上海旧市街地における里弄住宅団地の空間形態及び施設構成

—1949年以前の租界時代について—

URBAN FORM AND COMPOSITION OF FACILITIES
IN LILONG ESTATES IN SHANGHAI

—During the colonial age before 1949—

王 郁*, 東樋口 護**

Yu WANG and Mamoru TOHIGUCHI

The correspondence of existing housing stock to the changes of economic social structure is a key-point in inner city problems now. It is considered necessary to reevaluate the meanings of the spacial and social economic characters of existing housing stock on macro and micro levels. By analyzing the relation between the urbanism process of inner area and the location of Lilong estate's types, this study aims to clarify the characters of urban form and settlement style of urban area made up by Lilong estates, which are typical urban houses developed during colonial age before 1949, from a case study of inner area in Shanghai.

Keywords: Lilong estate, colonial age, urban form, composition of facilities, settlement style

里弄住宅団地、租界時代、空間形態、施設構成、居住形態

1 はじめに

1-1 研究目的

都市居住問題は、都市化の段階、社会構成、産業構造の特徴によってその現れ方が異なる。欧米先進諸国のインナーシティ問題及びアジア発展途上地域の大都市の物的環境の悪化による都心スラム化の現象と要因が異なる。しかし、何れにおいても、都心地域における既存ストックの物的空間と社会経済構造の変化との対応が問題となる。そこで、既存住宅ストックが持っている総合的価値を再評価するために、その空間・社会・経済的構成を居住地のマクロなレベルと住宅街区のミクロなレベルで分析する必要がある。

本論文では、中国上海の旧市街地を取り上げる。それは、租界時代に開発された低層連立型都市住宅—里弄住宅を核として形成された高密度の居住地であり、居住空間と生活・生産様式とは柔軟に対応し、伝統民居から現代都市住宅へ転換した典型的な事例を提供している。本論文は、里弄住宅の改善・更新手法の手がかりを見出すために、租界時代における里弄住宅の展開を居住地形成との関連において分析し、里弄住宅によって形成された居住地の居住形態と空間形態の特徴を明らかにすることを目的としている。

関連する研究の中で、上海史の研究は、租界時代の社会・産業・人口等の変遷について膨大な研究成果が蓄積され、居住地形成の背

景と租界時代の都市生活を理解するための重要な資料である。陣内秀信による「中国北京における都市空間の構成原理と近代の変容過程に関する研究」^{*1)}は、伝統的都市住宅—四合院の建築類型の変容から都市空間の構成原理を解説する手法について大きな示唆を与えている。上海里弄住宅に関する研究は主に、徐景猷、王紹周、沈華等による里弄住宅類型の発生、分布、建築的特徴に関する研究^{*2,*3)}及び盧辛明による初期里弄住宅の空間と住み方に関する研究^{*4)}がある。しかし、住宅街区の空間形態及び、各種施設の集積、住民層等居住形態の特徴を明らかにしたものはまだない。

1-2 分析手順

本論文は、以上の歴史文献と既往研究を前提とし、主として年代別市街地図及び1947年の住宅地図の精査をもとに考察を行った。分析手順は、次のようである。①租界拡張、住宅分布、商業・工業等の主要都市施設の集積、階層別人口の集積・移動を分析することによって、居住地形成の過程を考察する。②里弄住宅類型別の開発時期、分布地域、住民層、建築的特徴を考察した上で、里弄住宅類型の分布と主要都市施設の集積との対応から居住地類型の特徴を明快にする。③1947年の住宅地図から各居住地の典型的なエリアを抽出し、住宅街区レベルでそれぞれの空間形態の特徴及び里弄住宅団地の分布状況、施設構成、住宅転用の実態を明らかにする。

* 国際連合地域開発センター 研究員・工博

** 京都大学工学部 助教授・工博

Researcher, United Nations Center for Regional Development, Dr. Eng.
Assoc. Prof., Faculty of Eng., Kyoto Univ., Dr. Eng.

