあり、ブドウ等が実っていた。その意味で今の生活に満足しているようであった。主人は自然と共に生きることを好み、ロシア本来の骨太の、力強さを維持したいという願望をもっているように感じられた。

(9) 調査⑨

ユジノサハリンスク市西部のマリノバヤ通り (Улица Малиновая) の比較的立派なダーチャ。水産加工場の経営者をしている回答者＝主人56歳とその妻 (水産関係の仕事をしている) が住んでいる。この家を10年前に建て始めて、4年前から住むようになった。構造はコンクリート一体成形構造 (モノリットベトーン) である。主人によれば、当時、シラコブロックが不足がちであったし、高価であった。今から考えると健康のために木造構造にすればよかった。10×12mの建物敷地面積。外装は白色の壁だが、近いうちにサイディングを施したい。アメリカのDBPというサイディング用資材があって、水分を含まず、不燃性である。また断熱材はアメリカ製を使っている。屋根材はフランス製を使っている。暖房は韓国製ボイラーを使っている。400ワットのアメリカ製電熱器具も使っている。一階には趣味の作業場もある。

建築方式については、自分で設計をし、建材を調達し、労働者を雇って建築した。土地は1,200㎡あり、これは2人 (2家族) 分である。賃借形態をとっており、年に180ルーブル支払っている。

主人によれば、これから上流階層の人のみならず中流の人でも私有住宅 (Частный Дом) を持とうとするであろう。ただ、若い人は比較的アパートに住む人が多いが、金をもっている人はかなり戸建住宅 (コテージ) を志向している。特に中高年の人々は庭付きコテージを志向する。回答者は以上のように考えているが、このような志向性はサハリンに限らず、日本にもあるものであろう。

回答者によれば、理想的なコテージは次のようなものである。基礎は鉄筋コンクリート、構造は角材を使った木造、それに不燃性の断熱材とサイディングを施したものである。

アメリカ住宅も被災者用カナダ住宅もいい印象はない。人間にとって畑は体の健康のために必要である。また将来、芝や石を使い、池を配した庭を造る予定である。なお回答者は日本にいったことはない。

(10) ある住宅団地の形成過程

ユジノサハリンスク市北部にあるユニークな戸建住宅団地「春 (Весна)」 (調査⑤および調査⑥の住宅が位置する) を整備した国营農場 (ソフホーズ) 「チェプリチニー (Тепличный с/х)」の関係者の話を紹介しよう。この国营農場には3つの職場があり、主な業務は温室で野菜を作り市内に出荷することである。市民に貢献していることもあり、また今でも国有であることもあって、税金を安くしてもらっている。

さて、この住宅団地は当初、畑だったが、農場従業員の住宅を作るために住宅地を造成した。「春 (Весна)」という名称の協同組合 (コーペラチーフ) を結成し、住

宅を建設し始めた。その際、国営農場が最大限で必要資金の半分を援助した。今後さらに5軒分の土地区画を確保しており、これから住宅が建てられる予定である。住宅は個人所有になっているから売買は自由である。なお、団地入り口には「マリア」という小売店があり、食料品等を購入することができる。

この住宅団地の歴史を少し詳しく見てみると、ソフホーズは1970年代半ばから農場従業員の住宅確保のために本格的に力を入れ始めた。国の予算から資金を得て240戸のアパートを建設した。それでも必要量の半分しか確保できなかった。そこで、100戸規模の戸建住宅団地を建設し、農場は最大50%までの資金補助をすることになった。住宅をほしい人が残りを負担する。そしてその住宅は個人所有になる。暖房費等はほぼ国（農場）で負担することにした。土地区画は一戸当たり1,500㎡と決めた。

1980年代末から戸建住宅団地を建設し始めて、1995年には完成した。建設方法は、住宅団地の整地や住宅基本構造の建築を建設会社に依頼し、その代わり土地区画の10%をその建設会社に提供するという方法をとった。

住宅の構法は、8つのタイプが提示され、建築主が選択した。主なものは、

- * シラコブロック構造に白レンガの外装
- * 大型パネル構法
- * 一体成形（モノリット）コンクリート構法

その結果、主として、前2つ（シラコブロック構造に白レンガの外装、大型パネル構法）が選ばれた。木造は耐震問題があって提示されなかった。しかし将来性はあると回答者は考えている。

この団地には、住宅の周りに家庭菜園もあるし、電気、熱供給、上下水道、電話線が設備されている。現在、熱供給は原価の40%を個人が負担して残りはソフホーズが負担している。ソフホーズにとってはこの負担率の変更が第一の問題である。いずれ個人の負担割合を上げる必要がある。第二の問題は、エネルギーのガスへの転換の問題である。南部のアニワや北東大陸棚でとりだされるガスを引いてくることを計画している。

回答者によれば、今は住宅が自由に売買されうるが、まだ売却は少ないのではない。しかしこれから増えるかもしれない。

(11) 地元の建築業者へのインタビュー

この建築会社は、サンタリゾートホテルの建設にホルムスクの船舶公団（サスコ）の下請けとして参加した。また、みちのくビルの建設においても建設会社「グレナダ」の下請けとして参加した実績を有している。

戸建住宅の建築方式に関しては、業者委託は高価なため、多くの場合、比較的安価

に出来る自己管理方式で建築している。将来は日本のように業者委託が増えるであろう。ただし、今でも専門的な知識を要する設計等は設計機関がやっている。

建設請負会社としては、最近、丸太組み住宅(ログハウス)建設の専門会社として「ユーノナセンターЮнона центр」が活発に活動している。またアメリカタウンの建設に参加した「スフェーラ」も住宅建築を請け負う能力がある。この会社は経営破綻した建設会社KPD-120やDCK-110から労働者を集めている。そのほか、「ガランチア」や「グレナダ」も住宅建築を請け負う能力がある。

戸建住宅の平均的価格は、200㎡の延べ建築面積で3万ドルから4万ドルであろう。被災者用カナダ住宅に関しては、そこに住む人のほぼ半分は不満足なのではないか。一部の人は実際に売りに出している。

今推奨されている戸建住宅の一般的建築構造についていえば、一階部分は断熱性能のいい軽量コンクリートブロック(Неопорный бетон)で造り、台所や車庫に使い、二階部分は木の角材で構成する方法である。いずれにしても居住用部分は木造にするのが最適である。

今日、サハリンで個人の戸建住宅が増えているしこれからも増えると思う。民間マンションは購入者が資金を出しても完成しないことがある。したがって、そのリスクを避けるために既に完成している集合住宅(新築、中古の場合を含めて)の住戸を買うことが好まれる。いずれにしても、これから戸建住宅の建築・販売が順調に発展するためには金融とか信用の問題を解決することが必要である。それに今は一般に建設材料や建設機械が不足しているのでそれらの供給能力を拡大する必要がある。

(12) 建築設計業者へのインタビュー

インタビューに応じてくれた建築設計業者は40歳台で、一般建築設計をやっている。たとえば、現在10人の建築主が集まって戸建住宅団地をつくる案件に関わっている。そのための土地区画を取得するために市に申請する必要がある。この業者はそのための設計図を描いたり、役所との文書のやり取りを代行したりしている。その際には、9つの行政機関の承認が必要である。この業者によれば、普通は一ヶ月以上かかるが、この業者がやると1週間で終わる。

サハリンでの戸建住宅建築に関して、この業者によれば、今はシラコブロックは使っていない。基本構造は木造が主である。

戸建住宅(コテージ)の価格に関しては、最近建てられている2階建てのもので、5万ドルから10万ドルであろう。細かく言えば、5万ドルでは安い方であろう。今はむしろ10万ドルが平均的かもしれない。なおいわゆる2×4構法については知らない。

建設会社が出資者を募集し、前金を集めて、マンションを建てる方式も市内で一部見られる。ただしこの方式は前述のように購入者がリスクを負担する必要があるので、あまり普及していないようである。

(13) 第一節のまとめ

今回のサハリンにおける戸建住宅訪問調査の要点をまとめると次の表のようになる。

訪問調査の概要

建築構法	一階面積(m ²)	建築期間	実施体制	土地面積(m ²)
① ブロック	192	5年	家族中心	2500(2家族用)
② 木造		3年	雇用労働	1600(2家族分)
③ 木造	72	6年	家族中心	1400(非公式部分を含む)
④ (ダーチャ)木造	36		家族中心	600
⑤ ブロック		5年	内装を家族で	1500
⑥ ブロック			北朝鮮労働者	1500
⑦ 木造		5年	家族中心	1100
⑧ ブロック	99	3年	自分が建設会社経営	
⑨ (ダーチャ)コンクリート	120	6年	雇用労働	1200(2家族分)

