

天津エコシティ「中新生態城」視察日記

2010.8.14

8月11日、天津エコシティを視察する機会を得た。以下、その概要と感想を記したい。

天津エコシティは、天津市の東部、渤海沿いに広がる「海浜新区」のほぼ中央部にあり、かつての塩田を埋め立てた土地に建設が進んでいる大規模な市街地である。面積は約30平方キロと、東京都で言えば中央区と港区をあわせたほどの大きさであり、そこに10～15年をかけて人口35万人規模の職住近接の街を作るという実験的な開発事業でもある。本エコシティのポイントは、この一から行う街づくりに、現時点で考えられる最先端の環境負荷低減効果を持つ技術を導入し、実際に人が住むことによりこれらの技術を使用していくという実験性と、ここで得られた成果を、今後中国全土で計画されているという省級の20にも及ぶエコシティ計画に反映・展開していくというモデル性の2点にあるといえる。更に、計画には後述するように国の政治トップ層の積極的な関与があり、また、国際的にも国民の規律維持に厳しいことで知られるシンガポールの出資を受けていることも大きな特徴である。

(背景)

天津市は現在の中華人民共和国総理を務める温家宝氏が生まれ、中学時代までを過ごした地である。エコシティ計画が持ち上がったときに候補になった地は他にもあったとされるが、ここ天津市が国家級の唯一のエコシティに指定された背景には温家宝氏の強い影響があったと言われている。これはあながち噂ではなく、今回訪問した際にも温氏が少なくとも1年に1度は必ずエコシティを視察していること（次回は本年9月中旬を予定）、視察の合間にも頻繁に報告を求められていること、温氏の指導により国務院に各省庁が集まってエコシティの状況を確認するとともに税制や財政も含めた必要な援助を行うための会議が設けられていること等を聞き及んだ。実際に現地に行き目で確かめた内容もまさにこれらの情報を裏付けるもので、中国では地方が主導する大規模な開発区は多いものの、ここ天津エコシティほど大規模で雄大な（すなわちコストのかかる）構想を取り入れ実施している例はないのではないかと思われるものであった。

開発に当たっては、2007年11月18日に、温家宝総理とシンガポールのリー・シェンロン総理が天津においてエコシティ建設のための協定に調印している。これを踏まえ、シンガポール側の窓口となる吉宝（Keppel）と、中国側の窓口となる天津開発区（TEDA）とが双方50%の出資（実際には中国側は土地を提供、シンガポール側が資金を提供）を行い、資本金40億元をもってエコシティの開発母体が設立された。

当初 2008 年に想定された開発事業規模は 600 億元であったが、第一期の先行街区の発売開始（本年 10 月）を目前にした現段階での開発規模は既に 2000 億元にまで膨張している。その理由は後に述べるように、温家宝総理の指導の下、最新の環境技術の導入を積極的に図ったことによるコストの上昇があると思われる。

（内容）

エコシティ構想のポイントは、上記のように、一から白地で行う街づくりに、ある意味金に糸目をつけず最新の環境技術の導入を予定していることにあるが、更に、これを行うに当たって、一定の成果目標を公示していることも目を引く。例えば GDP 単位当たりの二酸化炭素排出量を 150 トン-C/100 万ドル以下に抑制すること、グリーン建築の占める比率を 100%とすること、グリーン交通の占める割合を 90%以上とすること、ゴミの回収利用率を 60%以上とすること、エネルギーの再生利用率を 20%以上とすること、水の再生利用率を 50%以上とすること等が挙げられる。同エコシティでは、具体的に 22 の指標を「拘束性指標」として都市設計の根底に置き、これをもとに、どのような技術を導入すればこの指標を達成できるかという観点から必要なインフラの計画が策定されている。

具体的なインフラの内容としては、太陽熱等の新エネルギーの積極的導入や水の再生利用、緑覆率の向上、域内への交通システムの導入等があるが、施設の案内者が今回最も強調していたのがゴミの回収と再利用システムの導入であった。具体的には、各戸でゴミを 3 種類に分別し、各戸にまでひかれた真空伝送システムを用いて、ゴミ回収車を走行させることなくゴミの回収を行うこと、また、堆肥化を含め回収したゴミの再利用を積極的に行うこととしていることが紹介された。実は、中国では真空伝送システムによるゴミ回収はこれが初めての試みではなく、以前河北省石家荘市で実験したことがあるとのことであった。その時には、2つの要因でこの実験は失敗に終わったという。1つは、実際に使用する人がゴミの分別をしっかりと行わなかったこと、そしてもう 1 つは、中国における不動産売買の習慣として、事業者が買主に引き渡すのは躯体のみであり、内装は各買主が独自に設計・手配して行うところ、石家荘市では、購入した買主が、せつかく各戸まで引かれた配管をふさいで壁を構築してしまい、町にゴミがあふれてしまったというのである。