表1 里弄住宅類型の展開と居住地形成・建築制度の変遷との対応

	市街地形成と社会背景	住宅開発・建築制度関連	里弄住宅の開発時期
1845 1853 1854	上海開港、租界設立 太平天国の乱、上海県城占領され、租界に難民殺到 華洋雜居店始まり、	・第一次「土地章程」発表 ・1853年商人による大量な簡易木屋開発 ・第二次「土地章程」発表	● 早期旧式里弄住宅の開発時期
1863 1869 1870	英租界と米租界合併、共同租界設立、蘇州河北岸へ租界拡張 共同租界に人口増加 両租界の中心区に中国人経営の商店街形成	・ 仏租界の「市政組織章程」発表 ・ 第三次「土地章程(付則42条)」発表、建築規制の内容が詳細になった ・ 「第四次土地章程(付則92条)」発表、	● 後期旧式里弄住宅の開発時期
1899 1900	共同租界の第二次拡張 仏租界西へ拡張、	・ 仏租界「公董局建築規則」発表	
1902 1911 1912	商業の繁栄、全体市街地での人口増加開始、 共同租界東区と西区の建設ラッシュ開始 共同租界で路面電車運転開始、市街地全体の水路埋立と 道路建設のインフラ整備ブーム	・ 共同租界「工部局房屋建築規則」・ 「新建築規則」、仏租界「公董局建築規則」発表(同年「ニューヨーク・ゾーニング法」発表) ・ 地面高騰	● 新式里弄住宅の開発時期
1914 1916	第一次世界大戦始まる、仏租界の第三次拡張 工業化進み、工場労働者急増	・ 「上海特別市暫行建築規則」発表 ・ 「公董局建築規則」改訂 ・ 「新建築条例」改訂	● 花園式・公寓式里弄住宅の開発時期
1918 1920	第一次世界大戦終戦 共同租界北区の工業区と西区の住宅地形成、中区と北区に 人口流出、都市中間層増加、新しい商業・娯楽施設の 開発に伴って、洋風のライフスタイルが流行		
1928 1930 1936	租界の工業近接地域に人口急増 共同租界と仏租界の西部の高級住宅地形成		
1937	第二次世界大戦始まる、何万難民殺到、租界人口急増、市街地周辺部にスラム街形成され始め		
1945 1946 1949	第二次世界大戦終戦 国内戦争始まる 中華人民共和國建国		

(高橋孝助・古厩忠夫・「上海史—
巨大都市の形成と人々の営み」(19
95)、徐景猷・「上海里弄住宅」(「
城市規劃叢刊1979」)、大阪市立大
学経済研究所・「世界大都市・上海」
(1990)、王紹周・「上海近代城市建
築」(1989)により作成)

商業地域としての中区と北区の都心地域では、1920年代まで人口増加と建設ブームが続いたが、それ以後人口減少が進む一方で、都心近接地域の西区と工業地域の東区での人口と建設量が増加し始めた。このことから、この時期に都心地域から人口が郊外へ流出し、新しい居住地が形成されたことが分かる(図3、図4)。これは、この時期の商業発展に伴った商人や貿易機関の職員等の都市中間層の増加に関係があると考えられる。1930～1935年市街地全体の地域別人口密度の変化(図5)を見ると、工業隣接地域にある鉄道沿線の華界閘北と旧県城で人口密度が最も高く、人口増加率も最も高いことがわかる。これは、急成長した工場への大量の労働力の集中によって東区の工業地域に住宅開発が増加した結果である。1937年以後の第二次世界大戦時期には華界人口が激減したが、「旧上海人口変遷的研究」によると、1946～1950年の内戦時期にこれらの地域では流入人口が急激に増え¹⁴、難民のスラム地域の形成がもたらされたことが分かる。

3 里弄住宅類型の展開と居住地類型

徐景猷、王紹周の研究には、建築の部屋構成・外観の特徴及び開発時期を基準として里弄住宅の分類が行われた。本論文では、それらを参考にしながら、里弄住宅を早期旧式、後期旧式、新式、花園式、公寓式の5類型に分類し、居住地形成、住宅開発・建築制度の変遷を里弄住宅の展開と対応して整理した(表1)。次に、里弄住宅類型別の建築的特徴・分布と住民層との関連について考察する。

