Osaka University Knowledge Archive

Title	中国・上海市における老洋房の保全と持続的利用に関する研究
Author(s)	周, 霏
Citation	大阪大学, 2014, 博士論文
Version Type	VoR
URL	https://doi.org/10.18910/34462
rights	
Note	

Osaka University Knowledge Archive : OUKA

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

Osaka University

博士学位論文

中国・上海市における老洋房の保全と持続的利用に関する研究

周　霏
(ZHOU FEI)

2013 年 12 月

大阪大学大学院工学研究科

ー目　次ー

序章　研究の背景と目的……1
0－1　研究の背景と目的……1
0－1－1　歴史市街地の開発と老洋房の保全の課題……1
0－1－2　老洋房の保全価値……1
0－1－3　研究の目的……2
0－2　研究の位置づけ……2
0－2－1　既往研究……2
0－2－2　研究の位置づけと意義……3
0－3　研究の方法と構成……5
0－3－1　研究の方法……5
0－3－2　研究の構成……6

第一部　歴史市街地の保全・再生の現状と課題

第１章　歴史都市の保全と開発……11
1－1　中国における歴史都市の保全と開発……11
1－1－1　歴史文化名城の指定……11
1－1－2　歴史文化名城の分類と歴史市街地の開発……12
1－2　上海における歴史市街地の保全と再生……15
1－2－1　歴史市街地の形成と発展……15
1－2－2　海派建築の保全と再生……16
1－2－3　海派住宅の発展と建築の特徴……18
1－2－4　海派住宅の居住形態及びその変遷……22
1－3　章結……23

第２章　上海市歴史文化風貌区の指定及び老洋房の保全……25
2－1　「上海市歴史文化風貌区」の指定及び「優秀歴史建築」の認定……25
2－1－1　「上海市歴史文化風貌区」の指定……25
2－1－2　「優秀歴史建築」の認定……26
2－2　「上海市歴史文化風貌区」及び「優秀歴史建築」の分類と特徴……27
2－3　老洋房の保全と歴史市街地の開発……29
2－3－1　老洋房の保全の現状……29
2－3－2　老洋房の保全活用と歴史市街地の開発……30
2－4　章結……32

第二部　老洋房の居住利用の持続および保全活用のあり方

第３章　老洋房の居住利用……35
3－1　研究の背景と目的……35
3－1－1　研究対象地区の概要……35
3－1－2　研究対象地区の選定と研究方法……35
3－2　対象地区における老洋房の利用の現状……36
3－2－1　老洋房の分布……36

3－2－2　居住利用の現状 37
3－3　居住環境評価と老洋房の保全意識 42
3－3－1　アンケート調査回答者の特性 42
3－3－2　老洋房の居住利用の現状 43
3－3－3　居住環境評価と将来の転居希望 45
3－3－4　老洋房の保全活用 46
3－4　章結 47

第４章　老洋房の商住併用 51
4－1　研究の背景と目的 51
4－2　研究対象地区の選定と研究方法 51
4－3　対象地区における老洋房の利用の現状 52
4－4　老洋房の商住併用の状況 54
4－4－1　商住併用の現状 54
4－4－2　インタビュー調査の結果 56
4－5　章結 59

第５章　民間事業所による老洋房の商業・業務利用 61
5－1　研究の背景と目的 61
5－2　研究対象地区の概要と研究方法 61
5－2－1　調査対象地区の概要 61
5－2－2　研究の方法 62
5－3　対象地区における老洋房の利用の現状 62
5－3－1　老洋房の分布と転用用途 62
5－3－2　商業・業務用途利用の現状 64
5－4　民間事業所による老洋房の保全活用への意識 66
5－4－1　民間事業所へのヒアリング調査結果 66
5－4－2　徐匯区政府へのインタビュー調査結果 69
5－5　章結 70

終章　老洋房の保全活用のあり方への考察 73
6－1　得られた知見 73
6－1－1　歴史都市の保全と開発に関する考察 75
6－1－2　「上海市歴史文化風貌区」の指定及び老洋房の保全に関する考察 ... 75
6－1－3　老洋房の居住利用に関する考察（愚園路エリア） 76
6－1－4　老洋房の商住併用に関する考察（衡山路エリア） 77
6－1－5　民間事業所による老洋房の商業・業務利用に関する考察（徐匯区域） 77
6－2　老洋房の居住利用の持続性への展望 78
6－2－1　老洋房の居住利用の現状と課題 78
6－2－2　老洋房の持続的居住利用に向けての考察 79
6－3　老洋房への商業・業務用途の導入による保全活用についての考察 80
6－4　老洋房の保全政策のあり方についての考察 82
6－5　今後の課題 83

資料編 85

本研究に関する既報論文 99

謝辞 100

序章

研究の背景と目的

序章　研究の背景と目的

序章では、上海の都心部における歴史市街地の開発や老洋房の保全価値など、本研究の背景について述べた上で、研究の目的と構成について述べる。

0−1　研究の背景と目的

0−1−1　歴史市街地の開発と老洋房の保全の課題

1845 年から 1949 年の間に、上海にはイギリスをはじめ欧米各国から居留者が続々と訪れ、租界の拡大により上海は東アジアの金融・経済の中心地へと成長した。上海の租界には、欧米各国のさまざまな建築様式の建築物が建てられ、西洋建築文化と中国の伝統文化が融和した「海派建築」(1) の町並み景観を形成した。その中に、老洋房（Old Villa House）という庭付きの戸建て住宅が 1949 年時点で約 4, 000 棟存在していた。これらの住宅は当時の各国の政治家や商人、投資家、銀行家などの大富豪の住宅であり、当時は「高級住宅」と呼ばれていた。中国建国後（1949 年）、上海市政府が当時の所有者から老洋房の所有権を没収あるいは買上げた後は、それらの多くに 1 棟に複数世帯を入居させ、居住利用をしている [1)]。

1990 年代から、上海における都市化が進展し始め、国際的な大都市を目指す都心部では再開発や再整備が急速に行われ、それに伴って多くの新しい建物の建設が進み、高層ビルや分譲集合住宅、道路などの建設により、老洋房の建て替えや取り壊しが発生した。老洋房は徐々に路地の奥に隠れるように残る形になった。

一方、1990 年代後半になると、老洋房に着目する投資家が増え、かつ老洋房など「海派建築」が集中している歴史的市街地が上海の発展を象徴する場所であるため、2003 年には上海市政府が「上海市歴史文化風貌区と優秀歴史建築保護条例」などの政策を公布し、上海市中心区における 12 ヶ所の「歴史文化風貌区」を指定し、632 ヶ所の「優秀歴史建築」を認定した。それらの「歴史文化風貌区」においては 225 ヶ所の老洋房が「優秀歴史建築」として保全されている [2)]。

しかし、「優秀歴史建築」に認定されたもの以外の老洋房の保全の現状を見ると、外観は立派でも建物内部の老朽化や居住環境の悪化、老洋房の商住併用化、花園（庭）での増築などの問題が発生している。これらの老洋房に対して、今後の保全活用のあり方について検討することが必要である。

0−1−2　老洋房の保全価値

中国各地には多くの外国人居留地があるが、その中でも上海の租界は最も有名であり、イギリスやフランス、アメリカの建築だけではなく、ドイツ、スペイン、日本など各国の建築様式の建築物を見ることができ、上海は「万国建築博覧会」と呼ばれている。特に老洋房は当時の高級住宅として、建築デザインや内装、造園の手法などの

芸術的価値が高く、また、建物の構造や建築材料なども最良のものが使われている。
一方で、前述のとおり、1990 年代後半には老洋房に着目する投資家が増え、投資対象となっており、上海市不動産業協会の統計によれば、2001 年から 2010 年の 10 年間に老洋房の価格が 100～200%上昇し、その入居希望者の 6 割以上は香港、台湾及び外国の投資家である[3)]。彼らは、老洋房の保全価値を、特に歴史性、文化性と経済性の 3 つの要素から考えている。

0−1−3　研究の目的

2004 年時点の上海市歴史文化風貌区における「優秀歴史建築」に認定されている老洋房は 225 ヶ所であり、半数以上がレストランやホテルなどに利用されている（第 2 章で詳述）。また、「上海市マスタープラン（1999～2020 年）」の方針により、2003 年から思南路、愚園路、巨鹿路など、老洋房が集中しているエリアに対する大規模な歴史市街地の開発が行われており、これらの歴史市街地においても老洋房の商業利用が進んできている。
一方で、本論文の作成に先立ち、予備調査[4)]を実施した。予備調査は、老洋房の保全の現状の概略を把握することを目的として、上海市静安寺地域の「愚園路歴史文化風貌区」、「衡山路－復興路歴史文化風貌区」と「南京西路歴史文化風貌区」の 3 地区においての老洋房に対する観察調査（外観調査と内部の立ち入り調査）を行った。調査結果より、対象地区において複数の世帯が共同生活している老洋房では居住環境の悪化が見られ、また、上記の歴史市街地の再開発が行われた後には、元は居住利用のみであった老洋房への民間企業の入居が発生していることが明らかになった。そのため、将来にわたる上海市都心部における老洋房の居住利用や商住併用、さらには商業利用などに基づく今後の老洋房の持続および保全活用のあり方についての検討が必要だと考えられる。
以上の背景から、本研究では、老洋房の集中している「愚園路歴史文化風貌区」および「衡山路－復興路歴史文化風貌区」を調査対象地区として、老洋房の利用の現状や空間変容、それらに伴う居住環境の変化などを把握した上で、老洋房の入居者に対する居住環境の満足度や老洋房の現状への評価、保全意識などについて把握し、その上で、今後の上海市都心部における老洋房の保全活用のあり方について考察することを目的とする。

0−2　研究の位置づけ

0−2−1　既往研究

老洋房などの居住利用されている歴史的建築物の保全活用に関する主な既往研究を整理すると、下記のようになっている。
① 老洋房の形成の経緯やその建築様式の分類に関する研究
王郁・東樋口護（1999）[5)]は、里弄住宅団地の空間構成及び各タイプ里弄住宅の居住形態の特徴を把握することを目的として、里弄式の老洋房の建築的特徴と集団形態について分析した。薛順生・婁承浩（2000）[6)]は、上海の市街地における老洋房の分布状況とその建築様式の分類について研究している。鄭安祖（2004）[7)]は、上海のフ

ランス租界の成立と拡張による老洋房の集中エリアの形成と分布の特徴を考察した。これらの研究は租界時代の上海における老洋房の形成とその特徴について研究したものであり、老洋房の保全活用という視点は取り込まれていなかった。

② 歴史的建造物の保全と再生に関する研究

まず、世界各国の事例については、欧米諸国とくにイギリス[8)] [9)]やイタリア[10)]、フランス[11)] [12)]などのヨーロッパの国々には、歴史的建築物の保全やその商業的活用などに関する研究や事例紹介が多くあり、日本では、町家[13)]や長屋[14)]のなどの歴史的住宅の保全と再生に関する研究が多くなされている。

中国では、北京の四合院[15)]や青島の里院[16)]、上海の里弄[17)] [18)]などの各タイプの歴史的建築物を対象とした研究が多くあり、これらの研究は主に歴史的建築物の再生の事業プロセスや再開発プロジェクトの特徴を明らかにしている。老洋房の保全活用に関する研究では、馬驤（2004）[19)]は、老洋房の保全を目的として、2 つの弄堂(路地)における 3 棟の老洋房の外観の保全状況を分析し、老洋房の更新方法について提言した。樊文亭（2008）[20)]は、1 棟の老洋房に対する内部の保全や居住利用の状況についての調査を行ったが、入居者の居住環境に対する評価までは論じなかった。呉魁・蔡軍（2010）[21)]は、徐匯区における優秀歴史建築に認定された老洋房の分布や保全の状況についての調査を行った。これらの研究では、個別的な老洋房や優秀歴史建築としての老洋房に対しての事例調査が行われたが、優秀歴史建築以外の老洋房に対しての調査が行われていない。

上記のような既往研究に対して、本研究では、老洋房の居住利用を持続するための問題点や商住併用および商業・業務利用による老洋房の保全の現状や住民生活への影響などを明らかにすることが特徴である。

0−2−2　研究の位置づけと意義

本研究は、中国上海市における「優秀歴史建築」以外の老洋房の保全活用と居住環境の改善を取り扱う。

第 1 項で記した既往研究の蓄積の中で、本研究をもう少し詳細に位置づけ、その意義を述べると以下のとおりである。

(1) 優秀歴史建築以外の老洋房の利用の現状の把握

本研究は、広い意味では前述の「②歴史的建造物の保全と再生に関する研究」の延長に位置するものである。これらの研究は個別的な老洋房の保全の現状や居住利用の状況についての調査を行っているが、本研究では個別的な老洋房の調査ではなく、老洋房が集中している歴史市街地の全体を研究対象として調査を行い、特に優秀歴史建築以外の老洋房の利用の現状や住宅の変容、保全・管理の実態を明らかにする。

(2) 老洋房の利用の現状と保全・管理の政策への入居者の評価

次に、老洋房の利用の現状には、①居住利用、②商住併用および③民間事業所による老洋房の商業・業務利用の 3 種類があるとしてとらえ、それぞれにおける老洋房の利用の現状や住宅の変容の特徴をとらえ課題を明らかにするとともに、それらが老洋房の入居者の環境評価にどのような影響を与えているのかを明らかにすることが必要である。

そこで、本研究では老洋房の住民（店舗）へのヒアリング調査によって、入居者の居住（商業）環境の評価を把握する。

（3）入居者の保全意向による老洋房の保全方策の検討

さらに、優秀歴史建築以外の老洋房の保全活用の視点から、入居者の保全意向を把握する必要がある。前述の「②歴史的建造物の保全と再生に関する研究」で、優秀歴史建築としての老洋房の保全状況の分析や老洋房の更新方法についての提言が行われたが、入居者に対する老洋房の保全・活用への意識調査がなされていない。本研究では、このような優秀歴史建築以外の老洋房の保全活用の視点からの入居者への居住（商業）環境評価や保全意識についての調査結果を加味した上で老洋房の居住利用の持続および保全活用のあり方について検討することを意図する。

0−3　研究の方法と構成

0−3−1　研究の方法

本研究は、中国・上海市の老洋房が集中している「愚園路歴史文化風貌区」の愚園路エリアおよび「衡山路−復興路歴史文化風貌区」の衡山路エリアと武康路エリアの 3 つのエリアを調査対象地区としている。老洋房の利用の状況や入居者の保全意識などを把握するために、現地での観察調査（老洋房の外観調査と内部の立ち入り調査）および入居者へのヒアリング調査を行っている。

表 0−1 に実施した調査の一覧を示す。

表 0−1 実施した調査の一覧表

調査 No	調査名称	実施時期	調査方法	調査対象	調査内容	ヒアリング調査の実施数	関連する章
調査Ⅰ	老洋房の居住利用に関する調査	2010 年 7～8 月	観察調査	愚園路エリア	老洋房の利用状況や居住環境の実態	147 世帯	第 3 章
			ヒアリング調査	老洋房の住民（250 世帯）	①老洋房の居住環境の問題とその原因 ②老洋房の居住者の居住環境評価や老洋房に対する保全意識		
調査Ⅱ	老洋房の商住併用に関する調査	2011 年 11 月	観察調査	衡山路エリア	老洋房の利用の現状や商住併用による老洋房の改造の状況	42 店舗及び 94 世帯	第 4 章
			ヒアリング調査	①店舗の経営者（42 店舗） ②老洋房の住民（150 世帯）	商住併用の店舗および住民に対して、老洋房への現状評価や保全意識など		
調査Ⅲ	民間事業所による老洋房の商業・業務利用に関する調査	2012 年 5～6 月	観察調査	衡山路および武康路エリア	老洋房の利用の現状や商業・業務利用による老洋房への影響	63 事業所及び徐匯区政府	第 5 章
			ヒアリング調査	①民間事業所（84 事業所） ②徐匯区政府	①老洋房の所有関係や補修管理の状況 ②老洋房の保全活用への意見		

0−3−2　研究の構成

本論文の全体は、序章および第一部（2 章）、第二部（3 章）、終章のあわせて 7 つの章によって構成されている。全体の構成と各章の関係を図 0−1 に示す。

序章では、本研究の背景、目的及び研究の方法と構成について述べる。

「第一部　歴史市街地の保全・再生の現状と課題」は、文献調査によって中国における歴史都市の保全と開発の現状や上海における歴史市街地および歴史建築の保全政策などについて整理している。第 1 章では、中国における歴史都市の保全の現状について述べた上で、現在実施されている歴史文化名城に関連する政策及びそれに応じた歴史市街地の開発をまとめ、また、上海における歴史市街地の保全と再生の現状などについて整理している。つづく第 2 章では、「上海市歴史文化風貌区」及び「優秀歴史建築」の指定状況やその中での分類などについて述べ、また、これらの方針や政策による「老洋房」の保全や歴史的市街地の開発などの実例について整理している。

「第二部　老洋房の居住利用の持続および保全活用のあり方」は、老洋房の集中している愚園路、衡山路及び武康路の 3 つのエリアを対象地区として、老洋房の利用の状況や入居者の老洋房に対する保全意識などを解析している部分である。まず第 3 章で、愚園路エリアにおける老洋房の居住利用の状況や住民の居住環境への満足度、老洋房の保全意識などを明らかにし、つづく第 4 章では衡山路エリアにおける老洋房の商住併用の状況や入居者（住民と店舗の両方）の老洋房の保全意識を明らかにし、さらに第 5 章では、衡山路および武康路の 2 つのエリアにおいて、民間事業所による老洋房の商業・業務利用の状況や事業所及び政府に対する老洋房の保全活用への意見など明らかにし、民間事業所の利用による老洋房の保全活用のあり方についての検討を行っている。

これらを受けて、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、老洋房の居住利用の持続および商住併用および商業・業務利用も含めた老洋房の保全活用のあり方についての提案を行い、最後に本研究に残された課題を整理している。

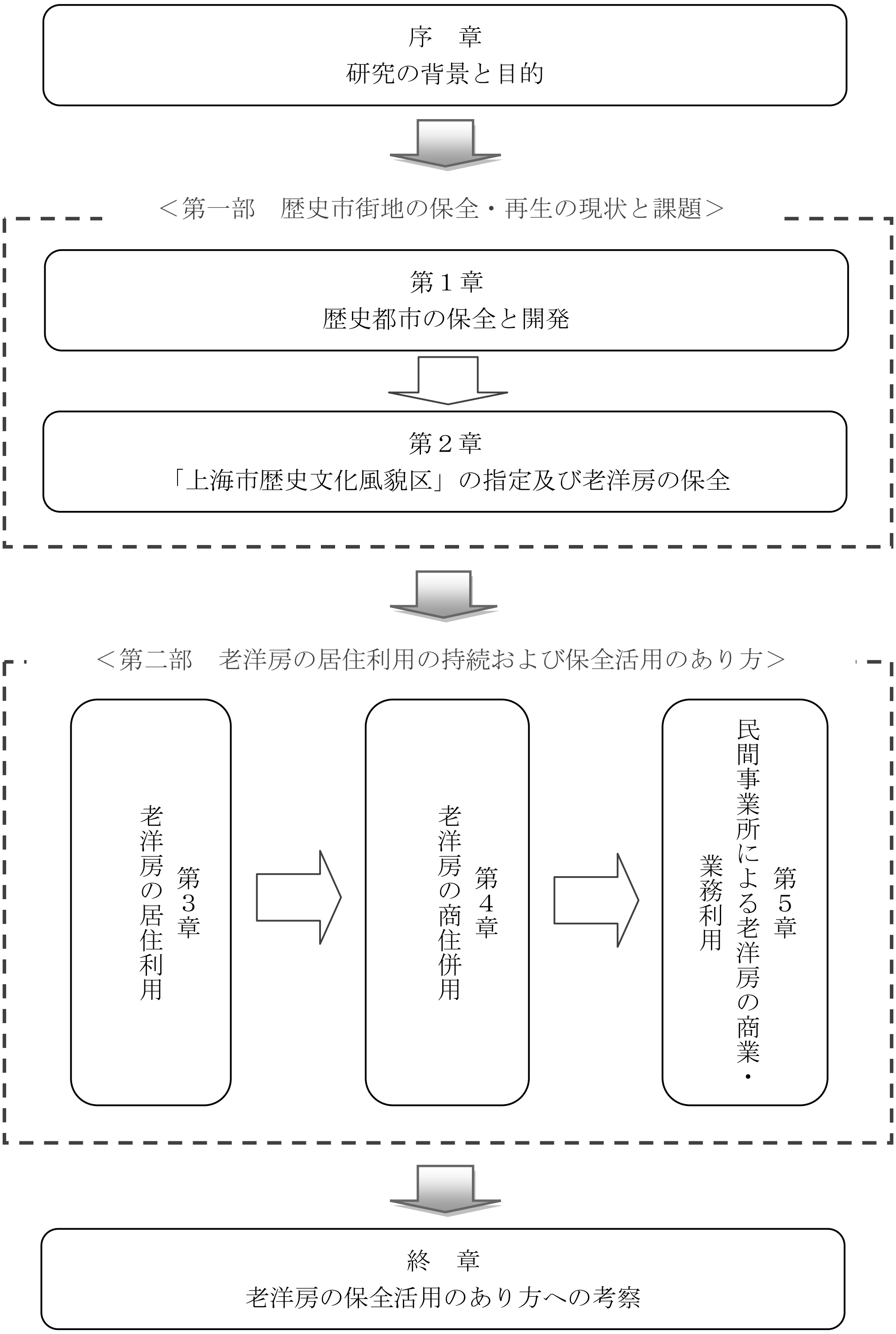

序　章
研究の背景と目的
＜第一部　歴史市街地の保全・再生の現状と課題＞
第１章
歴史都市の保全と開発
第２章
「上海市歴史文化風貌区」の指定及び老洋房の保全
＜第二部　老洋房の居住利用の持続および保全活用のあり方＞
第３章
老洋房の居住利用
第４章
老洋房の商住併用
第５章
民間事業所による老洋房の商業・業務利用
終　章
老洋房の保全活用のあり方への考察

図０−１　研究の構成

引用・参考文献

1) 上海市地方志事務室，上海住宅建設志，第1編旧有住宅， http://www.shtong.gov.cn/node2/node2245/node75091/node75095/node75115/node75127/userobject1ai90866.html，中国語，2012.11.18参照
2) 上海市政府：上海市歴史文化風貌区と優秀歴史建築保護条例，2002.7
3) 中華企業上海不動産業協会，上海老洋房の市場分析， http://housesale.ehomeday.com/oldhouse.asp，中国語，2012.11.18参照
4) 周霏，柴田祐，澤木昌典（2010），上海静安区における海派別墅住宅の居住利用の状況と保全活用に関する研究－静安寺地域の「歴史風貌保護区」を事例に－，日本建築学会近畿支部研究報告集，第50号，計画系，pp.549-553，2010.6
5) 王郁，東樋口護（1999），上海旧市街地における里弄住宅団地の空間形態及び施設構成，日本建築学会計画系論文集，第522号，pp263-269
6) 薛順生，婁承浩，老上海花園洋房，同済大学出版社，2002.6
7) 鄭安祖（2004），近代上海花園洋房区の形成とその特色，社会科学，pp92-100
8) English Heritage，Conservation Principles，http://www.english-heritage.org.uk，英語，2013.9.10参照
9) 大橋竜太（2007），「英国の建築保存と都市再生 歴史を活かしたまちづくりの歩み」，鹿島出版会
10) 宗田好史（2000），「にぎわいを呼ぶイタリアのまちづくり―歴史的景観の再生と商業政策」，学芸出版社、pp.143-168
11) 和田幸信（1998），「ZPPAUPの景観保全制度としての特徴と作成状況」，日本建築学会計画系論文集，第512号，pp.221-222
12) 和田幸信（2007），「フランスの景観を読む―保存と規制の現代都市計画」，鹿島出版会
13) 北京四合院研究会(2008)「北京の四合院」，中央公論美術出版
14) 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，pp.91-95
15) 羅小未（2002），「上海新天地－旧区改造の建築歴史・人文歴史と開発モードに関する研究」，東南大学出版社
16) 範文兵（2004），上海里弄の保護与更新，上海科学技術出版社，pp.24-47
17) 小伊藤亜希子ら（2008），「京都市における町家活用型店舗の特徴と持続可能性」，日本建築学会計画系論文集 73(631)，pp1853-1860
18) 脇田祥尚（2011），「コンバージョンによる長屋と路地の空間更新中崎町界隈」，日本建築学会計画系論文集，Vol. 76 No. 660，pp.287-294
19) 馬驥（2004），都市近代優秀建築の保護－上海旧有花園洋房の保護計画を事例に，中華建築，第22巻，pp103-105
20) 樊文亭(2008)，一棟の老上海花園洋房に対する調査と分析，山西建築，第34巻，pp34～35
21) 呉魁，蔡軍（2010），上海市徐匯区における近代花園洋房の保護と再利用の現状に関する研究，中華建築，pp175-177
22) 上海大学海派文化研究センター，海派文化－創造と発展の動力と活力，第三回学術検討会文集，上海大学出版社，2004.6
23) 陳従周（1988），上海近代建築史稿，上海三聯出版社，pp18-21

補注

(1) 「海派建築」は「海派文化」[22]の派生物として、中国と西洋の建築文化を融合した近代の上海建築文化の形成と発展を表すものである。居住用の海派建築は海派住宅建築といわれている。海派住宅建築には建築様式により、旧式花園住宅（俗称：老洋房）、公寓（旧式マンション）、新式里弄と旧式里弄（俗称：石庫門）の 4 種類がある[23]。海派文化と海派建築の関係を図 0−2 に示す。

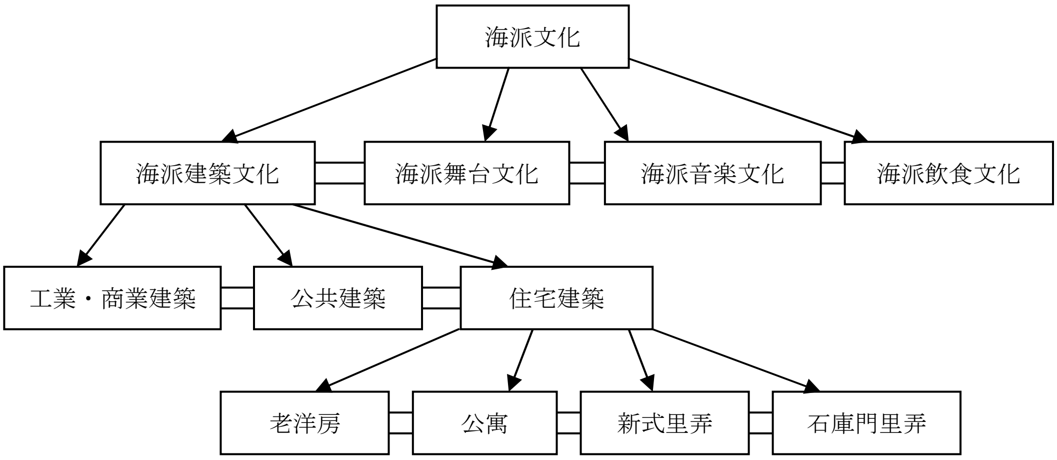


図 0−2　海派文化と海派建築の関係図

第一部

歴史市街地の保全・再生の現状と課題

第一部では、文献調査によって中国における歴史都市の保全と開発の現状や上海市における歴史的市街地および歴史的建築の保全政策などについて整理した。

第１章

歴史都市の保全と開発

第１章　歴史都市の保全と開発

本章では、中国における歴史都市の保全の現状について述べた上で、現在実施されている歴史文化名城に関連する政策及びそれに応じた歴史市街地の開発をまとめ、また、上海の歴史市街地における海派建築の保全と再生の現状などについて整理する。

1−1　中国における歴史都市の保全と開発

1−1−1　歴史文化名城の指定

世界の国々や地域には、数多くの歴史都市が存在している。それらの都市は起源や発展の中で、それぞれ固有の歴史を蓄積してきた。中国では、1980 年代以降、急速な経済成長に伴って歴史都市の再開発による歴史と伝統のある都市景観や町並み景観が損なわれるなどの景観変容が大きな課題となっている。

日本と同様に、中国の歴史都市の保全事業は単体の文物（文化財）保全から始まり、その後文物を含む周辺環境にまで広がり、さらに歴史都市全体に拡張された。中国では、建造物を対象とした「中華人民共和国文物保護法実施条例」[1)] と都市を対象とした「歴史文化名城名鎮名村保護条例」[2)] が国レベルの「点的な保全制度」と「面的な保全制度」として、今日に至っている。

歴史文化名城は、1982 年に中国国務院が制定した中国の文化遺産保護制度の一つであり、歴史的価値や記念碑的価値が高く、現在も継続して使われている都市を保全する制度である。2011 年までに、中国国務院により 117 ヶ所の歴史都市が国家歴史文化名城（以下は「名城」と表記）に指定されている（表 1−1）。1982 年（第 1 回）に 24 ヶ所、1986 年（第 2 回）に 38 ヶ所、1994 年（第 3 回）に 37 ヶ所、合計 99 ヶ所の名城が指定され、また、2001 年から 2011 年までの間に 18 ヶ所の都市が名城に追加されている [3)]。

2008 年から施行されている「歴史文化名城名鎮名村町保護条例」により、名城指定の条件には以下の 4 つの評価基準がある。

①都市が十分に保全価値のある文化財を豊富に有していること

②都市が歴史的建造物の集中している町並みを有していること

③都市が伝統的な空間構造や歴史的な景観風貌を保有していること

④都市が歴史上で、政治・経済・文化・交通の中枢や、軍事の要地、重要な歴史事件が発生した場所、あるいは伝統的産業や歴史的建築文化、民族の特色を反映できる場所である。

また、指定される名城の保護範囲内には 2 つ以上の「歴史文化保護区」があることが規定されている。「歴史文化保護区」は 1986 年の第 2 回名城指定の際に生まれた歴史市街地の保全に関する新たな方策である。

1－1－2　歴史文化名城の分類と歴史市街地の開発

2011 年までに指定された 117 ヶ所の名城は、各都市の歴史特性により、以下 7 つの分類に分けられている [3]（表 1－1)。

Ⅰ．古都型

都城遺跡があり、古都にふさわしい風格がある都市。北京、西安など。

Ⅱ．伝統風貌型

歴史的に蓄積された建築群を残す町並みがある都市。平遥、韓城など。

Ⅲ．風景名勝型

自然環境に優れた特色がある都市。桂林、蘇州など。

Ⅳ．地方民族特色型

地域的、民族的に独自の特色を有する都市。麗江、拉薩（ラサ）など。

Ⅴ．特殊産業型

特定の産業で歴史的に突出する都市。自貢、景徳鎮など。

Ⅵ．近現代史跡型

歴史上の一大事件を反映する史跡がある都市。上海、遵義など。

Ⅶ．一般史跡型

全域に文物古跡が分布し、歴史的伝統を体言する都市。長沙、済南など。

中国の各都市においては、1990 年代から、歴史文化保護地区の認定と保全が歴史的町並み景観の保全事業に対して重要な課題と注目されている。一方、中国政府が歴史文化保護地区の保全方策に関する条例や法律をほとんど策定していないため、近年、一部の名城で市政府による歴史市街地の観光化や商業化などの開発プロジェクトが進んでいる。

例えば、三国志で有名な呉の孫権が都を置いた南京は、史跡が多く、中でも老城南（ラオチェンナン）という地域は南京の歴史文化発祥地とされ、2500 年前の城跡など多数の遺跡が集中し、南京の伝統的風俗習慣もこの地に息づいているという。2003 年に老城南は歴史保護区に指定されているが、2009 年から老城南における大規模な歴史市街地の再開発により、高層ビルが建ち並び、歴史的価値の高い建物も商業施設や高級別荘に変わりつつある 4)。また、南京だけではなく、北京や上海、揚州、麗江、大同などの歴史都市では、歴史的市街地の保全と開発に関する課題が数多く存在している。

表 1−1　中国国家歴史文化名城一覧（その 1）(1)

