

### 3. コア・プログラム



### 3. コア・プログラム

#### 3.1 老朽化住宅地区再開発プログラム

##### 3.1.1 背景と目的

###### (1) プログラムの背景

長春市は、中国の他の大都市と同様、第二次産業（特に工業）中心の都市から第三次産業中心の都市に移行しつつある。その一方で、都市内部に存在する多数の老朽工場、都心部に集積する老朽化住宅群などは、円滑な産業構造の転換を阻害する大きな要因となっている。長春市再開発プログラムは、これらの問題施設群を都市再開発計画の中で更新させながら、適正立地を達成するための誘導策である。このプログラムは次の4つの下位プログラムから構成されている。

- (1) 用途地区制（ゾーニング）導入プログラム
- (2) 再開発手法策定プログラム
- (3) 工業立地再配置プログラム
- (4) 老朽化住宅地区再開発プログラム

これらのうち、将来の都市拡大にむけての市街地再開発、ワンセット型コミュニティから工住分離型市街地への転換、都市環境整備という長春都市計画の重要ポイントのいずれからみても取り組みが不可欠なプログラムが老朽化住宅地区再開発である。

###### (2) 長春市の居住環境の現状

中国統計年鑑によれば吉林省の一人当たりの住宅面積は全国一狭い。同統計によれば農村地帯よりも都市部の方が居住面積は狭い（一人当たりの住宅面積は都市部では8.1m<sup>2</sup>、農村では21.0m<sup>2</sup>（95年）でこの差は拡大傾向にある）ので、長春市市民の一人当たりの住宅面積は吉林省の平均をも下回ると推測される。実際、現地調査の結果からも長春市の住宅環境の水準が決して高くないことがわかれ、不良住宅群の面積も非常に広大である。

###### (3) 問題住居地区の類型化

問題住宅群は次のような類型に分類できる。

類型1－新中国成立前に建設され、その後全く建て替えが行なわれなかった老朽化住宅地区

類型2－鉄道沿線などに無計画に形成されてきた不良住宅群

類型3－かつての農村集落が長春市の市街化の影響で変質したもの

類型4－長春市のスプロール化現象により郊外に形成された不良住宅群

類型5－その他、上記以外の問題住居群

#### (4) 不良住宅群の類型ごとの開発課題

##### a. 類型1の不良住宅群の開発課題

類型1の不良住宅群の開発課題は、1) 住宅の老朽化への対処、2) 下水道の整備、3) 石炭燃料の切り替え、4) 集中供熱の整備、5) 区画内道路の整備、である。

##### b. 類型2の不良住宅群の開発課題

類型2の不良住宅群の開発課題は、1) 区画整理、2) 住宅の老朽化への対処、3) 上水道の整備、4) 下水道の整備、5) 石炭燃料の切り替え、6) 集中供熱の整備、である。

##### c. 類型3の不良住宅群の開発課題

類型3の不良住宅群の開発課題は、1) 区画整理、2) アクセス道路の整備、3) 上水道の整備、4) 下水道の整備、5) 石炭燃料の切り替え、6) 集中供熱の整備、7) ゴミ収集サービスの実施、であるほか、類型3の不良住宅地区内には、先住の農民と流入者が混住しているために発生する、住人間の摩擦の問題がある。そのため再開発に際しては、この異なる2種類の住人に対する対処も計画課題に含まれる。

##### d. 類型4の不良住宅群の開発課題

類型4の不良住宅群の開発課題は、1) 区画整理、2) 上水道の整備、3) 下水道の整備、4) 石炭燃料の切り替え、5) 集中供熱の整備、6) ゴミ収集サービスの実施、であるほか、その人口規模に比して厚生施設、教育施設などの都市施設も非常に貧弱である。したがって、地区の総合開発を策定することが非常に大きな開発課題となる。

## (5) プログラムの目的

本プログラムの目的は次の通りである。

- 不良住宅の類型ごとに適切な再開発を実施し、都市の居住環境を向上させる。
- 不良住宅地区を速やかに改善する再開発事業方策を提示する。

### 3.1.2 事業手法

#### (1) 再開発

都市再開発の基本は、問題のある建造物（群）を移転させ（或いは計画的に残し）、その跡地を開発することである。だが、長春市内の多くの老朽化住宅群と大型の国営工場の場合のように、既にかなり整った街区形態を有している場合と、かつての農村集落やスプロール地区、或いは旧市街地のように不規則な街区を形成している場合とでは、再開発のアプローチが異なってくる。

後者のように街区の不規則な場合には、まず区画をある程度整理するところから始めることになるが、その場合でも一旦全て更地にしてしまう場合と、建築物を残しながら行う場合とでは、アプローチが異なってくる。このようにケースバイケースで異なる再開発の手法の選択について、長春市の現況分析の結果にのっとり整理すると次の図8-2-5のようになる。

この図の中にある再開発事業において提案しようとしている再開発の基本的手法は、日本と東南アジアで実施され、改良されてきたものをもとにしている。当然ながら、土地所有形態をはじめとする諸条件の異なる中国でこれらの手法をそのまま採用することは不可能であるので、中国の実情にあわせて応用することになる。次にこれらの手法について簡単に説明し、中国に適応させる場合の変更点について指摘しておく。

#### (2) 区画整理事業

区画整理は19世紀の後半に都市人口の急増したドイツではじめられた都市の拡張にともなう都市開発の手法であり、「市町村が公共性の目的で旧来の土地所有境界を強制的に廃棄して新しい建築に適した土地所有に再編すること<sup>1)</sup>」を制度化したものである。この制度は20世紀の初頭にフランクフルトで地区区画整理法として成立し、当時のフランクフルト市長の名をとって「アディケス法」として知られるが、その後高度経済成長をとげる日本で独自の発展を見せることとなった。そ

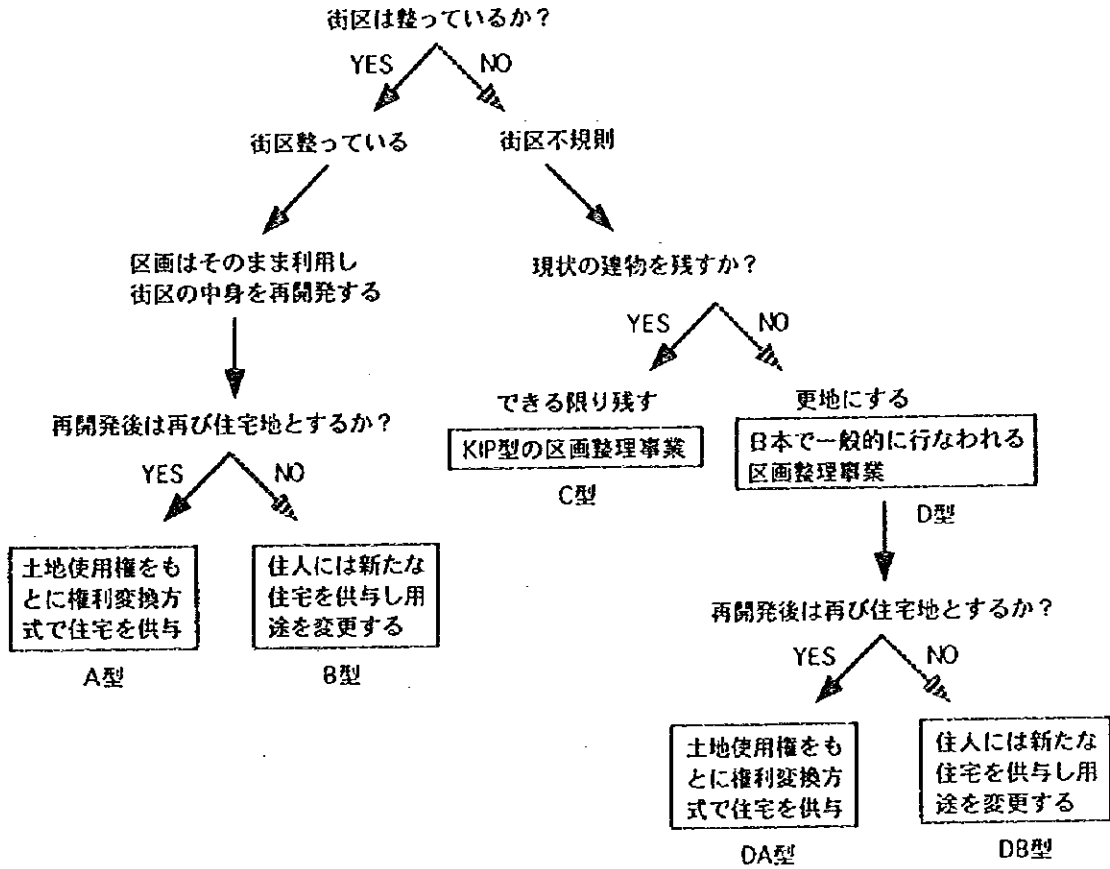
---

<sup>1)</sup> 出典：本城和彦、井上孝編『都市開発政策と土地区画整理』

して、この日本で成熟した手法は、現在では台湾や韓国でも重要な都市整備手法として実施されるにいたっている。

一方、カンボン改良事業型区画整理事業（KIP）は、最小限のインフラ整備と住人の自助努力によって、地区の衛生環境を改善しようとするものである。途上国のスラム改善事業には様々な事例があるが、長春市の実状に応用可能な手法として、また、スラム改善事業の最もよく知られた成功例として、KIPを取り上げる。

### 問題住宅地の再開発方式の選択



### 工業地区における再開発方式の選択

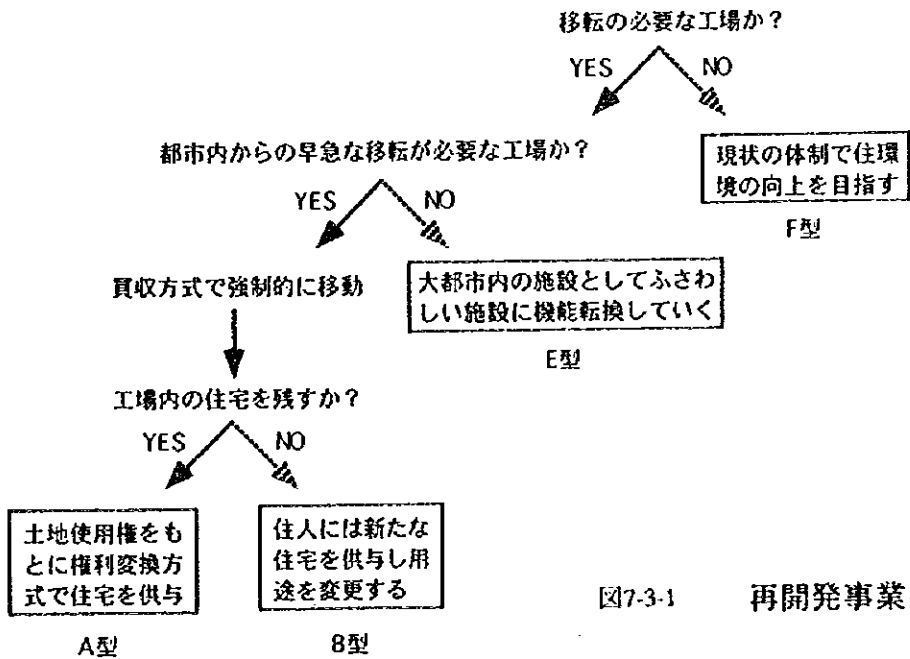


図7-3-1 再開発事業手法の選択

a. 日本型区画整理事業

日本型区画整理事業の概要

土地区画整理事業は日本の都市整備で一貫して用いられてきた手法であり、きわめて特色ある都市整備手法として発展してきた。区画整理事業は道路、公園等の都市基盤を整備するための事業であり、同時に一体的に建築物の整備を行う手法ではないが、長春市における旧市街地やスプロールの結果形成された問題住宅地区のように、既に極めて不定形な土地に劣悪な住居群が林立し、一旦更地に戻ることが前提となるような再開発の場合には、非常に有効な手法である。

土地区画整理の手法は、従来の土地所有の規模、位置および性格を考慮して、それぞれの敷地の位置と面積を調節し、あらかじめたてた市街地の整備計画にしたがって、計画的な道路、公園、その他の必要な公共施設用地を確保するものである。つまり、単純に土地の権利を保留して再配分するのではなく、従前の権利をその規模や位置を考慮して再配分を行うものである。このような方法を「換地処分」というが、これが日本における土地区画整理事業の中核となっている。

道路や公園となる土地を捻出するために、対象地の土地所有者から一定の割合で土地を供出してもらうことになるが、これを「(公共)減歩」とよぶ。減歩によって土地所有者の土地面積は削減されるが、区画が整備され、インフラが充実されることによって、土地の評価価値は上昇するので、土地所有者にも利益になる、というのが基本的な考え方である。また、造成、道路工事などのための事業費を捻出するために、区画整備後に売却する土地を確保することもあるが、このための減歩を「保留地減歩」といって、先の公共減歩と区別する。以上の土地区画整理事業の概要を簡単に整理すると次の図のようになる。



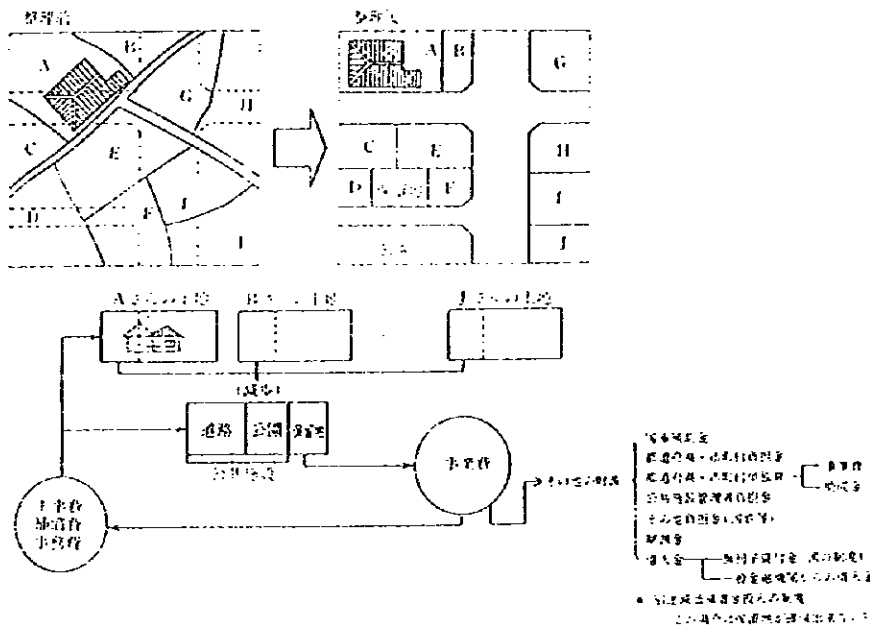


図7-3-2 土地区画整理事業の概念図

### 日本型区画整理事業の長春市への応用

日本型の区画整理事業は、不定形な土地で一旦更地にすることを前提にした地区の再開発に向く。したがって、対象地としては旧市街地の老朽化住宅群地区、郊外のスプロール地区、元農村集落で不良住宅群が集積している地区の再開発に適しているといえる。

また、長春市での適用については、住人が土地の所有権は持たず、使用权を有していることから、この使用权を日本における所有権に置き換えて考えていくことになる。そして、再開発後に建設される住宅は、まず間違いなく集合住宅となるので、「立体換地の制度」を充実させておく必要がある。さらに、不定形な老朽化住宅群ではあっても、その使用权については個人ではなく単位（企業）が有している場合も多いので、事業計画、換地計画にはこれらの関係権利者を含めた組織づくりが必要となる。

### b. カンボン改良事業（KIP）型区画整理事業

#### カンボン改良事業（KIP）型区画整理事業の概要

インドネシアの首都、ジャカルタにおける不良住宅改善の方法は、一つの政策モデルとして他の

発展途上国の不良住宅地区の改善に大きな影響を与えてきた。この事業の大きな特徴は、非常に限られた公共財源と住民自身の低所得という条件のもとで、公共機関による物質的援助は最小限にとどめつつ、住人自身の自助努力を最大限に引き出しながら、地区の居住環境を向上させる、という点にある。

KIPはもともとジャカルタ市独自の事業としてインドネシアの第一次5カ年計画（1969～74年）期間中に開始されたが、第二次計画（74～79年）以降は国家レベルの事業として取り上げられ、全国の主要都市で実施された。

この事業で対象としているカンボンとはインドネシアの伝統的なコミュニティーであるが、居住者の大半は生産的な市民（つまり浮浪者や失業者ではない）であり、低所得層ではあっても不法占拠民ではない。このような条件は、現在の長春市の不良住宅群とも共通点が多く、長春市の再開発事業手法として有用であると考えられる。

KIPの狙いとしては、1) 公共機関のてによる第一着手としてまず地区の物質的環境の整備を行い、住居そのものの改善はその後のカンボン住民の自主的努力にまつこと、2) 人間居住環境の改善は物的施設の改善のみで達成しえるものではなく、社会経済ならびに人間的な側面での改善活動とともに総合的に導入すべきこと、3) 物的施設の改善は、それに続く社会経済的、人間的なコミュニティー活性化のための諸活動への「呼び水」と位置付けること、の3点である。

KIPでは高密度の住宅地を再開発するため、当然ながら道路の拡幅などによって個人の住宅の土地が削られる事態が頻発するが、それに対する公的な補償はなく、コミュニティー優先で事業が進められている。勿論、土地の大半が削られるような場合には、その代替地をコミュニティー側で用意することになるが、このような事態に対して住民からの反発は非常に少なく、住人の自主的な提供で賄っている。また、インフラ整備などに対する住人の労務提供については、公的機関からの給付が受けられ、そのことが事業の永続化につながっているといわれている。

KIPがもたらした開発効果としては、1) 低コストによる環境衛生水準の向上、2) インフラの整備による居住区内の零細企業の取引拡大、3) コミュニティー医療の普及、4) 建設工事に伴う雇用の増加、等があげられている。

#### カンボン改良事業（KIP）型区画整理事業の長春市への応用

長春市でKIP型の再開発の対象となるのは、鉄道沿線に集積する比較的古い不良住宅群、元農村集落とその周辺の不良住宅群、財政事情から考えて当面全面的区画整理の対象とはならない比較的

郊外に位置する老朽化住宅群、などであろう。

ジャカルタで行なわれてきたKIPと長春市の不良住宅群の間には多くの共通性が見いだされるので、応用することは比較的容易であると考えられる。だが、これまでの中国の再開発のあり方をみると、一般的な住宅地に対してKIPのような穏やかな再開発が行なわれてきたことはほとんどなかった。やはり都市内の土地は基本的に全て国有、という前提があるため、劣悪な環境ではあっても私有地を前提とするジャカルタの方式とは、馴染まない可能性が高い。

しかしながら、現在の市の財政事情を考えれば、長春市に存在する広大な問題住宅群の全てを短期間に改善することはもとより不可能であるので、全面的再開発の優先順位が低い地区に対してこの手法を取り入れる意味は、十分に大きいといえる。

### (3) 日本型市街地再開発事業

区画整理事業が道路、公園等の都市基盤を整備するための事業であり、同時に一体的に建築物の整備を行う手法ではなかったのに対して、ここで取り上げる市街地再開発事業は、建築物の建て替えを主な目的とする再開発の手法である。

市街地再開発事業には権利変換方式（第一種事業）と用地買収方式（第二種事業）があるが、特に前者の権利変換方式によるものは、開発対象地の従前の権利を価額に評価し、それを再開発後の新しい建物の床と敷地に関する権利に等価交換するものである。この手法は日本独特の手法として発達してきたものであるが、この手法の確立によって再開発事業がはじめて円滑に行われるようになったといってもよい。

長春市の旧市街地や老朽化住宅地においても、一つの集合住宅の使用権が個人や単位（企業）等によって複雑に分割所有されている状況がうかがわれる。したがって、この日本で発達した手法は、正に長春市の再開発に適した手法であると考えられる。

以下に、この再開発手法について紹介するとともに、長春市における応用の可能性について検討するが、ここでは住人の合意が取り付けやすく、法的な強制力も少ない権利変換方式（第一種事業）について主に取り上げる。

#### a. 権利変換方式（第一種市街地再開発事業）の概要

先に述べたように、権利変換とは土地及び建物に関する権利を新しく建設される建物とその敷地に関する権利に変換することで、変換方法は従前の権利を価額に評価し、それを新しい建物の床と

敷地に関する権利に等価交換するものである。次の図は、この仕組みについて簡単に模式化したものである。

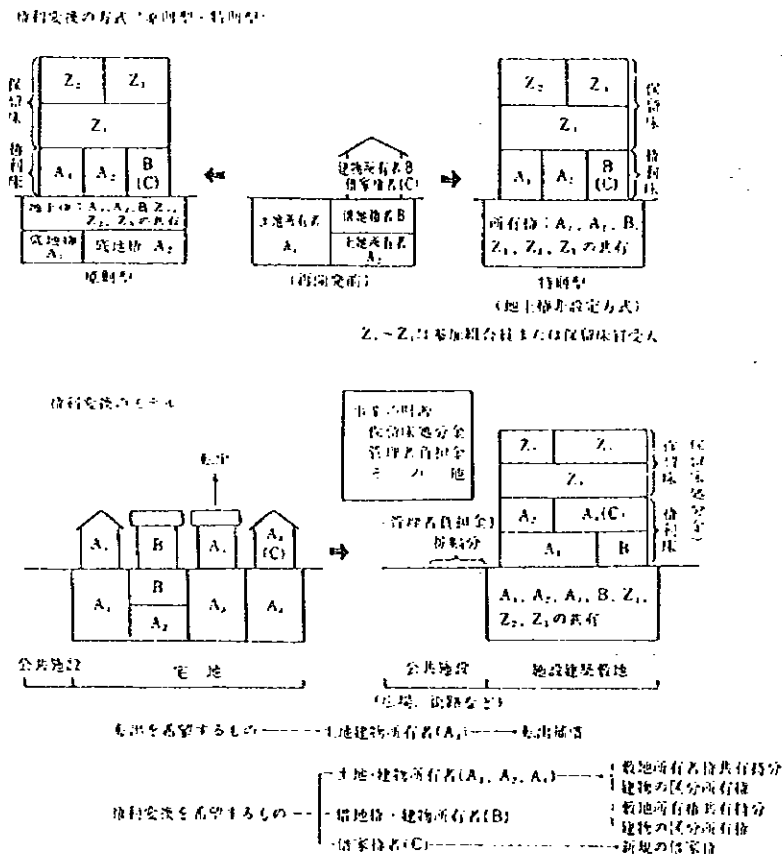


図7-3-3 権利交換の仕組み

権利交換には原則型（地上権設定方式）と特則型（地上権を設定しない方式で地権者の全員同意を要する）がある。原則型であれば、従前の土地所有者A<sub>1</sub>は再開発後、土地の底地権（土地を他人に貸した場合にその所有者が保有する土地に対する権利）と建物の権利床部分（従前資産の価額に対応して取得する再開発ビルの床）およびそれに対応する地上権（他人の所有地を借りてそこを使う権利で物権の一種である）（共有持分）を所有することになる。

## b. 権利変換方式（第一種市街地再開発事業）の長春市への応用

長春市で権利変換方式（第一種市街地再開発事業）による再開発事業を想定した場合、その応用範囲は非常に広範囲に及ぶのではないかと考えられる。まず、先に紹介した日本型の区画整理事業の対象地（旧市街地の老朽化住宅群地区、郊外のスプロール地区、元農村集落で不良住宅群が集積している地区）では全て応用可能であるし、区画整理が整っている老朽化住宅地区における再開発、老朽化工場が移転する際に残される可能性のある工場内の住宅地区等についても応用可能である。

日本と異なるのは、1) 土地の所有者は国であり、公的に認められた使用权を有しているものが複数いること。2) 住宅部分については賃貸型集合住宅、分譲型住宅のように分けられず、所有権保持者と使用权保持者が同時に居住していること。3) 老朽化した長屋のような住宅でも単位（企業）が建物の所有権、私有権を有している場合があること、などである。だが、土地自体の所有に関しては日本よりも単純であり、従前の権利を交換して開発後の新しい建物の床と等価交換することは、日本よりも容易であり、中国の都市により適した方法ではないだろうか。

