

「ジェントリフィケーション」を超えて

日本・ドイツの都市住宅市場からみた
地域の賦活とイノベーション

コルナトウスキ ヒェラルド・水内 俊雄・福本 拓 編

先端的都市研究ブックレットシリーズの刊行に寄せて

本シリーズは、大阪市立大学都市研究プラザを拠点として取り組まれてきた先端的都市研究の成果や、それを踏まえた教育実践の成果を、多くの人々に共有していただくことを目的として刊行するものである。

都市研究プラザは、大阪市立大学が創設以来蓄積してきた「都市研究」の実績をもとに、2006年4月に開設された。「プラザ」という名称を付したのは、研究者だけではなく、都市において様々なまちづくりの実践に取り組む人々もそこに集い、相互に刺激を与え合い、新たなアイデアを産み出すことができるような「広場」としての役割を果たしていきたいと考えてのことであった。

その後、2007年度には、文部科学省が、我が国の大学の教育研究機能の一層の充実・強化を図り、世界最高水準の研究基盤の下で世界をリードする創造的な人材育成を図るため、国際的に卓越した教育研究拠点の形成を重点的に支援し、もって、国際競争力ある大学づくりを推進することを目的として創設した、グローバル COE プログラムの拠点のひとつに選ばれた。そして、2007年度から2011年度までの5年間、文部科学省の財政的支援の下に、「文化創造と社会的包摂に向けた都市の再構築」をテーマとする研究拠点形成推進事業に取り組んだ。その成果を受け継いでさらに、2014年度には、文部科学大臣より「共同利用・共同研究拠点」としての認定を受けた。現在は、この認定を踏まえて、「先端的都市研究拠点」という名称を掲げ、全国の関連研究者のコミュニティが都市研究プラザを拠点として、大阪市立大学がこれまで蓄積してきた都市研究の知的リソースや人的・組織的ネットワークを活用し、最先端の都市研究に取り組んでいただけるよう、そのための基盤整備に努めているところである。

その一方で、研究者とまちづくりの実践に取り組む人々がともに集うことができる「広場」でありたいという都市研究プラザ創設の理念もまた、この間一貫して維持されてきた。この理念に基づく研究者とまちづくりの実践者との協働は、大阪市立大学のキャンパスにおいてのみならず、「現場プラザ」と名付けられたサテライト施設においても多彩に展開され、様々な成果を挙げている。また、ソウル、台北、香港、バンコク、ジョクジャカルタ等の海外の諸都市に設

立した海外センターや海外オフィスを拠点として、それらの諸都市を基盤として活動する研究者やNPO等との協働にも取り組んでいる。

社会に開かれた「広場」において、まちづくりの実践から学び、その成果をまちづくりの実践へと還元していくような研究を継続していくことこそが、大阪市立大学都市研究プラザが目指すところである。本シリーズの刊行も、そうした目的を実現するための取り組みのひとつである。本シリーズが、大阪のみならず全国各地において、まちづくりの実践に活かしていたけたならば、これに優る喜びはない。

大阪市立大学都市研究プラザ所長

阿部 昌樹

目次

第1章	『「ジェントリフィケーション」を超えて』の企画にあたって コロナトウスキ ヒェラルド、水内 俊雄、福本 拓	1
第2章	ジェントリフィケーションを超える街、大阪西成 その1 —住宅市場、生活支援、民泊・ホテルの再密度化の視点から— 川田 洋史、水内 俊雄	11
第3章	ジェントリフィケーションを超える街、大阪西成 その2 —住宅市場、生活支援、民泊・ホテルの再密度化の視点から— 大西 啓太郎、水内 俊雄	39
第4章	外国人留学生の地域への貢献からみるコミュニティにおける持続機能の発展 —ARC日本語学校と大阪市「浪速区まちづくりセンター」による取り組みを事例に— 笹部 建	61
第5章	マンションコミュニティ支援と地域コミュニティの再構築 —大阪市北区の淀川リバーサイド地区と中之島地域を事例に— 上野 信子 丸野 嘉孝	67
第6章	八大都市からみた都心回帰と分極化の多様性 —小地域の GIS 分析を通じて— 朱 澤川	85

第7章	人口動態からみた都心回帰とインナー／アウターリングの動静 —大阪市と東京 23 区の分析を通じて— 若林 萌	117
第8章	著しく変容する三大寄せ場の人口動態比較 —釜ヶ崎における最新の人口動態のダイナミズムと将来— 小本 修司	165
第9章	インバウンドツーリズムがもたらした西成区太子地域への効果と周 辺商店街の現状の分析 —商店街通行人調査を軸に— 武田 直之、杉浦 正彦	185
第10章	都市再生事業における公的介入の再編 —2010年代のハンブルク住宅政策を中心として— 大場 茂明	209
第11章	ドイツの大都市における「問題街区」のリノベーションは ジェントリフィケーションか？ —ミュンヘン市シュヴァンターラーヘーエ（ヴェストエント）の事例— 山本 健兒	237

第1章

『「ジェントリフィケーション」を超えて』の 企画にあたって

コルナトウスキ ヒェラルド、水内 俊雄、福本 拓

1. 本特集の目的と研究の経過

日本の大都市における都心回帰が進む中で、インナーシティ地域へのその波及効果(スピルオーバー効果)が、社会科学関連諸分野から徹底的に着目を集めている。そうした中で、人口流動がもたらしうる地域居住者階級の上方変動や富裕な空間の生産にともなう建造環境の変化が問題視されるとともに、このような動きを「ジェントリフィケーション」の現れとして描くことが近年顕著にみられるようになった(例えば、一般社団法人日本建築学会 2019)。

本ブックレットでは、日本都市大阪とドイツ都市ハンブルグ・ミュンヘンの事例を取り上げながら、こうした人口流動による、特にインナーシティ地域へのスピルオーバー効果と建造環境の変容・更新に注意し、(特に批判的)ジェントリフィケーション研究が注目する地域居住者階級の上方変動としては現れない、あるいはこうした変動とは異なるような、地域の変容の動態を剔抉する試みである。つまり、本書の念頭にあるのは、今までのジェントリフィケーション研究でよくみられた図式である、変貌する渦中の現代都市におけるインナーシティ地域とその土地利用調整が資本(蓄積)のニーズに一方向的に従い、建造環境に対するさらなる金融的投資が従来の地域住民を追い出すようなプロセスとしてではない。むしろ、建造環境が地域独特な資源や社会的関係を活用した形で、なおかつ地域の社会的構成を意識した形で、多様なアクターにわたる「社会的イノベーション」を生み出す過程に焦点があ

る。こうした意味では、「ジェントリフィケーション」を超えた、特に住宅市場の詳細な蠢動の検証を意図している。

本ブックレットの背景を説明しておくとして、表1にまとめているように、2015年度に始まった大阪市立大学都市研究プラザ（URP）の公募型共同利用・共同研究における一連のプロジェクトを総称して「包容力ある都市構想合同研究会」と呼び、継続的に発信してきた研究成果に連なっている。正式にはURP「先端的都市研究」シリーズとして刊行を続けており、今回で5本目の刊行物に至る。なお出版物に関しては2014年度からスタートしている。

表1：研究や出版活動の系譜

ジャンル	タイトル	代表者、編集者
ブックレット 2019年度	▼本号『「ジェントリフィケーション」を超えて—日本・ドイツの都市住宅市場からみた地域の賦活とイノベーション—』、(ブックレット21号、2020年)	コルナトウスキ ヒェラルド、水内 俊雄、福本 拓 編
共同利用・共同研究テーマ 2019年度	レジリエンスからイノベーションによるサービスハブ地域賦活過程の都市理論研究	代表 福本 拓 南山大学
ブックレット 2018年度	▼『グローバル都市大阪の分極化の新たな位相—日本型ジェントリフィケーションの多様性—』(ブックレット17号、URP、2019年))	水内 俊雄、福本 拓、コルナトウスキ ヒェラルド 編
共同利用・共同研究テーマ 2018年度	東アジア先進大都市における「サービスハブ」の空間的形成過程—ローカルな住宅市場を中心に—	代表 福本 拓 宮崎産業経営大学
ブックレット 2017年度	▼「包容力ある都市論の構築—ジェントリフィケーションへの新たなアプローチを中心に—」(ブックレット13号 第3章、URP、2018年)	福本 拓、水内 俊雄、コルナトウスキ ヒェラルド、松尾 卓磨、蕭 閔偉、上田 光希、陸 麗君、キーナー ヨハネス 著

共同利用・共同 研究テーマ 2017年度	包容力ある都市論の構築－「ジェントリ フィケーション」への新たなアプローチを 中心に－	代表 福本 拓 宮崎産業経営大学
ブックレット 2016年度	▼『都市の包容力－セーフティネット シティを構想する』(ブックレット9号、法 律文化社、2017年)	水内俊雄、福本 拓 編
共同利用・共同 研究テーマ 2016年度	欧米大都市におけるインナーシティ/ アウターシティをめぐる社会的公正の比 較研究	代表 福本 拓 宮崎産業経営大学
ブックレット 2014年度	▼『都市大阪の磁場－変貌するまちの 今を読み解く－』(ブックレット4号、 OMUP、2015年)	水内 俊雄、コルナト ウスキ ヒュラルド、キ ーナー ヨハネス 編

本研究のテーマとしては、都市地域を切り口にした、「グローバル都市」、「分極化」、「サービスハブ」、「レジリエンス」、「社会的多様性」など、特にそれぞれのキートピックをめぐる大阪での現状に着目しており、これらに加え2018年度からは集中的に「ジェントリフィケーション」の在り方を対象にしてきた(『グローバル都市大阪の分極化の新たな位相』(ブックレット17号、URP、2019年、1-4頁)も参照)。

2. キーワードとしてのサービスハブと社会的イノベーション

本研究会で注目するのは、サービスハブ地域、すなわち、インナーシティにおける生活困窮者を対象にしたボランティアセクター支援拠点の集積地である。とりわけ、都市社会の分極化や格差が厳然として存在する中で、サービスハブ地域が都市社会の包摂的機能をどのように果たし、またそれ自身がどのように変容していくかに注目している。

本共同研究チームは、主に東アジア先進大都市を事例とした各メンバーの研究蓄積に依拠しつつ、サービスハブの理論化に着手し、その成果をブックレットシリーズでまとめてきた(表1参照)。昨年度は、サービス地域のハード面での変容過程に着目し、サービスハブ空間を構成させているボランティ

アセクターとストリート経済のそれぞれが生じさせるジェントリフィケーション（＝多様なジェントリフィケーション）の様相を考察した（図1参照）。その際、本研究会にも関わっているジェフリー・ドゥバテューユとマット・マー（DeVerteuil 2015 ; Marr 2015）による、欧米のコンテキストに基づいた理論的研究を参照しつつ、「レジリエンス」というキーワードを軸に、サービスハブ地域がいかに外部（≒市場経済と福祉国家）によるプレッシャーに対して粘り強く残存していくかという過程に着目した。図1は、そのフレームワークを図化したものであり、『都市の包容力』（2017年）と『グローバル都市大阪の分極化の新たな位相』（2019年）という二つのブックレットの議論をさらに展開させたものである。

これまでの成果として特筆されるのは、典型的なジェントリフィケーションとは様相を異にし、金融資本の直接的主導ではない、地域福祉資源や地域ビジネス（エスニックも含むローカルな不動産屋や狭小部屋アパートのオーナー）によるネットワークの中で形成されるサービスハブ地域の変容メカニズムの解明である。しかし、今までの（欧米ベースの）先行研究では未着手の、もう一つのメカニズムを追究するという課題が浮き彫りになった。すなわち、東アジア先進大都市に関する事例研究からは、地域外のプレッシャーに対するレジリエンスの傾向と同時に、サービスハブ地域が地域内の実態に対して自らのイニシアティブで変容していくメカニズムの存在が判明したのである。

この現象を読み解く上でのカギは、地域内でレジリエンスのための暗黙知が、支援系またはビジネス系のネットワークを通じていかに生み出されるかという、「社会的イノベーション」というキーワードから捉えることにあるのではないか。つまり、ジェントリフィケーションのような外部プレッシャーからの、レジリエンスや防護としてのサービスハブ地域の機能に加え、内部からローカルな現状に応じて主体的に変容し、多様なステークホルダーが有しているビジョンに沿って、さらなる自己発展を図っていく動向を検証すべき課題と捉えている。

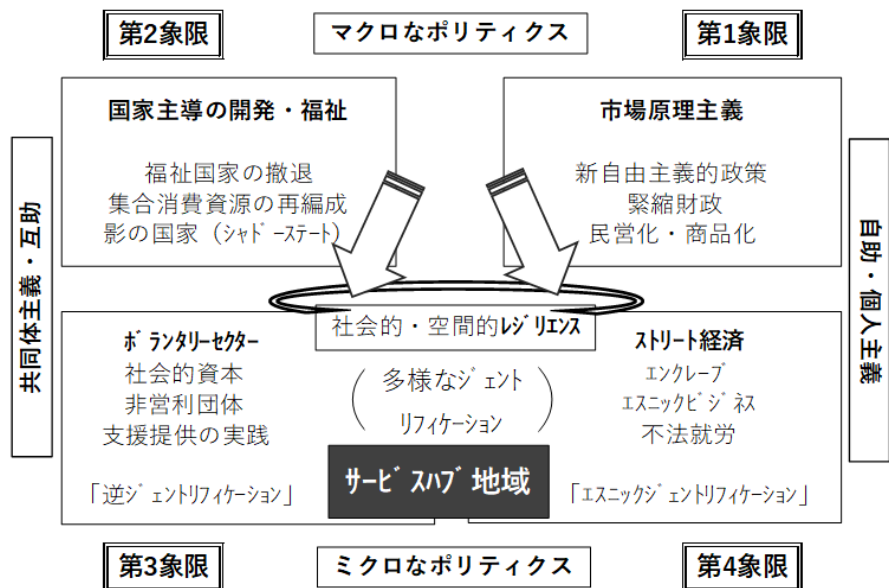


図1：サービスハブによるレジリエンスと地域変容のフレームワーク

「社会イノベーション」の潜在力、そしてローカルガバナンスのもう一つのポテンシャルに関して、近年新たな関心が向けられている。特に長年にわたる衰退や社会的課題を直面している現代都市のインナーシティ地域に関しては、オーステルリンクらの研究 (Oosterlynck et al. 2020) があり、この概念の構造的な背景にも触れられている。欧州では、70年以上の歴史を有している概念ではあるが、新たに着目された理由としては、80年代以降の欧米における福祉国家の規模縮小（≒撤退）と、地方分権から生じた社会的課題に取り組む役割を積極的に背負ったボランティアセクターや社会的企業の登場がある。つまり、図1のフレームワークからすると、第2象限に対する第1象限のカウンターバランスが圧倒的に増大し、個人主義的な倫理観が一般化する一方で、これに対する社会的絆や協同を重視した市民社会（第3象限）によるイニシアティブが顕著化し、セルフガバナンス的なアプローチが多くみられるようになったとされる。

