

中国広州市騎楼街区の保全的再生に関する研究

— 騎楼建築の保全・修復・再生プログラムの構築 —

主査 三橋 伸夫*1

委員 小西 敏正*2, 湯 国華*3, 金 俊豪*4, 陳 聡*5, 黎 庶旌*6

中国広州市の旧市街には、1920～30年代に建設された騎楼建築が街路に沿って並び独特の景観を創り出している。本研究は、この騎楼およびそれと一体的に密集市街地を構成する一般都市住宅における居住実態と居住者意識、さらには建て替え・修復の実態を明らかにした。騎楼および騎楼街路の歴史的価値が認識され、従来のスラムクリアランス型ではない騎楼街区の保全的再生に向けては、市政府もさまざまな取り組みや検討を行っているが、地域コミュニティを守りつつ劣悪な居住水準を向上させていくためにはいくつかの深刻な課題が内在している。財政的な支援にもとづく小規模な単位での建て替え、修復を積み重ねることが提案される。

キーワード : 1) 広州市, 2) 騎楼, 3) 騎楼街区, 4) 保全, 5) 修復, 6) 改修,
7) 建て替え, 8) 老朽化, 9) 過密居住, 10) コミュニティ

STUDY ON REGENERATION OF QILOU DISTRICT IN GUANZHOU CITY, CHINA

— Programming of Preservation, Restoration and Regeneration of Qilou Buildings —

Ch. Nobuo Mitsuhashi

Mem.: Toshimasa Konishi, Guohua Tang, Joonho Kim, Cong Chen, Shujing Li

Qilou, built in the 1920s and the 30s, and neighboring urban residence both make particular landscape of old Guanzhou city, China. The study clarified those residential conditions including experiences of rebuilding or restoring as well as residents' living consciousness. As the administrative authorities have already become aware of the Qilou's historic values, they made efforts to preserve the Qilou and to regenerate the Qilou district. We made a proposal of rebuilding and restoring on a small scale, in spite of several serious problems preventing residential regeneration in the district.

1. 研究の背景と目的

中国広東省の省都広州市の中心市街地には、1920～30年代に建設された沿道型建築様式である騎楼が広汎に現存し、騎楼が連なる騎楼街路は36を数える。しかし、改革開放政策にもとづく経済成長は都市幹線街路の拡幅、超高層建物の建設などを伴って、これら伝統的な中層建築市街地の消滅を招きつつある。他方、広州市は「歴史文化名城」指定を背景に、1999年にこれら騎楼街路を歴史的街区に指定し、建物ファサード補修等の街並修景整備事業に着手した。この事業は中心商業地区における商業活性化などの成果を生んではいないものの、騎楼内部の居住空間および騎楼街路裏手に続く細街路と密集市街地は手つかずのままである。

一方、先行する調査から、① 騎楼住宅内部の居住環境が日照、通風などの面で悪化しており、衛生面かつ安全面の問題も抱えている、② このような住戸規模や設備水準などは住戸の所有形態（持家、支給住宅<政府管理住宅>、借家）に密接に関連しており、居住者の定住

意向もそれに規定される側面が強い、ことが推察できる。

このような騎楼住宅内部の問題に対しては、スケルトンおよびインフィルの適切な補修と設備的充実、居住密度低減への誘導により、騎楼建築の保全的再生は十分可能であるとの仮説を立てることができる。しかし、実際、内部空間の保全・修復を行うに際して、建築法的な基準、建築許可の基準などが明確ではなく、持家の場合、所有者の判断に委ねられることが多い。そのことが構造的な安全性や居住環境面の問題を誘発していると考えられる。また、政府管理の支給住宅の場合、年2回の安全検査が行われ、必要に応じて構造面の改修事業が行われるが、その他の面は基本的に対象外であり、居住者に任されている状況がある。以上のことから、騎楼建築を保存するに際して、伝統的な空間構成を継承し居住者自らが居住環境を改善するためには、如何に騎楼建築の過密居住を解消し、騎楼を含む市街地住宅の内部空間を現代的住まい方の要請に応じて改善できるかが当面の課題と言える。

そこで、本研究は、まず騎楼建築が置かれている現状

*1 宇都宮大学大学院工学研究科 教授

*2 宇都宮大学大学院工学研究科 教授

*3 広州大学嶺南建築研究所長 教授

*4 宇都宮大学大学院工学研究科 助教

*5 (株)JM (当時宇都宮大学大学院博士後期課程)

*6 宇都宮大学大学院博士前期課程

を都市政策との関係で明らかにする。次いで、騎楼住宅の空間構成および居住の実態、居住者の住意識を把握する。これらを踏まえて、騎楼を含む市街地住宅の建て替え・改修の実態を事例的に把握するとともに、建築構法の問題、建築的行為と絡む法制度的問題、かつ都市計画体制上の問題を明らかにする。以上にもとづき、伝統的な空間構成を継承しながら現代的な住まい方を可能とする騎楼街区の保全的再生プログラムを構想することを研究の目的とする。

2. 研究方法

広州市における騎楼街路の街区構成と居住者の住まい方に着目して、次のように調査地を選定した。すなわち、現在、広州市の旧市街地には36箇所の騎楼街路があり(図2-1, 図2-2)、先行調査と広州市都市計画勘測設計研究院による既往研究によれば、騎楼建築がもつ主な機能である商業と居住のバランスで、各街路は三種類に分けられる。それは、①市の中心商業地あるいは専用市場で商業偏重により居住機能が縮小している上下九路、北京路、人民南路、一徳路など、②近隣商業地として商業と居住がバランスをとっている恩寧路、龍津西路、文明路、大南路、大新路など、③住居地域として商業機能が衰退している南華西路、越華路、龍津東路など、の三類型である。

本研究では、街路の街並修景・開発事業が最も早く行われた全市的商業地区である上下九路、近隣商業地区として修景事業が行われた恩寧路と龍津西路、修景事業が行われていない住居地域の南華西路の4街路を研究対象とした。

研究方法としては、まず、これまでの先行調査によって、①騎楼建築の建て替え・改修と関連する騎楼街区に対する広州市政府の政策および騎楼街路における修景・開発事業の内容と特徴、②騎楼住宅の空間構成と採光、通風、騒音環境の特徴および居住実態、③居住者の属性的特徴と住意識および騎楼街区において改善すべき居住環境上の問題、について明らかにしてきた。これらをふまえて、以下の(1)～(3)の事項を調査し結論を得る(表2-1参照)注1)。

- (1) 騎楼建築の建て替え・改修の実態把握と問題点の抽出
住宅様式や構造形式及び居住形態などを考慮して、建て替え・改修が行われた騎楼住宅およびその他の一般住宅を事例的に選定し、①建て替え・改修前後の居住空間構成の変化、②構造形式別にみた建築構法上の問題点とその解決方法、③建て替え・改修工事を行うための行政手続きなど制度的基準と制限、④家族生活や資金問題、などについて、所有者や居住者へのききとり調査、アンケート調査と建物実測、資料収集を行う。
- (2) 建築の保全・修復を行う際の行政システムの実態と問題点の考察

広州市の都市計画法、広州市建築法、騎楼街区の特別法などで規定されている保全、建て替え・改修に関する基準および建築的制限などを整理するとともに、騎楼街並修景

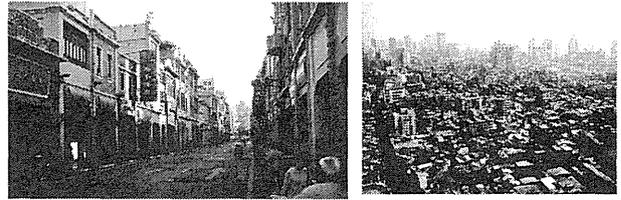


図2-1 中心市街地にある騎楼街区

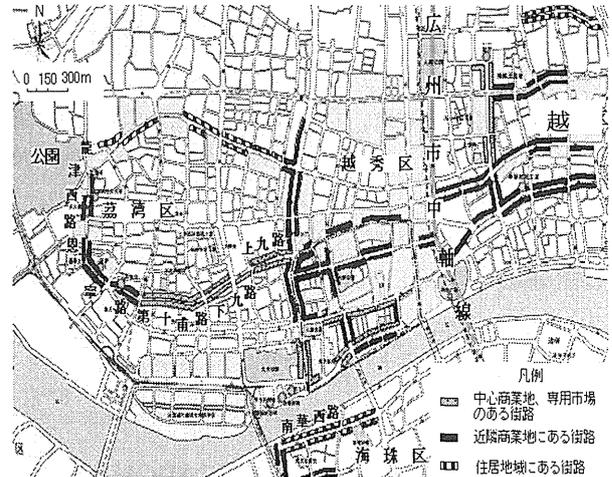


図2-2 広州市旧市街地にある騎楼街路の分布図

表2-1 現地調査の日程と内容

期間	人数	調査内容
1 07年7月12日～23日	3名	・資料収集 ・アンケート調査の実施
2 07年11月26日～12月1日	2名	・資料収集 ・建て替え・改修住宅リストアップ
3 2008年3月13日～22日	7名	・建て替え・改修住宅ききとり調査 ・広州市都市計画局荔湾区分局ききとり調査
4 08年8月25日～30日	1名	・建て替え・改修住宅リストアップ ・聞き取り調査準備・資料収集
5 08年9月22～27日	5名	・建て替え・改修住宅ききとり調査 ・広州市都市計画局ききとり調査 ・華南理工大学への実験プロジェクトききとり調査

