

## 中国都市における「城中村」住環境の実態に関する一考察

### Research concerning the actual conditions of living environment in "Villages inside city" in China

孫立\*・城所哲夫\*・大西隆\*

Li SUN\*, Tetsuo KIDOKORO\*, Takashi ONISHI\*

This paper provides an assessment for the living environment of "villages inside city" by conducting questionnaire surveys in some typical cities among western areas, middle areas as well as coastal areas in China. The questionnaire surveys are mainly focus on the actual situations of the physical environment related to urban planning field instead of other aspects. Based on the surveys, we found that as to those "villages inside city", both the rank of the locations and the rank of the relationships between villagers is negatively related with the rank of the conditions of living environment. The results of this paper show the bad conditions of living environment in "villages inside city" and the very necessity of improving those conditions.

**Keywords:** China, "Villages inside city", Living Environment, Actual Situation  
中国、「城中村」、住環境、実態

#### 1.はじめに

開発途上国における都市部への人口集中は 21 世紀においても鈍化することはなく、これに伴い様々な都市問題が発生している。都市空間においては、居住環境の劣悪な低所得者地域の増加がその深刻な問題の一つである。中国都市においても「城中村」と呼ばれる都市現象が 1990 年代以降、中・大都市において一般的な現象となってきている<sup>1)</sup>。全国における「城中村」の規模に関して公式な統計データはないが、国務院発展研究センターの研究員である崔曉黎氏(2006)によれば、全国に 5 万「城中村」があり、5000 万人以上が居住していると予測されている。「城中村」の人口構造に着目してみると、いずれの都市においても低所得外来借家人の規模が地元村民の数倍であることがその実態である。これにより「城中村」はまさに中国都市における低所得者の集住地域となっていると言ってよいであろう。

改革開放以来の急速な都市化による農村からの都市新規低所得者の激増により、その受け皿としての都市低所得者地域の出現は歴史的な必然性があるが、中国独特な都市・農村分割の二元体制の存在により、他国とは異なり、中国都市における低所得者地域が「城中村」という形で現れてきている。二元体制のもとで、都市化の進行につれて都市周辺部の補償費の安い農地が急速に収用され市街地となる過程で、補償費の高い宅地の部分が収用されずに取り残され、その一部分乃至全てが都市の市街地に囲まれ、都市の中の農村(城中村)が形成された。城中村の特徴としては耕地を収用された城中村の地元住民が戸籍上においてはまだ農民であるから、法律によって集団所有の宅地が無償で使われ、それを利用し農業に代わり、低所得者向けの住宅賃貸業で生計を立てていることである<sup>2)</sup>。

本稿では、城中村の様々な側面のなか、都市計画の分野に関連する住環境は、その実態が一体どうなっているのかが注目したい。そこで、典型城中村の物的住環境への評価を通じて、客観的に城中村の具体的な住環境の実態を把握することを本稿の目的とし

ている。これらの事例城中村の住環境実態を解明することにより全国の城中村の住環境の状態を垣間見ることが望ましい。

#### 2.調査の概要

研究は、図-1 に示したように、西部内陸における西安市、沿海部における深圳市、中部における鄭州市を事例都市として、現地短期滞在調査、現地専門家訪問などの方法によって各都市における城中村住環境の全体の状況を把握した上で、その中から、該当都市における典型的で代表的な城中村を取り上げて、住環境評価を行った。

評価の方法としては、事前に作成した物的住環境のチェックリストに基づいて、現地視察や関係者へのインタビュー調査などに

よって各評価項目の得点を確定するような方法である。以下、各地における城中村の住環境の概況につ



図-1 事例都市の位置づけ

いて考察し、具体的な評価方法を説明した上で、評価の結果を考察・分析する。

#### 3.事例城中村の概況

各事例城中村のそれぞれ都市における位置づけは、図-2 (a) (b) (c) に示した。また、各事例城中村の様子は、図-3 (a) (b) (c) に、写真-1 (a) (b) (c) に示したようである。

\* 正会員 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 (The University of Tokyo)



