

リーロン地区の再開発事業にともなう人口移動と 上海大都市圏の発展（その 2）

福島 義和

目 次

はじめに

1. 上海市静安区のリーロン地区と都市近郊区
(1章までは、「社会科学年報」第44号)
2. 静安区大中里におけるリーロン(里弄)調査
(2章以下は、本号掲載)
 - 2-1 リーロン住宅の分布の地域性
 - 2-1 大中里(旧里弄)再開発事業(サンシャイン・プロジェクト)と居住移動
3. 上海大都市圏の発展と課題
 - 3-1 メガリージョンとしての上海大都市圏
 - 3-2 上海大都市圏の発展を支える人口移動と地域戦略 一むすびに変えて一

前回の報告(その1)の整理と今回の報告(その2)に向けて

1920年代～30年代に建設されたリーロン住宅は大きくは3種類(新旧リーロンと花園住宅)に分類できる。特に本研究で主な対象である旧

リーロン住宅は、建築的特徴として二階建てで石庫門を有している(写真1/2/3)。平均的には20~30㎡と狭小で低所得者層対象の連続住宅になっている。前論文(その1)で言及したように、これらの住宅が80年以上の建築年数を経ており、2010年の上海万博開催という国家的プロジェクトの後押しも重なり、中心部のリーロン地区では急速に再開発事業が実施されている。その結果、特に1993年以降ほぼ毎年20万人以上の強制移転住民が発生している。一方で、大量の出稼ぎ労働者の流入(注1)や蓄積されてきた農村における留守児童(注2)の問題は、今回は言及できないが、前者の強制移転住民の移転先と上海大都市圏の発展を考察する際には、見落とせない重要な視点である。

上海市統計年鑑2010年によると、流入人口(中国では「常住外来人口」(注3)と呼ぶ)の割合



◀▼ 写真1/2/3 (2008.9.2撮影)
再開発を待つ旧里弄住宅
(静安区大中里)



が2009年12月末現在、周縁区（35.0%）が中心区（15.0%）より高く、流入人口が常住人口の40%を超える周縁区も存在する。松江区（51.0%）、嘉定区（46.4%）、青浦区（43.3%）、闵行区（41.1%）の4区である。これらの区は、上海市人民政府が進める12の衛星都市の建設場所とほぼ一致している。筆者も上海交通博物館の前で「ニュータウン説明の展示パネル」を食い入るように眺める若い人々に遭遇した経験がある。このニュータウン政策は成功しているのか。また現実の強制移転住民には、不満などがないのだろうか。1988年の憲法改正で「土地使用权」の譲渡が認められた。開発業者が補償金額や移転先を決めるとしている。

注1：2010年頃から「新世代農民工」（1980年代以降に生まれた新世代の若い出稼ぎ労働者）が推計で約1億人が存在し、出稼ぎの動機が生活改善から生活を楽しみ、夢を追求することによって変わってきている。彼等は権利意識が強く、労使問題を起こしやすい。

注2：留守児童とは、「5,800万人にも上るといわれる、出稼ぎ労働者がふるさとに残した子ども」をさし、沿岸部の繁栄のために労働力を提供してきた農村のひずみが問題になっている。

注3：常住外来人口とは「上海市以外の地域から上海市に臨時居住証と居住証を持ち、半年以上居住している人口」であり、2009年末の常住外来人口は常住人口の約28%（542万人）である。それ以外の人口は、70%弱が戸籍人口で、残り数%が流動人口（滞在半年以下）になる。

2. 静安区におけるリーロン(里弄)調査

2-1 リーロン住宅の分布の地域性

既にリーロン分布の図（前論文）は提示してある。そこではリーロン分布が二つの租界地（フランス租界地と共同租界地）に集中的に分布していることを指摘した^(注4)。本稿ではリー

ロン住宅における中国人の居住移動に注目する。1845年の「土地章程」では租界地内の土地・建物の中国人への賃貸しを禁止し、9年後の1854年の「土地章程」では、上海県城の占拠で生まれた難民が大量に租界地に流入した結果、「華洋雑居」の様相を呈している（表1）。と同時に、流入した中国人用の住宅が租界地に建設され、その流れが1920年代から1930年代の旧式リーロンの建設ラッシュに結びついている。

