

第3章

第8回研究会講演・議事録 「地区の衰退・再生と ジェントリフィケーションへの対応」

はじめに

2021年12月24日に開催した第8回研究会では、「地区の衰退・再生とジェントリフィケーションへの対応」をテーマとして、都市におけるジェントリフィケーションについて地理学の立場から研究をしてこられた、藤塚吉浩氏をゲストとして話題提供をいただき、議論を行うこととした。

1 話題提供「地区の衰退・再生とジェントリフィケーションへの対応」

ゲスト講師：大阪市立大学大学院経営学研究科・商学部教授
藤塚吉浩氏

(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 Glass, R. が「Aspects of change」¹⁾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ンズベリーでは、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。

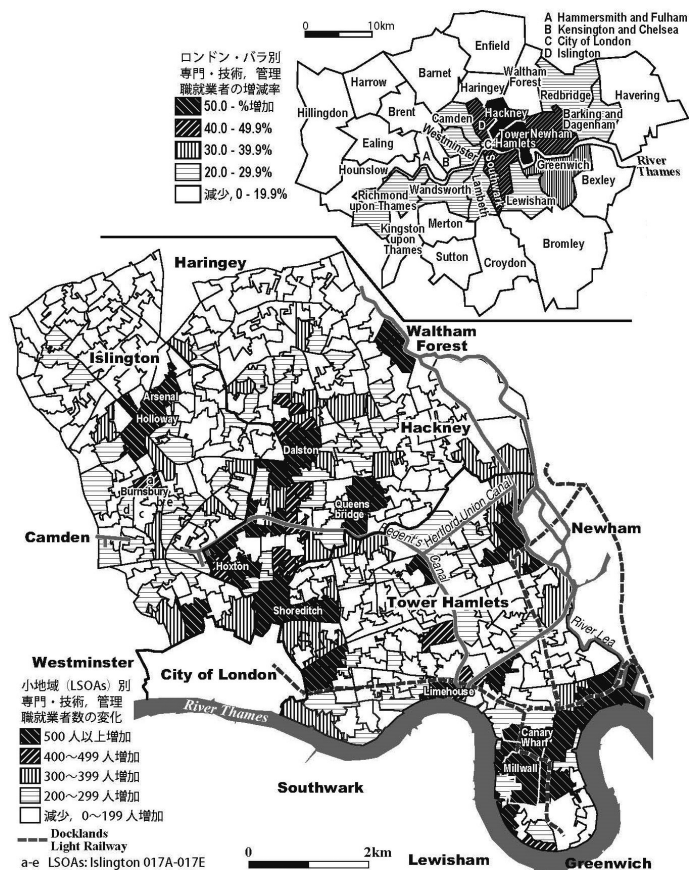


図 2-3-1 ロンドン北東部における専門・技術、管理職
就業者数の変化 (2001 ~ 2011 年)

(出典：藤塚吉浩 (2016))

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) ニューヨーク市ブルックリン北部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ダブルな住宅もこの地域で供給されている。

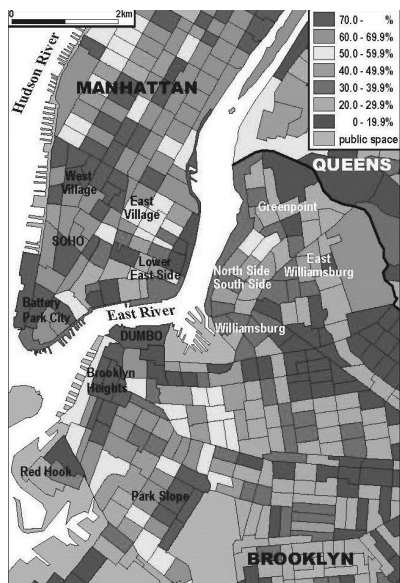


図 2-3-2 ニューヨーク市ブルックリン北部における専門、管理関連職就業者率 (2000 年)