とはいえ、こうした多くの場合に草の根団体的な性質を持つイニシアティブは、その地域にある社会的ニーズに取り組む目的を有している。しかし、こうした取り組みは物理的な支援にとどまるわけではない。むしろ、決定的な特徴として注目されるのは、より包括的に展開する、地域の社会的関係の再編成や社会的弱者のエンパワーメント（社会資本へのアクセスや社会参加へのファシリテーティング）を活動のポイントとし、社会政治的な動機を有していることである。オーステルリンクら（Oosterlynck et al. 2020: 5）の定義によれば、「社会的イノベーションとは、ケパビリティや必要資源へのアクセスを向上させる、社会的関係の再編成を通じた、対象グループの基本的な社会的ニーズ（＝エンパワーメント）を満たすイニシアティブや行動や施策を意味している」。では、行動や施策のイニシアティブを実際に主導する主体についてはどうなのか？この辺りは定義に含まれてないが、大きく第3象限をカバーする市民社会関係団体が含意されていることは当然として、第2象限の国家・自治体関係組織以外のアクターまで範囲となりうるのである。よっては、市民社会のみではなく、第1象限に含まれているフォーマルなビジネスと、よりグレイな民間的なイニシアティブまでの幅を考えることもできる。

図2は、サービスハブ地域が生み出す社会的イノベーションのメカニズムを図化したものである。今まで採用してきたフレームワーク（図1）を発展させる形で、サービスハブ地域を構成するボランティアセクター（＝第3象限）とローカル経済（＝第4象限）という2つの象限のそれぞれについて、自己発展の推進力となる地域資源や戦略に着目する。つまり、自己発展的なプロセスの渦中で、どのような地域ビジョンが構想され、その実現にむけてどのようなネットワークが形成されるかを追究する。

このフレームワークの各象限は、厚労省が現在掲げる「地域包括システム」の効率化と「4つの助」の関係性（厚生労働省『地域包括ケアシステムの5つの構成要素と「自助・互助・共助・公助」』（平成25年3月地域包括ケア研究会報告書より）』）と対応する形で捉えることもできる（図2を参照）。この図式に従えば、ボランティアセクター（あるいは市民社会）象限における「共助」の実践がいかに行政レベルの福祉政策の主要素を成す「公助」の在り方に影響をもたらすか、あるいは、ローカル経済の象限でみられる「互助」がいかに成

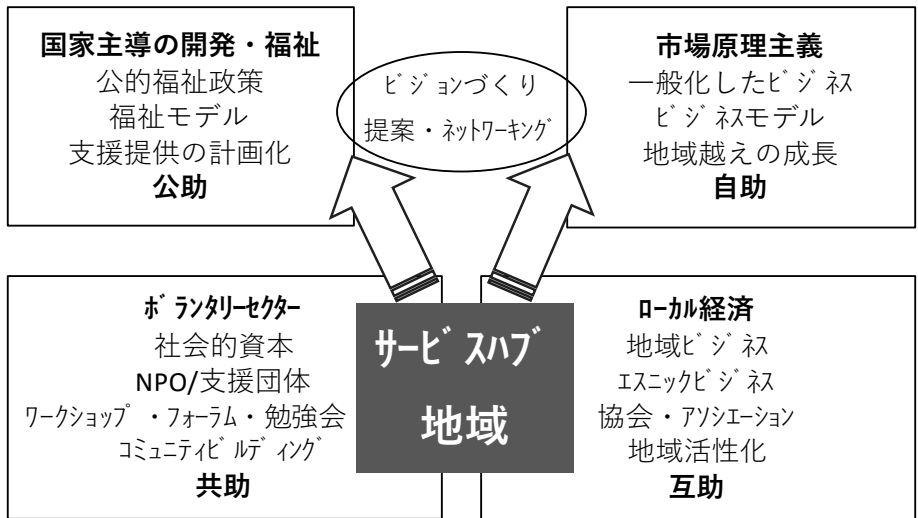


図 2: サービスハブによる社会的イノベーションと自己発展のフレームワーク

長し、フォーマル（一般）なビジネスモデルで実現可能な「自立・自助」へ発展していくかといった回路を構想しうる。具体的な事例としては、このブックレットシリーズで取り上げてきた大阪市西成区あいりん地域（＝サービスハブ地域）における、行政を巻き込んで展開する支援団体フォーラム（＝「共助」→「公助」）の存在、カラオケ居酒屋から中華街構想へ踏み出している華僑ビジネス（＝「互助」→「自助」）の動きが注目される。こうした動きは大阪に限られるものではなく、他の先進大都市にも同様な傾向がみられる。

3. 本特集各章の簡単な紹介

今回のブックレットは、人口流動の変動（大阪）、そして住宅政策の変動（ドイツ）がそれぞれのコンテキストとなり、こうしたコンテキストの中で、変化し続ける地域社会的ニーズに対するローカルなイニシアティブ（＝社会的イノベーション）がどのような実践アイデアを生み出しているか、または、いかに

各象限関係のステークホルダーを動かしているかを読み捉える形としてまとめられている。

第2、3章では、人口減少が非常に激しい西成区での住宅市場の最新の動きが、不動産業アクターのインタビューを通じて検証されている。特に西成区北西部では、地域を構成する住民や就業者が多様化し、ビジネスがもたらす(人の呼び込みをベースにした)再密度化のバリエーションとそのスピードが興味深い。とりわけ、主な収益事業は、地価変動に応じて、福祉マンションから、民泊、ホテル、そして日本語学校へシフトし、海外からの(小)資金流入が交わりえ、速い回転での取引が地域のあり方に大きな影響を及ぼしている。**第4章**は、日本語学校による地域での取り組みがより詳細に触れられている。**第5章**では、社会的希薄化に対する行政と地域を結びつけた試みが紹介されている。その対象地域は、大阪北区での新しいマンションコミュニティと再開発で歴史を有する地域のUR賃貸コミュニティであり、北区長みずから執筆する形で、特に防災の契機とした、地域の協同イニシアティブが打ち出されている。**第6、7章**では、本ブックレットのコンテキストである、人口流動の変動分析が中心となっている。8つの代表的な国内大都市における人口の変動が最新データにより図化され、さらに東京23区との比較を含めた大阪市各区での変動の分析が行われている。そして**第8、9章**では、さらに西成区のあいりん地域／釜ヶ崎にフォーカスを当て、当該地域のこの25年間の人口動態と、将来人口予測に外国人の動向がカギを握っていること、そして、インバウンドツーリズムでの滞在者としての外国人が、商店街にどのようなインパクトを与えているのかについての試行的調査結果が紹介される。最後の**第10、11章**では、ドイツのハンブルグとミュンヘンでの住宅政策の観点から、典型的なジェントリフィケーションとは異なる地域再生イニシアティブが実証的に取り上げられる。

以上の議論を踏まえて今後の研究課題として浮かび上がるのは、上記2つのフレームワークでキーワードとなっている「レジリエンス」(図1)と「社会的イノベーション」(図2)を結びつけた形で、ジェントリフィケーションに対する防波堤役とその地域ニーズを満たそうとする社会的イノベーションの生成過程に着目することである。その先には、包容力ある都市論のさらなる追究を

見据えている。

【参考文献】

一般社団法人日本建築学会 (2019) 「特集＝大阪から考える都市再生の現在-水都・インバウンド・ジェントリフィケーション／万博から考える関西の未来-大阪の役割・可能性を構想する」『建築雑誌』10月号No.1729。

DeVerteuil G (2015) Resilience in the post-welfare inner city: Voluntary sector geographies in London, Los Angeles, and Sydney. Policy Press, Bristol

Marr M (2015) Better must come: Exiting homelessness in two global cities. Cornell University Press, New York

Oosterlynck S, Novy A, Kazepov Y (2020) Local social innovation to combat poverty and exclusion: A critical appraisal, Bristol: Policy Press.

付記

なお、冒頭に述べた共同利用・共同研究の研究費に加え、科研若手研究「Service Hubs in East Asian City-regions: From Self-development to Self-preservation?」（代表 コルナトウスキ ヒェラルド 2019年度～2021年度）、科研基盤研究（B）「分極化する都市空間におけるレジリエントな地域再成と包容力ある都市論の構想」（代表 水内俊雄 2018年度～2020年度）、および科研挑戦的研究（萌芽）「仕事・住まい・福祉が連携するサービスハブによるハウジングセーフティネットの構想」（代表 水内俊雄 2019年度～2021年度）を利用して研究を進めている。

第2章

ジェントリフィケーションを超える街、大阪西成 その1 —住宅市場、生活支援、民泊・ホテルの再密度化の視点から—

川田 洋史、水内 俊雄

《はじめに》

この第2章と第3章においては、都市問題のるつぼといわれる大阪市西成区において、序章の第1章で位置づけられた都市の変貌に対する見方の、一つの適用事例として、地元不動産業者の見解を紹介する。かなり著しい人口減少のもと、通常理解のジェントリフィケーションとは異なる、西成的文脈で理解すべき現象が、ジェントリフィケーションを「超えて beyond」起こっていることを知っていただく章となっている。その一つのキーになるのが外国人の定住化の進行であることは、以下に述べられる通りである。

この章は、コロナウィルスの影響で、中国人旅行客が激減している状況のもとで書いている。ご登場いただく川田洋史社長に文章の校正時にお伺いしたところ、日本人は民泊から手を引いているが、中国人はそうではない。たぶん今回の件で、中国からはますます多くの人々が、日本に関心を高め、定住する傾向が高まるのではないかと予測されている。中国のこうした不安定要素を回避し、また欧米に展開している資産も、日本が最も安全な投資先であり、すまい先である認識が強まるのではないかと、ということであった。

取り急ぎ、コロナウィルスの影響について、冒頭に付したが、この二つの章の成立の経緯をまず述べておく。水内俊雄が、大阪市立大学の文学部の授業、地理学特殊講義Ⅰ（兼、大学院の地理学特殊研究Ⅰ、教員免許状取得に必要な科目に指定されているため、受講生は、商、経、法、文の文系4学部、コミュニティ再生副専攻の指定科目でもあるので、理系学部からの受講もある。毎年度、20-30人規模の授業である。院生は文学研究科からである）において、

座学だけではなく、都市の変貌の最前線を知る実地のフィールドワークも全体の半数以上の授業時間で提供している。その一環として、本年度の授業の一部として、西成プラザ（市大の西成区太子にある簡易宿所オーナーの好意で提供いただいている多目的スペース）にて、地元の不動産業のお二人の社長に、質問形式で応答していただいたものを、まとめたものとなっている。

その1は、西成区旭に事務所を置く（有）トラックスホームの川田洋史社長に来ていただいた（2019年12月9日実施）。その2は、西成区鶴見橋に事務所を置く（株）錦興産の大西啓太郎社長である（2019年12月16日実施、2章）。下記に掲載した質問項目に基づき、回答いただいた。この質問用紙の番号と本文の番号は少々異なっているので、注意していただきたい。なおその2については、この質問用紙をベースに、水内との対話形式になっている。

以下、授業の冒頭で述べた、水内のイントロダクションのパーツを紹介する。

授業であまりジェントリフィケーションと言う暇もなく外に出てしまったので（大学外授業の4回目）、なんのことかなあ、っていうことなんですけども、今日はこんな話をお聞きするかっていう背景を言っておきます。このジェントリフィケーションという言葉は、ものすごく貧困者を町から追い出していくような動きであるという風にして、世界中で取り上げられておりですね。大学関係者もジェントリフィケーションの負の側面を取り上げがちなんですけど、西成とか大阪の限界で起こっていることというのは、世界のジェントリフィケーションのメカニズムとはちょっと違う形で動いております。ただその辺がですね、知らない方が、特に大学の先生たちがですね、私もそうなんですけど、事情を知らないまま批判的に非建設的な議論を行っていることに関して「ちょっとそれ間違ってるんちゃうの？」と感じざるを得ないことがあります。事実は何なのかということをお知らせしたい。

今日はお聞きすることは本当に初めて皆さん聞くかもしれません。普通の不動産市場にはなかなかみられない、あるいは新しく入ってきた流れかもしれません。ということで、西成区自体、次の資料（下記の二つの表）を見ていただいたら。招来の人口推計で、20年後あたりに半分になってしまうっていうのはすごい推計になってしまってます。高齢者もどんどん減っていくっていう事態

が起こってきています。なのですごく街が縮小していつてるんですけども、人口的には。ところがですね、違う人口がどんどん入ってきていて、今までの国勢調査では捉えがたい動きが進んでくるんじゃないかなど。特に皆さん来ていただいたこの一帯は今定住人口はすごく減っちゃったんですけども、滞在人口はすごく増えててですね、外国人だいたいこの一角に1,300、1,400くらいおられる状況で、減った人口を完全に補っちゃってるということで、しかもすごい人がどんどん入ってきているわけですね。不動産業も外国人の不動産業者が入ってきてるという状況です。

