

科学研究費助成事業 研究成果報告書

平成 26 年 6 月 23 日現在

機関番号：24402

研究種目：基盤研究(C)

研究期間：2010～2013

課題番号：22520797

研究課題名(和文) 21世紀先進資本主義国における都市再生の新動向に関する地理学的研究

研究課題名(英文) Geographical studies on new trends of urban revitalisation in advanced capitalised countries during the 21st Century

研究代表者

藤塚 吉浩 (Fujitsuka, Yoshihiro)

大阪市立大学・大学院創造都市研究科・教授

研究者番号：70274347

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 2,000,000円、(間接経費) 600,000円

研究成果の概要(和文)：本研究では、2000年代のロンドン、ニューヨーク、東京、大阪を対象に、都市再生の動向について比較検討した。小地域統計により再生地区について調べると、CBDとの近接性、低未利用地の存在が重要な要因であるとともに、低未利用地を活用させようとする都市再生政策が強く影響した。再生の形態については、伝統的な住宅の修復利用のほか、歴史的建築物のコンバージョンや、新築のジェントリフィケーション、ゲートッド・コミュニティなどがみられた。地区の再生に伴う社会的影響としては、不動産価格の上昇、賃貸料の高騰、ゲートッド・コミュニティによる社会的排除と、伝統的な都市景観に調和しない新築の高層共同住宅が問題であった。

研究成果の概要(英文)：This research examines gentrification in London, New York, Tokyo, and Osaka during the 2000s. Gentrification occurred near central business districts and at the sites of former factories and warehouses in inner city areas. This form of gentrification includes the reuse of traditional houses, conversion of historical buildings, new-build gentrification, and gated communities. Urban revitalisation policy intensifies the gentrification in these cities. Meanwhile, the social impacts include price increases in real estate, rent increases, social exclusion, and indirect displacement. Furthermore, newly built high-rise condominiums have destroyed the traditional landscape of townhouses.

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：ジェントリフィケーション 都市再生 都市地理学

1. 研究開始当初の背景

先進資本主義国においては、グローバリゼーションの進展の過程で、都市産業の生産基盤の多くを、NIES、BRICS等の諸国へと移行しつつある。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。工場や倉庫の跡地など空洞化した地区の再生を目指したい大都市政府は、ゾーニングの変更、建築確認の簡素化や、交通基盤などのインフラストラクチャの整備を行い、民間企業による都市再開発の推進を積極的に推し進めてきた。このような政策転換がグローバリゼーションの進展する先進資本主義国の大都市で様々な問題を引き起したのである。

日本の大都市では1980年代の地価高騰期に過剰な不動産への投機的投資の結果、1990年代に拡大した都心における空閑地と、1980年代からの労働市場の開放により増加した移民労働者が家賃の安い老朽化した住宅に來住し、大都市内部で地理的・社会的な分極化が進行した。2000年代になると政府の都市再生政策のもとに、広範囲に及び低未利用地の整理を行い、公共用地の売却に伴う民間資本による開発が行われた結果、東京特別区部と大阪市の格差、また、大都市内部における都心とインナーシティとの格差が拡大した(伊藤・藤塚編, 2008)。

東京特別区部と大阪市の場合は、都心周辺を中心に人口は増加傾向にあり、これは世界的大都市において人口増加に転じている傾向と同じである。ニューヨーク市においては、1990年代後半から都市再生が活発であるが、これは米国経済の活況の影響だけでなく、対ドルのポンド高の影響で、英国資本の流入によるものであり(Lees et al., 2008)、新自由主義政策による規制緩和が推進された結果、外国資本による開発が行われやすくなっている(Hackworth, 2007)。その結果、これまでのジェントリフィケーションに比べて、きわ

