

C 2 「中国の都市再開発」について

発表者：中国都市発展計画設計コンサルタント有限公司

副総経理 王 明田（おう めいでん）

尊敬する橋本理事長、眞鍋理事長、孫董事長、そして劉副総経理、皆様、こんにちは。この美しい洞爺湖畔に参りまして、中国建設科技集団の取り組みについてお話しする機会をいただき、とてもうれしく思います。

（スライド 2）

本日の午前中に孫董事長からの挨拶でも触れられたように、2024 年末の中国の都市化の水準は、67%まで来ています。

そして、都市化の発展は、急速な成長の時期から安定した発展の時期へと移っており、都市の建設についても、大規模な拡張の段階からストックの質の向上の段階へと入っています。そして、都市の再開発は、中国の都市計画においても、ホットなトピックとなっています。

それでは、私の方から 5 つの点に分けて、中国の都市における再開発、再生などの基本状況についてお話したいと思います。

（スライド 3）

まず、中国の都市の再開発における過去の流れを振り返りたいと思います。

中国の都市化の発展のプロセス、都市の再開発の主体は、中国の都市の再開発、再生において、3 つの段階に分けることができると思います。そして、段階ごとにモデルが異なります。

まず、第 1 の段階は 1949 年から 1992 年頃で、中国は計画経済と市場経済がスタートする時期に当たっていました。

この段階における都市の建設では、政府が主導的役割を担っており、都市の再開発などにおいては、政府が主導する一元統治が行われていました。

この段階における再生、再開発は、市民、居住、そして生活環境の改善にスポットを当てたものとなっており、推進の速度は比較的ゆったりとしたものでした。1992 年末時点の中国の都市化の水準は 27.46%でした。

（スライド 4）

この段階での再生の典型的な事例として、北京の清華大学の先生が中心となって推

進した、1987年から1994年まで行われた北京の菊児胡同の改修プロジェクトが挙げられます。

(スライド 3)

第2の段階は、1993年から2017年にかけてです。1992年に鄧小平氏が南巡講話を行い、中国の市場経済がペースアップすることとなりました。

この段階では、土地と住宅の改革、制度の改革などが継続的に進められ、国有、民営の不動産企業が大いに育ちました。都市の再開発、再生については、政府と企業が協力するという形の二元統治モデルとなりました。

30年以上にわたる急速な発展を経て、中国においては、県レベル以上の都市2,000カ所以上で現代化を実現しました。

2017年には、都市化レベルが60%にまで到達しました。

(スライド 4)

この段階における再開発の典型的な事例は、真ん中の写真のものです。深圳の南山区にある大冲村の旧村改修プロジェクトです。こちらについては、国有企業の華潤集団が全体的な管理推進を行いました。

(スライド 3)

2018年以降の中国の都市化の発展は中後期に差しかかり、都市化の歩みはスローダウンしています。現在、都市住民の住宅のニーズなどは基本的に満たされています。この時期、国は、国有の土地にある家屋の収用に対する補償の条例や、土地管理法などの改正を行いました。

こうした改正などもあり、土地、住宅などが収用されたときの合法的な整備に対する保護が強化されました。都市の再生並びに再開発は、撤去して、また建て直すということが主体でしたが、撤去並びに保存と改修を組み合わせるという形に変化していき、都市の再開発が、政府、企業、そして社会という複数の要素がともに統治する統合統治モデルとなりました。

(スライド 4)

この段階における再開発の典型的な事例として、浙江省杭州の浙工新村のプロジェクトがあります。こちらは、もともとそこに住んでいた住民が主体となり、撤去し、建て直すという形がとられ、政府、企業、住民が共同で推進する形がとられました。

(スライド 5)

それでは、次の内容に移りたいと思います。2018年以降の中国の都市再開発の政策についてです。

2018年以降、老朽化した団地の改修などを切り口として、中国においては、順次、都市の再開発、再生が進められました。そして、住建部や自然資源部といった国の中央の機関が関連の政策を出し、都市の再開発へ向けたアクションの推進がともに行われました。

例えば、2019年の12月に、中央経済工作会議において、都市の再生、再開発について研究がなされました。

2021年には、国の14期5カ年計画において、「都市再開発を実施し、都市機能と都市構造を最適化し、都市の品質の向上を促進していく。」「都市の開発、建設のモデル転換を加速し、社会、経済の健全な発展を後押ししていく。」ということが言及されました。

