

# 中国・北京百万庄住宅団地

KS  
DP 関西大学  
戦略的研究基盤  
編  
団地再  
リーフレット  
Re-DANCHI leaflet

MAY 2012  
VOL.025

文部科学省 私立大学 戦略的研究基盤形成支援事業  
『集合住宅“団地”の再編（再生・更新）手法に関する技術開発研究』

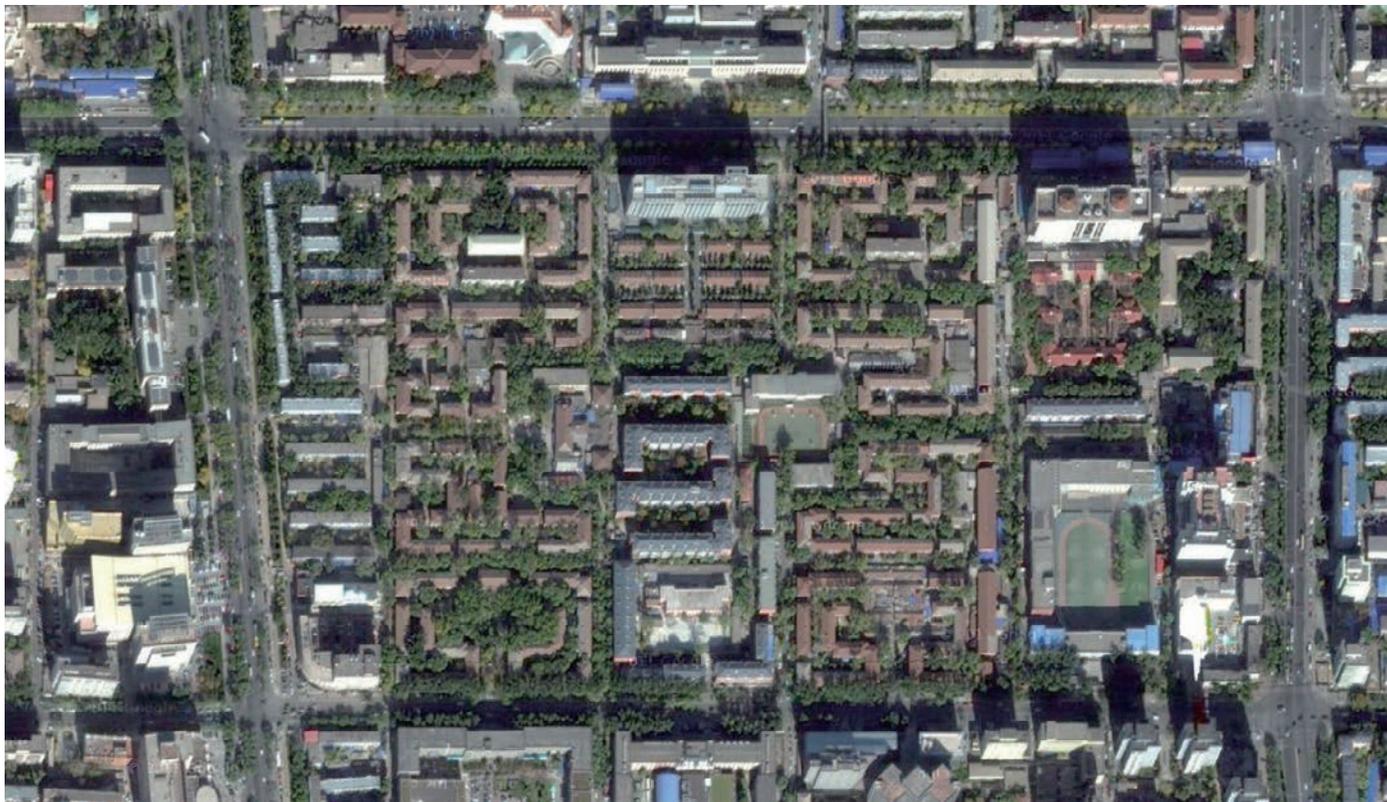


図1. 北京・百万庄団地の中のオープンスペース (Google Earth)

## 中国・北京の団地の概要

中国では旧ソ連、モンゴルやベトナムと同じく社会主義を背景として、都市そのものを集合住宅団地で形成することを目指して開発が進んだ。旧ソ連の指導のもとに団地が建設され、それらの団地は市街地を構成する核となっていく。