当初予定した質問項目に対する回答を検討してみよう。

① 戸建住宅の建築理由

今回戸建住宅を訪問して強く感じたことの一つは、予想外に、現代のロシア人はコテージ(戸建住宅)を志向しているということであった。自分が「主人」になりたい、自分流に生きたいという願望が強いように感じた。回答者の多くにとって、それは人生の目標の一つであった。周知のように、旧ソ連時代の住宅としては、同じようなタイプの大型パネル構造の集合住宅というイメージが強かった。

ユジノサハリンスク市建築・都市建設局において聞いたところによると、ダーチャ以外の個人住宅建築は1973年までは許可されていたがその後建築が禁止された。1988年から再度許可されることになった。1988年から1991年にかけて、国の援助があったし、建築材料も安価であったので個人住宅建築の第一次ブームが生じた。1992年以降、インフレの亢進や建築会社の破産等によって個人住宅建築が停滞した。ところがここ数年は、裕福な人々を中心に個人住宅を建て始めている。

② 住宅の建築構法

従来はシラコブロック構造の住宅が比較的多かったが、最近の住宅建築にはシラコブロックは使われていない。木造が多くなっている。将来の望ましい戸建住宅(コテージ)の一つのイメージは、基本的に木造住宅あるいは一階がブロックないし鉄筋コンクリート(台所、ガレージ、物置、作業部屋等)で二階の居住用スペースは木造の

ハイブリッド住宅である。北海道の木造戸建住宅がサハリンへ進出する可能性を考える上で、これは希望を抱かせる情報である。

③ 建築面積と建築期間

今回の訪問調査では一階部分のおおよその建坪面積を聞いたが、ほとんどの場合、二階建てであったので実際の建物総面積はその約2倍になる。その回答をまとめた表に見られるように、調査④のダーチャを除いてかなり広い。

建築期間は3年～6年である。収入ないし資金力によって建物の豪華さだけでなく、建築スピードも左右されるようである。これは、過去には住宅建築のために国家からの信用があったが、今はなく、また銀行信用等が整備されていないために、自己資金の入り具合によって資材調達や建築ペースが決まってくる結果であろう。

④ 建築の実施体制

住宅建築の実施体制も資金力の違いによって影響を受けている。すなわち、今のところ、資金力が比較的小さい場合には家族労働中心で建築を進めている。資金力が大きくなると、雇用労働を使ってより豪華に、より早く建築を進める傾向にある。日本のように、住宅建築会社がほぼ完全に建築作業を引き受ける方式あるいは建売方式はまだサハリンではほとんど見られないようである。

⑤ 建築費用と資金の出所

建築費用とその資金の出所については、直接に建築主に質問しても正確な回答は得られないと判断して、間接的な形で探ることにした。もちろんピンからキリまでかなりの幅があるが、土地付き2階建て住宅で3万ドル～10万ドルぐらいであろう。日本と比較すれば安価である。資金の出所に関しては、家族等を含めた自己資金が主で、公的機関や銀行等からの住宅金融はまだ発達していないようである。

⑥ 土地区画の広さと入手方法

土地区画はかなり広い。ダーチャの基本面積は600㎡で、コテージ（戸建住宅）のそれはダーチャの場合より広い。いろいろ「工夫」して、広い土地区画を確保しているようである。入手方法は、第一次的には組合等の形でグループを作って関係機関に

申請するのが一般的である。また、そのようにして入手された土地区画を第二次的に個別に購入する方法もある。

⑦ 外国の住宅に対する意識

通称アメリカタウンの住宅や震災被災者用カナダ住宅に対する評価は概して低い。人々は主にその画一性に対して不満をもっている。自分達のロシア的住宅に誇りを持っている。もちろん住宅の設備・機器類については評価の高い西側製品もある。なお、震災被災者用カナダ住宅についてふれておくと、通称アメリカタウン近くのカナダ住宅団地建設は建設コーポラチーフ「ラボーチー」が担当している。2001年末までに126世帯が団地建設完成後、入居予定である。また、2000年末までに64世帯（31棟）が完成後、入居予定である。このような地震被災者用住宅の提供をテコに、カナダの木造住宅がサハリンに入ってきている。具体的には、カナダ木造住宅の販売を促進するための展示住宅が建築途中にあった。木造のため、防火性能の点で改善の余地があるようであるが、この住宅に対する実際の建築注文があり、別の土地区画で既に基礎までは工事していると聞いた。

訪問したほぼすべての戸建住宅（コテージ）で大型犬を買っていた。言うまでもなく、防犯用であろう。今回の訪問調査で感じたことは、将来的には、戸建住宅（コテージ）の建築が増加するのは間違いないのではないかとということである。日本におけるかつてのマイホームブームのような雰囲気もある。マイホーム取得がサハリンに住む比較的裕福な人々にとって最も大きな願望のひとつになりつつある。問題は、ロシア人の習慣や好みに合致する住宅を提供できるかどうかにある。被災者用カナダ住宅や通称アメリカタウンの住宅はあまり人気がなかった。おそらく北海道の住宅もそのままでは受け入れられないであろう。ちなみに、ロシア人の住習慣としては、水回りや台所に金をかける傾向がある。そして自宅に客を呼んで楽しむ習慣がある。

また、戸建住宅（コテージ）地域とダーチャ地域の違いが小さくなっているという印象を受けた。従来、ダーチャの主な利用法は野菜・果物作りの場であったが、最近はそのと同時に休息・レジャーまた通年居住の場としての使い方も増えてきている（調査④、調査⑨の事例）。したがって、従来はダーチャといえば粗末な「掘っ立て小屋」風のもものがほとんどであったが、最近ではダーチャの建物が豪華になる傾向があるようである。

第二節 平成12年10-11月モスクワ調査

このモスクワ調査の目的は、モスクワにおける住宅建築特に戸建住宅建築の現状について把握することである。具体的には、モスクワで開発中の主な戸建住宅団地開発プロジェクトについて、現地調査および新聞の記事等³に基づいて報告・検討する。

(1) 「ロジエストベノ」開発プロジェクト

これを手がけているのは、アルファードベロップメント (Альфа-Девелопмент) である。この会社は1991年に設立された。高級住宅建設、建築物の修理、商業・オフィスビルの開発等を手がけている。

住宅団地「ロジエストベノ」は、モスクワ市内北西部のミチノ地区のムラフスキー通りに位置している。これはモスクワで最大規模の民間開発コテージタウンである。ここは自然環境が非常にいいことを宣伝している。1995年からこの開発計画を実行に移して、1996年に第一期工事の57戸が完成した。そして今日(2001年2月)ではすでに130戸の連棟式コテージ(タウンハウス)が建築済みである。住宅の主な形態は連棟式コテージで、97㎡から広いものでは270㎡のものもある。3階建てで6つの層に分かれている。それらのうち、約30戸が現在売りに出されている。それと同時に現在、比較的狭い面積の(150~200㎡)を中心に約50戸のタウンハウスが建設中であり、それらの完成予定は次年度(2002年)である。

建築構造は鉄筋コンクリート構造で、特殊保温材とともにレンガ積みも併用している。二重のレンガ(厚さ49cm)の間に特殊保温材を挿入している。窓は二重ガラス窓、屋根は金属瓦を葺いている。台所には電子レンジが設置されている。住戸の約半分にはガレージが内部に造り付けられている。

内部設計と内装は、住宅購入者による実施が原則であるが、開発業者は220-250ドル/㎡でヨーロッパ基準に合致した内部設計と内装を実施することができる。

補給ラインに関しては、暖房以外は集中方式をとっている。暖房に関してはタウンハウスの各棟ごとに設置されたガスボイラーによって温水暖房と温水供給がおこなわれる。

通信関係は、この住宅団地に電話ケーブルが引かれ、「コムスター」会社が通信サービスを提供している。通信サービスを受けるには一電話番号当たり530ドルを支払わなければならない。また、無線チャンネルと「NTVプラス」を中継しているローカルケーブルテレビラインが導入されている。

各コテージに200~300㎡の土地区画およびガレージがついている。総じて、ヨーロ

³ 『コメルサント』2001年2月15日付け記事及び各開発プロジェクトの説明資料。

ツパ的生活スタイルが可能であることをPRしている。

市の中心地区への通勤ルートは、①自家用車、②乗合タクシー⇒地下鉄、③延長予定の地下鉄、がある。ただし、③の地下鉄の延長は連邦予算と市の予算で建設する予定であるが、財源難のため、現在凍結中である。

