

中国の都市再開発

王明田

中国建設科技集団

2025.10

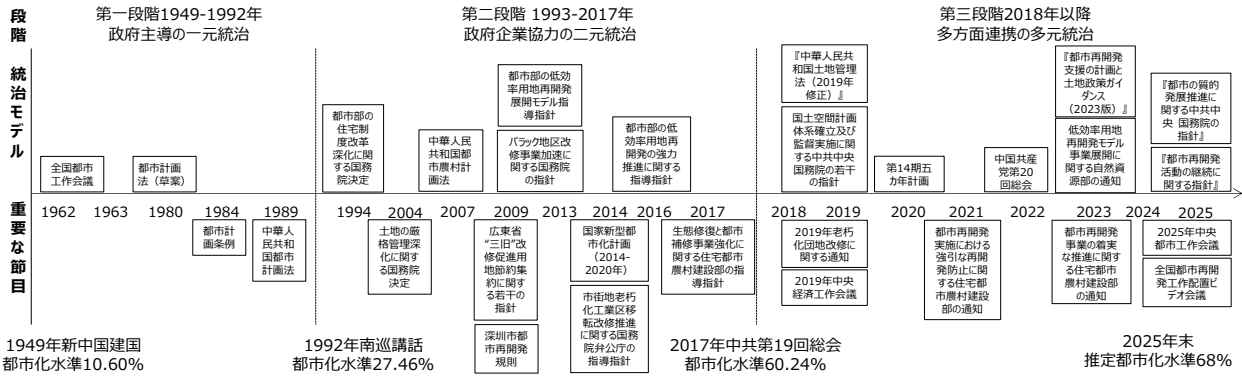
1

- 一、中国の都市再開発政策の変遷
- 二、2018年以降の都市再開発
- 三、現在の都市再開発の重点
- 四、中国建科“都市生命体健康管理”モデル
- 五、中国の都市再開発に関する構想と展望

2

一、中国都市再開発政策の変遷

■ 中国の都市再開発は三段階に分けられる



一、中国都市再開発政策の変遷

■ 中国の都市再開発は三段階に分けられる

北京市菊兒胡同の新四合院住宅
1987-1994年
危険住宅改修プロジェクト
清華大学 吳良鏞教授チーム担当



第一段階 1949-1992年
政府主導の一元統治

深圳市南山区大冲村の旧村改修プロジェクト
1998年再開発計画, 2011年華潤置地が建設,
敷地面積68.5万平方米,
立退き帰還者向け物件延べ面積約110万平方米



第二段階 1993-2017年
政府と企業の二元統治

杭州市浙江新村の自主再開発モデル
2023年4月スタート,
2025年2月25-28日一斉引渡し



第三段階 2018年以降
多方面連携の多元統治

二、2018年以降の都市再開発

2019年12月 中央経済工作会議において初めて“都市再開発”の概念が示され、都市再開発と住宅ストック改修の重要性が強調された。

2021年 第14期五カ年計画では、**都市再開発を実施し、都市機能と都市構造を最適化し、都市の質的向上を図り**、都市開発モデルの転換を加速させ、社会経済の健全な発展に資することが打ち出された。

2025年7月14～15日 中共中央都市工作会議が開かれ、同8月28日公布の『都市の質的発展推進に関する中共中央 国務院の指針』で次のように提起した「革新的で住みよく美しく強靱で文化的かつスマートな現代的人民都市の建設を目指し、**都市の質的発展をテーマとし、内実型発展の継続を基本とし、再開発を突破口として**、都市の構造最適化、成長力転換、質的向上、環境共生化、歴史文化継承、ガバナンス効率化を進め、都市の安全ボトムラインを死守して、中国特有の都市現代化の新たな道を切り開く」。



都市の質的発展をテーマとし、内実型発展の継続を基本とし、再開発を突破口として、都市の構造最適化、成長力転換、質的向上、環境共生化、歴史文化継承、ガバナンス効率化を推進する。

—2025年7月14-15日、北京で開催された中共中央都市工作会議において、中共中央総書記、国家主席、中央軍事委主席習近平が出席し重要講話を行った。

二、2018年以降の都市再開発

住建部『都市再開発事業の段階的推進に関する通知』（建科〔2023〕30号） ：全期間、全工程指導を強調

都市健診先行

- 都市再開発事業スキームを確立する
- 健診区画を詳細に計画する
- 問題点指向、市民からの苦情や懸案を調査する
- 目標指向、競争力、収容力、サステナブル発展に影響する都市の欠陥や弱点を調査する

