

昆山市の商品住宅居住者の住宅選択行動

土 居 晴 洋・谷 人 旭

The Choice Behavior of Citizens when Choosing Commercial Residences of Kunshan
City, China

DOI, Haruhiro and GU, Renxu

大分大学教育福祉科学部研究紀要 第36巻第1号

2014年4月 別刷

Reprinted From

THE RESEARCH BULLETIN OF THE FACULTY OF

EDUCATION AND WELFARE SCIENCE,

OITA UNIVERSITY

Vol. 36, No. 1, April 2014

OITA, JAPAN

昆山市の商品住宅居住者の住宅選択行動

土 居 晴 洋*・谷 人 旭**

【要 旨】 江蘇省昆山市の 5 つの住宅地で、居住者に対して商品住宅を購入する際に重視した条件や転居の経歴などを問うアンケート調査を実施した。その結果、各世帯は家族構成や就業地などの条件を考慮して、居住を目的とする商品住宅を選択している。また、親族や友人といった社会的関係が居住地選好において重要な役割を果たしていること、住宅情報誌などのメディアや不動産仲介業の役割が比較的小さいことなど、居住地選好における中国特有の特徴が確認された。

【キーワード】 都市地域構造 居住地選好 商品住宅 社会関係

I はじめに

改革開放政策が導入された 1978 年以降、中国の都市地域では住宅の個人所有の普及や民間企業による商品住宅の開発など、市民の住宅を取り巻く状況は劇的に変化した。労働単位（職場のこと。以下、単位）はかつてその構成員に低廉な家賃で住宅を提供することが求められたが、逆にこれは市民の立場から見れば、自ら住む場所や住宅を自由に選択することができないことを意味していた。現在はこのような単位の住宅供給における役割は大幅に縮小したものの、形を変えて維持されていると言われる¹⁾。

しかし、現在では自らの経済力に基づき、幅広い選択肢の中から、各々のライフスタイルや価値観に適した住宅の選択を行っている市民が増加している。このような市民が選択する住宅には、わが国の分譲マンションに相当する商品住宅、低所得者向けに整備される経済適用住宅、かつて単位が整備した公営住宅が個人に払い下げられた房改房などがある。さらに賃貸住宅市場も拡大しており、市民はこれらの住宅タイプの住宅を個人で所有することもできるし、賃貸として居住することもできる。

本稿で研究対象として取り上げる昆山市は改革開放政策以前、上海市と蘇州市に挟まれた比較的小きな町にすぎなかったが、昆山経済技術開発区の開発を中心とする工業化により、経済成長と人口増加を遂げた。昆山市でこのような住宅供給システムが整備されたのは 1990 年代後半以降、さらに言えば、市民の住宅選択行動が実質的に広がったのは 2000 年以降と言われ

平成 25 年 10 月 31 日受理

* とい・はるひろ 大分大学教育福祉科学部社会認識教育講座（地理学）

** ぐー・れんしゅう 華東師範大学資源と環境科学学院

る²⁾。上海市に隣接するという昆山市の置かれた位置も反映して、市内各地で多数の商品住宅が開発・分譲されている。

前稿(土居, 2012)では、この昆山市における住宅開発や住宅市場形成の歴史的プロセスとその制度的枠組みの特質を整理し、社会主義市場経済という独特の環境下で急速な人口増加と経済成長を続ける中国の都市地域の一事例として、昆山市の住宅開発の特徴を明らかにした。本稿は前稿の研究の一環として市内5地区の商品住宅居住者に対して2010年に実施したアンケート調査をもとに、昆山市の住宅開発と市民生活の関わりを考察することを目的としている。アンケート調査では、商品住宅購入時に重視した条件や前住地、前住地での住宅類型などの回答を求めており、これらによって商品住宅を巡って市民の転居がどのような空間的パターンを有するのか、市民がどのような意志決定を行っているかを検討する。

II 昆山市の経済成長と生活空間

1. 昆山市の経済成長と人口増加

昆山市は長江下流域の江蘇省東端に位置し、東に上海市、西に蘇州市と接する(図1)。周辺の市とは高速道路や鉄道で結ばれ、交通利便性の高い都市である。さらに上海市と南京市を結ぶ高速鉄道が開通し、昆山市にも駅が設けられており、沿線の主要都市と短時間で移動が可能である。かつては長江下流域という恵まれた自然条件や大都市に近接するという昆山市の位置の特徴を活かして、稲作や野菜栽培といった農業が盛んであった。改革開放政策導入後は、1985年から昆山経済技術開発区(以下、開発区)を市内東部に開発したことが昆山市を工業都市へと変貌させる契機となった。市の主要産業は第1次産業から製造業を中心とする第2次産業へシフトし、近年は第3次産業の比重も急速に高まっている。製造業では特にパソコンや携帯電話、デジタルカメラの部品製造が多く、世界のノートパソコン部品の3分の1が生産されていると言われる。

このような産業構造の転換に伴い、工業部門を中心に大量の労働力が流入し、2007年の総人口は158万人に達している。このうち90万人が暫住人口と呼ばれる市内に戸籍を持たない人口である。この暫住人口の中には、農民工と呼ばれる中国内陸部から工業労働力として流入してきた比較的短期居住の人口も含まれる。このような農民工は十分な所得を得ていないため、郊外農村地域の農家住宅の居室を安価に間借りする形で居住しているケースも多い(季, 2009; 黒柳, 2009)。このような農民工を除く多くの市民は、商品住宅や経済適用住宅、さらには房改房など、改革開放政策導入以後、中国都市地域に生み出されてきた様々なタイプの住宅に賃貸や購入することで居住している。なお、昆山市の場合は経済適用住宅の供給量が少なく、商品住宅の比重が大きいこ

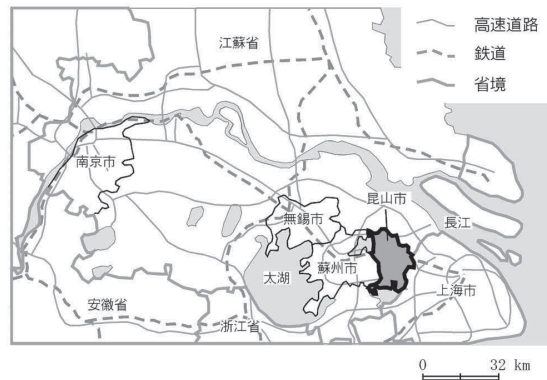


図1 昆山市の位置

とに特徴がある³⁾。

2. 昆山市の都市地域構造と生活空間

昆山市内は10の鎮と昆山経済技術開発区の11の行政区に分けられ、ほぼ中央部を在来線の鉄道と高速鉄道が東西方向に貫通する(図2)。また、高速道路は中央部と北部を東西方向に、また市西部で南北方向に整備されている。市東部の花橋鎮は上海市に隣接し、市界付近まで上海市の地下鉄が開業しており、上海市への通勤が可能である。このように昆山市は高速道路などによって周辺都市との移動の利便性が高い。在来線の鉄道と高速鉄道の昆山駅は玉山鎮南部に設けられており、これら鉄道より北側が旧来からの中心地域である。中心地域はこの玉山鎮北部と周市鎮南部、開発区西部にまたがるように広がっている。

