

# Gentrification 考

山口 岳 志

## 目 次

- I. はじめに
- II. Gentrification の実態
- III. Displacement の問題
- IV. おわりに

### I. はじめに

1950年代から60年代にかけて、合衆国の大都市圏では中心市から郊外への人口流出が続き、70年代に入ってから東北部の大都市圏の中心市を筆頭に市部人口の減少が続いている<sup>1)</sup>。一方、人口流出による社会環境の悪化が進む中で、合衆国の多くの都市では、都心部周辺の近隣住区において、**gentrification** と呼ばれる新しい都市現象が生じている。この現象は、ロンドン市内のイズリントン地区などにみられた<sup>2)</sup>、荒廃はしたが由緒のある都心部周辺の老朽住宅の再生活動に端を発し、1970年頃から合衆国の大都市にも広汎に波及して来た。**Gentrification** とは、労働者階級の近隣住区が、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、その変容の過程を指している<sup>3)</sup>。

**Urban Land Institute** の報告によれば<sup>4)</sup>、全米の人口5万以上の260市のうち約半数の都市で、都心部周辺の住区の修復事業が行なわれている。その結果、中心市内への人口流入が生じ、中心市から郊外への人口流出と著しい対照をなすに至った。都心部周辺への流入がみられる地区は、連邦政府の指導による都市更新事業によって基盤が整備された地区というよりも、むしろ民間資本によって更新や修復が続けられている地区であるという点は注目に値する。全国的にみれば、民間資本による **gentrification** の結果は、都心部周辺や郊外において新築された住宅数と比べるべくもないが、その変容過程は、今後の都市成長の方向を規定する上で、無視出来ない要因を含んでいる。

1920年以来、都市の内部構造に関する理論が開発されて来たが、**Burgess** の同心円理論をはじめとしてその殆んどが、世帯規模の増大や経済的地位の向上に伴い、居住する場所を外縁部へ移行する過程に注目し、その結果空洞化した都心部周辺には低所得階層や新来の移民が流入して、家屋の老朽化や社会環境の悪化が進み、居住条件の格下げにより衰退地域 (**blight area**) 化が始まるという仮定に立っていた<sup>5)</sup>。すなわち、ある住宅をフィルターとして、より低い社

会経済的地位におかれた住民が、より高い地位にある住民にとって代わるという、社会階層の交替現象が生じるわけであり、侵入 (invasion) と遷移 (succession) によって、都心部周辺の古い老朽化した住宅区域に、格下げの現象 (filtering-down) がもたらされた。

しかしながら、1970年代に入ると、専門的職業に従事する比較的高所得の若い経済活動人口が、都心部周辺の衰退地域化した住宅地の一角に移り住み、古い家屋を修復して近隣住区を再生させるという格上げの現象 (filtering-up) が始まった。要するに、中・高所得階層が都心部周辺に侵入して低所得階層を押し出すという現象で、侵入と遷移の方向に逆転が生じたわけである。

都心に高所得階層の住宅が立地するという現象は、Hoyt の扇形理論とその修正にもみられるように<sup>6)</sup>、ボストン、ニューヨーク、ワシントン、シカゴなど、東北部の大都市に発生したが、これらの問題は主として、1950年代の都市再開発計画との関連から論議されて来た。1970年代の民間資本による gentrification は、公共投資による都市更新 (urban renewal) とその基盤を異にしているが、都心部の再開発計画の場合と同様に、既存の低所得階層は中所得階層の流入により、再び転住 (displacement) の危機にさらされており、新たな都市の社会問題を提起している<sup>7)</sup>。

本稿では、1970年代に顕在化した合衆国の大都市における gentrification の実態を検討しながら、それを促した要因やそれがもたらした問題について、若干の考察を試みたい。

## II. Gentrification の実態

合衆国の大都市中心部に発生した近隣住区の再生は、都市計画、都市政策の実務担当者や、都市社会学、都市地理学の研究者の注目を浴び、1979年から80年にかけて、近隣住区や中心市内部の再活性化 (revitalization) という標題の下に、特集を組む都市や計画の専門誌も刊行されて来た<sup>8)</sup>。

