上海静安区における里弄住宅の更新による居住者の住環境の変化に関する考察

—上海旧市街地における里弄住宅の更新に関する研究 その2—

A STUDY OF CHANGES OF RESIDENTIAL ENVIRONMENTS IN THE LILONG HOUSING RENEWAL OF JINGAN DISTRICT IN SHANGHAI

—A study of Lilong housing renewal in Shanghai's old city Part 2—

戚 ゼンロン*, 山下 哲郎**

Zhengrong QI and Tetsuro YAMASHITA

In part two of this research, Jingan District was chosen as the study area. This paper first aimed to examine the renewal policy and the trend accompanying social background factors, then put focus on the changes of the residents' lifestyle and evaluation of the residential environment after renewal from the residents' viewpoints. The research methods included information collection of projects by archival records, interviews of researchers and local authorities from a macro viewpoint; And then a questionnaire and indepth interviews with residents were carried out.

The findings show that: 1. The residents especially the elderly have deep attachment to the Lilong housing because the good location; 2. In the cases of which the ratio of returned residents is high, the residents are more satisfied with the new environment as well as the community. Some renewal projects are successful on providing good communication places and services for the residents; 3. Residents' preference is the main factor influence residents' choice in Lilong housing renewal, it's also an important factor influence the evaluation of residential environment; 4. The necessary facilities should be provided in the outer suburb housing for the residents to move in; 5. There is obvious income difference between the returning residents and new residents after renewal, it's a new problem that how should they share the common space.

Keywords: Jingan district, Lilong housing renewal, residential environment, lifestyle, evaluation

静安区、里弄住宅の更新、住環境、ライフスタイル、評価

1. 研究の概要

1-1. 研究の背景と目的

本稿は、上海旧市街地における里弄住宅の更新に関する研究の第二稿にあたる^{註1)}。上海は中国の大都市の中で居住水準の低い都市の一つであるが、経済の発展につれ、居住水準向上に対するニーズが高まっている。公共積立金制度や低金利住宅ローンなど様々な政策も住宅市場の活況を促進し、都心再開が急速に進むことで、19世紀から形成された多様な里弄建築の歴史的街区は広範囲に破壊されている。

しかしこうした経済優先の都市再開に反して、歴史的街区保護の意識はますます高くなり、優秀近代建築の保護管理法(1991)、文化財経営管理法(2001)、上海市歴史文化風貌区及び優秀歴史建築保護条例(2003)などの政策ができ、また2004年に「上海衡山路—復興路歴史文化風貌保護区計画」(上海12ヶ所の風貌区の一つ)が公布され、この計画は盧湾区、静安区、徐匯区と長寧区の4つの行政区をカバーしている^{1) 註2)}。

しかし、現状が過密居住であり、居住環境の改善や設備の充実などの現実的な問題を解決しなければならないことも事実である。結果、床面積を増加して高層高密度にするか、都心部人口を疎開して里弄住宅の建築様式と低層高密度を維持し、郊外へスプロールするか、などのアーバンリニューアル問題に直面している。

そのような物理的な環境問題だけではなく、再開による人口の移動、居住者階層の再編成、郊外転居者の生活様態の変化など、様々な社会問題も発生している。このような都市計画、建築保護及び社会問題を深く把握し、今後の都心部、特に高密度かつ土地資源の極めて少ない里弄住宅地区の更新方針を作り上げてゆく必要がある。本研究はこうした方針作成に対して、事業評価及び居住者の評価の視点から示唆を与えることを目的とする。

1-2. 研究の方法

本研究の第一稿は盧湾区における里弄住宅の更新傾向、更新前後の居住環境の変化及び居住者の生活に与える影響について論じた²⁾。本稿では前報に続いて静安区における里弄住宅の更新傾向、更新前後の住環境の変化を論じるとともに、居住者のライフスタイルの変化などについて検討した結果を加え、第1稿、本稿を通した総括を行っている。静安区を対象としたのは、同区の立地条件、人口数、広さ及び土地用途などが盧湾区と似ており、都市の再開に際し、同様に居住問題、人口疎開、用途地域の調整など様々な問題が

表1 盧湾区と静安区の属性についての比較

地区	面積 (km ²)	世帯数 (万戸)	人口 (万人)	人口密度 (人/km ²)	住戸延べ床面積 (万m ²)	新式里弄 (万m ²)	旧式里弄 (万m ²)	04年転居世帯数(戸)
盧湾区	8.05	11.45	32.4	40,248	708	75.26	88.63	2,840
静安区	7.62	10.97	31.64	41,522	763	101.54	61.12	872

「上海統計年鑑2005」表3.2,11.5,11.6,18.8,22.3データより作成

* 上海盧湾区都市計画局 工修

** 名古屋大学大学院工学研究科 助教授・博士(工学)

Shanghai Luwan District Urban Planning Bureau, M. Eng.

Assoc. Prof., Graduate School of Engineering, Nagoya Univ., Dr. Eng.

ある。上海市のレベルでは、里弄住宅の更新や歴史建築の保護政策などはその全域において同様の効力を発揮するものであるが、里弄住宅を更新する際の具体的方針や政策面は地区によって差異がある。従って、本稿では、その差異を両区の比較によって客観的に評価しようと考えた。なお、上海の典型的な都心部の行政区は、黄浦区、静安区、盧湾区であるが、黄浦区は合併行政区である為、本研究では、静安区と盧湾区の2区を対象とした。

調査方法は前報同様、1) 資料調査、2) 対象住宅地における現地観察と写真撮影、3) 有識者へのインタビュー、4) 居住者へのインタビュー、5) 資料及びヒヤリングによる更新前の住戸の間取り収集と更新後住戸の間取り調査である。また6) 未更新及び更新後の住宅地において、それぞれアンケート調査を行い、居住者の総合評価を得た。

1-3. 静安区の現状と里弄住宅の概要

静安区の面積は7.62km²、人口は31.64万、約10.97万世帯で、人口密度は4.15万人/km²と、上海都心部人口の平均密度の2.8万人/km²に比べかなり高い^{註3)}。静安区境内の南京西路は、盧湾区の淮海路と同じく全国的に有名な繁華街であり、商業・業務地区の発展が著しく、静安区の商業施設の延べ床面積は上海市の6.35%を占め、上海第8位となっている。また静安寺などの商業ゾーンもある。

教育施設については、高校以下の学校施設が集中しており、中学校は19ヶ所、小学校は13ヶ所、幼稚園は16ヶ所であり、その他の教育施設も含めて合計52施設がある。面積は上海市の0.12%に対して、中・小学校の数は上海市中・小学校の数の2%を占めており。医療施設も充実しており、上海市医療施設の3.7%が集中している³⁾。

