

環境居住論の研究課題： ジェントリフィケーションの 結果としてのディスプレイスメント発生構造

A Research Task for a Study of Residential Environment:
The Structure of the Occurrence of *Displacement*
which is caused by *Gentrification*

内 山 哲 治
UCHIYAMA Tetsuji

要旨： 環境居住論の研究課題としての「ジェントリフィケーション」問題を考察することで、「ジェントリフィケーション」の結果としての「ディスプレイスメント」発生メカニズムの構造を明確にする。そして、5種類の「ディスプレイスメント」発生の要因を明示する。

Abstract: By studying “a *gentrification* question” as a research task for a study of residential environment, I try to suggest the structure of the occurrence of *displacement* which is caused by *gentrification*. By doing so, I also try to point out five primary factors which cause the *displacement*

1. はじめに

生活の最も基礎となる条件のうち、衣服と食物における充実度に比べ、相対的に投資額が大きく、マクロ経済のマイナスの動きに敏感に影響を受けやすい住居における充実度の問題は、常に後送りされがちであった。確かに、物理的な意味での住宅を含む建造物の外見や構造における技術的な進歩には目を見張るものがある。

一方、経済的・社会的・文化的・精神的に影響を持つような環境問題と居住の関係については、その対象が広いだけに分野を超えた研究が必要となる。仮に、こうした関係を考察する学際的な学問を「環境居住論」とよぶとするならば、そうした研究に対する期待は大きいと思われる。

本稿では、「環境居住論」の構築に向けて、「ジェントリフィケーション」問題、ならびに、その結果として生じる「ディスプレイスメント（立ち退き）」問題を考察する。「ジェントリフィケーション」問題は経済的・社会的・文化的・精神的に影響を持つような環境問題と居住の関係について、まさにうってつけの研究対象の一つである。特に、それによって生じる「ディスプレイスメント（立ち退き）」の存在は、学際的な判断が必要となる。

本稿では、まず、環境居住が低所得居住者ならびに高所得居住者の論理からなる2種類の「ジェントリフィケーション」問題の視点を紹介する。次に、「フィルタリング」と「レント・ギャップ」という2つの概念と「ジェントリフィケーション」の関わりを考察することで、「ジェントリフィケーション」がもたらす悲惨な結果としての「ディスプレイスメント（立ち退き）」の発生メカニズムを明確にし、その5種類の要因を類型化する。

2. 「環境居住論」における課題としての「ジェントリフィケーション」問題： 低所得居住者からの論理

「ジェントリフィケーション」とは、低所得居住者が、自らの意思とは関係なく、高所得居住者の移住によって、「ディスプレイスメント（立ち退き）」を余儀なくさせられる、住宅ユニットごとの現象を指している（Uchiyama 1985）。

アメリカ合衆国における居住運動の歴史を詳細に調査した結果、マルクーゼ（1996）は、「住宅運動だけが社会運動の支柱だということはありません。しかし住宅運動は住まいの質を改善することだけではなく、より一般的に住宅利用者の大多数の、すなわち大多数の国民の生活の質を変えることをも目指す運動の決定的な構成要素になりうる。」と結論づけた。ここでマルクーゼが指摘する「生活の質」とは、アンバランスな一部階層の経済的・社会的・文化的・精神的な「質」の向上を意味するのではなく、バランスよく全階層においてこうした「質」の向上が実現されることが問われている。

米国に関していえば、1970年代後半から1980年代半ばにかけて「猛威」をふるった「ジェントリフィケーション」は、現代都市居住の一部における「バランス」を瞬時に崩した象徴的な現象であったといえる。この現象は、その後落ち着いたようにみえたものの、米国の主要都市においては確実に生き残ってきた。^[注1]

「ジェントリフィケーション」現象が対象とする住宅の物理的な状態に関していえば、主要構造には問題はないものの、表面上の見栄えに関しては決して良好な状態とはいえない物件が多い。しかし、1980年代前半にみられた米国ニューヨーク市の場合には特に顕著であったが、正面にブ

ラウンストーンとよばれる赤褐色の砂岩を張った、かつての高級住宅がその対象となり、新しい居住者によって修復されることで住宅の状態は極めて引き立った快適なものとなる (Uchiyama 1985)。^{【註2】}

