

昆山市の住宅開発 Residential Development of Kunshan City

土居 晴洋^{1*}
DOI, Haruhiro^{1*}

¹ 大分大学
¹Oita University

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。現代中国都市の住宅市場は社会主義市場経済という独特の環境下で形成された。全国的に見ても急速な工業化が成功したという点で、本研究で対象とする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。

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が、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。

キーワード: 中国, 工業化, 都市計画, 住宅改革

Keywords: China, industrialization, urban planning, housing reform