

中国北京市の商業と居住を一体化したまちづくりについての一考察

——西城区西単の事例——*

Beijing, China's commercial and residential development

and integration of a consideration of the town

-- Xicheng District of Xidan's case --*

劉 昆**・金子 彰***

By Kun LIU**・Akira KANEKO***

1. はじめに

(1) 背景と目的

WTO を加入してから 6 年目を経た中国は経済の成長、社会の進歩などが世界各国に注目されている。特に 2008 年北京オリンピックの開催につきましては、これからの中国はどうなっていくのか、ますます各国の話題になると予想される。現在の北京の商業地は特徴のある多くの商業街を分かれている。各商業の特徴で各地域での町づくりもそれぞれ違うと考えられる。このように地域の活性化と商業の連動性そして住民（消費者）の行動が特徴あるものになっている。この中で各地域での商業発展は、その地域の住民にインパクトを与えているし、地域景観に影響している。またこの地区が持続的に発展するために経済（商業活力）、社会（コミュニティ）、環境（街づくり）3つの側面の調和した発展が必要と考える。商業、消費者そして地域の街づくりの調和は北京でどう行っているかは今後の北京にとって重要な課題と考えられる。

(2) 研究の内容

中国の大都市北京はモータリゼーションの進展および生活スタイルの変化により、郊外化が進んでいる。今の北京は 90 年代の東京と非常に似ていると考え、郊外化の進行、ドーナツの現象が見られ、政府の都市計画も郊外化へ傾いている。郊外大型スーパーマーケットの進入や外資の参入などにより、住宅圏が移転しつつある。このため北京においても日本のような都心の不振が出る恐れがある。東京の渋谷広域圏（渋谷を中心とし原宿から恵比寿をふくむエリア）のような商業と住宅地の調和の

*キーワードズ：地域計画、産業立地、市街地整備

**非会員 東洋大学大学院国際地域学研究所2年

（群馬県邑楽郡板倉町泉野1-1-1

TEL 0276-82-9015、email:jadeliukun1@hotmail.com)

***正会員 工修、東洋大学国際地域学部

（群馬県邑楽郡板倉町泉野1-1-1

TEL 0276-82-9015、email:akirak@toyonet.toyo.ac.jp

とれたまちができれば生活としても経済としても両方役に立つと考えられる。本論文は、北京の西城区にある西単地域が北京の都心におけるこのようなまちの例として考えられることからこの地域の現状と課題を踏査やアンケートなどにより明らかにするとともに、今後のまちづくりの方向について考察する。

(3) 論文の構成

本論文においてははじめに研究の背景、目的、研究の仮説などについて述べる。次いで第1章として中国北京市の発展変化について概観する。この中で、生活スタイルの変化から見た社会発展、北京の車社会の到来により交通施設の整備および北京の都市計画と整備を述べる。第2章においては、中国北京市の商業分布と住宅事情についてまとめる。その中では北京市の商業分布、新たに建設される商業地区および北京の住宅事情について述べる。第3章においては北京市西城区西単の事例を取り上げる。その中で西城区の商業開発、西城区のまちづくりなどを踏査の結果も含めて述べるとともに、来街者や居住者に対するアンケート調査の結果を示す。第4章はまとめと結論であり、上記の研究結果を取りまとめるとともに、調査から得られたことおよびそれをふまえた今後のまちづくりの方向について考察する。

2. 中国北京市の発展変化

(1) 生活スタイルの変化から見た社会発展

「世界の工場」と呼ばれる中国は輸出の大国として注目されていたがWTOの加盟、北京オリンピックを向け、北京はどんどん消費都市と歩んできた。中国政府は都市をターゲットにし、内需拡大の政策を打ち込んだ。北京は消費市場として世界の注目を集めてきた、外資企業の進出もより頻繁になっている。

市場経済の発展に伴って、社会主義の伝統的「三低」（低賃金、低物価、低消費）政策の本格的な見直しが進んでいる。中国の国情に合わせ、「節約」から「消費」へ、「非物質指向」から「物質指向」へと変化している。

北京市民 1 人 当たり消費支出の比較 (1993 年と 2005 年)



