戻り入居による里院の再開発に関する研究

中国・青島市即墨路小商品市場の建替型再開発事業を対象に

A STUDY ON THE REDEVELOPMENT PROJECT OF LIYUAN WITH RESIDENTS' RETURN
In the case of Qingdao Jimo road smallware market replacement

張 瀟*, 澤木昌典**, 柴田 祐***
Xiao ZHANG, Masanori SAWAKI and Yu SHIBATA

There are mainly three ways for urban redevelopment in Qingdao city. They are the rehabilitation redevelopment with residents' transfer, the redevelopment with residents' transfer and the redevelopment with residents' return.

In this study, we selected a typical case of the redevelopment with residents' return: the smallware market, and analyzed the advantages, the imperfections of the residential and business environments and the evaluation of the redevelopment from the viewpoint of the new residents and the returning residents. Finally, we confirmed the characteristics of redevelopment with residents' return. The findings show that, firstly, the residents are satisfied with the living environment and their neighbors, and the community has been inherited. However, the characteristics of Liyuan after the redevelopment are being low-valued due to the disappearance of the historical atmosphere. Secondly, the merchants pay much attention to retain working in the Jimo road. And most of the merchants are satisfied with the residential and commercial function of Liyuan has been inherited. Finally, in regard of sustainable development of Liyuan, we think the rehabilitation redevelopment with residents' return is required for the future redevelopment of LiYuan districts.

Keywords: *Liyuan, redevelopment with residents' return, Jimo road smallware market, commercial and residential hybrid building*

里院, 戻り入居・建替型再開発, 即墨路小商品市場, 商住併用建築

1.1 研究背景と目的

中国・青島市の里院は、1897年～1914年のドイツ占領時代に市街地の建設現場や港湾で働く中国人及び元々青島村に住んでいた人々の居住および商業用として旧市区に建てられたものである。里院は中国とドイツの建築文化が融合したものであり、かつては中心市街地の代表的な建築物として面積的にも最大の割合を占めていた。しかし、1990年代後半には老朽化ならびに住宅設備不備の問題が指摘されるようになり、急速な経済発展にも伴って、2000年代の半ば以降は多くの里院が取り壊され近代的な商業施設へと建て替えが進んでいる。それらの里院の建て替えによる市街地の更新の多くは、民間事業者による開発利益優先の開発が中心となっており、都心地域の歴史的建築物やそれらの集積する街区景観を失うとともに、地域コミュニティの喪失などの問題も指摘されてきた¹⁾。そこで、青島市政府は、2006年に「青島市歴史文化名城保護計画」を策定し、里

院の残る地区を歴史文化保護区に指定した。現在は、この計画のもとで里院建築の保全活用が進められており、例えば、里院のほとんどを保存しながら商業開発を行った劈柴院²⁾の再開発事業など、歴史的環境保全型の再開発事業も行われるようになった。

しかし、この劈柴院の再開発事業は、里院建築の保全を可能にはしたが、一方で、商業的な成功を重視したために観光客向けの飲食店などが多く入居し、元々里院に入居していた飲食店や雑貨店など、地域住民の日常生活を支えていた商店の戻り入居が困難になった。また、里院は元々住商混在であったが、ほぼ全てが商業利用に変わった里院は居住には適さず、劈柴院の再開発事業では住民の戻り入居を実現することができていない。このような反省から、2010年には青島市「第7番議案^{注1)}」が議決され、地域コミュニティの崩壊を招かないような保全型の再開発事業の実施が提唱されているが、その実施のためには、住民の戻り入居と住民の日常生活を支える地域

* 大阪大学大学院工学研究科環境・エネルギー専攻
博士後期課程

** 大阪大学大学院工学研究科環境・エネルギー専攻
教授・博士(工学)

*** 大阪大学大学院工学研究科環境・エネルギー専攻
助教・博士(工学)

Division of Sustainable Energy and Environmental Engineering, Graduate School of Eng.,
Osaka University
Prof., Division of Sustainable Energy and Environmental Engineering, Graduate School of
Eng., Osaka University
Assoc. Prof., Division of Sustainable Energy and Environmental Engineering, Graduate
School of Eng., Osaka University

