

集合住宅の改修工事に関わる合意形成過程の実証的研究

-武漢市黄陂区「電信小区」のエレベーター改修の事例から-

メタデータ	言語: jpn 出版者: 明治大学大学院 公開日: 2022-09-27 キーワード (Ja): キーワード (En): 作成者: 張, 凌峰 メールアドレス: 所属:
URL	http://hdl.handle.net/10291/22678

集合住宅の改修工事に関わる合意形成過程の実証的研究

—武漢市黄浦区「電信小区」のエレベーター改修の事例から—

Empirical research of consensus building process related to apartment building renovation work

—From the case of elevator repair in “Telegraph District” Huangpi Wuhan—

博士前期課程 政治学専攻 2020 年度入学

張 凌 峰

ZHANG Lingfeng

【論文要旨】

本研究の課題は、すでにエレベーター無しで建築され、一定の年月が経った集合住宅で、新たにエレベーターを設置する時に生じる利益と負担の不均衡をどのようにまとめて住民の合意形成を促すかということにある。筆者は中国武漢市黄浦区「電信小区」を合意形成の成功事例として取りあげ、集合住宅地におけるエレベーター改修プロセスの問題を検討し、合意形成の促進要素と障害となる要素について社会学的観点から考察した。

【キーワード】 合意形成, 集合住宅, 「老旧小区」の改修, 自治団体, 「電信小区」

第一章 はじめに

1-1. 問題意識

現在、中国ではエレベーターの生産と使用が急増している。エレベーターの品質向上は住民の生命財産の安全と経済社会の安定的発展にかかわっている。エレベーターの設置率の持続的な上昇に伴い、老朽化したエレベーターは年々増加し、エレベーターの故障と事故がしばしば起きている。特に高層階に住む住民にとってはエレベーターの故障や事故は重大な障害となり、社会的影響が大きく、都市の老朽化住宅地に対するエレベーター需要は増大している。

本研究課題の重要な部分は、すでにエレベーター無しで建築され、一定の年月が経った集合住宅

で、新たにエレベーターを設置する時に生じる利益と負担の不均衡をどのようにまとめて住民の合意形成をするかということにある。では、本研究で研究対象として取り上げる武漢市の状況を見ていこう。2017年10月から11月まで、武漢市政府からの委託を受けて、楚天都市新聞は武漢市民から「2018年10件の事実」を公表した。その中で、市民が最も関心をもっていたのは集合住宅地のエレベーターの改修問題である。最終的に、この件は武漢市政府の2018年の「10件の事実」の一つに組み入れられた。現在、武漢市でエレベーターの改修需要が最も大きいのは、2000年頃に建てられた高層ビルの住民である。当時の集合住宅は階段を中心に建設されており、エレベーターが設置された住宅は少数であるという報道が見られた。(陸 2018)

私の通っていた大学は武漢市にあり、2014年から2018年までの4年間はそこで過ごした。この4年間で、武漢市の急速な発展を強く感じた。高層ビルが地上から立ち上がっており、地下鉄の路線がゆっくと広範囲を覆っている。私は大学時代、地域の高齢者介護ボランティア活動に参加し、武漢市の集合住宅地の多さや生活の難しさを深く感じた。それで、私は集合住宅地に関連する問題に注意を払い始めた。私の伯母は武漢市に住んでいるので、毎月少なくとも一定期間は伯母の住む場所である「電信小区」という集合住宅地に泊まっていた。「電信小区」での経験から、特に高齢者や障害者にとって、エレベーターのないことはたいへん不便であることを知った。中国は近年、老朽化した集合住宅地の改修を開始したが、エレベーターの改修についてはスムーズに進行しているとは言えない状況にある。こうした状況の中で、「電信小区」では2018年から、積極的に実際の住民のニーズに合わせて、エレベーターの改修が始まった。私は複数の住民の間でどのように合意形成が行なわれ、エレベーターが改修されてきたかを明らかにし、加えてこのプロセスで障害となった要素についても分析する。

1-2. 研究内容と目的

中国経済の発展に伴い、「老旧小区」の概念が出現し、地域社会のさまざまな問題が徐々に浮かび上がってきた。その中では、居住者の高齢化、施設の老朽化、改修費用調達の難しさなどが列挙されている。集合住宅地と住民を周囲の環境の変化に適応させる方法として、筆者はエレベーター改修プロセスの事例から集合住宅地の改修の問題を検討したいと考えており、特に社会学的合意形成の要素に注目したいと思う。

全体的な構成としては以下のとおりである。

①中国の集合住宅の基礎研究

本論文では、中国集合住宅のエレベーター改修のプロセスを分析していく。そのために、まずは中国の集合住宅とは何か、歴史、現状などどのような経緯でエレベーター改修が社会問題としてクローズアップされるようになったかを整理したい。

②武漢市「電信小区」を中心とした事例研究

中国では集合住宅の改修が大きな社会問題になっている。そして、エレベーター改修という大きな課題への対策は遅れており有効な方法が確立されているとは言えない。

そんな中で、エレベーター改修に成功した例は数少ないが存在する。その典型的な集合住宅の一つである「電信小区」を調査・分析したい。

③エレベーター改修の合意形成要素を明らかにする

集合住宅でのエレベーター改修には何が必要なのか、どうすべきか、という点や、集合住宅の改修に関する合意形成についての考察を結論としたい。

ここで、すでに明示されているが今回の研究における解釈をもう一度整理しておきたい。集合住宅の歴史や現状を考察することでエレベーター改修についてのプロセスを明らかにすることを目的としているため、本論文では「エレベーター改修については、住民の利益を最大化し、不賛成の要因を克服し、いかに異なる利益を調整して合意形成を行なうか」という視点から事例を分析した。

かつては4階以上のビルが少なかったり、基本的にエレベーター改修の概念がなかったりしていたが、経済や技術の発達、人々の生活水準の向上、高齢化の進行により集合住宅地の改修の問題が徐々に浮かび上がってきた。同時に、中国の住宅都市農村開発省が2019年に出した通達「住宅規範」では、2016年10月以降に4階以上の住宅にはエレベーターを設置する必要があると規定されている。今後、集合住宅へのエレベーター改修が増加することが予想される。一方、先行研究と報道から見ると住宅のエレベーターの改修には種々の障害があることがわかる。それらの問題を実証的に研究したものをみると「成功」事例が少なく、漠然とした政策提言が殆どである。そのため、政策の実施状況を、質的調査を通じて把握することが必要となると考えられる。

本研究では、「武漢市既存住宅エレベーター事業実施意見」（以下「意見」と表記）が登場してから4年もたたないうちに、エレベーター改修を実現した武漢市黄陂「電信小区」での事例を調査することで、政策の実施の具体的な方法を明らかにし、その過程で発見された問題点を分析する。集合住宅のエレベーター改修のための合意形成の方法について一般的な実施案を提出することを試みる。この事例分析から明らかになった知見を敷衍すると、将来的には駐車場や公園などについても一連の改修と改造のニーズが発生すると予測されるが、これらは実際にはエレベーター改修と共通した合意形成の問題とも考えられる。

