

中国長春市における不良住宅群の現状分析

——スラム地区の類型別改善計画に向けて——

かん の ひろ つぐ
菅 野 博 貢

はじめに

- I 長春市における不良住宅群の現状
- II 類型ごとの住人属性と居住環境
結びにかえて

はじめに

1. 研究の背景と目的

東アジア・東南アジアの発展途上国では現在も急激な都市化が進行しており、それとともに地方から大都市へ流入する人々や都市貧困層によって不良住宅群^(注1)が形成されている。そして、これら途上国の不良住宅群に関する研究は、これまで国内外で数多く実施されてきた^(注2)。だが、それらの報告は、大都市に多数存在する多様な不良住宅群の全体像をとらえたものではなく、不良住宅群の実態を十分に反映したものとは言えない。

中国長春市で実施した全市的な調査によれば、不良住宅群は住宅地区の空間構成、都市内での分布状況、発生の起源等の違いによって少なくとも4つの類型に分類され、それぞれの類型ごとに住人属性なども大きく異なることが明らかになった。また、これらの類型ごとに居住環境の問題も異なり、改善計画の立案方法も異なると考えられた。

本研究では、長春市における現地調査の結果を踏まえ、各不良住宅群における居住環境の特性、住人属性の差異等から都市における不良住宅群の類型化の可能性を示し、今後の地区改善計画立案のための基礎的資料を提示することを目的としている。現時点では今回調査対象とした長春市を除いては実証的なデータが十分ではないが、本調査で示したような不良住宅群の類型化が、中国の他の都市、あるいは他の途上国の場合においても十分可能であり^(注3)、不良住宅群の整備方法を検討する上で有効な手法を提示できるのではないかと考える。

2. 調査について

調査は、まず1万分の1の航空写真をもとにして過密な住宅群の位置を明らかにし、それらの住宅地区の分布図を作成した。その後、実際にそれらの住宅地区をおとずれて不良住宅群であるかどうかを確認するという作業を繰り返した。この作業から各不良住宅群の個別の傾向を把握した後に、12カ所の不良住宅地区を選定し詳細な聞き取り調査を行った。また不良住宅群以外にも、近年建設された集合住宅団地と郊外の農村集落でも不良住宅群と同様の調査を実施し、問題のある住宅群との比較対象としてデータを収集した。さらに、老朽化住宅地区の1区画の全世帯(64世帯と7店舗)について全戸調査

表1 調査対象住宅の有効サンプル数

地区名 ¹⁾	東盛 (類型1)	南閑 (類型1)	東安屯 (類型2)	郵電 (類型3)	電台 (類型3)	城西 (類型4)	新興集合住宅 (東盛)
有効サンプル数(戸数)	166	122	123	114	97	122	111
調査範囲の推定戸数における有効サンプル数の割合(%)	6.3	9.2	9.8	25.8	5.5	9.5	3)
対象住宅群の推定戸数 ²⁾	13,631	8,951	3,354	442	4,313	9,990	3)
調査範囲の推定戸数 ²⁾	2,656	1,323	1,259	442	1,757	1,290	3)

(出所) 現地調査により筆者作成。

(注) 1) かっこ内の類型については次節を参照。

2) 推定戸数は類型1の1区画の全戸調査の結果から住宅密度などの原単位を算出し、それをもとに推計している。その結果、聞き取り調査の範囲を各住宅群全体とすると対象母数が大きくなりすぎ、統計上の有意水準が著しく低くなる場合があるため、予め調査範囲を限定して確度の高い情報を収集することにした。そのため「対象住宅群の推定戸数」と「調査範囲の推定戸数」で戸数が異なっている。

3) 住宅密度などの原単位は類型1の1区画の全戸調査から算出しているが、新興集合住宅はその原単位が全く異なるので計算不可。

を実施し、このデータを不良住宅地区の戸数の空間密度等を割り出すための原単位として用いた。

聴き取り調査にあたった調査員は、全員長春市在住の中国人10名^(注4)で、調査期間は1997年8月初旬から9月中旬までの約1カ月半である。この調査によって収集したサンプル数は次の表1の通りである^(注5)。

I 長春市における不良住宅群の現状

1. 類型ごとの不良住宅群の分布

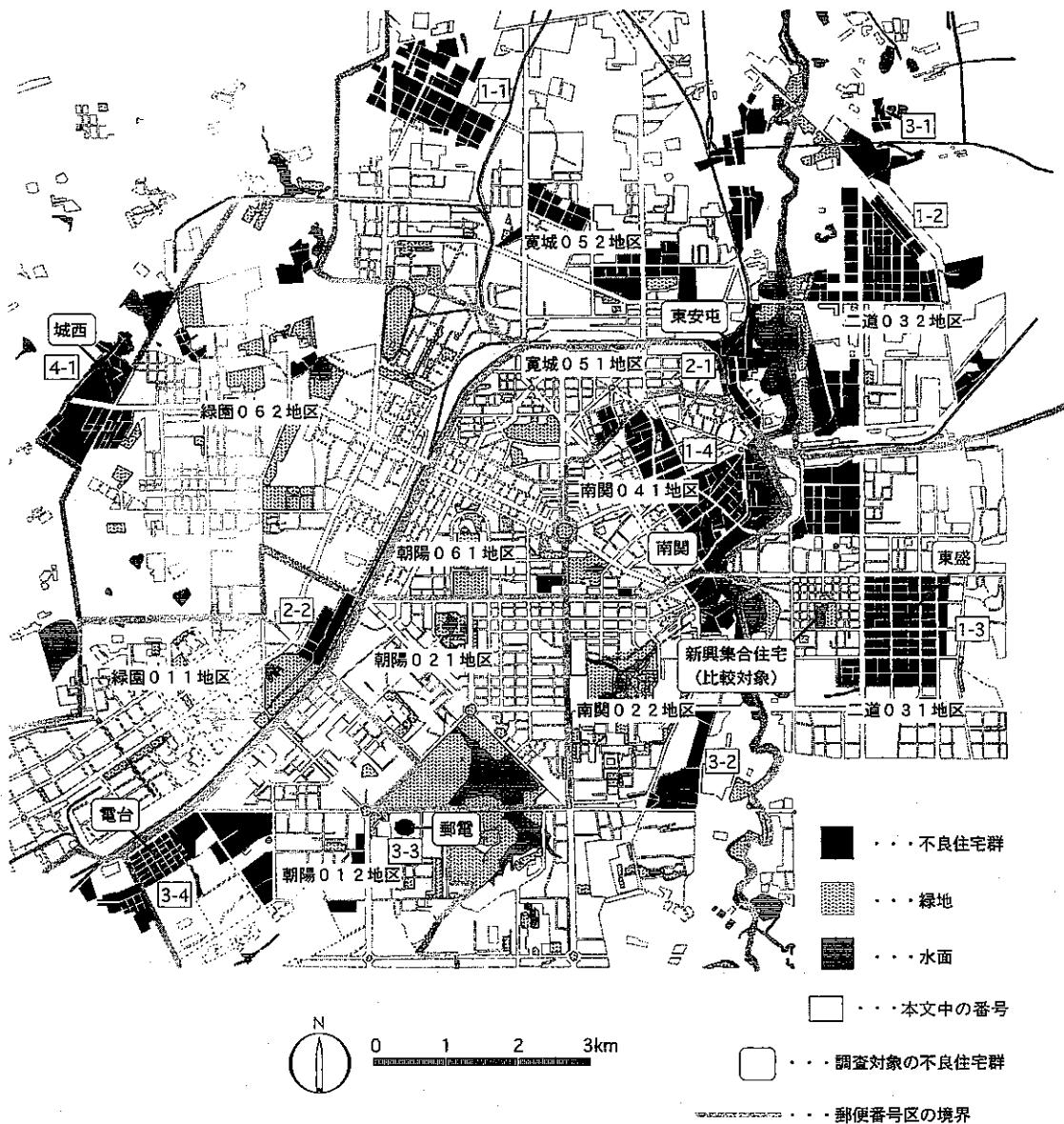
図1は航空写真と実地調査をもとに作成した不良住宅群の分布図である。

本調査では長春市の市区部を郵便番号区で区分けし^(注6)、その区分ごとに分析を行ったので、以下、地区の呼称は図1に記すように二道032地区、南閑041地区のように用い、これらの地区ごとに分布の状況について記述する。

全体的な傾向としてまず注目されるのは、1カ所ごとの不良住宅群の占める面積の広さであり、数十ヘクタールを超える広大なものも珍しくない。特に旧市街地^(注7)を中心に市街地の東側には多数の不良住宅群が分布しており、一見すると碁盤の目状に整然と区画された区域も含まれている。それら市街地の中心近くに位置するものや区画の整然としたものは、1950年代以前に建設が始められ、その後ほとんど建替えの行われなかった老朽化住宅地区であり、不良住宅群の数の上では最も多くを占めている。また、都市の周辺部に位置する不良住宅群は、都市の拡大によって形成されたもので、後述するように農村集落起源のものとスプロール現象によって形成されたものに分けられる。

地区ごとに概観すると、日本の占領下で最も早く建設の進んだ地区のひとつである寛城051地区に不良住宅群が多数分布している^(注8)。また寛城052地区の北側でも比較的広大な老朽化住

図1 不良住宅群の分布、調査対象地区および郵便番号区



(出所) 航空写真および現地調査により筆者作成。

宅群が分布している。二道032地区、二道031地区にも広大な不良住宅群が分布しているが、地図上では一見整然と区画整理されているようにみえるのが、この両地区の不良住宅群の特徴である。二道031地区の方は再開発計画がすでに策定されており、労働公園周辺(図1中の「新興集合住宅(比較対象)」とある地区)の中高層住宅などはこの再開発計画によって建設の一部完了した集合住宅群である。

南関041地区は、かつて長春城と商埠地^(注9)があった長春市で最も歴史のある地区であり、街路形態も他の地区と比較すると複雑で、都心に近接する地区であるにもかかわらず、不良住宅群の面積も広大である。一方、南関022地区では、小規模な不良住宅群は確認されるが、大規模な不良住宅群は見当たらない。

朝陽061地区、朝陽021地区とも高級住宅街の様相を呈する地区であり、ごく小規模な不良住宅群を除いては、特に再開発の対象となるような住宅地区は存在しない。他方、朝陽012地区ではかつての農村集落を取り込む形で都市が拡大したために様々な問題が生じている。その詳細については次項で記述するが、かつての農村集落を核として形成された不良住宅地区では、上下水道等の都市インフラの整備やゴミ収集などの社会サービスが行われにくく、その一方で集落の内部に不良住宅が集積して過密化するという現象が生じている。

緑園011地区については、中国有数の自動車メーカーである第一汽車集團によって住宅施設が整備されており、相対的に他の地区よりも恵まれた住環境を享受している。第一汽車の周辺には不良住宅も見られるが、その規模はごく小さなものである^(注10)。この緑園011地区とは対照的

