

<b>Title</b>	中国の廉租住宅における居住者の居住実態に関する研究：広西省・柳州市を事例として
<b>Author</b>	黄, 将来
<b>Citation</b>	生活科学研究誌. 13 卷, p.65-79.
<b>Issue Date</b>	2015-03
<b>ISSN</b>	1348-6926
<b>Type</b>	Departmental Bulletin Paper
<b>Textversion</b>	Publisher
<b>Publisher</b>	『生活科学研究誌』編集委員会

# 中国の廉租住宅における居住者の居住実態に関する研究 — 広西省・柳州市を事例として —

黄 将来<sup>\*1</sup>

<sup>\*1</sup> 大阪市立大学生活科学研究科

Living conditions in low-income housing in China:  
A case study of Liuzhou, Guangxi

Jianglai HUANG <sup>\*1</sup>

<sup>\*1</sup> *Graduate School of human Life Science, Osaka City University*

## Summary

In China, the gap between rich and poor has widened since the reform of state-owned enterprises in the 1990s. Therefore, a low-income housing system was established in China in 1998. Since 2009, China has seen expansion of domestic demand, including demand for the construction of low-income housing. However, research on low-income housing in China is scarce. Without further research, the current problems and necessary improvements will come up again and again. This study examines 100 households in two low-income housing projects in Liuzhou, Guangxi: the oldest one and the most recent one. This enables the study to reveal not only the problems in low-income housing but also the nature of changes in low-income housing in the past and recently. Through an interview survey, this study examines the quality of low-income housing; however, many problems regarding the number of these projects remain. For example, the expansion of domestic demand has led to the problem of excess construction. An issue for future research is balancing the supply and demand of low-income housing in China.

**Keyword** : 中国、社会保障住宅制度、廉租住宅、低収入世帯、内需拡大

*China, indemnificatory housing system, low-income housing, low-income household, expansion of domestic demand*

## I. 研究の背景

### 1. これまでの中国の住宅制度

#### 1) 「公有住宅」から「商品住宅」へ

1949年に、中華人民共和国が成立後、国は都市部における個人の土地や住宅を接収し国有化した。それに従い、住宅は国と地方政府の管理下に置かれた「公有住宅」と位置付けら

れ、都市部における人々への供給が行われた。当初には、こうした福利厚生的な公有住宅政策が国家成立時の住宅不足の改善に寄与したが、行政による一元的な住宅供給体制は恒常的な資金不足に陥った。

1978年以降、市場経済の導入とともに、こうした行政による一元的な住宅供給を打開しようとする改革が住宅制度改革である。しかし、こうした福利厚生としての公有住宅供給を停止させる住宅制度改革は20年間に要した。1998

年の国務院の第23号令「都市部における住宅制度改革を一層深化させ住宅建設を加速化させることに関する通知」により公有住宅の供給が一切停止されることになり、ようやく住宅は商品として市場において取引されるようになった。

2) 社会保障住宅制度の設立

しかし、1978年以降、市場経済発展とともに、収入の格差が拡大する一方となり、また、90年代からの国有企業の解体・改革に伴う「人員整理」により膨大な失業者が生み出され、低収入者が増えた。住宅の「商品化」が進んでいる中で、市場において適切な住宅を確保することができない低収入者が増えた。これらにより、90年代なかばに入ると、これらの低収入者の住宅問題が問題視されるようになった。1995年に国務院の第6号令「国家安居工程実施方案」が公布され、中国初となる低収入者の住宅問題を解決するための法律となった。1998年の第23号令では、公有住宅の供給の停止とともに、都市部において中・低収入世帯に対し「経済適用住宅」、最低収入世帯に「廉租住宅」を提供するような社会保障住宅制度を設立するよう求めた。

2. 中国における社会保障住宅の種類

経済適用住宅と廉租住宅をはじめ、調査時点で、中国における社会保障住宅の種類は、表1に示しているものであった。

1) 経済適用住宅

「経済・適用」を日本語に訳すと、「安価・適切」である。この制度は、都市部における居住環境に劣る中・低収入世帯に対し、建築仕様が普通グレードの商品住宅と同様な住宅を安く購入できるようにしたものである。ただし、経済適用住宅は、財政支援を受けた福利厚生の住宅であるため、購入

した人がそれを転売するにあたっては一定の制限がある。

2) 廉租住宅

中国語の中では、「廉」は「低廉・廉価」、「租」は「賃貸」の意味を持っている。1998年の第23号令「都市部における住宅制度改革を一層深化させ住宅建設を加速化させることに関する通知」によると、都市部における居住に困窮する最も低収入世帯に対し、政府が低家賃により住宅を賃貸する制度である。当初には、既存公有住宅を廉租住宅に転用したものはほとんどを占めていたが、公有住宅の老朽化や新しい土地区画整理の中で生じた公有住宅の取り壊しなどにより、大量の廉租住宅を建設していくが必要になってきた。ところが、2007年の第24号令「国務院による都市部における居住に困窮する低収入世帯の住宅問題を解決するための提案」が公布されるまで各地においての土地販売と住宅積立金による収益の一定の割合を廉租住宅の建設に当て、積極的に廉租住宅の建設を推進しなければならないとの規定がなかったため、のちに述べるように2008年末時点には廉租住宅制度に保障されていない居住に困窮する低収入世帯が多く存在していた。2002年から、一部に都市において、居住に困窮する最低収入世帯に対し、一定額の家賃補助金を支給するという間接供給の方式が現れたことがきっかけで、2004年の国務院第120号令「都市部における最低収入世帯の廉租住宅管理法」では、廉租住宅の供給方式について間接供給が主な供給方式とされていた。しかし、近年、住宅価格の高騰のため、家賃補助金では市場において住宅を借り続けられなくなったことや内需拡大を背景として、より多くの社会保障住宅を建設しようとしていることにより、2007年の国務院第53号令「都市部における低収入世帯の居住に困窮することをするための若干の

表1 中国における社会保障住宅の種類

名称	種類	実施時期	供給対象	出所
経済適用住宅	分譲	1998年～	住宅制度改革により市場において住宅を購入することができない中・低収入世帯	1998年国務院第23号令「都市部における住宅制度改革を一層深化させ住宅建設を加速化させることに関する通知」
廉租住宅	賃貸	1998～2013年	最低収入世帯、2007年から低収入世帯を含めるよう定められた	1998年国務院第23号令「都市部における住宅制度改革を一層深化させ住宅建設を加速化させることに関する通知」
安置住宅	分譲	2001年～	政府などによる土地徴用により立ち退きされたという特別な世帯の中の低収入世帯	2001年国務院第305号令「都市住宅立退管理条例」
限定価格住宅	分譲	2007年～	商品住宅を購入できない中間収入世帯	2007年国務院第24号令「都市部における低収入世帯の住宅難に関する若干意见」
公共賃貸住宅	賃貸	2010年～	低収入世帯	2010年国務院第87号令「公共賃貸住宅の発展を加速化させることに関する指導意見」

意見に関する通知」や、第 91 号令「2009～2011 年の廉租住宅保障計画に関する通知」では、改めて直接供給を主な供給方式とするよう言い渡した。

このような「低廉・安価」な住宅には、誰でも入居できるものではなく、政府が、廉租住宅を申請する世帯に対し、厳密な審査を行う。廉租住宅の保障対象に適用される条件としては、まず、申請世帯が当該地域の戸籍を持つことである。また、当該地域に認定された低収入世帯である。さらに、居住に困窮することである。これは、世帯一人当たり居住面積（ここでいう「居住面積」は中国政府の廉租住宅の居住面積に対する定義によると、「建築面積」となっている。「建築面積」とは、建物の専有面積に全体の共有部分を専有面積を按分した面積を加算したものである）が当該地域に規定された最低居住面積の基準値に満たないことである。そのほかに、国務院による各地方政府に対し、2005 年の第 218 号令「都市部において最低収入世帯の住宅状況に対する調査を展開させることに関する通知」に添付された調査票では、住宅の種類、建物の構造、各設備の有無などの項目が設けられている。しかし、中国語の中では元々「低廉・廉価」に差別するようなニュアンスが存在するため、2013 年に国務院の第 178 号令「廉租住宅を公共賃貸住宅に合併させることに関する通知」により、2014 年以降に廉租住宅制度が廃止され、現存している廉租住宅は後ほどに述べる公共賃貸住宅制度の管理下に置かれることになった。廉租住宅という名前はなくなったが、制度自体の運営が続けられている。また、2014 年以前に建設予定の廉租住宅は、2014 年以降にも建設し続けなければならないとされている。

