

## 中国都市部居住区のガバナンスをめぐる政治力学

著者	小嶋 華津子
権利	Copyrights 日本貿易振興機構（ジェトロ）アジア 経済研究所 / Institute of Developing Economies, Japan External Trade Organization (IDE-JETRO) <a href="http://www.ide.go.jp">http://www.ide.go.jp</a>
雑誌名	アジア経済
巻	52
号	5
ページ	32-50
発行年	2011-05
出版者	日本貿易振興機構アジア経済研究所
URL	<a href="http://hdl.handle.net/2344/00007050">http://hdl.handle.net/2344/00007050</a>

# 中国都市部居住区のガバナンスをめぐる政治力学

こ じま かずこ  
小 嶋 華津子

## 《要 約》

本稿は、中国都市部居住区のガバナンスをめぐり、党・政府、地域コミュニティ組織、開発業者／不動産管理会社、住宅所有者間に顕在化している対抗関係の現状を整理するものである。

中国で普遍的なCID型宅地開発は、多様な施設を完備し、民間警備員に守られた閉鎖的居住区内の公共財や準公共財の維持・管理、公共サービスの提供をめぐる職責の帰属に混乱を来し、上記アクターの間に、複雑な対抗関係をもたらしている。自らの権利を主張して立ち上がりはじめた住宅所有者の動きが注目される一方、公共財の管理、公共サービスの提供における過度の市場化、公共空間の私有化を憂慮する者は、政府の役割の再強化を主張する。上海市では党を中心とした不動産管理の試みがはじまっている。他方、多くの住民の間にはアバシーが広がり、不動産管理会社に人の管理をも含むあらゆるサービスを期待する傾向もある。

- I 問題の所在
- II 中国の市場経済化と居住区における公共財・準公共財の供給・管理の現状
- III 住宅所有者の権利獲得と自治に向けた動き
- IV 居住区のガバナンスにおける党・政府の機能強化
- V 住民の意識——北京市ニュータウン住民調査(2009年2月)にもとづいて——
- VI 結論

## I 問題の所在

本稿で論ずるのは、中国都市部居住区のガバナンスをめぐる政治力学である。「ガバナンス」の解釈は多様であるが、本稿では「公共空間に存在する諸問題の解決に向けて、政府(中央政府および地方政府を含むいわゆる

government)、企業(民間営利部門の諸主体)、NPO、NGOなど(民間非営利部門の諸主体)のネットワーク(アクター間の相互依存関係)を構築し、それを維持・管理する活動(=公共空間の協働管理)」との定義にしたがう[真山2002, 100]。そのうえで、中国都市部居住区の公共財・準公共財の管理において、ネットワークの形態、権限と職責の配分をめぐり、ステークホルダーである党・政府、地域コミュニティ組織(以下、社区居民委員会と表記)、開発業者／不動産管理会社、住宅所有者による委員会(以下、業主委員会と表記)の間でいかなる綱引きが繰り広げられているのか、近年の実態および議論を整理したい。

中国では、政府による住宅の実物分配が停止され、住宅の商品化が進んだ1990年代後半より、住宅地の建設ラッシュが続いている。しかし、住宅地の開発に際しては、本来政府が担うべき公共インフラの整備までもが開発業者にまる投げされるために、飲食店、スポーツ施設、公園、幼稚園、学校、診療所、老人福祉施設、郵便局などを完備し、警備員に守られた閉鎖的居住区内の公共財の管理権限の帰属をめぐる混乱がみられる。加えて、居住区内の区分所有権の範囲についても、依然として法解釈が確定しておらず、準公共財と私有財産の線引きが曖昧なままである<sup>(注1)</sup>。このような財産権の帰属をめぐる混乱は、結果として、数十万平米におよぶ居住区の公共財・準公共財の維持・管理、さらには公共サービスの提供に関し、党・政府、社区居民委員会、企業、住宅所有者間に、複雑な対抗関係をもたらしている。

特に研究者の注目を集めているのが、居住区の公共財・準公共財の所有権、管理権が、開発業者と提携関係にある不動産管理会社により一手に行使される現状に対し、自らの権利を主張して立ち上がる住宅所有者の動きである。北京、上海、西安、南京、広州、深圳など大都市を中心に盛り上がりを見せる業主委員会の強化・連合、住宅所有者と不動産管理会社との抗争事件、住宅所有者のリーダーによる区・県人民代表大会代表選挙への出馬などは、「業主革命」、「有産者革命」と呼ばれ、往々にして住民自治さらには政治参加意識の高まり、政治の民主化につながる動きとして論じられる。たとえば、ベンジャミン・リード (Benjamin L. Read) は、住宅所有者の権利要求運動と政治参加の問題を考察するにあたり、「権威主義体

制内の経済改革は、政治的自由化・民主化を促すのだろうか?」という大きな問題を提起し [Read 2003, 33]、業主委員会が国家や市場アクターにとって無視できない利益団体として発展を遂げることにより、漸進的な政治的変革をもたらす可能性を論じた [Read 2007]。また、呉 (2009, 57) も、住宅所有者による権利要求運動に関する実証的研究を踏まえ、これらが「都市部における基層政治構造の変化の原動力となっている」との見解を示した。中国国内でも、復旦大学の林 (1999) は、すでに1999年の時点で、業主委員会を居民委員会とならび、基層社会における草の根民主さらには中国の民主政治建設の実践の形態としてとらえていた。また、孟偉 (深圳行政学院) は次のように論じた。すなわち、日常生活の利益をめぐる摩擦や財産権の主体としての権利意識の覚醒により、住宅所有者の権利要求運動は、受動的な合法的利益の要求から、自らの権利を積極的に主張する行動へ、社会運動から制度的政治参加へと転化する可能性を有している [孟 2007]。最近では上海社会科学院社会学研究所の李 (2009) が、都市住民を対象としたアンケート調査 (サンプル数3517) にもとづき、コミュニティレベルで個人が有する政治的積極性と、地方人民代表大会選挙での投票行為にみる本人の政治的積極性の間に顕著な正の相関があることを示し、住宅の私有化がもたらす基層社会の民主化と中国都市社会の政治体制の変化には無視できない繋がりが潜在していることを論証した。北京市の住宅所有者の指導者的存在である舒可心自身、自らの手記のなかで、「住宅所有者大会 (業主大会) や業主委員会を組織・運営するプロセスは、住民が不動産管理における民主的ガバナン

スを通じて、民主的政策決定のメカニズムを学ぶチャンスとなる。…民主とはコミュニティからはじまり、居住が中国を変えるということを私は信じている」と述べている (<http://housefocus.cn/showarticle/746/500876.html> 2009年8月1日閲覧)。

しかしながら、住宅所有者の権利意識の高まりや業主委員会の活性化をもって、民主化の萌芽とする先行研究には、以下の点で相互に関連する問題がある。第1に、「業主革命」の現象ばかりに注目し、その発端となる問題の本質——居住区の公共財・準公共財の所有権、管理権の現状——にまで考察を深めたものが少ない。第2に、住宅所有者・業主委員会对不動産管理会社という単一の対立軸で問題がとらえられ、公共財・準公共財の所有・管理、居住区のカバナンズにかかわる多様なアクター間関係や、その構造的変化に対する分析が不十分である。そこで本研究では、居住区の公共財・準公共財の所有・管理をめぐる問題を整理したうえで、新しい居住区のカバナンズにかかわる多様なアクターの再編の動きを俯瞰したい。議論を先取りするというならば、中国都市部の居住区のカバナンズのあり方をめぐる混乱の現状は、民主化への胎動を示すと同時に、国家—市場—市民社会の関係すなわち公共空間のあるべき姿をめぐる葛藤を示している。アメリカのCID (Common Interest Development, 広場・公園・街路など共用領域を有する居住区) における住宅所有者組合 (Homeowners Association: HOA) 主導の公共財・準公共財管理のあり方について、その「私的政府」としての無制限の権限行使が喚起してきた賛否両論——民主的統治形態である<sup>(注2)</sup>、景観および不動産価値の維持に有効で