についても検討を行って、広州市における騎楼建築の保全、建て替え・改修の建築的行為を行う際の行政システムを明らかにする。そのために、文献調査及び関係者へのききとり調査を行う。

- (3) 騎楼建築を保全・修復・再生するための空間計画およびその推進体制の提案

(1)と(2)の調査結果をもとに、①政府の街並修景整備と内部空間の改修との整合及び建築構法的な改善策などの空間計画の提案と、②一般居住者が自ら建て替え・改修できるような行政的システム及び政府、専門家による支援などを中心とした推進体制を提案する。

3. 広州市騎楼街区の保護・開発事業

3.1 広州市騎楼建築の成り立ちと所有権の変化

辛亥革命(1911年)後、国民政府は根拠地広州で近代化事業を始め、広州の都市計画の中で、新市街地としての連続的騎楼建築の建設をその一環として実施した。1912年の『広東省警察庁現行取締建築章程及施行規則』といった

広州市近代騎楼に関連する法令を公布した。この法令によると、堤岸、街路に面して住宅や店舗を建造する際、私有地境界から8尺(2.67m)をセットバックさせ、柱廊式の歩道にするとされる。広州市に現存する近代騎楼街路の多くは1920～1930年代に当時の広州市工務局によって計画されたものである。当初の持主は街路沿いの敷地に騎楼住宅を建てた。持主の財力によって敷地の面積と形および建物の建築材、外装が異なり、建てられた騎楼住宅は一つの柱間あるいは複数の柱間からなり、柱間の幅と奥行の深さも建物によって異なる。

しかし、1930年、広州市公務局が「取締建築章程」を公布した。その中の「広州市不準騎楼建築之馬路表」で広州市の29箇所の街路を対象に騎楼の建設を禁止した。植樹のない騎楼街路が市街地の美観を損なう厄介なものとなみなされていたようである。その代わりに、歩道の付いた車道に植樹した道路が建設された。

1987年「広州市城市规划管理弁法実施細則」によって、騎楼の建設ができる街路は7箇所に制限され、他の街路では騎楼の建設ができないという条例が定められた。騎楼街路の狭い幅員が交通渋滞の直接的な原因の一つと考えたことによる。このため、旧市街地の再開発事業に際して、多くの騎楼建築が道路の拡幅によって壊された(図3-1)。

1998年に「広州市历史文化名城保護条例」が制定された。騎楼建築に対して広州市は保護政策に転じて、広州市の騎楼建築は現在保護対象となっている。

次に、騎楼建築の沿革を建物の所有権の変化から述べる。1949年の中国政治体制の転換後、個人財産としての騎楼建築は没収されて国の財産となり、政府管理住宅として民間に支給されることとなった。居住者の多くは国営企業の従業員であった。中国が改革開放政策を実施した1980年代以降、原則として、中華人民共和国成立前の資本主義財閥と軍閥の財産は国の永久財産となり、他の個人財産はかつての持主に返還され始めた。しかし、持主との連絡が取れない建物の管理者は依然として政府であり、仮管理の住宅となり、支給住宅としての住宅所有形態は変わらない。調査の時点で、支給住宅の家賃は、同じ地区における借家の約1/6であった。近年の旧市街地の再整備事業によって家が壊された一般住民も支給対象となっている。このように、現在の近代騎楼住宅の所有形態には政府管理の支給住宅、持家および個人所有の下での民間借家の三種類がある。

3.2 広州市における騎楼街並修景の取り組み

1998年の「広州市历史文化名城条例」により、近代歴史的街並としての騎楼街路は保護対象となり、歴史的資産を都市の中で活用しながら、まちづくりが進められるようになる。騎楼街並の保護と都市開発の関係が見直されるようになり、都市計画行政の中に位置づけられるようになった。1999年から、下九路—第十甫路の街並修景・開発事

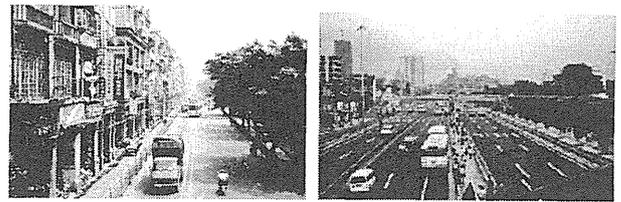


図3-1 騎楼街路の開発前と開発後(六二三路)

業をはじめ、北京路(1999年)、上九路(2000年)、恩寧路(2002年)などの修景・開発事業が相次いで着手された。建物そのものの状況および位置によって、復元、修景、新築、撤去の手法を用いた。新築とは街並の断続的な部分は新たに騎楼柱廊を設け、連続させるようにすることを指す。撤去は街路拡幅などによるものである。さらに、商店街の雰囲気高めるためにファサードを新たに塗り替え、広告、看板、ネオン、電線、エアコン室外機、防犯金網なども整備された。

しかし、広州市の商業発展を主要目的とする広州騎楼街並修景事業は街路空間の改善、建築ファサードの改修を中心内容とする。それは住環境の改善を軽んじ、商業環境の改善を重んじる街並修景事業にとどまり、建物内部の設備改善と生活の快適さの追求など住環境を向上させる騎楼居住者の意向をほとんど顧みていないと考えられる。さらに、上下九路、北京路など一部の騎楼繁華街を除いて、多くの騎楼街並の保護事業は都市インフラ整備との間の矛盾をかかえ、事業補助金の不足により実施が厳しい局面にあると言える。

4. 騎楼住宅の空間構成と居住環境の実態

調査地である上下九路、恩寧路、龍津西路、南華西路から近代騎楼住宅を選定し、住宅内部の実測調査および24世帯の居住者にききとり調査を行った。近代騎楼住宅の空間構成とそれに伴う採光、通風、騒音環境の特徴及び居住実態を明らかにする。

4.1 騎楼住宅の空間構成

一般の住宅建築と比較して、建物外部の一階前面部分にある連続的柱廊による歩道は近代騎楼住宅の基本空間である。歩道に隣接する一階部分は店舗に使われ、二階以上が住居に使われる場合が一般的である。前述の住宅所有形態変化によって、現在の居住者の構成と住まい方は大きく変わった。表4-1のように、調査が行われた住宅は建設当初の所有形態で10世帯に相当する。住宅柱間は三柱間、二柱間、一柱間からなり、住宅の柱間と奥行の関係から見ると、騎楼住宅は街路に面して短冊状に細長く配置される。柱間は4.5m前後で、奥行は柱間の数倍にもなる場合があることが特徴である。上九路95、97番の奥行は34.3mに達する。奥行が深く、採光・通風が十分ではない短所を補うため、広州市騎楼住宅の階高は普通住宅と比較して高く、3.5m以上ある。また、多くの住宅の内部において、部屋

