

はじめに

グローバル化の進展と中国の経済発展により、上海と周辺地域は経済活動の基盤として重要性を増してきている。上海と周辺の複数都市は長江デルタ地区と呼ばれ、中国有数の経済圏を形成していることで知られている。上海はその中心都市で、グローバル化に対応する集客都市として位置づいている。したがって上海の都市開発について考察するには、上海が経済圏の中心であり、一定の役割を果たしていることを考慮しなければならない。

経済圏の中心である上海は産業が高度化している。そのため急激な速度で都市基盤整備が行われている。上海経済のこのような方向性は浦東開発の成功によるところが大きい。21世紀の都市計画においても基本的にその路線が継承されている。

一方で急速な都市開発は住宅価格の高騰を引き起こした。住宅価格は投機需要により高騰している。都市基盤整備がすすむほど不動産投資は増加し、新たな投機需要を生み出している。上海の一等地の土地使用権価格は先進国なみに高い。2000年以降の上海の住宅価格の高騰は上海市内外に与える影響は大きく、都市構造を変化させる引き金となった。この特徴的な現象が将来的な都市形成に与える影響を考察する必要がある。

都市開発のもたらす経済効果は数字の上では経済発展を裏付けている。しかし、住民の居住環境という側面からは不利益も多い。本論文ではこういった問題意識に基づいて上海の都市開発の現状と問題点を考察する。

1. 長江デルタ地区における上海

(1) 長江デルタ地区の産業構成と産業集積の存在

グローバル化の進展と中国の経済発展により、上海と周辺地域は経済活動の基盤として重要性を増してきている。上海と周辺の複数都市は長江下流に位置することから長江デルタ地区と呼ばれており、中国有数の経済圏を形成していることで知られている。長江デルタ地区は広義では上海市、江蘇省、浙江省の一直轄市、二省を指す。狭義では上海市、江蘇省の南京市、蘇州市、無錫市、常州市、鎮江市、揚州市、泰州市、南通市、浙江省の杭州市、寧波市、嘉興市、湖州市、紹興市、舟山市の15都市を指す。

長江デルタ地区の経済成長は中国のマクロ経済動向とほぼ一致しており、改革開放以降(1978年以降)高い成長率を維持してきた。長江デルタ地区の発展の動力は、主に第二次産業、第三次産業である。特に江蘇省、浙江省では第二次産業の比率が高い(表1)。中国は全国的に産業全体に占める第二次産業、特に工業の割合が高いが、長江デルタ地区はそれを上回る成長率の高さを記録していることから、当地区の第二次産業の重要性が見て取れる。都市ごとでは、上海を除いた工業生産額が高い蘇州市、無錫市、寧波市、杭州市で

はいずれも第二次産業の割合が50%を超えている(表2)。

表1 中国全体、上海、江蘇省、浙江省のGDP、産業構成比と対前年度成長率(2003年)

		第一次産業	第二次産業	第三次産業
全国	GDP(億元)	17092.1	61274.1	38885.7
	産業構成比	14.6%	52.2%	33.2%
	対前年度成長率	2.5%	12.7%	7.3%
上海市	GDP(億元)	90.6	3130.72	3029.45
	産業構成比	41.6%	50.1%	48.4%
	対前年度成長率	-0.2%	16.1%	8.0%
江蘇省	GDP(億元)	1106.35	6787.11	4567.37
	産業構成比	8.9%	54.5%	36.6%
	対前年度成長率	-0.1%	17.2%	11.9%
浙江省	GDP(億元)	728.00	4941.00	3726.00
	産業構成比	7.7%	52.6%	39.7%
	対前年度成長率	3.6%	16.7%	13.8%

(出所)『中国統計年鑑2004』p.53,61,63より作成

表2 長江デルタ地区各都市のGDPと産業構成比(2002年)

		第1次産業	第2次産業	第3次産業	
上海市	GDP(億元)	88.24	2564.69	2755.83	
	産業構成比	1.6%	47.4%	51.0%	
江蘇省	南京市	GDP(億元)	62.40	613.90	621.27
		産業構成比	4.8%	47.3%	47.9%
	蘇州市	GDP(億元)	91.72	1211.52	777.13
		産業構成比	4.4%	58.2%	37.4%
	無錫市	GDP(億元)	56.9	868.04	655.70
		産業構成比	33.6%	54.9%	41.5%
	常州市	GDP(億元)	48.84	431.5	280.26
		産業構成比	6.4%	56.8%	36.8%
	鎮江市	GDP(億元)	34.66	313.13	213.11
		産業構成比	6.2%	55.8%	38.0%
	南通市	GDP(億元)	140.92	438.58	307.83
		産業構成比	15.9%	49.4%	34.7%
	揚州市	GDP(億元)	70.83	272.60	215.50

		産業構成比	12.7%	48.8%	38.6%
	泰州市	GDP(億元)	71.75	249.72	183.13
		産業構成比	14.2%	49.5%	36.3%
浙江省	杭州市	GDP(億元)	114.64	901.82	765.37
		産業構成比	6.4%	50.6%	43.0%
	寧波市	GDP(億元)	105.71	828.88	565.75
		産業構成比	20.3%	55.2%	24.5%
	嘉興市	GDP(億元)	61.66	403.83	240.94
		産業構成比	30.7%	49.9%	19.4%
	湖州市	GDP(億元)	51.45	228.54	142.5
		産業構成比	34.3%	43.9%	121.8%
	紹興市	GDP(億元)	80.06	539.39	308.69
		産業構成比	24.0%	52.9%	23.1%
	舟山市	GDP(億元)	32.91	53.33	59.78
		産業構成比	35.7%	32.3%	32.0%
	台州市	GDP(億元)	90.20	492.04	276.07
		産業構成比	30.3%	41.1%	28.5%

