

## 城中村の自律性を維持した環境改善計画方法の提案

— 中国西安市草場坡村の事例 —

易 洪艶\* 野嶋 慎二\*\*

### A Proposal of a Planning Method for Environmental Improvement with Maintaining Autonomy in Urban Villages

— A Case Study of Caochangpo Village in Xi'an City of China —

Hongyan Yi\* and Shinji Nojima\*\*

(Received February 4, 2010)

The present study aims to take up the problem of remodeling urban villages (village in the town) that has appeared in the urban area in cities and its surrounding area due to the rapid urbanization in China from early 1990s. With Caochangpo village in Xi'an city of China as an example, the goal of this study is to improve the urban function while maintaining autonomy of urban villages, function while maintaining autonomy of urban villages, and to construct the plan theory to improve the dwelling environment. After putting the existing research related to the urban village in order and presenting the policy of remodeling, the flow of environmental improvement plan has been presented. Based on the flow of environmental improvement plan, by ①eliminating the irrelevant housing functions of companies and factories, ②constructing the open space and ③constructing the centralized housing, the remodeling is carried out by three steps. Then, the remodeling plan to step up and support facilities for tenants has been presented while the dwelling environment is improved at the same time.

**Key Words:** China, Xi'an City, Urban village, Autonomy, Environmental Improvement, Planning, Proposal

#### 1. 研究の目的と方法

中国では、1978 年改革以来急激な都市化が進行し、これにより多くの都市問題が現れてきている。その一つとして、都市周辺部の農地が急速に収用され市街地となる過程で、農民の住む居住지가開発されずに取り残される地区が現れてきている問題がある。

これらの地区は城中村（街の中の村）と呼ばれている。90 年代始めから、中国の大・中都市の市街地とその周辺部に形成されてきている。

城中村に住んでいる農民は土地の収用と共に耕地を失い、農業を止め、部屋を賃貸して生計を立てている。賃貸住宅・賃貸店舗を作るため、元々密集した狭小な敷地で構成された農村の基盤に、安価な事業費で建物を建て、質の低い中層建築物が密集する劣悪な住環境の高密度市街地が形成されてきた。また安価な賃貸住宅・店舗ではあるが、立地条件が良いため不特定多数の都市住民が入居し、様々な用途が混在し治安も悪い。

しかしその一方で、城中村は急速に増加する農村部からの都市住民を受け入れる受け皿としての役割も果たしている。現在、環境改善のためこれらの地区を改造していく問題も差し迫った課題として生じ

\*中国西安外国語大学

日本学術振興会外国人特別研究員

\*\*福井大学建築建設工学科

\* Xi'an International Studies University, China

Japan Society for the Promotion of Science,  
Postdoctoral Fellowships for Foreign Researchers

\*\* Dept. of Architecture and Civil Engineering, Fukui  
University

ている。しかし、一般的には、城中村の改造ではスラムクリアランスによる大規模住宅開発が行われ、安価な賃貸住宅や賃貸店舗がなくなることで、こうした受け皿機能も喪失している問題など、様々な問題も生じているのも事実である。

城中村の改造についての研究は、①スラムクリアランスによる大規模な住宅開発を行う改造方法<sup>[1]</sup>・<sup>[2]</sup>、②大規模開発を行うと同時に、村民の住宅賃貸の経営を維持する改造対策<sup>[3]</sup>・<sup>[4]</sup>、③大規模開発を行う時に、改造資金の巨大さ<sup>[5]</sup>、取り壊すことの難しさ<sup>[6]</sup>、村民の開発後の生活保障に対する不安<sup>[7]</sup>、外部からの借家人の居住場所の喪失<sup>[8]</sup>などの改造の課題についての研究が見られる。しかし、こうした課題に対し、大規模スラムクリアランス型開発以外の計画論が少なく、特に城中村の自律性を維持しながら、環境を改善する計画が見られない。

本研究は中国西安市の草場坡村を事例として、城中村における改造事業について、建築物と道路の整備及び公共施設の整備を計画的に行い、政府が必要な助成を与えることで、城中村の自律性を維持しながらも、都市機能を向上させ、住環境の改善を図る計画方法の提案を行うことを目的としている。

研究方法は以下の通りである。

第一に、城中村に関する既存研究をレビューすることより、城中村の課題及びスラムクリアランス型大規模改造の課題をまとめる。

第二に、それらの課題を踏まえて、城中村の改造の方針を提示し、城中村の環境改善計画策定フローを提示する。

第三に、この環境改善計画策定フローに基づき、草場坡村を事例として、計画案を策定する。

## 2. 城中村の課題及び大規模改造の課題

既存研究をレビューし、城中村を大規模に改造する課題と城中村自身が抱えている課題について整理する。

### 2.1 大規模改造の課題

#### ①単一的な改造計画

城中村を改造する時に、城中村の地域性、場所性、社会的な特性（借家人の数や特性）、空間的な特性（建物規模や空地など）を考慮していないことが課題として挙げられる。政府が主導して、村を壊して村民全体を新しい村へ移住させる改造<sup>[9]</sup>、既存の村を取り壊し、改造後再び村民を居住させる改造<sup>[10]</sup>の方法が用いられるが、必ずしも地域を考慮したものではないため、下記（②～⑥）に示すような課題が

見られる。

②農村部からの転入者あるいは低所得の借家人の受け皿の喪失

城中村は農村部からの転入者あるいは低所得の借家人を受け入れる受け皿として役割を果たしている。大学生にとっては大学の寮を出て最初の住む場所となり、勤め人にとっては都市で暮らすための必要な場、あるいはステップアップのための過渡期の住宅となっている。城中村を大規模に改造を行うと、借家人を受け入れる受け皿機能が失われる<sup>[8]</sup>・<sup>[11]</sup>。