ある、公共空間の私有化を招く<sup>(注3)</sup>、伝統的な近隣関係の崩壊を促す、敷地外の公共領域に対する住民の関心や市民としての責任意識の減退をもたらす、住宅区のカバナン化 (分裂と対立) および地区間格差を助長するなど——が、今まさに市場経済下の中国都市部を舞台に噴出しているのである。本研究は、中国都市部のガバナンズをめぐる政治の現状を、こうしたグローバルな議論とのかかわりのなかで読み解く試みである。

以下、第II節では、市場経済化が進む中国都市部の居住区において、公共財・準公共財の供給・管理をめぐる権限と職責の配分に混乱が生じている現状を論ずる。続く第III節では、そうした現状において、業主委員会を結成し、不動産管理会社と対抗したり、政府の手足と化した社区居民委員会の再編を促したりしながら、権利要求を強めつつある一部住宅所有者の動きやそれを支える言説を整理する。第IV節では、第III節とは対照的に、居住区のカバナンズにおける政府および党の役割の強化を求める動きが論じられる。第V節では、北京市ニュータウンの住民調査にもとづき、一般の住民が居住区のカバナンズのありようについていかなる認識を有しているのかを論ずる。

## II 中国の市場経済化と居住区における公共財・準公共財の供給・管理の現状

### 1. 開発業者による大規模宅地開発と公共財の供給・管理をめぐる混乱

計画経済体制期の中国において、住宅は、「単位」をつうじて国家より統一的に分配され、

住宅の補修、電気・ガス・水道・暖房などの提供、消防、街路の保全、清掃などの公共サービスも、基本的にすべて国家＝「単位」によって担われていた。しかし、こうした状況は、1990年代後半に住宅制度改革が全面的に推進されて以降一変した。1997年7月、国務院は「都市住宅制度改革の深化に関する国務院の決定」を發布、都市住宅制度改革を経済体制改革の重要な構成部分と位置づけ、住宅の建設・分配・補修・管理の市場化を掲げた。翌1998年7月には、「住宅制度改革を一層深化させ、住宅建設を加速化させることに関する通知」が發布され、全国の都市で住宅の実物分配が停止した。

政府による基礎インフラの整備が住宅需要の高まりに追いつかない状況のもと、特にインフラ整備の立ち遅れた都市辺縁部において、宅地開発は、開発業者が住宅と周辺公共施設の建設用地の使用権・開発権を一括して買い取るCID方式が主流となった。政府は開発業者に一定規模の土地使用権を有償譲渡する際、住宅建設と合わせて当該住宅地の人口規模に応じた公共施設の建設を義務づける。公共施設の建設に必要な経費は、状況に応じて、土地使用権譲渡料から差し引かれたり、開発業者が建設後に既定の価格基準にもとづいて再譲渡したり、そのまま開発コストとして計上したりする〔楊・趙 2002, 15-18〕。「城市居住区規劃設計規範」(2002年4月施行)によれば、「小区」(3000～5000戸)、「組団」(300～1000戸)それぞれに対し、求められる公共施設は表1のとおりである〔中華人民共和國建設部 2002, 8〕。こうした開発方式に、格差社会における消費者のブランド志向と安全確保の需要があいまって、近年建設される住宅小区の多くが、敷地内に飲食店、スポーツ

施設、公園、幼稚園、学校、診療所、老人福祉施設、郵便局などを完備し、警備員に守られた閉鎖的ゲートッド・コミュニティとして成立している(註4)。

上記のような状況は、隣接する小区における公共施設の重複建設による無駄や、公共施設の質の低下といった問題を生むと同時に(註5)、住宅小区の公共財の維持・管理の権限と責任の帰属に混乱をきたしている。北京市都市建設研究センター、北京市不動産法学会によれば、建築区画や権利登記管理制度が未整備である現状において、区画内の学校、託児所、診療所、派出所などの施設が小区に属さない公共施設なのか、小区に属する施設なのか、さらにはこれらの管理をだれが担うのかをめぐり、混乱が生じているという〔北京市城建研究中心・北京市房地產法学会 2008, 56〕。より普遍的に存在する問題として、居住区内の道路や緑地についても、「中華人民共和國物權法」(2007年10月施行、以下「物權法」と略記)の規定——「建築区画内の道路は住宅所有権者の共有であるが、都市公共道路は除外する。建築区画内の緑地は住宅所有権者の共有であるが、都市公共緑地および個人に属すると明示されたものは除外する」(第73条)——をめぐり、専門家から異論も提起されている。たとえば、魏耀榮(全国人民代表大會常務委員會法制工作委員會經濟法室前主任)は、建築区画内の道路・緑地はいずれも住宅所有権者の共有とすべきであり、都市公共道路・都市公共緑地として区分する必要はないとの見解を示している〔魏 2009, 13〕。

居住区の公共財の所有権・管理権の帰属をめぐる混乱は、具体的には不動産管理会社と政府・社区居民委員会の職責と権限の混乱を生む。

表1 「城市居住区規劃設計規範」に示された小区・組団の公共サービス施設設置項目

	項目	小区	組団
教育	託児所	●	○
	幼稚園	●	
	小学校	●	
医療衛生	診療所	●	
文化スポーツ	文化活動所（青少年・老人活動所）	●	
	居民健康施設（老人戶外活動場）	●	○
商業サービス	総合食品店	●	
	総合百貨店	●	
	飲食店	●	
	薬局	○	
	書店	○	
	市場	○	
	生活用品店		●
	その他サービス商業施設	●	
金融郵便	儲蓄所（銀行の末端組織）	●	
	郵便・電信所	●	
社区サービス	社区服務中心（老人服務中心）	●	
	老人ホーム	○	
	治安共同防衛所		●
	居民委員会（コミュニティ・ハウス）		●
	不動産補修・管理	●	
市政公用	暖房供給所，熱交換所	○	○
	変電室	●	○
	街灯配電室	●	
	ガス圧力調整所	○	
	高圧ポンプ室		○
	公共トイレ	●	○
	ゴミ中継輸送所	○	
	ゴミ収集所		●
	住民自転車置き場		●
	住民駐車場，車庫	○	○
	路線バスのターミナル	○	
燃料供給所	○		
行政管理その他	その他管理室	○	
	防空地下室	○	○

