# 都市近郊農村の居民点維持に向けた宅地の利用・管理の実態に関する考察
## －中国遼寧省瀋陽市瀋北新区尹家街道曙光村の場合－

# A Study on the Maintenance of Rural Residential Area from the Residential Land Use Management in the Suburban Rural Area
## - Case study of ShuGuang Village YinJia Subdistrict in ShenBei New District, Shenyang, Liaoning, China -

○張然[*1]，山崎寿一[*2]，山口秀文[*3]
ZHANG Ran, YAMAZAKI Juichi, YAMAGUCHI Hedefumi

This paper discusses the maintenance of rural residential area from the actual-state of residential land use management of Shuguang village Yinjia Subdistrict in Shenyang, China. In October 2017, most of the registered residents of Shuguang village live in South Korea or urban area of Shenyang, and the residential land used or managed by the registered residents is less than 1/2. Meanwhile, almost all the residential land of the registered residents who leave Shuguang village, is used by the urban residents of Shenyang or the rural residents from various regions of Northeast China. It is contributed to (1) the solution of the residential land needs of the external residents, (2) the prevention of house damage, (3) the communication between registered residents of Shuguang village and the external residents.

キーワード：都市近郊農村、農村居民点，宅地の利用・管理
*Keywords: Suburban Rural Area, Rural Residential Area, Residential Land Use Management*

## １．はじめに
### 1-1. 研究の背景

中国では、1978 年の共産党第 11 期 3 中全会で「経済建設を中心とする」政策（経済成長至上主義）が国の主な発展戦略とされたことに伴い、地方政府主導の無計画な乱開発の横行が深刻化してきた。この反省から、地方政府の強い開発意欲を抑制し、地域の特性に応じた開発の在り方を定めるために、2010 年 12 月に国務院により公表された「全国主体機能区計画」[注 1)]（国土開発戦略）を基に、各地域（省、直轄市）版の「主体機能区計画」の早期策定が求められるようになった[1)]。

こうした背景の下、2014 年 5 月に公表された「遼寧省主体機能区計画」[注2)]により、瀋陽市の市区[注3)]が遼寧省の「最適化開発区」（国土開発密度が既に高く、資源・環境の負担能力が弱まり始めた地域）に位置し、その発展戦略は、①「戦略性新型産業」[注4)]、「現代農業」（近代農業）などの産業の発展を促し、②都市部の自然環境の修復・再生事業を行い、③引き続き遼寧省の中央部に位置する都市群（瀋陽市を含む 8 都市）の経済社会発展の牽引車となること、としている。この発展戦略を基に、「瀋陽市計画設計研究院」[注5)]により策定され、本研究の対象地である瀋陽市瀋北新区[注6)]（瀋陽市の 9 市轄区の中の一つで、11 街道から構成される。図 1 参照）の「新型城鎮化」[注7)]発展戦略（合理的な国土開発によって、都市と農村の一体的発展を図る戦略）が同時に発表された。その主な内容は下記の通りである[2)]。

①瀋北新区の全域が「蒲河生態経済帯」（河川沿岸の環境修復・再生事業を行い、自然環境と調和のとれた市街地環境を図る地域）、「都市建設区」（都市化・工業化を図る区域）、「都市農業区」（農業の産業化を図る区域）、「生態景観区」（観光農業・旅行業の発展を図る区域）の、いわゆる「一帯、三区」に区分されている（図 2 ア）。

②上記の「一帯、三区」の空間構成計画を基に、「中心城区-新市鎮-特色農村社区」の 3 段階の「城鎮体系」（一定地域における生産力の合理的な配置と都市・鎮[注8)]・「農村社区」[注9)]の機能別分業を根拠として計画された「城

*1　神戸大学大学院工学研究科、博士課程　PhD Candidate, Graduate School of Eng. Kobe University
*2　神戸大学大学院工学研究科、教授、博士（工学）　Prof., Graduate School of Eng., Kobe University, Dr. Eng.
*3　神戸大学大学院工学研究科、助教、博士（工学）　Assistant Prof., Graduate School of Eng., Kobe University, Dr. Eng.

図１　瀋北新区の位置と瀋北新区の行政区画

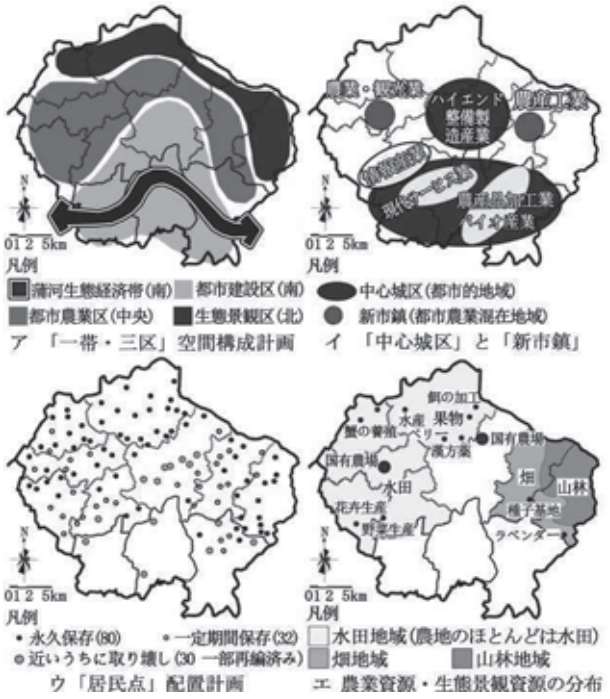



図２　瀋北新区の「新型城鎮化」発展戦略

鎮」システム）を構築する。具体的には、「都市建設区」では、2 つの「中心城区」（都市的地域）が設けられ、情報産業、現代サービス業などの発展を目指す。「都市農業区」内の 2 つの街道（興隆台街道、清水台清泉街道）では、「新市鎮」[注 10]（新たな発展を目指す都市農村混在地域）が設けられ、農業工業、農業・観光業などの「都市農業」の発展を支える産業の発展を目指す（図 2 イ）。また、既存の 142 の「農村社区」の内、「都市農業区」と「生態景観区」に位置し、特色ある（良い農業資源・生態景観資源・文化資源・居住環境等を持つ）80 の「農村社区」の「居民点」（居住域）[注 11] を永久保存する[注 12]（「居民点」の用地を「都市建設用地」化又は農地化しないこと）ように指定し、今後の農村地域の振興に寄与する「特色農村社区」[注 13] として地域づくりを行うこと（「農村社区」における特色ある地域づくり）が提案された（図 2 ウ、エ）。