<table>
<tr><th>省・自治区・直轄市</th><th>第一回
(1982 年)</th><th>分類</th><th>第二回
(1986 年)</th><th>分類</th><th>第三回
(1994 年)</th><th>分類</th><th>2001～
2011 年</th><th>分類</th><th>合計
(市)</th></tr>
<tr><td>北京直轄市</td><td>北京</td><td>Ⅰ</td><td>／</td><td>／</td><td>／</td><td>／</td><td>／</td><td>／</td><td>1</td></tr>
<tr><td>天津直轄市</td><td>／</td><td>／</td><td>天津</td><td>Ⅵ</td><td>／</td><td>／</td><td>／</td><td>／</td><td>1</td></tr>
<tr><td rowspan="2">河北省</td><td rowspan="2">承徳</td><td rowspan="2">Ⅲ</td><td rowspan="2">保定</td><td rowspan="2">Ⅶ</td><td>正定</td><td>Ⅶ</td><td rowspan="2">山海関
(2001)</td><td rowspan="2">Ⅴ</td><td rowspan="2">5</td></tr>
<tr><td>邯鄲</td><td>Ⅰ</td></tr>
<tr><td rowspan="3">山西省</td><td rowspan="3">大同</td><td>Ⅰ</td><td rowspan="3">平遥</td><td rowspan="3">Ⅱ</td><td>新絳</td><td>Ⅶ</td><td rowspan="3">太原
(2011)</td><td rowspan="3">Ⅰ</td><td rowspan="3">6</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Ⅴ</td><td>代県</td><td>Ⅴ</td></tr>
<tr><td>祁県</td><td>Ⅱ</td></tr>
<tr><td>内蒙古自治区</td><td>／</td><td>／</td><td>呼和浩特</td><td>Ⅳ</td><td>／</td><td>／</td><td>／</td><td>／</td><td>1</td></tr>
<tr><td>遼寧省</td><td>／</td><td>／</td><td>瀋陽</td><td>Ⅵ</td><td>／</td><td>／</td><td>／</td><td>／</td><td>1</td></tr>
<tr><td rowspan="2">吉林省</td><td rowspan="2">／</td><td rowspan="2">／</td><td rowspan="2">／</td><td rowspan="2">／</td><td>吉林</td><td>Ⅲ</td><td rowspan="2">／</td><td rowspan="2">／</td><td rowspan="2">2</td></tr>
<tr><td>集安</td><td>Ⅳ</td></tr>
<tr><td>黒竜江省</td><td>／</td><td>／</td><td>／</td><td>／</td><td>ハルビン</td><td>Ⅵ</td><td>／</td><td>／</td><td>1</td></tr>
<tr><td>上海直轄市</td><td>／</td><td>／</td><td>上海</td><td>Ⅵ</td><td>／</td><td>／</td><td>／</td><td>／</td><td>1</td></tr>
<tr><td rowspan="7">江蘇省</td><td rowspan="2">南京</td><td>Ⅰ</td><td rowspan="2">鎮江</td><td rowspan="2">Ⅲ</td><td rowspan="7">／</td><td rowspan="7">／</td><td rowspan="2">無錫
(2007)</td><td>Ⅲ</td><td rowspan="7">10</td></tr>
<tr><td>Ⅵ</td><td>Ⅵ</td></tr>
<tr><td rowspan="2">苏州</td><td>Ⅱ</td><td rowspan="2">常熟</td><td rowspan="2">Ⅲ</td><td rowspan="2">南通
(2009)</td><td rowspan="2">Ⅵ</td></tr>
<tr><td>Ⅲ</td></tr>
<tr><td rowspan="3">揚州</td><td>Ⅱ</td><td rowspan="2">徐州</td><td rowspan="2">Ⅶ</td><td rowspan="3">宜興
(2011)</td><td rowspan="3">Ⅲ</td></tr>
<tr><td>Ⅲ</td></tr>
<tr><td>Ⅴ</td><td>淮安</td><td>Ⅴ</td></tr>
<tr><td rowspan="3">浙江省</td><td rowspan="2">杭州</td><td>Ⅰ</td><td rowspan="3">寧波</td><td rowspan="3">Ⅴ</td><td rowspan="2">衢州</td><td rowspan="2">Ⅶ</td><td rowspan="2">金華
(2007)</td><td rowspan="2">Ⅶ</td><td rowspan="3">7</td></tr>
<tr><td>Ⅲ</td></tr>
<tr><td>紹興</td><td>Ⅲ</td><td>臨海</td><td>Ⅱ</td><td>嘉興
(2011)</td><td>Ⅲ</td></tr>
<tr><td rowspan="3">安徽省</td><td rowspan="3">／</td><td rowspan="3">／</td><td>歙県</td><td>Ⅱ</td><td rowspan="3">／</td><td rowspan="3">／</td><td>安慶
(2005)</td><td>Ⅶ</td><td rowspan="3">5</td></tr>
<tr><td>寿県</td><td>Ⅴ</td><td rowspan="2">績渓
(2007)</td><td rowspan="2">Ⅶ</td></tr>
<tr><td>亳州</td><td>Ⅴ</td></tr>
<tr><td rowspan="3">福建省</td><td rowspan="3">泉州</td><td rowspan="2">Ⅳ</td><td rowspan="2">福州</td><td>Ⅲ</td><td rowspan="3">長汀</td><td rowspan="3">Ⅳ</td><td rowspan="3">／</td><td rowspan="3">／</td><td rowspan="3">4</td></tr>
<tr><td>Ⅶ</td></tr>
<tr><td>Ⅴ</td><td>漳州</td><td>Ⅶ</td></tr>
<tr><td>江西省</td><td>景徳鎮</td><td>Ⅴ</td><td>南昌</td><td>Ⅵ</td><td>贛州</td><td>Ⅱ</td><td>／</td><td>／</td><td>3</td></tr>
<tr><td rowspan="5">山東省</td><td rowspan="5">曲阜</td><td rowspan="5">Ⅴ</td><td rowspan="5">済南</td><td rowspan="5">Ⅶ</td><td rowspan="2">青島</td><td>Ⅲ</td><td rowspan="2">泰安
(2007)</td><td rowspan="2">Ⅲ</td><td rowspan="5">8</td></tr>
<tr><td>Ⅵ</td></tr>
<tr><td>聊城</td><td>Ⅱ</td><td rowspan="3">蓬莱
(2011)</td><td>Ⅲ</td></tr>
<tr><td>鄒城</td><td>Ⅴ</td><td rowspan="2">Ⅴ</td></tr>
<tr><td>臨淄</td><td>Ⅶ</td></tr>
<tr><td rowspan="3">河南省</td><td>洛陽</td><td>Ⅰ</td><td>安陽</td><td>Ⅰ</td><td>鄭州</td><td>Ⅰ</td><td rowspan="3">濮陽
(2004)</td><td rowspan="3">Ⅶ</td><td rowspan="3">8</td></tr>
<tr><td rowspan="2">開封</td><td rowspan="2">Ⅰ</td><td>南陽</td><td>Ⅶ</td><td rowspan="2">浚県</td><td rowspan="2">Ⅶ</td></tr>
<tr><td>商丘</td><td>Ⅱ</td></tr>
</table>

表 1−1　中国国家歴史文化名城一覧（その 2）

省・自治区・直轄市	第一回（1982 年）	分類	第二回（1986 年）	分類	第三回（1994 年）	分類	2001～2011 年	分類	合計（市）
湖北省	江陵	Ⅶ	武漢	Ⅵ	随州	Ⅶ	／	／	5
			襄樊	Ⅶ	鍾祥	Ⅶ			
湖南省	長沙	Ⅶ	／	／	岳陽	Ⅲ	鳳凰（2001）	Ⅱ	3
								Ⅳ	
広東省	広州	Ⅴ	潮州	Ⅱ	肇慶	Ⅲ	中山（2011）	Ⅵ	7
					佛山	Ⅴ			
		Ⅵ			梅州	Ⅳ			
					海康	Ⅶ			
広西壮族自治区	桂林	Ⅲ	／	／	柳州	Ⅶ	北海（2010）	Ⅵ	3
海南省	／	／	／	／	瓊山	Ⅶ	海口（2007）	Ⅵ	2
重慶直轄市	／	／	重慶	Ⅵ	／	／	／	／	1
四川省	成都	Ⅵ	閬中	Ⅱ	楽山	Ⅲ	／	／	7
		Ⅶ	宜賓	Ⅶ	都江堰	Ⅲ			
			自貢	Ⅴ	瀘州	Ⅴ			
貴州省	遵義	Ⅵ	鎮遠	Ⅱ	／	／	／	／	2
雲南省	昆明	Ⅲ	麗江	Ⅱ	建水	Ⅳ	／	／	5
	大理	Ⅰ		Ⅳ	巍山	Ⅱ			
		Ⅳ				Ⅳ			
チベット自治区	拉薩（ラサ）	Ⅳ	日喀則（シガツ）	Ⅳ	江孜	Ⅳ	／	／	3
陝西省	西安	Ⅰ	韓城	Ⅱ	咸陽	Ⅰ	／	／	6
	延安	Ⅵ	楡林	Ⅱ・Ⅴ	漢中	Ⅶ			
甘粛省	／	／	武威	Ⅴ	天水	Ⅲ	／	／	4
			張掖	Ⅴ					
			敦煌	Ⅲ					
青海省	／	／	／	／	同仁	Ⅱ・Ⅳ	／	／	1
寧夏回族自治区	／	／	銀川	Ⅳ	／	／	／	／	1
新疆ウイグル自治区	／	／	カシュガル	Ⅳ	／	／	トルファン（2007）	Ⅲ	3
								Ⅳ	
							タークス（2007）	Ⅱ	
合計（市）	24		38		37		18		117

1－2　上海における歴史市街地の保全と再生

1－2－1　歴史市街地の形成と発展

1845 年に当時の満州政府が英国政府と「上海土地章程」（Shanghai Land Regulation）を締結し、上海での英国居留地が区画された。その後、アメリカ合衆国やフランスもそれぞれ土地を租借し、租界（外国人居留地）時代の始まりが宣告された。1863 年に英租界と米租界が合併し、「共同租界」（注：公共租界、英：Shanghai International Settlement）が設立され、上海は「共同租界」と「フランス租界」（注：法租界、仏：La concession française de Changhaï）の 2 つの租界が存在していた（図 1－1）。

1864 年の「太平天国の乱」で、上海の郊外が占領されたため、地主や上海の資産家などが治外法権の租界に避難してきた。租界人口の増加に従い、各国の租界は拡張し、イギリスやフランス、アメリカ合衆国、ドイツ、スペイン、日本など各国の建築が上海で建設されていった。19 世紀末から 20 世紀前半の間には、「外灘」（バンド）の建築群（西洋式高層建築）や「里弄」という集合住宅、諸様式の庭付き住宅（老洋房）など種々のタイプの建築物が建設され、上海に特有の「海派建築」の町並み景観が形成されていった [5)]。

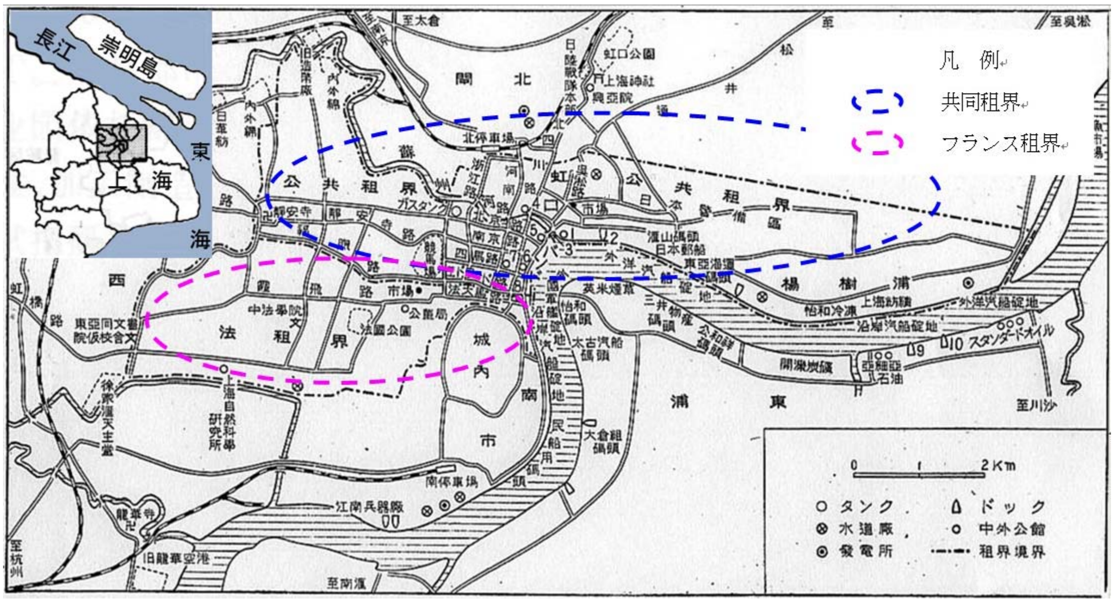


図 1－1　上海における租界の分布図 [(2)]

1−2−2　海派建築の保全と再生

アヘン戦争後（1840 年）の不平等条約により、中国大陸各地の条約港に設けられた租界は、上海、天津、武漢、広州、鎮江、アモイ、九江、杭州、蘇州と重慶の 10 ヶ所を数える。租借地は、山東省の青島、山東省の湛江、遼寧省の旅順・大連、広東省の威海と香港の新界の 5 ヶ所である。そのうち、上海の租界は最も有名であり、イギリスやフランス、アメリカの建築だけではなく、ドイツ、スペイン、日本など各国の建築様式も多く保全されている。これらにより、上海は「万国建築博覧会」とも呼ばれている。

海派建築はその利用属性により、①工業・商業建築、②公共建築、③居住建築の 3 つの種類に分けられる[6)]。

① 工業・商業建築

工業・商業建築とは、銀行、新聞会社、工場、オフィス、百貨店、娯楽など商業や経営目的の建築物である。この種類の代表的な建築は「外灘」（バンド）の建築群である。外灘（The Bund・バンド）は、上海市黄浦区に位置し、租界時代の上海共同租界の中心地であり、現在は上海の最も有名な観光エリアとなっている。黄浦江西岸を走る中山東一路沿い、全長 1.1km ほどの地域を指す。19 世紀末から 20 世紀前半にかけて、東アジアにおける金融のハブとなった外灘には、イギリスや、フランス、アメリカ合衆国、ドイツ、日本、オランダ、ベルギーといった各国の銀行や、イギリスやロシアの領事館、新聞社、上海クラブやフリーメーソンのクラブなどとして使われた。租界時代の市政府もこの場所にあった。「外灘」の建築群は 1996 年に中華人民共和国の全国重点文物保護地区に指定された（図 1−2 および写真 1−1）　。

表 1−2 に示すように、外灘の中山東一路に沿って 25 の近代洋風建築が保全されており、現在の利用状況を見ると、多くは銀行やホテル、政府機関の利用となっている[7)]。

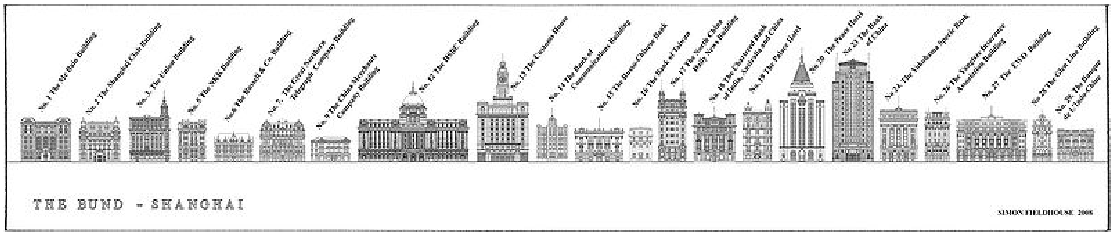


図 1−2　外灘建築群の正面図 [(3)]

写真 1−1　1928 年（左）と 2008 年（右）の外灘の様子 [(3)]

表1－2　外灘における近代洋風建築

NO	当時の名称	完成時期(年)	現況	住所
1	アジアビル	1913	中國太平洋保險会社	中山東一路1號
2	上海總會ビル	1910	東風ホテル	中山東一路2號
3	有利ビル	1922	外灘3號	中山東一路3號
4	日清ビル	1925	華夏銀行上海支店	中山東一路5號
5	中国通商銀行ビル	1897	外灘6號	中山東一路6號
6	電報ビル	1908	バンコク銀行上海支店	中山東一路7號
7	旗昌洋行ビル	1916	招商局上海支店	中山東一路9號
8	上海香港銀行ビル	1923	上海浦東發展銀行	中山東一路10-12號
9	江海関ビル	1927	上海海關（税関）	中山東一路13號
10	交通銀行ビル	1948	上海市總工會	中山東一路14號
11	露清銀行ビル	1910	上海外匯交易中心	中山東一路15號
12	華俄道勝銀行ビル	1924	台湾銀行ビル	中山東一路16號
13	字林ビル	1924	美國友邦保險会社	中山東一路17號
14	チャータード銀行ビル	1922	外灘18號	中山東一路18號
15	パレスホテル	1908	和平ホテル南ビル	中山東一路19號
16	沙遜大厦	1929	和平ホテル北ビル	中山東一路20號
17	中国銀行ビル	1937	中國銀行上海支店	中山東一路23號
18	横浜正金銀行ビル	1924	中國工商銀行上海支店	中山東一路24號
19	揚子ビル	1920	中國農業銀行上海支店	中山東一路26號
20	怡和洋行ビル	1922	上海市外貿局など	中山東一路27號
21	グレンラインビル	1920	上海文化廣播影視集團	北京東路2號
22	インドシナ銀行ビル	1914	中國光大銀行上海支店	中山東一路29號
23	イギリス駐上海総領事館	1873	半島大ホテル	中山東一路33號
24	百老匯マンション	1934	上海大廈	北蘇州路20號
25	気象信号台	1907	外灘天文台	中山東一路1號甲

② 公共建築

ここでの公共建築とは、病院、教会、学校など政府または個人が建設した公共的な利用目的をもつ建築物を指す。19世紀中頃から20世紀前半に建設された各様式の教会建築が10ヶ所、学校建築が13ヶ所、病院建築が9ヶ所ある。これらの建築はドアと窓の上部が大理石の彫刻で装飾され、租界の最盛期の建築様式が表れている。

写真1－2と1－3は「徐家匯教会」の外観と内部の写真である。「徐家匯教会」は徐家匯商圏に位置し、この周辺の「徐匯中学」や「聖母院（修女院）」、「大修道院」、「天主教蔵書楼」などの教会関連建築物は2003年に上海市優秀歴史建築に指定された。徐家匯天主堂は1910年に竣工した上海最大のカトリック教会建築である。

③ 住宅建築

1864年、太平天国の乱のため、上海の郊外が占領され、地主や上海の資産家などが治外法権の租界に避難してきた。租界人口の増加に従って、多くの商人が賃貸住宅として木造連立建低層集合住宅を租界内に多く建設し、「里弄」という集合住宅が形成

した。1869 年頃、租界当局は木造建物には防火上の問題があるという理由で、従来の里弄を木造骨組＋煉瓦壁造に改良した。これが最初の「石庫門里弄」である。

1920 年代には、上海都心部の工業化が進展し、新しい商業・娯楽施設の開業に伴って、都市の中間層が増加し、洋風のライフスタイルが流行した。これを背景として「新式里弄」が建設された。さらに都市の富裕層のために「旧式花園住宅」（老洋房）及び「公寓住宅」（旧式マンション）もほぼ同じ時代に建設された。

1949 年時点の上海における住宅用歴史建築の面積は 2359.4 万m^2であり、種類別には、旧式里弄が 1242.5 万m^2、新式里弄が 469 万m^2、旧式花園住宅が 223.7 万m^2、公寓住宅が 101.4 万m^2、その他が 322.8 万m^2である [8)]。

写真 1－2　徐家匯天主堂の外観

写真 1－3　徐家匯天主堂の内部

1－2－3　海派住宅の発展と建築の特徴

1. 里弄住宅

表 1－3 に示すように、「里弄住宅」はその特徴や建造時代によって、以下の 4 つの建築様式に分けられる [9)]。

① 早期石庫門里弄

1870～1910 年に形成された「早期石庫門里弄」は、江南民居の特徴を取り入れた大家族向きの住宅である。最初の居住者には、租界に避難してきた江南地域の農村地主、商人など大家族が多かった。間取りは江南地域の伝統的な生活様式に応じて配置された。建物の中心線に沿って、入り口から「天井」、「客堂間」、階段、「後天井」、台所が順番に並んでおり、両側に「廂房」があるというパターンが多い。団地には、街路沿いに店舗が櫛のように建ち並び、その裏に細い路地を挟んだ住宅がある。住宅の向きや採光、通風は重視されず、閉鎖的で高密度なものであった。

② 後期石庫門里弄

1910～1919 年に形成された「後期石庫門里弄」の居住者の多くは、一般の会社員及び工場労働者である。平面構成の要素は早期と殆ど変わらなかったが、小家族の生活様式に応じたより洗練されたものであった。住宅の向きや路地の幅など配置が改善され、住棟の配置は早期のものより整然としたものであった。「上海地産大全」には、1910 年代には後期石庫門里弄住宅で､独特な「転貸」が盛んに行われていたと述べられている [10)]。後期石庫門里弄住宅では、この時期から、住宅の増改築・分割利用による過密居住が進んだ。

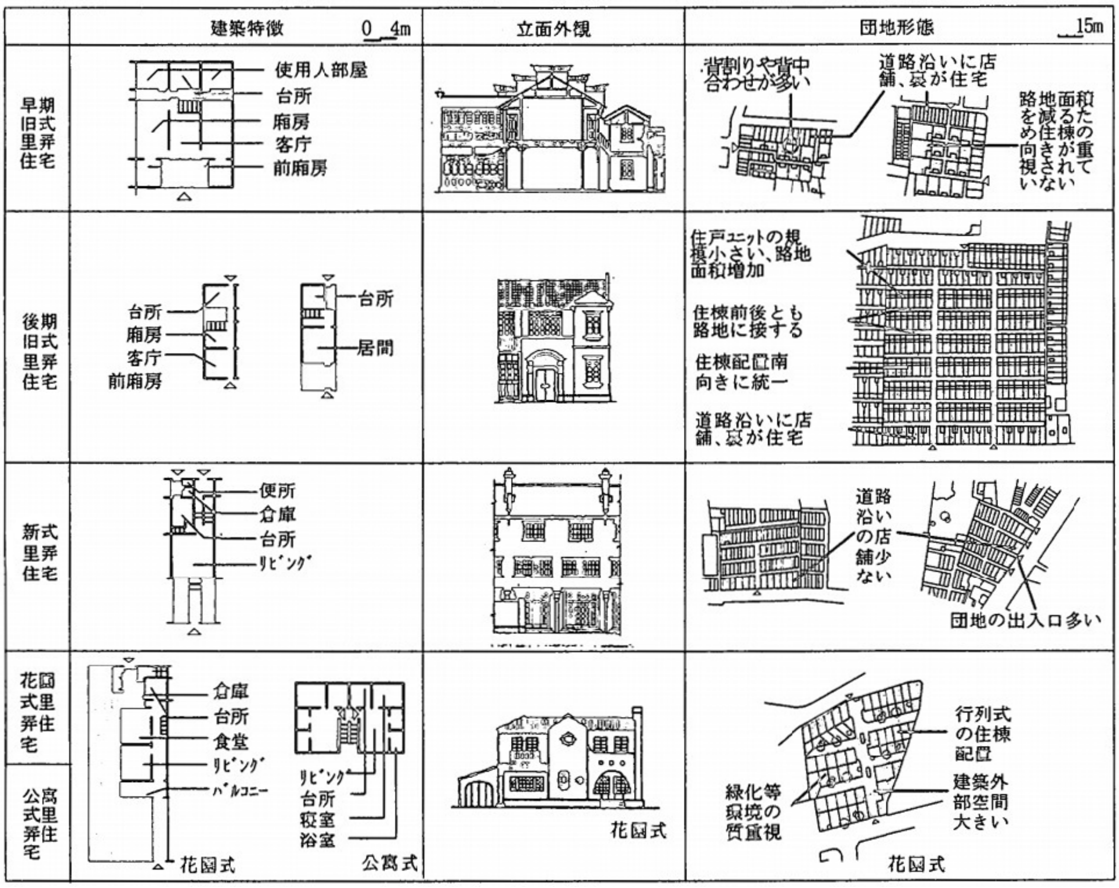
③ 新式里弄

1920～1938 年に形成された「新式里弄」は、当時の商業・金融機関の職員など都市の中間層が主な居住層である。部屋の構成にも外観にも洋風の特徴がよく見られ、各部屋の機能が明確である。路地には、街路沿いの店舗が少なく、列状の住棟配置が一般的であり、全体の開放感が旧式里弄より向上した。

④　花園式里弄及び公寓式里弄

1925～1940 年に形成され、居住者は都市の富裕層であった。「花園式里弄」は庭付きの戸建て住宅、「公寓式里弄」は 3～4 階のマンションと似ており、両方の部屋構成は殆ど変わらない。必要に応じて間取りが決められ、多様なものであった。団地の建築密度が低く、緑地及び住宅間の距離が多く取られ、路地の配置がそれぞれ自由であった。

表 1－3　「里弄住宅」の分類及び建築の特徴 [11)]



2. 旧式花園住宅（老洋房）

「旧式花園住宅」は 1925～1940 年の間に形成された都市の富裕層向けの庭付きの戸建て住宅である。上海において 1949 年以前に建てられた古い洋館は老洋房或いは「花園洋房」と呼ばれている。上海の「花園洋房」には、建築様式によって古典式、ヨーロッパ田園式、スペイン式、米国植民地式、混合式、中国伝統式、現代式とその他式の 8 種類がある [12)]。

1949 年時点の上海における各様式の老洋房は合計 160 万m^2である。老洋房の各市区の面積と構成比については、表 1―4 に示すように、徐匯区が 62.4 万m^2（39%）、長寧区が 46.4 万m^2（29%）、盧湾区が 14.4 万m^2（9%）、静安区が 12.8 万m^2（8%）、虹口区が 11.2 万m^2（7%）、その他の区が 12.8 万m^2（8%）である。初期の老洋房の大部分は外灘の周辺と虹口区崑山路の間に集中し、その後、租界の拡張に従って、南京路や淮海路、衡山路、華山路、武康路、愚園路、巨鹿路などの道に沿って発展した。

また、図 1―3 に示すように、団地の特徴によって、老洋房には里弄式と戸建て式の 2 つ種類がある。里弄式の老洋房では、一つの路地における建物の様式やドア・窓などの飾り、花園の面積などがほぼ同じである。戸建て式の老洋房では、居住者の希望によって建物の様式や飾り、花園の面積などが異なっている。戸建て式の花園は、ほぼ 100～400m^2の広さである。

表 1―4　上海の各市区における老洋房の割合

市区	花園住宅の面積（万m^2）	全市での割合（%）
徐匯区	62.4	39
長寧区	46.4	29
盧湾区	14.4	9
静安区	12.8	8
虹口区	11.2	7
その他の区	12.8	8

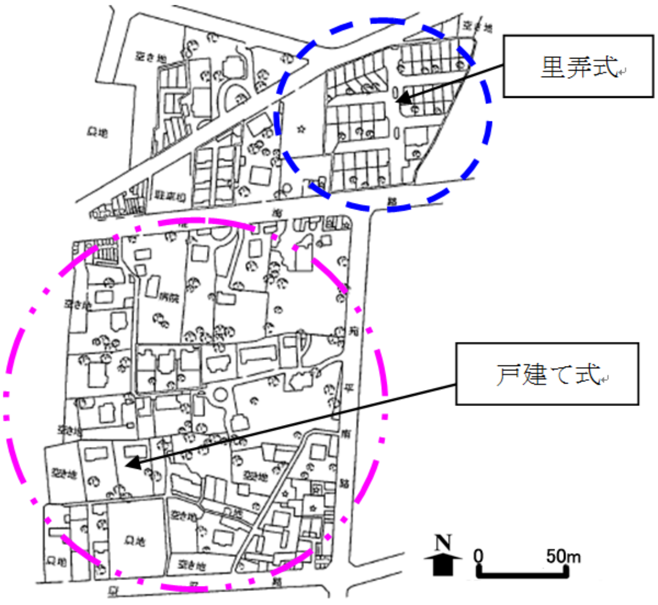


図 1―3　2 種類の老洋房

3. **公寓住宅**

上海における公寓住宅（旧式マンション）は、ほぼ 1920～1930 年代に建てられたものである。当時、上海の地価が暴騰したため、土地はきわめて貴重になり、公寓住宅はより多い床面積を獲得することができるため、不動産投資家が高層公寓や里弄式公寓を開発した。

公寓住宅の分布については、高層公寓が共同租界の範囲に集中し、里弄式公寓がフランス租界の衡山路、淮海西路、瑞金一路などの沿道に見られる[13)]。

公寓住宅は、建物、車庫、緑地の 3 つの要素から構成され、居住者は主に外国の商人や富裕層の中国人である。部屋の空間構成には 1～5LDK があり、そのうち 2～3LDK が最も多い。部屋の内部設備は、すべての部屋に台所や浴室、洗面所があり、また、ペチカ、レストラン、客間、ダンス・ホールなどの施設のあるものもある。

写真 1－4 と図 1－4 に示すのは、常徳公寓の外観と部屋の構成である。常徳公寓は 8 階建ての鉄筋コンクリート造であり、敷地面積が 2,663 ㎡で、1936 年に建てられたものである。常徳公寓は 1930 年代に建てられた旧式公寓の代表として、2003 年に上海市優秀歴史建築に認定された。

写真 1－4　常徳公寓の外観（手前）

図 1－4　1DLK の部屋の空間構成

1−2−4　海派住宅の居住形態及びその変遷

「里弄住宅」と「公寓住宅」は建造当時に一住戸ユニットに一世帯、「花園住宅」は1棟に一世帯が居住するという前提で設計されている。しかし、1910年代から租界の人口が膨張したために、後期石庫門里弄住宅において「転貸」が始まった。また、建国後の 1949 年には各タイプの海派住宅の所有権が政府の「房産局」に移行し、かつ人口増加などにより、一住戸ユニットに複数の世帯が入居するようになった。

「里弄住宅」の居住形態の変遷の例を、図1−5に示す。「里弄住宅」の元の居住形態（左図）は、一階が「客堂間」（客間）、「台所」、「天井」（小さい庭）と「廂房」（寝室や書斎）であり、二階は「客堂楼」（客用室）、「廂房」と「使用人室」である。変遷後の「里弄住宅」の居住形態（右図）は、「台所」と「天井」が共用になり、一階の「客堂間」は2つ部屋に分けられ、一階と二階の「廂房」や「使用人室」などの部屋とともに、それぞれA～Jの計10世帯に貸し出された[14)]。