めて裕福な居住者階層が來住する第三の波が確認された(藤塚, 2007a)。1980年代にエンタープライズゾーン政策を実施し、大規模な再開発がはじめられたロンドンドックランズにおいても、これまでにはない規模の人口増加がみられる(藤塚, 2007b)。1990年代後半の京都市を事例に都市再生動向についての調査から、より都心指向の大規模開発が起こるといふ、1980年代の状況とは異なる動向が確認されており、ニューヨーク市の事例との共通点もある(Fujitsuka, 2005)。

世界都市を比較する研究としては、多国籍企業によるグローバリゼーションの進行と移民労働者集住の観点から、サッセン(2008)の東京、ニューヨーク、ロンドンを事例にとりあげた研究によって、その類似点と相違点を確認されている。また、これら3都市に大阪を加えた成田(1987, 1995, 2005)の研究では、世界都市化の影響によって東京への機能の集中が進む一方で、大阪市内において地理的・社会的分極化の進行が指摘されている。本研究では、これらの研究成果をもとに、東京、大阪、ニューヨーク、ロンドンの4都市を研究対象として、2000年代の世界都市の変化、特に都市再生の進行状況について検討する。大阪については、民間資本主体の開発に牽引された都市再生の動向が、首位都市東京以外にも及びうるのかどうかを検討する点が必要であり、研究対象都市とする。

2. 研究の目的

本研究は、新自由主義による政策が順次遂行される過程で、先進資本主義国の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、これが都市内衰退地区における人口動向・事業所動向にどのような影響を及ぼしつつあるかを解明しようとするものである。本課題の主眼は、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、都市再生による都市内部構造の

変化を研究することである。具体的には、次の3つの観点から研究を行った。

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のかどうか、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。

3. 研究の方法

まず、世界的に進展しているジェントリフィケーション研究について展望を行い、研究対象都市に関する研究の観点を整理する。本研究では、グローバリゼーションとともに進行する都市再生の新動向に関して、GISを活用した計量的手法と現地調査を併用して行う。センサスの小地域統計を収集して、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。再生地区の町並み景観の状況について、現地調査により実態を把握する。低未利用地の再利用状況についても、GPSカメラにより撮影して、現地の状況を主題図に示して分析する。

4. 研究成果

(1) ジェントリフィケーション研究

ジェントリフィケーションに関する論文は2011年時点で800本を超えたが、その研究動向と対象都市の研究成果に関する展望を行った。1990年代半ばには、景気後退によりジェントリフィケーションが失速したため論文数は減少したが、21世紀に入り急増している。ジェントリフィケーション研究は地理学が中心的な学問分野であるが、21世紀になると都市学における研究論文が大きく増加した。地理学

の論文では、ジェントリフィケーションの現象の変質や、旧社会主義国や新興工業国の都市といった発現地の世界的拡大、先進資本主義国の都市再生などに関して研究されている。先進資本主義国の都市再生に関する研究では、その多くがロンドンやニューヨークの世界都市におけるものであった。

(2) ロンドン

テムズ川沿いにおける新築のジェントリフィケーションが注目されており、それは工場跡地や放棄された土地、住宅以外の建物が取り壊されたところに新たに建設されたものである。新築のジェントリフィケーションとは、資本の再投資と高所得者による地域の社会的上向化、景観の変化、低所得の周辺住民の直接的・間接的な立ち退きを伴うものである (Davidson and Lees, 2005)。

ロンドン中心部、特に西側ではホワイトカラーが増加し、テムズ川沿いの地域において、世帯総所得の増加が著しい。テムズ川沿岸の低未利用地では、中高層の共同住宅が建設され、裕福な居住者の来住がみられ、地区の居住者階層の上方変動が起こった。新築の共同住宅が供給される一方で、周辺の住宅価格が上昇し、低所得者による不動産の取得や住宅の利用が困難となる間接的な立ち退きが起こったと考えられる。中高層の共同住宅は低層住宅地に隣接しており、町並み景観の破壊が問題点として指摘される。