### 1-2. 瀋北新区の農村計画課題と本研究の位置づけ

上述した瀋北新区の「新型城鎮化」発展戦略の内、「都市農業区」と「生態景観区」に着目し、農村計画の現代的な課題を整理すると、以下の主要課題が抽出できる。

(1)「新市鎮」の建設における都市的土地利用と農村的土地利用の調和問題、農地の農外転用に伴って生じる「失地農民」問題（農地の「経営権」を永久的に失う）[3]。

(2)「都市農業」・「現代農業」の生産拠点としての農業経営の確立と土地の所有・利用・経営面での調整課題並びに農地の集積・集約化に伴って生じる「失地農民」問題（農地の「経営権」を一定期間失う）[注 14]。

(3) 農村部から都市部への大規模な（離農）人口移動が進む中で、永久保存と指定された 80 の「農村社区」の「居民点」の維持の課題、並びに残される世帯の「安心居住」（安心して居住し続けること）の課題。

ここで特筆すべき点は、瀋北新区では農地の集積・集約化と農業の大規模経営を推進するために、2009 年に「土地流転サービスセンター」（農地流動化の促進を担う行政機関）が設けられた。2017 年現在、全ての農地の内、離農者から他の営農者に貸し出された農地の割合が約 81％に至った[注 15]。その結果、農地の「経営権」を他の営農者に貸し出して、長年にわたり故郷から離れ、農業以外の仕事に従事する農村人口が増え続けており、挙家離村といった世帯単位の人口流出も顕著化しつつある。

(4)「居民点」が永久保存と指定された 80 の「農村社区」において、農業資源・生態景観資源・文化資源などを活かす、特色ある地域づくりの実現課題。

(5) 既存の 142 の「農村社区」の「居民点」の内、「一定期間保存」（32 カ所）、「近いうちに取り壊し」（30 カ所）と指定された「居民点」の土地利用再編問題（一部は再編済み）並びに「居民点」が取り壊された「農村社区」における元住民の生活や農業生産の再構築問題。

そこで本稿は、課題③に着目し、農村部から都市部への大規模な（離農）人口移動が進む中で、永久保存と指定された 80 の「居民点」の維持の可能性を検討する。ここでは、宅地の利用者・管理者の構成に着目し、各利用者・管理者による宅地の利用・管理の実態を明らかにし、その背景にある各利用者・管理者の宅地需要（住宅需要・菜園需要）が「居民点」の維持に果たす役割を明らかにすることを目的とする。

### 1-3. 研究の方法

研究の方法は以下の通りである。

(1) 2017 年 9 月 26 日～9 月 28 日、曙光村の「2010 年

住民居住情況登録台帳」（戸籍情報に基づき実施された2010 年度第六次全国国勢調査のデータ、以下、「住民台帳」）を入手し、村民委員（村民委員会の構成員[注16)]）に対するヒアリング調査から、住民台帳上で登録されている世帯（以下、「登録世帯」）の居住動向を把握する。

(2)2017 年 9 月 29 日～10 月 1 日、曙光村の住宅地図（2010 年国土調査局作成）を入手し、村民委員に対するヒアリング調査から、「居民点」内に在住している「登録世帯」（以下、「在住登録世帯」）の住宅の位置を把握する。

(3)2017年10月27日～10月31日、①「在住登録世帯」、②「来住世帯」（住宅を賃借又は購入した世帯で、「都市戸籍」を持つ「都市来住世帯」と「農村戸籍」を持つ「農村来住世帯」に分かれる[注17)]）、③宅地を利用・管理している住宅所有者の親戚・親族（「住民台帳」上で登録されていない）、④宅地の中の菜園を利用している隣村住民（住宅所有者が離村しており、隣村住民がその菜園を利用する）に対するヒアリング調査から、住宅地図上の全ての宅地の利用・管理の状況を把握する。調査時に利用者・管理者が「社区」内にいない場合には、住宅の利用・管理の状況は近隣住民又は村民委員へのヒアリング調査により把握する。

(4)上記より、宅地の利用者・管理者の構成と各利用者・管理者による宅地の利用・管理の実態を明らかにし、その背景にある各利用者・管理者の宅地需要（住宅需要・菜園需要）が「居民点」の維持（宅地の荒廃防止、活力維持等）に果たす役割を明らかにする。

尚、本稿では、宅地の利用・管理は①住宅と菜園の両方の利用・管理と、②菜園のみの利用・管理、２つの場合がある。それを区別するために、①住宅と菜園の両方を利用・管理する場合は「宅地の利用・管理」と記述し、②菜園のみを利用・管理する場合は「菜園の利用・管理」と記述する。本稿で取り扱う「利用」は、「住宅所有者が在住すること又は非所有者が自分のニーズに応じて利用すること」とする。「管理」は「宅地の荒廃を防止するために、住宅所有者の委託を受けた者が管理すること」とする。一方、中国では、農村部の宅地は「集団所有」に属し、その賃借・購入は認められないが、農村部の住宅を賃借・購入すると、宅地の「利用権」をもらえることができる。

具体的な研究対象は、「都市農業区」に位置し、住民のほとんどは朝鮮民族で、独自の民族文化、言語、慣習を持っていることと、「社会主義新農村建設」事業（生活環境の総合整備）が行なわれ[4)]、良い生活環境を持っていること等により、永久保存に指定された尹家街道曙光村の「居民点」である（都市の一部になった為、2010 年より、曙光村は曙光社区とも言われる）。

### 1-4. 既往研究と本研究の位置づけ

中国において、都市近郊の「農村社区」は、都市的土地利用の拡張による外圧を受けており、その「居民点」の土地利用効率の低下（一戸につき複数区画の宅地を保有すること、人口移動による遊休土地が多いこと、ある地域の宅地の面積が広すぎることなど）がよく指摘されている。その再開発又は再開墾による都市建設用地と耕地の増加に関する研究の蓄積が多い（張占録、人民大学副教授、土地利用計画分野、2010）[5)]。一方、経済・社会の発展に伴う農村住宅の変遷（平面構成、建築材料、住宅設備などの変遷。盧健松、湖南大学副教授、建築学分野、2009）や[6)]、農家の観光化と民俗旅行の展開（何景明、華中科技大学副教授、旅行開発と管理分野、2005）[7)]に関する研究も挙げられる。

しかし、農村住民の大量離農離村という背景の下、宅地の利用・管理の実態と今後の「居民点」の維持の在り方を検討する学術研究は十分とは言い難い。そこで、本研究は、「登録世帯」の居住動向と「農村社区」の外部の住民による農村部の既存宅地の需要を把握し、今後の「農村社区」の「居民点」の維持を考える上で、意義を持つと考える。

## ２．曙光村の概要

1970 年代、瀋北新区では水田開発事業を推進する為に、11 箇所の朝鮮族の村を開発した。曙光村は、その中の一つで、尹家街道の西北部に位置する。曙光村の全域は、「居民点」、農業生産域（水田、約 180ha）と集落の南部に位置する畜産企業により構成されている（図 3）。