現在、都心部の再開発に際して住人を新たな住居に移転させる場合、新たな住居における割り当て面積について多くのトラブルが生じていると報告されているが、このようなトラブルを未然に防ぐ意味でも有効な手法ではないかと考えられる。

## c. 土地買収方式（第二種市街地再開発事業）について

市街地再開発事業におけるもう一つの手法は土地買収方式（第二種市街地再開発事業）であり、この手法は事業施行者が地方公共団体、公団等に限定され、施行者には土地の収用権が与えられる。この方式については、現在長春市で行なわれている一般的な再開発の方式と似ているのではないかと考えられるが、法的な強制力を伴ううえ住人の合意を得ることも難しいため、日本で実施されることは少ない。これは、既得権者との合意によって開発を進める日本と、個人の権利よりも公共の利益の方が重要視される中国との差といえよう。

しかし、長春市の都市の現状を見るとき、例えば環境負荷の大きな工場が市街地内に位置しているような場合では、積極的にこの方式を用いて再開発を行っていくことも考えられる。

### 3.1.3 プログラムの内容

本プログラムの目的は、類型化した不良住宅群に、前述の再開発手法を適切に応用することで達成が可能である。類型ごとの再開発方針とあわせて整理したものが次の表である。

表7-3-1 問題住宅類型ごとの主要課題、再開発方針、再開発手法

類型	主要課題	再開発方針	再開発手法/事業方式
類型1	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅の老朽化への対処</li> <li>・下水道の整備</li> <li>・石炭燃料の切り替え</li> <li>・集中供熱の整備</li> <li>・区画内道路の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区画ごとに新たに集合住宅を建設する</li> </ul>	<p>権利変換方式による再開発事業</p>
類型2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区画整理</li> <li>・住宅の老朽化への対処</li> <li>・上水道の整備</li> <li>・下水道の整備</li> <li>・石炭燃料の切り替え</li> <li>・集中供熱の整備</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) 住宅地として存続させる地区については新たに区画整理を行い、集合住宅を建設する</li> <li>2) 住宅地として適さない地区については、低所得者向け住宅、或いは代替地に順次移転させる。跡地は住宅建設制限区域に指定し、不良住宅群の集積を防ぐ</li> <li>3) 立地状況などから再開発を急がない地区については、KIP型区画整理によって衛生環境の改善をはかる</li> </ol>	<p>左記1) 2) の場合は日本型区画整理事業を行い土地使用权は新たな集合住宅の床権利に変換。 左記3) の場合はKIP型区画整理事業により当面存続</p>
類型3	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区画整理</li> <li>・アクセス道路の整備</li> <li>・上水道の整備</li> <li>・下水道の整備</li> <li>・石炭燃料の切り替え</li> <li>・集中供熱の整備</li> <li>・ゴミ収集サービスの実施</li> <li>・二種類の住人(農民と流入者)双方への対応</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・KIP型の区画整理事業によってまず衛生環境から改善を目指す。ゴミ収集サービスなどの社会サービスや、むやみな増築を抑制するための建築届出制の徹底など、ソフト面での整備を優先する。</li> <li>・乱開発のおそれのある農地については、農地監視地区を設定する</li> </ul>	<p>KIP型の区画整理事業</p>
類型4	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区画整理</li> <li>・上水道の整備</li> <li>・下水道の整備</li> <li>・石炭燃料の切り替え</li> <li>・集中供熱の整備</li> <li>・ゴミ収集サービスの実施</li> <li>・学校、病院など近隣都市施設の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・単一の手法で居住環境を改善することは不可能。地区総合開発を策定し、学校、病院等のコミュニティー施設とともに地区全体として整備をはかる</li> <li>・今後乱開発のおそれのある農地については、農地監視地区を設定する</li> </ul>	<p>地区総合開発の策定により複数の手法を組み合わせる再開発を実施</p>

本プログラムを実行することにより、次の便益が期待される。

- 1) 都心部老朽化住宅地区の再開発促進効果による都心地区の土地の有効利用
- 2) 不良住宅地区の居住環境の向上。特に衛生環境の改善
- 3) 都市縁辺部における農地の乱開発の防止
- 4) 石炭燃料の都市ガス化、下水道整備、集中共熱の整備などによる環境負荷の軽減
- 5) 都市貧困問題の改善
- 6) 区画整理事業で過密住宅群が解消されることによる都市災害の危険度の軽減

### 3.1.4 実施行動計画

#### (1) 再開発対象地区の優先順位

本プログラムによる再開発の優先順位は、1) 都心への近接度、2) 居住環境の劣悪度、3) 現在の不良住宅地区の拡大速度 4) 都市災害の危険度の4つの観点から決定されることになる。

1) 都心への近接度からみた優先順位——かつて長春城があった南関区の北側の老朽化住宅地区の再開発の優先順位が最も高い。また、この地区に隣り合った寛城区の旧市街地も同様に優先順位が高い。

2) 居住環境の劣悪度からみた優先順位——南関区北東側の鉄道沿線の不良住宅群の再開発の優先順位が最も高い。また、市街地内部に存在する類型3の不良住宅群の再開発の優先順位も高い。

3) 現在の不良住宅地区の拡大速度からみた優先順位——緑園062地区のスプロール地区の再開発の優先順位が最も高い。また、都市縁辺部の類型3の住宅群の再開発の優先順位も高い。

4) 都市災害の危険度からみた優先順位——都心部の密集した老朽化住宅群の再開発の優先順位が高い。

#### (2) 実施に関する機関

都市計画に関する機関は、長春市政府だけをとっても、城市建设局、土地局、交通局など縦割りで細分化されている。開発区の経済開発区管理委員会のような一元管理できる期間が存在しないと、合理的で一貫性のある都市計画の策定、実施はきわめて難しい。都市計画に関しては、城市建设局が担当することが最もふさわしいと考えられるが、一元管理できるような組織の機構改革が必要である。

### (3) プログラム実施のスケジュール

先の再開発の優先度によって、またそれぞれの地区の置かれた状況によって、プログラムの実施スケジュールは異なるが、KIP型の再開発方式も日本型の再開発方式も成熟した再開発方式であり、調査、研究に要する時間は比較的短期間で済むものと考えられる。特にKIP型の再開発は、最小限のインフラ整備で住人の自助努力を促すものであるため、プログラムに着手することは比較的容易であろう。最も問題となるのは類型4のスプロール地区の再開発であり、複数の手法を組み合わせるために、調査期間もある程度必要であり、地区全体の計画を見直すために地区総合開発のような総合的な計画の策定が必須となる。

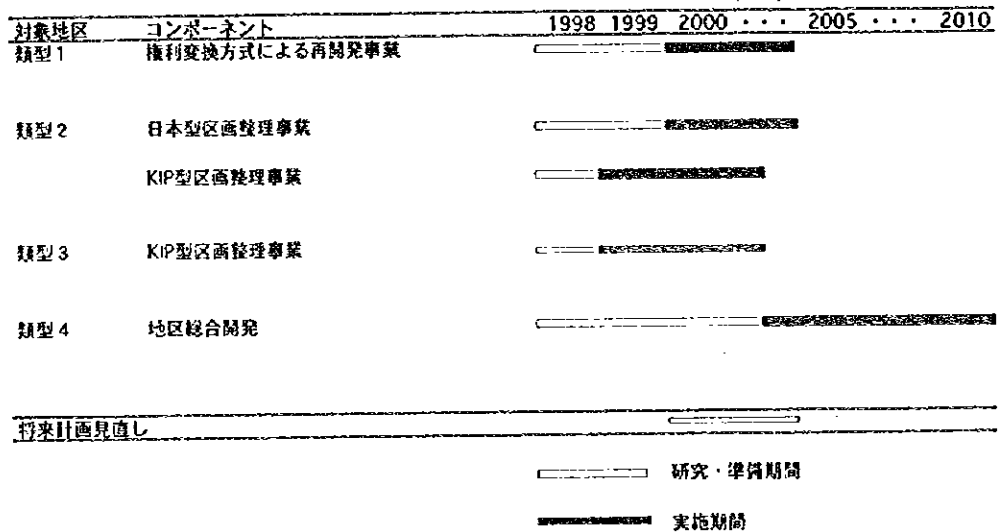


図7-3-4 プログラム実施のスケジュール



### 3.1.5 資金計画

表7-3-2 老朽化住宅地区再開発プログラムの資金計画

事業/内容	実施期間	単位：万元		
		必要資金（概算）		計
		内貨	外貨*	
類型1の不良住宅地区における権利変換方式による再開発事業				
手法研究	1998-1999	120	260	380
再開発事業	2000-	280	390	670
類型2の不良住宅地区における日本型区画整理事業				
手法研究	1998-1999	120	260	380
再開発事業	2000-	280	390	670
類型2の不良住宅地区におけるKIP型区画整理事業				
手法研究	1998-	60	130	190
再開発事業	1999-	60	130	190
類型3の不良住宅地区におけるKIP型区画整理事業				
手法研究	1998-	60	130	190
再開発事業	1999-	60	130	190
類型4の不良住宅地区における地区総合開発				
手法研究	1998-2000	220	390	610
再開発事業	2001-	420	390	810
<b>合計</b>		<b>1680</b>	<b>2600</b>	<b>4280</b>

\*ドル建てで計算後、元に換算したもの。1ドル=8元

## 老朽化住宅地区再開発プログラムについての初期環境評価

JICAの「初期環境影響評価ガイドライン(X) 地域総合開発」をベースにプログラムの評価を実施した。表-1でプログラムの内容、表-2にプログラム立地環境を、表-3でスクリーニング、表-4でスコーピング、表-5に総合評価を整理した。この老朽化住宅地再開発プログラムでは、長春市内を対象として考えた。

初期環境影響評価結果は表-4、表-5となる。

ここでAとBとがインパクトが生ずると考えられる項目であり、Aは重大なインパクトが、Bは多少のインパクトが生ずると考えられる項目である。Cは不明なものの、調査が進むにつれインパクトの程度が明らかになる場合も考慮しておくものである。また、Dはインパクトが考えられない項目である。

老朽化住宅地区再開発は、同時に実施を考えられる生活環境整備と相まって、都市及び都市住民にとって望ましいインパクトを与える項目が多い。

表7-3-3 プログラム内容のフォーマット 「老朽化住宅地区再開発プログラム」

項目	内容
プログラム名	老朽化住宅地区再開発プログラム
背景	長春市都市部には、老朽化住宅群集中地区や都市化の過程で無計画に形成された住宅群、取り込まれた旧農村地区、等の生活環境的に不良住宅密集地域が多く存在する。
目的	長春市域の再開発の一環として、このような生活環境に課題のある不良住宅集中地域を解消させるプログラムである。
位置	長春市内各地域。4つの類型の不良住宅群がある。 1.都市区画は整然としているが、その内部は新中国建設前に建設され、その後全く建て替えが行われてない老朽化住宅群 2.線路周辺等に無計画に形成されてきた不良住宅群 3.膨張した市街地に取り込まれ、変質したかつての農村集落住宅群 4.都市のスプロール化で郊外に形成された不良住宅群
実施機関	長春市城市建设局、公用局
裨益人口	
計画諸元	
地域名	類型1地区:寛城052地区の農安北街―農安南街と柳影街一帯、二道031地区の吉林大路、楽群大街、公平路、東盛大街で囲む住宅群、二道032地区の遠達大街と環城公路の交差する地点から南に広がる住宅群、南関区のかつての長春城のあった旧市街地 類型2地区:寛城051地区や朝陽051地区等の鉄道沿線、寛城052地区で鉄道と伊通河に挟まれた地域、特に北貨場の東側の地区 類型3地区:朝陽区012地区の電台街(未舗装)南西側に広がる住宅、二道区031地区の南湖大路(未整備)の南側に広がる住宅群、 類型4地区:緑園062区の西安大路と西環城線の交差点から南北の広大な住宅群
主要産業	工業/農業/商業
主要インフラ	道路/電気/上水道/下水道/都市ガス/都市供熱/ゴミ収集
主要産業インフラ	
その他特記すべき事項	この他、上記類型に当てはまりにくい不良住宅密集地域もある。 企業移転等で地方から企業が市内に移転した際住居が従業員に提供されず、そのために発生した不良住居群で、市内の吉林省共産党学校西側の住宅群がある。 土地使用権の関係から発生し、再開発から取残された老朽化住宅群で、二道031地区の勤労公園周辺の住宅団地敷地内に残ってる

表7-3-4 プログラム立地環境のフォーマット 「老朽化住宅地再開発プログラム」

項目		内容
プログラム名		老朽化住宅地再開発プログラム
社 会 環 境	地域住民 (居住者/先住民/計画に対する意識等)	中国では職住が接近している。各区域居住住民の職業は区域毎立地の産業従事者が多い。類型1,2地区の住民の居住歴は長いが、農業従事者を除いた3,4地区の居住者歴は短い。
	経済活動 (工業/農林水産業/観光等)	地区毎に特色がある。 類型1地区の住民は産業特に大型企業従事者、 類型3では農業従事者が未だ多い。
	交通・生活施設・土地利用 (輸送網/飲料水/都市等)	類型1,2区でも都市インフラ整備は遅れてるが 3,4地区は最悪である。かつての農村地域は 上下水道等のインフラ整備はなく、ゴミ収集 等の都市サービスも実施されていない。
自 然 環 境	地形・地質・景観 (山地・低質地・土壌等)	長春市周辺一帯は松遼大平原の一部である。 類型2地区は河川に近く、居住条件は類型1地 区より劣る。降雨時の雨水排水が悪い。
	湖沼・河川水系・海岸・気象 (水質・水量・降雨量等)	冷涼乾燥気候であり、最高平均気温は7月の 21-23℃、最低は1月の零下16-18℃、年間降雨 量600mm程度で、夏雨型である。長春市内東側 を松花江支流の伊通河が北流している。
	動植物・生息域 (希少動植物/マン・ローフ・珊瑚礁等)	半湿润森林草原黒色土地帯であり、農業に 好適地である。玉蜀黍を主とする農業と牧畜 とが盛んで、ほぼ開拓され尽くしている。
公 害	苦情の発生状況 (関心の高い公害等)	長春市内は石炭燃焼煤塵により、特に冬期に 大気汚染が大きい。また、老朽住宅集中地区 を中心に、市内の一部で都市環境設備設置や サービスが遅れている。伊通河下流汚染大。
	対応の状況 (制度的な対策/補償等)	都市ガス化、集中供熱の推進、上下水道整備 等を精力的に推進しているが、市の予算不足 で、進みが遅い。下水処理も遅れている。 九五計画で下水最終処理等都市環境設備整備 緑化被覆率は37%強であり、水準が高い。
その他特記すべき事項		市街地域は都市計画的に道路網は比較的整備 されている。

表7-3-5 スクリーニングのフォーマット 「老朽化住宅地再開発プログラム」

環境項目		内容	評定	備考(根拠)	
社会環境	1	住民移転	用地占有に伴う移転 (居住権、土地所有権の転換)	有・無・不明	法制度の確認必要
	2	経済活動	土地などの生産機会の喪失、 経済構造の変化	有・無・不明	状況確認不足
	3	交通・生活施設	渋滞・事故等既存交通や学校・ 病院等への影響	(有・無・不明)	地区内建物など整理、 道路設置でアクセス可
	4	地域分断	交通の阻害による地域社会の 分断	(有・無・不明)	阻害されていた通行が 可能になる
	5	遺跡・文化財	寺院仏閣・埋蔵文化財等の損 失や価値の減少	(有・無・不明)	調査が可能になり、正 しい価値が判る
	6	水利権・入会権	漁業権、水利権、山林入会権等 の阻害	有・無・不明	法制度の確認必要及び 慣習の状況確認不足
	7	保健衛生	ゴミや衛生害虫の発生等衛生 環境の悪化	(有・無・不明)	ゴミ収集車立ち入り可 上下水道設置可能
	8	廃棄物	建設廃材・残土、汚泥、一般廃 棄物の発生	(有・無・不明)	整理の過程で一時的に 建設廃棄物大量発生
	9	災害(リスク)	地盤崩壊・落盤、事故等の危険 性の増大	(有・無・不明)	整理・再建時に事故発生 懸念、発生時の対策容易
自然環境	10	地形・地質	掘削・盛土等による価値のある 地形・地質の改変	有(無)不明	工法により、改変防止
	11	土壌浸食	土地造成・森林伐採後の雨水 による表土流出	有(無)不明	工法により、改変防止 再開後土壌流出減少
	12	地下水	掘削工事の排水等による枯渇 浸出水による汚染	有(無)不明	工法により、改変防止
	13	湖沼・河川状況	埋立や排水の流入による流量 河床の変化	有(無)不明	工法により、改変防止
	14	海岸・海域	埋立や海況の変化による海岸 浸食や堆積	有(無)不明	無関係
	15	動植物	生息条件の変化による繁殖 阻害、種の絶滅	有(無)不明	無し
	16	気象	大規模造成や建築物による 気温、風況等の変化	有(無)不明	無し、ただし大規模建 設物を設置すれば別
公害	17	景観	造成による地形変化、構造物 による調和の阻害	(有・無・不明)	不秩序から秩序だった 街並みへ変化
	18	大気汚染	車両や工場からの排出ガス、 有害ガスによる汚染	(有・無・不明)	都市ガス、都市供熱導 入で、燃焼煤塵減少
	19	水質汚濁	浄水場からの排水や汚泥等の 流入による汚染	(有・無・不明)	上下水道設置で、水た まり等減少、環境美化
	20	土壌汚染	排水・有害物質などの流出・拡 散等による汚染	(有・無・不明)	排水の地上流出等減少
	21	騒音・振動	車両の走行、浄水場の稼働に よる騒音・振動の発生	有・無・不明	不明
	22	地盤沈下	地盤変状や地下水位低下に 伴う地表面の沈下	有・無・不明	原則的にはない、不明
	23	悪臭	排気ガス・悪臭物質の発生	有・無・不明	不明、しかし石炭燃焼 の煤煙は減少
総合評価:		IEEあるいはEIAの実施が 必要となる開発プログラムか	(要・不要)	改善が期待できるが、 住民の賛成が必要	

表7-3-6 スコーピングチェックリスト 「老朽化住宅再開発プログラム」

環境項目		評定	根拠
社 会 環 境	1	住民移転	A 一時的にせよ、従来からそこに居住していた住民の移転が必要である。
	2	経済活動	C 不明
	3	交通・生活施設	B 地区内の区画区分が明確になり、地区内交通はスムーズになる。
	4	地域分断	D 原則的にはなし。都市計画として、大きな道路建設があれば、別。
	5	遺跡・文化財	D 原則的にはなし。再開発の過程で調査が可能となり、価値が判明。埋蔵文化財等、忘れられた文化財が見つければ調査を要する。
	6	水利権・入会権	C 不明
	7	保健衛生	A 再開発の過程で、上下水道、都市ガス、集中供熱等設置可能。衛生的には大きく改善される。
	8	廃棄物	B 都市ゴミの収集が可能となり、改善される。再開発の過程で一時的に建設廃材の大発生もある。
	9	災害(リソ)	B 老朽住宅解体や建設工事での災害発生懸念はあるが、影響は小さい。
自 然 環 境	10	地形・地質	D 原則として、変更の必要性はない。
	11	土壌浸食	D 原則的に考えられない。
	12	地下水	C 原則的に考えにくい。しかし、伊通河沿いの土地では工事の影響も できる可能性もある。
	13	湖沼・河川流況	D 原則的に考えられない。
	14	海岸・海域	D 関係ない。
	15	動植物	D 原則的に考えられない。
	16	気象	D 原則的に考えられない。
公 害	17	景観	B 乱雑な街並が、秩序だった町並みに変化する。
	18	大気汚染	A 都市ガス導入、集中供熱導入により、石炭燃焼の煤煙がなくなる。 冬期改善大。
	19	水質汚濁	A 上下水道の導入で、水たまりなどなくなる。
	20	土壌汚染	B 家庭排水の地上流出減る。
	21	騒音・振動	C 不明、工事に関わる騒音など発生、また、跡地の利用などで騒音・ 振動は変わる。
	22	地盤沈下	C 不明、原則的には考えにくい。
	23	悪臭	C 不明、工事に関わり、また跡地の利用などで発生懸念もある。

(注)評定の区分

- A: 重大なインパクトが見込まれる
- B: 多少のインパクトが見込まれる
- C: 不明(検討する必要はあり、調査が進むにつれ明らかになる場合も考慮に入れる)
- D: ほとんどインパクトは考えられないためIEEあるいはEIAの対象としない

表7-3-7 総合評価

## 「老朽化住宅再開発プログラム」

環境項目	評定	今後の調査方針	備考
住民移転	A	対象地域の再開発の方針、時期等計画の詳細明確化。 住民の一時移転候補地の状況。	住民に取っては、住居移転は大問題。住民感情を考慮した細かい対応がいる。
保健衛生	A	現状の保健・衛生状況。 再開発後の上記の青写真。	同上。住民の取得資料にもなる。
大気汚染	A	大気の実況調査と定期的なモニタリング。	都市ガス、都市供熱の設置と供給計画
水質汚濁	A	水道など使用の実況と使用後の水の処分実態の把握。 将来の汚染負荷予測。	上下水道設置と供給計画
交通・生活施設	B	対象地域の再開発の方針、時期等計画の詳細明確化。 予定地周辺の交通・生活施設状況	地区内の道路計画 生活の至便さ向上 具体的な施策立案
廃棄物	B	現状実態の把握と将来の排出予測	都市ゴミ収集計画
災害(リスク)	B	住宅地再開発と工事の災害状況 などリスクの確認と対策立案	
土壌汚染	B	老朽住宅地跡地の汚染の有無確認	
経済活動	C	跡地の利用方法の確認。	跡地の利用方法で、地域の経済活動は変化する。
水利権・入会権	C	法制度、慣習についての確認。	
地下水	C	跡地の利用方法、特に地下掘削を大規模に必要とするか等の確認。	
騒音・振動 地盤沈下 悪臭	C	跡地の利用方法、特に住居地域と商業、工業などの混在の有無。	跡地の利用方法で、地域の環境の状況変化は大きい。

(注)評定の区分

- A: 重大なインパクトが見込まれる
- B: 多少のインパクトが見込まれる
- C: 不明(検討する必要がある、調査が進むにつれ明らかになる場合も考慮に入れる)
- D: ほとんどインパクトは考えられないためIEEあるいはEIAの対象としない

## 3.2 地方経済開発区見直しプログラム

### 3.2.1 背景と目的

吉林省における経済開発区の設置は、沿海地方に遅れること数年、1992年前後に省、国家に承認されたものがほとんどである。本プログラムで取り上げる琿春ほかの延辺州の経済開発区も全て1992年にその設置が批准されている。だが、開発区ブームによって莫大な外資の導入に成功した沿海地方の開発区とは異なって、どの開発区も企業の誘致が順調であるとはいいがたい。

その原因には、内陸で物資の輸送が困難であることや寒冷な気候風土の影響など、様々な要因が考えられる。都市計画の視点から開発区の開発計画を見た場合にも、例えば青島や煙台等の多くの外資を集めている開発区と比べると、投資家や労働者を引きつける都市的な魅力に欠けている。

この地方経済開発区見直しプログラムの目的は次の通りである。

- 空間構造を見直し、効率的で安全で周辺地域とも調和のとれた都市空間を形成する。
- 開発区と母都市との関係を強化し、一体的な整備を図る
- 開発区の段階的な成長をソフト、ハード両面から見直し持続的都市建設計画を策定する
- 都心形成に重点を置き、労働者や投資家を呼び込める魅力的都市空間を形成する

### 3.2.2 プログラム

既存の経済開発区の現況分析から、今後の経済開発区建設の見直し作業は、(1) 空間構造の再構築プログラムと、特に母都市との関係を重視した(2) 成長プログラム作成、の二つの観点から進められるべきであると考えられる。さらに、魅力ある都市空間の形成という観点から、(3) 都心空間形成プログラムについても検討する。これら3点は本地方都市経済開発区見直しプログラムの下位プログラムとなるものであり、それぞれが実践的コンポーネントを有するものである。

