

# 昆山市における経済発展と住宅開発

土 居 晴 洋

Economic Growth and Residential Development of Kunshan City, China

DOI, Haruhiro

大分大学教育福祉科学部研究紀要 第 34 巻第 1 号

2012 年 4 月 別刷

Reprinted From

THE RESEARCH BULLETIN OF THE FACULTY OF

EDUCATION AND WELFARE SCIENCE,

OITA UNIVERSITY

Vol. 34, No. 1, April 2012

OITA, JAPAN

## 昆山市における経済発展と住宅開発

土 居 晴 洋\*

【要 旨】 1990年代以降、長江下流域に位置する昆山市では、その工業化によって著しい経済成長を達成した。著者は昆山市の住宅開発に関する現地調査を行い、計画担当者や地元政府スタッフなどに聞き取り調査を行った。市街地内外、例えば昆山経済技術開発区や湖沼沿岸などで、多くの住宅開発が行われた。また、昆山市では市のマスタープランのもとで不動産会社との関連において計画当局が計画を立案している。

【キーワード】 中国 工業化 都市計画 住宅改革

### I はじめに

1978年に始まる改革開放政策の導入によって、中国の諸都市、特に沿海地域の都市は急速な経済成長を遂げつつある。本稿で研究対象とする昆山市も長江下流域の経済発展地域に位置するという点でその例に漏れない。昆山市は江蘇省の南東部に位置し、上海市に接する都市であるが、同じ江蘇省であっても、南京市や無錫市、蘇州市などと比べると、わが国において知名度の高い都市ではない。また、昆山市は北京市や上海市、あるいは各省の省都と比べると人口規模は小さく、工業開発による経済発展以前は長江下流域の一般的な小規模の都市であった。

昆山市の経済成長とそれに伴う地域の変化については、すでに多くの研究の蓄積が見られる(季, 2006・2007a・2008, 黒柳, 2009・2010)。これらの研究を通じて、改革開放政策導入以後の昆山市における製造業を中心とした経済成長と、それが周辺農村地域に与えた土地利用および地域コミュニティの変化の様相が明らかにされてきた。また、旧来からの昆山市中心市街地と農村地域の境界領域としての郊外地域の変化の様相が、地付き農民と市外や省外から流入する工場労働者の相互作用として、郊外地域の新たな地域社会の特質として描かれている。

本稿は昆山市における経済発展の地域への影響に関するもう一つの側面である、住宅開発の制度的枠組みや住宅市場の形成過程に焦点を当てる。現代中国の都市地域では、かつての福利分房と呼ばれる福祉政策の一環としての住宅供給から、市民が個々の経済的水準に応じて市場を通して住宅を取得する貨幣分房へと変化した。昆山市もそのような住宅市場の形成が進められており、市内各所で多くの商品住宅が建設されている。この昆山市の住宅市場は昆山市民ばかりでなく、上海市や蘇州市など周辺地域の住民にも開かれている。その一方で、工場労働者

の居住環境の確保や工業開発のプロセスにおいて農業から引き離された農民の住宅確保も同時並行的に進められている。

本研究では、上記のような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、またその制度的枠組みの特質を整理することで、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、特に中小規模都市の住宅開発の特徴を明らかにしたい。

## Ⅱ 昆山市の人口増加と経済発展

### 1. 昆山市の地条件的条件

長江下流域は中国を代表する経済発展地域である。中国経済を牽引する上海市を始め、無錫市や蘇州市などの地域の主要都市では、改革開放政策導入以後、外国資本を含めて多くの企業が立地し、経済成長を遂げている（図1）<sup>1)</sup>。地形的には長江が東西に流れ、低平な沖積平野が広大に広がっている。付近には太湖があるほか、昆山市の西方に陽澄湖が、南方に淀山湖がある。平野部には小河川や運河が縦横に走り、米作が盛んな地域である。本稿で研究対象とする昆山市は、行政区域上は蘇州市の一部を構成する県級市であるものの、上海市と蘇州市の中間に位置するという恵まれた立地を活かして、多くの製造業企業が立地し、地域を代表する都市へと成長してきた。

また近年は、高速道路網の整備をはじめ、上海・南京間の高鉄の開通、上海市の地下鉄路線が昆山市との行政界付近まで開通したことなど、昆山市を取り巻く交通条件は大きく変化している。その結果として、昆山市は単に製造業の拠点という位置付けだけでなく、長江下流域の大都市圏を構成する都市としての重要性が増大してきている。

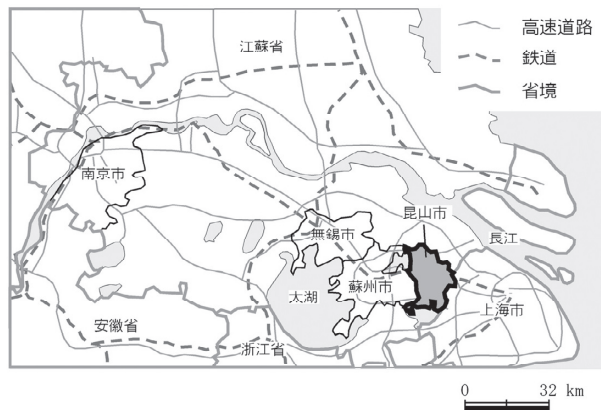


図1 昆山市の位置

### 2. 昆山市の人口増加とその特徴

昆山市の戸籍人口としての年末総人口は1949年の建国以後、着実に増加を続けている（図2）。1970年代以降の人口増加率は年率1%を下回る状況が続いたものの、2000年には年率1%の増加率となり、特に2003年以降は2%を上回る大きな人口増加率となっている。2007年の年末総人口は68万人に達している<sup>2)</sup>。

一方、暫住人口、つまり昆山市の戸籍を所有せず、工場や農業、サービス業などの労働者として一時的に居住している人口は、1990年代前半には毎年2倍以上の増加で、1990年代後半にはやや増加率が停滞するものの、2000年以降毎年10万人前後の増加を記録している。その結果として、2005年には暫住人口が戸籍人口を上回り、2007年には90万人を記録した。年末総人口と暫住人口をあわせたと、2007年の全人口は実に158万人にも達した。この人口規模