都市・地域計画を専攻した Lipton は、「中心市再生の徴候」と題する論文の中で<sup>9)</sup>、全米から20の大都市をとりあげ、各市の CBD から半径2マイル以内を中心部と定め、住民の平均所得と教育程度の2指標により、全米の標準都市圏 (S.M.S.A.) の平均以上を示す統計区 (census tract) を抽出した。Lipton は、それらを分析した結果、中心市の再生は、次の3つの条件を充たしている都市に多くみられると報告した。第1の条件は、CBD の健在な東北部の大都市で、附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2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延びていること。第3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富み、高所得階層と低所得階層の対照が著しいことである。さらに Lipton は、対象とする20市を前記の2指標を用いて地図化し、1960年と70年の2年次にわたって比較検討した結果、対象都市を3つの類型的な都市群に分

類した。

第1群は1960年当時に中心部が健在で、その後の10年間にも改善がみられる都市群であり、ニューヨーク、ワシントン、ボストンがこれに属する。第2群は、中心部の一部に衰退がみられるが、CBD そのものは健在で改良がみられる都市群であり、フィラデルフィア、シヤトル、ミネアポリス、ピッツバーグ、ミルウォーキー、ロサンゼルス、ボルティモア、デトロイト、セントルイスがこれに属する。第3群は、1960年代に中心部が衰退もしくは停滞した都市群であり、サンフランシスコ、ダラス、ヒューストン、アトランタ、クリーブランド、セントポール、ニューアークがこれに属する。なおシカゴの場合は、CBD が拡張し常住人口が減少しているので、上記のどの類型にも該当しない。

本章では、この3類型に基づき、各都市群の中から近隣地区再生に関する調査の行なわれた3市の場合をとりあげ、gentrification とその研究の実態を紹介してみたい。

### 1. ワシントンの事例

第1の都市群からは、中心部の再生に先駆的な役割を演じたワシントン特別区のキャピトルヒル地区とマウントプレザント地区について検討してみたい<sup>10)</sup>。

連邦政府の諸機能が集積しているワシントン特別区では、住宅事情がきわめて厳しい状態にある。貸家の空き屋率が2%と低い上に郊外の住宅の平均価格が75,000ドルに達している状況の下で、住宅費が収入の40%を越えている場合も少なくないといわれている。住宅事情は住宅ローンの貸付条件に見合う収入を確保出来ない若年世帯にとって特に厳しい。しかも、ワシントン特別区に職を求めて流入する単身者や若年世帯が多く、これらの年齢層が、安い住宅を求めて市内に流入する先駆者となったのも当然の成り行きといえよう。市内には住居のみならず専門的管理的職業の就業機会も多く、このような都市に民間資本による更新事業の波が押し寄せたのも必然的な結果であった。ワシントン特別区は、1970年代に顕在化したgentrificationの原型を作った都市であり、さらに郊外が拡大して通勤距離が延びる傾向にあるので、住宅の選択に職住近接を望む諸条件が備わっていた。

キャピトルヒルは、国会議事堂の裏側に広がる近隣地区で、市内で最も早くから中流階級向けの住宅修復事業が始められた地区である。19世紀末から20世紀初めにかけて建てられたビクトリア朝風のテラスハウスに、かつては中・高所得階層が居住していたが、1930年代から40年代にかけてスラム化し、1950年代にはワシントン特別区の中でも最悪のスラムと称されていた。しかしながら、連邦政府関係の諸機関が議事堂、最高裁判所、国会図書館の周辺に立地するに及んで、職場に近いキャピトルヒル一帯が近接性の高い住宅地として投機の対象となり、1950年代に一部の住宅の修復が始められ、1960年代に入って民間資本による本格的な更新事業が開始されるに至った。1970年代末までには、100を越える街区(block)の修復作業が完了し、再生区域は国会議事堂を要として、北東から南東の方向へ、一辺約2キロの扇形状に広が

