城中村の借家人の居住履歴とその受け皿機能に関する研究

- 中国西安市西八里村の事例 -

A STUDY ON BOTH RESIDENT RESUME OF HOUSE-RENTERS
AND ACCOMMODATION FUNCTION OF URBAN VILLAGES

- A case study of Xibali village in Xi'an city, China -

易 洪 艷^{*1}, 野 嶋 慎 二^{*2}

Hongyan YI and Shinji NOJIMA

Based on the investigation on the house-renters living in Xibali village in Xi'an city of China, the research on both the resume of house-renters and the accommodation function of urban villages have been studied. Conclusions can be given as follows. 1. The house-renters of urban villages can be mainly divided into three colonies as students, employees and store owners. 2. Most of the house-renters of urban villages are from the countryside and choose the urban villages as their first living places when they come to Xi'an, especially for the store owners. 3. Urban villages can exert the accommodation function indeed for the people who firstly begin their business or work, the people studying at universities and the new people living in the city who come to the city from the countryside.

Keywords : China, Xi'an City, Urban villages, house-renters, Resident resume, Resident opportunity, Resident intent

中国、西安市、城中村、借家人、居住履歴、居住契機、居住意向

1. 研究の目的と方法

中国では、1978年改革以来急激な都市化が進行し、これにより多くの都市問題が現れてきている。その一つとして、都市周辺部の農地が急速に収用され市街地となる過程で、農民の住む居住地区が開発されずに取り残される地区が現れてきている問題がある。これらの地区は城中村（街の中の村）と呼ばれている。90年代始めから、中国の大・中都市の市街地とその周辺部に形成されてきている。城中村に住んでいる農民は土地の収用と共に耕地を失い、農業を止め、部屋を賃貸して生計を立てている。賃貸住宅・賃貸店舗を作るため、元々密集した狭小な敷地で構成された農村の基盤に、安価な事業費で建物を建て、質の低い中層建築物が密集する劣悪な住環境の高密度市街地が形成されてきた。また安価な賃貸住宅・店舗ではあるが、立地条件が良いため不特定多数の都市住民が入居し、様々な用途が混在している。

このように城中村は、これまで類を見ない急速な市街化の中で取り残される形で生まれてきた一時期の都市の脆弱な地区であるが、一方、急速に増加する農村部からの都市住民を受け入れる受け皿としての役割も果たしている。ここで店舗や仕事を始める人、大学で学ぶ人など、農村部から都市部に来て、ここで育っていく。このような新規都市住民の受け皿機能は、都市化を支えていく上で、重要な機能と言えるが、これらの城中村のクリアランスが進み大規模住

宅開発が行われ、安価な賃貸住宅や賃貸店舗がなくなることによって、こうした受け皿機能も喪失している。このような城中村の賃貸化の実態を明らかにすることは、中国の都市史の一時期の資料を残すという意味でも、今後の開発を行っていく方向性を検討する意味でも重要と考えられる。

城中村についての研究は1994年頃から見られる。城中村の呼び方は1994年頃は“都市里的村莊”¹⁾（都市の中の村）と呼ばれていたが、2000年になって城中村という呼び方が多く使われるようになった。城中村についての既往研究は都市計画学、社会学、経済学、生態学などの諸分野に及んでおり、主に(1) 城中村を施設、立地、農業用地の有無など様々な視点で類型化する研究^{2) 3)}、(2) 城中村の成立要因を“城郷二元土地制度”^{註1)}から見た研究^{4) 5)}、(3) 城中村の特性を居住空間、居住環境、治安、経済、居住者特性などの視点から明らかにした研究^{6) ~9)}、(4) 城中村の改造の課題を明らかにした研究^{10) ~15)}などが見られる。本研究は既往研究の「城中村の特性を居住者特性から明らかにした研究」に位置付けられる。また筆者の前報の「城中村の居住空間構成とその変容に関する研究」¹⁶⁾においては、城中村の特性を居住空間構成とその空間が形成された要因とプロセスの面から明らかにした。しかし、城中村の特性として城中村の借家人を受け入れる居住機能に着目した研究は既往研究でも前報でも行われておらず、実態調査による借家人の居住履歴やそ

^{*1} 福井大学大学院ファイバーアミニティ工学専攻
博士後期課程

^{*2} 福井大学工学部建築建設工学科 教授・博士(工学)

Graduate Student, Dept. of Fiber Amenity Engineering, Fukui University

Prof., Dept. of Architecture, Faculty of Engineering, Fukui University, Dr. Eng.

図1 西安市中心部6区と西八里村の位置
注) 城壁の東西の長さは4.2キロ、南北の幅は2.65
キロである。(「陝西旅遊基礎知識」陝西旅遊出版社
1996年より)

図2 西八里村の周りの状況

図3 西八里村の住宅構成

それぞれの借家人に対する城中村の役割については未解明である。

本研究の目的は、中国の西安市内の西八里村を対象とし、借家人の特性と居住履歴及び今後の居住期間や居住場所を明らかにすることで、城中村の新規都市住民を受け入れる機能（受け皿機能）を明

らかにし、今後の開発の仕方に対しての基礎的な知見を得ることである。

研究方法は以下の通りである。

第一に、城中村の借家人について、居住特性を明らかにした後、借家人の職業で分類する。

第二に、分類ごとに居住履歴と居住契機を分析することで、農村出身の新規都市住民がどのような経緯で城中村を選択するかを明らかにし、城中村の受け皿機能を明らかにする。

第三に、今後の居住期間や居住場所を分析することで、借家人が城中村をどのような生活の場としてとらえているかを明らかにし、今後の開発の仕方に對しての基礎的な知見を得る。