に、緑園062地区の住宅問題は特に複雑である。この地区では、長春市のスプロール化現象によると考えられる不良住宅群と農村集落が入り交じった地区を形成している。基本的には朝陽012地区の状況と似ているが、規模はこちらの方がはるかに大規模であり、都市インフラの未整備な地区も多い。

なお、先の図1には数戸～数十戸単位で存在する多数の小規模な不良住宅群は含まれていないが、これら的小規模な不良住宅群、老朽化住宅群の数は無視できないものである。小規模な問題住宅の発生原因は多様であり、本調査で全てに対応することはできないが、長春市における都市住宅問題の性格を端的に示していると思われる2つの例については次節で補足説明する。

2. 不良住宅群の類型化

前節の不良住宅群の分布で概観したように、不良住宅群にはいくつかのタイプが存在することが明らかである。これらをその都市内における位置、住宅群の規模、土地区画の形態等から大まかに分類すると次の表2に示すような5つの類型(その他を含む)が浮かび上がってくる。以下、類型ごとにその外部空間の特徴を中心に記述する。

(1) 類型1の不良住宅地区

類型1の不良住宅地区は、新中国成立前(1949年以前)に建設がはじまり、その後ほとんど建て替えが行われなかった老朽化住宅地区であり、長春市全体の住宅ストック量からみても、かなりの割合を占めることが推測される。この地区的住宅は築後50年以上のものが多いが、地図からも分かるとおり街区は比較的整然と区画されているものが多く、1カ所で広大な面積を有していることが大きな特徴である。この類型1に

表2 不良住宅群の外部空間からみた特徴

	類型1	類型2	類型3	類型4	その他
市街地との位置関係	市街地中心部または中心部に比較的近い都市内部	河川沿いまたは鉄道沿い等	都市周辺部	都市周辺部	多様
住宅群の規模	非常に大規模で数十haを超えるものもある	比較的小規模	比較的小規模なものから大規模なものまで多様	現在は1ヵ所のみだが、規模は非常に大きい	小規模
周辺環境	老朽化した市街地	居住環境不適切な土地	農村的性格の強い土地	都市外延部で周辺には農地も見られる	多様
道路形態	地区幹線道路は整然としているが、区画内部のコミュニティー道路はきわめて不定形	細くて不定形	細くて不定形な道路が多い	細くて不定形な道路が多い	規模が小さく地区的占有道路はほとんどない
土地区画	市中心市街地では不定形。中心部以外の地区では区画整理されているが、各区画内部の住宅の土地はきわめて不定形	不定形	不定形	一部に区画整理されているところもあるがほとんどは不定形	多様
住宅の外観	住宅は老朽化しているが各住宅は非常に均質	一見して質が低いが各住宅は比較的均質	元農家の住宅は明らかに質が高く一見してそれと分かるが、それ以外は低質な住宅	質の高いものから低いものまでかなり不均質	きわめて質の低いものが多い
外部空間から推定される住宅群の起源	都市建設の初期に建設された住宅地区	都市建設の初期から集積したスクオッター的住宅群	農村集落を核に拡大した住宅群	都市のスプロールにより発生した住宅群	多様
特色から見た各類型の仮称	老朽化住宅群	スクオッター起源の老朽化住宅群	農村起源の不良住宅群	スプロール起源の不良住宅群	一

(出所) 現地調査により筆者作成。

分類される主な住宅地区は以下の地区である。

- ・寛城052地区の農安北街から農安南街と柳影路一帯に広がる住宅群（1-1、図1中の番号。以下同じ）
- ・二道032地区の遠達大街と環城公路の交差する地点から南に広がる住宅群（1-2）
- ・二道031地区の吉林大路、樂群大街、公平路、東盛大街で囲まれる住宅群（表1中の東盛地区）
（1-3）
- ・南閏区のかつての長春城があった旧市街地（表1中の南閏地区）（1-4）

南閏区を除くこれらの住宅地区は、その街区の整然さからも分かるとおり、当初は計画的に建設されたものであると考えられる。だが、実際には区画の内部は全く無計画に増改築が繰り返されており、幅1メートル程度の非常に狭い道路が不規則に形成され、住宅も継ぎ足しの繰り返しで外側から住宅の構造、所有区分などを判断することはほとんど不可能である。また、後述するように下水道をはじめとする都市インフラが未整備であり、長春市の一般的な住宅で行われている「集中供熱」（中国北部の中規模以上の都市で行われている一種の地域暖房）も行われていないために、都心近くに位置するにもかかわらず石炭燃料を用いている世帯が多く、冬季の大気汚染の元凶となっている。だが、以下に取り上げる類型2～4の不良住宅群と比較すれば、問題住宅群の中では比較的よい住環境であると言える。

（2）類型2の不良住宅地区

類型2の不良住宅地区は、住宅には不向きな所に無計画に形成された老朽化住宅群で、区画

が不規則で住宅面積も非常に狭く、線路沿いや河川沿いに形成されているのが特徴である。中國では人々の移動を厳しく制限してきたために、東南アジア諸国にみるようなスクオッター地区は形成されにくいけれどあるが、類型2の住宅地区の起源は、そのようなスクオッター的住宅群にあるのではないかと推測される（注11）。この類型2に分類される代表的住宅地区は以下の地区である。

- ・寛城052地区で鉄道と伊通河に挟まれた地区。特に北貨場の東側にあたる地区（表1中の東安屯地区）（2-1）
- ・綠園011地区などの鉄道沿線（2-2）

これらの住宅地区は、基本的な問題は先の老朽化住宅地区と似ているが、住宅地として条件の悪い場所にあるため、都市インフラの整備状況はより低いレベルにある。また、基本的な街区形態が複雑であるため、表面的な改善計画によって住宅地区の根本的な問題を解決することは困難である。特に火事などの災害に対しては非常に危険であるほか、降雨時の雨水排水の処理が悪いために、かなり不衛生な状況にたびたび見舞われるという問題もある。

