

1950年代中国における「新しい住宅問題」

余 勁

- I はじめに
- II 1950年代の中国都市住宅問題
 - II-1 経済概況と「新しい住宅問題」
 - II-2 住宅問題の実態
 - II-3 住宅問題悪化の要因
- III 住宅所有の状況
 - III-1 住宅所有形態とその構成
 - III-2 私有住宅の国有化
- IV おわりに

I はじめに

中国現代史をどうとらえるかについては様々な問題意識がなされている。奥村（1999）は、中華人民共和国と中華民国の歴史の変遷について、隔絶よりも継続性の視点から、つまり日中戦争まで遡って、中国社会主義体制が日本の侵略の産物であり、相対的に後進的な国における「帝国主義の侵略」に対する総力戦の体制であると指摘した。このような見解に対して、村田（1999）は中国が現在でも社会主義を掲げ続けていることの意義を強調し、改革開放後の中国がもはや社会主義ではないかのように叙述されている点に強く異議を唱えている。この点では、両氏の問題意識は対照を成している。石原・小島（1994）は1949年で区切り、原典資料に即して現代中国の歩みを辿ってきた。これは、中華人民共和国の成立をもって歴史の終着点とみなし、革命史的枠組みとして捉えたものである。さらに、革命史的な視点に立って1949年の意義を強調したのが田中（1994）である。田中は1949年を「中華民族の解放」とし、1949年以前は「社会変革を目指す革命組織による国家権力の掌握」を第一段階とし、その後は「掌握した権力による社会変革の遂行」を第二段階と規定し、1949年は近代国民国家として自立したこと、同時にそれは「中華民族」の帝国主義による抑圧・搾取からの解放であったと指摘した。

重要な論点は社会主義建設期以前からの連続性をどう評価するかという点である。現在、この点は中国現代史研究の大きな課題であり、論争の焦点となっている。このため、新中国成立直後である1950年代を研究する意義は、その重要性を増している。

1950年以来、中国は工業化を国家の経済発展の中心に据え、意図的かつ強力に推進し、都市化も進展してきた。中でも、都市の住宅問題は都市化が生み出す重要問題の一つであり、貧困問題

の象徴だとも言える。改革開放以後20年以上にわたり、住宅制度(低家賃、福祉的な実物供給)改革が推進されているが、なお完全な成功を取めていない²⁾。本稿ではこの原因を解明するため、現代の都市住宅制度の原点である1950年代の住宅問題と住宅政策を検討することを課題としている。

1950年代の都市住宅問題に関する研究は多くないが、いくつかの重要な成果が収められている。蘇星(1957, 1992)は、量的不足が住宅問題の中心であったと指摘している。同論文は、その原因として、歴史的要因、住宅建設を大きく上回る都市人口増加、低家賃制度をあげ、対策として、住宅は消費財でありかつ商品であるという認識をもって労働に応じて分配すること、そして、低家賃を引き上げることを提言していた。越沢(1976)は都市計画と都市政策の視点から、1949年～1970年代前半までの都市問題の実態にかかわって、都市問題とは実は農村問題であること、近代化=工業化=都市化という常識を打ち破ることを述べ、「都市化なき工業化」という概念を強調した。彼は、1950年代の都市住宅問題について、それは都市人口の急激な増加がもたらした矛盾であり、農村から大量な人口が都市へ流入することに問題の本質があること、したがって都市住宅問題の解決は農村問題の解決によらなければならないことを指摘した。その上で、1958年以降の都市人民公社という新しい組織に高い期待を寄せ、都市計画の新しい原理の創造であると評価していた。毛里(1984)は、都市住宅水準が全国城鎮で1950年代半ばより悪化し、社会問題となったが、その原因は1950年代半ば以降の都市人口の無秩序な増加に対して、住宅供給がまったく追いつかなかったためであると指摘した。また同論文は住宅政策とその成果を、建築面積と資本投下の両面から検討し、労働者や職員住宅の大部分が国家基本建設投資に依存していることで、「自建公助」による住宅建設は全体の1割にも満たないと述べている³⁾。

しかし、これらの研究成果にもかかわらず、都市住宅問題の全体像を解明する上でなお不明な点がいくつか残されている。例えば、都市住宅問題の実態、住宅所有形態の変化と公有住宅の形成、およびそれらが住宅問題に及ぼした影響などがあげられる。1950年代に生じた新しい住宅問題、住宅難世帯と住宅格差の状況、及び住宅問題がさらに悪化した要因を明らかにするとともに、住宅政策とその成果を検証したい。

都市住宅の所有権について、中岡(2000)は毛沢東時代(1950年代初期～1970年代後半)の都市住宅はほとんどが公有住宅であったと指摘している。小島(1988, 1989, 1993～1994)は、新中国の成立とともに都市の土地が国有化されるとともに、住宅用建材は生産財であるため配給制となり、建材市場は閉鎖され、個人が住宅を建設することは事実上不可能であったと指摘している⁴⁾。新家(1993, 1995)は、新中国成立後個人住宅の建設はなされておらず、成立以前から引き継がれた個人所有の住宅を除いて都市住宅は公有化され、都市での新規住宅建設は政府による公有住宅建設のみとなったと指摘している。これらの研究は貴重であるが、都市住宅の所有関係とその変遷についてより詳細に検討すると、なお補足や厳密な記述が必要である部分が存在する。近年公表された諸資料に基づき、1950年代の中国都市における住宅所有関係とその変化を検討し、当時公有住宅、私有住宅と公私共有制住宅がどのぐらいの割合を占めていたのか、その割合はどのように変化したのか、その変化が住宅問題にどのような影響を与えていたのかを明らかにすることなどについても検討したい。

注

- 1) 都市とは、中国語で「城鎮」のことを指しており、「城鎮」は「城市」と「県鎮」で構成されている。「城市」には、中央政府が直接管理する直轄市（北京、上海、天津、重慶）と省・自治区レベルの市で省都および省都に匹敵する都市、地区と県が管理する中小都市が含まれる。「県鎮」には、行政区画として政府の批准を受けた建制鎮が含まれる。これらは行政上の概念である。ただし、都市の内容と定義は、社会主義中国成立以後政府によって4回改定されており、1955年・1963年・1984年・1990年の基準によって都市が規定されているが、本稿では1955年規定を基準とする。

- 1955年の都市に対する規定

- ① 市政府を設置している地域、県と地方政府の所在地
- ② 常住人口2,000人以上で、非農業人口が50%以上の居住区
- ③ 常住人口1,000人以上2,000人以下で、非農業人口が75%以上の居住区
- ④ 保養地で、医療保養人口が常住人口の50%以上の居住区

この規定によると、1959年は都市177、県鎮5,144（1953年のデータ）、都市人口が12,371万人となる。

- 2) 住宅制度改革は1980年の鄧小平「關於城市住宅問題と建築業問題の談話」によって始まった。従来の低家賃制度を廃止し、まず家賃を住宅の維持管理費用まで引き上げ、将来は建設費用プラス利潤まで引き上げること、個人住宅の建設を奨励し、住宅を商品のように扱うという談話であった。その年から、各地で実験が行われたが、都市住民の所得が低いことから中止された。その後、国家・企業・個人三者分担といった方式で実行したが、やはり都市住民の抵抗で中止した。1990年から、住宅の商品化と住宅積立金方式で全国に遂行し、1997年公有住宅の福祉住宅分配を取りやめ、住宅が商品として、持ち家制度を急速転換した。しかし、都市の一般住民は年収10倍に達している「商品房」がなお手届かない、低所得者はこのような状況にもっと無力であった。持ち家制度の普及は都市住民が「ローン地獄」のような状況に陥る恐れもあり、実はその現象が近年現れつつある。この以外に、農村から都市へ流入した人々は都市の近郊でスラムのような村が続々と形成され、新たな問題となる。詳しくは白英華、西山徳明（1999）を参照。
- 3) この時点で中国の都市住宅問題に注目し、推計された大量のデータは現在公表されたものとはほぼ一致しており、本稿も部分的に引用している。ただし、研究対象が中国の192都市（中央と省直轄の大都市と重点都市）に限定されているので、中国の中小都市と県鎮の住宅問題は明らかにされていない。また、1949年以前に建築された旧住宅と1949年以降に建築された新住宅の格差について触れると、上海市では85%の人口が住んでいる旧住宅の一人当たり平均居住面積が 2 m^2 以下なのに対して、残りの15%が平均 4 m^2 以上である。毛里（1984）を参照。
- 4) 小島麗逸は、中国都市の住宅問題を形成する結果となった理論・条件と、これらの果たした役割を詳しく分析してきた。その理論は、スターリン「社会主義における経済的諸問題」に依拠している。全ての経済財を生産財と消費財を分け、生産財は商品ではなく、商品の外皮をまとった財であると主張するのは価値論者であり、市場の存在を前提として生産財に生産価格が成立することを主張しているのは生産価格論者である。中国の都市では、住宅について価値論者の理論が主流であった。土地は生産財とされ、市場は閉鎖され、地価も消滅させられた。1970年代まで、住宅は政府が計画的に建設し、都市居民に供給されていた。計画経済体制の下での実物的な福祉住宅制度が形成されていた。また、小島はこれを支えている外在的な条件として、食糧配給制度・都市戸籍制度・就職分配制度・財政からの住宅投資・建材市場の閉鎖を挙げており、内在的な条件としては住宅の公有制・供与住宅・超廉価家賃を挙げています。このような住宅制度が果たした役割は、都市の人々をコントロールするとともに都市のスラム形成を抑制したことである。1978年以後、改革開放に伴いこれらの制度が緩和され解体しつつある。現在中国経済は市場経済に移行している段階であり、住宅問題もその中にある。すなわち、都市の住宅商品化である。詳しくは小島（1993～1994）を参照。

