

中国における都市開発による失地農民の居住実態

—— 江西省南昌市を事例として ——

藤 媛 媛*

Abstract

China has seen a rapid increase in urban growth since the 1990s. Alongside this development, a large amount of rural land has been expropriated, and as a result, the number of land-lost farmers has significantly increased. According to the compensatory policy, most of the land-lost farmers were resettled in compensatory housing built by local government in the newly developed urban areas. However, as a result of the disparity in income and educational background between land-lost farmers and urban residents, the land-lost farmers are faced with a difficult citizenization and social integration process. By taking Nanchang as a case study, this research aims to assess the residential conditions of land-lost farmers living in urban areas and examine the differences in residential satisfaction between land-lost farmers and general urban residents through a questionnaire survey. Results show that, although land-lost farmers had been living in urban areas for more than 10 years, a large difference in socioeconomic status, residential conditions, and residential satisfaction could still be seen between land-lost farmers and general urban residents. Furthermore, the study shows that local government's decisions regarding the compensation policy of land expropriation and house demolition, the location and construction process of compensatory housing, and proprietary rights of compensatory housing all had a significant effect on the residential conditions of land-lost farmers.

1. はじめに

1.1 研究背景と目的

近年、中国では多くの地方政府が積極的に都市開発を推進している。1985年の中国における市街地面積は9,386 km²、1995年には19,264 km²、そして2015年には52,102 km²に達した。しかし、大規模な都市開発によって大量の農地が収用され、大勢の失地農民が生じた。中国都市発展報告によれば、中国における失地農民は既に4,000万人以上であり、現在も毎年300万人ずつ増加している。2000年から2030年まで

に36,330 km²の土地が収用され、失地農民は1.1億人に達すると予測されている（潘・魏, 2011）。

多くの失地農民は土地だけでなく、住宅も失った。その取り壊された住宅の補償形態は都市によって異なるが、地方政府が建設した再定住住宅を失地農民に支給・販売する方式が一般的である。これにより、失地農民は集合住宅で暮らし始め、新都市住民になった。また、新開発された地域に優良な公共施設、高級商業施設や高層住宅団地などが建設され、失地農民の生活環境は大きく変わった。しかしながら、一部の失地農民は都市的生活様式を受け入れずに農村的生活様式を続け、集合住宅に対して無断で

* 東北大学東北アジア研究センター助教

増・改築をしたり、公共緑地で野菜や家禽を育てたりしている (Li et al., 2016)。失地農民の新しい居住環境に対する評価は、不明確なままである。

また、失地農民に支給される再定住住宅は地方政府によって建設されるため、失地農民はその立地や設計を選択することができない場合が多い。しかし、彼らの経済状況は比較的厳しく、現在の住宅に対して不満があっても、住宅の買い替えなどにより居住状況を改善することは難しい。そのため、失地農民の住意識を把握し、失地農民の要望を考慮した再定住住宅を建設することが重要である。

上記のような問題意識から、本研究では、新都市住民である失地農民の居住各面における満足度を調査し、それと住宅を所有している都市住民（以下では一般住民と書く）の居住満足度を比較・分析する。これにより、失地農民の都市生活における住意識を把握し、また、失地農民と一般住民の居住における格差を明らかにする。なお、本論は「失地農民」を「大規模な都市開発によって農地が全部収用され、都市地域で生活し始めた元農民¹⁾」と定義し、「一般住民」を「新開発された地域に住宅を購入し、そこで生活している住民」と定義する。

1.2 事例都市の選択とその概要

本論の冒頭で述べたように、90年代以降、中国における市街地面積は急速に拡張してきた。しかし、各地域の市街地面積の増加率は大きく変化している。90年代における市街地面積の拡張に大きく寄与してきた東部沿岸地域において、その市街地面積の増加率は近年停滞傾向をみせた。これに対し、中部地域をはじめとする内陸地域では市街地面積の増加率が高ま

り、これからは内陸地域が中国における市街地面積増加の中心になると予測されている (童・胡, 2016)。すなわち、これから都市開発による失地農民の多くは内陸地域で集中的に生じると予想できる。しかしながら、中国における都市開発に関する研究の多くは東部沿岸地域の大都市を対象としている。内陸地域の都市開発を考察した研究は比較的少ないため、本論文は中部地区の都市を研究対象とする。また、内陸地域の都市のうち、南昌市の都市開発手法は典型的であり、その経済状況も平均的水準²⁾であるため、南昌시는事例都市として適切であると考えられる。次に、南昌市の概要を示す。

南昌市は中国中部にある江西省の省都である。総面積は7,402.4 km²、市街地(市区)面積は820.4 km²である。2014年における人口は517.1万人、非農業人口は238.4万人であった。市内は3つの県と6つの区に分かれ、南昌ハイテク技術産業開発区、南昌経済技術開発区の2つの国家級開発区がある。主要産業は自動車及び自動車部品、食品・生物医薬、新材料、航空、電子情報、アウトソーシング業、紡績(衣服)産業がある³⁾。

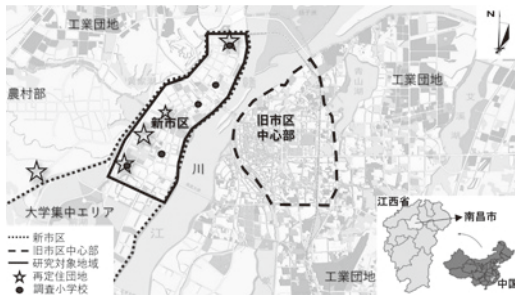
2000年に南昌市政府は、旧市区の北西部に紅谷灘新区という新市区を計画した(図-1)。この新市区開発は典型的な地方政府主導の開発であり、下記の特徴がある。① 行政機関の移転を通じて新市区を発展させた。2001年に市レベル、2015年に省レベルの行政機関が旧市区から新市区に移転した。② 行政区画の調整

