

## 第6章 市街地整備

### 6.1 市街地整備の現状と課題

#### 6.1.1 海城市区の概況

海城市区は海城河のほとりに発達した市区人口 28.3 万人（1997 年現在）の中規模都市である。遼東半島の動脈である哈大路と哈大鉄道が市内を貫通しており、交通の要衝となっている。瀋大高速道路の開通によって遼東半島内の北東 - 南西を結ぶ各都市との交通は飛躍的に向上したが、さらに現在建設中の盤錦 - 丹東方面を結ぶ高速道路の完成によって、海城市を含む北西 - 南東軸の強化が期待される。

中心市街区は駅前広場から南東方向にのびる永安路を軸に形成されている。特に永安路と哈大路の交差する地点には、市内で最も大きな売り場面積を有する普臨百貨店があり、その周辺に香港ブランドを中心とした比較的高級な商店が集積している。

永安路を南東方向に下ると右手に行政機関の集中する地区があり、さらに海城大酒店に達する。海城大酒店前の広場を中心に飲食店や娯楽施設が集中する地区が形成され、1 年を通じて多くの市民がこの周辺に集うが、特に初夏から初秋にかけての夕暮れ時には物売りや街頭写真屋などもでて混雑するほどのにぎわいを見せる。

中心市街地の周辺をみると、北東側には広大な軍施設がある。その面積は市街地全体の 4 分の 1 に達するほどである。この軍事施設を除いた周辺地域は概ね住宅地となっているが、中心市街地付近と海城大酒店の北から東方向には比較的新しい集合住宅が多いのに対して、中心市街地の南側に当たる海城河沿いには老朽化住宅地区が形成されている。最近まで中心市街地付近にも多くの老朽化住宅が見られたが、再開発事業によってその多くが建て替えられようとしている。

行政機関は先の永安路の南側にやや集中している地区が見られるが、全般的には市街地全域に分散しているのが特徴的である。また、市場経済の中で淘汰され、現在は操業を停止している比較的大きな陶器工場や繊維工場などが市街地内に取り残されていることも海城市街地の特徴といえる。

都市域全体をみると、南側を海城河に、南東側を小高い丘陵地に遮られており、さらに北側と西側が鉄道によって空間的に分断されている。そのため市街地の拡大は海城大酒店の東側と鉄道を越えた西側に向かっている。また、海城市市街地から海城河を渡ったところにも新たな市街地が形成されつつある。

尚、海城市区は興海管理区、海州管理区、響堂管理区、駿軍管理区、鉄西経済技術開発区の 5 つの区に分かれており、これらは鎮と同等の行政単位である。

## 6.1.2 市街地の現状と課題

市街地の現状と課題を図 6-1 に示す。以下、この図を見ながら、各地区の状況について記述する。

### (1) 中心商業・業務地区の現状と課題

商業施設の集積が最も進んでいるのは、普臨百貨大楼を中心とする一帯と、海城大酒店前の広場から南に延びる中街路周辺であるが、どちらの商業地区も自動車交通の非常に激しい道路が地区を貫通しており、商業地区として望ましい環境にはない。特に普臨百貨大楼南東側の哈大路は広域幹線道路のため通過交通が激しく、緊急の対策が必要である。

また、商業地区の空間に関しては、歩行者を優先するような仕組みや、ショッピングに訪れた人びとが休息するためのスペース（ポケットパークやカフェなど）も無く、同じような商店が連続するだけの魅力に乏しい空間である。だが、駅前周辺の永安路から一本北側に入った路地は、海城市街地の中では唯一街区の大きさがヒューマンスケールを保持しており、潜在的魅力を有しているといえる。

業務地区が極端に少ないことは、海城市街地の大きな特徴と言える。海城程度の人口規模を有する都市において、このようにオフィスビルの需要がないということは、産業構造に何かしら欠点のあることを裏付けているといえる（第 3 章「商業・流通」参照）。都市計画的課題としても、良好な業務地区の形成を促すような魅力的な都市空間の形成を考えていくことが大きな課題となる。