2. 調査対象地区の概要と調査方法

(1) 調査地区の概要

研究対象地区として西安市西八里村^{注2)}を対象とする。現在の西安市は陝西省都として人口674万余を有し、8区と5県からなり、面積は9983 km²である。都市中心部となる6区(図1)には城中村が187ヶ所ある。これらの城中村の大半は完全に市街地に囲まれている。

本研究の調査対象である西八里村は完全に市街地に囲まれ、村民が集中して居住している村である。また、村民が耕作をしておらず、大半が賃貸住宅で生計を立てている。このように西八里村は村全体の借家人の居住状況を把握できる典型的な城中村と考えられる。この村は西安市内の南に位置し(図1)、西安市の南北メインストリートである長安南路の西側にある(図2)。村の北側は交通大学財經学院に隣接して、南側は陝西省ラジオテレビ管理センター、西北政法学院に隣接するなど、交通が便利で、賑やかな市街地に位置している。

西八里村の敷地面積は91760.8㎡である。村の地権者^{注3)}（村民）の戸数は447戸で、総人口は2650人であり、そのうち農民戸籍^{注4)}を持つ人が1062人で、都市住民の戸籍^{注5)}を持つ人が1588人である。都市住民は1991年に村の土地が収用された時に農村戸籍から都市住民の戸籍に変わった者である。農民戸籍の村民は賃貸住宅と村集団の配当で生活し、都市住民の村民も大半が賃貸住宅経営を行い、給与所得のある都市住民の村民もいる。この村に農民戸籍と都市住民戸籍の村民のほか、借家人が約1万人ほどいると言われ、街路の通行人が多い。

(2) 調査方法

調査は2006年7月17日から8月13日にかけて行った。調査では西八里村のエリア内(図3)から借家人と店舗経営者を対象とし、西八里村の南の住宅から北へ順番に回り、住宅の入り口で出入りする人に聞き、出入りする人がいない場合と断られる場合に次の住宅へ移り、200世帯で終了するという方法で聞き取り調査をした。調査項目は借家人の家族構成、学歴、職業、居住期間、居住契機、居住履歴、今後の居住動向などについてである。有効回答は200世帯^{注6)}で、そ

図4 典型的な賃貸住戸と店舗を持つ住宅の平面図

の内訳(表1)は、西八里村で住宅のみ借りる世帯は120世帯で、住宅と店舗別々に借りる世帯は40世帯で、店舗併用住宅を借りる世帯は30世帯で、店舗のみ借りる世帯は10世帯であった。店舗のみ借りる10世帯は西八里村に住んでいないので、以下の分析はこの10世帯を外した190世帯について分析する。

(3) 部屋の広さ・家賃

聞き取り調査した190世帯の借家人中31件の賃貸住戸と店舗の面積を実測した。表2より、借家人が借りている14件の住宅の住戸の平均奥行きは3.8m(最小は3.0mで、最大は7.2mである)、平均幅は2.8m(最小は2.0mで、最大は3.3mである)、平均面積は11㎡(最小は6.6㎡で、最大は23㎡である)である。借家人が借りている17件の店舗の平均奥行きは5.1m(最小3.2mで、最大は8.5mである)、平均幅は2.7m(最小0.7mで、最大は5.0mである)、平均面積は14㎡(最小は2.8㎡で、最大は43㎡である)である。一般的に1階の道路に面している部屋は賃貸店舗で、その奥は賃貸住戸、一番奥は家主住居である。住宅は敷地にいっぱい建てられ、住宅と住宅の間に隙間がなく、窓がない部屋も多く、賃貸住戸の部屋の採光は悪い。借家人の1世帯当たりの平均的な住戸面積は約10㎡であり、廊下で食事を作っている。典型的な賃貸住戸と店舗を持つ住宅の平面図は図4の通りであり、窓のない住戸が多い。

次に表3より賃貸住戸と店舗の家賃を見る。

160件の住宅の1ヵ月の家賃は120～140元が52件と最も多い。住宅の家賃が最も安いのは月に60元で、200元以上は面積が15㎡と大きく、あるいは面積が10㎡程度の部屋を2つ借りている。70件の店舗の1ヵ月の家賃は300～500元が19件と最も多い。勤め人75人の1ヵ月の平均給料は1032.00元から見ると、住宅の1ヵ月の家賃は安い。

3. 借家人の特性と職業による借家人の分類

(1) 家族構成・年齢構成

表4より借家人の家族構成を見る。190世帯の中で1部屋に住む人数を見ると、単身1人の世帯が最も多く84世帯で、次に単身2人の世帯が37世帯で、単身者が多いことが分かる。夫婦+子の世帯は35世帯であり、家族で住んでいる世帯は全66世帯であった。

1部屋に単身2人と単身3人以上が住んでいるのはルームシェアであり、ルームメンバーの関係を見ると、友達関係が最も多く15世帯で、次にクラスメート関係で11世帯で、親しい関係である場合が多い。

次に借家人の世帯主の年齢構成を見る。表4より、20代が最も多く113人で、全体の60%を占め、次は30代で33人で19%を占め

表1 部屋借りのパターン

部屋借りのパターン	住宅のみ借りる	住宅と店舗別々に借りる	店舗併用住宅を借りる	店舗のみ借りる	合計
	120 (60%)	40 (20%)	30 (15%)	10 (5%)	200 (100%)