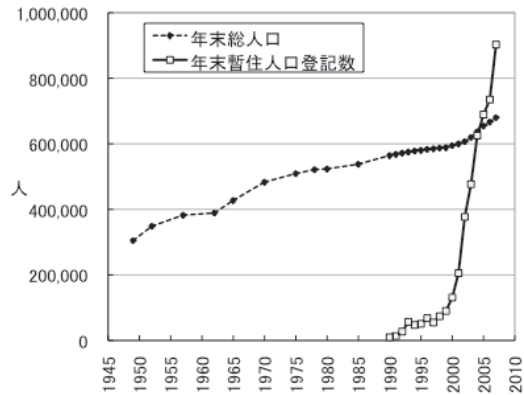


図2 昆山市の人口の推移

資料：『昆山統計年鑑 2008』

は2005年国勢調査による京都市（147.5万人）、神戸市（152.5万人）にほぼ相当する<sup>3)</sup>。

昆山市の人口の特徴は、その人口規模の大きさもさることながら、2000年以降に急速に増加したこと、また暫住人口が全人口の57%と過半を占め、流動性の高い人口構造になっていることである。2007年においては、暫住人口の78.8%を工場労働者が占めており、後述する昆山市の経済発展の基盤である製造業の労働者として、いかに多くの人口が流入しているかを示している<sup>4)</sup>。

2007年の地区別の年末総人口（戸籍人口）と暫住人口を合計した全人口に占める暫住人口の占める比率を求めると、陸家鎮（65.5%）、玉山鎮（63.1%）、昆山経済技術開発区（62.1%）など、昆山市の旧市街地や工業化が著しい地区で暫住人口の割合がおおよそ3分の2に達している（図3）。一方、巴城鎮（29.6%）、周庄鎮（25.3%）、錦溪鎮（33.5%）など、昆山市西部・南部の湖沼に面して農地が広がる鎮では暫住人口の割合は小さい。しかし、これらの鎮においてもおおよそ3分の1の人口が暫住人口であるという事実は、工場労働者の多くが、その居住地を農村地域にも求めていることが表されている。

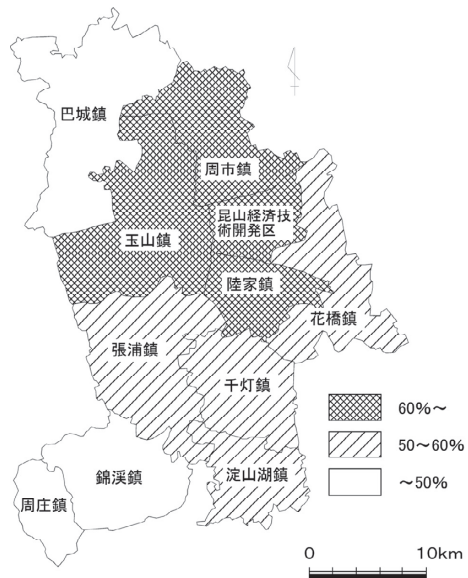


図3 昆山市の暫住人口の割合

資料：『昆山統計年鑑 2008』

### 3. 昆山市の産業構造の変化

昆山市は行政区域上、上海市に隣接するとはいえ、1980年代までは農業と湖沼などを利用する水産業が主要な産業であった。しかし、昆山経済技術開発区が開かれた1980年代後半以降、昆山市には製造業が集中的に立地し、急速に工業出荷額が増加した。昆山市における第2次産業の生産額は1985年から90年の5年間に2.8倍、90年から95年に5.1倍へと急速な増加を見せる。1985年から2007年の間では実に192.5倍にも達した。これに対して第1次産業はわずか4.6倍の増加であり、糧食生産量は1995年以降一貫して

減少を続けている。図4は産業分類別の生産額の割合の変化を示したものであるが、昆山市においては改革開放政策導入以後の1970年代後半から90年頃にかけて、市の産業構造が大きく転換したことが明瞭である。第1次産業は1970年代におよそ60%を占めていたが、1990年代に入ると1割にまで、さらに2007年にはわずか1.0%へと低下した。

一方、第2次産業は1970年代から80年代に急速に割合を増加させ、現在はおよそ7割を占めている。第3次産業は第2次産業より遅れて、1990年代以降に割合を増加させ、2000年以降30%前後となっている。このように昆山市の産業は1970年代から80年代にかけて第1次産業から第2次産業へ移行し、その後2000年頃からは第3次産業も主要な産業として成長している。

業種別の就業者（2007年）の割合でみると、製造業は79.4%を占めており、圧倒的に多くの人口が製造業に従事している。さらに製造業従事者の中では、通信設備・計算機・電子設備製造が38.4%を占め、次いで交通運輸設備製造（8.2%）が続く。食品製造（2.0%）や紡績業（2.0%）などはわずかであり、昆山市の製造業がパソコンや携帯電話などの製造に特化していることを示している。昆山市は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、デジタルカメラ部品の製造も多い。

### 4. 昆山経済技術開発区の発展

昆山市の経済発展を牽引してきたのが、昆山経済技術開発区である。経済技術開発区は中国各地で指定されているが、その多くは国家主導で開発されてきたものである。しかし、昆山市の場合は1985年に市独自の事業として開始されたのが、その始まりである。その後1992年に国務院によって国指定となり、現在は全国の開発区の中でもトップクラスに位置づけられている。全国で54ヶ所ある国家級の経済技術開発区の中で、2008年の生産総額は843億元で全国4位、輸出総額は331億ドルで全国1位を記録している<sup>5)</sup>。生産総額は広州、天津各経済技術開発区、蘇州工業園區に次ぐ4位であり、北京経済技術開発区の566億元を大きく上回る値で