2001年から2011年までの専門・技術・管理職就業者数のバラ別増減では、タワーハムレッツとハクニーにおいて50%以上増加した。テムズ川やリー川などの河川やリージェンツ運河などの水路沿いにおいて、工場や倉庫の跡地を再利用した新築のジェントリフィケーションがみられた。バングラデシュ系やベトナム系移民などの多いコミュニティでは、ゲートッド・コミュニティの形態もみられた。衰退した商店街の再生に結びついた地区がある一

方、居住者階層のミックスされた住宅施設は多くない。ロンドン・プランにあるブルーリボン・ネットワーク構想では、水路を公共空間として確保することが謳われているが、水路沿いの空間はゲートド・コミュニティの中に取り込まれており、社会的なミックスが進んでいるわけではない。

(3) ニューヨーク

ニューヨーク市では、これまで現象のみられなかった都心より離れた地区においてジェントリフィケーションが起こった。これは、地価の谷が投資の進んだ都心から投資されていない地区へと外側に移動したために起こったのである。ジェントリフィケーションは大規模な資本と結びつき、開発業者は新自由主義の政府の支援を受けて、規模の大きな開発を行えるようになった。

ブルックリンのイースト川沿いの以前に再生された地区では、多国籍企業のエリート社員など極めて裕福なジェントリファイアーが来住しており、そのなかにはドル安の影響から相対的に安価となった資産を取得した外国人も含まれる。また、イースト川沿いの北部では、衰退した工業地域の用途規制が変更され、大規模な共同住宅開発が行われた。これらの地域は、地下鉄駅もありマンハッタン島への通勤にも便利がよいため、ホワイトカラーの来住が多くなり、中小工場の集中していた地域にも、カフェやレストランなどの店舗が増加するなど、ジェントリフィケーションが進行することとなった。

工場や倉庫跡などの低未利用地の再活用のために、ゾーニングの変更が行われた。工場や倉庫の建物の再利用だけでなく、中高層の共同住宅が建設され、従来の居住者のエスニシティとは異なる来住者が増加した。落書きや自転車の違法駐輪など、新たな問題点が明らかになった。

(4) 東京

東京特別区部における2000年代前半の専門的技術的・管理的職業従事者の増加率が、30%を超えて最も高い中央区を事例として詳細に検討した。中央区では、1980年代の投機的土地売買により居住人口が減少したため、居住人口確保を目的として、1985年に中央区市街地開発指導要綱を制定し、大規模な開発には住宅附置が義務づけられた。住宅の確保に効果はあったが、新築された共同住宅の家賃が高く、従前の借家人は入居できず立ち退きとなる問題があった。住宅附置義務により増加した共同住宅の多くは、単身者用であった。

住宅附置義務制度は、規制緩和された建物の高さに関する建築紛争の多発により2003年に廃止された。2003年に中央区は小規模住宅の供給に関する住宅施策の変更を行い、10戸以上の共同住宅の場合の建築規制の緩和には、床面積が40平方メートル以上の住宅が3分の1以上となるように変更された。このため、床面積の広い住戸を含むより規模の大きな共同住宅が増加するとともに、価格の高い住宅が増加した。これらの住宅は、地域の従前の居住者が入居できる価格水準のものではなく、高所得のホワイトカラーの居住者が増加する要因となった。

(5) 大阪

2000年代後半の専門的技術的・管理的職業従事者の増加率が高い中央区、北区、福島区、西区について現地調査を行うとともに、福島区を事例として詳細に検討した。福島区の専門的技術的・管理的職業従事者の増加したところには高層共同住宅が建設されていた。その高さは、低層の長屋建住宅からなる町並みを凌駕している。その周辺には、大阪市の都市景観資源に指定された低層の歴史的建造物もあり、中低層の町並みの調和を著しく損なっていた。超高層共同住宅のなかには、空室のあるものもあり、住戸数としては供給過剰