II 1950年代の中国都市住宅問題

II-1 経済概況と新しい住宅問題

住宅問題を扱う場合に、経済制度とその変化といった経済全体との関連を一緒に検討することが重要である。したがって、1950年代の経済概況を踏まえて、どのような新しい住宅問題が生まれたかを検討していく。そのため、1950～1952年を国民経済の回復と土地改革、1953～1957年を第一次5カ年計画(1953～1957)の実行と社会主義改造、1958年後をいわゆる大躍進の三つの時期を分けて述べていく。

A. 国民経済回復期(1950～1952)——住宅飢餓

旧中国という半植民地・半封建的社会を土台として作り上げられた新政権において、戦争とハイパーインフレによる経済困難を克服され、経済の回復が3年間(1949～1952)で見事に達成された。政治的統一を裏付ける経済的国内統一がまず達成されたのである。人民幣による通貨統一、中央、地方、軍隊を含む嚴重な財政収支・現金・物資調達の一管理などが実行された。さらに、政府は金・銀・外貨通貨の流通を禁止し、投機活動を摘発するとともに、「折実公債」という実物が計算基準である独特な公債を発行した。これらの措置によって、国家全体の財政収支が均衡し、通貨膨張が収束し、金融・物価が安定化した。外国資本・官僚資本を没収するとともに、国营経済部門の創設と拡大がなされた。近代的な工業・交通運輸・商業・貿易・金融などの経済命脈を掌握することによって旧中国資本主義経済80%を国营経済となり、国民経済全体が再編され、回復を推し進めるための重要な物質的な基盤が整えられた¹⁾。この過程で、資本主義経済がもっとも集中していた都市では、生活基盤と物質基礎の柱である土地と住宅が国家権力によって掌握され始めた。

半封建的な経済構造を変革するために、1950年6月に「土地改革法」が施行された。このなかで、都市の土地については同法第35条で都市近郊地区は別法に規定されているとされ、政務院が1950年11月21日に施行された「都市近郊土地改革条例」で規定された。この条例によって、都市近郊における地主の土地と余剰家屋(自己居住以外のもの)は没収し、祠堂・廟宇・寺院・教堂・学校・団体及び商工業者の農地と荒地が徴収された。これらの土地はすべて国有となり、都市の人民政府が管理者となった。その目的は、都市が発展・建設の途上にあり、工業及びその他の建設事業の必要に基づき、国が自由かつ合理的に土地の使用を行うためである²⁾。こうして、都市の土地が国有化され、それに対する投機を消滅させ、都市の発展、工業と他の事業の自由と合理的利用の問題を減少させた一方、都市住宅の基礎である土地が国家に掌握されたことは、将来の都市公有住宅体制の前提となった。

都市公有住宅について、旧政府と軍隊・反革命者・官僚資本・外国資本が所有していた都市住宅が没収されたが、その数は住宅総面積の15%を占め、85%が個人所有と非国有企業と団体所有であった³⁾。1949年の都市住宅の総面積(建築面積)は60,078万 m^2 とされているので⁴⁾、没収住宅は9,011.7万 m^2 (60,078万 $\text{m}^2 \times 15\%$)となり、都市公有住宅の雛型ができあがった。例えば、寧波市では旧政府の13.2万家屋が接収され、1950年8月には反革命者の家屋2.46万 m^2 、翌年には

地主2.23万 m^2 、1954年には反政府組織1.15万 m^2 が没収された。⁵⁾

公有住宅の管理には2種類ある。一つは「直管公房」と呼ばれるもので、政府の住宅部門が直接管理している住宅であり、もう一つは企業と事業体が政府資金で建設し、それらの労働者・職員用としている住宅である。所有権は国家にあり、使用と管理権は住宅部門・企業・事業体にある。公有住宅の形成は、国民経済回復ための物質基礎の確保と物価安定に積極的な役割を果たし、都市に入った軍隊と職員・労働者などの生活基盤が提供された。当時、私有住宅は経済の回復と安定のために、その売買・建設・賃貸は自由に行われていた。⁶⁾

このような経済制度・状況が激変した背景には、都市で土地が国有化され、旧政府・軍隊・反革命者・官僚資本・外国資本等の住宅没収によって公有住宅が形成された点が寄与している。この期間の新しい住宅問題は、「房荒」—住宅飢餓として現れた。1951年に北京市では都市住宅100万室のうち、22万室が機関・軍隊によって使用されたが、それでも公有住宅が非常に不足したことから、民間から大量に買い上げたため重度の「房荒」が引き起こされた。この状況は中央政府に報告され、中央政府からの回答では全国的にこのような問題が発生している事が認められた。⁷⁾河北省の報告では、都市の最重要問題は「房荒」であり、唐山市では8万の労働者の住宅が不足していた。⁸⁾東北地域を管轄していた東北局の報告では、「房荒」が都市に発生する普遍的な問題であり、錦州市は省委・省政府・軍区・鉄道・通信などの部門で1.5万室の住宅が不足していた。鞍山鉄鋼会社では労働者の44.8%、撫順鉱物局の6万人の労働者に対して4万人の住宅しか提供されなかった。公有住宅の不足分は、民間から補うため、民間の住宅不足分がさらに拡大した。1950年にハルビン市では、206棟、8,803 m^2 の私有住宅を1,283,200円で買い上げ、1,069世帯が移転された。瀋陽市では、各地区の人民代表大会では毎回、「房荒」の問題を解決するための提案が100件以上にのぼり、東北地域の他の都市でも同じ問題を抱え、公私ともに「房荒」状態になった。⁹⁾華東・華南・西南などの地域も、都市の「房荒」問題が中央に報告され、その資金・解決方法が求められた。

全国的に存在するこのような状況は「新しい住宅問題」であった。¹⁰⁾

B. 第一次5カ年計画期（1953～1957）——工業化と住宅水準の悪化

1953年から、第一次5カ年計画（1953～1957）が実施され、「社会主義工業化」というスローガンの下で経済建設が進められた。それは、旧中国の工業のうち、消費財工業が相対的に発達していた状況から、未発達な生産財工業を拡大して初歩的な工業体系を確立することが目標とされた。具体的にいえば、基本建設投資総額では、工業建設への割当率が45.5%であるのに対し、農林水利気象部門が7.6%に過ぎず、また工業内部の配分では、重工業が85%を占めたのに対して、軽工業は15%しか占めていなかった。この5年間で、一般的に急速な経済発展が実現され、年平均工業総生産額が18%、農業総生産額が4.5%、国民収入が8.9%成長した。¹¹⁾基本建設投資のうち住宅投資総額と新築住宅（建築面積）は前の時期より倍増したが、住宅水準については、一人当たり平均居住面積から見れば、1953年の5.3 m^2 から、1957年の4.0 m^2 まで大幅に減少した。

地域別で見れば、資料は断片的にしか現存していないが、住宅水準の悪化を理解するには有益だと考えられる。1952年と1957年の一人当たり平均居住面積は、北京市は4.49 m^2 から3.70 m^2 に、¹²⁾河北省は4.5 m^2 から4.2 m^2 にそれぞれ減少した。また、上海市は1949年3.42から1956年に2.97 m^2 、¹³⁾1957年に2.11 m^2 まで急減した。これらの数値から、地域別に見ても住宅水準が著し

く悪化したことが指摘できる。これは、工業化にともなう都市化の加速が都市住宅に悪い影響に及ぼしたためである。つまり、工業化の推進で住宅水準が悪化したとすることができる。

表Ⅱ-1 1950年代の中国都市の住宅状況

年次	住宅投資 (億元)	基本建設投資 総額 (億元)	住宅投資 比率 (%) *	総人口 (万人)	都市人口 (万人)	都市人口 比率 (%) **	一人当り 平均居住 面積 (m ² /人)	住宅総面積 (建築 面積) (万m ²)	住宅総面積 (居住面 積) (万m ²) ***	新築 面積 (万m ²)
1950	1.25	11.34	11.02	55,196	6,169	11.2	5.8	59,127	35,476	251
1951	2.58	23.46	11.00	56,300	6,632	11.8	5.3	58,404	35,042	460
1952	4.48	43.56	10.28	57,482	7,163	12.5	5.3	57,986	34,796	751
1953	9.97	80.1	12.46	58,796	7,726	13.3	4.5	58,168	34,900	1,342
1954	8.44	90.62	9.31	60,266	8,155	13.7	4.3	58,331	34,998	1,327
1955	6.16	93.02	6.62	61,465	8,285	13.5	4.2	58,610	35,166	1,446
1956	12.74	148.02	8.61	62,828	9,185	14.6	4.0	59,960	35,976	2,523
1957	12.82	138.29	9.27	64,653	9,949	15.4	4.0	61,576	36,945	2,816
1958	8.16	269.00	3.0	65,994	10,721	16.2	3.5	62,986	37,791	2,642
1959	13.67	349.72	3.9	67,207	12,371	18.4	3.1	64,468	38,680	2,742

出所：住宅投資・基本建設投資は「中国統計年鑑」1982, p. 309

総人口・都市人口は中国国家统计局総合司「歴史統計資料彙編(1949~1989)」1990, p. 2

住宅総面積と新築面積は程世撫、鄭孝燮、安永瑜、周于峙「關於居住区規劃設計幾個問題的探討」『建築學報』1962年第三期。ただし、毛里和子「4つの近代化と都市住民」『1980年代の中国』日本国際問題研究所、1980, p. 195より重引