1) 一部の土地のみ収用され、農業を続ける失地農民もいる。本論文の対象は、土地をすべて収用され、農業以外の収入で暮らしている失地農民である。

2) 南昌市における一人当たりの国内総生産は、中国全土における平均的水準と同程度である。2014年における一人当たりの域内総生産のランキングにおいて、南昌市は中部6省都の中の4位、全国31省都と直轄市の中の15位に位置しており、平均的であると考えられる。

3) 日本貿易振興機構(ジェトロ)武漢事務所「江西省、南昌市概況」, 2015。<<https://www.jetro.go.jp/world/reports/2015/01/eaf8f3fcb6ec2800.html>>(最終閲覧日: 2019年9月2日)

図-1 南昌市新市区



出所：筆者作成

を通じて開発面積を拡大させた。2002年、2007年及び2012年における3回の区画調整を経て、新市区の面積は50 km²、78 km²、そして175 km²まで拡大された。③大規模な不動産開発が行われ、不動産価格が高騰した。④教育施設をはじめ、優良な公共施設の整備を通じて住民誘致を行った。

1.3 研究方法

失地農民の居住状況を把握するため、2014年3月に南昌市でアンケート調査を実施した。調査内容は主に個人・世帯の社会経済的属性、居住形態、住宅状況や居住満足度などからなる。居住満足度は、住民の居住に対する需要が満たされる際に感じる満足度であり、住民の居住状況を評価する重要な指標である。居住満足度を通じて住民の生活の質を測れるだけでなく、居住に関する政策の評価も可能である(Lu, 1999)。

調査の有効回答数は531票、回収率は69.4%であった⁴⁾。調査方法としては、小学校の協力

4) アンケート調査は新市区内の5校の小学校(430枚回収、図-1)と旧市区内の1校の小学校(101枚回収)で実施した。本論文は新市区の小学校で回収した調査票を対象とする。また、南昌市の小学校は学区制であるため、回答者が新市区に居住していることは保証される。なお、新市区には13校の小学校がある。その

を得て、児童生徒に調査票を配布し、児童生徒の保護者に回答してもらう手法をとった。そのため、調査対象は子育て世帯となることに留意する必要がある。

南昌市の新市区の計画面積は175 km²であるが、全地域の開発はまだ完了していない。そのため、本論文は2002年における計画面積の50 km²のみを対象とする。なお、研究対象地域内の再定住住宅は2000年代初期に完成したため、そこに居住している失地農民は、既に都市で10年以上生活している。南昌市紅谷灘新区の開発による失地農民の人数は公表されていないが、2002年の南昌市近郊の新建県(現在新建区)の平地部1 km²当たりの農業人口が637人であった⁵⁾。これにより、計画面積が175 km²である新市区の開発が完了した場合、約11.1万人の失地農民が生じると推測できる。また、2014年の新市区の人口は約20.4万人であり、推測した失地農民を除くと、一般住民の人数は約9.3万人であったと考えられる⁶⁾。

2. 先行研究

2.1 中国における失地農民問題

中国における市街地の急速な拡大は、大勢の

うちの8校は本論の研究対象地域にあり、その生徒数の合計は約1.27万人である(2015年; データの出所: 紅谷灘新区教育・スポーツ局)。

5) 『南昌経済社会統計年鑑2003』のデータより計算。2002年の新建県の平地部面積は847.3 km²、農業人口は539,357人であった。なお、新市区の地域の大半は新建県の平地部であった。

6) 『南昌統計年鑑2015』より。なお、本論文の研究対象地域における失地農民の人数は約3.2万人(637人/km²×50 km²)であると推測できる。また、2006年の新市区(計画面積50 km²)の人口は9.9万人であり、推測した失地農民(3.2万)を除くと、6.7万人の一般住民がいたと考えられる。

失地農民を生じさせた。また、現在の土地収用制度下において農民が土地を失ったことで、失地農民の連鎖構造にもなっている（高橋、2014）⁷⁾。そして、農村土地の所有権の曖昧さや土地収用制度の不合理などによって、失地農民をめぐる多くの問題が生じた。失地農民は土地を失うと同時に、従来の生活手段がなくなった。それにもかかわらず、彼らは十分な補償金を得ることができず、農外就労を余儀なくされた。しかし、彼らの学歴は比較的低いため、定職に就くことが困難であった。さらに、多くの農村地域において社会保障システムの整備が遅れていた。その結果、多くの失地農民は無土地・無職・無保障の状況に陥ってしまった（朱、2003；石田・圖左、2005；高橋、2014）。失地農民問題は多くの研究者の注目を集めており、各分野において多彩な視点から議論されている。章（2010）は、中国の失地農民に関する研究をレビューし、失地農民問題は、失地農民の利益が侵害された原因、失地農民への補償と配置、失地農民の社会保障、都市への融合（市民化）の4つにまとめられると指摘した。

失地農民の利益が侵害された原因は、主に土地収用制度の不合理と集団所有土地における財産権に関する制度の欠陥の2つが挙げられる。農村土地の収用は市場主導ではなく、地方政府主導である。また、中国の憲法第10条には、「国家は公共の利益のために、法律の規定に基づき、土地を収用ないし徴用を行うことができる」と規定されている。しかし、「公共の利益」の定義が曖昧であるため、公共の利益でない目的（例えば、政府ビルの建設）による土地収用も多く

行われてしまった。次に、集団所有地における財産権に関する制度の欠陥は、集団所有の主体が不明確であること、集団所有地の使用権が不安定であること、請負経営権の実施が不十分であることが挙げられる（耕地司、規劃院、利用司、規劃司聯合調研組、2003；高橋、2014）。

