

中国における土地政策・住宅政策の展開と発展に関する研究

1949 年～ 2002 年 計画経済から市場経済への転換と住宅・不動産の発展

越澤 明（北海道大学大学院工学研究科都市環境工学専攻教授）

研究報告要旨

1949 年に中華人民共和国が成立し、中国共産党による社会主義政権が誕生した。1953 ～ 1957 年の第 1 次 5 箇年計画期に、計画経済（統制経済）のもとで工業化が実施された。この時期の住宅建設と住宅政策の内容は次の 2 点である。第 1 に、新たな住宅建設は、行政機関と国営企業の官舎・社宅として建設され、福利政策として低家賃住宅を実物供給する考え方が採用された。第 2 に、既存の個人住宅に対しては、家賃と所有の上限を統制する抑制政策が取られた。

1958 ～ 1977 年までは、中国の国際関係（東西冷戦に加えて、中ソ対立）、国内の激しい政治闘争が約 30 年間続いた。その結果、経済発展は停滞し、都市の住宅対策やインフラ整備は長年にわたり軽視され、既存の住宅ストックの老朽化が進み、住宅事情は著しく悪化していった。

1978 年、中国共産党政権は改革開放政策を採用し、1990 年代に入ると市場経済を本格的に導入し、中国経済は飛躍的に発展を遂げている。このような計画経済から市場経済への転換が明確な姿で現れ、また、転換の成果が顕著であるのが、土地政策・住宅政策である。1978 年以降の政策転換の結果、住宅水準は持続的に向上し、また、これまで存在しなかった不動産業が成立した。住宅・不動産業は、住宅・オフィス建設と都市開発の重要な担い手となり、第三次産業の発展にも寄与し、経済発展の牽引力となっている。

1978 年、改革開放政策を採用した際、中国政府が先ず第一に取りくんだ政策が、住宅事情を改善するために、都市における公共住宅の大量建設であった。その後、1980 年代、外資導入を図るために、国有であった都市土地について、所有権と使用権を分離する概念を編みだし、外資を誘致する特区に限定して、長期の土地使用権の分譲を実施した。その成功を踏まえて、都市全体の土地について、使用権分譲を認め、実質的な土地私有制に移行した。この使用権の分譲が急激な都市開発を推し進める主な財源となった。

また、住宅政策の根本的な転換が実施された。住宅の個人所有を認め、分譲住宅の建設を奨励し、改革開放政策の下で住宅事情は年々向上した。そして 1990 年代末には、官舎・社宅制度を全廃し、住宅は個人所有を基本とし、ローンと助成金により住宅建設を推進するよう住宅政策を抜本的に転換した。