### 3) 公共賃貸住宅

経済適用住宅と廉租住宅により、都市部において低収入世帯の居住問題が大きく改善されているが、廉租住宅の保障対象に適用される条件の中で、世帯収入に対し、低く設定されているため、廉租住宅の申請条件に満たず、経済適用住宅の購入もできないという低収入世帯や、農村や地方都市から職を求めて転入してきた労働者や新卒の大学生の中で、住宅価格の高騰やインフレのため、市場で住宅の確保ができないという世帯が増えている。これを背景として、2010 年に国務院の第 87 号令「公共賃貸住宅の発展を加速させることに関する指導意見」では、これらの世帯に対し、公共賃貸住宅の供給を行うよう求めた。これが公共賃貸住宅の発足の契機となった。また、2011 年に第 45 号令「国務院による保障性安心居住プロジェクトの建設と管理の指導意見」により、公共賃貸住宅が社会保障住宅の中で最も重点的に建設する施策住宅になった。

同じ賃貸型の社会保障住宅である公共賃貸住宅は、廉租住宅のような主に最低収入世帯向けのものとは違い、公共賃貸

住宅の保障対象は、廉租住宅制度の保障対象の収入より少し高い低収入世帯である。また、農村や地方都市からの出稼ぎ労働者や新卒の大学生も保障対象とし、廉租住宅制度のような当該地域の戸籍に対する制限は存在しない。

国務院第 178 号令により 2014 年以降に、廉租住宅制度が公共賃貸住宅制度へ併合され、これにより社会保障住宅の中で賃貸型の住宅は公共賃貸住宅のみとなった。ただし、同通知によると、廉租住宅制度に適用されるより収入の低い世帯がまだ存在するため、公共賃貸住宅においても、これらの世帯を優先的に入居させるべきだと定められている。

### 4) 限定価格住宅

この制度は、都市により実施の有無、程度に違いがある。商品住宅と、経済適用住宅の中間的な存在にある。この住宅の供給の仕組みは、土地使用権については商品住宅と同様に政府から「払下げ」により取得する。しかし、払下げ時に当該土地に予定される分譲住宅の販売単価、住宅の規模などの条件があらかじめ指定され、その条件を前提としてデベロッパーが土地の入札に参加し、デベロッパーは勝手に販売単価などを変更することが許されないというものである。中位収入者が取得可能な分譲価格帯に抑えるために、政府が販売単価の制限とともに戸当たり面積の上限を設け、総額を抑えた住宅である。

この方法により開発された分譲住宅も、政策的な住宅であるため、やはり購入者に対して申込資格審査制度があるが、経済適用住宅の申請基準より若干緩やかなものとなっている。

### 5) 安置住宅

安置住宅とは、新しい土地区画整理や軍事施設の建設などのために、やむを得ず土地を接収する際に、当該地域から立ち退かされた住民に供給する住宅である。また、安置住宅に入居した後、特段の理由により手放す必要が生じた場合、転売に法的な制限がある。

2013 年までは、中国の社会保障住宅の種類は上記のように 5 つがあった。地方政府はこれらの社会保障住宅の制度運用を国務院に一律に定められた社会保障住宅に関する法律に従って実施しなければならない。また、当該地域の実際の状況を考慮し、同地域に適した社会保障住宅制度を制定しなければならないとされている。

## 3. 研究の目的

### 1) 廉租住宅制度の研究背景

2008 年に、2007 年の第 24 号令「国務院による都市部における居住に困窮する低収入世帯の住宅問題を解決するための若干の意見」の中で各地域における居住に困窮する低収入世帯を把握するよう求められたことや、2008 年の第 79 号令「都市部における居住に困窮する低収入世帯を対象とした統計・

報告制度を充足することに関する通知」が公布されたことから各地方政府は各同地域において居住に困窮する低収入世帯数に対し、調査を行った。各地においての調査結果は国務院に報告され、国務院はこれらの調査結果に基づき、第91号令「2009～2011年の廉租住宅保障計画に関する通知」を制定した。同通知によると、2008年末時点には、全国において居住に困窮する低収入世帯数は約747万世帯が存在すると公表され、廉租住宅の供給が不十分だと認識されている。それを今後の3年間にわたり解消するよう求められた。さらに、2009年以降は内需拡大が必要になってきた。それを背景にした「2011～2015年の第12期5ヶ年計画」では、社会保障住宅の建設が内需拡大の一環とされ、2015年までに全国において3600万戸の新規社会保障住宅を建設するよう計画されている。このことから後に述べる調査対象である広西省・柳州市において廉租住宅の建設が急増している。

現在、中国では、廉租住宅制度の実施について、各市において毎年廉租住宅を建設するための財政予算や、新しく建設された廉租住宅の戸数、各時期に廉租住宅（直接供給）と家賃補助金（間接供給）の供給状況が公表されているが、居住者の廉租住宅に入居した後の居住実態が明らかにされていない。

また、近年廉租住宅の建設基準に対し、国務院はいくつかの法律を公布した。一人当たりの居住面積などの住宅の基本機能に対し、2007年に「住宅の基本機能を満たさなければならない」とする第162号令、廉租住宅の建設上において質を軽視する傾向があることにに対し、2008年に「質を強化し、良質な廉租住宅を建設しなければならない」、「間取りの合理性を高め、住みやすいようにさせるべきである」、「採光、防音、通風、公共衛生などの基準を満たさなければならない」とする第62号令、居住者の生活の利便性の向上を図るために、2010年に「居住環境の利便性や、居住者の通勤・通学を考慮するべきである」とする第62号令が制定されたが、そこに居住している居住者らが実感できるか、が問われている。

## 2) 廉租住宅に関する既往研究

中国における廉租住宅に関する研究としては、改めて「低収入層」という概念を定義し、いかににより多くの低収入世帯が廉租住宅制度により保障されるようになるかを考察した羅世榮氏の「我が国の廉租住宅供給体系を論じる」<sup>2)</sup>があるが、居住者の居住実態には触れていない。中国の廉租住宅制度を海外の福利厚生住宅と比較し、廉租住宅の設備を指摘している劉曉君氏の「廉租住宅縦覧」<sup>3)</sup>があるが、海外の福利厚生住宅と比較したものであり、実態調査によるものではない。政府が居住者の廉租住宅入居後の管理が不十分だと指摘している曾鎔らの「我が国の廉租住宅に対する管理体制の運行現状と提案」<sup>4)</sup>があるが、居住者の廉租住宅入居後の生活を管

理するための政府の財政予算が不足していることによる結果を指摘したものであり、実態調査により居住者の視点から得たものではない。

また、日本における廉租住宅に関する日本語論文、調査報告としては、近年、中国政府が社会保障住宅の供給拡大を併用することにより、地価上昇の抑制と住宅価格高騰の沈静化を図ると紹介した菱村千枝氏の「中国における住宅価格高騰を背景とした政策性住宅の建設拡大方針」<sup>5)</sup>と閻氏の「中国における住居保障制度と住宅政策の展開」<sup>6)</sup>があるが、いずれも近年地価と住宅価格の高騰を背景にして廉租住宅の必要性を論じたものである。上海市における廉租住宅制度の間接供給対象が家賃補助金を受給した後、どのような生活をしているか、を考察した周氏の「上海市の廉租住宅施策とその効果」<sup>7)</sup>があるが、廉租住宅団地に居住している最低収入世帯を対象としたものではない。本研究にも言及する「分譲後旧公有住宅」の建て替えに着目した湯氏の「中国の都市住宅制度改革を機に建て替えられた社宅団地における居住環境の課題」<sup>8)</sup>があるが、研究対象は旧公有住宅であり、社会保障住宅ではない。

