



HOKKAIDO UNIVERSITY

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
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
DOI	https://doi.org/10.14943/doctoral.k11618
Doc URL	https://hdl.handle.net/2115/57724
Type	doctoral thesis
File Information	Tang_LuLu.pdf



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

湯 璐璐

Lulu TANG

指導教官：森 傑 教授

北海道大学大学院工学院
建築都市空間デザイン専攻
建築計画学研究室

目 次

第 1 章 序論	1
1-1 研究の目的	1
1-2 研究の背景	1
1-3 研究の視点と対象	3
1-3-1 中国の社宅団地への注目	3
1-3-2 都市住宅制度改革との関係	4
1-3-3 瀋陽市の都市居住との関係	5
1-3-4 旧南満州鉄道株式会社との関係	6
1-4 学術的研究背景	7
1-4-1 住宅制度改革に関する既往研究	7
1-4-2 社宅に関する既往研究	9
1-4-3 住宅更新に関する既往研究	11
1-4-4 居住環境に関する研究	13
1-4-5 本研究の位置づけ	14
1-5 研究方法	15
1-6 研究の構成	16
1-7 本論における用語	18
第 2 章 中国における社宅団地の俯瞰的歴史	21
2-1 本章の目的	21
2-2 工業地帯の分布及び企業の集中	21
2-3 社宅の形成及び管理運営	22
2-4 中国において有名な大規模社宅	23
2-4-1 建国前における満鉄社宅	23
2-4-2 建国後における企業社宅	25
2-5 社宅時代における社宅の特性	30
2-5-1 国による画一的建設計画	30
2-5-2 居住者の継続的使用権	30
第 3 章 都市住宅制度改革及び瀋陽の都市住宅	32
3-1 本章の目的	32
3-2 計画経済体制と従来の住宅制度	32
3-3 市場経済体制による都市住宅制度改革	33
3-3-1 企業経営と社宅改革	33
3-3-2 都市住宅制度改革の目的	34
3-3-3 都市住宅制度改革の内容	36
3-3-4 住宅商品化へ渡る住宅供給体制	39
3-4 都市住宅制度改革の試験都市としての瀋陽市	41
3-4-1 瀋陽市の概要	41
3-4-2 瀋陽の歴史変遷	43
3-4-3 瀋陽と満州国との関係	44

3-5 瀋陽における満州開発.....	45
3-5-1 満鉄時代の都市計画	45
3-5-2 満鉄時代の住宅計画	48
3-6 都市住宅制度改革による瀋陽都市住宅の近代化	48
3-6-1 都市住宅の更新及び供給	48
3-6-2 建築様式の近代化	51
3-6-3 住戸型の多様化	53
3-6-4 一人当たり居住面積の拡大	53
 第4章 瀋陽機車車輛工場社宅の変遷と更新.....	55
4-1 本章の目的	55
4-2 研究方法	55
4-3 瀋陽機車車輛工場及び社宅住区の概要.....	57
4-3-1 瀋陽機車車輛工場主な歴史	57
4-3-2 従業員規模	58
4-3-3 社宅住区規模	59
4-4 瀋陽機車車輛工場の社宅整備のプロセス	60
4-4-1 計画経済による社宅形成期（1925-1977）	60
4-4-2 経済改革開放による社宅建設加速期（1978-1985）	61
4-4-3 払い下げと貨幣分配による社宅更新模索期（1986-1994）	64
4-4-4 安居プロジェクトによる社宅の更新期（1995-2003）	66
4-5 社宅の分配及び所有形態.....	68
4-5-1 貨幣分配による社宅の配給制度	68
4-5-2 払い下げによる社宅の個人所有	70
4-5-3 社宅維持管理の事業化	70
 第5章 都市住宅制度改革による満鉄労働者社宅団地の更新	72
5-1 本章の目的	72
5-2 研究方法	72
5-3 調査対象の選定	72
5-4 満鉄労働者社宅団地の建替え.....	73
5-4-1 社宅団地の老朽化と狭小化	73
5-4-2 更新手法における安居プロジェクトと三者共同負担	75
5-4-3 更新による社宅分配制度の変化	76
5-5 更新された社宅団地の概況	78
5-5-1 住戸型と住棟の配置	78
5-5-2 団地施設の配置	80
 第6章 更新された社宅団地の現状及び居住意識	81
6-1 本章の目的	81

6-2 研究方法	81
6-3 団地住戸の基本情報	82
6-3-1 住戸属性と居住歴	82
6-3-2 社宅の所有形態	83
6-3-3 社住戸型と世帯人数との関係	83
6-3-4 社宅団地住戸の特徴	84
6-4 住戸内における生活状況	85
6-4-1 居室の利用状況	85
6-4-2 バルコニーの利用状況	86
6-4-3 家庭ごみの処理状況	86
6-4-4 ペットの飼育状況	87
6-4-5 インターネットの利用状況	87
6-4-6 住戸内のリフォーム状況	88
6-4-7 住戸内生活の特徴	88
6-5 社宅団地内の治安環境	89
6-5-1 住戸の盗難被害	89
6-5-2 車と自転車の保管及び盗難被害	90
6-5-3 社宅団地内の治安の問題	90
6-6 屋外空間の利用及び居住者間の付き合い	91
6-6-1 屋外空間の利用状況	91
6-6-2 居住者間の付き合い状況	91
6-6-3 社宅団地コミュニティの考察	92
6-7 社宅団地の利用満足度	92
6-7-1 団地全体に対する利用満足度	92
6-7-2 団地利用に関する自由記述	93
6-7-3 社宅に対する利用満足度	95
6-7-4 社宅利用に関する自由記述	95
6-8 居住者要求の分析	96
6-8-1 将来の定住意向	97
6-8-2 定住意向の理由	98
6-8-3 住環境改善に関する居住者要求	101
6-8-4 団地施設と住民活動への要望	101
6-9 定住意向と利用満足度との関係	103
6-9-1 定住意向による利用満足度	103
6-9-2 定住意向における自由記述	103
6-10 アンケートからみた社宅団地の現状と課題	106
 第7章 社宅の居住実態と住まい方の分析	 108
7-1 本章の目的と方法	108
7-2 訪問調査対象住戸の概要	109
7-2-1 住戸属性	109

7-2-2 居住者の基本情報	109
7-3 住戸内における改修実態の分析	113
7-3-1 リフォームと住戸型の改修	113
7-3-2 具体的な改修内容	113
7-3-3 世帯人数とプラン改修との関係	117
7-4 世帯構成による住まいの実態	117
7-4-1 世帯構成に変化がない住戸の住まい方	118
7-4-2 世帯構成に変化がある住戸の住まい方	118
7-5 住戸属性による住まい方の分析	146
7-5-1 社宅分配世帯における世帯拡大と縮小	150
7-5-2 中古購入世帯における多人数と少人数	150
7-6 居住実態と住まい方における現状と課題	151
7-7 第6章との関係からみた社宅の課題	152
 第8章 社宅における今日的課題と提言	 154
8-1 都市住宅制度改革による更新された社宅の現状	154
8-1-1 更新された社宅の規模	154
8-1-2 大規模な改修や再整備の可否	155
8-1-3 社宅及び都市居住の変化	155
8-2 都市住宅制度改革による更新された社宅の課題	155
8-2-1 住宅取得における課題	155
8-2-2 物理的環境における課題	156
8-2-4 維持管理とコミュニティにおける課題	156
8-2-5 定住意向に関する課題	156
8-3 居住環境の改善への提言	157
8-3-1 短期的な改善策	157
8-3-2 長期的な改善策	159
.....	
第9章 研究のまとめ	161
9-1 各章のまとめ	161
9-2 結論	161
 注釈	 166
参考文献	170
表リスト	170
図リスト	170
写真リスト	172
謝辞	173

第1章 序論

1-1 研究の目的

本研究は、中華人民共和国（以下、中国）における庶民の居住環境の基盤である旧・企業の従業員社宅（以下、社宅）に着目し、都市住宅制度改革^{注1)}が社宅に与えた影響を把握し、今日の社宅団地に置かれた現状及びその居住実態を明らかにするとともに、住環境における諸課題を分析し、今後のより良い都市型住宅団地の形成に向けて改善策を提言することを目的としている。

具体的には、まず中国の旧住宅制度における社宅事情の概説と事例紹介から社宅の特徴を整理し、経済体制の変化と企業経営の変化による社宅改革及び都市住宅制度改革の経緯を整理し、都市住宅制度改革の試験地である瀋陽市^{注2)}において、更新された社宅団地の特徴と都市型集合住宅団地の近代化について記述する。次に瀋陽市において、初めての都市住宅制度改革に沿って建替えられた社宅団地を研究対象に選定し、住宅の取得方法・所有形態・維持管理などの変化及び建替えによる物理的環境の変化などを明らかにする。次に社宅団地における住戸の基本情報・居住者の団地利用状況・団地への満足度・定住意向などについて明らかにし、団地の現状と居住環境における問題点を分析する。さらに、居住者による住宅内における住戸型の自主的改修を調査し、社宅の居住実態と住まい方を明らかにし、住戸内の居住環境における問題点を分析する。最後に全体を通して中国の社宅団地の更新と居住環境の現状における課題を明らかにし、居住環境の改善に向けてその解決策を論考する。

1-2 研究の背景

中国の旧経済体制は、1949年の建国初期から1978年まで毛沢東^{注3)}の指導の下での計画経済である。当時の都市住宅は、計画経済の中に含まれ、投資建設・配給及び維持管理などは、国の統一的な計画の下で、国営企業の設立や地方事業が行われた。1978年、「経済改革開放」と呼ばれる中国特有の社会主義市場経済体制が鄧小平^{注4)}の指導の下で導入された。

1978年まで、中国都市の公有住宅は都市住宅の74.8%を占めていた¹⁾。社会主義市場経済制度のもとで国営企業は経済利益を追求し、企業間の競争力を高めるために、企業が管理運営した福祉的性質を持つ社宅を、市場経済に切り替え、企業から切り離す

注1) 都市住宅制度改革：中国語では、「城镇住房制度改革」という。この改革は、中国の改革開放における市場経済に向けて、80年代頃から試みられ、1994年から全国範囲で本格的に実施された。第3章で詳述する。

注2) 瀋陽市 (SHENYANG)：中国遼寧省の省都で、重工業地帯や交通の要衝であることから東北部の重要な都市となっている。第3章で詳述する。

注3) 毛沢東 (1893～1976)：中国の政治家、思想家、戦略家で、初代中華人民共和国主席である。マルクス主義・ソ連型社会主義を中国社会に導入した。

注4) 鄧小平 (1904～1997)：中国の政治家で、毛沢東の死後、事実上の中華人民共和国の最高指導者となった。中国の改革開放を行い中国の経済成長を築いた。

1) 国務院住宅制度改革領導小組，国務院住宅制度改革研究会：中国住宅制度改革，北京改革出版社，1996.12，pp.608（中国語）

必要に迫られてきた。

そのため、1980年代から、社宅に関する新たな制度・政策が試行され始め、1994年8月に都市住宅制度改革が全国範囲で実施され、福祉的社宅制度は廃止されるようになった。この都市住宅制度改革によって、住宅及び社宅の建設事業・取得方法・所有形態・維持管理体制などにおける大きな変化が現れた。従来の国や企業による統一的な建設や管理・所有した社宅は、企業と切り離され、居住者に払い下げられた。つまり、「社宅分配」される福祉目的の住宅が市場化され、国民による比較的自由的な住宅取得スタイルへ転換された。

一方、経済改革開放による都市住宅制度改革からの約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いる。わずかの数年間で、都市においてより適切な住戸型と共用施設が完備された都市型集合住宅団地が建設された。都市住宅制度改革によって払い下げられた社宅は、近年開発された集合住宅と比較すると、共用施設の整備不良、建物や設備の老朽化、変化しててきたライフスタイルと住戸型とのすれ違いなどの問題が顕在化しており²⁾、住宅性能を中心に大きな差が見られる。しかし、都市住宅制度改革までの現物配給制から市場化され自由供給に切り替わったため、中国政府は基本的に以前のような住宅の供給と整備を放棄している。老朽した既存住宅では、改修の余地があっても、法律で規定された50年間の住宅使用年限^{注3)}に達していない点、修繕や建替えに至る所要資金の調達が困難な点、個人へ払い下げられた住宅を改修するに際し、各住戸の合意を確保し難い点などから考えると、近い将来の再整備が実現する可能性は非常に低い。払い下げられた社宅団地と近年に開発された住宅団地とは、単なる物理的な居住環境における格差だけではなく、所得格差の広がりによる都市居住環境の差異が大きいとも言える。このような都市における市民間での偏見や差別が引き起こされ、不自然な棲み分けが生じている。さらに都市に偏ったコミュニティの形成などの都市居住問題が深刻になっている^{4), 5)}。

このように、払い下げられた社宅の居住者に対して、継続的な居住環境を維持し、より実行的な居住機能の改善が求められている。また、都心部に大量に存在する既存社宅団地をいかに優良な住宅ストックとして再構築し、より安心安全な住環境が実現できるかが今日の中国の都市居住や都市住宅整備における喫緊的課題

2) 韓毅：旧住宅区更新改造模式的探討，安徽建筑，2005年05期，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（中国語）

3) 赵青：旧居住环境改造的前景，建筑学报，中国建筑学会，pp. 92～94, 2007. 11（中国語）

注5) 住宅使用年限：（中国語、住房耐久年限）。『民用建筑设计通则』による。一般的な建物の耐用年限を50年～100年、重要な建物や高層建築物の耐用年限は100年と定めている。

4) 陳眉舞：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（中国語）

5) 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，2008. 1, pp. 35～37, ISBN978-7-112-09579-7（中国語）

であると指摘できる。

1-3 研究の視点と対象

本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) 都市住宅制度改革初期に試験都市とされた瀋陽市における都市住宅の変化、4) 事例として取り上げた旧南満州鉄道株式会社（以下、満鉄）の労働者専用社宅、の4つに分けて概説する。

1-3-1 中国の社宅団地への注目

中国の都市住宅では、日本のような戸建て型の独立した住宅ではなく、集合住宅団地のような大規模な住宅団地が一般的であり、都市部において最も大量に建設されている。

毛沢東体制下の計画経済時代において、中国は旧ソ連を模倣し、工業建設を国の経済発展を重点と位置づけ、歩んできた。都市建設における住宅の開発と配給は、労働力を集中させ、コントロールを図るため、大規模な社宅団地が都心部に最も大量に建設された。当時の社宅は、国が所有権を有し、居住者には住宅の使用権と占有権しか与えなかったため、「公有住宅^{注6)}」とも広く呼ばれている。当時の社宅は、福祉の一環として都市民、あるいは企業の従業員とその家族に非常に低家賃で配給されていた。

まず社宅の産量について、1978年まで、中国都市の公有住宅は都市住宅の74.8%を占めている¹⁾。1994年の都市住宅制度改革後における住宅所有形態の変化について、中国社宅科学研究院のサンプリング調査⁶⁾の結果によって、既存社宅が都市住宅の大半を占めていることが分かる（図1-3-1）。公有住宅は1995年の都市住宅全体の56.75%から、2002年の15.57%へと縮小された。一方、私有住宅は1995年の42.57%から、2002年の79.91%へと拡大されたことが分かる⁶⁾。特に、2002年の時点で、払い下げ社宅が全体の61.43%を占め、公有住宅が全体の15.57%を占め、合わせて全体の77%が社宅であることから、中国の都市部に存在する社宅ストックがかなりの量を占めている。

次に社宅の居住者は、社会の中低層に当たる中低所得者である。居住者は一般的に同じ企業に所属しており、比較的似たライフスタイルを持っていて、居住者はお互いに知り合いであることが一般である。このことを受けて、社宅の住環境の現状と居住実態は、現在、中国全人口の8割以上を占めた中低所得者層が抱える住環境を反映すると指摘できる。そのため、社宅団地に注目すること

注6) 公有住宅：中国語では、「公産住房」であり、「公有住房」「国有住房」ともいう。政府や企業が都市民に低廉な賃金で提供する住宅である。

6) 中国社会科学院：城镇住房抽样调查结果，CHIPS 1995-2002（中国語）

で、中国の最も庶民的な居住環境、都市生活の基盤である社宅について把握できると考えられる。

1-3-2 都市住宅制度改革との関係

中国の社宅は経済改革開放の影響を受け、国営企業改革の一環として企業から離れ、本来社宅の持つ生活保障という性質の変化を余儀なくされた。特に、90年代からの都市住宅制度改革は、社宅が実物配給から貨幣配給へと転換され、所有権の払い下げによって、これまで使用権及び占有権のみを有していた社宅を居住者が私有することが認められるようになった。このような住宅の私有化に向けての個人所有住宅政策が次々と実施されてきて、社宅は、福祉配給・貨幣配給・払い下げという都市住宅制度改革の過程に沿って経過してきた。社宅においては、住宅が福利的な位置づけから商品的な位置づけへと変化し、公有住宅から私有住宅に至ったなどの特徴を持つといえる。

都市住宅制度が住宅の所有形態に与えた変化を図 1-3-1 で見ると、1995 年から 2002 年まで、私有住宅と払い下げ社宅を合わせて約 79.91% にまで上昇し、個人が所有権を持つ住宅は都市住宅のかなりの比率を占めていることが分かる⁶⁾。

また、1995 年公有住宅の中で、企業が管理運営する社宅が 46%、その他の公有住宅が 11% であり、私有住宅の中で、商品住宅が 31%、元私有住宅が 11% である⁷⁾。社宅は都市生活基盤とし

7) 中华人民共和国国家统计局：2005 年城镇房屋概况统计公报，2006.7（中国語）

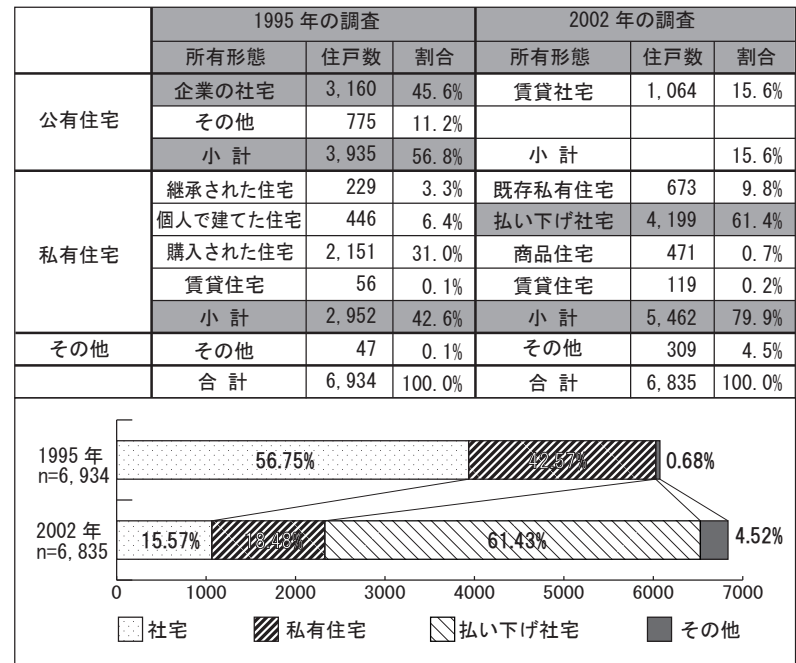


図 1-3-1 都市住宅の所有形態の構成
(中国社会科学院，城镇住房抽样调查结果（1995，2002 年）より作成）

て最も多くの労働者の生活を支えてきた。

従来、企業が全て維持管理を行っていた社宅は、現在、ほとんど個人所有のものとなっている。そのため、社宅の修繕管理、団地の日常清掃、住戸の暖房費用などは、企業がマネジメントするかたちから居住者に任せざるを得ない状況となってきた。

さらに、都市住宅制度改革では、住宅の所有形態が変化された以外に、中古住宅市場も形成された。社宅が消費品として市場に流通し、払い下げ当時より数倍の資産価値が形成されている。加えて、都心部における既存社宅が比較的良い立地に配置されることが多いため、近年では、中古住宅としての資産価値が上昇する一方である。

このように、社宅は都市住宅制度改革によって大きな影響を受けた。現在では、社宅団地の居住者は社宅時代の意識を根強く持ち続けながらも、社宅が一般住宅として私有財産であるという考え方が普及しており、人々の居住環境に関する意識が高まってきた。そのため、社宅の変遷における配給制度・所有形態・住まい方の変化などにおいて、都市住宅制度改革が様々な影響を与えたことが指摘できる。

1-3-3 瀋陽市の都市居住との関係

瀋陽市は、1930年代の満鉄時代から、奉天市という満州国の重要な都市として、工業企業が盛んでおり、郊外には多くの大工場が立ち並んでいた。中国建国後、工業生産重視の社会背景の中で、瀋陽市は、東北地方の重要な工業都市として、工業が盛んでおり、当時では、郊外には多くの大工場が立ち並んでいた。その後、1980年代までは、瀋陽市の工業が最も繁栄した時期であり、どの企業も大規模でかつ従業員数が膨大であった。そのため、瀋陽市の都市居住について、全国において企業社宅の整備が比較的発達していた。建国初期から80年代にかけて、大規模な社宅団地が瀋陽市の都心部において開発され、都市居住の基盤を支えていた。

都市住宅制度改革において、新たな制度内容を定めるために、1986年1月、中国の国務院による住宅制度改革指導グループ^{注7)}が成立し、各地方政府に直接住宅改革の方針が内容を指導するようになっている。当初は、瀋陽市・常州市・蚌埠市・煙台市・唐山市の五つの工業都市において、実験的に社宅の賃金値上げ・所有権の払い下げ・住居の貨幣分配などの実現を試みた。瀋陽市は、

注7) 国務院住宅制度改革指導グループ：
中国語では国務院住宅制度改革小組という。主な役割は、都市住宅制度改革の方針や内容を規定することである。

前述の都市住宅制度改革の初期、試験都市の一つとなっていることから、比較的早い時期から社宅払い下げや改革に基準した再整備事業などが始まった。

このような社宅が比較的早期に発達した瀋陽市に注目することで、中国の社宅全体における居住環境の変遷過程、都市住宅制度改革が社宅団地の更新と居住環境に与える影響、社宅の現状と抱えている課題などについて俯瞰的に把握できると考えられる。

1-3-4 旧南満州鉄道株式会社との関係

中国の社宅の歴史を探ると、主に建国前と建国後に分ける。即ち、建国前に国民党時代の労働者住宅区にあったものと、満州時代の南満州鉄道株式会社の社宅、及び建国初期の国営企業の社宅である。

1920年代から1940年代にかけて、瀋陽市は満州国が管轄する重要な都市として、先進的な都市計画と共に、各種の工業企業や公共事業が適正に開発された。特に満州を統制するための日本の特殊会社である旧・南満州鉄道株式会社（以下、満鉄）は、鉄道関連事業だけではなく、瀋陽駅前の大規模な満鉄附属地を計画し、製鉄、製糖、電力供給、病院、学校など極めて広い範囲に渡る事業も展開していた。現在でも、そこに従事していた人材は継続して雇用され、今日の瀋陽市の経済発展に繋がっている。

満鉄の住宅計画は、満鉄附属地の中に限らず、駅付近や鉄道沿線、各企業の周辺において、従業員社宅として整備されており、瀋陽市の都市開発や都市居住基盤を支える力となった。これらの社宅は長い年代に渡って、少数の満鉄の管理職が居住していた戸建社宅は近代遺産として保存され継続してきたが、大半の一般満鉄社員や労働者が居住していた比較的建設基準が低い社宅は、瀋陽市の近代都市発展によって更新された。しかし、更新された社宅において、戻って居住し続ける旧満鉄社宅の既存住民が数多く存在している。

本研究の調査対象は、このような更新された大規模な旧・満鉄労働者専用社宅である。この社宅は、中国建国後から鉄道関連企業である瀋陽機車車輛工場^{注8)}に所属し、社宅の修繕や維持管理が行われた。1995年、瀋陽市の初めての都市住宅制度改革に基づいて建替え再整備され、社宅分配や所有形態が市場化に転換された事例である。社宅の更新は、瀋陽市の都市居住の再開発や都市住宅制度改革の初期段階において貴重な事例となっている。こ

注8) 瀋陽機車車輛工場：1925年、満鉄機関車修理会社として創立し、中国有数の大規模企業である。第4章で詳述する。

のように、歴史の長い満鉄社宅の変遷過程とその再開発は、今日の都市構造と生活環境の形成において大きな影響を与えている。

1-4 学術的研究背景

本研究と関係が深いと思われる既往研究を分野ごとに整理し、それぞれの内容に対する本研究の位置づけを以下に示す。

1-4-1 住宅制度改革に関する既往研究

まずは、中国における都市住宅制度改革に関する学術的研究や報告は数多く蓄積されている。

1957 年、中国の経済学者、蘇星^{注9)} は、1957 年から都市住宅問題の研究を開始、住宅と賃金の問題について、中国の都市住宅問題において、適切な賃金と住宅分配制度が重要であることを指摘した。住宅は商品という性質を持っていることから、住宅制度改革と家賃政策を主張している⁸⁾。1980 年、蘇星はマルクス主義に基づく社会主義国において、住宅は個人の消耗品でありながら、商品であることを指摘し、住宅を商品化路線に導くべきだと主張した⁹⁾。これを機に中国の理論界や実践者が住宅属性や賃金などの問題を中心とした討論が始められた。例えば、劉華星¹⁰⁾・孫鳴陽¹¹⁾・卢湘云¹²⁾などが賃金・住戸経済・住宅分配から住宅制度改革の必要性を中心に研究し、経済改革開放を前提として、従来の住宅福祉システムを改築し、賃金の値上げによって住宅建築を促進することを主張している。また、国営企業の社宅改革について研究する曹振良による企業の社宅改革と住宅所有形態との関連性¹³⁾、住宅の価格体制¹⁴⁾などの研究もある。

都市住宅制度改革の実施過程とその問題点について、吴亜非¹⁵⁾は住宅制度改革の振り返りを通して、中国の都市住宅制度改革が居住環境、特に住宅不足の改善に大きく貢献したことを提示した。しかし、90 年代末に福祉分配制度を全面的に廃止したと建設省が発表したことに対して、企業による福祉性質な社宅がまだ存在していると述べた。都市住宅制度改革以降の住宅の価格について、吴亜非が従業員は企業に社宅を分配されてから、公有住宅の払い下げを通して個人所有住宅を獲得することが望ましいとしている。なぜなら、払い下げの場合、市場の一般商品住宅の 10 分の 1 の金額で個人所有住宅の獲得が可能であるから。

单文慧¹⁶⁾は、中国の都心部において、現在の住宅消費や居住状況について、都市住宅制度改革による住宅の個人所有を背景と

注 9) 蘇星 (1926 年～)：中国経済学者、社会主義経済研究者である。『前線』と『紅旗』雑誌の主編であり、第一・第二回中国都市住宅問題研究会副理事長に就任した。

8) 蘇星：論住房和房租問題，学習，中共中央宣传部，学習出版社，1957（中国語）

9) 蘇星：怎使住宅問題解決得快些，紅旗，紅旗出版社，1980.1（中国語）

10) 劉華星：住宅的质量标准与租金，住戶经济的关系，住宅科技，pp. 3～5, 1983.4（中国語）

11) 孙鳴陽：论城市职工住宅分配和房租制度的改革，经济研究，中国社会科学院经济研究所，pp. 56～62, 1983.7（中国語）

12) 卢湘云：住宅租金改革的可行性研究，建筑学报，中国建筑学会，pp. 18～20, 1984.3（中国語）

13) 曹振良：国有企業住宅制度改革と産権边界，中国房地產，総第 186 期，pp. 17～20 1996.6（中国語）

14) 曹振良：再论我国住房改革的目标模式，南开经济研究，南开大学经济学院，pp. 18～22, 1989.8（中国語）

15) 吴亜非，郭庆汉，「住房制度改革的回顾与反思」，社会科学动态，湖北省社会科学院，pp. 40-44, 1999.11（中国語）

16) 单文慧：不同收入阶层混合居住模式—价值评判与实施策略，城市规划，中国城市规划学会，2001.2, pp. 26～29, ISSN1002-1329（中国語）

して都市住民が自由に住居を選択でき、収入階層や世帯の経済能力により居住格差が発生していることを指摘して、異なる収入階層の混住を提唱し、住宅制度政策への提言をしている。

次に、日本で行なう中国の都市住宅制度改革に関する研究にも貴重な蓄積が多くある。

李晶¹⁷⁾は、都市住宅制度改革の展開において、実験期を設け、それし、実行し、確立するという方点から制度規定のプロセミについて、各地方の住宅問題や経済状況を踏まえた上で住宅改革を進めるようには最も有効的な選択である。住宅問題の解決において、地方の主導的な役割が求められていることが大きな特徴であると指摘している。

中国人の学者白英華¹⁸⁾は、1978年の中国改革開放から1998年の住宅福祉分配制度廃止までの20年間に於いて、「単位（企業を指す）」の存在と改革の実現状況との関係を着目点として、企業の差異による住宅取得との関係を分析し、住宅供給対策の問題点を考察している。白英華は、主に文献資料の分析を通して、都市住宅制度改革の実施状況を整理した。この中で、住宅制度改革が公有住宅に偏重し、その他の住宅供給に対する施策が不十分であったと指摘している。また、各企業間のレベルの格差がそのまま住宅取得上の不公平を生じているとの提示も行っている。

日本人学者の井手啓二¹⁸⁾は、企業改革と市場経済の側面から中国の都市住宅制度改革を論じている。都市住宅制度改革は、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、経済改革の重要な一環と位置付けられる。

都市住宅制度改革に関する研究では、中国の経済制度を背景に企業社宅の変化についての研究は各方面で取り組まれているが、既往研究は主に供給政策と管理体制に関する研究が多く、居住環境の変化に着目している研究は必ずしも十分ではない。

また、住宅供給における制度改革にとって、住宅供給制度の公平と維持管理体制の強化が重要であること、住宅制度の改革による居住層隔離において住み続ける安心安全な居住環境の実現も重要な視点と言うだろう。また、住宅市場や居住環境とその格差について議論されており、住宅の市場化による大都市圏における棲み分けの拡大、社宅により維持されて来た居住環境の平等性へ

17) 李晶：現代中国における住宅政策の転換：市場経済化と制度改革，博士論文，横浜国立大学，2002

18) 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

18) 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，2002，第47巻2・3合併号，pp. 39～54

の影響を指摘する、富裕層の集まる新規住宅団地と、中・低収入層やリストラの影響を受けた世帯などが集中する老朽化した社宅団地など、家庭経済を要因とした棲み分けの実態について言及しているものがある。なお、これらにより都市の公共施設配置や、団地の生活施設における差異や不均衡が顕在化していることも指摘されている。

1-4-2 社宅に関する研究

中国の住宅制度改革を背景に企業社宅の変化についての研究は各方面で取り組まれている。

中国は1949年に建国した国であるが、その直前は世界戦争に巻き込まれていた。1930年代に満鉄によって形成された都市設備や都市計画プランには今日の中国でも引き続き利用されているものが多数存在する。

満鉄の住宅、あるいは居住環境に関する文献資料は、満鉄時代から現在にかけてのものが数多く蓄積している。中国における南満州鉄道株式会社の官僚社宅の空間構成を整理した包慕萍¹⁹⁾は、瀋陽市における満鉄社宅地の建設計画や敷地計画を分析しながら、その開発プランについて評価を行った。包慕萍は、満鉄が近代都市開発において優れた計画であったと評価するとともに、中国の住宅開発では、国民の経済力と開発上における合理的な敷地計画に注目することが重要であると論じている。

満鉄の住宅、あるいは居住環境に関する既往文献では、主に官僚社宅について記述しているものが多い。一方、これらとは別の視点で、満州国建築局長に勤めていた笠原敏郎²⁰⁾が、労働者住宅の調査を通して、当時の庶民の居住環境について記述しており、1930年代、住宅難の状況下にあった満州で住宅供給の重点的対象となったのは、産業に従事する労働者社宅であったことを指摘している。

また、日本における社宅の研究『企業が育んだ住宅街』²¹⁾では、日本で形成された社宅住区の特性と変遷を歴史的に明らかにする研究や、史料に基づき、社宅住区のタイプを類型化し、工業地帯の周囲に社宅の建築の広がりについて分析している。日本の社宅は社宅の暮らしを支える福祉的な性質や住環境整備という観点から見て先進的であった。この書籍の海外の社宅について触れた項では、満州時代にも若干の言及が見られ、撫順炭坑老虎台採炭所の「中国人社宅」と「日本人社宅」が分けられた配置図を挙げて、

19) 包慕萍・沈欣榮：1930年代瀋陽満鉄社宅の現代主義計画方法与評価，第五届中国近代建筑史研究讨论会论文集，中国建筑工业出版社，pp114～124，1997.3（中国語）

20) 笠原敏郎：満州国住宅政策経過概要，建築雑誌，第57輯第702号，pp.605～607，1943.9

21) 社宅研究会：社宅住区：企業が育んだ住宅地，学芸出版社，2009.5，pp72～74

「社員と労働者では住む場所も社宅の広さも異なったのは海外支配地でも同じだが、そこに民族による「居住区」が形成されるケースがあった」と記載している。また、労働者募集と社宅の持つ意味については以下のように書かれている。「現地人労働者は家族持ちも比較的多く、彼らは家族生活の場となる社宅を与えると長期に就労する傾向があったことから、そのことはうかがえる。まさに、そこに社宅が企業活動において期待されていた役割があった。」

中国企業社宅の研究は、その多くが住宅制度改革と社宅との関連づけるものである。楊秋麗²²⁾が中国吉林省にある吉林石化会社を対象として、社宅の由来のほか、都市住宅制度改革前の社宅時代における社宅の建設・分配・管理を述べ、都市住宅制度改革から社宅改革へのプロセスについても記述している。また、中国吉林省にある吉林石化会社を対象として、企業の社宅改革の中における社宅販売価格、補助金制度およびその後の住宅公共積立金制度などを通じて、社宅売却が成り立ったことによって、吉林石化会社が都市住宅制度改革を徹底的に行なっていたことを論じている。

鞏從容²³⁾は、公有住宅売却後の維持管理の調査を通して、住宅制改革後の事業化された私有住宅の管理システムの問題点を論じている。これに対して、居住者は各住戸の専有権のみでなく、廊下や外部空間のような共用スペースについても所有権を有するが、戻り居住が多いため、共用スペースの維持管理に関する認識は、社宅時代のままであることを記述したうえで、管理会社では、長期的な修繕資金を積み立てる仕組みが不十分であることを提示している。

木多彩子ら²⁴⁾による社宅地が継承される仕組みに関する研究は、松下電器共済会の社宅と社員を対象に計画された分譲住宅の計画を事例として取り上げている。現在までの良好な住環境を維持するために、社宅の所得については、35歳未満の社員を集合社宅団地に住ませ、35歳になるまでに同地区の戸建住宅を購入し、住み替えられるような仕組みがあると報告されている。戸建住宅の購入に関するソフト面の支援策で詳しく触れたが、その地域の居住者の大半は集合社宅団地から戸建住宅へと移住する体験を持っている。また、居住世帯の構成の変化によって、集合住宅地の一部を解体や転売しながら、周囲の住環境に配慮した環境

22) 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，2004.11, pp.85～101

23) 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，2003.11, pp.9～15

24) 木多彩子・木多道広：社宅住宅地の住環境が形成・継承されるしくみに関する考察，日本建築学会近畿支部研究報告集，計画系(45)，2005.5, pp.89～92

整備が行われていると報告されている。その結果として、居住者の地区内での住み替えや住体験の共有が、住環境に対する価値間の共有や地区計画の合意形成に結びついていると評価された。

社宅に関する研究では、満鉄社宅の研究は主として史的研究であり、現在の居住環境について、満鉄との関係から分析を試みたものではない。加えて、満鉄の研究はいずれも官僚用社宅や公共建築を対象としており、いわゆる庶民の居住環境、特に労働者住宅を対象としていない。また、満鉄に関する資料の中、多く見られるのは比較的高級な住宅やその生活史に関する資料や研究である。これらの資料は満鉄時代の生活環境の研究において比較的貴重であるが、人々の社会地位層や生活層は多様であるため、現在までの資料や研究は必ずしも十分とは言えない。従って、最も多い社会地位層である庶民に対するその住環境や生活の把握が必要となっている。よって、中国の都市構造の基盤となった、満鉄による環境整備がどのように現在の開発に影響を与えているのか、文化的・社会的・経済的なコンテクストを踏まえ、それらを分析・評価することは、重要な課題であるといえる。

また、研究機関では満鉄に関する資料を大量に所蔵している。例えば、中国において、満鉄に関連がある研究機関として北京交通大学、大連理工大学、吉林省社会科学院などがある。さらに、国家図書館のみならず、遼寧檔案館、瀋陽市鐵路管理局図書館も大量の満鉄資料を所蔵している。海外では、日本とアメリカの国会図書館や満鉄資料館、北海道大学にも貴重な資料が保存されている。さらに、満鉄に関する学術的な研究や活動は今も盛んに行なわれており、例えば、中国では、2009年からの『満鉄研究』が、中国近代史史料学会に所属する満鉄史料研究分会より創刊され、研究活動として年4回の旬刊出版と年一回の学術発表会がなされている。

1-4-3 住宅更新に関する既往研究

中国の耿宏兵²⁵⁾の研究では、都市住宅団地の更新手法では、保存や修繕などより、完全な建替え手法が推進されている。更新改造規模の大きさと急速なスピードによって、合理的な建設計画が見られないと指摘している。このような結果となった原因の一つは、不動産ディベロッパーが各自の業績を出そうとしたためであると述べた。また、CIAMが提唱した機能主義理論を受け、大規模の建替手法が各地の都市建設や住宅更新に広がって、旧都市

25) 耿宏兵 :90年代中国大都市更新における特徴, 90年代中国大城市旧城更新若干特征浅析, 中国都市計画学会都市計画, 1999. 7, pp. 12 ~ 16 (中国語)

が新たな都市環境に更新されていると記述している。

90年代後半から中国の学界では大規模建替の手法に対する検証が始まった。唐歴敏²⁶⁾は、大規模な住宅建設について、都市建設の財政力に限り、住宅性能や性質上の課題が残されていることで、近い将来に再び更新する必要があると述べている。さらに、大規模建替が既存コミュニティを崩壊させ、社会的諸問題を引き起こしやすいことを指摘している。

曹文燕²⁷⁾は、社宅団地を対象として、高齢化社会に対応する集合住宅のあり方についての研究している。居住者自らが物理的な改造を行い、社宅を積極的に住みこなそうとしているが、改修の実現性や満足度は必ずしも高くないことが指摘されている。

鞆従容²⁸⁾は、中国の都市住宅制度改革による住宅管理体制の変化について研究し、公有住宅売却後の維持管理の問題点を論じている。住宅の管理体制が政府・企業の管理から、専門的な管理会社による維持管理に転換したことについて、深圳市、上海市、北京市、大連市を対象に、ディベロッパー・管理会社・居住者に対するヒアリングおよび住環境の実態調査を行った。所有権が公有から私有になった住宅の維持管理事業の実態を俯瞰的に把握した。維持管理の経費について、ディベロッパーが大規模開発・販売を継続し管理資金の補填を行うことで、入居初期の管理費が低く抑えられた事例も多い。管理会社では、長期的な修繕資金を積み立てる仕組みが十分ではないことを提示している。また、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が指摘されている。

日本の研究では、原田陽子²⁸⁾の日本の戦後初期ニュータウンにおける住環境評価や将来の定住意向についての分析では、立地条件が悪く更新が見込めない地域において、団地内における立地、地形、住宅タイプなどの個別条件を考慮した多様な再生手法の提案や、団地内住み替えによる居住の継続が検討されている。

住宅更新に関する研究では、大規模かつ急速な都市住宅開発や更新は、既存コミュニティの崩壊・居住に関する不公平などの社会問題を生じさせた。住宅内部の物理環境に対して、居住者が自主的な住戸型の改造やリフォームなどの工夫を行い、住みこなそうとしているが、利用満足度は低い。一方、居住者が団地の共有空間に対する維持管理の意識が薄く、管理会社の修繕資金の積み立てが十分でないなどのことから今後の居住環境の形成に問題が

26) 唐歴敏：人文主義が中国旧都市改造に与える啓発，中国都市計画学会都市計画，1999年第4期，pp. 1～3(中国語)

27) 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

28) 原田陽子：戦後日本の初期ニュータウンにおける住環境評価と住み替え意向に関する比較研究－千種台団地，香里団地，千里ニュータウン高蔵寺ニュータウンの特性把握を通して－，日本建築学会計画系論文集，2007，第619号，pp. 9～16

あると指摘している。

1-4-4 居住環境に関する研究

中国における居住環境に関する研究では、陳浮²⁹⁾が南京市の五つの都市を取り上げ、居住者評価を通して、各居住地域に適した居住環境づくりを提案している。陳の調査が安全性・快適性・人間関係・利便性に視点を置いて、居住者へのアンケートの結果を分析し、都市居住環境満足度評価の体系的な基本枠を立てた。建設の質・環境の保全・景観の設計・公共サービス・コミュニティ文化という五段階を得られた。南京市の居住環境は開発段階に留まっていることを提示した上で、適した居住環境づくりでは、まず、コミュニティ設備の整備を始め、文化活動施設と防災設備が重要であると示している。また、良好なコミュニティの形成については、近隣の付き合い以外には、住区全体の共有感と帰属感が重要であると指摘している。住宅団地の共用施設の整備、近隣関係、愛着感や帰属感などが良好な住環境形成に影響すると指摘している。しかし、外的な環境に対する論述が多く、具体的な空間把握など住宅内部に踏み込んではいない。

日本において、友清貴和³⁰⁾は、中国都市住戸型における「庁」の契機と発展を歴史的に分析している。王清³¹⁾は、中国の集合住宅における住まい方や室機能について研究し、集合住宅に居住者の生活行為を通じて部屋の使われ方を分析している。上北恭史³²⁾は、食事空間と庁型住宅の関係を考察している。

陳聡^{33),34)}による中国広州市の近代建築を中心となる騎楼街区を対象として、居住者の住まい方や評価、コミュニティの形成に関する研究がある。そこでは、物理的な空間構成によってそれぞれ居住実態が異なる。また、商業活動に伴う騒音は居住者の生活に大きな影響を与えていると述べたうえで、騎楼街区のコミュニティを維持するために、コミュニティ施設と公共スペースの確保が必要であると提示している。また、居住者の住要求の検討という視点から、居住環境の特徴および問題点を解明しようとした研究もある。居住者へのアンケートの項目をクロス分析し、居住者属性や各街区の居住者構成の特徴を明らかにした。また、居住者評価の主成分分析を通して、街区の性格によって、居住環境問題は異なる様相を示し、各街区における問題点を明らかにしている。また、政府と居住者による増改築も騎楼街区の住宅が老朽化した要因と考えられ、居住者自らが住まい方に応じて住宅の内部

29) 陳浮：城市人居环境与满意度评价研究，城市规划，2000.7, pp. 25～27, ISSN1002-1329(中国語)

30) 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, 1994.2

31) 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

32) 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

33) 陳聡・金俊豪・三橋伸夫・藤本信義：騎楼街区における騎楼居住者の属性および居住環境に対する評価について－中国広州市の騎楼街区における居住環境に関する研究その2，日本建築学会計画系論文集，2007.7, 第617号，pp. 17～23

34) 陳聡・金俊豪・三橋伸夫：騎楼街区における屋外空間の利用実態とコミュニティの形成について：中国広州市の騎楼街区における居住環境に関する研究その3，日本建築学会計画系論文集，第629号，2008.7, pp. 1425～1432

空間を改善できるかが今後の重要な課題であると提示した。さらに、騎楼街区における屋外空間の利用実態において、J・ゲールの活動分類に応じて、人々の社会行動は路地と騎楼の柱によって発生する傾向があり、社会行動の発生と屋外空間の休憩スペースは密接に間接していると述べた上で、屋外空間は騎楼住宅内部の狭小さを補う役割を持ち、居住者の頻繁な屋外空間利用がコミュニティ形成の重要な契機となることを明らかにした。また、政府の単純なクリアランス事業では、騎楼街区に高層マンションを建設する傾向があり、既存のコミュニティが破壊される恐れがあると述べ、騎楼街区における建築および空間構成が持つ価値を存続させる必要があると提示している。街区の保存やその居住環境の向上について、様々な側面から捉えている。それが居住環境とコミュニティ形成に与える影響について、論を展開しており、社会活動の発生と屋外空間スペースとの関連など、興味深い論述をしている。

居住環境に関する研究では、住宅団地の共用施設の整備、近隣関係、愛着感や帰属感などが良好な住環境形成に影響すること、居住者自らの共用施設の整備に対する要求が高いこと、居住者自らの住戸型の改修による居住環境の改善に限界があること、居住者の属性と居住環境に対する満足度が定住意向に作用することなどを明らかにしたものがある。しかし、団地の共用空間に関する論述が多く、具体的な住宅内部に踏み込む研究は必ず十分ではない。

1-4-5 研究の位置づけ

都市住宅制度改革に関する既往研究では、は主に供給政策と管理体制に関する研究が多く、住宅制度の更新にともなう居住環境の変化に着目している研究は少ない。

社宅に関する研究では、満鉄社宅の研究は主として史的研究であり、現在の居住環境について、満鉄との関係から分析を試みたものではない。また、満鉄の研究はいずれも官僚用社宅や公共建築を対象としており、いわゆる庶民の居住環境、特に労働者住宅を対象としていない。

住宅更新に関する研究では、住宅建替え・修繕の手法、住宅更新による社会的問題、住戸内のリフォーム工事などの研究が多く、都市住宅制度改革に関連する住宅の更新及び住戸内のリフォームや改修が住まい方への影響などに関する研究はすくない。

居住環境に関する研究では、住宅団地の共用施設の整備、近隣関係、共用施設の整備に対する居住者要求などの住宅外部の環境に関する研究が多く、具体的な居住実態の把握など、住宅内部に踏み込んではいない。

これらの既往研究を踏まえ、本研究は、中国の中で最も多く占めている庶民の居住環境である社宅に注目し、社宅はどのような制度政策のもとで、どのようなことが発生し、どのような経過をたどったかなどの都市住宅制度改革の概要とそれが都市部の居住環境に与える変化を明らかにするとともに、現在の住環境の現状及び抱える課題を分析することを通して、今後の住環境計画を検討するものと位置づける。

これからも十分に利用できる中古集合住宅団地において、持続可能な居住環境に更新への課題を明らかにしようとする点で特徴があり、今後の大規模集合住宅団地における更新のあり方を探ろうとするための基礎的研究である。本研究は中国都市の生活基盤となった社宅において、その形成と変容のみならず、現在の居住環境の状況について、把握できた点に特色を有すると考える。

1-5 研究の方法

研究では、まずは文献調査で中国の社宅に関連する書籍や学術文献、地方の年鑑、インターネットにある関連資料を用いて、住宅団地の歴史を俯瞰的に整理した上で、有名な社宅団地を紹介してから、社宅を持つ特性をまとめた。また、中国の旧住宅制度と新たな制度改革、いわゆる都市住宅制度改革の内容を整理した上で、地理分区による中国の6つの特大都市における近年の都市住宅制度改革が、都市住宅の建設や住宅市場や管理マネジメント、および居住環境などに与えた主な変化について整理した。社宅が比較的多く既存する瀋陽市について、満州開発時の瀋陽都市計画と近代化および都市住宅の事情を記述する。

次に、中国の社宅団地の更新を調査するために、瀋陽市にある瀋陽機車車輛工場を研究対象として、文献調査では、社宅整備に関連する工場誌、広報、社宅に関連する会議の記事録、地方新聞などを用いて、聞き取り調査では、社宅に関わっていた企業関係者へのインタビューを実施することで、社宅団地の形成と変遷を調査し、社宅改革のプロセスと具体的な社宅団地の再整備手法を把握する。

次に、社宅団地の居住現状を詳細に把握するために、現地調査で団地居住者へのアンケートを通して、居住世帯の基本情報を把握し、住宅利用や団地利用の満足度、および居住ニーズなどについて把握する。

次に、より詳細な社宅の居住実態や住まい方を理解するために、入室訪問調査の実施を通して、世帯構成やの変ライフスタイルに注目し、住まい方の実態及び世帯構成の変化に応じた居住者自らの住宅型の改修実態などを明らかにする。

最後に、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むけての建築計画的改善策の提言を行う。

1-6 研究の構成

本研究は全9章の構成とし、第1章から第3章が序論、第4章から第7章が本論、第8章が結論、第9章がまとめという構成になっている（図1-6）。各章の概要は以下の通りである。

第1章「序論」では、初めに研究の目的と背景、研究視点について説明する。次に既往研究と比較した本研究の位置づけについて説明する。最後に本研究の研究方法与論文の構成について説明する。

第2章では、初めに中国工業地帯の分布と社宅の形成について概説する。次に中国建国前に日本が計画した満鉄社宅と、建国初期に中国大企業が計画した社宅団地を事例に挙げて紹介する。最後に社宅の特徴を提示する。

第3章では、初めに中国の経済体制について従来の計画経済と現在の市場経済体制を説明する。次に経済体制の変化に伴って実施された都市住宅制度改革の内容と概要について説明する。最後に瀋陽市の近代化と都市住宅について、瀋陽市の歴史と満州時代の都市計画や住宅計画から近年における都市住宅の建設及び居住環境の現状までを概説する。

第4章では、初めに研究対象である瀋陽機車車輛工場が満州時代に創立した歴史について説明する。次に工場の社宅住区の形成とその変遷について説明する。最後に都市住宅制度改革を背景に瀋陽機車車輛工場の社宅改革プロセスを時間軸で整理し、社宅の変化について提示する。

第5章では、初めに研究対象である瀋陽市における初めての都

市住宅制度改革に沿って建替えられた旧満鉄の労働者専用社宅団地歴史と主な変遷経過について説明する。次に社宅団地の建替え

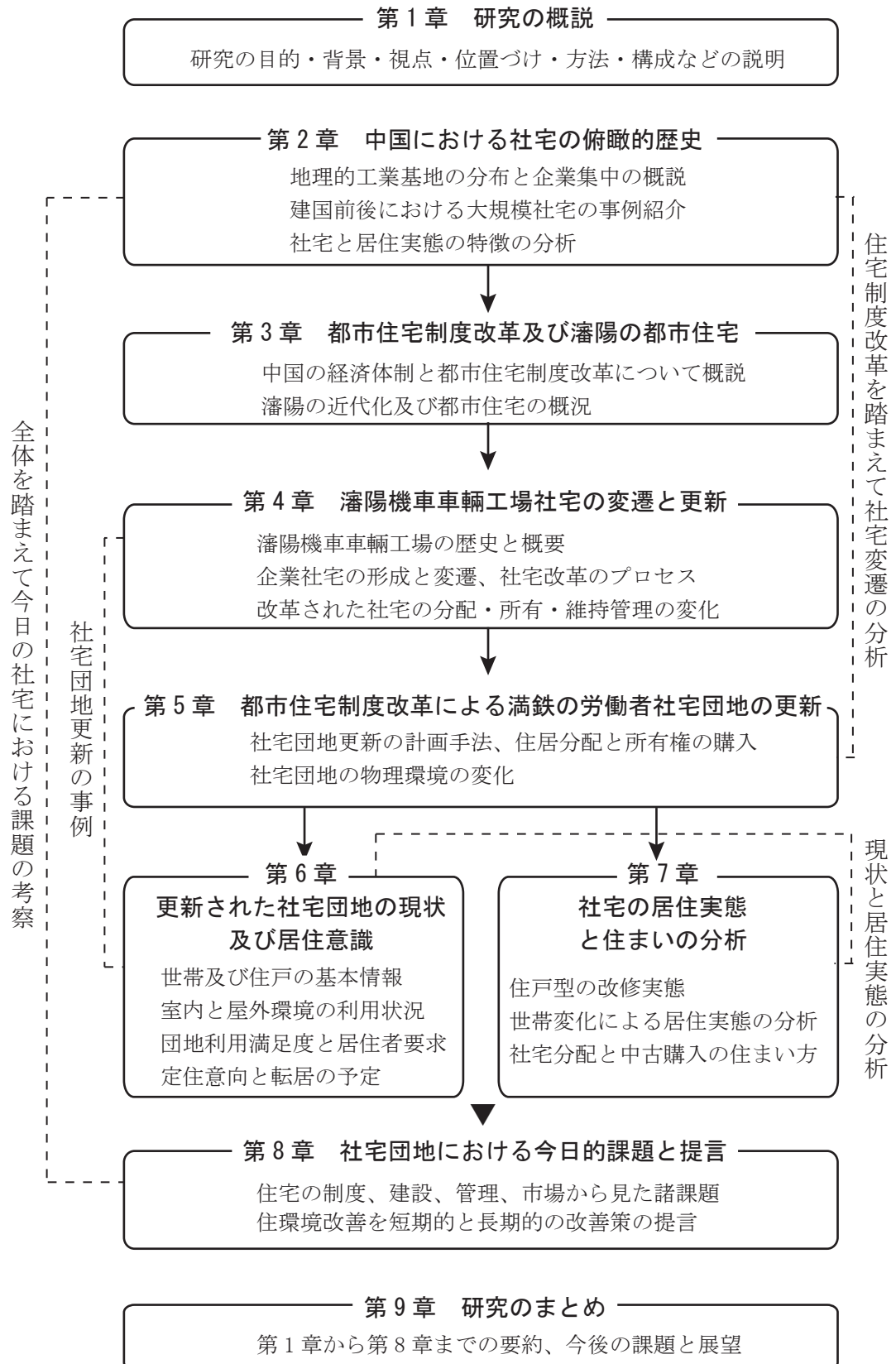


図 1-5-1 研究文の構成

計画手法、社宅取得や所有権について説明する。最後に建替えによる社宅団地の物理的環境が改善されたことを提示する。

第6章では、居住者へのアンケートを用いて、初めに居住世帯の基本情報、住宅の利用、居住者間の交流などについて分析する。次に居住者の団地利用満足度及び将来の定住意向について分析する。最後に社宅団地の居住環境の実態をまとめる。

第7章では、住戸訪問調査を用いて、初めに住戸内における居住者自らの住戸型の改修実態を分析する。次に詳細な世帯の居住実態について分析する。次に、入居形態の違いによる社宅分配世帯と中古住宅購入世帯に着目し世帯構成及び住まい方の変化について分析する。最後に社宅の居住実態及び世帯の住まい方をまとめる。

第8章では、初めに調査の結果を踏まえて、社宅団地の住環境における課題について整理する。次に、都市住宅制度改革による住宅市場化以降、社宅団地における課題について考察する。最後に社宅団地を優良な住宅ストックに形成することに向けて、ソフト的な改善策を提言する。

第9章では、各章の概要を説明し、研究の結論をまとめる。

1-7 本論における用語

研究に用いる用語については、以下のように定義した。本節以後、断りなく用いるものとする。

〔社宅〕 Company Residential

中国語では、「职工住房」と標記し、「企業が提供する従業員住宅」とされている。日本語では「社員を住ませる、会社所有の住宅である³⁵⁾」と訳される。

中国では、社宅は地方政府や公共事業が管理し、事業関係者や一般市民に提供する「事業社宅」と、企業が管理し、従業員と従業員家族に提供する「企業社宅」に分けている。本論での「社宅」は企業が管理運営する「企業社宅」を指す。