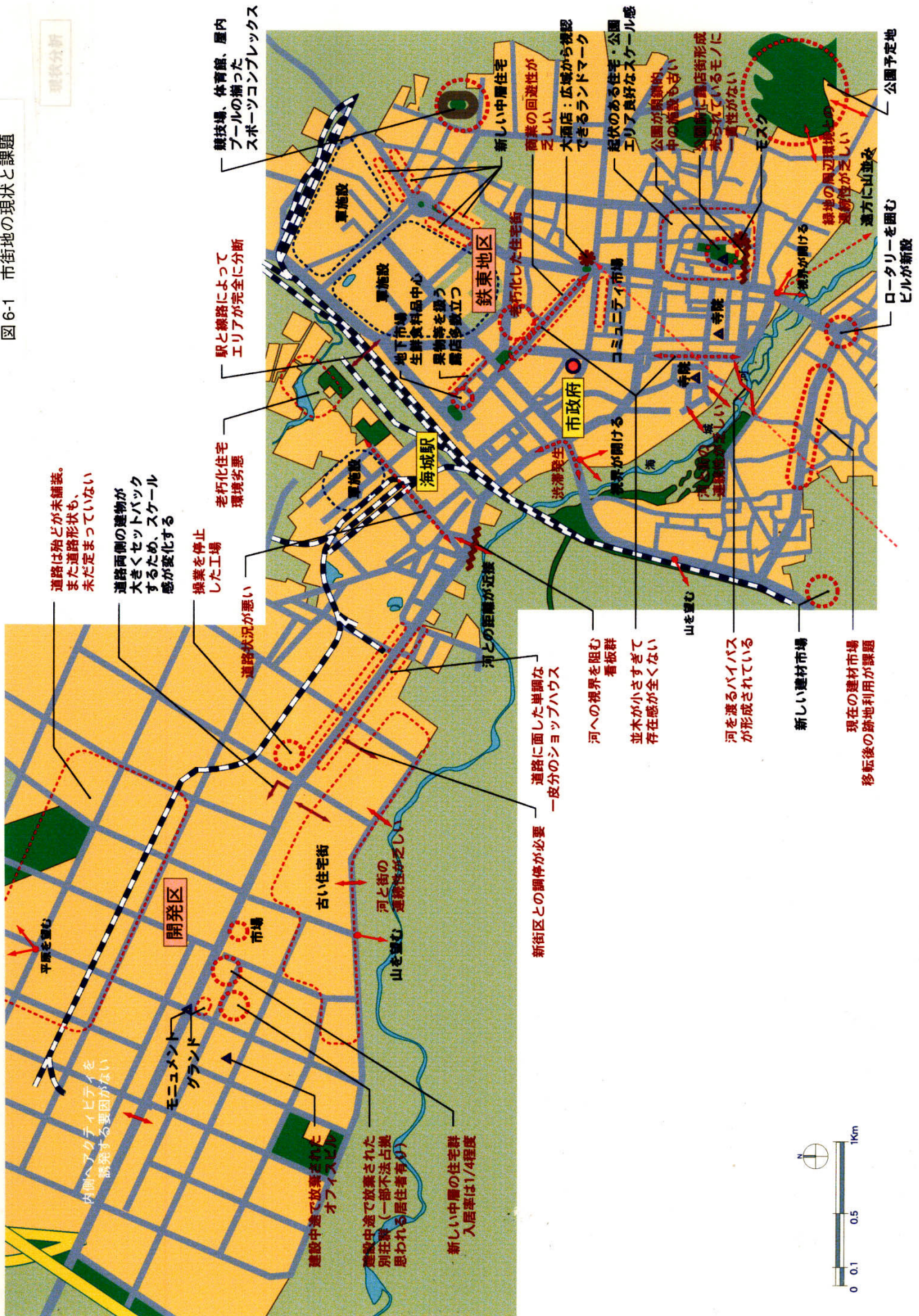
市政府など主な行政機関は永安路、安銘路～北順城路、哈大路に囲まれた市街地の中心部に集中している状況がみられるが、これらの公共機関は市の規模に比して小さく、建築物の配置がきわめて閉鎖的であるため、権威主義的ではないが閉塞感が強く、他の同規模の都市に比べて見劣りするものである。

### (2) 居住地区の現状と課題

居住地区には比較的新しい 4 階から 7 階建ての中層住宅と、レンガ造の低層住宅とが見られる。住宅地区の形成に関しては、両地区とも課題を抱えているが、住宅の質そのものに関しては、レンガ造の低層住宅により多くの問題が見られる。

