

科学研究費助成事業 研究成果報告書

平成 28 年 6 月 24 日現在

機関番号：33919

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2012～2015

課題番号：24618015

研究課題名(和文) グローバル化のもとでの東アジア移行経済・大都市圏の居住形態の変動と形成メカニズム

研究課題名(英文) Metropolitan Housing Forms and Its Formation Mechanism in East Asian Transitional Economies

研究代表者

福島 茂 (FUKUSHIMA, Shigeru)

名城大学・都市情報学部・教授

研究者番号：10251349

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 4,100,000円

研究成果の概要(和文)：中国、ベトナムともに住宅供給に市場メカニズムを導入したが、北京とホーチミンの住宅開発パターンと居住形態は対照的である。北京では政府による宅地供給・開発管理により、高層住宅団地が計画的に開発されてきた。北京におけるフォーマルな居住形態、高い持家率は北京戸籍層において特徴的であり、非北京戸籍層は低質な民間賃貸住宅住み、やがて北京から転出していく。ホーチミンでは、2005年頃まで郊外農地が非公式に分譲され、インフォーマルなハウジングが主流を占めた。転入層も含めてアフォーダブルな居住機会が提供され、漸進的な住宅改善を可能とした。近年の宅地開発の管理強化と地価高騰は、若い世代の住宅取得を困難化している。

研究成果の概要(英文)：Housing patterns and conditions in Beijing and Ho Chi Minh City (HCMC) in East Asian transitional economies are very contrastive. In Beijing, formal housing estate developments become a dominant housing form. However, households without the residential registration of Beijing, who are less educated migrants mostly, must stand to live in low quality rental housing. As most of them go back to their home towns/villages sometimes after, good housing conditions of Beijing are partially maintained by such social gentrification. In HCMC, informal housing system from the 1990s to the early 2000s, featuring informal land subdivisions and progressive improvement, has contributed to supporting home ownership of low income people. However, the regulation against new informal land subdivisions and the highly inflated prices of land and housing reduce the opportunities for home ownership by younger lower-income groups.

研究分野：土地・住宅・不動産研究

キーワード：アジア移行経済 グローバル化 都市居住形態 住宅政策 土地制度 住宅市場 中国・北京 ベトナム・ホーチミン

1. 研究開始当初の背景

中国とベトナムは、それぞれ 1978 年、1986 年に改革開放政策を導入し、移行経済化、グローバル経済化の過程に入った。急速な社会経済の変化は、世代・社会階層ごとに異なる影響を及ぼしている。産業構造の変化は世代・学歴層ごとに異なる就業・家計構造を生み出す。また、グローバル経済のもとでは、海外投資や国内に蓄積された資金が不動産市場に流入することで不動産需要が急増し、不動産価格が急騰することが多い。さらに、移行経済国では土地住宅市場自体が、関連制度の整備・拡充のなかで徐々に形作られてきた。どのタイミングで住宅市場にアクセスできたかが、住宅事情の決め手ともなる。以上の結果、世代・社会階層ごとに異なる就業・家計構造をもち、異なる住み替え・ハウジングプロセスを経て、今日の居住形態が形成される。グローバル経済化のもとでの急速な産業化と経済発展は、東アジア移行経済諸国の異なる世代・社会階層にどのような社会経済的な変動をもたらし、各政府の土地・住宅政策はどのような居住機会を提供できたのだろうか。本研究は、こうした問題意識に立った、国際居住研究の一つとして位置付けられる。

2. 研究の目的

本研究では、中国とベトナムという東アジアを代表する移行経済諸国の大都市圏郊外部に着目し、移行経済化と急速な経済発展のもとで都市構造、土地・住宅市場、居住形態がどのようにかたちづくられ、異なる世代・社会階層はどのような居住機会を得たのか、土地・住宅政策や住宅市場は世代間・社会階層間の住宅格差にどのような影響を与えたかについて、実証的に明らかにする。中国とベトナムを比較分析し、東アジア移行経済の都市居住形態の形成要因構造の特質を明らかにする。

