

中国における近代的住居への移行と住民生活の変容

—北京市崇文区の危旧房改造事業を事例として—

主査 浜本 篤史*¹

委員 吉富 拓人*², 出和 暁子*³, 真野 洋介*⁴

北京では1990年以降、危険・老朽住居の建て替えを、都市再開発および住宅制度改革と結合させて大規模に実施している。本稿では崇文区を事例対象とし、事業対象住民に対するインフォーマル・インタビューから、住み替えに関する住民の生活実態、認識の仕方を具体的に記述した。そこから、経済力の有無によって新しい居住空間を享受して戻り入居する人々と、遠方へ地区外移転せざるを得ない人々とに分極化していく現状、住民の社会生活上の影響を考慮した施策が不十分な点、事業実施過程において住民のあいだに不公正感を醸成している点を指摘し、いくつかの改善案を検討した。

キーワード : 1) 立ち退き, 2) 住民移転, 3) 補償, 4) 戻り入居, 5) 都市再開発, 6) 住宅制度改革

THE TRANSITION TO MODERN HOUSING FACILITIES AND TRANSFORMATION OF PEOPLE'S LIFE

— A case of the Old and Dilapidated Housing Redevelopment Programme in Chongwen District, Beijing —

Ch. Atsushi Hamamoto

Mem. Takuto Yoshitomi, Akiko Dewa, and Yosuke Mano

Since 1990, the Old Dilapidated Housing Rebuilding Programme has been implemented together with the Urban Redevelopment as well as the Housing System Reform in Beijing. In this paper, the Chongwen District was selected as the case study, the actual conditions of the residents and their way of perception were described through informal interviews. In this process, it was pointed out that there had been polarization between those who enjoy a new habitation space and those who cannot but transfer to a great distance; and that the programme did not take into consideration negative impact enough on people's social life and their feeling of discontent.

1. はじめに

北京では現在、2008年に予定されているオリンピック開催を背景に、近代的な都市建設が急速に進められている。このような都市再開発事業の中核として、道路・地下鉄・緑地などインフラ整備と連携した形で進められているのが、本稿で取り上げる「危旧房改造」（以下、危改事業）である。同事業は、危険・老朽住居から近代的集合住宅への建て替えを主目的としており、日本において各自治体で実施される「住宅地区改良事業」に近い性格を有しているが、その範囲と規模はきわめて大きい。北京市の危改事業は、1990年以降、急速に進められており、住民の生活環境も劇的な変容を遂げつつある（写真1-1）。

危改事業対象地区における居住環境は、平屋（「平房」）と簡易アパート（「簡易楼」）^{注1}とによって異なるが、一般に狭小過密が特徴で、ガス・暖房設備がない点で共通している。また、降雨時に雨漏りや浸水の不安もあった。こうした居住環境に住む人々が、近代的な中高層住宅へと移り、以前より広いスペース、安全で快適な住居空間を享受するというのが、危改事業の第一義的な目的である。

しかし住民にとって、近代的な鉄筋コンクリート造集合住宅への移行は、ただ単に居住空間の変化を意味するのではない。世帯員の生活設計、家族・友人関係、地域の相互扶助関係、地方政府との関わりなど、社会経済的な領域に様々な変化を及ぼす影響力をもっている。危改事業の対象には、自らの財力では



写真1-1：取り壊し中の平屋群（手前）と建て替え後の高層住宅（奥）
（崇文区東花市、2004年2月撮影）

*¹ 東京都立大学大学院 博士課程

*² 横浜国立大学大学院 博士課程

*³ 中国社会科学院研究生院 修士課程

*⁴ 東京工業大学大学院 助教授

家屋を買い換える余裕のない、平屋あるいは簡易アパートに居住している人々も多く、なかには最低所得レベルの世帯も含まれる。住み替えの基本的ニーズは高いものの、現実の危改事業は、こうした人々にとって必ずしも歓迎される形で実施されているわけではない。対象住民とのあいだの摩擦や住民の抗議行動は、マスメディア報道を通じて社会問題化しており、現代中国の社会矛盾を象徴するイシューの一つとなっている。

2. 危改事業の概要

2.1 危改事業の展開と立ち退き移転方針の変遷

危険・老朽住居の建て替えを目的とした再開発事業は、80年代から行われていたが、それらは単発的であり、本格的に展開されたのは90年代に入ってからである。以下、表2-1を参照しながらみていこう。1990年4月、市政府第八次常務会議において危改事業の促進が決定された後、市・区レベルの「危改弁公室」が設置されて実施体制が整えられた。1991年末には市内120カ所が「危改区」に指定され、総面積1373万㎡、立ち退き住民70万人という計画に基づき、1994年には2万5000世帯以上の住民が立ち退くなど最初のピークを迎えた。こうした事業の進展は、土地所有権売買の自由化（1992年）や外資の不動産開発事業への参入認可（1993年）、住宅積立金（「公積金」）制度^{注2)}の実施や住宅ローンの拡充など、一連の住宅制度改革と連動したものであった。

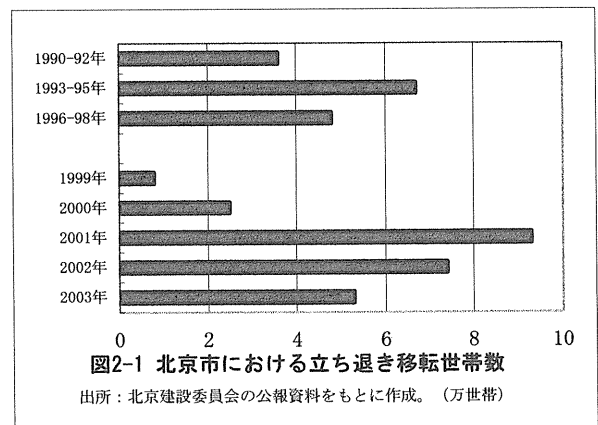
90年代の立ち退き補償を規定していたのは、1991年の「北京市『都市家屋立ち退き管理条例』実施細則」で、補償の方法や補償額の計算方法などについて定めている。そのなかで政府は、公有住宅居住者に対し、立ち退きを契機とした新居購入を奨励したが、住民の持ち家に対する需要はそれほど高まっておらず、実際には費用負担の少ない公有賃貸住宅に住み替える住民が多かった。また、補償費を含めた開発費用は、開発実行主体である開発業者が事業利益の範囲内で負担することになっており、開発業者は利益追求の観点から事業対象地域を選定した。その結果、危険・老朽住居が密集した地域は放置され、住宅改良の必要性は低くても、開発利益が見込まれる地域から先に事業が実施されていった^{文1)}。

しかし90年代後半になると、危改事業の規模は一時縮小した。全国的な不動産ブームの反動や、立ち退き補償額高騰および高収益を見込める事業区域の減少により、事業者の開発意欲が低下したのである。一方で、立ち退き一住み替え過程が円滑に進まないケースも増大し、住宅の社会保障的な側面が見直しが加えられ、1995年から全国で「安居プロジェクト」が実施された。同政策の下では、中低所得者向けの福利的住宅である「エコノミー住宅」の供給も開始されていった^{注3)}。

危改事業の停滞を打開するため、2000年3月、北京市は「北京市都市危改事業を促進する実施弁法（試行）」を制定し、新たな指針を提示した。「房改帯危改」という新方式への一大転換である。この第一の特徴は、立ち退き補償費用の負担を分散化し、付随する公共設備（社区居民委員会の活動スペース、駐輪場、