注：一人当り平均居住面積は居住面積の住宅総面積/都市人口によって計算

* 住宅投資比率とは、住宅投資の基本建設投資総額に対する比である。

** 都市人口比率とは、都市人口の総人口に対する比である。

*** なお原注では居住面積は建築面積に0.6を掛け、減価償却率を2%として計算している。小島(1989)によると、建築面積に0.55を掛けると中国の居住面積になるとしている。0.55と0.6という数字の差は壁の厚さからくる。表Ⅱ-1の平均居住面積と建築面積の比率はいずれも0.55より高い、本稿では、0.6を採用した。詳しくは小島(1989)を参照

C. 大躍進期(1958年後)——住宅貧困の深化

1958年からの大躍進政策は、徹底的な大衆動員によって工業と農業生産を躍進させようとし、大規模な建設を行った。その結果、工業生産額は前年比54.8%、1959年には前年比36.1%まで増大した。このような経済成長を維持するためには、投資の膨張と高蓄積率が必至であった。1958年の1年間だけ国民所得のうち、蓄積率は24.9%から33.9%¹⁴⁾に上昇した。表Ⅱ-1によれば、都市人口は1億を突破し、1959年の全人口に対する都市人口比率は前年より2.2%増加し、都市純増人口は1,650万人となり、いずれも1950年代の最高記録となった。しかし、大勢の農民が都市の工場や鉱山に借り出されたため、農業生産に損害を与えただけでなく、都市に新たな負担を課した。1958年では、基本建設投資総額が前年度より120.71億元増加し、その増加率も195%で最高増加率となった。住宅投資が基本建設投資総額に占める割合は3.0%で、前の時期より極端的に減少したが、これは1950年代の最低記録となった。1959年には、1958年より基本建設投資総額及び増加率がそれぞれ120.72億元、130%増に対して、住宅投資が基本建設投資総額に占める割合は3.9%しかなかった。

前の時期でも、住宅水準が悪化の一途を辿っていたにもかかわらず、経済を躍進させるために、都市人口を激増させる一方で、相応の住宅投資を行わなかったことで、1958年と1959年の一人当り平均居住面積がそれぞれ、3.5 m²、3.1 m²(表Ⅱ-1参照)まで激減した。このように、住宅問題が軽視された結果、住宅貧困が深化した。

Ⅱ-2 住宅問題の実態

以上の経済状況の下で、都市の住宅問題がどのような形で展開したかを実証的に分析していく。まず、1949年以前の住宅問題について、住宅問題の全体的イメージを述べる。

1949年の上海市では、1.79万の工場のうち、半分以上の工場が住宅区域内にあり、居住条件が悪かった。南市と呼ばれる旧市街区は、住宅が木造の低層住宅で、粗末な家屋や小屋かけで構成され、そこに多数の労働者が居住していた。居住条件が比較的良好だった市中心部の居住区以外は、工業区・倉庫区や鉄道の周囲に形成された棚户区（藁葦小屋区）など劣悪な居住条件であった。例えば、閘北区の蕃瓜弄棚户区の場合、5ヘクタールの土地に1,500余りのバラックが立ち並び、16,000人以上の人々がひしめき合っていたという。このような棚户区は上海で300箇所あまり、人口約100万人にのぼっていた¹⁵⁾。つまり、上海市では五分の一の住民が藁葦小屋に住んでいたことになる。鞍山市では13万人の労働者・職員に対して約10万¹⁶⁾ m²の住宅面積しかなかった。北京市では、1956年に労働者・職員の住宅面積のうち1949年以前に建築されたものは10%しかない¹⁷⁾。これらの記述から、1949年以前においては、中国都市では住宅の量が極端に少ないこと、及び住宅の質が劣悪であったことが推測できる。また、小島麗逸は当時の住宅問題の状況は、「主な大都市はほとんどスラムがあり——中略——佐藤慎一氏が行った調査からも貧困とスラム状況を窺い知ることができる¹⁸⁾」と1949年以前の住宅問題について述べている。このような量の不足、質の劣悪さ、スラム化が旧来の住宅問題であった。1950年以後、上記の状況はどのように変化したのかを検討したい。

A. 数量不足の継続と質の問題

1950年代は、中国都市の住宅の数量不足が住宅問題の中心であった。「国家統計局の労働者・職員住宅調査報告¹⁹⁾」によれば、1956年6月末の時点で、労働者・職員のうち住宅難世帯²⁰⁾は197万人（うち家族を持つのは80%、単身は20%）で、労働者・職員総数の20%であった。その中身は、①危険住宅及び居住不可能が31%、数世帯一部屋同居が19%、結婚してから長期間住宅がないものが21%、その他が29%であった²¹⁾。この「調査報告」から、都市の労働者・職員のうち住宅難世帯になった人数は748.6万人（197万人×80%×4.5+197×20%）で都市総人口の8.4%であった。これは、労働者・職員だけの数値であり、都市の住宅難世帯数はこれよりさらに多いことが考えられ、中国都市における住宅問題の深刻さを物語っている。

さらに実例を見ていく。1953年に鞍山鋼鉄工場では1万人の労働者・職員とその家族に住宅を提供するという課題に直面していた。公有住宅に入居している労働者・職員は、1世帯当たり平均居住面積は15 m²（廊下を含む）で、単身の労働者・職員の一人当たり平均居住面積は1.7 m²であった。東北総工会の報告によれば、このような状況は撫順と本溪でも同じであった²²⁾。13都市運輸労働者居住状況報告では、労働者65,791人のうち、瓦屋根の住宅に住んでいる労働者・職員は20,089人（個人所有瓦屋根住宅は3,825人、総労働者割合の5.81%。賃貸瓦住宅は16,264人、割合24.72%）で総労働者に占める割合は30.5%であった。藁葦小屋とアンペラがけの小屋に入居している労働者は23,790人、総労働者に占める割合は36.16%であり、無固定住宅の労働者・職員は21,912人、総労働者に占める割合は33.31%であった²³⁾。運輸労働者の都市における社会的経済的地位は低いかもしれないが、7割の労働者が住宅のない、或いは人の住める住宅とはいえない住宅に住んでいた。住宅の質に関しては十分に資料が入手できていないが、1957年「北京市計委関于北京市居

民居住水平典型調査報告」の中で、「営房胡同、席棚胡同の大部分の住民は席、葦等の材料で作られた部屋に住んでいる。——中略——また、部屋に台所とトイレはない²⁴⁾」という叙述がなされている。これらを総括すると、北京市では、①住宅の質はかなり低く、簡易住宅しかない、②住宅の使用部分はまったく整備されていない。藁葺小屋とアンペラがけの小屋という住宅は、質的には長期間人が住めるものではないと思われる。

次に、社会的経済的に地位が高いと思われる労働者・職員の住宅状況を見ていく。中国人民銀行では、全国の労働者・職員の住宅は259万 m^2 不足しており、北京だけでも1,930人の住宅供給が差し迫った問題となっていた。さらに、その家族を含むと3,000室の住宅が必要となった²⁵⁾。1956年当初、商業部門の労働者・職員が約70万人で住宅居住面積総面積が193万 m^2 (新築・民間賃貸・買入した住宅を含める)²⁶⁾であった。一人当たり平均居住面積は2.75 m^2 (193/70)であった。一人当たり平均居住面積に家族を加算すると、さらに悪化することは明らかである。鞍山鋼鉄会社では、公有住宅のうち7,000世帯の家族連れ労働者・職員が二世帯で一つの部屋に同居していた。この会社の基建会社(基礎施設を建設する子会社)では、14組の夫婦が80 m^2 の一つの部屋と一緒に住んでいた²⁷⁾。中国都市における住宅の不足は、これらの事例からわかる。都市の住宅が数量的に不足していることと質的に劣悪なことは1949年以前にも存在していた住宅問題で、旧来の問題と呼ばれる。

B. 住宅格差の諸形態

以上の数量不足と質の問題はさまざまな格差をともなっていた。

1) 公有住宅と民間賃貸住宅の格差問題

居住面積の格差について、国家統計局の調査報告によれば、民間賃貸住宅に入居している労働者・職員の一人当たり居住面積は3.25 m^2 で、全国一人当たり平均居住面積(表II-1)より低く、公有住宅の3.95 m^2 をも下回る。また、南京市の例を見ると、民間賃貸住宅に入居した労働者・職員の三分の一は、一人当たり平均居住面積が3 m^2 以下であった²⁸⁾。

家賃の格差について、公有住宅に入居している住民一世帯の毎月平均家賃は2.1元、所得に占める割合は3.3%であり、国家规定家賃の二分之一以下である²⁹⁾。南京の例を見れば、公有住宅と民間賃貸住宅の家賃格差は30%であった³⁰⁾。さらに、北京では2倍である。

このように公有住宅は、民間住宅より居住面積が広く、家賃が安い。公有住宅が有利なのは社会主義の優越性を表し、社会主義改造に有利動くとも考えられる。しかし、公有住宅に入居しているか、否かは労働者・職員の生活に影響が及ぼし、不満が引き起こしたとも言える。さらにいえば、前述した事例のように、公有住宅に入居した労働者が深刻な住宅問題を抱え、民間賃貸住宅に入居した人々はそれよりもっと深刻だといえよう。

