

北京市における老旧小区総合整備事業の動向と課題

蔡, 昆洋

九州大学大学院人間環境学府空間システム専攻 : 博士後期課程

志賀, 勉

九州大学大学院人間環境学研究院

<https://doi.org/10.15017/7337604>

出版情報 : 都市・建築学研究. 47, pp.27-35, 2025-01-15. Faculty of Human-Environment Studies, Kyushu University

バージョン :

権利関係 :



北京市における老旧小区総合整備事業の動向と課題

Trends and Challenges in the Comprehensive Renewal of Aging Residential Communities in Beijing

蔡昆洋*, 志賀勉**

Kunyang CAI and Tsutomu SHIGA

Since urban renewal became a national strategy in 2020, Beijing has introduced many policies related to urban renewal and actively promoted urban renewal projects. Among these, housing renewal is one of the most important types, and over the past four years, there has been a substantial accumulation of research on the actual conditions of the living environment and maintenance methods in old residential areas. However, due to the diverse entities involved in housing renewal, the complex situations, and Beijing's unique positioning as the capital and an ancient city with a historical and cultural background, there are still inadequacies in the business structure, project implementation process, financial resources, and sustainable management. This paper aims to understand the latest trends in comprehensive maintenance projects by collecting and organizing policy information on the comprehensive maintenance of old residential areas in Beijing since 2020, laying a foundation for future case studies of project initiatives.

Keywords : Old Residential, Comprehensive Renewal, Project Framework, Beijing

老旧小区総合整備, 住宅管理, 事業体制, 北京市

1. 研究の背景と目的

1.1 研究の背景

2020年、中国の都市化率は63.89%に達し¹⁾、都市発展の方向は土地の拡大開発からストック活用による都市更新への転換期にある。同年、国務院弁公庁は「都市部の老旧小区の改造を全面的に推進するための指導意見」(国弁〔2020〕23号)を公布し、最大の都市建物ストックとして、老旧小区(高経年住宅団地)の総合整備事業(以下、総合整備事業)は国家レベルの重点施策に引き上げられ、新たな時期を迎えている。

北京市は中国で最も発展の早い都市の一つであり、2005年に北京市の都市化率はすでに83.62%に達しており²⁾、都市部の住宅建築の数は多く、その老朽化対策が課題である。2018年の統計によると、北京市西城区では2000年以前に建設された老旧小区の数が4700棟を超え、面積は2170万㎡を超え³⁾、西城区の総住宅面積の約70%を占めている⁴⁾。北京市は早くから老旧小区の総合整備

事業を始めており、2012年に「北京市老旧小区総合整備工作实施意见<京政発 2012>3号」(2019年失効)を公表し、高経年住宅団地の更新や再開発などを実施してきた。2020年以降、中央政府の方針を受け、北京市は様々な新政策を打ち出し、各種パイロットプロジェクトを展開することで、積極的に整備事業を推進している。

1.2 研究の位置づけと目的

老旧小区の住環境の実態や整備手法に関する研究は、すでに多くの蓄積がある。陽は公共の安全と健康の視点から老旧小区の課題を検討し、人口減少、高齢化、インフラ施設と安全設備と公共活動空間の不足、住環境の品質低下などの健康と安全に関する問題やリスクを明らかにしている⁵⁾。黄と張は、総合整備事業が直面する主な問題は、建物本体や住環境の側面だけでなく、管理制度の面も含めると指摘している⁶⁾。王と陳は老旧小区の管理不足について研究し、新しい維持管理の仕組みを確立する必要性を指摘している⁷⁾。また、楊と韓は、管理の不安定性は、コミュニティの運営制度や管理制度の不足だけでなく、長期的・安定的な資金調達制度の欠如にも原因があることを指摘している⁸⁾。唐は、総合整備事

* 空間システム専攻博士後期課程

** 都市・建築学部門

業における資金確保の問題は、主に政府の資金に依存しているためであり、市場や住民の事業参加と資金投入を促す必要性があることを提起している⁹⁾。さらに、安と郭らは具体的なビジネスモデルを提案している¹⁰⁾。加えて、冉と劉は、政府が多くの政策文書を公布しているものの、これらの政策が扱う課題はあまりにも分散しており、総合整備事業の各段階に十分な注意を払っていないと指摘している¹¹⁾。また、王と志賀は、2018年以前の北京市における老旧小区総合整備事業に関する政策を分析して、総合整備事業の関連組織、事業プロセス、財源等の特徴と課題を指摘している¹²⁾。

また、日本の高経年住宅団地の再生に関する研究では、洪は多摩平の森などの団地再生事例の分析から、多様な連携強化、特に住民の連携の重要性を指摘している¹³⁾。冉と劉らは、花田と高島平の2団地の更新事例を対象に、連携主体、更新手段、協議制度の3側面から日本の高経年団地の更新における事業化プロセスと連携体制の特徴を指摘している¹⁴⁾。また、松村は、日本の建築再生のプロセスを整理し、発意、調査、法規手続き、資金調達、施工、維持管理などの段階ごとに詳しく解説している¹⁵⁾。