海城では 70 年代の大地震でほとんどの住宅が崩壊したと伝えられるが、ヒアリング調査によれば、低層のレンガ造住宅では、築後 50 年から中には 100 年以上経っているものも少なくない。特にこれらの老朽化住宅地区は市街地の南側に多く分布しており、細く不規則な路地と不定形な区画が特徴的である。海城市街地の老朽化住宅地区において住人属性、住宅環境などについてヒアリング調査をおこなった結果を表 6-1 に示す。

図 6-1 市街地の現状と課題



道路は殆どが未舗装。また道路形状も、未だ定まっていない

道路両側の建物が大きくセットバックするため、スケール感が変化する

老朽化住宅  
環境劣悪

操作を停止した工場

道路状況が悪い

河との距離が近過ぎ

古い住宅街

河と街の連続性が乏しい

山を望む

河を渡るバイパスが形成されている

新しい建材市場

現在の建材市場

移転後の跡地利用が課題

河への視界を阻む看板群

並木が小さすぎて存在感が全くない

山を望む

河を渡るバイパスが形成されている

新しい建材市場

現在の建材市場

移転後の跡地利用が課題

河との距離が近過ぎ

河への視界を阻む看板群

並木が小さすぎて存在感が全くない

山を望む

内側へアクリルビニールを誘致する要因がない

建設途中で放棄されたオフィスビル

建設途中で放棄された別荘群(一部不法占拠と思われる居住者有り)