3. 研究の方法

(1) 研究分析の枠組み

本研究では、グローバル経済化のもとでの東アジア移行経済諸国における大都市圏居住の変動とその要因構造を把握するために、まず、「グローバル経済化 移行経済システムと社会経済構造の変動 大都市圏開発・住宅市場の形成と変動」というマクロ構造の変動プロセスを長期統計分析や政府報告書・計画書・既存研究成果を用いて明らかにする。そのうえで、北京市とホーチミン市でのアンケート調査を通じて、「世帯の就業形態・家計と居住履歴（住み替え・ハウジングプロセス）と住宅取得・賃貸可能性」という世帯レベルのミクロ構造の変化を重ね合わせることで、異なる世代・社会階層が今日どのような居住形態を達成し、それはどのような要因・プロセスに起因するかを明らかにする。さらに、中国とベトナムの大都市の居住形態とその形成メカニズムの比較分析を行う。

(2) 主要調査

北京市ならびにホーチミン市の郊外部を対象に、それぞれ 2014 年 12 月、2013 年 1 月～2 月に居住アンケート調査（ポイントサンプリング、対面調査）を実施した。主な調査項目は、社会経済属性と就業・家計の変動（産業近代化・経済成長のインパクト）、居住履歴と転入・住居選択理由、住宅・住環境（所有形態、構造材質・住宅タイプ、敷地・床面積、部屋数、ユーティリティ、インフラ）、通勤事情、住宅費・住宅取得・改善方法（購入額・資金調達方法、ローン返済額、家賃を含む）、住居に対する価値観・考え方、住宅の将来計画などである。北京市で 389 サンプル、ホーチミン市で 388 サンプルの有効回答を得た。

4. 研究成果

(1) 北京の居住形態とその形成メカニズム

年齢・戸籍別居住形態とその背景

中国では 1994 年から住宅の商品化政策が

とられたが、住宅市場が大きく成長をし始めるのは2000年以降のことである。その契機となったのは1998年の政府・政府系企業による職員向け住宅配給制度の廃止である。北京市の住宅市場・供給システムは配給住宅から商品住宅へと転換し、2005年以降は急激な住宅価格の高騰を迎えることになる。今日の40代は配分住宅から商品住宅に移行する過渡期の世代であるが、配分住宅を得られなくとも住宅価格の高騰前に住宅市場にアクセスすることが可能であった。30代は住宅価格高騰の最中に住宅市場にアクセスした世代であり、いち早く住宅所得ができた層と取得可能なタイミングを逃した層で格差の広がりがみられる。北京市の住宅価格は既に平均世帯年収の15～30倍にも上り、高騰後に住宅市場にアクセスする20代は親の支援がなければ住宅取得は難しい。

中国では社会主義計画経済制度のもとで、社会サービス制度とリンクした都市・農村戸籍制度がとられ、改革開放後もこれが続いてきた。戸籍による居住格差の実態については先行研究でも指摘されている(Walder 1992, Logan et.al. 1999, Wu 2002, Yougin & Leiwen 2009)。本研究は北京市の戸籍の有無による住宅格差の大きさと形態・要因構造を、世代分析を絡めてより詳細に検証している。配給住宅を享受できた50代以上にとり、北京戸籍を保有していることはその前提となった。今日の30代・40代で北京戸籍を有するものは地方出身者であっても政府系・民間を問わず安定した企業等に就業し、住宅積立金制度などを活用して素早い住宅取得が可能であった。地下鉄・高速道路網などの整備は郊外住宅開発を推し進め、2008年ごろまではある程度アフォーダブルな住宅供給もみられた。一方、北京に戸籍をもたないものは、所得の相対的な低さに加えて、配分住宅や経済性住宅へのアクセスを含めて社会サービスの享受に大きな制約を有し、住宅取得を難しくし