第二章 中国の集合住宅地の基礎研究

2-1. 中国の「住宅小区」とは

中国の土地は一般的に入札・競売を経て、不動産関係開発業者と地方政府が土地使用権契約を締結することによって市場に供給される。不動産業者によって大規模な開発が進められることが多い。こうして統一感のある建物が数棟建設され、「住宅小区」と呼ばれる住宅地の区画ができる。

集合住宅が建ち並ぶということから、日本の団地をイメージするかもしれないが、住宅小区は基本的に塀やフェンスなどで囲まれ、厳重な出入り管理がされている独立した区画である。

住宅小区の敷地内には景観デザインが施されて、小規模な公園や子ども向けの遊具広場、大人向けの屋外フィットネス機器などが設置されるのが一般的である。その他、スーパーマーケット、レストラン、郵便物取り扱い拠点なども整備されている。高級住宅小区の場合には、保育園やプール、テニスコートなどが整備されているところもある。極端に言えば、外に出なくても生活に支障がないほど、住宅小区の利便性は高い。

住宅小区はある程度の規模があることから、管理会社の人員数人が敷地内の専用スペースに常駐するのが一般的である。日常の清掃、景観の維持はもちろん、管理人¹が住宅小区の入口に24時間体制で勤務し、人や車両の出入りも厳重に管理されている。歩行者の場合、オフィスの入館証のような管理システムが採用され、住宅小区の入口のカードリーダーにキーをかざすとドアが解錠される²。車の場合、ナンバー認識カメラが導入され、登録されたナンバープレートが検知されるとゲートバーが上がり、住宅小区に入場することができる。こうした厳重な出入り管理の実施は、防犯上で居住者に安心感を与え、防疫上の観点からも役に立つ。

2-2. 「老旧小区」と集合住宅の現状

「老旧小区」とは、通常、単位制度改革³前に政府や企業が資金を提供し建築した集合住宅地を指し、1998年の商業住宅改革⁴後に建てられた住宅地と比較して、時代の発展に追いついていないものが多い。老旧小区集合住宅には、都市の完全な住宅コミュニティだけでなく、次のタイプも含まれる：会社の背後にある住宅、長い期間に形成された戸建ての家による住宅コミュニティ、独立した産業および鉱業コミュニティなどである。

2020年には、全国的に39000の集合住宅で改修が開始された。中央予算への投資は543億元⁵である。

2020年7月20日、国務院弁公庁は、「都市部の老化集合住宅の再建を包括的に促進する意見」を発表し、党中央委員会と国務院の決定に従い、都市老化集合住宅を改造する。住民の生活ニーズを満足させるために、「生活の利益を促進し、内需を拡大し、都市の再生と開発および建設方法の

¹ 中国語では「保安」と呼ばれている。

² 友人宅を訪問する場合、管理人にその旨伝え、不審者でないと判断されれば入れてもらえる。身分証明書の記載や居住者に電話で確認するケースもある。

³ 単位制度改革には、政府の役割、政府と公的機関の関係、政府と社会の関係、公的管理における政府の革新など、幅広く豊富な内容が含まれ、政府機能の変革に焦点を当て、管理方法を革新するという改革である。

⁴ 1998年の中国の都市住宅システムの改革は、1998年に中華人民共和国によって実施された都市住宅システムの改革である。改革の方向性は、都市住宅の市場化、収益化、および商業化であった。特に1994年の中国の税制改革に関連して、中国の地方自治体の土地金融は、中国の住宅商業化の急速な発展を促進するための主要な原動力となっている。

⁵ 約9213.8億円。

変革を促進し、高品質の経済を促進する」とした。

都市化は経済発展の原動力の一つとも言えるが、都市化の加速に伴い、人口と産業の過集中は、大都市地域における人口の過密化を引き起こし、交通、住宅、地価、環境、失業、犯罪などの問題を深刻化させ、経済と社会の発展にマイナス効果をもたらす側面もあった。中国の多くの集合住宅では、施設の不備、違法建築、駐車場の不足などの問題がますます顕著になり、住民の生活の質や調和した集合住宅の構築、美しい都市の建設に悪い影響を及ぼしている。古い街並み、古い中庭、古い建物、古い施設、貧しい生活環境は、地域住民の心の中で最も懸念されている「四老一悪」⁶問題と呼ばれ、近年の現代化都市管理の重要課題となっている。

「老旧小区」の集合住宅地は規模が小さく、建物の密度が高く、住居機能がますます弱くなっているが、都市部に位置することが多く、商業的価値は大幅に過小評価されている。集合住宅地の変容においては、その商業的価値を十分に評価し、可能な限り住居を事業に転換する必要がある。集合住宅地の価値を発揮させるには、集合住宅地の変革のための資金を提供するだけでなく、都市に富をもたらす側面を開発することも重要である。都市産業の発展には新産業の開発が不可欠であるため、都市産業によってもたらされるインターネットオフィス、商業施設、レジャー施設などの豊かで多様なビジネス形態の導入が求められる。集合住宅地はこのような施設を展開する重要な空間の一つである。

集合住宅地にエレベーターを改修した後は、住宅価値の大幅な上昇が実現し、住宅の価格は以前に比べて10～20%上昇することが多く、住民に大きなメリットをもたらしている。中国で一般的に採用されているエレベーター工事の方法では、既存の住宅建物にエレベーター部分の建物を新たに付設する工法をとるため、新しく設置されたエレベーター部分も建物の重要な部分となる。

図1 エレベーターの改修によって生成された追加のエリア



筆者 2021年9月撮影

エレベーターの改修によって生成された追加の領域（図1参照・写真右側に写っているドアはエレベーターの乗り口への通路として居室の壁に新たに設けられたドアである。既存の階段から居室へ入るためのドアは別の位置にある。エレベーターへの通路となる床は住民が靴箱や収納スペースとして利用できる追加の面積となり、居室の所有権に組み込まれる。）

⁶ 街並み、中庭、住宅、施設の老朽化と生活環境の悪さとはいわゆる「四老一悪」の問題である。住民たちにとって最も重要なものになっているだけでなく、近代的な都市のガバナンスにおける大きな問題でもある。

エレベーターの改修は、住居空間のレイアウトの変更をもたらし、また、法令遵守の計画と調整を必要とする。政府側が建築面積と計画の面で積極的に政策を調整することで、法律と規制が住民のニーズへの強力な保証と足がかりとなるだろう。

武漢にあるエレベーター専門的会社の責任者を対象者としたインタビューによると、武漢全体で、「電信小区」のような古い団地のエレベーターの需要量は、少なくとも1万台であるとのことである（李，朱 2018）。近年はエレベーター改修問題を中心として都市の集合住宅の改修が最優先事項になっていると考えられる。

