

科学研究費助成事業 研究成果報告書

平成 29 年 5 月 23 日現在

機関番号：24402

研究種目：基盤研究(C)（一般）

研究期間：2014～2016

課題番号：26370928

研究課題名（和文）経済体制変更後の旧社会主義都市における都市再生の動向に関する地理学的研究

研究課題名（英文）Geographical studies on urban revitalization in post-socialist cities after transformation of economic structures

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） 2,100,000円

研究成果の概要（和文）：本研究では、社会主義後のベルリン東部、プラハ、ブダペストにおける都市再生について比較したところ、社会主義体制下にて没収された資産の取り扱いにより差異があった。資産を所有者へ返却した、ベルリン、プラハの良好な住宅地ではジェントリフィケーションが進行した。ブダペストでは資産を居住者に安価で売却したため、建物の老朽化が問題となった。外国資本による新築の共同住宅は、地域の歴史的文脈に調和しないものが建てられるという問題がある。

研究成果の概要（英文）：This research examines urban revitalization in post-socialist East Berlin, Prague, and Budapest. In East Berlin and Prague, properties that had been confiscated by socialist governments were restituted to owners or their descendants after the transformation of the socialist regimes. In Budapest, properties have been sold to occupants at low prices, and have been deteriorated due to the inadequate maintenance. Foreign capital flew into the real estate market and caused new-build gentrification that was detrimental to the historical landscapes.

研究分野：都市地理学

キーワード：ジェントリフィケーション 旧社会主義都市 歴史的建築物 共同住宅 外国資本

1. 研究開始当初の背景

Atkinson and Bridge (2005) の *Gentrification in a Global Context* によれば、経済体制変更後の旧社会主義都市のベルリン、プラハ、タリン、クラコフにおいて、ジェントリフィケーションの進行が報告されている。旧社会主義国においては、1980年代末に社会主義から経済体制が変更された。社会主義体制の下では、不動産の私有を認めなかったため、第二次世界大戦前までの資産は全て政府によって没収された。特に、大都市旧市街に分布していた中間階級と上層階級の住宅は、細分化されて、市民の住宅として利用されていた。経済体制の変更後、旧社会主義体制時の政府が没収した資産は、元の所有者およびその子孫に返却された。資産の返還が行われたベルリン東部のプレントラウアーベルクでは、元の所有者およびその子孫の多くは、海外や他の地に居住しており、不在地主となった。十分に建物の管理がなされていなかったため、住宅の老朽化は著しく、再投資が必要であった。所有者は建物を改修すると、家賃は旧社会主義体制の頃と比べて急騰した。プレントラウアーベルクでは、これらの建物の1階部分を利用して開店したカフェが人気を集めるなど、ジェントリフィケーションが進行した (Dörfer, 2010)。

都市の人口規模については、研究対象としたベルリンが352万、プラハが120万、ブダペストが174万である。ベルリンが、旧東西ベルリンを統合したことを勘案すると、おおよそ同規模の都市であり、比較には適している。都市の発展段階においては、ベルリンとプラハが人口増加している一方で、ブダペストは人口減少しており、反都市化段階にある。西欧の大都市においては、再都市化段階にあるが、東欧の大都市が西欧の大都市と同様の段階を経て再都市化するのか、あるいは、1980年代に反都市化段階にあった西欧都市のように、衰退するイン

ナーシティにおいてジェントリフィケーションが進展するのかどうかについて研究する。

日本や英米のジェントリフィケーションの事例では、規制緩和により大規模な高層共同住宅が建てられるようになり、新築のジェントリフィケーションが調和のとれていた都市景観を破壊するという問題があった (Davidson and Lees 2005, 藤塚 2013)。旧社会主義都市において、都市中心部は商業主義による再開発の影響を受けなかったため、歴史的な建物が残されている。ただし、第二次世界大戦後に、これらの建物は全て国有化されたが、維持管理のための適切な投資がなされず、建物の老朽化は著しい。

具体的な都市再生が起こる契機については、歴史的町並み保全によって都市環境が改善されると、新たな来住者の生起が重要であることを、筆者はミュンヘン (藤塚, 2009)、シドニー (藤塚・吉田, 2009)、ソウル (藤塚・細野, 2007) を事例に研究し明らかにしている。また、ニューヨーク市においては、イースト川対岸のダウントウンに近接した、歴史的な町並みの保全されているブルックリンハイツ地区において都市再生が進行し (藤塚, 2007)、ロンドンのグリニッジでは歴史的町並みをゲーテッドコミュニティとして再生された (藤塚 2013) ことを明らかにしており、研究対象とする3都市において有効な視点である。

2. 研究の目的

これらの研究成果をふまえて、歴史的町並み再生の観点を中心に、商業資本による都市中心部の開発状況と、グローバリゼーションによる多国籍居住者の来住状況を比較検討し、経済体制変更後の資産の返還により不動産の急騰による立場の弱い賃借人やロマなどのマイノリティの立ち退きの有

無、立ち退きを惹起せずに衰退地区の再生を促す施策についても検討した。具体的には、次の5つの観点から研究を行った。

- 1) グローバリゼーションに伴う外国企業の都市再開発への進出状況に関して分析した。
- 2) 外国企業の社員をはじめとする外国人居住者の増加に伴う、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った。
- 3) 1)の外国資本の進出状況の検討結果をもとに、都市再開発がどの地域に集中するのかどうか、その規模と質的变化について検討した。
- 4) 3)による不動産の急騰に起因した、立場の弱い人々の立ち退きがどの程度起こっているのか、その地理的範囲について検討した。
- 5) 都市内の歴史的町並み保全の状況について資料収集を行うとともに、現地調査により実態を把握した。1988年に訪問した際に撮影した写真を持参して、同じ地点での写真を撮影して、景観変化の分析を行った。