今回、天津エコシティでは、こうした失敗の教訓を踏まえ、不動産の内装は売主が行い、販売は内装込みで行うことが義務付けられているという。これは、中国の不動産取引にとっても大きな実験である。また、ソフト面ともいえるゴミの分別については、抜本的対策はないものの、エコシティ運営会社が積極的に啓発活動を行うことにより徹底したいという説明であった。こうしたことから、エコシティは、単なる箱モノの整備に留まらず、中国の人民一般に対する環境教育実践の場でもあるのである。中国に行ったことのある人ならよくご存じのように、中国は貧富の格差が大きく、人々の環境への意識にも所得階層の

差を反映した大きな格差があるのが実態である。エコシティでは、温家宝総理の指導もあり、都市インフラ整備費がかさむにもかかわらず、高所得層向けの住宅だけでなく、一般庶民向けの住宅も積極的に販売する考えであるという。具体的な価格については内装込みで平米当たり1万2千元からということで、これは北京の四環路内側の住宅価格の約1/3であり、天津でも工業地区である開発区の価格とほぼ同じ（しかも内装込み）という設定となっている。最初の発売開始を本年10月1日に控えた現時点で既に申し込みの仮登録が発売戸数の約2倍は集まっているといい、国の政策により不動産価格の抑制効果が表れつつあるといわれる現状においても根強い人気を集めていることがうかがわれる。

実は、エコシティには、職住近接のコンセプトもある。具体的には、各住宅地の400m四方を1ブロックとして、そのブロックの中に住居、教育（幼稚園・小中学校）、商業施設等をバリアフリーで配置し、この400m四方のブロックを細胞状に並べることで、大規模ニュータウンにありがちな殺風景な町でなく、徒歩圏ですべてを済ませることができる、いわゆる都心居住型の街づくりを目指しているという。しかも、現地で幼稚園のイラストを見せてもらったところ、まるでお城のような豪華な施設を構想しているようであり、また、小中学校も、天津市内でトップの天津第一中学をはじめ、シンガポールと共同で早期英語教育を行う国際中学を新設する等、中国人が最も熱心な子女教育に最適な環境を、かなり強引にであっても整えようとする構想となっている。また、職場に関しては、エコシティ内にソフト産業の集積を目指す「動漫園（アニメパーク）」や、技術集積型企業の団地「科技园」を設ける等が予定されており、その他にも伝統的な中国の建築と庭園を再現した豪華なホテルや、渤海のかつての風景を再現した博物館、自然公園等、多様な施設の計画が目白押しとなっている。人材についても、天津で一流の南開大学や、各種職業訓練施設等各種の機能を誘致・整備する予定であり、筑波学園都市の規模を巨大化させたような構想となっている。



↑ エコシティ模型（第一期の一部でこれだけの規模である）

（市場可能性）

天津エコシティは、上記のような内容・性格のものであり、企業にとっての採算性という意味では一般の事例より厳しいものと想像される。価格については、コストをもとに利益を乗せるというよりは、あらかじめある程度の売価を設定して、利益を圧縮してでも販売するという傾向になっているものと想像される。（今回の説明でも、「非営利」という言葉が繰り返された。）しかしながら、開発には中国の国営や大手民営の開発者がほとんど名を連ね、海外からも華人社会であるシンガポールやマレーシア等から積極的な参加があるという。（我が国からも大手不動産会社が参加。）この背景には、冒頭で述べたような政治性とあわせて、このエコシティで実証された技術が今後中国各地で構想される省級のエコシティ、ひいては将来の一般の市街地開発に展開されるという、モデル（あるいはショーウィンドー）としての性格があるためと考えられる。

不動産物件の販売は、上述のとおり本年10月1日から始まるとのことであり、今後、この動向及び今後展開される第二期への開発参加状況等が注目されることになる。開発会社には各種不動産開発事業者はじめ環境技術の売り込み等多数の案件が引きも切らないようであり、我々が訪問した当日も文部科学省系の某団体が訪問する等日本の関心の高さも窺

われた。大規模開発への日本企業の参加は、中国地場企業の参加に比べて困難ではあるが、本プロジェクトの知名度・注目度の高さを考えれば、中国地場企業との協力等を通じた参加の魅力は大きいと感じられた。

なお、不動産物件の販売後の転売には、今回、一定の規制が設けられ、いわゆる「不動産転がし」は起こらないような配慮がされているとのことであった。しかしながら、「上に政策あれば下に対策あり」の国柄を考えれば、天津エコシティの今後の課題は、実際に人が住み街が動き始めた後のソフト面にあると言えるだろう。エコシティに向けて行った膨大な社会資本整備が真に有効に機能し、モデル都市として更に大きな世界の注目を集めるのか、あるいは、最先端の社会資本が使われないまま錆びて朽ちていくのか、今後 10 年程度の間には方向が見えてくると思うが、今回我々に長時間にわたり説明に当たってくれた「中新天津生態城市管理委員会」 商務局の張昆外事管理課長の自信に満ちた表情と能弁な説明を聞いていると、前者の可能性が高いのではないかと感じ、同所を後にした次第である。

(以上)