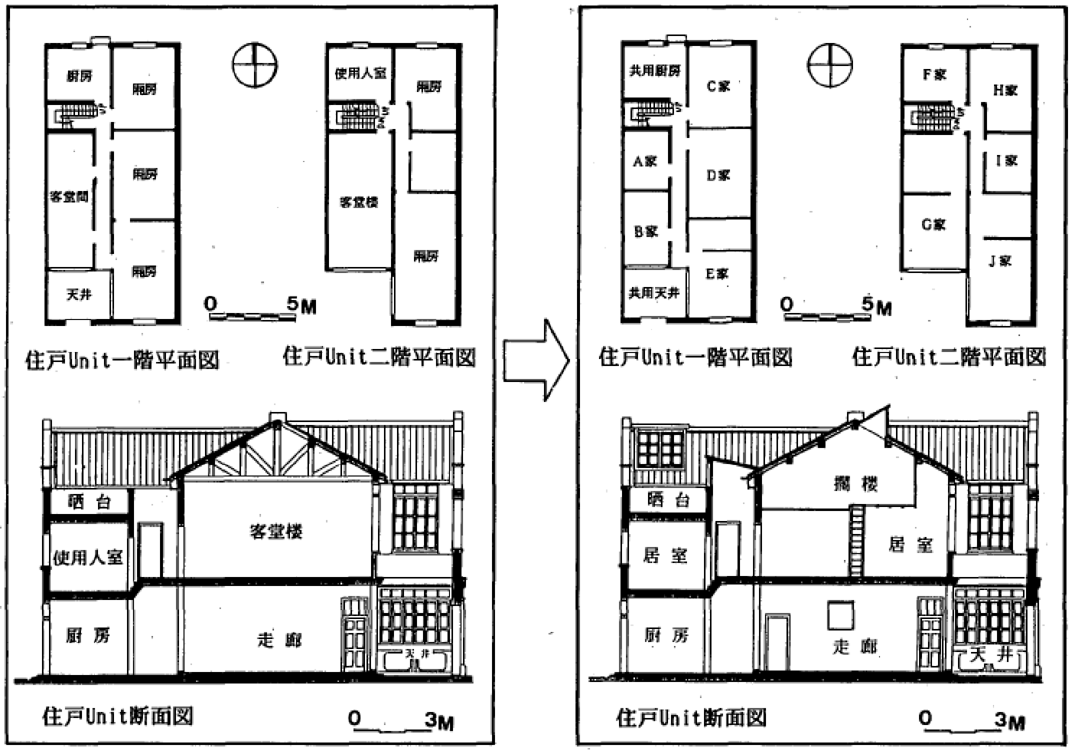


図1−5　里弄住宅の居住形態の変遷
（左図：元の居住形態、右図：変遷後の居住形態）

1−3　章結

本章では、歴史文化名城の指定の経緯とその分類、海派建築の保全と再生、海派住宅の発展と変遷などについて述べた。

1990 年代以降、上海では「改革・解放」(4) 政策により都心の再開発や歴史市街地の更新が行われ、それに伴って里弄や老洋房などの海派住宅の取り壊しが発生している。一方、海派建築の町並み景観は、上海の発展を反映する歴史の証人であるため、「上海市マスタープラン（1999−2020）」、「上海市歴史文化風貌区及び優秀歴史建築保護条例（2003）」などの計画や政策が策定され、都心部に「外灘歴史文化風貌区」など 12 ヶ所の「歴史文化風貌区」が指定された。それら「歴史文化風貌区」においては、一部の里弄や老洋房が保全されている。

次章では、「上海市歴史文化風貌区」及び「優秀歴史建築」の認定について述べ、また、「上海市歴史文化風貌区」政策による老洋房の保全や歴史市街地の開発などの実例について整理する。

引用・参考文献

1) 中華人民共和国国務院：中華人民共和国文物保護法（2003），http://www.sach.gov.cn/tabid/311/InfoID/381/Default.aspx，中国語，2012.11.23
2) 中華人民共和国国務院：歴史文化名城名鎮名村町保護条例（2008），http://www.gov.cn/zwgk/2008-04/29/content_957280.htm，中国語，2012.11.23
3) 歴史文化名城研究センター：中国歴史文化名城リスト， http://www.china-mc.org/chengzhenfengcai/zhongguolishiwenhuamingchengmingzhenmingcunmingjiemingdan/2009-07-08/76.html，中国語，2012.11.23
4) 中華文化：南京打響古城保衛戦， http://www.huaxia.com/zhwh/whrd/2011/01/2260629.html，中国語，2012.11.23
5) 上海市地方志事務室：上海租界志， http://www.shtong.gov.cn/node2/node2245/node63852/index.html，中国語，2012.11.23
6) 陳従周（1988）：上海近代建築史稿，上海三聯出版社，pp18－21
7) 上海市地方志事務室：上海都市計画志， http://www.shtong.gov.cn/node2/node2245/node64620/index.html，中国語，2012.11.23
8) 上海市地方志事務室：上海住宅建設志， http://www.shtong.gov.cn/node2/node2245/node75091/index.html，中国語，2012.11.23
9) 範文兵（2004）：上海里弄の保護与更新，上海科学技術出版社，pp24－47
10) 陳炎同（1933）：上海地産大全，上海書店，pp80～81
11) 王郁，東樋口譲（1999）：上海旧市街地における里弄住宅団地の空間形態及び施設構成－1949 年以前の租界時代について，日本建築学会計画系，第 522 号
12) 薛順生（2002）：老上海花園洋館，同済大学出版社，pp3－7
13) 陳従周（1988）：上海近代建築史稿，上海三聯出版社，pp186－195
14) 盧莘明，重村力（1992）：初期里弄住宅における空間と住まい方の変容：中国上海里弄に関する研究 その 1，日本建築学会計画系，第 433 号

補注

(1) 表 1－1 中国国家歴史文化名城一覧は「中国歴史文化名城リスト」より作成した。
(2) 図 1－1 上海における租界の分布図は 1940 年の上海市街地図より作成した。
(3) 図 1－2 と写真 1－1（左）の出典：上海外灘 http://zh.wikipedia.org
(4) 「改革・解放」：中国政府は 1978 年に経済体制の改革を決定すると同時に、対外開放政策も計画した。上海では 1990 年から実施されている。

第２章

上海市歴史文化風貌区の指定及び

老洋房の保全

第 2 章　上海市歴史文化風貌区の指定及び老洋房の保全

本章では、「上海市歴史文化風貌区」及び「優秀歴史建築」の指定状況やその中での分類などについて述べ、また、これらの指定方針や市政府・区政府の政策による老洋房の保全や歴史的市街地の開発などの実例について整理する。

2－1　「上海市歴史文化風貌区」の指定及び「優秀歴史建築」の認定

2－1－1　「上海市歴史文化風貌区」の指定

上海市は、1986 年に近現代史跡型（歴史上の大事件を反映する史跡がある）都市として「国家歴史文化名城」に認定された。これを受けて、上海市政府において「上海市歴史文化名城保護計画」や「上海市歴史風貌保護計画」などの政策の作成が始まり、1991 年に「外灘歴史文化風貌区」など 11 ヶ所の「上海市歴史文化風貌区」が指定された[1)]。

しかし、1990 年代から、経済成長に伴い都市建設が急速に進み、「歴史文化風貌区」内の歴史的建築物が多く取り壊されている。そこで、上海市政府は 2003 年に「上海市歴史文化風貌区と優秀歴史建築保護条例」（Regulations of Shanghai Municipality on The Protection of The Areas with Historical Cultural Features And The Excellent Historical Buildings）を公布し、上海市中心区（黄浦、静安、盧湾、徐匯、長寧、虹口、楊浦の 7 つの区）における約 27 ㎞ ^{2}、12 ヶ所の「歴史文化風貌区」を再編した（図 2－1）。この条例により、「歴史文化風貌区」の範囲内の工事や計画などを行う際の町並み景観や指定文化財、歴史的建築物あるいは建築物群を保護する方針が「上海市歴史文化名城保護計画」の方針に基づき定められた[2)]。

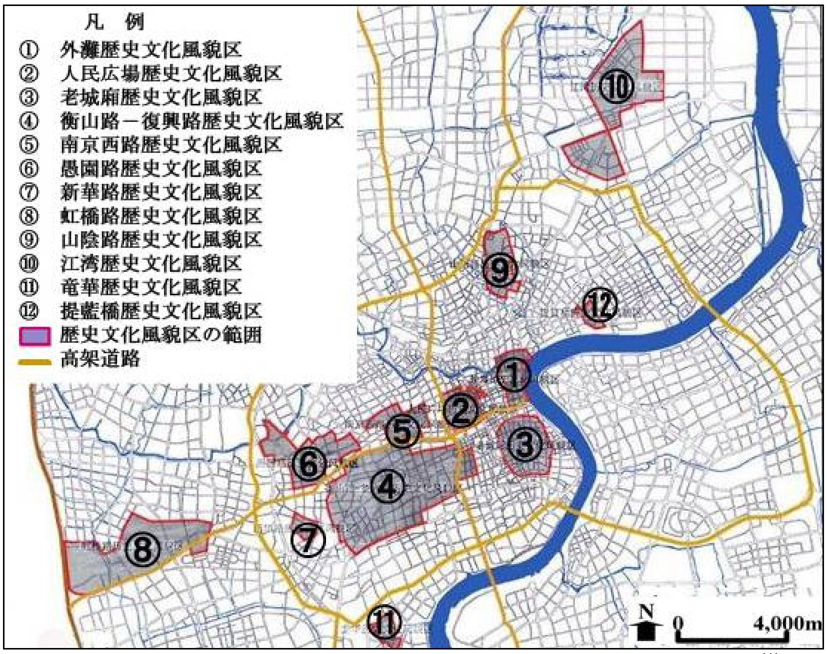


図 2－1　上海市中心区における 12 ヶ所の歴史文化風貌区 [(1)]

2−1−2　「優秀歴史建築」の認定

2003 年に公布された「上海市歴史文化風貌区と優秀歴史建築保護条例」による優秀歴史建築の認定基準は、建築後 30 年以上経過している建築物で下記の 5 項目のうち 1 つを満たすことが条件である [2)]。

（1）建築の様式や工事の技術などに特色があり建築芸術や研究上の価値を持つこと

（2）上海の特有な歴史文化を反映していること

（3）有名な建築士の作品

（4）国の産業発展時期の代表的な仕事場や店舗、工場と倉庫などの建築

（5）その他の歴史や文化的な価値を持つ優秀的な歴史建築

上海市都市計画管理局は、2004 年までに、全市区県において「優秀歴史建築」632 ヶ所、「国家クラスの保護建築」19 ヶ所、「市クラスの保護建築」163 ヶ所を認定している [3)]。

2－2　「上海市歴史文化風貌区」及び「優秀歴史建築」の分類と特徴

上海市中心区には表 2－1 に示すように 12 ヶ所の「歴史文化風貌区」があり、敷地面積の合計 2,696 ヘクタール、合計 510 ヶ所の「優秀歴史建築」（455 ヶ所）及び「保護建築」（55 ヶ所）がある。「海派建築」のタイプ別には、商業・工業建築が 116 ヶ所、公共建築が 59 ヶ所、旧式里弄が 3 ヶ所、新式里弄が 49 ヶ所、旧式花園住宅（老洋房）が 225 ヶ所、公寓住宅が 58 ヶ所である。この中では、旧式花園住宅の占める割合が最も高く、全体の 44.3％を占めている。

また、これら 510 ヶ所の「優秀歴史建築」及び「保護建築」の分布状況を見ると、「衡山路－復興路歴史文化風貌区」が最も多く 233 ヶ所であり、「外灘歴史文化風貌区」が 101 ヶ所、「愚園路歴史文化風貌区」が 45 ヶ所、「南京西路歴史文化風貌区」が 31 ヶ所、「山陰路歴史文化風貌区」が 26 ヶ所、「人民広場歴史文化風貌区」と「老城廂歴史文化風貌区」が各 16 ヶ所、「新華路歴史文化風貌区」と「虹橋路歴史文化風貌区」が各 12 ヶ所、「提藍橋歴史文化風貌区」が 8 ヶ所、「江湾歴史文化風貌区」が 6 ヶ所、「竜華歴史文化風貌区」が 4 ヶ所となっている。

「歴史文化風貌区」については、町並み景観及び歴史建築の特徴に基づき、以下の 5 つのタイプに分類されている。

① 高級住宅地

衡山路－復興路、愚園路、新華路、虹橋路の 4 つの歴史文化風貌区は徐匯区、盧湾区、長寧区と静安区に分布し、租界時代の高級住宅地と呼ばれ [4)]、旧式花園住宅や公寓住宅、新式里弄が集中している。

② 共同租界の商業中心地

外灘、人民広場、南京西路の 3 つの歴史文化風貌区は、黄浦区と虹口区、静安区に位置し、当時の共同租界の商業中心地であるため [5)]、商業建築や公共建築が多く、西洋高層建築により構成された町並み景観となっている。

③ 民国時代の新計画地

山陰路、江湾、提藍橋の 3 つ歴史文化風貌区は、虹口区と楊浦区に位置し、中華民国政府の「大上海計画」による当時のニュータウン計画地であったため [6)]、政府機関の建物や初期の花園住宅、新式里弄などの歴史建築がある。また、太平洋戦争期のユダヤ難民の住宅建築や教会建築などの洋風建築もこれらの地域に集中している。

④ 伝統的な市街地

老城廂歴史文化風貌区は、明清時代の古い町並み景観と中国の伝統式庭園－「豫園」が共存する歴史エリアである。

⑤ 寺院と霊園

竜華歴史文化風貌区は、中国の三国時代に建てられた「竜華古寺」を中心とした古い町と「竜華烈士霊園」という革命史跡が共存するエリアである。

表 2−1　歴史文化風貌区における優秀歴史建築と保護建築の分類と特徴 (2)

番号	名称	面積（ヘクタール）	種類別の保護建築及び優秀歴史建築　（ヶ所）						国家クラスの保護建築（ヶ所）	市クラスの保護建築（ヶ所）	優秀歴史建築（ヶ所）	保護建築及び優秀歴史建築の合計（ヶ所）	建築年代（年）	位置	町並み景観
			商業工業建築	公共建築	旧式里弄	新式里弄	花園住宅	公寓住宅							
1	外灘歴史文化風貌区	101	81	13	／	2	2	3	2	2	97	101	1900～1941	黄浦区 虹口区	各国の建築様式の近代高層建築
2	人民広場歴史文化風貌区	107	14	2	／	／	／	／	1	4	11	16	1860～1941	黄浦区	近代公共建築
3	老城廂歴史文化風貌区	199	11	2	1	2	／	／	1	9	7	16	1553～1949	黄浦区	上海の伝統庭園と古い街
4	衡山路－復興路歴史文化風貌区	775	6	19	1	24	143	40	5	14	214	233	1919～1941	徐匯区、 盧湾区、 長寧区、 静安区	花園住宅、公寓住宅、公共建築など
5	南京西路歴史文化風貌区	115	2	4	/	2	16	7	／	1	30	31	1899～1941	静安区	共同租界時代の各様式の公共建築と住宅建築
6	愚園路歴史文化風貌区	223	1	5	1	6	28	4	／	3	42	45	1919～1949	静安区 長寧区	中国と西洋の建築様式が融合した花園住宅と新式里弄
7	新華路歴史文化風貌区	34	1	／	／	／	11	／	／	／	12	12	1925～1941	長寧区	花園住宅
8	虹橋路歴史文化風貌区	481	／	／	／	／	12	／	／	／	12	12	1930～1941	長寧区	田園式花園住宅
9	山陰路歴史文化風貌区	129	／	3	／	8	11	4	1	9	16	26	1900～1941	虹口区	初期の花園住宅と新式里弄
10	江湾歴史文化風貌区	458	／	6	／	／	／	／	／	／	6	6	1876～1945	楊浦区	中華民国時代の政府機関の建物
11	竜華歴史文化風貌区	45	／	4	／	／	／	／	2	1	1	4	1731～1949	徐匯区	烈士霊園と寺院建築
12	提藍橋歴史文化風貌区	29	／	1	／	5	2	／	／	1	7	8	1939～1945	虹口区	里弄式花園住宅、里弄住宅とユダヤ文化建築
歴史文化風貌区の総計		2696	116	59	3	49	225	58	12	43	455	510			
歴史文化風貌区の周辺及び郊外地域		約 1400							7	120	117	243			
全市の総計		約 4000							19	163	632	814			

2−3　老洋房の保全と歴史市街地の開発

2−3−1　老洋房の保全の現状

1949 年時点の上海における各様式の老洋房は、敷地面積の合計が約 160 万㎡で、約 4,000 棟あったといわれる。しかし、1990 年代以降、歴史市街地の開発とともに、一部の老洋房の建て替えが進んでいる。2004 年の上海市政府の統計によれば、上海市の全市区においては、徐匯区の老洋房が最も多く、約 62.4 万㎡（敷地面積、以下同じ）で全市の 39%を占めており、長寧区が約 46.4 万㎡（全市の 29%）、盧湾区が約 14.4 万㎡（全市の 9%）、静安区が約 12.8 万㎡（全市の 8%）、虹口区が約 11.2 万㎡（全市の 7%）、その他の区が約 12.8 万㎡（全市の 8%）である。初期の花園住宅の大部分が外灘の周辺と虹口区崑山路の間に集中し、その後、租界の拡張に従って、南京路や、淮海路、衡山路、華山路、武康路、愚園路、巨鹿路などの道に沿って発展した[7)]。

2003 年に公布された「上海市歴史文化風貌区と優秀歴史建築保護条例」により、「優秀歴史建築」に認定された老洋房は合計 225 ヶ所あり、これらは衡山路−復興路（143）、愚園路（28）、南京西路（16）、虹橋路（12）、新華路（11）、山陰路（11）、外灘（2）と提籃橋（2）の 8 ヶ所の歴史文化風貌区に分布している（図 2−2）。

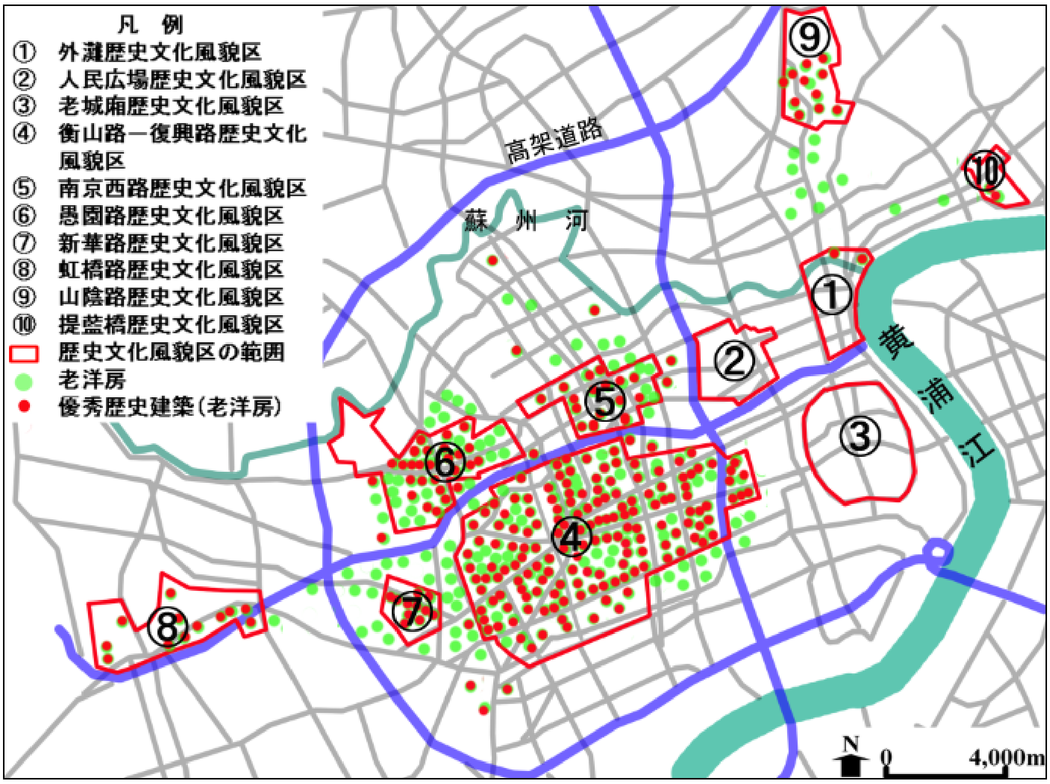


図 2−2　上海都心部における老洋房の分布 (3)

老洋房の利用状況に関する分類については、2011 年 1 月に実施した予備調査[8]の結果によれば、老洋房が集中している歴史文化風貌区④～⑨は、主に次の 3 つのタイプに分類できる。1）居住利用（歴史文化風貌区④⑤⑥⑦⑨）、2）商住併用（歴史文化風貌区④）、3）商業・業務利用（歴史文化風貌区④～⑨）である（表 2－2）。これらのうち、歴史文化風貌区⑤と⑧における老洋房は、すべてが優秀歴史建築に認定されており、各区の政府により修復され、良好な状態で保全されている。

表 2－2　老洋房の利用状況の分類

歴史文化風貌区	老洋房の利用状況		
	居住利用	商住併用	商業・業務利用
④衡山路－復興路歴史文化風貌区	○	○	○
⑤南京西路歴史文化風貌区	○	/	○
⑥愚園路歴史文化風貌区	○	/	○
⑦新華路歴史文化風貌区	○	/	○
⑧虹橋路歴史文化風貌区	/	/	○
⑨山陰路歴史文化風貌区	○	/	○

2－3－2　老洋房の保全活用と歴史市街地の開発

1. 老洋房の保全活用

上海市政府は、建国（1949 年）時に、当時の所有者から老洋房の所有権を没収あるいは買上げている。これらの多くは、政府機関のオフィスや公共施設などに利用され、また、居住利用の場合には 1 棟が複数の世帯に貸し出された[7]。

2004 年時点で上海市歴史文化風貌区において「優秀歴史建築」に認定されている老洋房は 225 ヶ所である[9]。これらの老洋房の利用現状を見ると、図 2－3 に示すように、225 ヶ所のうち居住利用が 97（43.1%）、居住利用以外が 128（56.9%）であり、半数以上が建造当時の用途（居住用）とは異なっている。

居住利用以外の保全活用の内訳は、225 ヶ所のうち、政府機関が 46（20.4%）、オフィスが 22(9.8%)、病院が 15(6.7%)、ホテルが 12(5.3%)、レストランが 9(4.0%)、教育施設・研究所が 7（3.1%）、記念館が 6（2.7%）、銀行が 1（0.4%）である。これらは、政府機関用、教育研究用、公共施設用と商業業務用の 4 つに大別でできる（写真 2－1)。

「優秀歴史建築」に認定されている老洋房の保全管理主体を見ると、政府機関、教育研究など公共施設としての老洋房の日常管理は各区県の計画管理局が行い、商業や業務用途の老洋房の日常管理は各区県の計画管理局の監督する下に老洋房の利用者が管理している[10]。

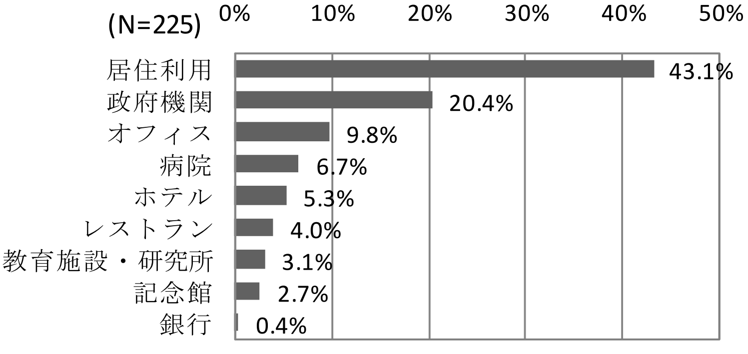


図 2－3　「優秀歴史建築」としての老洋房の利用の現状

写真 2−1　居住利用以外の老洋房の保全活用の事例

政府機関用		
	中国児童福利会上海支部	フランス領事館
教育研究用		
	上海音楽学院附属学校	上海工芸美術研究所
その他の公共施設用		
	上海文芸病院	孫文記念館　（孫文旧居）
商業・業務利用		
	上海丁香花園（レストラン）	上海興国ホテル

2. 歴史市街地の開発

「上海市歴史文化風貌区と優秀歴史建築保護条例」の方針の下に、2003 年から、上海都心部における黄浦区の「外灘エリア」や徐匯区の「建業里」（旧式里弄）、盧湾区の思南路、茂名路と紹興路の 3 つの地区、静安区の「東王里」と「西王里」（新式里弄）、愚園路地区、巨鹿路地区、長寧区の新華路地区、虹口区多倫路の「文化街」など 15 の地区に対する大規模な歴史市街地の開発が行われている [11]。

各地区において海派建築の建築様式の分布状況を見ると、思南路と愚園路、巨鹿路、新華路の 4 地区は老洋房が集中しているエリアである。思南地区は建国前に中国の政治家や革命家、作家、俳優など有名人の住宅が最も集中していたエリアであり、建国後、これらの多くは複数の世帯に貸し出された。思南地区は、2003 年に「上海市衡山路-復興路歴史文化風貌区」の一部分となり、2004 年からは盧湾区政府が「上海市盧湾区思南路地区の花園住宅の保護と整備計画」（Conservation Planning of Sinan Road Historic Area in Luwan District of Shanghai）を実施し、思南路地区にある 49 棟の老洋房の住民を他の地区に引越しさせ、全面的な修復を行った。修復された孫文や周恩来など有名人の旧居は 2010 年に記念館として公開されている。また、一部の老洋房は個人向けに販売されている（写真 2－2）[12]。

一方、静安区の「巨鹿路ヨーロッパ風情街計画」（2004）[13] や徐匯区の「武康路歴史風貌街保護計画」（2008）[14] など、歴史市街地の開発も実施されている。これらの歴史的市街地においては老洋房の商業利用が進んでいる。

写真 2－2　思南路にある修復後の花園住宅

2－4　章結

本章では、「上海市歴史文化風貌区」及び「優秀歴史建築」の認定や分類について述べた。また、老洋房の保全の現状や、歴史市街地の開発などの実例について整理した。

2003 年に再編された「上海市歴史文化風貌区」には、510 ヶ所の「優秀歴史建築」及び「保護建築」があり、そのうち、老洋房は 225 ヶ所である。「優秀歴史建築」としての老洋房の保全現状を見ると、半数以上が政府機関や学校、レストランなど居住利用以外の保全活用がなされ、管理は主に各区県の計画管理局が行っている。しかし、上海には老洋房が約 4,000 棟あり、建国後、これらの多くは 1 棟に複数の世帯が入居して居住利用をしている。「優秀歴史建築」以外の老洋房の保全の現状をみれば、多世帯による居住利用がなされている場合は、建物内部の老朽化や老洋房の商住併用化による居住環境の悪化などの問題が発生している。これらの老洋房に対して居住利用や商住併用、さらには商業利用などに基づく今後の老洋房の持続および保全活用のあり方について検討をすべきである。

第２部では、老洋房の集中している「愚園路歴史文化風貌区」の愚園路エリア、「衡山路－復興路歴史文化風貌区」の衡山路エリアおよび徐匯区域の 3 つのエリアを調査対象地区として、老洋房の居住利用・商住併用・商業利用の現状や空間変容、それらに伴う居住環境の変化などを把握した上で、老洋房の入居者に対する居住環境の満足度や老洋房の現状への評価、保全意識などについて調査し、分析する。

引用・参考文献

1) 上海市地方志事務室：中心城歴史文化風貌保護区， http://www.shtong.gov.cn/node2/node2245/node64620/node64632/node64720/node64724/userobject1ai58541.html，中国語，2012.12.16
2) 上海市人民政府：上海市歴史文化風貌区と優秀歴史建築保護条例，http://www.shanghai.gov.cn/shanghai/node2314/node3124/node3177/node3181/userobject6ai1126.html 中国語，2012.12.16
3) 上海市政府:上海歴史文化風貌区と優秀歴史建築計画及ぶ優秀歴史建築の修繕と管理の状況報告中国語， http://www.shanghai.gov.cn/shanghai/node2314/node2319/node12344/userobject26ai23011.html 中国語，2012.12.16
4) 上海市地方志事務室：上海住宅建設志， http://www.shtong.gov.cn/node2/node2245/node75091/node75095/index.html，中国語，2012.12.16
5) 上海市地方志事務室：上海租界志， http://www.shtong.gov.cn/node2/node2245/node63852/node63855/index.html，中国語，2012.12.16
6) 上海市地方志事務室：上海都市計画志，第1編‐第2章大上海計画， http://www.shtong.gov.cn/node2/node2245/node64620/node64625/node64654/index.html，中国語，2012.12.16
7) 上海市地方志事務室：上海住宅建設志，旧有住宅， http://www.shtong.gov.cn/node2/node2245/node75091/node75095/node75115/node75127/userobject1ai90866.html，中国語，2012.12.16
8) Fei ZHOU and Masanori SAWAKI, A Study on Conservation and Sustainable Use of “Old Villa House” in Shanghai China, Proceedings of International Symposium on Urban Planning 2013, *The City Planning Institute of Japan*, p109
9) 上海市都市計画局：上海市優秀歴史建築リスト（1989-2004），http://www.mhcnt.sh.cn/test/NBArticle/Article.asp?ArticleId=658，中国語，2012.12.16
10) 上海市人民政府：上海市歴史文化風貌区と優秀歴史建築保護条例，第4章優秀歴史建築の保護，2003.1
11) 上海市都市計画管理局:歴史文化風貌区における市街地の整備と建物の保護に関する実施のお知らせ，2003.12
12) 盧湾区計画と土地管理局:上海市盧湾区思南路地区の花園住宅の保護と整備に関する計画，2003
13) 静安区都市計画管理局：巨鹿路ヨーロッパ風情街計画（2004），http://www.jingan.gov.cn/qyfw/zszn/zhuanyejie/200906/t20090604_679347.htm，中国語，2012.12.16
14) 沙永杰:上海武康路－風貌保護道路の歴史研究と保護計画，同済大学出版社，2009.12

補注

(1) 図2－1上海市中心区における12ヶ所の歴史文化風貌区は「上海市歴史文化風貌区と保護建築地図」（2008）より作成した。
(2) 表2－1歴史文化風貌区における優秀歴史建築と保護建築の分類と特徴は「上海市都市計画局」－「上海市優秀歴史建築リスト（1989-2004）」より作成した。
(3) 図2－2上海都心部における老洋房の分布は「上海市歴史文化風貌区と保護建築地図」（2008)、「上海市地方志」及び「静安区花園住宅分布図」を基づきに作成した。

第二部
老洋房の居住利用の持続および保全活用のあり方

第二部では、老洋房の集中する愚園路、衡山路及び徐匯区域の 3 つのエリアを対象地区として、老洋房の利用状況や入居者の老洋房に対する保全意識などを解析した。

第３章

老洋房の居住利用

第 3 章　老洋房の居住利用

本章では、上海市愚園路エリアにおける老洋房の利用の現状を調査し、歴史市街地での老洋房の変容及び居住環境の変化について述べる。

3－1　研究の背景と目的

3－1－1　研究対象地区の概要

上海の都心部においては優秀歴史建築に認定されていない老洋房が数多くあり、そこには複数の世帯が共同生活している場合が多く、建物内部の老朽化や居住環境の悪化などの問題が発生している。これらの老洋房は今後も上海においては多くの住民の居住基盤となる住宅の一タイプであるため、居住利用持続の視点からの老洋房の保全についての検討が必要だと考えられる。

歴史文化風貌区の中で、老洋房の集中している地区は、衡山路－復興路、愚園路と新華路の 3 ヶ所である。そのうち、衡山路－復興路 [1) 2) 3)] と新華路 [4)] の 2 地区には政府の保全計画や保全方針が存在するが、愚園路エリアに関しては政府の計画や方針がなく、老洋房の居住環境の悪化や商住併用などの変容が進んでいる。

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

愚園路は上海市都心部の静安区に位置し、付近は租界時代の老洋房が集中する高級住宅地区の１つである [5)]。特に、調査対象地区とした愚園路の烏魯木斉北路から鎮寧路までのエリアは、当時の公共租界とフランス租界・華人界の隣接地であるため、各種様式の老洋房と新式里弄が併存した町並みが形成されている。「上海市歴史文化風貌区及び優秀歴史建築保護条例」によって、愚園路エリアは上海市中心区の 12 ヶ所の「歴史文化風貌区」の 1 つに指定されており、愚園路の沿道では 22 ヶ所(約 60 棟)の老洋房が優秀歴史建築に認定されている。

3－1－2　研究対象地区の選定と研究方法

本章では、上海市愚園路歴史文化風貌区において、優秀歴史建築以外の老洋房が集中している烏魯木斉北路から鎮寧路の間を対象地区として、2010 年 7 月 15 日から 8 月 2 日の間に、観察調査およびヒアリング調査・アンケート調査を行った。観察調査では、老洋房の利用の現状や居住環境の実態を把握した。ヒアリング調査では、老洋房の居住環境の変化や空き室発生などの居住環境の問題とその原因を把握した。アンケート調査では、老洋房の居住者の居住環境評価や老洋房に対する保全意識、保全活

用についての要望などを把握した。アンケート調査は、居住利用の 45 棟の老洋房に入居する 250 世帯に対して、1 世帯 1 票のアンケート調査票を配布し、147 票を回収した(回収率 58.8%)。

