中国・上海市愚園路地区における「老洋房」の居住利用の持続性
に関する研究A STUDY ON SUSTAINABILITY OF RESIDENTIAL USE OF "OLD VILLA HOUSE"
IN YUYUAN ROAD AREA OF SHANGHAI CHINA

周 霏*, 柴田 祐**, 澤木昌典***

Fei ZHOU, Yu SHIBATA and Masanori SAWAKI

The "Old Villa House" is one of the Shanghai-Style Architectures, which was called "Luxury House" in the foreign settlement period of Shanghai, and about 4,000 houses existed in 1949. Since 2003, 225 "Old Villa Houses" were recognized to the "Excellent History Building" by Shanghai municipal government. However, the others which were unrecognized are facing deteriorating and living environmental problems, when two or more families are living in one house. This study aims to consider the sustainability of the residential use and conservation of the "Old Villa House". According to the survey, the residents are dissatisfied with "actual condition of the building" and "living floor space", etc. So it is necessary to improve the living environment and to control the density of occupancy of the "Old Villa House" in order to continue people living and building conservation use in the future.

Keywords: Old Villa House, Shanghai-Style Architecture, sustainability, Excellent Historical Buildings, Shanghai

老洋房, 海派建築, 持続性, 優秀歴史建築, 上海

1. はじめに

1.1 研究の背景と目的

上海の租界には、1845年から1949年の間にイギリスをはじめ欧米各国からの居留者が続々と訪れ、各国の建築文化と中国の伝統文化とが融和した「海派建築」¹⁾の町並みが形成された。1949年時点では海派建築に属する庭付きの戸建て住宅が約4,000棟が存在していた。現存するものは、老洋房^{注1)}と呼ばれている。これらの住宅は当時の富豪の住宅であり、高級住宅であった。中華人民共和国の建国(1949年)後、これら老洋房の所有権は、政府により当時の所有者から没収あるいは買上げられ、その後、大半の老洋房には1棟に複数の世帯が入居させられ、居住利用をしている²⁾。

1990年代以降の上海では、経済成長に伴い都市開発が急速に進み、老洋房などの歴史建築の建て替えや取り壊しによる商業開発などが進んだ。このため、上海市政府は2003年に「上海市歴史文化風貌区及び優秀歴史建築保護条例」³⁾を公布し、中心市街地の約27km²、12ヶ所の「歴史文化風貌区」を指定した。このうち、都心部の10ヶ所の「歴史文化風貌区」には225の老洋房が「優秀歴史建築」^{注2)}として保全されている⁴⁾(図1)。

しかし、優秀歴史建築に認定されていない老洋房が数多くあり、そこには複数の世帯が共同生活している場合が多く、建物内部の老朽化や居住環境の悪化、老洋房の商住併用化などによる問題が発生

している⁵⁾。それら老洋房の商住併用の現状や商業開発による改造の影響については別報⁶⁾で一部報告しているが、優秀歴史建築以外の老洋房は今後も多くの住民の居住基盤となる住宅の一タイプであるため、居住利用持続の視点からの老洋房の保全についての検討が必要だと考えられる。

上海の租界時代の歴史建築に関する既往研究⁷⁾⁸⁾⁹⁾¹⁰⁾¹¹⁾には、これまで里弄住宅に関する研究が多く、老洋房については、その形成史や歴史的外観の保全、優秀歴史建築の保全活用についての研究がな

図1 上海都心部における老洋房の分布^{注3)}

* 大阪大学大学院工学研究科環境・エネルギー工学専攻
大学院生・工修

** 大阪大学大学院工学研究科環境・エネルギー工学専攻
助教・工博

*** 大阪大学大学院工学研究科環境・エネルギー工学専攻
教授・工博

Graduate Student, Dept. of Sustainable Energy and Environmental Engineering, Osaka University, M. Eng.

Assist. Prof., Dept. of Sustainable Energy and Environmental Engineering, Osaka University, Dr. Eng.

Prof., Dept. of Sustainable Energy and Environmental Engineering, Osaka University, Dr. Eng.