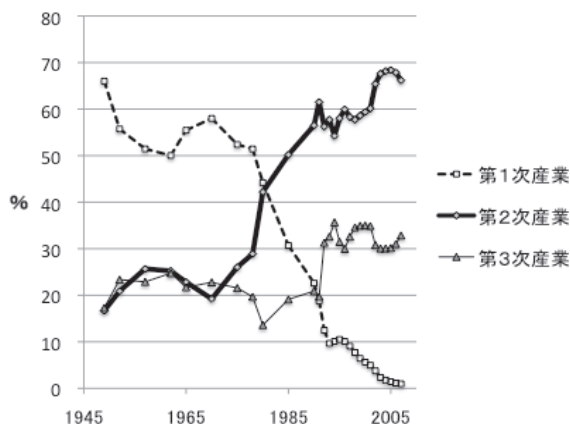


図4 産業分類別生産額の割合の変化

資料：『昆山統計年鑑 2008』

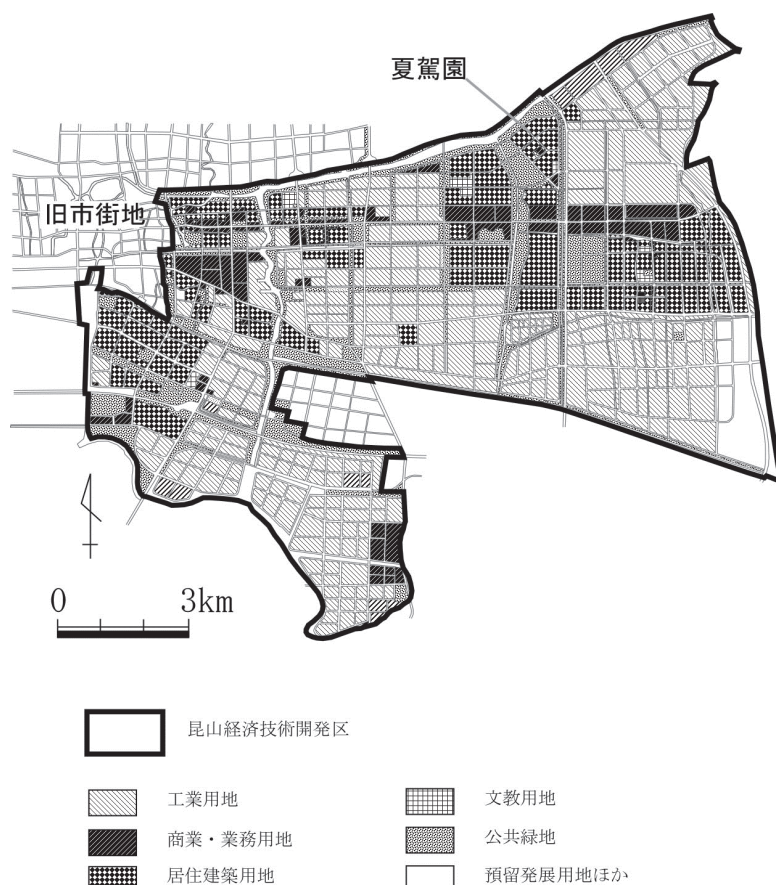


図5 昆山経済技術開発区の土地利用計画

資料：昆山経済技術開発区委員会

ある。1985年の開発初期にはわずか3.75km<sup>2</sup>であった開発区面積が、現在は115km<sup>2</sup>にまで拡大している。

なお、長江下流域には日本の大手企業が多数進出し、製造業等の工場を立地させている。これら大手企業の立地は無錫市に多いと言われ、昆山市には日系企業が約600社立地しているものの、全体として中小企業が多い傾向が見られる。一方、昆山市には台湾企業が多数集積しており、約3000社あると言われる。富士康などの世界的企業が立地し、台湾人学校も設立されており、昆山市の経済発展には台湾企業が大きな役割を果たしている。

昆山経済技術開発区の位置は旧市街地に隣接するというのが特色である(図5)。同じ国家レベルの経済技術開発区である北京経済技術開発区や天津経済技術開発区は、それぞれの中心市街地から隔てられた位置に立地し、同じ行政区域でありながら、独立した都市と呼んでもよい状況である。このような違いの理由としては、都市規模の大小や歴史的発展過程の違いがある。つまり、市街地拡大が既に広域に及びつつあったため、北京市や天津市といった大都市においては、広大な開発区の敷地を市街地から離れたところに求めたと考えられる。これに対して昆山市の場合は、人口が少なく旧来の市街地が狭小であったため、都市の経済発展の原動力



として開発区が重要な役割を果たすことが期待されていたのではないかと考えられる。

昆山経済技術開発区は計画上 3 つのブロックに分けられる。西部は旧市街地に隣接し、中心商業地域や官庁街がある。その東部は東部副都心地区とされ、開発区が開設された当初からの工業地域となっており、基盤目状の街区が形成され、大小あわせて多数の工場が立地している。この中には住宅地区やサービス業を中心とした街区が整備されている。多くの街区は進出した各社が建設した工場によって占められているが、進出企業が賃貸で入居する工場も建設されている。これは開発区の下にある第三セクターの工場開発会社が建設したもので、小規模な工場が入居している。鉄道を挟んで南側は高速道路も東西に貫通し、インターチェンジがあることから、物流機能の整備が進められている。この鉄道の南側のブロックには輸出加工区や日本工業園区があり、広大な敷地の中に方格状の道路が整備され、多くの工場が立地している。輸出加工区は税金や手続き面で政府から融通を受けることができるメリットがあるが、入居可能な企業は輸出の割合が高いなどの制限があり、台湾や香港の企業が多い。内陸の昆山市からの輸出には他都市の港湾を利用する必要があり、主に上海港が利用されている。

なお、昆山市内には昆山経済技術開発区のほかに、上海市に接する市内東部に花橋経済開発区がある。花橋経済開発区は 2006 年に江蘇省が認定した省級の経済開発区である。区域面積はおよそ 50km<sup>2</sup>であり、将来計画として人口 30 万人を想定している。製造業に特化する昆山経済開発区と異なり、花橋経済開発区は商業・サービス業に特色を有しており、建築面積の過半は商業業務用で占められている。現在は上海市中心部から郊外へ延びる地下鉄が上海市と昆山市の境界付近まで開通している。近い将来にはこの花橋地区まで延伸されることになっており、上海市の実質的な通勤圏内に入っているとも言える。