連棟式コテージの価格は、2000年9月現在、700ドル/㎡～750ドル/㎡である。同種のものではモスクワで最も安いこと、あるいはマンションの値段で住宅が購入できることが謳われている。支払方法は色々ある。購入者の支払い時期に応じた割引制度をとっている。購入者が未完成住宅に投資する場合にはより安価になる。ただし、この会社では住宅抵当金融は今のところやっていない。その理由は、法的制度の未整備等もあり、返済が滞ったとき訴訟を起こしても解決するまでに数年かかることを覚悟しなければならないからである。また、住宅価値の低下によって資金回収が出来ないリスクもある。

販売方式に関しては、現在、完成住宅と建設中の住宅が販売されているが、いずれの場合も、購入者は会社と共同住宅建設契約を締結する。それに基づいて住宅の所有権が登記される。さらに、土地区画の賃借権の売買契約が締結される。さらに、住宅の警備および技術サービスに関する契約が締結される。その料金は120-150ドル/月である。

団地の環境整備に関しては、すでに良く整備されている（歩道、街灯、児童公園、テニスコート等）。団地の周囲は柵で囲われ、団地には警備がついている。

一般に、土地の所有権は国にあり、民間は長期借用権（アレント権）をもつことができる。この場合は49年間の借用で延長も可能である。土地登記制度があり、「モスクワ市土地委員会」で登録する。この委員会で、土地をアレントに供するかどうか、価格をどうするかを決める。回答者によれば、市場の動向によっては土地の国定価格より数百倍高い市場価格がつくこともある。

外国人がコテージを購入することも出来る。実際、数人のアメリカ人がこのコテージを買って、「又貸し」している。住宅の価格動向に関しては、回答者によれば、ここ3ヶ月で㎡当たり100ドル値上げした。1998年夏の金融危機以後、最近は市場が回復してきている。順調に行けば、再度高級化路線をとることも考えている。

(2) クールキノ開発計画

モスクワ市は10の行政区に分かれている。そのひとつである北西地区を構成する8つの小地区のひとつであるクールキノ（Ку р к и н о）地区は、広さ790ha、現在約1000人の人口を擁している。

この地区の住宅開発計画自体はソ連時代からあった。当時は隣町のミチノ地区と同様に高層集合住宅団地建設が計画されていた。しかし1991年から、モスクワ市の方針転換により、低層住宅建設の比重を増加させることになった。すなわち、25%を2～3

階建の戸建コテージ（邸宅）、25%を3～5階建の連棟住宅（タウンハウス）にして、これらをあわせて約半分を低層住宅地域にする予定である。完成時期は2003年を予定している。ただしタウンハウス（248戸）は今年（2001年）に使用に供される予定である。戸建コテージは2002年～2003年に完成予定である。

総投資額はおよそ5.5億ドル、それによって93万6、500㎡の住宅が建築され、3.3万世帯がここで住むようになる。モスクワでの最も大規模な住宅建設プロジェクトのひとつである。自然の地形や自然環境を可能な限り生かした形で住宅団地を形成することを目指している。その中で、スキーコースやサイクリング道路も整備する予定である。

この住宅団地開発の特徴は、モスクワ市によって主導される開発プロジェクトであるということである。1998年には世界銀行からの融資協定が成立したが、同年8月の経済危機でご破算になった。そこで、1999年から新しいアプローチで計画を見直した。そのポイントはモスクワ市のプレゼンスを従来より高めたことである。まず、全体計画のコントロールを担当する「総括投資家」としてモスクワ市の「モスクワ市予算外建設政策局」が担当することになった。また、実施担当機関としてモスクワ市政府付属の公社「住宅団地実験建設局」が指名され、企画設計は公社「モスプロジェクト・3」が担当することになった。そして、水道、電気工事等の具体的工事をかなりのモスクワ市関連会社が受注した。実際の建設作業は2000年夏から始まった。宅地開発やインフラ整備等の資金は主にモスクワ市の予算から支出される。

2000年9月1日からモスクワ市はクールキノの住宅の販売に着手した。建設される住宅の95%は民間一般に販売される。その際、市の事業のため「良いものを安く」販売する予定である。

以下では高層住宅建設と低層住宅建設とに分けて検討する。

① 高層住宅建設

高層住宅（7階～12階建）の各マンションタイプの住戸の面積は、次の4パターンが基本となっている。128.07㎡（3LDKタイプ）、109.15㎡（2LDKタイプ）、73.44㎡（1LDKタイプ）、54.52㎡（1DKタイプ）。

マンションタイプの支払い方式は3つのパターンが予定されている。第一の方式は、購入者が即金で全額を支払うものである。この場合には、価格は495～595ドル/㎡に設定される。この価格の幅は住宅の完成度の違いによる。支払い時点で完成度が低いほど低額に設定されている。第二の方式は、最初の納入額（頭金）が価格全体の30%の場合である。購入者は、残り70%を住宅建築完了までに最初の納入実施日の価格で支払わねばならない。この場合の価格は住宅の完成度に応じて、510～650ドル/㎡である。第三の方式は、住宅竣工後にいたるまでの分割支払い方式である。最初の納入額は、30%である。その後は㎡当たりの価格は固定される。建設竣工時までに、住戸価値の20%を支払う。残りの50%は、この住戸に住みながら、6ヶ月から12ヶ月の間

に支払う。支払い完了までは、住戸は市の所有に帰属する。この場合の価格は、620～670ドル/㎡である。

この住宅団地の問題点のひとつといわれているのは、モスクワ市による公的住宅開発であるために、一部の住戸については住宅支給の順番待ちの人々(約2,700人いる)、またバルチック海沿岸地域からの退役年金需給軍人が入居することになっていることである。また、一区域はクルチャートフ記念研究所の管轄に入ることになっている。これらは、この住宅団地の市場価値を引き下げる可能性のある要因とみなされている。

もうひとつの問題点は、価格を実際にどのように設定するかにある。専門家の評価によれば、このような住宅団地は、35-40%程建設されたときにのみ、本格的な販売が始まる。この時点までは住宅を販売することは簡単ではない。そこでもし、この時点までに建築主が販売促進のために価格引き下げの誘惑に屈するならば、販売がその後本格化する時にそれを引き上げることは事実上不可能であるとみなされている。そうすると、サイクリングロード、ボート係留場、ヨットハーバー、映画館の建設等が忘却されるであろう。なぜなら、それらのための資金が足りなくなるからである。結果として、中流クラスの住居地域として計画されたクールキノ住宅団地はこれまでの大衆的住宅建設の標準的地域に逆戻りしてしまうことになる。

なお集合住宅の設計が変更された。当初、規格型パネル住宅の建設を予定していたが不評だったので、個別設計に変更して各住宅に多様性を持たせることにした。また、構造も一体成形鉄筋コンクリート構造にして、外壁をレンガで化粧することにした。

② 低層住宅(タウンハウスおよびコテージ)の建設

タウンハウスの建設は、住宅区9、住宅区2、住宅区1で行われているが、これは他から分離されたニュータウンとして位置付けられる。金属塀で囲われ、警備がつき、出入りはチェックされる。住宅区9のニュータウンには、小さい幼稚園が設立される予定であるし、道路をはさんで立地する住宅区9aは4階建ての小世帯アパート住宅街であるが、ここには児童広場やスポーツ広場、社会文化生活関連企業が設置される。住宅区1と住宅区2のインフラ整備の具体的内容は現在検討中である。

タウンハウスは、気泡コンクリートブロックによって建築される。それにしっくい塗られ、外側はポリマーで覆われ、内側は断熱材と石膏ボール紙が張られる。内部の部屋割りと内装は購入者が実施する。

住宅区9のほぼすべてのタウンハウス(80戸)はすでに販売済みである。ただし、そのかなりの部分は卸売り購入者(閉鎖型株式会社「住宅—21世紀」、産業・金融会社「ドーム」)がまとめて購入しており、近いうちに一般向けに売り出す予定である。

タウンハウスの価格に関しては、投資開発業者に帰属するタウンハウスの予定価格はその立地や住宅タイプによって幅があるが、平均は700ドル/㎡である。販売方式は「債権譲渡契約」の形をとる。土地区画(300—350㎡)の賃借権は建設完了後に住

宅所有者に登記換えされる。

他方、戸建のコテージの広さに関しては、住宅のタイプ（通常型、コーナー型、端型）に応じて188-230㎡の幅がある。補給ラインは、暖房関係以外は集中方式をとる。暖房と温水供給は個別のガスボイラーによる。天井の高さは3メートル。腰壁階には車2台分のガレージが配置される。戸建コテージに関しては、以上のこと以外の、その建設の詳細、団地のインフラ整備、価格等は2001年末までに明らかにされる予定である。