3-1 早期旧式里弄住宅

早期旧式里弄住宅は、1850年代に租界のイギリス商人によって初めて開発された。既往研究によると、開発時期は1850～1900年代までの間であり(表1)、最初の居住者は租界に避難してきた江南地域の農村地主、商人が多かった¹⁵。中庭に面する“客厅”(居間)を囲んで“廂房”(寝室)や使用人居屋が配置され、部屋構成、外観、構造体は伝統的な江南民居と殆ど変わらず、大家族居住、表の中庭での応接、裏での家事という江南地域の伝統的な生活様式への対応が見られる。団地には、街路沿いに店舗が櫛のように立ち並び、その裏に1.5mぐらいの細い路地を挟んで住宅が隙間なく並んでいる(表2)。住宅の向きは殆ど重視されず、背中合わせや背割りの住

19世紀イギリスの労働者住宅
(ワット・ウヰル「図説世界都市史4 近代」p27図により)

早期旧式里弄住宅団地

図6 団地形態の比較

図7 里弄住宅類型の分布と各種施設の集積との対応(沈華「上海里弄民居」(付図—里弄住宅の分布)と図1との比較により作成)

棟配置が多く、閉鎖的で高密度な形態が見られる。このような団地形態は、内部の小路や閉じられた中庭を持った19世紀のイギリス労働者住宅と殆ど変わらず(図6)、初期のイギリス開発者がこのような開発パターンを上海へ持ち込んだ結果と考えられる(表1)。

早期旧式里弄住宅は、最も早く形成された両租界の都心地域に多く開発され(図7)、路地を中心としたイギリス流の団地型都市住宅が、里弄住宅の基本的性格となる。

3-2 後期旧式里弄住宅

1890～1940年代までの間に開発された後期旧式里弄住宅は、数

表2 里弄住宅類型の建築的特徴と団地形態

	建築特徴 0 4m	立面外観	団地形態 15m
早期旧式里弄住宅	<p>使用人部屋 台所 廊房 客庁 前廊房</p>		<p>背割りや背中合わせが多い 道路沿いに店舗、裏が住宅 路地の面積を減らすために、路地の面積を狭くしている</p>
後期旧式里弄住宅	<p>台所 廊房 客庁 前廊房</p>		<p>住戸ユニットの規模小さい、路地面積増加 住棟前後とも路地に接する 住棟配置南向きに統一 道路沿いに店舗、裏が住宅</p>
新式里弄住宅	<p>便所 倉庫 台所 リビング</p>		<p>道路沿いの店舗少ない 団地の出入口多い</p>
花園式里弄住宅	<p>倉庫 台所 食堂 リビング バルコニー</p>	<p>花園式</p>	<p>行列式の住棟配置 建築外部空間大きい 緑化等環境の質重視 花園式</p>
公寓式里弄住宅	<p>台所 居間 前廊房</p>	<p>公寓式</p>	

(徐景猷「上海里弄住宅」(「城市規劃叢刊1979」)、王紹周「上海近代城市建築」(1989)、沈華「上海里弄民居」(1990)を参考に作成)

が最も多い里弄住宅類型である。1890～20世紀初期に開発された、中庭がなく、客庁と廊房が一室になった最も簡素なものは、この時期に急増した一般職員と工場労働者が主な住民層である。1910年代以後開発されたものは、前庭が設けられ、居間・寝室・浴室等部屋構成が部分的に洋風化し(表2)、この時期に形成された都市中間層が主な住民層である¹⁶。「上海地産大全」は、1910年代には後期旧式里弄住宅で、独特な多重賃貸が盛んに行われていたと述べている¹⁷。最初に借りた借家人が一つの住戸ユニットを分割して他の借家人に貸すことでより多くの家賃を得た。この時期から、住宅の増改築・分割利用による過密居住が進んだ。団地は、街路沿いの店舗に囲まれ、裏側に住宅が配列する形態は変わっていないが、早期旧式里弄に多く見られる背中合わせのような住棟配置が無くなり、住棟配置が整然とした行列式に統一されている(表2)。このような変化には建築規制制度の影響が見られる。