## 5. 経済開発区の将来計画

昆山経済技術開発区では、これまでハイテク産業を中心として、工業誘致に努力をしてきた。しかし、開発区内の開発軸は旧市街地の西から東に向かって進んできたが、東端は既に隣接県との境界に達しているため、これ以上東へ開発区を拡大することはできない。現在の土地利用の構成は、工業用地が 65%、住宅用地が 10%で、農業用地は開発区の中の南部、南東部、北東部、北西部にわずかに残されているにすぎず、開発の余地が乏しくなっている。

開発区の将来計画は昆山市および開発区のマスタープランに基づいて立案されている。その中では、開発区は土地利用効率を高めるため、サービス産業の誘致に力を入れている。また、製造業に関しても環境保護の視点から立地企業の選定を行っている。また、持続可能な発展を目指すために、工業地域からの排水を処理する、環境にやさしい工業集積エリアを設ける、工場が併設している宿舍を他の住宅地域に移転させるという 3 つの方針を持っている。環境保全のために、工業原料などの汚染の厳格な管理や工場排水の中水として再利用なども含まれる<sup>6)</sup>。

近年、中国の都市においては、製造業から研究開発・サービス産業への産業構造の高度化を目指す動きが見られるが、北京市や深圳市、近隣の無錫市（土居、2011）などと同様に、上述したように昆山市においても同様の動きが確認される。北京や天津の経済技術開発区と異なり、昆山経済技術開発区は旧市街地に隣接し、昆山市の経済発展の基盤として開発が進められた。そのため開発区そのものが旧市街地とともに昆山市の一体的な市街地を形成することとなっている。上述した工場併設の宿舍の移転や商品住宅の開発、商業地区の整備、あるいは文化的レベルの向上といった計画は、単に開発区内で居住する住民にとっての居住環境の整備といった

側面ばかりでなく、昆山市自体の都市機能の強化に加えて、市民にとっての利便性や魅力の向上といった性格も併せ持っていると考えることができる。

### Ⅲ 昆山市における住宅の市場化の過程と制度的枠組み

#### 1. 昆山市における住宅の市場化の過程

昆山市において住宅の市場化が開始されたのは 1980 年代の後半である。この時期、昆山市では都市中心部にある古い市街地の再開発事業が行われたが、それに伴って新築住宅の販売が行われた。これが昆山市の住宅市場の形成のきっかけとなったものの、当初は実際の住宅の供給量はわずかであった。なお、全国に先駆けて上海市において試験的に商品住宅の販売が開始されたのは 1981 年である。上海市と比べると、昆山市における住宅の市場化は大きく遅れて始まったと言える。

住宅の転売を取り扱う住宅の 2 級市場の形成は上記の 1 級市場から 3～5 年程度遅れた 1990 年代初頭である。さらに住宅の 3 級市場、つまり住宅の賃貸が行われるようになったのは 1990 年代後半である。この賃貸住宅市場は、昆山市に多くの製造業が立地し、大量の労働力が流入してきたことへの対応として形成されたものである。しかし、一般的に工場労働者は 3 級市場を通さずに、直接交渉によって郊外地域の農家住宅に間借りをして居住するケースが多いのが実態である。3 級市場を通じて賃貸住宅へ入居するのは、商業サービス業などの都市内事業所の従業員などのホワイトカラー労働者が中心である。

また、中低所得層を対象として供給される経済適用住宅は 1995 年以降建設されている。しかし、これは市内の特定地区に限られ、供給面積もわずかである。なお、かつて単位が持っていた福利的な住宅供給は限定的ながら継続されている。例えば、台湾企業などが昆山市進出時に取得した土地の一部を利用して住宅を建設し、自社関係従業員に優先的に販売するといった事例がある。

中国の都市地域における市民の一般的な住宅であった単位や地方政府が提供する公有住宅の払い下げ、いわゆる房改が昆山市で開始されたのは 1996 年である。全国に先駆けて上海市で房改が開始されたのが 1994 年であり、昆山市はそれから 2 年遅れの実施である。現在、昆山市における公有住宅の払い下げはほぼ終了しており、市内の住宅のほとんどは転売や賃貸の対象となっている。それらが 2 級市場や 3 級市場に出てくるようになったのは、房改が始まって 2～3 年後である<sup>7)</sup>。

住宅市場の発展が顕著になるのは 1998 年以降であり、1998 年から 2002 年にかけて商品住宅の供給が大きく増加した。昆山市の工業生産が拡大したこの時期に、工場労働力として中国各地より人口が流入したが、基本的に彼らは商品住宅の居住者となったわけではない（黒柳，2009）。2004 年以降、本格的に商品住宅の供給が行われるようになり、現在に至っている。

このように 1990 年代後半までに昆山市においては住宅の市場化のプロセスはほぼ完了したと言える。現在も昆山市においては住宅市場が急速に拡大しており、多くの商品住宅が建設、販売されている。

#### 2. 昆山市内の住宅開発の制度的枠組み

昆山市においては経済開発区とそれ以外の市域で、住宅開発の制度的枠組みが異なる。昆山



市内の経済開発区は先述した昆山経済技術開発区と花橋経済開発区である。これらの経済開発区については、各開発区委員会に住宅開発の担当部門がある。これら開発区を除く地域は昆山市計画局が担当しており、玉山鎮など中心市街地だけでなく、郊外農村地域の鎮も含まれる。したがって、市内は住宅開発の計画・管理主体によって三つの地区が存在していることになる。なお、二つの経済開発区についても昆山市のマスタープランの枠組みのもとにある。したがって、経済開発区の各街区の詳細計画もこの市のマスタープランに従って立案されることになる。詳細計画においては用途指定や建物の高さや容積率などが規定され、開発が予定される住宅の規模や設計などに影響を与える。

