



HOKKAIDO UNIVERSITY

Title	中国の都市住宅制度改革を機に建替えられた社宅団地における居住環境の課題：住まい方と自主的改修の実態に注目して
Author(s)	湯, 璐璐; 森, 傑; 野村, 理恵
Citation	日本建築学会計画系論文集, 77(677), 1553-1562 https://doi.org/10.3130/aija.77.1553
Issue Date	2012-06-30
Doc URL	https://hdl.handle.net/2115/53622
Type	journal article
File Information	AIJP.677.1553-1562.pdf



中国の都市住宅制度改革を機に建替えられた社宅団地における 居住環境の課題

－住まい方と自主的改修の実態に注目して－

ISSUES ON THE REBUILT COMPANY HOUSING IN THE SITUATION OF THE URBAN HOUSING POLICY REFORM IN CHINA

Focusing on residents' living style and the self reform

湯 璐 璐*, 森 傑**, 野村理恵***

Lulu TANG, Suguru MORI and Rie NOMURA

Resulted from China's urban housing reform, company housing allocated in the past has been entirely separated from companies and become privately owned. The paper examines such housing, studying how the residents have altered the interior space, and discussing the existing issues with the living environment and influences of family changes on residents' living style. It is found that altering the interior has not improved the living environment. Instead, such housing will, with time, become inadequate to live in while residents' lifestyle and family status change. The paper asserts that such housing will prove problematic as continued residence into the future.

Keywords : *Urban Housing Reform, Company Housing, Reform, Management, China*

都市住宅制度改革, 社宅, 改修, マネジメント, 中国

1. はじめに

1.1 背景と目的

本研究は、中国瀋陽市の都心部に位置する旧南満洲鉄道株式会社の労働者専用社宅が、中国の都市住宅制度改革^{注1)}を機に1995年に建替えられた瀋陽機車車輛工場の社宅団地を対象として、そこでの住まい方と居住者自身による住宅改修の実態を詳細に把握することで、現在の居住環境における課題を明らかにすることを目的とする。

1990年代の都市住宅制度改革以前は、企業が管理する社宅は都市住宅の三分の二を占めていた¹⁾。都市住宅制度改革により、住宅は実物配給から貨幣化配給へと切り替えられ、企業が社宅を居住者および従業員に払い下げるかたちで個人所有へと転換された。ただしその時点では、一定の社宅分配システムによる世帯単位での住宅の割り当てが行われている。その後、個人所有となった社宅は払い下げ当時の数倍の資産価値が形成され^{注2)}、従来の社宅居住者は経済的な利益を得ることができた。

一方、この中国での都市住宅制度改革からの約20年は、急速な経済成長と都市開発の時代と重なっている。1990年代に改築された社宅といえども、近年新築された分譲住宅と比較すると、住宅性能を中心に大きな差が見られる。加えて、現在の中国政府は社宅時代のような住宅供給や整備には重きを置いていないため^{注3)}、整備不良や老朽化の問題が顕在化している^{2, 3)}。しかしながら、50年間の住宅使用年限に達していない、都市住宅制度改革により社宅としての資金調達が困難である、個人所有となった社宅団地での建替え・改修等

の合意が難しいなどから、近い将来での再整備が実現する可能性は低い^{4, 5)}。このような都市住宅制度改革の比較的初期に建替えられた社宅団地における課題は、今日、居住者の生活や住まい方に直接関わるかたちで顕在化しつつある。

1.2 既往研究と位置付け

中国の社宅整備に関する研究の蓄積は数多いが、都市住宅制度改革による供給制度や管理体制を中心に論じているものが主である^{6, 7, 8)}。その中で居住者の住まい方や住まいへの評価を扱った研究に注目すると、例えば、従来の社宅概念が共有・共同空間の維持管理に対する居住者の主体的な関わりを難しくしていることや⁷⁾、居住者自らが物理的な改造を行い、積極的に社宅を住みこなそうとしている事例が数多く見られるものの⁹⁾、改修の実現性や満足度は必ずしも高くはないこと¹⁰⁾、などが指摘されている。その他にも、居住者の生活行為を通じて部屋の使われ方を分析したもの¹¹⁾、中国都市住宅プランにおける「庁」^{注4)}の契機と発展を歴史的に分析したもの¹²⁾、食事空間と庁型住宅の関係を考察したもの¹³⁾、などが関連する既往研究としてあげられる。

そこで本研究は、これら既往研究の成果を踏まえ、都市住宅制度改革時の社宅分配システムが居住者のライフスタイルにどのような影響を与え、その後の20年間にどのような居住環境上の課題を生じさせているのかについて、明らかにすることを通じて、今後の中国における都市部の大規模な集合住宅団地の維持・更新のあり方を考察するものとして位置づけられる。本稿では、都市住宅制度改革の

* 北海道大学大学院工学院 博士後期課程・修士(工学)

** 北海道大学大学院工学研究院 教授・博士(工学)

*** 北海道大学大学院工学研究院 助教・博士(学術)

Graduate Student, Graduate School of Engineering, Hokkaido University, M. Eng.

Prof., Faculty of Engineering, Hokkaido University, Ph. D. in Eng.

Assistant Prof., Faculty of Engineering, Hokkaido University, Ph. D.

初期に建設され、約16年が経過した瀋陽機車車輛工場の社宅団地について、まず文献資料に基づいた団地の形成と変遷を概説する（第2章）。次に、居住者へのアンケート調査を通じて居住実態の現状を俯瞰的に把握する（第3章）。また、住戸の実測およびヒアリング調査より内部空間への具体的な改修実態を明らかにするとともに、社宅分配システムの影響と世帯構成変化に注目した住まい方の特徴を分析する（第4章）。

2. 研究対象の概要（図1）

研究対象は中国瀋陽市の都心部にある瀋陽機車車輛工場の従業員社宅で、都市住宅制度改革に際し、1995年に満鉄労働者専用社宅から建替られた集合住宅団地である。本章では、工場誌と社宅整備関連社内報などより、1939年に開発され72年の歴史をもつ機車車輛工場社宅の変遷過程をまとめ、以下にその要点を述べる。

(1) 南満洲鉄道株式会社の労働者専用社宅として

研究対象の労働者専用社宅団地は、満鉄時代の末頃にあたる1939年、当時の満鉄子会社である皇姑屯機車修理工場が、工場所在地のすぐ北側にある敷地で開発したものである。中華人民共和国の建国後、皇姑屯機車修理工場が瀋陽機車車輛工場（以下、機車工場）へと改名し、労働者専用社宅団地は機車工場の所属となった¹⁴⁾。1953年より機車工場はこの社宅団地をもとに、社宅地の大規模な拡張を開始し、1995年までに、社宅地全体の敷地面積は約2平方キロメートルとなった。社宅地内には、計12の大規模従業員社宅団地が形成され、企業立の病院、子会社、小中高校、劇場、映画館、交番、消防署、緑地なども設けられており、社宅地内での自立的な生活が行なえるようになっている。

満鉄時代に開発された労働者専用社宅団地の社宅は、他の満鉄社

宅より比較的規模が小さいため、「小舎宅 Xiao Shei Zhai」と呼ばれるようになった。敷地総面積は約45,000㎡で、レンガ造りの連続的長屋210棟より構成され、総戸数は2180戸であった。1953年から社宅地全体の拡張と同時に小舎宅の修繕が行われていたが、元々の建築性能の低さと居住環境の粗悪さに加え、長年の使用により老朽化が進行していた¹⁴⁾。

