

ЖИЛИЩНЫЕ ПРОГРАММЫ В РАЗНЫХ РАЙОНАХ ТОКИО. ВИДЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБЪЕМЫ

В. А. Сидоров

В Японии развитие понимается как некое повторение уже укоренившегося опыта, в том числе и в архитектурных новациях неизменное следование традиции главенства духа* природности, земли в образной форме. Поэтому перспективной (по сути ретроспективной) целью проектирования жилища является возрождение традиционного (но обновленного) вида застройки, проектирование новых односемейных домов (при сохранении традиционных элементов) на основе типов семейного образа жизни в природном окружении, несмотря на высокую плотность городской застройки. Задачами являются поиск и реализация новых подходов и приемов для обновления жилой традиционной застройки при сохранении жилых функций, а также характера, типов, вида и стиля домов.

Метод: визуальный осмотр и опросное исследование – определение образа жизни семей и их предпочтений в жилище: функций, пространств (комнат); форм и образов домов; типа семейного поведения; вариантов развития пространства дома.

Объект: типы застройки блоков и формально-пространственные особенности, традиционные жилые дома в районах "нижнего города" Токио.

Предмет: сохранение единства двойственности в современном жилище Японии.

Помимо общего разделения территории Токио (центральной токийской префектуры) на центральные районы – 23 ку и остальные районы Тама, к западу от центральных районов, проводится классификация по месту их расположения.

Классификация районов Токио по месту и направлениям жилищных преобразований выделяет в градостроительном плане Токио (в пределах префектуры Токио) шесть укрупненных районов [6]:

- 7 центральных районов ку;
- 7 западных районов ку;
- 9 восточных районов ку;
- 18 районов ши – Тама-восток;
- 8 районов ши, 5 районов мачи и 1 район мура – Тама-запад;
- 9 территорий мачи и мура – поселки, деревни, в том числе на островах.

Мероприятия градостроительного плана предполагают развитие местных особенностей каждого укрупненного района с учетом друг друга и в то же время направлены на широкомасштабную перспективу.

В дополнение к классификации районов разработано зонирование по улучшению жилищных территорий. Оно относит каждую территорию Токио к одной из девяти категорий, в зависимости от ее специфических особенностей. Дополнительно намечены приоритетно осваиваемые (до 2000 года) территории каждой зоны, составляющие 20 % от общей их территории. Эти новые градостроительные мероприятия, как и существующие программы, нацелены на поддержание жилищной застройки и улучшение жилищного окружения [6]:

1 - зоны перестроения в центральном деловом районе; предполагается строительство зданий с компонентом жилой застройки и комбинирование жилища с общественными и коммерческими службами;

2 - зоны изменения функций, регулируемые руководствами землепользования; применяется программа обеспечения современных условий специализированных жилых территорий;

3 - зоны улучшения - переустройства жилищного обеспечения; применяются программа переустройства урбанизированных территорий и программа достижения первоочередного переустройства и улучшения строительства, а также градостроительная программа предотвращения разрушений и противопожарного обеспечения;

4 - зоны улучшения жилищного окружения в районах сосредоточения деревянных арендуемых жилищ и в смешанных жилищно-промышленных районах;

5 - зоны комплексного обновления жилой застройки, размещаются в районах с крупными массивами общественного жилища;

6 - зоны жилищных территорий с сельскохозяйственными частными участками;

7 - зоны новых урбанизированных территорий, применяется программа развития новых урбанизированных территорий и программа землеустройства;

8 - зоны сохранения жилой среды;

9 - зоны улучшения и поддержки жилой среды.

Виды жилищного строительства и объемы приводятся в материалах градострои-

тельного плана по префектуре Токио в целом и по укрупненным городским районам [6].

Анализ показывает, что объемы нового строительства за период с 1991 года по 2000 год должны составить 1750000 жилищ. Из них 630000 жилищ должны быть частной собственностью и 1120000 арендуемыми жилищами, что составит соответственно 36 и 64 %.

На 1990 год жилищный фонд составлял 5000000 жилищ. Из них 1660000 частной собственности, 2660000 арендуемых и 440000 вакантных (не занятых) жилищ, что составляло соответственно 37,6; 53,6 и 8,8 %.

С учетом существующего, строящегося и выбывающего жилища общий фонд на 2000 год составлял 5540000 жилищ. Из них 1960000 было частной собственности, 3060000 арендуемого и 520000 не занятого жилища, что составило соответственно 35,4; 55,2 и 9,4 %.

Таким образом, если собственных жилищ строилось в процентном отношении соответственно существующей их доле, то для аренды строилось сравнительно больше жилищ - 64 % от всего объема против 55,2 % их доли в существующем фонде.

