

令和 5 年 6 月 2 日現在

機関番号：24405

研究種目：基盤研究(C)（一般）

研究期間：2017～2022

課題番号：17K03253

研究課題名（和文）経済危機後のアジア巨大都市における都市再生の動向に関する地理学的研究

研究課題名（英文）Geographical study on urban revitalization in Asian megacities after the economic crises

研究代表者

藤塚 吉浩 (Fujitsuka, Yoshihiro)

大阪公立大学・大学院経営学研究科・教授

研究者番号：70274347

交付決定額（研究期間全体）：（直接経費） 2,100,000円

研究成果の概要（和文）：本研究は、アジア巨大都市の東京とソウルを対象とした。東京の調査ではグローバル化の影響を受けて、中央区と港区においてジェントリフィケーションが発現したこと、2010年代前半には都心周辺部の台東区や荒川区においてもジェントリフィケーションが発現し、歴史的な低層の町並み景観を壊す高層共同住宅が建設されたことを示した。ソウルの調査では、歴史的な町並みの残る鍾路区北村を研究対象として、歴史的町並み景観を保存する政策の変化と、歴史的な町並みを訪問する外国人観光客急増の影響があり、地区住民の居住環境を損なうツーリズムジェントリフィケーションが進行していることを示した。

研究成果の学術的意義や社会的意義

本研究では、経済危機後のアジアの巨大都市の空間的構造がどのように再構築されつつあるのか、これが都市内部の衰退地区における人口動向にどのような影響を及ぼしつつあるかを解明した。アジア巨大都市においては、グローバル化の進展の過程で、多国籍企業の多くが進出しており、直接的・間接的に大都市の空間構造の変化と都市内部構造の再構築を促進してきた。アジア巨大都市においても、人類の歴史的資産である歴史的な町並みが残っており、ジェントリフィケーションがどのような影響を及ぼしているのかを示したことは、本研究の社会的意義である。

研究成果の概要（英文）：This study focuses on the Asian megacities of Tokyo and Seoul. In Tokyo, gentrification emerged in Chuo and Minato wards under the influence of globalization, and in the early 2010s, gentrification also emerged in Taito and Arakawa wards of inner Tokyo, where high-rise apartment buildings were built to destroy the historic low-rise townscape. In Seoul, the study focused on Bukchon, a district that retains its historical townscape, and showed that tourism gentrification is progressively damaging the residential environment of local residents due to the impact of policy changes to preserve the historical townscape as well as the rapid increase in foreign tourists visiting the historical townscape.

研究分野：都市地理学

キーワード：ジェントリフィケーション グローバリゼーション ツーリズムジェントリフィケーション 歴史的町並み 景観の変化

科研費による研究は、研究者の自覚と責任において実施するものです。そのため、研究の実施や研究成果の公表等については、国の要請等に基づくものではなく、その研究成果に関する見解や責任は、研究者個人に帰属します。

## 様式 C - 19、F - 19 - 1、Z - 19 (共通)

### 1. 研究開始当初の背景

Leesほか(2015)の *Global Gentrification* によると、アジア大都市のアブダビ、ソウル、カラチ、台北、イスタンブール、バイルート、ダマスカスにおいて、ジェントリフィケーションの事例が報告された。本研究では、アジアの巨大都市である、東京、ソウルを研究対象とする。1997年にはアジア通貨危機があり、各国・地域経済へのダメージはきわめて大きかった。さらに2008年には、リーマン・ショックから世界的な金融危機が起こった。特に住宅市場への影響は大きく、ソウルや東京における住宅市場が冷え込んだ。景気後退からの脱却を図るべく各国・都市政府がとった方策のひとつが、規制緩和による都市・住宅政策であった。経済再生を目的とした場合には、住宅市場が大きければ大きいだけ効果が出るので、その舞台は巨大都市の住宅市場となったのである。