③職業を始める第一歩の場所の喪失

城中村は、農村から都市へ流入してきた人の居住場所としての最初の受け皿であるとともに、職場として最初の受け皿となっている<sup>[11]</sup>。城中村は多くの借家人が職業を始める場所としてインキュベーターの役割を果たしていると言える。城中村を大規模に改造を行うと、借家人が職業を始める最初の場所が失われる。

④地権者同士の農村コミュニティーの解体

城中村の地権者とその家族が長年同じ村で生活し互いに助け合って、深い地縁を結んでいる。また村民の間に血縁関係や宗族関係があり、城中村で伝統的な農村の人情や風気が見られる<sup>[12]</sup>・<sup>[13]</sup>。城中村を大規模改造すると、地権者同士の農村コミュニティーが解体される。

⑤地権者の自律的な活動の喪失

城中村の地権者の村民は自分の敷地に住宅を建てる権利があり、住宅を改増築し、住宅を賃貸する<sup>[14]</sup>・<sup>[16]</sup>。城中村を大規模に改造を行い、土地が政府の所有になると、住宅賃貸経営など村民の土地を活用した自律的な活動が失われる。

⑥膨大な改造資金に関する課題

城中村を大規模に改造を行う場合には村集団所有の土地から国家所有土地へ変更する費用、村全体の開発費用と村民全体の転出後の住宅建設費用など膨大な改造資金がかかる<sup>[5]</sup>。

### 2.2 城中村が抱える課題

①日照・採光・通風等の室内環境が悪い

城中村においては、道路が狭く少ない農村の基盤の上に賃貸住宅が建てられている。それらの賃貸住宅が敷地いっぱい建てられているため、窓がなく、一年中暗い<sup>[11]</sup>・<sup>[15]</sup>。賃貸住宅経営が進むことによって、住宅が高層化してくる<sup>[16]</sup>。さらに高層化と伴い、住宅の平面が一字型、二字型の建坪率が低い型からロ字型、中庭なし型など敷地いっぱい建てられる型へ変わり、環境が悪くなる<sup>[17]</sup>。

②オープンスペース・緑地が少ない

城中村の村内には樹木は少なく、住宅は道路と路地を除いて隙間なく建ち並んでいる<sup>[17]</sup>。また、都市施設が不足し、公共緑地が少なく、文化、体育、レジャーなどの施設もない<sup>[18]</sup>。

③歩行者道路の回遊性が低い

城中村の道路は計画なく造ったものであるため、通り抜けられない箇所が多く、村内の道路の多くは3m未満、その線形も不整形である<sup>[19]</sup>。また農民が住宅を造った時に残地として形成された幅1m未満の路地も多く、行商人たちは勝手に道路の両側に商品を陳列したり、道路沿いのレストランはかまどを道路に置いたりすることで、道路がさらに狭くなっている<sup>[17]</sup>。以上より歩行者道路の回遊性が低い。

④居住立地限定階層を支援する環境がない

城中村には安価な賃貸住宅に長年住み続け、転出したいが経済上転出できない居住者層も存在している。城中村の新規都市住民を受け入れる機能を維持するには借家人の流動性を維持することが必要であり、借家人が居住立地限定階層にならないために、勤め人に対して職場の幹施、店舗経営者に対して経営指導などを行う環境が必要である<sup>[11]</sup>。

これまで城中村を改造するには、スラムクリアランス型大規模改造という方法しかなかったが、以上の課題を生じている。一方、城中村が抱える課題も大きく、両者の課題を解決するための新しい改造方法が必要である。

### 3. 城中村の改造の方針

以上の考察より新しい改造方法として以下の改造の方針を提示する(図1)。

(1) 城中村の立地や場所の特性に応じた多様な環境改善整備

大規模改造の課題である①「単一な改造計画」に対しては、城中村の立地や場所の特性に応じた多様な環境改善整備を行う方針を立てる。例えば、借家人の特性に応じて借家人を支援する施設を作ったり、既存のオープンスペース量に応じて建設したり、住環境が悪い場所を改善するなどである。

(2) スラムクリアランス型でなく修復型の環境整備

大規模改造の課題である②「農村部からの転入者あるいは低所得者の借家人の受け皿の喪失」、③「職業を始める第一歩の場所の喪失」、④「地権者同士の農村コミュニティの解体」、⑤「地権者の自律的な活動の喪失」という課題に対しては、スラムクリアランスでなく修復型の環境整備が必要である。即ち、全てを改造するのではなく、これらの機能は

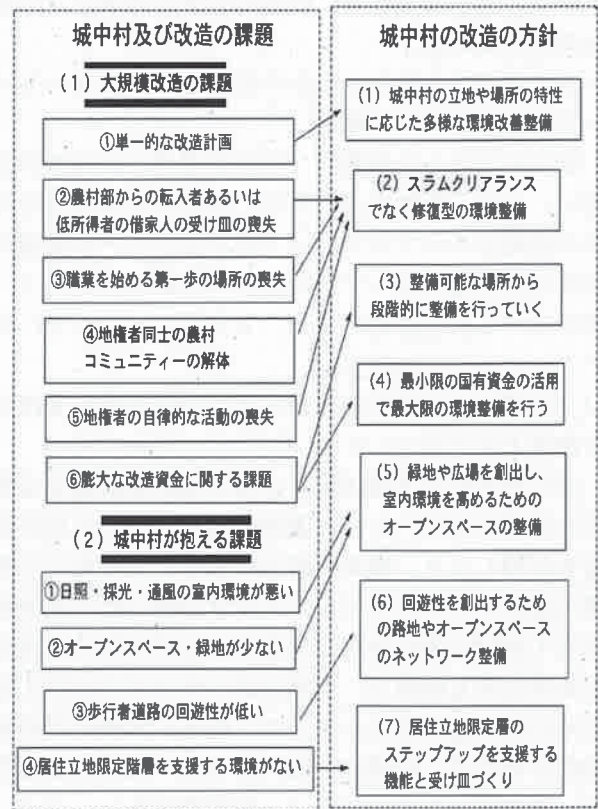


図1 城中村の改造課題による改造の方針

大半残しながら、環境の悪い場所だけを修復していく方法である。

(3) 整備可能な場所から段階的に整備を行っていく

大規模改造の課題である⑥「膨大な改造資金に関する課題」に対しては、一時期に全体を改造することではなく、少しずつ段階的に整備可能な場所から改造を始める方針が必要である。

