

令和 3 年 6 月 17 日現在

機関番号：32689

研究種目：研究活動スタート支援

研究期間：2019～2020

課題番号：19K23556

研究課題名(和文)大都市圏におけるジェントリフィケーションの体系的把握と公共介入の評価に関する研究

研究課題名(英文) A Study on Gentrification and Evaluation of Public Intervention in Metropolitan Areas

研究代表者

吉江 俊 (Yoshie, Shun)

早稲田大学・理工学術院・講師(任期付)

研究者番号：60844248

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 2,000,000円

研究成果の概要(和文)：ジェントリフィケーションは、都市再開発によって地域が高級化し、従来の居住者が移動を余儀なくされたり心理的に居場所を失うという資本主義諸国で現れている最重要都市課題のひとつである。本研究ではまず海外事例と日本の大都市におけるジェントリフィケーションの違いを整理し、日本建築学会の月刊誌に発表した。

さらに、首都圏・中京圏・近畿圏の3大都市圏におけるジェントリフィケーションの進行を可視化する技術を開発し、各都市圏の進行度合いを比較した。また都市再開発に携わる事業者・専門家と研究会を重ね「都市再生」の評価指針を整理した。

この研究期間内に、日本建築学会計画系論文集など10本の査読付き論文を発表した。

研究成果の学術的意義や社会的意義

本研究では、日本でこれまで積極的に議論されなかったジェントリフィケーション(地域の高級化)の実態を初めて可視化し、都市によって異なる格差化が進んでいることを明らかにし、これからの「都市再生」ではなにを主眼とすべきかを論じた。

これらの成果は、バブル経済崩壊以来行われてきた民間企業を中心とした都心部への集中投資・開発が、どのような効果をもたらしてきたのかを批判的に把握する重要な手掛かりとなる。それだけでなく、これまでの再開発手法ではなく広く「都市再生」を考えた際に、どのような手法が取られるべきかを、研究者のみならず実務に携わる人びととの討議を重ねることで共有する社会的意義を有する。

研究成果の概要(英文)：Gentrification is a phenomenon in which urban redevelopment leads to upward change of areas, forcing traditional residents to move or emotionally lose their place. It is one of the most important urban issues emerging in capitalist countries. In this study, it was first summarized that the differences in gentrification between European cases and large cities in Japan and was published in the monthly journal of AIJ (Architectural Institute of Japan).

In addition, methodology to visualize the progress of gentrification in the three major metropolitan areas of the Tokyo were developed, and grasped the change in Chukyo area, Kinki area and Tokyo area. And through the research, the evaluation guideline of "urban regeneration" was classified by repeating the workshop with specialists who participate in urban redevelopment.

During the study period, we published 10 peer-reviewed papers, including the journal of architecture and planning.

研究分野：都市計画

キーワード：ジェントリフィケーション 都市再生 再開発 高級化 大都市圏 都市論

1. 研究開始当初の背景

ジェントリフィケーションは、都市再開発によって地域が高級化し、従来の居住者が移動を余儀なくされたり心理的に居場所を失うという資本主義諸国で現れている最重要都市課題のひとつである。西欧の大都市では1960年初頭より、異なる階級や人種間の軋轢が現れており、ジェントリフィケーションが積極的に議論されてきた。近年ではアジア地域を含む地球規模のジェントリフィケーションを考える「プラネタリー・ジェントリフィケーション」が提起されるなど、関心はますます高まっている。しかしながら日本においては、これまでそれは積極的に議論されてこず、部分的な報告はあるものの俯瞰的な把握の報告は希少であった。

日本では、21世紀初頭の菅内閣による新自由主義の政策再編とともに、都市開発の主体が国や自治体から民間企業に移行したことで、ジェントリフィケーションの問題が顕在化しつつある。近年の都市開発が引き起こしつつあるジェントリフィケーションを網羅的に把握し、これに対して国や自治体が行う「公共介入」をどのように考えるべきか、研究が必要である。

2. 研究の目的

研究の目的は以下の通りである。

- (1) ジェントリフィケーションの網羅的把握
GIS(地理情報システム)を用いた解析によって日本の大都市圏におけるジェントリフィケーションの進行と、民間都市開発の関係性を明らかにする。
- (2) 民間開発に対する公共介入およびその評価
都市再開発をはじめとする広義の「都市再生」の手法と目指すべき評価指標を提示する。

