

令和 6 年 6 月 21 日現在

機関番号：14301

研究種目：基盤研究(C)（一般）

研究期間：2020～2023

課題番号：20K01653

研究課題名（和文）都市公共政策によるジェントリフィケーションの誘発分岐点と社会的公正の計量分析

研究課題名（英文）Econometric Analysis for Trigger Point of Gentrification and Social Justice by Urban Public Policy

研究代表者

大庭 哲治（Oba, Tetsuharu）

京都大学・経営管理研究部・准教授

研究者番号：80464197

交付決定額（研究期間全体）：（直接経費） 3,300,000円

研究成果の概要（和文）：本研究は、都市公共政策の中でも、歴史地区登録制度の登録効果ならびに都市再生関連施策を対象に、ジェントリフィケーションとの相互関係性に着目しており、まず地理的空間データを基礎とした独自の分析データセットを構築した。また、ジェントリフィケーションの因果的誘発と社会的公正を実証的に解明することを目指した分析手法を検討・開発した。その上で、ジェントリフィケーションを誘発するメカニズムとその空間的異質性を解明するとともに、都市現象の進行過程や都市・地域の特性に応じたジェントリフィケーションの制御可能性に関する示唆を得ることで、社会的公正に配慮した望ましい政策設計を提案するための定量的指針を検討した。

研究成果の学術的意義や社会的意義

本研究は、都市公共政策として、これまで科学的裏付けの乏しかった歴史地区登録制度の登録効果と都市再生関連施策の効果を、ジェントリフィケーションとの相互関係性に着目して、地理的空間データを基礎にして独自に構築した分析データセットと、空間計量経済学に基づき新たに開発した分析手法を用いて、実証的に解明している点、そして、ジェントリフィケーションによる社会的公正を視野に入れた望ましい制度設計への示唆を得ている点で学術的・社会的意義がある。

研究成果の概要（英文）：This study focuses on the interrelationship between gentrification and the effects of historic district registration systems as well as urban regeneration-related policies within urban public policies. Initially, a unique analysis dataset was constructed based on geographic spatial data. Furthermore, an analytical methodology aimed at empirically elucidating the causal induction of gentrification and social justice was examined and developed. Furthermore, this study elucidated the mechanisms that induce gentrification and its spatial heterogeneity. By obtaining suggestions regarding the possibility of controlling gentrification according to the process of urban phenomena and the characteristics of cities and regions, this study provides quantitative guidelines for proposing desirable policy designs that take social justice into consideration.

研究分野：都市地域計画

キーワード：ジェントリフィケーション 都市公共政策 誘発分岐点 社会的公正 空間的異質性 歴史的環境保全

様式 C - 19、F - 19 - 1、Z - 19 (共通)

1. 研究開始当初の背景

都市中心部の中下層地域における既存の不動産に再投資が起こり、地価レベルと連動した動きを持つ再投資が地域変化、ひいては、居住者階層の上方変動によって社会的格差・分断を引き起こす、ジェントリフィケーション (Gentrification) については、これまで多くの研究者が、実態把握による各地域の事例に基づいて、現象の意味や影響を明らかにすることを試み、問題点と社会的公正の必要性を提唱してきた (例えば、Lees, L. and Phillips, M. [eds.], *Handbook of Gentrification Studies*, Edward Elgar, 2018)。

1964年に英国の社会学者 Ruth Glass によって初めて報告されたジェントリフィケーションは、その後、*Urban Studies* 誌で2008年に特集された「ジェントリフィケーションと公共政策」をはじめ、これまでに、地理学、社会学、都市工学の分野をはじめ、多くの学問領域で学術報告されている。わが国でも、藤塚 (1994; 2017) が海外諸国の研究動向と日本における研究の可能性について論じているほか、内田 (2015) は、わが国特有の地方都市型ジェントリフィケーションについて論じている。また、米国では、近年、多くの大都市でジェントリフィケーションが顕著にみられており、深刻な都市・社会問題となっている (例えば、Immergluck and Balan, 2018)。このように、国内外で蓄積されてきた先行研究は、その多くが、都市中心部の再開発事業による都市再生現象としてのジェントリフィケーションを対象に、人口動態や社会経済活動の変化を統計指標で時系列に捉えつつ、居住者階層の上方変動の解明と社会的格差に関わる問題点について論じる事例研究が主流である。