新しい中層の住宅群  
入居率は1/4程度

河と街の連続性が乏しい

山を望む

河を渡るバイパスが形成されている

新しい建材市場

現在の建材市場

移転後の跡地利用が課題

河との距離が近過ぎ

河への視界を阻む看板群

並木が小さすぎて存在感が全くない

山を望む

河を渡るバイパスが形成されている

新しい建材市場

現在の建材市場

移転後の跡地利用が課題

河との距離が近過ぎ

河への視界を阻む看板群

並木が小さすぎて存在感が全くない

山を望む

河を渡るバイパスが形成されている

新しい建材市場

現在の建材市場

移転後の跡地利用が課題

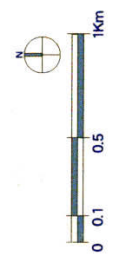


表 6-1 老朽化住宅地区の住人属性と居住環境

	住人1	住人2	住人3	住人4	住人5	住人6	住人7	住人8	住人9	住人10	住人11	住人12	住人13	住人14	住人15	住人16	住人17	住人18	住人19	住人20
性別	男	女	男	女	女	女	男	男	女	女	男	男	男	女	女	男	男	男	女	男
民族	漢族	回族	回族	回族	漢族	回族	回族	漢族	漢族	漢族	漢族	回族	回族	漢族	回族	回族	漢族	漢族	漢族	漢族
戸籍	都市	都市	都市	都市	都市	都市	都市	都市	都市	都市	都市	都市	都市	都市	都市	都市	都市	都市	都市	都市
出身地	海城	海城	海城	海城	海城	北関	海城	海城	海城	海城	海城	海城	海城	北関	北関	海城	海城	海城	海城	海城
年齢	40くらい	50	76	79	50	50	50	40	40	57	55	72	70	?	50	50	40	40	57	55
居住年数	40	50	50	50	?	?	40	40	40	40	29	50	50	?	30	40	40	40	40	29
職業	なし	露天商	なし	なし	露天商	面製造	なし	なし	なし	なし	警備員	なし	なし	露天商	なし	なし	なし	なし	なし	警備
所得	なし	約300	なし(退職金400元)	なし	夫婦で300~400	定期的な給与はない	なし	なし	なし	なし	600	なし(退職金400元)	なし	夫婦で350~450	なし	なし	なし	なし	なし	600
前住地	現住地	現住地	近所	近所	現住地	近所	現住地	現住地	現住地	現住地	現住地	近所	近所	現住地	近所	近所	現住地	現住地	現住地	現住地
住宅形態	レンガ造平屋	左向	左向	左向	左向	左向	左向	左向	左向	左向	左向	左向	左向	左向	左向	左向	左向	左向	左向	左向
住宅面積	50	30	50	50	20	100	?	30	30	50	54	50	50	20	100	?	30	30	50	50
築後年数	?	50	100	100以上	知らない	45	?	40	40	40	41	100	100以上	知らない	45	?	40	40	40	35
部屋数	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	2
住宅所有形態	所有	所有	所有	所有	所有	所有	所有	所有	所有	所有	所有	所有	所有	所有	所有	所有	所有	所有	所有	所有
トイレ	共同	共同	共同	共同	共同	共同	共同	共同	共同	共同	共同	共同	共同	共同	共同	共同	共同	共同	共同	共同
ごみ収集	毎日	毎日	毎日	毎日	毎日	毎日	毎日	毎日	毎日	毎日	毎日	毎日	毎日	毎日	毎日	毎日	毎日	毎日	毎日	毎日
上水	あるが出ない	あるが出ない	あるが出ない	ある	あるが出ない	ある	あるが出ない	あるが出ない	あるが出ない	あるが出ない	ある	あるが出ない	あるが出ない	あるが出ない	あるが出ない	あるが出ない	あるが出ない	ある	あるが出ない	あるが出ない
下水	ビット	ビット	ビット	ビット	ビット	ビット	ビット	ビット	ビット	ビット	ビット	ビット	ビット	ビット	ビット	ビット	ビット	ビット	ビット	ビット
燃料	石炭	石炭/プロパン	石炭	石炭	石炭	石炭	石炭	石炭	石炭/プロパン	石炭/プロパン	石炭	石炭	石炭	石炭	石炭	石炭	石炭	石炭/プロパン	石炭/プロパン	石炭
移転の可能性	可能	可能	不可能	不可能	可能	不可能	可能	可能	可能	可能	不可能	不可能	不可能	可能	不可能	可能	可能	可能	可能	不可能
移転の問題	資金がない	左向	歳をとってここに生まれ育ったところなので	左向	資金がない	左向	左向	左向	左向	左向	左向	歳をとってここに生まれ育ったところなので	左向	資金がない	左向	左向	左向	左向	左向	左向
移転の条件	移転先に住居が用意されること	左向	左向	左向	左向	左向	左向	左向	左向	左向	左向	左向	左向	左向	左向	左向	左向	左向	左向	左向

出所：現地でのヒアリング結果により作成

表 6-1 から分かる通り、住人には特に低所得者層が多く、陶器工場の閉鎖などによって失業した人々が多く居住していることも明らかである。また、住宅そのものは居住面積などの点ではそれほど劣悪とは言えないが、上水道は水圧が低くてなかなか届かず、下水は近くのピットにバケツで運んで捨てるという状態であるなど、生活インフラの面で立ち後れが目立つ。また、ごみ収集も居住区の内部までごみ収集車が入ることはできないので、ごみ収集所から離れた居住区内部では不法投棄のごみの散乱が目立つ。このように老朽化住宅地区では整備課題が多いにも関わらず、住人にそれらを自力で改善する経済力がないため、何らかの公的援助が必要な状況にあるといえる。

一方、中層住宅地区では、近年建設された住宅には空間構成的に問題は少ないが、比較的古いものでは、その足下に不法に建て増しされたと思われる住宅や物置小屋などが建て詰まっており、敷地内の建ぺい率が著しく高い。当然ながら、これらは外観を損ねるとともに、緊急車両の進入を困難にし、さらに火災時の延焼の危険など安全面での問題を増大させている。

尚、最近建設された中層住宅では、場所によって空室率が非常に高い。これは開発業者が 1 階部分を商業施設として貸すことで十分な利益が得られるため、2 階以上の状況をあまり重要視しないためであるといわれる。だが、このような状況は効率的な社会サービスの提供を困難にし、住人コミュニティの形成を難しくするものである。住宅を供給する側にも改善すべき点があるといえる。

### ( 3 ) 公園・緑地系統の現状と課題

海城市区には緑地が非常に少ない。市区内部に小規模でも樹木の茂る公園は厂石山公園のみであり、その他の緑地は数少ない広場に芝生が敷かれている程度である。このような状況であるから、系統的に緑地を都市空間に配するという配慮はまだない。都市のアメニティを向上させるためには早急な緑地系統の整備が求められる。