一方、市内の交通に関しては、幹線道路の整備が進められているものの、増加する自家用車のために、市中心地域における交通渋滞が問題となっている。市中心地域と郊外地域は路線バスによって結ばれている。開発区は西部が市中心地域の一面として、業務や商業機能、住宅機能の集積が見られるが、東部は主として工業用地で構成されている。郊外地域は全体として農村の景観が広がるが、開発区ほどの規模ではないものの、工業開発が各地で行われている。また、鎮の中心集落周辺などでは、商品住宅開発が多数行われている。これらの商品住宅は市中心地域と比べると、購入単価が安いうえ、広い床面積や高い緑地率など、居住環境の良さが特徴である⁴⁾。

昆山市の北西部の巴城鎮は陽澄湖に面している。陽澄湖は上海蟹の産地として有名であり、湖岸の景観は風光明媚で、昆山市内ばかりでなく、上海市などからも多くの観光客が訪れている。このような立地条件を活かして、陽澄湖の湖岸付近には別荘住宅の開発も盛んに行われており、リゾートホテルも立地している。別荘住宅はいずれも戸建てや連棟形式の低層住宅である。また、昆山市西部には大規模な森林生態公園の南側にスポーツ公園が新たに整備されている。

本研究を進めるためにアンケート調査を実施した5つの住宅地のうち、3つが昆山市中心地域に位置している。昆山市内で最大の商業地域は玉山鎮北部を南北に走る人民路である。人民路は沿道に商店が軒を並べるショッピングストリートで、伝統のある商店街である。近年はスポーツ用品店が多数立地しており、若者の来街が多いことも特徴の一つである。また、この人民路や周辺には老舗のショッピングセンターや高級ブランド品を多く扱う新しいショッピングモールもある。

人民路の北端には玉山鎮政府があるが、この人民路の東側1キロメートルほどの範囲に、スイミングプールや図書館、第一人民病院などの公共施設が立地している。第一人民病院は市内最大の病院で、市内では最も信頼され

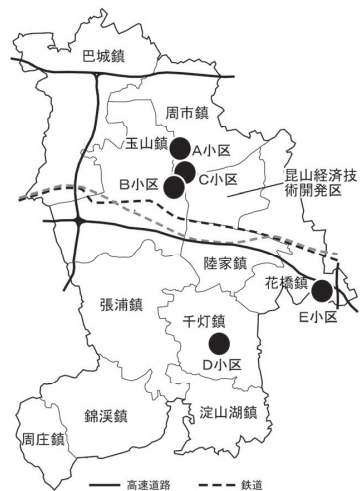


図2 昆山市の行政区と調査対象小区

ている病院である。中心地域の北東部は、二つの昆山市実験小学校や昆山第二中学校という、市内で有名な学校が集積している地域である。これらの学校には子供の入学を希望する市民が多く、それを目的に郊外地域から転居してくる世帯も少なくないと言われている。

玉山鎮政府から北に向けて古い町並みが続いている。その市街地のさらに北東部は工業地帯となっている。ここには携帯電話の組立工場として有名な台湾資本の工場があり、この工場だけで1万人の労働者が働いていると言われている。また、昆山市北部の住民を対象とした病院である第三人民病院が付近に立地している。

このように市内中心地域は商業機能や業務機能、病院などの公共施設が集積し、利便性の高い地域である。郊外地域と比べると商品住宅の購入単価が高いにも関わらず、中心地域において多くの商品住宅が開発され、さらにそれらの中には高層住宅も多いということは、居住地域として市中心地域を求める市民が多いことを示している。

Ⅲ 住宅購入者の地域的特質

1. アンケートの実施方法

昆山市は、先述したように長江下流域の上海市から蘇州市、無錫市にかけて広がる人口集中地域に位置し、これらの都市へも近接している。そのため市内で販売される商品住宅は昆山市民ばかりでなく、隣接都市住民にとっても現実的な購入対象となっていると考えられる。また、昆山市内で販売されている商品住宅は、中心地域や郊外地域などで、その価格や床面積など特徴が異なっている。このような商品住宅を購入した入居者はどのような判断基準で現在の住宅地を選択したのか、また入居後にどのような日常生活を送っているのかを明らかにすることは、中国都市において商品住宅が市民生活に持つ意味を理解するうえでも重要なことである。本章では市内で販売された商品住宅の入居者に対してアンケート調査を実施し、その回答をもとに上記課題について検討する。

アンケート調査は華東師範大学の学生の助力を得て行われた。具体的には、当該住宅地の入り口で出入りする入居者に対して、調査員がアンケート用紙に記載された質問項目への回答を記入するという方法で行った。調査を実施したのは2010年8月から9月である。各住宅地について30人を目安とし、5つの住宅地で合計150人にアンケートを実施した。各住宅地の販売戸数に対する割合は必ずしも高くないが、最も割合が低いのはE住宅地で0.7%、最も高いC住宅地で4.9%である。全体では1.6%と必ずしも高い値とは言えないが、各住宅地入居者の特質を把握するのに十分な戸数と判断した。以下の文章では、AからEの各住宅地を、現地での一般的な呼称である小区と呼ぶ。

表1 アンケート実施小区の概要

	販売開始年 (年)	総戸数 (戸)	容積率	緑化率 (%)	平均面積 (m ²)	平均価格 (元/m ²)
A小区	2006	696	2.0	45.0	118	5,500
B小区	2007	2,066	1.6	44.9	103	5,000
C小区	2007	507	3.0	40.0	138	4,900
D小区	2008	1,596	1.9	37.0	107	3,100
E小区	2009	4,500	2.6	-	69	5,750

