



Title	中国都市住宅制度改革により更新された社宅団地の居住者要求と住環境計画に関する研究〔論文内容及び審査の要旨〕
Author(s)	湯, 璐璐
Degree Grantor	北海道大学
Degree Name	博士(工学)
Dissertation Number	甲第11618号
Issue Date	2014-12-25
Doc URL	https://hdl.handle.net/2115/57723
Rights(URL)	https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/2.1/jp/
Type	doctoral thesis
File Information	Tang_LuLu_abstract.pdf, 論文内容の要旨



学 位 論 文 内 容 の 要 旨

博士の専攻分野の名称 博士（工学） 氏名 湯 璐 璐

学 位 論 文 題 名

中国都市住宅制度改革により更新された社宅団地の居住者要求と住環境計画に関する研究
(A Study of Residents' Demands and Living Environment Planning for the Company Residential
Complexes Rebuilt by the Urban Housing Reform System in China)

中国では 1990 年代までに、工業生産重視の社会背景のもと、社宅は都市住民の生活基盤として職と住が近接するかたちで整備され、都市住宅の 7 割以上を占めるまでになった。そのような中、1994 年に始まった都市住宅制度改革は、社宅の建設・取得・所有権・維持管理の面において、大きな転換をもたらした。これまで国や企業により建設・管理されていた既存の社宅は、居住者へ払い下げられ個人所有となった。つまり、社宅分配された住宅は、市場経済に流通することとなった。一方、都市住宅制度改革以降の約 20 年は、中国の急速な経済成長と都市開発の時代と重なっており、払い下げられた社宅は、近年新築された住宅と比較すると住宅性能を中心に質が大きく下回るものとなっている。これは単なる物理的な住環境における格差だけではなく、市民間での偏見や差別、不自然な棲み分け、偏ったコミュニティの形成など社会的な問題も伴っている。しかしながら、建物の一般的な耐用年数に達していない築 20 年程の社宅を建替えることは現実的ではなく、住民合意及び資金調達などの面で特に大きな困難がある。このように、都心部に大量に供給された社宅を優良な住宅ストックとして再構築・更新していくことは、今日の中国における都市住宅に関わる喫緊的課題であると指摘できる。

本研究は、中国の社宅団地の今日的な状況及びその居住実態を把握し、現在の住環境における問題点を実証的に分析することで、都市住宅の質の向上へ向けての実用的方策を見出すことを目的とした。具体的には、瀋陽市にある瀋陽機車車輛工場の社宅整備事業を調査対象とし、社宅更新のプロセス、都市住宅制度改革による社宅分配、その後の所有形態の変化を分析した。さらに、都市住宅制度改革の初期に更新された社宅団地を事例として、世帯構成やライフスタイルの変化に注目し、住まい方の実態及び世帯構成の変化に応じた住戸型の改修実態などを明らかにした。それらを踏まえ、社宅団地が抱える住環境の課題を分析し、今後のより良い都市住宅団地の形成へ向けての建築計画的改善策の提言を行った。

本論文は全 9 章で構成しており、各章の概要は以下の通りである。

第 1 章「序論」では、研究の目的と背景、既往研究について述べた。まず、大量の社宅が建設された社会的背景、1994 年に都市住宅制度改革が打ち出された経緯およびその影響について整理した。次に、研究の視点と対象について、1) 社宅の都市居住基盤としての重要性、2) 都市住宅制度改革による社宅の商品化、3) 瀋陽市の都市住宅の整備、4) 更新された瀋陽機車車輛工場の社宅、の 4 点を概説した。加えて、既往研究について社宅や住宅制度、都市居住更新、住環境に関する研究を概説し、本研究の位置づけとして、都市住宅制度改革による社宅団地の更新の実態やそれに伴う住環境の変化を分析し、今後の住環境計画を検討することを明示した。最後に、研究の構成と用語の定義について示した。

第 2 章では、1990 年代以前の社宅団地について概説した。まず、中国における 4 つの大規模な

工業地帯の形成と連動して社宅が整備されてきた経緯を述べた。その中で、中国建国前の満鉄社宅と、建国後の中国大企業社宅を例に挙げて紹介した。それらを踏まえて、「継続的居住」「都市民の身分証明」といった社宅の性質を示した。

第3章では、都市住宅制度改革及び瀋陽市の都市住宅について概説した。まず、従来の計画経済における住宅制度・政策を整理した。次に、経済改革開放による経済体制の変化の中で、企業は利潤追求の経営体制を構築し、企業から社宅を分離させるという改革を行なったことを述べた。さらに、本研究の対象都市である瀋陽市の都市史・都市計画・住宅計画を概説し、近年における都市住宅の整備内容及び居住環境について述べた。

第4章では、瀋陽機車車輛工場の社宅住区の形成について概説した。まず、瀋陽機車車輛工場の歴史を整理し、好立地に職住近接で開発されたことを述べた。次に、都市住宅制度改革を背景とした社宅更新のプロセスを整理した。最後に、社宅は現物分配から貨幣分配へと変化し、所有形態が国所有から個人所有になったことで、2003年より中古市場に流通し始めたことを示した。

第5章では、瀋陽機車車輛工場の社宅住区の中で、1995年に都市住宅制度改革の初期に「安居プロジェクト」で更新された社宅団地を研究対象として選定した。研究対象の団地が満鉄の労働者専用住宅として建設され、都市住宅制度改革により更新された経緯について整理した。そして、社宅団地の更新における計画手法を整理し、更新による社宅取得や所有形態について詳細を述べた。さらに、更新された社宅団地の物理的な居住性能が改善されたことを示した。

第6章では、居住者へのアンケートを用いて、社宅団地の現状、居住者の満足度と住環境への要望、将来の定住意向などについて分析した。まず、居住世帯全体の7割以上が既存住民による戻り居住であるが、8割が持ち家で、社宅が個人化された状況を把握した。次に、防犯や清掃など日常的な維持管理、高齢者対応施設の設置や住民活動などへの居住者の要望について分析した。さらに、定住意向がある世帯は全体の6割にのぼり、居住者は立地の良さと知り合いが多いことを高く評価している点を明らかにした。

第7章では、住戸への訪問調査を用いて、住戸型ごとの改修実態及び住まい方を分析した。まず、住戸型の改修において、非私室空間の拡張及び住宅風水への配慮、バルコニーの厨房化などがみられた。次に、住まい方に着目すると、世帯人数や構成に応じた個室確保の困難や空き部屋の出現がみられた。それらを踏まえ、住宅建設上における計画・整備の問題と世帯構成の変化に対し、居住者による自力改修に頼らざるを得ない状況とその限界を指摘した。最後に、第6章との関連からみた課題として、世帯構成変化への対応、非私室空間の不足、居住者の高齢化の3点を提示した。

第8章では、社宅団地の住環境における課題を考察し、建築計画的改善策を提言した。本研究より総合的に導かれた課題は、住宅取得については、1) 社宅分配は現在の多様な世帯変化に対応できていないこと、2) 中古住宅としては経済的側面が評価されていること。物理的環境については、1) 住戸内では部屋数の不適合、住棟では高齢者の階段昇降が不便であること、2) 多世代同居やライフスタイルの変化に対応する住戸型改修は住環境改善に限界があること。維持管理については、1) 防犯や清掃などの日常的な維持管理の改善要望があること、2) 高齢者施設や住民活動への支援要望があること、である。これらの課題に対して、短期的な改善策として社宅住区内での住み替えを提案し、長期的な改善策として住宅・住棟の建築計画の要点と建替・改修に関する補助制度政策を提案した。

第9章では、各章の概要を説明し、今後の課題と展望について述べた。