第三章 「電信小区」を中心とした事例研究

本章の内容は、インタビュー内容に基づいている。

3-1. 電信小区とは

①「電信小区」の概要と特質

武漢市黄陂区に位置する「電信小区」は2004年に建てられた全8棟、各棟7階（高さ2メートルの車庫含め）つまり6階の住宅がある集合住宅地である。全小区面積は約9千平方メートルであり、各住宅には3つの部屋と2つのロビーがあり、面積は140平方メートルである。エレベーターを改修した後、エレベーターのドアと住宅のドアを接続するエリア（図1参照）は約3平方メートルである。「電信小区」は政府が規定する「老旧小区」の概念より新しいが、建築当初、エレベーターの設置はなく、事実上施設も老朽化している。

「電信小区」は当地域の中心に位置し、交通状況が良好で、近隣には銀行や裁判所などがある。建設母体は中国電信集団会社の従業員で、会社が所有する土地に従業員が資金を調達して建設した住宅地である。居住者には所有権はなく、使用権がある。居住にかかる費用は建設のために調達された初期資金に加えて、一世帯あたり28元（約五百円）の月額管理費が必要である。住民たちは簡単な管理仕組をつくった。ドアマンは2人の退職者で、この月額管理費はこの2人に直接支払われる。

中国電信集団会社⁷は国有企業であり、最大の株主が中華人民共和国国務院国有資産監督管理委員会⁸である。従業員に多くの利点と保証があり、たとえば、すべての従業員にたくさんの保険を購入し、祭りでは果物などの物資を従業員に与えることがある。「電信小区」は当時の福祉施策の

⁷ 中国の通信会社。2000年に国営企業の中国郵電電信総局が固定通信事業（中国電信）と移動体通信事業（中国移动）に分割されて発足。2002年には、政府による業界再編に伴い中国網通（チャイナネットコム）と現会社に分割された。固定電話、インターネットなどのデータ通信のほか、2008年に中国聯通（れんつう）の移動体通信回線の一部を譲り受け、第三世代携帯電話（3G）の通信方式としてCDMA2000のサービスを提供。

⁸ 中華人民共和国国務院国有資産監督管理委員会（略称国資委、SASAC）は、中華人民共和国国務院特設直属機構であり、2003年に設立された中国の国有企業を管理・監督する組織である。国有企業の役員・経営陣の任命、株式や資産の売買、国有企業に関する法令の起草などをその業務とする。

一つであり、「電信小区」の不動産は電信集団会社に属し、居住者は集合住宅地を建てるために資金を調達した。2005年に購入したときの価格は1人あたり8万円⁹、約1平方メートルあたり570元¹⁰であった。当時の商業住宅の平均価格である1平方メートルあたり1千元¹¹の半額に近かった。不動産証明書は会社オフィスビルと一緒に一つだけである。70年の利用期間があるが、期間内に料金を払って利用期限を延長することができる。

②「電信小区」の住民の概要

武漢市黄陂区に位置する「電信小区」という8棟、7階（2メートルの車庫含め）つまり6階の住宅がある住宅地は2004年に建てられた96住宅、各棟には12世帯、各階には2世帯が住んでおり、中国電信集団会社の従業員と関係者が多く、住民の大部分は60歳に近く、家族構成は基本的に3人の小家族で、多くの子供たちが家を出て一人暮らしをしているという高所得層に属している。実際の居住世帯は94世帯、そのうち2世帯はここに住んでいないが、住居を使用する権利はある。

この居住者は全員が既婚者であるため、既婚者であることが入居条件になっていたようにみえるが、実際は5、6年の勤続年数が配分の条件であった。学歴は高等専門学校または大学卒で、条件の良い企業に就職しやすく、うらやましい教育水準と言われている。所得水準は月収1万円¹²以上であり、一般に、中国電信集団会社での仕事は安定的な高給のキャリアと思われている。

当小区の前部4棟は後部4棟よりも高齢者が多い。階段の昇降が便利ではないため、まず入口近くの4棟にエレベーターを改修し、奥の4棟は入り口近くの4棟の例を踏襲し、2018年末から2019年初頭にエレベーターを改修した。

③「電信小区」の住民組織

「電信小区」の自治団体の名称はなく、設立したきっかけは、エレベーターを改修するためである。自治団体役員会は棟長で構成され、棟長への給料は支給されない。棟長は推薦され全員の同意を得た上で選出され、原則的には3年ごとに改選される。建物ごとに1人ずつ、自治団体全体で合計8人の棟長がいる。

各棟の棟長は小区の環境を管理し、党员として田舎に行くなどのいくつかの政府活動を実行する。なお、棟長は建物の事案について外部と連絡を取り、それらを住民に中継して、コスト負担の問題などの話し合いを行う。今回のエレベーター改修について、棟長は自分の名前で口座を開設し、エレベーターの管理修繕費用、パイプラインガスとその他の関連費用の支払い、そして支払い後、住民たちに会計報告をするなどの役割を果たす。

⁹ 約133.3万円。

¹⁰ 約9.5千円。

¹¹ 約1.67万円。

¹² 約15万円。

エレベーターを改修する時に出た余分な金は、後での関連費用を支払うために使われ、その後、雑費のためにさらに各世帯 500 円¹³ が集められた。つまり、自治団体は会費と緊急使用のために金の一部を定期的集めることはなく、必要になった時だけ集めるということである。なお、固定的な会議時間はないので、相互のコミュニケーションの形や機会は限られている。

④エレベーター改修のための「意見」の強制力

前節で述べたように、2018 年 10 月 11 日に発行された「意見」では、武漢の中心部において、既に建物が使用されており、国家の住宅徴収計画に含まれておらず、なおかつエレベーターが設置されていない場合は、エレベーターの改修を申請することができるかと規定している。エレベーターの改修には、住宅の面積が建物全体の面積の 3 分の 2 以上を占める建物において、居住者の総数の 3 分の 2 以上の同意が必要である。

エレベーターの改修費用は住民自身が負担するが、行政機関に所属しない集合住宅にエレベーターを設置するためには補助金がある。「意見」は強制力がなく、エレベーターの改修に関する政府のガイドラインであるとも言えるが、「意見」は国民生活を便利にすることを出発点にしており、各地方政府のサービスセンターがエレベーター改修事業の窓口を設置し、エレベーターのすべてのレビュー項目を一元的に受け入れている。「意見」はある程度武漢市の集合住宅地にエレベーターを改修することを推進していると思われる。

3-2. 「電信小区」エレベーター改修の取り組み

第一、エレベーター改修のきっかけについて、以下の 3 点が挙げられる。①高齢者の増加と生活水準の向上。②「意見」などの政策の支持と指導。③周囲の住民の多数意見に同調すべきであるとする社会的圧力の存在、ちなみに隣の「法院小区」¹⁴ は 2017 年にエレベーターを改修した。

第二、エレベーターの改修を主導する自治団体が設立されたため、エレベーター専門企業を探すことを相談でき、エレベーター改修の総費用、補助金、工事の委託方法などを含め総体的な計画を立てることができた。企業は各建物のエレベーターの価格を設定し、自治団体が各棟の負担方法を設定する。各建物の負担方法はわずかに異なり、総金額は同じである。総費用は 32.7 万円¹⁵ で、工事の実施は企業の請負によってなされた。

