

中国・上海市における「老洋房」と商業開発に関する研究

大阪大学大学院工学研究科 周 霏
大阪大学大学院工学研究科 柴田 祐
大阪大学大学院工学研究科 澤木 昌典

1. 研究の背景と目的

「老洋房」⁽¹⁾は、1949年以前に上海の租界に建てられた庭付きの戸建て住宅（洋館）であり、「花園洋房」、「旧式花園住宅」、「花園別墅」とも呼ばれている。その建築様式によって、古典式、ヨーロッパ田園式、スペイン式、米国植民地式、混合式、中国伝統式、現代式、その他の8種類がある¹⁾。

1949年時点には、上海に老洋房が敷地面積で計約160万㎡存在した。このうち、旧フランス租界の中心部であった徐匯区には、最も多い約62.4万㎡（1,112棟）が存在しており、全市の39%を占めていた（図1）²⁾。中華人民共和国の建国（1949年）後、上海市政府は当時の所有者から老洋房の所有権を没収あるいは買上げた。老洋房の多くは、政府機関のオフィスや公共施設として利用されたり、多世帯の居住用に貸し出されたりして今日に至っている³⁾。

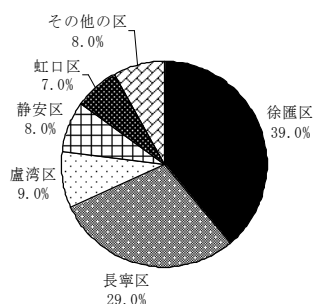


図1 各市区における老洋房の割合

本研究で調査対象としている衡山路及びその周辺地域は、徐匯区の中でも、各種様式の老洋房が最も集中しているエリアである。本地域では、1990年代から歴史市街地の商業開発が進むとともに、老洋房などの租界時代の歴史建築の建て替えや取り壊しが

進んでいる。それを受けて、市政府は2003年に「上海市歴史文化風貌区および優秀歴史建築保護条例」を公布し、「優秀歴史建築」⁽³⁾を認定して保護に努めており、上海市中心部の歴史風貌保護区にはこの認定を受けた老洋房が合計225ヶ所ある。うち、居住利用が97ヶ所、居住利用以外の利用が128ヶ所である⁴⁾。しかし、優秀歴史建築に認定されていない老洋房では、商業開発を目的に老洋房に着目する投資家や老洋房の現利用者が老洋房の建造当時の様子を勝手に改造したり取り壊すといった状況が多く発生している。

本報に先立ち、筆者ら（2010）⁵⁾は、これら老洋房の保全の現状を明らかにすることを目的として、上海市静安寺地域において老洋房に対する観察調査・ヒアリング調査を行った。調査結果より、対象地区の複数世帯が共同生活をしている老洋房では居住環境の悪化が見られること、さらに居住利用の老洋房への民間企

業の入居が発生していることが明らかになった。このため、さらにそれら老洋房の商住併用の現状や商業開発による改造の影響などを明らかにする必要がある。

これまでの研究^{6) 7)}では、老洋房の形成史や優秀歴史建築の保全活用についての研究はなされているが、優秀歴史建築でない老洋房についての商住併用による影響に関する研究はほとんどなされていない。

そこで、本研究は、衡山路及びその周辺における老洋房の利用の現状および商住併用の店舗の経営者に対する老洋房の保全活用への意見や政策への要望などを調査することによって、商住併用による老洋房の変容や保全の現状を把握し、商住併用の老洋房の保全活用のあり方について考察することを目的とする。

2. 調査対象地区の概要と調査方法

2.1 調査対象地区の概要

衡山路は上海市徐匯区にあり、延長約2.3kmの区間である。旧フランス租界時期には Avenue Petain（貝当路）と呼ばれ、1943年10月に衡山路と改名された。衡山路及びその周辺地区は、租界時代の歴史的建築物と中国文化が混ざり合った異国の雰囲気があるエリアである。