(4) 最小限の国有資金の活用で最大限の環境整備を行う

大規模改造の課題である⑥「膨大な改造資金に関する課題」に対しては、最小限の国有資金を活用して、最大限の住環境の改善の効果を得られる方針を立てる。また多種の助成政策を採用し、個人や農村委員会や一部民間の資金も改造のプロジェクトに導入するなど多様な主体が改造に加わる方針とする。

(5) 緑地や広場を創出し、室内環境を高めるためのオープンスペースの整備

城中村が抱える課題①「日照・採光・通風の室内環境が悪い」、②「オープンスペース・緑地が少ない」という課題に対しては、緑地と広場などのオープンスペースを造り、住環境を改善する方針を立てる。オープンスペースは高密度の市街地の中で来街者にとっても住人にとっても安らぎの空間である。さらにオープンスペースの建設によって、既存の住



宅の採光面を増加させ、住宅の採光と通風などの室内環境を高める。

(6) 回遊性を創出するための路地やオープンスペースのネットワーク整備

城中村が抱える課題③「歩行者道路の回遊性が少ない」という課題に対しては、回遊性を創出するための路地やオープンスペースのネットワーク整備の方針を立てる。オープンスペースの建設によって、通り抜けられる路地を作り、オープンスペースへのアクセスとして利用する。

(7) 居住立地限定階層のステップアップを支援する機能と受け皿づくり

城中村が抱える課題④「居住立地限定階層を支援する環境がない」という課題に対しては、店舗経営者を指導したり、職業を斡旋するなど支援を行う職業支援センター、ステップアップの受け皿の役割を果たす店舗と屋台を建設する。また今より少し良質な賃貸住宅も建設し、借家人がステップアップするための住宅をすることにより、既存の賃貸住宅の流動性を高める。同時に一般ファミリー用の部屋も作り、ミクストコミュニティを実現する。

#### 4. 城中村の環境改善計画策定フロー

前述の城中村の改造の課題と改造の方針を踏まえて、城中村の環境改善計画策定フローを以下のように提示する(図2)。

(1) 城中村の立地や場所による状況の把握

城中村の立地や場所による社会的な特性、空間的な特性を把握する。社会的な特性については借家人の数や特性、住宅以外の機能を考慮し、空間的な特性については住宅の敷地規模、建物規模、建物特性や空地などを考慮する。

(2) 状況に応じた整備方針の検討

城中村によって、賃貸住宅の高層化が進み、建坪率も高くなるなど、住環境の悪さに差異が生じている。中庭がなく、採光環境が悪い建物(中庭なし型)などの多い城中村では、環境改善のためのオープンスペースを多くする。あるいは城中村の街路の状況に応じて、地区全体の歩行ネットワークを計画したり、工場や村集団の所有地などを開発しやすい場所を種地として計画するなど、状況に応じた整備方針を考える。

(3) オープンスペースの配置の検討

工場や村集団の所有地など開発しやすい場所や住環境が悪い場所を優先して、オープンスペースの配置を検討する。

(4) 職業支援施設、ステップアップのための受け

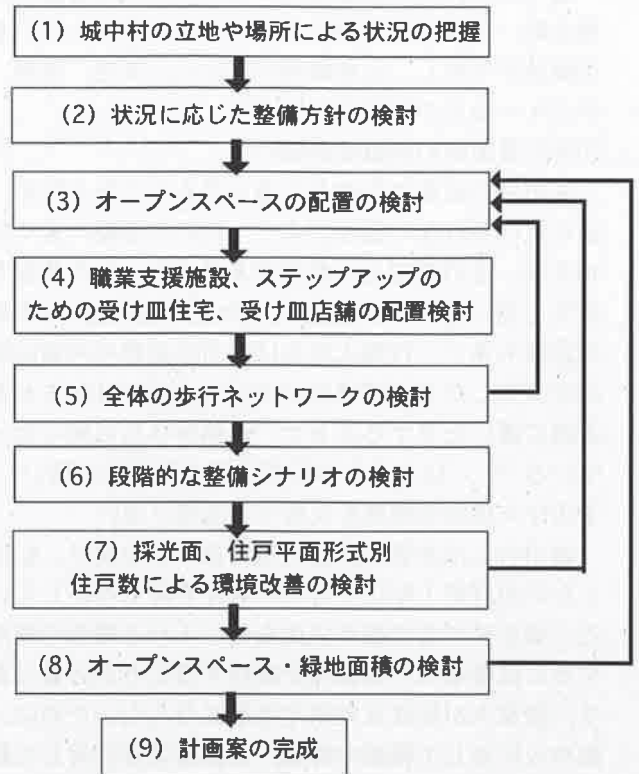


図2 城中村の環境改善計画策定フロー

皿住宅、受け皿店舗の配置の検討

オープンスペースに隣接して、また村の全体の住宅と店舗の分布を考慮して、職業支援施設、ステップアップのための受け皿住宅、受け皿店舗の配置を検討する。

(5) 全体の歩行ネットワークの検討

村全体の歩行者道路やオープンスペースをつなげ、回遊性を高める歩行ネットワークを作る。

(6) 段階的な整備シナリオの検討

整備において借家人が家を失わないように、まず借家人のいない場所で整備を行う。これにより、次の整備で借家人が移住できる受け皿を作るなど、段階的な整備シナリオを検討する。

(7) 採光面、住戸平面形式別住戸数による環境改善の検討

採光面から住環境を改善し、採光条件の悪い、「採光面なし」、「一面採光」の住戸の数を減少し、「二面採光」、「三面採光」、「四面採光」の住戸の数を増やす。また住宅平面を検討し、住環境を改善するため、採光と通風が悪い中庭なし型、ロ字型の住戸の数を減少させる。