2) 公有住宅内部の格差問題

格差は公有住宅と民間住宅の間だけではなく、公有住宅内部にも存在していた。

単位・業種間の格差について、公有住宅内部の単位・業種別(表II-2)では、中央単位と地方単位で公有住宅に入居した労働者・職員比率の差は13%であった。工業単位は、公有住宅に入居した労働者・職員の比率の中では最も多い53%であり、一番少ない財貿(財政と商業部門)は34%でそのうち公私合営商店は26%であった。公有住宅に入居している労働者・職員の比率は、財貿と工業単位の格差は19%である。公私合営商店の工業単位に対する格差は27%であった。一人当

り平均居住面積から見れば、文化・教育・衛生と建築・地質鉱産との差は $2.19 \text{ m}^2/\text{人}$ である。以上の数値から、公有住宅の内部では単位・業種間格差が存在している事がわかる。

3) 階層別の住宅格差問題

格差は職業階層の中でも存在していた。表Ⅱ-3において、全国の一人当り平均居住面積 4.2 m^2 を下回るのは、労働者・職員・無固定職労働者・手工業・小売商人で、総調査世帯の86.8%であった。これに対して、科学技術者と資本家の一人当り平均居住面積は全国平均より上回って、他の階層より 1 m^2 ほど大きい。この調査資料によれば、このような現象は全国に普遍的に存在していた³¹⁾。すなわち、職業階層別の住宅格差が存在していた。

表Ⅱ-2 1956年の単位・業種別公有住宅の状況

単位業種	公有住宅の労働者・職員の比率(*%)	平均居住面積($\text{m}^2/\text{人}$)
	² *46	3.95
中央単位	53	n. a.
地方単位	40	n. a.
工業	53	3.67
文化, 教育, 衛生	52	5.46
農林業, 水利	51	4.04
政府と事業単位	50	4.79
交通運輸, 郵便通信	38	3.79
建築, 地質鉱産	36	3.27
財貿	34	3.72
財貿中公私合営商店	26	n. a.

出所：中国社会科学院・中央档案馆『中華人民共和国経済档案資料選編（固定資産投資と建築巻）』1953～1957年国家統計局「労働者・職員住宅調査報告」p. 925～p. 927より作成
注：*の数値は全労働者・職員を占める割合

表Ⅱ-3 青島市における1955年2月末市営公有住宅各世帯職種別の構成

	単位	賃金労働者	職員	科学技術者	無固定職労働者	手工業と小売商人	資本家
調査世帯数	世帯	682	365	17	267	131	2
一人当り平均居住面積	m^2	3.25	3.62	4.61	3.38	3.62	7.55

出所：中国社会科学院・中央档案馆『中華人民共和国経済档案資料選編（固定資産投資と建築巻）』1953～1957年「国家統計局の住宅変化と居住水平調査報告」p. 949～p. 950より作成

Ⅲ-3 住宅問題悪化の要因

これまで見てきた深刻な住宅問題の原因として以下の諸点があげられる。

A. 歴史的要因

1949年以前の住宅数量の不足と質の劣悪さ、スラムの存在である。1956年の北京市職員・勤労者の住宅面積の中で1949年以前に建築されたものは10%しかないこと、1952年の13都市の運輸労働者に関する調査では、無固定住宅に住む労働者・職員は21,912人で総労働者に占める割合は33.31%であったことはすでに述べた。長春市では1948年以前1.1万棟の公有住宅があったが、そのうち戦争で完全に破壊された住宅が0.59万棟、住宅の屋根がない約0.3万棟であったにもかか

ならず、1951年時点0.25万棟しか修復できていなかった³²⁾。住宅総面積が数量的に少なく、質的に悪いことに対して、1949年以前の長期及んだ戦争がもたらした破壊と住宅建設不足が影響していた。

B. 人口の激増に対する住宅建設不足

表Ⅱ-1に示されているように1950年から1959年までの間に都市人口は2倍に増加したが、住宅総面積はわずか10%しか増加していない。純増加人口は6,202万人であり、新築住宅の総面積は16,804万 m^2 であった。新築面積の場合は建築面積を用いることが普通であり、居住面積に換算するとさらに減少するが、このような条件を捨象して比較すると、一人当たり平均で2.71 m^2 (16,804万 m^2 /6,202万人)となる。即ち、純増加人口に対して提供した新築面積は1950年の一人当たり平均居住面積5.8 m^2 より2分の1以下である。この結果は、一人当たり平均居住面積は1958年より2.0 m^2 以上減少し、1959年には3.1 m^2 となった。

C. 現有住宅の利用と維持管理の不十分

1956年に取り壊しと老朽化によって減少した住宅は413.77万 m^2 で、同年に新築された面積の16.4%であった。取り壊しと老朽化によって減少した住宅が新築より多い都市(貴陽・紹興・寧波・開封・累河)もある。また、北京・武漢・太原・貴陽・蘭州などの都市では、10~30万 m^2 の住宅を取り壊した³³⁾。表Ⅱ-1によれば1951年~1952年の両年は、前年より建築面積が減少しており、取り壊しと老朽化によって減少した住宅が新築面積を上回っている。住宅総面積は1956年によく1950年の水準を回復している。このように、現有住宅の利用と維持管理の不十分さも、住宅問題の悪化につながった。

D. 民間賃貸住宅利用の不十分

青島市では、1955年に空室となっている民間賃貸住宅が約2,000室存在した。その理由は家賃が低い事や家主になることが当時不名誉とされていたことなどであった³⁴⁾。つまり、様々な理由により民間賃貸住宅利用率が十分ではなかった。

E. 住宅所有形態

住宅所有形態の公的所有への均一化が住宅問題の重要な原因となっていた。ただし、この点は他の問題とも関連しているので、Ⅲで詳しく述べることにする。

以上のように、1950年代の都市住宅問題は中国の経済制度の変化に大きく左右されていた。中国社会科学院・中央档案馆(1989, 1998a, 1998b)から、住宅飢餓、工業化による住宅水準の悪化、経済の躍進による住宅貧困の深化という1950年代の新しい住宅問題の実態について多くの資料を提供している。1950年代の都市の住宅問題は、1949年以前から存在した旧来の問題と新しい問題で構成されていた。連続性の観点からは旧来の住宅問題は1950年代影響を及ぼしていたと言える。一方、不連続性の観点からすれば、新しい住宅問題が影響していたと言える。数量不足と質の劣悪さという全体状況に加えて、単位・業種別、公有住宅内部、公有住宅と民間賃貸住宅などの何重もの格差が存在していた。都市の一人当たり平均居住面積(表Ⅱ-1)は、1950年の5.8 m^2 から1959年の3.1 m^2 まで2.0 m^2 以上減少している。一人当たり平均居住面積という点では1950年代都市住宅問題は深刻化し、住宅状況は悪化しつつあり、1959年前後に最悪の状態に陥ったということが出来る。

注

- 1) 柳随年・呉群敢 (1987) pp. 174~176.
- 2) 董志凱 (1996) p. 74.
- 3) 張泓名 (1998) p. 30.
- 4) 毛里和子 (1984) p. 195.
- 5) 寧波市地方志編纂委員會 (1995) p. 621.
- 6) 劉岐 (1992) p. 199.
- 7) 中共北京市委「關於北京市建房問題報告」及び、「中共中央轉發北京市委房荒計画的批語」1951出所：中国社会科学院・中央档案館 (1989) p. 636~p. 638.
- 8) 中共河北省委員會「關於城市工作会義的報告」1951出所：同上 p. 638.
- 9) 東北局政策研究室「關於城市房產情况的調查報告」1951出所：同上 p. 638~654.
華東，華南，西南などの地域もそれぞれのなかに、「房荒」という現象を報告していた。
- 10) 1950年以後に国営企業，政府機関や軍隊などに所属する労働者・職員及び軍人の住宅が国家提供されるという実物的な住宅供給制度が全国的に普及した。この新しい経済システムの基で住宅問題が変化した。1950年代以後の住宅問題はそれ以前と性質の異なる「新しい住宅問題」である。
- 11) 中国国家統計局 (1959) p. 17~18, p. 50~52.
- 12) 中国国家統計局総合司 (1990) p. 89, p. 152.
- 13) 毛里和子 (1984) p. 195.
- 14) 河内重蔵 (1984) p. 25.
- 15) 大阪市立大学経済研究所 (1986) p. 64~67, 上原 (1995) p. 225.
- 16) 蘇星 (1957) p. 430~p. 431.
- 17) 國務院第五弁公室「關於職工住宅和房租補助金問題的報告」1957, 出所：中国社会科学院・中央档案館 (1998b) p. 1139.
- 18) 小島麗逸・石原享一 (1994) p. 3.
- 19) 国家統計局「職工住宅情況調查報告」1956. この報告では，1956年6月末の99都市と工業・鉱業区で980万人の労働者・職員を調査しており，そのうち単身者356万人，家族有り624万人であった。公有住宅に入居している職員・労働者は451万人，単身者250万人，家族有り201万人であった。国家が供給した住宅面積は4,550万 m^2 で，一人当たり平均居住面積は3.95 m^2 であった。公有住宅に入居している労働者・職員の割合は46%で，その内訳は単身約7割，家族有り約3割であった。出所：中国社会科学院・中央档案館 (1998a) p. 925~p. 929.
- 20) 住宅難世帯とは，数量・質量上の困難な世帯であり，具体的に示すと以下の通りである。数量上の困難（面積・部屋数）は，ホームレス・不便世帯・狭小過密世帯のことである。質量上の困難（構造・環境・設備）は，危険住宅・悪環境・設備不足の住宅のことである。住宅難世帯は，一人当たり平均居住面積が4 m^2 以下であるのが標準である。出所：新家増美 (1991) p. 279.
- 21) 国家統計局「職工住宅情況調查報告」1956出所：中国社会科学院・中央档案館 (1998a) p. 925~p. 926.
- 22) 労働部「關於福利問題的報告」1953, 出所：中国社会科学院・中央档案館 (1998b) p. 1133.
- 23) 中華全国総工会「搬運工会党组關於搬運工人居住情况的報告」1952, 出所：同上 p. 1130~p. 1132.
- 24) 北京市計画委員会「關於北京市居民居住水平典型調查報告」1957. この報告は，1957年8月に調査されたものである。調査地域は，北京市西単区の西南地域である。総面積は13.3万 m^2 ，総居住面積は1万8,108.5 m^2 で，5,066人の1,191世帯である。出所：中国社会科学院・中央档案館 (1998a) p. 939~p. 943.
- 25) 労働部「關於福利問題的報告」1953, 出所：中国社会科学院・中央档案館 (1998b) p. 1133.
- 26) 商業部「關於国営商業企業職工生活福利方面几个問題的報告」1956出所：同上 p. 1136~p. 1138.
- 27) 労働部「關於福利問題的報告」1953, 出所：同上 p. 1134.