商業が生き残って行く方法について考慮される必要がある。

これまでの中国の歴史地区の再開発事例に関する既往研究では、周旭らによる長沙市の歴史地区の再開発についての研究³⁾が、商業振興を目的としたそれぞれ民間と行政による2つの再開発事例を比較し、旧市街地の整備計画に焦点をあてながら、それぞれの開発プロセスの特徴を明らかにしている。戻り入居方式の再開発については、方明らによる中国上海市における従前居住者の再入居方式による旧市街地再開発事業⁴⁾に関する研究及び趙晴らによる中国天津市における民間開発業者の旧市街地再開発事業への参画に関する考察⁵⁾がある。これらの研究は再開発及び戻り入居方式のプロセスや、そのメリット・デメリットを明らかにしているが、実際の入居者の視点から見た事業の評価には触れていない。また、洪らは中国天津市における密集住宅市街地の更新類型と居住環境評価に関する考察⁶⁾を行っており、この研究では更新前後の住環境の変化と三つの再開発類型に対しての住民の評価により、住宅市街地の再開発のあり方を解明しているが、再開発後の歴史地区の特徴やコミュニティの持続などについては論じられていない。

そこで、本研究では、今後の里院の再開発における住民と入居商業業者の戻り入居のあり方を検討するために、青島市の歴史文化保護区において1990年代に実施された里院の再開発事業の一つであり、全面建替方式ではあるが戻り入居方式が採られた即墨路小商品市場を取り上げ、その事業の仕組み、空間利用とその運用実態を明らかにするとともに、入居者や管理者の評価を把握し、再開発事業に現れた問題点と特徴を明らかにする。その上で、コミュニティの持続と歴史地区の文化の保全を可能とする里院の再開発事業のあり方について、政策面ならびに入居者の評価から考察することを目的とする。

1.2 研究方法

本研究は以下の調査と研究方法によっている。

青島市市北区市場建設サービスセンター、911プロジェクト指揮部と栄昌物業管理会社へのヒアリング調査（2011年8月17日及び18日実施）により、即墨路小商品市場の再開発に関する事業の枠組みや関連制度とその特徴を明らかにする。

即墨路小商品市場の店舗の業種に関する現地調査を実施（2010年

8月15日～9月5日実施）し、即墨路小商品市場の店舗利用の実態を明らかにする。

即墨路小商品市場の店舗経営者（1,080店）と住民（535戸）へのアンケート調査（全店舗・全戸を訪問し、調査協力の得られた店舗経営者の有効回答数は350人[回答率36.9%]、住民の有効回答数は137人[回答率28.6%]）の実施を通じて、再開発後の即墨路小商品市場の商業と居住に関する現状評価と課題を明らかにする。

1.3 対象地

本研究は青島市中山路地区東部に位置する商住併用の即墨路小商品市場を対象としている。現在の即墨路小商品市場が立地している街区には、1910年ごろにドイツの会社によって商業地区として設計された里院が建設された。1922年以降には日本人の店舗が多く集まる場所として発展し、日本商店街（当時「中野町」と呼ばれた）として有名になった。1949年の中国建国以降は、里院に入居していた日本人の店舗が撤去させられ、居住専用として使われた。1980年代には、周辺の街路に約1,340店からなる露天市場が発達し、1990年代には6つの街路を占有し営業していた。その後、居住環境の改善を目的に里院の全面的な再開発が行われ（1997年10月に完成）、1994年には露天市場も撤去された。露天市場で営業していた店は即墨路で引き続き営業できたため、「退路進室^{註2)}」政策により再開発後の建物の地下2階から地上2階までを商業空間として整備し、ここに露天市場と元々里院で営業していた店舗が入居した。

その後、2006年の「青島市歴史文化名城保護計画」と「青島市中山路商業観光区復興計画」に基づき、「歴史文化の復興」を重視した即墨路小商品市場の改造が始まり、建物の外観に中国風の屋根と装飾が取り付けられ（図2、写真1）、2階屋上の中庭部分にもあずま

図2 即墨路小商品市場の配置図

図1 即墨路小商品市場の位置

写真1 2006年の改造前（左）と後（右）の即墨路小商品市場

2. 青島市旧市街地における再開発方式

2.1 再開発方式の特徴

青島市旧市街地におけるこれまで里院の再開発は、「住民の転居による建替型」、「住民の転居による歴史的環境保全型」、「戻り入居・建替型」の三つの方式により行われている。それらの特徴を表1に示す。

里院の再開発は1990年から始まったが、1990年から1998年までに実施されたのは「戻り入居・建替型」、すなわち従前居住者を再入居させることを優先した方式である。再開発事業は、市政府が事業開発主体で、当時の住宅は「福利房^{注3)}」であったため、住民は無料で戻り入居をすることができた。再開発事業は、武城路、夏津路、臨清路、上海路、即墨路、台東一路～八路周辺地区で実施され、その中で、本研究で取り上げた即墨路小商品市場は、住民だけではなく、商店も戻り入居をした再開発事業である。商店及び住民の戻り入居により、地域コミュニティの継続が図られた。