表2 賃貸住戸と店舗の平均寸法と平均面積と平均家賃(31件)

賃貸住戸と店舗	平均奥行き(m)	平均幅(m)	平均面積(㎡)	平均家賃(人民元/月)
賃貸住戸(14件)	3.8	2.8	11	126.79
賃貸店舗(17件)	5.1	2.7	14	565.88

注) 西八里村の賃貸住戸の平均家賃は約10元(1㎡あたり)で、周辺地区の賃貸家賃の約20元(1㎡あたり)と比べると、西八里村の家賃料は安い。他の城中村も同様である。

表3 賃貸住戸と店舗の家賃

賃貸住戸の家賃(人民元/月)	60～80	80～100	100～120	120～140	140～160	160～180	180～200	200～400	家賃を払わない西八里村の店員	合計
合計	1	5	40	52	32	6	3	16	5	160
賃貸店舗の家賃(人民元/月)	60～100	100～300	300～500	500～700	700～900	900～1100	1100～1300	1300～1500	1500～1700	合計
合計	1	7	19	14	11	9	3	4	2	70

注) 勤め人75人の平均給料は1032.00人民元/月で、店舗70軒の平均収入は1958.57人民元/月である。

表4 借家人の家族構成と世帯主の年齢

家族構成	年齢	10代	20代	30代	40代	50代	合計
単身世帯	単身1人	7	67	6	3	1	84 (43%)
	単身2人	9	27	1			37 (19%)
	単身3人以上	1	2				3 (2%)
家族世帯	夫婦のみ		10	4	10	4	28 (15%)
	夫婦+子		7	22	4	2	35 (18%)
	夫婦+子夫婦+孫				1		1 (1%)
	夫婦+子				1		1 (1%)
	孫+爺	1					1 (1%)
合計		18 (9%)	113 (60%)	33 (19%)	19 (10%)	7 (4%)	190 (100%)

表5 借家人の世帯主の職業

職業	大学	高校	中学校	小学校	未就学	合計
勤め人	45	17	12	1		75
店舗経営者	9	16	37	7	1	70
学生	26	6				32
仕事探している者	7	2	1			10
主婦		2				2
定年退職		1				1
合計	87	44	50	8	1	190

ている。50代の借家人があるが、わずか7人で、4%しかなく、西八里村で住んでいる借家人は20代、30代の人々の若年層が多い。

(2) 職業

世帯主の職業については、表5より、勤め人が75人と最も多く、次に店舗経営者が70人である。その70店舗^{註7)}は村民の住宅を借りた店舗が51軒で、北と南の自由市場にある屋台の店舗が12軒で、村集団所有の仮設住宅にある店舗5軒で、また村内の道路に三輪車で西瓜、野菜などの移動店舗は2軒である(図3の▲)。75人の勤め人の職業の詳細は表6のとおりであり、その中に給料が低い店員であるスーパー/飲食店/服装店/商店の店員が20人で、西八里村内の店舗で働く店員が6人で、合計すると26人と最も多く、その次に企業/会社の社員が23人と多い。勤め人の中では職業が店員と会社員が多い。70軒の店舗経営者の店舗の詳細は表7のとおりであり、これらの店舗は日常生活に密接に関わる最寄り品の店舗で、その種

類の多さから、西八里村では生活の利便性があることが分かる。

その次は学生で、32人である。また、仕事を探している者、主婦と定年退職者がいるが、人数が少ない。

また、職業による学歴（表5）を見ると、学生、勤め人と仕事を探している者には大学卒業の人が最も多く、店舗経営者には中学校卒業の人が最も多い。

（3）職業による借家人の分類

西八里村の借家人を職業から「学生」、「勤め人」、「店舗経営者」、「その他」の4つに分類し、分類ごとに、城中村を借りる目的（表8）を見る。

①の「勤め人」は、勤め人が部屋を借りて、西八里村外で仕事する者と店舗経営の自営業をする者が合わせて69人と大半を占める⁸⁾。また西八里村内の店舗に勤める者もいた。69人の勤め先までの通勤時間（表9）を見ると、徒歩、自転車⁹⁾が36人（52%）を占め、全体として勤め先が近い。それに対しバスで20分以内から1時間以内までの勤め人が合わせて26人いる。20分以内の勤め人は9人いるが、その中に4人が勤め先に近いからと答えており、20分以内は「近い」と感じている。30分以内、1時間以内の人は「交通が便利だから」や、「友達がいる」「以前通っていた大学が近い」などの答えであった。

②の「店舗経営者」は、店舗経営者が西八里村の住宅と店舗を別々に借りている者が40人、店舗経営者が西八里村の店舗併用住宅を借りている者が30人いた。

③の「学生」は、学生が夏休みだけの短期間に西八里村の部屋を借りてアルバイトしている者が16人と多く、他には学生が長期間に西八里村の部屋を借りて大学に通っている者と、学生や社会人が短期間に西八里村の部屋を借りてパソコンなどの習いごと、司法試験、大学院試験などの様々な勉強をしている者がいた。

④の「その他」は、借家人が西八里村の部屋を借りて、仕事を探している者や、大学生である子供の世話をしている親や、西八里村に住んでいる友人の所に遊びに来ている者や、故郷から西八里村の近くで仕事する夫と結婚、子育てをしている者などであった。