衡山路エリアでは、1990年代に歴史建築を改造したカフェやバーなどが増え、租界時代の特有な雰囲気により、観光者や若者、上海在住の外国人たちに人気の場所となってきた。しかし、2001年から、「新天地」や「田子坊」などの他の歴史市街地で新開発が進み、衡山路の集客力は徐々に減少している⁸⁾。

衡山路は2004年に「上海市衡山路-復興路歴史文化風貌保護区」（図2）の一部に指定され、衡山路及びそ



図2 衡山路-復興路歴史文化風貌保護区⁽⁴⁾

の周辺地域の68ヶ所の老洋房が優秀歴史建築に認定された⁹⁾。

近年は、徐匯区政府が衡山路エリアの商業・旅行業を振興するため、衡山路沿道の優秀歴史建築の修繕や商業利用の改造・更新などを計画的に実施している¹⁰⁾。一方、衡山路及びその宝慶路や桃江路などの周辺にある優秀歴史建築に認定されていない老洋房でも、個々の商業開発や商住併用への改造が進んでいる。

2.2 調査方法

本研究では、上海市衡山路エリアにおいて、優秀歴史建築に認定されていない老洋房が特に集中的に立地している宝慶路、桃江路、復興中路及び桃江路から東平路間を調査対象地として、2011年5月1日から5月10日の間に、観察調査およびヒアリング調査を行った。観察調査では、老洋房の利用の現状や商住開発による老洋房の改造の状況を把握した。ヒアリング調査では、商住併用の店舗の経営者に対して、老洋房への入居理由や将来の予定などを聞き取った。

3. 老洋房の利用の現状

対象地区において優秀歴史建築に認定されていない老洋房は32ヶ所であり、そのうち、宝慶路が4ヶ所、復興中路が6ヶ所、桃江路が10ヶ所、衡山路の桃江路から東平路間が12ヶ所である。これらの老洋房の利用の状況では、居住利用が5ヶ所、商住併用が12ヶ所、商業利用が15ヶ所（うち修繕中が1ヶ所）である。

居住利用の5ヶ所は、全てで1棟に複数の世帯が共同生活しており、老洋房の外観の老朽化や花園（庭）での増築の実施などが見られた。

商業利用の15ヶ所の老洋房は、ホテルが1ヶ所、オフィスが3ヶ所、レストランが11ヶ所（うち修繕中が1ヶ所）である。これらの老洋房では、外観と内部ともに修繕が実施されている。しかし、商住併用の12ヶ所では、雑居状態のまま、老洋房の1階部分あるいは花園を店舗に改造して利用している。

4. 老洋房の商住併用

4.1 商住併用の現状

前述のように対象地区における商住併用の老洋房は12ヶ所であり、内訳はファッションが3ヶ所、オフィスが1ヶ所、カフェが2ヶ所、食堂、楽器ショップ、クラブ、ギャラリー、ギリシア商品ショップ、芸術品ショップが各1ヶ所である。

店舗経営は12ヶ所全てが民営であり、経営方式は個人経営が8ヶ所、チェーン店が3ヶ所、株式会社が1ヶ所である。店舗の使用に関する権利関係は、使用権所有が9ヶ所、賃貸が3ヶ所である（表1）。