1999年時点で区内の居住建築の延べ床面積は274万m²であり、その内旧式里弄が95.4万m²（上海市の旧式里弄の6%）、新式里弄は99.4万m²（上海市の新式里弄の約27%）⁴⁾。その新式里弄の量と密度は上海市一である。北京西路より北部の里弄住宅は旧式里弄が多く、南は新式が多い、その分布は図1に示す通りである。

また、里弄住宅の居住密度は極めて高く、住環境整備が進むにつれ、その総延べ床面積は著しく減少している。こうした減少の傾向は市域の各区において、程度の差はあるが、同じ傾向として見られ

る。が、本研究で対象とする静安区のスピードは盧湾区より速い^{註4)}。さらに静安区では、2000年～2005年までの目標として、延べ床面積約110万m²の旧式里弄住宅を取り壊す計画がある⁵⁾。

しかし、住環境の整備に際しては、様々な問題がある。更新前の里弄住宅が高密度の居住形態であり、更新の方針として元居住者を再入居させようとしているが、都心部の土地は少ない。これに加え、更新後の住宅計画について、1) 住戸の面積基準の設定、2) 緑化率の設定（35%）、3) 十分な駐車スペースの設置義務、4) 線引きと十分な住棟間隔、5) 公共サービス施設の充実など、ハード面に対して基準が設けられたため、これらの要求を満たすには、高密度化するかあるいは人口を郊外へ疎開させるしか道がなくなっている。

だが、静安区の多くの里弄住宅は上海市歴史文化風貌区の中に立地し、敷地の容積率を抑えられているので、今後集合住宅を高層高密度化するのも難しくなっていくと予想され（容積率250%以下）、居住者が郊外へ転出せざるをえない。1993～1997年までに静安区の旧市街地の環境整備によって転居した居住者は3,397世帯、戻り入居者は2,769世帯である。再入居率は50%を超えているが、今後の旧市街地の住宅更新においては、容積率の制限からこうした再入居率は下がっていくと考えられる⁶⁾。

2. 静安区における里弄住宅の更新事例

調査は2段階に分けて行った。まずは資料調査や行政（建設委員会、城市规划管理局）へのヒアリングによって、静安区の里弄建築の更新傾向や住環境整備の方針などの概略を把握し、その後こうした資料に基づき近年の更新事例の中で時代の変化を反映できる3つの事例を選び、各々のプロジェクト概要を把握した。さらにそれらの事例が立地する地区の街道管理事務所、居民委員会及び居住者に対してヒアリングを行い^{註5)}、また間取り調査などを通して、更新プロジェクトの概要、居住水準の変化及び居住者の生活様態の変化を捉えた（表2）。

2-1. 静安区における住宅更新の発展と更新の方針

発展段階：ヒアリングの結果から、静安区における老朽化した住宅の更新は3つの段階に分けられていると言われる。すなわち、①住宅困窮世帯の解消段階（1978年～1992年）；この時期の住宅の供給システムは、国所有住宅や会社所有住宅を会社により社員に配分

図1 静安区における里弄住宅の分布と事例の位置
(上海静安区建設委員会の資料及び「静安区志」より作成)

表2 調査の概要

場所	行政及び関連部門	調査対象世帯	調査内容	調査内容
静安区	行政及び関連部門	静安区建設委員会、静安区城市规划管理局、静安区石門二路街道、張家宅居民委員会、張家宅住宅管理事務所、逸佳住宅管理事務所	FK-Y	家具配置 実測及び記録
				家具平面寸法を測り、間取り図に記入
	住宅地	新福康里団地、麗都マンション、福田村団地	LD-W	家具平面寸法を測り、間取り図に記入
				家具平面寸法を測り、間取り図に記入
静安区	行政及び関連部門	静安区石門二路街道、張家宅住宅管理事務所、張家宅居民委員会	LD-CH	家具平面寸法を測り、間取り図に記入
				家具平面寸法を測り、間取り図に記入
	住宅地	新福康里団地、麗都マンション、福田村団地	QL-1	各部屋の寸法測定と記録
				各部屋の寸法測定と記録
静安区	行政及び関連部門	静安区石門二路街道、張家宅住宅管理事務所、張家宅居民委員会	GK-1	各部屋の寸法測定と記録
				各部屋の寸法測定と記録

表3 住戸間取り調査

表4 静安区各街道の概要(1998年)

街道名	土地面積(km ²)	現状戸数(万戸)	現状人口(万人)	計画人口(万人)	人口密度(万人/km ²)
静安寺街道	1.57	1.9	5.6	4.7	3.0
南京西路街道	1.62	2.7	7.5	4.4	2.7
石門二路街道	1.09	2.7	7.7	4.8	4.4
江寧路街道	1.84	3.0	8.8	8.4	4.6
曹家渡街道	1.5	2.8	7.7	7.7	1.5

「静安控制性詳細計画(2010年)」より作成

するシステムであり、改造と建設の目的は主に住宅困窮世帯を解消するためである。②住宅市場の発展段階（1992年～2000年）；中国の改革開放にともない、土地の有償使用、投資主体の多元化により、老朽化した住宅の改造は加速した。住居水準の向上に対する要求が

図2 福田村における更新前後の変化

図3 新福康里における更新前後の変化

図4 国際麗都における更新前後の変化

強く、不動産業も急速に発展してきた。③「新一輪」の改造段階（2000年～2004年）^{註6)}；この段階で、住宅需要増、住居水準に対する意識が一層高まり、里弄住宅の更新は住宅市場とともに発展してきた。この段階ではブロック全体を改造することが主な手法である。

以上3つの更新段階の特徴に応じて、本研究で扱おうとする事例にはそれぞれの時期の典型と思われる3つのプロジェクトを選定した。また、静安区は、廬湾区より再入居政策を重要視したと思われる、実際にも以下の3つの事例に反映されているので、その点も考慮して福田村（①）、新福康里（②）、国際麗都（③）を調査の対象とした（図1,2,3,4・表5）。尚、市場主導と総合的住環境改善の更新については、新福康里と国際麗都のプロジェクトを検討することでその特徴が明らかにできる^{註7)}。

更新の方針：なお更新の方針には四つの変化傾向が見られた。すなわち1）政府主導から市場主導へ、2）量、質を重視すると同時に更新の水準を高め、3）分散的な開発から集中的な開発へ、4）物理環境から総合的な住環境改善へ、というものである。

2-2. プロジェクトの概要

静安区のなかには、静安寺街道、南京西路街道、石門二路街道、江寧路街道、曹家渡街道という5つの街道がある（図1、表4参照）^{註8)}。研究対象事例はすべて石門二路街道に位置する。以下では、第1段階の調査によって得られたそれぞれの概要を整理して示す。