(2) 社宅の建替えおよび建替え後の配分

中国の改革開放以降、都市部での労働者人口が増加し、各地で社宅の供給不足が顕著となっていた。機車工場社宅においても、世帯人数に対して面積が著しく不足している非適格居住や、結婚後も別居している世帯など社宅分配されていない従業員世帯が1994年時点で約1,500世帯あった¹⁵⁾。また、職務や勤続年数などによる社宅分配に対する従業員の不満も報告されていた¹⁶⁾。早急な住宅整備が求められる中、都市住宅制度改革の方針に従い、福祉の実物配給の社宅から市場経済導入への移行をはかることを目的として、機車工場が政府の交付金や企業の社宅事業費が不足している中で、瀋陽で初めての三者共同負担の住宅建設政策を導入した¹⁷⁾。

機車工場は1995年より小舎宅を始め、社宅地の東側から順に大規模な建替えを開始した。小舎宅の建替えは4期に渡っているが、第一期建替えは、連続的長屋60棟、780戸の計画で、1995年4月から1996年7月にかけて実施された。それまで、国からの統一的な資金によって企業が都市再開発を実施してきたため、このような建替え再整備は稀である。当時は行政や市民から注目され、報道されることもあった^{17,18)}。

建替え時の分配制度をみると、従来の実物配給から貨幣化配給に切り替わり、戻り居住^{注5)} かどうかといった世帯の属性や世帯人数・年齢に応じて、必要とする広さの住戸が基準価格で配給された。広

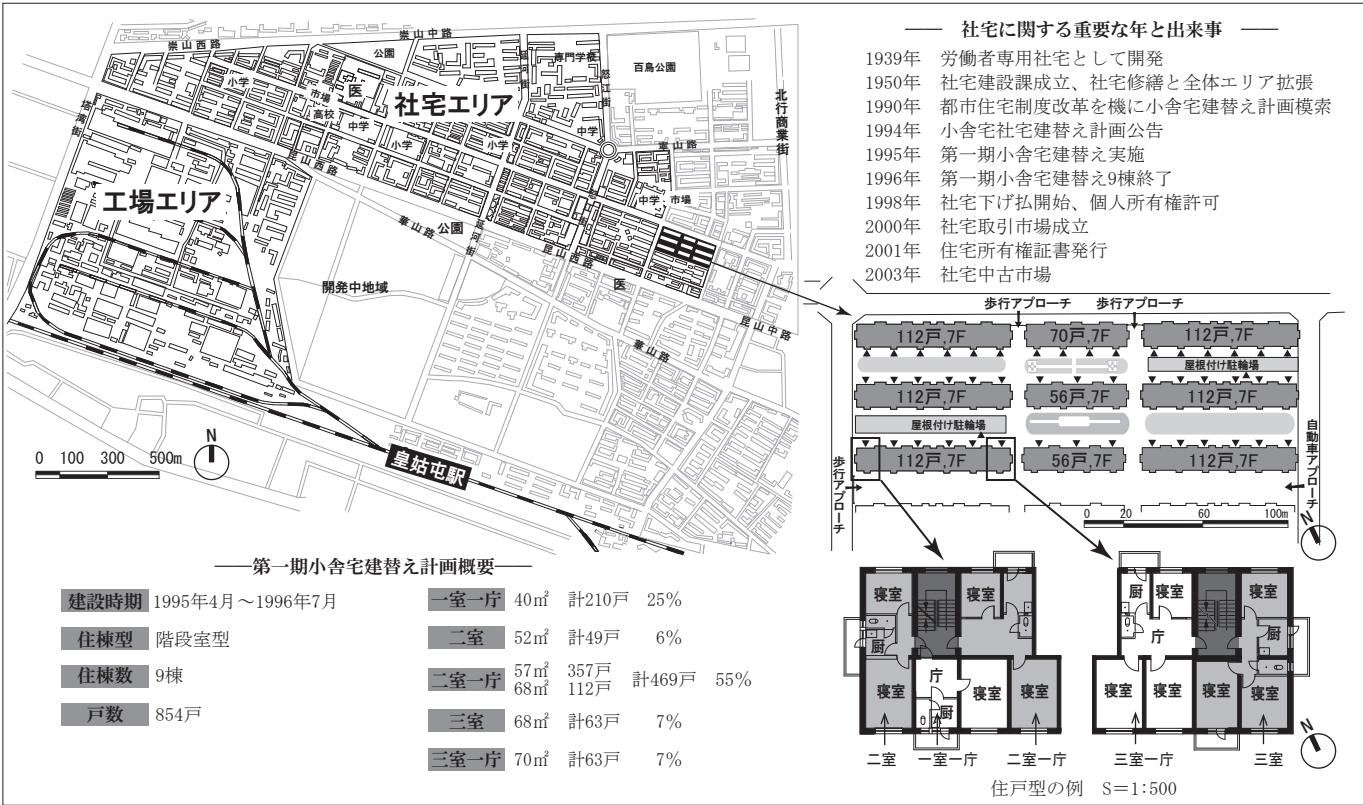


図1 瀋陽機車車輛工場の社宅団地の立地、住棟配置、平面プラン

さの算出方法は、1～2人世帯が「一室一厅」、3～4人が「二室一厅」、5人以上は「三室一厅」である。また、当時の住宅供給規範では、入居世帯人数に対する住戸型の算出において、14歳未満の居住者が1人分として換算されていない^{注6)}。

入居価格は、戻り居住世帯^{注5)}が240円/㎡、相互住替え世帯^{注7)}が350円/㎡、単純住替え世帯^{注8)}が660円/㎡となる。経済力のある戻り居住世帯は、配給面積以上になる分を660円/㎡で追加できた。また、居住階によって、階の価格差も生じており、中央階の4階を最高価格として、それより上下階で5～15%減少し、1階と7階が最低価格であった^{注9)}。

建替えられた時点では、社宅が公私共同所有であったが^{注10)}、1998年より、機車工場が社宅居住者および従業員への払下げを始め、個人所有の持ち家へと転換された。その後2003年には、社宅が正式に中古市場へ開放されるようになった¹⁹⁾。機車工場の住宅科^{注11)}によると、2009年の調査時点で、社宅の払い下げがほぼ完了しており、社宅団地の居住者のうち70%以上が工場の従業員とその家族である。

3) 一般住宅団地として

「小舎宅」は第一期建替え計画が実行された際、「機車車輛工場舎宅小区」（以下、「舎宅小区」と）と改名された。

建替えによって社宅の物理的環境が大きく改善され、レンガ造の長屋から、3戸1階段室型住棟、主に南面向き平行配置の複数7階建集合住宅へと更新された。敷地内には、警備室、居住委員会などが設けられており、駐輪場、緑地、休憩スペースなども完備されている。第一期に建替えられた9棟、全854住戸において、住戸型が、「二室一厅」「一室一厅」「三室」「三室一厅」「二室」の順に配置されている。一住棟にはこれらの5つの住戸型が混在し、棟の両側に「二室」や「三室」、中間に「一室一厅」「二室一厅」「三室一厅」が配置されている。床面積は最小40㎡から最大70㎡があり、同じ住戸型でも寝室の位置によって対面型と斜面型の2タイプに分けられている。

3. 居住者へのアンケート調査

現在の社宅団地の居住実態および居住者の住要求を俯瞰的に把握するため、第一期に建替えられた9棟のすべての住戸に対してアンケート調査を実施した。調査時期は2009年3月で、社宅団地の居住委員会と連携し、全854戸に調査票を配布した。回収率は78%（619部）である。各設問への回答率は一定でないが、欠損値は「無回答」として集計している。

3.1 結果の概要

アンケート回答者の性別と年齢を表1に示す。回答者のうち、男性が187人、女性が38人であり、年齢は30代から50代が最も多い。

住戸属性と所有形態の集計を表2に示す。住戸属性については、「戻り居住」が67%、「非戻り居住」が26%であり、小舎宅時から暮らしてきた住戸の占める割合が高いことがわかった。所有形態については、「持ち家」が全体の82%、次には「社宅」が8%、「借家」が6%、その他が1%である。「持ち家」の割合が高いことは、「戻り居住」と「非戻り居住」に関わらず、従来の社宅が個人所有化したという特徴を示している。ただし、「社宅」との回答のうち、実際に企業所有のものと、居住者が個人所有になった後も社宅という概念を持ち続けているものの両方が含まれると推察する。

