

科学研究費助成事業 研究成果報告書

平成 28 年 6 月 17 日現在

機関番号：24402

研究種目：挑戦的萌芽研究

研究期間：2013～2015

課題番号：25560150

研究課題名(和文)狭小低家賃住宅の社会住宅化を通じた日本的ジェントリフィケーションの唱導

研究課題名(英文)Advancing Japanese Gentrification based on the Facilitation of Small Low-rent Buildings for Social Housing

研究代表者

水内 俊雄(Mizuuchi, Toshio)

大阪市立大学・都市研究プラザ・教授

研究者番号：60181880

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 2,800,000円

研究成果の概要(和文)：インナーシティ再興の新たな手法や仕組みづくりに関して、単身住宅市場の動態と付随するサービスや支援の実態を明らかにした。福祉住宅、居住型ゲストハウス、AirBnBによる民泊、支援のサービスハブ、小規模個店など多様に住宅市場が利用される中、福祉住宅や居住型ゲストハウスは、インナーシティにジェントリフィケーションをもたらすことなく、社会的に脆弱な人々や外国人滞在者にとって、安価で適度な居住水準の生活空間を提供していることが判明した。そこでは不動産業者が重要な役割を果たし、生活支援のキーパーソンになり、物理的にも社会的にもレジリエントなシステムをインナーシティにもたらしていることを明らかにした。

研究成果の概要(英文)：This research focused on the creation of new methods, and mechanisms for inner city regeneration and shed light on the reality of services and livelihood support, associated with dynamics of the housing market for singleton. While the existing housing stock is (re-)used in multiple ways, for instance as welfare apartments, residential guesthouses, holiday rentals (AirBnB), and small individual stores, these new applications do not lead to gentrification in the inner city. In contrast, they turned out to be effective methods to provide a living environment, featuring both, affordability and proper housing standards, appropriate for socially vulnerable people and foreign residents. For these new applications real estate agents fulfill an important role, by becoming keypersons for the provision of livelihood support, and by introducing a new real estate management system to the inner city, enabling socially resilience of vulnerable people and physical resilience of the built environment.

研究分野：都市社会地理学

キーワード：ジェントリフィケーション ホームレス 居住福祉 狭小低家賃住宅 社会住宅

1. 研究開始当初の背景

本研究の着想は、平成 24 年度から始まった西成特区構想に参画することから始まった。西成区のかかえる問題を、特区による「えこひいき」施策を通じて、住宅の改善を図れる可能性のあること、この可能性をどのように実現し、社会化してゆくかにあった。具体的には、生活保護の住宅扶助が最終的に、それを利用した改築を生み出しており、公的資金が生活保護受給者の住宅の社会化、ここでいう社会住宅になりはしないか、という着想にあった。

またこの当時は、西成特区構想による特に小規模な駅前再開発による土地の価値づけが、ジェントリフィケーションを生み出しはしないか、という懸念があり、その実態解明を迫られるという状況もあった。いずれにしても、既存の遊休資源を利用したインナーシティ再生の議論に資することができれば、西成区だけではない、新たな、もうひとつの都市再生の仕組みづくりにつながるのではないかという予感があった。社会住宅化や、日本型ジェントリフィケーションといったプラスの評価を植え付けていきたいという研究の方向性を生み出していったといえる。

2. 研究の目的

理論的には、単身高齢の生活保護受給者を中心とする、密集住宅地域における生活保護の住宅扶助基準に基づく住宅市場の成立が、都市空間にどのような影響を与えているのかを明らかにする研究である。この影響について、4 つの切り口を用意して、それぞれの研究目的についてより子細に位置づけておきたい。まず ①：住宅のリモデリングを通じて進行する物理的ジェントリフィケーションの実態を明らかにすること、②：実際のリモデリング事例における生活支援は、誰がどのようにやっているのか。このことがひいては、③と連動して、日本