福田村：福田村の敷地面積は0.92万㎡、住宅の延べ床面積は1.18万㎡で、更新前は434世帯で、新式里弄であった⁸⁾。更新後は300世帯に減少し、再入居率は約70%である。この団地は張家宅街坊に立地する。張家宅街坊の開発は、1990年から中国とオランダの共同で行われたが、実際に実施されたのは福田村だけだった。張家宅街坊の敷地面積は8.54万㎡、延べ床面積は11.5万㎡であり、居住面積は延べ床面積の80.35%を占め、その内、旧式里弄が4.39万㎡、新式里弄が4.25万㎡である。更新前には3,126世帯で、1世帯の平均人口は3.57人であった⁹⁾。張家宅街坊の更新計画の特徴は、開発公社を創ったこと、再生と不動産開発両方で更新したこと、及び更新の面積として小規模であることなどである。

新福康里：本事例は老朽化住宅の設備を専用化する（1住戸1世帯）プロジェクトの一つであり、総敷地面積は3.8万㎡、更新前は1,925世帯で、50%の居住者が再入居し、更新後は1,504世帯となった^{註9)}。

敷地内の老朽化した里弄住宅が取り壊され、更新後には、新開路沿いのタウンハウスと西北の角の高層以外に、板状平行配置の中層住宅が多く建てられた。更新後の住棟及び住宅地計画の特徴は、1階にピロティーが設けられたことと、3,600㎡のオープンスペースとしてテーマ別に六つの空間が設けられ、居住者の遊びや休憩と交流の場所を提供していることである。また茶室、図書室、老年活動室、健康サービスセンター及びジムなども設けられている。

国際麗都：張家宅街坊に立地し、敷地面積は約6.5万㎡である。

表5 事例から見る里弄住宅の更新傾向

事例	里弄類型	更新時期	敷地面積 (万㎡)	世帯数 (戸) 前→後	容積率 前→後	㎡当たりコスト(元)	再入居率	資金源	更新主体
福田村	旧式 (一) 及び新式	1990～1993	0.9	434 300	128% 不明	不明	70%	政府、海外助成金	中国政府、海外政府 ^{註1)}
新福康里	新式	1998～2000	3.8	1925 1504	123% 288%	4000	50%	企業	区政府企業—静安置業集團 ^{註2)}
国際麗都	旧式里弄 (一)	2001～2006	6.5	3200 1300	142% 360%	10000	5%	企業	区政府企業—静安置業集團

註1 オランダ政府の助成金で行われた更新である

註2 静安置業集團は不動産開発企業で、政府の企業である

更新前にこの敷地内には約3,600世帯があり、3つの居民委員会があった。更新後には約1,300世帯が入居する予定であり、その中の176世帯が再入居者で、再入居率は約5%（図4のb棟は再入居者のための住宅）と少ない。国際麗都は建て替えの事例であり、更新後の67%は住宅用面積である。もとの里弄住宅が取り壊され、北京西路沿いだけ連続里弄住宅が復元され（図4のa棟）、他は新たに作られた高層住宅である。このプロジェクトは外資不動産業者により再開発されたが、中国とオランダ共同で創った張家宅街坊更新計画モデルの継続でもある。この事例の特徴は開発過程が完全に市場化されたことである。

2-3. プロジェクトの特徴

行政担当者へのヒヤリングでは、静安区の里弄住宅更新には再入居率を高める政策を取ったことが特徴の一つと説明されたが、本研究が取り上げた3事例の調査でもその点は追認できた。だが、更新を実施する事業主体によって、再入居できる居住者の割合は異なる。福田村の改修は政府出資で再入居率が一番高かったが、それは更新後すべての住宅が再入居用とされ、居住者が少量の資金で住宅を購入することができたからである。一方、新福康里の建て替えは政府企業によって行われたが、更新後の再入居率は50%である。居住者の就労年数や、世帯の人数などにより価格が異なるが、再入居者のための住戸の価格が市場価格より低く設定されたためである。国際麗都の更新も政府企業により行われたが、更新後の再入居率は5%と低く、住宅更新事業の市場化とともに、再入居率が徐々に低くなってきたことが明らかになった。しかし全体としては更新後の住戸面積基準があげられたため、逆に住戸数（世帯数）が更新前よりも大幅に減少し、人口の流出が顕著になっている。また更新前の住宅は国あるいは会社の所有だったが、更新後の住宅（土地の使用権を含む）は持家になっていることも特徴的である。

一方、住宅建設の②段階から（2-1節参照）、里弄住宅の更新対象がブロック全体となり、事業の規模が大きくなっている。静安区は上海都心部における人口密度のもっとも高い行政区であり、5つの街道を有しているが、その現状住宅団地の規模は平均して、延べ床

面積が2～5万m²、人口数が800～1200人である¹⁰⁾。住宅地が主に北京西路の北部にあり、更新政策として「南留北改」（南部住宅を保存し、北部住宅を更新するという意味）となっているため、石門二路街道に更新すべき住宅地が多くある。1981年から静安区の住宅建設事業が盛んになり、1996年から1999年までの間に事業数がピークになり、また高層の割合は1999年以後高くなり、事業の規模も大きくなってきたためと考えられる¹¹⁾。

本研究でとりあげた3つの事例が石門二路街道に立地しているため、更新後の容積率が高くなったのはそうした事情による。福田村は90年代前半の事例であり、敷地面積は小さいが、90年代後半から住環境を総合的に改善するよう街坊全体を対象として更新する傾向があり、新福康里・国際麗都の敷地が一つのブロックを占めていることはその理由による。

2-4. 住戸の更新

福田村：1世帯1住戸を目標とし、新式里弄住居棟2棟を1棟にすることで各階4住戸にしている。更新前は2階建てだったが、階高が高いことを利用して、軒高を変えずに3層とし、さらに3階の階高を利用してメゾネットタイプにしている。このように、既存の空間を有効活用することで床面積と住戸数を増やしている。キッチンやバスルームを設置し、建て具には軽量建材を使っている。窓には換気窓が付いており、上海の高温多湿の気候に適応するように配慮されている（図2）。

新福康里：間口3間以下の後期石庫門タイプの旧式里弄の割合が高い（図3の更新前の住宅地概要を参照）。図6に示したのは2間の旧式里弄で、この時期のものはトイレがなく、また後天井（裏庭）もないので、裏口から直接厨房に入るというアクセス形式である。通路空間もなく、亭子間（後ろの脇部屋であり、階高は前・後楼より低い）と3階のロフトがあるので、逆にコンパクトである。

