

中国・長春の1997年から2007年に至る 不良住宅地区の変化を中心とする都市居住環境の分析

かん の ひろ つく
菅 野 博 貢

《要約》

本研究の目的は、長春市における不良住宅地区の居住環境の変化を1997年と2007年の調査結果をもとに明らかにすることである。1997年時の調査目的は、全市域的な踏査から不良住宅の分布を明らかにし、空間特性や住人属性から個々の不良住宅地区の特性を把握することであった。その結果、長春市には50ヘクタールを超える広大な不良住宅地区が多数存在することと、不良住宅地区は4つの類型（老朽化住宅地区、元農村集落、スプロール型、スクオッター型）に分類できることを明らかにした。

2007年の調査では、この10年間の不良住宅地区の変化を地区類型ごとに分析した。その結果、不良住宅地区の面積は1997年から大きく減少したが、その居住環境の変化には類型ごとに大きな差異が確認されたほか、1997年にはなかった新たな不良住宅の居住スタイルも明らかになった。さらに土地使用権、建物所有権に関する状況等には大きな変化が認められた。

はじめに

- I 不良住宅地区の分布、居住環境、住人属性についての調査結果
- II 長春の年居住空間に関する考察
おわりに
——長春の居住地区計画に対する提言として——

はじめに

1. 研究の背景と目的

中国の大都市が猛烈な勢いで経済成長していることはいまさら記述するまでもないが、その成長に取り残されたような劣悪な居住地区が大都市の内部には少なからず存在する。都市の不良住宅地区の改善を目的に1997年に実施した長

春市における不良住宅の調査^(注1)では、大都市内の不良住宅地区の分布と規模を全市的にとらえ、改善計画を策定することを当初の目的とした。だが、調査を進める過程で不良住宅地区はその空間的特性も住人構成も一様ではなく、およそ4つのタイプ（類型）に分類できることが明らかとなり、改善計画も類型ごとに策定すべきであるという結論を得るに至った。本稿では、1997年の調査から10年後の2007年に、1997年とほぼ同様の調査を実施することで都市居住空間の変容を動的にとらえ、今後の都市居住空間のあり方について考察することを目的とした。

2. 1997年調査のレビューと2007年の調査について

本研究は1997年の調査、研究を基礎としているので、その概要について記述する。1997年の調査は国際協力事業団の吉林省地域総合開発調査の一環で実施されたものだが、調査の手順としては、まず日本の国土地理院にあたる中国地理研究所の有する1995年撮影の航空写真をもとに、長春市街地全体の詳細な住宅分布状況を把握した。次にその情報をもとに住宅規模や密度、道路の線形などから不良住宅地区である可能性のある地区を実際に踏査して、その現状をすべて地図情報として把握した。この踏査の過程で、長春の不良住宅地区が4つの類型に分類できることが推測され、それが後の調査の枠組みを決定していくことになった。この4分類した不良住宅地区から2～3地区を選択し、調査票を作成して直接住人ヒアリング調査を行い1地区120戸前後のサンプルを収集した。最後に典型的な不良住宅地区の1ブロックを全戸調査し、住宅密度、人口密度などの基本的な指標を得ることとした。

以上のような調査により、これまで程度の差はあれ同質のものであるかのように考えられていた不良住宅地区が4つの類型（老朽化住宅型、元農村集落型、スプロール型、スクオッター型）に分類され、それらが形成される場所や形成過程、住人属性などにも差異のあることを明らかにした。

2007年の調査では、1997年調査時の人脈から東北師範大学都市計画研究所の協力を得て調査を実施した。まず1997年に航空写真と現地踏査によって明らかにした不良住宅地区の分布を再確認し、その変化をとらえることから始めた。

かつては入手が難しかった航空写真も、現在ではGoogle Earthを用いてインターネット上から情報が得られるようになったため、都市域の拡大などを把握することが容易になった^(注2)。その後、踏査で確認した不良住宅地区において、東北師範大学の大学院生10人の協力を得、14カ所について住人へのヒアリング調査を実施した。収集するサンプル数は対象地区の規模を考慮し、1地区150戸前後とした^(注3)。

3. 本稿の構成と本研究の位置づけ

本稿では、1997年以降の社会変化が著しかったことを考慮して、第I節の最初に都市居住環境に大きな影響があった開発計画や住宅産業等の分野の変化について概観したのち、不良住宅地区の分布と面積の変化、居住環境の変化、住人属性の変化について調査結果を記述する。続く第II節では、先の節を受けてこの10年間の都市居住空間の変化について考察する。

本稿を執筆するにあたって参考としたおもな文献を文献リストに整理したが、現在中国関連の書籍、論文、報告はきわめて多く、また多様である。中国が内部に種々の問題や格差を抱えつつも強大な国家として国際社会に立ち現れるにいたって、国内外から多種多様な報告や研究がなされるようになった。中国関連の書籍や報告にあたる際には、まずそれがどのような意図をもったものであるのかを判断することが求められるほど、その幅は広がっている。

本稿に直接関連する都市や居住についての研究は、1990年代以降在日、在米の中国人研究者や留学生を中心に盛んになされている。建築分野ではとくに中国社会の多様性を反映して、地域性の強い漢族の伝統的な建築空間や各少数民族

族についての研究がその数を増やしている^(注4)。現代の都市空間、居住環境を対象とした研究^(注5)も増えつつあるが、とくに「城中村^(注6)」問題を扱った研究^(注7)は本研究と近い視座をもつと考える。「城中村」は都市の郊外化にとまって市街地内に取り込まれた元農村集落であり、インフラの整備も不十分なまま住宅の増築を重ねたことによるきわめて過密化した地区を形成しており、現在大きな社会問題になっている。また、歴史的な居住空間の変化や保全を対象とする研究^(注8)も、旧来の伝統的な生活空間を守りつつ居住環境を改善するという目的において、本研究と同じ方向性を有すると考える。

都市居住問題に直接関連する社会学的なテーマとして、農村から都市への流動人口や、これまで人々の移動を制限してきた戸籍制度の問題、またそれらに起因する格差問題等を対象とした著書や論考も近年とくに増えているが、社会の暗部をことさら強調するようなものも多く、精査してあたる必要があろう。また、都市問題に間接的に関連する問題として、いわゆる「三農問題」についての論考も、近年とくに社会学、経済学の分野で増えている^(注9)。

本研究の独自性は、社会学的な都市居住者の動向を現地調査と既往研究によってとらえつつ、大きな社会変化の過程にある中国の大都市全域における10年間の不良住宅地区の変化を可能な限り正確に記録し、その変化から今後の都市居住のあり方を考察しようとする点にある。既往研究においてもこのような空間的スケールと時間的スパンで都市居住空間の変化をとらえたものではなく、その点において研究の意義を有すると考える。

I 不良住宅地区の分布、居住環境、住人属性についての調査結果

1. 長春市の都市居住環境に関わる1997～2007年前後の社会的変化とその背景

本論に入る前に、とくに長春市の居住環境に関わるもの限定して、この10年間の社会変化をできるだけ簡潔に整理しておきたい。

(1) 長春市の経済成長

長春市は非効率な国営工場が多かったために、1990年代後半からはいわゆる「東北病」と呼ばれる停滞期を経験した。1997年時には通貨危機等の影響もあり改革開放政策後初めて固定資産投資額の伸びがマイナスを記録している。だが、世紀を跨ぐ頃から国有企業の改革が進み、2000年から2005年間の長春市の総生産額は年率平均12.5パーセントで増加し、この間にほぼ2倍に達している。同じく市の財政収入は1.4倍、工業生産額は1.3倍（特定規模以上の工業対象）、貿易額は1.4倍等となっている〔長春市地方志編纂委員会・長春年鑑編纂委員会編 1999；長春市統計局編 2006〕。

(2) 長春市の第11次5カ年計画期間の都市整備目標

第11次5カ年計画期間（2005～09年）の都市整備目標のうち、とくに都市空間と居住環境に関わるものを抜き出すと、汽車産業開発区（「汽車」は日本語の「自動車」を意味する）、玉米開発区（トウモロコシ備蓄基地）、鉄道駅南北交通ネットワーク整備と都心開発を対象とする地区開発、居住区内道路1000本の改修、不良住宅地区240万平方メートルの改造等があげられている〔長春市統計局編 2006〕。また、上下水道など

のインフラ整備に関わる投資額は、第10次5カ年計画期間の3倍にあたる436億8000万元をつぎ込むとしている。これらは2007年アジア冬季競技大会の開催時期を目標として、精力的に整備事業が実施された。

(3) 都市部における土地取引の変化

中国の都市では土地国家所有制の名目のもと、「単位 (danwei) (注10)」が土地の使用権を長期にわたって占有し、事実上の「単位所有制」となっていた。単位は内部の土地利用が著しく非効率であり、単位間で大きな不公平も生じていた [柴 2008]。長春市は「一汽 (注11)」に代表されるようにとくに大規模な国有企業が多く、単位の存在は大きかったと考えられる。

(4) 不動産業の勃興

長春市でも1990年代の初めに不動産業が興り、国家の不動産開発制度の改革にそって急速に発展してきた。長春市内で活動する開発業者数は、90年代初めの数社から2000年には98社、2005年には126社に増えているが、近年は天津融創等、省外の有力デベロッパーの参入が増加している。不動産開発に対する投資額も1991年の2億9000万元 (竣工面積77.2万平方メートル) から、2005年には106億6千万元 (同303.0万平方メートル) へと急増している [長春市統計局編 2006]。

(5) 住宅市場と住宅開発の変化

現在の中国にはわが国と同じような住宅市場が形成されているが、1990年代中頃までに国家が管理する住宅制度から各単位が管理する制度へと変化し、その後単位から個人に住宅の所有権が移され、さらに大量の住宅が市場を形成するようになった。1990年代半ば以降は、住宅基金の投入や住宅金融政策の実施、住宅取引の健全化等によって住宅市場が強化されてきた

[王・早瀬 1994; 柴 2008]。

先の不動産開発の急速な進展によって、住宅開発に関する統計上の変化も著しい。住宅の竣工面積をみると第9次5カ年計画期間 (1995～99年) の住宅竣工面積は554.6万平方メートルであったのに対して、2005年1年のみの竣工面積が239.6万平方メートルとなっている。1人当たりの住宅面積では、1991年の12.05平方メートルから2005年には24.64平方メートルに増加している [長春市統計局編 2006]。

(6) モータリゼーションと都市の郊外化

モータリゼーションの進行と都市の郊外化は表裏一体のものであるが、長春の2005年の自家用車の保有台数は1万人当たり624台で、全国の都市平均1085台よりも少ない。まだ初期段階にあるといえるが、長春市の中心部でも朝夕の通勤、帰宅時間帯には渋滞が発生するようになった。

(7) その他、都市居住に関する社会問題について

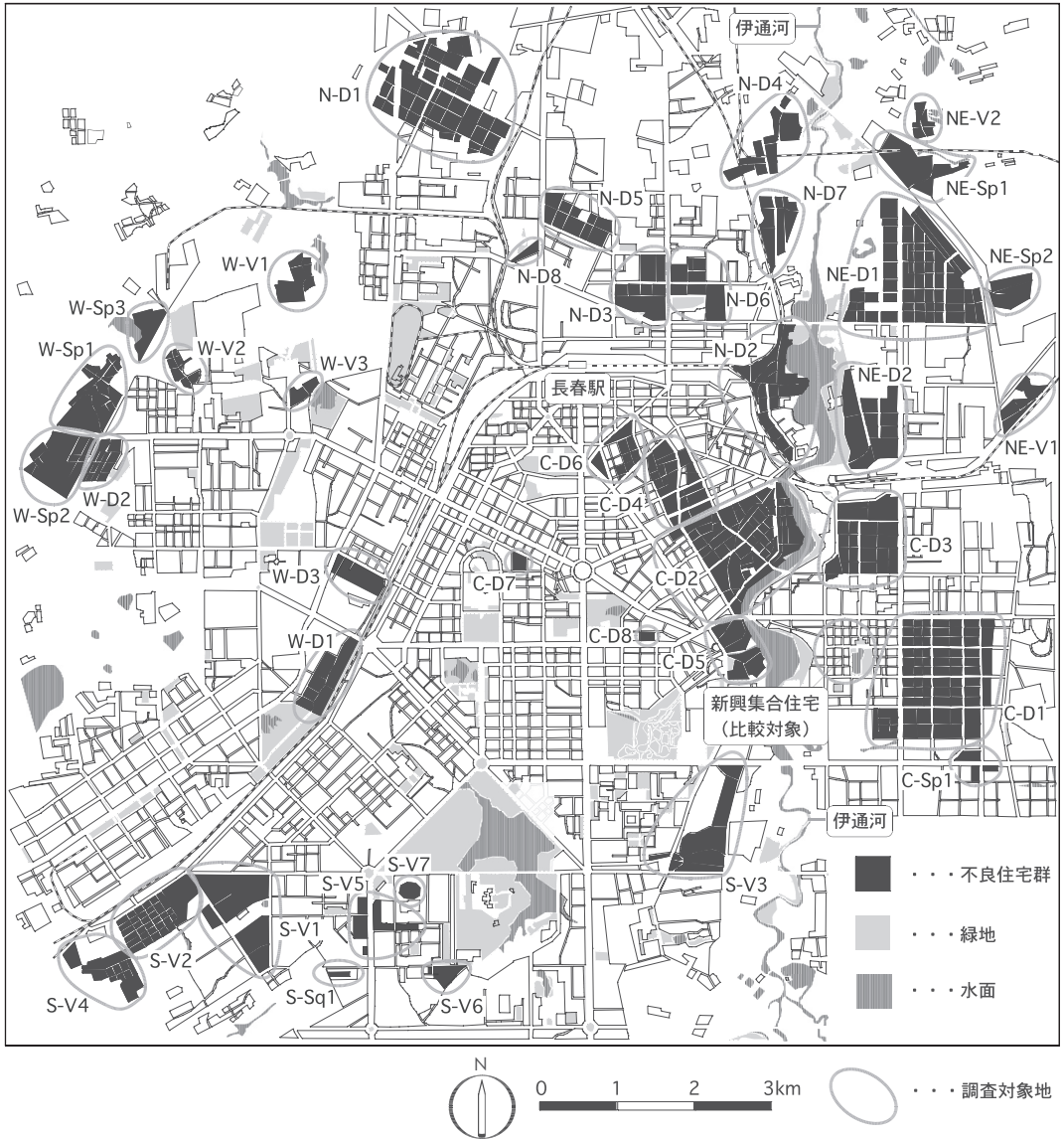
社会格差の問題や戸籍制度の問題等は都市居住を考えるうえでも重要なテーマであるが、本稿の目的は中国大都市の居住環境の変化について考察することであるので、それら個別の社会問題の詳細については文献リストなどを参照されたい。

2. 不良住宅地区の分布と面積の変化

(1) 1997年の不良住宅地区の分布と面積

1997年の不良住宅地区の分布と面積の特徴は、都心部から都市縁辺部まで広範囲に分布していることと、1カ所の面積が100ヘクタールを超える地区もあるなどその規模がきわめて広大なことであった (図1, 表1)。

図1 1997年の不良住宅地区の分布



(出所) 現地調査をもとに筆者作成。

1997年時点の類型ごとに分布の特徴について記述すると、老朽化住宅地区は、新中国成立(1949年)前後の時期までに建設され、そのまま建替え更新が行われることなく老朽化した住宅地区で、都心とその周辺に分布している。このような老朽化住宅地区では、外来者に賃貸住

宅として住まいを供するために無計画な増築が繰り返され、住宅密度は建設当初よりもかなり高くなっている。長春で最初期の都市建設^(注12)が行われた南関区の不良住宅地区(図1中のC-D2, 以下同)では街区の形状が不整形だが、それ以外の東盛区(C-D1)や二道区(NE-D1)、寛