失地農民の補償と配置問題は、土地収用における補償基準、補償内容及び補償金の分配における不合理が挙げられる。失地農民の社会保障問題に関する研究は、主に社会保障基金の出所及びその運営・管理、社会保障の内容に集中している。失地農民の都市への融合における問題は、失地農民の生計手段の欠乏、不慣れな都市に対する恐怖感から短時間で都市生活に融合できないという問題、都市社会が失地農民に対して排斥する態度などが挙げられる（章、2010）。

2.2 失地農民の居住状況

前述したように、失地農民問題に関する研究の多くは、土地制度、失地農民への補償・保障制度及び都市への融合に集中している。失地農民の都市における居住状況に対する考察は、まだ少ない。その中で、失地農民の再定住方式を調査・整理した李らの研究がある（李・呂、2007）。政府が再定住住宅を建設して失地農民に支給・販売する方式は一般的であるが、この方式は失地農民と他の都市住民間において居住分化問題をもたらす可能性があり（羅・秦、2009）、失地農民が都市へ融合することに不利であった（趙、2015）。

また、失地農民の居住に対する評価に関して、徐（2010）は、失地農民の居住に対する適応状況について考察し、多くの失地農民が居住に対して順応していないことを指摘した。劉（2015）は、再定住住宅団地に移転した失地農民と農地住宅に移転した失地農民を比較し、前者が後者より住環境に対する満足度が高いが、住宅の広さに対する満足度が低いとした。また、Jiangら（2018）は、失地農民の現状と過去的生活環

7) 中国では耕地の総面積を確保するため、耕地を収用した場合、その面積と等しい耕地を補填しなければならないと規定している。その結果、収用された耕地を補填するため、遠隔地などにある農用地が収用される。これにより、新しい失地農民を生じさせてしまい、失地農民の連鎖構造となる。

境に対する評価を比較したところ、多くの失地農民は物理的生活環境が改善されたと感じた。さらに、孫ら（2011）による城中村の失地農民に対する調査では、再開発事業によって再定住団地に移転することで、失地農民の住環境に対する満足度が向上したとある。高（2013）は、ある工業園区にある再定住住宅団地に居住する失地農民の生活満足度を調査したところ、生活に対して不満だと感じていた失地農民は全体の約3割を占め、4割の失地農民は居住環境に対して不満を持っていた。

以上のように、失地農民の生活・居住状況に対する考察の多くは、異なる居住形態の失地農民の比較、またはその現状と過去の生活経験を比較するものであった。多くの失地農民の居住環境に対する評価は以前と比べて高くなったが、他の都市住民と同じ水準であるかどうかは、まだ不明である。しかし、居住格差是正の観点からすると、失地農民の居住体験を一般住民と比較し、その差を把握することが必要である。

3. 都市開発と失地農民の再定住

3.1 中国における都市開発

中国では、1994年における分税制の導入によって、土地使用権払下金、不動産取得税及び開発費用などは地方財政に納入されることになり、地方税収の重要財源となった（任、2012）。その結果、多くの地方政府は積極的に都市開発を推進し始めた（梶谷、2008）。一般的に、地方政府は低価格で農地を収用し、また、インフラを整備して、土地の使用権を高価格で不動産開発会社等に譲渡することで利益を得ようとしている。2011年9月までに、中国の開発区を含む各種新市区は951か所に達した（朱・周、2012）。

また、中国が経済発展を重視してから、都市の経済状況や財政収入は政府役人の業績評価の重要な指標となった。それに加え、新開発の業

績は医療や教育改革と比較し、より顕著である。したがって、地方政府は積極的に都市開発に努めている（Xue et al., 2013）。

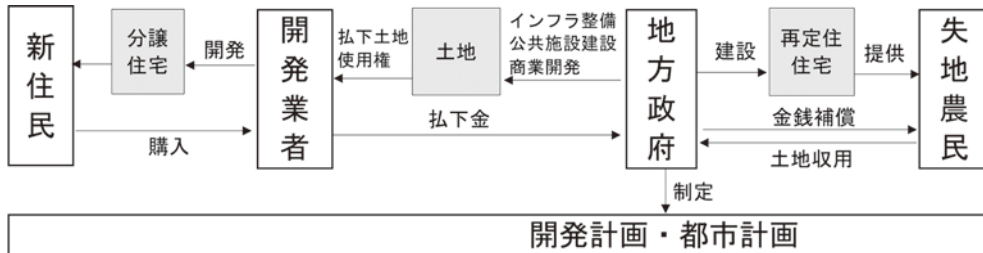
3.2 地方政府と失地農民の関係

中国の政府主導都市開発において、地方政府は主導者であると同時に、土地所有者、計画者、財政家など、多くの役割を担う（図-2）。そのため、失地農民の生活・居住状況は、地方政府の目標や開発計画の影響を強く受けると考えられる。失地農民への補償が多いほど、開発による利益が少なくなる。また、土地収用の際、地方政府が期待する土地収用の便益と農民の移転費用を比較し、農民の住宅を取り壊すかどうかを決める（He et al., 2009）。大規模開発の場合、その収益は農民の移転費用より遥かに高く、農民の住宅を取り壊すことが多い。

一般的に、失地農民への住宅の取壊し補償として、不動産権利交換（再定住住宅）、または金銭補償が提供される⁸⁾。金銭補償の場合、取り壊された住宅の面積と構造によって補償額が決められる。しかし、開発後では、その地域の地価が急騰するため、金銭補償額だけで分譲住宅を購入することは難しい。李・呂（2007）の中国16都市の失地農民に対する調査によると、失地農民が分譲住宅を購入する場合、取り壊された農房の金銭補償額は購入した住宅価格の半分以下であるケースが6割以上を占めた（表-1）。すなわち、失地農民は分譲住宅を購入する

8) 土地と農房を収用された失地農民への補償は、土地収用の補償金と農房収用による補償からなる。研究対象地域における失地農民は、2000年代初期に土地と農房を収用された。その土地収用補償金の一部は所属する村が集団で所有するものとなり、失地農民が手に入れた土地収用補償金はわずかに25元/m²（約400円/m²）であった。また、聞き取り調査によると、農房収用の補償として、研究対象地域の失地農民は、ほぼ全員が不動産権利の交換（再定住住宅）を選択した。