5つの小区の位置と概要を図2と表1に示した⁵⁾。A~C小区は鉄道駅の北側で、昆山経済技術開発区と玉山鎮、周市鎮の境界付近にあり、昆山市の中心地域に位

資料：アンケート調査

置する。D 小区は高速道路よりも南側で、郊外地域にある。一方、E 小区は花橋鎮に位置しており、上海市との境界に近く、上海市の通勤圏外縁部としても位置づけられる。いずれも 2006 年以降に販売が開始された住宅地であるが、昆山市においては郊外地域にあたる D 小区と E 小区が新しく販売された住宅地である。いずれも販売戸数が 500 戸を上回る大規模な住宅地で、中層や高層住宅である。平均床面積は E 小区を除いて 100m² を上回り、ゆとりのある住宅である。販売価格は郊外地域の D 小区が 1 平方メートルあたり 3,100 元であるが、都心地域の A~C 小区は 5,000 元前後である。E 小区は平均床面積が 69m² と他より小さいが、逆に平均販売価格は 5,750 元と高価であり、上海都市圏外縁部に位置づけられることを示している。

2. 商品住宅居住者の基本的特質

回答した 150 世帯の構成員は 377 人である。年齢構成を示した表 2 によれば、30 歳代が 30.8% を占める。60 歳以上はわずか 1.9% である。一方、20 歳未満が 18.0% を占める。家族構成を示した表 3 では、夫婦のみの世帯が 31%、夫婦子供世帯が 45% である。単身世帯は 19 世帯あるが、そのうち 40 歳以上が 2 世帯で、残りは全て 20 歳代である。平均の世帯人数は 2.6 人で、2 人と 3 人が全体の 77% を占める。このように構成員に高齢者は少なく、子供がいるか、夫婦のみの比較的若い家族が多く占めている。

表 2 調査世帯の性別・年齢別人数

単位：人 (%)

年齢	男	女	合計
9歳以下	25 (12.7)	18 (10.0)	43 (11.4)
10~19歳	16 (8.1)	9 (5.0)	25 (6.6)
20~29歳	39 (19.8)	50 (27.8)	89 (23.6)
30~39歳	60 (30.5)	56 (31.1)	116 (30.8)
40~49歳	35 (17.8)	30 (16.7)	65 (17.2)
50~59歳	17 (8.6)	15 (8.3)	32 (8.5)
60歳以上	5 (2.5)	2 (1.1)	7 (1.9)
合計	197 (100.0)	180 (100.0)	377 (100.0)

資料：アンケート調査

1) 住宅面積と価格

居住している住宅の床面積は 80~100m² が 45.7% と、ほぼ半数に達する (表 4)。平均の世帯人数が 2.6 人であることから判断すると、余裕のある住宅面積であると言えよう。単身世帯や夫婦世帯という少人数の世帯は、80m² 未満の小規模な住宅の割合が 2 割から 3 割程度を占

表 3 調査住宅地の世帯人数と世帯特性

単位：世帯数

	1人	2人	3人	4人	5人	単身世帯	夫婦世帯	夫婦子供世帯	子供成人世帯	三世代世帯	その他	購入	賃貸(うち単身世帯)	合計
A小区	5	11	14	1	0	5	10	10	5	0	1	26	5 (4)	31
B小区	1	7	20	2	1	1	7	21	1	1	0	30	1 (0)	31
C小区	6	15	3	0	1	6	15	3	0	1	0	23	2 (2)	25
D小区	1	2	19	7	2	1	2	23	3	2	0	27	4 (1)	31
E小区	6	13	12	0	1	6	12	10	1	1	2	26	6 (3)	32
合計	19	48	68	10	5	19	46	67	10	5	3	132	18 (10)	150

資料：アンケート調査

表4 調査世帯の住宅床面積

単位：%

	60m ² 未満	60m ² ～	80m ² ～	100m ² ～	120m ² ～	140m ² ～	160m ² ～
単身世帯	10.5	10.5	47.4	0.0	10.5	10.5	10.5
夫婦世帯	2.2	32.6	37.0	19.6	6.5	0.0	2.2
夫婦子供世帯	0.0	6.1	51.5	19.7	16.7	1.5	4.5
子供成人世帯	0.0	0.0	50.0	20.0	20.0	10.0	0.0
三世帯世帯	0.0	0.0	0.0	40.0	60.0	0.0	0.0
その他	0.0	33.3	33.3	0.0	33.3	0.0	0.0
A小区	0.0	9.7	38.7	22.6	19.4	3.2	6.5
B小区	0.0	10.0	60.0	23.3	6.7	0.0	0.0
C小区	0.0	6.3	43.8	12.5	25.0	6.3	6.3
D小区	0.0	3.2	45.2	22.6	29.0	0.0	0.0
E小区	9.4	34.4	40.6	6.3	3.1	0.0	6.3
合計	2.1	13.6	45.7	17.9	15.7	1.4	3.6

資料：アンケート調査

める。その一方で、子供がいる世帯や三世帯世帯では基本的に 100m²以上の住宅を購入している。世帯の構成員数が多いほど、広い住宅を購入しているといえるかどうかを判断するために、図3を作成した。横軸には世帯構成員数、縦軸には住宅床面積を示し、一つの点が一世帯を示している。これによれば、全体に世帯構成員数が多いほど、広い住宅を購入したと言えるが、3人以下の構成員数についてみれば、100m²を超える広い住宅の世帯も多くあること

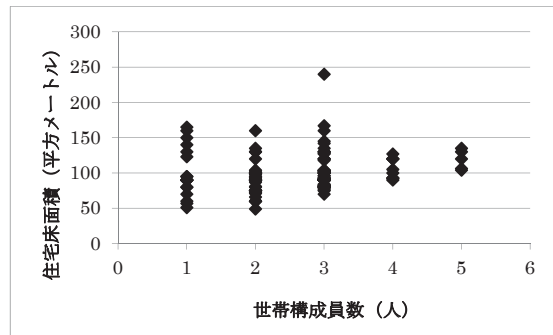


図3 世帯構成員数と住宅床面積

資料：アンケート調査

がわかる。このことから、基本的には構成員数に応じて広い住宅を求める傾向があるが、人数に比してより広い住宅を求めるゆとりのある世帯も少なくないと言える。

各小区の値に注目すると、80m²未満がA~D小区で10%程度を占めているのに対し、E小区のみは半分近くを占め、小規模な住宅が多い。一方、A, B, D小区は120m²以上の割合が3割程度を占めており、非常に大きな住宅が多い。今回のアンケートの回答世帯が購入した住宅では、上海都市圏にも位置づけられるE小区以外は比較的広い住宅が多い。

2) 住民の職業構成と通勤・通学先

表5は居住者の年齢と職業等との関係を示したものである。なお、男性は21.5%、女性は18.5%が職場や学校に所属していない。女性であっても有職者が多いことは中国社会の特質である。表中の数値は各年齢層における各職業等の比率を示している。20歳以下の年齢層では多くが学生であり、日本の高等学校に相当する高等中学が多くを占める。外資系企業に勤務している者は全体の23.1%、有職者の34.8%を占める。年齢層では20~40歳が多く、外資系企業