観察調査のよれば、対象地区における商住併用の老洋房12ヶ所のうち、8店舗（3, 4, 5, 7, 8, 9, 11, 12）は老

表1 衡山路地域における老洋房の商住併用の現状

番号	場所	店名	経営内容	経営方式	経営形態	権利関係	外観写真
1	宝慶路	米米飾言 (Guemi's jewellery)	ファッション	民営	独立個人経営	使用権	
2	宝慶路	博多新記	広東料理	民営	チェーン店	使用権	
3	復興中路	OSCAR'S PUB	クラブ	民営	独立個人経営	使用権	
4	復興中路	R-Z Old Painting Studio	ギャラリー	民営	独立個人経営	使用権	
5	復興中路	THE VOILIN HOUSE OF TAILE	楽器	民営	独立個人経営	使用権	
6	桃江路	Vegebarian Cafe	カフェ	民営	独立個人経営	使用権	
7	桃江路	Amphora (No.6)	ギリシア商品	民営	チェーン店	賃貸	
8	桃江路	上海市世代 弁護士事務所	オフィス	民営	独立個人経営 (株式)	使用権	
9	桃江路	樹皮革設計 工作室	ファッション	民営	独立個人経営	賃貸	
10	桃江路	The Cottage Café shop	カフェ	民営	独立個人経営	使用権	
11	衡山路	青蘭工舎 (PURELAND)	芸術品	民営	チェーン店	賃貸	
12	衡山路	衡山路老号	婦人服	民営	独立個人経営	使用権	

洋房の1階部分を利用して営業し、2階3階4階が住宅として利用されている。残りの4店舗は花園（庭）に店舗を増築し、老洋房自体は住宅として利用されている（図3）。

4.2 老洋房の改造

老洋房の改造の状況は、12店舗全てが外壁に看板・広告を設置しており、11店舗が窓のデザイン・形状の改造ならびにドアの材料の改変をしていた。また、ドアのデザイン・形状の改造（10店舗）や看板・広告の改造（9店舗）と付加設備の設置（9店舗）も多く発生している。また、老洋房の1階部分を利用して店舗を営業している場合には、街路側の壁面の一部が店舗の出入り口や窓などに改造されていることが多い（5店舗）。一方、外壁の材質の改変は2店舗のみであり、老洋房においては外壁の材質の改造は実施しにくいと推測された（図4）。

4.3 商業環境への満足度

商住併用の12ヶ所の老洋房の中から、使用権保有と賃貸それぞれ3店舗（計6店舗）を抽出し、各店舗の経営者に対するヒアリング調査を行った。6店舗は、食堂（博多新記）とカフェ（Vegebarian Café）が各1店舗、小売が4店舗（米米飾言、Amphora（No.6）、樹皮革設計工作室と青蘭工舎）ある。これらの店舗の営業時間はおよそ午前10時から午後10時までであり、平均床面積は約22.9m²である（表2）。

現在の店舗を出店している場所を知ったきっかけについては、3人が「親戚・友人の紹介」と回答し、2人が「不動産会社の紹介」、残る1人は「親から相続した部屋」と答えた（図5）。

入居理由では、「老洋房の懐旧感が好き」（1人）、「老洋房の雰囲気と店舗が合っている」（2人）と、老洋房の特性に着目している回答者が3人いた（表3）。

店舗の現状に対する不満は、「面積が狭い」、「駐車場がない」が各2人、「お客数が予想より少ない」、「特になし」が各1人であった（図6）。

将来の予定については、回答者の6人のうち4人が「事業を拡大する」と答えた（表2）。この4人の将来の老洋房に対する考え方は、2人が「オリジナルに近く修復すること」を希望し、残る2人はそれぞれ「外観と内部ともにリニューアルする」、「内部をリノベーションして使いやすく改造する」と答えた（図7）。

区政府の政策への希望では、「老洋房の修復」や「居住環境の改善」など、老洋房の老朽化対策についての希望者が4人から、「老洋房の商業開発」「老洋房の商業利用の維持」など老洋房の商業開発についての政策が3人から、「衡山路地域の商業開発」が1人から挙げられた（表2）。