以下この分類ごとに分析を行っていく。

4. 類型ごとの受け皿機能

（1）居住期間

表10より190世帯の世帯主の居住期間について見ると、1週間以内から1年以内まで合計すると116人で60%を占め、全体として居住期間は短い。2年以内は21人、5年以内は28人であり、15年以内と20年以内はわずか5人である。

類型ごとに見ると、「学生」32人については1ヵ月以内の居住期間の人が17人で最も多く、居住期間が最も長かったのは5年以内で、他の類型と比べて居住期間は最も短い。「勤め人」の75人については1年以内の居住期間の人が20人で最も多く、次に半年以内の居住期間の人が15人であり、学生よりも居住期間は長い、1年以内の人が多く、居住期間は短い。勤め人75人は、単身世帯が64人、家族世帯が11人である。勤め人の中に10年以内から15年以内を合計すると5人いて、その中の4人が家族世帯の人であり、家族世帯は単身世帯より居住期間が長い傾向が見られる。「店舗経営者」70人については10年以内の居住期間の人が16人で最も多く、次に5年

表6 75人の勤め人の職業の詳細

勤め人の職業	人数
企業/会社の社員	23
スーパー/飲食店/服装店/商店の店員	20
商品販売員	9
西八里村の店舗店員	6
自営業者	5
娯楽/遊園地/ホテルの従業員	4
服装設計/広告設計者	2
教師	2
トレーニングコーチ	1
政府関係部門のパート	1
銀行マン	1
テレビ局の職員	1
合計	75

表7 70軒の店舗経営者の店舗の詳細

村内の店舗の種類	件数	村内の店舗の種類	件数
飲食店舗	11	お通の店	2
クリーニング店舗	8	糧油店	1
日常生活用品商店	6	調味料屋台	1
野菜屋	5	飲み物の卸し商店	1
雑貨店	4	美屋	1
美容室	3	布団の縫打ち屋	1
スーパー	3	電話ボックス店	1
ケーキ屋	3	携帯電話ショップ	1
果物屋	3	バイク修理店舗	1
化粧品店	2	プロパンガス換え商店	1
靴修理店舗	2	文房具商店	1
靴製造店	2	映像CDの貸し出し店	1
家電修理屋	2	コピー、パソコンで	1
診療所	2	文字打ち室店舗	1
合計	70		

表8 職業による借家人の類型

職業による借家人の類型	目的	小計	合計
①勤め人	西八里村外で仕事する	64	75
	西八里村外で店舗経営の自営業をする	5	
	西八里村内の店舗に勤める	6	
②店舗経営者	西八里村の住宅と店舗別々に借りる	40	70
	西八里村の店舗住宅併用を借りる	30	
③学生	学生のアルバイト（短期間）	16	32
	学生が大学に通う（長期間）	5	
	様々な勉強（短期間）	11	
④その他	仕事を探している	10	13
	大学生の子供の世話を	1	
	友達に遊びに来る	1	
	結婚、子育て	1	
合計		190	190

表9 勤め人の勤め先までの通勤時間（69人）

勤め先までの通勤時間 勤め先までの交通手段	5分以内	10分以内	15分以内	20分以内	30分以内	1時間以内	合計
徒歩	5	10	6	2			23
自転車		5	2	4	2		13
バス		4	3	9	12	5	33
合計	5	19	11	15	14	5	69

表10 類型ごとの居住期間

居住期間 類型	1週間以内	1ヵ月以内	3ヵ月以内	半年以内	1年以内	2年以内	5年以内	10年以内	15年以内	20年以内	合計
勤め人	4	2	9	15	20	8	12	4	1		75
店舗経営者	2	3	5	9	8	9	14	16	2	2	70
学生	3	17	6	2	2	1	1				32
その他		1	3	3	2	3	1				13
合計	9 (5%)	23 (12%)	23 (12%)	29 (15%)	32 (16%)	21 (11%)	28 (15%)	20 (11%)	3 (2%)	2 (1%)	190 (100%)
	116 (60%)										

表11 類型ごとの借家人の出身地

借家人の出身地	勤め人	店舗経営者	学生	その他	小計	合計
都市部	西安市中心部6区 の都市部	3	4		8	29 (15%)
	西安市中心部6区 以外の周辺の都市部	2	1		3	
	西安市以外の市 の都市部	9	2	7	18	
農村部	西安市中心部6区 の農村部	5	2	1	8	161 (85%)
	西安市中心部6区 以外の周辺の農村部	11	13	5	33	
	西安市以外の市 の農村部	45	48	19	27	
合計	75	70	32	13	190	190 (100%)

注)「西安市以外の市の都市部」出身の借家人は18人あり、その中で6人が西安市の周辺の市の出身の人である。また「西安市以外の市の農村部」出身の借家人は190人であり、その中で西安市の周辺の市の出身の人は77人である。

表 12 類型ごとの居住履歴

類型	西安市に来て最初に居住する場所 次の居住地	大学の寮					仕事先の寮	親戚の家	賃貸住宅	他の城中村	西八里村	合計	
		仕事先の寮	親戚の家	賃貸住宅	他の城中村	西八里村	西安市以外の所	省略					
勤め人		2	1	1	5	27	2	2	2	7	7	19	75
店舗経営者		2		1	1	2	1	2	2	13	10	36	70
学生					2	19	1			1		9	32
その他						6	2			1		4	13
合計		4	1	2	8	54	6				17	68	190 (100%)
					62								
					75 (39%)								