といえる。超高層共同住宅の居住世帯は、若年層に偏り、高齢者は少なかった。

文献

伊藤喜栄・藤塚吉浩編，2008，『図説 21世紀日本の地域問題』古今書院．

サスキア・サッセン，伊予谷登士翁訳，2008，『グローバル・シティ ニューヨーク・ロンドン・東京から世界を読む』筑摩書房．

成田孝三，1987，『大都市衰退地区の再生－住民と機能の多様化と複合化をめざして－』大明堂．

成田孝三，1995，『転換期の都市と都市圏』地人書房．

成田孝三，2005，『成熟都市の活性化 世界都市から地球都市へ』ミネルヴァ書房．

藤塚吉浩，2007a，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，2007b，ロンドンのインナーシティ問題，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，98-99．

Davidson, M. and L. Lees, 2005, New-build 'gentrification' and London's riverside renaissance. *Environment and Planning A* 37, 1175-1190.

Fujitsuka, Y., 2005, Gentrification and neighbourhood dynamics in Japan: The case of Kyoto. Atkinson, R. and G. Bridge eds., *Gentrification in a Global Context: The new urban colonialism*. Routledge, 137-150.

Hackworth, J., 2007, *The Neoliberal City: Governance, Ideology, and Development in American Urbanism*. Cornell University Press.

Lees, L., Slater, T. and E. Wyly, 2008, *Gentrification*. Routledge.

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕(計 3 件)

1) 藤塚吉浩，ロンドン，ニューヨーク，東京におけるジェントリフィケーション，日本都市学会年報，査読有，Vol.47，2014年，29/30 篇

2) 藤塚吉浩，ジェントリフィケーションの新たな展開，地理，査読無，Vol.59(4)，2014年，48-53頁

3) 藤塚吉浩，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，査読有，Vol.8，2013年，82-89頁

〔学会発表〕(計 9 件)

1) 藤塚吉浩，ロンドン北東部におけるジェントリフィケーション，日本地理学会春季学術大会，2014年3月28日，国士舘大学

2) 藤塚吉浩，ニューヨーク市ブルックリンにおけるジェントリフィケーション，人文地理学会大会，2013年11月10日，大阪市立大学

3) 藤塚吉浩，世界都市におけるジェントリフィケーション，日本都市学会第60回大会，2013年10月27日，サンポートホール高松

4) Yoshihiro FUJITSUKA, Characteristics of emerging gentrification in Osaka. IGU Kyoto Regional Conference, 2013年8月6日，国立京都国際会館

5) 藤塚吉浩，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，中四国都市学会大会，2012年9月29日，高知市立自由民権記念館

6) Yoshihiro FUJITSUKA, Urban policy and re-emerged gentrification in Tokyo, Towards an emerging geography of Gentrification in the Global South, 2012年3月23日，King's College London

7) 藤塚吉浩，東京都中央区における新築のジェントリフィケーション，人文地理学会大会，2011年11月13日，立教大学

8)藤塚吉造, ジェントリフィケーション研究のフロンティア, 日本地理学会春季学術大会, 2011年3月29日-2011年3月31日, 発表要旨集およびJ-Stage要旨集において発表成立

9)藤塚吉造, 地区再生ダイナミックスと都市の内部構造-世界のジェントリフィケーションを考える, 日本地理学会秋季学術大会, 2010年10月3日, 名古屋大学

〔図書〕(計 2 件)

1) 藤塚吉造, ジェントリフィケーション, 藤井正・神谷浩夫編『よくわかる都市地理学』ミネルヴァ書房, 2013年, 118-119頁

2)藤塚吉造, ジェントリフィケーション, 人文地理学会編『人文地理学事典』丸善出版, 2013年, 376-377頁

6. 研究組織

(1)研究代表者

藤塚 吉浩 (FUJITSUKA, Yoshihiro)
大阪市立大学・大学院創造都市研究科・教授

研究者番号: 70274347