されているが、「優秀歴史建築」でない老洋房の居住利用の現状やその持続のための老洋房の合理的な保全活用の方法に関する研究はほとんどなされてきていない。

上海における歴史文化風貌区の中で、老洋房の集中している地区は、衡山路－復興路、愚園路と新華路の3ヶ所である。そのうち、衡山路－復興路¹²⁾¹³⁾¹⁴⁾と新華路¹⁵⁾の2地区には政府の保全計画や保全方針があるが、愚園路地区に関しては政府の計画や方針がなく、老洋房の居住環境の悪化や商住併用などの変容が進んでいる。

そこで、本研究では、上海市の「愚園路歴史文化風貌区」における老洋房の利用の現状や変容などを把握し、その上で居住者の居住環境評価と老洋房に対する保全意識をアンケート調査により把握し、優秀歴史建築に認定されていない老洋房の居住利用の持続を前提とした老洋房の保全活用の方策の立案および居住環境の改善方法を検討することを目的とする。

1.2 調査対象地区の概要

愚園路は上海市都心部の静安区に位置し、付近は租界時代の老洋房が集中する高級住宅地区の1つである¹⁶⁾。特に、対象地区とした愚園路の烏魯木齊北路から鎮寧路までのエリアは、当時の公共租界とフランス租界・華人界の隣接地であるため、各種様式の老洋房と新式里弄が併存した町並みが形成されている。「上海市歴史文化風貌区及び優秀歴史建築保護条例」によって、愚園路地区は上海市中心区の12ヶ所の「歴史文化風貌区」の1つに指定されており、愚園路の沿道では22ヶ所(約60棟)の老洋房が優秀歴史建築に認定されている。

1.3 研究の方法

本研究では、上海市愚園路歴史文化風貌区において、優秀歴史建築以外の老洋房が集中している烏魯木齊北路から鎮寧路の間を対象地区として、2010年7月15日から8月2日の間に、観察調査およびヒアリング調査・アンケート調査を行った。観察調査では、老洋房の利用の現状や居住環境の実態を把握した。ヒアリング調査では、老洋房の居住環境の変化や空き室発生などの居住環境の問題とその原因を把握した。アンケート調査では、老洋房の居住者の居住環境評価や老洋房に対する保全意識、保全活用についての要望などを把握した。アンケート調査は、居住利用の45棟の老洋房に入居する250世帯に対して、1世帯1票のアンケート票を配布し、147票を回収した(回収率58.8%)。

2 対象地区における老洋房の利用の現状

2.1 老洋房の分布

対象地区には老洋房が55棟存在するが、そのうち1棟は優秀歴史建築に認定されているものである。55棟の用途は、居住利用が45棟(うち1棟は住民が所有権を有し[以下、本研究では「所有権住宅」という]、残りの44棟は静安区政府を所有し住民は使用権を有している[以下、「使用権住宅」という])、居住利用以外の利用が7棟(オフィス用3棟、教育用3棟、公共施設用1棟)であり、空き家が3棟ある(図2)。

これらの老洋房は地区内にある12の路地に分布しており、建築様式としてはスペイン式、ヨーロ

ッパ田園式、古典式、混合式の4種類がある(写真1)。

路地ごとに老洋房の利用状況をみると、居住利用だけの老洋房からなる路地が7ヶ所(路地①、③、⑥、⑧、⑨、⑪と⑫)あり、居住利用と商業・業務利用の老洋房が併存する路地が3ヶ所(路地②、路地⑦と路地⑩)、居住利用と商業・業務および教育利用の老洋房が併存している路地が各1ヶ所(路地⑦と⑩)、残りは公共施設利用の老洋房1ヶ所(路地⑤)である(表1)。なお、これらの老洋房はいずれも1936年から1949年の間に建設されたものである。

建築様式別の分布をみると、対象地区にはヨーロッパ田園式の老洋房が最も多く20棟あり、これらはすべて愚園路の南側に立地している。また、スペイン式の老洋房が18棟(愚園路の南側に1棟、北側に17棟)、古典式の老洋房が16棟(愚園路の南側に3棟、北側に13棟)あり、この2つの様式は愚園路の北側に多い。そのほか、混合式の老洋房が愚園路の南側に1棟ある。

図2 対象地区における老洋房の分布

写真1 各種様式の老洋房^{注4)}

表1 路地ごとの老洋房の分布及び利用の現状

路地番号	里弄数(棟)	老洋房数(棟)	建築様式	利用状況	名称	優秀歴史建築
①愚園路395弄	6	1	スペイン式	居住	湧泉坊	○
②愚園路419弄	／	10	ヨーロッパ田園式	居住・業務	洋十景	／
③愚園路469号	／	1	古典式	居住	孔祥熙旧居	／
④愚園路470弄	／	4	古典式	居住・業務	賢隣別墅	／
⑤愚園路507号	／	1	古典式	公共施設	静安区齒科病院	／
⑥愚園路520弄	／	8	スペイン式	居住	四明体育村	／
⑦愚園路532弄	／	9	古典式	居住・業務・教育	柳林別墅	／
⑧愚園路541弄	／	2	左.ヨーロッパ田園式 右.古典式	居住 居住	／	／
⑨愚園路601号	／	1	混合式	居住	／	／
⑩愚園路608弄	10	9	スペイン式	居住・教育	文元坊	／
⑪愚園路611弄	／	8	ヨーロッパ田園式	居住	／	／
⑫愚園路657号	／	1	ヨーロッパ田園式	居住	／	／