その辺を今日は配布資料の1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12、という順に取材したいことをあらかじめ文章化しました。追加で、コロナトウスキさんと陸さんの質問が入っています。これ今、川田社長に読んでいただいておりますので、これを元にですね1時間ほど話題提供していただいて、そのあと質疑という形にしたいと思いますので、今日は川田社長よろしく願いいたします。

《配布資料 「事前の質問事項」

ジェントリフィケーションは西成におこっているのか、起こっているとしたら、どのようにユニークなものなのか、という質問を軸に展開したいと思っています。

ジェントリフィケーションが西成を襲い、貧困者がまちから追い出される、住みにくくなっている、という論調がアカデミズムや運動で言われており、事情をしらない人は、この言説に賛同し、西成特区構想や民間で進んでいるさまざまな取り組みに対して、少々現実とは乖離した批判が見られるような気がする。これは進行している事実を誤認しているのではないかとでは事実は何なのか？

ということをお聞きして、進行している事実は、まちにお金がおちて、再生していくことにいろんな局面があること。そのお金をなかみをお聞きしていきたいというのが取材の主旨です。この過程において、批判者がいうところのジェントリフィケーションはどう起こったのか？

貧困者自体が減っていく、空き家がどんどん増える、高齢者も減っていく、産業の空洞化はとうに起こり、日雇い労働市場も、社会保険付きの社員寮に吸収されていく。となると、批判者がいうようなGFは起きようがないのでは、というのが率直な印象である。以下の諸点にまとめてお尋ねしたい（ここでの番号と、本文での番号は途中から変

わっていることを注意していただきたい)。

- 1: まず生活保護の住宅扶助がはいってきたこと
- 2: 福祉住宅に関連する福祉サービスにお金が落ち始めたこと
- 3: ワーキングホリデーの外国人が1年間、暫住して、お金を落としていったこと
- 4: 民泊の経営にお金を落とし始めたこと
- 5: もちろん、インバウンドツーリストが宿泊料金を落とし始めたこと
- 6: 付随して、民泊のバックヤードのビジネスが回り始めたこと
- 7: 新築のホテル業の参入が相次いで見られること
(酵素風呂のようなビジネスの参入の可能性、取り組みをどう位置付けるか?)
- 8: ここでしか成立しないようなビジネス形態ではあるがカラオケ居酒屋ビジネスが成立し、
商店街を席卷し、主導している中国人不動産業によりお金がまわりはじめたこと
- 9: 飛田新地にお金ががさらに落ちる、このことと GF はどう関係するののかは??
- 10: 地域スティグマに関係なく、外国人による一戸建て居住がはじまったこと (主に同和対策事業の空閑地)
- 11: また西成特区構想によってリノベやイベント事にお金が投じられつつあるが、これはどう評価するのか?
- 12: 気になるのは、地価や家賃があがっているのかどうか、ということ。建物、土地ころがし的な動きは見られ、同和事業の空閑地でも予想よりはるかに高い入札で購入されているなど、一般的に地価水準が上がってしまうのか? 貧困者の住める手ごろな家賃な新住宅が供給されない、というような事態が起こるのか、それとも強いスティグマが作用して、地価の上がる場所は部分的であるのか? 簡易宿所の立ち枯れが起きるのか、それとも建物更新が行われるのか?
13. 部分的に高騰し景観的にも高級化する GF と、そういう流れに乗れない物件や地域が共存するというのが正しい理解なのか?

*****コルナトウスキさんから

将来推計人口のところで、統計上ではどこまで将来のインバウンド・移動・移住が計算されているか、私にとっては非常に気になってるところで、西成区の人口が半分まで減少していくとかは、ちょっと現実から離れる可能性もあると思ってます。もちろん、ここ数年人口が着実に減ってることは否定できませんが、本当にそこまでの人口減少が起こるか、そしてこれに対し今後どういうインバウンドが考えられるか、現在の傾向からして不動産屋さんがどう見てられるか、もし可能であればこの辺についてもお聞き

いただければ幸いです。誰（アクター）がどういう機会：オポチュニティーで今後 GF を起こしていくかのことも関係すると思われそうです。

上記のことはある程度水内先生の質問リストで反映されてると思いますが、どこまでの規模の話か、それぞれのインバウンドはどういうバランス（比率）になってるか、どう変動していきそうか、どのような見方をお持ちか、お聞きしたいです。

*****陸さんから

今後のインバウンドの動向についてぜひ川田社長と大西社長に聞いていただきたいと思ひます。特に、最近、華僑の不動産屋さんがすでに経営稼働していた民泊を売りに出されるケースが見られます。そこで、二人の社長に以下のような内容を聞いていただけたらと思ひます。

- (1)インバウンドを対象とした民泊が全体として過度競争の傾向があるのでは？
- (2)その背景下、西成区の民泊の今後の傾向についてどう見ているのか？

0-14歳人口				15-64歳人口			
地域	2015	2045	指数	地域	2015	2045	指数
中央区	7,953	10,067	126.6	西区	67,327	73,900	109.8
西区	10,231	12,353	120.7	中央区	69,741	76,505	109.7
浪速区	4,648	5,446	117.2	北区	89,443	97,170	108.6
北区	10,582	12,387	117.1	福島区	49,474	53,297	107.7
福島区	8,492	9,350	110.1	浪速区	51,678	53,199	102.9
天王寺区	9,591	9,969	103.9	天王寺区	51,030	51,184	100.3
阿倍野区	13,342	12,141	91.0	淀川区	117,514	105,849	90.1
都島区	11,959	10,652	89.1	此花区	41,252	35,539	86.2
淀川区	18,198	16,198	89.0	都島区	67,853	58,404	86.1
此花区	7,894	6,867	87.0	阿倍野区	66,710	56,333	84.4
東成区	8,812	7,265	82.4	東成区	50,989	43,049	84.4
住吉区	18,358	14,264	77.7	鶴見区	69,763	54,731	78.5
東淀川区	18,341	13,729	74.9	東淀川区	115,101	89,950	78.1
旭区	9,549	7,130	74.7	城東区	102,696	79,308	77.2
鶴見区	17,346	12,550	72.4	旭区	55,121	41,472	75.2
城東区	20,459	14,615	71.4	住吉区	93,936	70,507	75.1
西淀川区	12,357	8,184	66.2	西淀川区	59,702	43,788	73.3
東住吉区	14,403	9,103	63.2	東住吉区	75,028	48,625	64.8
港区	8,829	4,771	54.0	平野区	117,795	74,750	63.5
平野区	24,274	12,966	53.4	生野区	77,248	46,384	60.0
住之江区	13,509	7,016	51.9	港区	50,818	29,740	58.5
生野区	12,055	6,202	51.4	住之江区	74,351	41,921	56.4
西成区	7,861	3,989	50.7	大正区	38,240	19,606	51.3
大正区	7,293	3,445	47.2	西成区	60,229	29,941	49.7

地域	65歳以上人口			指数	地域	75歳以上人口		
	2015	2045	指数			2015	2045	指数
西区	14,872	30,546	205.4	西区	6,662	14,921	224	
中央区	15,375	27,268	177.4	天王寺区	7,394	13,710	185.4	
天王寺区	15,108	25,442	168.4	中央区	7,055	13,056	185.1	
北区	23,642	38,455	162.7	北区	10,785	19,372	179.6	
福島区	14,518	22,465	154.7	福島区	6,821	11,137	163.3	
鶴見区	24,448	33,891	138.6	都島区	11,520	18,476	160.4	
都島区	24,915	33,783	135.6	鶴見区	11,671	18,425	157.9	
浪速区	13,440	18,028	134.1	淀川区	18,140	27,542	151.8	
淀川区	40,489	51,710	127.7	浪速区	5,997	8,931	148.9	
城東区	41,542	50,995	122.8	西淀川区	10,837	15,673	144.6	
東成区	20,762	25,396	122.3	城東区	19,614	28,008	142.8	
阿倍野区	27,574	33,621	121.9	住之江区	15,768	22,464	142.5	
西淀川区	23,431	27,940	119.2	東淀川区	19,508	27,350	140.2	
東淀川区	42,088	49,947	118.7	東成区	10,227	14,270	139.5	
此花区	17,510	20,690	118.2	阿倍野区	13,954	18,797	134.7	
旭区	26,938	30,366	112.7	平野区	26,556	35,429	133.4	
平野区	54,564	60,620	111.1	此花区	8,214	10,800	131.5	
住吉区	41,945	46,057	109.8	旭区	13,462	17,299	128.5	
住之江区	35,128	37,691	107.3	住吉区	21,191	27,097	127.9	
生野区	40,864	40,561	99.3	大正区	9,090	11,502	126.5	
港区	22,388	21,816	97.4	生野区	20,619	24,628	119.4	
大正区	19,608	18,558	94.6	港区	10,791	12,612	116.9	
東住吉区	36,868	34,555	93.7	東住吉区	18,576	20,258	109.1	
西成区	43,793	24,608	56.2	西成区	19,705	13,202	67.0	

地域	0-14歳人口割合(%)			15-64歳人口割合(%)			65歳以上人口割合(%)			75歳以上人口割合(%)		
	2015年	2030年	2045年	2015年	2030年	2045年	2015年	2030年	2045年	2015年	2030年	2045年
大阪府	12.4	10.7	10.5	61.3	59.7	53.3	26.2	29.6	36.2	11.9	18.4	20.6
大阪市	11.0	9.9	9.6	63.7	63.0	57.0	25.3	27.1	33.4	12.0	16.4	18.5
都島区	11.4	10.7	10.4	64.8	62.1	56.8	23.8	27.2	32.9	11.0	16.3	18.0
福島区	11.7	11.5	11.0	68.3	68.3	62.6	20.0	20.2	26.4	9.4	11.7	13.1
此花区	11.8	11.3	10.9	61.9	61.9	56.3	26.3	26.8	32.8	12.3	15.8	17.1
西区	11.1	11.3	10.6	72.8	69.9	63.3	16.1	18.8	26.2	7.2	10.4	12.8
港区	10.8	9.0	8.5	61.9	59.9	52.8	27.3	31.1	38.7	13.2	19.3	22.4
大正区	11.2	8.9	8.3	58.7	54.5	47.1	30.1	36.6	44.6	14.0	24.1	27.6
天王寺区	12.7	12.0	11.5	67.4	65.1	59.1	20.0	22.8	29.4	9.8	13.1	15.8
浪速区	6.7	7.3	7.1	74.1	74.3	69.4	19.3	18.4	23.5	8.6	10.6	11.6
西淀川区	12.9	10.4	10.2	62.5	61.5	54.8	24.5	28.1	35.0	11.3	17.4	19.6
東淀川区	10.4	9.2	8.9	65.6	64.3	58.6	24.0	26.5	32.5	11.1	15.9	17.8
東成区	10.9	9.9	9.6	63.3	62.4	56.9	25.9	27.7	33.5	12.7	17.1	18.8
生野区	9.3	7.4	6.7	59.3	56.7	49.8	31.4	35.9	43.5	15.8	23.1	26.4
旭区	10.4	9.4	9.0	60.2	58.9	52.5	29.4	31.7	38.5	14.7	19.7	21.9
城東区	12.4	10.5	10.1	62.4	61.5	54.7	25.2	28.1	35.2	11.9	17.1	19.3
阿倍野区	12.4	12.1	11.9	62.0	60.6	55.2	25.6	27.3	32.9	13.0	16.2	18.4
住吉区	11.9	11.0	10.9	60.9	59.6	53.9	27.2	29.4	35.2	13.7	18.1	20.7
東住吉区	11.4	10.0	9.9	59.4	58.4	52.7	29.2	31.6	37.4	14.7	19.5	22.0
西成区	7.0	6.7	6.8	53.8	56.0	51.1	39.1	37.3	42.0	17.6	22.6	22.6
淀川区	10.3	9.5	9.3	66.7	66.2	60.9	23.0	24.2	29.8	10.3	14.5	15.9
鶴見区	15.5	13.0	12.4	62.5	62.0	54.1	21.9	25.0	33.5	10.5	14.5	18.2
住之江区	11.0	8.8	8.1	60.5	55.9	48.4	28.6	35.3	43.5	12.8	22.2	25.9
平野区	12.3	9.4	8.7	59.9	59.2	50.4	27.7	31.5	40.9	13.5	19.2	23.9
北区	8.6	8.7	8.4	72.3	71.7	65.7	19.1	19.5	26.0	8.7	11.3	13.1
中央区	8.5	9.2	8.8	74.9	73.8	67.2	16.5	17.0	24.0	7.6	9.2	11.5

1. 生活保護の住宅扶助や生活扶助のお金が地域に入ってきたことによって何が起きたのか

生活保護というのは最低限の生活を保護するために大阪市、区役所に申請行ったらもらえるお金なんですけども、今西成区で11万3、4千円くらい、単身の高齢者はもらえます。住宅扶助っていうのはそこに住むと家賃としてもらう金額のこと、今西成では限度額4万円です。4万円っていうと残りの7万円くらいが、生活するための生活扶助になります。そういう人たちと交わったことがある人はいますか？いないですよ。西成で今、約3万人います。3万人っていうと甲子園球場を埋める人が 西成で生活保護もらって暮らしてるということです。密度からいうと日本一です。だから、この辺の商店街で歩けば必ず出会います。西成も北半分の地域に特に集中して住まれているという形になります。

私の不動産屋でなんの仕事をしているか、その人たちのアパートを開発して住んでもらう、管理業という形を生業として生きています。ほとんどボランティアみたいなもので、つい先週も一人亡くなっておられたのを発見しました。そうした処理もする仕事です。だから、なんでやってるのか、私の知っている人みんなに言われるんですけど、誰かやらないとあかんからやってる、というかたちでやらしてもらってます。

