OUKA
The University of Osaka
Institutional Knowledge Archive

Title	中国・青島市における歴史的街区の再生に関する研究
Author(s)	張, 瀟
Citation	大阪大学, 2013, 博士論文
Version Type	VoR
URL	https://hdl.handle.net/11094/27575
rights	
Note	

The University of Osaka Institutional Knowledge Archive : OUKA

https://ir.library.osaka-u.ac.jp/

The University of Osaka

土甲 16454

博士学位論文

中国・青島市における歴史的街区の再生に関する研究

張　瀟

2013 年 1 月

大阪大学大学院工学研究科

中国・青島市における歴史的街区の再生に関する研究

張　瀟

目 次

序章 はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・-3-

0-1 研究の背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・-3-

0-1-1 里院の形成・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・-3-

0-1-2 里院に関する再開発・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・-4-

0-2 研究の目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・-5-

0-3 既往研究・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・-7-

0-3-1 里院の再生について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・-7-

0-3-2 歴史文化名城保護計画について・・・・・・・・・・・・・・・-8-

0-4 研究の方法と構成・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・-10-

0-4-1 研究の方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・-10-

0-4-2 研究の構成・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・-10-

0-5 用語の定義・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・-13-

補注・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・-14-

第1章 里院の歴史と変遷・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・-17-

1-1 里院の起源・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・-18-

1-2 里院の空間構成・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・-18-

1-3 里院の用途・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・-20-

1-4 里院の分布と変遷・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・-22-

1-4-1 1910年頃・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・-22-

1-4-2 現在・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・-25-

1-5 まとめ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・-26–

補注・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・-27-

第2章 歴史文化名城の認定と展開・・・・・・・・・・・・・・・・・・-28-

2-1 歴史文化名城の認定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・-29-

2-1-1 歴史文化名城保全計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・-29-

2-1-2 青島市の歴史文化名城の認定・・・・・・・・・・・・・・・・-33-

2-2 青島市歴史文化名城計画の展開・・・・・・・・・・・・・・・・・-34-

2-2-1 里院に関する政策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・-34-

2-2-2 青島市の歴史文化名城計画の特徴・・・・・・・・・・・・・・-37-

2-3 まとめ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・-38-

補注・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・-39–

第 3 章 里院の再開発・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ - 41 -
3-1 分析方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・41 -
3-2 再開発事業のプロセス・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・41 -
3-3 再開発に関する法令の整備・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・44 -
3-4 里院に関する再開発方式の分類と特徴・・・・・・・・・・・・・・・・・・・45 -
3-4-1 里院に関する再開発事業の類型・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・45-
3-4-2 移転補償政策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・51 -
3-5 戻り入居・建替型の再開発事例・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・53 -
3-6 住民の転居による建替型の再開発事例・・・・・・・・・・・・・・・・・・・55-
3-7 住民の転居による歴史的環境保全型の再開発事例・・・・・・・・・・・・・・57 -
3-8 まとめ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・58-

第 4 章 里院の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ - 61 -
4-1 研究対象地区の選定及び地区の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・61 -
4-1-1 研究対象地区の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・61 -
4-1-2 現状調査の方法の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・64 -
4-2 海泊路地区における里院の実態・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・66 -
4-2-1　観察調査の具体的な方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・66-
4-2-2 里院の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・66 -
4-2-3 里院の商業の構成・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・85 -
4-2-4 里院の増・改築の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・88 -
4-2-5 増築の特徴・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・100 -
4-2-6 商住併用の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・101 -
4-3 章結・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・101–

第 5 章 里院の保全活用と居住環境の改善における課題・・・・・・・・・・・- 106 -
5-1 アンケート調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・- 106 -
5-1-1 アンケート調査の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・- 106 -
5-1-2 回答者の属性・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・- 107 -
5-1-3 回答者の住居の特徴・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・- 110 -
5-1-4 まとめ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・- 113-
5-2 居住環境に対する評価・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・- 114 -
5-3 居住環境改善に対する意見・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・- 115 -
5-3-1 改造についての問題点・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・- 115 -
5-3-2 今後の居住継続意向に関する分析・・・・・・・・・・・・・・・・・・・- 116 -
5-3-3 居住環境の改善に関する課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・- 118 -

5-4 里院の保全・活用に対する分析・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・- 119 -
5-4-1 保全・活用に対する意識の分析・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・- 119 -
5-4-2 里院の保全方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・- 120-
5-4-3 将来の里院の用途・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・- 124 -
5-4-4 まとめ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・- 126 -
5-5 里院の居住環境の改善と保全活用における管理者側の課題・・・・・・・・- 127 -
5-5-1 ヒアリング調査の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・- 127 -
5-5-2 ヒアリング調査結果・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・- 127-
5-6 まとめと考察・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・- 133 -

第 6 章 戻り入居・建替え型に対する評価・・・・・・・・・・・・・・・・・・ - 108 -
6-1 研究の背景と目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・- 108 -
6-2 研究対象地区の選定と現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・- 109 -
6-2-1 研究対象地区の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・- 109-
6-2-2 研究対象地区の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・- 109-
6-3 アンケート調査の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・- 111 -
6-3-1 調査票の配布方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・- 111 -
6-3-2 調査項目と内容・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・- 111 -
6-3-3 調査方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・- 112 –
6-3-4 回答者の属性・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・- 112 -
6-4 店舗経営者に対するアンケート調査の結果・・・・・・・・・・・・・・・・- 112 -
6-4-1 目的と分析方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・- 112 -
6-4-2 店舗の属性・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・- 112 -
6-4-3 店舗経営者の入居意識・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・- 142 -
6-4-4 小商品市場の優れた点と問題点・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・- 113 -
6-4-5 まとめ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・- 115 -
6-5 住民のアンケート調査の結果・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・- 119 -
6-5-1 目的と分析方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・- 121 -
6-5-2 回答した住民の属性・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・- 148 -
6-5-3 居住環境に対する評価・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・- 122 -
6-5-4 今後の居住意向に関する分析・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・- 126 -
6-5-5 小商品市場の再開発に対する評価・・・・・・・・・・・・・・・・・・・- 127 -
6-5-6 まとめ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・- 128 -
6-6 即墨路小商品市場入居者の他事例の評価・・・・・・・・・・・・・・・・・- 130 -
6-7 まとめと考察・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・- 132 -

第7章 住民の転出による歴史環境保全型に対する評価・・・・・・・・・・ - 162 -
7-1 研究の背景と目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ - 163 -
7-2 研究方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ - 163 -
7-2-1 研究方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ - 163 -
7-2-2 入居者アンケート調査の内容・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ - 164 -
7-2-3 アンケート配布地域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ - 165 -
7-3 劈柴院の変容と現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ - 165 -
7-3-1 劈柴院の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ - 165 -
7-3-2 再開発事業以前の劈柴院状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ - 165 -
7-3-3 劈柴院の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ - 167 -
7-3-4 まとめ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ - 170-
7-4 入居者アンケート調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ - 172-
7-4-1 入居者の属性・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ - 173 -
7-4-2 入居者の入居意識・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ - 173 -
7-4-3 入居者の利用実態・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ - 172 -
7-4-4 まとめ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ - 176 -
7-4-5 住民の転出による歴史環境保全型再開発に対する評価・・・・・・・・・・ - 176 -
7-5 まとめ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ - 179 -
7-6 劈柴院住民（9人）へのヒアリング調査結果から・・・・・・・・・・・・・ - 180 -
7-7 周辺住民（組長）アンケート調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ - 181 -
7-7-1 アンケート調査項目・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ - 181 -
7-7-2 回答者の属性・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ - 182 -
7-7-3 劈柴院の再開発による現在住民の生活への影響・・・・・・・・・・・・・ - 182 -
7-7-4 まとめ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ - 184 -
7-8 劈柴院の入居者の他事例の評価・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ - 185 -
7-8-1 調査実施の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ - 185-
7-8-2 他の再開発事例への評価・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ - 185 -
7-9 まとめと考察・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ - 188 -

終章　里院における居住環境の改善及び保全活用の可能性・・・・・・・・ - 189 -
終章　里院における居住環境の改善及び保全活用の可能性・・・・・・・・・・・ - 189 -
8-1 はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ - 181 -
8-2 総括・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ - 191 -
8-2-1 里院の歴史と変遷・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ - 191 -
8-2-2 歴史文化名城の認定と展開・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ - 191 -
8-2-3 里院の再開発・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ - 191 -

8-2-4 里院の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・-192-
8-2-5 里院の保全活用と居住環境の改善における課題・・・・・・・・・・・・・・・・-193-
8-2-6 戻り入居・建替え型に対する評価・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・-194-
8-2-7 住民の転出による歴史環境保全型に対する評価・・・・・・・・・・・・・・・-195-
8-3 里院の保全活用における再開発の方向・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・-196-
8-4 海泊路社区での今後の戻り入居・歴史環境保全型による再開発の実施に関する課-198-
8-5 今後の課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・-201-

資料編・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・-210-

序章

序章　はじめに

序章では、本研究を行う背景と目的について述べるとともに、これまでの既往研究の中での本研究の位置づけを行った上で、本研究の構成について述べる。

0-1 研究の背景

0-1-1 里院の形成

中国・青島市は、かつてはいくつかの漁村の集まりにすぎなかったが、ヨーロッパの国々の中国進出に不安を抱いていた清政府が1891年に軍事施設を設置したことによりの都市化が進行し[1]、1896年には、中山路周辺地域には約1万人が居住していた[2]。

しかし、1897年～1914年にドイツが青島を占領し、占領政策の中で1900年には都市計画が策定され、ドイツの都市に類似した都市構造が形成された。当時の計画では二つの区があった。一つは内区で、青島、大鮑島、台東区、台西区からなり、それ以外は外区であった。1910年までに、内区はほとんどが市街化され、商業・交通・経済の中心地となった[3]。

第一次世界大戦でドイツに宣戦布告した日本軍は、1914年、ドイツ要塞を陥落させて占領下に置き（～1922年、第一次青島占領）、1918年にドイツの都市計画に基づいて新開発計画が策定され、市場一路・二路・三路、聊城路、臨邑路周辺地区で日本僑民区を建設した。当時は「新町」と呼ばれ、1922年に返還された時、新町の日本住民は約2.3万人に増加していた[4]。

1922年からは北洋政府の時期であるが、この時期に都市建設の進展はなかった。そして、1929年には南京民国政府が青島を管理し始めた。1931年に青島市市長沈鴻烈の指示により、1910年のドイツの都市計画に基づいて、「青島実施都市計画方案」が策定され、中山路地区の北に位置する小港・大港地区を工業の中心地とする建設が始まった。さらに、1938年に日中戦争が始まり、1937年～1945年に日本軍の第二次青島占領が行われたが、この間には都市計画は実施されなかった。このように膠州湾の湾口に位置する青島には、ドイツ、日本の軍事施設が置かれ、その都市計画はドイツ、日本の大きな影響を受けていた[5]。

里院は、1897年～1914年の間のドイツ占領時代に、建設工事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住宅・商業用として中山路付近の街区に建てられた中庭型の集合住宅である。1920年代までの里院は、主にレンガ造＋木造であり、1930年代ごろの里院はコンクリート造＋レンガ造の方が多い。里院の基本設計はドイツ人の指導で行われ、実施設計と建設は中国人によるものが多い。里院は二階建てが多く、一階は店舗、二階以上が居住空間である。居住空間の面積は一部屋10 ㎡～15 ㎡であり、基本的に一部屋に二つの窓が付き、一つは街路側に、もう一つは中庭側にある。里院の中庭側には木造片持ち構造でつくられた廊下があり、廊下の床も殆ど木製である。

0-1-2　里院に関する再開発

青島市では、1990年ごろから住環境の改善及び中心市街地の土地価値を最大限に利用することを目的に、建物の建て替えが進められ、そのうち、旧区改造の一部として里院の再開発が1990年ごろから始められた。里院の再開発には次の三つのタイプがある。

一つは1990年から1998年までに実施された①「戻り入居・建替型」方式である。従前の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、市政府が事業主体で、当時の住宅は「福利房(1)」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[6]。しかし、低所得者が集まることにより、地域の購買力が低下し、中心市街地の商業の衰退などの新たな問題も生じた。

次いで、1998年に都市住宅改革に関する政策[7]が策定されたことにより、土地使用権の有償譲渡[8]が可能となり、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、②「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の住民の権利を補償して転出させたうえで、建て替えによる再開発が行われた。民間デベロッパーは、一般に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への再開発を選好する傾向があった。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。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、主流となっている。

さらに、2006年青島市歴史文化名城保護計画[9]により、残った三つの里院建築街区がすべて保護区に指定された。そして、市政府は2006年に③「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、民間事業者の参入を積極的に受け入れながら、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、再開発後に入居した店舗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に商業地化した里院には、住民の戻り入居が困難となっている。また、2009年2月には、青島市市政府の第7回の会議において「青島市歴史文化名城保護と利用の議案」の実施方案が提出された。この方案によれば、保護区内の伝統商業、芸術、地域コミュニティなどの無形文化財も保全対象となっている[10]。

0-2　研究の目的

青島市の里院に関する再開発は、これまで「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」の三つの方法で実施されてきた。2006年までは建て替え型を中心に行なわれたが、2006年の「青島市歴史文化名城保護計画」によって現存するすべての里院建築地区が歴史文化保護区に指定され、里院の建て替えは厳しく制限された。このため、今後の里院の再開発には建替型である①「戻り入居・建替型」方式及び②「住民の転居による建替型」方式は適用が困難であり、現在の里院の再開発は保全型により進められている。

一方、前述のとおり、2009年の「青島市歴史文化名城保護と利用の議案」は、保護区内の伝統商業、芸術・地域コミュニティなどの無形文化財も保全対象となったため、歴史的環境だけでなく、里院に暮らす住民の日常生活により形成されたコミュニティやその日常生活を支える地域商業を持続させていくことも里院の再開発の重要な目標となった。しかし、2006年に導入された③「住民の転居による歴史的環境保全型」では、建物を保全する一方で、住民の戻り入居が実現できず地域商業も生き残れないなど地域コミュニティの崩壊の問題が生じた。これを解決するためには、従前の戻り入居方式の検討が必要となる。

さらに、里院は集合住宅であり、現存する里院の使用権と所有権は殆ど個々の住民が保有しているため、保全や保全型再開発に要する費用は住民が負担する必要があるほか、現存する里院は青島市優秀歴史建築物或いは文化財のいずれにも認定されていない[11]ため、市政府に保全のための特別な費用の支出を期待することも困難であり、保全に関する資金の確保は重要な課題である。現存する里院の将来のあり方は住民の意向にかかっており、住民参加の体制の構築の可能性を明らかにすることも望まれる。

本研究では、上記のような問題意識のともに、里院の現存する海泊路社区を対象に、里院の利用実態や居住環境上の課題、将来への住民の意向などを把握するとともに、過去の「戻り入居・建替え型」と「住民の転居による歴史的環境保全型」の再開発事例を取り上げ、それぞれの再開発方式の問題点と優れた点を明らかにすることで、居住環境ならびに商業環境それぞれの視点から今後の里院の保全活用の可能性を分析・考察し、さらに、居住環境を改善した上で地域に新しい経済成長をもたらし、地域コミュニティの持続と歴史環境の保全を可能とする開発手法を探ることを目的としている。

具体的には、

① 海泊路社区における里院を対象に、歴史街区の特徴、実態及び保全計画を把握し、さらに、入居者の居住空間の利用実態、将来の居住意向などを把握する。

② 「戻り入居・建替型」の再開発方式が採られた即墨路小商品市場を対象に、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。

③　「住民の転居による歴史的環境保全型」の再開発方式が採られた劈柴院を対象に、再開発事業の過程及び再開発後の商業空間等の利用事態や里院の変容を明らかにするとともに、入居者や行政の意向及び評価を把握し、本再開発事業の特徴と問題点を明らかにする。その上で、都市の歴史文化と地域のコミュニティを持続した上でまちの活力を引き出すための里院の保全型再開発のあり方について、政策面及び入居者ならびに周辺住民の評価といった3つの側面から考察する。

0-3　既往研究

0-3-1　里院の再生について

里院やそのほかの中国歴史建築の保全再生に関する主な既往研究を整理すると、以下のようになる。

（1）里院の再生に関する研究

汪雪・董世友らは、里院の保護・再生を目的として、里院の再生のプロセスを振り返った上で、建築学、社会学の視点から単体の里院について高級別荘としての更新手法について研究しているが、里院が連担している街区全体の再生に関しては論じていない[12]。

段義猛・王本利らは、中国内外における都市再生の理論を比較し、青島市中山路商業区を事例として、商業振興の面から再生の手法について研究している[13]。

Commonwealth historic resource management limited の研究チームの調査は、里院とドイツの中庭式民居を比較し、里院の住民は中庭の利用状況を調査した上で、コミュニティの維持について提案した[14]。

本研究は、個別の里院ではなく里院を含めた街区全体の改善手法を探求しようとしている点、その際、里院の再生について、商業振興の面からのみならず居住環境改善の面からについても論じる点が異なる。

（2）歴史街区の保全と再開発に関する研究

歴史的地域の保全や再開発事例に関する既往研究には、例えば中国の国内の都市でも蘇州[15]や西安[16]、ハルビン[17]、上海[18]などの各歴史的都市を対象とした歴史環境の保全についての研究が多数あり、保全を主としながら再開発の事業プロセスや再開発システムの特徴を明らかにしている。

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は、商業振興を目的とした民間と行政それぞれによる 2 つの再開発事例を比較し、景観整備計画と行政の開発誘導に焦点をあてながら、それぞれの開発手法の特徴を明らかにしている[19]。

華俊・本多昭一らは、上海里弄住宅の居住状況及び居住者の意見について調査を行い、居住者の生活改善の面から、全面的な建て替えと改造との比較及びその方法を検討した[20]。北京四合院研究会は、北京における四合院空間の構成及び近代的な変容過程を解明することによって、伝統民居の保存と住環境の改善の課題について研究している[21]。

Lin Chaochih らは、台南市の殖民時代に建設された歴史街区について調査を行い、街区全体の歴史景観の維持に着目し、歴史的環境の美しさの保全に関する政策を提案している[22]。

歴史的地域の保全や再開発事例に関する上記のような既往研究に対して、本研究は再開発事業の過程及び再開発後の入居者（住民・商店主）の視点から見た同事業への評価を把握している点に特徴があり、入居者の評価に基づきながら再開発事業の長所・短所と歴史環境の保全に関する有用な知見を得ることを目指している。

一方、歴史街区の経済復興と活性化については、David Wilens がロンドンの Temple Bar と Lace Market の二つの都市の事例を比較し、同じ政策により成功と失敗っとなった原

因について分析している[23]。また、Jong Youl Lee は韓国ソウル市の旧市街地の再開発後の経済復興に関する商業空間の構成と管理について研究している[24]。Cantacuzino Sherban はロンドン市旧市街地の建物を商業施設として再利用する方法と事例を紹介している[25]。Lichfield N[26] と Getty Conservation Institute[27] はロサンゼルスの歴史地区に関する保全型再開発事業の経済波及効果について研究している。これらの研究は商業開発と建物の保全の両面から歴史地区の活性化のあり方を明らかにしているが、商業開発の住民生活への影響や地域商業の維持については触れていない。

歴史街区の商業活性化に関する上記のような既往研究に対して、本研究では、住民の商業空間への評価を把握しつつ地域商業を維持するための問題点と商業開発の住民生活への影響を明らかにしようとする点に特徴がある。

（3）戻り入居について

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に関する研究[28]、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[29] がある。

Barton Hugh ed によるイギリスの戻り入居による持続的な住宅団地の再開発手法と政策に関する研究がある[30]。Orbasli A はロンドンの歴史街区が観光区として再開発する際、戻り入居の住民の生活の変化について研究している[31]。

Hugh O Nourse はアメリカのミシガン州の旧市街地の商業再開発により歴史地区の住民の生活の変化について明らかにしている[32]。Cleland D.はアイルランドのダブリン市の低所得者地区を集まった旧市街地への観光事業の導入による住民の生活の変化について研究している[33]。Halpern らはアメリカの再開発の失敗事例を分析し、旧市街地の再開発のリスクによる住民の生活への影響について研究している[34]。

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の抽出と居住環境評価に関する考察を行っており、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[35]。

戻り入居に関する上記のような既往研究は、再開発及び戻り入居方式のプロセスやそのメリット・デメリット或いは住民の生活の変化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、再開発後における従前のコミュニティの持続などについては論じられていない。本研究では、商住併用の特徴と問題点を明らかにするとともに、戻り入居による地域コミュニティの維持といった歴史地区の再開発のあり方を明らかにする点にも特徴がある。

0-3-2　歴史文化名城保護計画について

都市化の進展や旧市街地の再開発によって失われて行く歴史的環境に関しても多くの研究がなされている。李雄飛らの研究は、歴史的建造物の景観の保存と都市計画との関係を中心して論じている[36]。董鑑弘・阮儀三らの名城の保存に関する研究は 62 名城を対象に、

名城の指定政策、保存の政策、保存の内容などを全般的に論じ、名城の分類、歴史景観の構成、保存要素の抽出と保存範囲の決定、計画の方法を論じている[37]。陰劼らの研究は、中小の城郭名城の歴史的環境の変容を中心して論じ、また雲南大理の民居の保全方策について論じている[38]。

渡辺定夫らの研究では、東アジアの国の歴史的環境の保全計画という視点から、中国・韓国の保全計画の現状と特徴が論じられ、課題についても言い及されている[39]。

Pickard R はロンドンとニューヨークの歴史地区に関する保全政策と特徴について、社会発展、都市計画、文化財保全、歴史地理、観光など様々な分野における歴史地区の保全と都市の発展などに関して論じている[40]。Tiesdell S らはアメリカの観光による旧市街地の復興に関する理論について研究している[41]。Ross M はロンドンの歴史的建造物の景観的保全・修復と都市計画の関係を論じている[42]

本研究は、前述のように住民による歴史地区の保全への評価を行う一方で、伝統的な文化とコミュニティの持続に着目し、それを支える地区の空間構成をも明らかにしようとする点に特徴がある。

0-4 研究の方法と構成

0-4-1　研究の方法

本研究は二部からなっており、第一部では里院の歴史状況と保全施策に関する基礎的調査及び現在の状況に関する空間観察調査とアンケート調査に基づいている。第二部では里院の再開発事業のプロセスと入居者の評価を行っている。調査一覧を表 0-1 に示す。

表 0-1　研究の調査一覧

	実施時間	調査地区	調査方法	調査対象	調査内容	関連する章
調査Ⅰ	2009.8.17～9.5	市北区海泊路社区	空間観察	海泊路社区１～８街区	①里院の平面構成②共用空間③共用空間の占用状況④門頭房の用途	第四章
			アンケート	里院の住民と経営者	①居住環境の評価②居住環境の改善③里院の保全と発展の意識④再開発への評価	第五章
			ヒアリング	房管所所長、海泊路居民委員会、里院の組長	①各組織の役割②里院の問題点③里院の管理	第四章
調査Ⅱ	2010.9.1～25	市北区劈柴院	空間観察	市北区劈柴院	①店舗の用途分布②建築レベルの分布③外観改変の実態④外部空間占用実態	第七章
			アンケート	①劈柴院の経営者と住民②周辺住民の組長	劈柴院：①入居理由②改造工事③営業環境の評価③劈柴院の問題点と優れた点④⑤再開発への評価⑥里院の保全と発展の意識 住民：①劈柴院による現在生活への影響②周辺里院に対する期待③里院の保全と発展の意識④再開発への評価	第七章
			ヒアリング	①中山路商業観光区改造指揮部②中山路商業観光区発展有限会社③中山路街道事務室	①再開発の手法とプロセス ②補償政策 ③開発後の管理	第三章
調査Ⅲ	2010.8.15～9.15	市北区即墨路小商品市場	空間観察	小商品市場の屋上広場と室内空間	①店舗利用の実態 ②2 階屋上の使用状況	第六章
			アンケート	小商品市場の住民と経営者	①居住環境の評価②入居した理由③小商品市場の問題点と優れた点④再開発への評価⑤里院の保全と発展の意識	第六章
			ヒアリング	①市北区市場建設センター②911 プロジェクト③栄昌物業管理会社	①小商品市場開発事業の枠組みや関連制度 ②管理内容と区分	第三章

0-4-2 研究の構成

本研究は、以下のように本編 7 章と序章及び終章からなる。

序章　研究の背景と目的

序章では、現在の里院の再開発方式を挙げるとともに、本論文の背景及び目的と構成について述べている。

第一部　里院の歴史状況と保全施策に関する基礎的考察

第１章　里院の歴史及と変遷

第１章では、里院の歴史、形成、空間構造の特徴について述べた上で、現在実施されている里院の再開発による分布の現状について述べる。

第２章　歴史文化名城の認定と展開

第２章では、青島市での「歴史文化名城計画」の展開を述べる。さらに、里院に対する歴史文化保全政策の変化とその特徴について言及する。

第３章　里院の再開発

第３章では、里院の再開発に関する既存の政策と先行開発事例のプロセスを把握した上で、「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」の再開発のプロセスの特徴と開発後の現状を明らかにする。

第４章　里院の現状

第４章では、里院の商業と居住の現状を把握し、その特徴及び形成過程、増築などの空間変化の状況を明らかにする。

第５章　里院の保存活用と居住環境の改善における課題

第５章では、里院の保全活用と居住環境改善のための課題を考察することを目的として、中山路海泊路社区の里院の入居者に対するアンケート調査を実施し、入居者の居住空間への評価、利用実態、居住継続意向、里院の保全意識などを把握した上で、本地区の里院の保全活用の可能性を分析し、本地区の持続可能性を検討する。

第二部　里院の再開発事業と居住者の評価に基づく考察

第６章　戻り入居・建替え型に対する評価

第６章では、里院の再開発における住民と入居商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、その現状と入居者や管理者の評価を把握し、再開発事業の特徴と現れた問題点を明らかにする。

第７章　住民の転出による歴史環境保全型に対する評価

第７章では、劈柴院における保全型の再開発事業を取り上げ、開発後の実態、入居者や周辺住民の意向及び評価を把握し、保全型の再開発事業の特徴と問題点を明らかにする。その上で、都市の歴史文化と地域のコミュニティを持続した上でまちの活力を引き出すための里院の保全型再開発のあり方についての有用な知見を得るために、入居者・周辺住民

の評価といった二つの側面から考察を行う。

終章　里院の再開発方式と保全型に向けた考察

終章では、第一部と第二部から得られた知見を整理するとともに、里院の保全に関する再開発の手法とあり方について考察し、さらに海泊路社区の里院の保全活用による再開発方法を提案する。

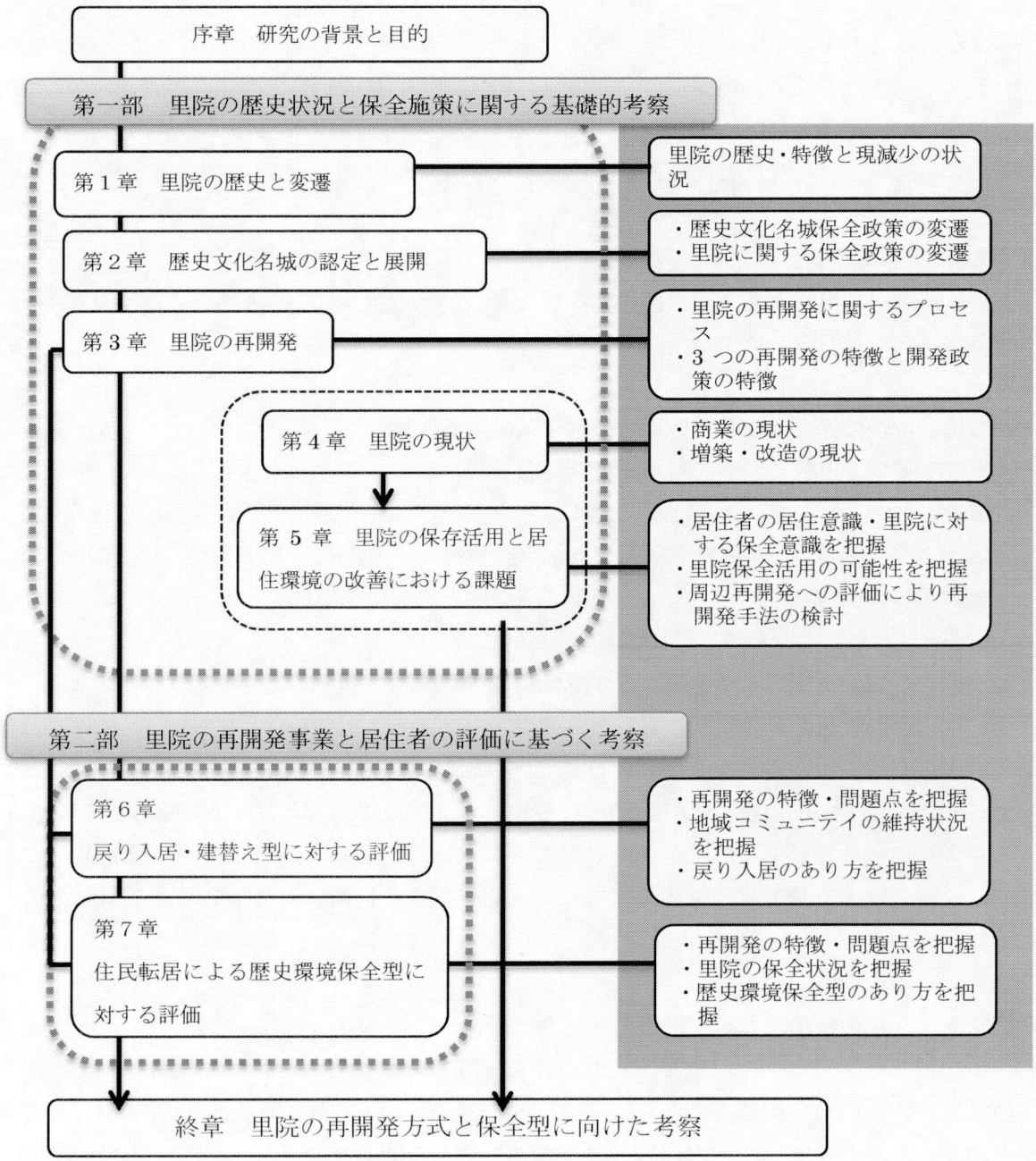


図 0-1　研究の構成

0-5　用語の定義

（1）里院

「里」の本来の意味は住戸の集まりの単位で、5戸が隣となり、5隣が里となる。しっかりとした塀で囲われた集住の単位も「里」と呼ばれる。「院」は 4 つの面が壁に囲まれた家屋のことで、中庭の意味も有する。里院は、1900年から1920年ごろに青島市沿海部に出現した2〜3階建ての中庭型の集合住宅である。本研究では、現在の里院の状況により、一つの中庭を囲んだ建築群を里院と定義する。里院の 1 階の道路に面している部屋はほとんど商業用として使われている。中国語ではこれを「門頭房」と呼ぶ。

（2）里院地区

里院地区は、里院が集中して残っている地区である。本研究では対象とする地区の 8 つの街区を里院地区と呼ぶ。

（3）戻り入居

「戻り入居」の本来の意味は、従前の居住者の土地使用権を回収しないで、再入居させることである。本研究では、住民の場合では、元々即墨路周辺の里院に住んでいて小商品市場に入居した人を指し、経営者の場合では、即墨路周辺の里院と露天市場で営業をしていた経営者で再開発後に小商品市場に入居した人を指している。

補注：

（1）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。

参考文献

1）「山東案内」, 昭和 3 年, 日本版

2）「青島の現勢」, 1940 年, 日本版

3）「青島研究資料」, 1916 年, 日本版

4）山東鉄道管理部：「山東鉄道沿線事情」, 1945, pp. 137-139

5）任銀睦（2007）「青島早期都市現代化研究」

6）青島市政府令第 93 号（1994 年）：「青島市市内 4 区のバラックの撤去に関する政策」

7）国務院（1998）：「关于进一步深化城镇住房制度改革加速住房建設的通知」

8）WTO（2000）：「中華人民共和国加入定義書」

9）青島市政府（2004）：「青島市歴史文化名城保護計画」

10）青島市歴史文化研究センター（2009）：「青島市歴史文化名城保護と利用の議案」

11）青島市歴史文化研究センター（2004）：「青島市歴史文化保護建築・優秀歴史建築名単」

12）汪雪・董世友(2007)「重構与復興：城市歴史住宅区保護的必経之路」Historical&Cultural Towns and Villages、p91～95

13）段義猛・王本利(2006)「城市復興理論及在青島的探討」、資源と人居環境、p43～45

14）Commonwealth historic resource management limited：Zhongshan Road Nighbourhood Rehabilition Project, Qingdao、2000

15）王郁, 三村浩史, 東樋口護, 橋本清勇：水郷都市・蘇州における都市開発と歴史的空間形態の保存-1980's 以降の改革開放期について, 都市計画論文集 33, pp. 271-276, 1998.10

16）荒川朱, 美大西 國太郎, 西尾信廣：中国西安市・徳福巷伝統的民居地区における保存と再生に関する研究 , 都市計画学会第 30 号, pp. 457-462, 1995.12

17）呉禾, 岡崎篤行 , 樋口 忠彦：ハルピン市における保護歴史的環境再整備事業の実態：中央大街, 聖・ソフィア教会堂を対象として, 日本建築学会技術報告集 第 16 号, pp. 277-280, 2002.12

18）張松, 西村幸夫 ：上海外灘歴史地区の景観保全計画に関する研究, 日本建築学会計画系論文集, 第 496, 号 125-130, 1997.6

19）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

20）華俊・本多昭一(1994)「上海「里弄」の保存修景に関する研究」、日本建築学会近畿支部研究報告集. 計画系 pp. 1049～1052

21）北京四合院研究会(2008)「北京の四合院」、中央公論美術出版

22）Lin Chaochih：Renaissance of the Old Town District in Tainan：Research on Aesthetic Zoning in Historic Districts(Architectural/Urban Planning and Design), Journal of Asian architecture and building engineering 7(2), pp. 317-324, 2008.11

23）David Wilens. The Legacy of 'Urban Renewal'：Tale of two kinds of Cities [J]. The slum, 2000.4.6. pp. 50-75.

24) Jong Youl Lee. Korea: Mode, Governance and Sustainability[J]. The Practice of Urban Renewal in Seoul, 2000.8.9. pp.9-13
25) Cantacuzino, Sherban. Re-architecture: Old Building/New uses[M]. New York: Abbeville press, 1999
26) Lichfield N. Economics in Urban Conservation, Cambridge[M]: Cambridge University Press, 1988
27) Economics and Heritage Conservation, Los Angeles[C] : the Getty Conservation Institute, 1998
28) 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
29) 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
30) Barton, Hugh ed, Sustainable Settlements: A Guide for Planners, Designers and Developers[M], 1999
31) Orbasli A. Tourists in Historic Towns: Urban Conservation and Heritage Management. London: E&FN Spon, 2000.
32) Hugh O Nourse. The Economics or Urban Renewal[J]. Land Economics, 2000.7.14. pp.151-154
33) Cleland D. Book Review. Journal of Urban Design, 2002.7.1.pp.100-101
34 Halpern, Robert. Rebuilding the inner City: History of Neighborhood initiatives to address poverty in the United States. New York[C]: Columbia University Press, 1995
35) 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
36) 李雄飛(1989)「城市規划与古建築保護」、天津大学出版
37) 董鑑弘,阮儀三(1993)「名城文化鑑賞与保護」、同济大学出版社
38) 陰劼(2005)「中国中小規模歴史文化名城における歴史的環境の変容とその保全政策に関する研究」
39) 渡辺定夫：「東南アジア諸国の歴史的環境とその保全計画に関する研究」,財団法人鹿島学術振興財団助成研究報告書、京都都市景観計画研究会
40) Pickard R. Policy and Law in Heritage conservation[M]. London and New York: Spon Press, 2001
41) Tiesdell S, Oc T, Heath T. Revitalizing Historic Urban Quarters[M]. Oxford : Architectural Press, 1996
42) Ross M . Planning and the Heritage—Police and Procedures. London : Chapman and Hall Published Company, 1991.

第一章　里院の歴史と変遷

第1章 里院の歴史と変遷

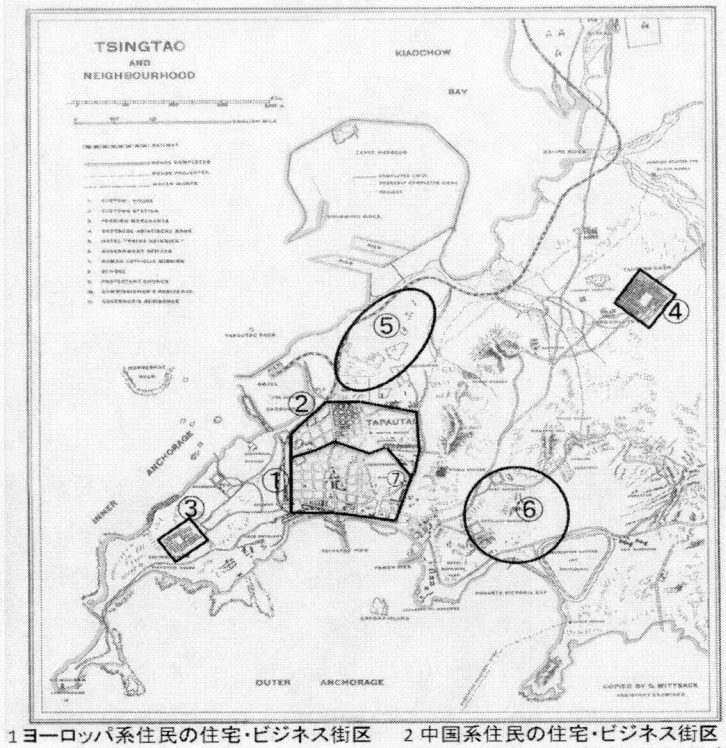
本章では、里院の歴史、形成、空間構造の特徴について述べた上で、里院の分布の現状について述べる。

1-1 里院の起源

中国・青島市は、かつてはいくつかの漁村の集まりにすぎなかったが、ヨーロッパの国々の中国進出に不安を抱いていた清政府が、1891年に膠澳堤防を築いて以降、都市化が進んだ。1897年11月、ドイツは軍港を確保するためこの地に派兵し、この地を租借地とした。膠州湾租借地は、中国内陸部と国際貿易をつなぐ商業植民地として成長することも期待されており、膠州湾に位置する青島は港湾都市として重点的に建設が進められた。1900年6月14日、ドイツは青島に対する都市建築暫定規則を公布した(1)。その中で、図 1-1 に示すように、①ヨーロッパ系住民の住宅・ビジネス街区（現、中山路南地区）、②中国系住民の住宅・ビジネス街区（Tapautau）（現、中山路北地区）③中国系バラック区台西鎮（現、雲南路地区）④中国人業務区台東鎮（現、台東区）⑤港湾区（現、小港区）⑥ヨーロッパ系住民の郊外住宅地区（現、八大関地区）の6つに区分し、それぞれの地区で建物の建築規格を定めた。そのうち、②～⑤までは、里院が集中的に建設され里院地区となっていた。

図 1-1 を見ると、当時の青島の都市構成が現在の青島と一致しており、街区がおおむね南北、東西の直交グリッドを基本に構成されている。総督府予定地が北側の丘陵地を背負うするよう配置され、桟橋から北側に伸びる道路のはずれのTapautauを中国系の住宅・ビジネス街区に位置づけようとしていることが伺える。ここには、都市と鉄道建設の開始とともに、多くの中国系労働者が居住するようになった。総督府によって制限された狭隘な空間に、突如として大量の労働者が流入したことにより、同地の衛生状況はきわめて悪化する中で都市建設が進められた。そして疫病の蔓延を恐れた総督府は、都市周縁部の 2 ヶ所（台東鎮・台西鎮）に労働者用住宅(里院)を建築した。

図 1-2 にｒ1901年頃の青島中部とTapautau地区を詳細に示している。地図を見ると南側のヨーロッパ系住民の住宅・ビジネス街区に建物が少なく、街区はいくつかに分割され、それぞれの敷地に 2～3 階建ての建物(里院)が独立して建設されている。一辺の大きさが100mを越える街区が多い。一方、中国系地区ではかなり建設が進んでいる。街区の四方に建物が建ち、中庭を囲む形になっている街区と、街区が4～8分割されて、小さな中庭を囲む形で建物(里院)が建っている街区がある。街区の一辺の大きさは40m～60mであり、これはヨーロッパ系街区と異なる大きさであり、建築方式も異なっている。



1ヨーロッパ系住民の住宅・ビジネス街区　2中国系住民の住宅・ビジネス街区
3中国系バラック区　4中国系業務区　5港湾区　6ヨーロッパ系住民の郊外住宅地区
7総督府

図 1-1　1901 年青島市計画図（出典：青島市地図通鑑の写真に基づいて作成したもの）

図 1-2　青島中部と Tapautau 地区　（1901 年）（出典：青島市地図通鑑）

1-2 里院の空間構成

（1）空間構成

1-1 で見たように、里院は、1897 年～1914 年の間のドイツ占領時代に、建設工事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住宅・商業用として建てられた中庭型の集合住宅であるが、1900 年に制定されたドイツの都市建築暫定規則により、その空間構成が規定された。ヨーロッパ系住民の住宅・ビジネス街では、総面積に建物の面積が占める割合は 6／10 までと規定されていた（郊外住宅地区では 3／10）のに対し、中国系住民の街区の場合は 3／4 までとされた。建物の高さについては、ヨーロッパ系住民の街区の場合、面する通りの幅以上に高くしないこと、また最高でも 18 メートルまで、人間が常時居住する空間は 3 階までとされたが、中国系住民の街区の場合は居住空間は 2 階までであった。隣接する建物と建物との間隔は、ヨーロッパ系住民の街区の場合は 3～6 メートル、中国系住民の街区の場合は 3 メートルとされた。そのほか中国系住民の街区の場合、常時居住する空間の床面積を 5 平方メートル、内法の高さは最低 2.7 メートルをすること、また藁葺き屋根は禁じられて建設が進められた。ドイツの都市建築暫定規則により里院は主に 2 階建て、煉瓦葺き屋根、間取りはほとんど 1 部屋となった。

住棟配置を見ると、中庭の囲み型には口、日、目、田などの形がある（図 1-3）。1920 年代までの里院は、主にレンガ造と木造であり、1930 年代ごろの里院はコンクリート造＋レンガ造の方が多い。出入り口はアーチ式の門が多い（写真 1-1）。住宅内の仕切りや仕上げは木造が多い。中庭に張り出した回廊も木造である。

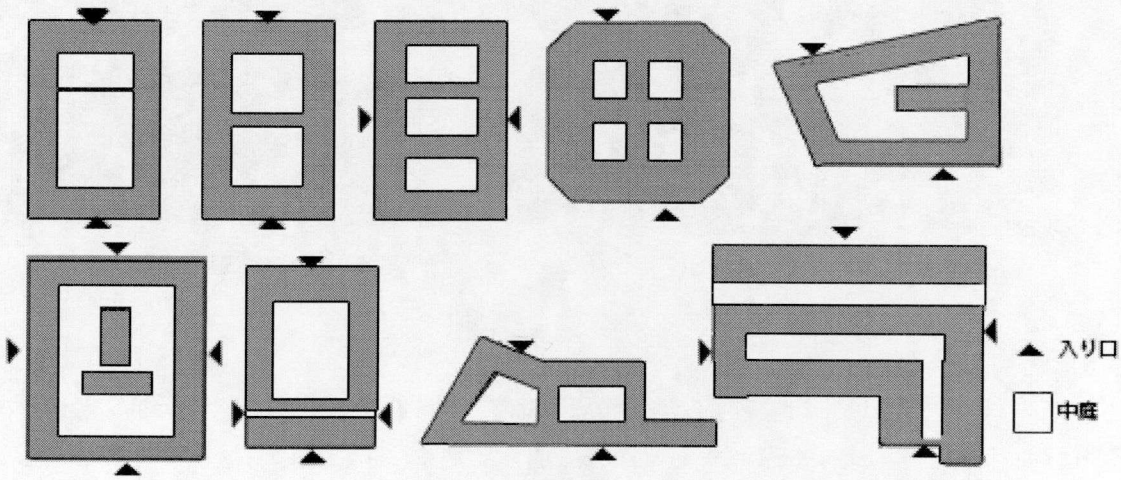


図 1-3 里院の平面構成

（2）建築の特徴

1）門

出入り口の門にはアーチ形と四方形の二種類がある。アーチ形はサイズがさまざまであ

り、ほとんど飾りはなく、石造あるいは煉瓦造である（写真 1-1）。一方、四方形の場合は、装飾は簡易であるが、入口を強調するために門の両側に装飾性の彫刻や柱などが施されている（こちらの写真がないが必要であれば追加を）。

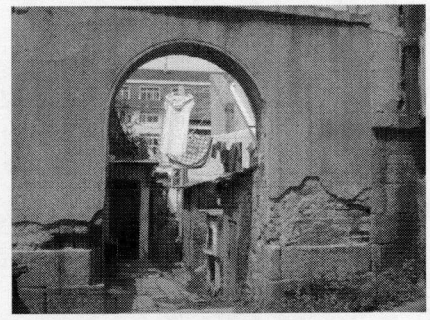


写真 1-1　アーチ式の門

2）階段

階段は、ほとんどが中庭側に設置された外階段であるが、大規模な里院では建物の内部にも設置される場合がある。材料は主に木材で、コンクリートや石材の場合もある。木製の外階段には、日除けと防水のために、ほとんどのものに屋根が設置されている。（写真 1-2）

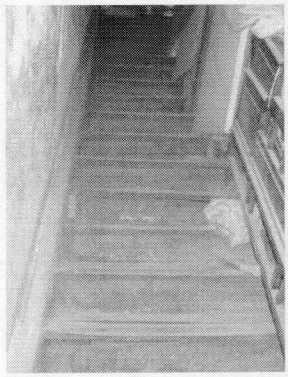


写真 1-2　木造の階段

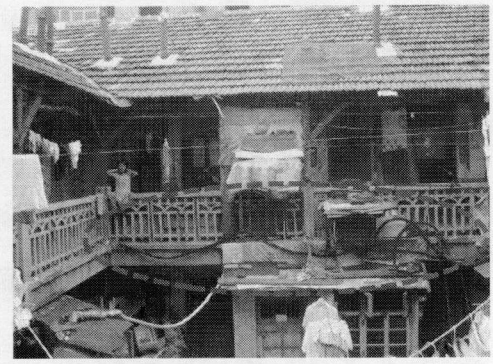


写真 1-3　下水道用の PVC パイプ

3）壁

里院のペディメントは正面性の強調の意味で使われることが多く、デザインも様々であり、具体的にどのような意味であるかを識別しにくく、主に人の目を引くためであると考えられる。（写真 1-4）

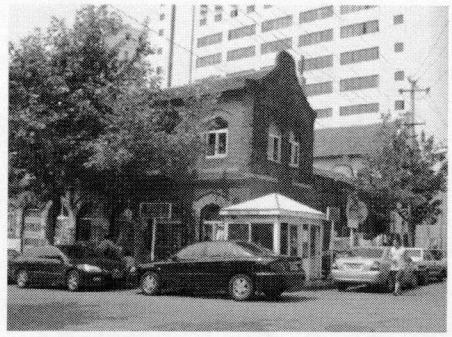
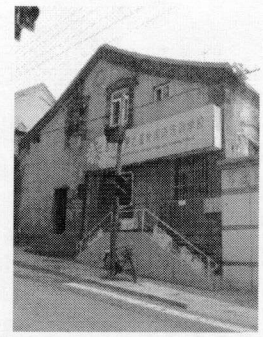



写真 1-4　壁

4）屋根

里院の屋根は切妻、片流れの瓦葺きである。屋根瓦は赤色である。屋根には採光のために付けられたドーマー窓があり、これらは一種の装飾でもある（写真 1－5)。中庭は、主に防火のため、一定の距離ごとに切妻壁により分節されている（切妻壁の写真がない。必要であれば追加を)。

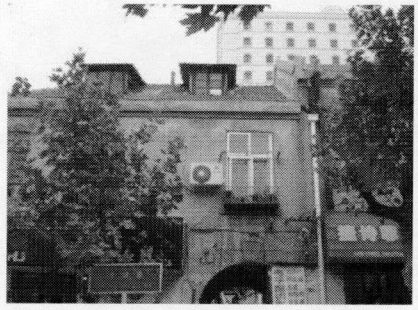


写真 1-5　屋根

5）廊下

中庭側には木造片持ち構造でつくられた廊下があり、廊下の床もほとんど木製である。最上階の回廊柱の端部には彫刻を施す里院も見られる。（写真 1-6)

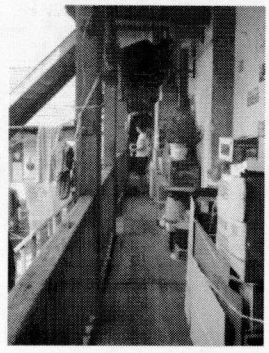
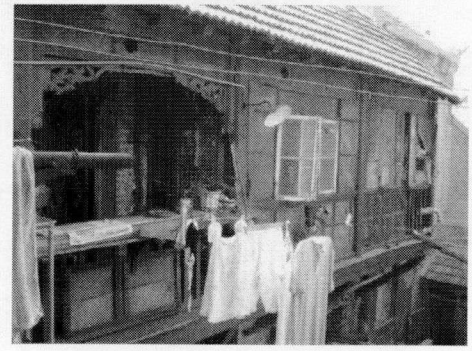



写真 1-6　廊下

1-3 里院の用途

里院では、一般居住者あるいは会社や手工業者や商人に対して賃貸契約が結ばれ、商工住が混在していた。建物の 1 階の門頭房は店舗として利用される。Tapautau の里院の特徴は、1 階の門頭房が倉庫として使われていたことであり、門頭房に商品のサンプルを並べ、商品の実物は中庭に並べておき、門頭房で客とやり取りした後、中庭へ行って実物を見せるということが行われた（写真 1-7）。多くの里院には中庭に倉庫があり、注文を受けると倉庫から品物を取り出していた。

当時、里院に住んでいたのは、青島市の各機関、事業所や企業の職員、下級軍人、鉄道の職員及び零細商人、学校の教師、工場労働者等である。彼らは親族あるいは同業者同士で同じ里院を借りて生活した。1949 年の建国以降、里院の所有権は政府に所属し、人口の増加や家賃の節約などの原因で、一住戸に複数の世帯が入居するようになった。

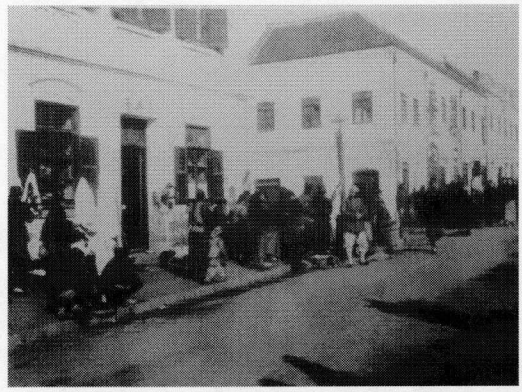


写真 1-7　1910 年ごろの四方路（出典：青島旧影）

1-4 里院の分布と変遷

1-4-1 1910 年頃

図 1-4 は 1910 年の青島市計画図の上に里院の分布の様子を示したものである。

最初の里院は中山路の北地区に建設され、この地域の発展に伴って人口が増加したため、周辺部の台東地区と台西地区の 2 ヶ所に労働者用の住宅としての里院が建築された。都市化の進進につれてこの 2 ヶ所の里院が拡張し、中山路と鉄路との間の区域、鮑島区、膠州路、市場三路等に繋がって一つの区域を形成するようになり、里院は青島市で最も主要な居住形態となった。1933 年の青島社会局統計によると、当時の青島市の里院数は 506 棟、世帯数は 10,669 世帯である。

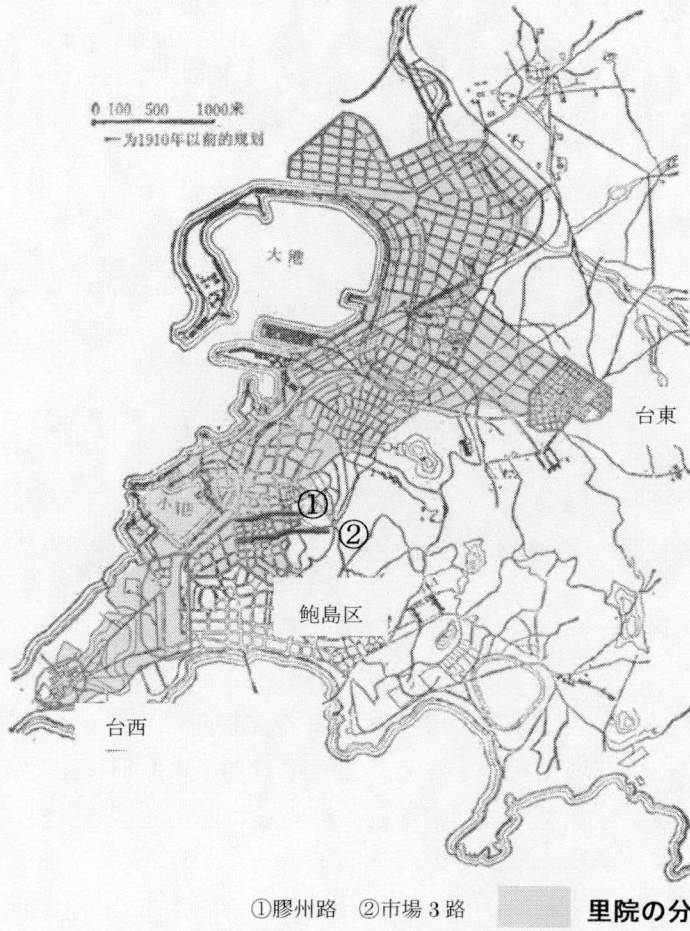


図 1-4 1910 年青島計画図（ベースマップ出典：青島市地図通鑑に基づいて作成したもの）

1-4-2 現在

1949 年以降は、人口が急に増加したため、大量の里院が住宅団地に建て替えられた。

1993 年、青島市はスラム街に対する改造計画を発表した。里院は長年修繕していない上に、上下水道などの生活基盤施設の整備も行き届いていないので、上記の改造計画に基づき、大量の里院が住宅団地に建て替えられた。

図 1-5　2003 年里院の分布（2003 年 google map より）

1990 年代後半には、旧市区域と各商業中心区域の建物の老朽化と商品の陳腐化により機能が徐々に衰退し、旧市区域に活気を与えるために青島市市政府によって商業復興計画が策定され、民間事業者の参加を得て、沿海部の好立地にある里院をすべて取り壊して商店街やショッピングセンターを建設した。

2000 年からは、2008 年の北京オリンピック開催へむけ、沿海部の開発が進められ、その結果、里院の数は大幅に減少した。Google 地図により 2003 年の里院の分布状況を図 1-5 に示している。さらに、2008 年時点で残存する里院の分布を図 1-6 に示している。半分以上が減少いている様子が分かる。

図 1-6　2010 年里院の分布（2010 年 google map より）

1-5 まとめ

里院は、中庭型の集合住宅であり、青島市の特徴的な建築形式である。しかし、長年修繕していない上に生活基盤施設の整備も行き届かないので、都市再開発の重点対象となっており、その再開発手法は主に建て替えによるものであったため、2010 年までに里院の数は大幅に減少した。

一方で、近年、里院の価値が見直され始め、保全も視野に入れるように再開発の手法も徐々に変化してきた。次章では、里院に対する歴史文化保全政策の変化及びその特徴について考察する。

補注：

(1) 「独逸属之境分為内外両界政策」（青島全書）青島：青島印刷局　1912 P11

第二章　歴史文化名城の認定と展開

第2章　歴史文化名城の認定と展開

第１章では、里院と特徴と急激に減少している状況を明らかにした。第２章では、青島市での「歴史文化名城計画」の展開を述べる。さらに、図 2-1 に示しているように、里院に対する歴史文化保全政策の変化とその特徴について考察する。

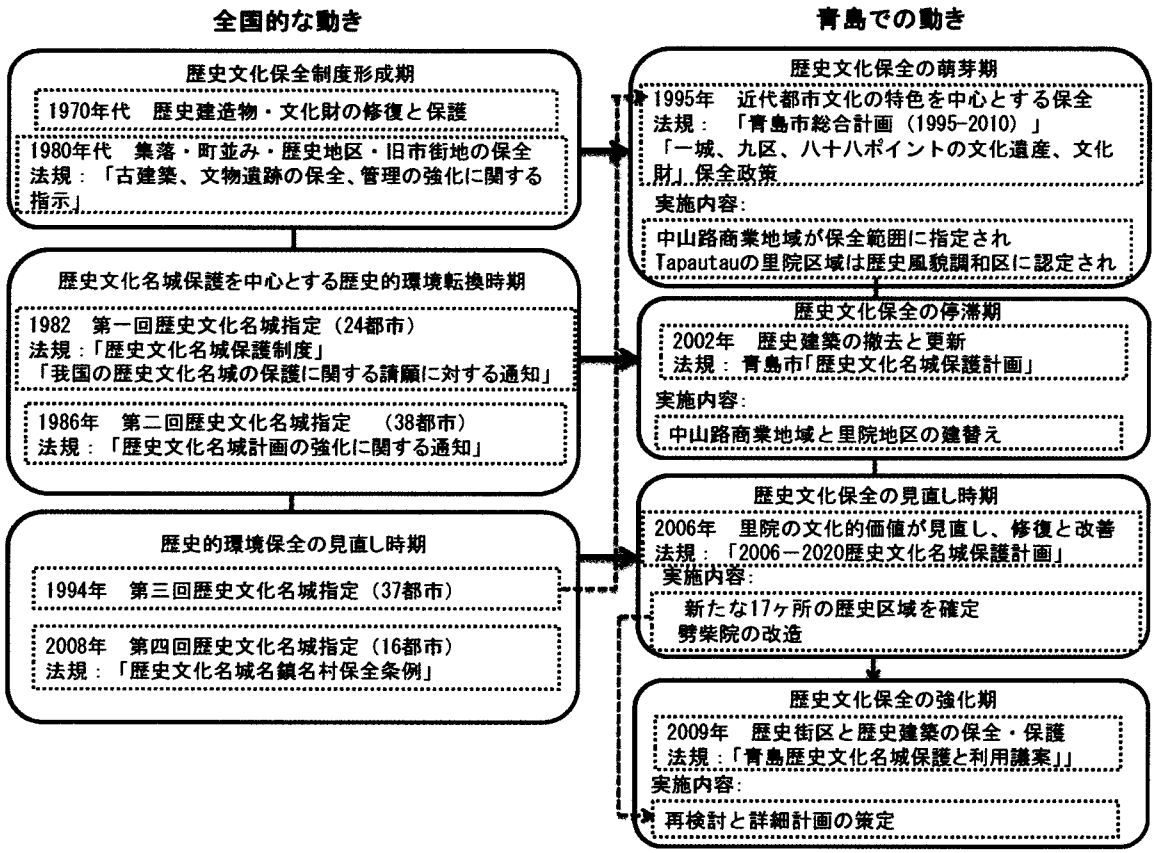


図 2-1　歴史環境保全制度の変遷

2-1 歴史文化名城の認定

2-1-1 歴史文化名城保全計画

(1)　歴史文化名城保全計画の発展経緯

中国では、歴史的建造物や文化財に関する保護活動は1970年代末から始まった。当時は「文化大革命」時期における文化財、歴史的建造物の修復とその保護に主眼があった。

1980年代以降は、経済開放政策により沿海都市を始め、全国規模での基盤整備、都市開発、旧市街地更新を伴う歴史建造物・歴史地区の破壊が絶えず発生し、多くの歴史都市、特にその旧市街地の急速な変貌は都市全体の構造に大きな変化をもたらした。一方で、1980年5月15日には、国務院から「古建築、文物遺跡の保全、管理の強化に関する指示」が出され、歴史的環境の保全に関する概念は、ようやく文化財や建造物を中心としたものから脱し、集落、町並み、歴史地区、都市の旧市街地といった生活空間を中心としたものの保全へと拡大した。保全の対象も点から面に広がり、都市全体を対象とする保全思想や手法に着目されるようになった。歴史地区、歴史都市を中心とした保全により、必然的に文化財保全行政と都市計画行政の結合が要求され、歴史的環境保全に対するコントロールは都市計画に重点が移った。

都市計画の面では、1984年、国務院により「都市計画条例」が策定された。歴史都市全体の保護のために1982年2月8日、「我が国の歴史文化名城の保護に関する請願に対する通知」を発して、表2-1に示す24都市の第1回国家歴史文化名城の指定を行い、「歴史文化名城保護制度」が成立した。さらに、「歴史文化名城計画の強化に関する通知」が出され、1986年12月8日には38都市の第2回国家歴史文化名城の指定が国務院により行われている。

1990年代以降は、外資導入及び市場経済の本格的な展開に伴い、経済開発地区を始め多くの都市の大規模なインフラ整備及び都市中心部の再開発に拍車がかけられた。それによって、都心部での旧市街地の変容がさらに多く見られるようになり、歴史的環境保全の面では経済開発による新しい保全問題に直面した。このような背景の中、1994年に国務院は第3回国家歴史文化名城の指定を行い、37都市が新たに国家歴史文化名城になった。2008年7月1日、国務院によって「歴史文化名城名鎮名村保全条例」が正式に施行され、第4回全国歴史文化名城の指定が行われて16都市が追加された。