以上から、中国の総合整備事業が直面している主な課題として以下の4点を指摘できる。

1) 事業体制の連携強化： 従来の総合整備事業は市役所を中心に進められてきた。このため、区役所、街道弁事処^{注1)}、住民は受け身の立場で、それぞれの責任と役割への理解や実行力が不足しており、三者が連携して事業を推進する体制づくりが必要である。

2) 事業化プロセスの明確化： 住民の多くは、住環境問題を認識しても整備事業化の手続きが分からず、また、事業推進の取り組み方も知らない。特に、央産老旧小区

^{注2)}では権利関係が複雑であり、状況に応じた協議の仕組みや事業化の手順を整える必要がある。

3) 多様な財源の確保： 従来の総合整備事業は主に政府の資金に依存し、住民や他の出資は極めて少ない。政府の財政負担が増し、年間の事業量や整備内容が制約されないよう、事業で恩恵を受ける住民や利益を得る企業等の出資を促し、財源を確保する必要がある。

4) 事業後の持続的管理： 総合整備事業によって建築や環境が整っても、その後の管理が疎かになり、新たな住環境問題を生じた事例がある。このため、事業後も住民組織と管理会社等が連携し、長期的に有効な管理の仕組みを整える必要がある。

以上より、本研究は、北京市における老旧小区の総合整備事業の2020年以降の政策情報を収集し整理することで、総合整備事業の最新動向を把握し、今後の事業プロジェクトの事例研究のための基礎とする。併せて、課題解決に向けた考察を行う。

1.3 研究の方法

本研究では、まず、中国政府、中国住宅都市農村建設部、北京市・区政府、北京市住宅都市農村建設委員会^{注3)}等々の公式サイトでの公開資料・データの収集を行い、2010年以降の整備事業制度の沿革および2020年以降の主な変化について整理した。次に、これまでの修正・拡充内容を整理し、最新の事業体制の連携、事業プロセス、財源、管理の仕組みを捉え、事業の動向をまとめた。

2. 老旧小区総合整備事業制度の沿革

2010年、北京市役所は「老旧小区改造」を提起し、2012年に「北京市老旧小区総合整備工作实施意见<京政発2012>3号」(2019年失効)を公布した。同文書に基づ

表1：北京市老旧小区総合整備事業における2020年前後の制度比較

事業	老旧小区総合整備事業（2020年以降） ^{16) 17) 18) 19) 20)}	老旧小区総合整備事業（2019年以前） ²¹⁾
主要根拠・法令等	1. 「2020年北京市老旧小区総合整備工作方案」2020.04 2. 「北京市老旧小区総合整備工作マニュアル」2020.05 3. 「北京市老旧小区総合整備規格と技術指針」2021.08 4. 「北京市（第14次5カ年計画）時期老旧小区整備計画」2021.08 5. 「北京市老旧小区整備工作改革方案」2022.11	「北京市老旧小区総合整備工作实施意见」（京政発20123号）2012.01
事業目的	2035年までに、老旧小区を安全、低炭素、公共施設の完備、長期的な管理を備えた良好な住環境にする。	老旧小区の住環境の改善を行う
所管	市・区役所・街道弁事処/ 市・区・小区老旧小区総合整備工作連席会	市・区役所 / 市老旧小区総合整備工作連席会
対象	①2000年以前建設 ②低規格な住宅 ③住宅設備の劣化 ④公共施設の不足 ⑤管理の不全	①1990年以前建設 ②低規格な住宅 ③住宅設備の劣化 ④公共施設の不足 ⑤管理の不全
事業内容	総合治理： 違法建築物を取り壊し、廃車を整理し、違法なドアや窓をふさぎ、地下室居住を取り締まり、長期的な管理仕組みを確立する 総合改造： 【基礎類】：外壁や階段の修理、市政インフラ整備に係る上下水道、電力、ガス、道路、消防、光ケーブルなどの基盤整備（13種類） 【完備類】：エレベーターの増設、緑化、照明、駐車場、電動自転車・自動車の充電施設、宅配使用スマートボックス、運動施設などの共用施設整備（11種類） 【向上類】：公共施設のスマート化、養老・育児施設、コンビニエンスストアの設置などの利便施設・サービス整備（12種類）	住棟の改善： 耐震診断・補強、省エネ対策（断熱材の更新） 建物の修繕（外壁、共用壁の塗替え等） 団地共用部分の改善： 主要施設・設備の更新、屋外環境の改善（緑地、道、照明等）、太陽光発電・雨水利用設備の設置、駐車場の整備、防犯対策・防火対策

き、市は「老旧小区総合整備工作連席会^{注4)}」を設置し、事業の整備内容、連携の仕組み、財源を定めた。2018年に「老旧小区総合整備工作方案(2018-2020年)」を公布し、連席会の組織体制を改め、「招集部局」(市重大弁公室、市住房城鄉建設委員会、市市政市容委員会)を「招集人」(市役所担当副市长)に変更した、日常の連携調整役も部局(市重大弁公室)から担当役(副秘書長)に変わり、責任主体がより明確になった。併せて、属地管理^{注5)}の原則に基づき、区役所が各区の老旧小区整備の責任主体となり、従来の受動的な立場から主体的な役割を果たすよう位置付けられた。さらに、2020年から2023年にかけて、市は一連の老旧小区の総合整備に関する要請と計画を相次いで公布し、事業の実施プロセスと関連組織の連携の仕組みを改善している。