開発区を除く地域について、昆山市計画局が関わる住宅開発は次のプロセスを経てなされる。まず、市の土地局が住宅開発の対象となる土地の競売を行う。この最初のプロセスにおいては、土地局が単独で対象地や住宅開発の内容などを決定するのではなく、不動産企業や昆山市計画局などとの協議の中で行われる。競売によって対象地が不動産企業に買い取られると、その企業は競売の際に指定された条件の中で具体的な開発計画を立案する。この開発計画が昆山市計画局に申請されて、適切と判断されれば計画案が承認される。その後、この計画は昆山市建設局に持ち込まれて、工事の施工許可書が発行されて、実際の工事が開始される。なお、具体的な開発地の選定は、市のマスタープランにおける土地利用計画によって適地が選定されるが、その際には土地局と相談することになる。土地局は土地の買収を担当する。なお、市の計画局は個別の土地に何を建設するかを立案するが、実際に土地取引を行うか否かは土地局が判断することになるので、相対的に土地局の権限が強いとも言える<sup>8)</sup>。

なお、郊外地域の鎮における商品住宅の開発は基本的に市場の動向を勘案して、昆山市当局が主導するものである。しかし、各鎮政府はこのような住宅開発が地元の GDP の増加に寄与することもあり、間接的に住宅開発に関与している。間接的関与とは、地元で工場を誘致して産業の発展を図ることにより人口の流入を促すことと、公園や道路などのインフラの整備を行い、住宅開発が行われやすい環境を整備することである。

完成し販売された住宅の直接的な管理は個別の民間住宅管理会社であるが、行政的には昆山市建設局が行っている。つまり市の建設局には先述した住宅開発施工許可を審査する部門に加えて、管理会社を監督する部門と住宅の売買を行う部門である住宅交易センターがある。

このように昆山市の住宅開発においては、実際に開発行為を行う不動産企業と市の土地局、計画局、建設局の密接な連携のもとに行われており、このような制度的枠組みはわが国とは大きく異なるものである。

なお、具体的な住宅開発の計画・立案の基礎となる市内の各鎮のマスタープランは市の計画局が直接審査している。二つの経済開発区については各種の許認可権は自前で持っており、開発区独自でマスタープランを制定する。しかし、市のマスタープランが上位計画として優先されるため、市のマスタープランとの整合性が確保されることになる。

中国の都市地域における住宅用地は、都市計画法の容積率に基づき第1類住宅地～第4類住宅地に区分されている。第1類住宅地は別荘用の住宅地で、容積率は0.5以下であり、非常に厳しい規制がある。第4類は工場の周辺地域などで、一般に環境のよくない地域である。第2類と第3類は中間的な位置づけとなる。この4類型は土地の地価にも反映されることになる。昆山市の土地の多くは第1類と第2類である。1類に該当する場所は市内中心部にはほとんどなく、主に郊外の環境のよいところと湖岸に限られる<sup>9)</sup>。上海市都市圏内に昆山市が位置する

ことを勘案すると、このような住宅用地の分類は昆山市内の住宅開発で別荘型住宅、高級住宅の比重が大きくなる基礎を提供していると言える。

住宅市場における計画局などの昆山市当局の関与は、商品住宅の開発などによる新築された住宅が市民に向けて販売される 1 級市場ではマスタープランや許認可を通じて非常に強いと言える。しかし、住宅の転売を行う 2 級市場や賃貸住宅を扱う 3 級市場に対しては、登録を受け付けて所有権の移転の管理はしているものの、その動向に市政府は強く関与せず、民間の動向にゆだねられていると言われている。

#### IV 昆山市における住宅開発の時間的、地域的特質

##### 1. 昆山市内で供給される住宅の分類

中国の都市地域において供給される住宅は、大きく商品住宅とそれ以外の住宅に分けられる。商品住宅はこれまで述べてきたように、改革開放政策導入後進められている住宅の市場化の中心にある住宅であり、基本的に個人が有償で購入して所有する住宅である<sup>10)</sup>。商品住宅は建物の形態上、集合住宅と戸建てのタイプに分けることができるが、それぞれについて価格や居室のグレード、住宅地内の環境などの点で、別荘・高級公寓、普通住宅、経済適用住宅に分けられる。別荘・高級公寓は価格が高く、高級な住宅を指し、集合住宅のタイプだけでなく、戸建ての別荘も含まれる。経済適用住宅はその対極に位置づけられる住宅で、比較的低所得の住民向けに開発される住宅である。これらを除いたものを普通住宅と呼んでいる<sup>11)</sup>。

商品住宅以外の住宅の一つのタイプとして、康居工程がある。康居工程は市街地内で再開発事業を行う場合に、対象地区の住民が入居するための住宅であり、経済適用住宅よりも質がよいことに特徴がある。また、市内に立地している工場は多くの工場労働者を雇用しているが、これらの労働者を収容するために、経済開発区や各企業は住宅を建設することがあるが、これらは市場で売買や賃貸が行われるものではない。後述する夏駕園などの農民住宅は、開発区を拡大するために収用される農地を所有していた農民の住宅を確保するために建設されるものである。この夏駕園には工場労働者の住宅地区もあわせて整備されている。

なお、建物のタイプとしては、別荘（別荘）型、高層ビル（12 階以上）、小高層ビル（7 階～11 階）、多層ビル（4～6 階）、低層（1～3 階）がある。7 階建て以上のビルの場合はエレベータの設置が義務づけられている。また、100m 以上の高さのビルを超高層ビルと言う。

##### 2. 商品住宅開発の経年的変化

図 6 は 1990 年代後半以降の住宅タイプ別の竣工面積の推移を示している。これによれば経済適用住宅の竣工は毎年行われているものの、その面積はわずかで、2003 年においては竣工住宅面積のわずか 1%程度にすぎない。具体的に経済適用住宅が建設されているのは、市内北部の一角所だけで、ここでは毎年 1～2 万  $m^2$  ずつ建設を進めており、これまでの合計は 15 万～20 万  $m^2$  になる。北京市や全国における経済適用住宅の比率と比べて、昆山市における経済適用住宅の建設量は非常に小さい値である。なぜ昆山市ではこのように経済適用住宅の供給が少ないのかについてであるが、昆山市は経済発展が始まる前の、旧来からある中心市街地が面積的に狭かったことが影響しているのではないかと考えられる。つまり、郊外地域に市街地を拡大する余地が非常に大きかったため、北京市のように市街地再開発が多く行われず、対象地域