表2-1 北京市の危改事業の進展と補償制度の変遷

年	危改事業の進展	補償制度
1990	・危改事業の本格実施を決定	91年「立ち退き管理条例」実施規則 ・①家屋解体権交換、②金銭補償、③両者の結合 ・世帯人数や立地によって面積が増える ⇒実際は、ほとんどが住宅現物支給方式
1991	・住宅積立金制度の実施	
1992	・「北京市『中華人民共和国都市国有土地 使用権譲渡暫定条例』実施弁法」 ⇒土地所有権の譲渡が可能になった	
1993	・外資系企業に不動産開発事業への参入認可	98年「立ち退き管理弁法」 ・プラス25㎡の規定が追加される 2000年「危改実施弁法」 ・現物支給から個人購入へ ・戻り入居は住民が優遇価格で住宅購入 ・金銭補償はエコノミー住宅単価で計算
1995	・低所得者マイホーム政策（安居工程） ⇒「エコノミー住宅」（低賃料公共住宅）	
1998	・住宅の現物支給廃止	
2000	・「房改帯危改」開始 ⇒三者負担原則により開発業者の負担軽減	



運動器具施設など）の建設に対しては政府が補助を出すなど、開発業者の負担を軽減したことにあつた。その結果、それまで敬遠されてきた崇文区や宣武区などの平屋密集地域でも危改事業が実施され、2001年から2003年までの3年間の立ち退き件数合計は、1990年から2000年までの11年間の総数を上回るなど事業規模は急増した。特に2001年は、立ち退き移転世帯数が9万を超え、94年に続く二番目のピークと位置づけられる（図2-1）。

そのほか、従来の事業方式と異なる点では、（1）立ち退き住民が新居を購入することを原則とし、やむをえない場合にのみ賃貸住宅に移転としていること、（2）移転の選択肢が、地区外移転（「外遷」）と戻り入居（「回遷」）とに明確に区分されたことが重要である^{注4)}。これによると地区外移転の場合、従前家屋と同面積以上の「エコノミー住宅」を購入するに足る金銭補償を受けることになるが、戻り入居の場合には補償金は得られず^{注5)}、住民自ら資金を用意するか（住宅積立金含む）ローンを組むなどの方法で新居を購入しなければならない。しかも、一般に約2年間におよぶ仮住まい費用も自己負担が原則である。ただし、新居購入価格は、住宅制度改革の過程で定められた公有住宅払下げにおける計算式に則っており、一般購入者と比べれば格安の値段で取得できることになっている。購入価格は家族の人数や旧家屋の面積によって変動するので一概にはいえないが、もともと25㎡の家に住んでいた3人家族が50㎡の戻り入居住宅を購入したとすると7～9万元（約98～126万円）ほ

どになり、商品住宅として購入した場合の四分の一から五分の一の価格である^{注6)}。ここでは、建物面積を主な基準とした算出方法を適用しており、庭面積や家屋の歴史的価値は考慮されていない。こうしたシンプルな計算方式は単純でわかりやすくはあるが、各世帯のさまざまな生活状況の変化（たとえば、通勤・通学・通院や買い物など利便性の低下など）に対応するには制度化されていないといえる^{注7)}。

2.2 危改事業の実施過程と組織体制

危改事業における立ち退き開始までのプロセスは、およそ次のようになる^{注8)}。

- ①開発業者が「区危改弁公室」に申請し、開発の権利を取得する
- ②「区危改弁公室」および建設主管部門が該当地域の家屋や住民の状況について調査を行う
- ③家屋管理部門が土地使用に関する手続きをし、対象世帯の世帯人数を確定する
- ④「市危改弁公室」が規制局の意見を聞き、規制局が市のマスタープランをもとに「開発建設単位」と相談し、必要があれば容積率や公共施設の設置の条件変更を行う
- ⑤房管局から「開発建設単位」に開発の許可が下りる
- ⑥「プロジェクト危改弁公室」が設置される
- ⑦「プロジェクト危改弁公室」が住民に立ち退きを通知する
- ⑧立ち退き実施

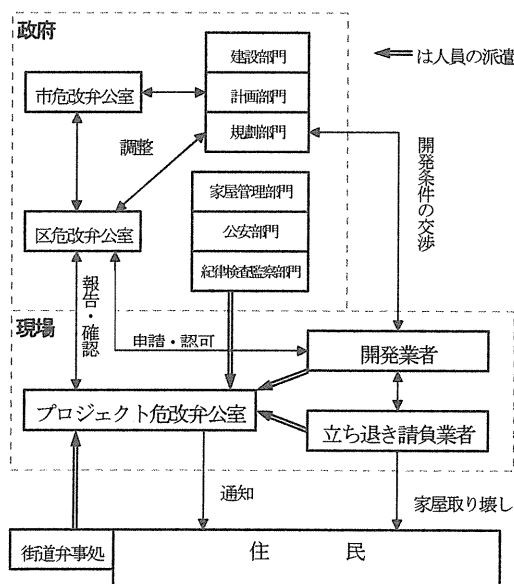


図2-2 北京市危改事業実施組織体制の概念図

出所：「崇文区危改工作規範手冊」およびヒアリング結果から作成

開発業者にとって、戻り入居を希望する住民の世帯数の多少が利益を左右するため、②の調査時には家屋面積や戸口人数などの基本的な状況に加えて、戻り入居か地区外移転か移転方法の希望についても聞き取り、その情報によって見込まれる利益を算出する。また、各地区の容積率や高度制限などの指標は政

府が作成するマスタープランによって事前に決まっているが、事業実施段階で開発業者に有利なように指標が変更されることもある。さらに事業費の大きな割合を占める土地使用権の払い下げ費用については、プロジェクト完成後の交渉によって決定され、往々にして実勢価格と乖離した価格設定により、開発業者が大きな利益を得られるようになっているという指摘もある^{文2)}。また、住民の間では、政府役人が開発業者と結託して私腹を肥やしているとして、政府と事業者の癒着に対する不信感も強い。

「危改区」の各現場で、住民との窓口になるのが「プロジェクト危改弁公室」である。同弁公室は、「危改区」ごとに、立ち退きが実施される1ヶ月前に組織される。事業実施の通知や補償方法の告知を地区の掲示板に貼り出したり、住民の補償方法や条件を決定するなどの役割を担う。構成員の中心となるのは、法律知識などの訓練を受けた「開発建設単位」の人員、すなわち開発業者であるが^{注9)}、立ち退き請負い会社、街道弁事処、政府の関係各部門（房管部門、公安部門、紀律検査監察部門など）からも人材が派遣されている。上述した癒着構造の背景もあり、この「プロジェクト危改弁公室」は事業対象住民にとって実体が見えにくい組織で、政府機関とも開発業者とも曖昧に認識されていることが多い。

2.3 調査地の概要および危改実施状況

事例対象とする崇文区は、図2-3の通り、北京中心部に位置する「4城区」^{注10)}の一つで、人口40.7万人、面積については16.46km²と北京市最小である（2002年）。「4城区」のうちでも、北側の東城区や西城区が歴史的に政治経済の中心であったのに対し、南側の崇文区と宣武区は下町的な雰囲気の色濃い庶民の町といわれてきた。崇文区は天壇公園や龍潭公園などの非居住地域が広大な土地を占めているため、統計上の人口密度はそれほど高くないが^{注11)}、居住可能地域における人口密度は相当高い。また、老人比率が高いのも崇文区の特徴で、2000年の60歳以上高齢者比率は17.1%と、北京市区県の中で最も高い^{注12)}（北京市の平均は12.5%）。