曙光村は計画村である為、村の空間構成が非常に明快で、東西に走る道路を挟んでほぼ長方形の宅地が東西に並んでいる。「居民点」は北部から南部へ、3 段階で開発された。第 1 段階では、1974 年に瀋陽市于洪区から 60 戸が転入した。当時、計画上の「居民点」が広かった為、開発された宅地は一般的な村の宅地より広い（間口が 21m、奥行が 50m）。第 2 段階では、1978 年に東北部の各地から 30 戸が転入した。当時に残された宅地は少なかった為、宅地は 1974 年に開発された宅地より狭い（間口は約 20m、奥行きは 40～45m）。第 3 段階では、1992 年に東北部の各地から 10 戸が転入した。当時開発された宅地は曙光村の中で最も狭い宅地である（間口は約 20m、奥行きは 35～40m）。また、1970 年代の中国では、農村住

図 3　曙光村の位置と空間構成のイメージ

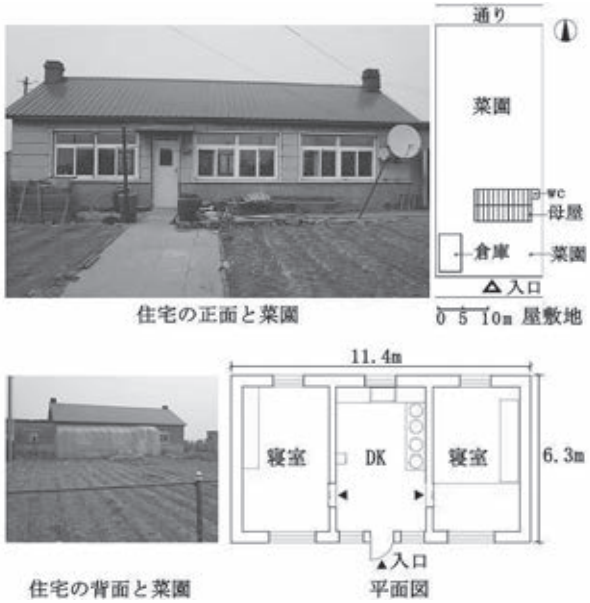



図 4　曙光村の住宅の代表例

民の住宅建設について、設計図はほとんどなく、近隣の住宅の真似をし、建設経験のある村民の協力により、自力建設していた。それため、同じ地域の住宅それぞれの構造・間取り・建材は似ている。図 4 は曙光村の住宅の代表例を示すものである。全ての宅地には、大きな自家菜園が付いている。

## ３．宅地の利用者・管理者の構成とその特徴

ここでは、調査①－③により、宅地の利用者・管理者の構成とその特徴を検討する。

### 3-1. 宅地の利用者・管理者の構成

表 1 に示すように、2017 年 10 月現在、161 区画の宅地の内、「在住登録世帯」が利用・管理しているのは 1/2 以下になった。その内、「在住登録世帯」が①-1 利用(在住)しているのは 43 区画、①-2 宅地管理を行っているのは 10 区画、①-3 菜園管理(野菜やトウモロコシなどを栽培し、草刈りをする)を行っているのは 16 区画、合計 69 区画であった。「登録世帯」の離農離村とそれによる宅地管理のニーズが高まってくることが分かった。

その一方で、曙光村の外部の住民の宅地需要も高まっ

表 1　宅地の利用・管理

| | 利用者・管理者 | | 利用・管理の実態 | 区画 |
|---|---|---|---|---|
| ① | 「在住登録世帯」 | | ①-1 宅地利用（自宅） | 43 |
| | | | ①-2 宅地管理 | 10 |
| | | | ①-3 菜園管理 | 16 |
| | | | 合計 | 69 |
| ② | 他「社区」の農村住民 | 「農村来住世帯」 | ②-1 賃借と宅地利用 | 6 |
| | | | ②-2 購入と宅地利用 | 9 |
| | | 隣村住民 | ②-3 賃借と菜園利用 | 32 |
| | | | 合計 | 47 |
| ③ | 「都市来住世帯」(二拠点居住) | | ③-1 賃借と宅地利用 | 17 |
| | | | ③-2 購入と宅地利用 | 6 |
| | | | 合計 | 23 |
| ④ | 親戚・親族 | | ④宅地の利用・管理 | 13 |
| ⑤ | － | | ⑤遊休 | 9 |
| | 合計 | | | 161 |

注：1)隣村住民は、曙光村に隣接する茨楡垤村、光栄村、馬家村の住民(農村戸籍を持つ)である。2)パターン④の親戚・親族は曙光村の住民台帳上で登録されていない人である。3)パターン⑤は宅地の利用者・管理者がいない。4)賃借・購入は、住宅の賃借・購入である。

てきて、ほぼ全ての離村「登録世帯」の宅地が利用・管理されていることも調査により分かった。その内、②他「社区」の農村住民(「農村戸籍」を持つ住民)による宅地の利用・管理について、「農村来住世帯」が②-1「賃借と宅地利用」を行っているのは 6 区画、②-2「購入と宅地利用」を行っているのは 9 区画、隣村住民が②-3「賃借と菜園利用」行っているのは 32 区画、合計 47 区画であった。③「都市来住世帯」が③-1「賃借と宅地利用」を行っているのは 17 区画、③-2「購入と宅地利用」を行っているのは 6 区画、合計 23 区画であった。また、④親戚・親族による「宅地の利用・管理」を行っているのは 13 区画、⑤利用・管理されていないのは 9 区画であった。このように、宅地の利用者・管理者が多様化していることが分かった。

### 3-2. 宅地の利用者・管理者とその宅地の空間分布

図 5 は表 1 の①～④の各利用者・管理者により利用・管理されている宅地の分布を示すものである。43 の「在住登録世帯」の内、16 世帯が 1～3 区画の離村「登録世帯」の宅地を管理している(図 5 ア)。ヒアリング調査により、下記のことが分かった。多くの離村「登録世帯」が離村する前に、宅地の管理を「在住登録世帯」(家族、近隣又は村民委員)に委託する。一般的に、宅地需要のある人に住宅を賃貸・販売することも、これらの委託された人によって行う。