また、土地の合理的利用や住宅用面積の拡大によって住宅の価格を引き下げる努力をし、また全体として革命前のロシアの雰囲気復活させる努力をしている。

1990年代の初めに、ペロボ（Перово）やツシノ（Тушино）等においてエリート住宅が建てられた。それは大衆的な5階建て住宅地域のすぐ横に立地した、塔や豪華な玄関を有するひととき変わった存在であった。このような状況は非常にアンバランスで、不適切であった。そこで、現在では、すばらしい豪華な邸宅はエリート地域においてのみ建築されることが好ましいということが理解されるようになった。モスクワにはそのような地域として、オストジェンカ（Остоженка）、プレチステンカ（Пречистенка）、チスチエ・ブルドイ（Чистые пруды）がある。これらは上流階層を対象にしている邸宅地域であるが、このクールキノは、中流階層をターゲットにしている点で大きな違いがある。他方では、通常の大衆的な公的住宅よりも高級感を出そうとしている点にも特徴がある。

<引越しを準備するのはまだ早い>：雑誌記者による実験建設局総支配人へのインタビュー⁴

「建設状況は？」

——2000年11月に新しい道路がつき、それによって12月には隣接の区域が整備される。同時に今年中には、最初の住宅が道路沿いに建設されるであろう。さしあたりの問題は、この地区に小売店がないことである。それはまだ購買者がいないからである。2001-2002年には、山スキー場、ポート置き場等を整備する。

「コテージとタウンハウスの建設開始時期は？」

——それは2001年末である。これらの低層住宅のうち、3階建て多住戸棟（タウンハウス）の建設からはじめる。

「自然保全および大型パネル住宅の建築に関して」

——2年前にこのプロジェクトを始めたとき、我々の課題であったのは、普通の住宅建築コンビナートをクールキノで自由勝手にさせないことであった。彼らは何もない平坦地で建築作業をしたいために、すべての木を切り倒し、すべてのくぼ地を平坦にしてしまう恐れがあった。当時、クールキノはモスクワ近郊ではそれほど多くない、自然の残った場所のひとつであった。この環境保全の課題を我々は実行している。720haのうち住宅建築用地としては290ヘクタールで十分であってそれで採算が合う。残りの土地は休息用地、社会文化生活用地、スポーツ施設を作る。その際、住宅は規格型大型パネル住宅ではなく、個別設計型住宅を建築する。より高いコストにはなるが、その住戸は普通の住宅建築コンビナートが与えるものよりも少なくない収入をモスクワ市にもたらすであろう。

⁴ 『コメルサント』2000年9月14日付け住宅特集記事。

「クールキノ建設のコストに関して」

——住宅1㎡当たりで約400ドルである。その内訳は計算原価が360—370ドルで、それに10%の予備的経費を見込んでいる。

「団地の性格付けに関して、豪華な高級団地として計画されているが、しかし、自治体の社会問題解決のために一部が利用される。例えば、「支払いなしの」住民の入居が予定されている。それはクールキノ団地の価値を15%下げるとも知れないということはよく知られている。これについてどう思うか？」

——確かに、現在、順番待ちの人たちに最初の住宅のうち2.5万㎡を振り向けることが予定されている。しかしこれはあくまで限定的なものである。

「さらに1.2万㎡の住宅がヒムキ市および地下鉄駅までのトロリーバスの開通のために提供される必要があるのではないか？」

——これは金の問題である⁵。

「クールキノの完成はいつか？」

——順調に販売が進行すれば2003年には建設が完了する。

(3) 「黄金の町」開発プロジェクト

このプロジェクトを推進主体は、クローベットホールディング (К Р О В Е Т Х О Л Д И Н Г) という会社である。この会社によれば、都市での激しいビジネスに従事する人々にとって、郊外住宅での休息、エネルギーの充填は不可欠のものである。きれいな空気、森林、きれいな水辺。「黄金の町」はこれらを十分に備えていることをPRしている。

確かに、この住宅地は、「水辺の町」という特性を有している。モスクワの北方に市境界を少し越えた、クリヤジミンスク貯水池に面している。外環状道路から8キロの地点にある。以前はこの地点にソ連共産党の幹部達のサナトリウムが立っていた。この点からみても、この地域が環境的に良好であることが理解できる。同時に、この地域は水質保全のための厳格な規制がある。

また、ここの建築設計は、イタリア人建築家ジョルジオ・リベラーチによってリードされ、住宅団地としての多様性と統一性の調和が目指されている。15haの開発総面積、51戸のコテージの建設を予定している。一体成形コンクリートの基礎を施工し、住宅は基本的に鉄筋コンクリート構造でドイツ製の発泡建材（断熱材）も使っている。郊外型住宅の一般的建築方法はブロックを使った基礎、鉄筋コンクリートの小屋組み（перекрытие）、レンガの壁、モルタルによる接着である。しかし、この地域のような、地下水の水位が浅い、川岸の地盤に対してはこのようなやり方は不十分であると判断され、他の方法が採用された。すなわち、一体成形型骨組みが、太さ28mm

⁵ これは、資金繰りがつかず、現金で支払えなければ、そういうことも生じるであろうという意味と解しうる。

と22mmの鉄筋によって強化された、厚さ30センチの統一的基礎プレートの上に設置されている。

住宅のモデルに関しては、総建築面積で350㎡、400㎡、432㎡、441㎡の4種類の基本モデルが用意されている。これをもとに各購入者の好みを反映させることも出来る。訪問した時点（2000年11月1日）では、建築予定戸数51戸に対して、既に販売済みが14戸、建築中ないし完成した住宅が6戸、建築準備段階の住宅が13戸、その他が18戸であった。イタリア製の街灯、フィットネスセンター、ヨットハーバーを備える予定である。交通手段は、マイクロバスを運行する。20分で最寄りの地下鉄駅、30分でシェレメチエボ空港につく。環境保全地域に対する厳しい規制をすべてクリアした。

住宅団地の管理体制に関しては、建築と管理運営の一貫体制をとって、購入者の信頼感を得ようとしている。インフラ整備・維持のための修理班を常駐させ、救急医療のための当直医も用意する。また、店舗、床屋、レストラン、夜のクラブ、銀行の支所も置く予定である。スポーツ施設としては、プール、トレーニングジム、マッサージ室、テニスコートを予定している。最大の特徴は、モスクワ近辺では始めて住宅団地にヨットハーバーが整備されることである。30隻のモーターボートと20艘のヨットを使用する許可を得ている。したがって、建築予定の51住宅の事実上すべてがそれらを所有・使用しうることになる。

このように、この住宅団地は親水性のメリットを強調している。全体として、ここが完成すれば最高級のコテージタウンになるであろう。

(4) ポクロフスキエ丘住宅団地

ここはアメリカ企業Hinesによって開発された高級賃貸住宅団地である⁶。この会社は1957年にヒューストンで設立された。そして1992年にモスクワに進出した。これまでに、高層住宅（7万㎡、330戸）をモスクワで建設し、チェコのブラハでは低層住宅団地を開発した実績がある。

この住宅団地は、モスクワの中心地クレムリンから13キロメートルしか離れていないところにある。モスクワ西部のベレゴーバヤ通りに立地し、レニングラード街道とボロコラムスキー街道の間に位置し、モスクワ運河に隣接している。この高級賃貸住宅団地の開発計画では、全体として206戸の住宅建設を予定し、第一期工事として103戸を既に完成させた。1999年5月から入居している。現在第二期工事に入っている。2001年4月には43戸が引き渡される予定であるし、残りは2001年の第3四半期に引き渡される。このニュータウンの設計にはアメリカ人、アイルランド人、ロシア人の建築家がかかわった。この住宅団地開発プロジェクトの総費用は4.1億ドルである。この

⁶ 所有主体を詳しく言うと、Hines International, Dean Witter Emerging Markets Fund, Trust Company of the West である。

住宅団地には2ないし3階建ての4タイプの住宅がある。それぞれの住宅タイプは「トゥベリ」、「ノブゴロド」、「スズダリ」、「ヤロスラブリ」と命名されている。それらは、広さや寝室数、階数（2階ないし3階）、内装、車庫の大きさ（1台用から3台用まで）によって区別される。広さは160～340㎡の幅がある（160㎡→2ベッドルーム、200㎡→3ベッドルーム、215㎡→4ベッドルーム、340㎡→5ベッドルーム）。ただし最も広いものは未完成である。基本的にはタウンハウスと呼ばれている連棟式住宅（一棟あたり2戸～9戸）である。鉄筋コンクリート作りでレンガは飾りに使っている。壁には「サンドウィッチ」技術（断熱材をはさみこんだ複層パネル構造化技術）が利用された。木造は耐久性に問題があると判断された。この住宅は少なくとも50年の耐久期間が予定されている。