## 3) 研究の目的

これまでの研究では、入居者の居住実態に触れたものは見当たらない。廉租住宅制度は公共賃貸住宅制度に合併されることになったが、建設は進められている。また類似した性質を持つことから、これまで廉租住宅に問題が、存在したのであれば、同様な問題が公共賃貸住宅にも起きるかもしれない。このため、本研究は、国務院による廉租住宅の建設基準が公布される前後に建設された柳州市の廉租住宅団地2ヶ所における居住者を対象にヒアリング調査を行い、最低収入世帯が廉租住宅に入居後、廉租住宅制度の最も肝心だと言われている家賃と一人当たり居住面積が、いかに変化したかを明らかにし、評価すること、両団地における居住者の廉租住宅に対する評価がどのように異なるか、以前に建設された廉租住宅と比べ、近年に建設された廉租住宅においては居住者の廉租住宅に対する評価が高くなったか、また、居住者の視点から廉租住宅に存在している問題点や改善すべき点を解明することを研究の目的とする。

## II. 調査対象と方法

### 1. 調査対象

#### 1) 広西省・柳州市を調査対象にする意味

中国・華南地域に位置する柳州市は、かねてから同地域において重要な工業都市である。ところが、1990年代以降に全国において行われた国有企業の解体・改革により、多くの国有企業を抱えていた柳州市では、大量の失業者が生み出され

た。また、当時には、住宅制度改革が進められており、これらの失業者の住宅問題への対応が急がれた。これらを背景として、柳州市は1998年の国务院の第23号令に従い、広西省初であるとともに、全国においても最も早く廉租住宅を実施した市の1つとなった。

実施時期が早かったため、現在、柳州市には、当初から近年まで各時期に建設された廉租住宅が存在している。これらの廉租住宅は建設時期により、団地の立地、部屋の設備の有無などが異なってくるため、比較研究が可能だと考えられる。

### 2) 柳州市にどのくらいの廉租住宅があるか

柳州市も、2008年3月に国务院の2007年の第24号令、2008年の第79号令に従い、市の廉租住宅制度に規定されている一人当たり居住面積の基準に満たないという居住に困窮する低収入世帯に対し、調査を行った。調査結果は「2008～2012年柳州市住宅建設計画」の中で公表された。同調査によると、2008年3月時点には、柳州市では居住に困窮する低収入世帯が7974世帯おり、そのうち6704世帯はまだ廉租住宅制度により保障されていない。これに対し、廉租住宅制度により保障されている世帯は2162世帯（そのうち、間接供給を

受けている世帯は1270世帯、廉租住宅に居住している世帯は892世帯。また、この892世帯のうち、652世帯が居住している廉租住宅は公有住宅から転用したものである）にとどまっているとされている。これらの数値をもとにし、2008年3月時点には、廉租住宅制度により保障されている世帯には、一人当たり居住面積が15㎡未満の世帯は1270世帯おり、廉租住宅制度により保障されている全世帯の6割近くを占めると推計される。なお、間接供給を受けている世帯と廉租住宅に居住している世帯の中で一人当たり居住面積が15㎡未満の世帯がそれぞれどのくらいいるか、は明らかにされていない。また、この調査で定義した居住に困窮することは一人当たり居住面積が15㎡未満であることのみであり、2005年の第218号令に添付された調査票に従って調査した世帯はこの中に含まれていない。のちに述べるように柳州市の廉租住宅の申請書類によると、現在居住している住宅の種類、建物の構造なども審査の要件となり、これらに該当する世帯がどのくらいいるかの調査を行っていない。さらに、柳州市においても廉租住宅に転用した公有住宅が多く存在し、その中の多くは老朽化が進んでいる。新しい土地区画・整理により立ち退かき



図1 調査時点2011年に柳州市における廉租住宅の分布図

れた世帯が増えており、その中に低収入者もいる。こうした背景には、柳州市は今後も廉租住宅の建設が必要となっている。

図1は柳州市における廉租住宅の分布図である。2009年以前に建設された廉租住宅団地は秀山小区360戸、和興園500戸のみであったが、2009年以降に、内需拡大を背景に北祥新居1期103戸、2期308戸、3期780戸、4期1020戸、河西桃花源小区720戸、宏祥苑小区369戸、航陽小区1362戸、香蘭小区1500、壺東新居26戸、馬鹿山小区804戸、静蘭小区890戸の計7882戸の廉租住宅が建設された。これらの廉租住宅はいずれも2011までに計画されたものであり、2011年以降の毎年約4000戸とさらなる多くの廉租住宅建設が計画されていた。

3) 「秀山小区」と「北祥新居3期」を調査対象にした理由及び両廉租住宅団地の概要

柳州市は、昔から柳州東門城楼や柳州市人民政府辺りを市街地として栄えてきた町である。以前に建設された秀山小区、和興園などの廉租住宅団地のいずれも、商品住宅などが多く建設され、生活関連施設が充実している市街地において建設されたものであった。しかし、図1に見るように近年に建設された廉租住宅のほとんどは、徐々に市中心から離れていき、開発が進んでいない地域において建設されるようになっていく。調査対象の選定にあたっては、以前に建設された廉租住宅と比べ、国務院が廉租住宅建設基準の法律を公布した後に建設された廉租住宅において居住者は居住がよくなったと実感できるか、を比較することを目的としているため、調査時点で、柳州市において最も古い廉租住宅団地である秀山小区と、最も新しい廉租住宅団地である北祥新居3期を調査対象とした。

秀山小区と北祥新居3期は、それぞれ柳州市の柳南区、柳北区に位置する。北祥新居3期にある廉租住宅11棟はいずれも2009年9月に竣工したものである。一方、秀山小区には、住宅が18棟あり、うち4、5、6、13、17、18号棟の6棟が廉租住宅であり、残りの12棟が他種類の社会保障住宅として使用されている。4、5、6号棟は2000年、13、17号棟は2004年、18号棟は2007年に竣工したものであり、部屋の間取りも設備の有無も竣工時期により大きく異なっている。なお、柳州市住宅建設委員会に提示してもらった資料では、秀山小区には360戸、北祥新居3期には780戸の廉租住宅があることが示されたが、調査時には秀山小区にも北祥新居3期にも空きの廉租住宅が存在したため、実際に入居した世帯数は供給戸数より少ない。

4) 両廉租住宅団地の居住環境

秀山小区と北祥新居3期の居住環境を把握するために、両団地において観察調査を行った。

表2 両廉租住宅団地から各施設まで徒歩で移動する場合の所要時間(分)

	秀山小区から	北祥新居3期から
バス停まで	1	10
保育園まで	5	15
幼稚園まで	5	15
小学校まで	8	20
スーパーまで	1	20
デパートまで	30	60
市場まで	8	60以上
病院・クリニックまで	5	45以上
飲食店まで	1	15

表2に示しているように、秀山小区は、建設された当時においては、秀山小区の周辺においてはすでに多くの商品住宅などがあり、また、秀山小区が建設された後でも、同地域は住宅地として開発が進められているため、秀山小区の周辺においては各生活関連施設が充実している。一方、近年建設された北祥新居3期は、元々市中心から離れた場所において建設されたものであり、また、住宅建設用地が不足している近年には、北祥新居3期のみならず、1、2、4期が政府の買収した元柳州市化学繊維工場の空き地に建設されることになった。このため、秀山小区と比べ北祥新居3期周辺では各生活関連施設が充実しておらず、工場団地に立地するため、すぐ近くにある柳州市化工工場と石炭発電所が稼働しており、居住環境が悪いと指摘されている。

5) 両廉租住宅の入居条件

秀山小区と北祥新居3期の入居条件は、柳州市が国務院の法律に従って規定したものである。

表3 柳州市における廉租住宅制度の保障対象に適用される条件

	出所	戸籍	世帯一人当たり月収	世帯一人当たり居住面積
1998年	柳州市人民政府の廉租住宅制度に関する通知	柳州市の戸籍を持つこと	市最低生活保障金の支給額(当時には毎月173元) >	4㎡ >
2004年	柳州市人民政府の都市部最低収入世帯に対する廉租住宅管理法に関する通知	同上	市最低生活保障金の支給額(当時には毎月210元) >	8㎡ >
2007年	廉租住宅政策を適切に調整する方案に関する通知	同上	市最低生活保障金の支給額(当時には毎月240元) >	15㎡ >
2009年	柳州市住宅建設委員会HP	同上	同年の市最低賃金基準値(最低賃金基準値額 > 最低生活保障金の支給額) >	15㎡ >

表3に示しているように、柳州市では、1998年から2009年までは、廉租住宅を申請する者の世帯一人当たり収入が、市の最低生活保障金を受給しているという最低収入世帯と同