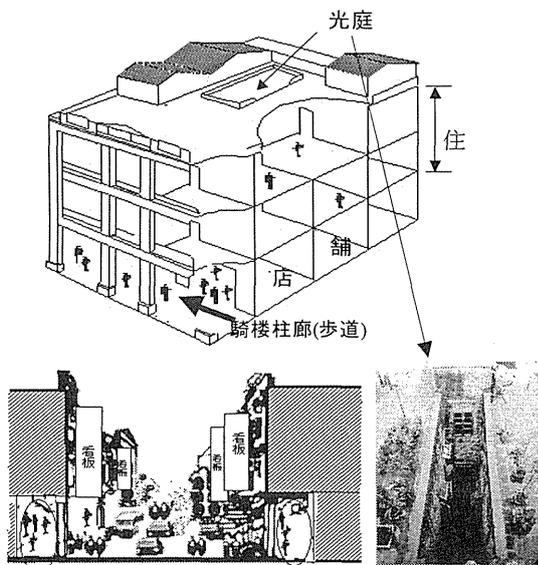


図 4-1 騎樓住宅の空間構成と光庭

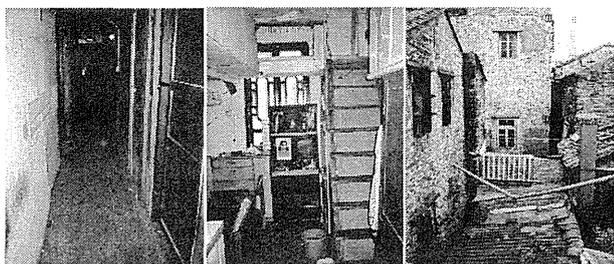


図 4-2 騎樓住宅の間取りとロフト 図 4-3 騎樓住宅の外壁

間仕切り上部に欄間に似た通気口を設け、二階以上の階は一箇所あるいは数箇所の光庭（光井戸）を設けて、各室への採光、通風に配慮した空間構成となっている（図 4-1）。

調査した騎樓住宅を見る限り、各部屋へのアクセス形式と光庭の配置状況により、住宅内部の空間構成は片廊下型、中廊下型、ツインコリダー型と廊下に頼らない集中型に分けられる。南華西路の 57 番は奥行が浅いため、居間に通路の機能を兼ねさせ、他の部屋と連続させる空間構成となるが、他の奥行が深い住宅は部屋を廊下でつなぐことと光庭の配置状況で多様な空間となる。騎樓住宅における通り抜け廊下は単に居住者の通路空間ではなく、採光・通風の空間でもあると言える。ツインコリダー型としての上九路 77、79 番、龍津西路 55 番住宅において、中央部に一つの大きな光庭と後部に二つの小さな光庭が置かれ、各部屋と光庭とが廊下でつながることで採光・通風が確保できる。上九路の 95、97 番と南華西路の 106 番は光庭がある中廊下型であり、部屋が廊下の両側に配置される。恩寧路の 196 番と 198 番、恩寧路の 76 番と龍津西路の 61 番は片廊下型である(表 4-1 の平面図参照)。中廊下型と片廊下型の住宅においては採光・通風用の開口面積が不足するため、採光・通風環境は適正とは言えない。

表 4-1 騎樓住宅の概況と空間構成

建物番号	建物の構造	住宅の空間構成	階数	柱間数	柱間の幅員(m)	建物の奥行(m)	光庭数	築年代	建設当初、持主の概況	住宅平面 (前面街路を左側とする)
上九路 77、79 番	RCラレーメン造	ツインコリダー型	4	3	4.3	17.5	3	1920 年代	持主は金およびその装飾品を扱う経営者であり、一家族で暮らす。	
					2.1					
					4.3					
上九路 95、97 番	レンガ造と木造の混合構造	中廊下型	4	2	4.5	34.3	1	1920 年代	持主は質屋を扱う経営者であり、1 家族で暮らす。	
片廊下型		3	1	3.9	15.4	1	不明	不明		
片廊下型		4	1	3.8	12.0	なし	1930 年代	不明		
恩寧路 196 番	レンガ造と木造の混合構造	片廊下型	3	1	3.9	15.4	1	不明	不明	
恩寧路 198 番		片廊下型	4	1	3.8	12.0	なし	1930 年代	持主は2家族で階ごとで暮らす。	
龍津西路 55 番	レンガ、Rc の混合構造	ツインコリダー型	4	3	4.1	17.3	3	1930 年代	ベトナム華僑であり、1 家族で暮らす。	
龍津西路 61 番		片廊下型	3	1	4.3					
南華西路 57 番	レンガ造と木造の混合構造	集中型	3	1	4.8	8.2	なし	1930 年代	持主はマレーシア華僑であり、1 家族で暮らす。	
南華西路 106 番		中廊下型	3	1	5.0	11.2	1	不明	持主は 1 家族で暮らす。	

4.2 居住環境の実態

1) 居住実態

騎楼住宅の住まい方について、政府の住宅政策と住宅の増改築により、現在の居住者の住まい方は当初のそれと比べて大きく変わった。当初の10世帯は現在の49世帯へと増加した。住宅の増改築はその目的と内容により、①居住面積の増加による建物の増築と住宅内部ロフトの増設、②居住世帯の増加による間仕切り壁の増設、③生活利便性に関係するキッチンとトイレの増設と改造、の三種類に分けられる。支給住宅の場合、広州市の多くの住宅困窮者を救うため、政府側は管理する住宅を増築し、直接的に建築面積を増加させた。また、当初の一つの居住単位を間仕切り壁で複数の居住単位に区分し、より多くの居住者を住まわせることになった。限られた床面積で、食寝分離と居住面積の増加を追求するため、居住者は階高の余裕を利用し、ロフトをつくって、寝室にした例が多く見られた(図4-2)。持家としての騎楼住宅でも、家族数の増加による居住面積不足を解消するため、ロフトをつくる例は多い。

近年、一部の高所得持家層では新しい住宅を購入して騎楼住宅から一家族あるいは若い世代だけを転出させ、空室を貸家にする例もある。また転出せずに家賃収入を得るため、持主自身も住宅を分割し借家とすることも行われる。

建設当初のほとんどの騎楼住宅では、薪で炊事するキッチンしかなく、トイレはついていない。このため、現在の騎楼住宅では水洗式トイレとプロパンガスに対応するキッチンが設けられている。しかし、多くの支給住宅および借家においては複数の居住世帯が一つの階に住むため、トイレ、キッチンが共用される場合が多い。また、専用のシャワー室のある住宅も少ない。調査した住宅の中で、内部居住環境が最も劣悪な上九路95番、97番の例では、1棟に合計17世帯が住み、住宅一階に三つの共用トイレ、二階に二つの共用キッチン、四階に一つの共用キッチンと三つの共用シャワー室が設置されている。この棟では、居住者は部屋単位で暮らし、部屋を居間にし、ロフトを寝室にするのがほとんどである。南華西路57番と106番の例では、共用トイレさえ設置されていないため、居住者は街路にある公衆トイレを利用する。

騎楼住宅の外観と内部の観察によると、レンガ壁の変色、カビ、ひび割れと欠損している階段などに騎楼住宅の老朽化が目立つ(図4-3)。荔湾区国土資源与房屋管理局の莫局長へのききとりによると、荔湾区の騎楼住宅の多くは既に老朽化住宅として登録され、政府管理の支給住宅に対し年に二回の安全検査があり、個人所有の住宅に対しは、年に一回の安全検査がある。

2) 採光・通風、騒音環境

「中国の民用建築照明設計基準 GBJ133-90」によれば、室内活動に必要な最低基準の照度は20lxで、「中国の都市騒音基準 GB 3096-93」では商業地域の昼間の室外騒音

表4-2 騎楼住宅内部の環境測定

住宅番号	位置	温度(°C)	湿度(%)	照度(lx)	騒音(db)	測定時間
上九路79番201	屋外	23	33	1329	80	2004.12.9
	部屋1	23	33	321	66	16:30
	部屋2	22	35	4	57	
上九路95番309	屋外	21	30	790	72	2004.12.7
	部屋1	21	27	171	65	15:00
	部屋2	21	31	15	56	
南華西路57番3階	屋外	23	30	1500	65	2004.12.11
	部屋1	23	31	480	55	10:00
	部屋2	23	30	122	52	
南華西路106番201	屋外	23	39	1870	60	2004.12.11
	部屋1	23	39	250	52	14:30
	部屋2	22	39	6	43	
恩寧路76番2階	屋外	32	57	1000	65	2005.8:40
	部屋1	31	60	220	58	
	部屋2	31	60	3	54	
恩寧路198番3階	屋外	33	62	610	60	2005.9.13
	部屋1	33	62	281	55	16:30
	部屋2	33	63	2	48	
龍津西路55番3階	屋外	30	76	1880	68	2004.9.9
	部屋1	31	77	670	59	11:00
	部屋2	31	77	28	52	
龍津西路61番3階	屋外	31	65	450	66	2004.9.9
	部屋1	31	70	140	60	15:40
	部屋2	31	69	1	55	

基準値は60dbである。また、「中国民用建築の設計基準 GBJ118-88」では住宅の居間、寝室の騒音に関する設計基準値は50db以下である。騎楼街路に面する部屋を部屋1、騎楼街路に面していない部屋を部屋2(表4-1の平面図参照)とし、部屋1と部屋2で行った環境測定値(表4-2)とこれらの基準値とを比較すると、次の点が明らかとなった。