〔社宅と住宅〕

社宅が市場化により個人所有化される経緯において、一般住宅との混乱を避けるため、企業管理下にあった時期の住民が引き続き、あるいは再度居住しているものを「社宅」(払い下げ社宅など)、市場化によって中古住宅として新たに購入されたものに関する文章の中では「住宅」(個人所有住宅など)と記載する。

35) 伊地智善継：中国語辞典，白水社，
2002. 2, pp. 1600

36) 松村明：大辞林，第三版，三省堂デュアル・ディクショナリー，2006 年 10 月 27 日

37) 伊地智善継：中国語辞典，白水社，2002. 2, pp. 2073

38) 友清貴和，庁型住宅の発展過程と庁の役割，日本建築学会計画系論文集，第 458 号，1994. 4, pp. 53 ～ 61

〔団地〕 Residential Complex

中国語では、「住宅小区」と標記し、「集合住宅が集団をなして連なり、生活に必要な施設を伴った市内の居住地区及び団地のこと」とされている。日本語では、「一か所にまとめて建設するために計画的に開発した住宅³⁶⁾」とされている。

本論では、複数の社宅住棟が集団をなして連なり、生活に必要な施設を伴った団地を「社宅団地」と定義する。

〔住区〕 Residential Zone

中国語では、「住宅区」と標記し、「都市民の居住と日常生活の区域であり、複数の住宅小区が集団をなして構成された一定規模を有する住宅区」とされている。日本語では、「住宅地であり、住宅をつくるための土地。また、住宅の集まっている地域³⁷⁾」とされている。本論では複数の社宅団地が集団をなして構成された一定規模を有する地域を「社宅住区」と定義する。なお、社宅住宅と企業の配置関係に関する文章の中では「居住エリア」と記載する。

〔個人所有住宅〕

中国語では、「产权房」と標記し、「個人所有住宅が所有権を求める個人所有住宅」とされている。日本語では、「分譲住宅など、個人所有している住宅」をされている。本論では、払い下げ社宅の所有形態について論じる場合においては、個人所有住宅と記載する。

〔戸数と世帯数〕

戸数は住宅の数量であり、軒と同義である。世帯数は戸籍上の所帯であり、同一の住宅で起居し、生計を同じくするのもで、家族と同義である。

〔庁〕

中国の都市住宅における「庁」について、1970 年代末から、「庁」が中国の都市住宅に取り入れられて、「入口に近い非私室空間・通路空間」とされて、家族の「食事・団欒・接客、あるいは一時的寝室³⁸⁾」として使われた。日本語では、「大きな部屋・リビング・ホール」と訳されている。

本論では、住宅の入口に近い非私的空間・通路空間を「庁」と記載する（図 1-7）。

〔〇室〇庁〕

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、住戸型の呼び方が「○室（寝室）○庁」に変化してきた。本論では、図 1-9-1 のように、住戸型における寝室及び庁の数によって「二室」「二室一庁」などの記載する（図 1-7-1）。

[引用文と図版出典]

引用文については、中国語、日本語とも原典の記述に従うことを基本とした。図版出典については、原典の重複による煩雑さを避けるため、巻末にリストとしてまとめた。

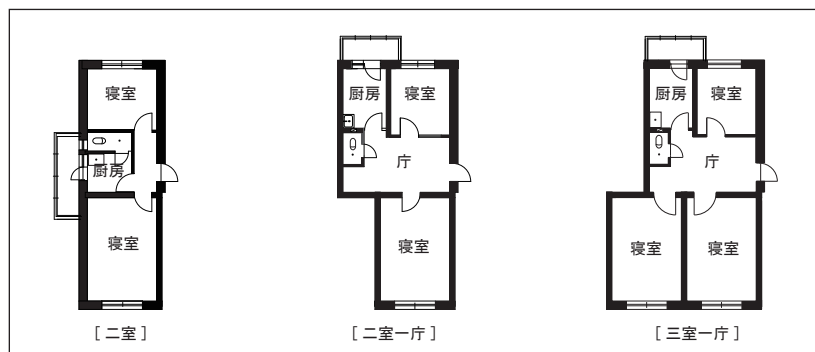


図 1-7-1 住戸型の呼称における「○室（寝室）○庁」の例

第2章 中国社宅団地の俯瞰的歴史

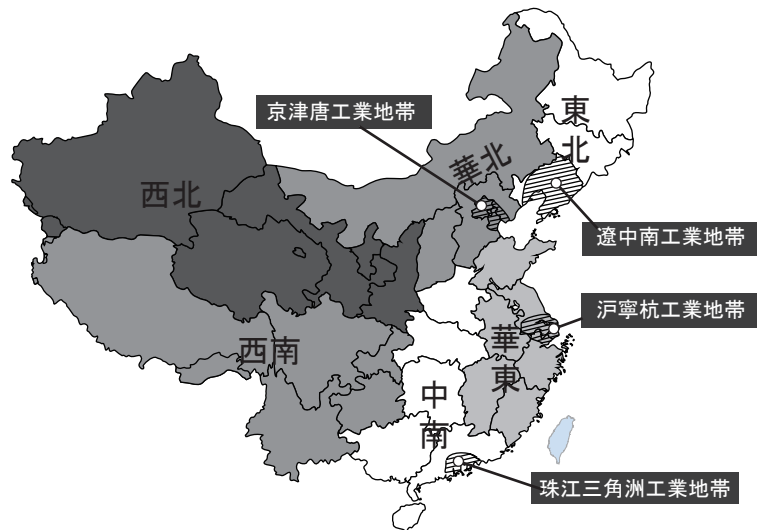
2-1 本章の目的

本章では、参考文献を通して、中国における主な工業地域の形成と連動して社宅が整備されてきた経緯を述べる。その中で、社宅を例に挙げて紹介し、俯瞰的に社宅の概要とその特徴や性質を纏めることを目的とする。

2-2 工業地帯の分布及び企業の集中

工業地帯とは、工業生産や産業活動が集中する地域を指し、ここでは、資産規模・生産量・従業員数を含む全てが大規模である。

中国の国土は広闊であるため、生産資源物の地域性が強く、経済産業構造では、北の方は主に鉄や鉱業、南の方は主に軽工業となどが発展してきた。工業地域には、「遼中南重工業地帯」「京津唐工業地帯」「沪寧杭工業地帯」「珠江三角洲工業地帯」という四



工業地帯	重要な都市	特 色	地域環境	主な大企業
遼中南工業地帯	瀋陽 大連 鞍山 本溪 遼陽	重工業地帯	鉱山 鉄道発達	瀋陽機車車輛工場 瀋陽製錬工場 瀋陽飛行機製造工場
京津唐工業地帯	北京 天津 唐山	総合工業地帯	石油・鉄・塩	首都鋼鉄 中国石油 北京紡織工場
沪寧杭工業地帯	上海 蘇州 南京 無錫 杭州	総合工業地帯	工業整備 技術力 交通便利	上海建工（建築工程） 上海電氣工場 上海自動車工場
珠江三角洲工業地帯	広州 香港 深圳 珠海	軽工業地帯	経済開放地域 外資企業が多い 技術力と管理力	広州医薬会社 南方電 広州重型機器工場

図 2-2-1 中国の4大工業地の分布図と概要（『中国地理』1995年より作成）

つが挙げられる。

この四大工業地帯の分布とそれぞれの概要を図 2-2-1 を示す。「遼中南工業地帯」は、中国の東北部に位置し、瀋陽市や大連市・鞍山市を中心とし、鋼鉄・機械・石油などの重工業が主な産業であり、最も重要な歴史のある工業地域である。「京津唐工業地帯」は、中国の中部に位置し、北京市と天津市を中心に石油・化工・電子・紡織などを主とする総合的な工業地域である。「沪寧杭工業地帯」は、中国の東部に位置し、上海市や蘇州市・南京市を中心とする長江デルタと呼ばれる地域に紡織・機器・電子・化学工業などの重工業と軽工業ともに発展してきた総合的な工業地域である。「珠江三角洲工業地帯」は、中国の南部に位置し、広州市・深圳市・珠海市及び香港などを中心とする珠江デルタと呼ばれる地域でファッション・電子・食品など軽工業の製造と輸出入を主な産業としている。

中国の建国当初では、国全体の工業生産は非常に微弱であった。しかし、1950 年から 1977 年まで、工業生産量は毎年 10% 以上の急スピードで増加し、経済増加率は 64.5% となり、国民一人当たり 34% となった。これは、当時の他の発展途上国と先進国の最高増加率である。1980 年まで、中国の工業企業は 40 万を数え、国営企業の固定資本は建国初期の 20 倍近くに増加した。国民の収入では、1952 年の 600 億元から 1978 年の 3,000 億元に増え、わずか 25 年の間に 4 倍を超え、その中で工業生産は最大の割合を占めていた³⁹⁾。このような工業生産量の急速な増加は、中国の社会構造に大きな影響を与えた。

39) By Maurice Meisner, 张瑛译, 毛泽东的中国及期发展—中华人民共和国史, 社会科室文献出版社, 1992. 2, ISBN:978-780-050-241-5

2-3 社宅の形成及び管理運営

中国の工業生産重視の社会背景の中で、各都市に数多くの国営大型工業企業が生まれた。生産量の確保や拡大のために、大量の労働力を都市に集中させた。都市労働者は 1952 年には 300 万人であったものが、1970 年代には 1800 万人を超える規模となった。膨大な労働力のコントロールを図るために、職と住を確保するかたちで、国や企業が大量な従業員社宅の建設を計画した。90 年代後半前において、中国の企業は主に国営大型企業とその子会社であり、国の投資や指示に従って、親企業は、所属する社宅の管理運営が行われた。

当時は、国の政策が計画経済であり、社宅は国の福祉サービス

注 10) 固定工：正社員を指す。また、契約社員は中国語で合同工、アルバイトは中国語で打工族と呼ぶ。

の一つとして、「固定工」^{注 10)}（日本の正社員に当たる）と呼ばれる企業の従業員に非常に低廉な家賃で提供されていた。また、当時の社宅政策において、開発建設や社宅分配及び維持管理などはすべて国の指導の下で企業によって行なわれる。1978 年まで、社宅は都市住宅の七割以上を占め、都市生活基盤として最も多くの労働者の生活環境を支えてきた。

中国の社宅は事業社宅と企業社宅に分けられる。事業社宅は地方政府や教育分野、医療分野などの事業会社が管理運営し、都市民に提供する住宅であり、国の住宅管理係が直接計画・建設・分配・管理を行なう住宅であることから、直接管理住宅とも言う。一方、企業社宅は文字通り企業が管理運営し、企業従業員に提供する住宅であり、国の指示や出資による企業が建設・分配・管理を行う住宅、いわゆる社宅であることから、間接管理住宅とも言う。

2-4 中国において有名な大規模社宅

中国の社宅の歴史を探ると、大規模な社宅は、主に建国前と建国初期に分けて建設された。即ち、建国前における国民党時代の労働者住宅区にあったものと、満州時代の南満州鉄道株式会社社宅があり、建国初期における中国企業の社宅である。以下、中国で歴史が長い、知名度が高い、かつ規模が大きい社宅を取り上げて、簡潔に紹介する。

2-4-1 建国前における満鉄社宅

1920 年代から 1930 年代にかけて、日本が中国の東北地方で満州計画を実施し、計画的に都市を整備した。ハルビン市・瀋陽市・大連市などで、外国籍企業の管理者向け戸建てや、一般労働者向けの平屋社宅が数多く建設された。当時、満鉄会社の社宅整備は優れた都市計画であると評価され、建設質が高いものは建築遺産として保護されている。例えば、瀋陽市（旧奉天）にある満鉄社宅はその一つである。

満鉄は従業員の地位による住宅建設質量の社宅供給システムを制度化しており、これは「満鉄従業員住宅の基準」と呼ばれている。住宅建設レベルは特甲型、甲型、乙型、丙型、丁型、戊型の六種類となり、局長級幹部が特甲型、課長級幹部が甲型、一般職員が乙型、若手職員が丙型、日本籍労働者が丁型、中国籍や朝鮮籍などの労働者が戊型に対応されていた⁴⁰⁾。表 2-4-1 は建設レベル六種の区分を示すものである。

40) 南満州鉄道株式会社編：南満州鉄道株式会社第三次十年史，1938, pp. 138

1942 年まで、満州で生活し、満鉄で従事していた日本人の 90% 以上が満鉄社宅に住んでいた。しかし、同じ満鉄の一般従業員でありながら、中国人と日本人の社宅配給については、建設の水準・広さなどに大きな差異が存在した。例えば、暖房として、職員用社宅はペチカが配置され、労働者用社宅はがオンドルが配置されていた⁴¹⁾。住宅の床面積と間取り以外に、便所や暖房の有無な

41) 西澤泰彦，中国近代建築の研究と保存，清華大学出版社，2000，pp91, 92

表 2-4-1 満鉄社宅の種類
(西澤泰彦，中国近代建築の研究と保存⁶⁰⁾より作成)

種類	面積	間取り	暖房方式	浴室	トイレ	利用者
特甲	183 m ²	(10+8+6+6+3)+L+K	温水	独立	独立	局長級の幹部
甲	164 m ²	(8+8+6+6+3)+L+K	温水	独立	独立	課長級の幹部
丙	113 m ²	(8+8+6+4.5+2)	ペチカ	独立	独立	一般職員
乙	64 m ²	(8+6+4.5+2)	ペチカ	共用	共用	若手職員
丁	55 m ²	(6+4.5+4.5+2)	ペチカ	共用	共用	日本籍労働者
戊	21 m ²	オンドル 一つ	オンドル	なし	なし	その他の国籍



写真 2-4-1 奉天の満鉄社宅その 1 (2011 年撮影)
写真は瀋陽の旧・皇姑屯機車修理工場の社宅で、工場のすぐそばに位置している複数のレンガ造の 2 階建ての戸建て住宅である。現在の居住者の中で、市外から来た就労者が多く、企業関係者はほとんどいないと言われた。



写真 2-4-2 奉天の満鉄社宅その 2 (2011 年撮影)
写真は瀋陽の旧・皇姑屯機車修理工場の社宅で、工場敷地より北側に位置しているレンガ造の 3 建ての集合住宅である。



写真 2-4-3 撫順南台町炭鉱社宅 (出典、満鉄写真館)
写真は撫順南台町炭鉱社宅であり、複数のレンガ造の 2 建ての集合住宅から構成された社宅団地である。

どにも区別がある。

このような満鉄社宅では、日本人や高級管理者向けの社宅は贅沢な建設であったため、貴重な建築財産として、政府による修繕と保全を行い、観光スポットとなっている。しかし、労働者社宅の建設は簡素であり、現在まで残存したものは少なく、中国の都市開発に伴いほとんどの労働者社宅で解体や建替などの再整備が行われている。

2-4-2 建国後における企業社宅

建国後の中国の工業生産重視の社会的背景の中で、数多くの工業企業が創立したため、各企業による社宅整備も発達した。当時は、大規模な社宅住区を「工人村」と呼んでいた。文字通り労働者が住む村（いわゆる、住区）である。これらの社宅住区には、複数の住宅棟と共用施設、緑地などが設けられており、建国当初において住戸数の1万以上規模を有するものとして瀋陽市の「鉄西工人村」と上海市の「曹楊新村」が最も有名である。

(1) 瀋陽市「鉄西工人村」

瀋陽市で最も有名な企業社宅地は、鉄西区で敷地面積約73平方メートルを持つ「鉄西工人村」である（図2-4-1, 図2-4-2, 写真2-4-4, 写真2-4-5）。

「鉄西工人村」は、1952年9月に政府の1200万元の投資によって開発された労働者社宅住区である。開発前の敷地は菜地であり、1952年にソ連様式マンション13住棟、1957年51住棟が建設された。そのため、工人村の敷地面積は約73万平方メートルとなり、計143住棟が5つの団地に分けられ、建築面積は40万平方メートルを超え、複数の企業の従業員が入居していた。1990年代まで、工人村の敷地は約1.2平方キロメートルを超え、集合住宅は200棟以上、住戸数は2.7万個、総人口9万人を超えた規模となっていた。また、社宅住区の中のそれぞれの団地は、約300から500平方メートルで5,000から15,000万人の居住者を持ち、食料店・百貨店・公用浴場など公共施設が設けられている。

このような工人村の建築計画は中国の建国後において、最も初期的な都市開発であった。敷地内に計画された緑地面積は70%wを占めており、健康遊具と子供用の滑り台やブランコなどの遊具施設が整備されている。また、敷地内には、学校・商店・レストラン・診療所・郵便局など基本的な生活サービス施設が完備されていた。工人村の形成によって、瀋陽市内の路面電車が敷地内へ

進出し、当時、全国的に有名な工人集中居住地となり、90年代初期までは、約50カ国の見学者が見学に来て、国内外から注目され、瀋陽市の企業社宅建設水準が高く評価された。

中国の経済改革開放による第二次産業の発達に伴い大企業の経済利益が低降する一方で、リストラされる人が多くなり、人々の生活に変化が現れた。20年代から半世紀が経過した「鉄西工人村」は、建物及び内部施設の老朽が顕在化したことも加えて、繁栄から衰退へと推移した。

2003年から政府は「鉄西工人村」で大規模な整備を行い、高層マンションを主とする現代的な住宅団地が開発された。多くの

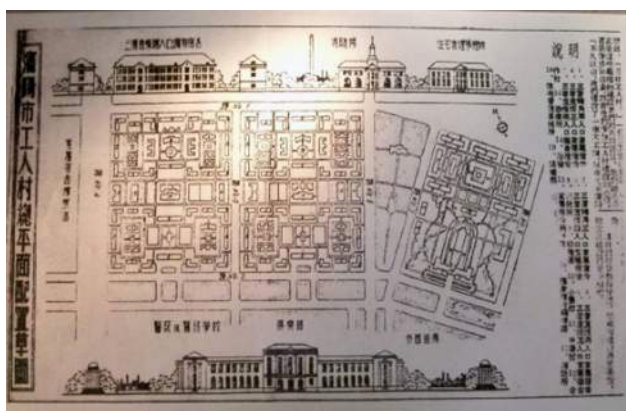


図2-4-1「鉄西工人村」の配置（出典：瀋陽日報，1952）
図は瀋陽日報の瀋陽市工人村総平面は配置草図より転載したものである。居住用建物は板状住棟とL字住棟の囲み配置で真ん中には共用広場や緑地が整備されている。団地の敷地内には、小学校、商店、消防所、娯楽施設が完備されている。



図2-4-2「鉄西工人村」の住棟（出典：『工人村』³⁹⁾）
図は温恕著『工人村』（瀋陽出版社、2012.3、ISBN：9787544149259）より転載したものである。建物は、レンガ貼りの外装で、アロプーチを2つつつ3階建ての板状集合住宅である。



写真2-4-4「鉄西工人村」の住棟（撮影者：劉放）
写真は劉放撮影、劉放・王健著「瀋陽：工人村の変遷」、中国檔案、2008.1、より転載したものである。写真は、工人村の住宅団地が建替えられた後の様子である。団地は複数の7階建て集合住宅から構成されている。



写真2-4-5 管理職の社宅（撮影者：武文）
写真は武文撮影、『活着：暮年工人村』（勝訊公益慈善基金、勝訊网新闻中心、2012.8）より転載したものである。写っているのは、管理職の住戸内の様子である。ベッドに本棚、机などがレイアウトされている。

居住者は社宅から離れて、他の地域で暮らすようになっている。

42) 温 恕, 工 人 村, 瀋 陽 出 版 社, 2012. 3, ISBN : 9787544149259 (中 国 語)

さらに、「鉄西工人村」を記念するために、2007 年 6 月 18 日に「工人村生活館」が公開され、国家級文化遺産として多くの人の注目を集めた⁴²⁾。

43) <http://you.ctrip.com/travels/shenyang155/1489157.html>, 2013. 10. 12 参照

写真 2-4-1 から 2-4-4 は、「鉄西工人村」建設当初の配置図と建物の外観写真、現在の更新された住宅団地の社宅である。写真 2-4-5 から 2-4-7 は当時の社宅室内環境の様子である。写真 2-4-8 は各企業より成立した家族生活管理の組合で、現在の居住委員会に相当する。写真 2-4-9 は、休日で居住者たちが広場に集



写真 2-4-6 厨房の様子 1 (出典：携程⁴³⁾)

写真は <http://you.ctrip.com/travels/shenyang155/1489157.html>, 2013. 10. 12 より転載したものである。写っているのは、「工人村生活館」に展示している社宅の厨房である。当時は、調理には石炭を使っていたが、室内の暖房は地域のお湯暖房であった。



写真 2-4-7 厨房の様子 2 (出典：携程⁴³⁾)

写真は <http://you.ctrip.com/travels/shenyang155/1489157.html>, 2013. 10. 12、より転載したものである。写っているのは、「工人村生活館」に展示している社宅の厨房である。当時は、水道による生活用水の供給時間が不安定であったため、カメがよく使われていた。



写真 2-4-8 家族委員会の様子 1 (出典：携程⁴³⁾)

写真は <http://you.ctrip.com/travels/shenyang155/1489157.html>, 2013. 10. 12、より転載したものである。写っているのは、「工人村生活館」に展示している家属委員会。現在の居住委員会の当時の家属委員会から変遷してきたものである。



写真 2-4-9 休日の娯楽麻雀 (撮影者：武文)

写真は武文撮影、(『活着：暮年工人村』、勝訊公益慈善基金、勝訊网新闻中心、2012. 8) より転載したものである。写っているのは、居住者たちが広場の木蔭の下に集まり、娯楽の一つとして麻雀をする様子である。

まり、娯楽の一つとして麻雀をする様子である。

(2) 上海「曹楊新村」

1952年5月から建設が始まった「曹楊新村」は、中国で有名な社宅区であり、現在でも頻繁にマスコミの話題となる。「曹楊新村」には約2万人が居住していて、設備や施設が充実していると言われている。建設当初には、「都市のすべての機能が整備された」と評価された。

「曹楊新村」の敷地は、上海の長寧、普陀などの工業生産団地に隣接している。社宅団地は1951年9月から1952年5月にかけて第1期計画の計48棟、1,002戸が建設された。その後、敷地の拡大とともに、住棟が計画され、1954年までは六つの団地から構成されて、計400棟、4,000戸が増設された。そのため、「曹楊新村」は近所にある「長白新村」「甘泉新村」などの計九つの社宅団地とともに、約2,000住宅、20,000戸従業員の住宅問題を解決したことで「二万住戸型^{注11)}」社宅と言われている。

建物が2階建てレンガ造の住棟であり、一つのアプローチに付き、上下階には各住宅5軒、合計10軒を配置されていた。共用の便所は1階に配置し、共用の厨房は上下階に1箇所ずつに配置されている。

「曹楊新村」には、小中学校、保育園、映画館、銀行、商店、市場などが設けられている。居住者は工場に従事する単身者と世帯持ちの両方である。多くの居住者は一世帯ではなく親子兄弟で同じ工場で働いている家庭である。社宅棟は平行配置の配置式で、住棟間には子供の遊び場や緑地、休憩場などが設けられ、緑豊かなオープンスペースが設計された。

1980年代になると、築30年近くになった「曹楊新村」の住宅の老化が顕在化になったため、上海政府は、「二万住戸型」を建替え、1990年までかけた更新計画を実施した。建替えられた住宅は、各住宅に独立とした便所と厨房、リビングを設置し、居住環境は以前より大幅に改善された。居住棟は階段室型の3階建と4階建で、1階段室に3住戸が設計されている。住戸は居室2室と3室のタイプが多い。住戸型は、「住」を重視して設計されたため、一般的な住まい方で大きい寝室をリビングや食堂としても利用している家庭がほとんどである⁴⁴⁾。

図2-4-3、図2-4-4は「曹楊新村」全体の計画図と住戸型図である。写真2-4-10から写真2-4-12は、建設された当初の写真と

注11) 二万住戸型：中国語は、二万戸型である。上海市誌によると「曹楊新村」の建築計画は、上海市従業員住宅建築委員会によって統一的に計画されたものであり、約二万軒の公有住宅があることから、二万住戸型公有住宅と呼ばれていた。

44) 孙平・陆怡春・傅邦桂等：上海城市规划志，10-1-2，上海社会科学出版社，1999.5(中国語)



写真 2-4-10 「曹楊新村」1 期 1954 年撮影（出典『「曹楊新村」好風光』）

図は、『「曹楊新村」好風光』（祝総臨著、上海労働出版社、1953.1）より転載したものである。「曹楊新村」の全体景観写真で、2 階建ての建物が集団をなし連なる居住地区である。



写真 2-4-11 「曹楊新村」1 期 1954 年撮影
（出典『「曹楊新村」好風光』）

写真、『「曹楊新村」好風光』（祝総臨著、上海労働出版社、1953.1）より転載したものである。2 階建ての建物の外観で、建物の下には、小さな庭も計画されている。



写真 2-4-12 「曹楊新村」1 期 1960 年撮影
（出典『「曹楊新村」好風光』）

図は、『「曹楊新村」好風光』（祝総臨著、上海労働出版社、1953.1）より転載したものである。2 階建ての上に 3 階を増築し、5 階建ての集合住宅となった。

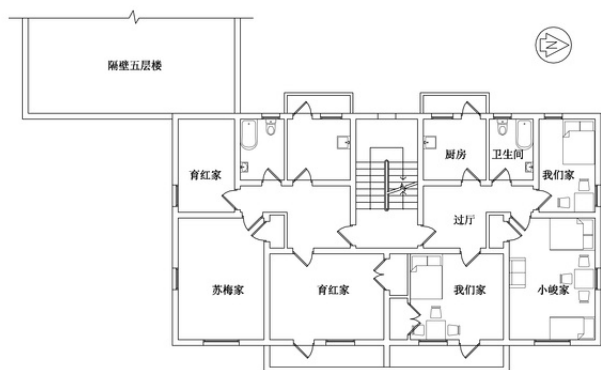
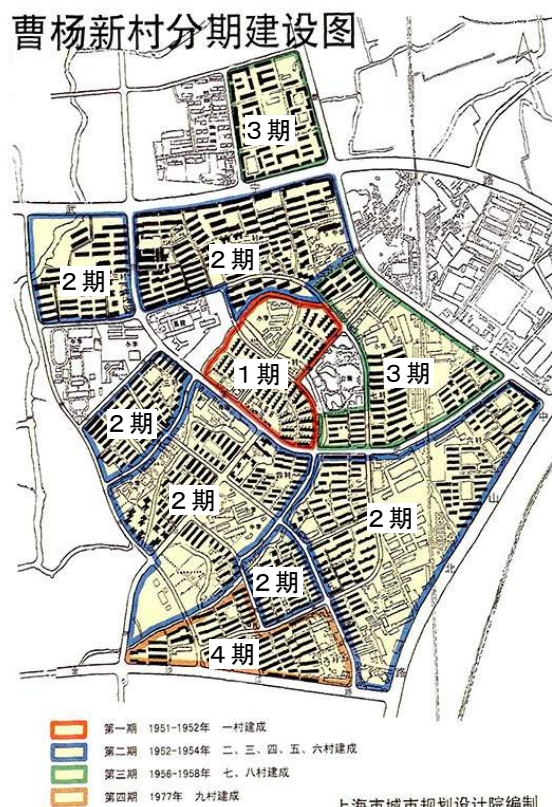


図 2-4-3 「曹楊新村」住宅の平面プラン（出典：汪定曾）

図は、汪定曾著、上海「曹楊新村」住宅区の設計計画、『建築学報』1956.2、より転載したものである。平面プランは、一つの階段室に共用住宅が二軒配置し、各共用住宅の中にはそれぞれ三つの住戸が居住している。寝室は独立しているが、厨房とトイレは共用する形である。

図 2-4-4 「曹楊新村」の計画配置図
（出典：『上海都市計画誌』⁴⁰⁾）

図は、孫平・陆怡春・傅邦桂著『上海都市計画誌』、上海社会科学出版社、1999.5、より転載したものである。「曹楊新村」の建設が 4 期に渡って実施され、1 期は中央に位置し、2 期 3 期 4 期はそれを囲むように配置されている。



増築・改築された建物外観の写真である。

2-5 社宅時代における社宅団地の特性

社宅団地とは、工場に従事する労働者のための住宅集中地である。中国では、工業を国の経済産業と位置づけ、数多くの工業企業が発展してきた。各企業の従業員の居住区計画は、職住近接という形で開発され、1990年代まで、社宅が全国の都市住宅の74.8%となった。社宅は、工業生産重視の社会的背景に、非常に重要であり、従業員の生活環境や都市生活の基盤としての役割を果たしてきた。

2-5-1 国による画一的建設計画

社宅は国による画一的な投資と計画によって建設される。立地について、ほとんどは所属する会社に近くに職と住が近接する人たち、かつ都心部に立地しているものが多い。社宅団地の周囲に医療・教育・商店などの公共施設が揃えられ、非常に高い利便性を持つことがあるため、都市計画に合わせた社宅の建設では、自立的充分に生活が行えることがあると指摘できる。

中国の建国以来、社会主義経済計画の中で社宅は、国所有という公有の形で都市の中に存在する。社宅の管理と運営は各企業に任せるが、政府の指示に従う必要があった。企業が社宅を従業員及び従業員家族に社会福祉の一環として提供し、その修繕や維持管理などが行われていた。

社宅は、企業の「固定工」、いわゆる正社員である従業員に非常に低廉な家賃で貸していた。企業が従業員の職位・就労年数・家族構成などに応じて適切な社宅を配給する。また、企業は既存社宅の居住世帯に対して、世帯員の職位や世帯構成、居住要求などを応じて、新規社宅との住み替えや、他の既存住宅へ住み替えを進めるという住宅調整マネジメントを行っていた。このように、社宅は職と住とが連結し、仕事環境や居住環境などが整うことで、安心して暮らせる環境が確保すると言われている。

社宅は、その居住機能に一般の住居との区別はないが、企業財政の違いによる社宅整備の良さには差が生じる。

2-5-2 居住者の継続的使用権

社宅に入居する居住者には使用権しか与えられていないが、継続的居住ができる。これは、労働者はいったん労働生産と生活を自己完結的に結びつけた企業に配属されると、労働と生活の両面

において企業と生涯的関係を結ぶことになるため、退職後も社宅に住み続けることができるだけでなく、その子供の世代も社宅の使用権を継続することが可能となっていた。そのうえ、社宅の居住者は各自で自由に設備や内装材の変更を行なえ、さらには間取りの変更までも可能となっていた。そのため、所有権は国が持つものの、実際には居住している居住者は個人所有の持ち家に近い認識を持っていた。ただし、居住者が社宅を貸出や転売することはできなかった。

社宅の住み方について、社宅団地の居住者は一般的に同じ企業に所属しており、居住者はお互いに知り合いであるのが一般であり、同企業の従業員として、居住者の在宅時間帯や不在の時間帯が似ているため、比較的似たライフスタイルを持っていることが特徴の一つである

また、工業企業に従事している人は、社会の中で中低所得層と相当であり、中国全人口の8割以上の人は低所得者であることから、社宅は都市全体の居住実態が確実に反映できるという特徴もある。

さらに、中国では、都市と農村との戸籍における区別があるので、社宅に住んでいることは、都市住民の身分証明としての性質もある。

第3章 都市住宅制度改革及び瀋陽の都市住宅

3-1 本章の目的

都市住宅制度改革は、住宅と居住環境に大きな影響を与えており、社宅が国所有から個人所有へと転換されたほか、住宅の維持管理は営利を目的に事業化され、住宅市場が形成されてきた。本章では、従来の計画経済における住宅制度・政策を整理し、経済改革開放によって経済体制が変化する中での企業社宅の一連な改革を明らかにするとともに、瀋陽市における社宅及び都市住宅整備を概説することを目的とする。

3-2 計画経済体制と従来の住宅制度

中国では、1949 年建国初期から 1978 年まで毛沢東の指導の下での計画経済体制がとられた。中国の都市住宅では、1994 年中華人民共和国成立後、中国政府が新たな政策を立て、都市不動産の国有化を実行した。大量の都市住宅が政府によって提唱された私有住宅の社会主義改造^{注 12)}を通して、国有化いわゆる国による所有に転換されていた。そのため、政府または国営企業は大量の住宅を整備し、都市民や従業員に貸し付けることによって、公有住宅体系を形成していった⁴⁵⁾。

このような計画経済の中で、中国の住宅は福祉的な行政管理のもとに置かれ、当時の中国の都市住宅は、概ね以下の 3 つの特徴を持っていた。1) 住宅の投資・開発・建設は、国及び企業のみが実施していた。2) 住宅配給制度は、現物分配によるものであった。3) 住宅は非常に福祉的で低廉な賃貸料と国の管理運営システムで維持されていた⁴⁶⁾。

1949 年の建国から 1980 年代に至る時期の中国では、都市部に労働力を集中させるため、低廉な賃貸料の社宅が無期限に都市住民に提供されることになっていた。社宅の家賃設定が建国初期の世帯収入の 5 ～ 10% から、1980 年代末頃には世帯収入の 1.39% 前後と格安になっていた⁴³⁾ ことで、完全に福祉の一環であると言われていた。しかし、国の画一的かつ福祉的な住宅分配の代わりに、家賃が安すぎて、社宅建設投資の回収はおろか維持費用さえ賄えず、結局、その不足はすべて国家が負担していた。このようなことが起こった結果として、膨大な社宅建設をすればするほど国の負担がどんどん増加していく悪循環が形成され、国の財政が逼迫された。

注 12) 私有住宅の社会主義改造：当時の中国では、すべてのものが国所有であると政府が定めていた。

45) 李国华：论建国后我国城市私有出租房屋的社会主义改造，党史文苑，2004（中国語）

46) 北京亚太教育研究院物业管理研究中心：物业管理基本制度与政策，人民出版社，ISBN 9787500844891，2010. 6. 1, P5（中国語）

1970年代中期になると、長期間にわたり社宅の維持管理が不十分となる中で、全国全体の約半数以上の社宅が老朽化していった。都市部の居住水準は、建国当初の一人当たり4.5平方メートルから3.6平方メートルまでに低下した。当時の全国の住宅困難世帯が689万戸で、全国総世帯数の37.7%に相当する状況に落ちた。

3-3 市場経済体制による都市住宅制度改革

注13) 社宅主義市場経済：経済体制は、中国独自の特色を持った社会主義市場経済と呼ばれており、中華人民共和国の経済体制は資本主義と社会主義が混合した経済体制である。

中国では、1978年から、鄧小平が中国特有の社会主義市場経済体制^{注13)}を導入し、経済改革開放政策が実施された。そのことによって、中国の経済体制は計画経済から市場経済へと移行され、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。そのため、急速な経済成長と都市開発の中で、様々な政策・制度が変動してきた。

都市住宅の整備について、前述のような喫緊の住宅困難や国の財政緊迫の中で、1970年代後半に、中国の理論的研究者と住宅建設者が「当時の住宅建設が都市発展に適切かどうか」という観点から、伝統的な福祉住宅制度の弊害を議論し始めた。住宅は消耗品かあるいは生産品かについて議論したほか、社会主義において住宅は商品であろうが福祉であろうが、財政に重荷が掛からないことにすべきであるとの結論から、住宅制度改革の可能性が検討され、80年代から全国の都市において、住宅制度改革が漸進的に進められた。

3-3-1 企業経営と社宅改革

中国の企業は、単に経済活動のみならず、従業員に生活上の諸サービスを提供していたことから、企業従業員福祉の一環となっていた。特に生活の基盤となっている住宅は、企業が低家賃で従業員及びその家族に提供していた。つまり、住む側としては、職と住の確保ができ、提供する側としては、労働力及び企業への緊縛が図れるというメリットがあった。

これに対して、井手啓二は、中国の国有企業改革を以下のよう

中国の国有企業改革は、年金、医療、住宅、教育など従業員的生活全般をケアする単位(生活単位)でもあった企業の性格を改変し、企業を利潤追求の経済単位に純化することを目指している。

47) 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，2002，第47巻2・3合併号，pp. 39～54

出典：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，2002，第47巻2・3合併号，pp. 39～54

こうした福祉的住宅制度・住宅システムにおける問題点は、井手啓二氏が整理されているように、①従業員の企業への住宅依存と企業への緊縛、②住宅の行政的分配にともなう不公平、腐敗、③住宅建設、低家賃による国家財政負担の過大化と住宅建設の遅れ、の三つであるといえよう。

そこで、経済改革開放によって、1980年代前後から1990年代末にかけて、中国は計画経済時代の住宅政策を変更し、社宅を含む住宅全体を市場経済に切り替え、都市住宅制度改革という新たな住宅の開発、配給及び維持管理の制度・政策が実施された。そのため、中国の都市住宅、特に社宅の整備では、以前のような国による計画・建設、分配や維持管理は行われなくなり、住宅商品化へと移行した。都市住宅制度改革により、社宅は従来の現物配給から貨幣配給へと切り替えられ、企業が管理する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。

都市住宅制度改革は、住宅関連産業の振興と内需を拡大し、経済成長の一支柱とすること、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図ることを主な目的としており、中国の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。従って、都市住宅制度改革は、中国の計画経済を市場経済に見合ったものに革新すると同時に、大型企業の改革における利潤追求の経営体制構築の目標にも繋がっている⁴⁸⁾。

48) 侯浙・珉应红・张亚平：1999, 为有广厦千万间：中国城镇住房制度的重大突破，广西师范大学出版社，ISBN 756332819X，9787563328192，1999.3（中国語）

3-3-2 都市住宅制度改革の目的

1980年代までは、急速かつ大量な社宅開発が国家の都市建設の方針であった。都市住宅における投資・建設・管理などは、国を主な主体としていたが、実際には、企業による建設及びその後の維持管理が行われることが多かった。これは、1985年の全国の調査データからわかる。都市住宅ストックの12.5%は国が直接管理する住宅であり、75.2%は企業や機関単位が管理する社宅となっていたことである。

そのため、国家の統一的な計画により住宅建設が進められながら、各企業の財政状況に応じて所有する社宅の建設も進められていた。しかし、経済改革開放以降、膨大な住宅建設や修繕が、国の負担を増加させ、国家財政は逼迫し、悪循環が形成された。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もあった。

そこで、1980 年 4 月、鄧小平の住宅問題についての談話が都市住宅制度改革の序幕となり、中国の都市住宅制度改革が着手され、社宅の福祉供給方式から商品住宅の貨幣化供給方式へと転換が試行された。1994 年 7 月に国務院が「关于深化城镇住房制度改革的决定」（以下、都市住宅制度改革）という条例を発行した。

条例では、都市住宅制度改革の目的を以下のように定めている。

中国語原文

日本語訳

城镇住房制度改革作为经济体制改革的重要组成部分，其根本目的是：建立与社会主义市场经济体制相适应的新的城镇住房制度，实现住房商品化、社会化；加快住房建设，改善居住条件，满足城镇居民不断增长住房需求。

都市住宅制度改革は経済体制改革的重要な仕組みの一つとして、その目的は、社会主義的な市場経済に適合した新たな都市住宅制度をつくり、住宅の商品化・社会化の実現、さらに、住宅建設を加速化させ、居住環境を改善することによって、都市住民の住宅に対する要求を満足させることである。

出典：法律条例，国務院關於深化都市住宅制改革的決定，国務院發行，[1994] 43 号，1994. 7（中国語）

以上、条例に記載されたように都市住宅制度改革の目的は、計画経済から市場経済へと移行するために、従来のほぼ福祉的な住宅を市場経済に合わせて分譲化し、住宅の開発や建設を民間企業に任せ、市場競争によって居住環境を改善し、国民の居住要求を満たすことである。

これに対して、白英華¹⁸⁾ は都市住宅制度改革の目的を以下のように述べた。

従来の実物供給の福祉制度を商品貨幣制度に移行させることで、市場経済のもとであるべき、都市民各自の経済能力に対応できるより公平な住宅供給体制の形成を目標としたのである。

出典：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

さらに、井手啓二⁴⁷⁾ は以下のように都市住宅制度改革の目的を述べた。

都市住宅制度改革は、住宅関連産業の振興と内需を拡大し、経済成長の一支柱とすること、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、経済改革の重要な一環と位置付けられる。

出典：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，2002，第 47 卷 2・3 合併号，pp. 39 ～ 54

以上のように、都市住宅制度改革は、国民住宅を市場経済環境の中で、計画経済時の福祉的な旧住宅制度を市場経済に沿ったものに切り替え、公有住宅を私有住宅に転換することが都市住宅制度改革の主な内容であった。そのため、従来、国の独占的な形であった住宅整備政策を廃止、民間不動産企業による居住環境の差異がある住宅団地の建設や、家庭のライフスタイルの変化に合わせて、それぞれの家庭経済能力に応じたより公平な住宅取得を目標としていた。つまり、住宅制度の再編によって、福祉での一環であった社宅を有料（実勢に見合った家賃）にして、国の負担を削減させる目的を持っていた。

1998年までに国家・企業・個人三者共同負担、家賃引き上げ、公有住宅売却、住宅公積金・安居プロジェクト、福祉分配廃止という五つの段階を辿った⁴⁹⁾（図3-3-1、図3-3-2）。

49) 广西住房制度改革：广西都市住房制度改革指導グループ，1998. 3，第1版，广西人民出版社，pp. 3～91，277～284（中国語）

3-3-3 都市住宅制度改革の主な内容

1994年7月に國務院が発行した「关于深化城镇住房制度改革的決定」⁵⁰⁾によって、都市住宅制度改革の主な内容は以下のよう定められた。

中国語原文

把住房建设投资由国家、单位统包的体制改变为国家、单位、个人三者合理负担的体制；把各单位建设、分配、维修、管理住房的体制改变为社会化、专业化运行的体制；把住房实物福利分配的方式改变为以按劳分配为主的货币的工资分配方式；建立以中低收入家庭为对象、具有社会保障性质的经济适用住房供应体系和以高收入家庭为对象的商品房供应体系；建立住房公积金制度；发展住房金融和住房保险，建立政策性和商业性并存的住房信贷体系；建立规范的房地产交易市场和发展社会化的房屋维修、管理市场，逐步实现住房资金投入产出的良性循环，促进房地产业和相关产业的发展。

日本語訳

住宅の建設投資を国家、企業の統一的な計画体制から国家・企業・個人の三者による合理的負担の体制へと転換する。企業による建設・分配・修繕及び住宅管理の体制を社会化・専門家による管理運営体制へと転換する。住宅の福祉的現物分配を貨幣分配へと転換する。中低所得世帯に対する社会保障の性質を持つ経済適用住宅の供給体制、高所得世帯に対する分譲住宅供給世帯を形成する。住宅公積金制度を形成する。住宅金融と住宅保険を開発し、政策性と経済性平行する住宅信用ローンを形成する。不動産市場の規範化、住宅修繕及び住宅管理運営の社宅化を形成し、住宅投資と生産の良好な循環を実現することによって、不動産業界及び関連業界の発展を促進する。

出典：法律条例，國務院關於深化都市住宅制改革的決定，國務院發行，[1994]43号，1994. 7（中国語）

50) 法律条例，國務院關於深化都市住宅制改革的決定，國務院發行，[1994]43号，1994. 7（中国語）

この都市住宅制度改革の主な内容は、住宅の福祉現物供給の廃止、住宅維持管理の事業化、住宅市場の形成であるが、具体的に

	実施年	住宅に関する制度政策及び出来事	主な実施内容及び効果
すべての住宅は国所有	1975	都市不動産管理に関する通知 (国建委 ^(表注1) ：关于城市住房管理的通知)	都市の住宅管理体制の構築
	1977	企業社宅・寮の建設基準に関する意見 (国建委：关于职工住房和宿舍建设标准的意见)	・住宅建設指標の明確化と管理の強化 ・住宅建設の「六統一」 ^(表注2)
	同上	中央所属企業の住宅建設に関する臨時的方法 (国建委：关于中央所属单位住房建设的临时办法)	企業自らの資本による住宅建設管理の開始
	1978	都市建設強化に関する意見 (国建委：关于强化城市建设的意见)	施設の修繕と旧住区改造の統制
	同上	第三回全国都市事業会議 (第三次全国城市事业会议)	・住宅と市政公用施設建設の加速化 ・都市建設資金の組み立て
	同上	独自資金調達による社宅建設に関する通知 (国計委 ^(表注3) ・国建委財政部等：关于职工住房建设自资金的通知)	
	同上	都市住宅建設の加速化に関する報告 (国建委：关于加速城市住房建设的报告)	85年までに都市住民平均居住面積を一人当たり5㎡に改善
	同上	鄧小平氏、住宅建設に関する談話を発表 (邓小平关于住房建筑的谈话)	・今後の住宅建設は内部プラン重視 ・新型材料の利用によりコスト削減
	1979	公有住宅の家賃低下を抑制する表明に関する通知 (国家城镇建设总局：关于明确抑制公房租金下调的通知)	公有住宅の家賃低下の統制
	1980	全国基本建設に関する報告要綱 (国务院：关于全国基础建设的报告纲要)	・住宅の個人所有権を承認 ・回収された住宅を返還
	同上	鄧小平氏、住宅制度改革に関する談話 (邓小平关于住房制度改革的谈话)	・家賃引き上げ ・公有住宅の販売を提案
	1982	都市住宅販売の試行座談会に関する報告 (国务院：关于城镇住宅销售试行座谈会的报告)	特定都市限定での公有住宅販売の試行
	1983	都市私有住宅の管理条例 (国务院：城镇私有住房的管理条例)	住宅の個人所有権を保護
	1985	第一回全国都市住宅調査 (第一次全国城镇住宅普查)	都市の居住水準が農村より低いことが判明
	1986	住宅制度改革指導グループの成立 (住房制度改革指导小组成立(房改小组))	住宅改革としての家賃引き上げを検討
	同上	五都市における住宅制度改革の試行に関する会議 (国务院关于烟台等五都市的房改试行会议纪要)	住宅補助金給付制度を通して家賃引き上げを試行
	同上	都市公有住宅の補助販売モデルの問題に関する通知 (国务院：关于城镇公房的补助销售模特的问题的通知)	補助なし価格による公有住宅の販売を開始
個人所有の認定	1988	第一回全国住宅制度改革会議が開催 (第一次全国住房制度改革会议召开)	『憲法』第十条第四款により土地所有権と私有財産の保護を決定
	同上	全国都市分期住宅制度改革に関する実施方案 (国务院：关于全国城镇分期分批实施住房制度改革方案)	・公有住宅の家賃引き上げ、 ・補助金を給料に編入する方針を策定
	同上	従業員の中古公有住宅購入への奨励に関する意見 (房改小组：关于职工购入公房给予奖励的意见)	優遇価格による従業員の中古住宅購入への推進
	同上	公有住宅の安値販売への統制に関する緊急通知 (建设部：关于停止廉价销售公有住房的紧急通知)	補助なし価格による公有住宅の販売を再開

図 3-3-1 都市住宅制度改革の年表と主な内容 その1

	実施年	住宅に関する制度政策及び出来事	主な実施内容及び効果
特定都市で住宅改革の実施	1990	都市住宅困難世帯の住宅問題解決に関する意見	年に建設する商品住宅のうち10～15%を中低所得世帯へ販売、空き公有住宅の提供、旧住区の更新を優先
	1991	都市住宅建替の管理条例	建替に関する移転補償・仮移転・再入居などの規定
	1991	都市住宅制度を積極的に推進するとの通知	住宅の商品化、不動産業開発の提案、福祉分配を貨幣分配への転換
	1991	全国的都市住宅制度改革の推進に関する意見	家賃引き上げへの三段階目標 ^(表注4)
	1991	第二回全国都市住宅制度改革会議を開催	全国範囲で都市住宅制度改革実行
	1992	鄧小平氏、南巡講話	不動産業発展のブームが現れ
	1993	都市住宅困難世帯の住宅問題解決に関する意見	一年間に建設された商品住宅のうち20%をコスト価格で中低所得世帯へ販売
	1993	低価格の公有住宅販売を統制する問題に関する通知	規定販売価格より低価格の公有住宅販売への統制
全国範囲で住宅制度改革が実施	1994	都市住宅制度改革の強化に関する決定	「住宅の商品化、社会化の実現を図る」政策の決定
	1994	都市経済適用住宅建設の管理方法	国家が安居プロジェクトを実施する企業に建設用地の無償・市政基礎施設 ^(表注5) の負担・銀行融資などの援助が可能となる
	1994	国家安居プロジェクトの実施方案に関する通知	住宅困難の解決、老朽した社宅の更新
	1998	住宅都市住宅制度改革と住宅建設についての会議	温家宝氏、住宅公積金の貸付信託方向の調整従業員の個人融資を可能とする政策の提出
	1998	都市住宅制度改革をさらに深化させた住宅建設を加速化させることに関する国务院の通知	公有住宅の供給を廃止 住宅融資キャッシュ補助の実施
	2001	商品住宅販売管理の対策	住宅販売における誇大広告・手付金・床面積などのトラブル対策の提示
	2002	住宅公積金の管理条例	公積金の納入、拠出や利用などの規定
	2006	住宅供給構成の調整により住宅価格の安定化に関する意見	商品住宅・経済適用住宅・低家賃賃貸住宅が都市住宅建設の重点に置かれ[90/70] ^(表注6) 政策を提案
	2007	都市低所得世帯住宅難の問題解決に関する若干意見	低家賃の賃貸住宅体制の確立 社会保障資金の確立
表注1：国建委とは国家基本建設委員会の略称。 表注2：六統一とは計画・投資・設計・施工・分配・管理の統一化をいう。 表注3：称国計委とは国家計画委員会の略称。 表注4：三段階の目標：1991～1995年第八次五年計画の目標：「減価償却費+維持修繕費+管理費」3要素の達成 2000年目標：コスト価格とも呼ばれる「前述の3要素+投資資金の利息+不動産税金」 長期的目標：「前述の5要素+土地使用税+保険費+利益」 表注5：市政基礎施設：道路、ガス、排水、照明、緑化、ゴミ処理など公用施設を指す。 表注6：90/70政策：延べ面積90㎡以下の住宅建設が各都市住宅総開発面積の70%の占有率を持つことを目標とする政策			

図 3-3-1 都市住宅制度改革の年表と主な内容 その2

は以下の「三改四建」⁵⁰⁾である。

「三改」とは、計画経済体制の福祉的な旧制度を改革する3つの方針からなる。「一改」は、住宅の建設投資体制の改革であり、従来の国家と企業は画一的な住宅投資体制を国家・企業・個人の三者共同負担投資体制へと改革する。「二改」は、住宅建設維持管理体制の改革であり、企業による社宅建設・分配・維持管理体制から、社会的・専門的な管理体制へと改革する。「三改」は、住宅分配体制の改革で、住宅の現物分配を、貨幣分配へと改革する。

「四建」とは、社会主義市場経済体系に適合する新たな住宅制度を構築することである。「一建」は、家庭収入の差に応じたアファードブル住宅供給（経済適用房^{注14)}、中国語）や商品住宅供給といった住宅の社会保障体制をつくることを目指す。「二建」は、住宅建設と消費を推進するため、住宅公積金制度をつくることを目指す。「三建」は、住宅金融や保健など、住宅融資体制をつくることを目指す。「四建」は、住宅取引市場と住宅維持管理の事業化・社会化を構築してゆくことを目指す。

注11) 経済適用房:affordable housing
，アファードブル住宅に相当する。

この方針に向けて、都市住宅制度改革が進めた内容は主に3点に整理できる。1) 住宅整備システムにおいて、以前の国及び企業が行なう住宅整備システムを「国・企業・個人」の三者共同負担へと転換した。2) 住宅配給において、以前の住宅の現物分配を貨幣による分配へと転換し、住宅の個人所有を実現した。3) 住宅管理システムにおいて、維持管理及び修繕などが所属する企業から「社会化・専門化」という営業を目的とする会社へと転換された。

3-3-4 住宅商品化へ渡る住宅供給体制

1980年代から社宅建設と更新が活発になっていた。1990年代までは、政府の指示に従い企業が管理する公有住宅（いわゆる、社宅）は都市住宅の三分の二を占めていた。1994年4月に全国範囲で都市住宅制度改革が実施され、住宅の建設は「国・企業・個人」の三者共同負担となった。国の負担内容について、基本的に中国の都市部では土地は国有であるが、住宅の建設用地を企業に無償で利用できるという政策があり、企業に対しては、建築用の設備整備・建替時における各種の申請手続き・各方面の諸税金などの適切な免除や援助を行う政策がある。

(1) 住宅困難の改善における「安居プロジェクト」

中国の都市住宅背景は、長年に福祉的住宅供給体制の影響で、市場化経済に直接転換するのは難しいため、1995年2月に、政府は「安居プロジェクト^{注15)}」という住宅保障政策を実施した。この安居プロジェクトは、政府が財政支援し、主に都市部で老朽した社宅を中心に再整備するという政策である。再整備の対象となるのは、中低所得世帯や一人当たり居住面積が3平方メートル以下の住宅困難世帯である。安居プロジェクトは、都市の住宅困難世帯を改善し、安心して暮らせる住宅を都市民に貸出・分譲することで、「住宅の商品化」、つまり個人所有住宅むけた架け橋としての性質もある。

注15) 安居プロジェクト:Welfare Projects, 中国語、安居工程。1995年から実施された都市住宅建設や更新に対する住宅政策。

・建築の設計基準

安居プロジェクトの建築基準では、建設する住宅は主に5から8階の中層集合住宅で、居住面積は55平方メートル前後と規定された。住戸型については、「一室」「二室」「三室」のタイプとし、その中で「二室」は全体の70%前後、「一室」と「三室」は適宜配置することと定めた。

・全国の実施規模

安居プロジェクトは1995年から5年間計画で、プロジェクトの対象住宅を更新し、新築面積1.5億平方メートルの住宅が設定された。

安居プロジェクトの初期にあたる1995～1996年は、全国の予定投資は100億元以上、施工面積は1200万平方メートル以上と決められた。実施の初期段階においては、主に石炭系、鉄道系、石油系など19の国営企業が対象となった。

実際の施工面積では、予定した規模を大幅に超え、1995年は818万平方メートル、約6.2万戸の住宅提供ができた⁵¹⁾。1996年には、施工面積は1,599万平方メートル、約23万戸の住宅提供ができた。1997年には、施工面積は2,665万平方メートル、約35万戸の住宅提供ができた⁵²⁾。

51) 树先：今年有88个城市实施安居工程，中国房地产信息，pp35，No.119，1996.5(中国語)

52) 国务委员李铁映在1997年国家安居工程工作会议上的讲话，中国建设信息，住房和城乡建设部信息中心，pp6~8，1997.12(中国語)

1997年の全国年度統計によると、1995年から1997年にかけて、安居プロジェクトの建設投資は625億元、施工面積は5000万平方メートルを超えて、約65万戸住宅困難世帯への住宅供給ができた⁵³⁾。

53) 1997年全国年度统计公报，中华人民共和国国家统计局，1998.3(中国語)

このような安居プロジェクトの実施は、都市住宅制度改革の住宅商品化へと転換することにおいて重要な役割を

果たしており、その後の 1998 年に開始された経済適用住宅の住宅供給体制に導いたことであった。

(2) 中低所得世帯向けの経済適用住宅

1998 年から、政府は福祉的な住宅供給制度を全国的撤廃して、経済適用住宅の建設に重点を置き、その結果、住宅供給体制が形成された。経済適用住宅は、民間ディベロッパーや企業・集団による住宅を建設するが、政府の保障的都市住宅計画に含まれ、より低い金額で中低所得の都市民に販売するという「住宅商品化」実現の供給体制をとる。そのため、一般分譲住宅に比較して、経済性・保障性・適応性を有する。