表1 地区ごとにみた不良住宅地区の面積とその増減

地区	記号 ¹⁾	不良住宅地区類型	1997年の面積 (ha)	2007年の面積 (ha)	再開発の状況
都心	C-D1	老朽化住宅地区	178.3	30.1	実施中
	C-D2	老朽化住宅地区	135.3	8.6	一部実施中
	C-D3	老朽化住宅地区	74.0	-	完了
	C-D4	老朽化住宅地区	42.3	3.2	ほぼ完了
	C-D5	老朽化住宅地区	27.0	-	完了
	C-D6	老朽化住宅地区	14.6	8.4	ほぼ完了
	C-Sp1	スプロール地区	6.5	-	完了
	C-D7	老朽化住宅地区	3.2	-	完了
	C-D8	老朽化住宅地区	1.9	-	完了
	C-Sq1	スクオッター地区	-	3.1	
合計			483.0	53.3	
割合 ²⁾			32.1	9.6	
北部	N-D1	老朽化住宅地区	134.6	-	完了
	N-D2	老朽化住宅地区	59.3	38.9	一部実施中
	N-D3	老朽化住宅地区	27.6	-	完了
	N-D4	老朽化住宅地区	27.6	-	完了
	N-D5	老朽化住宅地区	27.2	-	完了
	N-D6	老朽化住宅地区	26.5	-	完了
	N-D7	老朽化住宅地区	26.4	-	完了
	N-D8	老朽化住宅地区	2.8	-	完了
	N-D9	老朽化住宅地区	-	2.1	
	N-Sp1	スプロール地区	-	1.9	
合計			332.0	42.9	
割合 ²⁾			22.1	7.7	
北東部	NE-D1	老朽化住宅地区	142.6	53.3	実施中
	NE-D2	老朽化住宅地区	57.6	-	完了
	NE-Sp1	スプロール地区	28.9	44.6	
	NE-Sp2	スプロール地区	17.6	24.1	
	NE-V1	元農村集落地区	14.3	14.2	
	NE-V2	元農村集落地区	8.1	18.0	
合計			269.0	154.1	
割合 ²⁾			17.9	27.7	
東部	E-V1	元農村集落地区	-	48.8	
	E-V2	元農村集落地区	-	36.4	
	E-V3	元農村集落地区	-	8.4	
	E-Sp1	スプロール地区	-	2.4	
合計			0.0	96.0	
割合 ²⁾			0.0	17.3	

地区	記号 ¹⁾	不良住宅地区類型	1997年の面積 (ha)	2007年の面積 (ha)	再開発の状況
西部	W-Sp1	スプロール地区	48.6	38.2	
	W-Sp2	スプロール地区	45.3	27.4	
	W-D1	老朽化住宅地区	30.3	-	完了
	W-D2	老朽化住宅地区	22.8	-	完了
	W-V1	元農村集落地区	17.7	-	完了
	W-D3	老朽化住宅地区	17.5	-	完了
	W-Sp3	スプロール地区	14.0	24.3	
	W-V2	元農村集落地区	8.8	44.5	
	W-V3	元農村集落地区	5.7	-	完了
	W-V4	農村集落 ³⁾	-	6.5	
	W-V5	農村集落 ³⁾	-	5.5	
	W-V6	農村集落 ³⁾	-	5.4	
	W-Sp4	スプロール地区	-	5.0	
	W-D4	老朽化住宅地区	-	4.0	
	W-Sp5	スプロール地区	-	2.7	
合計			210.7	163.4	
割合 ²⁾			14.0	29.4	
南部	S-V1	元農村集落地区	58.3	9.8	ほぼ完了
	S-V2	元農村集落地区	51.2	6.6	ほぼ完了
	S-V3	元農村集落地区	44.4	-	完了
	S-V4	元農村集落地区	26.4	-	実施中
	S-V5	元農村集落地区	16.4	8.5	実施中
	S-V6	元農村集落地区	7.2	-	完了
	S-V7	元農村集落地区	4.8	-	完了
	S-Sq1	スクオッター地区	1.6	-	完了
	S-V8	元農村集落地区	-	10.5	
	S-V9	元農村集落地区	-	8.8	
S-V10	元農村集落地区	-	2.4		
合計			210.2	46.4	
割合 ²⁾			14.0	8.4	
総計			1504.9	556.1	

(出所) 現地調査をもとに筆者作成。

(注) 1) 図1, 図2の地図中の地区番号に対応する。最初の文字は地区を, -の後の文字は地区類型を, 最後の数字は面積の大きい方からの通し番号である。

2) 割合は, 全不良住宅地区面積(最下段の「総計」)に占める割合を指す。単位は%。

3) 廃品回収業者による回収品が野積みにされ居住環境が悪化している地区として調査対象とした。

城区(N-D1)等では格子状の街路パターンを有し, インフラは老朽化しているものの, 共同トイレなどの基本的な設備やゴミ収集等の社会サービスは充実していることが特徴であった。

元農村集落型の不良住宅地区(以下「元農村集落地区」)は, 急激な市街地の拡大によって, 以前は都市の周辺にあった農村集落が市街地内部に取り込まれてしまったものである(S-V1,

S-V7, NE-V2)。このタイプの住宅地区は、都市の周辺部に位置し規模は数ヘクタールのものから数十ヘクタールまで幅がある。市街地内部にあるにもかかわらず、内部には農村的要素が色濃く残っているのが特徴で、老朽化住宅地区と同様に外来人口の安価な賃貸住宅として、無計画な増改築が行われている。

スプロール型不良住宅地区（以下「スプロール地区」）は、都市縁辺部での無計画な宅地化によって形成された住宅地区である。1997年当時は民間用（現在は軍用）の飛行場があった市街地西側の城西地区に、数十ヘクタールに及ぶ広大なスプロール地区（W-Sp1等）が形成されていたが、このタイプも都市化の進展によって増加することが予測された。住宅は比較的広いしっかりした造りのものから、バラック建ての劣悪なものまで混在しており、地区内部に大きな格差がみられることが特徴であった。また、平均所得水準は高いのだが、道路や共同トイレ等の基本的な設備の整備がまったく手付かずであることも特徴であった。

スクオッター（不法占拠者）型の不良住宅地区（以下「スクオッター地区」）に分類したものは規模的にはごく小規模である。戸籍が厳重に管理され移住の自由も厳しく制限されてきた中国ではスクオッターはもともと少ないのだが、それでも鉄道沿線や河川敷などには小規模なものが形成されていた。他の途上国では普遍的にみられるが、中国では当局の指示があるときごく短期間で撤去されるため、大面積に拡大することはない。当然ながらインフラの整備は行われず、居住環境はもっとも劣悪で、衛生面、治安面からも問題の多い居住地区となりやすい。

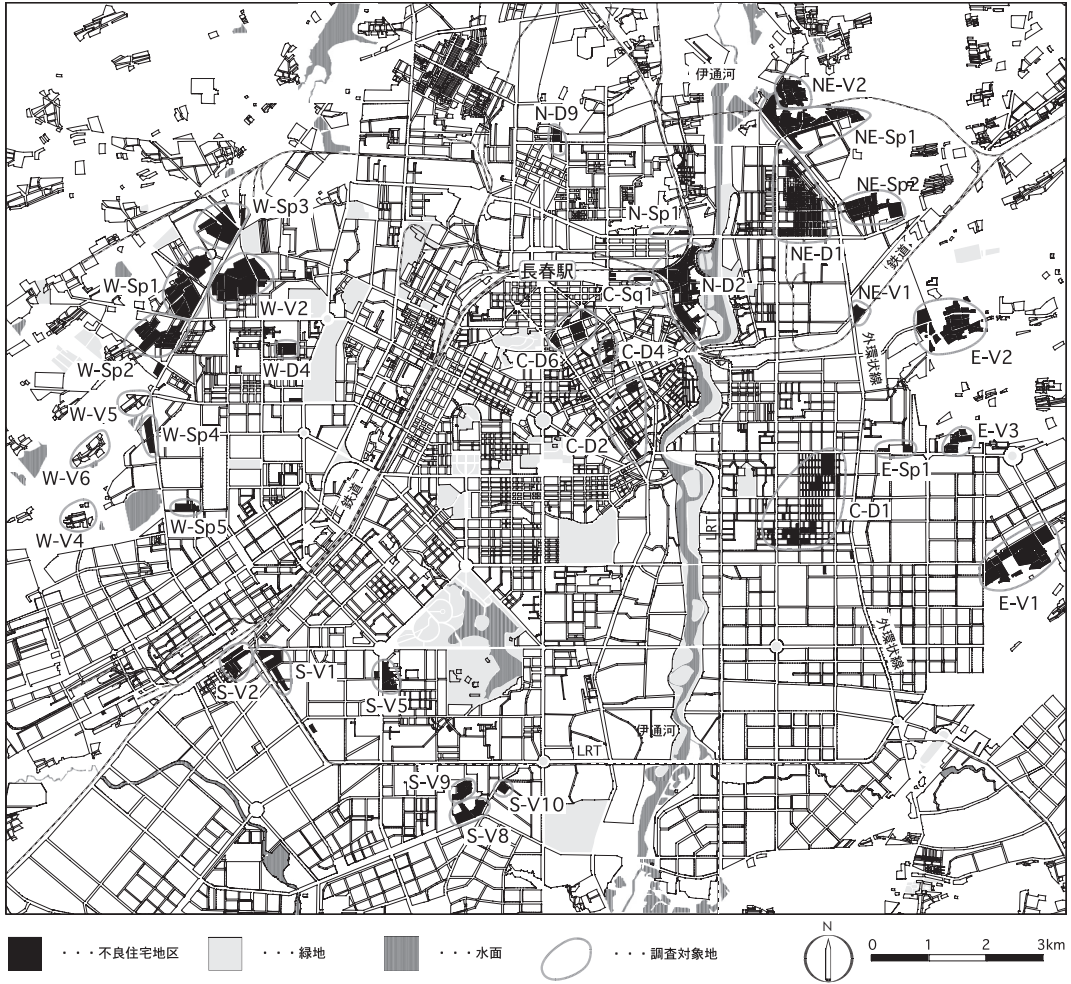
(2) 2007年の不良住宅地区の分布と面積

次に2007年の調査をもとに、不良住宅地区の類型ごとの分布と面積の増減について記述する。

老朽化住宅地区は、商業的な価値の高い都市中心部の南関区はもとより、整形な街区形態を有していて新たなインフラ整備が比較的容易であるために、再開発が急速に進行している。二道区の北部（NE-D1）では10年前と変わらない広大な老朽化住宅地区をみることができるが、ここもすでに再開発が始まっており、数年のうちには全面的な建替えが行われるものと考えられる。表2で総面積の増減を確認すると、1997年時点では老朽化住宅地区の総面積は約1079.2ヘクタールで不良住宅地区全体の約72パーセントにも達していたが、2007年時には148.5ヘクタールにまで減少している。2007年時の面積は1997年比で13.8パーセントにしかすぎないが、不良住宅地区全体中の比率は約27パーセントでまだ一定の割合を占めているといえる。

1997年に調査対象とした元農村集落地区については、二道区の北側の地区（NE-V2等）を除いてはすべて再開発されている。朝陽地区南湖大路の南側の不良住宅地区（S-V7）は新しい集合住宅地区として再開発され、電台街地区についてもすでにほとんどの住宅が撤去されている。南部地区にはS-V8, S-V9等まさに「城中村」化している元農村集落もあるが、多くは開発区の開発にともなうすでに跡形もなく消滅している。1997年に住人調査を実施した東藩家屯、西藩家屯等の純農村集落は、すでに更地となっている。元農村集落地区の総面積の増減をみると、1997年が263.2ヘクタール、2007年が216.8ヘクタールであるので、やや減少している。だが、不良住宅地区全体の割合でみると17.5パーセントから40.2パーセントに急増している。ま

図2 2007年の不良住宅地区の分布



(出所) 現地調査と航空写真 (Google Earth) をもとに筆者作成。

表2 不良住宅地区類型別の増減

不良住宅地区類型	1997年の面積 (ha)	2007年の面積 (ha)	2007年の1997年比面積 (%)
老朽化住宅地区	1079.2 (71.7%)	148.5 (27.6%)	13.80%
元農村集落地区	263.2 (17.5%)	216.8 (40.2%)	82.30%
スプロール地区	160.9 (10.7%)	170.5 (31.6%)	106%
スクオッター地区	1.6 (0.1%)	3.1 (0.6%)	193.80%
総計	1504.9	538.8	35.80%

(出所) 現地調査をもとに筆者作成。

た、個々の変化が激しいことが特徴であり、市街化にともなって6カ所が消滅する一方で、新たに6カ所が加わった。

1997年に調査対象としたスプロール地区の城西地区(W-Sp1)は、中学校の建設によって面積は減らしたが、この10年間で大きな変化はみられなかった。他の不良住宅地区で多数の外来人口の流入がみられる状況に比べると、この停滞状態は少し意外なほどである。スプロール地区の総面積の増減をみると、1997年時の約160ヘクタールから2007年時は約170ヘクタールと微増ではあるが、全体の割合は10.7パーセントから31.6パーセントへと増えている。

スクオッター型不良住宅地区は、以前確認した3カ所のうち、緑園区(市街地南西部)の鉄道敷に形成されたものと、吉林省共産党校に隣接してあったもの(S-Sq1)は、跡形もなく消滅していた。寛城区の鉄道と伊通河に挟まれたエリア(N-D2)は、内戦後の混乱期に不法占拠されて形成されたものであることが住人への聞き取り調査から明らかになったが、1997年時には細街路が複雑に入り組んだ街区形態とその改善方法に重点をおいていたため、スクオッター地区に分類していた。だが、この地区の住人はすでに不法占拠の状態ではなく永続的に定住していることと、住宅の質もスクオッター的な仮設住宅ではないことから、本稿では老朽化住宅地区に分類した。2007年時にみられた新たなスクオッター地区は八条街に続く廃線鉄道上に形成された地区(C-Sq1)のみである。

その他の潜在的不良住宅地区としては、市街地から郊外に向かう幹線道路沿いに無計画に建設された住宅群と都市縁辺部の集落がある。2007年にヒアリング調査を実施した大劉家屯

(W-V5)、前興隆堡(W-V6)、小隋家堡(W-V4)では廃棄物集積所の存在が目立ち、周辺環境を汚染している。このような集落は市街地の西側と東側に多く、組織的な収集活動が存在することが推測された^(注13)。

3. 居住環境の変化——住宅、所有形態および社会サービスからみた居住環境の変化

(1) 1997年と2007年の居住環境の調査、分析について

1997年の調査によって得られた不良住宅地区のおもなデータを表3に、2007年のデータを表4に掲載する。1997年のデータについては、対象地区の記号を加えた以外はそのままの形で掲載する。2007年の調査では1997年との比較を目的とするために1997年の調査項目をほぼ踏襲しているが、土地使用権/建物所有権についての権利関係がこの10年間で大きく変化したことから、この項目については詳細な内容に改めた。なお、居住環境に関する各項目を各不良住宅地区類型別にみて詳細に記述することも可能ではあるが、著しく紙幅を費やしてしまうため、居住環境の項目ごとに注目すべき変化に絞ってできるだけ簡潔に記述する。

(2) 住宅タイプの変化

住宅タイプについては「平房(pingfang)」か「楼房(loufang)」か、で質問している。「平房」は平屋で伝統的な木骨構造、レンガ壁か土壁で屋根は切り妻型である。「楼房」は元来は2階建て以上の建築を意味するが、一般的には鉄筋コンクリート造で陸屋根の建築を指す。「平房」の割合を1997年と2007年で比較すると、大きな変化はなくほとんどが「平房」である。なお、中国各地の大都市で問題となっている「城中

村」——本稿では「元農村集落地区」としてはいる——がほとんど数階建ての「楼房」で構成されるのに対して、長春の不良住宅地区はほとんどが「平房」であり、相対的に人口密度の低いことが注目される。

(3) 住宅面積と部屋数の変化

1997年の調査で明らかになった住宅面積の類型別の特徴は、老朽化住宅地区とスクオッター地区では平均20平方メートル前後と非常に狭く、スプロール地区では平均約61平方メートルと当時の新築高層マンション住宅の平均よりも広いものの、地区内で規模の格差がみられるということであった。また、元農村集落地区の住宅はそれらの中間的な値であるが、すでに流動人口が多数流れ込んでいる元農村集落と、まだ元の農村的な状態を保っているところでは明らかな差がみられた。全体の平均面積は36.1平方メートルであった。

2007年調査時の住宅面積は1997年時と同様の傾向を示している。詳しくみると、老朽化住宅地区とスクオッター地区の面積がやはり狭いが、1997年との比較ではほぼ倍増している。実際、1997年時は2畳ほどのスペースに家族4人で生活しているような状況をたびたびみかけたが、2007年時ではそこまで狭小な住宅をみることは少なかった。スプロール地区で広い住宅と狭い住宅が混在する状況は相変わらずだが、面積の分布を分析するとその二極化はさらに進んだように見える。全体の平均面積は45.9平方メートルであった。なお、平均床面積は増加したが、部屋数にはほとんど変化がみられない。

(4) 築後年数について

住宅の築後年数は、近年流入したばかりの人々が多数を占めるようになったため、もはや

正確な年数をヒアリング調査で得ることは不可能な状態である。そのことを認識したうえでみていくが、元農村集落地区ではこの10年間に進行した「城中村」化の影響を反映して短くなった。とくに現在でも盛んに賃貸用の住宅建設が行われている南郊の吉林計量院南の地区（S-V8）では、他の元農村集落地区と比べて築後年数が短いことがわかる。その他、スプロール地区（W-Sp1）の築後年数はおおそ前回調査時の値に10年を加えた値となっており、新たな建築行為が少ないことがわかる。スクオッター地区については1997年以降に建てられたことを反映した値となっている。