この間に変化した内容を見ると(表1)、まず、老旧小区の定義が、「1990年以前建設」から「2000年以前建設」に改められ、築後20年以上経過した住宅小区を対象とすることが明確化した¹⁶⁾。また、事業内容は「綜合治理」と「綜合改造」に区分された。「綜合治理」は、主に管理面について、住民自らが集住秩序を乱す建築行為や利用行為を是正し、良好なコミュニティを形成するものである。「綜合改造」は、主に建物や施設の整備によって良好な住環境を形成するものであり、「基礎類」「完備類」「向上類」に分けられる¹⁷⁾。

2012年と比べ、現在の事業内容は、より細かく区分されて実施の優先順位も定められ、緊急性が高い工事に優先的に資金投入できるようになった。また、事業の責任主体も増え、任務も明確になり、多主体が協力して事業を推進する仕組みを築いている。北京市は、2023年に355件の事業着手と183件の事業完了を達成し、2024年には300件の事業着手と200件の事業完了を計画している²²⁾。

3. 事業推進体制と事業化プロセス

3.1 事業推進体制

2020年以降、市連席会に加えて区役所が率いる区連席会と街道弁事処が率いる小区連席会も次々と設置され、市-区-街道三者連携体制^{注6)}の仕組みが形成されていった(図1)。

市連席会は現在、市住房城鄉建設委員会(以下、住建委)内に置かれ、主な任務は統括的に総合整備事業の連携調整を行うことで、事業実施計画と年度任務計画の編成を含め、各区に事業実施を指示する。市住建委は市連席会の日常業務を引き受け、定期的に連席会議を招集し、事業で発生した困難な課題について検討し、提案を行う。

区連席会は、区役所の各部局、各街道弁事処、社区居民委員会(以下、居民委員会)^{注7)}、責任プランナー^{注8)}、設計事務所、投資主体、実施主体等でされる。区連席会の主な職務は、区内の年間整備計画の策定、事業の推進、

プロジェクトの運営調整である。区役所と街道弁事処は、総合整備事業に参加する住民を指導する責任があり、申請プロセスが正しく、整備内容が住民のニーズを満たしていることを確認する。

小区連席会は街道弁事処、居民委員会、管理会社、管理組合理事会(中国語:業主委員会)または臨時管理組合(中国語:物業管理委員会)^{注9)}、設計事務所、責任プランナー、実施主体、投資主体等で構成されている。小区連席会の主な職務は、住民が整備前の整備計画と整備後の団地の管理方式、管理規約を協議・確定するよう導き、維持管理と運営管理と生活管理の活動を支援する。街道弁事処は小区連席会の中で唯一の政府部局として、各種の重要事務を指導する責任を負っている。居民委員会は管理会社を指導・監督し、管理組合大会と管理組合理事会を開き、住民の合意形成を促す。

市-区-小区連席会の連携体制に加え、所有単位^{注10)}とインフラ企業(給水、排水、ガス、電力、熱供給など)は資金面や管理面の支援に協力する。また、央産老旧小区の総合整備事業を推進する仕組みとして、中央直属機関の事務管理局(以下、中直管理局)と国家機関事務管理局(以下、国管局)は市連席会と同等の審議権と効力を持ち、央産老旧小区の総合整備事業を支援する。老旧小区の権利関係は、政府、企業、団体、個人にまたがる複雑な場合が多く、整備実施における大きな課題となる。本稿では、個人以外の所有者を「所有単位」と呼ぶ。

3.2 事業化プロセス

2020年以降、北京市では総合整備事業の事業化プロセスとして、ボトムアップの「申込制」とトップダウンの「任務制」を組み合わせた手続きを設けている。「申込制」は、まず、居民委員会、管理組合理事会あるいは臨時管理組合理事会が、住民の合意を得た上で、街道弁事処に整備申請し、次に、区連席会と市連席会で審議され、採択されれば市の整備計画に盛り込まれる。一方、「任務制」は、市連席会が統括して各区に事業実施するプロジェクトを通達するものである。