（3）類型3の不良住宅地区

類型3は、かつての農村集落が長春市の市街化の影響で変質したものであると考えられ、一見都市内部の不良住宅群にみえる地区でも、まだ農業をいとなんている者が散見される。中國の東北地方の農村に典型的な栽培用の温室を有する農家が残っている地区もあるが、これらの農家の周辺に、都市化とともに新たな流入した人々の住宅が無計画に建設されているのが

~~~~~研究ノート~~~~~

特徴である。この類型3に分類される代表的な住宅地区は以下の地区である。

- ・二道区032地区東環城公路の東側に広がる住宅群（3-1）
- ・南關022地区の自由大路の南側に位置する住宅群（3-2）
- ・朝陽012地区の南湖大路の南側に広がる住宅群（表1中の郵電地区）（3-3）
- ・朝陽区012地区の電台街（未舗装）の南西側に広がる住宅群（表1中の電台地区）（3-4）

これらの地区は概ね都市の周辺部に位置するが、都市部に取り込まれた時期は地区ごとに異なっている。例えば朝陽021地区の住宅群のように比較的早い時期に都市内部に取り込まれたと考えられる住宅群では、周囲をぐるりと中層アパートに取り囲まれている。そして、このような住宅群ではすでに拡大の余地が無いために、内部の住宅密度が同類型の中でも相対的に高くなっている。その一方で、朝陽区012地区の電台街の西側に広がる住宅群では、農村的性格をまだ色濃く残しており、住宅密度もまだあまり高くない。

長春市の郊外にはまだ多数の農村集落が点在しており、これらは今後長春市の拡大にともなって、類型3の地区のように都市の一部として取り込まれていく可能性が高い。現在のような都市の急拡大が始まったのは市場経済化が本格化した近年のことと考えられるため、今後このような地区は急増すると予測される。

類型3の地区における問題としては、まず自動車によるアクセスが困難なほど道路の整備が遅れていることがある。舗装部分はほとんど無

く、内部の道路幅は1.5メートルに満たないところが多い。そのため降雨時には、ぬかるんだ道のために歩行による移動さえもままならなくなる。またこのような地区的周辺部では不法投棄によるゴミの散乱が特に目立ち、外部環境を著しく悪化させている。類型3の地区では、現実に都市化が進行しているにもかかわらず、周辺の市街地ですでに行われている生活インフラの整備や、ゴミの収集などの社会サービスも立ち遅れ、郊外にある農村と同じような状態におかれたままになっている。

（4）類型4の不良住宅地区

類型4の不良住宅地区は、長春市のスプロール現象により郊外に形成された不良住宅群であり、現在急速に拡大しつつある。地図上では、一部に区画整理が行われた地区もみられるが、都市施設の整備などは行われておらず、急場しのぎに設けられた住宅地区といった様相である。上記の類型3と共通する点もあるが、類型3では農村を核として不良住宅が元の農家の隙をうめるようにして建設されているのに対し、類型4では新興の住宅群が急拡大した結果として、一部で農村をも巻き込んでいるのが特徴である。

この類型4に分類される代表的な住宅地区は、綠園062地区の西安大路と西環城線の交差する地点から南北に広がる広大な不良住宅地区である（図1中の4-1）。現在のところ明らかにこの類型に属すと考えられるのはこの地区だけであるが、面積が広大であり、今後の都市化の動向によつては、さらに他の地区にも形成される可能性が高い。

同地区は幹線道路が先にあったところに住宅が集積しているため、交通のアクセスは比較的容易であるが、一見して荒漠と住宅地の広がつ

ている印象が強い。この住宅地区はその広大な規模にもかかわらず、社会インフラはほとんど整備されておらず、未舗装で細い生活道路が不規則にはしつつある。ゴミの散乱もかなり目につくが、もともと水はけの良くない土地であったと考えられ、土を掘っただけの排水路に生活排水が滞留している箇所が目につく。

また、ゴミ収集サービスも受けられるところと受けられないところで差が目立つ。地区が広大であるにもかかわらず、内部の道路が狭くてゴミ収集車がアクセスできないために、このようなサービスの不公平がおこっているものと考えられる。また、共同トイレも十分に整備されておらず、この地区を貫流する幅2~3メートルの小河川沿いに木造の簡単なものが設置されているが、これも外部環境を悪化させる要因となっている。

上記の類型1~4以外にもこれらの類型に属さない不良住宅群が存在する。それらは何れも小規模なものであり、その発生起源も個別的であるので、上記類型1~4の分析の後に次節においてまとめて記述する。

II. 類型ごとの住人属性と居住環境

1. 類型ごとの住人属性

本調査では、表2で類型化した不良住宅群のうち、類型1(老朽化住宅群)からは中心部の南関地区と中心部からやや東にある東盛地区、類型2(スクオッタ起源の老朽化住宅群)からは東安屯地区、類型3(農村集落起源の不良住宅群)からは完全に都市に取り込まれている郵電学校の東側の地区(以下、郵電地区と略記)と都市の周辺に位置する電台地区、類型4(スプロールによ

る不良住宅群)からは城西地区を選び、その住人属性と居住環境について詳しい調査を戸別のヒアリング調査によって実施した。また、これらの不良住宅群と比較するために、東盛地区に隣接する地区に位置し、近年の再開発で建設された労働公園周辺の高層住宅についても同様の調査を実施した。

本項ではまず各類型の住人属性について概観する。表3は前述の各地区について行った住人属性調査から、出身地、戸籍、家族人数、その地区での居住年数、職業(表中では失業者と労働者の割合のみ表示)、教育水準、所得水準について集計したものである。

まず出身地について見ると、都心に位置する南関地区の老朽化住宅地区では長春市出身者の割合が約80%と相対的に高く、その他は類型4(スプロール地区)を除いては60%前後である。類型4の城西は、地元出身者と長春市以外の外部の出身者が約半々であるが、後述するように、この地区の形成が比較的最近であることを考えると、比較的近年に長春市の外から流入してきた人々によって形成されていることを示唆するデータであると言える。

また、出身地の分散のしかたに注目してみると、スクオッタ起源の老朽化住宅地であると考えられる東安屯では、住宅地区が形成されてから30年以上経過しているにもかかわらず、地区が形成された当時の地縁集団の存在が推測された^(注12)。その一方で、近年形成されたスプロール地区の城西では、集団で移動してきたと考えられる農安出身者を除くと、出身地がかなり分散していると言える。

長春市以外の出身者の出身地では、都心部に近く形成時期の早い地区で河北省、山東省の出

表3 類型別住人属性

属性	類型1		類型2	類型3		類型4	比較対象 新興集合住宅 (東盛)
	東 盛	南 関	東安屯	郵 電	電 台	城 西	
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、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%)	69.4% (その他、山 東省5.4%)
戸 稷 (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	98.2:0
家族数平 均 (人)	4.1	3.6	3.8	3.7	3.9	4.7	3.5
居住年数平 均 (年)	24.6	30.0	27.9	15.9	16.7	21.4	6.3
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	41.4/4.5
教育水準 (小学生 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	26.1:30.6 :32.4
所得水準 (元/月)	414.6	394.6	426.4	596.2	456.4	653.9	623.1

(出所) 現地調査により筆者作成。

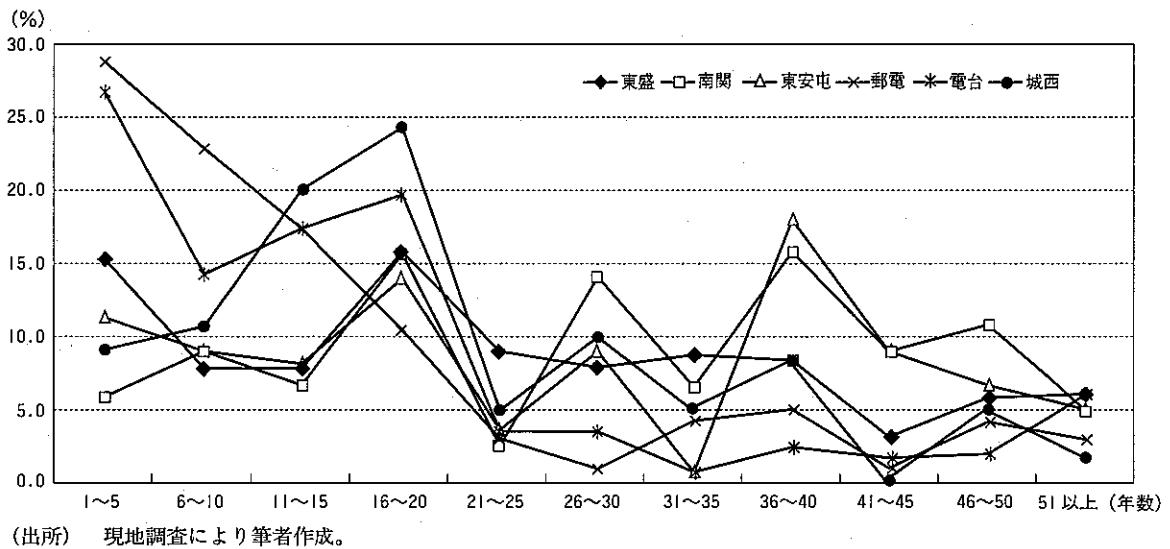
(注) *不明・無回答除く。

身者が目立ち、都市の周辺で近年形成された地区では、吉林省内の農安出身者が目立っている（注13）。

戸籍については都心部に近い老朽化住宅地区と都市周辺部の不良住宅地区で明らかな差が見られる。東盛、南関、東安屯では概ね95%以上が都市戸籍保有者であるのに対して、郵電、電

台、城西では60%台の後半である。これは長春出身者でも農村戸籍のままの者がいることに加え、外部からの流入者の多くが農村戸籍保有者であるためである。例えば城西の場合、長春出身者66人中農村戸籍保有者は6人、省外の出身者では18人中10人、長春を除く吉林省内の出身者では12人中9人、出身地無回答者では24人中

図2 類型別居住年数



(出所) 現地調査により筆者作成。

14人が農村戸籍である。

都市周辺部の不良住宅地区は比較的近年に形成され、現在も拡大する傾向の強い地区である。このような地区的形成には、流入側、受け入れ側ともに農村戸籍保有者が大きく関わっていると言いうことができる。その理由は、中国全土で5000万人以上とも言われる農村の余剰労働力が存在する[若林 1994等参照]一方で、都市周辺部に住み土地使用権を保有している農民は、その土地に建設したアパートや家屋の一部を賃貸し、現金収入を得ようとするからである。このような場合には、日本の都市のミニ開発のように土地が細分化される傾向が強く、特に基礎インフラが未整備である場合には、その後の都市建設に大きな障害となる場合が多い。

家族数の平均では地区ごとに大きな差は見られない。サンプル数から集計された数値の差は誤差の範囲に入るが、中心部の老朽化住宅地区では老人世帯が目立ち、周辺部では比較的若い世帯が多いという傾向があった。

居住年数の平均では、各地区の特色がみられる。老朽化住宅地区ではおよそ25年を超えているのに対して、都市周辺部の不良住宅地区ではそれよりも遅い時期に居住が開始されている。居住開始の時期をより正確に把握するために、各地区ごとに住人の居住年数をまとめたのが次の図2である。

このグラフから、各地区でどの時期に人々が居住をはじめたのかを見ることができる。都心に近い南関地区や東安屯地区では36~40年前にも居住開始のピークがあるが、周辺部の農村起源の不良住宅地区やスプロール地区では、80年代以降に居住を開始した人々が多いことがわかる。また、都心から少し離れた東盛地区の老朽化住宅地区では、特に大きなピークはなく、50年前から現在に至るまではほぼ間断なく新たな入居者のいることがわかる。職業については、表3中には労働者^(注14)と失業者の比率のみ記した。職業についても地区ごとの違いが現われているが、類型1、2の老朽化住宅地区ではブル

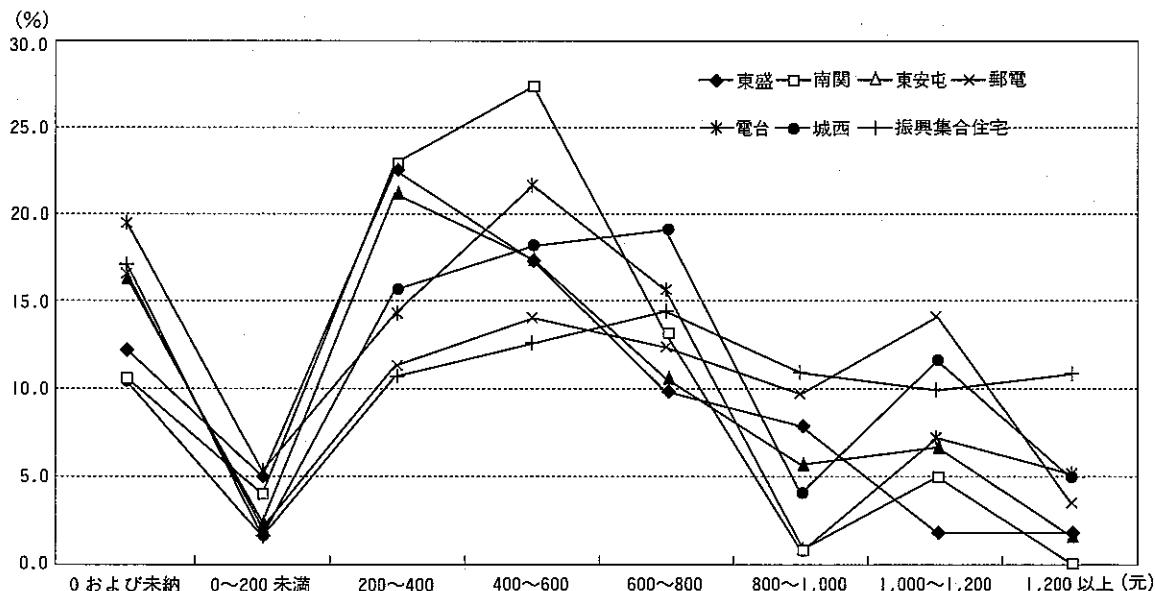
一カラーの労働者の割合が50%以上と高く、類型3の農村集落起源の不良住宅地区ではその割合が30%台に落ち、スプロール地区では約15%であった。また、失業者の割合も地区ごとの違いが顕著であり、類型1、2では概ね10%以下であるのに対して、類型3では20%前後、類型4では30%近い高率であった。類型1、2ではすでに安定した生活を営むものが多い一方で、類型3、4では職を求めて流入してあまり時間の経っていない者も多いため、安定した職業を持たない者が目立つ傾向にあると言えるだろう。

教育水準については地区ごとに違いが見られるものの、類型ごとの違いや他の要素(例えば所得水準等)との相関関係などは把握できなかった。例えば、高卒以上の高学歴者の比率を比較すると、同じ類型3の郵電地区と電台地区で2.5倍の差がある。これは郵電地区の住人の所得水準が電台よりもかなり高いためではないかと思

われたが、所得水準が最も高い城西地区で高卒以上の比率が最も低いことから、単純に所得水準と教育水準を関係づけることはできない。教育環境に関してはより複雑な要因がからんでいると考えられるので、本稿では地区ごとに差異があることを指摘するにとどめ、その原因分析は今後の課題としたい。

所得の平均(注15)について見ると、失業者の少ない類型1、2でむしろ水準が低く、失業者の多い類型4では高く、類型3は概ねその中間、という結果が出た。この状況を理解するために所得の分布を図3に示す。このグラフに見るよう、類型1、2の老朽化住宅地区では600元以下の所得水準の者が全体の多くを占めるが、類型4のスプロール地区では、給与水準の低い者、あるいはゼロと回答した者がいる一方で、800元以上の収入を得ているものも少なくない。そのために所得の平均を押し上げているとみること