等であったが、2009年以降には、市の最低賃金額に満たないという低収入世帯に緩和した。申請者の世帯収入に対し、廉租住宅の申請書類のうちの「柳州市廉租住宅申請者の世帯収入認定表」によると顕性収入<sup>注2</sup>のほか、隠性収入<sup>注3</sup>を得ている場合は、両方とも申告しなければならない。申告した内容を確認するために、社区<sup>注4</sup>をはじめ、街道弁事所<sup>注5</sup>、区役所は30日間にわたり厳密な審査を行い、5日間にわたり申告した内容をその申請者の居住している地域に公開し、ほかの住民からの申し立てを募る。

一方、世帯の一人当たり居住面積に関しては、1998年に4㎡、2004年に8㎡と規定されていたが、2007年以降に、より多くの居住困窮の世帯が制度により保障されようとするために、一人当たり居住面積を15㎡に引き上げた。

#### 6) 両廉租住宅団地における家賃徴収方法

調査時点には柳州市においては、すべての廉租住宅の家賃は2011年の「柳州市廉租住宅保障法」に規定されている方法で徴収されていた。

表4 柳州市における廉租住宅の家賃制度

4つのレベル	世帯一人当たり月収など	減免率
①	①五保護 <sup>注1</sup> 、②戦争で亡くなった人の家族、③戦争で体が不自由になった人、④1954年10月31日以前に従軍した人	全額
②	最低生活保障金の受給世帯	9割
③	世帯一人当たり月収は最低生活保障金を上回り、廉租住宅収入基準値の75%に満たない世帯	8割
④	世帯一人当たり月収は廉租住宅収入基準値の75%を上回り、廉租住宅収入基準値に満たない世帯	5割

同法によると、各廉租住宅団地における廉租住宅の1㎡当たりの家賃単価は政府により制定されているものである。表4に示しているように、4つのレベルの低収入世帯に対し、本来の家賃からそれぞれ異なった減免が行われている。ただし、世帯一人当たりの収入がレベル④を超えている場合は、本来の家賃の全額を支払わないと居住が継続できない。

#### 7) 両廉租住宅団地における廉租住宅の面積

国务院の2007年の第162号令「廉租住宅保障法」では、全国においてすべての廉租住宅に対し、建築面積を50㎡以内としている。ここでいう「建築面積」とは、建物の専有面積に全体の共有部分を専有面積で按分した面積を加算した面積に該当するものである。ところが、調査によると、廉租住宅では共用廊下、ベランダなどといった共用の面積を除いた居住者の実際に専有している面積がいずれも40㎡以内となっている。この居住者の実際に専有している面積は中国では「実用面積」と呼ばれている。本研究において一人当たり居住面積を検討する際に、すべてを「実用面積」によるものにした。

## 2. 調査方法

本研究は、広西省・柳州市を事例として2011年9月に柳州市における以前と近年建設された廉租住宅団地「秀山小区」と「北祥新居3期」において観察調査を行い、それぞれの居住環境の違いを把握した。また、同年10月に、調査対象者の選定を行った。廉租住宅は建設時期により、部屋の間取りや設備の有無により、廉租住宅への評価も異なってくる。また、居住している階によっても評価が異なってくると思われるため、すべての廉租住宅11棟の建設時期がすべて同様である北祥新居3期においては、居住階のみを特定したうえで、無作為抽出により1棟当たり約5世帯ずつの計50世帯、一方、廉租住宅の建設時期がそれぞれ異なる秀山小区においては、建物と居住階を特定したうえで、無作為抽出により4、5、6号棟25世帯、13、17号棟15世帯、18号棟10世帯の計50世帯に対し、選択肢形式の質問紙を用い、自宅訪問の形式でヒアリング調査を行う予定であったが、結果としては、秀山小区では4、5、6号棟25世帯、13、17号棟13世帯、18号棟10世帯の計48世帯、北祥新居3期の各棟の計52世帯に対し、居住世帯の属性、廉租住宅に入居前と入居後の居住と生活の変化、廉租住宅に対する評価などを採取することができた。調査内容は表5の通りである。

なお、秀山小区48世帯のうち、廉租住宅制度の保障対象外と見られる1世帯がいる。これは、おそらく公共賃貸住宅制度が2010年に発足したばかりで公共賃貸住宅が不足していたため、公共賃貸住宅を申請すると、同じく政府が運営する賃貸型である廉租住宅にしばらく入居させられることになったからだと思われる。このため、本研究は、残りの99世帯に対するヒアリング調査の結果に基づき、分析を行う。

表5 調査内容

調査期間	2011年9月～10月	
調査対象	広西省・柳州市における秀山小区、北祥新居3期に居住している100世帯	
調査方法	ヒアリング調査。うち秀山小区48世帯、北祥新居3期52世帯	
調査内容	団地の環境	団地における住宅の種類、小区から各施設までの所要時間
	世帯属性	入居時期、世帯人数、構成、年齢、職業、月収など
	以前の住宅	以前の住宅種類、家賃、面積、間取り、居住環境など
	現在の住宅	家賃、面積、設備の有無、居住環境、満足度、住み続ける意向など
自由回答	現在居住している廉租住宅の家賃、面積、設備の有無、居住環境及び近隣関係、仕事、生活について思っていること	

