

氏名	王 宝 剛
学位の種類	博 士 (学 術)
学位記番号	第3348号
学位授与年月日	平成9年9月30日
学位授与の要件	学位規則第4条第1項該当者
学位論文名	中国における都市集合住宅の管理システムに関する研究
論文審査委員	主 査 教 授 梶浦 恒男    副主査 教 授 富樫 穎 副主査 教 授 谷 直樹    副主査 助教授 藤田 忍

### 論 文 内 容 の 要 旨

社会主義中国の成立以来取られてきた福祉住宅制度は、初期には住宅難の解消に大きな役割を果たしたが、その後新たな住宅難や維持管理の問題等が生まれ、この制度の限界が問題とされてきている。そのような中で中国では1980年代初期から住宅制度の改革が進められてきたが、その一環として住宅管理システムの改革も進められつつある。本研究は、このような住宅管理システムの改革期にあって、今後のシステム改革の方向に対する知見を得ようとするものである。

論文は4部10章よりなるが、第I部第1章では、問題の所在、本研究の視点、目的、方法を述べ、続く第2章では、中国の都市住宅制度の全体について、成立の背景、制度の構成と欠陥及びその改革の動向を見、その改革によって管理システムに与える影響を考察している。第II部では、実態調査を通じて都市集合住宅の管理の問題点を明らかにしている。まず第3章では、日本の集合住宅で行われている建物診断手法を使って中国の都市集合住宅のメンテナンスの状態を調査し、建物保全状態が悪い原因には、管理費用の不足による補修の遅滞のほかに、設計上の問題、施工・材料上の問題があり、また管理主体の消極的管理が居住者の管理者不信を生み、無秩序な住宅使用を蔓延させるなどの問題も生み出すなど大変多面的な要素が関連しあっていることを指摘している。第4章では、居住者へのアンケート調査を通じて、住宅管理の実態を考察し、住宅管理に対する住民の潜在的な不満は高いと見られること、また建物の診断調査と同様に、住民の不満も共用部分の維持管理に対するものに集中していることを明らかにしている。第5章では、中国の集合住宅で顕著な居住者の住戸白力改造の問題を取り上げ、その促進要因と目的、改造箇所と費用、改造の問題点等を明らかにし、違法改造の多発により、住宅全体の安全性や美観など住宅の性能をむしろ著しく低下させていることを指摘している。第III部は管理システムの全体像とその改革の動向を考察する4章からなっている。まず第6章では、管理体制、管理形態、管理費用等の面から管理システムの問題点を考察している。管理体制の検討からは、組織の肥大化とそれによる管理人員の責任感の希薄化と人件費の増加という現象が生じ、管理体制全体が硬直化していることを指摘している。家賃に対する考察では、象徴性家賃の問題と公的財政補助による管理費用の捻出の限界について指摘している。第7章では、中国における住宅管理の専門職とその養成システムの諸外国に見られない特徴を明らかにするとともに、今後の管理システムの改革に生かせる諸点を問題点とともに指摘している。第8章では、住宅管理に関する法規類とその整備状況を検討し、法規の制定と実施の乖離の大きいことを指摘している。第9章では、新しい管理システムの改革の動向について、個人請け負い管理、総合管理方式としての物業管理、管理への住民参加の新方式、の三つの面から考察し、現在試行されつつある管理システム改革の問題点を指摘している。第IV部第10章では、結論として本研究をとおして得られた知見を総括し、住宅所有形態の多様化に対応するために進められている管理システムの改革の現状を踏まえ、今後の改革の方向を論じ、若

下の提言を行っている。

### 論文審査の結果の要旨

80年代から始まった中国の住宅改革は、最近住宅管理に対しても目をむけるようになり、新しい施策が始められたりしてきているが、全体として試行段階にあり改善策が安定した状況にあるとはいえない。そのような中で本研究は中国の都市住宅の管理実態と問題点を把握し、管理問題と管理システムの関係を検証することによって、今後の住宅管理システム改革のための知見を得ようとしている。

本論文は4部10章よりなっているが、まず第1部では問題の所在と研究の目的などを述べ、中国の都市住宅制度と管理システムにかかわる改革の過程と内容を整理し、都市住宅改革の全体を分かりやすく概説している。第2部では建物診断調査、居住者調査など現地調査を通じて管理状態を考察しているが、調査の結果からは、住宅の早期劣化の原因が費用の不足による補修の遅延だけでなく、設計上、施工・材料上の問題など管理以前の問題が影響していること、また管理体制の欠陥が居住者に管理への不信感をもたらし、無秩序な自力改造や使い方を生み出し、管理の混乱に拍車をかけていることを明らかにしている。第3部では中国の都市住宅はそのほとんどが公的体制のもとで管理がなされているが、そのシステムの全体構造を整理してえがき、肥大化に伴う組織の硬直性、管理費用捻出の限界、法規の制定内容と実施との乖離などの問題点を明らかにしている。その論理の運びは実態を踏まえ説得力をもっている。また管理専門職養成のシステムが日本や欧米に見られない独特のものであり、養成の方法や資格審査の方法などに優れた長所を見いだせる点を指摘している。第3部の第9章では現在進みつつある管理システムの改革の動向を、個人請け負い管理、物業管理、住宅参加方式の主要な三点について考察し、管理担当者の活性化、管理の効率の向上、業主管理委員会など住民参加の制度の新設など管理システム改革の積極面を明らかにしつつ、費用捻出における副業経営への依存や管理業務の生活サービス面への偏重などの問題を指摘している。第4部は結論として以上の各章で得られた知見を総括し、中国都市住宅の管理問題改善の方向を七項目に要約して示し、今後の管理システムの在り方を論じている。なお本研究は直接的には中国都市住宅の管理システムの改善に資するものであるが、本研究が明らかにした諸点は、現在日本の研究者が進めつつある集合住宅やCID（コモンを有する住宅地）管理の国際比較研究の発展に寄与するものである。すなわち、多世帯が居住する集合住宅の管理は、テニユアの変化や利用の複雑化などの中で、システム設定の仕方が重要な研究課題となっている。市場経済制度を取り入れつつあるとはいえ社会主義制度下の中国を取り上げた本研究が、これまで行われてきた欧米諸国や韓国、日本など資本主義経済国の研究で得られた管理システムの基礎的要件に共通する内容を指摘していることは大変興味深いことである。

以上に述べたように、本研究は中国都市住宅問題の今日的課題である管理問題を取り上げ、今後の管理システム改革の方向に示唆を与える貴重な知見を得ている。中国の都市集合住宅管理に資するとともに、複雑化する集合住宅管理の諸問題の改善に資するところ大である。よって本論文は博士（学術）の学位に値するものと審査した。