図-2 (a) 深圳市・湖貝村の位置

出典：Google マップ (2011) に基づき著者作成



図-2 (b) 鄭州市・虎関屯村の位置

出典：Google マップ (2011) に基づき著者作成

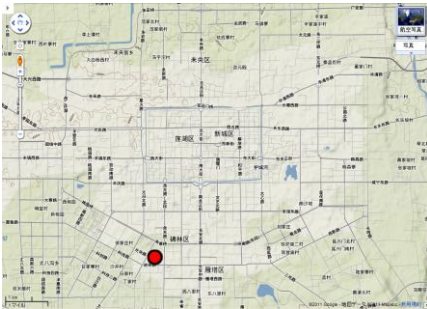


図-2 (c) 西安市・吉祥村の位置

出典：Google マップ (2011) に基づき著者作成

図-2 (c) に示したように、西安市の環状道路 2 号線と 3 号線の間に位置している吉祥村は、村長によると、約 3000 人の村民、約 6 万人の借家人が住んでいる。図-3 (c) の航空写真をみると、周辺の一般市街地と比べ、城中村である吉祥村は極めて密集している様子が見取られる。写真-1 (c) に示したように、吉祥村においては、3 階建～5 階建の煉瓦造の民宅が多く、殆どの隣棟間隔が 0.5 メートル未満の状態である。村内の主要道路でも 3 メートル以下であり、電気、水道等の一部の生活基盤施設が整備されているが、電線の地中化や下水道の整備などはまだ不十分であることが現状である。また、公園などの緑化区域や、広場などのオープンスペースなどは村敷地内に存在していない。周辺の一般市街地と比べると、人口、建物が密集しており、基本的な生活基盤もまだ不十分である城中村の物的住環境は、スラム的なものであると言わざるを得ない。



図-3 (a) 深圳市における事例城中村 (湖貝村) の鳥瞰図

出典：Google マップ (2011) に基づき著者作成



図-3 (b) 鄭州市における事例城中村 (虎関屯村) の鳥瞰図

出典：Google マップ (2011) に基づき著者作成



図-3 (c) 西安市における事例城中村 (吉祥村) の鳥瞰図

出典：Google マップ (2011) に基づき著者作成



写真-1 (a) 深圳市・湖貝村の様子 (著者撮影、2009)



写真-1 (b) 鄭州市・虎関屯村の様子 (著者撮影、2009)



写真-1 (c) 西安市・吉祥村の様子 (著者撮影、2009)

中部都市である鄭州市における虎関屯村は、西安市の吉祥村とはほぼ同じような物的住環境の状況を持ち、沿海部都市である深圳市における湖貝村は、建物の平均階数がより一層高く、5~8 階建てであるが、全体的状況としては、大きい違いはないのである。

#### 4. 住環境評価の指標

住環境を網羅的に表現する単一指標があるわけではない。むしろ、それぞれの住環境項目を表現する近似的な指標があるだけであり、また、それすらおぼつかない項目もある。住環境水準を表現する指標を選択する際には、表現する目的があり、それに応じて指標の選択も異なる (浅見, 2001)。本研究における城中村の物的住環境への評価は、誰でも簡単に客観的に城中村の物的住環境実態を把握できることを目的としている。そのために、本研究では既往評価指標から城中村の状況に応じて必要な指標を選択し利用することとする。

既往の評価指標の中、「住環境—評価方法と理論—」(浅見, 2001) に提示されている住環境指標は、指標として考慮すべき項目が網羅されているから、城中村住環境の評価に最も適切であると考えられ、評価の基準体系として利用することとする<sup>3)</sup>。但し、指標として評価方法や基準が具体的に示されていないものも多いため、ここでは、項目として適切かどうか、かつ、城中村の

状況に適切かどうかという視点から項目を抽出する。手軽に評価できる目的も含めて検討した結果、安全性、保健性、利便性、快適性の4つの基本理念、これらに対応して12項目を抽出し、物的住環境のチェックリストを作成した。表-1に示したのは、「利便性」を取り上げて具体的な評価方法を説明するものである。