グローバリゼーションと世界都市研究グループの関係性データ分析によると、東京はアルファ都市、ソウルはベータ都市に位置づけられており、都市の人口規模については、東京特別区部が927万(2015年)であり、ソウル990万(2015年)である。東京とソウルは、インナーシティに木造住宅からなる密集市街地が形成されており、建造環境は比較的似ている。ソウルでは、歴史的市街地再生のための規制緩和が行われた北村において、1990年代後半以降建て替えが進む(藤塚・細野 2007)とともに、「月村」と呼ばれた密集市街地を再開発により高層共同住宅に置き換えられたためにアフォダブルな住宅が極めて少なくなってきた(Gelézeau 1997)。これらの大都市で進むジェントリフィケーションの影響を最も強く受けるのは、賃借人、高齢者やマイノリティといった社会経済的弱者であり、立ち退きにさらされて危機的状況にある。

日本や英米のジェントリフィケーションの事例では、規制緩和により大規模な高層共同住宅が建てられるようになり、新築のジェントリフィケーションが調和のとれていた都市景観を破壊するという問題があった(Davidson and Lees 2005, 藤塚 2013)。東ヨーロッパの旧社会主義都市においては、第二次世界大戦後に住宅は全て国有化されたが、維持管理のための適切な投資がなされず、建物の老朽化は著しい。経済体制転換後にグローバリゼーションの進展の影響を受けて、返還された資産が修復されて、ジェントリフィケーションが起こった(藤塚 2016)。

具体的な都市再生が起こる契機については、歴史的町並み保全によって都市環境が改善されると、新たな来住者の生起が重要であることを、ミュンヘン(藤塚 2009)、シドニー(藤塚・吉田 2009)を事例に研究した成果より明らかにしている。また、ニューヨーク市においては、イースト川を挟んでダウンタウンに近接したブルックリン区の、歴史的な町並みの保全されているブルックリンハイツ地区において都市再生が進行し(藤塚 2007, 2015)、ロンドンのグリニッジでは歴史的町並みをゲーテッドコミュニティとして再生された(藤塚 2013)ことを報告しており、研究対象とする都市において有効な視点である。

### 2. 研究の目的

都市再生に係る政策的視点や問題点を視野に入れて、データ分析等をもとに検討を進める必要がある。本研究の具体的なポイントは、次の通りである。

- 1) グローバリゼーションに伴う外国企業の都市再開発への進出状況に関して分析を行う。
- 2) 外国企業の社員をはじめとする外国人居住者の増加に伴う、都市再生地区における居住者階層の変動に関する分析を行う。
- 3) 1)の外国資本の進出状況の検討結果をもとに、都市再開発がどの地域に集中するのかどうか、その規模と質的变化について検討する。

4) 3)により不動産が急騰し、立場の弱い人々の立ち退きがどの程度起こっているのか、その地理的範囲について検討する。

5) 都市内の歴史的町並み保全の状況について、自治体での資料収集を行うとともに、現地調査により実態を把握する。1990年代に訪問した際に撮影した写真を持参して、同じ地点での写真を撮影して、景観変化の分析を行う。

本研究では、経済危機後のアジアの巨大都市の空間的構造がどのように再構築されつつあるのか、これが都市内部の衰退地区における人口動向にどのような影響を及ぼすのかを解明した。

アジア巨大都市においては、グローバリゼーションの進展の過程で、多国籍企業の多くが先進資本主義国から進出している。これが、直接的・間接的に大都市の空間構造の変化と都市内部構造の再構築を促進しつつある。ソウルの中心部に歴史的建築物が残されていることは、ユネスコの世界文化遺産に指定されているように、当該国だけでなく、人類全体の資産であり、ジェントリフィケーションの悪影響から守るためにも、先進国の経験を活かさなければならない。

### 3. 研究の方法

本研究では、グローバリゼーションに派生する経済危機後のアジア巨大都市の内部構造の変化について焦点を当て、東京とソウルの2都市を調査・分析した。具体的な研究テーマとしては、外国資本と外国人居住者の増加による影響、立ち退きによる社会階層の変化、商業主義の影響、再投資の地理的位置、歴史的町並み再生の観点から検討を行った。

