

大都市都心の再生

——ジェントリフィケーションを中心として——

黒 田 彰 三

一 問題提起

このジェントリフィケーションという言葉はかなり大きな英和辞典および英英辞典にもまだ載っていない新しい用語である。筆者がこの用語に最初に接したのは、A. W. Evans の「Urban Economics」(Basil Blackwell, 1985, 拙訳、「都市の立地と経済」大明堂 一九八六)を読んでいた時である。その第七章「都市の変化」の最後に一節をさいて説明されていた。つぎにふれたのは、「情報都市とニュータウン」(ロンドン・スクール・オブ・エコノミクス、計画研究室講師、マイケル・ヘバット、関西経済研究センター、資料八五―六、一九八五年一〇月)を読んだときである。この小冊子のタイトルから考えると、Gentrification はほとんど関係ないと思われる事項である。偶然にも著者の Michael Hebbert 博士とは、筆者が専修大学在外長期研究員として一年間イギリスのレディング大学留学中、シェフィールド大学で開催された「A Workshop on Japanese Urban Planning」に出席して知合いになっていた。彼は日本の都市および都市計画に非常に興味を持って研究している気鋭の学者である。Oxford 大学を卒業後、レディング大学の大学院に進み、Peter Hall 教授の指導のもとで研究し Ph. D を得ている。そして前述の小冊子の中にジェントリフィケーションという用語が現れるのは彼自身ジェントリファイヤーであり、

ロンドンのマイルエンドに居住し、自転車でホルボーンのLSEに通っているからである。

さて、このジェントリフィケーションに特定の訳語はまだないし、概念も明確には規定されていないようにである。そこでこの言葉の主たる意味を知るためには手掛かりとしてこの言葉の出ている書物の中からみていくことにならざるをえない。そのためにまずエヴァンスの著書から引用することにしよう。「都心および都市内部地域における雇用構造の変化は、旧市街地の社会的構造と住宅構造の変化を引き起こし、現在もその変化は依然続いている。……（中略）……職業をもつ既婚女性の数が増加し、子供のない夫婦の数も増加している。後者は住宅に広い面積は必要としないし、前者は交通費を減少させたいという強い誘因を持っている。さらにかれらが都心に職場を持ち、所得も高ければ、郊外よりもむしろ、都心に居住を持つ事を望むであろう」（1965, p.112: 拙訳、一二頁）。工業活動は都心での高地価と高労働費および技術革新のために、既に市街地から地方や大都市の周辺地域にその多くが立地移転している。新しい技術に対応できる教育水準の高い労働者や訓練を受けた労働者の多くは、新しい職場の近くに住宅を選択したために、都市の内部地区での住宅需要は減少した。しかし都心に立地することによるメリットが大きい産（職）業に従事している人々で上述のエヴァンスの書物から引用した特徴を持つ人々は都心および都市の内部地区に住居を選択しようとしているのである。その結果、高所得者が都市の内部地区に住み、低所得者が外部地区等に転住するという、これまでの理論的分析や経験的研究では殆ど考えられていなかった事態が生じている。これを *Gentrification* と名付けている。

またOECDが出版した書物「都市 その再生の条件」（沢本守幸監訳、ぎょうせい、昭和五九年）の巻末部分にある用語解説には次のように記されている。「民間開発業者によるスラムの再開発で、再開発後 *gentry*（紳士階級）の街に一変することからこの名がある。公的機関によるスラム・クリヤランスや地区修復が低調なのにひきかえ、

欧米各地で一種のブームをまきおこしている。スラムは地価が安く、再開発が成功すれば莫大な利益が得られるところにブームの原因がある。日本の過密地区の再開発の困難さは、単一民族社会のゆえか、劣悪な環境にかかわらず、それが地価に反映していないことである。」非常に簡単にしか叙述されていないし誤解を招く表現も含まれている（日本は厳密に単一民族社会とは言えず、欧米諸国の大都市居住者における比率を比較したとき単一民族社会に近い、或いは都市問題の原因として多民族、多人種混在から生じている問題が欧米の大都市と比較して少ないだけなのである）。

このジェントリフィケーションの言葉の意味を知るためにその原因と現在生じている問題点を探り、最後に日本の都市問題とどの点で関係があり、かつこのジェントリフィケーションが日本の大都市でもし生じるとすればどのような形で現れるか、そこでの可能性も考えてみたい。

二 これまでの議論

このジェントリフィケーションはイギリスだけに生じているものではなく、アメリカ合衆国やオーストラリアでも生じている事態である。またエヴァンスが「住宅立地」ではなく、「都市の変化」の章で取り上げていることで、これがさらに他の問題を含む事は容易に想像されるのである。このことを既にジェントリフィケーションを日本に紹介されている二人の論文を参考にしながら話を進めていこう。