租界時代の建築規制制度の中で、共同租界の建築規制に関連する項目は、初期には行政法としての「土地章程」に含まれ、火災防止、交通規則等の内容しか見られないが、1870年の「第三次土地章程」には初めて建築高さ、建物周辺の空き地の大きさ等の図面審査の内容が盛り込まれた¹⁸(表1)。殆ど同じ時期に仏租界も、建築規制の内容を詳細に規定した「市政組織章程」を公布した。それ以後、1920年代の三つの建築規制制度には、特に路地幅、中庭の面積、住戸前後の出入口の設置等についての規制内容がより詳細になり、居住地の密集化への対応策としての共通した特徴が見られる¹⁹(表3)。その中で、住戸ユニット前後とも路地に接し、二つの出

表3 1920年代の建築規制制度の主要な内容

	建築高さ	路地幅	窓面積	空き地面積	天井高	中庭面積
共同租界	25.6m以下 道路幅の1.5倍以下	なし	床面積の1/10	前後とも設置 面積は前の建物長さ×3～4.6m	2.45m以上	必要な空き地面積の2/3
華式建築	2階以下	最小2.4～3m 前後とも路地を設置	床面積の1/10	敷地面積の5/12	2.4m以上	敷地面積の5/12
仏租界	道路幅の1.5倍を超えると60°でセツバック	窓付き壁の距離1.9m以上	なし	同中庭の規定	2.75m以上	リビング用: 30㎡ 台所用: 15㎡ 一般中庭: 3㎡
上海市	道路幅の1.5倍を超えると60°でセツバック	3F以上: 3～6m 2F以下: 2.5～3m 前後とも出入口を設置	床面積の1/10	建蔽率2階以下70%	2.4m以上	路地と中庭の面積は敷地面積の30%に相当

(「(共同租界)工部局房屋建築規則1923」、「(仏租界)公證局建築規則1916」、「上海特別市暫行建築規則1928」により整理・作成)

入口を持つことが義務づけられることが、後期旧式里弄住宅における住棟配置の統一に大きな影響を与えたと言える。

後期旧式里弄住宅は、工業地域の形成と市街地全体の人口急増と同じ時期に展開し(表1)、商業地域と工業地域の近接部に多く開発され、都心近接商住地域と住工混在の居住地を形成した(図6)。

3-3 新式里弄住宅

新式里弄住宅は、洋風のライフスタイルが普及し始めた1920～1940年代までの間に多く開発された(表1)。この時期に形成された商業・金融機関の職員等の都市中間層が主な住民層であるため、部

屋構成、前庭の位置、外観が殆ど洋風化した^{*20}。団地の住棟配置は後期旧式里弄住宅と同じような行列式であるが、路地の幅が拡げられ、団地の出入口が多くなり、全体の開放感が向上した（表2）。特に後期旧式里弄住宅との明らかな違いは、街路沿いの連続型店舗が少なく、開発初期に専用住宅として供給されたと見られる。

新式里弄住宅の開発は、都心地域からの人口流出と都市中間層の増加の時期と重なっている。それは主に1920年代以後形成された両租界の西側に開発されていた（図6）。都市中間層の専用住宅として展開することによって、新しい住宅地を形成したと見られる。

3-4 花園式里弄住宅と公寓式里弄住宅

この二つの里弄住宅類型は、1920～1940年代の間に多く開発され、高級職員と企業主等の富裕層が主な住民層であった^{*21}（表1）。花園式里弄住宅は戸建住宅、公寓式は3～4階の現代のマンションと似ており、両方の部屋構成と団地形態が殆ど変わらない（表2）。団地の建築密度が低く、住棟配置は比較的自由であり、緑化等外部環境が重視される。

この二つの里弄住宅類型が1920年代以後から多く開発されたことは、この時期の都市経済発展と共に富裕層が増加した結果と言える。そして、それらは主に両租界の西側の近郊部に展開していた（図6）ことで、高級住宅地が形成されたと見られる（表1）。

以上考察したように、里弄住宅類型の建築的特徴の形成と立地条件の変遷には、租界の拡張と階層別人口の増加以外に、住宅開発の仕組みと建築規制制度による影響が大きかった。それらがそれぞれの地域で展開すると共に、1940年代には以下の五つの居住地類型が形成された。すなわち、都心商業地域の早期旧式里弄住宅からなる類型Ⅰ、都心近接の商住地域の後期旧式里弄住宅からなる類型Ⅱ、工業地域の後期旧式里弄住宅からなる類型Ⅲ、両租界西側の住宅地の新式里弄住宅からなる類型Ⅳ、両租界近郊部の高級住宅地の花園式と公寓式里弄住宅からなる類型Ⅴという五つの居住地類型である。