表5 年齢と所属

単位：％

	外資企業	民間企業	政府機関	学校教員	大学生	小・高中生	その他	合計
9歳以下	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	18.6	7.0	25.6
10～19歳	0.0	0.0	0.0	0.0	8.0	92.0	0.0	100.0
20～29歳	41.6	19.1	12.4	10.1	6.7	0.0	3.4	93.3
30～39歳	34.5	19.8	14.7	20.7	0.0	0.0	6.0	95.7
40～49歳	9.2	29.2	23.1	23.1	0.0	0.0	13.8	98.5
50～59歳	12.5	18.8	12.5	9.4	0.0	0.0	43.8	96.9
60歳以上	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	42.9	42.9
合計	23.1	17.2	12.5	13.5	2.1	8.2	10.3	87.0

資料：アンケート調査

に勤める比較的若い年齢層が多く入居していることがわかる。これに対して、国内民間企業と政府機関、学校教員も類似の傾向を示しているが、年齢層は20～60歳で幅広く入居している。その他は自営業などであるが、全体における割合は小さい。

表6 就業・修学地

単位：％

	地元鎮	玉山鎮	昆山経済技術開発区	蘇州市	上海市	その他	合計
外資企業	9.5	1.2	72.6	2.4	14.3	0.0	100.0
民間企業	56.7	15.0	16.7	6.7	1.7	3.3	100.0
政府機関	69.6	13.0	10.9	4.3	2.2	0.0	100.0
学校教員	82.7	11.5	1.9	0.0	3.8	0.0	100.0
大学生	0.0	0.0	0.0	14.3	14.3	71.4	100.0
小・高中生	83.3	6.7	0.0	10.0	0.0	0.0	100.0
その他	57.6	9.1	6.1	3.0	3.0	21.2	100.0
合計	51.6	8.7	25.3	4.2	5.8	4.5	100.0

資料：アンケート調査

60歳以上の年齢層では全体の有職者は約4割に留まっている。

なお、所属する企業や学校がどこにあるのかを示した表6によれば、上海市や蘇州市は全体で10%の人が通勤・通学している。この数値は両市の人口規模や雇用の大きさ、昆山市が両市に隣接していることを考えると、必ずしも大きな値とはいえないように思われる。つまり、昆山市の商品住宅入居者の通勤・通学先として、昆山市は大きな存在であると言える。

外資系企業は昆山経済技術開発区に集中して立地している。民間企業や政府機関、学校教員は居住している地元鎮に多くあるが、玉山鎮と開発区にも通勤している。もちろんA～C小区は昆山市中心地域に立地しているので、地元鎮に就業する者の多くは玉山鎮や開発区も含まれていることになる。このように見ると、市中心地域は就業先として非常に大きな役割を果たしていると言える。また、昆山市内には大学がないことから、10～19歳で8%を占める大学生は上海市と蘇州市など市外へ通学している。大学生を除く学生は基本的に地元鎮内で通学している。

表7 所有交通手段

単位：％

	バイク		電動自転車		自転車
	自家用車				
単身世帯	31.6	0.0	42.1		26.3
夫婦世帯	30.4	8.7	47.8		10.9
夫婦子供世帯	49.3	11.9	53.7		13.4
子供成人世帯	10.0	10.0	60.0		40.0
三世帯世帯	80.0	0.0	40.0		0.0
その他	66.7	0.0	33.3		0.0
A小区	38.7	6.5	41.9		35.5
B小区	67.7	9.7	35.5		9.7
C小区	28.0	8.0	52.0		8.0
D小区	38.7	9.7	64.5		9.7
E小区	25.0	9.4	56.3		12.5
合計	40.0	8.7	50.0		15.3

資料：アンケート調査

3) 日常的に利用する交通手段

所有している交通手段は表7に示した通りである。平均では40%の世帯が自家用車を所

有しており、地方都市である昆山市においても自家用車の普及が著しいことがわかる。また、かつての自転車に替わって電動自転車が全国的に普及していることは、わが国と大きな異なる特徴である。電動自転車は全体のちょうど 5 割の世帯が所有している。各小区の値を見ると、昆山市中心地域に位置する B 小区では自家用車を 3 分の 2 の世帯が所有している。それ以外の小区は 4 割を下回っていることから、日常生活手段としては電動自転車の比重が大きいことを示している。なお、自家用車とバイク、電動自転車の合計は D 小区を除いて、いずれも 100%未満である。これに対して、D 小区の合計は 112.9%である。郊外地域の D 小区では家族が複数の交通手段を使って日常生活を送っているのではないかと推測される。

3. 住民の居住経歴

1) 現小区へ転居する前の居住地

現在、中国の都市地域の商品住宅の販売においては、当該都市に居住しない者の購入に対する制約は一定程度あるが、基本的には市外居住者であっても購入することができる。表 8 は市外からの転入者の前住地を示している。これによれば、市外からの転入世帯は全体で 33.3%と、約 3 分の 1 を占めている。中国の都市地域の商品住宅では、実際には居住することを目的としない購入、いわゆる投機的な購入が少なくないと言われている。したがって、この 3 分の 1 という数字以上に市外居住者が購入していることは十分に想定される⁶⁾。世帯構成類型別に見ると、単身世帯と子供成人世帯で転入世帯の比率が高い傾向が見られる。現在あるいは近い将来子育てを行う世帯は、勤務先との通勤を考慮して、市内で住宅を求めるが、単身世帯や既に子育てを終えている世帯はそのような条件を考慮する必要がないので、市外からでも転入してくることが考えられる。

前住地としては上海市と江蘇省が多い。アンケートにおける回答を都市名ではなく、省名で求めたため、江蘇省のどの都市かは不明であるが、隣接する蘇州市や近接する無錫市が多いのではないかと考えられる。上海市とあわせて、居住を目的に商品住宅を求める世帯は比較的隣接する地域から転入してくると言える。

2) 現住住宅以外の住宅所有

中国の都市地域では複数の住宅を所有することが珍しくない。これは 1980 年代から 90 年代にかけて進められた住宅改革において、房改房と呼ばれる個人所有に転換された公営住宅や個

表 8 市外からの転入者の前住地

単位：世帯数

	転入世帯率	上海市	江蘇省	安徽省	浙江省	四川省	陝西省	その他	合計
単身世帯	47.4	1	1	2		1	1	1	7
夫婦世帯	37.0	4	4	1	1	1		3	14
夫婦子供世帯	22.4	1	6	2	2		1	2	14
子供成人世帯	50.0	5							5
三世帯世帯	40.0		1		1				2
その他	66.7		1						1
A小区	43.8	4	3	2	1	1			11
B小区	38.7	1	1		1		1	2	6
C小区	19.4	2	3	1			1	2	9
D小区	29.0	1	5	2	1				9
E小区	36.0	3	1		1	1		2	8
合計	33.3	11	13	5	4	2	2	6	43