まず、各室の照度について、街路に面する各部屋1には、測定した照度が20lxを大きく上回るが、路地に面する南華西路57番3階の部屋2と住宅内の光庭に隣接する龍津西路部屋2を除く、他の住宅の各部屋2では、すべて20lxを下回る。即ち、自然光の下では、これらの部屋では居住者が日常生活を営むことは困難である。

騒音について、各室の騒音値から見ると、各部屋1が設計基準値50dbを上回り、各部屋2が部屋1よりやや低く、恩寧路198番3階、南華西路106番の2階を除く、他の部屋の騒音値も基準値を上回る。全般的に見て、上九路では騒音値が大きい部屋が多く、恩寧路と南華西路では騒音値が小さい部屋が多い。

以上より、騎楼住宅の内部の物理環境は住宅内外の空間構成と位置する街路に関連する。即ち、①騎楼住宅の街路(路地)に面している部屋は他の部屋より採光、通風はよいが、街路の騒音の影響がある。②近隣商業地としての恩寧路と住居地域としての南華西路では、騎楼街路の騒音が住生活に与える影響は少ないが、龍津西路では、街路の一時的な交通騒音が住生活に与える影響がやや大きく、広州市の中心商業地としての上下九路では、街区の商業による朝から深夜に及ぶ騒音が住生活に与える影響は大きい。③光庭の有無も住宅の採光・通風環境に影響している。

4.3 騎楼居住者の属性および居住環境に対する評価

建物調査と並行して近代騎楼住宅に住む居住者を対象とするアンケート調査を行った。アンケート票の配布ならびに回収の状況を表4-3に示す。調査方法としては、社区居民委員会の職員が居住者の家を訪問して回答を依頼し、約一ヶ月後にもう一度訪問して回収する方法をとった

1) 居住環境に関する評価

騎楼街区における居住環境に関する評価を見ると、低く評価された項目はほとんどが住宅についてである。まずは住宅の老朽化と住宅設備の不備・不足である。持家にも関わらず、多くの回答者(全体の66.4%)は住宅の老朽化に対する不満があると答え(図4-4)、57.0%の回答者は設備の不

表 4-3 アンケート調査概要

街路	調査年月	配布数	有効回収数	有効回収率(%)	騎樓に住む戸数	抽出率(%)
上下九路	2004、12	41	41	100.0	319	12.9
恩寧路	2005、9	200	159	79.5	961	16.5
龍津西路	2005、9	80	49	61.3	116	42.2
南華西路	2004、12	28	28	100.0	475	5.9
計		349	277	79.4	1871	14.8

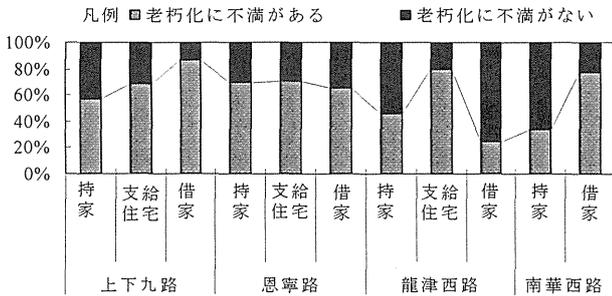


図 4-4 住宅の老化に対する評価

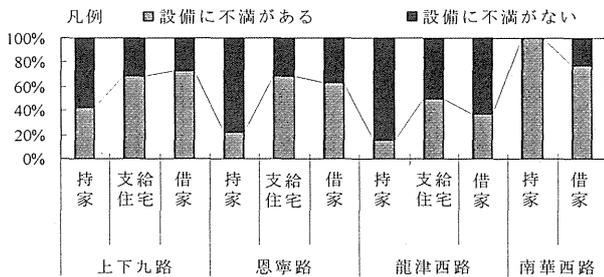


図 4-5 住宅の設備に対する評価



図 4-6 騎樓住宅の共用キッチン

表 4-4 各街区における騎樓住宅の設備充足状況

	トイレ (%)			キッチン (%)		
	専用	共用	なし	専用	共用	なし
上下九路	12.2	65.9	22.0	46.3	51.2	2.4
恩寧路	36.5	30.8	32.7	60.3	27.0	12.6
龍津西路	41.0	53.0	6.0	61.2	38.8	0.0
南華西路	4.0	14.0	82.0	75.0	25.0	0.0

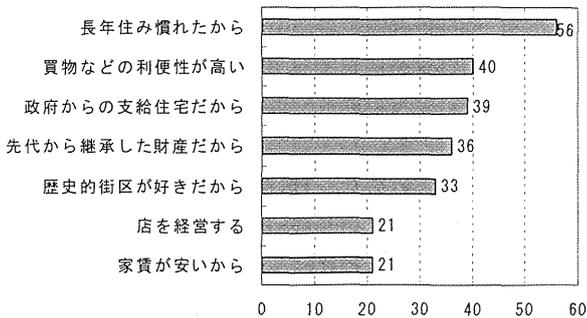


図 4-7 定住意識の理由(複数の回答三つまで)

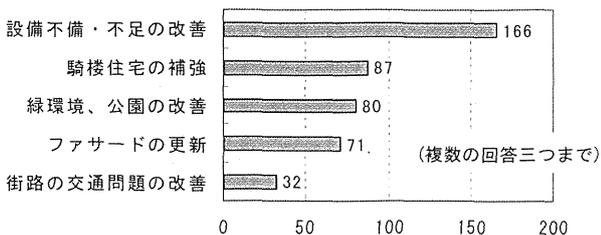


図 4-8 居住環境の改善に対する居住者の選好

備・不足に対する不満があると答えた(図 4-5)。住宅の設備について、水道・プロパンガスはほとんど行きわたっているが、キッチン、トイレなどの設備は共用の場合が多い(図 4-6、表 4-4)。持家より、管理住宅、借家に住む居住者は住宅の設備に対する不満度が高い。

2) 騎樓居住者の定住意向

定住意向を持つ 153 人の回答者の定住理由を見ると、「長年住み慣れたから」は騎樓住宅に住み続ける主要な理由として、最も多くの居住者に挙げられる。次いで、「買物などの利便性が高い」、「政府からの支給住宅だから」、「先代から継承した財産だから」と「歴史的街区が好きだから」が挙げられた(図 4-7)。騎樓街区の路地空間での観察調査結果を合わせて分析すると、長年同じ街区での暮らしにより形成されてきた生活習慣、人間関係は居住者が騎樓街区に住み続ける大きな理由になっていると考えられる。

3) 居住者の居住環境に対する選好から見た課題

満足度が低い騎樓居住者に指摘される騎樓住宅の共通問題である老化、設備の不足・不備、街区の緑環境不足と満足度が高い、政府により整備事業が実施された建物のファサード、街路の交通問題など 5 つの項目に対して、居住環境の改善に対する 277 人の居住者の選好をアンケート形式で求めた。その結果、図 4-8 のように、技術的に実現の可能性が高い住宅設備の充実が最も多くの居住者(166 人)に挙げられ、それに次いで騎樓住宅の補強、緑環境、公園の改善であり、ファサードの更新、街路の交通問題の改善を挙げる居住者はやや少ない。それは、居住環境に対する居住者の満足度評価と関連すると考えられる。

4.4 まとめ

騎樓街区の性格、居住者の属性によって、居住環境問題はやや異なる。最も多くの居住者に指摘された住宅の老化問題について、各建物の老化の程度を的確に把握する必要がある。設備の充実は技術的には容易とは言え、行政側と居住者の協調が必要と思われる。現在までの広州市の管理住宅に関する政策は住戸面積の狭小を招いたと考えられる。すなわち、政府は住宅問題緩和のために管理する住宅を増改築し、一世帯が住むべき住宅を複数の世帯に住ませることにした。これにより、当初の騎樓住宅内部の合理的な居住空間構成が破壊された。さらに、持家においても居住者による増改築が近代騎樓住宅を老化させる一つの要因と考えられる。

5. 居住者の住宅の建て替え・改修に対する意識

5.1 調査方法

近代騎樓街区である逢慶社区と近代独立住宅保護街区である昌華社区の 2 つの街区で居住者を対象としてアンケート調査を行った(2007 年 7 月)。アンケートは居住者の属性と住宅の建て替え・改修に関する項目で構成される。逢

慶社区 49, 昌華社区 61, 計 110 部の有効回答があった。調査対象街区において, 2003 年に中国政府から危険住宅鑑定リストが発表された。昌華社区では 21 軒, 逢慶社区では 67 軒が建て替え・改修の対象となった(図 5-1)。