4 居住地の空間形態と施設構成

以上の五つの居住地類型における空間形態と施設構成の特徴を住宅街区レベルで比較分析するために、1947年の住宅地図を精査した上、各居住地においてほぼ同じ面積の典型エリアを五つ選定した（図6）。そして、まず里弄住宅団地と各種施設の敷地の立地特性から住宅街区の空間形態の特徴を考察する。次に、エリア内の主要な里弄住宅類型の分布・転用状況について、住宅地図から算定された全建物件数に占める里弄住宅の比率、里弄住宅団地の建物件数に占める連続型店舗の比率、住戸ユニット転用率、住宅転用の用途別比率という四つの指標を用いて、各居住地における里弄住宅類型の分布、各種小零細施設の構成、住宅転用状況を分析する（表4、表5）。

典型エリア①（居住地類型Ⅰ）：このエリアは、英租界の最も古い繁華街の一角である。早期旧式里弄住宅の比率が75.1%で住宅街区の殆どを占める一方で、住宅団地以外の大型商業・金融・公共施設の敷地が少ない。住宅街区の周辺部に間口の狭い連続型店舗が囲み、その裏に里弄住宅が立地し、路地形態が雑然として、高密度で閉鎖的な空間形態が見られる。

里弄住宅団地には、連続型店舗が60.3%を占め、その裏の住戸ユニットの転用率が76%で非常に高い。転用された住戸ユニットの用

途には、“鴻運商行”のような卸屋・旅館等の非日用・卸売商店が83.7%の非常に高い比率を占めている。

「上海産業与上海職工」によると、1920年代にこの地域には江南地域から移住してきた農村地主と商人が経営する農村地域の産物の卸売商店が多く、商住共存の居住形態が一般的であった^{*22}。この地域は、早期旧式里弄住宅からなる租界最初の居住地であったが、1900年代以後主な住民層であった江南農村地域の地主や商人達の大家族が都心から転出した後、住宅転用が進行したと共に彼らが経営する商業施設の集積が促されたと考えられる。

典型エリア②（居住地類型Ⅱ）：このエリアには、後期旧式里弄住宅の比率が85.4%であり、殆ど住宅街区の全体を占めている。周辺部に連続型店舗、裏に住戸ユニットという特徴は、居住地類型Ⅰと殆ど変わらないが、里弄住宅の住棟配置が統一したため、住宅街区の空間形態が整然としている。

里弄住宅団地は、全て直接に道路と接し、連続型店舗の比率が33.4%であり、都心地域よりはるかに低い。これは、街路沿いの店舗数の減少というより、住戸ユニット数の増加によるものと考えられる。住戸ユニットの転用率が27.7%であり、その内、“歯医”や“児科”のような開業医、“張律師”（弁護士）や“貿易公司”のような個人・会社の事務所が32.9%で最も多く、次に雑貨店や“王氏成衣”（縫製店）等の日用品・小売商店が27.1%を占める。この地域は、後期旧式里弄住宅の主な住民層である都市中低所得層の職住・商住一体の居住形態が特徴的と見られる。

典型エリア③（居住地類型Ⅲ）：このエリアには、里弄住宅団地が殆ど道路に接し、その裏に零細工場の敷地が多く分布するというような空間形態の特徴がある。後期旧式里弄住宅の比率は71.8%であり、住宅街区の殆どを占めている。

里弄住宅団地には、連続型店舗の比率が31.7%であり、典型エリア②と大きな差がない。住戸ユニットの転用率が25%であり、その内“華興綢緞”、“興業鉄工廠”等の染料・棉織・金属器具の零細工場が76.5%で最も多く、次に“王榮昌布号”等の衣料品・染料商店が11.8%を占めている。工場の周辺には、“華興工場宿舍”と記載される里弄住宅団地が散見される。そこで、同種製品や関連製品の製造・販売の業種が工場労働者の多い下町の住宅街区の中で共存するような商住工共存の居住形態は、この地域の特徴と見られる。