研究対象都市においては、国勢調査(センサス)の集計結果のうち小地域集計結果を用いて統計分析を行い、研究対象地区を抽出した。研究対象地区について、上記のテーマについて現地調査を行うとともに、問題点を是正する施策について検討を行った。

本研究の主眼は、GISを活用した計量的調査と現地調査を併用して、従来の都市地理学の成果をふまえて、都市再生により変化しつつある都市内部構造の新動向を検証することであり、次の3つの研究方法をとった

1) 2000年代の都市再生の動向について、統計を用いてその地理的位置について検討する。都市再生の動向が衰退地区であるインナーシティにまで及ぶかどうか、地理的範囲について検討する。

2) 都市衰退地区の再生を促す政策について広く情報収集するとともに、規制緩和の内容について精査し、その影響について検証する。

3) 再生の進む地区について、地域の産業への影響や、地域住民への社会的影響について、多角的に検討する。

### 4. 研究成果

#### (1) 東京中心部におけるグローバリゼーションとジェントリフィケーション

世界都市におけるグローバリゼーションの影響をみるために、ロンドンとニューヨークと東京の産業別就業者の動向について比較検討した。金融保険と不動産業は、ロンドン、ニューヨークに比べて東京はやや低いが、専門技術サービスはロンドンとニューヨークに比べて東京の比率は半分以下であった。東京の外資系企業は、港区に最も多かった。職業別外国人就業者数についてみると、専門技術職は中心部や西部にその割合が高く、サービス職は北東部や南部に多く、生産工程は、足立区や大田区、江戸川区に多いことから、外国人就業者の居住地は、職業別に分極化していることが明らかになった。

グローバリゼーションとジェントリフィケーションについては、中央区湊と港区白金を研究対象地区とした。中央区湊では、地価高騰期に立ち退きさせられた区画が1990年代半ばに低未

利用地となり、その後高層の共同住宅が建設された。超高層住宅では、月額50万円を超える家賃の住戸があり、従前に居住していた世帯の手の届くものではなく、居住者には外国人の居住世帯もみられた。港区白金では、多くの中小工場が立ち退きとなり、民間共同住宅が建てられた。白金1丁目では、再開発により超高層オフィスビルと超高層住宅が建てられ、オフィスビルには外資系企業が入居し、周辺には多くの外国人居住者が増えた。研究対象地域におけるジェントリフィケーションには、グローバリゼーションの影響のあることを示した(藤塚 2017)。

#### (2) 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

2016年のセンサスによると、ソウル市における建築後50年以上経過した住宅数は、区別にみると鍾路区が4,937戸と最も多く、鍾路区のなかでも北村には古い住宅が多い(藤塚 2021)。北村は景福宮と昌徳宮にはさまれた地域にあり、かつて両班とよばれる上流階級が居住した。2011年の調査では、北村にある903棟の建築物のうち、住居が733棟、木造の平屋が573棟、1980年以前の木造が480棟であった(李・古谷 2015)。嘉會洞における道路の大半は幅6mから4m以下であり、行き止まりの路地も多い。伝統的な住宅である韓屋では、各部屋は中庭を中心に配置されている。都市にある韓屋は敷地面積が限られているため、家屋がコの字形に配置されているものが多い。このように歴史的建築物の多い嘉會洞を含む北村を研究対象地域として、ツーリズムジェントリフィケーションの調査研究を行った。居住者階層の上方変動であるジェントリフィケーションとツーリズムジェントリフィケーションが異なるのは、ツーリズムの進行により、住宅の立ち退きと商業の立ち退きと居場所の立ち退きが相互に関連して発生する(Cocola-Gant 2018)ことである。