## III. 世帯属性

### 1. 居住世帯の属性

調査対象の世帯属性は図2、3、4、5に示しているものである。



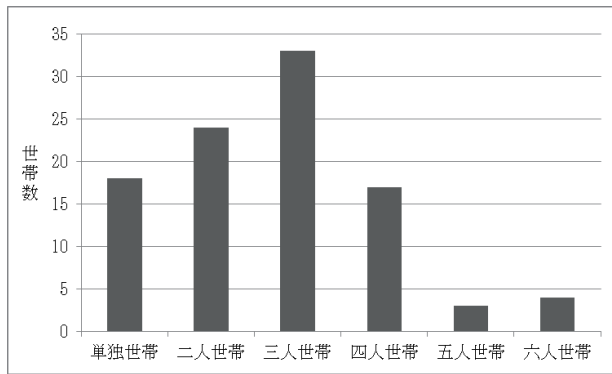


図2 世帯人数

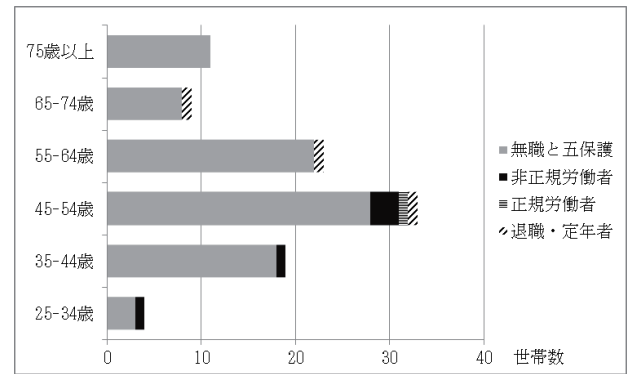


図4 世帯主年齢別にみた世帯主の職業

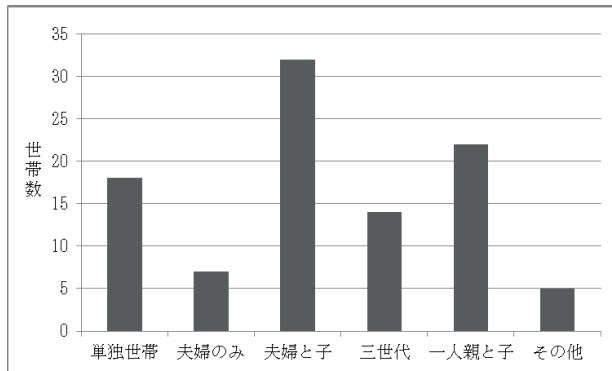


図3 世帯構成

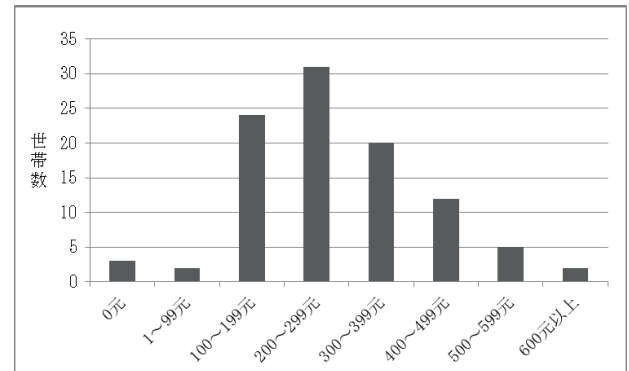


図5 世帯の一人当たり月収

- 1) [世帯人数] 調査対象99世帯のうち、3人世帯が最も多く、33世帯に達した。また、3人以下の少人数世帯が多く、3人以上の多人数世帯が少ない。これは1980年代以降の「一人っ子政策」による結果だと考えられる。
- 2) [世帯構成] 夫婦と子世帯が最も多く、32世帯に達した。一人親と子世帯がその次となる。核家族世帯が半数以上を占めている。
- 3) [世帯主年齢] 20、30代が極めて少ない。最も多いのが40代であり、全体の3分の1以上を占めている。その次が50代となる。また、世帯主の年齢が60歳以上という世帯が全体の3割を占めているのが注目される。
- 4) [世帯主の職業] 無職が非常に多く、五保護<sup>注1)</sup>を含め、全体の約9割以上を占めている。調査によると中では年齢の問題で再就職が困難になる者が多い。また、働いている世帯主の中でも非正規労働者が多く、正規労働者が1人しかいない。
- 5) [世帯一人当たり月収] 「200~299円」が最も多く、その次が「100~199円」となり、全体の約6割は、世帯一人当たり月収が300円未満である。調査時点には、柳州市では、民政局が労働力を失った無職の人に対し、毎月、最低生活を維持するための最低生活保障金の300円を交付している。これによって廉租住宅の居住世帯の約6割が最低生活保障金額以下の

水準で暮らしていることが示された。一方、市に制定された最低賃金額600円を上回っている2世帯もいる。調査によると、これらの世帯は廉租住宅から立ち退き対象となっているが、退去を拒絶している。

- 6) [世帯主の身体状況] 廉租住宅における居住者世帯の中には障害、重度な持病、あるいは両方とも抱えている世帯主が多い。99人の世帯主のうち、30人が障害、16人が重度な持病、3人が両方とも抱えている。再就職したいと考えているにもかかわらず、障害あるいは持病を抱えているため、働けなくなり、最低生活保障金の受給者になる経緯がうかがえた。しかし、廉租住宅にはエレベーターが設置されていないため、これらの世帯にとって不便である。

## IV. 住宅

### 1. 家賃

- 1) 以前借家に居住していた世帯の以前と現在の家賃の変化  
廉租住宅制度の保障対象は、いずれも都市部における最低収入世帯であり、これらの世帯に対し、政府が名目的な安い家賃で廉租住宅の供給を行っている。

図6を見るように、調査によると、以前民間借家に居住していた49世帯と公有住宅借家に居住していた15世帯の計

64世帯のうち、56世帯が廉租住宅に入居後、家賃が以前の借家より安くなった。

一方、借家種類別に見ると、以前民間借家に居住していた49世帯のうち、48世帯が入居後、家賃が安くなった。これに対し、以前公有住宅借家に居住していた15世帯のうち、入居後6世帯は家賃が安くなったことに対し、9世帯はかえって家賃が高くなった。これは、公有住宅の家賃が元々政府に低く設定されていることのほかに、老朽化や居住面積の狭さにより、廉租住宅よりも家賃が安い場合もあるからである。

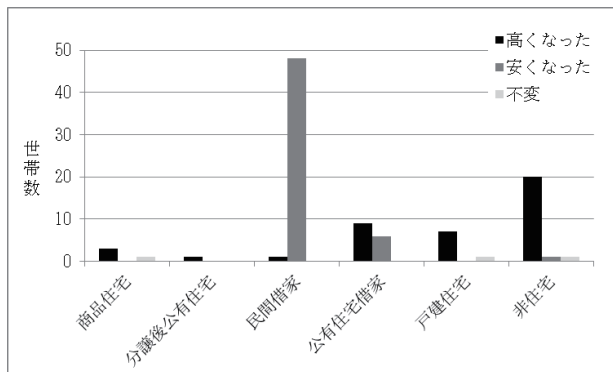


図6 前住居種類別と廉租住宅に入居後の家賃の変化

## 2) 以前借家以外の住宅に居住していた世帯の以前と現在の家賃の変化

借家以外の35世帯のうち3世帯は現在、五保護世帯であり、市から五保護世帯の生活を支援するための支援金を受給しているほか、廉租住宅の家賃も全額免除となっているため、家賃の変化はない。残りの31世帯は住み替える前に、家賃そのものがなかったため、家賃の支払いに抵抗があるのではないかと思われたが、調査によるとこの31世帯の多くは低く設定されている家賃には異議がない。

### 3) 世帯人数と以前、現在の家賃

図7に示しているように、以前借家に居住していた世帯の家賃は、0元から500元まで分布している。民間借家と比べ、公有住宅借家の家賃が比較的安く設定されているため、公有住宅借家に居住していた4人世帯2世帯の家賃がほとんどの3人以下の世帯の家賃も低いが、全体的に世帯人数とともに、増加する傾向が捉えられる。

一方、現在の廉租住宅の家賃については、家賃の全額免除の対象とされている4世帯を除き、世帯人数にかかわらず、すべて100元以下となっている。調査時点には秀山小区も北祥新居3期も政府が設定した家賃単価は1㎡当たり5.31元となる。調査対象のうち、約6割の世帯は家賃の9割免除に適用される最低収入世帯であり、廉租住宅の建築面積がすべて50㎡以内と計算すると、これらの世帯の家賃は27元以下

なる。残りの4割は低収入世帯である。これらの世帯に対しては家賃の8割あるいは5割が免除されている。ただし、8割免除される場合は、家賃が53元以内となることから、これらの世帯のうち、70元台となっているその1世帯が5割免除対象だと推計される。

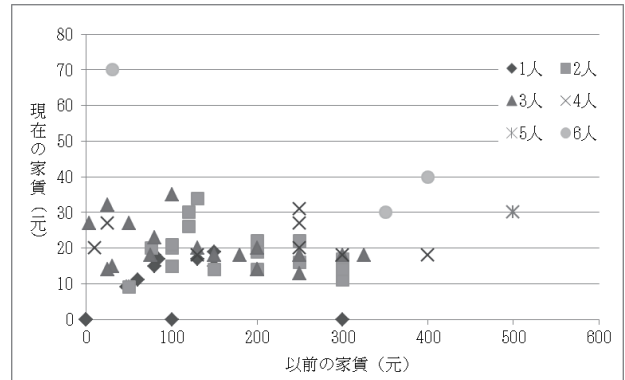


図7 世帯人数と以前、現在の家賃

## 2. 居住面積

先に紹介したように、柳州市は一人当たり居住面積が、1998年に4㎡、2004年に8㎡、2007年以降に15㎡に満たないという居住に困窮する世帯が対象とされている。一方、廉租住宅には建築面積の制限が存在し、この建築面積を実用面積に置き換えると、すべて40㎡以内となっている。制度そのものには、最低収入世帯が廉租住宅に入居した後、必ずこれらの世帯の一人当たり居住面積を15㎡以上にするとの規定はないが、居住に困窮することに対し一人当たり居住面積が15㎡未満と定義していることから、面積制限がある中で居住者が廉租住宅に入居後、15㎡という一人当たり居住面積が確保できたかを見る必要がある。

### 1) 以前の世帯一人当たり居住面積

図8は、住宅種類別に以前の住宅に居住していたときの世帯一人当たり居住面積を示したものである。以前の住宅では、世帯一人当たり居住面積15㎡未満の世帯数が調査対象99世帯のうち、70世帯に達している。その中で、一人当たり居住面積が「5～15㎡」の世帯が最も多く、調査対象のうち、約半分を占めている。また、住宅種類別に見ると、「ホームレス」、「駐輪場の空き場」、「親族、知人の住宅」、「船上」という非住宅居住世帯を除けば、以前借家に居住していた世帯の多くは一人当たり居住面積が15㎡未満と言えよう。

一方、以前の住宅では、一人当たり居住面積が15㎡を超えている世帯も29世帯ある。また、「商品住宅」、「分譲後公有住宅」、「戸建住宅」という持ち家であった世帯のほとんどは一人当たり居住面積が15㎡を超えている。それなのに廉租住宅に入居できた経緯については、「持病を治すためには、家を