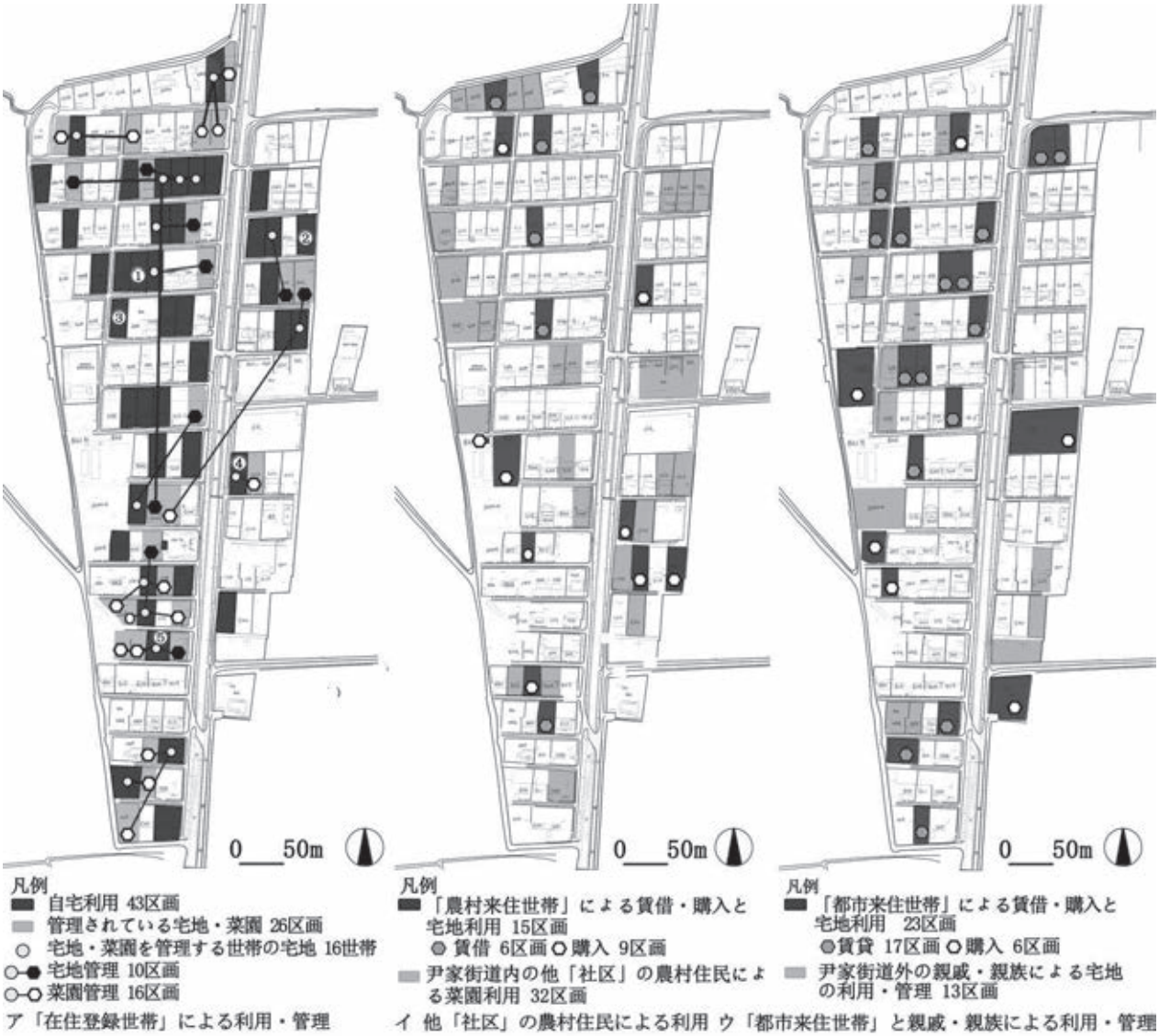



図 5　宅地の利用者・管理者とその宅地の空間分布

現在、「在住登録世帯」が「農村来住世帯」、「都市来住世帯」、離村「登録世帯」の親戚・親族と混住する状態となっている。ヒアリング調査から分かったこととして、「在住登録世帯」は「社区」の外部の住民による離村「登録世帯」の宅地の利用・管理に対して、肯定的な態度を取っている。その理由は、離村「登録世帯」の宅地の荒廃防止が出来ると同時に、人口減少と高齢化が進む中で、「社区」の活力を取り戻すことにも役立つからである。このように、宅地の利用者・管理者の多様化の原因とそれによって生じる新たな地域コミュニティ仕組みは、今後の「居民点」の活力維持に大きく関わってくると考えられる。

## ４．各利用者・管理者の宅地需要と宅地の利用・管理

### 4-1.「登録世帯」の在住状況と宅地の利用・管理

(1)「登録世帯」の在住状況

調査①により、2010 年の住民台帳上で登録された 200 世帯、703 人の内、43 世帯、67 人が在住している（表 2）。「在住登録世帯」の殆どは 50 代～80 代で、主な世帯類型は独居又は夫婦のみである（表 3）。また、離村「登録世帯」の内、84 世帯が「居民点」内の住宅を販売し、「社区」とほぼ無関係な状況になった。ヒアリング調査により、下記のことが分かった。曙光村では、1992 年の中韓国交正常化以降、収入を求めて韓国への出稼ぎブームが始まった。現在、出稼ぎ労働者のほとんどは韓国又は瀋陽市内で働いており、年数回又は数年に 1 回、「社区」に戻る（帰省、ビザ申請等）。農業従事者の人口減少と高齢化によって、2013 年に、「村民委員会」の主導の下で、全ての農地が集積され、尹家街道茨楡坨村の農家に貸し出された。また、出稼ぎ労働者の内、「U ターン」する者が極めて少なく、瀋陽市の都市部で新たな住宅を購入し、

表 2　「登録世帯」の在住状況

| 住民台帳（戸籍）上の世帯類型 | | 登録住民 | | 在住者 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 世帯 | 人数 | 世帯 | 人数 |
| 1 | 親＋子 | 103 | 345(2～5 人/世帯) | 22 | 32+2 |
| 2 | 親＋子＋孫 | 40 | 214(3～8 人/世帯) | 12 | 20 |
| 3 | 親 | 34 | 41（1～2 人/世帯） | 1 | 1 |
| 4 | 祖＋親＋子 | 9 | 41（4～5 人/世帯） | 5 | 10+1 |
| 5 | 祖＋親 | 3 | 8（2～3 人/世帯） | 1 | 1 |
| 6 | 親　＋　孫 | 2 | 5（2～3 人/世帯） | | |
| 7 | 祖＋親＋子＋孫 | 1 | 6 | | |
| 8 | 親＋子＋孫＋曾孫 | 1 | 6 | 1 | 2 |
| 9 | 親＋弟＋子＋姪 | 1 | 4 | | |
| 10 | 親＋弟＋子 | 1 | 4 | | |
| 11 | 親＋弟 | 1 | 3 | | |
| 12 | 祖＋親＋弟＋子 | 1 | 6 | | |
| 13 | 親＋弟＋妹＋姪 | 1 | 6 | | |
| 14 | 祖＋親＋妹＋子＋孫 | 1 | 7 | 1 | 1 |
| 15 | 祖＋親＋妹＋子＋甥 | 1 | 7 | | |
| 合計 | | 200 | 703 | 43 | 67+3 |

注：1)「登録住民」は住民台帳で登録された住民で、在住者は 2017 年 10 月現在、「居民点」内に在住している「登録住民」である。2) 親は世帯主の世代で、弟、妹、姪、甥は世帯主との関係を指す。3) 人数の下に“–”が付いている 3 人は、結婚によって「登録住民」の家族になったが、住民台帳上では登録されていなかった。