世帯人数と住戸型の集計を表3に示す。世帯人数については、1

～6人世帯がみられるが、そのうち「3人世帯」が30%で最も多く、次いで「2人世帯」「1人世帯」「4人世帯」「5人世帯」「6人世帯」の順となっている。住戸型については、概ね、世帯人数に対応しているが、1996年の入居時より、2009年調査時に至る約13年間で、世帯構成が変化しており、調査結果での分配時とは異なる居住実態が明らかとなった。

3.2 室利用と満足度

生活行為別の居室利用状況を図2で示す。「食事」をするのは庁が77%と最も多く、厨房が15%、寝室が6%の順である。「団欒」の場となっているのは、庁が57%と最も多いが、寝室も40%と高い値を示している。「接客」については、庁が82%、寝室が16%である。

また、特徴的なのはバルコニー（中国語で陽台）の利用実態である。現地での観察調査によって、ほぼ全住戸でバルコニーの室内化が確認できた。アンケートでのバルコニーに置かれている物に着目すると（図3）、ガスコンロの回答が最も多く、調理の場として厨房化されていることが分かる。その他、洗濯物干場、掃除道具や収納箱等を置く収納空間、野菜、漬物や水を貯めるカメなどを置く貯蔵庫としての役割が確認できた。ただし、バルコニーは住戸型によって厨房側と寝室側に設置されているため、各々の利用実態について

表1 アンケート回答者の性別と年齢

年齢 性別	10代	20代	30代	40代	50代	60代	70代	無回答	合計
男	2	19	37	40	63	15	11	0	187(30%)
女	2	11	11	5	5	3	1	0	38(6%)
無回答	0	0	1	1	2	0	0	390	394(64%)
合計	4(1%)	30(5%)	49(8%)	46(7%)	70(11%)	18(3%)	12(2%)	390(63%)	619(100%)

表2 所有形態と住戸属性

住戸型 世帯人数	戻り居住	非戻り居住	無回答	合計
持ち家	361	112	34	507(82%)
借家	0	37	3	40(6%)
社宅	37	8	4	49(8%)
その他	0	5	0	5(1%)
無回答	15	1	2	18(3%)
合計	413(67%)	163(26%)	43(7%)	619(100%)

表3 世帯人数と住戸型

住戸属性 所有形態	一室一厅	二室	二室二庁	三室	三室一厅	無回答	合計
1人	14	0	7	2	0	2	25(4%)
2人	27	0	19	7	5	4	62(10%)
3人	43	0	96	16	14	10	179(30%)
4人	1	0	14	5	1	0	21(3%)
5人	0	0	9	0	1	0	10(2%)
6人	0	0	0	1	1	0	2(0%)
その他	0	0	0	0	0	0	0
無回答	11	2	26	4	3	274	320(52%)
合計	96(15%)	2(0%)	171(28%)	35(6%)	25(4%)	290(47%)	619(100%)

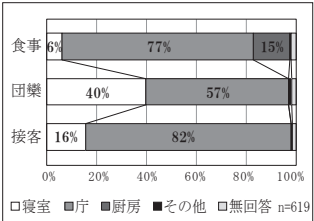


図2 生活行動別の室利用

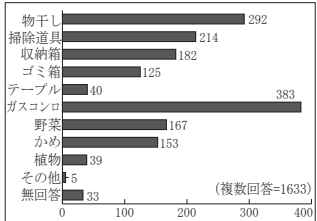


図3 バルコニーに置いている物

は、次章の事例分析でその詳細を述べる。

居住者の住居に対する満足度について、二室以外の4つの住戸型からの回答が得られた。「どちらでもない」を基準値0として、「やや満足」を0.5、「満足」を1、「やや不満」-0.5、「不満」-1と数値化し、回答数の平均をとった値を居住者全体について図4、住戸型別について図5に示す。

居住者全体では、「床面積」「住戸型」「寝室」「居住階」については満足側の値があるが、「庁」「厨房」「便所」は不満よりの傾向がある。住戸型別でみると、「三室一庁」がより満足が高く、室数と面積の減少に従満足度が低くなる。ただし、「厨房」と「便所」については「三室一庁」の不満足度も高く、居室の広さに依らないことが分かる。

居住階に着目すると、1階から4階へ上がるにつれて満足度が高まるが、5階から満足度が下がり、6階からは不満足に転じている。住戸型別でみると、「三室一庁」の4階での満足度が最も高いが、5階から7階へ上がるに従い、評価が下がる。

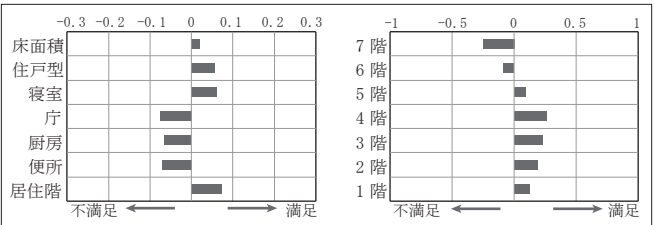


図4 住居に対する居住者全体の満足度

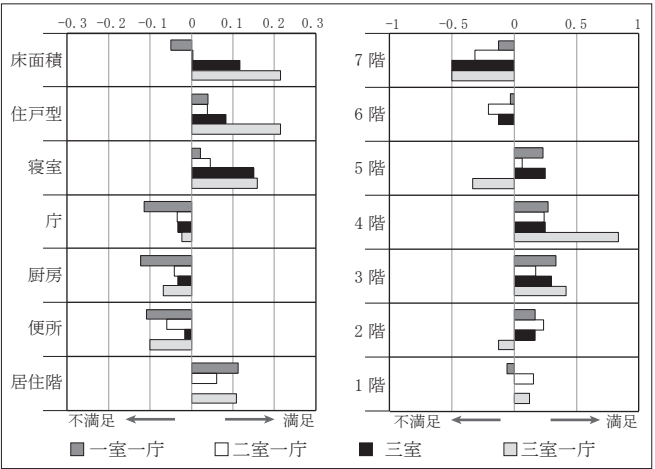


図5 住居に対する住戸型別の満足度

また、自由記述からは、「庁や厨房、便所の面積を拡張すべきだ」「庁がほしい、寝室が広すぎでもったない」「エレベータがほしい」「階段昇降が不便」という意見が得られた。

4. 住戸訪問調査

上記のアンケート調査に際して、再調査の依頼に応じた28戸のうち、連絡のつかない住戸、又は訪問調査許可の住戸を除く、計23戸への訪問調査を実施した。調査内容は、住戸内の家具配置を実測し、居住者自らによる改修や生活行為についてヒアリングを行なった。

調査対象の全23戸における住戸型は、「一室一庁」が6戸27%、「二室一庁」が12戸52%、「三室」が3戸13%、「三室一庁」が2戸9%となっている。全団地での住戸型比率は順に25%、55%、7%、7%で、近い数値を示しているため、サンプリングとして妥当性があると判断した。

4.1 訪問調査対象住戸の概要

住戸の所有形態はすべて個人所有（持ち家）であり、21戸が建替え前から居住してきた戻り居住世帯、2戸が自ら住宅を選択・購入した非戻り居住世帯である。居住者は合計69人であり、そのうち男性が35人、女性が34人でほぼ同じ割合を占めている。

世帯構成・居住者年齢と住戸型・1人当り居住面積・居住階の関係を表4に示す。世帯構成については、「夫妻」「核家族」「三世代以上」「単身」「二世代」「片親」の順である。居住者年齢については、60歳以上が過半数である。

