

「グローバル都市上海における都市開発の現状と問題点 社会問題化している住宅価格の高騰に着目して」

中岡深雪（大阪市立大学大学院 経済学研究科 後期博士課程）

グローバリゼーション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。高い成長率をあげることができた要因には、郷鎮企業や私営企業の発展、外国直接投資の増加などが挙げられる。改革開放政策により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、産業集積を形成している<sup>i</sup>。また 1980 年代半ばより各地方で経済技術開発区が建設され、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で世界著名企業が直接投資、現地生産を行い、電子製品の製造拠点となっている<sup>ii</sup>。周辺地域でこのような趨勢が顕著になったのは上海の浦東開発の成功によるところが大きい。

上海は長江デルタ地域、すなわち上海経済圏の中心都市で、グローバリゼーションに対応する集客都市として位置付いている。周辺地域の経済成長が進むにつれ上海とのリンケージが一層強化されている。これに対して、葉貴勳ら（2003）によると、現在、長江デルタ地区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、寧波の各都市が上海と相互にリンケージしていることについて、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。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、寧波などの都市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、すなわちそれを単一回廊型発展モデルと定義していた。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、図 1 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と説明している。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、一定の役割を担っ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。紡績業、原油加工業、電子産業などの労働集約的産業では資本利益率から見て上海に優位性はない。そのため上海では経済の中心が金融業や不動産業などの第三次産業シフトしつつある。都市計画である「上海マスタープラン（1999-2020）」においてもその方向性が確認される。高付加価値を生み出す産業へのシフトの流れを受けて、上海では急激な速度で都市基盤整備が行われている。

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。上海の住宅平均価格（1㎡あたりの価格）の上昇は、対前年度比増加率で見ると、2000年は7.2%、2001年10%、2002年9.5%、2003年には24.5%である。全国平均では対前年度比で、2000年はプラス4.9%、2001年はプラス3.5%、2002年プラス3.7%、2003年プラス5%と上昇傾向にある。参考までに同じ2000年～2003年までの消費者物価指数の対前年度比は、2000年はプラス0.4%、2001年プラス0.7%、2002年にはマイナス0.8%と降下するが、2003年には1.2%プラスとなっている。物価の上下に左右されることなく、住宅価格は上昇している。そのような中で、上海市の住宅価格の高騰は際立っている。

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。また住宅の私有化が浸透してきており、個人でも容易に銀行ローンを組むことができるため、小規模の投機が蔓延し住宅価格を吊り上げている。上海の一等地の土地使用権価格は先進国なみに高い。こういった現状に対して、政府の個人住宅購入に関する規制は積極的なものとは言いがたい。

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、土地使用権の転売を認可するのも地方政府によって行われる。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と一致しているのか。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のではないか。

本報告ではこのような問題意識に基づいて上海の都市開発の現状と問題点を論じたい。そして5年後の万博を経た上海の都市形成がどのようなものになるのか、長期的な視点も含めて考察したい。

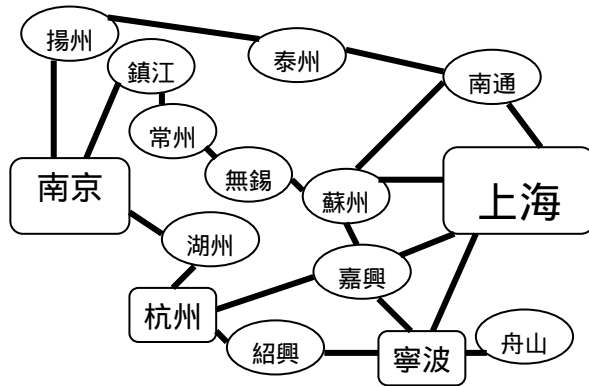
---

<sup>i</sup>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

<sup>ii</sup> 江蘇省対外貿易合作庁のHPより

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

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