計画 統括 牽引

- 都市再開発特別計画を策定し、再開発の事業目標、重点課題と実施措置を系統的に計画し、再開発区画を線引きし、PRJバンクを設け、PRJ実施計画の割振りを明確にする

都市設計管理

- 都市設計管理制度を整備する
- 都市再開発区画設計条件を示す
- 重点再開発PRJ設計計画を作成する
- 建設工事の許認可手順と技術措施を最適化する
- 建設工事の設計、施工、検収、維持管理全期間管理制度を構築する

実施モデル刷新

- 政府主導、市場運用、市民参画を継続する
- 用地ストックの活用方式を刷新する
- 都市再開発多元投融資スキームを健全化し、市場化投融資モデルを刷新する
- 多主体参加スキームを確立し、自主再開発を奨励する
- 制度スキーム構築の拡充を奨励する

都市健診（診断）

計画コンサル（処方）

施工建設（治療）

維持管理（保健）

ボトムラインを再度表明：強引な開発を防止し、歴史を尊重し、自然を尊重し、都市の安全を確保する

二、2018年以降の都市再開発

2025年5月2日、中共中央弁公庁、國務院弁公庁共同発表『都市再開発活動継続に関する指針』

“堅持”六つ

- (一) 人民本位を堅持し、人民都市理念を全面的に実践して、優良住宅、優良団地、優良コミュニティ、優良市街地を建設する。
- (二) システム意識を堅持し、都市の発展法則を尊重し、全期間管理意識を持って、都市のシステム性、全体性、協調性を絶えず強化する。
- (三) 計画主導を堅持し、発展計画の戦略的指向により、国土空間計画の基本的役割を強化し、特別計画実施支援機能を強化する。
- (四) 開発と安全の統括を堅持し、都市運営上のリスクを防止し、都市の強韌性を高める。
- (五) 保護第一、保存すべきは全て保存、使用による保護促進を堅持し、都市再開発の全過程各段階において文化遺産保護を強化する。
- (六) 事実に基づき現地現況に即した対応を堅持し、無理をせずに最善を尽くし、労力と資材を浪費する「メンツ工事」「イメージ工事」を行わない。

主要課題八項

- (一) 既存建築の改修活用を強化する
老朽工場、低効率ビル、在来商業施設など既存建物の改修活用を強化し、建築の機能転換と混合活用を推進する。
- (二) 都市部の老朽化団地改修を進める
老朽化団地の居住環境、施設条件、サービス機能および文化的価値を高める。
- (三) 包括的なコミュニティの建設を展開する
コミュニティの基本的公共サービス施設、商業サービス施設、公共スペース等を拡充し、都市一刻利便生活圈を構築する。
- (四) 老朽化街区、老朽化工場地区、都市内村落などの改修を進める
老朽化街区の機能転換、業態グレードアップ、活力向上を推進し、現地現況に即した多くの活力街区を造る。
- (五) 都市機能を拡充する
健全で多階層、汎用性の高い公共サービスネットワークを確立、民生分野の公共サービス施設の弱点を優先的に補完する。
- (六) 都市インフラの建設と改修を強化する
都市インフラのリスクを徹底調査する。地下スペースの包括的開発と総合活用を推進する。
- (七) 都市の生態系を修復する
治山治水と都市管理の一体的推進を継続し、連続し整った都市生態インフラ体系を構築する。
- (八) 都市の歴史文化を保護継承する
文化遺産資源の調査を展開し、歴史文化街区の修復及び移動不可の文化遺産と歴史建築の補修を推進する。