- 28) 国家統計局「職工住宅情況調査報告」1956, 出所: 中国社会科学院・中央档案馆(1998a) p. 949.
- 29) 周恩来「關於労働工資と労保福利政策的意見」1956, 国家規定家賃とは、財政部が制定した家賃のことである。家賃は、減価償却費用・維持管理費用で構成されている。以上の費用で計算すると、一世帯 1m^2 当り一カ月平均家賃は0.25元で、各世帯の居住面積を $16\sim 20\text{m}^2$ とすると、毎月の家賃は4~5元となる。これは所得の6~10%であり、平均して8%である。出所: 同上 p. 943~p. 944.
- 30) 蘇星(1957) p. 430~p. 431.
- 31) 国家統計局「1956年我国都市住宅増減変化和居住水平」1957出所: 中国社会科学院・中央档案馆(1998a) p. 949~p. 950.
- 32) 東北局政策研究室「關於城市房産情况的調査報告」1951出所: 中国社会科学院・中央档案馆(1989) p. 639.
- 33) 国家統計局「1956年我国都市住宅増減変化和居住水平」1957出所: 中国社会科学院・中央档案馆(1998a) p. 946~p. 947.
- 34) 出所: 同上 p. 950.

Ⅲ 住宅の所有状況

本章では、1950年代の都市住宅の所有関係はどのような変化したか、現在刊行されている档案・史料・地方誌等の一次資料を基づいて検証し、公的所有への均一化が進展したことを明らかにする。

Ⅲ-1 各所有形態の構成

A. 都市全体の住宅所有構成

国家統計局の「住宅変化と居住水平調査報告」¹⁾によれば、1956年末では175都市で住宅総面積(建築面積)が2.83億 m^2 であり、新築した住宅総面積(建築面積)は1,871万 m^2 であった。また、公有制所有形態が新築した住宅総面積(建築面積)は1,708.2万 m^2 で、私有制は129.1万 m^2 、公私共有制は33.68万 m^2 であり、その割合はそれぞれ91.3%・6.9%・1.8%であった。1955年末まで、全都市では住宅総面積(建築面積)については公有制が9,895万 m^2 、私有制が15,074万 m^2 、公私共有制が560万 m^2 であり、その割合はそれぞれ38.8%・59.1%・5.6%である。²⁾

前述したように、公有住宅は1949年に住宅総面積の15%を占め、その他の85%は個人所有と非国有企业と団体所有であった。1955年は38.8%(表Ⅲ-1)であり、この期間は公有住宅が一方向的に増加していたと考えられる。また、1955~1957年にも公有住宅の住宅総面積に占める割合は増加傾向にあった。同じ期間で、公私共有住宅が住宅総面積に占める割合は10%以下であった。その具体的な形態は後に述べる。私有住宅が1949年の85%から1957年47.7%まで3割ほど減少した。総じて見れば、私有住宅は減少傾向を示しているにもかかわらず、1950~1957年には5割以上を占め、公有住宅も伸びていたが、私有住宅の占める割合より5%以上少なかった。つまり、1957年までは、私有住宅が住宅所有の主体であった。

1957年の都市規模別所有構成をみると、公有住宅と公私共有住宅は多い順に大都市、中都市、小都市となっているに対して、私有住宅は小都市、中都市、大都市という逆の順になっていた。

表Ⅲ-1 1955年～1957年の都市住宅の所有形態と居住面積

住宅総面積 (建築面積)		公有 %	私有 %	公私共有 %	合計 %	平均建築面積 m ² /人	平均居住面積 m ² /人
全都市	1955	38.8	59.1	5.6	100.0	n. a.	n. a.
全都市	1956	41.1	53.7	5.2	100.0	5.60	3.50
	1957	42.7	47.7	9.6	100.0	5.74	3.58
大都市	1956	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	5.30	3.20
	(1957)	44.6	44.0	11.4	100.0	5.61	3.45
中都市	1956	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	6.10	4.00
	(1957)	37.7	58.8	3.9	100.0	6.09	4.00
小都市	1956	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	7.20	4.90
	(1957)	31.2	65.3	3.5	100.0	7.14	4.51

出所：中国社会科学院・中央档案馆『中華人民共和国経済档案資料選編（固定資産投資と建築巻）』1953～1957，国家統計局「住宅変化と居住水平調査報告」1957，p. 947～p. 955より作成

原注 * 1956年は175都市中の47都市の資料から推計されたものである。総数に占める割合は約10%である。

** 1957年の数字は58都市を対象にした調査で，総都市の1/3弱である。

*** 都市人口50万人以上は大都市（31），10万～50万人は中都市（80），10万人以下は小都市（64）。なお，調査対象は労働者とその家族（家族の数値は毎世帯4.5人で計算した）1,150万人である。

注：この資料は，1950～1957年の期間では最も価値のある資料だと思われるため，分析する際にこの資料を主とする。

B. 杭州市と上海市の所有構成

1950年代の住宅の所有関係について，より具体的に検討するために，杭州市と上海市の例をみていく。杭州市では，1955年11月に政府の諸機関（税務局，工業局，商業局，公安局，裁判所など）と街道委員会が，1,002人の合同作業組を作って私有家屋の状況を調査した。調査結果は（表Ⅲ-2）のように占められる。1955年において私有家屋と住宅の総面積（杭州市の調査では，「面積」とは全て建築面積を指す。以下同）はそれぞれ564.48万m²，374.04万m²であり，杭州市全体の総家屋と住宅面積に対して，それぞれ76.13%，75.9%を占めていった。これに対して，公有家屋と住宅が市全体の総家屋面積ならびに住宅面積に占める割合は，23.9%，24.1%であった。

表Ⅲ-2 1955～1959年杭州市家屋の所有形態と構成（単位：万m²，%）

	公有家屋		私有家屋			家屋の総* 建築面積 (E)	住 宅 建築面積 (F)
	総面積(A)	住宅面積 (B)	総面積 (C)	住宅面積 (D)	D/C		
1955	176.95	**118.91	564.48	374.03	67.2	741.43	492.94
	23.86 (A/E)	24.13 (B/F)	76.13 (C/E)	75.87 (D/F)	n. a.	n. a.	66.48 (F/E)
1959	789.40	n. a.	173.67	n. a.	n. a.	963.07	n. a.

出所：杭州市地方志編纂委員会『杭州市誌「第4巻」』中華書局1999，p. 296～p. 330より作成

注：* この調査では，公有・私有の所有のみを分けており，公私共有という所有形態の区分がないが，統計資料の分析から，公有家屋と私有家屋の総面積の合計は741.43万m²で家屋の総面積と一致するので，公私共有の家屋は調査中に分けられたと推測した。また，この調査は私有住宅の社会主義改造のために行われたもので，公有と私有のみの関係についてははっきり区別したと思われる。つまり，公私共有のなかで公有と私有の部分が分けられていた。

** 公有住宅面積は，総家屋面積に67.2%を掛けた数値である。

表Ⅲ-3 1955年上海市家屋の所有形態と構成 (単位: 万 m², %)

公有家屋		私有家屋		家屋の総面積(E)	住宅面積(F)
総面積(A)	住宅面積(B)	総面積(C)	住宅面積(D)		
1,181.9	501.3	3,097.5	1,750.3	4,581	2,251.6
25.8(A/E)	22.3(B/F)	67.7(C/E)	77.7(D/F)	n. a.	49.2(F/E)

出所: 中共上海市委統戦部・党史研究室・市档案馆「上海市房地産管理局關於私人占有出租房屋社会主义改造的初步規劃」『中国資本主義工商業的社会主义改造「上海卷」』中国党史出版社, 1993, p. 563~p. 571 より作成。
注: 家屋のうち、公私合営企業が所有家屋は6.5%で、主に工場の建物と商業用店舗である。住宅面積には換算していない。