3－2　対象地区における老洋房の利用の現状

3－2－1　老洋房の分布

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

これらの老洋房は地区内にある 12 の路地に分布しており、建築様式としてはスペイン式、ヨーロッパ田園式、古典式、混合式の 4 種類がある（写真 3－1)。

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

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

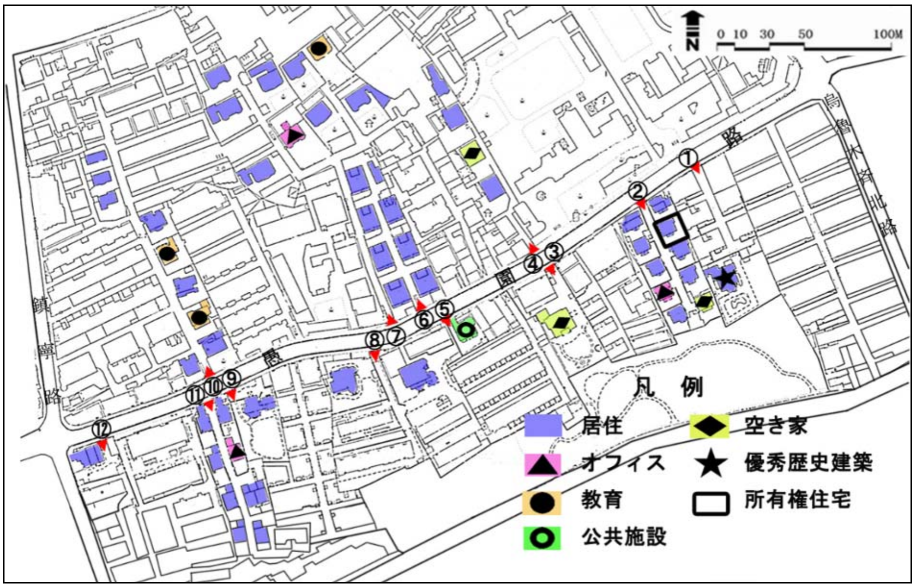


図 3－1　対象地区における老洋房の分布

写真 3−1　各種様式の老洋房 (1)

表 3−1　路地ごとの老洋房の分布及び利用の現状

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

3−2−2　居住利用の現状

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

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

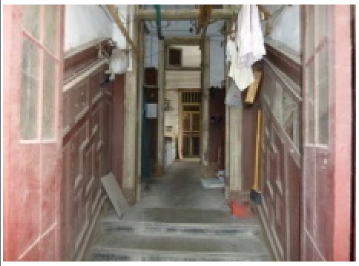
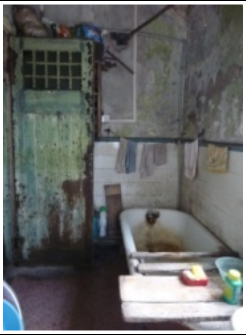
事例について述べる。

① 老洋房の保全の現状

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

優秀歴史建築以外の老洋房では、所有権住宅（1 棟）については、老洋房の復原的な修繕や花園の維持管理がよく実施されており、違法な改築や増築は見られない。残りの 44 棟の使用権住宅の場合は、専用部分（各世帯の部屋）の窓やドア・ベランダなどの改造が多く発生しており、共用部分の壁・床・天井の破損や木製のドア・窓の腐朽などの老朽化や、共用設備（浴室・トイレなど）の陳腐化の状況が見られる。住民に対するヒアリング調査によれば、静安区政府の修繕資金が不足しているため、管理を請け負っている物業会社[(2)]が老洋房の共用部分の修繕管理を放置している場合が多い。また、観察調査によれば、道路沿道にある老洋房では、外観は良く修繕されているが、内部の共用部分では老朽化が進んでいる。さらに路地の奥にある老洋房では、外観・内部ともに老朽化が見られる（写真 3－2)。

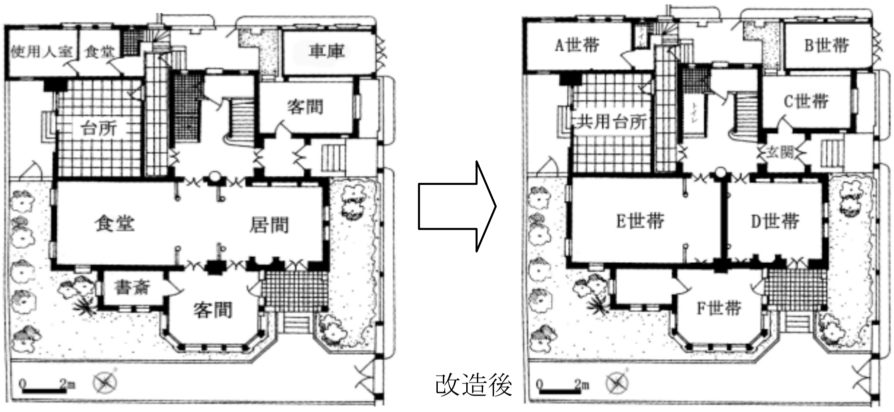
写真 3－2 老洋房の共用部分の老朽化等の状況

		
玄関にある壁の破損	浴室設備の陳腐化	ロビーにあるドアの破損

② 内部空間の改造

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

路地①（愚園路 419 弄）にある 1 棟の老洋房の内部空間の改造の事例を図 3－2（ただし、1 階の平面図のみ）に示す。この老洋房は 4 階建てであり、元は一階に客間、食堂、書斎、台所、使用人室および車庫、二階に寝室、書斎、リビングと使用人室、三階に寝室、書斎、クロークと使用人室、四階に乾燥室、ベランダと経堂[(3)]があった。改造後は、一階に 6 世帯、二階に 5 世帯、三階に 5 世帯、四階に 3 世帯の計 19 世帯が入居している。一階の台所は共用されており、三階の廊下は共用の台所に改造され、そのほか元の客間や食堂、書斎、乾燥室などの部屋が居住用に改造されている。また、トイレはそれぞれの部屋で利用している。



改造前　改造後

図 3－2　老洋房の内部空間の改造例（一階部分）(4)

ヒアリングによれば、世帯数の増加により、1980 年代から、住民が勝手に老洋房のベランダの居室化や花園での増築を始めた (5)。なお、優秀歴史建築以外の老洋房に対しての区政府の改造制限が不明確であるため、区政府による制限や違法建築の管理はほとんど実施されていない。対象地区については老洋房のベランダの居室化が 11 棟（路地⑥に 2 棟、路地⑦7 棟、路地⑪に 2 棟）あり、老洋房のベランダの居室化は路地の奥で発生している傾向が見られる。

③　台所・トイレ・浴室

1 棟の老洋房に複数の世帯が居住する場合には、7 割以上の老洋房で台所が共用されている。共用の台所は、台所用に設えた部屋や各階の廊下、階段の下などに配置されているが、いずれも換気設備は不十分である（写真 3－3)。

トイレは、各世帯の専用としている場合にはトイレと浴室とがセットになっている場合が多く、中にはトイレと台所、トイレとリビングが同室にある場合もある。トイレが共用である場合には､2～5 世帯に 1 ヶ所のトイレが設置されている（写真 3－4)。

写真 3－3　台所の利用現状

<table>
<tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td colspan="3">共用の台所</td></tr>
<tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td colspan="3">廊下や階段の下に配置され台所</td></tr>
</table>

写真 3－4　トイレの改造と利用の現状

専用のトイレ			
	トイレと浴室	トイレとリビング	トイレと台所
共用のトイレ			

④　花園（庭）と共用スペース

花園に関しては、優秀歴史建築に認定された 1 棟の老洋房では、花園にある池や芝生地・樹木などが建造当時の様子のまま保たれている。優秀歴史建築以外の老洋房では、44 棟のうち 2 棟の花園で、区政府が 1970 年代に花園を半分に分割して 6 階建ての住宅を建設している。また、一部の老洋房の花園は、洗濯物の乾燥場になっている。さらに、使用権住宅 44 棟のうち 10 棟（うち路地②に 1 棟、路地⑧に 7 棟、路地⑨に 1 棟、路地⑫に 1 棟）の花園で、住民による増築が見られる（写真 3－5)。

優秀歴史建築以外の老洋房の場合は、半数以上で花園やロビー・階段などの共用スペースに住民の私物が勝手に放置されている状況が見られ、雑然としている。ヒアリング調査によれば、1 棟に複数の世帯が共同生活している場合には、家族人員が増えた際により多くの居住空間を確保するために、花園に増築をしたり共用スペースを占用したりするケースが多発しているということである（写真 3－6)。

写真 3－5　花園(庭)の利用現状

新築	洗濯物の乾燥場	増築

写真 3－6　共用スペースの利用現状

雑然とした花園	雑然としたロビー	雑然とした階段

⑤　駐車場・駐輪場

複数世帯が居住している場合には、自転車の駐輪は玄関の中や建物の前に、自家用車の駐車は路地や花園に見られ、駐輪場や駐車場が不足している様子が見られる（写真 3－7）。

⑥　空室

対象地区では、観察調査（外観調査と内部の立ち入り調査）とヒアリング調査の結果からあわせて 16 棟の老洋房に空室（未入居室）があった。これらは、その状態から、放置されているもの、入居者を募集中のもの、オフィス用に修繕中しているものおよび居住用に修繕しているものの 4 タイプが見られた（写真 3－8）。ヒアリング調査によれば、この数年では、親が亡くなった後に子供が部屋を修繕して他人に貸し出すなどの状況も発生している。

写真 3－7　駐輪場及び自動車の駐車状況

駐車場		
	玄関の中	建物の前
駐輪場		
	路地の両側	花園中

写真 3－8　空室の現状

放置	賃貸募集	修繕（オフィス用）	修繕（居住用）

3－3　居住環境評価と老洋房の保全意識

3－3－1　アンケート調査回答者の特性

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

回答者の年齢は、60 代以上が最も多く、全体の 61.9%を占めている。居住者の高齢化が進んでいる傾向が見られる（図 3－3）。

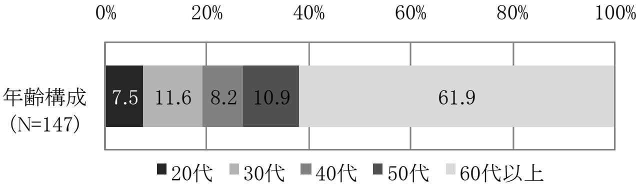


図 3－3　回答者の年齢構成

平均居住面積は 36.8 ㎡/世帯であり、その内訳では、20～29 ㎡が 40.8%、30～39 ㎡が 34.7%を占め、これらで全体の 7 割以上を占めている（図 3－4）。30 年以上前から居住している回答者が全体の 5 割以上であり、平均居住年数は 28.5 年である（図 3－5）。

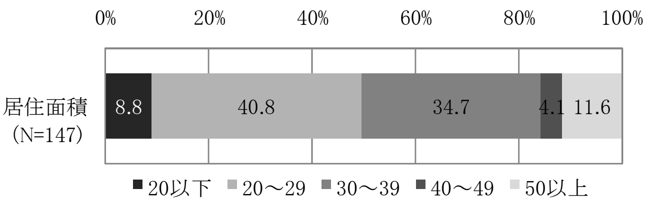


図 3－4　回答者の居住面積

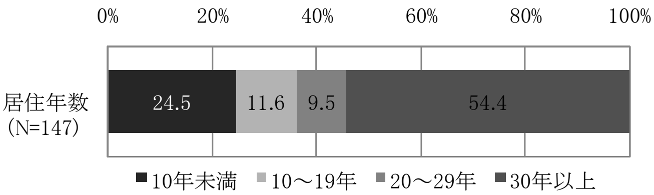


図 3－5　回答者の居住年数

回答者の年齢別に見た入居理由では、20 代と 30 代の回答者は「交通の便利性」や「生活の利便性」など老洋房の立地の利便性に着目しているが、60 代以上では、政府からの分配や旧国営会社からの分配により入居している人が 4 割以上を占めている（図 3－6）。

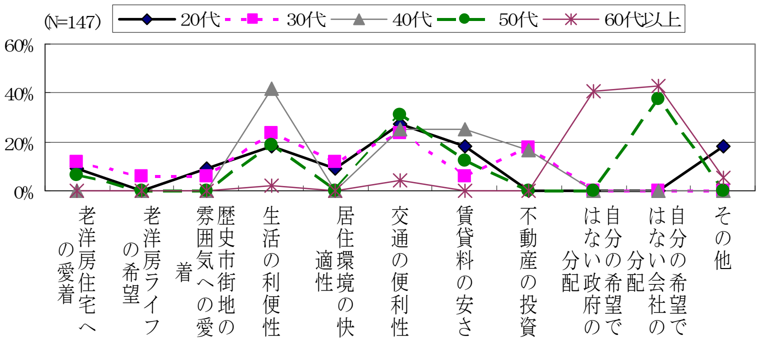


図 3－6　回答者の年齢別に見た入居理由

3－3－2　老洋房の居住利用の現状

老洋房の所有関係では、使用権の保有が 78.2%、賃貸 [(6)] が 21.1%、所有権 [(7)] の保有が 0.7%という割合である（図 3－7）。

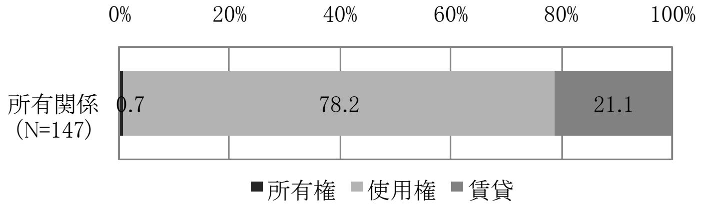


図 3－7　老洋房の所有関係図

部屋数については、1 室が最も多く、全体の 66.0%を占める。部屋数別に見た家族構成の割合では、1 室では「夫婦」が最も多い（52.6%）。また、2 室や 3 室以上の場合は二世代あるいは三世代で居住する場合が多く見られる（図 3－8）。

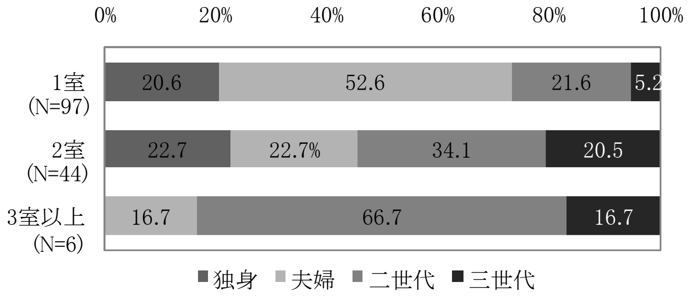


図 3－8　部屋数別に見た家族構成の割

内部の設備の専用状況については、トイレの専用率が最も高く、全体の 85.7%を占める。台所と浴室の専用率はそれぞれ 60.5%と 44.9%である。一方で、39.5%の台所、14.3%のトイレ、55.1%の浴室が複数の世帯に共用されている（図 3－9)。

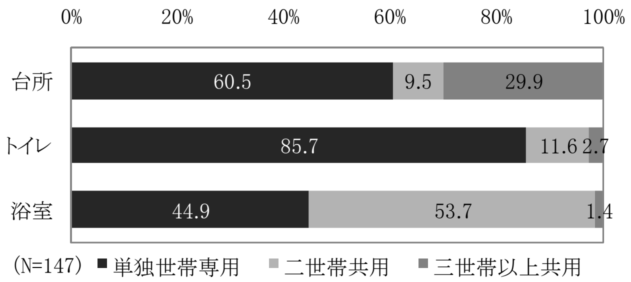


図 3－9　内部設備の専用状況

住宅の修繕については、所有権住宅の修繕はすべて所有者自身が行っており、使用権住宅は 3 割以上の老洋房が住民自分で修繕している（図 3－10)。

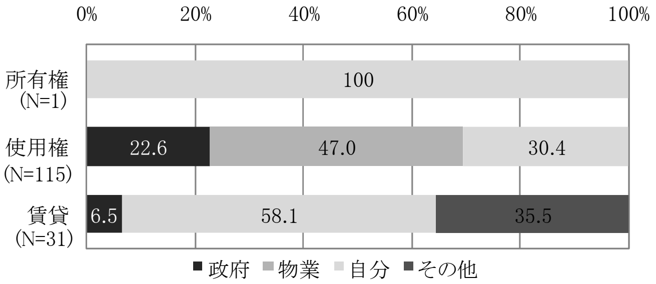


図 3－10　所有関係別に見た修繕の実施主体

修繕した箇所では、9 割以上の老洋房で共用部分の修繕を物業会社が実施しており、修繕率が高いのは老洋房の外壁(N=94)と屋根(N=90)である（図 3－11)。ヒアリング調査によれば、使用権住宅の場合は、政府は老洋房の内部より外観の修復を重視している。屋根の修繕については台風や梅雨の時期に行われることが多い。住宅が老朽化しているため、屋根からの雨水の漏水がよく発生し、それが屋根の修繕率の高さの原因となっている。

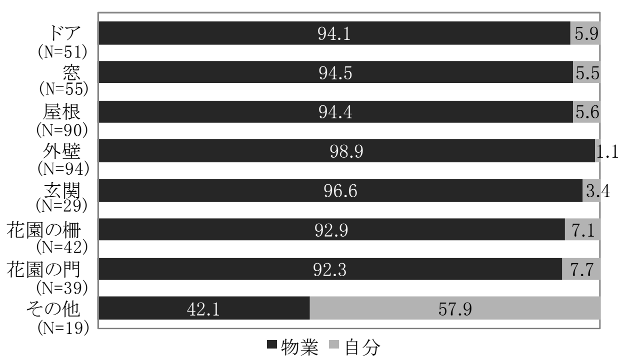


図 3－11　修繕した箇所別に見た修繕の実施主体

使用権住宅（N=115）の改修状況では、ベランダの居室化の改造はすべて住民自身で実施されており、トイレや台所の専用化の改造は物業会社と住民自身の双方で実施されている（図 3－12）。ヒアリング調査によれば、優秀歴史建築以外の老洋房に対しての改造制限が不明確なため、住民が良い居住環境を得るために部屋内部の改造や花園での増築などを実施している。

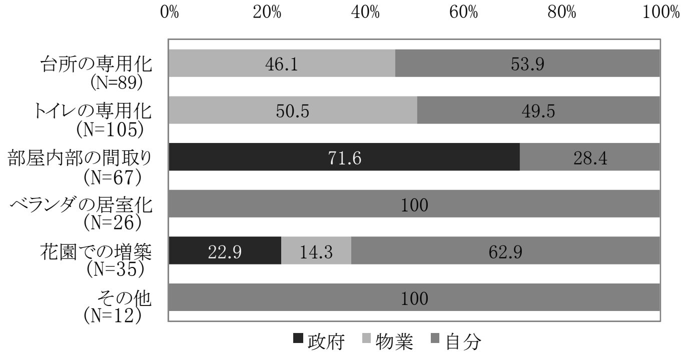


図 3－12　使用権住宅の改修状況

3－3－3　居住環境評価と将来の転居希望

居住環境評価（図 3－13）では、「防災性（80.3%）」・防犯性（70.8%）」や「通風の良さ（70.8%）」、「壁の遮音性（64.6%）」・「断熱性（61.2%）」など老洋房の老朽化の現状に対する不満が多い（カッコ内は不満足、やや不満足を合わせた割合）。一方、対象住宅は都心部に位置しているため、「買い物の利便性（80.9%）」や「交通の利便性（73.5%）」に対する満足度は高くなっている（カッコ内は満足、やや満足を合わせた割合）。

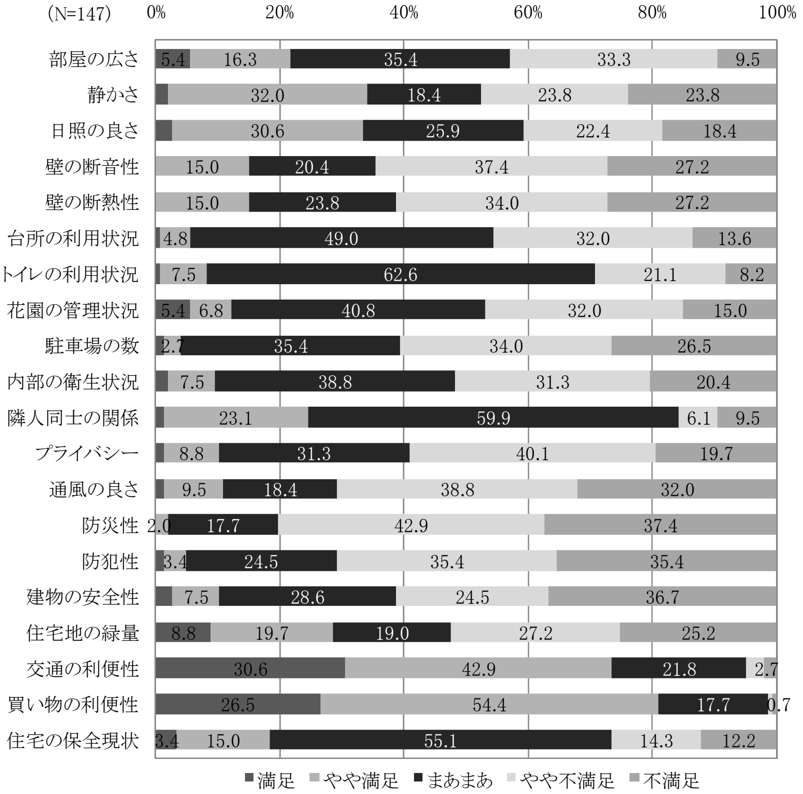


図 3－13　居住環境への満足度

将来の転居希望については、5 割以上の回答者が将来転居したいと答えた（図 3－14)。転居理由を見ると、「建物の老朽化(77.6%)」や「内部環境が不快(67.1%)」などが高い（図 3－15)。

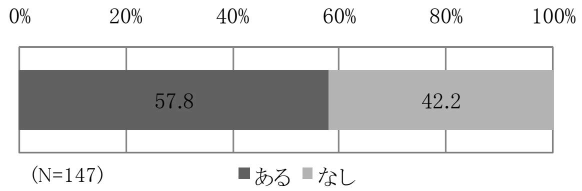


図 3－14　将来の転居希望

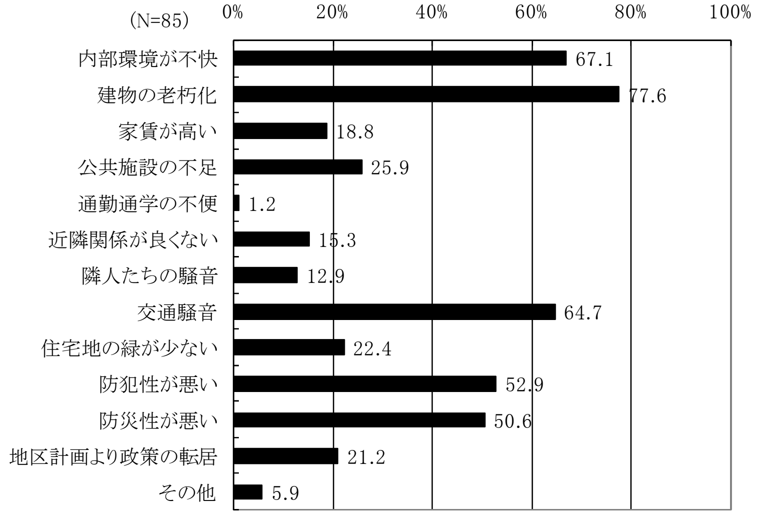


図 3－15　転居の理由(複数回答)

3－3－4　老洋房の保全活用

老洋房の保全に対する意識については、全体では 46.9%が「保全の必要がある」と答えた。「無関心」と「保全の必要がない」は合わせて 53.0%である（図 3－16)。

老洋房を保全するために重視されている課題は、「老洋房の定期補修(86.4%)」、「定期的な防犯防災の検査(82.3%)」、「居住利用の継続(78.9%)」と「雑居状態の改善(76.9%)」である(カッコ内は非常に重要、やや重要を合わせた割合)。一方、「商業活用の導入(10.9%)」は最も低い（図 3－17)。老洋房は将来も住民の生活基盤の一つであり、政策的に住宅としての機能を維持することが重要だと考えられる。居住利用されている老洋房を保全するには、住宅・設備の修繕とともに居住環境の改善が基本的に重要である。

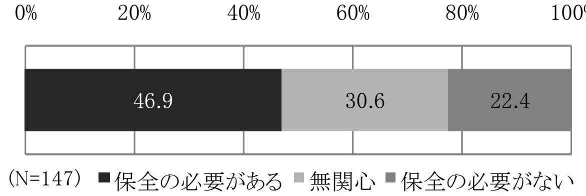


図 3－16　老洋房の保全意識

老洋房の保全活用のあるべき姿については、「修復した後の単独家族による居住利用(53.1%)」が最も高い（図 3－18）。この結果は、『上海武康路：歴史風貌道路の歴史研究と保護計画』[7)]のいう「建造当時の利用形態(1 棟に 1 家族が居住)に戻すことが、老洋房の保全にとって最も良い方法」という研究結果とも一致している。対象地区にある老洋房を修復した一世帯居住の事例は、路地②にある所有権住宅である。この老洋房は、前述のように、外観と内部ともに復原型の修繕を行っており、花園もよく管理されている。優秀歴史建築以外の使用権住宅の修繕・修復では、政策による修繕・修復資金の投入と維持管理が望まれる。

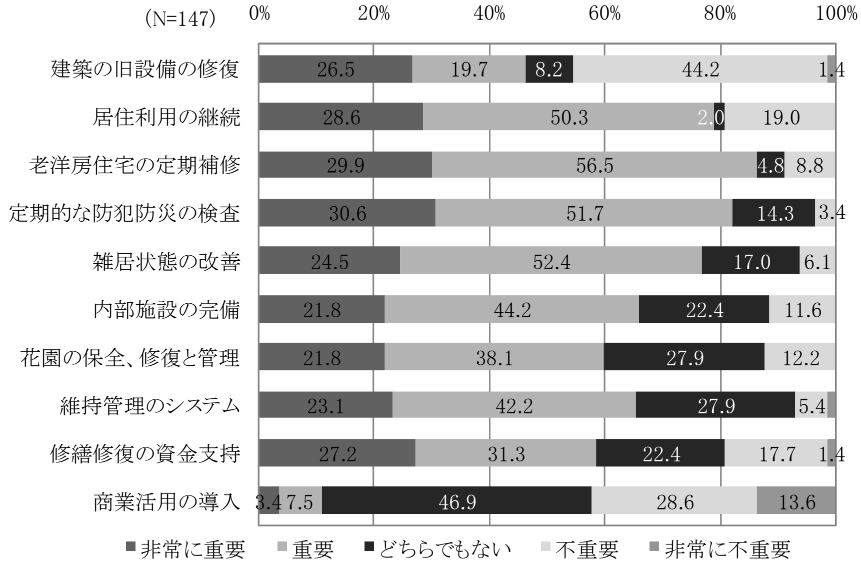


図 3－17　老洋房の保全の際の課題

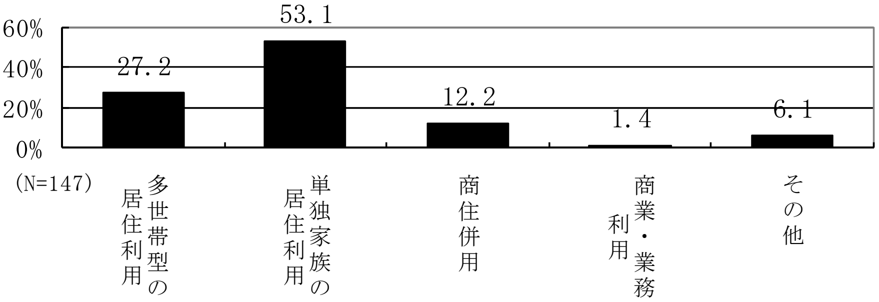


図 3－18　老洋房の保全活用のあるべき姿

3－4　章結

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

アンケート調査によれば、対象地区における各世帯の平均居住面積は 36.8 ㎡であった。二世代世帯は親子 3 人として計算すれば、一人当たりの床面積は 12.3 ㎡である。一方で、上海市統計局の統計によれば、2010 年の上海市中心区における一人当たりの居住面積は 17.2 ㎡であり 8)、これと比べると、老洋房の一人当たりの居住面積は狭くなっている。

また、上海市政府は、2010 年までに、歴史住宅の居住環境を改善するために、中心区における 50 万㎡の旧式里弄住宅の改造計画を実施し、旧式里弄住宅 (8) を修繕するとともに、居住密度をコントロールため、一部分の住民を新式マンション (9) に転居させ、すべての共用設備を専用化するように改造した 9)。これら旧式里弄の居住環境の改善と比べても、現状の老洋房は、住宅の内部が老朽化しているため、台風や梅雨の際に屋上からの雨水の漏水がよく発生し、長期間補修されていないために壁の遮音性・断熱性が低くなっている。さらに、複数の世帯が共同生活している場合では、トイレや浴室などの共用による不便さや、居住面積を増やすための花園での違法な増築、共用スペースへの私物のはみ出し、空室の発生などの問題が生じており、老洋房の内部に対する完全な形での修繕の実施はかなり困難であると考えられる。

一方、約 4 割の回答者は「将来の転居希望がない」と答えている（図 3－14)。将来にわたって老洋房での居住を持続していくためには、まず、老洋房の居住環境の改善や居住密度のコントロールをしなければならない。居住環境を改善するためには、住宅内部に対する定期的な補修や内部設備の専用化のための改造、入居者の勝手な増築を禁止する政府の規制などが必要である。居住密度をコントロールするためには、政府の政策によって、転居希望はあるが経済的に転居できない世帯に転居資金を支援するなどして、転居を促進し、少なくとも各階に 1 世帯が居住する程度の居住密度での老洋房の修繕・改造が望まれる。

また、老洋房の外観の修復については、建造当時の形態に戻すことが望まれる。写真 3－9 に示しているのは、対象地区の路地⑦にある 2 棟の同じ建築様式の老洋房である。左の老洋房は未修復のもので、1 棟に複数の世帯が居住しており、右の老洋房は入居者が外観を建造当時に復原したもので、オフィスとして利用されている。未修復の老洋房と比べて、修復された老洋房は外観の修復だけでなく、1 階の玄関や 2 階のベランダ、庭の芝生なども回復され、建造当時の高級住宅の様子が見て取れる。このような修復は、ある程度資金を有する企業が入居したために可能であったと考えられ、使用権住宅の場合は、居住利用の老洋房の修復を実現する際には、政府の修繕資金の投入が必要である。

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

「上海市盧湾区思南路地区花園住宅の保護と整備計画」2) に基づき、盧湾区政府が 2004 年から思南路地区にある 49 棟のうちの 1 棟の多世帯居住の老洋房に対して「房屋置換」(10) を実施したうえで、老洋房の全面的な修復を行った。修復した一部の老洋房は個人向けに販売されており、残りの老洋房は商業・業務用途に利用されている。しかし、個人向けの販売は高級住宅として投資家や企業向けであり、老洋房の価格が高いため、旧住民の再入居ができなくなっている。