の住民が限定的であったためと考えられる。また、市民の構成が周辺の農村地域の農民と旧来の市街地内の市民であり、後者の居住地域の環境が比較的劣悪ではなかったこともその背景にあるものと考えられる。

これに対して別荘・高級公寓の竣工面積は2003年から2007年に2.9倍に増加し、住宅竣工面積に占める割合も2003年の16.4%から2007年には21.2%にまで増加した。このように高級住宅の開発が昆山市で急速に拡大していること背景には、昆山市自体の経済発展に伴う市民の所得上昇があるが、さらに上海市と蘇州市に隣接しているため、これらの都市市民の高級住宅取得のニーズが大きいのではないかと推定される<sup>12)</sup>。

これらを除いた普通住宅の竣工面積は1999年から2003年に2.8倍、2003年から2007年に2.2倍へと増加しており、急速な住宅開発の拡大が確認される。商品住宅の竣工面積に占める割合は78.8%（2007年）とおよそ8割に及び、商品住宅の大半を占めている。

商品住宅は市内全域で開発されているが、地域的な特色が認められる。玉山鎮や昆山経済技術開発などの中心城区ではこれまで多くの商品住宅が開発されてきたが、現在でも多くの開発プロジェクトが実施され、商品住宅が供給されている。これらの商品住宅は戸建ての別荘型の住宅ではなく、集合住宅で、高層ビルや小高層ビルの場合が多い。商品住宅の開発が行われるようになった当初から、昆山市では郊外地域でも多くの商品住宅が開発されてきた。特に上海市に隣接する地域や陽澄湖などの湖沼沿岸の北部や南部では、戸建てや低層の別荘型住宅の開発が多い。一方、郊外の地域的核となる鎮区においても商品住宅の開発が行われている。郊外地域の鎮区周辺は経済開発区ではないが、在来工場や新たな進出工場が多くあり、これら工場の労働者が多く居住している。鎮区周辺で開発されている商品住宅はこのような工場関係者によっても購入されているが、価格の高い住宅については、中心城区の住民や上海市民が購入していると言われている。

なお、住宅の転売を行う2級市場を通して、郊外鎮の政府幹部などの高収入者の中には、子弟の入学する学校への近接を求めて、中心城区に住居を求めて居住するケースもあると言われている。一方、事務所や商店などのサービス業の職を求めて市外から流入した従業員は勤務先の近くに居住することが多く、それらが多い中心城区の賃貸住宅に入居するために、中心城区では3級市場が発達している。また、郊外地域においては、上海市に隣接する花橋地区で例外的に3級市場が発達している。先述した郊外地域に多く居住する工場労働者の多くは、3級市場を通さずに農家住宅に間借りで居住するケースが多いとされ、一般的に郊外地域では3級市場はあまり発達していない。

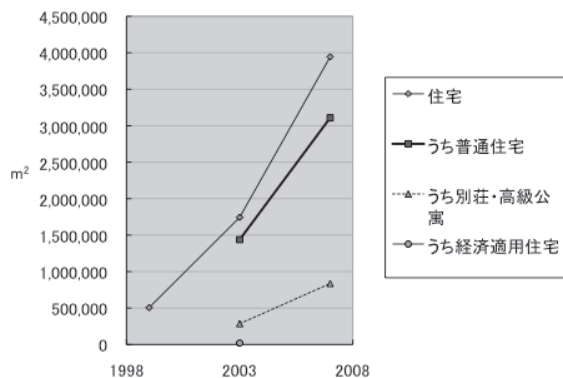


図6 住宅タイプ別の竣工面積の推移

資料：『昆山統計年鑑 2008』

## V 商品住宅以外の住宅の供給

### 1. 福祉的住宅の供給

保障性住宅に関しては、経済適用住宅と廉租房、限価房の3種類が全国的にはあるが、経済適用住宅より床面積が小さく、価格が安価な限価房は昆山市では供給されていない。低所得の戸籍人口向けに貸し出される廉租房が昆山市では供給されているがその量は少ない。昆山市では廉租房の入居条件として、家族の一人あたり年収が450元、床面積18m<sup>2</sup>以下が対象となるが、昆山市ではこのような条件を満たす世帯が多くないために、廉租房に対するニーズは高くない<sup>13)</sup>。

経済適用住宅の開発は1995年から行われているが、面積は少量である。具体的には市内では北部の漢浦小区だけで開発されており、ここでは毎年1~2万m<sup>2</sup>ずつ建設を進めている。これまでの供給面積の合計は15万~20万m<sup>2</sup>になる<sup>14)</sup>。

康居工程とは市内中心部の改造事業に伴って住宅を失う市民のために住宅の提供を行うことを目的とする事業である。したがって、農民向けの住宅ではなく、一般の市民が入居するものであるが、商品住宅としての販売ではない。康居工程という命名は昆山市独自のものであるが、制度的には全国的なもので国に補助金を申請して行っている。中心部の改造事業は主に道路拡幅などのインフラ整備を目的とするものであり、最近はそのようなニーズが小さいので、現在康居工程が行われているのは、西部と中心部の2カ所のみである。

住宅改革以前の福利的な住宅供給が現在でも行われている事例が見られる。例えば、台湾企業などが昆山市に進出する際に余裕を持って土地の取得を行い、余分の土地を使って住宅を建設して、自社員に安価に販売するケースが見られる。また、昆山市内に研究センターを開設している北京市にある大学が、その周囲に住宅を建設して、その一部を商品住宅として販売するとともに、北京から来市する関係者の宿舎として利用する例も見られる。