以内の居住期間の人で14人であり、他の類型と比べて居住期間は長い。

以上より、西八里村の借家人の居住期間は全体の60%は1週間から1年以内で短い。また、類型ごとに見ると、「学生」の居住期間の多くが1ヵ月以内で大変短く、「勤め人」の居住期間の多くも1年以内で短期間であり、「店舗経営者」の居住期間の多くは5年～10年以内で長期間であり、職業によって居住期間が異なっている。

(2) 居住履歴

借家人の出身地(表11)を見ると、都市部が29人(15%)であるのに対し、農村部が161人(190人中)85%を占めており、大半が農村部出身である。農村部については、「西安市以外の市の農村部」が120人(161人中)と大半を占めている。都市部についても、「西安市以外の市の都市部」が18人(29人中)と多く、西八里村は周辺の都市から西安の都市部に出てきた人の住む場所となっており、特に農村部からの転居が多いと言える。また、「西安市以外の市の都市部」と「西安市以外の市の農村部」からの借家人が138人(18人+120人)で、そのうち83人(6人+77人)が西安市の周辺の市から流入してくる住民である。

借家人類型ごとに見ると、店舗経営者については63人(70人中)で、90%が農村部出身と、特に高い割合を示しており、農村から職を求め、城中村に店舗を構える人が多いことが分かる。

次に、借家人が西安市に来て最初に居住する場所を見る(表12)。

最初に城中村に住む人は最も多く、85人(他の城中村17人+西八里村68人)で、45%を占めている。次に大学の寮が75人(39%)、市内の賃貸住宅が22人(12%)であり、親戚の家、仕事先の寮はそれぞれ4人と少ない。大学の寮を出て、次に住む場所は城中村が最も多く62人(他の城中村8人+西八里村54人)であり、83%(75人中)と大半を占めている。

借家人の類型ごとに見ると、学生は、西安市に来て最初に居住する場所は32人中22人が大学の寮であるが、西八里村に来た人も9人と多い。勤め人は、西安市に来て最初に大学の寮に住む人が75人中38人と半数以上を占め、大学を卒業して働き始める時に住む場所となっている。大学の寮を経ずに来る人が37人であるが、19人が直接西八里村に来ている。店舗経営者は、大学の寮を経る人が70人中7人と少ない。直接西八里村に来ている人は36人と多い。

転居回数(表13)を見ると、1回(西安市に来て最初に西八里村に来た人)が67人、2回(西安市に来て、他の場所に住んでから西八里村来た人)が84人と多い。前述したように学生と勤め人は大学

表 13 類型ごとの転居回数

<div>転居回数</div> <div>類型</div>	1回	2回	3回	4回	5回	合計
勤め人	18	41	14	2		75
店舗経営者	36	16	10	6	2	70
学生	9	20	3			32
その他	4	7	2			13
合計	67	84	29	8	2	190

注) 転居回数は借家人が西安市に来て西八里村に居住するまでの回数を示す。
①借家人が西安市に来て西八里村が最初の居住地である場合は1回とする。②借家人が西安市に来て他の場所に住んでから西八里村に居住する場合は2回とする。

の寮を経て西八里村に来る人が多いため2回が多くなっている。これに対し、店舗経営者は1回が36人(70人中)と多くなっている。また3回以上の転居も39人存在し、住居や店舗を転々としている人も存在することが分かる。

以上の分析から下記のことが明らかになった。借家人の85%が農村部から来ており、それも西安市の周辺の市から流入してくる住民が多く、西八里村は周辺市町村の農村部からの流入層の受け皿になっている。この傾向は店舗経営者においてより強く、職を求めて都市部に流入し、小さな店舗を構える住民が多い。

西安市に来て、始めて住居を構える場所は、城中村である場合が多く、それは店舗経営者において特にその傾向が強い。城中村は、農村から都市へ流入してきた人の居住場所としての最初の受け皿であるとともに、職場としての受け皿となっていることが分かる。その他、大学の寮に最初に住居を構える住民は勤め人の中にも多く見られ、大学や大学の寮は、周辺市の農村部から都市部へ流入させ、そのまま都市の住民とする機能を果たしていることが分かる。

(3) 類型ごとの居住契機

190世帯の借家人の世帯主について、西八里村を選択した契機を表14に示す。

「立地の良さ」という理由が84件と最も多く、その中で「仕事先、アルバイト先に近い」という理由が42件と多い。その次に多い理由は「商売上の良さ」で、52件あり、その中で「人が多く、商売にいい」という理由が50件と多い。また「知人の紹介」、「身近な人の居住」、「家賃の安さ」、「居住前からの周知」、「生活の利便性」、「店舗の継承」という理由が続くが、「身近な人の居住」や「居住前からの周知」など地縁による居住契機が比較的少ない。