てきた。このことが北京戸籍の有無による住宅格差を生むことになる。

具体的に居住格差の実態をみておきたい。40代以下では、北京戸籍層の持家率は地元層、転入層ともに79.7%、70.0%と高いにも関わらず、非北京戸籍層では都市戸籍層で25.4%、農村戸籍層では6.3%と著しく低い。非北京戸籍層の主要な住まいは民間賃貸住宅である。非北京・都市戸籍層の63.5%、非北京・農村戸籍層の78.2%は民間賃貸住宅に住み、その一部は他世帯と住宅を共同で借りて住んでいる。一方、50代以上の年齢層においては、40代以下の年齢層とは異なり、戸籍タイプによる顕著な居住格差はみられない。いずれの戸籍層でも8割以上が持家(自己所有もしくは家族所有)を有し、9割前後が正規計画的開発によって建設されたフラット住宅に住む。しかし、これは次に述べる、戸籍制度を通じた非北京戸籍層の年齢による上層化(ジェントリフィケーション)によるものであり、非北京戸籍層の住宅問題が本質的に解決したわけではない。

戸籍制度を通じた非北京戸籍層の上層化
中国では戸籍制度を通じて公共サービスへのアクセスが管理されており、北京での就業を重ねても北京戸籍が取得できなければ故郷などに転出することが多くなる。年齢上昇にともなって非北京戸籍層の社会的な上層化が起きている。「戸籍制度を通じた年齢による上層化」は、非北京戸籍層の持家率や居住水準を高めさせる効果をもち、「年齢上昇に伴って持家率が上昇している」とは短絡的に評価することはできない。

居住形態の差異の要因構造

戸籍・年齢層によって居住形態・水準の差異が生じる要因構造は、戸籍 - 学歴 - 就業部門・職種 - 世帯所得 - 住宅負担能力 - 居住形態・水準、戸籍 - 学歴 - 就業部門・職種・職位 - 従業員向け住宅配分 - 居住形態・水準、戸籍 - 権利構造(農地の集団的利用権、再

開発地における権利補償、保障性住宅へのアクセス権) - 居住形態・水準、という、戸籍タイプを因子とした関係構造として描くことができる。

一方、年齢因子は、急速に変化する住宅政策・制度、住宅市場のなかで、世帯のライフステージのなかでどのタイミングで住宅にアクセスするかに関わる因子である。この因子は、アクセス時点での宅地・住宅供給・取得支援システム、どの程度の価格の住宅が供給されていたかという、ハウジング・オプションに関係する。従って、戸籍を軸とする居住形態・水準との関係構造に対しては、住宅需要者の住宅負担能力に対してどのようなハウジング・オプションがあったかという側面から接続する。

本研究ではこれらの要因構造を通じて、居住形態・水準の差異が説明できることを検証した。

(2) ホーチミン市の居住形態とその形成メカニズム

居住形態と形成メカニズム

ホーチミン市の新興市街地の居住形態は高い持家率と高密度な独立型連棟の住宅地形成によって特徴付けられる。1990年代から2000年代半ばにかけて、ホーチミン市郊外部ではインフォーマルな宅地分譲や自然発生的な市街化(沿道型の背後地も含む)が活発化する(JBIC 1999, Phe 2002, Du & Fukushima 2010)。これらの市街化の多くは、農家などの従来からの地権者が非公式に宅地分譲、あるいは譲渡することで形成されたものである。これらは、土地利用権の登記がなく、幅員4m程度の街路空間だけを確保するだけで基盤整備を施さない宅地分譲の故に、譲渡価格は低・中学歴層にもアクセス可能なものとなった。こうしたインフォーマルな市街化は40代以上の年齢層に対してアフォードブルな居住機会を提供し、その後の漸進的な住宅

改善を可能とした。全体の持家率は72.1%に達している。とりわけ、50代以上では、学歴を問わず持家率は9割前後に達している。

しかし、2004年以降のインフォーマルな宅地分譲の規制強化と2006-2010年の土地・住宅価格の高騰は、30代以下の住宅取得を難しくしており、その持家率はそれぞれ53.5%にとどまる。この傾向は高学歴層にも当てはまる。これが、持家率からみた世代間の持家率の格差につながっている。