経済適用住宅の実施では、1998 年から 2003 年にかけて、全国における経済適用住宅の建設投資は 4000 億元を超え、施工面積は 4.77 億平方メートル、都市中低所得世帯に 600 万戸以上の住宅が提供された。

1998 年以降、「安居プロジェクト」を「経済適用住宅」と呼ぶようになっている事業がある。

3-4 都市住宅制度改革の試験都市としての瀋陽市

1980 年代初期、瀋陽市は都市住宅制度実施の早期試験地として、最も早く「住宅商品化」が試みられた都市の一つである。瀋陽市の既存住宅は他の都市と比較してより早い時期から社宅の払い下げが行われた。

また、中国の都市等級については、人口 100 万以上が「特大都市」¹⁶⁾、50 から 100 万が大都市⁵⁴⁾、20 から 50 が「中等都市」、20 万以下が「小都市」、その以下が県と分けられる。瀋陽市は、2012 年末には 800 万人の「特大都市」となった東北地方最大の都市である。

そのため、本節では、中国の住宅制度改革に伴う都市開発および都市居住環境の変化を理解するために、中国東北部の重要な中心都市である瀋陽市を研究対象として、市の歴史・住環境の形成・近代都市住宅の状況などを分析することで、都市の近代化と都市型住宅について俯瞰的に把握する。

3-4-1 瀋陽市の概要

遼寧省は、北東部を吉林省、北部を内モンゴル自治区、西部を河北省と接する。また南西部は遼東半島沖を境に海域が分かれる黄海と渤海に面し、南東部は北朝鮮と接する。瀋陽市遼寧省中部

注 16) 「特大都市」は、都市の在住人口規模による認定されている。『中華人民共和国都市計画法』では市内人口を基に、50 万から 100 万人の都市を大都市、100 万以上の都市を特大都市と定義している。『中国統計年鑑 2010』によると、中国の特大都市が 60 個である。また、『国家新型都市化計画 (2014-2020)』には、市区常駐人口 500 万を超えた都市を特大都市と定義し、100-500 万人口の都市を大都市と定義している。

54) 法律：中华人民共和国城市规划法，1990. 4. 1

の平原を主とし、山地と丘陵は東南に集中し、遼河、渾河、秀水川などが流れている。瀋陽市名の由来は、市内の南部に渾河（旧、瀋水）という川があり、瀋水の北に位置するためであった（図3-4-1）。

瀋陽市は東経 $122^{\circ} 25' 9''$ - $123^{\circ} 48' 24''$ 、北緯 $41^{\circ} 11' 51''$ - $43^{\circ} 2' 13''$ に位置する。平均海拔は50メートル、最高点が447.2メートル、最低点が5.3メートルである。気候は温帯半湿潤気候に属し、気温差が激しく、四季がはっきり分かれている。年平均気温は $6.2 \sim 9.7^{\circ}\text{C}$ 、最高気温は 34.8°C 、最低気温は -30.6°C となっている。年降水量は501.5ミリである。

瀋陽市は地級市（地区クラスの市）として9市区、1県級市、3県を管轄する。その9市区とは、和平区、瀋河区、皇姑区、大東区、鉄西区、於洪区、東陵区、蘇家屯区、瀋北新区であり、県級市は新民市、3県は、遼中県、康平県、法庫県である。総面積は12,980平方キロメートルであり、東西115キロ、南北205キロ、都心部面積は3,495平方キロメートルである。

民族属性は、漢族、満族、朝鮮族、回族、モンゴル族など30民族から構成されている。総人口は2012年末に822.8万人、都心部人口は485万人であった。

瀋陽市は遼寧省の省都として政治的、社会的、文化的の中心地として発展してきており、中国の重要な軍事基地と工業基地でも

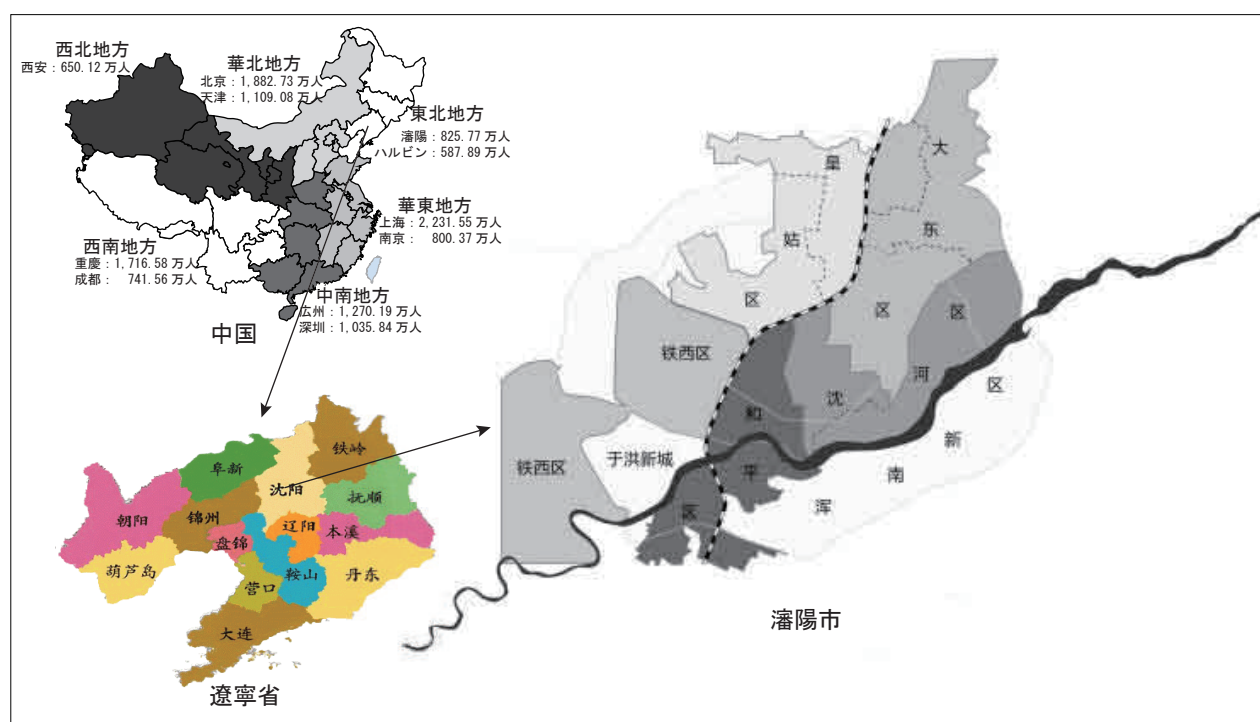


図 3-4-1 瀋陽市の位置

あり、鉄鋼、航空、軍用備品、鉄道運輸などの工業が発達し、20世紀後半の中国を工業面で支えてきた。また、瀋陽市内のみならずその近隣都市圏鉄鉱石や石炭など豊富な資源があり、同省大連や丹東、吉林省長春、黒竜江省ハルビンなどに向かう東北地域の鉄道や高速道路網の中核都市の役割を担う。

3-4-2 瀋陽の歴史変遷

瀋陽は長い歴史を持っていて、7200 年前には定住集落（新樂遺跡）があったことが知られている。その後は長期に渡り地域の重要地方都市的な位置にあった。表 3-4-2 は瀋陽の主な歴史変遷を示している。

瀋陽は昔から「一朝の発祥地、両代帝王の城」という称号がある。唐代には瀋州が置かれ、元代には瀋陽市路、明代には瀋陽市中衛が設置された。1625 年、清朝の太祖ヌルハチが建てた後金がここに遷都し、盛京と名を変えた。1636 年、皇太極がここで国号を「清」に変え、清王朝を建てた。1644 年、清の軍が山海関に入り、北京に都を定めた後、盛京を陪都（第二の都）とした。

17 世紀以後瀋陽の歴史および瀋陽における主な出来事を図 3-4-2 に示す。17 世紀初頭、瀋陽市は満州族のヌルハチに都城として設置され、1634 年には「盛京」と改称されている。1644 年の明朝滅亡後ヌルハチが都城を北京に遷都したが、瀋陽市はその後も副都とされ、1657 年には「奉天府」と改称された⁵⁵⁾。

55) 瀋陽人民政府新聞処公室編：中国瀋陽，五洲伝播出版社，pp. 5, ISBN 7-80113-923-2（中国語）

歴史時代（年）	名称	概要及び主な出来事
春秋戦国（紀元前 300）	候城	城として建立 燕国の軍事上重要な都市
秦の時代（紀元前 221-206）		
漢の時代（紀元前 206-220）		
唐の時代（618-907）	蓋牟州	
遼金の時代（907-1234）	瀋州	城の拡大と生産活動の発展
元の時代（1206-1368）	瀋陽路	城の修繕、方位論から瀋陽の有来
明の時代（1368-1644）	瀋陽中衛	
清の時代（1616-1911）	盛京	都として皇居の建立
中華民国（1912-1949）	奉天	奉天市政所が創立
1945 年	瀋陽市	戦争終了
中華人民共和国（1949）		瀋陽市は中央直轄市
1959 年～		遼寧省轄市省と共に省会

図 3-4-2 瀋陽の歴史年表

19 世紀後半以降、瀋陽は地域を中心としての役割を担い、東北三省を統括する政庁も設置され、都市として大きく膨張した。さらに 1923 年奉天市政公所が設置されて、瀋陽において初めて市という県政ができ、「奉天市」となった。

1929 年には張学良により「奉天市」が「瀋陽市」へと改称されたが、駅を中心とする市街地の大半は南満州鉄道の附屬地とされ、日本が行政権や警察権を掌握していた。1931 年、「九・一八事変」後、「瀋陽市」は再び「奉天市」と呼ばれ、満鉄時代の「首都」となった新京（現在の吉林省長春）と並んで、日本による支配の拠点となった。1945 年、日本敗戦後まだ奉天は再び瀋陽市として返還され、1948 年 11 月 2 日に正式に解放された。

1949 年中国が建国し、その後、瀋陽市は 1953 年に中央の直轄市^{注 12)} となり、1954 年に遼寧省直轄市^{注 17)} となったり、1994 年から現在までは、瀋陽市は地級市（地区クラスの市）になっている。

3-4-3 瀋陽と満州国との関係

17 世紀、清朝とロシアとの間で満州をめぐる紛争が起きていたが、1689 年の清朝とヨーロッパ各国家の境界線について定めたネルチンスク条約、満州全域（現、中国の東北部）が清朝の国土と定められた。しかし清朝はロシアの進出を抑えきれず、1858 年に清朝とロシア帝国が締結した「アイグン条約」と、1860 年の清朝とイギリス・フランス、及び清朝とロシア帝国が締結した「北京条約」によって満州はロシアに割譲されることとなった。

1904 年の日露戦争後、日本は満州における鉄道・鉱山開発を始めとする権益を引き継いだ。その後、1911 年に清朝はなくなり、1912 年に中華民国が清朝領土を継続したが、実際は、各地域の軍閥により清朝の領土が割拠された。当時の満州は張作霖(1875-1928) の軍閥の支配下に置かれた。

1928 年（昭和 3 年）6 月、張作霖爆殺事件が奉天付近の鉄道で発生、彼は乗っていた列車ごと爆破され死亡した。その後、満州の支配権は張作霖の息子である張学良（1901-2001）に譲られた。1931 年（昭和 6 年）9 月の満州事変（柳条湖事件）では、関東軍^{注 18)} の陰謀によって、奉天郊外の柳条湖付近の線路が爆破され、満州を支配していた張学良と戦闘状態に入り、圧倒的な軍事的勝利により、関東軍が一夜にして、奉天をほぼ完全に占領した。当時中華民国政府の最高指導者であった蒋介石^{注 19)}（1887-1975）の「不抵抗」という指示のため、張学良軍は中国東北部だけで 15 万

注 17) 直轄市：省・道といった最上位の広域行政区画に属さず、それらと同格に位置づけられる行政区画で、中央政府の管轄を直接受ける市である。（Wikipedia 直轄市より）

注 18) 関東軍：満州（現、中国東北方）に駐屯した日本の陸軍部隊である。

注 19) 蔣介石（しょうかいせき）：1887.10.31～1975.4.5、孫文の後継者として北伐を完遂し、中華民国の統一を果たして同国の最高指導者となる。

人以上の兵力を有していたにも関わらず、関東軍への抵抗ができず、1932 年 2 月に関東軍は中国東北部で占領計画に成功した。

日本はこの満州事変を契機に満州全域を占領して、1932 年に満州国を建国し、支配した。日本は南満州鉄道や満州重工業開発を通じて多額の産業投資を行い、農地や荒野に工場を建設した。結果、満州はこの時期に急速に近代化が進んだ。1949 年中国建国後、満州が中国に引き戻され、中国の東北地方となった。

3-5 瀋陽における満州開発

上記のように、満州時代において、瀋陽市は日本とは歴史的な結びつきが奥深かった。特に満州に存在していた日本の特殊会社である南満州鉄道株式会社（以下、満鉄、1906～1945）は、今日の瀋陽市の都市開発にも大きな影響を与えている。

満鉄は、中国において、鉄道事業だけではなく、炭鉱、製鉄、製糖、電力供給、港湾、学校など極めて広い範囲にわたる事業を展開していた。日本が満州に残した産業インフラストラクチャーは、経済基盤が脆弱であった建国初期の中国を大きく支える力となり、瀋陽市の都市建設に大きな役割を果たした。

3-5-1 満鉄時代の都市計画

瀋陽市は、満州経営の中核として重視され、満鉄による工業企業の整備とともに、都市計画も順調に進んだ。特に南満州満鉄附属地（以下、満鉄附属地）では、ロシア帝国から引き継いだ鉄道沿線の附属地でもあるが、満鉄がその所有権と行政権を与え、満鉄附属地に大規模な都市計画を実施していた⁵⁶⁾。

図 3-5-1 と図 3-5-2 は、満鉄附属地の都市計画図である。計画はロシアの都市計画概念を取り入れ、放射状街路が斜めに走り、複数の矩形の街路網が計画されたことが読み取れる。

表 3-5-1 は満鉄地方部の昭和 12 年度に出版された『満鉄附属地諸機関及施設一覧表』⁵⁷⁾ より作成したものである。満鉄附属地建設の中で、瀋陽市に最も力が置かれていたことが読み取れる。

また、環境整備では電気やガス、上下水道などのインフラが整備され、日本国内よりも近代的で豊かな生活を過ごすことができたと言われている。

このように、瀋陽市は満鉄によって先進的な都市建設が計画された。戦後、残された各種インフラストラクチャーはそのまま活用され、近代遺産として修復されながら、今も使い続けられてい

56) 越沢明：植民地満州の都市計画アジア経済研究所，1978

57) 平井廣一：満鉄「附属地経営」の財政収支 p97, 経済学研究 59(4), pp91～108, 2010. 3. 1

る。さらにそこで従事していた人材を継続して雇用することは、その後の経済発展にもつながった。例えば、瀋陽駅（旧奉天駅）・大連駅、瀋陽医科大学（旧満州医科大学）、瀋陽鉄道局（旧満鉄鉄道総局本館）、遼寧ホテル（旧ヤマトホテル）、瀋陽児童図書館（旧満鉄奉天公所）大連港務局（旧大連埠頭事務所）、吉林省立図書館（旧満鉄長春図書館）、など満鉄時代に建てられた建物の多くは修復され、今も使い続けられている⁵⁸⁾。

58) 西澤泰彦：図説「満州」都市物語，河出書房新社，1996

奉天駅（現在、瀋陽市南駅）は東京駅に似たレンガの壁面の外観で、1910年に満鉄によって建てられたものである。奉天駅の西側には日本資本の工業団地が広がっていた。

満鉄は消滅したものの、現地の鉄道輸送の人員や技術者は不足

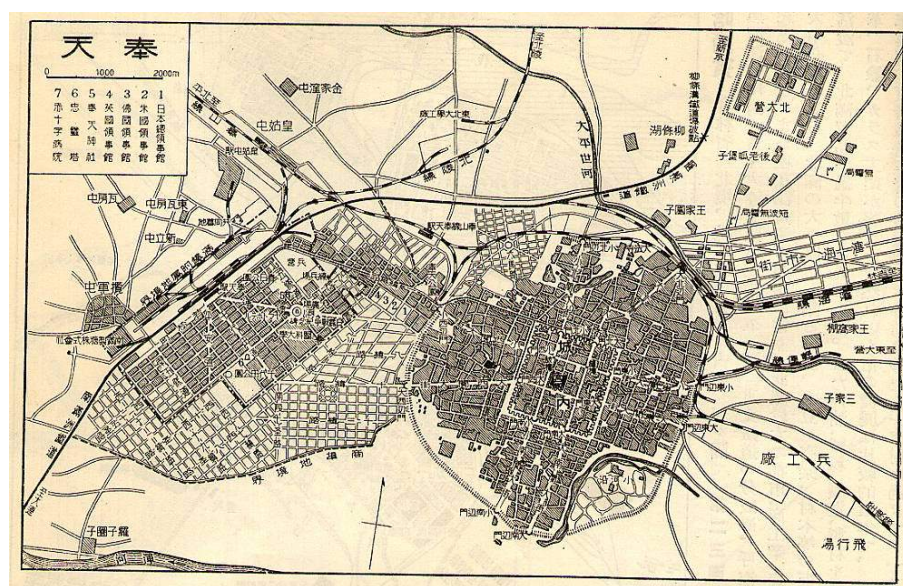


図 3-5-1 奉天地図 1933 年

この奉天地図を見ると、当時の都市構造は主に2つの計画ゾーンに分けられている。左側のゾーンは奉天駅と満鉄附属地であり、鉄道主幹線の右にある建物が集中している計画地域は満鉄によって開発・支配されていた。右側は奉天時代の中心市街地であり、その中央にあり中街と呼ばれた城内は、清朝の発祥地として形成された歴史的都市である。

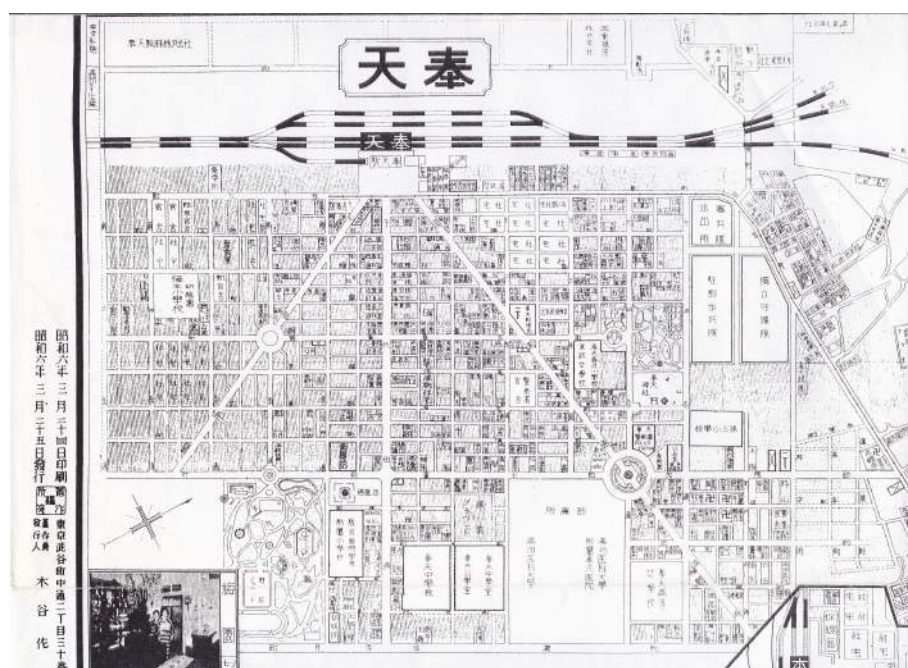


図 3-5-2 奉天の満鉄附属地地図 1931 年

この満鉄附属地の地図を見ると、駅前以外にも放射状街路が集まる交通の結節点を複数持つ市街地計画が多く、西洋の都市計画の概念が満鉄附属地計画に取り入れられている。（越沢明著『満州国の首都計画』日本経済評論社 1988 pp. 52～54）

しており、旧満鉄社員の多くは中華民国政府の依頼によって現地に留められ、鉄道運行などの業務に従事させられた。

3-5-2 満鉄時代の住宅計画

瀋陽の満鉄附属地の住民について、日本籍は 70,037 人、75% を占めていた。次いで満州籍（中国人）が 21,217 人 21%、朝鮮籍は 1,727 人 18%、その他が 513 人 5% との順であった。図 3-5-3 は満鉄附属地に居住していた住民の国籍の状況である。

第一次世界戦争後の 1919 年から、瀋陽市の住宅不足が著しくなり、当時の社会問題となっていた。この問題に対して、瀋陽市の満州鉄道を支配している満鉄が住宅供給の重点は産業に従事する労働者社宅にした²³⁾。

満鉄は従業員 の地位による住宅建設質量の社宅供給システムを制度化しており、これは「満鉄従業員住宅の基準」と呼ばれている。住宅建設レベルは特甲型、甲型、乙型、丙型、丁型、戊型の六種類となっている。

日本人の住宅にはスチーム暖房、中国籍など労働者の住宅にはオンドルの設計がされていた。例えば、一般日本人従業員に給さ

表 3-5-1 奉天の都市施設一覧（平井廣一：満鉄「附属地経営」より作成）

奉天の満鉄附属地内の施設	教育施設	幼稚園、小中学校、高校、女子校、大学、教育研究所、図書館
	衛生施設	満州医科大学附属医院、共立医院、衛生隊、保健所、健康相談所、衛生委員会、隔離病舎、
	社会公共施設	公園、国際運動場、野球場、プール、テニスコート、道場、遊歩地、墓地、消防隊、職業紹介所、宿泊所
	その他	記念会館、苗圃、地方事務所、貸事務所、獣疫研究所、課金調査委員会、福祉委員中央事務所

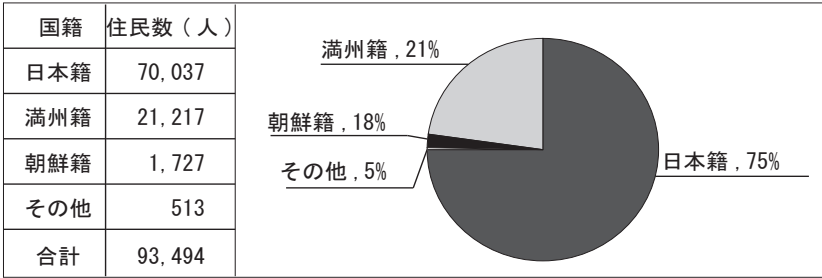


図 3-5-3 奉天における満鉄附属地住民の国籍
（平井廣一：満鉄「附属地経営」より作成）

れる社宅は約 50 平方メートル以上の面積を持つペチカと共同浴室があるが、中国人従業員に対して配給されるのは約 20 平方メートルのペチカや浴室が設けられていない社宅であった。

写真 3-5-1 ～ 3-5-6 は、現在の満鉄社宅の様子である。官僚職に供給する社宅は、主にレンガ造りの 2 階から 3 階の戸建建築やテラスハウスで、厨房や便所が独立し、小さな庭付けものが多い。一般職員に供給する社宅は、主に集合住宅の多くは、寝室が独立するが、厨房と便所を共用する建物である。

瀋陽駅前の附属地における満鉄敷地計画や社宅建設計画は、中国の近代都市開発において優れた計画であり、満鉄の住宅建設が瀋陽市の都市型住宅の形成に大きな影響を与えている。

3-6 都市住宅制度改革による瀋陽都市住宅の近代化

前章で述べた四大工業地帯の中で、「遼中南重工業地帯」は、重工業が非常に整備されており、大きな工業シェアを持っている。しかし、工業地帯において、都市構造の老化や都市整備やメンテナンスの不揃いなどが生じ、各企業の歴史が長いことや、諸負担が大きいことなど、経済改革による市場経済の発展に乗っていないことがあった。特に、1990 年代以降の改革開放政策により、東南地方における経済特区の経済成長が著しくなる一方、東北地方は古いインフラ設備により、逆に経済的には立ち遅れた地域となった。加えて、重工業を主要産業として発展してきたことから、環境対策が立ち遅れたこともあった。

そのため、政府はインフラ設備の更新や古い工場の立替、外資の導入、遼東半島を含む環渤海経済圏を設定するなどして積極的に経済振興を行っている。「遼中南重工業地帯」をその特有な優位を発揮し、生産設備の更新や生産品の質の上昇を呼びかけている⁵⁹⁾。特に瀋陽市は、東北振興の拠点都市として東北地方の経済を牽引する役割を担い、都市環境と居住環境の整備に力を入れながら、経済の活性化がみられる。

現在では、瀋陽市では国内外との協力のもと、「国家中心都市」「先進装備製造業基地」「住みやすいエコシティ」を三大目標に掲げ、瀋陽市旧工業地帯の全面振興を加速し、率先してゆとりある社会の実現に向けて邁進している⁶⁰⁾。

3-6-1 都市住宅の更新及び供給

近年、瀋陽市は旧工業地の振興と共に、都市居住に主眼を置き

59) 王青云：中国老工业基地城市，中国城市经济，中国社会科学院，ISSN 1008-9721，2009. 9（中国語）

60) 札幌市ホームページ：https://www.city.sapporo.jp/somu/kokusai/wwcam/membecity_shenyang.html (2013. 10. 17 参照)



写真 3-5-1 奉天の旧満鉄社宅 その 1 (2011 年撮影)
この社宅は和平区にある瀋陽駅の東北側に位置する。建物はレンガ造の 3 階建ての集合住宅である。各住宅に独立した厨房とトイレが整備されている。



写真 3-5-2 奉天の旧満鉄社宅 その 2 (2011 年撮影)
この社宅は皇姑区にある皇姑屯駅北側に位置する。建物はレンガ造の 3 階建ての集合住宅である。共用住宅であり、各階に共用の厨房とトイレが 2 箇所に整備されている。



写真 3-5-3 奉天の旧満鉄社宅 その 3 (2011 年撮影)
この社宅は皇姑区にある皇姑屯駅北側に位置する。建物はレンガ造の 2 階建ての集合住宅である。建物は外廊下式で、各住宅に独立した厨房とトイレが整備されている。



写真 3-5-4 奉天の旧満鉄社宅 その 4 (2011 年撮影)
この社宅は皇姑区にある皇姑屯駅北側に位置する。建物はレンガ造の 2 階建てのテラスハウスである。各住宅に独立した厨房とトイレが整備されている。



写真 3-5-5
奉天の旧満鉄社宅 その 5 (2011 年撮影)
この社宅は皇姑区にある皇姑屯駅北側に位置する。建物はレンガ造の 3 階建ての集合住宅である。共用住宅であり、各階に共用の厨房とトイレが 2 箇所に整備されている。



写真 3-5-6
奉天の旧満鉄社宅 その 6 (2011 年撮影)
この社宅は皇姑区にある皇姑屯駅北側に位置する。建物はレンガ造の 2 階建てのテラスハウスである。各住宅の独立した厨房とトイレが整備されている。

た住みやすい都市づくりに力を入れており、住宅に関する開発や再開発・建替えなどが進められている。

瀋陽における最も早期であった大規模な社宅整備は、満鉄による整備である。満鉄が瀋陽市において新奉鉄道と皇姑屯（HuangGuTun）駅を建設したため、鉄道沿線や駅附近に関連企業が相次いで創立された。さらに企業の周辺及び鉄道沿線や駅附近には戸建や平屋の社宅団地が計画され、大規模な居住区や商業地が次々に形成された。

50～60年代は、瀋陽市内において中国企業が社宅を計画された。例えば、瀋陽の鉄西区に「瀋陽第一機器工場」「瀋陽変圧器工場」「瀋陽重型機械工場」など全国におけるよく知られた企業が集中的に創立された。1952年から、政府は鉄西区に中国最も初期の大規模かつ公共施設完備な「鉄西工人村^{注19)}」という従業員居住区を開発した。居住区の規模について、敷地面積は約73万平方メートル、建築面積は約40万平方メートル、各住宅棟にそれぞれの企業の従業員が居住していた。

注19)「鉄西工人村」、第2章の2-4にその詳細を記述。

(1)「安居プロジェクト」の規模

1980年代、瀋陽市は都市住宅制度改革の試験都市に選定されて、払い下げや家賃値上げに関する社宅管理政策が実行され、住宅改革が全国の中でも早期的に実施された。

1995年の「安居プロジェクト」では、瀋陽市の予定規模は、建設投資は3.25億元、施工面積は52万平方メートルと定めた。実際の実施では、その年度の「安居プロジェクト」の施工面積は15.3万平方メートルで、全国の約2%を占めた。住宅困難世帯の約2,500戸⁶¹⁾への住宅提供でき、当年の全国での供給数約4%を占めた。

61)1996年沈阳年鉴，中国统计出版社，pp. 363～365，1996.8（中国語）

1996年度では、瀋陽市の「安居プロジェクト」の施工面積は51.5万平方メートルで、全国の約3%を占めた。住宅困難世帯の8,001戸⁶²⁾に住宅提供でき、当年の全国の約3%を占めた。1997年では、施工面積88.04万平方メートル、1.2万戸⁶³⁾。

62)1997年沈阳年鉴，中国统计出版社，pp. 334～338，1997.7（中国語）

63)1998年沈阳年鉴，中国统计出版社，pp. 243～246，1998.6（中国語）

当時の瀋陽の「安居工程」規模は、当時天津、上海、北京、重慶、ハルビン次いで第六位であった⁶⁴⁾。

64) 国家安居工程城市1995至1996年拟竣工情况表，中国房地信息，经济与管理投资，1996.1

(2) 経済適用住宅及び商品住宅の建設

1998年から、政府は「安居プロジェクト」と経済適用住宅建設を平行し、その後の保障性住宅の整備は経済適用住宅と呼ばれた。

都市住宅の毎年の竣工面積は、国家统计局より 1999 年以後のデータが公開されている。近年、全国毎年の新規建設面積は 130,000 万 m²以上がある。2012 年のデータによると、各大都市において、瀋陽市の住宅竣工面積は最も多く 1,645 万 m²である。表 3-5-1 を見ると全国毎年の新規建設面積は 130,000 万 m²以上があり、2010 年まで、瀋陽市は、北京と上海を下回る第 3 位であったが、2011 年は、北京を上回って第 2 位となり、2012 年はさらに北京と上海を上回って第 1 位となっている。2012 年まで、瀋陽市の住宅竣工面積は年々増えていることが分かった。

3-6-2 建築様式について

瀋陽市を中心に社宅の調査データによると、既存する社宅は主に二種類に分けられ、50 から 60 年代に建てられた中廊下式の集合住宅と、70 年代からの環境とサステナビリティ持続性の観点からこれらの住宅を評価すると、多くの問題が現存している。地方の財政によって、現在は建替え・再整備の可能性が非常に低いであることで、物理環境の現状プラス施工技術の上で、これらの住宅に対する改造が可能であり、最も重視する必要がある⁶⁵⁾。

瀋陽市は旧満州として、ロシアに支配されていたことによって、既存社宅の多くは、旧ソ連の設計様式を参考にした設計となっている。それらは、中国の計画経済の中で、画一的平面配置、簡潔な建築形式、狭小な内部空間となった。その中で、築年数が長い既存社宅に対して、企業が行った修繕管理が不十分であったため、設備の老朽や住環境の不都合が顕在した。特に平屋建築や中廊下の建物には、独立な厨房や便所が付いたものが少なく、何十軒平屋に共用便所を一箇所に設置、中廊下式住棟では同じ階に共用の便所を一箇所に設置されていることで、社宅の狭小さや不便さが生じている。

住宅の建築様式について、1950 年代以後の住宅は、主にレンガ造りや木造の平屋であった。生活用電気や上水道が整備されていたが、下水と便所を共用するものも多い。これらの住宅の配置は、ほとんど平行行列配置であるため、「兵团式」と言われている（写真 3-6-1）。

生活上では、80 年代まで、都市住宅では暖房やコンロの熱源として主になが石炭を使用している。80 年代初期頃からは、家庭用コンロなどの熱源が液体石油ガスを使うようになった。15KG の液体石油ガス缶は、使い方や使用年限による危険がありながら、

65) 金虹・宋菲陈・春辉：东北老工业区职工住宅生态化改造策略，建筑科学与工程学报，第 22 卷第 2 期，2005.6（中国語）

都市住宅で盛んに使われた。近年になって、建物の建設工事とともにガスパイプが配置され、より安全性と便利な熱源が送られるようになった（写真 3-6-2）。

1990 年代は、経済改革開放によって、都市の現代化建設が急速に進み、既存住宅の建替えや新規住宅の開発が都市住宅の建設のブームが起こした。住宅の提供では、都市住宅制度改革の社会保障体制を影響を受けて、中低所得世帯を対象としたため、主に手ごろな価格の経済適用住宅が多く開発された。これらの住宅は、主に階段式の 7～8 階建ての階段式集合マンションで、80 年代と比べて、基本的な居住機能をたした独立した住居として設計されている。建物はほとんど板状マンションであり、似た外観で外壁にグレーの塗装材を塗っているものが多い。そのため、全国の都市住宅が単一な色でありがなら、居住環境の差異が少ない（写真 3-6-3）。

2006 年以後の住宅は、立派な出入口・大型緑地・遊歩道・噴泉・あずまや・広場・居住者集会施設・スポーツジム・バドミントンコートなどの共用施設が充実している大規模な住宅団地が主流となっていることから、テーマパークのように開放感があると言わ



写真 3-6-1 1950 年代のレンガ造り平屋住宅団地



写真 3-6-2 1980 年代の社宅団地



写真 3-6-3 1990 年代「安居プロジェクト」住宅



写真 3-6-4 近年のテーマパーク式な住宅団地のパース

以上出典:新波房産 (http://dichan.sina.com.cn/zt/Residential_Construction60/index.shtml (2014.1.20 参照))

れている（写真 3-6-4）。

3-6-4 住戸型の多様化

住戸型の変化について、1950 年代頃の都市居住は「一人に一ベッド」という目標の中で、住戸型は複数の家庭が厨房と便所を共用様式であった。1960 年代には、「住戸ごとに寝室」を配置する住戸型であり、住居の就寝機能だけ重視された。

1970 年代、1980 年代には、「庁」型住戸プランが流行し、「庁」の面積は廊下規模から拡大されたが、家族の起居や一般的生活活動は主に寝室を利用された。

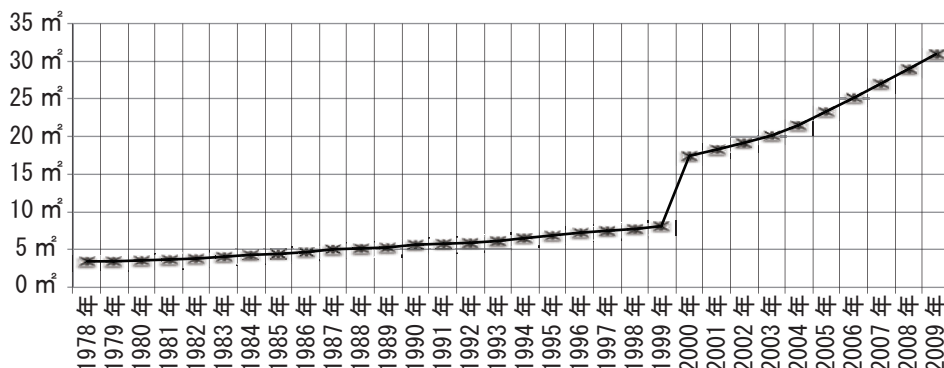
1990 年代になると都市住宅制度改革によって福祉的な社宅分配制度が終わり、住戸型の設計基準にも変化が現れた。住宅の起居型と呼ばれる起居と寝室との分離の住戸型で、起居室を家族団らん・食事などの場として独立された。「庁」を住戸型の中央から窓際に設置し、広さを拡大とともに、採光に重視した。この頃、住宅面積 50 ～ 80 平方メートルのが主流であった。

1998 年以降、都市住宅制度改革を受けて、住宅は生活消耗品となり、住戸型の設計が以前より多様化になった。商品住宅が普及した 2003 年以降、床面積豊かな住戸型が流行したが、2006 年の経済適用住宅や商品住宅の購入限定政策によって、中小面積の住戸型が主流になった。

3-6-4 一人当たり居住面積の拡大

瀋陽の都市住宅における一人当たり居住面積のデータをみると、表 3-6-1 のように、都市住宅制度改革前は 7 平方メートルに止まっている。その後、一人当たり居住面積は徐々に増加し、1999 年までに 10 平方メートルが超えられなかった。2000 年には、一人当たり居住面積は一気に 17 平方メートルを上回り、2003 年には、20 平方メートルを上回った。2009 になると、一人当たり

表 3-6-1 瀋陽における一人当たり居住面積の変化



注：
1978～1989 年のデータは
『瀋陽経済統計年鑑 1990』
中国統計出版社，pp. 560 による
1990～1999 年のデータは
『瀋陽年鑑 2000』，
中国統計出版社，pp. 366 による
2000～2009 年のデータは
『瀋陽年鑑 2010』，
中国統計出版社，pp. 492 による

居住面積が 30.91 平方メートルと拡大した。

国の建設部の「2005 年都市住宅概況統計広報」⁶⁶⁾によると、2000 年当時の全国都市住宅における一人当たり居住面積の状況では、1998 年から 2004 年にかけて都市住宅制度が、主に中低所得者向けの経済適応住宅が供給主体となって、都市の一人当たり居住面積は 2000 年が 20.8 m²、2002 年が 24.5 m²、2004 年が 24.97 m²に達していた⁶⁶⁾。このデータと比較して、瀋陽はほぼ全国の平均であると指摘できる。

66) 建設部：2005 年城镇房屋概况统计公报，2006.7（中国語）

国家統計局・北京統計局調査チームは、建設部の「2005 年都市住宅概況統計広報」⁶⁶⁾に対して、「2005 年北京都市一人当たり居住面積の状況に関する説明」⁶⁷⁾を發布した。北京の都市戸籍における一人当たり住宅建設面積が 32.68 m²であるに対して、統計局は全市の常駐人口数を用いて、一人当たり居住面積が 25.9 m²と発表した。また、統計局による北京の一人当たり居住面積は 19.5 m²という結果を発表された。2 つの統計が用いた統計対象と人口データが異なることもあり、建設部の 2005 年以來の公的統計データは都市の居住状況を正確に表していないと言える。

67) 北京市统计局・国家统计局北京调查总队：北京市 2005 年暨“十五”期间国民经济和社会发展统计公报，2006.1（中国語）

一方、国民研究センターや学術研究者たちの調査によって、次のような結果が現れた。住宅の耐用年数や償却率などを配慮して、計算された結果では、2011 年の一人当たり居住面積が、19 から 20 m²となっていた⁶⁸⁾。つまり 2000 年の都市居住水準に留まっていることが伺われる。

68) 徐滇庆：我国城镇人均住房面积与未来房地产供求关系分析，战略与改革网，2013.5

以上、述べたように、都市の一人当たり居住面積は 20 m²未満と推測できる。これによって、現在、中国の都市住民の住宅需要量が依然として高いことがわかった。

第4章 瀋陽機車車輛工場社宅の変遷と更新

本稿の研究対象の所在地である瀋陽市では、東北三省の中心都市として、遼中南重工業地の中で最も重要な位置となっている。瀋陽市では歴史の長い重工業系企業が比較的集中しており、研究対象社宅が所属していた瀋陽機車車輛工場は、列車の製造及び修理としてその大規模な工業企業のひとつである。

瀋陽機車車輛工場社宅は、中国の遼寧省瀋陽市にある瀋陽機車車輛工場の従業員の居住集中地である。

社宅が所属した瀋陽機車車輛工場について、地理的に遼寧省瀋陽市皇姑区に位置して、満州時代に旧南満州鉄道株式会社の子会社より創立され、75年の歴史を持つ大型工業企業である。企業の従業員社宅は、満州時代から開発し始め、1990年代まで建設・整備されていた。社宅の居住者のほとんどが瀋陽機車車輛工場の従業員であり、ライフスタイルが比較的近い、職と住の繋がりがあある社宅の独有的特徴をもっている。瀋陽市において、従業員万人以上の企業の数が多い。瀋陽機車車輛工場はその一つである。工場エリアは1キロ平方メートルがあり、従業員が1万人を超えた大規模な企業である。生活エリアは、従業員家族が4万人を超え、学校が6つ、大型交流館が2つ、総合病院が一つ、診療所、幼稚園、商店街などから構成された一つのコミュニティである。

4-1 本章の目的

本章では、中国都市住宅に関連する既往文献を踏まえ、都市住宅制度改革に基づき更新された瀋陽機車車輛工場社宅を具体例として、社宅団地や住宅が更新される段階において、どのような都市住宅制度・政策に影響を受けたかを明らかにする。また、その後発生した住宅の分配・所有形態の変化や維持管理の状況を明らかにすることを通じて、機車車輛工場社宅の整備事業と社宅の変遷過程を具体的に把握することを目的とする。

4-2 研究方法

まず、遼寧省檔案館、瀋陽市資料館、遼寧省図書館などが所蔵する満鉄労働者社宅に関連する文献資料の収集整理を行い、瀋陽機車車輛工場社宅の歴史的背景、その形成と変遷過程を明らかにする。次に、瀋陽機車車輛工場の社宅に関連する工場誌・社内

報・会議の議事録、および不動産刊行物、地方新聞の記事などを用いて、社宅の形成と変遷を概説する。なお、文献材料に足りない開発同時の社宅の図面を再生は、居住者へのヒアリングによるイメージ図面を構成する。最後に、現地調査で社宅地の構成を地図にブロックし、建物の外観の撮影映像を整理することで、社宅の現状を把握する。

注 20) 瀋陽晩報は著者名を劉とのみ記載しているため、全氏名は不明である。

さらに、現在の外部空間について、2008 年 12 月、2009 年 3 月、



写真 4-1-2 瀋陽機車車輛工場

(出典：劉^{注 20)}：皇姑屯有个修火车的工厂-沈阳机车车辆厂忆旧，瀋陽晩報，2012. 5. 14)



図 4-1-1 瀋陽機車車輛工場

(出典：瀋陽機車車輛工場誌委員会：1987 年瀋陽機車車輛工場誌，遼寧大学出版社，1987)

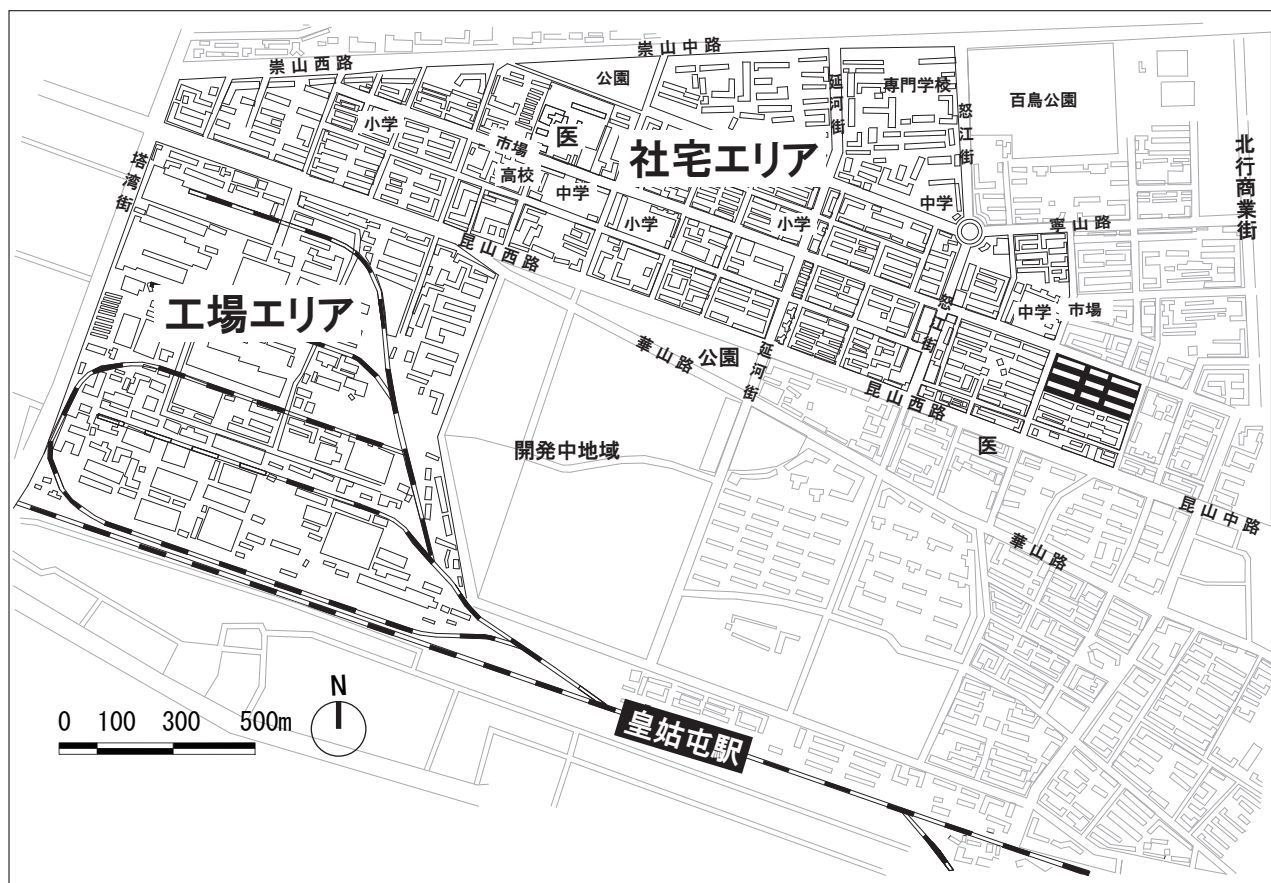


図 4-1-2 瀋陽機車車輛工場と社宅の配置図（瀋陽地図 2005 年より作成）

10月に現地調査を実施し、企業社宅地域全体の各団地名、建物の構成、建物外観、階数、築年などについて撮影と紙記録を行った。

中国都市全体および瀋陽市に関する住宅制度改革について、関連する中国語及び日本語の書籍・学術文献・インターネット資料、国の条例、中国都市年鑑、瀋陽市年鑑、機車車輛工場年鑑などの関連資料の収集整理を行なった。

満鉄労働者社宅について、遼寧省檔案館、瀋陽市資料館、遼寧省図書館、機車車輛工場図書館などが所蔵する関連文献・資料の収集整理を行なった。また、社宅整備に関わっていた企業関係者へのインタビュー調査を通じても貴重な情報を得た。瀋陽機車車輛工場の社宅に関連する工場誌並びに年鑑・社内報・会議の記事録、および不動産刊行物、地方新聞の記事などの収集整理を行なった。機車車輛工場社宅の変遷過程の各段階における都市住宅制度と企業社宅制度を両方取り上げ、住宅制度改革が社宅に与える影響を明らかにする。

なお、満鉄の労働者専用社宅の形成過程を把握するため、社宅所在地の市史、古地図、古写真、新聞資料、社宅所属工場誌を基礎資料や、北車社内報から社宅整備関連記事、議事録など可能な限り入手し、社宅の更新に伴う分配制度と資金運用の状況を明らかにした。なお、建替え前の社宅関連資料や図面がないと言われたり、回収されてないと言われたりなど、資料の所在が不明であることから、本研究は主に1949年に、中華人民共和国が建国され、中国企業の所有となつてからの社宅に関する調査を行ったものである。文献材料に足りない開発同時の社宅の図面を再生は、居住者へのヒアリングによるイメージ図面を構成する。

4-3 瀋陽機車車輛工場及び社宅住区の概要

4-3-1 瀋陽機車車輛工場の歴史

瀋陽機車車輛工場社宅が所属する瀋陽機車車輛工場の前身は、機関車の定期整備と修理を主な事業としている皇姑屯機車修理工場であった。皇姑屯機車修理工場は、満鉄時代の末頃、1938年7月に満州車輛株式会社が投資500万日本円で、瀋陽市の皇姑屯（HuangGuTun）駅の西側に設立したものである。1949年、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へと改名した。

1905年から1925にかけて、日本軍用鉄道であった新奉鉄道

の建設によって奉天市の皇姑屯に皇姑屯駅が設立された。満鉄時代の末頃、1938 年 5 月に満州車輛株式会社が創立、同年の 7 月に満州車輛株式会社が投資 500 万日本円によって、皇姑屯（HuangGuTun）駅の西側に現在の瀋陽機車車輛工場（当時の皇姑屯機車修理工場）が創立した。1942 年には、瀋陽機車車輛工場は敷地面積 455,956 m²を有す、従業員が 3,868 人、その中で、日本人が 1,077 人、労働者が 2,446 人、アルバイトが 345 人であった。

1945 年にソ連が満州車輛株式会社、瀋陽機車車輛工場を接收し、ソ連式の 4 階建て社宅を建設した。1986 年の「中華人民共和国民法通則」による企業を「全民所有制企業」と「集団所有制企業」に分けられ、瀋陽機車車輛工場は、全民所有制企業として企業改革を始まった。

中国建国までは、瀋陽機車車輛工場が所属先による一連の改名が経過してきた。1998 年には、市場経済が背景として現代化の企業制度の導入によって、中国の東北部にある五つの機関車企業が合併され、瀋陽機車車輛工場が「中国北車集団瀋陽機車車輛工場有限責任会社」に改名された。その後、2008 年 9 月から 2010 年末にかけて、工場が郊外への移居計画が実施した。

4-3-2 従業員規模

1994 年末まで、工場の全従業員は 11,755 人、その中で、正社員が 9,447 人、契約社員が 2,308 人である。職業別で見ると、労働者が 9,001 人 76.6%、技術エンジニアが 717 人 6.1%、管理職が 992 人 8.4%、教育職が 478 人 4.1%、医療職が 372 人 3.2%、その他が 195 人 1.6% である。

1995 年末まで、工場の全従業員は 11,745 人、その中で、正社員が 9,412 人、契約社員が 2,333 人である。職業別で見ると、労働者が 9,029 人 76.9%、技術エンジニアが 715 人 6.1%、管理職が 1083 人 9.2%、教育職が 457 人 3.9%、医療職が 378 人 3.2%、その他が 83 人 0.7% である。

1996 年からは社員の契約制が実施し、工場の全従業員は 11,832 人、11,742 人が契約社員に結んだ。その中で、職業別で見ると、労働者が 7,962 人 67.3%、技術エンジニアが 707 人 6.0%、管理職が 1,098 人 9.3%、教育職が 486 人 4.1%、医療職が 381 人 3.2%、その他が 1,198 人 10.1% である。

1998 年は、工場の従業員は 10,306 人、全契約社員である。その中で、職業別で見ると、労働者が 7,372 人 71.5%、技術エンジ

ニアが 510 人 5%、管理職が 876 人 8.5%、教育職が 394 人 3.8%、医療職が 342 人 3.3%、その他が 812 人 7.9% である。

1999 年は、工場の従業員は 11,592 人、全契約社員である。その中で、職業別で見ると、労働者が 7,465 人 64.4%、技術エンジニアが 541 人 4.7%、管理職が 873 人 7.5%、教育職が 407 人 3.5%、医療職が 344 人 3%、その他が 1,962 人 16.9% である。

2000 年は、工場の従業員は 10,388 人、全契約社員である。その中で、職業別で見ると、労働者が 6,553 人 63.1%、技術エンジニアが 501 人 4.8%、管理職が 1068 人 10.3%、教育職が 26 人 0.3%、医療職が 321 人 3.1%、その他が 1,919 人 18.4% である。

4-3-3 社宅住区規模

工場の社宅管理としては、1994 年に工場社宅不動産開発会社が成立、市場経済体制として工場との損益責任が分けられている。

従業員の社宅について、工場の北側の敷地に開発され、1939 年は満鉄による最も最初の社宅が建設し、1949 年から 1990 年代までは瀋陽機車車輛工場が建設整備および維持管理を行っていた。

1953 年より瀋陽機車車輛工場の社宅建設科が成立したことによって、社宅地において、生活に関する諸施設を整備しながら、既存社宅の修繕・建替えおよび新規住宅の計画が行なわれ、工場社宅の大規模に拡張した。1995 年まで瀋陽機車車輛工場による社宅地の敷地面積は約 2 平方キロメートルと拡大された。社宅地内には、4000 人単位以上の複数の大規模従業員社宅団地が形成されている。単身者や高齢者にシングルハウスと老人ホームも完備されている。

現在の社宅は、主に南面配置の階段室型の板状住棟である。住棟は平行型配置と囲み型配置のものがあり、7 階から 8 階建てが圧倒的に多い。住棟形式は主に、フラット型、L 字型、コの字型という 3 タイプがあり、3 戸 1 階段式のアプローチが多い。住戸型では、1DK、2DK、2LDK、3DK などのタイプがあり、一つの住棟の中で各タイプが混合している。

また、社宅地内には、鉄道関連の子会社 20 社、企業が運営する幼稚園 5 個、小学校 3 校、中校 2 校、専門大学 1 校、診療所各団地に整備、病院、図書館、劇場、運動場、映画館、交番、消防署、緑地、商店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。さらに、瀋陽機車車輛工場の社

宅整備によって、居住地の東側に瀋陽市で有名な長江商業街が形成され、社宅地での生活の利便性が居住者の間で評価されている。瀋陽機車車輛工場社宅地の周囲では、東側が長江商業街・北行商店街、西側が塔湾商業街がある。総合病院、区の法律所、工商行政所、体育場などに囲まれ、皇姑区の中心地である。道路交通では、社宅と機車車輛工場との間の道路が二級道路として、市営バスが9本ある。

4-4 瀋陽機車車輛工場社宅整備のプロセス

本節は、瀋陽機車車輛工場社宅の変遷とその変遷に伴う各段階における都市住宅制度改革と企業社宅制度・政策の変化を取り上げ、年表にまとめ、時間軸に沿って機車車輛工場社宅を形成期・建設加速期・更新模索期・更新期の4段階に分けて詳述する（図4-4-1, 図4-4-2）。

4-4-1 計画経済による社宅形成期（1925-1977）

瀋陽市では、日露戦争期に日本が奉天（現・瀋陽市）で新奉鉄道と皇姑屯（HuangGuTun）駅を計画したことによって、鉄道沿線や駅附近に沿った商業や居住区が次々と開発され、現在でも当時の都市計画プランがそのまま機能している。

瀋陽機車車輛工場の社宅形成期における中国の住宅政策は、国の統一的な計画による福祉的性質を持つ公有住宅を、都市住民に均質に供給することを特徴としていた。当時の中国では、私有住宅いわゆる家屋の個人所有が認められず、すべての住宅や建物が接収され、国のものとして扱われ、いわゆる国所有であった。当時都市住宅の建設政策は、「六統一」の政策に基づいて、計画・投資・計画・施工・分配・管理がすべて画一的であった。

その後、工業立国が目標であった第1期の五年計画（1953-57）によって、都心部に労働力を集中させたが、それまで遂行されてきた画一的な都市建設が国家の財政負担となったため、建設が遅れ、都市の住宅困難が多く発生した。

瀋陽機車車輛工場の社宅の整備は、計画経済の基で、統一的な住宅建設及び福祉的な住宅配給であった。工場の最初の社宅は、皇姑屯機車修理工場成立の翌年、1939年に工場所在地の東北側に約45,000平方メートルの敷地で開発された労働者専用社宅である。この社宅は、満鉄の丙型社宅としてレンガ造りの連続的長屋210棟、2,180戸が計画され、建設基準や居住レベルが他の満