まず山口岳志氏の「Gentrification 考」（人文科学紀要、人文地理学、一九八一、七三輯、東京大学出版会）によればそれは「労働者の近隣住区が、民間資本による家屋の修復や保存事業によって、中流階級の住宅地に格上げされる、その変容の過程」（四一頁）と定義されている。そしてこれは「今後の都市成長の方向を規定するうえで、無視できない要因を含んでいる」（四一頁）とされ、その実態をアメリカ合衆国に関して追求されている。ジェント

リフイクエーションの生じそうな地区の条件をまづみている。「第一の条件は、CBDの健在な東北部の大都市で、付近に重工業が立地しておらず、中枢管理機能の集積が進んでいること。第二は、都市圏が遠心的に拡大し、分散した郊外から都心への通勤距離が年々のびてきていること。第三は、中心市の住民が人種構成や所得、教育程度の点で多様性にとみ、高所得階層と低所得階層の対照が著しいこと」(四二頁)を条件として挙げられている。

しかし事例研究で明らかなのは、すべての大都市で同一パターン、同一条件で発生しているのではない、ということである。しかし一般的には「入居者の大半は、一九四〇年代の後半に生れたベビーブーム世代であり、長じて学園紛争を体験した後、社会に出て新しいライフスタイルを追求している世代である。彼等が持ち家を所有する年齢に達したとき、石油危機を契機とした住宅の異常な値上りに遭遇し、子供を持たぬ夫婦共稼ぎの利点から、あえて生活環境の悪化した市内への移動を決意したと思われる」(四二頁)。どちらかといえば刺激の少ない郊外生活に飽き足りないだけでなく、「単調な子供の養育を中心とした郊外の生活と比べて、CBDとその周辺部は、就業の機会ばかりでなく、幅広い文化活動に参加できる大人の生活場所」(四四頁、ワシントンの事例)なので都心部周辺に住居を求め始めるが、既に新たな住居を建設する余地がないため、手近に獲得できる場所に目をつけることになる。

またフィラデルフィア市フェアモント地区の事例では、「都市の歴史的遺産を保全するという理念に支えられ、Urban AmericaのPioneerを自認するグループさえ現われている」(四五頁)が、「彼等が政治的活動に参加すればするほど、新旧住民間の対立は深まる傾向にある」(四六頁)ことがみられ、「修復が進み、住宅価格や固定資産税評価額が上昇するにつれて、旧住民による不動産の維持や相続が困難となり、若い世代が流出して民族集団を核とする地域社会は崩壊の危機に瀕している」(四六頁)事態がみられているところもある。

またアトランタの中心部の北東五キロにあるバージニアハイランド地区では、「かつての一戸建住宅の多くは、白人の低所得階層を一時的に収容するためのアパートに分割された。ゲットーの浸透や低所得世帯向けの公営住宅の建設が地区の南部ではじまり、住宅の格下げ現象の波及によって、住宅の老朽化が進むにも拘わらず更新投資が行われず、居住環境の悪化により『灰色の地域』(Grey Area)として衰退地域化すると考えられていた」(四六頁)が、つぎのような特質を持つ家計がこの地域の古い住宅を買い上げて移り住むようになった。「一九三〇年から一九四〇年代後半にうまれた人がこの地区に持ち家を取得した住民の八〇%、教育程度では、大学卒が六三%、さらに大学院修了者は三三%、また六九%が専門・技術・管理的職業従事者で、平均年収も一七、〇〇〇ドルの水準にあった。……(中略)……世帯の六八%が既婚者からなり、子供を有する世帯は三四%と余り多くない」(四六頁)。またここを選んだ理由には「郊外よりも中心市を好み、その理由としてCBDへの通勤距離が短いこと、古い住宅を好み、価格が支払い可能なこと等をあげ、特に交通至便な点が大きな動機」(四七頁)も挙げられるが、「同じ価格で郊外よりも広い住宅が入手可能な点も見逃せない」(四七頁)と指摘されている。すなわち住居の質そのものよりも都心への近接性と広さのほうが立地選択で主要な要因になっているのである。

あらゆる問題に表と裏がある。入ってくる人があるということは出ていく人もなければならないのは当然である。それがここでは先住民の転住(Displacement)の問題である。「Gentrification」の進行に伴う旧住民の立ち退きは、今後もある傾向にあり、立ち退きを迫られている低所得者層にとって、代替住宅の選択の幅はきわめて小さいのである。低所得層は、黒人を主とする少数民族と老人世帯に多くみられる。老人の多く住む都市内部の近隣住区には、老人福祉のためのセンターが置かれており、徒歩で買物や通院のできる生活環境も維持されてい