2.2 居住利用の現状

対象地区における居住利用の老洋房は、愚園路南側に 20 棟あり約 130 世帯が居住、愚園路北側に 25 棟あり約 150 世帯が居住している。これら 45 棟のうち、44 棟では 1 棟に複数の世帯が共同生活しているが、残る 1 棟（愚園路 419 弄 3 号）は 1 世帯のみが入居している。

以下に、対象地区における居住利用の老洋房の修繕・改造の状況や設備の利用状況、花園(庭)や共用スペースの管理状況などについて、観察調査の結果からいくつかの事例について述べる。

① 老洋房の保全の現状

対象地区において唯一の優秀歴史建築に認定されている老洋房では、外観と内部ともに建造当時の窓ガラスや壁の彫刻などが状態よく保全されている様子が見られる。

優秀歴史建築以外の老洋房では、所有権住宅（1 棟）については、老洋房の復元的な修繕や花園の維持管理がよく実施されており、違法な改築や増築は見られない。残りの 44 棟の使用権住宅の場合は、専用部分（各世帯の部屋）の窓やドア・ベランダなどの改造が多く発生しており、共用部分の壁・床・天井の破損や木製のドア・窓の腐朽などの老朽化や、共用設備（浴室・トイレなど）の陳腐化の状況が見られる。住民に対するヒアリング調査によれば、静安区政府の修繕資金が不足しているため、管理を請け負っている物業会社^{注 5)}が老洋房の共用部分の修繕管理を放置していることが多い。また、観察調査によれば、道路沿道にある老洋房では、外観は良く修繕されているが、内部の共用部分では老朽化が進んでいる。さらに路地の奥にある老洋房では、外観・内部ともに老朽化が見られる(写真 2)。

② 内部空間の改造

以下の②から⑥に使用権住宅の現状について述べる。1 棟に複数の世帯が共同生活している老洋房については、静安区政府は 1950 年代（中国建国当初）に、複数の世帯を老洋房に入居させるために、44 棟すべての老洋房内部の間取りの改造や元の車庫・倉庫などの居室化の改造を実施した¹⁷⁾。

路地①（愚園路 419 弄）にある 1 棟の老洋房の内部空間の改造の事例を図 3（ただし、図は 1 階の平面図のみ）に示す。この老洋房は 4 階建てであり、元は一階に客間、食堂、書斎、台所、使用人室および車庫、二階に寝室、書斎、リビングと使用人室、三階に寝室、書斎、クロークと使用人室、四階に乾燥室、ベランダと経堂^{注 6)}があった。改造後は、一階に 6 世帯、二階に 5 世帯、三階に 5 世帯、四階に 3 世帯の計 19 世帯が入居している。一階の台所は共用されており、三階の廊下は共用の台所に改造され、そのほか元の客間や食堂、書斎、乾燥室などの部屋が居住用に改造されている。また、トイレはそれぞれの部屋で利用している。

ヒアリングによれば、世帯数の増加により、1980 年代から、住民が勝手に老洋房のベランダの居室化や花園での増築を始めた^{注 7)}。優秀歴史建築以外の老洋房に対しての区政府の改造制限が不明確なため、区政府による制限や違法建築の管理はほとんど実施されていない³⁾。対象地区については老洋房のベランダの居室化が 11 棟（路地⑥に 2 棟、路地⑦7 棟、路地⑩に 2 棟）あり、老洋房のベランダの居室化は路地の奥で発生している傾向が見られる。

③ 台所・トイレ・浴室

1 棟の老洋房に複数の世帯が居住する場合には、7 割以上の老洋房で台所が共用されている。共用の台所は、台所用に設えた部屋や各

階の廊下、階段の下などに配置されているが、いずれも換気設備は不十分である（写真 3）。

トイレは、各世帯の専用としている場合にはトイレと浴室とがセットになっている場合が多く、中にはトイレと台所、トイレとリビングが同室にある場合もある。トイレが共用である場合には、2～5 世帯に 1 ヶ所のトイレが設置されている（写真 4）。