注4：リーロン住宅は、特に滬湾区、静安区（以上中心区）、虹口区（周縁区）に顕著である。

2-2 大中里（旧リーロン）再開発事業（サンシャイン・プロジェクト）と居住移動

中国における住宅供給は、華東師範大学の陳映芳（2010）^(注5)によると、不動産市場の活性化と空間および住宅の排除という二つの方向がある（図1）。そして1990年代以降、不動産市場化、住宅私有化運動、都市改造/都市更新運動、および都市戸籍の開放とともに、都市における住宅供給が実施されてきた（陳、2010）（表1）。住宅供給の中央（図1）に位置する「実物補償、現金補償」の政策は、都市で撤去された住民や郊外で農地を剥奪された農民に適用される。本研究の大中里もこの前者に該当する。陳によれば、「補償額は撤去された住宅面積や不動産価値を超える可能性が高い。しかし、……不動産開発による利益を得る者は主に政府やディベロパー」であって、「移転住民は常に搾取され続け、多くは都市周辺の地価の低いところで住宅を購入するしかないのが現実である」と指摘している。

一般的には中国における土地開発事業をみると、開発業者は入札参加を通して政府機関（市役所、区役所）から土地利用権^(注6)を授与され、開発事業に着手する。そして居住者の説得や移

図1 開発型の住宅供給構造

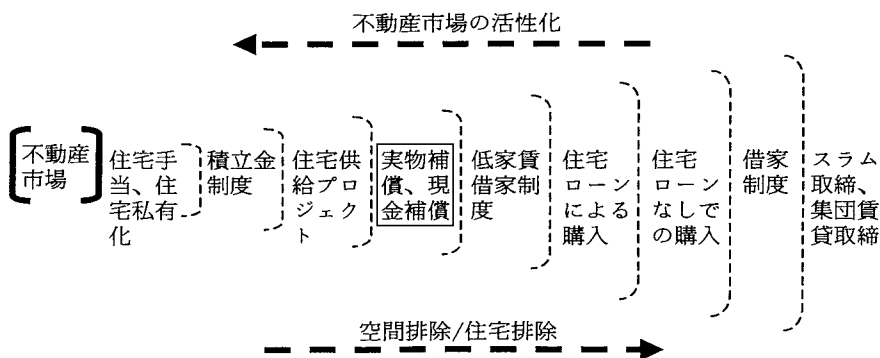


表1 上海市の租界地とリーロン住宅の建設に関する小史

1840～42年：アヘン戦争(中国の半植民地化の起点)	1937年：日本、上海に上陸し、上海市大道政府を樹立
1842年：南京条約（イギリスに香港割譲、広東・アモイ・福州・ニンポウ・上海の開港、賠償金）	1949年：中華人民共和国成立→リーロン住宅9000箇所余（約20万戸）、200戸以上の大型リーロン社区（約150箇所）住居面積は2930万㎡（69%がリーロン住宅で、旧式リーロンは61%の1242万㎡を占める）
1845年：華洋分居の「土地章典」（中国人への土地・建物の賃貸し禁止）	1953年：新衛星都市
1846年：英国租界建設	1966～76年：文化大革命期（住宅建設低調）
1847年：仏国租界建設	1978年：改革開放政策（農民は都市化の波で、耕作地を剥奪）（都市計画の動きが再開・加速）
1851年：太平天国運動（中国革命の先駆）	1984年：上海を沿海開放都市に指定
1854年：華洋雑居の「土地章典」（難民が租界地に大量流入）→1950年頃に繁栄のピーク	1986年：上海市独自の優秀歴史建築を指定・保護（632箇所）
★1853～55年：租界地の中国人居住が500人から2万人に急増	1988年：土地使用権の譲渡が可能（憲法改正）
★1860年：租界地の中国人人口が急増（30万人）→2年後、50万人	1989年：都市計画法が制定（施行は90年）
★1860年までに、共同租界地に8740棟のリーロン住宅←不動産業者（英）が中国人の住居として提供	1993年：毎年20万人を上回る住民が立ち退き
1920年代～30年代：旧式リーロン住宅の建設ラッシュ	1996年：上海市政府は「三つの集中」（工業は「工業園区」に集中、農民居住は「集鎮」と「中心村」、田は「農場」と「大規模農場」に集中）
1927年：イギリス、漢口と九江の租界を返還	1998年：減税措置によって、高層ビルラッシュ
1928年：共同租界参事会に初の中国人参事が就任	2001年：上海市は旧市街地の再開発に際し、土地使用権の譲渡料をゼロとする（「68号文件」）
1929年：上海市中心区域建設委員会「大上海計画」など策定→近代上海市の総合計画の発端	2002年：上海市歴史文化風貌区と歴史的建築保存条例
1935年：越界地区を含めた租界の外国人口は、 1. 日本人(2万) 2. イギリス人(6.6千) 3. ロシア人(3千) 4. インド人 (2.3千) 5. アメリカ人(2千) 6. ドイツ人及びポルトガル人(各千) 総計49カ国、4万人である。ただし、中国人は租界人口の97%を占め、周辺地域まで加えると112万人である（殿木圭一『上海』岩波新書、1942）	2003年：上海市中心区歴史風貌保護計画
	2006年：国際金融センター建設のための5ヵ年計画を発表
	2010年：上海万博開催