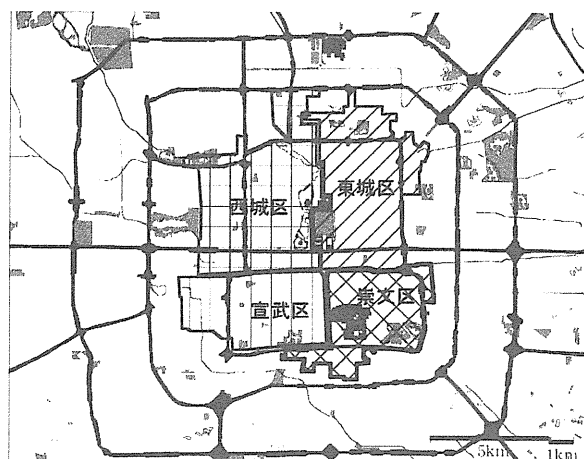


図2-3 北京市における崇文区的位置

表 2-2 北京市「4城区」の経済状況

	1人あたりGDP (元)	在職者比率 (%)	平均賃金 (元)	最低生活保障 受給者 (人)	1人あたり 住居面積(m ²)
北京市	31886	38.0	25312	78149	19.57
東城区	51231	54.3	30469	7209	14.97
西城区	43758	59.9	31997	6466	16.77
崇文区	21819	31.6	21139	10017	12.86
宣武区	35443	41.9	25042	7657	15.78

出所：『北京統計年鑑』2004年版、『北京市2000年人口普查資料』より作成。

注：居住面積は2000年，その他は2003年のデータ。

経済状況についてみると，1人あたりGDP，在職者比率，平均賃金などの指標は「4城区」の中で最低レベルであり，北京全市の平均よりも低い（表2-2）。「4城区」の特徴について「東城貴・西城富・崇文窮・宣武破」（東城区は高貴，西城区は豊か，崇文区は貧しく，宣武区はぼろぼろ）という表現があるが，実際に崇文区は最低生活保障受給者の数も他区に比べて圧倒的に多く，経済的に貧しい人々が多く暮らしている地域である。また，1人当たりの居住面積と世帯あたり部屋数は，市内最低水準である。

このような地域特性が原因で，開発業者にとって崇文区は魅力的な地域とはいえず，2000年の時点でも平屋が多く残存していた（図2-4）。しかし，こうした状況は2000年の「房改帯危改」の登場によって一変し，龍潭西里のモデルケースを皮切りに崇文区の至るところで危改事業が展開されるようになった。2004年3月の危改事業の実施状況をみると，区内北部を中心に再開発が進み，平屋が集中している地域は前門付近などあとわずかとなっている。道路建設も急ピッチで進められており，主要道路の拡張工事に加えて，天壇北門への直通道路など新規

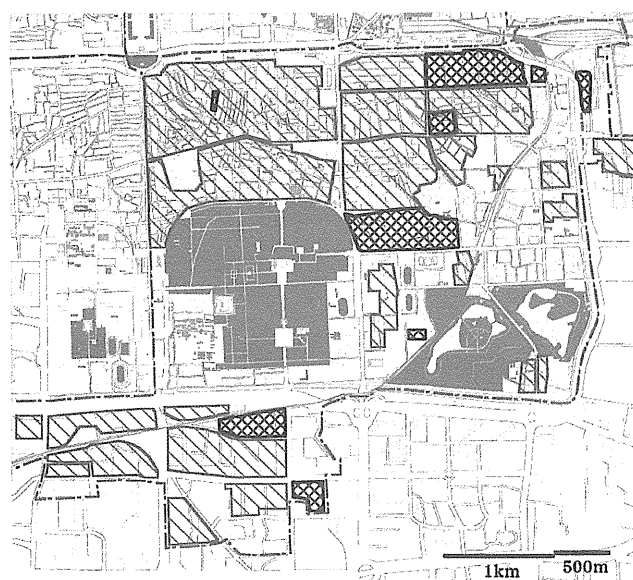
の道路建設も行われている。このほか，崇文区はスポーツ施設の充実を目指し，今後，体育館建設などによりさらに再開発を進める計画もある。

3. 本稿の目的と調査概要

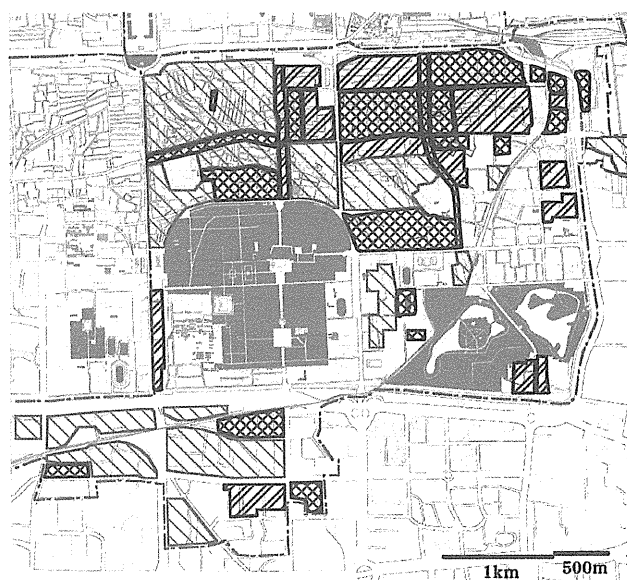
3.1 目的

中国における建て替えや住み替え，都市再開発をテーマにした研究は，建築学や都市計画分野でこれまでも国内外で出されている。藤田^{文3)}や久保^{文4)}など，間取りや住宅施設，家具などに注目した「住まい論」のほか，北京の四合院や胡同について都市空間という観点から歴史的に把握する陣内・朱・高村編^{文5)}の研究がある。また，方可および谷村^{文6)}は，本研究と同じく北京の危改事業を対象としており，方明・土井・赤崎^{文7)}では上海の戻り入居事例が扱われている。さらに，戚・山下^{文8)}は移転後の生活環境変化をテーマにするなど，近年には本研究に近い問題関心をもつ研究も出されている。

しかしながら，これらの研究では，住宅設計や空間配置に基本的関心を置いているため，開発の負の側面が表出する社会問題として捉えようとする，分析が十分でないように思われる。また，そこに住む人々やその日常行動，ライフスタイルを扱うことはあっても，対象化するその視線が一面的である感を否めない。言うまでもなく，事業の対象住民は，非常に多様な構成体であり，一個人においてすら現実世界の認識の仕方に多面性をもっている。移転通知から移転地選定，家屋取り壊し，仮移転，住み替えへと至る住民の態度形成や認識の仕方が非常に複雑であることは重要である。こうした問題関心から，本稿では



2000年3月



2004年3月

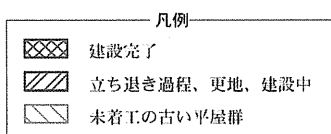


図2-4：崇文区における危改事業の実施状況

北京市崇文区を事例対象とした現地調査に基づき、立ち退き－住み替え過程において住民が置かれる客観的状況、その認識世界、住民生活の変容について具体的に明らかにすることを目的とする。そしてここから、現行政策および制度と関連させた政策改善案を展望していきたい。