④ 花園（庭）と共用スペース

花園に関しては、優秀歴史建築に認定された 1 棟の老洋房では、花園にある池や芝生地・樹木などが建造当時の様子のまま保たれている。優秀歴史建築以外の老洋房では、44 棟のうち 2 棟の花園で、区政府が 1970 年代に花園を半分に分割して 6 階建ての住宅を建設している。また、一部の老洋房の花園は、洗濯物の乾燥場になっている。さらに、使用権住宅 44 棟のうち 10 棟（うち路地②に 1 棟、路地⑧に 7 棟、路地⑨に 1 棟、路地⑩に 1 棟）の花園で、住民による増築が見られる（写真 5）。

優秀歴史建築以外の老洋房の場合は、半数以上で花園やロビー・階段などの共用スペースに住民の私物が勝手に放置されている状況が見られ、雑然としている。ヒアリング調査によれば、1 棟に複数の世帯が共同生活している場合には、家族人員が増えた際により多くの居住空間を確保するために、花園に増築をしたり共用スペースを占有したりするケースが多発しているということである(写真 6)。

⑤ 駐車場・駐輪場

複数世帯が居住している場合には、自転車の駐輪は玄関の中や建物の前に、自家用車の駐車は路地や花園に見られ、駐輪場や駐車場が不足している様子が見られる（写真 7）。

⑥ 空室

対象地区では、観察調査（外観調査と内部の立ち入り調査）とヒアリング調査の結果からあわせて 16 棟の老洋房に空室(未入居室)があった。これらは、その状態から、放置されているもの、入居者を募集中のもの、オフィス用に修繕中しているものおよび居住用に修繕しているものの 4 タイプが見られた（写真 8）。ヒアリング調査によれば、この数年では、親が亡くなった後に子供が部屋を修繕して他人に貸し出すなどの状況も発生している。

写真 2 老洋房の共用部分の老朽化等の状況

図 3 老洋房の内部空間の改造^{注 8)}

写真3 台所の利用現状

写真4 トイレの改造と利用の現状

写真5 花園(庭)の利用現状

写真6 共用スペースの利用現状

写真7 駐輪場及び自動車の駐車状況

写真8 空室の状況

3. 居住環境評価と老洋房の保全意識

3.1 アンケート調査回答者の特性

以下では、居住利用の45棟の老洋房に入居する250世帯から147票を回収したアンケート調査の結果について述べる。

回答者の年齢は、60代以上が最も多く、全体の61.9%(91)を占めている。居住者の高齢化が進んでいる傾向が見られる(図4)。

平均居住面積は36.8㎡/世帯であり、その内訳では、20～29㎡が40.8%、30～39㎡が34.7%を占め、これらで全体の7割以上を占めている(図5)。30年以上前から居住している回答者が全体の5割以上であり、平均居住年数は28.5年である(図6)。

回答者の年齢別に見た入居理由では、20代と30代の回答者は「交通の利便性」や「生活の利便性」など老洋房の立地の利便性に着目しているが、60代以上では、政府からの分配や旧国営会社からの分配による入居している人が4割以上を占めている(図7)。

3.2 老洋房居住の現状

老洋房の所有関係では、使用権の保有が78.2%、賃貸^{注9)}が21.1%、所有権^{注10)}の保有が0.7%という割合である(図8)。

部屋数については、1室が最も多く、全体の66.0%を占める。部屋数別に見た家族構成の割合では、1室では「夫婦」が最も多い(52.6%)。また、2室や3室以上の場合には二世帯あるいは三世帯で居住するケースが多く見られる(図9)。

内部の設備の専用状況については、トイレの専用率が最も高く、全体の85.7%を占める。台所と浴室の専用率はそれぞれ60.5%と44.9%である。一方で、39.5%の台所、14.3%のトイレ、55.1%の浴室が複数の世帯に共用されている(図10)。

住宅の修繕については、所有権住宅の修繕はすべて所有者自身が行っており、使用権住宅は3割以上の老洋房が住民自分で修繕している(図11)。

修繕した箇所では、9割以上の老洋房で共用部分の修繕を物業会社が実施しており、修繕率が高いのは老洋房の外壁(N=94)と屋根(N=90)である(図12)。ヒアリング調査によれば、使用権住宅の場合は、政府は老洋房の内部より外観の修復を重視している。屋根の修繕については台風や梅雨の時期に行われることが多い。住宅が老朽化しているため、屋根からの雨水の漏水がよく発生し、それが屋根の修繕率の高さの原因となっている。