売ってまでお金を使い切ってしまったからだ」といった家庭内の事情により市場において住宅を借りられなくなったことや、「新しい土地区画整理で政府に立ち退かせられた後、民間住宅を借りるお金がないからだ」などがヒアリング調査で語られた。

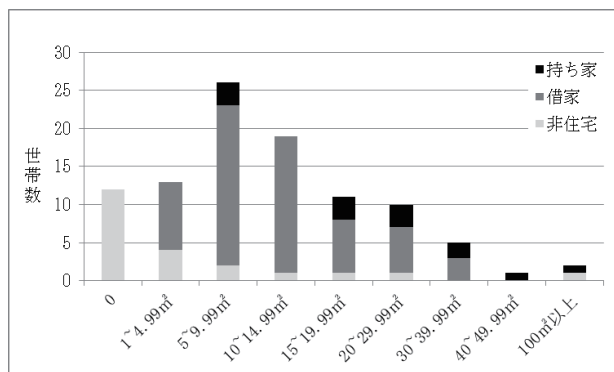


図8 以前の世帯一人当たり居住面積と前住宅種類

### 2) 世帯一人当たり居住面積の変化

図9は、以前の住宅に対する現在の住宅での一人当たり居住面積の変化を示したものである。調査対象の99世帯のうち、68世帯が廉租住宅に入居後、一人当たり居住面積が増えた。

以前の住宅種類別に見ると、当然ながら「ホームレス」、「駐輪場の空き場」、「親族、知人の住宅」、「船上」という非住宅居住世帯のほとんどは一人当たり居住面積が増えた。また、以前借家に居住していた世帯の多くは廉租住宅に入居後も一人当たり居住面積が増えた。それに対し、以前は持ち家であった世帯の多くは廉租住宅に入居した後、一人当たり居住面積が減った。

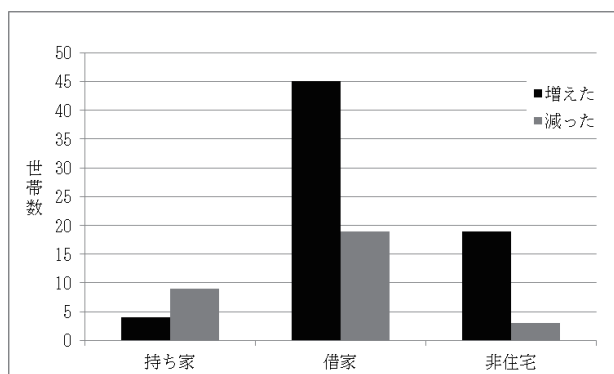


図9 前住宅別、一人当たり居住面積の増減

### 3) 入居時期別で世帯一人当たり居住面積

また、団地別に見てみると、図10のように、秀山小区では、「5~10 m²」が最も多く、一人当たり居住面積が15 m²未満の世帯が7割以上を占めている。

ところが、世帯一人当たり居住面積が20 m²以上の世帯もわずかにいる。これは秀山小区においては居住者の居住年数が長いことから、家族の人が転出していったことなどにより、一人当たり居住面積が大幅に増えたと考えられる。中には政府により面積の小さい廉租住宅に移すよう催促されている世帯もいる。

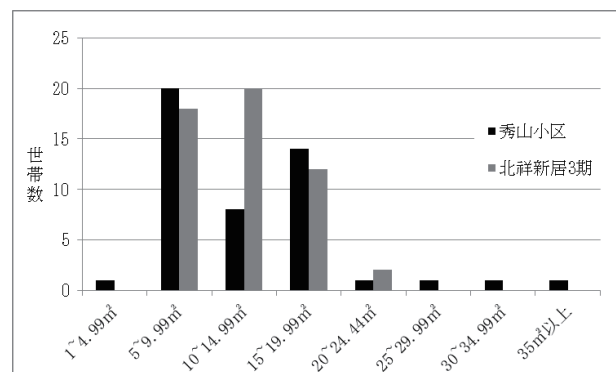


図10 団地別、(世帯)一人当たり居住面積

一方、近年建設された北祥新居3期には、入居した世帯の一人当たり居住面積は、「10~15 m²」が最も多いが、一人当たり居住面積が15 m²に満たない世帯が同じく7割以上を占めている。廉租住宅が多く建設されるようになっている近年でも、廉租住宅に入居した後、世帯一人当たり居住面積が15 m²未満のままの世帯が依然として多く存在する。

### 4) 世帯人数と世帯一人当たり居住面積

面積制限があるため、世帯人数とともに、一人当たり居住面積は、政府に定められた15 m²という居住面積に満たなくなると思われる。

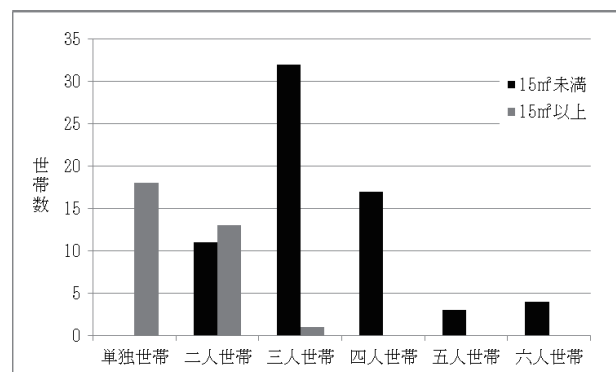


図11 世帯人数と世帯一人当たり居住面積

図11に示しているように、世帯人数が多ければ多いほど一人当たり居住面積が低くなり、特に三人以上の世帯の場合で

は、ほとんどの世帯は一人当たり居住面積が15㎡に満たなくなってくる。50㎡という固定的制限が存在する中で、多人数世帯の一人当たり居住面積を少人数世帯の一人当たり居住面積と同様にさせることが不可能であり不平等な事態が生まれると言える。

### 3. 設備の有無

#### 1) 以前の住宅の設備

調査対象 99 世帯のうち、「船上」、「親類、知人の住宅」、「駐輪場の空き場」、「ホームレス」という非住宅居住 22 世帯、また「公有住宅借家」1 世帯の計 23 世帯は、以前の住宅には設備がないため、残りの持ち家に居住していた 13 世帯、借家に居住していた 63 世帯、合計 76 世帯の前住宅の設備を見ることにした。

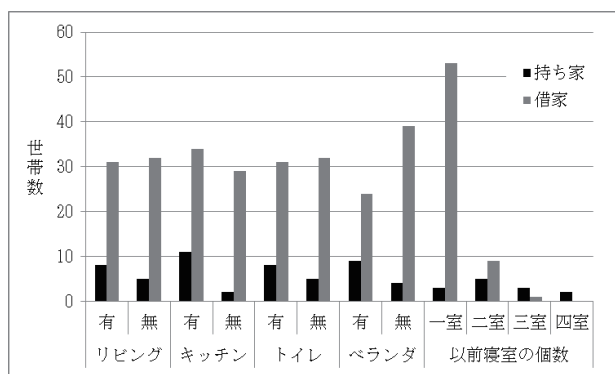


図 12 持ち家、借家別、以前に居住していた住宅の設備の有無

図 12 を見るように、持ち家に居住していた世帯の場合では、リビング、キッチン、トイレ、ベランダのいずれも「有」と回答した者は「無」と回答した者より多い。寝室数に関しては、「二室」と回答した者は最も多い。また、図 13 を見るように、持ち家の種類別に見ると、分譲後公有住宅<sup>注6</sup>には、各設備がすべて付いており、商品住宅にも各設備がほぼ付いている。これに対し、戸建住宅は現在、建設が禁止されているものである。現存している戸建住宅はすべて築年数が長いうえに、建設時にも個人により建設されたものであるため、不合理なものも多く存在している。したがって戸建住宅に居住していた世帯の場合では、リビング、トイレ、ベランダのいずれも「有」と回答した者は半数しかない。一方、面積上には比較的余裕があるため、商品住宅と分譲後公有住宅と比べ、戸建住宅に居住していた世帯の中で、寝室数が「三室」ないし「四室」と回答した者もいる。