(出所)『2003 統計年鑑 長江和珠江三角洲及港澳特別行政区』(2004)p.20-21,32-34 より作成

このような第二次産業中心の高い成長率をあげることができた要因の一つに、郷鎮企業や私営企業の発展が挙げられる。改革開放以降、計画経済システムを廃し、市場経済システムを導入したことにより、農村地域の郷鎮企業や都市部でも私営企業が成長し、地域経済発展の要因となった。具体的には紹興市の繊維産業、浙江省温州市の軽工業などであり、これら地域では産業集積が形成されているⁱ。その他産業集積としては江蘇省の電子産業が有名である。

江蘇省の電子産業は当地区の高い成長率をあげたもう一つの要因である、外国直接投資の集中の代表例である。1980年代半ばより各地方で経済技術開発区が建設され、中国は外国直接投資の導入を本格的に開始した。現在、江蘇省蘇州工業園区では液晶板、同じく江蘇省の昆山経済技術開発区ではノートパソコン、携帯電話、デジタルカメラなど、その他南京や浙江省の各開発区に世界著名企業が直接投資、現地生産を行い、それら電子製品の製造拠点となっているⁱⁱ。2001年に台湾当局がハイテク分野における対中投資規制の緩和に踏み切ったことにより、台湾のパソコンメーカーは中国大陸での生産に乗り出した。主に江蘇省南部の蘇南地域と言われる地域に「デル」「ヒューレッドパッカード」「アップル」「コンパック」などのアメリカのメーカーに対してOEM生産を行っている台湾のパソコンメーカー「広達電脳」「仁宝電脳」「英業達」などが投資を行っているⁱⁱⁱ。進出企業は次第に部品

の現地調達を行い、現地生産をすすめるようになり、産業集積の形成に至った。

(2) 上海経済と周辺地域経済のリンケージ

外国直接投資が当地域にもたらした経済効果は大きい。郷鎮企業や私営企業の発展による上海周辺地域の経済成長を後押ししたのが外国企業の直接投資である。1980年代半ばより、江蘇省の一部地域を皮切りに、外資系企業による上海周辺地域への投資が行われた。そして浦東開発が始まった1990年以降、とりわけ、鄧小平が中国の南方をめくり投資を呼びかけた南巡講話の行われた1992年以降、外国直接投資が急増した。江蘇省は全国でもっとも早い段階で開発区が建設され、すでに20年の歴史がある。江蘇省には現在、87の開発区がある。うち国務院によって認可されたいわゆる国家級の開発区は12あり、省政府の認可による省級開発区は75ある。合計87のうち8つの輸出加工区を抱える。浙江省には合計70の開発区がある。国家級開発区は7、省級開発区は60、更に3つの輸出加工区が存在する。

表3は上海市、江蘇省、浙江省の経済開発区建設状況である。各地方政府は積極的に経済技術開発区を建設、外資系企業の誘致を行うようになった。各地方政府は省級のみならず、さらに下級の行政レベルである鎮政府や村政府も開発区を建設し、外資系企業の誘致をさかんに行った。当地域だけでなく、全国的に鎮レベル、村レベルの地方政府が建設した開発区が多数ある。その中には上級政府の正式な認可を経ず、無許可で農地を工業用地に転換したりする動きがみられ、一種の開発区の乱立状態が起こっている。実際、2004年より中央政府による開発区の整理統合を視野に入れた査察が行われ、乱立する開発区といった現状が多少は緩和される傾向になってきた。

表3 上海市、江蘇省、浙江省の経済開発区建設状況

認可年	
1984	南通経済技術開発区（江蘇省） 連雲港経済技術開発区（江蘇省）
1986	閔行経済技術開発区（上海市） 虹橋経済技術開発区（上海市）
1988	漕河涇経済技術開発区（上海市）
1992	漕河涇輸出加工区（上海市） 昆山経済技術開発区（江蘇省） 寧波経済技術開発区（浙江省） 温州経済技術開発区（浙江省）
1993	杭州経済技術開発区（浙江省） 蕭山経済技術開発区（浙江省）
1994	蘇州工業園区（江蘇省）

2000	松江輸出加工区（上海市） 昆山輸出加工区（江蘇省） 蘇州工業園区輸出加工区及びB区（江蘇省） 杭州輸出加工区（浙江省）
2001	上海金橋輸出加工区（上海市）
2002	南京經濟技術開發区（江蘇省） 無錫輸出加工区（江蘇省） 南通輸出加工区（江蘇省） 寧波輸出加工区（浙江省）
2003	青浦輸出加工区（上海市） 南京輸出加工区及び南区（江蘇省） 鎮江輸出加工区（江蘇省） 蘇州高新区輸出加工区（江蘇省） 連雲港輸出加工区（江蘇省） 嘉興輸出加工区（浙江省）

（出所）日中經濟協會のHPより作成

<http://www.jc-web.or.jp/DATA/ONLINE/REP/SHANGHAI/SHANGHAI0412.htm>

<http://www.jcsh-web.com.cn/readnews.asp?Newsid=922>

（注）2004年の中央政府による査察をクリアしたと公表された主な開発区のみ挙げている

上海周辺地域に外資系製造業企業の進出が相次いだ直接的な原因は上海における生産コストが高まったことである。とりわけ労働コストの上昇が大きな要因である。各業種の資本利益率から見た最新のデータでも次のような結果が出ている。

表4 全国、長江デルタ地区行政区別産業優位性 資本利益率から見て(2004年)(単位:%)