北京の団地開発は1950年から始まり、政治や経済などの社会的背景と深い関係を持ち進められた。

1950年代、中国と旧ソ連との計画技術交流により、ペリーの近隣住区論と旧ソ連のスーパーブロック計画から、中国流の居住小区理論が生み出された。この居住小区理論は、以後の団地開発において普遍的に取り入れられ、多くの団地を生み出した。この時期に計画された団地は主に囲み配置をとっており、住棟間に強い領域性を生み出すという特徴をもつ。

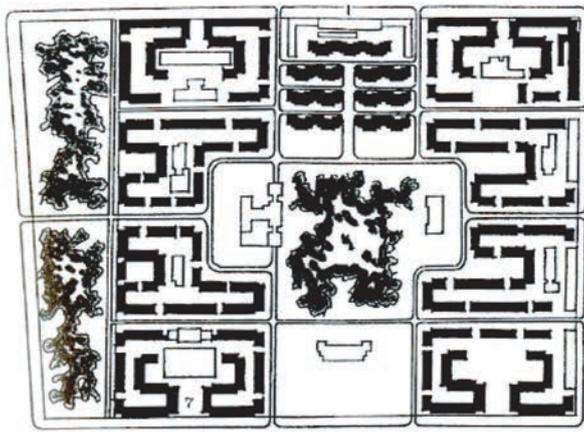
1960年代に入ると自然災害や文化大革命などによって政治が混乱し団地建設は停滞期となった。

次に開発が大きく進み出したのは1980年代である。政治を中心とする路線よりも経済の振興が優先され、建物の所有が国民に認められた。80年代中期には公営不動産開発会社の発足によって、住宅地開発を専業とする会社がつくられ、これを契機に民間の分譲集合住宅、いわゆる商品住宅ができ始めた。

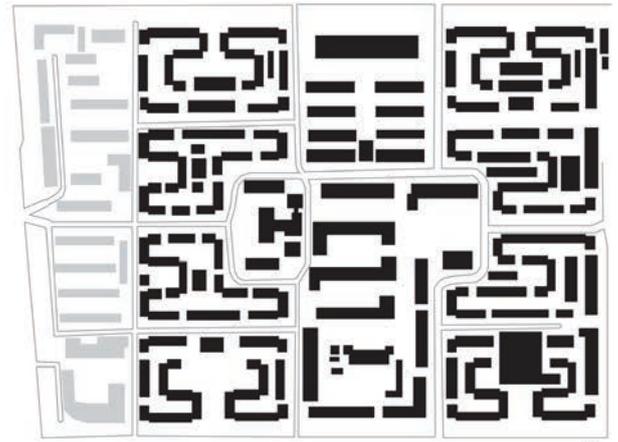
この時期から建設された高層集合住宅は塔状で、敷地の開放性の高い配置である。これまでの強い領域性を生みだしていた配置計画の質とは異なっている。この様な新しいタイプの住棟は、敷地の開放性はあるものの、実際はゲートによって領域が区切られている場合が多く、それにより街区内の通り抜けなどができないなど、まちが歩きにくくなっている。

最近ではオリンピック景気により、さらに開発が進み、高層ビル群が増え広い道路ができた。その巨大なスケールによって都市の様相は大きく変化している。

成長の進む都市の中で取り残された1950年代の団地は、建設から年月が経ってはいるが、耐震補強が行われて安全面の不安はない。団地の中の学校や商店には外からも人が多く訪れており、常に活気のある生活の姿をみることができる。団地内は住棟の配置や住民によって設けられた柵などによって領域性ができ、このセミパブリックな空間では、住民たちの戸外活動が盛んである。また、住民による自力更新とセルフビルトによって生活感あふれる景観が生まれている。このように活気のある団地には、北京の都市が失いかけている、人にとって心地よい空間が残されている。



北京百万床住宅団地 計画案



現状

0 ||| 100m



図 2. 百万庄団地の計画案と現状



図 3. 百万庄団地周辺の完成時 (左) \* と現状 (右) \*\*  
 参照 \* 『住宅設計 50 年』 中国建築工業出版社  
 \*\* <http://map.baidu.com/>

### 調査団地の選定

今回の団地の調査にあたり高層化が始まる前、停滞期に入る以前の1950年代の団地を候補として挙げた。1950年代の団地持つ特徴である、居住小区理論と囲み型配置で構成されているという点、今でも活気のある生活が展開されている点、団地の中で変化が起こっており、50年代とそれ以降の地区とで比較ができる点から、北京百万庄住宅団地を選んで調査を行った。