第三、費用の負担状況について、階数や条件で差があるため、段階的な負担額が設定された。棟長は前の 4 棟の負担計画を参考にしたが、近年全体的にエレベーターの改修価格が上がっているため、前の建物とは総金額が異なる。しかし、負担金額の比率は同じであり、1 階から 6 階はそれぞれ

¹³ 約 8.33 千円。

¹⁴ 住民のほとんどは武漢市黄陂区地方裁判所で働いており、「電信小区」と同じぐらいの収入水準の集合住宅である。

¹⁵ 約 545 万円。

れ 1.47, 1.5, 2.6, 3.3, 4.1, 4.5 万円¹⁶である。

第四、新設反対者や払えない人が出た場合の解決方法について、①同僚関係のインフォーマル集団を利用して説得する。②階数に応じて段階的負担価格を設定する。③選択的誘因を提供する。エレベーターとドアの繋がるエリアは、玄関などとして使用できるなどである。④ある世帯は費用を負担せず、エレベーターへのドアを新設せず、通路を使わないことで同意した（図 1 参照）。

3-3. 失敗した例「人大小区」¹⁷から

第一、どちらでもいいという考えをもっている住民たちを重要視すべきである。エレベーターの改修に成功した集合住宅地は、改修の可否についてかなりの数の曖昧な態度の住民の同意を得たが、エレベーターの改修に失敗した集合住宅地はこれを十分に把握しておらず、最終的な合意形成の失敗に繋がった。

第二、「人大小区」は「電信小区」と比較すると、地域、構造と住民の所得水準などの面で似ている集合住宅であるが、なぜ「人大小区」のエレベーター改修が失敗したのか？それはエレベーター改修の成功例、失敗例のどちらについても、その鍵となるのは負担金額の合意形成にある。成功と失敗の例においてネックとなるところはほぼ同じで、合意形成の成功のプロセスに焦点を当てた実証研究はより多くの示唆を提供するであろう。

3-4. インタビュー調査

住民間の合意形成が円滑に進んでいる「電信小区」事例について、筆者が「電信小区」と「人大小区」の住民たちに対し行った半構造化インタビュー調査の結果を報告し、なお、「電信小区」エレベーター改修についての契約内容を明示する。選択された四人のインタビュー対象者はエレベーター改修工事の合意形成について知る上で重要な位置にいたインフォーマントである。

一人目は「電信小区」の六十代の B さんである。B さんは男性、自治団体の棟長を務めており、「電信小区」に 20 年以上の在住者で、エレベーター改修の件を主導していた。二人目は住民の代表者五十代の K さんである。K さんは女性、「電信小区」に 20 年以上の在住者で、住民たちとの関係が良く、住民たちについて良く知っている。三人目は住民の代表者五十代の R さんである。R さんは女性、「電信小区」に 10 年以上の在住者で、エレベーター改修に不賛成した住民である。以上の三人は全部筆者の六十代の叔母（Y さん）の友人及び同僚である。四人目は武漢「人大小区」の住民の七十代 T さんである。T さんは「人大小区」に 20 年以上の在住者で、「人大小区」のガードマンとして勤めている。インタビューの具体的な内容は筆者の修士論文（2022 年 3 月提出）に発表した。

¹⁶ 1 階から 6 階まではそれぞれ約 24.5 万円, 25 万円, 43.3 万円, 55 万円, 68.3 万円, 75 万円を負担する。

¹⁷ 住民のほとんどは武漢市黄陂区人民代表大会の代表者であり、「電信小区」と同じぐらいの収入水準の集合住宅である。

このエレベーター改修は、住民自身の創意工夫により発案されたものであるため、多くの集合住宅において参照する価値があるものと考えられる。

第四章 エレベーター改修の合意形成要素研究

本章は、4人のインフォーマントに対するインタビュー内容と先行研究の知見に基づいて合意形成の阻害要因となる事由と、合意形成を促進する事由について要約的にまとめたものである。

4-1. エレベーター改修で合意形成を阻害する事由

田村（2009）は、マンション建て替え事業の実現上の阻害要因を、外部要因と内部要因にわけ、具体的には次の十一要因として説明している。「外部要因」①市場（経済環境）の問題、②法制度等の問題、③許認可・行政対応等の問題、④近隣問題。「内部要因」⑤合意形成上の問題、⑥借家権に関する問題、⑦既存抵当権に関する問題、⑧マネジメント上の問題、⑨設計上の問題、⑩施工上の問題、⑪区分所有者に関する問題。本節で取り扱うのは阻害要因としての合意形成上の問題である。

サスカインドラ（2006）は合意形成について、多数決とは異なり、慎重なコミュニケーション過程の中で「ほぼ全員の合意」を得る取り組みであると述べており、そのための5つのステップ（招集、責任の明確化、熟議、決定、実行）をパターン化している。エレベーター改修のような合意形成は低層階に住んでいる人と上層階に住んでいる人が同時に、取り壊し、移転し、新しい生活を始めることを、それらに伴う経済負担も含めて合意することを意味する。本研究において「合意形成」と述べる場合、原則としてエレベーター改修の意思決定であり、基本的には居住者が事業主体であって、事業主体内部の意思決定ということを目指すものとする。

日本の集合住宅地における合意形成の課題は主として、財産権の保障について私的自治の原則の下で法的にどのような形で合意するかという点にあり、建て替えの検討を始める当初から、区分所有法上の位置づけを理解しながら進める必要がある。中国は私的自治の原則ではなく公的管理の下に「居委会」のような自治団体で、ある程度の自治を求めている。法的以外、集合住宅地における合意形成問題に共通点があるため、日本の先行研究を参照しながら中国の集合住宅地エレベーター改修の合意形成で一般的にネックになる事由を分析することができると思われる。

①合意形成の賛成要件問題

日本の区分所有法では建て替えにあたって住民の五分の四以上の賛成が必要であるのに対して、中国の場合は三分の二以上の要件を満たすことが前提条件となる。エレベーター改修における合意形成の難しさを見れば、厳しい要件を再考するべきであると考えている。

集合住宅地である「電信小区」には94世帯があり、常住人口は300人近くである。エレベーター改修に合意形成する場合は、少なくとも200人が同意する必要がある。通常、一世帯内に一人

の意見が不賛成になると、世帯全員が同じ意見になることが予想されている。つまり、頑固で非協力的な変数がいくつかある限り、完全な合意形成に達することは困難である。

②問題対応意識の備えの問題

集合住宅地の建て替えは長期的で複雑なプロジェクトで、短期間に達成することではなく、建て替えが常に追いつくことができるように長期的な目標を確立することが必要である。長期にわたる集合住宅地の建て替えプロジェクトが策定されていれば、徐々に成熟した経験を生かし、普及と利用に焦点を当てることができるため、建て替えを安定して実施することができる。なお、建て替えをする前に、集合住宅地に存在する実際の問題を検討し、問題の発生を効果的に回避するために、既存の問題に対して効果的な対策を検討する必要がある。