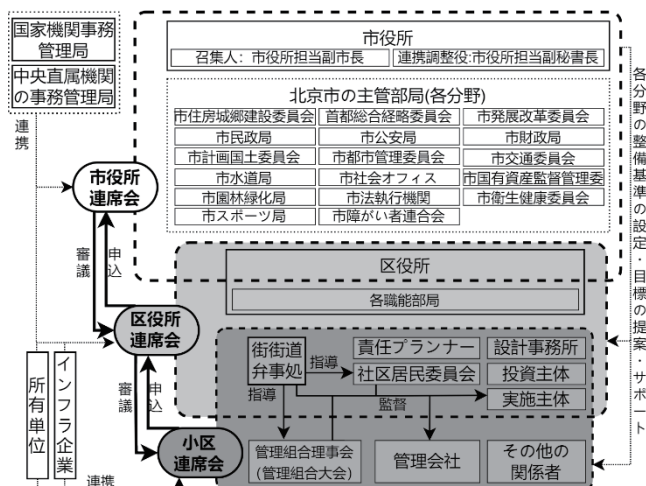


図1. 北京市総合整備事業の関連組織の連携体制

い、「完備類」は多方面の共同出資とし、優れたプロジェクトには政府から奨励資金が提供される。「向上類」は主に企業投資に依存している。（表2）

このうち政府資金は、中央資金と市区資金に分かれ、中央資金は主に「中央財政都市保障性安居プロジェクト特別資金」と「中央予算内投資保障性安居プロジェクト特別資金」の2項目で、主に「基礎類」の整備費への補助を行う。^{24) 25)}

企業資金について、まず、インフラ企業（上下水、ガス、電力、熱供給など）は「基礎類」の施設設備の更新・修理に出資し、整備後は施設設備の所有権、経営権を取得し、維持管理を担当する。次に、「完備類」と「向上類」の老人ホーム、保育所、駐車場、市場、充電スポットなどは、関連企業が出資して整備し、企業はその経営権を取得し、整備後の運営収益から利益を得る。¹⁰⁾

所有者の負担方法は、直接出資や寄付、労役の提供、修繕積立金と住宅積立金^{注11)}の使用、住宅団地の公共収益の譲渡^{注12)}などが設けられた。現状は、多くの老旧小区が修繕積立金を蓄えておらず、所有者や住民からの追加支出が必要となる。

所有単位の負担について、現所有単位は主に「完備類」への出資義務がある。一方、元所有単位が存続し、元職員の住宅所有権を政府に移譲する場合、元所有単位には元職員の住宅整備費の支援が義務付けられている。また、老旧小区が共有住宅である場合、政府の許可を得た所有単位は、住民に住宅の所有権を売却して資金調達できる。

この他、地方政府は地方特別債の発行、総合整備事業の実施主体^{注13)}は信用類債券、プロジェクト収益手形などの発行が認められている。また、事業に参加する企業への税金減免や与信支援を行い、住民が修繕積立金と住宅積立金を利用する制約を下げている。^{28) 29)}

表 2. 総合整備事業の財源の区分^{24) 25) 26) 27) 28)}

整備の内容	政府					企業・団体			居民				金融	
	中央特別資金	中央財政都市保障	中央特別資金	中央予算内投資保障	市資金	区資金	所有単位	インフラ企業	企業投資	修繕積立金	住宅積立金	公共収益の譲渡	個人資金	債券融資
基礎類	●		●		●	●	○	●			○		✓	✓
完備類	✓				○	○	●	○	●	✓	●	●	●	✓
向上類					✓	✓	✓		●			✓	✓	✓
利用場所	増設、エレベーターの	インフラ、省エネの	インフラ					設備の更新・修理	給水、排水、ガス、電気	主にエレベーターの増設	危険家の改修と建物本体の改修（エレベーターの増設含む）			
凡例：●主要な資金、○補助的な資金、✓導入可能な資金														

4.2 財源の構成割合

財源の構成割合について、北京市には詳しい規定はないが、2021 年上半期の実施されているプロジェクト（約 70 事例）のデータによると、市・区の補助金は総投資額の 48%を占める（図 3）。また、所有単位（区政府）の出資は 31%を占め、主に継続居住者（賃借人）の住宅改築費、インフラ類（上下水、通信、電気、ガス、暖房、照明など）の整備費をカバーする。企業投資は 5%で、主に収益性のある公共サービス施設の建設に用いられる。また、住民出資は 16%を占める^{注14)}。

老旧小区によって建物の権利関係の構成が異なり、また、住宅や施設の整備条件も異なる。このため、各整備内容に対する財源の割合は固定されていない。例えば、エレベーター増設事業では、階数によって出資割合が異なり、階数が高いほど出資割合を高く設定する事例や、住民は出資せず、完成後に利用するたびに料金を支払う事例もある。

しかしながら、全体的には依然として政府が最大の出資者であり、住民と企業の出資はまだ不十分な状況である。筆者が参加した真武廟三里、南営房などプロジェクトの状況や住民へのヒアリングによると、その理由として、老旧小区の住民の多くが高齢者や低所得者であり、自己資金や、住宅積立金を持たない住民が少なくない。政府や企業が出資すべきと考える住民も存在する。さらに、減量発展政策^{注15)}により、更新時の増床が制限されており、企業側は、保留床が確保できず投資額に見合う利益を上げることが難しいため、事業参加に消極的である。

