

# ジェントリフィケーションに関する認識論的枠組み：序説

法政大学キャリアデザイン学部 田中 研之輔

## 要旨

本論文は、都市再生の起爆剤として1950年～60年代にかけてイギリスやアメリカの諸都市でその役割を課せられたジェントリフィケーションについて、ロンドンのバーズベリーやニューヨークのパークスロープの事例を取り上げながら、その理論的蓄積をまとめていく。その上で本論文では、ジェントリフィケーションに関する

認識論的枠組みを整理し、ジェントリフィケーションが開かれた空間をもたらす一方で、社会的不平等を助長する二つの側面を持つことを明らかにしていく。

キーワード：ジェントリフィケーション、都市再生、空間再編、社会的不平等

## Epistemological foundations of the Gentrification

Hosei University

Faculty of Lifelong Learning and Career Studies

Kenosuke Tanaka

### Abstract

This paper argues a positive and negative neighborhood process of the gentrifications analyzing the traditional gentrification's cases, Barnsbury, London and Park Slope, New York City. As outlining and summarizing the definition and historical trends of the gentrification, this paper is

not only indicates the production and reproduction of the "emancipator space", but also proposes the problematic questions with the social injustice, anti-gentrification movements, and resistance.

Keyword: gentrification, transformation of the space, social injustice

## ジェントリフィケーションとその理論

経済的、社会的な活力を失い、建造物群が集合的に衰退していく。こうした衰退地区を再生する役割を課せられたのが、ジェントリフィケーションであった。ジェントリフィケーションの歴史は比較的新しく、1950年～60年代に、ロンドンやアメリカの諸都市で起死回生の都市戦略として注目を浴びるようになったのが起源だとされる。

ジェントリフィケーションはこれまで地理学、社会学、人類学、経済学、政治学領域のとくに、都市に関する社会科学のなかで研究が蓄積されてきた。ジェントリフィケーションに関する隣接他領域の研究蓄積は、「ジェントリフィケーション・ウェブ (Gentrification Web)」<sup>1)</sup>などにまとめられている。ジェントリフィケーションに関するこれらの蓄積のなかで、都市研究センターが1964年に編纂した『変化への視点』<sup>2)</sup>の巻頭論文にまとめられた社会学者 Ruth Glass の論文に次のよ

うに記載されている。「ロンドンの労働者階級の居住地区が、中流階級の人びとの居住地区に次第に、とってかわるようになってきた。古く錆びれた、みすばらしい住居やコテージが、賃貸期間の満了とともに取り壊され、上品で、高級住宅へとかわる。物価価値のさがったヴィクトリア調の住宅が、再び価値を帯びる。…(略)…居住地区の社会的環境や価値が、しばしば、いまある状態と逆転し、近隣地区のそれまでの相場に比べて急激にその物価価値を上昇させる。一度、この「ジェントリフィケーション」のプロセスが始まると、地区にすむ労働者階級のすべての人びとや大半の人が、その場所から転出していくようになり、従来労働者階級の居住地区であったその地区が、がらりと姿をかえるのだ [Glass 1964: xviii-xix 筆者による部分訳]<sup>3)</sup>」。

## ジェントリフィケーションの事例と定義

ジェントリフィケーションは、おもに労働者階級の居住地区が、中流階級の借主、大家、宅地開発業者によって修復・修繕・再生されるプロセスを意味する。より簡潔に述べるなら、「ジェントリフィケーションとは、都市部において、壊れた家屋や低所得者層の住宅が、もともとの住人ではない中産階級の手によって再建されること」[Sassen, 2001=2008, 289]<sup>4)</sup>だと考えられていた。

ジェントリフィケーションと再開発 (redevelopment) は、理論的に区別して理解される。再開発は古くなった建物からなる諸構造の再生だけでなく、それ以前に埋め立てられた土地に新たにビルを建築することも包含する [Smith N 1982:139 Slater T 2008:9]<sup>5)</sup>。