図3 類型別所得



(出所) 現地調査により筆者作成。

(注)「未納」は国営工場などの労働者で、本来受けとるべき給与を支払われていない者をさす。

ができる。所得と不良住宅群の類型との関係について見てみると、類型 1, 2 の老朽化住宅地区では所得水準が同じような住人が多く住んでいるのに対して、スプロール地区では同一地区内部で所得格差が大きい、ということが言える。このような点からも、老朽化住宅地区の均一性、スプロール地区の不均一性が見て取れる。

以上、不良住宅地区の類型ごとに住人属性の違いについて概観した。出身地、戸籍、居住年数、職業形態、所得水準などで類型ごとに差異が見られ、外部空間の差異のみならず、住人属性の点からも不良住宅地区の類型化が可能であると言えるだろう。

2. 類型ごとの居住環境

表 4 は、不良住宅地区の居住環境に関する主な点について整理したものである。

まず住宅のタイプについて見ると、不良住宅地区では中国で一般に「平房」(ピンファン)と呼ばれる平屋の住宅が一般的である。この平房は中国で普遍的に見られる柱と梁が木造で、壁がレンガ造の住宅が多いが、不良住宅では柱がなく、レンガ壁のみで屋根の荷重を支えているものもある。また、不良住宅地区では、長屋のように棟方向につながっているものが多いが、全て構造的につながっているわけではなく、不規則に増築されて建て詰まつたために、一見連續しているように見えるだけのものも少なくない。さらに、レンガの積み方、破風のふきぎ方などについても決まった工法があるわけではなく、建築材料も一部土壁であったり有り合わせの木材であったりする。だが、长春の厳しい冬を乗り切らなければならぬため、東南アジアのスラムなどに見るすき間だらけの住宅は、不良住宅といえどもほとんど存在しない。

住宅の面積は、類型間で差が見られる。また、住宅面積の平均だけではなく専有面積の大きさの分布の仕方にも類型間で差があるので、その状況を図 4 に示す。

類型 1 の老朽化住宅では、平均面積が 20 平方メートル台の前半しかないが、日本の家屋の押し入れのような収納スペースがなく、その一方でベッドが必需品であるために、屋内のほとんどのスペースがベッドで占められているような印象を受ける。類型 2 の東安屯地区ではやや専有面積が広いが、状況は類型 1 とほとんど差がない。

類型 3 の郵電地区と電台地区では専有面積に差があるが、これは郵電地区が完全に都市の内部に取り込まれた結果、スプロールする(無計画に宅地が拡散する)余地が全くなく、地区内部で過密化が進んだためであると考えられる。専有面積の広さ、専有面積の分散の仕方では、むしろ電台地区と類型 4 の城西地区の方が類似していると言え、両者ともまだ過密化がそれほど進んでいない分だけ、1 戸当たりの専有面積は広い。類型 3 と類型 4 で過密化が進むと住宅の専有面積が減少する現象については、図 6 の「類型別築後年数」から推定される住宅地区の形成過程のところで考察する。

部屋数については、専有面積との関係が深く、当然ながら専有面積の広い電台地区、城西地区で数が多い。その分布については図 5 に示すが、このグラフからわかる通り老朽化地区の東盛地区、南閔地区ではわずかに 1 部屋しか持たない住宅が非常に多い。特に南閔地区では 8 割近くの世帯が 1 部屋の住宅に住んでおり、東盛地区、東安屯地区でも約 6 割の世帯が 1 部屋の住宅で生活を送っていることが分かる。その一方で、

表4 不良住宅群の類型別居住環境に関する主なデータ

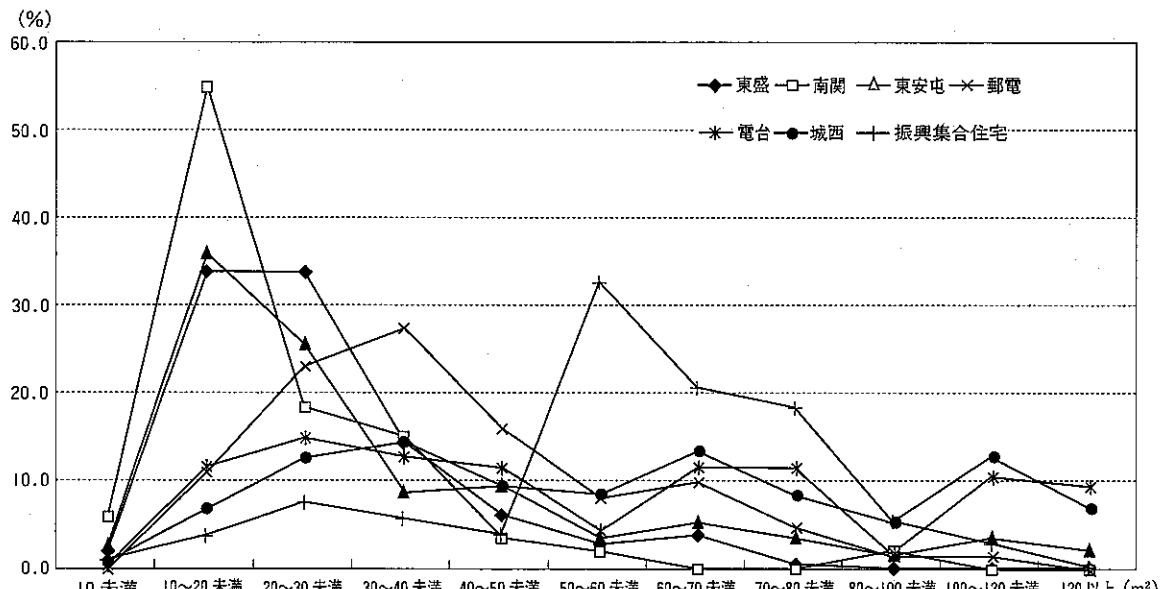
属性	類型1		類型2	類型3		類型4	比較対象
	東盛	南閥	東安屯	郵電	電台	城西	新興集合住宅 (東盛)
住宅タイプ	平房95.7%	平房96.0%	平房93.5%	平房92.1%	平房92.8%	平房97.5%	全て高層住宅
面積(㎡)	24.8	20.9	30.5	36.9	59.4	61.1	56.3
部屋数	1.6	1.4	1.8	2.0	2.6	3.2	2.2
築後年数(年)	33.4	51.5	35.4	15.1	15.5	12.9	3.5
所有形態 (私有:公有) ¹⁾	55.5:40.9	38.5:59.9	52.8:43.1	94.7:3.0	83.5:16.5	97.5:0	18.0:59.5
設備1厨房 (有:無) ²⁾	57.9:42.1	54.1:44.3	43.1:56.9	78.1:21.9	60.8:39.2	77.7:21.5	100:0
設備2トイレ (有:無) ²⁾	6.1:93.9	1.6:96.7	1.6:98.4	0:100	10.3:89.7	1.7:97.5	100:0
設備3上水道 (有:無) ²⁾	95.1:4.9	90.2:7.4	95.9:4.1	6.1:76.3 (井戸16.7%)	71.1:22.7 (井戸6.2%)	1.7:90.1 (井戸7.4%)	100:0
設備4下水道 (有:無) ²⁾	11.0:89.0	18.9:78.7	21.1:78.9	0:100	11.3:88.7	0:100	100:0
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	98.2:1.8 :0:0	86.6:11.3 :1:0	92.6:1.7 :3.3:0	3.6:0: 0:96.4
ゴミ収集 サービス	1日1回が 85.4%と サービス がしっかりして いる	1日1回が 92.6%と サービス がしっかりして いる	1日1回が 75.6%, 2日に1 回が9.8 %と比較 的サービ スがしっかりして いる	1日1回が 33.3%, 無しが 42.1%と 同じ地区 内でのサ ービス格 差が生じ ている	1日1回が 13.4%, 無しが 46.4%と 同じ地区 内でのサ ービス格 差が生じ ている	1日1回が 10.7%, 週3回が 12.4%, 週1回以 上が27.3 %, 無し が21.5%	1日1回が 100%

(出所) 現地調査により筆者作成。

(注) 1) 所有形態では「借家」の場合でも住宅それ自体を私有財産と見るか公有財産と見るかで意識を聞いてい
る。

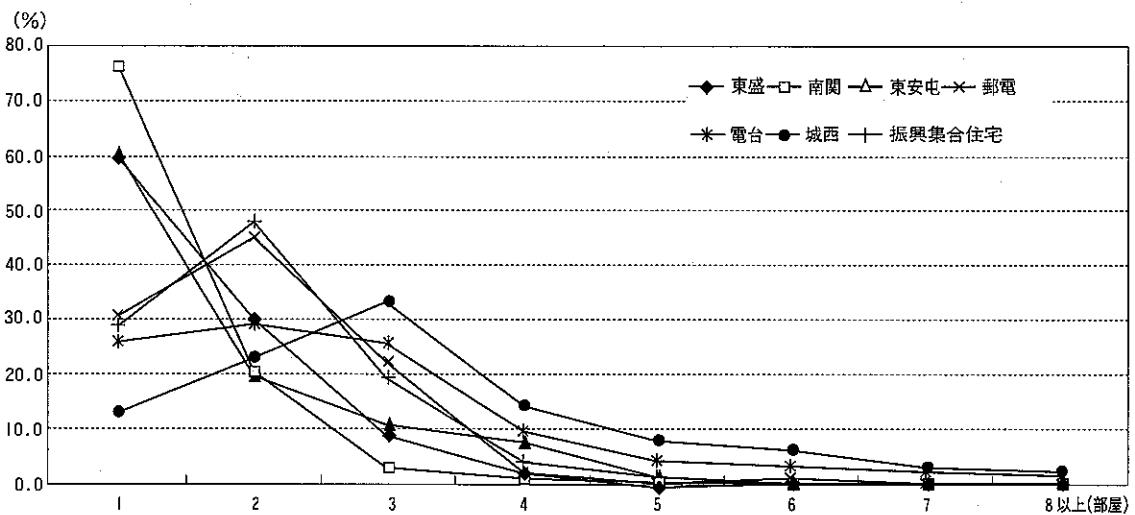
2) 不明・無回答・あいまいな回答除く。

図4 類型別専有面積



(出所) 現地調査により筆者作成。

図5 類型別部屋数



(出所) 現地調査により筆者作成。

電台地区、城西地区では3部屋以上の住宅が多く、生活空間に比較的余裕のあることが分かる。また、郵電地区と現代的な新興集合住宅（東盛）では、部屋数の分散の仕方において非常に近い値を示しているが、先の専有面積の分散の仕方

はかなり違っており、空間の質、形態においては、両者の間に大きな違いがあることが分かる。

築後年数については、類型ごとの特徴が非常によく出ているのではないかと考えられる。やはり老朽化住宅地区の類型1と2が30年以上と

古く、特に南関地区では平均で50年以上という古さである。農村集落起源の類型3では郵電地区、電台地区ともほぼ15年で、スプロール地区の城西地区がそれよりやや新しく約13年であった。

住宅の築後年数と地区の形成過程とは大きな関係があると考えられるので、次にこれらの不良住宅地区の住宅がいつごろ建設されたのかを明らかにするために、その時系列上の分布を図6に示す。

このグラフから明らかな通り、都心部で最も古い南関地区ではそのほとんどの住宅が40年以上前に建設されていることが分かる。また、老朽化地区でも東盛地区と東安屯地区では最初の住宅地が形成された後に何度も増改築が繰り返されたと考えられるが、そのことが築後年数の分布にも表われている。

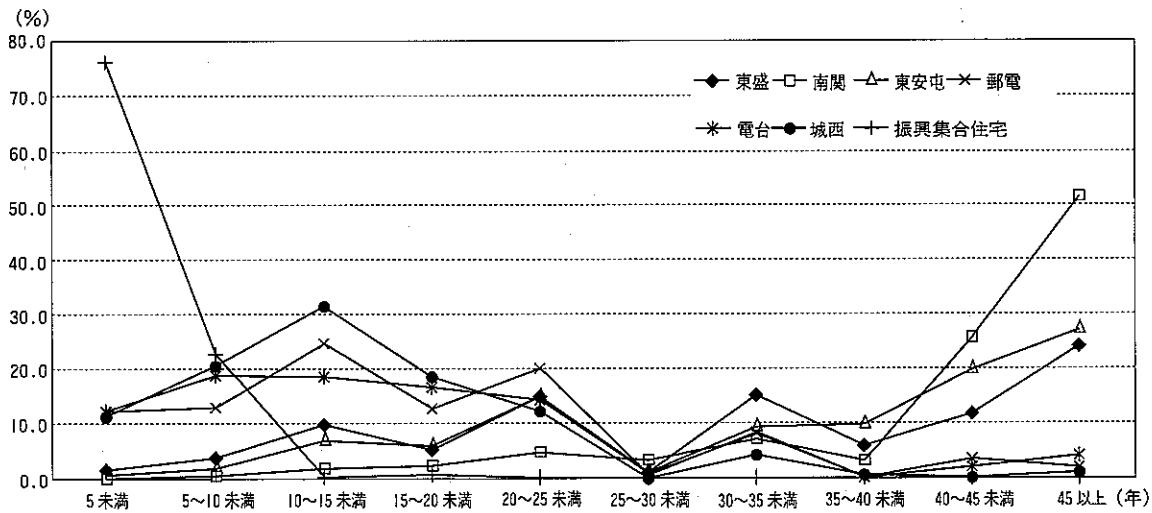
類型3の郵電地区と電台地区、類型4の城西地区では、25年ほど前から急速に形成されたことが分かるが、農村集落を核にしている類型3

では、都市化される以前から農家として存在していた住宅が確認される一方で、類型4では25年以上前から存在している住宅が非常に少ないことが分かる。

また、25~30年未満と、35~40年未満の時期に建設された住宅数が少ないと明瞭であるが、これらの時期は、それぞれ文化大革命の激しかった時期と、中国の生産活動が最も混乱した大躍進期に相当している。

住宅の私有率についても類型ごとに特徴的な結果が現われたが、よく知られている通り中国では建前上は土地は全て国有財産であり、使用権のみ認められているため、厳密には土地を含む住宅全体を私有財産と見ることはできない。だが、実際には多くの場合既得権益が発生しており、特に戸建て住宅の上屋については私有財産と見なされている場合が多いようである。また、このような所有権、使用権の概念については、居住者自身にもやや混乱が見られた。したがって、ここでは厳密にどの部分までを私有財

図6 類型別築後年数



(出所) 現地調査により筆者作成。

産と見なしているかについての特定は行わず、居住者自身が住宅自体を私有財産と見なしているか国有財産とみなしているかという意識面にだけ絞って回答を求めた。その結果、類型1の東盛地区では私有：公有の比率が55.5：40.9(不明、無回答、あいまいな回答は除く。以下同じ)、南関地区では38.5：59.9、類型2の東安屯では同じく52.8：43.1という値で、住居を公有財産と考えているものの割合が一定以上高い比率を示した。その一方、類型3の郵電地区では私有：公有の比率が94.7：3.0、電台地区では83.5：16.5、類型4の城西地区では同じく97.5：0で、住宅を私有財産と見なしているものの割合が圧倒的に高かった。

このような結果は「土地は国有財産」という強い観念のもとで、国から割り当てられた土地に居住してきた老朽化住宅地区の都市居住者と、土地使用権の売買が認められるようになり、「使用権を購入して」建設した住宅に住まう居住者との差異ではないかと考えられるが、その意識の差について明らかにすることは本稿の主旨ではないのでこれ以上の言及を避ける。ただし、このような住宅に対する私有、公有の意識は、地区改善計画で移転などを伴う計画の場合には、大きな影響を及ぼすのではないかと考えられる。したがって地区改善計画を策定する際には十分に注意を払わなければならぬ事実であろう。

次に住宅の設備面について見ていく。

まず、台所(中国語で「厨房」)の有無について見ると、スクオッター起源の不良住宅群であると考えられる東安屯地区で台所無しの割合が最も高く約57%の住宅に台所がない。次いで老朽化住宅地区の東盛地区と南関地区がほぼ同じ比率で、それぞれ約42%、約44%の住宅に台所が

ない。一方、郵電地区、城西地区では70%台後半の住宅で台所を有しており、電台地区は60%強の住宅で台所を有しているという結果であった。スクオッター起源の不良住宅群を含め、都市内部の老朽化住宅地区では台所無しの住宅が多く、比較的住宅面積の大きな都市周辺の不良住宅地区では台所を有する割合が高いという傾向がうかがわれる。

トイレについては、どの地区も圧倒的にトイレを所有しない住宅の割合が高いが、まだ農村的性格を残す電台地区でのみトイレを所有する住宅が約1割見られる。中国の住宅地ではトイレを共用するのが一般的であり、各戸が室内にトイレを持つようになったのは比較的最近であると考えられる。ただし、共用トイレの施設の状況については地区ごとにかなり大きな差があり、東盛地区、南関地区などの老朽化住宅地区ではレンガ造のかなりしっかりしたもののが設置され、衛生上の管理も比較的行き届いていると言える。その一方で、郵電地区では施設そのものに問題があり、電台地区では管理に問題があった。最も質の悪いのは城西地区で、この地区を貫流する幅数メートルの小河川の上に人一人入れるだけの大きさの木造のトイレが設置されている。調査中は河川の水量が比較的多かったが、渴水期などにはかなり不衛生な状況に陥ることが予測された。

上水道については、都市基盤整備の進んでいる都心^(注16)では9割以上が上水道による給水を受けているが、その他の地区では同じ類型間でも状況の異なることが分かる。郵電地区は、電台地区や城西地区よりはかなり都市基盤整備の進んだ地区内にあり、郵電地区をぐるりと囲む周辺の中層アパートには上水道による給水が行