資料：アンケート調査

人が市場で購入する商品住宅の増加によって拡大した。このような住宅改革が進展する中で、市民は房改房や商品住宅を個人所有として入手していった。現在居住する住宅以外に住宅を所有していない世帯はわずか 13.3%であり、単身世帯以外のほとんどの世帯が他に住宅を所有している（表 9）。しかし、単身世帯においても約半数は他に商品住宅を所有しており、今回アンケート調査を行った商品住宅に居住する世帯は経済的に豊かであると言える。

他に所有している住宅は商品住宅が多く、房改房は 1 割に満たない。ただ夫婦世帯や夫婦子供世帯、夫婦成人世帯は房改房を所有している世帯も少なくない。このような世帯は住宅改革が進められる中で、住宅改革以前から居住していた安価な公営住宅を購入して個人所有にした後、それを所有しつつ商品住宅を購入していったものと考えられる。このような点で、これらの世帯は現代中国で進行した住宅改革のもとで豊かになった典型的な市民ということが言える。なお、経済適用住宅を所有している世帯はないが、これは昆山市においては経済適用住宅の開発が非常にわずかであったことを反映しているものと思われる。

3) 昆山市内での居住経歴

およそ 3 分の 2 の世帯は現在の小区に転居する以前から昆山市内に居住をしていた世帯

表 9 現住宅以外の住宅所有の状況

単位：%

	住宅所有なし	商品住宅	房改房
単身世帯	52.6	47.4	0.0
夫婦世帯	13.0	87.0	8.7
夫婦子供世帯	4.5	92.5	9.0
子供成人世帯	0.0	80.0	10.0
三世帯世帯	0.0	100.0	0.0
その他	33.3	66.7	0.0
A小区	22.6	64.5	9.7
B小区	3.2	96.8	3.2
C小区	8.0	92.0	4.0
D小区	12.9	87.1	12.9
E小区	18.8	81.3	6.3
合計	13.3	84.0	7.3

資料：アンケート調査

表 10 昆山市内での転居年

単位：世帯数

1回目転居年	2回目転居年										2回目転居なし	合計
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010			
1990						2						2
1991												0
1992	1				2						1	4
1993							1	1			1	3
1994												0
1995		1		1								2
1996				1	1							2
1997				1				1				2
1998							2	2			3	7
1999							3	1				4
2000							1	2			6	9
2001												0
2002							1	1	2		11	15
2003												0
2004												0
2005									1		3	4
2006											5	5
2007											6	6
2008											9	9
2009											3	3
2010											1	1
合計	1	1	0	3	3	10	8	2	1	49	78	

資料：アンケート調査

表 1 1 昆山市内での転居先

単位：世帯数

1回目転居居住地	2回目転居居住地											2回目 転居 なし	合計
	玉山鎮	周市鎮	經濟開發 巴城鎮	陸家鎮	張浦鎮	錦溪鎮	周庄鎮	千灯鎮	淀山湖鎮	花橋鎮			
玉山鎮	3	1	1	0	0	0	0	0	0	0	1	11	17
周市鎮	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	9	11
經濟開發区	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	1	13	18
巴城鎮	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	6	8
陸家鎮	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	1	3
張浦鎮	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	6
錦溪鎮	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	3
周庄鎮	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	3
千灯鎮	0	0	0	1	0	0	0	0	2	0	0	9	12
淀山湖鎮	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	3	8
花橋鎮	0	1	0	0	0	1	0	0	2	0	3	9	16
合計	5	5	5	2	0	1	0	0	12	1	5	69	105

資料：アンケート調査

である。先述したように、アンケートに回答した世帯の多くは公営住宅から房改房、商品住宅へと居住する住宅が変化してきた。このような住宅の変化に伴う転居が昆山市内の中でどのように行われたのかを考察した。アンケートでは過去2回の転居の実施年と住宅類型、購入か賃貸かを問うた⁷⁾。

表10では過去2回の昆山市内での転居が何年に行われたのかを示している。これによれば、転居を2回行った世帯は29世帯であり、1回目の転居は一部の年を除き1990年以降コンスタントにある。例えば1992年に1回目の転居を行った世帯が2002年に2回目の転居を行っている。このように表10中では左上の欄から右下の欄にかけて転居を行った世帯数が並んでいる。かならずしも明確には言えないが、1回目の転居の後、7～10年程度の期間をおいて2回目の転居を行った世帯が多い傾向がうかがえる。

このような転居に伴う居住地移動の空間的特徴を考察するために表11を作成した⁸⁾。これによれば、昆山市中心地域に相当する玉山鎮、周市鎮、經濟開發区相互間で9世帯の転居がある。これは2回転居した世帯(36世帯)の25%に相当する。また張浦鎮や錦溪鎮などの郊外地域から上記中心地域への転居は6世帯で、中心地域相互間の9世帯とあわせると2回転居世帯の42%に達する。一方で、1回目に陸家鎮や淀山湖鎮など郊外地域の鎮に転居した世帯の中で千灯鎮へ転居した世帯がおおよそ25%を占める。このように昆山市内の転居においては、既に市中心地域に居住していた世帯が同じ中心地域へ転居するというパターンと郊外地域から市中心地域へ向かう転居、さらに郊外地域間で転居するというパターンが卓越すると言える。

このような市内での転居で居住することになった住宅類型は、1回目の転居では商品住宅が42.3%であるものの、房改房が29.8%、自建住宅が19.2%であり、商品住宅でない世帯も少なくない。しかし、2回目の転居では房改房が13.2%、自建住宅が7.9%へと減少し、商品住宅への転居が73.7%と多くを占めるようになる(表12)。

上記の考察から、昆山市内の商品住宅居住者は、1990年以降10年程度の期間をおいて転居を繰り返すなかで、

表 1 2 転居先の住宅類型

単位：世帯数

	1回目	2回目
商品住宅	44	28
經濟適用住宅	1	0
房改房	31	5
自建住宅	20	3
その他	8	2
合計	104	38

資料：アンケート調査

公営住宅から房改房、商品住宅へと住宅の質をグレードアップさせてきた。また、転居先の特徴として、買い物の利便性が高く、外資系企業が多く、就業機会も多い昆山市中心地域が卓越するとともに、郊外地域内での転居も卓越することがわかった。