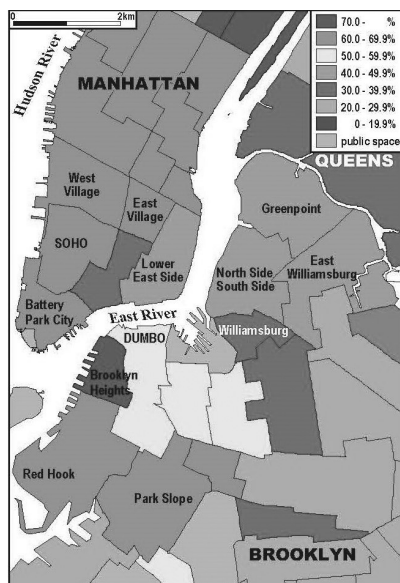


図 2-3-3 ニューヨーク市ブルックリン北部における管理、業務、科学、芸術職就業者率 (2010 年)

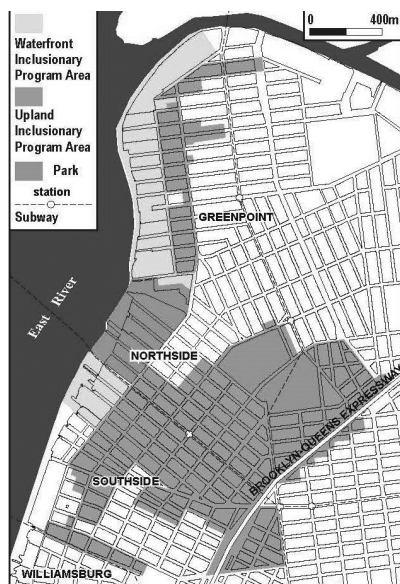


図 2-3-4 グリーンポイント・ウィリアムズバーグにおける建築規制緩和地区

(以上、図 2-3-2～5 の出典：藤塚吉浩 (2015))

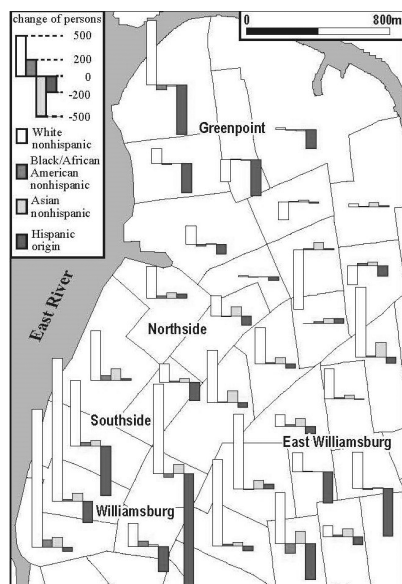


図 2-3-5 ニューヨーク市ブルックリン北部におけるエスニシティの変化(2000-2010 年)

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) ソウル市北村におけるツーリズム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。

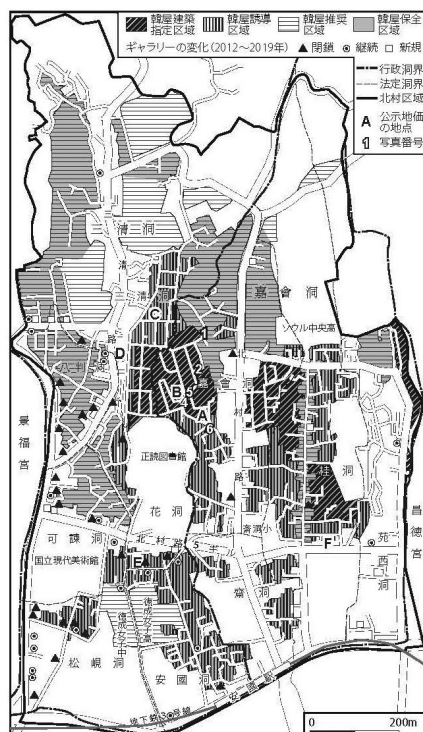


図 2-3-6 北村における韓屋保全区域

(出典：藤塚吉浩・金 容珉 (2020))

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 ディスカッション

(1) ジェントリフィケーションの段階と様相の多様性

阿部委員：ジェントリフィケーションには、時代ごとにいくつかの段階があり、地域ごとにもその実態は多様であるように思われる。

藤塚氏：ハックワースとスミスはジェントリフィケーションの時期により4段階に区分した。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たことである。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、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た。

ジェントリファイアーも段階ごとに変わっている。ニューヨークのソーホーでは、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住むことができなくなりブルックリンに移った。ブルックリンハイツでは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アーとされる富裕層が来住することでジェントリフィケーションが変わってきた。

岡井委員：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、それは年代や属性など、どのような要因によるものなのだろうか。