~~~~~研究ノート~~~~~

われている。このように給水管が地区の周辺にありながら給水が行われていないのは、地区内に井戸があることに加えて、この地区的道路線形や住宅の配置がきわめて不定形であり、各住戸への配水が難しいためではないかと考えられる。あるいは、将来の立ち退き、再開発を見越して意図的に基盤整備を実施していない、という可能性も考えられる。

電台地区は都市の周辺部にあるにもかかわらず、約8割の住宅に上水道による給水が行われている。その理由は、郵電地区のように道路や住宅配置が極端に不定形ではなく、住宅密度もまだそれほど高くないことに加えて、基盤整備が早くから進んだ第一汽車城と、現在急ピッチで開発が進んでいる長春高新技术産業開発区の中間に位置するという地理的条件があげられるだろう。

その一方で、電台地区と同じく周辺に位置する城西地区では、上水道による配水がほとんど行われていない。その理由は郵電地区と同様に道路や住宅配置がきわめて不定形なこと、電台地区のように都市開発上で重要視される施設が付近に無いこと、そして、現在も地区の拡大が急速に続いていること、等が考えられる。

下水道については、まだどの地区も整備が遅れている。都心に近い南閔地区、東安屯地区でも2割前後の住宅しか整備が進んでいない。電台地区では約1割の整備率であるが、郵電地区、城西地区では全く整備が行われていない。

燃料についてみると、まだほとんどの不良住宅地区で石炭を主な燃料としていることが分かる。特に、南閔地区、東安屯地区、東盛地区などの都心や都心に近い地区でも石炭を燃料としているため、これらが冬期の大気汚染の大きな

原因になっている。

詳細に見ると類型1、2の東盛地区、南閔地区、東安屯地区では15~20%の住宅でプロパンガスが使用されはじめている。また、類型3の電台地区でも1割強の住宅でプロパンガスが使用されている。その一方で、類型3の郵電地区、類型4の城西地区ではプロパンガスの普及もほとんど進んでいない。プロパンガスの配送、補給は民間業者によって行われているが、ガスボンベを運び込むためには小型トラックが入る程度の道路が必要であり、その未整備が影響しているものと考えられる。

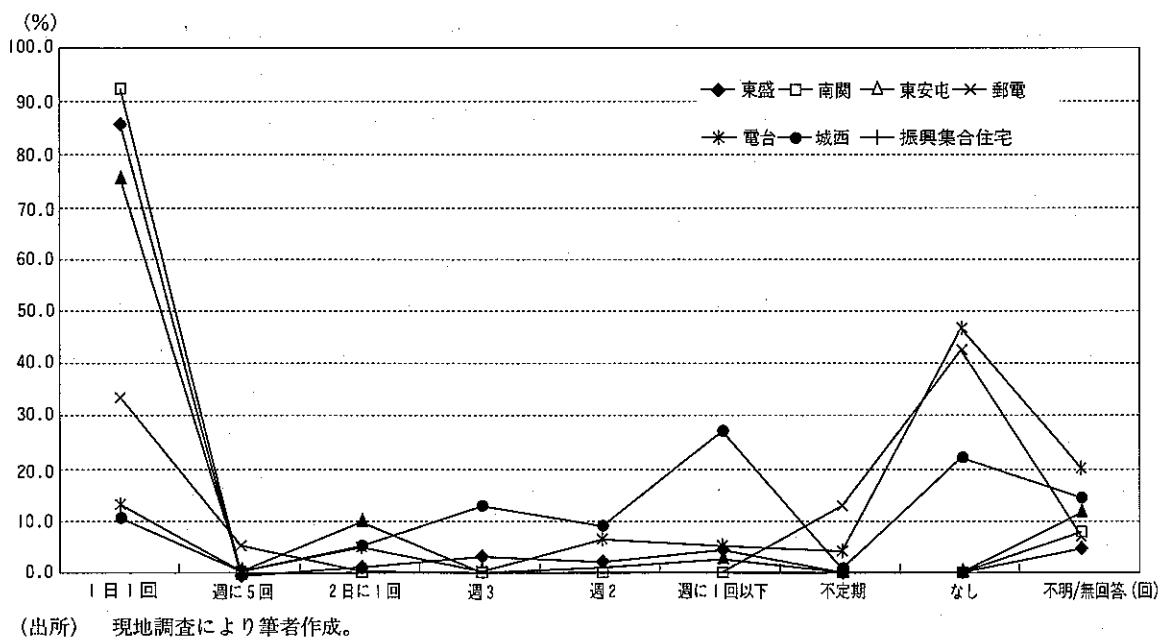
現在、一般の中・高層集合住宅では都市ガスが使用されているが、不良住宅地区ではそれらの設備はまだ整っていない。さらに、長春市では「集中供熱」による地域暖房を行っているが、不良住宅地区ではこのような設備もなく、石炭の消費量を増大させている。都市の大気汚染を軽減させるという点からも不良住宅地区の改善は大きな意味をもつと言える。