類型ごとに見ると、「学生」については、「現在通う大学、教室に近い」という理由が最も多く14件である。

表 14 類型ごとの居住契機

居住契機 類型	立地の 良さ					商 売 上 の 良 さ			知人の紹介		身近な 人の 居住		家賃の安さ		居住前 から の周知			生活の 利便性			店舗の継承	その他				合計
	ト 事 先 に 近 い	仕 事 先 、 ア ル バ イ	交 通 が 便 利 で あ る	現 在 通 う 大 学 、 教 室 に 近 い	受 験 す る 大 学 院 に 近 い	子 供 が 通 う 幼 稚 園 に 近 い	人 が 多 く、 商 売 に い い	城 中 村 で の 商 売 の 投 資 が 少 な い	村 で 商 売 す る と、 営 業 許 可 証 が な く も い い	知 人 が 紹 介 し た 村 に い る	家 族 や 親 戚 が い る	友 達 が 村 に い る	家 賃 が 安 い	以 前 村 の 近 く に い た	以 前 村 に 住 ん だ	買 い 物 が 便 利 で あ る	食 事 が 便 利 で あ る	生 活 が 便 利 で あ る	村 の も の が 安 い	親 戚 か ら の 店 舗 を 継 承 す る	村 の 人 が 多 く、 賑 やか で あ る	人 が 多 く 秩 序 が な い 環 境 で 自 分 を 鍛 え る	村 が 障 害 者 に 家 賃 の 支 援 が あ る	中 八 里 村 は 他 の 城 村 よ り 安 全 で あ る		
勤め人	32	14	3						15	3	5	7	6		1	2	1			2				1	92	
店舗経営者	1	2			1	50	1	1	11	1	1	6	1	1	1		1	1	3		1	1			85	
学生	5	2	14	1					2	4	2	2	2							1					35	
その他	4	2	3						1		1	1								1					13	
小計	42	20	20	1	1	50	1	1	29	8	9	16	9	1	2	2	2	1	3	4	1	1	1		225	
合計	84					52			29	17		16	10		7			3	4	1	1	1		225		

注) 複数の回答をカウントしている

「勤め人」については、「仕事先、アルバイト先に近い」という理由が最も多く32件で、また、「知人の紹介」と「交通が便利である」という理由も多く、それぞれ15件と14件である。

「店舗経営者」については、「人が多く、商売にいい」という理由が50件と最も多い。

以上のことから居住契機は、「学生」は「現在通う大学、教室に近い」という理由、「勤め人」は「仕事先、アルバイト先に近い」という理由で主に立地の良さを理由に挙げている。「店舗経営者」は「人が多く、商売にいい」という理由が最も多く、居住面より仕事上の利便性を求めており、地縁による居住契機や住環境の良さを求める居住契機は少ないことが分かる。

5. 類型ごとの今後の居住期間と居住場所

類型ごとの今後の居住期間(表15)を見ると、「学生」は1週間から1年以内を合わせると、27人(32人中)と大半を占め、短期居住の志向性がある。

「勤め人」は、「分からない」人が27人と最も多く、これらの人は仕事が順調に行くかどうか分からないので居住期間を決められない人である。その次は「ずっと住みたい」が15人、「半年以内」が12人と多い。これは聞き取り調査が7～8月で、半年で新年になり、「半年以内」に仕事先の変動や住宅の契約切れがあるからである。12人のうち8人が契約切れで、4人が仕事先の変動で転出する予定である。「ずっと住みたい」と回答した居住者15人中11人は「収入が高くないから」と回答し^{注9)}、賃貸料の安い城中村から転出できない、居住立地限定階層と考えられる。

「店舗経営者」の70人中、「ずっと住みたい」人が33人と最も多く、このうち23人が家族世帯であり、城中村の中で商売を行い、生計を立てているためと考えられる。それに対し、半年以内やそれ以下の短期の人も存在している。

類型ごとに、今後の居住場所を表16に示す。またその中で「他の城中村へ転出する」と回答した居住者にその理由を表17に、「城中村以外の西安市へ転出する」と回答した居住者にその理由を表18に示す。

「学生」は、大学の寮へ行く人が17人と多く、これは短期間のア

表 15 類型ごとの今後の居住期間

今後の居住期間 類型	1週間以内	1か月以内	3か月以内	半年以内	1年以内	2年以内	5年以内	ずっと住みたい	分からない	合計
勤め人	5	1	6	12	4	3	2	15	27	75
店舗経営者	2		2	5	2	5	1	33	20	70
学生	1	19	2	1	4				5	32
その他				6	1				6	13
合計	8 (4%)	20 (11%)	10 (6%)	24 (13%)	11 (6%)	8 (4%)	3 (2%)	48 (24%)	58 (30%)	190 (100%)
73 (38%)										

表 16 類型ごとの今後の居住場所

今後の居住場所 類型	転出する						村の中で移動する 他の家主の住宅へ	ずっと住みたい	分からない	合計
	大学の寮へ	故郷	他の城中村へ	城中村以外の西安市へ	西安市以外の場所へ	転出する場所が決まっていない				
勤め人		4	8	11	5	1	4	15	27	75
店舗経営者		6	1	5		5		33	20	70
学生	17	5		2	2	1			5	32
その他		3		2	2				6	13
合計	17 (8%)	18 (9%)	9 (6%)	20 (11%)	9 (5%)	7 (4%)	4 (2%)	48 (25%)	58 (30%)	190 (100%)
80 (43%)										

表 17 他の城中村へ転出する理由

転出する理由 類型	仕事先が変わり、仕事先に近い城中村へ	家賃がもっと安い城中村へ	子供が通う学校に近い元の城中村へ	合計
勤め人	7	1		8
店舗経営者			1	1
学生				0
合計	7	1	1	9

表 18 城中村以外の西安市へ転出する理由

転出する理由 類型	市内の就職先の寮へ	住環境が良い、トイレ付き市内の賃貸住宅へ	市内で住宅を購入する	市内へ出店	市内の仕事先の寮へ	合計
勤め人		9	2			11
店舗経営者			2	2	1	5
学生	2					2
合計	2	9	2	2	1	18