一方、図 12 のように、借家に居住していた世帯の場合では、

キッチンが「有」と回答した者はキッチンが「無」と回答した者を上回ったが、リビング、トイレ、ベランダのいずれも「無」と回答した者は「有」と回答した者より多い。寝室数に関しては、63 世帯のうち 53 世帯の住宅に「一室」しかなかった。また、図 14 を見るように、借家の種類別に見ると、公有住宅は元々設備を共用するタイプが一般的であった 30 年以上前に建設されたものであるため、民間借家と比べ、公有住宅借家に居住していた世帯の場合では、キッチン、トイレが「無」と回答した者はこれらが「有」と回答した者より多い。

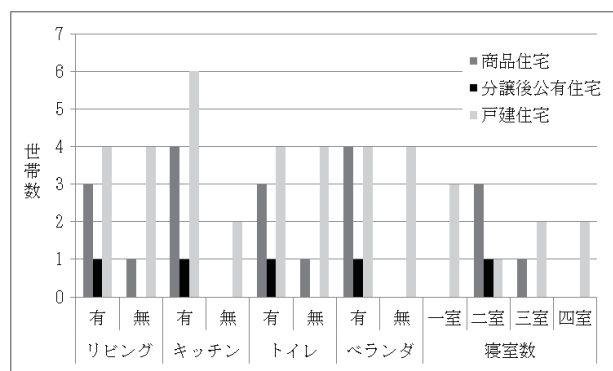


図 13 住宅種類別、以前に居住していた持ち家の設備の有無

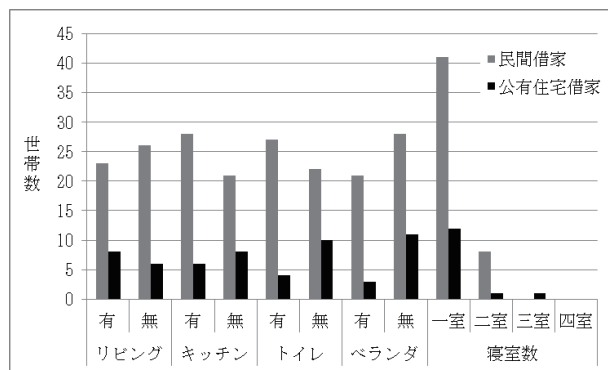


図 14 住宅種類別、以前に居住していた借家の設備の有無

#### 2) 現在の廉租住宅の設備の有無

現在の廉租住宅の設備の有無に関しては、図 15 に示している。以前と比べ、現在の廉租住宅は、リビング、トイレ、キッチン、ベランダの設置率が高くなったと言えよう。特に、トイレとキッチンはすべての部屋において設置されている。ただし、単身世帯が居住しているワンルームには元々リビングがないことや、秀山小区における廉租住宅 6 棟のうち、4、5、6、18 号棟にはベランダが設置されていないため、トイレとキッチンに比べ、現在の廉租住宅では、リビングとベランダの設置率がやや低い。

寝室数に関しては、図 16 に示しているように、面積制限があるため、廉租住宅では、寝室は二室までしか確保できない。現在、柳州市では、原則としては、単身、二人世帯（父+娘、母+息子の世帯を除く）に対しては一室、三人以上の世帯に対しては二室を供給することとなっているが、同図に示されているように、三人世帯の場合では、半数以上の世帯が一室に居住している。四人世帯の場合でも、一室に居住している世帯も少なくない。この原因としては、世帯人員の中に柳州市の戸籍を持っていない者がいるため、その戸籍を持っていない者は世帯内の一員として廉租住宅を申請することができなかったからである。また、寝室数二室までしかないことに対し、特に四人以上の世帯や、リビングがあって寝室数が一室しかないという住宅に居住している三人世帯、リビングもなく寝室数が一室のみのワンルームに居住している二人世帯は、「リビングを区切り、一部を寝室とせざるを得ない」、「子供をベランダで勉強させざるを得ない」などといった不満が高まっている。

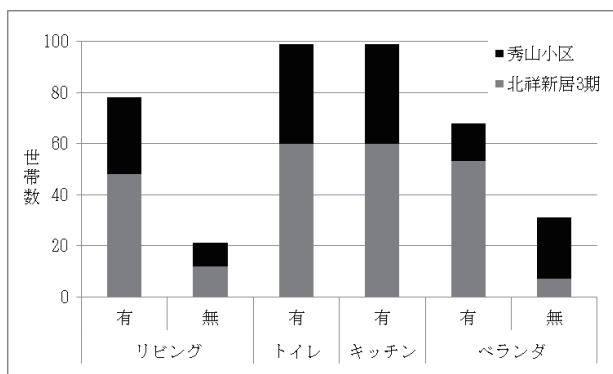


図 15 現在居住している廉租住宅の設備の有無と入居年数

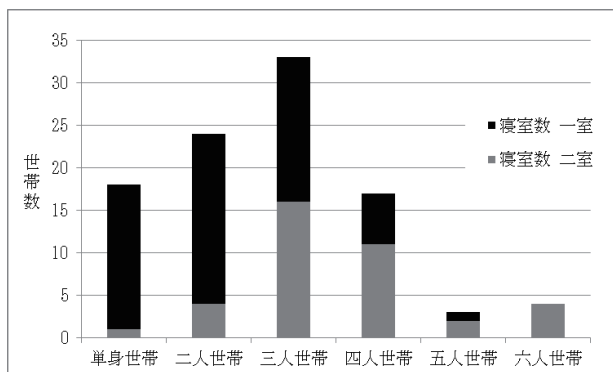


図 16 現在居住している廉租住宅の寝室数と世帯人数

## V. 居住者の廉租住宅に対する評価

### 1. 居住者の評価の位置づけ

廉租住宅に存在している問題点を含め、以前に建設された廉租住宅と比べ、近年に建設された廉租住宅の住宅そのもの、居住環境などが改善されたか、を把握するには、居住者の視点から廉租住宅に対する評価が必要だと考えられる。

また、両団地において居住者の廉租住宅に対する評価を比較することにより、近年建設された廉租住宅が良くなったか、政府が廉租住宅を建設する際に、立地の選択上での変化が居住者にどのような影響が及ぼすか、も反映される。

本調査は対象者 99 人に対し、廉租住宅を「住宅面」、「家賃面」、「利便性」、「環境面」、「制度自体の役割」と 5 つのカテゴリに分け、その 5 つの面の良くなった、悪くなったと思うことについて選択肢を準備し、選択肢以外の回答はフリーアンスアーとして集計を行った。

## 2. 廉租住宅に対する全体的評価

### 1) 良くなったと思うところ

図 17 を見るように、両廉租住宅団地において、良くなったと思うところについて、「家賃が減った」、「共益金が減った」という「家賃面」に対し、最も評価されている。次に、非住宅居住を経験していた者がおり、近年の住宅価格の高騰により民間住宅を借りることが困難になってきたという背景もあるため、都市部における最も収入の低い世帯の住宅問題の解決を支援する政策として、「やっと住むところが確保できた」、「民間住宅を借りなくても良くなった」という廉租住宅制度自体の役割に対し、二番目に評価されている。

### 2) 悪くなったと思うところ

図 18 のように、廉租住宅の悪くなったと思うことについて、両廉租住宅団地において共通しているのは住宅面である。特に、廉租住宅にはいまだ面積制限があるため、「家が狭い」に対する不満が最も高い。その次に「建物・設備の質が悪い」となる。特に、北祥新居 3 期における廉租住宅は、近年建設されたばかりにもかかわらず、「建物・設備の質が悪い」を指摘している居住者が多い。柳州市においてある廉租住宅の建設を請け負う建設会社の話によると、「近年には廉租住宅の建設計画戸数が増えているため、コンクリートなどが完全に固まっていなくても、その上でさらににおいて建設を進めるようされるケースがよく起きる」という。2008 年の国務院の第 62 号令「廉租住宅の質への管理を強化することに関する通知」によると、廉租住宅の質を強化させるよう呼びかけているが、建設の量が多くなっている近年には、住宅の質を軽視する傾向に走りつつある。

さらに、住宅面のほかに、両廉租住宅団地において共通しているものは、「セキュリティが悪い」、「ペットが多い」という団地内の環境への管理と、「政府や社区が我々の生活に無関心だ」、「設備が壊れていても修理してもらえない」という政