る。たとえ代替住宅が与えられても、このようなサービスを供給し得ないような場所であるならば、立ち退きは老人の生きる権利を奪うことになる。さらに、老人の住みよい地区は、gentrification の候補地としても格好の条件を備えており、事態はきわめて深刻化している。……（中略）……黒人を主とする少数民族もまた、自分達の生活条件に合わせたコミュニティを形成しており、強制退去によって地域社会が解体されると、日常生活にも困難が生じ……（中略）……政治的権利の喪失につながる結果となる。しかも少数民族集団は、郊外の住宅区域から事実上締め出されている場合が多い」（四七―八頁）という現状なのである。要するに所得もやや高く、教育水準も低くなく、CBDに職場を持つ若年の専門職業従事者が、資金力にまかせて、弱小先住民を追いだし、自分達に都合の良い居住環境を造りだしているのである。しかしこれが社会的な問題を生じさせているのであれば取り上げる人々も多くなり、地方のみならず中央の政府も放置することはないであろう。先のような問題があるにも拘わらず、此のプロセスが進展していることはデメリット以上にメリットがあることを意味しているのかもしれない。山口氏はつぎのように結んでいる。「住民の問題意識よりも、都市の再開発に望みをかける連邦政府、税収の増大を図る地方自治体、有力な投資先を求める金融機関、都心部の再生と繁栄を期待する商工会議所といったグループによって増幅されて、人間ではなく資本のみが還流してきた、という批判があることも忘れてはならない」（四九頁）。

つぎに成田孝三氏の「アメリカにおける都市再生の動向と問題点―ジェントリフィケーションを中心として―」（吉岡健次・崎山耕作編「大都市の衰退と再生」東京大学出版会、一九八一、二二三―二六二頁）を参照してみよう。まず最初に先進資本主義諸国の大都市圏の問題を中心都市の地帯構造と関連づけて三つに要約している。

- (1) 選択的な人口流出による貧困者、マイノリティ、高齢者の滞留と物的環境の悪化を伴う居住地区の衰退
- (2) 住居地区と都心地区の間に介在する工場地区における工場や倉庫の閉鎖および流出による、ブルーカラーを中心とする失業の増大

(3) 事務所の移転、デパートやホテルの営業不振によって象徴される都心地区の活動停滞。そしてこれらが一体となって、税収の減少、サービスの低下、衰退の加速という悪循環を引き起こしてきた(二三三頁)。

すなわち、高所得者は郊外での快適な居住環境を期待して旧市街地から流出したし、企業は規模を拡大し新技術を導入したため広大で安価な用地を求めて地方に新規に立地し、小売店は遠距離通信技術や高速交通の発展によって郊外に大規模な店舗を構えるようになったため都心地区に弱りが明白に現われてきたわけである。この弱り、衰退に対する対策を講じる必要に迫られ、エンタプライズゾーン(事業地区)のアイデアが提案されたが、目に見えた成果があがってこなかったのが現状である。ところが一九七〇年代の後半になって民間による自発的な都市再生が行われ出したのである。しかしこの都市再生が真に都市を蘇らせるものであるかどうかは充分な検討が必要なのである。都心およびその周辺地区に多数のオフィスビルや大ショッピングセンターが立地してきてもそれが利用されなければ、すなわち需要者がなければ、衰退が増幅するだけである。製造工場だけでなく、一部の日常的な活動を行なうオフィス機能まで都心から流出しているのである。金銭的な利益を追い求める企業を都心に立地させ続けることが困難であれば、郊外での生活に失望した人々を呼び戻すことを考えることになる。こうした在住者でない人々によって都心周辺地区にある住居地の高質化をジェントリフィケーションと呼んでいるのである。郊外を含む他の地域から移住してきた人々によって住宅が占有され、高質化されていくことである。むしろ同一市内での住み替えも含まれている。ジェントリフィケーションの基本的性格は居住者階層の上方

変動である。「その結果、周辺の小売り地区のジェントリフィケーションを随伴し、古く寂れた商店街はブティック、レストラン、パブ等スマートな施設におき替えられていくのである」(二四二頁)。

ジェントリフィケーションのほぼ共通した主体の性格を事例研究をとおして得られた結論から次のように列挙している。(二四三―二四四頁)

世帯構成…二人以下の世帯の比率が七〇%以上で、子供を持たない世帯の比率が六〇%以上

世帯主の年齢…二五歳から三四歳代の世帯が中心

人種構成…白人のみの世帯が最も多く、アトランタ、ニューオーリンズ、ニューヨークの三都市では九四%から九七%を占めている。

世帯の年収…中流所得者とみなしてよく、全国中位数が一四、九〇〇ドル(一九七五年)であるのに対し、一五、〇〇〇ドル以上の世帯の比率がアトランタで五六%、ニューヨークで八八%、二〇、〇〇〇ドル以上がニューオーリンズで四六%、ワシントンの二事例では、七三%と九三%に達している。

学歴…最も著しいコントラストを示す項目で、四年制大学卒業以上の比率がアメリカ全国の一四・七%(一九七六年)に対してアトランタ六二%、ニューヨーク七九%、ワシントンの二事例で八六%と九七%となっている。