表 2-1　歴史文化名城の認定

省	第1回 (1982年2月)	第2回 (1986年12月)	第3回 (1994年1月)	第4回 (2008年7月)	合計
北　京	北京				1
天　津		天津			1
河　北	承德市	保定市	正定县、邯郸市		4
山　西	大同市		新绛县、代县、祁县	太原市	5
内蒙古		呼和浩特市			1
山東省	曲阜市	济南市、	青岛市、聊城市、邹城市、淄博市	泰安市、蓬莱市	8
广　东	广州市	潮州市	肇庆市、佛山市、梅州市、雷州市、	中山市	7
广　西	桂林市		柳州市	北海市	3
海　南			琼山市	海口市	2
陕　西	西安市、延安	韩城市、榆林市	咸阳市、汉中市		6
甘　肃		張掖市、武威市、敦煌市	天水市		4
青　海			同仁		1
寧　夏		銀川			1
ウイグル		喀什市		吐鲁番市、特克斯县、库车县	4
辽　宁		沈阳市			1
黑龙江			哈尔滨市		1
吉　林			吉林市、集安市		2
上　海		上海			1
江　苏	南京市、苏州市、扬州市	徐州市、淮安市、镇江市、常熟市、		無锡市、南通市	9
浙　江	杭州市、绍兴市、	宁波市	衢州市、临海市、	金华市	6
安　徽		亳州市、歙县、寿县		績溪县	4
福　建	泉州市	福州市、漳州市、	长汀县		4
江　西	景德镇市	南昌市	赣州市		3
河　南	洛阳市、开封市、	安阳市、南阳市、商丘市	郑州市、浚县	濮阳市	8
湖　北	江陵、荆州市、	武汉市、襄樊市、	随州市、钟祥市		6
湖　南	長沙市		岳阳市	凤凰县	3
四　川	成都市	重慶、自贡市、宜宾市、阆中市	乐山市、都江堰市、泸州市	会理县	9
贵　州	遵义市	镇远县			2
云　南	昆明市、大理市	丽江县	建水县、巍山县		5
西　藏	拉萨市	日喀则市	江孜县		3
合　計	24	38	37	16	115

(2) 歴史文化名城保存制度の内容

歴史文化名城保全計画が法規として定められたのは、1994 年 9 月 5 日建設部・国家文物局が設定した「歴史文化名城保護計画編制要求」においてであり、その技術構成と内容は表 2-2 に示すとおりである。主に、①計画の原則・方針、②点的保全対象及び保全等級の決定、③計画策定の際に必要とする資料、④計画の成果の形式と構成である。

保全計画には一般に 3 つの段階がある。第一に都市全体の保全計画がある。都市形態、道路、ゾーニング、様々な景観をその主な対象とし、全般的に保全する。第二に都市内部における歴史地区を「歴史文化保全区」とする保全計画がある。さらに、第三に文化財に指定する建造物を対象とした保全計画がある。

保全計画の内容は、主に以下のような 5 点である。

① 都市の歴史文化遺産と価値を評価し、保全の原則と重点的な内容を明確にする。
② 都市総合計画上の保全施策を確定する（土地利用の調整、人口の分散、空間形態の保存政策の策定など）。
③ 保全対象と保存範囲、建築規制区域を確定し、保存の内容及び段階整備の方法を具体化する。
④ 重要歴史文化遺産の修繕、公開、利用に関する計画を策定する。
⑤ 計画の実施、管理について定める。

2-1-2 青島市の歴史文化名城の認定

歴史名城保護計画によって、1994 年青島市は第 3 回国家歴史文化名城に指定された。青島市の特徴は、近代の対外開港地として都市開発がはじめられ、急速に形成された植民地都市であることであり、同計画による保全対象は、近代に形成された市街地が中心になっている。

歴史文化名城に認定された後、1995 年と 2006 年に策定された都市総合計画では、歴史文化名城保全計画と歴史建築保全区域が明確にされた。また 2009 年には青島歴史文化名城の利用に関する議案（以下、「7 回議案」と記す）が通過し、歴史建築保全区域内の建物に関する詳細な保全政策がさらに明確になった。

表 2-2　保全計画に関する技術構成と内容

保全計画のレベル	都市総合計画に包含される一つの専門計画		
	都市の文物、古跡、歴史的地区を保護し、古城の歴史的景観、伝統的文化を継承させること		
保全計画の策定原則	歴史文化遺構の特性、形態、分布の特徴を応じて、適切な保全方針と重点を決めること		
	都市の総合的保全措置を備え、保全に有利な条件を与え、保全と開発の協調に努めること		
	都市の伝統的・文化的要素を把握し、物的要素と非物的要素の協調的な発展を促すこと		
	保全の重点を明確にすること		
	都市の文物、古跡、歴史的地区を保護し、古城の歴史的景観、伝統的文化を継承させること		
	保全利用の要求	重点文物保護単位の利用	利用による潜在的破壊を避ける
			利用方式を定め、必要以上の利用を禁止する
			観光地の開発・駐車場などの設置による古建築の占用を禁止する
		伝統的街区・民居の利用	全体的様式を保護し、内部の改造更新を許可する
		伝統的街路・橋の利用	利用範囲を厳格に制限し、幅・走行制限・使用制限を提示する
策定に必要な基礎データ	都市の歴史的変遷、行政区画的変遷、都市実態の変遷		
	歴史的価値を有し、歴史的景観の形成の基盤となり、且つ一体をなす自然景観		
	現存する文物古跡、歴史的街区、風景名勝、古樹名木、革命記念地、優秀的な近代建築		
	都市の個性を代表する伝統的文化・工芸・産業及び独特な民俗		
	文化財建造物、歴史的環境の破壊状況		
保全政策成果の形式	計画書	都市の歴史的・文化的価値に対する評価	
		保全の原則と重点	
		都市総合計画上の保全措置	旧市街地機能（人口、産業構造など）の調整
			土地利用・用途地域の調整
			空間形態の保全措置
		保全対象と保全範囲の決定	文物古跡の指定と保全範囲の決定
			保全地区、「歴史文化保護区」範囲の決定
			保全対象の保全措置（計画規制）
	計画図	保全対象の分布図（1/5,000～1/10,000）	
		歴史文化名城保全総図（保全マスタープラン）（1/5,000～1/10,000）	
		重点保全区域の保全範囲の線引き図（1/5,000～1/2,000）	
		保全、整備の重点区域の詳細計画概念図	
	付属資料	計画説明書（現状分析、計画意図の概説、検証、計画書の説明など）	

2-2 青島市歴史文化名城計画の展開

2-2-1 里院に関する政策

(1) 1995 年版青島市総合計画（1995—2010 年）と歴史文化名城保護計画

青島市は、1994 年の第 3 回国家歴史文化名城としての指定を契機に、1995 年に総合保護計画を策定し、青島市歴史文化名城保護事業が始めた。旧城の風貌や特徴を保全し、歴史的建造物に限らず周辺環境も含めて保全すべきなどとされた。これにより、青島市は歴史的沿革、全体の特性、伝統的要素、地域別の特徴及び文化等の面から分析を行ない、近代都市文化の特色を主題とする全体的な保全思想を前面に出し、「一城、九区、八十八ポイントの文化遺産、文化財」保全に関する全体保全事業を形づくった。

一城というのは、歴史文化的な特徴を集中的に体現している南部の旧市街区域のことである。九区というのは旧市街区域内に特定の時代の特色を体現している 9 つの伝統地域のことである。八十八ポイントというのは市における文化財価値や優秀な景観を有する 88 ヶ所の文化財や近現代的優秀建築のことである。この計画においては、9 つの伝統地域の中、中山路商業地域が保全範囲に指定され、Tapautau の里院区域は歴史風貌調和区(1)に認定された。

(2) 2002 年「歴史文化名城保護計画」特別計画

2002 年の青島歴史文化名城保護計画（図 2-2）は 1995 年版の総合計画の基礎の上に策定された特別計画である。当該計画は、歴史区域保護範囲及び 10 の歴史文化街を明示し、中山路を近い将来改造範囲を認定している。その後 2003 年に、清華大学と市政府合同で中山路詳細改造法案が作成され、中山路は歴史の中での重要性が特に強調されている。計画では、中山路の商業区域の全体的な改造を行ない、かつての Tapautau にある里院地域はビジネス街、中部の里院地域は文化産業区とし、カトリック教会堂を中心とする周囲の建築は修復或いは建て直すこととなっている。本計画では、主に商業開発と屋外環境の改善の必要性から、里院の形を保ちながら高さを増やして建て替えを行うことが計画された。この改造は、主に政府の資金により、2008 年に完了する予定だったが、再開後の教会堂区域の入居店舗数が 9 戸しかなかったため、結局、最初の教会堂区域の一部のみが計画通り実施された以外、他は全て中止された。

図 2-2　2002 年青島市歴史文化名城保護計画

(3)「2006－2020 歴史文化名城保護計画」

2006 年に青島市は、歴史文化名城保護計画を新たに策定し、新たな 17 ヶ所の歴史区域を認定した。里院の文化的価値も認められ、「四方路里院建築地域」、「小港里院建築街区」「雲南路里院建築街区」を保護区に指定した（図 2-3）。歴史文化名城保護計画に基づく「里院地区詳細計画」により、「四方路里院建築地域」の里院は建て替えが禁止され、一方、中山路商業観光区と近いから商業復興を中心として再開発する予定であり（図 2－3 の①）、「小港里院建築街区」「雲南路里院建築街区」は、居住環境の改善を中心として、安全性の低い里院の撤去も許可された。これを背景にして、「四方路里院建築地域」に位置している劈柴院の改造計画を策定した。この改造は修復による改造であり、基本的にオリジナルの建築物を保ちながら外観の修復を行い、修復できないところはオリジナルに習って建て替えを行い、さらに現代の施設も追加するというものであった。劈柴院改造の資金は政府と民間企業が出資して 2008 年より整備がはじめられ、2009 年 2 月に完成、4 月に営業を開始した。

図 2-3　2010 年歴史文化名城保護計画（出典：2006－2020 歴史文化保護計画）

(4)2009 年第 7 回議案

「2006－2020 歴史文化名城保護計画」が発表された後、「小港里院建築街区」「雲南路里院建築街区」の里院は建物の安全性が低いといった理由で大幅に建替られることになり、これを受けて 2009 年 2 月に、青島市政府の第 7 回の会議において「青島歴史文化名城保護と利用議案」の実施方案が提示された。これを第 7 回議案と略称する。当該議案においては、保護区内の歴史建築（里院を含む）はすべて保全するとされた。これは、青島市政府が歴史街区と歴史建築の保護に注力し、建設プロジェクトを審査段階で厳しくチェックし、歴史街区や文化価値の高い建築が新しい建築物からマイナスの影響を受けることがないようにと意図された。歴史文化名城及び工業遺産の保護の状態を勘案して、青島市の工業遺産の認定基準と保護プログラムが策定されている。市内 4 区を対象に歴史建築が全面的に再調査され、特に代表性のある歴史的工業建築、特定の歴史文化価値のある里院建築及び歴史街区、建築等の保護対象が増大した。歴史地区の街区及び建物の形態、用途等の都市計画規則を規定した市区詳細計画も作られ、計画では歴史地区の空間構成、眺望景観、緑、色彩などを含めて保全するとされている。保全計画では具体的な保全対象と方法を確定し、現存の歴史的景観を保全するだけでなく、歴史映画村の整備など、新たな景観の形成も目指されている。また、伝統的な商業、芸術などの無形文化財も保全対象となっている。

2-2-2 青島市の歴史文化名城計画の特徴

「歴史文化名城名鎮名村保全条例」では、歴史文化名城の保護・改善・撤去の三つの方法だけが定義された。青島市による歴史文化名城の保全計画では、保全区分を細分化し、保護方法も 6 つに細分化した（表 2-3)。保全計画における整備方策を以下に示す。

① 保全区分の細分化：文化財建造物及び保全地区の保全を図るため、歴史文化名城保全制度では、保全区分を二つ設けている。文化財建造物に設けられる重点保護地区では、敷地より 12m 以内の区域を重点保護地区とし、その周辺に建設制限地区を設ける。

② 保護地区の保護方法は表 2-3 に示すように、文化財建造物や優秀歴史建築物に対する保護以外に、保護地区に含まれる歴史的建築物、特に里院に対して保全・改善・修正の手法を用いることとしている。

③ 保全事業の資金は、保護地区の保護に対しては省の補助金もしくは青島市の保全予算から出資するか、あるいは使用権譲渡制度によって建造物の使用権を直接使用者に売却することで、その売却益を歴史的建造物の保全資金とする方法も採られており、近年、後者による方法が増える傾向にある。

表 2-3 歴史文化名城の保護方法

歴史文化名城の保護方法	
保護	歴史的価値を有する建築物について、元の状況に復元する方法
保全	歴史的価値を有する建築物について、外部及び内部空間を復元・改善する
改善	歴史的価値を有する建築物について、外壁及びファサードのみを保全し、内部空間の改造や変更を緩和する
修正	近代建築物に関して、他の歴史的価値を有する建築物の外観に合わせ、修景を行う方法。歴史的町並みと調和することを目的とする
更新	歴史的町並みに適しない近代建築物を撤去し、デザインを考慮した上で再建する方法。また、歴史的価値を有する建築物についても、保護状態の悪いものを撤去し、同一敷地内に再建する
撤去	増築などにより高密に密集した建築物を撤去し、緑地や広場などオーペンスペースを設け、市民のレクリエーションの場とする。

2-3 まとめ

以上をもとに里院に関する政策をまとめると、以下のようになる。

① 青島市の面的な保全は、1995 年に「青島市総合計画」として指定されることにより、歴史的建造物を含む地域の歴史的環境も併せて制度的に保護することになった。保護範囲は点的保護から面的保護に移った。

② 歴史文化名城保全政策では、保全計画に基づき、指定された保護地区に対して整備方策が示され、保護地区内における建造物に対しては、「保護」「保全」「改善」「修正」「更新」「撤去」の６段階の方法で保全計画が進められている。

③ 歴史文化名城保全事業は、歴史的建築物の単体保護から始められてきたが、後に街区を含む面的保全も実施されるようになった。

以上のように、青島市歴史文化名城に関する保全政策により、里院の再開発は 1990 年代の大規模な建替えから、2002 年の個別建物の保全、現在の面的保全にまで大きく変わってきた。従来の再開発では、居住環境の改善と商業施設の開発に対する評価は賛否両論であり、新たな再開発方式では、歴史的環境を復元・保全する方法が導入されており、また、建物を保全・修復する一方で、伝統文化・芸術など無形文化財も保全対象になったことは良いといえる。しかし、この再開発方式でも住民の戻り入居問題が解決できていない。今後は里院の保全活用と共に、居住環境の改善についての新しい視点、政策、手法が求められている。

次章では、以上の政策により里院の再開発手法の変化、各再開発のプロセスと特徴を明らかにする。

補注：

(1) 歴史的街区の景観の特徴に合わせて、修復あるいは改築する。また、歴史地区の用途に応じて、特徴的な要素を保全あるいは再現した上で建て替えが可能となる。

第三章　里院の再開発

第3章 里院の再開発

第３章では、里院の再開発事業に関する既存の政策と先行開発事例のプロセスを把握した上で、「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」の再開発のプロセスの特徴と開発後の現状を明らかにする。

3-1 分析方法

本章では、まず、中国における一般的な再開発事業のプロセスを分析し、1990 年以降の再開発のプロセスの変化を把握する。それに基づいて、青島市歴史文化保全事業による再開発事業に関する法令の整備状況を把握する。次に、青島市における 3 つの方式による再開発事業のプロセスを分析し、各再開発事業の特徴を明らかにする。さらに、再開発資金に一番大きな問題である住民の移転補償金額に関する政策を分析し、各再開発事業の補償政策の特徴を明らかにする。最後に、各再開発事業の特徴的な事例を取り上げ、開発後の現状にについて明らかにする。

3-2 再開発事業のプロセス

中国における再開発事業は許可制で、1990 年代以前の開発事業実施のプロセスは、大きく「事業計画段階」「用地所得段階」「建設段階」の 3 つの段階に分けられる。1990 年代以降の開発主体の多様化と土地制度の変革に伴い、多くの法制度が制定されており、「都市計画法」「建築管理法」「土地管理法」「不動産開発管理法」により、建築管理・土地管理及び不動産管理という体系を形成している（表 3-1)。

青島市では、1996 年から都市環境の整備と市民の居住水準を向上するために、一人当たり居住面積を 2000 年までに 9 ㎡以上、2010 年までに 12 ㎡とすることを宣言し[1]、老朽化した住宅の再開発事業が進められた。しかし、実施した再開発事業は、老朽住宅の改造に止まらない大規模な再開発事業であり、資金も巨大であるため、民間開発事業者の参画が不可欠とされていた。それにともない、従来の 3 段階に対して、民間開発者を開発主体としたプロセスも含めて、「事業計画段階」、「用地取得段階」、「立退移転段階」、「建設段階」、及び「運営段階」の 5 段階へより細分化されるようになった。

細分化された 5 段階のプロセスを図 3－1 に示す。まず、①事業計画段階では、民間開発事業者が都市計画と土地利用計画の枠内で開発用地の取得許可について政府と協議し、事業計画の許可をもらう。次に、②用地取得段階では、民間開発事業者が建設用地計画と国有の土地の使用権の許可を得て、住民の③立退移転段階に進み、立退移転が許可された後、開発事業者は建設用地許可書・土地使用許可書・移転補償証明書などを提出し、建築工業計画許可をもらった上で、建設工事を始める（④建設段階)。建設完了後、以上の許可書を揃えて予約販売許可を申請し、販売する（⑤運営段階)。

以上の 5 つの段階では、政府の許可を得ながら、事業を展開する方式を採っている。

表 3-1 市街地再開発事業に関する法的整備と開発プロセスの各段階との関連

	法律と法則	年代	事業計画	用地所得	立退移転	建設	運営
都市計画法関連	都市計画法	1989	●	●	●	●	
	都市における建物の取り壊しと住民移転に関する管理条例	1991	●			●	
建築管理関連	都市計画法	1989	●			●	
	都市計画作成方法	1991	●				
	建築法	1991	●			●	
	都市用地分類と建築用地計画標準	1991	●			●	
	都市計画作成方法細則	1995	●				
	建設工程品質管理条例	2000				●	
土地管理法関連	土地管理法	1986	●	●	●		●
	国有土地使用払下げ・譲渡暫定条例	1990	●	●			
	外商投資区域において土地を開発経営する仮方法	1990	●	●			
	土地管理法実施条例	1999	●	●			
	土地利用計画年度計画管理方法	1999	●	●			
	建設用地審査方法	1999		●		●	
	行政配分土地項目目録	2001		●			
	入札・競売による国有土地使用権払下げ規定	2002		●			
不動産開発関理関連	不動産管理法	1994	●	●		●	●
	外資による大規模土地開発暫定管理方法	1990	●	●		●	●
	都市部家屋所有権・使用権管理暫定方法	1990			●		
	不動産開発経営管理条例	1998	●	●		●	●
	不動産開発者資質管理規定	2000					
	都市建物移転立退き管理条例	2001			●		
	不動産譲渡管理規定	1995		●			●

●多く関連している

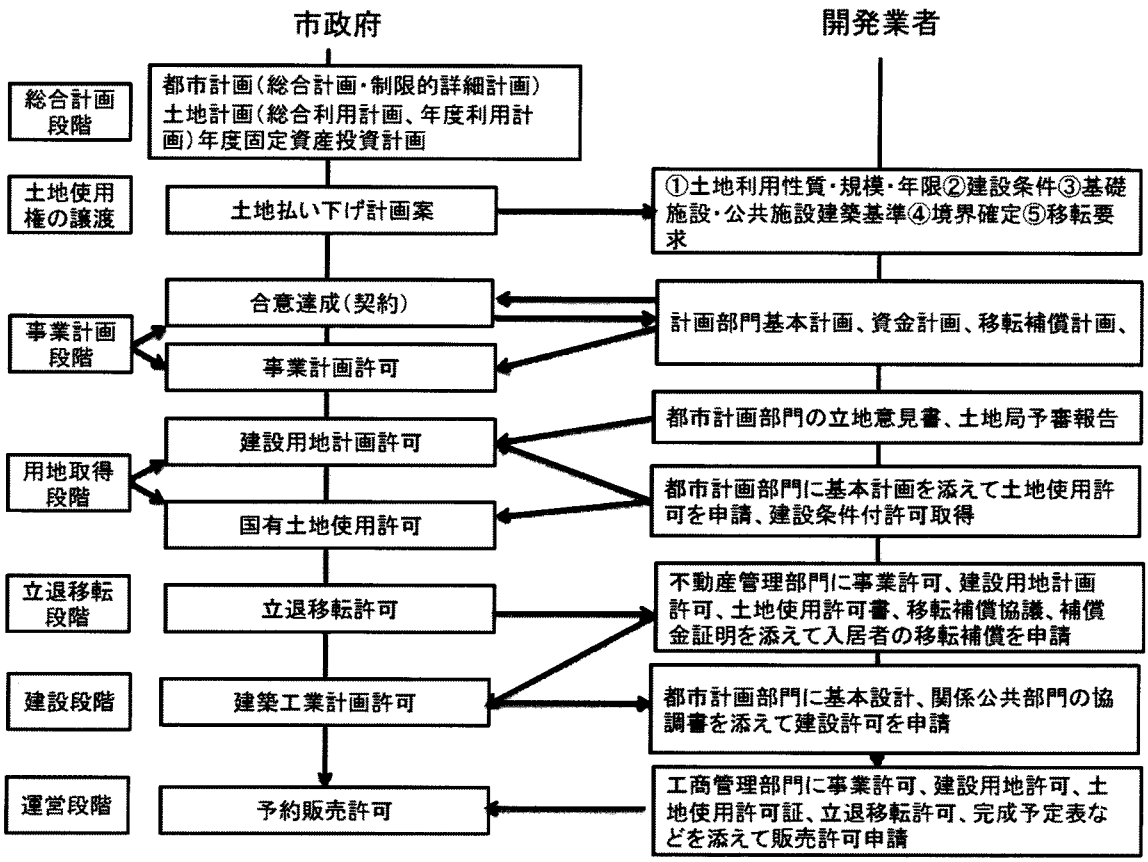


図 3-1　民間開発者が旧市街地再開発事業へ参加するプロセス及び主な内容

3-3 再開発に関する法令の整備

青島市は、「国家歴史文化名城」の伝統的風貌都市[2]として1994年に指定された。表 3-2に示す国家・省レベルの政策に基づき、歴史的文化保全事業として青島市政府が歴史地区の保全に関する政策を行ってきた。2000年までの間は、歴史文化名城としての保全を強調すると同時に、歴史地区全体の再開発プロジェクトを実施した。

第2段階は2000年からであり、歴史文化名城の保全状況を改善し、歴史文化資源を有効に利用するため、青島市都市計画局は都市開発事業をコントロールする地方条例の制定に着手した。都市計画の面においては、1991年に国の建設部が「都市計画策定方法」を公布し、制限的詳細計画の策定を全国に指示した。それに基づいて、青島市の中心市街における詳細計画が2002年に公表された。また、2006年に、詳細な調査や修正を行ったうえで「青島市歴史文化名城保護計画」を策定し、同年、同計画における重点的歴史文化保留区となった中山路地区における整備が開始された。さらに、2009年に「歴史文化・地域の保全に関する詳細な計画政策（7番議案[3]）」を発表し、保全内容などの充実が図られた。

表 3-2　青島市における法制度

段階		法律・条例	年次	機関
第1段階	中央立法	文物保護法	2002	国務院
		文物保護法実施法則	2002	国務院
		都市計画策定方法	1991	国務院
		都市計画法実施条例	1990	国務院
		歴文化名城保護計画編制要求	1994	国務院
	地方立法	山東省歴史文物保護条例	2005	省政府
		青島市都市計画総合計画（2006～2020）	2004	市政府
第2段階	市レベル	青島市中心市街地詳細計画	2002	市政府
		青島市歴史文化名城保護計画	2006	市政府
		青島市第7番議案	2009	市政府
	地区レベル	青島市中山路商業区概念計画案	2004	市政府
		青島市中山路商業区概念計画修正案	2008	市政府

3-4 里院に関する再開発方式の分類と特徴

3-4-1 里院に関する再開発事業の類型

青島市旧市街地におけるこれまで里院の再開発事業は、「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」の 3 つの方式により行われている。里院における再開発事業が実施された全ての区域を図 3-2 に示す。ここでは、これらの方式の仕組みを分析するとともにそれらの特徴について明らかにする。

図 3-2　青島市内再開発地域の分布

(1) 戻り入居・建替型

「戻り入居・建替型」の仕組みは、図 3-3 示すように、公的な再開発会社 (4) が主体となり、民間デベロッパーの参加も積極的に受け入れることにより進められた。旧住宅を全面的に建替える際には、まず対象地区の居住者の権利確認を行うとともに、再入居希望者に仮住宅を確保し、転出希望者には補償転出を行った。大規模な再開発であり、当時はコスト削減のために仮住宅の代わりに補償金を支払い、各居住者に住宅を探させることが多かった。次に、クリアランスした用地に再開発住宅の建設を行うが、事業を進める資金は再入居者資金、デベロッパー投資金及び政府建設基金により確保した。再入居者資金は再入居者の支払う住宅購入金である。当時の住宅は「福利房 (5)」であったため、住民は無料で戻り入居をすることが多かった。デベロッパー投資金は保留床処分により回収される。政府の建設基金は無利子にて貸与されるが、事業完了後に返却しなければならない。事業収

支のバランスをとるため、一般に 1/4～1/3 の延床面積を保留床として確保することが必要である。

この方式は、従前居住者が地元に住み続けることと隣人関係を重視し、地域コミュニティを持続することができたとともに、全面的な建替えにより快適な住環境を創出することもできた。また、再開発地区の土地の有効利用、低所得階層の住宅不足の改善、地域商業の維持、土地使用権を無償のまま継承できるなど様々なメリットが得られる。

当方式による再開発事業は、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た（図 3-4)。撤去された里院は約 128 万㎡、新たに建設された住宅は約 68 万㎡、移転住民は約 16,728 世帯、そのうち戻り入居は約 8,300 世帯 (6) で、約半数を占めている。これらの地区の中で、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。

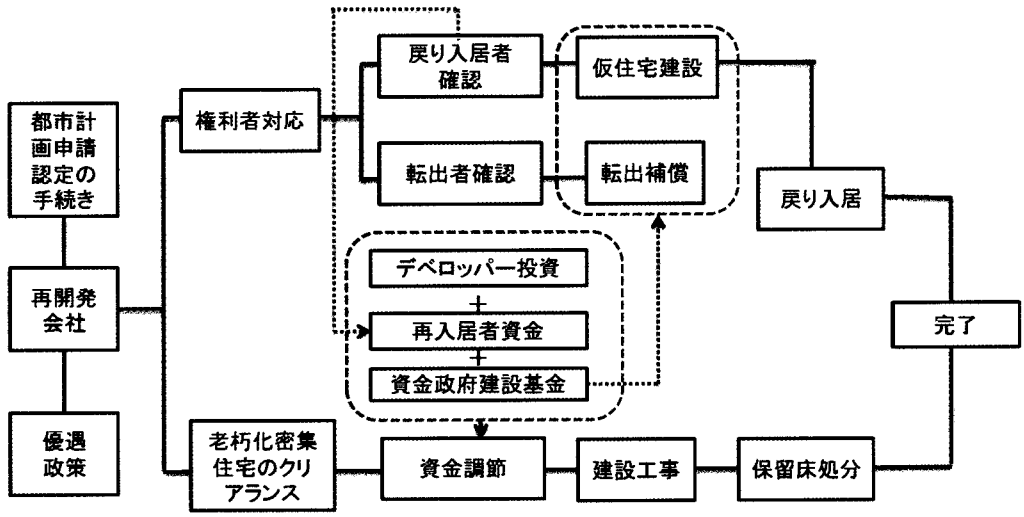
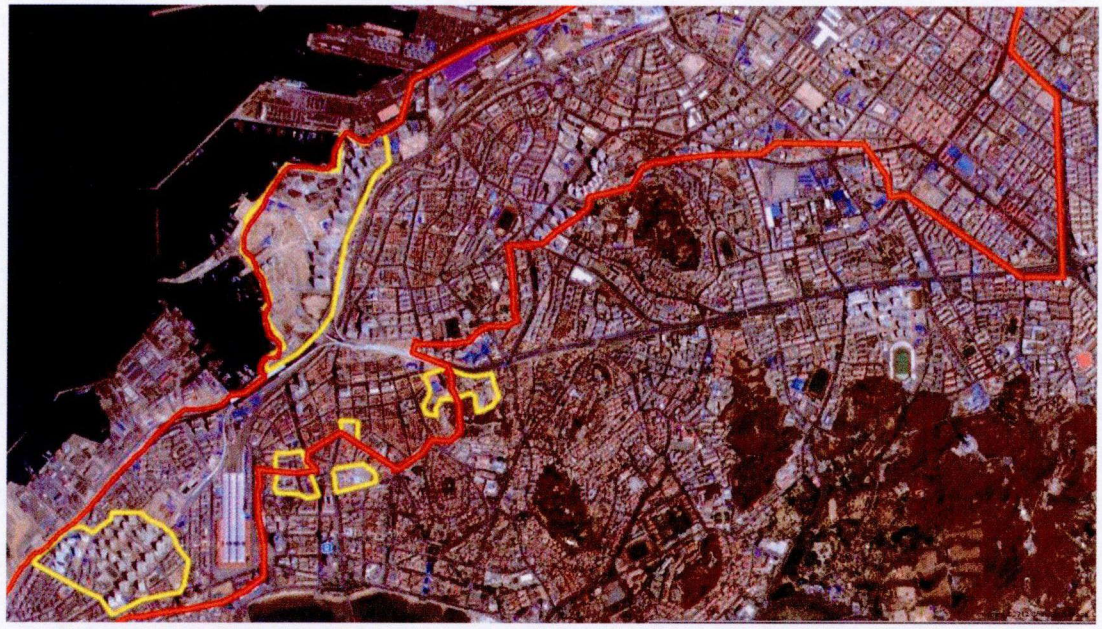


図 3-3　戻り入居・建替型の事業の仕組み



①武城路　②夏津路　③臨清路　④即墨路　⑤台東一路　⑥台東二路　⑦台東三路　⑧台東四路
⑨台東五路　⑩台東六路　⑪台東七路　⑫台東八路　1910 年の里院の分布範囲

図 3-4　戻り入居・建替型により再開発された地区の位置図

(2) 住民の転居による建替型

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、里院の再開発を民間デベロッパーが主導するケースも増え、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」の方式が採られた。その仕組みを図 3-5 に示す。

この方式は、政府の配分により使用していた土地を、民間デベロッパーが回収して再開発するものであり、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る。転出は実物（住宅等）によるものと補償金によるものがある。2000 年代前半は実物補償による転出が主であったが、近年では補償金による転出が中心になっている。次に、デベロッパーは開発計画について都市計画の確認をうけ、青島市総合計画などに定められた当該区域の土地の用途種別毎に規定された契約年限に基づいて、土地使用権の有償譲渡を受ける（住宅地 70 年、工業地 50 年、商業・業務要地 40 年、その他 50 年）。こうして確保された用地に建物を建設し、建物床の分譲または賃貸を行って経営する。この方式を促進するために、税金の軽減、容積率の上乗せなどの優遇措置が採られる。一般民間デベロッパーは、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。

一方、老朽化した密集住宅地の再開発は、転出先住宅の確保など巨額の補償金を要するので、デベロッパーの開発対象になりにくい。このため、行政が代行するケースが多い。近年では、代行方式が中心になっている。この場合は、政府は都市周辺部で住宅団地を建

設して住民を都市周辺部へ移転させるか、あるいは、市政府が公布した当該年度の都市周辺部地区の住宅市場価格によって、転出者に対して補償金を支払い、対象地区をクリアランスしてデベロッパーを誘致する。

このような再開発方式によれば、民間資金の活用により旧中心市街地の再開発について事業が早く実現でき、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一定の効果もある。しかし、建替えにより、地域の特徴を喪失するという問題が生じた。また、都市周辺へ転出する住民にとっては、住宅と居住環境は改善されるものの、通勤・通学・通院などの利便性、経済性が損なわれるとともに、住み慣れたコミュニティを失うことになるので、再開発に対する抵抗感を強めている。また、この方式による再開発後のビルや住宅はコストが高いため、テナント誘致が困難になる場合もある。

「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(図3－6)、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。

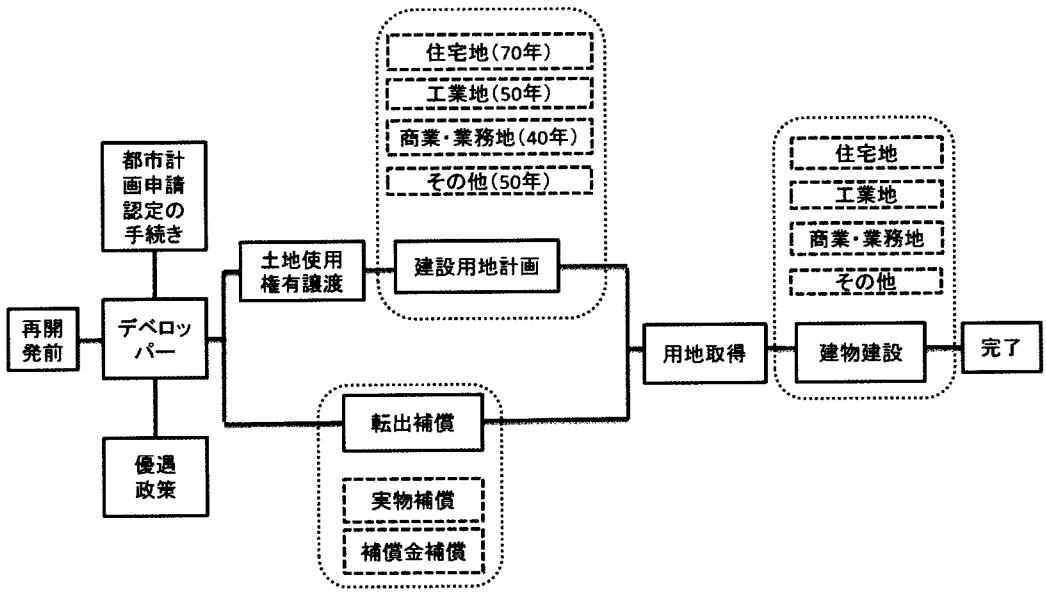


図 3-5　住民の転居による建替型再開発の仕組み

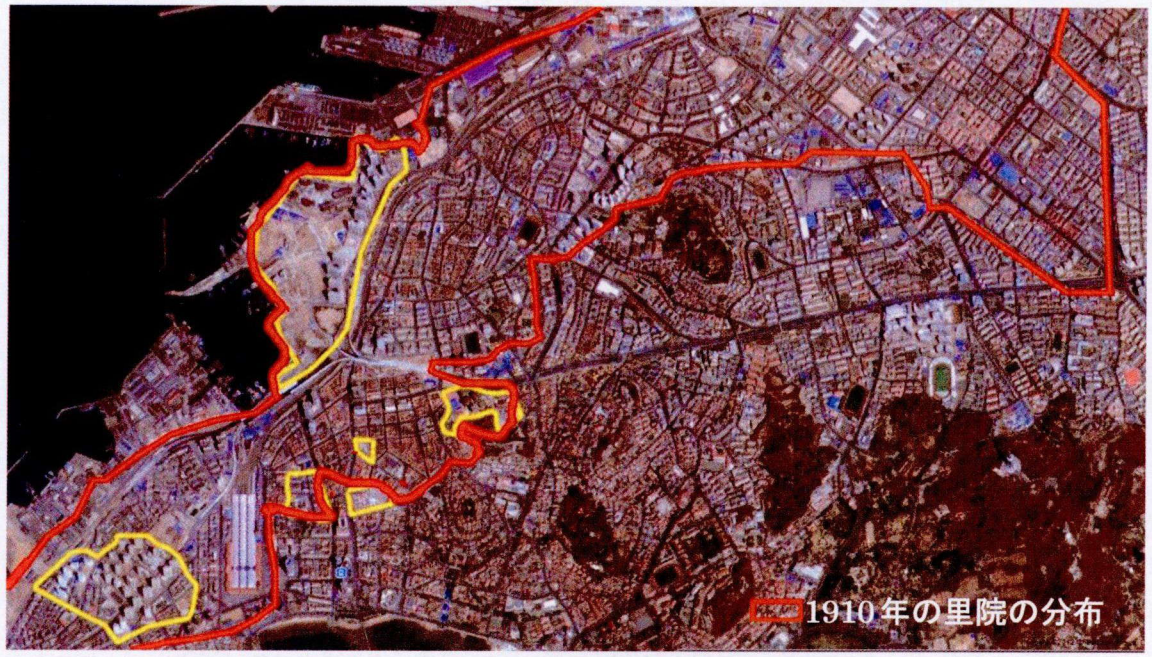


図 3-6　住民の転居による建替型の再開発地区の位置図

(3) 住民の転居による歴史的環境保全型

2006 年以降、市政府は里院の再開発を見直し、「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。事例は、劈柴院の 1 ヵ所のみで、市政府主導による再開発であるため、市政府が監督した。

劈柴院の再開発事業では、青島市都市計画局、青島市建築設計研究院、青島市建設委員会、青島市国土資源と房屋管理局、青島市市南区中山路商業観光区改造指揮部が、その計画・建設及び管理などを分担し進めた。都市計画局が基本計画の作成、全体のコントロール・調整をし、建設委員会が工事の進行を把握・監督した。改造指揮部は、臨時的な管理部門であり、工事中に発生した問題の解決等を担当した。房屋管理局は住民の転居、補償金の支払いなどの担当をしている。建築設計研究院は劈柴院の計画と建設を担当した。

計画案の立案は表 3 に示す 19 の政策に基づいて、事前調査、保全要素の検討、計画案の提示、計画案の見直し及び立案という手順で進められた。事前調査では、人口（常住人口、流動人口）、建築（構造、建築年代、階数、安全性など）、歴史などについて調査が行われ、それに基づいて補償政策が実施された。計画案の検討段階（2006 年）では、計画案の検討会議に劈柴院の住民及び周辺地域の住民が参加できた。参加者は計画案に関する疑問や里院の将来像などについて自分の意見と希望を述べた。専門家と行政は質問に答える一方で、意見を聞き取ることにより、旧市街地は主に低所得者が中心であるという状況を考慮した上で、生活環境の改善とコミュニティの維持するために「民生政策」(7) を導入し、その結果、計画案が高級観光商業区から庶民的商業区に変更された。また、精神文化を甦らせるとして、「市井文化」(8)」の復活をめざすために、名人場 (9) と劇台 (10) の整備も提案された。

表 3-3　劈柴院の再開発のプロセスと適応政策

年代別	内容	実施機関	政策・法律
2005 年	基本計画の作成、実施計画の作成と調整	青島市南区政府・南青島市都市計画局・青島市国土資源と房屋管理局	「中华人民共和国都市計画法」（1989） 「歴史文化名城保護計画基準」（GB 50357-2005） 「都市紫線管理办法」（2003） 「关于加强对都市優秀近代建築計画保護の指導意見」（2004） 「国務院关于加强文化遺産保護的通知」（2005） 山東省建設庁「都市建築风貌と環境面貌計画编制大纲」草案 山東省建設庁、文化庁「关于歴史文化名城保護計画编制内容与要求」 「山東省歴史文化名城保護計画条例」（1997 年） 「青島市都市総合計画（1995 年-2010 年） 「青島市都市风貌保護管理基準（1996） 「青島市歴史文化名城保護計画条（2002） 「青島市都市分区計画」 「青島市中山路商贸観光区改造設計」清华大学（2003） 「青島市中山路商贸旅游区修建性详细规划—上报方案（2004） 「青島市中山路改造前期总体策划」香港理工大学（2005） 「中山路商业（観光）区保護与復興总体計画」（2007）
2006. 3 ～ 2007. 夏	設計・公開コンペ（住民、専門家参加）・計画案の検討・立案	青島市南区政府・青島市建築設計研究院・青島市市南区中山路商業観光区改造指揮	
2007. 12. 18 ～ 2008. 1. 18	住民転居段階	青島市南区政府・済南路居民委員会	
2008. 2 ～ 2008. 12	工事の監督	青島市建設委員会	
2009. 1～	管理運営段階	中山路商業観光区建設発展有限会社・中山路	

図 3-7　住民の転居による歴史的環境保全型の地区（劈柴院）の位置図

3-4-2 移転補償政策

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、同年度に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3-4に示す。

「戻り入居・建替え型」では、補償の際、従前の建築面積の計算に、廊下と庭といった公共使用面積を含めたため、他タイプの再開発より多い面積が住民に補償されている。また、1998年以前の住宅は福利房であったため、住民には「勤続年数による割引額」の制度が適用された。

一方、「住民の転出による歴史的環境保全型」の再開発では、所有権を政府に譲渡する場合は、郊外の指定された地区に転居すれば、45㎡未満の住宅の住民は65㎡の住宅に現物補償により入居できた。補償金による補償では45㎡未満の住宅については7,500元/㎡が補償された。所有権を譲渡しない場合は、工事終了までの間に臨時住宅に入居するため、各世帯の経済状況によりその引越に伴う一時補償金が支払われた。

店舗の経営者については、工事期間中の休業補償が与えられた。工事終了後の入居に関しては、最初の1年間は店舗の家賃を無料とし（これは政府所有店舗のみ)、全ての店舗の工事費用も無料とする等の政策が実施された。商業区域にある建物の所有権については、基本的に市政府が統一して買収したが、所有者が所有権を譲渡しない場合には、政府は住民の自己改造行為を認めるとともに、ファサードの統一や高さと建築構造などに制限を付け加えた。

事例の多い「住民の転居による建替型」では、現地戻り入居と市外転居により補償の差が見られた。まず、指定された地区（市外）に転居すれば、25㎡未満の住宅の住民は65㎡の住宅に入居できた。さらに、一世帯あたり3万元のインテリア費用が補償された。補償金による補償では、45㎡未満の住宅については3,450元/㎡が補償され、最低でも15万元が補償された。引越しに伴う一時補償金は一世帯あたり600元が補償された。店舗の場合は、床面積に応じての60元/㎡に加えて、20ヶ月の営業損失補償と臨時保証金が一括払いで補償された。さらに、引越しに伴う一時補償金として40元/㎡が補償された。

一方、現地現物補償する場合では、開発後の住宅の面積は75㎡、110㎡、122㎡3つのタイプから選ぶことができる。従前居住面積25㎡未満の住宅の住民は25㎡プラス10㎡を無料で補償され、また、居住面積が45㎡未満の場合は、残った面積が改善後の市場価格の半額で買うことができる。さらに残った面積は開発後の市場価格で購入する[11]。また、工事終了までの間の臨時住宅は自分で手当しなければならなかったが、各世帯の経済状況により一時補償金が支払われた。

青島都市投資有限会社の集計によれば、2000～2006年の間に行なわれた「住民の転居による建替型」では、60%の住民は現地現物補償を選択した。市外に転居したい住民は15%であり、補償金による補償を受けたい住民は25%であった。しかし、再開発後、実際に現地に戻った住民は40%未満であった。これは、青島都市投資有限会社の2009年11月の調

査報告[12]によると、再開発後に地価が上昇したことにより、住民が購入することができないため、住宅を売って郊外に転居する人が多かったことが分かった。

表 3-4 各再開発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
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[13]	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	25 ㎡以下の場合は 25 ㎡＋10 ㎡	なし
面積補償（転出）	従後の建築面積は 25%増加		45 ㎡未満の場合は 65 ㎡に入居可能
金額補償	なし	45 ㎡未満の場合：3450 元/㎡	45 ㎡未満の場合：7500 元/㎡ 45 ㎡以上の場合：市場価格
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

3-5 戻り入居・建替型の再開発事例

「戻り入居・建替型」の再開発の事例として、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（図 3－8）について述べる。

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（写真 3－1、3－2）、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（1993 年市北区政府再開発指揮部の集計により）。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 つの街路を占用し営業していた（　　写真 3-3）。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、1994 年には露天市場も撤去された。

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、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[注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（写真 3－4）。

小商品市場の 2010 年の営業売上高は約 1.2 億元/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。

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（写真 3-4　再開発後の即墨路小商品市場（2001 年）写真 3-5）、2 階屋上の中庭部分にもあずま屋が整備された。

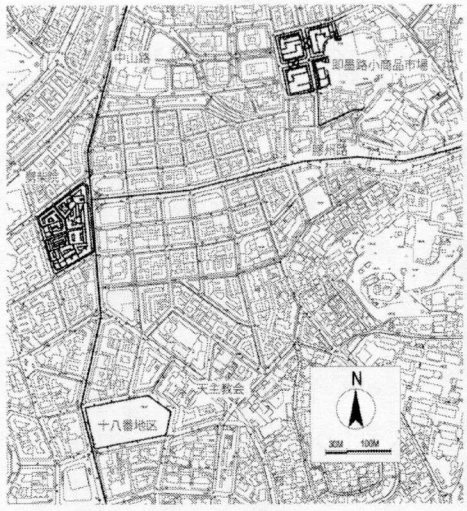


図 3-8　即墨路小商品市場の位置

写真 3-1　1920 年頃の聊城路

写真 3-2　1940 年頃の中野町

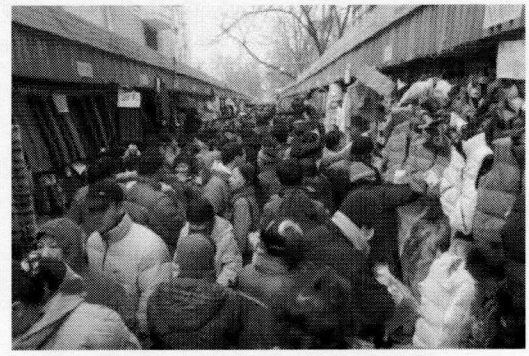


写真 3-3　1980 年頃の即墨路露天市場

写真 3-4　再開発後の即墨路小商品市場（2001 年）

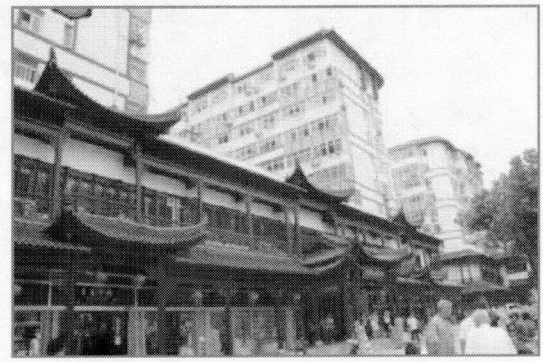


写真 3-5　現在の小商品市場（2012 年）

3-6 住民の転居による建替型の再開発事例

（1）雲南路地区

「住民の転居による建替型」の事例には、雲南路地区がある。雲南路地区は中山路の東に位置しており、最初は青島駅を建設する労働者のために計画され、主に居住を中心としていた（写真 3-6）。2007 年から「青島市市内剰余バラック区の改造に関する政策」により、雲南路では高級マンションとして再開発事業が始まり、2009 年 6 月完成した。再開発面積は約 9.8 万㎡、移転住民は 4,633 世帯である。再開発後ののべ床面積は 30 万㎡であり、そのうち、居住用は 25.6 万㎡（写真 3-7）である。

雲南路の再開発は、市政府が「招商引資(14)」という商業的再開発方式によって民間デベロッパーを募集し、民間再開発事業者である青島市都市投資有限会社が出資し、その再開発を担当している。計画案の立案段階において全国コンペが行われ、その結果、青島建築設計研究院が作成した計画案が最終計画として採用された。

雲南路地区の再開発計画は青島市都市計画局が作成した。最初の計画では 4 つの街区（約 1,000 ㎡）の里院を残し修復して、里院博物館・文芸サロンとして再利用する予定であった。しかし、里院に関する詳細な保全計画がないため、青島建築設計研究院は利益を追求するために、里院は全て高層マンションに建替えられた。

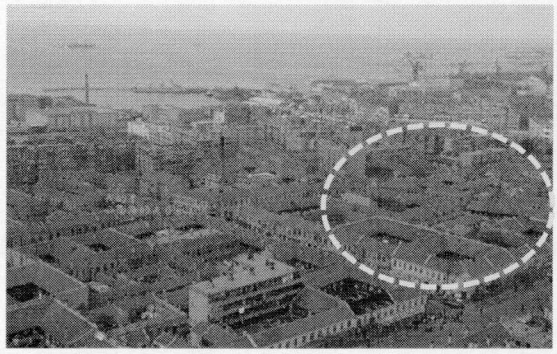


写真 3-6　2003 年頃の雲南路地区（青島市図書館より）

写真 3-7　2011 年頃の雲南路地区

（2）十八番地区

十八番地区は、中山路南端に位置し、周辺にはカトリック教会堂と教会修道院がある。

再開発以前の十八番地区の建物は、全て 1910 年以前に建てられた商住併用の里院であり、住戸数は 233 戸、人口は 791 人であった（1997 年中山路事務室の集計により）。この街区は昔のヨーロッパ系の住区に位置しているため、一部屋の面積は劈柴院、即墨路小商品市場、雲南路により広く、一人当たり 15 ㎡であった。

2000 年の「中山路商業区域の復興計画」により、カトリック教会堂周辺区域において全体的に再開発を行うことになった。今回の再開発は市政府が清華大学、天津大学、香港都市大学に依頼し、中山路の歴史の中での重要性の研究をふまえて、中山路全体の再開発プ

ランを提案させた。その後、2003 年に清華大学の計画案が採用され、同計画案により、屋外環境の改善と歴史景観の統一を図るため、十八番地区の里院の形を保ちながら、階数を増加させながら建替えを行なうことになった。

再開発事業は 2005 年に完成した。完成後の十八番地区は 1 階が観光客のためのお土産店であり、2 階以上は映画の撮影場であるが、中山路改造指揮部の集計データ（2010 年 9 月まで）によれば当時入居を希望した店舗は 8 店しかなく、結局、2011 年に大規模ショッピングセンターに模様替えされた。

写真 3-8　再開発前の十八番地区の里院（2001 年）

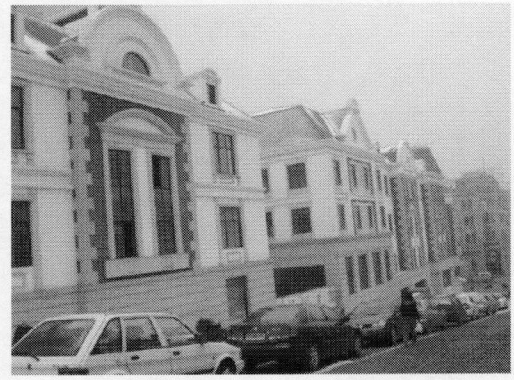


写真 3-9　再開発後の十八番地区（2010 年）

3-7 住民の転居による歴史的環境保全型の再開発事例

「住民の転居による歴史的環境保全型」の唯一の事例として、青島市中山路地区に位置する商住併用の里院の 1 つである劈柴院地区について述べる。

劈柴院は中山路商業観光区の西北角に位置する（

図 3-9）。1904 年にドイツの Siemssen 社によって設計され、中国人によって建設された。1920 年代ごろには「江湖芸人 [15]」が大勢集まる場所として発展し、1940 年代ごろには青島で有名な商業娯楽地となった。街区内の里院は四方が囲まれた中庭型であり、一部の院には他の院につながる門洞があり行き来ができるようになっている。街区内には里院が計 11 棟あり、街区の面積は約 1.7ha である。街区内部の江寧路は十字型の路地であり、幅員は 2.7m～4.8m で、その両側の建物は主に 2 階建てである。南側の天津路は西から東への一方通行、北側の北京路は東から西への一方通行であり、街区内に駐車場は設置されていない(図 3－10)。

2006 年の「青島市歴史文化名城保護計画」により、劈柴院は歴史文化建設規制区 [16] に指定され、2008 年の「中山路商業観光区復興計画」により、劈柴院の再開発事業が同年 1 月から始まり、2009 年 1 月に竣工した。再開発事業以前の劈柴院は総住戸数が 407 戸、店舗数は 87 戸であった。再開発後は住戸数が 9 戸、店舗数は 65 戸である。

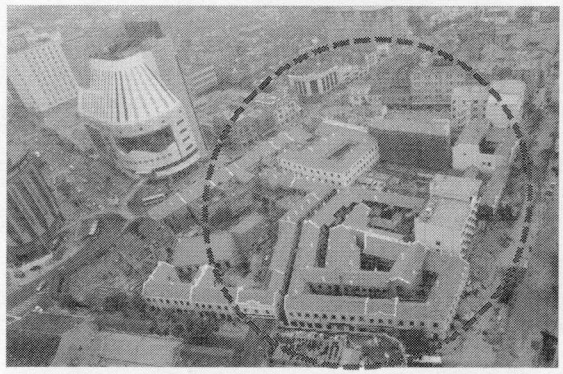


図 3-9　劈柴院の位置

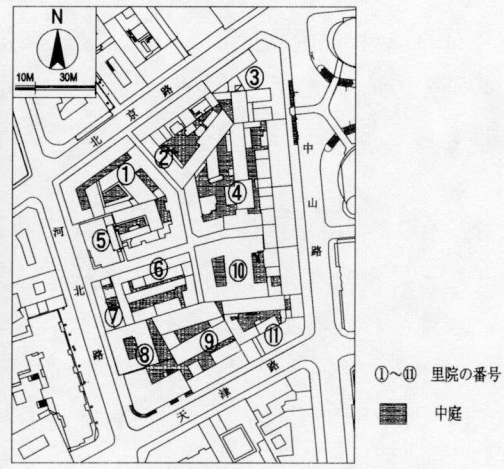


図 3-10　劈柴院の平面図

商業空間の再開発では、通常、建物床の所有権を基本的に政府がすべて取得するが、劈柴院の再開発においては住民の意見を取り込むことにより、住民の自由選択となり、住民は、①住居の現物補償、②補償金による補償、③再入居の 3 つの選択肢から選ぶことができた。

3-8 まとめ

以上により得られた知見は、以下のようにまとめることができる。

（1）都市再開発のプロセスの特徴

中国の都市開発は許可制であり、開発事業実施プロセスは、事業計画段階、立退移転段階及び建設段階の大きくの 3 段階に分けることができ、それぞれの段階で市或いは県政府の許可が必要である。1990 年代以降は開発主体の多様化と土地制度の変革によって、民間開発者を開発主体とした事業形態となり、事業プロセスは従来の 3 段階から、事業計画段階、用地取得段階、立退移転段階、建設段階、及び運営段階の 5 段階へ細分化されるようになった。今後の再開発では、運営段階が増えることにより開発後のメンテナンスと管理も重要になると考えられる。

（2）里院の再開発の方式の特徴

青島市の里院地区における再開発方式の特徴を表 3-5 に一覧にして示す。

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」、すなわち全面的に建て替えを行いながらも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」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。この再開発は、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などのメリットがあるが、里院は全面的に建て替えられたため、歴史文化と地域の特徴の継承の困難さなどの問題もある。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り、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、里院の再開発事業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の住民の権利を補償して転出させることで再開発事業が行われた。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があった。このような再開発事業は、開発地区に高所得者層を引き寄せることで周辺の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、地域の特徴が喪失するという問題が生じた。この「住民の転居による建替型」の再開発事業は、これまでの青島市内の里院の再開発事業の面積の約 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。この再開発は公開コンペの段階ははじめて住民参加の制度を導入した。しかし、地域活性化を重視したため、再開発事業後に入居した店舗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、住民の戻り入居を行うことは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、現在のところ劈柴院地区だけである。

以上、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。

表 3-5　青島市の里院地区における再開発の方式の特徴

	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	
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
都市・土地計画制定段階	都市建設資金から資金を決める	「招商引資」でデベロッパーを決める	都市建設資金から資金を決める
事業計画の策定段階	市計画局は基本計画を策定する	デベロッパーは土地を払受け計画・事業プランを策定	市計画局は基本計画を策定する
用地取得段階	国土管理局から用地許可をもらう		
設計・公開コンペ段階	市建築設計研究院は設計を実施、設計案を公示する	民間建築設計院・デベロッパーは設計を実施	市建築設計研究院は設計を実施、設計案を公示する
住民参加	なし	なし	ある
住民転居段階	現物を補償する	住民に補償金あるいは現物を補償する	住民に補償金あるいは現物を補償する
管理運営段階	行政あるいは行政性系会社が運営する	デベロッパーあるいは物業管理会社が運営する	行政あるいは行政性系会社が運営する
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

第 4 章と第 5 章では海泊路社区の里院の商業と居住の現状を把握し、その特徴及び形成過程、増築などの空間変化の状況を明らかにした上で、入居者の居住空間への評価、利用実態、居住継続意向、里院の保全意識などを把握し、里院の保全活用の可能性を検討する。

補注：

(1)「青岛市年都市房屋撤去管理条例」(1996 年)
(2) 歴史文化名城のタイプは大きく以下の 7 種類に分けられる。①古都、②歴史上の地方政権のあった都城、③伝統産業で栄えた都市、④近代の記念的意味を持つ都市、⑤民族的・地方的特徴な風貌を持つ都市、⑥自然景観都市、⑦一般的史跡を持つ都市。
(3) 2009 年 2 月 7 日、青島市第 7 番の政策として「青島市歴史文化名城保全と利用に関する議案」を決定したため、7 番議案とよばれる。この議案の内容は、①歴史文化名城保全に関する調査と監督、②歴史文化保全・再活用に関する研究、③「青島市歴史文化名城保全利用管理方法」の策定、④「青島市歴史文化名城保護政策」の作成、⑤歴史地区の保全・コントロールなど詳細計画の作成、となっている。
(4) 政府は金銭に関する業務を行えないので、都市再開発を行う際には、プロジェクトの管理は行政から管理会社に移る。この管理会社は再開発事業の事前調査や、工事の監督、開発後の管理・営業などを行う。○○指揮部と呼ばれる場合が多い。
(5) 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。
(6) 青島市市内バラック区住宅撤去・安置・補償政策」(1993 年 11 月 13 日実施）による。
(7)「民生政策」は、地域内の住民の基本生活・コミュニティを改善するために、政府が様々な補助サービスを提供する政策である。劈柴院では、庶民向けの店舗誘致の政策がこれに当たる。
(8)「市井文化」は、民間庶民の間で流行した伝統的な演劇、漫才を指す。一定の時期、特定の場所で集まって行われる慣習がある。
(9)「名人場」とは、かつて有名な芸人が劇を演じた場所。彫刻と看板により、その場所が表示されている。
(10)「劇台」とは、劇を行うための舞台である。
(11) 例えば、従前居住面積 20 ㎡、開発後 75 ㎡に入居する場合では、住宅購入する金額＝市場価格×（75 ㎡－45 ㎡）＋市場価格 1/2×[45 ㎡－（20 ㎡＋10 ㎡）]。
同じ状況で市外転居する場合、住宅購入する金額＝市場価格×（75 ㎡－65 ㎡）
(12) 青島都市投資有限会社：青島市雲南路小区開発に関する報告調査、2009 年 11 月
(13)「増加係数」は里院住宅 1.35、里院店舗 1.1 である。
(14)「招商引資」とは、投資の意志のある民間会社を募集することによって民間資本を導入することである。
(15)「江湖芸人」とは、中国各地からの芸能人である、特定の時期・場所に伝統的な演劇を演じる。
(16) 歴史文化建設規制区とは、歴史街区の歴史文化風貌を維持して、保護する区域のことである。

第四章　里院の現状

第4章 里院の現状

本章では、里院の商業と居住の現状を把握し、その特徴及び形成過程、増築などの空間変化の状況を明らかにする。

4-1 研究対象地区の選定及び地区の概要

4-1-1 研究対象地区の概要

(1)中山路及びその周辺の概要

中山路は、旧青島市の中心市街地に位置し、長さは南北に約 1,300m である。ドイツの租借地となった後、1899 年に桟橋から大港と小港に物資を運送するために建設されたものである。かつては中山路を南北に分け、桟橋から徳県路までの南部を Friedrich Str. と呼び、ドイツ人と欧米人の租界地として、中山路の両側には喫茶店、レストラン、クラブ、ホテルなどの洋風建築が数多く建設された。徳県路から大窑沟（dayaogou）までの北部は、Tapautau Str.と呼ばれ、中国人の居住地区であり、様々な店舗、工場が散在していた。1980 年代前半まで、中山路は青島市で最も賑やかな街であった。（図 4－1）