4.3 住宅積立金

住民の出資負担を軽減し、出資比率を向上させるために、政府は条件付きで住宅積立金の利用を奨励している。住宅積立金は、原則として住宅の購入または賃貸にのみ使用できるが、総合整備事業として市連席会の審議に合格したプロジェクトは、住宅積立金の使用を申請することができる。使用できる対象は、危険家屋の改修または住棟本体の改修（エレベーターの増設、建物の耐震補強、バルコニーの増設、屋根の改修、上下水道の改修、被覆式耐震補強^{注16)}と外窓の交換など）である。また、北京市は、住宅積立金を使って修繕積立金に充てることを許可している。住宅積立金を申請できるのは、(1) 住宅所

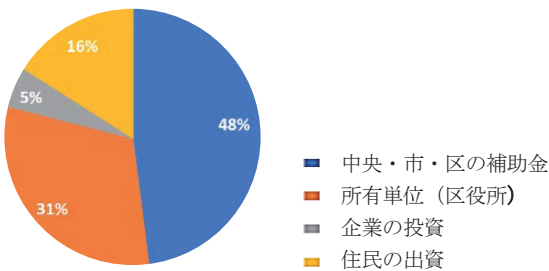


図 3. 2021 年北京市総合整備事業の財源の割合²⁹⁾

有者、(2) 公共住宅購入契約を締結している賃貸人、(3) それらの配偶者、親、子である。²⁷⁾

5. 長期的管理の仕組み

5.1 老旧小区的管理課題

住民合意の形成について、そもそも老旧小区の住民の多くは、住宅制度改革以前の単位や政府が全て管理する仕組みに慣れ、自らの管理責任と義務感は薄い。多くの老旧小区では住民自治組織がない、または、機能しておらず、住民の合意形成のルールもない。管理会社にも委託できず、管理体制や管理方法が未熟なため、整備事業の開発管理から整備完了後の維持管理、運営管理、生活管理までの事務に対応できない。

管理費に関して、老旧小区は高齢化と劣悪な居住環境のため、高所得者や若者が転出し、高齢者世帯や低所得の借家世帯が多くを占める状況にある。住民の多くは、専門的な管理システムの役割と利点についての認識が不足しており、管理費を負担する意識が薄い。

安定的な管理を行うためには、住民の合意形成と必要な資金援助が欠かせない。そのためには、住民自治組織を設立し、管理組合大会で管理組合理事会を選出して機能させるとともに、管理の必要性について住民に啓発し、管理費を支払う習慣を浸透していかなければならない。

5.2 管理組合理事会の設置

管理組合理事会の設置プロセスを図4に示す。まず、総合整備事業の実施主体または所有者が街道弁事処に申請を行い、街道弁事処が準備会を設置する。準備会は1名の会長と若干名の構成員で組織され、会長は街道弁事処が指定する居民委員会の委員が担当し、構成員は所有者代表と実施主体で構成される。準備会の人数は奇数で、所有者から選ばれた委員が準備会の半数を超えなければならない。次に、準備会は、設立後3ヶ月以内に第1回管理組合大会を開催し、管理規約の草案と管理組合大会の議事規則の制定、管理組合理事会の委員と候補委員^{注17}の選出、管理に関する課題の検討等を行う。なお、管理組合理事会は5人以上の奇数とし、100世帯以下の住宅では3人とする。候補委員の人数は委員数を超えてはならない。続いて、管理組合理事会は、管理組合大会後7日以内に、管理組合理事会第1回会議を開き、会長1人、副会長1人以上、委員1人以上を選出しなければならない。管理組合理事会委員は任期制（1期は5年以内、再任可）である³⁰⁾。

5.3 臨時管理組合理事会の設置

管理組合理事会の設立が難しい老旧小区は、暫定措置として、臨時管理組合理事会を設置することができる。臨時管理組合理事会は、居民委員会の代表、当区域内に半年以上居住する所有者代表など7人以上の奇数で構成され、所有者代表がその半数以上を占める。

臨時管理組合理事会の設置プロセスを図5に示す。まず、街道弁事処から候補者を募り、その中からメンバーを選ぶ。臨時管理組合理事会は会長1人、副会長1人とその他の委員で構成され、会長は居民委員会の代表が、副会長は居民委員会の指定する所有者代表1人が担当する。臨時管理組合理事会の委員任期は原則3年以内だが、期間内に管理組合大会が設置されず、管理組合理事会が選出されない場合は、街道弁事処が臨時管理組合理事会を再編成する。

以上のように、街道弁事処と居民委員会が住民自治組織の形成の主な担い手であり、住民の組織化から、管理組合大会と管理組合理事会の設立、その支援・監督までを行う。区の住房城鄉建設委員会または住宅管部局は、管轄区域内の臨時管理組合理事会の委員への研修を実施している。また、住民の自治意識を促すため、中国共産党の党員は積極的に責任を引き受け、住民自治組織の活動において先導的な役割を果たすことを求められている。³¹⁾

5.4 管理方式の選択

管理組合理事会が設立されれば、老旧小区の管理方式、管理会社、サービスの内容及基準、料金などについて、街道弁事処、居民委員会、管理組合理事会で話し合い、管理会社を決定することができる。