（出所）林和生氏の講義資料（2007.11.9）や拙稿（2010、2011）などを参考に筆者作成

転先などの建設が重要な業務になる。前稿でも言及したように立ち退きを拒否する「釘子戸」の存在は、その説得の困難さを物語っている。リーロンの居住者は、現実には5つの補償方法で居住移動を決定する(表2)。大きくは、現金補償と住宅補償の二つに分類できる。表2から明らかなように、面積標準住宅交換(郊外に同じ価値の新築マンションと交換)が、開発側の供給量も旧住民の現実の移転先の商品住宅数も飛びぬけて多い。しかし旧住民の移転先の商品住宅の選択率は、価格標準住宅交換、つまり差額を支払って郊外の新築マンションに入居する割合が72.3%と非常に高い値を示している。このことは、旧住民の金銭的格差(ストック)が、移転先の商品住宅の選択行動に大きな影響を与えていることが理解できる。逆に優先購入商品住宅については、同じ静安区にあって市場価格より安い商品住宅を16.3%の旧居住者が開発業者から購入している事実をみても、旧リーロン居住者の金銭的ストックの差異が彼等の居住移動・移転先を規定していることがわかる。

注5：陳映芳(2010)「都市開発と住宅排除：「都市流入許可制度」の現象と本質」(五石敬路編『東アジアにおける都市の貧困』国際書院) pp45-74

注6：中国では土地の賃貸や譲渡などは禁じられてきたが、1988年の憲法改正で土地を使用・利益を上げる「土地使用権」の譲渡が

認められ、使用権の賃貸、譲渡、抵当権の設定などが法制化された。再開発などによる立ち退きに伴う使用権の譲渡は、開発業者側が法令に従って住民側に対する補償金額や移転先を決めるとしている(2004.1.16朝日新聞)。

図2は研究対象地域の大中里(注7)における旧住民の補償状況を示している。明らかに面積標準貨幣(標準地価による住宅面積で加算し、人民元で補助)を筆頭に、特惠標準補償(障害者や独居老人などの特惠対象とされる世帯への貨幣補償)でリーロン住宅を去る多数の居住者がいる。開発業者の紹介する移転先には関心を示さず、とりあえずは現金補償を選択し、予想されることは職住近接型の移転先を最終的に選択する。聞き取りによると、餃子の材料(白菜)を製造(卸ろし)しているあるリーロン居住者にとって、郊外に移転することは考えられないとのことであった。この居住者は、移転に反対をして最後まで頑張っていた人物でもあった。もちろん本研究では、現金補償を受けた旧居住者の移転先は全く追跡できないので、住宅補償を受けた旧リーロン居住者1666人の移動・移転先の分析に絞らざるを得ない。

図3は住宅補償を組みこんだ移転先の住宅団地を表わしている。移転先の住宅団地の分布特徴を指摘すると、環状道路への近接性が重要な役割を果たしている。つまり、表2で示された