図-2 都市開発過程における各部門の関係図



出所：筆者作成

表-1 金銭補償額が分譲住宅の購入金額に占める割合

	0～30%	30～50%	50～70%	70% 以上	合計
世帯数	354	266	222	176	1,018
割合	34.77%	26.13%	21.81%	17.29%	100.00%

出所：李・呂（2007）より整理

ために、自己資産の使用、または借金をしなければならなかった。その結果、多くの失地農民は不動産権利交換の選択を余儀なくされた。

南昌市新市区では、失地農民が再定住住宅と以前の住宅間の構造の違いに伴う差額を支払えば、再定住住宅が支給される。しかし、政府は開発利益を最大にしてコストを抑えるため、土地使用費が比較的安価な都市縁辺部に大規模な再定住住宅を建設するが多い。図-1に、南昌市新市区における再定住住宅の分布を示している。再定住住宅の大半が都市縁辺部に立地していることが分かる。

また、多くの失地農民は複数箇所の再定住住宅が割り当てられた。しかし、南昌市では、失地農民に支給された再定住住宅は、失地農民に完全な所有権がなく、不動産市場で流通できない。そのため、余った住宅は貸し出すしかなかった。さらに、再定住住宅の立地が都市縁辺部であることに加えて、団地の緑化環境と施設の整備状況も一般の住宅団地と比較して劣っていた。その結果、再定住住宅は新市区における安価な賃貸住宅の供給源の一つとなった。現場労働者など、多くの都市貧困層は失地農民向けの

再定住住宅を選好する傾向が強い。なお、2015年の再定住住宅団地における一か月当たりの平均家賃は19.8元/m²であり、一般住宅団地の場合の28.0元/m²より低かった⁹⁾。

4. 失地農民と一般住民の居住状況

4.1 両住民層の社会経済的属性

表-2に、両住民層の回答者の社会経済的属性を示す。まず、性別では女性回答者が男性回答者よりやや多かった。平均年齢は37.45歳であった。次に、両住民層の各属性を比較する。

学歴において、高等教育を受けた回答者の比率は、失地農民の場合は8.0%であったのに対し、一般住民の場合は49.7%であった。また、失地農民のうち、義務教育またはそれ以下の教育しか受けていない割合は63.8%であったのに対し、一般住民におけるその割合は25.1%であった。すなわち、失地農民の教育水準は一般住民より低かった。

9) 中国不動産価格情報サイト「中国房價行情」(<http://www.creprice.cn/>)のデータより計算。

表-2 両住民層の社会経済的属性

属性		両住民層		一般住民		失地農民		属性	両住民層		一般住民		失地農民		
		度数	%	度数	%	度数	%		度数	%	度数	%	度数	%	
性別	男性	125	46.6	68	44.7	57	49.1	学歴	小学校	20	7.6	4	2.6	16	14.2
	女性	143	53.4	84	55.3	59	50.9		中学校	90	34.1	34	22.5	56	49.6
年齢層	<30 歳	9	3.3	8	5.2	1	0.9		高校	70	26.5	38	25.2	32	28.3
	<40 歳	191	71.0	110	71.9	81	69.8		高等教育	84	31.8	75	49.7	9	8.0
	<50 歳	60	22.3	32	20.9	28	24.1	管理職	76	14.6	57	19.3	19	8.5	
	≥50 歳	9	3.3	3	2.0	6	5.2	専門技術職	91	17.5	65	22.0	26	11.6	
属性		平均	標準偏差	平均	標準偏差	平均	標準偏差	職業（夫婦合計）	事務的職業	35	6.7	25	8.4	10	4.5
年齢（歳）	37.5	6.0	37.3	5.4	37.6	6.6	自営業		74	14.2	41	13.9	33	14.7	
世帯収入（元）	9,436	17,005	11,895	21,344	5,705	3,955	肉体労働者		90	17.3	30	10.1	60	26.8	
世帯人数（人）	4.7	1.2	4.4	1.2	4.9	1.1	その他		91	17.5	49	16.6	42	18.8	
									無職	63	12.1	29	9.8	34	15.2

出所：筆者作成

職業において失地農民のうち、「肉体労働者」の割合が最も高く、26.8%であった。次は「その他」の18.8%、「無職」の15.2%、「自営業」の14.7%であった。ホワイトカラーである管理職、専門技術職、事務職の割合の合計は24.6%であった。一方、一般住民のうち、管理職と専門技術職の割合が最も高く、合計で41.3%であった。また、肉体労働者の割合は約1割であった。

世帯所得では、失地農民世帯の1か月の平均所得は5,705元であった。これに対し、一般住民世帯の1か月の平均所得は11,895元であり、失地農民の2倍以上であった。なお、2014年の南昌市における都市住民世帯の1か月の所得は約7,612元、農村世帯の場合は約3,755元であった¹⁰⁾。すなわち、新市区における一般住民世帯の所得水準は南昌市の平均より高く、失地農民世帯の所得水準は農村世帯より高かった。

世帯人数では、失地農民の場合は4.9人、一般住民の場合は4.4人であった。なお、2014年

の南昌市における都市住民世帯の平均人数は3.1人、農村世帯の場合は3.6人であった¹¹⁾。本研究が調査した世帯は子育て世帯であるため、世帯人数は南昌市の平均より多かった。

住民層の違いで学歴、職業、世帯所得、世帯人数に差異が生じるか、学歴及び夫婦それぞれの職業に対してカイ二乗検定、所得及び世帯人数に対してt検定を行ったところ、有意差が見られた ($p<0.01$)。