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

の場合の居住環境の改善方法を検討することも必要である。

未修復	修復済み

写真 3－9　老洋房の外観修復の提案

参考文献

1) 上海市地方志事務室：上海名街志,衡山路－高級的文化レジャー娯楽街，中国語，http://www.shtong.gov.cn/node2/node71994/node71995/node71999/node72013/userobject1ai77401.html，2011.12.15　参照
2) 盧湾区政府：上海市盧湾区思南路花園住宅区の保護と整備計画，中国語，http://www.supta.com.cn/qjxwbtnr.asp?xmzl=facg&xh=36，2011.12.15　参照
3) 静安区政府：巨鹿路のヨーロッパ風情街－鹿苑 889，中国語，http://www.jingan.gov.cn/qyfw/zszn/zhuanyejie/200906/t20090604_679347.htm，2010.12.15　参照
4) 長寧区政府：新華路地区老洋房現状分析と保護研究，中国語，http://219.233.203.133:8500/dcyj-display.jsp?id=1441，2011.12.20　参照
5) 上海市地方志事務室：上海住宅建設志，第 1 編旧有住宅，中国語，http://www.shtong.gov.cn/node2/node2245/node75091/node75095/index.html，2011.2.2　参照
6) 上海市地方志事務室：上海住宅建設志，第 3 編旧住宅改造，中国語，http://www.shtong.gov.cn/node2/node2245/node75091/node75097/node75144/index.html，2011.2.2　参照
7) 沙永傑：上海武康路－歴史風貌道路の歴史研究と保護計画，同済大学出版社，2009.1
8) 東方早報：上海市区人均居住面積 17.2 平方メートル，中国語，http://sh.sina.com.cn/news/2011-01-08/0237168729.html，2011.1.30　参照
9) 上海市人民政府：上海市年内中心城区 50 万平方メートル改造，中国語，http://www.gov.cn/gzdt/2010-06/14/content_1627635.htm，2011.1.30　参照
10) 経済参考報：全面的な小康社会の居住目標，中国語，http://www.china.com.cn/chinese/OP-c/587657.htm，2011.2.2　参照
11) 上海市人民政府：上海市不動産管理局規定－花園住宅や老公寓等未経核准譲渡不可，中国語，http://finance.sina.com.cn/roll/20040128/2222610920.shtml，2011.12.20　参照
12) 上海市人民政府：上海市違法改築と違法建築規定，中国語，http://www.shgtj.gov.cn/zcfg/tdgl/200812/t20081223_152107.htm，2012.3.14　参照
13) 婁承浩：老上海名宅賞析，同済大学出版社，2003.7

補注

(1) 建築様式の分類は薛順生・婁承浩「老上海花園洋房」、同済大学出版社、2002.6 の分

類方式に基づき分類した。

(2) 物業会社とは、不動産管理会社のことである。「上海市住宅物業管理規定」により、政府が使用権を所有する住宅の場合には政府が金を出して物業会社を雇い、物業会社が住宅の警備、共用部分の掃除や共用設備の修繕、維持管理などを行っている。住民が住宅の所有権を有する住宅の場合には住民が1ヶ月1回の物業管理費を物業会社に支払い、物業会社が住宅の警備と共用部分の掃除などを行っている。

(3) 経堂とは仏堂のことである。当時の富裕層の住宅において、仏像を安置し、礼拝供養するための部屋のことである。

(4) 改造前の平面図は婁承浩「老上海名宅賞析」、同済大学出版社、2003.7、ｐ138 より作成した。

(5) 「上海市違法改築と違法建築規定」(参考文献 12)により、ベランダの居室化が違法改築、花園での増築が違法建築と規定されている。

(6) 賃貸とは、老洋房の使用権を保有する住民が部屋を他の賃借人に賃貸している状態を指す。

(7) 所有権とは、所有者が自由に老洋房を使用・収益・支配・処分する権利があるということである。2004 年から、上海市不動産管理局の規定 11)により、上海における政府が所有する老洋房(花園住宅)の所有権の売買が禁止されている。

(8) 「里弄(りろう)」とは路地のことであり、路地でつながれた地区全体をさすこともある。「里弄住宅」は 1920 年代を中心に外国の管理地であった「租界」に作られた上海特有の集合住宅で、当時の租界内に大量流入した中国人のために西欧人が江南地方の伝統的な住居を都市型に改良してつくった連続住宅である。「旧式里弄」は「石庫門」という門と、東西南北に直行する弄堂と呼ばれる路地が特徴であり、「石庫門里弄」とも呼ばれている。

(9) 新式マンションとは、日本でいういわゆる高層マンションや中低層マンションのことである。

(10) 「房屋置換」とは、他の場所での同じ値段の家屋と現有の家屋を交換することである。

第４章

老洋房の商住併用

第４章　老洋房の商住併用

本章では、上海市衡山路エリアにおける老洋房の商住併用の状況を調査し、入居している住民と店舗経営者の両者に対する老洋房の利用現状への評価や保全意識などの調査結果について述べる。

4－1　研究の背景と目的

1990 年代には、上海においては都心部で再開発が進むとともに、一部の老洋房はそれらのために除却されている。そうした中で、上海市政府は 2003 年に「上海市歴史文化風貌区と優秀歴史建築保護条例」を公布し、12 ヶ所の「歴史文化風貌区」を指定している [1)]。それらの「歴史文化風貌区」においては 225 ヶ所の老洋房が「優秀歴史建築」として指定され保全されている。しかし、2011 年 5 月に実施した予備調査の結果によれば、「優秀歴史建築」に認定されていない老洋房では、元は居住利用のみであった老洋房への民間企業の入居が発生し、住民と店舗が 1 棟の老洋房を共用している状況が見られた [2) 3)]。

本章では、商住併用による老洋房の利用の実態や住民によっての居住環境の変化などを明らかにし、入居している住民および店舗経営者の両者に対して、老洋房の利用現状への評価や保全意識などを把握する。さらに、商住併用による老洋房の保全活用およびその利用の持続可能性について検討することを目的とする。

4－2　研究対象地区の選定と研究方法

衡山路は上海市徐匯区に位置し、周囲には旧フランス租界当時の町並みを残す宝慶路から延長約 2.3ｋｍの道路である。衡山路エリアは、20 世紀には、上海に立地する老洋房の大部分が集結することでもっとも有名なエリアであった [4)]。

1990 年代から、衡山路エリアに位置する一部の老洋房がバーや飲食店などに転用されたことにより、衡山路エリアは上海でもっとも有名な観光とレジャーの場所になった。2004 年から衡山路－復興路歴史文化風貌区の一部になっている。衡山路－復興路歴史文化風貌区は、徐匯区、盧湾区、静安区と長寧区の 4 つの区にまたがり、区域内には約 2,000 棟の老洋房が存在している。そのうち、徐匯区の区域には 1,336 棟の老洋房があり、その中の 69 棟は優秀歴史建築に認定されている [5)]。しかし、優秀歴史建築以外の老洋房では、商業利用 [(1)] や商住併用 [(2)] が行われているため、老洋房の建造当時のドアや窓などの改造や花園(庭)での増築などの状況が発生している。

そこで、本章では、衡山路－復興路歴史文化風貌区において優秀歴史建築以外の老洋房が集中している衡山路エリアを調査対象地区として、2011 年 11 月に、観察調査およびヒアリング調査調査を行った（図 4－1)。観察調査では、老洋房の利用の現状や商住併用の実態を把握した。ヒアリング調査では、老洋房の居住環境の変化や空き室発生などの居住環境の問題とその原因を把握した。アンケート調査では、老洋房に入居している住民と店舗の両方に対して、老洋房の利用現状への評価や保全意識などを把握した。

図4−1　調査対象地区

4−3　対象地区における老洋房の利用の現状

対象地区には老洋房が288棟存在するが、そのうち33棟は優秀歴史建築に認定されているものである。288棟の用途は、居住利用が212棟（うち優秀歴史建築は6棟）、商業・業務利用が53棟（うち優秀歴史建築は27棟）、商住併用が23棟である（図4−2）。

居住利用の場合、212棟の老洋房のほとんどは1棟を複数の世帯が利用しているが、これらの多くは、沿道に位置するため、一部の老洋房の外観については区政府が修復を行っている（写真4−1）。

商業・業務利用の53棟の老洋房の転用用途は、レストランが14棟（うち1棟は優秀歴史建築）、政府機関が13棟（うち10棟は優秀歴史建築）、研究機関が6棟（うち3棟は優秀歴史建築）、カフェが4棟、民間事業所が4棟（うち2棟は優秀歴史建築）、教育施設が3棟（すべては優秀歴史建築）、領事館が3棟（すべては優秀歴史建築）、ホテルが3棟（うち2棟は優秀歴史建築）、バーが2棟（うち1棟は優秀歴史建築）、整形病院が1棟である。これらの老洋房の外観と内部は店舗の所有者または政府によって修復されている（写真4−2）。

商住併用の場合は、複数の居住世帯と店舗が1棟の老洋房内に同居している。老洋房の一階部分や老洋房の附属建物、花園での増築部分などが店舗に改造され、一部の店舗では内部が老朽化したままの状態で営業している。

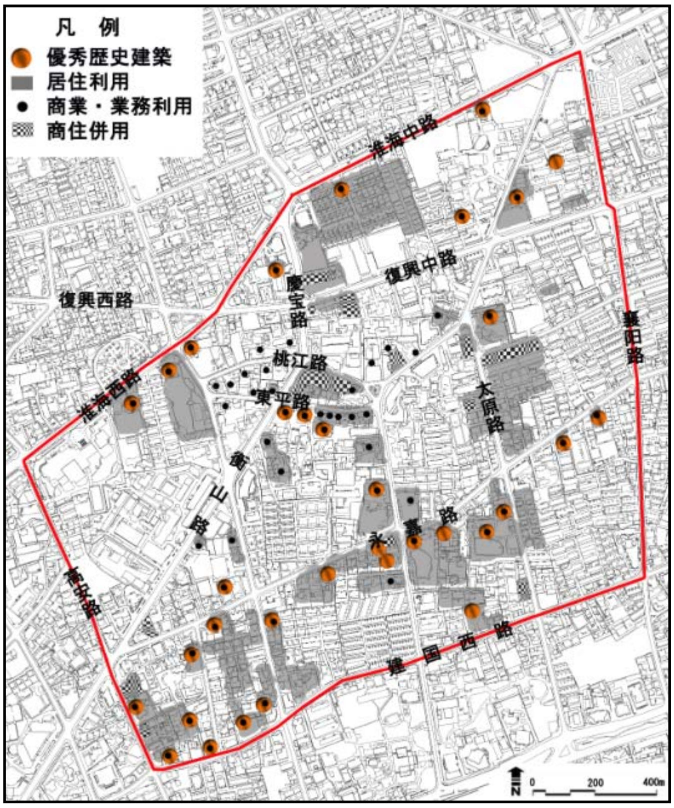


図 4－2　対象地区における老洋房の分布

写真 4－1　居住利用の老洋房

写真 4－2　商業利用の老洋房

4－4　老洋房の商住併用の状況

4－4－1　商住併用の現状

①　商業・業務利用の現状

商住併用の 23 棟の老洋房には 42 店舗・事業所が出店している。店舗及び事業所の種類の内訳は、衣料品店が 15、レストランが 6、カフェが 3、ハードウェアショップが 3、宿泊施設が 2、ギャラリーが 2、不動産会社・オフィス・塾・楽器店・バー・ギリシャ雑貨店・印刷会社・ワイン販売店・花屋・ビューティーサロン・クラフトショップが各 1 である。これらの店舗等のほとんどは沿道の老洋房に位置し、1 棟に 2 店舗以上の出店が 8 棟ある。図 4－3 に示すように、42 店舗のうち、30 店舗が老洋房の一階、9 店舗が老洋房の附属建物、9 店舗が花園での増築部分に入居している（写真 4－3）。

老洋房の保全現状では、 42 店舗のうち、ギャラリーや不動産会社、民間事務所など業務利用の 25 事業所の入居する老洋房では外観と内部ともに修復されているが、レストランやカフェ、宿泊施設など商業利用の 17 店舗では、商業目的に適するように、外観では建造当時の外壁の色彩やドア、窓などが改造され、一方で内部は天井や床、壁などが老朽化したままの状態で出店されている事例が多く見られる（写真 4－4）。なお、ギャラリーやオフィスなどの商住併用の良い例も見られる。図 4－4 に示すように、この老洋房の一階には改造前に 2 世帯が入居していたが、改造後、ファミリーBの部分はギャラリーになっている。ギャラリーのオーナーへのインタビュー調査によると、老洋房の外観と共用部分は徐匯区政府によって修復され、ギャラリーの内部はギャラリーのオーナーにより老洋房の建造当時の様子で保全されている。

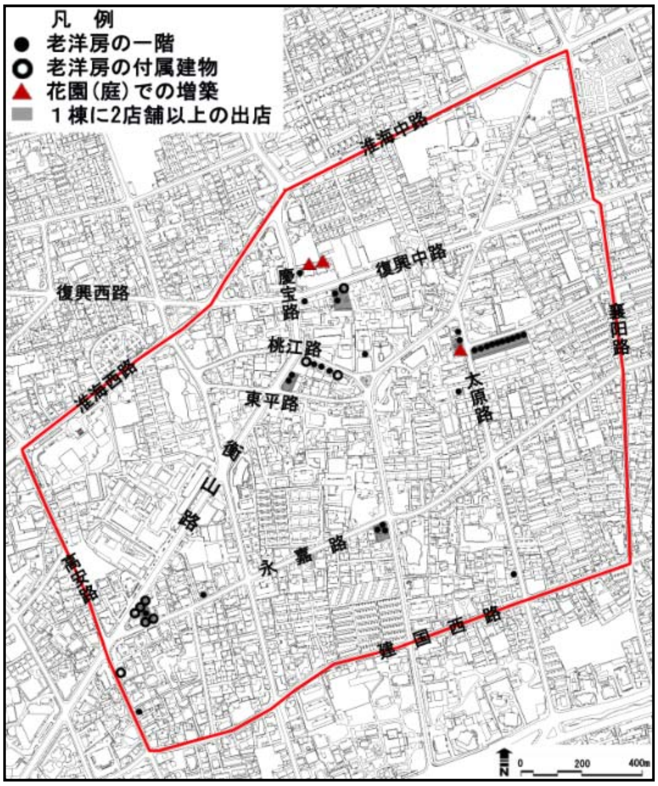


図 4－3　商住併用の老洋房に出店している 42 店舗の分布

また、商住併用の 23 棟の老洋房の以外では、5 棟の老洋房では一階部分での空室や改造中の事例が見られ、これらのすべては以前に店舗が出店していたことが推察された（写真 4—5)。

② 居住利用の現状

商住併用の場合では、23 棟の老洋房はすべてが 1 棟に複数の世帯と店舗が同居しているため、ほとんどの老洋房では廊下や階段、花園、路地などの共用部分が店舗により占用されている状況が多発している（写真 4—6)。そのため、これらの老洋房では狭くて汚れた廊下や花園により、居住環境の悪化とその不快が生じている。

写真 4—3　老洋房に出店している店舗の様子

一階の道側	一階の内部	花園での増築

写真 4—4　店舗内部の様子

古い床とドア	天井の老朽化	内部での過度な改造

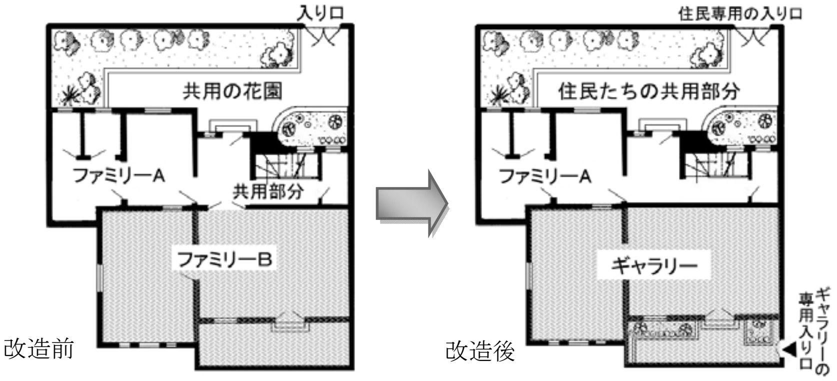


図 4—4　老洋房の一階部分の平面図

写真 4—5　その他の事例

空き室（賃貸募集）		改造中（商業利用）

写真 4－6　共用部分の現状

<table>
<tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td>屋根の上に増設された煙突</td><td colspan="2">共用部分の雑然さ</td></tr>
<tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td>増設された店舗の屋根</td><td>共用部分の占用</td><td>花園での雑然さ</td></tr>
</table>

4－4－2　インタビュー調査の結果

以下では、商住併用の 23 棟の老洋房に入居している 42 店舗と 150 世帯のうち、すべての店舗と 94 世帯に実施したインタビュー調査の結果について述べる。

① 老洋房の利用現状への評価

図 4－5 は、店舗と住民の入居年数を示している。95.2％の店舗が 10 年以内、56.4％の住民が 30 年以上前から老洋房に入居している。

店舗経営者および住民の老洋房の利用の現状に対する評価は、図 4－6 を示すように、35.7％の店舗経営者が「部屋面積」、48.9％の住民が「老洋房内部の現状」、41.5％の住民が「店舗との関係」に不満を持っている。

住民が店舗に不満を持っている理由は図 4－7 に示すものであり、最も不満なのは「共用エリアが占用された」ことである。一部の住民は、「商住併用の場合は、老洋房の廊下や花園などの共用エリアに管理者がいないため、店舗が商品を積み上げたりして、勝手に占有している状況が多く発生している」と言っていた。これらは老洋房内部の居住環境の悪化の原因となっていると推測される。

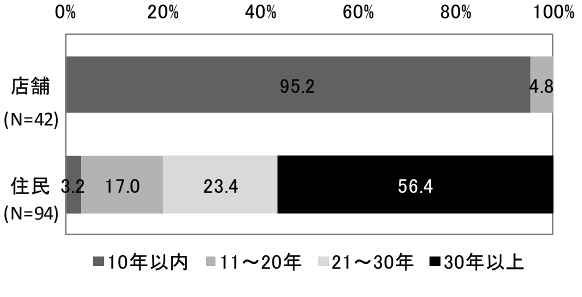


図 4－5　入居年数

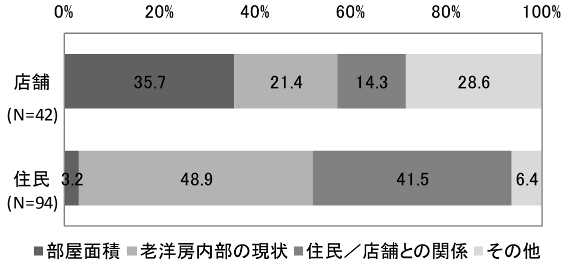


図 4－6　老洋房の利用現状への不満

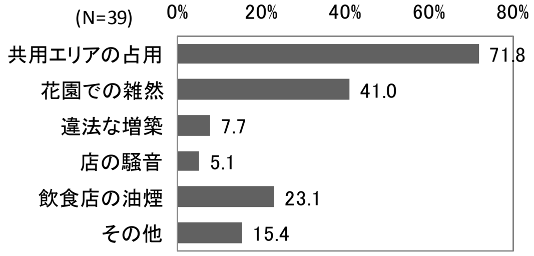


図 4－7　店舗への不満を持つ理由（複数回答）

② 老洋房に対する保全意識

老洋房の保全に対する意識は、図 4－8 に示すように、45.2％の店舗経営者と 55.3％の住民が「老洋房を保全するが必要がある」と答えた。一方、「無関心」と「保全の必要がない」は、店舗経営者では合わせて 54.8％、住民では 44.7％であった。

保全に無関心、あるいは保全の必要がないとする理由は、図 4－9 に示すように、50％の住民は「老洋房の徹底的な修復が不可能だ」、34.8％の店舗経営者と 35.7％の住民は「内部の老朽化が深刻だ」、17.4％の店舗経営者と 14.3％の住民は「老洋房の維持管理が難しい」という理由を挙げている。

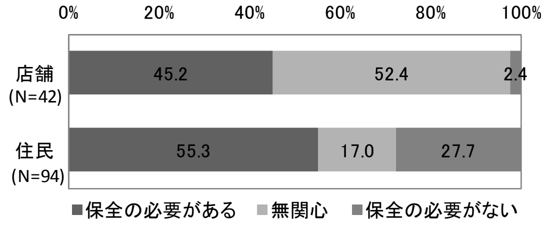


図 4－8　老洋房への保全意識

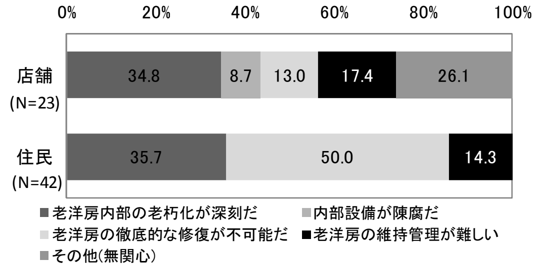


図 4－9　無関心あるいは保全の必要がない理由

老洋房を保全する際の最も重要な課題については、図 4－10 に示すように、61.9％の店舗経営者が「修復資金の供給」を挙げている。老洋房の所有権は徐匯区政府にあるため、店舗経営者の多くは、老洋房の日常管理に対して、区政府が補修資金の一部を供給するべきだと言っていた。一方、48.9％の住民は「老洋房の維持管理」を最も重視している。住民のほとんどは、政府は定期的に老洋房の外観だけでなく、内部の修繕も定期的すべきだと言っていた。また、一部の住民は、老洋房の居住環境を改善するため、区政府が「老洋房の改造制限」をすべきだと指摘した。

老洋房の管理方式については、図 4－11 に示すように、「政府が資金を出して、店舗と住民が共同で老洋房を管理する」ということが店舗経営者（66.7％）と住民（61.7％）の両方で最も期待されている。一部の回答者は、区政府が物業管理会社（不動産管理会社）を雇用して老洋房の補修や共用部分の掃除などの日常管理を実施しているのが現在の老洋房の管理方式であるが、物業管理会社は補修資金が不足しているため、商住併用の老洋房では日常管理をほとんど実施していないと言っていた。そのため、回答者らは区政府が物業管理会社を解任し、店舗と住民が共同で老洋房を管理することに賛意を示している。

老洋房の保全活用のあるべき姿については、図 4－12 に示すように、69.0％の店舗経営者と 43.6％の住民が、「商住併用」を持続したいと回答しているが、31.0％の店舗経営者は「商業専用」の利用、38.3％の住民は「居住専用」の利用を期待している。「商住併用」を持続したいという一部の住民は、「商住併用のため、より便利な買い物ができている」と言っていた。同居する店舗の経営者は、「隣人が常連客になっているため、ビジネスが活況を呈している」と言っていた。

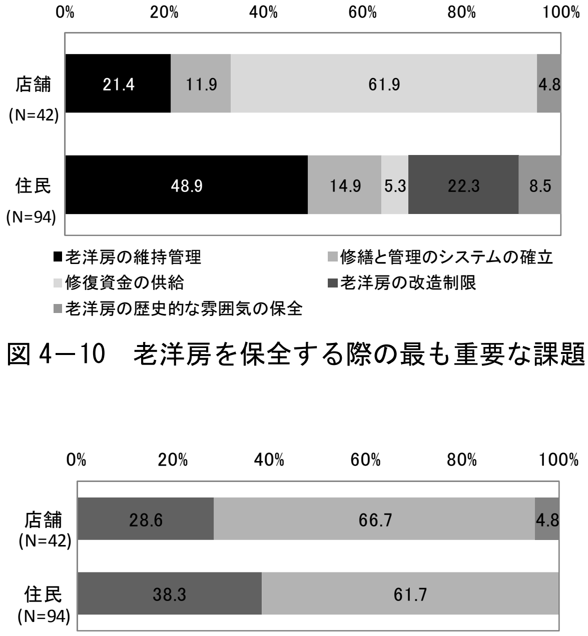


図 4－10　老洋房を保全する際の最も重要な課題

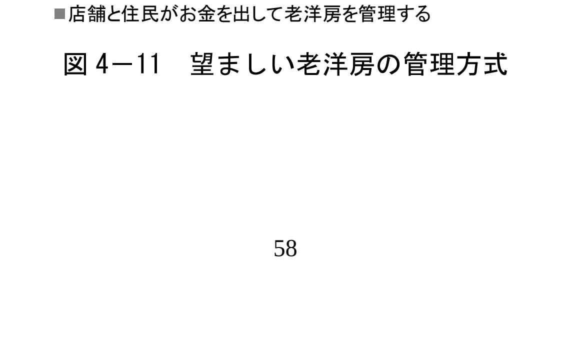


図 4－11　望ましい老洋房の管理方式

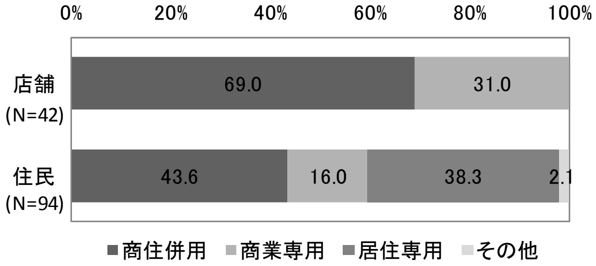


図 4－12　老洋房の保全活用のあるべき姿

4－5　章結

対象地区において、商住併用の 23 棟の老洋房は、すべてが徐匯区政府が所有する老洋房である。ほとんどの店舗が、老洋房に出店する前に修繕を施しているが、店のビジネスに適するようにするため、老洋房の建造当時のドアや窓などが現代式に改造されている事例が多く見られ、また、一部の店舗では内部は老朽化したままで使用しているといった事例も見られる。

居住利用の観点からは、現状では 23 棟の老洋房はすべてが 1 棟に複数の世帯と店舗が同居しているため、部屋の面積に対する不満が多い。また、一部の店舗が勝手に老洋房の共有エリアを占有しているため、老洋房の廊下や花園が狭く汚くなり、居住環境が悪化している。これらが住民が「老洋房内部の現状」と「店舗との関係」に不満を持っている原因であると推測される。

ヒアリング調査で回答を得た約半数の店舗と約半数の住民は、商住併用の形態のままで老洋房を保全していきたいと回答したが、一部の回答者は老洋房の違法な改造を規制することを希望し、一部の回答者は区政府が資金を供給して、店舗と住民とが共同で老洋房を補修し、居住環境を改善することを期待している。将来にわたって、商住併用の形態で老洋房を保全するためには、上記の「政府が資金を出して、店舗と住民が共同で老洋房を管理する」という方式の実施可能性について検討する必要がある。

また、レストランやバーなどの商業利用の部分では、過度な改造が見られ、老洋房の建造当時の様子が完全に破壊され、居住環境の悪化や住民とのトラブルが頻繁に発生している状況がある。一方、ギャラリーやオフィスなどでの商住併用の良好な事例も見られる。例えば、図 4－4 でに示したギャラリーに改造されている老洋房の事例では、老洋房の外観と共用エリアは徐匯区政府により修復され、ギャラリーの内部はギャラリーのオーナーにより修復されている。今後、商住併用を持続するためには、まず、老洋房を商業利用する際の過度な改造を防止するための改造制限を行う必要がある。また、老洋房の居住環境の改善を図り、より良好な管理方法を定立するために、定期的な修繕と維持管理のシステムを構築することも必要である。

参考文献

1) 上海市政府：上海市歴史文化風貌区と優秀歴史建築保護条例，中国語，http://www.shanghai.gov.cn/shanghai/node2314/node3124/node3177/node3181/u6ai1126.html, 2012.7.15 参照
2) 周霏，柴田祐，澤木昌典（2010）：上海静安区における海派別墅住宅の居住利用の状況と保全活用に関する研究－静安寺地域の「歴史風貌保護区」を事例に－，日本建築学会近畿支部研究報告集，第 50 号，計画系，pp.549-553，2010.6
3) 周霏，柴田祐,澤木昌典（2011）：中国・上海市における「老洋房」と商業開発に関する研究，日本都市計画学会関西支部研究発表会講演梗概集，Vol.9，pp.57-60，2011.7
4) 上海市地方志事務室：上海名街志,衡山路－高級的文化レジャー娯楽街，中国語，http://www.shtong.gov.cn/node2/node71994/node71995/node71999/node72013/userobject1ai77401.html，2012.12.15 参照
5) 徐匯区政府，衡山路－復興路歴史文化風貌区（徐匯部分）保護計画紹介，中国語，http://ghj.xh.sh.cn/view_0.aspx?cid=26&id=16&navindex=0，2013.1.15 参照

補注

(1) 商業利用の場合では、老洋房の入居者は上海市政府や人民解放軍、国有企業などが所有者から老洋房を借りたり、或いは購入している。
(2) 商住併用の場合では、老洋房の入居者は徐匯地区政府から老洋房の部屋を借りており、老洋房の所有権は、上海市政府が有している。

第５章

民間事業所による老洋房の
商業・業務利用

第５章　民間事業所による老洋房の商業・業務利用

本章では、衡山路および武康路の 2 つのエリアにおいて、民間事業所による老洋房の商業・業務利用の状況や事業所及び政府に対する老洋房の保全活用への意見など明らかにし、民間事業所の利用による老洋房の保全活用のあり方についての検討を行う。

5－1　研究の背景と目的

上海では、1990 年代からの都市開発の進展とともに、高層ビルや道路建設により、老洋房の建て替えや取り壊しが発生している。そうした中で上海市政府が 2003 年に公布した「上海市歴史文化風貌区及び優秀歴史建築保護条例」[1)] により、都心部の 12 ヶ所の「歴史文化風貌区」において 225 棟の老洋房が「優秀歴史建築」として保全されている。

一方、歴史文化風貌区内にあっても優秀歴史建築でない老洋房では、商業・業務用途に利用する場合は、建物の取り壊しが禁止されている [1)]。しかし、市政府が老洋房の改築や増築に対する管理を厳格に実施していないため、現利用者が老洋房を勝手に改造する事例が多く発生し、老洋房建造当時の様子が失われつつある。そこで、こうした民間事業所の商業・業務用途利用による老洋房の改築・増築を規制・誘導する方法についての検討が必要だと考えられる。

本章では、民間事業所による老洋房の商業・業務用途利用の状況を明らかにするため、「上海市衡山路－復興路歴史文化風貌区」の徐匯区内の老洋房の集中地域における老洋房の商業・業務用途利用の現状や住宅の変容などを調査し、老洋房の利用の現状に対する民間事業所の評価や老洋房に対する保全意識などをヒアリング調査により把握する。さらに、徐匯区政府に対して老洋房の修繕管理に関する政策方針や民間事業所による老洋房の商業・業務用途利用についての見解をインタビュー調査により把握した上で、民間事業所による老洋房の商業・業務用途利用のあり方について検討することを目的とする。

5－2　研究対象地区の概要と研究方法

5－2－1　調査対象地区の概要

衡山路－復興路歴史文化風貌区は、徐匯区・盧湾区・静安区・長寧区の 4 区にまたがり、面積は 7.75ｋ㎡で、上海の都心部において最大の歴史文化風貌区であり、老洋房などの歴史建築が多く分布する地域である（図５－1）[2) 3)]。

当歴史文化風貌区の徐匯区域は、旧フランス租界の中心部であり、老洋房が 1,336 棟存在し、全市の中で老洋房が最も多い地域である [3)]。衡山路においては、1990 年代から、民間事業所による老洋房の商業・業務用途利用が始まり、その後、復興路や武康路などの周辺でも老洋房の商業・業務用途利用が進んでいる。本研究では、

衡山路－復興路歴史文化風貌区の徐匯区域の中で、図 5－1 に示す、商業・業務用途利用の老洋房が多く集中している衡山路エリアおよび武康路エリアを調査対象地区に選定した。

5－2－2　研究の方法

本章では、民間事業所による老洋房の利用状況や老洋房に対する保全意識などを把握するため、2012 年 5 月 20 日から 6 月 8 日の間に、調査対象地区における老洋房の分布状況や商業・業務用途利用の状況などに対しての空間調査（老洋房の外観調査および内部の立ち入り調査）および、民間事業所に対してのアンケート式のヒアリング調査を行った。ヒアリング調査は、公共施設以外の 90 の民間事業所を対象として、63 事業所から回答を得た(回答事業所率 70.0%)。また、民間事業所による老洋房の商業・業務用途利用に対する区政府の考えを把握するため、2012 年 6 月 5 日に徐匯区政府 (2) に対するインタビュー調査を実施した。

