

第8回グローバル化する地域社会におけるまちづくりに関する研究会 議事概要

日時：2021年12月24日(金)10:00-12:00

場所：日本都市センター研究室内会議室・オンライン開催

出席者：卯月盛夫座長(早稲田大学)・阿部大輔委員(龍谷大学)・岡井有佳委員(立命館大学)・藤井さやか委員(筑波大学)・村山顕人委員(東京大学大学院)

ゲスト：藤塚吉浩氏(大阪市立大学)

事務局：石川研究室長・加藤主任研究員・岸本研究員・高野研究員

1. 藤塚先生話題提供

(1) ロンドンにおけるジェントリフィケーション

- ・ ロンドンにおけるジェントリフィケーションは、時間の経過とともに様相が変わってきている。
- ・ Gentrification は、1964年にグラスが「Aspects of change」の中で述べたのが最初であり、郊外から中心部にジェントルマンが戻ってくることからジェントリフィケーションと名付けられた。ジェントリフィケーションが始まると、それまでそこに住んでいた労働者階級が立ち退きを余儀なくされ、ほとんどいなくなるまで速やかに進行することを示した。
- ・ リーズとバトラーの調査によると、ジェントリフィケーションが初期に発生したイズリントンのバーズベリーでは、1960年代は家具無しの賃貸(unfurnished rent)が約6割であったが、ジェントリフィケーションによって持ち家の割合が増加し、家具無しの賃貸はほぼ存在しない状態となった。ジェントリフィケーションは続いており、社会的な立ち退きは見られないものの、住宅がさらにリノベーションされ、住宅の価格が高騰し、より裕福な人たちが地区にやってくるスーパージェントリフィケーションが進んでいる。新たに入ってきた人たちはあまりコミュニティに関心を持っていない。
- ・ グラスは、ジェントリフィケーションはイーストエンドでは起こらないと考えていたが、実際にはイーストエンドを含めて発生している。テムズ川沿いの倉庫や工場などがあった土地に現代的な高層住宅が建設されて起こる新築のジェントリフィケーションや、公共住宅の屋上に高価なペントハウスが建設され、もとの公共住宅の家賃も高騰して、そこに住んでいた人が住めなくなったという、ハイブリッドジェントリフィケーションもある。
- ・ ハクニー南部では、運河に居住用のボートが置かれ、運河沿いの倉庫が改修されるなどジェントリフィケーションが進行しつつある。これは『ロンドンプラン』の中で「ブルーリボンネットワーク」として小河川や運河沿いを複合開発したことが位置付けられて、投資が集中したことが要因である。

(2) ニューヨーク・ブルックリンにおけるジェントリフィケーション

- ・ ニューヨークもロンドンと並んで早くからジェントリフィケーションが発生した都市である。1970年代、ハーレム、ブロンクス南部、マンハッタン南東部、ブルックリン北部など工場が多かった地域でインナーシティ問題が深刻化し、人口減少は著しかったが、2000年代になると人口は増加に転じた。これらの地域では失業率も高かったが、2000年代以降、失業率は改善しており、専門職や管理職などの比率も高くなってきた。
- ・ 早い時期にジェントリフィケーションが発生したブルックリンハイツは、ブルックリン橋でマンハッタン南部に直結し交通利便性が高く、歴史的な町並みが保存されている地区である。この地区でもロンドンと

同様に、初期のジェントリフィケーションより高所得の人たちが来住し、スーパージェントリフィケーションが発生しており、リーズの調査によるとコミュニティが希薄になった。

- ・ ブルックリン北部のイーストリバー沿いに工場が多かったグリーンポイントとウィリアムズバーグでは、土地利用計画の工業のゾーニングが住宅や商業・近隣商業のゾーニングに変更された。さらに、共同住宅の建設や改修時にアフォードダブルな住宅を 20%設置すると容積率のボーナスがあるという、インセンティブが運用されている。これによりアフォードダブルな住宅もこの地域で供給されている。
- ・ このインセンティブによって建てられた共同住宅では、アフォードダブルな住宅とそれ以外の住宅で入り口が分けられ、建物内にあるプールが使用できないといった、同じ共同住宅内で日常的に居住者が格差を感じることもある。アフォードダブル住宅は確保されているが、高級住宅の価格は極めて高くなっている。
- ・ ウィリアムズバーグはもともとヒスパニック系の人口が多い移民のまちであったが、ジェントリフィケーションによってヒスパニック系住民の立ち退きが発生している。