4. 購入決定に関わる条件

経済成長を続ける中国では、投機目的の購入も多いと言わ

れ、住宅価格の高騰は社会問題ともなっている。このような状況の下では商品住宅の購入は多額の出費を伴うため、市民にとって実際に居住するための住宅を購入することは慎重な検討を行うものと思われる。アンケート調査では、現在居住する小区の購入を決定する際に重視した条件について回答を求めた。購入するにあたって考慮する条件は、(1) 価格や広さなどの住宅自体の特質（住宅自体）、(2) 小区内の環境（小区内環境）、(3) 小区周辺に存在する施設（周辺施設）、(4) 都市的あるいは農村的な景観などの小区周辺の環境（小区周辺環境）、(5) 親戚や友人などが周辺に居住しているか（周辺交友）などが考えられる。なお、中国の商品住宅の開発は表1でも示したように非常に大規模であり、塀で囲われた敷地内に複数の住宅棟に加えて、小規模な商業施設などの生活関連施設が合わせて整備されるのが一般的である。したがって小区内とその周辺地域の環境は区別して考えないといけない。これら5つの条件に関して、住宅価格や床面積などの詳細を提示し、購入決定に際して重視したか否かを問うた。

先述の5つの条件で最も多くの世帯が重視したのは「周辺交友」であり、58%の世帯が親戚や職場の同僚、友人との社会的関係を考慮したと回答した(表13)。次いで重視されたのは「周辺環境」(38%)であり、「小区内環境」(27.3%)が続く。「住宅自体」と「周辺施設」を重視したと回答した世帯は1割にも満たない。

「周辺交友」が高い値を示すということは、親戚や同郷者などの社会的関係を重視する中国社会の特質が反映されていると見ることができる。また、その小区内に居住することによって得られるメリットとして、小区内や周辺地域の環境が重視されている。回答者は既に居住を開始している者であるため、現在居住している住宅そのものに対する関心が購入当時と比べると薄れている可能性は考慮する必要があるかもしれない。

表13 購入決定で重視した条件

単位：%

	住宅自体	小区内環境	小区周辺施設	小区周辺環境	周辺交友
単身世帯	0.0	47.4	26.3	47.4	52.6
夫婦世帯	2.2	32.6	4.3	17.4	63.0
夫婦子供世帯	6.0	19.4	1.5	47.8	55.2
子供成人世帯	10.0	10.0	0.0	40.0	40.0
三世代世帯	0.0	40.0	0.0	40.0	100.0
その他	66.7	33.3	33.3	66.7	66.7
A小区	9.7	19.4	9.7	19.4	61.3
B小区	0.0	19.4	6.5	9.7	54.8
C小区	0.0	16.0	8.0	4.0	52.0
D小区	3.2	9.7	3.2	100.0	58.1
E小区	12.5	68.8	3.1	50.0	62.5
合計	5.3	27.3	6.0	38.0	58.0

資料：アンケート調査

表14 住宅自体において重視した事項

単位：%

	価格	広さ	設備装飾	合計
単身世帯	78.9	15.8	26.3	0.0
夫婦世帯	56.5	37.0	21.7	2.2
夫婦子供世帯	34.3	56.7	41.8	6.0
子供成人世帯	50.0	40.0	30.0	10.0
三世代世帯	40.0	80.0	20.0	0.0
その他	33.3	0.0	0.0	66.7
A小区	58.1	51.6	35.5	9.7
B小区	9.7	45.2	67.7	0.0
C小区	56.0	40.0	8.0	0.0
D小区	58.1	64.5	25.8	3.2
E小区	59.4	18.8	15.6	12.5
合計	48.0	44.0	31.3	5.3

資料：アンケート調査

これらの条件をより詳細に検討したのが表 14 である。これは表 13 において (1) ~ (5) の条件を重視したと回答した世帯の中で、価格等の条件を重視した世帯の割合を示している。「住宅自体」では「価格」と「広さ」が重視されている。「広さ」に関しては、単身世帯が 15.8%であるのに対して、三世帯世帯が 80%と大きな開きがあり、夫婦世帯や夫婦子供世帯はそれらの中間の値である。やはり家族構成の違いは住宅の広さに対するニーズの違いとなっていると言える。単身世帯は「価格」を重視するが、「広さ」は重視していないことも、その証左と考えられる。

一方、設備装飾を重視したと回答した世帯は 31.3%に留まる。「スケルトン販売」が主流の商品住宅の販売においては、住戸の内装は購入者が自らの趣味や好みにより行うことが多い。個々の世帯が購入した住宅に入居するにあたって、内装にどのように関わったかはアンケートで問うていないが、このような販売方法の特徴により、購入を決定する際に小区や住戸の設備や装飾は重視されないのではないかと考えられる。

「小区内環境」で重視されたのは「緑地率」である(表 15)。アンケート調査を行った小区は緑化率に大きな違いはないが、郊外地域の D 小区、上海市と隣接する位置にある E 小区で緑地率を重視した世帯が多い。また、「容積率」も 26%と小区内環境としては重視されている。このような小区の物理的環境の水準を示す項目が重視されているということは、商品住宅の購入にあたって、小区に対して良好な環境を求める傾向が強いことを示している。一方で、「商店」や「飲食店」という日常生活に関わる施設はあまり重視されていない。中国の都市地域では小区や工場周辺など、人が集まる場所付近には小規模な商店や飲食店が立地するのが一般的であ

表 15 小区内環境において重視した事項

単位：%

	容積率	緑地率	駐車場	幼稚園	商店	飲食店	合計
単身世帯	21.1	31.6	10.5	10.5	15.8	5.3	47.4
夫婦世帯	21.7	60.9	32.6	17.4	4.3	6.5	32.6
夫婦子供世帯	26.9	58.2	41.8	22.4	11.9	4.5	19.4
子供成人世帯	40.0	70.0	20.0	10.0	30.0	20.0	10.0
三世帯世帯	40.0	40.0	20.0	20.0	0.0	0.0	40.0
その他	33.3	33.3	0.0	0.0	33.3	0.0	33.3
A小区	51.6	64.5	25.8	29.0	32.3	22.6	19.4
B小区	6.5	45.2	54.8	35.5	6.5	0.0	19.4
C小区	20.0	76.0	36.0	16.0	4.0	4.0	16.0
D小区	38.7	80.6	38.7	6.5	6.5	3.2	9.7
E小区	12.5	15.6	6.3	3.1	6.3	0.0	68.8
合計	26.0	55.3	32.0	18.0	11.3	6.0	27.3