3. 研究の方法

(1) では、GIS(地理情報システム)によって2010-2015年間における各地域(町丁目単位で集計)の居住者の職業変化を算出し、日本の大都市圏ごとのジェントリフィケーションを可視化する。これによって、それぞれのジェントリフィケーションの地理的特徴を論じる。

(2) では、都市再開発や近年のタクティカル・アーバニズムをはじめとする広義の「都市再生」の手法を整理し、それらの実務に実際に携わる専門家とともに共同研究会を重ね、それらの評価指標について検討する。これらの議論の成果は、「都市再生は何のため？」と題するシンポジウムを企画し発表した。

4. 研究成果

(1) ジェントリフィケーションの網羅的把握

1-1) ジェントリフィケーションの概念

「ジェントリフィケーション」は、かつて郊外等で悠々自適な暮らしをしていた中流階級の人びとが大都市内部へ流入し、労働者のまちを「紳士化(ジェントリファイ)」する過程を指す言葉である。ジェントリフィケーションは戦後資本主義社会の諸都市で出現し、多くの論争を巻き起こした。それは、地域一帯の高級化によって旧来の住民を物理的にも精神的にも排除する、空間的な「疎外」のプロセスでもあった。とくに米国では、「白人ミドルクラス」の住宅購買者たちと民間資本の流入が促す都市変化の、「階級的」「人種的」な側面が強調され、批判されていった。

これまでの日本では、社会階級や人種をめぐる空間的闘争としてのジェントリフィケーションが顕在化することは稀であった。しかし、バブル経済の崩壊後民間企業による住宅開発が台頭し、インナーシティの景観を激変させている様子を捉えるうえで、広い意味での「ジェントリフィケーション」という言葉が有用であろう。