上記の定義にもあるように、この「ジェントリフィケーション」が「問題」となるのは、強制的な「ディスプレイスメント（立ち退き）」が起こることにある。高所得者から同じ所得レベルの居住者への移転はもちろんのこと、空き地に高所得者が相対的に高級な住居を立てることなどは、厳格な意味で「ジェントリフィケーション」ではない。また、「ジェントリフィケーション」における低所得居住者と高所得居住者の（強制的な）入れ替わりは、都心のスラム街もしくはそれに近い状況に居を構える低所得居住者が、（より都会の刺激的な生活を求めて）郊外からやってきた高所得居住者への移転を指す。^{【註3】}

高所得居住者は、その属性上（専門性の高い職業をもち、中年層の高学歴、独身居住者が多いことなど）、「Young Urban Professionals」と「Hippy」から合成された「ヤッピー」（Yuppy）という「別名」でも話題をよんでいた。こうした「ヤッピー」がひとたびかつての高級住宅地であったスラム地域のユニットに入り込むと、自らの住宅ユニットの修復をするとともに、（法的手段に長けている「ヤッピー」であるがゆえに）市庁の都市計画課等に様々な要求をつきつけ始め、安全性を含めた居住地全体の環境が「改善」される。

しかし、こうした「改善」は、「ヤッピー」たちからの論理によるものであり、そこに長年住んできた低所得居住者たちからの視点ではない。もちろん、こうした低所得居住者が居住地全体の環境の向上を強く望んでいるのは確かである。

例えば、Uchiyama (1984)においては、米国ニューヨーク市ハーレムの居住者たちは、ハーレムのメインストリートである125番街の商業地区開発に対して、ハーレム全体の環境の向上を強く望んでいるという点では開発に強く期待する側面があることを報告している。しかし、その「改善」が「レント（家賃）」の急激な値上げを引き起こし、ハーレム居住者のほとんどが低所得居住者であるため、「ディスプレイスメント（立ち退き）」を余儀なくさせられることに対して強い恐怖感をあらわにしている点が報告されている。

さらなる問題は、「ディスプレイスメント（立ち退き）」を余儀なくさせられた低所得居住者の行き先についてであるが、例外的に市が用意した特別居住地に全員が移転させられる場合を除いて、正確に把握できない場合がほとんどである (Uchiyama 1985)。そうした例外的な措置がとられたときでさえ、しばしば低所得居住者の文化やライフスタイルが破壊されることで、移転が悲惨な結果を導いたケースさえ報告されている。^{【註4】}

米国ニューヨーク市における「ジェントリフィケーション」問題は、低所得居住者側からの視点で捉えられており、

その問題点は、「ディスプレイスメント（立ち退き）」を余儀なくさせられた低所得居住者の存在にある。高所得居住者側の視点でのみとらえるのではなく、全階層において経済的・社会的・文化的・精神的な「質」の向上がバランスよく実現されることが究極の目的となる。

3. 「環境居住論」における課題としての「ジェントリフィケーション」問題： 高所得居住者からの論理

「ジェントリフィケーション」という現象は、そのポジティブな面が強調され、解釈される場合がある。特に、不況下ではその傾向が増長される。

例えば、野村総合研究所の都市再生戦略研究会によるレポート（都市再生戦略研究会 2001）が好例である。このレポートは「都市再生戦略の提案」を「ジェントリフィケーション・プラン」とよび、「不安に起因する将来に対する漠然とした閉塞感を払拭し、都市住民はもとより全国民が明るい未来を予感できるような都市再生」（都市再生戦略研究会 2001, p. 11）をめざしているという。レポートが提唱する都市再生の目標は、5つのステップによって実現される。すなわち、（1）中心部復興（ジェントリフィケーション）を促す都市の形成、（2）コミュニティ・ルネサンスをもたらす都市の形成、（3）21世紀型のIT基盤を備える都市の形成、（4）持続性（サステナビリティ）を高める都市の形成、（5）移動性（モビリティ）を高める都市の形成、である。このうち、「“中心部復興（ジェントリフィケーション）”は、都市再生の最も重要な目標である」（都市再生戦略研究会 2001, p. 11）とされる。