上海市の状況は(表Ⅲ-3)にまとめられる。中国において最大の人口を擁する上海市では、1955年時点で私有家屋が総家屋・住宅面積(すべて建築面積である。以下同)に占める割合は、それぞれ67.7%, 77.7%であり、公有家屋のそれよりも4割以上多い。1955年に杭州市・上海市の私有家屋・住宅が全面積に占める割合はいずれも6割以上にあり、公有家屋と住宅がいずれも3割未滿であった。前述の全都市所有状況では、私有住宅5割、公有住宅4割未滿である。両都市の所有状況を分析した結果、この事実を裏付けられると考えられる。つまり、1957年までは、私有住宅が住宅所有の主要部分を構成していた。

Ⅲ-2 私有住宅の国有化

第一次5カ年計画(1953~1957)を通じて、社会主義に移行するため全業種をわたって社会主義国有化「社会主義改造」が行われ、農業、手工業及び資本主義工商業に対する社会主義国有化が1956年に基本的に完了した。1952年と1956年を比べると、各所有制経済が国民所得に占める比率は、全人民所有制経済が19.1%から32.2%に、集団所有制経済が1.5%から53.4%に、公私合営経済が0.7%から7.3%にそれぞれ上昇した。社会主義共有制経済は93%に達した³⁾。このような背景のもと、1956年1月から都市の私有住宅の社会主義改造も実行され、1964年までに約7割に相当する建築面積1億m²の民間賃貸住宅が改造されている⁴⁾。都市住宅の社会主義改造がどのように行われたか、それが住宅問題にどのような影響を与えたかについて検討する。

まず、都市住宅の社会主義改造について、政府の政策を見ていく。1956年1月18日、中共中央は中央第2弁公室が提出した「關於目前城市私有房産基本狀況及進行社会主义改造的意見」を批准した。この中では、私有住宅の社会主義改造は、国家が当時進めていた社会主義建設と資本主義工商業の改造に相応しなければならず、原則として資本主義工商業の改造と同様の政策を実行するとしていた。都市私有家屋は「国家経租」と「公私合営」などの方式で「贖買」という方法で一、二年内に完遂する⁵⁾という指示であった。「国家経租」とは、国家が私有家屋を統一的に借り上げ、分配と維持管理し、家主に一定の期間内に合理的な利潤(固定な租金)をあたえ、「公私合営」とは、私営房地産会社と大きな(各地の事情によって決定される)私有家屋所有者には、公私合営房地産会社を設立して改造を行う⁶⁾という方式であった。「贖買」とは現金(家賃収入と利潤分配)で所有者に補償する。

次に、都市においてどのように私有家屋が社会主義改造されたのかを検討する前に、1955年の私有家屋と住宅の状況を見ていく。この年、私有家屋を社会改造するために私有住宅に関する調査が全国的に行われたが、ここでは杭州市と上海市を中心に検討する。(表Ⅲ-4)によれば、上

海市では賃貸私有家屋が2,168.3万 m^2 、全家屋に占める割合が47.3%、私有家屋に占める割合が70.0%であった。賃貸私有住宅は1,225.2万 m^2 、全住宅面積に占める割合が54.4%、私有住宅に占める割合が70.0%であった。上海市では、賃貸家屋と住宅が私有家屋と住宅の7割以上、最も重要な位置を占めており、私有家屋の社会主義改造の鍵であったことが指摘できる。そのため、1955年12月30日、上海市房地產管理局は「關於私人占有出租房屋社会主義改造的初步規劃」を作成した。その中身は、475戸（表Ⅲ-4）の5,000 m^2 以上の家屋を所有している49戸の私有房地產会社と426戸の房地產資本家に対して「公私合營」を行い、300 m^2 以上5,000 m^2 未満の賃貸家屋のうち、120戸を借り上げ商人から、49戸を房地產会社から一律に「国家經租」の方式で地方国营房地產会社に代替し、また300 m^2 以下の賃貸家屋については、家賃を統制し、管理を強化するというものであった。このような方式で、上海市では賃貸家屋の89%、1,929.79万 m^2 を社会主義改造する予定であった。これは、私有家屋面積の62.3%に当たる⁷⁾。この計画は、1956年に実行段階に移されている。1956年1月に私有家屋の社会主義改造の宣伝運動を行い、4月から9月まで私有家屋の資産評価をした結果、房地產の全産業の資産総額は1.49億元で、このうち家屋が1.12億元、土地価額が0.3575億元、残りは未収租金及びその他であった。同年10月1日に公私合營の上海房地產会社を設立するとともに、各地区で公私合營房地產会社と業務所をスタートしたことで、社会主義改造の実行組織ができた。1956年の実績は以下の通りである。私有房地產会社49戸、借り上げ商人110戸、紹介商人25戸、私有賃貸家屋1,000 m^2 以上の個人1,449戸であり、清算価値1.5億元、合計807万 m^2 の家屋が「公私合營」の形で改造された。また、家主に固定利息を一律5%で支払う様定められた。ちなみに1957年の上海房地產会社の租金（家賃）収入が1,668万元、そのうち家主に支払われた固定利息額は795万元であった。この時点では、「公私合營」が社会主義改造の主要な形式であった⁸⁾。

しかし、1958年からの大躍進運動によって、私有家屋の社会主義改造を大躍進する行動が取られた。それは、1958年1月と6月に国家第二商業部（房地產を管理する当時の機関）が房地產工作会議を二度開き、中共中央の「關於目前城市私有房產基本狀況及進行社会主義改造的意見」に関する規定の時限が守れないことを反省した上で、都市では150 m^2 以上の私有賃貸家屋を「国家經租」で同年9月に私有賃貸家屋の社会主義改造を完遂させることを決定した。各都市がこの任務に対して具体的にどのような行動を取ったかを、上海、杭州、寧波市を中心に検討する。

上海市では、150 m^2 以上の私有賃貸家屋主9,018戸、面積431万 m^2 を「国家經租」の形で改造し、300万元余りを家主に固定租金として支払った。また、1959年から1964年まで改造した家屋は35.5万 m^2 、1965年33万 m^2 であった。上海市で社会主義改造した私有賃貸家屋の合計は1,319.3万 m^2 、総私有賃貸家屋に占める割合が90.2%であった⁹⁾。

杭州市では、1958年7月7日に「關於貫徹杭州市私人出租房屋社会主義改造方案」を公布し、同月13日に杭州市私人出租房屋社会主義改造委員会を設立した。賃貸家屋150 m^2 以上、を所有する地主と工商業者の賃貸家屋および非居住用家屋を社会主義改造し、8月までのたった1カ月間で、私有賃貸家屋主6,508戸、面積294万 m^2 ¹⁰⁾を「国家經租」で改造した。これが、総私有賃貸家屋主（1.52万戸）と面積（417.2万 m^2 ）に占める割合（表Ⅲ-5）は42.82%、70.47%であった。

表Ⅲ-4 1955年上海市私有賃貸家屋の所有形態と構成

(単位: 万 m², %, 戸)

賃貸私有家屋		賃貸私有家屋の所有者規模別								
家屋面積	住宅面積	5,000 m ² 以上*			1,000 m ² 以上**			1,000 m ² 以下***		
		戸数	総面積	比率 ***	戸数	総面積	比率	戸数	総面積	比率
2,168.3	1,225.2	475	577.2	18.7	3,233	1,134.3	36.7	26,900	2,406.8	44.6

出所: 中共上海市委統戦部・党史研究室・市档案馆「上海市房地産管理局關於私人占有出租房屋社会主义改造的初步規劃」『中国資本主義工商業的社會改造「上海卷」』中国党史出版社1993, p. 563~p. 571より作成

注: *5,000 m² 以上の家屋を所有している49戸の房地產会社と426戸の房地產資本家で構成されている。

**1,000 m² 以上の家屋を所有している房地產会社と房地產主で構成されている。

***1,000 m² 以下の家屋を所有している房地產会社と房地產主及びその他で構成されている。

****各項目の面積と私有家屋面積の比率である。

寧波市(表Ⅲ-6)では、公有住宅の面積(建築面積以下同)と比率が僅かに増加したのに対して、「国家経租」の家屋面積と総家屋に占める割合は26.24万 m², 6.7%から, 195.47万 m², 49.92%になった。

以上の3都市の社会主義改造は、1956年に「公私合営」で房地產会社と大家屋主を対象としていたが、1958年には「国家経租」で150 m²以上の私有賃貸家屋主に対して、大躍進的な方法で短い時間内で強行された。その結果、杭州市(表Ⅲ-2)での公有住宅が総家屋に占める割合は、1958年8月の23.86%から81.97%まで4倍ほど増加したのに対して、私有家屋が総家屋に占める割合は76.13%から18.03%まで急減した。上海市で私有賃貸住宅の9割が改造され、1955年の総家屋の60.99%を示していた。寧波市で私有賃貸住宅も5割以上減少した。こうして、1956年に中央によって制定された政策は、1958年に達成された。1957年まで私有住宅が住宅所有の主体であったが、1958年以降、私有家屋の社会主義改造は大躍進政策によって急激に変えられた。つまり、1958年からは公有住宅が住宅所有形態の主体となりつつあった。これは、従来の多様な所有形態から、均一的な公有住宅に変革された過程であり、所有形態が均一へと収斂していった。

1956年から、このようにして公有、私有、公私共有といった多様な所有形態から、公有のような均一的な所有形態に収斂された。つまり、個人は住宅の所有から排除された。都市での住宅の私的所有は強制的に除去され、住宅としての資産価値はおろか、家主という階級になった場合は周知のようにその時期厄介のものであった。個人は住宅建設に対する積極性を失っていた。新築住宅はおろか、居住している住宅の修理・維持にすら消極的になった。その結果、都市住宅への投資は政府投資に寄らざる得なく、さらに、個人は住宅投資おろか、居住している住宅の維持管理に対する積極性が失い、住宅の老朽化が加速させた。