次いで、1998年に都市住宅改革に関する政策が策定され、土地使用権の有償譲渡が可能となったことにより、里院の再開発に民間デベロッパーが参入し、開発利益優先の再開発が幅広く行われるようになった。ここでは、「住民の転居による建替型」の方式が採られ、民間デベロッパーが従前住民の権利を補償して転出させた。民間デベロッパーは、一般に再開発対象地の立地条件が良く、補償と公共施設の設置義務が少なく、開発利益が見込まれる商業施設やマンションなどの開発を選好する傾向にあった。このような再開発は、開発地区に高所得者層を引き寄せることで商業振興などには効果があったが、歴史文化やコミュニティの維持ができず、地域の特徴を喪失するという問題が生じた⁷⁾。この「住民の転居による建替型」の再開発は、これまでの青島市内の里院の再開発事業面積の約5割を占めており、事例としては雲南路地区や十八番地区などが挙げられる。

さらに、市政府は2006年に「住民の転居による歴史的環境保全型」の再開発を導入した。この方式は市政府主導による再開発であるため、市政府が監督し、里院建築を保全することが優先された。しかし、地域活性化を重視したため、再開発は主に観光客向けであり、入居に関する店舗の審査も厳しく、元々地域を支えていた旧店舗の戻り入居は難しくなった。また、一部区画に住民の戻り入居の計画があるが、新規店舗の入居とともにほぼ完全商業地化した里院には、住民の戻り入居が実際には困難となっている。この「住民の転居による歴史的環境保全型」の事例は、劈柴院地区だけである。

2.2 住宅補償政策

青島市は1993年の「青島市五区バラック住宅撤去安置補償政策」に基づき、住宅撤去の際の従前住宅の実情に応じた補償制度を制定した。前述の3種類の再開発事例における住宅補償政策の特徴を表2に示す。

即墨路小商品市場では、補償の際の従前の建築面積の計算に廊下と庭の公共使用面積を含めたため、他タイプより多い面積が補償されている。また、1998年以前の住宅は福利房であったため、住民には「勤続年数^{注4)}」による割引額^{注7)}の制度が適用され、また、露天市場の店舗は営業年数によって優先入居が可能であった。

商業については、即墨路周辺の露天市場で営業した店を含めて、従前の店舗はすべて即墨路小小商品市場に入居することができた。

一方、劈柴院では、再開発後に入居できる店舗を観光客向けとしたため、行政が認めた店^{注5)}しか再入居できなかった。このため、同地域の商業を支えた店舗のほとんどが転出してしまった。

3. 即墨路小商品市場再開発の実施状況

再開発以前の即墨路小商品市場の建物の約9割は1910年ごろに建てられた商住併用の里院であり、住戸数は535戸、人口は約2,500人、一人当たりの居住面積は10㎡以下であった。再開発は従前の住民を全て建て替え後の住宅に再入居できるようにする「戻り入居・建替型」の方式により行われた。

表1 青島市の里院地区における再開発の方式

	戻り入居・建替型	住民の転居による建替型	住民の転居による歴史的環境保全型
実施年代	1990-1998年	1998-2006年	2006年以降
開発主体	行政単独	デベロッパー	行政主導
住宅属性	福利房	商品房 ^{注6)}	
建築用途	商住併用	商業又は居住	商住混在
住民の転居	戻り入居	補助金補償転出・現物補償転出	
管理運営	行政・行政系組織	デベロッパー又は物業管理会社	
実施目的	居住環境の改善	歴史街区の商業の復興	歴史文化の保全・商業の復興
メリット	低所得者層の居住環境の改善、コミュニティの維持、地域零細商業の維持、都市基盤整備費の削減、土地使用権の無償継続、低層不良住宅の消滅	商業の振興、高所得者層の呼び込み、土地の高度利用、中心市街地の人口減少の防止	歴史文化と地域特徴の継承、商業の活性化
デメリット	歴史文化と地域の特徴の継承の困難さ、地域の購買力が低いことによる商業の衰退、露天商店の消滅	歴史文化とコミュニティの消滅、地域特徴の喪失、開発利益追求の商業・業務施設・高層マンションの開発形態、自営業の営業継続問題の発生	コミュニティの維持の困難さ、戻り入居者にとっての居住環境上の問題
再開発事例名称	即墨路小商品市場	十八番地区雲南路	劈柴院