型の社会住宅の新たな出現となっていることを唱道すること。④：都市空間構造的な立場から、リモデリング型で、部分的に都心部にも見られる物理的ジェントリフィケーションとの相互比較を行うことで、都市空間の遊休資源を活用した動きの類型化すること。⑤：より一般的に日本型ジェントリフィケーションと名づけるこうした動きに対する国際比較を、理論的に追究することにあった。

包摂型の居住保障を、社会住宅の制度の導入と、困窮者を排除しない日本型ジェントリフィケーションの実現を、社会実験的に行い、政策提案に結びつける意欲的で挑戦的な試みである。

3. 研究の方法

に関しては、インナーシティで具体的に起こっているリモデリングについての詳細を、不動産業者の運営を事例に、福祉住宅や居住型ゲストハウスの成立基盤と現状を明らかにする調査となった。ワーキングホリデーによるビザ取得者のゲストハウスでの居住、就労実態について、より母集団を大きくした全体像把握の調査を進めた。管理会社や大家への聞き取りより、実態を解明し、福祉アパートの個別更新事例についても、不動産業者に焦点をあて、物理的なジェントリフィケーションの実態と家賃水準や居住者の実態調査を行った。

の実際の生活支援については、ジェントリフィケーション論とは裏腹に、改善された物理的環境のもとに居住する単身生活者へのさまざまなサービス提供の実態を明らかにする調査から構成された。生活保護の住宅扶助で運営される福祉アパートが、物理的に改善されると同時に、このような家政サービスが提供される場所に、この住宅の社会性があることを明らかにする調査とした。

の都市空間構造的な都市比較について

は、GISを駆使しながら、変容の激しい地域の洗い出しを行い、大阪インナーシティのみならず、他大都市での比較事例の蓄積をはかる調査となった。

については、国際的に流布するジェントリフィケーション論に対して、こうした福祉の領域のリノベーションが、生活保護という公的扶助に基づいて進む、日本の特殊性を、日本型と名付ける根拠を明らかにする研究エリアから成り立っている。

4. 研究成果

研究前半期の成果としては、のテーマに関わるが、西成区においてワーキングホリデーによるビザ取得者のゲストハウスでの居住、就労実態、地域との関わりを明らかにした。生活保護にぶら下がった高齢単身者の集住とは異なる、外国人、若年層の短期居住が、同じエリアで進行しているその実態と意義について分析したことが特筆される。

インタビュー調査については、台湾人を中心とする30名の回答を得、中心地区への就労と、安価なゆえに選択され地域とほとんどつながりのない生活が行われていることが判明した。西成特区的には長期滞在のゲストハウスの存在が初めて明らかになる貴重な調査として注目された。

一方、のテーマとかがかわるが、大阪市内で進行し始めた物理的ジェントリフィケーションのさまざまな様相の確認と、理論的な位置づけの妥当性について、ある程度の知見を得ることができた。大阪市内の中崎町、堀江、コリアタウンに加え、こうした少々水準に低い木造建物のリモデリングを行っている不動産業者への聞き取りも加えて、事例に即した議論を行った。建物のリモデリングの実態も少々異なることと、物件所有者、物件を利用した事業者、物件で居住する居住者とアクター別に整理しつ

つ、誰の行動をどのように記述するかで、異なるジェントリフィケーション像が浮かび上がっているというのが、現状の確認点となっている。

その成果は、『都市大阪の磁場 変貌するまちの今を読み解く』として書籍化した。そこではあわせて、日本型ジェントリフィケーションのありようを追究するという最大の課題の一つに関しては、少なくとも大阪のインナーシティにおけるリノベーションの理解にはふさわしくないことを明らかにした。社会的な差別に基因する土地差別に規定された地価の低位固定という、西日本独特の土地差別の影響で、東京、首都圏大都市のインナーシティよりもはるかに低い地価が、まちづくりに大阪的な特質を色濃く与えているのである。