っている<sup>11)</sup>。

都市・地域計画を専攻した **Gale** のサンプリング調査によれば<sup>12)</sup>、修復された再生区域に住む世帯の **94%** は白人で、**74%** が年収 **25,000** ドル以上の中・高所得階層に属していた。また、夫婦のみの世帯が **55%**、単独世帯が **29%** にのぼり、子供を持つ世帯はきわめて少なく、世帯主の **48%** が **30** 代前半の年齢層によって占められていた。

一方、マウントプレザント地区は、面積が **0.6** 平方キロ、ホワイトハウスの北 **3** キロ、ロッククリーク公園の東側に位置し、修復された時期はキャピトルヒルより新しい。**Gale** の行なったサンプリング調査によれば<sup>13)</sup>、この地区の住民は **77%** が白人で、黒人との混住も進んでおり、夫婦のみの世帯が **60%**、子供のいる世帯が **39%** と、キャピトルヒルの調査結果に比対照的な構成である。また、世帯主の **44%** が **30** 代前半の年齢層で占められている点はキャピトルヒルの場合と似ているが、年収では大きく異なり、**55%** が **25,000** ドル以下で必ずしも富裕な所得階層の居住地域とはいえない。ただ、このような地区に居住することがライフスタイルとして定着しつつある現在、不動産の評価額が上昇して第 **2** の格上げ現象が起る可能性も高まっている。

これらの入居者の前住地については、キャピトルヒルの場合、その **52%** が地区内の移動であり、マウントプレザントの場合は新しいせいか **16%** が地区内の移動で、同じ地区内の移動が盛んである。また、ワシントン特別区内からの移動は、地区内の移動を含めて前者の **71%**、後者の **67%** ときわめて高く、中心市を除くワシントン都市圏内部、すなわち期待された郊外からの移動は、前者で **15%**、後者で **18%** とそれほど多くない。この点から、都市の中心部への移動は、都市圏内部における人口の移動方向の逆転や中心市への人口の還流現象というよりも、現状では中心市内における人口の地域的再配分というべきかも知れない。しかしながら、前住地は中心市内といっても、その **3** 分の **2** は郊外で成長した経歴を有しており、両地区に初めての持ち家を求める以前に、郊外から中心市へ **2** 世代かかって還流したともいえよう

両地区に流入した世帯の **23%** は、移動の理由として、不動産の取得が将来性への投資になるからと答え、**18%** が購入価格の妥当なことをあげ、さらに **16%** が古い建築様式や近隣住区の佇まいに魅かれてとしている。入居者の大半は、**1940** 年代の後半に生まれたベビーブームの産物であり、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時、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。通勤距離の短縮やガソリンの節約もさることながら、単調な子供の養育を中心とする郊外の生活に比べて、**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し得る大人の生活場所なのである。

## 2. フィラデルフィアの事例

第2の都市群からは、民族的な多様性に富む、フィラデルフィア市フェアモント地区の事例をとりあげたい。この地区に自ら住みついて調査を行なった **Cybriewsky** は、地理学を専攻したウクライナ系アメリカ人で、この地区の新旧両住民の立場をふまえて、近隣社会の変容過程を詳細にわたり検討した<sup>14)</sup>。

フェアモント地区は、フィラデルフィアの **CBD** から北西へ5キロの地点に位置する人口7,700 (1970年)の近隣住区であり、1960年代から70年代にかけて3つの段階を経過した。第1は、19世紀末に新移民が定着して以来1960年代の半ばに至る「都市の中のムラ」<sup>15)</sup> (**Urban Village**)の段階であり、第2は人種間の抗争がピークを迎えた1960年代後半<sup>16)</sup>、そして第3は1970年代に入って開始された **gentrification** の段階である。