●：設置すべき ○設置したほうがよい。

（出所）中華人民共和國建設部（2002, 8）より筆者作成。

都市部の住民自治組織は従来、「中華人民共和国城市居民委員会組織法」（1990年1月施行）にもとづき、居民委員会（100～700戸）という形態に統一されてきた。その居民委員会は、2000年以降全国規模で推進されている「社区」（コミュニティ）建設プロジェクトのなかで、社区居民委員会（1000～3000戸）に再編されるとともに、大幅に機能を拡大し、住民管理・住民サービスに関わる政府機能をも担うようになった。瀋陽市や武漢市江漢区で進められた政府機能と社区機能の分離の試みが成功モデルとして唱導されているものの〔徐・陳ほか 2002〕、多くの社区では、社区建設の機に乗じて、政府機関が自らの組織機構を社区にまで伸張させ、人員を派遣・常駐させて行政事務を行っているのが現実である<sup>（注6）</sup>。こうしたなかで、住宅の商品化やゲーテッド・コミュニティの増加は、不動産管理のみならず住宅所有者に対しさまざまなサービスを担いはじめた不動産管理会社と、政府の公共財管理の一部を担いはじめた社区居民委員会の管轄領域の重複を生み、ときに両者の軋轢を深刻化させている。

2002年8月に北京市が発した「居住区不動産管理を社区建設に組み入れることに関する意見」（京国土房管物〔2002〕第758号文件）は、当時の混乱状況を推測させる。同意見は、次のように述べる。すなわち、社区管理主体である社区居民委員会と不動産管理機構が社区経営型サービスの提供をめぐる利益衝突を起こすという事態を回避しなければならない。不動産管理会社は、その機能を行政管理や住民自治領域に延伸させてはならないし、社区居民委員会は、行政管理と住民自治の役割を發揮しなければならないが、不動産管理会社の具体的業務を代行

してはならず、社区住民が契約のかたちで不動産管理会社に社区の経営型サービスを委託した後には、自ら従事する社区経営型サービスを終止しなければならない。また、不動産管理会社に政府の与えた仕事を請け負うよう強要すべきではなく、重複する事務については十分に協議しなければならない、と。

## 2. 居住区内の準公共財の所有と管理をめぐる混乱

いまひとつ混乱をきたしているのは、居住区内の準公共財の所有権・管理権の帰属問題である。住宅制度改革の実施にあたり、建設部が「公有住宅販売後の補修管理に関する暫定弁法」（1992年）、「住宅共用部分、共用設備・施設補修基金管理弁法」（1998年）を公布したのに続き、地方政府も相次いで、共用部分の使用や補修管理に関する条例を制定したが、共用部分、共用設備・施設の区分に関する規定は統一性に欠け、恣意的運用を招いた。たとえば、開発業者が住宅購買者と取り結ぶ売買契約に、居住区内の設備・施設の所有権を移転せず開発業者の所有として留保する旨明記し、本来住宅所有者に優先的利用が認められるべき駐車場などを、第3者にリース、譲渡して収益をあげるなどの行為が蔓延した〔陳 2006; 2007〕。

こうした問題がしだいに住宅所有者の関心を喚起するに至り、激論の末、「物権法」には第6章に建築物区分所有権に関する規定が設けられた。それによれば、建築区画内の道路（都市公共道路は除外）、緑地（都市公共道路は除外）、その他の共用場所、共用施設および不動産管理サービス用建物は、区分所有権者の共有である（第73条）。また、駐車スペースや車庫の帰属に

については、当事者の約定により決定するが、区分所有権者の需要を満たすことを優先させねばならない旨規定された（第74条）。

しかし、依然として問題も指摘されている。先述の魏（2009, 4-5）は、「物権法」の規定する建築区画内の区分所有権が建築物に限定され、土地使用権にまで及んでいない点を問題視する。金錦萍（北京大学法学院）は、区分所有建物の共用部分について、法定共用部分と約定共用部分の区分および共用部分の使用についての制限が曖昧である点に、法理と現実の乖離をみる[金 2009, 81]。

### Ⅲ 住宅所有者の権利獲得と自治に向けた動き

#### 1. 業主委員会の設立と利益団体化

住宅制度改革ともなう住宅の商品化は、都市部居住区のガバナンスに住宅所有者による新たな住民組織を登場させた。それが、業主大会および業主委員会である。建設部は早くも1994年に「都市新築住宅小区管理弁法」（1994年4月施行）のなかで、住民の選挙により選ばれる住宅小区管理委員会の設置を定め、各地とも1990年代後半より試行をはじめた。それが後に業主大会、業主委員会として、「物業管理条例」（2003年6月公布、2007年8月改正）および「物権法」に規範化された。

それによれば、住宅所有者は、建築物およびその附属施設についての管理規約の制定・改正、補修資金の徴収、改築・修築、不動産管理会社もしくは管理人の選定・任用など、居住区内の共有・共同管理にかかわる事項について共同決定する際、業主大会を設立し、業主委員会

を選挙することができる（「物権法」第75条）。業主委員会の職責は、(1)業主大会の招集と不動産管理実施状況の報告、(2)住宅所有者および業主大会代表として選定した不動産管理会社との不動産管理サービス契約の締結、(3)住宅所有者・使用者の意見や建議の適時把握、不動産管理会社による不動産管理サービス契約の履行に対する監督、協力、(4)管理規約実施の監督、(5)業主大会の賦与するその他の職責である（「物業管理条例」第15条）。

業主委員会設置の試みは、開始から日も浅く、北京市でも2007年時点で、市内約3200の住宅区のうち、574（17.9パーセント）の小区に設置されたにすぎない[趙 2007]。組織化率低迷の一因には、住宅所有者に広がる主体意識の欠如（アパシー）がある。業主大会を開きたくとも人数が集まらないというケースも多い。これについて、牛鳳瑞、潘家華（中国社会科学院都市発展・環境研究センター）は、「単位」型社会に慣れ親しんだ多くの住民は、公権力に対する依存心が強く、自己管理の方法を知らず、コミュニティの公共的事物に対して冷淡であると論じ、「住民規約」（業主公約）を通じて住民の間に公共の精神を育まねばならないと主張する[牛・潘 2007, 196]<sup>(注7)</sup>。さらには、たとえ業主委員会が設立されたとしても、法人格をもたない業主委員会の法的位置づけが依然として曖昧である点は否めない。

しかしながら、不動産市場の発展著しい大都市を中心に、居住区の管理体制——小区内の管理の質や管理費の妥当性、共用施設の管理運営などに不満をもつ住宅所有者が、業主委員会をよりどころとし、より大きな管理権限の獲得を求め立ち上がりはじめたことは<sup>(注8)</sup>、注目に

値しよう。

以下、北京市美麗園小区をケースに、業主委員会の設立と利益団体化の一例を紹介したい。美麗園は、2000年12月、北京市海淀区の西四環路沿いに建設・分譲された小区であり、総建築面積21万平米あまりの土地に約1300世帯が暮らしている。同小区では、住民の入居当初より、不動産実測面積の算定、共用スペースの利用、不動産管理の質、管理費の額をめぐり、北京東方鴻銘不動産開発有限公司（開発会社）、鴻銘物業管理公司（不動産管理会社）と住民の間に軋轢が絶えなかった。2001年8月には、同不動産開発有限公司が住民への説明もないまま、小区内のもともと緑地部分と計画されていた敷地に病院を建設しはじめたことから、300余名の住民と公司の間に警察沙汰の衝突も発生した。不満を募らせた住民たちは「権益擁護小組」を結成し、同小組メンバーのイニシアチヴのもと、2004年7月に第1回業主大会を開き、同年9月には選挙により業主委員会を成立させた<sup>(注9)</sup>。業主委員会は成立以降、精力的に情報収集を行い、鴻銘物業管理公司が提示する管理費の不合理性を指摘し、保安員の勤務態度、清掃の仕方、樹木への放水の仕方など不動産管理の質についても逐一注文をつけてきた。そして、小区内のエレベーター、高圧ポンプ、共用トイレの管理費など直接交渉で決着をみなかった点に関し、業主委員会は2005年3月、鴻銘物業管理公司を相手取り訴訟を申請、海淀区法院の一審判決では敗訴したものの、同年末に出された北京市第1中級法院の2審判決および2006年8月の再審理において、業主委員会の訴えは大方認められた。その過程で、北京市物業管理協會や一部の法律家をも巻き込んで2審判決に異議を唱える鴻銘