	全国	上海	江蘇	浙江
紡績業	6.38	5.35	6.89	8.05
原油加工業、石油製品	24.36	26.52	25.93	48.97
製鋼業	15.3	4.6	12.8	19.1
自動車産業	19.57	39.84	10.91	14.29
製薬業	2.88	3.1	5.52	3.71
電子情報産業	7.74	4.24	7.08	8.93

（出所）『長江三角洲産業地図2005』より作成

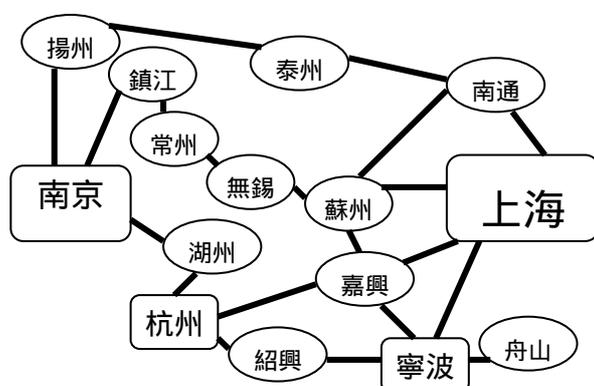
第二次産業では付加価値の高い自動車産業は別として、上海より江蘇省、さらに浙江省の方がより利益率が高いことがわかる。業種によって利益率に大きな開きがある。特に原

油加工業や製鋼業は地域によって大きな開きがある。これらの多くは上海では土地使用料や人件費など資本コストが高いため、全体的なコストが上昇していると見られる。

交通網の発達もその傾向を更に強くする要因の一つである。交通網の発達により移動コスト、輸送コストが減少し、外資系企業の周辺地域への移転を促進している。長江デルタ地区内で上海を基点にした高速道路では2003年時点ですでに8本が完成しており、交通網での一体化が進められている。高速道路の建設を民間に委託するなど、盛んにインフラ整備を行い、海外からの入り口である上海とのリンケージを強めている。

このようなリンケージについて、葉貴勳ら（2003）によると、長江デルタ地域を形成する各都市は都市空間構造としては、上海を核とする大都市圏、南京、杭州、寧波をそれぞれ核とする大都市圏に分けることができる（図1）。南京、杭州、寧波の各都市は上海とリンケージしている。それについて同（2003）は「単一の回廊型発展モデルがネットワーク型モデルにとってかわられている」と評価している。つまり計画経済時代から改革開放初期の段階では、上海以外の南京、杭州、寧波はそれぞれのネットワークを持っていなかった。存在したのは上海と各都市のいわば双方向的なリンケージのみで、単一回廊型発展モデルと捉えられていたと考えられる。経済発展に伴い、交通網が充実し、輸送インフラ、情報伝達手段が強化されるようになった。そして各大都市圏の中心都市が核となり、下図のようなネットワーク型の発展モデルが形成されつつある。

図1 上海経済圏における相互リンケージ



（出所）葉貴勳ら（2003）p.23 を参考にして作成

（3） 第三次産業にシフトする上海経済

先の資本利潤率から見ても上海における第二次産業の優位性は限られた範囲となっている。長江デルタ地区の中での上海の優位性はむしろ第三次産業に見られる。金融業においてその傾向は顕著である。目に見えるところでは、世界の10大銀行でも長江デルタ地区のうち上海にしか支店を置いていない銀行がほとんどである。2003年の長江デルタ地区15都市における全金融機関の預金残高はであったが、うち上海市1市だけで17318.38億元と

長江デルタ地域 15 都市の合計の 42.5%を占める。同様に貸出残高では、長江デルタ地区 15 都市の合計は 31137.42 億元であるが、上海市だけで 13168.05 億元、全体の 42.3%を占める（『長江三角洲産業地図 2005』）。

実際、上海における外国直接投資にも第二次産業から第三次産業のシフトする傾向が見られている。2003 年の浦東新区への外国直接投資は第二次産業に対しては 11 億ドルで、2002 年と比べて 24%の減少、一方、第三次産業に対しては 17.7 億ドルで 24%増加している。

上海経済の主軸が第三次産業に移行するという流れは「上海マスタープラン（1999 - 2020）」^{iv}からも確認できる。同計画では「2020 年には上海を国際経済、金融、貿易各分野の中心地の一つになるように、上海の国際経済の中心地としての地位を確立できるように、上海を国際物流の中心となることを目標に掲げている。上海から波及する国内外両方に向けた扇状の効果、上海はそれを結ぶ役割を發揮し、長江デルタ、長江沿いに発展する経済ベルトの発展を促進する」と記されている。上海の都市計画は上海が国際経済の中心地としての地位を確立することや上海を国際物流の中心とすることに重点が置かれている。特に中国国内の議論としては、上海から国内他地域への経済波及効果、特に長江デルタ、長江沿いの経済ベルトへの波及効果があらわれることに強く期待している。

上海は後背地である江蘇省、浙江省の第二次産業をいかに活かすのか、上海はそのソフト面での機能を持つことが期待されている。

2. 経済発展と上海の都市開発

（1）上海の都市発展史 - 契機となった浦東開発

上海の経済発展戦略は上述のように都市計画にも反映されている。それは毛沢東時代^vより一貫している。毛沢東時代、特に大躍進政策の開始された 1950 年代半ば以降は、工業の発展が最重要課題であった。上海には戦前より市内に工業基盤が存在したため、それを利用し、合理的に発展させる方針が立てられた。郊外に衛星都市を建設し、工業基盤とも移転する方向で都市計画が立案された。都市計画の主軸は戦略的な産業配置におかれていた。