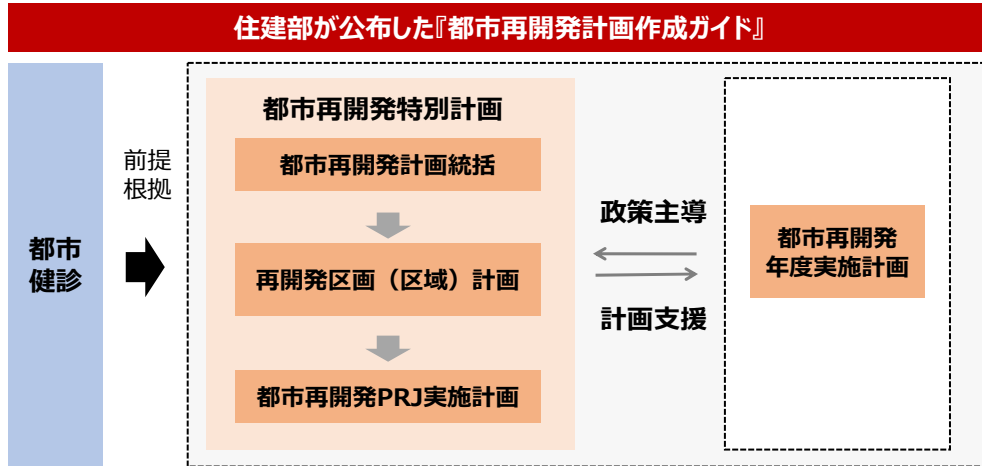
三、現在の都市再開発の重点

■ 1 問題点指向を継続し、都市健診を都市再開発の前提とする

	2019.04	2020.06	2021.04	2022.07	2023.05
文書	都市健診モデル事業展開に関する指針	2020年都市健診事業展開支援に関する書簡	2021年都市健診事業展開に関する通知	2022年都市健診事業展開に関する通知	都市健診事業の制度モデル展開深化に関する書簡
モデル都市	11都市	36都市	59都市	59都市	天津、重慶、瀋陽、成都、寧波、済南、唐山、景德鎮、ハミ、安吉 10都市
健診内容	生態系居住性、都市特性、交通便利性、生活快適性、包摂性、安全強靭性、都市活力、都市居住環境満足度	生態系居住性 健康快適 安全強靭性 交通便利	景観特性 清潔整然 包摂性 刷新活力	生態系居住性 健康快適 安全強靭性 交通便利	住宅 安全性 耐久性 機能完備 グリーン スマート 団地（コミュニティ） 施設完備 環境居住性 健全管理 街区 機能完備 清潔整然 特色と活力 市街地（都市） 住みよい生態系 歴史文化保護活用 都市と産業の融合、職住バランス 安全強靭性、スマート高効率
指標	36項	50項	65項	69項	基礎指標61項 地方特性の指標を構築

三、現在の都市再開発の重点

■ 2 目標指向を継続し、都市再開発特別計画により再開発を牽引



三、現在の都市再開発の重点

■ 3 融資経路を拡げ、多様な方式で再開発プロジェクト実施を支援

**老朽化団地改修、バラック地区改修、都市内村落改修、都市公共スペース改修活用、
老朽化街区(工場地区)改修改良などを中央政府予算内の資金で支援する**

『都市再開発中央予算内投資特別管理暫定規則』(発改投資[2025]358号)

タイプ	範囲	財政支援
都市部老朽化団地の改修	対象都市において、2000年以前に完成し国家計画に組み入れられた老朽化団地の改修。	資金調達方式は主に直接投資、投資補助など。中央予算内投資支援金額は原則 プロジェクト総投資を超えない (支援方向に適合する決定総投資を指し、土地収用移転費、立退き補償費等は含まず、以下同様)：東部地区50%、中部地区60%、西部地区70%、 東北地区70% 。
バラック地区(危険老朽家屋)の改修	バラック地区(老朽家屋)改修。各対象都市の2024年以前に国家計画に組み入れられたバラック地区改修仕上げプロジェクト。専門機関の鑑定を経た国有地のC級D級老朽住宅(C級D級プレハブ危険家屋含む)の改修プロジェクト、国有企業破産更生、“三供一業”分離移管などで残された非完全住宅、首都中心区内の平屋と庭園の保護補修。	中央政府と国家機関及び傘下の事業組織などに属する老朽化団地の改修助成基準は現行規定による。中央政府と国家機関及び傘下の公益一類事業組織所属の老朽家屋、平屋と庭園の修理工事は原則的に全額手当し、公益二類事業組織所属のそれは50%に抑える。
都市内村落の改修	常住人口300万人以上の大都市の重点支援市街地。	
都市公共スペースの改修と活用	常住人口300万人以上の大都市の重点支援市街地公共スペースの高度化。	資金調達方式は主に投資助成、資本金注入、融資利子補助など。中央予算内投資支援金額は原則 プロジェクト総投資を超えない ：東部地区40%、中部地区50%、西部地区60%、 東北地区60% 。
老朽化街区(工場地区)の改修改良	常住人口300万人以上の大都市の重点支援市街地で進める老朽化街区と旧工場地区など公益性施設の改修は、国家級歴史文化都市、國務院認定の旧工業都市などモデル的シンボリックプロジェクトとの両立も考慮する。	他の中央財政資金との同時申請の場合は、中央予算内投資と他の中央財政資金との合計支援金額が原則的にプロジェクト総投資の70%を超えない。