北京市地下鉄は中国最初の地下鉄であり、1965 年 7 月 1 日に建設を開始し、現在の運営線路が 114 キロがある。これまでに地下鉄の旅客輸送量は累計のべ約 60 億人に達した。しかし軌道交通が旅客輸送総量に占める割合はやや低く、2003 年では 10%を占めるのみである（北京市統計局より）。

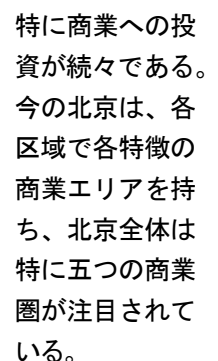
（１）北京の住宅事情

四合院とは中国の代表的な民家で、華北を中心に広く分布している。北側に主屋を置き、その前方左右に向かって脇部屋を置く。南側には門長屋を配する。この4つの棟が中庭を囲んだ住宅である（鈴木1999）。はじめ貴族や官僚などの住居であったが、その後庶民の生活の場となった。

計画経済時期には、北京市を生産都市化するために労

80年代後半から2000年にかけて進行した住宅制度改革によって、住宅供給は一転して自由になり、商品として購入するものになった。特に高層集合住宅が目立つようになってきており、オフィス街の商業ビル群とあわせて街なみを近代的に塗り替えている。また、環境のよい場所に設ける欧米風の戸建て住宅の別荘というものも現れた。近年、新富人や新中間層と呼ばれる層を対象として、このような高所得者向け住宅の建設が著しい。これにより、普通の住民は都心地の住宅が買えなくなり、郊外住宅に移転しつつである。コミュニティの組織も昔の「街道」から「社区」に変化した。

オリンピック向けの北京は 1995 年から約十年の間で、著しい変貌が起こった。投資や国外企業の進入が頻繁であり、



その一、北京
CBDである。CBD

出典：<http://www.linkmall.cn/thread-78-1-1.html>

は北京朝陽区にあり、大使館、国内外大企業が集積している。(北京の70%の外資企業がCBDにある)所得水準が高い、それにより、商業の発展が動いてきた、ブランドを主に商業エリアである。

その二、西単地域である。西単は北京の原宿ともいえる。昔から、この地域も商業を中心にやってきて、90年代以後、香港や台湾などアジア投資ファンドの進出により、ファッションの先端の町になった、特に若者に人気があり、値段も手ごろである。

その三、西単と一直線上（長安街）にある王府井歩行街である。王府井は北京の唯一の歩行街であり、客層は観光客を中心に、全北京市の市民まで広がっている。シ

ショッピングのほか観光と娯楽として良いところである。

その四、中関村である。中関村は、90 年段からハイテクの集積地として注目されている、ハイテク商品の天国でも。しかも中関村の周辺は大学の集積地であり、この二つの要件でこの地域の地価が年々倍数的に増えている、それにつれて、ショッピングセンターの進入が始まり、総合的な商業エリアになった。

その五、CBD の隣にある住宅地の周りの商業集積である。この地域には一般所得の住民も住んでいるし、所得が高い住民（CBD のホワイトカラー）もいる。デパートやスーパーマーケットの集積が特徴である。

4. 北京市西城区の事例及び西単についてのアンケート調査

（1）西城区の商業開発

西城区の商業は大きく 4 つの地域に分けられる、西単地域、西直門地域、長安街地域、阜成門地域である。この 4 つの商業地は各特長を持っている、共通点は一般市民向けの手ごろな商業地である、西城区の住民から全北京市の市民の買い物エリアとなっている。西単地域は若者向けのファッションの商業地である、西直門地域は洋服の卸屋の集積地でありながら日本のイトーヨーカ堂やフランスのカルフルの大型スーパーの立地となっている、長安街地域は長安街の沿線である商業街の一つ、東から東単、王府井、西単、長安商業となっている、阜成門地域は主に「小商品市場」（値引きできる卸屋）の集積地となっている。この 4 つの商業地は環状道路の二環線の周りで集まっている、交通渋滞は共通の問題点である。