調査の結果、次の三点を明らかにした。第一に、韓屋保存地区に指定されて、建て替えることができない韓屋の多くが老朽化し、地代格差が生じ、ジェントリフィケーションの発現要因となった。第二に、韓屋の修復支援制度により、住宅以外の用途への改修に補助金が出され、ジェントリフィケーションを促進することとなった。第三に、北村の三清洞では商業のジェントリフィケーションが進み地価が急騰して、その影響は嘉會洞にも広がってきた。北村韓屋村への来訪客の激増は、地域にとって大きな負荷となっており、居場所の立ち退きが起こった(藤塚・金 2020)。

#### (3) 東京都心周辺部におけるジェントリフィケーションと都市景観の変化

東京の都心周辺部である台東区下谷・根岸と隣接する荒川区東日暮里におけるジェントリフィケーションと都市景観の変化について検討し、次の三点を明らかにした。第一に、東京におけるジェントリフィケーションの変化について、管理、専門・技術職就業者数の増減を指標として検討し、2000年代後半は中央区や港区で管理、専門・技術職就業者数は増加したが、2010年代前半は都心から離れた墨田区や荒川区、豊島区などで増加したことを明らかにした。第二に、台東区下谷・根岸における都市景観の変化を検討し、金杉通り沿いに多かった町家と路地に面した長屋の多くが失われ、高層共同住宅が増加したことから、歴史的な町並みを守ることは容易ではなく、下町の風情をいかに保つかが重要と指摘した。第三に、荒川区東日暮里における高層共同住宅建設に伴う建築紛争について考察し、荒川ルール条例による地域関係者会議における協議によって、近隣への影響が緩和されたことを示した(藤塚 2022)。

#### (4) 東京都における氷川神社と地形との関係

東京特別区において、専門・技術、管理職就業者の増加した地域を現地調査していると、調査対象地の近くに氷川神社のあることがわかった。調査対象地の多くは下町にあり、河川の近くで

あるため、たびたび洪水被害をうけている。そこで、氷川神社と河川との位置関係を研究することが必要と考え、共同調査を行った。

氷川神社は、関東平野に広く分布する神社である。氷川神社の祭神は水に関係し、激しい水害の抑制に役立つと信じられている。東京都に分布する氷川神社と地形との関係を調べた結果、氷川神社は東京都内の他の神社と比較して、1~13m程度の高さに集中していることが明らかになった。また、氷川神社周辺の地形分類を分析した結果、台地・段丘、人工地形、低地の微高地などに多く分布していることを示した。さらに、氷川神社は他の神社に比べて河川に近い場所に位置することも明らかにした(長井ほか 2022)。

#### 文献

- 長井彩綾・根元裕樹・松山 洋・藤塚吉浩 2022「氷川神社と地形との関係 - 東京都を事例に - 」, GIS - 理論と応用, 30(2): 115-122 .
- 藤塚吉浩 2007 ニューヨーク市におけるジェントリフィケーション, 漆原和子・藤塚吉浩・松山 洋・大西宏治編『図説 世界の地域問題』ナカニシヤ出版, 76-77 .
- 藤塚吉浩 2009 ミュンヘンの歴史的発展と旧市街地の再生, 阿部和俊編『都市の景観地理 大陸ヨーロッパ編』古今書院, 80-88 .
- 藤塚吉浩 2013「ロンドンのテムズ川沿岸における新築のジェントリフィケーション」, 都市地理学, 8: 82-89 .
- 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 .
- 藤塚吉浩 2016「社会主義後のベルリン東部におけるジェントリフィケーション」, 都市地理学, 11: 1-10 .
- 藤塚吉浩 2017「東京中心部におけるグローバリゼーションとジェントリフィケーション」, 経済地理学年報, 63(4): 320-334 .
- 藤塚吉浩 2021 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, 漆原和子・藤塚吉浩・松山 洋・大西宏治編『図説 世界の地域問題 100』ナカニシヤ出版, 142-143 .
- 藤塚吉浩 2022「東京都心周辺部におけるジェントリフィケーションと都市景観の変化 - 下谷・根岸・東日暮里を事例に - 」, 都市地理学, 17: 1-9 .
- 藤塚吉浩・細野 渉 2007 ソウルの都市発展と伝統的景観の保全 旧市街地を中心に, 阿部和俊編『都市の景観地理 韓国編』古今書院, 12-21 .
- 藤塚吉浩・吉田道代 2009「シドニー中心市街地における歴史的特性の維持と都市再生」, 都市地理学, 4: 99-105 .
- 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 .
- 李 東勲・古谷誠章 2015「韓国, ソウル市の北村における街路空間構造が伝統住居密集地域の変化に与える影響に関する研究」, 日本建築学会計画系論文集, 80: 527-536 .
- Cocola-Gant, A., 2018, Tourism gentrification. in Lees, L. with Phillips, M. eds., *Handbook of Gentrification Studies*. Edward Elgar Publishing, pp.281-293.
- Davidson, M. and Lees, L., 2005, New-build 'gentrification' and London's riverside renaissance. *Environment and Planning A*, 37: 1165-1190.
- Gelézeau, V., 1997, Renewal for moon villages in Seoul: rebuilding the city and socio-spatial segregation. *Espace Geographique*, 26(1): 1-11.
- Lees, L., Shin, H. B., and López-Morales, E. 2015, *Global gentrifications: Uneven development and displacement*. Policy Press.