資料：アンケート調査

表 16 小区周辺施設で重視した事項

単位：%

	職場近接	子供学校 近接	有名学校 近接	公園近接	有名商店 近接	有名病院 近接	鉄道駅近 接	高速道路 路近接	合計
単身世帯	42.1	10.5	15.8	0.0	0.0	15.8	15.8	5.3	26.3
夫婦世帯	54.3	32.6	45.7	8.7	34.8	19.6	21.7	4.3	4.3
夫婦子供世帯	53.7	31.3	32.8	29.9	25.4	9.0	10.4	1.5	1.5
子供成人世帯	40.0	0.0	0.0	30.0	20.0	20.0	50.0	30.0	0.0
三世帯世帯	60.0	60.0	60.0	40.0	20.0	0.0	0.0	0.0	0.0
その他	0.0	0.0	33.3	0.0	0.0	33.3	66.7	0.0	33.3
A小区	51.6	29.0	29.0	19.4	22.6	9.7	25.8	6.5	9.7
B小区	45.2	25.8	48.4	6.5	54.8	0.0	3.2	0.0	6.5
C小区	52.0	40.0	24.0	4.0	24.0	8.0	8.0	0.0	8.0
D小区	71.0	6.5	0.0	64.5	0.0	0.0	6.5	3.2	3.2
E小区	34.4	37.5	62.5	0.0	18.8	50.0	43.8	12.5	3.1
合計	50.7	27.3	33.3	19.3	24.0	14.0	18.0	4.7	6.0

資料：アンケート調査

表 17 小区周辺環境で重視した事項

単位：%

	都心部	農村地域	湖沼近接	合計
単身世帯	42.1	10.5	0.0	47.4
夫婦世帯	65.2	13.0	4.3	17.4
夫婦子供世帯	46.3	4.5	0.0	47.8
子供成人世帯	40.0	0.0	20.0	40.0
三世代世帯	40.0	20.0	0.0	40.0
その他	0.0	33.3	0.0	66.7
A小区	74.2	3.2	3.2	19.4
B小区	90.3	0.0	0.0	9.7
C小区	92.0	0.0	0.0	4.0
D小区	0.0	0.0	0.0	100.0
E小区	3.1	37.5	9.4	50.0
合計	50.0	8.7	2.7	38.0

資料：アンケート調査

中国社会では進学実績の高い有名な学校に入学することは、子供の将来的な成功に重要な意味を持つと言われている。子供の学校への登下校時に、親や親族が同伴することも珍しくない。先述したように、昆山市内では中心地域に有名学校が集中しているため、中心地域の住宅に対する潜在的なニーズは高いと言われている。郊外地域のD小区では0%であり、他の小区では2~6割の値である。また、子供成人世帯以外で同様の傾向があることは、小区選択にあたって、子供の教育を考慮した意志決定が行われていることを示している。興味深いのは、郊外地域のD小区で公園が近接していることが重視されたのに対し、それ以外の小区では有名商店が近接していることが重視され、対照的な傾向を示している。このことは基本的に中心地域では日常生活における購買行動も重視すること、反対に郊外地域では環境や日常生活のゆとりを重視することを示している。有名病院が近接することを重視するという値はA小区をのぞき高くない。A~C小区は既に述べたように、昆山市内における有名病院に比較的近接していると言えるが、回答者家族の年齢構成において高齢者の割合が低いため、病院に対するニーズはあまり高くないのではないかと考えられる。

小区周辺の環境としては、「都心部」、「農村地域」、「湖沼近接」という三つの用語を提示した。これは住宅地周辺地域にどのような景観や雰囲気を求めているのかを示しているが、「都心部」を選択した世帯が半数を占めた(表17)。逆に「農村地域」を選択した世帯はわずか8.7%で、さらに「湖沼近接」を選択した世帯は2.7%に留まる。実際にはD小区的周辺は農村地域であるが、D小区でそれを選択した世帯はない。中心地域に位置するA~C小区では「都心部」と回答した世帯が多い。こうしてみると、商品住宅の購入にあたっては、自然環境の良さを追求しつつも、生活利便性の高い都心部としての環境が重視されていると考えられる。

る。したがって小区の購入を決定するにあたって、これらの施設が小区内にあるか否かはあまり重要な条件とは見なされないと言える。「幼稚園」は夫婦世帯や夫婦子供世帯で高い値であることは、住宅購入にあたって子供の育成環境が重視される傾向があると言える。

「小区周辺施設」では職場が近接していることが重視されている(表16)。郊外地域のD小区で71%と高い値を示すことは、職場が近隣にあるかどうかが重要であることを示している。次いで高い値を示したのは「有名学校近接」である。

表 18 周辺交友において重視した事項

単位：%

	親戚近接	同郷者近接	職場友人近接	合計
単身世帯	15.8	10.5	21.1	52.6
夫婦世帯	26.1	0.0	10.9	63.0
夫婦子供世帯	29.9	3.0	11.9	55.2
子供成人世帯	40.0	0.0	20.0	40.0
三世代世帯	0.0	0.0	0.0	100.0
その他	33.3	0.0	0.0	66.7
A小区	22.6	6.5	19.4	61.3
B小区	38.7	0.0	6.5	54.8
C小区	24.0	0.0	16.0	52.0
D小区	22.6	3.2	12.9	58.1
E小区	25.0	3.1	9.4	62.5
合計	26.7	2.7	12.7	58.0

資料：アンケート調査

5項目で最も重視された「周辺交友」について見ると、「親族近接」が26.7%で最も高い(表18)。アンケートにおいては、具体的に親族の居住地などを問う項目を設けていないが、昆山市内に親族が居住している回答者が少なくないものと考えられる。そのような親族の居住地との近接性が小区購入にあたって重視されたものと考えられる。

なお、現在居住している小区を購入する際に、小区に関する情報をどのように入手したかは、購入を決定するうえで重要な意味を持つ。表19は不動産仲介企業、友人や親族、新聞や雑誌、インターネットの住宅情報サイト、職場に分けて、情報を得たか否かを問うた結果である。複数から情報を得ているケースも多いので、合計は100%を上回る。最も多くの人々が利用したのが、友人親戚である。このことは先述の購入の決定に際して重視した条件で、友人や親族と近接していることが重視されていたことと符合することである。新聞や雑誌、インターネットの住宅情報サイトは利用されているが、3~4割程度である。友人・親族と職場紹介を合わせた社会的ネットワークを通じた情報入手が、雑誌やインターネットといった情報メディアよりも重要な役割を果たしていると言える。不動産仲介企業は現代中国で急速に拡大している業種であるが、36.7%と3分の1程度の値を示しているに過ぎない。

表19 現住小区の情報入手手段

単位：%

	不動産仲介	友人紹介	新聞雑誌	住宅ネット	職場紹介
単身世帯	63.2	68.4	10.5	26.3	36.8
夫婦世帯	28.3	58.7	30.4	26.1	17.4
夫婦子供世帯	32.8	77.6	56.7	32.8	22.4
子供成人世帯	40.0	70.0	70.0	50.0	30.0
三世帯世帯	40.0	100.0	60.0	40.0	20.0
その他	66.7	33.3	0.0	33.3	0.0
A小区	51.6	64.5	51.6	64.5	19.4
B小区	25.8	80.6	61.3	41.9	25.8
C小区	20.0	56.0	16.0	16.0	44.0
D小区	38.7	87.1	61.3	12.9	9.7
E小区	43.8	59.4	18.8	18.8	18.8
合計	36.7	70.0	42.7	31.3	22.7