使用権住宅(N=115)の改修状況では、ベランダの居室化の改造はすべて住民自身で実施されており、トイレや台所の専用化の改造は物業会社と住民自身の双方で実施されている(図13)。ヒアリング調査によれば、優秀歴史建築以外の老洋房に対しての改造制限が不明確なため、住民が良い居住環境を得るために部屋内部の改造や花園での増築などを実施している。

図 4 回答者の年齢構成

図 5 回答者の居住面積

図 6 回答者の居住年数

図 7 回答者の年齢別に見た入居理由

図 8 老洋房の所有関係図

図 9 部屋数別に見た家族構成の割合

図 10 内部設備の専用状況

図 11 所有関係別に見た修繕の実施主体

図 12 修繕した箇所別に見た修繕の実施主体

図 13 使用権住宅の改修状況

3.3 居住環境評価と将来の転居希望

居住環境評価(図 14)では、「防災性(80.3%)」・「防犯性(70.8%)」や「通風の良さ(70.8%)」、「壁の遮音性(64.6%)」・「断熱性(61.2%)」など老洋房の老朽化の現状に対する不満が多い(カッコ内は不満足、やや不満足を合わせた割合)。一方、対象住宅は都心部に位置しているため、「買い物の利便性(80.9%)」や「交通の利便性(73.5%)」に対する満足度は高くなっている(カッコ内は満足、やや満足を合わせた割合)。

将来の転居希望については、5 割以上の回答者が将来転居したいと答えた(図 15)。転居理由を見ると、「建物の老朽化(77.6%)」や「内部環境が不快(67.1%)」などが高い(図 16)。

3.4 老洋房の保全活用

老洋房の保全に対する意識については、全体では 46.9%が「保全の必要がある」と答えた。「無関心」と「保全の必要がない」は合わせて 53.0%である(図 17)。

老洋房を保全するために重視されている課題は、「老洋房の定期補修(86.4%)」、「定期的な防犯防災の検査(82.3%)」、「居住利用の継続(78.9%)」と「雑居状態の改善(76.9%)」である(カッコ内は非常に重要、やや重要を合わせた割合)。一方、「商業活用の導入(10.9%)」は最も低い(図 18)。老洋房は将来も住民の生活基盤の一つであり、政策的に住宅としての機能を維持することが重要だと考えられる。居

住利用されている老洋房を保全するには、住宅・設備の修繕とともに居住環境の改善が基本的に重要である。

老洋房の保全活用のあるべき姿については、「修復した後の単独家族による居住利用(53.1%)」が最も高い。この結果は、「上海武康路：歴史風貌道路の歴史研究と保護計画」¹⁸⁾のいう「建造当時の利用形態(1棟に1家族が居住)」に戻すことが、老洋房の保全にとって最も良い方法」という研究結果とも一致している。対象地区にある老洋房を修復した一世帯居住の事例は、路地②にある所有権住宅である。この老洋房は、前述のように、外観と内部ともに復原型の修繕を行っており、花園もよく管理されている。優秀歴史建築以外の使用権住宅の修繕・修復では、政策による修繕・修復資金の投入と維持管理が望まれる。

図 14 居住環境への満足度

図 15 将来の転居希望

図 16 転居の理由(複数回答)

(N=147) ■ 保全の必要がある ■ 無関心 ■ 保全の必要がない

図 17 老洋房の保全意識

図 18 老洋房の保全の際の課題

図 19 老洋房の保全活用のあるべき姿

4. まとめと考察

対象地区においては、優秀歴史建築に認定された1棟の老洋房では、建物の外観や内部、花園などが建造当時の様子が保たれているが、それ以外の老洋房については、所有権住宅では修繕管理が良く行われているが、使用権住宅では、政府の改造制限についての基準が不明確なため、住民による専用部分の改造が多発している。また、使用権住宅の外観の保全・修復は政府により実施されているが、政府の修繕・修復資金が不足しているため、建物内部の共用壁や床、共用設備などの修繕・管理については放置されている状況が多く見られる。

アンケート調査によれば、対象地区における各世帯の平均居住面積は36.8㎡であった。二世帯世帯は親子3人として計算すれば、一人当たりの床面積は12.3㎡である。一方で、上海市統計局の統計によれば、2010年の上海市中心区における一人当たりの居住面積は17.2㎡であり¹⁹⁾、これと比べても、老洋房の一人当たりの居住面積は狭くなっている。