職業…専門技術職の比率が全国の一五・二%(一九七六年)に対して、すべて五〇%以上でありブルーカラーは三五%以下である。

総合像…子供を持たない一人ないし二人の白人世帯で二〇歳代後半から三〇歳代、大学を卒業し、専門職か管理職につき、一五、〇〇〇ドルから三〇、〇〇〇ドルの年収を得ている若きプロフェSSIONナル、といえよ

う。

このジェントリフィケーションにも段階は存在していて、初期の段階ほど来住者の年齢は若く芸術家などが多く、成熟するにつれて裕福でノーマルな世帯が増加するのである（二四三頁）。特別な人がきっかけを作り、普通の人がこのプロセスを發展させているのである。

次に我が国の将来を見通すために重要なこととして、このジェントリフィケーションの発生要因を四つの側面から考察している。（二四四―二四八頁）

(1) 人口学的―生態学的説明

比較的裕福で若く子供を持たない夫婦が、インナーシティでの育児・教育環境を心配することなく、仕事とレクリエーションの場所に近い住居を選択したことによる。

(2) 社会・文化的説明

共に居ることの必要性感覚、雑踏の中で肩をすり合わせる感覚へのあこがれ、歴史的一体感の必要性、規格化に対する反動、個人の過去を保持することの価値の認識の存在が人口のダウンタウンへの逆流を引き起こしている。反都市イデオロギーへの挑戦とも言える。

(3) 政治的―経済的説明

郊外における用地の減少、住宅コストの上昇、通勤負担の増大に対する旧市内の住宅価格の低下が、旧市内での住居立地の選好を促したと考えられる。市場諸力により生じている変化を原因と考えるものである。これと反対の見解は、ジェントリフィケーションは積極的に計画され、公的に資金援助されたものとみる立場である。それはビジネスリーダー、大デベロッパー、大金融資本など強力な利益集団は政策変更が大きな利益を生むと判

断するまで旧市内無視の政策をとり、一九五〇年代に“地区をスラムとして開発”し、時期が来ると非力な旧市内の住民を考慮することなく政策を変更し、旧市内近隣の住宅購入や改修に資金を提供し、“煽り買い”を宣伝している、とするものである。しかもそれが“公共の利益”“都市危機の克服”の名目で正当化されているのである。フィルタリングにより、所得の高い階層が郊外に住居を持ったため、都心地区での潜在的な地代と現実の地代の間に大きなギャップが生じ、開発業者が開発し直し、販売しても充分な収益が得られるようになったことがこの過程を促進させたのである。このことは明らかに意図的に住民の移動が行われたという事実が背景にあることを示しているものである。

(4) 社会変動の説明

都市肯定主義 (pro-urbanism)、個人主義や物質的成功の古い価値観を都市の中に実現しようとする努力をイデオロギーとし、都市の土地に利害を持つ政治的・経済的リーダーがスラムへの投資削除を止め再投資の開始を決定し、魅力的でシックな近隣をうたいあげ、新しい生活様式に順応する若くて裕福な世帯をそこに駆り立てるとするものである。

しかしこのジェントリフィケーションも既にこれまでの議論で暗示されてきたように多くの問題を持っているのである。その第一は立ち退き或は転住 (displacement) の問題である。既存の都心周辺の住宅地区に新たな居住者が転入して来ることは、当然転出して行く人も存在しなければならないことになる。この転出していく人々は、黒人、少数民族および高齢者が中心なのである。しかしこれらの人々の新しい居住地が容易に見出され、そこで就業機会に恵まれ、また新しい居住環境で隣人と馴染めるのが容易であれば問題は少ないのである。

また立ち退く必要のない場合は無論こうした問題は生じない。放棄された住宅やライフサイクルの都合で明け

渡しされた住居に入居する場合は先住者との軋轢は生じないであろう（二四八頁）。イギリスでの事例にはこの立ち退き問題は少ないようである。

第二は、この立ち退きと密接に関わる問題で、伝統的コミュニティの崩壊ということである。古い都市の近隣には、人々の生活があり、それを維持するための社会的経済的な組織、制度、秩序、施設が存在し、血縁関係や人種の紐帯で結ばれた一体感、強いコミュニティ意識がある。ジェントリフィケーションの進む過程で在来住民と新規転入住民との間で利害の衝突があることは容易に想像できる。行政側の対応も困難であろう。また在来の住民を買手としていた商店の衰退、閉店或いは倒産も生じるであろう。

第三は、量的限界である。需要が多いにも拘わらず、彼等の要求を満たし得る場所は限られている、ということである。すなわち、ジェントリファイヤーはマイノリティに寛大だといわれているが、やはり不安を持っており、真のスラムではなく穏やかな衰退地区や都心周辺地区を指向しているが、そうした地区から転出が期待できる人の数は減少しているにも拘わらず、都心に新たな価値を見出した若い小家族の世帯は着実に増加している、ということである。また同心円的に拡大してきた都市地域は、郊外に行くに従い面積は増大し、多数の人々が居住できるわけであるが、都心はその逆という絶対的真理もある。