表2 3事例における住宅補償政策の特徴

	戻り入居・建替型	住民の転居による建替型	住民の転出による歴史的環境保全型
事例名称	即墨路小商品市場	十八番地区雲南路	劈柴院
従前の建築面積の計算方法	(居住面積＋公共使用面積)×増加係数 ^{注7)}	居住面積×増加係数	居住面積×増加係数
勤続年数による割引額	世帯主の勤続年数×割引(市場価格×0.5)	なし	なし
戻り入居建築面積補償	3人以下: 10㎡/人 4人以上: 8.5㎡/人	なし	なし
面積補償(転出)	従後の建築面積は25%増加	25㎡以下の場合: 25㎡+10㎡ 45㎡未満の場合: 3450元/㎡ 45㎡以上の場合: 市場価格の50%	45㎡未満の場合: 65㎡に入居可能 45㎡未満の場合: 7500元/㎡ 45㎡以上の場合: 市場価格
金額補償	なし	すべて転出	行政が認めた店しか再入居できない
商業の戻り入居	里院の店舗は門頭房に入居できる、露天市場の店舗は営業年数により最優先入居できる、	すべて転出	行政が認めた店しか再入居できない
補償戸数	522戸(全535戸)	0戸(318戸)	86戸(全407戸)

再開発後の即墨路小商品市場には建物が全5棟あり、敷地面積は約2,500㎡、建物の延床面積は約20,000㎡で、地下2階から地上2階は全て商業空間で店舗数は約1,100店である。再開発事業は市政府が主体となり、1994年に着手され、1997年に完了した。

小商品市場の2010年の営業売上高は約1.2億円/年、客数は約4万人/日である。管理運営には、市北区市場建設サービスセンター、栄昌置業会社および901プロジェクト指揮部の3組織が関与している。市北区市場建設サービスセンターは行政機関であり、その管理範囲は地上1階と2階（約400店）で、管理内容は店舗スペースの賃貸である。901プロジェクト指揮部は、1994年～1997年までは青島市政府に属していたが、1997年に民営化した。管理範囲は地下2階南側（約200店）であり、管理内容は店舗スペースの賃貸・売買である。栄昌置業会社は民間不動産会社であり、管理範囲は地上1階・地下1階と2階北側（約380店）であり、管理内容は店舗スペースの賃貸・売買と小商品市場全体の建物・設備の維持管理である。

小商品市場の上部には、4階建て（1棟）と7階建て（4棟）計5棟の住宅が2階屋上の中庭を囲むようにあり、戸数は計522戸である。ここには従前の535戸中482戸が戻り入居している。なお、住民の管理組織である居民委員会が、住民の戸籍の管理と住民間のトラブル解決などを受け持っている。

再開発後の店舗の業種は、1.2②に示した観察調査の結果に基づけば図3のとおりである。衣服品が最も多く25.8%（279店）であり、次いで多いのは靴18.3%（191店）、鞄17.3%（177店）である。

店舗分布は、A棟の地下には衣服用品・インテリア用品・ラッピングが多く、地上は飾り物・靴・カバンが多い。B棟の地下は衣服品が多く、地上は翡翠・土産物・IT用品が多い。C棟は翡翠と真珠製品が中心である。

4. 戻り入居・建替型再開発の評価

小商品市場の店舗の経営者（350人/全1,080人）ならびに住民（137戸/全535戸）に対するアンケート調査結果を以下に示す。

4.1 店舗経営者へのアンケート調査

1) 回答した店舗経営者の属性

かつて周辺にあった露天市場で営業していた店舗経営者が39.1%（137人）、里院で営業していた店舗経営者が17.1%（60人）であった。また、現住所は、小商品市場内に住む人が43.1%（151人）であったが、小商品市場以外の青島市内に住む人が56.9%（199人）と半数を超えていた。

図3 店舗の業種

2) 小商品市場に着目し入居した理由（複数回答）

小商品市場に着目した理由は、図4に示すよう「中山路商店街に近く集客力がある」がそれぞれ新入居者90.2%（138人）、戻り入居者88.3%（174人）である。戻り入居者は全員「即墨路で営業を続けたい」と回答した。一方、新入居者は37.9%（58人）が「かつての露天市場で商売していたため」即墨路で営業したい」と回答した。また、新入居者は「中山路より家賃が安い」96.1%（147人）に着目し、戻り入居者では「昔の露天市場の知名度を利用したい」92.9%（183人）と即墨路で営業を続ける有利さに着目した割合が高い。

3) 店舗経営者の感じる小商品市場の優位点（複数回答）

小商品市場の優れた点については、図5に示すように、戻り入居した店舗経営者では「商住併用の形態が残った」が98.0%（193人）であり、「里院建築の特徴（中庭）が残った」も57.4%（113人）と高く、里院の特徴の継承を優位点と認識している。一方、新入居者は「中山路商店街に近く集客力がある」73.2%（112人）、「家賃が安い」63.4%（97人）といった経営上の有利さへの回答の割合が高い。