また、上海市政府は、2010年までに、歴史住宅の居住環境を改善するために、中心区における50万㎡の旧式里弄住宅の改造計画を実施し、旧式里弄住宅^{注11)}を修繕するとともに、居住密度をコントロールため、一部分の住民を新式マンション^{注12)}に転居させ、すべての共用設備を専用化するように改造した²⁰⁾。これら旧式里弄の居住環境の改善と比べても、現状の老洋房は、住宅の内部が老朽化しているため、台風や梅雨の際に屋上からの雨水の漏水がよく発生し、

長期間補修していないために壁の遮音性・断熱性が低くなっている。さらに、複数の世帯が共同生活している場合は、トイレや浴室などの共用による不便さや、居住面積を増やすための花園での違法な増築、共用スペースへの私物のはみ出し、空室の発生などの問題が生じており、老洋房の内部に対する完全な形での修繕の実施はかなり困難であると考えられる。

一方、約4割の回答者は「将来の転居希望がない」と答えている(図15)。将来にわたって老洋房での居住を持続していくためには、まず、老洋房の居住環境の改善や居住密度のコントロールをしなければならない。居住環境を改善するためには、住宅内部に対する定期的な補修や内部設備の専用化のための改造、入居者の勝手な増築を禁止する政府の規制などが必要である。居住密度をコントロールするためには、政府の政策によって、転居希望はあるが経済的に転居できない世帯に転居資金を支援するなどして、転居を促進し、少なくとも各階に1世帯が居住する程度の居住密度での老洋房の修繕・改造が望まれる。

この各階に1世帯が居住する密度の修繕・改造の提案を、図20に示す(スペイン式の居住利用の老洋房の例)。図同左に示すのは、建造当時の老洋房の平面図である。建造当時の老洋房では、1棟に1世帯が居住するプランであり、この階には主に寝室やリビングがあった。図中央に示すのは、この階には現在5世帯が共同生活をしており、各世帯の居住面積は約20~45㎡、平均居住面積は約30㎡、一人当たりの床面積は約10㎡である(二世帯世帯は親子3人として計算)。図右に示すのは、修繕・改造を実施し1フロアに1世帯が居住する提案であり、三世代家族(老親と親子5人)用として、寝室が3室、食堂、リビング、書斎、台所とトイレが各1つずつあるようにすれば、一人当たりの床面積は約30㎡となる(国家建設部は、2020年までの中国の大都市の1人当たりの床面積の目標値を35㎡としている²¹⁾)。このように1フロアに1世帯が居住するように修繕・改造すれば、一人当たりの床面積は現状の約3倍に増加し、建造当時の寝室やリビングなどの用途も回復できる。なお、現居住者により既に改造されているものについては、できるだけ元の状態に復原するように修復することが望まれる。

また、老洋房の外観の修復については、建造当時の形態に戻すことが望まれる。写真9に示しているのは、対象地区の路地⑦にある2棟の同じ建築様式の老洋房である。左の老洋房は未修復のもので、1棟に複数の世帯が居住しており、右の老洋房は入居者が外観を建造時に復原したもので、オフィスとして利用されている。未修復の老洋房と比べて、修復された老洋房は外観の修復だけでなく、1階の玄関や2階のベランダ、庭の芝生なども回復され、建造当時の高級住宅の様子が見て取れる。このような修復は、ある程度資金を有する企業が入居したために可能であったと考えられ、使用権住宅の場合は、居住利用の老洋房の修復を実現する際には、政府の修繕資金の投入が必要である。

さらに、良好な居住環境を創造するためには、老洋房の居住者が共同で老洋房の花園を管理したり、共用設備を適切に使用したり、共用スペースに置かれている私物を整理することなどを求めることが重要だと考えられる。

「上海市盧湾区思南路地区花園住宅の保護と整備計画」¹³⁾に基づき、盧湾区政府が2004年から思南路地区にある49棟のうちの1棟

の多世帯居住の老洋房に対して「房屋置換」^{注14)}を実施したうえで、老洋房の全面的な修復を行った。修復した一部の老洋房は個人向けに販売されており、残りの老洋房は商業・業務用途に利用されている。しかし、個人向けの販売は高級住宅として投資家や企業向けであり、老洋房の価格が高いため、旧住民の再入居ができなくなっている。本研究で行った上記の提案は、老洋房の旧住民を住み続ける際に、老洋房住宅地の古いコミュニティの保全ができると考えられる。