第四は、ソーシャルミックス（社会的混合）は可能であるか、という問題である。黒人および少数民族と白人が同一地域内で生活することの問題である。宗教的、文化的、経済的にも異なる人々が同居することによるメリットはどんなものであろうか？ 或いはデメリットのほうが大きく、それゆえ社会的混合は不可能かつ好ましくないものであろうか？ このジェントリフィケーションは単なる住居利用の変化に留まらない重要な問題を含んでいるのである。

以上が成田孝三氏によるジェントリフィケーションの紹介である。

三 最近の欧米での研究

しかし上の紹介では余り触れられていなかったが軽視できない問題は、転住させられた人々がその後、どうなっているかということである。ジェントリフィケーションの長所や特徴は充分議論されているが、転住した後の状況に関して、例えばどのような場所に転住しているのか、転住後に新たな職業に就いているのか、転住先にどんな影響を及ぼしているのか等の問題点には殆ど触れられていない。そこでジェントリフィケーションに関する最近の欧米の書物の内容を紹介しつつ、上述の問題の研究動向を探ってみよう。Neil Smith と Peter Williams が編集した「Gentrification of the City」(1986. ALLEN & UNWIN) からそれをおこなおう。第一章「議論を始めるれ始めたために」において、この言葉の定義に関する叙述がなされている。そこでは、「二〇年程前からイギリスで使われるこのジェントリフィケーションという用語は伝統的に権威のある辞書にはまだデビューしていないがよく知られて来ている事実である」(同上書、一頁)と述べて、この用語が掲載されている二冊の辞書から引用している。American Heritage 一九八二年版によれば、「特に労働者階級によって環境悪化された都市資産の近隣を中流および上流階級によって復興させること」と説明されており、また Oxford American 一九八四年版によれば、「中流階級の家庭が都市地域内に流入して資産価値を上昇させるとき、より貧困な家庭をその地域から外に追い出すという二次的な効果も持つもの」(二頁)と説明されている。これはいままでの議論と矛盾することではなく、むしろ二つの説明の合わせもつ内容であるとして紹介してきたところである。そして「この極めて特殊な定義が逸早く公認されたことは注目に値すべきことであり、都市の景観の内部でジェントリフィケーションの過程が急

速に進んでいることを示しており、アカデミックな集団だけでなく地方新聞にも非常によく掲載されるようになってきていること」(二頁)を辞書に紹介され出した理由として挙げている。さらに注目すべき事実として、「階級分析が広く一般に歴史的或は地理的に変則なものであると認められている社会と時代では、これらの辞書の定義は神経質な暗示するに留めるといった感はまったくなく、階級分析を意識しているものである。言い回しを穏やかにするという誘惑は無視できないが、最も注目すべきことはこの過程そのものが非常に勢いで進んでいるということであり、上述の二つの定義もはや時代遅れなのである」(二頁)と述べ、単なる住居の修復に留まらず、再開発とジェントリフィケーションとはやや異なるものであり、より深い意味のあるものである、と考えている。「実際住居のジェントリフィケーションはレクレーションや他の機能のために都市の水辺部を再開発することと統合的に結び付けられており、都市の内部地域に立地する製造工場の衰退、会議場をもつホテル、都心地区のオフィス業の発展、小売り店やレストランがある『洒落た』地区の出現等と同様に都市景観の中におけるこれら総ての変化の基礎にあるものは先進資本主義社会の重要な新生面の切り開きに適応している経済的、社会的小および政治的諸力なのである」(同上書、三頁)と述べ、その結果として労働者階級も、階級構造一般も、政府介入の方法も、消費も、サービスの供給も、そして政治的イデオロギーも変化しており、「ジェントリフィケーションはこの社会的変化の空間的に目に見えるものの一つなのである」(三頁)、と結論している。

さてこの書物の第九章「合衆国における転住」(RICHARD T. LEGATES and CHESTER HARTMAN, p. 178-200)の個所に、転住の問題点が整理されているのでそれを参照しよう。転住者の年齢、人種、所得、家族構成および職業について調査されている。年齢に関しては「ある地区では、一歳から一八歳が二九%、一九歳から二九歳が一四%、三〇歳から三九歳が二四%、四〇歳から四九歳が一%、五〇歳から五九歳が九%、六〇歳から六九歳

が六％、七〇歳以上が五％である。また南ボルチモアから転住した人は、三五歳以下が二九％、三五歳から六〇歳迄が四三％、六〇歳以上が二七％と報告されている。シアトルでは、六一歳以上の転住者が三〇％いることも報告されている。高齢者は新生活に心理的にもその他の生活条件にも困難な問題に直面していることも報告されている」(二八五頁)。