実は、こんなことしゃべったりするの大嫌いで、人を信用してませんでした。だから、人をこういう風に信用して、喋って、人の役に立つっていうことを教えてくれたのは、生活保護の受給者の入居にあたっての面接をしてからです。何千人って人を面接してきました。その人たちを住宅に入れる時の保証が何にもないんです。家主と繋がる間の仕事してるんです。だからこの人嘘つくのか、嘘つかないのか、なんか隠してることあるのか、ないのか、っていうのを約1時間で全部聞き取って、入居につなぐ仕事をしています。そのおかげで私の人生、人間を変えてくれました、最低の人と思われてる人から。みんな最低の人や、と思っていますよね？最低の人やないんです。みんな生きてる人間です。

私が人を信用しない、もともとの私の正業は追い出し屋、地上げ屋です。それが一番儲かりました。今もあるんですけど、ほとんどやってません。人をい

じめるわけじゃないですけども、土地転がし、そういうかたちのものは一切興味がなくなりました。誰が変えたんかっていうと、生活保護の人です。人生でいろんなことがあって、そういうところに落ち込んできて、誰も相手にされへん、住むところをどういう風に見つけよかっていうのもわからない、っていうところで私がおったということです。そこから西成の事、いろいろ考えてきて、今中国人が多くなったとか、外国人が多くなったとか、民泊が多くなったとか、そういう仕事もやっています。

現在、うちの会社で約 500 室の民泊の清掃、管理の仕事もやっています。いろんな人が来はります。そのおかげで西成が潤うようになって、まちがどんどん変わってきてますよね。夜 8 時 9 時にこの界限、天下茶屋界限、歩いてみてもらってください。すると 8 割が外国の人です。外国の人が、ごはん食べに行こうとか、遊びに行こうとか、日本人よりも活発に動いてくれています。だからそういうまちの変遷、たった 3 年でそこまで変わりましたよね。

ちょっとだけ西成の軽い歴史言いますね。バブルが弾けて約 20 何年前ですよ、それ以前に西成はもう衰退始まってました。どんな衰退かって、西成の産業というと、皮産業、靴とか鞆とかベルトとか作る小さな町工場がいっぱいありました。それと大正との間に川があって、あれ運河なんですけど。あの近くに昔でいう鍛冶屋さんですかね。鍛冶屋ってなにをやるかっていうと鉄関係のいろんなちっちゃい物作ったり、加工したりっていう鍛冶さんが星の数ほどありました。その 2 つで西成の産業。昔、私らが子供の時はほぼ職人さんの町でした。文化住宅ひとつ借りるのにも保証金っていうのがいました。30 万、40 万、今のお金だったら 100 万超えてるかな？そういうお金を払わないと文化住宅にも住めなかった、という時がありました。その頃に鶴見商店街とか千本商店街というのがあるんですけども、正月歩けなかったんです。それくらい人がたくさんいて、行き来して、それくらい活気がある町でしたよね。だから、ズック靴とか長靴を、私の子供の時どこで買うかっていうと、鶴見橋商店街で買った。っていうのが定番やったんですよ。

それが、バブルが弾けた前後に中国で文化大革命が終わったくらいですね。日本で隠れて靴とかそういう工場で働いていた人がどんどん帰り始めて、日本がバブルが弾けた時の機械をそのまま買って帰って中国で靴の生産とか始まる

ようになりました。それでどんどん日本の靴産業、皮産業が中国に取られた形になって、あつという間に工場は空き家になり、職人さんがいなくなり、つという形になってきましたよね。鉄はもちろんずっとです。韓国も造船始まりましたよね。それで全部あつという間に西成、木津川筋から造船業もなくなりました。たくさんの産業がなくなって、ちょうど 20 年以上前は空き家がすごく多かったです。

だから 15 年前に私がその空き家をどないかしようと行って、そこをアパートに変えてそこに生活保護の人を入れるアパートを始めたんです。現在は家主さんと賃貸人、借りる人と関係性がほぼフィフティーフィフティーなってますけども、その頃は家主さんの力がすごく強くて、保証人がなかったら入れてくれないんです。それを私が保証人になって入れていったという経緯があります。

その頃から大手がやっているような、100 室 200 室やっているような建物には興味はなくて、古い家を改造して、風呂トイレをつける。風呂つけるのにお湯いりますよね、いちいちガス引いてたんじゃ大変なので、オール電化っていうのが 15 年前以上から流行りはじめまして、電力会社に掛け合って機械をほぼタダにするような制度をつくらせて、それから流行っていったっていうかたちがあります。それでだいたい部屋の中に風呂トイレが付くようになったということになります。

歴史的なもんはありますけど、そういうことがあって、その頃に日本の各地から西成に片道切符を渡されて来る人がすごく多かったです。各地方自治体が西成に行けばなんとかなるやろう、というかたちでみんなにお金を渡して「西成行きなはれ」というかたちで来た人がたくさんおります。私は信用してないですけども、日本全国で国がいろんなことで西成にそういう人たちを集めて蓋をしようと、たん壺代わりに西成をつかったという風に、半分そのように思うことが心のどっかにあるんですけど、まあまさかそこまで日本の国はしないだろうと思ってますけど、でもそういうことを考えざるを得んような事態が 20 くらい年前からつい最近まで続いてた。

あいりんセンターがついこないだ無くなったので、そう人たちが集まってきて何かをしようというところが無くなったのでそれは止まって、去年くらいか

らお客さんの数がドーンっと減ってきましたよね。日本全国、私思うんですけど、限界集落とか、ある意味一步間違うとすべて西成と同じようなことになりますよね。10年くらい前から私このこと言うてますけど、日本は全部、大阪市の西成化するよ、その次は日本が大阪化するよと、今同じことなってますよね。そこをこのまま放っておいたんじゃあ駄目だとかたちで、いつ誰が埋めるんや、空いてる家に誰が入るんやって考えたときに、日本人の若い人は西成にほとんど来てくれない、で次に目を付けたんが外国の人です。外国の若い子、なんとか来てくれないかなあと思って、15年くらい前からいろんなことやってますけど。最近やっとこさ目を向けてくれるようになって来るようになりましたけどね。

だから今考えてるのは生活保護のおじいちゃんおばあちゃんが3階建ての建物あっても3階は絶対入らないです。2階は半分くらい入るかな、1階は入ります。今2階3階に住んでる人が1階に移ってるような状態です。だから新規の人が入ってこないですから、どんどん歳いってきますよね。5年経つと2階に住んでる人は1階に移ります。そういう今ちょうど過渡期かなと思います。その上空いたところに私は外国人の若い子が、留学生とかね、働きに来てる子とか入ってくればな、と思ってそういうかたちのものを開発しようと思って動いています。

2. 福祉住宅に関連する福祉サービスにお金が落ち始めたこと

これは西成の町歩いてみたら 介護事業所、病院、それから薬局、そういう関連すごくありますよね。そういうことを指してるんじゃないかな、と思いますけど。ほかの商店街に比べると西成の商店街にはそういうかたちがいっぱいありますよね。私は出入りしている福祉看護系の方から聞いたことがありますけど、だいたい生活保護もらって65~70歳になると介護事業所が入ってきて、そこで介護をする、とかたちに今はなっています。

3. ワーキングホリデーの外国人が1年間滞在してお金を落としていったこと

これは今始まったばかりかなと思います。何年か前から来てますけども、最近多いのは台湾の方が多いですね。韓国の方が最近ちょっと減っているような気がします。香港の方は多かったんですけど騒動があってから急激に減り始めています。ただし、まだまだ数としたらね、少ないですね。何万人という規模で来てくれたらいいかなと思いますけど。西成っていうところはロケーション的にね、東京でいくと、大阪の環状線と向こうの丸く走ってるのと、ほんの外側にあるんで すごくロケーションのいい場所。特にワーキングホリデーで来られる人はミナミに 10 分 15 分で行けるところ探してます、ってみんな言うんですよ。なぜかっていうと、そこで働き口がいっぱいあるからやな、と。それとついでに帰りに遊べる、と。帰りに遊んで帰るか、という子が多いみたいですよ。だからだと思いますけどね。だからキタよりもミナミ、難波がいいと最近の人は言っています。

4. 民泊の経営でお金を落とし始めたこと

私が民泊に気づいたのは5年以上前になるんですけども、AirB&B というのがあって聞いた瞬間から始めましたけど。私が何をやってるか。そういう施設、民泊ができたときに何が一番必要になるかなと思ったのは清掃、管理っていうかたち、それをする人間を西成で集めやすいかなと思ってそこに飛び込みました。現在別会社こさえて、500 室くらいの民泊の管理清掃をしています。私も最近忙しくなって、週に 2、3 回かな、清掃に行ってます。いまだにね。トイレ、風呂、台所、私専門にやらせてもらってます。60 過ぎて、体ガタガタなんですけども。ちょっと最近また筋肉つき始めたかなと思ってます。それくらい忙しいです。

韓国の方が急激に減った。確かに減ってます。減ってるけどそれを中国の人および最近アジア、中国以外のアジアの人、インドネシア、シンガポール、マレーシアそういうかたちかな。アジアの人は大阪をどうも好んでるようです。たぶん町の雰囲気こそっくりかなと。私も行ったことあるんですけどね。そんなところかな。それと大阪のおばちゃんはずぐにおせっかい焼きますよね。あ

れすごくいいですよ。学生の方も世話焼いてください。外国人なにかうろうろしてたら声かけてください。するとその人たち絶対また戻ってきます。ええ街かな、そういう感覚で彼ら来てるんで。私も清掃に行ったときにアーリーチェックインっていうのがあって来た時に、わからんでもええ加減なことでも、のべつ幕なし機関銃みたいに話します。するとその人たちは絶対にお礼かなんかしてお菓子置いていたりなんかしよるんで。あなたたちも大阪住んでるんですから、大阪の大学行ってるんですから、ちょっと頑張って。1日1人声かけるとかね、してくれるとね、大阪の街もっと活性化していい街になると思うんです。頑張ってください。

それから民泊の経営にお金を落とし始めたことって、これ経営って書いてますよね。これ誰がやってるんかって、日本人は少ないです。今一番多いのは中国の本土から来た人が経営を始めてます。去年、一昨年くらいまではわりかし中流以上かな、という人が多かったです。お金をスツと払えましたから。今年なってから香港の影響か知らないですけど、買いたいと。

3千万の物件買いたいと、契約しました。契約したら決済というのがあって、ひと月前後で決済するんですけども、それに間に合わない人がすごく増えてきました。なぜかっていうと、お金はあるんです。国に行ったらあるんです。でも持ってこれない、という問題が急速に増えてきています。それは何かというと香港の銀行、会社、商社を通じて今まで金を送ってたように思うんですけど、それがどうも止められてきてるのかな、というような気がします。日本に投資をされてる方、どういう理由で投資してるのか、と。一番の問題やと思うんですけど。彼らは絶対に言いませんけども、私の勘、これからは私の推測でしゃべります。彼らは国を放るつもりで来てます。中国を放るつもりで来てます。多分半分はそういう感覚で来てるんじゃないかなと、そういう風にみられます。だから一族どんどん順番に全部日本に呼んでます。

それには日本で会社を作って税金を納める、と。それが一番近道ですね。物を持って、自分の土地建物を持って、そこに会社を作って、税金を払う、と。すると彼らは永住権を取れます。永住権を取った人間はまた家族を呼べます。そういうことを利用してるんじゃないかろうかと思っています。中国の国のこと、香港のこと、彼らは一切言いません。言わないから反対にこっちが推測してし

やべってるんですけど、下手に言うところどこにスパイがおるかわからないと本気で彼らはそう思っています。今そういう状態の中国と日本の関係じゃなかろうかと、私は思っています。だから大阪において世界情勢がわかるな、というように感じですかね。

中国でいる以上にお金を動かしてる、中国の人は、へっちゃらで来てます。その人たちはどういう人たちかという人多分シンガポールとか台湾とか他の国に、日本にとって会社に持って貿易とかいろんなことをして日本にお金を置いてるんじゃないかろうか、と。だからね、10億円以上のホテルを平気で買います。即断されます。「あ、買います。」ほんとに持ってこれるのか。ひと月後はちゃんと振り込み完了します。そういう人たちは中の上以上の人だと僕は思っています。だから今多いのは中の下の人は困ってるのかな、だから必死で日本に何とかして会社を作ってどうのこうのって人がすごく増えています。いろんな雑誌とかなんかで日本の国買われてどうのこうのって言うてますが、海隔てるんで国が本気になれば切ることができるんですよ。それを中国に持って帰るわけにもいかない。水源地？を買ったっていろんなことを言うて、それ大変やっていう人もおるんですけど、それをどうやって持って帰るねん、中国にとって私は思ってるんで。その人たちが3代先50年くらい先になると新しい日本になってるんじゃないかろうかと私は思ってるんで、わざわざ中国のこと悪く言ったり、どうのこうのとは一切思ってません。これは自然現象で自由主義では当たり前かな、と思っています。

5. インバウンドのツーリストが宿泊料金を地域に落とし始めたこと

大阪のホテルが3つ星、4つ星、5つ星のホテルもすべてね、下がってきてるんです。宿泊料金が、すごい勢いで下がってるんです。なぜかというと民泊にすごく足引っ張られています。これと、趣旨と違うと思うんですけどね。うちのやってる8人くらい泊まれる部屋を想像してください。ダブルベッドが4つ、リビングがあって、風呂が2か所くらいあって、トイレも2か所あって、1軒の家ですよ。そういうところで平均して1万2千円くらいですかね。もともと2万円超えてたんですけど1万2千円が上限かなと思ってます。だから

