

科学研究費助成事業 研究成果報告書

平成 26 年 4 月 21 日現在

機関番号：17501

研究種目：基盤研究(C)

研究期間：2011～2013

課題番号：23520958

研究課題名(和文) 現代中国都市の住宅供給における不動産企業の福祉的性格の二面性

研究課題名(英文) Dual welfare characters of private real estate enterprise in residential supply in urban area of modern China

研究代表者

土居 晴洋(Doi, Haruhiro)

大分大学・教育福祉科学部・教授

研究者番号：40197992

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 1,700,000円、(間接経費) 510,000円

研究成果の概要(和文)： 経済発展が進む中国の都市では、多くの市民は民間不動産企業が建設する商品住宅を購入するが、民間不動産企業は同時に低所得者を対象とする経済適用住宅などの保障性住宅も建設している。北京市と蘭州市を研究対象として、民間不動産企業に聞き取り調査を行った結果、民間不動産企業は地方政府の要請として、自らの開発プロジェクトの中に保障性住宅を一定程度盛り込んでいることが明らかとなった。また、一般的に住宅供給の役割を終えたとされている「単位」は、構成員に対して市場価格より安価な住宅を供給しており、現在においても改革開放政策導入以前の役割が形を変えて維持されている。

研究成果の概要(英文)： A lot of citizens obtain an expensive commodity house for the ordinary citizens constructed by a private real estate enterprise in the economically prosperous cities in modern China. The private real estate enterprise also constructs welfare-related houses intended for the low-income person at the same time. The author investigated these enterprises by the interview about the process of their housing developments in Beijing City and Lanzhou City. As a result, the private real estate enterprise has secured a welfare-related house by the request of the local government at a certain rate in its commodity house development project. And, "working unit" assumed that the role of the housing supply was generally finished, is now supplying a residential house that is cheaper than the market price to the constituent member. A welfare role of "working unit" before the introduction of the Reform and Open Policy is now maintained in different form.

研究分野：人文学

科研費の分科・細目：人文地理学

キーワード：都市 住宅 単位 民間企業 住宅政策 福祉

1. 研究開始当初の背景

現代中国の都市地域の住宅事情は、それまでの「単位(労働単位)」による低廉な住宅の貸与という福祉的な住宅政策であったものが、改革開放政策導入以後は、市場経済のメカニズムのもとで建設される商品住宅を市民が購入するというシステムに大きく変化した。その結果、住宅供給における「単位」の役割は縮小し、代わって民間不動産企業の役割が大きくなる一方、低所得者向けには保障性住宅の建設が政策的に行われている。このような民間不動産企業による商品住宅と政策による保障性住宅の開発の特徴などについては、地理学以外にも都市計画学などの分野を中心にして多くの研究がなされてきた。しかし、民間不動産企業は商品住宅の供給だけでなく、保障性住宅の建設にも関与しているとの情報を筆者はこれまでの研究活動で得ているが、保障性住宅をも含めた民間不動産企業に関する研究は十分に行われてこなかった。

2. 研究の目的

改革開放政策以前の中国の都市地域では、地方政府と国有企業などの「単位」は構成員に対する総合的な福利厚生機能を持ち、その一環として構成員に住宅を極めて低廉な家賃で貸し与えていた。改革開放政策はこのような「単位」の持つ機能を大きく変えることとなった。つまり、住宅は基本的に民間不動産企業が建設し、市民は自らの経済的能力に応じて購入する対象とされ、1998年に全国的に政府や単位が住宅を直接供給することは停止された。

しかし、その後の市民の経済格差の拡大などを背景として、政府は低所得者向けの住宅供給プロジェクトを立ち上げるが、その実際の供給主体は民間不動産企業である。また、不動産企業の中には、設立母体となった国有企業の構成員向けに安価な住宅供給を行うものもある。このように現在の中国都市地域の住宅市場において、一見矛盾しているように感じられるが、民間不動産企業は単なる市場メカニズムによる住宅供給だけでなく、二つの側面で福祉的性格を有する住宅供給システムの中核的役割を果たしている。