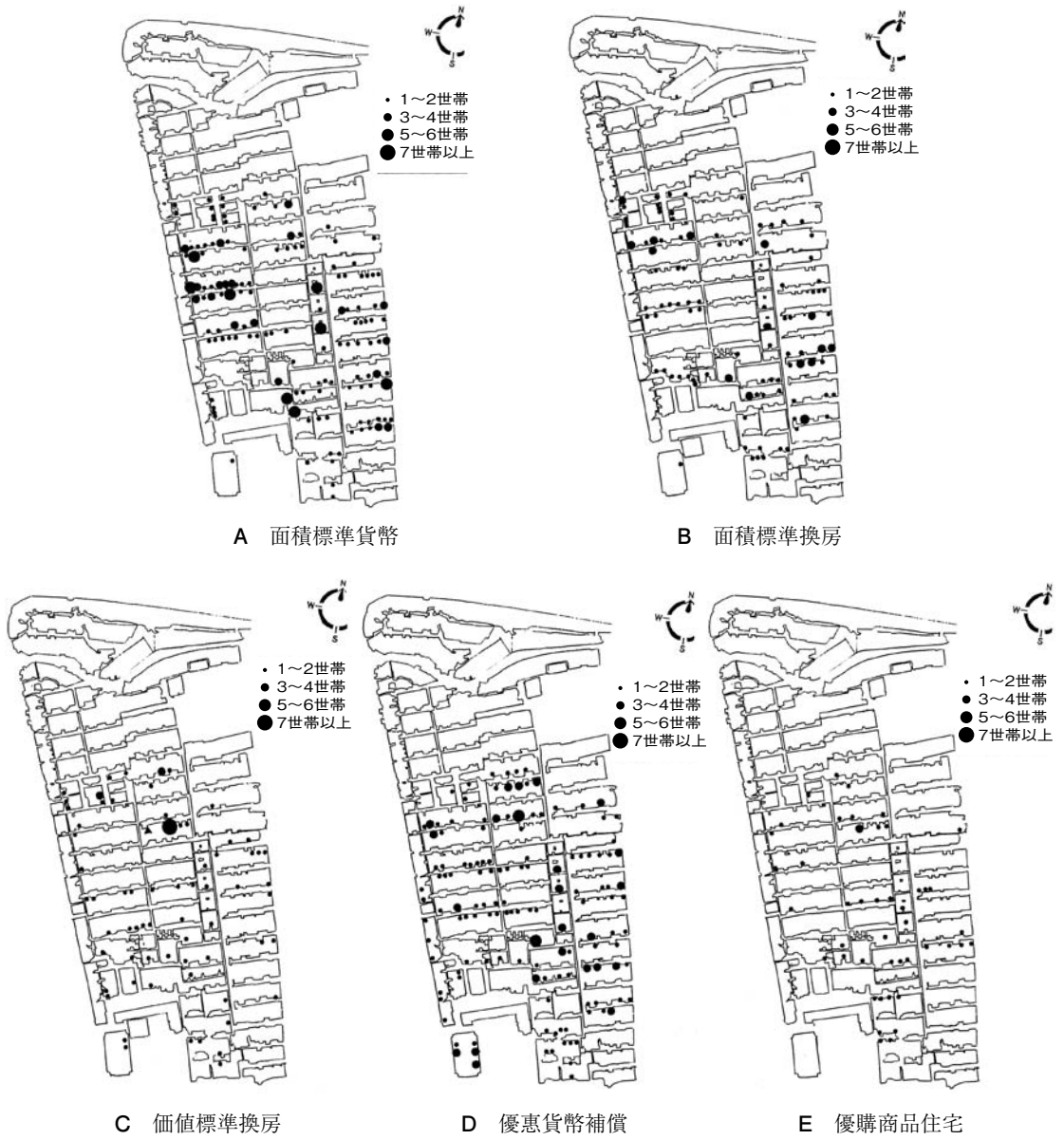
郊外地区を、さらに詳細に外環状道路の内側(中環線と外環線の間)の近効と外環線の外側の郊外の2地域に分類して分析を進める。

旧居住者の選択率が、中環線と外環線の間挟まれた近郊において74.0%と、中心区周辺部の72.3%よ

表2 5つの補償方法(静安区大中里の事例)

	補償	商品住宅供戸数	移転先商品住宅数	選択率(%)
面積標準貨幣	現金	-	-	-
面積標準住宅交換	住宅	1333(郊外)	482	36.2
価格標準住宅交換	住宅	112(郊外)	81	72.3
特惠標準補償	現金	-	-	-
優先購入商品住宅	住宅	221(静安区)	110	49.8
計		1666	673	

図2 静安市大中里の再開発に伴う旧住民の補償状況



(芝田涼子作成)

