

## 北京における歴史文化保護区の再開発に関する実態

正会員 ○銭 威\*  
同 岡崎 篤行\*\*歴史的環境 歴史文化名城 歴史文化保護区  
再開発 文物保護

## 1 研究の背景と目的

1980年代以降、中国では急激な都市化及び大きな歴史的景観や伝統的都市空間の破壊危機に従って、歴史的環境の保全整備が全面的に行われている。北京は800年以上の都市構造を持つ歴史的都市として1982年に国の第一回歴史文化名城に選ばれ、1990年旧城内の歴史的地区を保全するため、25歴史文化保護区を指定した。現在までは、単体の文化財、保全地区及び都市全体という三層保全体系が形成されている。1999年以降、オリンピックを迎えるため、旧市街地の再開発を加速に推進したことにより、再開発計画及び実施実態の把握は重要な課題となっている。本研究は歴史文化保護区内の2つの再開発地区を抽出し、再開発の方式や問題点を把握する上で、伝統的町並みの風貌を継承するために望ましい再開発方式について検討することを目的とする。

## 2 調査概要

本研究では保護区の再開発実態を明らかにするため、2005年9月21日-10月7日に北京旧城内歴史文化保護区の2地区(南池子・烟袋斜街)において現地調査を行い、再開発事業の効果を考察し、入手した資料、情報から、両地区の相違点と再開発の問題点を検討した。

## 3 対象地概要

南池子地区：旧城中心の故宮の東側に位置する面積6.39haの地区。清代に紫禁城の一部として官庁や倉庫として利用され、庶民の立ち入りが禁止されていた。民国以降は住宅区として利用されるようになり、住民により何度も増改築が繰り返され、住環境が悪化し、再開発に至った。

烟袋斜街地区：最大の歴史文化保護区什刹海地区の南側、旧城中軸線沿いに位置する面積6.9haの地区で、住宅地と伝統商業街が混在する什刹海地区の中心地である。清代以降、北京独特の骨董商が活発化し、民俗、文化街として発展したが、1949年以降は商業の衰退により商店街が違法建築に占拠された。2001年から再開発が始まり現在継続中である。

## 4 保護計画及び再開発の問題点

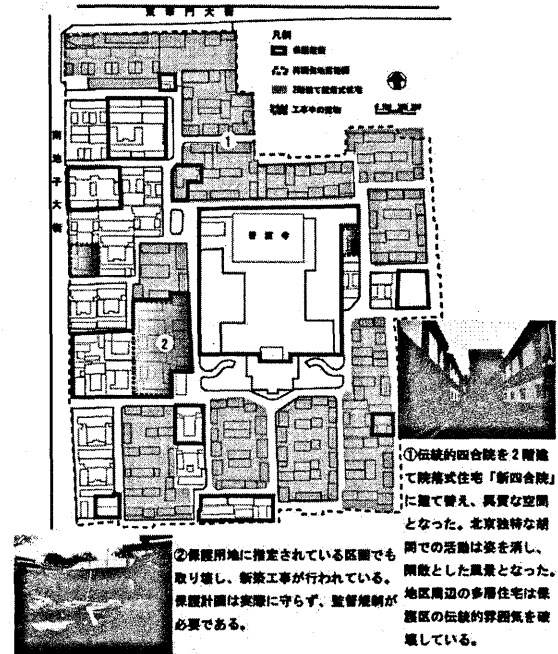


図-1 南池子地区の実態

南池子地区：地区中心部の市文化財普渡寺の環境整備と四合院・胡同の保護、住宅の改修と住民帰還、道路とインフラの整備という目標を掲げ、①全面的な保護、②合理的な保存、③適度な更新、④文化財の保護、⑤環境の整備、⑥機能の調整、⑦インフラの整備、⑧交通の円滑化、を基本原則とする保護計画を作り、2001年から大規模な再開発が行われた。

故宮の背景となる場所を形成すべく、普渡寺を中心とした計画とし、伝統的町並みの風貌を保持するため、普渡寺内の違法建築を取り壊し、もとの景観を回復した。また、建物の高さを周囲と調和するように計画した。さらに、防災のため道路の機能を完備し、勝手に増築した建物を排除、緑化率の増加、インフラの整備など、住環境の改善を図った。そして、胡同の名前と形を残し風貌を継承するなど、保護計画のもとに再開発は行われたが、