この不動産企業の住宅供給における福祉的性格は、改革開放政策以前と何がどのように異なり、なぜ福祉的性格を保持し続けるのか、またこれが現代中国都市の住宅市場および都市地域構造の変化にどのような意味を持っているのかを明らかにする。また、これは改革開放政策導入以後、市場メカニズムのもとで急成長した住宅市場にあって、「福祉的住宅政策」がどのように形を変えて現在も残存しているのか、またその中で民間不動産企業が果たしている役割を明らかにすることもである。

3. 研究の方法

上記の研究目的を達成するために、重視したのは民間不動産企業への聞き取り調査である。結果的に個別の民間不動産企業への聞き取り調査は容易ではなく、事例企業は十分とはいえないかもしれないが、住宅開発の計画段階から土地の取得、建設に至る過程で、「福祉的住宅政策」がどのように盛り込まれるのかについて情報を得るようにした。

また、研究を進める中で、旧来からある「単位」が現在の住宅供給においても重要な役割を果たしていることが明らかとなってきたことから、このような「単位」についても可能な限り聞き取り調査を行った。

具体的な研究事例として、首都である北京市と内陸部に位置し、中国西北地域の中心都市である蘭州市を取り上げた。なお、現地での聞き取り調査にあたっては、中国の都市地理学の著名な研究者で、現地の事情にも明るい、柴彦威教授(北京大学)の協力を仰いだ。

また、事例都市の位置付けや中国全体の住宅市場の発展過程を明らかにするために、両都市だけでなく、全国的な人口や住宅建設に関する統計資料等を入手した。これらの資料に関して、経年的な傾向を把握するとともに、全国的な分布地図を作成して、地域的な特質についても検討した。

4. 研究成果

全国的な統計データの分析と北京市・蘭州市における民間不動産企業や「単位」に対する聞き取り調査の成果は以下のように整理することができる。

(1) 全国的な住宅開発の状況に関する考察

全国の主要都市における住宅開発の時間的・空間的傾向を探るために『房地產統計年鑑』の分析を行った。『房地產統計年鑑』には北京市や省都クラスの35都市に関する1999年から2009年の住宅開発面積のデータが得られる。これによれば、全体的には住宅開発面積は都市の人口規模に比例する傾向が見られる。しかし、時系列的な傾向を見ると、北京市や上海市では早期に開発面積が増加し、2005年頃からは減少傾向に転じる。広州市や深圳市という華南地域の都市も同様の傾向である。その一方で他の都市は2005年以降に住宅開発面積が急上昇する。特に、重慶市や長沙市などの内陸都市においてその傾向が顕著となる。住宅開発のうち別荘住宅などの高級住宅に限ると、北京市、上海市、広州市などの経済発展都市で多く開発されているが、これらの都市では2005年以降、開発面積は停滞ないし減少傾向に転じる。その一方で他の都市、特に重慶市、成都市、長沙市、昆明市などの内陸部の大都市では2005年以降の増加傾向が顕著となる。本研究で対象とする蘭州市もこのような内陸都市の一例に位置付けられる。福祉的性格を持つ住宅である経済適用住宅は全国的な開発面積に大きな変化は見られないが、天津市や重慶市

などで近年急増しているのに対して、北京市では減少傾向であるほか、都市によるバラツキが大きいことから、各都市の政策の影響を強く受けているものと考えられる。

さらに中小規模都市に関して市街地拡大と経済的機能の変化との関係について確認するために、『中国城市統計年鑑』と『国土資源年鑑』によって全地級市の分析を行った。その結果、小規模都市についてはバラツキが非常に大きいものの、全体として都市の経済的機能は1990年代に第2次産業が強化され、2000年以降は第3次産業に比重が移行する傾向がある。この傾向は大規模都市では早くから見られるが、中規模・小規模都市では遅れる傾向がある。地域的には沿海地域の都市でこのような都市の経済機能の変化が先行し、内陸地域で遅れて第3次産業への移行が始まる。