三、現在の都市再開発の重点

■ 3 融資経路を拡げ、多様な方式で再開発プロジェクト実施を支援

財政部と住建部が都市再開発モデル都市を発表、各都市8-12億元の財政資金助成

『都市再開発モデル事業展開に関する通知』
(財弁建〔2024〕24号)

『2025年度中央財政支援実施都市再開発活動の展開に関する通知』(財弁建〔2025〕11号)

2024年最初の都市再開発モデル都市 (15) : 石家庄、太原、瀋陽、上海、南京、杭州、合肥、福州、南昌、青島、武漢、東莞、重慶、成都、西安。特に超大都市・特大都市と長江経済ベルトの大都市。

中央財政支援実施都市再開発の事業範囲は20以下の大都市を選定、主に超大都市・特大都市及び黄河、珠江など重点河川流域の大都市。

中央財政資金助成基準

モデル都市に対し、地区別の定額助成を支給する。例：東部地区の都市には助成総額8億元以下、中部地区の都市には助成総額10億元以下、西部地区の都市には助成総額12億元以下、直轄市には助成総額12億元以下。事業推進状況により年ごとに支給する。

中央財政資金助成基準

都市再開発実施都市に対し地区別の定額助成を支給する。例：東部地区の都市には助成総額8億元以下、中部地区の都市には助成総額10億元以下、西部地区の都市には助成総額12億元以下、直轄市には助成総額12億元以下。事業推進状況により年ごとに支給する。

資金支援方向

- 1. 都市地下配管の更新。**都市ガス、熱供給、上下水道、電力など地下配管を更新し、現地状況に即して地下共同溝の建設を進め、都市地下配管全体のレベルを高める。
- 2. 都市污水配管網全カバ―模範区の建設。**污水処理配管は“工場配管一体”モデルにより更新を進め、污水収集処理性能を高める。
- 3. 市政インフラの補完。**生活ごみ分類、統合電柱ボックス、物流施設など市政インフラを改修し、都市インフラの弱点を補う。緑地のサービス機能を高め、公園建設と緑地開放を推進する。
- 4. 老朽化区域の再開発。**歴史文化街区、既存公共建築、公共スペースなどの省エネ炭素削減など改良改修を進め、建築機能の改善と生活環境の質的向上を継続する。都市機能改良工事を実施し、高齢化少子化対策改修を推進し、公共スペースのバリアフリー改修を加速する。

資金支援方向

- 1. 都市再開発重点模範プロジェクト** (一) 上下水道、ガス、熱供給などの地下配管の更新改修と経済集約型共同溝の建設 (二) 生活污水处理の“工場配管一体”、生活污水配管網全カバ―模範区建設など (三) 生活ごみ分類処理、建築ごみ管理、統合電柱ボックス、老朽化橋梁、機械式駐車場など市政インフラの改良改修 (四) 歴史文化街区、老朽化団地、公園、緑地開放など既存区域の再開発は、文化、観光、飲食、リゾートなど一体的計画を重視し、消費促進型インフラ建設を強化する。
- 2. 都市再開発スキームの構築。**(一) プロジェクトの蓄積・創出スキーム (二) 資金配分・調達スキーム (三) 用地確保・承認スキーム (既存の低効率用地の活性化、計画制度の活用を含む)。