一般的に、集合住宅建て替えへの住民たちの関心は、住宅の老朽化に伴う修繕費用の増加が契機となっている。しかし、エレベーター改修に対して、住民全体としての合意形成や資金準備がなく、突然、その必用性に直面する場合、エレベーター改修の実現は極めて厳しいものとなる。そもそも、多くの場合、住民たちは、エレベーター改修のような建て替えに対して、さほど高い意識をもっているわけではない。住民たちの住宅管理への関心が低いことは、自治団体の活動を低迷させ、長期修繕計画策定、エレベーター改修気運の住宅地内での醸成を妨げている一因といえよう。また、その上で、更にエレベーター改修の合意形成が難しいのは、個々の住民の「建て替えを必要とするタイミング」や「建て替えに参加できるタイミング」が合わないことに大きな原因がある(長谷川)。

「電信小区」の住民たちも通常、「電信小区」の管理に高い意識をもっていない。実際、2015年には早くもエレベーター改修の需要があったが、住民たちはエレベーター改修を行う方法を知らず、リーダーや組織がなかったため、エレベーター改修が2018年末まで進まなかった。さらに、中国の大多数の集合住宅地には組織化された自治会などの組織がなく、ほとんどの住民の利益に関わる問題を解決することは困難だった。最も重要なことは、長期的な対応戦略がないため、何か問題が出ればその問題を議論するという形で、住民間の協議が滞っており、意見が統一されていないことである。その結果、エレベーター改修については合意に達しない場合が多かったということになる。

③合意形成の範囲問題

多くの場合、集合住宅地全体のマンションは同じ建築基準を持っているため、多くの建て替え状況で同じ基準が適用される。しかし、建て替えを棟を単位としてするのか、集合住宅地全体を同時に改修するのか、この合意形成はどの範囲の住民たちで行うのかは考慮すべき問題である。これは一部が損害を受けた被災マンションで大きな問題となったことであるが、老朽マンションに無関係の問題ではない。むしろこれまで問題とは考えられていなかった課題であるが、今後はすべてのマ

ンションで起こりうる問題である。

「電信小区」は8棟、7階（2メートルの車庫含め）の集合住宅地である。同時に8台のエレベーターを改修すれば、8棟マンションはすべてが同じ設計・構造になり、実際に建設が可能であるが、この場合には96世帯間の合意形成が必要であり、これは合意の困難が予測される。なぜなら、「電信小区」の居住者の年齢は不均一に分布しているからだ。入り口近くの4つの棟の住民の多くは、最初に入社した中国電信集団会社の退職者であり、入り口奥の4つの棟の住民の多くは後で入社した後中国電信集団会社の従業員である。つまり、入り口に近い4棟のエレベーターに対する需要は、奥の4棟のエレベーターに対する需要よりもわずかに早く現れた。もし奥の4つの棟と入り口近くの4つの棟と一緒にエレベーターを改修することを余儀なくされた場合、感情の対立を招くだけでなく、合意形成の範囲が広くなり難易度は大幅に大きくなると予測できるだろう。

④費用の負担問題

集合住宅地の建て替えの費用の負担をどうするのかは一番重要な問題になると言えるだろう。建て替え決議のための議案書を作成するレベルでの具体的な費用は一棟の規模にもよるが数百万円以上を必要とする場合が少なくない。しかし全員が建て替えに賛成しているわけではない段階で管理組合費をその費用に充てることは難しい。そこで管理組合の協力を得る方法が考えられるが、反対派から組合と賛成派の癒着の疑いをかけられる可能性もあり、合意形成の初期に検討がうまくできない典型的理由となっている。

また、エレベーター改修のような特別な建て替えの場合、費用を負担してもあまり恩恵を受けないと感じている低層階の住民がいるため、低層階の住民たちは非協力的になる可能性が非常に高いのである。高層階の住民たちはより多くの恩恵を受けられるため、エレベーター改修のコストは均等の原則に基づくことはできない。つまり、上層階の住民たちは下層階の住民たちよりも多くを負担する必要がある。費用が異なるため、どのように費用を負担するかが最大の課題となっていた。いくつかの世帯が計画立案にかかる費用負担を受け入れない場合、それは合意形成全体の崩壊に直接つながっていると言えるだろう。

専門的エレベーター会社の計算によると、「電信小区」の12世帯の一棟にエレベーターを改修する費用は32.7万円¹⁸であり、費用の負担が小さいとは言えない。この大規模な支出は、「電信小区」の住民たちにとっての小さくない経済的負担である。エレベーター改修の負担をどのように配分するかは、「電信小区」全体の住民にとって最も懸念される問題になっていた。

⑤人的負担問題

集合住宅地の建て替えの成否は、リーダー役の人々の労力提供と精神的負担に負うところが大きい。労力の提供を費用としてみれば、この問題は検討を要する費用の問題に含まれる課題でもあ

¹⁸ 約545万円。

る。集合住宅地の建て替えの合意形成プロセスに関する問題を解決するために検討すべき課題でもある。

関連する制度や規制が未整備であるため、自治組織のリーダーは通常、報酬なしでボランティア活動をしている。なお、エレベーター改修のような合意形成の問題については、一般的に作業が難しく、作業負荷が大きいため、リーダーの役割を引き受けてくれる人は少ないかもしれない。検討を要する負担の偏りは、制度の未整備によって個人に多大の負担を強いることとなっている。一方、たとえ誰かがリーダーになったとしても、住民はこのリーダーが引き続き奉仕することを望んでいる傾向があり、それは管理人材の不足につながっていると想像できるだろう。

この現象の理由は、改修住宅地自治体間の結びつきの弱さによるとも考えられる。これは、住民たちがリーダーの負担を軽減するために相互に助け合い、調和のとれた関係を築いていないことに起因する。住民たち間のコミュニケーションが深まれば、リーダーの選挙や推薦などがより円滑に実施される可能性がある。「電信小区」にも管理人材不足の問題があるが、住民同士の良好な関係があるため、合意形成の推進活動が比較的円滑に行なわれていた。

⑥転出者と転出予定者の合意問題

集合住宅地の建て替え決議では、転出者や転出予定者は建て替え時に居住していないが故に反対者と同じ意志を示すことが多い。日本では2割を越える転出予定者がいる建て替えでは全員合意以外に建て替え合意は成立しない。建て替え時に居住していないものが建て替えに賛成することは無責任であるとの考えがこの規定の背景にあるとのことであるが、どの段階で転出意思を表明するかによって自由に操作できる危険性もあることを考え合わせると、現実に引き起こす矛盾のほうが大きいであろう。

「電信小区」では住宅の使用権はもっているがそこに住んでいない2つの世帯がある。また、そこに住んでいるが「とにかくエレベーターの改修を絶対に承認しない」反対者の一世帯もいる。この3世帯はエレベーターを使用する必要がないため、費用負担への懸念をもち、投票への参加権のあるこの3世帯はエレベーターの改修を承認していない。この3世帯の住民たちの選択は合理的であるが、それでも集合住宅地全体にエレベーターを改修する上で一定の障害を形成したことを否定できない。