このような都市の経済的機能の変化は都市開発の動向にも影響を与えているものと考えられる。例えば、都市開発面積に対する工業や倉庫等用地の割合は人口規模の大きい都市ほど小さくなる傾向があり、逆に公共施設などの用地の割合が大きくなる。住宅が占める割合と人口規模との関連は顕著には見られないことから、都市人口に応じて住宅が開発されているといえる。しかし、人口規模の大きい都市で住宅開発面積に占める経済適用住宅の割合が大きい。これは早くから所得レベルの上昇した大都市では住宅購入を希望する市民が多く、都市再開発事業も多く行われるためではないかと考えられる。

(2) 民間不動産企業の持つ福祉的性格に関する考察

市民に住宅が提供されるまでには、計画・建設・販売という段階を経る。わが国と違い、中国の都市地域では、これらのプロセスは基本的に地方政府の管理に置かれている。特に新しい住宅の開発は地方政府の計画の中で、あるいは計画と合致するように行われる。

本研究において実施された聞き取り調査によれば、民間不動産企業は一般的な商品住宅の建設と販売を行うが、個々の商品住宅開発の案件は、地方政府から開発予定地と開発の概要とともに、民間不動産企業に入札情報として提示される。民間不動産企業は事業立案の可能性を検討した上で応札を行い、落札後、詳細な計画を立案していく。このようなプロセスにおいて、地方政府は、経済適用住宅として販売することを目的とする住戸や市街地再開発などのために立ち退きを余儀なくされる住民が入居できる回遷住宅の確保を求める。なお、個々の住宅開発におけるこのような住宅の比率といった詳細なデータや、全ての商品住宅開発においてそのような福祉的性格の住宅確保が求められるのかは確認できなかった。しかし、多くの案件において行われているようである。北京市では市街地再開発を遂行するために、経済適用住

宅のみの大規模団地の開発も行われており、民間不動産企業は、わが国の分譲マンションに対比される一般的な商品住宅の開発・販売を行う一方、並行して福祉的性格の住宅の開発も行っている。このような点で、中国の民間不動産企業はわが国のそれとは異なる役割を担っているといえる。

(3) 「単位」の持つ福祉的性格に関する考察

改革開放政策が導入されるまで、市民は自らが所属する「単位」が提供する住宅に極めて安価な家賃で入居することが保証されていた。改革開放以後、そのような住宅は個人に払い下げられるようになった。全国的な数値は明らかでないが、多くの住宅が既に個人に払い下げられているものの、一部の住宅は現在でも「単位」が所有しており、当該「単位」に新規に所属することになった世帯や短期入居を前提とするような構成員が居住するために利用されている。このように「単位」は現在においても構成員の居住に責任を持ち、限定的とはいえ改革開放政策導入以前の「単位」の役割が残存しているといえる。

さらに現在の「単位」は改革開放政策以前とは異なる方式で、「単位」構成員に対して住宅を提供している。一般的に改革開放政策導入以前より、「単位」は広い敷地の中に、工場などの生産機能や大学の教育・研究棟などを配置するとともに、構成員のための住宅や福利厚生施設を一体的に整備してきた。時代の概念がなかった改革開放政策導入以前に、このような敷地は広く確保される傾向があり、現在においても敷地に余裕が見られる場合がある。現代中国では、「単位」は時代に合わせた経営や業務に変革する必要に迫られている。そのため、自らの敷地の有効活用を行うために、老朽化した住宅の建て替えなどが行われる。また、業務を拡大する場合には、新たな敷地を地方政府より入手し、そこに工場などのほかに住宅を建設する場合がある。このようにして新たに建設される住宅は、改革開放政策以前と同じ形式で構成員に提供されるわけではない。つまり、これらの新築住宅の建設と構成員への提供は「単位」自らが行うのではなく、「単位」が出資する関連会社が行う。この関連会社は原則として当該住宅を構成員に絞って、なおかつ周辺地域の同様の商品住宅の販売価格より安価に販売を行っている。