文化大革命期（1966 年から 1976 年）には都市計画も停滞した。この時期、上海市の周辺を覆っていたグリーンベルトが崩壊し、上海と周辺の地域が地理的につながったという経緯がある。だが、基本的にこの時期は周辺のニュータウンや衛星都市の発展はストップした。唯一、中央政府の決定により上海で石油化学工業を発展させる戦略が立てられ、杭州湾の北の金山地区に大型石油化学プラントの建設が行われた。

1978 年、中央政府である国務院で第 3 回全国都市工作会議が開催された。上海の都市計画も大きな転機を迎え、翌年の 1979 年より上海市都市計画建築管理局という都市計画を司る部門が復活し、都市計画について新たに取り組む動きが見られるようになった。そして新たな都市計画マスタープラン作成に取り組まれた。7 年を経た 1986 年に「上海都市総体計画（マスタープラン）」が出された。同計画は上海で初めて国務院によって批准された都

市計画である。このマスタープランの中では浦東地区の開発についても明記されていた。

その後 1990 年に上海市側から浦東開発の要請を中央政府に行い、それが批准された。浦東開発に取り組んだ戦略的背景は、佐々木信彰(2002)によれば 1990 年当時、上海経済は産業構造面で第二次産業の比率が高く、所有構造制面で赤字体質の国有企業が多いことなどさまざまな要因で不調であった。そこで、浦東に多国籍企業と国内の有力企業を誘致し、第二次産業では従来の重厚長大型の古い産業構造を、軽薄短小型の新しい産業構造に転換すること、また第三次産業に重点を置くことにより、上海経済全体の構造転換と浮上を狙った。浦東開発の大筋の流れとして「3 段階、5 ブロック構想」が挙げられる。3 段階とはプロジェクト開始の 1990 年から 2030 年代まで、時期的区分を 3 段階設け、段階的に開発することである。5 ブロック構想とは貿易自由区である保税區を持つ外高橋 高橋ブロック、金融、貿易等その他第三次産業に重点を置いた陸家嘴 - 花木ブロック、機械、電子などの工業区である慶寧寺 - 金橋ブロック、工業ゾーンである周家渡 - 六里ブロック、ハイテクパークを擁する北蔡 - 張江ブロックの以上 5 つのエリアで、各業態をエリアごとに特化させて開発することである。

改革開放後の上海の都市開発を象徴するのが浦東開発である。そして浦東開発の成功が現在の上海の都市開発に与えた影響は大きい。浦東開発は国家プロジェクトとして認可された。そのためインフラ建設に多大な資金を使用できた。また、国家プロジェクトとして外国企業にも認知度が高く、外資の導入がスムーズにはかれたことも大きなポイントである。

上海は長江デルタ地区の経済発展を牽引する役割を担い、経済圏の中心として経済都市としては一定の力を備えた。産業構成からみても、第一次産業は衰退し、第二次産業も現在、付加価値の高い自動車産業を除き周辺地域に移転しつつある。自動車産業に関しても競争が本格化し、技術水準も向上すれば生産拠点は周辺地域に移転することが予想される。現在、上海経済は第三次産業へのシフトが目立つ。こうして付加価値の高い経済へ転換しつつある。経済機能、高付加価値が重視される都市の開発は、空間的にどのように展開されているのだろうか。都市の空間的構造においてここ数年の最も大きな変化を引き起こしたのは不動産開発、住宅開発の進展によるものである。

(2) 住宅の私有化

都市の様相を変えたのは住宅開発である。そして住宅開発を促進しているのが住宅私有化の流れである。現在、福祉住宅以外の住宅はほぼ市場で取引されている。中国都市部に存在する住宅は集合住宅が主流であり、個人的に住宅建設を行うことはまれである。このような体制が形成されたのは改革開放以降である。改革開放以前、都市部の住宅供給は各労働者の所属する単位(職場)より福利厚生の一環として賃貸住宅が提供されていた。個人が住宅を所有することはほとんどなかった。しかし、当時の国有企業にとって従業員のために住宅を建設することは、資金的に逼迫していた状態では困難であった。そのため、

改革開放と同時に住宅制度改革に着手されるようになった。住宅制度改革は住宅供給体制の改革である。従来の「福利厚生としての住宅の実物分配」を停止し、住宅補助の形式で賃金にその枠を設けて、単位が補助を行う方法への転換が住宅制度改革の基本方針である。中国語では「貨幣分房」、貨幣による分配と定義されている。住宅補助として賃金に一定額の資金が組み込まれ、個人は独自の計画に基づいて住宅を購入できるようになった。現在では住宅公積金制度が住宅補助制度に相当し、公的住宅政策の主流である。

住宅公積金制度とは各单位に所属する従業員が給与から一定の割合（2003年上海では7%）を自身の積立金口座に強制的に長期にわたり積み立てていく。同時に単位も同額を従業員の積立金口座に積み立てて行くことにより、従業員の住宅積立金が貯蓄される。積み立て率は開始当時から暫定的に引き上げられており、また加入者の範囲は国有企業・集団企業の従業員から外資系企業、郷鎮企業、その他の事業単位等にまで拡大している。住宅公積金制度はいわば強制積立である。上海では全国に先駆けて1991年から住宅公積金制度が開始された。中国政府は住宅公積金制度で個人の住宅取得を奨励している。