この住宅は賃貸のみが予定されている。したがって、内部の設計（部屋分割）と内装は実施済みであり、台所も整備されている。また、顧客の求めに応じて、Hines Internationalは住宅の家具装備を実施する。賃借料は広さと賃借期間に応じて、6,000ドル～11,000ドル/月の幅がある。建設を請け負った企業はトルコの企業Tescerである。域内の景観をよくするために、小池と岩を配した庭が作られている。また、スポーツ広場や児童広場もある。

この最大の特徴は、隣に、750名収容のインターナショナルスクールがあることである。このことは、主に外国人用タウンハウスであるこの住宅団地にとって大きなメリットになっている。これを立地させるために、土地の3分の1をインターナショナルスクール用の土地として無償で譲った。

全戸には、警備への通報システムが設置されている。また、24時間ビデオ監視システムが作動している。通信に関しては、電話回線、テレビシステム「コスモステレビ」が設置されている。

入居者の50%はアメリカ、カナダ等の外交官、残りのほとんどがペプシコ、ネスレル、モルガン・スタンレイ等の外資系企業の外国人経営者・従業員である。ただし5戸には外資系企業で働くロシア人が入居している。ちなみに日本人外交官も3世帯が入居している。

担当者によると、とにかくモスクワの中心部では地代が高いため、賃借料も高くなる。

(5) 「ソスノフカ」住宅団地

モスクワの西部に立地し、クリラツキー通りとオセンニー通りの交差するところ、「銀の森」森林区域のはずれに位置している。総開発面積は2.4haである。

5棟の連棟式3階建て住宅（タウンハウス）および2棟の5階建て集合住宅が建築される予定である。タウンハウスの部分は35戸が予定され、5棟のそれぞれには3～9の住戸が配置されている。各住戸には約100㎡の庭地が配置される。

タウンハウスのタイプとしては、広さが254㎡、267㎡、280㎡の3タイプある。内部および外部の構造としては、2つの通常の階と屋根裏部屋、それにガレージと地下室（約40㎡、ここにはサウナを作ることが可能）がある。

建築構造は「一体成形—レンガ」技術（鉄筋コンクリート一体成形にレンガ積みを組み合わせたものと思われる）を採用している。2001年春になれば外壁に、化粧タイルを貼り付ける予定である。内部設計と内装は住宅購入者による実施を予定している。

補給ラインはすべて都市集中式である。台所には電子レンジが設備される予定である。通信関係は、ニュータウンに電話ケーブルが引かれる。

開発主体はロシア企業「ファルントウレイド」である。この住宅団地の完成予定時期は2001年7月である。賃貸形態の採用は考えられていず、販売のみが予定されている。住戸の価格は現在のところ1,500ドル/㎡である。ただし完成間近になれば価格が引き上げられることが予想される。

販売方式は投資契約方式をとる。

土地の権利形態に関しては、現在、土地の賃借権は開発企業「ファルントウレイド」にあるが、建設終了後、結成される予定の住宅所有者の共同管理組織（ condominium ）に引き渡される。

団地の環境整備については、住宅の建設作業完了後、標準的な環境整備をする予定である。すなわち芝生、小道、ベンチ、街灯等。これ以外に、レクリエーションゾーン（児童広場、スポーツ施設を含む）を設置することも可能である。また警備体制を整備することが予定されている。

（6） 「エカテリノフカ」住宅団地

モスクワ市内西部のルブリョフスキー通りの終点付近に立地する。森に隣接し、モスクワ環状自動車道の内側でそこから1kmしか離れていないことがこの景観・立地上のメリットである。

建築戸数は40戸のコテージの建築を予定している。各コテージには1,500～2,000㎡の土地区画がついている。コテージの広さは500～700㎡でかなり広い。建築構造は伝統的なレンガ積み構法をとる。内部設計と内装については、住宅購入者が実施する。

補給ラインは、暖房以外はすべて都市集中方式を利用する。暖房用に、各戸に温水ガスボイラーが設置される。それによって、モスクワでは伝統的になっている夏季の温水供給途絶に対処でき、冬に向かって好きな時に暖房が開始できる。通信関係は各戸に2本の都市電話線が引かれている。さらに、警備センターとのローカル通信ネットがセットされている。

開発主体はロシア企業「ツェントウリオン・シティ」である。また、販売主体は商業企業「デリート」である。後者は建設作業の進行に応じて前者に金を支払い、それによってコテージを前者から入手する形をとった。住宅の完成・引渡し時期について

は、既に完成済みで、またほとんどのコテージは販売済みで若干のコテージのみ売れ残っている。また既に、8戸が居住している。賃貸は予定していない。

開発主体から販売主体にすでに住宅が販売され、所有権の第一次登録も終わっており、実際の購入者は所有権の第一次登録にともなう官僚的煩雑さを免れることができるよう工夫されている。コテージの価格は1,000～1,200ドル/㎡である。土地の賃借権は住宅所有者に引き渡される。

警備および技術サービス料金は0.5ドル/㎡である。団地の環境整備に関しては、個々の住宅所有者に土地賃借権が引き渡されるので、共通の環境整備はなされなかった。個々の住宅所有者が個別的に自己の土地区画を整備することになる。

(7) 「トロイツェ・ルィコボ」住宅団地

モスクワ西部の「ストロギノ」地区とモスクワ環状自動車道およびモスクワ川に囲まれた地域であり、ちょうど「銀の森」地区の対岸にあたる。

建築戸数は50戸の戸建住宅（コテージ）である。各住戸に接して約400㎡の土地区画が配置される。戸建住宅の広さとしては、300㎡～500㎡の幅がある。玄関は、ゴチック風、クラシック風、その他の邸宅風の合計8タイプが企画されている。建築構造はロシアの伝統的な邸宅建築スタイルが重視され、レンガ積みにしっくい塗りで塗り固め、2001年春にはパステルカラーで塗装される。屋根は、亜鉛メッキ銅を瓦風に凶案化した物を使用している。内部設計と内装は住宅購入者が実施する。

補給ラインは、温水および暖房以外は都市集中方式である。戸別に温水ガスボイラーが設置される。

通信関係については、ニュータウンに電話ケーブルが引かれる。

開発主体は、企業「モスインジュストロイ」である。販売主体は、開発主体の子会社「モスインジュストロイ・インベスト」である。

完成・引渡し時期は2001年第2四半期を予定している。住戸の価格は1,050ドル/㎡、ただし完成間近になるにつれて価格を引き上げることが予想される。ただしその詳細は不確定である。

販売方式は債権譲渡契約締結を提案している。すなわち、購入者は契約締結時に50%を支払い、コテージ引渡し時に残りの50%を支払うことになる。ニュータウンの引渡し後に、国家委員会にコテージの所有権が登録される。「朝にお金を支払い、夕方にお金を受取る」式の、購入者がリスクを負う取引に関して購入者は伝統的に好まないが、この場合はうまくいくであろうと販売会社は考えている。

土地の賃借権は、結成される予定の住宅所有者組合にコテージ販売終了後に引き渡される。

運営費としては、警備、賃借料支払い、地域の清掃、技術的サービス料として、住宅所有者はおおよそ500ドル/月を支払う必要がある。

団地の環境整備は、建設作業完了後、伝統的な環境整備をする予定である（小道の敷設、ベンチ、街灯の設置等）。

(8) 「アルハンゲリスコエ・リュリコボ」住宅団地

立地は、モスクワ市の北部地区である。この住宅団地は、現時点（2001年2月時点）で25%の完成度にある。建設活動は1997年に開始されたが、ロシアをおそった1998年8月金融危機後、開発プロジェクトが一時凍結されたが、2000年には再開された。2001年9月建設完了予定である。ニュータウンの建設面積は9.15haである。

建築戸数に関しては、120戸の連棟式および戸建のコテージが建築される予定である。5つのサブプロジェクトがあり、1つがタウンハウス建築プロジェクト、4つがコテージ建築プロジェクトである。

コテージ戸の面積に関しては、建築総面積130㎡～300㎡を予定している。建築方式は、コンクリート一体成形（腰壁）およびレンガ積み（幅55cm）である。窓は二重窓ガラス、屋根は金属かわら葺き。

コテージの価格はおよそ600ドル/㎡。ただし、コテージの広さ、土地区画の広さ、投資の段階によって幅がある。コテージ戸の価格としては、11万ドル～19万ドルになる。

補給ラインに関しては、暖房以外は集中方式になる予定である。暖房に関しては各コテージに設置されたガスボイラーによって加熱される。通信関係では、電話線および専用インターネットラインが施設される。