建替え後は1LDK（60m²）、2LDK（95m²）、3LDK（120m²）のアパートメント形式とタウンハウス形式などの多様なタイプで作られた。家族向けの住棟は1LDK、2LDKの住戸タイプが多く（図6）、面積は小さい。これは更新前の再入居予定者の家族構成と要望に応じたためと思われる。高層住棟は2LDK（120m²）、3LDK+2T（140m²、2toilets、以下同様）の住戸タイプが多く、またタウンハウスは3階建てで、各住戸が6LDK+3T（240m²）であるが、それらは主に分譲である。

国際麗都：更新前の状況は福康里と似ているが、プロジェクトの規模が大きく、北京西路沿いの復元された里弄住宅は店舗となり、

図5 更新前後における福田村の住戸平面(1:400)

図6 更新前後における新福康里の住戸平面(1:400)

図7 更新前後における国際麗都の住戸平面(1:400)

図5～図7の室名説明
更新前：前・後客室＝前・後の接客用スペース；前・後楼＝前・後の寝室（前・後客室、前・後楼は習慣として使われていた名称であり、実際の使用状態は図10.11参照）；天井＝江南地域での庭；亭子間＝後ろの脇部屋；廁所＝トイレ
更新後：B＝寝室；K＝キッチン；BR＝バスルーム；Y＝庭；NS＝増設した階段；LS＝ロフトへ繋ぐ階段；TR＝屋上テラス；SR＝貯蔵室

表6 インタビュー対象居住者の属性と更新前後住戸の変化

対象者	家族構成	年齢	世帯主の就職状況	住戸タイプ 前→後	住戸面積 (㎡) 前→後	水廻り面積 (㎡) 前→後
福田村	FT-1 C/CH	40代	サービス業	1R → 2K	27.7 → 36.2	-
	FT-2 O/C/D	40代	自営業	2R → 2K	31.6 → 36.2	7.0
	FT-3 OC	70代	退職	2R → 2K	41.6 → 47.7	7.0
	FT-4 O/S	80/40代	運転手	1R → 2K	27.7 → 47.7	6.0
	FT-5 OC/GCH	50代	退職	1R → 1K	27.7 → 37.2	8.0
	FT-6 C/S	50/20代	在職	1R → 1K	27.7 → 37.2	3.0
	FT-7 O/C/CH	50代	警察	2R → 2K	31.6 → 47.7	5.0
新福康里	FK-1 OC	70代	退職	1R → 1LDK	19.1 → 61.0	6.7
	FK-2 OC	70代	退職	2R → 2LDK	34.0 → 94.7	7.0
	FK-3 C/S	40代	在職	1R → 1LDK	23.0 → 58.0	7.0
	FK-4 O/C/D	80/50代	自営業	2R → 2LDK	30.0 → 94.7	4.2
	FK-5 C/D	40代	自営業	2R → 2K+1Kx2	39.0 → 90.0	-
	FK-6 C/CH	50代	技師	2R → 2LDK	36.2 → 94.7	-
	FK-7 SG/CH	50代	退職	1R → 1LDK	25.2 → 58.0	-
	FK-8 C/CH	50代	退職	1R → 2LDK	25.0 → 80.0	-
	FK-9 SG	70代	退職	2R → 1LDK	15.0 → 39.0	-
	FK-10 OC	60代	退職	1R → 1LDK	25.2 → 70.0	-
国際麗都	LD-1 O/S	50/20代	-	2R → 2LDK	35.8 → 98.3	12.1
	LD-2 OC/D2/GCH2	70/50/20代	-	2R → 2LDK	35.9 → 98.0	5.1
	LD-3 C/S	50/20代	-	2R → 2LDK	64.8 → 98.3	5.8
	LD-4 C/D	50/20代	-	3R → 2LDK	54.2 → 98.6	7.9
	LD-5 OC/S	70/40代	-	2R → 3LDK	53.2 → 135.8	-
	LD-6 C/S2	50/20代	管理	2R → 2LDK	27.7 → 98.3	6.4
	LD-7 O/S/D2/GCH2	80/40/20代	電子関係	2R → 2LDK	67.3 → 98.6	7.6
	LD-8(W) C	60代	退職	2R → 2LDK	46.7 → 98.6	専用、6.7
	LD-9(C) (OC)/SC/GCH2	70/40代	退職/海外就労	1R → 3LDK	30.2 → 133.0	9.0
	LD-10(QL) (OC/D)・SC/GCH	70/30/10代	退職/障害者	1R → 2DK+1LDK	40.3 → 42.0+63.5	12.0
	LD-11(GK) (OC)/SC	70/30代	退職	1R → 2DKx2	37.1 → 55.0x2	12.0
	LD-12 C/CH2	60/20・30代	研究	2R → 2LDK	75.1 → 98.6	5.0
	LD-13 O/C/GCH	80/40/10代	教育/美容	3R → 3LDK	65.5 → 92.8	7.3
	LD-14 O/S/GCH	80/60/30代	教育/海外就労	2R → 2LDK	63.0 → -	7.8
	LD-15 (O/D)・OTH	50/30代	退職/金融	3R → 2LDK+2DK	61.36 → -	10

注1: C-夫婦; O-独身老人; D-娘; S-息子; OC-親(老)夫婦; SC-息子夫婦; DC-娘夫婦; CH-子供 (20代以下); GCH-孫(多世帯同居); SG-独身、数字は人数を表す。
 注2: この3つの事業について、更新後の所有形態は全て持家である。また中国では、住宅の所有権は建物を所有することを指し、土地に関しては使用権しか持つことができない。
 注3: *のある家族構成については、更新後に核家族化された為に、()の中が更新後の対象世帯構成である。
 注4: 水廻り面積について、更新前は書いてある説明以外にすべて共用であり、更新後はすべて専用である。

表7 対象事例立地する街道の人口 (2004年)

コミュニティ	世帯数	人口 (人)	高齢者人口 (人)	高齢者人口の割合 (%)
恒豊	1746	5274	1270	24.1%
西新文里	1544	4510	824	18.3%
東新文里	2293	6530	1546	23.7%
光明	747	2193	566	25.8%
華沁	1200	4095	1000	24.4%
新福康里	1504	4322	800	18.5%
遠安城	1534	4108	899	21.9%
培德	1678	4584	1022	22.3%
鄭家巷	1710	4935	1116	22.6%
張家宅	1195	3020	776	25.7%
祥福	-	-	-	-
群星	-	-	-	-
南匯	724	2239	609	27.2%
西王	964	2873	680	24.1%
東王	833	2374	635	26.7%
新德	1001	2635	664	25.2%
合計/平均	18673	53692	12407	23.6%

* 祥福と群星の建物が全部取り壊される予定であるため、この数字は表4より小さい (石門二路街道事務所へのヒアリングより作成)

図8 静安、盧湾区和上海市の人口構成の比較 (上海市2000年人口普査資料 PP.95-101 データより作成)