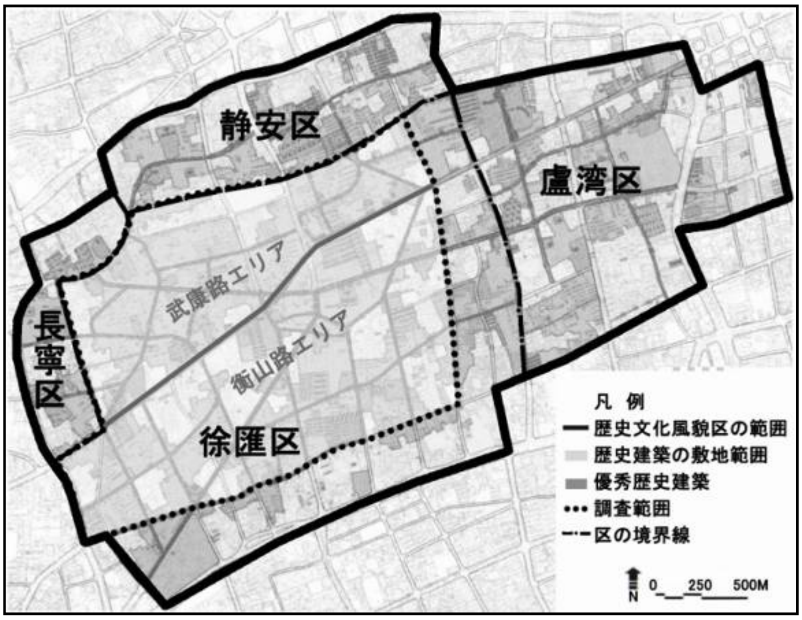


図 5－1　調査対象地区の範囲 (1)

5－3　対象地区における老洋房の利用の現状

5－3－1　老洋房の分布と転用用途

調査対象地区内には老洋房が 902 棟存在している。そのうち、商業・業務に利用されているのは 146 棟であり、主に衡山路や復興中路、淮海中路、武康路などの道路沿いに集中している（図 5－2)。

商業・業務用途利用の 146 棟の老洋房の転用の内訳は表 5－1 に示すように、商業専用が 50 棟、業務専用が 91 棟、商業・業務併用が 5 棟である。業種別に見ると、商業専用の 50 棟は、飲食業が 37 棟、小売業が 7 棟、宿泊業が 6 棟である。業務専

用の 91 棟は、公務（政府機関および国有事業所）が 51 棟、教育（公立学校）が 13 棟、医療・福祉（公立病院）が 3 棟、民間オフィスが 24 棟である。商業・業務併用の 4 棟は、3 棟が小売業・飲食業・オフィスに、1 棟は飲食業・オフィスに併用されている。その他の 1 棟は空き室とギャラリーになっている。

また、146 棟のうち 51 棟は優秀歴史建築に認定されている。その転用の内訳は、商業専用が 5 棟（うち飲食業と宿泊業が各 2 棟、小売業が 1 棟)、業務専用が 46 棟（うち公務が 42 棟、医療・福祉が 2 棟、教育と民間オフィスが各 1 棟）である。

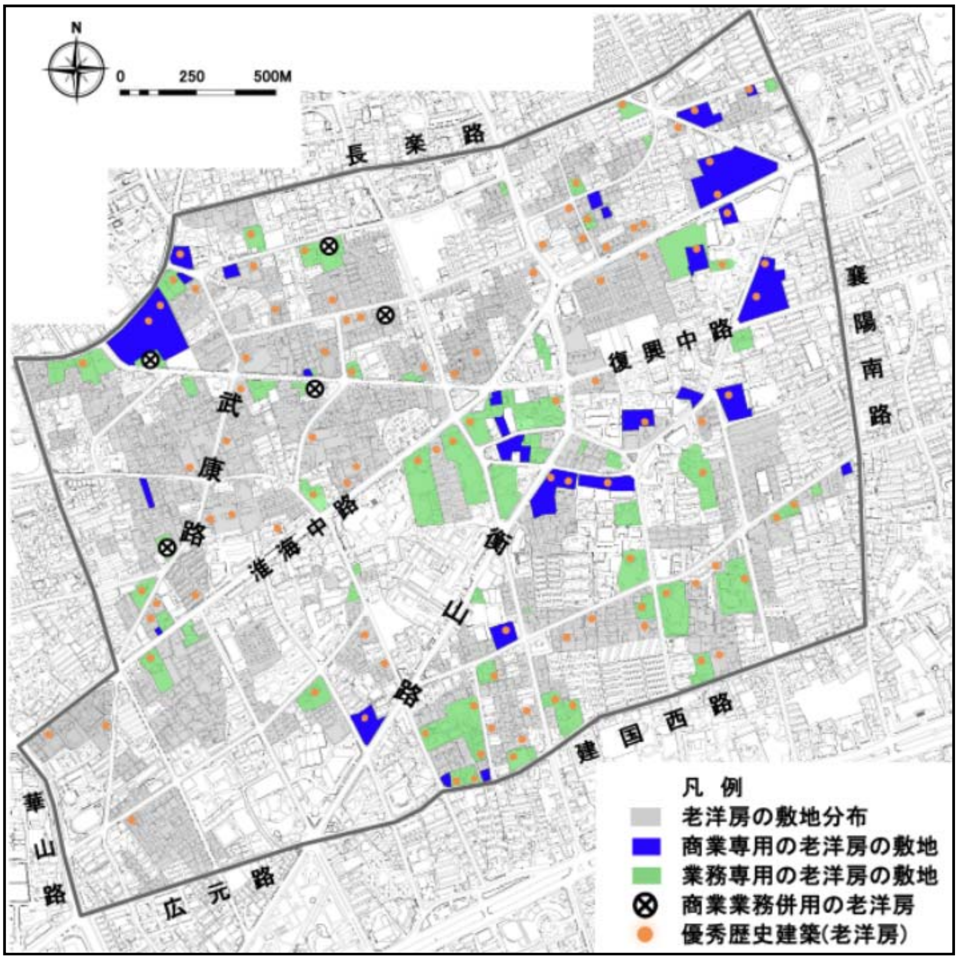


図 5−2　対象地区における老洋房の分布 (3)

表 5−1　老洋房の転用用途 (4)

商業・業務用途利用（146）	転用用途（棟数）	業種（棟数）	優秀歴史建築の数
	①商業専用（50）	飲食業(37)、小売業(7)、宿泊業(6)	5 棟
	②業務専用（91）	公務（51）、教育（13） 医療・福祉（3）、オフィス（24）	46 棟
	③商業・業務併用 (4)	小売業＋飲食業＋オフィス(3) 飲食業＋オフィス(1)	なし
	④その他（1）	空き室＋ギャラリー(1)	なし

5－3－2　商業・業務用途利用の現状

商業・業務用途に利用されている老洋房では、商業専用・業務専用の場合はそれぞれ 1 棟に 1 事業所が入居しており、老洋房の床面積は約 300～500 ㎡／棟、花園（庭）の面積は約 50～200 ㎡／棟である。商業・業務併用の場合は 1 棟に 2 事業所以上が入居しており、事業所の占用面積はそれぞれ 50～120 ㎡である。

以下では、商業専用、業務専用ならびに商業・業務併用の 3 つのタイプに分けて老洋房の利用状況を述べる。

①　商業専用

商業専用の老洋房 50 棟のうち、優秀歴史建築は 5 棟あるが、これらの老洋房は「上海市歴史文化風貌区及び優秀歴史建築保護条例」の規定に従い、外観と内部ともに良好な状態で維持保全されている。また、花園（庭）にある芝生や樹木なども良い状態に管理されている。

一方、優秀歴史建築でない老洋房では、「上海市違法改築と違法建築規定」[5)] により、大規模な取り壊しは禁止されているが、局部的な改造についての制限がないため、老洋房を利用する事業者が老洋房の外観の色や内部の構造、ドア、窓などの改造を行っている。

改造状況では、優秀歴史建築でない 45 棟のうち、外壁への看板の設置が 41 棟、ドアや窓の大きさと材料の変更が各 22 棟、内部の間取りの改造が 19 棟、外壁の色の変更が 5 棟で見られる。特にレストランなどの飲食業の場合では、屋根への煙突の増設や老洋房の路地裏での衛生状況の悪化（ゴミや下水の臭いなど）などのケースが見られる（写真 5－1）。

花園（庭）の利用状況では、50 棟の老洋房のうち 44 棟は花園の一部が駐車場として利用されている。また、レストランやバーなどの飲食業の場合では、37 棟のうち 4 棟で、花園への一階部分の増築があり、花園への露天レストランあるいはビアガーデンの設置が 12 棟で見られる（写真 5－1）。

写真 5－1　商業・業務専用の老洋房の利用状況

② 業務専用

業務専用の老洋房の利用状況では、91 棟のうち 2 棟では外観の色の変更が行われているが、ドア・窓の大きさ・材料の変更や内部の間取りの改造、一階での増築などの大規模な改造はいずれの事例でも見られない。一方、外壁にエアコンを取り付けたり、通信用ケーブルの配線、屋外アンテナの設置などの小規模な改造工事は見られる。

花園の利用状況では、91 棟のうち 9 割以上では花園にある芝生や樹木などの日常的な管理が行われている様子が伺えたが、すべての花園で一部が駐車場に利用されていた。

③ 商業・業務併用

対象地区における商業・業務併用の老洋房は主に武康路及びその周辺道路に集中している。商業・業務併用の 4 棟では、いずれも一階部分に小売店舗やバー、カフェなどが入居し、二階以上に民間事業所のオフィスが入居している。これら 4 棟に出店している事業所数は合計 15 である。

老洋房の利用の現状では、一階に出店している店舗はすべて道路側の外壁に新しいドアや窓を設け、内装や間取りを変更するという状況が発生している。道路側の外壁の改造事例を、写真 5－2 に示す。左の写真は居住用の老洋房の沿道側であり、右の写真は隣接する同タイプの老洋房の一階に出店している飲食店の玄関である。

商業・業務併用の老洋房の内部改造の事例を図 5－3 に示す。入居している事業所へのヒアリング調査によれば、従前には各階に 1 家族が居住していたが、賃貸主（元の住民）が借り手を探すために内部の間取りの改造や花園の分割などを行っていた。図 5－3 は老洋房の一階の平面図であり、元は一階に居間、客間、食堂、書斎、台所があった。改造後は、一階に 3 店舗が入居しており、元の書斎と居間が店舗Ａ、元の客間が店舗Ｂ、元の台所と食堂が店舗Ｃに利用されている。また、背面にある元の入口は共用スペースへの入口になっている。元の花園は各店舗用の 3 つの小花園に分割されている。二階と三階には別々の事業所が入居しており、業務用途に利用している。

商業・業務併用の場合の花園（庭）の利用状況では、飲食業や小売業の場合は、花園に増築をしたり、屋外用の客席を設置したり、商品を留置したりする状況が見られる。また、一階に入居している店舗が看板や商品などを歩道に置いたり、道路や路地の両側が車や自転車の駐車・駐輪場になってしまっており、周辺環境への悪影響が見られる（写真 5－3)。

写真 5－2　沿道側の外壁の改造状況

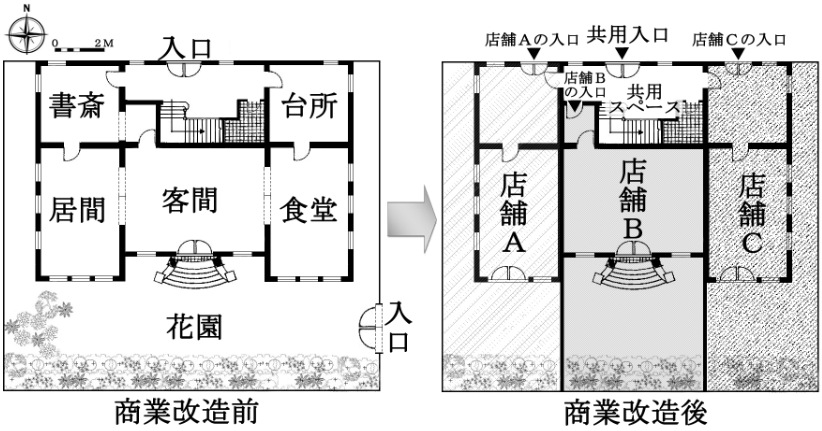


図 5－3　商業・業務併用の老洋房の内部改造の事例 [5]

写真 5－3　商業・業務併用の老洋房の周辺環境の事例

5－4　民間事業所による老洋房の保全活用への意識

5－4－1　民間事業所へのヒアリング調査結果

以下では、90 民間事業所のうち 63 事業所（商業専用が 36、業務専用が 15、商業・業務併用が 12）から回答を得たヒアリング（アンケート）調査の結果について述べる。

① 老洋房の所有関係と入居理由

老洋房の所有関係については、図 5－4 に示すように、所有権 [6] の保有・使用権 [7] の保有が一部に見られるが、これらの保有者からの賃貸 [8] が最も多く、商業専用では 35 事業所、業務専用で 12 事業所、商業・業務併用で 9 事業所が賃貸である。

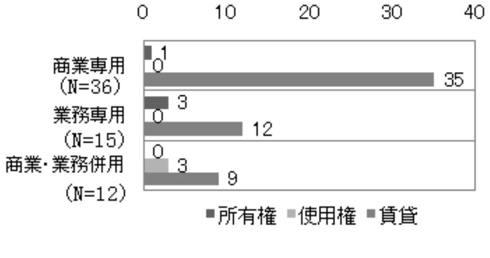


図 5－4　老洋房の所有関係

老洋房への入居理由では、図 5－5 に示すように、事業所資本の地域別に見ると、中国国内の場合は「老洋房の懐旧感が好き」（13）と老洋房の歴史的な雰囲気に着目している事業所が最も多く、海外資本の場合は「街の歴史的な雰囲気が好き」（11）と地域全体の雰囲気に着目して入居している事業所が多く存在している。また、中国国内の場合は「エリアの集客力がある」や「その他（不動産投資など）」に注目している事業所もある。

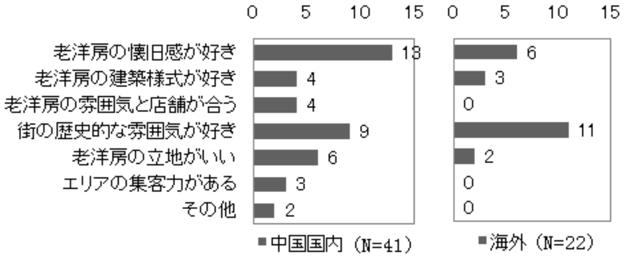


図 5－5　地域別に見た老洋房への入居理由

② 老洋房の局部改造

ヒアリング調査で回答を得たすべての事業所では、入居前に老洋房の外観あるいは内部の補修工事を実施していた。図 5－6 に示すように、63 事業所のうち、老洋房を補修 (9) した上で部分的な改造 (10) を実施した事業所が 35（商業専用が 23 事業所、業務専用が 3 事業所、商業・業務併用が 9 事業所）ある。商業専用と商業・業務併用の場合は「窓の大きさ・様式の変更」や「内部の間取りの改造」などが多く実施されている。ヒアリング調査の回答者には、「優秀歴史建築でない老洋房には改造制限がないため、入居者は老洋房の所有者の許可を得れば自由に老洋房の改造ができる」と認識している事業所も多い。

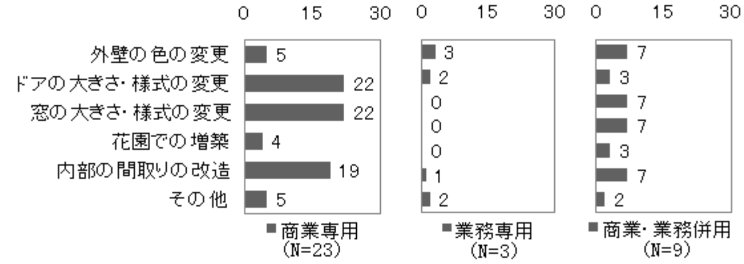


図 5－6　老洋房の改造状況（複数回答）

③ 商業・業務用途利用の現状への評価

老洋房の商業・業務用途利用の現状への評価では、図 5－7 に示すように、利用用途に関わらず「専用駐車場が少ない」や「老洋房の維持管理の費用が高い」に対する不満が多い。それらの不満の理由では、民間事業所による老洋房の商業・業務利用に関する市政府の政策・方針が不明確のため、老洋房の敷地の中で商業・業務用に駐車場を新設できる場所が少ないことや、老洋房の賃貸料や改造制限の基準は賃貸主が決めていることなどであることが明らかになった。また、商業利用の場合は、政府が所有する老洋房でも内部の下水道などの設備の補修は、経営者に任せており、政府からの補修資金がほとんど拠出されないケースが多い。飲食業などの民間事業所では専用駐車場が整備されている場所が少ないため、客の迷惑駐車により周辺住民とのトラブルが多発しているという不満も聞かれた。

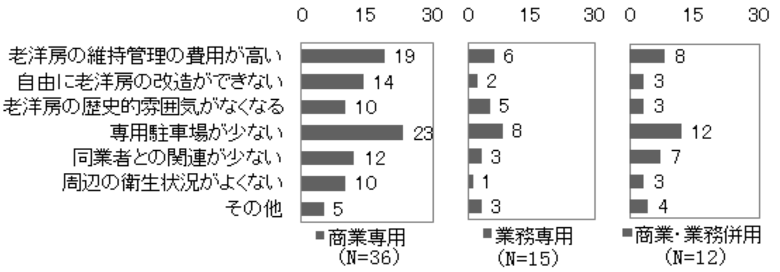


図 5－7　商業・業務用途利用の現状への評価（複数回答）

④ 老洋房の保全に対する意識

老洋房の保全に対する意識については、図 5－8 に示すように、63 事業所のうち 59 事業所は「老洋房の保全が必要だ」と答えた。これらの事業所は、「老洋房の歴史・文化的な価値が高い」（37）や「老洋房の建築様式がいい」（28)、「老洋房の異国的な雰囲気がいい」（24）など老洋房への愛着を理由に挙げている。一方、「老洋房は商業開発の価値がある」（9）や「老洋房は不動産投資の価値が高い」（3）という商業的な価値意識を持つ事業所も存在している（図 5－9)。残りの 4 事業所は「商業利益が第一」（3）や「不動産投資」（1）を理由として、老洋房の保全には「無関心である」と答えた。

老洋房の商業・業務用途利用に関する行政への要望では、図 5－10 に示すように、全体では「転用の際の改修基準を明確する」に対する期待が最も多い。また、「その他」の回答では、「歴史市街地に商業・業務専用の駐車場を整備する」や「商業・業務利用の老洋房の外観は政府が統一的に補修し、内部を民間事業所が自由にリノベーションしたい」という意見が多く聞かれた。

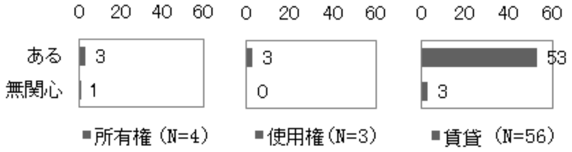


図 5－8　老洋房の保全に対する所有関係別の意識

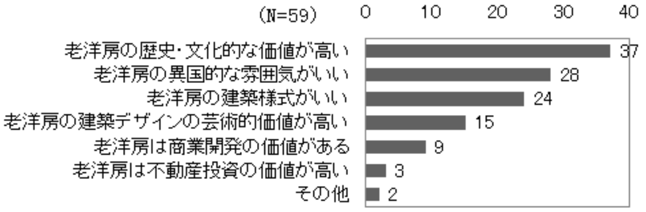


図 5－9　老洋房の保全理由（複数回答）

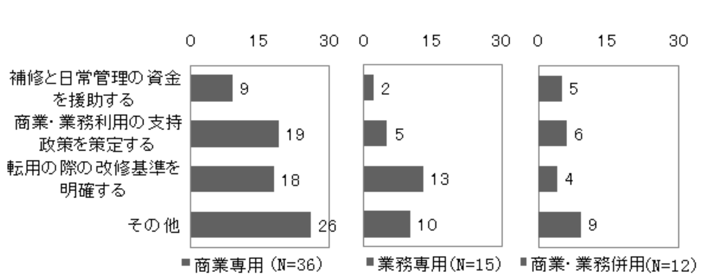


図 5－10　商業・業務用途利用に関する行政への要望（複数回答）

5−4−2　徐匯区政府へのインタビュー調査結果

ここでは、優秀歴史建築でない老洋房の修繕管理に関する政策方針や民間事業所による老洋房の利用の現状に対する区政府の意見を把握するため、徐匯区政府に対して行ったインタビュー調査の結果について述べる。

① 老洋房の修繕管理について

上海市における老洋房の所有関係には、図 5−11 に示すように、「直管公房」[11]（所有者：上海市政府あるいは中華人民解放軍）、「自管公房」[12]（所有者：国有事業所・公立学校・公立病院など）と「民間資産」（所有者：個人・民間事業所・私立学校・私立病院など）の 3 つのタイプがある。「直管公房」の場合、老洋房は国家の財産であり、所有権の売買はできない。「自管公房」や「民間資産」の場合は老洋房の所有者による所有権の売買が可能である。

老洋房の日常管理は、「直管公房」については、上海市政府が所有するものは各区政府が行い、中華人民解放軍が有するものは軍隊の不動産管理部門が行っている。「自管公房」や「民間資産」の場合は、老洋房の修繕管理は所有者が行っているが、外観調査の結果のように、商業専用や商業・業務併用の場合は、一部の民間事業所が老洋房の外壁・内部空間を勝手に改造している事例が多く見られる。区政府へのヒアリング調査の結果、優秀歴史建築以外の老洋房の改修や管理に関する詳細的な規定や標準がないため、「民間資産」より「直管公房」に対しての監督や管理を重視しているとのことであった。

優秀歴史建築の場合には、「上海市歴史文化風貌区と優秀歴史建築保護条例」により、老洋房の外観と内部ともに改造や増築が禁止され、花園にある池や芝生地・樹木などが建造当時の様子のままで保全することが義務づけられている。

優秀歴史建築以外の場合には、「上海市歴史文化風貌区と優秀歴史建築保護条例」の一般的歴史建築の改修規定により、改造する際には老洋房の外観の歴史的な雰囲気を保全することが義務づけられている[13]が、外観調査の結果のように、老洋房の外壁の改造や看板の設置によって、老洋房の歴史的な雰囲気が失われた事例が見られる。さらに、「上海市違法改築と違法建築規定」により、花園での増築は違法とされているが、内部への立ち入り調査の結果、商業利用の場合には花園での増築が多く見られる。区政府へのヒアリング調査の結果、老洋房の所有権が個人や民間事業所の場合は、立ち入り調査が難しいために違法増築の判定が困難で、区政府からの法的な取り壊し命令はほとんどなされていないとのことであった。

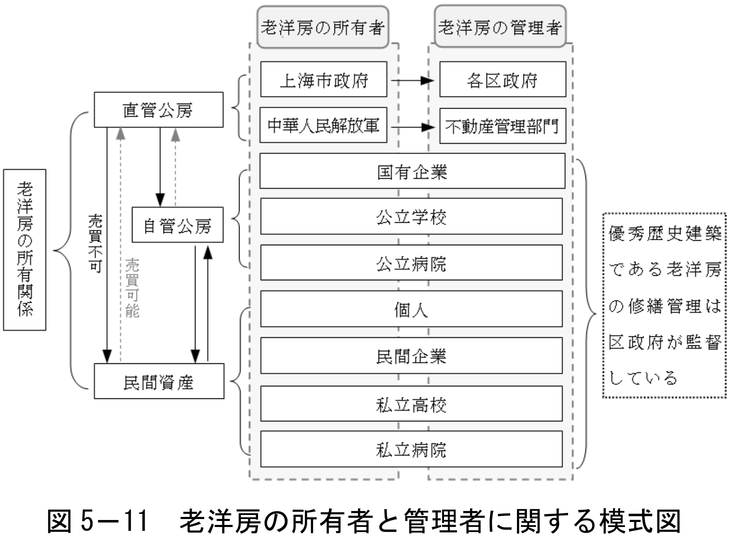


図 5−11　老洋房の所有者と管理者に関する模式図

② 老洋房の保全活用について

「衡山路－復興路歴史文化風貌区」の徐匯区の範域においては、政府による大規模な老洋房の商業開発の計画は立案されていない。徐匯区政府は、老洋房の建築様式とその歴史的雰囲気を保全するために、直管公房のうち、多世帯によって居住利用されていた一部の老洋房については「房屋置換」(14) を実施しており、取得して修復した老洋房は個人や民間事業所に向けて賃貸している。2011 年までに、13 棟の老洋房の「房屋置換」が行われており、老洋房の外観と内部ともに復元的な修復がなされ、13 棟のうち 10 棟が商業や業務用途などにリースされている。徐匯区政府では老洋房の修復資金が不足しているため、2012 年から優秀歴史建築でない老洋房の「房屋置換」を中止しており、民間事業所の投資による老洋房の保全管理に期待をしている。将来の老洋房の保全活用については、徐匯区政府が「市政府と区政府、そして民間事業所の資金をあわせて実施していく」という構想について検討している。

5－5 章結

対象地区において民間事業所によって利用されている老洋房は 79 棟であり、そのうち、優秀歴史建築以外の老洋房が 73 棟ある。「上海市歴史文化風貌区と優秀歴史建築保護条例」の一般的歴史建築に関する改造規定により、老洋房の外観の歴史的な雰囲気を保全することが義務づけられているが、商業専用や商業・業務併用の場合は、老洋房の外壁の改造や外壁の色の変更、看板の設置、花園での増築など、歴史的雰囲気を壊す事例が多発している。

ヒアリング調査で回答を得た 63 事業所の 9 割以上は「老洋房の保全が必要だ」と答えたが、そのうち、多くの事業所が「優秀歴史建築でない老洋房には改造制限がないため、入居者は老洋房の所有者の許可を得れば自由に改造ができる」と認識して、老洋房の改造を実施している。

老洋房の商業・業務用途利用に見られる条例違反の改築や増築を防止するためには、区政府が優秀歴史建築以外の歴史的建築物についても統一的な修繕・管理の基準を策定し、老洋房の所有者やテナントを厳格に監督・指導することが必要だと考えられる。歴史的雰囲気を保全するためには、例えば、老洋房の外観の色彩・材料やドア・窓、内部の構造などの改造を禁止し、インテリアの改造のみ自由にすることが望まれる。

また、老洋房の商業・業務用途の利用に関する行政への要望では、半数以上の事業所が「転用の改修基準を明確する」ことに期待をしている。一部の事業所は「老洋房の外観は政府が統一的に補修し、内部を民間事業所が自由にリノベーションしたい」という意向を表明していた。

徐匯区政府は、2011 年までに、一部の多世帯による居住利用の老洋房に対しては「房屋置換」を実施したが、2012 年からは資金不足のため、優秀歴史建築でない老洋房の「房屋置換」を中止し、民間事業所の投資による老洋房の保全・管理に期待をしている。したがって、民間事業所による老洋房の商業・業務用途利用のあり方では、まず、徐匯区政府が構想している「市政府・区政府・民間事業所の三者の資金を合わせた」老洋房の保全と商業・業務用途への活用に関する具体的な指針を策定することが必要である。また、区政府は、この指針を策定した上で、上記の「老洋房の外観は政府が統一的に補修し、内部を民間事業所が自由にリノベーションしたい」などの民間事業所の要望に対応できるように、現条例の老洋房の外観の歴史

的な雰囲気の保全という規定に加えて、老洋房内部の保全や修復、また、構造上の問題で修復が不可能な場合の改造制限などに関する詳細な管理方策を構築することが必要だと考えられる。

さらに、商業・業務用途での利用の老洋房の多くは住宅地に位置するため、営業中の騒音や迷惑駐車、公共スペースの占用などによって周辺住民への悪影響が発生している状況が見られた。将来にわたって、商業・業務用途への転用が老洋房の集中しているエリアで展開していく際には、ワークショップの開催などを通じた周辺住民との協議や商業・業務用途利用の老洋房での専用駐車場の整備などについての検討が今後の課題として考えられる。

参考文献：

1) 上海市人民政府，上海市歴史文化風貌区と優秀歴史建築保護条例，中国語，http://www.shanghai.gov.cn/，2013.1.2
2) 上海市地方志事務室：上海住宅建設志―旧式花園住宅，中国語，http://www.shtong.gov.cn/，2013.1.2 参照
3) 徐匯区政府，衡山路－復興路歴史文化風貌区（徐匯部分）保護計画紹介，中国語，http://ghj.xh.sh.cn/view_0.aspx?cid=26&id=16&navindex=0，2013.1.15 参照
4) 総務省，平成 18 年事業所・企業統計調査産業分類一覧，日本語，http://www.stat.go.jp/data/jigyou/2006/bunrui.htm，2013.1.15 参照
5) 上海市人民政府，上海市違法改築と違法建築規定，中国語，http://www.shgtj.gov.cn/zcfg/tdgl/200812/t20081223_152107.htm，2013.2.16 参照

補注：

(1) 図 5－1 は「上海市歴史文化風貌区と保護建築地図(2008)」や「上海住宅建設志」[2)]を基づきに作成した。
(2) 徐匯区政府に対して行ったヒアリング調査は、2012 年 6 月 5 日に、上海市徐匯区房屋土地管理局徐匯区歴史文化風貌区と優秀歴史建築保護委員会事務室主任助手姜利兵氏へのインタビューによる。
(3) 図 5－2 は上海市徐匯区地図や「上海住宅建設志」[2)]を基づきに作成した。
(4) 表 5－1 は総務省統計局平成 18 年事業所・企業統計調査産業分類一覧[4)]より分類したものである。
(5) 図 5－3 は老洋房の入居者から入手した平面図を基づきに作成した。
(6) 所有権とは、所有者が自由に老洋房を使用・賃貸・支配・処分する権利があるということである。
(7) 使用権とは、老洋房の所有権を上海市政府が有し、使用する権利のみ取得している状態のことである。
(8) 賃貸とは、老洋房の所有権・使用権を保有する住民がその部屋を他の賃借人（本章の事例の場合は民間事業所）に賃貸している状態を指す。
(9) 補修とは、老洋房の老朽化している部分を修復することを指す。
(10)改造とは、事業所が経営目的のために、老洋房の建設当時の外観の色や建物内部の構造、ドア、窓などを変更していることを指す。
(11)直管公房とは、国有の不動産で、国の不動産管理部門が直接に管理しているものをいう。
(12)自管公房とは、国有の不動産や公営住宅などで、国の機関（不動産管理部門以外）や団体、事業所が所有して管理しているものをいう。
(13)上海市歴史文化風貌区と優秀歴史建築保護条例[1)]第十六条により、歴史文化風貌区の範囲内では、歴史的建造物の建造当時の外観や色彩の改造が禁止されている。
(14)房屋置換とは、他の場所での同じ値段の家屋と現有の家屋を交換することである。

終章

老洋房の保全活用のあり方への考察

終章　老洋房の保全活用のあり方への考察

本章では、第一部と第二部から得られた知見を整理するとともに、老洋房の居住利用の持続および商住併用および商業・業務利用も含めた老洋房の保全活用のあり方についての提案を行い、最後に本研究に残された課題を整理する。

6−1　得られた知見

本論文では、上海の租界に建てられた老洋房という庭付きの戸建て住宅の保全活用のあり方について考察することを目的として、まず、上海市歴史文化風貌区における老洋房の分布状況や利用の現状に対しての予備調査により、老洋房の集中している「愚園路歴史文化風貌区」の愚園路エリア、「衡山路−復興路歴史文化風貌区」の衡山路エリアおよび徐匯区域の 3 つのエリアを調査対象地区に選定し、老洋房の居住利用・商住併用・商業利用の現状や空間変容、それらに伴う居住環境の変化などを把握した上で、老洋房の入居者に対する居住環境の満足度や老洋房の現状への評価、保全意識などについて調査し、分析した。