なお、両住民層の回答者の年齢、学歴、職業（ホワイトカラーかどうか）の相関関係を調べた。結果を表-3に示す。両住民層において職

表-3 年齢、学歴、職業の相関関係

相関係数	一般住民			失地農民		
	年齢	学歴	職業	年齢	学歴	職業
年齢	1	×	×	1	-0.20*	×
学歴		1	0.46**		1	0.44*
職業			1			1

Pearsonの相関係数。*、**はそれぞれ5%、1%有意水準で有意。×は5%の水準で有意ではない。
出所：筆者作成

10) 『南昌統計年鑑 2015』より。世帯の平均所得は、一人当たり平均可処分所得×平均世帯人数から計算したものである。

11) 『南昌統計年鑑 2015』より。

業と学歴は正の相関関係がある。学歴が高い住民ほど、ホワイトカラーである可能性が高い。また、失地農民回答者においては、年齢と学歴は弱い負の関係がある。失地農民は年齢が高ければ高いほど、学歴が低い傾向が確認できる。

4.2 両住民層の居住状況

両住民層における住宅の各属性の平均値を表-4に示す。住宅面積では、失地農民の場合は100.1 m²、一般住民の場合は115.4 m²であった。ちなみに、南昌市における農村世帯と都市世帯の住宅面積の平均は、それぞれ198.6 m²と100.9 m²である¹²⁾。失地農民世帯の住宅面積は農村世帯と比較して小さかったが、都市世帯の平均水準に相当する。また、一人当たりの住宅面積において、失地農民の場合は20.5 m²であり、一般住民の場合の27.2 m²より少なかった。さらに、失地農民と一般住民の部屋数の平均値は、それぞれ2.4と2.7であった。すなわち、一般住民の住宅の広さ、部屋数は失地農民の場合より多かった。

また、住宅所在階数の平均値は失地農民と一般住民で、それぞれ4.3と6.5であった。居住する建物の総階数の平均値は、それぞれ13.5と7.8であった。すなわち、失地農民が居住し

ている再定住住宅は低層であり、一般住民が居住している住宅（一般住宅団地）が比較的高層である傾向があると考えられる。

さらに、内装費用¹³⁾の平均値では、失地農民の場合は約5.4万元であった。これに対し、一般住民の場合は12.0万元であり、失地農民の2倍以上であった。

住民層の違いで住宅面積、一人当たりの住宅面積、部屋数、住宅所在階、居住する建物の階数、内装費用に差異が生じるか、それぞれの項目に対して t 検定を行ったところ、有意差が見られた($p<0.01$)。次に、両住民層の住宅状況と社会経済的属性の関係を調べた。結果を表-5に示す。両住民層において、内装費用は世帯所得、住宅面積と正の相関関係がある。また、一般住民世帯において、世帯所得は住宅面積、住宅所在階、建物の階数と弱い正の相関関係が見られた。すなわち、所得が多い世帯はより大きい住宅、高層にある住宅を購入する傾向がある。しかし、失地農民世帯においては、このような相関関係が見られなかった。一方、失地農民世帯の住宅面積は、その世帯人数と弱い正の相関関係がある。その原因として、失地農民にあてがわれる再定住住宅の面積の上限は、その世帯

表-4 両住民層の住宅の属性

住宅の属性	一般住民			失地農民			住宅の属性	一般住民			失地農民		
	平均	度数	標準偏差	平均	度数	標準偏差		平均	度数	標準偏差	平均	度数	標準偏差
住宅面積 (m ²)	115.4	143	38.2	100.1	110	50.6	住宅所在階	6.5	151	5.6	4.3	112	2.4
一人当たり面積 (m ²)	27.2	136	10.3	20.5	104	7.5	建物の階数	13.5	144	9.3	7.8	102	3.2
部屋数	2.7	147	0.9	2.4	114	0.8	内装費用 (万元)	12.0	130	10.4	5.4	86	6.1

出所：筆者作成

12) 『南昌統計年鑑 2015』より。

13) 住宅購入後、所有者が内装を自ら行うことは、中国では一般的である。

表-5 世帯属性と住宅状況の相関関係

相関関係	一般住民					失地農民				
	世帯人数	住宅面積	内装費用	所在階数	建物階数	世帯人数	住宅面積	内装費用	所在階数	建物階数
世帯所得	×	0.19*	0.35**	0.24*	0.22*	×	×	0.44**	×	×
世帯人数	1	×	×	×	×	1	0.29**	×	×	×
住宅面積		1	0.57**	×	×		1	0.32**	×	×
内装費用			1	0.28**	—			1	×	×
所在階数				1	0.60**				1	0.53**

Pearson の相関係数。*, ** はそれぞれ 5%, 1% 水準で有意である。×は 5% の有意水準で有意ではなかった。
出所：筆者作成

表-6 住宅団地周辺における各種施設の平均数

施設の平均数	団地数	教育施設				医療施設				商業施設			
		500 m	1,000 m	1,500 m	2,000 m	500 m	1,000 m	1,500 m	2,000 m	500 m	1,000 m	1,500 m	2,000 m
一般住宅団地 (A)	75	3	9	15	22	2	6	10	14	46	140	243	332
再定住住宅団地 (B)	12	3	7	13	18	3	7	9	11	28	74	152	237
比率 (A/B)	—	100%	129%	115%	122%	67%	86%	111%	127%	164%	189%	160%	140%

出所：筆者作成

人数により決定されるためである¹⁴⁾。

表-6 に一般住宅団地及び再定住住宅団地の半径 500 m, 1,000 m, 1,500 m, 2,000 m 内の教育施設, 医療施設, 商業施設の数を示す¹⁵⁾。半径 500 m 及び 1,000 m 内の医療施設以外, 一般住宅団地における施設数のほうが再定住住宅団地より多かった。また, 施設数の差が最も大きいのは商業施設であった。この結果から, 一般住宅団地の利便性は再定住住宅団地の利便性より高いと考えられる。