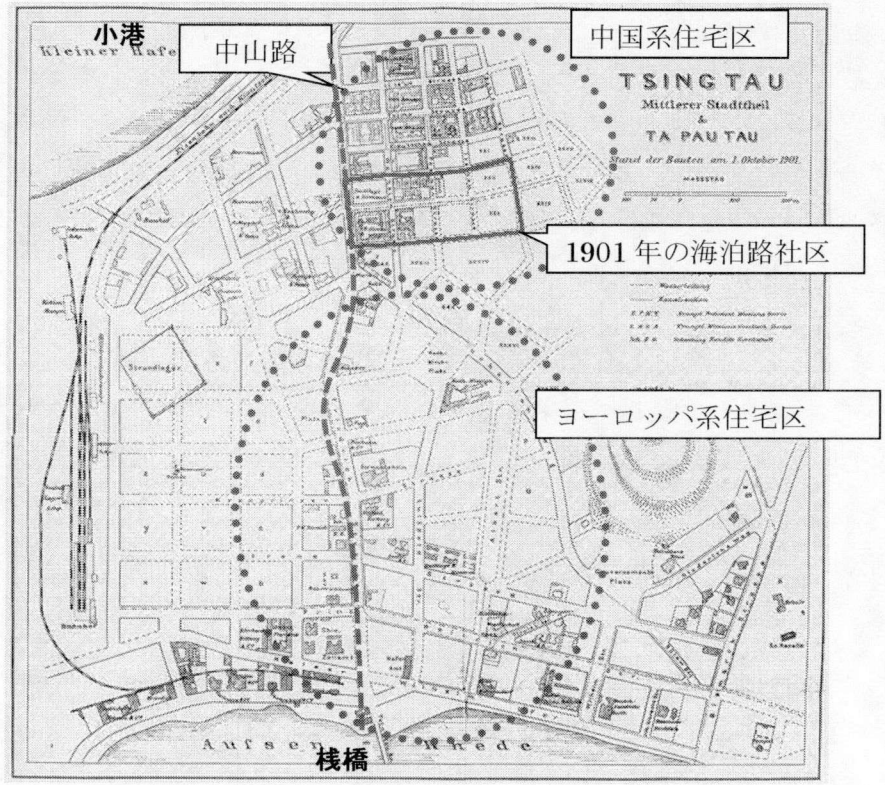


図 4-1 青島市中部と Tapautau 地区（1901 年）（青島市地図通鑑より）

1990 年代後半に市政府が東部の新市街地に移転するとともに、中山路の商業の売り上げが減少した。さらに建物の老朽化も進行しており、生活環境水準も低下した。

中山路地区の商業の現状を表 4－1 に示す。1995 年と比べると、中山路の年間売り上げはが半減以下に衰退している。

表 4-1　中山路地区の商業の現状

	一日当たり入込客数	年間売り上げ（元）	年間家賃（元）/㎡
中山路地区（1995 年）		50 億以上	1.6 万
中山路地区（2006 年）	3 万人余り	20 億以下	0.2 万

※資料：2006 年 4 月 2 期付け青島半島都市新聞より

商業の衰退が著しい中で、2003 年に策定された「中山路商業復興計画」により、2005 年の初め頃より、南部両側の建物の修復・建替えが始まり、現在も工事が続けられている。北部の里院地区は 2008 年の「歴史文化名城保護計画」により「四方路里院建築保護区」になっている。

(2)中山路海泊路社区の概要

海泊路社区は海岸から 1km ほどの中山路西北側に位置し、その範囲は、北は膠州路・高密路・海泊路・四方路、西は中山路・維県路・博山路・易州路・芝罘路・済寧路に囲まれ、14 の街区（図 4-2）からなっている。ここは、1898 年に中国人街とする街区として計画され、建設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代替え地として里院が整備された地区である。地区の周囲を見ると、南側は桟橋と天主教会のある観光地区であり、ホテル・レストラン・銀行・各種の店などがある。西側は青島市駅であり、祝日、観光シーズンの平均入込客数は 1.8 万人/日である[1]（2009 年青島新聞の統計より）。北側は植民地時代の金融の中心地であり、2008 年に「ドイツ風景街」として再開発され、現在金融貿易・娯楽業を中心とする賑わいを見せている地区である。

2008 年の「青島市歴史文化名城保護計画」により、海泊路社区内の里院は歴史文化保護区になった。しかし、本地区は市南区と市北区の境界に位置するため、2 つ区の行政が調和しないと計画の実現が難しい。本研究では、この海泊路社区に存在する里院を対象に研究を行う。

図 4-2　現在の海泊路社区

(3)研究対象街区の選定

本研究の対象地区である海泊路社区（図 4-3）の中から研究対象とする街区を選定する。まず、図中の街区番号で 9、11、12 街区は高層ビルに建て替えられているため対象から除外する。また 10、13、14 街区も「2010－2020 青島市都市計画」による改造が予定されているため対象から除外し、海泊路社区の 1～8 街区を対象として選定した。

図 4-3 は海泊路社区の建物配置（2003 年青島市中山路商業区地形図より作成）を示している。なお、図に示す 1～8 街区の水色部分は、調査時点で既に建替えられ里院ではない建物であり、調査対象からは除外している。

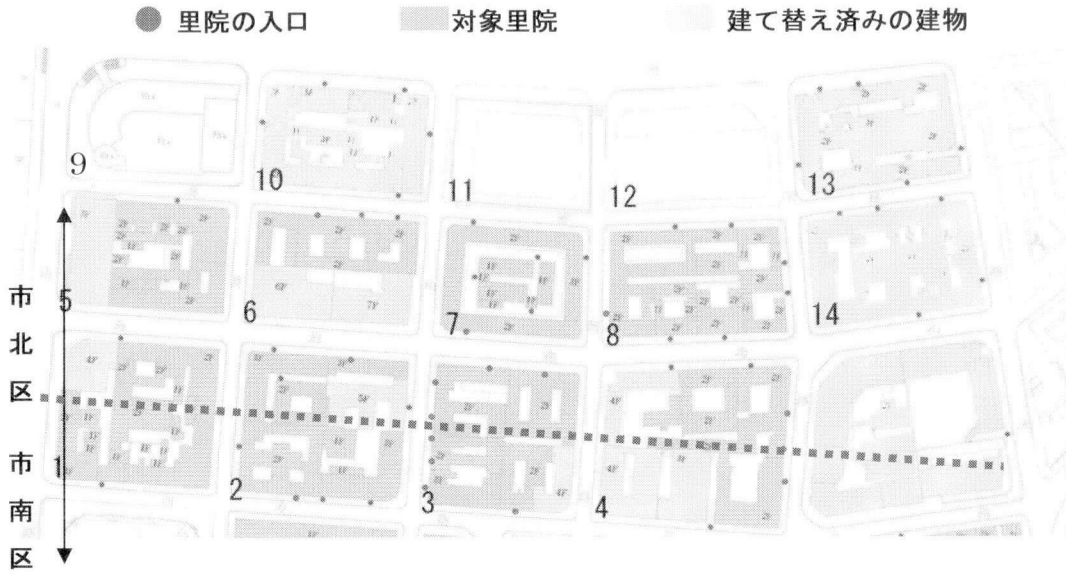


図 4-3　海泊路社区と調査対象街区

4-1-2　現状調査の方法の概要

（1）調査概要

1)調査の目的

対象地区内の里院に入居している商店と住民の利用現状を把握し、その特徴及び形成過程、増改築などの空間的変化の状況を明らかにする。

2)調査対象

海泊路社区の 1～8 街区の里院を対象とする。

3)調査項目と内容

①里院の平面空間構成、入り口、廊下、階数、共用階段など。

②共用シャワー、トイレ、水周り空間、室外の台所の分布など。

③中庭、廊下などの占用状況。

④代表的な住宅の間取りなど。

⑤門頭房の用途と分布

4)調査方法

現地での観察調査による。なお現地調査に用いた地図は 2003 年作成の「青島市中山路商業区地形図（縮尺 1000 分の 1）」である。同地図に調査結果を加えてデータを作成した。

(2)ヒアリング調査

1)ヒアリング調査の目的

里院の歴史、修復の履歴、増改築の年代などを把握し、里院の変容及び住環境悪化の原因を明らかにする。

2)ヒアリング調査の対象

房管所(1)所長、海泊路社区居民委員会主任、里院の組長及び代理組長

3)ヒアリング調査の項目と内容

①各組織の役割

②里院の歴史、修復の履歴及び問題点

③里院の管理及び関連施策

④コミュニケーションに関すること

⑤里院の保存、商業の発展及び住民の生活環境の改善のために、行政に対する管理システム、政策についての要望

⑥周辺の里院の再開発事業についての考え

⑦里院の商業の発展及び住民の生活を改善することに対する期待

4-2　海泊路地区における里院の実態

4-2-1　観察調査の具体的な方法

調査は、調査対象の 37 の里院についてそれぞれ観察調査を行った。

1)「1000 分の 1 の青島市中山路商業区地形図」を用い、現地調査によって、里院の平面、立面、屋根の特徴を確認した。

2) 里院の門頭房の用途と分布を調査した。

3)「1000 分の 1 の青島市中山路商業区地形図」、「1901 年青島市計画地図」と「1914～1922 年青島の地図」を用い、里院の建設当最初の状態を推定した。推定された敷地の状態を調査分析の基礎資料として、住民からの聞き取り調査に加えて、増築、改築の用途と分布を調査した。

本章では、対象地区の 37 の里院について、まず各里院の特徴を整理する。次に、里院の用途と増改築の実態を分析する。

4-2-2　里院の現状

(1)里院の現状

対象地区（図 4－4）の面積は約 3.7 ヘクタールで、新築の里院以外の建物も含めて、南北約 122m、東西約 301m となっている。2008 年の海泊路社区居民委員会の統計によると、対象地区内における里院は 37 棟、世帯数は約 1,440 世帯、人口は約 5,200 人、門頭房(店舗)は 256 であり、平均居住面積は 1 人当たり約 10 ㎡である。

観察調査では、写真、簡易な実測に基づいて、里院の平面図・立面図を作成した。なお、室内の調査ができなかったため、室内空間のレイアウトは窓とドアの位置から推定した。また、建築面積は、建築物或いは増築部の縁辺部を境界とし、地図上で採寸し算出した。図 4－4 に作成した里院地区の連続平面図（屋根伏せ）、立面図を示す。図 4－4 中に示す 1～37 は、里院番号として任意にふったものである。

図 3－5、3－6 から見ると、街区は不整形な四角形で、街区⑤⑦が 1 つの里院から構成されている以外は、ほかの地区は幾つかの里院から構成されている。地区は丘陵地に位置するため、敷地は緩やかに傾斜している。東西の高低差は約 14m であり、各街区内のそれぞれの高低差は最大約 5m である。また、南北の高低差は約 4m である。地盤の高低差により各里院が分節し、分節ごとに床面の高さが異なっている。この変化が窓の位置、屋根の高さに反映し、建物のファサードを豊かにしている。ファサードを見ると、窓、ドアにはア--チ形式が見られた。なお、各街区の高低差・長さを表 4－2 を示す（図 4－5、4－6 に対応）。

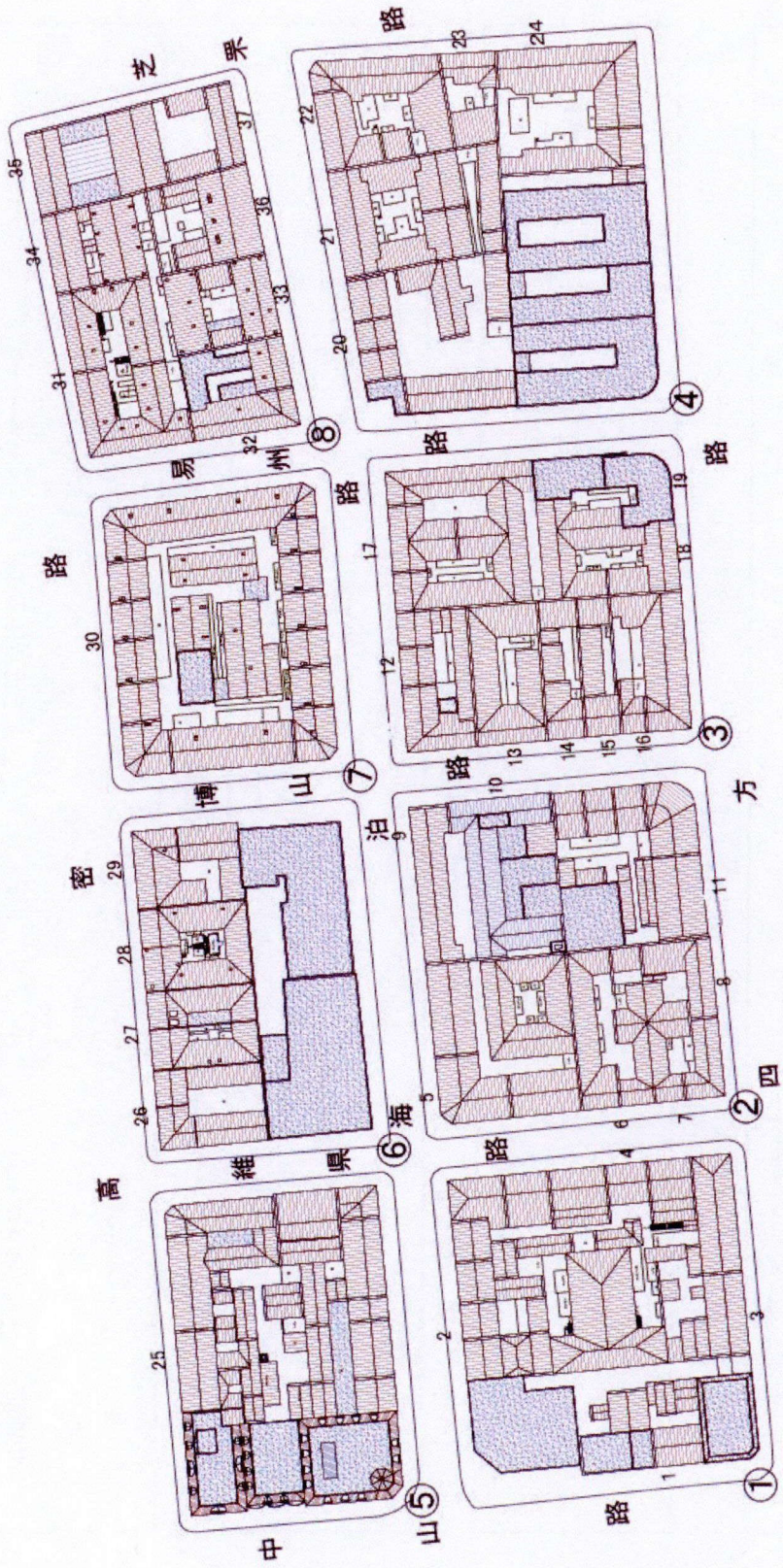
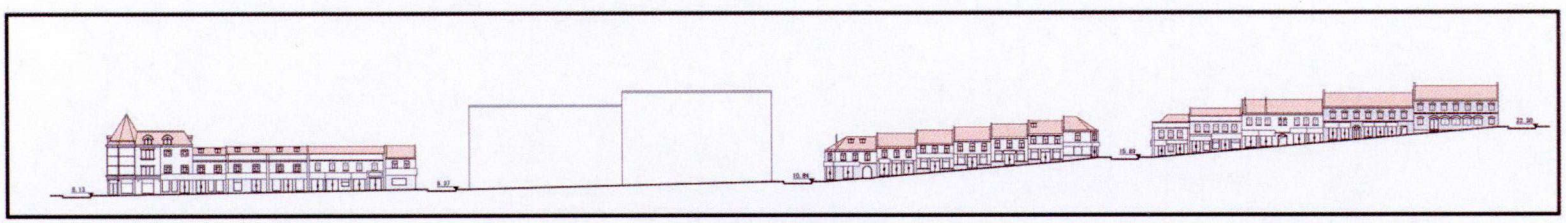


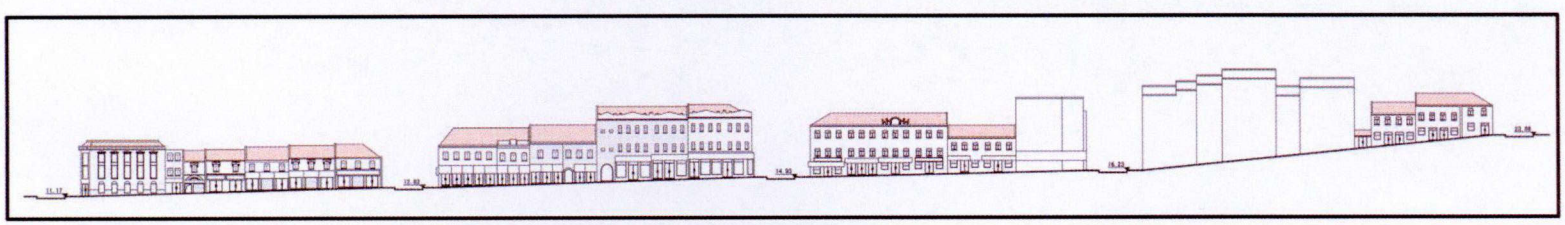
図 4-4　調査対象の里院地区の構成

高密路南立面図



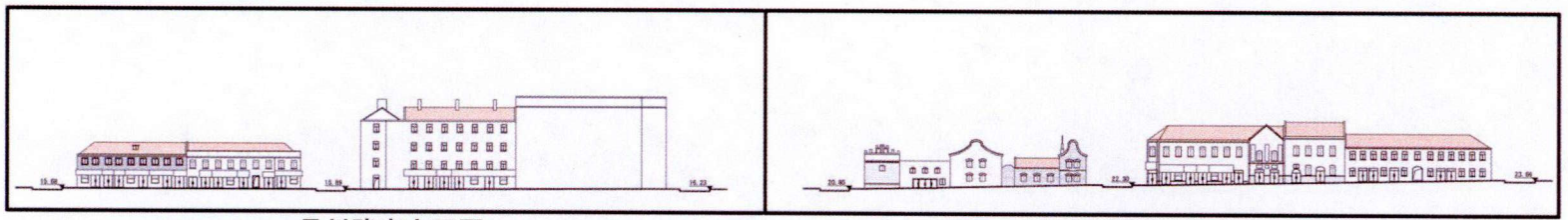
海泊路北立面図

海泊路南立面図

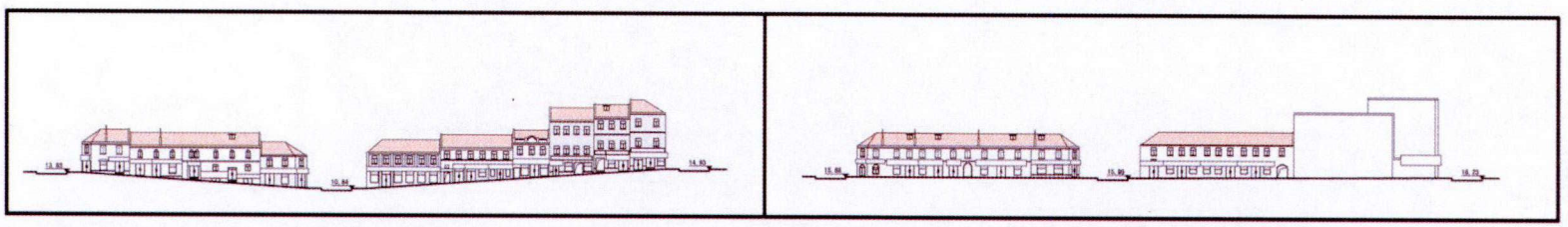


四方路北立面図

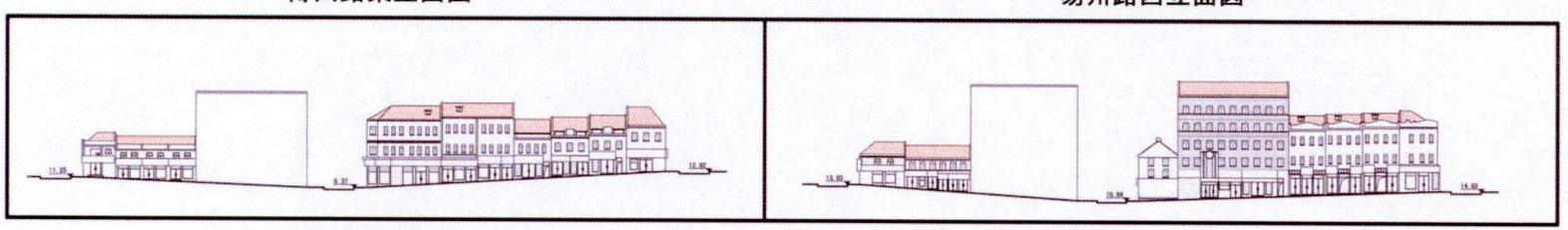
図 4-5　東西立面図



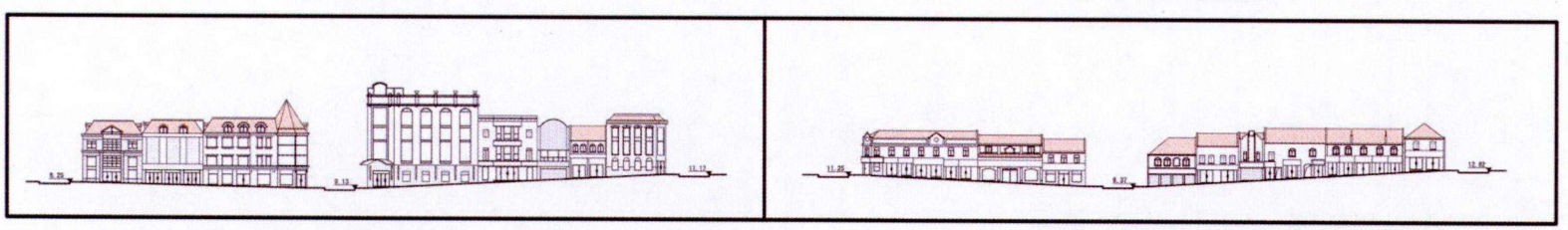
易州路東立面図　　芝罘路西立面図



博山路東立面図　　易州路西立面図



維県路東立面図　　博山路西立面図



中山路東立面図　　維県路西立面図

図 4-6　南北立面図

表 4-2　各街区の概況

街区	東西長さ(m)	東西高低差(m)	南北長さ(m)	南北高低差(m)	建物の分節数 (2)
1	60	3.5	63	1.2	2・3・4
2	61	2.1	68	1.5	2・3・6
3	60	0.3	60	5	3・6・7
4	69	1.3	77	6.5	2・3・4
5	45	2	66	3	3・4
6	44	3	68	2.6	2・7
7	45	0.2	55	1.8	3・6・7
8	45	1	71	5.0	4・5

1つの街区が複数の里院で構成され、里院が隣り合っている場合、壁と屋根を共用しているなど、街区ごとに里院の空間構成が異なる。そこで、以下では、街区ごとに各里院の実態及び特徴を示す。また、地区内の多くの里院の建設年代が不明であったが、ドイツ租界期の「1901年青島市計画地図」(図4−7) と第一期日本占領期の「青島市の地図（1915年頃)」(図4−8)から、里院の建設年代を推定した。里院の構造は、目視と住民への聞き取り調査から判断した。

以下、各里院の利用実態及び特徴を示す。街区と里院の番号は図4−4に対応している。

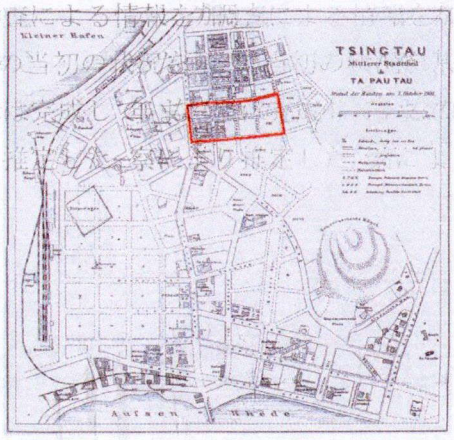


図 4-8　1901年青島市計画地図

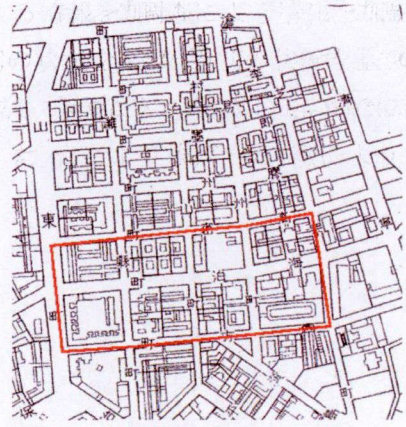


図 4-7　青島市の地図（1915年頃）

1）街区１

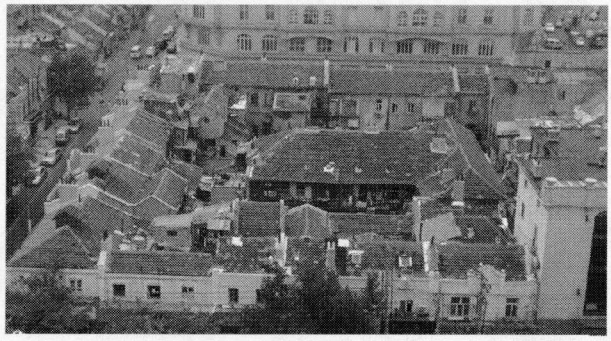


写真 4-1　街区１の全景

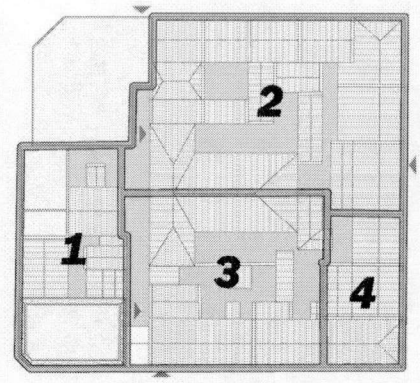


図 4-9　街区１の屋根伏図

表 4-3　街区１の里院の概況

里院No.	建設年代	敷地面積（㎡）	建築面積（㎡）	建蔽率	居住面積	部屋数	店舗数	人口	名称	階数
1	1930年頃	702.3	702.3	100.0%	0.0	0	6	0		1・2・3
2	1930年頃	1,297.4	1,124.9	86.7%	2,249.8	86	19	306	北福增里	2
3	1930年頃	872.6	807.9	92.6%	1,615.7	78	7	337	南福增里	1+2
4	1930年頃	400.8	336.2	83.9%	672.3	29	12	56		2

本街区には、4つの里院がある。ドイツ租界期の地図から見ると既に存在していたようである。しかし、日本占領期の地図には、道路側の部分しか描かれていなかった。これは、建替えられたとも推測されるが定がではない。住民へのヒアリングによると、本街区は1930年代には既にあって「福增里」と呼ばれ、南北を2つの院に分けていたという。No.2、No.3の里院の入口はそれぞれ1つで、入口のアーチ(写真 4－2)は他の里院よりかなり大きく、かつては商業・業務施設として建設されたものと考えられる。No2、No3の里院にまたがる中心の建物の屋根は寄棟の瓦葺きである。それ以外は切妻である。窓はアーチ形であり、中庭には石が敷かれている部分がある。

1950年頃に中庭が靴の製作所になり、1958年に同製作所が倒産してからは、ここに居住していた社員が職場を住宅に改造した。1980年代頃には、多くの失業者が入居し、中庭などへの増築(写真 3－3)が急増した。現在の中庭は増築により、建蔽率が約90%になっており、1人当たりの居住面積は7.7㎡である。増築により、かつて里院の様子がほとんど分からなくなっている。

写真 4-2　アーチ形入口

写真 4-3　増築部分

2）街区 2

写真 4-4　街区 2 の全景

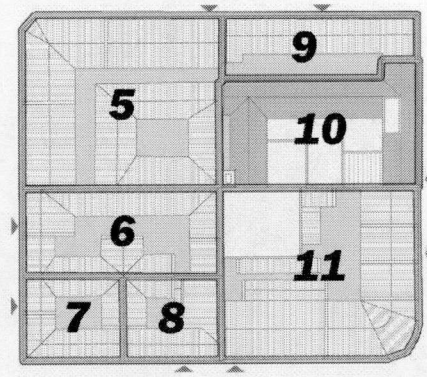


図 4-10　街区 2 の屋根伏図

表 4-4　街区 2 の里院の概況

里院 No.	建設年代	敷地面積(㎡)	建築面積(㎡)	建蔽率	居住面積	部屋数	店舗数	人口	名称	階数
5	1901 年頃	1,004	853.2	84.9%	2,559.7	62	9	165	三多里	2・3
6	1901 年頃	511.9	424.3	82.9%	848.7	35	2	120		2
7	1901 年頃	254.7	228.3	89.7%	456.7	11	10	42		2
8	1901 年頃	252.4	220.6	87.4%	441.2	10	5	24		2
9	1915 年頃	372.5	258.5	69.4%	517.0	16	7	48		3
10	1915 年頃	1,005	835.3	83.1%	3,341.4	46	8	44	天徳堂	1・3
11	1915 年頃	220.6	206.8	93.7%	413.5	5	3	214		2

本街区には、6 つの里院がある。西側の No.5、No.6、No.7、No.8 は、1901 年頃に建てられたものであり、東側の里院は増築された部分を除いて、いずれも 1915 年頃に建てられたものである。

No.5 は三多里と呼ばれ、昔は商店と事務所として利用されたものである。中庭の形が二進式の里院であり、入口は 1 つである、外側の建物は 1901 年頃に建設された 3 階建てであり、内側の 2 階建ての建物の一部分は 1930 年頃に建て替えられた。階段・廊下は煉瓦造、柱は煉瓦・鉄筋造である。外側の廊下は屋根の外側へ張り出している(写真 4－5)。三多里での増築部分は比較的少なく、1 ヵ所にまとまっている(写真 4－6)。これは行政による統一増築したと考えられる。現在の一人当たりの居住面積は 15.5 ㎡である。

写真 4-6　三多里外側建物の廊下

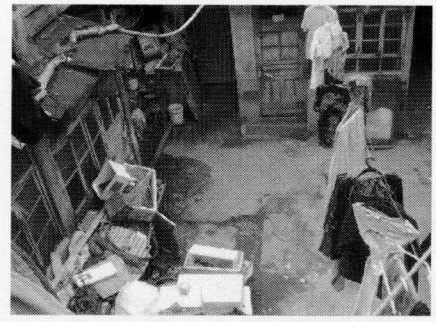


写真 4-5　三多里内側の増築部分

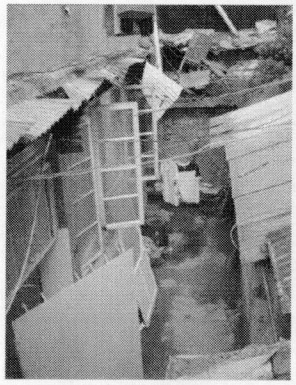


写真 4-7 占用された通り

写真 4-8　9 番里院の石造基盤部

写真 4-9　天徳堂

No.6、No.7、No.8 は、1901 年以前に建てられ、現在は 3 つの入口があり、No.6 と 8、No.7 と 8 の間にあった通路の入口は増築部分に占用されている（写真 4－7)。このような状況から、かつては 1 つの二進式の里院であったと推測される。現在の 1 人当たりの居住面積は、No.6 が 7.1 ㎡、No.7 が 13.8 ㎡、No.8 が 10.9 ㎡となっている。

No.9 は 1915 年頃に建てられた里院であり、日本占領期の地図から見ると、No.10 とあわせて、二進式の里院であったと推測される。1950 年代には商業学校の寮として利用され、回廊と階段は煉瓦造、地上 0.5m 以下の部分は石造であると考えられる（写真 4－8)。現在の 1 人当たり居住面積は 10.8 ㎡である。

No.10 の里院は 1930 年頃に建てられ、「天徳堂」と呼ばれる銭湯である。当初は 3 階建てで、1972 年に 5 階へと増築された。現在も「天徳堂」銭湯として利用され、里院地区内

唯一の共用銭湯である（写真 4－9）。中庭は銭湯の一部分として利用されている。

No.11 は 1915 年頃に建てられた里院であり、最初はある会社の事務所として利用されていた。門頭房は茶の販売店であった。現在も一部分は茶の販売店として使われている。

No.9～11 の里院の回廊・階段は煉瓦造であり、屋根は切妻の瓦葺きである。回廊・階段が屋根の外側へ張り出している部分がある。

3）街区 3

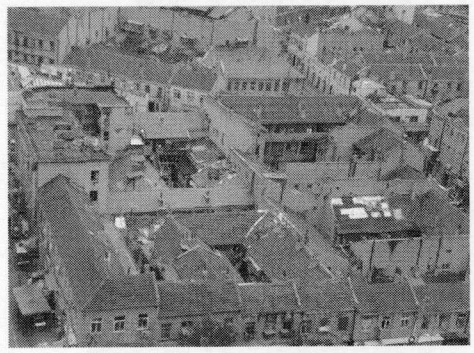


写真 4-10　街区 3 の全景

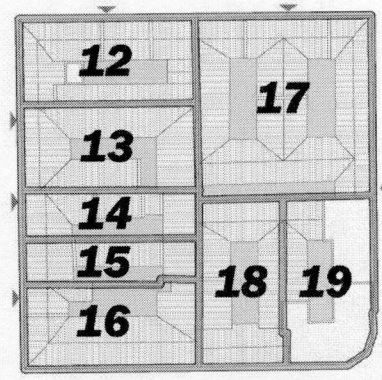


図 4-11　街区 3 の屋根伏図

表 4-5　街区 3 の里院の概況

里院 NO	建設年代	敷地面積（㎡）	建築面積（㎡）	建蔽率	居面積	部屋数	店舗数	人口	名称	階数
12	1915 年頃	231.6	202.2	87.3%	809.0	16	2	82		2
13	1915 年頃	413.3	347.9	84.2%	695.8	28	1	82		2
14	1915 年頃	242.0	210.1	86.8%	420.1	22	5	80		2
15	1915 年頃	235.8	208.3	88.4%	626.4	24	2	97		2
16	1915 年頃	438.1	410.7	93.7%	1642.7	32	6	133		3
17	1915 年頃	935.4	904.3	96.7%	1808.6	56	12	168	介寿里	2
18	1915 年頃	500.0	460.6	92.1%	1840	50	2	238		2

本街区には、8 つの里院がある。19 番の建物は 1960 年代頃に建て替えられた。屋根はほとんど切妻の瓦葺きであり、中庭には石が敷かれているところがある（写真 4－11）。

No.12、No.13 は、中庭側の回廊と階段は木造であり（写真 4－12）、一部分は 1985 年頃に行政によりコンクリートで修復されている。現在の 1 人当たりの居住面積 No.12 は 9.8 ㎡、No.13 は 8.5 ㎡である。

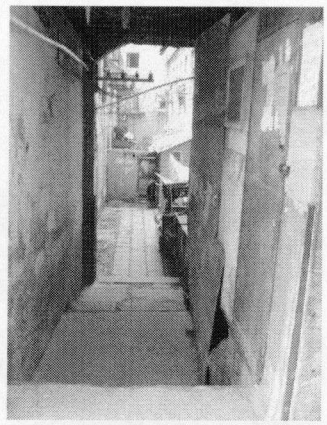


写真 4-11　石が敷通路

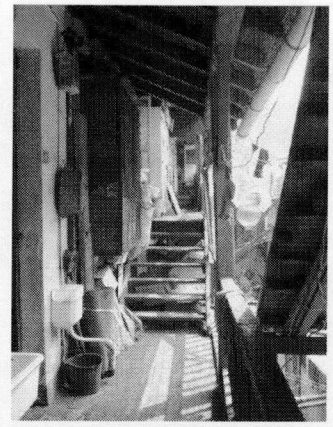


写真 4-12　木造の廊下

写真 4-13　石造壁

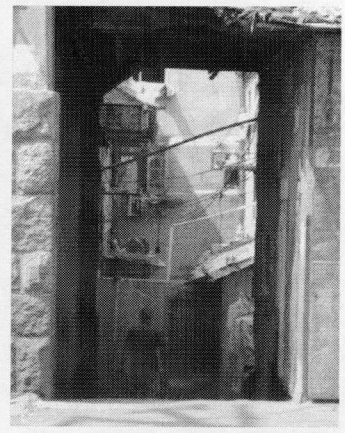


写真 4-14　トイレと洗面所

No.14～16 の里院は中庭が狭くて細長く、中庭で立ち話をする人は余り見られず、通路として使われている。柱は煉瓦造と鉄筋造、界壁は木造、中庭側の回廊と階段は煉瓦造である。現在の 1 人当たりの居住面積は No.14 が 5.2 ㎡、No.15 が 6.5 ㎡、No.16 が 12.4 ㎡である。

No.17 は介寿里と呼ばれ、中心部の建物にはトイレと洗面所が整備されている（写真 3－13)。洗面所は、夏にはシャワー室として利用されている。日本占領期の地図には、中心部の建物は描かれていないが、ヒアリングによると 1920 年代後半に建てられたと考えられる。現在の 1 人当たりの居住面積は 10.8 ㎡である。

18 番には 2 つの院があり、日本占領期の地図によると、外側は 1915 年頃に建設されている。現在の易州路側の建物は、1980 年代に建替えられたもので、ヒアリングによると、2 階以上は新築されたものとのことである。地上 1m 以下の部分は石造（写真 4－14)、回廊と階段は煉瓦造であると考えられる。現在の 1 人当たりの居住面積は 7.7 ㎡である。

4）街区 4

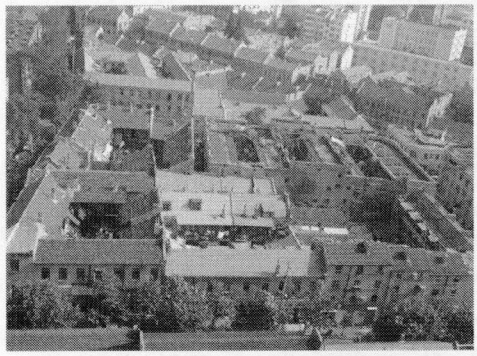


写真 4-15　街区 4 の全景

図 4-12　街区 4 の屋根伏図

表 4-6　街区 4 の里院の概況

里院NO	建設年代	敷地面積（㎡）	建築面積（㎡）	建蔽率	居住面積	部屋数	店舗数	人口	名称	階数
20	1950 年頃	1015.9	633.5	62.4%	3167.5	73	1	300		1・4
21	1915 年頃	829.6	805.0	97.0%	1649.9	53	5	150	北裕興里	2
22	1915 年頃	518.0	457.5	88.3%	1115.0	35	9	86	東裕興里	2
23	1920 年代後半	288.6	247.6	85.8%	495.2	23	3	72	五好大院	2
24	1915 年頃	799.9	621.0	77.6%	1242.0	45	7	135	駿業里	2

当街区には、4 つの里院がある。22 番の里院は集合住宅として建替えられている。日本占領期の地図から見ると、1915 年頃は No.23 の里院は建設されていない。22 番と 23 番のところは元々1 つの里院だけであった。

No.20 は、日本占領期の地図には掲載されていないため、それ以降の建設であると考えられるが、ヒアリングによると街路に面した部分は 1950 年代以降に建替えられている。現在は 4 階建てで（写真 4－16）、屋根は里院と同様に見えるが、これは里院の様式と統一するために造られたものと考えられる。中庭に位置する里院は 1915 年以後に建設された建物であると推測された。現在の 1 人当たり居住面積は 10.6 ㎡である。

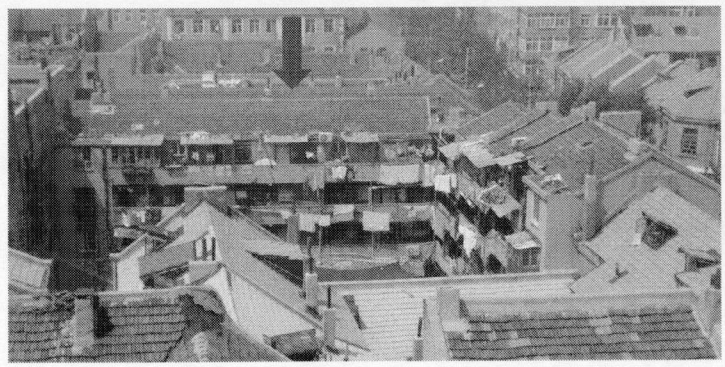


写真 4-16　建替え屋根

No.21 は北裕興里と呼ばれ、二進式の里院である。日本占領期の地図には内側の建物は載っていないことから、1910 年代の後半に建設されたと推測される。中庭側の回廊と階段は木造、屋根は切妻の瓦葺きであり、内側の屋根にドーマー窓が見られた（写真 4－17）。これは居住面積を増やすため、屋根裏に部屋を造ったものと推測される。現在の 1 人当たり居住面積は 11.0 ㎡である。

No.22 は東裕興里と呼ばれ、1914 年頃に街区の北側部分に建設された。ヒアリングによれば、南側の建物は No.23 の里院と一緒に建てられたようで、1920 年代後半に建設されたと推測される。屋根は切妻であり、中庭側の回廊と階段は木造である。1980 年代頃に、行政により階段が修復された（写真 4－18）。回廊のフェンスには花の彫刻も見られる（写真 4－19）。元々は富裕者の住宅或いは高級ホテルであったと推測される。現在の 1 人当たりの居住面積は 13.0 ㎡である。

No.23 は、ヒアリングによると 1920 年代後半に建設され、元々東裕興里と繋がっていたが、現在、通路は住宅に占用されている。建物の壁は煉瓦造、地上から高さ 1m までは石造である（写真 4－20）。この里院の中庭は増築が少なく、社区の衛生評価の際、「五好大院」[3] と認定された。現在の 1 人当たりの居住面積は 7.4 ㎡である。

No.24 は、駿業里と呼ばれ、1916 年頃に建設された。中庭には緑が多い（写真 4－21）。現在の 1 人当たりの居住面積は 9.2 ㎡である。

写真 4-17　ドーマー窓

写真 4-18　修復された階段

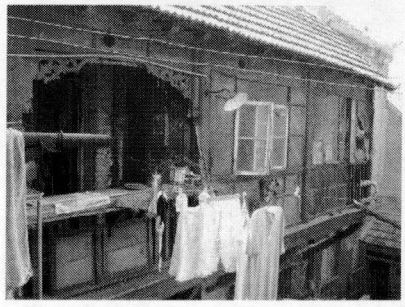


写真 4-20　回廊にある彫刻

写真 4-21　石造の壁

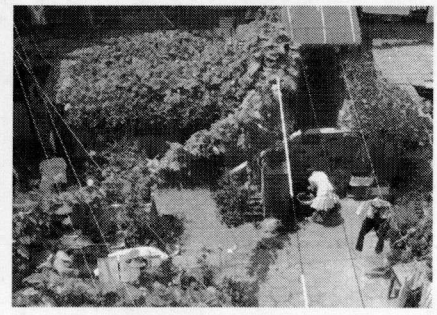


写真 4-19　中庭の緑

5）街区 5

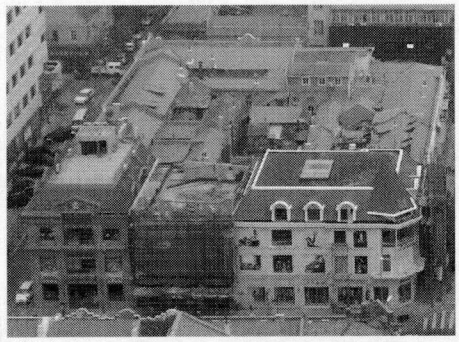


写真 4-22　街区 5 の全景

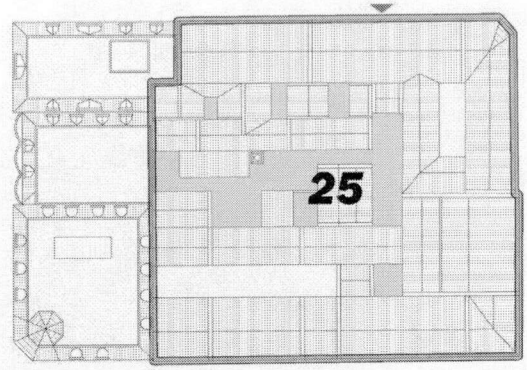


図 4-13　街区 5 の屋根伏図

表 4-7　街区 5 の里院の概況

里院NO	建設年代	敷地面積（㎡）	建築面積（㎡）	建蔽率	居住面積	部屋数	店舗数	人口	名称	階数
25	1915 年以前	2,129.4	1,960.9	92.1%	3,921.8	44	23	132		1・2

当街区は 1 つの里院からなる。日本占領期の地図から見ると、里院の形にはなっておらず、建設途中であったと推測される。元々は商人たちが集中したところであった。現在は中山路側の建物は全て建替えられている。中庭には回廊がなく、階段は木造である。南側里院の中庭側の屋上部分は 1980 年代頃に住民により増築され、住宅として利用されているが（写真 4－23）、住民は梯子を利用して上り下りしている（写真 4－24）。現在の 1 人当たりの居住面積は 29.7 ㎡である。

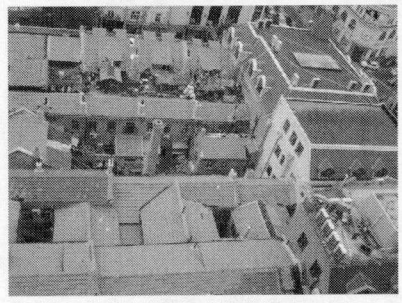


写真 4-23　占用された屋上部分

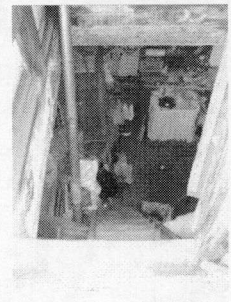


写真 4-24　屋上から見た家

6）街区 6

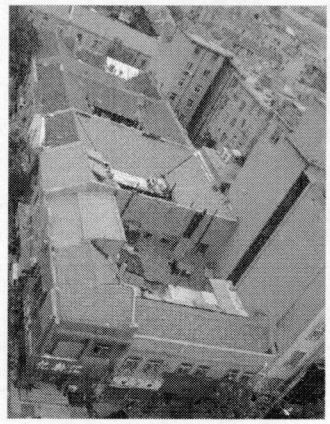


写真 4-25　街区 6 の全景

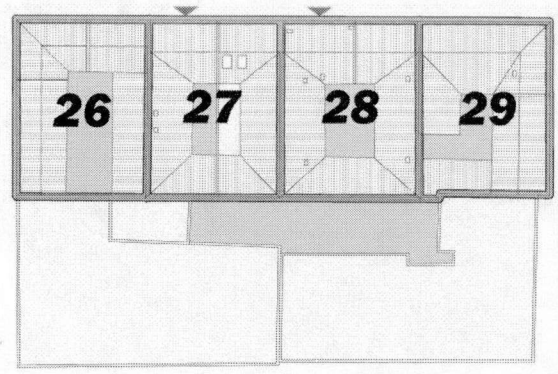


図 4-14　街区 6 の屋根伏図

表 4-8　街区 6 の里院の概況

里院NO	建設年代	敷地面積（㎡）	建築面積（㎡）	建蔽率	居住面積	部屋数	店舗数	人口	名称	階数
26	1901 年頃	381.8	381.8	100.0%	763.7		6			1+2
27	1901 年頃	372.6	363.9	97.7%	727.8	19	4	45		2
28	1901 年頃	396.9	371.2	93.5%	742.3	12	4	30		2
29	1901 年頃	374.5	374.5	100.0%	749.0		7			2

当街区には元々8 つの里院があったが、南側の里院は建替えられ、住宅と事務所になっている。26－29 の 4 つだけが残っている。この 4 つはすべて 1901 年頃に建設されたものである。階段は部分的に 1970 年代に行政によりコンクリートで修復された。No.27、No.28 の窓はアーチ形である。

No.26 と No.29 の中庭は、門頭房の倉庫になっていて、No.27 の東側の中庭は門頭房として使われている。中庭は大量の木材の置き場になっていて、簡単なトイレも建てられている（写真 4－26）。通路の幅は 60 ㎝しか残ってない。現在の 1 人当たりの居住面積は 16.2 ㎡である。

No.28 の中庭は収納空間として占用されているところが多く見られる。緑も多く見られる（写真 4－27）。現在の 1 人当たりの居住面積は 24.7 ㎡で、他の里院より居住面積が広いと言える。

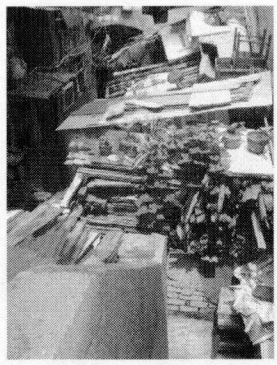


写真 4-26　共用トイレ

写真 4-27　緑空間

7）街区 7

写真 4-28　街区 7 の全景

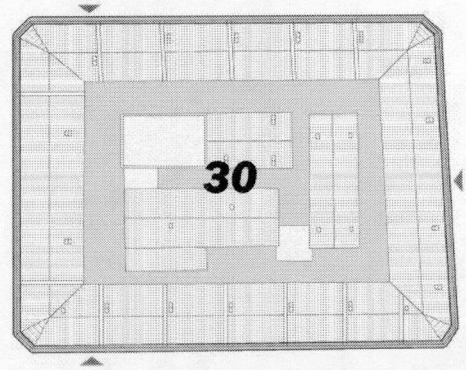


図 4-15　街区 7 の屋根伏図

表 4-9　街区 7 の里院の概況

里院NO	建設年代	敷地面積（㎡）	建築面積（㎡）	建蔽率	居住面積	部屋数	店舗数	人口	名称	階数
30	1920 年頃	2,608.7	2,266.8	86.9%	6,800.4	123	35	580	広興里	1・2・3

当街区は広興里と呼ばれる、青島市内で最も大きい里院であり、入り口が三つある。1901 年までに西側の建物が既にできていた。その後、日本の占領時代に北・東・南棟も建設された。ヒアリングによれば、昔の広興里には全国からの商人が住んでいた。東側では様々な飲食店が営業をして、この周辺では一番賑やかな里院であったという。1930 年代頃には、中庭に「小光路映画館」が建てられた。1950 年頃には、中庭は野菜市場になった。また 1958 年頃には製鉄工場になったが、騒音が煩いなど、住民の居住環境への影響が大きく、半年後には閉鎖され、工場は住宅に改造された。1970 年代後半以降、住む人が徐々に多くなるにつれて、増築も増えた。現在の 1 人当たりの居住面積は 11.7 ㎡である。

広興里は道路から見ると、建物の東側は 2 階建て、西側 3 階建てである。北と南側の建物は街路の傾斜に合わせて、東から西に向かって 3 階建てから 2 階建てに変化しているの

であるが、中庭から見ると全て3階建てのように見える（写真4－29）。構造的には、地上約1m以下は石造、柱及び壁は煉瓦造、回廊と階段は木造である（1階の階段は石造り）。屋根は切妻の瓦葺きである。西側の窓はアーチ形である。

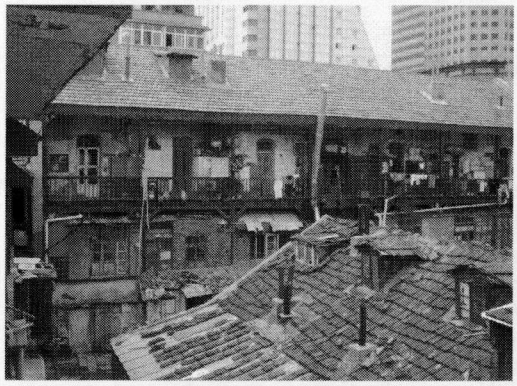


写真 4-29　中庭から見た北側の建物

写真 4-30　道路から見た北側の建物

8）街区8

写真 4-31　街区8の全景

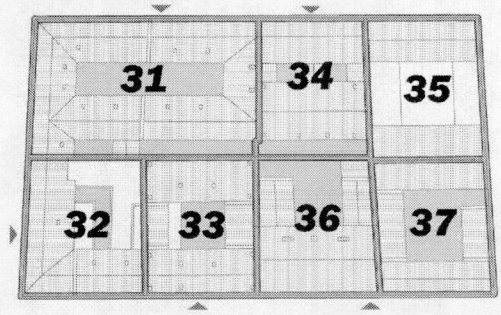


図 4-16　街区8の屋根伏図

当街区には、7つの里院がある。すべて日本の占領期に建設されたものである。構造的には、柱と壁は煉瓦造、回廊と階段は木造、中庭の階段が煉瓦造あるいは石造である。屋根は切妻と片流の瓦葺きである。No.31、34、35、37の窓はアーチ形である。

No.31は安居里と呼ばれ、ヒアリングによれば回廊と階段が1985年に行政により修復されている。2008年には屋根が修復された。中庭には増築は少なく、比較的当初の様子を残す中庭といえる（写真4－31）。里院の南部分の細長い空間に共用トイレが整備された（写真4－33）。里院の入口にはドアがある。現在の1人当たりの居住面積は12.1㎡である。

No.32は、1915年以前に建設され、日本占領期の地図と建築材料から、中庭の部分は後に増築されたと推測される（写真4－35）。増築部分は中庭の約2/3ぐらいを占用している。現在の1人当たりの居住面積は6.3㎡である。里院の入口にはドアがあり（写真4－36）、防犯のために夜にはドアが閉じられる。

表 4-10　街区 8 の里院の概況

里院NO	建設年代	敷地上積（㎡）	建築面積（㎡）	建蔽率	居住面積	部屋数	店舗数	人口	名称	階数
31	1915 年頃	789.7	761.0	96.4%	1,522.0	42	11	126	安居里	2
32	1915 年頃	419.0	377.6	90.1%	755.2	33	8	120		2
33	1915 年頃	379.3	362.9	95.7%	725.8	26	4	78	泰福里	2
34	1915 年頃	383.7	367.3	95.7%	734.6	32	4	96	鴻吉里	2
35	1915 年頃	412.9	412.9	100.0%	825.9	0	1	0		1+2
36	1915 年頃	403.6	348.6	86.4%	697.1	22	5	66		1+2
37	1915 年頃	386.1	272.4	70.6%	544.9	0	0	0		2

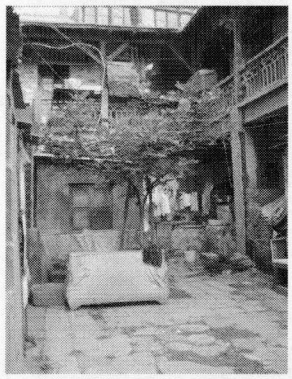


写真 4-32　中庭写真

4-33　トイレ

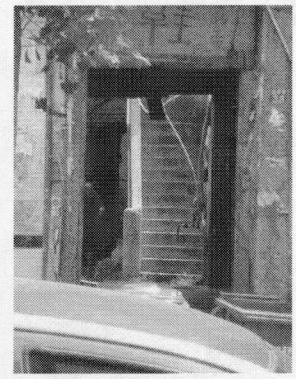


写真 4-34　入口

写真 4-35　増築建築物

写真 4-36　入口のドア

写真 4-37　泰福里の入口

No.33 は泰福里と呼ばれ、1915 年頃に建設された里院である。現在は中庭の半分が増築物により占用されている。1 人当たりの居住面積は約 9.3 ㎡である。里院の入口にはドアがある（写真 4－37）。

No.34 は鴻吉里と呼ばれ、1915 年頃に北側だけ建設された。里院の入口にドアがある。日中は片側だけを開けている。中庭は東西 2 つの院に分け、東院の入口にドアがある。中庭は洗面所として利用されている（写真 4－38、39）。

No.35 は 1915 年頃に建設された。現在はレストランとして利用されている。建物のファサードには改造の跡が見られる（写真 4－41）。中庭はレストランの宴会室として使われている（写真 4－42）。

写真 4-38　鴻吉里の入口

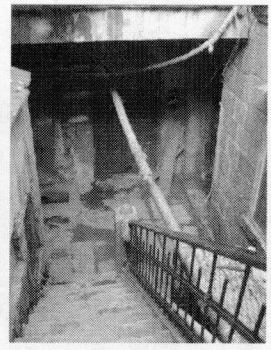


写真 4-39　東院の入口

写真 4-40　鴻吉里の東院

写真 4-41　改造されたファサード

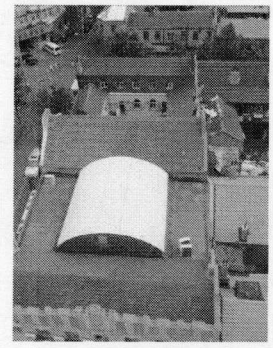


写真 3－42 占用されている中庭

No.6 は 1915 年頃に建設された里院である。1960 年以降に北側に住宅が増築された。東側の建物は現在は手工業の工場である（写真 4－43)。中庭の中心部には井戸があり、毎日住民の生活水として利用されている。建物の外側に居住・収納用の増築部分が見られるが、中庭は当初の様子を留めているといえる。ヒアリングによれば、昔は大家族が住んでいたそうだ。里院の入口のところに小さいドアがある(写真 4－44)。昼もよく閉っている。現在の 1 人当たりの居住面積は 9.3 ㎡である。

写真 4-43　中庭

写真 4-44　入口

No.37 は 1915 年頃に建設され、現在は地域の幼稚園として利用されている。建物の壁には壁画が描かれている（写真 4－45）。

写真 4-45　幼稚園の壁画

(2)里院の特徴

対象地区の里院は、ドイツ租界期と日本占領期に建設されたものであり、主に 2 階建てである。敷地の高低差により一部 3 階建ても見られる。建物の屋根は切妻と片流れの瓦葺きであり、街区中心部の建物には寄棟のものもみられた。中庭側の回廊と階段は主に木造か煉瓦造であり、屋外階段には 1980 年代頃に行政がコンクリートで修復した部分も見られた。建物の下層部は石造、中庭にも石が敷かれているところが多く見られた。ファサードから見ると、ドイツ租界期の里院の窓にはアーチ形が多く見られる。

空間構成から見ると、里院は街区を分割し、敷地面積では、最大 2,267 ㎡から最小 252 ㎡までがある。建物の囲み型から見ると、一つの中庭からなる独院が多く、複数の中庭の組み合わせは 5 ヶ所で見られた。

里院の利用については、街路に面している門頭房は商業用として利用されていることが多かった。それ以外は住宅である。トイレは共用で、炊事は中庭や回廊で行われることが多い。水周り空間の設置と居室面積の増加のため、中庭・廊下を中心に増築がなされている。この増築によって平均の建蔽率は約 89.0%になり、居住環境の悪化を招いていると推測される。また、増築が個人の家の前の中庭で行われているが、十分な空間が取れない場合などでは庭をはさんで反対側にも増築されることがある。中庭の状態が比較的当初の様子を留めている里院は、対象地区の東側に多い傾向が見られた。

4-2-3 里院の商業の構成

(1)商業の構成と分布

2009 年 8 月に実施した観察調査によると、対象地区の里院の門頭房は全部で 256 であった。ほとんどが商業目的に使われている。業種別の統計を表 4－11 及び図 4－18 に示す。また業種別の分布状況を図 4－17 に示す。

業種（図 4－18）別に見ると、衣服品が最も多く、次は飲食店と雑貨店である。街路別に見ると、衣服品は主に維県路、四方路東側、海泊路東側に集まっている。飲食業は易州路に、美髪用品は高密路に集中し、商店と不動産は芝罘路に集中している。

表 4-11　街路別の業種別店舗（門頭房）数

街路名	衣服品	手づくり	飲食	美髪用品	身の回り品	不動産	理髪店	雑貨屋	旅館	本屋	公衆湯場	情報通信	サービス	合計
高密路	13	1	4	15	1	0	2	1	1	1	1			40
海泊路	41	1	7	0	5	3	11	8	3	0	0		1	79
四方路	20	1	7	0	1	3	0	2	0	0	0	2	1	37
維県路	31	3	0	1	0	0	0	1	0	0	0			36
博山路	10	0	10	0	1	1	1	4	2	0	0			29
易州路	1	0	12	0	0	0	0	5	0	0	0			18
中山路	2	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0			4
芝罘路	2	0	0	0	0	4	0	5	0			1		12
合計	120	6	41	16	9	11	14	26	6	1	1	3	2	256

(2)里院商業の特徴

以上の業種は、「商業用」、「商住併用」、「公用」の三つに分けることができる。里院別には、門頭房の全て商業として利用されているのは No. 1 、26、29、35（図 4－18）であり、公用として利用されているのは No.37 の幼稚園であり、商住併用の里院は 32 件ある。

現地調査の結果確認された 256 の店舗の業種タイプを表 4－12 に示す。

表 4-12　業種別店舗の数と割合

業種タイプ	数	割合	内容
観光型	173	67.6%	飲食店、旅館、ファッションなど
一般型	62	24.2%	百貨店、理髪店、など
業務型	21	8.2%	材料店、卸売業など

なお、No.37 の幼稚園以外は以下の基準に基づき、観光型、一般型、業務型に区分した。

観光型：サービス提供、物品販売の対象として、観光客或いは不特定多数の顧客を想定している店舗。

一般型：サービス提供の対象、物品販売の対象として、周辺の住民を想定している店舗。

業務型：卸売業者が生産者や輸入業者から大量に仕入れた商品を小売業者に売り渡す店舗。

この結果、256 の店舗中 67.6%が観光型、24.2%が一般型、8.2%が業務型であり、対象地区の店舗は主に観光型であることが分かった。173 の観光型店舗のでは、ファッション関連の店舗が最も多く 65.3%（113 店）を占め、飲食店が 19.1%（33 店）を占めている。21 の業務型店舗は 20 店とほとんどが美容用品である。

業種タイプ別の分布（図 4－20）を見ると、対象地区西側は観光型の店舗に利用されている傾向が見られた。一方、東側は一般型に利用されている傾向が見られた。また、業務型は高密路の南側に集中している傾向が見られた。