鉄社宅より比較的低いため、「小舎宅 Xiao Shei Zhai 」と呼ばれていた。なお、次章では「小舎宅」を研究対象として、具体的な変遷及び居住環境の変化について述べる。

1949 年、中華人民共和国の成立後、皇姑屯機車修理工場が瀋陽機車車輛工場へと改名し、労働者専用社宅を所有した^{文)}とともに、社宅地付近にある既存住宅と一緒に接収したことによって、工場社宅が全 488 棟、計 4,007 戸、総面積が 98,147 平方メートルとなっていた。

1953 年社宅建設課（中国語、住宅科）が設立し、家賃の徴収、社宅の修繕・建設・維持管理・住替えなどの業務の中心的な役割を果たした。1954 年から、社宅建設課は生活に関する諸施設を整備しながら、既存社宅の修繕・建替えを実施すると同時に社宅地全体のエリアを拡大した。しかし、満鉄の労働者専用社宅は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。

1966 年 5 月から 1976 年 10 月までに起こった「文化大革命」によって、住宅の個人所有は否定されていた。当時全国的に都市住宅の建設が止まった。瀋陽機車車輛工場の社宅建設では、「文化大革命」によって一時的に行き詰まったが、1977 年まで、工場の社宅数と戸数は、既存社宅の 488 棟、計 4,007 戸があり、新設平屋計 145 棟、集合住宅マンション計 12 棟、合わせて計 2,052 戸の新規住宅供給が行なった。当時の社宅地総面積は、109,780 平方メートルと工場誌に具体的に記載されている。

4-4-2 経済改革開放による社宅建設加速期（1978-1985）

瀋陽機車車輛工場の社宅建設加速期における中国の住宅政策は、当時の都市住宅難を解決するために、国の投資を増強し、各企業が実施する社宅建設を加速させることであった。

1978 年中国の第十一回三中全会で、鄧小平氏によって中国の改革開放政策が提出され、これまでの「すべて国のものである」という住宅政策の誤りが認められ、接収した私有住宅を返還するようになった。また、国の投資によって企業社宅の建設を加速化させるという国の条例が発令された。

1980 年、鄧小平氏は住宅制度改革に対して、「中国の住宅は“商品”として扱われるべきである」という声明を提出した。翌年、1981 年に経済学家蘇星氏による“住宅は個人消費品として、あ

	年	社宅に関する重要な年と出来事		社会背景と制度政策	
社 宅 形 成 期	1905-25	新奉鉄道が建設、皇姑屯駅が設立			住 宅 の 公 有 段 階
	1925	日本北洋政府交通部投資、皇姑屯修理工場が創立			
	1938	皇姑屯機車修理工場創立			
	1939	労働者専用住宅「小舎宅」建設 長屋64棟、780戸			
	1942	工場敷地455,956㎡ 従業員3868人。日本人1077人、労働者2446人、アルバイト100人	1948	瀋陽解放	
	1949	中華人民共和国成立 瀋陽機車車輛工場へと改名 周辺既存住宅が附属 工場の社宅敷地面積計98,147㎡、488棟、計4007戸 甲乙丙丁戊のマンションと労働者専用住宅「小舎宅」	1949	中華人民共和国成立	
	1950	工場の社宅建設課として住宅科が成立、課長は洪旭生	1953-57	第一次五カ年計画（一五計画） 中国社会主义の工業化を目指す（工業立国）	
	1952	社宅の実費管理：賃金徴収	1955	「都市私有建物の基本状況及び社会主義改造を行う意見」 私有家屋を国家が接収	
	1953	社宅の修繕と全体エリアの拡張 開発敷地面積19,028㎡、新設長屋59棟・マンション1棟、計623戸			
	1954	[住宅分配]各部門による従業員へ社宅分配 [分配基準]勤務年数、職務、家族人数 開発敷地13,707㎡、新設マンション3棟、計174戸 建国以来、工場初めてのマンション団地「五棟楼」			
	1957	開発敷地12,665㎡、新設長屋56棟、計636戸	1958-61	「大躍進」生産重視、農業・工業の大増産の政策	
	1958	開発敷地2,104㎡、新設長屋10棟、計90戸	1965	「公有住宅標準賃金の引き下げの禁止に関する報告」	
	1959-66	開発敷地10,572㎡、新設長屋3棟・マンション1棟、計71戸	1966-77	文化大革命：住宅の個人所有が否定	
	1963	社宅管理制度が規定：暖房費と設備修理費	1977	「企業社宅・寮の建設基準に関する意見」 国建委： 六統一：計画・投資・設計・施工・分配・管理	
	1966-77	文化大革命による社宅建設が行き詰まり	1978	中国共産党第十一期中央委員会第三回全体会議(12月) 「改革開放政策」が提出（第十一回三中全会） 「一人子政策」と「住宅改革」	
社 宅 建 設 期	1972-75	開発敷地20,077㎡、新設マンション7棟、建替え長屋17棟、476戸			商 品 化 の 模 索 段 階
	1978	工場敷地面積159万㎡、生産エリア95万㎡ 開発敷地8,424㎡、新設マンション3棟、計216戸		住宅政策再編、接収された私有家屋を返還 [都市住宅建設を加速する報告]国発(1978)222号： 改革開放政策が開始、 国の資金で企業よる社宅建設が加速	
	1979	第11回三中全会による社宅建設が加速 [社宅分配]社宅分配委員会が組織 [分配基準]勤務年数、職務、家族人数			
	1979	開発敷地18,956㎡ 新設平屋1棟・マンション4棟、建替え長屋16棟、計428戸			
	1980	開発敷地6,780㎡、新設マンション2棟、計160戸 社宅調査(1979-81):1人当り居住面積3.02㎡ 全国の鉄道関連企業社宅において最後位	1980	小平氏が住宅の商品化を提出	
	1982	[社宅分配]入居申請と建替え申請の基準が制定 「機車車輛工場社宅建替え再配置の暫定」が発表 [資金調達]従業員が社宅建設に参加 従業員融資による大規模な社宅団地建設	1982	試験都市での住宅「三三制」販売 政府・企業・個人が共同負担	
	1982-83	開発敷地51,828㎡、 新設平屋7棟マンション12棟、建替え長屋56棟、計1,066戸 [制度改訂]分配対象に女性従業員を追加	1983	「都市私有家屋に関する管理条例」国発(1983)194号	
	1984-85	開発敷地44,901㎡ 新設マンション11棟、建替え長屋28棟・マンション2棟、883戸 社宅調査(1985):一人当り居住面積3.93㎡ 1950-85期間、社宅建設の総投資額は2,300万元、工場の資金調達1,184万元 新設平屋161棟マンション54棟、総5,563戸、214,667㎡	1985	「三三制」売却から家賃制度改革へと転換 第一次全国都市住宅調査： 住宅難世帯が四分の一に到達 都市の居住環境が劣化	
			1986	国务院住宅制度改革指導グループが成立	

図 4-4-1 瀋陽機車車輛工場社宅の変遷における社会背景と政策・制度 その 1

	年	社宅に関する重要な年と出来事		社会背景と制度政策	
社宅更新模索期	1986	瀋陽市が都市住宅制度改革の実験都市として選出される	1986	国务院住宅制度改革指導グループが成立、新改革方針 実験都市：瀋陽市・常州市・蚌埠市・烟台市・唐山市	都市住宅制度改革模索段階
	1991	社宅改革に関する会議の開催で従業員参加による改革策の制定 [資金調達] ・8年返済の社宅債券を建替え住戸へ無利子で配布（融資407.7万元） ・他社の社宅建設用地を承認・建設連携（他社用地約1,500㎡） ・商品住宅開発と販売による収益（融資約200万元）	1988	第一回全国住宅制度改革大会 『全国都市での住宅制度改革の分段実施に関する方案』国务院2月 『瀋陽市建設建替え安置の実施細則』瀋政発24号 『瀋陽市従業員公有住宅購入の実施細則』瀋政発61号 『建替え再配置に関する住戸型の規範』瀋房発155号	
社宅更新期	1994	社宅賃金の徴収153.91万元 [社宅分配]・家族人数と年齢に応じた広さ算定 ・配給面積以上の分は市場価格で追加 ・建替え住戸=標準価格 ・住宅交換住戸=コスト価格 ・住宅調整住戸=内部市場価格 房地產開発会社が設立（工場字(94)093号） 固定資産851.84万元、敷地面積5,238㎡、建設設備107台 従業員278人。その中、女性79人、男性199人 住宅管理機構4所が設立、主な業務は社宅修繕と管理・地域暖房 社宅調査：一人当り居住面積5.09㎡ 新設マンション1棟7,137㎡ 建替え「小舎宅」北部・「丙級楼」「平頂楼」 社宅の総建築面積513,950㎡、総12,310戸、48,000人 その中、職員世帯9,679戸、非職員世帯2,631戸	1990	『瀋陽住区管理規定』瀋政発62号 市政府および区政府が都市住宅を管理	商品住宅段階
	1995	社宅地全体の建替えと所有権の払い下げが開始 [社宅分配]工場(1995)064文による社宅改革方案 ・住宅公積金の実施 ・新設住宅の価格調整 社宅調査：一人当り居住面積5.4㎡ 建替え平屋72棟、新設マンション25棟、総1,856戸、21,800㎡ 社宅の総建築面積527,357㎡、総12,482戸45,901人 房地產開発会社社宅管理部門（工場字(95)064号） 固定資産850万元、敷地面積5,238㎡、建設設備125台 従業員289人。その中、女性81人、男性208人	1991	第二回全国住宅制度改革会議で、住宅金融・不動産管理を規定、新設住宅において新しい住宅制度を実施 『瀋陽住区管理方法』瀋政発34号 売却した社宅は公私共同所有	
社宅更新期	1996	社宅調査：一人当り居住面積5.83㎡ 房地產開発会社社宅管理部門 従業員295人 賃金0.38から0.76元へと引き上げ、公有住宅売却1,598戸 社宅の総建築面積581,782㎡、総13,098戸45,843人	1992	『南巡講和』経済改革開放の加速化 不動産ブームの出現	商品住宅段階
	1998	房地產開発会社社宅管理部門 従業員276人 物業管理が設立：舎宅住区物業・荆東住区物業 荆西住区物業・108戸住区物業 遼寧省先進物業管理社區の称号を取得 『遼寧省国有大中型企業の經濟適用住宅改造に関する會議』が工場で開催 賃金1.2から1.7元へと引き上げ、公有住宅売却1,439戸3,668万元 建替え新設マンション12棟1,010戸、59,690㎡	1993	『三三制』の公有住宅の廉価販売が再び重視される 『瀋陽市住宅資金収集・運用・管理に細則』瀋政発25号 『瀋陽市公有住宅の債券購入の実施細則』瀋政発61号 債券購入して使用权、占有権を与える 『瀋陽市住宅の差額による有償交換の細則』瀋房管7月 『瀋陽市房屋互換管理方法』瀋政発43号 『瀋陽市公有住宅売却の実施細則』瀋政発52号 『瀋陽市公有住宅売却後の維持管理細則』瀋政発56号	
社宅更新期	1999	公有住宅売1,100戸、500万元 建替え新設マンション20棟1,300戸、11万㎡	1994	『都市住宅制度改革の深化に関する決定』国発43号 『三改四建』住宅の商品化・社会化を全国範囲で実施 エコノミー住宅と商品住宅の住宅供給体制の構築 三者共同住宅建設の必要性を強調 『瀋陽市公有住宅賃貸に関する管理規定』瀋政発7号 『瀋陽市住区管理方法』瀋政発35号 物業管理費の設定 『瀋陽市公有住宅売却方法』瀋政発52号 『瀋陽市都市家屋産権産籍管理方法』瀋政発31号	商品住宅段階
	2000	[社宅分配]住宅所有権書の交付 [所有権証書]を3,000戸に交付 社宅の取引仲介が成立 住宅の所有権交換300戸、総額約500万元 建替え新設マンション24棟1,890戸、14万㎡	1995	『安居プロジェクト』『經濟適用住宅』 中低所得者向けの住宅建設開始 『瀋陽市戻り居住の再配置に関する問題の規定』瀋政発124号 『瀋陽市払下げ公有住宅販売の試行方法』瀋房発36号	
社宅更新期	2000		1997		商品住宅段階
	2000		1998	『改革を更に深め、住宅建設を加速する通知』国発23号 現物分配を廃止・貨幣分配を実施・住宅市場を規範化・住宅ローンを拡大・物業管理を強化 [瀋陽市都市住宅使用权の有償譲渡の方法]瀋房発16号 [不動産市場の促進に関する通知]瀋政発20号	
社宅更新期	2000		1999	払い下げ公有住宅の社宅中古住宅市場が形成	商品住宅段階
	2000		2000	『今後瀋陽市住宅制度改革の要点』瀋政発21号 貨幣化分配が徹底的廃止 『瀋陽市不動産価格の統制管理の規定』瀋政発46号	
社宅更新期	2000		2003	『不動産市場の持続的な発展に関する通知』国発18号 商品住宅を中心に提供	商品住宅段階
	2000		2010	『瀋陽市既存住宅の取引における資金管理』瀋房発1号	

図 4-4-2 瀋陽機車車輛工場社宅の変遷における社会背景と政策・制度 その2

くまでも商品の一つであるため、私有住宅と社会主義公有制との矛盾は生じない”という論文が契機となって、中国の学术界と実務家の間で住宅の属性や家賃などに関する議論が始められた^{注21)}。その後、改革開放政策が実施され、中国が計画経済体制から市場経済体制へと移行し始めたために、1982年、政府が少数の試験都市を設定し、「三三制」という国・企業・個人がそれぞれ1/3ずつの出資することによる公有住宅の販売政策が実施された。

注 16) 第3章の3-3 同

瀋陽機車車輛工場の社宅の整備は、1978年から1980年にかけて建替え、平屋16棟、新設平屋1棟、集合住宅マンション9棟、総建設面積34,160平方メートルとなった。この時期では、国による投資で順調に社宅建設が進んでいたが、1979年～1981年の全国鉄道会社社宅居住環境調査によると、一人当りの居住面積は3.02平方メートルで、全国の鉄道会社の中で最下位となっており、従業員の住宅難が顕在化していた。そこで、瀋陽機車車輛工場はこのような住宅難の状況を解決するために、全従業員を動員して社宅整備の資金調達を行い、男性従業員以外は、さらに女性従業員も住宅供給対象とした。そのため、社宅建設が再び進められ、1982年から1985年までは、建替え平屋84棟、集合住宅2棟、更に新設平屋7棟、集合住宅マンション23棟、計1,949戸の新規住宅供給を行なった。

瀋陽機車車輛工場の統計資料によると、1950年から1985年の間に、社宅建設の投資総額は2,300万元、従業員からの資金調達は1,184万元であり、新設平屋161棟、集合住宅54棟で、計5,563戸、建築面積214,667平方メートルに上った。従業員の住宅難は若干の緩和を見せたが、1985年の全国鉄道部門の社宅調査では、一人当り居住面積は3.93平方メートルと依然低い状況のままであった。

4-4-3 払い下げと貨幣分配による社宅更新模索期(1986-1994)

改革開放以降、都市部での労働者人口が増加し、各地で住宅・社宅の供給不足が顕著となった。この時期の中国都市住宅政策は、1986年に国の住宅制度改革指導グループが組織され、新改革方針として家賃の引き上げといった賃金制度改革が持ち上げられた。この家賃値上げ制度は瀋陽市を含む中国の5つの都市で実験的に実施された。そのため、瀋陽市は早期に新しい改革の方針

に対する制度政策への取り組む準備ができていて、次に述べる瀋陽機車車輛工場の社宅改革や社宅建設に直接反映している。

1991年の第二回全国住宅制度改革会議を機に、政府が住宅金融と不動産会社などに関する政策を提案し、その後、鄧小平氏の南巡講談（1992）では、社会主義市場経済体制を構築することを目標として、改革開放の加速化を提唱した。このことによって、中国の都市開発における住宅建設ブームが出現した。

1994年8月、国務院が「都市住宅制度改革の深化に関する決定」を発表し、国・企業・個人という三者共同負担の住宅建設の必要性を強調し、「三改四建」が本格的に全国範囲で実施され、経済適用住宅と商品住宅の住宅供給体制の形成、住宅の商品化・社会化が進められた。

当時の都市住宅制度改革の政策上では、既存住宅の建替え再整備事業が困難解決指標・安居プロジェクト指標・経済適用住宅（エコノミー住宅）指標が達している場合、住宅更新の際に建設に関わる諸費用や税金が免除される仕組みとなっていた。

経済適用住宅は、より低い入手価格で中低所得者へ提供する住宅である。その主旨は、安居プロジェクトという国家の固定資産貸付計画の中から出した一部の融資資金と各地の住宅資金を用いて、経済的かつ実用的住宅（経済適用住宅）を開発し、住宅建設のコスト価格で供給する政策である。しかし、経済適用住宅は、安い価格で入手できる一方で、一般的には購入後5年間は不動産市場への流通が制度上に禁止されている。

この時期、瀋陽機車車輛工場社宅の建設は徐々に進んでいたが、従業員居住状況は、家族人数に対して面積が著しく不足している世帯は増える一方である。非適格居住や結婚後も別居している世帯など、1994年の時点で、社宅分配されていないのは約1,500世帯があった。また、これまでの社宅分配について、職位・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は急激に増える一方である。そのため、瀋陽機車車輛工場は、早急な従業員居住環境の整備が求められる中、社宅整備を国営企業改革と関連づけ、福祉の実物配給の社宅を市場経済導入へ移行しようという目的として、都市住宅制度改革の方針に従い、安居プロジェクトとして社宅の建替え再整備を実施し始めた。

しかし、当初では、瀋陽機車車輛工場の経営状況が劣悪でありながら、政府提供した安居プロジェクトの交付金や工場自身の社

宅整備の事業費が不足していた。そこで、瀋陽機車車輛工場は、多方面の動きからの資金調達方法を採用し、新たな社宅更新方法を模索し、瀋陽市の中で初めての三者共同負担による社宅建設政策が発足した。実際の社宅整備する際には、従業員および居住者代表大会が開催され、居住者参加によって民主的な意思決定による社宅改革策が制定され、その後に実施する新設社宅と建替え再整備した社宅のみに適応された。

瀋陽機車車輛工場が実施した主な建設資金調達は、社宅債券・商品住宅の開発および売却金回収・他社との連携建設など、多方面に渡るものであった。

社宅債券については、瀋陽市政府が1993年の第66号で社宅債券購入の実施条例が発表したが、工場は、市より2年ほど前に先行して社宅債券を社宅に居住する従業員およびその家族に発行した。この社宅債券は「住宅困難解決券」と名づけられた無利子の8年返済債券で、回収した資金は主に社宅整備に使われている。商品住宅開発および売却金回収については、瀋陽機車車輛工場が社宅地以外の住宅地域で、一般商品住宅、いわゆる分譲住宅として開発・建設し、当時の住宅市場価格で従業員や一般市民に販売して収入した資金である。他社との連携建設については、他社は瀋陽機車車輛工場の子会社であり、工場社宅地の中で、他社が有する社宅の建設敷地を貸して、そのその建設施工も協力することで、回収した資金を社宅建設に使用する。

4-4-4 安居プロジェクトによる社宅更新期（1995-2003）

瀋陽機車車輛工場の社宅更新期における中国全体の住宅政策では、住宅を現物分配から貨幣分配へと転換し、低所得者向けの経済適応住宅を中心とする住宅保障体制を整備したことが特徴である。国の条例によって、1998年から住宅の現物分配は全国的に停止され、貨幣分配へと転換された。また、新設住宅の不動産市場及び中古住宅の取引市場を規範化するために、国や地方の条例が次々と制定された。更に、住宅の購入と維持管理に関する住宅公積金などの住宅金融政策や、物業管理と呼ばれる住宅維持管理マネジメント政策などがより強化された。

これらの制度政策を背景に、瀋陽機車車輛工場社宅の更新、つまり建替え再整備は1995年から、社宅建替え「安居プロジェクト」が実施されたことによって、社宅地全体のエリアで大規模に

行われた。「安居プロジェクト」に基づいて1995年に更新された社宅団地「小舎宅」は1995年に建替えられ、施工面積は全国の1%、瀋陽の65%で、10万平方メートルを超えた。建設された住宅は全国の約3%、瀋陽の64%で、1,599戸であった。

1998まで、瀋陽機車車輛工場の社宅整備では、主に7階建て階段式集合住宅が、社宅地の東からの順で、西へと広範囲に更新されてきた。現在では、全部で12大規模な社宅団地が形成されている。

2000年8月、皇姑区教育委員会に、小学校3校、中学校2校を地方に移した。年末に、不動産会社は3つに分けられ、従業員は296人、その中で、暖房支店112人、不動産管理107人、開発支店12人である。同年、社宅団地の2区・3区・5区・「小白楼」が建替え、投資約1億円、建設面積約14万平方メートル、新設マンション24棟、計1890戸。

中国の国有企業改革及び住宅制度改革の実施と共に、瀋陽機車車輛工場は、都市住宅制度改革の方針に従い、1995年かた瀋陽市で初めての三者共同負担の住宅建設政策を工場の社宅に導入し、社宅地の東側から順に大規模な建替え再整備を行なった。

その後、都市住宅制度改革の進行によって、社宅の福祉的な実物配給から市場経済導入への移行を図ることを目的として、元の職務や勤続年数などによる社宅の分配から世帯の経済能力による貨幣分配へと切り替えた。そのため、1998年より、瀋陽機車工場では、社宅の居住者および従業員への払い下げ、所有権の販売を開始し、個人所有の個人所有住宅へと転換せられた。

更に、都市の不動産市場の形成と発展に伴って、2003年、機車車輛工場社宅は正式に中古不動産市場へ開放されるようになった。

また、機車工場社宅の更新では、物理的な環境に対する更新に限らず、住宅のマネジメント上の観点からも都市住宅制度改革に沿って、住宅の商品化・社会化が順調に進行し、住宅維持管理の事業化を目的に物業管理会社が設けられた。

瀋陽機車車輛工場の社宅建設課は企業と完全に切り離され独立した存在で、1994年に瀋陽機車車輛工場不動産開発会社として設立されした。この会社は、物業会社と呼ばれる新たな自立的な経営型の専門住宅管理・開発の企業である。主な業務は、団地施設の整備と維持管理・社宅の修繕・建設計画・住替え調整など従

業員社宅に関する業務である。

機車車輛工場社宅地内には、物業管理会社が4つ設置され、1998年に省の先進物業管理社区の称号を得ている。1999年には社宅取引場として社宅建設課が社宅仲介所、いわゆる不動産仲介所を成立した。この仲介所は主に、建替える団地において、住宅交換住戸と建替え住戸との間にたって、交換取引の仲立ちをするという業務であるが、企業社宅の登録や戸籍登録などの後手続きを協力する内容もある。その後、2003年には、最初に払い下げられた社宅が中古住宅市場へと進出し、所有者による住宅の取引ができるようになった。

4-5 社宅の配給と所有状態

前述のように、住宅の商品化・社会化によって、元の社宅は公有住宅から私有住宅へと転換されてきた。社宅政策は都市住宅制度改革を受け、分配制度・所有状態・維持管理マネジメントという3つの主要な側面における変化が現れた。本章では、これらの変化を瀋陽市が発表した条例および現地調査で得られた資料より詳述する。

4-5-1 貨幣分配による社宅の供給制度

1988年国務院は都市住宅制度改革を全国で地域や期限に分けて実施すると発表した。全国各地域によって、実施期間や進度に差があるが、瀋陽市は住宅改革の実験都市として、1988年から住宅分配に関する規範・方針に基づいて改革が発表した。

1988年瀋陽市政府が発表した第24、61条例では、住宅配給を従来の実物配給から貨幣化配給に切り替え、世帯の属性などに応じて、前述の各価格レベルで配給することに改定された。また、瀋陽市房産管理局が発表した1998年の第155号条例では、家族員の年齢構成による住宅広さの算出方法が策定された。

瀋陽機車車輛工場の社宅分配では、以上の瀋陽市が発表した都市住宅制度改革に関する条例の影響を受けながら、世帯の属性を建替え住戸・住宅交換住戸・住宅調整住戸に分けて実施した。

建替え住戸は、建替え後の住戸に“戻り居住”が認められるのは、戸籍上、この地域に一定の居住面積をもつ居住者である。元々居住していた場所に再び住まいを構え、また、建替え後戻り時に、これらの居住に一定の居住面積の保障ができる住戸である。

住宅交換住戸は、同一企業の別の団地に居住していたが、建替

えられた団地への戻り居住資格のある住戸と元々の住宅とを交換した住戸である。住宅交換の際に、新旧住居の差額が生じた場合、それを支払うため、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。

住宅要調整住戸は、非建替え住戸の一部で、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。この場合、住宅交換は発生せず、単純に新しく住戸に入居する。

以上の三つの属性において、都市住宅制度改革の貨幣分配に基づいて、それぞれに対する住宅取得価格を以下のコスト価格・標準価格・内部価格の三つに設置した。

コスト価格とは、住宅取得時に、住宅建設費・インフラ建設費・諸税金などに基づき算出したほぼ原価に近い入手価格である。標準価格とは、コスト価格で住宅取得が困難な世帯に対して適用される最も低い入手価格である。内部価格（中国語、内部市場価格）とは、社宅建設が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っている価格であるが、この三つの中で、最も高い価格である。ここでいう“内部”とは企業の中を意味し、具体的には企業の従業員を指す。

標準価格で住宅を取得する場合は、住居の使用権及び占有権のみが認められ、一方、コスト価格と内部市場価格で住宅を取得する場合は、使用権・占有権・収益取得権・処分権が認められ、いわゆる個人所有となる。

価格の算出には継続勤務年数や入居する階数などによる価格差も生じているが、標準的な概算の価格設定では、1994年と1995年は建替え住戸 200 元 / m²、住宅交換住戸 600 元 / m²、住宅調整住宅 1250 元 / m²であるが、1996年には、建替え住戸が 240 元 / m²、住宅交換住戸が 350 元 / m²、住宅調整住戸が 660 元 / m²となっていた。

機車車輛工場の住宅配給では同一企業の従業員や関係者であることから、各世帯属性に関わらず、一般市場価格よりも安価で購入できる。例えば、1996年の瀋陽市統計データによると、瀋陽市商品住宅の市場価格は 1669.8 / m²であるため、建替え住戸は市場価格の約 15%、住宅交換住戸は約 21%、住宅調整住戸は約 40%で購入できる。

また、住宅の貨幣分配では、経済力のある世帯は、配給面積以

上になる分を市場価格で追加できる。

4-5-2 払い下げによる社宅の個人所有

住宅の個人所有に関する条例は、早いもので、1988年瀋陽市が発表した第61号があるが、その時点で購入した社宅は公私共同所有であり、居住者はその住宅の占有権・利用権のみを有していた。その後1993年の第52号と1994年の第52号では売却した社宅の所有権について制定されている。これらにより、住宅が個人所有へと転換し始める。

機車車輛工場の社宅改革はこれらの方針に基づいて、1998年から本格的に住宅所有権の販売を開始した。社宅更新する住戸と既存住戸に関わらず、所有権の購入が勧められた。ただし、社宅払い下げ時点の所有権は、個人所有になっても、5年以内での住宅取引は許可されていなかったため、居住者に住宅の使用権と占有権しかなかった。本格的な所有権の交付は購入から5年後となり、その時点からは、所有権による住宅市場での取引ができるようになっていく。

しかし、この所有権の取得は実際の市場価格より格安であるため、購入時点では、社宅は国に所有権のある公的財産であり、居住者は社宅使用権のみを有することになる。つまり、経済適応住宅のため、機車車輛工場が社宅の所有を管理し、住宅所有権を公私共同所有とし、5年後に所有権を居住者に渡すようになっていく。

4-5-3 維持管理事業の事業化

住宅のマネジメントにおいて、瀋陽市が発表した維持管理に関する規定は、最も早いもので1990年の第62号がある。1993年からは、維持管理の実施・住宅の使用権や所有権の交換・払い下げ公有住宅の取引などについて規定されている。

1998年に維持管理会社（中国語、物業管理）の成立によって、機車車輛工場から管理会社へと住宅の維持管理に転換し、経済的にも工場から切り離され、自立経営へと転換した。

同年に、維持管理会社が有する社宅団地は計4つが整備された。「遼寧省国有大中型企業の経済適用住宅改造に関する会議」が瀋陽機車車輛工場で開催され、4つの社宅団地は遼寧省の先進維持管理団地の称号を取得した。

また、1999年に社宅不動産仲介が成立し、公有住宅売却を宣伝しながら、住宅の取引、主に社宅交換における紹介や管理の機

能を果たしている。

2000 年において、払い下げられた社宅住戸に住宅の「所有権証書」を交付し、同年は約 3000 戸に交付した。また、所有権・使用権譲るや互いに住み替えなどによって、社宅の取引数が計 300 件を超え、総額約 500 万元に達成したこと。2006 年からは、払い下げられた社宅が本格的に中古住宅市場へ進出し、自由な取引ができるようになっている。さらに、民間の不動産仲介会社が社宅地内で多数設立し、近年では、住宅の賃貸契約や取引が近年頻繁に行われるようになっている。

第5章 都市住宅制度改革による満鉄労働者社宅団地の更新

5-1 本章の目的

前章に述べた瀋陽機車車輛工場の最初の社宅は、満鉄時代に開発された労働者専用社宅団地「小舎宅」である。本章は、「小舎宅」の建替え事例を取り上げ、瀋陽機車車輛工場社宅の再整備事業のプロセスおよび再整備による団地の物理的環境の変化を明らかにすることを目的とする。

5-2 研究方法

満鉄労働者社宅の形成過程を把握するため、社宅所在地の市史、古地図、古写真、新聞資料、社宅所属工場誌を基礎資料や、北車社内報から社宅整備関連記事、議事録など可能な限り入手し、小舎宅の更新に伴う分配制度と資金運用の状況を明らかにした。なお、建替え前の社宅関連資料や図面がないと言われたり、もともと回収されていないと言われたりなどして、資料の所在が不明であるとなっている。そのため、本研究は主に中華人民共和国が建国され、瀋陽機車車輛工場が所有権を与えられたからの社宅に関する調査を行ったものである。

5-3 調査対象の選定

調査対象となる社宅は、1939年に満鉄が鉄道産業に従事していた労働者のために、奉天満鉄附属地より北に建設したものであり、中国都市住宅制度改革に沿って瀋陽市で最も初期的に新しい政策を取り入れ、建替え再整備された事例である（図5-3-1）。

この社宅は、満鉄時代の末頃にあたる1939年、皇姑屯機車修理工場が、労働者専用の丙型社宅として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へと改名し、この労働者専用社宅は周囲の既存する甲乙丙丁の満鉄社宅や旧ソ連の集合住宅と一緒に瀋陽機車車輛工場の所属となった⁶⁹⁾。

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）」^{注21)}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。「小舎宅」の敷地は、瀋陽市都心部の皇姑区に位置し、小中高校教育施設や医療施設に囲まれ、繁華街

69) 瀋陽機車車輛工場誌委員会：1987年瀋陽機車車輛工場誌，遼寧大学出版社，pp. 264～266，1987（中国語）

注21) 社宅は、瀋陽機車車輛工場が所属した後に、正式な名称がないと言われ、住居規模による「小舎宅」と名づけたことである。中国語では、「舎宅」と「社宅」の発音が同じで、「舎」とは、寮・旅館の意味をもつ共同して住みことを指す。なお、瀋陽機車車輛工場の他の社宅団地は、「西舎宅」「北舎宅」「五棟楼」「一区」「二区」などの名称が付けられている。

として有名な長江商業街に近接している。

1995年に、都市住宅制度改革を機に「小舎宅」が建替えられ、社宅の配給と所有及び維持管理などに大きな変化が与えられた。「小舎宅」は日本の満州開発時のものであり、瀋陽市都心部におけるその再開発は、今日の都市構造と生活環境の形成において大きな影響を与えている。従って、中国社宅居住の調査対象の選定に貴重な意味があると考えられる。

本章は、「小舎宅」を対象として、中国の歴史的な背景と密接に関係している居住環境の形成実態をそれが今日の都市再開発へ与えている影響について、萌芽的な知見を得ることができた点に特色を有すると考える。また、満鉄および社宅に関する既往研究において、再必ずしも十分には論議されてはこなかった整備や今日の居住環境の課題について明らかにすることに研究意義がある。

5-4 満鉄労働者社宅団地の建替

5-4-1 社宅団地の老朽化と狭小化

本節では、満鉄の労働者専用住宅として1939年に開発され、現在70年以上の歴史をもつ社宅団地である。社宅の所属する瀋陽機車車輛工場は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。しかし、社宅は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（写真5-3-1、写真5-3-2）。

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。瀋陽機車車輛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。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。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、福祉的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、瀋陽機車車輛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、瀋陽市で初めての三者共同負担の住宅建設政策を導入した⁷⁰⁾。

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、このような一定の価格による住宅の取得は稀

70) 瀋陽機車車輛工場：社宅改革による従業員の安居問題を解決する，中国全国鐵路住宅會議資料，1996.3（中国語）

である。瀋陽機車車輛工場の社宅改革は市において最初の現物分配から貨幣分配へと転換したケースであり、長年の福祉住宅制度



写真 5-3-1 1990 年の小舎宅団地
(提供者：程静，撮影者：程雪華)

写真は程雪華撮影したものである。写っているのは、建替え前の満鉄労働者社宅団地の冬季の様子である。連続的な平屋住棟は並列配置され、住棟列と列の間の道路幅は約8メートルである。住棟の突き当たりの壁に、壁絵飾っていて、居住委員会の報告板に似た用途で使われていた。団地内の道路には、多くの樹が植栽しており、樹のしたで、業務用の三輪車がおかれている。

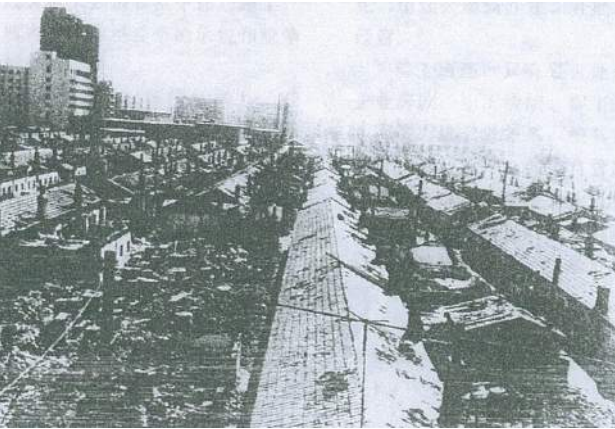


写真 5-3-2 1995 年の小舎宅団地
(提供者：張連広，

撮影者：瀋陽機車車輛工場社宅係員，名前不明)

写真は社宅の建替え関係者であった張連広の談妥善处理企业房改，职工情绪和承受能力的三者关系，住宅与房地产，1997.2より転載したものである。建替え直前の満鉄労働者社宅団地の様子である。連続的な平屋住棟は並列配置され、社宅主棟の横には、増築と考えられた小屋が連なりしている。

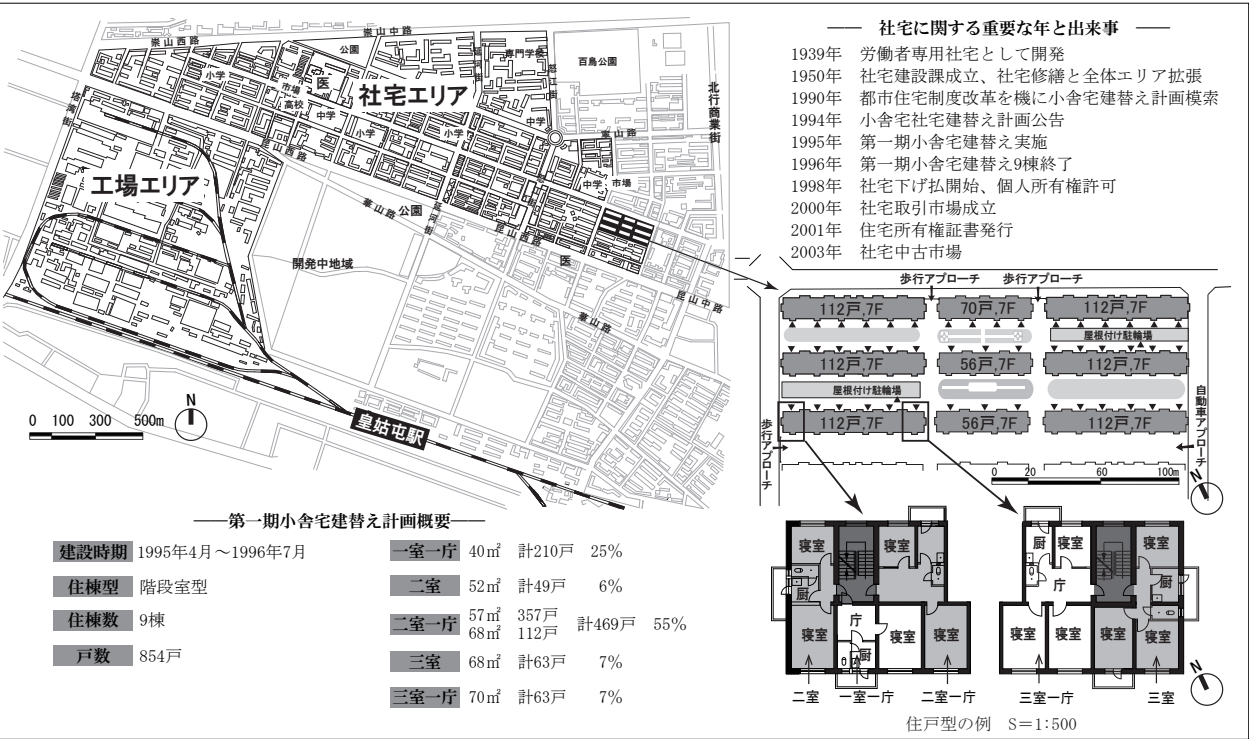


図 5-3-1 瀋陽機車車輛工場の社宅団地の立地・住棟配置・平面プラン

の背景が強い企業社宅において、居住者の中にはすぐに納得できなかった者もいた。加えて、住宅取得時に設定された金額を拠出しない住戸が強制的に社宅を退去させられるケースもあった。新たな社宅政策に対する反対運動が起き、行政や市民から注目され、新聞・雑誌・ニュースなどが瀋陽機車車輛工場の社宅改革を盛んに報道した。

社宅更新に関する主な出来事と、建替えに関する立地、住棟配置及び平面プランを図 5-4-1 に示す。

5-4-2 更新手法における安居プロジェクトと三者共同負担

(1) 安居プロジェクト

1991 年 7 月に、企業は建替え事業が着手し、住宅制度改革の中で老朽社宅の更新に対応する安居プロジェクトのについて議論した。社宅は 1995 年に建替えられ、施工面積は 5.5 万平方メートルであり、全国の 1%、瀋陽の 36% を占めた。建設された住宅は 854 戸であり、全国の約 1.4%、瀋陽の 34% である。

(2) 三者共同負担

満鉄労働者社宅の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していた。瀋陽機車車輛工場および入居者は建替え工事の諸費用を負担していた。満鉄労働者社宅建替えの総建設費の 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⁷¹⁾。

三者共同負担による社宅の更新は、建替金という建替計画する段階で居住者の払い頭金がある。当時の小舎宅の場合は 8,000 元の頭金が必要となっていた。住宅取得上では、頭金の入金順による選択することができるようになっている。小舎宅の頭金は、同時の瀋陽機車機車工場の一般従業員の一人の 6 年間の給与に相当する。

「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 32 棟、472 戸の計画で、1995 年 4 月から 1996 年 6 月にかけて実施された。7 月に既存住民による戻り入居が開始、同年末に既存住民以外の瀋陽機車車輛工場の従業員と従業員家族による新規入居が開始した。

71) 瀋陽機車車輛工場：我々はどうやって政府の支援を得、従業員の安居プロジェクトができたか、中国全国鉄路住宅会議資料，1999（中国語）

5-4-3 社宅の更新による分配制度の変化

(1) 社宅取得の価格設定

住宅取得価格は、前章述べている建替え住戸・住宅交換住戸・住宅要調査住戸の三つの住戸属性によってそれぞれ差があるが、ここでは、さらに新たな名称を設定し、戻り居住世帯・相互住み替え世帯・単純住み替え世帯の三つとなっている。

- ・ 戻り居住世帯の住宅取得価格 240 元 / m²

戻り居住とは、前章の建替え住戸に当り、建替え前の満鉄労働者社宅に居住していた住戸で、建替え後、この社宅地に戻って入居することである。なお、満鉄労働者社宅は平屋から7階建ての集合住宅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。

- ・ 相互住み替え世帯の住宅取得価格 350 元 / m²

相互住み替え世帯とは、前章の住宅交換住戸に当り、戻り居住以外の住戸であり、満鉄労働者社宅以外の団地（社宅地内の満鉄労働者社宅を除く11団地）に居住していたが、建替えられた満鉄労働者社宅への戻り居住資格のある住戸（いわゆる、戻り居住）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。

- ・ 単純住み替え世帯の住宅取得価格 660 元 / m²

単純住み替え世帯とは、前章の住宅調整住戸に当り、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。ここでは、住宅交換は発生せず、単純に新しく住戸に入居する。また、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。

住宅取得価格、つまり入居価格は、戻り居住世帯が240元/m²、相互住み替え世帯が350元/m²、単純住み替え世帯が660元/m²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単純住み替え世帯と同じ660元/m²の価格で追加できていた。

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。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⁷²⁾。

72) 妖中大：集合住宅における住宅階の差額について，不動産評価，中国不動産及び住宅研究会，pp. 19～28, 2005. 4（中国語）

(2) 住戸の入金順による社宅の選択と入居

入居開始前において、入居世帯への入居金の回収が行われた。入居金とは、配給された面積に応じて住宅取得金であり、前述のように入居世帯の属性によって入居金がそれぞれと設定された。

この入居金の支払い順で、取得したい社宅の所在住棟と居住階数が順番で選べることとなった。

(3) 住戸型および床面積の配分

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、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『建替えにおける戻り居住の住戸型分配規範』⁷³⁾ 瀋陽市房産管理局瀋陽房字（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がある。その根拠として入居世帯人数に対する住戸型及び部屋数・面積の算出において、1人分として換算されていない。

73) 法律法規：动迁户回迁安置户型规范，
沈阳市房产管理局，沈阳房字（1988）
155号（中国語）

(4) 社宅の所有形態

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、居住者は社宅使用权のみを有していた。1998年より、機車工場が社宅居住者および従業員への払い下げを始め、個人所有の個人所有住宅へと転換された。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。瀋陽機車車輛工場の住宅科によると、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。

瀋陽機車車輛工場不動産開発会社（前、社宅建設科）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。

(5) 社宅の維持管理仕組み

社宅の維持管理は、企業から独立した元住宅科による行った。維持管理事業の主な業務は、社宅の修繕・日常的な団地と階段室

の清掃・暖房など住宅設備の修理などがある。

維持管理費用とした共益費は、建替え前の住戸ごとに対して月1.5元から、建替え直後の2.8元、2009年調査時の7元に値上げられた。

5-5 更新された社宅団地の概況

瀋陽機車車輛工場は1995年より満鉄労働者社宅を始め、社宅地の東側から順に大規模な建替えを開始した。満鉄労働者社宅の建替えは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。建替え総建設面積約2万平方メートルであり、瀋陽機車車輛工場の同年度社宅整備規模の約30%を占め、瀋陽全体の約4%を占めている。第一期建替え計画が実行された際、「瀋陽機車車輛工場舎宅小区」（以下、「舎宅小区」）と改名された。

5-5-1 住戸型と住棟の配置

社宅の更新は安居プロジェクトに従った整備であり、第一期に建替えられた9棟、全854住戸において、住戸型は「二室」が全

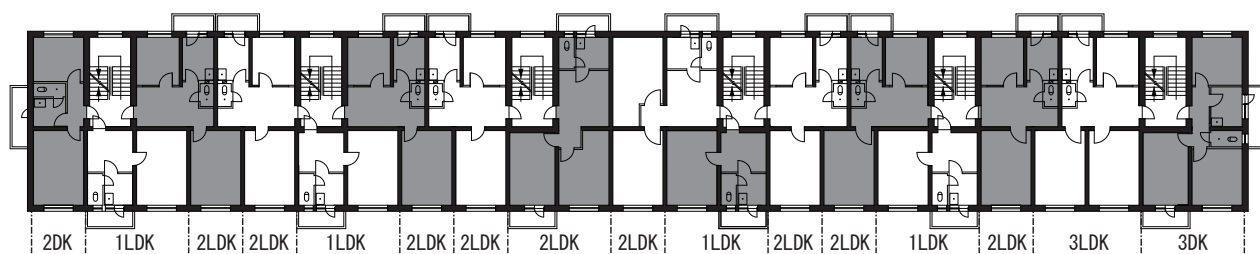


図 5-5-1 住棟における社宅配置の例

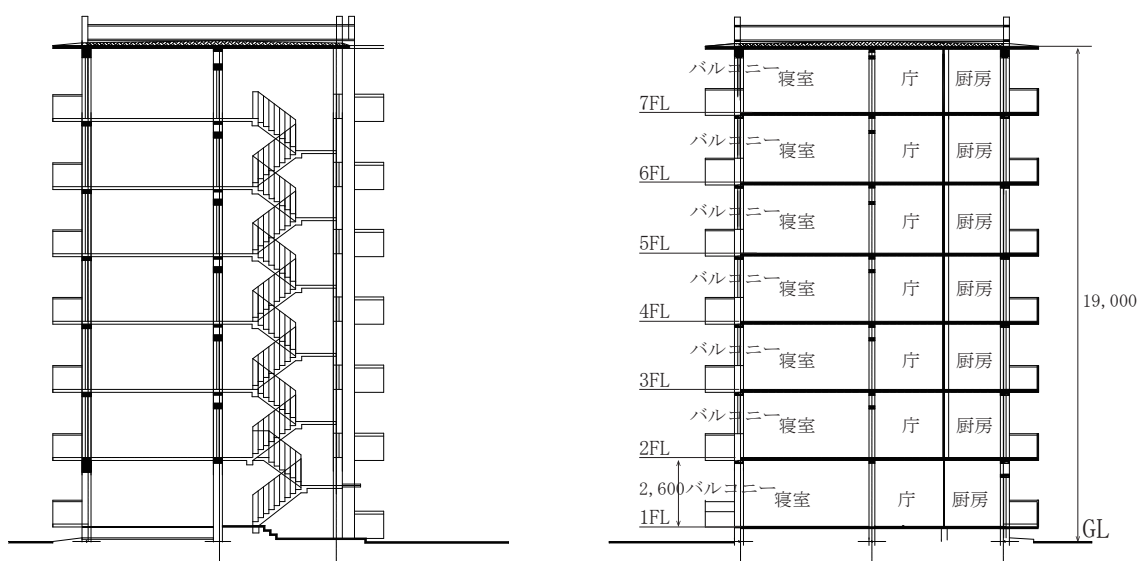


図 5-5-2 住棟の立面図・断面図



写真 5-5-1 社宅団地の建物の外観 その 1 (2011. 9)

写真の中は、更新された社宅団地の外観である。7階建ての集合住宅住棟で、バルコニーの青いガラスサッシが目立つで、ほとんどのバルコニーはガラスサッシを設置している。住棟間には、緑地が設けられ、その緑地の周囲で車が駐車している。



写真 5-5-4 社宅団地の様子 その 2 (2011. 9)

写真の中は、居住者が花壇に集まって、盤を打ったり、雑談したりする様子です。外観で見ると、集まっている人の中は、女性高齢者が多い。小さな椅子に座って娯楽ゲームをしている。また、1階にある住戸の窓とバルコニーの外側に金属のフェスが付けられている。



写真 5-5-2 社宅団地の出入口 その 1 (2013. 1)

写真の中は、社宅団地の唯一な車が出入りできる出入口の様子である。出入口の左側の壁に団地の名称が書かれている。右側に小さな窓は、守衛室の窓が、中には勤務している人がいない。団地の中の通路を見ると、自転車が一方に置かれている。



写真 5-5-5 社宅団地の様子 その 1 (2011. 9)

写真の中は、社宅団地の住棟間の緑地の中で整備している健康遊具である。子供と高齢者たちが運動している。通路の突き当たりに白い車が駐車している。



写真 5-5-3 社宅団地の出入口 その 2 (2013. 1)

写真の中は、社宅団地の歩行者の出入口である。金属フェスのドアの左側の壁に団地の名称が書かれている。その横にある黄色い看板は不動産の店、ドア右にあるあかい看板は中華レストランである。

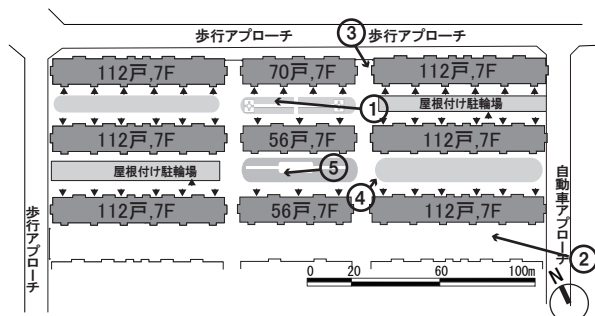


図 5-5-3 社宅団地の配置及び撮影方向

図は社宅団地の配置図の上に撮影場所と方向をプロットしたものである。①から⑤は写真 1 から写真 5 の標記とする。撮影箇所は、団地の出入口 2 箇所、団地の内で 3 箇所となっている。

住戸の 55% となっている。

全住戸型は五つのタイプはあり、配置数量の順では「二室一厅」55%、「一室一厅」25%、「三室」7%、「三室一厅」7%、「二室」6% となっている。

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 m²から最大 70 m²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。

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。

5-5-2 社宅団地施設の配置

敷地内には、警備室、居住委員会が独立な戸建てで設けられている。居住者の駐輪場が 2 箇所、それぞれに室内車庫が 2 室と整備されている。休憩スペースとしては、健康遊具が一箇所に集まって、石製テーブルセットが 2 箇所と整備されている。また、建替え前と比べて、上下水道・ガス・集中式暖房などのなどの設備や管理室も整備されている。

第6章 社宅団地の現状及び居留意識

6-1 本章の目的

「小舎宅」は1939年に開発され、1995年に満鉄労働者専用社宅から集合住宅へと建替えられ、現在は75年の歴史をもつ瀋陽市で最も早い時期に形成された住宅団地である。市場経済体制を背景に、都市住宅制度改革によって、2009年までに社宅の払い下げがほぼ完了しており、住宅は個人所有の形態となっている。また、団地の居住者のうち70%以上が瀋陽機車車輛工場の従業員とその家族であり、その中で、当初から居住している人はほぼ80歳以上の高齢になっている。そのため、居住者への生活実態調査を通じて、当初の居住実態と再開発後の変化などの貴重な情報を収集することができる。

更新された住宅団地について、住戸及び世帯の状況、居住者の団地環境の利用及び利用満足度、住環境への要望及び将来の定住意向などを分析することを通して、社宅団地の現状及び居住環境における課題を明らかにし、今後中国における優良住宅団地の形成へ繋がる有益な知見と得ることを本章の目的とする。

6-2 研究方法

社宅団地の今日における居住状況及び居住者の住留意識について把握するため、社宅更新の第一期に建替えられた9棟全ての住戸に対して、アンケート調査を実施した。

調査は、団地の居住委員会を通して、社宅団地のすべての住戸に対して、個別訪問留置方式でアンケートを配布、2週間後に居住者が居住委員会の回収ボックスに提出するという方法で行った。全854戸の中、長期不在の住戸を除いて、全配布数は850部、回収数が791部（回収率93%）、有効回答は619部（有効回答率72.8%）である。

アンケートの内容は、居住世帯の基本属性、住宅及び屋外環境の利用、居住者の利用満足度、共用施設及び住民活動の要望、将来の定住意向などの項目を設けた。これらの内容については居住委員会の主任と各住棟の担当者の確認を受けるとともに、最後の調査結果を居住委員会に提出することを約束した。

アンケートの各設問への回答率は一定でないために、集計において欠損値は「無回答」として扱った。

6-3 団地住戸の基本情報

アンケート回答者の性別と年齢を表 6-3-1 に示す。回答者のうち、男性は 187 人 83%、女性が 38 人 27% であり、年齢は 10 代から 70 代の幅が見られるが、その中で、30 代から 50 代が最も多い。

社宅の所有者、いわゆる所有権を有する者の職業を図 6-3-1 に示す。「生産工程従事者」が 42% を占めて最も多く、「退職者」が 22% であり、次いで「サービス職業従事者」「管理的職業従事者」「自営業」「技術的・専門的従事者」「建設従事者」「無職者」「運送・運転従事者」「販売従事者」の順である。

6-3-1 住戸属性と居住歴

入居形態による住戸属性を図 6-3-2 に示す。戻り居住世帯が 413 戸で 72%、非戻り居住世帯は 163 戸で 28% となる。

戻り居住世帯が社宅団地での居住開始時期を図 6-3-3 に示す。建替え前の平屋から居住してきた世帯の回答は計 107 が得られ

表 6-3-1 アンケート回答者の年齢・性別

年齢 性別	10代	20代	30代	40代	50代	60代	70代	性別の小計	
男	2	19	37	40	63	15	11	187	83%
女	2	11	11	5	5	3	1	38	27%
年齢の 小計	4	30	48	45	68	18	12	225	100%
	2%	13%	21%	20%	30%	9%	5%	100%	

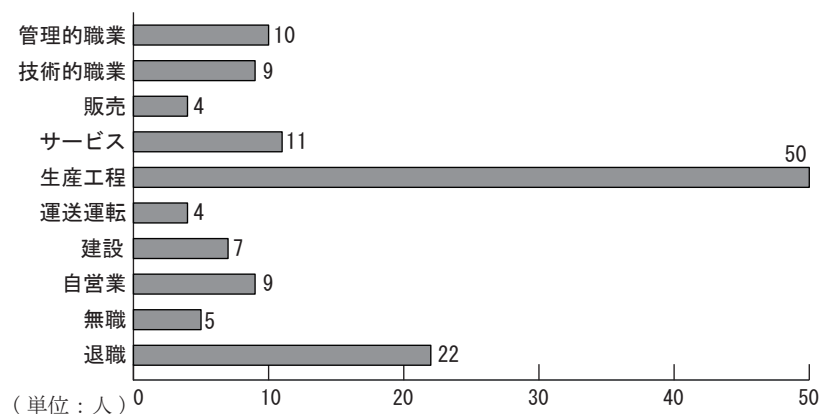


図 6-3-1 世帯主の職業 (n=131)

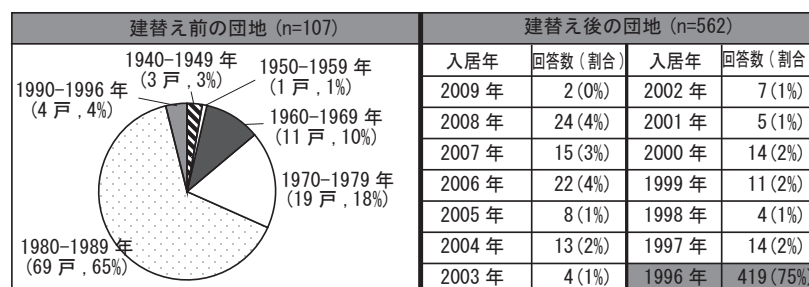


図 6-3-3 居住の開始時期

た。居住開始年は1940年から1995年の建替え時期に至るまで各年代に渡っているが、「1980-1989年」が65%で最も多く、次には、「1970-1979年」が18%、「1960-1969年」が10%の順となっている。