ゴミ収集サービスについては、類型ごとの差異が非常に大きく現われている。

類型1では東盛地区の85%以上、南閔地区の92%以上で毎日ゴミ収集が行われている。類型2の東安屯地区でも1日1回のゴミ収集サービスを受けていると回答した者が約75%，2日に1回が約1割で比較的良好なサービスが行われている。その一方、類型3の郵電地区では1日1回のサービスを受けていると回答したものは約33%，電台地区では約13%である。さらに類型4の城西地区ではこの割合が約10%までさがっている。

これらの地区でどの程度の頻度でゴミ収集が行われているのか、より詳細にまとめたのが次

図7 ゴミ収集サービスの頻度



(出所) 現地調査により筆者作成。

の図7である。

このグラフから、類型1の住宅地区ではかなり良好なゴミ収集サービスを受けていると言え、地区内部でのサービスの不平等も起きていない。類型1の地区では、地区内部の道路の幅が十分でゴミ収集車が入るのに何ら問題が無く、ゴミ収集所の数も適正に配置されているためであろう。

類型2の東安屯地区の回答状況もほぼ類型1の地区と同様に比較的良好であると言えるが、地区内部の道路はようやく人がすれちがえる程度の幅しかない所も多く、当然内部にゴミ収集車が入ることはできない。ただし、この地区は類型3や4の地区のように面的に広大に広がってはいないので、ゴミ収集所のある地区幹線道路に住宅からアクセスするのが比較的容易であり、このような回答結果になったのではないかと考えられる。だが、実際には鉄道側(地区幹線道路

とは反対の側)の地区でゴミの不法投棄が目立つており、十分にサービスが機能しているかという点についてはやや疑問な点もある。

類型3の郵電地区、電台地区では1日1回のサービスがあると答えた者がある一方で、サービスが無いという回答が4割を超えており。これらの地区では地区内部にアクセスする道路が十分に整備されていないために、地区のごく一部にしかゴミ収集所が設けられていない。例えば、郵電地区では地区的入り口に1カ所だけ、比較的大きな収集所が置かれているが、それ以外のところに収集所は設けられておらず、地区的入り口から遠いところに住むものは、十分にそのサービスを受けることができない。電台地区的道路状況は郵電地区よりはよいといえるが、都市の周辺部に位置することもあって、ゴミ収集の行われる頻度がそもそも少ないようである。これらの状況を反映して、類型3の地区では住

宅密度の高いところでもゴミの不法投棄が目立ち、居住環境の質を悪化させている。また、住人自身のサービスに対する不公平感も強い。

類型4の城西地区では、この地区が幹線道路に面して形成されたこともあって類型3の状況よりはよいと言えるが、やはり地区のどこに住んでいるかによって、サービスを受けられる頻度は大きく異なっている。ゴミ収集車が巡回する頻度は比較的高いと考えられるが、幹線道路に近い側から遠い側に至るまで、徐々にサービスを受けにくくなる様子が図7からも見て取れる。このような状況を反映して、居住区内部でもゴミの不法投棄、散乱が非常に目立つ。また、この地区は特に水はけの悪い所に住宅地が無計画に拡大しているため、下水道の未整備と前述のトイレの未整備な状況から、居住環境は著しく悪い。実際にヒアリング調査を行った現地調査員の報告でも、他の不良住宅地区と比べても「最も居住環境の悪い地区」であるとの評価であった。

3. その他の不良住宅群

類型1～4の不良住宅群はどれもまとまった面積を有しているとともに、先に示したように住人の属性や居住環境の特性、その形成過程などによって分類が可能であると考えられるものである。だが、実際の都市空間には、これらの不良住宅地区よりずっと小規模で、その発生原因が個別的であり、普遍的な類型として一般化できないものが存在する。このような個々の不良住宅群には現在の中国の社会事情を反映したものも少なくないと考えられるので、今回調査で対象とした2つの例について取り上げる。

(1) 企業の移転を原因として発生した不良住宅群

吉林省共産党学校の西側にある一般の中層アパートの足下に、吹きだまるように数十戸の不良住宅群が存在する。この住宅群は、企業の移転で地方から集団的に長春市に移ってきたものの住宅施設の供与が行われなかつたために発生した不良住宅群である。東南アジアのスラムを思わせるような木造の粗末な住宅が多く、隣接する中層アパートと際立つ対比を見せている。この住宅群の住人属性と居住環境の特徴を表5に示す。

こここの住人のほとんどは、樺甸市にあった宇光電子工場で働いていた工場労働者たちであることがわかったが、この工場の長春市への移転にともなって一緒に移動してきたということであった。移転先に住居が確保されていないままに多数の工場労働者を連れてくる企業があり、一方でそのような工場についてくる労働者が多数存在するという事実が、中国における企業と就業者の関係の一端を示しているようである。

住宅の特徴としては、専有面積が非常に狭く、先に示した類型中で最も狭かった南関地区の老朽化住宅群の住宅よりも狭い。また、部屋数も1部屋のものがほとんどを占める。築後年数が居住年数をかなり上回っているのは、宇光電子の労働者がここに移る前からこの不良住宅群が存在したことを示しているが、詳細は不明である。

上水道、下水道などの設備水準は、その外見よりは良いと言え、上水道は約75%の戸で使用されている^(注17)。ゴミ収集などの社会サービスも隣接の集合住宅と共有しているので、あまり問題はない。ただし、住居の状態があまりに劣悪であるため、長春市の厳しい冬に対応できるのか疑問であった。意識調査の結果からは、

表5 党学校西側の不良住宅群の住人属性と居住環境に関する主なデータ

属性	
出身地	樺甸66.0%，長春市17.0%
戸籍*	(都市戸籍：農村戸籍) 97.9：2.1
家族数平均	(人) 3.8
居住年数平均	(年) 6.7
職業	(工場労働者比率／無職者比率) 66.0／6.4
教育水準*	(小学校以下：中学：高校以上) 31.9：27.7：38.3
所得水準	(元／月) 281.4
居住環境	
住宅タイプ	平房100%
面積	(m ²) 19.1
部屋数	1.3
築後年数	(年) 12.3
所有形態*	(私有：借家：公有) 4.3：0：95.7
設備1厨房*	(有：無) 40.4：59.6
設備2トイレ*	(有：無) 2.1：97.9
設備3上水道*	(有：無) 74.5：25.5
設備4下水道*	(有：無) 14.9：85.1
燃料	(石炭：プロパンガス：石炭とプロパン併用：都市ガス) 87.2：10.6：0：0
ゴミ収集サービス	1日1回が72.3%，無しが4.3%，不明・無回答23.4%

(出所) 現地調査により筆者作成。

(注) *不明・無回答除く。

居住者自身、永続的にこの地区に居住することは考えていないようであった。

(2) 土地使用権の関係から再開発に取り残された老朽化住宅群

この類型に属するのは、二道031地区の労働公園周辺の再開発で新たに建設された住宅団地の敷地内に、取り残されるように残っている十数戸の老朽化住宅群である。これらは、もともとこの土地にあった寺院の所有地内に建設されていたため、再開発の対象からはずれたものである。

ここでもまた新興集合住宅団地と老朽化住宅が際立った対比をみせているが、住人たちは「い

つ自分たちも住み慣れた住宅から追い出されるのか」と非常に神経質になっているようであった。住宅の質、インフラの整備状況などはこの地区に隣接する前述の東盛地区の老朽化住宅群と全く同じである。また、このように土地の使用権の問題から再開発から取り残されるというケースは、農民自身が土地の使用権を保有している先の類型3の農村集落起源の不良住宅地区と共に通の問題を有しているとも考えられる。

4. 新興住宅団地の現状と課題

ここまで老朽化住宅群、不良住宅群の現状と課題を各類型ごとに追ってきたが、では近年建設された一般的な住宅団地の現状はどのような

表6 不良住宅群の類型別特性

	類型1	類型2	類型3	類型4
住人属性	都市戸籍保有者がほとんどを占め、居住年数が長い。職業も安定しているが、収入は低い。住宅を自身の所有物と考える世帯主の割合はおよそ4割～5割。	都市戸籍保有者がほとんどを占め、居住年数が長い。職業も安定しているが、収入は低い。住宅を自身の所有物と考える世帯主の割合はおよそ5割。	農村戸籍の割合が他の類型よりも高く、居住年数は15年程度。無職者の割合が20%前後と高いが、収入は類型1、2よりは高い。住宅を自身の所有物と考える世帯主の割合は8割以上。	農村戸籍保有者及び長春市以外の出身者の割合が比較的高い。所得水準では新興住宅地の住人よりも高い傾向があるが、無職者の割合が30%近くあり、地区内部の住人間で格差が大きい。ほとんどの世帯主が住宅を自身の所有物と考えている。
外部空間	都市の中心部、または中心部付近に形成され、住宅群としての規模が大きい。区画は整備されているものもあるが区画内部は全くの不定形である。	鉄道沿線、河川沿いなど住環境にあまり適さないところに形成されるが、住宅群の規模は大きくない。区画はきわめて不定形。	農村集落を起源としており、都市周辺部に位置する。住宅群の規模は比較的小さい。区画は不定形で自動車が進入できないほど道が狭い。	都市のスプロールによって形成された住宅群で、都市周辺に位置し規模が大きい。区画は不定形で内部の道路は自動車が進入できないほど狭い。
居住環境	住宅の老朽化が激しく、規模も非常に小さい。設備は貧弱だが上水道は整備されている。燃料はほとんどが石炭を用いている。	住宅の老朽化が激しく、規模も小さい。設備は貧弱だが上水道は整備されており、燃料は石炭が多いがプロパンガスの使用も約2割ある。	住宅の質、規模は農民（または元農民）と後から流入したもののとの差が激しい。設備は上水道が未整備なところが多く、燃料はほとんど石炭である。	住宅の質は多様だが、平均の住宅面積では新興住宅地区を上回る。設備の程度は非常に低く、上水道の整備もほとんど行われていない。燃料は石炭がほとんどである。

(出所) 現地調査により筆者作成。

ものであろうか。本調査では不良住宅地区と比較するため、先の類型1の老朽化住宅群を取り上げた東盛地区に隣接する新興集合住宅団地を対象に不良住宅群と同様の調査を行った。この地区を調査対象とした理由は、この地区が老朽化住宅地区の再開発による建設の結果出現した集合団地であり、隣接する老朽化住宅群と比較することで、どのような点が改善されたかを容

易に把握できるためである。

対象とした住宅団地は5年ほど前から建設がはじめられ、4年ほど前から入居がはじまっているが、同地区の西側と南側では現在もまだ建設工事が行われている。住棟はおおむね7階建てで、住棟配置は中國で一般的な単純な平行配置である。詳細な資料はないが、容積率は非常に高く、人口密度は1000人／ヘクタールを超え