各種運営・利用料金としては、月に120ドル/各コテージ戸を予定している。付属土地区画として、各戸には350～7,000㎡の土地が接している。

開発業者は有限会社「マグドン」で、建設の元請業者は、キプロスに登録されているMagdon社である。販売は、住宅建設への共同参加契約の締結という形をとる予定である。この場合、前述のように、購入者はお金を支払い、辛抱強くニュータウンが建設されるのを待たねばならない。所有権が登記されるのは、ニュータウンが実際に使用され始めた後のことである。確かに建設の最初の段階でこのような方式でコテージを購入するのは購入者にとってかなりリスクである。建設が長期間引き伸ばされるかもしれないし、あるいは凍結されるかもしれない。しかし、他方ではかなり割安な価格が設定されており、それを考慮するならばこのコテージの購入は有利かもしれない。

土地区画に関しては、現在は開発主体（有限会社「マグドン」）に49年間賃貸されている。建設終了後に、住宅所有者ないし住宅所有者組合に登記変更される予定である。警備体制に関しては、住宅団地の周囲はビデオ監視カメラで警備される。各戸には警備所に通じる通報システムが設置される。

住宅タウン内環境整備としては、幼稚園、店、バー、レストラン、スポーツセンタ

一が設置される予定である。

(9) 「ゴドゥノボ」住宅団地

この住宅団地は、モスクワ市西部のカラムィシェフスキー横丁にあり、モスクワ川沿いのハラシェボ・ムニェブニキ地区の自然保全地区に立地している。

建築戸数はタウンハウス20戸で、それは4棟に分けられる。そして既に1999年に完成済みである。建築方式に関しては、Plastbau技術（発泡ポリスチロールで出来ているサンドウィッチ構造の素材にコンクリートが流し込まれる方式）が利用され、その上にしっくい塗られ、表面塗装が施工されている。

ここの住宅の設計スタイルは、「普通のスタイルの普通の家」という構想で統一されている。3階建てで、総面積320㎡である。腰壁の階（半地下）には、車2台分のガレージが造りこまれている。内部の部屋割りは実施されているが、内装は購入者によってなされる。補給ラインに関して暖房以外は集中方式である。各住戸に据え付けられたガスボイラーで暖房・温水供給される。

タウンハウスの価格は、2,000ドル/㎡である。他と比べると割高のように見えるが、比較的都心に近く、川岸に立地して景観がいいという利点がある。各タウンハウスには邸宅付属地として約100㎡の土地がついている。販売実績をみると、20戸のうち14戸がすでに販売されている。そして6戸が入居している。しかし住宅所有者組合はまだ結成されていない。販売方式は投資契約締結という形をとっている。住宅団地の予定運営経費に関しては、警備、清掃、技術的サービスの費用として、1.5ドル～2ドル/㎡が徴収される。警備に関しては、ニュータウンは金属柵で囲われ、24時間赤外線監視システムで警備されている。環境整備をみると、一般的な環境整備が実施され、スポーツクラブ、テニスコート2面、児童広場が計画されている。

開発・投資家は産業・金融会社「ドーム」である。建設元請業者はアメリカ企業Dolphin Structural Planning Inc.である。販売業者は閉鎖型株式会社「シアン」である。ニュータウンの土地はデベロッパの産業・金融会社「ドーム」が市から49年間賃借している。住宅所有者組合が結成されれば、賃借権がそこに登記変更される予定である。

(10) 「セトゥーン」住宅団地

この住宅団地は、モスクワ市西部の都心近くにあり、ミンスク街道に立地し、モスフィリモフスキー通りとクツゾフ大通りの中間にある。すぐ近くにはパクロン丘の記念公園やモスフィリモフスキー通りの大使館集中地域がある。ニュータウンのセンターには小さい湖が配置され、優れた景観を形成している。

建築戸数は、24戸のタウンハウスと1棟の多住戸住宅棟である。独立出入口を有

する3-4戸の3層タウンハウスが1住棟を構成している。各タウンハウスは、次のような5つの文学的名称のついた基本型に区分されている；「ゴークー」-119㎡、「チェホフ」-178㎡、「プーシキン」-195㎡、「トルストイ」-240㎡、「ドストイェフスキー」-297㎡。1990年代の初めに建築された住戸は鉄筋コンクリート構造であったが、1995年-1997年のそれはレンガ積み構造である。

補給ラインは都心に近いこともあり、すべて集中方式である。ただしニュータウンには自前のボイラーも設置されている。それはモスクワでは伝統的な、夏季の温水中断の時期に作動するためである。

通信については、電話線（「コムスター」）が引かれ、光ファイバーインタネットラインAstelitが設置され、テレビチャンネル「コスモスTV」が接続されている。警備については、住宅団地の周囲が囲われ、ビデオ監視システムが作動し、24時間警備が行われている。各戸には警備センターへの通報システムが設置されている。

住戸の内部間仕切りと内装は販売時点で既に実施されている。というのは当初、このセトゥーンのタウンハウスは賃貸のみが予定されていた。しかし、2000年に、それまでの所有者であった合併企業「ベレストロイカ」は、このニュータウンをイギリス企業Brent Industrial Holdings Ltd (BIH) に売却した。そして新しい所有者は住宅の一部を販売し始めた。現在、タウンハウスは、賃借で3,000-9,000ドル/月（価格は広さ、立地、内装によって異なる）、販売では2,000-2,300ドル/㎡で売却されている。実際に一部の住戸が販売された。イギリス企業BIHのこのようなビジネスはかなりうまくいっているようである。賃借者としては、サムソン、ルールガス、サハリンエナジー、フィリップ・モリス等の外資系企業の経営者・従業員、日本の銀行の駐在員がいる。

ニュータウンの管理業者は「モイドーム」社で、マーケティングはIntermark社が担当している。売却と賃貸以外に、この地域での新建設に対する投資が募集されている。

(11) 「ファンタジーの島」プロジェクト

このプロジェクトの実施地域は、モスクワ市内西部のタタロフスキー冠水牧草地にあり、クイラツキーのボート競技水路の近くにある。非常に景色のいいところである。一方はモスクワ川、他方はボート競技水路とゴルフ場でその間に立地している。

このプロジェクトの公式名称は、「一時滞在施設併設健康増進コンプレックスの建設」プロジェクトである。つまり、健康増進コンプレックスの建設と結び付けて、上述の一時滞在施設以外に、デベロッパーである投資会社「ファンタジーの世界」（金融建設会社「テスコ-エム」の子会社）は、低層住宅のマンション、タウンハウス、戸建コテージの販売を企画・提案している。プロジェクトのスタートは、1998年夏で、不幸にも金融危機にぶつかった。それにもかかわらず、「テスコ-エム」は建設作業を続行し、今年（2001年）の第3四半期にはニュータウンを完成させることが予定されて

いる。しかし、直面する仕事の膨大な量を考えると、現在のところ、この計画がどの程度実現されるかを判断するのはかなり難しい。

販売を予定している戸建住宅は、総面積250㎡の二階建てコテージである。建築方式は、鉄筋コンクリート構造を併用したレンガ積みである。すべてのコテージには、必ずロジ（開廊）ないしテラスおよび造りつけガレージがついている。内装なしで販売され、内装は購入者が自分の好みで実施する。

コテージの価格は2,500ドル/㎡を予定している。ただし建築の終了に近づくに従って、価格は上昇することが予想されている。販売方式は投資契約締結方式をとる。土地の賃借権は、住宅所有者に登記替えしない予定である。

ここのコテージのメリットは、素晴らしい景観および様々なスポーツ・娯楽施設（ローラースケート場、ボーリング場、インドアプール）が併設されていることである。ただし、これらの施設は2002年春以降に利用可能になる。

(12) その他のプロジェクト

首都モスクワのコテージ市場はまだ飽和状態ではない。住宅団地のデベロッパーは毎年、新しい企画を発表している。これまで紹介・検討したプロジェクト以外のプロジェクトのいくつかを簡単に紹介しておく。

第一に、アメリカ企業GVA Sawyerは、ノボレジェルキノにコテージニュータウンならびにスポーツコンプレックス、商業センターを建設しようとしている。ポロフスキー街道とチョボトフスキー通りの交差するところに、30戸のタウンハウスと10戸の戸建コテージが建築される予定である。現在、会社は企画文書の協議を行っている。住宅の総建設面積は7,000㎡に上る。

建築様式は鉄筋コンクリート構造を併用したレンガ積みである。コテージの建設終了後は、基本的には賃貸に供されるが、それらの一部は売却されることもありうる。前述のように、コテージの隣には、4,000㎡の商業センター、2,000㎡のスポーツコンプレックスの建設が計画されている。当然、将来の住宅居住者はショッピングやスポーツを楽しむことができる。