宿泊料金すべて民泊に足を引っ張られて今大阪のホテルは四苦八苦しっていると
思います。

でもこれはやっどこさ過当競争って言うのかな、なりはじめて、もともと大阪
っていうのは宿泊所の少ないところ、ホテルがすごく少ない。東京から比べると
何分の一かしかなかったですね。人口比率から比べると。やっど東京に追いついた
かなって思ってます。これから大阪が観光の中心として動いていくにはこれを通り
抜けていかなアカンなど、過当競争じゃなしに適正価格にみんなで落とし込んでい
くというかたちの今は過渡期に入ったかなと思っております。

大阪っていう観光都市が今生まれてると私は思っております。だからそれ
を乗り越えないとずーっと、パリみたいにね、年間6千万人いるのかな。そう
いう都市になれるチャンスはあると思っております。東京よりも大阪、皆さん
いうのは大阪の街の大きさだと思います。1日で3か所まわれる。東京は1か
所しかまわれない。そうしたら3か所まわれる方が行きやすいやんっていうか
たちで来られる方が多いです。

昨日も私福岡に行ってきて1日で帰ってきたんですけどね、新幹線の中3割
くらい観光客なんですよ。アジア人が多いですけど。子ども連れね。その
前は和歌山のぶらくり丁にアパホテルに泊まりに行ったんですけどね。ぶらくり
丁に知り合いがおって行ってまわったんですけど、和歌山もちよっと変わり
始めてるのかなと。観光に目を向け始めたかなという気はします。だから大阪
の周り、和歌山、奈良、京都はほっとしてもすごいですからね。あと今ちよっ
と乗り遅れてるのが神戸かな。神戸ちよっとお高くとまってる気がしますね。
もうちよっとちゃらんぼらんにやったらいいのになと。これ私の意見ですけど
ね。

6. 民泊のバックヤードのビジネス、そして新規参入のホテルが増えていること

これいままぐく増えてます。星の数ほど清掃会社とかいろんな会社が増えて
ます。そのうちの3分の1くらいは外国の人が担ってますね。うちの会社も全

部で 60 人くらいの人が動いてるんですけども 20 人は外国の人です。多種多様なところから入ってきておられます

新築ホテル業の参入が相次いで見られ、ものすごい数が入ってきてます。これホテルって書いてますけどホテルには 2 種類あります。普通のホテルと簡易宿所、この辺でできてるのは簡易宿所ですね。それがホテルとして営業しています。見分けはどこかという、レストランがついてるか、ついてないか。レストランがついてないところは簡易宿所です。ついてるところは普通のホテルです。旅館との違い。旅館は 10 室以下が旅館です。10 室以上あればホテルか簡易宿所になります。

7. カラオケ居酒屋ビジネスが成立し、商店街を席卷し、主導している中国人不動産業によりお金が回り始めたこと、飛田新地もにぎわう、こういう現象がジェントリフィケーションと言えるのか

最近、ちょっとこれ遅いですね。カラオケ居酒屋、中国のね、萩之茶屋商店街に 130 くらいあるんですけど、最近お客さんがすごく減って閑古鳥が鳴いてますよ。だから中国人街にしようという話もちらほら出てきてるんですけども、日本人と周りの中国の人が仲良くされてないのでなかなか前に進みそうにないです。商店街を席卷する施設とは、まだまだ言えないと思います。

飛田新地って聞いてピンとききますか？わかんないですよ。お茶屋みたいに上がるとちっちゃな部屋があってそこで接待してくれる、と。一応、お酒を飲む場所とはなってますけども、そこから先は自由にしてくださいって場所です。最近、外国の人がすごく増えてきました。お客さんがね。また働く女性も、最近キタとかミナミすごく駄目なんですよね。お客さんが入らない、クラブとかキャバレーとかいうところですかね、それがすごい勢いで潰れていってます。そういうところの人が、新地のほうに移ってくる。ひと月で相当の稼ぎを上げる子もいる。そういう町です。ジェントリフィケーションとは関係ないと思います。すごく流行っているの、店を売る人が少なくなりました。5 年くらい前は結構あったんですけどね、最近売ってるのは聞いたことないですね。店を売るというよりも権利を売る、売買ですかね。お茶屋なんで、組合に入っ

てるか入ってないかで営業できたりできなかつたりするんで、そういうかたちだと思えます。

8. 地域スティグマに関係なく、外国人による一戸建て居住がはじまったこと

これは西成の一戸建てはほかの地域に比べるとすごく安いです。平均 3,800、4,500 とかいうぐらいのところで大阪の他の地域で売られてるのが、津守とか北津守とかになると 2,800 万で新築が買えたりします。すると、日本で頑張ってる外国の人とかは帰る気がないんで、自分の家を買おうとしています。それとその新築をそのまま民泊に使おうとしています。今現在、西成で売られている新築住宅の約半分は外国の人じゃなからうか、と。これは司法書士から聞いてます。何人かの司法書士の先生はそういうふうにおっしゃってます。後ろでね、西成人口が約半分になるって言うてますけども、私はならないと思えます。日本人が減ってるのは確かです。その分、外国の人がどんどん増えていってます。小学校行くと外国の子が結構ちらほら混ざるようになりましたね。それがいいことか、悪いことか、私は日本の国は混ざらんと生き残れないと思っているのでどんどん混ざってほしいと思えます。文化をどういうふうにするのかっていうのはあなたたちにかかっています。私らの問題じゃないです。あなたたちがどういうふうに日本を考えて、守っていこうとかいろんなことを考えるのがあなたたちの仕事だと僕は思っています。他の人よりも勉強ができて、頭がいいんですから頑張って発信してください。私みたいに勉強せーへん人間がたまにこうやって発信するようになったんですから、発信されたらどうかと思います。

9. 西成特区構想によってリノベやイベントにお金が投じられつつあるが、これはどう評価するのか

私はなんぼでもやってほしいと思ってますけど。お金かけてるわりに的は外れてるんじゃないか、という気はしますね。区の北部に偏りすぎてるかな、と。西成ってもっと広いんですから、全体の事考えて、どうもこっちの新今宮

とか萩之茶屋とかこっちの方に偏って。やっつてることが画一的でもう少しゆっくりでいいから広げられる方法がないのかな、と思ってます。外国人が遊びに行ける場所。なんやっつていうたら、一番足らんのが外国人がふらっと入って酒飲めるバーがないですよね。西成には。飲食店、夜の7時8時になったらみんな閉まってますよね。これも悪いですよね。そしたら反対に、そういうところに通訳の機材置くとかもうちよつと頑張つてやってもらふためには、時間貸して夜は若い子にさすとかね、そこにお金を投じるとかいう形とればな、と思ってるんですけどね。これはあくまでも私見です。

これから僕思ってるんは外国人が来るんで、外国人相手の商売を日本の商店街の中で、それをどうやって、何がいいかって、僕が思うに真面目な飲食店はいらんよ。吉本みたいな飲食店があつていいわけですよ。それが無い。夜になったら早う閉めてしまう。ほんならうろ、結局夜もやってるようなどこでもあるような店に入るしかないんよ。外国人はな。大阪には六本木とか歌舞伎町とかそういう町少ないやん。ミナミにあるだけやん。ミナミは昔の僕らが若い時に打ち上げやっつてるときに通つてたみたいなんあるけども、行つたクラブなんてどこもないわけ、全部潰れてしもて。たまには行きたいなつて思つたつてないんだもん。その文化はある意味なくなつたよね。それがいいか、悪いかって言つたら別やけど。

10. 気になるのは、地価や家賃があがっているのかどうか、ということ。建物、土地ころがし的な動きは見られ、同和事業の空閑地でも予想よりはるかに高い入札で購入されているなど、全般的に地価水準が上がってしまうのか？ 貧困者の住める手ごろな家賃の新住宅が供給されないというようなこと、な事態が起こるのか、それとも強いスティグマが作用して、地価の上がる場所は部分的であるのか？ 簡易宿所の立ち枯れが起きるのか、それとも建物更新が行われるのか

きっちり回答するのが難しいのですが、上がってます。西成区の北半分、国道26号線、南海線、地下鉄沿線から東西に300mから400mのところは確実に上がってます。場所によれば3倍になってます。それはホテルとか簡易宿所が

建てられるところに限ります。家賃が上がっているのかというと、私の感覚では家賃上がってないんです。ほぼ上がってないです。でも空きとしては、店舗する場所はなくなりましたね。もともと店舗する場所は少ないです、西成ってところは、ほかの街に比べて。やってないところが多い、と。それを無理やり店舗作っていく、どうかっていうのもあるんですけど。あとお年寄りが多い。若い人が少ないんで新しいマンションとかがもともと少ない場所です。文化住宅とかアパートとかが取り壊されて 民泊とかサ高住ですかね、サービス付き高齢者住宅のことで、年寄り向けのが増えてるんですけど。これは補助金が出るのでみんなやろうとしてますけども。空きが最近出てます。要はそこまで需要と供給の関係は崩れてきています。

簡易宿所の立ち枯れは起きるのか、これは実は起こってきています。入らないところ、入らなくなってきました。ほんの数か月前はみんな入ってたんですけど、韓国の人が入らなくなった瞬間に入居率が半分以下になったっていう建物もあります。

そもそも、なんでわざわざ新しもの作って、借金増やして、これから20年先まで払い続けなアカンものを、10年で区の人口が半減するって言われてるのに、なぜ参入するのかわからない。もっと古い物利用していけばいいのと思うんですけど。人それぞれだと思います。

僕は、建替えんの大嫌いなんです、不動産屋やのに。建替えてなんかしたら金は儲かるんですが、でもしたくないです。土地ころがしも大嫌いで、転がすたびにその文化も何も全部なくなる。その街の匂いってというのが、香りとか雰囲気とか、一回失ってしまったら二度と出てこないです。歳いくとそれがなんかすごく大事なもののように思えてくるんです。子供の時、西成に住んでって好きとかどうか、なんも考えてなかって、ただそこで生活してただけの話なんです。それが何十年ってなって来た時に、この路地行ったらこの猫がおってとかいう、それがだんだん分かりだしてきたっていう。

こうした雰囲気が外国人呼ぶための何かにならへんかなって、年がら年中学ってるんですが、なかなかこれっていうのが出てきません。昔の家屋を使って路地で、チン電の走るところの横で、酵素風呂なんかやってみてますが。最終的になにかって言うたら、人でしょうね。面白い人間が西成に10人でもアホ

な人間集まってなんかやり始めたら変わってくるやろうと思いますけど。

11. 市営住宅、空閑地は、今後外国人が活用していくことになるでしょうか

市営住宅とか日本人どんどん減っていくよね、でも海外からきて日本で働いてる人が結構おって、その人たちが食えるようになって子ども嫁さん全部呼ぶよね。そういうところにね、彼らが払えるだけのもんでできへんのかなって僕いつも思ってたやけどね。何も建替える必要ないと思う。僕の知ってるネパールの人なんか、嫁さんと子供と住んでるわな、今宮駅のところに市営住宅あるよね、あそこに住んでるんやけどね。彼らがまず食べれるようになる、それにはやっぱり住が最初やと思うねんな。それを変な話、日本来て働いて商売やってくれて経済の一端を担うような人たちの生活レベルがこんな差があるわけやん。日本で2万円って言うたらそんな安いとどこにあんの？ってなるけど、向こうは2万円ってすごい金額なんやん。だからその差をさ、国とか地方自治体が埋めて、役目の終わった市営住宅とか府営住宅とかそれを建替えて壊して金かけてするんじゃないしにそれをもっともって使えるように彼らにできひんかなって僕は思うんやけどな。日本人に向くように作ってあるわな、30年くらい前のは。そしたら生活レベル、中国の人まだ2、30年差あるわって聞いているから、そしたらそんな無茶苦茶なことせんでも生活できるはずなんよな。ネパールの人でもそうやわ。ネパール航空は国営の行き来しだしたでしょ、あれの職員で今おるんやけどね。その人たちもね、だから僕は西成にネパール村でも作ったらって話は常にしてるんやけどね。

12. 今後インバウンドツーリストとのバランスがどれくらいになるのか、ということをお聞きしたい。現在の傾向からしたらインバウンドの動きはどう見てられるのか、今後誰がどういう機会でどういう機関を利用して起こしていく可能性があるのかのあたりをご説明いただきたい

インバウンドのことに関して、私はすごく楽観的で、戦争さえ起らなかったら 私はずっと続くと思っています。韓国、中国、日本、台湾、その辺ですか

ね。小競り合いあるとか、なんかあると瞬間的に駄目になると思ってますけど。それ以外は日本の立地、それから文化、もろもろ全部含めたら、旅行するのに。僕はいろんな人と簡単な英語で喋ってるんですけど、「なんで来るの？」っていうときに、彼らは「面白いところが大阪多い。」っていうところと、それは私はもう一つ大阪においてピンと来ないところあるんですけども、遊ぶところはいろんな街から見たらあるようです。文化的なものも、奈良、京都含めるといっぱいあると彼らは言ってます。何よりも一番は大阪の街歩いてね、ぶらぶらとゴロゴロ引っ張って、殴られたとか、馬鹿な事言われたとか、そういうことが一切ないって。安心安全それが一番やって彼らは言ってます。私も20何か国、外国を若い頃から含めると回ってますけども、そんなかでいくと、安心安全。

もう一つね、ご飯食べて腹下さない。アジアの街行くとね、私だいたい3日くらいホテルに籠っちゃうんですよね。お腹悪くなるから。食べたいんですけど、食べたらこないなる。日本でそういうことないんですよね。この辺でもほとんどないです。それは人間みんな共通かなと思うんで。男では案外ダメなところあって神経質で、女の人よりはすぐそういうふうになりますよね。私も台湾2回行ったんかな、行ってないのは韓国だけで、中国なんかは20何回行ってますけども。絶対水とか飲まなかったです。何を食べてるかというのと、パンと缶コーヒー、そんなんで過ごしてるんですけどね。

