

要 旨

1. 問題の所在

現在、世界的に集合住宅の所有の複数化(区分所有化)multi-owned housing とその適切な管理のあり方に注目が集まっている。中国でも改革開放後、深圳市を起点として、実質的に所有が複数化された集合住宅が広まりはじめ、2007年の物権法で公的に不動産の私的所有が認められたことにより、その管理のあり方も問われるようになってきている。そこで本研究では、これまで日本では注目されてこなかった「単位制から社区制への移行」という背景を整理したうえで、その背景の下、現代中国都市において、所有が複数化した集合住宅管理をめぐる模索の実態と展望を明らかにする。とりわけ、単位制の浸透が国内でも顕著であった中国東北部に事例をとって、本研究の問題関心である集合住宅における所有者主導型の管理をどう確立するかを検討する。

2. 背景としての単位制から社区制へ

1990年代以降、中国では社区の再構築が進められている。「社区」とは、「一定の地域範囲に居住する人々が構成する社会生活共同体」であり、一般的に「居民委員会とその管轄区域」を指す。中国では改革開放に伴う国営企業の解体などによって、社会構造の末端が職場＝単位制から社区制に転換しつつある。そこで本研究ではまず、日本では十分に知られていない、「単位制から社区制へ」という現代中国の社会構造の変化を捉える概念化を、単位制に遡りながら明示した。そのうえで、単位制とは異なり社区制はまだ模索の段階にあり、特に政府が主導するかたちで「ガバナンス」のモデルが模索されている段階にあることを整理した。最後に、これまでの社区ガバナンスの模索で集合住宅管理の問題が残されていることを指摘した。

3. 所有者主導型の集合住宅管理の困難と展望

前章の問題提起を受け、中国における集合住宅管理のあり方を検討した。特に「単位制」から「社区制」への移行期にある東北部での固有の模索について、中核都市であるハルビン市の5つの事例をとりあげた。まず「単位制」から「社区制」への急激な変化に対応できず、新たに導入された管理会社と所有者が対立する場合が少なくなかった。これに対し、社区の行政・住民組織が所有者組織を支援したり、再び単位を基礎として所有者組織が再構築されたりすることで、対立の乗り越えが図られていた。他方、管理会社が所有者に十分配慮する場合もあるが、その場合、所有者の管理主体としての意識が醸成されない問題が残った。最後に、きわめて老朽化した集合住宅では、管理会社も経済的利益が得られないために関与しようとせず、社区の行政・住民組織が支援しても所有者組織が機能しない場合があった。こうした場合には、社区組織が自ら管理主体にならざるをえない問題が残された。

4. 結論

改革開放は単位制から社区制へという包括的社会変動を中国社会にもたらし、集合住宅管理のあり方も再編の過程にある。経済的な先進地での模索が、単位制がまだ色濃く残る東北部にどう応用しうるかなお検討の余地がある。