以下は、この下位プログラムのコンポーネントである。

#### (1) 空間構造の再構築プログラム

空間構造の再構築プログラムは、次のような項目によって構成される。

- 1) 動線計画 — 産業動線、自動車動線、歩行者動線を明確にする。生産効率の向上のみならず、緑道計画等により都市のアメニティの向上にも寄与する計画とする



- 2) 基礎インフラの見直し計画 — 開発区では既に基礎インフラに対して投資が進んでいるが、既存の基礎インフラを考慮しつつ進出企業や上記の動線計画、都市施設計画等との整合性を図る
- 3) 企業・工場の適正配置計画 — 企業・工場による環境への影響、廃棄物・排水の処理過程の異同等によるグルーピングを行い、適正な配置計画を策定する
- 4) 都市施設計画 — 人口構成の変化、環境への配慮等に重点をおいた都市施設を計画する
- 5) 緑地計画 — 系統的緑地計画の策定
- 6) 周辺農村との調和 — 開発区は開発前は農地であったところが多く、周辺には農村集落が点在する。また、規模の大きな開発区では開発区内に農村集落を取り込んでいるところも少なくないので、これらと積極的に調和を図るための計画を提案する

## (2) 開発区成長プログラム

開発区成長プログラムは、次の2つの項目によって構成される。

- 1) 母都市との関係強化プログラム策定事業
  - 母都市との共存共栄を図るために、都市施設の利用効率の高度化、相互補完関係を強化する
- 2) 段階的成長プログラム策定事業
  - 開発区を取り巻く環境はその成長とともに大きく変化していくことが予測される。その変化に適切に対応するための成長プログラムを策定する

## (3) 都心空間形成プログラム

都心空間形成プログラムは、次の2つの項目によって構成される。

- 1) 都市コミュニティ空間形成事業
  - 現在の開発区内では都心形成の観点が欠落しているが、特に都市コミュニティ施設についての構想は皆無である。中国に特徴的な市場、広場、歩行者専用のショッピングモールなどを核とした都心形成プログラムを策定する
- 2) 都市景観デザインコードの策定事業
  - 中国全土でも実施されているところはごく僅かであるが、魅力的な都市形成のために都市建設の初期から都市デザインコードの導入を提案する

以上のような、経済開発区改善プログラムを実施することにより、最終的には以下の4点を達成目標とする。また、プログラムに含まれる項目間の関係を整理すると 図7-3-5 のようになる。

- 1) 産業活動にとって効率的な空間の構成
- 2) 安全で人にやさしい開発区環境の建設
- 3) 自然環境と共存し持続的成長の可能な開発区の建設
- 4) 人々を惹き付ける魅力ある都市空間の形成

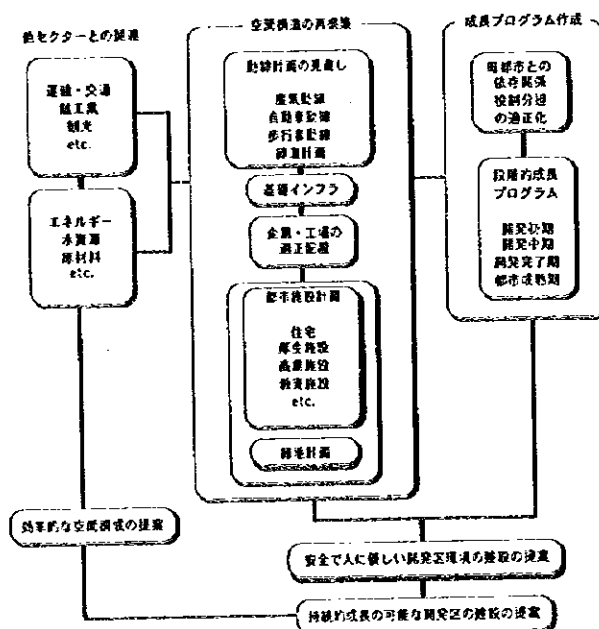


図7-3-5 経済開発区改善プログラムの内容と項目間の関連

#### (4) 琿春経済開発区をモデルとした開発区改善

琿春経済区をモデルとしてとりあげるが、延辺州の他の経済開発区も琿春と同様に、基本的にグリッドパターンを用い、市街地とある程度区分されたエリアに建設され、周辺に農村地帯をかかえ、比較的大きな河川に面しているなど、多くの共通点を有する。したがって、ここで提案される内容は、一部の例外を除いては、全て他の開発区の改善計画にも同様に当てはまるとみなしてよい。

## a. 珥春経済開発区における空間構造の再構築

### 動線計画

珥春経済開発区は、単純なグリッドパターンによる計画を基本としているため、自動車幹線道路と歩行者動線が所々で交差している。特に産業動線と歩行者動線の交差は、歩行者（自転車を含む）にとっては非常に危険であり、できるだけ完全に分離したい。また、商業地区、居住地区内での歩車分離もできるだけ分離する方向で検討されなければならない。

これらの動線計画を達成するためには、以下の方針を徹底することが求められる。

- ・ 産業動線とその他の動線は地区のゾーニングを明確にすることによって分離する。そのためには工業地区、物流関連施設と生活関連施設を空間上の配置によって明確に区分する。
- ・ 自動車幹線道路と歩行者動線を空間的に分離する。そのためにはラドバーンシステムのような立体交差によって歩車を分離する方法などが考えられる。
- ・ 商業地区内での歩車分離を効果的に実施する。そのためには、歩行者専用のショッピングモールの設置や商業エリア内に自動車が入りにくい工夫（ボンエルフタイプの計画）を実施するほか、駐車場の効果的な配置なども検討されなければならない。
- ・ 居住区内の道路はクルドサック（袋小路）型を適宜応用し、居住区内に通過交通が発生しないように計画する。
- ・ 歩行者（自転車を含む）専用の緑道を生活動線の主要動線として導入し、系統的緑地計画とあわせて整備する。

### 基礎インフラの見直し

開発区では、外資を導入するために、まず「五通一平」でくくられる基礎インフラの整備を優先的におこなっている。だが、本来先にあげた道路計画をはじめ、工業地区、商業地区、居住地区などによって基礎インフラ整備のあり方は変わってくるべきであるし、当然ながらどのような都市像を計画するかによっても、きめ細かな計画がなされるべきであろう。また、工業排水や生活排水ではその処理過程も異なるほか、同じ工業排水でも業種によって大きく異なるのであるから、あらかじめ地区の将来像を明確にしておくことが極めて重要になる。

ここでは都市空間形成の立場から以下の点を提案する。

・ 「五通一平」という一括りのインフラ整備の発想を転換すること。特に「五通」の整備のしやすさから「一平」＝平らな更地＝に造成してしまうことは、空間の魅力を半減させる行為であることを理解すべきである。

・ 用途に適した基礎インフラの整備を行うこと。そのためには、工業地区、商業地区、居住地区、緑地等のゾーニングを計画の初期段階で明確にし、さらに工業地区では業種、施設機能等のある程度考慮しつつ基礎インフラの整備をおこなう。

・ 「五通一平」の整備計画スケジュールを開発区とその周辺を含む地区の成長に合わせて段階的に作成すること。現在は、「何はなくとも五通一平」という考えが強い。特に、開発区周辺の郷鎮や農村集落への連絡道路など、当面利用予定のないブロック建設よりも先んじて行うべきことがあることを認識すべきである。

#### 企業・工場の適正配置計画

企業・工場による環境への影響、廃棄物・排水の処理過程の異同等によるグルーピングを行い、適正な配置計画を策定する。また、居住地区、商業地区との関係を考慮しながら配置を行う。その方策の考え方は、先の動線計画、及び基礎インフラの見直しと同様である。

#### 都市施設計画

人口構成の変化、環境への配慮等に重点をおいた都市施設を計画する。なお、都市施設の計画は母都市との関係が重要であるので、次項で詳述する。

#### 緑地計画

中国の都市では、全体としてはある程度の緑地面積を確保しているが、個々の住区単位でそれに適した規模の緑地を配置しようとする考え方はほとんどない。また、緑地をネットワーク化する計画の考え方も希薄である。だが、これらの緑地計画の手法は、都市に潤いや快適性をもたらすうえで非常に重要な要素であるといえる。したがって、開発区の見直し計画にあたっては、以下の緑地計画手法を提案する。

・ 系統的緑地計画の策定をおこなう。系統的緑地計画とは、街区公園（日本では誘致距離 250 m

以内に一箇所0.25ha)、近隣公園(同じく誘致距離500mに一箇所2ha)、地区公園(同じく誘致距離1kmに1箇所4ha)のように誘致距離によって系統的に公園を配していく方法である。

・緑地ネットワークの形成をはかる。緑地のネットワーク化によって、限られた面積の緑地でも効果的に都市の緑を演出する効果がある。また、生活幹線道路を歩行者専用の緑道とすることで、生活空間の快適性はさらに向上する。

・河岸緑地の適正利用をはかる。琿春の経済開発区に限らず、延辺州の経済開発区は全て河川沿いに開発区が計画されているが、そのほとんどはかみそり護岸(ほとんど90度に切り立った護岸で人を川面に寄せ付けない護岸)である。これから河川改修が行なわれる地区では、積極的に親水性を重視した河岸緑地の利用が図られるべきである。また、河岸緑地を積極的に利用することで、魅力的な緑地ネットワークの形成も可能になる。

#### 周辺農村との調和

開発区は開発前は農地であったところが多く、周辺には農村集落が点在する。また、規模の大きな開発区では開発区内に農村集落を取り込んでいるところも少なくない。このような農村は、これまで開発区の建設にあたって撤去される対象であったが、積極的に調和を図るための施策が必要である。以下にそのための施策を提案する。

・郷鎮連絡道路を優先的に整備する。開発区周辺の郷鎮にはいわゆる郷鎮企業が育っている所も少なくなく、地方開発区の計画にあたっては、これらを積極的に開発区の一部として取り入れていくことが適切である。したがって、開発区予定地でも当面使用される予定のないブロックを整備するよりも、これらの郷鎮との連絡道路を優先的に整備したほうが合理的である。

・農村集落を適切に融合するための計画を策定する。これまでは、開発区の建設の犠牲になってきた農村集落であるが、それ自体の存在を認め、適切に開発区内に位置付けていくことが重要である。

・優良農地を保全する。開発区は「五通一平」がまずなければならない、とする考え方のために「一平」(平らな土地)への造成に適した土地、特に水田などが用途替えされる場合がめだつ。開発区指定区内であっても、優良な農地は生産緑地などとして積極的に残していくべきである。

## b. 開発区の成長

これまで琿春経済開発区の建設プログラムにおいても開発区の段階的な開発プログラムは幾度か提唱されてきたが、これらにおいて対象としているのは、インフラ建設の目標、港湾施設の整備計画などばかりで、開発区内に居住することになる労働者や母都市の市民の立場から都市開発を論じたものはほとんど存在しない。しかし、今後中国各地の開発区間で競争が激化してくると、現在のように労働者の生活を軽視した生活者にとって魅力のない開発区は、徐々に衰退し淘汰されていくことになるだろう。

開発区の成長は、「母都市との関係強化」と「段階的成長」から構成されるが、今後いかに都市としての魅力を開発区に付与することができるかという点に重点をおき、今後の開発区建設で留意されなければならない項目について指摘する。

### 母都市との関係強化

母都市との共存共栄をはかるために、都市施設の利用効率の高度化、相互補完関係を強化することが重要である。そのための方策は一通りではないが、都市施設ごとの関係をもとに整理すると次のような表に整理される。

なお、この表に示した我々の考えは、実際の現場では大きな変更も予想される。つまり、重要な点は、このような全体的な表を作成してチェックリストとして用い、一つ一つの都市施設について検討が行なわれなければならない、ということである。

表7-3-8 都市施設高度利用化のための相互補完関係の整理

中分類	小分類	母都市 において 共有	開発区 において 共有	分有一 両地区 に設置	母都市で機能 を充実させる	将来的に母都市から開 発区に機能移転する	将来的には開発 区にも設置する
官公署	地方政府施設 開発区管理委員会	○		○	○	○	○
都市運営施設	供給処理施設 運輸施設 通信施設		△ △ △	○ ○ ○		○ ○	
文教施設	教育施設 研究施設 文化施設 記念施設	○ ○ ○	△	○	○ ○ ○	○ ○ ○	○
厚生施設	医療施設 運動施設 社会保護施設	○		○ ○	○		○
娯楽施設				○	○		○
専用商業施設	宿泊施設 業務施設 集合販売施設		△	○ ○ ○	○	○ ○	
一般店舗施設				○	○		
工業施設	併用工業施設 専用工業施設		△ ○			○ ○	
住居施設	独立住宅施設 集合住宅施設 別荘			○ ○	○	○ ○	
農業施設			△	○	○		○

出所：現地機関でのヒアリングをもとに調査団作成

○・・・当てはまる

△・・・大型・高度・高級なものについて当てはまる

### 段階的成長

開発区を取り巻く環境はその成長とともに大きく変化していくことが予測され、その変化に適切に対応するために都市計画的側面から都市成長プログラムを策定すべきである。だが、実際の環春経済開発区ではすでに建設がかなり進んでおり、その状況は当初のUNDP案とかけ離れたものになっているという現実がある。したがって、ここでは現時点における過去の計画の見直し作業をも前提において、今後の都市計画側からの開発プログラムを提案するものとする。

表7-3-9 璋春経済開発区におけるマスタープランの見直し項目と今後の段階的成長

	ハード面	ソフト面
見直し項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・母都市-開発区間で補完関係にある施設</li> <li>・母都市、開発区と周辺郷、鎮、農村集落間の連絡道路</li> <li>・開発区内の各ゾーニング、各施設配置</li> </ul>	<p>以下1)～3)、地域開発に関する中・長期計画の策定</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 一般的都市計画 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 都市開発構想(都市イメージ)の明確化</li> </ul> </li> <li>2) 地域総合計画の作成 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 地域マスタープラン(地区中心都市、開発区とその周辺の郷、鎮、農村集落を含む広域マスタープラン)</li> </ul> </li> <li>3) 開発区(見直し)マスタープラン <ul style="list-style-type: none"> <li>- 工業区のみならず住宅地区、緑地地区などを明確化する</li> </ul> </li> </ol> <p>*優先的開発地区とその他の地区を明確化</p>
開発初期	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理系統の整備 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 官公署、都市運営施設</li> <li>- 初期医療施設、消防・防災など緊急時に必要とされる施設</li> </ul> </li> <li>・住居施設の設置</li> <li>・優先的開発地区内の都市運営施設の整備 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 供給処理施設</li> <li>- 運輸施設</li> <li>- 通信施設</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・労働者居住環境基準の設定</li> <li>・生活圏を中心とした「まちづくり計画」策定 <ul style="list-style-type: none"> <li>→ 住人による「まちづくり委員会」を核とする</li> </ul> </li> <li>・労働者の定着促進プログラムの策定 <ul style="list-style-type: none"> <li>→ 熟練工の育成を目指す</li> </ul> </li> </ul>
開発中期	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ショッピングセンター等、商業施設の充実</li> <li>・歓楽地区の設定(娯楽施設そのものは自然発生にまかせる)</li> <li>・厚生施設の設置と充実 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 高等医療施設</li> <li>- 運動施設</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・労働者コミュニティー組織の形成 <ul style="list-style-type: none"> <li>→ 良好な地域環境を住民自ら形成する</li> <li>→ 小学校を核とした住人コミュニケーションの形成(中国では不可能か?)</li> </ul> </li> <li>・周辺の郷、鎮、農村の住人を含むコミュニティー組織の結成</li> </ul>
開発完成期	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中等教育機関の設置</li> <li>・都市運営施設の見直し、適正化</li> <li>・産業技術研究機関の設置</li> <li>・高等教育機関の設置</li> <li>・高齢人口に対応した社会保護施設の設置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢化社会への対応</li> </ul>



### c. 都心空間形成

#### 都市コミュニティー空間形成

現在の開発区内では都心形成の観点で欠落しているが、特に都市コミュニティー施設についての構想は皆無である。中国に特徴的な都市コミュニティー施設（市場、広場、露店の並ぶ歩行者専用のショッピングモール）などを核とした都心形成プログラムを策定するが、その基本的な手順は次の1)～5)のように前述した長春市の都心形成計画と類似のものとなる。

だが、開発区における都心計画は大都市の再開発に比べて制約条件が少なく、計画の自由度が高い。そのことがかえって災いし、経済開発区の都心は往々にして人口規模に比して巨大なエリアが設定され、結果的に都心のイメージからは遠い閑散とした地区を形成しがちである。したがって、先に述べた成長プログラムと同様の都心形成プログラムを明確にし、その時点の人口規模に適正な都心を形成していくことがもとめられるだろう。

- 1) 将来の都市像を明らかにし、都心をどの範囲に形成するのか、その範囲を明確化する
- 2) 都市規模にみあった都心形成のための成長プログラムを策定する
- 3) 都心形成プログラムをもとに、都心業務地区のインフラ計画（通信施設計画、駐車場計画、緑地計画などを含む）を策定する
- 4) 都心インフラ計画を受けて都心の都市デザイン計画（景観計画、街路デザイン計画などを含む）を策定する
- 5) 都市デザイン計画に従って、形態規制の制限基準、適用基準などを明確にし、条例の整備によって一定の拘束力をもたせる

以上の段階的検討は決して不可逆的なものではなく、検討結果のフィードバックを繰り返しながら成熟したものになるだろう。これらの計画策定には多大な時間を要するため、一元化された機関によって進められることが非常に重要である。開発区の場合は経済開発区管理委員会が一元管理しており、この点で比較的有利であると考えられる。

#### 都市景観デザインコードの策定

中国全土でも実施されているところはごく僅かであるが、魅力的な都市形成のために都市建設の初期から導入することを提案する。

デザインコードは、建築物の形態規制、色彩規制、材質規制、看板の規制など多岐にわたる。これらの都市のデザインコードの規制が厳しいヨーロッパでは、屋根や壁面の形態のみならず、窓枠やバルコニーのデザインに至るまで、厳しい規制が布かれている。我々が目にして感動する都市景観の裏にはこのような地道な努力があることを忘れてはならない。

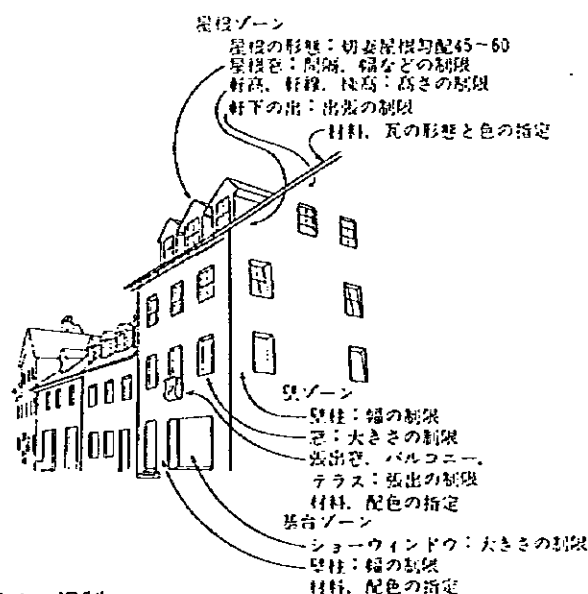


図7-3-6 イギリスの都市のデザイン規制

では、中国の開発区において、このようなデザインコントロールをどこまで行うのが適切であろうか。これは行政側の判断にゆだねる以外にはないのではないかと考えられるが、たとえ行政側がこのようなデザインコントロールの実施を試みても、現在の中国にそれをコーディネートできる組織はほとんど見当たらない。日本や欧米先進国の機関にこのような都市景観のコーディネートを委託するのも一つの選択となるだろう。

#### (5) 環境影響の評価

本プログラムは地域環境の改善を考慮したものであり、現在の開発行為が継続した場合に比べて悪化する環境項目は、基本的に存在しない。ただし、人口増加に伴う環境負荷は避けられないものであり、その点に関しては検討しておく必要があるが、本プログラムの「段階的成長プログラム」を実施することによって、十分に回避できるものとする。

### 3.2.3 実施行動計画

都市はきわめて多様な要素を含み、各要素が有機的に結びついているうえ、どの要素一つが不完全でも健全な都市空間を形成することが難しい。しかし、地方行政機関の実施能力からみて、それらを同時に進めることは不可能であり、特にどの項目から実施すべきかという優先項目の選定が重要になる。

本プログラムは、各開発区に設置されている経済開発区管理委員会が実施する。経済開発区管理委員会は、既に組織としての充実を図っており、一元管理する環境が整っているといえる。次の図は、プログラムの実施スケジュールをまとめたものである。

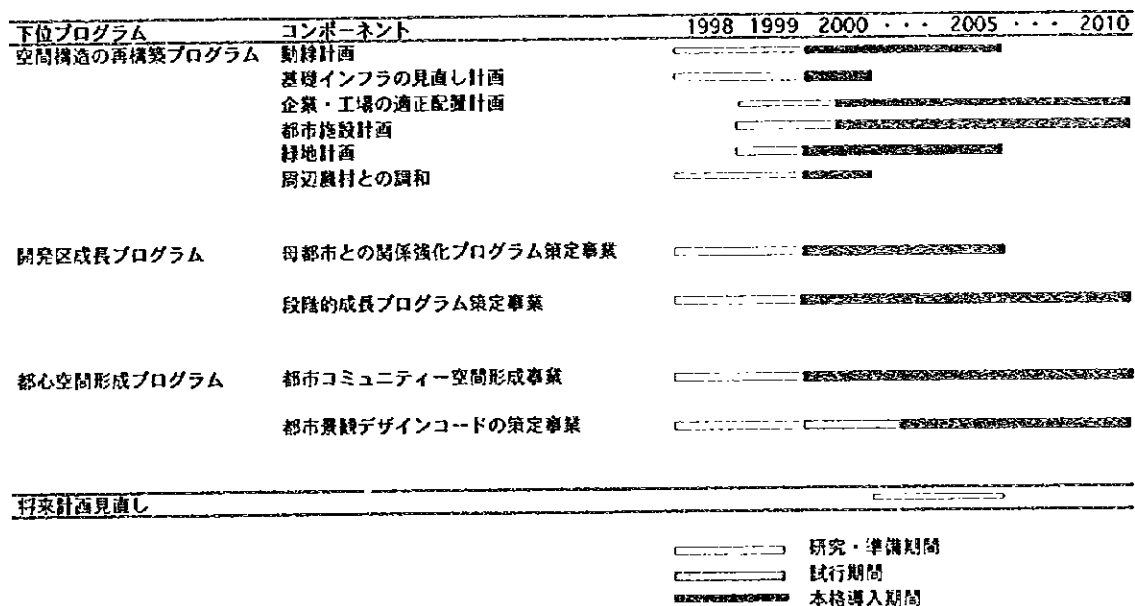


図7-3-7 プログラム実施のスケジュール

### 3.2.4 資金計画

表7-3-10 で掲げた下位プログラムの内容は、先に見たようにどの項目も検討項目が多く、開発区の将来に大きな影響を有するものである。したがって、資金計画とともにこれらのプログラムに実効性を持たせるための環境づくりも、きわめて重要な検討事項となる。

表7-3-11 地方経済開発区見直しプログラムの資金計画（対象開発区1カ所）

下位プログラム-事業/内容	実施期間	必要資金（概算）		計
		内貨	外貨*	
空間構造の再構築プログラム				
マスタープラン作成	1998-1999	120	260	380
実施計画	2000-	280	390	670
建設事業	2005-			
開発区成長プログラム				
マスタープラン作成	1998-1999	120	260	380
実施計画	2000-	280	390	670
建設事業	2005-			
都心空間形成プログラム				
マスタープラン作成	1998-1999	120	260	380
実施計画	2000-	280	390	670
建設事業	2005-			
合計		1200	1950	3150

\*ドル建てで計算後、元に換算したもの。1ドル=8元

## 補論



## 補論

### 1.1 都市計画の現状と課題

本節においては吉林省の経済活動の中心となる長春市に特に焦点を当てて都市計画の問題を論じることとする。長春市の都市計画は、その都市規模からいって全ての都市要素を包含するものであるが、本節においては特に都市の産業構造の転換と都市居住者の生活水準の高度化に対応した都市空間の形成に重点をおいて取り組むものとする。