住戸型でみると、「夫妻」「核家族」が「一室一庁」と「二室一庁」、「三世代以上」が「二室一庁」と「三室」に居住する割合が高い。また、居住者年齢では、60歳以上で「二室一庁」の割合が高いが、各住戸型に居住者がいる。

1人当り居住面積でみると、1人当り16㎡から20㎡が最も多い。瀋陽市内における2010年の1人当り居住面積30.91㎡^{2註12)}に対して、一人当り居住面積が30㎡以上の住戸は、「単身」と「夫妻」の少人数世帯となり、15㎡以下の住戸は、「三世代以上」の多人数世帯に見られる。調査対象住戸では、世帯人数が3人以上の場合は全て平均より下回っているため、住戸面積に関わらず、世帯人数が多くなるにつれ、一人当り居住面積が狭くなる。

居住階をみると、調査協力が得られなかった7階を除いて、各年齢の居住者が各階に分散している。60歳以上の高齢者が5階や6階の高層階にも入居していることが分かる。

表4 世帯構成・居住者年齢からみた住戸型・1人当り居住面積・居住階

		件数	割合	住戸型				1人当り居住面積 (㎡)						居住階					
				一室一庁	二室一庁	三室	三室一庁	～10	11～15	16～20	26～30	31～35	36～40	1F	2F	3F	4F	5F	6F
世帯構成	単身	2	9%	2									2						2
	片親	1	4%	1						1									1
	夫妻	8	34%	2	5		1			2	3	3		3		1	2		2
	核家族	5	22%	1	4				1	4				1	2			2	
	二世代	2	9%			1	1			2				2					
	三世代以上	5	22%		3	2		1	3	1						2	1	1	1
居住者年齢	小計	23	100%	6	12	3	2	1	4	10	3	3	2	6	2	3	3	3	6
	20歳未満	5	7%	2	3				2	3				1		1	1	1	1
	20歳代	9	13%	1	3	3	2	2	3	3			1	2	1	2		2	2
	30歳代	8	8%	3	3	2			4	4				2		2		3	1
	40歳代	7	7%		5	2			2	5				2	3				2
	50歳代	5	7%		2	3		2	2	1						3		2	
	60歳代以上	35	51%	5	19	7	4	1	7	14	6	6	1	10	2	6	6	3	8
	小計	69	100%	11	35	17	6	5	20	30	6	6	2	17	6	14	7	11	14

4.2 改修実態の分析

建替え時のプランと比べて、主に壁部分の改修によって空間が変更されているものについて分析する。調査対象全23戸について、世帯人数と住戸型の関係にもとづき配置し、住戸の改修実態を以下の(1)～(6)の6分類に整理して図6に示す。加えて、床仕上げと家具ユニット付けについては(7)としてその特徴を述べる。

(1) 寝室の改修

寝室に関わる改修が10事例で全23戸の43%にみられる。仕切り壁の移動による寝室規模の縮小が二室一厅において3事例[No. 12][No. 13][No. 18]、仕切り壁を全面サッシ付のガラスにして、寝室を半開放したものが二室一厅において3事例[No. 13][No. 14][No. 18]である。これらは、庁への採光も考慮されている。

寝室とバルコニーを一体化し、寝室規模を拡張したものが4事例あり、二室一厅の[No. 10]、三室の[No. 21][No. 22][No. 23]にみられ、それらはいずれも南側寝室にバルコニーを持つ住戸である。寝室を削減し、庁や厨房と一体化させ、オープン空間として改修したものが3事例、三室の[No. 19]、三室一厅[No. 22][No. 23]である。一室一厅の寝室は全面耐力壁であるため、以上のような改修は見られない。

(2) 庁の改修

庁に関わる改修は計9事例で、全調査対象の39%にみられる。仕切り壁の取り外しによって、寝室と一体化したものが三室一厅において2事例[No. 19][No. 20]で、全体の9%である。一体化によって、開放的な空間が生み出すが、三室一厅は二室一厅になって、寝室が減っている。

庁と厨房と連続させ、一体化した事例が7事例で30%である。一室一厅において4事例[No. 1][No. 2][No. 4][No. 6]、二室一厅において3事例[No. 10][No. 11][No. 13]がある。なお、庁を持たない住戸型の三室はこの分類から除く。

(3) 便所の改修

便所に関わる改修が8事例、35%である。規模の拡大が二室一厅の[No. 11][No. 12][No. 13]で、規模縮小が二室一厅の[No. 8]、三室の[No. 21]で、浴室部分を増築したものが二室一厅の[No. 10]である。

風水の視点から便所位置が庁から厨房側に移動した事例が二室一厅の[No. 14][No. 18]、便所開口部の向きを寝室側より逆方面のバルコニー側へと変更した事例が三室の[No. 19]である。

また、全23事例のうち、湯沸かし器が整備されたことにより、便所スペースにシャワーを併設している事例が22事例、96%である。近所の公衆浴場で年間定期券を購入し利用しているため、湯沸かし器を設置していない事例が二室一厅の[No. 15]である。

(4) 厨房・バルコニーの連続

厨房とバルコニーとの間の壁を取り外して、その間にある段差を削除し、床を平準化にすることによって、厨房とバルコニーという異なる空間を連続させている事例が5事例、二室一厅の[No. 10][No. 11][No. 14][No. 18]、三室一厅の[No. 22]、全調査事例の22%である。これらの事例の改修目的は、いずれも室内空間の拡張や動線の利便性を高めることであった。

(5) ホール・厨房の一体化

玄関ホールと厨房との間の仕切り壁を取り外すことによってオープンな空間を生み出したものが、三室において[No. 20][No. 21]の

2事例である。改修した空間を食事室や物置として使用されている。

(6) バルコニーの室内化と厨房化

全ての調査対象住戸で、バルコニーにサッシとガラス窓を取り付けることによって、バルコニーが室内空間として使われている。そのうち、ガラス窓の外側にフェンスを設置したものが7事例で34%、いずれも低層階の住戸が防犯を目的とした改修手法である^{注13)}。これに対して、フェンスの無いものが16事例で69%あり、いずれも3階以上の中高層階住戸である。これらの改修の多くが建替えられた直後、新たに入居する際に行われている。

室内化されたバルコニーは、更に調理スペースとして利用されている事例をバルコニー厨房化として分類すると、ガスコンロをバルコニーへ移動し、バルコニーで調理を行っているものが19事例で、全調査対象の83%である。ガスコンロの移動とともに、流し台をバルコニーへと移動した事例が計6事例、一室一厅の[No. 4]、二室一厅の[No. 10][No. 14]、三室の[No. 19][No. 20][No. 21]で、全調査対象の26%である。バルコニー厨房化をした事例のうち、1996年の入居時に、ガスの配管の再整備が行なわれた事例が多くみられる。これは、住宅内にはレンジフードの通気風道が設けられていないため、バルコニーの室内化に伴い、排気口を確保するため、コンロをバルコニーに設置していることが一つの要因である。

(7) 床仕上げと家具ユニット付け

プランに関わる改修の他に、床仕上げの張替えと家具ユニットの設置が挙げられる。床仕上げは、全23事例のうち、21事例91%でみられる。そのうち、寝室は全てフローリング仕上げとなっている。庁では、フローリング仕上げが12事例、全体の43%を占めている。そのうち、タイル仕上げが11事例、全体の39%である。また、厨房・便所・バルコニーでは、すべてがタイル床仕上げである。

壁に家具ユニットを設置したのは17事例、74%である。その中で、寝室における収納ユニット設置が一室一厅で2事例[No. 2][No. 6]、二室一厅で5事例[No. 8][No. 9][No. 10][No. 13][No. 17]、三室で2事例[No. 19][No. 20]の計9事例、39%である。