1980年代初期になると、ジェントリフィケーションという用語は辞書にも記載されるようになる。その定義は先に取り上げた Smith の定義を反映するもので、1980年のオックスフォード米国辞典には「ジェントリフィケーションとは、不動産価格の上昇とそれによる貧困世帯がその地区から追い出されるという副次的要因によって、中流階級の人びとが都市部へと移り住むく動き (movement) >である」と定義されている [Slater T 2008:9]。1982年の American Heritage Dictionary には、「労働者階級の居住地区が中流や上流階級の居住地区にかわることで、衰退した都市部の住宅群が再生すること」と定義されている。2004年の American Heritage Dictionary では定義が「中流階級や豊かな人びとによって、衰退した都市部の住宅群が再生したり、富裕化することによって、低所得の人びとがその地区から転出していくこともある」というように、若干変更された。この変更点では、ジェントリフィケーションによる地区の再生や富裕化が、必ずしも、低所得者層の転出をもたらすわけではないことの留保をつけたことがポイントなのである。

2000年の人文地理学辞典に Neil Smith によってまとめられた定義では、ジェントリフィケーションとは、都市中枢部に再投資することにより、その空間を占有している人びとよりも、より裕福な人々が居住する空間創出が計画されることであるとされる。1964年の Ruth Glass によって作り出された、ジェントリフィケーションという用語は、その過程に関連する居住側面を記述するのに用いられてきたが、ジェントリフィケーションとはその過程それ自体が深化していくように、変化していくことなのである。

1980年代初期になると、Ruth Glass が記述してきた住宅再建が、ジェントリフィケーションの過程のごく一面を捉えたものにすぎないということが明らかになっ

た。こうした流れの中で、ジェントリフィケーションと空間的・経済的・社会的再編が関係づけられ分析されるようになった [Sassen, 2001=2008, 289]<sup>6)</sup>。

このような多様な展開と深みをみせるようになるジェントリフィケーションについて本論文ではまず、労働者階級の住宅が中流階級の住宅にかわった典型的なジェントリフィケーションの事例としてロンドンのバーズベリー (Barnsbury) とニューヨークの Park Slope を取り上げる。

### 事例1：バーズベリー， ロンドン

バーズベリーは、ロンドン中心地区から3キロほどに位置する北ロンドンの住宅地区である。バーズベリーは、1820年頃に中流・上流階級の人々が住む居住地区として建設された。だが、第二次世界大戦を過ぎると、衰退し、中流・上流階級の人々はロンドンの郊外へと転出していった。アメリカと同様に、ロンドンの郊外化は、国家によって牽引され、Abercrombie の「Greater London Plan」[1944] が、郊外の物価維持/安定化と、インナーシティの価値の低下をもたらした [Slater T. 2008:10]。戦後ロンドンでは住宅需要が住宅供給を大きく上回ってきた。バーズベリー地区では、ロンドン中心地区から数分に位置した、私有化された賃貸住宅が問題視された。これらの住宅は、購入するほどには十分な物件ではなく、公共住宅としての質に至っていなかった。1961年の居住人口の13%は、アイルランド、マルタ、キプロスや、カリブ出身であった。さらに、1961年にロンドンの住民が30%であるのに対して、バーズベリーの住民の62%が共同で住宅を利用していた [London Borough of Islington 1966:6, Slater T. 2008:12]<sup>7)</sup>。1968年に Matilda Street で行った世帯主160人へのインタビュー調査の結果から、127世帯が風呂共有、138世帯がトイレ共有、15世帯がキッチンなし、25世帯が過密居住の状態であることが明らかになった。この過密集住地区のジェントリフィケーションのきっかけとなったのが、1959年の「Housing Purchase and Housing Act」が、家の購入と古い建物への投資活動を行ったことである。

この先駆的なジェントリフィケーションを推し進めたのが、建築家、都市計画家、大学教員、教員、ソーシャルワーカー、警察官、医療写真家などであった [Slater T. 2008:13]。イギリスの国税調査によると、1961年から1981年の間に、バーズベリー地区は劇的な変化をむかえた。持家物件が7%から19%に増加し、家具付き賃貸物件が14%から7%に、さらに、家具なしの賃貸物件は、61%から6%に減少したのである [Slater T. 2008:13]。