ここで長春市に特に焦点を絞るのには、二つの理由がある。一つは、本調査が掲げる開発の基本方針である「構造転換」から都市計画の問題を見た場合、それが当該都市にとっても地域全体にとっても最も重要なのが長春市であるからである。都市空間の大きな部分を占めている工場にしても住宅地にしても、老朽化と非合理的な配置という問題は深刻で、経済発展の加速を図ろうとする際の障害になるのは明かである。吉林省全体の経済発展を促すという意味で、また、省内の他の都市の構造転換のモデルとなるという意味で、長春市の都市計画をここで取り上げる。もう一つの理由は、経済の構造転換に伴って顕在化してくることが必至の都市貧困問題の存在である。これまでの中国では貧困は専ら農村の問題であり、都市のそれにはほとんど関心が払われてこなかったが、今後は産業の構造転換と軌を一にして都市の貧困層が立ち現れてくる。それは居住地の問題として目に見えることが多いが、その萌芽がすでに見られ、将来の深刻化が歴然としているという点で、長春市は省内の他の都市に抜きん出ている。以上の二つの理由により、ここでの分析の対象を長春市に絞ることとする。

#### 1.1.1 長春市の概要

##### (1) 長春市都市形成の概要

長春市は吉林省の省都として名実ともに吉林省の政治、経済の中心地であり、中国東北地方全体の中でもきわめて重要な位置付けにある。まず、この都市の形成過程から概観することとする。

清朝時代の長春城は現在の南関区の北半分、人民広場の東側に位置していたが、清朝末、帝政ロシアはこの長春城から北西に約5kmも離れた位置に鉄道駅（旧寛城子駅、現長春駅）を設け、その周辺を鉄道付属地として開発を進めようとしていた。だが、日露戦争のために実際の都市建設は行われないうまま、日本の占領下におかれることとなった。当時、吉林省の中心地はその名の示すとおり吉林市であったが、当時の日本政府は長春を東北地方全体の中心と位置付け、国策会社であった南満州鉄道株式会社（満鉄）によって1908年頃から大規模な都市建設を開始した。

満鉄の採用した都市計画は、寛城子駅前の広場を基点として、当時のヨーロッパの影響を強く受けた斜路と広場をつないぐ都市空間に、格子状のパターンを組み合わせるといふ当時としては斬新な手法を取り入れている。また、東北地方の首都としての位置付けから、溥儀の新宮殿（現地質学院）とその南側の官舎は中国の伝統的な都市空間の形を踏襲している。そして、この当時の都市建設は、現在の長春市の中心市街地にはほぼそのまま引継がれることになった。

日本の敗戦後、国民党の北の拠点となった長春市は激しい戦火にさらされ、市街地の三分の一が破壊されたといわれているが、新中国成立直後の一五計画期間には、早くも全国重工業基地の一つに指定され、現在の第一汽車製造工場を中心とする広大な工業地区が形成されることになる。同時期にはさらに寛城区、二道区の工業地帯の形成も始まっているが、このような工業地区の形成はその後漸進的に進められ、現在の開発区の建設もこの延長線上にあるといえる。

## (2) 都市形態の概要

行政区分としての長春市は、朝陽、南関、寛城、二道、緑園の中心5地区の他、轄榆樹、九台、徳恵の3県級市と農安、双陽の二県を含む面積18,881km<sup>2</sup>に及ぶ広大なエリアを指すが、一般に用いられる市区面積の場合には中心5地区1,116km<sup>2</sup>をさし、さらに都市部だけをさす場合には建成区105km<sup>2</sup>のエリアをさす。建成区の定義は「市街地が基本的に連続しており、都市インフラ整備が及ぶところ（96年城市年鑑）」であるとしているので、おおよその都市規模としては、この建成区の規模を想定すると分かりやすいだろう。長春市再開発に関して本報告中で対象とする範囲も、この建成区とその外延部としている。

長春市の都心は、吉林省政府を中心とする半径1.5km程のエリアに形成され、金融機関、商業施設もこのエリアに集中している。特に近年、人民広場の西側には高層建築が林立し、都市景観を大きく変えようとしている。同時に長春駅から延びる都市軸（人民大街）が自由大路と交差する付近でも高層建築物の建設が進んでおり、副都心的な様相を示している。

工業は第一汽車製造工場を中心とする緑園区の南側に特に大きな集積があり、寛城区や二道区の工業地区を質、量ともに大きく引き離している（地区ごとの産業集積については次項で詳述する）。また、緑園区の工業は輸送機械産業関連の業種に特化しており、一社あたりの従業員数も多い。それに対して寛城区は業種が多様で中小規模の工場が多い。そして二道区では、さらに小規模な工場の割合が大きくなる。

住宅地区は、都心の商業地区にも工業地区にも満遍なく分布しており、老朽化住宅群を除くと日



本のような住居専用地区の存在は認められない。ただし、上述の緑園地区の工業地区では企業の有する中層、低層アパート群が多く、朝陽区、南関区の西半分では中層の公有アパート多く、南関区の東半分から二道区、関城区の北側では老朽化した小規模なレンガ造住宅が多い、というように地区ごとの差異は比較的はっきりしている。

緑地は地図上では日本の都市と同等以上の面積を有しているように見えるが、実際の都市空間においては、建成区緑化覆盖率37.1%（95年統計）という実感はない。また、ほとんどの公園は入場料の必要な閉鎖的な緑地であり、緑地間の関係も相互に孤立した状態であるといえる。

## 1.2 産業構造から見た長春市の都市構造

### 1.2.1 産業構造転換期における都市再開発調査の目的と方法

長春市では、本来第三次産業の集積であるべき都市空間に多数の第二次産業（特に工業施設）が存在している。これは前述のような都市形成過程において、政策的に行なわれてきたものであるが、市場経済化が進行する中で徐々に変化する方向にあり、第二次産業から第三次産業への構造転換が水面下で急速に進んでいる。本項では、このような現状を認識したうえで長春市の産業構造を概観した後に、地区ごとの業種、規模について分析し、第二次産業を中心とした長春市の都市構造を明らかにすることを目的とする。

調査は長春市の企業リストをもとに、業種、規模別に分類し、その結果をさらに実際の地区（後述する郵便番号区）に分類し、それらの空間分布を確認して産業（工業）からみた地区ごとの特性を明らかにしていった。また、その内の一地区（寛城区）を抜き出して、全ての業種、規模の企業に対してヒアリング調査を行った。

### 1.2.2 産業構造から見た長春市の概要

長春市の産業構造の大きな特徴は、第二次産業の比重の高さである。95年における長春市全体における産業セクター間のRGDP比率は、第一次産業が24.6%、第二次産業が41.1%（内89%が工業）、第三次産業が34.3%であるが、特に建成区のみを対象とした場合には、工場のほとんどが建成区内に立地していることと、第一次産業のほとんどが除外されるため、第二次産業（特に工業）の比率が著しく高まることになる。

近年、中国の都市ではRGDP比における第二次産業の割合が低下し、第三次産業の比率が上昇する傾向が続いている。長春市においてもこの傾向は変わらないが、依然として第二次産業が高い水

準を保っており、長春市の都市像を把握するうえでの大きな特徴となっている。

第二次産業の中でも長春市の支柱産業は輸送機械産業である。特に緑園区の南側に位置する第一汽車集団（従業員数約80,340人）の規模は飛び向けて大きく、その企業用地は一つの都市を形成するほどである。だが、このような大企業（従業員1000人以上）の割合は全体の企業数の割合からすればわずか4%足らずであり、6割以上の企業は100人以下の小規模な企業である。そしてこれらの小規模な企業は都市の中に分散的に存在し、それ自体の生産効率が相対的に低いばかりでなく、都市環境を悪化させる要因の一つにもなっている。

本項では以上のような長春市の産業構造の特徴をふまえ、中心5地区ごとに工業の業種、規模別の分析を行い、長春市を構成する各地区の特性を明らかにすることを目的とする。尚、中心5地区は建成区外の農村地域をかなり含むこと、同区内でも例えば寛城区の駅の南北で大きく性格が異なるように地区内部の偏差が大きいこと、一つの地区を長春市の構成単位として扱うにはやや大きすぎることを、のために図7-4-1のように郵便番号区に細分化して分析を行った。以降はこの郵便番号区ごとに分析を行い、地区の呼称も郵便番号をもとに南関041地区、寛城051地区のように用いる。

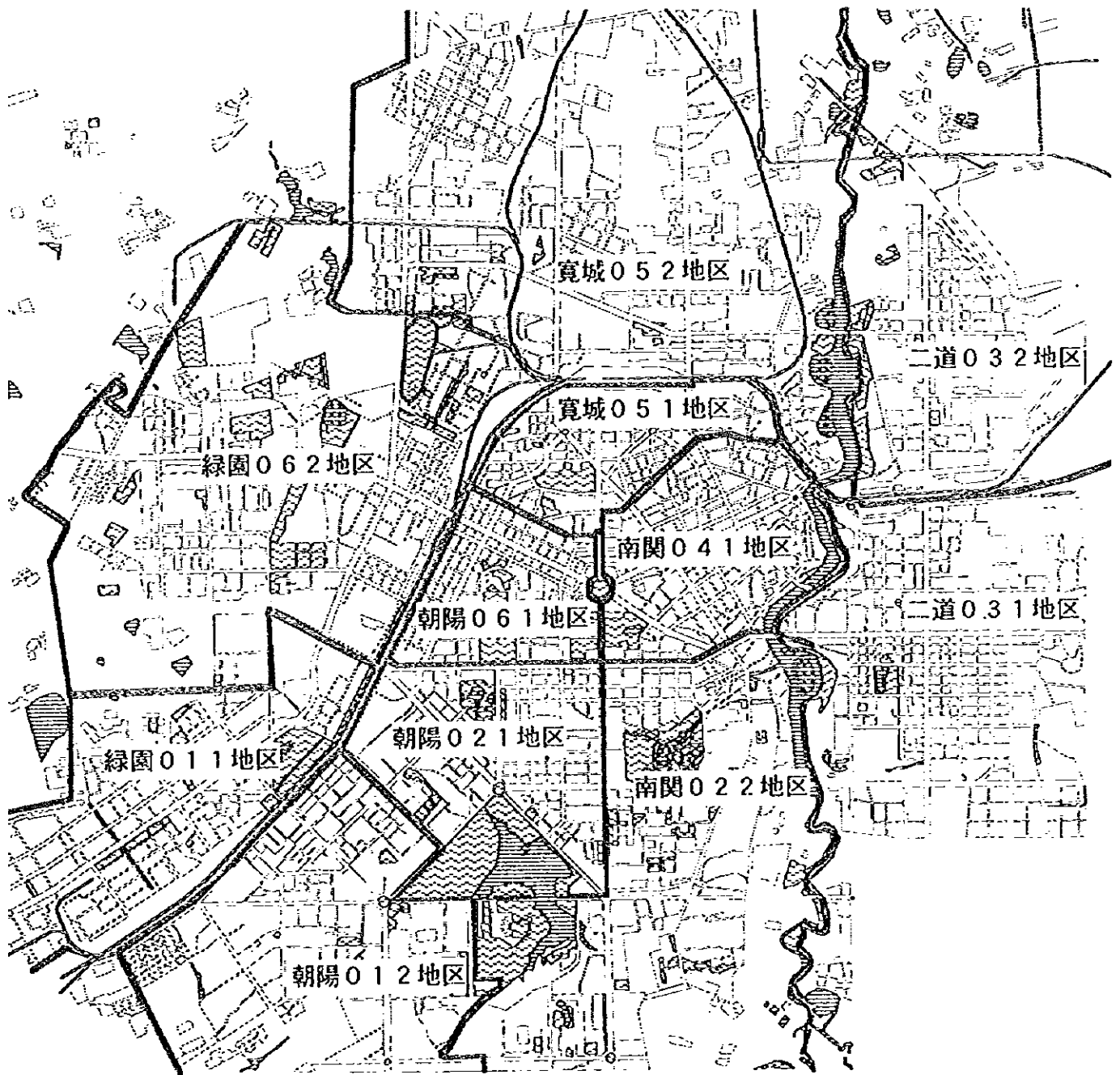


図7-4-1

分析対象地区と地区区分

### 1.2.3 業種・規模別にみた企業の特徴

地区特性を工業集積の観点から判断するためには、まずそれぞれの業種がどのような特性を有するのか概観しておく必要がある。次の表7-4-1 は、吉林省における工業開発の重点産業分野を評価するために当調査団産業グループが作成したものであるが、おおまかな業種別の特性を示している。ここで示されている各業種の特性は、長春市の地区計画を策定する上でも非常に重要な手掛かりとなるものといえる。特に、「将来の産業発展への期待・貢献度」「産業の停滞・低落」「環境／エネルギー問題」の3点については、今後の都市空間の再編に直接的に関わる項目になるといえるだろう（第3巻「産業」参照）。

また、長春市の企業リストをもとに都市計画分野で独自に行った寛城051地区、寛城052地区の全業種、各規模別企業調査では、業種、規模による「企業移転の難易度」にほとんど差異は認められず、「都市構造の再編による工場の移転は不可能」とする企業が6割を占め、「移転が可能である」と回答した企業はわずかに1社のみであった。その一方で、企業リスト（94年頃作成）には掲載されているものの、既に移転、もしくは操業を停止している企業が2割以上あり、市場経済導入以降の産業分野における再編が、予想以上の速度で進行していることが明らかになった。

### 1.2.4 産業規模からみた中心地区の概要

次の表7-4-2 は地区別の企業数を事業所規模別に分析した結果を示している。また、表8-1-22は同じく地区別の企業就業者数を事業所規模別に分析した結果を示している。この二つの表を比較することによって、どの地区にどのような規模の工場が集積しているかを把握することが可能である。

まず、表7-4-2より企業数全体では大企業（従業員1000人以上）の割合が4.0%、中企業（従業員100人以上1000人未満）が33.8%、小企業（100人未満）が62.2%であり、中・小企業の数が圧倒的に多いことが分かるが、就業者数（表3）では逆に大企業54.5%、中企業36.1%、小企業9.4%となり、わずか4%の企業に過半数の工業就業者が集中していることがわかる。しかも大企業の就業者のうちの4割弱は第一汽車集団の就業者であり、このような少数の企業に多数の就業者が集中する傾向を助長している。尚、従業員数1万人以上の規模を有する企業としては、この第一汽車集団の他、緑園区の北側に位置する長春旅客廠（従業員数約12,810人）と二道区に位置する長春トラクター製造廠（従業員約10,760人）があり、一種の企業内コミュニティー（工場を中心に住宅、学校、病院など基本的な都市施設をワンセットで備えた企業を便宜的にこう呼ぶ）を形成しているが、第一汽車集団の規模と比べればはるかに小規模である。

表7-4-1 業種別特性

業種	既存産業のウエイト	将来の産業発展へ期待 負荷度	改造、改善、合理化の緊急性		市場の発展 ポテンシャル	産業基盤施 弱/その他 制約要因	波及経済効果		環境、エネ ルギーへの 悪影響	総合評価
			産業の停 滞、低寄 与	環境、エネ ルギー問題			雇用、社会 問題	雇用の創出 効果		
1.食品、産業加工	○	○	x	x	○	x	○	○	△	○
2.飲料	△	x	x	x	x	△	△	△	x	x
3.皮革	x	△	○	○	△	x	△	△	x	△
4.繊維、衣料	△	△	x	x	△	△	△	△	△	△
5.木材加工、家具	○	○	△	x	△	△	△	△	○	○
6.パルプ、製紙	○	○	△	○	△	x	△	△	x	○
7.石油化学、化学	○	○	△	△	△	△	x	△	△	○
8.製薬	○	○	○	△	△	x	△	△	△	○
9.プラスチック、塗料	△	△	△	x	△	x	△	△	△	△
10.窯業、セメント、建材	○	○	○	○	△	x	△	△	○	○
11.製鉄、圧延加工	○	○	○	○	△	x	△	△	○	○
12.非鉄金属冶金	△	△	x	○	△	△	△	△	△	△
13.金属加工	△	○	x	x	○	△	△	△	○	○
14.一般機械	△	△	△	x	△	△	x	△	△	△
15.自動車、輸送機械	○	○	x	x	△	△	x	△	△	○
16.電機、電子	x	○	○	x	○	x	△	△	△	○

(凡例) ○最も重要、もしくは最も緊急、マイナス要素について問題なし △普通 ×軽微でない、もしくは緊急でない、マイナス要素について問題あり  
出所：吉林省地域総合開発計画調査産業グループ作成

表7-4-2 地区別規模別企業数

	大企業数	%	中企業数	比率	小企業数	比率	地区毎の工場数合計
寛城052	14	5.38	100	38.5	146	56.2	260
寛城051	1	1.22	21	25.6	60	73.2	82
二道032	4	4.94	32	39.5	45	55.6	81
二道031	11	4.37	69	27.4	172	68.3	252
南関041	2	1.71	44	37.6	71	60.7	117
南関022	1	0.87	39	33.9	75	65.2	115
朝陽061	2	3.57	22	39.3	32	57.1	56
朝陽021	2	2.82	16	22.5	53	74.6	71
朝陽012	9	7.69	30	25.6	78	66.7	117
緑園011	4	4.55	47	53.4	37	42	88
緑園062	5	3.36	50	33.6	94	63.1	149
合計	25		248		440		713
比率 (%)	3.96		33.9		62.2		

出所：収集資料をもとに調査団作成

大企業－従業員1,000人以上

中企業－従業員100人以上1,000人未満

小企業－従業員100人未満

表7-4-3 地区別規模別労働者数

	大企業従業員数	%	中企業従業員数	%	小企業従業員数	%	地区毎の合計
寛城052	29428	42.3	30918	44.4	9231	13.3	69577
寛城051	1283	15.5	4692	56.8	2283	27.6	8258
二道032	5952	33.8	9726	55.2	1944	11	17622
二道031	33431	53.8	22108	35.6	6618	10.6	62157
南関041	2170	13.6	11556	72.2	2285	14.3	16011
南関022	1804	11.3	11125	69.8	3003	18.8	15932
朝陽061	2247	23.5	6422	67.3	876	9.18	9545
朝陽021	2792	31.3	4533	50.7	1609	18	8934
朝陽012	16860	61.6	7513	27.4	3000	11	27373
緑園011	87582	83.4	15930	15.2	1454	1.39	104966
緑園062	23884	59.1	12952	32.1	3572	8.84	40408
合計	207433	54.5	137475	36.1	35875	9.42	380783

出所：収集資料をもとに調査団作成

大企業 一従業員1,000人以上  
 中企業 一従業員100以上1,000人未満  
 小企業 一従業員100人未満

地区ごとに企業数をみると、寛城052地区、二道031地区に250社以上の企業があり、この二地区だけで全体の企業数の4割弱を占めているが、より詳細に見ると寛城052地区では中企業の割合が高く、二道031地区では小企業の割合が高い。ただし、就業人口の面から見ると、大企業の就業者数は長春トラクター製造廠を擁する二道区の方が多く、全体的にはこの二つの地区の工業集積はほぼ五角である。

将来的に都市の再編の中で対象となるであろう中・小企業に着目すると、長春市の旧市街地と言ってもよい南関041地区、南関022地区、寛城051地区に集中していることがわかる。後述するように、南関041地区、寛城051地区は老朽化住宅も多数存在し、街路形態上の問題も抱えている地区である。今後、総合的な地区再開発が必要とされる地区であることが、企業立地の上からも明らかである。

#### 1.2.5 業種からみた中心地区の特性

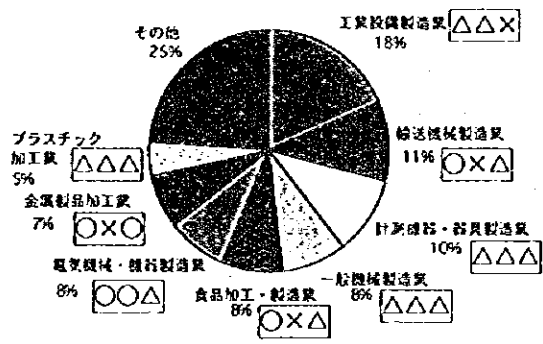
業種の面から中心5地区を整理すると、次の図7-4-2 のようになる。図中では、各業種それぞれの将来都市計画との関係をより明確にするために、先の表7-4-1 の業種ごとの「将来発展への期待・貢献度」「産業の停滞・低落傾向」「環境への悪影響」の三点の評価を、あわせて掲載することとした。

図7-4-2 より、業種構成には地区それぞれに多様な特色を見いだすことができる。

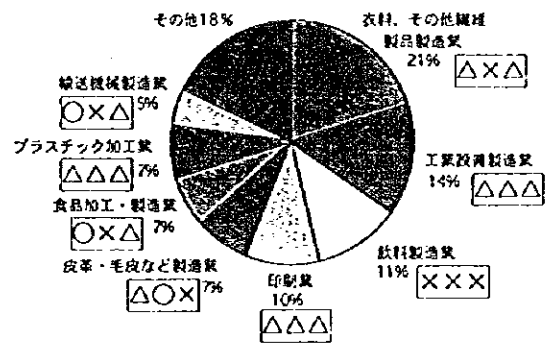
まず業種の構成比上の特色からみれば、特定業種にかなり偏った地区（緑園011地区、緑園062地区、二道031地区）、業種は異なるが金属加工業と器具製造業のように関連業種が集中する地区（寛城052地区、朝陽021地区、朝陽012地区）、相互に関連性の薄い多種多様な業種が混在している地区（寛城051地区、二道032地区、南関022地区、南関041地区、朝陽061地区）に大別される。都市計画上、或いは産業立地上の観点から見れば、前二者は相対的に生産性の高い立地形態であり、後一者は改善の余地のある地区であると見なされる。

次に、重工業／軽工業の構成から見ると、重工業は、寛城052地区、二道031地区、二道032地区、朝陽061地区、緑園011地区、緑園062地区に分布し、軽工業は、寛城051地区、南関041地区に分布し、南関022地区、朝陽021地区、朝陽012地区は重／軽混在地区であるといえる。この結果から、全体的には緑園区、寛城区、二道区等の所謂工業地区は重工業地区であり、旧市街地は軽工業地区、市街地の南側には重／軽混在地区が広がる、という構成になっていることが明らかになった。

