

中国天津市の旧租界にある建築物の現状について —歴史的建造物に対する態度に着目して—

Current Situation of Buildings in Former Concession in Tianjin City, China
: In Terms of the Attitude towards Historical Architecture

学籍番号 47196729
氏 名 胡 経緒 (Hu, Jingxu)
指導教員 岡部 明子 教授

1. はじめに

1.1 研究の背景と目的

アジアにおいて、多くの発展途上国の大都市が植民地の歴史を抱えている。植民地時代の建築物が都市形成に大きな影響を与えており、その一部は現在でも残っている。

一般に現代都市は、時代に適応しなくなる既存建築物を取り壊して、新たなニーズに応える建物に更新してきた。他方、歴史的文化的価値が認められるものについては保存してきた。加藤は、これらがそれぞれ「再開発」「修復／保存」という態度であったのに対して、より普遍的な人類の態度は「再利用」だったという見方を示している。

本研究では、1860 年から 1945 年まで九か国の租界を抱えていた中国の天津市を対象とする。租界が設置された後の都市形成の歴史を整理した上で、旧租界にある建築物の現状を調査分析し、既存建築物に対する態度に着目して考察することで、現在において結果的に「再利用」が起きている社会的状況を明らかにすることを目的とする。

1.2 既往研究

既存建築の再利用に関しては、フランスのオルセー美術館やイタリアのウルビーノ都市再生事例など、先進的な事例の研究が

多い。天津の租界に関しては、租界社会の実態、都市史的な視点から各国租界の形成過程の解明、旧租界にある歴史的建造物の保護、旧租界の道路網及び建物の用途の変遷に関する研究、各租界の戦後の発展に関する研究がある。しかし、天津全体を把握し、歴史的建造物の保護ではなく、再利用の状況に関する研究はあまりされていない。本研究は旧租界を全体的に網羅し、都市史的な観点から旧租界の現状を分析する上、現存している歴史的建造物の利用状況を把握することで、再利用を行う主体、再利用が続く理由及び再利用と社会空間との関係を分析することに重点を置く。

1.3 研究方法

研究方法は主に文献調査、マッピングとアンケート・インタビューである。文献調査においては、天津市地方誌編集委員会が出版した『天津市誌』シリーズに基づき、戦後天津の都市計画と開発について調査する。また、旧租界に存在している建物の建設年代及び価格をマッピングし、建築物の情報を把握する。百度マップのストリートビューを通して、(2019 年 3 月までの) 建築物の状態及び使用状況を確認する。さらに、インタビュー及び学区制度と住居選択

に関するアンケートを通じて、旧租界の歴史的建造物の住民の実態を把握する。

2. 天津の概要

2.1 租界時代の発展（1860年-1945年）

天津市には、中国の南北をつなぐ大運河が海河と合流し、渤海に注ぎ込む。元朝に食糧輸送の拠点として、商業活動が盛んな町に発展した。アヘン戦争(1840)により、清の鎖国が崩れた後、全部で9カ国によって租界が設置された。各租界の面積や建設・返還年代は以下の表1にまとめた。

国	設立年代	設立原因	設立時の面積	拡張年代	最終面積	返還年代
英	1860	アロー戦争	460 畝	1897 1903	6149 畝	1943
仏	1861	アロー戦争	360 畝	1900 1931	2836 畝	1943
米	1860	アロー戦争	131 畝	-	-	-
独	1895	日清戦争	1034 畝	1901	4200 畝	1917
日	1898	日清戦争	1667 畝	1903	2066 畝	1941
露	1900	義和団事件	5474 畝	-	-	1924
伊	1902	義和団事件	771 畝	-	-	1941
奥	1903	義和団事件	1030 畝	-	-	1917
白	1902	義和団事件	740.5 畝	-	-	1929

表1 天津各租界の設立・返還年代

天津は封建時代の町であったが、租界の開発とともに、西洋の先進的な技術が伝わり、都市の発展に大きな影響を与えた。各国の租界状況を図1にまとめた。

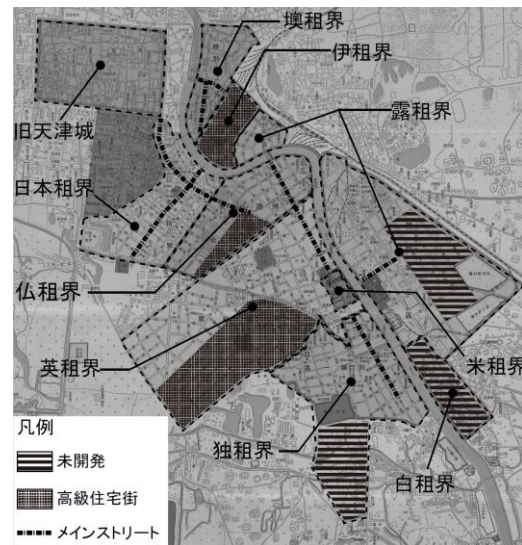


図1 天津の租界

1937年日中戦争が始まり、天津の都市開発は日本軍への支援を目的として進められており、市街地の建設は停滞していた。1945年-1949年の内戦を経て、天津は租界時代に建設された市街地を土台として発展と拡張をしてきた。