図9 研究対象地区における住宅地周辺状況

新開路沿いの商業ゾーンに位置する建物はホテル式マンションになる。B棟(再入居者住居棟)の住居は2LDK+2T(98m²)、3LDK+2T(133m²)の2タイプがあり、分譲の住棟には4LDK+2~3T(172m²)、3LDK+2T(155m²)、2LDK+2T(108m²)などのタイプがある。

以上3例の計画を見ると、静安区の里弄住宅の更新も、盧湾区のように改修・改造から建て替えへと向かう傾向があるが、これらの事例から分かるように、高密度に建て替えることによって、トイレやバスルームなどの水廻り空間が改善されただけでなく、住戸面積も大幅に増えている(図5・6・7参照)。

国際麗都の分譲住宅の面積は大きく、再入居者向けの住戸は小さいことや、一方で、にもかかわらず国際麗都の再入居率は低い。都心部の地価と住宅の建設費が高いことや再入居者向けの住戸数が減らされたことも原因だが、再入居棟の住戸面積が大きいことも原因していると思われる。

2-5. 住宅地外部空間の更新

福田村では屋上テラスや3階の住戸内ロフト、あるいは一階の庭や門・窓などの里弄住宅の特徴が残され、路地空間もそのままに残された。また新福康里の新開路沿いのタウンハウスについては、以前の里弄住宅のスケールが守られ、素材と洋風ディテールも、もとの里弄住宅の特徴になっているが、他の6層以上の高層棟では、煉瓦造の外壁の肌理が変わり、以前の特徴は見られない。

里弄住宅の共用スペースが多いというもとの特徴は、新福康里の更新にあたって、再入居者向けの住棟の一階がピロティーとして加えられ、庭や通路には植栽が施され、児童の遊び場、老人の憩いの場、ストリートファニチャーなどのサービス施設が計画された。団地のまん中に再入居者向け住棟が置かれ、タウンハウス、高層ビルが周辺に配置されることで敷地内のプライバシーが守られることになる。このプロジェクトを実施した責任者によると、居住者がお互いに顔見知りであるため、その交流活動が自然に発生し、再入居者向け住棟一階のピロティー部分(セミパブリック空間)も良く利用されているという。こうした静安区の方針政策は、新福康里の外部空間の計画においては成功したと言える。

国際麗都の住宅地内には人工池、緑地、伝統的な橋など様々なランドスケープが創り込まれたが、再入居棟と分譲棟の間には竹のフェンスが設けられ(図4)、再入居者がこれらを自由に使うことはできない。

3. 更新に伴った居住者の環境変化と評価

3-1. 調査の概要

居住者の更新への評価を得るために、前掲3事例の居住者から各々無作為に7戸(総戸数300)、10戸(同1504)、15戸(同1300)の世帯に対して調査票に基づくインタビューを行った。母数に対してサンプル数は少ないが、各事例に対して都心再入居、郊外転居の異なるタイプを選び、1世帯に対して2~3時間のインタビューを行い、より総合的な評価を得ようと考えた。

調査対象の石門二路街道の人口密度は静安区の中でも高い(表7参照)、高齢(60歳以上)人口が23.6%と静安区の平均

図10 ケース1 更新前後の家具配置の変化(1/200)

21.6%より高い。更新前は多世代同居のケースが多かったが、更新後にそのまま同居するケースは減少する傾向にある。

国際麗都の居住者の家族構成は、更新前に2世代以上の同居形態が多く、更新を通して、核家族へと向かう(表6)。LD-10(QL)世帯の場合は、更新前に息子夫婦と障害者の娘が同居していたが、少ない資金で郊外の2ユニットの住居を賃えるため、都心に近い地区への再入居を諦めて、郊外にある息子の職場に近いこの団地(提供された)を選んだ。LD-11(GK)世帯は、更新前は老夫婦と息子夫婦の同居であったが、更新後に同じ住棟、同じ階の住宅を買い、家族近居となった。

一方、再入居したLD-(C)家族は広い面積の3LDK住宅を買い、息子夫婦と孫のための部屋を得たが、息子夫婦と孫が全て海外に移住したため、現在は老夫婦のみの世帯となっている。

総じて、各世帯の経済力によって、元居住者が戻れるか転居せざるを得ないかが分かれるが、再入居の場合は核家族へと向かう傾向が明らかになった。静安区1世帯の平均人数は約2.8人であるが、更新後に2人の高齢者世帯と3人の若夫婦世帯が多くなっていることが、これを裏付けている(表6参照)。

3-2. 更新前後の生活様態

居住者の住む地域環境を考察するために、ここでは福田村においては中年夫婦と大学生の3人世帯、新福康里においては老夫婦のみの世帯、国際麗都においては郊外転居の老夫婦と若夫婦の4人世帯を取り上げて、それぞれの住環境とライフスタイルの変化を示す。

調査対象3地区の地域には、地区内南北高架と地下鉄2号線があり、石門二路地区は交通が便利で、繁華街の南京西路がこの街道にあるため、買い物などには便利である。学校、病院、金融機関などの施設が充実しており、生け花、京劇、パソコンなどを習う生涯学習施設も多数ある。図9からも分かるように、対象地区は都心生活関係施設が集積し利便性の高い地区である。しかし、居住者へのヒヤリングでは、近年、自由市場が少なくなってきたことで(現在は2ヶ所、以前は5ヶ所以上あった)日常生活が不便になってきたという声も聞かれる。

ケース1(福田村居住者)一生活様態:50代の中年夫婦と20代の

図11 ケース2 更新前後における家具配置の変化(1/200)

図12 ケース3 更新後の住戸平面図(1/200)

息子で構成される世帯で、夫はホテル関係の仕事に就き、息子は大学生で、現在、IT会社のインターシップに従事している。更新前の住宅は以前会社から配分されたもので面積が狭く、職場からもやや遠いが、交通手段が多く外出に非常に便利で、病院施設、教育施設が充実している。当初子供の教育のためにここに移住したが、こうした利便性に慣れてきたため、そのまま住み続けようと考えている。しかしこの地区の地価がますます高くなってきたために近くの自由市場がなくなり、遠くまで食材を買いにいかねばならない等、生活には不便な状況になっている。

夫の趣味は、滬劇(上海方言で歌う劇)とサッカーで、息子の趣味がネットサーフィンとバスケットボールであるが、都心であるためにどんな場所でも容易にそれらの情報の入手や交換ができる。また家族はほぼ毎日、夕飯の後に南京西路へ散歩に出かける。