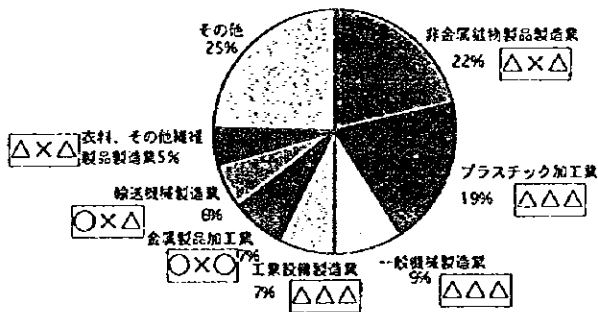




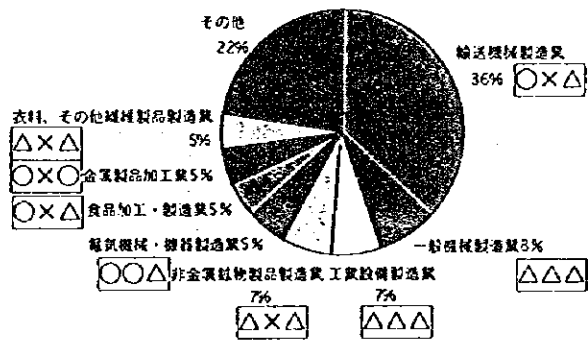
寛城052



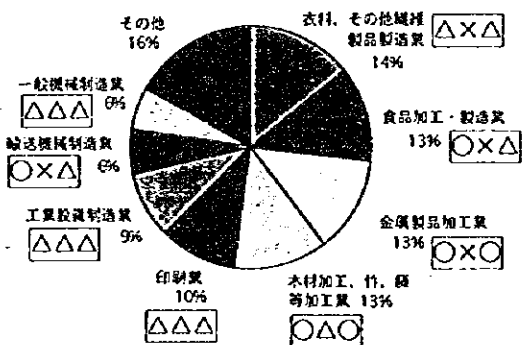
寛城051



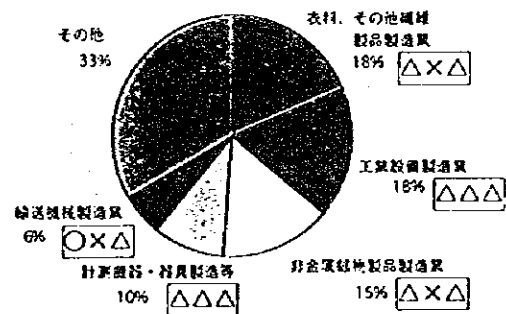
二道032



二道031



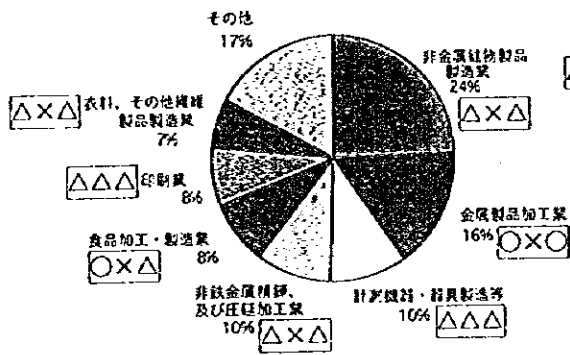
南関041



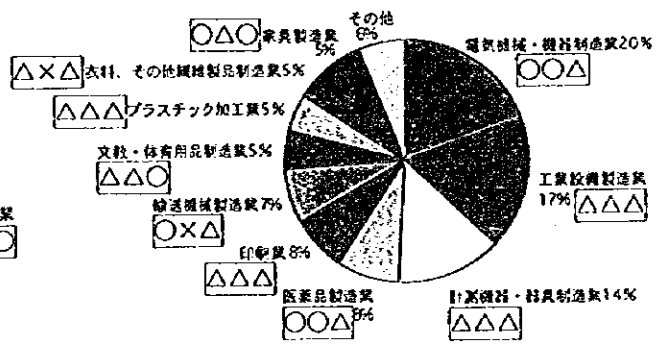
南関022

図7-4-2

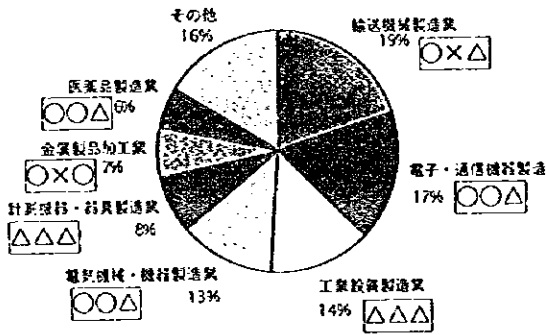
業種からみた中心5地区の特性



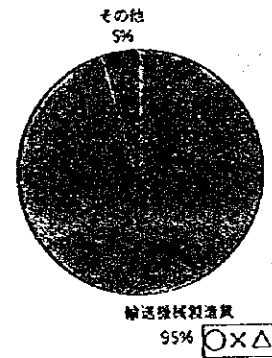
朝陽061



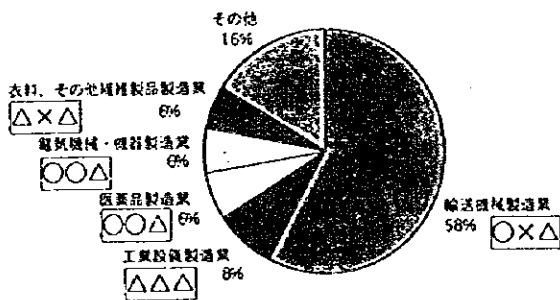
朝陽021



朝陽012



緑園011



緑園062

将来発展への期待・貢献度	産業の停滞・低劣	環境への悪影響
--------------	----------	---------

- 最も重要、もしくは最も緊急、マイナス要素についても問題なし
- △ 普通
- × 重要でない、緊急でない、マイナス要素については問題あり

図7-4-2

業種からみた中心5地区の特性

産業グループの評価をもとにした「将来期待される産業／停滞・低落する産業」という観点から地区をみると、「将来期待される産業が多く尚且つ停滞・低落の傾向もない地区」は皆無で、「将来期待される産業が多いが停滞・低落の傾向のある地区」としては、二道031地区、南関041地区、朝陽012地区、緑園011地区、緑園062地区があげられる。逆に「将来期待される産業が少なく停滞・低落の傾向にある地区」としては、寛城051地区があげられ、残りはこの二つの中間に位置している。

以上の4つの観点から中心地区を整理すると次の表7-4.4 のようになる。この表によって、各地区のおおまかな業種構成上の特性を把握できるといえるだろう。尚、地区ごとの詳細な分析については、第2節4項「地区別特性」で詳述する。また、環境面からの評価では、もとの評価基準が低く設定されていることもあって、明らかな環境不適切業種の空間的分布を確認することはできなかった。

表7-4.4 地区別産業（工業）特性

	寛城 052	寛城 051	二道 032	二道 031	南関 041	南関 022	朝陽 061	朝陽 021	朝陽 012	緑園 011	緑園 062
企業規模	中多	小多	大～ 小	大～ 小	小	小	小	小	大～ 小	特大	大
業種多様性	関連	多様	多様	特化	多様	多様	多様	関連	関連	特化	特化
重／軽	重	軽	重	重	軽	混	重	混	混	重	重
期待／停滞*	△/ △	×/ ×	△/ △	○/ △	○/ ×	△/ ×	△/ ×	△/ △	○/ △	○/ ×	○/ ×

\* 将来期待される産業が○-多い、×-少ない、△-前二者の中間 / 停滞している産業が×-多い、△-どちらとも言えない

## 1.3 居住地から見た長春市の都市環境

### 1.3.1 居住環境改善調査の目的と方法

中国統計年鑑によれば吉林省の一人当たりの住宅面積は全国一狭い。同統計によれば農村地帯よりも都市部の方が居住面積は狭い（一人当たりの住宅面積は都市部では8.1m<sup>2</sup>、農村では21.0m<sup>2</sup>（95年）でこの差は拡大傾向にある）ので、長春市市民の一人当たりの住宅面積は吉林省の平均をも下回ると推測される。実際、現地における当調査団の調査結果からも長春市の住宅環境の水準が決して高くないことがうかがわれた。後述するように、特に問題となる劣悪な住宅地は4～5の類型に分類できることが明らかになったが、本項ではまず全体の居住環境の傾向を概観したうえで類型別に分析し、それらの住宅群の問題点を類型別に明らかにするとともに、改善計画の方向付けをおこなうことを目的とする。

調査は、まず10000分の1の航空写真をもとにして過密住宅群の位置を明らかにし、過密住宅地区の分布図を作成した後、実際にそれらの住宅地区をおとずれて確認するという作業を繰り返した。その後、おおまかな問題住宅群の個別の傾向を把握した後に、13カ所（内1箇所は比較のための一般の集合住宅）で詳細な聞き取り調査をおこなった。また、将来再開発の対象となる可能性の高い住宅群以外に、近年建設された集合住宅団地をも調査対象とし、問題のある住宅群との比較の対象とした。その一方で、これらの新興住宅群における現状分析から、今後の集合団地計画における課題を浮き彫りにすることを試みている。

尚、住宅群の呼称については、老朽化した結果住宅環境が悪化している住宅群については老朽化住宅群、築後年数からみると新しいが非常に狭く粗末な材料で作られている住宅については不良住宅群、これら双方を指す場合は過密住宅群、或いは単に問題住宅群と呼んで便宜的に区別することとした。

### 1.3.2 居住地区分布

次の図7-4-3は航空写真と実地調査をもとに作成した過密住宅群の分布図である。

この図からまず分かることは、1カ所ごとの問題住宅群の占める面積の広さである。特に旧市街地を中心に市街地の西側には多数の問題住宅群が分布している。これらの住宅地では、日本の都心の一般的な住宅地に見られるように新旧の住宅が混在しているような場合はほとんどなく、後述する類型5のケースを除いては、老朽化住宅群であれ不良住宅群であれ、広い範囲にわたって均質な住宅地区を形成している。

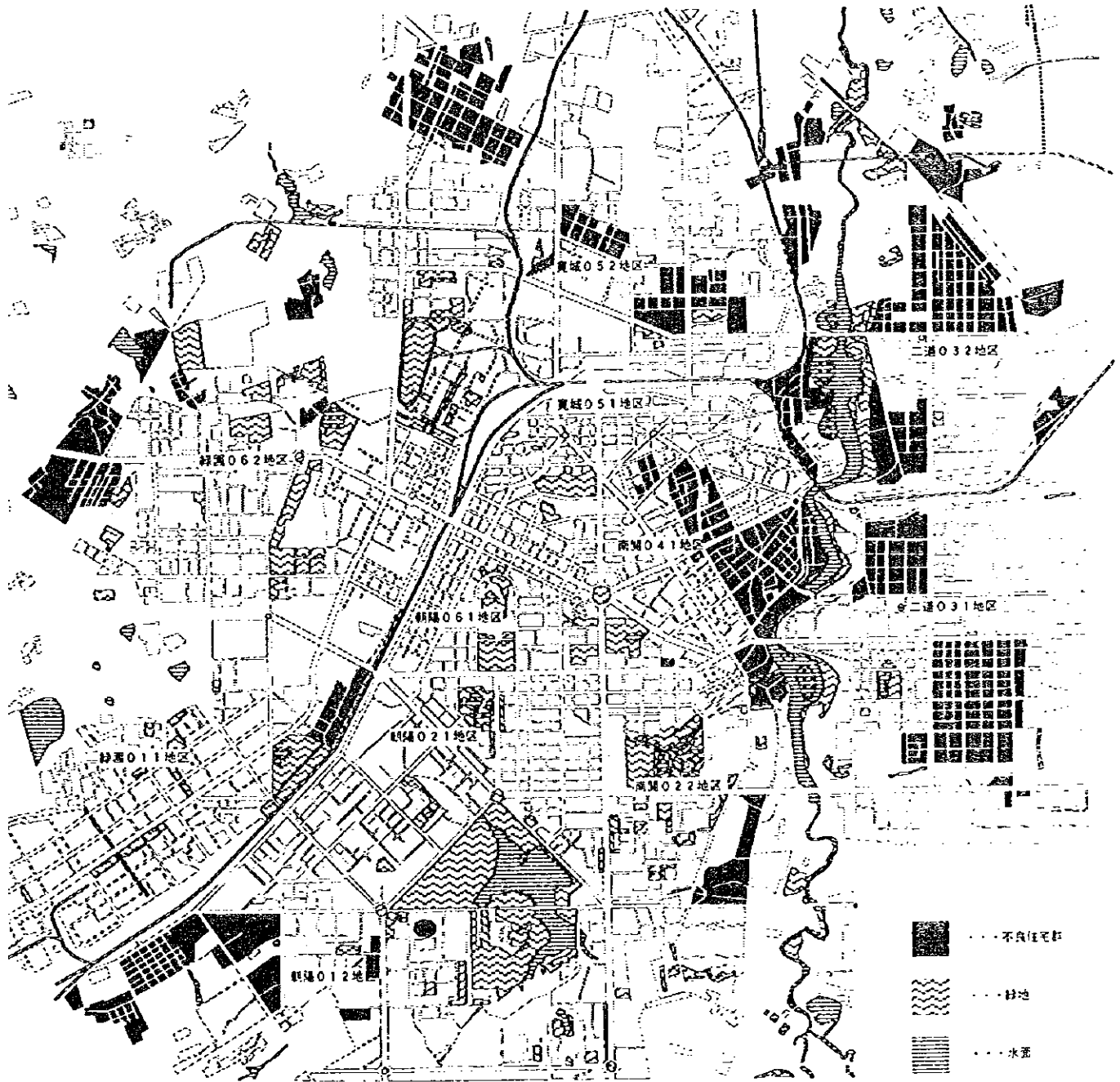


図7-4-3 不良住宅群の分布

出所：現地調査により調査団作成

地区ごとに概観すると、日本の占領下で最も早く建設の進んだ地区の一つである寛城051地区に老朽化住宅群と不良住宅群の両方が多数分布している。また寛城052地区の北側でも比較的広大な老朽化住宅群が分布している。

二道032地区、二道031地区にも広大な老朽化住宅群が分布しているが、地図上では一見整然と区画整理されているように見えるのがこの両地区の老朽化住宅群の特徴である。二道031地区の方は再開発計画が既に策定されており、労働公園周辺などはこの再開発計画によって建設の進んだ集合住宅群である。

南関041地区は、かつて長春城があった長春市で最も歴史のある地区であり、街路形態も他の地区と比較すると複雑で、都心に近接する地区であるにもかかわらず、老朽化住宅地区の面積も広大である。一方、南関022地区では、小規模な不良住宅群は確認されるが、大規模な問題住宅群は見当たらない。

朝陽061地区、朝陽021地区とも高級住宅街の様相を呈する地区であり、ごく小規模な問題住宅を除いては、特に再開発の対象となるような住宅地区は存在しない。他方、朝陽012地区ではかつての農村集落を取り込む形で都市が拡大したために様々な問題が生じている。その詳細については次項で詳述するが、かつての農村集落では、上下水道等の都市インフラの整備やゴミ収集などの社会サービスが行なわれておらず、その一方で集落の周辺に不良住宅が集まって過密化するという状況が発生している。

緑園011地区については、住宅施設も第一汽車集団によって整備されており、相対的に他の地区よりも恵まれた住環境を享受している。第一汽車の周辺には不良住宅も見られるが、その規模はごく小さなものである。この緑園011地区とは対照的に、緑園062地区の住宅問題は特に複雑である。この地区では、長春市のスプロール化現象によると考えられる不良住宅群と農村集落が入り交じった地区を形成している。基本的には朝陽012地区の問題と似ているが、規模はこちらの方がはるかに大規模であり、都市インフラの未整備部分も多い。

なお、先の図7-4-3には数戸～数十戸単位で存在する多数の小規模な不良住宅群は含まれていないが、これらの小規模な不良住宅群、老朽化住宅群の数は無視できないものである。小規模な問題住宅の発生原因は多様であり、本調査で全てに対応することはできないが、長春市における都市住宅問題の性格を端的に示していると思われるいくつかの例については、問題住宅の類型化（類型5、その他）のなかで取り上げていくものとする。

## 1.4 新興住宅団地の現状と課題

ここまで老朽化住宅群、不良住宅群の現状と課題を追ってきたが、では近年建設された一般的な住宅団地の現状はどのようなものであろうか。ここでは先の問題住宅地区との比較、新興住宅団地の問題などから、今後の住宅地区計画の方向をさぐる。

調査対象としたのは、先の老朽化住宅群で取り上げた二道031地区に隣接する新興集合住宅団地である。この地区を調査対象とした理由は、この地区が老朽化住宅地区の再開発建設の結果出現した集合団地であり、隣接する老朽化住宅群と比較することで、どのような点が改善されたかを容易に把握できるためである。

当住宅団地は5年ほど前から建設がはじめられ、4年ほど前から入居がはじまっているが、同地区の西側と南側では現在もまだ建設工事が行なわれている。住棟はおおむね7階建てで、住棟配置は中国で一般的な単純な平行配置である。詳細な資料はないが、建ぺい率は非常に高く、人口密度は1000人/haを越えているのではないかと推定される。

この新興住宅団地で特徴的なのは、長春市の「鉄鋼卸売り市場」が住棟の一階部分に入っていることであり、時間帯によっては、宅地地区内に大型のトラックが引っ切りなしに出入りするという状況が見られる。住宅の一階部分を商店にするのは、中国のショップハウスの伝統でもあるが、このような業種を住宅団地内で認めることは、日本ではまず考えられないことである。当然ながら、その影響で住宅環境は著しく害されていることが明らかである。

一戸あたりの住居面積はおおむね60m<sup>2</sup>で、隣接する老朽化住宅と比べると格段に広がっている。また、上下水道は勿論のこと、都市ガスの供給や暖房用の集中共熱の設備も整えられており、未だに石炭燃料にたよっている老朽化住宅とは格段の差があるといえる。ただし、上水道の状況は上層階と1、2階とでは大きな差が生じているようであり、上層階では十分な水量が得られないことに対する不満が多い。

長春市の集合住宅について総じていえるのは、住宅関連の施設、設備面の充実と住宅周辺の外部環境への無配慮ということである。また、集合住宅を使用する側においても、玄関の内側と外側に対する扱いが全く異なるという点もよい。例えば、住宅の内部は非常に清潔であるのに、一步外の空間はゴミが散乱していても全く気にかけないといった光景をしばしば目にする。施設そのものの充実もさることながら、外部施設を公共財として取り扱う姿勢やそれらの共同管理を通じて、良好な住環境を形成する仕組みが求められるのではないだろうか。

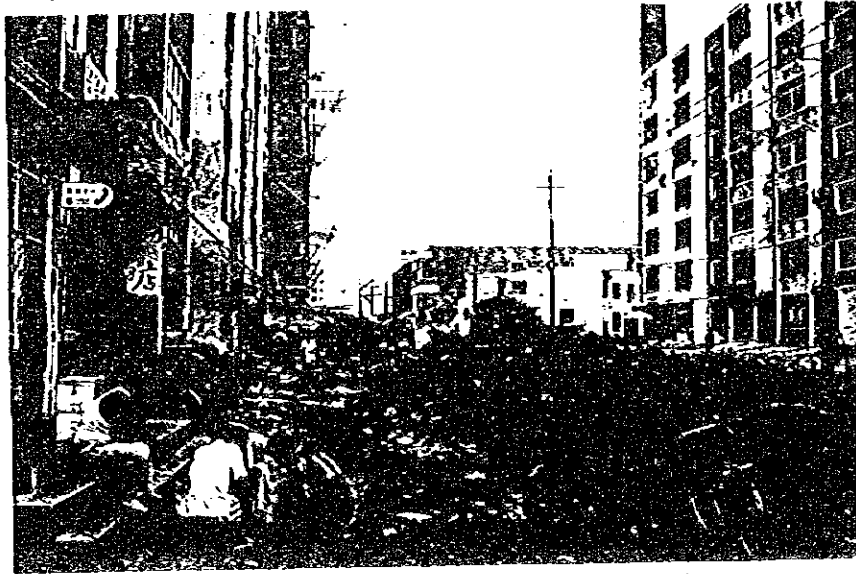


図7-4-4 二道031地区労働公園周辺の新興集合団地



図7-4-5 上記集合団地内の鉄鋼市場



## 1.5 類型ごとのまとめ

以上の問題住宅群を類型ごとにその現況を整理すると以下のような表にまとめられよう。再開発計画の策定に関しては、この表をもとに今後の計画方針を検討する。

表7-4-5 問題住宅群の類型ごとのまとめ

	区画	舗装	上水道	下水道	燃料	住宅程度	住宅面積	ゴミ収集サービス	現住地での居住年数	住宅の築後年数	家族数	所得
類型1 老朽住宅	○	△	○	×	石炭 / ガス	×～ △	24.8	○	24.6	45.0	4.1	421.5
類型2 古い不良住宅	×	△	×	×	石炭 / ガス	×～ ××	33.6	△	27.9	35.4	3.8	427.9
類型3 元農村	×	×	×	×	石炭	×～ △	59.4	×	16.7	15.4	3.9	465.4
類型4 スプロール	△	△	×	×	石炭	×× ～△	61.1	△	21.3	12.9	4.5	653.9
類型5 その他	×	×	×	×	石炭	××	19.1	△	6.7	12.3	3.8	281.4
新興集合 団地	○	○	○	○	都市 ガス	○	56.3	○	6.3	3.8	3.5	623.1

出所：現地収集データに基づき調査団作成

\* 各類型の分析は、以下の地区での調査結果である。

類型1－二道031地区の吉林大路、衆群大街、公平路、東盛大街で囲まれる老朽住宅群

類型2－寛城052地区で鉄道と伊通河に挟まれる地区の不良住宅群

類型3－朝陽区012地区の電台街（未舗装）の南西側に広がる住宅群

類型4－緑園062地区の西安大路と西環城線の交差する地点から南北に広がる広大な住宅群

類型5－吉林省共産党学校西の不良住宅群

新興集合団地－二道031地区の労働公園周辺の集合団地

## 1.6 区域別特性

前項まで長春市の産業（工業）立地と居住環境の現況について概観してきた。本項ではこれらの結果をもとに地区ごとの特性を整理し、開発の方向性について検討を加えるものとする。

### 1.6.1 寛城052地区

#### (1) 産業面からみた寛城052地区の特性

寛城052地区は、長春駅の北側に位置する比較的古い工業地区である。図7-4-6はこの地区で操業する企業数をグラフ化したものであり、図7-4-7は同地区の工業への就業人口をグラフ化したものである。

寛城052地区は、企業数では中心地区の中で最も多く（260社）、また業種も多種多様であるが、図7-4-6から金属製品加工業、一般機械製造業、工業設備製造業、輸送機械製造業などの機械産業に比較的大きな集積のあることがわかる。また、飛び抜けた大企業がない代わりに、中規模以上の工場の割合が多いのも特徴であり、工業就業人口の86.7%は100人以上の企業に属している。

この地区の代表的な企業としては、長春機車廠（従業員5,652人、以下（ ）内従業員）、吉林省光明機器廠（3,547人）、長春市トラクター集団（2,299人）、長春第一機床廠（2,140人）、吉林輪胎廠（2,082人）の5社が従業員2,000人を越えている。前述の業種別の「将来への期待／現在の停滞傾向」の分析では、この地区は全体として「期待産業も多くはないが、停滞産業も多くはない」という結果であった。だが、ヒアリング調査の結果では、比較的古い工業区であることを反映して、工場の老朽化はやや進行している地区であると考えられた。

寛城052地区の特徴として、長春駅の北側に接しており、物資の輸送の点で非常に有利であるということがあげられる。その反面、このような地区であるだけに、第二次産業から第三次産業への都市内部の産業構造の変化にともなって、将来的には再開発の対象地域として浮上する可能性も高い。特に、長春駅の南側の交通混雑の緩和のためには、駅の北側の土地の有効利用が、大きな課題となってくるだろう。ただし、年間を通じて南西側から風が吹くという気候条件を考慮すれば、当地区は二道031地区同様、エネルギー多消費型産業にとって工業適地であるともいえる。

#### (2) 居住環境からみた寛城052地区の特性

寛城052地区内には多数の老朽化住宅が存在している。また、本来工業地区として建設された地区であるため、住宅地区と工業地区との混在が他の地区以上に進んでいる一方で、地区の北側では

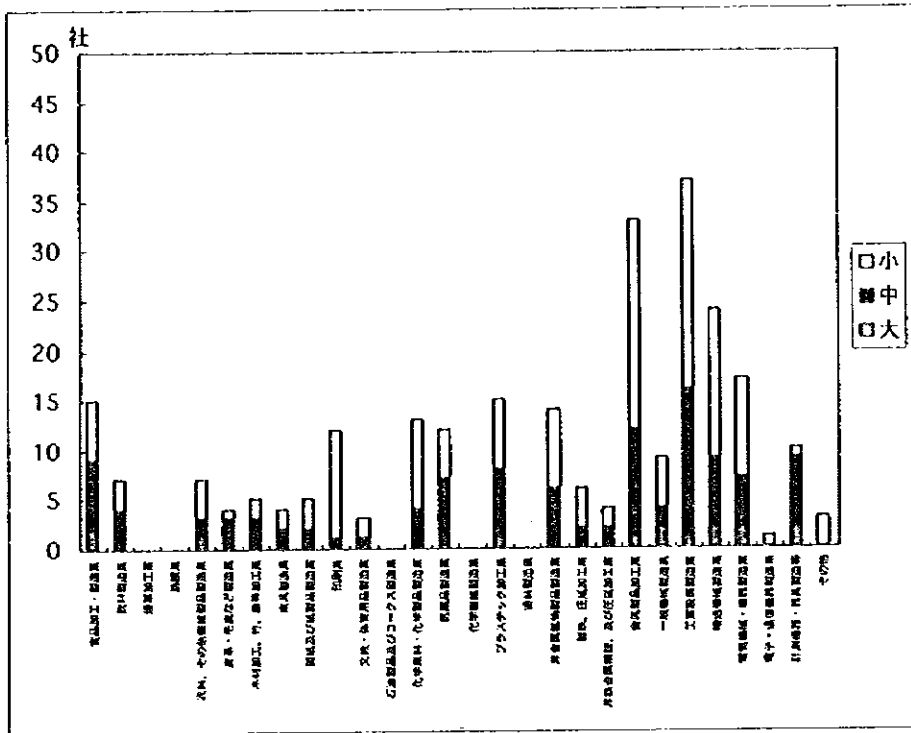


図7-4-6 寛城052地区の業種別/規模別/企業数

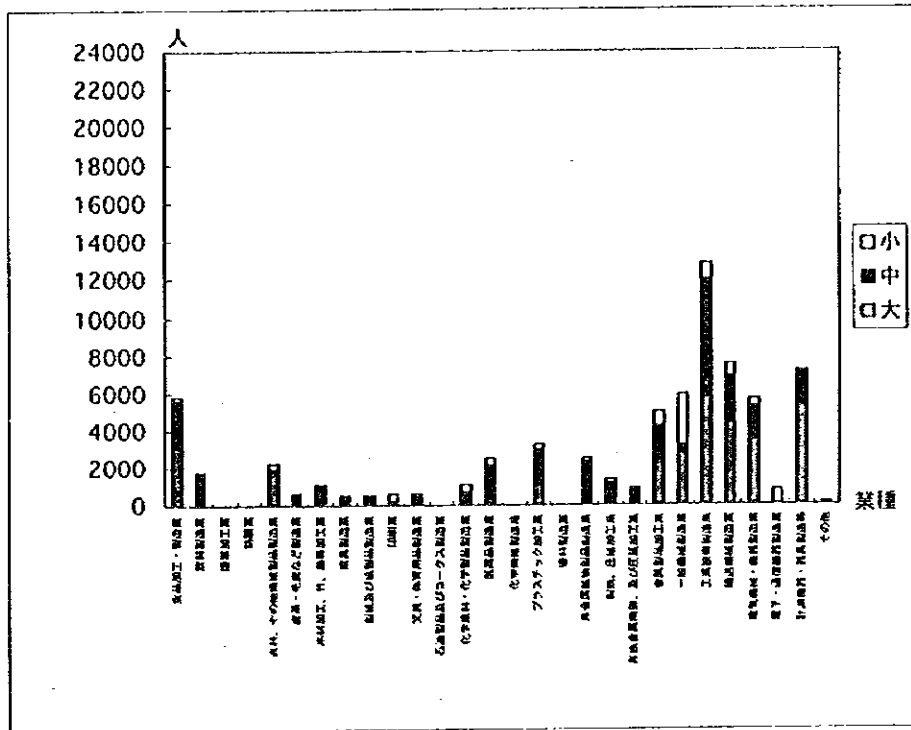


図7-4-7 寛城052地区の業種別/規模別/労働者数

開発の行なわれていない農地も多数存在する。さらに、長春駅に接する都心に近い地区であるにも関わらず、幹線道路（北環城公路）の整備も遅れており、まとまった商業地区を有さないという特徴がある。これらを総合すると、住宅地区としては「古く、暗く、住みにくい」というイメージが浮かび上がってくる。