第二に、ロシアのデベロッパー・有限会社「モスダーチトラスト」は「銀の森」地区に11戸のコテージからなる住宅団地を2.5haの土地区画に建設している。建設請負仕事は「ポドモスコビーエ」会社が実施している。建築方式はサンドウィッチ技術を採用している。つまり、木造枠組みが玄武岩ファイバーで充たされ、化粧板や耐水石膏ボール紙によって覆われる。コテージの広さは、107㎡～250㎡である。内部間仕切りと内装は施工済みで引き渡される。予定建設終了時期は2001年3月2日である。建設は「銀の森」の遺跡地区で行われるが、環境保全に配慮し、樹木がきり尽くされることはない。

以上のこと以外の、ニュータウンの具体的利用計画は今のところ不明である。とい

うのは、デベロッパーがそれらについて公表していないからである。

第三に、ポタポボ（南ブートボ地区）において大規模なコテージタウン（1,600戸のコテージ）を建設するという野心的な企画がある。しかしそれは壁にぶつかっているようである。企画は1994年に始まった。デベロッパーである住宅建設アソシエーション「アルファ」は建設作業以外に、自己の負担で全ての必要な補給ラインを設置しようとした。それが、開発業者にとって過重負担であったといわれている。5次にわたるタウン建設計画の内のひとつも完全な形では完成しなかった。1998年には、「アルファ」はコーペラチーフに改組した。そして、共同出資による建設への資金誘致のための会社を新しく発足させた。潜在的出資者に対して従来と同じように、下水道、送電線、取水システム、ガス供給所の建設のために「資金を出し合う」ことが提案されているが、それは今のところ、多くの出資者を奮い立たせるものではないようである。

(13) 第二節のまとめ

以上において、モスクワ市域内の住宅団地開発の事例を紹介した（ただし「黄金の町」プロジェクトのみは正確にはモスクワ市域外にあるが、都心からの距離の点では他の事例と区別する必要はないので市域内の事例に準じて扱うことにする）。もちろんモスクワ市地域外の、つまりモスクワ州においても住宅団地開発は行われているがここではモスクワ市域内の事例を中心に検討する。

①立地；ここでは主にモスクワ市域の西側の開発事例を紹介した。戸建住宅等の建設は西側地域には限らないが、この地域が特に盛んである。モスクワ川が北西から市西部を通過して南東に流れており、川沿いの自然環境や景観のよい地域が多くあることもその一因であろう。

また従来、モスクワの裕福な人たちは、ウィークデイのビジネスのための立派な都市マンションを所有し、同時にモスクワ市郊外に郊外型住宅をあわせ持つことを欲した。後者は土日・休日に家族とゆっくり休息するためのものであった。しかし、ここで紹介した住宅団地はほぼ都心への通勤可能距離にあり、仕事と休息というこの2つの必要性を一挙にかなえることができるものである。つまり住宅も豪華で快適であるし、休息にも適している。また交通も便利だし、警備もしっかりしている。この点に、開発業者のねらいがあるものと思われる。このねらいは、歴史的に見れば、都市生活の利点と農村の美しさを兼ね備えた住宅の構想であるイギリスの「田園都市」構想に通じるものがある。

②住宅の価格；タウンハウスを含む戸建住宅の価格は、1㎡当たり600ドル～2,500ドルであった。1ドル＝120円で換算すると、7.2万円～30万円/㎡になる。特に、例えばロジェストベノ開発は、700ドル/㎡で、エリート住宅開発の中でも、社会階層

で言えば「上流の下」ないし「中流の上」のかなり厚い層の人たちを意識したものになっている。すなわち、敷地面積や建築面積が比較的狭いし、我々が見学した印象でも日本の平均的な戸建住宅団地とそれほど変わらない。また、連棟式住宅（タウンハウス）形式にして、建築費を節約している。中庭があるところもあり、隣接する家族が互いに朝晩顔を見合すことの出来る距離にあり、家庭間の交流は活発にやりやすい。これは連棟式のメリットでもある。小さい子供のいる比較的若い夫婦の家庭を意識して建てられている。その価格帯と同程度の高層パネル住宅のマンションも存在する。つまりタウンハウスでもこれぐらいの価格帯であれば、住宅を購入しようとしている人にとって、それは市内の高層パネル住宅のマンションと比較検討しうるものになっている。

ただし、タウンハウスだからといって必ずしも安価であるとは限らない。調査事例にもあるように、高価で豪華なタウンハウスも存在する。一般に、住宅の価格はその豪華さや広さ、都心からの距離、自然環境や社会環境のよさによっても左右される。

ごく一部の上流階層向けの豪華な邸宅（コテージ）建築だけではなく、このようなかなり厚い層をなす中流階層向けの低層住宅開発の今後の発展に注目したい。なぜなら、今後ロシア経済がそれなりに順調に発展し、彼らがそれに応じて順調に所得を伸ばし、他方では住宅金融制度の整備、住宅そのもののコスト削減が実現すれば、このような住宅建設が爆発的に延びる可能性・潜在力を秘めている。ひるがえってそれはロシア経済の「成長推進力」、「牽引車」になる要素をもっている。成長の好循環を生む契機になる。

③電気、上下水道等のライフラインは、ほぼ既存の都市集中的供給システムを利用している。ただし暖房（温水）に関しては、都市集中供給システムの不安定性を考慮して、その自給のために自らボイラーを設置することが通例である。通信関係もかなり充実している。

④住宅の構法に関しては、鉄筋コンクリート造りにレンガ積みを併用したものないしレンガ積み構法がほとんどの住宅で採用されている。木造の住宅はあまりない。レンガを使うことはロシアの邸宅建築の伝統的志向でもあり、簡単には変わらないようだ。ただし、住宅建築技術の合理化、コスト削減（住宅の軽量化）の進展いかんによっては変わる可能性もある。

⑤販売方法；通常の住宅売買の形はとられていない。その理由は主として、節税対策である。「共同建設契約」締結、「投資契約」締結、「債権譲渡契約」締結といった形をとることが多い。ロシアの新聞⁷によれば、モスクワのほとんどすべての住宅は所有権の段階的な確認を規定する契約に従って販売される。すなわち、新しい建築物を販売

⁷ 『コメルサント』2001年2月15日付け住宅特集記事。

する建築業者は、売買取引を回避するために（所得税支払いを回避するために）、建築済みのコテージであっても、新しく現れた投資家への所有権の後日の確認をともなう投資参加という内容のいろいろな契約で販売する傾向がある。同種の契約図式（投資契約、請求権の譲渡契約、持分参加契約等）が、モスクワにおける新建築販売の大多数に適用されている。ただし、モスクワ市外の住宅市場では、このような図式を利用することははるかに少ない。

検討した事例のなかでは、販売ではなくて、賃貸の形をとる住宅（タウンハウス）が2例見られた。これはいずれも都心に近く、主として外国人を対象にした高級賃貸タウンハウスであった。伝統的に住宅の購入よりも賃貸を好む外資系企業のマネジャーたちは、「セトゥーン」住宅団地と「パクロフスキエ丘」住宅団地の間で選択しうる。さらに例えば、彼らが多く住んでいるクーツゾフスキー通りの4部屋住宅マンションと上述のタウンハウスとの間でも選択しうるという好ましい状況になっている。

⑥内装；住宅の内装は、購入者が住宅を購入後自分の好みに従って実施するケースがほとんどである。賃貸の場合は、当然に開発業者が内装も実施することになる。

⑦土地区画；モスクワ市内のコテージに付属する土地区画は、モスクワ市に帰属し、土地私有法の採択・実施までは、住宅所有者は49年までの期間での賃貸借としてのみ土地利用が認められる。しかし、大多数の場合、住宅所有者の土地貸借権は個人の名前では登記されず、名目的貸借権者になるのは住宅所有者組合ないし開発業者である。なお土地区画に関連して、モスクワ市内のコテージ建築市場のもうひとつの特徴は、投資・建設会社が住宅建築につかう土地を最大限に効率的に利用しようとするところである。その結果、戸建コテージではなく、いわゆるタウンハウス＝連棟コテージの建設が好まれるという傾向が生じている。土地の効率的利用以外にタウンハウスが建設される理由が二つある。第一は、戸建住宅と比して安価に建築しうること、第二に、それほど大きくないそして高価でないタウンハウスを取得したい希望者が戸建コテージの潜在的購入者よりはるかに多いことである⁸。

⑧古い私有住宅団地；以上のような新しいコテージ建築以外に、モスクワコテージ市場には少なくない数の、古い建築地域の私有住宅が登場する。それは、基本的には、従来のソビエトインテリゲンチヤや共産党ノーメンクラトゥーラといった旧ソ連の特権階層がまとまって住んでいるところである。例えばソーコル、ペレジェルキノ、ラリノ、リアノゾボといった地区の住宅団地では、半分壊れかけた木造家屋からしゃれた邸宅にいたるまでの様々な住宅の売却が定期的に行われている。価格も、2万5千ドル（事実上土地の価格）から数百万ドルまでの大きな幅がある。