## 5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計7件（うち査読付論文 6件/うち国際共著 1件/うちオープンアクセス 0件）

|   |                       |
|---|-----------------------|
| 1. 著者名<br>藤塚吉浩  | 4. 巻<br>17            |
| 2. 論文標題<br>東京都心周辺部におけるジェントリフィケーションと都市景観の変化 下谷・根岸・東日暮里を事例に | 5. 発行年<br>2022年       |
| 3. 雑誌名<br>都市地理学   | 6. 最初と最後の頁<br>1-9     |
| 掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子）<br>なし                             | 査読の有無<br>有            |
| オープンアクセス<br>オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難                    | 国際共著<br>-             |
| 1. 著者名<br>藤塚吉浩・金 容珉                                       | 4. 巻<br>53            |
| 2. 論文標題<br>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                    | 5. 発行年<br>2020年       |
| 3. 雑誌名<br>日本都市学会年報  | 6. 最初と最後の頁<br>257-263 |
| 掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子）<br>なし                             | 査読の有無<br>有            |
| オープンアクセス<br>オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難                    | 国際共著<br>該当する          |
| 1. 著者名<br>藤塚吉浩  | 4. 巻<br>1             |
| 2. 論文標題<br>日本のジェントリフィケーションの特徴                             | 5. 発行年<br>2019年       |
| 3. 雑誌名<br>大都市圏におけるジェントリフィケーション                            | 6. 最初と最後の頁<br>17-31   |
| 掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子）<br>なし                             | 査読の有無<br>無            |
| オープンアクセス<br>オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難                    | 国際共著<br>-             |
| 1. 著者名<br>藤塚吉浩  | 4. 巻<br>63            |
| 2. 論文標題<br>東京中心部におけるグローバリゼーションとジェントリフィケーション               | 5. 発行年<br>2017年       |
| 3. 雑誌名<br>経済地理学年報   | 6. 最初と最後の頁<br>46-59   |
| 掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子）<br>なし                             | 査読の有無<br>有            |
| オープンアクセス<br>オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難                    | 国際共著<br>-             |

|  |                       |
|--|-----------------------|
| 1. 著者名<br>長井彩綾・根元裕樹・松山 洋・藤塚吉浩          | 4. 巻<br>30            |
| 2. 論文標題<br>氷川神社と地形との関係 - 東京都を事例に -     | 5. 発行年<br>2022年       |
| 3. 雑誌名<br>GIS - 理論と応用                  | 6. 最初と最後の頁<br>115-122 |
| 掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子)<br>なし         | 査読の有無<br>有            |
| オープンアクセス<br>オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難 | 国際共著<br>-             |