表Ⅲ-5 1955~1959年杭州市私有賃貸家屋の所有形態と改造

(単位: 万 m², %, 万戸)

	家屋		住宅
	面積	戸数	面積
1955.11	379.31	2.72	250.13
1958. 7	417.2	1.52	n. a
1958. 8	123.2	0.869	n. a

出所: 杭州市地方志編纂委員会『杭州市誌「第4巻」』中華書局1999, p. 296~p. 330より作成

表Ⅲ-6 1958年後寧波市家屋の所有形態変化

(単位：万 m²，%)

	公 有		私 有		国家経租		公私共有とその他	
	面積	比率*	面積	比率	面積	比率	面積	比率
1958. 8**	76.65	19.32	279.56	71.31	26.24	6.7	10.08	2.67
1958.10	80.01	20.42	107.65	27.49	195.47	49.92	8.61	2.18

出所：寧波市地方志編纂委員会『寧波市誌「上」』中華書局1995，p. 628～p. 629 より作成

注：*比率はすべて総家屋に占める割合である。

**寧波市は1958年8月から私有家屋に対して社会主義改造を行い，10月に完成したが，華僑の家屋については，1964年に120 m²以上の私有賃貸家屋1.03万 m²を改造した。

しかし，現在公表されている資料，地方誌によって分析したもの以外に，例えば小島（1989）によれば，北京市について数十部屋の賃貸部分を所有していたために大家主（房産主）と規定された者は，自己居住部分を除いた全てを没収された。15～20部屋までの賃貸部分を所有していたために小家主（房東）と規定された者は，自己居住部分を私有することと賃貸部分について家賃を取得することを認められた。自己居住部分のみを所有する者は，その部屋数の多少に関係なく所有権が認められた。ただし，住宅所有者は中国人民銀行に年一回，不動産税（房地產税）を納入しなければならなかった¹¹⁾という聞き取り調査があった。

注

1) 国家統計局「1956年我国城市住宅増減変化和居住水平」。この中で，1956年末の175都市の住宅情況も述べられている。23都市の住宅建築面積は推計されたものであり，総数の3%であった。中国社会科学院・中央档案馆（1998a）p. 947.

2) 計算方法：

1956年の175都市で新築された住宅建築面積の所有別

公有新築 $1,871 \text{万 m}^2 \times 91.3\% = 1,708.2 \text{万 m}^2$

私有新築 $1,871 \text{万 m}^2 \times 6.9\% = 122.9 \text{万 m}^2$

公私共有新築 $1,871 \text{万 m}^2 \times 1.8\% = 33.7 \text{万 m}^2$

「国家統計局の住宅変化と居住水平調査報告」によれば，1956年内に1955年175都市の老朽化及び取り壊された住宅建築面積は0.0306億 m²で，1955年末の約1.2%であった。すなわち，1955年175都市の住宅建築面積は約2.55 (0.0306億 m² / 1.2%) 億 m²であった（ただし，誤差は3.5%である）。この調査資料では，23都市の住宅建築面積は推計されたものであり，総数の3%であった。

1955年の175都市での住宅建築面積の所有別

公有住宅 $\{(2.83 \text{億 m}^2 \times 41.1\% = 1.1603 \text{億 m}^2) - 0.17082 \text{億 m}^2\} = 0.9895 \text{億 m}^2$

$0.9895 / 2.55 = 0.388$

私有住宅 $\{(2.83 \text{億 m}^2 \times 53.7\% = 1.5197 \text{億 m}^2) - 0.01229 \text{億 m}^2\} / 2.55 = 1.50741 \text{億 m}^2$

$1.5074 / 2.55 = 0.591$

公私共有 $\{(2.83 \text{億 m}^2 \times 5.2\% = 0.1472 \text{億 m}^2) - 0.00337 \text{億 m}^2\} / 2.55 = 0.14373 \text{億 m}^2$

$0.14373 / 2.55 = 0.056$

3) 工業総生産額では全人民所有制工業，集団所有制工業と公私合営経済による社会主義共有制工業が98.8%に達した。商業では社会主義共有制経済が92.4%に達した。詳しくは柳随年，呉群敢（1987）p. 174～176.

4) 馮宗榮（1995）p. 506.

5) 中共中央「中共中央が中央第2弁公室批転「關於目前城市私有房産基本狀況及進行社会主義改造的意見」中共中央統戰部，中共中央党史研究室，中共中央档案馆（1992）p. 1019.

- 6) 中央第2弁公室「关于目前城市私有房產基本狀況及進行社会主义改造的意見」出所：同上，p. 1019～p. 1021.
- 7) 上海市房地産管理局「上海市房地産管理局关于私人占有出租房屋社会主义改造的初步規劃」中共上海市委統戰部，中共上海市委党史研究室，上海市档案館（1993）p. 563～566.
- 8) 上海市房地産管理局党史資料弁公室「上海市房地産管理局关于私人占有出租房屋社会主义改造」同上，p. 1132～1155.
- 9) 同上，p. 1132～1151.
- 10) 杭州市地方志編纂委員会（1999）p. 316～p. 318.
- 11) 小島（1989）p. 35.

IV おわりに

これまで確認してきた1950年代の都市住宅問題に対応するために、以下の諸政策が展開されていた。

1) 新しい問題として登場した「房荒」に対して1951年に北京市では、市財政・人民銀行・個人（合理的利潤を獲得し、出資金の引き上げを認める）の出資1千万元により公私合営的な房地産会社を設立し、年間2万戸の住宅を建設し、販買と賃貸で公的機関と労働者に提供する計画を中央に提出した。中央は直ちに承認し全国都市で北京市の公私合営的な房地産会社を設立し「房荒」問題を解決に努力するように指示した。¹⁾ 国家が住宅投資（表Ⅱ-1）大幅に増加させた結果、住宅の総面積（建築と居住面積）は1953年に拡大に転じている。このうち、1952年に初めての労働者・職員住宅として1,200戸の曹楊新村が建設されたのをはじめ、全国にこのような新村が建設された。²⁾

2) 差し迫っている深刻な住宅問題を解決するために、国家は個人が住宅を建設する方法を奨励してきた。その具体的な政策は、「自建公助」・「公建民助」・「民建互助」・「自力調達、自力建設」³⁾である。

- ① 「自建公助」とは、個人が資金・資材の一部を自分で調達し、これに所属の機関や企業からの補助を受け、自らの労働を投入して現在住んでいる住宅を立て直す方式である。または、政府による用地の統一分与と、統一的な設計に従って自力で住宅を建設する方式である。この場合、公共施設については政府が負担し、所属機関や企業が資金・資材・運送などの面で援助を行う。このような方法で、青島市国棉六廠（国営棉紡績第六工廠）は1950年に308人の労働者・職員が政府から割り当てられた土地に住宅を建設した。⁴⁾ また、1952年～1956年まで、鉄道・石炭・紡績などの部門では「自建公助」の方式で230万 m² の住宅を建設し、11万世帯の労働者・職員に住宅を供給した。⁵⁾
- ② 「公建民助」とは、居住中の公有住宅に破損があった場合、資金の一部を自分で調達し、所有者である住宅管理部門あるいは所属機関や企業の資金調達を一助として現住居住している住宅の改築・増築を行う方式である。この場合に投じられた自己資金や労働力は、後に合理的に価格計算され清算される。これ以外に、一部の個人資金を吸収して住宅管理部門が住宅を新築し、その人に優先的に分配するが、所有権は政府に属するという方式もある。立て

替えてもらった個人資金は、数年間に返さないしは清算する。鞍山鋼鉄会社では1952年に会社が資材と労働力を提供し、労働者が公休日に5,000戸の簡単な住宅を建設した。また撫順・本溪もこのような方式で住宅を建設した。⁶⁾

③ 「民建互助」とは親しい友人が助け合って住宅を自力で建設することである。蚌埠市では、運輸労働者が毎月の給料の10%を住宅資金として九カ月間で24億元⁷⁾を貯蓄し、200戸の住宅を建築した。商邱市では、同じ方法で450戸の住宅を建設し、30%の労働者に住宅を供給した。

④ 「自力調達・自力建設」とは、全ての資金・資材・施工を自力で受け持ち、マイホームを建設することである。⁸⁾

3) 企業は、企業奨励基金と福利基金（この二つの基金は労働者の賃金総額に対して一定比率に基づいて計算される）で住宅を建設してきたが、紡績部と交通部の資料から、企業奨励基金のうちに住宅建設用資金が占める割合は1953年の24%、1954年の14.8%、1955年の9.6%で毎年減少していた。また、福利基金も減少していた。こうして、国家・企業・個人が協力して住宅問題の解決に向けて努力していた。このことは、深刻な住宅問題を解決するのに大きな役割を果たした。