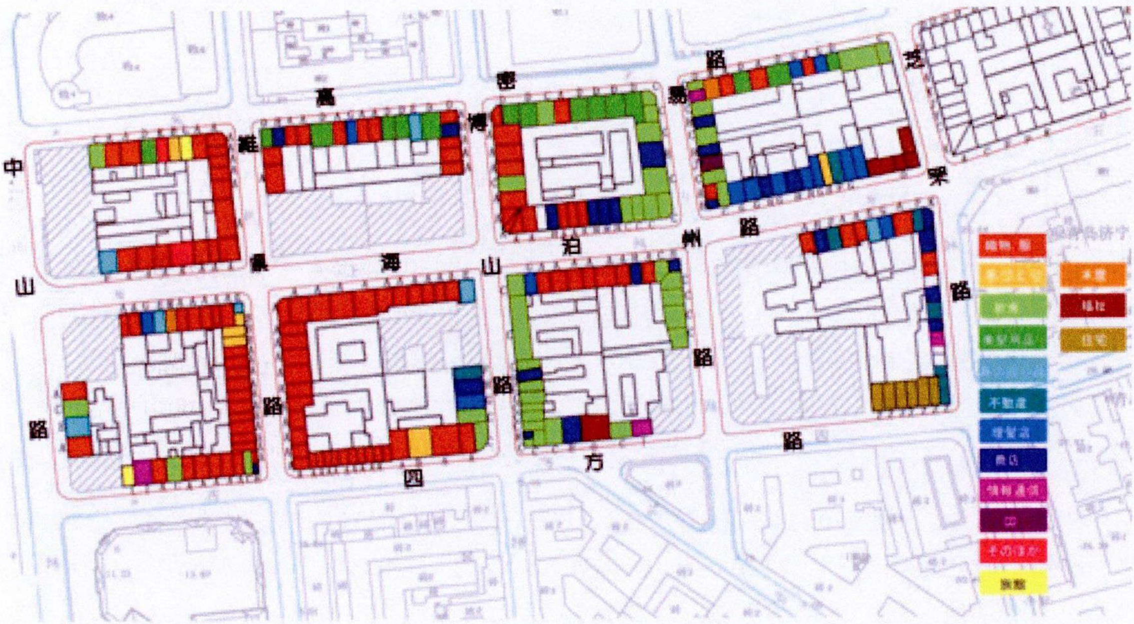


図 4-17　門頭房の用途別分布

図 4-18　里院の番号

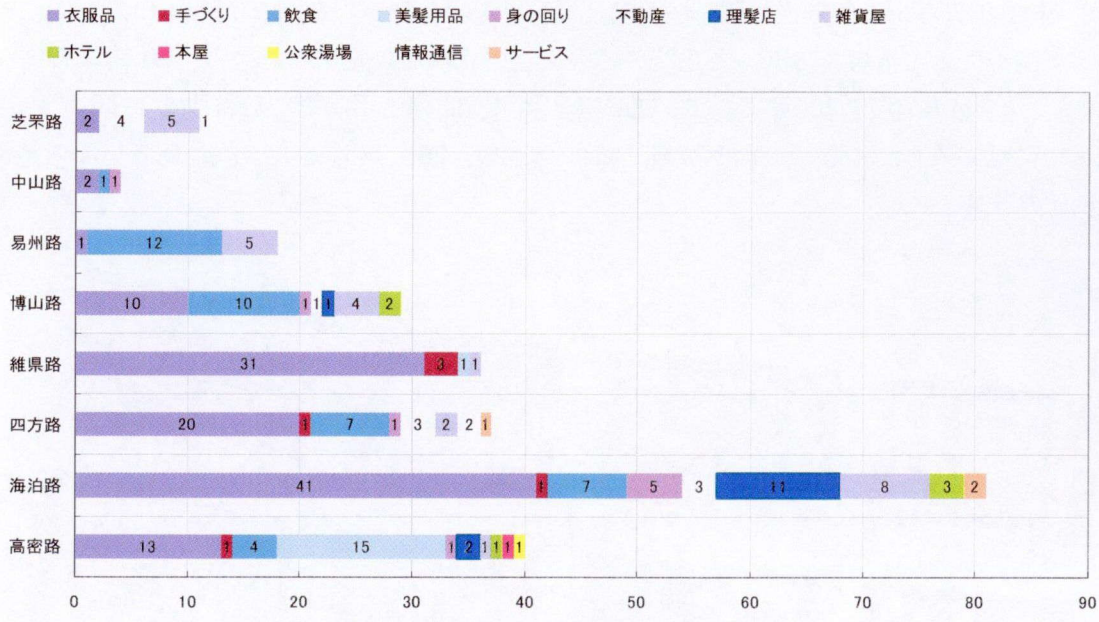


図 4-19　街路別・業種別の店舗数

図 4-20　業種タイプ別の門頭房の分布

4-2-4 里院の増・改築の状況

「1901 年青島市計画地図」(図 4－7)と「1915 年頃の青島の地図」(図 4－8)の上に、ヒアング調査による情報を加え、各里院の建設当初の状況を推定すると図 4－20 のようになった。この当初の状況を基準として、増改築と共用空間の占用状況を分析する。なお、1915 年までには完成していなかった No.24、31、35、20、26、38 については、ヒアリングと観察により推定した。

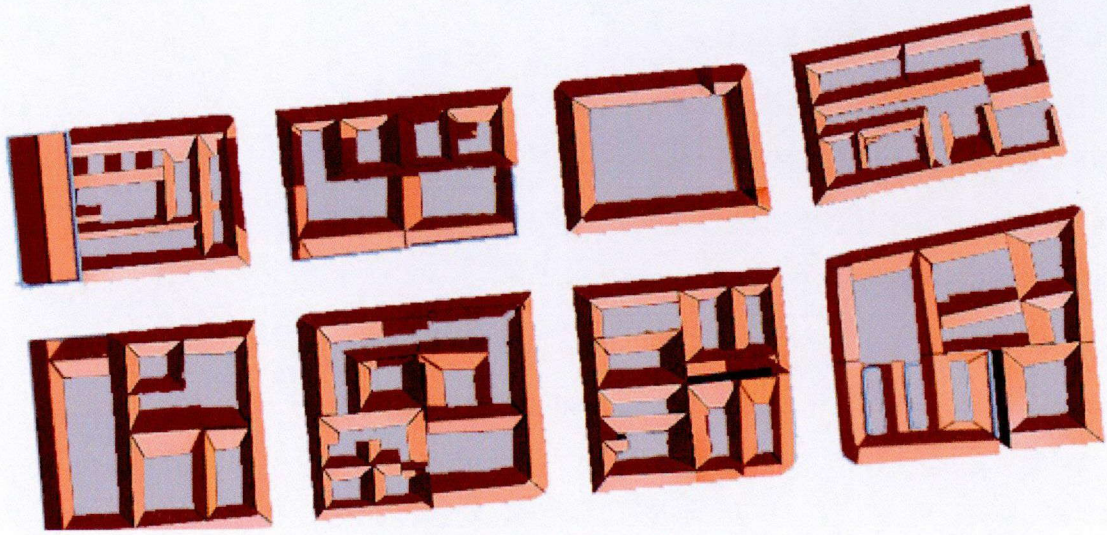
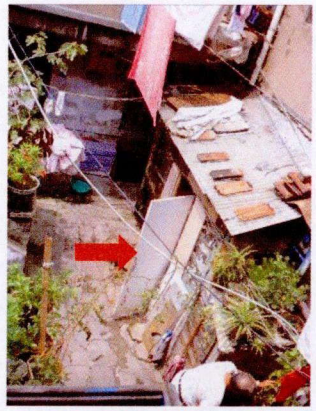
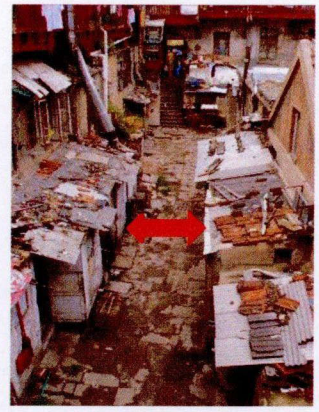
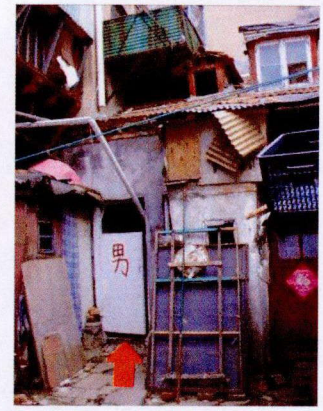
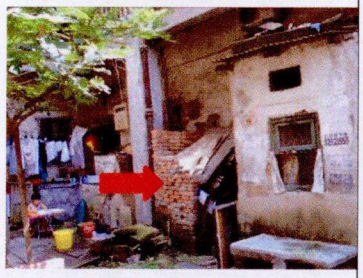
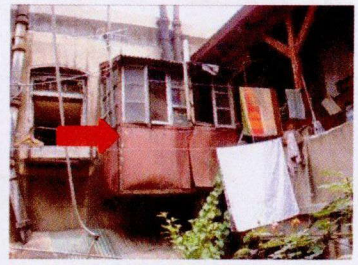
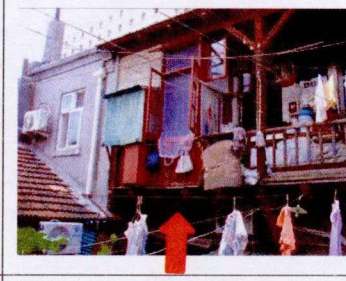


図 4-21　里院の建設当初のイメージ

以下、里院の増改築の状況及び分布を示す。

表 4-13　中庭・廊下での増築

		
部屋（中庭）	部屋＋キッチン（中庭）	トイレ（中庭）
		
収納（中庭）	部屋＋キッチン（廊下）	キッチン（廊下）
部屋（廊下）	収納（廊下）	

1）街区１

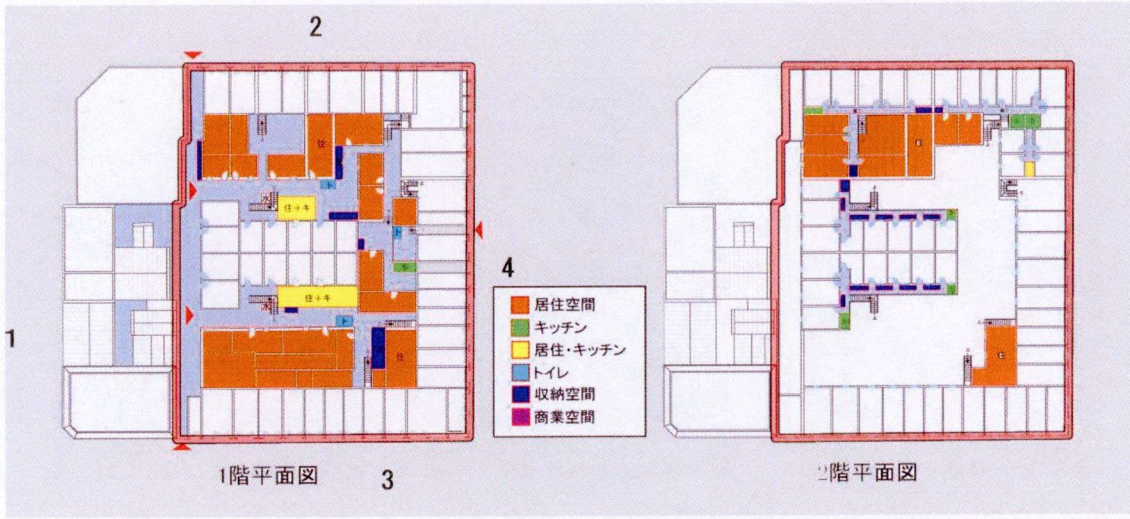


図 4-22　街区１の平面図

表 4-14　街区１の増築概況

里院番号	場所	居住空間	居住・キッチン	キッチン	トイレ	収納空間	合計
2・3・4	廊下(㎡)		2.76	13.55	3	37.05	56.36
	廊下(%)		4.9%	24.0%	5.3%	65.7%	100.0%
	中庭(㎡)	552.71	65.79	5.24	10.54	34.34	668.62
	中庭(%)	82.7%	9.8%	0.8%	1.6%	5.1%	100.0%

街区１（里院 No.2、3、4）の里院の増築部分とその用途を図 4－22 に示す。廊下、中庭それぞれについての増築の用途別面積比率を表 4－14 に示す。

廊下での増築は主に収納空間（65.7%）であり、中庭での増築は主に居住空間（82.7%）である。自分の居住空間を増やすために、安い材料（煉瓦、木の板）で簡単に作られているように見える。増築された共用トイレは３ヶ所にある。

No.2、3、4 の里院の共用部分の床面積は 1,531.6 ㎡であり、その 47%に相当する増築部分が存在している。

2) 街区 2

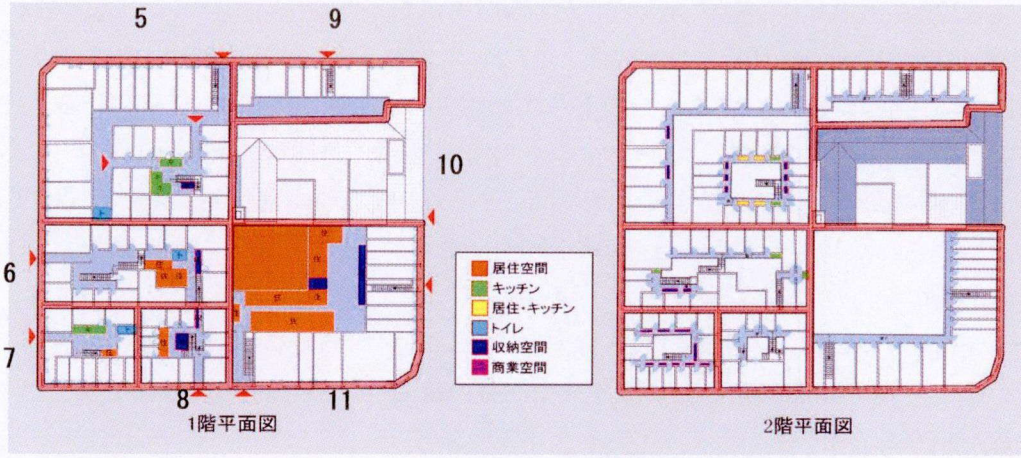


図 4-23　街区 2 の平面図

表 4－15 街区 2 の増築概況

里院番号	場所	居住空間	居住・キッチン	キッチン	トイレ	収納空間	合計
5	廊下 (m^2)		2.25	1.08		3.81	7.14
	廊下 (%)		31.5%	15.1%		53.4%	100.0%
	中庭 (m^2)			16.67	8.24	8.66	33.57
	中庭 (%)			49.7%	24.5%	25.8%	100.0%
6	廊下 (m^2)			3.3		2.47	5.77
	廊下 (%)			57.2%		42.8%	100.0%
	中庭 (m^2)	31.65			5.02	4.39	41.06
	中庭 (%)	77.1%			12.2%	10.7%	100.0%
7	廊下 (m^2)					4.15	4.15
	廊下 (%)					100.0%	100.0%
	中庭 (m^2)	3.07		7.69			10.76
	中庭 (%)	28.5%		71.5%			100.0%
8	廊下 (m^2)						
	廊下 (%)						
	中庭 (m^2)	8.12				8.75	16.87
	中庭 (%)	48.1%				51.9%	100.0%
11	廊下 (m^2)						
	廊下 (%)						
	中庭 (m^2)	307.97				20.36	328.33
	中庭 (%)	93.8%				6.2%	100.0%

街区 2 の廊下、中庭それぞれについての増築部分とその用途を図 4－23 に、用途別面積比率を表 4－15 に示す。

No.5 の里院の廊下での増築は主に収納空間（53.4%）である。中庭での増築は主にキッ

チン（49.7%）である。増築された共用トイレは 3 ヶ所にある。No.5 の里院の共用部分の床面積は 822.98 ㎡であり、その 5%に相当する増築があった。

No.6 の里院の廊下での増築は収納空間（57.2%）とキッチン（42.8%）である。中庭での増築は主に住宅（77.1%）である。増築された共用トイレは 1 ヶ所にある。No.6 の里院の共用部分の床面積は 395.99 ㎡であり、その 12%に相当する増築があった。

No.7 の里院の廊下での増築は全て収納空間である。中庭での増築は主にキッチン（71.5%）である。増築された共用トイレは 1 ヶ所である。No.7 の元の共用部分の床面積は 211.81 ㎡であり、その 7%の増築があった。

No.8 の里院は中庭にだけ増築がなされ、主にキッチン（71.5%）である。増築された共用トイレは 1 ヶ所である。No.8 の里院の共用部分の床面積は 207.65 ㎡であり、その 8%に相当する増築があった。

No.9 の中庭には増築がない。

No.11 の里院は中庭にだけ増築がなされ、そのほとんどが居住空間（93.8%）である。増築された共用トイレは 3 ヶ所にある。No.11 の共用部分の床面積は 529.58 ㎡であり、その 62%に相当する増築があった。

3）街区 3

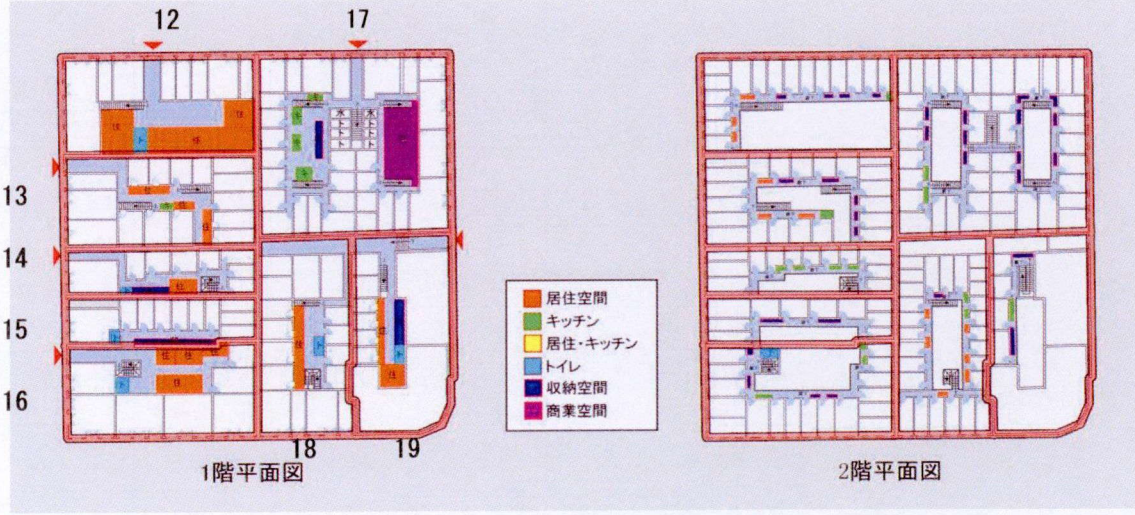


図 4-24　街区 3 の平面図

表 4－16　街区 3 の増築概況

里院番号	場所	居住空間	居住・キッチン	キッチン	トイレ	収納空間	商業空間	合計
12	廊下(m²)	2.76		1.07		1.71		5.54
	廊下(%)	49.8%		19.3%		30.9%		100.0%
	中庭(m²)	122.77			8.81			131.58
	中庭(%)	93.3%			6.7%			100.0%
13	廊下(m²)	3.71		2.04		4.29		10.04
	廊下(%)	37.0%		20.3%		42.7%		100.0%
	中庭(m²)	18.85		2.08				20.93
	中庭(%)	90.1%		9.9%				100.0%
14	廊下(m²)			2.81				2.81
	廊下(%)			100.0%				100.0%
	中庭(m²)	10.27			2.29	6.95		19.51
	中庭(%)	52.6%			11.7%	35.6%		100.0%
15	廊下(m²)					3.48		3.48
	廊下(%)					100.0%		100.0%
	中庭(m²)				2.93	11.28		14.21
	中庭(%)				20.6%	79.4%		100.0%
16	廊下(m²)			2.91	3.64	2.73		9.28
	廊下(%)			31.4%	39.2%	29.4%		100.0%
	中庭(m²)	45.6			4.93			50.53
	中庭(%)	90.2%			9.8%			100.0%
17	廊下(m²)			2.64		9.4		12.04
	廊下(%)			21.9%		78.1%		100.0%
	中庭(m²)			14.78		6.47	60.72	81.97
	中庭(%)			18.0%		7.9%	74.1%	100.0%
18	廊下(m²)	4.82		1.68		0.72		7.22
	廊下(%)	66.8%		23.3%		10.0%		100.0%
	中庭(m²)	19.7			4.66			24.36
	中庭(%)	80.9%			19.1%			100.0%
19	廊下(m²)			1.93		4.13		6.06
	廊下(%)			31.8%		68.2%		100.0%
	中庭(m²)	24.09			4.6	10.79		39.48
	中庭(%)	61.0%			11.7%	27.3%		100.0%

街区 3 の廊下、中庭それぞれについての増築部分とその用途を図 4－24 に、用途別面積比率を表 4－16 に示す。

No.12 の里院の増築は主に居住空間である（廊下 49.8%、中庭 93.3%）。増築された共用トイレは 1 ヶ所である。No.12 の共用部分の床面積は 392 ㎡であり、その 35%に相当する増築があった。

No.13 の里院の廊下での増築は収納空間（57.2%）とキッチン（42.8%）である。中庭で

の増築は主に居住空間（77.1%）である。増築された共用トイレは1ヶ所である。No.13の里院の共用部分の床面積は357.04㎡であり、その9%に相当する増築があった。

No.14の里院の廊下での増築は全てキッチンである。中庭での増築は主に居住空間（52.6%）である。増築された共用トイレは1ヶ所である。No.14の里院の共用部分の床面積は107.04㎡であり、その21%に相当する増築があった。

No.15の里院の廊下での増築は全て収納である。中庭での増築は主に収納（79.4%）である。増築された共用トイレは1ヶ所である。No.15の里院の共用部分の床面積は168.15㎡であり、その11%に相当する増築があった。

No.16の里院の廊下での増築はトイレ（39.2%）、収納空間（31.4%）、キッチン（29.4%）である。トイレは1950年以降に、各階の階段のところに増築・整備されていて、合計4ヶ所にある。No.16の里院の共用部分の床面積は340.86㎡であり、その18%に相当する増築があった。

No.17の里院での廊下の増築は主に収納である。東側の中庭の増築部分は全て商業空間として利用されている。増築された共用トイレと共用シャワーは各々3ヶ所にある。No.17の里院の共用部分の床面積は745.88㎡であり、その13%に相当する増築があった。

No.18の里院の廊下と中庭での増築は全て居住空間である（廊下66.8%、中庭80.9%）。増築された共用トイレは1ヶ所である。No.18の里院の共用部分の床面積は327.91㎡であり、その10%に相当する増築があった。

No.19の里院の廊下での増築は主に収納である（68.2%）。中庭での増築は主に居住空間（61.0%）である。増築された共用トイレは1ヶ所である。No.19の里院の共用部分の床面積は387.42㎡であり、その12%に相当する増築があった。

4) 街区4

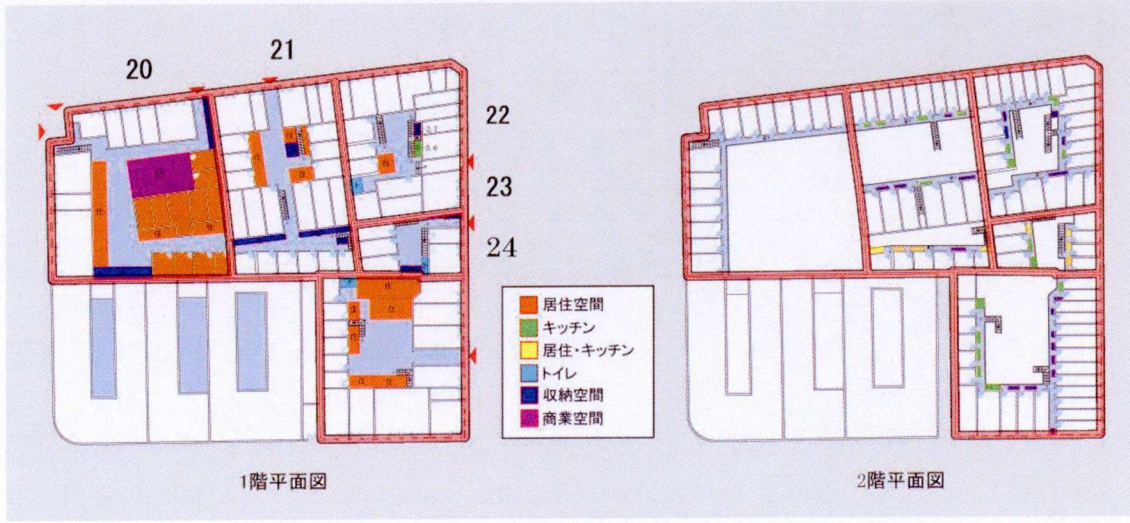


図 4-25　街区4の平面図

表 4－17　街区 4 の増築概況

里院番号	場所	居住空間	居住・キッチン	キッチン	トイレ	収納空間	商業空間	合計
20	廊下(㎡)							
	廊下(%)							
	中庭(㎡)	291.96				37.63	80.18	409.77
	中庭(%)	71.2%				9.2%	19.6%	100.0%
21	廊下(㎡)		5.68	4.31		5.73		15.72
	廊下(%)		36.1%	27.4%		36.5%		100.0%
	中庭(㎡)	30.89				28.05		58.94
	中庭(%)	52.4%				47.6%		100.0%
22	廊下(㎡)			4.66		5.55		10.21
	廊下(%)			45.6%		54.4%		100.0%
	中庭(㎡)	9.86		3.59	6.91	2.71		23.07
	中庭(%)	42.7%		15.6%	30.0%	11.7%		100.0%
23	廊下(㎡)		3.29	3.06				6.35
	廊下(%)		51.8%	48.2%				100.0%
	中庭(㎡)				3.21	5.14		8.35
	中庭(%)				38.4%	61.6%		100.0%
24	廊下(㎡)			9.64		6.01		15.65
	廊下(%)			61.6%		38.4%		100.0%
	中庭(㎡)	114.95			6.59			121.54
	中庭(%)	94.6%			5.4%			100.0%

街区 4 の廊下、中庭それぞれについての増築部分とその用途を図 4－25 に、用途別面積比率を表 4－17 に示す。

No.20 の里院の廊下はほとんど物干し場、臨時収納空間として利用され、増築はない。中庭での増築は主に居住空間（88.6%）である。増築された共用トイレは 4 ヶ所にある。No.20 の里院の共用部分の床面積は 525.37 ㎡であり、その 78%に相当する増築があった。

No.21 の里院の廊下での増築は収納空間（36.5%）、居住＋キッチン（36.1%）である。中庭での増築は居住空間（52.4%）、収納（47.6%）である。増築された共用トイレは 1 ヶ所である。No.21 の里院の共用部分の床面積は 605.46 ㎡であり、その 12%に相当する増築があった。

No.22 の里院の廊下での増築は収納空間（54.4%）、キッチン（45.6%）である。中庭での増築は主に居住空間（42.7%）である。増築された共用トイレは 1 ヶ所である。22 番の里院の共用部分の床面積は 485.73 ㎡であり、その 7%に相当する増築があった。

No.23 の里院の廊下での増築は主に居住＋キッチン（51.8%）とキッチン（48.2%）である。中庭での増築は主に収納（61.6%）である。増築された共用トイレは 1 ヶ所である。23 番の里院の共用部分の床面積は 143.53 ㎡であり、その 10%に相当するの増築があった。

No.24 の里院の廊下での増築は主にキッチンである（61.6%）。中庭での増築は主に居住

空間（94.6%）である。増築された共用トイレは1ヶ所である。24 番の里院の共用部分の床面積は 537.59 ㎡であり、その 26%に相当する増築があった。

5) 街区 5

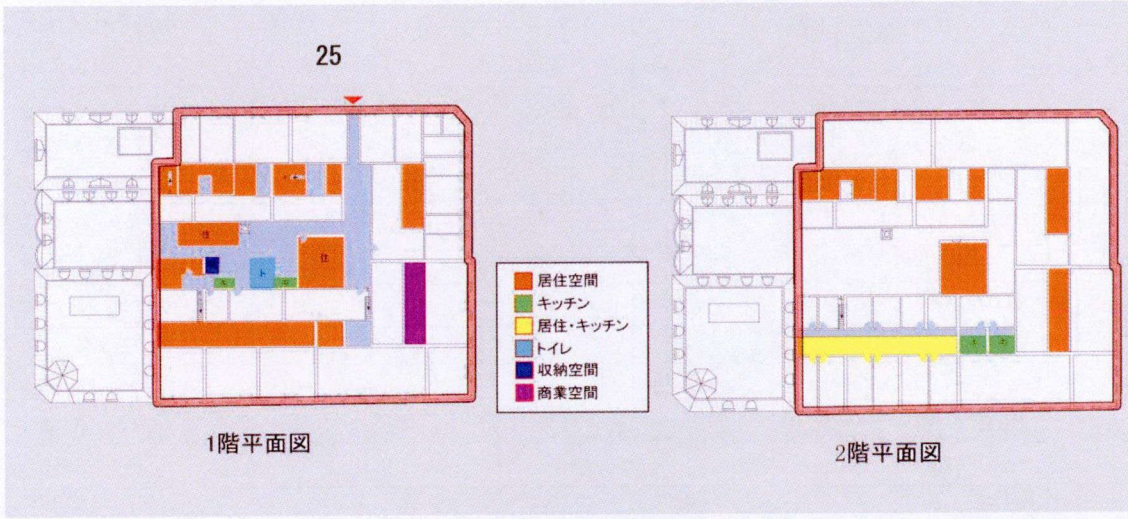


図 4-26　街区 5 の平面図

表 4－18　街区 5 の増築概況

里院番号	場所	居住空間	居住・キッチン	キッチン	トイレ	収納空間	商業空間	合計
25	廊下(㎡)	526.8						526.8
	廊下(%)	100.0%						100%
	中庭(㎡)	565.22	97.81	42.31	16.86		45.66	767.86
	中庭(%)	73.6%	12.7%	5.5%	2.2%		5.9%	100.0%

街区 5 の廊下、中庭それぞれについての増築部分とその用途を図 4－26 に、用途別面積比率を表 4－18 に示す。

No.25 の里院の廊下での増築は全て住宅に改造されている。中庭での増築は主に居住空間（78.3%）である。増築された共用トイレは1ヶ所にある。No.25 の里院の共用部分の床面積は 1,408.11 ㎡であり、その 55%に相当する増築があった。

6) 街区 6

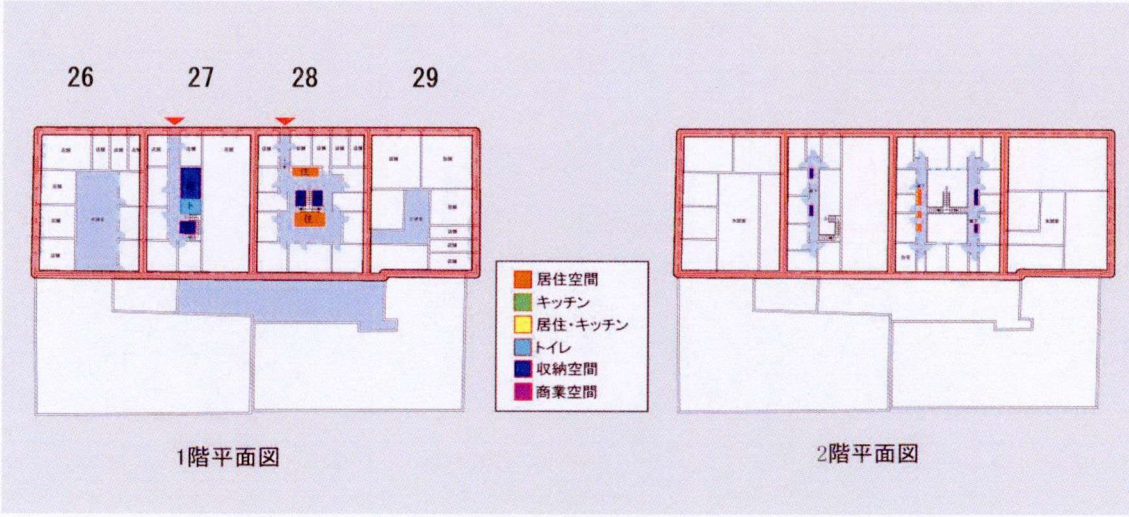


図 4-27　街区 6 の平面図

表 4－19　街区 6 の増築概況

里院番号	場所	居住空間	居住・キッチン	キッチン	トイレ	収納空間	合計
27	廊下(m²)						
	廊下(%)						
	中庭(m²)	31.92			7.56	19.8	59.28
	中庭(%)	53.8%			12.8%	33.4%	100.0%
28	廊下(m²)	2.82				2.33	5.15
	廊下(%)	54.8%				45.2%	100.0%
	中庭(m²)	24.89				10.16	35.05
	中庭(%)	71.0%				29.0%	100.0%

街区 6 の廊下、中庭それぞれについての増築部分とその用途を図 4－27 に、用途別面積比率を表 4－19 に示す。

No.27 の里院の廊下には増築がない。中庭での増築は主に居住＋キッチン（53.8%）である。増築された共用トイレが 1 ヶ所あり、シャワー室としても使われている。No.27 の里院の共用部分の床面積は 319.29 ㎡であり、その 19%に相当する増築があった。

No.28 の里院の廊下での増築は居住空間（54.8%）と収納（45.2%）である。中庭での増築は主に居住空間（71.0%）である。共用トイレはないため、No.27 の里院のトイレを利用している。28 番の里院の共用部分の床面積は 336.01 ㎡であり、その 12%に相当する増築があった。

No.26、No.29 の里院の中庭での増築部分は全て商業用途に利用されている。

7) 街区 7

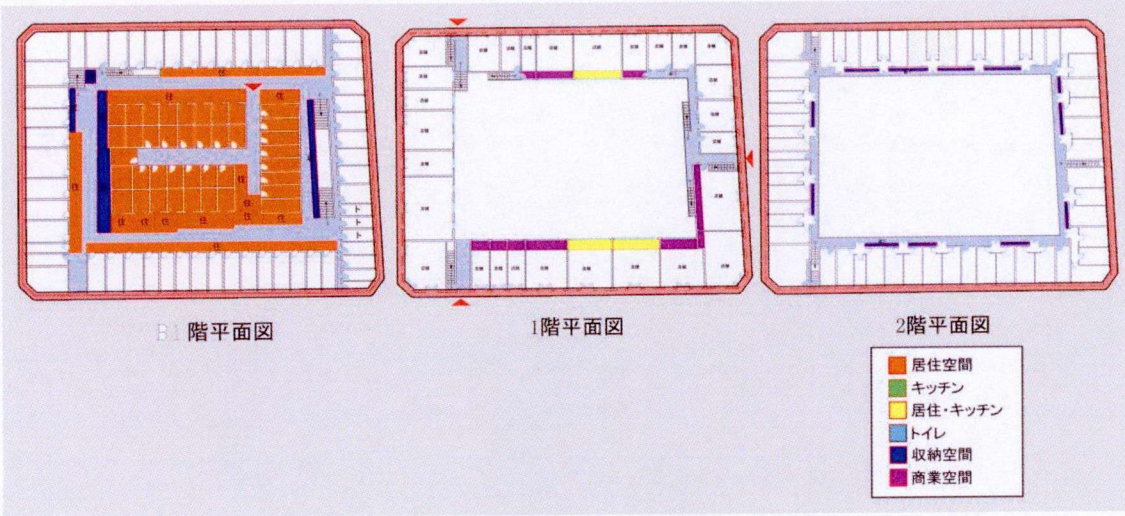


図 4-28　街区 7 の平面図

表 43－20　街区 7 の増築概況

里院番号	場所	居住空間	居住・キッチン	キッチン	トイレ	収納空間	商業空間	合計
30	廊下(m²)		35.61			32.05	47.49	863.8
	廊下(%)		30.9%			27.8%	41.2%	100.0%
	中庭(m²)	785.99				77.81		863.8
	中庭(%)	91.0%				9.0%		100.0%

街区 7 の廊下、中庭それぞれについての増築部分とその用途を図 4－28 に示す。用途別面積比率を表 4－20 に示す。

No.30 の里院の廊下での増築は居住＋キッチン（30.9%）と収納（27.8%）である。南北両側の 1 階の廊下は増築のために解体された。中庭での増築は主に居住空間（91.0%）である。増築された共用トイレは 2 ヶ所にある。No.30 の里院の共用部分の床面積は 1,478.69 ㎡であり、その 117%に相当する増築があった。

8) 街区 8

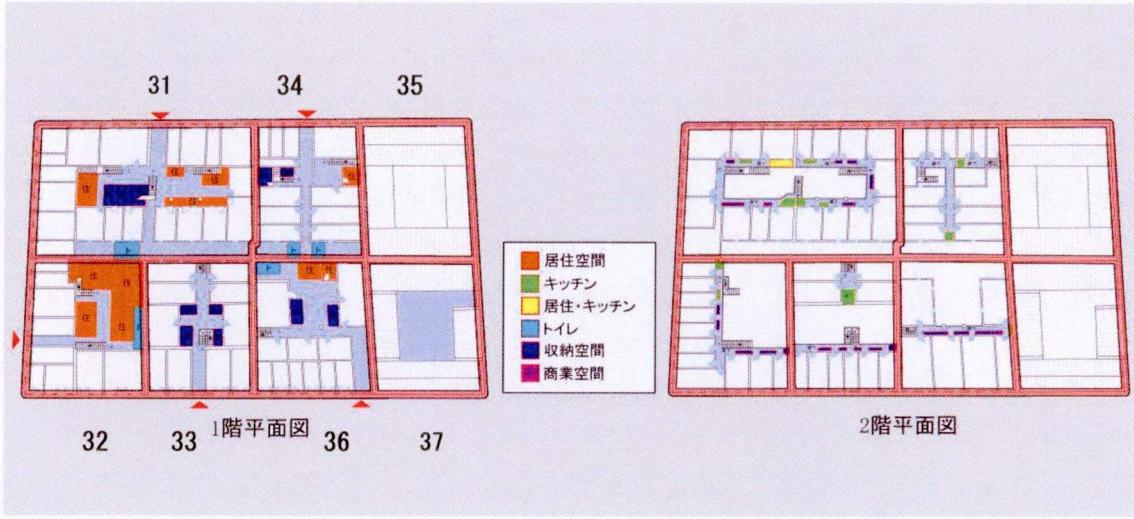


図 4-29　街区 8 の平面図

表 4－21　街区 8 の増築概況

里院番号	場所	居住空間	居住・キッチン	キッチン	トイレ	収納空間	合計
31	廊下 (m^2)		4.21	6.05		6.6	16.86
	廊下 (%)		25.0%	35.9%		39.1%	100.0%
	中庭 (m^2)	33.31			12.17	23.42	68.9
	中庭 (%)	48.3%			17.7%	34.0%	100.0%
32	廊下 (m^2)			2.32		2.41	4.73
	廊下 (%)			49.0%		51.0%	100.0%
	中庭 (m^2)	106.12			10.68		116.8
	中庭 (%)	90.9%			9.1%		100.0%
33	廊下 (m^2)			4.87		4.73	9.6
	廊下 (%)			50.7%		49.3%	100.0%
	中庭 (m^2)	69.97				19.16	89.13
	中庭 (%)	78.5%				21.5%	100.0%
34	廊下 (m^2)			3.01			3.01
	廊下 (%)			100.0%			100.0%
	中庭 (m^2)	9.37			11.27	10.97	31.61
	中庭 (%)	29.6%			35.7%	34.7%	100.0%
36	廊下 (m^2)			0.89		5.45	6.34
	廊下 (%)			14.0%		86.0%	100.0%
	中庭 (m^2)	30.88			8.32	14.22	53.42
	中庭 (%)	57.8%			15.6%	26.6%	100.0%

街区 8 の廊下、中庭それぞれについての増築部分とその用途を図 4－29 に示す。用途別面積比率を表 4－21 に示す。

No.31 の里院の廊下での増築は主に収納空間（39.1%）、キッチン（35.9%）である。中庭での増築は居住空間（48.3%）である。増築された共用トイレは 1 ヶ所である。No.31 の

里院の共用部分の床面積は 597.07 ㎡であり、その 14%に相当する増築があった。

No.32 の里院の廊下での増築は収納空間（51.0%）、キッチン（49.0%）である。中庭での増築は主に居住空間（90.9%）である。増築された共用トイレは 1 ヶ所である。No.32 の里院の共用部分の床面積は 254.48 ㎡であり、その 48%に相当する増築があった。

No.33 の里院の廊下での増築は収納空間（50.7%）、キッチン（49.3%）である。中庭での増築は主に居住空間（78.5%）である。増築された共用トイレは 1 ヶ所である。No.33 の里院の共用部分の床面積は 317.6 ㎡であり、その 31%に相当する増築があった。

No.34 の里院の廊下での増築は主に収納空間（60.2%）である。中庭での増築はトイレ（35.7%）、収納（34.7%）、居住空間（29.6%）である。増築された共用トイレは 1 ヶ所である。No.34 の里院の共用部分の床面積は 291.62 ㎡であり、その 12%に相当する増築があった。

No.36 の里院の廊下での増築は主に収納である（86.0%）。中庭での増築は主に居住空間（57.8%）である。増築された共用トイレは 1 ヶ所である。No.36 の里院の共用部分の床面積は 309.54 ㎡であり、その 19%に相当する増築があった。

No.35 の里院の中庭での増築は全て商業用である。

4-2-5 増築の特徴

増築の状況をまとめ、図 4－30 に示す。増築のトータルの面積は 4467.81 ㎡であり、主に中庭と廊下で行なわれている。増築部分の用途別に見ると、全体的に居住空間と収納の割合が高い。中庭には主に居住空間 2274.12 ㎡（50.9%）が増築され、廊下には収納 1961.37 ㎡（43.9%）とキッチン 1867.54（41.8%）の増築多い。増築により、現在の建蔽率は 89.0%になっている。増築により占用された部分を除く建蔽率は 67.1%である。建て替えた部分は正確には確認できないが、もともとの里院の建蔽率は 60%ぐらいで、ゆったりした空間であったと推測される。中庭と廊下への増築によって、居住環境条件が却って悪化している傾向がみられる。

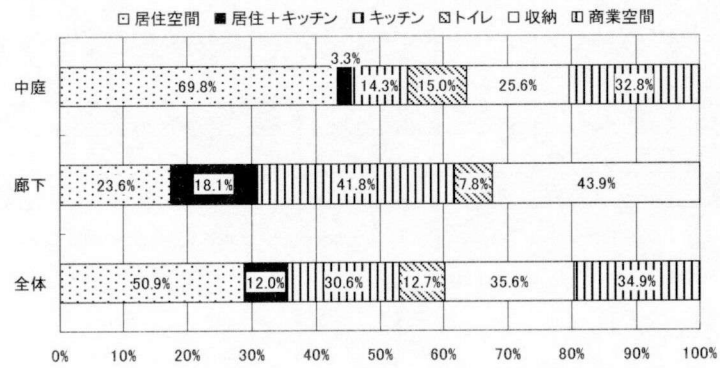


図 4-30 増築の状況

4-2-6 商住併用の状況

里院の空間構成は元々、一階が店舗、経営者は二階に住んでいた。現在では、一階には居住用スペースと店舗が混在している事例多く見られた。混在の状況は写真 4-38～4-40 に例示するように、入口側は商業空間であるが、奥の空間は寝室と収納空間であり、カーテンを使って分割していた。写真 4-41 に示す事例では、店舗奥の空間は客室と寝室兼収納空間となっていた。

写真 4-38　店の看板

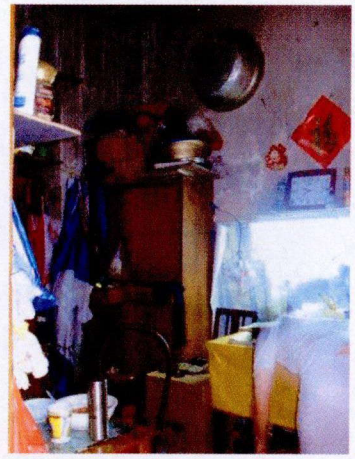


写真 4-39 商業空間

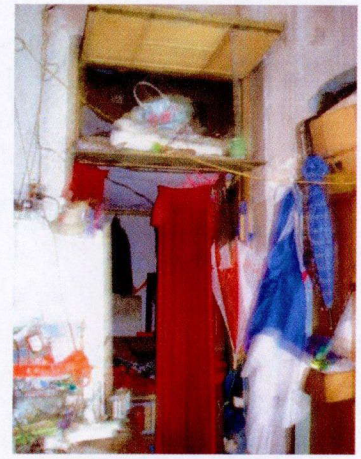


写真 4-40 寝室と収納空間

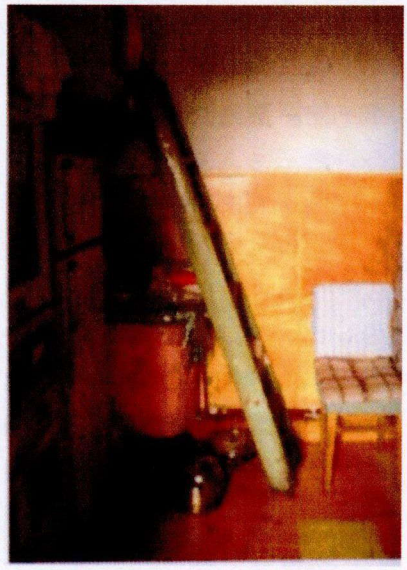


写真 4-41　店舗の居住空間

4-3 章結

以上から、本章の調査結果は以下のようにまとめることができる。

対象地区の里院は、ドイツ租界期と日本占領期に建設されたものであり、主に 2 階建てであり、かつては居住・商業用を目的として建てられた。現在は商住混在が一般的にみられ、中庭や居室をさらに分割しながら居住している様子がよく見られ、かつての里院での住まい方は見ることができなくなっている。

里院の現状の観察調査を実施し、当地区の里院の特徴と建物の増改築による居住空間の変化を明らかにした。里院の用途から見ると、街路に面している部屋は門頭房として利用されている。その中で、No.1、26、29、35 の門頭房の全てが商業施設として利用され、No.37 の里院は幼稚園として利用されている。業種タイプ構成を見ると、観光型が 6 割以上を占めて、これらの門頭房は主に海泊路社区の西側に集中していて、一般型が同社区の東側に集中しているという 2 極化の立地傾向が見られた。これは中山路商店街の影響を受けたものと推測される。商業の内容から見ると、主にファッション関連と飲食店が中心となっている。

住民の居住実態については、平均居住面積は 1 人当たり約 10 ㎡であり、「青島市 2005 年末全市房屋概況」による青島市内一人当たり居住面積が 27.97 ㎡であることと比較すれば、市の平均と大差があることが分かる。市の平均居住面積の水準を目指すには、増築部分を除くとすると、対象地区の現在の居住者数を 6 割程度に減少させる必要がある。

増築部分の用途から見ると、居住空間、収納空間、キッチンなどの水周り空間の増設が顕著に見られ、元々水周りの設備は共用であるため、現在のような生活様式においては、最低でもキッチン、上下水が各戸に必要になる。そのため、建蔽率は増築前と比べて約 22% 高くなり、中庭のぞ地区と居住環境の悪化の原因となっている。居住環境を改善するためには、水周りの設備を設置するための空間が更に必要である。

次章では、里院に入居している住民と商業者に対するアンケート調査から得た結果に基づいて、居住環境の改善に関する方向性と入居者から見た里院の課題について考察を行う。

注：

(1) 2009 年 11 月 30 日、青島新聞
(2) 里院はいくつかに分節されている棟により構成され、棟の間には切妻壁がある。棟によって建設年代、建築構造や所有者も異なり、賃貸料も各棟により差がある。
(3) 五好大院の「五」は元々「尊老愛幼」「団結互助」「遵紀守法」「勤倹持家」と「町内団結」であり、当里院の衛生環境が良いため、「衛生模範院」と評価されている。

第五章　里院の保全活用と居住環境の改善における課題

第5章 里院の保全活用と居住環境の改善における課題

本章では、里院の保全活用と居住環境改善のための課題を考察することを目的として、中山路海泊路社区の里院の入居者に対するアンケート調査を実施し、入居者の居住空間への評価、利用実態、居住継続意向、里院の保全意識などを把握した上で、本地区の里院の保全活用の可能性を分析し、本地区の持続可能性を検討する。

5-1 アンケート調査

5-1-1 アンケート調査の概要

(1)調査の目的

対象地区の入居者の居住環境への評価、利用実態、居住継続意向、里院の保全意識などを明らかにし、中山路海泊路社区の里院の保存活用と共に居住環境を改善する可能性について分析する。

(2)調査対象者

海泊路社区の里院に入居している住民と店舗経営者を対象とした。店舗は入居者が経営している門頭房であり、住民は2階及び中庭内の入居者である。

(3)調査項目と内容

アンケート調査の調査項目を以下に示す。(アンケート調査票については巻末付録を参照)。

1)居住環境の評価

2)居住環境の改善

改造・修復した部分

今後の居住継続意向

住環境改善に関する問題

3)里院の保全と発展の意識

里院の保全意向

保全の方向性

改善点についての居住者の意向

将来の計画について

4)個人属性

(4)調査実施状況

アンケート調査票は、対象地区の居住者1,440世帯に対して、2009年8月17日から9月5日までの間に配布した。配布・回収方法は、居民委員会に依頼して調査票を配布し、居民委員会が回収する方法とした。有効回収数は406票(住民312/1,440、店舗94/256)、回収率は28.2%である。

5-1-2　回答者の属性

回答者の属性については家族構成、入居時期、家賃、収入、居住面積、室内のレイアウト、住居の所有権、住居の用途などの項目について尋ねた。

(1)性別・出身地

回答者の性別構成は以下の表 5－1 に示すように、有効回答には男性が多く、全体の 70%（284）を占める。店舗・住民の別にみても同じ傾向が見られた。

出身地については、多くの住民は青島市出身であり、青島以外は 19.0%（36）である。店舗の経営者は他県からの人が多い（43.2%、41 人）。

表 5-1　性別・出身地

	性別構成		出身地	
	男性	女性	青島市	青島以外
住民	70.7%	29.3%	88.4%	11.6%
店舗	67.4%	32.6%	56.8%	43.2%
全体	70.0%	30.0%	81.0%	19.0%

(2)年齢

回答者の年齢を図 5-1 に示す。回答者全体の平均年齢は 45.1 歳である。住民では 45.4 歳であり、店舗の経営者では 43.9 歳である。回答者には全体的に 40 代の人が多い。住民・店舗の別で見ると、店舗の経営者に 40 代が集中している傾向のあることが分かる。

(3)家族構成

回答者の家族構成を図 5－2 に示す。家族構成については夫婦と子供が多い（59.4%）。夫婦と子供という家族構成は、住民（53.7%）、店舗（77.9%）ともに多い。

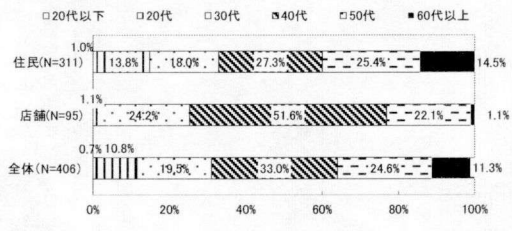


図 5-1 年齢構成

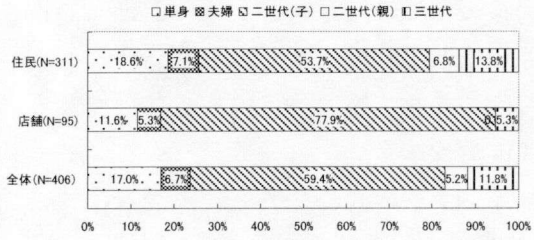


図 5-2　家族構成

(4)収入

回答者の収入を図 5-3 に示す。全体では平均収入が 1 世帯あたり 2,045 元/月である。店舗経営者の平均収入は 1 軒あたり 2,433.3 元/月であり、2,501 元以上が最も多くて 49.5%を占めている。

住民の平均収入は 1 世帯あたり 1,656.8 元/月である。1,501 元～2,000 元が 27.7%、1,000

元～1,500 元が 23.5%であり、500 元以下が 12.2%である(青島市の平均一人当たりの収入 2,346 元/月)。

回答者の収入別の年齢層を図 5-4 に示す。500 元以下は主に 40 代・50 代の人である。彼らには2000年の国営企業のリストラによって、失業した人も含まれているとも推測される。

(5)里院別にみた入居者の収入の分布

里院別に住民の収入の分布（図 5-5）を見ると、収入が 500 元以下の人は主に 2 番、3 番、11 番、14 番、20 番の里院に集中している。観察調査によると 2 番、3 番、11 番、20 番は雑院が顕著であり、主に低所得者が住んでいることがわかった。

店舗の経営者（図 5-6）について見ると、彼らは主に 30 番、25 番、17 番に住んでいる。25 番の里院の店舗は主にファッション関連を中心として営業している。西側の中山路を挟んで向かいにあるのは、里院を保全しながら再開発が行われた「劈柴院」で、観察調査により 25 番の里院に来る客は同業者の他の里院（2 番、3 番、4 番、7 番、8 番、9 番、27 番）より多く、これは中山路に面しているためと考えられる。

30 番の広興里の店舗は、主に飲食、美容用品、ファッション関連などを営業している。収入の方はほかの里院より高い。その中で最も高いのは飲食業である。ここの飲食店は昔から青島市内有名で、現在でも良い業績を上げ続けている。17 番も飲食店が中心であり、広興里の影響のため、業績も芳しい。収入の低い店舗が 4 番、25 番（南側）、30 番（東側）に集中している、業種は主に衣服類である。他の衣服類の店舗と離れており、また、周辺の飲食店からのにおいの影響で環境が良くないため、客が少ないと考えられる。

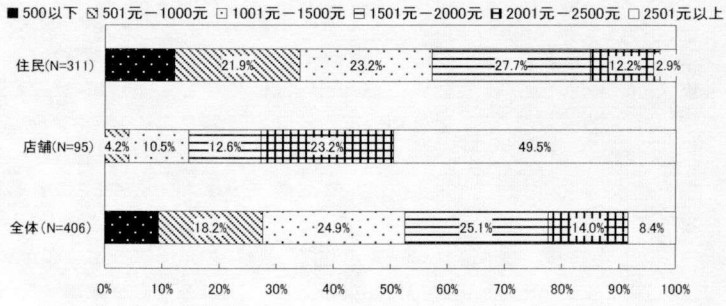


図 5-3　収入

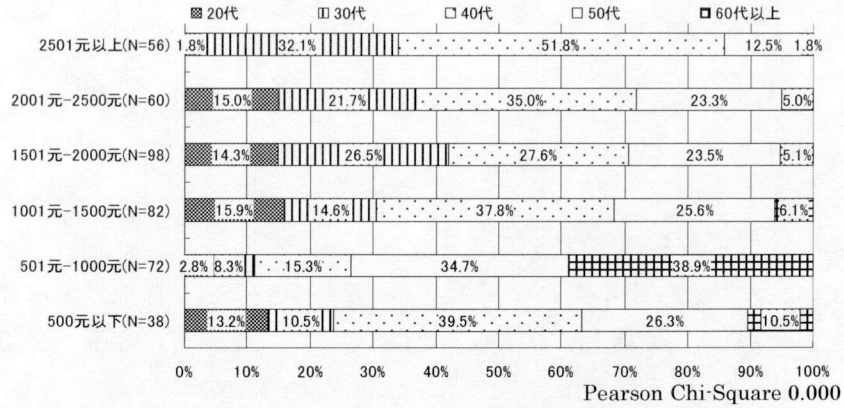


図 5-4　収入別に見た年齢層

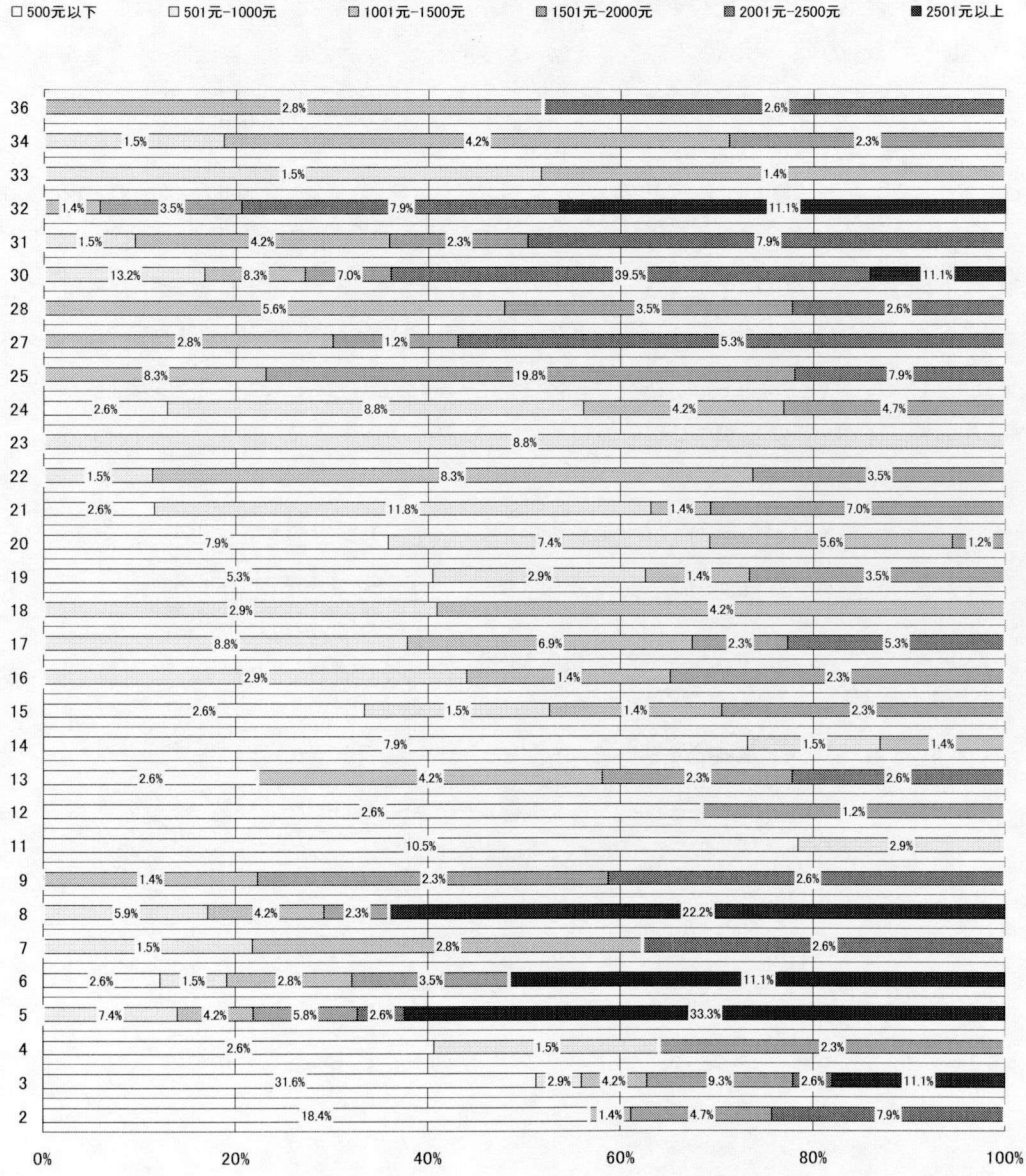


図 5-5　里院別の収入の分布（住民）

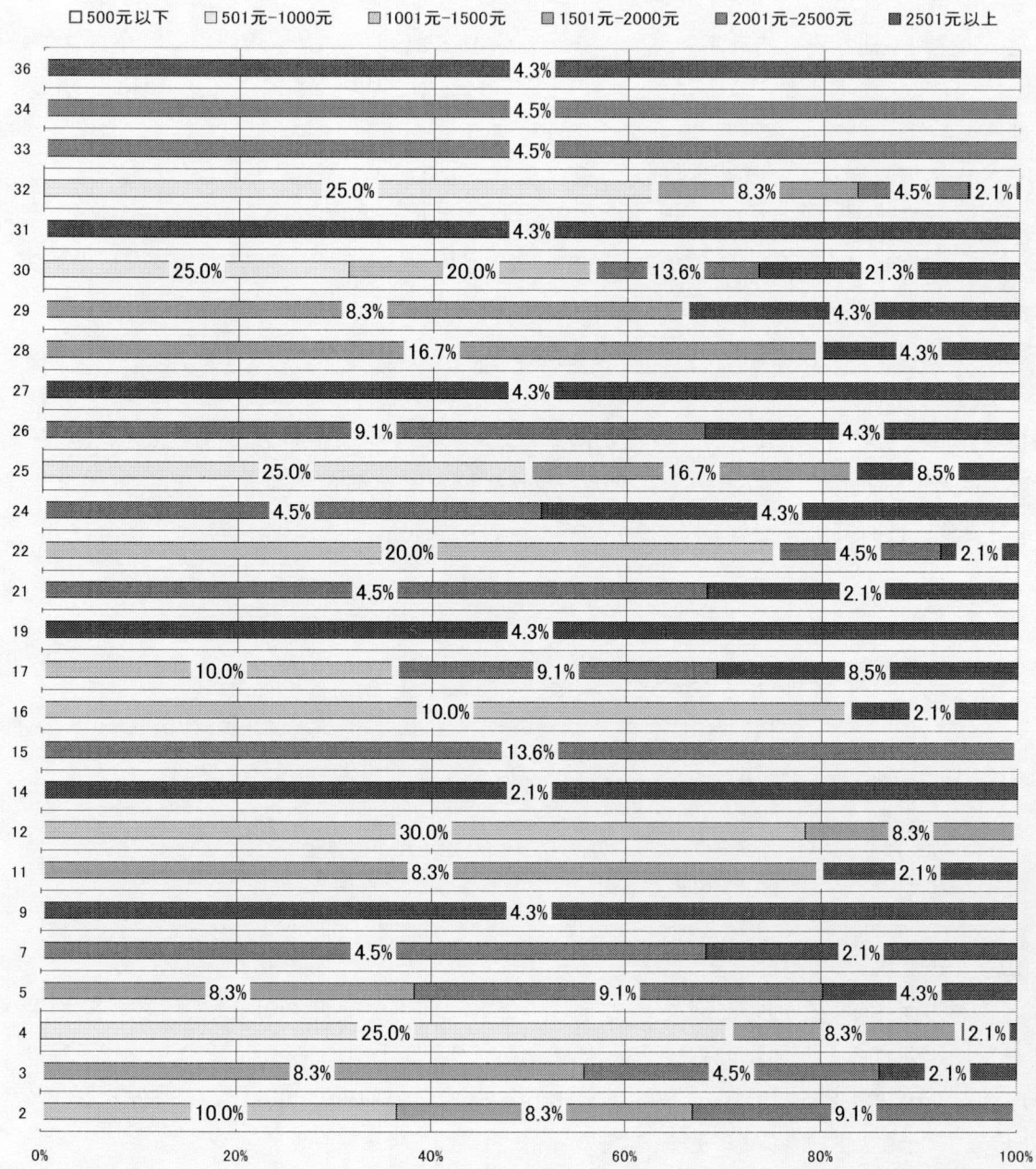


図 5-6　里院別の収入の分布（店舗）

5-1-3　回答者の住居の特徴

(1)住居の用途

回答者の住居の用途を図 5－7 に示す。全体的に居住用が多く、71.0% (282)を占める。住民についての結果を見ると、93.0%(281)が居住用として利用され、5%(15)が居住と賃貸店舗として利用されている。但し、観察調査では、街路に面した 1 階部分の店舗以外に賃貸店舗を見出すことはできなかった。