(5) 住宅設備と生活インフラ関連項目からみた居住環境の変化

1997年と2007年の住宅設備と生活インフラ関連の変化について要点のみ記述する。

使用燃料は石炭が主流だった状態から、2007年ではプロパンガスの使用頻度が高まっており、それにつれて石炭の圧倒的な比率は減少しているが、それでもなお石炭の使用は少なくない。また、建築廃材が放置されたままの再開発地が点在するため、廃材を薪として使用する割合の高い地区もみられた。

暖房設備は、冬が長く厳しい長春では住宅環境にとって非常に重要な設備であるが、伝統的なオンドルを用いている住宅がまだ非常に多い^(注14)。燃料の分析では依然石炭の使用が根強かったが、その背景にはプロパンガスでは難しいオンドルの使用が関係していると考えられる。

その他、電気についてはほぼ100パーセント供給されているが、不良住宅地区では盗電、盗水等が珍しくないということが聞かれた。水道についてはどの地区でも整備が進んでいるが、

表3 1997年調査時の不良住宅群の類型別居住環境に関するおもなデータ

不良住宅地区類型	老朽化住宅地区		スクオッター起源の 老朽化住宅地区
	二道区万通	南関	東安屯
1997年調査時の地区呼称	二道区万通	南関	東安屯
地区記号	C-D1	C-D2	N-D2
住宅タイプ	平房95.7%	平房96.0%	平房93.5%
面積 (m ²)	24.8	20.9	30.5
部屋数	1.6	1.4	1.8
築後年数 (年)	33.4	51.5	35.4
燃料 (石炭：プロパンガス：石炭とプロパン併用：都市ガス)	85.4:12.2:4.9:0	82.8:4.9:9.0:3.3	78.0:21.1:0:0
所有形態 (私有：公有) ¹⁾	55.5:40.9	38.5:59.9	52.8:43.1
有効回答数	166	122	123
推定世帯数に占める有効サンプル数の割合 (%)	6.3	9.2	9.8

(出所) 現地調査により筆者作成。

(注) 1) 「所有形態」住宅についてのみ所有財産か否かを聞いている。無回答、あいまいな答えは除く。

表4 2007年調査時の不良住宅群の類型別居住環境に関するおもなデータ

不良住宅地区類型	4 類型地区								
	老朽化住宅地区			元農村集落地区			スプロール地区	スクオッター地区	
調査対象地区	C-D1	NE-D1	N-D2	S-V9	S-V8	S-V1	W-Sp1	W-Sp3	C-Sq1
住宅タイプ (平房、%)	87.1	98.3	91.8	97.8	96.7	91.3	93.9	98.6	95.2
面積 (m ²)	40.5	39.5	33.1	50.3	47.5	55.4	62.7	63.4	27.2
部屋数	1.9	1.9	1.7	2.1	2.0	2.3	2.6	2.6	1.5
築後年数 (年)	33.4	27.7	34.0	18.5	11.1	19.2	20.2	23.1	7.3
燃料 (石炭：プロパンガス：石炭とプロパン併用：石炭と薪併用) ²⁾	38:31:16:0	22:23:49:1	27:35:31:0	15:25:41:0	30:22:36:1	22:9:28:7	24:30:41:1	20:24:50:1	8:53:24:0
有効回答数	147	171	119	152	275	46	165	146	62
推定世帯数に占める有効回答数の割合 (%)	推定 不可	5.7	推定 不可	18.9	40.9	6.1	5.6	7.9	26.2

(出所) 現地調査をもとに筆者作成。

(注) 1) 都心の小規模な不良住宅群については、サンプル数が少ないことに加え、明らかに質問の意図を誤解したと思われる回答が混在したため正確な値は求められないと判断して除外した。

2) 表中の数値の見やすさを優先してこの項目のみ四捨五入した数値 (%) で示す。また、その他の使用燃料および無回答は除く。

元農村集落		スプロール地区	スクオッター地区	比較対象
郵便	電台	城西	党学校西側	新興集合住宅
S-V7	S-V1	W-Sp1	S-Sq1	-
平房92.1%	平房92.8%	平房97.5%	平房100%	すべて高層住宅
36.9	59.4	61.1	19.1	56.3
2.0	2.6	3.2	1.3	2.2
15.1	15.5	12.9	12.3	3.5
98.2:1.8:0:0	86.6:11.3:1:0	92.6:1.7:3.3:0	87.2:10.6:0:0	都市ガス100%
94.7:3:0	83.5:16.5	97.5:0	18.0:59.5	18.0:59.5
114	97	122	16	-
25.8	5.5	9.5	20.0	-

追加的調査地区

複合型（元農村集落地区とスプロール地区の混在する地区）						都心不良住宅群			都市外縁部の農村集落		
NE-V2	NE-Sp1 （元農村 側）	NE-Sp1 （スプロール 側）	E-V3 （元農村 側）	E-V3 （沿道の住 居群）	E-V3 （スプロール 側）	C-D2	C-D4	C-D6	W-V6	W-V5	W-V4
95.6	97.6	98.0	98.3	100.0	92.7	100.0	100.0	57.9	94.3	95.5	91.2
74.6	53.7	67.2	54.3	30.5	49.1	26.4	19.6	31.0	79.2	62.2	52.7
3.4	2.6	3.7	2.4	1.6	2.0	1.8	1.1	1.5	3.0	2.1	2.2
16.8	18.4	16.3	17.2	24.4	18.3	*1	*1	*1	24.3	24.4	12.7
49:0:49:0	5:0:88:0	18:43:27:10	22:28:47:0	82:9:9:0	0:54:41:0	8:0:17:7:5	40:0:0:6:0	21:5:68:0	11:23:51:0	12:26:50:5	25:24:41:0
	137			112			60			187	
	2.8			17.4			推定不可			13.6	

下水道に関しては、不良住宅地区での整備はすでにかなり以前から放棄されているのではないかと考えられる。道路についても同様で、都市周辺部の不良住宅地区についてはどこも後回しにされているように見える。とくに未舗装道路の中央を生活排水が流れるスプロール地区では、冬季の凍結作用のため道路が周辺の住宅地より年々高くなる現象が生じている。

以前のゴミ収集サービスは地区類型間の格差が大きく、都心部の老朽化住宅地区では良好なサービスが行われているものの、都市縁辺部の元農村集落地区やスプロール地区では十分なサービスが行われておらず、地区内の衛生環境が著しく悪いという状況があった。2007年の調査では、ゴミ収集サービスの状況はかなり改善されているようであった。ゴミ集積所周辺の衛生環境はまだ改善の余地があるものの^(注15)、住宅地区内の不法投棄のゴミは明らかに少なくなった。

4. 住人属性の変化

表5は1997年調査時のデータを集計、整理した不良住宅地区住人の主な属性である。この表をもとに10年後の住人属性のデータ^(注16)を比較してみていく。

(1) 不良住宅地区住人の出身地の変化

表6は2007年調査時の不良住宅地区住人の出身地について整理したものである。以下、地区類型ごとに概観していく。

① 老朽化住宅地区

老朽化住宅地区の二道区万通(C-D1)では、長春市区出身者の割合がやや増加しているが、これはこの地区の再開発が進行中で、部屋を賃借りしていた外来の人々が他の地区に移動して

いるために生じた変化であると考えられる。また、1997年時に長春以外の出身者で目立った省外出身者の比率(河北省7.9パーセント、遼寧省5.5パーセント等)は、2007年時点ではあまり目立った存在ではなくなり、長春市区周辺の市・県と、長春市周辺の市、そして吉林省外の出身者がそれぞれ1割前後を占めている。同類型の二道区八里堡(NE-D1)住人の出身地の比率も、二道区万通とほとんど同じ傾向を示した。東安屯(N-D2)では、中古品市場が形成されたことを反映して外来人口の割合が若干増えている。省外出身者について、1997年時の調査では満州国時代に労働力として動員された河北省、山東省出身者がそれぞれ8.9パーセント、7.3パーセントを占めていたのに対し、2007年の調査では突出した特定の省の出身者はみられない。

② 元農村集落地区

出身地の構成からみると、この類型の状況は1997年から大きく変化している。かつて広大な都心の老朽化住宅地区に住んでいた出稼ぎ労働者たちは、この10年間に進んだ都心再開発に際し、都市縁辺部で市街化した元農村集落へ移動したと考えられる。吉林計量院南地区(S-V9)では約28パーセント、南環城路北地区(S-V8)では約37パーセントのみが長春市区の出身者で、残りはほぼ外来人口である。1997年の元農村集落地区では、約65パーセントが元からそこに住んでいる住人であったから、この変化は4類型の中でもとくに大きい。出身地の構成は、長春市全体(区、県級市、県の合計)が、吉林計量院南地区、南環城路北地区とも約50パーセントとなり、長春市を除く吉林省内、吉林省外がそれぞれ4分の1ずつを占めるといった状況である。元農村集落地区は長春市区周辺と長春市周

表5 1997年調査時の不良住宅地区住人のおもな属性¹⁾

不良住宅 地区類型	老朽化住宅地区		元農村集落			スクオッター 地区	新興高層集合 住宅(比較対 象)
	老朽化住宅地区 (スクオッター 起源)	老朽化住宅地区 (スクオッター 起源)	S-V7	S-V1	W-Sp1		
地区記号	C-D1	C-D2	N-D2	S-V7	S-V1	W-Sp1	S-Sq1
地区名	東盛	南関	東安屯	郵電	電台	城西	党学校西側
出身地 (長春出身者比率 その他は4%以上 のみ表示)	59.1%(その他, 河北省7.9% 遼寧省5.5% 等)	79.5%(その他, 他山東省 4.1%等)	64.2%(その他 河北省8.9% 山東省7.3% 遼寧省4.1%等)	64.4%(その他 農安5.3% 黑竜江省 4.4%)	64.9%(その他 山東省 7.2% 農安 5.2%)	54.5%(その他 農安9.9% 他 權甸66.0 %)	17.0%(その他 山東省 5.4%)
戸籍(都市戸籍:農 村戸籍)	96.3:3.0	97.5:1.6	94.3:4.9	65.8:34.2	69.1:29.9	67.8:31.4	97.9:2.1
家族数平均(人)	4.1	3.6	3.8	3.7	3.9	4.7	3.8
居住年数平均(年)	24.6	30.0	27.9	15.9	16.7	21.4	6.7
職業(工場労働者比 率/無職者比率)	53.7/7.3	66.4/9.0	55.3/4.9	37.7/18.4	39.3/21.6	14.9/28.1	66.6/6.4
教育水準(小学校以 下:中学:高校以上)	28.7:39.6:25.6	26.2:45.1:22.1	26.0:39.8:17.1	21.1:35.1:33.3	33.0:46.4:13.4	35.5:40.5:13.2	31.9:27.7:38.3
所得水準 (1世帯 元/月)	414.6	394.6	426.4	596.2	456.4	653.9	281.4
							623.1

(出所) 現地調査をもとに筆者作成。

(注) 1) 不明・無回答除く。

表6 2007年調査時の不良住宅地区住人の出身地（単位：％）

不良住宅地区類型	4 類型地区								
	老朽化住宅地区			元農村集落地区			スプロール地区		スクオッター地区
地区記号	C-D1	NE-D1	N-D2	S-V9	S-V8	S-V1	W-Sp1	W-Sp3	C-Sq1
長春市区合計 ¹⁾	66.0	70.6	59.6	28.4	36.8	39.1	61.2	47.9	19.4
九台市	0.7	1.7	2.3	5.8	1.3	8.7	1.8	3.4	4.8
長春, 県 (市)									
榆樹市	2.0	1.7	2.9	9.5	3.3	2.2	0.6	2.1	1.6
農安県	2.7	2.5	1.8	4.4	3.3	-	11.5	11.0	6.5
徳恵市	2.0	3.4	6.4	4.4	5.3	2.2	3.0	0.7	6.5
長春, 県 (市) 合計	7.5	9.2	13.5	24.0	13.2	13.0	17.0	17.1	19.4
吉林市	3.4	4.2	1.2	1.5	3.9	-	1.8	1.4	1.6
四平市	2.7	0.8	5.3	8.7	8.6	10.9	4.2	7.5	8.1
遼源市	-	-	0.0	1.1	0.7	-	-	2.1	-
吉林省 (長春市 周辺市)									
通化市	0.7	1.7	0.0	1.5	3.3	-	-	-	-
松原市	3.4	-	1.2	5.1	3.9	4.3	2.4	11.6	8.1
白山市	-	-	0.0	-	-	-	-	-	-
白城市	1.4	0.8	0.0	2.2	3.9	-	-	0.7	1.6
長春市周辺市合計	11.6	7.6	7.6	20.0	24.3	15.2	8.5	23.3	19.4
上記以外の吉林省内	-	-	0.6	2.5	0.7	-	-	-	1.6
黒竜江省	3.4	1.7	3.5	7.6	5.3	-	6.1	5.5	11.3
遼寧省	1.4	0.8	2.3	2.2	2.6	-	1.2	1.4	19.4
山東省	3.4	3.4	2.9	2.2	2.6	15.2	-	-	3.2
安徽省	1.4	1.7	4.7	0.7	3.9	2.2	4.8	-	-
河北省	0.7	1.7	0.6	0.4	0.7	-	0.6	0.7	-
河南省	-	0.8	0.6	5.5	0.7	-	-	0.7	1.6
内モンゴル	-	1.7	0.6	4.4	3.9	-	-	0.7	3.2
その他の省	0.7	0.8	1.8	1.8	4.6	8.7	-	0.7	1.6
吉林省外合計	10.9	12.6	17.0	24.7	24.3	32.6	12.7	9.6	40.3
その他	1.4	-	1.2	-	-	-	-	-	-
不明	2.7	-	0.6	0.4	0.7	-	0.6	2.1	-
全体合計	100	100	100	100	100	100	100	100	100

(出所) 現地調査をもとに筆者作成。

(注) 1) 南関区, 寛城区, 朝陽区, 二道区, 緑園区, 双陽区の合計。

追加的調査地区											
複合型 (元農村集落地区とスプロール地区の混在する地区)						都心不良住宅群			都市外縁部の農村集落		
NE-V2	NE-Sp1 (農村側)	NE-Sp1 (スプロール側)	E-V3(元 農村側)	E-V3(道 路沿)	E-V3(ス プロール 側)	C-D2	C-D4	C-D6	W-V6	W-V5	W-V4
49.0	53.3	53.7	45.5	58.5	56.9	41.7	50.0	73.7	47.2	48.3	57.4
-	-	7.3	9.1	4.9	3.4	-	-	13.2	-	-	1.5
3.9	2.2	2.4	9.1	4.9	6.9	-	-	-	-	-	-
3.9	13.3	4.9	-	4.9	6.9	-	10.0	-	7.5	18.3	16.2
19.6	2.2	7.3	-	-	-	-	-	5.3	3.8	-	2.9
27.5	17.8	22.0	18.2	14.6	17.2	0.0	10.0	18.4	11.3	18.3	20.6
2.0	4.4	-	9.1	2.4	3.4	-	-	-	-	1.7	1.5
2.0	11.1	4.9	-	4.9	13.8	25.0	20.0	2.6	17.0	10.0	10.3
2.0	-	-	-	-	-	-	10.0	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.9	-	-
3.9	2.2	-	9.1	-	-	-	-	-	-	-	2.9
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.5
9.8	17.8	4.9	18.2	7.3	17.2	25.0	30.0	2.6	18.9	11.7	16.2
-	-	-	-	2.4	-	-	-	-	-	-	-
11.8	6.7	7.3	-	9.8	1.7	8.3	-	2.6	9.4	1.7	1.5
-	-	-	-	2.4	-	-	-	-	1.9	-	2.9
2.0	2.2	9.8	9.1	2.4	-	-	-	-	5.7	5.0	-
-	-	-	-	-	3.4	8.3	-	-	-	5.0	1.5
-	-	-	-	2.4	1.7	-	-	2.6	-	1.7	-
-	-	-	9.1	-	-	8.3	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	2.2	-	-	-	-	8.3	10.0	-	1.9	8.3	-
13.7	11.1	17.1	18.2	17.1	6.9	33.3	10.0	5.3	18.9	21.7	5.9
-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.8	-	-
-	-	2.4	-	-	1.7	-	-	-	-	-	-
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