庁における壁ユニット設置が二室一厅で3事例[No. 10][No. 14][No. 18]と三室で事例[No. 19]、計4事例で全体の17%である。また、建設時の厨房におけるコンロ台ユニット設置が、一室一厅で[No. 6]、二室一厅で[No. 7][No. 8][No. 9][No. 11][No. 12][No. 13][No. 15][No. 16][No. 17][No. 18]、三室一厅で[No. 22][No. 23]で計13事例、全体の57%である。そのうち、調理台として使用されているものは二室一厅において、4事例[No. 10][No. 11][No. 12][No. 18]である。

以上の改修実態より、プランに関わる改修のあったものが15事例、全体の約7割である。その中で、特に、三室、三室一厅において、全事例がプラン変更されており、室数が多いこともあって、改修の多岐が渡っていることが伺える。

また、住戸型に関わらず、庁と厨房に関わる改修が多い。一室一厅では庁と厨房の一体化、寝室を2室以上持つ住戸型では、寝室と庁の一体化、バルコニーの室内化かつ厨房化より住戸内空間を拡張するという傾向がみられた。一方で、寝室が多い三室や三室一厅では、寝室をなくし、庁と一体化する傾向がみられた。

4.3 世帯構成と住まい方の変化

以上の調査結果から、住戸型によってある一定の改修傾向が見出せたが、具体的な生活実態より本質的な課題を理解するため、戻り

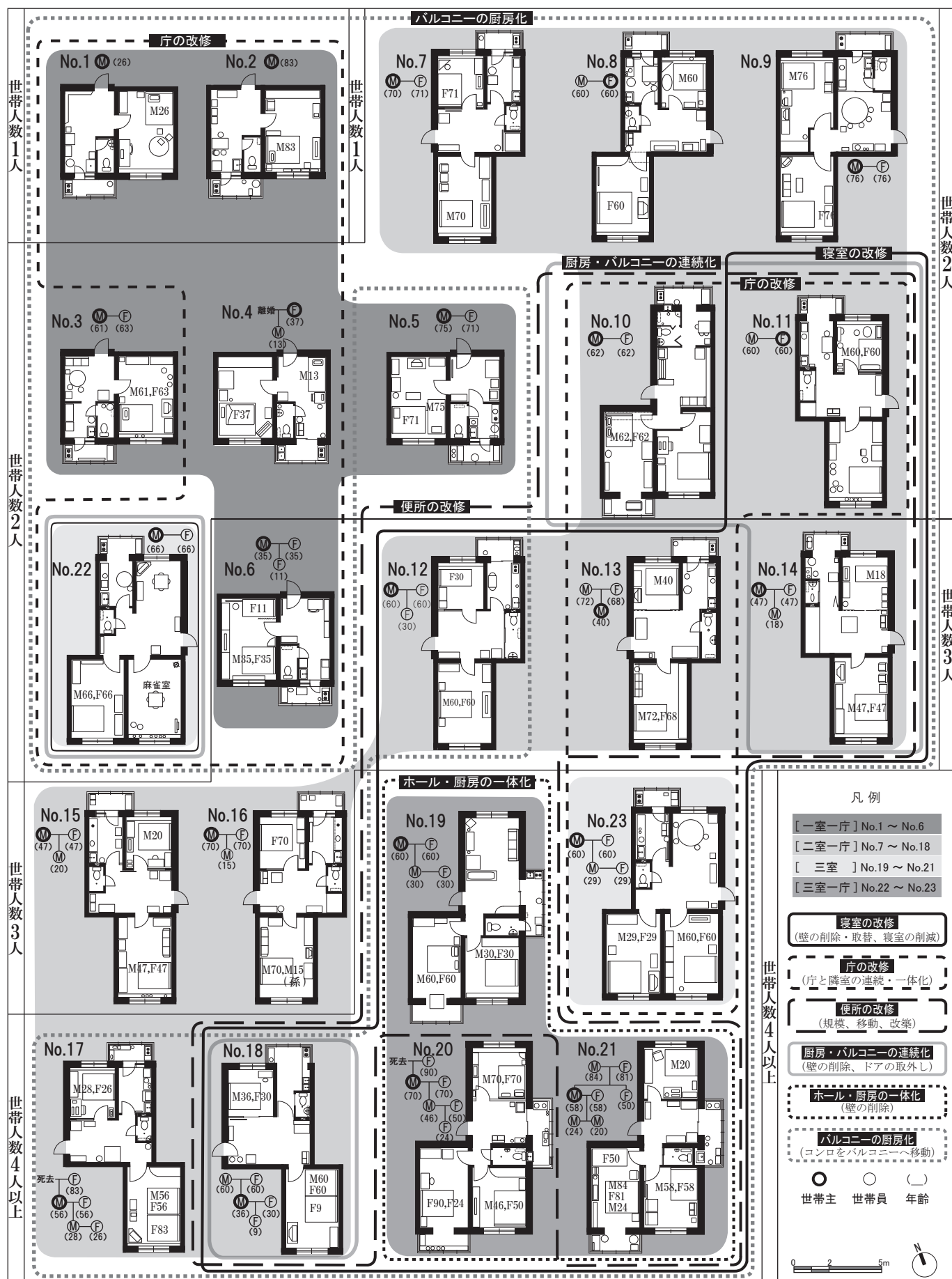


図 6 訪問調査対象住戸の改修実態図 S=1:300

居住と非戻り居住における入居時の条件の違いと世帯構成の変化に着目することで、当該社宅団地の抱える課題の特徴を明確にする。ここでは、中古住宅として新規購入した非戻り居住世帯が2事例〔No. 4〕〔No. 18〕と、社宅分配システムによって配給された戻り居住世帯のうち、唯一世帯人数が増加した〔No. 17〕、および世帯人数が最も減少した〔No. 22〕を取り上げ、入居時から現在にかけての世帯構成員の変化に伴う住まい方や改修の実態を分析する（図7）。

（1）社宅分配と世帯構成の変化

「No. 17」世帯構成の拡大

二室一庁の〔No. 17〕では、戻り居住で、1996年入居時は、夫妻（夫が世帯主）・子（長男）・夫の母の三世代であったが、2009年、子の結婚によって、世帯人数が4人から5人となった。夫妻とも機車車輛工場の従業員であったが、2006年に解雇され、現在はアルバイトをしている。

社宅分配システムでは、入居当時14歳未満の子が世帯員として計算されないため、子は世帯人数に入っておらず、二室一庁が供給された。家庭の経済力がある世帯は追加床面積の要求もできるが、本事例では、追加なしの社宅分配のままの住戸である。

住まい方をみると、南側の寝室は、ダブルベットを二つ並べ、夫の母（83歳）と夫妻（56歳、56歳）が同室で就寝している。北側の寝室は若い子夫妻（28歳、26歳）が利用している。庁は主に食事室や通路として使われている。食事する時、家族全員が庁で行うが、各々でライフスタイルが異なるため、食事時間がずれていることが多く、集まって食事することが少ない。各寝室にて、夫の母と夫妻はテレビ鑑賞、子夫妻はパソコンが主な時間の過ごし方であるが、高齢である夫の母は階段昇降が不便であるため、一日中ほとんど室内にあり、掃除や料理をしている。接客では庁を使用せず、各寝室へ通しているが、親戚が集まる際や家族全員の団欒は主に南側の寝室を使用する。

住戸内の改修については、間取りの変化はないが、子の結婚を機にガスコンロをバルコニーへと移動し、レンジフードを取り付け、窓から直接外部へ排気するというバルコニーの厨房化改修が行われた。改修の理由は、世帯人数が増えたことにより洗面や洗濯と調理を別にしたいということと、また、他の住戸のバルコニー改修例をみて、油や煙を直接外部への排気ができることから調理室が清潔に保てると考えたためである。このように、バルコニーを厨房にしたことにより、元々の調理空間が洗面・洗濯や物干しなど、家事室として使用されている。