もう一つの例としては、加藤（2000）がある。加藤はその講演のなかで、「ジェントリフィケーションとはイギリスで起きた都心回帰という現象をいってます。ロンドンの北でインナーシティ化したところに中産階級が戻ってきて、インナーシティ化した地域を再生するということが1980年代に起こったわけです。これを中産階級（ミドルクラス）が帰ってきた、ジェントルマンが帰ってきたというような意味を込めて、ジェントリフィケーションと呼んだんですね。これは人が帰ってくるという現象であったわけですけど、その15年、20年後にビジネスがそうしたところに次々新たに展開しているという現象がみられることから、ビジネスのジェントリフィケーションそう呼んだわけです。」と「ジェントリフィケーション」を一般聴衆に対して分かりやすく説明している。

こうした事例は、現代都市居住における「バランス」を考えた上での発想とは必ずしも言い難い。つまり、「ジェントリフィケーション」問題は、どちらかといえば高所得居住者側からの論理で捉えられており、「ディスプレイスメント（立ち退き）」を余儀なくさせられた（あるいはされる可能性のある）低所得居住者の存在についての考慮は影が薄く。したがって、一部階層（高所得居住者側など）における経済的・社会的・文化的・精神的な「質」の向上が実現されることが第一の目的となる。^{【註5】}

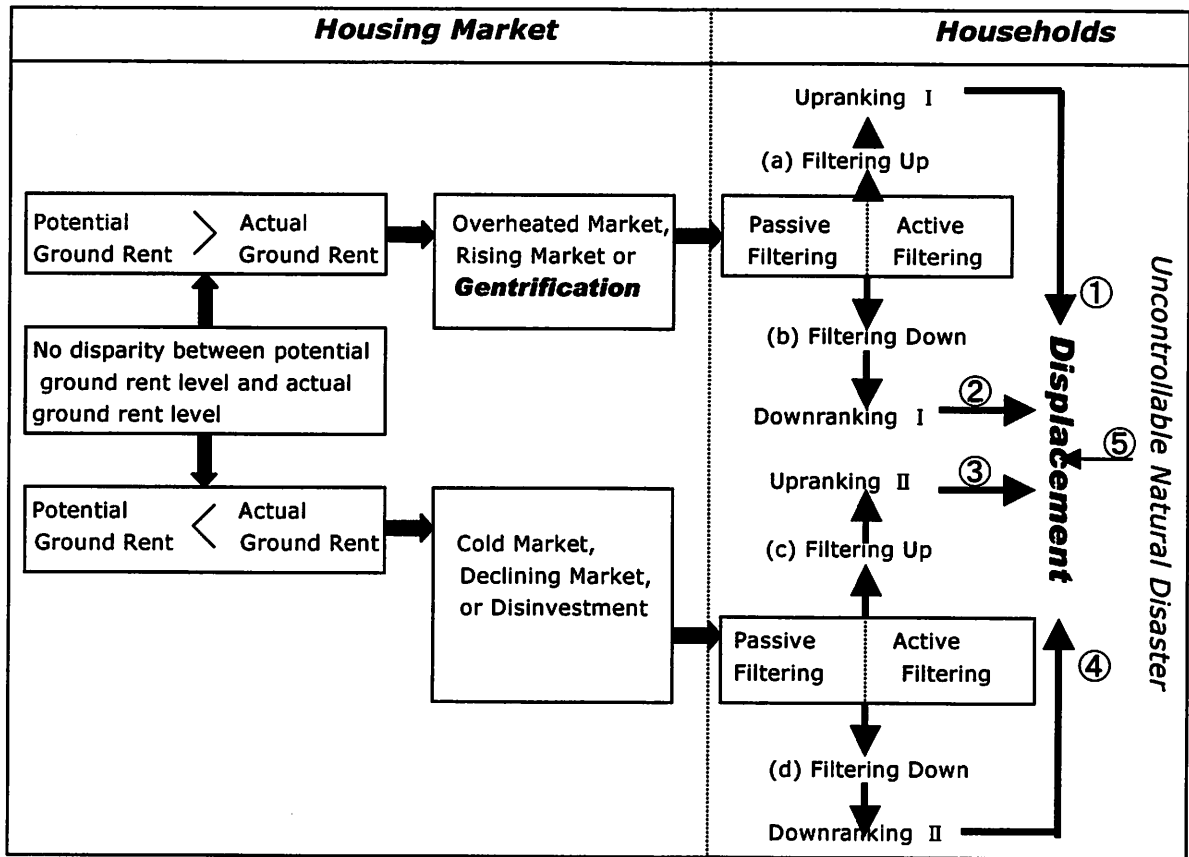
4. 5種類の「ディスプレイスメント」： 要因としての「レント・ギャップ」、「ジェントリフィケーション」、および「フィルタリング」