そんなんから比べると日本に来て、みんな好き放題。民泊の中掃除してるとわかるんですけどね、何を食べてるか。最近一番多いのは551の豚まん。絶対食べてますよね。腹壊すかって、壊さないですよね。そういう衛生面。すべてのこと考えると私はまだまだ中国の人でほんとに仲良くなった人、お金は持っているかもわからんけど、一般の生活の水準、いろんなこと含めるとまだ20年差がある、と彼らは言ってます。すると20年間はそしたら来るのかなと私は思ってます。文化のことについて彼らは口でぎょうさんものは言いませんけども、やっぱ日本にきたらほっとすると言ってます。そういうこと考えると中国の次にインドやと思ってるんですけどね。パキスタンとかね、ああいうところから来だすかな、と。

それを考えると、私の生きてる、あと20年くらい生きるかなと思ってるん

ですけどね、その間は掃除できるかな、と。そういうこと考えると大阪でまだまだ今からせなアカンのは 外国人がほんとに心から遊べるような酒飲めるところができればもっと来るんじゃないかな、と私は思っています。 USJ がもう 1 個や 2 個あったっていいと思うんですけど、あれは若い人だけです。歳いくとあんなどこ別に行く必要もない。街ぶらぶらして、おいしいもの食べて、好きなこと言うて、ベッドで寝る、と。それが平和でできるところが観光やなと思ってるんで。

今のままいくと増々増えるかなと。民泊とか泊まるところに最近日本も不動産屋のプロと言われる大きな会社がどんどん進出してきてます。民間の普通の人がやってるところはたぶん淘汰されると思います。何か変わってくるんやという、全般的なレベルが僕は上がってくると思います。今までほんまちよつと 100 万、150 万かけて部屋を改装してやってるような民泊はこれからその倍くらいかけたような、1 から作ったようなホテルと変わらんようなもんが今どんどん出来てます。そこを取って変わられるやろな、と。あとは自分たちが本当に一般の人でも外国の人と関わりたいと、掃除からなにか全部自分でやりたいという人が出てくればもっと変わるかな、と。私らに頼まんと自分でやりたいって人に出てきてほしいなと思います。若い人がまだまだ出てきてないんですよね。

みんな空いた家どうしよう、親父からもらった家あるんやけどな、言うてやり始める人も結構おります。そういうプランも何も無しでやられる人が 3 分の 1 はおるかな。最初から細かい計算してやってくるプロは 3 分の 1 はおる、と。今そういう状態。3 分の 1 の人は昔からやってたからやってる、て感じかな。そのミックスな状態でこれから 3 年から 5 年で淘汰が始まって、そっから先はやっぱり民泊もそこそこのプロの集団が仕切ってしまうのかな。それちょっと寂しいので民間の人がもっと若い人が入り込んで混ざれるようなところがね、残ってくれればと思ってますけども。

13. インバウンドを対象とした民泊が全体として過当競争の傾向があるのでは？その背景の下、西成区の民泊の今後の傾向についてどう見ているのか

過当競争と言われれば、完全な過当競争だと思います。というのは、入るところ、入らないところ、入居率でいきますと 30%ないところが結構出てきます。場所によったら、月に1回も入らないところも出てきます。そうかという、8割常に入ってる場所もあります。場所というより物件だと思いますけども。

西成の今後の民泊の傾向についてどう見てるのか、と。これはまだまだ中国っていうのは広いんで、中国から来てる人は沿岸部の人がほとんどです。でも内陸の方はまだ手付かずです。そういう人たちも中国という国を見ていろんなことを考えてみたいんです。だからいろんなことを考えているんだろうと思います。中国の華僑というのはね、第一世代、第二世代があるんですけど、最初の時もそういう風にして出られた家族だと思います。今は第三の華僑になるのかなと私は思っています。まだまだこれから中国の体制が定まらない状態で逃げてきたり、仕事も向こうでうまいこといかない、でもお金は持つてる、という人たちが日本に来るのは止められないと思います。ほかの国の人も最近ぼちぼちと出てきてます。民泊っていうのは彼らにしたら最初にやる商売としたら、物件さえあればできるっていうかたちで家族総出でやってますからね。 やりやすいのかな、と。あと水商売かな、飲み屋さん。そんなかたちで出てきてる人が多いんで。

日本はいろんな国で移民とか認めれてない、というかたちで世界からいろんなこと言われてるんですけど、私はそうは思っていないです。案外自由です。 大阪におっても西成におると自由に行き来やって、商売をやって、うまいこといったら定住しよう、うまいこといかなかったら帰ろう、ということ結構自由にされてる場所です。そんなかたちでうるさいようですけども、案外したたかに彼らはやっています。そのしたたかさっていうのは日本人が見習わなあかところかなと私は思っています。そういうふうに考えて日本の若い人が海外に出て一回そういうことやってみるのもいいことかなと思います。勉強するの大事です、勉強するよりもっと大事なことは実践することです。

14. 民泊に関して、西成区、浪速区、中央区と席卷するが、西成区に出る

特徴はどんなものがあるか

はっきり言って金額です。彼らはなんぼ持ってるかによってどこで買ったりできるかって。ただ単に彼らに西成と浪速区、北区の境界はないです。彼らの頭の中には、1千万で買えるところ、3千万で買えるところ、5千万で買えるところ、ただその違いだと思います。ただし、彼らはある意味すごく勉強しています。何を勉強してるのかって、上海において日本で何が売りに出てるのか全部知ってはります。そういうルートもあるし、それを教える不動産屋、中国人の不動産屋もはっきり言っております。日本人が考えてる以上にシビアで、なんでも金出してるのかって、そうでもないんです。案外すごい値切ります。

それと1つは、日本人と彼らの大きな違いは契約という概念が違うんだと思います。彼らは契約って言うのは、日本人は契約いうたら全部全うして契約やと思ってるけど、向こうの人は入り口だとしか思っていないみたいです。だから私は中国の人の仲介業務はなるべくやらないようにしています。すごく大変。人はいいんですけど、金もあるんですけど。

例えばリフォームの1千万の仕事したら彼らはどこまでもここやあれ変えてって平気で言ってきます。日本人と違います。自分たちの気に入るようなところまで1千万でやらそうとします。そこが違いかな。それが日本人みたいになるのには何十年ってたぶん彼らかかるかな、と。ヨーロッパとか、ある中国の上海の人から聞きましたけど、オーストラリア、ニュージーランド、それからアメリカに投資してた分全部引き上げてきて日本に付け替えしようと会話してましたけど。なんでかって言うと、向こうでは中国人は中国人やと、日本に来たら混じって歩いてたら中国人も日本人もわからへん、彼らはそう言いました。だから差別は日本よりもきついんじゃないかなと思う。だからどどん日本に付け替えしようとしてるのかな、という気はしますね。

私もイギリスにおった半年間、もう今63ですからえらい昔の話ですけど、本当にずっと差別されました。ずっとイエローモンキーって言われました。言われて過ごしていろんなことがありましたけどね。それでめげなかったから今があるのかな、と思います。だからあなたたちも海外に行つて差別されることも、日本でも差別されること差別をし返すこと、いろんなことを経験したうえで、はっきり言って優しく過ごしたら負けますんで、強く生きてほしいです

ね。

15. 今まで高齢者がもってた家屋に新しいオーナーをみつけて、西成に金を投下していただくという動きが、西成にお金を投下する上で注目されていたが、現状はどうか

その動きは、すごく薄れました。そういうオーナーさんはいなくなってきました。だから新しいオーナーをみつける、実は3年前に私の管理してる戸数は550室あったんですけども、現在380室になっています。それはもう老齢なって今が売り時やな、私も売った方がいいよ、息子さん娘さん同じことできないでしょ、って言って売らしたのもありますし、そこで新規はほぼないです。やろうという人は。物件によったら「これ民泊に変えられる？」という人も増えてきました。だから 生活保護に対しての昔の需要はなくなりましたね。完全に様変わりしています。

16. 海外では民泊というよりもゲストハウスとかシェアハウスっていうのが主に展開されていて、そういったアプリケーションもかなり発展していると認識しているが、そういった事業への進出は考えられるのか

実際は15年20年近く前にシェアハウスとかゲストハウスやってたんですよ。その当時、お客さんがいなくてね、どうやって集めようかってミナミの街を徘徊しました。パンフレット持って。それですごい借金作りました。だからやるのが早かったんでしょうね。やっとな民泊なって、あ、世の中がちょっと追いついてきたな、という感覚であります。

日本の住宅でいろんなこと考えるとシェアハウスとかそういうところに入る人、東京でなんかすごい詐欺まがいなシェアハウス作らしましたよね。あれと一緒に、日本人には向いてないような気がします。日本人がシェアハウスに住まなあかんような立場というのかな、環境にない人が多い、若い人はね。自分のプライバシーをきちっと守りたい人が多いということで、日本に交わるのに下手な気がします。だから流行らないんだと思います

悪いですけど、外国の人シェアハウスやって思ったんですけど、ほんまええ

加減。めちゃくちゃええ加減。冷蔵庫の中の牛乳、人のでも平気で飲むしね。名前書いてても飲むよ。それで彼ら悪いと思ってない。「あったもん。」って平気で言いますからね。それをどうやって変えていこうって、日本の習慣っていうのかな、ほかの人の習慣をその人に当てはめる努力を考えたら合わない。アメリカとかね、ほかの国のはね、上手いこといってる。あの人らみんなええ加減でしょ、飲まれたからって怒ってないですもんね。日本はそれで電話かかってきます。「誰々に飲まれました、社長どうしたらいいですか？」って。知るかそんなもん、って思うけどそれでもいちいち行ってやらなあかん。大変。お金合わない。日本の土地、建物が高すぎるんでね。アジアとかタイとかでやってるの僕も見に行っただんですけど、あれと日本の地価では合わないですね。

17. 中国人が、予想では今後日本に定住するであろうという動きと、中国人街を作ろうとしている動きとの関係はどんなってるのか？ 中国人街とかチャイナタウン作るっていう目的がそこに住むためのチャイナタウンなのか、それとも神戸とかの中国人街みたいな飲食店街としての観光に寄った方を作ろうとしているのか？ 定住するような中国人は、この西成の辺りに住んでるのか、それとももっと定住するにあたって別の場所に移動していくのか

初めてこの界限で中国人街作ろうって動きがあって、中国の関係者呼んでパーティーやったりして、それをやってる中心的な人は不動産屋なんですけども、中国人のね。その人たちはどうやって金をそこまで儲けたんかっていう背景からいくと、萩之茶屋商店街ってほぼシャッター街やったんですね。それに約15年前からぼつぼつと中国の人が、ラーメン屋で働いてる人たちとかそんな人たちがそこを借りて、自分たちで店をするようになった、それが最初なんですけども。最初の人には2人おりました、その人たちは表に出ずに上手にそれで財産をつくられました。中国人のスナックですかね、あれは権利を売買する、権利を持ってた者が、新しい中国の人を見つけりゃ、あんた店やりって言うてそこで権利を取るってそれを何回も繰り返して大きくなってきたんですよ。日本人には実害はないんです。実は。まあ、お客さんで行く人かな。

なんで急速に悪くなってきたかという、そこに行ってるお客さんっていうのは、この萩之茶屋界隈で1万人くらいの生活保護もらってる元労務者の方がお金入ってきたら飲みに行きますよね、その人たちが半分のお客さん、半分は最初のころ珍しいんでミナミから流れてきたんです。それはすぐに一過性のものでなくなりまして。するとどんどん経営が悪くなる。するとまたそれを売りに出す。それ被害者誰やねん、って言うとな日本人やなしに中国人なんですよ。中国の女の人はですね。日本に働きにきて、あんた店やりって言われてやって、なけなしの金積んでやって、払われへんから追い出される。その経営者はまた中国人や、と。その繰り返しをやってきたわけです。

それが行き詰ってきたから夜でも、130も同じような形態のお店があれば、女の人の違いで客の入り違ってきますよね。そういうかたちで次のこと考えなくちゃいけなくなってきたんで、中国人街とそれと民泊といろんな外国人のこと考えてそういうふうにしよう、とされたんでしょうけど。ももとの持つてる日本人の人と関りあいがあるが少なかった、その経営者の方が。それを無視して勝手に自分たちでやる。夜の遅くまでカラオケをすとかでもめたり、しょっちゅういろんなことがありました。

だから周りの日本人を味方につけてないんで横浜とか神戸とか長崎とかの中国人街とはやり方が違いますよね。あっちは何十年ってかけて、一人ひとり口説いて行って一つの街をつくっていったという経過があります。私は長崎行って調べたことがあるんでわかるんですけど、ものすごい先人の華僑の方は苦労されてます。そういう苦労は今の人をみてたらしてるようには見えません。それでまともな中華の店がきてるのかって、一つもないです。名店でも最初に1つでもつくればそれを核にできるんだろうと思うんですけど。あまりにも安易に中国人街って言うたらまた集まってくれるんやなかろうかというふうに考えたのかもわからないです。街の議員さんにも言われて、どうしたらいいのかなと言われたんやけど、ほっといたら潰れるよって僕は言ってます。やっぱり人間関係だと思います。

私もあんまり人間関係いい方じゃないですよ。生活保護のアパート作って町中からね、ホンマにボコボコ頭叩かれた時期もあって、黙ってた耐え忍んでました。どの道みんな同じようになるのって思っていました。それやったら最

初から受け入れる街つくればどう？って私は思ってたんですけどね。空き家よりはマシやろ、って。人がたくさん住んでる方が少ないよりは全体に活性化できるかな、と。現実的にはなかなか活性化できないんで、次どうやって若い人入れたらいいかな、って先生にもずっと言ってたんですよ。アパート空いてるから若い学生おらへん？って。でもなかなかやっぱり西成で、親御さんがね、西成でちょっとアパート借りるねんって言うたら、いいよって言う人なんていないでしょうね。だからそれを変えるにはどないしたらいいんかって言うたらやっぱ外国人や旅行者に頼るしかないんかなと最近は思ってますけどね。そんな感じです。