2025年7月14日には中央都市工作会議が開催され、都市の質の高い発展を推進することに関する中共中央国務院の指針が示されました。

その文書の中において、次のことが述べられています。「革新的で住みよく、美しく強靱的で、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する」。

こうしたことには中国の特色も表れており、都市の再開発、再生というものを切り口に、中国の特色ある都市の現代化の新たな道を歩んでいこうということが述べられています。

(スライド6)

住建部は、中国の都市の再開発事業において牽引役となっています。この政策的な内容は、大規模な撤去、建設というものは回避して、歴史、自然を尊重し、都市の安全を確保するというものになっています。

(スライド7)

2025年に出された都市再開発を継続推進することについての指針においては、8つのタイプの再開発、改修工事というものが述べられています。この8つです。それぞれ既存建築物の再生、改修、都市部の老朽化団地の改修、コミュニティの建設と整備、活力ある街区の構築、都市機能の整備、都市インフラの再生・改修、都市の生態系の修復、都市の歴史文化の保護です。

(スライド 8)

では、続きまして、現在の中国の都市再開発、再生における重点についてお話しします。

2022 年に習近平総書記、国家主席が、「都市は生命体であり、有機体である」と言及されました。

近年、中国の国の機関は、「都市の健診を先行させ、計画を立て、そして一元的にこれを牽引し、モデルの刷新、イノベーションを進めていく」という、全てのサイクル、全てのフローをカバーした都市の再開発の指針について言及しています。

これには主に 4 つの内容がカバーされています。問題点志向を継続して、都市の健診を都市再開発の前提としていくということがまず 1 点目です。

ここで言う「都市の健診」は、いわゆる人の健康状態のチェックを街に対して行う、というようなものと理解していただければと思います。

2017 年以降、住建部は、都市の健診活動を展開し、都市の健診を都市の再開発業務における重要な基礎として位置づけました。

2023 年には、住建部ではさらに都市の健診の方法について最適化を図りました。住宅、コミュニティ、団地、街区、そしてエリアをカバーした 4 つの都市健診の指標体系というものを構築しました。

現在、既に 297 の地方レベル以上の地級市以上の都市で全面的な都市の健診活動が推進されています。その結果に基づいて問題のリストを作成し、対策項目のリスト、プロジェクトのリストなどが作成されています。

(スライド 9)

2 点目は、目標志向を継続して、都市再開発特別計画により、再開発を牽引するというものです。

2019 年以降、中国において、国の計画体系の改革が行われ、5 つのレベル、3 つの 카테고리からなる国土空間計画体系を構築しました。

現在、既に自然資源部が国土空間都市再開発計画作成指南を出しており、住建部もこれに関連のある規則を打ち出しています。都市再開発計画作成会議です。

そうしたものを打ち出すことにより、特別計画からエリアの計画、また、プロジェクトの実施に至るまでをカバーした計画実施の体系というものを作り上げています。

(スライド 10)

3点目は、融資経路を広げ、多様な方式で再開発プロジェクトの実施を支援することです。

国レベルで、中央の予算内の資金並びに超長期特別国債などを介して、地方の再開発や再生プロジェクトの実施を資金面からサポートし、プロジェクトの審査が毎年行われています。その審査のガイドラインが出されており、プロジェクトの審査は、発展改革委員会が行っています。中央の予算内の資金でサポートされているものが何か、ということについては、次のページに示しております。

(スライド 11)

財政部、住建部も、都市再開発モデル都市を実施しました。その区分においては、都市の補助金として8~12億人民元の財政資金が振り分けられ、2024年度には15の都市が入選し、2025年度には20の都市が入選しました。

この資金は、重点的に長江エリア、黄河エリア、珠江流域、そのほか、各省の省都にシフトする形で振り分けられています。

また、国家開発銀行や農業発展銀行といった政策銀行も、都市の再開発を重点と位置づけ、支援を行っています。長中期的に、より金利、利息が低い形で融資が受けられる状況となっています。

(スライド 12)