「フィルタリング理論」のルーツから、その発展状況、そして「ジェントリフィケーション」へのつながりは、Uchiyama(1985)で紹介されている。Uchiyama(1985)においては、さらにSmith(1979)の「レント・ギャップ」理論が取り入れられて、「フィルタリング」・「ジェントリフィケーション」・「レント・ギャップ」の関連が一連の流れとしてまとめられたが、それを基に本編では図表1を新たに作成した。

高所得者向けの住宅購買意欲を高める所得インセンティブを与えることにより、次階層から順にその効果が浸透し、しいては全階層が潤うこととなり、住宅不足が解消するとする「フィルタリング理論」は、「ジェントリフィケーション」を支える基軸の理論となっている。しかし、Smith(1979)によれば、この「フィルタリング」の流れは「フィルタリング・アップ」であり、逆の流れとしての「フィルタリング・ダウン」の場合もありえると指摘する。

Smith(1979)は、これを「レント・ギャップ (rent gap)」という概念を用いて説明している。つまり、「建物の地代」には、「現実の地代」と「潜在的な地代」の2種類があり、その2種類の地代の「不均衡 (disparity)」が「レント・ギャップ (rent gap)」をつくりだすという。「フィルタリング」には、図表1にみられるように、「レント・ギャップ (rent gap)」の不均衡によって(a)から(d)の4種類が理論的に可能となる。また、「ジェントリフィケーション」が招く悲惨な「ディスプレイスメント (立ち退き)」も、実は、この4種類の「フィルタリング」に、外生的要因である「自然災害」が加わって発生する。同図は、「ジェントリフィケーション」は、2種類の「フィルタリング」、(a)と(b)、を通して、2種類の要因、①と②、からなる「ディスプレイスメント (立ち退き)」をつくりだしていることを示している。本稿第2章・第3章で述べた論理は、いずれも、「ジェントリフィケーション」は、(a)を経て、①を通した「ディスプレイスメント (立ち退き)」を生み出す「フィルタリング」を問題にしていることになる。

図表1 5種類の「ディスプレイスメント」と「レント・ギャップ」・「ジェントリフィケーション」・「フィルタリング」の関連



(資料) Uchiyama(1985, p.15, FIGURE 1)をもとに新たに作成。

5. まとめにかえて： 「環境居住論」構築に向けて

環境居住論の構築に向けて、その研究課題としての「ジェントリフィケーション」問題を考察し、それが引き起こす「ディスプレイスメント（立ち退き）」の要因を見つけ出そうと努めた。まず、低所得居住者ならびに高所得居住者の論理からなる2種類の全くことなる「ジェントリフィケーション」問題の視点を紹介した。次に、「フィルタリング」と「レント・ギャップ」という2つの概念を援用することで、「ジェントリフィケーション」の関わりを考察した。そして、「ジェントリフィケーション」がもたらす悲惨な結果としての「ディスプレイスメント（立ち退き）」の要因となる5種類の流れを図によって示した。

通常、「ジェントリフィケーション」と「ディスプレイスメント（立ち退き）」を関連づける時、「ジェントリフィケーション」⇒「(a)フィルタリング・アップ」⇒「アップ・ランキング」①⇒「ディスプレイスメント（立ち退き）」の流れを前提に考察が行われる。しかし、「ジェントリフィケーション」⇒「(b)フィルタリング・ダウン」⇒「ダウン・ランキング」②⇒「ディスプレイスメント（立ち退き）」の流れも存在することが明確になった。

「ジェントリフィケーション」と「ディスプレイスメント（立ち退き）」を関連づけるさい、さらにその関係の流れを複雑にする要因として、「passive」および「active」という2つの「フィルタリング」の存在がある。この点も考慮して、今後、分析を進めていかなければならない。

経済的・社会的・文化的・精神的に影響を持つような環境問題と居住の関係を考察するさい、そしてその対象が「ジェントリフィケーション」であった場合、これまでの考察は、何の疑いもなく上記1種類の流れを前提としてきた。今後は、構造化された「ジェントリフィケーション」と「ディスプレイスメント（立ち退き）」の流れをしっかりとつかんだ上で、ケースごとの細やかな分析を進めていく必要がある。