建替え後については計562の回答が得られた。そのうち、建替え直後の「1996年」に入居したとの回答が419で最も多い。

図6-3-2では、戻り居住が72%、図6-3-3では、1996年入居した世帯、つまり建替え直後に入居した戻り居住と想像する世帯が75%を占めていることから、戻り居住が7割以上と高い割合を占めていることが分かる。

6-3-2 社宅の所有形態

住宅の所有形態を図6-3-4に示す。個人所有が507戸で全体の84%、借家が40戸で7%、社宅が49戸で8%、その他が5戸で1%である。

住戸属性からみた所有形態について、戻り居住は図6-3-5で示したように、個人所有が361戸91%、社宅が37戸9%である。非戻り居住は図6-3-6で示したように、個人所有が69%、借家が23%、社宅が5%、その他が3%である。

6-3-3 住戸型と世帯人数との関係

住戸型と世帯人数を図6-3-7と6-3-8に示す。住戸型について、「二室一厅」が171戸52%で最も多く、次いで「一室一厅」が96戸29.2%、「三室」35戸5.7%、「三室一厅」25戸4.0%、「二室」2戸1%である。世帯人数について1世帯1～6人の幅が見られるが、「3人世帯」が179戸59.9%で最も多く、次いで「2人世帯」

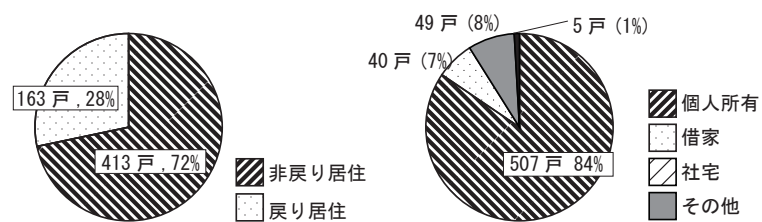


図 6-3-2 住戸属性 (n=576)

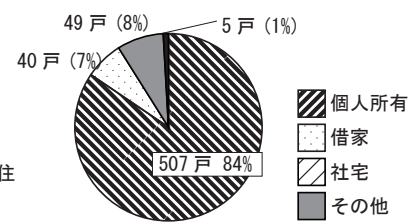


図 6-3-4 住宅の所有形態 (n=601)

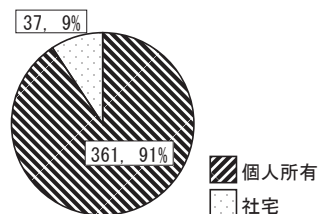


図 6-3-5 戻り居住の所有形態 (n=398)

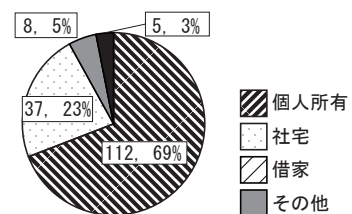


図 6-3-6 非戻り居住の所有形態 (n=162)

が62戸20.7%、「1人世帯」が25戸8.4%、「4人世帯」が21戸7.0%、「5人世帯」が10戸3.3%、「6人世帯」が2戸0.7%である。

住宅型と世帯人数の集計を表6-3-9に示す。世帯人数については、1世帯1～6人の幅が見られるが、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。

6-3-4 社宅団地住戸の特徴

以上の住戸と住宅及び住戸型に関する基本情報より、社宅住戸の現状を以下のように考察できる。

- (1) 所有者の職業について、「生産工程従事者」という企業の一般従業員・労働者に相当する中低所得者が4割以上を占めている。「管理的職業従事者」と医療や教育などの「技術的・専門的職業従事者」のような高所得者は合わせて2%程を占めている。ここから社宅団地の居住者は中低所得者層であることが指摘できる。また、「退職者」が2割以上を占めていることから、団地居住者の高齢化が進んでいることが指摘で

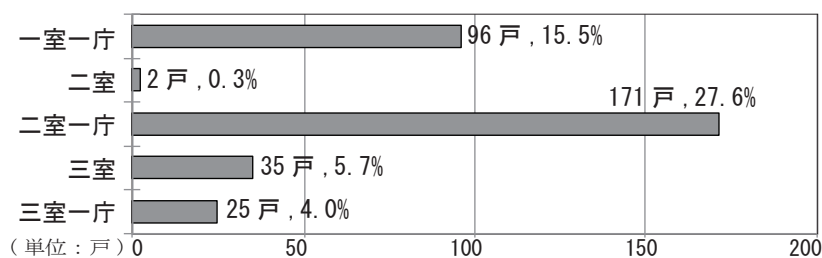


図 6-3-7 住戸型 (n=329)

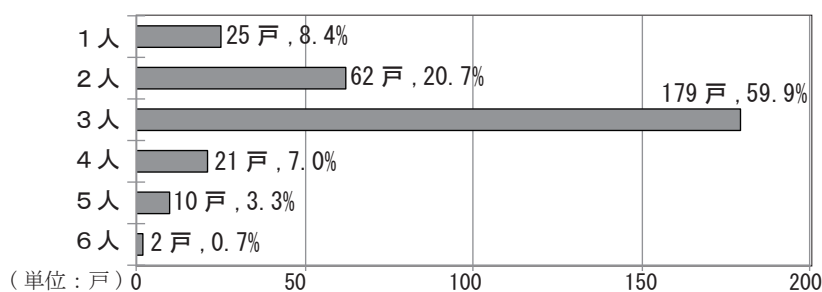


図 6-3-8 住戸の世帯人数 (n=299)

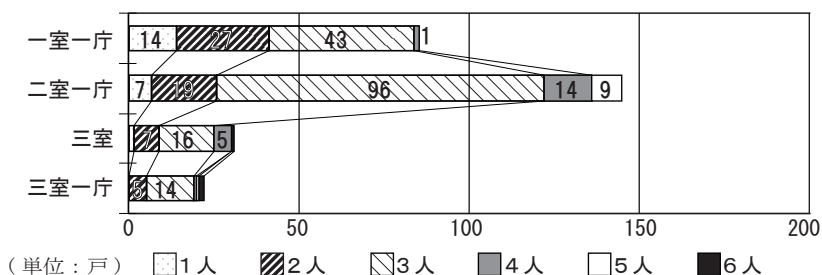


図 6-3-9 世帯人数と住戸プラン

きる。

- (2) 住戸属性について、建替え前から「舎宅団地」に暮らしてきた既存住戸である戻り居住が7割以上を占めることが、社宅団地の特徴の一つである。
- (3) 住宅の所有形態について、個人所有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されという特徴を示している。ただし、所有形態の「社宅」との回答のうち、実際に瀋陽機車車輛工場所有のものと、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。また、住宅の所有形態は、1996年の建替当初はすべて瀋陽機車車輛工場所有であったが、その後、都市住宅制度改革により本調査時点で既に8割以上が個人所有となっていることから、国によって定められた住宅制度改革がこの地域で広く進み、住宅制度改革が十分に浸透していると考えられる。
- (4) 戻り居住世帯が建替え前から居住してきた住戸では、20年以上前からこの地域で暮らしてきたことが示されている。戻り居住世帯と企業との関連が強いことや、居住歴が長い戻り居住が多いことが企業社宅の特徴の一つと言える。
- (5) 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。

6-4 住戸内における生活状況

住戸内における世帯の居住状況や住まい方を俯瞰的に把握するために、家族共同的な行為に関する各居室の利用、バルコニーの利用、今日の社会的問題となる家庭のごみ処理、社会的な流行としたペットの飼う状況、インターネットの普及に関する利用状況などについてアンケートの内容を設けた。

6-4-1 居室の利用状況

建築基準法では、居室を「居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的使用する室」と定義する。住戸内では、寝室・厨房・食堂・庁・書斎などは居室とみなすが、玄関・便所・バルコニーなどは居室とみなさない。

生活行為別の居室利用状況を図6-4-1で示す。「食事」をする

のは庁が 474 戸 78.2%と最も多く、厨房が 90 戸 14.9%、寝室が 38 戸 6.3%の順である。「団欒」の場合となっているのは、庁が 353 戸 58.1%と最も多いが、寝室も 246 戸 40.5%と高い値を示している。「接客」については、庁が 508 戸 83.4%、寝室が 97 戸 15.9%である。

6-4-2 バルコニーの利用状況

特徴的なのはバルコニー（中国語で陽台）の利用実態であり、図 6-4-2 に示す。そこに置かれているものとしては、「ガスコンロ」という回答が 383 件 23.9%で多く、次いで「物干し竿」が 292 件 18.2%、「掃除の道具」が 214 件 13.4%、「収納ボックス」が 182 件 11.4%、「野菜」が 167 件 10.4%、「漬物」が 153 件 9.6%、「ゴミ箱」が 125 件 7.8%、「テーブル・椅子」が 40 件 2.5%、「植物」が 39 件 2.4%、「その他」が 5 件である。「その他」に関する居住者記述ではペットという回答が 4 件みられた。

6-4-3 家庭ごみの処理状況

現在の中国では、家庭ごみの処理に関して、特に電池などの分類が、社会的問題となっていて、ごみの分類に関わる環境問題が

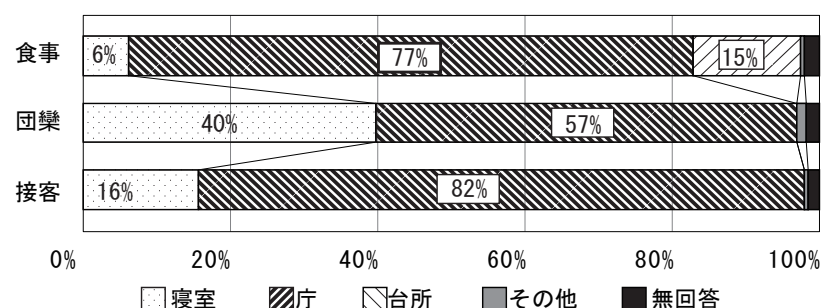


図 6-4-1 生活行動別の居室利用 (n=519)

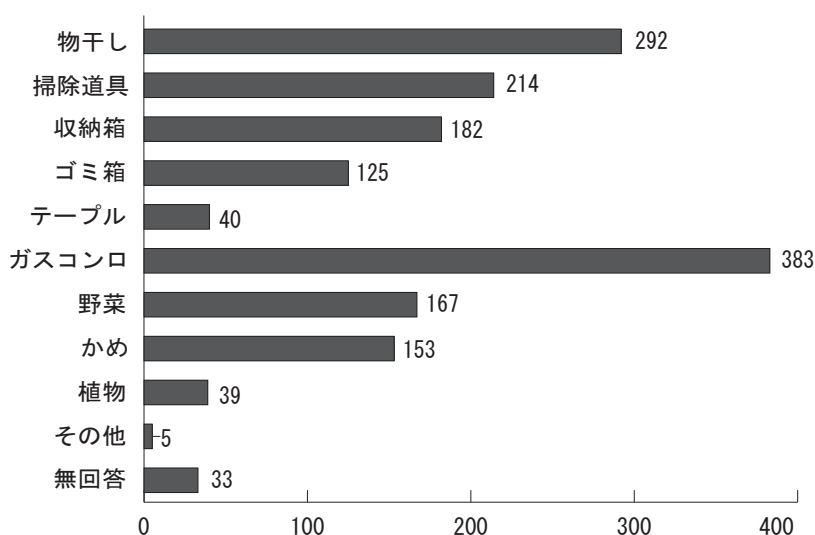


図 6-4-2 バルコニーに置いている物 (n=1634)

人々に認識されている。また、団地の日常清掃やごみ収集が朝一番で行われているが、その維持管理が居住者の行動時間に対応するかどうかをアンケートで読み取る。

住戸の家庭ごみ出す前における分類について、「はい」と回答したのが28戸5.7%、「いいえ」と回答したのが463戸94.3%である。

ごみ出す時間帯を図6-4-3に示す。「朝」が397戸65.9%で最も多く、「夜」が79戸13.1%であり、次いで「夕方」「午前」「午後」「昼」との順である。

6-4-4 ペットの飼育状況

ペットに関する回答が全部93件が収集でき、全体の15%を占めている。飼っているペットの種類を図6-4-4に示す。「犬」が53件57.0%、「魚」が22件23.7%であり、次いで「その他」「鳥」「猫」の順である。

ペットを散歩に連れて行く時間帯を図6-4-5について、「夜」25件41.7%が最も多く、「朝」が18戸30%、「夕方」が10件16.7%であり、次いで「午前」「昼」「午後」の順である。

6-4-5 インターネットの利用状況

現在、インターネットが普及してきており、利用者は概ね若者・ネットによる情報収集に関心な人・パソコンに関わる仕事の人などが多く、インターネットの利用状況を把握するにあたって、団地居住者像を想定しやすいと考えられる。

住戸のインターネット利用状況を図6-4-6に示す。「利用している」との回答が198件38.2%であり、「利用していない」との回答が283件54.5%、「現在、準備中」との回答が38件7.3%である。

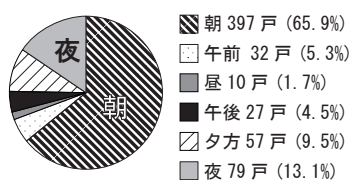


図 6-4-3 ごみ捨て時間 (n=602)

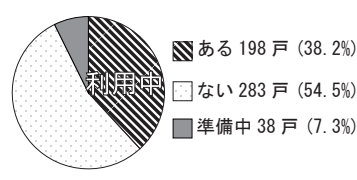


図 6-4-6 インターネット利用状況 (n=519)

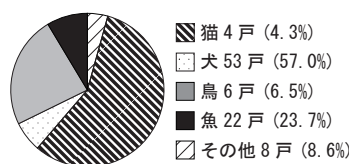


図 6-4-4 ペットの飼育 (n=93)

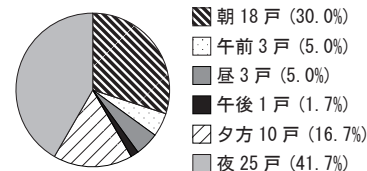


図 6-4-5 散歩に連れ出す時間 (n=60)

6-4-6 住戸内のリフォーム状況

住戸のリフォーム状況を図 6-4-7 に示す。「ある」との回答が 427 件 71.0% であり、「ない」との回答が 174 件 29% である。

「ある」と回答した住戸のリフォームされた箇所を図 6-5-2 に示す。居室については、「庁」が 392 件 22.2% で最も多く、次いで「寝室」が 283 件 16.4%、「厨房」が 184 件 10.6% である。

他の箇所について、「便所」が 214 件 12.1%、「バルコニー」が 148 件 8.6%、「バルコニー」が 148 件 8.6% である。

他の箇所については、「床のフローリング」が 345 件 19.9%、「天井の張り替え」が 164 件 9.5%、「収納ユニットの設置」が 73 件 4.2% とである。

住戸のリフォームの理由や目的を図 6-4-8 に示す。主な理由は「気分転換」が 152 件 30.2%、「新規入居」125 件 24.9%、「現状では利用しづらい」が 94 件 18.7%、「内装の汚損」が 56 件 11.1% である。次いで「設備の老朽」35 件 7.0%、「その他」21 件 4.2%、「家族人数の変化」14 件 2.8%、「家具や物品の変化」6 件 1.2% の順である。

6-4-7 住戸内生活の特徴

(1) 家族の共同行為の場として庁が最も利用されていることから、従来の住まい方が「住」という寝室重視のスタイルから、非私室空間を重視するように変化してきたことが分かる。社宅の住戸型における各居住室の配置では、寝室の面積割合が

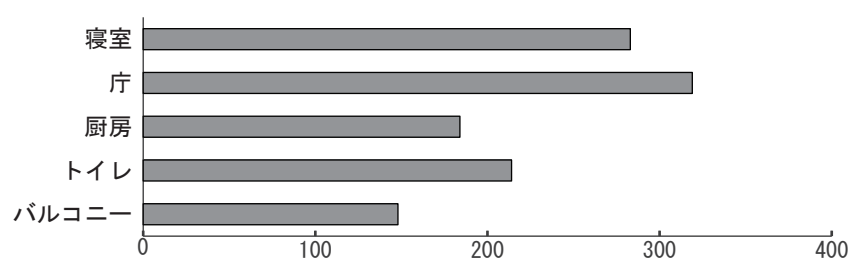


図 6-4-7 リフォームの状況 (n=1148)

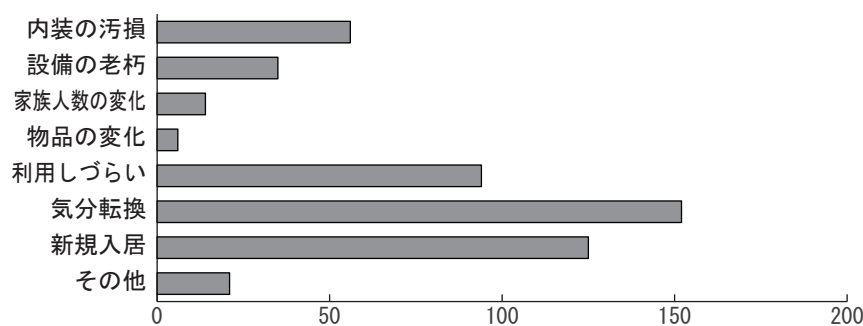


図 6-4-8 リフォームの理由 (n=503)

高く、庁という非私室空間の面積割合が低いため、現在の世帯ライフスタイルとのミスマッチが生じることが指摘できる。

- (2) バルコニーの利用について、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。アンケートの結果からバルコニーに置かれている物に着目すると「ガスコンロ」が最も多いことから、調理の場として厨房化されることが考えられる。バルコニーで調理するほかに、洗濯物干場や家庭用部品の貯蔵庫としての役割も確認できた。
- (3) ごみの処理については、ほとんどの世帯が行っていない。ごみを捨てる時間帯をみると「朝」が最も多くペットを外に連れていく「夜」と「朝」が多いことから、団地の維持管理における清掃やごみ収集の時間帯を午前を設定することが適切であると指摘できる。
- (4) インターネットの利用について、「現在利用している」と「利用準備している」との回答を合わせると半数近くになることから、団地の居住者には、若者や社会情報の把握を比較的迅速に行える人が多いことが考えられる。
- (5) 「庁」のリフォームが最も多いことから、前述の居室利用にも繋がる家族共同的な行為の場として「庁」の利用や重視度が指摘できる。リフォームは主な理由である「気分転換」や「新規入居」「現状では利用しづらい」では、室内環境の不具合、子供の成長や結婚、中古購入による入居などが考えられる。まだ、団地世帯者の高齢化が進んでおり、高齢家族の亡くなったことからの気分転換も考えられる。

6-5 社宅団地内の治安環境

6-5-1 住戸の盗難被害

居住者が社宅団地内で遭った盗難について、「はい」との回答が13件5.8%、「いいえ」との回答が211件94.2%である。

住戸内の盗難事件については、「はい」との回答が32件6.2%、「いいえ」との回答が488件93.8%である。「はい」と回答した住戸で、防犯ドアやバルコニー外の防犯フェンスなどの整備は、整備されていたのは19件79.2%であり、整備されていなかったのは5件0.8%である。

6-5-2 車と自転者の保管及び盗難被害

車の駐車について、社宅団地内に車を停めているかどうかについて、全部 37 件の回答の中で「はい」との回答が 26 件 70.3%、「いいえ」との回答が 11 件 29.7% である。車の盗難について、図 6-6-4 のように、「はい」との回答が 2 件 11.8%、「いいえ」との回答が 15 件 88.2% である。

自転車について、団地内の駐輪場に保管しているかどうかについて、「はい」との回答が 189 件 80.8%、「いいえ」との回答が 45 件 19.2% である。自転車の盗難について、図 6-6-4 のように、「はい」との回答が 131 件 64.5% と高く、「いいえ」との回答が 72 件 35.5% である。

6-5-3 団地内の治安の問題

住戸内に防犯設備が作られているにも関わらず、盗難事件の発生があることは、団地内の防犯管理の弱さを指摘できる。また、駐輪場に保管する自転車の盗難があることは、駐輪場の管理上に問題があると指摘できるが、団地全体の出入りに関する日常的管理の問題も少なくないと考えられる。

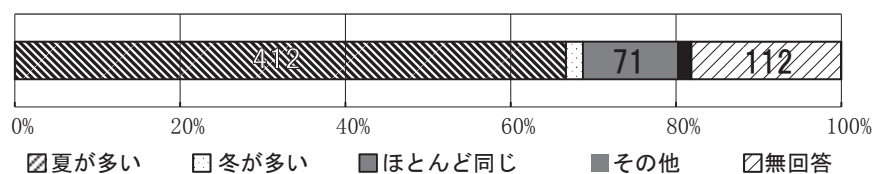


図 6-7-1 夏と冬における屋外利用の状況

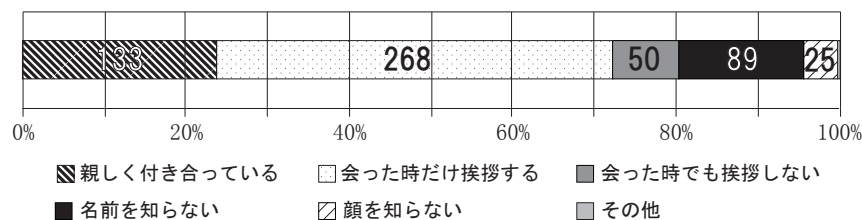


図 6-6-5 近隣との付き合い状況

表 6-6-1 居住者間の付き合い人数

人数	1～5 人	6～10 人	11～20 人	21～50 人	50 人～
お互いの家を行き来する	123	45	8	1	0
一緒に出かけたりする	145	13	4	0	0
屋外で一緒に話をする	55	16	14	2	0
屋外で一緒に盤を打つ	21	8	1	0	0
年下や年上と付き合い	35	11	4	2	0
会えば挨拶する程度	188	69	18	6	2
その他	5	3	1	2	0

6-6 屋外空間の利用及び居住者間の付き合い

6-6-1 屋外空間の利用状況

居住者の団地屋外空間の利用を図 6-6-1 に示す。夏季の屋外利用が多いという回答が 413、全体の 6 割を超えた。冬季の屋外利用が多いという回答が 14、全体の 1 割未満である。

屋外空間活動についてよく利用している場所について、「住棟の出入口」が 157 件 49.3% で最も多く、「花壇の周り」が 100 件 31.4%、「団地の出入口」が 59 件 18.6%、「その他」が 2 件 0.1% である。

屋外空間を利用する主な活動について、「散歩」が 142 件 22.7%、「運動」が 154 件 24.6%、「雑談」が 142 件 22.7% が主な居住者活動である。次いで「その他」「子供と遊び」「ペットの散歩」「盤を打つ」との順である。

雑談の話題について、図 6-7-4 のように、「些細な家庭話」が 366 件 64.7%、「社宅の問題」が 152 件 26.9%、「個人の感情」が 27 件 4.8%、「団地の活動」が 13 件 2.3%、「団地の管理」が 8 件 1.4% である。

6-6-2 居住者間 の付き合い状況

近隣との付き合いについて図 6-7-5 に示す。付き合いの程度の回答では、「会った時だけ挨拶する」が 268 件 47.5% で最も多く、次いで「親しく付き合っている」が 133 件 23.5%、「名前を知らない」が 89 件 15.7%、「会った時でも挨拶しない」が 50 件 8.8%、「顔を知らない」が 25 件 4.4%、「その他」が 1 件 0.2% の順である。

居住者間で付き合いのある人数を表 6-7-1 に示す。付き合いのある人数の範囲について、1 ～ 5 人の回答が最も多く、次いで 6 ～ 10 人と 11 ～ 20 人の順である。人数範囲が大きくなる連れ、付き合いのある人数が減少している。付き合いについて、「会えば挨拶する程度」が最も多く、次いで「お互いの家を行き来する」「一緒に出かけたりする」「屋外で一緒に話をする」「年下や年上と付き合い」「屋外で一緒に盤を打つ」の順である。

よく付き合う人とどのように知り合ったかについて、「家が近所なので自然に（知り合った）」が 323 件 56.8% で最も多く、次いで「建替え前の団地に住んでいた頃の知人」が 91 件 16.0%、「団地での活動を通して（知り合った）」が 81 件 14.2%、「子供同士が親しいから」が 45 件 7.9%、「その他」が 23 件 4.0%、「居住委員会を通して」が 6 件 1.1% である。

6-7-3 団地コミュニティの考察

- (1) 屋外の利用を見ると、夏季と比較して冬季に居住者の屋外活動が減少する現状を反映している。北方地域の気温の特性が居住者の外部活動に直接影響すると考えられる。また、団地内の住民活動室が整っていないことも原因の一つと言える。
- (2) 住棟の出入口と花壇をよく利用することと、居住者間の活動が主に雑談であることから、住棟に近くにしか出ず、コミュニケーションに対して比較的ネガティブな居住者が半数を占めていることが分かる。一方、住棟を出て花壇に集まる傾向も見られ、積極的にコミュニケーションを取るポジティブな居住者もいることが分かる。
- (3) 居住者間の交流状況より、付き合いの状況を見ると1～5に集中していることから、居住者間の付き合いが薄いことがわかった。住戸の7割を占める戻り居住は、居住者間交流の持続に有利に働くはずであるが、高い割合を示した戻り居住数に関しても、全居住者同士の付き合いは薄く、会った時だけ挨拶する程度が4割を占めている。近隣の名前がわからない、同じ階に住んでいるにも関わらず顔さえ見たことがない回答もあった。会ったときだけ挨拶程度だけで満足する居住者が多い。
- (4) 居住者間の交流が薄いことは、7階建て住棟にエレベーターがないための、階段に関する居住者の昇降の不便さや、3戸1階段式型で居住者間交流が限定されていることなどが考えられる。

6-7 社宅団地の利用満足度

6-7-1 団地全体に対する満足度

居住者全体の満足度を図6-8-1に示す。各項目を「住戸の機能」「建物の配置」「設備の維持管理」「環境の維持管理」の4つのカテゴリについて整理する。満足度の選択肢において、「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」を-0.5、「不満」を-1と数値化し、各項目の回答数の平均をとった値を棒グラフで表現する。なお、住宅機能に関する団地全体の満足度は前稿において詳細に述べたため、本稿ではそれ以外3つの項目について説明する。

建物の配置について、「団地の立地」についてやや満足がみら

れる他、「住棟の高さ」「隣棟間隔」「住棟の入口」について満足側の値がある。一方、「駐輪場」「住民活動スペース」「駐車場」についてやや不満がみられる他、「団地の入口」にやや不満側の値がある。

団地設備に関しては、住戸内の室内電圧の安定性に満足がみられるが、共有部分である廊下や屋外環境における照明設備と、地域暖房の供給に関して不満側の傾向がある。

団地維持管理に関しては、「居住委員会のサービス」に満足側傾向が高く、次いで「団地の緑化」「ごみ収集」「団地内の交通安全」の順となっている。これに対して、「除雪の状況」と「団地の治安」に不満側傾向が高く、「団地屋外の清掃」「階段室の清掃」「屋外の騒音」「屋外の排水」などにやや不満の値がある。

6-7-2 団地利用満足度に関する自由記述

建築施設と配置に関する「駐車場」の整備についての自由記述から駐車場に不満となった要因をみると、「団地内に専有駐車スペースがない」「車を持っている人は、車を管理しやすくするため、居住する住棟の出入口付近に駐停車することで、他人の出入れに不便が生じる」「車の駐車が共用スペースを占用し、屋外活動に影響している」などがある。このことから、車が居住者歩行道などの共用スペースを占拠したり、住棟のすぐ近くに駐停車したりすることで、団地内での車の散在と不規則な駐車が問題となっていることが分かる。社宅団地では、元々駐車スペースが計画されておらず、このような敷地内の違法駐車が居住者日常活動に影響を与える結果を招いていると考えられる。駐車については、団地内の専有駐車スペースがないことが、駐車場に対する満足度の低い原因である。また、車を持つ居住者が車を管理しやすくするため、住居の近くに駐車することによって、他の人の住棟出入に不便が生じ、満足度の低下に繋がるとも言えるだろう。車が居住者活動場所を占拠しているにもかかわらず、多くの家庭にとって車は貴重品であるため、破損したら賠償請求されるので、車に近づかないようにしている。このことから、団地内の車の不法駐車は居住者の日常活動に影響を与え、友人とのコミュニケーションができる外部空間が整っていない。敷地内の駐車が共用スペースを不当に占用し、車への配慮が必要となって、居住者の外部活動に影響を与えている。

設備管理に関しては「照明」への不満を自由記述から要因をみ

てみると、「住棟の照明であるセンサーライトが壊れても何ヶ月に渡って修理の人がこない」「団地内照明の暗さのため、夜の外出は懐中電灯が必要で、面倒だ」との回答がある。これは、居住者の屋外環境における照明設備の改善への要望であると読み取れる。

日常維持管理に関しては、「治安」への不満を自由記述から要因をみると、「入室の盗難事件が多いと聞いている」「自転車が何度も盗まれた」「(敷地内の) 守衛管理の人がいないことで、入りたいならだれでも入れる」などのがある。また、このような盗難事件が繰り返し発生する要因を探ると、「住棟出入口のドアに整備されたインターホンが壊れている」「出入口のドアが(ロックできない状態で) 全日開放されているため、被害を心配する」というインターホンドアの日常修繕の不具合によりその防犯機能が機能していないことがわかった。

日常的な掃除については、「定期的な掃除が行われていなかったため、住棟階段のホコリやごみに不満を感じる」「物放置やポ

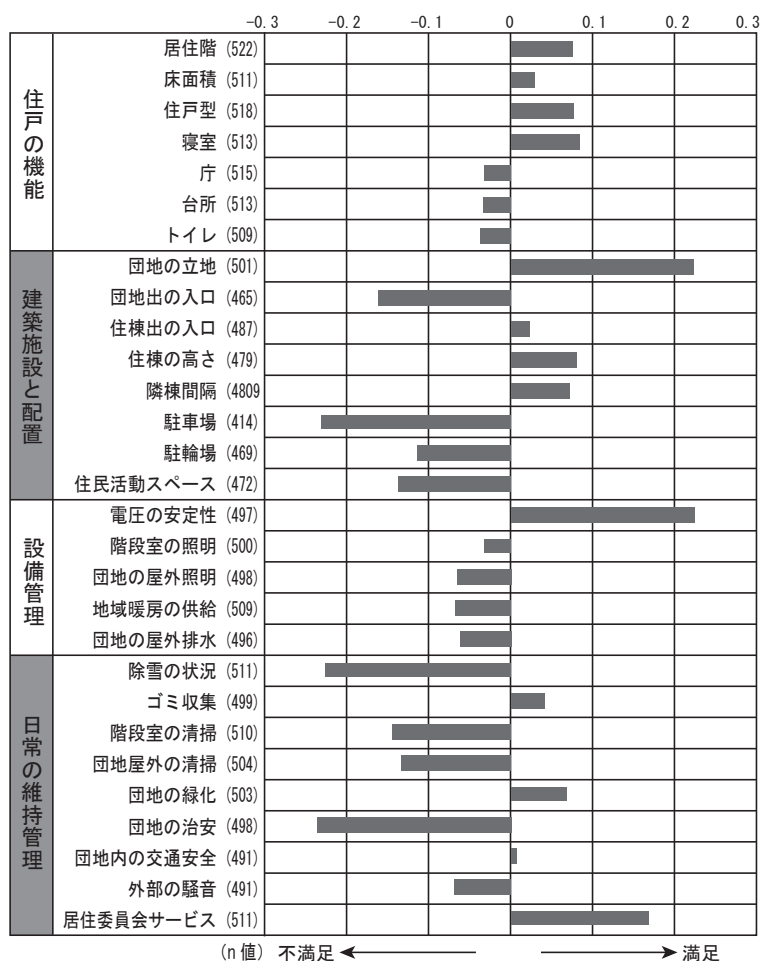


図 6-7-1 団地全体の満足度

イ捨てなどを止めて欲しい」「ペットの便が散らかっている」「周囲の飲食店客による排泄物など行為を止めて欲しい」など、管理の不徹底が満足度に大きく影響を与えていることが伺える。

6-7-3 社宅に対する利用満足度

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6-6-2、住戸型別について図6-6-3に示す。

住居に対する居住者全体の満足度を見ると、図6-7-2が示したように、「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。また、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って満足度が低くなる。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。

居住階に対する居住者全体の満足度を見ると、居住階に着目すると、1階から4階へと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。図6-5-3が示したように、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階へと上がるのに従い、評価が下がる。さらに、居住階については、全体的に満足度が高い。1階～4階に住んでいる居住者の満足度が比較的高いが、5階から上になるとなるほど評価が下降することから、5階以上の住居では階段の昇降が不便となり、評価が下降するといえよう。

6-8-4 社宅利用に関する自由記述

また、住居の満足度に関する居住者自由記述からは、1階2階のような低層階に住んでいる住民の不満の理由としては、日当たりや日照の悪さが挙げられる。また、2階の住民では、1階の住居が泥棒に入られないように網戸を整備したため、そのバルコニーに設置した囲み鉄フェンスから泥棒に入られることがあったという不満が見られる。また、「庁や厨房、便所の面積を拡張すべきだ」「庁がほしい、寝室が広すぎてもったない」「エレベーターがほしい」「階段昇降が不便」「居住スタイルに合わない」という意見が得られた。

6-9 居住者要求の分析

6-9-1 払い下げ及び購入に至る理由

住宅所有権を購入した理由について図 6-9-1 に示す。住宅所有権購入の理由としては、「立地が良い」が全体 25%、「入手価格が適切」が 18.0%、「間取りが適切」が 16%、「床面積が適切」と「職場の同僚が居住しているので、安心感がある」が各 8.3%、「職場から近い」が 5.9%、「その他」が 3.6%、「親の高齢化に配慮し同居」が 2.7%、「結婚や子供の誕生・成長のため」が 2.6%、「親戚が近くに住んでいるため」が 2.5%、「将来の転売のため」が 1.6%である。

住戸属性から詳しくみると、戻り居住世帯の住宅所有権の購入について、「立地が良い」が 27.3%、「間取りが適切」が 17.9%、「入手価格」が 15.0%、「会社員が住んでいるので、安心感がある」が 11.2%で主な理由となり、次いで「床面積が適切」「職場から近い」「その他」「親の高齢化に配慮し同居」「結婚や子供の誕生・成長のため」「親戚が近く住んでいるので」「将来の転売のため」の順となっている。非戻り居住世帯の住宅所有権の購入について、「入手価格が適切」が 26.0%、「立地が良い」が 19.4%、「間取りが適切」が 12.2%で主な理由となり、次いで「床面積が適切」「職場から近い」「結婚や子供の誕生・成長のため」「親戚が近く住んでいるので」「将来の転売のため」「職場の同僚が居住しているので、安心感がある」「親の高齢化に配慮し同居」「その他」の順となっている。

(6) 都市住宅制度改革によって、瀋陽機車車輛工場が 2005 年から舎宅小区の住戸に所有権を払い下げた。この所有権の払い

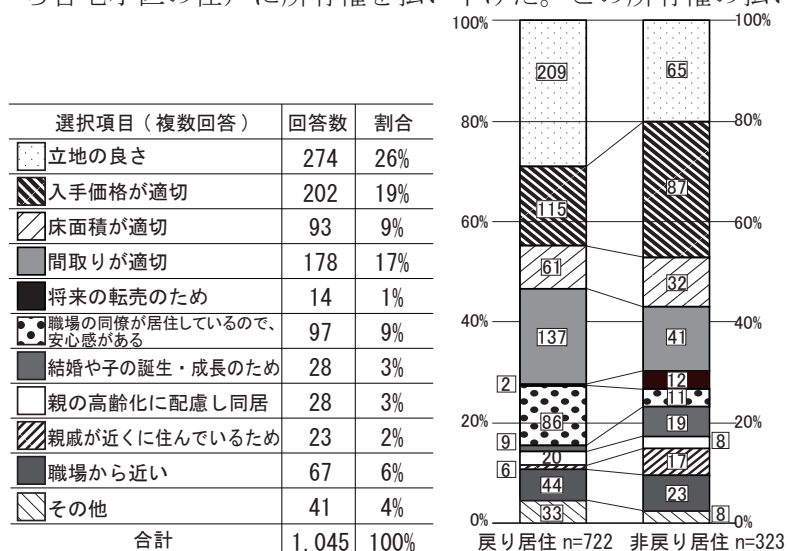


図 6-9-1 社宅所有権の払い下げ及び購入に至る理由（複数回答）

下げでは、強制的ではなく、居住者の意向や経済的能力によって、所有権を買わないか買うかが決定される。所有権を購入しない住戸では、住居の属性は社宅のままで、占有権と使用権だけが与えられている。所有権を購入した住戸では、住宅は払い下げ時点から5年以内は公私所有であり、占有権と使用権が与えられているが、5年後からは正式に企業から所有権が譲られ、いわゆる個人所有のかたちとなっている。そこから、個人所有になった住宅が中古住宅市場（中国語、二手房市場）に流通することができるようになっている。アンケート調査時、舎宅小区の住居がほとんど個人所有とされている。購入に至る理由の最も多い「立地の良さ」は、第5章に述べたように舎宅小区が重点校区住区であり、周辺を各種利便な生活施設に囲まれている。社宅団地の地理的な立地の良さが最も居住者に評価されていることが推測できる。

戻り居住世帯では、住宅立地の良さが最も評価されているが、社宅分配時に家族人数や経済能力によって分配された間取り、社宅払い下げ時の価格、それから瀋陽機車車輛工場の従業員が多く住んでいるという社宅ならではの特徴にも評価があることがわかった。一方、非戻り居住世帯では、住宅を購入した時点での価格が最も評価されているが、購入時に配慮していたはずの立地や間取りにも評価がある。中古住宅として購入する時には、価格・立地・間取りに主な要素となり、もともと社宅であったことは住宅購入への影響が少ないことがわかった。

6-9-2 将来の定住意向

ここでは、団地の居住環境が居住者の定住意向に与える影響に着目し、社宅団地の住環境に関する課題を明らかにすることを目的とする。アンケート調査の住要求に関する調査内容の分析結果をまとめる。

ここでは、これからの舎宅小区で続けて住むかどうかという問題を居住者にアンケートし、結果をまとめる。

具体的には、まず将来の定住意向をまとめ、次に「住み続けたい」と答えた人の理由、「住み替えたい」と答えた人の理由についてまとめる。また、「住み替えたい」と回答した人に今後三年以内の転居予定を整理する。さらに、「できれば住み続けたい」と回答した人に団地内の改善して欲しい環境を整理する。

まず広い範囲で「できれば住み替えたい」「住み替えたい」「住み続けたい」「できれば住み続けたい」「わからない」の選択肢として設計した。個人所有住宅、借家、社宅、その他という住居属性と居住者の居住者の定住意向の集計を図に示す。なお、借家と「その他」の住居からの結果が得なかった。

全体の定住意向について、図 6-9-2 で示す。「住み続けたい」が 34%、「住み替えたい」が 9%、「できれば住み替えたい」が 11%、「できれば住み続けたい」が 26%、「わからない」が 21%である。これは明確な定住意向がある世帯（「住み続けたい」）が全回答世帯の 3 割以上で、定住意向がない世帯（「住み替えたい」）が約 1 割、定住意向がはっきりしていない世帯（「できれば住み替えたい」「できれば住み続けたい」「かわらない」）を合わせて、全体の約 6 割を占めていることがわかった。

回答者のうち、個人所有住宅世帯の定住意向については、「住み続けたい」が 34%、「できれば住み続けたい」が 22%、「わからない」が 20%であり、「できれば住み替えたい」と「住み替えたい」がそれぞれ 10%である。社宅世帯の定住意向については、「できれば住み続けたい」が 51%最も多く、「わからない」が 19%、「住み続けたい」が 14%、「できれば住み替えたい」と「住み替えたい」がそれぞれ 1%である。

個人所有住宅である住居では、これからの舎宅小区で継続的住む意向がやや強いことがわかった。また、社宅という概念が持っている住居では「できれば住み続けたい」が半数を超え、もしも何かの付加条件であれば、現在の舎宅小区で継続的に住むことが可能であるということがわかった。一方、前述の「住み続けたい」「できれば住み続けたい」の回答が全体の 56%に占める。これらの過半数の世帯に対して、住み続けたい理由と住み続けたいの条件についてアンケート結果を得られた。

6-9-3 定住意向の理由

(1) 定住意向がある理由

「住み続けたい」と回答した世帯について、図 6-9-3 で示す。定住したい理由は、「団地の立地が良い」が 39%で最も多く、次いで「知り合いが多い」が 29%、「団地の環境が好き」が 11%、「老後も安心して暮らせそう」「近所の付き合いが良い」「その他」の順となっている。また、「その他」と答えた人の記述内容から、「今、お金がないからここに住むしかない」「高齢になったため、住み

替えが面倒だ」という回答が得られた。

入居時の世帯属性別で見ると、各選択項目に対して、戻り居住と非戻り居住の回答割合がほぼ等しいが、戻り居住世帯と非戻り居住世帯ともに最も多い回答は「立地が良い」であり、地理的な環境に評価が高い。次いで、戻り居住世帯が「団地の知り合いが多い」「老後でも安心して暮らせそう」で、非戻り居住が「団地の環境が好き」「団地の知り合いが多い」と異なる結果が得られた。定住意向を持つ理由の特徴は、戻り居住世帯では、瀋陽機車車輛工場と関連が強く企業との関係が重要であることが読み取れる。一方、非戻り居住世帯では、自らの住宅選考の過程を経て購入していることが影響し、団地の環境を重視することが読み取れる。

また、「住み続けたい」と「できれば住み続けたい」が半数を超えることから、入居時の世帯属性に関わらず、社宅団地における定住意向が高いことがわかる。一方、「住み替えたい」と「できれば住み替えたい」が約2割となっていることから、今後団地住戸の転入出が頻繁に発生する可能性が指摘できる。

(2) 定住意向がない理由及び計画

定住意向がない（「住み替えたい」）との回答に対して、住み替えを望む理由は、図 6-9-4 で示す。「床面積が狭い」が 34% で最も多く、次いで「家族構成が変化した」が 19%、「住宅設備の老朽」が 18%、「その他」「治安が良くない」「立地が良くない」「福祉施設に入居したい」「住宅費用の軽減」「床面積が広い」「親戚の近くに住みたい」の順となっている。入居時の世帯属性別で見ると、戻り居住の住み替えたい理由は、住居の狭さが最も多く、全体の約4割を占めている。住宅施設の老朽化と家族構成の変化も要因となっている。これは、入居時の社宅分配システムが、その後変化する家族構成に対応していないことが指摘できる。一方、非戻り居住では、「福祉施設に入居したい」と「親戚の近くに住みたい」の回答割合が比較的少ないが、他の選択項目の回答割合はほぼ等しい。戻り居住と非戻り居住とも住居の床面積が居住者の住み替えの主な原因となっているが、住居設備の新旧・家族人数の変化・団地内の治安なども居住者の定住意向に影響を与えていることが伺える。

また、明確な定住意向がない居住者に対して、これから三年以内の住み替え予定があるか否かを聞いたところ、「計画・意向がある」が 42% で最も多く、次いで「計画・意向がない」が 36%、「同

居家族に計画・意向がある」が12%、「何とも言えない」が11%となっている（図 6-9-5）。さらに入居時の世帯属性別で見ると、選択項目の回答割合の順は全体と同様であるが、戻り居住は、住み替えの計画・意向が「有る」、「無し」とともに4割を占めている。非

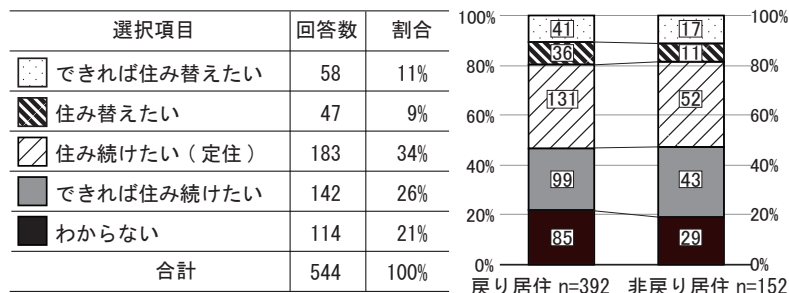


図 6-9-2 居住者の定住意向

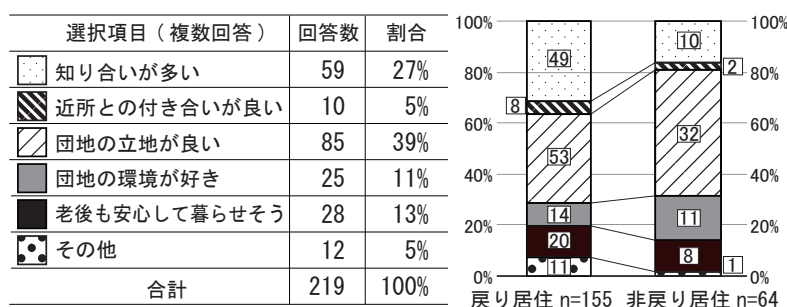


図 6-9-3 定住意向がある世帯の理由（複数回答）

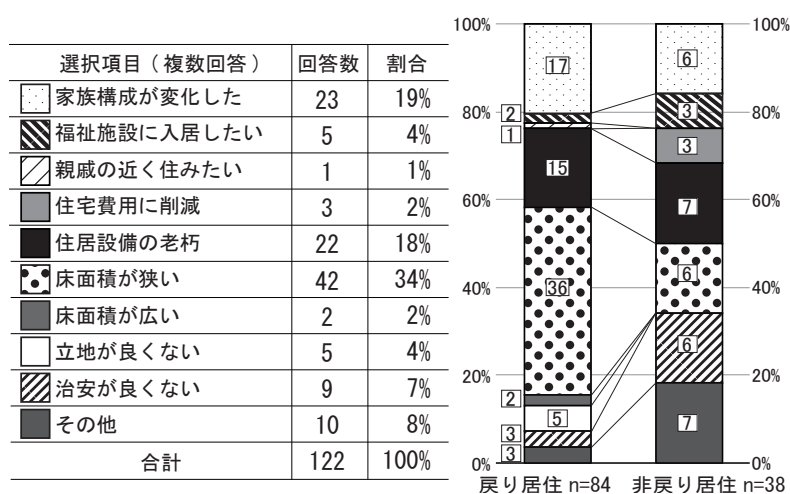


図 6-9-4 定住意向がない世帯の理由（複数回答）

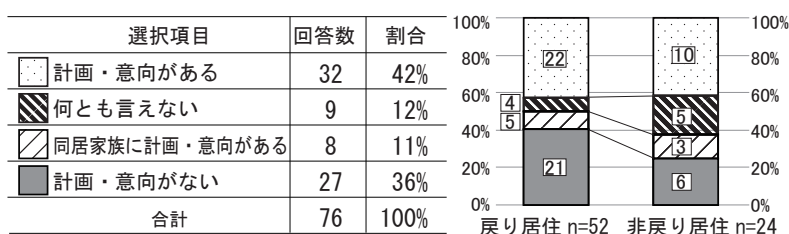


図 6-9-5 定住意向がない世帯における3年以内の転居予定

戻り居住は、住み替えの計画・意向がある回答が全体の4割を超え、「無し」は2割強であることから、住み替え意向がやや強いことがわかった。また、「計画・意向がない」との回答割合より、定住する可能性は、戻り居住が非戻り居住より上回っていることが分かる。

6-9-4 住環境改善に関する住戸要望

団地環境の改善して欲しいと項目について図6-9-6に示す。その内容として「治安の改善」が50%で最も多く、次いで「掃除の改善」が29%、階の調整ができる」が9%、「広さの調整ができる」が6%の順となっている。さらに、入居時の世帯属性別で見ると、戻り居住と非戻り居住とも団地の治安と日常清掃の管理を求めていることがわかる。特徴がみられるのは、居住階や住戸広さの調整に対する居住者の希望である。戻り居住世帯が15%、非戻り居住世帯が22%の回答がみられる。社宅時代には、世帯状況に応じて、居住階や広さの住戸調整が、社宅地内においてごく一般的に行なわれていた。企業が住宅の所有権を有していたため、従業員の勤務や世帯構成の変化に伴う住宅調整は、居住者の希望に応じ、企業が裁量を持って実施されてきた。なお、住宅調整の前後においても、所有形態の変化が発生しない。一方で、所有形態が個人所有へと転換された現在では、私有財産としての調整や交換を実施することが比較的困難である。しかし、このような住宅の調整を実現することは、居住者の定住意向に関わる重要な要望であると指摘できる。

全体の定住意向に関する傾向として、約3分の1が明確に定住意向を有し、約1割が明確に定住意向を有していないことから、居住者の多くが継続的に住み続ける可能性が指摘できる。なお、戻り居住と非戻り居住、いずれにおいても同様の傾向がみられることが分かった。

6-9-5 団地施設と住民活動の要望

居住者が求める共用施設を図6-9-7に示す。回答は「住民活動室」39%で最も多く、次いで「トレーニング室」が31%、「子供の一時寄託所」が13%、「老人の一時寄託所」が11%などの順となっている。さらに、入居時の世帯属性別で見ると、共用施設への要望について、戻り居住世帯が「住民活動室」と「トレーニング室」の順、非戻り居住世帯が「トレーニング室」と「住民活動室」の順で、両方が同じものを求めている。このことから、コミュニ

ケーションの場と身体運動の場が居住者に要求される施設であることが分かる。また、高齢者や子供の一時寄託施設についての要望が2割を超えていることが特徴的である。

居住者が求める住民活動を図 6-9-8 に示す。「高齢者向け活動」が 31% で最も多く、次いで「娯楽活動」が 26%、「親睦活動」が 16%、「各種の教室」が 10% などの順となっている。入居時の世帯属性別をみると、戻り居住世帯は特に「高齢者向け活動」に要求があり、非戻り居住は「各種の教室」を求めていることが特徴的である。これと関連づけて、前述の高齢者や子供の一時寄託施設への要望は団地の人口高齢化が進んだことと、共働きの世帯が増加したことが推測できる。

また、共用施設及び住民活動に関する自由記述からは、「高齢者・身体障がい者などの居場所が欲しい」、「(社会的弱者に対する)

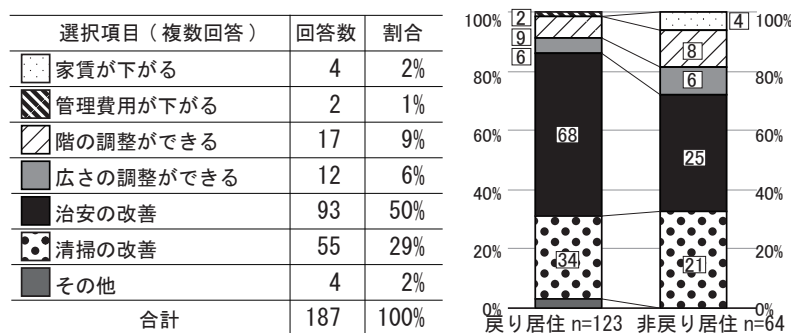


図 6-9-6 定住意向がない世帯の要望（複数回答）

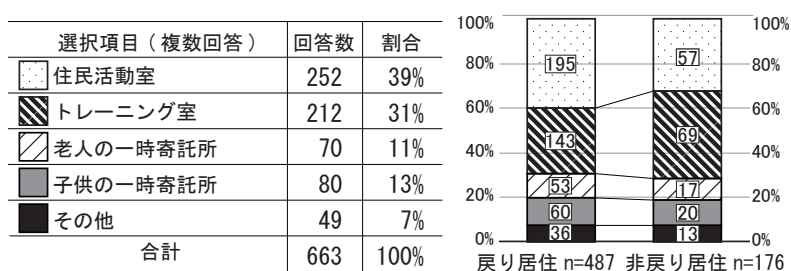


図 6-9-7 団地の施設への要望（複数回答）

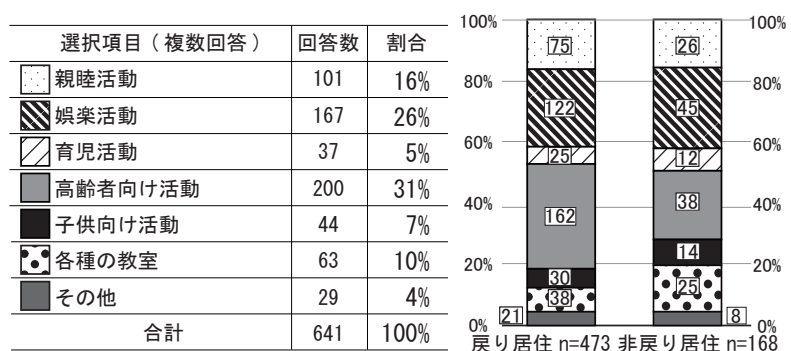


図 6-9-8 住民活動への要望（複数回答）

支援サービスを設けて欲しい」、「(居住者間の) 交流を促進する活動が欲しい」などの居住者が住民活動への参加の意欲がみられるが、「主催者がいない・動いてくれる人がいない」という回答が得られた。これらより、社会的、生活的に不自由のある居住者に対しても平等な生活環境を求める声や、居住者のコミュニティ活動への意欲が芽生えていることも伺える。

6-10 定住意向と利用満足度との関係

6-10-1 定住意向による団地利用満足度

本章では、定住意向の有無が団地の満足度にどのように影響するかを分析し、団地の居住環境の課題や改善点を考察する。

定住意向（6-9-2）についての回答を、「住み続けたい」と「(明確に) 定住意向がある(183)」、「住み替えたい」と「(明確に) 定住意向がない(47)」、「できれば住み続けたい」「住み替えたい」「わからない」の合計したものを「定住意向が明確でない」の3つのタイプに分類して、それぞれの満足度を図 6-9-9 に示す。各カテゴリと値の計算は前節と同一である。

定住意向がある回答において、住戸の機能について、「居住階」「寝室」「住戸型」「床面積」についてやや満足側の値がある。建築施設と配置について、「団地の立地」に満足があるが、「駐車場」「住民活動スペース」にやや不満の値が見られる。設備管理について、「電圧の安定性」に満足があるが、「屋外の照明」「階段室の照明」「屋外の排水」「地域暖房の供給」などに関して不満側の傾向が見られる。日常の維持管理について、「居住委員会サービス」に満足の値があるが、「除雪の状況」「団地の治安」にやや不満の値が見られる。

定住意向がない回答において、住戸の機能の中のすべての項目に関して不満側の傾向がある他、特に「便所」と「厨房」について不満の値がみられる。建築施設と配置について、「団地の立地」にやや満足側の値があるが、「駐車場」「団地の出入口」「住民活動スペース」「隣棟間隔」「駐輪場」の順で不満の値がみられる。設備管理について、「電圧の安定性」に満足の値があるが、その他の「屋外の照明」「屋外の排水」「地域暖房の供給」「階段室の照明」にやや不満の値がみられる。日常維持管理について、「居住委員会サービス」にやや満足の値があるが、「団地の治安」「除雪の状況」「屋外の清掃」「階段室の清掃」にやや不満の値がみら