4点目は、政策法規の整備です。一部の省、市において、地方の都市再生、再開発の条例が定められています。

現在、国レベルにおいては、政策や資金面が主体となっており、法律、法規の対応がまだできていない部分となっています。

一部の省や都市では、地方の都市再開発条例が定められています。省で言うと、例えば、遼寧省や、山西省です。

都市別で見ると、ここで示しておりますが、超大都市の北京、上海、広州、深圳などの条例の体系があります。

また、より規模の小さい市においても、都市再開発条例の策定などが進められていますが、時間の関係もございしますので、ここでは逐一述べることは控えさせていただきます。

(スライド 13)

次に、中国建設科技集団の都市生命体健康管理モデルについてお話いたします。

中国建設科技集団は、中国の都市の再開発の政策の制定、技術開発、都市部における実践などを支える、重要な組織です。

2018年以降、中国建設科技集団は、住建部の都市健診の方法と指標体系、都市再開発計画作成ガイドなどの技術検討活動を積極的に推進してきました。それと同時に、各都市における再開発の実践についても、広範に展開しました。

都市の生命体健康管理モデルというものの構築を進めて、このモデルを使い、様々なプロジェクトを進めております。ここで1つ事例を挙げて、新疆ウイグル自治区のクムル市における都市の再生、再開発について、少しお話したいと思います。

この部分では、3つに分けてお話をしたいと思います。まず1点目として、“1・6・18”という3つの数字からなる都市再開発全体業務フレームワークを構築しました。この数字の中の“1”は全体目標で、人民を中心とした健康な都市を構築するということが考えられています。

次の“6”は、6つの要素を指しています。居住性、暮らしやすさ、グリーンな都市、強靭性、スマート都市、人文都市の6つで、これらの要素を分析し、クムル市における再開発の重点的な任務が何なのかを策定しました。

そして、その後の数字“18”は、健康専門の方向性、分野の数を示しています。中国建設科技集団は、その専門の方向性ごとに取り組みを進めました。中国建設科技集団として持っている強み、複数の分野における専門性、技術力もこうしたところに表れています。

この18の専門分野については、スライドにも示しておりますので、ここでは1つ1つは述べずにおきます。

私達は、この18分野をカバーする80人以上を投入し、クムル市に対し、いわゆる都市の健診を行いました。

(スライド14)

3つのうちの2点目として、5段階の全ての過程をカバーする、つまり全サイクルをカバーした、都市の再開発のサービスモデルの探求と確立を行いました。この5段階には、都市健診計画作成、年度計画、プロジェクト建設、スマート監督管理が含まれています。

この、都市の健診の部分については、水平方向並びに縦方向についても全てカバーし、且つ地上、地下も全てカバーするという形がとられ、そのために4つの要素並び

に 63 項目の指標からなる都市の健診の指標体系を構築し、これを活用しました。クムル市の 2023 年、2025 年度の都市の健診業務は、私たちが担いました。

(スライド 15)

こちらのスライドには、先ほど述べた 61 項目の指標が示されています。

(スライド 16)

次の段階として、クムル市で特別計画が策定されました。西河、麗園という 2 つのエリアがあり、それをもとにプランが作成されました。

(スライド 17)

次のステップである年度計画の部分では、都市の健診、都市再開発計画に基づいて、国の政策、市場のプレイヤー、社会、一般の人々など、様々なニーズを統合し、2023 年、2024 年、2025 年に、地方政府の協力を得て、クムル市の都市再開発年度計画を策定しました。

そして、科学的に都市のレベルアップを図り、サービスの能力、機能の最適化、安全面におけるレジリエンスの増強、交通面のレベルアップ、生活品質の向上、経済活力の刺激という 6 つの面からなる 54 の都市再開発プロジェクトが策定されました。

建設プロジェクトの段階においては、EPC などの形も含め、クムル市の都市再開発のモデルプロジェクトの策定、実施に協力しました。例えば、全過程におけるコンサルティングや、鳳台大といった改修プロジェクトを実施しました。

一括受注するというプロジェクト形式において、駅の省エネ、低炭素化の技術改造といった 4 つのプロジェクトについて実施しました。

(スライド 18)

このページに示されているのは、モデルプロジェクトの実施プランです。各段階に分かれて、これらの確認が進められていくという、そのステップが示されています。

(スライド 19)