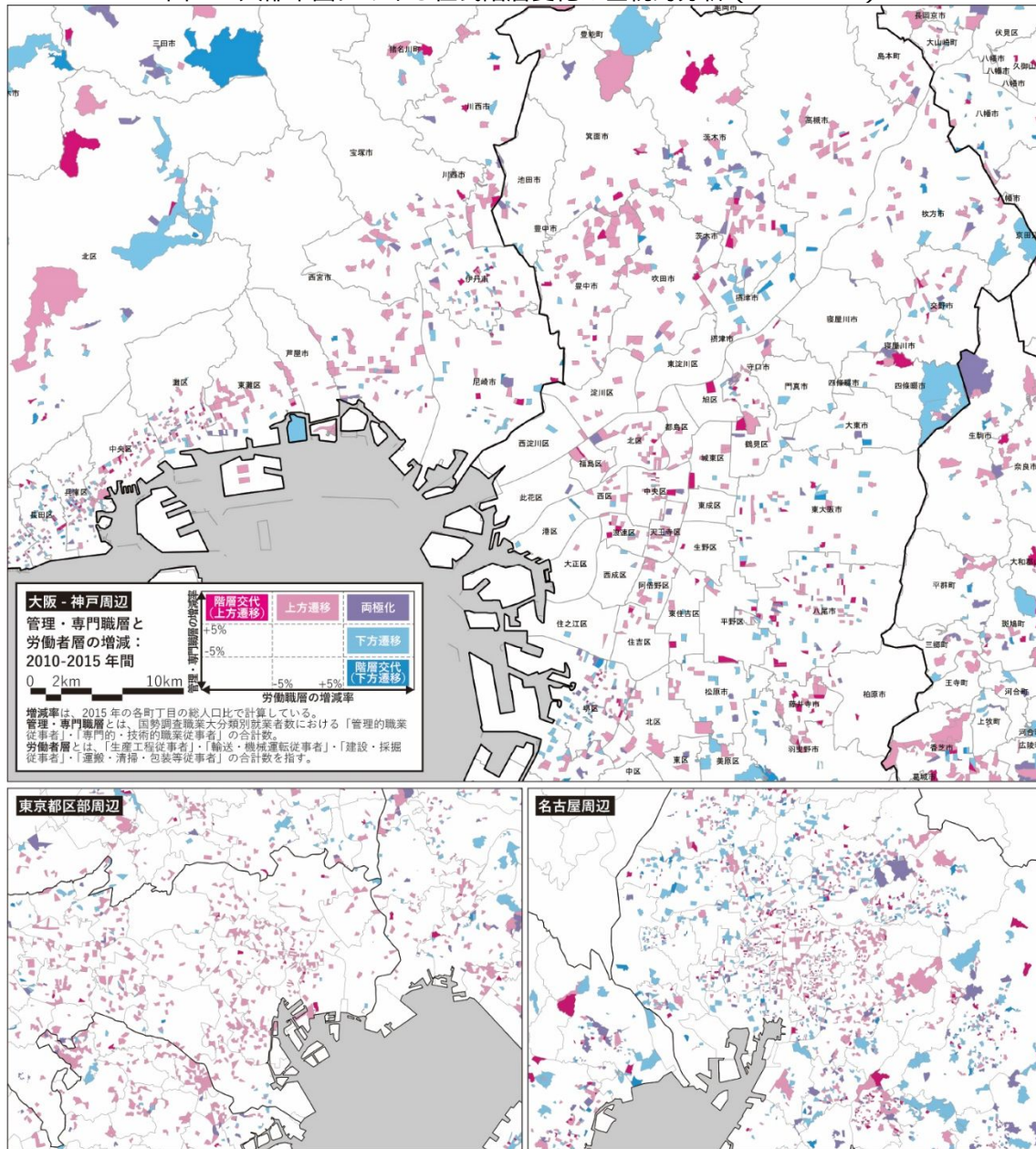
1-2) 三大都市圏におけるジェントリフィケーションの進行

巨視的な分析としてまずは近年進行している文字通りの「紳士化」の実態を捉えることにするが、地価や年収のデータには限りがあるため、ここでは居住者の職業に注目する。

町丁目別に、2010年から2015年間に管理・専門職層と労働者層の人数がどの程度増減したかを計算した。管理・専門職層の比率の増減率と、労働者層の増加率を組み合わせると、両方とも増加しているものは「両極化」、片方が増加しているものは「遷移」、片方が増加しもう一方が減少しているものは「階層交代」と呼べる。比較として、東京都区部周辺と名古屋周辺の分析結果も掲載した。

大阪-神戸間では三日月形に上方遷移地域が分布しているのが特徴的で、その周囲に下方遷移地域が分布している。中心部で上方遷移/周縁部で下方遷移というコントラストは、名古屋ほど極端ではなく、東京よりもいくらか明瞭である。特徴的なのは、三日月形の上方遷移地域の中に上方の階層交代(少なくとも広義のジェントリフィケーションと考えられる)がまばらにみられることである。守口市、鶴見区、北区、中央区、浪速区、八尾市などでは、地域の高級化の陰で住民の階層交代が進行していることがみとれる。

図 三大都市圏における住民階層変化の巨視的分析 (2010-2015)



1 - 3) 大阪中心部の住宅開発とジェントリフィケーション

地域の高級化とともに、どのような住宅が建設されているのか。ここでは、2019年4月売り出しの新築分譲マンションの広告を読み解いていく。46棟のマンションのうち、30階建て以上の超高層マンションは5棟あり、ひとつのマンション内での価格の幅は広い。

しかし、広告の売り文句のバリエーションは、首都圏に比べると少ない。首都圏の高級マンションは付加価値としての様々な「共用空間」と「ランドスケープ」が重視されるが、大阪では「都心のアクセスの良さ」、「自然環境と閑静な環境(の再現)」、「長期にわたって住める柔軟性」の三点が強調されている。広告文には、大阪の中心部が中間層のために開拓された喜びがストレートに描かれている。したがって、首都圏でライフスタイルの語りの差異化が急激に進んでいる様子とは異なり、大阪では従来の意味でのジェントリフィケーションに近い遷移が生じていると考えられる。

今回は居住者の職業と新築マンションのみの分析であった。しかし実際には、ほかにも考慮すべき社会的・文化的な文脈がある。たとえば日本では、新築住宅の高級化が周辺の中古賃貸の価格変動に直結しないなどの理由で、地域一帯の「追い出し」は露骨には顕在化しにくい。こうした日本特有の状況は、ジェントリフィケーションをより複雑で「微妙」なものにしている。

1 - 4) その他

副次的な成果として、都市再開発に伴うニュータウンの変貌についての共同研究を行い、日本建築学会計画系論文集(査読付きの学術誌)に掲載されるなど、3つの査読付き論文を発表した。