れる。

定住意向が明確でない回答において、住戸の機能について、「住戸型」「寝室」「居住階」「床面積」に満足側の傾向があるが、「庁」「便所」「厨房」に不満側の傾向がみられる。建築施設と配置について、「団地の立地」に満足の値がある他、「隣棟間隔」「住棟高さ」「住棟の出入口」に関して満足側の傾向がある。設備管理について、「電圧の安定性」に満足の値があるが、「屋外の排水」「屋外の照明」「階段室の照明」「地域暖房の供給」に関して不満側の傾向がみられる。日常維持管理について、「居住委員会サービス」にやや満足の値があるが、「団地の治安」「除雪の状況」「階段室の清掃」「屋外の清掃」に関してやや不満の値がみられる。

6-10-2 定住意向における自由記述

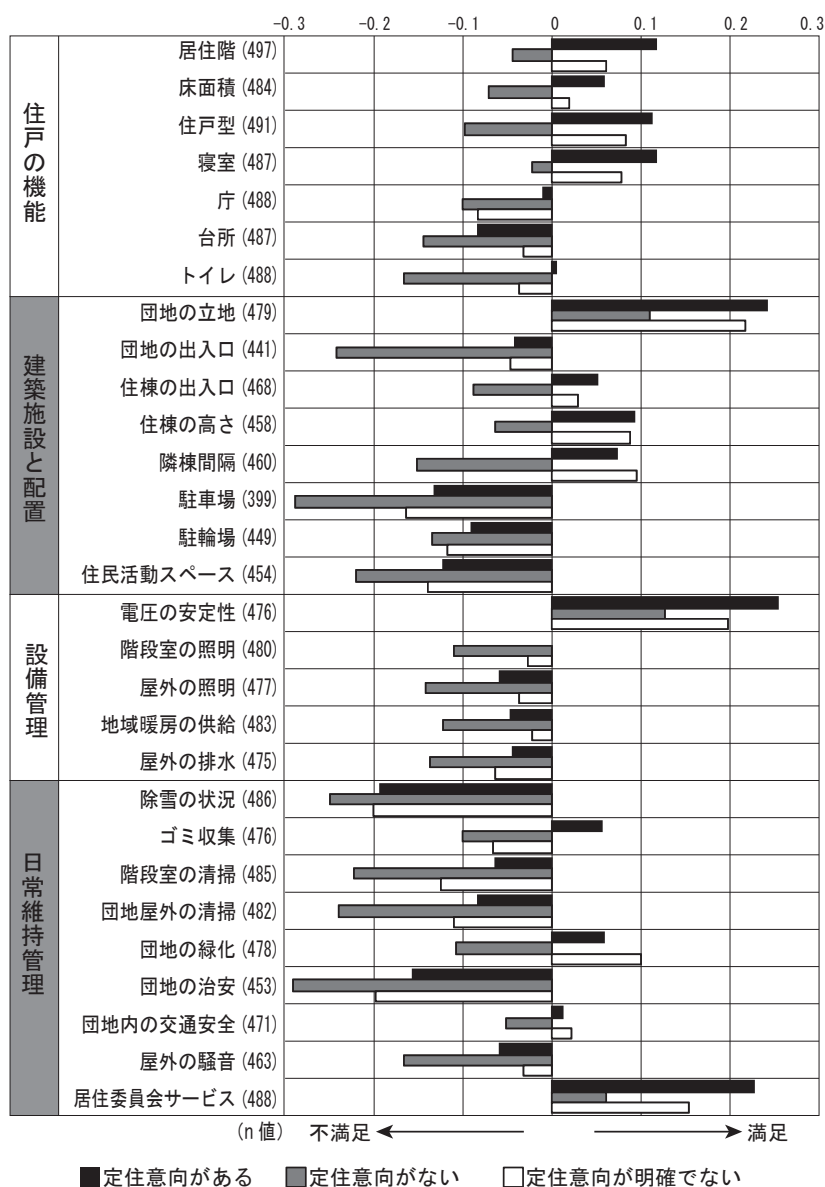


図 6-9-9 定住意向による居住者の団地満足度

定住意向の分類別に満足度についての自由記述を分析し、定住意向に繋がる居住環境の問題について考察する。

定住意向と関連ある満足度についての自由記述は計 23 件が得られた。明確な定住意向がある回答が 5 件、定住意向がない回答が 3 件、定住意向がはっきり持っていない回答が 15 件である。

定住意向がある回答において、団地環境の日常維持管理について、階段室に置かれたガラクタや団地敷地内に散らかっているごみ、ペットの糞などを綺麗に掃除してほしいという日常清掃に関する要望がある。また、自転車に関する盗難を管理して欲しいなどの治安に関する要望もみられた。なお、「基本的に満足している」が、「たくさんの住民活動を催して欲しい」「高齢者向けの住民活動が催して欲しい」「健康遊具などを修理して、種類を増やして欲しい」などのコミュニティ活動に関する要望もみられた。

定住意向がない回答において、敷地内の日常清掃・冬期の除雪、や団地の治安防犯などを「しっかり管理して」「改善して欲しい」のような要望があった。また、コミュニティ活動について、「(他の) 居住者と交流したい」との意欲がある。団地の整備について駐輪場の拡大への要望もある。

定住意向が明確でない回答において、最も記述が多いのは、「高齢者向け活動」「老人と子供に喜ばせる団地活動」「顔を知らない人(他の居住者)と交流する機会を多くつくって欲しい」「娯楽活動に参加したい」などの活動内容と、「住民活動室」「運動広場」「健康遊具」などの活動の場というコミュニティ活動への要望である。団地安全管理について、「団地の出入を管理して」「団地の出入口に警備室や警備員を設置して」「安全を見守ってほしい」「住棟のインターホンドアを早く修理して欲しい」などの防犯に関する要望も多い。また、「ごみのポイ捨て防止には居住者の自覚が必要だ」「除雪は(団地居住者の)自覚の問題だ」という自己管理に関する記述もあった。

以上の定住意向の有無による満足度の分析より、全体として定住意向がある回答者は比較的満足度が高く、定住意向がない回答者は満足度が低い傾向が明らかとなった。定住意向が明確でない回答者は、不満側に突出した値はみられず、比較的定住意向のある回答者と似た傾向にあるといえる。

自由記述からは、定住意向の有無によらず、団地の清掃、防犯などの日常維持管理とコミュニティ活動について、団地全体から

要望であることが分かる。特に住民活動に関する記述からはその意欲がみられ、これらの改善が図られることで、定住意向と満足度が比例して向上する可能性が伺える。

6-10 アンケートからみた社宅団地の現状と課題

以上、本章では、中国の都市住宅制度改革を機として建替られた瀋陽機車車輛工場従業員社宅において、居住者の満足度・要望と将来の定住意向について分析した。その結果から明らかになった点を以下にまとめる。

- (1) 住戸属性について、全体の7割以上が戻り居住であり、戻り居住世帯の中で、居住歴20年以上の世帯がある。戻り居住世帯の割合が高いことが社宅の特徴である。住宅所有形態について、住戸全体の8割が個人所有住宅であり、従来の社宅が都市住宅制度改革の中での「住宅商品化」によって個人化されたという特徴がある。
- (2) 現在の住戸型について、建替えから現在までにおいて、居住世帯の家族構成が変化しており、現在の住戸型は、社宅分配時と異なっていることが明らかになった。
- (3) 団地居住者間の交流について、居住者間の交流や付き合いは薄く、会った時に挨拶する程度の居住者が全体の4割を占めていることが明らかにした。
- (4) 住宅所有権の購入に至る理由として、住宅の入手価格と団地の立地が重視されていることから、社宅であったことに起因する中低所得者層に対応した価格設定や生活利便性に一定の評価があることが明らかになった。
- (5) 居住者の将来の定住意向において、定住意向がある世帯が全体の6割を占めている。その定住する理由は、団地の立地の良さと知り合いが多いことである。居住者間の知り合いが多いことが、団地のよいコミュニティ環境を維持しており、社宅の特徴の一つである。定住意向と満足度の高さが比例の関係にあるといえる。また、定住意向のない世帯では、半数近くが3年以内の住み替え計画や意向があり、今後団地住戸の入れ替わりが頻繁に発生する可能性が指摘できる。
- (6) 居住者が求める居住環境は、物理的な駐車場や住民活動スペースの整備や日常維持管理の強化のほかに、特に高齢者向けの住民活動に参加する意欲がみられた。居住者の多くを占

める戻り居住世帯は居住歴が長く、団地の人口が高齢化していることが伺える。高齢者活動への要望を含め、高齢者に対応した居住環境整備も求められる。

第7章 社宅団地の居住実態と住まい方の分析

7-1 本章の目的と方法

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に分析を通して、団地の居住実態や住まい方を把握するとともに、訪問調査の住戸と住居所有状態がすべき個人所有であるため、戻り居住や非戻り居住における入居形態の違いに着目し、変化してきた世帯構成やライフスタイルによる具体的な生活実態を分析し、より本質的な課題を明確にする。

前章の居住者アンケートで捉え難かった居住実態については、住戸内の訪問調査を行なった。アンケート調査に際して、詳細な居住様子について訪問調査の協力の可否を訪ね、28住戸の許可が取れた。訪問調査の依頼に応じた28戸のうち、電話不在や留守不在など再調査の都合がつかない住戸、または本番の訪問調査許可の住戸を除く、計23戸への調査を実施した（図7-1-1）。

住戸訪問調査内容は、居住者の基本情報と住居の所有や居住歴史などについてヒアリングし、各部屋の呼び方と使われ方を詳しく尋ねた。それから住戸型の改修について事前に準備した基本プランの図面にプロットし、家具の寸法や配置を実測しながら、住戸型の改修および居住者の生活行為についてヒアリングを行なった。

ここで、述べなければならないのは、中国では、現在、犯罪事例が頻繁に発生するため、人々が個人情報を重視してきており、防犯意識が非常に高くなっている。そのため、訪問調査を行なうのは比較的困難であると言われている。前述のアンケート調査は、元々の企業社宅であるため、過半数の居住者が企業との関連が強く、特に既存住民による戻り居住が7割以上を占めていることで、居住者と団地の居住委員会との接する期間が長く、一定の信頼関係が築かれているために、アンケート調査を順調に進行するができた。しかしながら、社宅の生活実態より詳しく調査するために、アンケート後に住戸内に立ち入り訪問調査を試みた際には、居住者のライフスタイルが多様であるため、在宅時間と調査可能時間がずれること、帰宅しても他の同居者の起居に不便を掛けることなどから、調査を拒否する居住者もいるので、調査できる事例数が偏狭となった。また、実施した調査事例では、居住者が会話を回避し控えることも頻りに発生した。例えば、居住者が「生活状況が良くないので、写真撮影はしないで」「あなたが調査しても

状況は変わらない」「あなたの調査は何の役にも立たない」のような嫌味を言われることも多く、訪問調査に苦痛を感じることもあった。

住戸訪問調査の妥当性について図 7-1-2 で示す。調査団地での住戸型比率は「一室一厅」が 25%、「二室一厅」が 55%、「三室」が 7%、「三室一厅」が 7%に対して、訪問調査を実施した全 23 戸における住戸型には「一室一厅」が 6 戸 26%、「二室一厅」が 12 戸 52%、「三室」が 3 戸 13%、「三室一厅」が 2 戸 9%となり、両者は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。

7-2 訪問調査対象住戸の概要

7-2-1 住戸属性

訪問調査における住戸属性と住居所有形態については、21 戸が建替え前から居住してきた戻り居住世帯であり、残りの 2 戸が自ら中古住宅を選択・購入した非戻り居住世帯である。

戻り居住の中では、建替え前から住み続けてきた住戸は 19 戸、親世代から継続して住み始めた住戸は計 2 戸ある。社宅の払い下げ、いわゆる、所有権の購入に関する時期はそれぞれであるが、現在の居住形態については、すべて個人所有（持ち家）となっている。非戻り居住では、2004 年と 2008 年に中古住宅として購入し、社宅住区の外から転居してきた住戸である。

7-2-2 居住者の基本情報

調査住戸の居住者及び所有者の性別と年齢を図 7-2-1 に示す。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

居住実態調査の概要	
調査対象	アンケートで調査協力を得た住戸
実施時期	2011 年 3 月 1 日～15 日
実施方法	ヒアリング・改修の実測
調査数	23 戸
調査内容	・世帯構成・居住年数・就労状況など ・各部屋の呼び方と使われ方など ・住戸型改修の実測と家具配置の実測 ・居住者の屋外活動及び近所との付き合い状況など
調査対象住戸の基本情報	
住戸属性	戻り居住（社宅分配）21 戸 非戻り居住（中古購入）2 戸
住戸割合	・一室一厅 6 戸 ・三室 3 戸 ・二室一厅 12 戸 ・三室一厅 2 戸
性別	男性 35 人 女性 34 人

図 7-1-1 居住実態調査の概要及び調査対象住戸

ではほぼ同じ割合を占めている。居住者年齢については、10代から60代がとなっており、その中で、60歳以上が51%で過半数を占めている。20代が13%、10代・30代・40代・50代の比率がほぼ同じで7%である。居住者の年齢では10代から90代まで見られるが、そのうち、60代以上の高齢者が半数を占める。住居の所有者、いわゆる所有者について、女性所有者は3人、男性所有者は20人となっている。

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7-2-1に示す。世帯構成について、世帯構成の割合は、「夫婦」が34%、「核家族」と「三世代以上」が22%、「単身」世帯が9%、「二世代」9%、「片親」が4%の順である。

住戸型でみると、「夫婦」「核家族」が「一室一厅」と「二室一厅」、「三世代以上」が「二室一厅」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「二室一厅」の割合が高いが、

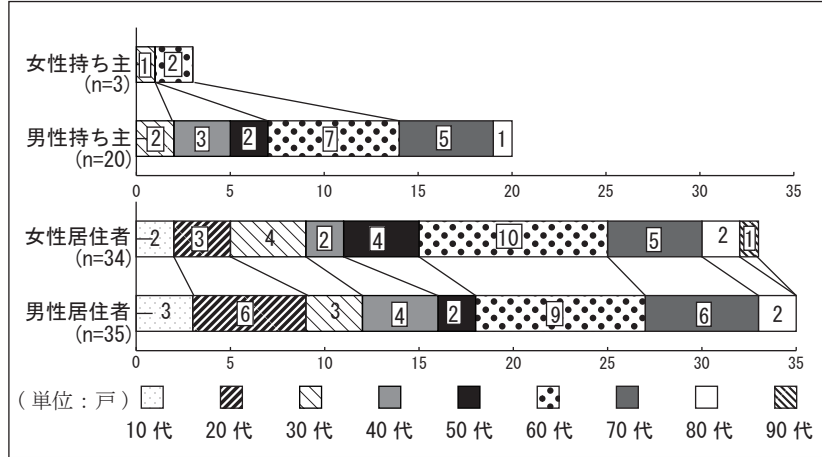


図 7-2-1 訪問調査居住者および持ち主の性別

表 7-2-1 世帯構成・居住者年齢からみた住戸型・一人当たり居住面積・居住階

		件数	割合	住戸型				1人あたり居住面積 (㎡)						居住階					
				一室一厅	二室一厅	三室	三室一厅	～10	～15	～20	～30	～35	～40	1F	2F	3F	4F	5F	6F
世帯構成	単身	2	9%	2									2						2
	単親	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
	小計	23	100%		12	3	2	1	4	10	3	3	2	6	2	3	3	3	6
居住者年齢	20歳未満	5	7%	6	3				2	3				1		1	1	1	1
	20歳代	9	13%	2	3	3	2	2	3	3			1	2	1	2		2	2
	30歳代	8	8%	1	3	2			4	4				2		2		3	1
	40歳代	7	7%	3	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

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 m²から 20 m²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 m²^{2注 12)} に対して、1 人当り居住面積が 30 m²以上の住戸は、「単身」と「夫婦」のような少人数世帯となり、1 人当り居住面積が 15 m²以下の住戸は、「三世代以上」のような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ことが分かる。

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



図 7-2-2 訪問調査対象の調査数と住戸型

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 7-3-1 住戸型・世帯構成・世帯人数によるリフォーム及び改修

		件数	リフォーム		プラン変更		リフォーム内容				プラン変更内容				
			あり	なし	あり	なし	床仕 上げ	家具 ユニット	住宅 設備	バルコ ニー	寝室	庁	台所	トイレ	バルコ ニー
住戸型	一室一庁	6	6		4	2	5	3	6	6		4	4		
	二室一庁	12	12		6	6	12	9	10	12	2	3	2	6	1
	三室	3	3		3		3	2	3	3	1		2	1	
	三室一庁	2	2		2		2	2	2	2	2	2			
世帯構成	単身	2	2		2		2	1	2	2		2	2		
	単親	1	1		1		1	1	1	1		1	1		
	夫婦	8	8		3	5	7	6	7	8	1	1		2	
	核家族	5	5		4	1	5	4	4	5	2	3	2	3	
	二世帯	2	2		2		2	1	2	1	2	1	1		
	三世帯	2	2		1	1	2	1	2	2		1	1	1	1
	四世帯	1	1		1		1	1	1	1			1		
	そのほか	2	2		1	1	2	1	2	2				1	
世帯人数	1人	2	2		2		2	1	2	2		2	2		
	2人	9	9		4	5	8	6	8	9	1	2	1	2	
	3人	6	6		4	2	6	5	5	6	2	3	2	3	
	4人	2	2		2		2	1	2	2	2	1	1		
	5人	2	2		1	1	2	1	2	2		1	1	1	1
	6人	1	1		1		1	1	1	1			1		
	7人	1	1		1		1		1	1					

表 7-3-2 住戸プラン改修の方法と目的

住戸型	方法	世帯構成	件数	住戸型	効果	世帯構成	件数
一室一庁	壁の取り外す	単身	2	一室一庁	庁と厨房の一体化	単身	2
		単親	1			単親	1
		核家族	1			核家族	1
二室一庁	壁の取り替える	核家族	2	二室一庁	寝室の規模変更	核家族	2
	壁の取り外す	核家族	2		トイレの規模変更	夫婦	2
		三世帯	1			核家族	3
	壁の移動	夫婦	2			三世帯	1
		核家族	3		庁と厨房の一体化	核家族	2
		三世帯	1		厨房とバルコニー一体化	三世帯	1
三室	壁の取り外す	二世帯	1	三室	厨房の規模変更	四世帯	1
		四世帯	1		トイレの規模変更	二世帯	1
	壁の移動	その他	1		その他	1	
三室一庁	壁の取り外す	夫婦	1	三室一庁	寝室と庁一体化	二世帯	1
		二世帯	1			夫婦	1
小計	壁の取り替える		3	小計	寝室の規模変更		2
	壁の取り外す		11		厨房の規模変更		3
					トイレの規模変更		8
					寝室と庁一体化		2
	壁の移動		7		寝室と厨房の一体化		2
					庁と厨房の一体化		6
				厨房とバルコニー一体化		6	

7-3 住戸内における改修実態の分析

訪問調査では、調査対象 23 戸のすべてが建替え時の住戸型から改修されていることが確認できた。住戸内の改修について、表 7-3-1 が示したように、リフォームでは、床材仕上げ・家具ユニットの設置、住宅設備の設置及びバルコニーのリフォーム工事ある。住戸型の改修では、寝室・庁・厨房・便所・バルコニーの壁に関する改修である。

7-3-1 リフォームと住戸型改修

リフォームでは、床材仕上げ・家具ユニットの設置、住宅設備の設置及びバルコニーのリフォーム工事ある。住戸型の改修では、寝室・庁・厨房・便所・バルコニーの壁に関する改修である。調査対象住戸では、住戸型の変更されたものは 15 事例、変更されていないものは 8 事例がある。

各住戸型改修の主な方法を表 7-3-2 で示す。改修では、主に壁に関する建築工事で、壁の取り外し、取り替え、移動再設置などの改修方法が見られた。改修後の様子では、居室の数によって、改修の箇所や数がそれぞれである。「一室一庁」では、主に庁と厨房との一体化が見られた。「二室一庁」では、寝室と便所の広さの変更、庁と厨房との連続化一体化、厨房とバルコニーとの一体化などが見られた。「三室」では、庁が設けていないため、寝室と厨房の一体化と、厨房と便所の広さの変更などが見られた。「三室一庁」では、寝室と庁との一体化が見られた。

7-3-2 具体的改修の内容

社宅の元住戸型と比べて、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、住戸型にもとづき配置し、住戸の改修実態を以下の (1) ～ (6) の 6 分類に整理して図 7-3-1 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庁において 3 事例 [事例 12][事例 13][事例 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庁において 3 事例 [事例 13][事例 14][事例 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〔事例 10〕、三室の〔事例 21〕〔事例 22〕〔事例 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。寝室を縮小し、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〔事例 19〕、三室一厅〔事例 22〕〔事例 23〕である。一室一厅の寝室の壁は耐力壁であるため、以上のような改修は見られない。

住戸型を応じて、間仕切り壁は撤去工事によって、庁という庁空間や部屋を広げる。

(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〔事例 19〕〔事例 23〕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〔事例 1〕〔事例 2〕〔事例 4〕〔事例 6〕、二室一厅において 3 事例〔事例 10〕〔事例 11〕〔事例 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〔事例 11〕〔事例 12〕〔事例 13〕で、規模縮小が二室一厅の〔事例 8〕、三室の〔事例 21〕で、浴室部分を増築したものが二室一厅の〔事例 10〕である。

風水の視点から便所位置を庁から厨房側に移動した事例が二室一厅の〔事例 14〕〔事例 18〕、便所開口部の向きを寝室側と逆方面のバルコニー側へと変更した事例が三室の〔事例 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〔事例 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解消し、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〔事例 10〕〔事例 11〕〔事例 14〕〔事例 18〕、三室一厅の〔事例 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、三室における〔事例20〕〔事例21〕の2事例である。改修した空間を食堂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、バルコニーを室内空間として使用している。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に改修している。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が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〔事例4〕、二室一厅の〔事例10〕〔事例14〕、三室の〔事例19〕〔事例20〕〔事例21〕で、全調査対象の26%である。バルコニーを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、バルコニーを室内化する際、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) 床材と家具ユニットの設置

プランに関わる改修の他に、床の張替えと家具ユニットの設置が挙げられる。床の張替えは、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〔事例2〕〔事例6〕、二室一厅で5事例〔事例8〕〔事例9〕〔事例10〕〔事

例13] [事例17]、三室で2事例[事例19] [事例20] の計9事例、
39%である。

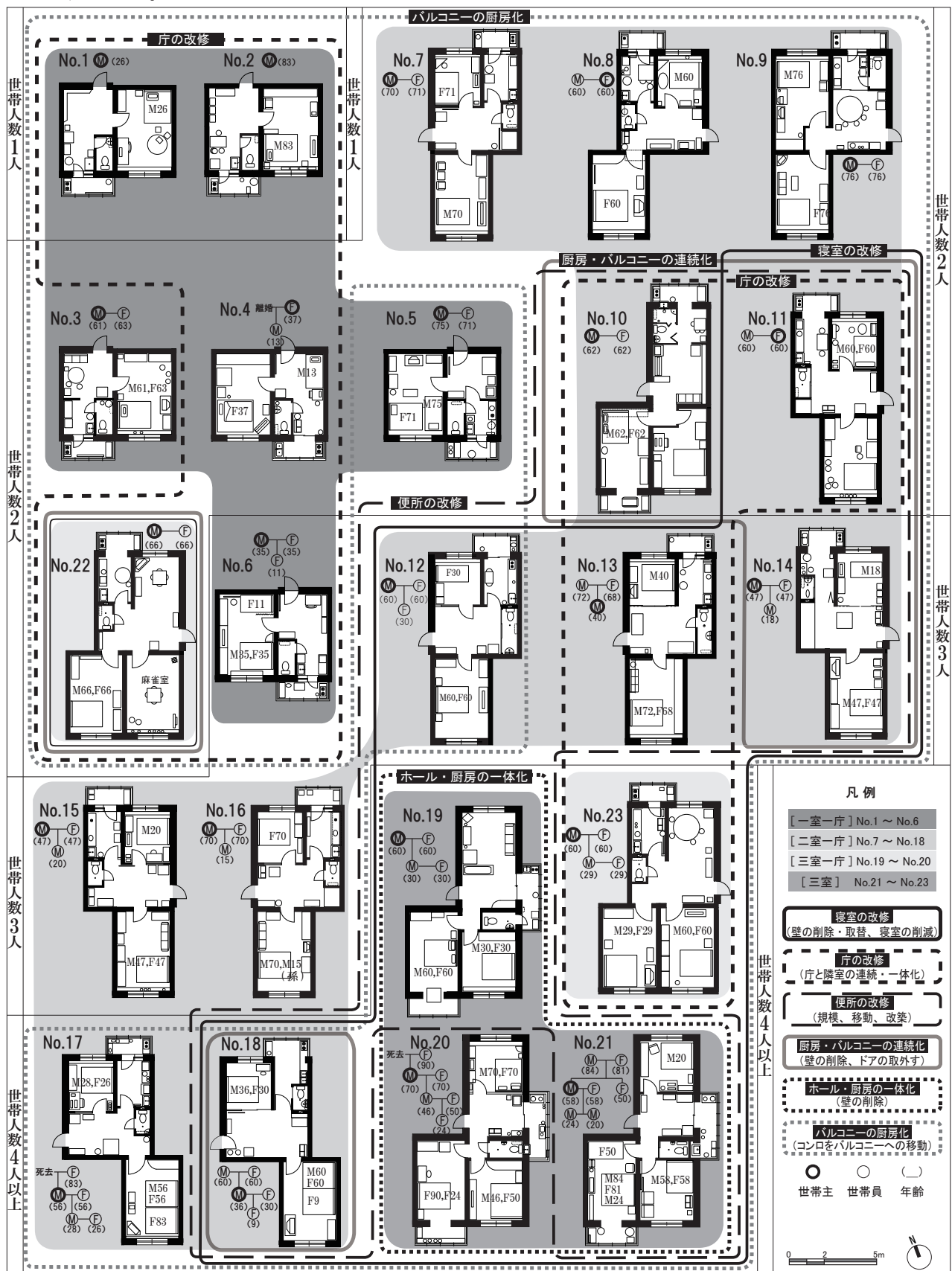


図 7-4-1 世帯人数からみた住戸の改修実態 S=1:300

庁における壁ユニット設置が二室一庁で3事例〔事例10〕〔事例14〕〔事例18〕と三室で事例〔事例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、一室一庁で〔事例6〕、二室一庁で〔事例7〕〔事例8〕〔事例9〕〔事例11〕〔事例12〕〔事例13〕〔事例15〕〔事例16〕〔事例17〕〔事例18〕、三室一庁で〔事例22〕〔事例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庁において、4事例〔事例10〕〔事例11〕〔事例12〕〔事例18〕である。

居住者は室内の使いやすさや世帯構成に応じる間取りが決まり、流し台や便器などの生活設備が設置されている。

現地の訪問調査では、社宅に元々設置されていた設備は非常に素朴で簡易なものであったため、居住者が新たな機器を購入して再設置した事例がほとんどである。

7-3-3 世帯構成とプラン改修の関係

調査対象全23戸について、世帯人数と住戸型の関係に基づいて配置し、住戸の改修実態を以上の(1)～(6)の6分類に整理して図7-3-5に示す。

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、三室一庁において、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うかがえる。

また、住戸型に関わらず、庁と厨房に関わる改修が多い。一室一庁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と厨房化に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庁では、寝室をなくし、庁と一体化する傾向がみられた。

また、図4-8から、世帯人数が少ない住戸では、改修の内容や箇所が少なく、逆に世帯人数が多い住戸では、プランの改修が多いことが分かる。住居プランの改修では住戸型に関わらず、居住者自らによる改修は世帯規模に関わっていることが読み取れる。

7-4 住戸属性による住まいの実態

調査対象住戸の居住所有形態はすべて個人所有であり、19戸が建替え前から居住してきた戻り居住世帯、4戸が「小舎宅」団地の外から居住してきた非戻り居住世帯である。非戻り居住世帯

の中では、2戸が瀋陽機車車輛工場の従業員が社宅分配システムによる配給された住戸であり、他の2戸が瀋陽機車車輛工場の関係者でない社宅団地外の住民で、自ら中古住宅を選択・購入した住戸である。そのため、社宅分配システムによる入居された住戸が計21戸、中古住宅購入による入居された住戸が計2戸である。

社宅分配では、入居世帯の属性や世帯人数・年齢・職歴などに応じた各住戸型が配給された。また、1996年入居時14歳未満の子は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が、家庭の経済力がある世帯は追加床面積の要求ができる。なお、家庭の経済力がある世帯は、配給された住戸型以上の床面積を追加価格で要求できる。

中古住宅購入では、世帯の居住ニーズによって、居住者自ら住居および住戸型を選び、中古市場を通して、市場価格で購入する。その場で、住戸型・床面積・居住階・立地などさまざまな要素を合わせて購入住居の選択ができる。

訪問調査の住戸と住居所有状態がすべて個人所有であるため、戻り居住や非戻り居住における入居時の条件の違いと社宅分配や中古購入による住戸型の違いに着目することで、団地の居住実態や住まい方の特徴を明確にする。ここでは、各住戸型において、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し、具体的な生活実態より本質的な課題を把握することを目的とする。

なお、以下の記述において、家族員の呼称は、住居の所有権を持つ所有者の立場に立ったものとする。また、所有者が居住していない場合は、家族員を居住者と呼称する。

7-4-1 社宅分配と世帯構成の変化

(1) 一室一厅・世帯構成の変化なし（事例1, 4, 5, 6）

〔事例1〕夫75歳（所有者）と妻71歳

戻り居住として1996年に入居した。居住階は1階で、住戸型は一室一厅である。

夫婦とも瀋陽機車車輛工場に退職員である。

住まい方については、元々夫婦は同室就寝で、同じダブルベッドを使っているが、5、6年前に所有者が脳血管の病気になって、寝心地と介護しやすさを配慮して、妻がシングルベッドを買い、2つのベッドを近づけて配置している。また、寝室にはお茶テーブルが置かれて、接客と家族団欒はお茶テーブルを囲み、をいす

やベッドに座って話す。食事する時は、夫婦だけの場合は寝室のミシンを食事テーブルとして、いすに座って食べる。人が多い場合は、お茶テーブルを横にして、折畳テーブルをお茶テーブルの位置に移して、いすやベッドに座って食事する。

室内の改修については、バルコニーだけ室内化工事を行なった。所有者からは、「現在の床面積は二人で暮らすとちょうどいいので、リフォームや改修が面倒だからしないで、将来、この住居の所有権は孫（M20）に移すつもりで、その後またリフォームする予定である」と話した。

団地内の居住者との付き合いについて、他住戸のについて多く知っているが、行き来をし深く付き合う世帯は少ないという話もあった。

居住者の屋外活動については、毎日朝9時ぐらいから正午まで、夫婦で団地の花壇で他の居住者と雑談し、午後になったら、家で家事をしたり、くつろぎだりする。

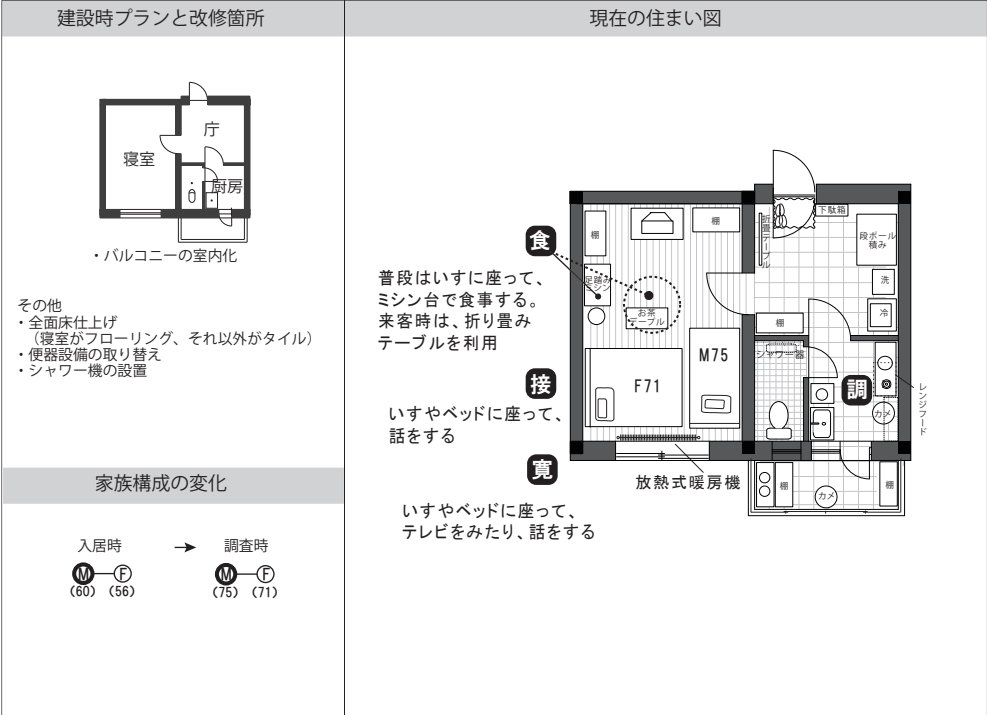


図 7-4-2 社宅分配における世帯構成の変化なし（事例 1）

[事例 4] 26 歳の単身男性

非戻り世帯で、1996 年に瀋陽機車車輛工場の社宅分配による入居した。住戸型は一室一厅、居住階は 6 階である。

居住者の父親は、瀋陽機車車輛工場の従業員であり、工作中的怪我で労災にあったため、この社宅が当時の特別な労災にあたるものとして配給された。現在の居住者が高校卒業後の 2002 年にここに住むようになり、そのため、1996 年から 2002 年までは空き部屋であった。2001 年に父親は社宅の所有権を購入し、現在は父親の所有である。

居住者は株の運用で生計を立てており、主に終日自宅でパソコン操作をしている。寝室には、仕事用のデスクなどのオフィス家具が置かれ、この一部屋で就寝・くつろぎ・仕事が行なわれている。食事については、居住者が料理が得意ではないので、一日三食よく団地周辺の飲食店で食べる。

将来の定住意向について、居住者には、現在、交際相手がいないが、将来の結婚備えてここより広い新規分譲住宅を購入し、この団地を出たいと話していた。

住戸型の改修については、庁と厨房との間の間仕切り壁を取り外して、庁と厨房の一体化工事を行なった。また、ガスコンロをバルコニーへ移動して、バルコニーを厨房と物置として室内化工事を行なった。

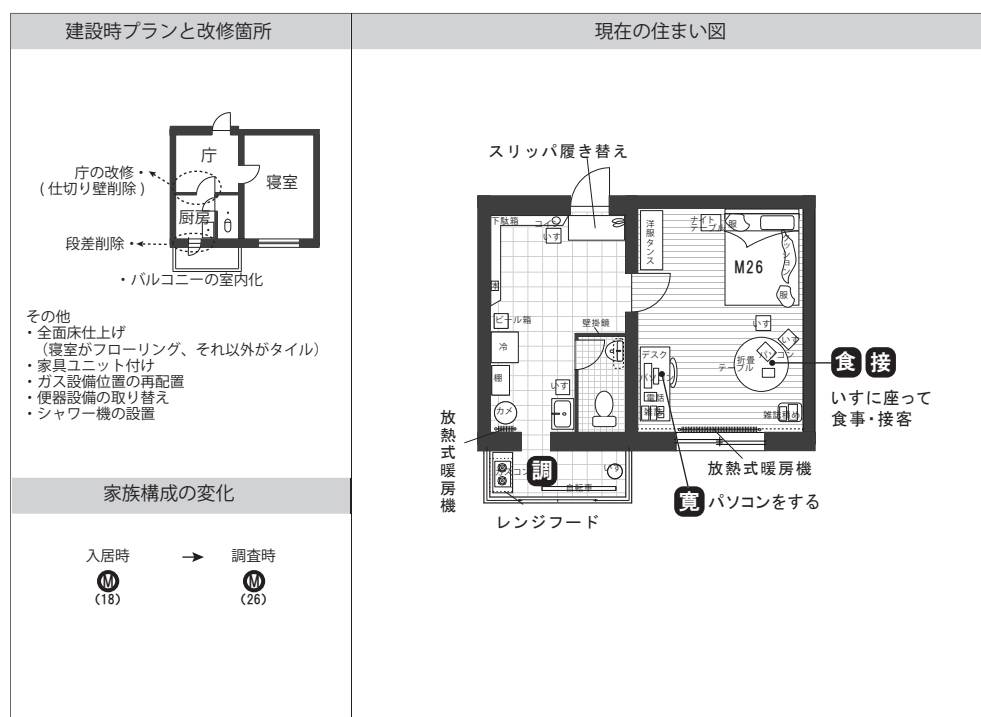


図 7-4-3 社宅分配における世帯構成の変化なし（事例 4）

また、バルコニーに自転車を置いているため、自転車庫に置く必要がない。自転車にはあまり乗らない上、外に置くと盗まれることが多いため、バルコニーに置いたと居住者は語った。また、団地ではよく予告なく停水することが多いので、カメを用意している。

[事例 5] 83 歳の単身男性

非戻り居住で、2000 年瀋陽機車車輛工場の従業員であった長男への社宅分配によって入居した。住戸型は一室一厅、居住階は 6 階である。

居住者は瀋陽機車車輛工場の退職員であり、現在は年金で生活をしている。

社宅の所有権は居住者の息子が購入し、所有している。

居住者の妻は 30 年前、1980 年頃に亡くなってから、単身親として 4 人の子供たちを育てた。ここに入居する前は、長男家族と暮らしていた。しかし、長男は瀋陽機車車輛工場のリストラによって解雇され、現在は北京で自営業をしていて、居住者と離れていると伺った。

住戸型の改修については、入居直後に厨房の仕切り壁を取り外し、厨房と庁を一体化した。また、バルコニーの室内化とガスコンロの移動によって、バルコニーを料理や収納の場として使われ

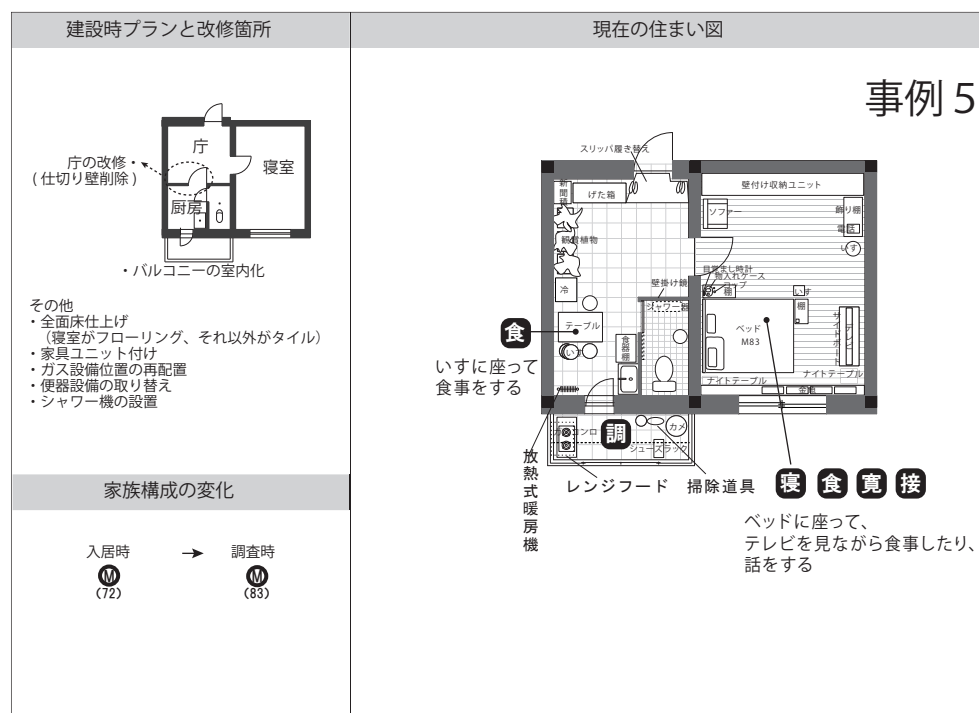


図 7-4-4 社宅分配における世帯構成の変化なし（事例 5）

買い物以外の屋外活動はあまりしない。時にはつまらなすぎの時だけ、建物の階段室の入口を出た所で、短時間止まって、すぐ帰宅するということが多い。

二人世帯の事例 6 では、M61（所有者）、F63 歳の高齢者夫婦で、戻り居住である 6 階の住戸である。2003 年に払い下げした。二人とも瀋陽機車車輛工場のリストラによって解雇され、現在は所

図 7-4-5 社宅分配における世帯構成の変化なし（事例 6）

有者がアルバイトしている。妻は体が弱いため、解雇されたことをきっかけに現在は専業主婦となった。1996 年の入居時では、夫婦の子が所有者の両親の所と同居していたため、戸籍上は 2 人だけであることから、社宅分配システムで一室一厅を住戸型が配給された。

室内の改修については、壁に関するプランの改修はないが、ガスコンロの移動がある。現在は、元の厨房は家事室として使われ、バルコニーが厨房や物置として使われている。庁にはソファやテーブルが置かれ、主に夫婦の食事や接客の場として使われている。なお、子供夫婦が家族づれで帰ってきた時は、寝室を通して食事や会話などをする。

団地内の居住者のと交流が少なく、よく付き合っている住戸は、同じ階段室の 1 戸である。屋外活動については、買い物以外には、健康のため、毎朝所有者が妻を連れて付近の百鳥公園で中国気功をする。団地内の活動はあまりしないが、偶然に会った以前の同僚と挨拶し雑談する。

(2) 一室一厅・世帯構成の変化あり（事例 2）

[事例 2] 夫 35（所有者）、妻 35 歳、女の子 11 歳

この世帯は居住者の父親から引き継いで居住した、戻り居住となった 5 階の住戸である。世帯構成の変化について、1996 年の入居時は現在の所有者と所有者の両親の三人家族であったが、

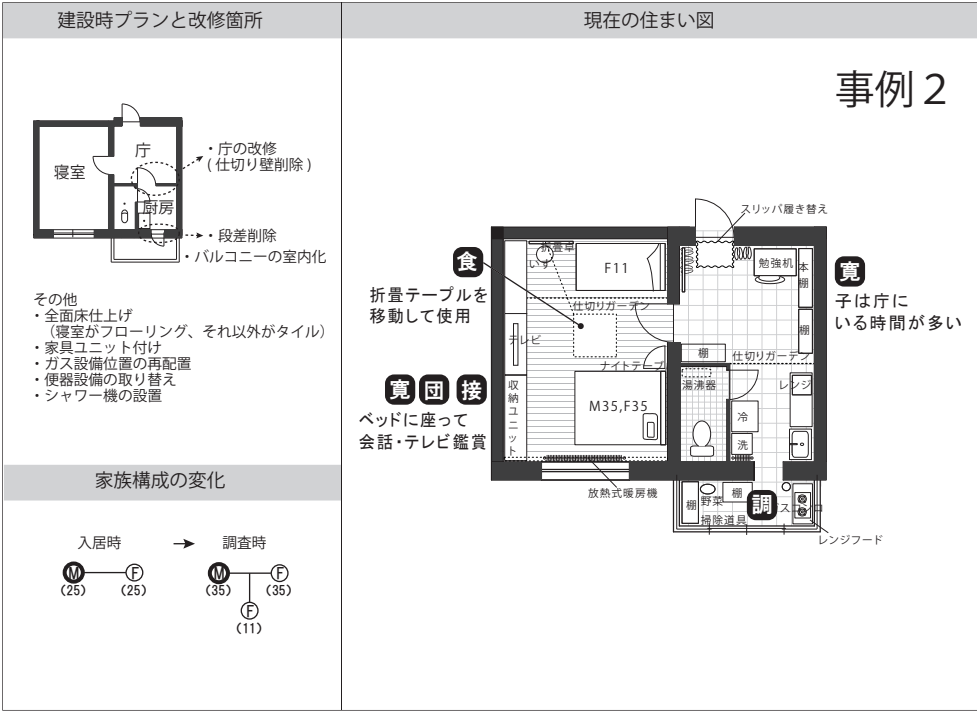


図 7-4-6 社宅分配における世帯構成の変化なし（事例 2）

2000年の結婚をきっかけに、所有者の両親が団地を出て家を借り、別居した。住宅の所有形態については、2001年に社宅を払い下げ、父親が住居所有権を所有者に与えた。

改修については、庁と厨房の間の仕切り壁を取り外して、庁と厨房を一体化したが、仕切り壁があった場所に布カーテンを設置し、必要に応じてカーテンを開閉する。ガスコンロをバルコニーへ移動して、バルコニーの室内化兼厨房化の工事を行なった。

住まい方については、家族三人とも同室就寝であるが、寝室に夫婦用のダブルベッドと子のシングルベッドが置かれている。さらに、子のベッドを布カーテンで夫婦の就寝空間と仕切った。また、子の書斎として、庁に机と本棚が置かれて、子の勉強空間として使われている。

食事では、いつも折畳みテーブルを寝室の真ん中に置き、夫婦のベッドやいすに座って食事する。客が来る時は、寝室に通し、ベッドやいすに座りながら会話する。くつろぎについては、夫婦共仕事があるため、くつろぎの時間が少ない、子は庁で本を読んだり、寝室でテレビを鑑賞したりする。また、夫婦の帰宅が遅いため、11歳の子供が放課後にずっと一人で家にいて、ご飯を作ったり、部屋を片付けしたりする。

団地内の過半数の住戸が知り合いがあるが、よく付き合っている世帯は同じ入口の2階にある同じ住戸型の世帯である。

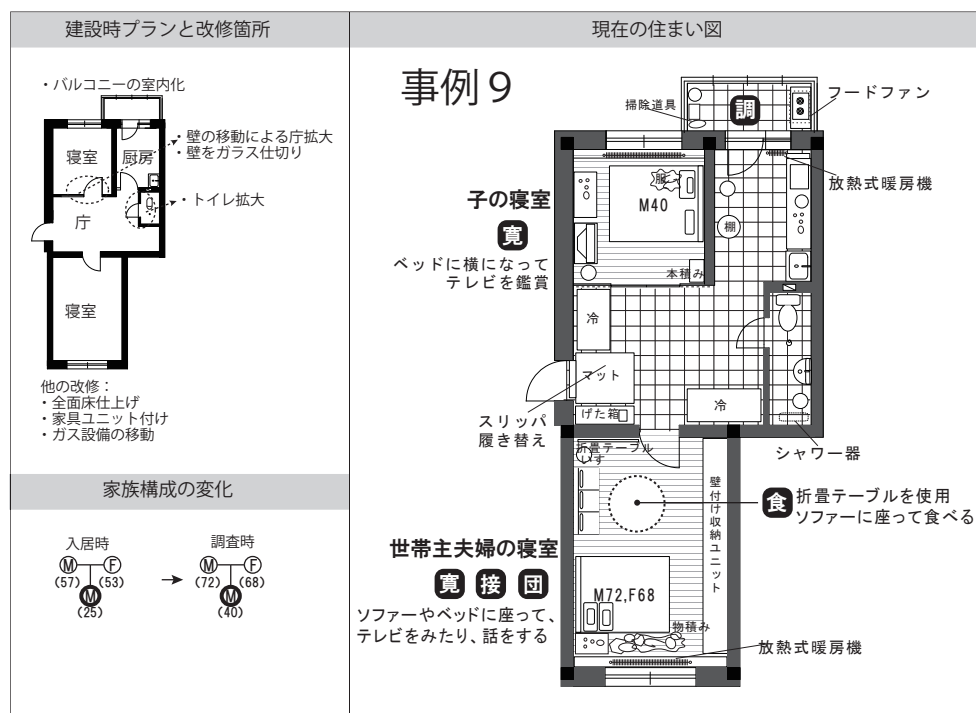


図 7-4-7 社宅分配における世帯構成の変化なし（事例 9）

(3) 二室一厅・世帯構成の変化なし（事例 9, 12, 13）

〔事例 9〕 夫 72 歳（所有者）、妻 68 歳、次男 40 歳

戻り居住の三世帯で、2 階に居住している。高齢者夫婦は二人とも瀋陽機車車輛工場の退職員で、2002 年に所有権を購入した。建替え前に長男は結婚し別居した。現在の住居を入居してから家族人数の変化はない。

室内の改修については、2007 年、庁を拡大するため、北部屋と庁の間の仕切り壁を部屋の中へと作り直して、北部屋を縮小した。ガスコンロはバルコニーへ移動して、バルコニーの室内化と厨房化の工事を行なった。また、便所の壁を延長して、便所の床面積を拡大し、シャワーとしても使っている。使いにくいので、便所を改修したと子からきいた。

住まい方については、夫婦が主に南部屋、子供が北部屋を使っている。食事については、三人はいつも南部屋で、ソファの前に折り畳みテーブルを開いて、ソファやいすに座って食事する。来客時も南部屋でベッド・ソファ・いすに座って会話する。くつろぎについては、庁を大きくしたいため、将来、北部屋の壁を全部取り外して、北部屋を取り壊し、庁をオープンにして、「明庁」にしたいというのが子の希望である。ここでの「明庁」とは、窓がある庁のことを指す。現在の庁は、概ね玄関や通路として機能しか機能していない。

団地内の大半の住戸を知っているが、付き合いが深い住戸は少ない。屋外活動については、夫婦がよく団地の花壇の周りで他の居住者と雑談するが、子はあまり家から出ないと話した。

〔事例 12〕 夫 60 歳（所有者）、妻 60 歳と息子 32 歳

1996 年入居した戻り居住であり、4 階居住している。夫婦とも年金生活で瀋陽機車車輛工場の退職者であり、子供が留学のため、年 1 回ぐらいしか帰ってこない。

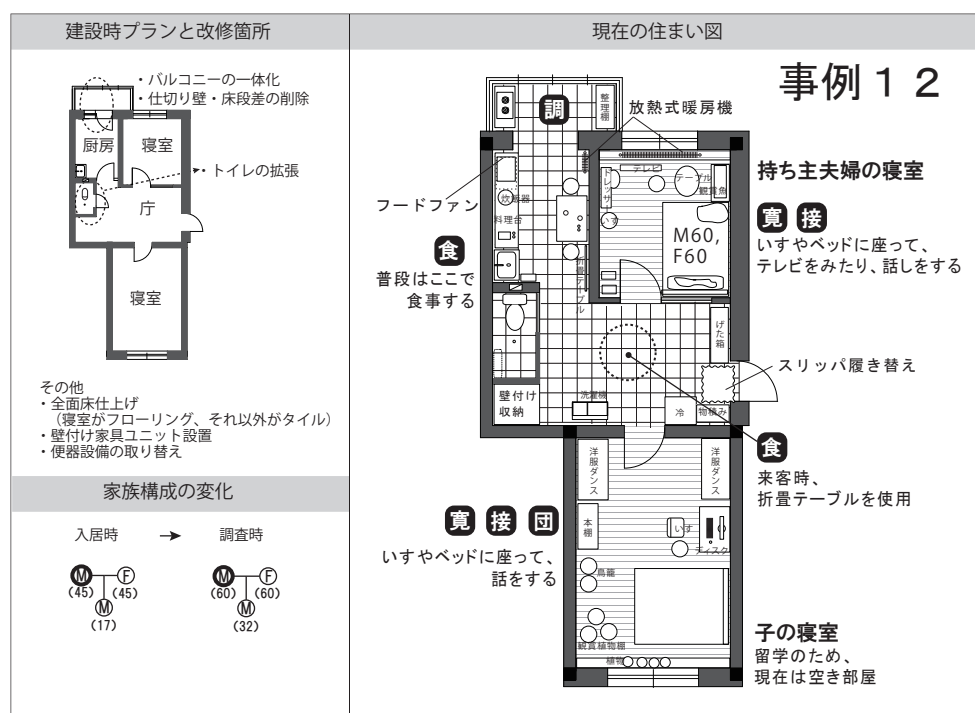
室内の改修については、壁に関する改修はないが、1996 年入居した時に、ガスコンロ設備をバルコニーへと移動して、バルコニーの室内化と厨房化の工事を行なった。理由は、食事するスペース保つためである。

住まい方については、入居時は所有者夫婦が南部屋、子供が北部屋で就寝していた。2003 年に子供が海外へ留学したため、夫婦が北部屋に就寝し、南部屋を主に庁として、接客やくつろぎの場になっている。食事については、夫婦は元々の厨房に食卓を置い

団地の他の住戸のほとんどを知っているが、よく付き合う住戸には同じ趣味を持つ人が多い。屋外の活動については、朝や夜の団地内散歩以外はあまりしないと話した。

戻り居住で、5 階に居住している。夫婦とも瀋陽機車車輛工場の退職員で、現在は年金生活、子供はアルバイトである。住居の所有権は 2002 年の社宅払い下げをきっかけに購入した。

住まい方については、夫婦が主に南部屋、子供が北部屋を使っている。食事は、三人で厨房で食事をするが、来客の数によっては庁で食べることもある。くつろぎについては、所有者夫婦がよ



126

く南部屋でベッドに横になってテレビを鑑賞し、子供は北部屋でパソコンを使うことが多い。庁は概ね通路として使われているため、来客はそれぞれの寝室に通して、ベッドに座りながら会話する。

屋外活動については、所有者は屋外活動が少ないが、妻は毎日団地内で出会った居住者と雑談する。よく会話する場所は、住棟の通路の所と花壇の周りである。団地内の過半数の住戸を知っているが、よく付き合っているのは、同じ住棟入口の住戸と以前の同僚である。

所有者の妻からは、「便所が小さくて、シャワーを使いにくいので、改修した。庁を大きくしたいから、壁を改修した。庁では、接客をしていないけど、ソファを置こうと考えている」と伺った。また、娘のことについて、現在、特に居住上の問題はないが、娘が結婚して家を出たら、居住環境（面積や部屋の使われ方を指す）が現在より広々と使えるようになると思うが、夫婦の加齢に伴い5階までの階段昇降がますます不便になるだろうと語った。

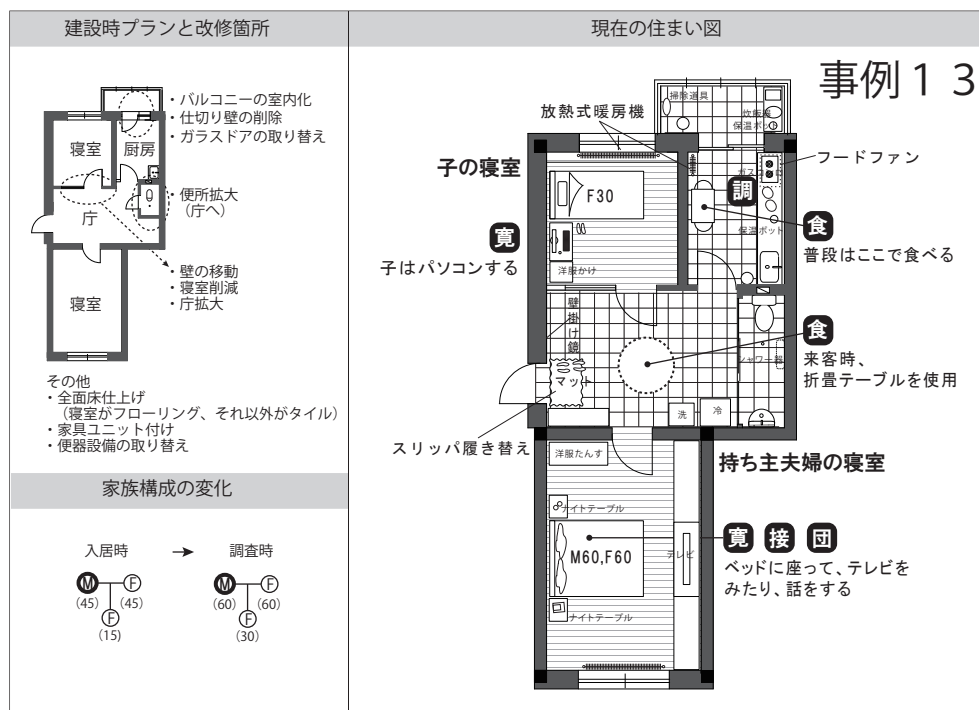


図 7-4-9 社宅分配における世帯構成の変化なし（事例 13）

(4) 二室一庁・世帯構成の変化あり（事例7, 8, 10, 11, 15, 16, 17, 18）

以下の住戸型二室一庁の8事例において、先の7事例は家族人数が減少した事例であり、最後の1事例は家族人数が増加した事例である。

〔事例〕夫70歳（所有者）、妻71歳

1996年、戻り居住として入居した1階の住戸である。社宅の払い下げをきっかけに、1998年所有権を購入した。夫婦の子供は、娘二人と息子1人の三人である。1996年入居時は娘二人が既に結婚し別居、夫婦と息子の合わせて三人で入居であった。その後、息子は2000年に結婚し、2005年まで同居していたが、新しい住居を購入し、社宅を出た。