5.2 居住者属性について

居住者属性を表 5-1 に示す。調査対象世帯中, 持家は両社区合計で半数以上を占めている。住宅の様式については, 逢慶社区には「一般住宅」が最も多く, 昌華社区は「庭付き住宅」が多い。建築面積では, 昌華社区は「50 m²以上」が一番多く, 逢慶社区に比べて, 建物屋内外において生活空間に余裕があることがわかる。また, 持家の方が比較的住戸面積が大きい。建設時期を見ると, 「1980 年前」に建てられた住宅がほとんどで, 築 30~60 年経過した住宅の老朽化が懸念される。居住年数では, 逢慶社区では持家が比較的居住しているのに対し, 昌華社区では借家の長期居住が目立つ。

5.3 住宅の建て替え・改修状況

両社区の 58 名の持家を分析対象として, 自宅における建て替え・改修に対する改善意向を分析する。図 5-2 を見ると, 多くの居住者が自宅を「建て替え・改修したことがある」と回答している。しかし, 建て替え・改修した項目(表 5-3)では, 「間取り」や「屋根」などの部分的な改修が見られ, 構造的な建て替え・大規模改修が成されていないのが現状で, 調査街区の一般的な構造であるレンガと木の混構造の形は変わっておらず, 建物自体の老朽化は否めない。今後の騎楼街区では構造主体の建て替え・改修の動きが顕在化する可能性があるように思われる。

将来の改善意向を図 5-3 から見ると, 昌華社区では, 「今のままで良い」と回答した居住者が最も多いのに対し, 逢慶社区では, 「改修したい」や「建て替え・改修したい」が実施するのは困難である」と回答した居住者が多く, 建て替え・改修に対して意欲的であることがわかる。「建て替え・改修したいが実施するのは困難である」と「建て替え・改修したくない」と答えたことの原因(表 5-3)では, 逢慶社区では, 「現在資金がないため」や「相続権がある親戚が多く, 意見がまとまらない」などの様々な抑制要因のもと, 建て替え・改修できない環境であることがわかる。

今後改善意欲のある逢慶社区, 昌華社区の建て替え・改修・したい箇所を見ると, 昌華社区では「間取り」や「屋根」などの部分的な建て替え・改修が見られる一方, 逢慶社区では, 14 名中 13 名の居住者が住宅を「鉄筋コンクリート構造にしたい」ことが明らかとなった(表 5-3)。昌華社区に比べて構造を主とする建て替え・改修の傾向が見てとれる。

5.4 まとめ

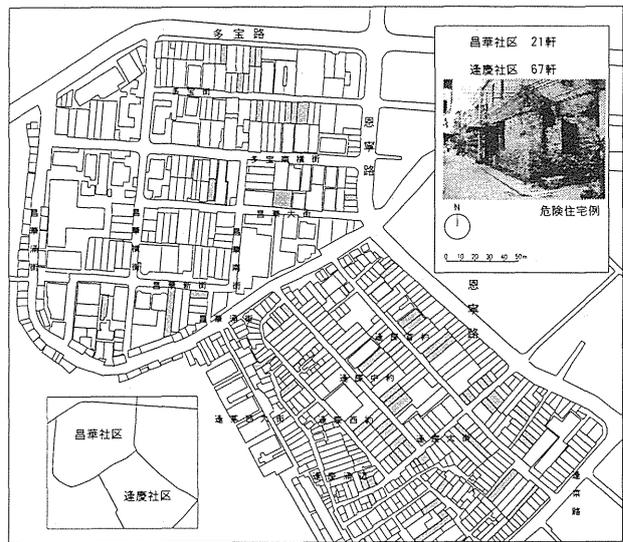


図 5-1 危険住宅の分布(恩寧路逢慶社区・昌華社区)

表 5-1 街区居住者属性

項目	逢慶社区		昌華社区		合計	
	持家(33)	借家(16)	持家(25)	借家(36)		
出身地	広州市	8	21	22	78	
	広州市以外	5	7	2	12	26
性別	男性	16	8	12	19	55
	女性	17	7	13	16	53
年齢	30歳以下	1	1	2	1	5
	30~39歳	3	5	2	7	17
	40~49歳	8	4	6	7	25
	50~59歳	9	4	2	7	22
	60~69歳	7	1	7	3	18
70歳以上	5	1	4	10	20	
職業	会社員	1	2	6	4	13
	公務員、職員	1	4	4	2	11
	パート	6	0	1	5	12
	専業主婦	5	5	1	0	11
	定年退職	16	1	8	14	39
	無職	2	2	3	8	15
	その他	1	2	2	2	7
住宅の様式	騎楼住宅	6	5	1	10	22
	マンション	4	2	3	3	12
	庭付き住宅	5	0	19	4	28
	一般住宅	17	8	2	18	45
建設時期	1949年前	15	6	12	18	51
	1950~1980年	17	2	7	9	35
	1980~2000年	1	6	3	1	11
	わからない	0	2	3	5	10
面積	30m ² 未満	5	4	1	18	28
	30~50m ²	13	8	2	10	33
	50m ² 以上	15	1	22	6	44
居住年数	5年未満	1	1	7	3	12
	5~10年	1	5	1	3	10
	10~20年	3	3	2	5	13
	20~30年	8	4	7	9	28
	30年以上	20	0	8	15	43

注1: 不明を除く 注2: 一般住宅は「竹筒屋」などの近代住宅様式

中国広州市騎楼街区において, 住宅の建て替え・改修の実態と意識を明らかにしたが, 独立住宅街区の昌華社区では, 逢慶社区に比べて住宅の規模が大きく, 1つ1つの建物が独立しているため, 構造に関する建て替え・改修はあまり見られず, 意欲も小さい。一方, 逢慶社区は, 住宅規模が小さく, 隣家との共用壁の老朽化によって崩壊する恐れから, 従来のレンガと木の混構造から鉄筋コンクリート造への建て替え・改修の意向がある。しかし, 意欲はあるものの, 相続権や資金面での負担から建て替え・改修が一般に困難な状況にある。

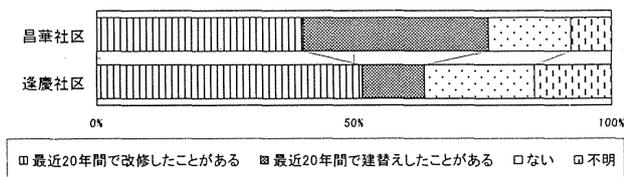


図 5-2 建物の建て替え・改修時期（単数回答）

表 5-2 建て替え・改修した箇所（複数回答）

項目	20年以内で改修		20年以内で建て替え	
	逢慶社区	昌華社区	逢慶社区	昌華社区
該当世帯数	17	10	4	9
トイレ	1	1	2	0
キッチン	3	1	1	0
間取り	2	5	1	6
屋根	11	3	4	0
柱	0	1	1	0
梁	1	2	1	0
階段	4	4	1	0
床	5	2	0	0
ファサード	3	4	0	0
コンクリート構造にした	1	2	0	3
その他	2	0	0	0

表 5-3 建て替え・改修できない理由と改善した箇所（複数回答）

項目	逢慶社区持家		昌華社区持家	
	改修・建て替えたいが実施するのは困難である	5	2	3
現在資金がないため	2	1	3	1
古い建物を維持・改修するのに費用がかかりすぎるため	3	1	2	1
相続権がある親戚が多く、意見がまとまらない	2	1	2	1
改修・建て替えたくない	2	1	2	1
不明	2	1	14	3
今後、改善意欲がある	0	1	1	2
トイレ	1	2	2	2
キッチン	1	2	1	1
間取り	2	1	0	1
屋根	1	1	0	1
柱	0	1	0	1
梁	0	1	0	1
階段	0	1	2	1
床	2	1	0	1
ファサード	0	1	13	1
コンクリート構造にする	0	1	0	1
その他	0	1	0	1

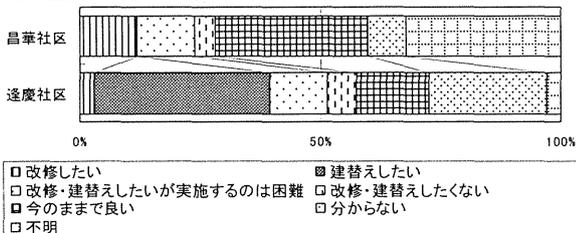


図 5-3 今後の改善意欲（単数回答）

6. 建築の建て替え・修復の実態と建築行政システム

前章までの結果をふまえ、騎楼住宅および他の様式の一般住宅について、事例的検討により、建て替え・改修の内容および過程を把握し、建築行政システムとの関連も含めて課題を明らかにする。