### 2. 工場労働者の収容と農民住宅の開発

経済開発区内で操業している工場は、一般的にその工場労働者のために住宅の提供を行うことはない。工場が宿舎を借り上げて、そこに労働者を収容する場合もある。この場合は工場側が管理人を派遣して、農民の入退室などの管理を行う。しかし、それ以外の場合は、労働者自らが開発区内外の農村住宅などに間借りをすることが多い。後者の場合、都市計画などの行政サイドはどの地域にどの程度の工場労働者が居住しているかを正確に把握することができない。そのため、診療所整備などの保健衛生上の施策を講ずることが難しく、さらに日常生活に必要な商店などの市場や娯楽施設などの配置計画の立案を困難にしている。

このような状況に対して、現在、土地利用の効率を高めるために、農家を農民団地に集約することと、出稼ぎ労働者のための住宅を建てて提供するというを行っている。現在は約7割の労働者をそのような住宅に収容していると言われる。2009年には100万m<sup>2</sup>以上の農民住宅が供給された。農民住宅の開発に関わる建設費用は開発区政府や鎮政府の負担であるが、市政府からの補助もある。

農民団地の例としては、2003年に完成した夏駕園がある。ここは総人口が約1万人で、兵奇社区と呼ばれる社区を構成している。隣接して中学校も設けられている。この農民団地の開発は、開発区委員会が計画を立て、開発区政府が所有する企業が開発を行った。1世帯あたり



の床面積は 80～90m<sup>2</sup>である。夏駕園の内部はディベロッパーが開発する分譲住宅、農民住宅、労働者のためのアパートのブロックに分けられる。

農民団地へ移り住む農家は農地を手放すことになるので、農業から離れることになる。団地入居後、各農家は所有していた農地 5 ムーの土地収用について家族の一人が工場労働者として雇用される、収容される農地面積に応じて政府から補償金を得る、補償金などをもとにして飲食店や雑貨店などを自主経営するなどによって生計を維持していくことになる。夏駕園の場合は入居する農家が所有する農地面積をあらかじめチェックして、収用農地面積から工場労働者として雇用する必要がある農民数を確定する。建設局から労働局、民生部の順に情報を流していくことによって、農民の就職を斡旋している。また、所有していた農地の面積に応じて、農民団地入居後に農家が提供される住宅は数戸になるので、自分で住まない住宅数戸分を工場労働者に賃貸や転売することで収入を得る場合もある。このような点で農民団地への入居は、農民の生活向上に繋がっているとも言えるが、必ずしも社会保障がよいとは言えず、離農を迫られることで、それまでの生活基盤が大きく変わることになる。

## VI まとめ

本研究では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や制度的枠組みの特質について考察を行った。その結果、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住宅開発の特徴を考察してきた。また、全国的に見ても急速な工業化が成功したという点で、昆山市は北京市や上海市といった大都市とは異なる小規模都市の特質が現れていると考えられる。考察の結果は次のようにまとめられる。

昆山市は昆山経済技術開発区に代表される製造業の成長に牽引されて、経済発展が進展して人口増加が顕著となった。住宅の市場化で全国を先導する上海市と比べると数年のタイムラグがあるものの、昆山市の経済発展と歩調を合わせるように、住宅開発が増加し、住宅の市場化が進展した。

昆山市における住宅開発の計画立案は経済開発区とそれ以外の地域で異なる。経済開発区は開発区委員会が、それ以外の地域は市政府が計画立案を行うが、計画段階から不動産企業の連携のもとに住宅開発が行われているのが特徴である。これらの住宅開発計画は市のマスタープランの枠組みの中で行われており、その中に示された目標などが個別開発計画に投影されることになる。また、昆山市においては昆山経済技術開発区の持つ意味が非常に大きく、実質的な昆山市中心市街地の発展動向はこの開発区の空間的拡大の動向によって規定されている。

昆山市の商品住宅の開発においては、高級住宅の割合が大きい、昆山市内の高所得層ばかりでなく、上海に隣接するという位置的条件のため、上海市民の別荘型住宅などの高級住宅の需要が及んでいるのではないかと考えられる。その一方で、中低所得層の購入を対象とする経済適用住宅の割合が小さいことも特徴である。これは昆山市の就業者の構成において、高所得層と低所得層が分化しており、経済適用住宅の購入に該当する市民が相対的に少ないことが反映されているのではないかと考えられる。同様な条件により、廉租房や康居工程による住宅供給も限定的である。北京市や上海市などの大都市では、経済成長の恩恵を受けた高所得層を中心にして商品住宅の購入が行われているものの、中所得・低所得層の世帯が大量に存在すること、さらには中心城区などの旧市街地の改造事業が市内各地で行われるため、それらの対象と



なる世帯も多い。このような世帯に対して保障性住宅の供給が多く行われている大都市と新興工業都市である昆山市は、その住宅供給に異なる特徴が見られる。

また、農民住宅や工業労働者用住宅の開発が計画的に行われていることも昆山市の特徴である。これは昆山市の経済発展を支えるために、農地から工業用地を生み出すことを一つの目的としているが、そればかりではなく、第2次産業から第3次産業へ産業構造の転換を目指す昆山市当局の方針を反映したものである。そのような住宅が開発されることによって、土地利用の効率化や環境保全が図られるとともに、離農する農民や工場労働者の居住環境の確保がなされている。しかし、昆山市内には大量の工場労働者が流入しているが、これらの労働力が全てこのような住宅に収容されているわけではなく、3級市場を介さない形で、農村地域の農家に間借りする例が多いと言われている。

本研究は科学研究費補助金基盤研究(B)『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』(平成20年度～22年度)(研究代表者:季増民(相山女学園大学))によってなされたものである。なお、現地調査においては、昆山市住宅局、昆山市住房和城郷建設局、昆山経済技術開発区委員会にて住宅開発や経済発展に関する資料収集を行った。また、龔建新さん(昆山杰思规划技术有限公司)には現地調査において多大なご協力をいただきました。季増民先生・黒柳晴夫先生(相山女学園大学)には研究を進めるにあたり多くの助言や助力をいただきました。記して感謝申し上げます。