三、現在の都市再開発の重点

■ 4 政策法規を拡充し、一部省、市が地方都市再開発条例を制定



四、中国建科“都市生命体健康管理”モデル

■ 1 都市再開発事業の枠組み“1・6・18”を構築

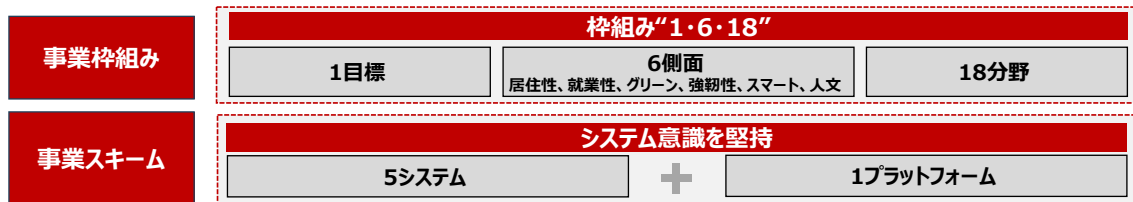
人民中心の健康都市を建設

居住性都市	生態系景観：中国院 公共サービス：中城規劃 景観特性：中城規劃 建築専門：中城規劃 道路交通：中城規劃
就業性都市	産業高度化：中城規劃 都市農村統括：中城規劃 投資コンサル：中設投資
グリーン都市	環境衛生：中国城環 市政排水：華北院 市政給水：華北院 市政ガス：華北院 市政電力：華北院
強靱性都市	安全防災：中城規劃
スマート都市	スマート都市：中設数字
人文都市	文化遺産：中国院 文化観光融合：中城規劃