もっとも、都市再開発事業の立ち退き移転対象者のすべてが犠牲を被るわけではない。むしろある局面では、住み慣れた居住環境を離れ、家族や地域の紐帯が失われても、新しい土地で新たに生活基盤を構築していく北京の人々の逞しさを看取することもできる。経済成長を土台として劇的な変化を遂げる中国社会において、立ち退きや住み替えの経験をそもそもストレスフルな問題とは認識しない人々も少なくなく^{注13)}、移転にともなうライフスタイルの変化、社会生活上の変化など、考えられる負の諸側面にも見事に適応していつている。こうした人々は概ね、移転による生活変化に対して満足感をもっている。

しかし、本稿で主たる対象とするのは、こうした開発事業が、ある人々にとっては甚大なる悪影響をもたらすという開発の負の側面である。たとえば、社会的弱者として括ることのできる高齢者や失業者、低所得者らは、同様の条件で移転した他の人々と比べて、その経験の仕方がしばしば大きく異なり、生活上の多くの困難に遭遇する。実際に中国社会では貧富の格差は、都市－農村といった構図だけでなく、都市内部においても顕在化しつつあり、こうした社会不満をいかに対処するのかは、胡錦濤現政権の最大の課題ともなっている。そこで本研究では、そうした社会的弱者を対象に（多くの場合、そうした人々の従前住居は、立派な四合院街区ではなく、簡素な平屋である）、社会問題として犠牲や困難が生じている状況に重心を置き、調査設計を組み立てた。

3.2 調査概要

2004年2－3月および7月に、崇文区の危改事業対象（予定）住民に対して、インフォーマルな聞き取り調査を計19日間実施し、80データを収集した。実施時期によって、移転方式や移転補償算出条件が大きく異なることから、調査対象は特定の「危改区」に絞らず、全体的関連のなかで、各条件下における住民の認識や態度を把握するように企図した。

インフォーマル・インタビューは、調査者および通訳者の二人一組により、路上や公園などの公的空間において出会った住民と、「立ち話」や「雑談」を通して聞き取ったケースがほとんどである^{注14)}。また、聞き取りの内容は、事前に準備した調査シートに基づいているが^{注15)}、統一的な質問事項を漏れなく埋めるような方式ではなく、満足／不満感や被害者感情、北京の政治社会史、パーソナル・ヒストリーなど自由度の高いやり取りを通じて、話し手の主観的世界を汲み取るような総合的把握を試みた。

フォーマルな機関を通じた調査に対しては、住民はしばしば建前的な答えしかしないこともあるが、こうした調査方法の長所は、対象住民からの率直な意見・態度が聞き取れる点である。

一方で、インフォーマルな場面での対象者選定を行っているため、外部者に対して何か訴えたい人々、不満を有している人々が調査者の問いかけに積極的に応じるといったバイアスがある（本調査結果の公表により、問題解決へとつながる効果を期待する人々もいる）。

本稿では、こうした調査方法の長所と短所に注意を払いながら、分析対象として相応しいと思われる具体的ストーリーを取り上げ、危改事業が住民にもたらす負の側面を中心に、(1) 移転時期および客観的状況の異なる事業対象住民における移転経験の多様性について、(2) 一人の住み替え経験者における影響のさまざまな側面について記述した。なお、本文中の会話引用表現は、対象者による発話の忠実な再現ではなく、調査者および通訳者を介して理解された話し手の言葉を、日本語に置き換えた後、その意図、文意が取れるように必要最低限の加工をしていることを付しておく。

4. 調査結果からの記述

4.1 住み替え経験の多様性

1) 困難を強いられる低所得の人々

北京市の失業率^{注16)}や最低生活保障受給者数^{注17)}などの指標をみると、近年、悪化の一途をたどっており、平均所得が上昇を続ける一方で、発展の恩恵を受けることのできない人々も増えていることがわかる。中国都市部の貧困層を構成するのは失業者や退職した老人であるが、これまでは最低生活保障や年金などの社会保障制度によって辛うじて生計を立てていくことができた。だがそれは、公有賃貸住宅での居住が前提であり^{注18)}、住居費の負担が非常に軽いことが、生活維持の重要な条件であった。危改事業は、これらの人々に新しい住環境への移転を迫る。立ち退きによる生活環境の変化によって、彼らの家計が受けるインパクトは小さくない。

2003年3月、「東花市三期」の危改事業の通知が公布された。約4000世帯のほとんどは、ほどなく立ち退いたが、1年以上過ぎた2004年7月の調査時点でも約200世帯あまりが立ち退かず、に生活を続けている。東西に平屋が並ぶ「胡同」はその面影を失い、瓦礫の山と更地の中に家屋が点在している状況である。

東花市に住むAさん（50代男性）も立ち退かずに残っている住民の1人で、周辺のほとんどの住民が出て行った後も、妻と次男の3人で生活を続けている。Aさんは22歳のとき農村に知識青年として「下放」^{注19)}され、人生の大半を農村で暮らし、そこで家族もできた。1993年にようやく北京に戻ってくることができたが、新たに勤め始めた建築会社は2001年に倒産し、以来夫婦ともに仕事には就いていない。失職後しばらくは失業手当を受けていたが、2003年11月から最低生活保障を受け取って生計をたてている。

Aさんの家は、政府が管理する公有賃貸住宅で、家賃は月に25元（約350円）である。建築面積は19.6㎡で、間取りはリビング兼寝室1部屋とわずかに1畳ほどの勉強部屋という構成になっている。生活スペースとなっている部屋には、3台のベッド

が並べられており、夫婦と次男が同じ部屋で寝食をともにしている。

Aさん家族は、同居3人のほかに、Aさんの父、長男夫婦、姪の4人が戸籍上の住人として登録されている。戸籍人数が多ければ、戻り入居住宅の購入価格算出時に有利となるため、Aさんのように、実態として同居していない家族の戸籍を残しておくという対策をとる人は少なくない。90歳を過ぎた父は、外にあるトイレまで用を足しに行くのが困難になってきたため、現在は弟（失業中）の家に身を寄せている。

Aさんは戻り入居を希望している。優遇価格が適用される1人あたり15㎡の面積、つまり105㎡の戻り入居住宅を購入したとすると、約16万円（約224万円）ほどの購入額になる。だが、Aさんの月収は最低生活保障金の990円（約1万3860円）で、食費や光熱費、それに次男の学費など必要最低限の支出を差し引くと、年に4000円（約5万6000円）ほどしか残らない。Aさんの経済状況で、戻り入居の購入は現実的ではない。最低生活保障を受けている世帯は、住宅ローンを組むことができないからなおさらである。また、近くの借家に住んでいる長男夫婦も現在は失業中で、経済的な援助を期待することはできない。このように戻り入居という選択が難しいAさんに対し、「プロジェクト危改弁公室」は、郊外の空きマンションを提供すると提案してきた。しかし、Aさんはやはりこの場所に住み続けることを希望している。

「やっぱり一番の理由は家族ですね。長男家族も長女夫婦もこの近くに住んでいるし、弟の所にあずかってもらっている父のことも心配です。それに、次男の通学のこともあるので、今、郊外に引っ越すわけにはいかなないですよ」

同じく花市に住み、立ち退きを拒否しているBさん（60代女性）は、失業中の息子（20代後半・未婚）と2人暮らしで、月800円（1万1200円）の年金に頼って生活している。高血圧、胆石、心臓病などをわずらっており、手はむくみ足も麻痺している。