### 百万庄団地の構成の計画と現状

百万庄団地の計画を見る。囲み型に配置された住棟群によって構成されており、街路に対しての配慮がされていることがうかがえる。また住棟に囲まれた、中の空間には幼稚園などが計画されている。中央北側には、低層のタウンハウス型の高級官

僚用住宅が立ち並んでおり、この敷地へは居住者しか立ち入れない。団地の中心には学校と商店が計画されており、近隣住区論が取り入れられていることがわかる。緑地が多いのも特徴のひとつである。西側一帯と中心部に緑地が広がっており緑豊かな団地計画であった。

北京の団地は、住宅のみで構成されているわけではない。団地の中には商店や学校をはじめとして様々な用途が計画されている。これは居住小区理論に基づくものである。居住小区理論の基本的な考えは大きく次の5つである。

- ①居住小区は都市道路あるいは自然境界線によって区画される。敷地の境界が明確であり、都市道路に分割されない。
- ②居住小区の規模は、都市道路の交

通状況、自然地形条件、集合住宅の階数、人口の密度、日常生活サービス施設のサービス半径と配置の合理性によって決められる。

- ③居住小区の内部に、小学校、幼稚園、スーパーなどの日常生活のサービス施設を設置する。規模が大きい居住小区は中学校を設置することができ、他の居住小区の公共施設は、近隣センターの形式で設置する。
- ④居住小区内の内部交通システムは独立性、閉鎖性を持つべきであり、通過交通を避ける。
- ⑤一定の面積の緑地、オープンスペースを持ち、その配置は一般的に公共文化活動施設、子供の遊び場、老人の戸外活動場等の設置と一緒に考えてよい。

このように団地の中でひとつの街

ができています。現状と計画を比較してみる。住棟に囲まれた中の空間には計画図にはあった建物がなくなっている部分や、計画図には建物が無かったところに建っている場合がある。実際には、中央に広がる緑地が造られていなかったり、工事労働者の飯場が今でも残っていて人が住みついているということが調査によりわかっている。囲み型の中の建物がない部分は強い領域性を持ち、セミパブリックな住民のためのオープンスペースとして使用されている。緑地が計画されていた西側街区は、緑地になることはなく、塀で囲われた別の団地となっている。中心に計画された緑地部分には近年まで飯場であった低層住宅が残っていたが、現在は分譲の中高層集合住宅が建替えられている。北の端にある高層の建物は国営企業のものである。周囲の開発が進み、団地自体も開発の影響を受け変化している。

団地とその周辺の立体化された地図と百万庄団地が完成した時の写真とを比較すると、計画された時点では百万庄団地と同じような中層の建

物が広がっていたようである。しかし、現在では計画された頃とは大きく様相を変え、広い道と高層の集合住宅群、オフィスビルや商業ビルに建物が更新しており、百万庄団地がその中に取り残されていることが分かる。

### 百万庄団地の現況

成長する都市の中に取り残されたようにある百万庄団地の特徴として

- ・居住小区のシステムが崩れ、団地の中の学校や商店には団地外からも多くの人を訪れていること
- ・ゲートや柵によってオープンスペースを囲み、セミパブリックな空間を生み出していること
- ・不法占拠されていた住宅が撤去され分譲集合住宅となっていること
- ・住戸ごとの改修（窓を出入り口にする、増築するなど）のセルフビルドがみられること

それらの特徴は同時期に建てられた他の団地にもみられており、団地の中に活気のある生活が溢れ出る要因にもなっている。それらの要因について一つずつ考えていく。

### 1) 団地の中の商店

商店は団地内の角地に不法占拠的に立地している一方で、計画的に作られた商店はさびれている。住棟の間の街地や道にあふれでる店舗には人々が集まり、コミュニティが生まれている。ここから、集まって住む意味や豊かさを感じる。

### 2) 領域性を持たせる門や配置

囲み型の配置の団地では、もともと強い領域性を持ったセミパブリックなオープンスペースがあり、さらにそれを補完するように。小さな単位で、ゲートや柵が住民の手によって作られている。