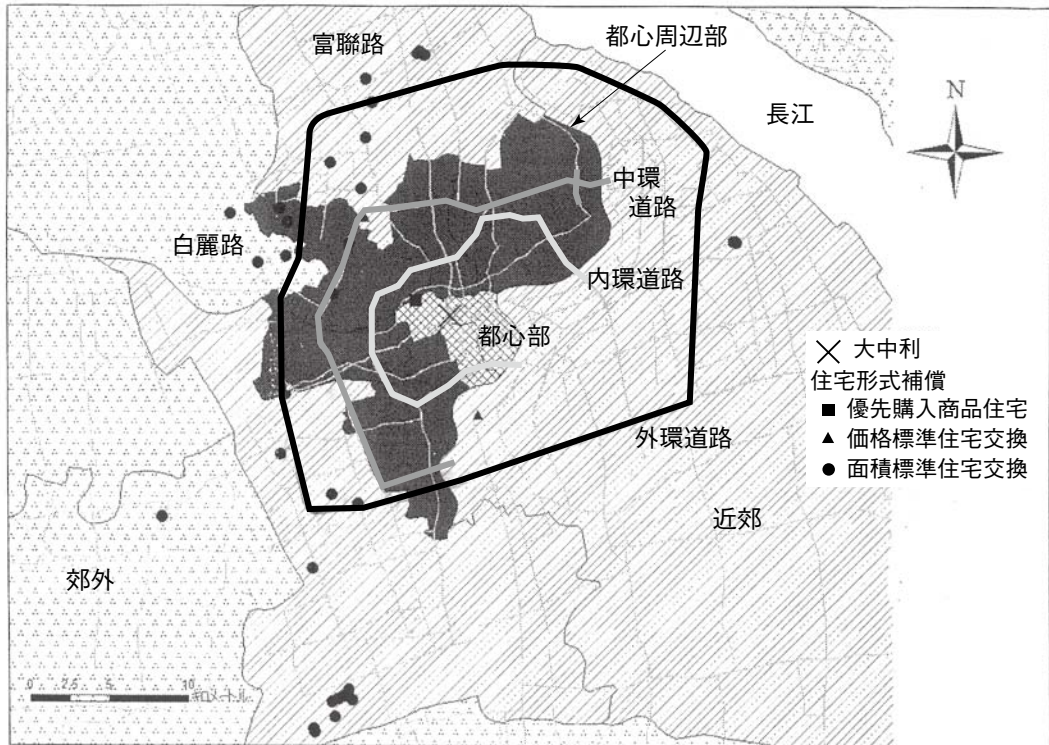
りさらに高くなっている。図3は、そのことを明瞭に表示している。つまり上海市北西部の近効（中～外環線）に、面積標準住宅交換による旧居住者の住宅団地が建設されている。もちろん、これらの住宅地区は、中環線や外環線付近に展開される新興住宅地区（白麗路688号、聚

豊園路95号、富聯路128号、臨夏路801路など）であり、郊外には安くて狭くて不便な居住空間が用意されているが、住居選択率は25%と低く、政府が低所得者層向けに郊外に展開する住宅戦略は成功しているとは言い難い。

注 7：大中里地域は上海市の商業の中心である。約 83 年の歴史ある大型リーロン地区 (62,823 m²) において、2006 年から立ち退きと住民移転が始まった。香港国際興業と香港太古地産の共同開発で、SC、オフィスビル、マンション、商業ビル、ホテルなどを建設する。開発地区の周辺は、上海市独自の優秀歴史建築が指定されており、新旧の建物が混在する落ち着いた地域である。

以上の流れを整理する意味で、旧リーロン居住者がどのような移転先をどのような理由で居住選択をしているかを分析するために作成したのが図 4 である。横軸に都心からの距離を、縦軸には 4 つの代表的な住宅地域の地域属性を示している。上海市政府が提供する住宅が 25～30km の郊外（外環線の外側）では居住選択率が低く（26.1%）、中心周辺部や近郊では 70%