(8) オープンスペース・緑地面積の検討

村全体のオープンスペース・緑地の面積を増加させる。

(9) 計画案の完成

以上のフローは、互いにフィードバックしながら行われ、最終的な環境改善計画が決定される。

## 5. 環境改善計画策定フローに基づいた計画の立案

西安市草場坡村を事例とし、以上の城中村の環境改善計画策定フローに基づいて、現況調査を行い、改造計画を立案する。

### 5.1 改造対象地区の概要

改造対象地区として西安市草場坡村<sup>1)</sup>を対象とする。

現在の西安市は陝西省の省都として人口 674 万余りを有し、8 区と 5 県からなり、面積は 9983km<sup>2</sup>である。都市中心部となる 6 区（図 3）には 187 ケ所ある。これらの城中村の大半は完全に市街地に囲まれている。

本研究の対象である草場坡村は西安市内の南に位置しており（図 3）、南の第 2 環状線と南北メインストリートである長安南路の交差点にある（図 4）。村の北側は陝西省旅遊局に隣接して、南側は陝西省工業展覽館に隣接し、長安大学、西安音楽大学があり、西側に陝西省体育館、陝西省図書館があり、東側に休養所に隣接するなど、交通が便利で、賑やかな市街地に位置している。

草場坡村は完全に市街地に囲まれ、村は全て耕地がなくなり、村民は住宅賃貸を主収入として生計を立てている。また西安市全体の 187 ケ所の城中村において、村民人口 500～1500 人の規模の村の数は 112 と最も多い。草場坡村の村民の人口は 1260 人と平均的である。また建物の平均階数は 3.5 階であり、比較的賃貸住宅の比率が高く、中高層化が進行した場所であると言える。

草場坡村の地区面積は 52170.9m<sup>2</sup>で、そのうち住宅敷地面積が 42659.6m<sup>2</sup>である。村の地権者の戸数は 258 戸で、総人口は 1260 人である。1985 年以前は草場坡村の村民は野菜の栽培を主とする村であった。表 1 より土地収用のため、村民が逐次に耕地がなくなり、1993 年に入ると、野菜栽培を中止して、住宅賃貸を主収入とする生活を始めた。2006 年 6 月に西安政府が城中村を改造する政策により、村民が元の農民戸籍から全て都市住民に変わった。村には村民のほかに、借家人が約 6 千人いると言われている。

### 5.2 調査方法

調査は 2 回行った。1 回目の調査は 2006 年 3 月 16

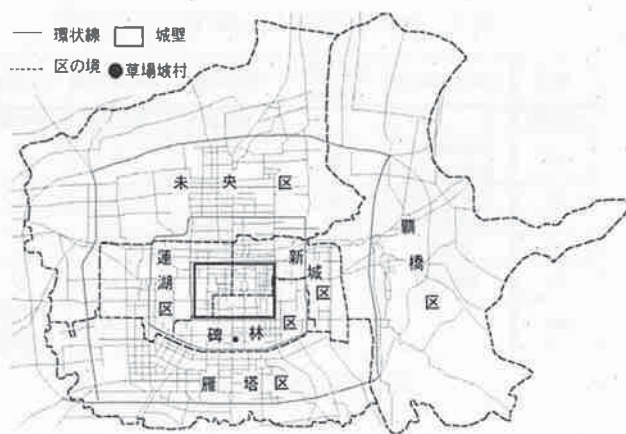


図 3 西安市中心部 6 区と草場坡村の位置



図 4 草場坡村の周りの状況

日～23 日に行った。1 回目の調査では、草場坡村の村民委員会へ土地収用過程、村の成立経緯について聞き取り調査を行った。次に村のエリアを踏査して、住宅地区の全 258 戸の階数と住宅内にある店舗を地図にプロットした。2 回目の調査は 2006 年 9 月 20 日～10 月 3 日に行った。2 回目の調査では、村への入り口の位置、公共物の位置、樹木などをプロットし、路地の行く先と幅員ごとの長さ、露天店舗と住宅内の店舗の用途を詳細に調査した。

### 5.3 環境改善計画策定フローに基づく草場坡村の計画立案

(1) 草場坡村の立地や場所によって状況を把握する

草場坡村の状況を把握するために、草場坡村の現況調査を行った。

表1 土地収用による職業などの変化

年代	土地収用の主体	収用土地の面積(畝)	村民の職業	村民の戸籍	村の仕組み
'85以前			野菜栽培	農民戸籍	村委員会
'85	陝西省経済委員会工業局	20	↓	↓	↓
'87	草場坡住宅区	30	↓	↓	↓
'93	2環状線の建設	100	野菜栽培中止	↓	↓
'95	電信局	15	↓	↓	↓
'95	延練大厦	15	↓	↓	↓
'06.6			↓	都市住民	都市住民委員会

注) 1畝=6.667アール

草場坡村の成立経緯について、50年代に洪水のため、草場坡村の村民は元の家を失い、現在の場所に移住し、住宅の建設を始めた。1993年に入ると、土地が多く収用され、配給できる住宅敷地が減少したため、女子はわずか33㎡の住宅敷地(図5、「娘の住宅」と呼ばれる)が供給された。1995年以後、配給できる住宅敷地がなくなり、現在の状況になった。

草場坡村の建築物について、図5より村民の住宅のほか、国营会社、太鼓工場、幼稚園、ゴミ収集場、老年活動センターなどがある。太鼓工場、幼稚園、ゴミ収集場と老年活動センターの敷地は村集団所有である。

草場坡村の住環境について、表2より、道路に面していない住宅が30戸、1~3m道路に面している住宅が58戸で、アクセス条件が悪い住宅が多い。表3より住宅の平面類型において、採光が悪い中庭なし型が173戸と最も多い。図6より、住宅の階数別平面図において、3階建ての住宅が119戸と最も多く、住宅の平均階数が3.5階で、比較的高層化が進んでいる。