平面プランについて、現在の1人当りの居住面積が8.77㎡で、狭小であることが問題となっている。世帯主は、将来的に母が亡くなれば、子夫妻を南側寝室に移し、部屋を交換する予定である。しかし将来、子夫妻に子どもができた場合、多世代同居の住居としては更に狭小化することが予想できる。

「No. 22」世帯構成の縮小

三室一庁の〔No. 22〕は、社宅分配システムにより供給された戻り居住世帯で、居住者が66歳の高齢夫妻である。夫妻とも機車車輛工場の従業員で、現在は退職している。1996年入居時は夫妻（夫が世帯主）、子（長男・次男）、夫の親夫妻の三世代であった。本事例では、社宅プランのうち最も広い76㎡の三室一庁を配分された。現在では、親夫妻の逝去と子どもたちの結婚に伴う別居によって、世帯人数が

6人から2人に減少した。

住まい方をみると、親夫妻が健在の時は北側寝室、夫妻と子2人が南側の2つの寝室にそれぞれ就寝していた。入居してから間もなく、親夫妻が相次いで亡くなったことを機に、北側寝室と庁を一体化する改修工事を行った。この改修は、家族全員の食事スペースや団欒スペースを確保すること、風水を考慮して親夫妻との死別から気分転換をはかることが主な要因である。その後、2005年までに子2人がいずれも結婚し、別居したため、世帯構成が夫妻となって、子の寝室が空き部屋となった。現在、夫妻は同室で就寝しており、子世帯は帰省時に空き部屋を使用している。

住宅内では、夫妻とも庁でテレビを見たり、近隣住民と麻雀をしたりすることが中心になっている。食事は、夫妻のみの場合、厨房の食卓を使用しているが、来客があると、折畳みテーブルを一体化した庁部分に開いて使用する。

接客は、ほとんどが庁で行なわれているが、来客が親しい人の場合は寝室でベッドに座りながら会話するといったように、相手との関係によって公的空間である庁か私的空間である寝室かを使い分けしている。

また、庁と南側個室に麻雀卓が置かれていて、近隣住民や友人を招き、有料麻雀室として利用することを想定して設置しているが、現時点では有料で利用しに来る人は少ない。入居時と比べ世帯人数が減少したことで余剰面積が生まれ、その有効活用を工夫しているが、経済的な利益は得られず、実際には空き部屋となっている。

（2）中古入居と世帯構成の変化

「No. 4」少人数世帯の非戻り居住

一室一庁の〔No. 4〕は、非戻り居住世帯であり、居住者は37歳の母親（世帯主）と13歳の子（長男）である。2004年、母親が離婚を機に、中古の持ち家として購入している。当時、同じような立地や間取りの中古住宅の中で、最も価格の安い14万元台であったため、購入に至った。

現在までに世帯人数の変化はないが、入居当時、子が6歳であったため、母親との同室就寝でも問題がなかったが、現在は子の成長に伴い、母親と別室就寝するようになった。部屋数が足りないため、子は庁の出入口のすぐ近くにシングルベットを置き就寝している。食事については、庁の折畳み式テーブルを使用しており、子の勉強机も兼ねている。来客時は別の折畳み式のテーブルを用い、子のベッドに座りながら食事をする。母親は寝室で主にテレビを見ており、子は多くの時間、庁を中心に勉強したり遊んだりする。接客は子の友人が庁で行なわれ、その他の来客は母親の寝室へ通し、ベッドやソファに座りながら会話する。

室内の改修については、購入前に、床の張り替えとコンロが既に移動されていた。入居時に庁と厨房を連続させ、コンロと流し台をバルコニーへ移動し、バルコニーを厨房化した。また、床を張り替え、寝室収納ユニットを取り付ける等の工事を行った。室内空間をより広く使うための改修である。

母親は、現時点では子の年齢が小さいためさほど狭さを感じていない。しかし、子の成長に伴いプライバシー空間の要求が強まること、また、子が世帯を持って住み続けるための面積が確保できていないことが、今後将来の課題となると予想される。

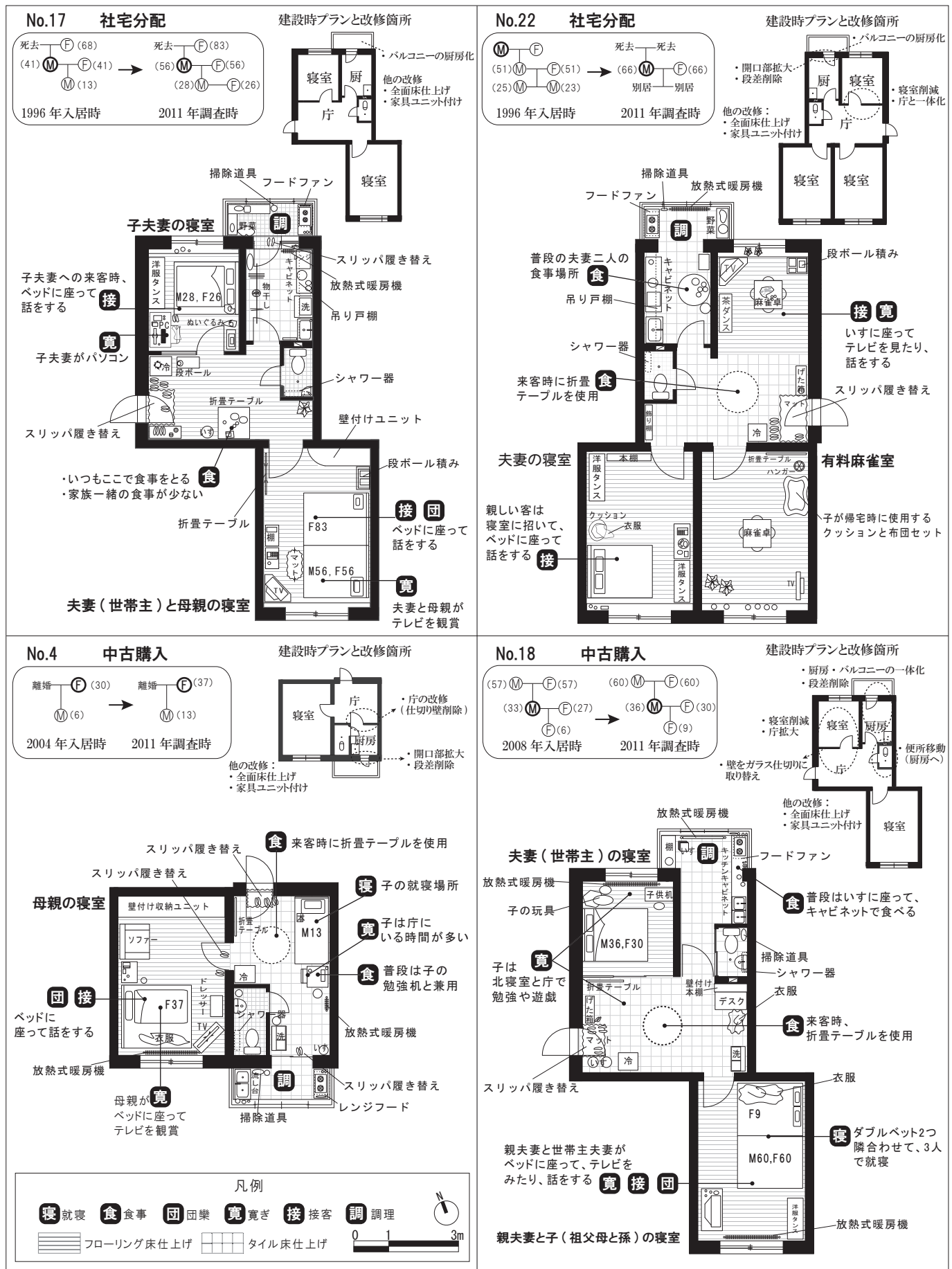


図7 世帯構成変化に伴う住まい方の事例 S=1:150

「No. 18」多人数世帯の非戻り居住

二室一庁〔No. 18〕は、非戻り居住であり、夫妻（36歳、30歳、夫が世帯主）、子（長女、9歳）、夫の親夫妻（60歳、60歳）の三世代同居である。2008年に中古住宅として26万元台で購入した。居住者たちは、元々郊外に居住していたが、当該団地に近い野菜市場で小販売業を始めることをきっかけに引越した。仕事場と近い立地や値段の条件が合ったことが購入の動機である。