住戸タイプと居住者の家族構成の関係:図10に示したように、更新前は、トイレとキッチンが共用であった1部屋(前客室、27.7m²)型であったが、更新後1K(37m²)になり、設備は専用になった。しかし部屋数が変わっていないため、親と子供の同室就寝は改善されず、食寝分離ができない。更新後の寝室は19.8m²なので、更新前より2m²広くなり、また更新前後の家具配置から、更新前の共用の厨房が専用となり、食卓が入口のところに置かれていることがわかる。リビングはなく、窓側にベッドとテレビ台が置かれ、休息と余暇の領域が形成されている。更新後のソファが息子のベッドである。

居住者へのインタビューでは、部屋面積が狭くても、1LDKは欲しかったという。リビングがあれば、親と子が就寝分離でき、また食寝分離もでき、さらに、余暇空間と就寝空間を分けることもできるからである。しかし、面積が限られていたために、再入居する居住者の家族構成とライフサイクルに対応することができなかった。

ケース2(新福康里)一生活様態:70代の老夫婦のみの世帯で、二人とも退職している。夫は93学社という党の党員で、種々の政治的な社会活動で活躍しており、妻は家で会計のパートタイムとして働いている。

夫婦の趣味は多く、毎日様々な朝運動のグループに参加している。

表8 更新後の居住環境に対して満足と不満をもつ人数とその理由

事例	福田村 (7例中)		新福康里 (10例中)		国際麗都と郊外団地 (15例中)	
	満足	不満	満足	不満	満足	不満
住棟	住戸型・面積	2	3		8	1 (南北通風が良くない)
	設備	1	2 (防音が悪くない)	3		8
	その他		2 (採光が悪くない)・3 (階高が低い)・1 (通風が悪くない)・1 (水道トラブルが多い)		2 (デザインが良い)	1 (エレベータがなく階段が高い、転居者)
屋外空間	緑化		1	4	6	1
	車問題			5	4	2 (騒音が有り)
	安全	3		1	4	1
周辺施設	老人居場所			6		11
	建築密度			3		5
	その他		1 (デザインが良い)・1 (元里弄住宅の特徴が残された)	1 (隣接間隔が狭い)	1 (住宅管理)	3 (住宅管理)・1 (元里弄住宅の特徴を失った)
交通	外出交通	4		7	5	
	良い病院	3		8	6	1 (更新前の病院を通っている、転居者)
	買物・学校	1	1 (食材が高い)	3	3	2 (食材を買う自由市場がない)
生活環境	文化・娯楽	1		1	2	3
	公園・緑化		1	4	4	1
	都心部立地			9	12	1 (都心部から離れている、転居者)
その他	その他					1 (汚い、転居者)
	仕事関係	2 (内1つ就職しやすい)			1 (職場に近い)	
	学校距離	1			2	
関係	慣れた	3		3	1	
	子世帯に近い	1			1	
	交際	1 (紛争改善)		8	3 (紛争改善)・4 (友人、近隣交際)	2 (近隣関係が希薄)

注 更新前は共用部分を使う時に紛争があったが、更新後は改善された

夫はパソコンゲームが好きで、またパソコンでの文字入力のために、成人学校で標準語（中国語）の読み方を勉強している。妻は余暇の時間に近所で生け花を習ったり、居民委員会のボランティアをしている。また妻は住宅棟の楼長^{註10}でもあり、普段は住棟の中の掃除や飾りもの創りなどに積極的に参加している。近隣付き合いがよくて、誰かが病気を患ったり、困ることがあった場合などには、その相談役をしている。

買い物の場所は、南京西路に近いが、食材や商品の値段が高いため、週に1、2回くらい郊外の大規模スーパーへ買い出しに行く。大型スーパーからの送迎バスが住宅までくるので、車のない居住者はその送迎バスを利用することが多いという。

老夫婦は月1回程度親戚の家を訪問する。娘家族は上海在住ではなく、また息子も海外に単身で居住しているが、その嫁と孫が月一回遊びにくる。この姿が都心部に住む高齢者世帯の典型的な姿であろう。

住戸タイプ、居住者の家族構成及び生活様態：更新前後における住戸平面の変化を図11に示した。更新前に兄弟と同じ住棟の1階に住んでいたが、家族が多いため、天井（庭）を使って増築した。街路沿いの部屋は店舗として貸していた。老夫婦の部屋は客室（30m²）で、トイレとキッチンが共用であった。更新後は2LDK（94.7m²）になったが、二人の生活習慣が違いため、別室で就寝している。北の寝室が妻の仕事と休息空間であり、南の寝室が夫の仕事、パソコンの勉強と休息空間である。リビングは、二人でテレビを見たり、音楽を聞いたりして余暇時間を過ごす空間である。ダイニングには中国式の伝統的なテーブルがあるが、キッチンの面積が広いので、二人で料理した後にキッチンにある折り畳み式の小さな食卓で食事をする。ダイニングは客がきた時や妻の趣味の生け花をつくる時の空間として使われている。

ケース3（国際麗都）一生活様態：更新前は老夫婦、息子2人と嫁1人の5人家族であったが、更新後に郊外へ転居し、老夫婦と息子夫婦が同じ住棟の別々の住宅に住み、近居になる。

夫は以前航空会社の技術者で、現在は退職している。更新前には

図13 更新前後1人当たりの住居面積の変化

毎朝歩いて出かけ、親しんでいた店でヤムチャを食べる習慣があったが、転居後は周辺にこういった店がないため、時々以前の店まで食べに行くという。更新前は主に居住地周辺で行動し、ボランティアとして住宅地の治安と衛生の管理をしていた。また更新前の近隣が同じ広東地方から来た人が多いため、近隣関係が非常によく、お互いが家族の状況に詳しく、普段何か困ったことがあったら、助け合ったりすることもあったという。

更新に際していくつかの郊外団地の住宅が提示されたが、現在の団地の利便性が一番良かったため、この住宅を選んだという。更新後、以前の友達や近所の人とは電話

で連絡を取り、祝祭日にはお互い訪問しあったりしている。現在は、国際麗都から一緒に転居して来た3、4戸の世帯と仲良く付き合っていて、挨拶するくらいの新しい知り合いも3戸程できたそうである。妻は現在、居民委員会のボランティアをしている。

住戸タイプ、居住者の家族構成及び生活様態：更新前は他の親族と同じ里弄住棟に、家族5人が1階と2階の前客室（計54m²）に住んでいたが、更新後の転居先には郊外の2DK（55m²）2ユニットを選んだ。共働きの息子家族の家事を手伝ったり、面倒を見たりすることができるよう、老夫婦は息子夫婦の家の鍵を持っている。長男夫婦が食事を作れない時に、老夫婦の家で食事をとることもあり、週末、祝日には親子夫婦が共に行動することもある。