4) 店舗経営者の感じる小商品市場の問題点（複数回答）

小商品市場の問題点については、図6に示すように、戻り入居した店舗経営者では「休憩スペースが少ないため、客の滞在時間が短い」93.4%（184人）、新入居者では「店舗の分布が良くない」67.3%（103人）、「案内図がないので店の位置が分かりにくい」60.1%（92人）など、営業上の問題が挙げられている。ヒアリングによれば、小商品市場内部にはランドマークとなるものがないので、客が

図4 小商品市場に着目した理由

図5 小商品市場の優れた点

迷う場合が多く、里院の門頭房^{注8)}の方が客には分かりやすいとの意見があった。一方で、「市^{注9)}」がなくなったため、外来の情報が少ない」が戻り入居者 98.5% (194 人)、新入居者 61.4% (94 人) であり、露天市場は各地の商品の仕入れ状況や流行などの情報を交換する機会であったため、これを喪失したことを問題点と感じている経営者が多いことが分かった。

4.2 住民へのアンケート調査

1) 住宅の所有権および賃借関係

回答者の 56.9%(78 人)が床の所有権を有しており、残りは 16.8% (23 人) が不動産業者からの賃借、14.6% (20 人) がかつて勤めていた会社の所有(寮)、11.7% (16 人) が個人からの賃借である。

2) 戻り入居に関する政策の評価

最も多いのは「居住面積の勤続年数による割引額制度の適用については公平だと思う」(67.2%)であった。当時は福利房であったため、住民には勤続年数による割引額制度についての評価が高いことが分かった。福利房は 1998 年に廃止^{注9)}され、里院の個人所有ならびに自由な売買が可能になった。また、同年より住宅積立金制度^{注10)}も実施されているが、今後は戻り入居者の住宅積立金を里院修復の基金^{注11)}に充てる可能性を検討する必要があると考えられる。

また「金銭補償がなく、政府に指定された住戸に入居するしかなかったため、不自由と思う」が 59.1%であった。これは、再開発事業が実施された時点では福利房であり、住民は指定された住戸にししか入居できなかったことを反映していると考えられる。その他、「市場の『退路入室』により、地域の特徴がなくなったと思う」と「よく利用した店舗が戻り入居できたので良いと思う」がそれぞれ 54.0%と 53.3%である。住民は露天市場をかつての当地域の特徴として重視している一方、店舗の戻り入居については評価が高い。

3) 居住環境の評価

図 7 に、居住環境の満足度(5 段階評価)を尋ねた結果を示す。全体では「公共交通」「電気メーター」「上下水・トイレなどの基礎的設備」「プライバシー」に関しては満足度が高い。かつての里院は電気メーターが共用であったためにトラブルが多く、また基礎的設備がなかったため生活は不便であった。再開発後は、これらの点では居住環境が向上していることが分かる。一方、「中庭の利用状況」と「緑化環境」については不満が多く、調査時にも「中庭により多くの植物を植えてほしい」、「屋上を公園に改造してほしい」という意見が多く聞かれた。

図 6 小商品市場の問題点

なお、住棟部分にある中庭の利用実態を明らかにするために、ア

ンケート調査において、週三日以上利用する行動を尋ねた。その結果、中庭の利用人数と利用内容は図 8 に示すとおりである。南向きの区域④⑦は物干しのロープを設置しており、物干し場としてよく使われているが、③⑥の通路に新たに整備されたあずま屋はあまり利用されていない。②⑤⑧は住棟に囲まれた中庭になっている。その利用形態は、図 9 に示すように「立ち話」が最も多く 75.9%(104 人)であり、「涼む」が 67.9%(93 人)、「洗濯物の乾燥」が 65.0%(89 人)であった。

表 3 戻り入居に関する政策の評価

政策	内容	回答数	比率
補償制度	居住面積の勤続年数による割引額制度の適用については公平だと思う	92	67.2%
	広い住宅がないので残念と思う	57	41.6%
	金銭補償がなく、政府に指定された住戸に入居するしかなかったため、不自由と思う	81	59.1%
露天市場	市場の『退路入室』により、地域の特徴がなくなったと思う	74	54.0%
	市場の撤去により、周辺市場一路から市場三路の道路の名前の意味がなくなる	65	47.4%
	良く利用した店舗が戻り入居できたので嬉しい	73	53.3%
管理制度	住宅部分と商業部分の管理が統一されていないため、トラブルの解決が難しい	44	32.1%