(3) ソウル・北村における観光ジェントリフィケーション

- ・ ソウル市北村は、韓国の伝統的な住宅である韓屋の町並みが広がる地域であり、ツーリズムジェントリフィケーションの影響によって、住宅の立ち退き、商業の立ち退き、居場所の立ち退きが起こってきた。
- ・ 北村は二つの王宮に挟まれた地域であり、かつては両班という高貴な人々の居住地であった。1930年代に中小の韓屋が多数建設されたが、1999年の時点では老朽化した住宅が多い状態であった。これは、1988年のソウルオリンピックに訪れる外国からの観光客に伝統的な町並みを見せられるように、韓屋の様式を保存するため、この地域では住宅は平屋に限るという開発に厳しい制限がかけられたことが要因であった。その結果、開発は進まず韓屋は保存されたが、改修して暮らすにも不便をきたすようになり、壊れた屋根瓦をビニールシートで補修するなど、住宅の状態が悪くなっていた。
- ・ この厳しい建築規制に反対の声が上がり、ソウル市は規制を段階的に緩和してきた。その結果、現代的な住宅が増加し、このままでは伝統的な韓屋が失われてしまうことから、韓屋を登録制として、登録された韓屋の外壁、屋根、塀、門など外観の補修に対して上限はあるが、費用の3分の2を補助する制度とした。北村の中では、特に韓屋が多く残っている地区、韓屋に誘導しようとする地区、現状では韓屋は少ないが今後新たに造ることができる地区に区分されている。
- ・ 上記の制度が運用された結果として、多くの老朽化した韓屋の外壁や屋根が補修されて町並みは大きく変貌し、観光客が多く押し寄せるようになった。それによって、地価が高騰し、かつて住んでいた人たちは立ち退きを余儀なくされるというジェントリフィケーションが発生した。
- ・ 住宅の立ち退きだけでなく、商業も観光客向けのカフェや土産物店が進出し、地域にある零細な商店の立ち退きが発生している。観光客が押し寄せることで、住民の生活環境が脅かされ、居場所の立ち退きも発生し、空き家となった韓屋もある。
- ・ ソウル市は、韓屋の保全・補修の補助制度による地区の再生を評価しており、この制度を北村だけでなくソウル市全体に広げた。

2. 質疑・ディスカッション

(1) ジェントリフィケーションの段階（フェーズ）と様相

- ・ ジェントリフィケーションにはいくつかの段階があり、ハックワースとスミスは4段階に区分している。

1990年代までと2000年代以降の大きな違いは、政府による公的支援を背景として、ジェントリフィケーションがより強力なものに変わっているということである。ロンドンの運河沿いの開発を促したブルーリボンネットワーク、ロンドンプランの中ではジェントリフィケーションという言葉は出てこず、リバイタリゼーション（再生）と位置付けているが、結果としてはジェントリフィケーションが発生している。

- ・ ジェントリファイヤーの性質も段階ごとに変わっている。ニューヨークのソーホーなどでは、1970年代は工場や倉庫をロフトリビングに改修して芸術家などが住み始めた。そこに観光客が訪れるようになり、家賃が高騰してくると芸術家はそこに住むことができなくなりブルックリンに移った。さらにその地区が面白いということから比較的裕福な中間層、さらにはスーパージェントリファイヤーと言われるような富裕層が来ることでより強力なジェントリフィケーションが発生している。
- ・ リーズの研究で、ジェントリフィケーションで新たに流入してくる人たちは、町並み保存などのコミュニティの活動にあまり関心を持っていないと言及されているが、特にグローバル企業に勤務する、海外からやってくる人たちはそのような傾向があるように思われる。
- ・ ジェントリフィケーションは日本語に訳すことが難しい。基本的には地価や家賃が高騰し、おしゃれなエリアに変化していくというイメージで語られることが多いが、特にツーリズムジェントリフィケーションでは、必ずしも高級化、おしゃれなものに変化しているとは限らず、地価は高騰してもチェーン店などが増加して街並みがチープなものに変化していくようなケースもあるように思われる。これは地区の「低俗化」と捉えることもできるだろう。
- ・ 何を低俗と捉えるか、価値観は様々ではないか。ハンガリーのブダペストでは、社会主義時代の建物が廃墟化し、その廃墟をバーとして改装したところ、ヨーロッパ各地から格安航空会社を利用して多くの観光客が押し寄せるようになった。廃墟バーでは夜中も多くの観光客が音楽を掛けながら飲み歩くなど、オーバーツーリズムの状態であったため、その時一番人気があった廃墟バーの建物のオーナーは、静かなホテルを造るためにバーを閉店してしまった。しかしながら、静かなホテルとして新たにできたホテルは「ハードロックカフェホテル」であった。ハードロックカフェは社会主義体制下であった1978年にブダペストにできており、民主化運動に影響を与えたものであったともされており、これがおしゃれかチープか、判断することは難しい。