図12が親子夫婦の住宅の平面である。二つの住宅の平面配置は同じだが、家具配置は異なる。親夫婦の寝室の家具は多くて、更新前の物もあり、北側の小部屋は次男の寝室にしている。息子夫婦の家では、新しく購入した家具が多く、北側の小部屋がリビングになっており、家族団らんや親友を接待する空間として使われている。上海には高齢者のみの核家族が3割近くあるが、多世代同居あるいは近居のタイプも多く、このケースが典型的な血縁関係を大事にする中国式の家族近居タイプと言えよう。郊外への転居では、このような家族近居が柔軟にでき、家族が互いに助け合いながら生活することができる。

3-3. 住戸環境の変化から見た里弄住宅の更新

1) **住居面積について：**図13の住戸面積の変化から分かるように、更新後の新福康里と国際麗都の1人当たりの面積は大きく増え、更新時点の上海市1人当たりの住居面積平均値よりも大きい。面積的には居住者の要望を超えた標準を設定しているとも見られる。

2) **更新後の住宅タイプとライフスタイルの関係について：**福田村（90年代）の更新後の面積は狭く、居住者はその面積や室配置に満足していないのに対し、国際麗都（2000年以後）の更新については、面積も大きく改善され、居住者の休息、食事、団らんと身の回りのことなどに必要な部屋数と配置は満たされている。新福康里においては老夫婦が1人1部屋で、国際麗都においては、夫婦2人

が2LDKに住み、その1部屋が空いているケースもある。また家族が全員海外にあり、老人1人で3LDKに住んでいるケースもある。種々の事情はあるとしても、1人当たりの面積が平均値より必要以上に大きく上回っているとも言える。

新福康里と国際麗都においては、更新後の住宅の殆どにダイニングとリビングがあり、大きな食卓セットがあるが、家族が少ないため、居住者がキッチンの簡単な折り畳み食卓で食事するケースも少なくない。このように更新後の住宅タイプが居住者のライフスタイルに対応していないこともあり、特に高齢の居住者に更新前の部屋の使い方が更新後でも見られた。また、更新後の居住面積が大幅に広がったが、住棟の廊下で下駄箱や不要な荷物などが置かれており、更新前の共用空間の使い方も見られた。

3) 提供された郊外住宅へ転居した里弄住宅の居住者は少なくない。その原因の一つは、一般にそれらの世帯の経済力が低いからと言われているが、郊外団地の住居タイプの方が転居世帯の家族構成により対応し易いということも重要な原因であると考えられる。

3-4. 居住者の更新への総合評価

静安区における里弄住宅の更新は、1世帯1住戸の目的を達成するだけではなく、元の居住者を再入居させることにも努めたことに特徴がある。

福田村は90年代初期の更新であり、住宅の広さ、防音、採光、通風、上下水対策が不十分で、居住者はそれらに対して不満が多かったが、住宅地の立地や周辺環境の利便性に対して満足しており、就職、通学、営業、身体状況（不自由なため子世帯に近い場所に住めなければいけない）など、様々な原因で現在の住宅地に住み続けており、この地域に対する依存度が高いのではないかと考える。

また新福康里の居住者は住戸、外部空間、周辺環境に対して満足度が高く、更新後の住宅地の容積率も高い。しかし10例に1例が隣棟間隔が狭いと回答し、3例が建築密度に不満があると答えている。また5例が駐車スペース、車の騒音あるいは排気ガスの臭いなどに対して不満がある。ただ、居住者は、更新後の住宅地の老人活動室やピロティのセミパブリック空間など、交流の場を創ったことに非常に満足しており（表8）、現地での観察でも、外部空間での居住者の交流活動は活発であった。

国際麗都の再入居者は更新後の住戸に対する満足度が一番高く、住宅地の景観や駐車と安全性にも満足している。しかし戻ってくる家族の中には、老人のいる世帯の割合が高いためか、住宅地内に老人の居場所がないという回答が70%を超えた。また商業の中心地に立地しているにも関わらず、買い物環境に対しての不満が多い。周辺に自由市場が少なくなり、日常的な食材の購入が不便になったからと考えられる。また住宅管理に対して、満足度が非常に低い。更新後に持家になっているが、購入当初の優遇政策のため、同じ敷地の分譲マンションと比べて住宅管理費が安くなり、その分管理サービスの質も低下したからだという。

国際麗都の地区外転居者には再入居に必要な出資を出せない、あるいは出したいものが多い。転居者は提供された地区と住宅の中から、家族それぞれの要望に応じて現在の住宅を選んだと言い、住戸や買い物環境（主にスーパーや自由市場など）に対して満足しているが、従来慣れていた都心部の利便さがなくなったと言う。回答者の中に、毎月一回片道で1時間半かけて更新前の病院に通って

いるものがあり、医療環境が未整備の状況を知ることができる。

総じて居住者は地区外転居に対する不満が初期の里弄住宅更新段階より少なくなってきた、つまり、居住者の居住満足度や居住意向に新たな動向があらわれ、郊外へ転居し、新しいライフスタイル、新しい環境に意向する居住者は以前より多くようになった。

4. 本稿のまとめ

1) 更新前の里弄住宅においては、近隣関係がよく、居住者の交流が多いことなどに特徴があった。更新後の新福康里の室外空間と多様なサービス施設の作り方はこうしたコミュニケーションの場を創ることに成功した事例と言える。

2) 静安区における里弄住宅の更新政策は、居住者の再入居を可能にすることを目標としていた。しかし、住宅市場の発達につれて、更新コストが高くなり、また更新後の住宅の面積標準がますます上げられてきて、住宅の価格が上昇した。その結果居住者が更新後の住宅の総額を負担できなくなり、郊外転居志向が高くなり、再入居率は低くなりつつある。これからの居住者の再入居志向がどうなっていくかについて、今後の課題として検討していくべきであろう。

3) 里弄住宅の更新を通して、家庭が小規模化した世帯が多い。それらの世帯は子世帯の教育の為に都心部に残った再入居核家族世帯と都心部住環境に愛着を持つ高齢者世帯が多いことが分かった。

4) 更新に際して、居住者が様々な要素を考えて、再入居か転居かを選んでいるが、郊外転居者にとって、通勤・通学・通院（病院）などの利便さは大事だが、その多くの郊外転居の家庭は通学者がいないことなど、転居を否定的な要素と考えなくても良い事情もある。郊外転居者がその経済力と家族構成によって、むしろ実物補償を選らび、合理的な住戸タイプ、面積と価格、つまり住宅の総額、住宅の広さ、配分される部屋数、居住環境の利便性などを得る、という価値判断も移住の意向を左右する重要な要素である。

5) 同じ団地の中に再入居者と分譲マンションの購入者とは外部空間が物理的に分割されている状況もあり、再入居者と新たに入居する居住者層の交流と外部空間等の使われ方に関する方策も今後の検討課題である。