## 註

- 1) 季(2007b)は長江下流域諸都市の工業開発と農村社会の変化について実証的に、また土居(2011)は無錫市におけるニュータウン開発や郊外農村の変貌について整理した。
- 2) 仮に年率2%の人口増加が続けば、その人口は35年で2倍になる。
- 3) 『昆山統計年鑑』の過年度版においては、市内の地区を示す鎮単位で総人口が記載されているが、残念ながら途中から昆山及び花橋経済技術開発区が独立した地区となり、鎮単位での経年的な比較ができない。1996年から2003年においては、人口が増加したのは玉山鎮と花橋鎮のみで、他の鎮は全て減少していた。
- 4) 工場労働者以外では、商業・業務が5.3%、サービス業が5.7%、農業が1.3%である。
- 5) 全国の経済技術開発区に関する統計数値は『開発区年鑑2009年』による。
- 6) 昆山市全体の計画である昆山市マスタープランは2002年に策定され、現在見直し作業中である。開発区のマスタープランはこれを基礎にして見直される予定である。
- 7) 房改の導入当初は住宅の所有権のみが個人に移転し、土地使用権は国有のままであった。土地使用権についても数年後に個人所有化された。
- 8) 昆山市では土地の競売が始まったのは2001年である。
- 9) 最近の変化として2006年6月1日に、できるだけ小型住宅(90m<sup>2</sup>以下)の建設を行うようにとの中央政府から指導があった。これは高級住宅の開発を抑制することと不動産価格の抑制が目的である。なお、高級住宅の基準は144m<sup>2</sup>以上である。これ以上になると不動産取得税が2倍になる。これは蘇州市か江蘇省の基準である。なお、中国では蘇州市など地級市では条例を制定できるが、昆山市などの県級市では制定できないという違いがある。
- 10) 土居(2009)は商品住宅開発に関する全国的動向について考察した。
- 11) 昆山市内で発行されている商品住宅に関する住宅情報誌である『昆山楼市』には、各物件について酒店式公寓、花園洋房、單身公寓、独棟別墅、連体別墅、双拼別墅などの住宅タイプが記載されている。これらの住宅タイプは制度的な分類ではなく、市場広告において用いられている広

告用語である。タイプ間に明確な区分の基準があるわけではないが、およそ次のような特質を持つ住宅である。つまり、酒店式公寓や花園洋房は質の高い住宅であることを示している。その中にはクリーニングのサービスなど、ホテル的な施設やサービスが備わっているものもある。単身公寓は日本のワンルームマンションのようなものである。また、別荘住宅を表す独棟別荘、連体別荘、双拼別荘といった区分も厳密な基準はないが、建物の形態が棟続きか否かが目安となっている。例えば独棟は完全な戸建て住宅を、双拼は2軒が繋がっているタイプ、連体は長屋的に数戸が繋がっているタイプを言う。

- 12) 住宅開発に関して豪華で高価な住宅に偏った開発が行われなくようにするために、2006年に国务院が1つの開発において70%以上の世帯が90m<sup>2</sup>以上となることを禁止し、全国に適用した。しかし、どの単位で実施するかは市によって異なっている。昆山市の場合は、市全体で適用することとしており、一つの建物や開発で適用されているわけではない。
- 13) インフラ整備などで立ち退きを迫られた場合には、廉租房に入居するか、補償金をもらうかのどちらかである。
- 14) 経済適用住宅の開発は昆山市建設局が行っているが、今後は市政府の所有会社である不動産企業である城投公司が行うことになっている。また、この城投公司是康居工程の開発にも携わっている。

### 参考文献

- 小野寺 淳 (2010): 工作単位の住宅供給と都市空間構造.『変わりゆく四川』石原潤編, pp.51-80.
- 季 増民 (2006): 工業団地への人口の集中と土地利用の集約化-長江三角州の昆山経済技術開発区を事例に.『崑山女学園大学研究論集』, 37号(社会科学編), pp.119-135.
- 季 増民 (2007a): 工業団地周辺における地元農民の都市化プロセス-村レベルの統計資料による考察.『崑山女学園大学研究論集』, 38号(社会科学編), pp.31-52.
- 季 増民 (2007b): 『工業団地の造成と地域変貌』, 古今書院, 272p.
- 季 増民 (2008): 新興工業都市に包摂された村の変化-江蘇省昆山経済技術開発区を事例に.『崑山女学園大学研究論集』, 39号(社会科学編), pp.67-91.
- 黒柳晴夫 (2009): 中国昆山市張浦鎮張浦村の聴取調査ノート.『崑山女学園大学文化情報学部紀要』, 9巻, 2号, pp.103-114.
- 黒柳晴夫 (2010): 中国東部沿海開発地域における開発と人口流入-江蘇省昆山市における工業化と地域人口構成の変化の事例を中心に.『崑山女学園大学研究論集』, 41号(社会科学編), pp.1-17.
- 昆山統計年鑑編集委員会 (2008): 『昆山統計年鑑 2008』昆山市統計局.
- 中国開發区年鑑編委会編 (2010): 『開發区年鑑 2009』中国財政經濟出版社.
- 土居晴洋 (2009): 中国における都市機能と住宅開発.『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』(平成20~22年度科学研究費補助金基盤研究B研究成果中間報告書)(研究代表者: 季増民), pp.70-86.
- 土居晴洋 (2011): 無錫市の都市開発と周辺農村地域の変化.『大分大学教育福祉科学部研究紀要』, 33巻, 1号, pp.1-16.

# Economic Growth and Residential Development of Kunshan City, China

DOI, Haruhiro

## Abstract

A remarkable economic growth has been accomplished in Kunshan City located on the lower basin of Changjiang Plain since the 1990's following its industrialization. The present author made field surveys on residential development of the city, and had interviews with planning officials and local government staffs. There have been numerous residential developments in and around built-up areas such as in the Kunshan Economic and Technological Development Zone and along the shores of lakes. The residential development has been planned by the planning officials in cooperation with private development companies under the master plan of the city.

【Key words】 China, industrialization, urban planning, housing reform