室内の改修については、1996年入居時にガスコンロをバルコニーへ移動して、バルコニーの室内化と厨房化の工事を行なった。また、寝室には木製のフローリング、庁と厨房にはタイルを敷いた。改修に関する理由では、妻が「他の住戸のバルコニーのガスコンロ設置を見て、料理する時、室内に煙が少ないから改修した」と伺った。

住まい方については、息子の結婚前は夫婦同室で、主に南部屋を使い、息子は北部屋を使っていた。2000年息子の結婚によって、要する部屋を交換したが、2005年息子夫婦の別居によって、

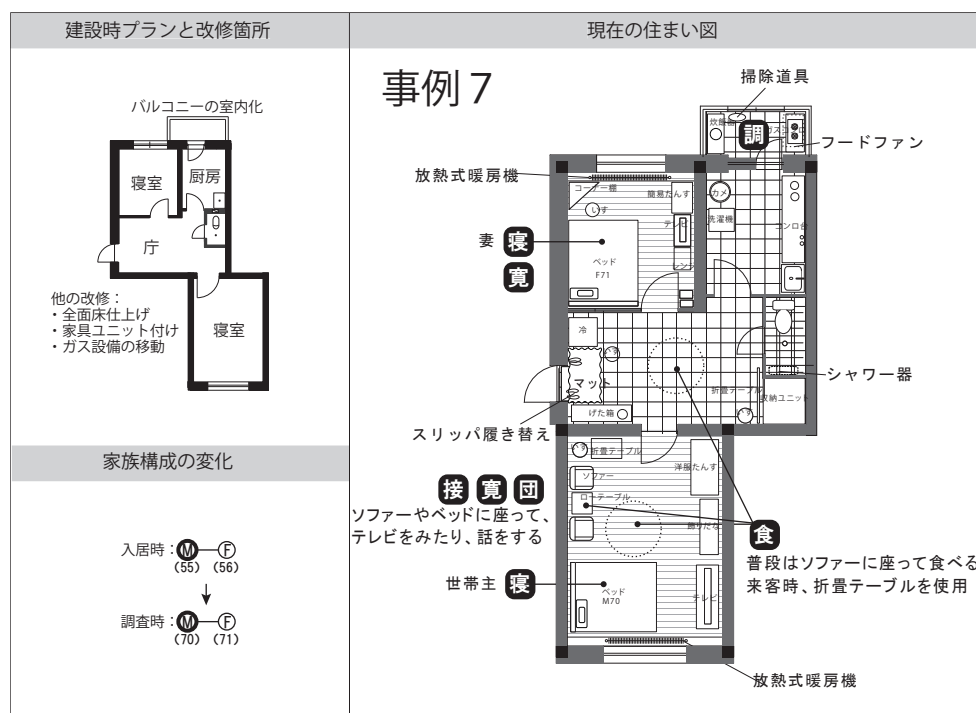


図 7-4-10 社宅分配における世帯構成の変化あり（事例7）

所有者夫婦がそれぞれの寝室を持つようになった。現在では、所有者が南部屋に就寝、妻が北部屋に就寝という別室就寝であるが、子供たち家族が帰ってくる時は、夫婦が南部屋に使い、子供たちが北側部屋を使う。食事では、夫婦の場合は、南部屋でソファに座って食べるが、人が多い時は、人数によって南部屋か庁のどちらで食事するかを決める。接客については、いつも南部屋に通して、ソファに座って会話する。家にいる時のくつろぎについては、所有者は南部屋でテレビを鑑賞し、妻はテレビを見たり、家事をしたりすることが多い。

団地内の半数ぐらいの住戸を知っているが、よく付き合っている住戸は少ないと話した。屋外活動については、夫婦とも外で活動している。所有者が花壇の周りで雑談したり、中国将棋をみたりするが、妻はトレーニング機器の所で軽く運動したり、住棟の通路側で出会う居住者と雑談したり、野菜を清掃したりする。

[事例8] 夫 47 歳（所有者）、妻 47 歳、息子 18 歳

1996 年に入居した戻り居住で、1 階の住戸である。1996 年の入居時は、所有者の父が戸籍上の戸主であり、4 人世帯で 2LDK が配給された。2005 年に現在の所有者の出資によって社宅の所有権を購入できたため、父が所有権を譲った。所有者の父が瀋陽機車車輛工場の退職員であり、所有者夫婦も同じ企業の従業員で

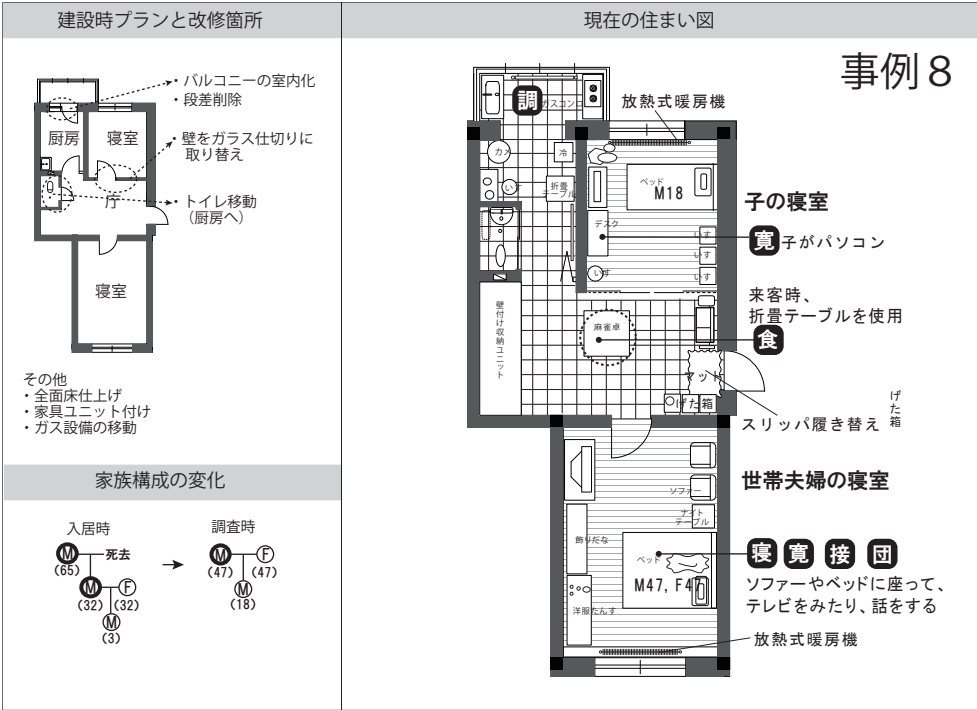


図 7-4-11 社宅分配における世帯構成の変化あり（事例8）

あったが、2005年にリストラによって解雇され、現在は所有者がアルバイト、妻が主婦である。子供は今は美容室でアルバイトしているが、正社員の仕事を探していると伺った。

住戸型の改修については、北部屋の半開放化、便所の移動、バルコニーの室内化・厨房化の工事を行なった。北部屋の改修では、庁と間の仕切り壁を取り外し、全面ガラスドアを取り替えることによって、部屋の空間が半開放となった。便所の改修については、元々便所の配置場所より、厨房側へと壁を作り直した。現在は、便所が庁という非私室空間から厨房へと再配置し、庁からみると便所の入口は目線範囲からなくなっている。

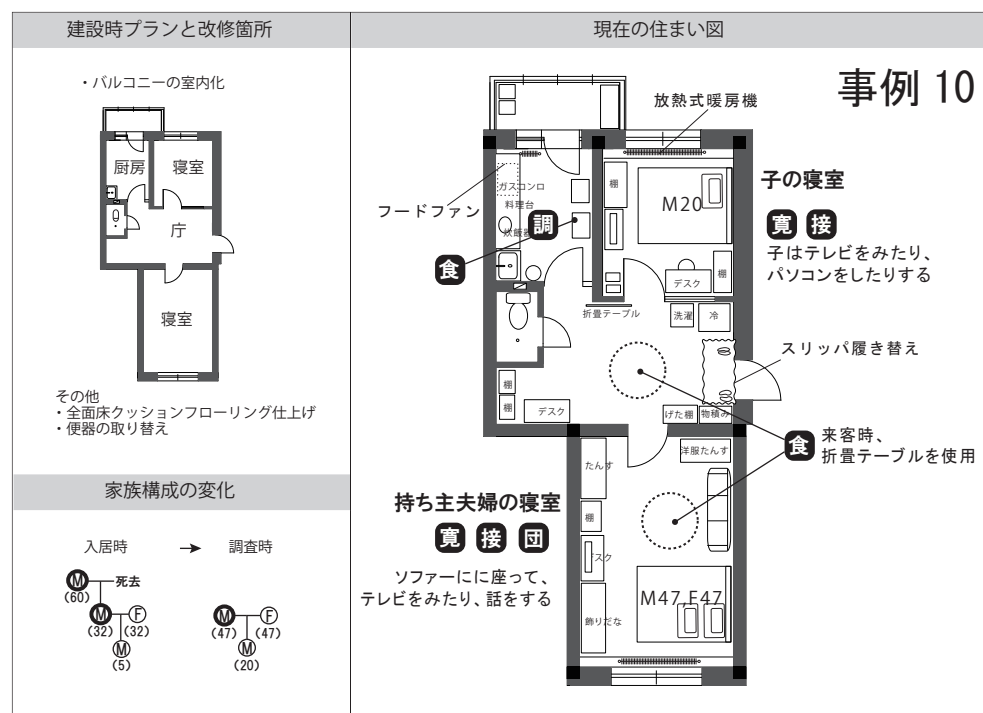
改修の理由は、元々便所のドアが庁に直面していて、便所という私的空間を客に露出することは恥ずかしさを感じることに、住居の風水では、住居の入口に入ってすぐ便所が見えるのはよくないことなどを配慮して改修を行なったと語った。バルコニーについて、ガス管と上下水道の再配置することによって、ガスコンロと流し台を厨房からバルコニーへと移動して、バルコニーを厨房として使用している。また、バルコニー入口両サイドの耐力壁を取り外して、バルコニーの室内側を一面ガラスドアを設置した。

住まい方については、夫婦が主に南部屋を使い、所有者の父と子供が主に北部屋を使う就寝分離であった。所有者の父親は入居の翌年に所有者の兄弟と同居するため、引っ越しした。食事については、子供は三食共アルバイト先の給食で済ませるが、普段の食事は寝室では行わず、厨房で折畳テーブルを開いて、いすに座って食べる。来客があり、人が多い時は、テーブルを庁に移動して、庁で食事を行なう。家でのくつろぎについては、夫婦が南部屋でテレビを鑑賞することが多い、子供は北部屋でパソコンを弄る。接客について、夫婦の客が来る場合、南部屋と通し、子の客が来た場合は北部屋を通すように、客の属性を見て、それぞれの部屋で接客を行なう。ただし、親戚以外の来訪客は、ほとんど麻雀の趣味を持つ麻雀友達であり、皆一緒に庁で麻雀をすることが多い。

団地内の他の住戸との交流については、過半数の住戸が知っているが、現在よく付き合っているのは以前の同僚と麻雀友達しかない。屋外活動では、家に居てつまらない時に、住棟の通路側に行き、そこに閑談している他の居住者とおしゃべりをする。

1996 年に戻り居住として入居した 2 階の住戸である。1996 年入居時には、所有者家族・所有者の父の三世代であったが、社宅分配システムでは、子は世帯人数に入っておらず、床面積の追加せずに二室一厅が供給された。2003 年に払い下げた。それから、2006 年所有者の父が亡くなったことによって、世帯人数が 4 人から 3 人となった。夫婦とも瀋陽機車車輛工場の従業員であったが、2004 年に解雇され、現在は所有者がアルバイト、妻が主婦、子供が大学生である。

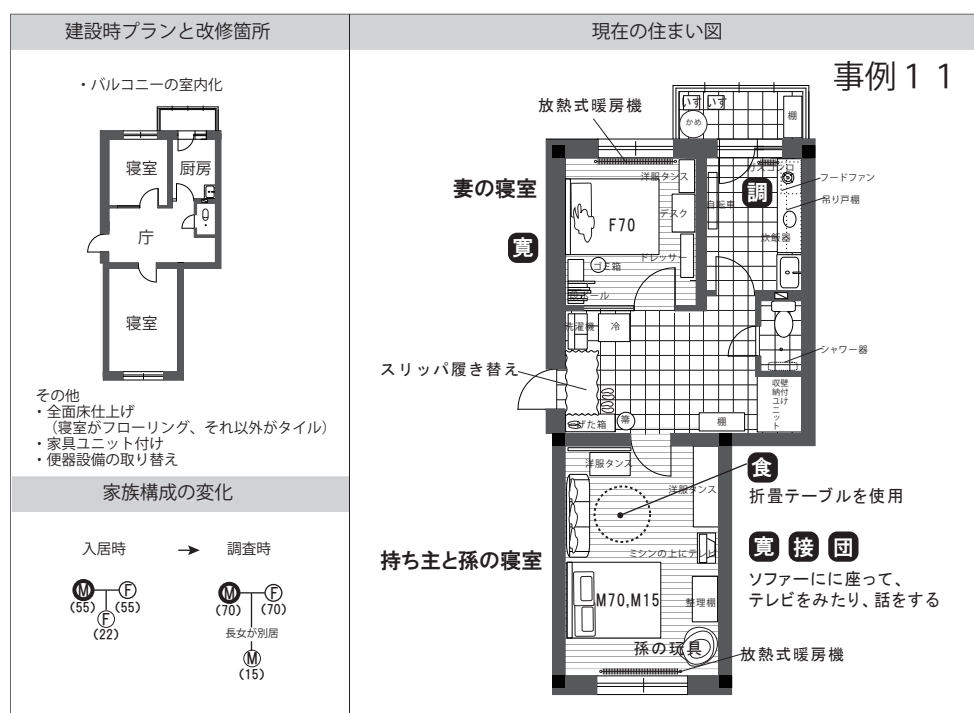
住まい方については、所有者の父が健在だった時は、所有者と同室就寝で北部屋、妻と子が南部屋を利用していた。所有者の父がなくなってからは、子を北部屋に住ませて、夫婦が同室就寝で南部屋を利用している。子は学校の寮を使っていて、休日しか在宅しないのため、普段の食事は、厨房で折畳テーブルを開いて、いすに座って食べる。子が帰宅した時や来客の時は、テーブルを庁や南寝室に移動して、食事を行なう。その時で庁か南寝室の



131

団地内の他の住戸との交流については、半数ぐらいの住戸を知っているが、良く付き合っているのは2、3世帯で、建替え前の近隣である。屋外活動については、妻が毎日家を出て、団地内で他の居住者と閑談するが、場所は特定していないで、自動車入口の北側の歩道で居ることが多いとのことだった。

1996 年に戻り居住として入居した 4 階の住戸である。夫婦とも瀋陽機車車輛工場の退職員であり、子供 4 人を持っているが、1996 年の社宅建替えられた時は、長男・次男とも結婚し別居、夫婦は末の娘と 3 人家族であった。当時の社宅分配システムに



132

よって二室一厅が分配され、面積の追加はしなかった。入居直後に娘が結婚し、夫婦と別居し、二人世帯になったが、2006 年ごろ娘の子(孫、M15)が通学のために夫婦と一緒に暮らすようになった。なお、孫の戸籍は娘夫婦と一緒にいるため、所有者夫婦の戸籍には入っていない。

改修については、間仕切り壁の改修によるプランの変更はないが、寝室と庁の木製フローリング、厨房・便所・バルコニータイルの床工事が行なわれた。

住まい方については、別室就寝、食寝同室が見られた。別室就寝では、夫婦はそれぞれの寝室で就寝し、孫は所有者と一緒に南部屋で就寝する。食寝同室では、食事は所有者の寝室である南部屋で行い、折りたたみテーブルを開いて、3人がソファやいすに座って食事する。来客時や人が多い時でも、ほとんど南部屋で接客や食事を行なうとのことだった。家でのくつろぎについては、昼間は夫婦が屋外にすることが多いので、家にいる時のくつろぎは、主に南寝室でテレビを鑑賞したり、ラジオを聞いたりすることが多い。

団地内の他住戸との交流については、団地内の住戸がほとんど知っているが、会った時に挨拶する程度だけで、お互いに行ったり来たりすることは少ない。よく付き合っているのは、同じ階段室の住戸と建替えられる前の近隣しかないと話した。屋外活動については、夫婦が毎日家を出て、団地内で他の居住者と交流し、所有者が中国将棋をしたり、妻が他の人と閑談したりしている。昼食はいったん家に戻って済ませた後、また外を出て屋外活動する。屋外活動は主に花壇の周りで行なうが、妻は自動車入口の北側の歩道や住棟の周りの歩道で他の居住者と閑談したり、野菜の清掃したり、漬け物の仕込みしたりすることもある。

将来の居住については、所有者からは、将来この住居を M15 の孫にあげるか、売りに出して、その金を子供に分配するかなどと悩んでいる。これは、現在市内の中古住宅の価格が年々上昇していて、売り出した後に価格が倍になったら、後悔するかもしれないからという理由である。

[事例 15]

5人世帯の事例 15 では、夫婦 (M56 所有者、F56) ・所有者の子夫婦 (M28、F26) ・所有者の母 (F83) で、1996 年に戻り居住として入居した 5 階の住戸である。社宅建替え後の入居時は、所有

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工事が



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。所有者は、将来的に母が亡くなれば、子夫婦を南側寝室に移し、部屋を交換する予定である。しかし将来、子夫婦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。

[事例16] 夫60歳、妻60歳（所有者）

二人世帯の事例16では、M60、F60（所有者）夫婦で、1996年に戻り居住として入居して6階に住む住戸である。この事例は、所有者は瀋陽機車車輛工場の退職員であり、2002年社宅の払い下げをきっかけで所有権を購入した。1996年入居時では、娘を入れて三人家族であったが、2002年娘が結婚し、別居した。

室内の改修については、壁に関する改修はないが、1996年の入居時にはバルコニーの室内化の工事を行い、2002年頃にガスコンロ設備をバルコニーへと移動して、バルコニーの厨房化の工事を

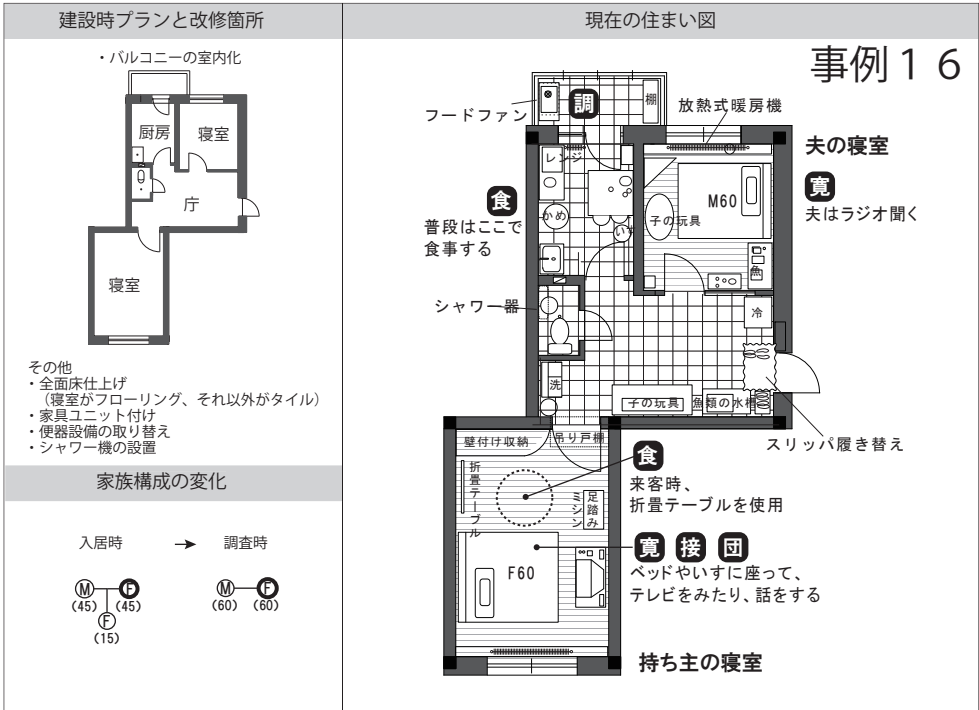


図 7-4-15 社宅分配における世帯構成の変化あり（事例16）

行なった。

住まい方については、娘の結婚前は、所有者夫婦が主に南部屋、子供が主に北部屋を使い、別居後は、夫婦が寝室を分けて使うようになり、所有者が南部屋で就寝、夫が北部屋で就寝する。なお、娘家族が帰ってきた時は、所有者夫婦は南部屋、娘家族は北部屋を使う。食事については、夫婦がいつも元々の厨房で食卓を置き、いすに座って食事する。来客時・人が多いときには、庁や南部屋で食事することが多い。家でのくつろぎについては、所有者は南部屋でベッドに横になってテレビを鑑賞、夫は、魚類や鳥を世話したり、ラジオで中国の伝統芸能であるな京劇を聞いたりする。

団地内の居住者との交流は少なく、よく付き合っている世帯もない。屋外活動については、夫は毎朝鳥かごを持って団地の付近にある百鳥公園へと散歩するが、所有者が家を出る頻度は一ヶ月1、2回程度である。

所有者からは、「自分が太っているため（体重約 100KG）、階段の昇降が非常に不便なので、屋外活動はあまりしない。将来、加齢にともない生活や階段がもっと不便になると思う。ちょうど娘夫婦が同じ瀋陽機車車輛工場の社宅地の西側の団地に住んでいて、2 階の住居で階段の昇降はここより便利だから、現在は娘夫婦との住居の交換を考えている」との話しを聞いた。

[事例 17]

二世帯の事例 17 では、M62（所有者）、F62 夫婦で、1996 年戻り居住として入居した 4 階の住戸である。夫婦とも瀋陽機車車輛工場の退職員で、2002 年の社宅払い下げをきっかけに、所有権を購入した。1996 年入居時は、子供（長男）を入れて三人家族であるため、二室一厅の住戸型が配給されたが、価格の追加によって同じ二室一厅ではあるが、一般の 52 m²二室一厅より床面積が広いタイプ(57 m²)を選択した。2008 年に子供が結婚し、いったんは家族構成が 3 人から 4 人になったが、2009 年子供夫婦が新しい住居を購入し、別居したことによって、所有者夫婦二人家族となった。

改修については、1996 年入居時にガスコンロをバルコニーへ移動して、バルコニーの室内化と厨房化の工事を行なった。2008 年に子供が結婚をきっかけに、便所を拡大して、シャワー室を設置した。便所の改修については、息子の結婚がきっかけであるが、主な理由は、シャワー使用後に便所を拭くのが大変であるこ

と、シャワーを使っていると他の人が便所を使えないことで、シャワー室を独立にさせて、より使いやすくするためである。改修後は使い心地がよくて、改修には満足していると語った。

住まい方については、世帯主夫婦がバルコニー付きの部屋、子供夫婦がその向かいの部屋を使っていたが、現在は、子供夫婦の部屋を空き部屋にして、客室として使っている。庁にソファや椅子が置かれ、接客は、主に庁でソファや椅子に座りながら会話する。食事については、夫婦2人の時は、いつも元々厨房だった所で食べるが、人が多い時は、テーブルを庁に移動し、ソファや椅子に座って食事をする。家でのくつろぎについては、夫婦はよくテレビを鑑賞したり、魚類の世話をしたりする。

団地内の住戸との付き合いについては、会っても挨拶せず、雑談など屋外活動はしないと伺った。よく付き合っている世帯は上下階に住む住戸である。妻からは、来客に庁が広くてよいと言われ、親戚や付き合っている住戸がよく織物や縫い物などを家に持ち込んで、庁で一緒に織ったり、縫ったりといった作業をする。

[事例 18] 夫 76 歳（所有者）、妻 76 歳

二人世帯の事例 18 では、M76（所有者）、F76 夫婦で、1996 年に戻り居住として入居した 1 階の住戸である。夫婦とも瀋陽機車車輛工場の退職員で、社宅払い下げをきっかけに、2005 年に所有権を購入した。1996 年の入居時には、所有者の父親と所有者

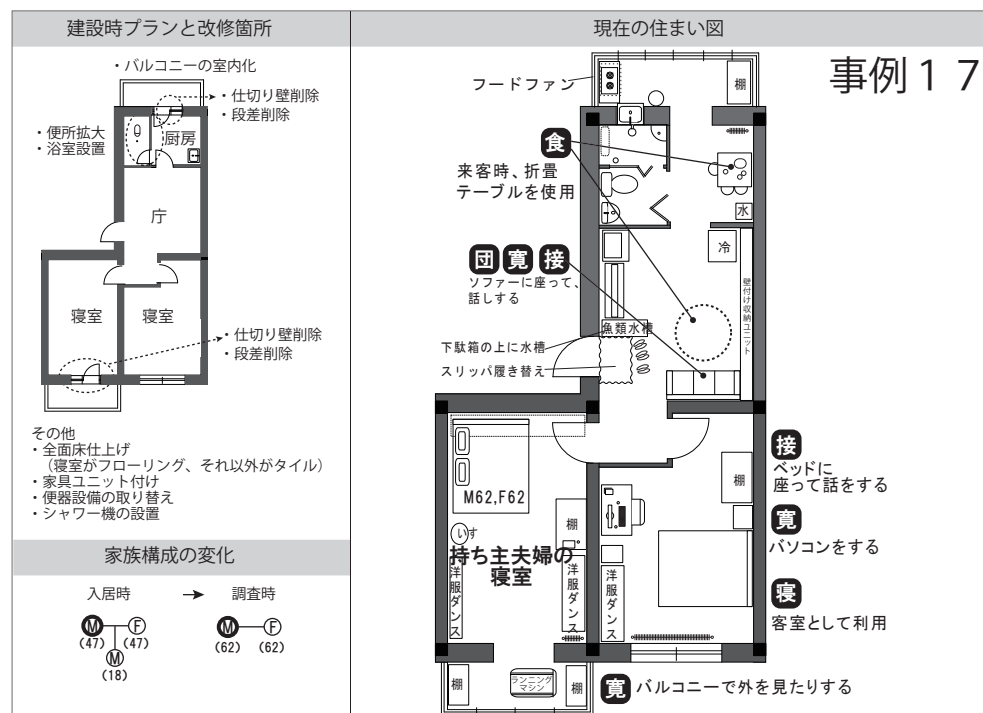


図 7-4-16 社宅分配における世帯構成の変化あり（事例 17）

夫婦と次女の4人家族であったが、1997年に次女が結婚し別居、2000年に父が亡くなり、家族人数は4人から夫婦二人となった。

室内の改修については、壁の改修がないが、ガスコンロをバルコニーへと移動して、バルコニーの室内化と厨房化の工事を行った。寝室に木製フローリング、庁・便所・バルコニーにタイルの床工事を行った。

住まい方については、次女の結婚前は、所有者と父が北部屋、妻と次女が南部屋を使っていた。結婚後は、所有者夫婦が同室就寝で南部屋、父が北部屋を使っていた。2000年に父が亡くなったから、夫婦が再び別室就寝をし、所有者が北部屋、妻が南部屋を使うようになった。子供たち家族が帰って来る時は、夫婦が同室就寝で北部屋を使い、南部屋を子供たちに使わせる。庁に大きな円卓といすが置かれ、食事はいつも庁で行なう。来客時は、庁でいすに座って会話するほか、親しい客ならば南部屋に通し、ソファに座って会話したりする。家でのくつろぎについては、夫婦がそれぞれの寝室でテレビを鑑賞する。

団地内の過半数の住戸を知っているが、よく付き合って、お互いに家を行ったり来たりする住戸はない。現在の集合住宅マンションは以前の平屋より付き合いがないとそう。屋外活動については、1階に住んでいるため、出入りがしやすく非常に便利と

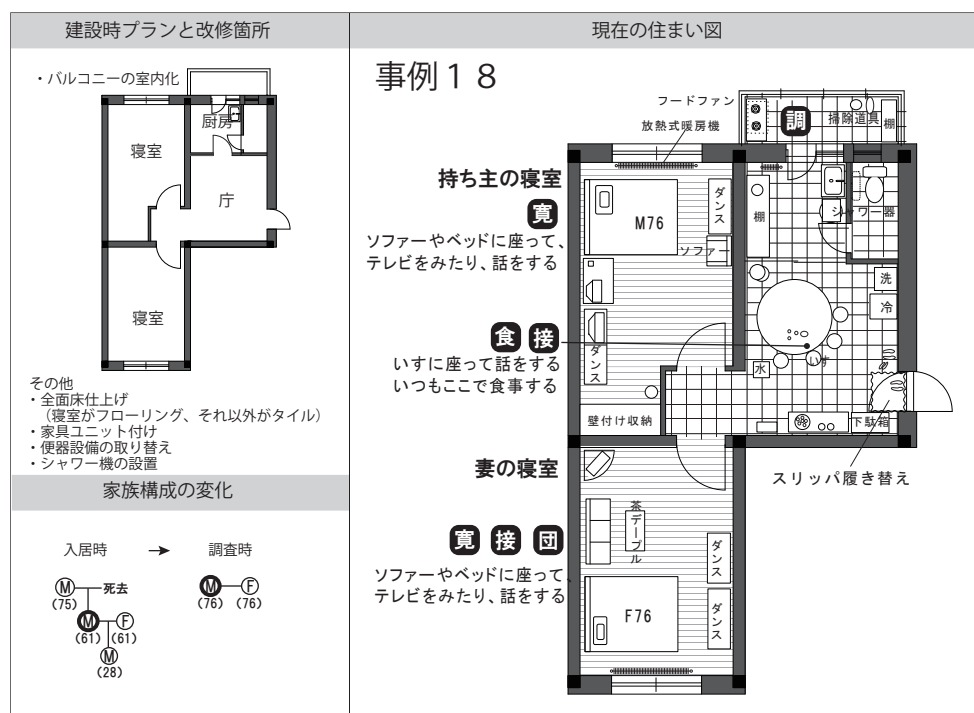


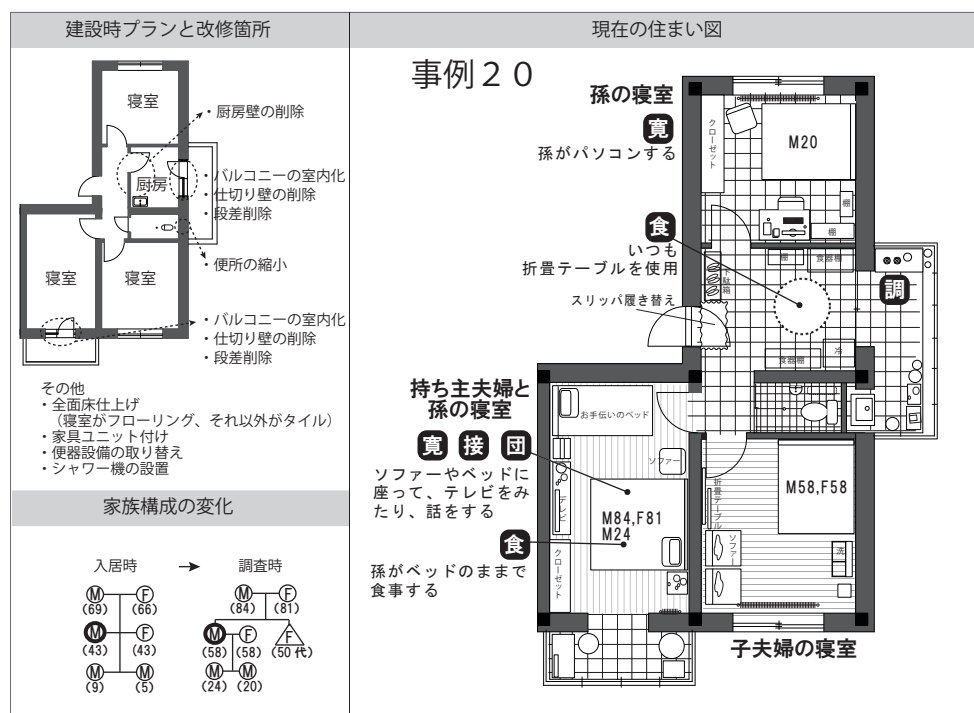
図 7-4-17 社宅分配における世帯構成の変化あり（事例 18）

(5) 三室・世帯構成の変化なし（事例 20）

1996 年に戻り居住として入居した 3 階の住戸である。家族構成は、M58（所有者）と F58 夫婦・M84、F81 所有者の親夫婦と、M24、M20 所有者の子供で、常住人口はこの 6 人である。また、長男が障害を持つ子供の介護や親夫婦の世話をするため、所有者の妹のうちの 1 人（53 歳または 50 歳）が時間帯交代のかたちで住み込んでいる。

住居の分配について、入居時の社宅分配システムによって、当時 14 歳未満の子は世帯員として計算されないが、子が二人の場合は世帯員一人として計算できるため、三室を配給された。入居価格の追加によって三室一庁が要求できるが、この事例では、追加なしの社宅分配のままの住戸である。

室内の改修については、入居時にコンロと流し台の設備の移動によってバルコニーの室内化と厨房化の工事を行なった。また、



139

便所の壁の付け直しで便所を縮小した。改修の理由は、元々食事スペースがなくて、それを確保するためにである。また、バルコニーの厨房空間を広げるために、便所の耐力壁を取り外して、流し台をその隙間に入れ込んだ。厨房の改修後では、バルコニーの厨房はコンロ台と流し台に一定な距離があると感じるが、特に問題はない。食事室をつくるために、何とか使いこなしている。しかし、便所の改修は、また規模が小さく、特に障害をもつ長男にとっては、使いづらさを感じるようである。さらに、現在、洗濯の下水は便所しか流せないなので、洗濯のたびに、洗濯機を便所へ運搬が必要である。将来の改修は便所を拡大して、洗濯機や風呂バスを設置する予定である。なお、現在の洗濯物は、バルコニーの流し台で妹が手で洗うが、大物の場合だけ、洗濯機を使用する。

住まい方をみると、所有者夫婦がバルコニーが付いていない方の南部屋を利用している。親夫婦と障害を持つ長男がバルコニーが付きの南部屋で同室就寝している。なお、家族の世話をする姉妹が親夫婦と同室を利用している。北部屋は次男が利用している。厨房がバルコニーへ移動されたため、元々の厨房は、主に食事室や通路・物置として使われている。食事する時、長男以外の家族全員は折りたたみテーブルを開いて、いすに座って食べる。長男は寝室のベッドの上に食事をする。家でのくつろぎでは、各寝室にて、所有者夫婦はテレビ鑑賞、親夫婦と姉妹・長男はテレビ鑑賞や閑談、次男はパソコンが主な時間の過ごし方である。接客では、各寝室に通しているが、親戚が集まる際は主に親夫婦の寝室を使用する。

団地内の居住者との交流については、団地内の住戸のほとんどを知っているが、よく付き合っているのは、以前の建替え前の近隣である。屋外活動について、親夫婦は昼間によく住棟の入口や花壇の周りの人が集まっている場所で他の居住者の閑談する。所有者夫婦は夕飯後に団地内や周りを散歩する。

所有者の父は、「現在の住まいは狭小であるが、将来的私たち(親夫婦)が亡くなれば、自然に改善する」と語った。

(6) 三室・世帯構成の変化あり (事例 19, 21)

[事例 19]

4人世帯の事例 19 では、M60 (所有者)、F60 夫婦と M30、F30 息子夫婦で、1996 年に戻り居住として入居した 2 階の住戸である。

入居時は、所有者夫婦・所有者の両親、息子の三世帯5人家族であり、社宅分配システムによって、三室が配給された。家族人数の変化について、所有者の両親が亡くなったことと子供の結婚によって、現在の家族人数は4人になった。所有者夫婦と親夫婦とも瀋陽機車車輛工場の退職員で、子供夫婦は機車工場以外の会社に勤めている。

室内の改修については、1996年、入居時にコンロと水回りの設備の移動によって、バルコニーの室内化と厨房化の工事を行った。また、便所の入口が寝室に向かっていて風水上好くないことから、入口の方向がバルコニーとなるように改修された。便所は厨房バルコニーを通すことが、遠くなったが、不便ではないと居住者は言う。2005年子供の結婚のために、室内をリフォームし、北部屋の間仕切り壁と厨房の間仕切り壁の取り外すによって、北部屋をオープン化された。元々北部屋の床フローリングが傷つきがあると床材に合わせるため、床もタイルに取り替えた。さらに、バルコニーと室内の間にある段差を削除して、床を平準化にすることによって、厨房とバルコニー、南部屋とバルコニーという異なる空間を連続させている。

住まい方をみると、社宅が建替えられた後、所有者の両親が現在の時はバルコニーの付いていない方の南部屋、所有者夫婦がバルコニーの付いている南部屋、子供が北部屋にそれぞれ就寝してい

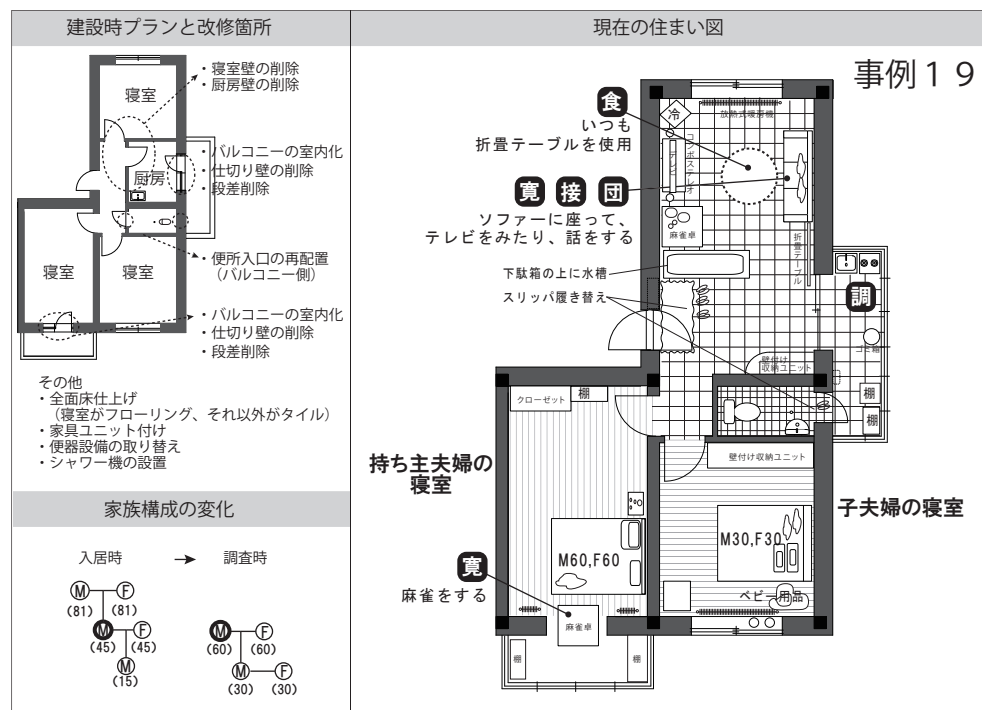


図 7-4-19 社宅分配における世帯構成の変化あり（事例 19）

た。食事する時は、元々の厨房空間が食事室として使われていた。接客では、各寝室へ通していた。

その後、所有者の両親が相次いで亡くなったが、この時には、所有者は寝室のリフォームなどせずに、子供を北部屋から南部屋へと移したのみで、その結果、空き部屋ができた。2005年に、子供の結婚をきっかけに室内のリフォームが行い、北部屋がオープン化されたが、大規模な水槽が置かれ、入口との間を仕切っている。現在は北部屋が庁と呼ばれ、リビングとして機能させ、食事・くつろぎ・家族の団欒・接客などで使われている。また、夫婦とも麻雀が趣味が持っていて、寝室にはそれぞれ麻雀卓が置かれている。暇な時に、近所の人を家に誘って家で麻雀する。

団地内の居住者との交流については、知っている住戸が少ない。良く付き合っているのは、隣の住棟に住んでいる建替え前の近隣世帯である。屋外活動について、団地内に楽しめる場所がないため、屋外活動はあまりしない。しかし、毎朝、付近の百鳥公園や団地内の緑地などで犬と散歩する。

[事例 21]

6人世帯の事例 21 では、所有者夫婦（M70 所有者、F70）・子供夫婦（M56、F56）・所有者の母（F90）・孫（子供夫婦の子で F24）という四世代で、1996 年戻り居住として入居した 6 階の住戸である。家族人数について、社宅が建替えられて入居する時は、所

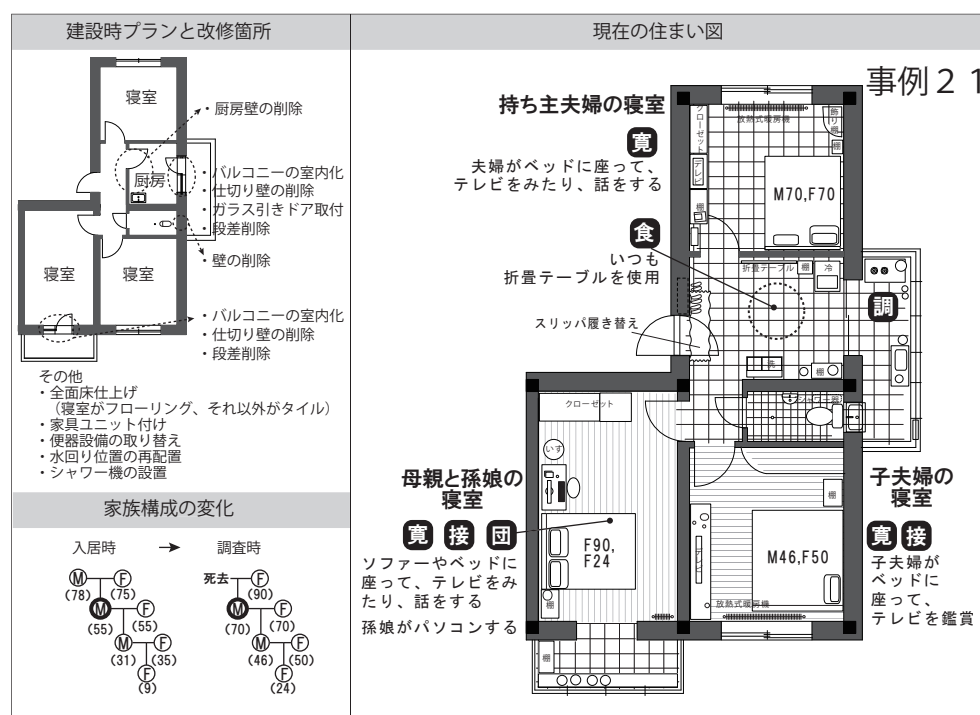


図 7-4-20 社宅分配における世帯構成の変化あり（事例 21）

有者の父が健在し、全部で7人家族であり、人数が減少した。現在、所有者夫婦と子供夫婦とも瀋陽機車車輛工場の退職員で年金生活をおくっている。孫は工場立病院の看護師である。

室内の改修について、1996年の入居時にコンロと水回りの設備の移動によって、バルコニーの室内化と厨房化の工事を行なった。また、厨房の間仕切り壁の取り外すによって、元々の厨房がオープン化され、庁と呼ばれている。庁の改修理由について、所有者は室内を大きく見えるためであると伺った。

住まい方をみると、所有者の父が健在の時は、所有者の親夫婦はバルコニーが付いている南部屋、所有者夫婦がバルコニーが付いてない南部屋、子供夫婦と孫娘が北部屋で、世帯別でそれぞれ就寝していた。入居してから間もなく、家庭事情のため、所有者夫婦と子供夫婦家族と寝室の交換が行なった。その際に、南部屋だけのリフォームされ、壁つけクローゼット工事が行なった。2000年、所有者の父が亡くなり、孫娘が曾祖母（所有者の母）と同室就寝することになった。現在は、所有者夫婦の同室就寝、子供夫婦の同室就寝・所有者の母と孫娘の同室就寝という家族の寝方になっている。食事の時は、いつも改修された庁で折りたたみテーブルを開いて、家族全員がテーブルを囲って、いすに座って食事する。また、現在の庁では、主に食事室や厨房へ行く通路として使われていて、冷蔵庫や洗濯機、食器棚なども置かれている。家でのくつろぎについて、所有者夫婦が寝室でラジオを聞いたり、母の寝室で母と話したり、掃除や料理をしたりすることが多い。所有者の母は、いつもベッドに横になったり、寝室に付いているバルコニー立ち、外を望んだりする。孫娘はパソコンが主な時間の過ごし方であるが、子供夫婦は寝室でテレビを鑑賞、掃除や洗濯などの家事をする。接客では庁を使用せず、各部屋へ通しているが、親戚が集まる際や家族全員の団欒は主にバルコニーが付いている部屋を使用する。これは、床面積が他の部屋より大きいことが理由であるが、所有者の母を家族の第一中心人物として尊敬や親孝行していることもある。

所有者は、室内の改修について、庁が開放感がある、使いやすいと評価した。それから、居住階は6階ということで、階段の昇降が不便、多世代の同居が不便のために、住居を住み替えると聞かれた。住み替えるでは、現在の住居を中古住宅として売り出して、1DKや2DKのより小さいな中古住宅を二軒で購入して、子供

夫婦家族と分かれて住むようになると伺った。なお、新しい住居は1階であるのが購入の条件である。

団地内の居住者との交流については、過半数の住戸を知っている住戸が、良く付き合っているのは隣の住棟に住んでいる建替え前の近隣世帯である。屋外活動について、所有者夫婦がよく団地内で散歩したり、出会った他の居住者と閑談したりする。

(7) 三室一厅・世帯構成の変化あり（事例 22, 23）

[事例 22]

4人世帯の事例 22 では、M60（所有者）・F60 夫婦と M29・F29 子供夫婦で、1996 年に戻り居住として入居した1階の住戸である。世帯構成の変化について、入居時は所有者の母が健在していたが、母の亡くなり子供結婚によって、三世代から二世代になった。同時の社宅分配システムによって、2DK が配給されたが、この事例では、入居価格の追加で 3LDK に変更した住戸である。所有者夫婦とも瀋陽機車車輛工場の従業員であり、所有者は工場の守衛で、妻は工場立病院の漢方医である。また、子供夫婦では、息子が瀋陽機車車輛工場の従業員で、息子の嫁が家庭主婦である。

室内の改修について、1996 年の入居時にバルコニーの室内化と厨房化の工事を行なった。厨房がバルコニーにして、特に不便の感じがなく、料理の煙がよく外へ出していると伺った。それから、2005 年子供が結婚することをきっかけ、北部屋と庁の間の

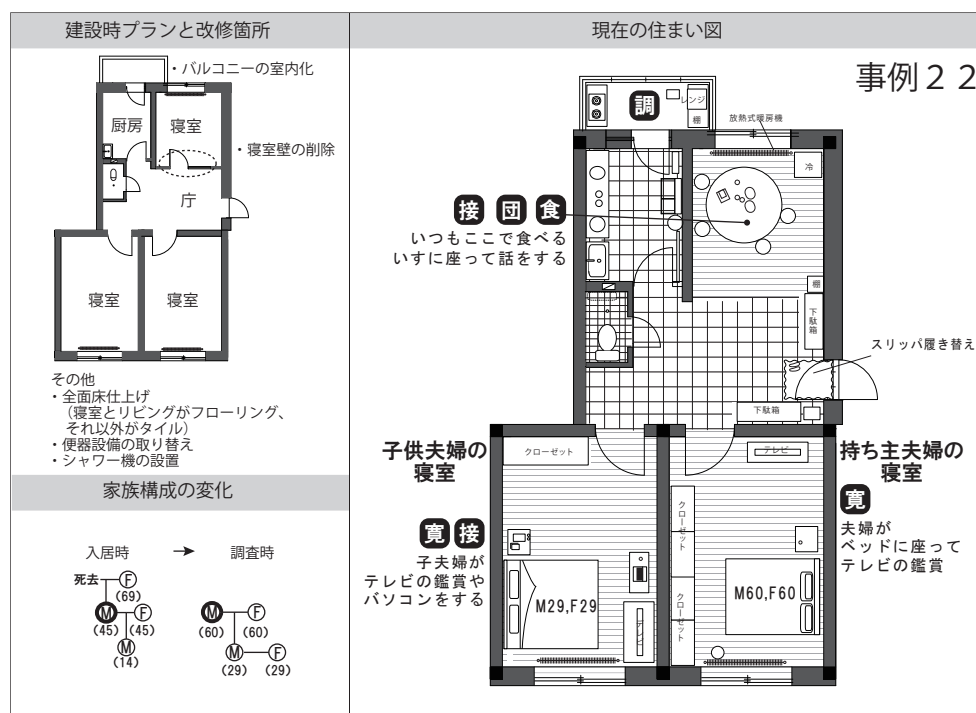


図 7-4-21 社宅分配における世帯構成の変化あり（事例 22）

仕切り壁を取り外して、寝室の削除によって庁を拡大した。

住まい方をみると、所有者の母が健在の時は子供が北部屋、所有者夫婦と母が南側の2つの部屋でそれぞれ就寝していた。2000年、母が亡くなってから、所有者夫婦が母の寝室へ移し、子供が南部屋を利用することになった。北部屋は長い間に物の収納だけの空き部屋となっていたが、子供が結婚する前に仕切り壁の削除によって、庁としてリフォームされた。家でのくつろぎは、それぞれの寝室でテレビを鑑賞することが主な時間の過ごし方である。現在、食事と接客は主に庁で行なっている。なお、親戚や親しい友の場合は寝室でベッドに座りながら会話する。

団地内の居住者との交流については、半数の住戸を知っている住戸が、良く付き合っているのが少ない、屋外活動もあまりしないと伺った。

[事例 23] 夫 66 歳（所有者）、妻 66 歳

二世帯の事例 23 では、M66（所有者）と F66 の夫婦で、1996 年に戻り居住として入居した 3 階の住戸である。所有者夫婦とも瀋陽機車車輛工場の従業員で、現在は退職している。

1996 年入居時は所有者の両親夫婦、所有者夫婦と子供（長男・次男）二人で三世帯であった。社宅分配システムによって、社宅プランのうち最も広い 76 m²の三室一庁を配分された。現在では、所有者の両親の逝去と子供たちの結婚に伴う別居によって、世帯

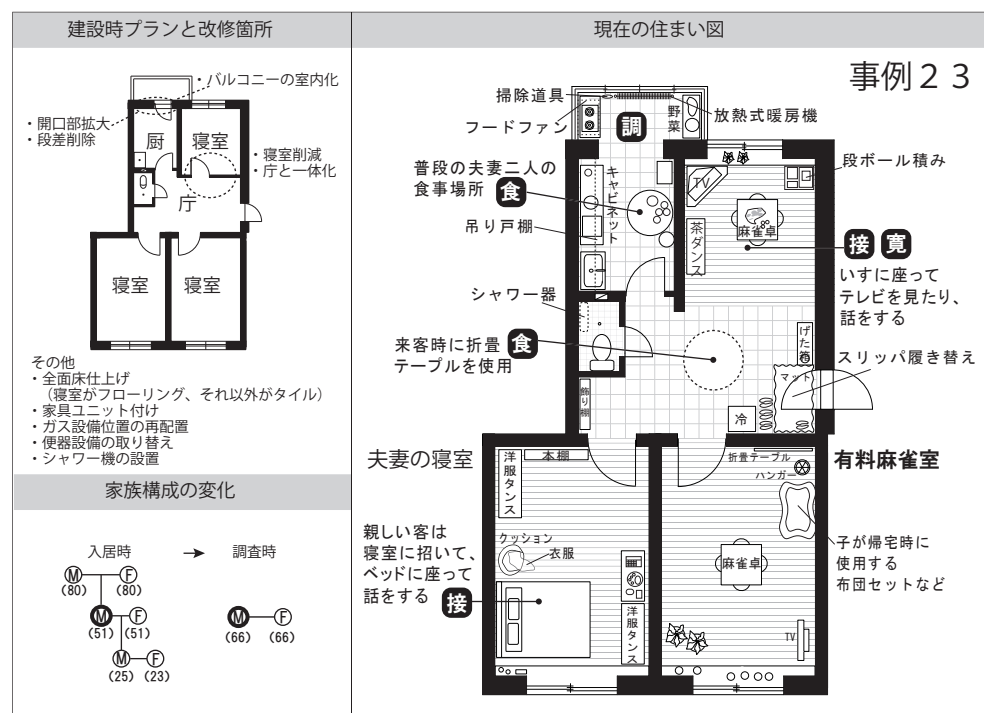


図 7-4-17 社宅分配における世帯構成の変化あり（事例 23）

人数が6人から2人に減少した。所有者夫婦とも瀋陽機車車輛工場の従業員で、現在は退職している。

室内の改修について、入居してから間もなく、親夫婦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婦との死別から気分転換をはかることが主な要因である。

住まい方をみると、両親が健在の時は北側寝室、所有者と子供2人が南側の2つの寝室にそれぞれ就寝していた。両親が亡くなったから2005年までに、子供が南寝室を使用していた。その後、子供がいずれも結婚し、別居したため、世帯構成が所有者夫婦となって、子供の南寝室が空き部屋となった。現在、夫婦は同室で就寝しており、子供家族は帰省時に空き部屋を使用している。

住居内でのくつろぎでは、夫婦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、夫婦のみの場合、厨房の食卓を使用しているが、来客があると、折りたた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非私室空間である庁か私的空間である寝室かを使い分けている。

また、庁と南部屋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。

以上の社宅分配システムにより供給された事例の共通点や特徴を以下のようにまとめる。

世帯の目上の人を中心として尊敬や親孝行することがある。また、世帯員の結婚をきっかけでリフォームされることが多い。接客では、親しい人の場合は寝室へ通し、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非私室空間である庁か私的空間である寝室かを使い分けている。

7-4-2 中古住宅購入と世帯構成の変化

(1) 一室一厅・世帯構成の変化なし（事例 3）

二人世帯事例 3 では、F37（所有者）と M13（長男）で、2004 年に中古住宅の購入によって入居した 6 階の住戸である。所有者の離婚を機に、この住居は、当時、同じような立地や間取り・床面積の中古住宅の中で、最も価格の安い 14 万元台であったため購入された。所有者は無職で、子供は小学生である。