「私はこれだけ病氣をもってるでしょ。病院から遠くなるような所には行きたくないんですよ。私は足も悪いから病院に行くときは息子についていってもらわなきゃならないしね」

Bさんには元の職場が指定しているかかりつけの病院があり、もし郊外へ引っ越したら、今までのように息子が自転車で病院まで送ることができなくなる。住居問題が解決したら手術を受ける予定で、手術費は4万5000円かかる。戻り入居住宅は5万円と提示を受けているが、年金暮らしで手術をひかえたBさんにとってそれだけの住宅購入費を用意するのは容易ではない。

他の地域にも目を向けよう。「安化南里」では、2004年6月30日に危改事業実施の通知が張り出され、40日以内に立ち退くよう指示が出た。しかし7月末の時点で、立ち退き期限が差し

迫っているにもかかわらず、すでに立ち退いた住民は全体の三分の一にも満たない状況だった。夫の年金に頼って暮らしているCさん（70代女性）は、今後の生活についてまったく見通しが立たないという。

「金持ちはさっさと出て行ったわよ。戻り入居の部屋の割り当ては早い者勝ちだし、期限内に立ち退けば期限内移転奨励金^{注20}がもらえるしね。でも、わたしたちみたいにお金がない庶民はどうしようもないのよ。戻り入居住宅は高すぎて買えないし、よそこには行きたくないし…。補償金はいくらもらえそうかって？『危改弁公室』に聞きに行っていないからわからないわよ」

住み替えにともなう不安は、移転直後の住宅購入だけを意味するのではない。「景泰西里」の私有家屋に住み、周囲では取り壊し作業が進む中、やはり行き先がなく残っているDさん（40代女性）は、移転後にもずっと続く家計支出を見越している。

「（移転せずに残っているといても）今のような平屋の生活が好きなわけじゃないのよ。そりゃあね、誰もがキレイで安全な家で生活したいし、北京の街がキレイになることはいいことよ。たけど今は、食べていくのに精一杯で、私にはそんなキレイな生活なんてとても無理。たとえ引っ越しても、水道代、ガス代、電気代なんか、払っていけないんだから」

2) 事業の恩恵を受ける人々

AさんやCさん、Dさんたちのように新しい生活の目途が立たず、進退窮まっている人がいる一方で、戻り入居を実現した人たちもいる。「崇外2号地」の危改事業によって建設された「都市馨園」という小区は、2003年11月に入居が始まった。戻り入居住宅を購入したEさん（70代男性）は年金生活者であるが、住宅購入資金の9万9000円（約13万6000円）は息子が一括で支払ってくれたという。もともと家は13㎡で台所もなかったが、現在は2部屋とリビングのある53㎡のマンションで快適な生活を送っている。新しいマンションが建つまでの2年間の仮住まいは、息子の家に世話になったため、家賃負担をせずに済んだ。彼らにとって、立ち退きはよりよい居住環境を手に入れるための契機であったといえる。

Fさん（50代女性）も「都市馨園」に戻り入居してきた1人だが、当初、その意志はなかったという。事業計画が公表された当時、この場所に所有していた住宅に自らは住んでおらず、宣武区にある3部屋のマンションに住んでいた。そのため、戻り入居ではなく、金銭補償だけ受領する考えであったが、知人から「戻り入居住宅として購入するほうがお買い得よ」とアドバイスをうけて再考し、70㎡の部屋を約22万円（約308万円）で購入した。一般の人が買えば約50万円（約700万円）で、Fさんは、価格が今後値上がりすることも期待している。また、戻り入居住宅の購入者で、購入者本人は居住せず、賃貸する人

も少なくない。たとえば、Fさんが所有する70㎡2室の部屋の場合、家賃は月2500円（約3万5000円）ほどで貸し出すことができるので、この相場が続くとすれば約7年で購入価格を回収することができる。

さらには、不動産取得や補償金により経済的成功を収める人さえいる。「景泰東里」に住むGさん（30代男性）は、1991年に私有家屋から賃貸住宅へ戻り入居した際、受け取った補償金（一家で5万7600円、約80万6400円）を元手に内装業を興し、現在は自家用車も所有している「成功者」である。

「前の家は10㎡しかなくて、とにかく狭かった。今は37㎡の賃貸で少し狭いけど、まあ満足しているよ。この辺は最近、スーパーとか店も多いし、バスの便も増えたから便利だね。……この建物も10年経ったし、まわりには新しいマンションもたくさん建っているから、また再開発の対象になったら（補償金をもらえて）いいんだけどな」

4.2 住み替えによる影響の諸側面

上記では、事業対象住民において異なる移転のバリエーションをみてきたが、ここでは、ある個人に照射して、住み替えによる影響の諸側面をみていこう。1997年、崇文区花市から朝阳区南磨坊へ地区外移転した、Hさん（70歳代女性）において特徴的なのは、「回族」、「高齢者」という属性と、「私有家屋所有者」、「地区外移転」などの所与の条件である。そして、こうした属性と条件がもたらす諸要因によって、Hさんは移転後の生活困難を感じることが多く、その結果、移転のメリットでさえも、ネガティブな見方で捉えてしまうのである。

Hさんは長年、庭付きの私有家屋（4部屋、40㎡）に、7－8人の家族と同居していた。一家は、朝食食堂（回族料理）を営んでおり、毎月2000円（約2万8000円）以上の収入があった。移転後もそのまま息子夫婦、娘夫婦家族との同居で、現在は、Hさんの退職年金約700円（約9800円）と息子夫婦の収入約1400円（約1万9600円）に拠っている（同居の娘夫婦は別生計）。

Hさんにとって移転後の変化は、宗教生活に関わる問題がまず大きい。以前は、近所に3つのイスラム寺院があり、週に一度の礼拝を欠かさなかったが、移転地の周辺には寺院がない。膝痛を抱えるHさんにとって、元の居住地に通うのは困難であるため、移転後には一度も礼拝に行っていない。回族住民にとって以前の居住地とは、食事や教育、礼拝など日常生活全般にわたって、他地区では代替不可能な機能をもっており、Hさんの友人には、移転後7年経っても元居住地に毎週自転車通っている人も少なくない。Hさんらは、イスラム寺院を建てる陳情を行ったが、「前例がないのでできない」との理由により聞き入れてもらえず、回族住民にとって必要不可欠な、宗教施設かつコミュニティ文化施設である寺院への配慮は行われていない。

また、高齢者にとって中高層住宅における最大の問題は、階段昇降であるが、Hさんは移転時に1階の割り当てを希望して

受け入れられたので、この問題を回避できた。だが、膝に持病を持つHさんにとって、病院への通院は日常生活上の大きな困難である。

「以前お近くに大きな病院がいくつもありましたが、今は、大きいところに行くなら、一番近いところでもタクシー代が40円（約560円）かかります。ですので普段は、膝が痛んでも我慢して、どうしようもないときだけ行きます。薬代は大したことないですが、交通費がどうにも高くてね」

そしてこれらの問題は、以前は近所に居住していた親戚・家族が、分散して移転しなければならなくなったことで、さらに助長される。以前は、病院への通院も、息子たちが自転車連れて行くなど、生活上の日常的なサポートがあった。そのほか娘や親戚も近所に居住しており、生活サポートと同時に日常生活での交流は精神欲求の充足機能も果たしていたことはいまでもない。