具体的には、戦災、非戦災の有無と、まちづくりの主たるテーマあるいは売りとしての、「居住環境改善」、「昭和ノスタルジーの活用」、「地域アイデンティティの活用」、「大地主主導で「絵描き」」、という要素でのクロスで8タイプのまちづくりが、現実に大阪のインナーシティで進行していること。特に焦点が当てられた地域は、北区中崎町、生野区猪飼野地域、西区堀江、此花区梅香・四貫島、住之江区北加賀屋であった。同時並行で進めている地価のGIS分析から、路地での地価も含め、東京の地価の高さが際立っており、同じ文脈の下での東京での分析、検討がこれからの課題となっている。

一方、社会住宅のありようを追究するというテーマ、については、研究期間の後半に成果を上げてきたといえる。インナーシティのユニークなまちづくりの中で、テーマに関連する動きは、非戦災で居住環境改善というテーマで、西成区北部、特に北西部において今のところ地域的拡がりをもって進行していることが明らかになっ

た。ここで社会的大家や社会的不動産の重要性が明らかとなったが、大阪は後者の比重が大きい。また東京のような低家賃住宅の不足というよりも、むしろ低家賃住宅の広範な存在と地理的集中という面にあることが明らかになった。

集中的に西成区およびその近隣の社会的不動産者への聞き取りも行った。空き家や老朽物件を活用した居住福祉の支援がおこなわれ、4つのレジリエントな戦略、「リノベーション」、「入居者の選択」、「居住者の見守り」、「生活・介護支援」のあることを指摘した。これがテーマ、に関する特筆すべき知見となった。

テーマに関連するが、こうしたリノベーションが行われる地区の特徴を、都市空間構造と位置づけるための地価 GIS マップの作成にも取り組んだ。空き家資源の活用という観点で、幅員が4m未満の路地における狭小物件の改築が、低地価のもと更新の対象となりやすいことが、地価 GIS マップの分析より明らかとなった。

また全国規模の調査については、こうした新しい居住のセーフティネットの形成として、最新の事業となっている生活困窮者自立支援法に基づく、一時生活支援事業、略してシェルター事業の初年度の実態調査を、受託、非受託にかかわらず全国の MPO に web アンケートを行った。重点地区においては、実際に訪問調査を行った。

ホームレス自立支援、緊急一時宿泊事業、NPO などを利用した生活困窮者支援事業、パーソナルサポートモデル事業などを継承し、事業を維持、あるいは拡大した NPO と、縮小、中止にいたった NPO とそれぞれの対応となったことをまず明らかにした。また直営か NPO への委託というラインで、それぞれの自治体での社会資源のありようの違いが、事業の受容に大きな違いをもた

らしていること。政策支援的には、いくつかの先進事例の提示をもって行い、特に県主導の広域調整で行われる事業や、NPO 主導にて自治体連携で進められる事例などを重点的に紹介した。

のテーマに関わるが、日本語のみならず、英語での成果の発信にもつとめた。極めて実践的政策支援的色合いの濃いこの事業において、国内のみならず、国際的な都市論の流れに位置づけることにより、政策を都市思潮の中に息づかせてゆくこと、そして社会の認知により深い知識をもたらすことを狙っている。社会の認知を深めるキーワードは、レジリエントな都市の創生であり、そのために、関連する英語文献を渉猟し、一部を翻訳することも進めた。その成果は、投稿中、寄稿中を含め、研究生や院生中心に本研究会のもと取り組まれたので、研究業績のほうには上げていない。もちろん日本語文献としては、次項にあげた形で、活発に行った。

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8件)

キーナー・ヨハネス、コルナトウスキ・ヒュラルド、インナーシティにおける外国印向けゲストハウス事業の実態と地域へのインパクト、人文地理、査読有、Vol.67、No.5、2015、pp.395 - 411

堀江尚子、渥美公秀、水内俊雄、ホームレス支援の関係性の継続と崩壊 入所施設のアフターケアでのアクションリサーチおよび支援関係の理論的考究、実験社会心理学研究、査読有、Vol.55、No.1、2015、pp.1 - 17