四、中国建科“都市生命体健康管理”モデル

■ 2 五段階全過程サービスモデルの探求と確立



“5段階”ループ生命体周期健康管理法



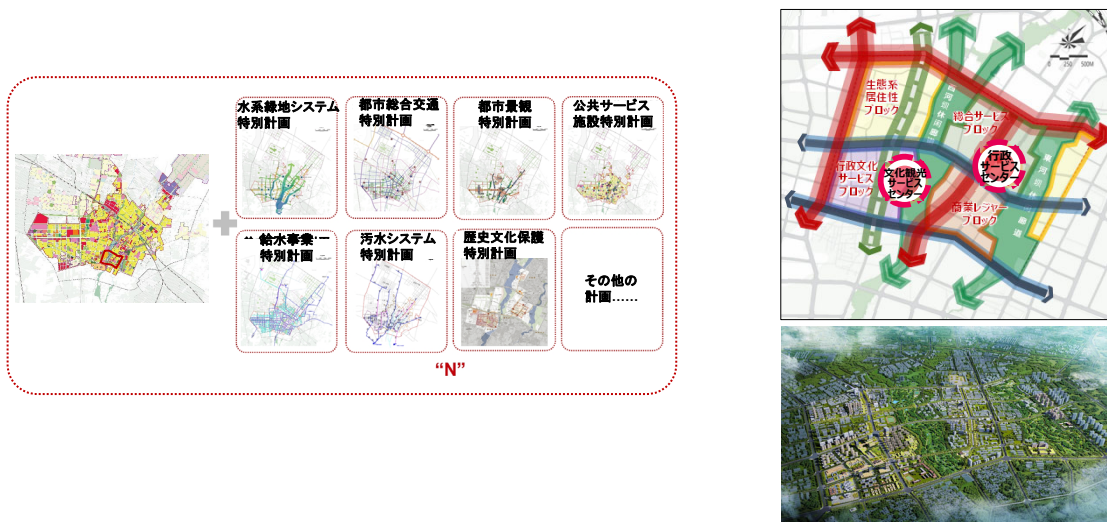
四、中国建科“都市生命体健康管理”モデル

■ 段階一 年度都市健診事業を展開し、4レベルをカバーする都市健診指標体系を構築

安全性 耐久性	1 使用上隠れた危険性がある住宅(棟) 2 ガスに隠れた危険性がある住宅(棟) 3 廊下に隠れた危険性がある住宅(棟) 4 外皮に隠れた危険性がある住宅(棟)	施設 整備	11 付設すべき介護施設の不足数 12 付設すべき乳幼児保育施設の不足数 13 付設すべき幼稚園の不足数 14 小学校受け入れ枠の不足数(学籍) 15 カースペースの不足数(台分) 16 EV充電スタンドの不足数(台)	機能 整備	22 中学高校の校区半径カバー率(%) 23 付設すべき多機能運動場の不足数(力所) 24 付設すべき文化活動センターの不足数(力所) 25 公園緑化スペースのアクセス半径カバー率(%)	生態系 居住性	52 都市生活汚水集出化率(%) 53 都市水質悪化件数(件) 54 緑道のアクセス半径カバー率(%) 55 一人当たり緑地確保面積(m ² /人) 56 一人当たり公園文化施設確保面積(m ² /人) 57 付設すべき電子情報施設の不足数(力所) 58 都市道路網密度(km/ha) 59 新築建築のうちグリーン建築の割合(%) 60 歴史文化街区、歴史的建築物の登録建築数(%) 61 歴史的建築物の未使用率(%) 62 歴史文化街区内緑化スペースのアクセス半径カバー率(%) 63 歴史文化資源の連携推進件数(件) 64 歴史文化街区内建築物、構造物の崩壊取り壊し数(棟) 64 各種保護対象の当年増加数(個)				
	機能性		5 住宅性能が基準以下の住宅(棟) 6 配管配線に破損がある住宅(棟) 7 住戸内の水質水圧が基準以下の住宅(棟) 8 高齢化対応改修が必要な住宅(棟)		環境 居住性		17 付設すべき公共活動場所の不足数(力所) 18 基準に満たない歩道の長さ(km) 19 ごみ分別未実施の団地数	清潔 整然	26 電柱、道路標識、電線引込み及び電線分岐ボックスに問題がある道路の数(本) 27 駐車規則違反問題のある道路の数(本) 28 紛失、位置ずれ、損壊したマンホール蓋の数(個)	歴史 文化 保護	45 新市民、若者向け保障性賃貸住宅カバー率 46 交通ピーク時の自動車両平均速度(km/h) 47 鉄道駅周辺の運動カバー率(%)
	グリーン スマート		9 省エネ改修が必要な住宅(棟) 10 デジタル化改修が必要な住宅(棟)		管理 健全		20 不動産管理が不十分な団地数 21 スマート化改修が必要な団地数	特色 活力	29 再開発が必要な老朽化商業街区の数 30 再開発が必要な老朽化工場地区の数 31 再開発が必要な老朽化街区の数	都市 産業 融合 居住 均衡	48 建物および公共インフラ工事における事故発生数(件) 49 深刻な都市浸水・浸水地点の解消数(箇所) 50 都市排水・汚水緊急対応能力(m ³ /h) 51 緊急時の排水稼働率(%) 52 劣化ガス管網の改修完了率(%) 53 都市道路における地下管埋設率(%) 54 都市道路等のアクセス半径カバー率(%) 55 安全距離基準未満維持のガソリン・ガス・水道スタンド数(力所) 56 一人当たり有効避難所面積(m ² /人)
						安全 強靱性	57 都市インフラ配管配線スマート管理率(%) 58 建設工事における高危険性部分の安全監視カバー率(%) 59 高層建築のスマート火災検知警報システムカバー率(%) 60 防災連携プラットフォームの三次元データカバー率(%) 61 都市運営管理プラットフォームカバー率(%)	スマート 高効率			

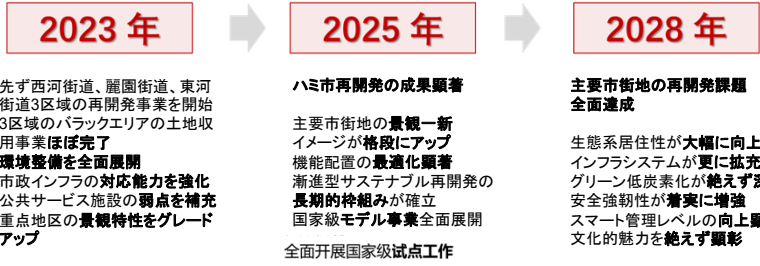
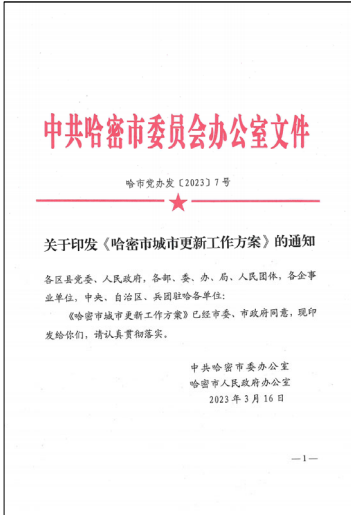
四、中国建科“都市生命体健康管理”モデル