本研究の対象としては住宅と商業が一体となっている西単を取り上げるが、西城区の商業開発は最近注目を浴びるのが西直門地域である。2008 年、西直門地域には北京のもう一つの CBD（中心業務区 central business district）として建設完成予定である。昔の西直門地域は北京の渋滞の名所であった、政府から 29 億元を投資し、地下鉄の建設と環状道路の改善をした。中間村—西直門—金融街の一直線になった、この直線は効能的に言えば、ハイテク—商業—金融投資の特徴をもっている。

西直門の周辺には、北京の観光地北京動物園がある、1990 年ごろ、動物園の隣、露天の洋服販売が始まった、その後、都市企画で露天の販売を集めて、2000 年ごろ、環状道路のすぐ、地下空間も利用し、「洋服の卸屋」を形成した。この動物園洋服は北京で有名な洋服地としても観光地の立地で立てられたため、世界でも有名である。西直門地域は住宅地もたくさん集まっている、特に老北京が多い、近年、北京の不動産業が著しく発展している、この地域のたくさんの物産を立て直し、高層ビルになった一方で地価も上がってきた。

（2）西城区のまちづくり

中国住宅地のコミュニティ構成は「社区」という。一つの区には全体のまちづくりを行うが、各住宅地を分けて、一つの組織の元で住民のコミュニケーション活動を組織したり、その住宅地周りのまちづくりも行ったりする。1999 年、西城区は中国の社区建設のテスト地域が選ばれた、北京のまちづくりの典型と言われている。西城区のまちづくりはいくつの方面から展開している。

1、インターネットを利用してサービスセンターを結成した。区、まち、住宅地この三者をつながってきた。1999 年西城区は財政収入の中から 80 万元、社区組織から 157 万元、社会から 10 万元で住宅ビルの警備施設を設立した、モニタを使って、来客の確認や自動警報システムまで整備してきた。市民参加のインターネット知識を普及する講座や知識展示版の増設、最も目立つのが西城区の月譚地区である。

2、6 つの特徴を持つストリートの建設である。什刹海観光街、金融街、ハイテク園、西単商業街、阜成門観光街、西直門商業街である。

3、社区建設の努力である。住宅においての社区は住民のコミュニケーションを取るために夏祭りや週末文化娯楽、家庭ショーなど活動が行われている。今まで、西城区は 10 ストリートで 200 個以上のコミュニティルームが建設されました。住民自主行動によりの団体は 87 個にもある。西城区には四合院がたくさん残されているため、フートンや歴史保護の教育も住民の間に広がっている、今は社区大学も建設中である。

4、環境面の建設においては長安街に阜成門地区から環状道路の二環から三環の二重段階で金融街を中心として緑の城を作り上げる。環境整備により投資の吸引の効果もある、金融街にある一人の投資家は「地域上の優位、緑、人文環境などの条件があるからこの地域での投資を決めた。」

（3）西単についてのアンケート調査

西単地域は商業特徴をもち、すぐとなりは住宅地である、政府からの整備も入っているため、この地域をアンケート調査の地域を選んだ、アンケート調査により筆者は以下の考えがあった。西単地域においては住宅地と商業街は互いインパクトしている同時にしっかり分かっている。住宅地は静かに住めるようなところで、そのすぐ隣にぎやかな商業街である。商業街からの騒音影響があまりない。しかし、商業立地の住宅地としてはいくつかの不便がある。西単地域は昔から商業の中心であり、東側には貴族が集まった東城区にあるため、老北京においても毛沢東時代の北京においても市民の衣料品など「ファッション物」の集中地である。市場経済に入るとますます地価が上がってきている。しかし、西単地域に住んでいる住民は大体「老北京」の家族が多く、ブルーカラー

を中心として、大雑院や六階立ての公団住宅が多い、要するに中間所得の人が大勢にいる。こうして地価の高騰により物価は相対的にやや高めである。食料品の購入は地下スーパーで中間所得の人に対して負担がかかる。一人政策のため、中国でも高齢化社会を向かってきている。西単地域の住宅はエレベーターがないため、高齢者にとっては不便である一方で、近くの病院があまり見られていない。福祉建設がやや不足である。