図20 居住密度の改善の提案^{注13)}

写真9 老洋房の外観修復の提案

今後、本研究で行った上記の提案を実現していくには、以下の課題がある。①老洋房の1フロアに1世帯が居住する形への改造あるいは1棟に1世帯が居住するように政策により改善を図る際に、住民の転居費用、老洋房の改造・修復費用などについて、政策立案の方策や財政面での実現可能性についての精緻な検証が必要である。②上記の提案を実現した場合の実際の一人当たりの床面積の増加率や居住環境の改善の効果、老洋房の保全上でのメリットなどを検証していくことが必要である。③本提案の実現可能性を検討した上で、本提案に関する居民委員会による老洋房の住民によるワークショップの開催や、不動産業協会によるインターネットを利用したアンケート調査の実施などにより、本提案を実現に結びつけていく方法を検討することが重要である。

また、観察調査によれば、一部の空室では商業や業務の利用に向けて修繕がなされている傾向が見られた。商業との併用となれば、新たな居住環境上の問題の発生も想定されるため、将来にわたっての老洋房の居住利用の持続のためには、商住併用利用の場合の居住環境の改善方法を検討することも必要である。

参考文献

- 1) 蔣徳江：海派文化と海派建築に関する研究，安徽建築，pp39~40，2006.10
- 2) 上海市地方志事務局：上海住宅建設志，第1編旧有住宅，中国語，<http://www.shitong.gov.cn/node2/node2245/node75091/node75095/node75115/>

node75127/userobject1ai90866.html, 2011.2.2 参照

- 3) 上海市人民政府：上海市歴史文化風貌区と優秀歴史建築保護条例，中国語，<http://www.shanghai.gov.cn/shanghai/node2314/node3124/node3177/node3181/userobject6ai1126.html>, 2011.2.2 参照
- 4) 上海市都市計画局：上海市優秀歴史建築リスト（1989～2004），中国語，<http://www.mhcnt.sh.cn/test/NBArticle/Article.asp?ArticleId=658>, 2007.2.2 参照
- 5) 周霏, 柴田祐, 澤木昌典：上海静安区における海派別墅住宅の居住利用の状況と保全活用に関する研究，日本建築学会近畿支部研究報告集，第 50 号・計画系，pp.549～553，2010.6
- 6) 周霏, 柴田祐, 澤木昌典：中国・上海市における「老洋房」と商業開発に関する研究，日本都市計画学会関西支部研究発表会講演概要集，Vol.9, pp.57～60，2011.7
- 7) 薛順生, 婁承浩：老上海花園洋房，同济大学出版社，2002.6
- 8) 鄭安祖：近代上海花園洋房区の形成とその特色，社会科学，pp.92～100，2004.2
- 9) 馬驥：都市近代優秀建築の保護—上海旧有花園洋房的保護計画を事例に，中華建築，第 22 卷，pp.103～105，2004.2
- 10) 樊文亭：一棟の老上海花園洋房に対する調査と分析，山西建築，第 34 卷，pp.34～35，2004.10
- 11) 吳魁, 蔡軍：上海市徐匯区における近代花園洋房的保護と再利用の現状に関する研究，中華建築，pp.175～177，2010.10
- 12) 上海市地方志事務局：上海名街志, 衡山路—高級的文化レジャー娛樂街，中国語，<http://www.shtong.gov.cn/node2/node71994/node71995/node71999/node72013/userobject1ai77401.html>, 2011.12.15 参照
- 13) 盧湾区政府：上海市盧湾區思南路花園住宅区の保護と整備計画，中国語，<http://www.supta.com.cn/qjxwbtnr.asp?xmzl=facg&xh=36>, 2011.12.15 参照
- 14) 静安区政府：巨鹿路のヨーロッパ風情街—鹿苑 889，中国語，http://www.jingan.gov.cn/qyfw/zsxn/zhuanyejie/200906/t20090604_679347.htm, 2010.12.15 参照
- 15) 長寧区政府：新華路地区老洋房現状分析と保護研究，中国語，<http://219.233.203.133:8500/dcyj-display.jsp?id=1441>, 2011.12.20 参照
- 16) 上海市地方志事務局：上海住宅建設志，第 1 編旧有住宅，中国語，<http://www.shtong.gov.cn/node2/node2245/node75091/node75095/index.html>, 2011.2.2 参照
- 17) 上海市地方志事務局：上海住宅建設志，第 3 編旧住宅改造，中国語，<http://www.shtong.gov.cn/node2/node2245/node75091/node75097/node75144/index.html>, 2011.2.2 参照
- 18) 沙永傑：上海武康路—歴史風貌道路の歴史研究と保護計画，同济大学出版社，2009.1
- 19) 東方早報：上海市区人均居住面積 17.2 平方メートル，中国語，<http://sh.sina.com.cn/news/2011-01-08/0237168729.html>, 2011.1.30 参照
- 20) 上海市人民政府：上海市年内中心城区 50 万平方メートル改造，中国語，http://www.gov.cn/gzdt/2010-06/14/content_1627635.htm, 2011.1.30 参照
- 21) 經濟参考報：全面的な小康社会の居住目標，中国語，<http://www.china.com.cn/chinese/OP-c/587657.htm>, 2011.2.2 参照
- 22) 上海市人民政府：上海市不動産管理局規定—花園住宅や老公寓等未經核准讓渡不可，中国語，<http://finance.sina.com.cn/roll/20040128/2222610920.shtml>, 2011.12.20 参照
- 23) 上海市人民政府：上海市違法改築と違法建築規定，中国語，http://www.shgtj.gov.cn/zcfg/tdgl/200812/t20081223_152107.htm, 2012.3.14 参照
- 24) 婁承浩：老上海名宅賞析，同济大学出版社，2003.7