店舗の 54.7%(56)は商業として利用されている。そのうち賃貸店舗は 24.2%(27)である。また、居住用兼店舗として利用されている店舗が 44.2%(42)を占め、居住用に利用されているのは 1.1%である。このように、一つの里院に居住用と店舗が混在している商住併用が、本地区の特徴である。

(2)建物床の所有権

建物床の所有権を図 5-8 に示す。回答者全体では 59.1%(237)が個人で所有権を持っている。住民、店舗の別に見ると、住居の 70.3%(273)は住民による個人所有であり、19.0%(58)は他の個人所有者から賃借しているものである。

店舗の方は本人が所有するものが 23.2%(22)であり、他の個人から賃借しているものが最も多くて 47.4%(45)であり、政府から賃借している人は 29.5%(28)である。

1998 年の「住宅制度改革と住宅建設に関する政策」により、国有の福祉住宅は個人で売買することができるようになった。住宅の所有権はほとんど個人が持っているが、門頭房は 1/3 が行政に保有されていることが分かった。

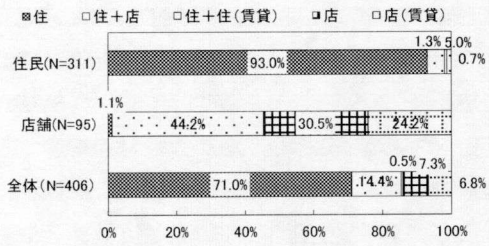


図 5-7 用途

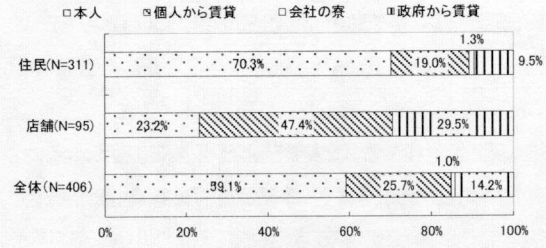


図 5-8 建物床の所有権

(3)居住年数

回答者の居住年数について図 5-9 に示す。回答者の平均居住年数は 32.6 年である。住民・店舗別にから見ると、住民の方は 35.6 年である。年数の比率でみると、10 年未満 11.3%、10～19 年 19.0%、20～29 年 15.1%、30～39 年 12.5%、40～49 年 14.5%、50～59 年 15.8%、60 年以上 11.9%などである。居住年数の分布は分散している。

一方、店舗経営者の平均居住年数は 23.6 年であり、その内、10 年未満 6.3%、10～19 年が際立って多く（44.2%）、両者あわせると 50.5%は 1990 年以降に入居した者である。これは、1998 年以降に住宅の所有権が個人へと転換されたため、個人から賃借している者が多いためと推測される。

(4)居住面積

居住面積について図 5-10 に示す。店舗は平均 33.7 ㎡であり、そのうち、31～40 ㎡が最も多く、55.8%を占める。住居の方は平均 19.3 ㎡であり、最も多いのは 11～20 ㎡の 34.5%である。

居住面積別にみた収入を図 5-11 に示す。11～20 ㎡の住民の収入は 1,000～2,000 元が多

い。一方、40 ㎡以上の住民の収入は最も多いのは高く 501～1,000 元であり、10 ㎡以下のは 2,501 元以上のは 19.1%があることが分かった。

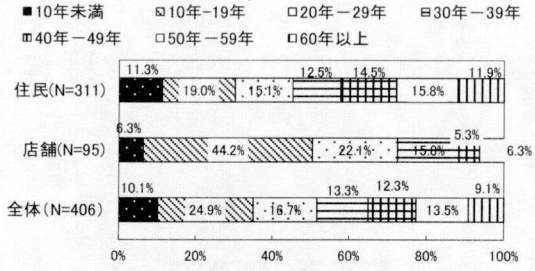


図 5-9　居住年数

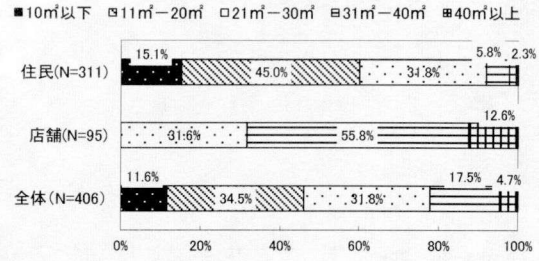
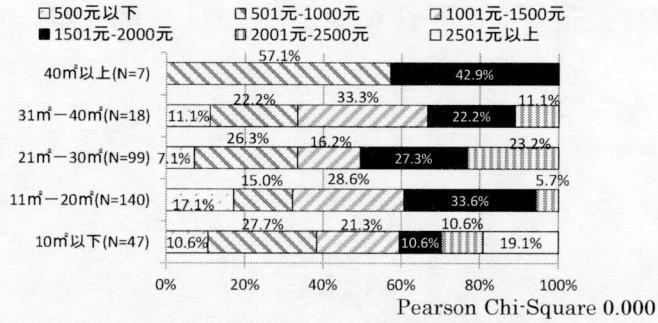


図 5-10 居住面積



Pearson Chi-Square 0.000

図 5-11　居住面積別にみた収入（住民）

(5)部屋数と設備

部屋数について図 5-12 に示す。全体的に見ると 1 室が 74.0%である。

住居・店舗の別に見ると、住居はほとんどが 1 室(84.5%)であり、2 室が 15.5%である。店舗は 1 室が 40.0%、2 室が 57.9%であり、主に住商併用である。

水まわりの設備を見ると(図 5-13)、整備されていないのはシャワーが 95.0%、キッチンが 73.8%、トイレが 39.4%、下水道が 33.4%、上水道が 28.4%である。観察調査によっても、本地区では水まわりの住宅設備が不十分であることがわかった。

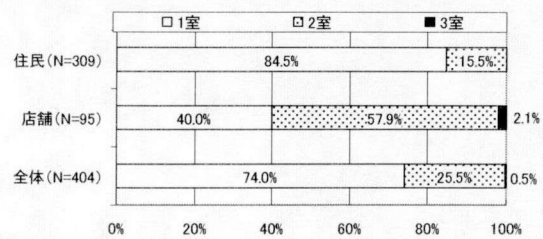


図 5-12 室内間取り

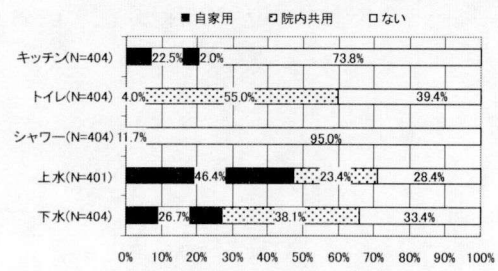


図 5-13 住宅設備（全体）

住居、店舗の別から見ると(図 5-14 図 5-15)、店舗はキッチン（60.0%）と上水（92.6%）が主に自家用であり、下水（65.3%）とトイレ（92.6%）はすべて里院内で共用である。住居の方は、キッチン空間がないのが 84.1%で、その場合、木材で石炭コンロを使って料理することが多い。トイレは 51.5%が「ない」と回答した。なお、院内の共用のトイレは、住民同士で出資して増築したものであり、平常は鍵がかけられており、出資者以外は使えないことになっている。

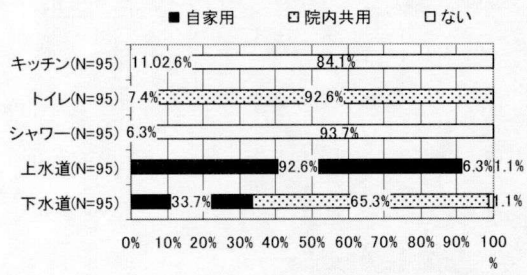


図 5-14 住宅設備（住民）

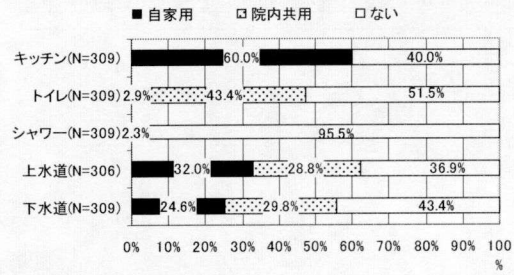


図 5-15 住宅設備（店舗）

5-1-4　まとめ

以上から、回答者の特徴を以下のようにまとめることができる。

入居者の構成は 40 代～50 代の核家族を中心にしている。住民の居住年数は 20 年以上が 69.7%であり、長期間居住している人が多い。店舗の入居年数は 20 年以上が 50.5%である。2000 年ごろに新しく入居した店舗が多い傾向が見られる。収入については、一世帯当たり平均で 2,045 元/月（一世帯平均 3 人として、682 元/月）であり、青島市の平均一人当たりの収入 2,346 元/月よりかなり低いことが分かった。

里院の用途は、一階はほとんど店舗で、住居兼店舗として利用されているのが 44.2%である。一方、一つの住居に住む世帯の数が増えたので、居住空間が細かく分割されている場合が多い。さらに、収入を得るために、住宅を分割して賃貸する場合も多い。現在、対象地区の一世帯あたりの平均居住面積は 19.3 ㎡である。

住宅の所有権については、住民の約 9 割は所有権を持っているが、店舗は、賃貸が約 7 割以上を占めており、その内約 3 割が政府からの賃貸であることが分かった。

5-2　居住環境に対する評価

図 5-16 は、図に示す 21 項目の居住環境ついての満足度（5 段階評価(1)）をたずねた結果を示す。全体では、店舗経営者の評価が住民の評価より高い傾向が見られた。

住民の評価を見ると、ほとんどの項目で不満の割合が高く、特に「客間面積」、「共用トイレ」、「共用シャワー」、「共用キッチン」についての不満の割合が高くなっている。観察調査からも、共用トイレ・シャワー・キッチンなどが不足しており、また、木造の壁で防音性が低いことを把握している。

かつて商業を中心としていた里院の各戸のほとんどが 1 室のみで構成されており、これを現在は住宅に転用しているが、1 室を寝室とリビングで共用したり、また 1 室で多くの世帯が共同居住をしているため、住居面積の狭さへの不満が強いことが分かった。さらに、世帯数が増えると共に、間取りの再分割を行い、居住面積はさらに狭くなり、一方で、居住面積を増やすために、廊下、中庭を占用が進むことにより、里院全体が雑院となっていった。

住民は「隣人との関係」「商人との関係」については比較的評価が良かった。観察調査時には、共用キッチンで立ち話をする人、中庭で遊んでいる子供たちなどがよく見られた。中庭と共用施設の存在により、コミュニティが緊密になっていると考えられる。

店舗経営者の評価から見ると、「客間面積」、「共用トイレ」、「共用シャワー」、「共用キッチン」のほかに、「居住密度」、「中庭雑院化」、「防音性」について不満が多い。その他は平均ではやや満足という結果であった。居住密度が高いことと雑院になったことにより、里院全体の印象が悪くなっていた。これらの経営に対するマイナスの影響もあると考えられる。

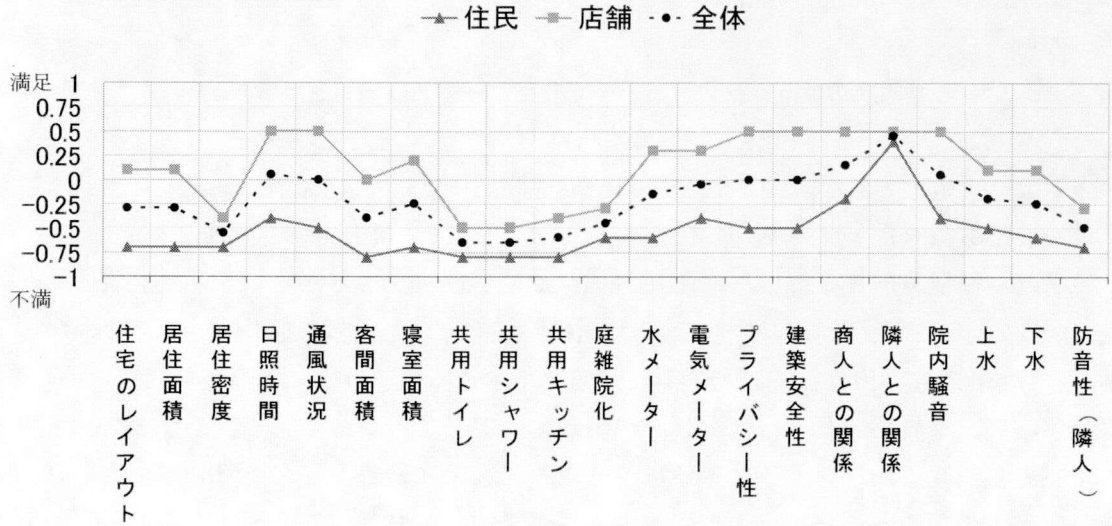


図 5-16 居住環境に対する評価

5-3　居住環境改善に対する意見

5-3-1　改造についての問題点

居住環境を改善するための住宅の改造箇所についての回答結果を図 5-17 に示す。

住民の回答結果によると、上水・下水を改造した割合（以下、改造率）が高く、上水が 48.6%と下水が 33.1%であり、キッチンの改造が 18.0%である。かつては同業者或いは親族で一軒の里院を借りて生活していたため、一つの里院の中庭に一つの共用の水まわり空間が設けられているが、現在では居住状況が複雑であり、複数の世帯が一部屋に共同生活しているパターンが殆どである。現代のライフスタイルにおいては少なくとも上・下水、キッチンの空間が必要になると思われる。

さらに、窓の改造率が 10.0%を占める。窓を出窓にし、下部が収納空間として利用したり、アーチ形の窓を四方形に改造したケースが多い。室内空間の改造率は 9.3%であり、主にロフトベッドを増築している。また、調査票への自由記述では、屋根は行政に修理してもらったという意見が目立った。

店舗経営者の回答結果では、上水・下水はほとんど 100%が改造している。さらに、ドア・室内空間・収納・窓の順に 93.7%、61.1%、56.8%、42.1%の改造率となり、こられは営業に必要な環境を整えるために行われたと考えられる。

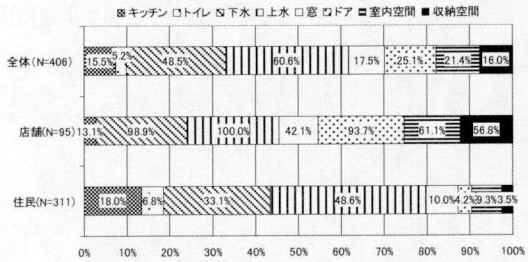


図 5-17 住宅の改造箇所

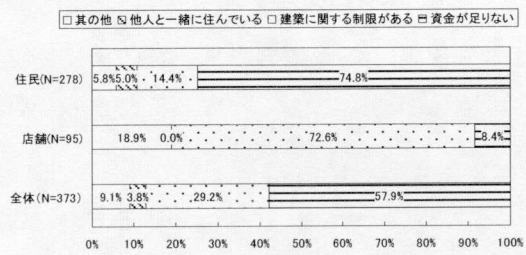


図 5-18　住宅改造を阻害する要因

「住宅改造を阻害する要因」についての結果を図 5-18 に示す。全体的にみると、主に「資金が足りない(57.9%)」「建築に関する制限がある（29.2%)」が阻害要因である。

住民では「資金が足りない」という項目を選んだ人が 74.8%である、これは対象地区内の住民の所得が低いため、自らの収入だけで住宅の修復、改築をすることができないからである。観察調査により、改造に使われている上下水道の材料は主に PVC パイプ、ゴムパイプなどの簡易な材料であり、水漏れが発生しているところが多く見られた。また、水周りの空間を創出するために、手に入る材料を使って勝手に増改築した箇所も多く見られ、防水対策が不十分であるため、ここでも水漏れが発生しており、これらによって居住環境がますます悪化していると考えられる。

店舗経営者では、「建築に関する制限がある」という項目を選んだ人が 72.6%である。これは青島都市住宅再装修管理政策により、「改造の時に、外壁、外観を変更する場合には、

計画局の許可をもらわなければいけない」という制限があり、また賃貸店舗については賃貸主による改造の制限があると考えられる。

以上から、里院に入居した人々は、居住環境改善の際に、生活や商売の最低基準を満足させる範囲で改造していること状況が見られた。そして、資金が不足していることが一番大きな問題であることが明らかになった。

5-3-2　今後の居住継続意向に関する分析

(1)今後の居住継続意向について

回答者の今後の居住継続意向を尋ねた結果を図 5-19 に示す。

回答者全体では、「住みたい」という回答が最も多く、店舗経営者は 82.1%であり、住民は 55.6%である。全体では 61.8%と、6 割以上の回答者が住み続けたいと考えていることが明らかになった。一方、「住みたくない（引越しできない）」は店舗経営者が 17.9%、住民が 39.9%、全体では 34.7%となっており、「住みたくない（引っ越し）」の 3.4%と合わせて、全体の 3 割以上の回答者が移住したいと考えていることが分かった。

収入別(図 5-20)から見ると、高収入者には住み続けたい人が多いことが分かった。一方、低収入者は住み続けたくないが引越しができない状況にあることが明らかになった。

各里院別(図 5-21)には、2 番、3 番、11 番、14 番、18 番、20 番、22 番、25 番の里院に転居したい人が多い傾向が見られた。主に商店の多い中山路側と四方路側に集中しており、騒音や安全性、衛生面などの居住環境が良くないことが原因と考えられる。

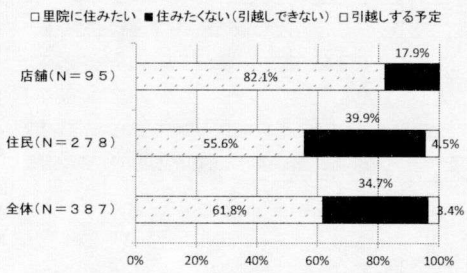


図 5-19 居住継続意向

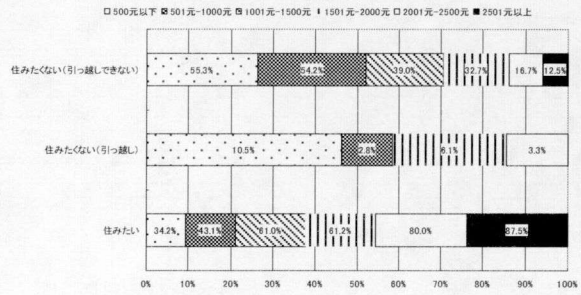


図 5-20 収入別居住継続意向

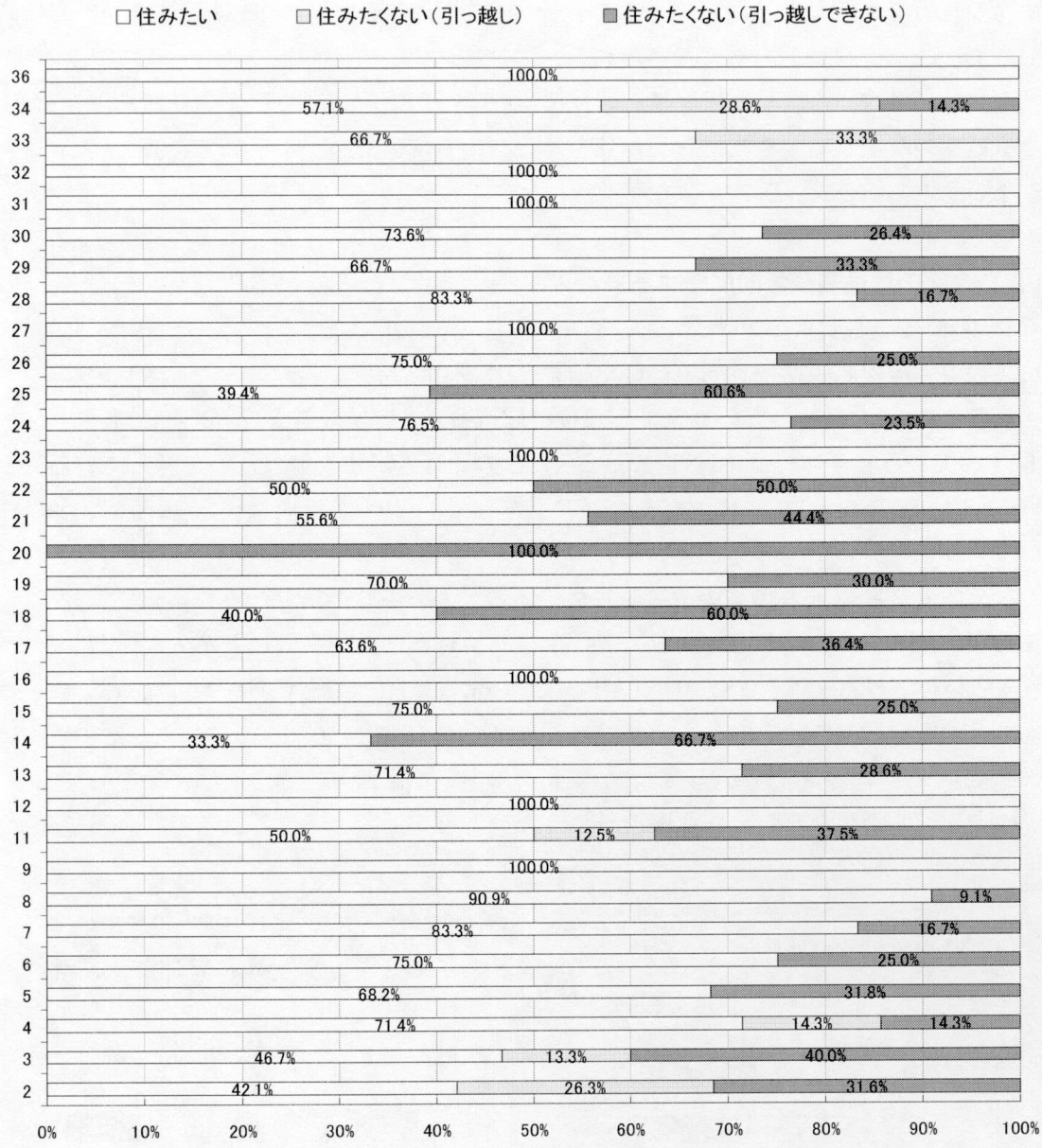


図 5-21　里院別居住継続意向

(2)住み続けたくない理由について

「住みたくない（引越しできない）」という回答者 155 人に対してその理由を調査した結果を図 5-22 に示す。住民では「他の地区の地価が高い」という回答が 73.2%（101 人）で、最も高い割合を占めた。次に「その他（10.1%）」、「資金がない（8.7%）」、「他の地区の家賃が高い（8.0%）」の順となった、これは、住民が持ち家を持ちたいという意向を持っていることが反映している。しかし、2009 年 3 月の「青島市半島新聞」の統計によれば、青島市内の 4 区における住宅の平均購入価格は 8,158 元/㎡であって、本地区の一世帯の平均収入（1,658.6 元/月）に較べてかなり高く、住宅を購入するのが困難なことは明らかである。

店舗経営者では「仕事のため」という回答が多く（64.7%、11 人）、次いで「他の地区の家賃が高い（23.5%）」、「他の地区の地価が高い(11.8%)」の順となった。これは仕事の利便性を重視しているためと推測される。

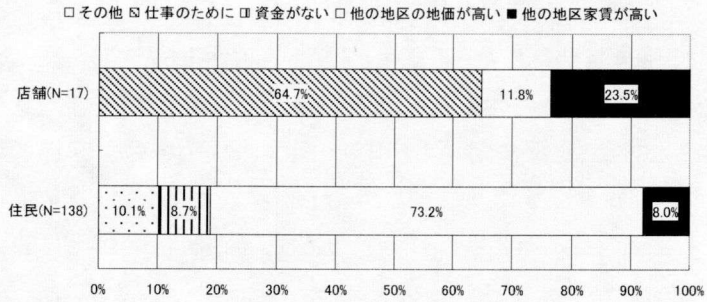


図 5-22　引越しできない理由

5-3-3　居住環境の改善に関する課題

以上の調査結果より、里院の居住環境改善の課題についてまとめる。

(1)里院の居住実態

対象地区の里院はかつては同業者或いは親族で一軒の里院を借りて生活していたため、一つの里院の中庭に一つの共用の水まわり空間が設けられているが、現在では複数の世帯が一部屋に共同生活しているパターンが殆どである。居住空間の快適さを維持するためには、一世帯あたりの居住面積を広げ、水まわり空間などに現代的な住宅設備を増やす必要がある。

(2)里院修復の資金について

対象地区の住民の収入が低いため、自らの収入だけで里院の修復、改築をすることは困難であるため、行政あるいは民間事業者の投資が期待されると考えられる。また、居住環境を改善すると共に、住民の収入も上昇するようにするための新たな事業所の導入、例えば、観光客の手作り体験の場の創出など、により職を住民に提供すること等が課題となってくる。

(3)居住継続意向について

対象地区の 6 割以上の経営者が職住近接の利便性を重視し、一定の居住面積を確保するためには、一部分の入居者の地区外転居が必要であると考えられる。そのため、転居する住民の移住先の確保や補償費用・所有権の譲渡等が課題となってくる。

5-4　里院の保全・活用に対する分析

5-4-1　保全・活用に対する意識の分析

(1)里院の保全に対する意識

里院の保全･発展に関する意識をたずねた結果を図 5-23､図 5-24 に示す｡全体では 87.9%（357 人）の人は里院の未来の発展（建て替え、保全）に対して関心を有している。住民と店舗経営者とも同じ傾向が見られた(住民は 87.5%、店舗は 89.5%)。また、保全に関する意識から見ると、全体では 69.5%（82 人）の人が保全したいという意向を有している（住民は 62.4%、店舗は 92.6%)。これらから、里院の保全については、回答者の保全意識が高いことが言える。

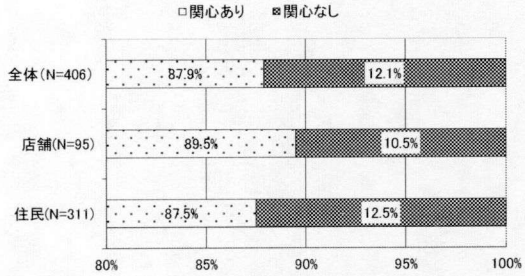


図 5-23　里院の未来に対する関心度

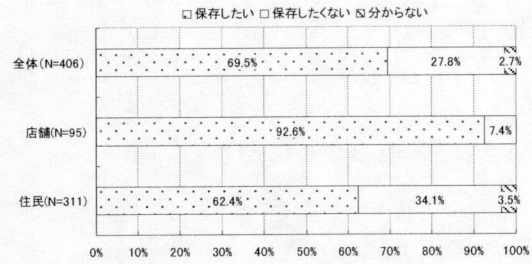


図 5-24　里院の保全に対する意識

(2) 保全したい理由

図 5-25 は、里院を保全したい理由に（複数回答）を示すものである。全体では、「青島文化の特徴（70.9%)」「愛着がある（42.9%)」を挙げた人が多い。さらに、住民・店舗経営者の別に見てみると、「歴史文化遺産」「その他」以外では、住民と店舗の意識が異なっている傾向が見られた。

住民には、「愛着がある（79.1%)」「隣人関係が良い（55.7%)」という回答が多く、住民が伝統的な里院に対して愛着感を抱いており、隣人とのコミュニケーションを重視していることがわかった。

一方、店舗経営者の方は、「青島文化の特徴（100%)」「保護区に指定された（76.8%)」を理由として挙げた人が多い。これは、店舗経営者が里院の知名度の高さを重視していて、里院に関する政策についてよく認識していることの表われであるといえる。

(3) 保全したくない理由

一方、里院を保全したくない回答者（全体 119 人、住民 112 人、店舗 7 人）について、その理由を尋ねた結果を図 5－26 に示す。全体的に見ると、「建物の老朽化(95.8%)」「基礎設備が不十分(71.4%)」「現在のライフスタイルに対応していない(43.7%)」という回答が多い。また、店舗経営者は、基礎施設・ライフスタイル・土地の有効利用についての関心が高い傾向が見られた。住民は建物の安全性について関心が高いことが分かった。

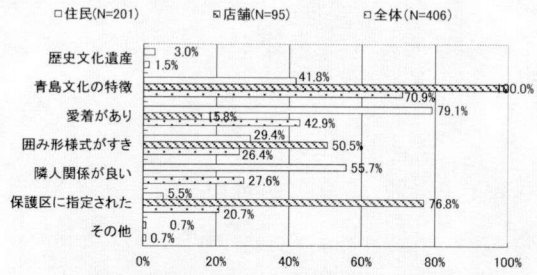


図 5-25　里院を保全したい理由

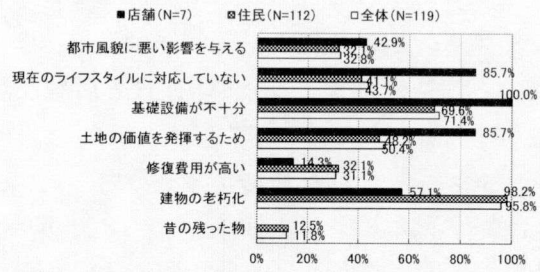


図 5-26 保存したくない理由

5-4-2　里院の保全方法

(1) 保全に関する課題意識

里院を保全するために、回答者がどのような課題意識を有しているかについて分析する。集計結果を図 5-27（5 段階評価 (1)）に示す。全体的にみると、意識の高い課題は「居住面積を増やす・密度を減らす」「修復資金の確保」などである。低いのは「商業の復興」「管理システムの設定」「里院の文化の継承」である。

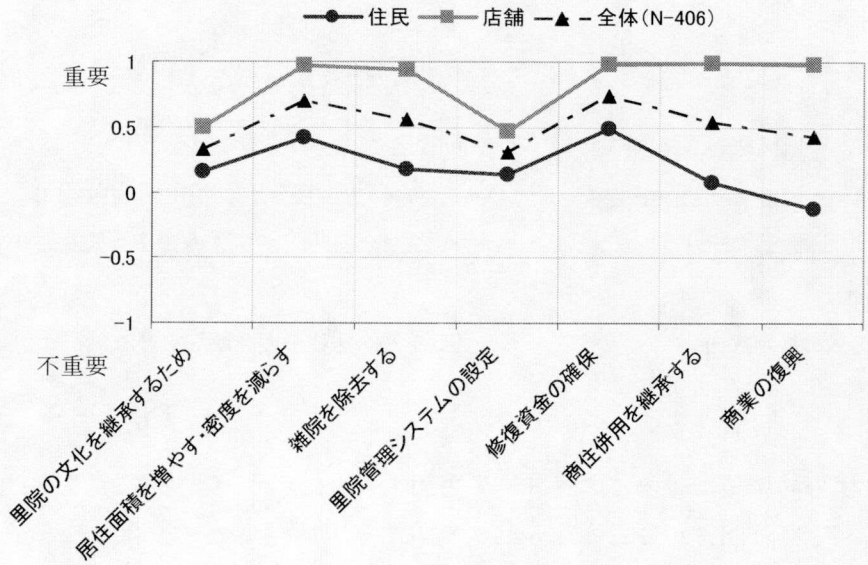


図 5-27 里院の保全に対する課題意識

住民・店舗経営者の別で比較して見ると、住民には「商業の継承と復興」に関する意識が低く、この点は店舗経営者と異なっている。一方、「雑院を除去する」についても、住民と店舗経営者の意識が異なっている。雑院は経営者に対して居住環境および商業環境にマイナスの影響を及ぼす反面、住民にとっては生活空間としての必要な部分であるからだと推測される。

里院の入居者には歴史文化の継承と管理システムの設定に関する課題意識は弱く、そのため地方政府は住民に里院の保全事業に関する政策を周知する必要がある。また、雑院の解消と商業の復興についての住民と店舗経営者の間の意識の違いをなくす必要がある。

(2)里院の保全方法

里院を保全し居住環境を改善するために、入居者がどのような具体的方法を採用したいかについて分析する。集計結果を図 5-28 に示す。全体的に見ると、採用意向が最も多いのは、「劈柴院のような(28.0%)」であり、ヒアリングによると劈柴院は昔の里院の様子と商業雰囲気を再現していることについて評価が高いことが分かった。次に、「外観だけ残す(26.1%)」「最初の状況に戻す(22.6%)」という回答がやや多い。また「そのまま」という回答はないため、里院の早期改善の必要性が高いことが分かる。

住民と店舗経営者の別に比較してみると、住民では「外観だけ残す(33.8%)」という回答が最も多く、次に「最初の状況に戻す(18.8%)」「安全性の高い建物だけを残す(17.5%)」となっている。「その他」では、地下空間・屋根裏部屋の空間を増やすという回答が見られた。里院の保全に関しては、居住という面からは居住空間の増大への要請があると考えられる。

店舗経営者の回答から見ると、「劈柴院のような(64.2%)」という回答がかなり高いことから、商業空間として保全する場合は、「修復型」の保全方法を望む人が多いと考えられる。

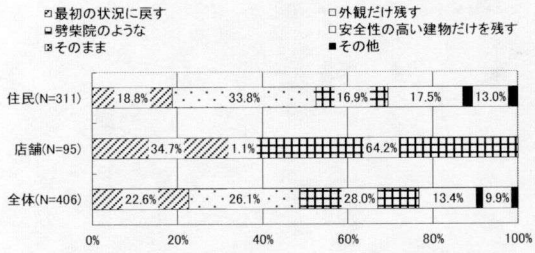


図 5-28　保存方法の採用意向

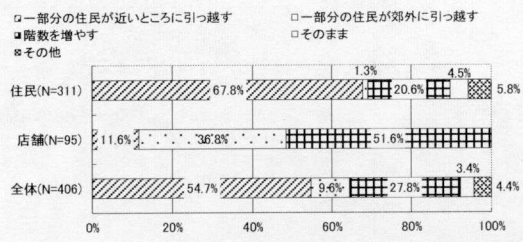


図 5-29　居住密度を減らす方法

(3)居住密度の低減

居住密度を減らす場合の希望についての集計結果を図5－29に示す。全体的に見ると、「近いところに引っ越す」という回答が最も多く 54.7%であり、「階数を増やす」は 27.8%である。その他、「一部分の住民が郊外に引っ越す (9.6%)」「その他 (4.4%)」「そのまま (3.4%)」となっている。「その他」については「マンション・集合住宅・緑地」に建替えるという回答があった。

住民の回答について見ると、「一部分の住民が近いところに引っ越す」が 67.8% (211 人)であり、「階数を増やす」が 20.6%である。保全意識と合わせて、住民は中山路周辺に住みたい、現在のコミュニティを残したいとも考えていることが分かった。

店舗経営者の回答について見ると、「階数を増やす(51.6%)」が最も多く、次に「一部分の住民が郊外に引っ越す」が 36.8%である。また、その他では、「消費水準の低い人々が郊外

に移住する」という意見が目立った。経営者は地区内の住民の消費水準を上げたいと考えていると見られる。

(4)里院の管理主体のあり方

里院の管理主体のあり方に対する回答結果を図 5-30 に示す。「行政・住民・物業管理会社による共同管理」は 184 人（45.3%）であり、「行政に任せる」119 人 29.3%、「住民により、物業管理会社を指名する」45 人（11.1% ）、「住民による自発的管理」35 人（8.6%）、「その他」14 人（3.4%）、「行政により物業管理会社を指名する」9 人（2.2%）の順になっている。

住民・店舗経営者の別に見ると、住民は「行政・住民・物業管理会社による共同管理」との意見が多いことが分かった（41.2%）。一方、「行政に任せる」も高かった（31.8%）。ヒアリング調査の結果（4－5 で後述）とあわせてみると、対象地区の里院はずっと居民委員会に管理されており、2000 年から住宅の所有権は徐々に私有化したものの、里院に住んでいる人は行政への依存度が高く、里院の管理への自主参加の意識は弱いと考えられる。

店舗経営者では「行政・住民・物業管理会社による共同管理」が 58.9%である。また、「その他」では、里院の老朽化に伴い、地域の特徴が失われており、今後行政と共同管理したいという意見が多い。これらから、店舗経営者は里院の管理への参加意識が高く、地域の魅力向上を重視していることが分かった。

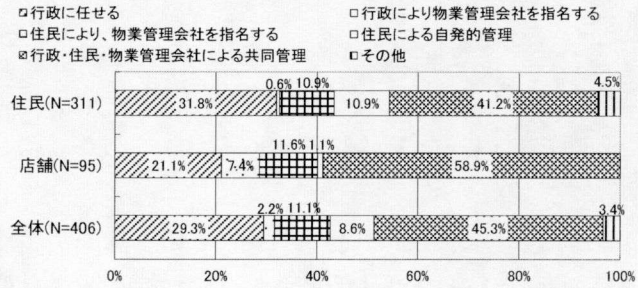


図 5-30 里院の管理主体のあり方

(5)解決したい問題

現在解決したい問題を尋ねた結果(図 5-31)(複数回答)について見ると、「基礎的な設備（83.5%）」「屋上の修理 81.8%」「雑院を除去 70.2%」「院内外の衛生環境（35.0%）」「共用空間の個人占用（30.0%）」「駐車場が少ない（16.0%）」「共用空間の使用時間（15.5%）」「中庭の緑化（12.3%）」「スポーツ施設（9.1%）」「住民と商人の関係（0.5%）」「隣人との関係 2.0%」という順になっている

住民・店舗経営者の別に比較すると、住民は「屋上の修理（98.1%）」という回答が最も多く、「基礎的な設備(78.5%)」「雑院を除去(66.6%)」という回答がやや多い。住民は居住環境の改善に対して要望が強いことがわかる。

店舗経営者は「基礎的な設備（100%）」、「院内外の衛生環境（95.8%）」「雑院を除去（82.1%）」「駐車場が少ない(66.3%)」という回答が多い。店舗経営者は主に商業の視点から考えて、快適な商業環境を作るため、基礎的な設備、衛生環境などを改善したいと考えている。また、駐車場がないため、路上駐車による経営者と来街者のトラブルがよくあり、近いところに来客用駐車場を作りたいという意見が「その他」に多く見られた。

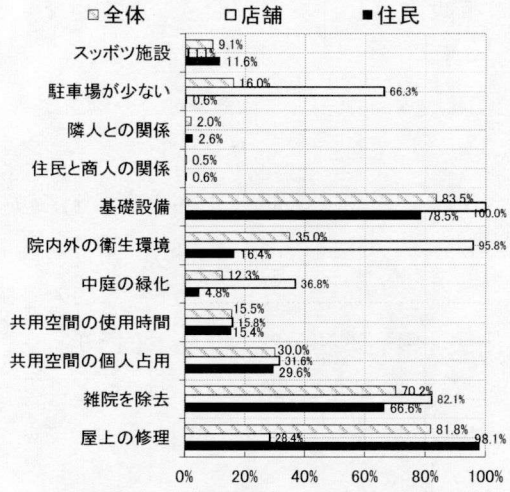


図 5-31　解決したい問題

(6) 保全に関する費用

里院の修復費用の負担者のあり方について尋ねた結果を図 5-32 に示す。結果は「政府負担（46.3%）」「政府・民間企業・住民の共同負担(35.7%)」であり、政府への依存度が高い傾向が見られた。

住民・店舗経営者の別に見ると、住民は「政府負担」という意向が高く、58.8%を占める。「政府・民間企業・住民の共同負担」は 24.4%である。住民の収入は低く、一世帯で費用を全額負担することが不可能であるため、政府への依存度が高い状況が見られた。

店舗経営者は「政府・民間企業・住民の共同負担」が 72.6%であり、「政府と民間企業」が 22.1%である。店舗経営者は共同負担意識が高い傾向が見られた。

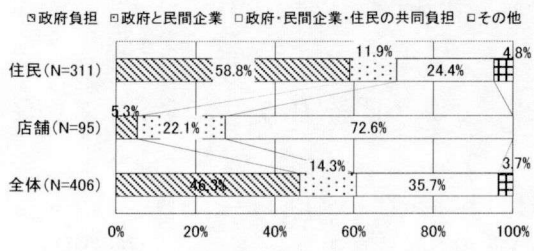


図 5-32 修復費用の負担者のあり方

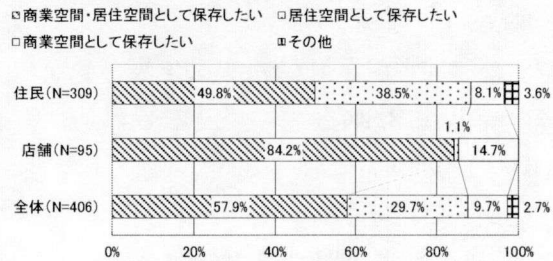


図 5-33 将来の里院の用途

5-4-3　将来の里院の用途

将来の里院の用途について尋ねた結果を図 5-33 に示す。全体から見ると「商業空間・居住空間として保全したい(57.9%)」「居住空間として保存したい(29.7%)」「商業空間として保全したい(9.7%)」「その他(2.7%)」である。

住民・店舗経営者の別に見ると、住民には「商業空間・居住空間として保全したい(49.8%)」「居住空間として保全したい(38.5%)」という意向が多い。

店舗経営者は「商業空間・居住空間として保全したい(84.2%)」であり、経営者には経営を続けていきたいという傾向が強い。

里院別に将来の用途について、入居者（408 人）に聞いた結果は図 5-34 に示す、「商業・住宅の両方を保存したい」という人が多い 50.2%（205 人）。2 番～4 番、6 番～17 番、19 番、20 番、25 番、27 番、30 番、36 番の里院である。

「住宅として保全したい」という里院は 31.1%（127 人）であり、主な里院は 5 番、21 番～24 番、28 番、31 番～34 番である。

「居住より商業の方を保全したい」という里院は 2 番～4 番、12 番、17 番、18 番、20 番、30 番である。

将来の里院の用途については、全体的に商業・住宅の両方を保全したいという傾向が見られ、その内、商業として保全意識が高い里院は、中山路側の福増里（1 番街区）と広興里（7 番街区）周辺であり、居住として保全したい里院は東側の 4 番街区、8 番街区に集中していることが明らかになった。

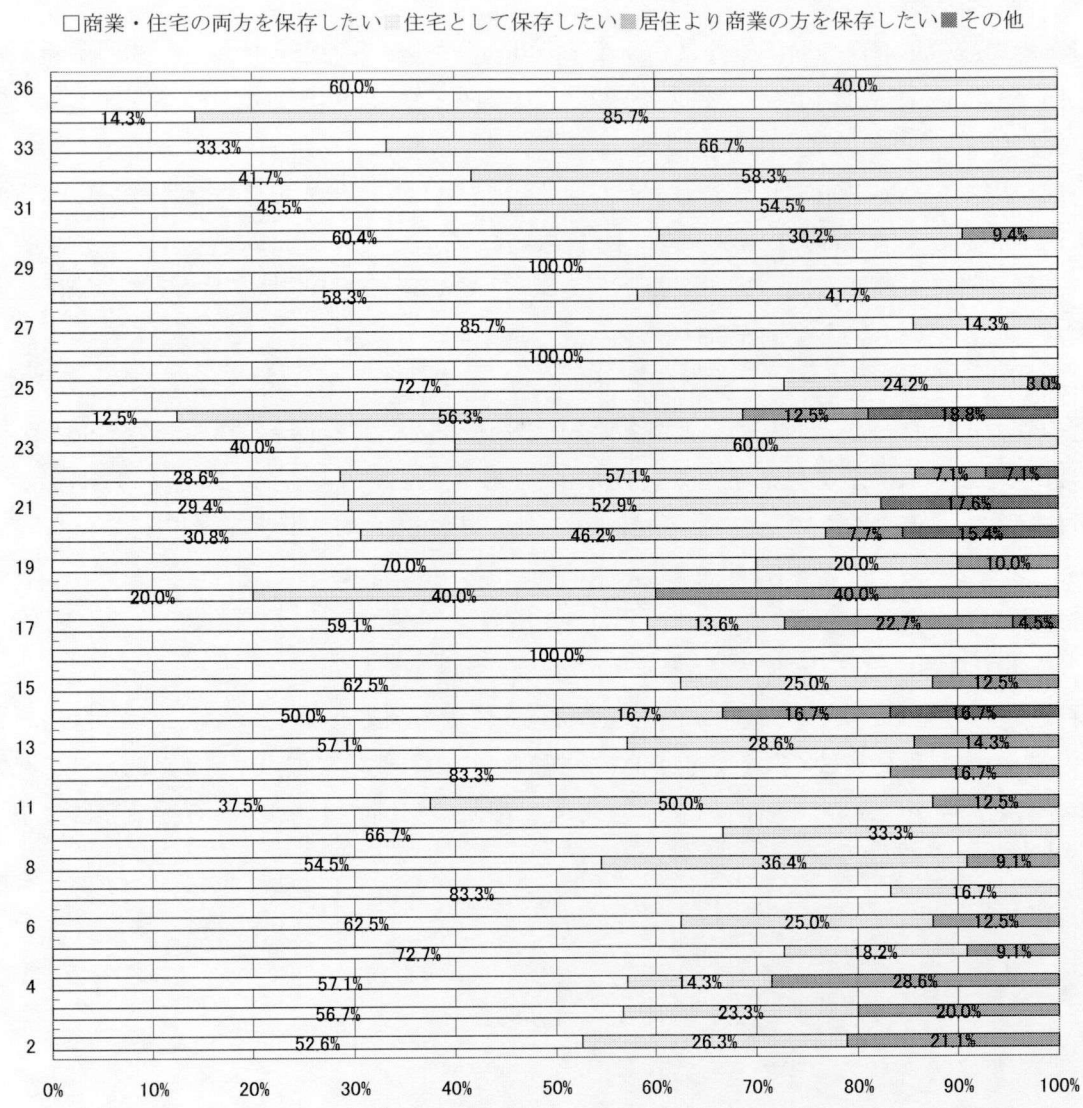


図 5-34　里院別にみた将来の用途

5-4-4　まとめ

以上の調査結果より、入居者の里院の保全・発展に対する意識についてまとめる。

① 里院の保全に対する意識については、回答者全体としては保全したいという意向が強い。その理由として、住民には「愛着感を抱えている」という回答が多く、店舗経営者には「青島文化の特徴」という回答が多い。

② 里院の保全方法については、住民には「外観だけ残す」が最も多く、店舗経営者には「劈柴院のような改造」が最も多い。入居者は里院の特徴を認めており、「修復型」の保全方法を望んでいると考えられる。

③ 居住環境の改善については、住宅設備の整備、里院の修復などが重要である。また一人当たりの居住面積を確保するためには、一部分の人が周辺に移住する必要があり、周辺地域についての整備も合わせて検討する必要があると考えられる。

④ 里院修復の資金については、対象地区の住民の収入が低いため、政府に修復費を負担してほしいという意向が高い傾向が見られた。

⑤ 将来の里院の用途については、商業・住宅の両方を残したいという傾向が見られた。里院ごとには、福増里と広興里で商業空間として保全したい意識が高く、地区東側にある里院では住宅として保全したいという意識が高い傾向が見られた。これは、中山路商店街ならびに里院の知名度と関係があると考えられる。

5-5　里院の居住環境の改善と保全活用における管理者側の課題

5-5-1　ヒアリング調査の概要

(1)調査の目的

里院に関する管理政策、周辺地区で先行する再開発事業による影響、それらの再開発事業に対する管理者側の評価を把握するために、里院の管理者側の主体にヒアリング調査を実施し、里院の居住環境の改善に関する問題及び保全活用における管理者側の課題をまとめる。

(2)調査対象

房管所所長、海泊路社区居民委員会、対象地区里院の組長（37 人中 23 人)、小組長（134 人中 127 人）

(3)実施日期

2009 年 8 月 10 日：居民委員会と房管所所長

2009 年 8 月 12 日～9 月 4 日：組長

2010 年 9 月 11 日～9 月 25 日：小組長

「周辺地区三つの再開発事業への評価」について

(4)調査項目と内容

1．房管所所長、海泊路社区居民委員会、対象地区各里院の組長、小組長のそれぞれの概況と役割

2．建築について（里院の修復工事の履歴、院内公共施設の工事の履歴、増築と改築の場所と年代、増改築の理由、改造の制限）

3．中庭について（使用権と利用状況）

4．公共空間について（問題が多い空間とその原因、増設したい設備とその理由）

5．管理について（管理のルールと費用管理、平均家賃、住民と商人の費用徴収の違い、屋根の修理）

6．コミュニケーションについて（活動の内容及び住民の参加率、生活を改善するための活動）

7．周辺について（劈柴院の改造、商業の拡大、商業とのトラブル、公共空間の占用に関するトラブル、行政に対する要望）

8．歴史文化名城について（歴史文化保護区や里院の保全への考え、必要な政策・ルール・システム、周辺の再開発の評価）

5-5-2　ヒアリング調査結果

ヒアリング調査を行なった、房管所の所長、海泊路社区居民委員会、各里院の組長、小組長の概要は以下の通りである。

房管所は青島市土地管理局に所属し、その役割は、青島市の建築の測量、修理、建替え、公有建物売却などであり、また、建物に関するデータの保存、管理を行っている。海泊路

社区の里院の修理は、房管所の修理資金により毎年行なわれている。
居民委員会は住民の組織であり、各地区の街道事務室に所属する。海泊路居民委員会は 1954 年に設立され、その役割は、地域の人口の管理、街区内部の水道料金及び電気料金の徴収、住民間のトラブルの解決の他、管理する住宅の衛生状態や空き家の管理である。

対象地区の里院では、一つの院に一人の組長がおり、院の組長のほとんどが 30 年以上本地区に住んでいる人である。その役割は、里院内の各種情報・問題を把握し、居民委員会に報告することで、また、居民委員会の指示を小組長や住民に伝えるなどである。

小組長は、平均して 10 世帯あたりに 1 人の割合で小組長がいる。小組長は里院に住んでおり、その役割は、住民の情報、意見、問題などを把握し、組長に報告することである。
以下、ヒアリング調査で得られた内容（資料編 1）をまとめる。

(1)里院の修復について

里院は房管所により修復事業が行われている。修復資金により毎年一部分だけ修復されている。修復資金は 2000 年以前には全額市政府から援助されていた。しかし、2000 年に「青島市人民政府令第 32 番－青島市公有住宅売却規則」により里院の所有権が私有となると共に、市政府の援助金も減少してきた。対象地区の里院の所有権は約 85%が個人所有であり、個人所有の住宅は自分で修理するのが原則となっている。政府所有部分及び共用空間は房管所が修理しており、修復に関する規則は「青島市都市住宅再装修管理規則」「青島市都市風貌保護管理規則」による。

房管所所長によれば、「修復に関する費用については、歴史環境保全型で修復・改築を行う場合には、修復費用はかなり高くなることが予想されるとともに、一部の住民を里院外に移住させる費用も高くなる。さらに、上下水道・電気メーターなどのインフラ整備、生活環境の充実などの多くの事業に対して費用をかけなければならない。建物の修復・改築と土木工事に対する費用を合計すると、「劈柴院」の約 4 億元の 3 倍の資金が必要である」とのことであった。

居民委員会によれば、「一つの院を単位として、住民が自発的に簡単な修理をすることがあったが、大規模な修復は住民の能力を超えるため、専門家の指導が必要である。また、修復の材料や修復資金を行政から支援してほしい」という意見が聞かれた。

組長は、現在の里院に対する修復の進み具合度に不満があり、毎年一部分を修復するではなく、短期間で大規模な修復を行うべきであると考える人が多かった。

(2)里院の安全性について

房管所所長は、「現在の住宅の使用年限は 70 年であり、それを越えた際は、建替えあるいは修復する必要がある。里院は全て耐用年数を超えており、これまで大きな修復工事は行われてこなかった。保存する場合は修復しなければいけない。また、歴史的風貌を壊さないように修復する高い技術とともに建築の用途に応じて各種の許可に関する条例が必要である」と指摘した。

組長と居民委員会からは、強風の際に屋根の瓦がよく落ちるため、全て取り替えほしい

ことや、木造の部分が老朽化して危険であるため、早く対応しなければいけないという強い希望が聞かれた。

(3)雑院について

房管所のデータによれば、1949 年～1957 年及び 1971 年～1980 年の急激な人口増加により、住宅不足と生活環境の危険性が問題となり、多くの住宅で増改築が行われた。この増築による歴史的環境と居住環境の悪化が現在問題となっており、房管所長は撤去すべきと考えている。

一方、居民委員会により、勝手な増築を元に戻させるための勧誘・指導などの行政措置が行われているが、実際に元に戻したケースは少なく、増築も徐々に増えているため、房管所と市政府に強制力のある政策を求める意見があることが分かった。

組長は、雑院は住環境を悪化する原因と認識しているが、世帯数が増えることにより、居住空間は不足し増築が必要となるため、雑院にならないように、行政による統一的な整備を求めている人が多いことが分かった。

(4)地区内での住民の交流について

居民委員会では、「祝日の時、社区内に小さな祭りがあるが、場所がないため、参加率は低い」や、「里院の雑院を除去して、活動場所として使えばよい」「共用施設でよく顔を合わせるため、住民の仲はよい」という意見があった。

組長からは、「昔は中庭で隣人と一緒によく食事やトランプしたが、現在は雑院によりスペースがなくなった」との意見が聞かれた。

(5)住民と店舗経営者のトラブルについて

居民委員会によれば、トラブルは少ないとのことであった。しかし、店舗による道路の占用及び来街者の路上駐車については、住民側に不満が見られている。

組長によれば、「飲食店のにおいと煙がつらい。また、元々狭い道路の半分が駐車場になっていて、排気ガスも臭い」という意見があった。

(6)里院の発展に対する期待・要望

房管所所長によれば、「政府が保全事業を進めていくためには、通常一定の資金をひとつの街区に集中的に投下させる方法がとられる。その際には、画一的な解体、設計、建設の方式が採用される。その結果、歴史街区の環境は大きく変化するとともに、住宅価格や地価が急激に上昇している。そして、多くの住民が転居を強いられている。さらに、賃貸料の上昇により、古い店や伝統的な生活方式が消失し、多くの廉価な労働力を失っている。今後は、これらの点が改善できればよい」という意見があった。

一方、居民委員会からは、「里院は居住空間としてふさわしくない。立地がよいから、商業空間に転換したほうが価値を発揮できる」という意見が聞かれた。

組長では、「里院の商住併用・職住近接の利便性が高いため、基礎的設備と居住面積などの住環境を改善すれば、修復あるいは現在の形での建替えを望む」という意見が多かった。

(7)周辺地区での再開発事業への評価

房管所所長は、「劈柴院の再開発をした方がよいと考えるが、すべての里院を劈柴院のように再開発すれば、行政の負担が重いため、民間事業者の参入を望む」との意見であった。

居民委員会は、海泊路の里院は小商品市場のような再開発してほしいという意見であった。

各里院の組長の評価は二つに分かれた。

「居住環境が改善できた」、「商業の雰囲気もよく、自分たちの里院も劈柴院のように修復してほしい」と望んでいるという意見がある一方で、主に当初からずっと里院に住んでいる組長には、「劈柴院は偽者であり、地元の住民はいなくなった」、「建築はよく修復できたが、中の店舗には特徴がない」、「長期に見ると、価値はないと思う」という意見があった。

(8) 小組長による他の再開発事例対する評価

里院の再開発に関する三つの方式について、海泊路社区の小組長（134 人中の 127 人から回答）に尋ねた結果を以下に示す

他の再開発事例について良いと思う点を図 5-35 に示す。「戻り入居・建替え型」の小商品市場に対しては、「住民の権利を重視した」83.5%(106 人)、「商住併用の用途をよく発揮した」76.4%(97 人)、「コミュニティを継続できた」73.2%(93 人)、「里院の商業雰囲気を保全できた」66.1%(84 人)と商住併用の用途と戻り入居について評価が高いことが分かった。

「住民の転出による歴史環境保全型」の劈柴院に対しては、「知名度を上げた」93.7%(119 人)、「客数が増えた」80.3%(102 人)、「外観が良くなった」77.2%(98 人)、「建築デザインがよい」78.0%(99 人)と、外観や商業面についての評価が高いことが分かった。

「住民の転出による建替え型」の雲南路については、「居住環境をよくなった」が 67.7%(86 人)、十八番地区については「周辺環境と調和している」60.6%(77 人)、「衛生環境が良くなった」70.9%(90 人)についての評価が高いことが分かった。

一方、良くないと思う点について図 5-36 に示す。「戻り入居・建替え型」の小商品市場に対しては、「特徴がない店が多い」72.4%(92 人)、「業種が単一」69.3%(98 人)といった営業に関する点について評価が低い。

「住民の転出による歴史環境保全型」の劈柴院に対しても、「周辺に関連施設がない」58.3%(74 人)、「規模が小さい」51.2%(65 人)など営業面を低く評価していることが分かった。

「住民の転出による建替え型」の雲南路については、「住み慣れた社会ネットワークが崩壊された」81.9%（104 人)、「高層マンションは余り好きではない」76.4%（97 人)、「住民の利益を確保できない」70.1%（89 人)、「青島の特徴的な里院がなくなった」70.9%(90 人)について評価が低い。雲南路地区では、住民の転出により従来の社会ネットワークが消失しており、就業、医療、教育、通勤などの面での多くの問題が発生する郊外への転出には、海泊路社区の組長は強い抵抗心があると考えられる。

一方、十八番地区については、「青島の特徴的な里院がなくなり、洋風建築に見えない」

が 92.1%(117 人)、「仿古⑵建築だから長く続けられない」88.2%(112 人)であり、十八番地区の建築デザインについては評価が低いことが分かった。

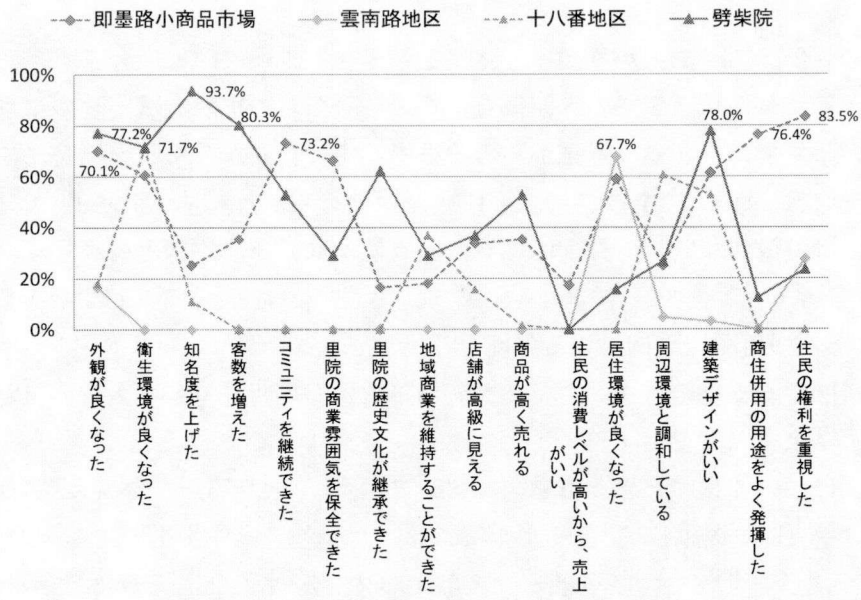


図 5-35　海泊路社区の小組長が他の再開発事例について良いと思う点（複数回答）

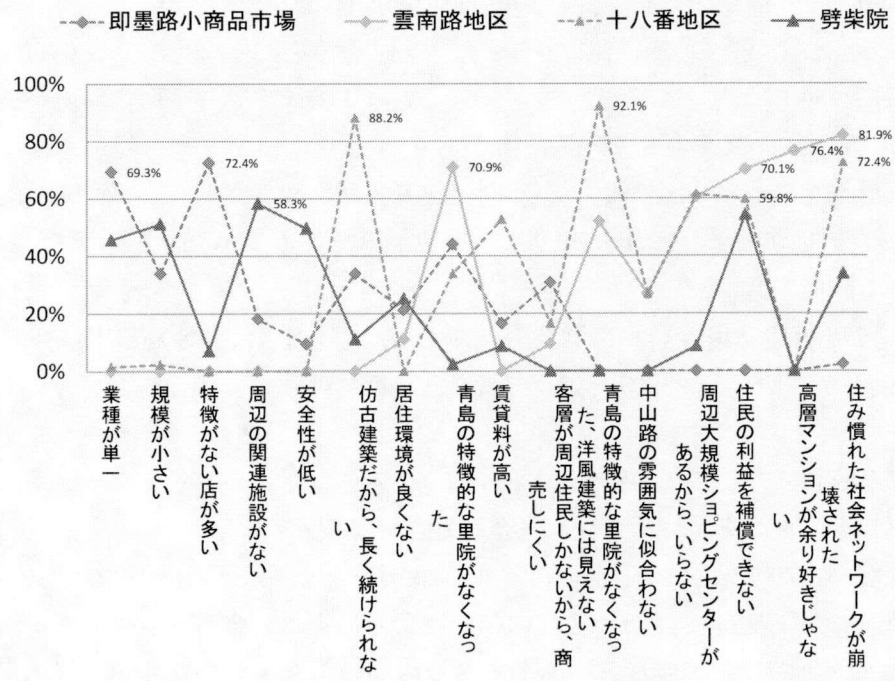


図 5-36 海泊路社区の小組長が他の再開発事例について良くないと思う点（複数回答）

以上により、里院に対する保全活用については、行政・管理組織・住民で異なる意見が見られた。その結果は以下のようにまとめることができる。

房管所所長は、里院の安全性が低く再開発が必要と考えており、再開発の手法については劈柴院のような保全型の再開発を望んでいた。しかし、修復を行なう場合は費用が高く、外部からの援助金が必要となる一方、対象地区の里院の所有権は約85%が個人所有であり、個人所有の住宅は自分で修理ことを望んでいた。