典型エリア④（居住地類型Ⅳ）：このエリアには、新式里弄住宅団地が少数の後期旧式・花園式里弄住宅団地と混在し、里弄住宅の比率が81.4%であり、住宅街区の殆どを占めている。住宅街区の周辺には連続型店舗が少なく、その裏に住戸ユニットが配列している。

エリア内には、里弄住宅団地の連続型店舗の比率が16.7%であり、住戸ユニットの転用率が15.3%であり、両方とも典型エリア①～③より低い。住宅転用の内、開業医や個人・会社の事務所が63%で最も多く、次に“首飾商店”等の非日用品商店が14.8%を占める。このような住宅街区には、専用住宅が少なくないが、新式里弄住宅の主な住民層である都市中間層の職住一体の居住形態が特徴的である。

典型エリア⑤（居住地類型Ⅴ）：このエリアの空間形態は、大通り沿いに敷地規模の大きな戸建住宅と里弄住宅団地、その裏に敷地規模の小さな戸建住宅と農地が立地するというような特徴を持っている。戸建住宅が住宅街区の殆どを占め、その間に花園式・公寓式里弄住宅団地と少数の商業・公共施設が点在している。

表4 各居住地の典型エリアにおける里弄住宅類型の分布と範囲

表5 各典型エリアにおける里弄住宅団地の各種施設構成

指標	①	②	③	④	⑤
里弄住宅の建物件数比率	75.1%	85.4% (92.3%)	71.8%	75.3% (81.4%)	28.1%
団地内の連続型店舗比率	60.3%	33.4%	31.7%	16.7%	0
住宅延用率	76.0%	27.7%	25.0%	15.3%	0
住宅延用の用途別比率	○ 1.6% ◎ 83.7% ◇ 19.2% ☆ 2.1%	○ 27.1% ◎ 15.9% ◇ 23.5% ☆ 32.9% ‡ 0.6%	○ 8.2% ◎ 11.8% ◇ 76.5% ☆ 3.5%	○ 14.8% ◎ 3.7% ◇ 9.3% ☆ 63.0% ‡ 9.3%	0

分析手順：

1. 上海曹利地産公司発行「上海行号路名録(1947)」を用いて、用途別施設の集約が進行した各居住地の中心部に注目し、地域間の比較分析を行うために、幾つかの街区を含めたほぼ同じ面積規模の典型エリアを選定した。里弄住宅のタイプは、建築平面の特徴(住戸ユニットの特徴、中庭の位置)によって判断した。□のような間口の大きい住宅は早期旧式、□のような細長いものは後期旧式、□のような中庭のないものは新式、住戸ユニットの規模が大きくかつ大きな前庭を持ったものが花園式或いは公寓式里弄住宅と判定できる。最後、以上の判断の結果を、前掲「上海里弄民居」の付図—里弄分布図に記載される各典型エリアにおけるタイプ別里弄住宅団地の分布状況と比較しながら再確認した。
2. 住戸ユニットの上に会社・商店名が記載される場合、住宅延用として判定し、会社名に基づいて食品店や卸屋、浴場、工場、開業医等それぞれ住宅延用の施設用途を判断する。
3. 表4のデータは、各典型エリア内の主要タイプの里弄住宅の状況に基づいて算出した平均値である。表5②と④の里弄住宅の建物件数割合は、タイプ別里弄住宅の付図—里弄分布図に記載される各典型エリアの割合の数字以外に、全ての里弄住宅の占める割合を括弧付けて表示した。
4. 連続型店舗比率=団地周囲の連続型店舗数/主要タイプの里弄住宅の住戸ユニット総数
5. 住宅延用率=延用される住戸ユニット数/住戸ユニット総数
6. 一つの住戸ユニットの中で多数の会社・商店名が記載される場合があるので、延用される住宅の用途別比率は、住戸ユニット数ではなく、典型エリア内の各用途別店舗数対各種店舗総数で計算した。