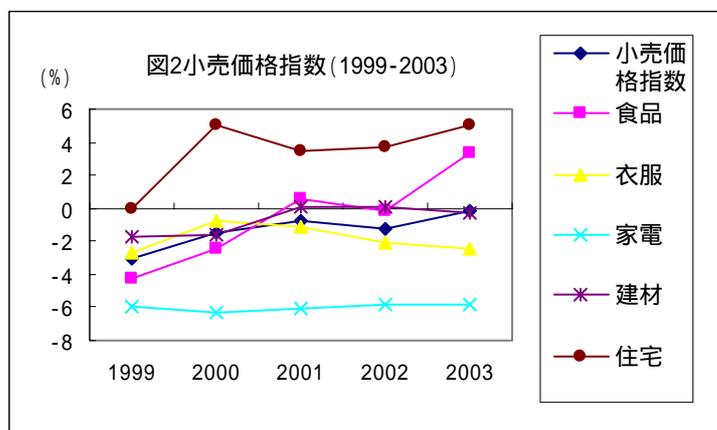
中国の個人住宅所有率、いわゆる持ち家率は高い。それは公積金制度による住宅取得奨励以前に、90年代に単位より所属する労働者に対する払い下げが積極的に行われたからである。このようにして住宅の私有化が全面的に推進されるようになった。住宅制度改革開始より20数年をかけて住宅市場が創出され、取引範囲も含めて、市場は徐々に時には急速に拡大していった。

住宅取得にあたっては、住宅価格が年々上昇している状態では公積金だけでは購入資金をまかなえない。現在、民間の商業銀行による個人向け住宅ローンが住宅金融の中で大きな位置を占めている。上海の銀行では個人向け住宅ローンは年々貸し出し条件が厳しくなってきたはいるが、全体的には比較的容易に融資を受けることができるため、投機目的で購入するケースが後を絶たない。

（3）不動産投機の現状と政府の取り組み

中国において住宅の価格はここ数年上昇傾向にある。全国の商品住宅（一般の住宅）価格の平均値の推移を見てみると、1999年は1857元/m²で前年度の1854元/m²とほぼ横ばいであったが、2000年は平均価格が1948元/m²で約5%上昇している。2001年は2017元/m²で前年度と比べて3.5%のプラス、2002年は2092元/m²で3.7%のプラスとなっている。2003年は2197元/m²で平均価格は前年度より5%上昇している。参考までに同じ1999年から2003年までの消費者物価指数と比較してみると、1999年の対前年度比はマイナス1.4%、2000年は0.4%プラスに転じ、2001年も0.7%のプラスとなっている。2002年には再びマイナス0.8%と降下したが、2003年には1.2%プラスとなった。上下している物価に左右されることなく、住宅価格は上昇している。また同時期の消費財の小売価格指数と比べてみたのが図2である。すべての平均である小売価格指数も他の項目もマイナスの傾向にある。特に家電は、メーカーの乱立により価格競争が激しく、高付加価値商品でない限り

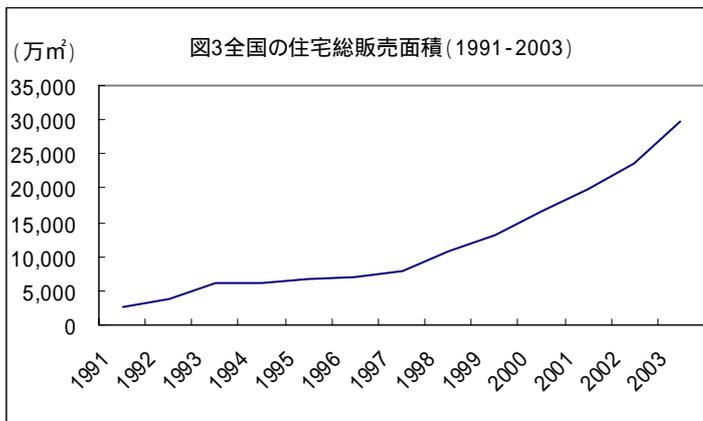
価格低下の傾向が顕著である。住宅価格が際立って上昇傾向にあることが読み取れる。建材価格は上昇していないのに、住宅価格は上昇している。住宅価格の上昇は建設コストの上昇によるものではなく、住宅そのものの価値が価格を吊り上げている。



(出所)『中国統計年鑑』各年版より作成

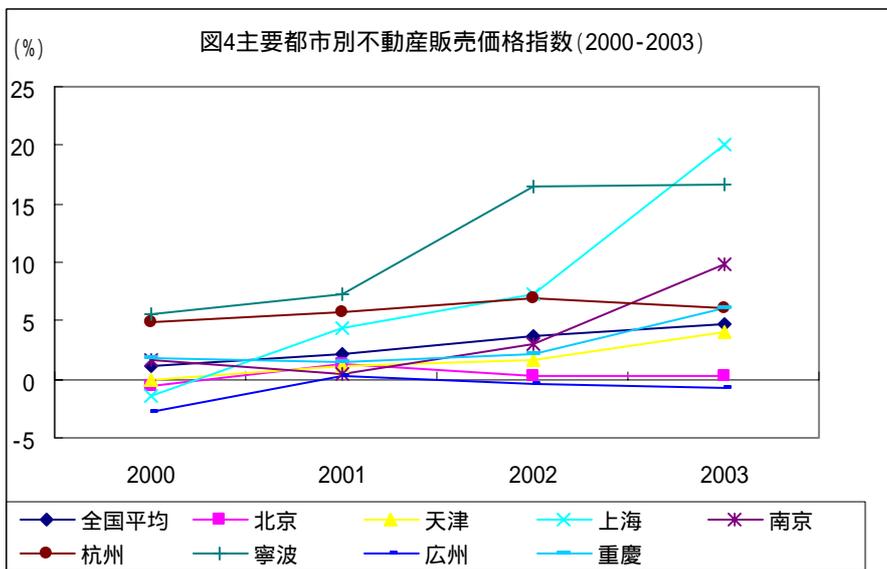
(注)ここでの住宅は新築だけでなく中古も含まれる

全国の住宅販売面積を図3で見ると、住宅販売面積は年々増加していることがわかる。対前年度比のび率は94年と96年を除き2桁成長で、98年以降は急激なスピードで成長している(98年38%、2000年27%、2003年26%)。1998年に国務院より「都市部住宅制度改革を更に一步深化させ住宅建設を加速させることに関する通知」が出され、住宅の実物分配を停止することが明言されたため、以降住宅市場では取引が活発化した。住宅供給が増加しているのに、住宅価格も上昇しつづけている。住宅価格の上昇は土地使用権価格の上昇が直接の原因と考えられるが、生活水準の向上に見合った住宅の住み替え需要が継続的に起こっていることのあらわれである。沿海部大都市では生活水準の向上に伴い、住環境への要求が高まった結果、広さやゆとりを重視した需要構造となっている。このように、住宅価格の上昇は様々な要因が考えられるが、やはり、住宅を資産として位置付け、うまく転売することによってキャピタルゲインが期待できることが最大の要因である。