ているものと推定される。

この新興住宅団地で特徴的なのは、長春市の「鐵鋼卸売り市場」が住棟の一階部分に入っていることであり、時間帯によっては、住宅地区内に大型のトラックが引っ越しなしに出入りするという状況が見られる。住宅の一階部分を商店にするのは、中国の中・高層住宅ではごく一般的なことであるが、このような業種を住宅団地内で認めることは、日本ではまず考えられないことである。当然ながら、その影響で住宅環境が著しく害されていることは明らかである(注18)。

1戸当たりの住居面積はおおむね60平方メートルで、隣接する老朽化住宅と比べると3倍近く広くなっている。また、上下水道はもちろんのこと、都市ガスの供給や暖房用の集中供熱の設備も整えられており、未だに石炭燃料にたよっている老朽化住宅とは格段の差があると言える。ただし、上水道の状況は上層階と1、2階とでは大きな差が生じているようであり、上層階では水圧不足のために十分な水量が得られないことに対する不満が多い。

長春市の中高層集合住宅について総じて言えるのは、住宅関連の施設、設備面の充実と住宅周辺の外部環境への無配慮ということである。また、集合住宅を使用する側においても、玄関の内側と外側に対する扱いが全く異なると言つてよい。例えば、住宅の内部は非常に清潔であるのに、一步外の空間はゴミが散乱していても全く気にかけないといった光景をしばしば目にする。施設そのものの充実もさることながら、外部の施設を公共財として取り扱う姿勢や、それらの共同管理を通じて、良好な住環境を形成する仕組みが求められるのではないだろうか。

結びにかえて

以上、住人属性と居住環境の差異から不良住宅群の類型化を試みてきた。本稿であげた4つの類型をその住人属性の特色、外部空間、住宅を中心とする居住環境の主な特色によって整理すると表6のようになる。

この表に見るよう、都市の不良住宅群はそこに居住する住人の属性、外部空間、住宅を中心とする居住環境の特色によって類型化することができる。また、裏返して言えばこの類型ごとに住人の属性、外部空間の構成、居住環境の状況も大きく異なっている。したがって、地区改善計画を策定する際には、この類型ごとの差異を十分に考慮し、適切かつ効果的な計画を策定することが求められる。そのことによって、限られた資金を有効に活用した効率的な改善が可能になると考えられる。

また、本調査で対象とした不良住宅群と比較するために調査を行った新興集合住宅についても、その居住環境は必ずしも良好とは言えない点が見られた。このことは、都市居住の問題が単に不良住宅群にのみ集中するものではないこと、良好な居住環境は、単に上下水道や都市ガスなどの生活インフラの整備だけでは得られないことを示唆している。

本稿の目的は、不良住宅群の明確な類型化の可能性を示し、今後の地区改善計画の基礎的資料を提示することにあり、各類型ごとの改善方法そのものを議論することではないが、最後にその大まかな方針について記述し、今後の方法論に議論の場を提供することで結びにかえたい。

なお、本稿のはじめにも述べた通り、ここで

示した不良住宅群の類型化と類型ごとに整備方針を策定するという考え方は、本調査で対象とした中国の長春市ののみならず、他の途上国の不良住宅群にも応用が可能であると考える。それについては他地域の研究者の協力も得ながら今後の課題として取り組んでいく所存である。

(1) 類型 1 地区の再開発事業方針

類型 1 の老朽化住宅地区は、周辺の道路の区画が比較的整っている反面、区画内部の空間は全く不規則な形態をしている。住宅自体についてみると、築後年数は平均で45年とかなり老朽化が進んでおり、1戸当たりの面積も平均で20平方メートルの前半とかなり狭いので、建て替えの必要性が高い。だが、街区内的全体が不定形な長屋のように複雑に連続しているため、部分的な建て替えには適していない。また、上下水道などのインフラに関しては、上水道を除いては整備されていないが、区画が整っているので地下にライフライン関連の施設を順次埋設していくことは比較的容易であると考えられる。

住人へのヒアリング結果^(注19)では、新たな住宅への入居に関して「資金的な問題がなければ移転も可能」とする回答が大勢を占めている。したがって、再開発を円滑に進めるためには、現在の居住者の居住権を十分に尊重して行うことが重要である。

以上のような現状から、再開発では街区の形態や既設のインフラ設備をそのまま継承しつつ、住宅は全て建て替える方針が望ましい。この際、住民の現有の住宅使用権、土地使用権は新築される集合住宅の床部分に変換していく等の措置が求められるだろう。土地需要の高い都心部に立地することから、土地利用の効率化によって建設資金を捻出することは比較的容易であると

考えられる。

加えて、先行する老朽化住宅地区再開発の反省から、街区の面的な開発の際には住区内に存在する寺社所有地等の扱いを十分に考慮し、それら周辺の住宅だけが飛び地のように未開発のまま残されることがないように配慮しなければならない。

(2) 類型 2 地区の再開発事業方針

類型 2 の古い不良住宅群は、土地の区画が不整形で住宅密度が高く、区画内の道路が非常に狭いために緊急車両が進入することも難しい。住宅自体の築後年数も約35年と古く、もともと質が悪いえに老朽化も進んでおり、1戸当たりの面積も平均で約28平方メートルと狭い。当然建て替えの必要性は高いが、鉄道沿いや河川沿いなど、再開発して集合住宅を建設するのに適さない立地の住宅群も含まれる。また、住人自身の所得も低く、自力で新たな住宅を手当てすることは困難であるので、公的な支援なしに再開発を行うことは難しいと考えられる。

以上のような現状から、再開発には2つの方法が考えられる。ひとつは集合住宅に建て替え可能な地区についてであり、もうひとつは立地条件や資金的な困難から、建て替えが不可能な地区についてである。

前者については、まず区画整理事業^(注20)を行い、区画整理後に建設される集合住宅については、類型 1 と同様にもとの床部分の使用権等を基準に新たな住宅の使用権を住人に供与する。後者については、例えばインドネシアのカンボン地区改善事業^(注21)で行われているような居住環境改善事業を行って、当面不良住宅地区の衛生面を中心とする生活環境の改善に努める。しかし、鉄道沿いなど本来住宅地として不適切な

地区については、住宅建設の制限区域を明確化し、将来的に不良住宅を撤収していくことが求められるだろう。

(3) 類型3地区の再開発事業方針

類型3は、農村集落が都市に取り込まれる過程で生じた不良住宅群である。自然発生的な集落を核としているので、当然ながら区画は不整形であり、類型2同様道幅の狭いところが多く、緊急車両の進入の困難なところが多い。

住宅の築後年数は、純農村であったところから存在するものは比較的古く、都市化する過程で農村住宅同士のすき間を埋めるように建設された不良住宅は比較的新しい。平均では築後約15年である。住宅面積は、都市化が進行して住宅密度が高くなった地区では平均で30平方メートル台の後半とやや狭く、比較的近年に都市化がはじまった地区では、平均で約59平方メートルと比較的広い。いずれにしても20平方メートル前半しかない類型1、2などと比較するとかなりゆったりしている。その反面、上下水道等の生活インフラについては整備が著しく遅れているほか、ゴミ収集などの社会サービスも、農村的な扱いがなされているためか十分に行われておらず、地区内の衛生環境は著しく悪い。

再開発の手法としては、区画が不整形であることから、一見日本で行われているような区画整理事業が適しているように思われる。だが、ヒアリング調査の結果、これらの住宅地区では元農民が新たに流入した人々に住宅や部屋を貸与している場合が多く、このような借家人の生活権を保証しつつ再開発後に新たな住宅を供与することはきわめて難しいと予想される。また、住居や土地を貸している側と借りている側では、同じ地区内でも所得格差が存在する。建て替え

を伴う再開発を実施する場合、土地の使用権を有する旧来の住民に問題は少ないが、住居を借りている側の低所得層に対しては、低所得者向けの住宅を手当てるなど、公的な支援が不可欠となるだろう。さらに、住宅の質を見た場合、後から増築した部分を除くと住宅そのものの質、広さは、先の老朽化住宅群などに比べて建て替えをしなければならないほどには悪くない。

以上の条件を勘案すると、日本で行われているような区画整理事業を実施することはかなり難しいだろう。むしろ前記のカンポン改善事業で行われているような緩やかな区画整理事業を実施しながら、ゴミ収集などの社会サービスを充実していった方が、住人の利益になるのではないかと考えられる。なお、都市の拡大に伴って同様な地区は今後も増加することが予想されるので、土地利用上の規制によって類型3のような地区が発生しないよう、都市縁辺部の開発をコントロールしていくことが極めて重要であろう。

(4) 類型4地区の再開発事業方針

類型4は長春市の都市のスプロール現象によって都市の外延に集積している住宅群である。状況は類型3にも似ているが、農村を核にしていない点で性格が異なる。区画は一部整っているところもあるが、大部分は不整形であり、やはり道幅が狭い。地区に商業施設や学校などの核になる施設が見当たらず、地区形成過程そのものに問題のあることは一目瞭然である。

住宅自体は築後年数約13年と新しく、面積も平均で約61平方メートルと新築された集合住宅の平均を上回るほどである。しかし、最も大きな特徴は、同じ地区の中に個々の生活水準がかなり異なる人びとが一緒に住んでいるというこ

とであり、そのため住宅も良質なものと劣悪なものが混在している。また、生活インフラを整えるために必要となる資金調達の際に大きく影響する住人の所得水準も、住人間で大きな差がある。このような地区内部の多様性は、住人間の調整が難しく、改善計画の大きな足枷になる可能性が高い。

基礎インフラの整備状況に関しては、先の元農村と同様、最も低い整備水準にある。ゴミ収集などの社会サービスについては、行われてはいるが、地区の面積が広く、地区内へのゴミ収集車の進入が困難であるため、実際にサービスを受けている住人は少ない。そのため地区内部の衛生環境もかなり悪い。

区画は不整形であるが住宅程度は比較的よいものと悪いものが混在し、基礎インフラは全くと言ってよいほど未整備であるという、このような住宅群に対する再開発の方法は、現実的にはかなり難しいと言わざるを得ない。地区を総合的にとらえた開発計画の策定を行い、再開発で実践されてきたいいくつかの手法を複合的に用いながら、商業施設、教育施設などの都市施設を合わせて整備していく以外に改善の手段は見当たらない。長期的な取組みが必要とされる地区である一方、類型3と同様、土地利用計画の明確化によってこのような地区が発生しないよう、都市縁辺部の開発をコントロールしていくことが極めて重要であろう。

(注1) 不良住宅群全般をさして一般にスラムと呼ばれることが多い。国連はスラムについて「過密化し、老朽化し、不衛生化し、あるいは必要な公共施設の不足やアメニティの欠如などの問題をかかえる1戸の建物、建物群、または地域であり、またこのような環境のために当該地域の住民やコミュニティーの健