以下は、第 1 章から第 5 章得られた知見について総括する（表 6−1)。

表 6−1　各章から得られた知見・考察（その 1）

章	研究内容	得られて知見・考察
1	歴史都市の保全と開発	1982 年に、歴史文化名城制度が発表され、117 ヶ所の歴史都市が国家歴史文化名城に指定されている。
		1990 年代から、一部の名城で市政府による歴史市街地の観光化や商業化などの開発プロジェクトが進められている。
		上海市は 1986 年に近現代史跡型都市として「国家歴史文化名城」に認定されている。
2	「上海市歴史文化風貌区」の指定及び老洋房の保全	上海市政府において「上海市歴史文化名城保護計画」や「上海市歴史風貌保護計画」などの政策が立案された。
		1990 年代以降、上海では「改革・解放」政策により都心の再開発や歴史市街地の更新が行われ、それに伴って老洋房などの歴史的住宅の取り壊しが発生している。
		上海市政府は 2003 年に「上海市歴史文化風貌区と優秀歴史建築保護条例」を公布し、上海市中心区における 12 ヶ所の「歴史文化風貌区」を指定し、225 ヶ所の老洋房が「優秀歴史建築」に認定され、保全されている
		老洋房が集中している歴史文化風貌区の老洋房の用途は、主に居住利用、商住併用と商業・業務利用の 3 つのタイプに分類できる。
		「優秀歴史建築」以外の老洋房では、とくに多世帯による居住利用がなされている場合は、建物内部の老朽化や老洋房の商住併用化による居住環境の悪化などの問題が発生している。

表 6－1　各章から得られた知見・考察（その 2）

章	研究内容	得られて知見・考察
3	老洋房の居住利用（愚園路エリア）	愚園路エリアは居住利用の老洋房が 45 棟あり、そのうち 44 棟は 1 棟に複数の世帯が共同生活しているが、1 棟は 1 世帯のみが入居している。
		老洋房の内部が老朽化しているため、台風や梅雨の際に屋上からの雨水の漏水がよく発生している。
		複数の世帯が共同居住している場合では、居住環境の悪化などの問題が生じており、老洋房の内部を完全な形で修繕することはかなり困難であると考えられる。
		約 4 割の回答者は「将来の転居希望がない」と答えたが、将来にわたって老洋房での居住を持続していくためには、老洋房の居住環境の改善や居住密度のコントロールをしていくことが必要である。
4	老洋房の商住併用（衡山路エリア）	衡山路エリアにおける商住併用の老洋房は 23 棟であり、これらのすべては老洋房の一階部分や老洋房の附属建物、花園での増築部分などが店舗に改造されている。
		一部の店舗では、営業に適するようにするため、老洋房の建造当時のドアや窓などが現代式に改造されている。
		居住利用の観点からは、現状では 23 棟の老洋房はすべてで 1 棟に複数の世帯と店舗が入居しているため、住民の老洋房内部の現状や部屋面積に対しての不満が多い。
		約半数の店舗と約半数の住民は商住併用の形態のままで老洋房を保全していきたいと考えている。
		商住併用の老洋房の居住環境を改善するためには、定期的な修繕と維持管理のシステムを構築することが必要である。
5	民間事業所による老洋房の商業・業務利用（徐匯区域）	徐匯区域において商業・業務に利用されている老洋房は 146 棟であり、そのうち、民間事業所によって利用されている老洋房が 79 棟ある。
		商業専用や商業・業務併用の場合では、老洋房の改造や花園での増築など、歴史的雰囲気を壊す事例が多発している。
		入居事業所の 9 割以上は「老洋房の保全が必要だ」と答えた。
		徐匯区政府は、老洋房の「房屋置換」の資金の不足から、民間事業所の投資による老洋房の保全・管理に期待をしている。
		老洋房の外観の歴史的な雰囲気を保全するとともに、老洋房の内部を修復することが必要だと考えられる。

6−1−1　歴史都市の保全と開発に関する考察

第 1 章では、中国における歴史文化名城の指定条件や評価基準、指定された各都市の歴史特性などについて分析した。また、上海の歴史的市街地の形成とその特性について考察した。

1982 年に、中国国務院により「歴史文化名城」という歴史都市を保全する制度が発表され、2011 年までに 117 ヶ所の歴史都市が国家歴史文化名城に指定されている。

歴史文化名城制度により、1990 年代から、中国の各歴史都市において歴史文化保護地区の認定と保全が歴史的町並み景観の保全事業において重要な課題とされている。一方、中国政府が歴史文化保護地区の保全方策に関する法律をほとんど定めないため、近年では、一部の歴史文化名城で市政府による歴史市街地の観光地化や商業化などの開発プロジェクトが進められている。そのため、南京や上海、揚州、麗江、大同などの歴史都市では、歴史的市街地の保全と開発に関する課題が数多く顕在化している。

上海では、1845 年に当時の満州政府が英国政府と「上海土地章程」を締結し、上海での英国居留地が設定された。その後、アメリカ合衆国やフランスもそれぞれ土地を租借し、租界（外国人居留地）時代の始まりが宣告された。1863 年には英租界と米租界が合併して、「共同租界」が設立され、上海には「共同租界」と「フランス租界」の 2 つの租界が存在していた。

1864 年の「太平天国の乱」により上海の郊外が占領されたため、地主や上海の資産家などが治外法権の租界に避難してきた。租界人口の増加に従い、各国の租界は拡張し、イギリスやフランス、アメリカ合衆国、日本など各国の建築が上海で建設されていった。19 世紀末から 20 世紀前半の間には、「外灘」（バンド）の建築群（西洋式高層建築）や「里弄」という集合住宅、諸様式の庭付き住宅（老洋房）など種々のタイプの建築物が建設され、上海に特有の「海派建築」の町並み景観が形成されていった。上海はこれらにより、1986 年に近現代史跡型(歴史上の大事件を反映する史跡がある)歴史都市として「国家歴史文化名城」に認定されている。

6−1−2　「上海市歴史文化風貌区」の指定及び老洋房の保全に関する考察

第 2 章では、「上海市歴史文化風貌区」及び「優秀歴史建築」の指定状況やその中での分類などについて整理し、また、それらの指定方針や市政府・区政府の政策による老洋房の保全や歴史的市街地の開発などの実例について考察した。

上海市が「国家歴史文化名城」に認定された後、市政府において「上海市歴史文化名城保護計画」や「上海市歴史風貌保護計画」などの政策が立案され、1991 年に「外灘歴史文化風貌区」など 11 ヶ所の「上海市歴史文化風貌区」が指定された。しかし、1990 年代からの経済成長に伴い都市建設が急速に進み、「歴史文化風貌区」内の歴史的建築物が多く取り壊されている。そこで、上海市政府は 2003 年に「上海市歴史文化風貌区と優秀歴史建築保護条例」を公布し、上海市中心区における 12 ヶ所の「歴史文化風貌区」を再編した。

1949 年時点の上海における各様式の老洋房は約 4,000 棟であったが、1990 年代以降、歴史市街地の開発とともに、一部の老洋房の建て替えが進んでいる。そのため、「上海市歴史文化風貌区と優秀歴史建築保護条例」により、衡山路−復興路（143)、愚園路（28)、南京西路（16)、虹橋路（12)、新華路（11)、山陰路（11)、外灘（2)

と提藍橋（2）の 8 ヶ所の歴史文化風貌区における 225 ヶ所の老洋房が「優秀歴史建築」に認定され、政府機関や教育研究など公共施設として利用し保全されている。

2011 年 1 月に実施した予備調査の結果によれば、老洋房が集中している歴史文化風貌区の老洋房の用途は、主に居住利用、商住併用と商業・業務利用の 3 つのタイプに分類できる。「優秀歴史建築」以外の老洋房では、とくに多世帯による居住利用がなされている場合は、建物内部の老朽化や老洋房の商住併用化による居住環境の悪化などの問題が発生している。これらの老洋房に対しては居住利用や商住併用、さらには商業利用など現状の利用に基づき、老洋房の居住利用の持続および保全活用のあり方について検討をすべきである。

2004 年から、盧湾区政府は「上海市盧湾区思南路地区の花園住宅の保護と整備計画」を実施し、思南路地区にある 49 棟の老洋房の住民を他の地区に引越しさせ、全面的な修復を行った。修復された一部の有名人の旧居は 2010 年に記念館として公開されている。また、一部の老洋房は個人向けに販売されている。一方、静安区の「巨鹿路ヨーロッパ風情街計画」(2004) や徐匯区の「武康路歴史風貌街保護計画」(2008) など、歴史市街地の開発も実施されている。これらの歴史的市街地においては老洋房の商業利用が進んでいる。

6－1－3　老洋房の居住利用に関する考察（愚園路エリア）

第 3 章では、上海市愚園路エリアにおける老洋房の利用の現状を調査し、歴史市街地での老洋房の変容及び居住環境の変化について考察した。

愚園路エリアには老洋房が 55 棟存在するが、そのうち 1 棟は優秀歴史建築に認定されているものである。55 棟の用途では、居住利用（専用）が 45 棟あり、居住利用以外の利用が 7 棟あり、空き家が 3 棟ある。

居住利用の 45 棟のうち、44 棟では 1 棟に複数の世帯が共同生活しているが、残る 1 棟は 1 世帯のみが入居している。観察調査によれば、道路沿道にある老洋房では、外観は良く修繕されているが、内部の共用部分では老朽化が進んでいる。さらに路地の奥にある老洋房では、外観・内部ともに老朽化が見られる。一部の老洋房では、内部が老朽化しているため、台風や梅雨の際に屋上からの雨水の漏水がよく発生しており、さらに長期間補修されていないために壁の遮音性・断熱性が低くなっている。

複数の世帯が共同居住している場合では、トイレや浴室などの共用による不便さや、居住面積を増やすための花園での違法な増築、共用スペースへの私物のはみ出し、空室の発生などの問題が生じており、老洋房の内部を完全な形での修繕することはかなり困難であると考えられる。

一方、約 4 割の回答者は「将来の転居希望がない」と答えたが、将来にわたって老洋房での居住を持続していくためには、まず、老洋房の居住環境の改善や居住密度のコントロールをしていくことが必要である。さらに、良好な居住環境を創造するためには、老洋房の居住者が共同で老洋房の花園を管理したり、共用設備を適切に使用したり、共用スペースに置かれている私物を整理することなどを求めることが重要だと考えられる。

6−1−4　老洋房の商住併用に関する考察（衡山路エリア）

第4章では、上海市衡山路エリアにおける老洋房の商住併用の状況を調査し、入居している住民と店舗経営者の両者に対する老洋房の利用現状への評価や保全意識などについて考察した。

衡山路エリアにおける商住併用の老洋房は23棟であり、すべてが優秀歴史建築に認定されていない。これらの23棟の老洋房には42店舗が出店しており、老洋房の一階部分や附属建物、花園での増築部分などが店舗に改造されている。一部の店舗では内部が老朽化したままの状態で営業している。一部の店舗は、営業に適するようにするため、老洋房の建造当時のドアや窓などを現代式に改造している。

商住併用の老洋房はすべてで1棟に複数の世帯と店舗が入居しているため、ほとんどの老洋房では廊下や階段、花園、路地などの共用部分が店舗により占用されている状況が多く見られる。そのため、これらの老洋房では狭くて汚れた廊下や花園により、居住環境の悪化とそれによる不快が生じている。これらが住民の多くが老洋房内部の現状や部屋面積に対する不満を持っている原因だと考えられる。

老洋房の保全活用のあるべき姿については、店舗経営者の約半数が「隣人が常連客になっているため、ビジネスが活況を呈している」とし、住民の約半数が「商住併用のため、より便利な買い物ができている」という理由で商住併用の形態のままで老洋房を保全していきたいと言っている。その中では、一部の住民が老洋房の違法な改造を規制することを希望し、居住環境を改善することを期待している。

今後、商住併用を持続するためには、まず、老洋房を商業利用する際の過度な改造を防止するための改造制限を行う必要がある。また、老洋房の居住環境の改善を図り、より良好な管理方法を定立するためには、定期的な修繕と維持管理のシステムを構築することが必要である。

6−1−5　民間事業所による老洋房の商業・業務利用に関する考察（徐匯区域）

第5章では、徐匯区域において、民間事業所による老洋房の商業・業務利用の状況や事業所及び政府に対する老洋房の保全活用への意見聴取を行い、民間事業所の利用による老洋房の保全活用のあり方について考察した。

徐匯区域において商業・業務に利用されている老洋房は146棟であり、そのうち、民間事業所によって利用されている老洋房が79棟ある。

老洋房の転用用途では、146棟のうち、商業専用が50棟、業務専用が91棟、商業・業務併用が5棟である。商業専用や商業・業務併用の場合は、優秀歴史建築でない老洋房の外壁の改造や外壁の色の変更、看板の設置、花園での増築など、歴史的雰囲気を壊す事例が多発している。特にレストランなどの飲食業の場合では、屋根への煙突の増設や路地裏での衛生状況の悪化（ゴミや下水の臭いなど）などのケースが見られる。業務専用の場合は、大規模な改造はいずれの事例でも見られない。

老洋房の保全に対する意識では、9割以上の事業所が「老洋房の保全が必要だ」と答えたが、回答者の多くは老洋房の所有者の許可を得れば自由に改造ができると認識して、老洋房の改造を実施している。徐匯区政府へのヒアリング調査の結果によれば、優秀歴史建築以外の老洋房の改修や管理に関する詳細な規定や基準がない。区政府が「民間資産」より「直管公房」に対しての監督や管理を重視していることは、老洋房

で違法な改築が発生している原因の一つだと考えられる。
　また、徐匯区政府は、2011 年までに、一部の多世帯が居住利用している老洋房に対して「房屋置換」を実施したが、2012 年からは資金不足のため、優秀歴史建築でない老洋房の「房屋置換」を中止し、「市政府・区政府・民間事業所の三者の資金を合わせた」老洋房の保全・管理に期待をしている。民間事業所による商業・業務用途利用の老洋房のあり方としては、徐匯区政府が老洋房の詳細な保全指針を策定した上で、老洋房の外観の歴史的な雰囲気を保全するとともに、老洋房の内部を修復することが必要だと考えられる。

6－2　老洋房の居住利用の持続性への展望

6－2－1　老洋房の居住利用の現状と課題

　居住専用および商住併用の老洋房における居住利用の現状では、優秀歴史建築に認定されている老洋房は、建物の外観や内部、花園などが建造当時の様子が保たれているが、それ以外の老洋房については、所有権住宅で修繕管理が良く行われているのに対して、使用権住宅では、政府の改造制限についての基準が不明確なため、入居者による専用部分の改造が多発している。また、使用権住宅の外観の保全・修復は政府により実施されているが、政府の修繕・修復資金が不足しているため、建物内部の共用壁や床、共用設備などの修繕・管理については放置されている状況が多く見られる。商住併用の場合は、一部の店舗が勝手に老洋房の共有エリアを占用しているため、老洋房の廊下や花園が狭く汚くなり、居住環境が悪化している。
　居住専用の愚園路エリアで実施したアンケート調査によれば、複数の世帯が共同居住している老洋房では、入居している各世帯の平均居住面積は 36.8 ㎡であった。二世代世帯を親子 3 人として計算すれば、一人当たりの床面積は 12.3 ㎡である。一方で、上海市統計局の統計によれば、2010 年の上海市中心区における一人当たりの居住面積は 17.2 ㎡であり [1)]、これと比べると、老洋房の一人当たりの居住面積は狭くなっている。
　また、上海市政府は、2010 年までに、歴史住宅の居住環境を改善するために、中心区における 50 万㎡の旧式里弄住宅の改造計画を実施し、旧式里弄住宅を修繕するとともに、居住密度をコントロールするため、一部の住民を新式マンションに転居させ、すべての共用設備を専用化するように改造した [2)]。現状の老洋房は、これら旧式里弄の居住環境の改善と比べても、住宅の内部が老朽化しているため、台風や梅雨の際に屋上からの雨水の漏水がよく発生し、長期間補修されていないために壁の遮音性・断熱性が低くなっている。さらに、複数の世帯が共同居住している場合では、トイレや浴室などの共用による不便さや、居住面積を増やすための花園での違法な増築、共用スペースへの私物のはみ出し、空室の発生などの問題が生じており、老洋房の内部に対する完全な形での修繕の実施はかなり困難であると考えられる。

6−2−2　老洋房の持続的居住利用に向けての考察

老洋房に入居している住民を対象としたアンケート調査（第 3 章 3−3）によれば、一部の住民には老洋房に続けて住みたいという希望がある。そこで、将来にわたって老洋房での居住を持続していくためには、まず、老洋房の居住環境の改善や居住密度のコントロールを行わなければならない。居住環境を改善するためには、住宅内部に対する定期的な補修や内部設備の専用化のための改造、入居者の勝手な増築を禁止する政府の規制などが必要である。居住密度をコントロールするためには、政府の政策によって、転居希望はあるが経済的に転居できない世帯に転居資金を支援するなどして、転居を促進し、少なくとも各階に 1 世帯が居住する程度の居住密度での老洋房の修繕・改造が望まれる。

この各階に 1 世帯が居住する密度の修繕・改造の提案例を図 6−1 に示す。同図左に示すのは、建造当時の老洋房の平面図である。建造当時の老洋房は、1 棟に 1 世帯が居住するプランであり、この階には主に寝室やリビングがあった。図中央に示すのは現状であり、この階には現在 5 世帯が共同居住をしており、各世帯の居住面積は約 20〜45 ㎡、平均居住面積は約 30 ㎡、一人当たりの床面積は約 10 ㎡である（二世代世帯を親子 3 人として計算）。図右に示すのは、修繕・改造を実施し 1 フロアに 1 世帯が居住する提案であり、三世代家族（老親と親子の 5 人）用として、寝室が 3 室、食堂、リビング、書斎、台所とトイレが 1 つずつあり、一人当たりの床面積は約 30 ㎡となる（国家建設部は、2020 年までの中国の大都市の 1 人当たりの床面積の目標値を 35 ㎡としている[3)]）。このように 1 フロアに 1 世帯が居住するように修繕・改造すれば、一人当たりの床面積は現状の約 3 倍に増加し、建造当時の寝室やリビングなどの用途も回復できる。なお、現居住者により既に改造されているものについては、できるだけ元の状態に復原するように修復することが望まれる。

建造当時	現状	修繕・改造後

図 6−1　居住密度の改善の提案[(1)]

6−3　老洋房への商業・業務用途の導入による保全活用についての考察

老洋房の商住併用および商業・業務利用としての活用では、レストランやバーなどの商業利用の場合は、営業に適するようにするため、老洋房のドア・窓の改造や外壁の色の変更、看板の設置、花園での増築などによって老洋房の建造当時の様子が破壊され、老洋房の歴史的雰囲気が壊されている事例が多く見られる。さらに、居住環境の悪化や住民とのトラブルが頻繁に発生している状況がある。

第5章（5−4−1）での民間事業所に対してのヒアリング調査によれば、9割以上の事業所は「老洋房の保全が必要だ」と答えたが、そのうち、多くの事業所が「優秀歴史建築でない老洋房には改造制限がないため、入居者は老洋房の所有者の許可を得れば自由に改造ができる」と認識して、老洋房の改造を実施している。

一方、第4章で、図4−4に示したギャラリーに改造されている老洋房の事例では、老洋房の外観と共用エリアは徐匯区政府により修復され、ギャラリーの内部はギャラリーのオーナーにより修復されている。これらのギャラリーやオフィスは、商住併用や商業・業務利用の良好な事例である。

今後、歴史文化風貌区における老洋房の歴史的雰囲気を保全するためには、優秀歴史建築の場合は、「上海市歴史文化風貌区と優秀歴史建築保護条例」や「上海市違法改築と違法建築規定」により、老洋房の外観の改造が禁止され、内部のインテリアの改造が制限されているが、優秀歴史建築でない老洋房に対しては、建物の外観と内部の構造の改造を禁止し、インテリアの改造のみ自由にすることが望まれる。そのうち、まず、多世帯の居住利用の場合は、老洋房の居住環境の改善や居住密度のコントロールを実施することが必要である。一世帯の居住利用の場合では、老洋房のほとんどは所有権住宅であり、これらの老洋房の修繕･管理に対しては、区政府からに監督・指導を実施することが必要である。また、居住利用・商住併用・商業・業務利用の3つのタイプが混在している地域では、老洋房の商住併用や商業・業務利用への転用が広がっていく際に老洋房の転用棟数や転用範囲をコントロールし、業種や改造についての制限を明確することが必要である。さらに、商業転用による改築や増築を防止するためには、上海市政府および各区の政府が優秀歴史建築以外の歴史的建築物についても統一的な修繕・管理の基準を策定し、老洋房の所有者やテナントを厳格に監督・指導することが必要だと考えられる（図6−2）。

また、老洋房が集中している歴史文化風貌区の中では、第2章で述べた衡山路−復興路歴史文化風貌区の思南路エリア、南京西路歴史文化風貌区、虹橋路歴史文化風貌区においては、各区政府により老洋房の商業利用が進められている。また、新華路歴史文化風貌区においての老洋房は「上海市歴史文化風貌区と優秀歴史建築保護条例」により、居住用として保全されている。一方、他のエリアでは、政府の計画や方針がなく、老洋房の商住併用や商業・業務利用への転用が進んでいる。

これらに基づき、老洋房が存在している地域全体に対する老洋房の利用用途に関するゾーニングの提案例を図6−3に示す。第2章および第3章の調査結果によれば、⑥愚園路歴史文化風貌区、⑦新華路歴史文化風貌区、⑨山陰路歴史文化風貌区、⑩提藍橋歴史文化風貌区の4つの地区においては居住利用されている老洋房が数多く存在し、商業転用の事例はほとんど見られていないため、将来にわたって居住環境を改善した上で、これらの地域での老洋房の持続的な居住利用が期待される。また、第4章と第5章の調査結果によれば、④衡山路−復興路歴史文化風貌区においては老洋房の商住併用および商業・業務利用への転用事例が多く見られるが、④衡山路−復興路歴

史文化風貌区および⑤南京西路歴史文化風貌区、⑧虹橋路歴史文化風貌区の 3 つの地区では、将来にわたって商住併用および商業・業務利用による老洋房の保全活用とそれによる経済的活力の維持向上が期待される。

ゾーンの用途別には、居住利用のゾーンでは、その居住環境を改善した上で老洋房を保保全していくべきである。商住併用のゾーンでは、老洋房の修繕や日常的管理において、違法な増築、居住環境の悪化などの問題が発生しやすいため、今後はこれらの老洋房に対しては、一定のコントロールが必要だと考えられる。また、商業・業務利用のゾーンについては、第 2 章（2－3－2）で述べたように、各区の政府が計画したプロジェクトとして「上海市盧湾区思南路地区の花園住宅の保護と整備計画」や「静安区巨鹿路ヨーロッパ風情街計画」などがあり、これらは 1 つの街区に集中して開発が行われている。そこで、将来にわたって民間事業所により商業・業務利用をしていく際には、転用する老洋房の棟数や転用範囲、業種、改造制限などを明確したうえで、1～2 の街区に集中して転用を行っていくことが望まれる。

さらに、第 5 章（5－4－2）で述べた徐匯区政府が構想している「市政府・区政府・民間事業所の三者の資金を合わせた」老洋房の保全と商業・業務用途への活用については、これに具体的な指針を策定した上で、上海市歴史文化風貌区において優秀歴史建築以外の老洋房の外観の歴史的な雰囲気の保全と内部の修復を実施することが期待される。そして、構造上の問題で老洋房の修復が不可能な場合の改造制限などに関する詳細な管理方策を構築することも必要だと考えられる。

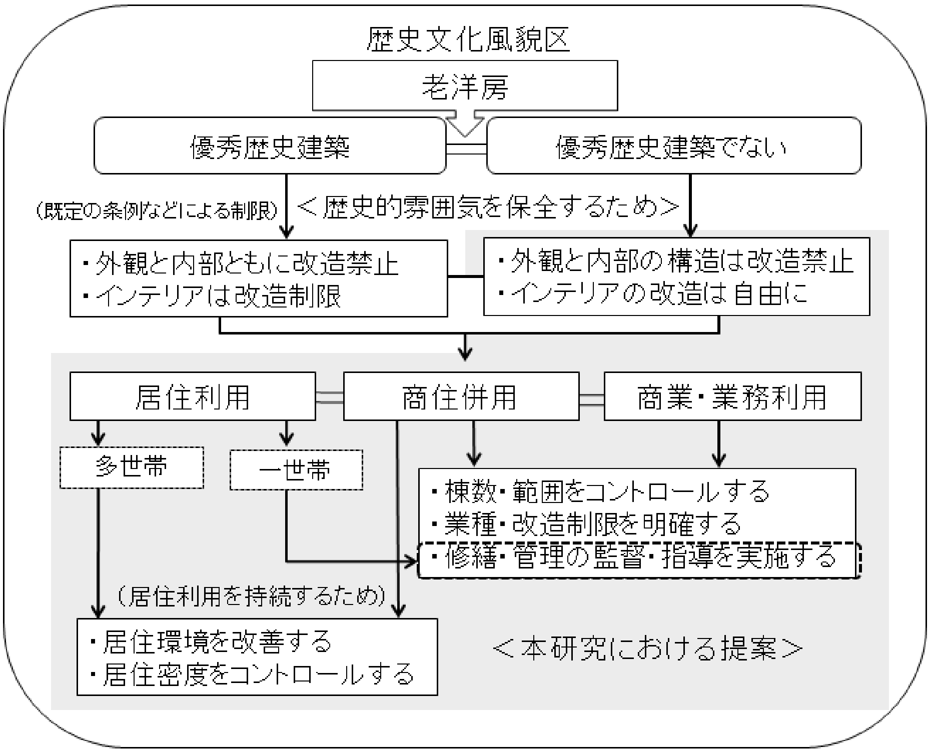


図 6－2　老洋房の保全活用のあり方

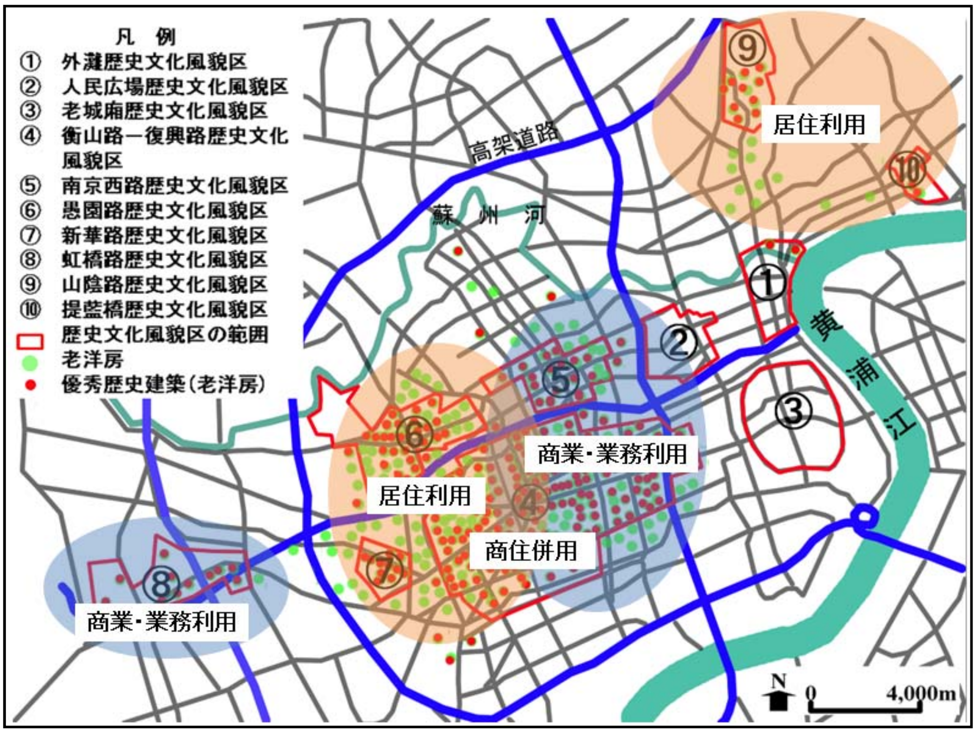


図６－３　老洋房が存在している地域全体での用途別ゾーニングの提案

6－4　老洋房の保全政策のあり方についての考察

第５章（5－4－2）で述べた徐匯区政府へのインタビュー調査の結果によれば、上海市における老洋房の保全と日常的な管理は、主に「上海市歴史文化風貌区と優秀歴史建築保護条例」および「上海市違法改築と違法建築規定」に基づき実施されている。老洋房の日常的な管理については、老洋房の所有関係によって実施する主体が異なっていることを明らかにした。「直管公房」の場合は、上海市政府が所有する老洋房は各区政府が管理し、中華人民解放軍が有する老洋房は軍隊の不動産管理部門が管理している。「自管公房」や「民間資産」の場合は、老洋房の修繕管理は所有者が行っている。

第３章から第５章までに実施した外観および内部への立ち入りによる観察調査の結果によれば、優秀歴史建築の場合は、老洋房は外観と内部ともに改造や増築がほとんど見られず、花園にある池や芝生地・樹木などが建造当時の様子のままで保全されている。一方で、優秀歴史建築以外の場合では、「自管公房」や「民間資産」では、一部の住民や民間事業所が老洋房の外壁やドア、窓、内部空間などを勝手に改造している事例が多く見られる。

また、「直管公房」、「自管公房」および「民間資産」のいずれもで、花園での増築が多く見られる。徐匯区政府へのヒアリング調査の結果によれば、老洋房の所有権が個人や民間事業所の場合は、区政府による立ち入り調査が難しいために、違法増築の判定が困難で、区政府からの法的な取り壊し命令はほとんどなされていない。また、優秀歴史建築以外の老洋房の改修や管理に関する詳細な規定や基準がないため、「民間資産」に関しては区政府の指導がほとんどなされておらず、市政府の監督や管理が「直管公房」に対して行われている状況であることを明らかにした。

さらに、第 5 章までの調査結果によれば、居住利用および商住併用の老洋房の多くは上海市政府が所有する「直管公房」であり、商業・業務利用の場合は「自管公房」や「民間資産」が多い。そこで、将来にわたる上海市における老洋房全体の保全政策のあり方を考察すれば、まず、各区政府が「上海市歴史文化風貌区と優秀歴史建築保護条例」および「上海市違法改築と違法建築規定」に従った管理・監督を厳格に実施すべきである。その上で、「直管公房」の場合には、市政府が優秀歴史建築以外の老洋房に対して、外観と内部の修繕・日常的な管理に関する詳細なガイドラインを策定することが必要である。また、「自管公房」および「民間資産」の老洋房に対しては、その所有者が上記の「直管公房」のガイドラインを参照して、老洋房の修繕や日常的な管理を実施するとともに、各区政府が老洋房に対しての定期的な監督を実施することも必要である（図 6−4)。

また、老洋房の維持管理主体とそれに応じたガイドラインについては、徐匯区政府へのインタビュー調査の結果によれば区政府には十分な修繕資金がない。このため、一部の住宅では住民自身が管理していますが、将来においては、上記の提案を実施したうえで、居住利用の場合は区政府と住民の 2 者、商住併用の場合は区政府と住民と民間事業所の 3 者、商業・業務利用の場合は政府と民間事業所の 2 者で共同出資して、老洋房の修繕や日常的管理を実施していくことが有効であると考えられる。

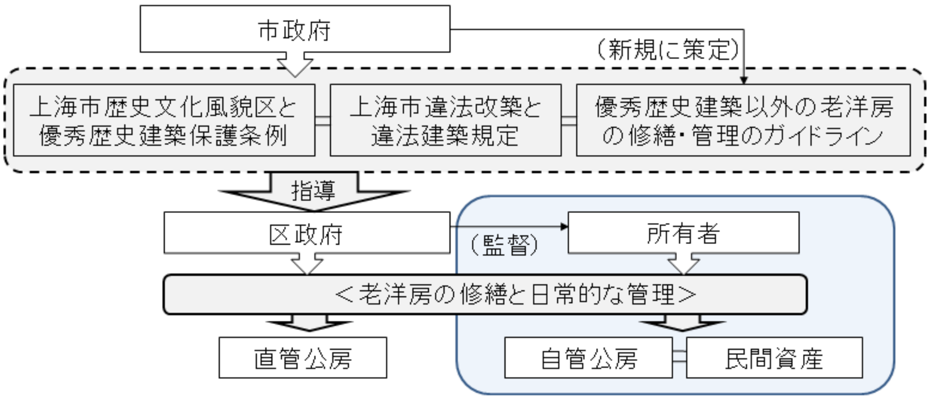


図 6−4　老洋房全体の保全政策のあり方

6−5　今後の課題

最後に、本研究で達成できなかった課題を述べる。

まず、居住利用の場合は、本研究で行った老洋房の持続的居住利用に向けての提案を実現していくには、以下の課題がある。

① 老洋房の 1 フロアに 1 世帯が居住する形への改造、あるいは 1 棟に 1 世帯が居住するように政策により改善を図る際に、住民の転居費用、老洋房の改造・修復費用などについて、政策立案の方策や財政面での実現可能性についての精緻な検証が必要である。