謝 辞

2001年の夏、米国ニューヨーク市コロンビア大学建築学部とハーレムコミュニティ開発公団（筆者が勤めていた頃は、ハーレム都市開発公団という名称であった）を訪れたとき、「ジェントリフィケーション」問題の重要性について再認識させられた。筆者が建築学部在籍中に「ジェントリフィケーション」問題をご指導頂き、その後、社会学部への転部にご多大なご尽力をしてくださり、今回もまた、こうして久しく離れていた研究課題に再度挑戦するきっかけを与えてくださったピーター・マルクーゼ先生にこの場を借りて深謝させて頂く。

【注】

【1】例えば、タイムズスクエア、42ndストリート、8番街、クリントン地区の東側境界で進められてきた集中的な開発は、マンハッタンのクリントン地区の居住者たちや小規

模な商店の店主たちを長いこと苦しめてきたが、未だにおさまっていない。また、Fifth Avenue Committee (2001)は、『Action Update』を定期的に発行して、「Let's save OUR neighborhood!」を合言葉に「Displacement-Free Zone」を目指して活発な活動を続けている。これらの例は、ほんの一部であり、「ジェントリフィケーション」、そしてそれに伴う「ディスプレイスメント（立ち退き）」との「闘い」は、続いている。

【2】米国ニューヨーク市ハーレム地区は、もともとはマンハッタンのダウンタウンで働く白人たちのベッドタウンとして開発された。したがって、黒人たちからの視点では、明らかに高級住宅地であり、事実、ブラウンストーンをふんだんに使用した高級アパートの建造物が現在でも多数存在している。Uchiyama (1985) 参照のこと。

【3】「ジェントリフィケーション」問題は、工業ならびに商業関連の土地・建物における所有者の移転、あるいは新たな大掛かりな開発によっても引き起こされる。この場合の仕掛け人は、国や地方自治体が核となることが多い。

【4】移転が悲惨な結果を導いたケースの代表的な事例としては、Gans (1982)を参照のこと。

【5】一部階層（高所得居住者側など）における経済的・社会的・文化的・精神的な「質」の向上を実現することを中心におき、その地区に長く住んできた居住者を無視したケースの最近の事例としては、韓国「Yongdoo-dong, Dejeon City」における強制的な建物などの取り壊し事件があるが、これは実に悲惨な出来事であった。「1st district of Yongdoo」の居住者たちに対する暴力をともなった行動に対しては、「LOCOA (Leaders and Organizers of Community Organization in Asia)」（28-B, Matino cor. Malumanay Street, Sikatuna Village, Brgy Malaya, Diliman, Quezon City, Philippines Tel : (632) 925-8432, 426-4119, Fax : (632) 426-4118, E-mail : locoa2000@yahoo.com) などにより国際的な非難さえ起こっている。高所得居住者側からの論理で捉えた行動には、社会的費用が高くつく可能性がある。

参 考 文 献

- 【1】加藤 恵正 2000年11月10日 「地域経済とグローバリズム」（基調講演1） 中心市街地活性化支援フォーラム「中心市街地の活性化とまちづくり《理論編》」 姫路商工会議所。
- 【2】都市再生戦略研究会 2001 「“都市再生”戦略の提案： ジェントリフィケーション・プラン」『地域経営ニュースレター』6月号： Vol.35 野村総合研究所。
- 【3】マルクーゼ、ピーター. 1996. 「アメリカの居住運動」 早川和男（編）『講座 現代居住 第5巻 世界の居住運動』、東京大学出版会。

- [4] Fifth Avenue Committee 2001 **Action Update**. June issue. Brooklyn: The Fifth Avenue Committee.
- [5] Gans, Herbert J 1982 **The Levittowners: Ways of Life and Politics in a New Suburban Community**. New York: Columbia University.
- [6] Laven, C.L., J.T.Little, H.Q.Nourse, and P.B.Read. 1976. **Neighborhood Change: Lessons in the Dynamics of Urban Decay**. New York: Praeger Publishers, Inc.
- [7] Uchiyama, Tetsuji. 1984 **125th Street Corridor Study**. New York: H.U.D.C..
- [8] Uchiyama, Tetsuji. 1985 **The Gentrification Question: The Case of Harlem, New York City**. New York: Columbia University.
- [9] Smith, Neil. 1979. "Toward a Theory of Gentrification : Back to the City Movement by Capital, not People." **J. of American Planning Association**. Vol.45, # 4, October:538-548.