表6 事例分析からみた各居住地における空間形態と居住形態の特徴

典型 エリア	居住地類型	空間形態の特徴	居住形態 の特徴
①	類型Ⅰ (都心商業地域—早期旧式)	・街区周辺に連続型店舗、裏に里弄住宅 ・路地形態が雑然、閉鎖的で高密度	商住共存
②	類型Ⅱ (商住地域—後期旧式)	・街区周辺に連続型店舗、裏に里弄住宅 ・路地形態が整然とした	商住・職住一体
③	類型Ⅲ (工業地域—後期旧式)	・街区周辺に里弄住宅団地、裏に零細工場 ・路地形態が雑然	商住工共存
④	類型Ⅳ (住宅地—新式)	・街区周辺の連続型店舗少ない、裏に里弄住宅 ・路地形態が整然とした、建物の密度低い	一部職住一体
⑤	類型Ⅴ (高級住宅地—花園・公寓式)	・街区周辺に敷地規模の大きな里弄団地と戸建住宅、裏に敷地規模の小さな戸建住宅 ・建物の密度低い	居住専用

エリア内には、花園式・公寓式里弄住宅が28.1%を占めるが、里弄住宅団地には連続型店舗と住戸ユニットの転用が全く見られない。低層高密度な居住地類型Ⅰ～Ⅳと異なり、戸建住宅によって形成される富裕層の高級住宅地には、居住専用の居住形態が特徴的である。

以上考察した内容は、表6のようにまとめられる。

居住地類型Ⅰ～Ⅳの住宅街区は、当初里弄住宅団地が立地することによって形成され、その後各種施設の立地が行った。そのため、典型エリア①～④では、少数の商業・工業施設の敷地が住宅街区の中に点在するが、旧式（早期と後期）と新式里弄住宅団地が殆ど直接に道路と接し、住宅街区の70%以上を占め、住宅街区を構成する主要な建築類型となっている。従って、住宅街区の空間形態には里弄住宅の団地形態と住棟配置の特徴がそのまま反映されている。他方、居住地類型Ⅴには花園式・公寓式里弄住宅は支配的な存在ではなく、高級住宅地の住宅街区の中で点在するような空間形態である。

また、各典型エリアの住宅転用率と住宅転用の用途別比率の指標から、里弄住宅の転用は、普遍的に行われたことが明らかである。職住一致の下で、居住地類型Ⅰは卸売・非日用商店、類型Ⅱは個人事務所・日用商店、類型Ⅲは零細工場、類型Ⅳは個人事務所というような、住民層の特徴に対応した各種小零細施設の構成が形成された。このことから、各居住地における各種施設の集積は、大型商業・工業施設の立地だけによるものではなく、住宅街区の殆どを占める里弄住宅の転用による影響が非常に大きいことが分かる。その一方で、花園式と公寓式里弄住宅には住宅転用が全く行われず、それは高所得層が主な住民層であったことが原因と思われる。

5 結論

5-1 居住地の形成から見た空間形態と居住形態の特徴

里弄住宅類型の建築的特徴・団地形態の形成は、供給対象としてのある時期に急増した階層の生活様式と経済条件等の住要求へ対応し、住宅開発・建築規制制度の影響も大きい。また、里弄住宅類型の立地条件は、都市産業構造の転換と階層別都市人口の集積・移動によって大きな影響を受けたことが明らかになった。

里弄住宅団地には、路地中心の空間形態が共通した特徴である。他方では、旧式と新式里弄住宅には表に連続型店舗、裏に住戸ユニ

ットの団地形態が一致しており、後期旧式と新式里弄住宅団地には統一した住棟配置がその特徴である。旧式と新式里弄住宅は居住地類型Ⅰ～Ⅳの住宅街区を構成する主要な建築類型であるため、その団地形態と住棟配置の特徴が住宅街区の空間形態にそのまま反映されている。旧式と新式里弄住宅の展開によって住宅街区が形成されたと同時に、中低所得の住民層の特徴と対応した各種の小零細施設が包容され、商住工共存の居住形態の下で各種施設の集積が促された。その結果、各種施設の集積と里弄住宅類型の分布と対応しているという居住地類型Ⅰ～Ⅳの特徴が成立したことが明らかになった。

そして、居住地類型Ⅴには、花園式・公寓式里弄住宅が支配的な存在ではなく、住宅街区の中で点在しているという空間形態の特徴が明らかになった。また、花園式・公寓式里弄住宅には、以上のような住宅転用がなく、各種施設が集積せず、居住専用の居住形態が特徴的である。