しかしながら、経済学 (計量経済学) の視点からジェントリフィケーションのメカニズムを定量的に解明する先行研究は限られている。また、物理的改変を伴わない歴史地区登録といった都市公共政策によっても、その経済的効果が低所得者層の厚生損失を引き起こしうるということが報告されているが、この場合のメカニズム、さらには二面性を有するジェントリフィケーションの負の影響を誘発する規定因と顕在化の分岐点など、歴史地区登録制度による登録効果とジェントリフィケーションとの相互関係性については、未だ計量的な観点からは解明されていない。

さらに、ジェントリフィケーションの原因として、都市中心部の中下層地域における再開発事業、とりわけ、都市再生関連施策として、長年わが国で実施されてきた駅周辺再開発事業をはじめとする公共交通志向型都市開発 (Transit Oriented Development: TOD) のみならず、物理的改変を伴わない歴史地区登録についても可能性があることや、都市の社会構造と空間構造の結びつき方によって、ジェントリフィケーションの誘発・発現が、空間的に一様ではないことなどが指摘されているが、そのメカニズムは明らかにされておらず、政策立案者の意図とは異なる都市・社会問題を引き起こす可能性が、都市公共政策としての歴史地区登録にも内在していることが大きな課題となっている。

2. 研究の目的

そこで本研究は、日本と米国の複数都市を対象に、都市再生関連施策である公共交通志向型都市開発 (TOD) などとは異なり、直接的な物理的改変をもたらない都市公共政策としての歴史地区登録が、「ジェントリフィケーション」を誘発するメカニズムとその空間的異質性を科学的に解明するとともに、社会的公正について定量的に検証する。これを通して、都市現象の進行過程や都市・地域の特性に応じたジェントリフィケーションの制御可能性に関する示唆を得ること、社会的公正に配慮した、エビデンスに基づく望ましい政策設計の提案を目指す。

3. 研究の方法

以下に示す研究方法を考案し、実施した。

(1) 歴史地区登録とジェントリフィケーションの実態把握及び分析データセットの構築

米国の対象都市としては、連邦政府の制定による国家歴史登録財と地方政府の制定による歴史的資産登録制度を有し、ジェントリフィケーションが深刻なアトランタを、日本の対象都市としては、オーバーツーリズムと戦う歴史都市・京都を取り上げた。その上で、対象都市における歴史地区登録制度のこれまでの指定状況に加えて、不動産データ、敷地境界データ、さらには、家計所得データ、その他の社会・経済統計データや住宅・土地利用データの収集を通じて、ジェントリフィケーションの実態を把握した。特に、米国に関しては、歴史地区登録制度の指定状況について、管轄する州・市の担当部署に問い合わせ、歴史的建造物/歴史地区に関する詳細な位置図や関連資料を閲覧して、指定年次や境界を特定した。さらに、不動産データについて、管轄するカウンティの資産評価委員会から提供可能な、敷地境界、売買価格、不動産特性に関するデジタルデータを利用した。なお、市などがオンライン上で提供している Shapefile 形式の各種オープンデータも収録年次を確認しつつ利用した。日本に関しては、町丁目単位での時系列の年収階級別世帯推計データを新たに収集・整理した。その上で、地理的空間データを基盤とした分析データセットを構築した。

(2) ジェントリフィケーションの因果的誘発と社会的公正に関する分析手法の開発

構築した分析データセットを用いて、地域属性をコントロールしつつ、都市公共政策としての

歴史地区登録の導入・変更といった、外生的なインパクトの前後でのジェントリフィケーションの誘発・発現状況を、計量経済学の最新の学術的知見を援用することで計量的に解明した。また、市場要因に加えて非市場要因や人口・社会・経済構造を反映した社会的相互作用によるジェントリフィケーションの因果的誘発の可能性と社会的公正についても検証するため、都市現象の複数均衡の存在や、ある均衡（正の影響）から別の均衡（負の影響）への移行をもたらす分岐点を明示的に考慮した、新たな分析手法についても検討した。その際、日本と米国で分析データの利用制約が異なる点に留意しつつ、この分野の第一人者で豊富な研究実績を有する海外研究協力者や自治体担当者から助言を適宜受けることで、効果的かつ効率的に開発に取り組んだ。