⑦市場価格の評価問題

建て替えの合意形成がある程度進んだ段階で、感情的対立にまで至ることが多いのが先行研究の評価である。

客観的なレベルから、集合住宅地にエレベーターを改修すると、必然的に住宅市場価格に一定の影響がある。エレベーターの改修という特殊なケースでは、同じ建物の高層住宅と低層住宅への影響はまったく異なる。

第一、古い集合住宅地にエレベーターを改修することで、老朽建物がエレベーターマンションに変身し、好まれなかった高層階が最大の受益者となる。エレベーターの恵みにより、集合住宅地の高層住宅価格の上昇は必然的に促進されるが、その上昇の程度は主に集合住宅地のある地域とその周辺の施設に左右される。

第二、低層階の住民たちにとって、エレベーターは必要度が低いこともあるが、エレベーター施設を付設することで低層階に起こる影響によって、住宅の価値が低下すると低層階住民たちは思っている。低層住宅の価格は、階段だけがある時代には安くなく、高層階住宅より約10%高かった。しかし、エレベーターを改修すると、下層階に日照権の問題が一つ発生する。現在の高層ビル内部のエレベーターとは異なり、集合住宅地に改修したエレベーターは基本的に建物の外部にエレベーター棟が建てられているため、必然的に1階2階の日照に影響を与える。もう一つは騒音の問題である。エレベーターを改修するためのエレベータシャフトは一般的に地下に設置されており、運転中に発生する騒音は下層階の住民たちに直接影響を及ぼし、遮音シールド設備を設置することも難しい。騒音の問題があるため、住宅購入者にとっても重大な問題であり、誰もが騒がしい世界に毎日住みたいとは思っていないだろう。したがって、エレベーター改修の合意形成に影響を与える要因の中で、改修前と改修後の市場価格の変化を考慮する必要があるだろう。

住宅の市場価格について、目に見える外観的な変化からのみ分析するのでは十分ではない。住民たちの主観的なレベルから調査する必要があると筆者は思っている。既にエレベーター改修を行なった一部の集合住宅地の事例をみると、エレベーターの改修により1階と2階のような低層階はそれほど減価されてなかったが、6階と7階のような高層階の価値は上昇したことが確実である。したがって、低層階の住民たちは自分の住宅価格が変わらずに、上層階の住宅価格が上昇した場合、「現在の状態と期待している状態の間のギャップ (Boudon 1982)」という相対的剥奪感を感じると考えられる。要するに、合意形成に対する住宅市場価格の客観的な評価と主観的な評価両方からの影響は無視されるべきではないだろう。

4-2. エレベーター改修で合意形成を促進する事由

①二次的適応の観点から

集合住宅地の住民たちは、その地域の主人であり、住宅地にエレベーターを改修するかどうかを決定する権利を有するため、彼らは、エレベーター改修の受益者であるだけでなく、推進者でもある。住宅地にエレベーターを改修する前に、エレベーターの改修作業に協力できるよう、住民の意欲を高めるための対策を講じる必要がある。

エレベーター改修プロセスの始まりには、エレベーターを改修しよう、という住民たちの意識や気運といったものが必要になる。「電信小区」の住民たちは、ほとんどが60歳近くで、エレベーターがないことの不便さを徐々に感じる人が多いと同時に、安全上の理由から、住民の子供たちも、親が階段を上り下りするときに怪我をするのを防ぐためにエレベーター改修を考えていた。

特に、重い物やたくさんのもを動かすときは、男女、年齢を問わず、エレベーターの使用はより多くの時間を節約し、生活に便利さをもたらすことができる。エレベーターの利便性だけでなく、老朽化した設備により、建設時ほど外観が良くないため、住民たちは、エレベーターの改修が外壁をよりきれいでより現代的に見せることができると信じていた。

「人間関係論」の示唆によると、組織の中のインフォーマルな集団は、フォーマルな協働結果に大きい影響を与えることがわかっている。組織においてその構成員に対して、「…すべきだ」とか「…であるべきだ」ということが非明示的に（明示されていない形で）想定されている場合、行為者がこのような想定を部分的に受け容れて全体の意向に沿う行動をとることをゴフマンは二次的適応と呼んだ（Goffman 1959）。最初から最後まで協力しない人もいるが、インフォーマルな集団の影響は、合意形成の研究において必ず無視できない重要な要素の一つといえるだろう。

「電信小区」の住民たちは、中国电信集团会社の従業員または退職者である。会社という正式な組織以外では、住民たちはお互いに友人であり隣人でもあり、彼らの間でインフォーマルな集団を形成している。インフォーマルな集団内の人々は他の人の行動に敏感になり、自分の行動を調整している。つまり、ほとんどの住民がエレベーターを改修する必要があると考えている場合、無関心の住民と不賛成の住民との小さなグループは、「他の住民の気持ちを破壊したくない」という理由で協力を選択した。「電信小区」ではそのような状況下で、「将来の調和のために、ほとんどの住民の欲求に配慮すべきだ」や「全体的な状況を無視すべきではない」などの「…すべきだ」が住民たちによって内面化されていた。これは二次的適応の例とみることができよう。

②組織された自治会

第一、組織化する。システム化されていることは、役員の業務分担を可能にするのみならず、「お金の管理がしっかりしている」という良好なイメージにもつながっており、管理組合や自治会の活動に対する住民の信頼を獲得し、ひいては共同体としての合意形成を容易にするような効果をもたらしている。「電信小区」も自治団体を設立した。この自治団体は十分に成熟していないが、「電信小区」はこの団体のおかげで棟長がエレベーター改修にリーダーシップを発揮し、エレベーター改修への効率が短時間で大幅に向上した。これから自治団体はより成熟し、将来的には小区内のより多くの案件に大きな役割を果たすと住民たちは信じている。

第二、長期計画を作る。一般的なマンションにおいても、「長期修繕計画」が策定されるのは普通であり、日本では、2013年のマンション総合調査によれば89パーセントの管理組合が策定している（国土交通省2013）。「電信小区」でエレベーター改修は成功したが、自治団体が設立されて初めて進展が見られた。これは、自治団体のリーダーシップがあれば、住民は地域の長期計画の策定に参加できるためであろう。例えば、緊急時の対応などのために事前に資金を集めることなどである。これらにより、緊急事態に可能な限り対応し、問題をより効率的に解決できると思われる。

第三、効果的にコミュニケーションする。計画が策定された後、計画が実行可能であることを確

認するために、コミュニティの住民の同意を求める必要がある。計画の欠陥が見つかったら、時間内に修正する必要がある。エレベーター改修の過程で、一部の住民の利益に影響を与えることは避けられない。一方的に、計画に従って建設を強制するのではなく、不利益の状況に陥る住民と効果的にコミュニケーションをとる。このようにして、実施プロセス中に発生する可能性のある誤解や矛盾が減り、エレベーター改修を確実に成功させることができるだろう。武漢市の「意見」は全国の政策に基づいており、武漢市の特定の条件と組み合わされていた。また、計画策定後は、住民たちと効果的にコミュニケーションをして意見を十分に聞き取り、「電信小区」に最適な計画として住民に最も受け入れられていた。