ルバイトやパソコンなどの勉強を終えて大学の寮に戻る人である。故郷へ戻る人も5人いる。「城中村以外の西安市へ転出する」人も2人存在し、その2人は西八里村で大学の勉強をするための居住が終わり、市内の就職先の寮で新しい生活を行う(表18)。

「勤め人」75人中29人が転出すると回答しているが、「城中村以外の西安市へ転出する」が11人、「他の城中村に転出する」が8人と多い。「城中村以外の西安市へ転出する」理由(表18)は「住環境が良い、トイレ付き市内の賃貸住宅へ」9人、「市内で住宅を購入する」2人と、居住環境をステップアップしようとしている。すなわち城中村をステップアップの過渡期の住宅としている人が75人中11人存在している。「他の城中村に転出する」理由(表17)は「仕事先が変わり、仕事先に近い城中村へ」行く人が7人と多く、城中村は仕事の移転に応じて身軽に居住地を変更できる場として位置付けていることが分かる。

「店舗経営者」70人は、「ずっと住みたい」が33人、「分からない」が20人と多いが、転出する人も17人いる。このうち、「城中村以外の西安市へ転出する」は5人と少なく、転出理由(表18)において、「市内へ出店」が2人、「市内で住宅を購入する」が2人と少ない。前者は城中村の店舗で経験を積みステップアップして城中村を出る店舗であり、後者は環境の良い住宅にステップアップする人であるが、このような人は共に少ないことが分かる。

以上より、学生は、城中村を短期間のアルバイトを行うための居住の場、市内で就職するまでの居住の場、あるいは故郷に戻るまでの場と位置付けている。

勤め人は、先行き不明な居住立地限定階層や定住層、さらに城中村をステップアップのための過渡期の住宅ととらえている人や仕事場に応じて転居する場ととらえている人が存在している。

店舗経営者は、城中村を、農村から都市に来て、店舗を経営し生計を立てる場と位置付けているため、転出志向が少なく、ここで経験や収入を得てステップアップを考えている人も少ない。城中村の新規都市住民を受け入れる機能を維持するには、借家人の流動性を維持することが必要であり、これらの店舗経営者などの借家人が今後居住立地限定層とならないためにも、経営指導などの支援も必要とされる。

6. まとめ

(1) 借家人の居住履歴と今後の動向

本研究は西安市内に位置する西八里村を対象とし、西八里村の借家人の居住履歴を明らかにし、さらに今後の居住地、居住期間の志向性の分析を行った。これにより借家人の類型ごとに典型的なタイプを提示できた。(図5～図7)

1)「店舗経営者」の多くは、西安市に来て直接に城中村で店舗を経営し生計を立てる。居住期間が比較的長く、家賃が安く、生計の糧があるので、今後も住み続ける志向性があるのが典型的なパターンである。

また、西安市に来て他の所に住んでから城中村に来て店舗経営をして、店舗経営が順調に行くかどうか分からないため今後の居住期間が分からないパターンや、西安市に来て長期間の城中村の住居を

図5 勤め人の居住履歴と今後の動向

図6 店舗経営者の居住履歴と今後の動向

図7 学生の居住履歴と今後の動向

終えて故郷へ帰るパターンもある。

2)「勤め人」の多くは、西安市に来て最初に大学の寮に住んで、大

学を卒業して働き始める時、最初に住む場所として城中村を選択する。1年以内の城中村の居住を終えて、仕事が順調に行くかどうか分からないので、今後の居住期間が分からないというのが典型的なパターンである。

また、西安市に来て直接城中村に来て、収入が高くないので、ずっと城中村で住みたいパターンや、仕事に応じて他の城中村から他の城中村へ行き、城中村を短時間に転々とするパターンもある。

3)「学生」が、西安市に来て最初に居住する場所は、多くは大学の寮である。アルバイトや勉強するために城中村に来て短期間の居住を終えて、大学に戻るのが典型的なパターンである。

また、西安市に来て直接城中村に来て、パソコン、大学院受験などの勉強をするために短期間の住居を終えて、故郷へ帰るパターンや、西安市に来て最初に居住する大学の寮を出て、城中村に来て比較的長期間の勉強を終えて、市内へ就職するパターンもある。

(2) 城中村の都市住民を受け入れる機能

城中村の新規都市住民を受け入れる機能は下記の通りである。

1) 城中村は農村から都市へ流入してきた人の居住場所としての最初の受け皿であるとともに、大学の寮を出て最初の住む場ともなっている。また店舗経営者にとっては職場としての受け皿ともなっている。

2) 学生は、城中村を短期間のアルバイトを行うための居住の場、市内で就職するまでの居住の場、あるいは故郷に戻るまでの短期間居住する場と位置付けている。

3) 勤め人は、先行き不明な居住立地限定階層や定住層にとっては、都市で暮らすための必要な場となっているが、城中村をステップアップのための過渡期の住宅ととらえている人や仕事場に応じて転居する場と位置付けている人も存在している。

4) 店舗経営者は、城中村を農村から都市に来て、店舗を営生計を立てる場と位置付けている。

(3) 城中村の開発における今後の課題

以上の分析から、今後の開発の仕方に対し得られた知見は下記の通りである。

1) 城中村の様々な受け皿機能を明らかにし、都市の中でこれらの機能を維持していくことが必要である。城中村の周辺の状況によって、借家人の構成が異なるため、城中村のそれぞれの特色のある受け皿機能を維持する必要がある。例えば、西八里村のように周りに大学がある村には学生の寮として、周りに国営工場がある村には工場の社員の寮として、周りに大型卸市場がある村には品物を置く倉庫として、周りに美術大学がある村には教室、美術のアトリエとして使われる機能が見られる。