(3) 米国・日本の複数都市を対象とした実証分析による望ましい政策設計の提案

(1)で構築した分析データセットを(2)で考案した方法論に適用することで、米国のアトランタと日本の京都を対象に、日本は町丁目、米国はBlock Groupの小地域単位で、精緻に実証分析を実施した。これにより、ジェントリフィケーションの誘発・発現のメカニズムと空間的異質性を明らかにするとともに、社会的公正に配慮した望ましい政策設計を提案するための定量的指針を提示した。また、改めて、都市再生関連施策である公共交通志向型都市開発(TOD)とジェントリフィケーションとの関係性に着目した先行研究をレビューすることで、歴史地区登録制度とジェントリフィケーションの関係性との差異を明らかにした。

4. 研究成果

本研究で得られた主な研究成果は、以下の通りである。

ジェントリフィケーションとは、不動産市場の活性化と富裕層の集住による地区再生の成功例であると同時に、先鋭化すると社会の格差や富の集中の空間的な現れにもなる現象のことで、正と負の両面を有する両刃の剣として知られている。一部の不動産物件や地域は、登録により利益を得るかもしれないが、それ以外は利益を得ることはないかもしれない。そこで、米国・アトランタの歴史地区登録の効果、不動産価格帯毎の異質性を明示的に考慮して検証するとともに、登録による所有権や利用権の制約の程度により、その異なる影響がどのように変化するか、歴史地区がもたらす恩恵と負荷が住宅市場に反映された形でどこに存在するかを、分位点回帰モデル(Quantile Regression Model)で明らかにした。なお、このモデルの適用にあたっては、欠損値のない完備なクロスセクショナルデータ(サンプル数17,084)を用いた。

その結果、歴史地区内の住宅は、連邦政府が管轄する国家歴史登録財(National Register of Historic Places: NRHP)で約15%の価格プレミアムを示す一方で、アトランタ市が管轄する歴史保全条例に基づいたCity of Atlanta Designated Properties(CADP)では約3%のディスカウントを示していることを明らかにした。また、地区境界線から100mのバッファゾーン内の住宅は、NRHPで約6%、CADPで約20%以上の価格プレミアムを示していることや、このバッファゾーンでは、図1に示すように価格分位点間の潜在的価格の変動が大きいことを明らかにした。