1990年代の前半には、モスクワ市の境界内でのコテージ建築は事実上なかった。そ

⁸ 同上。

の結果、供給不足のために、既存の私有住宅は異常に高い需要を有していた。例えば、ソーコルの住宅団地内の壊れそうな住宅を10～15万ドルで取得することが大きな成功とみなされたこともあった。しかし、今日では古い住宅団地の私有住宅の価値がかなり低下している。例えば、今日では同じソーコルで、ソビエト期の住宅が4～6万ドルで売却されることもある。このような、モスクワでの私有住宅に対する需要の減少の原因は色々考えられている。すなわち、生活補給ラインの不安定性、良く知らない「いかがわしい」隣人の存在可能性、必要なインフラの欠如、集中的警備システムの欠如のために、潜在的購入者が古い私有住宅団地を敬遠しがちであるといった事情がある。

以上のような、旧ソ連時代からの有名な私有住宅団地以外に、モスクワ市内で今日でも普通の村落がまだ残っている。その住宅を買い取ったり、新築したりすることも可能である。しかし、例えばマシュキノ、ウスキー、テレホーフといった村落で高価な邸宅を急いで建築しようとする人はあまりいない。というのは、そのような村落の住宅が建っている土地はモスクワ市に帰属し、モスクワ市が、そのような村落の大部分を包含するような大規模開発計画を作成する可能性があるからである。ただし、場合によっては、そのような村落ないシダーチャ地域の住宅を購入することが有利に働くことがある。たとえば、前述のクールキノでは新しい住宅区の建設現場に位置する果樹園芸組合のメンバーには近い将来、同地域の12階建て住宅の新しいマンションが提供されることになっているようである。また、同様のことがジュレピノ村落でも生じた。そこでは、村落住民は、隣接して建設されたコテージ団地に入居を希望した。結果としてコテージはだめだったが、マンションは提供された。

おわりに

第二節においてコテージを中心としたモスクワ住宅市場の具体的動向を見てきた。そこで、ここでは若干の関係者へのインタビュー等によって補足しておこう。

モスクワにおいて戸建住宅やタウンハウスの低層郊外型住宅市場が形成されてから既に約10年経過している。1990年代の初めは、「建築するものを販売する」というアプローチが一般的であったが、今日では、それとは異なる市場原理すなわち「販売しうるものを建築する」が優勢になっている。したがって、建築業者にとって、購入者の好みの正確な認識が成功の最重要な要因の一つになっている。

また当初は、建物の建築面積が600~700㎡の大変大きい邸宅が多く見られたが、その後次第に小さくなり最近では240~250㎡ぐらいの住宅が平均的なものになっている⁹。

モスクワの住宅問題専門家のゾトフ氏は、モスクワ近郊における戸建住宅建設を次の3つの類型にまとめている¹⁰。

第一の類型は、「新ロシア人住宅」である。具体的には、それは必ずといっていいほどレンガ積み構造であり、400~1,000㎡といった広大な住宅建築面積を有し、建物の巨大性、小さい窓、屋根の複雑な形状、ゴシック的ないしオリエンタ的なスタイルの、豊富な装飾的要素を有する。総じて、小さなお城の外観を呈する。

第二の類型は、エコロジー志向のログハウスである。これはまず、スカンジナビア諸国の丸太住宅（ログハウス）の輸入に見られる。それ以外に、この分野での最大の成果を達成したのはアメリカ系企業である。この住宅の特徴は、丸太構造で、住宅の比較的狭い広さ（80~200㎡）、大きな窓、バルコニー（ベランダ）、テラス、2つの窓のある部屋。このようなエコロジー志向は一時、新ロシア人にも見られたが、それは広範には普及しなかった。

第三の類型は、欧米系住宅である。ロシアの大地にある程度定着した郊外型住宅建築スタイルのひとつは、ヨーロッパないしアメリカの住宅の模倣にある。ヨーロッパからのものとしては、感じのいい外観が購入者をひきつけたし、アメリカ的なものとしては、特に合理的な間取りに特徴がある。このような欧米様式で建設された住宅はモスクワ州では1990年代初めに現れた。事実上それらすべては「サンドウィッチ」技術（中間に断熱材をはさんだサンドウィッチ構造の壁を基本とする建築技術）で建築された。その特徴は建設および内装作業の高度な質、よく考えられた間取り、それほど大きくない規模である。

他方、住宅雑誌編集長の話によると¹¹、戸建住宅の建築構法において一般的に普及しているのは、レンガ積み構法である。そのコストは立方メートル当たり200ドルぐ

⁹ 住宅雑誌『新しい家（“НОВЫЙ ДОМ”）』の編集長の話。

¹⁰ ゾトフ・デ・ベ「郊外型住宅の姿」、『エリート住宅』2000年、16頁~19頁。

¹¹ 住宅雑誌『新しい家（“НОВЫЙ ДОМ”）』の編集長の話。

らいである。他方、木造のものもある。その内、松を使用したものはレンガより安価である。シベリアの高級木材を使うとレンガより高くなる。前述のサンドウィッチパネル構法はモスクワではあまり人気がない。理由は、レンガ構造より高価になることと堅牢性が低いと見られていることつまりレンガの方が頑丈で永くもつと考えられていることである。たとえば、『サブサン』という会社がこの構法の販売を試みたがうまくいっていない。また、戸建住宅の内部構成としては、建物総面積が240㎡の場合、トイレは2つないし3つ、プールもあることが多い。内装は自然なものが好まれる。例えば、床や階段は木製が好まれる。電気製品は日本製の人気が高く、またドイツのボッシュ製品も人気がある。水回りはイタリア製、アメリカ製の人気が高い。モスクワの建設会社としては『インテックス』、『ドン』、『ノーバイ・ドーム』（旧名は『ソユーズ・エコロジー』）、『アドニス』等がある。現在は、1910年以来のコテージ建築ブームである。ロシア人にはマイホームすなわちコテージで住みたいという希望が根強い。

モスクワ市副知事兼建設大臣であるレーシン氏によれば、モスクワ市による住宅建設の基本方針としては、5階建てまでの低層住宅の比率を増やしている。2002年には10%程度までにはなるだろう。ただし、3階建てまでの住宅はまだまだ少ない。例えば、2000年にはすべての住宅を合わせて、7.5万戸を建設する予定であるがその内、3階建てまでの住宅は数百戸にとどまるであろう。というのは、モスクワ市は上流階層向けではなく中流階層向けの住宅供給を考えているが、モスクワ市内では土地代が高いために価格を抑えるためにはどうしても階数を多くせざるを得ない。また、モスクワ市による住宅開発地域としては、前述のクールキノ以外にベレベルキノ、ミチノ（この8A地区は完成した）、ルブリヨフがある。住宅の建築構法に関しては、モスクワ市ではレンガ造りがほとんどである。ただし、構造は木造だが外装がレンガのものも一部ある。木造住宅については、現在モスクワ市の外側のモスクワ州で一部建築されている。モスクワ市内では、元々、石ないしレンガで住宅を造る伝統があるので今のところ木造住宅はあまり普及していない。

最後に、北海道とロシアとの戸建住宅建築分野での協力発展に関連すると思われる諸点について簡潔にまとめておく。

まずサハリンに関連して、

- ① 概して木造戸建住宅が好まれており、将来的には、木造戸建住宅建築の増大が予測される。ただし火災と地震に対して木造住宅には不安が残るとかなり信じられている点は留意する必要がある。
- ② 住宅建築会社による受注建築ないし建築販売というやり方がほとんどとられていない。
- ③ 北海道住宅がサハリンに進出する場合には、住宅の内外ともにロシア人の好みに合ったもの、画一的でないものに修正する必要がある。

- ④ カナダの一般販売用木造住宅が進出を図っている。
- ⑤ 民間による住宅建築の今後の順調な発展のためには住宅金融システムの整備が必要である。

また、モスクワに関しては、

- ① 鉄筋コンクリートやレンガ造りが主流で、木造住宅建築の比率は今のところ小さい。
- ② サハリンと異なり、かなりの数の住宅建築会社や住宅開発会社が活動している。
- ③ アメリカ、イギリス、トルコ等の外資系企業がこの分野でビジネスをしている。
- ④ コテージ建築がモスクワの上流階層のみでなく、中流階層にも浸透する兆候がある。
- ⑤ 同じ場所に住宅のみでなく商業施設やスポーツ施設、リクレーション施設等を建設するいわば複合的開発を前面に押し出す開発プログラムが一部に見られる。