注

- 注1) 老洋房とは、1949 年までに建てられた庭付きの戸建て住宅（洋館）であり、「花園洋房」、「旧式花園住宅」、「花園別墅」とも呼ばれている。
- 注2) 「優秀歴史建築」の認定では、2003 年に公布された「上海市歴史文化風貌区と優秀歴史建築保護条例」により、建築後 30 年以上経過している建築物が下記の 5 項目のうち 1 つを満たすことが条件である。①建築の様式や、工事の技術などが特色な建築芸術と研究の価値を持つこと。②上海の特有な歴史文化が反映できること。③有名な建築士の作品。④国

の産業発展時期の代表的な仕事場や、店舗、工場と倉庫などの建築。⑤その他の歴史や文化的な価値を持つ優秀な歴史建築。

- 注3) 図 1 は「上海市歴史文化風貌区と保護建築地図」（2008）、「上海市地方志」及び「静安区花園住宅分布図」に基づきで作成した。
- 注4) 建築様式の分類は薛順生・婁承浩「老上海花園洋房」、同济大学出版社、2002.6 の分類方式に基づき分類した。
- 注5) 物業会社とは、不動産管理会社のことである。「上海市住宅物業管理規定」により、政府が使用権を所有する住宅の場合には政府が金を出して物業会社を雇い、物業会社が住宅の警備、共用部分の掃除や共用設備の修繕、維持管理などを行っている。住民が住宅の所有権を有する住宅の場合には住民が 1 ヶ月 1 回の物業管理費を物業会社に支払い、物業会社が住宅の警備と共用部分の掃除などを行っている。
- 注6) 経堂とは仏堂のことである。当時の富裕層の住宅において、仏像を安置し、礼拝供養するための部屋のことである。
- 注7) 「上海市違法改築と違法建築規定」（参考文献 23）により、ベランダの居室化が違法改築、花園での増築が違法建築と規定されている。
- 注8) 改造前の平面図は婁承浩「老上海名宅賞析」、同济大学出版社、2003.7、p 138 より作成した。
- 注9) 賃貸とは、老洋房の使用権を保有する住民が部屋を他の賃借人に賃貸している状態を指す。
- 注10) 所有権とは、所有者が自由に老洋房を使用・収益・支配・処分する権利があるということである。2004 年から、上海市不動産管理局の規定²²⁾により、上海における政府が所有する老洋房（花園住宅）の所有権の売買が禁止されている。
- 注11) 「里弄（りろう）」とは路地のことであり、路地でつながれた地区全体をさすこともある。「里弄住宅」は 1920 年代を中心に外国の管理地であった「租界」に作られた上海特有の集合住宅で、当時の租界内に大量流入した中国人のために西欧人が江南地方の伝統的な住居を都市型に改良してつくった連続住宅である。「旧式里弄」は「石庫門」という門と、東西南北に直行する弄堂と呼ばれる路地が特徴であり、「石庫門里弄」とも呼ばれている。
- 注12) 新式マンションとは、日本でいういわゆる高層マンションや中低層マンションのことである。
- 注13) 現状（左）は「老上海名宅賞析」（参考文献 24）p 139 より作成した。修繕・改造後（右）は、現状を元に加筆修正した。
- 注14) 「房屋置換」とは、他の場所での同じ値段の家屋と現有の家屋を交換することである。

（2011年7月5日原稿受理，2012年3月12日採用決定）