6.1 事例の概要

調査対象は、一般住宅（集合住宅）3事例および庭付き住宅、庭付き独立住宅を各1事例、伝統的住宅様式である騎楼住宅4事例と西関大屋^{注2}1事例選定した（表6-1、表6-2）。そして、建て替え・改修の内容、住宅の使われ方、生活の変化に関するききとり調査および図面採取を行った。さらに建築設計事務所や広州市都市計画局荔湾区分局に対

して、建て替え・改修を行う際の手続きや規制に関するききとり調査を行った。

ほとんどの住宅が私有であるが、住宅3（表6-1）は政府管理住宅であり、寮として3世帯に賃貸している。住宅1は相続であり、その他は購入している。住宅1は1階と3階が内装工事中であり、3世帯が住む予定だが現在は1世帯が2階に住んでいる。住宅4は所有者の世帯の他に、14世帯（26人）に賃貸している。住宅5は調査時工事中であり、まだ入居していない。

6.2 建て替え・改修の過程

住宅所有者が建て替え・改修を行う過程を図6-1に示す。所有者はまず住宅管理局で住宅の危険度を鑑定してもらう。4段階の判定が行われ^{注3}、レベルC、Dと鑑定されたら、設計事務所に原状図と修繕設計図を作成してもらい、それを都市計画局に提出し修繕の許可を申請する。都市計画局では、それら図面と現場確認によって軒下の高さおよび面積が原状を超えていないか、建て替え・改修工事による隣隣の住宅への影響を確認する。また住宅の面積が300㎡を超える場合は建築工程施工許可管理規則に基づいて、建設局や環境保護局、消防署などへの申請が必要となる。

しかし、建て替え・改修は行政当局の努力の甲斐なく、なかなか進まない。恩寧路逢慶社区において2006年度末に登録されていた倒壊の恐れのある危房（上述のD判定家屋）は計21棟を数えたが、2007年7月調査時に既に改修されていた建物は4棟、改修中の建物は2棟のみで、他の15棟は改修されていなかった。

この際、逢慶社区に住む持家居住者を対象にききとり調査を行った。自宅の建て替え・改修を行わない理由として以下のような理由が挙げられた。

- ① 現在工事資金がないため
- ② 古い建物を維持・修繕するのに費用がかかり過ぎる
- ③ 相続権のある親戚が多く、意見がまとまらないため
- ④ 住宅の建て替え・改修にあたり、行政側の建設許可を得ることが複雑であるため
- ⑤ 現在の敷地と間取りの制約から、建て替え・改修しても現代の住み方にはなかなか合わないため
- ⑥ 将来はここに住まないため

6.3 建て替え・改修の実態

1) 建て替え・改修の目的

住宅を建て替え・改修する主な理由としては、住宅の老朽化や衛生設備の不備・不足、現在の生活様式に合わせた間取りにするといった意見が挙げられた。また、住宅の購入費用は2,000元/㎡未満であり、建て替え・改修の費用も2,000元/㎡未満である。同じ中心市街地における新築マンションの分譲平均価格が約10,000元/㎡ほどであることから、経済的な面でも建て替え・改修を行う理由の一

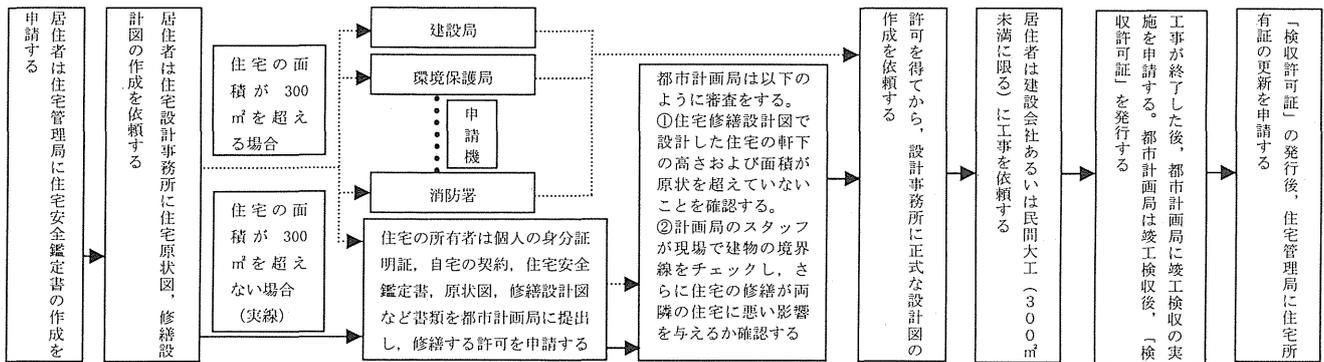


図 6-1 建て替え・改修の手続き

表 6-1 建て替え・改修の住宅事例(一般住宅)

	住宅1	住宅2	住宅3			住宅4	住宅5	住宅6
	逢慶社区	昌華社区	昌華社区			逢慶社区	逢源街道	逢源街道
住宅の所有形式	持家	持家	政府管理			持家	持家	持家
住宅の建築様式	一般住宅	庭付き住宅	庭付き独立住宅			西関大屋	一般住宅	一般住宅
住宅所有者数	3(兄弟)	2	-			1	1	2
住宅の獲得方式	相続	購入	賃貸	賃貸	賃貸	購入	購入	購入
住宅の購入費用(万円)	-	30	250元/月	300元/月	400元/月	100	60	50
延床面積(m ²) / 建物階数	164.9 / 3	180 / 2	51.8 / 2	116.8 / 2	130.9 / 2	521 / 3	147 / 3	133(注2) / 2
建物内の世帯数	3(注1)	1	3			15	1	1
世帯主(調査世帯)の年齢	57	60	73	63	80	45	60	40
世帯主の職業	無職(定年)	無職(定年)	無職(定年)	無職(定年)	無職(定年)	自営	無職(定年)	建築士
居住人数	3	5	5	5	7	33	3	2
世帯主の居住年数(年)	約55	25	42	42	25	3.5	調査時未入居	3
建て替え・改修の有無	建替え	建替え	改修			改修	建替え	建替え
建て替え・改修前の危険度判定レベル	C	C	不明			不明	C	C
建て替え・改修の総費用(万円)	13	30	不明			60	不明	20
改修・建替え 居住後の用途	○	○	○			○	○	○
建て替え・改修工事期間	4ヶ月	6ヶ月	不明			6ヶ月	9ヶ月	不明
建て替え・改修前の構造形式	レンガ+木	レンガ+木	レンガ+RC造			レンガ+RC造	レンガ+木	レンガ+木
建て替え・改修後の構造形式	RC構造	RC構造	(変化なし)			レンガ+RC造	RC構造	RC構造
ライトウエルの変化	改修・建替え前の面積(m ²) 4.6	改修・建替え前の面積(m ²) 7	0			4	3.3	0
	改修・建替え後の面積(m ²) 4.6	改修・建替え後の面積(m ²) 7	0			2.5	3.3	4
(注1) 建物内の他の2世帯は調査時点で未入居								
(注2) 建物全体は252m ² であり、躯体工事が終わってから、北側の119m ² を売却								

となっている。所有者の居住年数をみると、ほとんどが25年以上住み続けており、近隣との関係が深く住み慣れた環境である。特に高齢者の場合は新しい環境に抵抗がある。こうしたことも理由となっている。住宅の建て替え・改修は居住環境を改善するだけでなく、家賃収入を得るために住宅の一部を賃貸する場合がある。また、1階の部分を店舗として賃貸することも多い。住宅4は面積に余裕があるので、1階を建設会社やアパート、2階の全部と3階の一部をアパートとして賃貸している。住宅5は1階を事務室として賃貸しようとしている。

2) 住宅の空間要素別の建て替え・改修状況

【構造】住宅3と5を除くすべての住宅がレンガと木の混構造であったが、高温多湿の気候であるため鉄筋コンクリート造にしている。独立住宅を除くと全ての住宅が隣接

する住宅との共用壁であるため、構造の工事の際には図6-2のように新たに柱を設けている(注4)。

【トイレとキッチン】広州市のインフラ整備は遅れておりトイレがない住宅が多い。生活様式の変化や世帯数の増加に伴い、建て替え・改修の際にトイレやキッチンを設置

【屋上とベランダ、バルコニー】騎樓街区における住宅のほとんどは洗濯物を干すスペースが少なく、調査を行った住宅の一部でも建て替え・改修によって屋上やベランダ、バルコニーを設けている。住宅1では3階にバルコニーを設置している。住宅3では元の屋根を取り壊して屋上にしている。住宅7ではベランダを大きくしている。