合衆国の大都市中心部の変容は、住宅区域の家屋が時間の経過とともに老朽化し、それに伴って住宅サービスの質も低下し、住民の間に社会階層間の交替現象が生じてスラム化し、最後に再開発や更新の計画が介入する、という一般的な図式により説明されて来たが、フェアモント地区の場合にはこの過程を辿らなかった。この地区では、常に私有財産の保全と民族集団の維持に対する活動が続けられ、1960年代に黒人の流入が北と東側から始まった際には地域住民は結束してその流入を阻止し、以来白人と黒人居住区との境界地帯に位置している。住民はアイルランド、イギリス、ウクライナ、ポーランド系の労働者階級から成るが、近年になって東ヨーロッパ系の比重が高まっている。

1970年代に入り、人種間の抗争が沈静化すると、南側から不動産業者による家屋の修復作業が始められ、**gentrification** が進行した。この時点から、フェアモント地区は黒人居住区と白人の中・高所得階層の住宅地との間に挟まれて、両者の緩衝地帯となる運命をたどり、地区の古い住民は皮肉にも新しい住民のための防波堤の役割を演ずることになる。その時点から、古い住民は立退きを迫られる立場に落ち込み、より経済力のある社会的にも恵まれた社会階層の侵入を受け、伝統的な「都市の中のムラ」は解体の過程にある。フェアモント地区は強力な近隣社会の結束が、投機的な不動産業者に安全な投資先を提供するに至った事例で、ロウハウスの修復と保全により住民の格上げが進むにつれて、古い住民は転住を迫られているばかりでなく、彼等独自の生活基盤や相互の連帯をも失いつつあり、その前途は多難といえよう。

新しい住民は、主として20代後半から30代前半にかけての夫婦のみの世帯か単独世帯からなり、教育程度も高く専門的職業に従事する社会的にも安定した市民である<sup>17)</sup>。古い住民に比べて借家住いも多いが、政治的にはリベラルで交際する範囲も広くフィラデルフィア都市圏全体に及んでいる。彼等がフェアモント地区を選んだ理由は、都心に近くその割に価格も低廉であり<sup>18)</sup>、しかも都市の歴史的遺産を保全するという理念に支えられて、**Urban America** の **Pioneer** を自認するグループさえ現われている。しかしながら、彼等が地域社会の問題や地元

の政治活動に積極的に参加すればする程、新旧住民の間の対立は深まる傾向にある。ライフスタイルの異なる新旧両住民は、財産を保全し黒人の流入を阻止するという共通の目的を有しているが、修復が進み住宅価格や固定資産税の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。

### 3. アトランタの事例

第3の都市群からは、1960年代の停滞にもかかわらず、1970年代に入って都心部の再開発が進められたアトランタ市を選び、社会学を専攻した Bradley の報告によるバージニアハイランド地区の事例にふれたい<sup>19)</sup>。

バージニアハイランド地区は、アトランタの CBD から北東へ5キロの地点に位置し、1910年から50年にかけて白人中流階級の郊外住宅地となった。その後、アトランタ都市圏の拡大とともに、都市内部の近隣住区に変容し今日に至っている。その間、外縁部の新しい郊外住宅地への人口流出に伴い、住民の社会経済的地位は下降し老令化が進んだ。住民の平均年令は、1950年の35.6才から70年には40.1才へ上昇し、人口8,403(1970年)の内33%が65才以上の老年人口であった。また、持ち家率も1950年の54.2%から1970年の35.8%へと下がり、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。そして、ゲットーの侵透や低所得世帯向けの公営住宅の建設が地区の南部で始まり、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かかわらず更新投資が行なわれず、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。

しかしながら、1970年代に入ると中流階級が古い住宅を買上げて移り住み、修復工事を続けながら近隣住区を再生させるという、gentrificationの動きがみられるようになり、持ち家率が1973年には52.8%まで上昇した。

McWilliams は、1970年4月1日から73年3月31日に至る3年間の当該地区に関する不動産取引台帳を調べ、その結果を次のように報告している<sup>20)</sup>。