この賃貸住宅から持家住宅への移行をすすめた背景には、「Value Gap」があると述べられている。

「Value Gap」とは、賃貸物件への投資価値 (building's tenanted investment value) と不動産価値 (building's tenanted vacant possession value: 即時入居できる物件の将来的な価値) との関係性で生じるギャップである。賃貸物件への投資価値は、賃貸物件への年間賃貸収入で算出され、不動産価値は、賃貸物件が将来購買物件となる時の物件価値によって算出される。この賃貸物件と購買物件の「Value Gap」が、1950年代後期と60年代に重要視されるようになり、賃貸物件から購買物件へと大きく変化した。バーンズベリーの転換期となったのが、1957年のRent Act。このRent Actが行われる前は、賃貸物件は、十分に整備や管理がなされていたわけではなく、このActが、貧困住宅と不十分な住宅投資が改善されるきっかけを与えることになった。Rent Actにより、大家が所有する建物の不動産価値をかえることが認められた。これにより大家がより強力に借手をコントロールできるようになり、場合によっては合法的に住民を退去させることが可能になった [Slater T. 2008:14]。結果的に、このRent Actにより、住宅価値が高騰し、家賃も高騰し、十分な経済力をもたない住民達は強制的に退去させられることになった。

さらに、政府は1969年のHousing Actでバーンズベリーのジェントリフィケーションにコミットメントした。このHousing Actでは、地区再生に関する予算配分を地方行政に一任する、権限委譲を行った [Slater T. 2008:16]。この地区再生への予算配分はなんら制限を設けなかったことも特徴である。これにより、1972年にはバーンズベリーの住宅の60%近くが改修され、住宅の新たな世帯主となったのは、主に、中流階級の人々であった。住宅価格はこの数年で、急激に高騰化した。たとえば、ロンズデール地区の住宅は、1966年のときに、9000ポンドであったが、3年後の1969年には18000ポンドと2倍に跳ね上がった。さらに、その3年後の1972年には35000ポンドにまで上昇し、この6年間で4倍近くも住宅価値が上がった [Slater T. 2008:16]。

## 事例2：パークスロープ，ニューヨーク

パークスロープはニューヨークのブルックリンに位置し、ニューヨークのもっとも古くからある郊外住宅地区の一つで、19世紀末の20年間で急激に成長した。というのも、1883年にブルックリン橋が完成し、マンハッタンに通勤が可能となることで、貿易商人、弁護士、医者、その他の専門家が居住するようになったからである。パークスロープは、すぐに、エリート居住地区コミュニティとなった [Slater T. 2008:19]。その後、20世紀をむかえた最初の20年でパークスロープは郊外化の影響を受けた。中流階級の人々がフラットブッシュ (Flatbush)

地区へと移り住み、その後は、安価物件にアイルランド人やイタリア人が住むようになった。1930年になると、ソーシャルプランナーはこの地区を「スラム」と呼び始めるようになった [Slater T. 2008:20]。1940年から70年の間に、682000人の白人が転出し [Seiden Miller 1979:26-32, Slater T. 2008:21]、パークスロープ地区は、黒人とヒスパニック系の住民が多く居住するようになった。1950年にはパークスロープ地区の99%が白人で1990年には52%が白人居住者となった [Slater T. 2008:22]。その後、この地区は衰退し、ドラッグディーラーや不法占拠者が住みつくようになった。

このように“荒れ果てた”地域を再生させるのに、国家と地方行政が協力し資金を投下する。パークスロープ地区の価値を高めるのに、近隣地区の集団や組織、公的企業、不動産ディベロッパーが貢献した。ジェントリフィケーションの最初の段階では、このプロセスに携わる人々がそれぞれの役割を担う、「スウィート エクイティ (Sweat Equity)」制度が導入される。「スウィート エクイティ (Sweat Equity)」は、不動産の修繕費用を融資し、融資を受けた大家は自身の労働力を提供していく。こうした相互扶助活動により、パークスロープ地区は、財政支援なしで再生していくことができた。

1966年には、「the Park Slope Betterment Committee」が住宅を購入し、この地域を安定化させ、住み良くさせる目的の為に、「ホワイトカラー労働者」にそれらの住宅をすすめていった。このプロセスは民間が主導権を握り、地域再生をすすめた事例である。初期段階でのジェントリフィケーションは、利益を生み出すものでも、経済的なものでもなかった [Slater T. 2008:24]。

ボストンのサウスエンド、フィラデルフィアのソサイエティヒル、サンフランシスコのウエスタンアディション、ワシントンのキャピトルヒルなどを含む幾つもの都市での観察と収集データをもとに、Clayはジェントリフィケーションを次の四つの段階モデルに分類した。