その次の段階が、スマートな監督管理の部分です。

この段階においては、クムル市へのサポートとして、都市の再開発、スマート管理プラットフォームの構築を実施しました。都市の健診、再開発計画の策定、プロジェクト建設など、データリソースのシステムの統合も実現しました。また、都市の再開発における人々の参加や、成果を展示するプラットフォームを構築し、この再開発プロジェクトの全工程にわたる監督管理を実現しました。

(スライド 20)

また次の段階として、多角的に地方政府をサポートし、再開発のモデルプロジェクトのプランニングを行いました。

このモデルプロジェクトは、主に3つのタイプに分けることができます。

まず1つ目は、一般市民の生活のニーズに立脚し、地方政府の予算をベースとする、限られた資金による、小規模ながらも効果的なプロジェクトの策定、実施です。これには、例えば、ポケットパークや、交通面の取り組み、また、歩道橋や緑道の修復、労働者市場の改造などが含まれています。

(スライド 21)

2つ目は、国の政策や、統治の方向性に立脚した、例えば、コミュニティの整備や、15分生活エリアの整備、低所得者向けの賃貸物件といったプロジェクトです。こちらのタイプのプロジェクトについては、国からの補助申請をすることができます。

(スライド 22)

そして、3つ目は、市場化された運営メカニズムに立脚した、社会投資と運営リソースの導入です。

こちらの事例としては、生態修復のプロジェクトや、特色のある文化街区、シティホールのようなもの、また、現地の特色のあるエネルギー、テック、バイオ系といったものがあります。こちらについては、いわゆる社会投資、つまり国有企業や民間企業が投資を行っています。

(スライド 23)

それでは、発表の最後に、中国の都市再開発の課題における、未来を見据えた展望などについてお話したいと思います。

2018年以降、都市の再開発を行う中において、計画が策定され、実施され、そしてそれを総括する形で課題も総括されました。そうした取り組みは、中国の都市化、時代のテーマにそぐわなければなりません。

こうした取り組みでは、地方政府や市場の各プレイヤー、また、社会の様々な人からよい反響を受けることとなりました。

中国の都市再開発における重要な業務目標は、以下の4つにまとめることができるかと思っています。

まず1点目が、人々の生活を守る、保障するという点です。都市部に住む人々、人

民の生命、そして安全を守るということを手放してはなりません。

日本とは異なる点が中国にはあり、中国では、団地のような形で暮らすご家庭、そしてコミュニティが形成されるという形で住宅が建設されています。1980年代よりも前につくられたマンションや簡易住宅などについては、あちこちで安全リスクというものが現在存在している状況です。こうした部分については、民用建築信頼性鑑定標準に基づいて評価され、その結果がDとなったものについては危険性があるという理由から、自己主体による再開発モデルを模索しなければなりません。

次に弱点の克服です。急速な都市化が進む中で、都市ならではの問題というものが生じました。これを解決する必要があります。

1992年以降、中国においては30年以上にわたって急速な都市化が進みました。そして、働いている場所、また住んでいる場所の分布や、居住空間の品質、公共サービス、市政の関連施設、総合的な防災、生態環境などといった点において、多くの隠れたリスクや問題が生じました。こうした部分については、都市の再開発などにより弱点を克服しなければなりません。

3点目は、内需の拡大です。新たな消費のシーンを創り出して国内の需要を高め、落ち込み気味の国内不動産市場にも対応が必要です。これは、建設業界についても同様であると言えます。国としては、新たな成長のポイントを見出していかなければなりません。

4つ目が品質の向上です。全ての周期や過程をカバーした都市の再生、再開発の管理モデルというものを模索していく必要があります。以上の4つが重要な目標です。

(スライド24)

中国の都市の再生、再開発において、今も少なからずの困難や問題が存在していますので、日本を含む、先に進んでいる国の経験を学ぶ必要がございます。例えば、政策法規体系がまだ不完全であるということもありますし、再開発と融資経路が不十分であるという点もあります。その他に一般大衆の参入が不十分という点、技術標準体系の整備が必要といった課題もあります。

こうした課題を克服するためにも、日本の同業者の方々とその優れた経験についていろいろと交流させていただければ幸いです。

ご清聴ありがとうございました。

以上