居民委員会は、里院の状態が悪く、管理が難しいと感じている。特に増築部分については、統一することに対して政府の協力を望んでいた。住民が自発的に里院を修復する場合には、専門家の指導と行政からの援助が必要であると考えており、また、里院の再開発については、現在の社区内でのコミュニティの状態がよいので、小商品市場のような戻り入居型の再開発を望んでいた。

組長は、現在の里院の安全性に不満があり、短期間で大規模な修復を望んでいた。雑院については、住環境を悪化させる要因であると認識しているが、増築部分がないと生活に困るので、行政により、統一的に整備されることを望む人が多かった。また、里院の保全については、住環境を改善すれば、里院で住み続けたいという意向が強かった。

小組長は、他の再開発事業への評価については、政策面では、再開発する際には転居段階で住民の居住意向を、計画案の公示段階では住民の意見を言う権利などを重視してほしいという意向が強く、住民参加の制度の確立が必要と考えられる。再開発の手法については、商住併用・里院の建築外観の保全・周辺環境との調和・コミュニティの維持の 4 つのポイントを満たした再開発方式が望まれている。一方で、商業の復興については、新業種と特徴的な店の進出に期待があることも分かった。

5-6　まとめと考察

研究対象の里院は、築90年以上の歴史を有しているため、建物の老朽化が進んでいると共に、建物自体及びその住宅設備が整っていないという問題が存在している。居住空間としては、一つの部屋に多世帯が住んでいる、居住空間の快適さを維持するためには、居住面積を広げ、台所やトイレなど現代的基本設備を増やす必要があるなどの課題がある。

一方、住民は里院に対して愛着感を持っており、隣人とのコミュニケーションを重視し、居住環境を改善すれば、5割以上の人が住み続けたいという意向を持っている。商業空間としては、里院の空間的な狭さ、建物の老朽化、基盤設備の欠如といった事業の経営に不利な点がある。それにも関わらず、里院の特徴及び知名度の高さというメリットがあるため、8割以上の人が経営を続けたいという意向を持っている。

入居者の居住継続意向からは、里院の再開発には戻り入居の手法が求められる。一方で、経営者は里院の特徴は営業に役立つと思う人が多く、保全型の再開発手法の検討が必要であると考えられる。

行政は、保全型としての再開発は里院の修復費用が高く、対象地区の里院の所有権は約85%が個人所有であるため、住民の自主参加が求められると考えている。しかし、里院に暮す多くの家庭の収入レベルは青島市の中流家庭の収入レベルに比べてかなり低い。このため、里院に住む多くの住民にとっては、自らの収入だけで里院を修復することができないため、外部からの援助金や、地域商業の活性化による修復資金の確保などの課題がある。さらに、保全型として再開発する際には、一定の居住環境確保の点からは戻り入居が可能となる住民の数には限りがあり、入居者と転出者の調整が課題となる。

現在の里院の店舗の業種は主に飲食、美容用品とファッションであり、営業利益の低下した店舗が多く存在しており、地域商業の活性化のためには、業種の再構成や新たな業態の店舗の導入が必要と考えられる。

以上より、海泊路社区の里院については、居住環境を改善した上での保全活用が求められており、保全型かつ戻り入居型の再開発方式が適していることが分かった。

続く第6章・第7章では、これまでに実施された「戻り入居・建て替え型」と「住民転出による歴史環境保全型」の再開発事例を調査し、それぞれの有用点と問題点を把握する。

補注:

(1)5段階評価：重要（1点）、やや重要（0.5点）、どちらもいえない（0点）、やや不重要（－0.5点）、不重要（－1点）
(2)「倣古建築」とは、歴史的建築を手本にして新しい作られた建築のことである。

第六章　戻り入居・建替え型に対する評価

第6章 戻り入居・建替え型に対する評価

第 6 章では、里院の再開発における住民と入居商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、その現状と入居者や管理者の評価を把握し、再開発事業の特徴と現れた問題点を明らかにする。

6-1 研究の背景と目的

第 4 章では、里院の現状調査により、建物の老朽化が進んでいると共に、建物自体及びその住宅設備が整っていないことと商業環境の衰退などの問題を指摘した。そして、第 5 章では、里院の入居者に対するアンケート調査の結果により、強い居住環境の改善意向と、5 割以上の人が里院で住み続けたいという意向が持つことを明らかにした。こうしたことを受けて、本章では「戻り入居・建替え型」の再開発事例を対象に取り上げた。

これまでの中国の歴史地区の戻り入居方式の再開発についての既往研究には、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、本章では、今後の里院の再開発における住民と入居商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、開発後の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考察することを目的とする。

6-2　研究対象地区の選定と現状

6-2-1　研究対象地区の概要

研究対象地区は、「戻り入居・建替型」で再開発事業が実施された即墨路小商品市場であり、青島市中山路地区東部に位置する。現在の即墨路小商品市場がある街区には、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、即墨路小商品市場周辺の街路に約1,340店からなる露天市場が発達し、1990年代には6つの街路を占用し営業していた。1990年から1998年までに「戻り入居・建替型」により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、1994年には即墨路小商品市場周辺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る権利を有していたため、「退路進室」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。

即墨路小商品市場の再開発は、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ため、商店及び住民の戻り入居により、地域コミュニティと商業の継続が図られている。

6-2-2　研究対象地区の現状

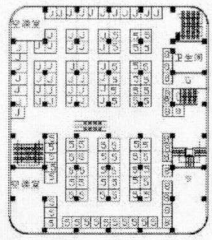
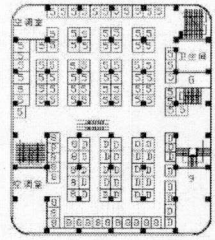
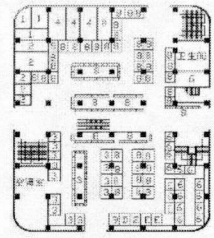
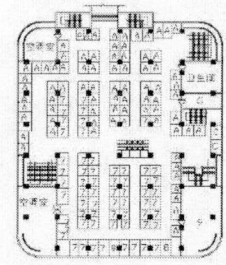
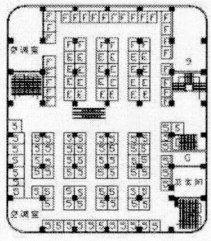
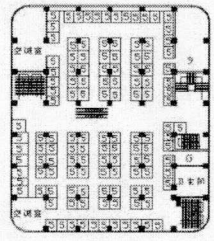
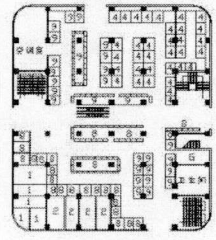
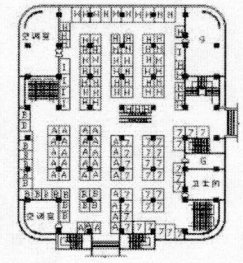
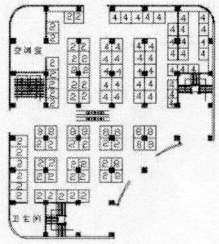
(1) 店舗の分布

小商品市場開発後の店舗情報を把握するため、空間観察調査を行った結果を表6-1に示す。

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。

再開発後の店舗の業種割合は、表6-1の結果に基づけば図6-1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。

表 6-1　店舗の分布

A棟地下１階	A棟地下２階	A棟１階	A棟２階
			
B棟地下１階	**B棟地下２階**	**B棟１階**	**B棟２階**
			
C棟１階	１飲食　２真珠　３海産物　４翡翠　５衣服 ６IT用品　７靴　８飾り物　９お土産　Aカバン B雑貨店　C倉庫　Dバイキング　Eオフィス用品 F育児用品　Gサービス　H幼児用品　I本屋 Jインタリア用品		
			

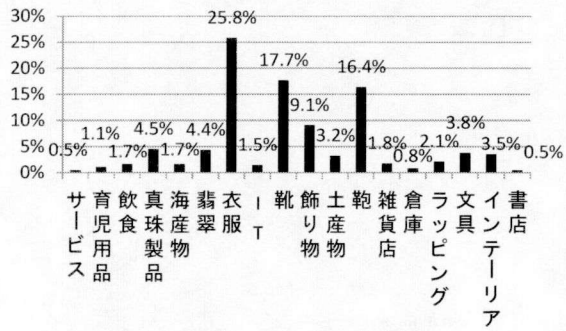


図 6-1　業種の分布

6-3 アンケート調査の概要

6-3-1 調査票の配布方法

即墨路小商品市場において、入居している店舗経営者 1,080 人に対して、一人につき調査票を一票配布した。配布は 2010 年 8 月 15 日～9 月 1 日に実施し、9 月 2 日～9 日に回収した。配布全 1,080 票に対し、有効回答は 350 票（回答率 36.9%）であった。

住民に対しては、2010 年 8 月 15 日～9 月 9 日に、聞き取り調査の形で実施した。全 535 世帯に対して各世帯 1 名に回答を求め、有効回答数は 137 人（回答率 28.6%）であった。

6-3-2 調査項目と内容

アンケート調査の調査項目を以下に示す。（アンケート調査票については巻末付録を参照）。

(1)住民

1）個人属性
2）居住環境の評価
3）即墨路小商品市場に入居した理由
4）感じる小商品市場の優位点
5）小商品市場の問題点
6）将来の計画
7）即墨路小商品市場の再開発の評価
8）即墨路小商品市場のデザインの評価
9）他の再開発地区への評価

(2)店舗

1）店舗の属性
2）営業環境の評価
3）即墨路小商品市場を知ったきっかけ
4）即墨路小商品市場に着目した理由
5）入居後の改造工事
6）即墨路小商品市場に対する評価
7）営業環境の評価
8）感じる小商品市場の優位点
9）小商品市場の問題点
１０）　業種の多様化に関する評価
１１）　周辺里院の商業が小商品市場の発展に対する影響
１２）　今後の予定
１３）　将来営業発展のために行政に対する希望
１４）　他の再開発地区への評価

6-3-3　調査方法

① 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。

② 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）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。

6-3-4 回答者の属性

(1)性別・出身地

回答者の性別を表 6-2 に示す。有効回答者の内訳は男性 41.7%(242)、女性が 49.7%(245)となった。出身地については、多くの住民は青島市出身であり、青島以外は 34.5%（168）であり、戻り入居 62.2%（303）、新入居 37.9%（184）であった。

回答者の平均年齢は 43.3 歳である。住民は 46.6 歳であり、店舗経営者は 39.9 歳である。回答者は全体的に 40 代の人が多かった。

表 6-2　性別・出身地

	性別構成		出身地		平均年齢	戻り入居	新入居
	男性	女性	青島市	青島以外			
全体	41.7% (242)	49.7% (245)	65.5% (319)	34.5% (168)	43.3	62.2% (303)	37.9% (184)
住民	67.9% (93)	32.1% (44)	77.4% (106)	22.6% (31)	46.6	21.8% (106)	6.4% (31)
店舗	42.6% (149)	57.4% (201)	60.9% (213)	39.1% (137)	39.9	40.5% (197)	31.4% (153)

6-4　店舗経営者に対するアンケート調査の結果

6-4-1 目的と分析方法

本節では経営者について、賃貸料、当地に着目した理由及び収入の変化など営業環境に関する基礎的要素から、入居者の入居意識を把握する。さらに、戻り入居者と新入居者それぞれの視点から、小商品市場のメリット・デメリット・業種構成の問題などを把握した上で、小商品市場の魅力と今後営業を続けるための改善点について明らかにすることを目的とする。

6-4-2 店舗の属性

(1)店の規模

回答者の店舗面積は、以下の図 6－2 に示すように、戻り入居者は 11 ㎡～20 ㎡の店舗が最も多く 69.0%（136 店）である。新入居者は 21 ㎡～30 ㎡の店舗が最も多く 60.1%（92 人）である。元々里院の店舗と露店市場の店舗の規模が小さいので、再開発後も戻り入居者は小規模の店が中心となっていることが分かった。

(2)入居年代

入居年代は、図 6−3 に示すように、戻り入居者は 1997 年に入居した人が 81.7%（161 人）であり、新入居者は 2009 年に以降入居した人が最も多く 39.9%（61 人）である。小商品市場の再開発は 1997 年で完了し、戻り入居者はその後すぐ入居した人が多いことが分かる。一方、2008 年には、小商品市場を中国風に改造しているので、その影響で新入居者が増えていると考えられる。また、調査時点で、小商品市場内に住む人は 43.1%（151 人、［内 121 人戻り入居者である］）で、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。

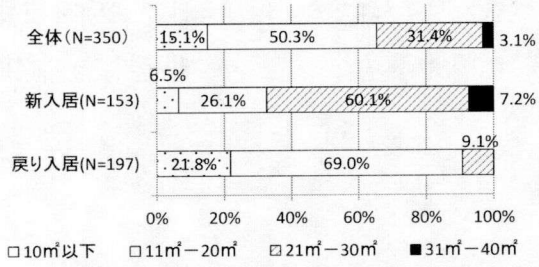


図 6-2　新入居・戻り入居の別に見た店の面積

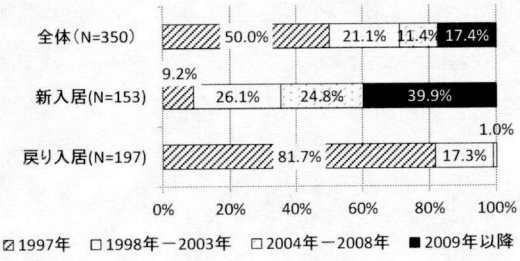


図 6-3　新入居・戻り入居の別に見た入居年代

6-4-3 店舗経営者の入居意識

（1）賃貸料金

賃貸料について、図 6-4 に示す。1 ㎡あたりの平均賃貸料は 64.6 元/月である。

店舗単位で全体に見ると、1,001 元～1,500 元/月が最も多く 34.3%（120 人）であり、それ以外では、戻り入居者は個人所有 27.9%（55 人）と 501 元～1,500 元/月 25.9%%（65 人）に集中しており、新入居者は 1,501 元～2,000 元/月 28.1%（43 人）のほうが多い。青島捜房網[1]（2011 年 9 月）によれば、同地区の一ヶ月の賃貸料は、中山路商店街が 145 元/㎡、館陶路ドイツ風景区（中山路北端に隣接する地区）が 122 元/㎡、劈柴院が 120 元/㎡である。小商品市場の賃貸料は周辺地区の商店街より低くなっていることが分かった。

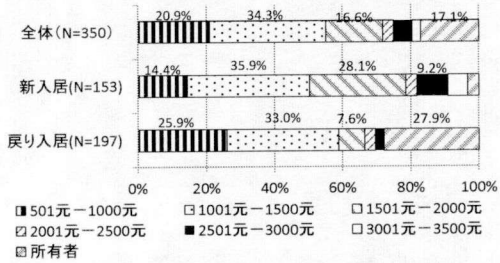


図 6-4　新入居・戻り入居の別に見た賃貸料

(2) 小商品市場に入居したきっかけ

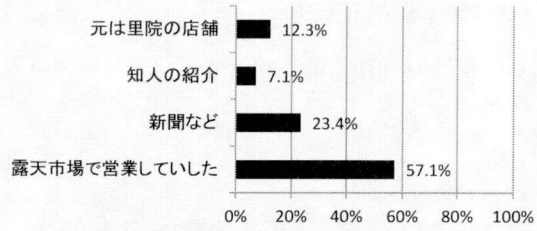


図 6-5　小商品市場に入居したきっかけ（N=350）

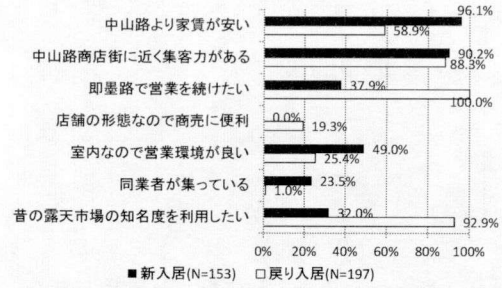


図 6-6　新入居・戻り入居の別に見た小商品市場に着目した理由

小商品市場に入居したきっかけについては、図 6－5 に示すように、「露天市場で営業していた」が 57.1%（200 人）である。「元は里院の店舗」が 12.3%（43 人）であり、戻り入居者が中心であることが分かった。

新入居・戻り入居の別に見て小商品市場に着目した理由は、図 6－6 に示すように「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「(かつての露天市場の市[2]に参加したことがあり印象がよいために) 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）に着目しており、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度合が高い。

(3) 収入（純益）

回答者の一ヶ月の収入（純益）を図 6-7 に示す。全体では平均 2,242 元/月であり、新入居・戻り入居の別から見ると、1,001 元～2,000 元が最も多く、それぞれ 56.9%（164 人）、39.1%（87 人）である。一方、戻り入居者は 3,001 元～4,000 元は 29.9%（50 人）、2,001 元～3,000 元は 24.9%（40 人）であり、新入居者は 1,000 元以下が 19.0%（29 人）である。戻り入居者の収入の方が比較的高い傾向が見られた。

収入の変化を図 6－8 に示す。戻り入居者は「以前より高い」が 54.3%（107 人）、新入居者は「以前より低い」が 37.9%（58 人）である。

以上から見ると、戻り入居者の営業業績は新入居者より良い傾向が見られた。それはずっと即墨路で営業していたために、常連客が多いものと考えられる。また、利用者の口コミなどによる地域のブランドの創出にもつながっていると考えられる。

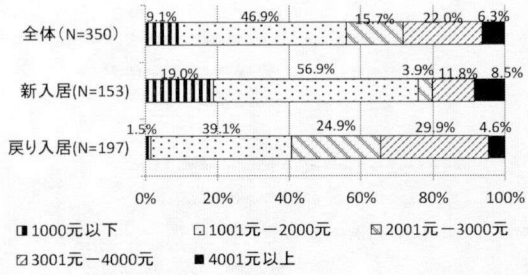


図 6-7 新入居・戻り入居の別に見た一ヶ月の収入

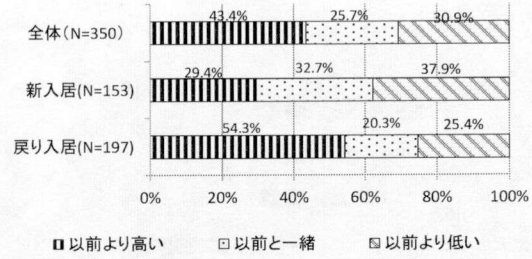


図 6-8 新入居・戻り入居の別に見た収入の変化

6-4-4 小商品市場の優れた点と問題点

（1）小商品市場の優れた点

新入居・戻り入居の別に見る小商品市場の優れた点については(図 6-9)、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かった。

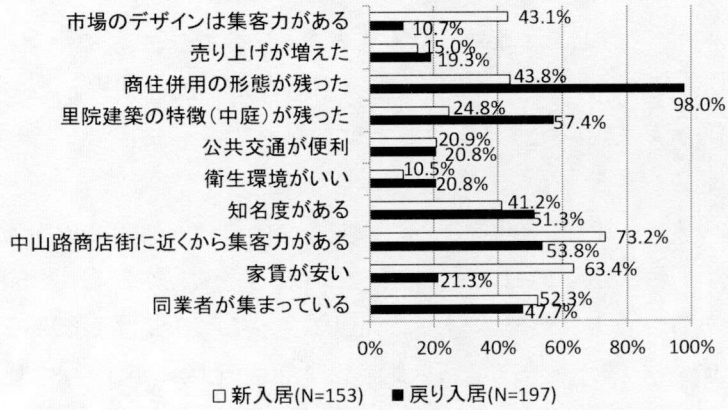


図 6-9 新入居・戻り入居の別に見た小商品市場の優れた点

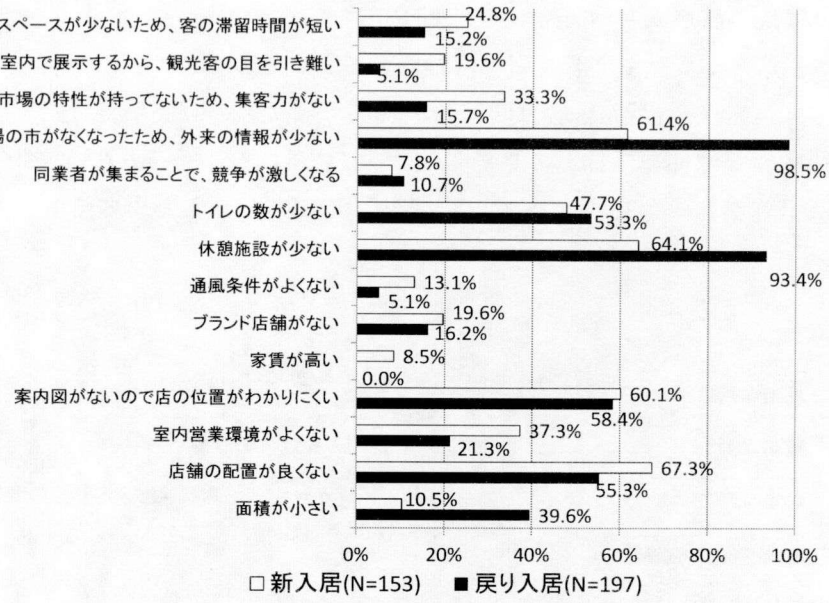


図 6-10　新入居・戻り入居の別に見た小商品市場の問題点

(2) 小商品市場の問題点

新入居・戻り入居の別に見る小商品市場の問題点については、図 6-10 に示す、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、客の滞留時間が短い」93.4%（184 人）、新入居者では「店舗の配置が良くない」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、客が迷う場合が多く、里院の門頭房の方が客には分かりやすいとの意見があった。小商品市場の建設当時、露天市場の店舗の収容だけ考えており、入居後の営業環境の快適性に関する設計配慮が十分でなかったことが原因であると考えられる。一方で、「市場の「市」がなくなったため、外来の情報が少ない」が戻り入居者の 98.5%（194 人）であり、「市」は露天市場習慣であり、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ことが分かった。

(3) 営業業種について

小商品市場の業種の多様化への要望についての回答結果を図 6-11 に示す。新入居者は「娯楽業を増やす方が良い」が 95.4%（146 人）、戻り入居者は「飲食業を増やす方が良い」が 71.6%（141 人）で多かった。ヒアリングによれば、小商品市場は全て小売業であり、リラックスできる空間がなく、客の滞留性と回遊性が低い。利用客の回遊性を高め、滞留時間を増やすために、市場内に子ども用のスペースやイベントスペース、娯楽・飲食空間などのバラエティ豊かな空間を整備してほしいという意見が多かった。

(4) 周辺の里院にある商店が小商品市場の発展に与える影響

周辺の里院にある商店が小商品市場の発展に与える影響についての評価を図 6－12 に示

す。新入居者は「里院の特徴が目立つため、小商品市場の客数を減らしている」が 74.5%（114 人）、一方で、戻り入居者は「客を引き付けるので、小商品市場にとって有益である」が 97.0%（191 人）である。新入居者は周辺の里院にマイナスの評価が与えたが、その理由として里院の特徴の優位性を認識していることが明らかになった。ヒアリングによっても、戻り入居者は里院が客の目を引きやすく、客を呼ぶ効果があると思っている人が多いことが分かった。

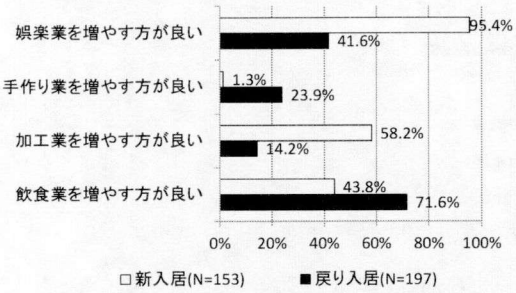


図 6-11　業種の多様化について

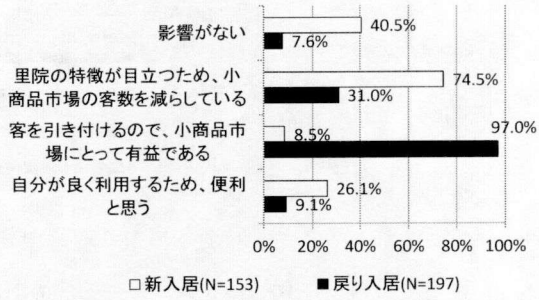


図 6-12　周辺里院の商業が小商品市場に対する影響

（5）将来の転居意向

将来の転居意向については、転居したくない経営者が 72.0%（252 人）である。その内訳は、戻り入居者が 65.5%（165 人）、新入居者が 34.5%（87 人）である。その理由（図 6-13）は、戻り入居者は「現在の売り上げがよい」が 87.3%（144 人）、「同業者が集まる効果に引かれる」が 70.9%（117 人）である。同業者が集まる効果については、ヒアリングによれば、「競争が生まれることで、全体の質が高くなる」「特性が形成される」「客に選択肢を与えられるので、集客力がある」「同一商品の専門性が高くなる」「お互いの交流ができる」など、同業者の売上げを奪うのではなく、異業種への参入や潜在的な需要を掘り起こすことで生き残ることができると思っている人が多いことが分かった。

一方、転居したい経営者は 28%（98 人）であり、その内戻り入居者は 32.7%（32 人）、新入居者は 67.3%（66 人）である。その理由（図 6－14）は、「現在の事業が予想より悪い」89.8%（88 人）、「設備条件が理想でない」82.7%（81 人）である。戻り入居者では「事業を拡大する」が 65.6%（21 人）おり、新入居者では「設備条件が理想でない」が 74.5%（49 人）、「現在の事業が予想より悪い」が 52.0%（34 人）である。

転居したい場所については、図 6-15 に示すように、戻り入居者は「台東路商店街」が 65.6%（21 人）、新入居者は「劈柴院周辺の里院」が最も多く 95.5%（63 人）である。ヒアリングによれば、台東路商店街には中・大規模の店が多く、戻り入居者は事業を拡大したいと考えられる。一方、新入居者は劈柴院の再開発を高く評価していて、里院で営業すれば、集客力が高めると考える人が多いことが分かった。

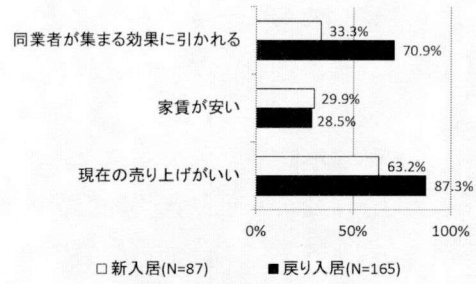


図 6-13　将来転居予定がない理由（N=252）

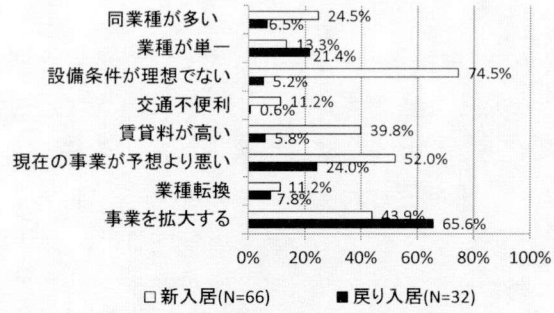


図 6-14　将来転居予定がある理由（N=98）

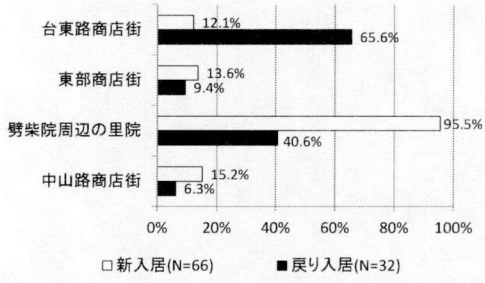


図 6-15　将来転居したい場所（N=98）

6-4-5　まとめ

再開発後の即墨路小商品市場は、地下 2 階～地上 2 階までは商業空間であり、業種は主に衣服・靴・鞄などファッション類である。入居者（店主）は 6 割以上が戻り入居者であり、元々里院の店舗と露店市場の店舗の規模が小さく、小売業が多かったという特性があるため、店舗面積の大きさに対する需要は低く、多数の店舗が小商品市場へ入居することが可能となっている。入居年代から見ると、戻り入居者は 1997 年の小商品市場開発後すぐに入居した人が多い。新入居者は 2008 年以降の方が多く、2008 年に小商品市場が中国風の外観デザインに改造したことの影響であると考えられる。

入居理由については、中山路の集客力以外に、戻り入居者は昔の露天市場の知名度など即墨路で営業を続ける有利さに着目していることが分かった、一方、現在の小商品市場の賃貸料は平均 64.6 元/月・㎡であり、同地区周辺の商業空間の約 1／2 で、新入居者の 9 割以上はこの賃貸料の安さに注目していることが分かった。

入居後の営業業績については、戻り入居者は新入居者より営業業績がよい傾向が見られた。ずっと同じ地域で営業していると地域の客が多く、常連客も多いと考えられる。また、利用者の口コミなどによる地域のブランドの創出にもつながっていると考えられる。

小商品市場の優れた点については、新入居者は小商品市場の立地と家賃の安さなど経営上の有利さを挙げている。戻り入居者は、商住併用の用途を高く評価した一方で、5 割以上の人が里院の建築の特徴（中庭）が残ったといった里院の特徴の継承について認識している。一方、小商品市場の問題点については、「休憩スペースが少ない」、「店舗の配置がよくない」、「案内図がない」など営業上の問題点について不満があり、小商品市場の建設当時、露天市場の店舗の収容だけ考えており、入居後の営業環境の快適性に関する設計配慮が十分でなかったことが原因であると考えられる。また、戻り入居者は露天市場の形態の伝統的な「市」がなくなったについて問題と感じており、かつて「市」には他県からの経営者がたくさん来て、新商品の取引する一方で、商売に関する様々な情報も得られていた。「市」がなくなり、新商品の情報や取引先の情報が少なくなったため、営業にマイナスな影響があると考えている。

将来の小商品市場の発展については、娯楽業・飲食業の増加、リラックスできる空間の整備を求める意見が多かった。そして、周辺地区の里院にある店舗については、戻り入居者は里院の特徴が客を引き付け、また小商品市場にない業種があり客を引き付けるので、小商品市場に役に立っていると思う人が多く、一方の新入居者は、里院は青島の特徴と認識され、それが目立つために客を奪われていると思う人が 5 割もあった。いずれも、里院の特徴、ならびに集客力があることについて評価していると考えられる。

転居意向については、戻り入居者の 6 割以上は営業を続けたいと考えており、現在の売り上げに満足している一方、同業者が集まることによる特徴の形成や同一商品の専門性の向上、全体の質の向上など、積極的に評価していることが分かった。転居したい経営者は、現在の事業が予想より悪く、現在の設備条件が理想でないと思う人が多い。転居したい場所に尋ねると、劈柴院周辺の里院が最も多く 7 割以上であり、里院での営業を望んでいることが分かった。

6-5 住民のアンケート調査の結果

6-5-1 目的と分析方法

本節では、住民に対するアンケート調査により、「戻り入居・建替え型」再開発の特徴と問題点を把握した上で、地域コミュニティの維持状況と里院の特徴に対する認識を明らかにすることを目的とする。

まず、入居者の小商品市場の居住環境への評価により、居住環境の変化を把握する。次に、入居者別に見た小商品市場のメリットとデメリットから、居住環境の中で改善すべき要素と建替えにより失ってしまった要素について明らかにする。さらに、住民の居住意向を把握すると共に、地域コミュニティを維持する上での問題点を明らかにする。最後に、小商品市場の再開発に対する評価により、当再開発の特徴と里院に関連する要素に対する住民の認識を明らかにする。

6-5-2 回答した住民の属性

回答した住民は 137 人で、うち男性が 93 人（67.9%）、女性が 44 人（32.1%）であり、平均年齢は 46.6 歳であった。戻り入居者は 106 人（77.4%）、他所からの新入居者は 31 人（22.6%）である。

居住面積は、平均 37.7 ㎡であり、以前の里院での居住面積の平均である 18.4 ㎡より約 2 倍に増えていることが分かった。

家賃については、表 6-3 に示すように 0 円 96 人(70.1%)、500 元～1,000 元 20 人(14.6%)、1,001 元～1,500 元 24 人（17.5%）、1501 元～2000 元 4 人（2.9%）である。

一方、所有権（表 6－4）は、所有権を持つ人が 78 人（56.9%）、社寮が 20 人（14.6%）、個人から賃貸が 16 人（11.7%）、不動産会社から賃貸が 23 人（16.8%）である。主に個人所有が中心であり、また社寮の場合は会社が社員に無料で提供していた。

戻り入居者が、再開発事業が実施される前に住んでいた里院の位置（図 6－16）と再開発後の建物の配置（図 6－17）をそれぞれ示す。また、アンケート調査により、再開発事業の実施前後での居住地の変化を表 6－5 に示す。これを見ると、再開発事業以前の里院ごとにある程度まとまって戻り入居している様子が見て取れ、これは住民が再開発事業以前からの隣人との関係を重視した結果であると考えられる。

表 6-3　家賃

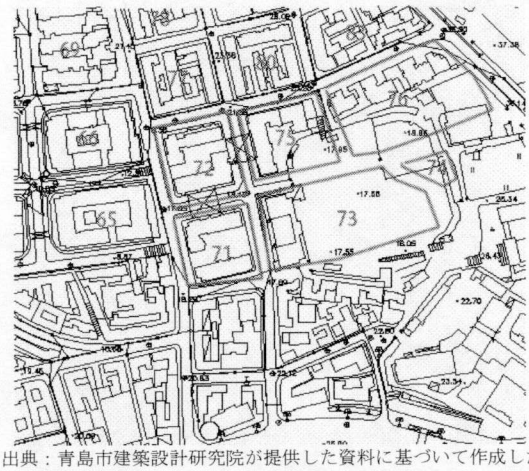
家賃	人数	比率
0 元	96	70.1%
500 元－1000 元	20	14.6%
1001 元－1500 元	24	17.5%
1501 元－2000 元	4	2.9%

表 6-4　床の所有権

所有権	人数	比率
所有権を持つ	78	56.9%
会寮	20	14.6%
個人から賃貸	16	11.7%
不動屋さんから賃貸	23	16.8%

表 6-5　戻り入居者が再開発事業以前に住んでいた里院と現在居住している建物との関係

	小商品市場の建物の番号					
従前里院の番号	A棟南	A棟北	B棟南	B棟北	C棟	その他
71	30(21.9%)		1(0.7%)	1(0.7%)		2(1.5%)
72	4(2.9%)	18(13.1%)				6(4.4%)
73			14(10.2%)		19(13.9%)	3(2.2%)
75				37(27.0%)		2(1.5%)



出典：青島市建築設計研究院が提供した資料に基づいて作成したもの

図 6-16　再開発事業前の里院の配置と街区番号

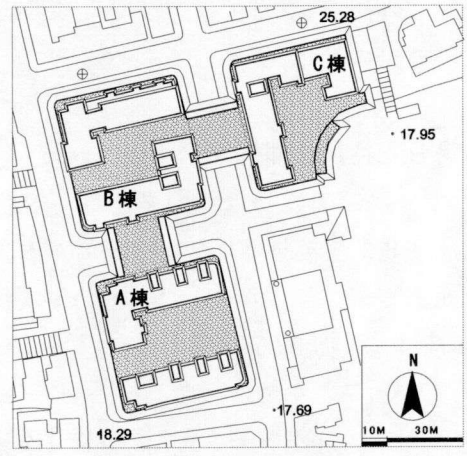


図 6-17　再開発事業後の即墨路小商品市場の配置図

6-5-3 居住環境に対する評価

（1）入居理由

住民の入居理由は図 6-18 示すように、「周辺の施設が揃っている」、「交通便利」、「買い物が便利」など中心市街地の利便性を注目している一方、戻り入居者は、「ずっと住んでいたから、愛情がある」が 78.3%（107 人）であり、住民は伝統的な里院に対して愛着感を抱いていることが分かった。新入居者は「子供の通学のため」と「通勤のため」がそれぞれ 71.0%（97 人）であった。

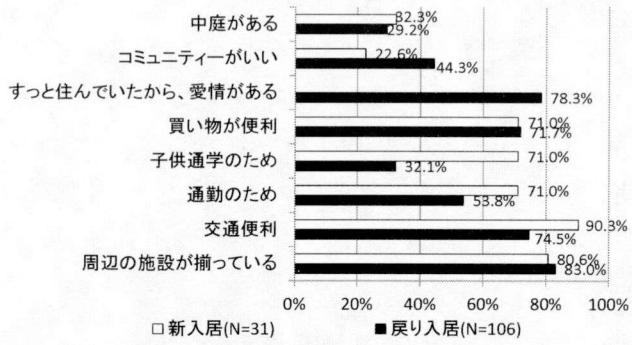


図 6-18　入居理由（N=137）

(2) 居住環境への評価

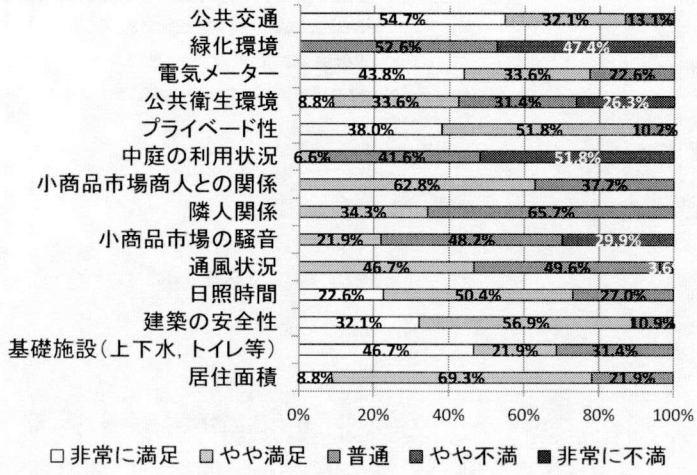


図 6-19　居住環境への評価（N=137）

図 6-19 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」「プライベート性」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、調査実施時にも「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。

なお、中庭に関しては、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 6-20 に示すとおりである。南向きの区域①④⑦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 6－21 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。それは、中庭は地上 2 階に設け、観光客など余り上げない一方、住民専用のスペッスとして、従前のコミュニティを維持することができると考えられる。また、囲み方のデザインも、同じ棟の居住者の出会いの場といった新たなコミュニティの形成を促進させると考えられる。

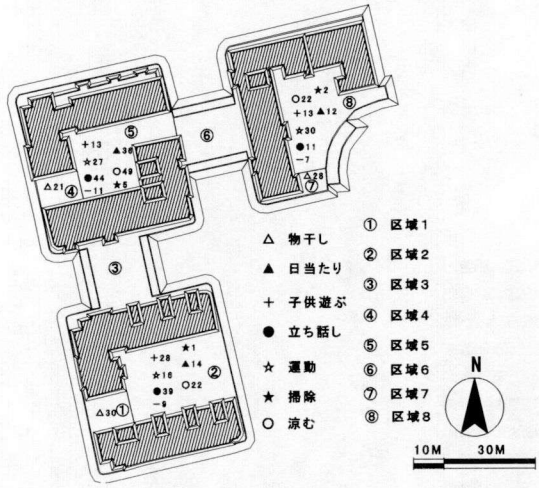


図 6-20　中庭の利用状況

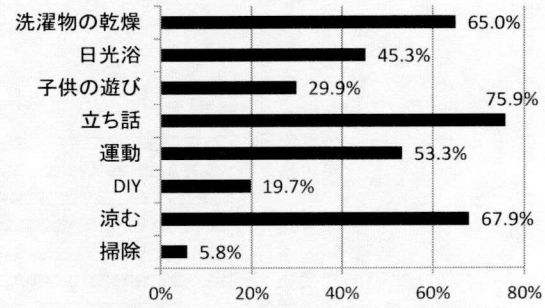


図 6-21　中庭の利用形態（複数回答）

(3)入居以来感じているメリット

新入居・戻り入居の別に見る入居以来感じているメリットを図 6-22 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）、「居住面積が広くなった」80.2%（85 人）など、現在の居住環境について満足している戻り入居者が多い。一方、新入居者では「商店を建物内に配置したことにより騒音が低くなった」90.3%（28 人）についての評価が高い。

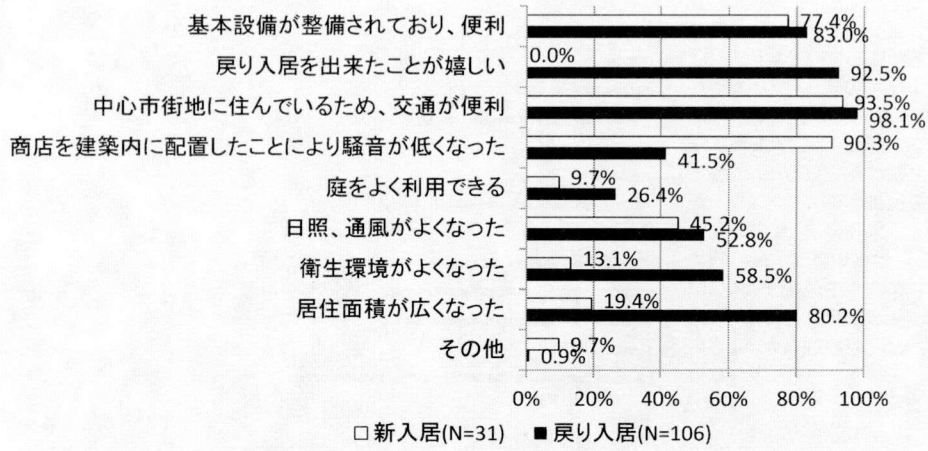


図 6-22　新入居・戻り入居の別に見た小商品市場のメリット

(4) 入居以来感じているデメリット

新入居・戻り入居の別に見る入居以来感じているデメリットを図 6-23 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）が指摘されたのに加え、「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）、「中庭の衛生環境がよくない」77.4%（24 人）などが居住環境で評価の低い項目である。ほかに、「駐車場がない」90.3%（28 人）も評価が低い。また、「里院の歴史雰囲気がなくなった」を戻り入居者の59.4%（63 人）、新入居者の 54.8%（17 人）が指摘している。調査実施時には、「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。他に、「里院の文化がなくなった」「旧市街地の歴史雰囲気を壊された」「里院の建築の特性が失われた」など、建替えにより里院の特徴をなくなったについての評価も見られた。

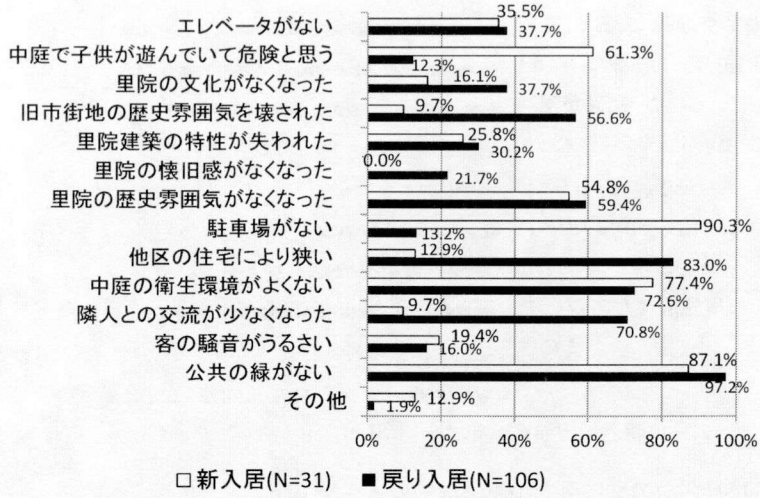


図 6-23 新入居・戻り入居の別に見た小商品市場のデメリット

6-5-4 今後の居住意向に関する分析

（1）今後の居住意向について

住民の今後の居住意向を尋ねた結果を図 6-24 に示す。全体から見ると、「住み続けたい」という回答者が最も多く 63.5%（87 人）となっており、全体の 6 割以上の回答者が住み続けたいと考えていることが明らかになった。一方、「転居する予定」32.1%になっており、全体の 3 割以上の回答者が転居したいと考えていることも分かった。

新入居・戻り入居の別（図 6－25）に見ると、戻り入居者には「住み続けたい」人が多く 74.5%（79 人）、新入居者には転居する予定が多く 71.0%（22 人）であることが分かった。

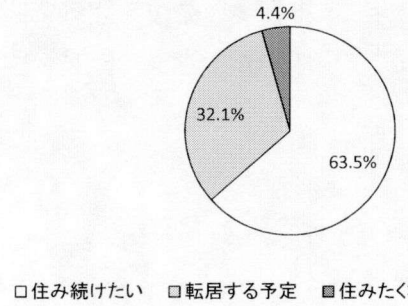


図 6-24 今後の居住意向（N=137）

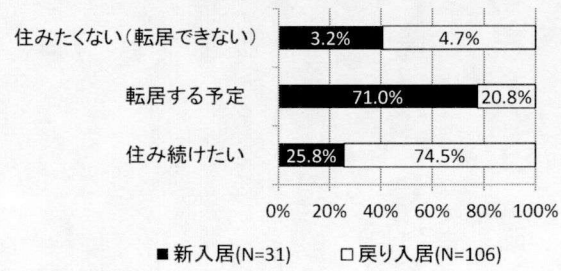


図 6-25 新入居・戻り入居の別に見た今後の居住意向

（2）住み続けたい理由と住みたくない理由について

住み続けたいという回答者 87 人に対してその理由を尋ねた結果を図 6-26 に示す。

「商住併用、買い物便利」という回答が 95.4%（83 人）で、最も高い割合を占めており、住民は商住併用の用途を重視していることが分かった。次に、「戻り入居した人が多いので、安心」89.7%（78 人）、「ずっと住んでいた、愛情がある」86.2%（75 人）、「交通便利」85.1%

（74 人）の順となった、これは、住民が地域に対する愛着感と中心市街地の利便性について着目していることを反映している。

住み続けたくないという回答者 50 人に対してその理由を尋ねた結果を図 6-27 に示す。

「他人に賃貸して金を稼ぐ」が 74.0%（37 人）、「小商品市場の騒音が煩わしい」が 58.0%（29 人）である。『青島住房保障網[3]」によれば、中山路周辺の住宅の家賃は 1 DK 平均 1,500 元/月であり、隣接の市北区は平均 700 元/月に較べて 2 倍以上高い。

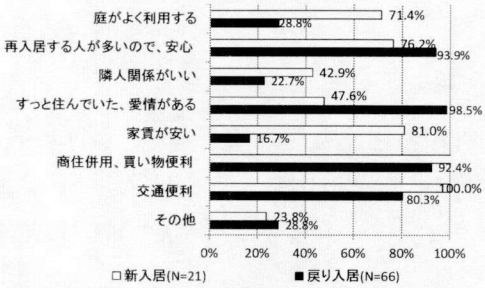


図 6-26　住み続けたい理由

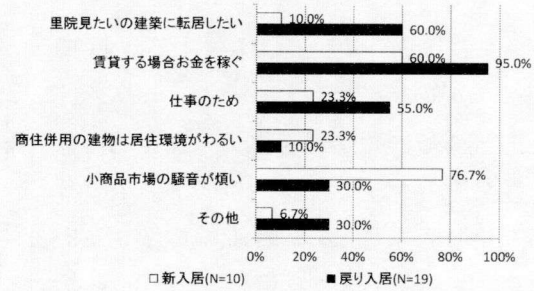


図 6-27　住み続けたくない理由

6-5-5 小商品市場の再開発に対する評価

（1）小商品市場の再開発に対する評価

小商品市場の再開発に対する評価については、よいと思う人は 71.5%（98 人）、悪いと思う人は 28.5%（39 人）である。その理由について図 6-28、図 6-29 に示す。小商品市場の再開発をよいと思う理由は「商住併用で買い物が便利」であり、戻り入居者は「コミュニティを維持している」75.0%（69 人）、「戻り入居ができて良かった」65.2%（60 人）であり、入居者は商住併用の用途とコミュニティの維持について評価していることが分かった。一方、小商品市場の再開発を悪いと思う理由は「里院の特徴がなくなった」については、（ヒアリングによると入居者は里院の中庭、囲み型が特徴とて認識している）新入居、戻り入居者は歴史文化的な要素を失うことをネガでイブに評価している。次に、戻り入居者は「中庭が良く利用できない」100%（14 人）と「中庭で子供が遊んでいて危険と思う」71.4%（10 人）であり、中庭の利用について注目度が高く、昔里院の中庭の利用に比較して、今の機能が住民に満足させないと考えられる。新入居者は「商業の騒音がうるさい」72.0%（18 人）であり、小商品市場の騒音管理について不満があることが分かった。

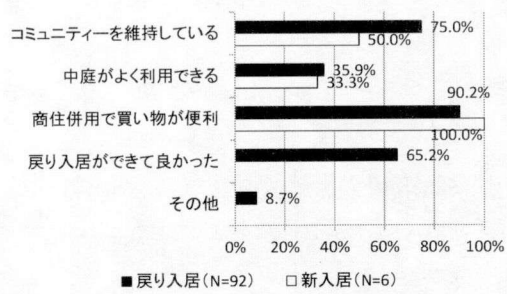


図 6-28　再開発がよいと思う理由

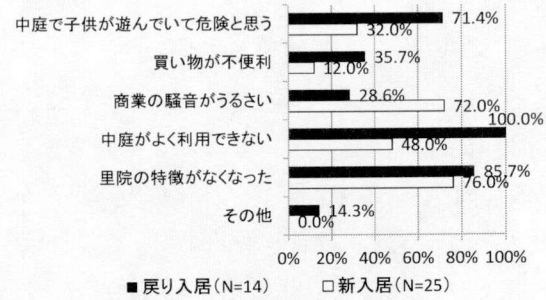


図 6-29　再開発が悪いと思う理由

(2) 小商品市場のデザインに対する評価

小商品市場のデザインについて、特に気に入っており、守って行くべきと思うところを自由記述式で尋ねた結果を図 6－28 に示す。「商住併用の用途を残った」以外、新入居者は「商・住分離したデザイン」90.3%（28 人）と「中国風の屋根」81.7%（25 人）を気に入ている。戻り入居者は「居住環境の改善」98.1%（104 人）と「里院式の中庭」70.8%（75 人）とについて評価していることが分かった。

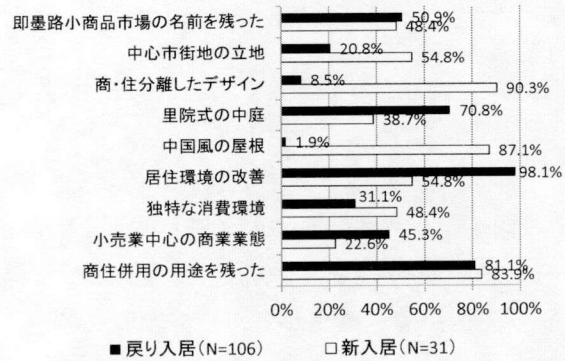


図 6-30　商品市場のデザインについて、守って行くべきと思うところ

6-5-6 まとめ

再開発後の小商品市場に入居した住民のうち、戻り入居者は 7 割以上を占めている。その入居理由については、新入居者は交通・買い物の利便性、周辺施設の整備度合いなど中心市街地の利便性に着目しており、戻り入居者は 7 割以上の人が里院に対する愛着感を持つため戻ったということが分かった。

一方コミュニティの維持について、7 割以上の人はコミュニティを維持していると答えられ、住民は隣人との関係を優先考慮し、殆ど同じ建物に入居したこれにより、従前のコミュニティを維持できる原因と考えられる。また、小商品市場のデザインに関しては、中庭は地上 2 階に設けることにより、プライバシー性も高くなり、住民専用のスペッスとして、従前のコミュニティを維持することができると考えられており、囲み方のデザインも、同

じ棟の居住者の出会いの場といった新たなコミュニティの形成を促進させると考えられる。

居住環境の評価については、居住面積が以前の里院より約 2 倍に増えており、また、電気メーター、上下水・トイレなどの基礎設備が整備されたため、これらの点では居住環境が向上していることについて満足していることが分かった。一方、中庭の利用状況と緑化については不満が多かった。空間観察でも 2 階屋上の中庭については、住民が「立ち話」、「涼む」、「洗濯物の乾燥」などに利用しており、昔の里院の中庭がコミュニティの場として良く利用されていたように、再開発後も一部の住民にはその習慣が残っていると考えられた。また、5 割以上の人は建替えにより里院の雰囲気がなくなった点がデメリットであると指摘していた。

将来の居住継続意向については、6 割以上の回答者が住み続けたいと考えている。それは主に戻り入居者であることが分かった。その理由については、9 割以上の回答者が商住併用の用途であることを挙げている。一方で、戻り入居者はずっと里院に住んでいるので、地域に対する愛情を持っていることが分かった。住み続けたくない回答者のその理由としては、家賃が高いため、所有する部屋を賃貸しするほうが利益があると思う人が多かった。

小商品市場の再開発の評価については、商住併用の用途とコミュニティの維持について評価が高い。しかし、建替えにより里院の特徴がなくなった点については、ネガデイブに評価していることが明らかになった。また、小商品市場の空間デザインに対する評価についても、戻り入居者に評価が高いほか、中庭が里院の特徴として認識されていて守っていくべきと考えられており、新入居者には中国風デザインの屋根が気に入られていることも明らかになった。

6-6 即墨路小商品市場入居者の他事例の評価

第 3 章で示した里院に関する再開発手法の特徴について、本節では即墨路小商品市場入居者の視点から、当地の再開発方式とは異なる他の再開発方式の優れた点・問題点を明らかにし、「戻り入居・建替え型」の再開発の改善点を把握することを目的とする。

(1) 即墨路小商品市場の入居者が他の再開発事例について良いと思う点

即墨路小商品市場（戻り入居・建替型）の入居者（住民及び店舗経営者のそれぞれ）が、劈柴院地区（住民の転出による歴史的環境保全型）、ならびに雲南路地区及び十八番地区（住民の転出による建替型）に対する評価について良いと思う点を図 6-31 に示す。

「住民の転出による建替型」の再開発では、マンションに建替えた雲南路地区については即墨路小商品市場の住民は「居住環境が良くなった」94.9%(130 人）と高く評価している。一方で、洋風建築にデザインされた十八番地区については、95.6%(131 人)が「その他」と回答し、その内容は主に「大規模ショッピングモールには映画館や高級ブランドのブティックが多数入居しており、大都市のイメージが感じられる」ということであった。

「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、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）、「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、いずれも歴史文化的な要素の継承を評価している。

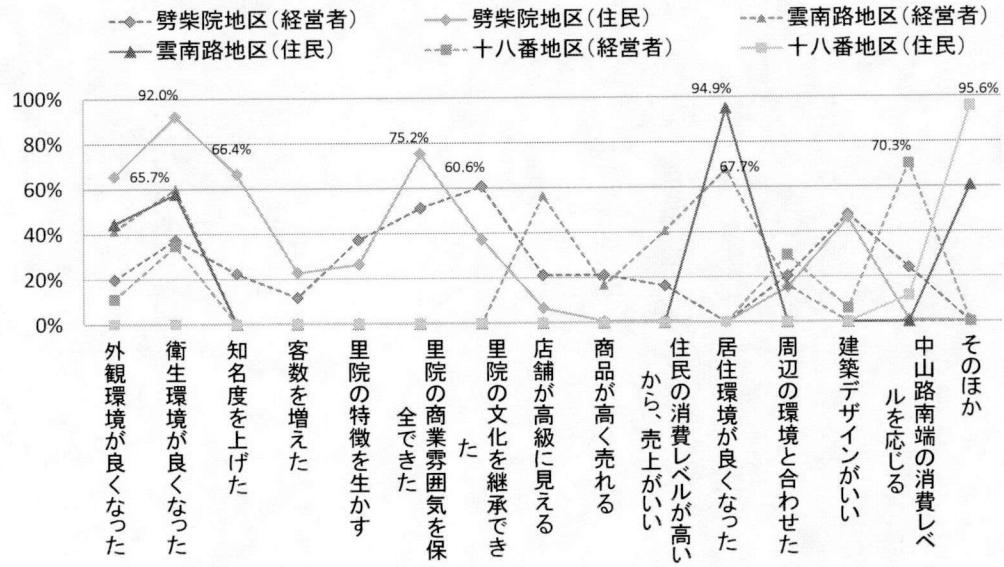


図 6-31　即墨路小商品市場の入居者が他の再開発事例について良いと思う点（複数回答）

(2) 即墨路小商品市場の入居者が他の再開発事例について良くないと思う点

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 6-32 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モールがあるからいらない」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、経営的視点からは低く評価していることが分かった。

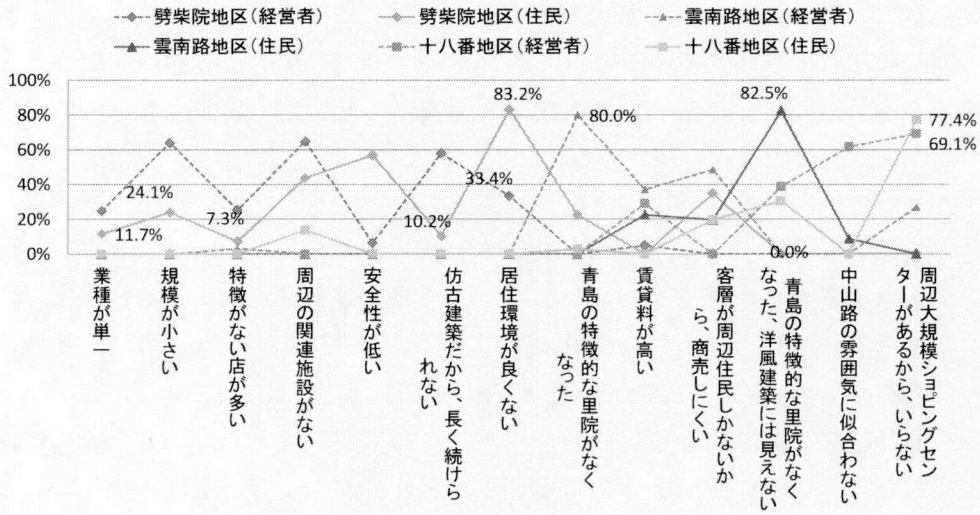


図 6-32　即墨路小商品市場の入居者が他の再開発事例について良くないと思う点（複数回答）

(3) まとめ

再開発後の業種について、即墨路小商品市場の入居者は十八番地区の映画館や高級ブランドなどについては「大都市のイメージ」とプラスに評価しており、高額所得者層の消費を刺激して地域の経済復興に役に立つと考えている。6-4-2(3)とも関連するが、今後の里院の再開発では、地域商業を維持する一方で、業種の多様化や地域の経済を刺激させる店舗の導入が必要であると考えられる。

歴史文化・環境については、即墨路小商品市場の入居者は里院の商業的雰囲気や、里院の文化の保全については評価が高く、里院において商業的雰囲気や文化が表出する要素を分析し、今後の里院の再開発に里院の特徴的な要素を取り入れたデザインを目指していくことは重要があると考えられる。

6-7 まとめと考察

本章では、「戻り入居・建替え型」の即墨路小商品市場の再開発に対して、商業と住民の戻り入居と新入居それぞれの視点から、再開発への評価、長所・短所、里院の保全に関する意識を分析した。得られた知見を整理すると、以下のようになる。

（1）商業について

① 店主は、戻り入居者は主に1997年に入居していた。昔の里院および露天市場の店舗は主に小売業であり、店舗面積の大きさに対する需要は低く、多数の店舗の再入居が可能となった。一方、新入居者は2008年以降に増えた傾向が見られた。中国風のデザインへの改造が新入居店舗を増やした原因と考えられる。地域商業を維持するためには、その地域の特徴を考えた上で商業空間を構成していくことが必要であり、また、地域の特徴的な商業空間のデザインは業者に集めることにも効果があると考えられる。

② 営業業績から見ると、戻り入居者は新入居者より売り上げがよい傾向が見られた。地域の人と常連客との間に信頼感があり、よく利用されていると考えられる。里院の商業を復興するためには、集客力や地域ブランドの創出も必要である。そして、一定量の地元店舗の戻り入居も必要であると考えられる。一方、高額所得者層の受け入れや消費を刺激するためには、新業種の導入なども重要であり、これを満たすためには、入居店舗の選定方法や店舗数の検討などが必要である。