康、安全、道徳などが脅かされるところ」と定義しているが、この定義は定性的なもので、定量的にスラムの基準を設けているわけではない。各国では調査に応じてスラムの特定を行っているが、数量的な基準があるわけではなく、国によってもその基準が異なっている。また、スラムとしばしば混同される言葉に、スクオッター(squatter、土地、建物の不法占拠者の意味)があるが、スクオッターの場合には、多くの場合都市に流入した人々が住宅用地として適さない土地を不法に占拠しているために、一般に劣悪な居住水準であるということで用いられる言葉で、スラムとは意味が異なる。

本報告で用いる「不良住宅群」は、上記のスラムに含まれるもののはかに、老朽化が進行したために住宅の質が著しく低下して建替えが必要と考えられる老朽化住宅地区、およびスプロール現象によって形成された地区で、個々の住宅としては低質とは言えないものも含まれるが、その周辺環境が劣悪な住宅地区など、より広義の意味で問題のある住宅群をさすものとする。なお、スプロール(sprawl)とは、「既成市街地周辺の田園や山林地域に都市施設の完備していない不良市街地が蚕食的に拡大する現象。人口・産業の都市への集中に際して土地利用コントロールがないために起ころるもの」[『造園用語辞典』参照]である。

(注2) 途上国の住宅問題に関する研究は、日本国内よりも海外で数多くなされてきた。特に国連を中心とする国際機関が行ってきた居住環境の改善に関する報告書は毎年のように発行されており、1976年の国連人間居住会議(ハビタット)以後、何度も大きな盛り上がりを見せつつ今日に至っている。一方、国内での途上国の居住問題に関する研究では、長峯晴夫氏の一連の研究[長峯 1985等]、穂坂光彦氏の一連の研究[穂坂 1994等]が代表的なものであり、まとめた文献としては、新津(1989)、小島・幡谷(1995)等が代表的なものである。

(注3) 当然ながら類型の中味は国や地域によって異なることが予測されるが、本稿では「途上国の不良住宅群は類型化が可能であり、その類型ごとに改善のための最適解を見つけることの有効性を示す」ことを第一義と考える。

(注4) 本調査は「国際協力事業団」(JICA)による「吉林省地域総合開発調査」の都市計画部門における「再委託調査」の機会を利用して行った調査であり、聞き取り調査は筆者と中国側から指定された機関の若手研究員10名によって実施された。

(注5) 対象住宅群の推定戸数および調査範囲の推定戸数は、東盛地区の1区画の全戸調査から導きだした住戸密度をもとに算出した。類型1と類型2～4の住戸密度が同じであるとは言えないが、不良住宅地区の標準住戸密度の原単位としておおよその戸数を推定するのに用いた。また、新中国成立（1949年）以前に区画整理が行われており、一定の道路密度をもつ類型1は、航空写真の分析と合わせて道路率6%として住戸密度を算出した。また、同じく類型2～4は道路率4%として地区的住戸密度を算出した。

(注6) 中国の郵便番号は6桁であるが、長春市は130xxxで上3桁は全て130ではじまるので、ここでは上3桁の130を省略し、下3桁のみを用いて地区の名称に用いた。

(注7) 日中戦争（1937～45年）以前の長春市の市街地は、清代に形成された長春城、ロシアの鉄道付属地として開発された寛城子、日中戦争前に日本が開発した満州鉄道付属地、そして長春城と満州鉄道付属地の間に中国側によって建設された商埠地によって構成されていた〔越沢 1988参考〕。長春城は現在の南関区の北半分で本稿の南関041地区、寛城子は寛城052地区の一部、満州鉄道付属地は長春駅の南側一帯で本稿の寛城051地区、商埠地は南関041地区の北側と寛城051地区の南側にあたり、これらの地区が旧市街を形成している。また、1950年代に旧ソ連の協力で建設が進んだ市街地南西部（本稿の緑園011地区）の「汽車城」（中国最大級の自動車工業団地）も旧市街と言える。また「市街地」の範囲は、図1の周辺部（区画道路のない空白部分）を除く全域である。

(注8) 航空写真をもとに作成した図1に現われてくる不良住宅群は、「ワンブロックがほとんど全て不良住宅群」という地区だけであるため、「ワンブロック全て」という状態ではない寛城051地区東側の老朽化住宅は地図上には現われていない。

(注9) 先の注（7）の中でも述べた通り、商埠地は長春城と満州鉄道付属地の中間に中国側によって建設された地区である。商埠地は、1910年代に長春市の経済活動の中心が長春城から満州鉄道付属地に移ることを嫌った中国側が、妓楼を核とする歓楽街を中心に都市建設を行い、その後商業地区として成長していく。当初、商埠地は満州鉄道付属地の繁栄を奪う目的で建設されたが、むしろ付属地と長春城を結び付ける役割を担い、長春城、付属地、商埠地が相互補完しながら長春という都市を形成していったと言われる〔越沢 1988参考〕。

(注10) 注（8）と同じ理由により、図1の分布図上には現われていない。

(注11) 次節に掲載した「図6 類型別築後年数」では、全ての類型の住宅地区を対象として、それぞれの地区的住宅がいつごろ建設されたかを1997年現在から50年前までの範囲で分析しているが、3つの老朽化住宅群（本稿の類型1と2に属する南関、東盛、東安屯の3地区）についてはその範囲を100年前までに広げて分析を試みた。その結果、古くから市街地が形成されていた南関地区が戦災にあったと考えられる時期と、スクオッター起源ではないかと推測された東安屯の形成時期が一致している状況がみられた。つまり戦災で焼け出された人々によって、東安屯にスクオッター的なパラック住宅が建設された可能性も推測された。この点については、まだ分析途上なので稿を改めて報告する予定である。

(注12) 中国人が生れ故郷をはなれて他の地域に移り住む際には、地縁関係を有する人々が集団である一定の範囲に集まって住む傾向が強い。これは筆者自身が中国雲南省で行っている調査〔菅野 1998〕においても明らかである。中国では地域が違えば言葉や習慣も異なるので、それらを同じくする人々が、異郷の地で集住することは、むしろ自然なことであろう。この東安屯地区の分析では、他の地区に比べてある特定の地域の出身者比率が高く（河北省8.9%，山東省7.3%等）、同じ地方の出身者同士が移住後に集住した形跡が残っているのではないかと推測された。

(注13) 1912年の中華民国建立後から新中国建国までの間に、山東省などから多数の労働者が移入してきたという記録がある〔王・早瀬 1994参考〕。だが、本調査は不良住宅地区の改善を目的とするものであるので、ここでは老朽化住宅地区に住む住人がその時代の移住者かどうかまでの特定は行わない。

また、地区内の空間構成が非常に均一な老朽化地区や、周辺を現代的な高層アパートに囲まれてすでに拡大の余地の無く、内部で一様に過密化している農村集落起源の不良住宅群等では、住人属性がかなり正確に把握されていると考えられるが、現在でも外側に拡大しており、空間特性や住人属性の分布が不均一なスプロール地区の調査では、サンプル数はほぼ同じでもデータの信頼性はやや落ちると言わざるを得ない。この点は今後の課題としたい。

(注14) 調査では職業と職場の名称を合わせて記録したが、職業についての質問に対しては単に「労働者」と回答する者が圧倒的に多かった。これらを職場と照

~~~~~研究ノート~~~~~

らし合わせてみると工場労働者が多く、次いで建設労働者、公共機関での役務労働者が多かった。労働者と失業者を除く職業別の割合では「個人経営」が多くの割合を占め、残りは教師、政府職員等のホワイトカラーであるが、その割合は非常に少ない。

(注15) 「所得」については、プライベートな質問であり、余り詳細な回答が期待できなかつたため、単に被調査者個人の「おおよその月収」ということで質問している。『1999年中国統計年鑑』によれば、1997年の中国の賃金労働者の平均月収は539元である。また、『1999年長春統計年鑑』によれば、長春市の98年の賃金労働者の現金収入の平均月収は578元である。この水準と比べても類型1、2では低く、類型4と比較対象とした新興集合住宅ではやや高い、と言える。

(注16) 上下水道などの都市基盤自体の老朽化も都心地区の大きな問題になっている。

(注17) 聞き取り調査では明らかにしなかつたが、このような地区では溢水、溢電の多いことが調査員によって報告されている。

(注18) 聞き取り調査によれば、特にある特定の時間帯での騒音に対する苦情が多かった。

(注19) 本調査では住人の居住環境に対する意識調査も同時に行つた。その結果については稿を改めて報告したい。

(注20) 不良住宅地区の区画整理の手法については、これまで多くの研究がなされてきた。特に都市の内部において、都市化の進行、インフラの整備等に伴つて上昇する地価からもたらされる開発利益を一部の投機目的の資産家に独占させず、相対的に貧しい都市居住者の公共財としていかに還元させるかという問題は、現在でも大きな課題になっている。途上国の都市開発における区画整理をまとめた資料としては、本城・井上(1984)がある。また、穂坂(1994)にも「居住技術移転の問題点——区画整理とアジア都市——」[穂坂 1994, 63-86]として整理されている。いずれにせよ各国の制度、社会状況に深く関わる区画整理自体が非常に大きなテーマであると言える。

(注21) 1950年代から国連を中心にはじめられた発展途上国の居住環境改善のための活動は、当初はスラムの存在そのものを好ましからざるものととらえ、そ

れらを都市空間から排除することに重点をおいていた。だが、このような強制力をもちいた方法は、かえって事態を悪化させることが認識されはじめ、衛生環境を整えることを中心とした最低限の生活インフラの整備と、住人の自助努力による改善事業方式に転換されてきた。「カンボン改良事業」(Kampung Improvement Project)は、このような方式の典型的なものとして知られている。

文献リスト

- 王勝今・早瀬保子編訳 1994.『中国の都市人口と生活水準：瀋陽、長春、ハルビン』アジア経済研究所。
菅野博貢 1998.「人口流動化による民族混住——中国・西双版納タイ族自治州におけるタイ族と流入漢族——」『アジア経済』第39巻第4号(4月)。
越沢明 1988.『満州国の首都計画』日本経済評論社。
小島麗逸・幡谷則子編 1995.『発展途上国の都市化と貧困層』アジア経済研究所。
『造園用語辞典』1985. 東京農業大学造園学科編。
長峯晴夫 1985.『第三世界の地域開発——その思想と方法——』名古屋大学出版会。
新津晃一編 1989.『現代アジアのスラム——発展途上国都市の研究——』明石書店。
穂坂光彦 1994.『アジアの街わたしの住まい』明石書店。
本城和彦・井上孝編 1984.『都市開発政策と土地区画整理——アジア及び日本の経験——』名古屋市。
若林敬子 1994.『中国・人口超大国のゆくえ』岩波書店。

〔付記〕 本研究の現地調査にあたって御協力いただきました長春経済信息中心の若手職員の方々、および本調査の機会を与えていただき、本稿の投稿を快く許可していただきました国際協力事業団基礎調査部部長桜田幸久氏に感謝の意を表します。

(明治大学農学部専任講師)