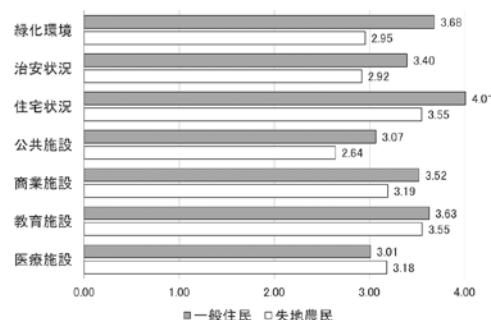
14) 都市によって再定住住宅の分配方法はやや異なる。南昌市では, 失地農民は従来の家と再定住住宅の構造差による差額を支払えば, 従来の家と同じ面積の再定住住宅をもらえる。ただし, 再定住住宅の面積の上限は, 世帯人数一人当たり 50 m² までである。

15) Baidu 地図より抽出した POI データより算出 (2016 年 10 月)。

4.3 居住満足度

失地農民と一般住民, それぞれの居住環境に対する満足度 (5 段階評価の平均値) の結果を図-3 に示す。調査の結果, 居住環境の各面に対する満足度において, 失地農民の満足度が最も高い項目は「住宅状況」と「教育環境」であ

図-3 両住民層の居住満足度 (評価差の順)



出所：筆者作成

り、最も低い二項目は「公共施設」と「治安状況」であった。また、「医療施設」以外のすべての項目に対して、一般住民より失地農民の満足度が低かった。そのうち、満足度の差が最も大きい項目は「緑化環境」で、差が最も小さい項目は「教育施設」であった。

また、両住民層の居住各面に対する満足度評価の割合を表-7に集計した。両住民層とも、「住宅状況」に対して満足している住民が最も多かったが、その割合に大きな差があった。住宅状況に対して、やや満足または満足している一般住民と失地農民の割合は、それぞれ75.8%と51.3%であった。また、両住民層とも「公共施設」に対して不満・やや不満を感じている住民が最も多かった。新市区における公共施設の整備は比較的遅れていると推測できる。一般住民と失地農民の、次に多く不満・やや不満を感じた項目は、それぞれ「医療施設」と「治安状況」で分かれている。

なお、両住民層の居住満足度における差異を検討するため、それぞれの項目に対してt検定を行った。「緑化環境、治安状況、住宅状況、公共施設、商業施設」においては有意差が見られたが、「教育施設、医療施設」においては有意差が見られなかった ($p<0.01$)。次に、両住民層の住民満足度における差の原因を分析して

表-7 満足度の集計 (住民の割合 %)

満足度	一般住民			失地農民		
	1-2	3	4-5	1-2	3	4-5
住宅状況	4.0	20.1	75.8	9.0	39.6	51.3
緑化環境	11.3	33.1	55.6	26.3	45.5	28.2
教育施設	14.9	25.0	60.1	7.3	43.6	49.1
治安状況	15.4	38.3	46.3	30.6	44.1	25.2
公共施設	30.6	36.7	32.7	43.1	37.6	19.3
医療施設	28.2	45.0	26.8	20.2	47.7	32.1
商業施設	15.4	34.2	50.3	19.3	46.8	34.0

1-5はそれぞれ「不満」、「やや不満」、「どちらともいえない」、「やや満足」、「満足」を表す。

出所：筆者作成

いく。

(1) 緑化環境

緑化環境に対する満足度の差が大きかった要因は、失地農民が居住する再定住住宅団地と一般住民が居住する団地では、物理的環境が大きく異なるためと考えられる。そこには2つの原因がある。第一に、地方政府は収益を最大にするため再定住住宅の建設費用などを抑え、規定を満たす最小限の基準で建設する。一方、競争が激しい不動産市場では物件を早く、高く販売するために、不動産開発会社は住宅設計等に尽力すると予想できる。その結果、一般住宅団地の緑化環境などが比較的良く整備されることとなる。

第二に、緑化環境の日常管理にあると考えられる。一般に、集合住宅の所有者または居住者は管理費を払い、不動産管理会社¹⁶⁾を雇う。その不動産管理会社は緑化環境のメンテナンスを行う。一方で、多くの失地農民は管理費を払う意識がなく、管理費を払うことに抵抗がある。その結果、再定住住宅団地では不動産管理会社を雇うことができず、緑化環境の管理が疎かになってしまう。

(2) 治安状況

治安状況に対し、失地農民と比較して一般住民の方がより満足している要因として2つが考えられる。第一に、再定住住宅団地において前述した不動産管理会社がないことである。一方で、一般住宅団地では不動産管理会社から発遣される管理人が常駐しているため、セキュリティが保障されている。第二に、住民の流動性に差があると考えられる。前述(第3章)のように、多くの失地農民は余った住宅を貸し出している。しかし、再定住住宅団地における家賃

16) 中国語では「物業管理公司」である。その業務内容として、門番、敷地内の警備、エレベータの点検、水道・ガス・電気に関する設備の管理・修理、緑化のメンテナンス、共用部分の掃除や維持管理などが挙げられる。

が安く、都市貧困層が集まってしまう傾向がある。その結果、犯罪率も高まる可能性が考えられる。

(3) 住宅状況

住宅状況に対し、失地農民と比較して一般住民の方がより満足している要因は、住宅の属性、過去の居住経験、住宅選択の自由などが考えられる。前述したように、失地農民の住宅は一般住民と比較して狭かった。また、2014年の南昌市の農村世帯の1人当たりの住宅面積は54.7 m²であり¹⁷⁾、都市部に居住している失地農民の20.5 m²の2倍以上であった。すなわち、失地農民現在の住宅の広さは過去の住宅と比較して大幅に減少したとかがえる。