しかし、新しく建設された高層集合住宅群は、敷地計画は開放的であるが、監視員が常駐する監視所が配置されており、通りぬけができないように管理がされている。

### 3) 住民の自力更新

団地の中のオープンスペース、住棟には、住民たちが自分たちで手を加えている部分が至るところで目に付いた。綺麗に計画されて出来たものと比べるとやはり荒く、安全面で不安なものも多いが、それらの手作



図 4. まちかどに現れる仮設的な商店、団地の住民が買いに来る



図 5. 学校の傍、下校のお迎えにやってくる大人



図 6. 門を取り付けることで領域性を持たせている



図 7. 商店が並ぶ通り



図 8. 住棟に囲まれたオープンスペース住民が集まってくる



図 9. 高級官僚用のテラスハウス。今も管理人があり、外とは別のコミュニティができています

りの増改築によって生活感あふれる風景が広がっている。

北京の団地のファサードはずらりと窓が並んでいるものが多い。そこに、もともとは防犯のために住民たちが各自で取り付けした柵がついている。窓と柵の間にちょっとしたスペースが生まれており、そこに植木鉢が並んだり、ものが置かれて生活感のある景観が生まれている。

1階では増築もされているが、柵により自分の領域を決めている。窓を出入り口に変えている場合もあり、そこでも個人の生活が溢れ出ている。団地の戶外空間にまで生活が展開されている。団地内のオープンスペースでは、洗濯物を干すなど人々の生活が溢れ出てきている。

自力更新が進んで個人の生活が戶外にまで溢れる。それが、団地の活気を生み出す要因になっている。

## 都市の中で取り残される団地

活気のある生活が展開している団地ではあるが、著しいスピードで成長をしている北京の都市の中で、団地の中だけが昔の様相を残したままで、取り残されたような存在になっている。中国の団地の開発が始まって60年が経った。1976年に起きた唐山地震の後には耐震補強がされたが、それ以降の住棟そのものの修理はあまりなされていないように見える。役所の派出所としての機能を持つ人民委員会が団地内の一室にあり、人々の生活をサポートしている。

団地内に整備された健康遊具や、人々が自分たちで設けている卓球台は、常に人々があふれ、歓声が上がっている。慣れ親しんだ人々のつながりがあるのがよくわかる。

近頃団地内で問題となっているのが、団地内の通路への路上駐車であ

る。計画時には自動車の普及は想定されていなかったため、居住者の自動車もあるが、それ以上に周辺の業務ビルの人々の駐車が多いといわれる。現在は、取り締まりを一切行っていないが、今後は路上駐車規制も含めて、オープンスペースの管理が課題となっている。

百万庄団地には、周辺の高層建築と大量の自動車の喧噪とはかけ離れた穏やかな時間が流れている。しかし、少なからず周辺の変化や時代の変化の影響を受けている。今後この団地がどのように変化していくのか、気になるところである。

### 参考文献：

1) 趙景昭主编、「住宅设计50年--北京市建筑设计研究院住宅作品集」、1999年、中国建筑工业出版社

2) 王繼華、「北京市に立地する集合住宅団地外部空間の構成に関する研究—活力ある外部空間を創出する」、1998年、大阪大学大学院修士論文



図10. 住民たちが各自で取り付けした柵



図11. 柵で囲まれた住宅地と会社



図12. 柵の中で遊ぶ親子



図13. 車を止める場所がなく、道に並べて停めている様子



図14. 赤いレンガ造の団地。白い部分は補修により取り付けられた部分



図15. 団地内で行われる自然発生的な商店

関連リーフレット：004 057

### 『中国・北京百万庄住宅団地』

レクチャー：鳴海 邦碩（関西大学 客員教授）・岡 絵理子（関西大学 准教授）  
福本 優・坂口 文彦・中尾 礼太（関西大学大学院 博士前期課程）  
執筆：坂口 文彦（関西大学大学院 博士前期課程）

（調査：2012年3月13日～17日）

（講演：2012年5月15日）

本リーフレットは、文部科学省私立大学戦略的研究基盤形成支援事業「集合住宅「団地」の再編（再生・更新）手法に関する技術開発研究（平成23年度～平成27年度）」によって作成された。

発行：2012年5月

関西大学  
先端科学技術推進機構 地域再生センター  
〒564-8680 大阪府吹田市山手町3丁目3番35号  
先端科学技術推進機構 4F 団地再編プロジェクト室  
Tel : 06-6368-1111 (内線 : 6720)  
URL : <http://ksdp.jimdo.com/>