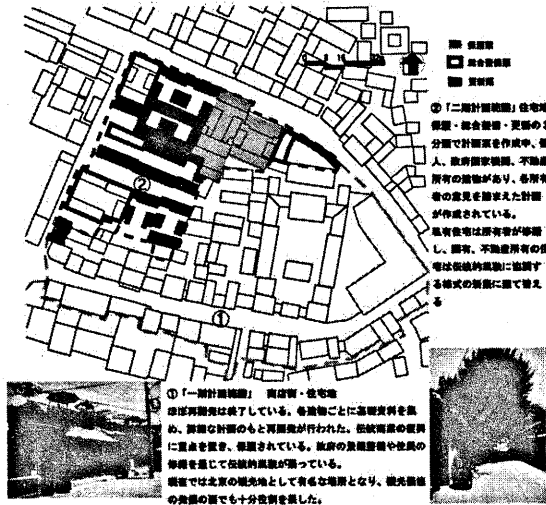


図-2 煙袋斜街地区の実態

実際には多くの課題が存在している。①図-1に示すように、8割の伝統的建築は2階建ての「新四合院」に建て替えて、建築高さや様式の変化は歴史的風貌を大きく変容させた。②保護計画中の一部の保護建築は伝統様式で建て直して、計画通りに保護されず、伝統建築のオーセンティシティは破壊された。③ディベロッパーが主体となり、短期間で大規模の再開発を行ったため、住民の利益は無視され、住民と合意に至らず、私有住宅を強制的に撤去したトラブルが発生した。④景観の整備は不十分で、道に直面する車庫が多く存在し、町並みの景観を悪い影響を与えた。

煙袋斜街地区：「伝統風貌の保護」、「居住環境の改善」、「伝統商業の復興」、「保護意識の向上」の4つの課題をめぐり、2001年から西城区区政府は清華大学が協力して保護計画を作成して、現在まで再開発が進行中である。

優れた文化財と伝統を継承し、文物や史跡を積極的に保護し、さらに地区の特徴である伝統的商業、住居の強化を行い、住環境の改善、伝統商業の復興、観光価値の発掘を行うなど、保護と発展の両面から再開発が行われている。小規模な再開発を段階的に行う方式で、一つ一つが詳細に計画されている。また、地区内を「商業観光地区」、「住宅地区」、「南北中軸線の一部と湖沿いの地区」の3種類に分類し、各地区ごとに異なる手法で再開発が進められている。また、文化財や歴史的建築物・樹木、門などの空間認識の目印になるもの「点」の保護、それら重要な接点を繋ぐ景観「線」を作り出すことで、地区全体「面」の計画へと広がっていく、という3段階で整

表-1 両地区における再開発比較

	南池子地区	煙袋斜街地区
土地用途	住居	商業、住居
再開発期間	2001~2002	2001~
用地面積	6.39ha	6.9ha
整備方式	短期間の大規模再開発	長期間の小規模、段階的な整備
保護方法	文化財建築、周辺環境の整備と少量の伝統的住宅の保護。大部分伝統的住宅は建て替える	商店街の環境整備、文化財建築の保護、伝統的住宅の分類保護
各主体の役割	政府審査、ディベロッパー実施、専門家の協力	政府主導実施、専門家協力、住民参加
資金	ディベロッパー	政府、住民

備し、画一的な保護になるのを避けている。

それに加え、行政、設計部門は住民合意を重視し、住民の自主修繕を中心に計画案を修正し、再開発を推進している。実際は、自由な改修は、色彩や建築様式の多様化を招き、伝統的雰囲気や壊すという問題もある。住民意識の向上及び景観の制限は今後の課題になっている。

### 5 両地区の比較

両地区の保護計画や再開発結果を比較すると、再開発の手法、方式に大きな違いがあることがわかる。南池子の再開発はディベロッパーが投資し、ディベロッパーの利益が追求され、住民の利益を無視した強制的な再開発であり、文化財以外の伝統的建築は保護されなかった。緑化率の増加、インフラの整備などの地区の状態が改善されたものの、歴史的建築物のオーセンティシティを壊し、伝統的風貌を大きく変容し、歴史的地区の保護としては失敗の事例であると思われる。それに比べ、煙袋斜街地区は政府が投資し、長い期間をかけ、小規模な整備を段階的におこなっている。住民も参加し、計画案を検討したため、住民の生活や意思をある程度反映した詳細な計画によって整備が実施されているのが特徴である。このことにより、歴史的風貌を維持し、行政、専門家や住民は協力で再開発を推進し、現段階で比較的良好な結果となっている。

如何に地区の特性にうまく対応し、市民、専門家及び行政などの主体を協力させ、歴史的建築の活用再生を推進するなどのことを通じて、小規模再開発方式を改善するかが今後の重要な課題と言える。

#### 参考文献

- 1) 周雪梅 (2004) 「堅持実践と発展の視点」北京規劃建設
- 2) 井忠傑、邊蘭春 (2004) 「歴史街区保護期劃的探索と思考」城市期劃

本稿の資料提供においては、中国清華大学建築学院邊蘭春助教授の協力を得た。ここに記して感謝を申し上げる。

\* 新潟大学大学院 修 (工)  
 \*\* 新潟大学工学部建設学科 助教授・博 (工)

Graduate Student, Niigata Univ., M. Eng  
 Assoc. Prof. Dept. of Architecture, Faculty of Engineering, Niigata Univ., Dr. Eng.