③合意形成範囲の縮減

集合住宅地の場合には建て替えの基本的課題である「同時に行わなければならない」という問題を回避することができる可能性がある。エレベーター改修の場合、エレベーターを改修する棟と改修しない棟を定め、エレベーターを改修する棟の住民たちのみを集めたグループを形成する方法である。以下の二点は合意形成範囲の縮減を可能にする。

第一 コンフォミティ（同調）圧力

合意形成は、単に基本的なルールに関して意見の一致を求めるにすぎないのに対して、コンフォミティは、人々に同一歩調をとらせるために、いかなる争点でも（利用しようと試みることであり）集団の行動に対して大きな力をもつ。言い換えれば、グループの影響や圧力の下で、個人が自分の意見を放棄したり、自分の意見とは反対の意見に従ったりして、一般に「群衆をフォローする」と呼ばれるグループとの会話や行動の一貫性を保つ現象である。つまり、自分の行動や意見がグループと矛盾している、またはグループ内の大多数の人々と意見が一致していないことに気付いた場合、人はプレッシャーを感じ、グループと一致する行動を採用することがしばしばある。住民にこのような選択を促すことが重要である。

集団的意思決定では、コンフォミティの存在が普遍的である。主な理由は3つある。①意思決定者が他の人から孤立しないように、他の人と違うことを望まない場合。②意思決定者が問題を理解しておらず、自分の意見を欠いている場合。③意思決定者が、ほとんどの人が同じような意見を持っていることを知り、意見は異なるものの、表現することを恥ずかしく思い、受け入れられないのではないかと心配しそのまま沈黙する場合である。

前節では、筆者は「人間関係論」のインフォーマルな集団について説明した。ここで「同じ会社で働いている住民なので、合意形成するのはより簡単じゃないか？」という疑問が出されるかもしれない。「電信小区」の住民たちは同じ会社の職員でなくても、コンフォミティ圧力のために合意形成する可能性が高いことが観察された。コンフォミティ圧力の存在は、より多様な居住者で構成される集合住宅地にも当てはまるだろう。

第二 専門的な支援

エレベーター改修は設計と建設に多くの専門的側面を伴うため、住民たちだけで計画、施工を行なうのでは十分ではない。地域に合った建て替え計画を立てることができる専門的な支援があれば、小規模の合意形成を効率的に促進するだけでなく、次回建て替えしたい同地域内の他の集合住宅の参考になるだろう。「電信小区」のエレベーター改修については、入り口近くの4棟を外部の専門的エレベーター会社に委託し、建物の状況に応じて適切な設置計画を立て、エレベーターの改修に成功した。入り口奥の4棟は入り口近くの4棟の方法を踏襲して専門的会社に委託し、集合住宅地全体のエレベーター改修のための合意形成を実現した。

④有効な費用負担の配分と削減

集合住宅地の建て替えを実現するには、有効な費用負担の配分と削減が必要である。筆者は、費用検討のための4つの主要なチャンネルがあると考えている。

第一 段階的な負担金

集合住宅地の建て替えの過程では、公平性と合理性の原則に基づくべきであり、受け取った利益の程度に応じて、さまざまなレベルの負担者が受け入れる段階的な費用の負担方法を設定すべきである。「電信小区」のエレベーター改修の金額は総額32.7万円で、1階から6階まではそれぞれ1.47万円、1.5万円、2.6万円、3.3万円、4.1万円、4.5万円¹⁹を負担する。これは、専門的エレベーター会社によって提供されたエレベーター改修の一般的な費用負担計画でもあり、「電信小区」のほとんどの住民たちに認められていた。

第二 自主管理による費用削減

一部の都市は経済開発レベルが比較的低く、集合住宅地の建て替えに十分な資金を提供できないため、集合住宅地の開発が制限されている。このような状況に直面した場合、コスト削減を独立して管理する方法がある。会社の退職者などの自己管理により、管理コストを大幅に削減し、資金源を拡大することで経費を削減する。中国電信集団会社の2人の退職員が「電信小区」を管理している事例から、各世帯は月額28元²⁰の管理費を支払うだけで済み、管理費が大幅に削減されている。

第三 公的補助

集合住宅地の建て替え費用に公的補助を出すことの検討が一部で始められているが、毎年多額の修繕費用をかけて老朽化を防いできたマンションがある一方で、適切な修繕を行わなかったために

¹⁹ 総額は約545万円。1階から6階まではそれぞれ約24.5万円、25万円、43.3万円、55万円、68.3万円、75万円を負担する。

²⁰ 約500円。

建て替えの検討が必要になったあるマンションに公的経済支援を与えることの是非も議論されている。「電信小区」は、「意見」でエレベーターの改修に10万円²¹の補助金を申請したが、報告されたデータが実際の状況と一致しなかったため、補助申請は失敗した。しかし、エレベーターの改修に関する政府からの支援が最初から存在したためにある程度合意形成に貢献したと思われる。

第四 社会からの投資

外部資金の導入により、旧市街の再建過程で発生する資金不足の問題を効果的に解決できる。集合住宅地再開発のための資金を得るために、集合住宅地の遊休地や街並みの再開発などに参加するように社会からの資本を受け入れる。しかし、この方法に適しているのは条件付き地域のみである。「電信小区」の空き地は現在遊休状態であり、有料駐車場やサッカー場の開発に利用すれば、実際にかかなりの収入を得ることができる。

⑤一体感作り

住民の親睦の度合いが深まれば深まるほど、緊密なコミュニケーションが行われ、その結果として合意形成課題の見落としや放置は減少するであろうし、また合意形成プロセスにおける相互理解や歩み寄りも生じやすくなるものと考えられる。例えば、日本の名古屋市営森の里荘の自治会では、「つなげ、ひろげ、むすびつく人と人の輪（和）」という3つの理念のもと、夏祭り、ふれあい会食会と定例清掃活動などの地域生活充実型活動、防災訓練、防犯教室と生活安全調査票などの地域問題解決型活動、生活何でも相談所、役員による訪問相談などの個人問題解決型活動という三領域での活動を行い、住民の暮らしをサポートしている（児玉2014）。

「電信小区」には多様なイベントにより住民の繋がりを促進し、①小区を掃除する活動や田舎の孤独な老人を訪ねる活動のような地域生活の充実をはかる活動、②防火・防災訓練のような安全安心の地域づくりのための活動が行われている。なお、武漢は、かつてはコロナ疫病の危険性の高い地域で、「電信小区」は長い期間閉鎖されていた。その時期には、さまざまなニーズに応じた子供と高齢者向けの食事やイスラム教徒向けのベジタリアン料理の提供、健康のための特別なホームスポーツインストラクターやストレスを解消する心理的専門家も揃っていた。このような③個人の生活における不安や問題の相談にのり、専門職につなぐなどする活動も行われている。