入居から現在まで世帯人数の変化はなく、1人当り居住面積が8.77㎡と狭小である。世帯主の妻は、5人に対して居室数が少ないが、家庭の経済状況や両親が高齢であること、子がいずれ嫁ぐことを想定すると、この中古住宅の購入は正解だったと考えている。

改修については、入居前からバルコニーが厨房化されていた。入居後しばらく経った2010年に、室内空間の見た目や使いやすさを重視し、バルコニーと厨房との間の段差や壁を取払い、キャビネット付きガスレンジを導入した。また、便所を厨房側に移動させ、寝室と庁の間の壁をガラス壁化し、より庁空間を拡張し、圧迫感の解消を実現した。しかし、改修の目的は達成したが、便所兼シャワー室が小さいので、使いづらいという問題も発生している。

住まい方については、親夫妻と子が南側の寝室、世帯主夫妻が北側の寝室を利用している。食事はいつも厨房で、キッチンキャビネットの前に椅子を並べるが、来客時は、折り畳みテーブルを庁で用いる。接客と家族団欒は、全員が南側の寝室に集まり、ベッドに座りながら、テレビを見たり会話をしている。

家族経営の生業のため、世帯員のライフスタイルが一致しており、昼間は家にほとんどいない。子は放課後に、夫妻の寝室（北側）で過ごす。ここには、子ども用の勉強机や遊び道具が置かれており、将来的には子ども部屋として利用する予定である。

このように、本事例は世帯人数が多いものの、将来的な世帯構成員の変化を見越した住宅購入と改修が行われている。

以上の4事例より、社宅分配によって供給された住戸では、〔No. 17〕のような世帯人数の増加による居室不足の事例の一方で、空き部屋を抱える〔No. 22〕のような事例もあるなど、継続的な居住への配慮が当時の社宅分配システムに組み込まれていないことが明らかとなった。

居住者自らの意志で中古住宅として購入した住戸では、立地条件や経済的側面においてシングルマザーである〔No. 4〕のように現代的な世帯の受け皿として機能していることが評価できるが、将来的な世帯構成変化の見通しが必ずしも意識されているわけではない。一方〔No. 18〕では、その点が明確に意識されており、現時点では世帯人数に対する居住面積が狭小していることも大きな問題として捉えられておらず、積極的な住宅改修が行われている。居住者自らが将来の見通しを持って、柔軟な住戸型の選択と住みこなしができる可能性も見出される。

5. おわりに

以上、中国の都市住宅制度改革を機として建替られた瀋陽の機車車輛工場従業員社宅における居住実態と住環境の課題を検討した。その結果から明らかになった課題を以下にまとめる。

(1) 都市住宅制度改革の初期における住宅建設上におけるプランニ

ング・整備の問題に対して、居住者が自ら改善できる範囲内での改修を行っている。しかし、個室確保の困難や空き部屋の出現、高齢者の階段昇降の不便等、多世代同居や世帯構成の変化に対応するには限界が生じている。

(2) 1996年に入居時の住宅分配システムでは、その時点での世帯状況にしか配慮しておらず、その後の急速な経済発展に伴うライフスタイルの変化や多様な世帯変化に対応できていないのが現状である。

(3) 中古住宅としては、経済的側面が主な購入理由となるものの、一定の居住ニーズに対応できているといえる。しかし、市場としての住宅の性能の改善は見込まれず、価格のみで判断されるようになると、継続的な居住に支障をきたす可能性が指摘される。

社宅分配システムによる住戸も、市場化によって中古住宅として転売が可能となっているが、従来の社宅団地の居住者は、職場としての工場と密接に関わるかたちで、就業や経済面、生活上の利便性からも中古住宅の売買が一般化し難い特性がある。そのため、団地内での住替えが居住ニーズとその変化に対応する方策の一つとして考えられる。しかし、社宅が持ち家へ転換される前は、企業管理状態であり、社宅の運営に関して企業側が権利をもっていた。さらに、住戸交換（社宅地内での住替え）は金銭や所有権の変化が発生しないため、従業員間で互いに住宅の交換が比較的容易にできたが、現在では、私有財産を交換することが困難である。今後は、居住者自らの住宅マネジメントに対する意識とそれを支える仕組みの整備が求められよう。

本研究は、平成22～23年度公益財団法人 三島海雲記念財団（大学院博士課程〈後期〉奨学金）の助成をうけて実施したものの一部である。

謝辞

本研究の調査実施にあたり、瀋陽「舍宅団地」の皆様、瀋陽機車車輛工場の職員住宅科、瀋陽「舍宅団地」居住委員会の方々には複数回に渡る調査において多大なる御協力を頂いた。ここに記して感謝の意を表したい。

注

注1) 中国の旧住宅制度では、国家の投資のもとで企業事業機関により建設、管理された住宅を特別低価格で都市労働者に供給していた。改革開放後、膨大な住宅建設や修繕が、国家の財政だけでは担えなくなった。また、住宅の世代継続利用、職業階層により住宅分配の不公平が生じるなどの問題があった。このような背景より、「都市住宅制度改革」（城镇住房制度改革，中国語）が1979年から開始された。住宅制度改革の主な内容は、住宅の福祉実物供給の廃止、住宅維持管理の事業化、住宅市場の形成である。住宅制度改革は5つの段階に分けられており、1979～1985年の試行段階、1986～1990年には公有住宅家賃値上げが実施され、1991～1993年には、家賃調整と制度改革試行が始まった。1994～1998年には、本格的に全国で実施され、1998年から現在に至り、住宅配給貨幣化（商品住宅化）が実施されている²⁰⁾。住民の融資による住宅建設の加速化や、国有企業改革の一環にも繋がっている¹⁾。

注2) 社宅の払い下げ金額は、政府から安価な土地価格の設定や一部税金の減免といった優遇があるため、同じ規格の分譲住宅の市場価格より安くなる⁶⁾。

注3) 中国では、1978年の改革開放以来、市場経済体制への移行が試みられ、1992年より社会主義市場経済体制のもと、更に経済改革が押し進めら

れた。住宅制度改革は、住宅関連産業の振興と内需を拡大し、経済成長の支柱とすること、職業・就業場所選択の実質的自由を拡大し、労働力の流動化など労働力市場の成熟をはかることを主な目的としており、経済改革及び国有企業改革の重要な一環と位置付けられる¹⁾。そのため、改革以前のような政府による住宅の実物分配や整備、維持管理は行われなくなり、住宅商品化へと移行している。