物業管理公司と<sup>(注10)</sup>、2審判決を支持する学識者、市内の各小区業主委员会主任らの間に、「業界対業主」という対立が顕在化したことは興味深い。

上記の経緯からは、業主委員会が、選挙の洗礼を受けた住宅所有者の利益団体として、一定の影響力を獲得しつつある状況が推察される。無論、住宅所有者、業主委員会と不動産管理会社の関係は、小区によりさまざまであるが、一部には、牛・潘（2007, 192）が北京市海淀新紀元家園小区を事例に説明したように、業主委員会が大きな権限をもって不動産管理の各方面にかかわる業者を個別に選定・任用し、管理プロセスに全面的にかかわっている小区もある。

## 2. 住宅所有者による社区居民委員会の再編

美麗園小区の場合、上記の過程において、業主委員会と管轄地域を同じくする社区居民委員会は、当事者としてまったくかかわらなかった。美麗園小区居民委员会主任が後にインタビューのなかで話したところによれば、第1回業主大会の開催にあたり、彼女は準備組組長に就任はしたものの、組長とは名ばかりで、準備組の決定と活動について逐一彼女の署名を得る必要はない旨、文書にも明記されたという。しかし、業主委員会という新たな住民組織の登場が、社区居民委員会を中心とする既存のガバナンスのあり方に影響をもたらす場合もある。

「全国で都市社区建設を推進することに関する民政部の意見」（2000年11月）にもとづき、再編された社区には、その運営主体として社区成員代表会（住民代表と区域内の「単位」が参加する議事決定機関）および社区居民委員会（公募

の上、民主選挙を通じて選出される執行機関)の設置が進み [『人民日報』2000年12月13日], 社区のガバナンスは急速に規範化された。しかし, 社区居民委員会に対しては, 先述のように機能の面からその行政機関化が指摘されるのみならず, その代表性についても, もはや住民自治組織としての性格を有していないとの評価が一般的である。たとえば, 社区居民委員会メンバーの候補者は, 往々にして区政府および街道弁事處が, 自ら公開試験などを通じて任用した幹部を送り込んでくることが多い。また, 社区居民委員会の選挙は, 往々にして自由選挙ではなく, 選挙管理委員会が候補者を選定した上での信任投票であり, 投票も, 全住民が参加するのではなく, 選挙管理委員会により恣意的に選ばれた住民代表により行われるケースが多い<sup>(註11)</sup>。共産党組織部も, 社区における党の指導力の維持・強化を掲げ, 党員を社区居民委員会主任あるいは同委員に選出するよう住民に働きかけたり, 党員が社区居民委員会幹部を居住区の党支部書記あるいは支部委員に選出するよう根回しをしたりしている<sup>(註12)</sup>。上記の実態を受け, 住民の多くは, 社区居民委員会を政府組織であり, 政府行政権力の延伸であるとみなしている。

こうしたなか, 社区居民委員会と所轄区域をともにする業主委員会の登場は, 社区居民委員会の住民自治組織としての存在意味を改めて世に問う機運を高め, なかには, 社区居民委員会の機能を業主委員会に代替させようという議論も現れた。たとえば, 梁勇 (広東経済管理学院), 高翔 (審計署駐広東省弁公室) は, 次のように述べる。すなわち, 住宅所有者による自治管理は, 社区管理にみられるような行政的色彩を有しておらず, 市場経済下においては, 必然的に普及してゆくであろう。これは, 一面では中国都市居住空間の分断という弊害をもたらすであろうが, 総じてみれば中国社会全体の計り知れない宝であり, 社会主義民主政治建設を促し, 中国社会の総合的現代化に寄与するであろう [梁・高 2004, 28-29, 34]。また梁慧星 (全国政協委員, 民法学者) も, 計画生育など政府管理機能を除き, 社区居民委員会の多くの自治機能は, 業主委員会が代行できると主張し, 業主委員会の機能強化に肯定的な姿勢を表明した [『人民政協報』2006年4月6日]。

他方, 業主委員会と連携を深めることにより, 既存の社区居民委員会の住民自治組織としての実体化が促されたケースもある。たとえば北京市海淀区の上地西里小区 (972世帯) には, 北京市社区専従工作者試験に合格し, 資格を取得した外部メンバーを主軸とする社区居民委員会が設置されていたが, 2003年3月, 住宅所有者の選挙により物業管理委員会 (業主委員会にあたる) が選出されるや, 既存の社区居民委員会を住宅所有者主体の組織に刷新したいとの要望が出された。要望にもとづき, 同年7月, 小区住民代表による社区居民委員会選挙が行われた結果, 外部のメンバーは全員落選し, 社区居民委員会は, 9名全員が住宅所有者 (うち6名が物業管理委員会 [業主委員会] 委員を兼任) で構成される新たな布陣となった [陳 2004, 30-32]。同小区では, 2006年7月に任期満了選挙を経て選出された社区居民委員会メンバーも, その大半が業主代表大会のメンバーで占められた。同小区は, 不動産管理をつうじ連帯を強めた住宅所有者が, 政府公認の社区専従工作者を排除しながら, 社区居民委員会を自らの自治組織として再生させた事例として注目されている

表2 住宅所有者権利擁護運動の指導者による2003年区・県人代代表選挙への出馬状況

鄒家健	深圳振業景洲大廈業主委员会主任
呉海寧	深圳凱麗花園業主委员会主任
葉原百	深圳益田村楼長
聶海亮	北京回龍觀社区「五人維権小組」核心メンバー
杜茂文	
楊逢臣	
邵夏珍	北京水清木華園業主委員会副主任
陳俊超	北京銀地家園維権業主
周憶軍	北京天通苑權益擁護業主
王瑞琦	
舒可心	北京朝陽園業主委员会主任，社区維権顧問
秦兵	北京不動産維権弁護士
王海	北京大海商務顧問有限公司執行董事，社区維権顧問

(出所) 鄒 (2005, 14-15) より筆者作成。

る。

業主委員会を主体に、社区居民委員会の住民自治組織としての実体化を図るべしとする主張も少なくない。陳淑雲（華中師範大学経済学院）、李羚（四川省社会科学院）も、既存の社区居民委員会の事務機構を、街道組織に合併して行政管理機能を担わせると同時に、業主委員会を社区成員代表大会のなかに解消することにより、住宅所有者主体の社区成員代表大会を構築し、それを社区自治管理の最高管理機構たらしめる方法を提案している [陳 2002, 22; 李 2007, 149]。

### 3. 住宅所有者のネットワークの拡大

住宅所有者および業主委員会のネットワークは、「業主論壇」,「焦点房地產網」,「秦兵律師網」,「業主維権網」などのインターネット・サイトを通じて拡大しつつある [鄒 2005, 11]。また、北京、上海、広州、アモイなどでは、正

