

## 科学研究費助成事業（科学研究費補助金）研究成果報告書

平成24年 3月 31日現在

機関番号：16301

研究種目：若手研究（B）

研究期間：2009～2011

課題番号：21720301

研究課題名（和文）コンド・ブームの進展とジェントリフィケーションの多様化に関する研究

研究課題名（英文）A study on the progress of "condo boom" and the diverse gentrification

研究代表者

堤 純 (TSUTSUMI JUN)

愛媛大学・法文学部・准教授

研究者番号：90281766

研究成果の概要（和文）：この研究プロジェクトでは、都市内部における高層住宅開発の過程を分析し、商業・不動産産業の視点、都市政策、そして都市内部の住宅事情間にみられる相互作用について考察し、留学生や大学卒業直後の比較的若い世代が作り出す特殊な住宅需要の存在を指摘した。オーストラリアの都市を対象に本研究で指摘したこれらの諸点は、既存のジェントリフィケーションに関する研究では、住宅の質を下げるとして否定的な論調が多かったが、既存研究とは異なる視点からの新たな知見であるといえる。

研究成果の概要（英文）：This project has analysed residential development in an inner city location to show how the interaction between the commercial property industry, local urban policy and a specific source of demand shape what have been labeled "new build" outcomes in the gentrification of inner city areas. The experience of Australian cities differs from the outcomes in US and UK cities described in previous papers that show impacts on local housing market have been seen as negative. The consequences for Australian cities are more deep-seated, and linked to broader social attitudes.

交付決定額

（金額単位：円）

	直接経費	間接経費	合計
2009年度	1,000,000	300,000	1,300,000
2010年度	900,000	270,000	1,170,000
2011年度	900,000	270,000	1,170,000
年度			
年度			
総計	2,800,000	840,000	3,640,000

研究分野：人文学

科研費の分科・細目：人文地理学・人文地理学

キーワード：人文地理学，オーストラリア，都市整備，ジェントリフィケーション，職住近接

## 1. 研究開始当初の背景

都心およびその周辺部の再開発に伴うジェントリフィケーション（すなわち、職住近接の高層・高級な住環境の創造）は、1990年代に進展したグローバリゼーション、とくに金融・保険機能の拡大により、世界の大都市共通の現象となってきた（町村，1994）。都心部には、いわゆるニュー・エコノミーと

よばれる金融・保険、IT、メディア等の産業に従事する若年高所得層が増加し、彼らが作り出す都心居住のライフスタイルへの需要は、オフィスビルばかりが占拠していた大都市の都心を確実に変貌させ、コンド・ブーム（Condo Boom：高層・高級住宅の急増）を生み出してきた。こうした都市内部の構造変容を理解するには、コンド・ブームの需要と

供給メカニズムに関して周到に研究を進める必要があった。

## 2. 研究の目的

本研究は、ニューヨークやロンドンといった世界都市階層の最上位の都市を対象としたジェントリフィケーションの研究成果を参考にしながら、近年みられるジェントリフィケーションの多様化に焦点を当てるものである。具体的には、世界の大都市で近年の特徴となりつつあるコンド・ブームとステューデントフィケーション（大学卒業直後の若い世代が作り出す特殊な住宅需要とその影響）に着目し、比較的若い世代による都心居住に対する需要サイドと、それに呼応して変質しつつある供給サイドの両面からアプローチした。その際、申請者のこれまでの研究蓄積のあるオーストラリアの大都市を主たる調査対象都市とし、必要に応じてニューヨークやシカゴ、ロンドン、オークランド（ニュージーランド）等、研究例の多い欧米都市の調査も行った。都心部の高層・高級住宅開発に関する需給両サイドからの考察を通して、いかなるインパクトが大都市のジェントリフィケーションを多様化させるのか、さらにそのための社会・経済条件、地域条件は何かを明らかにすることが本研究の目的である。

## 3. 研究の方法

本研究は現地調査を基本とした。したがって、研究期間の3年間にわたり、年1〜2回の現地調査を実施した。

また、本研究を進めるにあたり、GIS（地理情報システム）を積極的に用いた。オーストラリア移民局、統計局、州政府、市当局、大学当局における資料収集を進め、収集したデータはすべてGISソフトウェア上にて空間データベースとして蓄積・管理した。このデータベースをもとに各種の地図（主題図）を作成し、地域性を検討した。