2.2 戦後の開発（1949-現在）

戦後、天津は工業都市と位置づけられ、工場の周辺に労働者宿舎が多数建設された。旧租界がすでに開発されたため、学校、領事館や百貨店といった大規模な建築物は引き続き使用されており、戸建住宅またはテラスハウスは複数に分割され、集合住宅として使用されている。1976年に天津と隣接する唐山市に震度Mw7.5の大地震が発生したため、天津の市街地も甚大な被害を被り、旧租界にある建築物が多く倒壊した。その後、震災復興とともに、2000年まで危険家屋の再建が行われており、市街地の様子が一新した。戦後の主な都市計画案及びその主な内容は表2にまとめた。

年代	計画及び主な内容
1952	『拡大建成区建設計画草案』：工業都市と定め、都市規模拡大を提案。
1953	初めての都市計画案：都市規模、人口、用途地域の決定
1958-1976	一連の政治運動により、都市計画が停滞
1976	唐山大地震による被害を受け、震災復興が実施
1978	『天津城市総体規画綱要』：複合型工業都市として発展 1984 旧イギリス租界の高級住宅街の保護が開始
1986	『天津城市総体規画』：都市と副都心を定め、工業施設を副都心へ移転
1994	『天津城市総体規画』を修正：渤海湾の経済的中心としての港湾都市と決定 2002 「海河沿岸総合開発改造工区」が発足、旧伊租界の観光地化 2005 「天津市歴史風貌建築保護条例」が実施
2006	『天津城市総体規画（2005-2020）』：国際化の港湾都市、エコシティ、中国北部の経済的中心と設定。都市規模と人口を決定。
2009	『天津市空間発展戦略規画』：都心、副都心及び郊外エリアの機能を強調。
2016	『天津城市総規修編』：北京、天津と河北省の共同発展を前提に、全面的な向上を図る。

表2 戦後の都市計画案及び主な内容

80年代以降、歴史的建造物の保護が始まり、本格的に展開されたのは「歴史風貌建築保護条例」が実施された2005年であった。

3. 現状の分析

3.1 不動産開発の状況

2020年9月の時点までの、天津旧租界と周辺地域にある建築物の建設年代を調査し、

マッピングした（図2）。建設年代を2.2で
取り上げた開発と計画によって7つに分類
した。一部のオフィスのビルは建設年代が記
載していないため、空白にした。

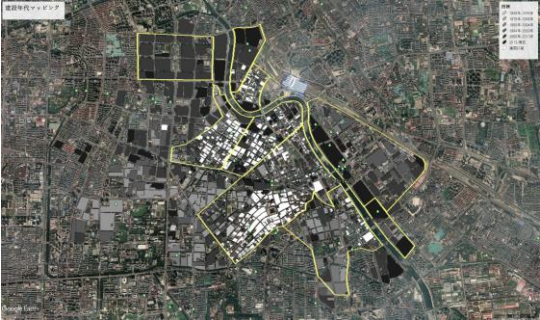


図2 建築年代のマッピング

また、現存している旧租界の建築物の使用
状況に関して調査した。対象は大規模な
建築物及び上流階級の私邸である。

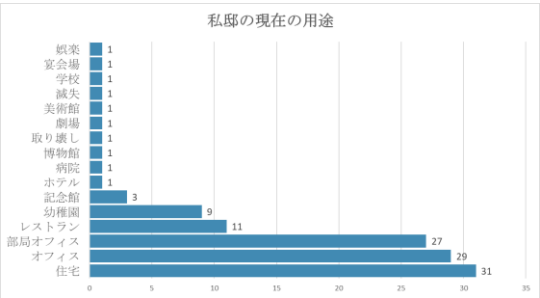


図3 私邸の現在の用途（計120軒）

建築物の用途	オフィス	博物館	ホテル	部局	レストラン	住宅	娯楽	減失	病院	デパート	図書館	教会	郵便局	娯楽施設
オフィス	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
博物館	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
ホテル	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
部局	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
レストラン	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
住宅	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
娯楽	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
減失	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
病院	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
デパート	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
図書館	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
教会	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
郵便局	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
娯楽施設	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

表3 大規模建築物の用途（着色＝用途一致）
計109棟

さらに、不動産情報サイトのデータを使
い、平米当たりの価格をマッピングした。



図4 平米当たり価格のマッピング

3.2 小括・考察

都心の建築物の建設年代及び立地は戦後
の都市開発の動きと一致している。中国人
集住地、震災による被害が深刻なエリア、
開発が不十分な旧租界には80年代以降の
建築物が多く、再開発が徹底している。