表 3　「在住登録世帯」の状況

| (1) 世帯当たりの人数 | | | (2) 年齢構造 | |
|---|---|---|---|---|
| 世帯当たりの人数 | 世帯数 | 総人数 | 年齢層 | 人数 |
| 1 人 | 20 | 19+1 | 0 代 | 1 |
| 2 人 | 20 | 39+1 | 10 代 | 2 |
| 3 人 | 2 | 6 | 20 代 | 1 |
| 4 人 | 1 | 3+1 | 30 代 | 1 |
| 合計 | 43 | 67+3 | 40 代 | 1 |
| (3) 世帯類型 | | | 50 代 | 11 |
| 世帯類型 | 世帯数 | 総人数 | 60 代 | 27+2 |
| 独居 | 20 | 19+1 | 70 代 | 16 |
| 夫婦のみ | 14 | 28 | 80 代 | 8 |
| 親+子 | 5 | 9+1 | 合計 | 67+3 |
| 親＋孫 | 3 | 8 | | |
| 祖＋親+孫 | 1 | 3+1 | | |
| 合計 | 43 | 67+3 | | |

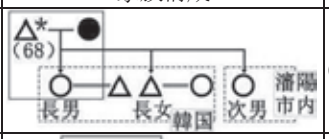
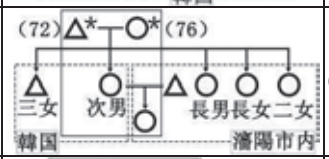
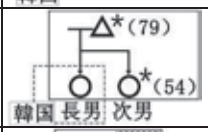
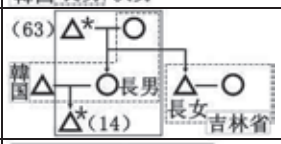
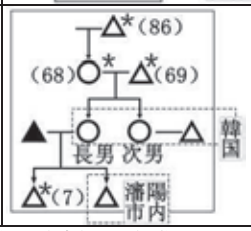
注：1) 人数の下に“–”が付いている 3 人は、結婚によって「登録住民」の家族になったが、住民台帳上では登録されていなかった。

「J ターン」する者が多いことが実情である（都市的で便利な生活を送るため）。

(2)「在住登録世帯」による宅地の利用・管理の実態

表 4 は世帯類型別(表 3 参照)の「在住登録世帯」による宅地の利用・管理の事例を示すものである。世帯①（独居）と世帯②（夫婦のみ）では、すべての子どもが韓国又は瀋陽市内に在住し、「居民点」内には子世帯の宅地がない。在住している親世帯は離村した子どもとの交流を維持しながら、自宅で老後の生活を送る。ヒアリング調査により、世帯②の親世帯が自家の菜園で作った白菜から白菜キムチを作って、子どものところに持っていき、子どもが食べなれたキムチを食べられるように努力することが楽しみであることが分かった。現在、「在住登録世帯」の内、このようなタイプが最も多い。世帯③（親子同居）では、母親と次男が同居している。「居民点」内には長男の宅地が存在し、現在長男が韓国に出稼ぎに行ったため、親が定期的に長男の住宅の状況を点検し、その菜園で野菜やトウモロコシなどを作る。世帯④では、母親と長男の娘が在住しており、父親と長男夫婦が韓国に出稼ぎに行っており、長女が吉林省に在住している。「居民点」内に子世帯の宅地はないが、出稼ぎに行った近隣の菜園(1 区画)を管理している。世帯⑤では、祖母と親夫婦と長男の娘が在住しており、長男と次男が韓国に出稼ぎにいった。親夫婦が長男の宅地管理と近隣の菜園管理(2 区画)を行っている。

表 4　世帯類型別の「在住登録世帯」による宅地の利用・管理

| 類型 | | 家族構成 | 宅地の利用・管理 |
|---|---|---|---|
| ① | 独居 |  | ①-1 自宅利用 |
| ② | 夫婦のみ |  | ①-1 自宅利用 |
| ③ | 親＋子 |  | ①-1 自宅利用<br>①-2 長男の宅地管理　1 区画 |
| ④ | 親＋孫 |  | ①-1 自宅利用<br>①-3 近隣の菜園管理 1 区画 |
| ⑤ | 祖＋親＋孫 |  | ①-1 自宅利用<br>①-2 長男の宅地管理　1 区画<br>①-3　近隣の菜園管理　2 区画 |

注：1) 住民台帳と登録住民に対するヒアリング調査による作成。2) 世帯類型、表 3 参考、3) 親は世帯主の世代を指す。4) ○男性、△女性、●/▲亡くなった人、＊在住者、() 内は在住者の年齢、□内は台帳上で登録された人。

このように、「在住登録世帯」において、高齢世帯（独居又は夫婦同居）が離村した子ども・家族との関係を維持しながら、自宅で老後の生活を送る場合が多いことが明らかになった。また、「在住登録住民」が離村「登録世帯」の宅地管理・菜園管理を行うことも明らかになった。しかし一方、農村住宅のほとんどは農民が自力で設計・建設したもので、高齢者の老後の生活に配慮したものは少ない。高齢者が安心して住み慣れた「社区」内で居住

継続することを考える上で、住環境の改善が必要であることが考えられる。

### 4-2. 他「社区」の農村住民の宅地需要と宅地の利用

ここでは、他「社区」の農村住民の宅地需要とそれによる宅地利用の実態を検討する。

(1)「農村来住世帯」の宅地需要と宅地の利用

表 5 は「農村来住世帯」による宅地利用の全 15 事例の概要を示すものである。「農村来住世帯」の前住所は、①「社区」外尹家街道内（8 世帯）、②尹家街道外瀋北新区内（4 世帯）、③瀋陽市外遼寧省内（1 世帯）、④遼寧省外東北部内（1 世帯）、4 種類に分かれ、前住所は瀋北新区内の「農村社区」が多いことがわかった。

「農村来住世帯」による宅地利用の理由について、(1)4 世帯では、元の「社区」が集団移転し（都市開発の為、行政主導）、都市部で新たな集合住宅を取得することができるが、住宅の建設・工事を待つ為（2 世帯）、都市部の生活コストが高い為（1 世帯）、田園居住が好きであるため（1 世帯）、曙光村の宅地を一時的又は長期的に利用するようになった。(2)8 世帯では、離婚（離婚後、住宅がない）、分家（分家後、宅地がない又は住宅の自力建設が難しい）、又は住環境改善（元の「社区」の交通状況やインフラ整備が悪い）などの原因で、曙光村の宅地を利用するようになった。その内、CL 夫婦（②-1-3、尹家街道西拉拉村の住民）は 2015 年より、曙光村の公共空間（主道路沿いの緑空間、広場など）の日常的な掃除を担当するようになった。(3)LQ さん（②-2-7、②-2-8、尹家街道光栄村の住民）は曙光村の「婦人主任」（「社区」の日常的な事務や住民間の紛争の調整等を担う）と「村医」（村の医者）を担い、2 区画の住宅を購入した（曙光村では、人口減少によって、「婦人主任」の担い手がない）。