図 3 住宅形式補償を組み込んだ移転先の住宅団地 — 環状道路を軸に—



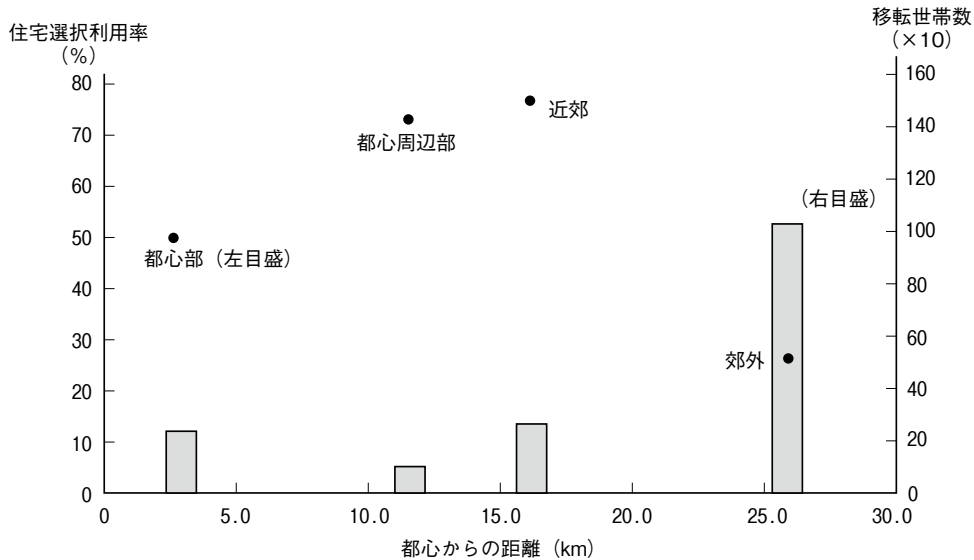
(出所) 任海作成の図を筆者加筆修正

表 3 旧居住者の移転先地域別の属性一覧

	内環線の内側 (都心部)	内～中環線 (都心周辺部)	中～外環線 (近郊)	外環線の外側 (郊外)
平均距離 (km)	2.5	11.5	16.0	26.1
移転世帯数	221	112	304	1,029
住宅選択件数	110	81	225	257
住宅選択利用率 (%)	49.8	72.3	74.0	25.0
総平均床面積 (m ²)	86.4	98.9	82.5	76.5
1 平方当たり価値 (元)	12,843	7,991	6,052	5,338

(出所) 任海作成の表に加筆修正

図4 旧里弄居住者による住宅選択利用率の比較 —環状道路別—



(出所) 任海による調査資料(表3)に基づき、筆者作成

台の高率を示している。中環線から外環線周辺にかけての地域で提供される住宅は、比較的床面積も大きく、交通の便利も良いため、当然住宅価格の上昇も期待できる。つまり、旧リーロン居住者の金銭的ストックによって、移転先の住宅が決定される。かつその居住選択行動が、将来に新たな経済格差を産み出す要因になっている。特に補償金の決定^(注8)が、住宅面積とその立地によって決定されるため、大きな家族にとっては、郊外住宅さえ購入し得ない場合がある。上海市政府は、郊外に低価格の経済適応住宅(福祉住宅の一種)を建設しているが、これまで言及してきたように購入率は低い。大型の再開発事業が進むなか、旧リーロン居住者、なかでも低所得者層の住宅問題は未解決のままである^(注9)。

注8：準公共ディベロッパーが市当局の設定した立ち退き補償金より低い額での同意を強要し、応じなければ強制的に家屋の取り消しを執行する、というトラブルが発生している。強制立ち退きからむ自殺や暴力事件、

デモは、2003年だけで中国で1,500件余りにのぼっている(2004.1.16.朝日新聞)。

注9：強制立ち退きに対して、政府は公聴会の開催や強制立ち退き禁止の通達を公布している。開発の利益が一部に流れることへの異議申し立ては、住民の権利意識の芽生えでもある。

3. 上海大都市圏の発展と課題

3-1 メガリージョンとしての上海大都市圏

現在、急速に発展するアジアの大都市圏をみると、チャオプラヤ川の氾濫に伴うバンコク大都市圏の長引く洪水問題をはじめ、疲弊した課題が蓄積されている。大気汚染、水不足、交通渋滞、住宅不足、腐敗政治など数えきれない。過剰都市化^(注10)などがもたらした集積の不利益が、その原因である場合が多い。

1400万人に肥大化した上海市^(注11)でも、2008年に森ピルの事業で上海環球金融中心(492m)が建設されたが、単に高さを競うのではなく、「世界性」「国際性」の保持が世界都市