資料：アンケート調査

IV まとめ

中国の都市地域の市民にとって一般的な住宅となりつつある商品住宅について、市民はどのように評価しているのか、あるいはそこでどのような日常生活を送っているのかを考察することは、現代の中国社会の特質を考察するうえで有意義である。本稿では、上海市と蘇州市に挟まれた昆山市を対象として、5つの住宅地で居住者に対してアンケート調査を実施し、商品住宅を購入する際に重視した条件や転居の経歴、日常的な買い物行動などに関して回答を得た。考察の結果は以下のようにまとめられる。

商品住宅の購入世帯は、子供がいる比較的若い世帯が多いが、若い単身世帯も少なくない。居住する住宅の床面積は家族構成員数に比例して大きくなる傾向があるが、人数が少ないにも関わらず広い面積の住宅の場合もあり、ゆとりのある住環境を求めている。地域的には、一般的に昆山市中心地域では比較的狭く、郊外地域では広い住宅である。職業に関しては、中国社会の特質を反映して、女性でも無職の人は少ない。さらに外資系企業では比較的若い世代が、民間企業、政府機関、学校教員では幅広い年齢層である。通勤先では昆山市の中心地域が多く、郊外地域では地元鎮での就業が多い。上海市や蘇州市という隣接都市への通勤は必ずしも多くない。

市外からの転入者は全体の3分の1に留まり、市内からの転居者が多い。また、これらの世

帯は 10 年程度の間隔で転居を繰り返す中で、房改房から商品住宅へと、居住する住宅をグレードアップする傾向が見られた。また、その過程で取得した房改房や商品住宅を継続して保有している世帯が多い。このような居住していない住宅は、商品住宅を購入することがまだ困難な一般市民にとって現実的な居住対象となる、賃貸住宅市場の形成に寄与することになっているものと思われる。

現在居住する住宅を購入するに際して重視した条件として、親戚や友人などの社会的関係が確認された。住宅に関する情報を得た手段としても、この親戚等が重要な役割を果たしている。また、子供の教育に関わる学校などの条件も重視されている。昆山市中心地域には有名な学校が立地し、さらに商店や公共施設も充実している。このような点で、比較的若い世代が購入する昆山市の商品住宅市場では、中心地域の商品住宅に対するニーズは高いと言える。

昆山市は北京市や上海市のような大都市とは異なり、旧来の市街地が中心地域を構成し、そこに役所や公共施設、商業施設、有名学校が集積するとともに、昆山経済技術開発区が隣接するために、外資系企業の立地も中心地域の一面をなすという、比較的シンプルな都市地域構造を持っている。このようなことから、中心地域と郊外地域の対比の中で、各世帯の家族構成や就業地などの条件を考慮して、居住を目的とする商品住宅が選択されていったと言える。これはわが国の都市地域の居住地選好においても共通に見られる現状と言って良い。しかし、親族や友人といった社会的関係が居住地選好において重要な役割を果たしていることは、わが国とは異なる中国独特の現象と言える。また、1990 年代以降急速に進む住宅の市場化の中においても、住宅情報誌といったメディアや不動産仲介業の役割が比較的小さいことは、いまだ住宅の市場化が途上であることを示すものと言えるのではないかと考えられる。

注

- 1) 大企業を中心に、単位が自ら住宅を建設し、それを優先的に構成員に対して市場価格より安価に販売することが行われている。これは国有企業や民間企業にとって、より良い人材を確保するための政策と位置づけられる。
- 2) 昆山市住房和城郷建設局での聞き取り調査による。
- 3) 昆山市における経年的な住宅開発の特徴は土居（2012）を参照。
- 4) 『昆山楼市』は昆山市内で発行されている月刊住宅情報誌である。これには発行時点における昆山市内で販売されている全ての商品住宅の情報が掲載されている。同誌 2009 年 6 月号によれば、隣接地域の小区であっても、販売戸数や価格などで差異があるが、一般的に市中心地域で購入単価が高いのに対し、郊外地域の小区は床面積が広いことや容積率が低いことなど、居住環境の良さに特徴がある。
- 5) 販売開始年や占有面積など表 1 に示した値は『昆山楼市』2009 年 6 月号による。なお、容積率は、延建築面積と総用地面積との比であり、わが国の容積率と異なる表記である。
- 6) 昆山市住房和城郷建設局での聞き取り調査では、2009 年に販売された商品住宅の面積比率で、昆山市の戸籍所有者は 26%、上海市が 16%、江蘇省・浙江省が 8%、蘇州市が 2%、台湾・香港・マカオが 2%、外国人が 1%、その他が 45%である。これは購入時の登録時の戸籍住所によるものであり、その他には昆山市に新しく移り住んだ住民と投資目的で購入した市外居住者が含まれる。
- 7) これらの事項に関する質問の文章が明確でなかったために、現在居住する住宅への転居を含めた回答と現在居住する住宅に転居する以前の転居経験を回答したものと判断される。その

ため、ここではこのような違いを考慮せず、単に昆山市内での転居経歴として考察する。

- 8) 転居年と居住地を回答した世帯が同じでないため、1回目と2回目の転居世帯数は表10と表11で異なる。

文 献

- 季 増民 (2009) : 都市近郊における貸家経営と農民の生活再編. 『大規模開発に伴う中国の都市近郊地帯における地域再編』, pp.8-25.
- 黒柳晴夫 (2009) : 中国昆山市張浦鎮張浦村の聴取調査ノート. 『椋山女学園大学文化情報学部紀要』, 9巻, 2号, pp.103-114.
- 土居晴洋 (2012) 昆山市における経済発展と住宅開発. 『大分大学教育福祉科学部研究紀要』, 34巻, 1号, pp.17-31.

The Choice Behavior of Citizens when Choosing Commercial Residences of Kunshan City, China

DOI, Haruhiro and GU, Renxu

Abstract

Commercial residence has become a typical type of residential house in urban areas of contemporary China. The authors gave questionnaires to the residents of five residential quarters in Kunshan City located next to Shanghai City in order to understand their behavior when choosing commercial residences in a residential market. It was found that, the households had selected their residences and residential areas in consideration of their family structure and work places. Moreover, the social relationships such as relatives and friends play key roles in the choice behavior of choosing residences.

【Key words】 urban regional structure, choice of residence, commercial residences, social network