5-2 今後の課題

里弄住宅によって形成された低層高密度な居住地の空間形態及び商住工共存の居住形態の特徴を、都市居住の知恵として如何に継承・活用するかは、将来の都市居住像の形成に大きな影響を与えられ、今後の課題としたい。

謝辞

本研究は、日本科学協会の研究助成及びトヨタ財団の研究助成によって実施された。記して謝意を表する。

注釈

- *1 陣内秀信主査、「中国北京における都市空間の構成原理と近代の変容過程に関する研究」、住宅総合研究財団研究年報No21～22(1994～1995)
- *2 徐景猷著、「上海里弄住宅」、「城市規劃叢刊」(同済大学建築城市規劃学院編)、1979.2～1979.5
- *3 王紹周著、「上海近代城市建築」、江蘇省科学技術出版社(1989)、p73～248
- *4 沈華著、「上海里弄民居」、上海市房地産管理局編、中国建築工業出版社、1993
- *5 盧辛明・重村力著、「初期旧式里弄住宅の空間と住まい方の変容」、日本建築学会計画系論文報告集第433号、p75～84
- *6 徐公肅等著、「上海公共租界史稿」、上海人民出版社、1980、p28～30
- *7 高橋孝助・古坂忠夫著、「上海史—巨大都市の形成と人々の営み」、東方書店、1995、p48
- *8 「上海租界(英租界と仏租界)地図」、「上海史」(ボット著、土方定一訳、東京生活社、1940)の中の二枚の手書き図であり、原図スケール不明
- *9 「上海市城廂地図(1890)」、「点石齋画報」作成・発行、原図スケール不明
- *10 「上海市街図(1910)」、高橋孝助「上海史—巨大都市の形成と人々の営み」、p138図(原図スケール不明)
- *11 ロス・モフェル著、「上海—現代中国の鍵」、上海人民出版社、1985、p200～201(「上海土地利用図(1936)」、原図スケール1:1500)「上海市街地図」(1937)、「上海史—巨大都市の形成と人々の営み」付図、原図スケール1:20000
- *12 「上海共同租界工部局年報」(1926)によると、租界東区には1199軒の「草棚」がある。これはスラム地域についての最初の統計数字と見られる。それ以後、スラム地域が租界の周辺地域に広がり、一般的に棚戸(掘立て小屋)区と呼ばれている。
- *13 鄭依仁著、「旧上海人口変遷の研究」、上海人民出版社、p39～42
- *14 同*13、p45
- *15 同*2、「城市規劃叢刊」(同済大学建築城市規劃学院編)、1979.3、p27～29、同*3、p75～77
- *16 同*2、「城市規劃叢刊」(同済大学建築城市規劃学院編)、1979.3、p30～34、同*3、p77～81
- *17 陳炎同著、「上海地産大全」、上海書店(1933)、p80～81
- *18 同*6、p26～47、「第一～三次土地章程」(中訳版)
- *19 同*17、(共同租界)工部局建築規則1923、「(仏租界)公董局建築規則1916」、「上海地産大全」付録、「上海特別市公務局編制発行、「上海特別市暫行建築規則1928」、上海市図書館蔵書
- *20 同*2、「城市規劃叢刊」(同済大学建築城市規劃学院編)、1979.3、p34～37、同*3、p81～84
- *21 同*2、「城市規劃叢刊」(同済大学建築城市規劃学院編)、1979.3、p37～39、同*3、p84～90
- *22 胡林閣・朱邦興著、「上海産業与上海職工」、上海書店、1939、p622～625

参考文献

- 1 大阪市立大学経済研究所編、「世界大都市2・上海」、東京大学出版会、1990
- 2 朱劍城等著、「旧上海的房地產経営」、上海人民出版社、1985
- 3 張輝著、「上海地価の研究」、正中書局、1935
- 4 羅志如著、「統計表中之上海」、国立中央研究院社会科学研究所集刊4号、1932
- 5 「上海共同租界工部局年報」(1920～1940)、上海共同租界工部局
- 6 村松伸著、「上海・都市と建築1842～1949」、PARCO出版局、1993
- 7 王慰祖著、「上海市房租之研究」、「民国20年代中国大陸土地問題資料・中国地政研究所叢刊」、成文出版社有限公司・(米国)中文資料中心、1977

(1998年7月10日原稿受理、1999年3月10日採用決定)