草場坡村の出入り口と村内の道路について、図7より出入り口が4つあり、そのうち3つが西安市の幹線道路につながり、交通が便利である。村内の道路において、道路は計画なく作られたもので、通り抜けられない箇所があり、道路の多くは3m未満、その線形も不整形である。

草場坡村の店舗と屋台について、表4の経営内容より、日常生活に密接に関わる店が多く、小売の店舗と屋台(写真3, 4)が98で、飲食の店舗と屋台(写真6, 7)が99、サービスの店舗と屋台が83ある。図8の村内の店舗と屋台の分布図より、屋台の多くは村の東北の入り口にある食料の自由市場の近くにある。診療所(写真5)の多くは村の東北にあり、旅館(写真8)の多くは村の南西の入り口の近くに集中している。草場坡村の緑地・オープンスペースについて、図5より、樹木がわずか5ヶ所あり、オープンスペースが少ない。

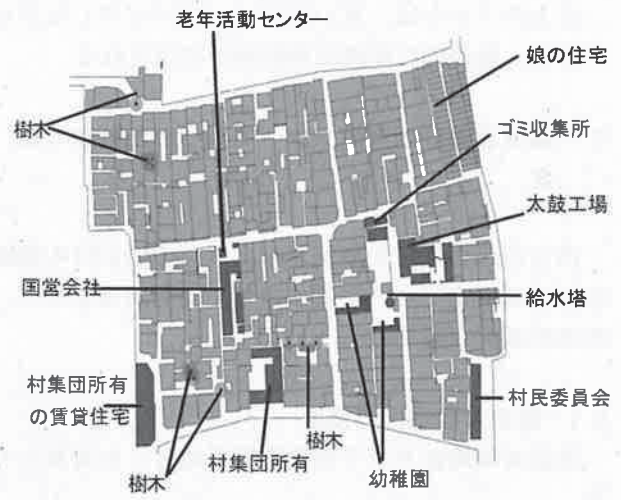


図5 草場坡村内の建築物

表2 道路の幅員による住宅の戸数

住宅の面している道路の幅員	住宅の戸数
5~6m主要道路	82(34%)
3~5m道路	88(32%)
1~3m道路	58(22%)
道路に面していない	30(12%)
合計	258(100%)

表3 住宅の平面類型

平面類型	中庭なし型	コ字型	ロ字型	L字型
図				
全258戸	173	41	8	7
平面類型	一字型	二字型	共同型	
図				
全258戸	3	15	7	3

注) 平面図で示されている階数は類型ごとに見られる最も高い階数を示している。

以上の草場坡村の現況調査によって、草場坡村の特性を整理する。

- ①立地から、草場坡村の周辺は「周りに農地がなく、大学など大規模な集客施設がある市街地にある村」という特性を持つ。
- ②借家人の特性から、草場坡村が「大学生と勤め人の居住が多い」村である。
- ③村の地権者に対する借家人の人数の割合から、





図6 住宅の階数別による平面図



図7 村内の道路と4つの出入口

草場坡村の借家人の割合が高く、比較的「賃貸住宅の率が高い」と言える。

④賃貸方式から、草場坡村の村集団が「店舗賃貸と共同経営店舗の賃貸方式」で、村民個人が「住宅賃貸を主収入とする賃貸方式」である。

⑤住宅の階数から、草場坡村の住宅の平均階数が3.5階で、「高層化が進行している」と言える。

⑥接道条件から、草場坡村の住宅は道路に面していない、1~3m道路に面している住宅が多く、「接道条件が悪い」と言える。

⑦住戸環境から、草場坡村の住宅は敷地にいっぱい建てられ、住宅と住宅の間に隙間なく、窓がない部屋も多く、「賃貸住戸の部屋の採光と通風が悪い」と言える。

⑧居住空間から、草場坡村は空地がなく、緑地が少

表4 店舗と屋台の経営内容

種類1	種類2	店舗の軒数	屋台の軒数	小計	合計
小売	肉、野菜、果物、調味料等	16	23	39	98
	コンビニ、百貨店等	21	0	21	
	服装、靴、帽子、靴下等	9	0	9	
	その他	28	1	29	
飲食		84	15	99	99
サービス	美容院	25	0	25	83
	携帯、電話サービス	23	0	23	
	その他	31	4	35	
アミューズメント	ゲーム	4	0	4	11
	インターネット	3	0	3	
	麻雀	2	0	2	
	その他	2	0	2	
	旅館	27	0	27	
会社		2	0	2	2
医療	診療所	6	0	6	6
教育	幼稚園2、塾1	3	0	3	3
公衆トイレ		3	0	3	3
空き店舗		17	0	17	17
合計		306	43	349	349



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8

なく、オープンスペースがなく、また中庭なし型の平面タイプの住宅が最も多く、「劣悪な居住空間」と言える。

⑨草場坡村には、村民の住宅以外に住居機能と関係ない工場や会社など建築物も存在している。

(2) 草場坡村の状況に応じて整備方針を立てる

借家人の割合が高く、村集団が店舗賃貸を行い、村民個人が住宅賃貸を行う状況から草場坡村の店舗や住宅の賃貸方式を維持する必要がある。借家人のステップアップの受け皿住宅と受け皿店舗、店舗賃貸者のステップアップのための職業支援施設を作る。緑地が少なく、オープンスペースがないことから緑地面積を増やし、オープンスペースを建設する。住環境が悪く、住宅平面が中庭なし型が多いことから住環境を改善する時に特に中庭なし型の住宅を改造