藤塚氏：リーズの研究では特にグローバル企業に勤務する、海外からやってくる人が多いとされており、私が現地で町並みを観察すると、ロンドンの町並みと調和しない像を玄関に置く住宅もあり、その傾向は確かである。これはニューヨークのブルックリンハイツでも同様であった。

阿部委員：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、街並みが均質化して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。これを私は地区の「低俗化」と名付けている。

藤塚氏：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観光客が飲み歩くなど、オーバーツーリズムの状態であった。最も人気があった廃墟バーの入居していた建物のオーナーは、静かなホテルを建てるためにバーの賃貸契約を更新しなかった。その後、新たにできたホテルはロック音楽をテーマにしたグローバルチェーンのホテルであった。これはおしゃれかチープか、判断は難しい。

(2) 住宅のアフォーダビリティの担保

藤井委員：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。

藤塚氏：ニューヨークのブルックリン北部で新たに建設さ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、そこでもジェントリフィケーションの反対運動が起きる。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ることもある。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。

藤井委員：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、共用施設の利用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。

藤塚氏：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

岡井委員：日本の都市では各所で再開発が行われており、再開発地区の物件自体は価格が高騰するが、周辺の土地に再開発が急速に波及するということではなく、ジェントリフィケーションが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。

藤塚氏：港区白金で町工場が高層共同住宅に変わり、中央区湊で1980年代の地価高騰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、再開発され高層共同住宅に変わった事例がある。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た。

村山委員：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）が起こるとして、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も、再開発地区の周辺にアフォード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。

阿部委員：藤塚氏の研究業績として京都・西陣における調査があったが、現在の京都におけるジェントリフィケーションや町並みの変化をどのように捉えられるだろうか。

藤塚氏：西陣地区については1980年代から動向を調査している。1980年代から共同住宅に変化し、伝統的な町家の町並みが失われつつあった。30年以上経過して住民も高齢化し、一階にデイサービスが入居するといった変化が起こった。

阿部委員：日本の都市におけるジェントリフィケーションの特徴として、商業や地場産業・生業が失われていくことが挙げられるだろう。京都の中でも中京区、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、染物屋などが減少してしまった。

藤塚氏：町家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、町家活用の一手法ではあった。コロナ禍によって観光客が激減したが、ゲストハウスをやめて賃貸として再転用することは

難しくなっている。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は大きい。

卯月座長：日本の都市においてもジェントリフィケーションは公的支援を背景として進行しており、低所得者が追い出されたり、生業が失われたりしてしまうが、それを防ぐための方策はどのようなものが考えられるだろうか。

藤塚氏：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、規模の大きな共同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、共同住宅の一階部分に地域の集会所や山車の倉庫を設置されたところもある。京都における共同住宅の一階に祇園祭の山鉦を保管する倉庫を設けた事例と似ている。共同住宅建設における交渉に、公的な支援の効果があらわれるところもある。

参考文献

- 1) Glass, R. 1964. Aspects of change. Centre for Urban Studies ed. *London: Aspects of Change*, xiii-xlii. London: MacGibbon & Kee.
- 2) 藤塚吉浩 (2016) ジェントリフィケーション研究のフロンティア—2000年代のロンドンの事例を中心に—。日本都市社会学会年報 34、44-58
- 3) 藤塚吉浩 (2015) ニューヨーク市ブルックリン北部におけるジェントリフィケーション—2000年代の変化—。都市地理学 10、34-42
- 4) 藤塚吉浩・金 容珉 (2020) ソウル市北村におけるツーリズムジェントリフィケーション。日本都市学会年報 53、257-263

図の原典資料一覧

- 図 2-3-1 National Statistics
- 図 2-3-2 U. S. Census Bureau, 2000 Census
- 図 2-3-3 The American Community Survey
- 図 2-3-4 Bloomberg and Doctoroff (2005)
- 図 2-3-5 NYC Department of Planning, Census FactFinder
- 図 2-3-6 ソウル特別市告示第 2010-11 号「北村第 1 種地区単位計画区域変更および計画決定」、ソウル特別市公告第 2016-1185 号「韓屋保全区域指定公告」、北村文化センター「北村散策—韓屋マウル北村地図—」ソウル特別市都市再生室韓屋建築資産課の 2012 年版と 2019 年版による