ステージ①は、リスクへの認識が寛容な人々の小集団がその地区へと移り住み、自分たちが快適に過ごすために、建物のリノベーションを行う。この段階のリノベーションでは公的な関心はほとんど寄せられる事なく、転出もすくない。そうであるので、新たにこの地区に移り住む人は、空き家や市場回復の兆しがみられる地区に移り住む。この段階では人々は、そのようなリスクを受け入れて移り住むのである。スウィートエクイティや個人資産による転入がほとんどを占めている。また、2～3ブロックの限られた小地区に集中しているのも特徴である。こうしたリスクをおかし、ステージ①の段階で移り住む人々の中にはたいてい、デザインに関する専門家やアーティストがいる。彼らは専門的なスキルをもち、時



間的な余裕もあり、地区の再生に積極的に関わることができる人々である（ポストン、サンフランシスコやその他の都市でも、ステージ①のジェントリフィケーションに関わる人々は、同性愛コミュニティの人口増加の原動力であったと捉えている）。

ステージ②は、この段階になると地区をプロポートする活動もいくつかみられるようになる。リセールや賃貸のために目立つ地区の物件をリノベーションさせる。この段階では、投資家による資本投入はまだまだ、不足しているし、住民も少ない。ゆえに、ステージ②で移り住む人は、空き家——大家が住んでいない物件、行政所有物件、差し押さえ物件——に比較的容易に移り住むことができる。この時期に、地区の名前がかえられることが多い。それによって、メディアがその地区を注目し始める。いくつかの地区は、地区の住宅ローンを利用できるようになる。地区再生も隣接地区へと拡大していく。

ステージ③は、大手メディアや各種行政機関がこの地区に関心を寄せるようになる。都市が再生され、ディベロッパーがこの地区に移り住む。個人投資家は、個人人の利用目的にそくして、この地区の物件を購入し、修繕し、リノベートし続ける。ある種の都市を回復させる営みが優勢になる。この段階に移り住むひとには、投資として物件を購入する人々が増加する。旧住民と新住民との緊張関係がうまればじめる。もし、新住民の中でとりわけ、移り住んだばかりの人が、低所得者層や労働者階級の人々のふるまいに寛容でいられないのだとしたら、旧住民との緊張は深刻なものとなる。この段階の変化がジェントリフィケーションであり、メディアにも取り上げられる。若年の中流階級専門職にとって快適な場所として認識される。

ステージ④は、多くの建物が富裕化し、中流階級の人々に移り住んでくる。この段階では、中流階級の専門職よりは、管理職クラスの中流階級が増加する。物価と賃貸が急激にあがる。こうした変化による転出は、賃貸人だけでなく、大家にも影響を及ぼす。さらに中流階級の住宅需要の高まりとともに、あらたにジェントリフィケーションの対象となる地区が選定される。転出に関していくつかの問題が生じているうちには、中流階級の人々による投資がやや鈍る [Slater T. 2008:33]。

## ジェントリフィケーションと社会的不平等

ジェントリフィケーションに関する研究は、概して、土地の最も効果的な利用をわりあてる市場のプロセスや、低所得者層からより高い所得者層への住民の転出と転入などに着目する。だが、ジェントリフィケーシ

ンそのものがもたらす、階級、民族、人種、疎外などの要因の破壊的なプロセスを看過している [Slater T. 2008:215]。

この点に関連してジェントリフィケーションの人種間不平等について分析した Betancur は、ジェントリフィケーションは、社会的接触、解放、創造性、寛容に関するものではなくて、攻撃、破壊、強制転出、「(根拠のない) 憶測と乱用」、エスニックマイノリティへの困難、階級コンフリクトをもたらすものである [Slater T. 2008:215] ことを指摘している。転出した人々を把握することは、きわめて、困難をとまなう。Atkinson [2000] は、「強制的な退去を量的に把握する」ということは、より具体的には「存在のみえなくなった人々を量的に把握する」[Atkinson 2000 Slater T. 2008:218]<sup>8)</sup> ということだと述べている。この転出をめぐる量的な把握について、Newman と Wyly [2006] は、次のようにまとめている。「要するに、強制的に退去させられてきた人々を見つけ出すのは容易ではない。とくに、その人々が貧しい場合にそうである。…定義によると、退去させられた住民たちは、調査者や国勢調査が対象とするいくつかの場所から姿をけしてしまうのである。」[Newman and Wyly 2006, 27, Slater T. 2008:218]<sup>9)</sup>