近隣関係はどうだろうか。Hさんの同世代の友人・知人らは、立ち退きの際、近郊の移転地に分散していった。連絡先の交換などはしておらず、消息もわからない。南磨坊の同じ敷地内には、崇文区からの移転者よりも東城区からの移転者が多く、崇文区在住時に築いていた相互扶助ネットワークは小さくなってしまった。

「ここでは、東城区から来た人たちと友達にはなるけど、（崇文区花市にいた）今までのようには、いかないですね。挨拶する程度の友達は結構できましたけど、困ったときに助けあったりとか、深いつきあいはあまりないですよ」

さらに、Hさんの従前家屋が私有であり、財産権交換（「産権調換」）による移転方式だった点は、移転後にHさんの不満感を増殖させている。Hさんのケースでは金銭換算方式ではなく、画一的な住宅現物支給方式によるために、移転先の選択肢はなかった。この方式は、公有住宅や借家住まいの人にとって、経済負担なく新しい住居が供給される利点をもっているが、私有住宅だったHさん一家にとっては、財産補償が過少であるとの不満が強い。居住スペースは以前と変わらないが、部屋数は4部屋から2部屋へむしろ減ってしまった（差額として家屋補償1万3000円、約18万2000円を受け取っている）。経済基盤であった食堂経営も移転後は継続できない。ガスも移転後6年が経過してようやく整備されたほどで、居住環境が劇的に改善されたとは認識されていない。

Hさんは、与えられた住宅が狭いのが不満で、97年に崇文区政府に対して自費で訴訟を起こしたが、その訴えは退けられた。現在は、100円（約1400円）／月の家賃負担を要求されるなど、家屋財産権の所在が不明確になっており、同じ境遇におかれている立ち退き住民とともに、生活環境の改善要求とあわせて、集団陳情を過去に4回行っている。こうした状況についてHさ

んは、嘆息まじりに以下のように語った。

「政府は、立ち退かせるんだったら、移転先の生活環境をちゃんと整えてからにして欲しいですよ。とにかくね、ここに来てよかったことは、何もないんです。今までに一家で自転車が11台も盗まれましたし、ロクなことはありません。……昔は、もっと楽しかったんですよ。週末にはいつもみんなが集まって、おしゃべりしながら食事したもんです」

「移転してよかったことは何もない」というHさんであるが、実際には、住宅設備改善による利点も享受している。「移転して、便利になった点や、よかったことも何かあるんじゃないんですか」という問いかけに、Hさんはしばらく考えた後、以前は週に1度、金曜日の礼拝時にイスラム寺院で身体を洗っていたが、「毎日入浴できるようになったのは便利だ」という。ここで重要なのは、こうした利点がHさん本人にとっては、移転の利点とは認識されていない点である。宗教生活上の不便、通院の不便、私有財産の補償についての不満感などがあいまって、Hさんにとって危改事業がもたらした現在の生活は、すべてがネガティブなものとして認識されているのである。

5. 調査結果から得られる知見の整理

5.1 住民生活変容の諸相

危改事業の実施は、北京の人々の生活にさまざまな影響をもたらしている。それはただ単に、居住空間の変化にとどまらず、人々の生活様式全般にわたるものである。

優待価格になっているとはいえ、AさんやCさんが、戻り入居できないのは、端的にいえば、住宅購入に現金収入が必要だからである。中国において住居施設とは、所属企業や政府住宅部門によって長らく提供されてきたが、現在では個人資産として購買されるべきものとされ、住生活に関する関連経費は原則的に自己負担となった。このように、持ち家政策が強く進められている現状において、生活の根幹である住まいを手に入れるために住民は、現金収入に基づく経済生活を余儀なくされる。Dさんの発話にもみられるように、現金収入が必要なのは住宅購入時だけではない。ひとたび近代的住宅での生活がはじまれば、従前は支払う必要がなかったか、あるいはごく少額の支払いでよかった不動産管理費（「物業管理費」）や、水道費、電気代などが生活を圧迫することになる。

また、日常的コミュニケーション空間とスタイルの変容も、危改事業に関連した変化の一側面である。Hさんのように、地区外移転では他地区からの移転者と同じ敷地内に居住し、戻り入居の場合でも商品住宅購買者とはやはり同じ敷地内での生活となる。移転前の生活は、胡同の道端で椅子に腰掛け、近隣住民と会話をする空間があった。しかし移転後の生活において、お互いの家を気軽に訪ねあう「串門」の機会は総じて減っている。また、Hさんの例から示唆されるように、家族や親戚、あるいは親しい友人とのつきあいは、経済的援助や生活上のサポート

となるだけでなく、精神的な安定にも寄与する機能をもっていることは説明を要しないだろう。

5.2 「勝ち組」と「負け組」の分極化

危改事業がもたらした一つの帰結は、事業の受益者である「勝ち組」と、経済的損失、社会生活上の不利益を多く被る「負け組」との分極化である。とりわけ、2000年以降の基本政策では、住宅を購入するだけの金銭的蓄えの有無が、両者を明確に分ける主要因となっている。

1998年から2000年以降は、「勝ち組」と「負け組」がより一層明確な形で現出している。「房改帯危改」の導入により、危改事業は持ち家政策とのセットで実施する度合いを強めた結果、戻り入居用住宅を購入できる人々は、優待価格で新しい居住環境を実現でき、購買物件を賃貸することによって収入を得ることもできる^{注20)}。戻り入居住宅は、購買後5年は売却できない規定があるが、投機目的で購入する人も少なくない。FさんやGさんのような人にとって、危改事業は千載一遇の好機であった。

しかしAさんのように、戻り入居用住宅の購買能力をもたない人々にとっては、制度上では戻り入居、地区外移転を選択できるといっても、実質上、遠方への地区外移転しか選択肢は残されていないといえる。しかも多くのケースで提示されている地区外移転の候補地は、第5環状線周辺の郊外地域であり、居住環境は改善できたとしても、買い物や通勤通学を含めた生活の利便性は低下することが多い。事業実施前に、わずかな現金収入で生活を営んできた人々にとって、住宅福祉の向上を享受できるはずの危改事業は、結果として生活の更なる圧迫をもたらす状況に陥っている。

2002年の北京市都市世帯の階層別家計状況（『北京統計年鑑』2003年版）によれば、もっとも貧しい所得階層第Ⅰ分位ともっとも裕福な第Ⅴ分位の貯蓄率を比べると5.9%と18.7%で、大きな差がある（表5-1）。ここで注目したいのは、可処分所得について両者の差は4倍であるのに対し、貯蓄率をかけたあわせた貯蓄量の差は12倍に拡大する点である。さらに、低所得者層は住宅購入に必須の金融機関からの借入れローンを組むことができないため、住宅購入能力の格差はさらに拡大する。また住宅積立金については、納入額においては各所得階層間の差はほとんどないのに対し、受取については高所得者層に偏っており、住宅積立金制度のメリットを享受している層に限られていると読み取れる。

「勝ち組」と「負け組」の分かれ目として、経済能力のある家族成員がいるかどうかは重要な要素である。AさんもCさんも自らの収入が最低レベルであるうえ、失業中の息子には頼ることができない状況にあった。しかしもし、息子達がある程度の収入を得ていたならば、事態はかなりの程度、好転すると推測できる。低所得者でも周囲のサポートにより居住環境の改善に成功した人も多いが、サポートがない場合は苦境に陥りやすいといえる。