段階二 『ハミ1+7再開発特別計画』を策定し、重点区域の再開発企画書を作成



四、中国建科“都市生命体健康管理”モデル

段階三 ハミ市再開発年度事業計画の策定を補佐



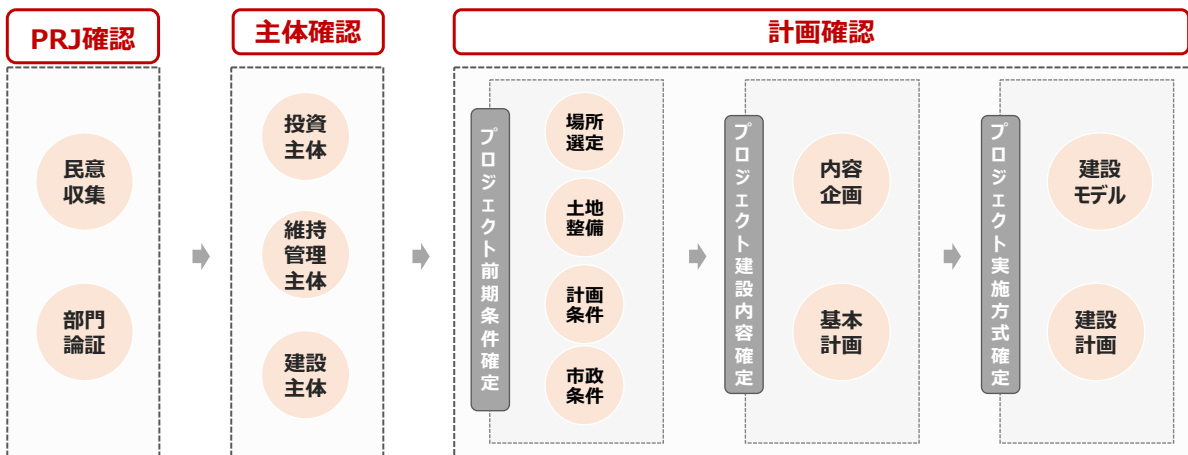
都市再開発“ハミ経験”を総括

都市再開発“ハミモデル”を創出

都市再開発“ハミ模範”を樹立

四、中国建科“都市生命体健康管理”モデル

段階四 ハミ市再開発モデルプロジェクトの実施をサポート



四、中国建科“都市生命体健康管理”モデル

段階五 都市再開発のスマート管理プラットフォーム開設を補佐

都市再開発スマート管理プラットフォーム スマート健診ツール

事例説明

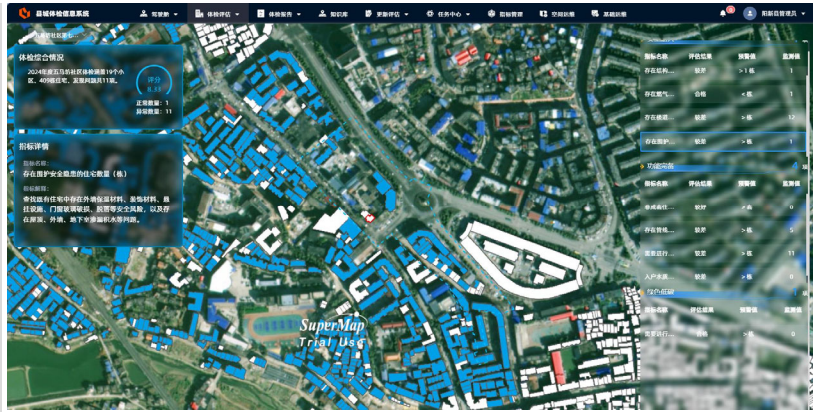
実施場所：住建部都市健診試行地区

プラットフォーム機能：都市健診の補助ツール、都市データ収集の基本ツール、都市データ集計のベースプラットフォーム

主な内容：都市健診台帳の統計分析、指標とパターン管理、指標評価とスペース維持管理などの機能を含む

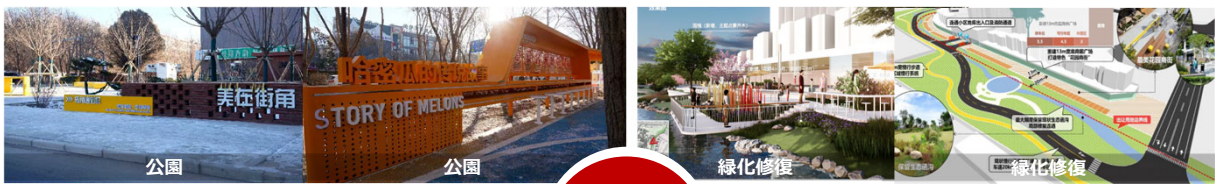
中国建科の特色：

1. 同伴サービス：健診利用+ソフトウェア使用の一体化
2. プラットフォーム開設：災害リスク国勢調査と自己建設住宅のデータ利用更新方法をすでに確立し、県政府所在都市の健診事業の進捗と成果を可視化して展示している。
3. ソフトウェア成熟：住建部を補佐して第一期都市健診事業をすでに完了しており、ソフトウェア運用成熟度は高い。