図 7 居住環境への評価 (N=137)

図 8 中庭の利用状況

4) 入居以来感じているメリット

住民が入居以来感じているメリットを図 10 に示す。戻り入居者では「戻り入居を出来たことが嬉しい」が 92.5% (98 人) と、住民が元の場所に住み続けられることについての評価が高い。また、「中心市街に住んでいるため交通が便利」98.1% (104 人)、「基本施設が整備されており便利」83% (88 人)、「居住面積が広がった」80.2% (85 人) など、現在の居住環境については満足している戻り入居者が多い。一方、新入居者では「商店を建築内に配置したことにより騒音が低くなった」90.3% (28 人) について評価が高い。

5) 入居以来感じているデメリット

入居以来感じているデメリットを図 11 に示す。戻り入居者では「公共の緑がない」97.2% (103 人)、「他地区の住宅より狭い」83% (88 人) が多く指摘されており、それ以外では「隣人との交流が少なくなった」70.8% (75 人) とコミュニティについての評価が低い。新入居者では「公共の緑がない」87.1% (27 人)、「中庭の衛生環境が良くない」77.4% (24 人) などが住環境面で評価の低い項目である。空間観察調査の際にも住民が中庭をよく利用の様子が見られたが、衛生管理を担当する組織がないため、中庭の管理状況は良くない。ほかに、「駐車場がない」90.3% (28 人) も評価が低い。また、「里院の雰囲気になかった」を戻り入居者が 59.4% (63 人)、新入居者が 54.8% (17 人) 指摘している。アンケート調査時には、「昔は一つの里院は一つの家族みたいで、一緒に庭で植物を育てたり、話をするなどしてコミュニケーションがよく取れた」や「周辺の露天市場の賑やかな風景も里院にしかない特徴だった」といった声が聞かれた。

5. 他タイプの再開発事例に対する評価

「住民の転出による建替型」の再開発事例としての十八番地区お

図 9 中庭の利用形態 (複数回答)

図 10 入居以来感じているメリット (複数回答)

よび雲南路地区、「住民の転出による歴史的環境保全型」の再開発事例としての劈柴院地区のそれぞれについての評価を、小商品市場の店舗経営者及び住民の両者に尋ねた。

なお、表 4 に示すように、十八番地区は、以前は半分が里院であったが、住戸 318 戸、店舗 142 店は全て転居し、2003 年からの全面建替えて大規模ショッピングセンターになっている。雲南路地区は、住民全員が郊外に転居し、2006 年からの全面建替えて高層マンションになっている。劈柴院地区の再開発は、行政が主導して建物を修復し、商業空間になっている。住民は全員転居したが、店舗は 87 店中 11 店が再入居している。

図 12 に示すように、他の再開発事例について良いと思う点は、「住民の転出による建替型」の再開発では、住民は雲南路地区については「居住環境が良くなった」94.9% (130 人) と居住環境の改善について高く評価している。一方で、十八番地区については、住民に「その他」が 95.6% (131 人) と多いが、その内容は主に「大規模ショッピングセンターは大都市のイメージが強い」ということだった。

「住民の転出による歴史的環境保全型」の劈柴院地区について良いと思う点は、住民では「衛生環境が良くなった」が 92.0% (126 人)、

図 11 入居以来感じているデメリット (複数回答)

表 4 他タイプの再開発事例地区の特徴			
	開発前	開発後	特徴
十八番地区			建替えにより大規模ショッピングセンターに
雲南路地区			建替えにより高層マンションに
劈柴院地区			建物を修復し商業空間に

図 12 他の再開発事例について良いと思う点（複数回答）

図 13 他の再開発事例について良くないと思う点（複数回答）

「里院の商業雰囲気を保全できた」が 75.2% (103 人) であり、店舗経営者では「里院の文化を継承できた」が 60.6% (212 人)、「里院の商業雰囲気を保全できた」が 51.1% (179 人) であり、いずれも歴史的・文化的要素の継承を評価している。

一方、同じ再開発事例について良くないと思う点については、図 13 に示すように、「住民の転出による建替型」の雲南路地区に対しては、住民は「青島の特徴的な里院がなくなり、洋風建築には見えない」が 82.5% (113 人)、店舗経営者は「青島の特徴的な里院がなくなった」が 80.0% (280 人) と、いずれも建替型再開発により青島の特徴が喪失したことをネガティブに評価している。同じ「住民の転出による建替型」の十八番地区に対しては、「周辺に大規模ショッピングセンターがあるからいらぬ」と思う人が住民と店舗経営者でそれぞれ 77.4% (106 人) と 69.1% (242 人) である。また、店舗経営者には「中山路の雰囲気に似合わない」と思う人が 61.7% (216 人) いることも分かった。