また、海城河は広大な河原を有しているが、ここは緑地としても未利用地のままであり、その有効利用は海城市街地の環境改善に大きく貢献すると考えられる。

### ( 4 ) 海城河対岸地区（鉄東河南地区）の現状と課題

市街地から見て海城河の対岸には、これまでも海岫路沿いに建材市場が形成されてきていたが、これらを 1 箇所にとめようという大規模な建材市場が隣接地区に計画され、既に試験営業を始めている（99 年 12 月現在）。これはこれまで市街地に散在していた建材関連の卸売り、小売り市場を一ヶ所にまとめるとともに、海城市区にも西柳や南台のような全国区の専門市場を形成しようという計画である。

だが、このような大規模な計画であるにも関わらず、都市計画的には当該地区についてなん

ら先行的な建築誘導が行われていない。さらに悪いことには、これまでに建設市場の形成されて来ている海岫路沿いの商店がまだ新しく、一部では建設途中であるにも関わらず、建材市場を移設した後の「跡地利用」が全く計画的に白紙である。現状のままでは、開発区に計画され、建設途中で打ち捨てられている海城市政府庁舎のような大きな無駄が発生することが必至の状況である。

#### (5) 西柳服装市場との連携について

西柳服装市場は、海城市街地から約8 km 西にある。西柳服装市場は、中国全国の専門市場（単一商品を扱う市場）の中でも最大級の規模を誇り、1日当たり約10万人が全国から取引に集まり、年間の総取引額は135億元にも達している。この西柳の経済的優位性を現在の海城市街地（都市）の発展に取り込むためには、海城市街地間の交通機能を強化し、積極的に西柳の機能補完を都市の側ではかっていくことが必要である。ただし、後述する96年マスタープランにあるような海城市街地を西柳方向に拡大して西柳を市区の一部に取り込むという考えは、第1に都市成長の現状を無視したものであり、都心機能の高度化、コンパクトシティ建設という現在の都市建設の流れから見ても不適切なものである。

### 6.1.3 鉄西経済開発区の現状と課題

#### (1) 開発区発展の経緯

鉄西開発区は1992年の小平の南巡講話によって全国的に巻き起こった開発区ブームのさ中に計画され、同年7月に鞍山市の批准を得て正式に発足した。開発区ブームの中で乱立した他の地方の開発区と同じように、鉄西開発区もその発展は順風満帆とは行かず、特に97年以降は世界的な不況の中で苦戦を強いられた。だが、本年99年に入ってようやく回復の兆しが見られるようになり、徐々に進出企業も増加している。また、発足時は県級開発区として批准されたが、本年（99年）末には省級開発区に格上げされる可能性が高くなった。このような格上げは中国では例外的な事例であり、現在注目を集めている<sup>1</sup>。

#### (2) 開発区の広域的位置づけ

鉄西開発区の地理的な位置づけは海城市のそれと同じであり、全体計画などでも述べられているのでここでは省略する。経済開発に関する位置づけとしては、以下の点があげられている。

---

<sup>1</sup> 中国の開発区では、一般にそれが批准されたときの「級」から格上げされることはなく、当初「県級」ならその後も「県級」、当初「省級」ならその後も「省級」として各レベルの行政体に管轄される。

- ・海城市の対外開放の窓口、最前線としての位置づけ
- ・ハイテク産業の集積地としての位置づけ
- ・国際ルール、国際基準を先取りする先進地区としての位置づけ
- ・国際化した都市としての位置づけ

そして、最終的には海城市発展の推進力となることが期待されている。

### (3) 海城市における開発区の位置づけ

西柳、南台、感王という3つの大きな市場に近い位置にあり、それら市場のインパクトを受け止める受け皿として、それらの市場と相互に発展することが期待されている。また、東南部のマグネシア・タルク産業の発展に寄与することも期待されている。

### (4) 開発区と市区の関係

開発区建設は4つの農村があった土地に全く新たに建設され、老朽化した現市街地とは異なる機能が期待されている。だが、市区部との関連は非常に希薄である。

開発区はその管理においては対外的にきわめて閉鎖的であり、全国的にみても独特な運営システムをもっている。運営機関（開発区管理委員会）は他の市区部とは全く異なる行政的位置づけにあり、市区部から独立して市政府の有する個々の機関（規画建設局、土地管理局他、社会サービスに関するもの全て）の他、政治局、行政辦公室等の政府機関の全てをワンセットで持っている。また、税収システムも独自に有する一方で、市からは一切の支援を受けない、という関係にある。主な開発区開発に関する資金は、土地使用权の貸与によって調達している。