辺の農村地帯からの流入者が多いという特徴がみられる。

③ スプロール地区

1997年にも調査を行った城西についてみると、1997年に約55パーセントを占めていた長春市区出身者と、約10パーセントを占めていた農安県出身者がそれぞれ微増した以外は、大きく変化していない。すでに安定期に入ったように見える城西地区に比して、近年スプロールの拡大が進行している旧物交易中心地地区では、地元の長春市区出身者の割合は少なくなり、長春市外、吉林省外を含めてより広範囲から人々が集まっている様子が見える。やや目立つ出身地の傾向としては、農安県と松原市出身者がそれぞれ11パーセント前後を占めている。2つのスプロール地区同士の比較や他地区との比較からも、近年宅地化が始まった都市縁辺部でより外来人口が多いことがわかる。

④ スクオッター地区

スクオッター地区の八条街廃線上の住宅群では、出身地は全国に散らばっている。長春市区出身者の割合が2割を切っていることが大きな特徴であり、その一方で省外の出身者が4割を超えている。とくに東北2省（黒龍江省、遼寧省）の出身者が多いことがわかるが、後述するようにここの住人の多くは隣接する副食品市場で働いており、彼らの商取引上のネットワークの広がりに関連するのではないかと考えられた。

(2) 不良住宅地区住人の居住年数の変化

図3、図4はそれぞれ1997年と2007年の不良住宅地区住人の居住年数を地区類型別にまとめたものである。

① 老朽化住宅地区

1997年調査時には二道区万通（C-D1）、南関

区（C-D2）、東安屯（N-D2）とも平均居住年数は25～30年であり、30年以上居住している人々と、30年未満の人々の割合がほぼ同数であった。また、新中国成立直後に低いピークは認められるが、50年以上から5年未満までどの時期もほぼ満遍なく居住を始めた人々が認められるという特徴を有していた。2007年調査時のグラフをみると、どの老朽化住宅地区でも20年以上居住している人々の割合は2割にも満たなくなり、10年未満の比較的近年に居住をはじめた人々が大半を占めるようになった。

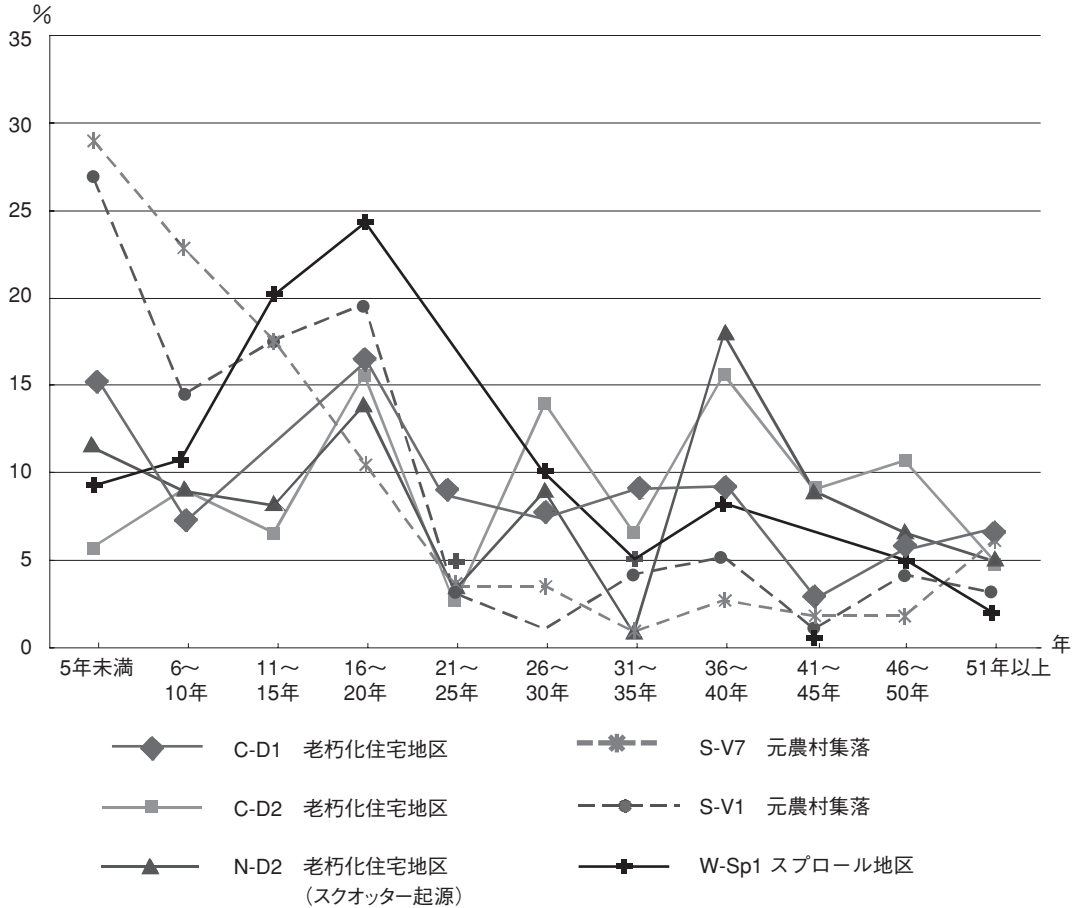
② 元農村集落地区

1997年時の住人の居住年数（図3のS-V7、S-V1）では、20年以上前から住んでいる農民の存在が認められるものの、その割合は5パーセントを超えることはなく、非常に少ないことがわかる。その一方で改革開放政策開始以降に居住し始めた人々の割合が多く、とくに10年未満の人々の合計が全体の半数にも達している。1997年当時はまだ「城中村」という言葉自体存在しなかったが、現時点から振り返ると、これらの元農村集落地区ではすでに外来人口が多数を占める「城中村」の状態であったことがわかる。2007年のグラフから元農村集落地区の状況を確認すると（図4、S-V9、S-V8）、1997年の傾向をさらに強めたような状態であることが分かる。さらに、元農村集落地区だけではなく他地区の状況も、短期居住者の多いより流動的な状態になっている。

③ スプロール地区

1997年のスプロール地区（W-Sp1）の状況は、この地区でのスプロールが進んだと思われる10～20年前にピークがあり、20年以上の居住者も一定の割合を占めるという状態であった。居住

図3 1997年調査時の不良住宅地区住人の地区類型別居住年数



(出所) 現地調査をもとに筆者作成。

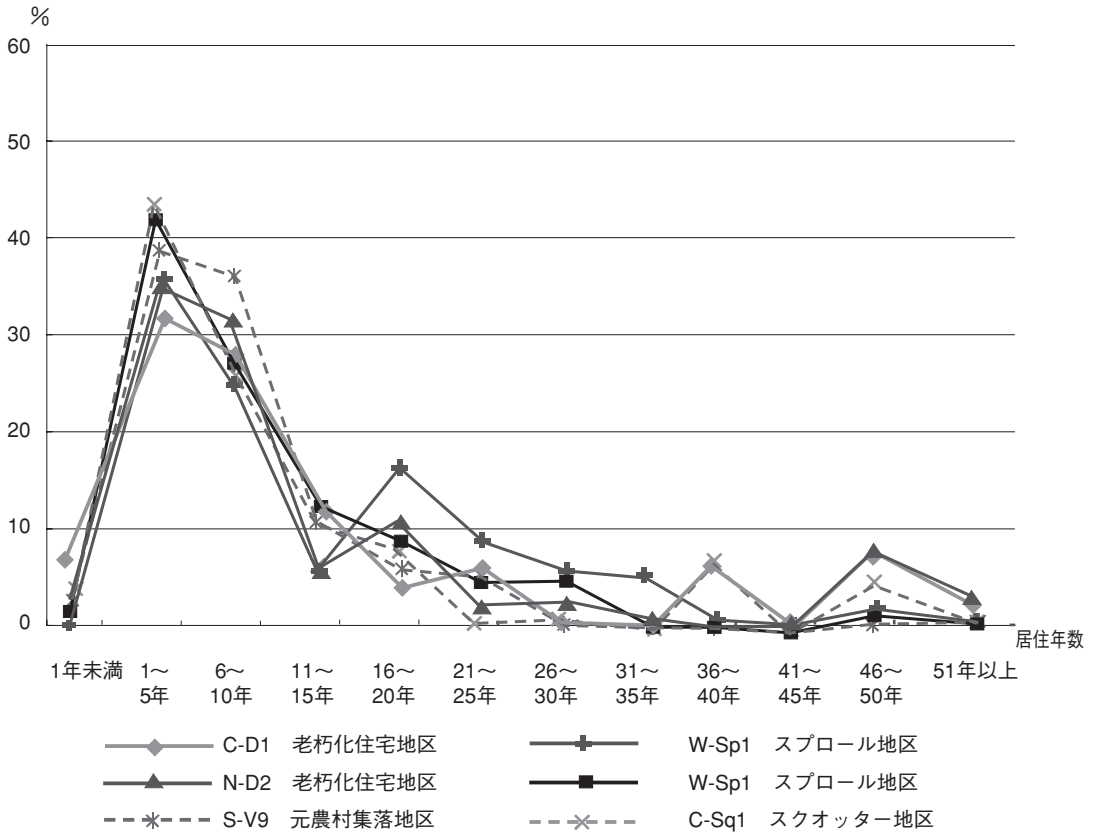
10年未満の人々は相対的に多くはない。このような分布は、スプロール地区がかつて農村集落を核に拡大してきたという形成過程を反映したものであると考えられる。2007年では他地区同様に10年未満の居住者が圧倒的に多く、「城中村」化した元農村集落地区と酷似した状態となっている。城西地区(W-Sp1)における居住年数16~25年の割合が相対的に高くなっているのは、1980年代に進んだと思われるこの地区のスプロール現象の名残であると考えられるが、

新たなスプロール地区(W-Sp3)では元農村集落地区と同様短期居住者が多い。

④ スクオッター地区

スクオッター地区の人々の現住地での居住年数に関しては、1997年も2007年も変化がない。1997年に調査を行った吉林省共産党校の裏側に形成されていた不良住宅群は、すでに跡形もなく消滅している。2007年に調査を行った八条街廃線上の住宅群も消滅するのは時間の問題であろう。これまで雲南省昆明市、浙江省杭州市、

図4 2007年調査時の不良住宅地区住人の地区類型別居住年数¹⁾



(出所) 現地調査をもとに筆者作成。

(注) 1) グラフの線が重なって非常に見難くなったため、老朽化住宅地区のNE-D1と元農村集落地区のS-V8は省略した。NE-D1はC-D1と、S-V8はS-V9と近似の折れ線となった。

四川省成都市等で同様の都市居住調査を実施してきた経験から、中国のスクオッター地区は、東南アジアのスクオッター地区や日本のホームレスのテント村のように長期的に存続することはないようである^(注18)。

(3) 不良住宅地区住人の職業構成

表7は2007年の不良住宅地区住人の職業構成について集計したものである。1997年の調査時とは聞き取り内容が異なるため直接比較することはできないが、2007年時点の現状に重点を置いて記述する。

① 老朽化住宅地区

老朽化住宅地区の3地区では職業構成にやや違いがみられる。3地区とも無職者が多いが、二道区八里堡 (NE-D1) では約60パーセントの人々が無職 (「退職者」, 「主婦」含む) と答えている。それに比して再開発が進む二道区万通地区 (C-D1) では、新しい住宅にすでに移住した高齢者が多いことに加え、都心へも郊外の開発区等へもアクセスが容易であるという地理的利便性のため、都心の大学に通学する学生や郊外の工場で働く工場労働者の比率が高い。一方、

東安屯（N-D2）で個人経営者の割合が高いのは、この地区が家電や家具等の中古品市場に大きく変貌したことがおもな原因と考えられる。

② 元農村集落地区

元農村集落地区でも「無職」と回答した住人の割合が高いが、老朽化住宅地区と比較すると退職者を含む無職者全体の割合は低い。とくに外来人口が多い吉林計量院南側の元農村集落（S-V9）では、他地区と比べても無職者の割合は少ない。外来人口の割合が高い地区では、土地所有権を有する人々による賃貸業のような不労所得を得ている者が割合としては少なくなることと、都市に出稼ぎに出てくる人々に若年者が多いこと^(注19)が、無職者の割合を引き下げているのではないかと考えられる。その一方で「アルバイト・暫定的な職業」と回答した人々の割合が多く、外来人口の経済的不安定さの一端が垣間見られる。農業従事者の割合は現在ではごくわずかだが、まだ市街化されておらず農村集落的な性格を強くもつと思われる都市外縁部の農村集落でも、農業従事者の割合は高くない。長春市街地の外側にはまだ広大な農地が広がっているが、大都市縁辺部で農業に従事する人々の割合は想像以上に少ない^(注20)。

③ スプロール地区

スプロール地区は2地区（W-Sp1, W-Sp3）とも無職者（退職者除く）の割合が43.0パーセント、47.1パーセントと非常に高い。おもに平日の日中に調査を行っている影響は大きいだろうが、同条件で調査を行った1997年と比較しても高い割合であるといえる。他地区同様、無職に次ぐのはやはりアルバイトで15パーセント前後を占め、個人経営、農業、工場労働者が数パーセントで続く。農業従事者の割合が元農村集落を上

回っていることは、スプロール地区が農村集落を核に拡大してきたことと、現在では「城中村」化した元農村集落地区より郊外の農業地帯に近接しているためであろう。

④ スクオッター型不良住宅地区

八条街廃線上の住宅群（C-Sq1）では他地区と比べて状況がだいぶ異なっている。この地区は他の調査対象地区のように面的な広がりをもたないで、もともと居住者数が少なく収集したサンプル数も少ないために統計的に有意であるとは言い難いが、ヒアリングに応じた住人の中に無職者の割合は非常に少ない。それはもともと隣接する副食品市場で働く人々によって自然発生的に形成された住居群であること、土地所有権を有して賃貸業を営む住人が皆無であることなどがおもな理由であると考えられる。事実、アルバイトと小売業者で50パーセントを超えていることから、隣接する副食品市場との関係がうかがわれる。一見するとともに貧しい人々が暮らしているスクオッター地区で無職者の割合が一番少ないという現象は、低賃金の外来人口が都市経済を支えるという都市の就業構造の一端を示しているともいえる。

(4) 所得、その他の変化

1997年の所得分布の特徴は、老朽化住宅では平均して低く月収600元以下の世帯がほとんどであり、スプロール地区では全体の平均所得は高いが、高所得者と低所得者が混在するという状況であった。そして元農村集落地区は、老朽化住宅地区とスプロール地区の中間的な分布を示していた。