「住民の転出による歴史的環境保全型」の劈柴院地区については、住民は「居住環境が良くない」83.2% (114 人) としており、商業を中心に再開発された里院は居住環境としては良好でなく、計画では一部に再入居予定区画を設けているものの住民が再入居しにくい環境であると評価されていることが分かった。一方、店舗経営者は「周辺に関連施設がない」が 64.9% (227 人)、「規模が小さい」が 64.0% (224 人)、「古建築だから、長く続けられない」が 58.0% と、経営的視点からこれらの点を低く評価していることが分かった。

6. まとめ

本研究では、青島におけるこれまでの里院の再開発方式について、「住民の転出による建替型」「住民の転出による歴史的環境保全型」「戻り入居・建替え型」の三つのタイプを事例に基づいて分析し、それぞれの長所・短所を整理した。次いで、「戻り入居・建替え型」による再開発の実施状況と入居者の評価を把握した。これらから「戻り入居」に着目して得られた知見を整理すると、以下ようになる。

- 1) 「戻り入居」が取り入れられた再開発方式は、「住民の転出による歴史的環境保全型」と「戻り入居・建替え型」の 2 つで、いずれも行政が主導する方式である。前者は、現状では従前店舗の一部の戻り入居のみで、住民の戻り入居は実現していない。後者では、店舗・住民両者の戻り入居が実現している。
- 2) 「戻り入居・建替え型」は、土地所有権と住宅所有権の無償継続、地域コミュニティと零細商業の維持などの点でメリットがあったが、建替型であるため、歴史的・文化的環境と地域の特徴の継承の困難さ、地域の特徴の喪失の問題が指摘されている。一方、「住民の転出による歴史的環境保全型」では、商業の活性化、歴史的・文化的環境と地域の特徴の継承の点でメリットがあったが、観光振興偏重のために行政が認める店舗しか戻り入居できていないほか、居住環境としては悪化している。
- 3) 入居者の評価では、「戻り入居・建替え型」で戻り入居した経営者は、商住併用の形態と里院建築の特徴の継承を優位点と認識している。また、即墨路での営業継続が叶ったことを高く評価している。一方、住民の戻り入居者は、居住環境については広さや設備などの改善にはおおむね満足しているものの、緑の少なさや「住民の転出による建替型」と比較した場合の住宅の狭さ、住民間の交流が少なくなったことについては評価が低い。

以上のことを勘案すれば、里院に対する今後の再開発では、歴史的環境を修復・保全しつつ、住民が再入居でき、商住混在ながら便利で活気を保てる「戻り入居・歴史的環境保全型」を採用しつつさらに居住環境の質的向上を図る再開発方式の採用が望まれる。本研究で得られた知見から、この方式を実施するには次のような課題についての検討が必要であると考えられる。

①再開発後の住戸の居住水準の確保

住戸面積規模、住宅設備、共用空間などについて、一定の水準以上の居住環境を創出することが必要である。

②戻り入居・転出などの住民の調整

①を満たすには全住民の戻り入居は物理的に困難であるため、戻り入居の可否に関する住民間の調整が必要である。

③修復型再開発のための資金調達

里院の修復には建替型以上の費用の発生が想定され、さらに日本の再開発事業における保留床の創出も困難であると考えられるため、市政府の補助、民間による外部資本の活用、住民の個人財産である住宅積立金の活用など、資金調達の方法の検討が必要である。

④転出者のための補償等

②・③に合わせて、転出者のための住宅補償・金銭補償などの検討が必要となる。

⑤空間構成

地域コミュニティと地域の零細商業を継承するために、里院の特徴である商住併用の空間構成とすることが望まれる。また、それぞれのコミュニティを継承できるような戻り入居者の選定方法や人数・店舗数の検討、さらには住宅と商店の配置の調整が必要であると考えられる。

⑥商業者と住民の共存のしくみ等の構築

商住併用でも居住環境上の問題が生じないように工夫するとともに、再開発後の里院に関して、両者の連携等による管理システムの構築が求められる。

⑦里院商業の継続

元里院の零細経営者が営業を継続できるように、優先再入居、現代の商業に合わせた営業形態の再構築に関する指導などの仕組みが求められる。また、将来の発展のためには、里院の歴史的な特徴をより明確にし、各店舗に特徴を持たせた上で、駐車場の設置の検討、休憩スペースの整備などの必要があると考えられる。