〔学会発表〕 計9件 (うち招待講演 2件 / うち国際学会 1件)

|  |
|--|
| 1. 発表者名<br>藤塚吉浩・金 容珉                   |
| 2. 発表標題<br>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 |
| 3. 学会等名<br>日本都市学会第66回大会                |
| 4. 発表年<br>2019年                        |

|                                    |
|------------------------------------|
| 1. 発表者名<br>藤塚吉浩                    |
| 2. 発表標題<br>東京都心周辺部におけるジェントリフィケーション |
| 3. 学会等名<br>日本地理学会春季学術大会            |
| 4. 発表年<br>2020年                    |

|  |
|--|
| 1. 発表者名<br>Yoshihiro Fujitsuka                     |
| 2. 発表標題<br>Change of gentrification in inner Tokyo |
| 3. 学会等名<br>IGU 2018 Regional Conference (国際学会)     |
| 4. 発表年<br>2018年                                    |

|                                       |
|---------------------------------------|
| 1. 発表者名<br>藤塚吉浩                       |
| 2. 発表標題<br>日本のジェントリフィケーションの特徴         |
| 3. 学会等名<br>大都市圏におけるジェントリフィケーション（招待講演） |
| 4. 発表年<br>2018年                       |

|   |
|---|
| 1. 発表者名<br>藤塚吉浩                           |
| 2. 発表標題<br>2000年以降のジェントリフィケーションの変化 東京を事例に |
| 3. 学会等名<br>日本地理学会秋季学術大会                   |
| 4. 発表年<br>2018年                           |

|   |
|---|
| 1. 発表者名<br>藤塚吉浩                             |
| 2. 発表標題<br>東京中心部におけるグローバリゼーションとジェントリフィケーション |
| 3. 学会等名<br>経済地理学会第64回大会（招待講演）               |
| 4. 発表年<br>2017年                             |

|                                 |
|---------------------------------|
| 1. 発表者名<br>長井彩綾・根元裕樹・松山 洋・藤塚吉浩  |
| 2. 発表標題<br>東京都における氷川神社の立地に関する研究 |
| 3. 学会等名<br>日本地理学会秋季学術大会         |
| 4. 発表年<br>2021年                 |



|                                  |
|----------------------------------|
| 1. 発表者名<br>長井彩綾・根元裕樹・松山 洋・藤塚吉浩   |
| 2. 発表標題<br>旧武蔵国における氷川神社の立地に関する研究 |
| 3. 学会等名<br>日本地理学会春季学術大会          |
| 4. 発表年<br>2023年                  |

〔図書〕 計2件

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| 1. 著者名<br>漆原 和子、藤塚 吉浩、松山 洋、大西 宏治 | 4. 発行年<br>2021年 |
| 2. 出版社<br>ナカニシヤ出版                | 5. 総ページ数<br>219 |
| 3. 書名<br>図説 世界の地域問題 100          |                 |

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| 1. 著者名<br>日本地理学会編 | 4. 発行年<br>2023年 |
| 2. 出版社<br>丸善出版    | 5. 総ページ数<br>818 |
| 3. 書名<br>地理学事典    |                 |

〔産業財産権〕

〔その他〕

|  |
|--|
| IIAS Newsletter, 79 Spring 2018<br><a href="https://iias.asia/sites/default/files/IIAS_NL79_16.pdf">https://iias.asia/sites/default/files/IIAS_NL79_16.pdf</a> |
|--|

6. 研究組織

|  |                           |                       |    |
|--|---------------------------|-----------------------|----|
|  | 氏名<br>(ローマ字氏名)<br>(研究者番号) | 所属研究機関・部局・職<br>(機関番号) | 備考 |
|--|---------------------------|-----------------------|----|

7. 科研費を使用して開催した国際研究集会

〔国際研究集会〕 計0件

8. 本研究に関連して実施した国際共同研究の実施状況

|         |         |
|---------|---------|
| 共同研究相手国 | 相手方研究機関 |
|---------|---------|