さらに、一般住民は自分が満足できる住宅を選択できるが、失地農民はその住宅を選択できない。その結果、住宅選択における自由度が高い一般住民のほうが、住宅に対する満足度がより高いと考えられる。新市区開発においては、再定住住宅団地の建設主体が民間の不動産開発業者でなく、地方政府に所属する都市建設投資会社である場合が多い。その地方政府には住宅団地の規模に対し、短期間での建設が要求される。一例として、南昌市の新市区にある鳳凰花園という失地農民再定住住宅団地が挙げられる。この団地は54棟の建築からなるが、その建設期間はわずか一年半であった。そのため、住民が設計に参加できないだけでなく、その住宅の質さえ問題がある場合もあった¹⁸⁾。

(4) 商業施設

商業施設に対し、失地農民と比較して一般住民の方がより満足している主な要因は、住宅団

地周辺の商業施設数の差にあると考えられる。大多数の再定住住宅が都市の外郭地域に立地しているため、その周辺に商業施設は比較的少ない。表-6に示したように、再定住住宅団地から半径500 m、1,000 m内の商業施設数はそれぞれ28個と74個であった。これに対し、一般住宅団地の場合は46個と140個で、再定住住宅団地より遥かに多かった。

(5) 医療施設

医療施設に対しては、一般住民より失地農民の方が高い満足度を示した。この差の原因として2つが考えられる。第一に、両住民層の過去の異なる居住経験である。失地農民が過去に居住していた農村地域では総合病院がなく、医療施設の整備が遅れていた。そして新開発によって多くの医療施設が建設された。そのため、失地農民の立場から考えると、医療施設の状況は改善したと考えられる。一方、一般住民が過去に居住していた旧市区では小さなクリニックから総合病院まで、多くの医療施設が集中していた。旧市区と比較し、新開発された新市区の医療施設数はまだ少なかった。そのため、旧市区から移転してきた一般住民の医療施設に対する満足度は、比較的低いと考えられる。

第二に、失地農民の医療保険の普及である。80年代から2000年代初期まで、中国農村地域における医療保険体制はほとんど機能していなく、大半の農村世帯の医療費用は自己負担であった(楊・坂口, 2006)。これに対し、都市部における医療保険制度は整備されており、都市部住民と農村部住民は医療施設だけでなく、医療保険制度においても大きな格差が存在していた。南昌市の新市区において、失地農民は都市戸籍が付与されると同時に、都市部の医療保険に加入できるようになった。そのほか、2006年から、南昌市は失地農民の就業と社会保障の促進に関する政策を打ち出した。新市区は失地農民の医療保険を含む社会保険の加入を積極的に推し進めており、2017年の時点で、新市区

17) 『南昌統計年鑑 2015』より。

18) 江西新聞網「一把火烧出新問題 消防部門 應對還建房隱憂(火事で浮かび上がる新たな問題 消防署部門が再定住住宅の火災の懸念に対応)」<http://jiangxi.jxnews.com.cn/system/2013/04/18/012376414_01.shtml>(最終閲覧日: 2019年9月2日)

におけるほとんどの失地農民が医療保険に加入している。なお、研究対象地域の失地農民の場合、その医療保険の費用の大半は所属している村によって負担されている。その結果、失地農民の医療全般に対する満足度が高いと考えられる。

(6) 教育施設

両住民層とも教育施設に対する満足度が高かった。原因として、新市区は住民を誘致するため、2003年に「教育施設の整備を通じて新市区を興す（教育興区）」戦略が実施されたことが挙げられる。有名小・中学校の導入及びブランド教育機構の誘致などが行われ、教育産業が優先的に発展してきた。

5. おわりに

本稿は都市開発により再定住住宅に居住することとなった失地農民の実態を明らかにするため、事例都市である南昌市でアンケート調査を実施した。それにより、失地農民と一般住民との社会経済的属性、居住状況、居住満足度における差異に焦点を当て、分析を行った。以下に、本調査・分析により得られた知見を述べる。

① 社会経済的属性

失地農民と一般住民間で、学歴、職業、世帯所得の項目に関し、大きな格差が観察された。これは中国の長期にわたる二元的社会構造がもたらした結果である。失地農民の学歴は、その失地後の職業に影響を与え、さらには所得にも影響を与える。また、高齢の失地農民ほど、学歴が低い傾向がある。さらに、失地農民世帯は10年以上にわたり都市で生活しているにもかかわらず、その所得（5,705元）は農村世帯の場合（3,755元）と比較して増加したが、都市世帯の平均水準（7,612元）には達していない。同じ地区で生活している住宅を購入した都市世帯（本論文の「一般住民」）の場合（11,895元）と比較すると、2倍程度の大きな格差が存在し

ている。

② 居住状況

失地農民の住宅面積は、それ以前の農村住宅と比較しても、現在同じ地区に生活している一般住民の場合と比較しても小さかった。また、住宅取得の経路が異なるため、一般住民の住宅面積はその世帯所得と関係があるが、失地農民の場合はその世帯人数と関係があった。

③ 居住各面に対する満足度

失地農民の満足度が最も低い項目は「公共施設」であり、2番目に低い項目は「治安状況」であった。満足度が最も高い項目は「住宅状況」と「教育環境」であった。ただし、「住宅状況」に対して満足している失地農民（51.3%）は多かったが、一般住民の場合（75.8%）との差はまだ大きいことに留意する必要がある。また、「医療施設」以外のすべての項目に対し、一般住民の満足度のほうが失地農民より高かった。満足度の差が最も大きい項目は「緑化環境」であり、2番目に大きい項目は「治安状況」であった。満足度の差が最も小さい項目は「教育施設」であった。さらに、失地農民が「公共施設」を低く評価する理由及び「教育施設」を高く評価する理由は、新市区におけるこれらの施設の整備状況にあると推測できる。また、「治安状況」に対する満足度が低い理由は、再定住住宅団地にあると推測できる。