## 4. 研究成果

### (1) 研究の主な成果

研究初年度の平成21年度には、詳細な現地調査を効率よく実施するための情報収集および解析、蓄積に力点を置いた。具体的には、オーストラリア統計局へのカスタマイズ・データの発注を行ない、研究目的に応じたデータの整理を進めた。また、年度の途中である2009年8月にオーストラリア統計局が新たなデータ公開を実施したため（2006年実施の国勢調査データ公開ソフトウェア「デューブル・ビルダー」）、それに伴った必要資料も購入した。これら一連のデータ購入により、研究目的に応じた詳細な属性をもつデータ（例えば、最も詳細な小統計区単位において、

「週給1000豪ドル以上／大学卒／海外生まれ」といった、特定の属性を複数クロスさせたデータ）を自由に入手できるようになった。なお、収集したデータは、すべてGISソフトウェア上にて空間データベースとして蓄積・管理した。

研究2年目には、オーストラリア統計局発行の国勢調査データ「デューブル・ビルダー」のカスタマイズ機能を活用して、大都市都心部における高層のコンドミニアムの供給にとって重要である「若年高所得層」の分布を把握を試みた。このカスタマイズ機能により、国勢調査の小統計区単位で詳細な属性の把握が可能となったが、一方で、データ量の肥大という新たな問題も発生した。

研究の最終年度の分析では、都心部の高層コンドミニウムへの需要は今なお堅調であるものの、主たる居住者の変質が確認できた。すなわちジェントリフィケーションの先導事例（ニューヨークやロンドン）で指摘されていることと同様に、シドニーやメルボルンの高層コンドミニアムの主たる発生源は、DINKSをはじめとする可処分所得の高い若年層が多いことが確認できた。一方で「大都市」、「若年高所得」、「世界都市」等をキーワードとする研究例とは一線を画す傾向、すなわち、アジア諸国を中心にオーストラリアの大学に進学する留学生や卒業直後の若年層が作り出す「新たな住宅需要」が極めて重要であることもわかった。こうした議論は、これまでのジェントリフィケーションの研究の延長上にあるといえるが、実際にはほとんど実態が解明されてこなかったことである。



図1 シドニー都心部における高層建築物の竣工年

従来の研究では、ジェントリフィケーションは都市内部の特殊な労働市場との関係で考察されることが多かった（とくに、事業所サービス業従事者の住宅取得動向）が、本研究では、オーストラリアの都市において顕著

にみられる特殊な住宅事情のインパクトの重要性を指摘した。

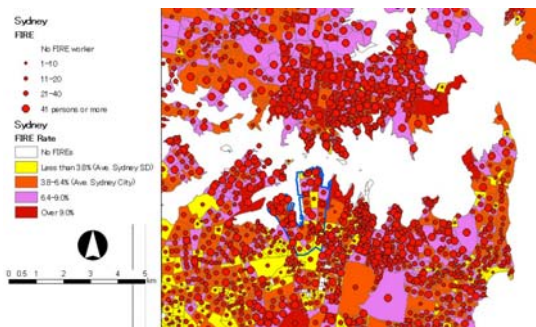


図 2 シドニー都心部および都心周辺部におけるジェントリファイアの居住地

留学生や大学卒業直後の比較的若い世代が作り出す住宅事情は、既存のジェントリフィケーションや都市内部構造の変化を扱った研究（とくに、イギリスや北米の都市を対象としたもの）では、むしろ住宅の質を下げるとして否定的な論調が多かった中で、オーストラリアの都市を対象に本研究で指摘したこれらの諸点は、既存研究を越える新たな知見であるといえる。

(2) 得られた成果の国内外における位置づけとインパクト

本研究で明らかになった点は、上記(1)の項のようにまとめられる。下記の発表論文等の欄に記載する業績(成果)に示す通り、3点の査読付き論文を作成することができた(業績欄の②, ③, ⑤)。この点で、地理学の研究業績として学界に貢献できたと考えられる。また、本研究の成果は、日本語のみならず、複数の英文での論文が掲載されたことも特筆すべきことである。これらのことから、本研究の成果は、日本国内のみならず、オーストラリア国内においてもインパクトがあったと評価できる。

(3) 今後の展望

本研究の研究対象期間を通して、オーストラリアでは主としてアジアからの留学生の大量流入、非技術移民の大量流入が進み、エスニックあるいは文化的多様性が顕在化した。その一方、オーストラリアでは規制緩和および市場主導路線の経済社会改革を行うネオ・リベラリズムの潮流にものみ込まれてきた。この過程で、それまでの社会民主主義あるいは福祉国家重視の考え方に変わって、自由主義を重視し、小さな政府や個人主義といった経済合理主義的な思考様式がオーストラリア国民の間に広まっていった。これらの動きは、やがてエスニック・マイノリティの排斥や社会的弱者への福祉切捨て政策、難民・亡命希望者への排他主義らに代表される