このような形式の住宅販売を「単位」が行っている理由は以下の通りである。つまり、第一には、住宅の市場化が進み、経済成長が続く中国の都市地域では、商品住宅の販売価格が高騰し、多くの市民にとって十分な商品住宅を購入することが困難となっている。そのような状況下において、「単位」が優秀な構成員を安定的に確保するために、住宅を提供することは非常に有効な手段となる。第二には、改革開放政策導入後、「単位」の性格

が変容したとはいえ、退職後の構成員世帯は「単位」の住宅に留まっている。かつての社会的関係が継続する限り、「単位」は住宅を提供し続ける必要がある。

以上のように「単位」が現在においても住宅を構成員に提供することは、柴彦威（北京大学）が提唱する「新単位主義」の一つの側面と考えられる。なお、このような現代的な単位が持つ住宅供給機能は、調査対象企業数が少ないために断定的には言えないが、住宅建設を行うためには国有地の確保が必要となることから、財政的な規模が大きく、当該都市の発展や経済成長に有効に機能しうる企業を中心ではないかと推定される。

（４）まとめ-中国都市社会の経済成長と福祉的住宅政策

中国では、1978年の改革開放政策導入によって、国有企業などの単位が持っていた住宅供給機能、つまり「福祉的住宅政策」は停止したとされている。しかし、市民の経済格差の拡大などの状況を受けて、政府は新たに低所得者向けの分譲、賃貸住宅の供給を開始するとともに、単位の中には実質的に単位構成員に対する住宅供給を行っているところがある。また、本研究の主題である民間不動産企業は、地方政府の住宅政策との関わりの中で、福祉的住宅の提供を業務の一部として担っている。このような現代中国の都市社会における「住宅供給における福祉的性格の残存」の状況は、中国独特の市場経済のメカニズムの中で不利な立場に置かれる市民に対する保障的措置として実施されている。なお、本研究は北京市と蘭州市という限られた都市における知見に基づくものであるが、全国的な統計データの分析から得られたように、中国の都市経済が発展するとともに、所得格差が維持されるならば、また柴彦威（北京大学）が提唱する「新単位主義」を前提とするならば、「民間不動産企業」と「単位」という二つの主体による複線的な福祉的住宅の供給は今後も継続していくものと考えられる。

5. 主な発表論文等

（研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線）

〔雑誌論文〕(計 2件)

Doi Haruhiro. Time-serial trend of built-up area of China - An elementary consideration of statistical data . SLUAS Science Report - Towards Sustainable Land Use in Asia (V), 2014, pp.45-52, 査読無.

Doi Haruhiro・Chai Yanwei. Urban development of Lanzhou City . SLUAS Science Report - Towards Sustainable Land Use in Asia (IV) , 2013, pp.25-30, 査読無.

〔学会発表〕(計 5件)

Doi Haruhiro. Time-serial trend of built-up area of China - An elementary consideration of statistical data . SLUAS Winter Workshop (旭川市), 2014年1月.

Doi Haruhiro・Chai Yanwei. Land use changes in inland area of China - a case of Gansu Province. International Geographical Congress (京都市), 2013年8月.

Doi Haruhiro・Chai Yanwei. Urban growth of Lanzhou City . 地球惑星科学連合大会 (千葉市), 2013年5月.

Doi Haruhiro・Chai Yanwei. Urban development of Lanzhou City . SLUAS Winter Workshop (旭川市), 2013年1月.

土居晴洋・柴彦威. 北京都市圏の住宅開発 . 日本地理学会秋季学術大会(大分市), 2011年9月.

〔図書〕(計 0件)

〔産業財産権〕

出願状況(計 0件)

名称：
発明者：
権利者：
種類：
番号：
出願年月日：
国内外の別：

取得状況(計 0件)

名称：
発明者：
権利者：
種類：
番号：
取得年月日：
国内外の別：

〔その他〕
ホームページ等

6. 研究組織

(1)研究代表者

土居 晴洋(DOI, Haruhiro)
大分大学・教育福祉科学部・教授
研究者番号：40197992