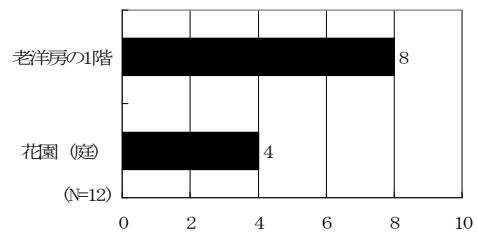


図3 商住併用の店舗の場所

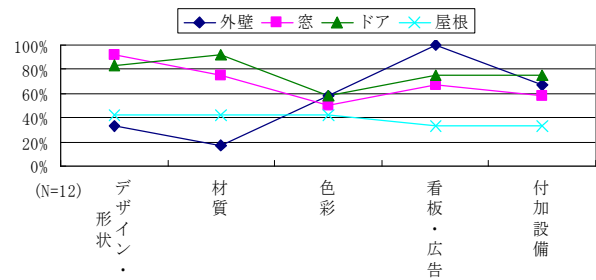


図4 老洋房の改造状況

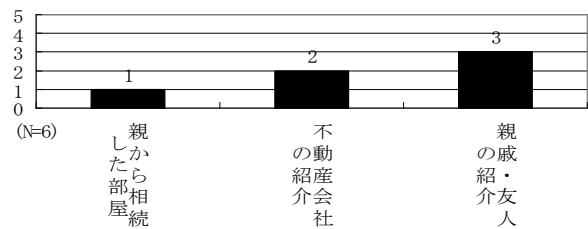


図5 この場所を知ったきっかけ

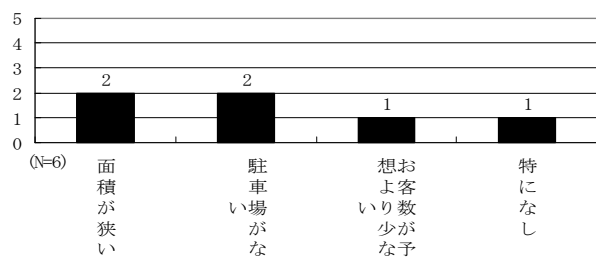


図6 店舗の現状に対する不満なこと

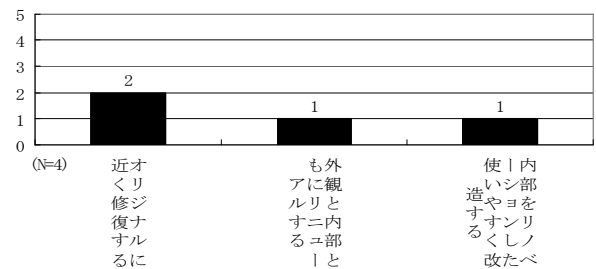


図7 事業を拡大する場合の老洋房の改造意向

表2 店舗の現状と将来の予定

番号	店名	営業時間	床面積 (m ²)	入居時期 (年)	将来予定	住民への影響	性別	年齢	出身	職階
1	米米餅言	10:00-22:00	20	2005	なし	/	女	30代	上海	店長
2	博多新記	10:00-22:00	40	2003	事業を拡大する	油煙騒音	女	40代	広州	店員
6	Vegebarian Cafe	10:00-22:00	50	2009	事業を拡大する	/	女	30代	上海	店長
7	Amphora (No.6)	9:30-22:30	15	2009	事業を拡大する	/	女	20代	四川	店員
9	樹皮革設計工作室	10:00-22:00	15	2011.2	なし	/	男	30代	江蘇	店長
11	青蘭工舎	11:00-22:00	20	2008	事業を拡大する	/	女	20代	貴州	店員

表3 回答者の入居理由と政府政策への希望 (複数回答)

	理由	回答数	老洋房との関係
	入居理由	自分の花園 (庭)	1
自分の好きなものを販売している		1	
バス停と地下鉄の駅が近い		1	
街の静かさ		1	地域に着目する
地域に集客力がある		2	
地域の歴史的な雰囲気		1	
老洋房の懐旧感が好き		1	老洋房に着目する
老洋房の雰囲気と店舗が合っている		2	
政府政策への希望	老洋房の修復	3	老洋房の老朽化対策
	老洋房の居住環境の改善	1	老洋房の商業開発
	老洋房の商業開発政策	2	
	老洋房の商業利用の維持政策	1	
	衡山路地域の商業開発の支持政策	1	地域の商業開発