1950年代の中国の都市住宅問題は、住宅飢餓、工業化による住宅水準の悪化、大躍進政策のために引き起こされた住宅貧困の深化と捉えられることができる。これらの問題は、新中国が成立した後に生じた新しい住宅問題である。これに対して、住宅の絶対的な数量不足と質的な劣悪さというのは、それ以前の時期から引き継がれている問題であった。これらの問題は、旧来の問題と言うことが出来る。つまり、1950年代の住宅問題は新しい問題と旧来の問題が存在していた。このほか、都市規模別、単位・業種別、公有住宅内部等の多重の住宅格差によって構成されていた。都市人口の増加・住宅投資の不足・老朽化の進行・賃貸住宅利用の不充分などは、1950年代の住宅問題をさらに悪化させた要因である。中国現代史のとらえ方に関連して述べると、住宅問題に限ってみれば、連続性の側面があり、それは旧来の住宅問題として現れた。これに対して、経済制度の変化に伴って新しい住宅問題が生じたが、これは不連続性の側面である。即ち、連続性と不連続性の両側面からとらえることが重要だと考える。1950年代は国家・企業・個人が協力して住宅問題の解決に向けての努力がなされていた。しかし、公私合営・国家経租を含め、公有、私有、公私共有といった多様な所有形態が、1950年代を通じて公有という均一的な所有形態に収斂されていき、そのことが1950年代以降の住宅問題に深刻な影響を及ぼしたと考えられる。

注

- 1) 中共北京市委「關於北京市建房問題報告」及び、「中共中央轉發北京市委房荒計画的批語」出所：中国社会科学院・中央档案馆（1989）p. 636～p. 638.
- 2) 国家統計局「關於我国的房屋建築面積和造價問題」1957中国社会科学院・中央档案馆（1998a）p. 933～p. 939.
- 3) 錢衛中（1982）p. 585～p. 586. 「自建公助」・「公建民助」・「民建互助」・「自力調達・自力建設」についての説明は、この中から引用した。
- 4) 労働部「關於福利問題的報告」1953. 中国社会科学院・中央档案馆（1998b）p. 1135.
- 5) 國務院第五弁公室「關於職工住宅和房租補助金問題的報告」1957. 同上，p. 1139.
- 6) 同上，p. 1139.

- 7) 当時は旧人民元で、1955年から旧人民元が廃止された。旧人民元の1万元は新人民元の1元と換算する。即ち現在の人民元に換算すると24,000元となる。
- 8) 中華全国総工会「搬運工会党組關於搬運工人居住情况的報告」1952中国社会科学院・中央档案馆(1998b) p. 1132.
- 9) 国家統計局「1956年我国城市住宅増減变化和居住水平」19571957中国社会科学院・中央档案馆(1998a) p. 928.

参考文献

日本語文献(五十音順)

- 石原享一(1991)編『中国経済の多重構造』アジア経済研究所
- 石原享一, 中兼和津次(1992)編『地域研究シリーズ③中国経済』アジア経済研究所
- 石原享一(1993)編『「社会主義市場経済」をめざす中国』アジア経済研究所
- 石原享一, 小島麗逸(1994)編『原典中国現代史「経済」』岩波書店
- 今井健一(2000)「中国住宅制度改革の現状と課題」『海外社会保障研究』2000年第132号
- 上原一慶(1994)編『現代中国の変革』世界思想社
- 上原一慶(1995)「都市建設と民衆生活」高橋孝助, 古厩忠夫編『上海史』東方書店
- 上原一慶, 内田知行, 篠田 隆, 田嶋俊雄(1997)編『途上国の経済発展と社会変動』緑陰書店
- 牛見 章(1983)『解説住宅・宅地都市問題』ドメズ出版
- 奥村 哲(1999)『中国の現代史』青木書店
- 大阪市立大学経済研究所(1986)『世界の大都市——上海』東京大学出版会
- 加藤弘之(1997)『中国の経済発展と市場化』名古屋大学出版会
- 河内重蔵(1984)「新中国の経済発展」藤本昭, 河内重蔵, 上野秀夫編『中国経済』世界思想社
- 菅野博貢(2001)「中国長春史における不良住宅群の現状分析」『アジア経済』第42巻第6号
- 越沢 明(1976)「中国の都市建設(Ⅰ)(Ⅱ)」『アジア経済』第17巻第7号, 同第9号
- 小島麗逸(1989)編『中国経済統計・経済法解説』アジア経済研究所
- 小島麗逸(1993~1994)「都市化と都市問題—住宅問題1~7」『中国経済』JETRO 1993年第8号~12号, 1994年1号~3号
- 小島麗逸, 幡谷則子(1995)『発展途上国の都市化と貧困層』アジア経済研究所
- 新家増美(1991)「中国における都市住宅制度改革とその問題」石原享一編『中国経済多重構造』アジア経済研究所
- 新家増美(1993)「90年代の都市住宅政策の課題」石原享一編『「社会主義市場経済」をめざす中国』アジア経済研究所
- 新家増美(1995)「中国の都市住宅問題」小島麗逸, 幡谷則子編『発展途上国の都市化と貧困層』アジア経済研究所
- 新家増美(1997)「中国の居住環境形成と市場化」上原一慶, 内田知行, 篠田 隆, 田嶋俊雄編『途上国の経済発展と社会変動』緑陰書店
- 世界銀行(1997)「計画経済から市場経済へ」『世界開発報告』
- 田中 仁(1994)「中国革命の歴史的再検討」上原一慶(1994)編『現代中国の変革』世界思想社
- 中岡深雪(2000)「中国の住宅市場」佐々木信彰編『中国経済の展望』世界思想社
- 白 英華, 西山徳明(1999)「中国都市における住宅制度改革に関する研究」『日本建築学会計画系論文』第521号
- 早川和男(1970)『日本の住宅革命』東洋経済新報社
- 早川和男, 横田 清(1996)編『講座現代住居第4巻「居住と法・政治・経済」』東京大学出版会
- 堀井健三・大岩川嫩(1989)編『「すまい」と「くらし」』アジア経済研究所

- 村田忠禧（1999）「中共党大会政治報告の用字・用語の変化と中国政治の変動」『現代中国』第73期
- 毛里和子（1984）「4つの近代化と都市住民」石川 滋編『1980年代の中国経済』日本国際問題研究所
- 柳 随年，呉 群敢（1987）編『中国社会主义經濟略史』北京周報社
- 林 義夫，蔡 昉，李 周（1997）『中国の經濟發展』日本評論社
- 中国語文献（ピンイン表記によるアルファベット順）
- 杭州市地方志編纂委員会（1999）『杭州市誌「第4巻」』中華書局
- 馮 宗榮（1995）「当代中国的住宅商品化」馮 宗榮，游 光中編『中国近現代熱点及重大經濟事件』中国經濟出版社
- 寧波市地方志編纂委員会（1995）『寧波市誌「上」』中華書局
- 劉 岐（1992）『当代中国住宅經濟』中国建筑工業出版社
- 錢 衛中（1982）「城市住宅建設和房產管理」馬洪編『現代中国事典』中国社会科学院出版社
- 董 志凱（1996）「国民經濟管理体制的建立和產權關係的變革」董志凱編『1949～1952年中国經濟分析』中国社会科学出版社
- 蘇 星（1957）「論房租和住宅問題」蘇星『有中国特色的社会主义經濟研究』中共中央党校
- 蘇 星（1992）「怎樣使住宅問題解決得快些」蘇星『有中国特色的社会主义經濟研究』中共中央党校
- 王 先慶（1998）『住宅革命』廣東人民出版社
- 汪 利娜，魏 众（1999）「城市福利規模与收入分配」李 実，趙 人偉，卡 尔·李 思勤編『中国居民收入分配再研究』中国財政經濟出版社
- 張 元端，張 躍慶（1992）編『中国改革全書「房地產業改革卷」』大連出版社
- 張 泓名（1998）『住宅經濟学』上海財經大學出版社
- 中国国家統計局（1959）『偉大的十年』人民出版社
- 中国国家統計局綜合司（1990）『歷史統計資料彙編（1949～1989）』統計出版社
- 中国社会科学院，中央档案館（1989）編『中華人民共和国經濟档案資料選編「固定資產投資と建築卷」1949～1952』中国城市經濟社会出版社
- 中国社会科学院，中央档案館（1998a）編『中華人民共和国經濟档案資料選編「固定資產投資と建築卷」1953～1957』中国物価出版社
- 中国社会科学院，中央档案館（1998b）編『中華人民共和国經濟档案資料選編「労働工資和職工保險福利卷」1953～1957』中国物価出版社
- 中共中央統戰部，中共中央党史研究室，中共中央档案館（1992）編『中国資本主義工商業的社会改造「中央卷」上，下』中国党史出版社
- 中共上海市委統戰部，中共上海市委党史研究室，上海市档案館（1993）編『中国資本主義工商業的社会改造「上海卷」上，下』中国党史出版社
- 英語文献（アルファベット順）
- George S Tolley（1991）‘Urban housing reform in China : an economic analysis’ “World Bank”
- George S Tolley（1992）‘China : Implementation options for urban housing reform’ “World Bank”
- Michael Ball, Michael Harloe and Maartje Martens（1988）“HOUSING AND SOCIAL CHANE” ‘In EUROPE And The USA’（大泉英次監訳『住宅經濟の構造變動』鹿島出版会，1994）
- Wallace F. Smith（1970）“HOUSING” ‘The social and economic elements’（池田亮二監訳『住宅問題』鹿島出版会，1975）

Abstract

To make an assessment of continuity prior to the establishment People' Republic of China (PRC) is the key research subject in China's modern history. Based on materials and data from history record, the paper analysis the residential issue in cities and towns of China in 1950s. House famine and industrialization led to the deterioration of residential standards, furthermore, Great Leap Forward exacerbated the residential conditions. Such a new housing problem is discontinuous, as the result of institutional change. The housing problem, which is the legacy prior to the establishment of PRC, is discontinuous in terms of shortage and poor quality in residential supply. Despite the increasing population as well as insufficient investment, the transmission of ownership of property from private to public contributed to the deterioration of housing problem in 1950s as well.