【光庭】騎樓街区の土地は余裕がなく、住棟間隔が狭い住宅や共用壁の住宅もあり、住宅の奥行きが長い。そのため採光・通風などの環境問題を解決するために住戸の中に

表 6-2 建て替え・改修の住宅事例(騎楼住宅)

	住宅7	住宅8		住宅9	住宅10	
	逢慶社区	西関大屋社区		西関大屋社区	西関大屋社区	
住宅の所有形式	持家	政府管理		借家	持家	持家
住宅の建築様式	騎楼	騎楼		騎楼	騎楼	
住宅所有者数	2	-		2	15	
住宅の獲得方式	相続	賃貸		賃貸	購入	購入
住宅の購入費用(万円)	-	47元/月(注3)	不明	600元/月	1200(注2)	
延床面積(m ²)/建物階数	86/3	130.5/3		65.6/2(注1)	234/3(注1)	
建物内の世帯数	1	2		1	2	
世帯主(調査世帯)の年齢	60	72	80	34	82	85
世帯主の職業	無職(定年)	無職(定年)	無職(定年)	自営(工場経営)	無職(定年)	無職(定年)
居住人数	5	2	3	3	2	2
世帯主の居住年数(年)	63	約50	50以上	2	61	61
建て替え・改修の有無	建て替え	改修		無	無	
建て替え・改修前の危険度判定レベル	C	C		不明	不明	
建て替え・改修の総費用(万円)	16	-		-	不明	
建て替え・改修後の用途	居住	居住		○	○	
建て替え・改修後の用途	○	-		-	×	
建て替え・改修工事期間	4ヶ月	1不明		-	-	
建て替え・改修前の構造形式	レンガ+木	1ヶ月(躯体工事)		レンガ+木	レンガ+RC造	
建て替え・改修後の構造形式	RC構造	レンガ+RC造		変化なし	変化なし	
ライトウエルの改修・建替え前の面積(m ²)	0	0		0	4.5	
ライトウエルの改修・建替え後の面積(m ²)	0	0		0	0	
(注1)1階の店舗部分は含まない						
(注2)住宅の購入価格は1955年時のものである						
(注3)14年前に店舗改装で2000元、2年前に店舗を住居に改修するので6000元をそれぞれ自己負担した						

光庭が設けられており、事例の多くも光庭が残されている。報告には載せていないが、建て替えて新設した事例もある。

3) 市街地の構想・計画と伝統建築の保護

このような市街地の住宅の建て替え・改修をめぐる動向の中で都市計画行政担当者にききとり調査を行った。広州市都市計画局荔湾分局の江副局长によれば、市街地の将来ビジョンについては現在検討中とのことであった。考え方としては、大規模レベルでは「系統方策」と称して交通や上下水道などの都市インフラのシステム検討、中規模では歴史的な街区と取り壊してもよい街区との判別、小規模では街巷単位での建て替えプランの検討、のように都市空間を3つのレベルでとらえるとのことである。このうち、中規模において街区を保護する基準としては、次の4点が示された。

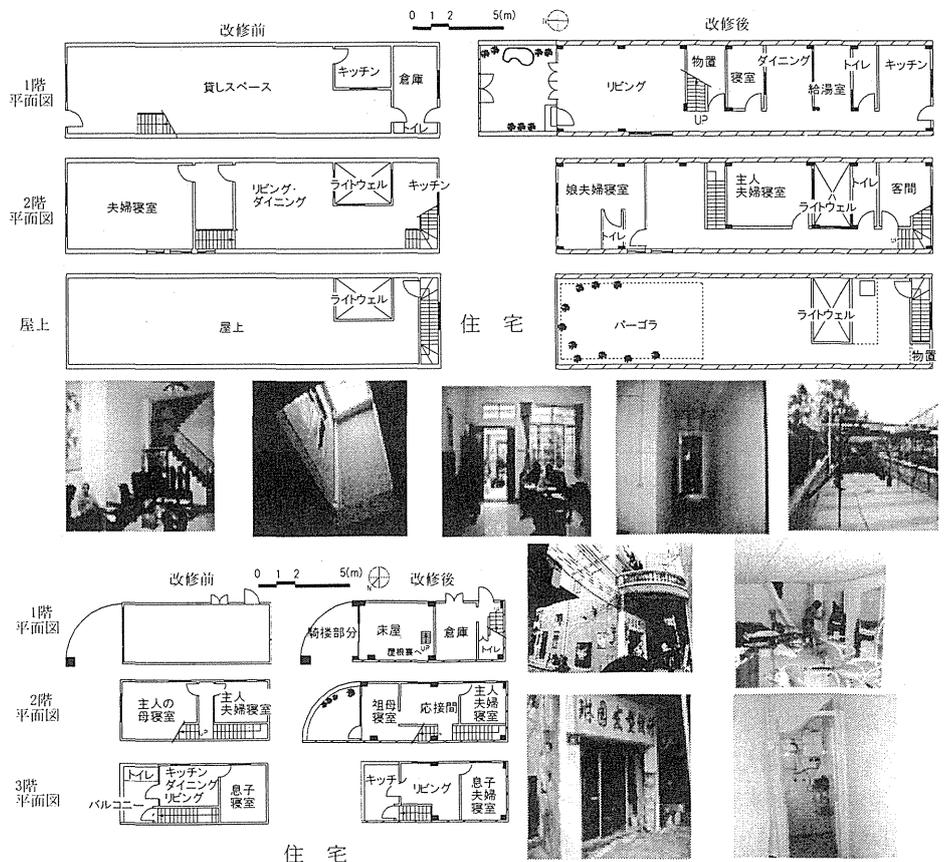


図 6-2 住宅の建て替え・改修状況(改修前と改修後)〈上の平面図・写真5点が住宅2〉

- ① 社会関係・近隣関係～コミュニティの良好性
- ② 地場産業立地～伝統工芸などの経済的な素地の有無
- ③ 建築価値～歴史的価値の有無
- ④ 空間形態～環境や景観の良好性

これらを総合的に判断して決めていく方針とのことである。

調査対象の騎楼街区における歴史的価値をもつ建物の分布は図 6-3 のようである。指定は「市内控制文物保護単位」(市文化財候補)であり、逢慶社区では騎楼、昌華社区では騎楼に加えて西関大屋が多く指定されている。騎楼のみならず、街区内の他様式住宅についても保全価値が認められてきている。

4) 解放中路の街区再生実験プロジェクト

こうした状況の下、旧市街地で荔湾区に隣接する越秀区の解放中路で 2008 年に一期工事がほぼ完成をみたプロジェクトがある。解放中路はかつて両側に騎楼が立ち並ぶ伝統的な景観をもつ街路であったが、全市的な都市計画上の要請から大幅員へと拡張され、両側の騎楼がすべて除却された。1980 年代後半から 90 年代前半にかけてである。前述したように、1998 年から市政府の方針が騎楼建築および騎楼街路の保護へと政策を転換したことを受け、2000 年代以降、民間主導による超高層マンションをという開発路線ではなく、地域コミュニティをできる限り保ちながら旧市街地の再生を図ろうとする、いわば保全路線についても模索がおこなわれるようになった。そして、この拡張された新たな街路に面して保存状態のよい伝統的な市街地住宅が数棟残されていたことに着目して、越秀区政府が実験プロジェクトとして数ヘクタール(戸数規模では 200~300 戸程度)の中規模面的開発を行ったのである。残された 2 階建て(一部 3 階)の伝統住宅は、住宅として修復された。また、新たに建設された住宅は 7 階建て(図 6-4 参照)で、中庭を囲む配置形式で、十戸規模は概ね 60~70 m²と、従来の伝統市街地住宅に比較して、かなり居住水準を向上させている(図 6-5)注 5)。

しかし、関係者へのききとり調査によれば、この実験プロジェクトに対する評価は微妙である。概括すれば建築計画的には成功したものの、建築経済的には成功していないということである。図 6-5 に見るように平面形式は階段室型(エレベーターは非設置)であり、住戸間で面積調整ができる工夫が見られる。地元の華南理工大学の設計になる。建物の外観意匠、敷地の空間構成なども一定の水準を保つ。第 1 期工事がほぼ終わった段階であり、最終的な確定は先となるが、元の居住者のほぼ 5 割から 8 割程度(戻りたいと考えた居住者とすればほぼ全員)が戻ってくる見通しであるという。経済的に不成功であったのは、地域コミュニティをできる限り保つという計画目標を優先したため、住宅価格を相場に比して相当程度低く設定せざるを得ず、このため、事業収支としては越秀区政府の事業費負担が大きかったことが原因である。地域コミュニティの保全と居住