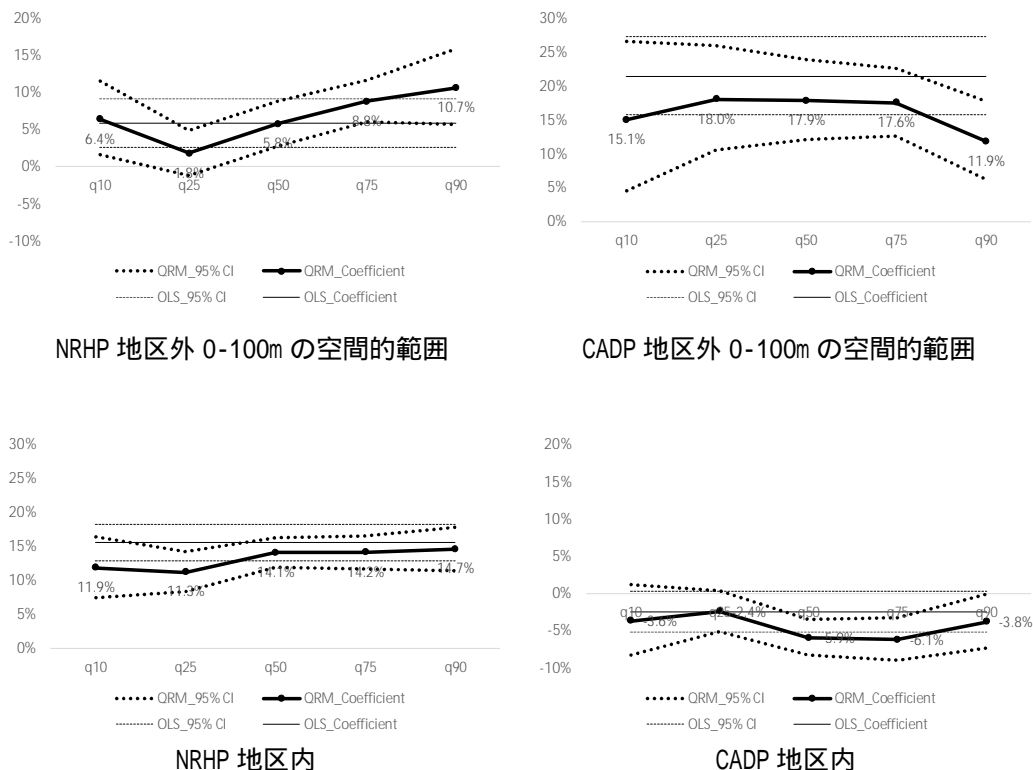


図1 歴史地区登録ダミー変数の分位点別限界効果(不動産取引価格上昇率)

また、表1に示すように、CADP 歴史地区を世帯収入階層で4分類すると、それぞれにおいて、人口や世帯所得の傾向が著しいパターンを示しており、特に、低所得水準の歴史地区では、全体的な人口減少と白人の人口増加が相まって、所得水準が大幅に増加しており、歴史地区登録によるジェントリフィケーション発現のストーリーと一致していることを明らかにした。つまり、CADP の地区登録は、低所得水準の歴史地区のジェントリフィケーション化を支援し、中低所得水準の歴史地区を安定化させるのを手助けし、そして、その他の歴史地区の近隣地域開発をコントロールしていることを明らかにした。

表1 世帯収入階層別に分類した CADP 歴史地区の登録前後の地区人口等の動向

CADP 地区数	中央値		登録前の10年間			登録後の10年間		
	Income 2000	%renters 2000	%Δ Population	%Δ Income	Δ %white	%Δ Population	%Δ Income	Δ %white
4	27,055	67.2	+10.7	+11.9	-8.1	-7.5	+176.1	+7.6
5	36,215	47.4	-15.5	-20.2	-3.7	-1.8	+47.1	+2.5
4	45,556	52.4	-2.9	-11.7	+3.6	+24.8	+88.7	+2.6
3	115,672	67.6	-1.6	+51.8	-3.6	+2.8	+37.1	-4.4

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計2件（うち査読付論文 2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 植村 洋史, 松中 亮治, 大庭 哲治	4. 巻 78(6)
2. 論文標題 傾向スコアマッチングを用いた地方鉄道の存廃が駅勢圏における年齢階層別人口の社会増減に及ぼす影響	5. 発行年 2022年
3. 雑誌名 土木学会論文集D3 (土木計画学)	6. 最初と最後の頁 11_168-11_181
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) 10.2208/jscejipm.78.6_11_168	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 Tetsuharu Oba and Douglas S. Noonan	4. 巻 34(4)
2. 論文標題 The Price of Preserving Neighborhoods: The Unequal Impacts of Historic District Designation	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 Economic Development Quarterly	6. 最初と最後の頁 343-355
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) 10.1177/0891242420941932	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 該当する

〔学会発表〕 計3件（うち招待講演 2件/うち国際学会 0件）

1. 発表者名 Tetsuharu OBA
2. 発表標題 Smart City and Historic Preservation
3. 学会等名 The 2nd Conference on Asian Inclusive Smart Cities in the Post Covid 19 Arena (招待講演)
4. 発表年 2022年

1. 発表者名 笹尾 和宏, 大庭 哲治
2. 発表標題 価値共創理論から捉えた今後の公共空間マネジメントの課題と展望
3. 学会等名 サービス学会 第11回国内大会
4. 発表年 2023年

1. 発表者名 大庭哲治
2. 発表標題 都市計画制度の科学的検証と都市空間情報の未来：古都京都での学術的・実務的实践からの洞察
3. 学会等名 一般社団法人 人文地理学会 都市圏研究部会 第69回都市圏研究部会（招待講演）
4. 発表年 2023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		
米国	インディアナ大学-バデュー大学 インディアナポリス校		
オーストリア	国際応用システム分析研究所		