居住形態のフォーマル化

2003年以前に形成されたインフォーマルな市街地では、土地・建物権利の正規化、住宅の増改築・改善、地区の基盤整備による住環境改善が進みつつある。ホーチミン市は1999年以降、宅地・住宅の権利形態の正規化に向けた取り組みを本格化させる。2003年土地法と建設法、2005年住宅法と関連政令の施行により、土地所有権・建物所有権の正規化手続きが厳密に規定された。2000年代に入り社会経済の全般のフォーマル化が進み、違法建築の取り締まりが強化されるなかで、土地所有権・建物所有権の正規化が進み始める。インフォーマル化のピークは1994年であり、持家世帯の71.9%は正規の土地所有権を登記・保有していなかった。こうした状況は2000年代初頭まで続くが、2002-2003年頃から正規化が進みはじめ、2003年土地法が施行された2004年以降、急速に土地所有権の正規・登記化が進み始める。2012年時点では78.6%が正規の土地所有権を登記するに至っている。

建設法の施行以降、ホーチミン市と区では建設計画と詳細建設計画を策定し、2005年以降、道路拡幅・舗装、上水道・排水路整備、公園などの都市基盤施設の整備を本格化させている。新規の都市・住宅開発においては、詳細建設計画や開発規模に応じて開発敷地内の基盤施設整備は開発事業者が行うことになった。インフォーマル開発市街地におい

ては、市は住民と協議しつつ都市基盤施設の整備を進めている。道路舗装・給電・ごみの回収などは90%弱、排水・下水施設(浄化槽)も70%前後まで普及している。上水道の普及率は57.6%と低いものの、現在住宅への入居時にはわずか21.3%であったことからすると改善率は小さくない。

経済発展にともなって住民の所得水準も上昇し、インフォーマルな開発市街地でも住宅の増改築による改善が急速に進んでいる。住宅の改築は道路拡幅整備が一つの契機となる場合もある。ホーチミンでは階数の建て増しや漸進的な改築も一般的である。全体の41.9%が最初の住宅を増改築しており、そのうち15.1%は増床を含んだものである。増改築を実施した持ち家世帯の24%は複数回の増改築を行っている。転入当初に分譲された土地権利を取得するだけで余裕資金がなければ、まずは簡易な住宅を建てて凌ぎ、資金が貯まれば建て替える世帯も少なくない。

(3)北京とホーチミンの居住形成比較とその含意

居住形成比較

中国とベトナムは移行経済国であり、土地・住宅の市場化と民営化を推進してきた。しかし、両国の経済発展水準、都市行財政力、土地管理や戸籍制度管理の強度の違いから、それぞれの住宅開発パターンと居住形態は対照的なものになった。

北京では政府による宅地供給管理により、高層住宅団地が計画的に開発されてきた。政府・公営企業部門における優遇価格での住宅配分制度(～1998年)公共住宅政策や住宅資金積立制度を通じて住宅取得が支援されてきた。ただし、北京におけるフォーマルな居住形態、高い持家率は北京戸籍層において特徴的であり、非北京戸籍層(とりわけ農村戸籍層)の大半は城中村の低質な民間賃貸住宅に住むことになった。戸籍制度が強く維持

されてきた中国では、北京戸籍を取得できない社会経済階層は、年齢が高くなると大半は帰郷することになる。こうした「戸籍制度を通じた年齢による上層化」が、北京の居住形態・水準を髙上げする効果(見かけ上)を果たしている。

ホーチミンでは中国に比べて戸籍管理制度がゆるやかであり、ドイモイ政策のもと、同市への大規模な人口流入が続いた。転入層の多くは同市の戸籍を取得し、定住している。2000年代初頭まで、ホーチミン政府は土地管理を徹底できず、郊外の農地は非公式に宅地分譲され、インフォーマルな市街地形成を促した。一方で、これが低・中学歴層にもアフオーダブルな居住機会を提供し、住民の漸進的な住宅改善を可能とした。2000年以降、政府による土地利用権の正規化と地区インフラ整備により、フォーマル化が進んだ。ここに、移行経済における漸進的な居住発展モデルをみることができる。しかし、2000年代前半の土地・住宅価格の高騰と2004年以降のインフォーマルな宅地分譲の規制強化は、30代以下の住宅取得を困難化している。北京でも住宅価格の高騰が著しく、30代以下の住宅取得を難しくしている。