表5-1 北京市都市住民の所得階層別家計状況（2002年）

	可処分 所得	貯蓄率 (%)	住宅ロー ン返済	積立金 納入	積立金 受取
第Ⅰ分位	6057.5	5.9	5.3	236.9	0
第Ⅱ分位	8941.2	8.6	52.9	272.9	0
第Ⅲ分位	11315.8	8.9	55.2	290.4	0
第Ⅳ分位	14210.7	12.9	66.8	361.5	0.3
第Ⅴ分位	23349.3	18.7	98.8	403.6	89.2
全市平均	12463.9	12.8	54.3	309.9	16.4

出所：『北京統計年鑑』2003年版

注：貯蓄率以外の単位は元

5.3 不公正感の醸成

立ち退き過程における各種手続きの不透明性、特に、戻り入居の部屋割りについて、住民の不満が多い。部屋割りは基本的に先着順で決まるが、弁公室が知り合いを優先し、うまく取り入れた人がよい部屋を先に確保することも少なくない。

また1998年以前は、住宅の現物支給が一般的であり、公有住居居住者にとっては、経済負担がほとんどなく新居に住み替えることができた。崇文区では戻り入居が可能なケースも多く、地区外移転の場合でも近距離移転であった。趙公口や洋橋（以上、丰台区）、十里堡や南磨房（以上、朝陽区）など、いずれも第3環状線以内に位置し、崇文区内の従前居住地区と比較すれば中心地とはいえないものの、「郊外の拡大」により現在では生活利便性が低いとはみなされない地区である。しかし、私有住居居住者にとってみれば、資産価値が十分に金銭換算されることなく、しばしば公有住居居住者に近い条件で画一的な移転となるケースもあった。それゆえに、Hさんのように金銭換算補償との比較において、不満感を募らせる結果となっている。

人と人との絆の太さによって、地位達成がはかられたり、何らかの優遇が与えられるのは、「人治社会」と呼ばれる中国においては、それほど珍しいことではない。また、Aさんが「下放」により農村生活を余儀なくされたように、中央政府による政策変更によって住民生活が大きく影響を受けるという経験は、大躍進から文革期を経て今日に至るまでに、数多くみられてきた。しかしここで重要なのは、こうした社会的公正に関する不満が、住民自身によって強く語られるようになり、訴訟や陳情というフォーマルな手段を通じて、頻繁に訴えられていることである。そして危改事業は、生活権、家屋財産権を含む、住民権利の萌芽が顕著にあらわれる、きわめて社会的重要性をもつイシューとなっている。

5.4 社会的施策の欠如

これまで、危改事業の遂行にあたって考慮すべき社会的側面が軽視されてきた。区政府は、事業が進捗すれば計画目標を達成したとみなすだろうが、生活者にとってみれば、箱物としての居住スペースだけでは、生活は成り立ちえない。Hさんの例からも、学校、病院や、回族住民にとって不可欠の宗教施設などを含めて居住環境が形成されていると考えるべきであろう。地区外移転の場合でも、スーパー・マーケットなどの商業施設

は人口増にしたがい立地されることが多いが、大規模病院や学校、コミュニティ施設などは、行政措置がなければただちに開設されるものではない。同じ崇文区の「忠実里」では、商品住宅が建ち並ぶ区域に新たに学校が建設され、モデルルームでも宣伝されているが、元の居住者が転出して地区外移転地においてこうした生活施設が貧弱なのは好対照である。

6. 社会的弱者の視点から問題解決へ向けて

以上、危改事業がもたらす影響の多様性について、少数の事例からなるべく具体性をもって記述してきた。危改事業は、北京市都市計画との整合性、歴史文化財の保護、北京市の財政問題、中国全般にみられる役人の腐敗、住宅制度改革との関連など、さまざまな論点を含んでおり、複眼的に議論されるべきであろう。しかし、ここではもっぱら、現地調査に基づくこれまでの議論に沿って、安全で快適な住居空間を負担可能な範囲で享受できていない人々、あるいは妥当な財産補償を受けてない人々など、結果として、事業のメイン・ターゲットから外されてしまっている住民の視点から検討する。

1998年以降、危改事業は「持ち家政策」とセットで実施され、2000年以降は特にその傾向が顕著である。しかし、住宅は公共部門により提供されるものであるという観念の人々も依然として少なくなく、国営企業の倒産および合併等により、大量のレイオフ休業者が発生している社会経済情勢のなかで、住民自身の負担を増大させる現行の政策は、実情に相応しているとはいえない。危改事業にかかる費用が住民、特に社会的弱者へのしわ寄せとなっているが、平行して実施されるべきと考えられるエコノミー住宅の供給は立地と価格面で需要を満たしておらず、低賃料住宅にいたっては北京市全体でわずか1カ所（崇文区・広渠北里）しか設けられていない。現行の政策は、「勝ち組」と「負け組」とを分ける一方で、「負け組」救済の手段がきわめて手薄である。

その対策として望まれる改善案を並べてみよう。まずは（1）近隣地において戻り入居用住宅、販売用と賃貸用の両方を確保し、経済生活にみあった価格設定をすることであろう。近接地での賃貸住宅が十分に確保できていないまま事業が走り出している現実、は「負け組」を大量に生み出している根本要因である。これまで行ってきた、「まず立ち退かせて、そのあとで処置する」（「先拆遷、後処理」）といった手法を改める必要がある。次に、（2）私有家屋所有者に対して、財産補償を実勢価格に応じて行う必要もあろう。住宅制度改革により、新規住宅の購入負担は大きくなる一方で、既存の家屋財産およびこれまでの居住実態については、十分に権利が保護されていない現状は、事業対象住民に矛盾を感じさせている。また、（3）地区外移転地では、政府の責任において病院や学校など社会インフラが整備されることも望まれる。特に運動器具関連施設は、住民の要望が大きく、健康増進という意味だけでなく、人々のコミュニケーション空間としての役割を持ちうる。（4）移転手続きの透明性を高める必要も大きい。移転補償は多くの場合、画一的に行われる

ので、同一地区における算出方法についての疑心暗鬼や不満感
はそれほど強くない。しかし、戻り入居、地区外移転のいずれ
の場合でも、担当者が個人的関係のある人に優先的に、条件の
いい部屋を割り当てるといふ不満は多い。(5) あわせて高齢者
世帯の低層階への優先配置なども必要であろう。高齢者には特
有の孤独感もあり、居住環境の急激な変化がもたらすストレス
など、日常生活上のサポート、精神面での特別のサポートが必
要である。さらに(6)「社区」活動の奨励と助成が必要と考え
られる。政府は、「社区建設」^{注2)}を通じてコミュニティ再生に
取り組んでおり、高齢者ケアのためのサービス充実が図られて
いる。社区居民委員会は、希薄化した住民間の交流を活性化さ
せ、住民の帰属感を高めるため、様々な社区活動を企画運営し
ている。こうした新たな地域コミュニティの活性化は政府主導
によって進められているが、今後は住民自身による主体的活動
およびその支援が求められよう。

みてきたように、こうした問題群のほとんどは、危改事業が
公共政策としての性格よりも、開発の論理で貫かれていること
に起因するといえるだろう。北京市政府は、財源不足から開発
業者への依存度を強め、区政府と開発業者との癒着も指摘され
るような現状において、住宅福祉がいかにか達成されるかという
観点からよりも、事業進捗のために開発業者のインセンティブ
を高めることに優先度を置いてきたのである。しかしその一方
で、後追いではあるが、近年では社会的諸側面に留意した施策
もみられるようになってきている。これらがどのような展開をみせ
るかは今後の課題となろう。