式に各小区の業主委員会の連合体である業主委員会協会を準備、申請する動きも活発である<sup>(注13)</sup>。たとえば広州市では、2005年5月、孫威力を発起人として広州業主委員会聯誼会が発足し、正式な協会の設立を目指し、広東省人民代表大会代表や広州市政治協商会議委員への働きかけを行っている [張・庄 2008]。また、北京市では、北京市業主委員会協会申請委員会の主催で、2007年1月、「百家社区工作經驗交流会および北京市第1回業主委員会年会」が举行された [牛・潘 2007, 194]。

加えて、2003年以降は、表2に示したとおり、業主委員会メンバーなど住民運動の指導者が、独立候補者として区・県人民代表大会代表選挙に出馬する動きもみられる [朱 2005, 251; 牛・潘 2007, 188]。これについて黄征は次のように分析する。すなわち、彼らは、強い政治的自主意識を有し、人代代表になることにより政治的

地位と社会的影響力を獲得し、より効果的に自らの代表する特定の集団の経済的利益を擁護しようとしているのだ [黄 2005, 11]。他方で、彼らが、所詮、私的利益の擁護という範疇を超え、公共の利益のために活動を展開せんとする意欲を有していないのではないか、有していたところで、政策決定に影響力を行使するのに必要な知識や経験を有していないのではないか、との否定的見解もある [肖 2007]。

#### IV 居住区のカバナンスにおける 党・政府の機能強化

##### 1. 居住区のカバナンスにおける政府機能の 見直し

他方、居住区の公共財の管理を中心に、いま一度基層社会のカバナンスにおける政府の職責を明確化しようという声も強まりつつある。政府機能の縮小という市場経済化の既定路線に従い、「小政府、大社会」（小さな政府、大きな社会）というスローガンのもと、煩雑な居住区管理の責任を免れたい地方政府は、治安維持を含む公共事務をも民営化し、不動産管理会社に委託することをいとわなかった [牛・潘 2007, 190]。繆朴（ハワイ大学建築学院）は、こうした状況を批判し、次のように述べる。政府は住宅開発において、大資本、大規模モデルのみを認可し、自らの管理責任の軽減を図っているため、結果として大型ゲートッド・コミュニティの天下となってしまう [繆 2007, 9]。また彭岩（広州大学商学院）も、こうした状況は将来、必ずや居住区の公共インフラの経営管理やサービスに問題をきたし、区域・都市全体の持続可能な発展に悪影響を及ぼすであろう、と警告して

いる [彭 2008, 34-35]。同様の現状認識に立ち、宝（2004, 88）は、不動産管理会社と政府各部門（不動産管理、公安、政法、民政、工商、環境保護、消防、交通、商業、文化教育、体育衛生など）・街道弁事處それぞれの行動準則を規範化し、それぞれの法的地位、権利と責任、利益関係を書面で明確化する必要を論ずる。また、李頸松（北京市億通弁護士事務所）など北京市弁護士界関係者は、「物業管理条例」が不動産管理会社に賦与した対人管理権力（警備の任用・管理権を含む）を社区居民委員会的手中に戻すとともに、資産台帳を不動産管理会社ではなく、政府不動産管理部門に引き継がせるよう建議した [『人民政協報』2006年4月6日]。

社区居民委員会と業主委員会の関係については、既存の社区居民委員会に業主委員会の機能を代替させるべきだとの主張もある。陳頤（江蘇省社会科学院社会学所）は、南京市鼓楼区に関するケース・スタディにもとづき、次のように論ずる。すなわち、社区が一定規模の居住区である場合、小区の家屋の修理や居住環境の維持自体が、すなわち社区の業務となり、業主大会、業主代表大会の構成員はすなわち社区成員大会、社区成員代表大会となるため、あえて業主代表大会や業主委員会を併設する必要はない。併設すれば、管理コストがかさむのみならず、業主委員会と社区居民委員会間の矛盾が顕在化する。多くの業主委員会が期待された機能を発揮していない現状を踏まえるならば、管理意識や職責が明確で、一定の管理権威をもつ社区居民委員会に業主委員会の機能を吸収したほうが、住宅所有者の利益をより有効に代表・擁護できる、と。陳頤はこうした見解に立ち、業主委員会を廃止し、社区居民委員会が社区居民代表大

会の監督のもと、一元的に基本的な居住区管理の責任を負い、自ら選定した不動産管理会社と、一部業務の委託契約を結ぶというモデルを提起した〔陳 2003, 72-73〕。

業主委員会に対する政府の介入の試みは、すでに各地ではじまっている。法律上も、業主大会の設立および業主委員会の選挙に際しては、地方人民政府が「指導と協力を与えねばならない」（「物権法」第75条）こと、選挙された業主委員会は、「所在地の区・県政府不動産行政主管部門および街道弁事處，郷鎮政府に届け出を行い，承認を得る必要がある」こと，業主大会，業主委員会は，職責の遂行にあたって，「所在地の社区居民委員会と協調し，その指導と監督を受けること」（「物業管理条例」第20条）が定められていたが，2005年以降，より露骨な政府の関与を求める規則が各地で制定された。たとえば深圳市では，1994年に業主大会と業主委員会を主とする居住区管理モデルが打ち立てられたが，深圳市政府国土房産局による「深圳市業主大会・業主委員会指導規則」（2005年1月公布）公布を機に，政府の業主委員会に対する関与を強化する方針が示された。具体的には，業主大会の設置に関し，街道弁事處の取り持ちのもと，社区工作站（深圳市において社区管理業務のために設置された政府の末端機構）あるいは社区居民委員会，建設單位代表各1名，住宅所有権者代表3名から構成される準備組（組長は社区工作站あるいは社区居民委員会のメンバーが担当）を中心に進められる旨規定されたことにより，業主委員会に街道弁事處や社区居民委員会の指導者が参画するようになり，業主委員会に対する政府（市・区政府，街道弁事處，社区工作站）および社区居民委員会の介入が強められた。

また，深圳に比して自由主義的と評される北京においても，「北京市住宅区業主大会・業主委員会指導規則（試行）」（2009年1月）が定められ，業主大会の開催や業主委員会選挙について，街道弁事處や社区居民委員会が直接指導・監督を行う体制づくりへの取り組みが進められている〔北京市城建研究中心・北京市房地產法学会 2008, 57〕。

## 2. 党組織主導のガバナンス構築

最後に，各アクターの協調を図る主体として，党の役割を重視する立場がある。上海市では，中国共産党上海市委員会組織部，市建設・交通工作委員会，市家屋土地資源管理局委員会が連名で「上海市が社区の不動産管理と党建設を連動して行う工作を強化する若干の意見（試行）」（2006年10月）を発し，黨員・党組織を介した社区居民委員会，業主委員会および不動産管理会社の「三位一体」体制の構築を目指している。上海市静安区江寧路社区に関する報道によれば，同社区ではまず，社区（街道）党工作委員会，弁事處および住宅区，不動産管理会社の党組織が，事前に業主委員会の組織建設や選挙工作に介入し，業主委員会委員や主任を推薦する工作においては，政治的素質が良好で，責任感とサービス精神の強い住民，特に業主黨員を動員して，業主委員会メンバーに当選させるように働きかけた。結果として，江寧路社区の61の業主委員会メンバーの半数近くが黨員で占められるようになり，彼らの「先鋒模範作用と活動」により，社区工作における党の影響力・浸透力が増強された，という。次に，上記の工作を経て，業主委員会内に党組織を建設した。さらに，2007年以降，江寧路社区（街道）党工委・弁事