(2) アフォーダビリティの担保

- ・ 義務として設置されるアフォーダブル住宅にも段階がある。ニューヨークの事例で容積率のボーナスの対象となる「アフォーダブル住宅」は、平均的な所得の人に手が届く価格という意味での「アフォーダブル」であり、低所得・貧困層のための社会住宅、公的住宅とは性格が異なるものだろう。
- ・ ニューヨークのブルックリン北部で新たに造られるアフォーダブル住宅にも入居できない人たちは、また別の場所（ブルックリンの中南部など）に移ることになるが、今度はそこにもともと住んでいた人たちが移動を余儀なくされ、それに対する反対運動なども起きる。このように徐々に低所得の人たちが移動していき、最終的にはホームレスになってしまう。ヨーロッパであれば貧困層向けの住宅は社会住宅と家賃補助という形で、日本でも福祉世帯向けに公営住宅が供給されるが、ニューヨーク（アメリカ）ではホームレスに対しては一時的なシェルターが供給される。
- ・ 住棟の中で、アフォーダブル住戸の居住者と高価格住戸の居住者で入り口や共用設備が分けられていることに対して、不公平という意見もある一方、共用施設に対しては相応の維持管理コストがかかることも事実であり、「アフォーダブル」として供給されるものと負担の関係性については議論が必要ではないか。

- ・ ニューヨークの事例にあるような、住宅附置による容積率の緩和施策は、日本でも地価高騰期に東京と大阪の都心部で、制度が導入されたこともある。ここで附置された住宅は、家賃や価格の規定があるアフォードダブルなものではなかった。

(3) 都市の変化のスピード・日本の都市におけるジェントリフィケーション

- ・ 日本におけるジェントリフィケーションは、ロンドンやニューヨークのように極端な形で発生しているケースは少ないように思われるが、港区白金で町工場が高層マンションに変わっていったり、中央区湊でバブル期に周囲が地上げされ孤立するように残っていた住宅が、近年に再開発されて高層マンションに変わっている例などがある。これらの地域では居住者の属性も専門技術職や管理職、あるいは外国人の人口が増えており、ジェントリフィケーションは発生している。
- ・ ニューヨークの事例にあるような、住宅附置による容積率の緩和施策は、日本でもバブル期に東京都心や大阪で、制度が導入されたこともある。しかしここで附置された住宅は、家賃や価格の規定があるアフォードダブルなものではなかった。
- ・ 都市計画の立場としては、問題のある都市空間の環境を改善することは必要なことだが、環境の改善の結果としてジェントリフィケーション（地価の上昇）が起きるとして、その変化のスピードと程度の強さ、ジェントリフィケーションの副作用が周囲の都市空間で調整されるかという点が、重要になるだろう。東京の場合、各地で再開発事業が行われているが、広大な都市のなかで依然として密集市街地では低家賃の住宅が供給されており、ジェントリフィケーションの影響が吸収されているという側面もあるが、その是非については議論があるだろう。
- ・ 再開発を行っているディベロッパーのなかには、再開発地区の周辺にアフォードダブル住宅が無いという事は、再開発ビル内の飲食店などで働く人を確保できないことから、危機感を持つ人もいる。終電後の深夜まで飲食店で働いている人は、徒歩か自転車で帰宅しなければならないが、その圏域内にそういった職に就く人が住めるような家賃の住居が供給されておらず、政策的に対応が必要ではないだろうか。
- ・ 京都におけるジェントリフィケーションは、藤塚氏の研究業績にある西陣における調査からは、西陣織の産地としての伝統的な町並みが失われ、1980年代から共同住宅に変化したものが、30年程度経過する中で住民も高齢化し、一階にデイサービスが入居するようになるなどの変化が起きている。
- ・ 中京区、下京区では、近年はインバウンドの影響によってゲストハウスが急増した。町屋改修型のゲストハウスは、町並みへの影響は相対的には小さく、町屋活用の一手法ではあったが、コロナ禍によって観光客が激減した現在、ゲストハウスをやめて賃貸として再転用することは難しい。ペンシルビル型のゲストハウスは景観上も大きな問題があり、ゲストハウスから住宅に転用するとしてもペンシルビルが増えること自体が、地域にとって悪影響が大きい。
- ・ マンション開発などにあたって紛争を予防・解決するための方策の例として、荒川区では「荒川区大規模マンションの建設計画に係る地域における生活環境の配慮のための事前協議等に関する条例(通称：荒川ルール条例)」で、一定規模以上の集合住宅を建てる際には事業者と地域との協議のルールを定めており、マンションの一階部分に地域の集会所や山車の倉庫を設置するなどの成果を挙げている。

3. その他・今後の予定

- ・ 第9回研究会は2022年1月5日に開催し、報告書のとりまとめに向けた議論・調整を行う。