管理方式には以下の4つがある。1) 市場管理（管理サービス会社、専門単位等のサービス提供者への管理委託）、2) 住民の自主管理（住民の管理への意欲と能力が高い老旧小区の場合に可能）、3) 所有単位の自主管理（所有単位に管理能力がある場合や、引き続き管理を行う必要がある場合に可能）、4) 緊急管理（前のいずれも難しい場合、街道弁事処と居民委員会が有料の緊急管理サー

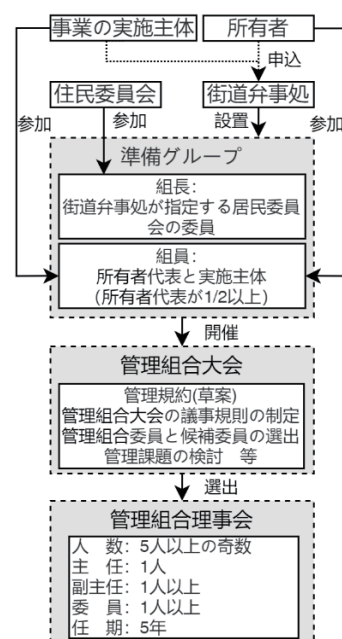


図4. 管理組合理事会の設置プロセス

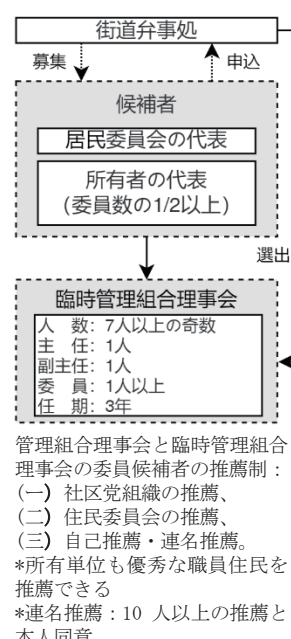


図5. 臨時管理組合理事会の設置プロセス

ビスを提供する業者に委託)。

管理事項は、管理組合理事会が決定し、管理組合理事会がない場合は、管理組合大会で居民委員会が決定する権限を与えることができる。自治組織の設置が困難な場合、街道弁事処が住民と一緒に管理事項を決定し、一時的に居民委員会が決定内容の履行を代行することができる。管理会社が決まれば、小区連席会を設立し、老旧小区の整備と管理に関する事項を協議し、持続的で効果的な管理を行うことができる。

5.5 管理運営の資金確保

老旧小区の多くは修繕積立金を持たない、この課題を改善するため、以下に示す複数の方法が設けられた。①国有企業は、所有する老旧小区の修繕積立金の補填方法を検討しなければならない。②公共収益がある老旧小区の場合、修繕積立金の残高が 30%未満であれば、公共収益収入の 50%以上を修繕積立金に充てることができる³²⁾。③住民は、本人とその配偶者の住宅積立金を引き出して修繕積立金として預けることができる(建物の改修、エレベーターの設置、危険家屋の改修に使用する場合)³³⁾。④一部の老旧小区では、総合整備事業に関連して、修繕積立金保険を導入できる。

また、管理費の負担意識が低い住民に支払い習慣を身につけさせるために「先買い後払い」方式を採用することができる。一定の移行期間を設け、住民にサービスの利便性と必要性を理解させ、徐々に料金を支払う習慣を養う。また、党员は模範的な役割を果たし、修繕積立金と管理費を積極的に納入することが求められる。さらに、北京市は修繕積立金と管理費の支払いを約束した老旧小区を優先的に「プロジェクト候補」に登録するなどの奨励措置も設けている。

6. まとめ

1) 事業推進体制の動向と課題

北京市は老旧小区総合整備事業について、2020 年以降、整備内容の再構築、整備責任の細分化と責任者の明確化、および区連席会、小区連席会の構成による市-区-街道三者連携の事業推進体制の構築を進めてきた。

2) 事業化プロセスの動向と課題

市-区-街道三者連携体制に基づき、北京市は「申込制」と「任務制」を組み合わせ、「一般プロセス」、「央産プロセス」、「補完プロセス」の 3 つのプロセスを設けた。これにより住民は、事業実施の各段階における自らの責任と義務を理解するとともに、事業の進捗状況を把握して事業に参加する道筋ができた。

3) 事業の財源の多角化

北京市政府は、原産権単位に総合整備事業への出資を義務付けることに加え、インセンティブ政策を通じて、インフラ企業、投資企業、金融機関などの出資と事業参

加を奨励している。2020 年以前と比べると、財源の範囲は大幅に広がっている。

4) 事業の長期的管理の仕組み

住民自治組織の形成を促進するため、管理組合理事会または臨時管理組合理事会を設立するための詳細な制度、プロセス、方法を整備し、管理不足の問題を解決するために、4 つの管理方法を設立した。また、管理費についても多くの政策支援を提供し、住民の管理費負担意識の醸成を図っている。

本研究を通じて、北京市における老旧小区総合整備事業の実態を詳しく把握することができた。今後の課題として、政策の有効性を実践面から検証し、改善策を検討する必要がある。引き続き、実施されたプロジェクトを対象に詳しい調査を行い、実践プロセスにおける課題を整理し、改善策の検討を行う予定である。