- 注 4) 「庁」は、大きな部屋、広間、ホールと日本語訳されている²²⁾。また、入口に近い公的空間・通路空間を「庁」という。1970 年代末頃から、庁が中国の都市住宅に取り入れられることによって、住宅の呼び方が〇室〇庁に変化してきた¹²⁾。
- 注 5) 戻り居住とは、建替え前の社宅団地「小舎宅」に居住していた住戸で、建替え後、この団地に戻って入居することである。また、非戻り居住は、戻り居住以外の住戸を指す。平屋から 7 階建てへの建替えによって、住戸数が大幅に増加しているため、その余剰住戸へ新規に入居することが可能となった¹⁹⁾。
- 注 6) 中国において、一般的に 0 ～ 14 歳は少年として被扶養者、15 ～ 64 歳は労働能力のある成年、65 歳以上は老年として各種の法制度が整備されている。建設当時、実施されていた『动迁戸回迁安置戸型规范』（和訳：建替えにおける戻り居住の住戸型分配規範）瀋陽市房产管理局瀋房字（1988）155 号において、14 歳未満の子どもが親および親族と同室就寝することを許可されていることを根拠として、世帯人数に対する部屋数や面積の算出において、1 人分として換算されていない。
- 注 7) 相互住替え世帯とは、非戻り居住の一部で、同一企業の別の団地（社宅地内の小舎宅を除く 11 団地）に居住していたが、建替えられた「小舎宅」への戻り居住資格のある住戸（上記の注 5）と住宅を交換した住戸である。住宅交換の際に、新旧住宅の差額を支払うため、建替え住戸の居住者が一定の金銭的利益を得ることができる¹⁹⁾。
- 注 8) 単純住替え世帯とは、非戻り居住の一部で、同一企業の従業員や、社宅地内の別の団地から移転してくる住戸のことである。住宅交換は発生せず、単純に新しく住戸に入居する。同一企業の従業員や関係者であることから、一般市場価格よりも安価で購入できる¹⁹⁾。瀋陽市統計データにより当時の住宅の市場価格は 1669.8/㎡で、戻り居住世帯が市場価格の約 15% で、相互住替え世帯は約 21% で、単純住替え世帯は約 40% で購入できる。
- 注 9) 居住階の価格差について、中国の中高層集合住宅では一般的に日照や階段昇降などの理由より、中央階が最も好まれる。価格も中央階を最も高く設定し、上下に減少することが多い²⁰⁾。
- 注 10) 社宅建替えの共同負担の内容として、国が住宅の敷地を無償で企業に提供するとともに、建設に係る諸税金を減免する。工場および入居者は建替え工事の諸費用を負担する。「小舎宅」建替え総建設費の 6600 万元（当時のレートで約 75,240 万日本円）のうち、約三分の二は居住者の融資によるものであった²³⁾。建替えられた時点では、社宅は国に所有権のある公的資産であり、居住者は社宅使用権のみを有していた¹⁹⁾。
- 注 11) 住宅科では、社宅の修繕・建設計画・社宅地暖房の維持管理・社宅の住替え調整など従業員社宅に関する全般の業務を行っている。
- 注 12) 瀋陽市内の一人当り居住面積では、「小舎宅」が建替えられる時点において 7.22 ㎡、2009 年では 30.91 ㎡となっている^{24, 25)}。
- 注 13) 2011 年 12 月時点では、中国の法律や行政規定において、居住者による自主的なバルコニー改修および改修手法についての明確な規定がない。バルコニーに関する改修の厳禁も見当たらない。しかし、近年、新築物件を購入する際に、バルコニーを含む室内改修・裝修に関して、居住者とディベローパーが独自の契約を結ぶことが多い。本調査事例では、このような契約は存在しない。

参考文献

- 1) 井手啓二：中国都市住宅制度改革－国有企業改革，市場経済化の一側面，関西大学商学論集，第 47 巻 2・3 合併号，pp. 39 ～ 54, 2002. 8
- 2) 陈眉舞：中国城市居住区更新：文献综述和未来策略，城市问题，第 108 卷，北京市社会科学院，pp. 43 ～ 47, 2004. 4
- 3) 田野：转型期中国城市不同阶层混合居住研究，中国建筑工业出版社，pp. 35 ～ 37, 2008. 1
- 4) 韩毅：旧住宅区更新改造模式的探讨，安徽建筑，安徽省建筑科学研究设计院，安徽土木建筑学会，pp. 10 ～ 13, 2005. 12
- 5) 張杰：从悖论走向创新－产权制度视野下的旧城更新研究，中国建筑工业出版社，2010. 5

- 6) 白英華，西山徳明：中国都市部における住宅制度改革に関する研究，日本建築学会計画系論文集，第 521 号，pp. 253 ～ 260, 1999. 7
- 7) 鞏從容，菊地成朋：中国の都市住宅制度改革に伴う住宅管理体制の変化に関する研究，日本建築学会計画系論文集，第 573 号，pp. 9 ～ 15, 2003. 11
- 8) 楊秋麗：中国国有大型工業企業における住宅制度改革の一考察－吉化集团公司の事例を中心に，立命館経営学，第 43 巻第 4 号，pp. 85 ～ 101, 2004. 11
- 9) 曹文燕，長澤泰，山下哲郎：天津市中層集合住宅に住む高齢者の生活様態とその特性－中国都市部の高齢化に対応する集合住宅の建築計画的な研究，日本建築学会計画系論文集，第 490 号，pp. 73 ～ 81, 1996. 12
- 10) 周曉紅，吉田哲，宗本順三，周燕ミン：家装工事の特徴と居住者からみた実現度・満足度の研究－北京市の集合住宅における家装工事の研究，日本建築学会計画系論文集，第 579 号，pp. 1 ～ 6, 2004. 1
- 11) 王清：天津市の单元式住宅における住様式に関する研究－中国都市住宅における住様式の研究，日本建築学会計画系論文集，第 479 号，pp. 77 ～ 85, 1996. 1
- 12) 友清貴和：庁型住宅の発展過程と庁の役割－中国の都市住宅に関する研究，日本建築学会計画系論文集，第 458 号，pp. 53 ～ 61, 1994. 24
- 13) 上北恭史，谷村秀彦，渡辺俊：中国の集合住宅における食事空間の考察，日本建築学会計画系論文集，第 569 号，pp. 15 ～ 21, 2003. 7
- 14) 沈阳机车辆厂志編纂委員会：1987 年沈阳机车辆厂志，辽宁大学出版社，pp. 264 ～ 266, 1987
- 15) 張連宏：浅谈企业房改，职工情绪与职工经济承受能力的关系，住宅与房地产，中国房地产及住宅研究会，pp. 77 ～ 85, 1997. 2
- 16) 王希良，富建华：李荣琦的反弹琵琶，思想政治工作研究，1994 年第 7 期，中国职工思想工作研究会，pp. 40, 1994. 7
- 17) 沈阳机车辆厂：加大房改力度，精心解决职工安居问题，全国铁路住房工作会议资料，1996. 3
- 18) 沈阳机车辆厂年鉴編纂委員会：1996 年沈阳机车辆厂年鉴，沈阳机车辆厂厂办，pp. 58, pp. 213 ～ 215, 1997. 12
- 19) 沈阳机车辆厂年鉴編纂委員会：1995 年沈阳机车辆厂年鉴，沈阳机车辆厂厂史志办，pp. 203 ～ 205, 1996. 11
- 20) 马九统，姚中大：关于多层住宅房屋楼层差价的讨论，房地产评估，中国房地产及住宅研究会，pp. 19 ～ 28, 2005. 4
- 21) 王颖，杨贵庆：社会转型期的城市社区建设，中国建筑工业出版社，2009. 6
- 22) 愛知大学中日大辞典編纂処編，中日大辞典，大修館書店，1968. 2
- 23) 沈阳机车辆厂：我们是怎样取得当地政府支持，解决职工安居问题的，全国铁路住房工作会议资料，1999
- 24) 沈阳市统计局編，沈阳年鉴 2000，中国统计出版社，pp. 366, 2000. 8
- 25) 沈阳市统计局編，沈阳年鉴 2010，中国统计出版社，pp. 492, 2010. 8

（2011年10月10日原稿受理，2012年3月26日採用決定）