新しくこの地区に持ち家を取得した住民は、80%が20~39才で、その平均年令26.8才は郊外部とほぼ等しい。教育程度をみると63%が大学卒業で、さらに33%が大学院修了者であった。また、69%が専門・技術・管理的職業従事者で、平均年収も17,000ドルの水準にあった。教育程度が高いにもかかわらず年収が低いのは、比較的若年でしかも教育や公務などの職種についている故と説明している。世帯の68%が既婚者からなり、子供を有する世帯は34%とあまり多くない。新しい住民は、一般に子供の養育を指向した家庭ではなく、残りの世帯は20%が男子、7%が女子の単独世帯となっている。住民の70%は南部出身でジョージア州が多く、55%は大都市、26%が小都市、5%が農村に生れた。前住地では、65%がアトランタ都市圏であるが、郊外からの移動はその内の13%に過ぎず、市内間の移動がきわめ

て多いのに対して、農村部から流入は 3% ときわめて少ない。

バージニアハイランドに持ち家を求めた理由はさまざまであるが、要するに都市のアメニティを指向した選択の結果といえよう。流入した世帯の 69% が郊外より中心市を好むと答え、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となっている。ただし、古い建築様式を好むという理由もさることながら、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。

1970 年に新しい住民の入居が始まってから、この地区に対する評価が高まり、さらに多くの人口流入をもたらした。入居者の 25% は、先住の友人の影響を受け、16% がそれらの友人の仲介で持ち家を取得している。このような同質的近隣住区の建設は、より人間関係の密な地域社会の回復を望む、伝統的なアメリカのコミュニティ理念とあいまって、Urban Frontiersmen と自らを名乗るグループの誕生を促し、単に物理的な都市の再生のみならず、地域社会の活動への参加、近隣組合の創設、地方政治への介入などを目指す市民社会の再生へとつながって、新しい都市の理念の確立に至る今後の動向が注目されている。

### III. Displacement の問題

大都市内部の衰退地域における老朽化した住宅を、民間資本により修復して、新たな中・高所得階層の近隣住区に再生させるという、合衆国における gentrification の進行は、必然的に低所得階層の旧住民を半ば強制的に立退かせるという、displacement (転住) の問題を惹き起す。この問題は、ジャーナリズムでも大きく取扱われ<sup>21)</sup>、連邦政府の住宅・都市開発省 (Dept. of Housing and Urban Development, 略して HUD) も調査に乗り出して、その対策が検討されているが<sup>22)</sup>、その規模や都市および住民に与える影響については、ごく断片的な報告しかされていない。住民の立退き問題は、1950 年代の都市再開発計画や 60 年代の都市更新事業の際にも大きな社会問題となり、修復もされず資産税を滞納した後に放棄された家屋からの立退きも続いている現在<sup>23)</sup>、gentrification による立退きのみをとり上げて議論するのは片手落ちかも知れない。しかし gentrification の進行に伴う旧住民の立退きは、今後も増える傾向にあり、それ自体また独自の問題を含んでいるのである。

立退きを迫られている低所得階層にとって、代替住宅の選択の幅はきわめて小さい。郊外では排斥的地域制 (exclusionary zoning)<sup>24)</sup> によって公営賃貸住宅の建設が阻止され、中心市の内部では資産税の増加分が家賃に転化されて、居住し得る範囲も狭まりつつある。

低所得階層は、黒人を主とする少数民族と老人世帯に多くみられる。老人の収入は一般に低い上、年金など固定された収入に頼るだけに、代替住宅を見つけることはきわめて難しい。特に老人にとって、居住可能な住区は空間的にも限定されている。老人の多く住む大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出来る生活環境

も維持されている。例え代替住宅が与えられたとしても、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<sup>25)</sup>。

黒人を主とする少数民族集団もまた、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て来る。これらの住民にとって、特定の地区に集中して居住することは、政治的発言力を高める効果もあり、立退きによる旧住民の分散は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。これら以外にも、**gentrification** によって立退きを迫られている住民には、借家人や労働者階級が多く含まれている。