図 6-3 騎楼街区における歴史的価値をもつ建築の分布

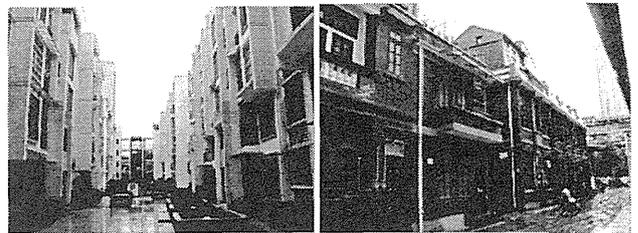


図 6-4 解放中路再開発実験プロジェクト

(左:新規建設住宅 右:修復・保存された住宅)

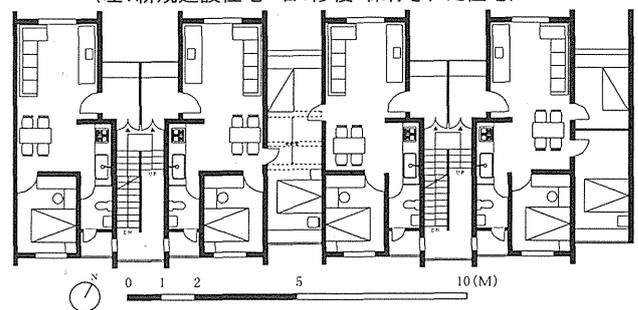


図 6-5 解放中路再開発実験プロジェクト・新規建設住戸プラン

水準の向上の 2 つを同時に満たすことは難しいことがこの実験プロジェクトは示しているといえる。

また、漿欄路(荔湾区)では老朽化した政府管理住宅を面的に取り壊した 1,000 m²程度の一角(由義巷・西荣巷)が再開発を待っている。ここでは居住者は既に散逸しており、民間ディベロッパーによる開発が想定されているが、事業内容は定まっていない。取り壊される前の住宅は周辺住宅も含めて 3 階ないし 4 階建てであり、建て替え後もこの高さが構想されている。

5) まとめ

調査対象となった騎楼街区では、持屋居住者が建て替え・改修を散発的、断続的に行う一方、政府当局は管理住宅に対して安全等に係る最低限の改修を分担する。街区ごとの再生ビジョンは当局によって検討中であり、さまざまな調査が継続的に行われている。しかし、そうした検討内

容は居住者には公表されず^{注6)}、これが、いつ取り壊しの対象となるかわからないために、住宅への投資が抑制される原因になっているということも考えられる。

騎楼街区の再生には、都市計画・都市政策のみならず住宅需給メカニズム、住宅金融、住宅政策、建設・設計業者など民間建設活動の担い手、そして経済環境、戸籍制度など多くの要因が絡む。これらについて十分な実態把握は行えなかった。確実なのは、老朽化という建物の物理的条件、そして居住者の高齢化および相続に伴う権利関係の複雑化など、建て替え・修復をめぐる居住者側の条件は、時間の経過とともに困難さを増すということである。早急な対策、しかも総合的、戦略的な対策が求められている。

7. 結論

さまざまな観点を総合し、広州市の旧市街地における従来型の大規模クリアランスによる民間主導の再開発方式は、問題の解決を後送りし全市的に拡散させるものであり、政府主導による先導的なモデル施策が必要であると結論される。騎楼街区の再生について、2つの視点からまとめる。ひとつは騎楼建築単体としての保全・修復であり、もうひとつは一般住宅を含む建築群としての保全・修復である。

まず、騎楼単体について、既にファサードの修景整備には着手されているが、これが内部の居住環境の向上と結びついていない点の改善が求められる。居住者の要望は構造的な安全性、設備的な保健性・能率性の向上に集約されており、これらを低コストで実現させたモデル修復事例を増やすとともに、関わる民間建設活動の担い手を育成して、市場を形成することが構想される。複数の居住世帯で構成される騎楼住宅が多いため、彼らの各々の要望や家族条件、経済状況などを把握し、調整をはかるコーディネーター役が必要である。建設行政側がこの人件費を負担して建て替え・改修促進の支援をしていく体制づくりが望まれる。

他方、建築群としての保全・修復に関連して、騎楼街区に広汎に存在する政府管理住宅が大きな役割を果たしうると考えられる。過去には国営企業や公務員退職者などの優先的な入居（支給）が行われ、低廉な家賃が現在に至るまで継続している。これを市場価格まで引き上げて市街地住宅の再生事業資金として活用することが考えられる。入居者資格も明確化し定期的な審査を実施すべきである。このままでは入居する権利が特権的に相続され、社会的不公平を助長しかねない。

政府管理住宅を核として、これと共用壁で連続する持家、借家を一体的に建て替える小規模の事業形態が構想される。住戸規模を建て替え以前のものから徒に大きくすることなく、再入居しやすい取得価格あるいは家賃の水準を保つことが必要である。現在実施している建て替え・修復事業前後での建物高さ、延床面積についての制限は、旧市街地の密度を長期的には低減していくべきという観点から、基本

的には継続される必要があるが、一律に適用するのではなく、街区のゾーニングを行うなかで緑地・オープンスペースの確保、小学校・幼稚園、福祉施設など公共施設の再配置などとも絡めて運用していくべきではないか。

末尾になりましたが、調査にご協力いただいた居住者の方々、アンケート調査や住宅調査の手配をいただいた社区居民委員会、および広州市都市計画局の方々に記して御礼を述べます。

<注>

- 1) 本研究報告は、内容的な完結性を保つために、先行調査結果についても要約的に記載した。
- 2) 西關地区（清代の広州城西門付近）にある清代中後期以降の伝統的な官僚・富豪の邸宅を指す。
- 3) A:「非危険房」, B:「危険点房」（一部に危険あり）, C:「局部危房」（部分的に危険あり）, D:「整幢危房」（すぐ改修すべき）である。荔湾区では、2003年から調査が行われ、C・Dと判定された持家には通知がなされた。
- 4) 歴史的建築物の指定を受けた場合、危険度判定がA・Bの場合、希望してもRC造での建て替え・改修申請ができない（「受限申請」）。C・Dであればレンガ+木造かRC造かの選択が可能となる。
- 5) 上下九路、恩寧路、龍津西路、南華西路の騎楼住宅に住む277世帯を対象に行ったアンケート調査では、住戸規模の分布は、30㎡未満が過半数の52.2%、30～50㎡未満が33.2%、50㎡以上はわずか14.8%にとどまった。
- 6) 恩寧路において、2007年5月11日に広州市政府により騎楼街路裏手市街地を対象とする再開発事業が公表された。計画敷地は11万㎡、取り壊しの対象となる住宅の延床面積は15万㎡にも達する事業である。しかし、同年7月12日の新聞「新快報」によれば、世論の反対により、広州市市長が「恩寧路の騎楼建築を保護し恩寧路の再開発に関する計画案を慎重に考えるべきである」と声明を出さざるを得ない事態となった。

<参考文献>

- 1) 陳聡・金俊豪・三橋伸夫：中国広州市における騎楼街並み保護事業の成果と課題，日本建築学会技術報告集 第21号，pp.277-282，2005.6
- 2) 陳聡・金俊豪・三橋伸夫・藤本信義：騎楼住宅，騎楼街区の空間構成に規定された居住者の住まい方について，日本建築学会計画系論文集第611号，pp.23-29，2007.1
- 3) 陳聡・金俊豪・三橋伸夫・藤本信義：騎楼街区における騎楼居住者の属性および居住環境に対する評価について，日本建築学会計画系論文集第617号，pp.17-23，2007.7
- 4) 湯國華：嶺南湿熱氣候与伝統建築，中国建筑工業出版社，2005.6
- 5) 吳慶州：広州建築，pp.106～120，広東省地図出版社，2000.3
- 6) 李穎・彭濤・劉雲亜：広州市騎楼街保護与開發规划（1998.10～2002.3）

<研究協力者>

本庄宏行（宇都宮大学工学部技術職員）
堰川 岳（宇都宮大学大学院博士前期課程）
濱田政和（宇都宮大学大学院博士前期課程）
渡辺恭兵（宇都宮大学大学院博士前期課程）
尚 華（宇都宮大学大学院博士前期課程，2007年度のみ）
竹内啓介（宇都宮大学大学院博士前期課程，2008年度のみ）
青野裕子（宇都宮大学工学部建設学科4年，2007年度のみ）
阿部秀顕（宇都宮大学工学部建設学科4年，2008年度のみ）