Выбывающий фонд за 1991-2000 годы составил 1210000 жилищ. Из них 510000 – собственные жилища и 700000 – арендуемые жилища, что составляло 42 и 55 % соответственно. Выбывающий фонд собственного жилища (42 %) превышал его долю во всем жилищном фонде (35,4 %).

Эти данные показывают усложнение проблемы развития собственного, в том числе отдельно стоящего малоэтажного жилища. Однако актуальность его применения возрастает, поскольку потребность в таком жилище остается высокой, намного превышающей объемы его строительства. Жилища частного сектора (частной собственности) охватывают до 95 % от всего числа жилищ токийской префектуры. При обследованиях в районах нижнего города Токио малоэтажное жилище предпочитают также до 95 % опрошенных семей.

Основные показатели потребности территорий для жилищной застройки на 1990 год определяют площадь, занятую жилищными участками в 39640 га. Из них 29650 га было занято односемейными жилищами в количестве 1660000 и 9990 га было занято многоквартирными домами с жилищами в количестве 3340000. Соотношение индивидуальных и многоквартирных жилищ составляло 33,2 и 66,8 %.

На 2000 год площадь, занятая жилищными участками, составит 41640 га. Из них 25950 га будет занято односемейными жилищами в количестве 1380000 и 15690 га будет занято многоквартирными домами с жилищами в количестве 4160000. Соотношение индивидуальных и многоквартирных жилищ составит 24,9 и 75,1 %. Сравнение жилищного фонда по собственности и пространственному типу показано на таблице 1.

Таблица 1

Частной собственности	1960000	35,4%
Арендуемые жилища	3060000	55,2%
Вакантные жилища	520000	9,4%
Всего:	5540000	100%
Односемейные жилища	1380000	24,9%
Жилища в многоквартирных домах	4160000	75,1%
Всего:	5540000	100%

Эти данные показывают значительное и быстрое (за 10 лет) снижение доли индивидуального односемейного жилища: примерно на одну треть и соответственно возрастание доли многоквартирного жилища. Размер участка индивидуального дома на 1990 год в среднем составлял 178,6 кв. м; на 2000 год составит в среднем 188,0 кв. м, что показывает улучшение планируемых условий для индивидуального отдельно стоящего жилища [6].

По числу жилых зданий на 1988 год: больше всего было односемейных домов с участками до 100 и до 200 кв. м, затем многосемейных домов с участками от менее 100 до 1500 кв. м и затем старых деревянных рядовых домов с минимальными участками до 100 и до 200 кв. м.

Подразделение жилищного строительства проводится также по видам:

- общественного жилища – 5,1 %
- в том числе жилища для престарелых и инвалидов;
- жилища частного сектора – 94,9 %
- в том числе жилища (жилищно-строительных мероприятий), связанного с задачами местного развития.

В частном секторе (жилища частной собственности) применяется досконально разработанная программа обеспечения помощи для поддержки частных жилищ со стороны

ЖИЛИЩНЫЕ ПРОГРАММЫ В РАЗНЫХ РАЙОНАХ ТОКИО. ВИДЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБЪЕМЫ

чиновников префектурного правительства, жилищных банков, специально организованных фирм: TMHSC - Tokyo Metropolitan Housing Supply Corporation, GHLC - Government Housing Loan Corporation, HUDC - Housing and Urban Development Corporation и других.

Виды общественного жилища:

- префектурное жилище;
- префектурное жилище городских жителей;
- муниципальное жилище;
- жилище, построенное токийской префектурной жилищной строительной корпорацией (TMHSC).

Данные по видам и объемам финансирования префектурного жилищного строительства по 1991-2000 финансовые годы приводятся в таблице 2, о числе жилищ разного типа в префектурном фонде и на диаграмме.

Основными задачами по префектурному жилищу являются:

- достижение жилищного стандарта для семей с низким доходом;

Таблица 2

Префектурное жилище за 1991-2000 годы	*	2151,1	67,5%
Префектурное жилище за счет городских жителей		480,7*	15,1%
Муниципальное жилище		68,1*	2,1%
Жилище построенное TMHSC**		485,1*	15,3%
Всего префектурного жилища, построенного за 1991-2000 годы		15130 0 жилищ	100%
Всего префектурного жилища на 1990 год		25400 0 жилищ	

*в миллиардах иен

- перестройка жилища в соответствии со стандартом;

- строительство жилища с более эффективным использованием земли;

- улучшение: перепроектирование и расширение для обеспечения всех жилищ ванными и увеличения жилого пространства от одной до двух или более комнат.