実際、子供さんとかも住んでますね。中国の方は。もともと西成がどういうところやったかってたぶん知らない。西成ってところが差別されてた場所やってこともたぶん気にならないっていうか知らないんでしょうね。あんまり関係なく住んでられますね。孫、息子さんやおじいちゃんおばあちゃんも一緒に住むっていう、中国から呼んでますね。どんどん2人で頑張って店やったら、そこに次行ったら息子ら夫婦がおったり、おじいちゃんおばあちゃんも来て手伝ったりってことはしますね。家は、両方ですね。新築も中古もあります。

第3章

ジェントリフィケーションを超える街、大阪西成 その2 —住宅市場、生活支援、民泊・ホテルの再密度化の視点から—

大西 啓太郎、水内 俊雄

以下この章の目論みについては、前章の冒頭に記しているものと同様であり、参考にしていただきたい。今回は、2019年12月16日の授業@西成プラザでの、講師大西啓太郎氏によるレクチャーと質疑をベースに構成されている。回答はすべて、(株)錦興産社長、大西啓太郎さんであり、質問者は水内を中心に、《質問者》と表している。

1. 福祉住宅から民泊・ホテルなどの増加の簡単な経緯

《質問者》 大きな関心は、第2章の質問用紙に書いており、こうした質問事項を中心に、川田社長に引き続き、大西社長にお聞きます。西成は本当に不思議な住宅市場というか、比較的に低収入の方々に住んでいる街としてそういう集中があります。普通地価が上がれば、街が繁栄していけば地価が上がり、なかなか貧困者が住めず、住む場所が追い出されるという事態が起こると予想されます。しかし、西成区というのは、それを包摂していくという面白いプロセスを歩んできました。

ではそのプロセスが何かという事と、逆にマイナスのイメージを生かしたアドバンテージにした新しい街づくりがあるのではないのかという事で、民泊とか様々な新しい動きがあります。その点を歴史的に噛み砕いて、前章の冒頭に記している1～13の質問項目を中心に、過去に遡りながらお話いただきたい。つまりどういう形で西成にそういう面白いシステムが働いてきたのかという事で、まずは福祉住宅あたりの話からして頂こうと思います。

まずは1、2の辺りから振り返って、何がきっかけでこういう面白い事がで

きたか、ご説明頂きたいと思います。

《大西社長》 まず、平成2年にそれまでバブルという最高潮だった経済が、総量規制というものが始まって、一瞬にして不景気になっていきます。その際に今では考えられないかも知れませんが、金融機関が潰れるとか、大手証券会社が潰れるとか、恐慌的な時代に入りました。

その中で、仕事が無くなったりどうのこうのということで、いわゆるセーフティーネットを張らないといけないという議論が始まって、生活保護に対するものの見方が変わってきました。それまで例えば、景気の良い時というのは生活保護を受けている人は、まずそれを隠していたという、いわゆる差別の対象になっていたという事で、それがあまりにも全体的に景気が悪くなり、貧しい人が増えて生活保護を受ける人が増えてきたので、むしろそれが顕在化してきた状況の中で、この西成区という所は特に労働者の街でしたから、そういう方が多かったので、それなら西成区にお住まいの方々に対して手厚く保護しなければならぬという風潮になったと。

そこでそれまでバブルが弾けた後、空き家になっていた簡易宿舎などを生活保護者用の、いわゆる共同住宅に変えて、そこで簡易宿舎をされている方々からすると良いビジネスになったというか、一部屋三畳一間の部屋の家賃を、月額一番高い金額で4万3700円くらいの値段で、空き部屋ばかりだった建物が一瞬で埋まると。それを做って次から次へとそこに経済的な利益を見込んで投資をしていくと。それを見ていてそこが満杯になると、次は同じ様に四畳半一間のアパートを2万円で貸していたのを、今度はその家主さんが突然生活保護だったら4万円まで貰えるだろうというような形になって、倍の値段で貸していくと。それで皆がウハウハの状態になって、それでもまだまだ住宅が足りないという事であれば、新築の住宅を建てると。

当初建てたという人は同じような住環境の悪い建物を建てていったのですが、当然そこで競争が起こってきてそれでは次に借りてくれる人が居なくなるのではないかと。住宅が過剰供給になってきて、そうなってくると元々当初劣悪な環境で住まれていた方が、より良い環境のハイツなりなんなりに移ったと。それを見越して、多少利益率が悪くなくても、そういう間取りの住宅を建てよ

うという動きになってきたというのが、まずこの生活保護の居住環境などに関するお金の流れ方という感じでした。

それでそれもずっと続いてきたのですが、先も言った供給過多という状況になってきた時に、家主さん同士での競争が始まると。中にはプレゼント合戦とか、テレビ付けますとか、自転車付けますとか、リーガルな所で言うと、家賃を4万円としながらその内小遣い2千円あげるよとか、そういうような形の家主さんも出てきました。

そうこうするうちに、生活保護に対する見方も厳しくなり、同じ住環境でないのに同じ家賃はどういう事だと。例えば、三畳一間の風呂なしトイレ共同の所と、六畳＋トイレ風呂も付いている所と同じ家賃というのは如何なのかというような議論とかが出てきていて、そういう貧困層を食うようなそういう悪質な事業所さんも出てくると。経済的に言うとそういった生活保護を商売に結び付ける人が一杯出てきたという事です。そういうのがひと段落して、今度リーマンショックの後、そういう生活保護のビジネスも一旦安定期というか、もうこれ以上建てても入らないという状況の中で、リーマンショックが起こって、経済的な危機になってきたと。

そういう所で、今度代わりに出てきたのがインバウンドです。海外からどんどん人が来て、いわゆる民泊や旅館業などにお金を落とすようになったと。今度はそこに目を付けた業者さんなりなんなりが民泊用の部屋をどんどん貸していくと。当時はイリーガルな感じで許可を取らずにやっている所が殆どでしたけれど、2年程前から厳しくなって今度はイリーガルなものは排除されていて、ちゃんと許可を取った民泊に変わってきたと。今現在どういう状況かというと、皆さんご存知の様に民泊業者というのは色々なパターンがあって、自分の所で建てて貸すパターンと、借りて貸すパターンがあり、当初は借りて貸すパターンが殆どでしたが、もっともっとこれから増えるだろうという事で、民泊というよりもホテルの建設ラッシュが始まったと。ホテルの建設ラッシュが始まると地価が上がる、地価が上がるけれどもその地価で買って建設して返済していく事が出来るのは、多分宿泊事業でしか無いのですね。

実際今の西成区の一般に定住されている方々のお住いが、仮に地価が上がったとして、それに合わせてマンションを建てたととしても、その事業者さんはそ

れで返済する事が出来ません。というのは、地価が上がったからといって家賃が上がっている訳ではないからです。今どういう状況になっているかというのと、要するに一室あたりの宿泊料の方が高く儲かるという事です。だから皆がそっちに走ったのですが、今どういう事が起こっているかというのと、ここ夏くらいから秋にかけて、あるいは多分来年以降もっと顕著になると思いますが、まず地価が高騰しすぎて、今転売用に使っている土地の値段の供給がすごく多くて、その値段を見ているととてもじゃ無いけれどこの金額でこの土地を購入して何が出来ますかという、返済出来ないような金額で今実際売りには出ています。ただ、取引の事例というのは極端に少ないです。

当然買っても何も出来ません。尚且つまだまだ潜在的にホテルを建てるという予定の土地は数多あります。実際次は宿泊料の下げ合いが民泊でも起こっているし、一般的なホテル業界でも大阪では起こっています。尚且つ民泊用に使って許可も取って稼働している民泊の施設を売りにかけている中国人も出てきています。尚且つ今稼働しているのはともかく稼働する前、許可も取っていない、許可を取るという事で買った中国人の方が、それをまた売りに出しています。という事は、これから先地価も当然下がっていくのであろうし、民泊業者が手を引かれる所も実際に出てきています。今はそういう状況ですね。

2. 住宅更新と投資の実態をどう表現するか？

《質問者》 変化のすさまじい状況をご紹介いただきました。一つずつお聞きしたいのですが、まず福祉住宅がどんどん増えていく中で、西成の街が全体的にどう変わったかという時に、ジェントリフィケーションという言葉は、建物がちょっと良くなって見栄えが良くなったというイメージを与えるのですが、この福祉住宅が増える事によって西成の街の住宅の質とか、見栄えとか景観というのはある程度この福祉のお金で変わったのでしょうか。

《大西社長》 そこはちょっと難しい所で、変わったと言い切れる程の事では無いと思います。というのは、当然それは事業としてやっているのだから、建築費にお金を掛けたくないというのは当然の話で、尚且つそれだけ掛けたからそれ

だけのメリットが何かあるのかということ、例えば A という安価な建築材で建てた建物と、B という建物があるとして、貰える家賃の天井が決まっているのであれば、どちらも満室になるという中身であるのであれば、安く済む方を選びますよね。見た目よりも。事業者としては。お金掛けたくないという。それで例えば A という建物より B という建物が内部も外部も良くしたと、そこで例えば他所から 4 万円が天井ですよと、うちはこっちが綺麗だからそっちの方に 6 万円払うから移りましょうかという話があるのであれば別ですけども、外からの人の流入というのがそんなに沢山西成区にあったかということそうでもない。言えばこういった福祉住宅がジェントリフィケーションなどを西成区にもたらしているかということそれは無いだろうという事ですね。

生活保護の場合は、部分的な改装とかそういうものが行われて、今までの放っておけば 朽ち果てるものをちょっと先延ばしにしたというイメージですね。特にこれは生活保護の感じですが、民泊業者の場合は上限にもよりますけれども、事業者の方で改装をしてくれるのですよね。だから元々古いアパートとか借家を持っていた人はお金を掛けなくて良いという。その代り礼金も何もありません。家賃は通常の一般人の人に貸すよりも 1.5 倍程高く貸せるという状況です。尚且つ手を引かれた場合、綺麗な建物がそのまま残るというメリットが家主さんにはあります。だから空いたらもし平米数がクリアしていそうな物件であれば、今までは民泊業者さんに積極的に事業を展開して頂いても結構ですよということでした、そういう内容の物で募集をしていたのですが、最近それに対する反響がすごく悪い。

以前だったらレイズと言って不動産業者さんだけが見られるサイトがあって、そこに空いたから入れて下さいと依頼を受けたら一週間以内に載せるという義務があります。その備考の欄に民泊対応しますという一筆を入れておくと、以前であれば、それ借りますと見てないのに来て取っておいてくれと。それで後から見にきて借りますという話が結構多かったのですが、今はその一文を入れてもなかなか反響が無いという状況になってきています。今後はちょっと危険な状況に推移していくのかなと思います。ホテルでもそうですが、従業員が居ない。晩にはビジネスホテルを僕一人でやっているのですという様な方も出てきています。完全に需要と供給のバランスが韓国の人々が来られなく

なったとはいえ、他の国々から来ているから旅行者の数が増えていますよと、インバウンド増えていますよと新聞にはそういう風に載っていますが、現実的にはなかなか経営の厳しい民泊業者が出てきています。うちも今年に入って特にこの夏前くらいから今まで無かったことで、2件だけ返還されましたね。やっていけないのでお部屋返しますと。

いろんなパターンがあるのですが、例えば大手のD社さん、S社さんもそうかな、彼らは建物を建てて売らないと商売にならないので、売り方をどうするかというと、例えば生活保護者の時にはそれに合わせた建物を建てて、投資家を買わずというパターンもあったのですが、最近だったらD社さんは特にそうですがインバウンド用に民泊仕様にしてあります。仮に民泊が例えば海外の方々来なくなったとしても、マンションとして対応できますよという様な建物を建ててそれを投資用に売っているのですが、実際先にお話しした様に、その土地の値段でその価格で買って民泊、ホテル業だからこそ合うのに、出てマンションにしてどうやって返済するのという、普通に考えたら可笑しいのですが大手さんは言わないので、そういうものに騙されて買って行く人も沢山います。

実際、旅行者が来ないという事でしんどくなってくるというケースも出てきています。金融機関もスルガ銀行の事件もあったので、そこから金融庁から金融引き締めをするようにと通達が出ています。ですからこの夏から金融機関は一斉に窓口を狭くしています。ですので、転売用に買って売り先を探していたのに、買い手が付いてもそこに融資が付かないという状況にもなっています。まだそういう状況に気が付いていない事業所さんも一杯いらっしゃるかも知れませんが、来年の春ぐらいになったら多分かなり厳しい経済状況になると思います。

《質問者》 その辺のお話を整理してお聞きしたいのですが、投資家の存在というのはある種、福祉アパートの時代でも結構大きな意味を持っていたのかということをお聞きしたいのですが。外部から西成の住宅事情に投資として出てくるというのは無かったと思うのですが、それが外部から動いたというのは大きな変化があったのでしょうか。

《大西社長》 やっぱりそれだけの儲けられる所が無かったのですよ。西成だけでなく多分全国で。

それは補助金の事になるのですが、例えば20年とか25年前に、淀屋橋の方面は殆ど掘って建て小屋みたいなブルーシートの小屋が一杯建っていて、そこにマイクロバスで乗り付けて、食べさせてあげるからここに乗りなさいと西成に連れてきて生活保護課に行って生活保護を受けさせて、その時は家賃の他に礼金とか丸々何十万まで出ました。その礼金を丸々事業所さんが受け取って、お前の所のアパートにこいつらを連れて行ってやるわという様な事がありました。一日に100万も200万も儲ける人がいた訳です。実際に。

そこに要するに皆が貧しくなっていたというか、なのでそういう所にお金儲けの臭いを嗅ぎつけて色々な所から、大阪の人だけでなく、他の所からも人さらいではないですが、人囲いのような人が来て、そういう事をずっとしていた。それは日本人に限らず。