ところで、商業街であるため、住宅地のまちづくりの役に立つところもある。商業街は西単の住民たちに新しいコミュニティの場を提供している、北京の人の習慣の一つは夕飯のあと散歩に行く、デパートなどは常に選ばれたところの一つである、西単の夜はいつも寂しくない。住民の散歩や商業地の営業が遅くまでやるなどにより、西単住宅の安全性は一般的な住宅地より高い。商業街と住宅地の間、大きい交番もあるため、警察の巡回も多い。交通面においては、西単の住民たちにとっては最も便利である、バス路線12線前後があり、長安街に地下鉄も建てられている、公共交通の利用はとても便利である。

西単の商業街は住宅地に接続する同時に、特徴をもち商業街であるための西単地域は北京でファッションの街と知られている。若者の集まりやファッショングッズの探すなどはまず西単である。若者の人気商業街の西単は常に情報の更新が早い、周辺のグルメも多種多様である、食、遊、休一体化されたまちと考えられる。北京の経済や情報の開放などにつれ、以前中国で考えられないほどの問題がまず若者の人気街から広がっている、例えば、盗撮によりインターネットまで流出や無理やりの客呼び、「モデルを探している」を訳としての詐欺などが増えている。

商業街であり、住宅地でもある西単は多元化なまちづくりが行っている。これから先のまちづくりはもっと調和的な観点から考えてはいけない。要するに、企業と住民の間のつながりであること。今の状態を見ると、企業は企業、住民は住民、「参加」というものはまだ表れていない、調和的なまちづくりと言えない。企業から資金を出し、住宅地の施設の整備を行って、住民に好印象を与え企業で購買の動きを出るという好循環ができれば、西単地域のまちは北京にある商業街のまちづくりの手本として過言ではないと考えられている。

5. 今後の展望

筆者の展望としては2008年オリンピック以後、北京の都心部の商圈は日本など先進国みたいな空洞化問題を出てくる可能性がある。日本は人口の郊外シフト、公共施設、大型総合病院の郊外移転など、中心市街地の空洞化傾向が叫ばれてから久しい。高齢社会の到来にもつ

れ、インショッピング志向が高まることが現実である。一方、中国でもモータリゼーションの進行、特に大都市での車社会の形成、いままで都心集中の現状も郊外開発により、住宅、商業の郊外移転が大きくなる可能性が見られる。しかしながら、中国の場合、日本などのように年月をかけて都市化、工業化が進み、豊かになってから高齢化を迎えるのではなく、先進国ほど豊かにならないうちに高齢化を迎えてしまうことが、問題をより深刻にしている。今から都心部の商業とまちと住宅の間で特徴があるまちづくりをしなければならないと考えている。東京の原宿通りのような商業が入って、住宅と混ざってのまちづくりが北京に対してはふさわしいと考える。北京は歴史がある古い町でありながら、現代化されている町でもある、西単地域とその周辺地域を合わせてのまちづくりが望めている。四合院があって、商業が入って住民のコミュニティの場になって、互いに利益を損しない上で逆に利益を与えるようなまちづくりが今後努力の方向だと考えている。

参考文献：

- 安藤正範 鈴木俊治 中野みどり：中心市街地の再生メインストリートプログラム、学芸出版社、2006
高崎経済大学附属産業研究所：循環共生社会と地域づくり、日本経済評論社、2005
陆化普 石京 李瑞敏：城市交通企画案例集、清华大学出版社、2007
李海峰：中国の大衆消費社会、ミネルバ書房、2004
荒井良雄 箸本健二：流通空間の再構築、古今書院、2007
春名徹：北京一都市の記憶、岩波新書、2008
矢作弘 瀬田史彦：中心市街地活性化三法改正とまちづくり、学芸出版社、2006
倉沢進 李国慶：北京一皇都の歴史と空間、中公新書、2007
鈴木喜一：中国民家探訪事典、東京堂出版、1999
連玉明：中国城市年度報告、中国時代経済出版社、2005
<http://www.geocities.jp/chilokulo/tokyo.html>
人民ネット<http://house.people.com.cn/>
北京地下鉄<http://www.bjsubway.com/cns/index.html>
北京市交通委員会<http://www.bjjtw.gov.cn/>
<http://2008.163.com/06/1220/10/32PG1H40007424ED.html>
www.sogou.com.cn
北京市統計局<http://www.bjstats.gov.cn/>
聯街ネット<http://www.linkmall.cn/thread-78-1-1.html>