福原宏幸、生活困窮者自立支援法と隣保館の役割、部落解放、査読無、Vol.706、2015、pp.71 - 78

福原宏幸、包摂型地域社会のあり方を考える：被差別部落と生活困窮者支援、部落解放研究：部落解放・人権研究所紀要、

査読無、Vol.201、2014、pp.176 - 194

水内俊雄、白波瀬達也、ヨハネス・キーナー、ヒェラルド・コルナトウスキ、大阪における生活困窮者／ホームレス者をめぐるハウジング調査の系譜とその展開、貧困研究、査読無、Vol.13、2014、pp.74 - 87

水内俊雄、生活困窮者支援の新たな体系と脱ホームレス支援との協働 新たなセーフティネットに無縁な人を生まないために、兵庫県人権啓発協会 研究紀要、査読無、Vol.15、2014、pp.41 - 70

水内俊雄、熊谷美香、大阪の貧困状況改善に西成区構想が貢献する可能性、市政研究、査読無、Vol.183、2014、pp.34 - 43

奥田知志、立岡学、水内俊雄、織田隆之、佐久間裕章、パネルディスカッション都市の高齢困窮者支援の最前線、京都女子大学生活福祉学科紀要、査読無、Vol.10、2014、pp.33 - 41

[学会発表](計13件)

Mizuuchi Toshio、Issues of Micro-scale Density in Osaka's Inner-city Rental Housing Market for Low Income Assistance Recipients、The Workshop on High-density development and Social Justice in Hong Kong (国際学会) 2015年12月3日～2015年12月5日、Hong Kong Baptist University (中華人民共和国)

水内俊雄、ヒェラルド・コルナトウスキ、ヨハネス・キーナー、大阪市西成区における中高年単身世帯の住居と取り巻く不動産市場の変容、人文地理学会、2015年11月14日～2015年11月15日、大阪大学 (大阪府・豊中市)

Mizuuchi Toshio、The Current Situation and Issues of Housing Support to Needy Persons under the New Safety Net-Related Laws、East Asian International Conference: Solving the Housing Problems of the Poor in East Asian Cities (国際学会) 2015年5月14日～2015年5月16日、Taipei Wanhua District Community Museum、台北市 (中華民国)

Mizuuchi Toshio、Introduction of Urban Regeneration Research Project of URP、

URP International Colloquium: "Reconsidering and Re-conceptualizing Urban Regenerations in Kansai Region"、2015年2月23日～2015年2月23日、Osaka City University、Urban Research Plaza (大阪府・大阪市)

水内俊雄、映像「西成の地力・磁力～歴史の系譜をたどって～」、平成26年度2回COCフォーラム「西成の地力・磁力～歴史の系譜をたどって～」、2014年11月22日～2014年11月22日、大阪ふいす八モニー会館 (大阪府・大阪市)

佐藤由美、住生活の豊かさ指標に関する研究、日本建築学会、2014年9月12日～2014年9月14日、神戸大学 (兵庫県・神戸市)

山川拓也、寺川政司、事業者介在方シェアハウスの課題に関する研究：近畿圏の事例をもとに、日本地理学会、2014年9月12日～2014年9月14日、神戸大学 (兵庫県・神戸市)

Mizuuchi Toshio、The Brief History of Urban Regeneration / Machizukuri in Osaka、URP International Colloquium "Contested Public Spaces in Teheran and Sao Paulo"、2014年7月7日～2014年7月7日、大阪市立大学都市研究プラザ (大阪府・大阪市)

Kornatowski, G. & Mizuuchi, T.、Social Mixing without 'Stealth Gentrification'? A Case Study on Guesthouses for Long-term International Visitors in North Nishinari, Osaka、International Conference on Social Justice and the City、2013年12月5日～2013年12月5日、Hong Kong Baptist University (中華人民共和国)

キーナー・ヨハネス、コルナトウスキ・ヒェラルド、富永哲雄、高田ちえこ、水内俊雄、大阪市西成区北部におけるゲストハウス外国人宿泊者の日常生活に関する実証的研究、人文地理学会、2013年11月10日～2013年11月10日、大阪市立大学 (大阪府・大阪市)