都市内部の更新事業によって、立退かされた住民の追跡調査は未だ十分になされているとはいえないが、ワシントン特別区におけるサンプリング調査によれば<sup>26)</sup>、立退き者の約 90% が市内に残留しており、しかも約 75% が前住地の附近に代替住宅を見つけている。更新事業が進行しているにもかかわらず、未だその適用範囲は場所的に限られており、市内でもフィルタリングによって取残された老朽住宅の利用が依然として可能である。しかし今日の問題は、民間の再生事業によって立退きを迫られた世帯が、例え附近の老朽化した住宅を借りられたとしても、投機的な不動産業者による開発の進展によって、繰返し立退きを求められる点にある。

ワシントン特別区では、低い空き屋率と家屋課税評価額の上昇に加えて、家賃統制法 (**rent control law**) の適用により、賃貸アパートを居住者に買い取らせる分譲アパート形式 (**condominium**) への転換が進んでいる。かつて格下げ現象によってもたらされた低所得階層への住宅供給は、今や格上げ現象によって減少しつつある。したがって、民間資本による再生事業は、公共資本による再開発計画が進められた時よりも、低所得階層に対する住宅供給を減退させているのである。

一方市内では、黒人の中流階級向けのタウンハウスが建設されるにつれて、入居者達は近くに低所得階層向けの公営住宅が建てられることに強い抵抗を示しており、中流黒人の郊外への移動も徐々に進んでいる<sup>27)</sup>。また老朽化した市内の住宅を売却することにより郊外へ移動する資金を調達し得た場合もあり、さらに市内の住宅を貸したその家賃収入によって、郊外生活を実現した例も知られている。「将来のワシントン都市圏には、貧しい人々が郊外に追いやられ、中心市には人種的に調和のとれた豊かな人々が住む、という空間的セグレーションの構造が成立する」とは<sup>28)</sup>、**gentrification** の進行に対して、積極的な対策を講じていない市当局に対する関係者の痛烈な皮肉である。



#### IV. お わ り に

合衆国の **gentrification** を一言で述べれば、世帯数の増加にもかかわらず、それに見合う住宅供給が円滑に行なわれなかったために生じた現象である<sup>29)</sup>。将来にわたってこの傾向が持続し、大都市圏からの人口分散とともに、脱工業化社会の都市にみられる一般的な現象となるかどうかは、現在のところ判定が困難である。合衆国において、都市問題は過去のものとなり、今や資源(エネルギー)と環境問題が最も現代的なテーマとされている。

**Gentrification** がもたらした問題は、全てが明らかになっているわけではないが、前述の事例研究を通じて、次のような傾向が読みとれよう。第 1 に、中流階級の都心周辺部への流入は、一般的にいて郊外からの人口の還流ではない<sup>30)</sup>。大部分の郊外居住者は、自分達の生活様式に満足しており、将来の生活設計の目標を **suburbia** からさらに外側の **exurbia** においている。この点は人間生態学派の都市成長理論と矛盾していない。また郊外居住者は、例え住宅費や交通費が値上りを続けても、郊外に残る努力を止めないだろう。何故ならば、多くの国民にとって郊外は単なる居住の場所ではなく、職住の近接した 1 つの有機体を形成しているからである。そして黒人をはじめとする少数民族集団は、今後とも中心市から郊外への脱出を試みるだろう。

第 2 に、中心市内部の再生地区へ入居した住民のほとんどは、若く所得や教育程度の高い専門的管理的職業従事者である。一般に子供を作らず大人のみで、空間的拘束を受けない自由な文化的生活を享受するために移動して来たのであって、出生率の低下とともに、単独世帯を含む小規模世帯は、全国的にも増加する傾向にある。一方、女子の高等教育修了者が増えるにつれて、家庭を中心とする郊外の生活は夫婦ともに働く世帯にとって不便であり、専門職を求め得る中心市に住むことは、きわめて機能的である。都市の再生地区に人居した移住者は、丁度彼等の両親が 1940 年代後半から 50 年代にかけて、郊外に持ち家を求めたと同じように、彼等の最初の持ち家を、職場に近接した伝統のある中心市内部に求めたのである。しかし他方では、都心部の生活に興味を持つ人々は、郊外生れの若者のごく一部に過ぎない。郊外に生れ郊外に育ち、郊外で所帯を持つ多くの人々にとって、中心市は依然として遠い存在であり、自分達の生活と密接な関係を持っていないとは考えていない。