(出所) 『中国統計年鑑 2004』 p.254 より作成

全国的には住宅価格は上昇のトレンドにあるが、地域によっては住宅価格が上下しているところもある。図4は住宅だけでなく、不動産全体の価格動向である。2002年から2003年にかけて上海の不動産価格は高騰したが、上海だけでなく、長江デルタ地域の寧波、杭州、南京の各都市が他都市と比べて上昇幅が大きいことがわかる。



(出所) 『中国統計年鑑 2003』 p.335、 『中国統計年鑑 2004』 p.347 より作成

表5は2000年から2003年までの主要都市における住宅の平均価格の対前年度増加率を示したものである。残念ながら直轄市以外の都市はデータの制約により2002年から2003年の価格の増加率しか知ることができない。上海は、2000年は7.2%、2001年10%、2002年9.5%、2003年には24.5%と一貫して価格が上昇している。2003年の24.5%というのは

他都市に例をみないほどで、これを受けて、上海のここ数年の住宅市場は投機状態が激化している。

表 5 主要都市住宅平均価格対前年度増加率 (2000-2003) (単位:%)

	全国	北京	天津	上海	南京	杭州	寧波	広州	重慶
2000	4.9	-4.8	5.4	7.2	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	-0.3
2001	3.5	3.5	1.5	10	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	5.2
2002	3.7	-5.3	4.6	9.5	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	12.7
2003	5	-0.2	-0.9	24.5	3.9	14.4	7.8	4	3.7

(出所)『中国統計年鑑 2003』p.254、『中国統計年鑑 2004』p.263 より作成

このような状態に対して、中国政府は規制することにより不動産市場の発展を阻害することを懸念している。いたずらに規制して不動産取引が生み出す経済効果が無駄にしたいくないのである。

1992年に当時の最高指導者鄧小平が南巡講話を行い、天安門事件で落ち込んだ経済成長が回復の兆しを見せた時、不動産投資も1992年は対前年度比で117.5%の伸び、翌93年は165%の伸びと、2倍、2.5倍にも膨れ上がり、不動産取引が爆発的に拡大した。当時は不動産市場の萌芽期であったため、また土地所有権が価格をつけ、何もなかったところに突如として土地が価値を持つようになり、利権にからんだ取引が横行、不動産市場は収集がつかなくなった。そこで、中国政府は1993年に「不動産市場のマクロコントロールを進め不動産業の健康的な発展を持続させることに関する意見」を出し、不動産バブルを沈静化したという経緯がある。その際、銀行に対して不動産開発企業に融資することを規制するなど直接的な介入が行われた。

一方、現状では1993年当時のような直接的な介入は行われていない。上海では、昨年2004年には竣工前の物件を転売することを規制した。竣工前の物件の転売を禁止することは、転売が横行している証左である。転売を禁止することで不動産投機を抑制しようという狙いがあるが、1993年当時の規制と比べて消極的であるといえる。

投機の対象となっているのは高級物件に限らず、一般の小規模物件も含まれる。小規模な物件に対して投機を行っているのは一般市民である。一般市民が投機を行うことができるのは、容易に銀行ローンが組めるからである。銀行も顧客獲得にやっきになっている。銀行は貸付の際、顧客の購入物件を担保に取る。銀行は現在住宅価格が上昇し続けているので、リスクは低いと考えている。銀行が積極的に融資を行うというバブル期の日本と似たような現象が起こっている。住宅ブームを更に加熱させたのはこの商業銀行の住宅ローンだと考えられる。

全国的には2005年3月に入ってやっと、中国人民銀行が各商業銀行の行っている住宅ローンに関して政策調整に乗り出した。その内容は主に次の2点に要約される。1点目は他の

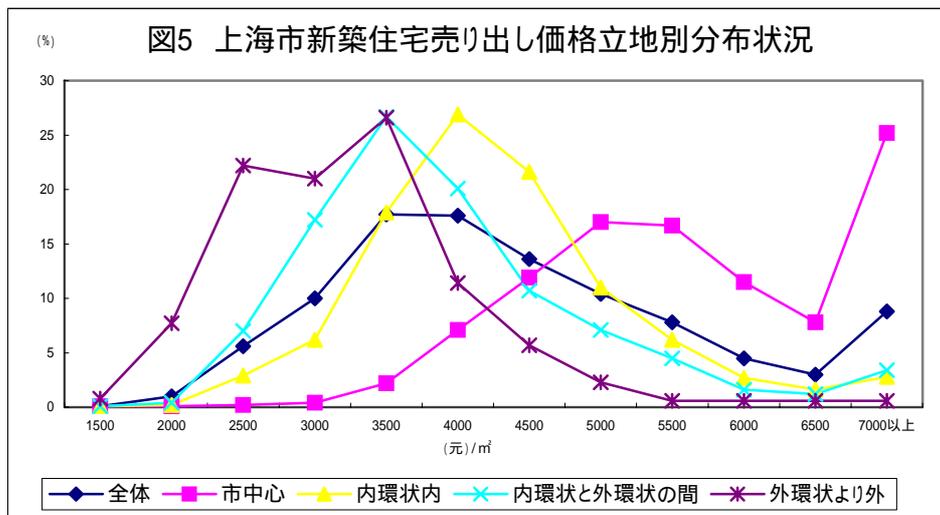
貸し出し金利と比べて優遇されている住宅ローンの金利を上げ、一般の貸し出し金利と差を縮める。2点目は不動産価格が急騰している都市や地域では、個人向け住宅ローンの頭金の下限を、現行の20%から30%に引き上げる、というものである。