このような市政府との関係にあるため、開発区と市区部との建設における調整は現在のところ十分に図られているとはいえない。市側には後述するような長期計画に基づく開発区の位置づけがなされているが、開発区側ではこのような計画を受け入れてはいない。海城市は、開発区に都市機能を移転させる計画であるが、現在の関係からは市区部と開発区の間での調整はかなり難航することも予測される。

### (5) 開発区の空間的特色

開発区は鉄道を越えた市街地の北西側（鉄西河北地区）にある。計画面積は2.8 km<sup>2</sup>と広大であるが、高速道路と海城市市街地を結ぶアクセス道路を除いては、道路のできている部分さえまだほとんどない。進出企業は本年（99年）に入って増加傾向に転じたといわれているが、その数はまだ少なく、開発区予定地内には多数の農家が散在している。計画図から読み取られるところでは、中国の地方都市に多い単純なグリッドパターンによる構成の開発区である。

将来計画としては海城 - 牛庄道路沿いに商業・業務施設を配し、北には工業区と倉庫、南に

は生活区と娯楽施設を計画している。また、これらの地区は48の小区に分けられ、それぞれは10~125haの面積を有している。

#### 6.1.4 海城市の既往都市計画

(1) 『海城市国民経済と社会発展 - 九五計画と2010年長期計画』、及び『海城市都市地域総合開発調査』中の都市計画

『海城市国民経済と社会発展 - 九五計画と2010年長期計画』、及び海城市人民政府による『海城市都市地域総合開発調査』中の都市計画に関する部分では、「海城市区を中心として衛星都市を建設し『城郷群落』を形成する」ことを将来の大目標としている。具体的には、市街化地区(城区)人口を95年の27.2万人から、2000年には30万人、2010年には35万人と設定し、これに合わせて行なう市街化地区(建成区)の建設を次のように示している。

- 1) 建成区面積を九五計画末の21.5km<sup>2</sup>から2000年に28km<sup>2</sup>に、長期計画中では48km<sup>2</sup>に拡大させる。
- 2) 地区別では九五計画中に特に鉄西区(現在開発区の計画の進む地区)に建成区を9.75km<sup>2</sup>拡大する。
- 3) 特に次の3地区を重点開発地区として整備する。
  - a. 鉄東地区(現在の市街地) - 商業、文化の中心地として建成区面積を2020年までに13.8km<sup>2</sup>、2020年以降17.5km<sup>2</sup>まで拡大する。
  - b. 鉄西河北地区(現在の開発区計画地区) - 工業、居住区として建成区面積を2020年までに13.2km<sup>2</sup>、2020年以降23km<sup>2</sup>まで拡大する。
  - c. 鉄西河南地区(現在は農地) - 行政、ビジネスセンターとして建成区面積を2020年までに11km<sup>2</sup>、2020年以降19.6km<sup>2</sup>まで拡大する。