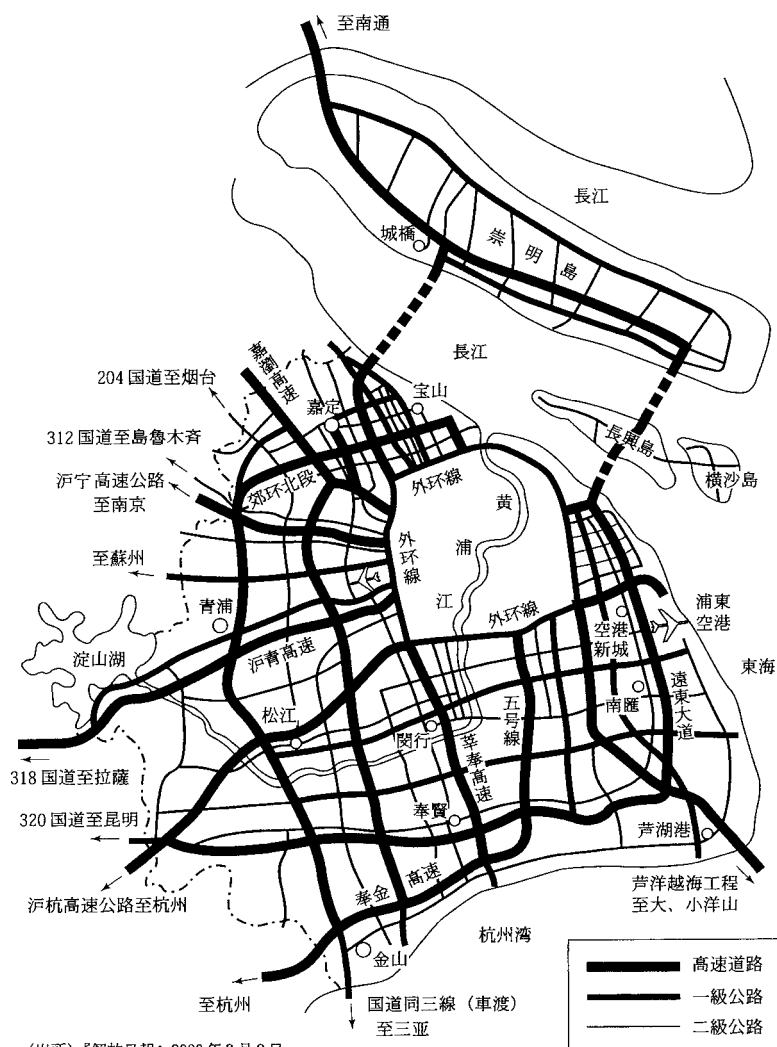
上海を作り上げている。かつて上海は、租界ごとに都市があったが、続々と建設されていく摩天楼群は「世界都市上海」のランドマークであり、シンボルである。同時に新天地などにみられる歴史的建造物の再評価を通したリノベーションの試みは、上海独特の動きでもある。「老人には懐かしく、若者にとってはおしゃれなのに、外国人には中国らしく、中国人には西洋らしく感じられる場所」がこのリノベーションのコンセプトである。明らかに、このコンセプトは日本の再開発事業とは異なっている（橋本紳也、2009）^(注12)。

さて本研究で取り扱ってきた連棟式のリーロン住宅の再開発事業は、80年以上を経過した現在、強制退去の対象物になっているが、世界都市上海の今後の都市構造を規定していくうえで、重要な事業である。これらの再開発地区は、ほとんどが都心部に位置しており、旧住民の新しい移転先が環状道路（中環線から外環線）付近の都心周辺部に集中していたのは、高速道路の発達による利便性が関係していたことと考えられる。一方、郊外の低所得者層を意識した低価格の経済適応住宅（福祉住宅）にも入居できない

層がかなり存在する^(注13)。生活扶助対象の貧困者層が、余りにも多人数過ぎるといった問題も残っている。

前論文（その1）の図13や図5（上海高速道路網未来略図、「解放日報2000.3.2」）を参考にすると、今後、宝山、嘉定、青海、松江、閔行、金山などの地域が重点都市や衛星都市として経済発展していくポテンシャルが高いことは、高速道路のネットワークの交差点を示した計画図

図5 上海高速道路ネットワーク未来図



（出所）大阪市立大学経済研究所監修（2002）
 『北京・上海』日本評論社 P.232より転載

から理解できる。大きな課題は、世界的な企業や住民がそれらの地域に集中し、拠点性を高められるか否かに将来がかかっている。と同時に、上海大都市圏にみられる経済格差、地域格差の是正がなければ中国全体の経済発展に伴う真の豊かさにはつながらない。

注10：中国では過剰都市化の裏側で、2006～2011年の間に1,500万人の農民が土地を失うという（厚生労働省の予測）大きな課題を抱えている（Xinhua News Agency, 2007）。

注11：2011年7月23日の中国高速鉄道事故は急成長した中国高速鉄道ネットワークの安全性への懸念だけでなく、高速鉄道技術輸出の野望に対しても大きな脅威となりそうだと。そして今回の惨劇は、鉄道技術の問題と同時に、運営管理システムの問題である（月刊中国 NEWS 12月号）。

注12：ソウル大都市圏でも、チョンゲチョンの再開発事業は、東京を反面教師に短期間に都市河川の復活を実施した。経済開発だけではなく、環境保全との調和をコンセプトに掲げている。