れらにより、柳州市では今後も多くの廉租住宅を建設する必要がある。2009年以降に、社会保障住宅建設が内需拡大の一環とされたことを背景として廉租住宅の建設が増えている。こうした廉租住宅の「量」をひたすらに優先している中で、元々制度そのものに居住面積、申請者の戸籍などに対する制限があることをはじめ、廉租住宅が開発の進んでいない郊外において建設されるようになってきていることにより、居住者の居住環境の改善がされたかとの疑問が生じた。広西省・柳州市の2009年以前と2009年以降に完成した2ヶ所の廉租住宅に居住している100世帯（うち有効99世帯）を対象とし、ヒアリング調査を行ったことにより、次のことが明らかとなった。

### 1) 家賃

低収入世帯は、名目的な安い家賃により、廉租住宅に入居することができるという廉租住宅制度に対し、多くの居住世帯から評価されている。以前は借家であったという世帯のほとんどは、廉租住宅に入居後、家賃が減っている。また、以前は家賃そのものがなかったという持ち家世帯、非住宅居住世帯でも、廉租住宅の家賃には異議がない。一方、共益金が低く抑えられていることによる居住環境管理の低下や、住宅設備の維持・修理への対応が不十分であることが多くの居住者に指摘されている。

### 2) 居住面積

中国の2010年の第六回人口センサスによると、2010年に都市部において一人当たり居住面積が約20~30㎡となり、一方、廉租住宅の対象となる条件の一つは、一人当たり居住面積が15㎡未満である。先に推計されたように、2008年に

柳州市においての調査で廉租住宅制度に保障されている世帯のうち、約6割の世帯の一人当たり居住面積が15㎡未満であった。しかし、この調査では廉租住宅に入居している世帯のうち、一人当たり居住面積が15㎡未満の世帯がどのくらいいるか、は明確にされていない。本調査によると、調査対象の約7割が廉租住宅に入居後、一人当たり居住面積が増えたが、廉租住宅には面積制限があるため、約7割の世帯の一人当たり居住面積が15㎡未満のみである。特に3人以上の多人数世帯の場合では、廉租住宅に入居した後も、一人当たり居住面積が15㎡未満となる。各地方政府はより多くの廉租住宅を建設していくと同時に、多人数世帯が少人数世帯と同様な居住水準を持つように面積制限を見直し始めるべきだと考えられる。

### 3) 設備の有無

現在の廉租住宅では、以前居住していた住宅と比べ、設備が多くなり、特にキッチンとトイレがすべての住宅において設置されるようになってきている。一方、面積制限のため、寝室は依然として二室までしか建設できないままである。寝室数の不足に困っている世帯も少なくない。

### 4) 廉租住宅の居住環境の変化

この数年間には、国務院により廉租住宅の建設基準に対し、いくつかの法律が公布されてきたにもかかわらず、以前と比べ、様々な建設が多くなっており、建設用地が減っている近年には、廉租住宅が以前と比べ居住環境の優れていない場所において建設されるようになってきている。結果として、以前の廉租住宅と比べ、近年建設された廉租住宅においては居住者の居住環境に対する不満が高まっている。

### 注

- 注1) 五保護は扶養義務者がおらず、あるいは扶養義務者がいるが、扶養義務者が労働能力を失った65歳以上と16歳未満、と障害を抱えている者のことである。
- 注2) 正規の収入
- 注3) 正規以外の収入
- 注4) 社区はCommunityの中国語訳である。中国の民政部が2000年に打ち出した「全国における都市部社区建設の推進に関する意見」では、「社区」を「一定地域の範囲内に住む人々により構成される社会生活の共同体である」と定義している。
- 注5) 中華人民共和国に存在する、住人による自治組織。もしくは行政の末端機関。街道弁事処の下部には、上記の社区が置かれている。
- 注6) 分譲後公有住宅は1990年代に国有企業もしくは行政機関から従業員に対し、公有住宅の払い下げが行われた。払い下げられた公有住宅は「分譲後公有住宅」と呼ばれている。

### 参考文献

- 1) 中岡深雪：上海市における住宅制度の転換と住宅市場一住宅開発に住宅開発に着目して、大阪市立大学都市文化研究センター上海サブセンター編『1949年以前の上海の空間と社会』第3部（2002）
- 2) 羅世榮：我が国の廉租住宅供給体系を論じる、高等建築教育、第4期、92-94（2003）
- 3) 劉曉君：廉租住宅の縦覧、中国建築工業出版社（2005）
- 4) 曾 鋈：我が国の廉租住宅に対する管理体制の運行状況と提案、湖南社会科学、02期、129-132（2010）
- 5) 菱村千枝：中国における住宅価格高騰を背景とした政策性住宅の建設拡大方針、土地総合研究、6-13（2010）
- 6) 周曉紅：上海市の廉租住宅施策とその効果、學術講演梗概集、E-2、建築計画II、住居・住宅地、農村計画、教育、337-338、一般社団法人日本建築学会（2010）
- 7) 閻和平：中国における住居保障制度と住宅政策の展開、大阪

- 商業大学論集, 第5巻1号 (2009)
- 8) 湯璐璐：中国の都市住宅制度改革を機建て替えられた社宅団地における居住環境の課題, 日本建築学会計画系論文集 77(677), 1553-1562 (2012)
- 9) 国務院第23号令：都市部における住宅制度改革を一層深化させ住宅建設を加速化させることに関する通知 (1998)
- 10) 国務院第218号令：都市部において最低収入世帯の住宅状況に対する調査を展開させることに関する通知 (2005)
- 11) 国務院第24号令：国務院による都市部における居住に困窮する低収入世帯の住宅問題を解決するための若干意見 (2007)
- 12) 国務院第79号令：都市部における居住に困窮する低収入世帯を対象とした統計・報告制度を発足することに関する通知 (2008)
- 13) 国務院第91号令：2009～2011年の廉租住宅保障計画に関する通知 (2009)
- 14) 国家第十二期5ヶ年計画 (2011)
- 15) 国務院第178号令：廉租住宅を公共賃貸住宅に合併させることに関する通知 (2013)
- 16) 国務院第87号令：公共賃貸住宅の発展を加速させることに関する指導意見 (2010)
- 17) 国務院第45号令：国務院による保障性安心居住プロジェクトの建設と管理の指導意見 (2011)
- 18) 国務院第162号令：廉租住宅保障法 (2007)
- 19) 国務院第62号令：廉租住宅の質への管理を強化することに関する通知 (2008)
- 20) 国務院第62号令：廉租住宅への管理上における問題を強化することに関する通知 (2010)
- 21) 柳州市：柳州市人民政府の廉租住宅制度に関する通知 (1998)
- 22) 柳州市：柳州市人民政府の都市部最低収入世帯に対する廉租住宅管理法に関する通知 (2004)
- 23) 柳州市：廉租住宅政策を適切に調整する方案に関する通知 (2007)
- 24) 柳州市：2008～2012年柳州市住宅建設計画 (2008年)
- 25) 柳州市：柳州市2009～2011年廉租住宅建設計画 (2009)
- 26) 柳州市第191号公文書：柳州市廉租住宅保障法 (2011)
- 27) 柳州市第222号公文書：公共賃貸住宅と廉租住宅を申請する世帯の世帯収入と居住状況に対する基準に関する通知

## 中国の廉租住宅における居住者の入居後の居住実態に関する研究

### —広西省・柳州市を事例として—

黄 将来

要旨：中国では、90年代に行われた国有企業の解体・改革に伴い、膨大な失業者が生み出され、低収入者が増えた。また、住宅が市場において取引されるようになり、住宅問題が解決できない低収入世帯が増えた。これらを受け、1998年から低収入者に対する廉租住宅保障制度が求められるようになった。また、2009年以降に廉租住宅を含む社会保障住宅建設が内需拡大の一環とされており、より多くの社会保障住宅が建設されるようになっている。しかし、中国では、廉租住宅に関する研究が少なく、あったとしても廉租住宅においての実態調査が見当たらず、廉租住宅そのものに存在している問題点などを解明されていない。このため、本研究は、広西省・柳州市における2009年以前と以降に建設された廉租住宅団地二ヶ所に居住している100世帯を調査対象とし、ヒアリング調査を行った。結果としては、これらの世帯が廉租住宅に入居後、廉租住宅の制度上において最も肝心な部分である家賃、一人当たり居住面積、及び廉租住宅自体に存在している問題点などを明らかにした。