社会問題の共通の根となって行った。

このように、オーストラリア社会は多文化主義の推進と抑制という、相反する二つの理念に挟まれながら進展してきた。オーストラリア社会のもつこうした「二面性」に焦点を当て、「都市社会」、「多文化性」、「アジア化」、「観光化」といった観点から現地調査を軸に実証的に解明することは、学術的な意義が高いと思われる。本研究で得られた知見を、こうした問題意識に立った研究へとつなげていくことが有効である。

## 5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

〔雑誌論文〕(計5件)

①堤 純, 2012年, メルボルン大都市圏における通勤特性—オーストラリア国勢調査「テーブルビルダー」データを利用して—. 統計(日本統計協会), 63(2), pp. 19-25. 【査読なし】

②Tsutsumi, Jun and O' Connor, Kevin, 2011年, International Students as an Influence on Residential Change: A Case Study of the City of Melbourne. *Geographical Review of Japan Series B* 84(1): pp. 16-26. 【査読有】

③Tsutsumi, Jun and Parolin, Bruno, 2011, Time series skyline and employment changes in Sydney, Australia. *Working paper presented to the IGU Urban Commission, Canterbury meeting*, August 2011. 【査読有】

④堤 純, 2010年, オーストラリアにおけるGISの利活用—オーストラリア統計局の国勢調査カスタマイズデータを中心に—. 統計(日本統計協会), 61(4), pp. 31-36. 【査読なし】

⑤堤 純, マオア・ロス, 2010, 日豪姉妹都市関係の特徴と展望—ヴィクトリア州を中心に—. オーストラリア研究, 第23号, pp. 103-114. 【査読有】

〔学会発表〕(計6件)

①Tsutsumi, Jun and Parolin, Bruno, 2011年, Time series skyline and employment changes in Sydney, Australia. International Geographical Union, Urban Commission on Monitoring Cities of Tomorrow (IGU Urban Commission, August 17, 2011, Canterbury Christ Church University, UK).

②堤 純, 2011 年, シドニー市における高層建築物の供給過程とその特徴. 第 4 回 地理空間学会大会 (2011 年 6 月 18 日, 筑波大学)

③堤 純, 2011 年, オーストラリアにおけるセンサスデータの利活用. 第 4 回 四国 GIS シンポジウム (2011 年 2 月 22 日, 徳島大学)

④堤 純・松井圭介, 2010 年, シドニーおよびメルボルン大都市圏における社会特性. 日本地理学会秋季学術大会 (2010 年 10 月 2 日, 名古屋大学) <ポスター発表>

⑤堤 純, 2010 年, メルボルン大都市圏における通勤特性. 日本地理学会秋季学術大会 (2010 年 10 月 2 日, 名古屋大学)

⑥堤 純, マオア・ロス, 2010 年, 豪日姉妹都市交流の現状と展望-ヴィクトリア州内の自治体の事例-. オーストラリア学会第 21 回全国研究大会 (2010 年 6 月 13 日, 福島大学)

[図書] (計 4 件)

①堤 純, 2012 年, オーストラリア・ヴィクトリア州における豪日姉妹都市交流の現状. 早稲田大学オーストラリア研究所編『世界の中のオーストラリア』, オセアニア出版社, pp. 87-106.

②Mouer, Ross and Tsutsumi, Jun, 2011 年, Australia's Sister-City Relations with Japan. In Stephen Alomes, Peter Eckersall, Ross Mouer, Alison Tokita (eds), *Outside Asia: Japanese and Australian Identities and Encounters in Flux*. Japanese Studies Centre, Monash University (ISBN: 9781921775819), pp. 169-187.

③堤 純, 2010 年, V.4 メルボルン大都市圏における郊外化と都心変化. 富田和暁・藤井正編『図説 大都市圏』古今書院. pp.104-105.

④堤 純, 2010 年, 9 章 歴史と景観が調和する多文化共生都市・メルボルン. 阿部和俊編『都市の景観地理イギリス・北アメリカ・オーストラリア編』, 古今書院, pp.67-75.

## 6. 研究組織

### (1) 研究代表者

堤 純 (TSUTSUMI JUN)

愛媛大学・法文学部・准教授

研究者番号: 90281766

### (2) 研究分担者

なし

### (3) 連携研究者 なし