③ 戻り入居者は商住併用の用途と里院建築の特徴（中庭）が残ったといった点を評価している。また、「市」といった伝統的な文化がなくなったについては、営業面にマイナスの影響があると認識していることが分かった。再開発事業を実施する場合には、里院建築の特徴と商住併用の空間構成を継承することが望まれる。また、里院あるいは地域での特徴的なイベントや文化習慣の継承も必要であると考えられる

④ 入居者は小商品市場の店舗の配置、休憩スペースについて不満があり。買い物の快適性を向上するため、店舗の配置、休憩スペースなどリラクスできる空間の整備が必要であると考えられる。

（2）居住について

① 住民は中心市街地の利便さに着目しているほか、7割の戻り入居者は伝統的な里院に対して愛着感を抱いている。また、現在の居住面積と基礎設備にはおおむね満足している。しかし、公共の緑の欠如や中庭の利用状況と緑化についてはマイナスに評価していることが明らかになった。居住環境を改善するためには、再開発後の住戸面積規模、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と考えられる。

② 小商品市場の再開発の評価については、商住併用の用途とコミュニティの維持について評価が高いが、建替えにより「里院の文化がなくなった」「旧市街地の歴史雰囲気を壊された」「里院の建築の特性が失われた」など歴史文化と里院の特徴がなくなった点がデメリットとして指摘された。今後の再開発では、里院の特徴を失わないように、

保全型の再開発手法の検討が必要であると考えられる。

③ 現存する周辺地区の里院の再開発においては、上記のように、里院の特徴を維持するために、保全型の再開発方式の採用が望まれるが、保全する場合は（2）の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。一方、転出者のための住宅補償・金銭補償などの検討も必要となる。

④ コミュニティの維持については、里院の中庭といたコミュニティ場の設けが必要と考えられる。また、従前の隣人関係を繋ぐように、戻り入居の仕方が重要である。さらに、従前コミュニティを継続するとともに、新たなコミュニティの形成を促進させる計画の検討も必要と考えられる。

以上、即墨路小商品市場の再開発においては、入居者の戻り入居によりコミュニティが維持されたことについては評価が高い一方、建て替えにより里院の特徴を失ったことについてはネガデイブに評価されていることが分かった。

補注：

（1）http://qd.soufun.com/不動産のホームページ。不動産会社と個人が自由に住宅の情報を登録することができる。平均一ヶ月間の各地域の賃貸料金の比較報告が掲載される。

（2）露天市場では、毎月 7 日、17 日に「市」があり、他の地区や都市からの経営者が集まり、商品・情報などを交換する。

（3） http://www.qdzfbz.gov.cn/ 市政府が管理しているホームページであり、青島市の住宅に関する情報・政策・プロジェクトなどの内容を掲載している。

第七章　住民の転出による歴史環境保全型に対する評価

第7章 住民の転出による歴史環境保全型に対する評価

第7章では、劈柴院における保全型の再開発事業を取り上げ、開発後の実態、入居者や周辺住民の意向及び評価を把握し、保全型の再開発事業の特徴と問題点を明らかにする。その上で、都市の歴史文化と地域のコミュニティを持続した上でまちの活力を引き出すための里院の保全型再開発のあり方についての有用な知見を得るために、入居者・周辺住民の評価といった二つの側面から考察を行う。

7-1 研究の背景と目的

第6章では、1990年代に実施された「戻り入居・建替え型」の即墨路小商品市場の再開発を取り上げ、戻り入居者と新入居者それぞれの視点から、戻り入居のあり方を把握することができた。しかし、建替えにより、里院の特徴・歴史文化がなくなった点がデメリットとして指摘された。里院の特徴を維持するためには、保全型の再開発の検討が必要である。

中国都市の歴史的地域の保全や再開発事例については、これまでにも多くの研究が蓄積されてきた。例えば、蘇州、西安、ハルビン、上海[1)2)3)4)]などの各歴史的都市を対象とした歴史環境の保全についての研究があり、保全を主としながら実施する再開発事業のプロセスや再開発システムの特徴を明らかにしている。また、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[5)]では、商業振興を目的とした民間と行政2つの再開発事例を比較し、景観整備計画と行政の開発誘導に焦点をあてながら、それぞれの開発手法の特徴を明らかにしている。これらの既往研究は、開発事業のプロセス・開発手法の特徴を明らかにしてきたが、実際の入居者や住民側の視点から見た再開発事業への評価や、再開発後の商業空間の利用などによる歴史的建築の変容や歴史環境の保全への影響にまでは触れて来なかった。

一方、中国の歴史的街区では古くからの商業空間は衰退しており、歴史的建築の修復資金を確保する必要性からも商業的な開発が求められている。また、歴史的街区に居住している住民の多くは低所得者であり、再開発を実施する際には地元住民の移転や生活の改善などの問題を考慮した再開発が重要であると考えられる。

そこで、本章では、青島市の劈柴院における保全型の再開発事業を対象に取り上げた。この再開発事業の過程及び再開発後の商業空間等の利用事態や里院の変容を明らかにするとともに、入居者の意向・評価及び再開発事業の周辺地区への影響を把握し、再開発事業の特徴と問題点を明らかにする。その上で、都市の歴史文化と地域のコミュニティを持続した上でまちの活力を引き出すための里院の保全型再開発のあり方についての有用な知見を得ることを目的に、入居者・周辺住民の評価といった二つの側面から考察する。

7-2 研究方法

7-2-1 研究方法

本章は以下の研究方法によっている。

① 再開発後の商業空間等の利用事態や里院の変容を明らかにするために、再開発前後の建物用途・外観等の変化に関する空間観察調査を実施した。具体的には、劈柴院の各店舗の用途、外壁の改造（看板・ポスター・日除けけなど）、外部空間の占用状況及びその用途（展示品・テーブル・椅子、販売など）に関する現地調査を2010年9月1日～9日に実施した。

② 次に、再開発後の劈柴院の優れた点と問題点を明らかにするために、入居者の意識、営業状況、利用実態などに関してアンケート調査を実施した。具体的には、劈柴院の店舗経営者（全65人）へのアンケート調査と住民（9人）へのヒアリング調査を2010年9月1日～9日に実施した。なお、店舗経営者は全員、住民は約20戸中9戸が調査に応じてくれた。

③ さらに、劈柴院の再開発の周辺地区への影響を明らかにするために、周辺地区の組長（劈柴院の所属する膠州路社区の組長と 4 章の対象地区である海泊路社区の組長）へのアンケート調査を2010年9月11日～25日に実施した。なお、膠州路社区の組長は全230人中156人（67.8%）が、海泊路社区の組長は全134人中127人（94.8%）が調査に応じてくれた。

④ これらに基づいて、住民の転出による歴史環境保全型の再開発の特徴を明らかにする。

⑤ 最後に、他の再開発事例に対する上記再開発地区の入居者の評価の分析を通じて、都市の歴史文化と地域のコミュニティを持続しながら、里院の保全活用するための「住民転出による歴史環境保全型の再開発」の改善点と方向性を把握する。

7-2-2 入居者アンケート調査の内容

アンケート調査の主な調査項目を以下に示す。

① 経営者の基本情報
② 劈柴院を知ったきっかけ
③ 劈柴院に着目（戻った）した理由
④ 交通状況
⑤ 入居後の改造・改装工事と工事の負担者
⑥ 入居してから感じたメリット
⑦ 営業環境の評価
⑧ 劈柴院のデザインについて特に気に入ったところ
⑨ 劈柴院保全すべきところ
⑩ 行政に対する期待
⑪ 今後の予定

⑫　劈柴院再開発に対する評価

7-2-3 アンケート配布地域

アンケート配布地区の分布は図 7－1 に示す。周辺地区の範囲は劈柴院が所属する膠州路社区である。膠州路社区の建物はすべて里院である（一つの街区は建設中であるため、対象外となった)。

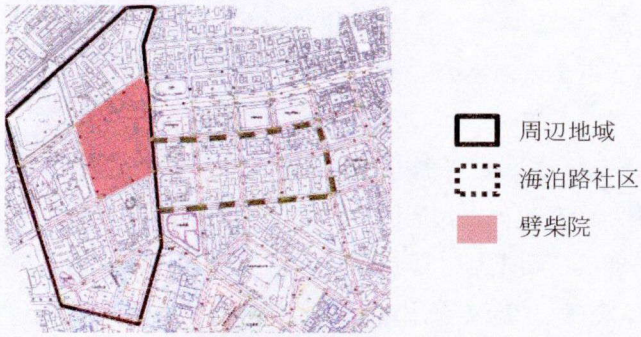


図 7-1　調査地区の分布

7-3 劈柴院の変容と現状

7-3-1 劈柴院の概要

劈柴院は中山路商業観光区の西北角に位置する。1904 年にドイツの Siemssen 社によって設計され、中国人によって建設された。1920 年代ごろには「江湖芸人(1)」が大勢集まる場所として発展し、1940 年代ごろには青島で有名な商業娯楽地となった。街区内の里院は四方が囲まれた中庭型であり、一部の院には他の院につながる門洞があり行き来ができる。街区内に里院が計 11 棟あり、街区の面積は約 1.7ha である。街区内部の江寧路は十字型の路地であり、幅は 2.7m～4.8m で、その両側の建物は主に 2 階建てである。南側の天津路は西から東への一方通行、北側の北京路は東から西への一方通行であり、街区内に駐車場は設置されていない(図 7-2)。

2006 年の「青島市歴史文化名城保護計画」により、劈柴院は歴史文化建設規制区(2)に指定されている。そして、2008 年の「中山路商業観光区復興計画」に基づき、同年 1 月から保全型再開発の先行モデルとして再開発事業が始まり、建物の高さ・外観・材料・構造を変更せず、安全性の低い建物を元の状況に修復した。建築用途も元の用途を残した一方で、昔芸人が演技をした場所に、劇舞台を整備した。2009 年 1 月に竣工した。

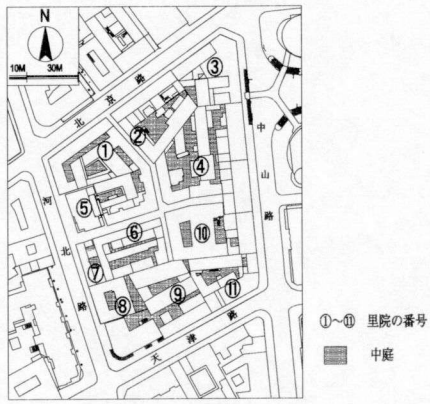


図 7-2　劈柴院の平面図

7-3-2 再開発事業以前の劈柴院状況

再開発前後劈柴院の変容を把握するために、再開発以前の劈柴院の状況を調査した。

(1) 再開発事業以前の劈柴院

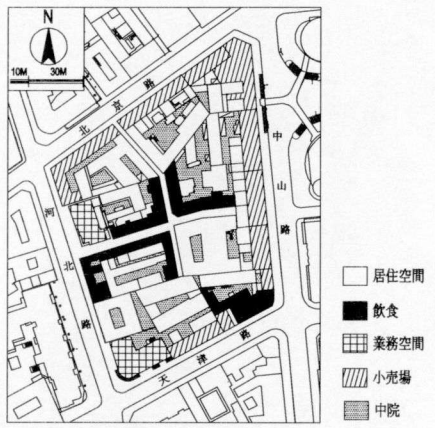
再開発事業以前の劈柴院は居住空間を中心としており（図 7-3)、総住戸数は 407 戸（常住世帯(3)が 171 戸［うち所有権を有する世帯は 69 戸］、他市からの労働者の住宅が 236 戸［所有権なし］）であった。低所得者層が中心であり、自力での転居は困難であった。店舗数は 87 戸であった。そのうち、江寧路両側は劈柴院と周辺地区住民向けの飲食店であり、周辺道路沿道の店舗は衣服・眼鏡・カメラ材料を中心とする小売業であった。2007 年 9 月

の時点で、店舗の約 30%が倒産した状態になっていた。

一方、劈柴院の建築物の歴史価値・特徴及び安全性については、2008 年の市建築設計研究院の基準によれば、図 7-4 の 5 段階に分類されている。レベル 1 は当初の状況をよく保存している建築である。レベル 2 は修復可能、または修復すれば建築の特徴が現れる建築である。レベル 3 は建築の安全性は高いが、ファサードが地区の全体の雰囲気と合わない建築である。レベル 4 は安全性が低く、修復できない建築である。レベル 5 は仮設建築、違法増築である。伝統的な建物である里院は、当初は浴室・便所などの設備を有しなかったため、建物の間の中庭や通路にこれらが増築される場合が多く、2007 年時点の一階の増築率（増築の面積/ 1 階の床面積）は 27.0%であり（表 7-1）、二階の増築率は 0.9%である。

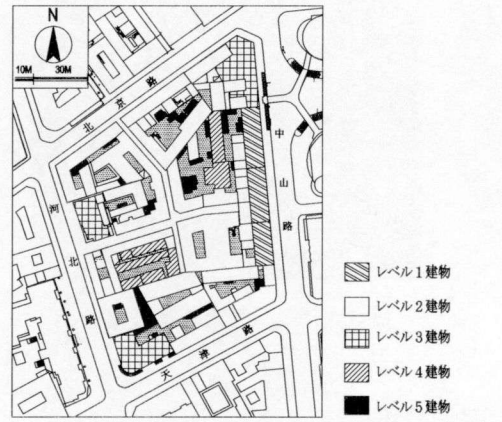
表 7-1　劈柴院の建築の状況

	階数	建築面積（㎡）	建築数（棟）	増築率
普通建築（レベル 1・2・3・4）	1	2,598.61	39	—
	2	11,073.24	36	—
	3、4	5,978.77	12	—
	5、6	4,093.55	2	—
違法建築（レベル 5）	1	962.62	80	27.0%
	2	102.12	5	0.9%
合　計		24,808.91	174	4.3%



出典：青島市建築設計研究院が提供した資料に基づいて作成したもの

図 7-3　開発前の劈柴院の建物用途



出典：青島市建築設計研究院が提供した資料に基づいて作成したもの

図 7-4　劈柴院の建築の歴史的価値や修復可能性による分類

(2)景観の整備

景観整備においては、「修旧如旧 [4]」を主旨として、レベル 1・2・3 の建物保全修復すること（歴史的な景観や院落構造 [5] の保護、街路両側のファサードの整備や街区内の公共施設の整備、改善など）とし、レベル 4 の建物は撤去して周囲の雰囲気と合わせた倣古建築を建設し、レベル 5 の建物も撤去されてオープンスペース及び緑地になった。街区も「江寧路民俗小吃街」「特色飲食区」「民俗旅館区」「リラックス・娯楽区」「風情小吃区」に分けて整備された（図 7−5）。その中で、「民俗・市井文化を維持する」ことを主旨として、

特色飲食区には劇台のある江寧会館（写真 7-3）が整備された。劈柴院に再入居を望む一部の住民のために、「住民安置区」も整備される予定である（2011 年 8 月現在、建設中）。

また、雰囲気を統一するため、全ての店舗のファサードは政府がデザインして、工事をした。

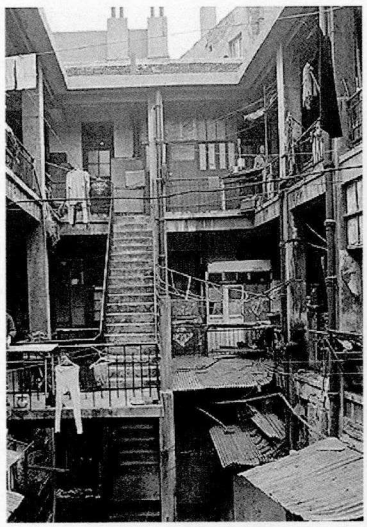


写真 7-1 再開発前の住宅

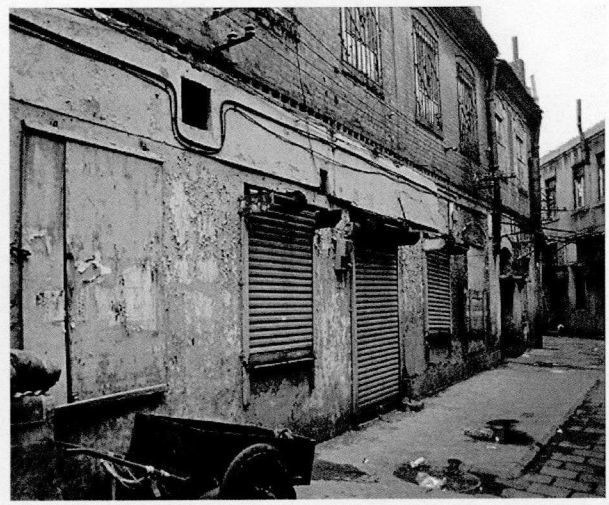


写真 7-2　再開発前の江寧路

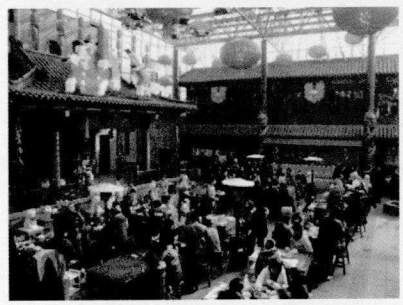


写真 7-3　江寧会館の劇台

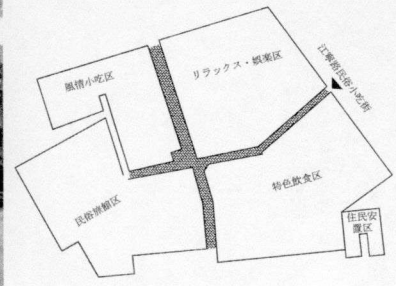


図 7-5　街区の用途分布

7-3-3 劈柴院の現状

本節では主に里院の保全状況を把握する。そのために、再開発後の店舗用途を調査し、再開発以前の用途と比較し、用途の変化を明らかにする。次に、入居後の改装・改造の実態と外部空間の利用状況を観察調査により把握し、里院の保全状況と入居者の利用実態を明らかにする。

劈柴院を管理運営している中山路商業観光区建設発展有限会社へのヒアリング調査によると、劈柴院の 2009 年の営業売上高は平均約 15 万元/日、客数は約 3 万人/日である。

(1) 店舗用途の分布

図 7-6 は店舗用途の分布図である。現地調査により、店舗は計 65 店であり、そのうち 53 店は新規入居店舗であることが明らかになった。業種別に見ると飲食業が 53 店で最多で

ある。そのほか、土産物店 4、雑貨店 4、文化娯楽 4、大規模な飲食・娯楽店 1、旅館 1、時計修理店 1 であった。店舗面積規模から見ると、50 ㎡以下の店舗が 41 店（63.1%）であり、50 ㎡～100 ㎡は 12 店（18.5%）、101 ㎡～1000 ㎡が 9 店（13.8%）である。1,001 ㎡以上は 3 店（4.6%）であり、小規模店舗を中心としていることがわかる。ヒアリング調査により、50 ㎡以上の店は全て政府からの賃貸であり、隣接する店舗を借りて、店舗面積を拡大した店舗もあることが分かった。

（2）外観改変の実態

政府は里院の伝統的な景観の保持と復元を目指し、最初から里院のファサードを一斉に改装するとともに、屋根、壁、窓、戸、装飾物について色彩、材料、形式などの詳細な改装基準を設定した。そのほか、街路に面する建物に設置する屋外広告物、室外機などは景観を乱さないようにという要求も出した。図 7-7・表 7-2 は、政府の基準以外の外観部分の改変の分布と実態を示したものである。「ポスターの設置」の比率が 58.5%と高い割合を占めた。政府が木造の看板を統一して設置したため、各店舗が客の注意を集めようとポスターを増やしていると考えられる。図 7-7 を見ると、ポスターの設置は江寧路の北側と南側に集中していることがわかる。また、使用禁止の LED 照明を設置する店舗も見られた。店舗経営者へのヒアリング結果によると、「昼間は北京路の車の交通量が多く、車が停まれない。人も入りにくく、客が少なくなる」ので、夜の集客を狙って、LED ライトを設置しているとのことであった。

（3）外部空間占用の実態

外部空間については、外部空間を利用したメニューや商品の陳列や道路を占用した商業行為が多く観察された。劈柴院ではファサードの改装が禁止されているために、窓や扉をガラスに取り替えることができず、メニューや商品の陳列に道路を利用することになっていると考えられる。

道路占用に関しては、江寧路については店舗の前 1.2m以内は利用が認められている。それにより、江寧路の通路は 0.6～2.4m の幅しか残ってないため、通行が不便になっている。河北路については、制限線が引かれており、線を越えての道路の占用は禁止されている。しかし、制限線は歩道をも含んでいるため、歩行者が歩道を通れずに車道を利用している様子がよく観察された。外部空間占用の実態については表 7-3 に示すように、テーブル・椅子、ガーデンパラソルが最も多く 35.4%であり、商品見本は 29.2%である。分布は図 7-8 に示す通り、江寧路東側及び河北路に集中していることが分かる。展示品及び販売品の内容から見ると、主に飲料店・生鮮食料品店が中心である。

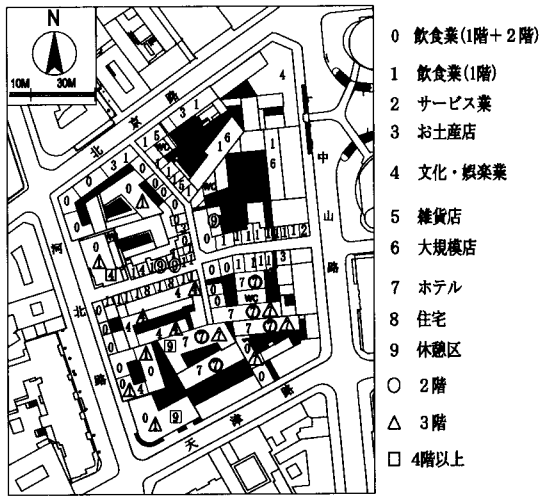


図 7-6 店舗の業種分布

表 7-2 外観改変の実態(N=65)

	なし	看板の設置	ポスターの設置	日除けの設置	空調機の設置	LED照明の設置
件数	16	27	38	12	10	3
比率(%)	24.6	41.5	58.5	18.5	15.8	4.6

表 7-3 外部空間の占用(N=65)

	商品見本	販売品	植栽	テーブル・椅子	ガーデンパラソル
件数	19	16	5	23	23
比率(%)	29.2	24.6	7.7	35.4	35.4

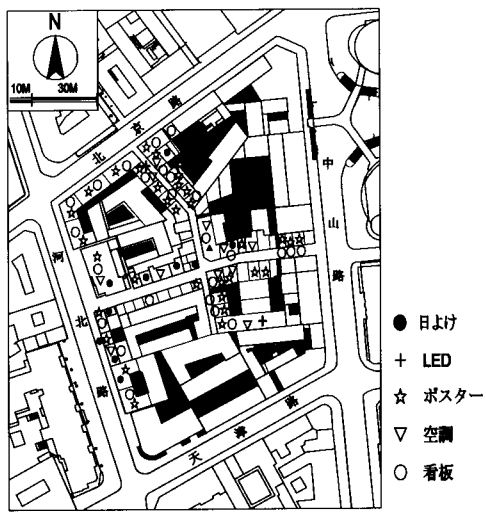


図 7-7 外観改変の実態(N=65)

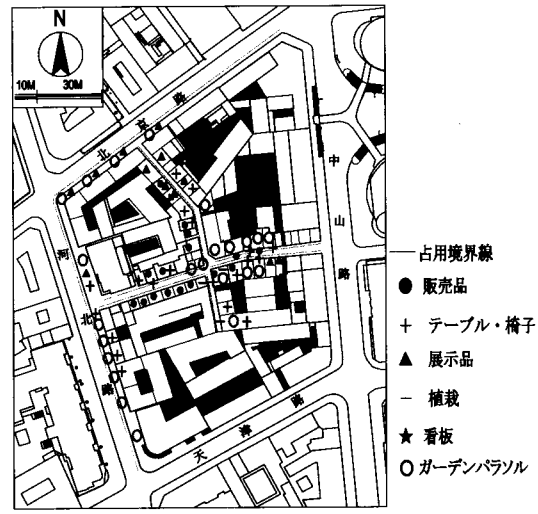


図 7-8 外部空間占用の実態(N=65) (注：位置は当該の店内に表記)

7-3-4 まとめ

再開発後の劈柴院は、飲食業を中心としており、文化・娯楽業と旅館などの業種も増えている。建物の保全は、政府により、統一して改装され、個々の店舗による改装が厳しく制限されているため、入居店舗は客の注意を集めようとポスターを増やしている傾向が見られた。また、ファサードの改装も禁止されているため、メニューや商品の陳列のために道路を占用していることが明らかにした。

7-4 入居者アンケート調査

7-4-1 入居者の属性

入居者の特徴を把握するため、床の所有権、営業時期、賃貸料金、契約期間、営業時間といった基本情報を尋ねている。また、商業空間に転用した後、2階の用途変化を把握するため、2階の用途を尋ねている。

(1) 床の所有権

床の所有権（図 7－10）については、55.4%（36 人）が行政からの賃借で、16.9%（11 人）は自ら所有権を有しており、全部再開発後戻った店舗である。

(2) 契約年数

床を借りている 54 人の契約年数については図 7－11 に示すように、3 年間の契約をした人が 46.3%（25 人）であり、1 年間と 5 年間の契約をした人がそれぞれ 20.4%（11 人）である。個人から借りている人は 1 年間の契約をした人が 61.1%（11 人）であり、政府から借りている人は 3 年間の契約をした人が 50.0%（19 人）、5 年間が 28.9%（11 人）であった。ヒアリング調査の結果によれば、床を貸している個人所有者は毎年家賃を値上げしようという目論見を有しているために、店舗経営者とは長期間の契約はしたくないと考える傾向があるとのことであった。

(3) 店舗の規模

店舗の規模について、図 7－12 に示す。50 ㎡以下の店が 63.1%（41 店）であり、100 ㎡以上の店が 18.5%（12 店）である。所有権から見ると、50 ㎡以下の店舗のうち 51.2%（21 店）は個人所有の店舗であり、100 ㎡以上の店舗のうち 83.3%（10 店）は市政府の所有である。個人所有の店舗の方が小規模であることが分かった。

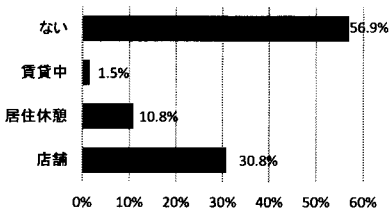


図 7-9　2階の用途（N=65）

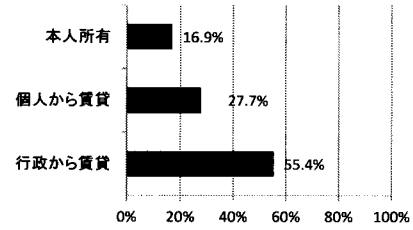


図 7-10　床の所有権（N=65）

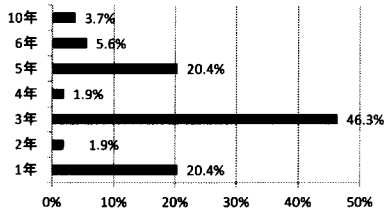


図 7-11　契約年数（N=54）

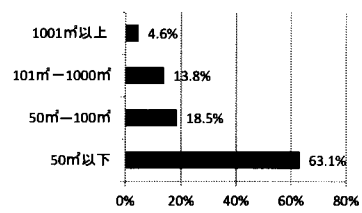


図 7-12　店舗の規模（N=65）

(5) 2階の用途

里院の 2 階は、元々居住空間である。再開発後、居住または休憩用途として使っているのは 10.8%（7軒）であり、56.9%（37 軒）の店舗には 2 階がなかった。一方、2 階も店舗である店は 30.8%（20 軒）である。これらの店は、1 階を受付とし、2 階で幾つかの店を繋げていて、大きな店になっていた。

7-4-2 入居者の入居意識

(1) 劈柴院を知ったきっかけ

店舗経営者が劈柴院を知ったきっかけを図 7-13 に示す。「政府の宣伝」によるものが最も多く 33.8%（22 人）である。

(2) 劈柴院に着目した理由

劈柴院に着目した理由（図 7－14 に示す選択肢から三つまで選択）は、図に示すように「知名度を利用したい」87.7%（57 人)、「集客力がある」60%（39 人)、「2009 年の家賃無料化」政策 43.1%（28 人）といった経営上の理由の割合が高く、それ以外では、「里院に対する興味」が 47.7%（31 人)、「建物の懐旧感が好き」が 41.5%（27 人)、「青島市井文化の源」が 35.4%（23 人）となっており、劈柴院の特徴も認識されていることがわかった。

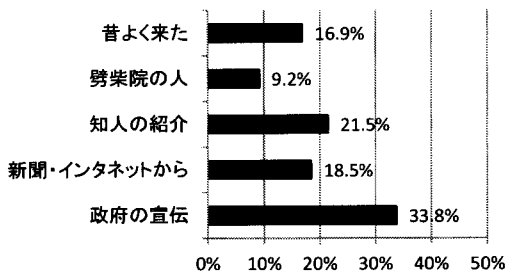


図 7-13 劈柴院を知ったきっかけ（N=65）

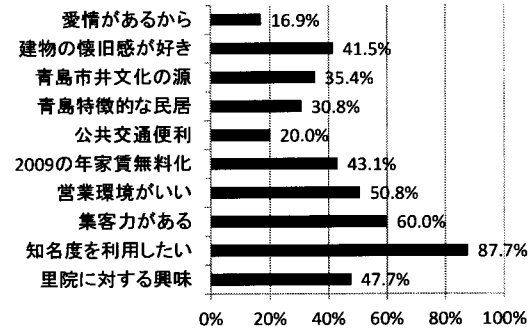


図 7-14 劈柴院に着目した理由（N=65）

(3) 劈柴院に戻った理由

戻り入居の店舗経営者に戻った理由について尋ねた結果を図 7-15 に示す。「愛着があるから」が 100%であり、店舗経営者は自分たちが営業してきた地域に対して深い愛着感を持っていることが分かった。また、「劈柴院の知名度を利用したい」が 81.8%（9 人)、「営業環境がいい」が 72.7%（8 人）であり、店舗経営者は劈柴院の知名度に注目しており、再開発後の環境が気に入っていることが分かった。

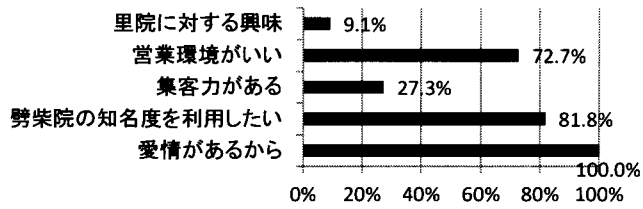


図 7-15 劈柴院に戻った理由（N=11）

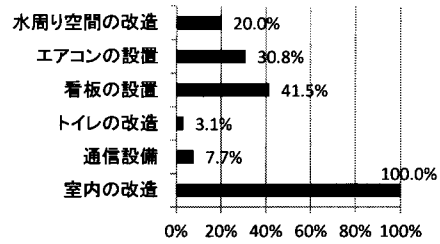


図 7-16 入居前の工事箇所（N=65）

7-4-3 入居者の利用実態

本節では、入居後、実際の営業に必要な環境を整えるために、里院に対して店舗経営者が行った改造や補助工事について尋ねた。さらに、営業環境への評価を把握した上で、入居してから感じている問題点を把握する。

(1)入居前の工事

入居前の工事については、全員が「室内の改造」を行っている（図 7-11)。次いで「看板の設置」が 41.5%（27 人）である。看板は、政府が木製のものを統一して設置した。各店の看板が同じデザイン・材料で作られているため区別し難く、各店舗では自分の店の特徴と客の注意を集めようとポスターや貼紙を増やしている状況が見られた。

また、工事費用の負担者について尋ねた結果は、「店主の負担」が 85.2%（46 人)、「店舗スペースの所有者の負担」が 11.1%（6 人)、「政府の負担」が 3.7%（2 人）であり、主に店主が自己負担をしていることが分かった。

(2)営業環境への評価

図 7-17 に、営業環境についての満足度（5 段階評価）をたずねた結果を示す。全体では、「営業面積」「家賃」「衛生環境」に関する評価が高い。観察調査の結果と合わせて見ると、江寧路沿いの店舗は殆どが「小吃店[6]」であることから、多くの店で面積の大きさに対する要求は低いと考えられる。「家賃」については、「非常に満足」24.1%（13 人）は全て政府から賃借している人であり、その家賃は平均 1 日 2.5 元/㎡である。「不満」の 35.2%（19 人）は個人から賃借している人であり、平均 1 日 5 元/㎡である。政府からの賃借人は個人からの賃借人よりも家賃についての満足度が高い。

施設管理については、「中山路事務室劈柴院管理処」と物業管理会社とが行っており、店舗経営者が直接関与していないため、道路占用のルールや駐車場の整備、公用施設の利用などについて店舗経営者が管理組織とうまく意思疎通ができていないため、「物業管理」について不満とする店舗経営者が多いこともわかった。

(3)交通環境への評価

図 7－18 に示すように、「駐車場が足りない」という人が 93.8%(61 人)であり、「河北路の道路占用により交通渋滞が起こっている」という人が 70.8%（46 人)、「江寧路の道路占用により通行が不便」という人が 67.7%（44 人）である。

観察調査でも、河北路および江寧路において道路占用が見られ、院内への客の流入の妨げになっていることが推察された。

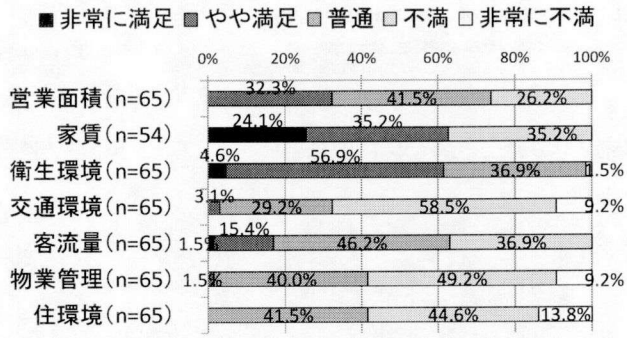


図 7-17　営業環境への評価（N=65）

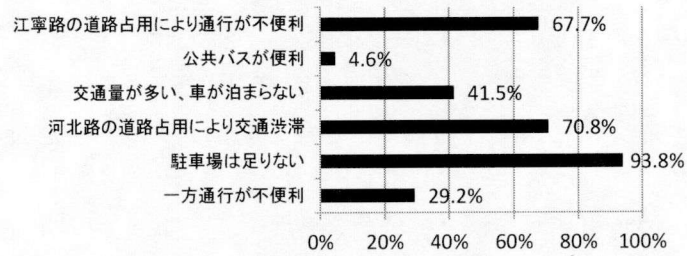


図 7-18　交通環境への評価（N=65）

(4) 劈柴院の問題点

劈柴院に入居後に抱えている問題（交通環境に関するものを除く）について自由に回答してもらい、項目ごとに整理したものを表 7-4 に示す。

最も問題であるとの指摘が多かったのは、管理の問題である。「自分の意見を一度も聞いてくれない」が 80.0%、「道の使い方、火事などの安全性管理、窓やドアが壊れた時の修理などの政策がない」が 76.9%、「物業管理会社者は劈柴院の現況を把握しようとしない」が 66.2%である。入居者からは、道の使い方、火事などの安全性管理、将来窓・ドア壊れた時の修理、景観の維持などについての行政や物業管理会社とのコミュニケーションが求められており、今後は入居者と管理部門との連携システムの構築が必要であると考えられる。

営業面については、「周辺の里院が再開発しておらず、劈柴院だけでは影響力が弱い」、「業種が単一」がそれぞれ 69.2%（45 人）と 63.1%（41 人）である。周辺地区の里院の再開発が劈柴院の発展に有利だと考えている人が多く、期待があることが分かった。また、業種が飲食業に偏っていることから、今後周辺の里院を再開発する際には、業種を拡げる形での店舗誘致や、ブランド商品の開発なども求められている。

所有権に関連しての問題意識は、「個人からの賃貸家賃が高い」が 69.2%（45 人）であり、

「店舗を買いたい人」が 32.3%（21 人）である。所有主体の違いよる家賃の差異についての不満が多く見られた。中山路事務室へのヒアリングによれば、現在、将来における所有権の売買や現在の個人所有権の回収についての議論なされているが、個人所有者との契約時には行政との関わりがほとんどなかったため、所有権の違いによる家賃の差に関する税金の減免などの優遇政策はない。店舗経営者は、優遇政策及び将来の所有権売買に関する方策を強く期待している。

営業環境については、「建物が同じデザインで、雰囲気が統一できたが、店の特徴がなくなった」との指摘が 60.0%の回答者からあり、「劈柴院の規模が小さい、10 分で回れる、観光客が留まらない」は 50.8%である。ヒアリングによると、劈柴院の里院の特徴があるため、大量な観光客を呼び込まれた、流動量が高く感じたが、店の特徴がなくなったかつ劈柴院規模が小さいため、多くの観光客は里院の雰囲気を楽しみだけで、店に入らない場合も多く。

また、民生政策により、周辺の低所得者は利用できるように、劈柴院の計画案が高級観光商業区から庶民的商業区に変更されたが、実際アンケート調査により「周辺住民があまり来ない」と指摘が 41.5%の回答者からあり、ヒアリングによると、庶民的でも、店の売り上げが観光客を中心であり、生き残るため、店の特徴的なデザインが必要となる。これがポスターや看板などの設置を増やしている原因と考えられる。

表 7-4　劈柴院の問題点　（N＝65）

回答分類	内　容	回答数	比率
営業	リラックスできる施設が不足している	25	38.5%
	大規模娯楽施設が不足している	11	16.9%
	周辺住民があまり来ない	27	41.5%
	劈柴院の規模が小さい、10 分で回れる、観光客が留まらない	33	50.8%
	周辺の里院が再開発しておらず、劈柴院だけの影響力では弱い	45	69.2%
	伝統演劇は好きな人が少なく、長く続けられない	26	40.0%
	劈柴院のブランド商品・店がない	32	49.2%
	業種が単一	41	63.1%
	特徴がない店が多い	33	50.8%
	経営者・店員の服装は歴史的な雰囲気と合わない	15	23.1%
環境	道路占用により客の流入量が減っている	37	56.9%
	同じデザインで雰囲気が統一できたが、店の特徴がなくなった	39	60.0%
	トイレが少ない	32	49.2%
	入り口の劈柴院の看板が目立てない	12	18.5%
	大規模の店が少ない	9	13.8%
所有権	個人所有者からの賃貸家賃が高い	45	69.2%
	個人所有ができる店舗があれば、自分も店舗を買いたい	21	32.3%
管理	劈柴院の安全性が低い	11	16.9%
	倣古建築などのマイナス宣伝が多い	14	21.5%
	道の使い方、火事などの安全性管理、建物壊れた時の修理、景観の維持などの政策がない	50	76.9%
	自分の意見を一度も聞いてくれない	52	80.0%
	物業管理会社は劈柴院の現況を把握しようとしない	43	66.2%

7-4-4 まとめ

劈柴院に入居した理由は、その知名度や集客力、政府の補助政策があるといった経営上の利点が強かった。しかし、それ以外にも、里院に対する興味、建物の懐旧感、特有の文化、特徴的な雰囲気などを気に入っている点として挙げていた。

店舗面積については、「民間特色小吃」の店舗が多いため、店舗面積の狭さに対する不満は低く、里院を構成する各空間が元々狭いというデメリットがあるにも関わらず、商業空間への転用を可能としている。

歴史建築の保全政策によって、劈柴院の雰囲気を統一でき、歴史的な環境の魅力が広く認識された一方で、各店の特徴がなくなったというマイナス面の評価が現れた。さらに、外壁へのポスターの貼付、道路の占用、通行妨害などの問題が現れた。また、建物自体及び周辺の基本施設を整えていないという問題が存在しているため、入居者は自腹で室内空間と水まわり空間などを改造するなどが多く見られた。全体の雰囲気を統一する一方で、各店の特徴に応じたデザインを一定程度可能とすることも必要と考えられる。

再開発後の劈柴院の管理運営については、街道「中山路事務室劈柴院管理処」、物業管理会社が主になって行っているが、店舗経営者はこれらに直接に関与していないために、不満が多い傾向が見られた。地区の活力を持続していく上では、道路の使い方、安全性の管理、建物の修理、景観の維持など、店舗経営者と管理運営組織の緊密な連携が重要であると考えられる。

所有権については、劈柴院では政府が個人所有を認めたことによって、店舗の契約年限、規模や家賃の面で店舗間に差が見られた。個人所有者との契約は政府との関わりがないため、家賃が約 2 倍高いという傾向が見られた。小規模店舗の経営者は、家賃の高騰の中で生き抜くために、税金の減免などの優遇政策及び将来の所有権売買に関する政策の実施を強く期待している。

周辺地区の里院の再開発は、劈柴院の事業経営環境の向上や里院の保全活用にとって有利と思われており、劈柴院の店舗経営者たちは周辺地区の再開発を期待していることが分かった。

7-4-5 住民の転出による歴史環境保全型再開発に対する評価

本節では、デザインなど物理的な面と伝統文化の面から劈柴院の再開発の特徴を把握し、その特徴を維持し生かすために、守っていくべきところ・改善すべきところを明らかにする。さらに、劈柴院の将来の発展のための行政への要望により、歴史環境保全型に関する政策が抱える問題を明らかにする。

(1)所有権の別による再開発に対する評価

所有権の別による再開発に対する評価を図 7-19 に示す。所有権を有しない店舗経営者は「古い里院の商業の雰囲気をよく保全できた」92.6%（50 人）と「商品の値段が他の観光地区より安い」85.2%（46 人）について評価が高く、営業面の有利さを重視していること

がわかった。所有権を有する店舗経営者（戻り入居者）は、「市井文化を保全できた」100%（11 人）と「民生政策が良い」90.9%（10 人）について評価が高く、里院における歴史文化の保全状況と政府のとった民生政策(7)を高く評価していることがわかった。

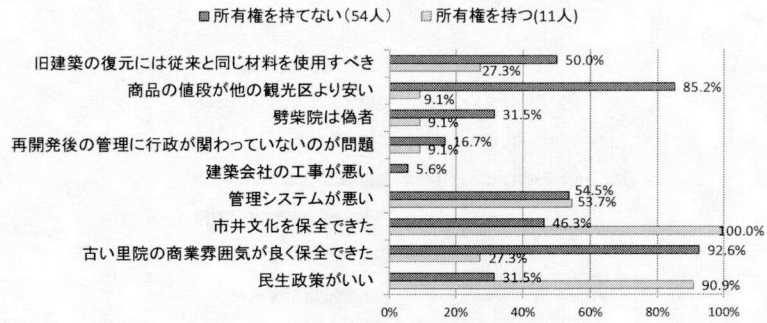


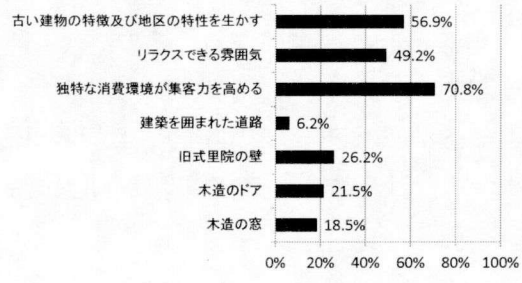
図 7-19　所有権の別による再開発に対する評価（N=65）

(2) 劈柴院のデザインについて

街区全体のデザインについて、特に気に入っているところは、「独特な消費環境が集客力を高める」が 70.8%(46 人)、「古い建物の特徴及び地区の特性を生かしている」が 56.9%(37 人)であり、これらから里院の様々な建築的な要素によって形成されている懐旧的な雰囲気が、劈柴院の建物の特徴として認識されていることが分かった（図 7-20）。今後これらの要素をいかに持続し、周辺里院の再開発の際にもこの店をいかに配慮していくかが重要であると考えられる。

(3)守っていくべきところ

再開発後の劈柴院について、守っていくべきと思うところを自由記述方式で尋ねた結果を　図 7-21 に示す。「外壁のデザイン」、「木造のドア・窓」、「里院の様子」といった建築的な要素以外に、「劈柴院の知名度」、「現在の商業の雰囲気」など営業に有利な面に関する回答があった。



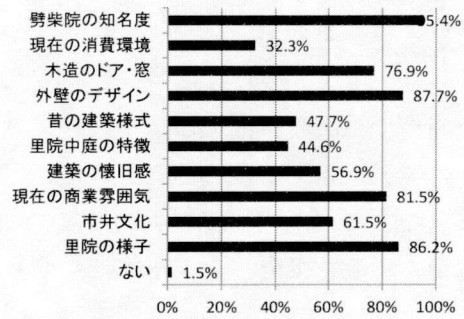


図 7-20　デザインについて気に入っているところ（複数回答）　**図 7-21　守っていくべきところ**

(4) 増設してほしい物

今後の劈柴院の発展のために、増設したい物を自由記述方式で尋ねた結果を図 7-22 に示

す。「駐車場が必要である」81.5%（53 人）、「周辺の里院は商業中心として再開発」64.6%（42 人）、「飲食以外の施設を増やしてほしい」56.9%（37 人）、「消費レベルを上げたい」55.4%（36 人）など営業上に関する意見以外に、「業主委員会を設立したい」61.5%（40 人）といった積極的に管理に参加したいという意識が高いことが分かった。

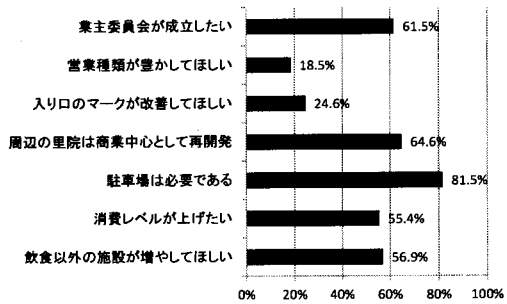


図 7-22　増設してほしい物

(5)市井文化について

市井文化については、江寧会館の経営者へのヒアリング調査によると、民間伝統演劇が一日 30～50 回（約 20 分/回）上演されているとのことである。伝統茶を注文すれば客席に入ることができるが、演劇を見るのは無料であるので、演劇を見にくる周辺住民が増えている。このため、客席の後ろに周辺住民用の無料のベンチを整備している。また、2009 年 6 月からは、伝統儀式の会場（結婚式場と結婚記念日）としても賃貸しており、その利用件数も増えているとのことであった。

他店の経営者へのヒアリング調査からは、32.8%（64 人中 21 人）の店舗経営者が「江寧会館の客が多い」と感じていて、市井文化や伝統文化に興味を持つ客が増えていると考えられる。

(6)行政への期待・要望

劈柴院の将来の発展のための、地区の計画や政策、管理などについての行政への要望を尋ねた結果を表 7-5 に示す。

最も多いのは「営業管理を強める」87.7%であり、「道路占用の管理に力を入れる」が 67.7%である。また「劈柴院発展のために、周辺の里院を早く再開発するべき」が 64.6%である。周辺の里院の再開発は、前述のように劈柴院の発展にとって有利であると考えられており、開発への期待がある。その他、「建築の保全に関する管理を強める（特に外壁、ファサードなど)」と「里院の古い建築の特徴を生かす」はそれぞれ 58.5%である。店舗経営者は建物の特徴を保全し生かしていくことを重視していることが分かった。

表 7-5　地区の計画や政策、管理などについての行政への要望

回答分類	内　容	回数	比率
計画	デザインを統一した上で、各店の特徴も表すべき	31	47.7%
	宣伝に力をもっと入れ、特性を PR すべき	28	43.1%
	里院の特徴を長く守る計画が必要	19	29.2%
	特徴ある商業施設を誘致する	13	20.0%
	劈柴院のブランド商品を作るべき	26	40.0%
	劈柴院発展のために、周辺地区の里院は早く再開発するべき	42	64.6%
政策	売り上げに関する補助政策	33	50.8%
	税金などの優遇政策	27	41.5%
	個人所有者からの賃貸に関する補助政策	31	47.7%
	細かい所まで政策を実施する	22	33.8%
管理	営業管理を強める	57	87.7%
	消防などの安全管理力が強める	23	35.4%
	道路占用の管理に力を入れる	44	67.7%
	建築の保全に関する管理を強める（特に外壁、ファサードなど）	38	58.5%
	経営者と管理者の間で協力し合う	37	56.9%
	よい経営環境を提供する	23	35.4%
里院の保全	里院の特徴を生かす	38	58.5%
	周辺まで雰囲気を拡大する	29	44.6%
	特有の市井文化を守る	31	47.7%

7-5 まとめ

入居者の多くは、里院の商業の雰囲気をよく保全できたことと商品の値段が他の観光地区より安いといった経営環境に対して高い関心を示していた。所有権を持つ経営者は里院の市井文化といた歴史文化を保全できたことにも高い評価を与えた。

入居者は里院建築を構成する様々な建築的な要素（外壁のデザイン、木造のドア、里院の様式）及び懐旧感が漂っている地区の雰囲気について好感を示し、守るべきと考えている。

周辺地区の里院への商業の拡大については、事業経営環境の整備及び里院の保全活用に有利と思われており、多くの入居者に「開発すべき」という声があった。一方、入居者は現在の管理制度について不満があり、積極的に管理に参加したいといった意見も見られた。今後、周辺地区の里院の商業の発展及び地区の歴史雰囲気の保全のためには、行政の計画能力と管理能力や、入居者と連携した管理が求められる。

劈柴院の魅力の持続においては、その魅力を構成する要素である里院建築の特徴以外にも、昔ながらの地区らしさといった市井文化の継続が挙げられていたことが明らかになった。

7-6 劈柴院住民（9 人）へのヒアリング調査結果から

劈柴院では、民生政策により、住民が戻り入居することができる。商業空間になった劈柴院であるが、居住環境に関する問題も重要であるため、入居した住民（劈柴院に住んでいた店舗の経営者）にする住環境へのヒアリング調査を行なった。

住民による劈柴院への評価を把握するために、戻り入居した 9 戸の世帯主にヒアリング調査を行った。居住環境に対しては、「室内の設備が足りない」（5 人）、「臭いがある」（7 人）、「面積が小さい」(6 人)について不満を有していることがわかった。一方、「旧市街地の中心部に住み続けることができる」（9 人）、「開発以前より衛生環境がよくなった」(8 人)、「劈柴院の独特な建築とその雰囲気が保全できている」（5 人）点については評価が高かった。また、周辺地区の里院の再開発については、全員が「（里院にある）居住空間を残したい」と回答した。

7-7 周辺住民（組長）アンケート調査

劈柴院を再開発する際、民生政策により、計画案の公開コンペ段階は劈柴院と周辺地区（図 7－23）の住民（劈柴院を隣接している四つの地区の里院に住んでいる人）は参加することができる。計画案の検討会議は三回開かれ、毎回約 200 人の住民が参加した。参加者は計画案に関する疑問や劈柴院の将来像などについて自分の意見と希望を述べた。専門家と行政は質問に答える一方で、意見を聞き取ることにより、旧市街地は主に低所得者が中心であるという状況を考慮した上で、計画案が高級観光商業区から庶民的商業区に変更された。

再開発後、再開発が及ぼす周辺地区住民の生活への影響、および保全型再開発に関する周辺地区住民の課題を明らかにするために、周辺住民の意見を代表するものとして周辺地区の組長（156 人）を対象にアンケート調査を実施した。結果により、劈柴院再開発後、同社区の住民の生活への影響と地域の活性化に対する影響を明らかにする。

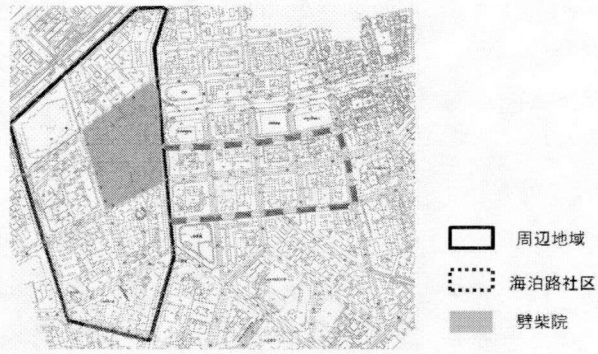


図 7-23　周辺地区の範囲

7-7-1 アンケート調査項目

アンケート調査の主な調査項目を以下に示す。

① 回答者の基本情報
② 劈柴院による住民生活への影響
③ 周辺の里院に対する期待
④ 劈柴院への居住意向
⑤ 劈柴院の発展について
⑥ 劈柴院周辺の再開発について
⑦ 劈柴院の問題点
⑧ 里院に対する保全意識
⑨ 将来の居住継続意向

7-7-2 回答者の属性

回答者の性別は、男性 95 人、女性 61 人であり、平均年齢は 45.3 歳であった。現住居の所有権については、回答者の 74.4%（116 人）が自ら所有権を有しており、7 割以上が個人所有であることが分かった。

また、住民の勤務場所については、青島市内が最も多く 54.5%（86 人）であった。

7-7-3 劈柴院の再開発による現在住民の生活への影響

本節では、周辺住民の再開発後の劈柴院の利用率や、周辺環境の変化による生活へのプラス面・マイナス面の影響を明らかにする。

(1)劈柴院の利用について

再開発後の劈柴院の利用頻度について尋ねた結果は、図 7-24 に示すように、月に 5 回以下の利用をする人が 42.3%（66 人）であり、21～30 回利用する人が 33.3%（52 人）であった。

劈柴院を利用する内容については、飲食が 46.8%(73 人)であり、劇を見に行く人が 25.6%（40 人）であることが分かった。

(2)劈柴院の再開発のプラス面の影響

劈柴院の再開発をよいと思う人は 80.8%（126 人）で、その理由は図 7-25 に示すものである。「衛生環境がよくなった」と思う人が 81.4%（127 人）であり、「賑やかになって、地域活性化に貢献している」と思う人が 70.5%（110 人）である。劈柴院の周辺地区の店舗の中には、看板に新たに「劈柴院」の文字を追加している店も見られ、また、周辺地区の店舗の中にも、劈柴院の建物と同じ材料・色彩・デザインで建設しているものが見られた。劈柴院の特徴を認識し、外観に関しては自発的に類似のものにしようとしていると考えられる。劈柴院の影響を受けながら、周辺地区の経済が復興することへの期待が現れている。また、「庶民向けだから、利用しやすく、利便性が高い」と思う人が 57.1%であった。

(3)劈柴院の問題点

劈柴院の問題点についての回答結果を図 7-26 に示す。生活に関する影響では、「河北路の歩道を占用しているため、通行が不便」と思う人が 81.4%（127 人）ある。歩行者のために、河北路の歩道占用のルールを見直す必要があると考えられる。それ以外では、「夜の騒音がうるさい」と思う人が 46.8%（73 人）ある。周辺住民に対し、これらのマイナス面の影響があることが分かった。店舗経営者は、周辺の住民の生活にこれらの悪影響が及ばないように防音材料の使用や夜間の営業時間の短縮などが必要と考えられる。

(4)増設してほしいもの

劈柴院周辺に増設してほしいものについて尋ねた回答結果を図 7-27 に示す。「休憩空間」が 49.4%（77 人）、そのほか、「娯楽空間」28.8%（45 人）、「質が高い消費空間」14.7%（23 人）、「買物空間」7.1%（11 人）である。劈柴院周辺は商店街と業務空間が中心であるため、休憩・娯楽空間を増設してほしい人が多いことが分かった、一方、地域の経済復興のため

に、高所得者を引く込め、質が高い高消費空間を増設してほしいと言う意見が見られた。

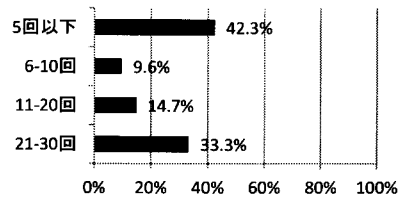


図 7-24　劈柴院の利用率（N=156）

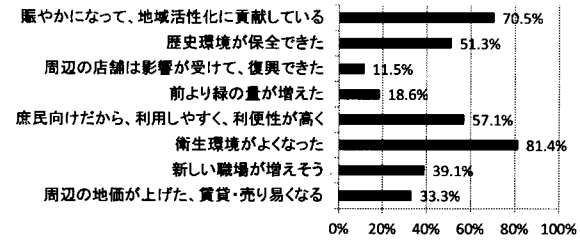


図 7-25　劈柴院のプラス影響（N=156）

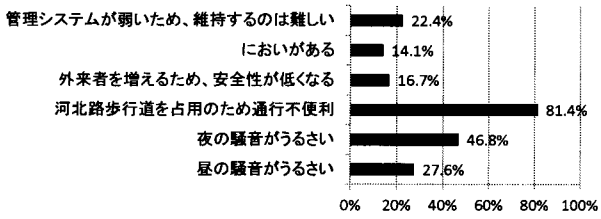


図 7-26　劈柴院の問題点（N=156）

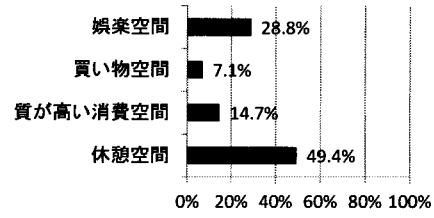


図 7-27　周辺増設してほしい物（N=156）

(5) 劈柴院の居住環境としての評価

劈柴院への入居希望について尋ねたところ、「入居したい」が 13 人（8.3%）、「入居したくない」が 143 人（91.7%）である。劈柴院の居住環境としての評価について図 7-28 に示す。「商・住が混在していて良くない」が 84.0%（131 人）、「設備が足りない」が 83.3%（130 人）、「観光客が多いため、安全性が低い」が 75.0%（117 人）、「においがある」が 63.5%（99 人）であった。

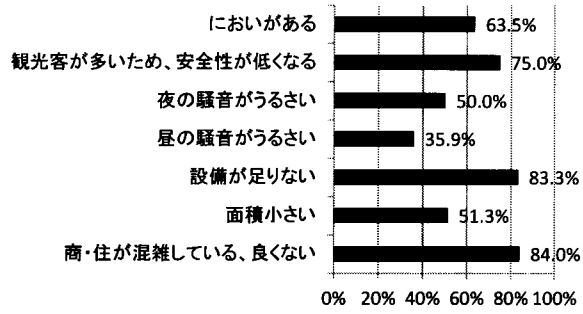


図 7-28　劈柴院の住環境への評価（N=156 人）

7-7-4 まとめ

周辺地区の住民（組長）の再開発に対する評価については、以下のようにまとめることができる。

（1）居住環境については、住民が戻り入居できたことについては満足している。しかし、商業空間が主となった劈柴院では、商住混在の状況が居住には適していない部分があり、居住用途を維持する場合、商住の分離、住宅専用設備の整備、防音材料の使用などに配慮することが必要であると考えられる。

（2）周辺地区の住民は、劈柴院の再開発が庶民向けの再開発であるため、利用しやすく、利便性が高いという評価をしている。「民生政策」に配慮した再開発がこれらの住民に受け入れられていることが分かる。また、演劇を見に来る人や伝統儀式のために利用する人が増えていることから、劈柴院が市井文化の場であると認識され始めていると考えられる。

そのほかにも、衛生環境がよくなった、地域活性化に貢献しているなど、プラス面の評価があった一方で、歩道を占用しているために通行が不便である、騒音がうるさいなどのマイナス面の影響が見られた。店舗経営者に対して、防音材料の使用や夜間の営業時間の短縮などを働きかけていくことが必要と考えられる。

7-8 劈柴院の入居者の他事例の評価

本節では、劈柴院の入居者の視点から、他の再開発方式の優れた点と問題点を把握した上で、「住民の転出による歴史的環境保全型」再開発の改善点を探ることを目的とする。

7-8-1 調査実施の概要

劈柴院において、全入居者 74 人に自由記述式で、聞き取り形で調査を実施した。調査期間は、2010 年年 9 月 1 日～9 日であり、7-2 に示した入居者アンケート調査と同時に実施した。

調査内容は、「周辺地区で実施された再開発事例について、良いと思う点と良くないと思う点について」である。

7-8-2 他の再開発事例への評価

(1) 劈柴院の入居者が他の再開発事例について良いと思う点

劈柴院（住民の転出による歴史的環境保全型）の入居者が感じている他の方式による再開発のメリットとデメリットについて自由記述式で尋ねた結果を、大きく政策、住環境、商業環境という 3 項目に整理したものが表 7-6、表 7-7 である。

他の再開発事例について良いと思う点については、表 7-6 に示すように、「戻り入居・建替え型」の即墨路小商品市場について良いと思う点で最も多いのは、住環境に対して「商住併用の用途が残った」93.8%（61 人）であり、住職近接の利便性や買い物の利便性について評価していると考えられる。また、居住環境に対しては「コミュニティを継続できた」90.8%（59 人）、「プライベート性が高くなった」83.1%（54 人）と評価している。

政策については、「再入居の政策が良い」89.2%（58 人）、「商業の最優先入居政策が良い」80.0%（52 人）であり、戻り入居に関する優遇政策について評価が高いことが分かった。また、商業環境に対しては、「地域商業が生き残った」72.3%（47 人）、「店舗の種類が多い」が 64.6%（42 人）であり、戻り入居によりコミュニティと地域商業が継続できていることについて高く評価していることが分かった。

「住民の転出による建替型」の 18 番地区と雲南路地区について良いと思う点は、主に居住環境が良くなった点と衛生環境が良くなった点といった環境面であることが分かった。