表-1 物的住環境評価のチェックリスト

理念	評価項目	指標 I	指標 II	指標 III	評価	
					各	計
利便性	⑥ 日常生活利便	日常	身近な	上、下水道、ガスなどの整備	3	6
		生活	生活環	駐車場、駐輪場の整備	1	
		のし	境に関	ゴミ捨て、郵便・新聞受け等の容易性	1	
		やす	わるイ	各種モラルの徹底	1	
各種施設利用	⑦ 各種施設利用の利便性の確保	各種	医療	周辺に総合病院などの有無	1	9
		施設	公共・公益施設	公共・公益施設などの近接性	1	
		など	の利便	高齢者向け施設の近接性	1	
		の利便	性	子育て関連施設の近接性	1	
		の確	保	コミュニティ関連施設の近接性	1	
		地	公園・緑地	公園・遊び場との近接性	1	
				緑地・オープンスペースの有無	1	
			商業施設	各種商業施設との近接性	1	
		店舗・業種の多様性	1			
交通利便性	⑧ 交通利便性	交通	公共交	交通機関の利用のしやすさ	3	6
		利便	通機関	都心までの距離	3	

また、チェックリストの採点結果を用いてレーダーチャート表示により、採点結果を視覚的に表現できるようにする。レーダーチャート表示は、採点を元に各項目を0~4の5段階に分け表示することとする。レーダーチャート表示方法を表-2に整理する。

表-2 レーダーチャート評価ランクと点数との関係

評価項目	評価のランク	点数との対応
①防犯性 / ②交通安全性	0	0-1点
④災害全般の安全性	1	2-3点
⑤自然環境担保	2	4-5点
⑦各種施設利用	3	6-7点
⑨まちなみ景観	4	8点以上
③生活安全性	0	0点
⑥日常生活利便	1	1点
⑧交通利便 / ⑩開放性	2	2点
①①コミュニティの快適性	3	3点
①②自然環境の快適性	4	4点以上

#### 5. 物的住環境評価の結果

以上のような物的住環境のチェックリストに基づいて、西安市・吉祥村の物的住環境を評価・採点し、各項目の採点を0~4

の 5 段階に分けて表示すると、表-3のとおりである。レーダーチャート表示方法により、視覚化する結果を図-4 (c) に示したようである。同じような評価方法で、中部都市である鄭州市における虎関屯村、沿海部都市である深圳市における湖貝村の物的住環境を評価した結果を図-4 (b)、図-4 (c) に示した。

表-3 吉祥村の物的住環境評価得点とランク

基本理念	評価項目	満点	得点	ランク
安全性	①防犯性	8	0	0
	②交通安全性	9	1	0
	③生活安全性	6	1	1
	④災害全般の安全性	9	3	1
保健性	⑤自然環境担保	8	0	0
	⑥日常生活便利	6	2	2
快適性	⑦各種施設利用	9	7	4
	⑧交通便利	6	4	4
	⑨まちなみ景観	11	0	0
	⑩開放性	6	0	0
	⑪コミュニティの快適性	5	3	3
	⑫自然環境の快適性	6	0	0