人種に関しては、「現在での転住者の殆どは白人である。現時点ではジェントリフィケーションは殆ど白人の居住地区で生じているが、かなり重要な意味を持ち増大しているのは非白人居住地区である。またジェントリフィケーションはすぐれて少数民族が居住していた地区から生じているし、そこに住む少数民族の大部分が不釣り合いに転住させられていく傾向がある。しかしジェントリフィケーションが生じているのは白人の住む近隣環境なので転住者の殆どが白人であることは驚くに値しない。転住者に占める白人の割合はコロンビア地区では九六％、セントルイスでは九〇％、シアトルでは九二％、セントポールでは九三％である」(二八六頁)。

セントポール

	(%)
0— 5,000(ドル)	19
5,000— 9,999	23
10,000—14,999	16
15,000—19,999	14
20,000—24,999	9
25,000—29,999	7
30,000以上	12

(出典: Smith & Williams
p. 187)

所得に関しては、「全体的には平均よりやや低めであり、ボルチモア地区では八〇％が一九、〇〇〇ドル以下、五四％が九、〇〇〇ドル以下であり、コロンビア地区では平均一一、八七五ドル、ボストンベイビレッジでは平均よりすこし低いという特徴をもつ」(二八七頁)とされている。しかし、シアトルやセントポール地区の調査結果によっても単純に低所得者だけが転出しているのではないようである。

次に転出者の家族構成をみている。三つの調査によれば子供を持つ家計が最も多い。ポートランドでは四三％、シアトルでは三二％を占めている。セントポールでは四一％が独身で、全体の二九％が離婚者である。ニューオリ

ンズアイリッシュチャンネルでは四四％が独身者であり、またセントルイスでは五〇％が五〇歳以上で既に独立した子供のいる人達である（一八八―九頁）。このようにジェントリファイヤーと比較すると転出者の家族構成は単純ではないようである。

職業は、ブルーカラーか社会的評価の低いホワイトカラーが主である。もちろん失業者や生活保護世帯もあるが、驚くことに社会的地位の高い専門職についている家計も含まれている。セントポールでは転出者の二九％がこうした職業についている人達である、という興味ある報告がなされている（一八九頁）。

転出者の典型的なプロフィールを描くことは困難であり、ジェントリファイヤーと比較すると、様々に異なる特徴をもっているのである。年齢も子供から高齢者までいるし、人種では白人が主であるが少数民族や黒人も含まれている。所得でも一般に平均より低いが低所得者だけでなく高所得者もいる。家族構成でも独身者から夫婦のみ、子供のいる世帯、老人世帯、複数家族の事例も見られている。職業も多種多様でブルーカラーの労働者から高度な専門職まで含まれている。ホワイトカラーでも販売や事務職が含まれている。無論失業者や生活保護世帯も存在している、といった具合である。

しかしここで疑問に思われるのは、転出する必要が彼らには本当にあったのだろうか？ という点である。そこに居住しつづけていたほうが彼らにとっては実は好都合であったのではなからうか。もしそうでなければ転出先においても十分生活できるだけの保証を得て彼らは転出したのであろうか。

それゆえに転出後の問題も見よう。彼らは新しい住居をどこに見いだしているのだろうか？ 転出後の問題に關する総ての研究は、彼らは初めに住んでいた地区の近隣のごくかに住む傾向があることを発見している。他の遠く離れた場所へ移転しているのではなく、以前と同一の近隣地区内でどこかに住みたいと希望しているのであ

る。「コロンビア地区では二九%、ボルチモア地区では調査した中の四六%、ボストンサウスエンドでは大多数が以前と同一の地区に住んでいる」(一九〇頁)と報告されている。コロンビア地区の転出者に関する二つの標本調査では三三%が元に住んでいた地区に隣接して立地している、という結果を示す調査もある(一九一頁)。ニューオリンズでは転出者の四三%が先住地の内部か近辺に再立地しているし、たとえ近隣に立地しなくても、残りの圧倒的な大部分は同一の都市内に居住しているのである。「転出者のほとんどは白人であり、市内に住まない人は郊外に居住しており、他の都市に移転する人は極めて稀のようである。黒人の転出者は量的には少ないが元住んでいた地区の近隣に居住しているが、郊外に居住していることに関する経験的証拠は少ししかない。また転入者として押し寄せてくるジェントリファイヤーのために転出が二回以上になる人がいることも、コロンビア地区、シンシナチ、セントポールおよびボストンサウスエンドで報告されている。この現象は他の場所でも生じそうである」(一九一頁)。

次に住居費はどう変化したかをみよう。「ジェントリフィケーションと転出」の最近の調査によれば、住居費はほとんどの場合幾分かあるいは大幅上昇している。シアトルでは転出者の八七%が以前よりおよそ六%近い増大になっていると答えている。共同アパートに移転したひとは二%増加しているだけである。しかしセントポールでは三三%、南ボルチモアでは五三%の増大が報告されており、平均住居費が不変あるいは減少が生じたという報告は今のところない。セントポールでの調査で二六人中の三人は以前より低い地代しか払っていないと答えている。地代の絶対額の増大に関しても所得が最低のグループのうちの幾人かはより裕福な転出者よりも大きいか同額の上昇があったと答えている。また移転に要した費用に関しては、コロンビア地区の調査によれば、白人転出者の所得の半分よりは少し多い所得しか得ていない黒人の転出者は、絶対額でごく僅か少ないだけである