しかし、このような金利調整だけでは1993年当時の政府による銀行への不動産開発企業対象の融資規制と比べて、政府の関与の仕方が消極的であるといわざるを得ない。現状で行われているのは個人消費者に対するローンの調整であり、かつてのように銀行に融資を規制するまでには至っていない。12年前と経済状況は全くことなり、市場経済化が浸透しているせいか、政府も直接的な介入を行うことはない。政府にとっては不動産取引を規制することで、多大な経済波及効果をもたらす不動産業の発展を阻害したくないのである。不動産価格の高騰は一方では都市の価値を高めたと考えられる。付加価値の高い都市の建設を目指す上海では起こるべくして起こった、むしろ地方政府がそれを容認した結果なのであると考えることもできる。

3. 上海の都市開発に関する中長期的な展望

(1) 住宅市場化による都市開発の現状

住宅価格の上昇により、住宅の空間的分布は価格に規定されるという傾向が顕著になった。図5は立地地域ごとの新築住宅売り出し時の価格分布(2002年)で、上海市の平均、中心部、内環状の内側、内環状と外環状の間、そして外環状の外側別に分布が記してある。上海市の新築売り出し住宅の平均価格は1㎡あたり3500元から4500元の住宅の販売が最も多い。市中心部では売り出し価格7000元以上の高級住宅が全体の4分の1を占めているが、1㎡あたり5000元~6000元の価格のものも全体の3分の1ほどあり、市中心部の一般住宅の平均価格は5000元~6000元である。内環状内では1㎡あたり4000元~5000元の間が全体の約半数を占め、内環状と外環状の間では1㎡あたり3500元~4500元の間が全体の約半数を占める。外環状の外では1㎡あたり2500元~3500元までが全体の3分の2を占める。7000元以上の高級住宅はほぼ中心部に位置しており、一般住宅の価格帯の山は内側から外側に並んだように分布している。



(出所)『上海房地產市場 2003』 p.69 より作成

立地条件により価格が決定される現在の上海は、都市形成にきわめて市場経済の概念が取り入れられているといえよう。今後は郊外化の進展が予想される。先述の「上海マスタープラン(1999 - 2020)」の中にも上海市の都市階層の定義が記されている。同計画では上海と寧波、上海と杭州などといった都市軸を構築させると同時に、「中心部(中心城) - ニュータウン(新城) - 小都市の中心(中心鎮) - 鎮(集鎮) - 中心村(村の中心)」という多層レベルでの都市行政体系を形成することが目標とされている。この中心部の定義はマスタープランでは外環状線内を指す。そして中心部においては将来的に人口を800万人になるようにコントロールすることが目標とされている。現在、上海市の人口はカウントされていない出稼ぎ労働者も含め、1600万人前後と言われている。現在の人口を半分にするためには中心部に居住する人口を半分中心部の外に転居させなければならない。

中心地の商業地付近やオフィス街付近などの再開発地域では半ば強制的な立ち退きも行われていると聞く。都市再開発にあたって、立ち退きに加えてさらに効果的な方法は地価^{vii}の上昇である。中心地で立ち退きを求められ、同じ土地に新しい不動産が建設されても、高騰している不動産価格に見合うほどの補償がなされるわけではないため、同じ土地に居住し続けることは不可能に近い。よって市場原理により都市開発の基盤が強固になっていく。住宅開発を行っているのは民間のデベロッパーであるが、再開発などの計画は地方政府によって決定され、土地所有権の転売を認可するのも地方政府によって行われる。いわば政府主導の市場原理にのっとった都市開発が行われているのである。

都市開発のもたらす経済効果は数字の上では経済発展を裏付けている。しかし、住民の居住環境という側面からは不利益も多い。政府の描いた住宅開発計画は高付加価値をもたらす都市の発展計画に忠実である。上海市政府は付加価値を高めるため住宅価格の高騰を容認していると言えるのではないか。近年戸籍制度が徐々に緩和されつつある。長江デル

夕地区の各都市や上海でも、競争力を保つため持続的に低コストの労働力を調達し続けなければならない。そのため出稼ぎ労働者の雇用は拡大する。都市貧困層である出稼ぎ労働者はどこに住居するのか、といった問題も簡単に解決できそうにない。

(2) 4つの副都心建設

郊外化の進展は必然的な流れとなっている。そのような中でキーポイントとなるのが、4つの副都心建設である。都市計画上4つの副都心建設が定められており現在基盤整備が行われている。4つの副都心とは徐家匯（徐匯区、上海市の西南）、五角場（楊浦区、上海市の東北）、花木（浦東新区、上海市の東南）、真如（普陀区、上海市の西北）である。

すでに徐家匯は建設が完了しており、地下鉄一号線の主要駅となっている。徐家匯より西南地域に地下鉄一号線が延び、その終点である莘庄よりモノレール5号線が閔行地区向かって延びている。徐家匯は上海市南西地域の基点となる地点である。