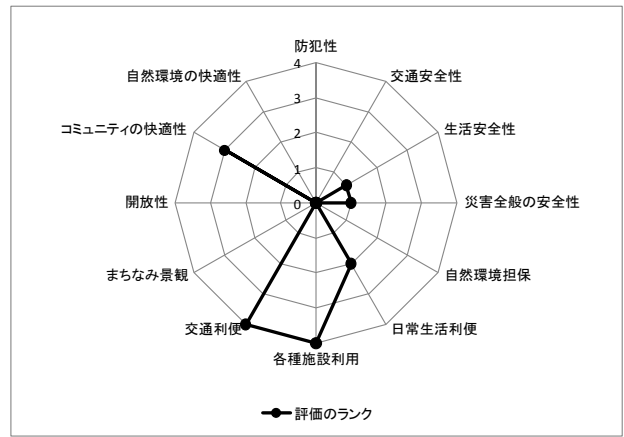


図-4 (c) 西安市の吉祥村に対する物的住環境の評価結果

### 6.総合的考察

図-4に示したように、個別項目の得点が多少異なっているが、全体的傾向として、各地における城中村住環境の状況が類似していると言えよう。

各地城中村住環境に対する評価結果の共通点としては、交通便利性、各種施設利用の利便性の得点は最も高く、トップランクの4ランクに入っており、コミュニティの快適性、日常生活の利便性の得点は、それぞれ2~3ランクと1~2ランクであり、その他の項目の得点はすべて1ランク以下になっている。利便性に関連する項目の得点が高いという原因としては、城中村が都市の中心市街地に立地していることにより、交通や、各種施設を利便に利用できるためであると考えられる。また、コミュニティとしての快適性が高いのは、城中村はもともと農村であったため、強い地縁関係・血縁関係を持つことによると推定される。つまり、城中村の立地、村民同士の人間関係などに関係する項目のランクが高く、城中村物理環境そのものに関連する項目のランクが低いのである。この評価の結果から、城中村の立地が良い一方、物的住環境が劣悪しているということが読み取れる。

以上の典型城中村住環境への評価結果によると、城中村の住環境が劣悪であり、その住環境を改善する必要があると判断される。

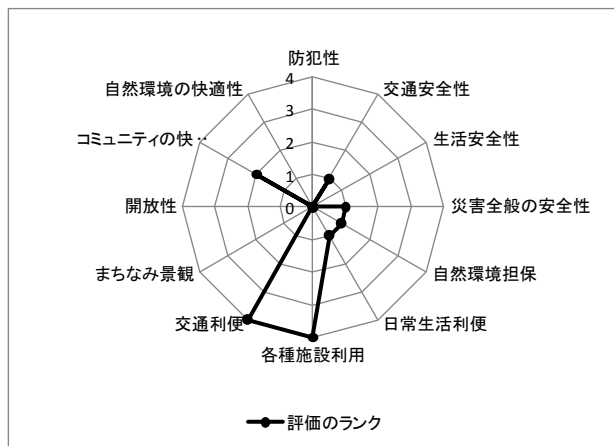


図-4 (a) 深圳市の湖貝村に対する物的住環境の評価結果

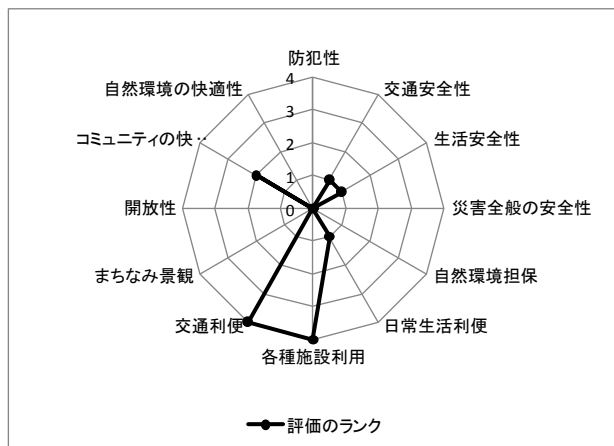


図-4 (b) 鄭州市の虎関屯村に対する物的住環境の評価結果

### 参考文献

- 孫立, 城所哲夫, 大西隆(2009), 中国の都市における「城中村」現象に関する一考察, (社) 日本都市計画学会都市計画報告集, No. 8, pp.9-12, 2009.05
- 孫立, 城所哲夫 (2011), 「中国都市部における各類型の低所得者地域の住環境改善意識に関する研究—重慶市を事例として」, 日本建築学会計画系論文集, 第76巻 第662号, 2011 (4), pp.819-826, 2011.04
- 浅見泰司 (2001), 住環境—評価方法と理論, 東京大学出版社
- 国土交通省, 土地・水資源局 (2009), 「敷地細分化抑制のための評価指標マニュアル—住宅団地の居住環境に係る技術的要因の分析と消費者向け情報提供のあり方の検討業務」報告書