注

注1) 街道弁事処は、「区」よりも下位の行政区域である「街道」の行政機関である。

注2) 央産老旧小区は、中央政府所有の不動産として分類される高経年住宅団地であり、北京市政府には直接処理する権利がない。

注3) 住宅都市農村建設部は、中国における建築・建設の行政管理を担当する。最高国家行政機関である国务院の構成部門の一つである。日本の旧建設省（現在の国土交通省）に相当する。北京市住宅都市農村建設委員会は北京市における建築・建設の行政管理を担当する。北京市政府の構成部門の一つである。

注4) 連席会は、複数の部門の業務に関連する事項を協商して処理するための工作体制である。各メンバーの単位が共同で定めた工作制度に基づき、情報の共有や意見の調整を行い、業務の遂行を推進する。

注5) 属地管理とは、所在地域に応じて具体的な管理機関を定め、責任を明確にし、作業の実施を推進する上で積極的な役割を果たすものである。

注6) 市役所・区役所・街道弁事処が互いに協力し、共同で事業計画を立て、事業を共同推進すること。以前は市役所がすべてを計画して任務を下し、区と街道は単なる執行者であった。

- 注7) 社区居民委员会は日本の町内会に似た、社区という地区の自治組織である。街道弁事処の指導に基づき、法律に従って社区自治を展開し、公共事務を管理する機関です。社区は一定の面積を持つ地域の中で、住宅や会社や組織もカバーしている。街道は多くの社区で構成されている。
- 注8) 責任プランナーとは、区役所が選任した独立した第三者の人員で、責任範囲内の企画、建設、管理のために専門的な指導と技術サービスを提供する。
- 注9) 業主は家屋の所有者であり、管理組合理事会は管理組合大会によって選出される。臨時管理組合理事会は管理組合理事会の過渡的形態であり、管理組合理事会が設立できない場合に組織する。
- 注10) 中国では、1950年代から1990年代まで政府が都市住宅の計画、建設、分配、管理の主体となり、公有住宅として単位（企業・行政部局）を通じて職員に分配した。時間の経過とともに、多くの部局や企業が解散・再編したことで、住宅の所有権が変化し、一部は職員に購入され、一部は政府に移譲された。
- 注11) 住宅積立金（中国語：住房公積金）の制度は、個人の給与から一定の割合の金額を強制的に徴収し、さらに、医療保険と同様に会社側も同様の金額を補助し、その合算金額を個人の住宅積立金の口座に貯蓄し、住宅の購入や賃貸、または、住宅の建て替えや室内内装工事などの用途に充てることを促す制度である。また、住宅積立金は現金でもらえるわけではなく、口座は住宅積立金管理センターによって統一管理されており、使用申請の手続きは複雑であったが、最近、一部の都市では制度が改正されて柔軟性と利便性が高まった。
- 注12) 団地の公共収益は、屋外広告料、駐車場、公共空間賃貸料などの公共空間と施設から生じる収益である。公共収益と潜在的な収益性がある老旧小区の住民は、それを企業に譲渡することができ、企業・政府は住民のために整備資金の一部を支給する。
- 注13) 総合整備事業の実施主体は、政府が入札募集、選抜、指定などを通じて確定する。
- 注14) 住民は主に改修と面積増加の費用を支払う。改修面積に対しては約1,500元/m²を、増加面積に対しては実際の施工コストを支払う。
- 注15) 減量発展とは北京市が打ち出した都市規模の方針であり。2020年に北京の常住人口を2300万

人以内に抑え、2020年以降は長期的に2300万人前後の状態を維持する計画である。人口構造を最適化し、高齢化問題に積極的に対応する。都市部と農村部の建設用地は2020年2,860km²前後、2030年に2,760km²前後に削減する。

- 注16) 被覆式耐震補強は、建物の外部に構造物や部材を増設し、原構造と協働させる耐震補強法である。増設する際に基礎とフレームを構築するため、住戸の面積を拡大することができる。
- 注17) 管理組合理事会の任期中に欠員が生じた場合、候補委員が得票数の順に補充される。候補委員の人数は委員の人数の半数を超えてはならない。候補委員は管理組合理事会に出席できるが、投票権はない。