「農村来住世帯」において、元の「社区」の集団移転や、離婚、分家、住環境改善などの原因で、一時的又は長期的な宅地需要が生じて、曙光村の宅地を利用するようになったことが分かった。また、離村「登録世帯」の宅地利用を通じて、「農村来住世帯」の宅地需要が満たされると同時に、「農村来住世帯」が曙光村の日常的な運営・管理の中に参入することも可能になり、「居民点」の活力維持に貢献することも明らかになった。

(2)隣村住民による菜園利用

隣村住民が離村「登録世帯」の菜園を借りて、野菜やトウモロコシを栽培しているのが 32 区画である。その内、29 区画の菜園の賃借人は尹家街道茨楡坨村の住民である。その理由を茨楡坨村の住民へのヒアリングで、「豚の餌を作る為」という回答を得られた。茨楡坨村では、豚を飼っている住民がいる。菜園を借りて、トウモロコシ栽培を行って豚の餌を作り、収入の増加を図る住民がいることが分かった。その他、馬家村（2 区画）、光栄村（1 区画）の住民が菜園を借りて、自家用の有機野菜を作る事例も見られた。離村「登録世帯」の菜園利用を通じて、隣村住民の菜園需要が満たされると同時に、菜園（土地資源）の有効利用もできていることが分かった。

表 5　農村来住世帯による宅地利用 15 例の一覧

| 宅地利用 | | 農村住民 | 開始の時期 | 宅地利用の理由 | 利用状態 | 前住所 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ②-1 | 1 | HG さん | 1998 年 | 離婚後、住宅がなくなった | 定住する | 「社区」外街道内 (3) |
| | 2 | CJ さん | 2012 年 | 元の「社区」が集団移転され、都市部で新たな住宅をもらったが、都市部の生活コストが高い | 定住する | |
| | 3 | CL さん | 1998 年 | 居住環境改善の為 | 定住する | |
| | 4 | HM さん | 2015 年 | 元の「社区」が集団移転され、新しい住宅を待っている為 | 一時利用 | 尹家街道外瀋北新区内 (2) |
| | 5 | JG さん | 2013 年 | 元の「社区」が集団移転され、新しい住宅を待っている為 | 一時利用 | |
| | 6 | YM さん | 2010 年 | 住環境改善、「社区」B1 内に親戚がいる為 | 定住する | 遼寧省外東北部内 |
| ②-2 | 7 | LQ さん | 2015 年 | 「社区」内で仕事する為（事務） | 昼間利用 | 「社区」外街道内 (6) |
| | 8 | LQ さん | 2015 年 | いつか利用する | 菜園利用 | |
| | 9 | CY さん | — | 元の住宅がなくなり、「社区」B1 の居住環境が良い | 常住する | |
| | 10 | ZX さん | 2010 年 | 元の「社区」では宅地がない為 | 空き地 | |
| | 11 | ZX さん | 2010 年 | 元の「社区」では宅地がない為 | 空き地 | |
| | 12 | Z さん | 2002 年 | 元の「社区」では住宅がない為 | 空き家 | |
| | 13 | YQ さん | 2011 年 | 元の「社区」が集団移転された後、田園居住を継続したい | 常住する | 尹家街道外瀋北新区内 (2) |
| | 14 | — | — | — | 常住する | |
| | 15 | LZ さん | 2005 年 | 住環境改善、「社区」B1 内に親戚がいる為 | 常住する | 瀋陽市外遼寧省内 |

注：1)在住者に対するヒアリング調査による作成、2)②-2-14 に関するヒアリング調査ができなかった。

### 4-3.「都市来住世帯」の田園志向と宅地の利用

中国において、都市住民が農村部の住宅を購入することはまだ制度上で認められていない[注 18)]が、近年、農村

表 6　都市来住世帯による宅地利用 23 例の一覧

| 宅地利用 | | 都市住民 | 開始の時間 | 利用の状態 | 宅地利用の理由 |
|---|---|---|---|---|---|
| ③-1 | 1 | Y さん | 2014 | 夏、秋、常住 | 田舎暮らし（定年） |
| | 2 | ZY さん | 2015 | 常住する | 田舎暮らし（定年） |
| | 3 | SY さん | 2014 | 時々来る | 田舎暮らし |
| | 4 | 不明 | 2016 | 常住する | 田舎暮らし |
| | 5 | GY さん | 2014 | 時々来る | 有機野菜作り（尹家街道光栄村の住民に野菜作りを委託する） |
| | 6 | ZG さん | 2013 | 時々来る | 有機野菜作り |
| | 7 | LF さん | 2013 | 時々来る | 有機野菜作り（尹家街道馬家村の住民に野菜作りを委託する） |
| | 8 | LC さん | 2015 | 時々来る | 有機野菜作り |
| | 9 | SC さん | 2015 | 時々来る | 有機野菜作り |
| | 10 | CY さん | 2015 | 時々来る | 有機野菜作り |
| | 11 | 不明 | 2017 | 時々来る | 有機野菜作り |
| | 12 | 不明 | 2017 | 時々来る | 有機野菜作り |
| | 13 | H さん | 2016 | 常住する | 田舎暮らし |
| | 14 | G さん | 2017 | 常住する | レストラン運営 |
| | 15 | 不明 | 2015 | 時々来る | 有機野菜作り |
| | 16 | 不明 | 不明 | 時々来る | 有機野菜作り |
| | 17 | 不明 | 不明 | 時々来る | 有機野菜作り |
| ③-2 | 18 | PM さん | 2016 | 時々来る | 有機野菜作り（尹家街道光栄村の住民に野菜作りを委託する） |
| | 19 | L さん | 2016 | 周二、三回 | 田舎暮らし |
| | 20 | PZ さん | 2006 | 時々来る | 田舎暮らし |
| | 21 | PZ さん | 2006 | 遊休 | — |
| | 22 | 不明 | 不明 | 遊休 | — |
| | 23 | 不明 | 不明 | 不明 | 不明 |

注：1)在住者に対するヒアリング調査による作成、2）一部の利用者は「在住登録世帯」との交流が少なく、且つ調査時に「社区」内にいない為、情報が不明

部の宅地・住宅の活用の在り方が積極的に探索されている（岳永兵、中国国土資源経済研究院助理研究員、2015）[8]。表 6 は「都市来住世帯」（瀋陽市住民）による宅地利用の全 23 事例の概要を示すものである。