5. 総括

本研究の第一報では廬湾区において、また続く本稿では静安区において、改修更新、建て替え更新と地区外移転更新という3種類の更新から代表的な事例を取り上げて都心部里弄住宅の更新実態と居住者の住環境の変化を検討した。以下ではこれらの分析結果を総括し研究をとりまとめた。

1) 改修更新－振華里（廬湾区）・福田村（静安区）：居住者は更新後の住戸空間の完結性や設備の専用による住民紛争の減少に満足しているが、老朽化している住宅の質には多くの不満が見られた。しかし一方で、都心部の利便性や施設の充実に起因する多様な生活に慣れており、住み続けたいという意向が示された。居住者は周辺環境に慣れ親しんでおり、様々な施設を使いこなし、これまで住み続けた居住地に対する愛着が深い。また一方、身体の不自由な者や自営業者、失業者などの階層は居住地区に対する依存度が高い。

2) 建て替え更新－茂名坊（廬湾区）・新福康里・国際麗都（静安区）：高密度に更新するため、再入居率が高く、更新後の環境に対し

て満足度が高い。更新前の隣人同士の交流パターンに変化は見られるが、いまでも良いコミュニティーを維持している例も多く、そこには老人活動室、野菜売り場、診療室、託児所とピロティーで形成した豊かな外部空間が寄与しており、再入居者だけではなく、新しい居住者もそれらの施設と交流空間を使いこなしている。

しかし、再入居者と新入居者が外部空間を使い分けている例もあり、再入居者の不満は大きい。更新の際の居住者のコミュニティ形成とその交流の場の形成が重要であり、新福康里はその点で成功した事例と言える。

3) 地区外転居更新－109 街坊（蘆湾区）・国際麗都（静安区）：都心部から離れた新しい団地へ移転した居住者には、生活基盤が未整備のままであったため、不満が多い。提供される団地は建設されて20年以上経った郊外団地型が多く、また病院などの都市施設や、友人などから離れ、親しんでいた地域環境との離別に不満が多いが、一方で、学校や自由市場、あるいはスーパーなど基本的生活施設の状況に満足している。

4) 居住者を再入居させる更新手法の優位性が確認できるが、地区外転居の更新事例では、そこに不満を持っている転居者の比例は近年低くなっている。推測の或をでるものではないが、転居を否定的な要素と考えていない者が多くなっているのではなかろうか。

5) 都心部に再入居した世帯の高齢化と核家族化の傾向あるいは再入居者と新たに入居する居住者層の交流などがコミュニティの形成に対して新しい問題を提起しているように思う。また更新後の高密度化は依然として建て替え更新に必然の都市問題を供なう。これに対し、地区外転居という更新手法は居住者の多様な住要求に応え得る一つの策ではあるが、転居後の地区における交通基盤、生活基盤、教育施設、医療施設の整備等にも計画の目が向けられなければならない。

6) 以上のような特質はそれぞれの更新手法の差異に起因するが、特に①元居住者の郊外転居に対する方針・政策の違い、②再入居する場合のコミュニティ形成にかかる外部空間の計画方針等の是非に着目したい。調査時点の差がライフスタイルの変化を生じさせているとも考えられるが、本研究では、こうした様な方針・政策に基づく手法とその評価について明らかにし得たと考えている。

謝辞

本研究を進めるにあたり資料調査とインタビューにご協力下さった上海静安区建設委員会、城市規劃管理局、石門二路街道の方々と、インタビューに協力して下さい、福田村、新福康里、国際麗都の住民の方々に深く感謝いたします。また、調査に協力してくれた研究室の皆さんにも末筆ながら感謝申し上げます。

参考文献

- 1) 「上海衡山路－復興路歴史文化風貌保護区計画」, 上海市城市計画管理局, 2004
- 2) 威ゼンロン、山下哲郎: 上海蘆湾区における里弄住宅の更新と居住者の住環境の変化に関する考察－上海旧市街地における里弄住宅の更新に関する研究その1－日本建築学会計画系論文集、No.579, PP.7~14, 2004.5
- 3) 上海市静安区档案局: 「静安年鑑」1998~2003
- 4) 上海市静安区档案局: 「静安年鑑2000」, P.32
- 5) 静安区地方志編纂委員会: 「静安区志」, 上海社会科学院出版社, P.202, 1996
- 6) 「静安控制性詳細計画(2010年)」, PP.34~38, 1999
- 7) 文献2), P.9, 図7
- 8) 上海市静安区人民政府: 「上海市静安区地名志」, 上海社会科学院出版社発行

, P.215, 1988

- 9) 範文兵: 「上海里弄の保護と更新」, 上海科学技術出版社発行, P.202, 2004
- 10) 文献6), P.37
- 11) 文献6), PP.38~39, 表4-4参照

注

- 註1) 第一稿は文献2)の「上海蘆湾区における里弄住宅の更新と居住者の住環境の変化に関する考察－上海旧市街地における里弄住宅の更新に関する研究その1」である。
- 註2) 「上海衡山路－復興路歴史文化風貌保護区計画」では、保護歴史建築（文化財あるいは上海市の鑑定された優れた建築）に対しては取り壊しが禁止された。また保存歴史建築（特色のある建物）に対しては全体的に取り壊し禁止である。普通歴史建築（築30年以上の建築）に対しては取り壊すことをコントロールするべきであるとされる。この地区に現存する建物は上記の種類に分類され、今後の改造、改修及び建て替えなどと言った更新プロジェクトは、その保護のマスタープランに従わなければならない、具体的には高さ、容積率、線引きなどの規定が主である。
- 註3) 上海統計局: 「上海統計年鑑2005」表3.2による。
- 註4) 参考図

参考図 都心部3区における里弄住宅の延べ床面積の変化

- 註5) 中国の直轄市では、市→区→街道という管理模式となり、いわゆる「二級政府、三級管理」。「街道」は区より小さい区画単位であり、その下は居民委員会となる。
- 註6) 「新一輪」は新しい段階の開始という意味で、時間は2000年から2004年までである。「新一輪の改造」とは上海の各行政区においてこの四年の老朽化した住宅の改造案の計画のことである。
- 註7) 発展段階、更新方針は静安区建設委員会担当者へのヒアリングより整理。本研究が扱う事例は、このヒアリングと資料調査の結果によって選定した。
- 註8) <http://www.jingan.gov.cn> の「静安社区」による。
- 註9) 上海静安置業株式会社技術担当の銭承本一級建築師へのヒアリングによる。
- 註10) 楼長は住民の中から選ばれ、ボランティアとして働いてる。

(2006年2月6日原稿受理, 2006年6月27日採用決定)