處は、党上海市委員会組織部の要求にもとづき、党静安区委員会組織部の直接指導のもと、業主委員会と不動産管理会社の党員をメンバーとして、区域内の19の居住区すべてに不動産管理党支部（臨時）を設立した。これにより、居住区の不動産管理・サービス工作に対する党の領導が強化され、業主委員会間、不動産管理会社間、業主委員会と不動産管理会社間の連絡がスムーズになり、各種の軋轢も適時に基層レベルで解決できるようになったという〔上海市静安区江寧路社区（街道）党工委・弁事處 2008, 53-55〕。

## V 住民の意識

### ——北京市ニュータウン住民調査 (2009年2月)にもとづいて——

以上のように、居住区のカバナンスのあり方については、地域間の差異も大きく、専門家の間でも依然として議論が続いている。では、一般の住民は、この問題について、どのような認識をもっているのだろうか。本節では、北京市ニュータウン住民に対する訪問面接調査（2009年2月）にもとづき、若干の考察を行いたい。本調査が対象としたのは、2006年以降建設された北京市内の住宅小区（東亜・望京中心、主場、鋒尚国際公寓、觀林園、和園居、遠中悦麒會館）の住民207名である<sup>(注14)</sup>。

ここで紹介したいのは、設問——「(1)以下の小区管理の項目について、区／県政府（街道弁事處）、社区居民委員会、業主委員会、不動産管理会社、党組織、非政府組織（NGO）それぞれがどの程度管理に参与するのが理想的だと思いますか。以下の1～4のなかからひとつ選んでください。1：まったく介入する必要はない、

2：委託された事務のみやってほしい、3：積極的に参与・協力してほしい、4：主たる核心力量になってほしい。(2)実際には、これらの機関と組織は、小区管理の各項目についてどの程度参与しているでしょうか。以下の1～4のなかからひとつ選んでください。1：まったく何もしていない、2：委託されたことだけやっている、3：主体的に参与・協力している、4：核心力量になっている」——に対する回答のデータである。

調査結果より明らかになったのは、以下の点である。第1に、いずれの項目についても、現実値が理想値を大きく下回っている（表3参照）。このことは、一般の住民が小区管理のあり方に満足していない現状を端的に示しているといえよう。第2に、小区間の差異が大きいとはいえ、住民が不動産管理会社に期待する業務内容は、総じて、「消防」、「区内の公共の場所の清掃（ゴミ回収）・緑化」、「区内の掲示板・集会所などの管理」にとどまらない。「公衆道徳（省エネ、環境保全など）向上のための宣伝」についての理想値（平均値が高い順に、不動産管理会社：3.19、政府：3.14、社区居民委員会：3.14）や、「住民間の交流促進のための文化・スポーツ活動」についての理想値（同様に、社区居民委員会：3.11、不動産管理会社：3.04、政府：2.94）についても、「積極的に参与・協力してほしい」ラインである3.0を超えていることは、住民が不動産管理会社に対し、物の管理を超えた、かなりの幅の業務の遂行を求めていることを示している。第3に、業主委員会について、現実の活動に対する評価は、「まったく何もしていない」と「委託されたことだけやっている」の間にとどまっている。このことは、業主委員会の

表3 小区内の分業体制に対する北京市ニュータウン住民の意識

	理想						現実					
	区/県政府(街道弁事處)	社区居民委员会	業主委员会	不動産管理会社	党组织	非政府组织(NGO)	区/県政府(街道弁事處)	社区居民委员会	業主委员会	不動産管理会社	党组织	非政府组织(NGO)
防災(自然災害)	3.17	3.03	2.61	3.18	2.41	2.18	2.31	2.09	1.85	2.47	1.81	1.56
消防(火災予防・消火)	3.24	3.08	2.71	3.28	2.56	2.29	2.34	2.20	1.88	2.54	1.76	1.55
民間交流促進のための文化・スポーツ活動	2.94	3.11	2.83	3.04	2.49	2.39	2.01	2.10	1.84	2.13	1.72	1.65
小区内の近隣間のもめごと(騒音など)の仲裁	2.70	3.29	2.72	2.96	2.35	2.13	1.89	2.14	1.77	2.07	1.54	1.44
家庭内のもめごととの仲裁	2.34	2.84	2.37	2.34	2.05	1.84	1.78	1.94	1.66	1.85	1.55	1.41
老人・子供・病人・障害者のサポート活動	3.07	3.12	2.70	2.93	2.52	2.29	2.07	2.05	1.71	2.04	1.69	1.52
ペットの管理	2.98	3.09	2.86	3.25	2.38	2.27	2.05	2.00	1.82	2.34	1.63	1.47
小区内の掲示板・集会所などの管理	2.68	3.09	2.80	3.41	2.34	2.13	1.92	2.14	1.82	2.56	1.65	1.50
小区内の公共の場所の清掃(ゴミ回収), 緑化	2.88	3.06	2.82	3.57	2.40	2.25	2.08	2.18	1.94	2.82	1.68	1.50
公衆道徳(省エネ・環境保全など)向上のための宣伝	3.14	3.14	2.81	3.19	2.58	2.36	2.20	2.15	1.84	2.38	1.69	1.53

(出所) 筆者作成。

(注) 表中の数値は、各業務に関する理想(1:まったく介入する必要はない, 2:委託された事務のみやってほしい, 3:積極的に参与・協力してほしい, 4:主たる核心力量になってほしい), 現実(1:まったく何もしていない, 2:委託されたことだけやっている, 3:主体的に参与・協力している, 4:核心力量になっている)の平均値である。

表4 小区内の各種活動における業主委員会・党組織の関与に対する北京市ニュータウン住民の意識（理想・世代別）

	業主委員会					党組織				
	20代	30代	40代	50代	60代以上	20代	30代	40代	50代	60代以上
防災（自然災害）	2.47	2.51	2.76	2.81	2.81	2.36	2.18	2.34	2.58	3.10
消防（火災予防・消火）	2.56	2.61	2.76	2.97	3.05	2.62	2.34	2.38	2.68	3.19
民間交流促進のための文化・スポーツ活動	2.75	2.75	2.86	3.00	3.05	2.35	2.31	2.79	2.65	2.81
小区内の近隣間のもめごと（騒音など）の仲裁	2.51	2.76	2.69	2.87	2.95	2.11	2.14	2.62	2.65	2.86
家庭内のもめごととの仲裁	2.11	2.32	2.62	2.58	2.57	1.82	1.77	2.45	2.45	2.48
老人・子供・病人・障害者のサポート活動	2.58	2.66	2.69	2.87	2.86	2.62	2.11	2.72	2.87	2.86
ペットの管理	2.76	2.94	2.93	2.74	2.95	2.22	2.20	2.41	2.68	2.95
社区内の掲示板・集会所などの管理	2.73	2.75	2.90	2.90	2.86	2.24	2.10	2.52	2.58	2.81
社区内の公共の場所の清掃（ゴミ回収）、緑化	2.73	2.75	2.83	3.00	3.05	2.31	2.23	2.48	2.52	2.90
公衆道徳（省エネ・環境保全など）向上のための宣伝	2.51	2.77	2.97	3.06	3.14	2.53	2.37	2.69	2.84	2.95