② 本提案を実現した場合の実際の一人当たりの床面積の増加率や居住環境の改善の効果、老洋房の保全上でのメリットなどを検証していくことが必要である。

③ 本提案の実現可能性を検討した上で、本提案に関する居民委員会による老洋房の住民によるワークショップの開催や、不動産業協会によるインターネットを

利用したアンケート調査の実施などにより、本提案を実現に結びつけていく方法を検討することが重要である。

また、商住併用や商業・業務利用の場合では、老洋房の多くは住宅地に位置するため、営業中の騒音や迷惑駐車、公共スペースの占用などによって周辺住民への悪影響が発生している状況が見られた。将来にわたって、商業・業務用途への転用が老洋房の集中しているエリアで展開していく際には、ワークショップの開催などを通じた周辺住民との協議や商業・業務用途利用の老洋房での専用駐車場の整備などについての検討が今後の課題として考えられる。

参考文献

1） 東方早報：上海市区人均居住面積 17.2 平方メートル，中国語，http://sh.sina.com.cn/news/2011-01-08/0237168729.html，2011.1.30　参照
2） 上海市人民政府：上海市年内中心城区 50 万平方メートル改造，中国語，http://www.gov.cn/gzdt/2010-06/14/content_1627635.htm，2011.1.30　参照
3） 経済参考報：全面的な小康社会の居住目標，中国語，http://www.china.com.cn/chinese/OP-c/587657.htm，2011.2.2　参照
4） 婁承浩：老上海名宅賞析，同済大学出版社，2003.7

補注

(1) 「現状（左）は「老上海名宅賞析」（参考文献 4） p 139 より作成した。修繕・改造後(右)は、現状を元に加筆修正した。

資料編

①　居住利用の老洋房に対するアンケート調査票

②　商住併用の老洋房に対するアンケート調査票Ａ（店舗）

③　商住併用の老洋房に対するアンケート調査票Ｂ（住民）

④　商業・業務利用の老洋房に対するヒアリング調査票Ａ

（入居者および管理者）

⑤　商業・業務利用の老洋房に対するヒアリング調査票Ｂ

（徐匯区政府）

①　居住利用の老洋房に対するアンケート調査票

A.住宅の現状

1.住宅の所有状況

住宅番号	＿＿＿＿＿＿＿＿＿路＿＿＿＿＿＿＿＿＿弄＿＿＿＿＿＿＿号
住宅の権利関係	①所有権　②使用権　③賃貸　　　　④その他（　　　　　）
賃貸の場合の所有者	①政府　　②旧住民　③不動産さん　　④その他（　　　　　）
住宅の管理者	①政府　②物業　③居民委員会　④住民　⑤その他（　　　　）

2.住宅の利用現状

2-1 使用している部屋の数、部屋の階数と各部屋の種類

①老洋房内部の部屋＿＿＿＿室、部屋の位置＿＿＿＿階

②老洋房以外の部屋＿＿＿＿室【a.車庫　b.倉庫　c.管理人室　d.その他＿＿＿＿＿＿】

2-2 台所とトイレの専用状況

①台所　【専用・共用】＿＿＿＿(個)家庭で共用している。

②トイレ【専用・共用】＿＿＿＿(個)家庭で共用している。

③浴室　【専用・共用】＿＿＿＿(個)家庭で共用している。

2-3 自家用の車がありますか。【①ある(駐車場はどこですか＿＿＿＿＿＿＿＿＿)　②なし】

2-4 花園の専用現状【①共用する　②1 階の住民が専用する　③その他＿＿＿＿＿＿＿＿＿】

3.住宅の修繕と修繕以外の改造

（注:修繕とは建設当時の様式を還元した。改造とはいい住環境を創出するため、元の様子を変わったこと。）

3-1 外観の修繕した場所がありますか。【①ある（以下に複数回答がいいです。）・②なし】

①ドア　②窓　③屋根　④外壁　⑤玄関　⑥花園の柵　⑦花園の門

⑧その他＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

以上の①-⑧は誰が、いつ修繕しましたか、以下の表に示してください。

① ②	③ ④	⑤ ⑥	⑦ ⑧

3-2 内部の修繕した場所がありますか。【①ある（以下に複数回答がいいです。）・②なし】

①内壁　②天井　③床　④台所　⑤トイレ　⑥浴室　⑦上水道　⑧排水管　⑨階段

⑩電気設備　⑪通信設備（電話・インターネット）　⑫その他＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

以上の①-⑫は誰が、いつ修繕しましたか、以下の表に示してください。

① ②	③ ④	⑤ ⑥	⑦ ⑧	⑨ ⑩	⑪ ⑫

3-3 改造した場所がありますか。【①ある：どこですか。（複数回答がいいです。）・②なし】

①ドア　②窓　③床　④台所　⑤トイレ　⑥部屋内装　⑦部屋の間取り　⑧収納スペース

⑦ベランダ　⑧花園　⑨駐車スペース　⑩その他＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

以上の①-⑩は誰が、いつ改造しましたか、以下の表に示してください。

① ②	③ ④	⑤ ⑥	⑦ ⑧	⑨ ⑩

B. 居住現状への満足度と評価

1. 居住環境の満足度

	満足	やや満足	まあまあ	やや不満足	不満足
例：部屋の広さ		○			
部屋の広さ					
静かさ					
日照の良さ					
壁の断音性					
壁の断熱性					
台所の利用状況					
トイレの利用状況					
花園の管理状況					
駐車場の数					
内部の衛生状況					
隣人同士の関係					
プライバシー					
通風の良さ					
消火器の設置					
防犯性					
建物の安全性					
老洋房の歴史環境の保全					
住宅地の緑量					
交通の利便性					
買い物の利便性					
不満の理由を教えてください					
居住環境の改善に対する希望と意見					

2. 老洋房ライフに対する居住前のイメージと現在の居住実感に差があるかどうか。或は、入居した以来の住環境の変化など、何を感じていますか。その内容を教えてください。

____

____

3. 将来転居の希望がありますか。

a. ある(→3-1 と 3-2 を答えてください)

b. なし(→3-3 を答えてください)

3-1 転居したいの理由（複数回答がいいです。）

①老洋房内部の住環境の不快適　②建物の老朽化　③家賃が高い　④公共施設の不足
⑤通勤通学の不便　⑥近隣関係が良くない　⑦隣人たちの騒音　⑧交通騒音
⑨住宅地の緑が少ない　⑩防犯性　⑪防災性　⑫地区計画より政策の転居
⑬その他____

3-2 将来希望の住宅形式

a. 歴史住宅【①旧式里弄　②新式里弄　③旧式マンション　④他の老洋房】
b. 新建住宅【①高層マンション　②多層マンション　③新式花園住宅　④その他________】

3-3 転居したくないの理由（複数回答がいいです。）

①老洋房住宅への愛着　②老洋房住宅の居住環境がいい　③家賃が安い　④生活の利便性
⑤通勤通学の便利　⑥現状の老洋房ライフが慣れた　⑦他の住宅を買われるお金がない
⑧その他____

C. 老洋房住宅の保全活用と歴史的市街地の再開発

1. 老洋房住宅の保全に対する意見

①保全の必要がある(→1-1 を答えてください)　②気にしない(→2 を答えてください)
③保全の必要がない(→1-2 を答えてください)

1-1 老洋房住宅を保全したいの理由（複数回答がいいです。）

①国の文化財　②上海歴史の証拠　③海派建築の代表　④海派文化の相続
⑤老洋房住宅への愛着　⑥老洋房ライフが好き　⑦その他____________________

1-2 老洋房住宅を保全したくないの理由（複数回答がいいです。）

①建物の老朽化　②住環境水準の低い　③建物の内部設備の陳腐化
④新建住宅に建て替えたい　⑤修繕・維持管理がにくい　⑥その他____________________

2. 老洋房住宅の保全に対する重要性の評価

	非常に重要	重要	どちらでもない	不重要	非常に不重要
①建築の修旧如旧					
②居住利用の保全					
③老洋房住宅の定期補修					
④定期の防犯防災の検査					
⑤雑居状態の改善					
⑥内部施設の完備					
⑦花園の保全、修復と管理					
⑧維持管理のシステム					
⑨修繕修復の資金支持					
⑩商業活用の導入					

3. 老洋房住宅の保全活用についての希望

①修復した多世帯型の居住利用　②修復した単独家族の居住利用　③住宅の商住併用
④外観を保全し、内部を更新した商業利用　⑤その他______________________________

4.歴史的市街地の再開発に対する重要性の評価

	非常に重要	重要	どちらでもない	不重要	非常に不重要
①市街地の歴史雰囲気の保全					
②新旧建物を共存する統一性					
③各様式の海派住宅の保全と活用					
④道路、公園など社会基盤施設の完備					
⑤歴史住宅地の居住環境の改善政策					
⑥歴史的市街地の商業振興					

5.歴史的市街地の将来計画についての希望

①開発しない、現状の居住地の保全計画
②歴史建築を保全しながら、居住利用を中心としての開発
③歴史建築を保全しながら、商業利用を中心としての開発
④歴史建築を保全しながら、観光・旅行を中心としての開発
⑤優秀建築と保護建築だけ保全して、他は新建住宅に建て替える
⑥優秀建築と保護建築だけ保全して、他は商業・ショッピングセンターに建て替える
⑦優秀建築と保護建築だけ保全して、他は都市公園や公共緑地に建て替える
⑧その他＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

D.回答者の属性

性別	男性・女性	年齢	歳
出身地		家族構成： （注：夫婦と子供、3人）	
職業			
入居時期	年	家族の平均月収	元/月
家賃	元/月	部屋総面積	M^2
物業の管理費	元/月	購入価格	（購入の場合）元/M^2

入居の理由：
①老洋房住宅への愛着　②老洋房ライフの希望　③歴史市街地の雰囲気への愛着
④生活の利便性　⑤居住環境の快適性　⑥交通の便利性
⑦賃貸料の安さ　⑧不動産の投資　⑨自分の希望ではない、政府の分配
⑩自分の希望ではない、会社の分配　⑪その他（　　　　　　　　　）

②　商住併用の老洋房に対するアンケート調査票 A（店舗）

1.　店舗の基本情報

店舗名称		店舗の業種	
経営方式	①民営（中国・香港・台湾・海外______）　②国営		
経営形態	①独立個人経営（非株式）　②独立個人経営（株式） ③フランチャイズ経営　④直営店・チェーン店　⑤その他（　　）		
営業時間		床面積	m^2
入居時期		従業者の数	人
来店客数	人／日	売り上げ	元／月
老洋房の前用途	①居住用　②商業・業務用　③その他（　　　）		
老洋房の権利関係	①所有権　②使用権　③賃貸　④その他（　　　）		

2.　経営者の入居理由（複数回答可）

①老洋房の歴史的な雰囲気が愛着
②老洋房の建築様式が好き
③賃貸料が安い
④衡山路地域の歴史的な雰囲気が好き
⑤交通の利便性
⑥商業地区に近いから集客力がある
⑦衡山路地域に同業種がなかったから
⑧同業者が集まる環境が良い
⑨自宅からの便がいい
⑩その他（　　　　　　　　）

3.　この老洋房を知ったきっかけ何ですか。

①不動産会社の紹介　②親戚・友人の紹介　③親から相続した部屋
④新聞･インターネットなどの広告　⑤政府の宣伝　⑥地域に知名度　⑦その他（　　）

4.　賃借契約の制限と老洋房の改造

4.1　①賃借期間：____________年間　②賃借料:　____________元／月

4.2　賃借契約上の改造制限がありますか。
①ある　→　その内容を教えてください____
②なし　→（問題 5.1 を回答して下さい）

4.3　改造制限が誰か設定しましたか。
①政府（法律規制）　②老洋房の持ち主　③不動産会社　④その他（　　　）

4.4　自分で改造したところがありますか。何の改造をしましたか。

箇所	ある	なし	何の改造をしましたか					
			デザイン・形状	材質	色彩	付加設備	看板・広告	その他
ドア								
窓								
外壁								
内壁								
床								
屋根								
花園								

5.　老洋房の利用現状への評価と将来の計画

5.1　老洋房の老朽化の問題がありますか、その内容を教えてください。

____

5.2　商住併用の現状に対して何か問題がありますか、同住住民との関係はどうですか、何かトラブルがありますか。それらの内容教えてください。

____

5.3　現在の商業環境への満足度

	満足	やや満足	まあまあ	やや不満足	不満足
例：店舗の面積	○				
①店舗の面積					
②現在の賃借料					
③老洋房内部の老朽化状況					
④老洋房の防災性					
⑤老洋房の防犯性					
⑥建物構造上の安全性					
⑦駐車場の数					
⑧交通の利便性					
⑨周辺の衛生状況					
⑩お店の集客数					
⑪営業時間					
⑫老洋房の歴史環境の保全					
⑬全体的満足度					
不満の理由を教えてください					

5.4　同住住民との交流活動がありますか。

①ある　→　何の交流活動がありますか。（複数回答可）

①個別的な交流　　②同住住民への割引券・クーポンの配布

③定期的な座談会　④その他（　　　　　）

②なし　→（問題 5.5 を回答して下さい）

5.5　将来にわたって転居する予定がありますか。

①ある→（問題 5.6 を回答して下さい）　　②なし→（問題 5.8 を回答して下さい）

5.6　転居希望の理由は何ですか。（複数回答可）

①建物内部の老朽化　②面積が狭い　③賃貸料が高い　④交通が不便

⑤駐車場が不足　⑥交通騒音　⑦同住住民との関係が良くない　⑧その他（　　　　）

5.7　転居したい場所：　①他の老洋房　②老洋房以外の場所__________________

5.8　将来にわたって、現在の老洋房を使いながら事業が拡大する予定がありますか。

①ある→（問題 5.9 を回答して下さい）　　②なし→（問題 6.1 を回答して下さい）

5.9　現在の場所で事業を拡大する時、老洋房をどうしたいですか。
①オリジナルに近く修復　　　　　　②内部をリノベーションした使いやすく改造
③外観と内部ともにリニューアル　④その他（　　　　　　　）

5.10　現在の場所で事業を拡大する時、どの営業状態をしたいですか。
①一部の同住住民の部屋を借りて、このままで商住併用をしたい
②1 棟の老洋房を借りて、商業専用にしたい
③1 棟の老洋房の使用権を買って、商業専用にしたい
④1 棟の老洋房の所有権を買って、商業専用にしたい
⑤その他（　　　　　　）

6.　老洋房の保全意識と保全活用への希望

6.4　老洋房の保全活用に対する何の課題を解決するべきか。(複数回答)
① 定期的な修繕修復
② 修繕資金の保証
③ 雑居状態の改善
④ 花園の保全と増築の管理
⑤ 老洋房の修繕・管理システムの確立
⑥ 商住併用の改造制限・管理政策の確立
⑦ 商業専用にする計画・政策の明確
⑧ その他（　　　　　　　）

6.5　将来にわたって、商住併用の老洋房の修繕・管理はどうしたいですか。
① 政府からお金をもらって物業が老洋房の修繕管理をする
② 政府からお金をもらって入居者（住民と店舗の共同）が老洋房の修繕管理をする
③ 政府と店舗の経営者がお金を出して老洋房の修繕管理をする
④ 政府と住民がお金を出して老洋房の修繕管理をする
⑤ 店舗の経営者がお金を出して老洋房の修繕管理をする
⑥ 店舗の経営者と住民がお金を出して老洋房の修繕管理をする
⑦ 住民たちがお金を出して老洋房の修繕管理をする
⑧ その他（　　　　　　　）

6.6　将来にわたって老洋房のありかた
①修復した多世帯型の居住利用　　②修復した単独家族の居住利用
③このままでの商住併用の利用　　④外観を保全し、内部を更新した商業専用
⑤新しいマンションに建て替える　⑥新しい商住併用型のビルに建て替える
⑦新しい商業・ショッピングセンターに建て替える
⑨ その他（　　　　　　　　）

7.　回答者属性

性別：①男　②女
年齢：①10 代　②20 代　③30 代　④40 代　⑤50 代　⑥60 代　⑦70 代以上
出身：①上海　②上海以外（中国________・香港・台湾・海外________）
職位：①社長　②店長　③店員　④その他（　　　　　　　　　　　）

③　商住併用の老洋房に対するアンケート調査票Ｂ（住民）

1.　老洋房の現状

1.1　基本情報

性別	男性・女性	年齢	歳
出身地		家族構成： （注：夫婦と子供、３人）	
職業			
入居時期	年	家賃	元/月
部屋数と総面積	室　　M^2	階数	
物業の管理費	元/月	購入価格	（購入の場合）元/M^2
老洋房の権利関係	①所有権　②使用権　③賃貸　④その他（　　　　　）		
入居理由	①老洋房の歴史的な雰囲気が愛着　②老洋房の建築様式が好き ③賃貸料が安い　④衡山路地域の歴史的雰囲気が好き ⑤交通の便利性　⑥商業地区に近いから生活が便利 ⑦不動産の投資　⑧政府・会社の分配房　⑨その他（　　　）		

1.2　居住している部屋を貸したことがありますか。

①ある　→　その用途は　①居住用　②商業用　③業務用　④その他（　　　　　　）
②なし　→（問題 2.1 を回答して下さい）

1.3　持っている老洋房の部屋を貸していることがありますか。

①ある　→　その用途は　①居住用　②商業用　③業務用　④その他（　　　　　　）
②なし　→（問題 2.1 を回答して下さい）

2.　老洋房の利用現状への評価と将来の計画

2.1　老洋房の保全現状に対して、何か問題が存在していますか。（複数回答可）

①内部施設の陳腐化　②屋根から水が漏れる　③大雨時床が水に浸かる
④内部の構造的な不安定　⑤階段の不安全性　⑥壁の断音性が悪い
⑦壁の断熱性が悪い　⑧壁の老朽化　⑨電気設備が良くない
⑩通信設備が良くない　⑪店舗改造のため、入口や玄関が狭くなった
⑫店舗改造のため、建物の安全性が低くなった　⑬その他（　　　　　）

2.2　居住環境への満足度

	満足	やや満足	まあまあ	やや不満足	不満足
例：部屋の面積	○				
①部屋の面積					
②静かさ					
③老洋房内部の老朽化状況					
④老洋房の防災性					
⑤老洋房の防犯性					
⑥同住店舗との関係					
⑦駐車場の数					
⑧花園の管理状況					
⑨交通の利便性					

⑩買い物の利便性					
⑪周辺の衛生状況					
⑫プライバシー					
⑬同住店舗の営業時間					
⑭老洋房の歴史環境の保全					
⑮全体的満足度					
不満の理由を教えてください					

2.3　同住店舗から何か影響やトラブルがありますか。（複数回答可）

①騒音　②油煙　③増築　④ゴミ臭い　⑤その他（　　　　　）

2.4　将来にわたって転居する予定がありますか。

①ある→（問題 2.4 を回答して下さい）　②なし→（問題 2.6 を回答して下さい）

2.5　転居希望の理由は何ですか。

①老洋房内部の老朽化　②居住面積が狭い　③家賃が高い　④交通が不便
⑤買い物が不便　⑥駐車場が不足　⑦交通騒音　⑧同住店舗の影響
⑨近隣関係が良くない　⑩防犯性が低い　⑪防災性が低い
⑫転居したい、転居する金がない　⑬その他（　　　　　）

3.　入居している老洋房の保全意識と保全活用への希望

3.1　老洋房の保全に対する意見

①保全の必要がある(→6.2 を回答して下さい)　②無関心(→6.3 を回答して下さい)
③保全の必要がない(→6.3 を回答して下さい)

3.2　老洋房を保全する必要がある理由

①老洋房建築への愛着　②老洋房の歴史的雰囲気が好き　③租界時代の建築範例
④海派文化の相続　⑤その他（　　　　）

3.3　老洋房を保全する必要がないあるいは無関心の理由

①建物の老朽化　②内部設備の陳腐化　③徹底的な修繕が無理　④維持管理が難しい
⑤その他（　　　　　　　）

3.4　老洋房の保全活用の課題に対する重要性評価

	非常に重要	重要	どちらでもない	不重要	非常に不重要
①老洋房の修繕修復					
②雑居状態の改善					
③修繕修復の資金支持					
④花園の保全管理					
⑤管理システムの確立					
⑥商住併用の政策方の確立					
⑦商業活用の導入					

3.5　将来にわたって老洋房の保全活用への希望

①修復した多世帯型の居住利用
②修復した単独家族の居住利用
③このままでの商住併用
④外観を保全し､内部を更新した商住併用
⑤外観を保全し､内部を更新した商業専用
⑥新しいマンションに建て替える
⑦新しい商住併用型のビルに建て替える
⑧新しい商業専用型のビルに建て替える
⑨その他（　　　　　　　　）

3.6　将来にわたって衡山路地区に関する計画・政策への希望（複数回答可）

①歴史的雰囲気を保全しながら、商業環境を活性化する
②歴史的雰囲気を保全しながら、商住併用を維持・拡大する
③歴史的雰囲気を保全しながら、居住利用を維持する
④歴史的雰囲気を保全しなくでも、商業環境を活性化する
⑤歴史的雰囲気を保全しなくでも、商住併用を維持・拡大する
⑥歴史的雰囲気を保全しなくでも、居住環境を改善する
⑦その他（　　　　　　　　　　　）

④　商業・業務利用の老洋房に対するヒアリング調査票A（入居者および管理者）

1.　基本情報

1.1　店舗の基本情報

店舗名称		店舗の業種	
経営方式	①民営（中国・香港・台湾・海外______）　②国営		
経営形態	①独立個人経営（非株式）②独立個人経営（株式） ③フランチャイズ経営　④直営店・チェーン店　⑤その他（　　）		
営業時間		床面積	m^2
入居時期		従業者の数	人
来店客数	人／日	売り上げ	元／月
老洋房の前用途	①居住用　②商業・業務用　③その他（　　　）		
老洋房の権利関係	①所有権　②使用権　③賃貸　④その他（　　　）		
老洋房の所有者	①市政府　②区政府　③他社(国営)　④他社(民営)　⑤自社 ⑥その他（　　　）		

1.2　老洋房を選んだ理由（複数回答可）

①老洋房の懐旧感が好き　②老洋房の建築様式が好き　③老洋房の雰囲気と店舗が合う
④街の歴史的な雰囲気が好き　⑤老洋房の立地がいい　⑥エリアの集客力がある　⑦その他（____）

1.3　この老洋房を知ったきっかけ何ですか。

①不動産会社の紹介　②親戚・友人の紹介　③親から相続した部屋
④新聞・インターネットなどの広告　⑤政府の宣伝　⑥地域に知名度　⑦その他（____________）

2.　賃貸関係について（賃貸の場合）

2.1　①賃借期間：____________年間　②賃借料:　____________元／月

2.2　賃借契約上の改造制限がありますか。

①ある　→　その内容を教えてください____________________________________
②なし　→（問題3を回答して下さい）

2.3　改造制限が誰か設定しましたか。

①政府（法律規制）　②老洋房の持ち主　③不動産会社　④その他（________________________）

3.　老洋房の補修と改造

3.1　補修工事について　①ある（補修した箇所はどこですか: a.ドア b.窓 c.壁 d.床 e.屋根 f.花園
g.階段　f.その他______）
（実施主体は：a.　老洋房の所有者　b.自社　c.その他____________）
②なし

3.2　局部改造について　①ある（どこですか: a.ドアの大きさ・様式 b.窓大きさ・様式 c.外壁の色
d.床 e.屋根に看板つき f.花園での増築 g.その他______________）
（実施主体は：a.　老洋房の所有者　b.自社　c.その他____________）
②なし

3.3　室内設備の整備について　①ある（a.エアコンの設置 b.給排水などの基盤整備 c.電気工事
d.通信設備の整備 e.その他＿＿＿＿＿＿＿＿）
②なし

3.4　老洋房の本来のデザインや内装などを守っているところがありますか、どこですか。

＿＿

3.5　お店の駐車場がありますか、どこですか。＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

4.　老洋房の保全意識と政策希望

4.1　入居している老洋房を保全する必要がありますか。
①ある(その理由＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿)　②なしあるいは無関心(その理由＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿)

4.2　老洋房の利用現状について、何か不満なことがありますか。
①ある（a.客数が少ない　b.周辺の衛生環境がよくない　c.交通が不便である
d.町並みの歴史的雰囲気がなくなる　e.同業者との関連が少ない
f.行政からの援助がほしい　g.その他＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿）
②なし

4.3　老洋房の商業開発や歴史市街地の保全振興のために、行政に対して、地域の計画方針や管理方策などにおいて何かの要望がありますか。

＿＿

5.　今後の意向

5.1　将来にわたって何か予定がありますか。
①ある
Ⅰ.転居する（問題5.2を回答して下さい）
Ⅱ.事業を拡大する（問題5.3を回答して下さい）
Ⅲ．その他（＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿）
②なし

5.2　転居希望の理由は何ですか。(複数回答可)
①賃貸料が高い　②面積が狭い　③交通が不便　④駐車場が不足　⑤経営不振
⑥その他（＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿）

5.3　事業が拡大する場所はどこですか。
①周辺の老洋房　②他の地域の老洋房　③その他の歴史建築(里弄建築など)
④現代式ショッピングセンター　⑤その他（＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿）

6.　回答者の属性

性別：①男　②女
年齢：①10代　②20代　③30代　④40代　⑤50代　⑥60代　⑦70代以上
出身地：①上海　②上海以外（中国＿＿＿＿＿＿＿＿・台湾・海外＿＿＿＿＿＿＿＿）
職位：①店長　②店員　③その他（＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿）

⑤　商業・業務利用の老洋房に対するヒアリング調査票Ｂ（徐匯区政府）

Ａ．基本情報について

1. 徐匯区における老洋房の数、分布状況、利用現状について、お聞きします。

____

2. 区政府から売買・賃貸した老洋房の数と分布状況について、お聞きします。

____

3. 区政府を有する老洋房の数や分布状況、保全・管理の現状について、お聞きします。

____

Ｂ．老洋房の保全活用について

1. 老洋房の保全活用（特に優秀歴史建築以外の老洋房）について、政府(市政府および区政府)の計画政策や改造制限などがありますか、その内容を教えてください。

1.1 優秀歴史建築の場合

計画政策：①ある（______________________________）
　　　　　②なし
改造制限：①ある（外観______________________________）
　　　　　　　　（内部構造____________________________）
　　　　　　　　（花園______________その他______________）
　　　　　②なし

1.2 優秀歴史建築以外の場合

計画政策：①ある（______________________________）
　　　　　②なし
改造制限：①ある（外観______________________________）
　　　　　　　　（内部構造____________________________）
　　　　　　　　（花園______________その他______________）
　　　　　②なし

2. 賃貸した老洋房の補修管理を政府が行っていますか。

①管理している
　政府から：
　　a. 補修工事を実施している
　　b. 補修金を提供し、入居者が老洋房を補修する
　　c. その他（______________）
②管理してない（管理者______________）

Ｃ．民間参加型開発の導入や歴史市街地の保全振興について

1. 政府により徐匯区における大規模な老洋房住宅区の商業開発の予定がありますか。

①ある（その内容を教えてください______________________________）
②なし（民間企業の投資を導入しての老洋房の商業開発に関する計画がありますか____
____）

2. 民間参加型開発の導入について、政府の誘導方針やサポートなどがありますか。

____

3. 民間参加型開発の導入に関する事業展開や持続発展について、政府の意見はどうですか。

____

4. 上海市あるいは徐匯区における歴史建築の保全活用（特に老洋房の居住利用・商住併用・商業専用に分けての各方針）や歴史市街地の保全振興についての今後の方針をお聞きしたいです。

4.1 歴史建築の保全活用について

居住利用____

商住併用____

商業専用____

4.2 歴史市街地の保全振興について

____

本研究に関する既報論文

(1) 審査付き論文

1. 周霏，李瑾，澤木昌典：中国・上海市における民間事業所による「老洋房」の商業・業務利用，日本計画学会都市計画論文集，Vol.48，No.3，pp.981-986，2013.10

2. Fei ZHOU, Jin LI, Yu SHIBATA and Masanori SAWAKI：A Study on Conservation of "Old Villa House" Using for Commercial and Residential Combined in Shanghai China, Journal of International City Planning, pp.305-314, 2012. 8

3. 周霏，柴田祐，澤木昌典：中国・上海市愚園路地区における「老洋房」の居住利用の持続性に関する研究，日本建築学会計画系論文集，Vol.77，No.676，pp.1373-1980，2012.6

(2) その他の発表論文

1. Fei ZHOU and Masanori SAWAKI, A Study on Conservation and Sustainable Use of "Old Villa House" in Shanghai China, Proceedings of International Symposium on Urban Planning 2013, The City Planning Institute of Japan, p109, 2013.8

2. 周霏，柴田祐，澤木昌典：中国・上海市における「老洋房」と商業開発に関する研究，2011年度日本都市計画学会関西支部研究発表会講演梗概集,Vol.9, pp.57-60,2011.7

3. 周霏，柴田祐，澤木昌典：上海静安区における海派別墅住宅の居住利用の状況と保全活用に関する研究,日本建築学会近畿支部研究報告集,第50号･計画系，pp.549-553，2010.6

謝辞

中国の各都市においては、1990 年代から、各市政府による歴史市街地の観光化や商業化などの開発プロジェクトが進んでいます。上海だけではなく、北京や南京、青島、麗江、大同などの歴史都市では、歴史的市街地の保全と開発に関する課題が数多く存在しています。本研究の中で述べた老洋房の保全活用のあり方や居住環境の改善方策が実現すれば、老洋房以外の歴史的住宅の保全と持続的利用に役立つだろうと考えています。

今年 10 月に、日本に来て 5 年が過ぎました。この 5 年間、嬉しいことも辛いこともありましたが、毎日笑顔で前に進んできました。博士課程になると、研究調査や学会発表などのため、毎日忙しくて、修士課程の時よりも時間が早く過ぎているように感じました。

これまで本研究を行うにあたり、多くの方々の協力の下で、論文としてまとめることができましたことを、深く感謝の意を申し上げます。

まず、恩師の澤木昌典教授には、本当に日頃より、専門知識や研究の考え方などを教えていただき、いつも大変お世話になまりました。論文を作成する際には丁寧なご指導や日本語の修正をいただきまして、心より深く感謝の意を申し上げます。

柴田祐元助教、松本邦彦助教には、研究の組み立てやデータの集計、論文執筆の仕方など、わかりやすくご指導をいただきまして、心から感謝の意を表します。

また、論文の下見担当いただいた矢吹信喜教授、木多道宏教授には、他分野の視点からわかりやすい説明で、貴重なご助言をいただきまして、深く感謝しております。

本研究の調査対象地である中国上海市愚園路エリア、衡山路エリアおよび徐匯区域では、老洋房に入居している住民や事業所の方々、徐匯区計画局の方々から本研究へのご協力をいただき、本当に感謝しております。

さらに、工学研究科国際交流推進センター（旧留学生相談部）の先生方、同じ研究室の先輩や後輩には、日常生活の相談や研究のアドバイス、日本語の勉強など様々な面から支えていただき、深く感謝の意を表します。また、博士課程 2 年生の時に、山岡育英会の奨学生になり、経済的なご支援をいただき、日本での留学生活や研究活動がよりスムーズにできたと感じています。心から感謝の意を表します。

最後に、家族には、日々あらゆる面から支えていただき、ここまで成長することができたことに、本当に感謝しております。

中国で「路漫漫其修遠兮，吾将上下而求索」（真理とか目標とか追求する道が長くても、遠くても、達成するまで一所懸命頑張るの意味です。）という詩句があります。博士課程は終了しましたが、自分にとっては、新しい道の始まりです。今後、いろいろな困難が待ち受けていると思いますが、頑張っていきたいと思います。

皆様、ありがとうございました。今後ともよろしくお願い申し上げます。

2013 年 12 月

周　霏