図8 村内の店舗と屋台の分布図

する。また、村内に工場や会社など住居機能と関係ない建築物があることから、これらの建築物を除去し種地として計画する。

(3) 草場坡村のオープンスペースの配置を検討する

太鼓工場や会社と村集団所有の老年活動センターやゴミ収集所を種地とし、またロ字型、中庭なし型など住環境が悪い住宅を改造することによりオープンスペースを創出する。

(4) 草場坡村の職業支援施設、ステップアップための受け皿住宅、受け皿店舗の配置を検討する

ゴミ収集所と太鼓工場であった村所有の敷地において、職業支援施設を建設する。ステップアップの受け皿住宅は集合住宅を建設する時に作る。ステップアップための受け皿店舗は路地や敷地が狭い元の「娘の住宅」であった敷地で作る。

(5) 草場坡村の全体の歩行ネットワークを検討する

住環境が悪い住宅をオープンスペースに改造する時に、既存の路地や住宅間の隙間をオープンスペースの緑地へのアクセスとして利用し、全体の歩行ネットワークを改善する。

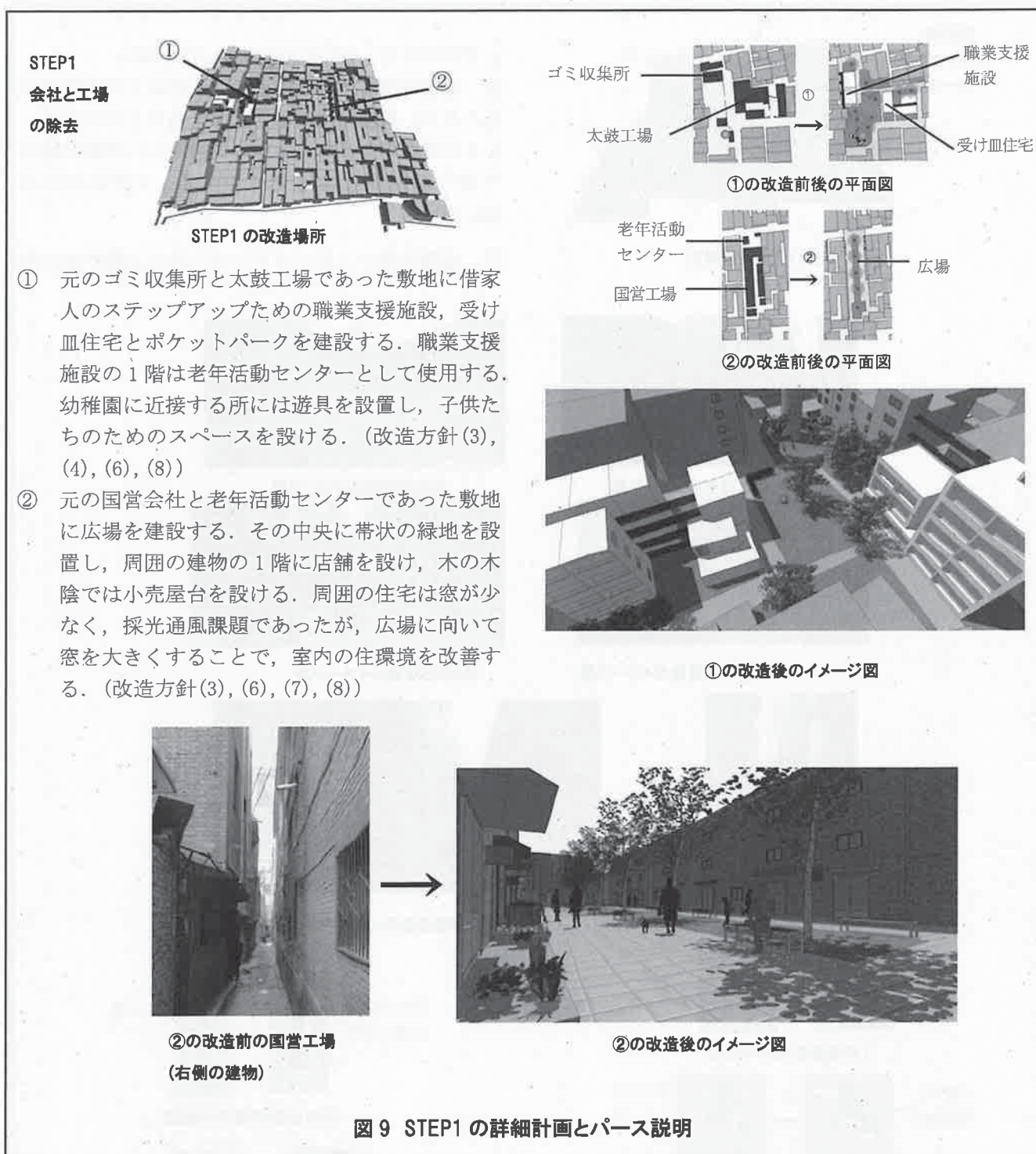
(6) 草場坡村の整備において段階的なシナリオを検討する

図9～11の順番で、草場坡村の整備を行う。STEP1は工場や会社など住居機能と関係ない場所を除去し種地として計画し、次の整備のための受け皿住宅を作る。STEP2は住環境が悪い住宅を除去しオープンスペースを建設する。STEP3は住環境が悪い住宅を共同化し集合住宅を建設する。

(7) 採光面、住戸平面形式別に住戸数による草場坡村の環境改善を検討する

表5のように、住宅の採光面から、環境の悪い採光面なし30戸と一面採光の169戸は改造後はそれぞれ2戸と99戸に減少した。二面採光53戸と三面採光5戸は改造後はそれぞれ84戸と23戸に増加した。





住戸平面形式から、環境が悪い中庭なし型173戸とロ字型9戸は改造後はそれぞれ142戸と5戸に減少した。

また、店舗と屋台の分布では、環境改善と同時に店舗と屋台の再配置を行い、改造は広場の周囲の建物の1階に店舗を設け、広場の中央にある緑地の木の木陰では小売の屋台を設けた。道路に面しているオープンスペースでは屋台を設け、自由市場に近いオープンスペースでは借家人がステップアップするための店舗と屋台を設ける。