3. 研究の方法

まず、旧社会主義都市において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した。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た。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して分析を行った。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した。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、現地の状況を主題図に示して分析した。

4. 研究成果

本研究では、2000年代のベルリン東部、プラハ、ブダペストを対象に、都市再生の動向について比較検討した。社会主義体制下にて没収された資産は、社会主義後の扱いは、国により差異があった。ドイツとチェコでは、没収した資産を元の所有者及びその子孫に返却した。ハンガリーでは、没収した資産を元の所有者に返還せず、居住者に安価で売却した。

社会主義体制下では、商業やサービス業は重視されなかったため、経済中枢管理機能としてのCBDが明確ではなかった。経済体制移行後に重要とされたのは、歴史的建築物の取り扱いであった。ベルリン東部では、歴史的建築物を修復再利用する場合には、修復に対する補助金が利用でき、1990年代にはプレントウアーベルクにおいてジェントリフィケーションが進行した。2000年代には、新築の高級住宅の建設も進められるようになり、地域の歴史的文脈が拡大解釈される事例を明らかにした。プラハでは、都市中心部において歴史的建築物が保存されてきたが、建物の1階部分の商業開発が進行した。外国資本によるリバーフロント開発が進められ、新築の高層共同住宅が建設されたが、ヴルタヴァ川の洪水による被害を受けるおそれもあることを指摘した。ブダペストでは、社会主義体制下において歴史的な住宅の老朽化に伴う、修復は十分に行われていなかった。経済体制移行後に、居住者に安価で売却されたが、居住者には住宅を修復できる経済的余裕はなく、取り壊されてしまうものも多くあった。2004年以降、ユダヤ人街の歴史的建築物を保存することとなり、また、EU域内の外国人も資産を取得できるようになり、ファサードのみを残した共同住宅開発が進められるようになった。その一方で、若者を中心に人気を博していた、歴史的建築物を利用した飲食店は閉鎖されるという問題点を明らかにした。

文献

藤塚吉浩 2007 「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 2009 「ミュンヘンの歴史的発展と旧市街地の再生」, 阿部和俊編『都市の景観地理 韓国編』古今書院, 80-88.

藤塚吉浩 2013 「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 8: 82-89.

藤塚吉浩・細野 渉 2007 「ソウルの都市発展と伝統的景観の保全-旧市街地を中心に-」, 阿部和俊編『都市の景観地理 韓国編』古今書院, 12-21.

藤塚吉浩・吉田道代 2009 「シドニー中心市街地における歴史的特性の維持と都市再生」, 都市地理学 4: 99-105.

Atkinson, R. and G. Bridge eds. 2005. *Gentrification in a Global Context: The new urban colonialism*. Routledge.

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

Dörfler T. 2010. *Gentrification in Prenzlauer Berg?* Bielefeld: Transcript.

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕(計 4 件)

1) 藤塚吉浩, ジェントリフィケーション研究のフロンティア-2000年代のロンドンの事例を中心に-, 日本都市社会学会年報, 査読無, Vol. 34, 2016年, 44-58頁

2) 藤塚吉浩, 社会主義後のベルリン東部におけるジェントリフィケーション, 都市地理学, 査読有, Vol. 11, 2016年, 1-10頁

3) 藤塚吉浩, ニューヨーク市ブルックリン北部におけるジェントリフィケーション-2000

年代の変化-, 都市地理学, 査読有, Vol. 10, 2015年, 34-42頁

4) 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, 277-282頁

〔学会発表〕(計 6 件)

1) 藤塚吉浩, 社会主義後のブダペスト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, 2017年3月29日, 筑波大学(茨城県・つくば市)

2) 藤塚吉浩, ジェントリフィケーションとリノベーション-ロンドンとベルリンの事例を中心に-, 都市住宅学会関西支部記念シンポジウム, 2016年4月16日, グランフロント大阪(大阪府・大阪市)

3) 藤塚吉浩, 社会主義後のプラハ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, 2016年3月22日, 早稲田大学(東京都・新宿区)

4) Yoshihiro FUJITSUKA, Differences in contemporary gentrification between a capitalist city and a post-communist city. Regional Conference of the International Geographical Union, Moscow, 2015年8月18日, Lomonosov Moscow State University (ロシア・モスクワ)

5) 藤塚吉浩, ベルリン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, 2015年3月29日, 日本大学(東京都・世田谷区)

6) Yoshihiro FUJITSUKA, Deregulation and emerging gentrification in Japan's major cities. Association for Urban Creativity the 3rd conference, Osaka, 2014年7月23日, 大阪国際交流センター(大阪府・大阪市)

〔図書〕(計 3 件)

1) 藤塚吉浩, 『ジェントリフィケーション』, 古今書院, 2017年, 191頁

2) 藤塚吉浩, ジェントリフィケーション, 藤塚吉浩・高柳長直編『図説 日本の都市問題』古今書院, 2016年, 74-75頁

3) Yoshihiro FUJITSUKA, Gentrification in a post-growth society: the case of Fukushima Ward, Osaka. , Masateru Hino and Jun Tsutsumi eds., *Urban geography of post-growth society*, 2015年, 147-158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