表 7-6　劈柴院の入居者が他の再開発事例について良いと思う点（N=74）

地　区	分　類	内　容	回答数	比率
戻り入居・建替え型（小商品市場）	政策	住民すべて戻り入居できた	43	58.11%
		商業の最優先入居政策が良い	52	70.27%
		物業管理会社の管理政策が良い	11	14.86%
		居住面積の補償政策が良い	40	54.05%
		再入居の政策がよい	58	78.38%
	住環境	プライベート性が高くなった	54	72.97%
		コミュニティを継続できた	59	79.73%
		商住併用の用途が残った	61	82.43%
		衛生環境がいい	21	28.38%
		安全性が高い	33	44.59%
		居住設備が揃っている	44	59.46%
	商業環境	店舗の種類が多い	42	56.76%
		地域商業が生き残った	47	63.51%
		中国風の屋根が特徴である	22	29.73%
		知名度を継続できた	37	50.00%
		同業者が集まる効果がある	19	25.68%
		商業空間と居住空間が分離し、騒音が低くなった	35	47.30%
住民の転出による建替型（18番地区雲南路地区）	政策	工事期間短い	39	52.70%
	環境	周辺環境と合わせた	24	32.43%
		居住環境が良くなった	47	63.51%
		外観環境が良くなった	37	50.00%
		衛生環境が良くなった	44	59.46%
	商業環境	店舗が高級に見える	33	44.59%
		商品が高く売れそう	39	52.70%

(2) 劈柴院の入居者が他の再開発事例について良くないと思う点

「戻り入居・建替え型」の即墨路小商品市場のデメリットとしては、商業環境について「昔の里院の商業の雰囲気がなくなった」96.9%（63人）、「商業の特徴がない」86.2%（56人）、「室内の案内図がない、分かりにくい」75.4%（49人）である。小商品市場の営業形態と空間配置についてのマイナス評価が多いことが分かった。

政策については、店舗の入居制度と現在の商業管理の仕組みについて評価が低い。

これは、小商品市場でのヒアリング調査によれば、店舗の入居を制限する政策がなく、どんな店でも入居できるため、特徴のない店が増えているとのことであったが、こうしたことがこの評価に関連していると考えられる。また、現在の小商品市場の管理組織は衛生管理と店舗の賃貸だけを行っており、営業指導や営業面での管理などは行っていないため、案内図がなく、室内の配置が分かりにくい現状となっていること（第6章で前述）もこのデメリットの評価に関連していると思われる。

「住民の転出による建替型」の18番地区と雲南路地区のデメリットについては、「知名度がない」95.4%（62人）であり、「里院の特徴がなくなった」も86.2%（56人）が挙げている。劈柴院の入居者のヒアリングによれば、建替えにより知名度を下げたと思う人が

多いことが分かった。一方、制度については、「住民選択の権利がない」80.0%（52 人）、「戻り入居の優遇政策がない」72.3%（47 人）が多かった。建替えにより、18 番地区と雲南路地区では、高級感を持つ店舗や大規模店の入居が求められ、小規模店舗や地域に依存した店舗が入居しにくくなった。また、再開発後に地価が急激に上昇したことにより、実際には戻り入居をせずに郊外転出する人が多いという現象も生じた。

表 7-7　劈柴院の入居者が他の再開発事例について良くないと思う点（N=74）

地　区	分　類	内　容	回答数	比率
戻り入居・建替え型（小商品市場）	政策	商業管理の仕組みが悪い	34	45.95%
		店舗の入居制度ができてない	44	59.46%
	住環境	オープンスペースの衛生環境が悪い	46	62.16%
		エレベータがない	21	28.38%
		緑環境が良くない	24	32.43%
	里院の特徴	里院の特徴がなくなった	38	51.35%
		外観のデザインが良くない	42	56.76%
	商業環境	昔の里院の商業の雰囲気がなくなった	63	85.14%
		知名度は高い店がない	37	50.00%
		商業の特徴がない	56	75.68%
		室内の案内図がない、分かりにくい	49	66.22%
		室内の営業環境がよくない	33	44.59%
		業種が単一	37	50.00%
		同業者が集まって、競争が激しくなる	24	32.43%
		リラックス空間がない	32	43.24%
		インテリアデザインが良くない	43	58.11%
住民の転出による建替型（18 番地区雲南路地区）	政策	住民選択の権利がない	52	70.27%
		戻り入居の優遇政策がない	47	63.51%
	環境	里院の特徴がなくなった	56	75.68%
		昔街の懐旧感がなくなった	38	51.35%
		青島の特徴がなくなった	24	32.43%
		歴史街区に似合わない風景	36	48.65%
	商業環境	賃貸料が高い	41	55.41%
		特徴がないため集客力がない	32	43.24%
		知名度がない	62	83.78%
		客層が単一	33	44.59%

7-9 まとめと考察

本章の分析で明らかになったことを入居者・周辺住民の評価といった二つの側面からまとめる。

(1)入居者

①店舗経営者

店舗経営者は、2009年の家賃無料化といった補助政策について注目度が高く一方、再開発後の里院を構成する外壁のデザイン、木造のドア、里院の様式などについて好感を示しており、今後、里院の再開発では、入居の優遇政策が必要とする一方、里院の特徴を生かせる保全型の再開発も業者を集積する効果があると考えられる。

劈柴院のデザインの特徴を評価する一方、規模が小さいと政府の統一改造により、各店の特徴がなくなったというマイナス面の評価も現れた。営業業績は観光客を中心である劈柴院は、客の回遊性と滞留性を上げるために、各店の特徴を応じたデザインを一定程度可能とすることが必要である一方、全体の雰囲気を壊さないように、工事制限に関する政策の制定も重要であると考えられる。また、周辺地区の里院への商業の拡大については、事業経営環境の整備及び劈柴院の発展に有利と思われており、これらの地区の商業機能と劈柴院の連携・分担なども求められる。

さらに、再開発後の劈柴院の管理運営については、店舗経営者は参加管理したいという意識が高いことから、行政・経営者と管理者の連携が求められる。

②住民

再入居の政策については、住民が満足していることが分かった。しかし、商業空間が主となった劈柴院は、居住には適していない部分があり、商業の復興と共に居住環境の改善に配慮することが必要であると考えられる。

(2)周辺地区の住民（組長）

周辺地区の住民は、劈柴院の再開発が庶民向けの再開発であるため、利用しやすく、利便性が高いという評価をしている。また、演劇を見に来る人や伝統儀式のために利用する人が増えていることから、劈柴院が市井文化の場であると認識され始めていると考えられる。一方、歩道を占用しているため通行が不便である、騒音がうるさいなどのマイナス面の影響が見られた。

(3) 「戻り入居・歴史的環境保全型」再開発の必要性と課題

以上のことを勘案すれば、都市の歴史文化と地域のコミュニティを持続した上でまちの活力を引き出すための里院の今後の再開発について、商業復興と共にプライベート性が高い居住環境の整備が必要と考えられる。それを実現するためには、第6章で扱った「戻り入居」の方式を取り入れ、「戻り入居・歴史的環境保全型」といった新たな再開発方式が望まれる。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考察する。

①歴史的環境の保全

里院の歴史的環境を特色としてその商業機能の活力を復興するためには、まず、里院を構成する各里院の歴史的な特徴をより明確にし、各店舗には特徴を持たせた上で、建物のデザインや看板の設置をコントロールする必要がある。

さらに、各里院の特有の歴史要素・伝統文化を掘り起こし、活気あふれる雰囲気にふさわしい空間デザインを目指すに必要があると考えられる。

②業種の再構成

歴史的環境を保全した里院の再開発では、建物の高さ、建築様式などについての要求が高くなり、店舗の面積などの転で問題が発生する恐れがある。入居店舗の業種についても、地域の特徴と文化が現れる店舗の選択方法や業種の多様化の構成について必要であると考えられる

③居住環境の整備

商業の復興と同時に、居住環境の整備も要求される。住民のために戻り入居を促進する政策、衛生環境の維持・向上、居住空間のプライベート性や、店舗への防音材料の使用や営業時間の短縮など、商住併用に適した仕組みの構築が必要と考えられる。

④再開発の資金問題

第６章、第７章で扱った再開発は全て行政による主導である。これからは、民間事業者による外部資金の活用が求められる。民間事業者を導入すると共に、歴史環境の保全や戻り入居者の入居権利などを壊さないように配慮した再開発に関する政策の作成が必要であると考えられる。

⑤管理運営システム

再開発後の管理運営システムについては、行政・経営者・住民の三者の連携が求められ、店舗経営者と住民の管理運営への参加が必要と考えられる。

補注：

(1)「江湖芸人」とは、中国各地からの芸能人である、特定の時期・場所に伝統的な演劇を演じる。
(2)歴史文化建設規制区とは、歴史街区の歴史文化風貌を維持して、保護する区域のことである。
(3)「常住世帯」とは、所有権の有無に関わらず、同じところに十年以上居住していた世帯をいう。
(4)「修旧如旧」は建物の修復は以前の姿のまま修復すること。
(5)「院落構造」とは、四面が壁に囲まれた家屋のことであり、里院は 2〜3 階建ての囲まれた中庭を有する集合住宅である。
(6)「小吃店」とは、軽く腹ごしらえをするための食べる物を売る店のことで、歩いて食べる食べ物が多く、店は調理場が主であり、客席があるものは少ない。
(7)「民生政策」は、地域内の住民の基本生活・コミュニティを改善するために、政府が様々な補助サービスを提供する政策である。劈柴院では、庶民向けの店舗誘致営の政策がこれに当たる。

終章　里院における居住環境の改善及び保全活用の可能性

終章　里院における居住環境の改善及び保全活用の可能性

8-1 はじめに

本論文は、中国青島市の歴史街区に位置している商住併用の建物里院を対象として、里院の居住環境を改善した上で、建物の保全活用による歴史街区の再生の方法を探ることを目的としている。

まず、里院建築の保存状況、入居者の居住環境と商業環境の現状を把握し、入居者の保全意識と里院保全活用の方向性を明らかにし、さらに、近年行われた「戻り入居・建替え型」と「住民の転居による歴史的環境保全型」の再開発事例の現状、入居者による利用実態、将来の居住意向などを調査した上で、これらの里院の再開発方式の問題点と優れた点を把握し、居住環境ならびに商業環境それぞれの視点から今後の里院建築の保全活用の可能性について分析を行った。

各章の内容を要約すると、以下のように整理することができる

第1章　里院の歴史と変遷

・旧中心市街地の再開発に伴って、里院が急速に減少した。

第2章　歴史文化名城の認定と展開

・青島市での「歴史文化名城計画」の展開により、里院に対する歴史文化保全政策の変化とその特徴を把握した。

第3章　里院の再開発

・里院の再開発に関する既存の政策と先行開発事例のプロセスにより、「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」の３つの再開発のプロセスの特徴と問題点を把握した。

第4章　里院の現状

・空間観察調査により、商住併用の形が現存している海泊路社区の里院建築の特徴、商業の構成と増改築の特徴を把握した。

第5章　里院の保存活用と居住環境の改善における課題

・中山路海泊路社区の里院の入居者の居住環境への評価、利用実態により里院の保存状況を把握した。

・入居者の里院に対する保全意識により、里院を保全活用すべきという方向性を把握した。

・入居者・行政・管理組織による周辺地区での里院の再開発事業に対する評価より、今後の里院保全活用するための再開発の手法の望ましい方向性を把握した。

第6章　戻り入居・建替え型に対する評価

・店舗経営者に対して、賃貸料、小商品市場に着目した理由及び収入と変化など営業環境に関する意識を把握した。

・店舗経営者の評価する小商品市場のメリット・デメリット・業種構成に関する問題意識

より、再開発において商業活動を維持する上での問題を把握した。

・住民の評価する小商品市場のメリットとデメリットより、居住環境について改善すべき要素とコミュニティを維持する上での問題点を把握した。

・他の再開発事例に対する評価の分析により、「戻り入居・建替え型」再開発の改善点と方向性を把握した。

第７章　住民の転出による歴史環境保全型に対する評価

・再開発前後の劈柴院の建物用途・外観の変化など里院の変容を把握した。

・店舗経営者の意識、営業状況、利用実態などから劈柴院の再開発の優れた点と問題点を把握した。

・周辺住民（組長）の劈柴院への評価より劈柴院再開発の周辺地区への影響を把握した。

・他の再開発事例に対する評価の分析により、「住民転出による歴史環境保全型」再開発の改善点と方向性を把握した。

以下では、これらを通じて得られた知見をもとに、里院の保全の方向性と方策についての考察を行う。

8-2 総括

ここでは、これまで論じてきた内容を総括し、青島市の里院の居住環境の改善と保全活用の課題について考察する。

8-2-1 里院の歴史と変遷

第1章では、里院の建築的特徴と分布の現状を明らかにした。里院は四合院型と中庭囲み型の混合の形態を有し、青島市の特徴的な建築形式である。しかし、長年修繕していない上に基盤施設の整備も行き届いていないため、都市再開発の重点対象となり、その再開発手法は主に建替えであったため、2010年までに里院の数は大幅に減少した。近年、里院の価値が見直され始め、保全も視野に入れるように再開発の政策も徐々に変わってきた。

8-2-2 歴史文化名城の認定と展開

第2章では、「歴史文化名城保全計画」と青島市の歴史文化名城の保全に関する政策について分析した。

① 青島市の面的な保全は、1995年に「青島市総合計画」として指定されることにより始まり、歴史的建造物を含む地域の歴史的環境も併せて制度的に保護することになった。保護範囲は点的保護から面的保護に移った。

② 歴史文化名城保全政策では、保全計画に基づき、指定された保護地区に対して整備方策が示され、保護地区内における建造物に対しては、「保護」「保全」「改善」「修正」「更新」「撤去」の5段階の方法で保全計画が進められている。

③ 歴史文化名城保全事業は、歴史的建築物の単体保護から始められてきたが、後に街区を含む面的保全も実施されるようになった。

以上のように、青島市の里院に関する保全政策により、里院の再開発は1990年代の大規模な建替えから、2002年の個別建物の保全、そして現在の面的保全へと大きく変わってきた。新たな再開発方式では、歴史的環境を復元、保全する方法が導入されており、また、建物を保全・修復する一方で、伝統文化・芸術など無形文化財も保全対象になった。

8-2-3 里院の再開発

第3章では、里院の再開発に関する政策と開発のプロセスを把握した上で、「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」の3つの再開発プロセスの特徴とそれぞれの問題点、開発後の現状について分析した。その結果、以下のことが指摘できる。

① 民間開発事業者の参加による再開発事業の実施プロセスは、①事業計画段階、②立退き移転段階及び③建設段階の三段階から、①事業計画段階、②用地取得段階、③立退き移転段階、④建設段階、及び⑤運営段階の5段階へ、より細かな段階を経て行われるようになった。今後の再開発事業では、開発後のメンテナンスや管理も重要になる

と考えられる。

② 再開発方式については、「戻り入居・建替え型」は、土地使用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た。「住民の転出による建替型」は、主に民間デベロッパーが実施しており、新規に高所得者層を呼び込むことができたが、歴史文化的環境と従前のコミュニティの消滅、零細な自営業の営業継続困難などの問題がある。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、歴史文化的環境と地域の特徴の継続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 戻り入居に関する政策については、「住民の転出による歴史的環境保全型」は計画案の立案段階で住民参加の政策が導入されることにより、再開発事業をスムーズに進めることができた。また、住民は自分の利益を守ることができた。これらから、住民参加による再開発システムの構築が必要と考えられる。

④ 従前住民の戻り入居に関する補償政策については、「戻り入居・建替え型」では、補償の際に従前の建築面積の計算に廊下や庭といった公共使用面積を含めたため、他タイプより多い住戸面積が補償されている。また、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」の制度が適用されていたほか、露天市場の店舗も営業年数に応じて優先入居が可能であった。現在の里院は個人に所有されているため、補償政策も多様化が必要であり、住民が住宅を自由に選ぶ権利や優先再入居に関する政策の策定が望まれる。

⑤ 現在の里院の再開発事業の特徴は、住民の約6割～8割を郊外に移転させる計画であり、転居後の住宅の面積は約 2 倍に増大している。郊外では、転居に関する補償費とほぼ同額で取得できるような住宅が市場において提供されている。

8-2-4 里院の現状

第 4 章では、青島市海泊路社区内の里院を対象に、街区の現状をとらえ、各里院の特徴、店舗とその業種の概況、入居者の利用実態を把握し、さらに、里院の増改築の実態と特徴について分析した。その結果、以下のことが指摘できる。

① 空間構成から見ると、里院は街区によっては複数の建物から成り、敷地面積では最大の 2,267 ㎡から最小の 252 ㎡までがある。建物の囲み型から見ると、独院のほうが多く、複数の院の組み合わせは 5 ヶ所で見られる。街路に面する門頭房は商業用としてよく利用されている。それ以外は住宅であり、1 ヵ所のみ幼稚園として利用されている。そして、水まわりの設備は不十分である。

② 里院の店舗はその一階にあって街路に面しており（門頭房）、67.6%が観光型、24.2%が一般型、8.2%が業務型である。観光型の店舗は海泊路社区の西側の中山路寄りに集

中しており、一般型は東側に集中しているといった、2極化の傾向がある。

③ 里院はほとんどが増改築されている。それにより、建蔽率は建設当初より約30%増加している。増改築の用途は主に水まわりの設備と居住空間である。増改築により雑院となったものの、多世帯住民の間の関係については良好であることが伺われる。歴史的な町並みである沿道部分には増改築が少なく、歴史的な街並み景観への影響は少ない。

8-2-5 里院の保全活用と居住環境の改善における課題

第5章では、海泊路社区内の里院の入居者に対する意識調査および管理者側のヒアリング調査の結果から、里院の居住実態、居住環境評価、里院の保全に対する意識などの分析を通じて、将来の里院の利用意向、入居者の保全・居住意向を把握し、里院における居住環境改善の可能性と保全活用の方向性を探った。その結果、以下のことが指摘できる。

① 住民は里院に対して愛着感を持っており、隣人とのコミュニケーションを重視し、居住環境を改善すれば、5割以上の人が住み続けたいという意向を持っている。

② 商業空間としては、里院の空間的な狭さ、建物の老朽化、基盤設備の欠如といった事業の経営に不利な点がある。それにも関わらず、里院の特徴及び知名度の高さというメリットがあるため、8割以上の人が経営を続けたいという意向を持っている。

③ 対象地区の店舗経営者は、里院保全のための制限への遵守意識がある。ただし、業種があまりにも単一化しており、店舗の特徴もなく、更新もできないため、活気がない状況が見られた。地域の特徴と合わせて商業を振興することが課題である。

④ 入居者は里院に対する保全意向が高く、商住併用での保全を望んでいる。その中で、商業を中心とした保全意識の高い里院は中山路側に集中しており、居住機能を中心に保全意識の高い里院は東側に集まっている。

⑤ 里院の所有権はほとんどが個人所有である。その内、住宅では個人所有が9割を占めており、店舗では約5割を占めている。これらより、住民が自主的に修復・改築に参加する政策を作り上げる必要があると考えられる。

⑥ 里院に暮らす多くの家庭の収入レベルは青島市の中流家庭の収入レベルに比べてかなり低い。このため、里院の多くの住民にとっては自らの収入だけで、里院を修復することができないため、里院の再開発とともに周辺地区の開発・発展を進行させ、低所得者に新たな就業機会を与えるべきである。

⑦ 「7番議案」により、対象地区内の里院の高さを制限され、高層化して居住条件を改善することはできない。対象地区内の人口を他の地域に分散させることを前提にすれば、建築規制に基づいて里院を修復・改築することが可能である。ただし、今後もそこで暮らす住民のための工事中の代替住宅の提供や、転居する住民への住宅の提供などについて、詳細な政策の立案が必要である。

8-2-6 戻り入居・建替え型に対する評価

第6章では、「戻り入居・建替え型」の即墨路小商品市場の再開発に対して、店舗経営者と住民について、戻り入居と新入居のそれぞれの視点から、再開発への評価、長所・短所、里院の保全に関する意識を分析した。得られた知見を整理すると、以下のようになる。

（1）商業について

① 戻り入居者は主に1997年に入居していた。昔の里院と露天市場の店舗は主に小売業であり、店舗面積の大きさに対する需要は低いため、多数の店舗が再入居することが可能となった。一方、新入居者は2008年以降に増えた傾向が見られた。中国風外観への改造が新入居者を増やした原因と考えられる。地域商業を維持するためには、地域商業の特徴を考えた上での商業空間の構成が必要であり、また、地域の特徴的な商業空間のデザインは業者を集積する効果があると考えられる。

② 営業業績から見ると、戻り入居者は新入居者より売り上げが良い傾向が見られた。地域の人と常連客との間に信頼感がり、よく利用されていると考えられる。里院の商業を復興するためには、集客力や地域ブランドの創出が必要であると考えられる。そして、一定量の地元店舗の戻り入居が必要であると考えられる。一方、高額所得者の受け入れや、消費を刺激するためには、新業種の導入なども重要であり、これを満たすためには、入居店舗の選定方法や店舗数の検討などが必要である。

③ 戻り入居者は「市」といった伝統的な文化がなくなったことについては、営業にマイナスの影響があると認識している。再開発事業を実施する場合には、里院あるいは地域の特徴的な行事や文化習慣の継承が必要であると考えられる

(2) 居住について

① 住民は現在の居住面積と基礎設備にはおおむね満足している。しかし、公共の緑の欠如や中庭の利用状況と緑化についてはマイナスに評価している。居住環境を改善するためには、再開発後の住戸面積規模、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と考えられる。

② 小商品市場の再開発の評価については、商住併用の用途とコミュニティの維持について評価が高いが、建替えにより「里院の文化がなくなった」「旧市街地の歴史雰囲気を壊された」「里院の建築の特性が失われた」など歴史文化と里院の特徴がなくなった点がデメリットとして指摘された。今後の再開発では、里院の特徴を失わないように、保全型の再開発手法の検討が必要であると考えられる。

③ 里院の特徴を維持するために、保全型の再開発方式の採用が望まれるが、保全する場合は（2）の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。一方、転出者のための住宅補償・金銭補償などの検討も必要となる。

8-2-7 住民の転出による歴史環境保全型に対する評価

第７章では、劈柴院における保全型の再開発事業を取り上げ、開発後の実態、入居者や周辺住民の意向及び評価を把握し、保全型の再開発事業の特徴と問題点を明らかにした。

(1)入居者

① 店舗経営者は、劈柴院の知名度や集客力、政府の補助政策があるといった経営上の利点について注目度が高い。営業内容は主に「民間特色小吃」であるため、里院を構成する各空間が元々狭いというデメリットがあるにも関わらず、商業空間への活用を可能としている。

② 歴史建築の保全修復については、政府による改造により、劈柴院の雰囲気を統一でき、歴史的な環境の魅力が広く認識された一方で、各店の特徴がなくなったというマイナス面の評価が現れた。里院の歴史的環境を特色としてその商業機能の活力を復興するためには、まず、里院を構成する各里院の歴史的な特徴をより明確にし、各店舗には特徴を持たせた上で、建物のデザインや看板の設置をコントロールする必要がある。

③ 店舗の賃貸料については、個人からの賃貸と政府からの賃貸で店舗間に差が見られ、個人から借りた店の家賃が政府からの賃貸の約 2 倍高いという傾向が見られた。小規模店舗の経営者は、家賃の高騰の中で生き抜くために、税金の減免などの優遇政策及び将来の所有権売買に関する政策の実施を強く期待している。

④ 再開発後の劈柴院の管理運営については、店舗経営者はこれらに直接に関与していないために、不満が多い傾向が見られた。

⑤ 再入居の政策については、住民が満足していることが分かった。しかし、商業空間が主となった劈柴院は、居住には適していない部分があり、商業の復興と同時に、居住環境の整備も要求される。住民のために、戻り入居を促進する政策、衛生環境の維持・向上、居住空間のプライベート性や、店舗への防音材料の使用や営業時間の短縮など商住併用の仕組みの構築が必要と考えられる。

⑥ 歴史的環境を保全した里院の再開発では、建物の高さ、建築様式などについての要求が高くなり、店舗面積などの点で問題が発生する恐れがある。入居店舗の業種についても、地域の特徴と文化が現れる店舗の選択方法や業種の多様化の構成について必要であると考えられる。

(2)周辺地区の住民（組長）

① 周辺地区の住民は、劈柴院の再開発が庶民向けの再開発であるため、利用しやすく、利便性が高いという評価をしている。また、演劇を見に来る人や伝統儀式のために利用する人が増えていることから、劈柴院が市井文化の場であると認識され始めていると考えられる。

② 歩道を占用しているため通行が不便である、騒音がうるさいなどのマイナス面の影響が見られた。

8-3 里院の保全活用における再開発の方向

これまでの里院の再開発事業に対する評価を勘案しても、序章で述べたように、里院に対する今後の保全活用では、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を表8－1にまとめたが、この方式を実施するには次のような課題（表8-2）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、住民の自主的な修復への参加など、資金調達の方法の検討が必要である。

④ 専門家の支援

住民が自主的に修復に参加する場合には、専門家の指導や技術の提供が必要である。

⑤ 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。また、転出による住宅所有権の譲渡、権利の置換などの検討が必要となる。

⑥ 商住併用の空間構成

地域コミュニティと地域の零細商業を継承するためには、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建築のデザイン、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。

⑦ 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。

⑧ 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するために、優先再入居や、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。

⑨ 歴史文化の生かす

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、地域の伝統的な行

事、文化などの特徴の継承が求められる。

⑩　周辺地域との連携

里院の発展のため、周辺地域と連携した開発、現代的な設備の整備、例えば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。

表 8-1　既存の再開発事例から得られた知見

	住民		建物	
	戻り入居型	住民の転居型	建て替え型	歴史的環境保全型
居住空間	・居住環境を改善するためには、一定の水準以上の居住面積を創出することが必要である ・商住併用は利便性がある ・優先戻り入居に関する政策が必要である ・工事中の住宅の提供が必要である ・同じ棟の戻り入居によりコミュニティを維持することができた	補償金補償・実物補償に関する政策の制定が必要である	商住併用は利便性がある	居住空間の確保が必要である
商業空間	・地域の人との信頼感により集客力が上げる ・地域ブランドを創出しやすい ・地域商業を維持することができる ・従前経営者の戻り入居に関する政策が必要である		・特徴的なのデザイン（中国風の屋根）業者（人気店・ブランド店など）を集積する効果がある	・里院の特徴と商業雰囲気には集客力がある ・地域の特徴的な商業空間のデザインは業者（人気店・ブランド店など）を集積する効果がある ・地域ブランドを創出しやすい ・消費を刺激することができる ・伝統的な文化は顧客を集積する効果がある

表 8-2　既存の再開発に関する課題

	戻り入居型	住民の転居型	建て替え型	歴史的環境保全型
居住	・戻り入居の可否に関する住民間の調整が必要である ・商住併用でも居住環境上の問題が生じないような政策 ・戻り入居の意志により入居場所を自由選択する ・伝統的な生活習慣の継承	転出者のための住宅補償・金銭補償などの検討も必要となる	・転出者のための住宅補償・金銭補償などの検討も必要となる ・新しいコミュニティの形成	商住併用でも居住環境上の問題が生じないような政策
商業	・休憩・リラクス空間などの整備 ・戻り入居店舗の選定方法・店舗数の検討と優遇政策などが必要である ・新入居店舗の選定と優遇政策が必要である ・新入居店舗の選定と優遇政策が必要である ・戻り入居店舗の選定方法・店舗数の検討と優遇政策などが必要である			・保全・修復に関する資金の確保 ・休憩・リラクス空間などの整備 ・各店舗の特徴を失わないように、デザインや看板の設置などをコントロールする必要がある ・里院或いは地域の特徴的な行事や文化習慣の継承が必要である

8-4　海泊路社区での今後の戻り入居・歴史環境保全型による再開発の実施に関する課題

以上の里院の再開発の方向性から海泊路社区における再開発について考えると、伝統文化の保全や現況の居住形態の尊重に力点を置くべきであると考えられる。そのため、「戻り入居・歴史環境保全型」が最善の方法であると考えられるが、この方式で再開発する際には、住宅関連設備の整備や、地域の特徴の持続・創出、コミュニティの持続、住民参加の制度及び政策の誘導などの面で以下の改善点と課題（表8－3）をまとめる。

(1)住宅関連設備の整備に関して

対象地区の里院は平均して築90年の歴史を有している。そのため、多くの基本的な住宅設備が整っていない。再開発の際には、居住環境の改善と商業空間の活用に不可欠なライフラインの整備を先行しなければならない。

再開発では、劈柴院のような一つの里院といった範囲の小規模の再開発から始めることが一つの方法である。これら小規模な開発の場合は投資額が少なく、部分的には以前の材料を使用することも可能である。一方で、開発後の効果が明瞭で計りやすい。工事の際に大きな建設機械を使用することもなく、工事期間も短い。そうすれば、工事中の人口の分散などの費用の支出を抑えることができる。政府が低廉な代替住宅を提供し、あるいは一時転居金を補償し、住民が自主的に家を探す方法を用いることなどによって、工事中の住宅の問題が解決されると考えられる。

再開発後の住戸の居住水準の確保も重要である。住戸の面積規模、住宅設備、共用空間などの空間の創出について、対象地区の地盤高の差を利用して、規制基準を緩和させ、三階建てあるいは三階以上の高い建物を許可することも必要であると考えられる。

(2)地域の特徴の持続及び創出に関して

海泊路社区の特徴は、里院において住宅と商業空間とが緊密に存在し、独特な空間を形成していることである。これまでの周辺街区での里院の再開発事業では、商業・観光を中心として再開発されている事例が多い。同じ再開発方式の採用は、メリットがない。保護区内の各種の歴史的要素について、さらに調査分析を行い、地区の特徴を重点的に検討する必要がある。さらに地域らしさを十分に利用しつつ、新たな要素（民家博物館、家族ホテル、各種サービス業など）を導入して、地区における創造的な業種の展開と共に、低所得者のための職場を提供することが必要である。

(3) コミュニティの持続

海泊路社区は元々商住併用であり、現在の住民の保全意識からも、開発後にもよい隣人関係で形成したコミュニティと地域の零細商業が継承されるように、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に、住民の意思により戻り入居の方法とコミュニティ場の整備などが重要である。一方、新たなコミュニティの形成を促進させるための場所も提供すべきであると考えられる。次に、一部分の住民を郊外あるいは周辺地区に転居させるなど、戻り入居者の選定方法や人

数・店舗数の検討が必要であり、さらには、居住環境水準を確保するため、商業用途は中山路側に集中し、居住用途は東側に集中するなど、住宅と商店の配置の調整が必要であると考えられる。

商業者と住民が共存する場合、トラブルを発生しないように、店舗経営者と住民の両者の連携等による管理システムの構築が求められる。

さらに、元々の里院の零細経営者が営業を継続できるようにするために、優先的に再入居させたり、現代の商業に合わせた営業形態の再構築、新産業の創出に関する商業の再構成・指導などの仕組みが求められる。

また、隣接の地区に大規模な新市街地を建設し、インフラ整備と各種公共施設を完備させ、就職機会を与える。これにより、新市街地の吸引力を高めれば、里院の人口を新市街地に分散させることができると考えられる。

(4)住民参加について

「歴史文化保護区」の対象となる里院では、物理的な空間を保護するだけではなく、その中で生活している人々の地域社会、持続的な伝統文化などを可能な限り保護することが求められる。対象地区の里院はこの地区の住民に所有されているものがほとんどである。住民の同意が得られないと、歴史的環境は保存できない。従って、住民が歴史や文化の保護活動に参加することが不可欠であると考える。

住民は居住条件の改善を希望しており、また、郊外へ転居することに不安を持っている。そのため、住民は自分の住宅の保全・修復に賛成しており、進んで費用を投資すると考えられる。

対象地域の里院の修復については、財力のある住民を中心に自主的に改造することを提唱する。都市計画上の要求、建築構成上の要求などを住民にきちんと説明し、政府が統率して修復を行えば、政府が適切な緩和政策（利益のない、あるいは利益の少ない開発を行い、公共住宅または低廉な賃貸住宅などを提供する）をとることができる。また、住み続けたい居住者を中心に、住民参加による保全・管理体制を構築することが可能であると考えられる。

一方、経済力のない、もしくは改造能力の低い、あるいは住み続けたくない住民とは協議し、里院の改造条件を受け入れる他の住民にその住宅を売り出すといった方策が実施できると考えられる。

里院の居住者には低所得者が多いため、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。

（5）政策の誘導について

再開発をする際、政府は重要な指導的役割を分担することになる。政府からの援助により、仮住宅の設置、賃料を低廉にするなど、これらによって一部の住民の住宅問題は解決できると考えられる。また、政府は資金援助や施設の優遇などを通じて、地域社会を活性化し、非政府組織の発展を促進し、住民が自主的に修復へ参加することを支援することを

考えるべきである。そのためには里院の管理、修繕、改善についての技術基準を明確にしておく必要がある。住宅の規模、屋根の形式、建築材料、伝統的な部分の保存、内部構造の改築など技術的な規定に関するものも含まれる。そしてこれらに対し、技術指導も行う。

さらに、歴史文化保護区における政策の基準を早期に制定すべきである。再開発の方法、内容を明確にし、管理システムの構築、規定に違反した際の制度を設ける必要がある。また、住民の参加を指導、誘導する必要がある。

表 8-3　戻り入居・歴史環境保全型の課題に対する解決方策の提案

課題	海泊路社区で戻り入居・歴史環境保全型として再開発する際の解決方策の提案
再開発後の住戸の居住水準の確保	・ライフラインの整備 ・住戸の面積規模、住宅設備、共用空間などの空間の創出 ・規制基準を緩和させ、（海泊路の地盤高の差を利用し、三階建の建物の建設許可）
戻り入居・転出などの住民の調整	・一部分の住民を郊外に転居させる ・隣接の地区に新市街地を建設し、里院の人口を新市街地に分散させる
修復型再開発のための資金調達	・小規模の再開発から始める ・以前の材料の再利用 ・財力のある住民を中心に自主的に改造する ・民間による外部資本の活用、住民の住宅積立金の活用
専門家の支援	・里院の管理、修繕、改善についての技術基準を明確する。 ・自主的に改造する際、住宅の規模、屋根の形式、伝統的な部分の保存などの技術指導をする
転出者のための補償等	・里院の改造条件を受け入れる他の住民にその住宅を売り出す
空間構成	・新たな要素（民家博物館、家族ホテル、各種サービス業など）の導入 ・地区における創造的な業種の展開
商業者と住民の共存のしくみ等の構築	・商業用途は中山路側に集中し、居住用途は東側に集中するなど、住宅と商店の配置の調整 ・店舗経営者と住民の両者の連携等による管理システムの構築
里院商業の継続	・従前の店舗を優先的に再入居させる ・新産業の創出に関する商業の再構成・指導などの仕組みを創出する
歴史文化を生かす	・地域らしさを活用しつつ、新たな要素（民家博物館、家族ホテル、各種サービス業など）を導入する
周辺地域との連携	・隣接の地区に大規模な新市街地を建設し、就職機会を与える
コミュニティの継承	・住民の意思を重視した戻り入居の方法の構築 ・コミュニティ場の整備 ・新たなコミュニティの形成を促進させるための場所の提供

8-5 今後の課題

最後に、本研究に残された課題を、以下に列挙する。

（1）住民が自主参加できる体制の構築及び管理組織の監督・指導体制の確立に関して検討すること

（2）歴史的環境の保全による戻り入居型の再開発に対する経営者と住民の評価を把握すること

（3）建て替え前後での従前コミュニティの維持と活性化に関すること

（4）保全型再開発のため基金の設立など、低所得者地区の伝統的な建物の保全修復に関する安定した資金の確保に関する検討

（5）住民主体の再開発を担う人材の育成や確保のための市民や大学との連携に関すること

（6）里院の人口密度を下げるために周辺市街地に受け皿としての住宅の整備を推進するための具体な方向性の検討

資料編

资料 I

≪青岛市市北区里院居住环境改善≫调查问卷

居民朋友，您好！ 我们正在进行市北区老居民院（问卷中称为里院）居住环境改善的问卷调查，请您配合填写以下的问卷内容，谢谢！

第一部分　里院居住环境的评价

1-1 请在满意度选项上画‘✓’（请逐项选择）

	非常满意	满意	一般	不满	非常不满
例如：您对现在的户型是否满意			✓		
1)房屋的户型					
2)房屋的居住面积					
3)同一个院内居住家庭的数量（居住密度）					
4)房屋的日照时间					
5)房屋的通风状况					
6)客厅空间的面积					
7)卧室空间的面积					
8)院内共用厕所的情况					
9)院内共用淋浴空间的情况					
10)院内共用厨房空间的情况					
11)院子杂院化的情况（被任意占用等）					
12)水表的状况（能否达到一户一表）					
13)电表的状况（能否达到一户一表）					
14)个人生活是否被干扰（私密性）					
15)房屋的建筑质量					
16)同本院内商人的关系					
17)邻里关系					
18)院内的噪音					
19)上水设施					
20)下水设施					
21)隔音效果（邻里之间）					
请写一下您不满的理由：					
关于居住环境的改善您还有什么要求或建议：					

第二部分　关于您住房环境的改善

2-1 为了改善您的居住环境，您曾做过哪些改造或装修？（可多选，请在下列选项上画‘✓’）

①厨房　②厕所　③浴室　④下水　⑤上水　⑥窗　⑦门　⑧室内空间　⑨储藏空间

⑩其他（如果有其他方面请写在下面）

2-2 以上各项的改造时间，改造费用，改造理由请写一下。

2-3 其他您认为还需要改善，装修的部分，请写一下。

2-4 目前有什么问题阻碍您对房屋进行改造或装修？（单选，请在下列选项上画‘✓’）

①改造资金不足　②跟别人一起居住，不方便改造

③关于建筑有规定限制，很难改造　④其他（如果有其他意见请写在下面）

2-5 您将来想继续居住在本地么？　（单选，请在下列选项上画‘✓’）

①想继续居住　②不想继续居住（搬家）

③不想继续居住（目前没有条件搬家）　（选此项者请回答 2-6）

2-6 您不能搬家的理由是什么？

①其他地区房租太高　②其他地区房价太高，买不起　③家庭意见不一致

④工作的原因　⑤现在的住宅卖不出去，没有资金

⑥其他（如果有其他意见请写在下面）

第三部分　里院的保存和发展意识

3-1 您是否关心里院未来的发展状况？　①关心　②不关心

3-2 您对里院的保存持什么态度？

①有必要保存（选此项者请回答 3-3～3-10）

②没有必要保存（选此项者请回答 3-4～3-12）

③不知道（选此项者请回答 3-4～3-10）

3-3 您认为里院为什么需要保存？（多选，请在下列选项上画‘✓’）

①国家的传统历史文化遗产　②青岛地方特色文化　③一直住在这里，有感情

④喜欢里院这种有院子，围合式的房屋类型，　⑤里院的邻里之间交流较频繁，人情味浓

⑥规划政策已经把里院定为保留区了　⑦其他（如果有其他意见请写在下面）

3-4 关于里院的保存，您认为下列哪些课题重要？（请逐项选择、并在选项上画‘✓’）

	非常重要	重要	一般	不重要	非常不重要
1）里院建筑的历史文化传承					
2）增加里院的居住面积，降低居住密度					
3）将里院建筑恢复到最初状态，拆除杂院					
4）采用里院管理系统的					
5）确保里院的修缮资金					
6）继承商业和居住同时存在的居住方式					
7）复兴里院商业					

3-5 关于里院历史建筑保存的问题，您希望如何解决？（单选，请在下列选项上画‘✓’）

①恢复里院建筑到最初状态，保留景观，完善基础设施

②只保存里院的建筑外观，对内部进行改建

③按照里院建筑的风格进行改建，新建（例如劈柴院的改造风格）

④将房屋质量较好的里院保留下来，其他的拆除重建

⑤维持现状不作改动

⑥其他（如果有其他意见请写在下面）

3-6 关于降低里院居住密度的问题，您有何期望？（单选，请在下列选项上画‘✓’）

①一部分居民搬迁（就近搬迁）　②一部分居民搬迁（搬到郊区）

③通过增加层高来增加居住面积　④持续现状 ，不改造

⑤其他（如果有其他意见请写在下面）

3-7 您认为里院需要一个什么样的管理系统？（单选，请在下列选项上画‘✓’）

①由行政直接管理　②由行政指定物业公司管理　③由居民指定物业公司管理

④居民自发进行管理　⑤行政，居民，物业共同管理　⑥其他（如果有其他意见请写在下面）

3-8 您希望上面的管理系统能给您解决什么问题？（选出 4 项，请在下列选项上画‘✓’）

①房屋破损，屋顶漏水等　②院内违章增建、改建　③共用空间个人占用

④共用空间使用时间的协调　⑤院内环境绿化　⑥院内外的卫生环境

⑦基础设施，配套设施　⑧居民与商人之间的关系　⑨邻里关系

⑩停车位少　⑪室内外活动设施（建设设施等）⑬其他（有其他意见请写在下面）

3-9 关于里院保存时修缮的费用，您有何期望？（单选，请在下列选项上画‘✓’）

①由政府出钱维修　②由开发商出钱维修　③由居民自筹资金　④由政府跟开发商出钱维修

⑤主要由政府跟开发商出钱，自己也可以交一部分钱　⑥其他（有其他意见请写在下面）

3-10 关于里院商业居住功能同时存在的问题，您有何期望？（单选，请在下列选项上画‘✓’）

①保持商住两用功能　②只保留居住功能　③只保留商业功能　④其他（请在下面方框中写下内容）

（认为里院不需要保存的，请附加回答以下问题：）

3-11 您认为里院不需要保存的理由？（多选，请在下列选项上画‘✓’）

①里院只是殖民时代的遗留建筑，没有保存的必要　②里院的房屋老朽化

③里院的维修费用太高　④拆除重建能更好的发挥其价值

⑤基础设施配套设施太差（例如上下水，水电表不齐全等）

⑥里院已经不能满足现代人生活习惯的需要　⑦对城市风貌有负面影响

⑧其他（有其他意见请写在下面方框中）

3-12 您希望里院地区的将来是什么样的？（单选，请在下列选项上画‘✓’）

① 以商业为中心改建　②以住宅为中心改建　③以旅游为中心改建

④以城市公共空间（公园，绿地等）为中心改建　⑤其他（有其他意见请写在下面方框中）

第四部分　填写者的个人和家庭信息

性 别	男 / 女	年 龄		出生地		
现住址	路		院		号	
家庭成员	人	家庭关系	（例如妻子 1 人，女儿 2 人）			
职 业		收 入	元/月			
居住面积	㎡	入住时间	年	租金	元/月(自家可忽略)	
户 型 （注：请在相应选项上画‘✓’）	室	① 一室	② 两室	③ 三室	④ 四室	
	厅	① 一厅	② 两厅	③ 三厅	④ 四厅	
	厨房	①自家用	②院内共用	③没有		
	厕所	①自家用	②院内共用	③没有		
	淋浴空间	①自家用	②院内共用	③没有		
	上水	①自家用	②院内共用	③没有		
	下水	①自家用	②院内共用	③没有		
住房来源	①自家房，有房产证　②从中介租的房　③单位房 ④以前的福利房，有居住权没有房产证　⑤亲戚的房子借住　⑥其他					
房屋用途	①自家居住　②主要是居住，一部分当店铺 ③主要是居住，一部分租给别人当店铺　④自己居住一部分租给别人住 ⑤自家开的店铺（自己住在别处）　⑥租用的店铺　⑦其他					
私家车	①有私家车　②没有私家车　③将来打算买车　④将来不打算买车					

資料Ⅱ

关于劈柴院弄改造

1.店铺的属性

1) 营业内容：_____

2) 入居年代：①新入居　②回迁店铺（入居年代____）

3) 店の规模：面积_____　营业员_____

4) 店の 2 楼的用途：①店　②仓库　③居住・休息区　④没有利用 ⑤其他

5) 房租_____元/月

6) 签约时间_____

7) 营业时间_____

8) 店铺的所有权

9) 目前的住址：①市内　②市外

2.为什么会选择里院

1) 从哪里得之劈柴院正在招商

①政府的广告宣传　②报纸跟网络　③朋友的介绍 ④其他_____

2) 您选择劈柴院的理由（请选择三个）

①对里院建筑很感兴趣

②劈柴院的知名度非常高

③顾客量很大

④营业环境非常满意

⑤政府的补助政策非常优惠

⑥管理制度很好

⑦其他_____

3) 如果您是回迁户，请问您回来的理由（请选择三个）

①对里院有特殊的感情

②想利用劈柴院的知名度吸引顾客

③客流量非常大

④营业设施跟氛围很好

⑤政府的政策很优惠

⑥管理制度很好

⑦其他_____

4) 交通の利便性：①便利　②不便利

便利な理由：①公共交通が便利である　②その他_____

不便利の理由：①公共交通が不便である　②車の駐車が不便である　③その他_____

3.您开张之前有做过什么装修跟改造么

1) ①店面改造　②室内装修　　③网络设置　④卫生间等的设置⑤空调的安装　⑥上下水的增设　⑦没有　⑧其他_____

2) 改造费用的由谁负担：①政府　②自己　③店铺所属的公司　④其他_____

3) 请问您为进行装修改造的理由：①资金不足　②政府有规定限制　③改造后跟劈柴院的环境无法统一　④其他_____

4.从您开张到现在，您发现劈柴院有什么优点

5.从您开张到现在，您发现劈柴院有什么优点

6.您对劈柴院满意度

1) 关于营业环境的五段评价：①面积　②租金　③卫生环境　④交通　⑤客流量　⑥管理政策　⑦居住环境

2) 关于劈柴院的设计，您最欣赏那个地方？

3)改造后的劈柴院，您认为最需要继承的是哪个部分？

4) 您对政府以及管理机关有什么意见跟建议

7.关于劈柴院的居住空间

1) 您是否愿意入住劈柴院：①愿意　②不愿意

2)作为居住空间，您认为劈柴院有什么缺点_____

3) 作为居住空间，您认为劈柴院有什么缺优点_____

8.您跟周围的居民有什么冲突么_____

9.你对劈柴院周边的里院的发展有什么期待

1) ①作为商业空间来开发　②作为居住空间来开发　③全拆重建④其他

10，您如何看里院的发展

①有必要保护（理由_____）

②没有必要保护（その理由_____）

11.您今后有什么打算

①打算继续在里院营业

②想换个地方

理由_____

12.您认为劈柴院的在开发值得推广么？请您说一下理由

关于周边居民对劈柴院的评价

1. 您如何看待劈柴院的改造

2. 劈柴院的改造对您的生活有没有影响：①白天客人太多，噪音太大　②夜晚客人太多，噪音太大　③观光客太多，安全性太低　④物价太高　⑤人行道停车现象严重　⑥周围的地价上涨，自己的房子有升值的趋势　⑦生活更丰富了　⑧周边环境变好了　⑨其他

3. 关于劈柴院的保护您有什么看法，请阐述理由

4. 劈柴院的改造对您的生活方式有什么影响

5.您对里院的保护跟改造有什么看法

6.您是否想住进劈柴院

① 想入住（其理由_____）

② 不想入住（其理由_____）

7.您对劈柴院将来的发展有什么看法

8.除了劈柴院以外，您还希望增设什么设施以及空间_____

9.您认为劈柴院存在什么问题_____

10.您是否赞同目前的改造方法_____

11.您经常去劈柴院么_____

12.您对里院的保护跟改造有什么看法_____

13.您将来是否打算搬进里院里居住_____

关于管理组织对劈柴院的评价

1. 管理组织什么时候成立的及其理由
2. 管理范围以及规章制度
3. 店主的选择方法、基准、辅助政策等的限制
4. 劈柴院的营业状况
5. 管理中存在的最大的问题
6. 对入住的店铺有什么要求
7. 对居住空间的改造有什么要求
8. 对于周边的里院采取什么措施最妥当
9. 对于本社区的里院的发展，以及居民生活的改善，有什么意见跟建议
10. 预期劈柴院的发展趋势
11. 有什么官方评价

資料Ⅲ

青岛市即墨路小商品市场居民调查问卷

第一部分　填写者的个人信息

性 别	男 / 女	年 龄		是否是原住民	是　否
家庭成员		家庭关系			
职 业		工作地点			
居住面积	㎡	入住时间	年	楼层	
以前的居住面积		㎡		租金	元/月(自家可忽略)
住房来源	1. 自家房，有房产证　2. 从中介租的房　3. 单位房 4. 前的福利房，有居住权没有房产证　5. 亲戚的房子借住　6. 其他				

第二部分 居住环境的评价

2-1.　您入住小商品市场的理由是什么？

1) 周边配套设施完善　2) 通便利　3) 上班方便　4) 孩子上学方便　5) 购物方便　6) 邻里关系好

7) 一直住在本地，有感情　8) 保留了院子结构　9) 其他（如果有其他意见请写在下面方框中）

2-2. 居住环境的评价（请在满意度上画 ‘ ✔ ’）

	非常满意	满意	一般	不满	非常不满
1) 居住面积					
2) 基础设施（上下水，卫生间等）					
3) 建筑的安全性					
4) 房屋的日照时间					
5) 房屋的通风状况					
6) 小商品市场的噪音					
7) 邻里关系相处和谐					
8) 同小商品市场内商人的关系					
9) 院子利用状况					
10) 能保证个人隐私（私密性）					
11) 卫生环境					
12) 电表的使用状况					
13) 绿化环境					
14) 公共交通					
您不满意的理由以及居住环境的改善您还有什么要求或建议：					

2-3.　您自入住以来，感觉住在本地有什么优势？

1) 室内基础设施完善，十分方便　2) 居住面积大了　3) 卫生环境变好了　4) 日照通风好

5) 院子的利用率高　6) 马路市场入室以后，噪音小了　7) 交通很方便　8) 私密性提高了

9) 很高兴能够回到本地居住　10) 其他_____

2-4. 您自入住以来，感觉住在本地有什么缺点？

1)公共绿化太少 2)小商品市场客人的噪音太大 邻里之间的交流少了 3)院子的卫生环境不好

4)跟其他地区同期的住房相比，面积小 5)没有停车场 6)没有了老里院的感觉

7)里院建筑的特点没有了 8)老街里的历史氛围被破坏了 9)传统里院的生活方式没有了

10)院子不适合孩子玩耍 11)没有电梯 12)其他_____

2-4-1 您认为里院的特点是什么_____

2-4-2 您认为里院的文化是什么 _____

2-4-3 您所谓的老里院的感觉是什么 _____

2-5. 您将来想继续居住在本地么？ 1)想 2)不想（打算搬家） 3)不想（但没有条件搬家）

2-5-1. 您想继续居住的理由是什么？

1)市中心生活便利 2)商住两用购物便利 3)一直住在本地有感情 4)房租便宜

5)可以在院子里与老邻居进行交流 6)回迁户多，安心 7)其他_____

2-5-2. 您不想居住的理由是什么？

1)小商品市场的噪音太大 2)商住两用的形式不适合居住 3)工作的原因

4)出租能获得更多的利润 5)想搬到里院式的建筑里 6)喜欢住在里院式建筑

7)不喜欢住楼房 8)其他_____

2-6. 您如何看待小商品市场的再开发？

A好 1) 很高兴能够回到本地居住 2)住两用，购物便利 3)院子利用率较高

4)回迁户较多，保留了以前的人际关系 5)上班方便（店铺在小市场的人）

6)其他_____

B不好 1)里院的特点没有 2)院子的利用率低 3)商业噪音太大 4)购物不方便

5)院子不适合孩子玩耍 6)其他_____

2-6-1. 你所谓的里院的特点具体指的什么_____

2-7. 关于小商品市场的设计您认为不错的有哪些方面？

1)商住两用 2)保留了院子的结构 3)中国式的屋檐 4)围合式的建筑形式 ⑤其他_____

2-8. 关于小商品市场的设计您认为不满的有哪些方面？

1)商住并用 2)院内的环境卫生不好 3)中国式的屋檐 4)围合式的建筑形式

5)其他_____

2-9. 您对小商品市场的商业有什么不满么？

_____

第三部分 关于里院改造的评价

3-1. 现在关于里院的改造有如下四种方式，您对其有什么评价？

	很成功	成功	一般	不成功	很不成功
劈柴院					
即墨路小商品市场					
云南路					
18号地区					

3-2. 您如何看待劈柴院的改造以及其理由？

1)优点 1)外观环境耳目一新 2)卫生环境变好了 3)知名度提高了 4)客流量增加

5) 重现了里院的特色　6) 传承了老里院的商业氛围　7) 传承了里院的文化
8) 店铺给人感觉很上档次　9) 商品可以高价卖出　10) 居民消费水平高，营业业绩不错
11) 居住环境好　12) 能够跟周边环境统一起来　13) 建筑设计不错
14) 适合中山路南端的消费水平　15) 其他_____

2) 缺点　1) 业种单一　2) 建筑规模太小　3) 特色店铺少　4) 周边的辅助设施少，太孤立
5) 全性低　6) 仿里院建筑，很难持久　7) 不适合居住　8) 未能保留青岛里院的特点
9) 租金过高　10) 不适合周边居民消费，营业困难　11) 里院的特点没有了
12) 与中山路的整体氛围不协调　14) 周边有大型的购物中心，多余
15) 其他_____

3-3. 您如何看待云南路的改造

1) 优点　1) 外观环境耳目一新　2) 卫生环境变好了　3) 知名度提高了　4) 客流量增加
5) 重现了里院的特色　6) 传承了老里院的商业氛围　7) 传承了里院的文化
8) 店铺给人感觉很上档次　9) 商品可以高价卖出　10) 居民消费水平高，营业业绩不错
11) 居住环境好　12) 能够跟周边环境统一起来　13) 建筑设计不错
14) 适合中山路南端的消费水平　15) 其他_____

2) 缺点　1) 业种单一　2) 建筑规模太小　3) 特色店铺少　4) 周边的辅助设施少，太孤立
5) 全性低　6) 仿里院建筑，很难持久　7) 不适合居住　8) 未能保留青岛里院的特点
9) 租金过高　10) 不适合周边居民消费，营业困难　11) 里院的特点没有了
12) 与中山路的整体氛围不协调　14) 周边有大型的购物中心，多余
15) 其他_____

3-4. 你如何看待 18 号教堂地区的改造？

1) 优点　1) 外观环境耳目一新　2) 卫生环境变好了　3) 知名度提高了　4) 客流量增加
5) 重现了里院的特色　6) 传承了老里院的商业氛围　7) 传承了里院的文化
8) 店铺给人感觉很上档次　9) 商品可以高价卖出　10) 居民消费水平高，营业业绩不错
11) 居住环境好　12) 能够跟周边环境统一起来　13) 建筑设计不错
14) 适合中山路南端的消费水平　15) 其他_____

2) 缺点　1) 业种单一　2) 建筑规模太小　3) 特色店铺少　4) 周边的辅助设施少，太孤立
5) 全性低　6) 仿里院建筑，很难持久　7) 不适合居住　8) 未能保留青岛里院的特点
9) 租金过高　10) 不适合周边居民消费，营业困难　11) 里院的特点没有了
12) 与中山路的整体氛围不协调　14) 周边有大型的购物中心，多余
15) 其他_____

3-5. 你如何看待小商品市场的改造？

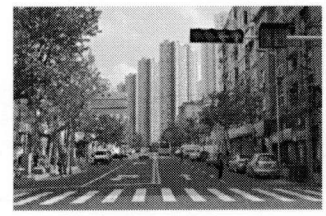
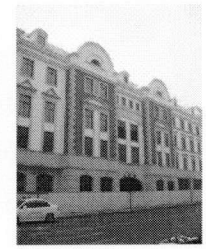
1) 优点　1) 外观环境耳目一新　2) 卫生环境变好了　3) 知名度提高了　4) 客流量增加
5) 重现了里院的特色　6) 传承了老里院的商业氛围　7) 传承了里院的文化
8) 店铺给人感觉很上档次　9) 商品可以高价卖出　10) 居民消费水平高，营业业绩不错
11) 居住环境好　12) 能够跟周边环境统一起来　13) 建筑设计不错
14) 适合中山路南端的消费水平　15) 其他_____

2) 缺点　1) 业种单一　2) 建筑规模太小　3) 特色店铺少　4) 周边的辅助设施少，太孤立
5) 全性低　6) 仿里院建筑，很难持久　7) 不适合居住　8) 未能保留青岛里院的特点
9) 租金过高　10) 不适合周边居民消费，营业困难　11) 里院的特点没有了

12) 与中山路的整体氛围不协调　14) 周边有大型的购物中心，多余

15) 其他_____

3-6. 现在关于里院的改造有如下四种方式，您最喜欢哪一种方式？其理由是什么

			
① 劈柴院	② 即墨路小商品市场	③ 云南路	④ 18 号教堂

理由：_____

第三部分 关于里院的保护与发展

4-1. 您是否关心里院未来的发展状况？　1) 关心　2) 不关心

4-2. 您对里院的保存持什么态度？　1) 有必要保存　2) 没有必要保存　3) 不知道

4-3. 您认为里院为什么需要保存？（多选，请在下列选项上画‘ ✔ ’）

1)国家的传统历史文化遗产　2) 青岛地方特色文化　3) 一直住在这里，有感情

4) 里院这种有院子，围合式的房屋类型，比高层建筑等感觉亲切

5) 里院的邻里之间交流比住在高层建筑里的人要频繁，人情味浓

6) 喜欢里院老建筑的历史氛围　7) 商住两用的建筑用途比较适合城市发展

8) 其他_____

4-4. 您认为里院不需要保存的理由？（多选，请在下列选项上画‘　’）

1) 里院只是殖民时代的遗留建筑，没有保存的必要　2) 里院的房屋老朽化　3) 里院的维修费用太高

4) 拆除重建能更好的发挥其价值　5) 基础设施配套设施太差（例如上下水，水电表不齐全等）

6) 里院已经不能满足现代人生活习惯的需要　7) 影响城市风貌　8) 其他_____

4-5. 关于里院的保存，您认为下列哪些课题重要？（请逐项选择）

	非常重要	重要	一般	不重要	非常不重要
1) 里院建筑的历史性					
2) 里院的居住面积增加，居住密度降低					
3) 将里院建筑恢复到最初状态，拆除杂院					
4) 里院管理系统的导入					
5) 里院修缮资金的确保					
6) 商业和居住同时存在的居住方式的继承					
7) 里院商业的复兴					

4-6. 关于里院历史建筑保存的问题，您希望如何解决？（单选，请在下列选项上画‘ ✔ ’）

1) 恢复里院建筑到最初状态，保留景观，完善基础设施　2) 只保存里院的建筑外观，对内部进行改建

3) 按照里院建筑的风格进行改建，新建（例如劈柴院的改造风格）　4) 维持现状不作改动

5) 将房屋质量较好的里院保留下来，其他的拆除重建　6) 其他_____

4-7. 关于里院保存时修缮的费用，您有何期望？（单选，请在下列选项上画‘ ✔ ’）

1) 政府出钱维修　2) 由开发商出钱维修　3) 由居民自筹资金　4) 由政府跟开发商出钱维修

5)主要由政府跟开发商出钱，自己也可以交一部分钱　6)其他_____

4-8.关于里院商业居住功能同时存在的问题，您有何期望？（单选，请在下列选项上画‘ ✔ ’）

1)保持商住两用功能　2)只保留居住功能　3)只保留商业功能　4)其他_____

4-9. 关于里院的保护与发展，你对政府机构有什么意见或者建议？_____

謝辞

研究が始まったのは、2008 年、2 年ぶり青島市に帰って、旧市街地における里院の急速な取り壊しに驚き、里院を一気に取り壊す形での再開発が急速に進められていたので、修士論文のテーマは中国・青島市における里院の保全と居住環境改善に関する研究に決めた。そして、博士課程では、歴史的環境にも配慮した形の再開発手法を模索することを課題として設定した。

調査対象地の里院の中庭に多くの増築がなされ雑院化している状況は、一目極めて混乱しているように見えた。だが同時に、狭いスペースに多くの人々が住み、それぞれの生活が賑やかに囲まれている様子もあった。このような生活は今後も引き続ける再開発を行なうべきと考えている。

本研究を進める中で様々な方のお力添えを頂き、まだまだ未熟ではありますが、なんとか論文をまとめることができました。

澤木先生・柴田先生には日頃より様々なご指導を頂ました。日本語下手の私、先生には、何度も個別相談に伺わせてさせ頂きました。なかなかスムーズに研究を進めることができず悩んでばかりの私でしたが、お忙しいにも関わらず、その丁寧な助言、今後の方向性などを示して下さいました。心より深く感謝申し上げます。

副査を担当して頂いた矢吹信喜先生と木多道広先生には、本研究内容への助言や中国都市発展に対する先生のお考えを聞かせていただきました。お会いする機会はおおくはありませんでしたが、その中で見落としていた視点に気づかせていただくと共に、大変興味深い話を伺うことができました。心より深く感謝申しあげます。

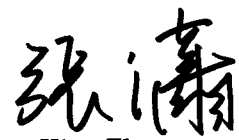
青島理工大学の徐飛鵬先生にも大変お世話になりました。里院に関する情報の提供、と関連するプロジェクトの見学、行政の再開発に関する会議を参加させなど、私にとって非常に大きなものであった。

中国で、アンケート調査へのご協力の隋淼さん、海泊路居民委員会、中国石油大学の学生、青島理工大学の同僚の皆さんには深く感謝いたします。

研究室のメンバーには様々な面で支えてもらいました。同期の banu さんいろいろ教えてくれ、ご家族も応援してくれた。また、nisa さん、李さん、甲斐さん、三年間で一緒に勉強してくれて、感謝したい。

最後になったが、私がこうした研究活動ができたのは、留学生活ずっと支えてくれて、あたたかい励ましをいつも送り続けてくれた両親、主人張田、論文の執筆に生まれた長男智皓の協力のおかげである。あらためて感謝の意を表したい。

2013 年 1 月



Xiao Zhang