現在急ピッチで建設が進められているのは上海市の東北に位置する五角場である。五角場は中心がロータリーとなっており、5本の大きな道路が延びている。そのロータリー建設が行われており、交通渋滞を緩和できる予定である。五角場付近には中国でも有数の有名大学が2・3校あり、人材面確保に優位性を持っており、インテリジェントシティを目指している。

上海市東南に位置する花木はかつて農村部の中心鎮であった。花木は上海最大の公園「世紀公園」のそばに位置し、公園に沿った道路では高級マンションが建設されている途中である。地下鉄2号線が通っており、市中心部へのアクセスがよいため、立地としては申し分ない。世紀公園をはさんだ西側には浦東新区の人民政府がある。

おそらくもっとも建設が遅れているのが上海市西北に位置する真如である。真如も花木同様、かつての農村部の中心鎮であったようで、1本の中心通りをはさんで両側に商店が展開されている。具体的なエリア開発はまだ行われていない。ただ、2005年7月末のフィールド調査で真如地区も立ち退き作業が行われていることが確認された。比較的建築年数の浅そうなマンションに掲げられた横断幕が立ち退きによりもめごとが発生していることを物語っている。

これら副都心の発展が上海市の都市計画においてキーポイントとなるだろう。郊外に拡大を余儀なくされた住宅地は中心部と点と線でしかつながらないのか、副都心を核としてとして多角的に面が展開されるのか、副都心の成功いかんで大きな違いが生まれるであろう。



2005年7月25日 真如古鎮の真如寺の対面にあるマンション（中岡深雪撮影）

おわりに

都市計画の範疇は産業発展計画、交通計画、都市景観計画など多岐にわたる。その中で最も市民の生活に密接に関係するものは住宅発展計画である。上海における住宅取引は市場メカニズムが導入され、それに伴い付加価値の高いものが中心部に集中するという構図を作り出している。

上海において住宅価格の上昇は経済成長率を超えている。現状の政策では経済効果を損なわずに住宅価格の高騰を抑えることはできない。そのため住宅市場では転売目的、投機目的と用途を問わない取引が行われている。それが更に立地条件のよい土地の開発に拍車をかけている。現在のような住宅市場の動向が、上海の都市形成に与える影響は大きい。

中心部に高層ビルが林立する風景はグローバル都市のイメージと重なる。付加価値の高い不動産を中心部に残し、約半数の居住者に対しては、宅地の郊外化を進め転居を促す方向にある。上海の都市開発にあたっては交通インフラの整備も含め、4つの副都心を発展させることが不可欠である。

単純に比較するのも弊害があるが、よく欧米の都市再開発において用いられる概念としてサステナブルシティというものがある。現状の中国にその概念をあてはめるのは難しい。というのも人口が多く、大量生産、大量消費都市であるため、また市場原理の陰に隠れた行政主導の開発が住民の利益を代弁しているとは考えにくいからである。欧米で言われているようなサステナブルシティを目指す必要はないが、利益追求を目的とした開発が先行している現状は住民にとって住みやすい都市になりにくいのではないかと。

参考文献

日本語

- ・ 佐々木信彰 (2002) 「第3章 上海浦東新区の現況と課題」 植田政孝 古澤賢治編 『アジアの大都市 [5] 北京・上海』 日本評論社
- ・ 濱田学昭 (2002) 「第10章 上海の都市計画」 植田政孝 古澤賢治編 『アジアの大都市 [5] 北京・上海』 日本評論社
- ・ 丸川知雄 (2001) 「第2章 中国の産業集積 その形成過程と構造」 関満博 編 『アジアの産業集積 その発展過程と構造』 アジア経済研究所、千葉

中国語 (ピンイン順)

- ・ 国家统计局编《中国统计年鉴》各年版 中国统计出版
- ・ 国家统计局国际统计信息中心 (2004) 《2003 长江和珠江三角洲及港澳特别行政区统计年鉴》 中国统计出版
- ・ 洪银兴 刘志彪 等著 (2003) 《长江三角洲地区经济发展的模式和机制》 清华大学出版
- ・ 《上海城市规划志》 编纂委员会编 (1999) 《上海城市规划志》 上海社会科学院出版社
- ・ 上海房屋土地资源管理局 上海统计局 (2004) 《上海房地产市场 2004》 中国统计出版
- ・ 叶贵勋 等 (2003) 《上海城市空间发展战略研究》 中国建筑工业出版社
- ・ 中国产业地图编委员会 中国经济景气监测中心 编 (2005) 《长江三角洲产业地图 2005》 复旦大学出版社

ⁱ丸川知雄 (2001) 「第2章 中国の産業集積 その形成過程と構造」 関満博 編 『アジアの産業集積 その発展過程と構造』 アジア経済研究所

ⁱⁱ 江蘇省対外貿易合作庁のHPより

<http://www.newarea.com.cn/NewsDetail.asp?NewsID=6492>

ⁱⁱⁱ 重並朋生 (2003) 「第2章 製造業の基地としてプレゼンスが巨大化する中国」 平田潤 + 平塚宏和 + 重並朋生著 『ネットワーク型発展のアジア』 東洋経済新報社

^{iv} 上海ではこれまで改革開放以前の1958年と改革開放以降の1986年にマスタープランが出されている。

^v 1949年～改革開放が開始される1978年までをそう定める

^{vi} 加入者のすそ野が拡大され、現在、国家機関、国有企業、城鎮集団企業、外資系企業、城鎮私営企業及び、その他の城鎮 (都市と農村の中心部) にある企業、事業単位、民弁非企業単位、社会団体に属する従業員が対象となっている

^{vii} 中国では都市部の土地は国有、農村部の土地は集団所有とされており、土地の私有は認められない。そのため一般的に市場で取引されるのは土地使用権の価格である。日本での地価はこれに相当する。