このように「電信小区」の住民たちの一体感が増し、責任を回避する状況も効果的に軽減させ、合意形成によってある程度のリーダーシップの補足が保証され、さらに、親密な地域的雰囲気の中で、リーダーの作業負荷も効果的に軽減されたと言えるだろう。そして、自治団体のリーダーは無給であるが、名誉職としての性格があるため意欲を起こさせる要因の一つと見なすことができる。

²¹ 約160万円。

⑥インフォームド・コンセント

医療におけるインフォームド・コンセント (informed consent) とは、対象となる行為の名称・内容・期待されている結果のみではなく、代替治療、副作用や成功率、費用、予後までも含んだ概念で、医師は正確な情報を与え、患者の同意をえるべきことが望まれている。また、患者・被験者側も納得するまで質問し、説明を求めなければならない。これは医療倫理から派生した概念であり、患者の権利の一つともされる。インフォームド・コンセントは福祉や医療の領域における概念であるが、集合住宅地の建て替えの場面でも適用されるものと思われる。

集合住宅地の建て替え前に、転出者と転出予定者や、住宅を所有しているのにそこに住んでいない者を明らかにする必要がある。転出者と転出予定者によって引き起こされる合意の阻害要因を回避しやすくなるだろう。また、転出者と転出予定者、特にまだ地域に住んでいる賛成しない住民に、責任の範囲、参加プロセス全体からの撤退の影響、建て替えした後の変化など、様々な状況を詳しく説明した上で合意する必要がある。

「電信小区」の自治団体の場合はここに住んでいない2世帯とエレベーター改修に賛成しなかった1世帯には様々な情報が事前に通知された。費用を負担する必要がないことを条件に、3世帯がエレベーターの改修を受け入れた。この不賛成の世帯に対する対応方法は、該当住宅のドアにはエレベーターからの通路がなく、通常の階段の使用に影響を与えないようにエレベーターを改修した。つまり、単なる「同意」だけでなく、説明を受けた上で賛成を拒否することもインフォームド・コンセントに含まれるということである。

⑦選択的誘因

統計によると、エレベーターを改修した中央部の集合住宅の価格は、同じ地域の通常の階段住宅よりもほとんど3000～8000元²²⁾/m²高く上昇した(何璐詩2020)。実際の調査から、全体として、エレベーターを改修することは、集合住宅地全体にとって不利な点よりも多くの利点があることが明示されている。住宅価格や地域地価の上昇をもたらすだけでなく、住民たちの生活を大いに促進し、生活の幸福度と満足度を向上させることができる。

相対的剥奪感のある低層階住民にとっては、住宅の市場価格は明確には上昇していないが、エレベーターの付設による選択的誘因が存在する。前節に「現在の高層ビル内部のエレベーターとは異なり、集合住宅地のエレベーター改修は基本的に建物の外部に建てられているため、必然的に1階2階の日照に影響を与える」ことは問題点として述べたが、エレベーターは基本的に建物の外部に建てられているため、エレベーター部分と住民たちの家のドアに接続する部分が、住居の利用可能な面積として増加することになるだろう。「電信小区」の住民は、エレベーターの改修によって生じたスペースを玄関として使用し、靴のキャビネットを配置し、屋内に花や植物を植えていた。なお、福祉領域や建築領域などの面から見ると、このような改修は住民全体ないし全社会のバリアフ

²²⁾ 約5万円～13.3万円。

リーとユニバーサルデザインにも有利なことと思われる。家の利用スペースが大幅に増加することと全社会への利益などという選択的誘因により、低層階の住民たちも改修を心理的に受け容れやすくなっていたものと考えられる。

第五章 論文のまとめ

本研究では集合住宅におけるエレベーター改修に関わる合意形成過程について、分析しながら武漢市「電信小区」に実証的研究を行い、エレベーター改修の合意形成を阻害する事由と合意形成を促進する事由を検討した。

第一章で述べたように、中国の集合住宅地のエレベーター改修の需求は大きいですが、改修のプロセスに様々な問題が存在する。この中で一番障害となるのは合意形成の問題と考えられる。この問題構造の整理に基づいて、第二章において中国の集合住宅の現状を概観するとともに、第三章では武漢市の「電信小区」を事例としたインタビュー調査の結果を報告し、第四章ではエレベーター改修の合意形成でネックとなる要素と合意形成を促進するためのヒントになる事由を取りまとめた。こういった一覧は、集合住宅地の建て替えの現場における実践について、また、それをめぐる合意形成研究の双方において、有効に活用され得るものと考えられる。

今後の検討課題として一層拡大・精緻化すべきなのは、都市改修政策に関する研究である。なお、本研究においては調査対象が武漢市の成功した例である「電信小区」に限られた。失敗した「人大小区」も調査したが、調査範囲を広げて研究の拡充・深化を図ることを今後の課題としたい。

参考文献

日本語

- (1) 児玉善郎 2014『地域とつながる集合住宅団地の支えあい：コミュニティカですすめる12の実践』全国コミュニティライフサポートセンター
- (2) 笹倉麻衣 2017「分譲マンションの共有施設におけるコミュニティ活動についての研究 一兵庫県・大阪府・京都府の大規模分譲マンションを事例に一」『総合政策研究』Vol.53 関西学院大学 93-105
- (3) 田中みさ子 2010「都市の住宅ストックとしての3階建て戸建て住宅の現状と課題」『大阪産業大学人間環境論集』9 63-77 大阪産業大学
- (4) 田村誠邦 2009「ストック時代における居住者参加型集合住宅供給の実現プロセスに関する研究」東京大学博士学位論文
- (5) 張凌峰 2022「集合住宅の改修工事に関わる合意形成過程の社会的分析 一武漢黄陂区「電信小区」のエレベーター改修の事例から一」明治大学大学院修士論文
- (6) 藤井聡 2003『社会的ジレンマの処方箋』ナカニシヤ出版
- (7) 細川幸一 1998「競争政策と消費者の安全～シンドラーエレベーター事故を考える」『消費者教育事典』有斐閣

中国語

- (8) 陈变珍, 翁习文 2018「老旧小区加装电梯统籌策略的探讨——以北京某高校为例」『中国房地产』2018年16期

- (9) 李国 2019『工人日报』08月02日07版
- (10) 李云捷, 伍永亮, 张同航 2008「从众行为的心理探析」『山东省青年管理干部学院学报』
- (11) 罗穗 2018「基于广州既有住宅增设电梯的老旧小区空间更新探讨」『住宅与房地产』2018年第3X期15-15
- (12) 中华人民共和国住房和城乡建设部 2019『关于实施既有住宅电梯增设三年计划(2019-2021年)的指导意见』

英語

- (13) Boudon, Raymond. 1982, *The Unintended Consequences of Social Action*, The Macmillan Press.
- (14) Goffman, Erving, 1959, *The presentation of Self in Everyday Life*, Doubleday, Anchor Books.
- (15) Susskind, L. E. and Cruikshank, J. L. 2006, *Breaking robert's rules: The new way to run your meeting, build consensus, and get results*. Oxford University Press.