## 結語：ジェントリフィケーションの二つの貌

ジェントリフィケーションのプロセスは (1) ローカル・コミュニティレベル、(2) 都市空間再編レベル、(3) グローバルな都市再生レベルの3つのレイヤーにまとめることができる。しかし、このどの空間レベルのジェントリフィケーションにおいても、従来居住していた住民より高所得者層の住民が移り住み、それと同時に、低所得者層や貧困層が立ち退きを強制されるようになる。ジェントリフィケーションそれ自体、社会的格差や不平等を内包したきわめて、政治的な問題事象であるといえる。

ジェントリフィケーションは、その過程でともなう望ましくない影響から目をそらす政策立案者たちに積極的にプロモートされる。社会的な接触機会をふやし、均衡を保ち、近隣地区の平穏をもたらす手段の一つとしてのジェントリフィケーションのプロモーションは、インナーシティでの居住と社会・文化的な多様性 (Sociocultural diversity) を求め/探求してきた、先駆的なジェントリフィケーションの仕掛け人 (ジェントリファイヤー) のイデオロギーと関連している [Slater T. 2008:234]。

先駆的なジェントリファイヤーには、レズビアンやゲ

イの人々が多い。レズビアンやゲイなどの「周縁的な」人々の集まりは、郊外の制度化された異性愛主義や核家族形態を避けるためにインナーシティに居住することを選択する。「周縁的な」人々にとってインナーシティは、「開かれた空間 (emancipatory space)」なのである [Slater T. 2008:234]。

こうしたジェントリフィケーションのポジティブな側面とは異なり、ジェントリフィケーションは直接的、あるいは、間接的に人々の強制的な退去のきっかけとなり、都市中心部から犯罪をなくしたり衛生的にする [Slater T. 2008:234] 側面を持つ。この点で、ジェントリフィケーションは社会的正義の問題と切り離すことはできない。ジェントリフィケーションが不当で不平等な事態をもたらすこともある。こうした動きに対して、ジェントリフィケーション反対運動 (anti-gentrification) やジェントリフィケーションへの反発や抵抗が生まれてい

る [Slater T. 2008:253]。

都市が空間を再編し、活気を取り戻していく。ジェントリフィケーションの華やかさの裏側で、強制的に退去させられた人々の存在はよりみえにくくなっていく。さらに、周りの富裕化の開発の中で取り残され、建物の劣化が深刻化することで、かえって貧困が可視化することもある [Sassen, 1991:289]<sup>10)</sup>。空間再編のその震源地で声をあげ、抵抗していくこと。本来、その地で生活してきた人々にとって当然許される社会的権利である。

われわれは、都市計画者、投資家、建築家、地方行政担当者、のジェントリフィケーションに関する意思決定ならびに再活性化イデオログに関する緻密な事例過程分析をおこなっていくとともに、この空間再編により不可視化する人々の存在や噴出する社会的不平等の現状を的確に把握していくことが求められている。

## 注

- 1) <http://members.multimania.co.uk/gentrification/>
- 2) Glass, R. [1964] *Introduction :Aspects of Change*, in Center for Urban Studies(ed.) London: Aspects of Change (London: MacKibbon and Kee).
- 3) Glass, R. [1964] 同上
- 4) Saskia S. *The Global City: new York, London, Tokyo*, Princeton University Press, 2<sup>nd</sup> ed 2001 (伊豫谷登士翁監訳 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)
- 5) Smith, N. [1982] *Gentrification and uneven development*, *Economic Geography* 58, 2:139-155.
- 6) Saskia S. 同上
- 7) London Borough of Islington [1966] *Barnbury Enviromental Study: Interim Report*, August (London: London Borough of Islington)
- 8) Atkinson, R. VIII [2000], 'Measuring gentrification and displacement in Greater London', *Urban Studies* 37:149-166.
- 9) Newman, K., and E. Wyly [2006], 'The right to stay put, revisited: Gentrification and resistance to displacement in New York City', *Urban Studies* 43, 1:23-57.'
- 10) Saskia S. 同上