**Gentrification** の動向は、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おり、「人間ではなく資本のみが還流して来た」<sup>31)</sup> という批判があることも忘れてはならない。

本稿は、1978 年 9 月より 79 年 4 月までの 8 ヶ月間、**ACLS** の研究員としてシカゴ大学に滞在した際の見聞と、その後入手した資料を基に作成した。終りにあたって、滞米中お世話になった **ACLS** の **Richard Downar** 氏に感謝する次第である。(1980 年 12 月 31 日)

## 注および文献

- 1) Sternlieb, G. and J. W. Hughes (1977): "New Regional and Metropolitan Realities of America," *Journal of the American Institute of Planners*, Vol. 43, 227-241.  
Alonso, W. (1978): "The Current Halt in the Metropolitan Phenomenon," C. L. Leven ed., *The Mature Metropolis*, Lexington Books, 23-41.  
井内 昇 (1978): 米国都市の人口推移と新しい発展要因, 地学雑誌 Vol. 87, 201-221.
- 2) Hamnett, C. (1973): "Improvement Grants as an Indicator of Gentrification in Inner London," *Area*, Vol. 5, 252-261.  
Hamnett, C. and P. R. Williams (1980): "Social Change in London: a study of gentrification," *Urban Affairs*, Vol. 15, 469-487.  
ストークス, 中山恒彦訳 (1980): 都市住宅の再生ブーム, *Trend* 55, 37-41.
- 3) 前掲 2) Hamnett, 252.
- 4) Urban Land Institute (1976): *New Opportunities for Residential Development in Central Cities*, Report 25.
- 5) Burgess, E. W. (1925): "The Growth of the City: an introduction to a research project," R. E. Park et al., *The City*, Univ. of Chicago Press, 47-62.
- 6) Hoyt, H. (1964): "Recent Distortions of the Classical Models of Urban Structure," *Land Economics*, Vol. XL, 199-212.
- 7) U.S. Dept. of Housing and Urban Development (1979): *Displacement Report (interim)*
- 8) 例えば, *Journal of the American Planning Association*, Vol. 45, No. 4, 1979. の後半や *Urban Affairs*, Vol. 15, No. 4, 1980. など.
- 9) Lipton, S. G. (1977): "Evidence of Central City Revival," *Journal of the American Institute of Planners*, Vol. 43, 136-147.
- 10) Gale, D. E. (1979): "Middle Class Resettlement in Older Urban Neighborhoods," *Journal of the American Planning Association*, Vol. 45, 293-304.  
Goldfield, D. R. (1980): "Private Neighborhood Redevelopment and Displacement: the case of Washington, D. C.," *Urban Affairs*, Vol. 15, 453-468.
- 11) キャピトルヒルとは, ワシントン特別区内の国会議事堂の裏手一帯を指し, 隣接地区との境界線も不明確なので, 地区人口を正確に把握することは出来ない.
- 12) 前掲 10) Gale, 297-301.
- 13) マウントプレザント地区の人口は, Gale の論文でも明らかにされていない.
- 14) Cybriewsky, R. A. (1978): "Social Aspects of Neighborhood Change," *Annals of the Association of American Geographers*, Vol. 68, 17-33.
- 15) **Urban Village** とは, 多世代にわたる相互に結束した民族集団の形成するゲッターで, 同じ市内でも地区内の人間関係がきわめて緊密であるのに対して, 地区外とはほとんど交渉を持たない閉鎖的な地域社会を指す.
- 16) この段階は, **defended neighborhood** と呼ばれ, フェアモント地区の住民は, しばしば暴力を伴う手段で, 地区外からの流入者を積極的に排除し, 自分達の共有する財産や独自の伝統に固執した.
- 17) 地区人口の 15~20% を占めると推定されている.
- 18) 地区南部の未修復住宅は, 1970年に, 8,000ドルであったものが, 1976年には 40,000ドルに上昇した. しかし, 2ブロック北の黒人居住地区に近い住宅は, 1976年になっても 25,000~30,000ドルであった.
- 19) Bradley, D. (1978): "Back to the City: Who's really there?," *Atlanta Economic Review*, (March-April), 15-20.
- 20) McWilliams, S. W. (1975): *Recycling a Declining Community: middle class migration to Virginia-Highlands*, M. A. Thesis at Georgia State University
- 21) 例えば, *New York Times* の 1977年7月1日号 (When city revival drives out the poor), *Washington Post* の 1979年2月17日号 (HUD finds little displacement of poor in inner city revivals) など.
- 22) Sumka, H. J. (1978): *Displacement in Revitalizing Neighborhoods: a review and research strategy*, Occasional Papers in Housing and Community Affairs, HUD