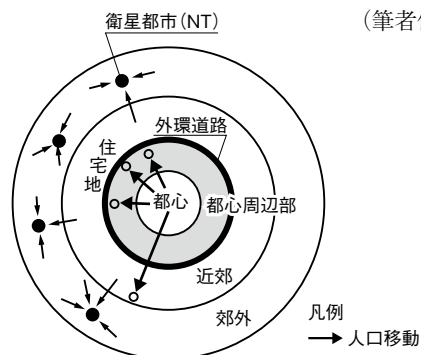
注13：最低生活保障基準額は、衣料費、食料費、電気代、水道代などの生活費に基づいて、地方自治体が決定する（シアオーカン・レイなど3名、2011）。

3-2 上海大都市圏の発展を支える人口移動と地域戦略 —むすびに変えて—

ここまで分析してきた結果を、簡潔に模式図

図6 上海大都市圏の地域構造と人口移動

（筆者作成）



で表現すると図6になる。グローバル化が進むなか、企業ならばより人件費の安価な場所を求めてフットルース的に移転が可能であるが、居住者が移動する場合は簡単に移動できない。当然家族単位で移動する訳であるから、就職先や生活環境（教育環境を含む）さらには貯蓄額や移転先の住宅面積も大きな移動要因になる。

筆者が考えるに、上海市政府^(注14)は、「辺縁集団」と呼ばれるニュータウンを進め、住宅とオフィスの衛星都市を郊外に建設していった（図6）。しかし、生活環境は初期においては不十分で、少なくとも都心部のリーロン再開発事業で生まれた旧住民にとっては、あまり魅力的な場所ではなかった。それゆえ、都心から10～15kmの中心周縁区に建設された新築マンションに次々と入居していったのである。その住宅場所は、高速交通や地下鉄などの交通アクセスにも優れ、移転先としては職住近接型に近いものである。高速道路のネットワークが近郊から郊外にかけて盛んに計画されているが、上海市政府の地域戦略は、旧居住者にとってはまだまだ受け入れにくい状況である。上海市民も徐々に権利意識が芽生えつつあり、市民が快適に生活できるクリーンな世界都市に発展することを願っている。東南アジアにみられる拡大都市圏（郊外の農地に、工場等の都市的施設が分散的に進出）や世界システムがフラット化するなか、国家の役割は弱くなっている。従来先進国「世界都市」モデルは、本当に上海大都市圏の見本になりえるのだろうか。中国における「和諧」の実現化が新しい都市モデルを産みだすだろう。

注14：人口1,200万の北京は都心から10～20kmに位置するニュータウン（10ヶ所）に、住宅とオフィスからなる衛星都市（例えば望京ニュータウンは、計画人口30万）を建設している。北京都市計画委員会が都市計画を強力に展開させている（熊田俊郎、2008）。

【参考文献】〈前論文（その1）で参考文献として掲載されたものは除外してある〉

1. 加藤敏春、さくら総合研究所・環太平洋研究センター（1997）『アジアネットワーク－情報社会における日本の戦略』日本経済評論社
2. 今里滋（1999）『アジア都市政府の比較研究－福岡・釜山・上海・広州』九州大学出版会
3. 大阪市立大学経済研究所監修、植田政孝、古澤賢治編（2002）『アジアの大都市（5）北京・上海』日本評論社
4. 任海（2008）『上海市里弄住宅地の再開発に伴う人口分散と都市拡大－静安区大中里を事例として』修士論文（専修大学）
5. 荒井良雄、岡本耕平他2名編（2008）『中国都市の生活空間－社会構造・ジェンダー・高齢者』ナカニシヤ出版
6. 小森正彦（2008）『アジアの都市間競争－東京は生き残れるか』日本評論社
7. 橋本和孝・藤田弘夫・吉原直樹編（2008）『世界の都市社会計画－グローバル時代の都市社会計画』東信堂
8. 橋本紳也（2009）『創造するアジア都市』NTT出版
9. 五石敬路編（2010）『東アジアにおける都市の貧困』国際書院
10. 柴田弘捷、大矢根淳編（2011）『中国社会の現状Ⅲ』専修大学出版局
11. 生田真人（2011）『東南アジアの大都市圏－拡大する地域統合』古今書院

（本稿は前稿同様、平成20年度、21年度、専修大学研究助成・個別研究の研究成果の一部であると同時に、現在博士論文を作成中の任海氏（日本大学大学院）の現地調査に基づいて執筆されたものである。）