注

- 注1) 青島市政府の2010年11月第7回会議で「青島市歴史文化名城保全計画の強化に関する方策」が議決され、一般に、第7番議案と略称されている。当該方策は、青島歴史文化名城保護区域における建設プロジェクトについて、審査の段階で建築物のデザインだけではなく、地域文化の特徴、コミュニティの継続などの要素も含めて、厳しくチェックし、歴史文化名城及び工業遺産の保護を図ろうとする指針である。
- 注2) 青島市即墨路の露天での店の営業を禁じ、全て小商品市場の建物内部に収容すること。
- 注3) 1949年以前に都市部で建設された建物で、1949年の建国以降、政府の所有となり、「住宅実物分配」制度により、企業（国営企業・集団企業）の社員に無料で配分された住宅のこと。福利房の土地所有権・使用権と住宅所有権は政府が有し、住民は居住権だけを有し、居住権を他者へ賃貸・売却することはできない。商業利用については、市政府が賃貸した。福利房は1998年に廃止された。
- 注4) 福利房は企業（国営企業・集団企業）の社員に無料で配分された住宅であるため、住宅の面積・優先入居権などに関してはすべて勤続年数で決められていた。
- 注5) 劈柴院入居の際の基準：以下の条件のいずれかを満たす店舗は入居できた。①中国あるいは青島の飲食の特徴がある店。②地元の店かつ青島市内で知名度のある店。③売っている商品は劈柴院の歴史的雰囲気に調和した店。④ずっと劈柴院で営業しており、かつ評判の良い店。
- 注6) 民間デベロッパーは開発した住宅であり、商品として自由売買することができるため、商品房と呼ぶ。1994年、政府が「都市部住宅制度改革建設の推進に関する制度」を制定し、都市部の土地の有償譲渡が可能となった（土地譲渡した年からの使用期間は住宅用地70年間、工業用地50年間、商業・業務用地40年間、その他50年間）。商品房の土地所有権は国が有し、土地使用権と住宅所有権を個人が有する。住宅の土地使用権と住宅所有権は賃貸・売却することができる。
- 注7) 「増加係数」は里院住宅1.35、里院店舗1.1である。
- 注8) 「門頭房」とは、道路沿いの店舗のことであり、里院では一階の全店舗が門頭房である。
- 注9) 都市に住む勤労者の住宅問題を解決するために行われている強制的且つ長期的な貯蓄制度である。国はその金利を利用し、公営住宅を建設する。勤労者の月給の約10%の金額を給料からの天引きで貯金する（さらに会社が同額を負担）。基本的に、定年退職までは引き出せず、自宅を購入・修復する場合のみに使える。自宅をローンにより購入する場合は、ローン金利が低いという優遇措置がある。住宅を購入しない場合には、定年退職後に一括して受け取ることができる。無職者は全額

自己負担で貯蓄する（政府からもらった最低生活保障金から控除）。青島市では1998年から実施されている。

- 注10) 里院の修復は各地区の房管所（市政府所属）が担当しており、里院の状況により修繕を行う。修繕費用は、毎年居住している世帯（個人住宅の場合）或いは所属する企業（企業所有の場合）から集められた。1998年以降、個人所有になったことにより、修繕費用は毎年居住世帯から支払うことになり、一部分を市政府が援助している。その金は、里院住宅修繕金と呼ばれ、各地区の房管所が管理している。

参考文献

- 1) 孫照棟：青島里院建築的価値評価及更新方式、建築設計と都市計画建設論文集、pp. 250-253, 2008
- 2) 周旭・池田孝之・小野尋子：中国・長沙市歴史地区の再開発事業における景観整備計画と行政誘導に関する研究、日本建築学会計画系論文集、第622号、pp. 161-167, 2007. 12
- 3) 方明・土井幸平・赤崎弘平：中国における従前居住者再入居方式による旧市街地再開発事業、日本建築学会計画系論文集、第536号、pp. 171-176, 2000. 10
- 4) 趙晴・中西正彦・中井検裕：中国天津市における民間開発業者の旧市街地再開発事業への参画に関する考察、日本不動産学会誌、18（1）、pp. 58-67, 2004
- 5) 洪再生：中国天津市における密集住宅市街地の更新類型と居住環境評価に関する考察、1996年度第31回日本都市計画学会学術研究論文集、pp. 691-696
- 6) ①青島新聞：俯視即将消失的青島里院、2007. 3. 19
②青島日報：里院、正在消失的青島符号、2011. 8. 28
③汪雪・董世友：重構与復興：城市歴史住宅区保護の必経之路、Historical & Cultural Towns and Villages、pp. 91-95, 2007

（2012年5月9日原稿受理、2012年10月15日採用決定）