開発が十分に行われた旧租界では、歴史
的建造物多く残っており、各租界のメイ
ンストリートに集中している。大規模な建
築物は機能を引き継いで使用される傾向が
強い。それに対して、上流階級の私邸は非
住宅になる傾向が強く、オフィス系としての
利用は全体の半分近く占めている。一方、
一般住宅は、住宅としての性格が依然と強
いが、街に隣接する一階の空間は売店や飲
食店として使用されることが多い。

図2と図4を見れば、中古物件の平米当
たりの価格は築年数との相関性を示してお
らず、その立地と関係している。中国の学
区制度による影響がその原因にある。

4. 歴史的建造物の実態

4.1 「再開発」と「保存/修復」

天津での都市開発は、国民の生活水準の
向上を目的とする「受動的な（再）開発」
と改革開放の実施に伴い、地方の財政収入
になった「能動的な（再）開発」に分けら
れる。後者は文化財の取り壊し及び歴史的
街区の景観の破壊に導いてしまい、特に旧
天津城の取り壊しで反対の声が上がってい
た。一方、2000年以降、歴史的建造物の保
護が本格的に始まっているが、旧伊租界の
観光地化、旧英租界の観光地開発（「聚客
錨地」プロジェクト）といった事例から、歴
史的価値を「展示する」ために、建築物の
外観を建設された時の状態に「修復/保存」
するべきという政府の態度が読み取れる。

しかし、修復の途中で、「景観の破壊」とみなされた部分の取り壊しや破壊して再建することまで起きていた。これはむしろ「再開発」に近い態度であると言えるだろう。

4.2 「再利用」の実態

政府が観光産業の促進をすべく、2012年に観光地におけるテーマレストランの誘致政策を主導した。それに伴い、旧英租界の住宅が飲食店として使用されることが多くなっている。ところが、これも一種の「展示」であり、周辺の景観に合わせて観光地の魅力を引き出す手段である。これに対して、老朽化した歴史的建造物に実際住んでいる人々には、社会の変化に流された人が多い。その多くは建国以来住んでいるが引っ越す余裕のない高齢者、出稼ぎ労働者、拆遷（再開発）を待ち続ける人達であることを、以前の住民へのインタビューから分かった。彼らは保護されていない歴史的建造物に住み、景観ではなく需要に合わせて改築・増築を行っている。これは人類の建築物に対する最も普遍的な態度である。

5. 「再利用」が続く理由

5.1 学区制度と地価高騰

学区制度は、小学校の入学資格を住宅の所有に結び付けており、評判の良い小学校の学区で住宅の地価が高騰している。一方、学区内での不動産開発コストが上がるため、この制度には法的に保護されていない歴史的建造物は再開発を免れている。

5.2 保護者の選択

子供を良い小学校に入学させたいが、予算が足りない保護者にとって、建国以前の複数に分割された 10 平米前後の物件は経済的な選択肢となっている。子供を危険家屋に住ませるわけにはいけないため、学校

の近くで家を借りて住み、窮屈な部屋を低家賃で出稼ぎ労働者に貸し出している。

一方、評判のよくない学校には、持ち家がない出稼ぎ労働者の子供が通っている。教育格差が深刻化する中で、低収入者の子供の多くは良い中学校に進学できなく、学区内の地価が上昇する可能性が低い。このような悪循環の中で、学区内の不動産開発が停滞し、老朽化した住宅が依然として残っている。無意識ではあるが、出稼ぎ労働者も自分の都心に住む機会を得てきた。

5.3 学校にある歴史的建造物への態度

旧租界に現存している住宅建築への態度について、保護者を主な対象としたアンケートを行った。回答者（311 名）の中で、保護を前提にリフォーム/修繕するべきと思った人（137 名）と学区住宅としての経済性を認めた人（119 名）が最も多くいた（複数回答可）。高価な「修復」ではなく「再利用」できる環境の整備の方が望ましいということが分かった。

6. 結論

天津市の旧租界では、歴史的価値が認められた既存建築物に対する「修復/保存」の態度は「再開発」にかなり近い。また住宅など小規模な古い建物を活用した店舗の増加に伴い、ジェントリフィケーションが進行している。他方、旧租界にある老朽化した住宅が低所得者の住まいとして「再利用」されているのには、学区制度が影響していた。学区制度により、結果的に低所得者層が都心に住むことが可能になり、空き家の発生を抑えていることがわかった。

主要な参考文献

神余川大学人文研究所『中国・朝鮮における租界の歴史と建築遺産』お茶の水書房, 2010, pp. 259-295
羅樹偉『近代天津城市史』中国社会科学出版社, 1993
嚴定中『天津城市規劃歷史沿革及啓示』城市发展研究, 2016, 23(12): 510+22
孫繼新『中国都市における近代空間の形成過程及びその特性に関する研究: 天津の旧城空間、租界空間、新開空間の形成及び相互関連を中心に』京都市大学博士論文, 1993