2007年では、類型間の差よりも地区ごとの差の方が大きい。老朽化住宅地区の東安屯、スプロール地区の城西、スクオッター地区の八条街

研究ノート

表7 2007年調査時の不良住宅地区住人の職業構成（単位：%）

不良住宅地区類型 地区記号	老朽化住宅地区			元農村集落			スプロール地区		元農村集落+ スプロール地区	
	C-D1	NE-D1	N-D2	S-V9	S-V8	S-V1	W-Sp1	W-Sp3	NE-V2	NE-Sp1 (農村側)
(第1次産業)										
農業	-	-	-	2.2	1.3	-	3.6	5.5	-	14.6
(第2次産業)										
工場労働者	11.5	4.2	5.3	2.9	1.3	8.7	3.0	6.2	-	2.4
修理工	1.4	1.7	0.6	-	3.3	-	-	-	-	-
建設業	-	0.8	-	0.4	3.3	2.2	0.6	-	-	-
内装業	-	0.8	-	1.8	1.3	2.2	-	1.4	-	2.4
塗装業	1.4	-	-	0.4	-	-	1.8	-	-	-
レンガ工場従業員	-	-	-	-	-	-	0.6	-	-	-
空調・暖房設備関連工	1.4	-	-	0.7	-	-	-	-	-	-
熱力（地域暖房）労働者	-	-	-	-	0.7	-	0.6	-	-	-
(第3次産業-オフィスワーカー)										
公務員・幹部	0.7	-	0.6	0.4	-	-	0.6	-	-	-
教員	0.7	0.8	0.6	0.4	-	-	0.6	-	-	-
医師・医療関係	-	-	-	-	-	-	1.8	-	-	-
不動産業	-	-	-	-	3.3	-	-	1.4	-	-
老人ホーム職員	-	-	-	-	1.3	-	-	-	-	-
地区パトロール員	-	-	-	-	1.3	-	-	-	-	-
派出所所員	-	-	0.6	-	-	-	-	-	-	-
広告会社社員	0.7	-	-	-	-	-	-	-	-	-
空調・暖房関連会社社員	-	-	-	-	0.7	-	-	-	-	-
ガス会社社員	-	-	-	0.4	-	-	-	-	-	-
バス会社社員	-	-	-	-	-	2.2	-	-	-	-
その他会社員	-	0.8	-	0.4	0.7	2.2	1.8	0.7	-	-
個人経営者	8.1	5.0	12.3	7.6	8.6	6.5	6.7	7.5	4.4	2.4
(第3次産業-上記以外)										
小売業	1.4	1.7	0.6	2.2	2.0	-	1.8	2.7	4.4	2.4
新聞販売業	-	-	-	0.4	-	-	-	-	-	-
避妊具販売業	0.7	-	-	-	-	-	-	0.7	-	-
建材卸売	-	-	-	0.4	-	-	-	-	-	-
印刷業	0.7	-	-	-	-	-	-	-	-	-
飲食業	0.7	-	-	2.2	2.0	-	1.2	-	-	-
運転手	2.7	0.8	2.3	2.2	1.3	-	0.6	2.7	-	-
警備員	0.7	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ホテル従業員	0.7	-	-	-	-	-	-	-	-	-
理髪業	0.7	-	1.2	0.4	-	-	-	1.4	-	-
ガソリンスタンド従業員	0.7	-	-	-	-	-	-	0.7	-	-
廃品回収業	-	-	2.3	0.7	3.9	2.2	0.6	-	2.2	0.0
清掃・ゴミ収集労働者	-	-	1.2	1.8	-	-	0.6	-	-	0.0
家事手伝い	-	0.8	-	-	-	-	0.6	-	-	-
その他サービス業	0.7	-	1.2	0.4	1.3	-	0.6	0.7	4.4	-
その他職種不明な職業	1.4	-	1.2	0.7	2.6	-	1.2	2.1	-	-
(臨時職, その他)										
アルバイト	4.7	12.6	7.6	33.8	24.3	30.4	15.2	14.4	20.0	29.3
日雇い/臨時工	1.4	1.7	-	-	-	-	0.6	3.4	-	-
主婦	2.7	10.1	1.8	4.7	3.3	-	3.0	0.7	13.3	-
学生	10.1	5.0	9.4	1.5	15.1	8.7	3.0	-	6.7	-
生活保護世帯	-	-	-	-	0.7	-	-	-	-	-
無職	28.4	28.6	32.2	30.2	15.8	34.8	43.0	47.3	28.9	39.0
退職者	14.9	20.2	13.5	0.7	1.3	-	4.2	-	2.2	4.9
無回答	1.4	4.2	4.7	0.4	0.7	-	1.2	0.7	13.3	2.4
合計	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

(出所) 現地調査をもとに筆者作成。

元農村集落+スプロール地区				スクオッター地区	都心不良住宅群			都市外縁部の農村集落			全体平均
NE-Sp1 (スプロール側)	E-V3 (農村側)	E-V3 (道路沿)	E-V3 (スプロール側)	C-Sq1	C-D2	C-D4	C-D6	W-V6	W-V5	W-V4	
7.8	11.7	-	4.9	-	-	-	-	15.1	7.6	4.4	3.2
9.8	5.0	-	2.4	3.2	16.7	10.0	2.6	-	9.1	4.4	4.7
-	-	-	-	-	-	-	2.6	1.9	1.5	-	0.7
2.0	-	-	-	-	-	10.0	-	1.9	-	-	0.7
-	1.7	-	2.4	-	-	-	2.6	3.8	-	-	1.0
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.3
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.2
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1
-	-	-	-	-	-	-	-	1.9	-	-	0.3
-	-	-	-	-	-	-	-	1.9	1.5	-	0.4
-	-	-	-	-	-	-	-	0.0	1.5	1.5	0.3
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.4
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1
-	1.7	18.2	2.4	-	-	-	-	1.9	1.5	-	0.8
-	3.3	0.0	26.8	1.6	8.3	20.0	15.8	7.5	12.1	5.9	7.9
2.0	6.7	-	-	14.5	-	-	2.6	1.9	1.5	1.5	2.4
-	-	-	-	-	-	-	2.6	-	-	-	0.1
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1
-	-	-	2.4	-	-	-	-	-	-	-	0.1
2.0	1.7	-	-	-	-	10.0	-	-	-	-	0.8
-	3.3	-	2.4	-	-	-	5.3	-	1.5	-	1.6
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1
-	-	-	-	-	-	-	-	1.9	-	-	0.1
2.0	-	-	2.4	-	-	-	-	-	-	-	0.4
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1
5.9	1.7	0.0	-	-	-	-	2.6	1.9	-	1.5	1.2
2.0	0.0	0.0	-	-	16.7	-	-	-	-	-	0.6
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1
-	-	-	2.4	-	-	10.0	2.6	1.9	-	-	0.8
-	-	-	-	11.3	-	-	-	-	-	-	1.2
19.6	20.0	36.4	7.3	38.7	-	20.0	7.9	11.3	4.5	10.3	18.0
-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.5	-	0.7
-	16.7	-	2.4	-	-	-	-	-	12.1	-	3.8
13.7	0.0	-	-	8.1	16.7	-	-	-	-	11.8	5.5
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1
29.4	20.0	9.1	31.7	11.3	41.7	10.0	21.1	43.4	40.9	54.4	32.1
2.0	-	-	7.3	8.1	-	10.0	26.3	-	1.5	4.4	6.0
2.0	6.7	27.3	2.4	3.2	-	-	-	1.9	1.5	-	2.2
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

廃線上以外の地区では、すべて世帯年収1万～2万元にピークがあり、相互の差が少ない。前述の無職率との関係はみられず、全体的に1997年に比べると類型ごとの特徴が薄れる傾向にある。城西では高所得者と低所得者が混在している傾向がまだ強く、東安屯と八条街廃線上では平均所得が他より低い値にピークがあった。

なお、所属する戸籍の変化については、現在では農村戸籍であることにやや差別的な響きがあるため正確な情報が得られないと判断し、属性分析の対象とはしなかった。

(5) 属性からみた不良住宅地区の特性

住人属性分析の最後にこれら属性からみた不良住宅地区について考察するが、後述する土地使用権／住宅所有権の分析結果も援用して記述する。

老朽化住宅地区には長春市区出身者が圧倒的に多い。職業では無職者と退職者が多く、他地区との比較ではアルバイト従業員が少ない。退職者の多さから調査対象者の平均年齢が高いことが予想されたが、対象地区全体の平均は46.6歳でスプロール地区の46.3歳とほぼ同じであった。だが同じ高齢者でも「退職者」かそうでないかということは、かつて「単位」に属していたか、そうでないか（農民や個人経営者等だったか）を意味していると考えられ、その経歴には大きな違いがあるものと推測される。建物所有権を有している人々（土地使用権を併せてもつ人々も含む）は全平均で6割を超えているが（図7）、これらには「単位」から譲渡されたものも多く含まれると考えられる。そして、これらの地区は今後拡大することはなく、すでに隣接地で始まっている再開発を待つばかりである。

以上のことに鑑みると、老朽化住宅地区のお

もな人々はこれまで「単位」の恩恵を比較的良好に享受してきた人々であり、現在は出稼ぎ労働者から賃貸料を得つつ、再開発で移転するまでの残された時間を慣れ親しんだ環境で過ごしている比較的高齢な人々、といえそうである。属性分析の視点から地区計画を検討すると、彼らがかろうじて維持している住人同士の絆を移転後のコミュニティでも維持することと、賃貸住宅に残っている出稼ぎ労働者については再開発後に代替住宅を確保することが課題となるだろう。

元農村集落地区の住人は老朽化住宅地区の住人とは対照的に長春市区出身者の割合が少なく、少ないところでは3割を切っている。無職者も多いが、それと同等以上に不安定なアルバイト従業員の多いことが特徴である。対象地区全体の平均年齢は40.8歳だったが、中には38.5歳と有意な差がみられる地区（S-V8）もあった。8割近い住人が賃貸住宅に住み（図7）、地区内部では調査時点でも新たな賃貸住宅の建設が盛んであった。

これらのことから元農村集落のおもな住人像を探ると、多くが長春外からやってきた出稼ぎ労働者であり、不安定なアルバイトに従事しながら、安価な元農村集落（城中村）内の賃貸住宅に住む相対的に若い人々であると推察される。属性分析の視点から地区計画を検討すると、低所得層向けの居住地としていかに地区自体を維持するか（現在議論されている「保障性住宅〈低所得者向け住宅〉」への建替えも含め）が課題といえる。

スプロール地区の住人は長春市区出身者が多いが、1990年代に形成されたスプロール地区とその後形成された地区では、前者の方が長春市区出身者の割合が高い。職業では無職者が多

いが、老朽化住宅地区とほぼ同じ被調査者の平均年齢（46.3歳）ながら退職者の占める割合は少なく（つまり「単位」には属さず元農民や個人経営者等だった可能性が高い）、アルバイト従事者の数は老朽化住宅地区と元農村集落地区の中間的な値である。そして、住宅の所有権では土地／建物両方の権利をもつ人々と両方とも持たない人々がほぼ半々であり（図7）、1997年時よりは平滑化したものの地区内部での住宅や所得にみる格差も住人属性上の特徴であった。

これらのことからスプロール地区に住まうおもな人々は、もともと土地使用権／建物所有権を有していた農民と改革開放期以降にある程度の財を成して移り住んだ人々、そして近年出稼ぎ労働者として流入した人々であると考えられる。属性分析の視点から地区計画を検討すると、今後も都市の人口増加とそれにともなう市街地の拡大が当面続くとして仮定した場合、先の老朽化住宅地区が再開発で消滅した後に出稼ぎ労働者のおもな居住地となる可能性が高いと予測される。そのため過密化した後では難しいおもな生活道路の整備や、衛生環境を大きく左右する下水排水路の整備等を先行的に実施することが望まれるだろう。

なお、紙幅の制限からその他の地区についての言及はしないが、それぞれの地区の形成過程（元農村集落か、元老朽化住宅地区かなど）が属性上の傾向に反映しているものと推察された。

II 長春の都市居住空間に関する考察

1. 不良住宅地区の類型間の差異の平準化と流動人口の質的变化

1997年に比べて2007年の不良住宅地区の面積

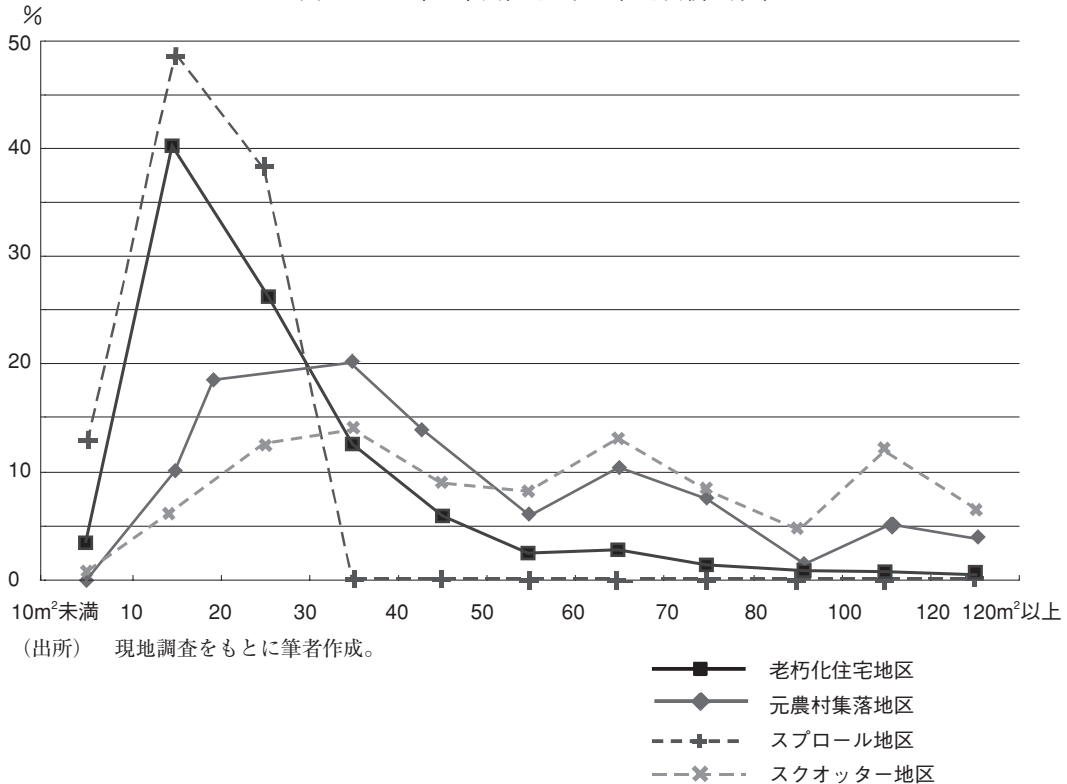
は大幅に減少したが、以前はみられなかった永続的性格をもったスクオッター地区や、土地のみを賃借して居住者みずからバラック住宅を建てて住まうタイプ等が現れ、住まい方はむしろ多様化したように見える。その一方で、かつての4類型間の差異は小さくなった。

図5、図6は、居住環境のおもな指標となる住宅面積の1997年と2007年の比較であるが、住人属性を表す主な指標である居住年数（図3、図4）と併せてみていく。まず居住環境では、1997年の元農村集落地区では水準は低いが格差の小さい住宅地区であったこと、スプロール地区の住宅では同一地区内で大きな格差が生じていたことがわかる。一方、2007年をみると、地区類型間の違いは認められるものの、その差異は小さくなっている。また、住人属性についても類型ごとに多様な人々が居住する状態から、どの類型でも短期居住者が大半を占める状態に変化している。

では、このような変化（地区類型間の差異の平準化）は、どのような都市化現象を原因としているのであろうか。

まず、住宅の類型間の差異が小さくなった原因については、次のように考えられる。1997年時点では、社会の流動性が高まる以前から存在した都市住宅や元農村集落で無秩序に増改築された賃貸用住宅が多く、狭い空間をさらに分けあうような状態がある一方、土地にゆとりのある郊外では比較的広い面積の住宅が建設されていた。そのため都心の老朽化住宅地区は都心的な、元農村集落地区は農村的な特色を引き継いでおり、地区類型間にも明らかな差が認められた。だが、都心周辺に位置する広大な老朽化住宅地区がわずか10年の間にほとんど再開発され、

図5 1997年の不良住宅地区の住宅面積の分布



その一方で、初めから賃貸経営を行う目的で建設された住宅が全域的に増えるにつれて、出稼ぎ労働者向けの賃貸用住宅が不良住宅地区の大部分を占めるようになり、地区間の差異は小さくなったものと考えられる。格差が拡大した中国社会において、不良住宅地区内部だけをみれば、低水準で格差の小さい状況が生まれているのである。

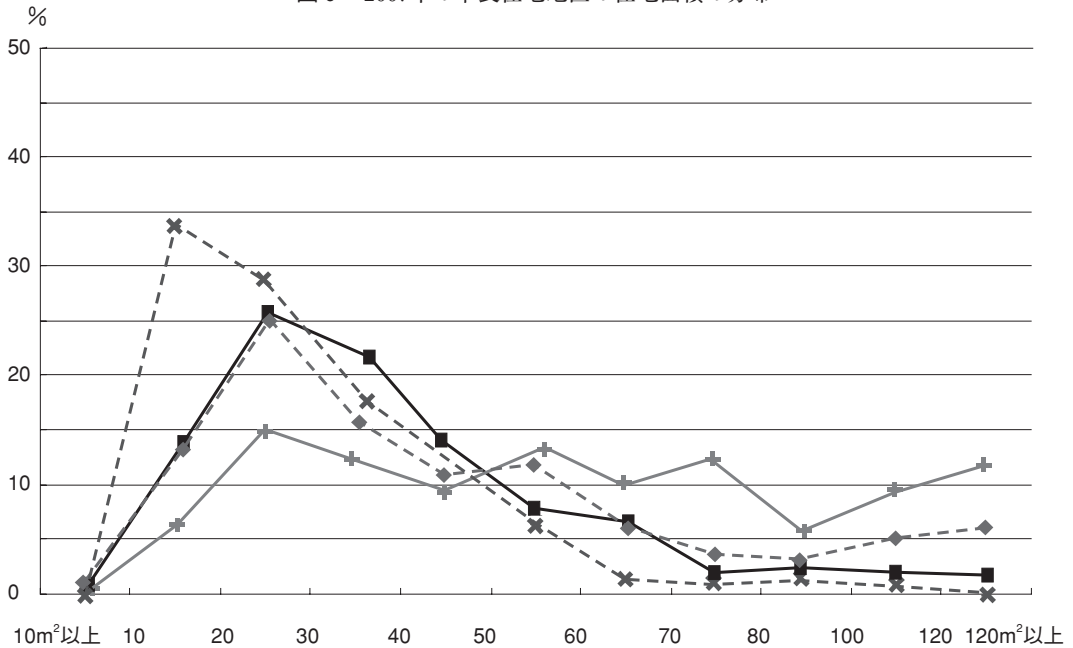
一方、住人属性の変化については、急激な老朽化住宅地区の再開発の過程で、かつての居住者は大きく2種類に分かれて移動したと考えられる。ひとつは元の住宅に居住権を有していた人々で、彼らは新たに建設された相応の住宅に移動し、2007年の調査対象からは外れることになった。他方、老朽化住宅地区に賃借で住んで