富永哲雄、コルナトウスキ・ヒェラルド、キーナー・ヨハネス、高田ちえこ、水内俊雄、ゲストハウス及びシェアハウス改築実践 大阪市西成区北部の不動産業ビ

ジネスを事例にして、人文地理学会、2013年11月10日～2013年11月10日、大阪市立大学(大阪府・大阪市)

コロナトウスキ・ヒェラルド、キーナー・ヨハネス、ジェントリフィケーション批判的研究に関する議論 大阪市西成区北部における外国人ゲストハウス宿泊者をまきこんだ地域再生の可能性、人文地理学会、2013年11月10日～2013年11月10日、大阪市立大学(大阪府・大阪市)

Matsumura, Y. & Kornatowski, G., Recent Transformations and Area Diversification in Osaka's Inner City: A Case Study of the Kamagasaki Area, International Geographical Union (IGU) 2013 Kyoto Regional Conference, 2013年8月4日～2013年8月9日、国立京都国際会館(京都府・京都市)

〔図書〕(計9件)

水内俊雄、法律文化社、ホームレス支援の現場から日本のセーフティネットを考える、『市大都市研究の最前線』、2016、6

水内俊雄、法律文化社、脱ホームレス支援から進化した日本型「社会住宅」市場の現状と社会的不動産の可能性、『包摂都市を構想する 東アジアにおける実践』、2016、12

水内俊雄、大阪市立大学地域連携センター、西成プレーパーク事業調査業務委託最終報告書、2015、113

水内俊雄、大阪市立大学地域連携センター、私たちのまちにしなり 西成歴史・地図帳、2015、29

水内俊雄、大阪市立大学共同出版会、「新しい磁場生成のまちづくり現場を鳥瞰する」『都市大阪の磁場 変貌するまちの今を読み解く』、2015、3-13

水内俊雄、コロナトウスキ・ヒェラルド、キーナー・ヨハネス編、大阪公立大学共同出版会、都市大阪の磁場 変貌するまちの今を読み解く、2015、83

水内俊雄、大阪公立大学共同出版会、市大都市研究の最前線 地域連携実践講座の試み、2015、102

水内俊雄、岩波書店、大阪における都市空間の生産と場所の政治化 「公都」「民都」の政治地理、岩波講座 現代、『歴史のゆらぎ再編』、2015、36

水内俊雄編、大阪市立大学、生活困窮者自立支援法下の新事業を先駆ける居住・就労支援の先進事例調査 西成区構想とホームレス支援 NPO 等の調査を通じて、2014、101

〔その他〕

ホームページ等

<http://www.lit.osaka-cu.ac.jp/geo/mizuchi/japanese/achievements.pdf> (水内の研究業績一覧 web)

6. 研究組織

(1) 研究代表者

水内 俊雄 (MIZUUCHI TOSHIO)

大阪市立大学・都市研究プラザ・教授

研究者番号：60181880

(2) 研究分担者：なし

(3) 連携研究者

松村 嘉久 (MATSUMURA YOSHIHISA)

阪南大学・国際観光学部・教授

研究者番号：80351675

福原 宏幸 (FUKUHARA HIROYUKI)

大阪市立大学・経済学研究科(大学院)・教授

研究者番号：20202286

鈴木 亘 (SUZUKI WATARU)

学習院大学・経済学部・教授

研究者番号：80324854

木村 義成 (K MURA YOSHINARI)

大阪市立大学・文学研究科・准教授

研究者番号：20570641

佐藤 由美 (SATO YUMI)

奈良県立大学・地域創造学部・准教授

研究者番号：70445047

米野 史健 (MENO HUMITAKE)

独立行政法人建築研究所・住宅・都市研究グループ・研究員

研究者番号：60302965

寺川 政司 (TERAKAWA SEIJI)

近畿大学・建築学部・准教授

研究者番号：90610650