参考文献

- 1) 中国政府ネット：第七次全国人口普查公報（第七号）[EB/OL]. (2021-05-11) [2024-11-26]. https://www.gov.cn/xinwen/2021-05/11/content_5605791.htm.
- 2) 中国国家统计局：北京市の都市化率[EB/OL]. [2024-11-26]. <https://population.gotohui.com/show-84543>.
- 3) 黄鶴、銭嘉宏、劉欣葵、他：北京の老旧小区の更新研究[M]、中国建筑工業出版社、2021年11月。
- 4) 北京市西城区人民政府：2023年統計年鑑（2022年度）[EB/OL]. (2024-2-4) [2024-11-26]. <https://www.bjxch.gov.cn/xcsj/tjnj/2023tjnj.html>
- 5) 陽建強. 公共健康と安全の視点から見た老旧小区の改造[J]. 北京計画建設, 2020(2) :36-39.
- 6) 黄鶴, 張璐. 北京西城の老旧小区の総合整備に関するいくつかの問題の考察[J]. 北京計画建設, 2019(S2) :125-132.
- 7) 王越, 陳燁. 北京の老旧小区の管理失敗から見るコミュニティの基層組織の困難[J]. 都市發展研究, 2020, 27(10) :134-140.
- 8) 楊旄, 韓海燕. 共益型社会企業が老旧小区の持続的なガバナンスに与える駆動メカニズム—役割の再構築と資源の再配分[J]. 北京行政学院学报, 2021(3) :34-41.
- 9) 唐燕. 老旧小区改造の資金課題と多様な資本参加の道筋の創出[J]. 北京計画建設, 2020(6) :79-82.
- 10) 安建米, 郭玲, 徐岩, 他. マイクロ更新の視点から見た老旧小区改造のマイクロ利益持続可能ビジネスモデルの考察[J]. 都市發展研究, 2022, 29(9) :70-76.

- 11) 冉奥博, 劉佳燕. 政策ツールの視点から見た老朽化したコミュニティ改造政策体系の研究—北京市を例として[J]. 都市発展研究, 2021, 28(4):57-63.
DOI:10.3969/j.issn.1006-3862.2021.04.007.
- 12) 王晓朦, 志賀勉:北京市における高経年住宅団地の住環境整備の動向と課題—「老旧小区総合整備事業」を対象として、日本建築学会技術報告集第24巻, 第58号, 1139-1143, 2018年10月
- 13) 洪哲遠. 北京市既存住区再生戦略と計画設計研究. 2021. 中国建築設計研究院, MA 論文.
- 14) 冉奥博, 劉佳燕, 沈一琛. 日本の老旧小区更新の経験と特徴—東京都の二つの小区の事例を参考に[J]. 上海都市計画, 2018, 4(4):8-14.
- 15) 松村秀一: 建築再生学: 考え方・進め方・実践例, 市ヶ谷出版社, 2016年2月
- 16) 北京市人民政府: 「2020年北京市老旧小区総合整備工作方案」2020年04月
- 17) 北京市住房城鄉建設委員会: 「北京市老旧小区総合整備工作マニュアル」2020年05月
- 18) 北京市住房城鄉建設委員会: 「北京市老旧小区総合整備規格と技術指針」2021年08月
- 19) [新京報]. 市住建委: 今年北京 300 個老旧小区開工改造[EB/OL]. (2024-01-25) [2024-11-27]. <https://news.sina.cn/2024-01-25/detail-inaeshkv9200215.d.html>.
- 20) 北京市人民政府: 「北京市(第14次5カ年計画)時期老旧小区整備計画」京建発〔2021〕275号, 2021年08月
- 21) 北京市人民政府: 「北京市老旧小区整備工作改革方案」京政弁発〔2022〕28号, 2022年11月
- 22) 北京市人民政府: 「北京市老旧小区総合整備工作実施意見」京政発 2012 3号, 2012年1月
- 23) 北京市住房城鄉建設委員会: 「老旧小区総合整備プロジェクトの申告工作の完備に関する通知」京老旧弁発 2021 17号, 2021年7月
- 24) 財政部、住宅城鄉建設部: 「中央財政都市保障性安居プロジェクト専項資金管理弁法」財綜[2019]31号、2019年8月
- 25) 發展改革委員会: 「中央予算内投資保障性安居工程特別項目管理暫定弁法」发改投資規[2019]1035号、2019年6月
- 26) 北京市住宅城鄉建設委員会: 「社会資本を導入して老旧小区の改造に参加することに関する意見」京建発〔2021〕121号、2021年4月
- 27) 北京住宅積立金管理センター、北京市住宅城鄉建設委員会: 「住宅積立金が北京の老旧小区の総合整備を支援する通知に関する通知」京房積立金発〔2022〕1号、2022年1月
- 28) 北京市住宅資金管理センター: 「住宅積立金及び修繕積立金を老朽化した建物のエレベーター設置工事に使用することに関する通知」京房資金発〔2022〕1号、2022年6月
- 29) 民とトップ対話・対面で提案: 北京市住宅城鄉建設委員会と会談「老旧小区改造を推し進め、住みやすく美しいハーモニーの家を建設する」[EB/OL]. [2023-12-03].
- 30) 北京市第 15 期人民代表大会: 「北京市物業管理条例」、2020年4月
- 31) 北京市住宅城鄉建設委員会: 「北京市物業管理委員会組織弁法」京建法〔2021〕4号、2021年3月
- 32) 北京市人民政府: 「北京市老旧小区改造工作改革方案」京政弁発〔2022〕28号、2022年11月
- 33) 北京市住宅城鄉建設委員会: 「老旧小区改造における物件管理業務のさらなる改善に関する意見」京建発〔2023〕210号、2023年7月

(受理: 令和 6 年 10 月 22 日)