四、中国建科“都市生命体健康管理”モデル

3 モデルプロジェクトを多元的に企画し“小さく美しい”ミニ再開発プロジェクトを限りある資金で立ち上げ

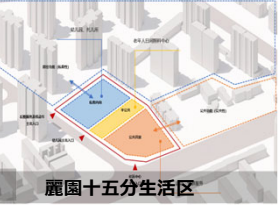


ミニ再開発 PRJ

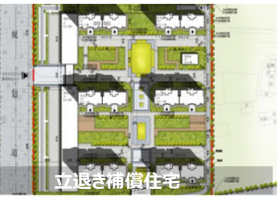


四、中国建科“都市生命体健康管理”モデル

3 都市再開発モデルプロジェクトを多角的に企画し、政策に即して民生改善プロジェクトを仕上げる



民生
改善
PRJ



四、中国建科“都市生命体健康管理”モデル

3 都市再開発モデルプロジェクトを多角的に企画し、市場化に立脚して投資を導入し資源を運用する



市場
投資
PRJ



五、中国都市再開発に関する構想と展望

都市再開発の四大目標

- **民生保障：市民の生命安全ボトムラインを死守**
 - 中国式集中共同住宅モデルは、大量の危険老朽住宅と老朽化団地の再開発が急務となり、自主再開発モデルの探求が必要。
- **弱点補強：急速な都市化による都会病を治療**
 - 急速な都市化により生じた、公共サービス、公共施設、総合防災などの弱点を解決する。
- **内需拡大：新たな消費シーンを創出し国内需要を喚起**
 - 不動産市場の収縮と建築産業の大幅な落ち込みに対応し、新たな成長点を見つけて、地方経済と建設産業の安定成長を図る。
- **質的向上：都市の計画・建設・管理・運営の質的發展を促進**
 - 都市の質的發展を推進し、革新的で住みよく美しく強靱で文化的かつスマートな現代化人民都市を建設する。

2030年までに、都市再開発は大きく進展し、再開発体制スキームは絶えず改善される。都市の開発モデル転換の効果が初め、安全開発の基盤はより強固になり、サービス効率も断えず向上する。居住環境は大きく改善し、経済活動はより多様化する。文化遺産は確実に保護され、都市の景観特性がより際立つ。都市は市民の質の高い生活空間となる。

——『都市再開発活動の継続に関する中共中央弁公庁 國務院弁公庁の指針』（2025年5月2日）

23

23

五、中国都市再開発に関する構想と展望

都市再開発の難しさの問題点

- **政策法規体系が不完全**
 - 現行の計画建設法規はどれも建設急増期に作られたため、現在の事業にマッチせず、都市再開発の政策法規体系を更に拡充する必要がある。
- **再開発融資経路が不十分**
 - 都市再開発資金は現在、主に中央と地方の財政資金から調達され、市場化融資方式は未整備で、民間企業は参画に消極的である。
- **一般大衆の参入が不十分**
 - 現在は政府部門や国有企業が都市再開発事業の実施主体であり、一般大衆の参入経路がまだ不明瞭である。
- **技術基準体系の整備が必要**
 - 技術基準体系未整備のため、世界の経験を参考に、試行経験を総括して、より詳細で運用可能な技術工程と基準規範の確立が必要。

2030年までに、都市再開発は大きく進展し、再開発体制スキームは絶えず改善される。都市の開発モデル転換の効果が初め、安全開発の基盤はより強固になり、サービス効率も断えず向上する。居住環境は大きく改善し、経済活動はより多様化する。文化遺産は確実に保護され、都市の景観特性がより際立つ。都市は市民の質の高い生活空間となる。

——『都市再開発活動の継続に関する中共中央弁公庁 國務院弁公庁の指針』（2025年5月2日）

24

24

中華文化を継承
技術進歩を促進

中国設計を創出
業界発展を牽引