寛城 052 地区内の問題住居群のほとんどは先の類型 1 に分類される老朽化住宅群である。特に地区の北西側にある農安北街～農安南街と柳影路一帯に広がる老朽化住宅群が、170ha を越える広大な面積を有している他、凱旋路と長新街の交差点の南東側や君子蘭公園の周辺にも 50ha をこえる老朽化住宅群がある。しかしながら、類型 1 に属する老朽化住宅地では、区画はすでに整っており、再開発は比較的容易に行える条件であると考えられる。

### (3) 寛城 052 地区開発の方向

以上のことから、寛城 052 地区は、産業構造の転換が進むことによって将来的には再開発の対象地となるが、中規模以上の工場が多く、地区の再構成には多くの時間を要すると考えられる。だが、特に長春駅裏開発が長春市にもたらす恩恵は非常に大きいと考えられ、中長期の計画方針の提示が早急に必要とされる地区であるといえるだろう。

## 1.6.2 寛城 051 地区

### (1) 産業面からみた寛城 051 地区の特性

寛城 051 地区は、長春駅の南側に広がる行政区、商業区を主体とする地区であり、長春市の都心の北半分を形成する地区である。したがって工業適地とはいえず、当然ながら工業への就業者数は中心地区の中で最も少ない。

工場の規模も小さく、従業員 1,000 を越えるのは長春市色織布総廠（従業員 1,283 人）のみで、これに続く長春市醸酒総廠（947 人）以外は全て 500 人以下の小工場である。また、長春市の中では軽工業の割合が高く、100 以下の小工場の数が全体の企業数の 7 割を越えているのもこの地区の特徴である。

都市計画分野で独自に調査した結果では、近年この地区から転出した工場は入手した企業リスト中の約 2 割にのぼり、市場経済が進展する中で第二次産業から第三次産業への転換が急速に進行していることが推定された。長春市の中で最も地価の高い地区でもあり、今後このような動きは加速することが予測されるが、街路空間の再構築も含めて、緊急に再開発計画が策定されなければなら

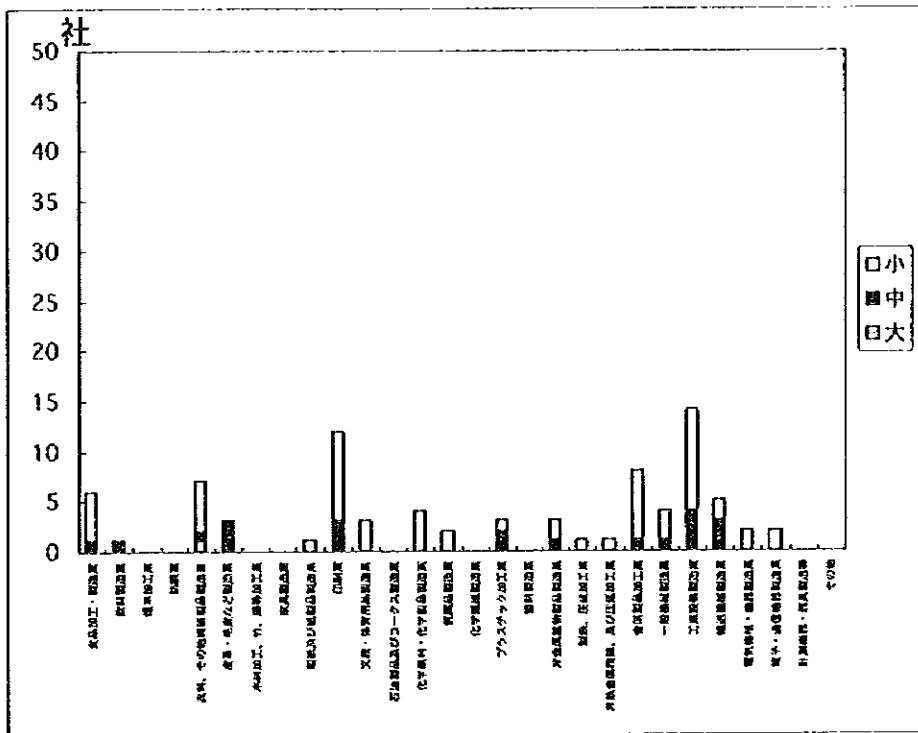


図7-4-8 寛城051地区の業種別/規模別/企業数

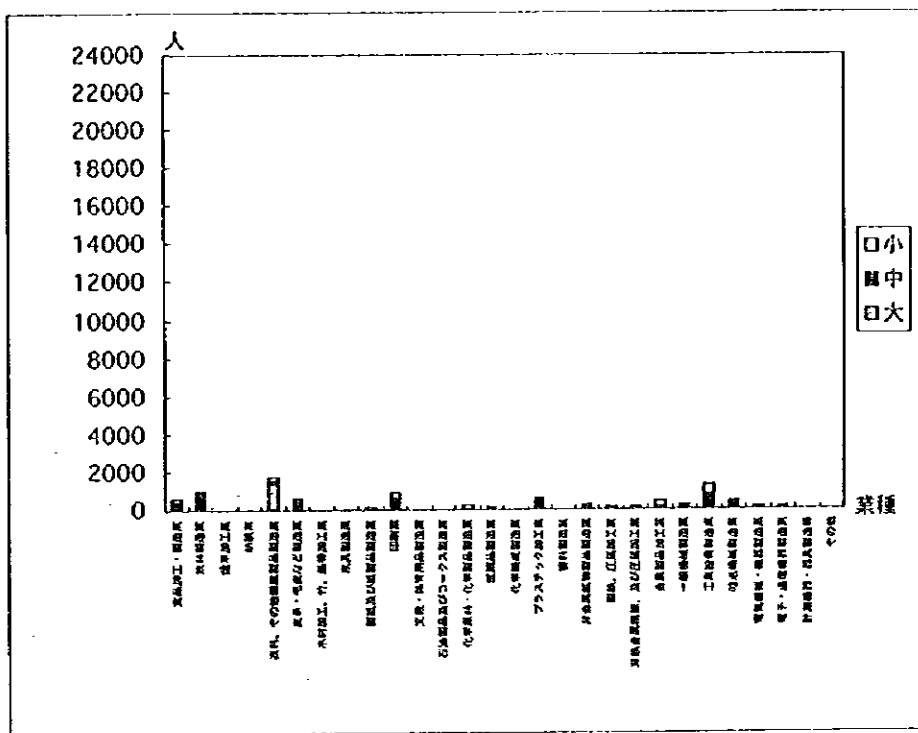


図7-4-9 寛城051地区の業種別/規模別/労働者数

ない地区であるといえる。

## (2) 居住環境からみた寛城051地区の特性

先にも述べたとおり、寛城051地区は長春駅の南側に広がる行政区、商業区を主体とする地区であり、長春市の都心の北半分を形成する地区である。したがって工業同様、住宅地の適地とはいえないが、古い市街地であるため老朽化住宅群は少なくない。まとまったものとしては、南京大街と上海路に挟まれた地区約20haがあるほか、日本時代に建設されたショップハウス型の老朽化住宅も少なくない。都心の利便性から考えれば決して住み難い地区ではないが、本来の都心としての機能を強化する意味から、住宅地区としての開発が行われることはないだろう。

## (3) 寛城051地区開発の方向

寛城051地区は長春駅の南側に位置し、都心地区の中でも中枢的な地区を形成している。したがって、この地区は第三次産業に特化していくべき地区であり、現存する小規模な工場や老朽化住宅は、全て撤去する方向で再開発を進めることになるだろう。

この地区内で特に問題となるのは、地区の東側に広がる広大な老朽化住宅群、不良住宅群であるが、これらは区画も極めて不定形であり、住宅の改善のみならず、地区全体の整備計画が必要となる。また、駅前の商店街についてもかなり雑然とした印象を受けるが、これらは交通の妨げにもなっており、早急な改善が必要とされる。ハルビン駅周辺の地下には広大な面積を有する商業施設が存在するが、このような寒冷地における商業施設のあり方として、大いに参考になるのではないか。

### 1.6.3 二道区032地区

#### (1) 産業面からみた二道区032地区の特性

二道032地区は伊通河の東側に位置し、市街地からはやや分断されているが、長春東駅に接しているため物資の輸送面では比較的有利な位置にあると言える。この地区の工業集積も鉄道沿線に集中しており、鉄道沿線以外のほとんどの土地はまだ農地のまま残されている。

図7-4-10、図7-4-11でも分かるとおり、企業数、就業者数とも長春市の中では少なく、業種も特に際立った特徴はない。この地区の代表的な企業としては、吉林省長春膠合板廠（従業員2,264人）が唯一従業員2,000人を越える企業であり、1,000人以上の企業も中国非金属礦工業総公司長春石綿製造廠（1,446人）、長春専用汽車製造廠（1,238人）、長春市墙体材料総廠（1,004人）の3社の

みである。全体的にはプラスチック加工工場、石綿製造工場のような環境負荷の大きな工場が目立つが、市街地への影響の少ない地区にこのような業種が集積することは、理に適っているといえるだろう。

工業集積の点から見ると、二道032地区内には緊急の計画課題は少ないと考えられるが、同地区内にはまだ多くの農地も残されており、早期に農業用地との関係（線引き）を明確にしておく必要がある。

## (2) 居住環境からみた二道区032地区の特性

居住環境からみた二道区032地区は、特に問題の多い地区であるといえる。特に遠達大街と東環域公路、東榮大路に囲まれた地区の老朽化住宅群は、その面積が約200haにも及ぶ広大なものであり、長春市の老朽化住宅群の中でも屈指の規模を有する。同じく、遠達大街、恵工路、伊通河に囲まれる老朽化住宅群地区も約90haの規模を有し、二道区032地区の住人のかなりの割合が、このような老朽化住宅の住人であると推定される。

また、後述する朝陽012地区ほどではないが、市街地縁辺部の農村集落にも市街化の波が押し寄せはじめており、東環域公路の外側には近い将来市街化の影響を受けそうな農村集落が点在している。この地区の問題住宅のほとんどは類型1に属するもので、区画は既に整備されており、住宅地としての再開発は比較的容易であると考えられるが、むしろこのような周辺集落への配慮が、早急に必要になるのではないだろうか。

二道032地区は市街地から伊通河と鉄道によって分断されているため、地区として孤立している感が強い。鉄道で分断されていた遠達大街と東盛大街が陸橋でつながったために、その孤立感はいぶ弱まったといえるが、東環域路の早期の開通も待たれるところである。

## (3) 二道区032地区開発の方向

二道032地区は、市街地から伊通河と鉄道によってやや分断された位置にあり、長春市における風向きが年間を通じて南西からということもあって、この地区の工業集積が都市住人に与える影響はほとんどない。したがって、工業立地の点では現状に問題は少なく、特に再開発の対象地区とはならないだろう。その一方で、住宅環境については、長春市全体でも屈指の面積を有する老朽化住宅群をかかえ、その整備は、今後大きな課題となることが予測される。さらに、地区内にはまだ農村的性格を有する集落が複数存在するが、これらの地区においてスプロールによる無秩序な市街化

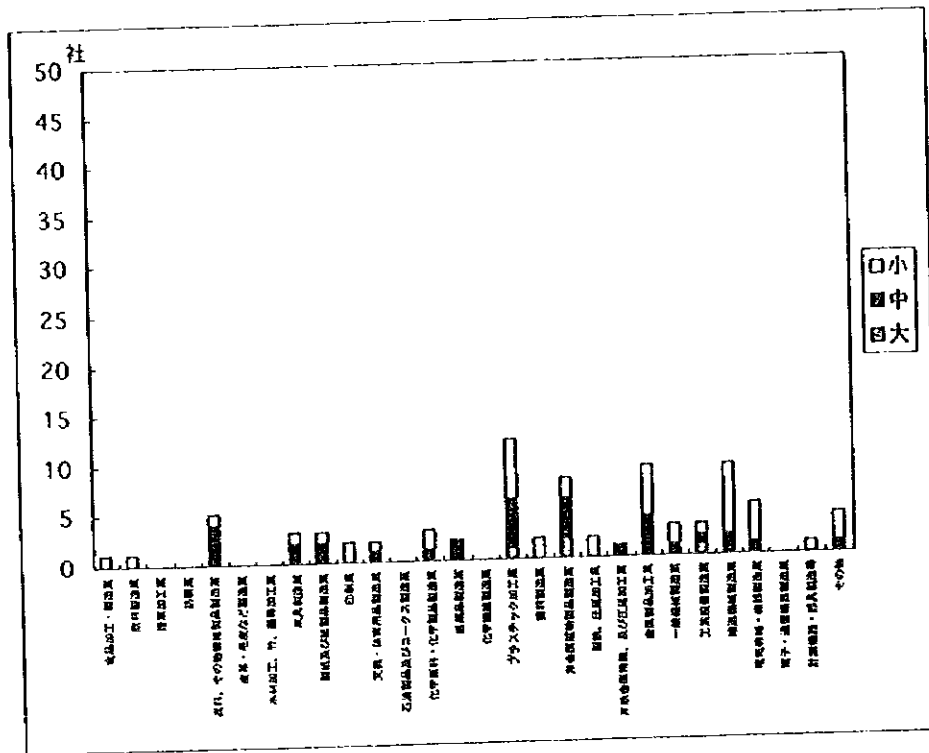


図7-4-10 二道032地区の業種別/規模別/企業数

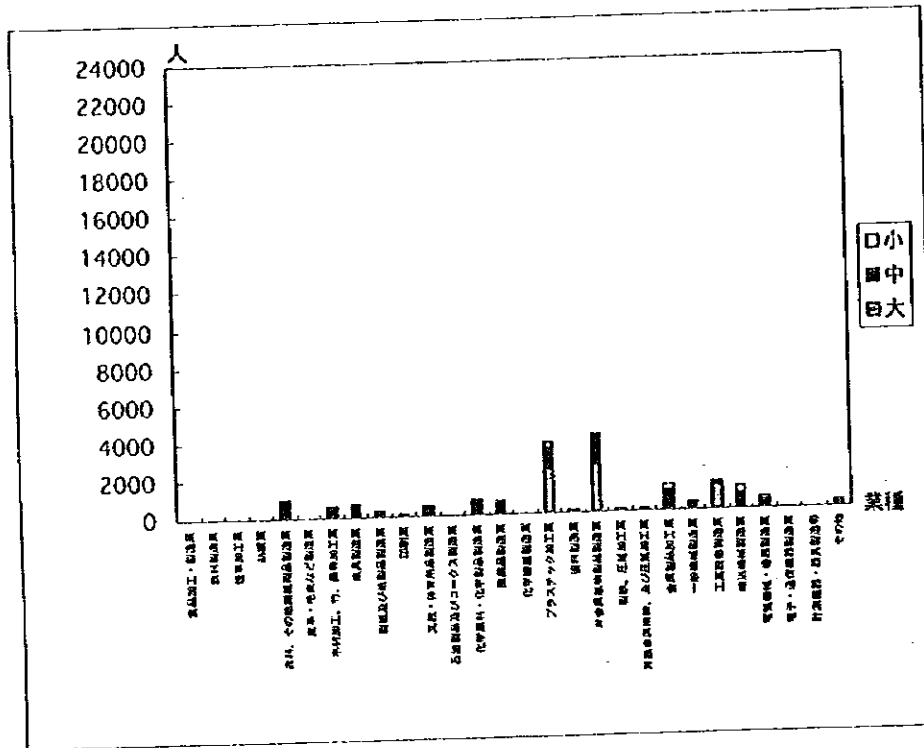


図7-4-11 二道032地区の業種別/規模別/労働者数



や、集落を核にした不良住宅群の集積が発生しないように監視することが求められる。

#### 1.6.4 二道031地区

##### (1) 産業面からみた二道031地区の特性

二道031地区は寛城052地区と同様、比較的古い時期から工業開発が進められた地区である。企業数は中心地区の中で最も多い寛城052地区に匹敵し(252社)、業種も多種多様であるが、就業人口から見ると長春市で3番目の規模を誇る長春トラクター製造廠(従業員10,764人)があるために、輸送機械製造業への就業者が突出している。

二道031地区の代表的な企業は、前出の長春トラクター製造廠の他に、首鋼吉林柴油機廠(ディーゼルエンジン工場、従業員6,910人)、長春君子蘭工業集団公司(洗濯機製造工場、従業員2,491人)、長春巻煙廠(従業員2,087人)の3社が従業員2,000人以上の企業であるが、これらのほかに1,000人を越える大企業は8社を数える。しかし、図7-4-12からも明らかなどおり、全体的には小規模な工場が多数存在し、これらは市街地の居住地区内にもに散在しているものと考えられる。

業種別の「将来への期待/現在の停滞傾向」の分析では、この地区は「期待産業が多く、停滞産業も多くはない」地区であると位置付けられたが、実際には古い工業地区であるだけに、寛城052地区同様、工場施設の老朽化は進行していると推測される。

二道031地区の特徴として、長春東駅に接しているため物資の輸送の点では非常に有利であり、大企業のほとんどは長春東駅と吉林大路の間の地区に集中している。また、吉林大路の南側には近年建設された集合住宅団地とまだ再開発の進まない老朽化住宅地が広がっているが、小規模な工場は、このような住宅団地の中にも多数存在している。そして、このような比較的古い時期に建設の進んだ地区の南側では、新たに長春経済技術開発区の建設が本格化しているという現状である。

##### (2) 居住環境からみた二道031地区の特性

二道031地区も二道032地区同様老朽化住宅が多い地区であるが、この地区の南側で経済開発区の建設が進んでいる影響か、住宅地区の再開発も比較的順調に進んでいるようである。当地区でもっとも大きな問題住宅群は、吉林大路、楽群大街、公平路、東盛大街で囲まれる住宅群であり、面積は約100haである。また、その北東側にある老朽化住宅地区も約80haの規模を有しているほか、大規模ではないが、伊通河に沿った地区には数十戸単位で多数の老朽化住宅が存在する。

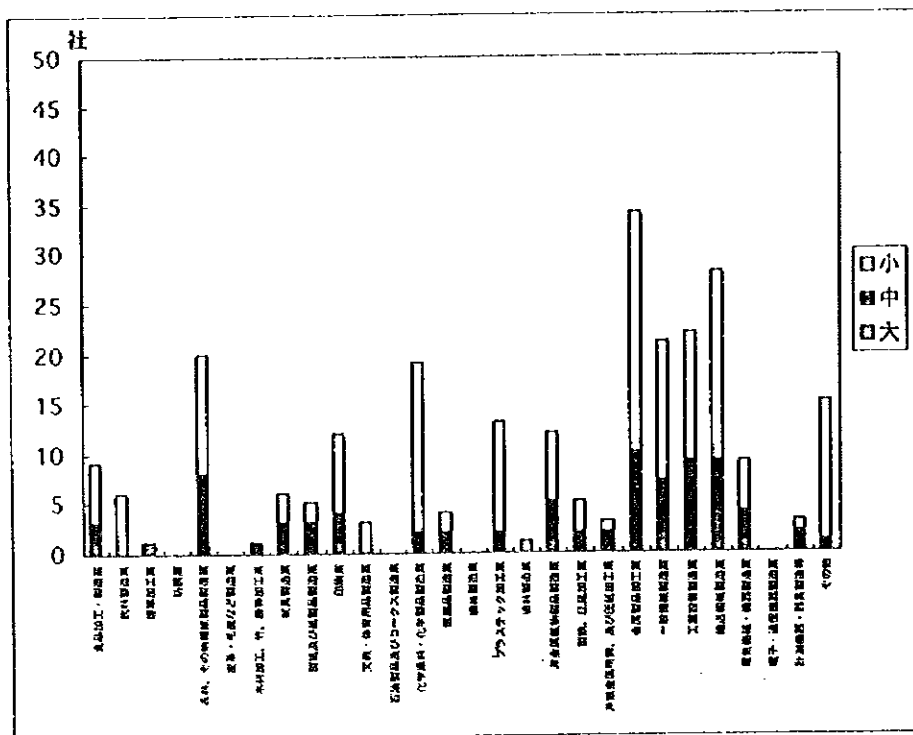


図7-4-12 二道031地区の業種別/規模別/企業数

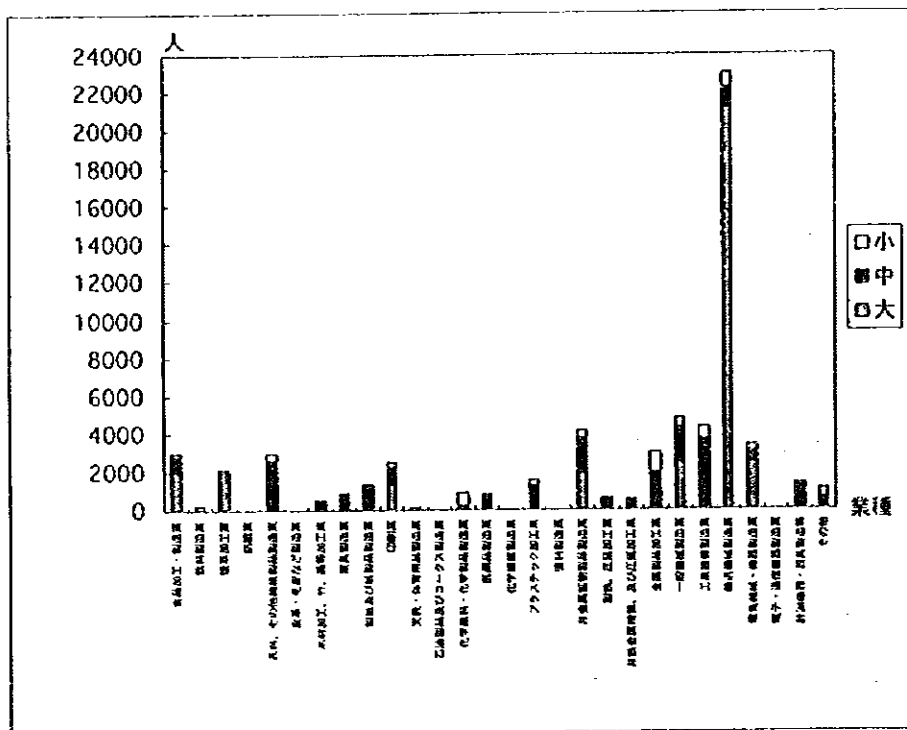


図7-4-13 二道031地区の業種別/規模別/労働者数

二道031地区の労働公園を中心とする地区では、5、6年前から再開発がはじまり、現在ではほぼ9割以上完成している。そして、この新しい住宅団地の建設に続いて東側に隣接する老朽化住宅地区の再開発も計画されているが、今のところ住人に対する具体的な告知はなされていない。