（出所）筆者作成。

（注）表中の数値は、各業務に関し、理想（1：まったく介入する必要はない，2：委託された事務のみやってほしい，3：積極的に参与・協力してほしい，4：主たる核心力量になってほしい）の評価値を平均したものである。

認知度の低さを示唆しているといえよう。他方、業主委員会の理想的な関与の度合いについては、「公衆道徳（省エネ・環境保全など）向上のための宣伝」（平均値が高い順に、60代以上：3.14, 50代：3.06, 40代：2.97, 30代：2.77, 20代：2.51）、「消防」（同様に、60代以上：3.05, 50代：2.97, 40代：2.76, 30代：2.61, 20代：2.56）、「区内の近隣間のもめごと（騒音など）の仲裁」（同様に、60代以上：2.95, 50代：2.87, 40代：2.69, 30代：2.76, 20代：2.51）をはじめ、多くの管理項目について、若い世代ほど理想値が低かった（表4参照）。これらのデータからは、若い世代において居住区の管理に対する主体性意識が希薄化している状況がうかがえる。第4に、党組織の理想的なかわり方についても、世代間の認識の違いが確認された。「防災（自然災害）」（60代以上：3.10, 50代：2.58, 40代：2.34, 30代：2.18, 20代：2.36）、「消防（火災予防, 消火）」（60代以上：3.19, 50代：2.68, 40代：2.38, 30代：2.34, 20代：2.62）で、60代以上の理想値がもっとも高かったのをはじめ、「区内の近隣間のもめごと（騒音など）の仲裁」（60代以上：2.86, 50代：2.65, 40代：2.62, 30代：2.14, 20代：2.11）など多くの項目で、若い世代に党組織のかわりを望まない傾向が確認された（表4参照）。

## VI 結論

以上に論じたように、公共財・準公共財の開発・管理・運営に関する権限と責任の帰属をあいまいにしたまま推し進められているCID型大規模住宅開発は、中国都市部において、党・政府、社区居民委員会、開発業者／不動産管理会社、業主委員会および住宅所有者間の分業

体制の混乱をもたらしている。開発業者／不動産管理会社の居住区管理に不満を抱く住宅所有者や業主委員会が、権利獲得要求の動きを活発化させる一方で、公共財の供給・管理、公共サービスの提供における過度の市場化、公共空間の分断・私有化を憂慮する者は、公共財の供給・管理における政府の責任をいま一度回復すべしとし、一般住民の認知度の低い業主委員会を社区居民委員会のなかに解消するよう主張する。実際に、深圳市や北京市では、政府、社区居民委員会による業主大会・業主委員会に対するトップダウンの介入が強められ、上海市では党が介入する社区不動産管理の試みが具体化しつつある。他方、アンケート調査の結果にみられたとおり、多くの住民の間には、若者を中心にアパシーが広がっており、不動産管理会社に、人の管理をも含むあらゆるサービスを期待する傾向もある。

上記の動きは、官—民—市場間の利益と理念をめぐる闘いであるといえる。社会主義計画経済体制から市場経済へと舵をきる中国の都市管理をめぐる混乱は、中国特有の政治・経済・社会体制の帰結であると同時に、都市の私有化にどのように対応すべきか、公共空間の協働管理に向け、政府、民間組織、企業の間をいかに構築すべきかという人類共通の問題を突きつけているのである。

（注1）準公共財とは、非競合性と非排他性のいずれか一方のみをもつ財を指す。ゲーティッド・コミュニティ内の共用施設の多くも、非競合性のみを有するクラブ財として、準公共財の一形態である。

（注2）竹井（2005; 2007）は、住宅区において、住民による「私的政府」が約款にもとづき統治を行うしくみこそ、健全なる個人主義に立

脚した民主主義の理想的あり方であり、その構築が都市政治の未来を開く端緒になるのだとの主張を展開している。

(注3) McKenzie (1994) は、HOA が「私的政府」として、公的規制を受けることなく無限の権能を有する状況を問題視し、公共空間の私有化と排他性を特徴とする CID を「プライベートピア」と呼んだ。

(注4) ゲーティッド・コミュニティの普及については否定的見解も多い。たとえば、竇以德(中国建築学会副理事長)は、塀により閉ざされた小区内の環境や安全ばかりが重視され、各小区と都市との境界が、住民間の交流に乏しいものに変貌しているとし、「孤島型ユートピアを追求するような開発モデルを改め、…居住区と都市の結び付きを強化してこそ、健全な発展の道に立ち戻ることができる」と主張する[竇 2004, 9-10]。同様の問題は、繆(2004)、魯(2008, 83-84)らによっても提起されている。

(注5) 楊震、趙民(同済大学建築・城市規劃学院)は、利潤追求を目的とする開発業者にまる投げすることにより、公共施設の手抜き工事や規格を無視した建設が蔓延している状況を指摘し、公共施設の建設と住宅開発を切り離し、学校などの主たる公共施設については、政府が責任をもって建設するよう、開発方式の転換を主張した[楊・趙 2002, 15-18]。

(注6) 向徳平(武漢大学社会学系)によれば、100項目近くに達する社区居民委員会の業務のうち、政府各部門が人員を派遣して行う行政任務が8割以上を占める[向 2006]。

(注7) 住宅所有権者の間に広がるアパシーは、不動産管理費の滞納現象に象徴される。北京市石景山区の4つの国有不動産管理会社に対する2006年の調査によると、大多数の住宅区において不動産管理費の納付率は約70パーセントであり、なかには10パーセントにしか達しない住宅区もあった[趙 2007]。

(注8) たとえば、上海市・水仙苑(1999年～)、北京市・美麗園(2001年～)、深圳市・鼎太風化社区(2002年～)、深圳市・滢水山庄(2003年

～)における業主委員会と不動産管理会社との抗争が知られている。

(注9) 業主大会の開催、業主委員会の選出過程は混乱を極めた。開発業者と通じた一部の住民は、当初よりそのプロセスに問題があるとし、海淀区人民政府、海淀区不動産管理局、海淀区八里庄街道弁事處、美麗園小区居民委員会、北京市小区弁公室、北京市建設委員会などに申し立てた。海淀区不動産管理局が設けた幾度にもわたる協議も実を結ばず、彼らは選挙により業主委員会が成立し、海淀区不動産管理局に正式に登録された後も、引き続き選挙の無効を訴え、「行政復議法」に拠り争う構えをみせた。

(注10) 北京市物業管理協会は、2審判決について、「北京市の物業管理業界全体に混乱をもたらすものであり…物業管理産業の健全な発展に不利である」という理由から、公開書簡で同事案の再審理を要求し、5名の法学者も「専門家による意見書」を出してこれを支持した。

(注11) たとえば、王(2007a, 109)は、2006年に北京市で行われた社区居民委員会任期満了選挙において、競争選挙が実施されたのは2313社区のうち987社区にすぎなかったと分析している。

(注12) 北京市でも、2006年の社区居民委員会選挙にあたり、市党委員会組織部が「全市第6回社区居民委員会任期満了選挙工作において党組織の領導核心作用を充分に發揮させることに關する通知」を公布、各区・県党組織は、社区居民委員会選挙に際し、1895社区(全体の81.9パーセント)において、社区党組織書記を候補者として推薦した。その結果、社区党組織書記が社区居民委員会主任を兼任する社区は、1534社区にまで増加した[王 2007a, 108; 2007b, 119]。