2) 居住立地限定階層を育成していく支援が必要である。学生は、短期間の勉強をするための仮りの住まいと位置付けているが、勤め人、特に店舗経営者には居住立地限定階層と見られる人が多い。こうしたことから、村や政府は勤め人に対して新たな職場の幹施、店舗経営者に対して経営指導などの支援が必要と考えられる。

3) 受け皿機能を維持しながら住環境を改善していく仕組みが必要である。現在、城中村はスラムクリアランスにより、大規模住宅開発を行うのが一般的である。大規模住宅開発では、家賃が上がり、安価な家賃を求める新規都市住民を受け入れることはできなくなる。従って、都市全体として新規都市住民を受け入れる機能が失われつ

つある。これらの地域の特色に合った受け皿機能を残しながら、少しずつ開発し住環境を改善していく仕組みが必要とされる。

注

注1) 城郷二元土地制度は都市を一地域として、農村を一地域として扱う土地制度である。都市と農村では土地の所有権と経営権が違う。都市の土地が国所有で、市場化の原理で価値を評価することができ、また使用権を譲渡することもでき、これによって利益を取得できるが、農村の土地は村集団所有で、市場で自由に売買することができない。

注2) 西八里村は旧村と新村があり、旧村は古い村で、新村は1987年、1988年にできた居住地で、旧村から200m離れている。本研究でいう西八里村は旧村を指している。

注3) 西八里村の地権者は全て元の村民または村民である。他所からの転入者は土地・建物の権利を得られない。またここで言う地権者は建物の権利者を示し、土地の権利者、借家の権利者は含まない。土地は村集団所有であり、村民が土地の売買を行うことはできない。

注4) 注5) 農民戸籍と都市住民戸籍の制度の違いとして、1つ目は農民が村委員会に管理され、都市住民が都市住民委員会に管理されること、2つ目は農民の住宅敷地の土地使用証が集体土地使用証で、都市住民の住宅敷地の土地使用証が国有土地使用証であること、3つ目は農民は村の配当を得られるが、都市住民は村の配当を得られないことである。中国の土地は「国家所有」と農民が集団で所有する「集体所有」の2つの形式に分類され、それぞれの土地を使用するためには国有土地使用証と集体土地使用証が必要である。

注6) 西八里村の借家人が1万人ほどいと言われているが、対象世帯・住戸数についての正確な統計データがなく、対象世帯・住戸数については不明である。従って本論文では有効回答数のみの表記とし回答率については示していない。

注7) 西八里村内の賃貸店舗の家賃収入については、村民の住宅を借りている店舗収入は村民の収入になり、その他の店舗は店舗の場所を管轄する村民委員会と住民委員会の集団収入になる。

注8) 西八里村を居住の場としており、西八里村外に通勤しているため、村外の店舗経営者も「勤め人」に分類した。

注9) それらの11人の中に、月収が西八里村の勤め人の平均収入1032.00元より少ない人が9人で、最も少ないのは月収が300元だけである。

参考文献

- 1) 高伯海：都市里的村莊、光彩、10、pp32、1994
- 2) 張建明：広州城中村研究、広東人民出版社、2003
- 3) 李培林：透視“城中村”——我研究“村落終結”的方法、01、思想戦線、pp21～pp26、2004
- 4) 李誠：昆明市“城中村”問題及改造対策研究——以pan龍区東莊村為例一、雲南地理環境研究、04、pp46～pp49、2005
- 5) 張京祥ほか：二元規制環境中城中村發展及其意義的分析、城市規劃、01、pp63～pp67、2007
- 6) 菅野博賢：社会の流動化に伴う中国の都市居住問題とその改善にむけて——雲南省昆明市の事例研究一、アジア経済、第46巻第3号、pp42～pp76、2005
- 7) 張成福ほか：“城中村”現象透視、經濟論壇、08、pp142～pp143+pp141、2004
- 8) 廖俊平ほか：PPP模式与城中村改造、城市開發、03、pp52～pp53、2005
- 9) 郭麗華：論改造城中村的現實途徑、探求、04、pp39～pp42、2002
- 10) 王福定：城市化後的村莊改建模式研究、人口与經濟、06、pp60～pp62+pp31、2004
- 11) 敬東：“城市里的鄉村”研究報告——經濟發達地區城市中心區農村城市化進程的對策、城市規劃、09、pp8～pp14、1999
- 12) 翁志超：淺論“城中村”的改造對策、商場現代化、13、pp41～pp42、2004
- 13) 李zhao：“城中村”的途徑的思考、安徽建築、03、pp8～pp9、2001
- 14) 閻小培ほか：快速城市化地區城鄉關係協調研究——以廣州市“城中村”改造為例、城市規劃、03、pp30～pp38、2004
- 15) 魏立華ほか：“城中村”：存統前提下的轉型——兼論城中村改造的可行性模式、城市規劃、07、pp9～pp13+pp56、2005
- 16) 易洪艷・野嶋慎二ほか：城中村の居住空間構成とその変容に関する研究——中国西安市西八里村の事例一、日本建築学会計画系論文集605号、pp109～pp117、2006
- 17) 中国分省系列地圖冊——陝西省地圖冊一、中国地圖出版社、2003

(2007年5月8日原稿受理、2007年10月2日採用決定)