二道031地区は工業地区として計画され、多くの工業集積もあるが、都心にアクセスしやすく、商業集積も適度にあるので、計画次第では優れた住宅地区になるのではないかと考えられる。加えて伊通河の広大な緑地は、地区環境の向上のために是非とも活かしたい要素である。

### (3) 二道031地区開発の方向

二道031地区の空間構成上の大きな特色は、吉林大路を挟む南北の地区で地区の性格が大きく異なることである。吉林大路の北側では熱電所（火力発電所）を中心に比較的大型の工場が集積しているが、南側の東半分は広大な老朽化住宅地区、西半分は新興集合住宅団地地区となっている。長春市における年間の風向を考慮すると、エネルギーを大量消費する発電所の立地としては、最も理に適った空間配置であるといえるだろう。

このような状況から、吉林大路以北の地区は今後とも工業地区として基本的に現状維持とし、南側の東半分に広がる老朽化住宅地区に関しては、新たな住宅地区として再開発の対象となるだろう。実際に、この地区の再開発計画は既に公表されているが、住人への具体的な告知はなされていない。そのため本調査の過程で、不安を抱く住人に調査員が問いつめられるという事態が多発した。住人への広報活動も重要な再開発計画の一部として位置づけていくことが肝要であろう。

加えて、当地区に多い老朽化した工場や生産性の低い零細工場は、順次隣接する経済技術開発区内に移転させることを前提に、整理統合する方向で検討していくべきだろう。

## 1.6.5 南関041地区

### (1) 産業面からみた南関041地区の特性

南関041地区はかつて長春城があった地区であり、長春市の中で最も歴史の古い街区を残している。現在でも長春市の都心を形成する地区であり、多くの文化・教育施設や医療施設などが集中している。このような地区であるから、本来工業用地には適さないが、図7-4-14 からもうかがえるとおり、都心にしては製造業に属する企業の数が多い。

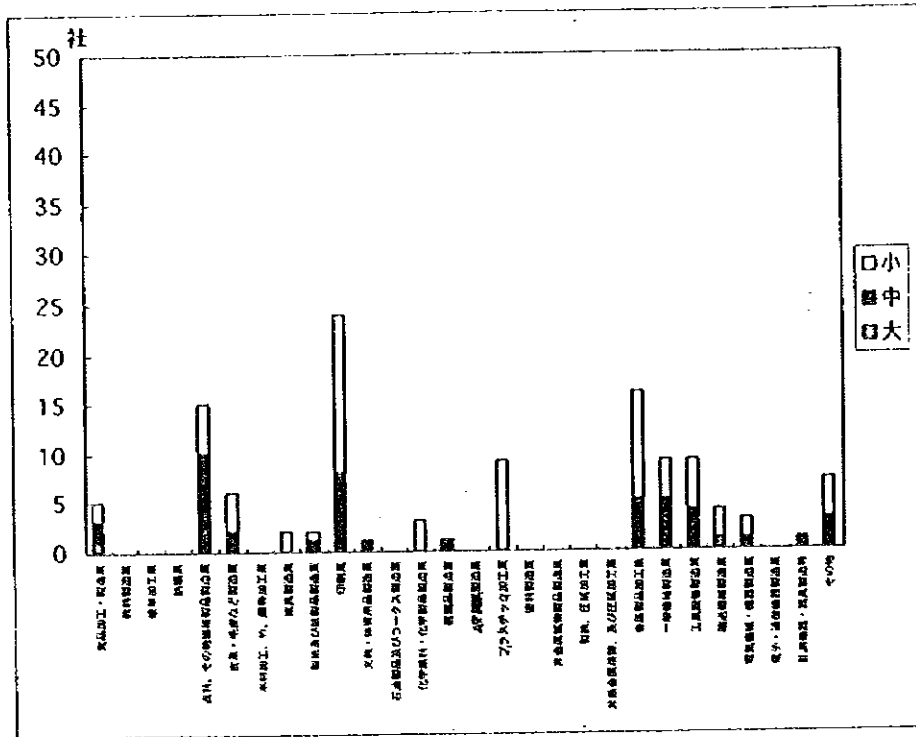


図7-4-14 南関041地区の業種別/規模別/企業数

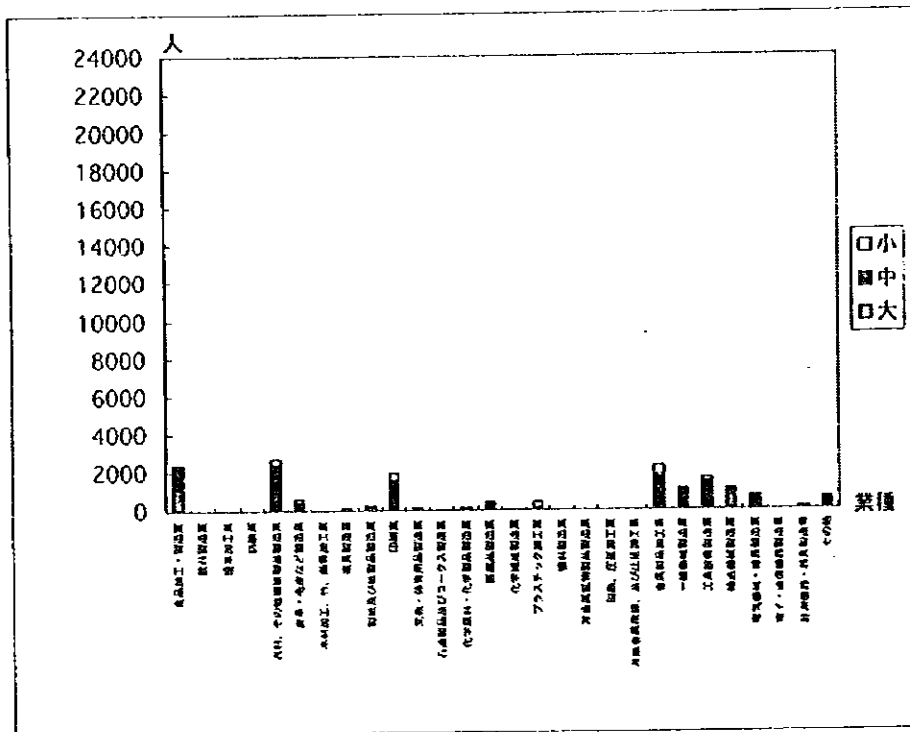


図7-4-15 南関041地区の業種別/規模別/労働者数

1,000人を越える企業は長春市醸造工業公司（従業員1,135人）と長春市汽車油箱廠（自動車部品工場、従業員1,035人）のみであるが、この地区には製造業に属さないガス、電気、上水道を供給する長春市煤氣公司（従業員4,893人）、吉林龍華熱電股分有限公司（火力発電所、従業員3,200人）、長春市自來水公司（従業員2,783人）があり、一社あたりの従業員数では製造業を大きく上回っている。ただし、地図上から読みとれる範囲では、これらの企業施設の多くは当地区の南の南関022地区にあるようであり、登録上の位置と実体にはずれがあるようである。

## (2) 居住環境からみた南関041地区の特性

南関041地区はかつて長春城があった地区であり、長春市の中では最も長い歴史を誇る地区である。だが、現在ではそのような歴史を感じさせるものはほとんど残っておらず、その一方で複雑な形態の街路を有し、老朽化住宅群、不良住宅群が地区の半分以上の面積を占めるという、特異な地区となっている。

この地区の問題住宅は、類型1と類型2に分類できるものが併存している。類型1の老朽化住宅はかつての長春城のあった地区全体を覆っており、この地区の再開発が長い間行なわれてこなかったことを物語っている。この元長春城地区の老朽化住宅群の面積は300haに及ぶと推定され、長春市内の問題住宅群の中でも最も広大な面積を有する。また、この地区と連続する伊通河沿いと鉄道沿いには類型2の古い不良住宅群があり、特に鉄道沿いの不良住宅群については住宅密度が高い。

本来この地区は、都心に近接し、緑豊かな伊通河に接し、歴史もあるという都市建設に関して好条件のそろった地区であるといえる。ところが、実際には長い間計画的な都市建設が行われず、日本の占領時代にも直接計画対象地となることはなかったため、清朝以前から継承されている街区形態にそのまま小規模な商店や住宅が無計画に集積し、現在に至っている。

当地区の再開発にあたっては、居住地区の改善のみならず、交通計画や土地利用計画の見直しを含めた抜本的な再開発が必要となるだろう。

## (3) 南関041地区開発の方向

この地区はかつて長春城があった地区であるが、もともと小さな都市であったため他の大都市の旧市街地のように歴史的な建造物はほとんど残っていない。その一方で街路形態はかつての面影を色濃く残しており、道路形態上の問題は大きな課題となっている。また、同地区の西側半分には広大な老朽化住宅地区が広がっており、都心に隣接する地区であるにもかかわらず、再開発事業はま

だ緒についたばかりである。

今後は寛城051地区同様、都心再開発の対象地区となるだろうが、歴史的街区であるにもかかわらず文化財に対する配慮がほとんどいない反面、広大な老朽化住宅地区を今後どのように再開発するかが大きな課題となる。都心の商業地区と老朽化住宅群を同時に再開発の対象としなければならないため、より周到な再開発計画が必要とされるだろうが、ハルビン中心部のソフィツカヤ寺院周辺で行われたような思い切った地区改造が断行されれば、伊通河の景観を取り込んだ魅力的都市空間の創造も可能である。

#### 1.6.6 南関022地区

##### (1) 産業面からみた南関022地区の特性

南関022地区は、東北師範大学、吉林工業大学をはじめとする教育施設や広大な動植物公園、長春体育场など文教、体育施設が集中する地区である。そして、主な工業施設はこれらの文教施設の南側に分布している。

図7-4-16と図7-4-14を見比べると明らかなおおりに、業種的には南関022地区と南関041地区はよく似通っている。ただし、師範大学、動植物園、体育场などかなり広大な施設が同地区内にあることを考えると、市街地内部での工場密度は南関041地区よりもかなり高いのではないかと予測される。

この地区の代表的な製造業の企業としては、吉林省利民油ポンプ廠(従業員1,804人)が唯一1,000人以上の企業で、後は全て1,000人以下の中小企業である。尚、登録上は南関041地区にある上水道やガス供給所の施設の多くは、南関022地区に置かれている。

南関022地区は街路も比較的良好に整備されており、特に都市環境に大きな影響を与える業種も少ないため、現状では都市計画上の問題はほとんど見当たらない。ただし、南湖大路(未整備)以南の地区開発は未だ計画的に行なわれてはいないようである。今後二道031地区の南側で経済開発区の建設が進めば、その影響は南関022地区にも及ぶものと考えられる。したがって、今から開発区と一体的な計画を策定しておく必要があるだろう。

##### (2) 居住環境からみた南関022地区の特性

南関022地区の問題住宅群は面積的にはさほど大きくはなく、類型2が主で、類型3に分類されるものも若干含まれている。これらの問題住宅群はほとんど南嶺大街と伊通河に挟まれた地区に集

申しており、長春大橋に接する問題住宅は類型2であり、吉林工業大学の東側にあるものは、かつての農村集落的な形態をとどめている。

南関022地区の特徴として、南嶺大街の西側は非常によく整備されており、東北師範大学や吉林工業大学、広大な動植物公園をはじめとする文教地区を形成しているが、東側は対照的に未整備の土地が広がっている。したがって南嶺大街の西側のよさを東側にも延長できるような計画がなされれば、住宅地区としても大変魅力的な地区の形成が可能になるだろう。

### (3) 南関022地区開発の方向

南関022地区に関しては、現状では工業立地上も居住環境上も特に大きな問題は見あたらない。この地区は高新技术産業開発区（政策区）の範囲に含まれる地区であり、隣接する開発区の中心地区（集中新建区）との結びつきを強化する方向で整備を進めるのが自然だろう。

だが、南嶺大街と伊通河に挟まれた地区に関しては、まだ農村的性格を色濃く残しており、放置すると無計画な市街化の進行する可能性が高い。また、この地区を流れる伊通河の護岸はまだほとんど自然堤防のような状態である。したがって、これら未整備地区とその周辺の農地も含めて、将来的に開発区の中でどのような位置づけの上で開発を進めるべきか、明確にする必要がある。





## 1.6.7 朝陽061地区／朝陽021地区

### (1) 産業面からみた朝陽061地区／朝陽021地区の特性

朝陽061地区と朝陽021地区は、街区の性格が非常に似通っているので一緒に取り上げる。

両地区とも日本時代に満州国の首都建設の名目のもとに建設が進んだ地区であり、満州国の宮殿になる予定であった現在の地質宮を北の基点として、南側に行政機関となる予定であった建造物が立ち並んでいる。現在、これらの建造物は医科大学をはじめとする文教施設として用いられており、ゆったりとした文教地区を形成している。また、商業集積も多く、建設街、同志街、工農大路などは、長春市でも有数の商店街となっている。

このような地区であるから、工業適地とはいえず、工場数、工業就業者数とも長春市内では最も少ない水準にある。代表的な企業としては、長春市唐 廠（061地区、従業員1,143人）、長春市保温瓶廠（従業員1,104人）、長春市無線電一廠（021地区、従業員1,544人）、長春市光学機器総廠（従業員1,248人）の4社が製造業で従業員1,000人以上の企業である。

朝陽061地区、朝陽021地区とも街路は整然と整備されており、特に都市環境に大きな影響を与える業種も少ないため、現状では都市計画上の問題は見当たらない。むしろ今後は、歴史的事実と現在との関係をどう捉えるかによって、この地区をどのように位置付けていくかが決まるだろう。現在、上海や大連では、帝国主義国家による半植民地時代の建造物も、都市の歴史を物語るものとして積極的に保存の対象としている。仮に、長春市でも同じような価値判断において街並みの保存を行うのであれば、朝陽061地区と朝陽021地区はその最初の候補となるだろう。

### (2) 居住環境からみた朝陽061地区／朝陽021地区の特性

朝陽061地区／朝陽021地区内の街区は、ほとんど日本時代に計画された道路であり、街区自体は非常によく整っている。問題住宅群として取り上げなければならないような住宅群も特になく、ある意味では成熟した都市環境であるといえるだろう。勿論、個々の集合住宅における住宅面積はまだ広いとはいえず、生活環境の向上にともなって長期的には建て替えの対象となるだろうが、長春市全体の水準から見れば十分に水準を達成している。

したがって、他の地区のような居住環境水準そのものを引き上げる計画ではなく、文化広場を中心とした都市景観計画のような高次の都市計画が適応され、住宅地区計画もそのスキームの中で整備されることが望まれる。

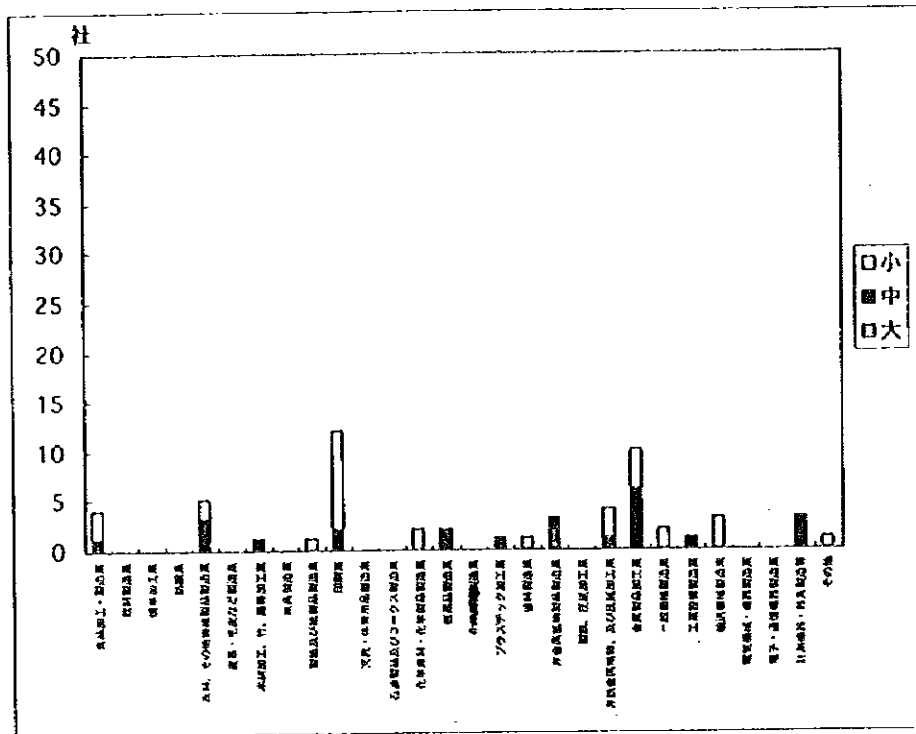


図7-4-18 朝陽061地区の業種別/規模別/企業数

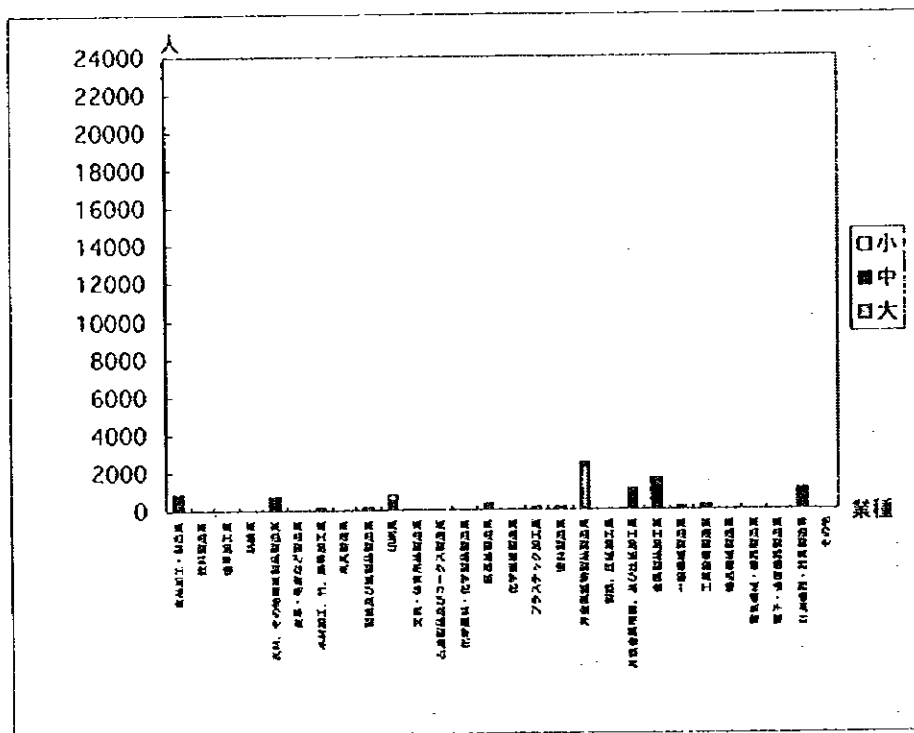


図7-4-19 朝陽061地区の業種別/規模別/労働者数

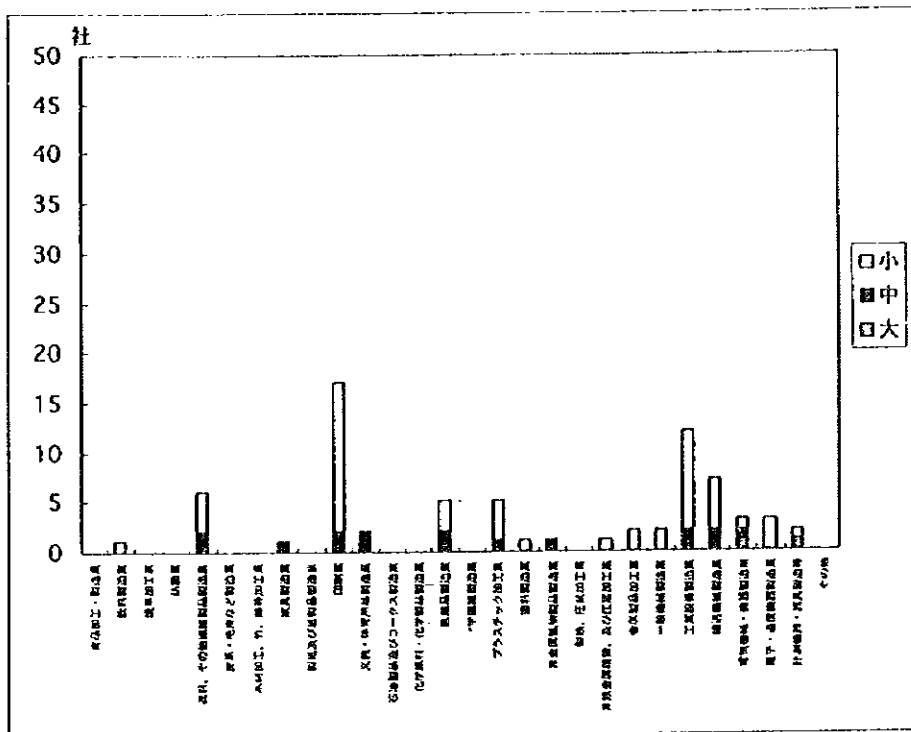


図7-4-20 朝陽021地区の業種別/規模別/企業数

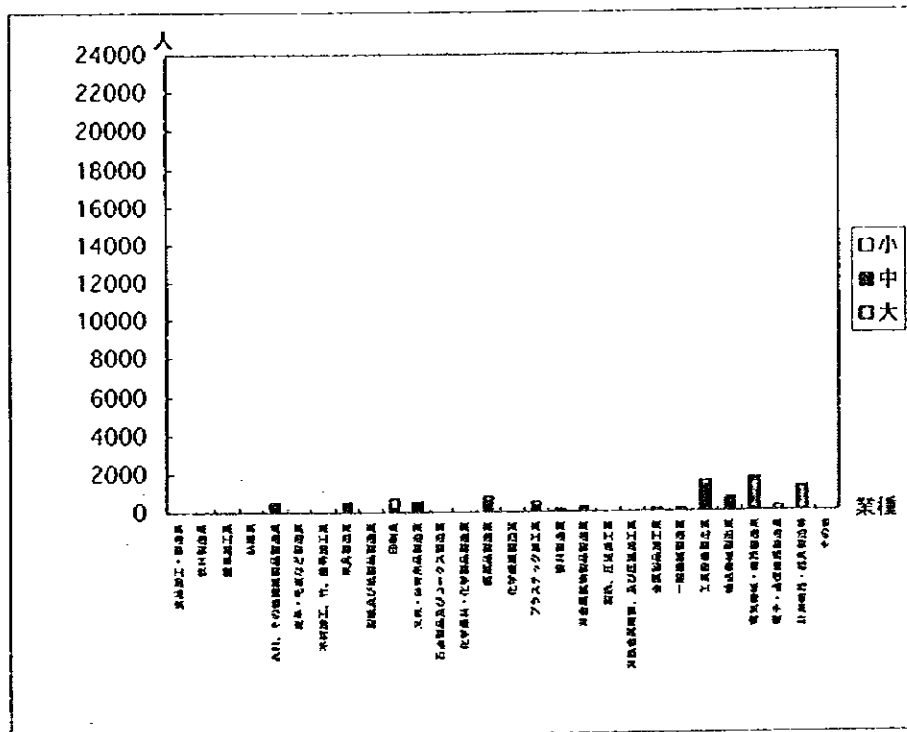


図7-4-21 朝陽021地区の業種別/規模別/労働者数

### (3) 朝陽061地区／朝陽021地区開発の方向

朝陽061地区／朝陽021地区には、工業立地上も居住環境上も特に目立った問題はない。当地区に関しては、景観計画や歴史的建造物の保全活動などを通じて、「長春の顔」を形成するための方策を検討していくべきだろう。そのためには、形態規制をはじめとする建築物のコントロールが重要になるとともに、サインや広告物を含めたデザインコードの策定も非常に有効な手段となりうる。