	以前より 良	以前より 悪	同	じ	無	回	答
コロンビア地区	59	41	—	—	—	—	—
コロンビア共同アパート	38	38	26	—	—	—	10
シアトル	51	29	20	—	—	—	—
セントポール	60	10	29	—	—	—	4
セントルイス							

一般に良くなっている。

(出典：同上書，p. 193，表9，1)

が比率で計算すると約四〇％多い移動費用を支出していた(一九二頁)。
最後に新しい住居や近隣環境に満足しているかどうかをみよう。上の表を参照しよう。

おもしろいことに以前よりかは環境が良くなったと答えている人がかなり多いのである。これは住居費支出が増大したと表裏の関係と言えよう。またジェントリフィケーションが大きな社会問題にならないことの一因であると考えられる。

四 ジェントリフィケーションの経済的效果

これまで議論してきたジェントリフィケーションは、都市の土地利用をより効率的にするものであり、新居住者(ジェントリファイヤー)、転出者(ディスブレイシー)および周辺住民の厚生を増大させるものであろうか？そしてこのプロセスは世界の大都市ですべて同一のパターンで発生していくものであろうか？このように所得および職業などによる都市内の住居の分積は果たして経済的に好ましいものなのであろうか？将来どんな問題が生じると予測されるか、少し議論したい。これはジェントリファイヤーにとっても、転住者にとっても、地方自治体にとっても好都合なことばかりなのであろうか？

まず都心部周辺地区で予想されることは交通混雑の減少であろう。家用自動車に代わってオートバイや自転車、徒歩による通勤が増加すると考えられるからであ

る。しかしこの量は割合としては非常に少ないかもしれない。そのためこれにより公共交通投資が減少し、その分だけ他の福祉的投資に振り向けられ得る額が大きくなる事は可能性として少ないであろう。

次に郊外地区では人口では減少による弊害であろう。郊外での住居の販売量は減少し地価の値下りが生じるであろう。また人口減少による社会資本の非効率の利用が考えられる。しかしジェントリファイヤーは郊外からだけ移住してきているとは限らないので余裕ある利用が可能になるとみてよい。

更に都市全体を考えれば、それがコムバクトになり、都心地区の土地利用の高度化によるメリットである既存社会資本の利用の効率化は考えられるであろう。

五 ジェントリフィケーションの日本での可能性

この小論の結論を書かねばならないであろう。大都市都心部での夜間人口の減少が指摘されはじめてかなりの年月が経っているが、そしてその問題の重要さも指摘されているが、適切な対策が講じられていないのが現状である。しかしながら最近の都心部での高級民間マンションの人氣が高いことから察せられるのは、朝夕の交通混雑と時間のロスに対して評価され直されはじめてのことである。都心に住居を持った場合と郊外に持った場合を比較して、片道一時間の差があるとすれば、往復で二時間、一年約三〇〇日通勤するとすれば、六〇〇時間となり、定年退職まで約三五年勤務するとすれば、通算すれば、二二、〇〇〇時間になる。これはちょうど八七日、二年と一四五日である。もしこの時間を労働したとすれば、現在の平均サラリーマンの年収から計算すれば一、三〇〇万円分余分に働くことができるわけであるし、通勤時間の機会費用を一般に二五から三〇%と労働者は考えているようなので、それで換算すれば、この労働者は勤務する企業から退職時には都心から通う労働者よ

りも三二五万円から三九〇万円よけいに退職金を貰わなければ納得しないであろう。しかし現実の企業はこのような考慮は絶対にしないであろう。なぜならその時間は職場に拘束して、実際に労働させていないからである。極端な場合として、夫婦共稼ぎで、同一の職場に勤務している場合には、経済的な面からだけみれば、職住近接を指向するのは当然である。

またこの時間を個人の趣味や精神生活の充実に向けようと考えている人々にとっても無駄に過ごす時間になるのである。特別な場合を除いて、こうした欲望を充足させる機能は都心立地が多いのである。さらに近くにあるがゆえに余計に行きやすいという面も否定し難いであろう。

子供が少なく、夫婦共稼ぎという家族構成でジェントリファイヤーに似た家計が果たして都心立地を好んでいるであろうか？ こうした事に関する調査は日本では余り行われてはいないようであるが、仙台商工会議所が昭和五二年に行なった「都心部居住調査報告書」(デベロッパー委員会)に興味ある結果が掲載されている。それによると、マンション(中高層持ち家)の世帯主の学歴は高専卒、大学卒が最も高く五九・一%を占めている(五頁、表三)。また職業ではマンションの世帯主は、管理的職業と専門的職業がそれぞれ三五・三%、二七・八%と最も高い割合を占めている。世帯収入を見ると、アパート(低層連建て民営借家)では一〇〇万円から二〇〇万円の層が、マンションでは三〇〇万円から四〇〇万円の層が最も高い(八頁、表五)。家族構成を見ると、マンションでは核家族がほかと比較してかなり高率で七〇%を超える(同上書九頁、表七)。