いた流入者たちは、再開発後、主に郊外のスプロール地区や市街化した元農村集落地区に住まいを求めることになったと考えられる。図3と図4にみる居住年数の変化（短期居住者の増加）はそのことを如実に示しているが、このような変化の結果、不良住宅地区に住まう住人は、より短期的な移動を繰り返す以前にも増して不安定な存在になっていることが推察される。

2. 土地所有権・建物所有権からみた不良住宅地区

不良住宅地区間の差異は縮小していると考えられるが、土地所有権と建物（住宅）所有権の関係にはまだ類型ごとの特徴が明確にみてとれる。

図6 2007年の不良住宅地区の住宅面積の分布



(出所) 現地調査をもとに筆者作成。

■ 老朽化住宅地区
 ◆ 元農村集落地区
 + スプロール地区
 × スクオッター地区

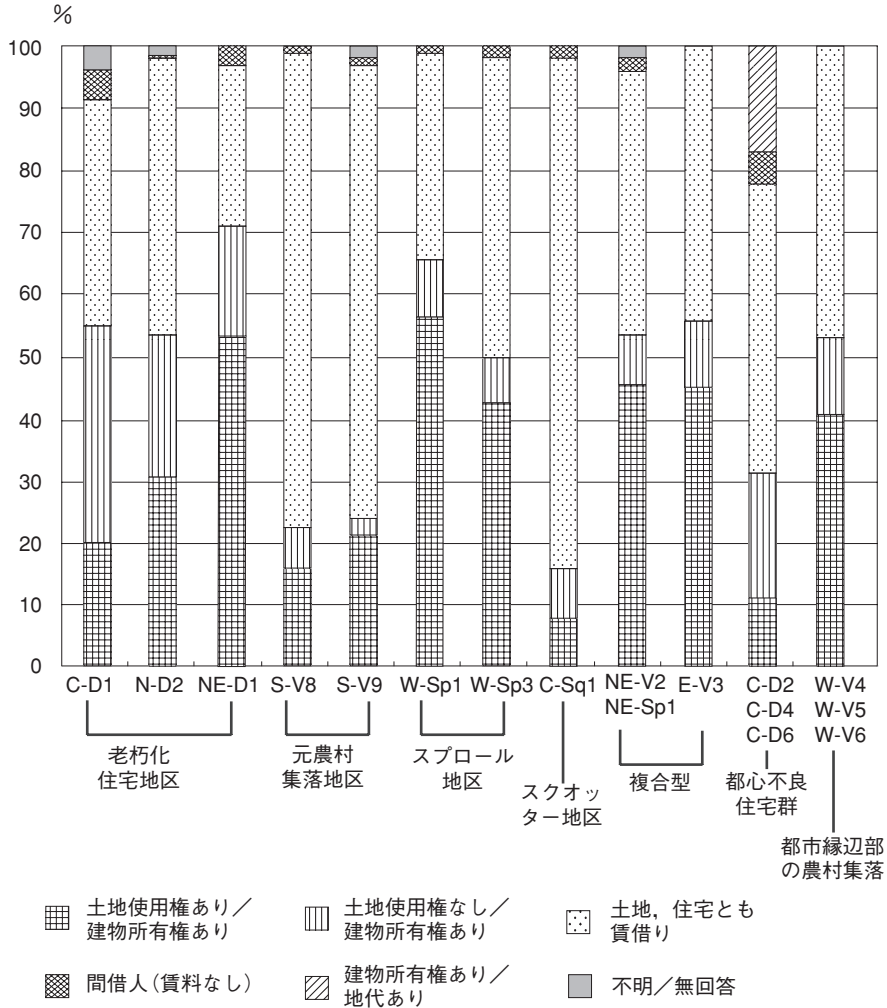
1997年調査当時は「中国では都市の土地は国有、都市住宅は基本的に集団（単位）所有」ということが固定観念のように強く意識されていたため、今日のような不動産私有化への急速な進展は予期していなかった。そのためヒアリングの内容も単純な設問（「住宅は公有か私有か」という問い）のみであった。表3中の数値はその回答を集計したものである。

2007年の調査では不動産所有に関する急速な社会変化を考慮して、土地所有権、建物所有権についての詳細な聞き取り調査を実施した。この調査から土地所有権、建物所有権については、(1)土地所有権と建物所有権の両方を有する場合、(2)土地所有権はないが住宅の建物の所有権は有

する場合、(3)土地所有権も建物所有権もなく、部屋を賃借している場合、(4)部屋を賃借しているが賃貸料は同居の関係者に依存している場合、そして(5)土地使用料を払い、住宅（バラック的な仮設住宅）を自力で建てている場合、の5つのケースがあることがわかった。図7は各地区の状況を視覚的にみやすく示したグラフであるが、類型ごとの差異が明確に表れる結果となった。

老朽化住宅地区では「土地所有権あり／建物所有権あり」、「土地所有権なし／建物所有権あり」、「土地、住宅とも賃借」に三分していることが、他の類型と比べた場合の特徴である。元農村集落地区では「土地所有権あり／建物所有

図7 不良住宅地区の土地利用／建物所有権



(出所) 現地調査をもとに筆者作成。

権あり」の世帯が約2割, 「土地所有権なし／建物所有権あり」の世帯がごくわずかである一方, 圧倒的に「土地, 住宅とも賃借り」の世帯が多い。スプロール地区では「土地所有権あり／建物所有権あり」の割合と「土地, 住宅とも賃借」に二分することが特徴であり, 老朽化住宅地区に多かった「土地所有権なし／建物所有権あり」は1割程度であった。これらは地区形成の経緯や地主化した元住人と流動人口との共

存状態を反映している。他方スクオッター地区は, 土地所有権も建物の所有権も有していない人々がほとんどであるはずだが, わずかに土地所有権や建物の所有権を有していると答えた回答者は, 自力で建てたバラック的な住居を所有物と考えたのではないと思われる。

都心に現れた新たな不良住宅群では, 当初予想していなかった所有／賃借関係がみられた。それは土地使用料を地権者に払って住宅部分は

自分で建てて住んでいる人々である。土地とはいっても元来は住棟間の中庭のような空間であり、調査を行った居住地では60メートル×30メートル程度の空間に100戸程度の狭隘なバラック住宅がひしめき合っている状態であった。水道や下水などのインフラはないが、電気は周辺の電線から引き込んでいるようであった。居住密度は極端に高く、居住環境としては決して望ましいものではないが、土地使用料は1戸当たり20~30元台であり、部屋を賃貸で借りることに比べれば10分の1程度と格安である。

以上のように、住環境や住人属性においては地区類型間の差異は小さくなっているが、土地使用権・建物所有権の関係には地区類型ごとの特色が比較的明確に保たれている。その理由として、土地使用権／住宅所有権の変化には、不動産私有化の傾向が強まる以前の状態で市街化の時期が大きく影響していることが考えられる。現在の元農村集落地区とスプロール地区では、市街化以前は集団所有の土地に住宅を建てていた。そのため都市が拡大し市街地の一部に組み込まれた際には、集団所有の土地使用権を個人に移し住宅はそのまま引き継いだと考えられる。その後、もともと住んでいた人々（土地使用権／住宅所有権あり）が賃貸業を拡大し、都市化の過程で周辺農村地域から流入した人々（土地、住宅とも賃借）の主たる居住地となっている。元農村地区とスプロール地区の比較では、元農村地区の方が先に市街化されたため、元農村地区の方が流入者（土地、住宅とも賃借）の割合が高くなっている。

一方、都心に近い老朽化住宅地区では、「単位」が解体される過程で「単位」から住宅を譲り受け、その時点から住宅は私有、土地は国有

のままという居住者も少なくないと思われる^(注21)。そのため現在でも住宅所有権はあっても土地使用権はない、という居住者が一定数存在するのではないだろうか。なお、複合型と都心不良住宅群は、それらが存在する位置から、複合型はスプロール地区に近い特性を、都心不良住宅群は老朽化住宅地区の特徴を有していると考えられる。

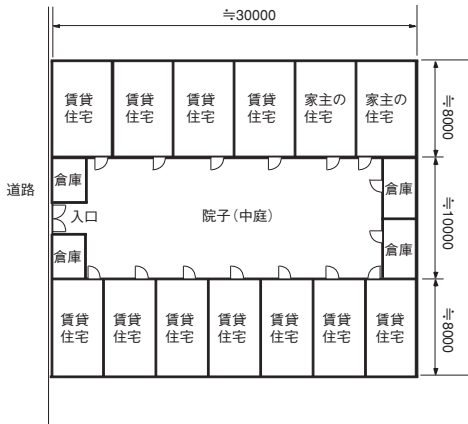
今後、中国でも居住権が強化され、これまでのような強引な再開発は困難になることが予想されるが、これらの特性は地区改善計画を立てる際の重要な手がかりとなるだろう。また、新たなタイプの不良住宅地区の出現は、強引な再開発によって不良住宅地区を排除したとしても、予期せぬ形で再形成される可能性を示している。

3. マージナルエリアにおける不良住宅地区の変容——都市周辺農村における農家の賃貸業専門化と廃品回収業者の集積

中国の都市周辺の農村集落では1990年代初めから出稼ぎを目的とする流入者に部屋を賃貸する動きが顕著になってきた^(注22)。長春でも1997年の時点ですでに多くの流入者が市街地に取り込まれた元農村集落に居住を始めていたが、まだ大々的に賃貸専用の集合住宅を建設して住ませる例はみられなかった。

2007年時点では都市縁辺部に住む多くの農民が賃貸業を専門とするようになり、いわゆるアパート経営をする元農民が普遍的にみられるようになった。現地調査においては先の地区類型ごとに調査を実施し、合計66カ所で集合住宅の平面図を採取し、居住者属性について聞き取り調査を実施した。図8は典型的な元農民が経営する賃貸住宅であるが、このように1カ所で10

図8 元農村住宅地区における賃貸集合住宅配置図



基礎データ

所在地：城西地区（スプロール型不良住宅地区）
 建築：木骨レンガ造平屋建て
 居住者総数：18人（6世帯、大人12人・子供6人）
 出身地：長春12人、長春を除く省内人3人、外省人（安徽省）3人
 居住年数：3～5年9人、5～10年5人、30年以上4人
 職業：全員臨時工
 家賃：120元－1間、140元－6間、150元－4間
 主要燃料：石炭、暖房方式：オンドル
 設備：上水道・電気あり、下水道なし、地区の共同トイレ利用
 コミ収集：7回/週

（出所）現地調査をもとに筆者作成。

世帯以上の人々を住まわせるような集合住宅が一般化している。その住宅形式は、中庭（院子）を囲んで部屋が並ぶ中国の伝統的な住宅空間を思わせるものや、単に戸数を稼ぐために住棟を平行配置したものがある。

中国の他の大都市では、農民が上階に増築を繰り返し、5～7階建ての超高密度な集合住宅地区を形成し、「城中村問題」として災害時の危険性などが大きな問題となっているが^(注23)、長春にはそのような中高層の集合住宅は存在しない。その理由は現地の専門家へのヒアリングによっても判然としなかったので今後の課題とするが、インフラ強度からみても地区の衛生環境を保つうえでも、適度な人口密度に保たれていることは望ましいことである。

他方、廃品回収業者の集積による衛生環境の悪化は、中国の都市郊外における普遍的な問題である^(注24)。周辺農村での調査ではどの集落でも廃品集積所がみられ、野積みされた回収品から漏れた廃液などが周辺環境を汚染している状況が肉眼でも確認された。衛生面からは望ましい状態ではないが、都市の底辺を支える彼ら

の存在は、本来公的セクターで行うべきことを代替しているという点で、現状では不可欠な存在でもある^(注25)。

以上のように、都市縁辺部の元農村集落地区は、都市の底辺を支える流動人口の受け皿として重要な役割を果たしており、都市成長の揺籃になっているともいえる。廃品回収業者の集積という周辺環境を脅かす問題はあがあるが、他都市のように無理な増築による中高層化とそれに伴う超過密化、衛生環境の悪化等は比較的小さく、生活環境も低水準ながら一定の水準が保たれていると考えられる。

4. 残置される不良住宅地区の人々——都市下層社会の相対的水準低下

(1) 放置される不良住宅地区におけるインフラ整備

都市縁辺部に残された不良住宅地区の生活環境における最大の問題は、道路や下水道等のインフラ整備がまったく放置されていることである。再開発が急速に進む中心市街地のかつての老朽化住宅地区では、10年前の景観を思い出す

ことすらきわめて難しくなっているが、都市縁辺部のスプロール地区では時間が止まったかのように、この10年間ほとんど何も変わっていない。変わったのは、冬季の生活排水等の凍結作用により、未舗装の道路面の高さが住宅の敷地よりも数10センチメートルから1メートル近くも高くなったことだけである。

いわゆる「5通（道路、上下水道、電気、通信、ガス、〈場合によっては地域暖房も含む〉のライフラインを指す）」のうち、生活に直結しかつ料金徴収が可能な電気と水道だけは普及が進んでいるが、大掛かりなインフラ工事を必要とし、なおかつそこから料金徴収することが難しい道路や下水道は完全に整備が止まっている。

一方、长春市郊外の開発区には、高規格の道路が整備され「5通」のインフラ整備も完了した、きわめて広大な未利用地が広がっている。これらのことに鑑みると、計画的な開発意思のある地区（企業誘致などにともない大きな利益の見込める土地）の開発には十二分な資金が投下される一方で、都市縁辺部のスプロール地区や元農村集落地区には、まったく整備の手を差し伸べないという当局の極端な姿勢がみてとれる^(注26)。

中国の格差問題が社会不安を生むほどに広がっていることについては、すでに多くの報告がなされているが、底辺の人々の生活環境水準を底上げすることは、格差是正にとってきわめて有効であり、かつ開発区に比べればわずかな整備費用で実現可能な方策であるといえる。

- (2) 不良住宅地区に滞留する社会的弱者——無職者、アルバイト従業員と高齢者（退職者）

2007年の調査では不良住宅地区以外での調査

を行っていないため、正確に比較することは困難であるが、不良住宅地区全体で30パーセントを超える人々が「無職」と答えていることは憂慮すべき問題だろう。地区類型間にも差がみられ、スプロール地区では47パーセントもの被験者が無職と答える地区もあった。また、無職と答えた人々に不安定なアルバイト従業員と退職者を加えると、どの不良住宅地区でも50パーセントを超えてしまう。

これらのことから不良住宅地区には、無職者、アルバイト従業員といった不安定な生活を送る人々が滞留しやすいといえるが、同時に退職者も含めた社会的弱者に生活の場を与えているともいえるのではないか。1997年以降の10年間で広大な面積の不良住宅地区が再開発の対象となったが、むやみに不良住宅地区の再開発を進めることは、社会的弱者から居住場所を奪うこととなり、持つ者と持たざる者の差をより一層拡大することになるだろう。

近年「保障性住宅」と呼ばれる低所得者向けの住宅計画が進められようとしているが^(注27)、十分な成果をあげているという情報はまだない。本来的には低所得者向け住宅供給が充実して、初めて不良住宅地区の再開発が可能になるはずである。

5. 老朽化住宅地区再開発後に建設された排他的ゲーテッド・コミュニティ^(注28)と排他性を強めるマイノリティ・グループ

- (1) 都市規模で進行するジェントリフィケーション^(注29)

中心市街地で広大な面積を占めていた老朽化住宅地区が再開発された後には、都心という「地価」に見合った高級な集合住宅が次々と建

設されている。本研究で1997年と2007年に調査対象とした二道区東盛地区（図1，図2中のC-D1）は，2007年時には面積にしてすでに70パーセント程度再開発が完了していたが，再開発後には「梅花苑」，「杏花苑」，「桃花苑」，「郁金香園」と命名された新しいマンション群が建設されている。かつての東盛地区の老朽化住宅地区は，南北約120メートル，東西約60メートルの街区を1ブロックとして整然と区割りされている一方で，小さな商店や露天商，庶民的な食堂などが多数あり，通行人でにぎわっていた。一方，新たに建設されたマンション群は，南北はかつての3ブロック分（約360メートル），東西はかつての6ブロック分（約360メートル）を新たな1ブロックとして（したがって，かつての18ブロック分の面積を新たな1ブロックとして）建設されている。都市計画的にみた場合，かつてのヒューマンスケールが失われてしまうという欠点（よりかみ砕いていえば歩行者中心の都市空間から自動車中心の都市空間になったということ）も見逃せないが，何よりも大きな変化は高く長大な塀と警備員付きの厳重な門によって，この巨大な街区内に外来者は容易には立ち入ることができなくなったということ，つまり外部に対して非常に閉鎖的なゲートッド・コミュニティに変化したということである。