上記の既往計画を整理すると次の図のようになる。



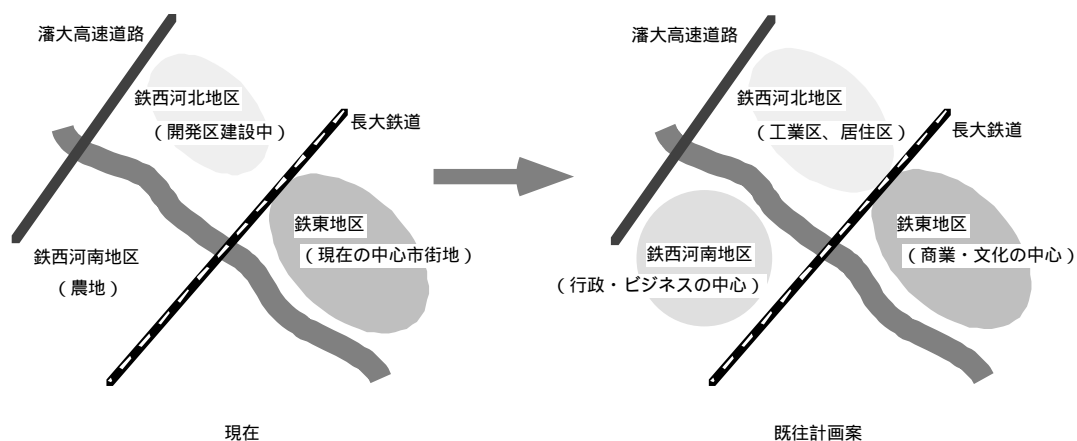


図 6-2 既往都市計画概念図

出所：『海城市国民経済と社会発展 - 九五計画と 2010 年長期計画』、『海城市都市地域総合開発調査』等をもとに調査団作成

## (2) 海城市都市計画マスタープラン

### 1) 作成過程

海城市のマスタープランは 2005 年を計画目標として 96 年に作成され、その後中央の機関に回されて修正が加えられて海城市に戻された。現在、作成作業は最終段階にあり、ほとんど完成している。最後に省の担当機関に送り、批准されれば完了することになる。

このマスタープランの作成は遼寧省の専門家の参加を得て、海城市が作成したものであり、基本的に鞍山市の関与はない。

### 2) 既存計画(9・5計画、2010年計画)との関係

9・5計画と96年に作成された都市計画マスタープラン(以下「96年マスタープラン」と略記)は別々に作成されたもので、相互の関係は薄いということである。特に、9・5計画で明記されている鉄東、鉄西、鉄西河南地区の都市建設計画が、96年マスタープランでは示されておらず、現在鉄西地区に重点をおいて整備するとしている。

96マスタープランでは、鉄西河南地区は西柳の発展にあわせて将来計画を実施する予定の地区であり、10年後ぐらいから本格的な整備が開始される地区として位置づけられている。

### 3) 96年マスタープランの重点項目

96年マスタープランで優先するプロジェクトは、老朽化した市街地の改善、新しい水資源の開発、汚水処理施設、緑地整備、道路建設である。このうち、特に限られた財源から最も優先的に行うプロジェクトとして、新しい水資源の開発があげられている。

#### 4) 都市化への対応

##### 緑地計画

緑地計画では二つの公園の整備を計画している。一つは玉皇山公園で、現在植林などを行っている。10年後に70haの公園として完成させる予定だが、市街地からやや離れており、市民が日常的に憩うには適切な位置にない。もう一つは石山公園で現在の2haの公園を将来20haに拡張する計画である。しかし、この公園を拡張するには周辺の住宅をかなり撤去しなければならない。まして2haから20haへの拡大となるとその影響は甚大である。玉皇山公園や厂石山公園拡張計画のように1ヶ所に広大な緑地を設けるよりも、緑地系統を整備し、小規模ながらも多数の緑地を設ける方がはるかに容易であり、都市のアメニティの向上にもつながるといえる。尚、厂石山公園の方はかつて園内あった歴史的な塔の再建計画がある。

##### 老朽化市街地の再開発

市街地の中心部に存在する老朽化した平屋の住宅を撤去し、その上に土地利用効率の高い建築物を建設する方法で再開発が行なわれている。住宅が撤去された住人には元の住宅と同じ面積の住宅を提供することで、再開発事業を進めている。現在、施工企業管理処の西側で行われている比較的大規模な再開発事業も、このような方法で行われている。

##### スプロールへの対応

新土地法の施行によって、農地の侵食が厳しく制限された。そのため都市周辺部における建設行為においても、基本的に先の中心部の老朽化市街地の再開発と同じ手法がとられている。都市規模がまだそれほど大きくなく、特に近年は流入人口も減少しているので、深刻なスプロール化は生じていない。

##### 海城河対岸の建材市場について

海城河対岸には、これまで市内に散在していた建材業者を集積させ、西柳や南台の市場と同じような専門性の高い市場を形成する予定である。この建設市場が急拡大しているが、これまで特に計画的誘導は行われていない。管理局としての大まかな計画はあるが、詳細な市場形成のための計画はない。

##### 西柳及び周辺の小鎮との関係

西柳との関係では、鉄西河南区を関連強化地区としているが、既述の通りこれはまだ将来的な計画である。また、周辺の鎮・村との計画は海城市の「城鎮システム（次項「鎮・村計画」