表 6 に示すように、2013 年以降、都市住民による宅地利用が活発になってきた。「都市来住世帯」による宅地利用の理由について、「田舎で暮らしたい」（7 区画）、「有機野菜を作りたい」（12 区画）などが挙げられた。その内、2 世帯（③-1-1、③-1-2）は定年後、「居民点」内に常住している。3 世帯（③-1-5、③-1-7、③-2-18）は仕事が忙しい為、野菜づくりを尹家街道内の馬家村、光栄村の住民に任せた。「都市来住世帯」による宅地利用を通じて、都市住民と農村住民との交流を促進することが可能であることが分かった。

一方、「農村来住世帯」による宅地利用と比べると、「都市来住世帯」は時々来て、野菜づくりの場として宅地を利用する人が多いため、草刈りを定期的にすることができず、近隣の菜園に悪影響を与えることがあることも分かった。「都市来住世帯」に対する草刈りに関する支援を行う必要があることが考えられる。

### 4-4. 親戚・親族の宅地需要と宅地の利用・管理

離村「登録世帯」は宅地管理を「社区」外部の親戚・親族に任せたのは 13 区画である。その内、親戚・親族は住環境改善（「農村住民」）や「田舎で暮らしたい」（「都市住民」）などの原因で、宅地需要があるのは 7 区画、野菜を作るために、菜園需要があるのは 5 区画。宅地の荒廃を防止するために、時々来て、点検を行うのは 1 区画のみである。離村「登録世帯」の宅地管理のニーズと親戚・親族の宅地利用のニーズが同時に存在し、親族・親戚が積極的に宅地の利用・管理を行っているのが多いことがわかった。

## 5．「居民点」の維持の観点からの考察

ここでは、宅地の利用・管理の実態を「居民点」の維持の観点より考察する。

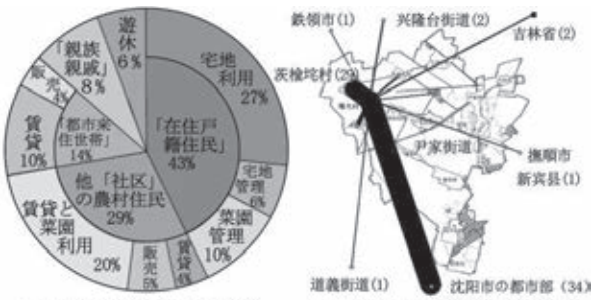
### 5-1.「登録世帯」の離村と「社区」外住民の宅地需要

曙光村では、1990 年代より、収入を求めて韓国への出稼ぎブームが始まった。そして、出稼ぎ労働者の内、「U ターン」する者が極めて少なく、瀋陽市の都市部で新たな住宅を購入し、「J ターン」する者が多いことが実情である。このように、離村「登録世帯」による宅地管理のニーズが高まってくる。

その一方、①元の「社区」の集団移転や、離婚、分家、住環境改善などの原因で、一時的又は長期的な宅地需要がある「農村住民」、②トウモロコシ栽培を行って豚の餌を作ることや自家用の有機野菜を作るために、菜園需要がある隣村住民、③「田舎で暮らしたい」・「有機野菜を作りたい」という理由で宅地需要がある「都市住民」、④住環境改善や有機野菜作りなどの理由で、宅地需要・菜園需要のある親戚・親族、も少なくない。

2017 年 10 月現在、全ての宅地の内、各利用者・管理者が利用・管理している宅地の割合が、①「在住登録住民」が 43%、②他「社区」の農村住民が 29%（「農村来住世帯」9%、隣村住民 20%）、③「都市来住世帯」が 14%、④親戚・親族が 8%、となっている。つまり、「在住登録世帯」が東北部の各地からの「農村来住世帯」や離村「登録世帯」の親戚・親族、及び瀋陽市の都市部からの「都市来住世帯」、と混住する状態となっている。（図 6）

離村「登録世帯」の宅地の利用・管理を通じて、①「社




ア　宅地利用管理者の構成　　イ　宅地利用管理者の前住所

**図６　宅地利用・管理主体とその構成**

区」外住民の宅地需要･菜園需要が満たされると同時に、②宅地・菜園の荒廃防止と有効利用、③「農村来住世帯」が曙光村の日常的な運営・管理の中に参入すること、④都市住民と農村住民との交流を促進すること、等もできてきて、「居民点」の活力維持に大きく関わってくると言える。

### 5-2. 住民組織による公共空間の環境維持とその役割

筆者が､転入世帯に転入理由を聞いた時、「曙光村の生活環境が良いから」という回答が得られた。その背景には、曙光村の住民組織による自発的な公共空間（主道路沿いの緑空間、各宅地の周辺）の「環境美化活動」（木や花を植えること等の住環境向上を目指す活動）の存在がある。

曙光村では二つの村民組織がある。一つは村民委員会で、構成員は３名（書記１名、村民委員２名）。もう一つは老年会で、1999 年に形成され、2017 年に成員は 34 名（30 名在住）である。2000 年前後、出稼ぎ労働者の出稼ぎ収入によって、農家の生活が改善され、「在住登録住民」の離農も現れた。余暇時間が増えた後、「在住登録住民」たちは「社区」の公共環境を改善する意欲を強くした。そのため､2003 年より､村民委員会の書記の主導で、老人会のメンバーを中心として、毎年５月に「環境美化活動」が行われている。この活動による住環境の改善は国の建設部にも注目され、農村地域の居住生活環境改善のモデル地区として、賞と（花、木の購入に対する）資金支援を得た。さらに、このことは、周囲の住民にも認知され､「社区」外部の住民の転入動機となっている。このように､住民組織による公共空間の環境維持は､「社区」外部の住民による宅地の利用・管理を促進することが明らかになった。

## ６．まとめ

本稿は、中国瀋陽市瀋北新区曙光村を事例に、「登録世帯」の大量離村という背景の下、宅地の利用者・管理者の構成に着目し、各利用者・管理者による宅地の利用・管理の実態を明らかにし、その背景にある各利用者・管理者の宅地需要(住宅・菜園需要)が「居民点」の維持(宅地の荒廃防止や活力維持など)に果たす役割を分析考察した。本稿で得られた知見をまとめる。

(1)曙光村では、「登録世帯」の離農離村が活発化しており、2017 年 10 月現在、「在住登録住民」による利用・管理している宅地は全体の 1/2 以下だった。

(2)離村「登録世帯」による宅地管理のニーズが高まってくると同時に、①一時的又は長期的な宅地需要がある「農村住民」、②菜園需要がある隣村住民、③田園志向と宅地需要がある「都市住民」、④宅地需要・菜園需要がある親戚・親族、も少なくない。

(3)離村「登録世帯」の宅地の利用・管理を通じて、①上記の「社区」外住民の宅地需要・菜園需要が満たされると同時に、②離村「登録世帯」の宅地の荒廃防止と有効利用ができてきて、③「社区」の日常的な運営・管理や地域コミュニティへの「社区」外住民の参入も可能になる。離村「登録世帯」の宅地の有効活用が、「居民点」の活力維持に大きく関わってくると考えられる。