もうひとつの大きな変化は，住宅そのものの水準が一気に高くなったことである。長春に限らず，街中を歩いていると精巧に作られた集合住宅の建築模型をショールームの中央に置いた，マンションの販促拠点に行き当たることが少なくない。日本ならば原寸大で家具付きのモデルルームが顧客獲得に用いられるが，内装はマンション購入後に改めて購入者みずからが行う中

国では，販促拠点の様子も日本とは異なっている。そのような所ではパンフレットを無料で配布しており，おおよその住宅規模などを知ることができるのだが，日本の水準に比してその住宅規模の大きさに驚かされる。投資目的の購入者が少なからずおり，投資を促すための豪華さを競う目的もあるのだろうが，床面積が200平方メートルを優に超えバスルームが2，3カ所もあるような物件が珍しくない。

住宅の豪華さといい，ゲートや塀の厳重さといい，これはまさにゲートッド・コミュニティそのものであるが，1990年代前半まで都市に普遍的に存在したワンセット型の「単位」^(注30)の居住空間を思い起こせば，現在のゲートッド・コミュニティの素地はすでに存在していたといえる。ただし，かつての「単位」の住宅が等しく質素な佇まいであったのに対して，現在のゲートッド・コミュニティは，経済的格差や新たな社会階級，さらには現代の中国社会における強欲資本主義を可視化するほどに際立つ存在であり，かつ排他性が強い。

なお，中国の大都市でゲートッド・コミュニティが増える最大の要因が治安への不安であることは疑念の余地がない。ゲートッド・コミュニティによって格差が可視化され，社会から阻害された底辺の人々が犯罪に走るとすれば，まさに負のスパイラルに入り込む危険をも孕んでいる。

(2) 排他性を強めるマイノリティ・グループ

中国の多くの都市ではイスラム教徒が一定の勢力で生活の基盤を築いている。彼らは中国では「回族」として少数民族扱いされているが，これまでも食習慣の違いや戒律などのために緩やかな集住形態をとっていた。長春でも1997年

の調査時には前述の東盛地区の老朽化住宅地区にイスラム教徒の多く住まうエリアがあったが、その時点では明確な境界線はなく、漢族と混住する状態であった。

東盛地区の再開発が行われた際、一般的な漢族の場合は新しい住宅に入る権利を得て、それぞれ家族単位で移動したものと思われるが、一定のまとまりをもって生活圏を築かなければならない回族の場合は、新たな居住地を見つけるまでにより大きな困難が伴ったのではないかと想像される。

結果的に彼らは、南関区北端にもともとあったイスラム教徒の居住地区を大規模に再開発して、彼らだけの居住地を建設することになったが、これは先の豪華マンションとは選民の基準が異なるものの、新たなゲートッド・コミュニティの出現といえる。2007年時点ではまだ完成には至っていなかったが、イスラム教の寺院（モスク）周辺は再整備され、居住区も8割方完成しているようであった。以前の中国のモスクは日本人の異教徒にも寛容で、中に入って見学してもとくに気に留められることさえなかった。だが、現在のイスラム寺院では、常時門番が警戒しており、門をくぐることも、外から写真を撮ることさえも許されない状態であった。高級マンション同様、これも極めて排他性の高い空間を形成しつつあるといえる^(注31)。

おわりに——長春の居住地区計画に 対する提言として

不良住宅地区については、それをどのように都市社会に位置づけるかということが、その将来的なあり方に直結するものと考えている。考察で

記述したように、不良住宅地区は農村地域から都市に流入し、都市社会の底辺を支える多くの人々に住まいを与える一方、無職者や退職者など経済的に不安定な立場にいる人々の居場所ともなっている。彼らの存在を顧みずに再開発を実施することは、都市成長の揺籃を奪うとともに、むしろ貧困の再生産を促し、社会不安の要因を増長させてしまうことになるだろう。出稼ぎ労働者を含めた十分な低所得者向け住宅政策抜きには、不良住宅地区の再開発を進めるべきではない。

不良住宅地区が社会悪ではないと認識したうえで現況を分析すると、長春における不良住宅地区（2007年現在のおもなスプロール地区と元農村集落地区）は、他都市の「城中村」のような超高密度で災害にも無防備な劣悪な居住地ではなく、ある程度容認できる水準の居住環境であるといえる。ただし、10年前にタイムスリップしたかのような錯覚を覚えるほど手付かずの生活インフラに対する当局の姿勢は、再開発エリアとの生活格差をいたずらに広げるものであり、その底上げが切望される。

さらに中国においても、新たに制定された物権法を盾に再開発を拒み、立ち退きに応じない都市住人（「釘子戸〈dingzihu〉」と呼ばれる）が現れるなど、事実上の居住権の強化によってこれまでのような強引な再開発は難しくなることが予測される。本稿では不良住宅地区の「土地使用権・建物所有権」の形態に地区ごとの特性があることを示したが、今後居住権が強化される中で住人との合意形成を図りながら再開発を進める場合には、それぞれの地区特性に見合った再開発方式が取られることを望みたい。

再開発エリアを含めた都市全体の居住地区を

概観すると、個人の経済力という新たな指標によって一定水準以上の同等の人々のみが集住するジェントリフィケーションが進行しているといえる。これらは都市の多様性を奪うとともに、格差を可視化して不平等な社会に対する不満を醸成する恐れがある。新たに建設される都心の再開発エリアの住宅は、治安の悪化を背景としてすべてゲートッド・コミュニティであり、不良住宅地区を含めた都市居住空間の全体像をみると、まさに「特定コミュニティのサラダボール」といった観を呈している。

加えてこのような排他性の高まりは、伝統的に都市社会で漢族と共存してきたイスラム教徒に、彼らだけの居住区となるゲートッド・コミュニティをも生じさせており、他者（他民族）に対する寛容性の低下を肌身で感じさせるような状況を招いている。高級マンションによるゲートッド・コミュニティも含め、これらの排他的居住地区は何らかの政策的誘導によって開放するとともに、都市社会の多様性を担保し、多様なモノや考えに対する人々の寛容性を醸成していくべきであろうと考える。

最後に筆者が不良住宅地区の分析の枠組みとしてきた地区の類型化について記述したい。

中国の都市開発の速度があまりに速いために、長春市のような省都級の大都市においては、すでに本研究で対象とした都心の老朽化住宅地区の消滅は時間の問題となり、当初設定した4つの類型間の差異も縮小している。そもそも各地の都市開発で問題になっているように、都心に住む低所得者の居住権を守ろうという発想が中国の地方政府にはない。

現在の都市計画に多大な影響を与えているJ. ジェイコブス^(注32)が述べているように、安全

で活力のある都市空間、とくに居住空間に多様性が不可欠であるとすると、都市のアイデンティティとしての歴史地区を保全し、さまざまな社会的階層の人々が混在して住む都市こそ目指すべき都市像ということになるが、中国の大都市では急速にそのような多様性は失われている。いったん失われた居住空間の多様性を取り戻すことはきわめて難しいため、当研究で示した4つの地区類型をもとにした整備は、本来的には都市開発の初期の段階で用いるべきものである。その意味で現時点においては、すでに開発の進んだ大都市よりも、これから本格的な都市化が進行する中小都市において、有効な分析の枠組みとして用いられるべきものとする。

だが、そもそも本研究の狙いは、これまでの不良住宅地区の再開発やスラムクリアランスが、地区の空間特性や住人特性を十分に考慮せずに行われてきたのではないかという反省と、その逆に、近年のNGO等によって先導される地区改善計画手法^(注33)では住人特性等を過度に特殊化するあまり、大都市についてはその中に数多存在する不良住宅地区を全市的視点から効率的に改善できないのではないかという、相反する2つの課題を解決しようとした点にある。

したがって、4つの地区類型は必ずしも拘泥する対象ではなく、その大枠としての手法——全市的なマクロな視点から不良住宅地区をとらえ、それぞれの空間特性と住人特性から地区を分類し、その類型ごとに適切な地区改善方法、あるいは再開発方針を検討することによって効率的に居住環境の改善を行うこと——の有効性を引き続き提示したいと筆者は考える。当然ながら、このようなアプローチは中国のみを対象としたものではなく、経済成長著しい南米諸国

やアフリカ諸国における不良住宅地区（スラム地区）の効率的な改善，再開発計画にも適用したいと考える。

（注1）中国で一般市民の生活を外国人が直接取材することは現在でも大きな制約を受けるが，筆者は1997年から1999年にかけて実施された国際協力事業団（JICA，現国際協力機構）の吉林省地域総合開発調査に参加する機会を得て，都市全域を対象とした不良住宅地区の調査を実施することができた。政府機関の若手職員10人を約1カ月間調査員として動員し，広大な都市下層民の居住地区を対象とした貴重な1次資料を得ることができた。それらの成果は菅野（2001）等で報告している。なお，中国国内で開催されたJICA主催の報告会等で現地担当者に直接成果を伝えてきたが，中国の再開発事業は住人の居住権が尊重される他の途上国（たとえばタイやフィリピン等）とは異なり，広大な住宅地であっても一気にスクラップ・アンド・ビルドで行われるため，住人の居住権を尊重した再開発方式を目指した本研究の成果が使われた形跡は，残念ながら見あたらない。

（注2）中国の都市住宅は，近年都市郊外の農村地域に建設された富裕層の住宅を除いては，わが国の一戸建てに相当する住宅は存在しない。長春の場合，1950年代以前に建設された住宅は木骨造（壁はレンガか土壁）の平屋で長屋タイプの集合住宅であり，それ以降の住宅は中層の鉄筋コンクリート造の集合住宅で，住棟配置は例外なく単純な平行配置である。当然ながら古い長屋タイプの集合住宅の方が1棟当たりの建築面積は小さく，土地面積当たりの棟数も多い。また，新たな長屋型集合住宅の建設も1970年代以降は行われていないため，航空写真によって容易に長屋型集合住宅（老朽化住宅地区等，不良住宅地区の可能性が高い）とそれ以外の住宅との区別がつく。なお，調査においては航空写真によって不良住宅地区の可能性のある住宅地はすべて確認のための踏査を行っている。

（注3）1997年調査時には都心にも広大な不良住宅地区が存在する一方で，それらの住宅密度や土地利用はきわめて均一であったため，対象地区内の数ブロックを調査実施地区として限定し，その内部で調査を行った。その際二道区万通（C-D1）の1ブロックについて全戸調査を行い，そこで得られた世帯密度，人口密度等の指標を全体の調査を行う際の基本的な原単位として用いた。2007年時には面積的に縮小し全体像が把握しやすくなったが，地区内部の状況は不均一になり，土地利用の混在も進んだ。このような状況から地区の全世帯数を捉えることはきわめて難しくなったため，目標とする収集サンプル数を以前より多い150に設定し，すべての調査対象地区で統計的な有意水準が保てるように配慮した。

（注4）漢民族といっても地域的多様性の幅が非常に広く，居住形態はさまざまである。また少数民族については，その多様性の幅はさらに広い。これらの研究事例は非常に多く，分野も建築形態，建築構造等多方面に及ぶため，紙幅の制限から直接参照した文献のみ掲載する。

（注5）現代中国の都市空間，居住環境，住宅制度を対象とした近年の主な研究としては，北山ほか（2008），恩田（2007），亀村（2002），鞆・菊地・柴田（2003），金ほか（2002），于・片野（2002），空間制御技術研究会編（2002），方・土井・赤崎（2000），鄒（1999），陳ほか（2007a，2007b），張・花里・富江（2003），張・片野・井上（2007），趙・桜井・野嶋（2001年），田・川上（2004），寧・田・川上（2008），白・西山（1999），方・土井・赤崎（2000），李・坂本（2003），林・池添・竹下（2006）等がある。同分野において中国で入手可能な文献としては，高毅存編著（2004），國務院第五次全国人口普查領導小組弁公室編（2002），李芸（2002），王春光（1995），吳良鏞ほか（1999），邢忠（2007），趙和生（1999），趙民・趙蔚（2003）等がある。また，英文文献としては，Li, Zhang（2001），Tang, Wenfang and William L. Parish（2000），Unger, Jonathan（2002），Wang, Feng（2003），

Xu, Jiang, and Mee Kam Ng (1998), Xu, Yinong (2000) 等がある。なお、都市規模(人口、面積等)の確認には適宜、国家統計局城市社会経済調査総隊編『中国城市統計年鑑』(1979~2007年版)を参照した。

(注6)「城中村」とは、都市の外縁部に位置した農村集落が市街化の拡大によって都市内部に取り込まれ、道路や上下水道などの生活インフラの整備も不十分なままに外来人口の流入によって高密度化した居住地を指す。「城中村」という言葉が使われるようになったのは2000年頃からであるといわれる[易・野嶋2008]。

(注7)城中村の研究には、易・野嶋(2008), Li, Tian (2008), Ng, Mee Kam, Kervic Chan and Peter Hills (2002), Zhang, li, Simon X.B. Zhao and J.P. Tian (2003) がある。

(注8)歴史的な居住空間の変化や保全を対象とする近年の研究には、新井・久保・大西(2008), 陰・鳴海・澤木(2003), 陰ほか(2004), 林・畔柳(2004), 倪・菊地(2004), 葉・浅野・戸沼(1997) 等がある。

(注9)中国の流動人口、戸籍制度問題、社会格差、「三農問題」(中国の農村、農業、農民問題を指す)に関する著述や報告はきわめて多く、詳しく記載することは不可能である。本稿で参照した代表的なものには大島(1996), 洪(2003), 巖(2000), 西田(2002), 原田・西野・大島(2002), 李強(2004), 李増民(2004), 季屏(2004), 林燕平(2001) 等がある。

(注10)「単位(danwei)」は工作单位の略で、都市居住者に就業の場を与える組織であるが、その制度は住宅や福祉サービスなど多岐にわたり、生産管理のみならず社会管理システムとして都市社会の隅々まで覆ってきた。単位については、柴(2008)の詳細な論考があり、それらを参考とした。

(注11)旧ソビエトの技術協力のもとに建設された長春市南西部に位置する広大な工業地区のほとんどを占め、1997年当時中国最大の自動車企業であった。現在も中国有数の自動車生産台数を誇る。

(注12)戦前の長春の都市空間は大きく3つの空間に分けられ、ひとつは清朝末に自然発生的に形成された長春城で、南関区はこのエリアと重なる。2つ目は満鉄によって建設された鉄道付属地で、現在の長春駅の南側に計画的に建設されたエリアである。3つ目は商埠地と呼ばれるもので、もともとは地元政府が鉄道付属地の勢力を弱めるために長春城との間に建設したエリアである[越沢1988]。

(注13)廃品回収業者の分布や組織については山口(2003)を参照した。なお、廃品回収業者については次章で詳述する。

(注14)中国東北地方の都市では、計画的に建築された住居地区であれば、ほとんどがこの地域暖房の対象となっている。ただし、供熱開始の時期や時間は地区政府によって決められる。また、1997年の調査時には設問が単純なこともあって見落としていたが、2007年の調査ではオンドルタイプの暖房がまだ根強く残っていることが明らかになった。なお、オンドルの地域的差異等については、張・花里・富江(2003)を参照した。

(注15)中心市街地では定期的にゴミ収集車による収集が行われるので衛生的な環境を保てるが、スプロール地区等では、幅3~4メートル、奥行き2メートルほどの蓋のないごみ捨て場(ピット)にゴミを集める方式のため、ハエなどの害虫が発生しやすく悪臭もかなりひどい。不法投棄よりは良いが、まだ改善の余地は大きい。

(注16)1997年調査時には「都市戸籍か農村戸籍か」ということもヒアリング調査の設問に入れていたが、2007年の調査でこの設問は外した。規制緩和は進んでいるが、都市戸籍か農村戸籍かということが一種の差別のような語感をもつに至り、正確な把握が難しくなったからである。

(注17)中国の行政区分は日本語と同じ漢字を用いていることもあって、かえって理解を難しくしている。「市」といっても「省級市」、「地級市」、「県級市」があり、単に長春市といえは、地図上の区分では「地級市」の長春市を指す。「地級市」である長春市は、その中に「区」、「市