こうしたマンションを選択した要因とそれらへの評価を見てみよう。非常に重視した要因で最も多いのは「交通の便」六〇・一%、次いで「通勤営業の便」五四・八%(ただし、重複回答が認められている)「日当たり」「都心部への近さ」「価格」となっているが、「公共施設の利用の便」に対する評価は二八・七%と意外に低い。他の住

宅形態と比較してマンションにおいて重視度の高いものは、「周辺の緑や公園の豊かさ」「騒音」「住宅からの見晴らし」「建物の安全」(耐震、耐火)「住戸のプライバシー」「経営者、施工業者の信用度」などであり、共同建て持ち家の特徴を表わしている。

都心部居住の可能性に関しては、「CBDの形成と発展が、交通問題を激化させ、既成市街地における住環境を建詰まり、混合化、住宅の老朽化および騒音、振動、大気汚染などから悪化させ、これらが夜間人口を急速に減少させて、周辺部への無秩序な拡大(スプロール)をもたらしただため、都市施設の急速な拡大や効率性の低下によって都市経営上の問題」(同上書、八二―八三頁)となり、都心部居住の必要性から説いている。しかし都心部立地による高い負担は収益性の高い企業では立地可能であるが、住宅に関してはそれは困難であろう。しかしマンションの建設では企業性が重視されなければならないのは当然である。都心部選好が大きな割合を占めているのも事実である。そしてマンションの選択には伝統的な持ち家意識の変容が認められるとし、「同じ持ち家でも、土地は区分所有の持ち分は明確であるが、その位置は特定されておらず、利用の自由、個性性など所有の具体的な意味は失われている……土地と住宅様式の一体的住居観とはなじまない」(九三―九四頁)と、述べている。それゆえに郊外居住も可能な人が都心部立地を選択していることは、職住近接に大きなメリットを持つ層であることは否定できないのである。そしてたとえ都心に職場がなくても、都心部での活動が主要な部分をなす人々にとっては都心部居住にメリットがあるのである。

都心部居住の必要性が増し、他方で都心部居住選好層が住宅需要を顕在化している。そして「良好な環境を保持しつつ良質低価格の住宅を提供することを考えると、八方ふさがりである」(一〇二頁)が、これを解決するためには、「低家賃住宅供給を政策的に拡大すること……(中略)……民間が水準の高い住宅供給が可能であるよう

な政策（条件）が必要になる」（二〇四頁）。公共投資、補助金および免税措置などによりこれの実現が期待されている。その次の段階として「高水準の共同建て分譲住宅の供給の拡大」（二〇四頁）を考え、都心部居住選好層を主たる対象として、その需要をみたそうとしている。

以上の叙述は仙台市に限定されているものであるが、日本のほかの大都市（例えば山口氏がジェントリフィケーションの生じそうな都市の条件を掲げておられるがそうした条件をもつ都市）でもその状況に大差はないと考えてよい。欧米でのジェントリフィケーションとはかなり違いはある（例えば芸術家などが最初にそのきっかけを作る）が、都心部の再生を高質な住居の立地により行おうとしている点は同じである。遠距離通勤の弊害、価値観の変化、都会生活の便利さが都心居住を促進させているのである。ただし日本の場合、ジェントリファイヤーと転出者の関係は少なく、その点からこうしたプロセスはスムーズに進む可能性が高い。

しかし現在進んでいる高層マンションによる都心部再開発はジェントリフィケーションと全く同一であるとは言えない。都心地区での土地の高度利用、ここでは高層高級共同建て住居であるマンションによる再開発における問題点ということになる。欧米でいわゆる「地あげ屋」なるものが存在したとは筆者は聞いていない。「都心の土地」の財あるいは資源としての特徴とその利用・開発に伴う「公」と「私」の問題にも似ているものである。都市の諸問題のうちの一つの解決のために特定の広さが必要とされるが、そこが多くの人々により分割されて所有・利用されていることにより必要量の買収が困難になっているゆえに出現したのである。

オフィス産（職）業（金融・保険業、製造業の管理的機能、弁護士、会計士など）が益々都心立地の傾向を強め、企業活動が国際的スケールでなされていくにつれ、都心立地のマンションに対する需要は増大していく可能性が高い。都市地域内部における土地利用の分化の背景にあるものを細かく検討することが残された課題である。それ

はあらゆる都市に共通なものではなく、ジェントリフィケーションの場合と同様、特定の特徴を備えた都市をグループ分けしたうえでの研究になろう。

（付記 この研究は社会科学研究所、昭和六一年度個人研究助成によるものの一部である。）