(注13) 現段階では、いずれも正式な社会团体としての登記は批准されていない。

(注14) 住宅小区の選定に際しては、インターネット・サイト新浪房産(<http://map.house.sina.com.cn/> 2007年11~12月閲覧)より、オフィス系ビルを除く不動産開発物件数が突出して多い朝陽区、海淀区、豊台区を選び、各区の

平均分譲価格に近い価格帯の物件から、現地調査（2008年12月）により調査可能な小区を選定した。

### 文献リスト

#### <日本語文献>

- 金錦萍 2009.「中国物権法における建築物の区分所有権制度——区分所有建物に関する共用部分の区分——」岡山大学大学院社会文化科学研究科『文化共生学研究』7（3月）：81-96.
- 呉茂松 2009.「中国都市部における『維権』運動の台頭——深圳、北京、上海の所有権者たちの事例を手がかりに——」『法学政治学論究』80：33-65.
- 竹井隆人 2005.『集合住宅デモクラシー——新たなコミュニティ・ガバナンスのかたち——』世界思想社.
- 2007.『集合住宅と日本人——新たな「共同性」を求めて——』平凡社.
- 真山達志 2002.「地方分権の展開とローカル・ガバナンス」『同志社法学』54(3)（総第288号）：91-114.

#### <中国語文献>

- 宝誠 2004.「如何更好地將物業管理『融入』社區建設」『北京房地產』2004年第2期：85-90.
- 北京市城建研究中心・北京市房地產法學會 2008.『『物権法』出台後北京房屋管理政策法規銜接問題研究』『物権與規劃』2008年第1期：56-57.
- 陳晶晶 2006.「小区除了住宅外其他都不歸業主？大小產權『減法』減去業主不少權益併成為業主與物業糾紛的根源之一」『法制日報』11月16日.
- 2007.「開發商三頭占好 業委會一再敗訴禍起 小区共有部分被開發商独占」『法制日報』1月12日.
- 陳麗安 2004.「關於上地西里社區居委會選舉的思考」『現代物業』2004年第4期：29-33.
- 陳淑雲 2002.「物業管理與社區管理有機結合的途徑和方法」『經濟師』2002年第3期：21-22.
- 陳頤 2003.「論我國城市基層社區管理体制」『社區

- 建設』2003年第7期：70-73.
- 竇以德 2004.「回帰城市——対住区空間形態の一点思考——」『建築學報』2004年第4期：8-10.
- 黃征 2005.「業主集體維權社會組織困境研究」清華大學法學碩士學位請求論文.
- 李駿 2009.「住房產權與政治參與——中國城市的基層社區民主——」『社會學研究』2009年第5期：57-82.
- 李玲 2007.「物業管理中政府公共性創新研究」『經濟體制改革』2007年第3期：146-150.
- 梁勇・高翔 2004.「從城市居住空間分異到業主自治管理的思考」『廣東經濟管理學院學報』19（第1期）（2月）：26-34.
- 林尚立 1999.「基層群眾自治——中國民主政治建設的實踐——」『政治學研究』1999年第4期：47-53.
- 魯哲 2008.『論現代市民社會的城市管理』中國社會科學出版社.
- 繆朴 2004.「城市生活的癌症——封閉式小区的問題及對策——」『時代建築』2004年第5期：46-49.
- 2007.「誰的城市？圖說新城市空間三病」『時代建築』2007年第1期：4-13.
- 孟偉 2007.「城市業主維權行動的利益目標與權利方向」『黃山學院學報』9（第2期）：63-67.
- 牛鳳瑞・潘家華編 2007.『中國城市發展報告 No.1』社會科學出版社.
- 彭岩 2008.「居住郊區化趨勢下配套公共設施供給模式」『建築經濟』（12月增刊号）：33-35.
- 上海市靜安區江寧路社區（街道）黨工委・弁事處 2008.「開展社區物業服務 探索黨建聯建新路」『上海黨史與黨建』（2月）：53-55.
- 王秀琴 2007a.「北京社區基層民主政治建設進程分析」于燕燕主編『2007年——北京社區發展報告——』社會科學文獻出版社：107-115.
- 2007b.「北京市第六屆社區居民委員會選舉的特點與創新」于燕燕主編『2007年——北京社區發展報告——』社會科學文獻出版社：116-126.
- 魏耀榮 2009.「論多元房地產法律制度」陳幽泓主編『社區治理的多元視角——理論與實踐——』北京大學出版社：3-16.
- 向德平 2006.「社區組織行政化——表現、原因及對

- 策分析——』『学海』2006年第3期：24-30.
- 肖俊 2007.「業主維権，政治参与與城市基層民主的前景」『人大研究』2007年第3期（総第183期）：44-45.
- 徐勇・陳偉東ほか 2002.『中国城市社区自治』武漢出版社.
- 楊震・趙民 2002.「論市場經濟下居住区公共服務設施的建設方式」『規劃研究』26（第5期）：14-19.
- 張緊跟・庄文嘉 2008.「非正式政治——一個草根NGO的行動策略——以広州業主委员会聯誼会準備委员会為例」『社会学研究』（2月号）：133-150.
- 趙久合 2007.「關於檢査『物業管理条例』執行情況的報告 2007年10月30日北京市第十二届人民代表大会常務委员会第三十九次會議上」.  
北京市人民代表大会常務委员会ホームページ  
[http://www.bjrd.gov.cn/27925/2007/11/28/243@17142\\_11.htm](http://www.bjrd.gov.cn/27925/2007/11/28/243@17142_11.htm)（2010年1月22日最終閱覽）.
- 中華人民共和國建設部 2002.「城市居住区規劃設計規範 GB50180-93」『城市規劃通訊』2002年第10期：8-11.
- 朱德米 2005.『中国政治文明發展與建設叢書 經濟特区與中国政治發展』重慶出版社.
- 鄒樹彬 2005.「住宅小区的民主——城市業主維権行動的興起及其影響——」唐娟主編『中国地方治理和政治發展実証研究叢書 城市社区業主委员会發展研究』重慶出版社：1-19.

<英語文献>

- McKenzie, Evan 1994. *Privatopia: Homeowner As-*

*sociations and the Rise of Residential Private Government*. New Haven: Yale University Press（邦訳は竹井隆人・梶浦恒男訳『プライベートピア——集合住宅による私的政府の誕生——』世界思想社 2003年）.

- Read, Benjamin L. 2003. “Democratizing the Neighborhood? New Private Housing and Home-Owner Self-Organization in Urban China.” *The China Journal* 49 (Jan.): 31-59.
- 2007. “Inadvertent Political Reform via Private Associations: Assessing Homeowners’ Groups in New Neighborhoods.” In *Grassroots Political Reform in Contemporary China*. eds. Elizabeth J. Perry and Merle Goldman. Cambridge, Massachusetts: Harvard University Press: 149-173.

[付記] 本研究は、科学研究費補助金・基盤研究(A)「ボトムアップの政治改革——社会変動期の中国における政治参加の総合的研究——」（代表者：高原明生）および基盤研究(B)「高度成長期の首都圏における居住構造変容の日中比較研究——北京と東京を事例として——」（代表者：吉田友彦）の成果を総合したものである。

（筑波大学大学院人文社会科学研究科准教授，2010年7月14日受付，2011年2月10日レフェリーの審査を経て掲載決定）