(県級市)、「県」を含んでいる。「区」部は、もともと周辺部を含まないひとまとまりとしての都市、長春そのものであり、ここでは「長春市区」と表記した。長春市区には南関区、寛城区、朝陽区、二道区、緑園区、双陽区の6区が含まれる。なお、文中で単に「長春」と記す場合には、この長春市区を指すものとする。

(注18) 中国の他都市の状況については、菅野(2003, 2004)で報告している。

(注19) 大都市への外来人口は20代から40代の比較的若い年齢層で構成されている。大島(1996)、季(2004)等多くの報告がある。

(注20) 1997年時に市街化された元農村集落との比較調査を行った都市周辺の農村(2007年調査時には開発区開発のため消滅)では、住人は100パーセント農民であった。都市化の影響がどの範囲の集落到まで及んでいるのか明らかにすることは、次回2017年調査時の課題としたい。

(注21) 単位と住宅の関係については柴(2008)を参照した。

(注22) 筆者がライフワークとして1987年から2010年まで継続的に都市化の変化を記録している雲南省景洪市では、1990年12月に初めてこのような賃貸住宅が現れた。

(注23) 城中村問題は中国では一般の人々にも広く知られた社会問題になっている。易・野嶋(2008, 2006)等を参照した。

(注24) 中国の廃品回収業についての調査報告[山口2003]によれば、北京では四環路内の大規模な廃品集積所は四環路の外側に移転させられているということである。今回の住人調査で職業を廃品回収業と答えた人々で長春の環城路の内側に居住していたのは23人中6人(そのうち4人は、中古品市場のある長春駅東側の老朽化住宅地区に居住)であり、それ以外はすべて環城路の外側の居住者であった。

(注25) サンプルが少ないので断定的な言及は避けるが、本調査で廃品回収業と答えた23人の特徴は、長春以外の出身者の割合が高いこと(長春出身者8人、長春以外の出身者15人)、特定の省の出身者がみられたこと(23人中江蘇省5人、

安徽省3人)、平均年齢が高いこと(53.6歳)、長春市区出身者の3人を除いては全員が賃貸住宅に住んでいること、等であった。山口の報告[山口2003]でも同郷出身者の組織の存在が報告されている。平均年齢が高いのは、廃品回収業が誰でも比較的容易に始めることのできる職業であり、正規の職業に就けない高齢な出稼ぎ労働者が多いためであろうと推測される。また、賃貸住宅居住者が多いことも、出稼ぎ労働者の多さと彼らの生活基盤の脆弱さを示している。なお、昼間の時間に廃品回収業者の姿を見ることは稀だが、山口(2003)によれば北京の廃品回収業従事者は8万~10万人と推定されるとのことであり、人口267万人(2007年、市区人口)の長春においても相当数の廃品回収業従事者が存在するものと考えられる。

(注26) 不良住宅地区のインフラ整備に関する統計的なデータは入手していないが、調査対象とした不良住宅地区においては、1997年から2007年に至るまで下水道整備率0パーセント、道路舗装率0パーセントである。電気、上水道は供給者が料金徴収できるため整備する側のインセンティブが働くが、料金徴収の伴わない生活道路等のインフラ整備はそのようなインセンティブが働かない。一方、中国では乱立する経済開発区間の競争が激化し、すでに1990年代後半から企業誘致のためにさまざまな優遇措置をとるところが多くみられる。このような状況にあって、「5通」が整備されていることは必須条件となっている。朴(1996)等参照。

(注27) 「保障制住宅」とは近年中国政府が新たな住宅政策の中で打ち出した低所得者向け住宅のことであるが、実現したのはまだごく一部である。

(注28) 「ゲートッド・コミュニティ」とは、経済的に豊かになった都市の人々が安全な生活を送るため、集団で居住地区の周辺を高い塀で囲み、専属の警備員を常駐させているコミュニティを指し、近年は日本でも建設されるようになってきている。ブレイクリー、スナイダー(2004)等を参照。

(注29)「ジェントリフィケーション」とは、新たに建設される集合住宅などで、その住宅を購入（または賃借り）可能な同程度の水準の経済力をもった人々だけが集住することを指す。ジェントリフィケーションが進んだコミュニティは異なる階層の人々に対して排他的であり、著しく多様性を欠くという特徴がある。また、一斉に住人が老齢化するなどして活力を失いやすく、永続的コミュニティとはならない。

(注30) ここでゲートド・コミュニティを想起させる「単位」とは、職場、住宅、商店、保育所、病院等、生活に必要な施設を一通りそろえるかつてのワンセット型の「単位」を指している。このようなワンセット型の「単位」では、「単位」の敷地内に入るには必ず身分証の提示が求められ、外部に対する排他性が高かった。日本やアメリカの都市計画においては、地域コミュニティから孤立するゲートド・コミュニティは否定的に捉えられることが多いが、中国の都市でそのようなネガティブな意見が聞かれないのは、かつてのワンセット型「単位」という素地があったからではないかと考える。ただし、ワンセット型以外の「単位」では、必ずしもこのような排他的な居住地区だけではなかった。

(注31) 新たに建設されている回族の居住区は、南関区の小鉄道街、陝西路、長通路と鉄道に囲まれた約48ヘクタールにも及ぶ広大な再開発エリアの大部分を占めるものである。回族コミュニティが排他性を高めているのか、漢族が排他性を高めているのかは今回の調査では判然としないが、都心でこのような大規模な開発許可が回族居住地建設のために出されたということには留意したい。長春市政府が一定の地区に回族を封じ込めたともとれるが、回族が十分な政治力と資金力を有していたためとも考えられる。これら回族居住地区の形成に関しては次回2017年調査時の課題としたい。

(注32) ジェイコブス、ジェーン（1977）を参照。

(注33) 秦（2005）、新津（1989）等を参照。

文献リスト

〈日本語文献〉

- 新井理恵・久保妙子・大西國太郎 2008.「中国・北京旧城歴史文化保護区における現状と保存再生課題に関する調査研究」『都市計画論文集』第43巻第3号（10月）547-552.
- 易洪麗・野嶋慎二 2008.「城中村の借家人の居住履歴とその受け皿機能に関する研究——中国西安市西八里村の事例——」『日本建築学会計画系論文集』第623巻（1月）79-86.
- 陰劼・鳴海邦碩・澤木昌典 2003.「中国における歴史文化名城の類型化と保存課題に関する基礎的考察——中小規模の歴史文化名城を対象として——」『日本建築学会計画系論文集』第565巻（3月）255-261.
- 陰劼・鳴海邦碩・澤木昌典・岡絵里子 2004.「中国・大理古城における歴史的市街地の変容と保存施策に関する研究」『日本建築学会計画系論文集』第583巻（9月）83-90.
- 于小川・片野博 2002.「近代中国における北京公設市場の形成過程について——北京市東安市場を事例として——」『日本建築学会計画系論文集』第559巻（9月）117-123.
- 大島一二 1996.『中国出嫁ぎ労働者——農村労働力流動の現状とゆくえ』葦書房.
- 朴貞東 1996.『経済特区の総括』新評論.
- 恩田重直 2007.「騎楼と飄楼による街路整備の実施過程——1930年代初頭、中国福建省の厦門における都市改造——」『日本建築学会計画系論文集』第611巻（1月）245-251.
- 亀村幸泰 2002.「中国の住宅政策、住宅の変遷」5.22 住宅都市国際協力研究会配布資料.
- 菅野博貢 2001.「中国長春市における不良住宅群の現状分析について——スラム地区の類型別改善計画にむけて」『アジア経済』第42巻第6号.
- 2003.「中国昆明市における不良住宅地区の類型化に関する研究」都市計画論文集No38-3（10月）：931-936.
- 2004.「中国の大都市における都市化と居住環境の変容——浙江省杭州市を中心とする三

- 都市の不良住宅地区についての比較研究を通して」都市計画論文集No39-3：703-708.
- 鞆従容・菊地成朋・柴田建 2003.「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巻(11月)：9-15.
- 北山社・山田泰宏・川島和彦ほか 2008.「中国・上海市における軌道交通整備に伴う都市開発の実体に関する研究——駅周辺地域の商業機能に着目して——」『都市計画論文集』第43巻第3号(10月)：1-6.
- 金鐵権ほか 2002.「中国東北・極東ロシア5都市における都市形成に関する研究——主体の多様性に着目した街区の変遷とその特徴——」『日本建築学会計画系論文集』第562巻(12月)：193-200.
- 空間制御技術研究会編 2002.「東アジア伝統的都市の現代化における空間制御技術に関する研究」平成11-13科学研究費補助金基盤研究B研究成果報告書.
- 嚴善平 2000.「労働移動」菱田雅晴編『現代中国の構造変動 5 社会-国家との共棲関係』東京大学出版会.
- 倪琪・菊地成朋 2004.「中国徽州地方の伝統的住居の空間構成とその形態的特徴——安徽省黄山市徽州区「星坎村」の調査研究 その1——」『日本建築学会計画系論文集』第575巻(1月)：7-12.
- 洪明順 2003.「中国国内労働力移動に関する研究動向——1990年代の出稼ぎ労働力移動を中心に」『大原社会問題研究所雑誌』第530巻.
- 越沢明 1988.『満州国の都市計画』日本経済評論社.
- ジェイコブス, ジェーン 1977.黒川紀章訳『アメリカ大都市の死と生』鹿島出版会.
- 柴彦威 2008.「単位制度の変化と影響」荒川良雄他編『中国都市の生活空間——社会構造・ジェンダー・高齢者』ナカニシヤ出版 32-51.
- 鄒德慈 1999.「中国における都市の建設と都市計画」日本都市計画学会九州支部編『アジアの都市計画』九州大学出版会.
- 張健・花里俊廣・富江伸治 2003.「中国延辺朝鮮族自治州における集合住宅住戸の変遷」『日本建築学会計画系論文集』第565巻(3月)：135-142.
- 趙西泰・桜井康宏・野嶋慎二 2001.「中国西安市における住人の居住環境評価の実態」『都市計画論文集』第36巻(10月)：451-456.
- 張磊・片野博・井上朝雄 2007.「中国の農村住居における近代化の変容過程に関する研究——中国南京市江洲鎮永定村第二村民小組を事例として——」『日本建築学会計画系論文集』第614巻(4月)：145-152.
- 陳聡・金俊豪ほか 2007a.「騎楼住宅, 騎楼街区の空間構成に規定された居住者の住まい方について——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1——」『日本建築学会計画系論文集』第611巻(1月)：23-29.
- 2007b.「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』第617巻(7月)：17-23.
- 田偉利・川上洋司 2004.「中国・西安市における農地転換の実態とそのプロセスに関する研究——西安市臨潼区を事例として——」『都市計画論文集』第39巻第2号(10月)：37-44.
- 新津晃一編 1989『現代アジアのスラム』明石書店.
- 西田幸信 2002.「北京市における漢族出稼ぎ労働者の集住と就業——「民工潮」をめぐる凝集と差別」『現代中国』第76号.
- 寧碧波・田偉利・川上洋司 2008.「中国西安市の歴史地区における住人の戸外生活実態と生活環境意識に関する基礎研究——街路空間の役割の観点から——」『都市計画論文集』第43巻第1号(4月)：1-9.
- 白英華・西山徳明 1999.「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巻(7月)：253-260.
- 秦辰也 2005.『タイ都市スラムの参加型まちづくり研究——こどもと住民による持続可能な居住

- 環境改善策』明石書店。
- 原田忠直・西野真由・大島一二 2002. 「上海市における農村出身者集住地域の形成過程とその社会・経済構造——上海市W村の事例」『現代中国』第76号。
- ブレイクリー, エドワード・J., メーリー・ゲイル・スナイダー 2004. 『ゲートッド・コミュニティ』集文社。
- 方明・土井幸平・赤崎弘平 2000. 「中国における従前居住者再入居方式による旧市街地再開発事業——上海市静安区の事例調査から——」『日本建築学会計画系論文集』第536巻(10月): 171-176。
- 朴貞東 1996. 『経済特区の総括』新評論。
- 山口真美 2003. 「中国都市インフォーマルセクターにおける地方出身者の就業構造——北京市廃品回収業の事例を中心に」『アジア経済』第44巻第12号。
- 葉華・浅野聡・戸沼幸市 1997. 「中国における歴史的環境保全のための歴史文化名城保護制度に関する研究——名城保護制度の枠組みの整備過程の特徴と課題——」『日本建築学会計画系論文集』第494巻(4月): 195-203。
- 李強 2004. 『中国の社会階層と貧富の格差』ハーベスト社。
- 李増民 2004. 『変貌する中国の都市と農村』葦書房。
- 李屏 2004. 『中国経済改革と地域格差』昭和堂。
- 李名揚・坂本一郎 2003. 「中国大都市における都市計画策定システムの比較分析」『都市計画論文集』第38巻第3号(10月): 301-306。
- 林青・池添昌幸・竹下輝和 2006. 「中国天津租界地における歴史的住宅建築の非住宅化傾向——中国天津租界地における歴史的住宅建築の空間変容に関する研究 その1」『日本建築学会計画系論文集』第605巻(7月): 15-22。
- 林宜徳・畔柳昭雄 2004. 「中国山東省烟台市における歴史的建造物の保護制度に関する研究——アジアの歴史的文化遺産の保護に関する調査研究 その1」『日本建築学会計画系論文集』第576巻(2月): 223-230。
- 林燕平 2001. 『中国の地域間所得格差——産業構造・人口・教育からの分析』日本経済評論社。
- 〈中国語文献〉
- 長春市地方志編纂委員会・長春年鑑編纂委員会編 1999. 『長春年鑑1999』長春出版社。
- 長春市統計局編 2006. 『長春統計年鑑2006』中国統計出版社。
- 高毅存編著 2004. 『城市規劃与城市化』機械工業出版社。
- 国家統計局城市社会経済調査総隊編 1979-2007. 『中国城市統計年鑑』。
- 國務院第五次全国人口普查領導小組弁公室編 2002. 『中国小区域人口分析』上・下 中国統計出版社。
- 李芸 2002. 『都市計劃与都市發展——中外都市計劃比較』東南大学出版社。
- 王春光 1995. 『社会流動和社会重構——京城「浙江村」研究——』浙江人民出版社。
- 吳良鏞他 1999. 『發達地区城市化進程中建築環境的保護發展』中国建設工業出版社。
- 邢忠 2007. 『辺縁区与辺縁効応——一个關的城乡生態規劃視域』科学出版社。
- 趙和生 1999. 『城市規劃与城市發展』東南大学出版社。
- 趙民, 趙蔚, 編著 2003. 『現代城市規劃叢書 社区發展規劃—理論与实践』中国建築工業出版社。
- 〈英語文献〉
- Li, Tian 2008. “The Chengzhongcun Land Market in China: Boon or Bane? — A Perspective on Property Rights”. *International Journal of Urban and Regional Research*. Volume 32. Issue 2: 282-304.
- Li, Zhang 2001. “Reconfigurations of Space, Power and Social Networks within China’s Floating Population.” *In Strangers in the City: Reconfigurations of Space, Power, and Social Networks Within China’s Floating Population*. Stanford University Press.
- Ng, Mee Kam, Kervic Chan and Peter Hills. 2002. “Sustainable Development in China: From

- Knowledge to Action". *International Journal of Environment and Sustainable Development* 2, no.1: 36-61.
- Tang, Wenfang and William L. Parish 2000. *Chinese Urban Life Under Reform—The Changing Social Contract*. Cambridge University Press.
- Unger, Jonathan 2002. *The Transformation of Rural China*. Armonk, N.Y.: M.E. Sharpe.
- Wang, Feng. 2003. "Housing Improvement and Distribution in Urban China: Initial Evidence from China's 2000 Census." *China Review* 3, no.2: 121-43.
- Xu, Jiang, and Mee Kam Ng. 1998. "Socialist Urban Planning in Transition: The Case of Guangzhou, China". *Third World Planning Review* 20, No. 1: 35-51.
- Xu, Yinong. 2000. *The Chinese City in Space and Time: The Development of Urban Form in Suzhou*. Honolulu: University of Hawaii Press.
- Zhang, li, Simon X.B. Zhao and J.P. Tian. 2003. "Self-help in Housing and Chengzhongcun in China's Urbanization." *International Journal of Urban and Regional Research* 27, no.4: 912-37
- Zhou, Min, and John R. Logan. 1996. "Market Transition and the Commodification of Housing in Urban China." *International Journal of Urban and Regional Research* 20 no.3: 400-21.
- (明治大学農学部准教授, 2010年11月19日受付, 2011年3月29日, レフェリーの審査を経て掲載決定)