Префектурное жилище подразделяют на тип 1 для семей с годовым доходом от 3,66 млн. иен до 4,9 млн. иен и на тип 2 для семей с годовым доходом ниже 3,66 млн.

иен. Средняя площадь квартир по всему жилищному строительству на 1995 год составляла 75 кв. м. В 1990 году она составляла для типа 1-61,4 кв. м и для типа 2-58,1 кв. м.

Для префектурного жилища определяются два направления программы развития: новое строительство и обновление жилой застройки. Новое строительство будет вестись на префектурных, частных префектурных землях и на землях национальной японской железнодорожной корпорации. Это жилище будет частью крупномасштабных жилищных районов, таких как подцентр «Водный фронт», «Тама новый город», и перестраиваемых промышленных районов. Обновление жилой застройки предполагает реконструкцию ветхих деревянных жилищ, жилищ средней этажности, построенных до 1959 года и зданий с только частичной противопожарной защитой. Предполагается переустраивать окружающую среду, среду обслуживания, общения и улучшать инфраструктуру, перестраивать здания средней этажности для приближения их к жилищному стандарту, в особенности обеспечивая все жилища ванными комнатами.

Префектурное жилище городских жителей применяется как новый вид общественного жилища. Это жилище, решая проблему в основном для семей со средним достатком, будет использовать новые подходы к финансированию и арендным системам, для того чтобы сдерживать возрастание стоимости жилища в целом или его аренды, отражающих высокую стоимость земли.

Направления программы развития:

- для семей, имеющих уровень дохода от минимально среднего до максимально среднего, составляющих от 25 до 80 % населения, администрация префектуры будет стимулировать жилищные кооперативы (общества), рекомендуя стандарты для городской застройки и применяя их для перспективного расселения семей. Варианты этого метода будут использоваться для сдерживания зависимости цены аренды от прямого отражения в цене возрастания стоимости на землю;

- снижение стоимости строительства будет достигаться применением самого низкого уровня «интереса» при финансировании, включением арендной системы с эффектом долгосрочных скидок при платежах (в течение первого года платежи не должны превышать уровня 20-25 % от дохода семей);

- будет активно применяться специальная местная арендная жилищная система, организованная национальным правительством, и другие формы поддержки. Указанная система имеет две разновидности: для жилищ, создаваемого местной администрацией, и для жилищ, создаваемого частными владельцами земли, жилищной строительной корпорацией или совместно с местной администрацией.

В рекомендациях жилищного стандарта определяется площадь жилища по размеру семьи:

число членов семьи:	2-4	3-5	4 или более
площадь жилища:	55 кв.м	75 кв.м	91 кв.м (104 кв.м)
			если в семье живет пожилой).

Разработаны также основные правила получения арендной платы и другие новые методы, включая использование комбинированных подходов.

Муниципальное жилище

Префектурная жилищная политика обеспечения муниципального жилища направлена на поддержку общественно управляемой застройки через муниципалитеты. Это включает поддержку муниципальных мероприятий по созданию жилищ для престарелых, муниципального жилища города для семей со средним достатком и с использованием местной специальной арендной жилищной системы. Муниципалитетам передаются префектурные жилищные проекты для развития более детальной муниципальной политики в области социального обслуживания, а также проекты градостроительного развития, включаемые в местные жилые районы (жилые группы). Объемы строительства муниципального жилища крайне незначительны, не превышают 3 % от объемов префектурного общественного жилища.

Жилище, создаваемое токийской префектурной жилищной строительной корпорацией, является новым шагом токийского префектурного правительства [6] и его объемы пока очень малы, 1,5 %. Этот вид применяется при застройке крупномасштабных жилищных районов, таких как «Тама новый город» или при перестройке плотно застроенных, урбанизированных участков. Другими задачами являются: реализация новых программ перестройки, меняющих функции существующих общественно-корпоративных арендуемых жилищ; перепланировка или достройка с увеличением размера жилищ соответственно современному строительству; ремонт и

переоборудование незанятых (вакантных) жилищ для улучшения их качества. Особое внимание уделяется строительству жилищ для престарелых.

Жилищный рынок представляют крупные и мелкие домостроительные фирмы. Особую роль в жилищном рынке имеют муниципалитеты городов, составляющих агломерацию Токио, и администрация префектуры Токио. Они финансируют жилищное строительство префектурных, муниципальных, смешанных, частных, кооперированных и других по структурной организации фирм [2].

Данные по крупным частным домостроительным фирмам [3, С. 97] приводятся в таблице 3.