<注>

- 1) 平屋より条件がよいとされる簡易アパートでも、「筒子楼」と呼ばれる低中層住宅は、トイレや厨房も共用であるなど住宅環境は概して劣り、プライベートもほとんど確保されていない。
- 2) 都市の労働者が、将来住宅を購入するときのために積立てる資金。一部は労働者が給料から差し引かれる形で負担し、一部は職場が負担する。
- 3) 中低所得者向けといいつながら、実際に購入するのは高所得者が多い、あるいは部屋の大きさや設備などニーズに適した部屋が少ないといった問題点が、中国国内のマスコミ報道でも指摘されている。
- 4) 補償方式についてさらに詳しくみれば、金銭補償のみを受け取って住宅を購入しないケースもみられる。また、地区外移転のケースでは金銭補償受領後に住宅を購入するのが一般的であるが、金銭のかわりに住宅の現物提供を受ける場合もある。
- 5) 具体的な計算式については、吉富^{文9)}参照。期限内移転奨励費や引っ越し補助費は、「危改区」によって受け取れる場合と受け取れない場合がある。
- 6) 新居購入の具体的な計算方法については、吉富を参照。
- 7) 実際の補償交渉の現場では、世帯の経済状況を考慮して住民に有利な補償条件を提示するなど、規定の枠を越えた柔軟な対応をしている事例もみられる。
- 8) 邵・劉^{文10)}、および北京市都市規劃設計院でのヒアリングをもとに作成。
- 9) 開発業者(国有企業)幹部へのヒアリングによる(2004年7月)。
- 10) 北京市は、16区2県で構成されるが(2004年現在)、16区のうち、4つの「城区」、その外側に位置する4つの「近郊区」、さらに郊外の8つの「遠郊区」と区分されることが多い。
- 11) 2003年の人口密度は、1km²あたり24925人『北京統計年鑑』

2004年版)。

- 12) 2000年第5回人口センサスのデータによる(北京市統計局編『北京区域統計年鑑』2002年、p.32)
- 13) この背景には、中国における土地所有国有制や、建国以来の政治による社会生活領域への介入についての馴化が指摘できよう。
- 14) 日本人調査者はいずれも中国語の基礎能力を有しているが、対象者とのやりとりは中国人通訳者が主導する役割を担った。
- 15) その基本項目は、フェイスシート、住宅施設、移転補償および住宅購入、家計上の影響、ライフスタイルの変化、地域社会との関わり、立ち退き移転過程である。
- 16) 連続データのある都市部登録失業率をみると、北京の失業率は近年徐々に増加しており2003年には1.43%となった。だが、「都市部登録失業率」は中国独特の失業率データであり、国際比較に耐えないばかりか実態を反映していない指標といわれている(丸川^{文11)})。より実態に近い数字を『北京市2000年人口普查資料』のデータで算出すると6.8%である。
- 17) 都市人口に占める最低生活保障受給者の比率は、1999年の0.39%から年々上昇しており、2003年には1.4%に達した。
- 18) 住居関連支出(住居費のほか住宅購入・建設費を含む)の可処分所得に占める割合は1990年の3.3%から2000年には15.0%に増加した。
- 19) 思想教育の必要から、都市で教育を受けた新卒者を農村に配属するよう義務付けられた。文化大革命期の約10年間に1千数百万から3000万人が「下放」されたと推測されている(秋吉^{文12)}p.48)。
- 20) 戻り入居の場合は1万円(約14万円)、地区外移転の場合は2万円(約28万円)である。
- 21) 50㎡の家を10万円で購入した場合、10年ローンで1000元/月くらいの返済に対し、家賃収入は2000元/月以上が期待できる。
- 22) 1991年5月、国家民政部元部長・崔乃夫の提案による。その基本概念は、基層社区(街道、居民委員会)が政府の指導と協力の下で、社区自身の力により事業を展開し、社区成員の生活レベル向上を目的とする。たとえば、「三区五片」に指定され、崇文区の危改事業重点プロジェクトでもある金魚池は、「社区建設」に力を注ぐことで知られる。同区には、9つのボランティア・グループが組織されているほか(合唱20名、秧歌20名、健康20名、治安パトロール150名、「雷锋に学ぶ」25名、便民服務55名、編み物38名、切り紙19名、書道絵画16名)、社区卫生ステーションも設けられている。また、高齢者居住分布図を作成し、高齢者がいる世帯には青シールを、その中でも「空巢老人」(子女のいない、或いは子女がそばに住んでいない高齢者)には赤シールを貼り、高齢者の健康管理を行っている。しかし今のところ、金魚池はモデルケースとしての位置付けにとどまっており、ほとんどの地区外移転ケースでは、このようなサービスを享受できる環境は整っていない。

<参考文献>

- 1) 方可：当代北京旧城更新，中国建筑工業出版社，2000。
- 2) Fang, Ke and Zhang, Yan : Plan and market mismatch: Urban redevelopment in Beijing during a period of transition, *Asia Pacific Viewpoint*, Vol. 44, No2, August 2003.
- 3) 藤田忍：東アジア諸国における都市集合住宅の近代化過程(1)、住宅総合研究財団年報, No.21, pp.157~168.
- 4) 久保妙子：四合院住宅の住まい方2 院子的空間、大西國太郎・朱自煊編、中国の歴史都市、鹿島出版会、2001。
- 5) 陳内秀信、朱自煊、高村雅彦編：北京—都市空間を読む、鹿島出版会、1999。
- 6) 谷村秀彦編：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、科学研究費補助金研究成果報告書、2002。
- 7) 方明、土井幸平、赤崎弘平：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, Vol.536, pp.171~176.
- 8) 威ゼンロン、山下哲郎：上海盧湾區における里弄住宅の更新と居住者の住環境の変化に関する考察—上海旧市街地における里

弄住宅の更新に関する研究 その1ー, 日本建築学会計画系論文集, Vol. 579, pp. 7~14.

- 9) 吉富拓人: 北京の都市再開発事業における立ち退き補償制度, 横浜国際社会科学研究, Vol. 9, No. 3, pp. 81~97, 2004. 9.
- 10) 邵海青, 劉維寧: 北京城市建设規劃管理審批程序, 北京規劃建設, p22, 1998. 3.
- 11) 丸川知雄: シリーズ現代中国経済 3 労働市場の地殻変動, 名古屋大学出版会, 2002
- 12) 秋吉祐子: 中国の人の移動政策の一考察ー政治変動との関連性においてー, アジア研究, Vol. 42, No. 3. p48, 1996

<研究協力者>

林 久美 広島女子大学大学院 修士課程

藤森 俊行 東京工業大学大学院 研究生

篠原 明子 中国・對外經濟貿易大学 科目履修生 (当時)

付記: ここにお名前を挙げることはできないが, 本調査に協力していただいた北京の人々および中国人通訳者の方々, また情報提供いただいた中国人研究者, 北京在住日本人関係者の方々には厚く御礼申し上げたい。なお, 本稿における執筆分担は以下の通りである。浜本 (1, 3, 4.2, 5, 6), 吉富 (2, 4.1, 5の一部, 図表), 出和 (注の一部), 真野 (校正および地図)。