ベトナムと中国というアジア移行経済国の大都市居住形態の形成要因を理解する鍵となるのは、土地制度と住宅開発パターン、都市住宅開発におけるインフォーマル性の許容と漸進的改善の容易性、住宅金融の発展、社会主義計画経済制度のもとで発展してきた戸籍制度の運用の在り方などであることが、これまでの研究成果から明らかになった。

北京：戸籍制度に支えられたフォーマルな居住形態とその課題

北京におけるフォーマルな居住形態と居住水準をどう評価するかは、戸籍制度をどのようにみるかと関係する。「戸籍制度は大都市の過密問題を抑制し、住宅問題の悪化を予防している」という見方に立つのか、あるいは

は「戸籍制度は不公平な制度であり、非北京戸籍層に対して福祉住宅を含む公共サービスを充実させるべき」という見方に立つことによって、戸籍による居住格差への評価も変わる。北京の主たる居住問題とは、前者の立場に立てば40代以下の非北京戸籍層、とりわけ農村戸籍層の居住水準の低さであり、後者の立場に立てば年齢を問わない非北京戸籍層全体の居住問題が対象となる。

ホーチミン： 移行経済化におけるインフォーマル・ハウジングの意義と課題

ホーチミンのインフォーマル・ハウジングシステムは、公的ハウジングの廃止と市場を通じたフォーマル・ハウジングの間隙を埋める大衆ハウジングシステム(Popular Housing System)であった。アフォードブルな宅地へのアクセスを保障し、後追いつ的な土地正規化と住環境改善を展開する、インフォーマル・ハウジングシステムは、大衆の居住確保と住宅・資産格差を緩和させる装置として機能した。低・中学歴の転入層にも住宅取得の機会が与えられたという観点からは、北京に比べてより公平なハウジングシステムが存在したといえる。

一方で、ベトナムの今後の経済発展のポテンシャルを踏まえると、将来の新興工業経済にふさわしい住環境形成の在り方(ハウジングシステムのフォーマル化)が問われている。そこで留意事項として挙げられるのが、フォーマル化のタイミングの妥当性とその支援、開発基準と手続きの妥当性である。社会経済の発展・フォーマル化や住宅金融の整備に合わせて、漸進的に開発基準を高めていくことで新興工業経済にふさわしい居住のかたちを生み出すことが重要である。

5. 主な発表論文等 〔雑誌論文〕(計2件)

LE, Van Thanh & FUKUSHIMA, Shigeru, Rapid Urbanization and Changes in Quality of Life of Ho Chi Minh City in the Vietnamese Transitional

Economy, 『名城アジア研究』5-1, pp. 3-11, 2014, (査読有)

ISSN1884-4332

LE, Van Thanh & FUKUSHIMA, Shigeru, Urban Migration Trends and Characteristics of Migrants under *Doi Moi*, A Case Study of Ho Chi Minh City, Vietnam, 『名城アジア研究』4-1, pp.17-29, 2013, (査読有)

ISSN1884-4332

〔学会発表〕(計2件)

FUKUSHIMA, Shigeru & LE, Van Thanh, Formalization of Housing Forms and Housing Developments in Ho Chi Minh City, A Fast Growing City in the Transitional Economy, 9th Annual Conference of the International Academic Association for Planning Law and Property Rights, Volos-Greek, 25-27 Feb. 2015

FUKUSHIMA, Shigeru & LE, Van Thanh, Formalization of Housing Systems in the Vietnamese Transitional Economy, A Case Study of Ho Chi Minh City, Proceedings of the 11th Conference of Asian City Planning, 66-80, City Planning Institute of Japan, Tokyo, 2014.12

6. 研究組織

(1) 研究代表者

福島 茂 (FUKUSHIMA, Shigeru)

名城大学都市情報学部・教授

研究者番号：10251349

(2) 研究協力者

孫 立 (Sun Li)

北京建築大学建築與城市規画学院・副教授

Le, Van Thanh

Head, HCMC Institute for Development Studies

Du Phoc Tan

Head, HCMC Institute for Development Studies