Таблица 3

Название	Капитал млрд. иен	Количество служащих
Sekisui House	1 348,4	14300
Daiwa House Industry	1 169,1	12400
Sumitomo Forestry	752,9	4200
Misawa Homes	291,8	2000
National House Industrial	251,3	3800
Mitsui Home	238,1	2500

Жилищный рынок формируется стихийно из жилищ, предлагаемых для продажи или аренды.

Рыночный фонд жилища укрупненно подразделяется:

- «апато», отдельные небольшие комнаты или квартиры в многоквартирных домах, с относительно устаревшей планировкой, с только одной или двумя комнатами небольшой площади (построенные 15-20 и более лет назад), часто без лоджий или балконов, с ограниченными санитарно-техническими и кухонными удобствами или другими отклонениями от современного уровня;

- «маршон», квартиры в многоквартирных домах, нового строительства, отвечающие современным условиям по комфорту проживания;

- «итидо», индивидуальные односемейные дома со всеми удобствами, новой постройки;

- старые односемейные дома, малой жилой площади.

ЖИЛИЩНЫЕ ПРОГРАММЫ В РАЗНЫХ РАЙОНАХ ТОКИО. ВИДЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБЪЕМЫ

Из этих типов жилища «апато» и старые односемейные дома в жилищном рынке предлагаются в основном только для аренды. Этим занимаются многочисленные агентства по недвижимости.

«Маршон» и новые индивидуальные дома в жилищном рынке предлагаются как для аренды, так и для продажи. Осуществляются эти операции также через агентства по недвижимости и через представительства домостроительных фирм.

Существуют префектурные и муниципальные органы, через которые осуществляется аренда или продажа принадлежащих им всех типов жилища.

Особое значение имеет жилищный рынок нового жилища («маршон» и новые индивидуальные дома «итидо»). По этим типам выпускаются обширные каталоги каждые два месяца [5] и рекламная информация [7].

Стоимость жилища различается от места размещения, качества оборудования, этажности дома и других показателей.

Стоимость однокомнатных помещений типа «маршон» в Токио по каталогу 1995 года, за 4-5-й месяц составляла от 7 млн. иен до более чем 20 млн. иен [5, С. 608].

Средняя стоимость квартир на 1992 год типа «маршон» в Токио составляла 50,2 млн. иен; в среднем по Японии – 36,5 млн. иен [1].

Средняя стоимость индивидуальных домов «итидо» на этот же период в Токио составляла 57,6 млн. иен; в среднем по Японии – 50,3 млн. иен.

Среднемесячная плата аренды для квартир в Токио составляла 165,6 тыс. иен; в среднем по Японии – 123,0 тыс. иен; для индивидуальных домов в Токио соответственно 163,3 тыс. иен; в среднем по Японии – 144,1 тыс. иен [1].

Эти показатели дают представление о высочайшей стоимости собственного жилища, что вынуждает большинство семей в Токио – 55,9 % на 1983 год и 64 % на 1990 год арендовать квартиры и дома через администрации префектур, муниципалитетов, агентств недвижимости или у частных владельцев [4, 6].

Исследование показало виды жилищного строительства и современные типы жилища, применяемые в настоящее время:

- общественное жилище префектуры и муниципалитетов;
- общественное и частное жилище, совместно с частными компаниями;
- частное малоэтажное и многоэтажное, разных планировочных структур;
- по типу различались:
- «апато»;
- «маршон»;
- «итидо» новые индивидуальные односемейные дома;
- старые индивидуальные односемейные дома, которым более 15-17 лет.

Общественное жилище в силу своих многих административных, префектурных, муниципальных, корпоративных причин сохраняет только лишь некоторые черты традиционного бытования, внешнего вида и планировочного содержания. Основной комплекс содержания традиционного жилища сохраняется в частном секторе, жилой застройке из индивидуальных исторических типов домов и современных их вариантов.

*Дух, есть субъект, передающий свой образ: в жилище это духи семьи и индивидов; в храме это духи божеств (в синто примерно 8 миллионов божеств)

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Data & Data Info. – 1993. – N 3. – P. 108.
2. Introducing Tokyo. Kodansha International Ltd., Tokyo, New York, London, Japan, 1995. – 80 p.
3. Japan Almanac 1998. Toppan Printing Co. Ltd., Tokyo. 1997. – 328 p.
4. Process: Architecture. Ethnic Tokyo, N 72, Process:Architecture Publishing Co., Ltd., Tokyo, Japan. 1987. – 169 p.
5. RECRUIT, 1995, 4/5, April-May.
6. The Tokyo Metropolitan Housing Master Plan, Simul International Inc., Tokyo, Japan, 1992. – 139 p.
7. 講談社、「HOME LIFE : 新感覚の三階建て住宅」、1991.5