失地農民が土地・農房を失ってから再定住するまでの過程において、地方政府は3つの段階で失地農民の居住状況に影響を与えた。第一に、収用された土地と取り壊された農房が補償される際、地方政府が提供した金銭補償が低いため、失地農民は農房の補償として再定住住宅を選択することを余儀なくされた。その結果、失地農民は自由に住宅の立地や設計などを選択できなくなった。これは失地農民の居住満足度に影響を与えかねない。第二に、再定住住宅を建設す

る際、地方政府は開発利益を最大にしてコストを抑えるため、土地使用費が比較的安価な都市縁辺部に建設する傾向がある。その結果、再定住住宅団地周囲の商業施設の数が比較的少なく、失地農民の商業施設に対する満足度に影響を与えた可能性がある。第三に、再定住住宅が割り当てられた際、失地農民に完全な所有権が与えられなかったことで、再定住住宅は不動産市場で交易できない。これにより、再定住住宅は新市区における安価な賃貸住宅の供給源になり、都市貧困層がそこに集まる傾向がある。その結果、再定住住宅団地の治安状況が悪くなり、失地農民の治安状況に対する満足度が低下してしまう。

失地農民の居住状況を向上させるため、収用された土地及び取り壊された農房に対する金銭補償額を引き上げること、再定住住宅を設計・計画する際に失地農民の意見・選好を取り入れること、再定住住宅団地の立地条件・質を向上させること、再定住住宅の不動産市場における流通の促進などの政策を行うことが必要であると考えられる。また、失地農民の職業状況や収入状況の改善も重要である。これらの対策により、失地農民は現在の住宅に不満がある場合、買い替えができるようになると考えられる。

謝 辞

本研究を進めるにあたり貴重なご助言を頂いた東北大学大学院経済学研究科 増田聡教授、同日置史郎教授、華中師範大学（中国）顧江准教授、有益なコメントを多数くださった査読者の方、および、調査にご協力いただいた方々に、深甚の感謝を申し上げます。

参 考 文 献

【日本語】

石田浩・圖左篤樹（2005）「中国都市近郊農村の

農地収用と農外就労：浙江省杭州市西湖区農村調査」『関西大学経済論集』, 55(1), pp. 31-62.

梶谷懐（2008）「中国の土地市場をめぐる諸問題と地方政府—「地方主導型経済発展」の変容」『現代中国研究』, (23), pp. 64-85.

孫立・大西隆・城所哲夫（2011）「中国都市における城中村再開発の実態に関する一考察：中国西安市を事例として」『都市計画論文集』, 43(6), pp. 469-474.

高橋五郎（2014）「中国農民自身が失地農民を生み出す連鎖構造」『中国21』, 40, pp. 145-170.

任哲（2012）『中国の土地政治—中央の政策と地方政府』勁草書房.

楊開宇・坂口正之（2006）「都市部と農村部の二重構造の下における中国農村部の医療保障制度の変容」『生活経済学研究』, 22.23(0), pp. 211-224.

劉丹（2015）『中国・失地農民に対する政策と生活変容に関する研究』奈良女子大学博士論文.

【英語】

He, S., Liu, Y., Webster, C., & Wu, F. (2009) Property rights redistribution, entitlement failure and the impoverishment of landless farmers in China. *Urban studies*, 46(9), pp. 1925-1949.

Jiang, Y., Waley, P., & Gonzalez, S. (2018) 'Nice apartments, no jobs': How former villagers experienced displacement and resettlement in the western suburbs of Shanghai. *Urban Studies*, 55(14), pp. 3202-3217.

Li, J., Wang, F., Wuzhati, S., & Wen, B. (2016) Urban or village residents? A case study of the spontaneous space transformation of the forced upstairs farmers' community in Beijing. *Habitat International*, 56, pp. 136-146.

Lu, M. (1999) Determinants of residential satisfaction: Ordered logit vs. regression models. *Growth and Change*, 30(2), pp. 264-287.

Xue, C., Wang, Y., & Tsai, L. (2013) Building new towns in China — A case study of Zhengdong New District. *Cities*, 30, pp. 223-232.

【中国語】

高雅晶（2013）「失地農民集中居住の生活満足度个案研究」『天津市經理学院学報』, (5), pp. 10-11.

耕地司, 計画院, 利用司, 計画司聯合調研組（2003）

- 「征地目的及征地範圍專題調研報告」鹿心社（編著）『研究征地問題—探索改革之路（二）』中國大地出版社。
- 李燕瓊·呂維平（2007）「我國不同地區失地農民的住房安置狀況及政策實施效果評析」『農業經濟問題』，（10），pp. 83-87.
- 羅震宇·秦啟文（2009）「城市居住空間分異與群體隔閡：對失地農民城市居住問題與對策的思考」『城市發展研究』，16（1），pp. 8-11, 19.
- 南昌市統計局（2003）『南昌經濟社會統計年鑑 2003』中國統計出版社。
- 南昌市統計局（2015）『南昌統計年鑑 2015』中國統計出版社。
- 潘家華·魏后凱（2011）『中國城市發展報告（No. 4 聚焦民生 2011 版）』社會科學文獻出版社。
- 童陸億·胡守庚（2016）「中國主要城市建設用地擴張特徵」『資源科學』，38（1），pp. 50-61.
- 徐惠明（2010）「失地農民城鎮居住適應問題分析」『新西部』，（9），pp. 14-15.
- 章友德（2010）「我國失地農民問題十年研究回顧」『上海大學學報（社會科學版）』，17（5），pp. 27-35.
- 趙琴（2015）「居住空間分異及其對城郊失地農民城市融入的影響：基於貴州省鳳岡縣的調研數據」『農業經濟問題』，（9），pp. 71-78.
- 朱孟珏·周春山（2012）「改革開放以來我國城市新區開發的演變歷程，特徵及機制研究」『現代城市研究』，（9），pp. 80-85.
- 朱明芬（2003）「浙江失地農民利益保障現狀調查及對策」『中國農村經濟』，（3），pp. 65-80.