(2) 民間開発に対する公共介入およびその評価

2-1) 都市再生の専門家ネットワーク形成

研究構想当初は、都市再開発における自治体の役割に焦点を絞るつもりであったが、新型コロナウイルスの流行を受けてオンラインで専門家のネットワークを形成することができ、再開発事業を得意とする民間企業、小さな取り組みの積み重ねでエリアの価値を高める事業に取り組む民間企業、大学と共同で様々な実践を重ねる組織など、様々な実践者たちと研究体を立ち上げた。ここでは行政主体の再開発に絞られない広義の用語として「都市再生」を用い、それらの評価指針を討議した。

2-2) 都市再生の評価指針

最終的に成果は「都市再生は何のため？」と題するシンポジウムに結実し、そこで「都市のコアからハブへ」「隠れた近隣・エリアを浮かび上がらせる」「都市の主人公としての自分、私たち」「コレクティブ・インパクトに向けた共創プロセス」という4つの論点と手法を提示した。

2-X) その他

副次的な成果として、都市開発において残すべきポテンシャルを有する土地や建物に関する研究、都市が包摂すべき多様な人びととそれらを分断する社会的通念に関する研究などを進め、日本建築学会計画系論文集(査読付きの学術誌)に掲載されるなど、7つの査読付き論文を発表した。

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計12件（うち査読付論文 10件／うち国際共著 0件／うちオープンアクセス 5件）

1. 著者名 KATO Kimika, GOTO Haruhiko, YAMACHIKA Yasunari, YOSHIE Shun	4. 巻 86
2. 論文標題 ADAPTATION OF LIFESTYLE SEEN IN SECOND-GENERATION MUSLIMS AND “ PRAYER SPACE ON THE STREET ” FOUND BY THEM	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 Journal of Architecture and Planning (Transactions of AIJ)	6. 最初と最後の頁 125 ~ 135
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) 10.3130/aija.86.125	査読の有無 有
オープンアクセス 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 -
1. 著者名 SAWADA Ikumi, GOTO Haruhiko, YOSHIE Shun	4. 巻 86
2. 論文標題 TYPOLOGY AND THE LOCATION BASED ON IMPRESSION EVALUATION OF “ MACHIKADO ” AS FAMILIAR PUBLIC SPACE	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 Journal of Architecture and Planning (Transactions of AIJ)	6. 最初と最後の頁 185 ~ 195
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) 10.3130/aija.86.185	査読の有無 有
オープンアクセス 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 -
1. 著者名 KANEKO Yuzuna, GOTO Haruhiko, YOSHIE Shun	4. 巻 85
2. 論文標題 LIFE HISTORY AND KNOWLEDGE OF FLEXIBLE WORK-LIFE DESIGN PRACTITIONERS	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 Journal of Architecture and Planning (Transactions of AIJ)	6. 最初と最後の頁 2151 ~ 2161
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) 10.3130/aija.85.2151	査読の有無 有
オープンアクセス 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 -
1. 著者名 HOJO Masaki, GOTO Haruhiko, YAMACHIKA Yasunari, YOSHIE Shun	4. 巻 85
2. 論文標題 A STUDY ON THE STREET BEHAVIOR WITH EXCHANGES OF GOODS	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 Journal of Architecture and Planning (Transactions of AIJ)	6. 最初と最後の頁 1931 ~ 1941
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) 10.3130/aija.85.1931	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスとしている（また、その予定である）	国際共著 -

1. 著者名 HIROSE Yoya, GOTO Haruhiko, YOSHIE Shun	4. 巻 85
2. 論文標題 DIVERSITY OF OFFLINE MEETING BY SOCIAL MINORITIES AND ITS DIFFERENCE DEPENDING ON POPULATION SCALE	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 Journal of Architecture and Planning (Transactions of AIJ)	6. 最初と最後の頁 2671 ~ 2681
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) 10.3130/aija.85.2671	査読の有無 有
オープンアクセス 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 -

1. 著者名 TAJIMA Reina, GOTO Haruhiko, YOSHIE Shun	4. 巻 84
2. 論文標題 THE PLANNING HISTORY OF CHIBA NEWTOWN AND GENERATION PROCESS OF NON-DWELLING FACILITIES	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 Journal of Architecture and Planning (Transactions of AIJ)	6. 最初と最後の頁 871 ~ 881
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) 10.3130/aija.84.871	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスとしている (また、その予定である)	国際共著 -