参照)」があり、その計画にそって建設が進められる予定である。

#### 流入人口への対応

西柳等と異なり、海城市区の方にはまだ目立って流入人口が多いと言う状況は発生していない。そのため特に流入人口への対応は計画には盛り込まれていない。

### (3) 既往計画の問題点

本調査では『海城市国民経済と社会発展 - 九五計画と 2010 年長期計画』、『海城市都市地域総合開発調査』、さらに 96 年マスタープランのような既往計画のレビューを進めながら、より効率的、発展的な都市建設のあり方について検討する。だが、これらの既往計画には次のような問題点が指摘される。

#### 1) 既往計画間のヒエラルキーの欠如、及び調整機関の不在

計画には上位計画と下位計画があり、上位計画の方針を受けて下位計画でより現実的で詳細なプランを作成していく、という基本的な方向があるが、海城市に関する計画ではこのような上位 - 下位の関係が認められない。それぞれの計画がばらばらに策定されている印象が強く、一貫性にも欠ける。さらに、個々の計画を調整する機関も現実には存在しない、という致命的な問題がある。当然ながらこのような計画策定のあり方自体を是正して行く必要性が極めて大きい。

#### 2) 現実を無視した拡大主義的数値目標の設定

現在の海城の経済状況は必ずしも楽観できるものではない。99 年入ってやや持ち直しているとはいえ、90 年代前半のような急激な経済規模の拡大が期待できる要素は少ない。市区面積( 建成区 ) の拡大、将来人口の伸びとも下方修正されているが、それでもまだ都市建設方向が現実的な方向に向かっているとは言い難い。次の図 6-3 は下方修正された市区面積、都市人口をもとに一人当たりの市区面積がどう変化するかを示したものである。

この図からも明らかな通り、既往都市計画を実施した場合、計画通り人口が増加したとしても、一人当たりの市区面積は現在の水準よりかなり増加することになる。現状でも都市としての密度感、にぎわいのある空間が少なく、集合住宅の空き室も非常に多いという状況を見れば、既往計画の拡大主義的都市計画は早急に修正しなければならないと言える。

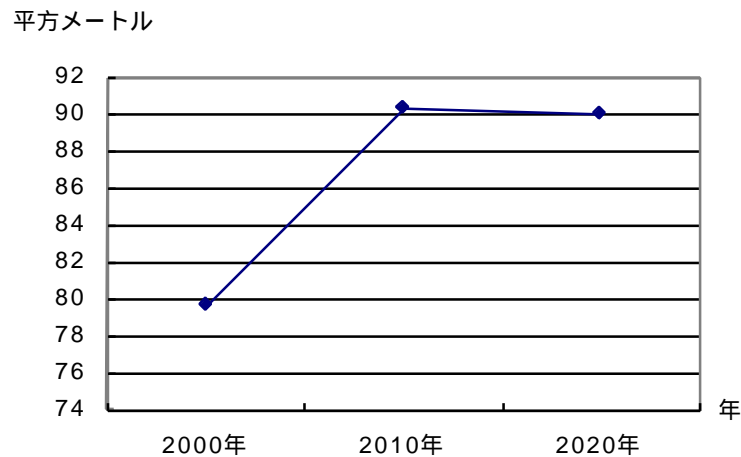


図 6-3 既往計画を実施した際の人口一人当たりの市区面積の変化

出所：既往都市計画資料より調査団作成

### 3) 実現方法の具体的提示がないこと

建成区面積、緑地面積などの拡大目標は具体的な数字で示されているが、実際にそれを実現するための具体的手法、財源の確保、建設プロセス等が示されていない。また、先の市区面積の数値目標同様、個々の施設面積にも非現実的な数値目標が見られる<sup>2</sup>。海城市の現状を見ながら、現実的且つ具体的な計画方法を提示すべきである。

### 4) 計画の実効性についての問題

計画が策定されたとして、それにどの程度の実効性が担保されているかという、大きな問題がある。特に、後述するように独自の行政組織を持つようとしている開発区等に対して、どれだけの強制力を持てるかということは、大きな問題である。より高次のレベルでの調整が必要とされる。

### 5) 周辺鎮との連携不足

海城市区、西柳鎮、南台鎮で既に作成されている城鎮システムは、基本的に一つの鎮の中で完結したシステムであり、鎮間の連携までは考慮していない。特に経済的に有力な鎮と海城市区との関係をどのように築いていくかという問題は、市区計画においても大きな課題である。

<sup>2</sup> 例えば市街地にある 2 ha の公園を 20ha に拡張する計画等。