さらに当地区は、南湖公園、朝陽公園、文化広場などの豊かな緑地を有するが、これらを有効に都市環境の向上に寄与させるとともに、新民大街の緑地などのように量から質への転換を図る方向で再整備すべきである。

## 1.6.8 朝陽012地区

### (1) 産業面からみた朝陽012地区の特性

朝陽012地区の北側は、朝陽021地区からの延長で研究機関、文教施設が多く、南側はもう長春市の外延部で農村的性格の強い地区である。工業区はこの地区の中央部分、線路を挟んで第一汽車集団と接している地区に集中しており、第一汽車と関連のある企業が多い。

代表的な企業には吉林省汽車制動機廠（従業員3,247人）、公営第七九三廠（電子部品製造業、従業員2,872人）、長春市灯泡電線廠（従業員2,580人）の3社が従業員2,000人をこえており、そのほか1,000人をこえる企業は5社にのぼる。現在の業種構成をみても、今後ともこの地区の工業の発展は、第一汽車集団の動向に大きく左右されるのではないかと考えられる。

### (2) 居住環境からみた朝陽012地区の特性

隣接する朝陽061地区／朝陽021地区が成熟した都市空間を形成していたのとは対照的に、朝陽012地区は市街地が正に今形成されている地区である。したがって、都市計画上の課題も多く、特に南側に広がる農村地帯との関係が今後大きな課題になる。

当地区の問題住宅群は典型的な類型3の住宅群であり、主に南湖大路の南側、樺甸街の西側に集中している。また、前進大街の沿道には類型5の比較的小規模な不良住宅群が点在している。類型3の住宅群には農地（特に栽培用温室）が混在しているため、住宅地としての面積の推定は非常に難しいが、航空写真からの判断では100ha以上の広がりには有していると考えられる。

当地区におけるかつての集落の一部は、すでに長春市の一部に組み込まれようとしているが、その過程で農村集落の性格は大きく変質し、一方で外部からの流入者が都市に位置する集落に住み着

く傾向が顕著である。また、このような都市化しつつある農村では、人口が急増しているにも関わらず、上水道などのインフラ整備やゴミ収集などの社会サービスが追い付いていない。

朝陽012地区の北側に広がる工業地区の住宅区については、線路にそって劣悪な住居群が続いたり、道路の舗装状態が著しく悪いなどの問題があるが、基本的な街路形態については大きな問題は見当たらない。やはり長春市街地の拡大に伴って大きな影響を受けている農村との関係を明確にしつつ、都市外延部の中・長期的計画を早急に策定することが課題である。

### (3) 朝陽012地区開発の方向

朝陽012地区も南関022地区と同様に高技術産業開発区の政策区内に含まれるが、現在のところ南関022地区ほど研究機関の集積はないものの、前進大街周辺にはかなりの研究機関が集中しはじめている。やはり南関022地区同様、開発区の集中新建区との一体的な整備が、今後の整備計画の方針となる。しかしながら、当地区の南側には、無計画に市街化している農村地区が複数存在し、これらの地区の居住環境を改善することもきわめて重要な課題である。また、今後開発区の一部として開発が行われる過程で、現在の農地をどのように位置づけていくのかも、早急に明確化しなければならない課題である。

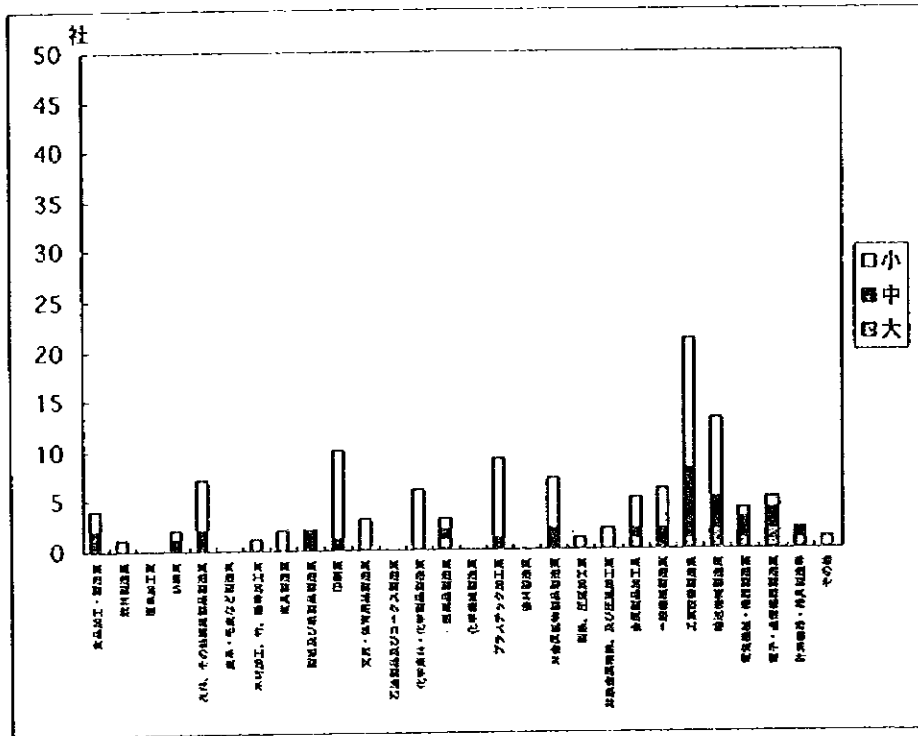


図7-4-22 朝陽012地区の業種別/規模別/企業数

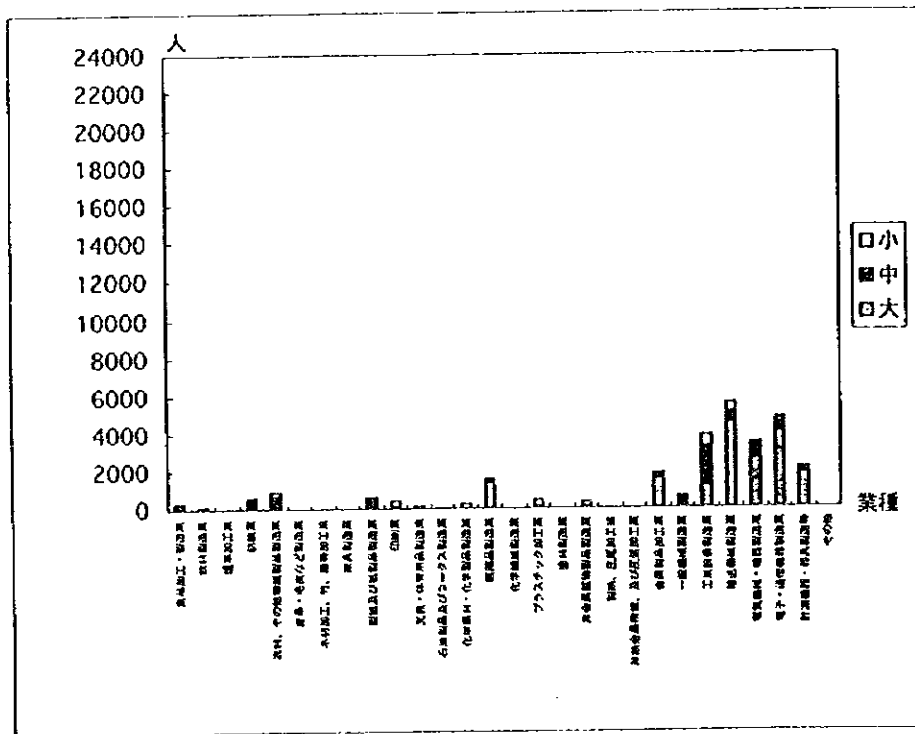


図7-4-23 朝陽012地区の業種別/規模別/労働者数

### 1.6.9 緑園011地区

#### (1) 産業面からみた緑園011地区の特性

緑園011は第一汽車集団という一つの巨大な企業が形成する特異な都市であるといつてよいだろう。地区産業の9割以上を第一汽車が占めてるばかりでなく、企業地内部の住宅に社員8万人以上とその家族をかかえ、教育施設、商業施設とも自前で有している。

第一汽車の地区計画は新中国成立直後に行われたが、計画にあたってはロシアの技術援助を受けており、整然とした街区を形成している。東風大街に面した商業施設、地区行政施設なども建設当時の様子をほぼそのままとどめており、観光客を集めるほどに美しい都市景観を形成している。

緑園011地区については、現時点ではやや停滞しているといわれるものの将来的には大きな成長の期待される自動車産業を中心としており、今後とも企業用地の拡大、或いは効率化に伴う縮小がそのまま都市のあり方に反映するものと考えられる。新中国成立直後に開始された都市建設は、ややヒューマンスケールを度外視して建設された感はあるものの、現在でも十分に魅力的であるといえ、特に都市計画上の問題は見当たらない。現時点では具体的な企業の拡大、縮小計画は発表されていないが、一企業の動向が地域計画に大きく影響するため、企業と行政間の関係強化が重要な鍵になるものと考えられる。

#### (2) 居住環境からみた緑園011地区の特性

緑園011地区の居住環境は、他の地区と比べて非常に恵まれた環境を有しているといえる。個々の住宅の規模、学校や病院などの都市施設、さらに上下水道などの都市インフラも高いレベルで整備されている。第一汽車集団に属さない鉄道沿線の一部や第一汽車集団の周辺地区では、老朽化住宅や不良住宅も見られるが、それらの規模は比較的小規模なものである。この地区の居住環境計画については、第一汽車集団がそのほとんど全ての決定権を握っているといってもよく、現在のよう  
に高い水準を維持しているかぎり、行政側が介入する余地はほとんどないといつてよいだろう。

#### (3) 緑園011地区開発の方向

工業施設と住宅施設が高度に一体化している同地区の現状からは、特に問題は見あらず、現状を維持していくことが最良の選択だろう。強いて問題をあげれば、第一汽車集団の北西側の敷地に隣接する農地との境界付近に、無計画に建設された不良住宅群が見られる。これらは外環状道路の完成に伴って拡大することも懸念されるので、監視していく必要があるだろう。

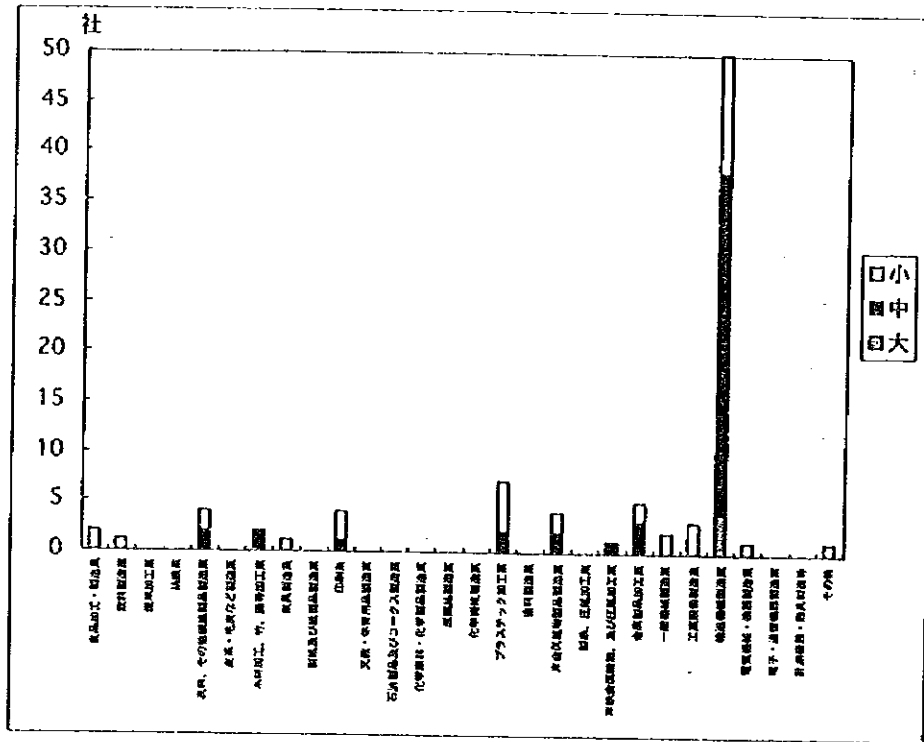


図7-4-24 緑園011地区の業種別/規模別/企業数

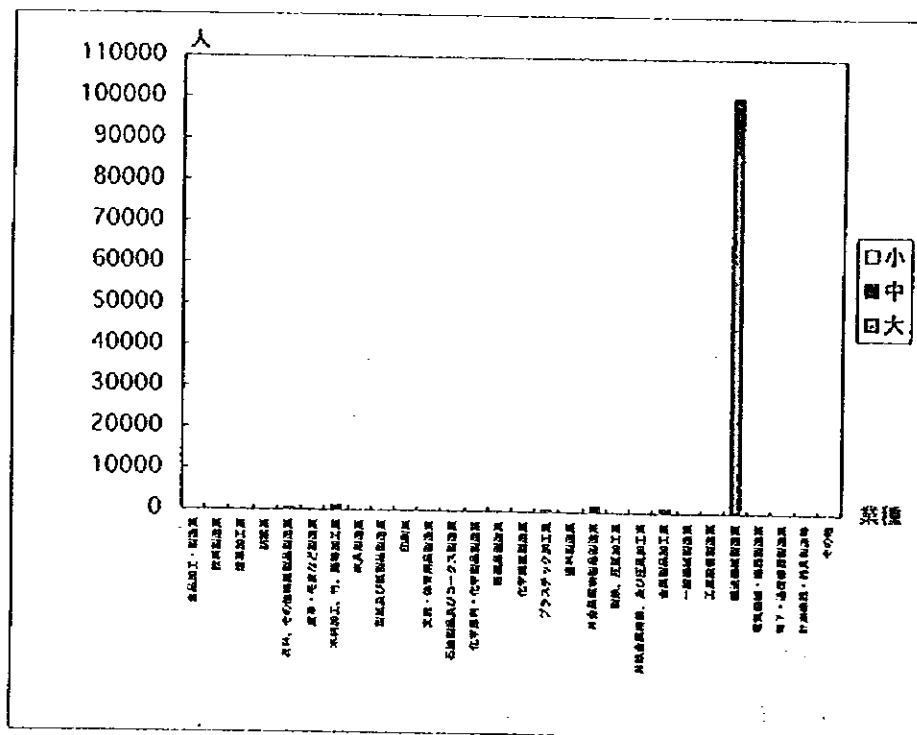


図7-4-25 緑園011地区の業種別/規模別/労働者数



## 1.6.10 緑園062地区

### (1) 産業面からみた緑園062地区の特性

緑園062地区には第一汽車集団につぐ規模を誇る長春客車廠があるが、その都市形成への影響力は第一汽車ほどではない。都市空間の特色としては、この長春客車廠と長春航空機載設備会社に代表される大型で外部的には閉鎖的な国営企業がある一方で、長春市縁辺部に位置するため都市化しつつある農村地区と、さらに長春市の都市化の進展とともに形成されたと考えられる広大な不良住宅エリアを含んでいることである。

緑園062地区の代表的な企業としては、先の長春客車廠（従業員12,813人）、長春航空機載設備会社（5,983人）の他、郵電部長春電話設備廠（2,098人）、衛生部長春生物制品研究（1,713人）、長春印刷機械廠（1,277人）があり、全体的な特徴としては大型の企業が多いこと、自動車、鉄道客車を中心とする運輸機械産業関連の業種が多いことがあげられる。

前述のように、この地区には比較的外部に対して閉鎖的であると考えられる大型の国営企業があるが、長春客車廠などのように独占に近い状態で製造を行っている企業が多く、当面停滞、衰退することはないと予測されている（当調査団産業グループより）。したがって、工業立地に関しては現状のままとするが、企業の構成から見ると都市計画側から提案していくこと自体が難しいと考えられ、大型国営企業の行方次第ともいえる。

### (2) 居住環境からみた緑園062地区の特性

緑園062地区の居住環境問題は、長春市街地のスプロール化によって形成された不良住宅群と、このスプロール化地区と混在することになったもとの農村集落の問題に集約される。主な問題住宅地区は西安大路と西環城線の交差する付近を中心として広がる不良住宅群で、面積は70haに及び、現在も拡大している。また、航空写真による分析では、この不良住宅群の他にも高密度に住宅が集中している地区が確認されたが、道路の未整備によりアクセスできない地区もあった。

西安大路、迎賓路、西環城公路に接して立ち並ぶ住居群は、明らかに最近建設されたものであり、類型4住宅群であると確認されるが、この住居群の北西側には農村集落的性格を有する地区も確認され、スプロール化が進行する過程で取り込まれたものと考えられる。

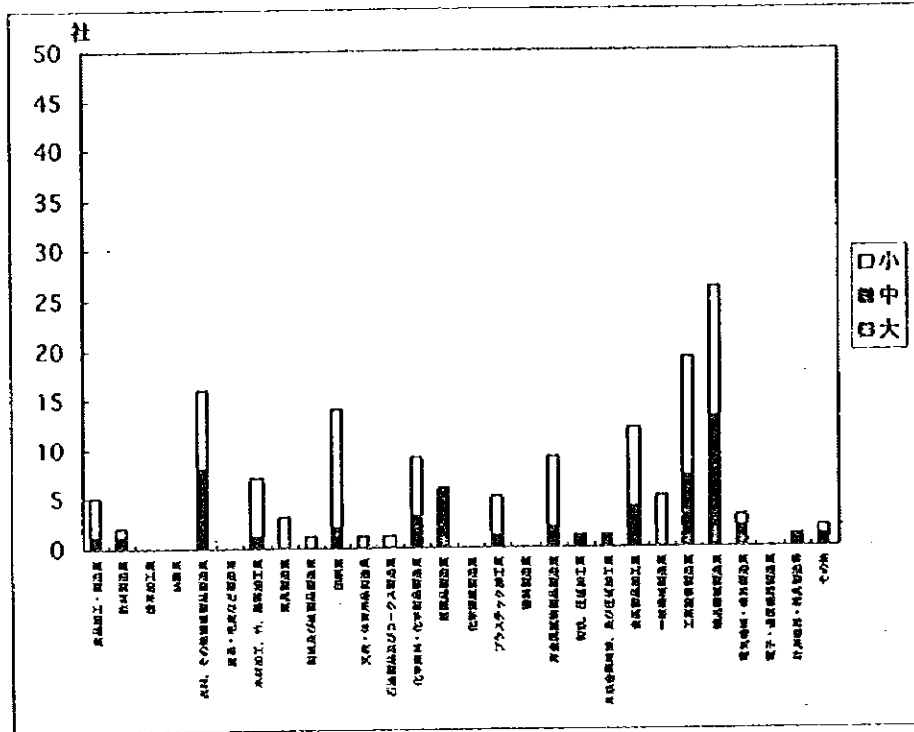


図7-4-26 棒図062地区の業種別/規模別/企業数

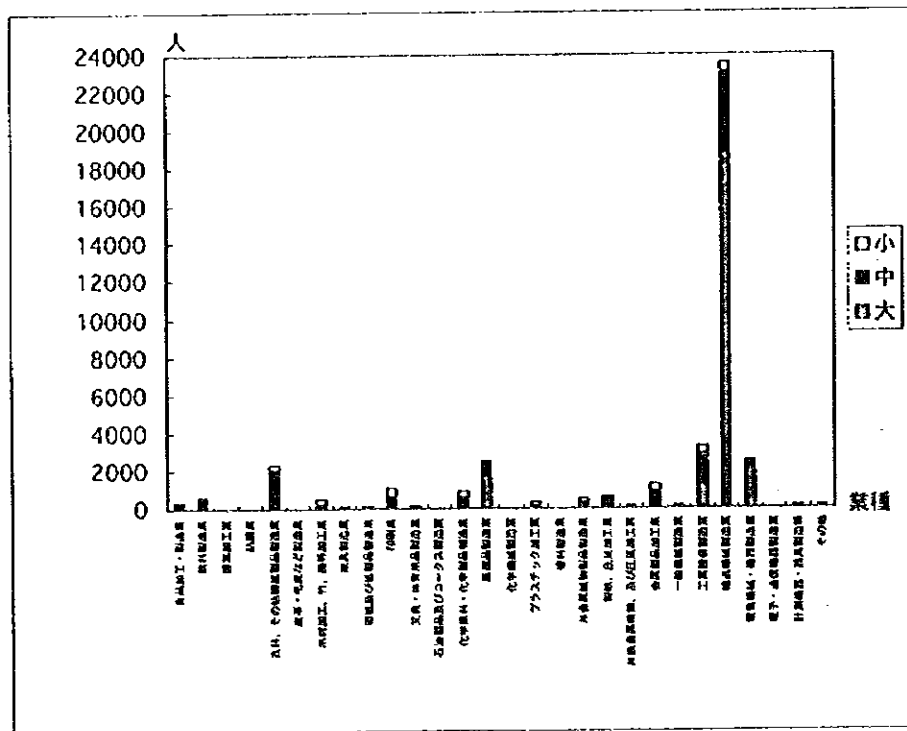


図7-4-27 棒図062地区の業種別/規模別/労働者数

当地区に関する住人調査では、他の老朽化住宅地区や不良住宅地区に比べて、上下水道等の都市インフラやゴミ収集等の社会サービスの整備が最も遅れている地域であると確認された。都市のマージナルエリアにおける問題が最も顕在化している地区として、早急かつ重点的に地区計画を策定しなければならないエリアであるといえる。

### (3) 緑園062地区開発の方向

工業立地の点からみると、緑園062地区には長春客車廠と長春航空機載設備公司という二つの大型の国営企業が存在し、この2社の影響力が非常に大きいといえる。したがって工業立地の管理、誘導に関して都市計画側で関与できる余地は少なく、主にこの2社の今後の行方次第ということになるだろう。

一方、居住環境に関しては多くの問題が山積しており、特にスプロール化地区の整備は急務の課題である。また、このスプロールの拡大によって、周辺に位置していた農村集落も取り込まれようとしている。そして、この無秩序な居住区の拡大は、十分な都市施設を伴わないまま現在も続いており、問題をより複雑化している。現状からは、後述する都市再開発手法の単一の手段では解決が困難であり、複数の手法を組み合わせるとともに地区総合再開発整備計画を策定し、根本的な解決を図る以外にない。



中国吉林省地域総合開発計画調査関係者一覧

中国	国家计划委员会国土地区司	副司长 第二处副处长	潘文灿 刘虹 黄微波
	吉林省计划委员会	副主任 国土处长 副处长	贾广和 任重 张晓平
	长春市计划委员会	副主任	李晋修
	吉林市计划委员会	副主任	佟福恒
	延边自治州计划委员会	副主任	奚国权
日本	国際協力事業団基礎調査部第二課長	松田教男 (- 1996、7)	
	同上	小沢勝彦 (1996、8 -)	
	基礎調査第二課課長代理	岩切敏 (- 1996、3)	
	同上	芳贺克彦 (1996、4 -)	
	基礎調査第二課 専門員	柴田和直 小山伸広 山下雅弘	
	国際協力事業団中国事務所所長	熊岸健治 (- 1997、11)	
	同上	松沢憲夫 (1997、11 -)	
	国際協力事業団中国事務所	魚屋将	
	調査団総括	藪田仁一郎	
	副総括/人の資源	豊間根則道	
	産業貿易政策	坂梨晶保	
	行財政投資制度	川原恵樹	
	地域経済/産業立地政策	周牧之	
	経済財務評価	黒田康之	
	物流予測	佐々木亮	
	工業開発	黒田武之助	
	鉱業資源開発	中村仁一	
	電力エネルギー	井上友幸	
	水資源開発	石坂仁兵	
	農業開発	高瀬国雄	
	土地利用/都市計画	水野石根	
	経済開発区/重点開発地区	菅野博貢	
	公共交通計画1	桂田俊貞	
	公共交通計画2	高木通雅	
	公共交通計画3	古藤政人	
	通信	藤原修	
	観光開発	渡辺淳一	
	環境/公害対策	森俊夫	
	自然環境管理	渡辺通雄	
	産業金融	华东明	
	農業経済	吉村浩司	
	調査団業務調整	進藤由美	
	調査団業務調整	西川美実	
	調査団通訳	岳光	
	調査団通訳	林京	
	調査団運営管理	大庭映子	
	調査団運営管理	吉澤玲子	











JICA