(8) 草場坡村のオープンスペース・緑地面積を検討する

表5のように、オープンスペース・緑地面積は改造後は3805㎡に増加した。

## 6. まとめ

以上のように、本研究は草場坡村を事例とし、城中村の環境改善策定フローに基づいて、城中村の自律性を維持した環境改善計画案を策定した。しかし、

**STEP2**  
オープンスペースの建設



STEP2の改造場所

して利用する。(改造方針の(5), (7), (8))

④ 周囲の住宅への採光を塞ぐ住宅を1戸を除去することで、周囲住宅環境を良くすることができる。ここは屋台が集まる場所として利用し、道路が屋台で通行が困難な状態を改善する。(改造方針の(7), (8))

⑤ 環境改善とステップアップのための店舗や屋台の



①の改造後のイメージ図



②の改造後のイメージ図



③の改造後のイメージ図



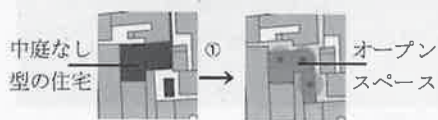
④の改造後のイメージ図



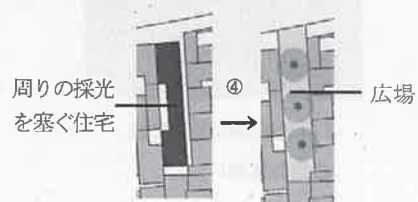
⑤の改造後「娘の住宅」



⑤の改造後のイメージ図



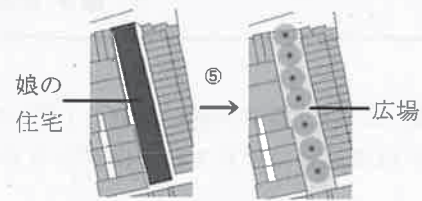
①の改造前後の平面図



④の改造前後の平面図



②の改造前後の平面図



⑤の改造前後の平面図



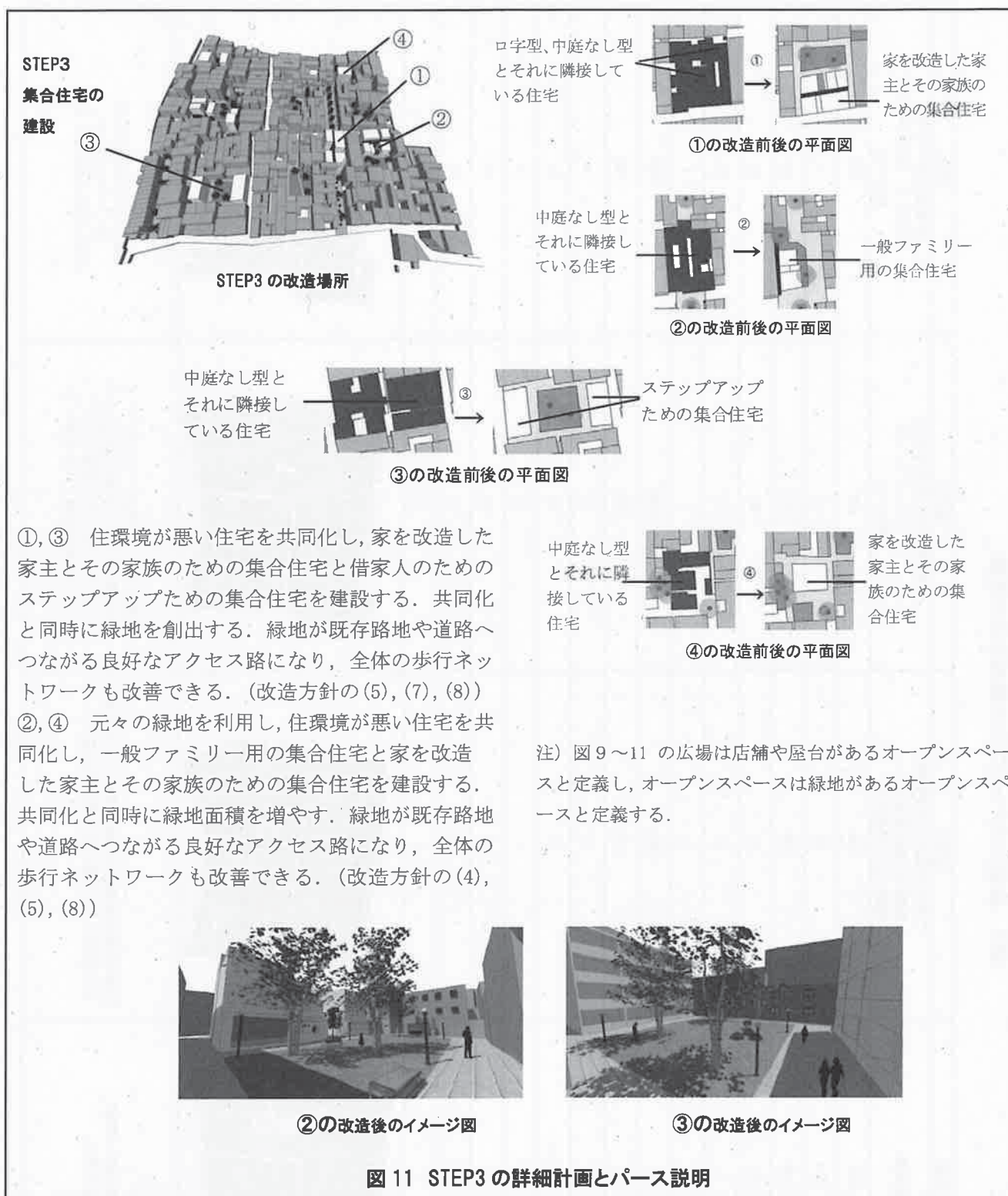
③の改造前後の平面図

①, ②, ③ ブロックの内部にあるロ字型, 中庭なし型の住環境が悪い住宅を除去し, オープンスペースを建設する。これらのオープンスペースは緑地とし, 既存の路地や住宅間の隙間を緑地へのアクセス路と