- 23) 滞納した資産税が払えず、放棄され自治体の所有に帰した家屋は、1ドル程度の名目的な価格で、そこに移り住んで修復しようという個人に売却される場合もある。この現象は、Urban Homesteading と呼ばれ、Gentrification と共に都市内部の近隣社会再生に貢献している。
- 24) 渡辺俊一 (1977): アメリカ都市計画とコミュニティ理念. 技報堂, 10-16.
- 25) Sumka, H. J. (1979): "Neighborhood Revitalization and Displacement: a review of the evidence," *Journal of the American Planning Association*, Vol. 45, 488-491.
- 26) 前掲 7), 26.
- 27) Hartshorn, T. A. (1980): *Interpreting the City: An Urban Geography*, John Wiley, 279-285.
- 28) 前掲 10), Goldfield, 465.
- 29) Berry, B. J. L. (1980): "Inner city futures: an American dilemma revisited," *Transactions of the Institute of British Geographers*, Vol. 5, 1-28.
- 30) Nelson, K. P. (1978): *Movement of Blacks and Whites between Central Cities and Suburbs in the 11 Metropolitan Areas: 1955-1975*, Annual Housing Working Papers, HUD
- 31) Smith, N. (1979): "Gentrification and Capital," *Antipode* Vol. II, 24-35.

## **Gentrification: A Review of Evidence in American Cities**

By

Takashi YAMAGUCHI

This paper tries to explain the unprecedented emergence of new middle-class enclaves in four districts of previously deteriorated housing within the central cities of the United States. Although all the patterns depicted by gentrification are not yet clear, a series of case studies, available so far, indicates the following trends:

1) Most of the new settlers, so-called gentrifiers, are highly-educated whites and are likely to be young professionals who are free from child rearing. Their households tend to be small and are comfortably middle income.

2) Reinvasion is not a general trend back to the city. Most of the new settlers are moving not from the suburbs but from other parts of the same central city or from other cities.

3) The greater density of work opportunities and the availability of urban amenities make the central cities more attractive. Many younger, well-educated women are also seeking jobs and often such careers make the family-oriented suburbs less attractive.

4) There is an appropriate stock of housing in selected neighborhoods which has investment potential with acceptable price and architectural-historical character within the central city.

5) Neighborhood revitalization has created additional concern that low-income city residents, most of them either black or elderly, are being displaced from “gentrified” neighborhoods as they find themselves unable to compete with in-moving young white professionals.

The phenomenon of gentrification is occurring mainly in larger and older cities, especially those with: a still vital core (CBD); a large population of white-collar workers; and long commuting distances to the suburbs. It may be limited spatially to the surrounding areas of the mature metropolitan centers with: clusters of management; and the control and information processing activities to be found at the stage of post-industrial American society.