5. まとめと考察

衡山路周辺地区に存在する優秀歴史建築に認定されていない老洋房のうち、商住併用の老洋房では、商業開発のために9割以上で建造当時の建築の外観やドア、窓などが改造されていることがわかった。また、12店舗から4店舗は老洋房の花園 (庭) に増築されているものであった。店舗経営者の入居理由および将来の予定をみると、老洋房の保全活用を目的にしている回答者も存在していることがわかった。将来、これらの老洋房の保全に対する政府の入居者の管理や老洋房の改造制限などに関する政策が望まれる。

他方、「上海市歴史文化風貌区及び優秀歴史建築保護条例」の方針により、2003年から、衡山路地域ではなく思南路や巨鹿路、武康路など老洋房の集中している歴史市街地においても大規模な再開発が行われている。これらの歴史市街地でも、商業開発によって居住利用されている老洋房の用途が徐々に商業・業務利用に変

容してきている。

今後、老洋房の商住併用による同居住民への影響、あるいは地区内での商住の建物用途併存による老洋房住民への影響、とくに居住環境への影響の評価や、老洋房の保全意識および商業開発への意見・要望などについての調査・考察が必要であると考えられる。さらに、優秀歴史建築以外の老洋房の将来にわたる保全活用を想定した場合の商住併用の持続性およびその合理性についての検討も必要である。

補注

- (1) 本研究の老洋房は単体の建物ではなく、附属の建物や花園 (庭) を含めているものである。
- (2) 「上海市住宅建設志」(下記参考文献3))によれば、1949年時点の上海市における老洋房の敷地面積は、徐匯区が約62.4万m²、長寧区が約46.4万m²、盧湾區が約14.4万m²、静安区が約12.8万m²、虹口區が約11.2万m²、その他の区が約12.8万m²である。
- (3) 優秀歴史建築については、「上海市歴史文化風貌区及び優秀歴史建築保護条例」により、上海の特徴的な歴史文化を有する建築物として、建築の立面、構造、平面の配置と内部の装飾を改変することが禁止されている。
- (4) 図2は「上海市歴史文化風貌区と保護建築地図」(2008)より作成した。

参考文献

- 1) 薛順生「老上海花園洋館」、pp3~7、同濟大学出版社、2002
- 2) 馬驥「都市近代優秀建築の保護—上海旧有花園洋房の保護計画を事例に」、中華建築、第22巻、pp103~105、2004
- 3) 上海市地方志事務所、「上海住宅建設志」、第1編旧有住宅、中国語、<http://www.shtong.gov.cn/node2/node2245/node75091/node75095/index.html>、2011
- 4) 上海市政府、「上海歴史文化風貌区と優秀歴史建築計画及び優秀歴史建築の修繕と管理の状況報告」、中国語、<http://www.shanghai.gov.cn/shanghai/node2314/node2319/node12344/serobject26ai23011.html>、2010
- 5) 周霏、柴田祐、澤木昌典「上海静安区における海派別墅住宅の居住利用の状況と保全活用に関する研究」、日本建築学会近畿支部研究報告集、第50号・計画系、pp.549~553、2010
- 6) 鄭安祖「近代上海花園洋房区の形成とその特色」、社会科学、pp.92~100、2004
- 7) 吳魁、蔡軍「上海市徐匯区における近代花園洋房の保護と再利用の現状に関する研究」、中華建築、pp.175~177、2008
- 8) Life Weekend 週刊、「国際化、衡山路の道」、中国語、<http://www.why.com.cn/epublish/node32682/node32805/userobject7ai223909.html>、2009
- 9) 吳魁、蔡軍「上海市徐匯区における近代花園洋房の保護と再利用の現状に関する研究」、中華建築、pp175~177、2010
- 10) 新華NEWS、「上海衡山路の復古式改造」、中国語、http://www.sh.xinhuanet.com/2009-10/26/content_18041568.htm、2009