(4)一方、離村「登録世帯」の宅地の有効利用を促進するために､「在住登録世帯」の協力による離村「登録世帯」の宅地の管理や、公共空間の環境維持・改善が不可欠である。

今後、離村「登録世帯」の宅地の有効利用を通じて、「農村社区」の日常的な運営・管理や地域コミュニティへの「社区」外住民の参入を促し､「在住戸籍世帯」と「社区」外住民との連携協力により、「社区」の活力と特色を維持・強化することが、今後の「居民点」維持の在り方の一つになるだろう。

謝辞

本研究の現地調査を進めるにあたり、中国遼寧省瀋陽市瀋北新区尹家街道の役場の役員、尹家街道曙光村の居住者の皆様、中国東北大学建築学院の曲藝研究室にご協力いただきました。本稿の日本語の点検・修正において、神戸大学山崎・山口研究室の田川美那さん、松井智美さんのご協力をいただきました。ここに記して謝意を表します。

注釈

注 1)「全国主体機能区計画」(2010 年 12 月)、国務院、http://zfs.mep.gov.cn/fg/gwyw/201106/t20110609_211861.shtml

注 2)「遼寧省主体機能区計画」(2014 年 5 月)、遼寧省人民政府、http://www.ln.gov.cn/zfxx/zfwj/szfwj/zfwj2011_103250/201406/t20140605_

1345695.html

注 3)瀋陽市(地級市)の行政区域は、市区（9 市轄区)、3 県、1 県級市から構成されている。

注 4)「国家戦略性新型産業発展計画」(国務院、2012)により、「戦略性新型産業」は、①省エネ・環境産業、②次世代情報産業、③バイオ産業、④ハイエンド整備製造産業、⑤新エネルギー産業、⑥新素材産業、⑦新エネルギー車産業からなる。

注 5)「瀋陽市計画設計研究院」は、1960 年に設立され、「瀋陽市計画と国土資源局」に所属する事業単位(国有資産により設立された社会サービス組織)で、区域計画、都市総体計画、建築計画などを行い、関連研究も行う組織である。

注 6)瀋北新区は瀋陽市の都市中心部（4 市轄区から構成される）を発展拡大させる為に、2006 年に瀋陽市の北部に位置する新城子区（2 街道 6 鎮 5 郷から構成される）と「瀋陽輝山農業高新技術開発区」(2002 年成立、農業技術開発モデル地区）の合併によって形成された。

注 7)「城鎮化」は、「都市化」のことである。中国の「城鎮化」は、農村からの流出人口を大都市よりも中小都市や農村地域の中心地区(小城鎮)に吸収させることを狙っている。「新型城鎮化」の特徴は、都市と農村の一体的発展を図り、戸籍による差別をなくし、すべての国民が豊かさを実感できる「共同富裕」社会を実現することにある。

注８)鎮は、郷レベルの行政区画の単位で、省、自治区、直轄市の人民政府の同意を得て、設立することが出来る。

注 9)「農村社区」について、社会学では、農村部における一定地域に住む人々によって構成される社会生活共同体として取り扱うが、本稿では「農村部の基礎的な地域単位」を指す語である。

注 10)「市鎮」は、既に人口・工業の集積地となっている都市農村混在地域で、農村部の政治、経済、文化発展を牽引する地域である。

注 11)「居民点」は、人口が集まって集住する拠点を意味し、都市部の居民点と農村部の居民点と分けられる。

注 12)都市的地域の拡大が進む中で、都市的土地利用の拡大と農地の総量確保を実現するために、一部の「農村居民点」の用地を「都市建設用地化」又は農地化することが必要である。永久保存は、「居民点」の用地を「都市建設用地化」又は農地化しないことを指す。

注 13)「特色農村社区」は瀋北新区の「新型城鎮化」発展戦略に関する計画書上の用語で、国全体の制度ではない。

注 14)中国では、農地は農村集団組織(郷、村、村民小組)の所有権により所有され、その土地は農戸の「請負経営権」により使用されている。近年、農地の集積・集約化を進める為に、「請負経営権」を「請負権」と「経営権」に分け、「経営権」の「新型農業経営主体」(大規模専業農家など)への移動が制度的に推し進められるようになった。

注 15)中華人民共和国農業部ホームページ参考、http://jiuban.moa.gov.cn/fwllm/qgxxlb/qg/201708/t20170809_5779733.htm

注 16)村民委員会は、農村部の住民自治の基層組織で、住民によって選挙された主任と副主任および村民委員数名で構成される。

注 17)1958 年「戸口登録条例」(全国人民代表大会常務委員会)により、中国特有の「農業戸籍」(「農村戸籍」とも言われ)と「非農業戸籍」(「城鎮戸籍」、「都市戸籍」とも言われ)の二元戸籍制度が確立された。

注 18)2007 年の「国務院弁公庁関与于厳格持行有関農村集体建設用地法律和政策的通知」で、「都市住民は農村部の住宅地、農民の住宅又は“小産権房”を購入することはいけない」ということが明記された。

参考文献

1)橋本拓哉，主体機能区とメガロポリス―近年の中国における国土計画をめぐる状況―，財団法人日本開発構想研究所，pp.4-5

2) 張建軍ら，瀋北新区の発展戦略の転換とその実施に関する研究（瀋北新区転型発展戦略実施路径研究)，計画師，2014,30(S1)，pp.57-62.（中国語）

3)劉丹・中山徹，中国東北部近郊農村における失地農民の就労状況及びその問題点に関する研究―朝陽市龍城区の実態調査―，日本家政学会誌、2015 年第66巻8号，pp.428-438

4)星野敏・烏日図，中国における「社会主義新農村建設」の展開とその問題―農民の受け皿組織としての理事会に中国して―，農村計画学会誌 Vol.26.No.4，2008 年 3 月，pp.428-429

5) 張占録・張遠索，現状調査に基づく都市近郊農村居住域の整理のパターン（基于現状調査的都市郊区農村居民点整理模式)，地理研究，2010,29(05)，pp.891-898（中国語）

6) 盧健松・姜敏，1979 年から 2009 年にかけて農村住宅の変化―湖南省の調査を事例に―(1979－2009 年農村住宅的変化- 以湖南的調研為例－)，建築学報，2009(10)，pp.74-78（中国語）

7) 何景明、都市近郊地域における農村旅行の展開の影響要素に関する研究（城市郊区郷村旅行発展影響要素研究)、地域研究与開発、2006(06)、pp.71-75（中国語）

8) 岳永兵、孫涛、農村宅地の使用権の譲渡に関する実践、問題と意見（宅基地使用権転譲：実践、問題与建議)、中国国土資源経済、2015,28(12)、pp.23-26+32（中国語）