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。入居時にコンロと流し台設備をバルコニーへ移動し、バルコニーを厨房化して工事が行なわれ、庁と厨房を連続させた。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。いずれも室内空間をより広く使うための改修である。

現在までに世帯人数の変化はないが、入居当時、子供が 6 歳であったため、母である所有者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、所有者と別室就寝するようになった。住戸型の部屋数が足りないため、子供は住戸の出入口のすぐ近くにシングルベッドを置き就寝している。食事については、いつも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。来客時の食事は別の折畳み式のテーブルを用い、子供のベッドといすに座りながら食事をする。住居内のくつろぎは、所有者は寝

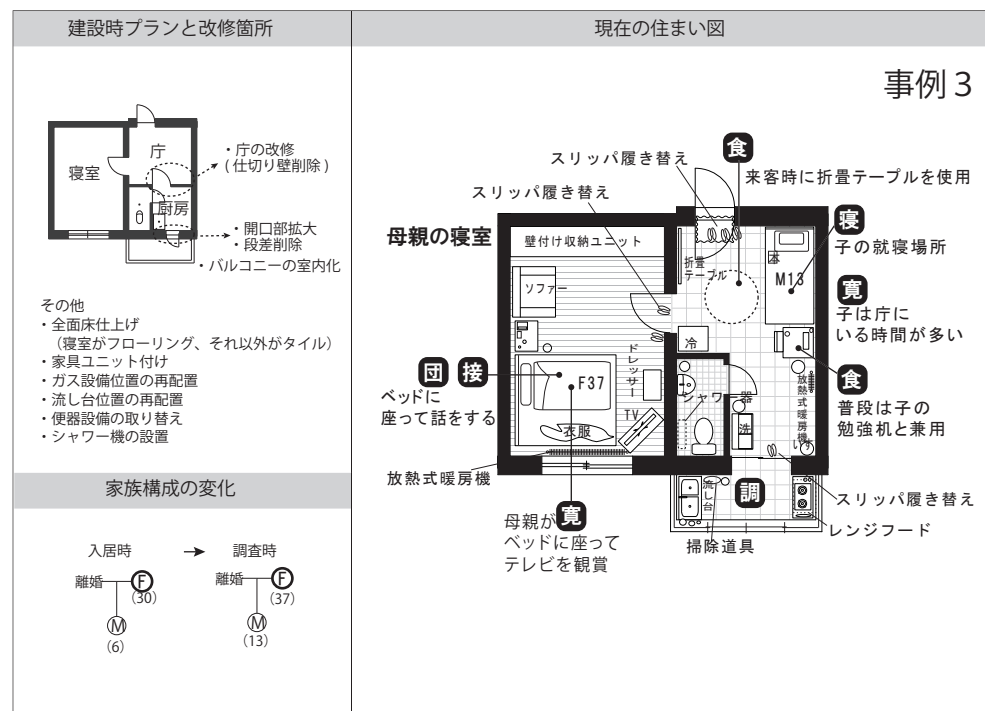
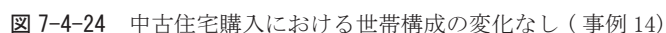


図 7-4-23 中古住宅購入における世帯構成の変化なし（事例 3）

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。

五人世帯の事例 14 では、M36（所有者）・F36 夫婦、M60・F60 所有者の両親、F9 子供（長女）の三世代で、2008 年に中古住宅の購入によって入居した 3 階の住戸である。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、2008年に中古住宅として26万元台で購入、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。

室内の改修については、入居前からバルコニーが既に室内化で厨房として利用されていた。入居後はしばらくそのまま使っていて、2010年に居住者によるリフォーム工事が行なった。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耐力壁を取払い、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、より庁空間を拡張した。さらに、北部屋と庁の間の間仕切り壁をガラス壁化し、庁に自然光を入れ、元の圧迫感が解消させた。しかし、改修としての目的は達成したが、実際の使用では、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と伺った。

住まい方については、所有者の両親と子供が南部屋、所有者夫婦が北部屋を利用している。食事は、交代して商売をしているため、5人で揃えることが少ないので、いつも厨房で厨房キャビネットの前にいすを座って食べる。来客時は、折りたたみテーブルを庁で開いていすに座って食事する。住居内でのくつろぎは、主にベッドに横になってテレビを鑑賞し、子供は北部屋で勉強したり、遊んだりする。接客と家族団欒は、全員が南部屋に集まり、ベッドに座りながら、テレビを見たり会話をする。

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、夫婦の寝室(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。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。

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。

7-5 住戸属性によるお住まい方の分析

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、具体的な生活実態による本質的な課題を理解するため、戻り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、世帯構成の変化を(1)変化なし、(2)縮小、(3)拡大の3つの条件で各調査事例における居住形態および居住者へのヒアリングの内容を詳細に分析する。

訪問調査事例における世帯構成の変化を表5-1で示す。世帯構成の変化がないものが10事例で、縮小したものが12事例、拡大したものが1事例である。

縮小の理由は、[事例10][事例18][事例21]では人が亡くなったため、[事例15]は結婚によって子が別居したためである。

ここでは、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[事例17]、および世帯人数が最も減少した[事例22]と、中古住宅として新規購入した非戻り居住世帯が2事例[事例4][事例18]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。

7-5-1 社宅分配世帯における世帯拡大と縮小

二室一厅の[事例17]では、5人世帯であり、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、息子夫婦を南側寝室に移し、部屋を交換する予定である。しかし将来、息子夫婦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。

三室一厅の[事例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歳の高齢夫婦である。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。

7-5-2 中古購入世帯における多人数と少人数

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。仕事場に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人当りの居住面積は8.77㎡と狭小である。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所有者が考えている。現在は狭いが、両親がいなくなった時によくなると夫からうかがった。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。

また、片母親と息子の中古購入の事例では、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、将来的に課題となると予想される。

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、[事例 17]のような世帯人数の増加による居室不足が生じた事例がある一方で、空き部屋を抱える[事例 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[事例 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[事例 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は捉えられておらず、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。

7-6 居住実態と住まい方における現状と課題

以上、中国の都市住宅制度改革を機として建替えられた瀋陽市の機車車輛工場社宅における居住実態と住環境の現状を調査した。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のプランニング・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 年入居当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) 中古住宅では、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。
- (4) 住戸型改修の中で、最も多く改修された「庁」において、寝室の削除や便所の移動などによって、共用空間を拡張させる居住者要求がみられた。便所の改修では、風水上の理由から便所の入口を住宅入口に対面しないような居住者要求が明らかになった。
- (5) 住戸型改修における全ての住戸がバルコニーを厨房化したこと、それに関連する流し台の移動による耐力壁の削除したことなどから建築違法行為が発生した。一方、これらの違法行為からは、現在の住環境において厨房の配置が不適切であるという問題点が指摘できる。これは、厨房について、排気をよくするために外側に配置することが求められているという居住者の住要求が読み取れる。
- (6) 団地内の居住者間の交流については、団地の居住者は瀋陽機車車輛工場の従業員や定年者が多く、同一企業の同僚であるため、互いに顔見知りであることが多いが、積極的なコミュニケーションは行われていないことが明らかとなった。

7-7 第6章との関係からみた社宅の課題

(1) 住宅の住まい方における課題

第6章では、入居してから住戸の世帯構成が変化しており、現在の住戸型と社宅分配時とは異なっていることが明らかにした。これに対して、第7章は、居住者が自ら改善できる範囲内での改修を行っていることを明らかにしていく。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る。

第6章で述べたバルコニーに置かれた物の中で最も多いガスコンロに対して、第7章では、バルコニーの厨房化という改修が全ての調査事例にあったことが明らかとなった。また、第6章では居室利用においての食事・団欒・接客は庁を利用している回答が

過半数であることを述べるのに対して、第7章では、庁という共用空間の拡張された改修が多いことについて説明する。これらの改修を通して、居住者が調理空間と共用空間への要望についても記す。

第6章では、居住者の将来の定住意向において、定住意向がある世帯が全体の6割、定住意向がない世帯は2割を占めたことが明らかにした。第7章では、居住面積が狭小している住戸において、住み替えたいと考えているが、中低所得世帯のために経済力によって実現できないことを明らかにする。

(2) 団地のコミュニティにおける課題

第6章では、居住世帯の7割以上が建替え前の戻り居住であるが、居住者間の交流では、合うときだけ挨拶程度で満足したことが明らかにした。第7章では、居住者同士は知り合いであるものの、積極的なコミュニケーションが行われていないことを明らかにする。成熟したコミュニティ環境を持っている社宅団地では、居住者間の交流が薄いことが読み取れる。

第6章では、団地活動への希望について、居住者が高齢者向けの住民活動に参加する意欲を持つことを明らかにした。第7章では、調査居住者の中で、60歳以上の高齢者が過半数を占めて、高齢者は、1日中ほとんどの時間在宅し、買い物の時だけした住宅を出ない事例があることを明らかにする。ここから、団地の人口が高齢化していることが伺え、高齢者活動の要望を含めて、高齢者に対応した居住環境整備も求められることを明らかになる。また、第6章で述べた団地内の物理的環境や治安・清掃などの日常維持管理に関わる問題に対する不満と第7章で述べた居住者が屋外への活動が少ない問題には関連があると考えられる。

第8章 社宅における今日的課題とその提案

第7章までには、中国社宅の形成及び変遷過程を整理した上で、瀋陽機車車輛工場の社宅整備を事例として住宅制度改革によって更新された社宅における居住実態と住環境の課題を検討した。本章では、今日の既存社宅における諸課題をまとめて、居住環境の改善とより良い都市型集合住宅団地の形成に向けて提言することを目的としている。

50年間という住宅使用年限に達していない、個人所有となった社宅団地では、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⁶⁾。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。

8-1 都市住宅制度改革による更新された社宅の現状

8-1-1 更新された社宅の規模

都市住宅制度改革は1994年から全国において実施された。1995年2月に政府安居プロジェクトという一人当たり居住面積が4平方メートル未満の住宅困難世帯の解決策として実施され、主に社宅更新に対応する住宅建設供給政策が試験都市において実施された。1995年に全国の安居プロジェクトによって建替えられた社宅は約818万平方メートル、6.2万戸住宅困難世帯に住宅供給ができた。その中で、試験都市であった瀋陽は、当年度の施工面積は全国の2%で、15.3万平方メートル、更新された住宅は全国の約4%で、2,500戸であった。研究対象である瀋陽機車車輛工場の社宅整備において、1995年に更新された社区住区は1995年に建替えられ、施工面積は5.5万平方メートルであり、全国の1%、瀋陽の36%を占めており、建設された住宅は865戸で、全国の約1.4%、瀋陽の34%である。

8-1-2 大規模な改修や再整備の可否

中国の住宅では、日本のような独立した戸建て住宅ではなく、幾つかの集合住宅から構成される大規模な住宅団地であり、その大半は元々企業が所有していた社宅住区である。

現在の中国では、住宅制度改革までの社宅の実物配給から市場化供給に切り替わり、政府は基本的に以前の福祉的な住宅の供給と整備を放棄している。その結果、既存の社宅住区の品質が低下

しつつあっても、エレベーターの設置および大規模な建替えおよび昇降設備の設置が現実的に難しいと言われている。そのため、社宅住区において、将来いかに住環境の改善や、安心安全な住宅団地として再構築ができるかの具体的方策が求められている。

中国の住宅ラッシュに伴い、既存社宅は、近年に開発された住宅と比べ居住環境の差異が大きい。特に 2000 年代から新規住宅団地の居住環境の整備が日々向上している中、建替えられてからわずか 20 年の短い間にもかかわらず、住環境における問題が少なからず顕在化している。

8-1-3 社宅及び都市居住の変化

都市居住では、図 8-1-1 のように、50 年代の「住」を目標とした厨房やトイレを共有する社宅で、70 年代には、住戸ごとに寝室付き、住宅には就寝機能が重視していた。80 年代から廊下や通路機能の庁型住戸型が現れ、90 年代になると、就寝と起居との分離が重視された。2003 年には、100 m² 以上の大住戸型と

表 8-1-1 住宅機能と住戸型の変化

主な年代	重視された機能	住戸型など
50 年代	1 人に 1 ベッド	厨房・トイレの共用
60～70 年代	睡眠機能	一寝室・二寝室
80 年代	庁型	廊下・通路
90 年代	起居型	就寝と起居分離
1998 年以降	社宅の撤廃	住戸型多様化
2003 年以降	非私室空間拡大	大規模住戸型
2006 年以降	90 m ² /70 m ²	中小規模

2006 年以降の価格適切な中小住戸型へと転換してきた。

8-2 都市住宅制度改革による更新された社宅の課題

8-2-1 住宅取得における課題

(1) 戻り居住では、1996 年に入居時の住宅分配システムが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。

(2) 一方、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、社会の一定な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。

8-2-2 社宅住区の物理的環境における課題

(1) 住戸内の物理的環境について、都市住宅制度改革の初期における住宅建設上のプランニング・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) 団地の物理的環境について、現在は高齢社会の進行のため、社宅世帯の高齢者が見られて、社宅住区は高齢者に対応する環境に整っていないのが事実である。また、7階建て建物にエレベーターが設置されていないことが高齢者を含む、居住者の階段昇降の不便が生じている。

8-2-3 維持管理とコミュニティにおける課題

維持管理について、団地内の治安・清掃などの問題に対しては不満がみられ、日常的な維持管理の強化が求められている。ここでは、払い下げられた社宅と一般分譲住宅との所有形態における差が生じていないが、分譲住宅のようなしっかりとした管理会社や十分な共益費を設定していないため、共用空間の環境維持において分譲住宅との格差が生じている。

しかしながら、居住者世帯は低所得者であり、現在でも社宅という概念が根強く、分譲住宅のような高い共益費の設定が困難である。そのため、居住者が共用空間の環境維持に積極的に関わられるように、維持管理の主体として居住者の責任感を養うことが必要である。

(2) コミュニティについて、社宅の居住者の多くは居住歴が長い戻り居住世帯であり、世帯の高齢化が進んできており、住民活動室や高齢者に対応した居住環境整備も求められ、高齢者活動を含め、住民娯楽活動に参加する意欲がみられた。

8-2-4 定住意向に関する課題

社宅分配や中古購入の入居時の世帯属性による定住意向の差異は小さいが、団地利用の満足度において、定住意向の有無による差異が明らかとなった。定住意向と満足度の高さが比例の関係にあるといえる。また、定住意向のない世帯は、半数近くが3年以内の住み替え計画や意向があり、今後、団地住戸の入れ替わりが頻繁に発生する可能性が指摘できる。

8-3 居住環境の改善への提言

以上の社宅に抱える課題を考察したように、都市住宅制度改革の当初は、中国の建築知識や技術が先進的なものではなかったため、更新された社宅を建築計画学上からみると、短い開発年数に対して居住環境における問題が少なからず顕在化している。これからの安心安全な居住環境の実現へ向けて、どのように扱うかが今日の中国の都市開発において重要な課題となっている。次に、改善策として短期的と長期的において提言する。

8-3-1 短期的改善策

(1) 社宅住区内での住み替え

社宅時代では、居住問題が生じる場合、企業が住居の調整を行ってきたが、都市住宅制度改革により社宅が企業から離れ、居住者が自ら住宅マネジメントを行わざるを得なくなっている。上記のように、住棟の物理的環境が抜本的な改修が困難の中でソフト的な解決が一つの対応方法である。そこで、ソフト的な改善方法については、社宅住区内での住み替えが短期的に居住環境への改善が効果がもたらす。

社宅住区では、複数の団地から構成され、その中で、公共施設が完備したことによって、生活環境が整備されている。そのため、居住環境の差異は「住宅単体」と「団地ごと」に留まらず、「住区」も全体に及んでいる。すなわち、居住環境の改善には、社宅団地ごとに限らず、社宅住区全体で推進することを提言する。

また、社宅住区は一つのコミュニティとして捉えることができる。その多くの居住者が20年以上前からこの地域に暮らしてきたため、社宅地では良好なコミュニティ環境を持っているといえる。

しかし、現在では、居住者自らが住まいを変えろというマネジメントは、主に住居の売買によるケースが多い。社宅住区のコミュニティ環境や生活環境をよく利用して、住戸間の相互の住宅交換によって、各世帯の居住要求を実現できる。

例えば、イメージ図 8-1 のような、同じ団地内での高層と低層との居住階の住み替え、三室一庁と一室一庁との広さの住み替え、社宅住区内での学校に近寄りや病院に近寄りなどの住み替えが考えられる。

(2) 住宅マネジメントの主体

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、従来の社区住区の居住者は、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、社宅が個人所有住宅へ転換される前は、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、住み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。

なお、住宅マネジメントの手続き上における法律・物権法・金銭的な管理が必要だと考えられる。互いに住宅交換の際に、個人情報あるいは世帯情報の顕密性が推奨できたため、住宅マネジメントを行う際に、個人情報が漏洩・流出しないようにしっかり保護する必要がある。

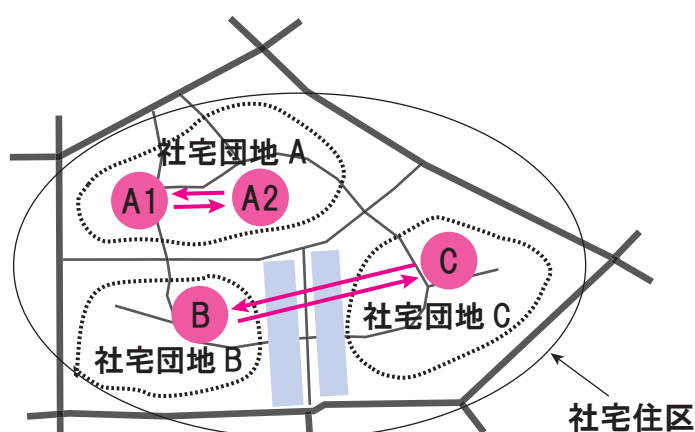


図 8-2-1 住戸間における住み替えのイメージ

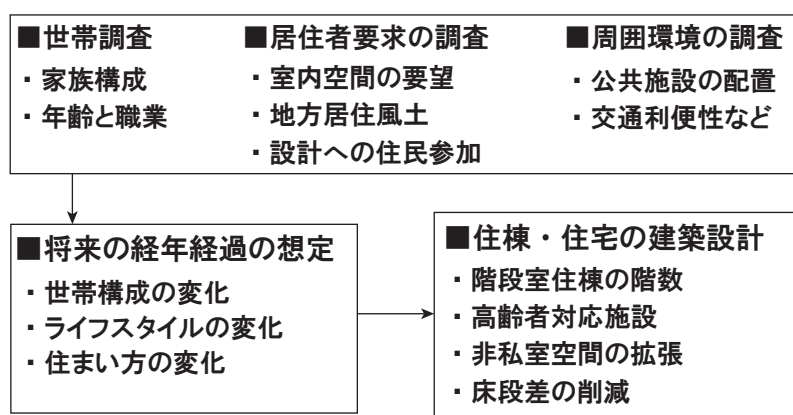


図 8-2-2 建築計画設計のステップ

8-2-2 長期的改善策

(1) 住宅の計画設計

1995年に更新された社宅団地には、開発年数の短さに関連して居住環境における問題が少なからず顕在化していることは、当初の建築知識や技術に作用するほかに、大規模かつ急速な更新において、企画・計画の段階にかかる時間が十分ではなかったと考えられる。そこで、住宅の計画設計について、まず図8-2のようなしっかり事前調査に十分な時間をかけて、次に将来の経年経過を想定し、最後は住棟・住宅の建築設計を行うというステップを提言する。

更新される前には、世帯構成、年齢性別職業、居住者要求、個室機能、地域風土、世帯居住の習慣などの調査をするとともに、敷地周囲の環境について、現在及び将来的に整備予定の公共施設、形成する交通性などの都市計画に関する調査を行う必要がある。

次に、多様な世帯構成やライフスタイルの変化による住まい方の変化に応じて、将来的五年、十年、二十年、三十年など、必要に応じて住まい方の変化を想定し、計画プランの下で柔軟な住宅設計が必要である。また、国際的な良い住宅設計事例を参照し、中国の国情や世帯の高齢化などに適した住棟や住宅の設計が重要である。

特に今後の住棟・住宅の計画・設計においては、第7章のバルコニーの室内化にみられるように、全国画一的な標準設計の適用ではなく、地域の気候や風土を考慮した計画・設計のガイドラインの策定が求められる。

長期的に優良な居住環境の質を確保できるように、住宅の更新に際しては長期的な視点で住宅政策を立案し、柔軟性のある建築計画の提案が必要である。住宅更新の経験が少ない、その手法の適切性についてまだ評価できないので、十分な現地調査と総合的な判断が必要、現存している課題と居住者の属性に基づく再生計画しなければならない。

(2) 住宅の制度政策

まず、社宅住区内での住み替えを促進するために、住み替えに関する補助制度を提言する。特に、高齢者世帯では、住み替えの手伝い、積極的に高齢者世帯と住み替える住戸に対する一定な奨励金など。また、住み替えの際に生じる所有権の交換について、諸税金や手続きなどの免除制度政策の設置も住み替えの促進に効

果をもたらすと考えられる。

また、バリアフリー化や適切な厨房改修への補助制度を提言する。研究調査ではバルコニーが厨房化され調理空間として利用している世帯が多く、これは東北地方の特有な現象かもしれないが、建築計画学的にみると、火災などの完全上に望ましくない点もあるので、居住者要求を踏まえて、厨房の適切な所に配置することが重要だと考える。そのため、政府による住戸内への改修などによって住環境の改善に繋がると考えられる。

また、研究調査の中で改修における耐力壁の削除などの違法行為について、現在の『房屋建築工程抗震設防管理規定』という建築基準法では、住戸型の建築的構造の改修について、特に耐力壁に関する違法行為が発生する場合は、市の住宅管理部門がその改修を元に戻すという要請をし、住戸に1,000元以下の罰金、住宅の維持管理会社に1万円～3万円の罰金を請求することとなっている。しかし、払い下げられた社宅においては、維持管理会社は住戸内の状況の把握が十分できていないため、社宅における違法な改修行為が一般的に発生している。加えて、都市住宅制度改革の初期に建設された社宅団地に対して、建築基準法はそれ以降から徐々に規定されてきたことで、社宅団地において、不適切な改修が生じていても、法律の対象外であることという考え方が普及している。これからの既存社宅の再整備の質を高めるためには、建築基準法を遵守するため、所有者・設計者・施行者への指導を強化するとともに、特に改修においては、既存不適格建築物への現行法規への適用を行い、その設計および施工を厳密に監理・評価することが必須である。

第9章 研究のまとめ

9-1 各章のまとめ

本研究では、中国の社宅における居住環境に着目し、都市住宅制度改革に伴う社宅の建替えによる居住環境の変化と居住実態を把握するとともに、今日の都市型集合住宅の居住環境における課題を明らかにした。

第1章では、本研究の概要について説明した。

初めに研究の目的として、都市住宅制度改革が社宅与えた影響を明らかにすること、社宅の居住環境における物理的・社会的・経済的な変化を分析することを示した。また、背景として中国の工業重視や都市化と労働力集中における社宅の重要性について概説するとともに、1980年代の経済改革開放に伴う都市住宅制度改革が住環境や住民に与えた影響を整理した。

次に本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住宅の「商品化」、3) 都市住宅制度改革初期に試験都市とされた瀋陽の都市住宅変化、4) 事例として取り上げた旧南満州鉄道株式会社（満鉄）の労働者専用社宅、の4点を概説した。次に、既往研究について、住宅に関する制度・政策の研究、住宅の更新に関する手法、居住環境に関する研究を概説した後、それらを踏まえて本研究を都市住宅制度改革に伴う社宅団地の更新と住環境の現状を明らかにするものと位置づけた。最後に本論文の内容と研究方法の概略について示した。

第2章では、中国社宅団地について概説した。建国後に工業生産を重視した中国では、主に4つの工業地帯が形成され、それぞれの工業地帯に大企業が多く集中したため、社宅が大量に整備されたことを述べた。次に、中国建国前に日本が計画した満鉄社宅と、建国初期に中国大企業が計画した社宅団地を事例に挙げて紹介した。それらを踏まえて、「職と住の確保」「都市居住の基盤」といった社宅の特徴を示した。

第3章では、都市住宅制度改革及び瀋陽の都市住宅について概説した。まず従来の計画経済体制における旧住宅制度・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、本研究対象都市である瀋陽の近代化と都市住宅について、瀋陽の歴史と満州時代の都市

計画や住宅計画を概説し、近年における都市住宅の建設及び居住環境の現状を述べた。

第4章では、研究対象である瀋陽機車車輛工場の大規模な社宅住区の形成と変遷について概説した。まず、瀋陽機車車輛工場と満鉄の関係について整理した。さらに都市住宅制度改革を背景に瀋陽機車車輛工場の社宅改革プロセスを時間軸で整理した。最後に、改革によって、社宅分配は現物分配から貨幣分配へと変化したこと、所有形態は国・企業所有から個人所有へと変化したこと、維持管理は企業から個人となったことを示した。

第5章では、瀋陽市における初めての都市住宅制度改革に沿って建替えられた瀋陽機車車輛工場社宅の中の社宅団地を研究対象に選定した。まず対象団地が旧満鉄の労働者専用住宅として建設された歴史と主な変遷経過について整理した。次に、団地の再整備における計画手法を述べて、建替えを経た後の社宅取得や所有権について詳細を述べた。さらに、建替え後の社宅団地は、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、対象社宅団地における居住実態及び将来の定住意向について分析した。まず、居住世帯の基本情報、住宅の利用、居住者間の交流などを把握した。次に、居住者の団地利用満足度及び将来の定住意向を把握し、居住環境の実態を分析し、課題を考察した。

第7章では、住戸訪問調査を用いて、住戸内におけるプランの改修及び住まい方について分析し、課題を考察した。まず、居住者自らの住戸型の改修実態を整理し、詳細な居住実態について述べ、住宅建設上における計画・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ことを明らかにした。次に、社宅分配と中古住宅購入の住戸属性に着目し世帯構成及び住まい方の変化について明らかにした。

第8章では、社宅団地の住環境における課題について考察し、以下の通り整理した。住宅取得については、1) 社宅分配システムでは、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。2) 中古購入では、価格のみで判断され、継続的な居住に支障をきたす可能性がある。物理的環境については、1) 住戸内では個室確保の困難、空き部屋の出現、住棟としては高齢者の階段昇降の不便が挙げられる。2) 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。次に、これらを踏まえ、市場化

以降、社宅団地に置かれる課題について考察した。さらに、居住環境の改善への提言では、社宅が持つ優良で成熟したコミュニティを活用し、同じ団地内での住戸間の住み替えというソフト面での対応策を提言した。

9-2 結論

以上より、本研究の結論として、以下の5点にまとめることができる。

(1) 社宅団地の継続的居住が支障をきたす

社宅システムによる団地世帯は、入居当時の世帯状況にしか配慮しておらず、多様なライフスタイルや世帯の変化に対応できていないことが明らかになった。一方、中古購入による団地世帯は、住宅の入手価格のみで判断され、居住性能の改善は見込まれていないことが明らかになった。このことから、継続的な居住に支障をきたす可能性が指摘される。

(2) 居住者自らの改修は限界がある

画一的かつ大規模社宅団地の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ことが明らかになった。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ことが明らかになった。

(3) 社宅団地において住民共用施設の整備が必要

居住者の定住意向と団地満足度との関係から、居住者の要望と居住環境における課題を明らかにした。特に、社宅団地の世帯居住歴が長く、同期入職による年齢の差が小さく、団地の人口が高齢化していることが伺えることから、高齢者に対応した居住環境整備が今後の優良な住宅団地の形成において重要である。

(4) 団地住戸の住み替え・入れ替わりが頻繁となる

社宅団地において、将来の定住意向がない世帯の半数近くが3年以内の住み替え計画や意向があること、調査結果のように世帯変化に対応できていないことから、今後団地住戸の入れ替わりが頻繁に発生する可能性が指摘できる。

(5) 団地内の住み替えによる居住環境改善の可能

社宅の居住世帯は居住歴が長い、同じ会社で勤めることから、社宅団地は良好なコミュニティ環境を持っているといえる。社宅

地のコミュニティ環境を利用して、住戸がお互いに住居の交換によって、各居住者要求に乗ったお住まいを改善するのが一つの方法である。

- 注 1) 都市住宅制度改革:中国語では、「城镇住房制度改革」という。この改革は、中国の改革開放における市場経済に向けて、80 年代頃から試みられ、1994 年から全国範囲で本格的に実施された。第 3 章で詳述する。
- 注 2) 瀋陽市 (SHENYANG) : 中国遼寧省の省都で、重工業地帯や交通の要衝であることから東北部の重要な都市となっている。第 3 章で詳述する。
- 注 3) 毛沢東 (1893 ~ 1976) : 中国の政治家、思想家、戦略家で、初代中華人民共和国主席である。マルクス主義・ソ連型社会主義を中国社会に導入した。
- 注 4) 鄧小平 (1904 ~ 1997) : 中国の政治家で、毛沢東の死後、事実上の中華人民共和国の最高指導者となった。中国の改革開放を行い中国の経済成長を築いた。
- 注 5) 住宅使用年権 : (中国語、住房耐久年限)。『民用建築設計通則』による。一般的な建物の耐用年限を 50 年 ~ 100 年、重要な建物や高層建築物の耐用年限は 100 年と定めている。
- 注 6) 公有住宅 : 中国語では、「公産住房」であり、「公有住房」「国有住房」ともという。政府や企業が都市民に低廉な賃金で提供する住宅である。
- 注 7) 国務院住宅制度改革指導グループ : 中国語では国務院住宅制度改革小組という。主な役割は、都市住宅制度改革の方針や内容を規定することである。
- 注 8) 瀋陽機車車輛工場 : 1925 年、満鉄機関車修理会社として創立し、中国有数の大規模企業である。第 4 章で詳述する。
- 注 9) 蘇星 (1926 年 ~) : 中国経済学者、社会主義経済研究者である。『前線』と『紅旗』雑誌の主編であり、第一・第二回中国都市住宅問題研究会副理事長に就任した。
- 注 10) 固定工 : 中国では正社員を指す。また、契約社員は中国語で合同工、アルバイトは中国語で打工族と呼ぶ。
- 注 11) 二万住戸型 : 中国語は、二万戸型である。上海市誌によると「曹楊新村」の建築計画は、上海市従業員住宅建築委員会によって統一的に計画されたものであり、約二万軒の公有住宅があることから、二万住戸型公有住宅と呼ばれていた。
- 注 12) 私有住宅の社会主義改造 : 当時の中国では、すべてのものが国所有であると政府が定めていた。
- 注 13) 社宅主義市場経済 : 経済体制は、中国独自の特色を持った社会主義市場経済と呼ばれており、中華人民共和国の経済体制は資本主義と社会主義が混合した経済体制である。
- 注 14) 経済適用房 : affordable housing , アファードブル住宅に相当する。
- 注 15) 安居プロジェクト : Welfare Projects, 中国語、安居工程。1995 年から実施された都市住宅建設や更新に対する住宅政策。
- 注 16) 「特大都市」は、都市の在住人口規模による認定されている。『中華人民共和国都市計画法』では市内人口を基に、50 万から 100 万人の都市を大都市、100 万以上の都市を特大都市と定義している。『中国統計年鑑 2010』によると、中国の特大都市が 60 個である。また、『国家新型都市化計画 (2014-2020)』には、市区常駐人口 500 万を超えた都市を特大都市と定義し、100-500 万人口の都市を大都市と定義している。
- 注 17) 直轄市 : 省・道といった最上位の広域行政区画に属さず、それらと同格に位置づけられる行政区画で、中央政府の管轄を直接受ける市である。(Wikipedia 直轄市より)
- 注 18) 関東軍 : 満州 (現、中国東北地方) に駐屯した日本の陸軍部隊である。
- 注 19) 「鉄西工人村」、第 2 章の 2-4 にその詳細を記述。
- 注 20) 瀋陽晩報は著者名を劉とのみ記載しているため、全氏名は不明である。
- 注 21) 第 3 章の 3-3 同
- 注 22) 社宅は、瀋陽機車車輛工場が所属した後に、正式な名称がないと言われ、住居規模による「小舎宅」と名づけたことである。中国語では、「舎宅」と「社宅」の発音が同じで、「舎」とは、寮・旅館の意味をもつ共同して住みことを指す。なお、瀋陽機車車輛工場の他の社宅団地は、「西舎宅」「北舎宅」「五棟楼」「一区」「二区」などの名称が付けられている。

参考文献

- 1) 国务院住宅制度改革领导小组，国务院住宅制度改革研究会：中国住宅制度改革，北京改革出版社，1996. 12，pp. 608（中国語）
- 2) 韓毅：旧住宅区更新改造模式的探讨，安徽建筑，2005 年 05 期，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（中国語）
- 3) 赵青：旧居住环境改造的前景，建筑学报，中国建筑学会，pp. 92～94, 2007. 11（中国語）
- 4) 陳眉舞：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（中国語）
- 5) 田野：转型期中国城市不同阶层混合居住研究，中国建筑工版社，2008. 1，pp. 35～37, ISBN978-7-112-09579-7（中国語）
- 6) 中国社会科学院：城镇住房抽样调查结果，CHIPS 1995-2002（中国語）
- 7) 中华人民共和国国家统计局：2005 年城镇房屋概况统计公报，2006. 7（中国語）
- 8) 蘇星：論住房和房租問題，學習，中共中央宣传部，學習出版社，1957（中国語）
- 9) 蘇星：怎使住宅問題解決得快些，紅旗，紅旗出版社，1980. 1（中国語）
- 10) 劉華星：住宅的质量标准与租金，住户经济的关系，住宅科技，pp. 3～5, 1983. 4（中国語）
- 11) 孙鸣阳：论城市职工住宅分配和房租制度的改革，经济研究，中国社会科学院经济研究所，pp. 56～62, 1983. 7（中国語）
- 12) 卢湘云：住宅租金改革的可行性研究，建筑学报，中国建筑学会，pp. 18～20, 1984. 3（中国語）
- 13) 曹振良：国有企业住宅制度改革と産権边界，中国房地產，総第 186 期，pp. 17～20, 1996. 6（中国語）
- 14) 曹振良：改革，要实现住宅商品化，经济体制改革，四川省社会科学院，pp. 45～49，1984. 12（中国語）
- 15) 吴亚非，郭庆汉，「住房制度改革的回顾与反思」，社会科学动态，湖北省社会科学院，pp. 40-44, 1999. 11（中国語）
- 16) 单文慧：不同收入阶层混合居住模式—价值评判与实施策略，城市规划，中国城市规划学会，2001. 2，pp. 26～29, ISSN1002-1329（中国語）
- 17) 李晶：現代中国における住宅政策の転換：市場経済化と制度改革，博士論文，横浜国立大学，2002
- 18) 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
- 19) 包慕萍・沈欣荣：1930 年代瀋陽滿鉄社宅の現代主義計画方法与評価，第五届中国近代建筑史研究讨论会论文集，中国建筑工业出版社，pp. 114～124, 1997. 3（中国語）
- 20) 笠原敏郎：満洲国住宅政策経過概要，建築雑誌，第 57 輯第 702 号，pp. 605～607, 1943. 9
- 21) 社宅研究会：社宅住区：企業が育んだ住宅地，学芸出版社，2009. 5，pp. 72～74
- 22) 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，2004. 11，pp. 85～101
- 23) 鞆従容・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，2003. 11，pp. 9～15
- 24) 木多彩子・木多道広：社宅住宅地の住環境が形成・継承されるしくみに関する考察，日本建築学会近畿支部研究報告集，計画系（45），2005. 5，pp. 89～92
- 25) 耿宏兵：90 年代中国大都市更新における特徴，90 年代中国大城市旧城更新若干特征浅析，中国都市計画学会都市計画，1999. 7，pp. 12～16（中国語）
- 26) 唐歷敏：人文主義が中国旧都市改造に与える啓発，中国都市計画学会都市計画，1999 年第 4 期，pp. 1～3（中国語）
- 27) 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研究，日本建築学会計画系論文集，第 490 号，pp. 73～81, 1996. 12
- 28) 原田陽子：戦後日本の初期ニュータウンにおける住環境評価と住み替え

- 意向に関する比較研究—千種台団地，香里団地，千里ニュータウン高蔵寺ニュータウンの特性把握を通して—」，日本建築学会計画系論文集，2007，第619号，pp. 9～16
- 29) 陳浮：城市人居环境与满意度评价研究，城市规划，2000. 7, pp. 25～27, ISSN1002-1329(中国語)
- 30) 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. 2
- 31) 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
- 32) 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
- 33) 陳聡・金俊豪・三橋伸夫・藤本信義：騎楼街区における騎楼居住者の属性および居住環境に対する評価について—中国広州市の騎楼街区における居住環境に関する研究その2，日本建築学会計画系論文集，2007. 7，第617号，pp. 17～23
- 34) 陳聡・金俊豪・三橋伸夫：騎楼街区における屋外空間の利用実態とコミュニティの形成について：中国広州市の騎楼街区における居住環境に関する研究その3，日本建築学会計画系論文集，第629号，2008. 7, pp. 1425～1432
- 35) 伊地智善継：中国語辞典，白水社，2002. 2, pp. 1600
- 36) 松村明：大辞林，第三版，三省堂デュアル・ディクショナリー，2006年10月27日
- 37) 伊地智善継：中国語辞典，白水社，2002. 2, pp. 2073
- 38) 友清貴和，庁型住宅の発展過程と庁の役割，日本建築学会計画系論文集，第458号，1994. 4, pp. 53～61
- 39) By Maurice Meisner, 張瑛译，毛泽东的中国及期发展—中华人民共和国史，社会科学文献出版社，1992. 2, ISBN:978-780-050-241-5
- 40) 南滿洲鐵道株式会社編：南滿洲鐵道株式会社第三次十年史，1938, pp. 138
- 41) 西澤泰彦，中国近代建築の研究と保存，清華大学出版社，2000, pp. 91, 92
- 42) 温恕，工人村，瀋陽出版社，2012. 3, ISBN: 9787544149259 (中国語)
- 43) <http://you.ctrip.com/travels/shenyang155/1489157.html>, 2013. 10. 12 参照
- 44) 孙平・陆怡春・傅邦桂等：上海城市规划志，10-1-2，上海社会科学出版社，1999. 5(中国語)
- 45) 李国华：论建国后我国城市私有出租房屋的社会主义改造，党史文苑，2004(中国語)
- 46) 北京亚太教育研究院物业管理研究中心：物业管理基本制度与政策，人民出版社，ISBN 9787500844891，2010. 6. 1, P5 (中国語)
- 47) 井手啓二：中国都市住宅制度改革—国有企業改革，市場經濟化の一側面，関西大学商学論集，2002，第47巻2・3合併号，pp. 39～54
- 48) 侯漸・琨应红・張亚平：1999，为有广厦千万间：中国城镇住房制度的重大突破，广西师范大学出版社，ISBN 756332819X, 9787563328192，1999. 3 (中国語)
- 49) 广西住房制度改革：广西都市住房制度改革指導グループ，1998. 3，第1版，广西人民出版社，pp. 3～91, 277～284 (中国語)
- 50) 法律条例，國務院關於深化都市住宅制改革的決定，國務院発行，[1994]43号，1994. 7(中国語)
- 51) 树先：今年有88个城市实施安居工程，中国房地产信息，pp. 35, No. 119, 1996. 5(中国語)
- 52) 国务委员李铁映在1997年国家安居工程工作会议上的讲话，中国建设信息，住房和城乡建设部信息中心，pp. 6～8, 1997. 12(中国語)
- 53) 1997年全国年度统计公报，中华人民共和国国家统计局，1998. 3(中国語)
- 54) 法律：中华人民共和国城市规划法，1990. 4. 1
- 55) 瀋陽人民政府新聞処公室編：中国瀋陽，五洲伝播出版社，pp. 5, ISBN 7-80113-923-2 (中国語)
- 56) 越沢明：植民地満州の都市計画アジア経済研究所，1978

- 57) 平井廣一：満鉄「附属地経営」の財政収支 p97, 経済学研究 59(4), pp91 ~ 108, 2010. 3. 1
- 58) 西澤泰彦：図説「満州」都市物語, 河出書房新社, 1996
- 59) 王青云：中国老工业基地城市, 中国城市经济, 中国社会科学院, ISSN 1008-9721, 2009. 9(中国語)
- 60) 札幌市ホームページ : https://www.city.sapporo.jp/somu/kokusai/wwcam/membercity_shenyang.html (2013. 10. 17 参照)
- 61) 1996 年沈阳年鉴, 中国统计出版社, pp. 363 ~ 365, 1996. 8(中国語)
- 62) 1997 年沈阳年鉴, 中国统计出版社, pp. 334 ~ 338, 1997. 7(中国語)
- 63) 1998 年沈阳年鉴, 中国统计出版社, pp. 243 ~ 246, 1998. 6(中国語)
- 64) 国家安居工程城市 1995 至 1996 年拟竣工情况表, 中国房地信息, 经济与管理投资, 1996. 1
- 65) 金虹・宋菲陈・春辉：东北老工业区职工住宅生态化改造策略, 建筑科学与工程学报, 第 22 卷第 2 期, 2005. 6(中国語)
- 66) 建设部：2005 年城镇房屋概况统计公报, 2006. 7(中国語)
- 67) 北京市统计局・国家统计局北京调查总队：北京市 2005 年暨“十五”期间国民经济和社会发展统计公报, 2006. 1(中国語)
- 68) 徐滇庆：我国城镇人均住房面积与未来房地产供求关系分析, 战略与改革网, 2013. 5
- 69) 瀋陽機車車輛工場誌委員会：1987 年瀋陽機車車輛工場誌, 遼寧大学出版社, pp. 264 ~ 266, 1987(中国語)
- 70) 瀋陽機車車輛工場：社宅改革による従業員の安居問題を解決する, 中国全国鉄路住宅会議資料, 1996. 3(中国語)
- 71) 瀋陽機車車輛工場：我々はどうやって政府の支援を得、従業員の安居プロジェクトができたか, 中国全国鉄路住宅会議資料, 1999(中国語)
- 72) 妖中大：集合住宅における住宅階の差額について, 不動産評価, 中国不動産及び住宅研究会, pp. 19 ~ 28, 2005. 4(中国語)
- 73) 法律法規：动迁户回迁安置户型规范, 沈阳市房产管理局, 沈阳房字(1988) 155 号(中国語)
- 74) 『瀋陽經濟統計年鑑』1990, 2000, 2010 中国統計出版社, pp. 560 による
- 75) 張連広著, 浅谈妥善处理企业房改, 职工情绪和承受能力的三者关系, 住宅与房地产, 1997. 2(中国語)
- 76) 中国都市住宅發展報告 2010, pp. 33
- 77) 任雲：国有企業業績「大躍進」の理由, 産研通信 No. 75, 2009. 7. 31, pp. 5
- 78) 瀋陽日報, 1952
- 79) 劉放・王健著：瀋陽：工人村の変遷, 中国檔案, 2008. 1
- 80) 勝訊网新闻中心：活着：暮年工人村, 勝訊公益慈善基金, 2012. 8
- 81) 祝総臨：曹楊新村好風光, 上海労働出版社, 1953. 1
- 82) 汪定曾：上海曹楊新村住宅区の設計計画, 建築学報, 1956. 2
- 83) 越沢明：満洲国の首都計画, 日本経済評論社 1988
- 84) 中国語：动迁户回迁安置户型规范, 沈阳市房产管理局, 沈阳房字(1988) 155 号
- 85) 中国百科年鑑, 1982, pp. 634(中国語)

表リスト

- 表 2-4-1 満鉄社宅の種類（西澤泰彦，中国近代建築の研究と保存より作成）
- 表 3-5-1 奉天の都市施設一覧（平井廣一：満鉄「附属地経営」より作成）
- 表 3-6-1 瀋陽における一人当たり居住面積の変化
- 表 6-3-1 アンケート回答者の年齢・性別
- 表 6-6-1 居住者間の付き合い人数
- 表 7-2-1 世帯構成・居住者年齢からみた住戸型・一人当たり居住面積・居住階
- 表 7-3-2 住戸型・世帯構成・世帯人数によるリフォーム及び改修
- 表 7-3-3 住戸プラン改修の方法と目的
- 表 8-1-1 住宅機能と住戸型の変化

図リスト

- 図 1-3-1 都市住宅の所有形態の構成（中国社会科学院，城镇住房抽样调查结果（1995, 2002 年）より作成）
- 図 1-5-1 研究文の構成
- 図 1-7-1 住戸型の呼称における「○室（寢室）○庁」の例
- 図 2-2-1 中国の 4 大工業地の分布図と概要（『中国地理』1995 年より作成）
- 図 2-4-1 鉄西工人村の配置（出典：瀋陽日報，1952）
- 図 2-4-2 鉄西工人村の住棟（出典：『工人村』³⁹⁾）
- 図 2-4-3 曹楊新村住宅の平面プラン（出典：汪定曾）
- 図 2-4-4 曹楊新村の計画配置図（出典：『上海都市計画誌』⁴⁰⁾）
- 図 3-3-1 都市住宅制度改革の年表と主な内容 その 1
- 図 3-3-2 都市住宅制度改革の年表と主な内容 その 2
- 図 3-4-1 瀋陽市の位置及び区の分布
- 図 3-4-2 瀋陽の歴史年表
- 図 3-5-1 奉天における満鉄附属地住民の国籍（平井廣一：満鉄「附属地経営」より作成）
- 図 3-5-2 奉天の都市施設一覧（平井廣一：満鉄「附属地経営」より作成）
- 図 3-4-5 奉天地図 1933 年
- 図 3-4-6 奉天の満鉄附属地地図 1931 年
- 図 3-5-1 奉天地図 1933 年
- 図 3-5-2 奉天の満鉄附属地地図 1931 年
- 図 3-5-3 奉天における満鉄附属地住民の国籍
- 図 4-1-1 瀋陽機車車輛工場（出典：瀋陽機車車輛工場誌委員会：1987 年瀋陽機車車輛工場誌，遼寧大学出版社，1987）
- 図 4-1-2 瀋陽機車車輛工場と社宅の配置図（瀋陽地図 2005 年より作成）
- 図 4-4-1 瀋陽機車車輛工場社宅の変遷における社会背景と政策・制度 その 1
- 図 4-4-2 瀋陽機車車輛工場社宅の変遷における社会背景と政策・制度 その 2
- 図 5-3-1 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
- 図 5-5-1 一住棟の住居配置の例
- 図 5-5-2 住棟の立面図
- 図 5-5-3 社宅団地の配置及び撮影方向
- 図 6-3-1 世帯主の職業
- 図 6-3-2 住戸属性 (n=576)
- 図 6-3-3 居住の開始時期
- 図 6-3-4 住宅の所有形態 (n=601)
- 図 6-3-5 戻り居住の所有形態 (n=398)
- 図 6-3-6 非戻り居住の所有形態 (n=162)
- 図 6-3-7 住戸型 (n=329)
- 図 6-3-8 住戸の世帯人数 (n=299)

図 6-3-9 世帯人数と住戸プラン
図 6-4-1 生活行動別の居室利用 (n=519)
図 6-4-2 バルコニーに置いている物
図 6-4-3 ごみ捨て時間 (n=602)
図 6-4-4 ペットの飼育 (n=93)
図 6-4-5 散歩に連れ出す時間 (n=60)
図 6-4-6 インターネット利用状況 (n=519)
図 6-4-7 リフォームの状況 (n=1148)
図 6-4-8 リフォームの理由 (n=503)
図 6-7-1 夏と冬における屋外利用の状況
図 6-6-5 近隣との付き合い状況
図 6-7-1 団地全体の満足度
図 6-9-1 社宅所有権の払い下げ及び購入に至る理由 (複数回答)
図 6-9-2 居住者の定住意向
図 6-9-3 定住意向がある世帯の理由 (複数回答)
図 6-9-4 定住意向がない世帯の理由 (複数回答)
図 6-9-5 定住意向がない世帯における 3 年以内の転居予定
図 6-9-6 定住意向がない世帯の要望 (複数回答)
図 6-9-7 団地の施設への要望 (複数回答)
図 6-9-8 住民活動への要望 (複数回答)
図 6-9-9 定住意向による居住者の団地満足度
図 7-1-1 居住実態調査の概要及び調査対象住戸
図 7-2-1 訪問調査居住者および持ち主の性別
図 7-2-2 訪問調査対象の調査数と住戸型
図 7-4-1 世帯人数からみたの住戸の改修実態 S=1:300
図 7-4-2 社宅分配における世帯構成の変化なし (事例 1)
図 7-4-3 社宅分配における世帯構成の変化なし (事例 4)
図 7-4-4 社宅分配における世帯構成の変化なし (事例 5)
図 7-4-5 社宅分配における世帯構成の変化なし (事例 6)
図 7-4-6 社宅分配における世帯構成の変化なし (事例 2)
図 7-4-7 社宅分配における世帯構成の変化なし (事例 9)
図 7-4-8 社宅分配における世帯構成の変化なし (事例 12)
図 7-4-9 社宅分配における世帯構成の変化なし (事例 13)
図 7-4-10 社宅分配における世帯構成の変化あり (事例 7)
図 7-4-11 社宅分配における世帯構成の変化あり (事例 8)
図 7-4-12 社宅分配における世帯構成の変化あり (事例 10)
図 7-4-13 社宅分配における世帯構成の変化あり (事例 11)
図 7-4-14 社宅分配における世帯構成の変化あり (事例 15)
図 7-4-15 社宅分配における世帯構成の変化あり (事例 16)
図 7-4-16 社宅分配における世帯構成の変化あり (事例 17)
図 7-4-17 社宅分配における世帯構成の変化あり (事例 18)
図 7-4-18 社宅分配における世帯構成の変化あり (事例 20)
図 7-4-19 社宅分配における世帯構成の変化あり (事例 19)
図 7-4-20 社宅分配における世帯構成の変化あり (事例 21)
図 7-4-21 社宅分配における世帯構成の変化あり (事例 22)

- 図 7-4-17 社宅分配における世帯構成の変化あり（事例 23）
 図 7-4-23 中古住宅購入における世帯構成の変化なし（事例 3）
 図 7-4-24 中古住宅購入における世帯構成の変化なし（事例 14）
 図 8-2-1 住戸間における住み替えのイメージ
 図 8-2-2 建築計画設計のステップ

写真リスト

- 写真 2-4-1 奉天の満鉄社宅その 1（2011 年撮影）
 写真 2-4-2 奉天の満鉄社宅その 2（2011 年撮影）
 写真 2-4-3 撫順南台町炭鉱社宅（出典、満鉄写真館）
 写真 2-4-4 「鉄西工人村」の住棟（撮影者：劉放）
 写真 2-4-5 管理職の社宅（撮影者：武文）
 写真 2-4-6 厨房の様子 1（出典：携程⁴³⁾）
 写真 2-4-7 厨房の様子 2（出典：携程⁴³⁾）
 写真 2-4-8 家族委員会の様子 1（出典：携程⁴³⁾）
 写真 2-4-9 休日の娯楽麻雀（撮影者：武文）
 写真 2-4-10 「曹楊新村」1 期 1954 年撮影（出典『「曹楊新村」好風光』）
 写真 2-4-11 「曹楊新村」1 期 1954 年撮影
 写真 2-4-12 「曹楊新村」1 期 1960 年撮影
 写真 3-5-1 奉天の旧満鉄社宅 その 1（2011 年撮影）
 写真 3-5-2 奉天の旧満鉄社宅 その 2（2011 年撮影）
 写真 3-5-3 奉天の旧満鉄社宅 その 3（2011 年撮影）
 写真 3-5-4 奉天の旧満鉄社宅 その 4（2011 年撮影）
 写真 3-5-5 奉天の旧満鉄社宅 その 5（2011 年撮影）
 写真 3-5-6 奉天の旧満鉄社宅 その 6（2011 年撮影）
 写真 3-6-1 1950 年代のレンガ造り平屋住宅団地（出典：新波房産, http://dichan.sina.com.cn/zt/Residential_Construction60/index.shtml (2014. 1. 20 参照)）
 写真 3-6-2 1980 年代の社宅団地（出典：新波房産, http://dichan.sina.com.cn/zt/Residential_Construction60/index.shtml (2014. 1. 20 参照)）
 写真 3-6-3 1990 年代「安居プロジェクト」住宅（出典：新波房産, http://dichan.sina.com.cn/zt/Residential_Construction60/index.shtml (2014. 1. 20 参照)）
 写真 3-6-4 近年のテーマパーク式な住宅団地のパース（出典：新波房産, http://dichan.sina.com.cn/zt/Residential_Construction60/index.shtml (2014. 1. 20 参照)）
 写真 4-1-2 瀋陽機車車輛工場(出典:劉^{註15)}:皇姑屯有个修火车的工厂-沈阳机车车辆厂忆旧, 瀋陽晩報, 2012. 5. 14)
 写真 5-3-1 1990 年の小舎宅団地（提供者：程静，撮影者：程雪華）
 写真 5-3-2 1995 年の小舎宅団地（提供者：張連広，撮影者：瀋陽機車車輛工場社宅係員，名前不明）
 写真 5-5-1 社宅団地の建物の外観 その 1（2011. 9）
 写真 5-5-2 社宅団地の出入口 その 1（2013. 1）
 写真 5-5-3 社宅団地の出入口 その 2（2013. 1）
 写真 5-5-4 社宅団地の様子 その 2（2011. 9）
 写真 5-5-5 社宅団地の様子 その 1（2011. 9）

謝辞

本論文に関する一連の研究及び本論文を執筆するに当たり、北海道大学森傑教授には、懇切なご指導、ご鞭撻を賜り、ここに深甚なる感謝の意を表したいと存じます。

2008 年春、私が北海道大学に入学以来、森傑教授には建築計画学研究への道を開いて頂き、私の建築・住環境・都市観に斬新な展開となりました。また、生活などあらゆる面で行き届いた配慮と励ましを頂き、振り返ると恩師先生に心から深謝したいと存じます。

建築計画学研究室の森下助教授、野村助教授には懇切な励ましと貴重なご助言を頂き、ここに厚く御礼申し上げます。また、同研究室の先輩森田謙太郎に調査のご助言を頂き、心から厚く御礼申し上げます。

なお、北海道大学瀬戸口教授、小澤教授には貴重なご教示を頂き、心から厚く御礼申し上げます。

本研究の調査に当たり、瀋陽機車車輛工場「舎宅団地」の居住者の皆様、瀋陽機車車輛工場の従業員住宅科張連広、瀋陽塔湾街路弁事処李常静、瀋陽「舎宅団地」王嬌嬌には複数回に渡る調査において、多大なる御協力を頂きました。改めて謝意を申し上げます。また、貴重な研究資料の収集に多大なる御協力を頂きました中国東北大学羅玲玲教授、中国民家収集家詹洪閣に心から厚く御礼申しあげますとともに、本研究にご協力を頂きました建築都市空間デザイン専攻・建築計画学研究室の皆様に御礼申しあげます。

また、本研究は平成 22 ～ 24 年度公益財団法人 三島海雲記念財団の研究助成を頂きました。心から御礼申しあげます。

最後に私事になりますが、本研究の計画・調査に当たり、惜しみなく協力し、この数年間、終始一貫情熱的に支えてくれた私の両親と夫に深く感謝します。

2014 年冬
北海道大学にて