1. 著者名 HIROSE Yoya, GOTO Haruhiko, YOSHIE Shun	4. 巻 84
2. 論文標題 FORMATION PROCESS OF LOCAL ORIENTED MIND OF YOUTH ON THE BACKGROUND OF THEIR INTENTION OF SETTLEMENT	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 Journal of Architecture and Planning (Transactions of AIJ)	6. 最初と最後の頁 913 ~ 923
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) 10.3130/aija.84.913	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスとしている (また、その予定である)	国際共著 -

1. 著者名 MATSUNAGA Mikio, GOTO Haruhiko, YOSHIE Shun	4. 巻 84
2. 論文標題 THE CHARACTER OF "SENSE OF PLACE" AND ITS INHERITANCE THROUGH SURVEYS OF HABITUAL USE OF PLACES IN UNIVERSITY TOWN	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 Journal of Architecture and Planning (Transactions of AIJ)	6. 最初と最後の頁 1411 ~ 1421
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) 10.3130/aija.84.1411	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスとしている (また、その予定である)	国際共著 -

1. 著者名 MATSUURA Haruka, GOTO Haruhiko, YOSHIE Shun	4. 巻 85
2. 論文標題 GEOGRAPHICAL CHARACTERISTICS AND SOCIAL ROLE OF RENTAL SPACE IN TOKYO AREA	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 Journal of Architecture and Planning (Transactions of AIJ)	6. 最初と最後の頁 317 ~ 327
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) 10.3130/aija.85.317	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスとしている(また、その予定である)	国際共著 -

1. 著者名 吉野 良祐, 後藤 春彦, 吉江 俊	4. 巻 55
2. 論文標題 「地域開放型サービス付き高齢者向け住宅」の空間構成と運営実態	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 都市計画論文集	6. 最初と最後の頁 1342 ~ 1349
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) 10.11361/journalcpj.55.1342	査読の有無 有
オープンアクセス 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 -

1. 著者名 内田 奈芳美, 岡絵 理子, 藤塚 吉浩, 藤村 龍至, 益子 智之, 吉江 俊, 吉本 憲生	4. 巻 134
2. 論文標題 「ジェントリフィケーション」から見る大阪(座談会,<特集>大阪から考える都市再生の現在 水都・インパウンド・ジェントリフィケーション)	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 日本建築学会 建築雑誌	6. 最初と最後の頁 10-13
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス 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 -

1. 著者名 吉江俊	4. 巻 134
2. 論文標題 ジェントリフィケーションの巨視的観察	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 日本建築学会 建築雑誌	6. 最初と最後の頁 8-9
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス 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 -

〔学会発表〕 計5件（うち招待講演 0件 / うち国際学会 0件）

1. 発表者名 吉江俊
2. 発表標題 「ホテルライクな住居」の出現と変容 都心回帰に伴い台頭した新たな居住心理とその空間
3. 学会等名 2019 年度日本建築学会大会（北陸） 学術講演会研究発表
4. 発表年 2019年

1. 発表者名 小山真由, 後藤春彦, 山近資成, 吉江俊
2. 発表標題 桜島の暮らしにみる降灰への工夫・対処の実践 住宅現況 調査と住民アンケートを通じて
3. 学会等名 2019 年度日本建築学会大会（北陸） 学術講演会研究発表
4. 発表年 2019年

1. 発表者名 澤田郁実, 後藤春彦, 吉江俊
2. 発表標題 旧東京15 区における「まちかど」の印象評価に基づく類型 とその立地特性
3. 学会等名 2019 年度日本建築学会大会（北陸） 学術講演会研究発表
4. 発表年 2019年

1. 発表者名 松浦遥, 後藤春彦, 吉江俊
2. 発表標題 副業や趣味活動に開かれた場としてのレンタルスペースの 空間構造と社会的役割
3. 学会等名 2019 年度日本建築学会大会（北陸） 学術講演会研究発表
4. 発表年 2019年

1. 発表者名 ワーク・ライフデザインを積極的に行う実践者の時間的・空間的工夫
2. 発表標題 金子柚那, 後藤春彦, 吉江俊
3. 学会等名 2019 年度日本建築学会大会(北陸) 学術講演会研究発表
4. 発表年 2019年

〔図書〕 計0件

〔産業財産権〕

〔その他〕

-

6. 研究組織

氏名 (ローマ字氏名) (研究者番号)	所属研究機関・部局・職 (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
---------	---------