再配置を共に考えて, 路地や敷地が狭い「娘の住宅」を除去し, 広場を建設する。この辺りは自由市場に近接して, 仮設の屋台が多いことか, 広場をステップアップのための店舗と屋台が集まる場所とする。(改造方針の(4), (7), (8))

図 10 STEP2の詳細計画とパース説明





城中村の自律性を維持した環境改善について今後の課題として以下のように残っている。





(1) 城中村において、各村の立地と場所によって住宅賃貸の状況が異なる。各村ごとに改造方案を出し実現させていく必要がある。例えば、住宅賃貸がよく進行し、住環境が悪い村では、オープンスペースを多く建設する。住宅賃貸があまり進行しなく、住環境があまり悪くない村では、住宅の増改築を制限し、住宅賃貸を経営するための集合住宅を建設す

る。

(2) 城中村の自律性を維持しながら村民の生活インフラを改善する仕組みが必要である。例えば、村の道路の舗装を行い、上下水と生活燃料を整備する必要がある。

(3) 城中村の自律性を維持すると同時に、村民に対する教育、職業訓練や指導などの支援が必要である。村民を住宅賃貸だけに頼る生活の状態から多様な生活方式へ変える。

表 5 改造のステップごとの環境改善の評価

段階	現状	STEP 1	STEP 2	STEP 3
整備のシナリオ	改造前	工場や会社など住居機能と関係ない場所を除去し、種地として計画する。	住環境が悪い住宅を除去し、オープンスペースを建設する。	住環境が悪い住宅を共同化し、集合住宅を建設する。
旧住宅の戸数 (戸)	258	258	232	209
採光面なし	30	28	11	2
旧住宅の採光面 (戸)	169	158	123	99
一面採光	53	63	80	84
二面採光	5	8	17	23
三面採光	1	1	1	1
四面採光	0	1378	2364	3805
緑地面積 (㎡)	173	173	151	142
中庭なし型	9	9	6	5
ロ字型	41	41	38	34
コ字型	7	7	9	9
L字型	10	10	10	3
一字型	15	15	14	13
二字型	3	3	3	3
共同型				
店舗分布				
店舗	●	●	●	●
屋台	○	○	○	○
店舗分布の説明	安価な質の低い店舗と屋台が多い。	広場の周囲の建物には店舗を設け、その中央にある緑地の木の木陰では小売屋台を設ける。	道路に面しているオープンスペースでは屋台を設け、自由市場の近くのオープンスペースでは借家人のステッブアップのための店舗と屋台を設ける。	集合住宅の建設により、新しい住民が入り、店舗と屋台の質が高くなる。



## 注

- 1) 現地調査により、草場坡村の地権者の戸数は全部 268 戸で、そのうち 10 戸が草場坡村から北へ 100m 離れ、都市住民と雑居している。本研究でいう草場坡村はその 10 戸を除いて、集中して居住している 258 戸を指している。

## 参考文献

- [1] 田莉：“都市里的鄉村”現象評析—兼論鄉村—城市型期的矛盾協調發展，城市規劃匯刊，05，pp54-pp56，(1998)。
- [2] 張建明：廣州城中村研究，廣東人民出版社，(2003)
- [3] 閻小培ほか：快速城市化地區城鄉關係協調研究—以廣州市“城中村”改造為例，城市規劃，03，pp30-pp38，(2004)。
- [4] 魏立華ほか：“城中村”：存続前提下的轉型—兼論城中村改造的可行性模式—，城市規劃，07，pp9-pp13+pp56，(2005)。
- [5] 翁志超：淺論“城中村”的改造對策，商場現代化，13，pp41-pp42，(2004)。
- [6] 李釗：“城中村”改造途徑的思考，安徽建築，03，pp8-pp9，(2001)。
- [7] 王曉東ほか：對城中村改造的幾點認識，城市規劃，11，pp70-pp72，(2003)。
- [8] 高峰ほか：國內城中村研究總述，現代城市研究，07，pp21-pp24，(2006)。
- [9] 王福定：城市化後的村莊改建模式研究，人口與經濟，06，pp60-pp62+pp31，(2004)。
- [10] 敬東：“城市里的鄉村”研究報告—經濟發達地區城市中心區農村城市化進程的對策，城市規劃，09，pp8-pp14，(1999)。
- [11] 易洪艷・野嶋慎二：城中村的借家人の居住履歷とその受け皿機能に関する研究—中国西安市西八里村の事例—，日本建築学会計画系論文集 623 号，(2008)。
- [12] 魏立華ほか：“城中村”：存続前提下的轉型—兼論城中村改造的可行性模式—，城市規劃，07，pp9-pp13+pp56，(2005)。
- [13] 李晴ほか：“城中村”改造實驗—以珠海吉大村為例，城市規劃，11，pp23-pp27+pp45，(2002)。
- [14] 張京祥ほか：二元規制環境中城中村發展及其意義的分析，城市規劃，01，pp63-pp67，(2007)。
- [15] 吳英傑ほか：“城中村”改造：尋求城市發展與經濟利益的協調，鄉鎮經濟，07，pp33-pp35，(2004)。
- [16] 易洪艷・野嶋慎二：中国西安市における城中村の賃貸化の実態に関する研究，日本都市計画学会中部支部第 18 回発表会，pp45-pp48，(2007)。
- [17] 易洪艷・野嶋慎二ほか：城中村の居住空間構成とその変容に関する研究—中国西安市西八里村の事例—，日本建築学会計画系論文集 605 号，pp109-pp117，(2006)。
- [18] 廖俊平ほか：PPP 模式与城中村改造，城市開發，03，pp52-pp53，(2005)。
- [19] 菅野博貢：社会の流動化に伴う中国の都市居住問題とその改善にむけて—雲南省昆明市の事例研究—，アジア経済，第 46 卷第 3 号，pp42-pp76，(2005)。