2000年代ですか。丁度そういう人を救えとなったのは、もしかして政権交代の時だったのかも知れませんが、貧しい人を何とかしようというものの少し行き過ぎた感じですよ。

《質問者》 それと投資家の中でもある程度健全なセクターから社会的な参入の意味合いも込めて入って来られた方もおられたのですか。西成の物件をそういう物に使う、改修していったお金を回収していくような動きはあったのですか。

《大西社長》 そういうのはあまりなかったです。丁度バブルの後というのは、西成に限ればそういう生活保護等の事もありますよ、丁度会社の倒産もものすごく多かったので、会社が倒産したのを整理するというのが日本の中で中々出来なくて、海外のファンドが来てまとめて買うという、例えば、うちも実際に買ったのですが、N社さんという日本橋では有名なテレビのCMなどしていて、今でいうJ社さんみたいな会社が昔あったのですが、あの辺にも何棟もビルを持っていて、そこも結局整理に入られて、東京の投資会社ですけども、そこは外資が入って一括で買い受けて売っていくと。当然安く買い取って

安く売っていくと。いわゆる禿鷹という様な感じですね。そうやって外国からの投資も入ってきたと。そういうので整理が済んで、少し落ち着いた時期に今度投資が過激化してきてミニバブルみたいなものが起こってきて、それがリマンショックでダメになったと。そして次にインバウンドに移行していったという感じですね。

《質問者》 なるほど。その場合西成区のイメージというのは、投資先が木造やあるいは3階建のミニマンションという様なイメージがあるのですが、例えば浪速区に移った場合、同じ様なメカニズムが働いたのですか。浪速区の生活保護も入れ替りが激しい色々な物件があるけれども、木造ではない物件で色々あったと思うのですが。

《大西社長》 浪速区でもありましたね。浪速区とは元々地価がこちらと違うのと、ここまで西成区ほどごちゃごちゃしていないというか、区画の大きい所が元々多かったので、バブルの時に建ったワンルームマンションとか空きが出た時に生活保護を受け入れるという所で乗り切ったという感じですね。西成区的な木造に投下するのは違う業者さんが入ってやっています。

3. 福祉住宅における居住、すまい方の実態

《質問者》 次にお聞きしたいのですが、西成区は常に人口が減少するという事で、高齢者の人口も減少しつつあるのですが、いつ頃から需要のピークが落ちてきてこれ以上福祉というのは食い合いになってしまうような状況が起こって、それが実際にどの辺から起こり始めて、どのような実態なのか、どの様に感じられましたか。

《大西社長》 割合もう少し前という感じですね。例えば、生活保護の人が不動産を借りに来るケースが減りました。極端に。例えば、以前なら一日一人はいたが、それが段々と減ってきて今新規で生活保護の方が部屋を借りたいという人は、何か月に一回に減っています。すごく減っています。

うちも持っている物件などを大手のE社さんに管理させている所もあるのですが、天下茶屋の。その場合でも生活保護の割合はそんなに多くないです。5、6人に1人とか。むしろ留学生の方とかが多いかな。生活保護の方で部屋を探しに来られる方は中で移動しているだけの話で、新規でというのは本当に少ないですね。

中で移動する転宅のケースというのは、いい意味で考えれば居住条件を上げる為に移動する方もおられますけれども、トラブルを起こして出て行かれるのが大部分です。例えば、精神的に音に敏感な人とかは転々として、何処に行ってもうるさいと。どうしてもそこを出たいとおっしゃられるけれども、そこもうるさいという感じですね。

また、いわゆる転宅に応じて居住のステップが上がっていくという様なケースよりは、ずっと同じ場所が良いということでしょうね。移るにしてもやっぱり、今ゼロゼロ物件が殆どなので、そういったものは掛からないにしても、多少は引っ越し代なりと掛かってくるので、それも出すのも困難な状態の方も多いのではないのでしょうか。

《質問者》 生活保護でお支払い出来ない、年金や僅かな貯金を貯めておられる方の住宅というのはどうなっているのですか。

《大西社長》 年金と生活保護であればもちろん生活は出来るのですが、年金だけで絶対に生活保護には頼りたくないとい人もおられます。そういう人の住宅というのはどんどんと無くなってきています。というのは、僕ら小さい時は大体四畳半一間のアパートとか、共同トイレ共同炊事という様な建物が一杯あったのですが、この生活保護のいわゆる事業と捉えられる様になってから、そういう所は皆改装して行ってそれ用に変えていったので、家賃も4万円取れる仕様に変えてしまっているのです、1、2万円のアパートというのが段々と無くなってきている。また老朽化もしてお金も家主は掛けたくないのです、最後の方が出て行ってしまえば、そのまま潰すとかになっています。

福祉である程度良い物件のアパートがどんどんと増えて行って、そうでないものが減っていき、福祉を受けられない人が居られなくなるという状況です

ね。例えば家賃2万円だったアパートが、福祉の人が入るからと4万円に変えるというくらいの勢いだったので、当然そういう2万円のアパートが減っていく傾向になりますね。

《質問者》 住んでいる方が直接追い出されるという事はなくて、その方が最後までおられるまでは一応家はキープされるか、場合によっては転宅で何処か探してもらおうという事ですか。追い出されるという事はなかったのですか。

《大西社長》 追い出しももちろんあります。逆にそんなに貧しいのだったら生活保護を受けたらと言って追い出すケースも当然ありますよ。インバウンドの時もそうですよね。当初はそういう人たちが来ると、元々住んでいた人が住みにくくなるというか、それを利用してわざとインバウンドの人を入れて一般の人を出すという地上げのやり方をしていた人もいますね。住みにくくすると。

そういう場合は、ご本人からこれ嫌だから変わるわという風になって、自分から出ていきますよ。今は大分マナーも良くなっていますが、昔はもちろんイリーガルな民泊も多かったので、かなりずさんというかゴミは廊下に捨てるわ、タバコは隣の家で捨てるとか普通にありました。

《質問者》 という事は、間接的なジェントリフィケーションみたいなものがあつたという事ですか。いわゆる少し困難な方を追い出してしまうような環境作りをして、必然的に出ていくというような。

《大西社長》 そうですね。一部そういう所がありましたね。その方々が出た後も 一応入る受け皿として、そういう生活保護のアパートはありますね。

《質問者》 トータルで見た場合に、生活保護という事によって低収入の方が平和に暮らしていける街になったという風な言い方はしても構わないですか。

《大西社長》 それは別に良いと思います。実際にそういう人たちが今も旅行者と共に混在して生活しているという事です。

《質問者》 これだけ民泊が増えると、バックヤードの仕事もかなり増えているのですが、そうした仕事に生活保護を受けている人たちがちょっと働くというようなことを聞きます。西成はその辺で潤う事、クリーニングとかベッドメイキングとかで潤っているという事は、雇用が枯渇している様な事はありませんか。

《大西社長》 雇用はあると思うのですが、先に言った様に、逆に人手不足なのではないでしょうか。リネンなどの場合は、洗う所は沢山あると思いますが、それを運ぶ人がいないという。結構な重量なので、小さいビジネスホテルなどはかなりの重量になるので、それを運んで、そこまで持って行くというのは、中々大変だと思います。そういう人たちも減っているとは聞いています。そこに外国人留学生が働くということもあるでしょうし、生活保護で働く意欲のある人は働いてくれたら良いのですが、あまり見たことが無いですね。

4. 西成区における地価や建築費の実態

《質問者》 いわゆる地価が高騰する場所と今の様な福祉アパートがある場所とでは、何か場所が違うという感じがするのですが、幹線道路沿いとかだけが地価が高騰して、他の所はそんなに変化がないという様な事態はあるのですか。

《大西社長》 いや、そうでは無くて、不動産の見方として例えば、幹線沿い 26 号線で 5 年程前だったら坪 100 万円だった所が 200、250 万円になるという事もあるのですが、それだけではなくて、実際に例えば一戸建ての家があってボロ家で路地に入って一件 200、300 万円だったのが、今度民泊業者が借りてくれるとなってくると、500、600 万円になってくるという事も当然起こっています。別に土地だけが上がったのではなく、マンションを建てる様な土地

だけが上がったという事ではなく、古い住宅地、住宅の値段も上がっています。

例えば、空き家が多いアパートを一棟買われて、一部を民泊に変えて改装していくと。そういった所などの方がもちろん収益が上がるので、高く買いますよね、当然。そういう形で全体的に上がってきていたというのが西成区の状態です。ただ、そこも時期によって変わってくるのですが、例えば、駅から徒歩15分、20分になってくると、逆に中国の人もそんなに遠い所は買っても、お客様が行かないと。それで旅行者の方は皆ネット、特に民泊を借りておられる方はネットからの方が殆どなので、ネットでその物件の評価をあからさまにしてしまうから、汚いとか遠いとか。そうなってくると、そういった所の評価がどんどん下がってくるので、当然人気がなくなってきて淘汰されてきているという状況です。

地価が押し並べて一時期上がってわちゃわちゃなってきたのだけれども、それが今そういう所が段々と淘汰されている状態です。だから、その周期が意外と早いのです。高値で安定した訳ではなくて、それはさっき言った宿泊料の競争が始まっているという事。という事は、どの層がそういう事を起こしているのかが分からないですよ。要するに一流のホテルに泊まりたいというお客様と、いわゆるビジネスホテルに泊まりたいというお客様と、民泊で泊まりたいというお客様とで、当然宿泊料とか生活レベルも全然違うでしょうから。

ただ、民泊で言うと、やはり値段の競争にもなっている。それでビジネスホテルクラスでも競争にはもうなっているという話ですね。で、これからまだまだ建っていく訳ですよ。星野リゾートも出来るし、尚且つその境界隈歩いてもらったらよく分かりますけれども、ミニホテルなんかもまだ建設途中の物も一杯あります。これも当然当初の予定よりも値段を下げないと入らなくなってくるという状況になってきて、金融引き締めも始まっているので、これから先ホテルでも倒産する所が当然出てくると思いますよ。

それで今最近、この間帝国データバンクの人とちょっと話していたのですが、建設業界の倒産も結構増えてきています。震災もあって、これだけインバウンドもあって、仕事は沢山あるのに、倒産が始まっているのは何故かという、働く人はいないけれども、仕事は沢山あってそれを受けてしまう。身の丈に合った仕事を受ける分には良いのですが、それ以上の事をしてしまうと今度は皆

さんお分かりになると思うのですが、キャッシュフローとってお金が回らなくなるんですよ。建設費をどんどん前払いしないといけなくなる。尚且つ、仕事は沢山あるけれども、当然建築費用、コスト自体も人件費も何もかも高騰しているの、利益としてそこまで残るのかどうか。そういう事もあって、建設業界の中堅クラスの倒産というのは今、表にはなっていないですけど、ああい調査会社というのは実際どういう風になっているのか皆分かっているの、聞いているともうそういう事が始まっていますよということです。

《質問者》 建設業者でいうと、地元の工務店の労働力というのもどうなのでしょう、ひとり親方とかその辺も枯渇しつつあるのですか。

《大西社長》 いや、逆にその辺は良いのではないのでしょうか。まだ仕事はなんぼでもありますから。逆に中堅クラスでそういうホテルの建設を請け負える規模の会社で、例えば、売上高 50 億とか 60 億とか、その辺りの所は結構受けすぎて厳しくなってきたかなと、その割には利益も出ていないというか、売り上げが上がっても。地元の働く人のという意味での工務店やひとり親方におる、西成に住んでいる方にとっては、今のこの状況というのはある種ビジネス的に大変お金が回りつつあり、仕事は沢山ありますから、受けたいけれども受けられないというか、人が居ないという状況ですね。水道屋さんとかが特に顕著です。皆困っていると思います。元々西成には結構多かったです、今は職人さんが減ってしまって、会社自体も減っています。昔は中卒で腕をつけるという流れがあったのですが、今はそうっていないですね。そういう風になっていって職を就けてくれたら食べるに困る事は多分ないはずですね。

今の人たちは、まあ続かないのでしょうかね。皆別にそういう事に関わらず、例えば、飲食店でそこそこに有名なお店でも、職人さんであっても若い子は続かないと。よく T 社などを出て一流の料理屋さんとかに勤められるのですが、思っていたのとは違うという事で辞めますね。

地元の人で結構若い子が働いているというよりは、ただその入替というか、同じ子がずっとやっている感じですかね。今度新しい子が入りましたというのがあまりない。

《質問者》 あと一つ聞きたいのは、木造の三階建てアパートというのは、最近防火の基準とかが要るのですが、比較的安くなったとお聞きするのですが、それで西成の街が変わっていくとか、建て替えのスピードが速くなっているとかはありますか。

《大西社長》 いや、それはないと違いますかね。例えば、生活保護の場合などは、三階建てを建ててしまうと、三階の部分に許可が出ないというか、エレベーターを付けて下さいと言われる。そうなってくると、全然費用的には合わない、建てても空きが多いという、一階二階よりも安く貸さないといけないというパターンが多いですね。

民泊として、エレベーターなしで動かしていますが、今後を考えると、どうなるのでしょうかと言いますと、先に言ったD社さんなどは、一応マンションにそういう仕様に対応していますという体で売っているのですが、先に言った マンションでも返済できますかという、出来ないですよ。それくらいの価格に地価が上がってしまったと。これから先は絶対に下落します。西成でも。

今まで大和ハウスとかこれまで皆さん存じ上げないと思いますが、昔、例えば、バブルの頃とかその後もそうですけれども、一回LMマンションさんとか当時のいわゆる高級マンションというか、ブランドがあってそういう人達に聞いたら、西成にデベロッパーが入ることはないですと。何故かと言うと、名前が悪いから。だからないですね。それで分譲マンションの数も最近ちょこちょこ建っていますけれども、数自体は多分よその区と比べて極端に少ないと思います。

大手さんが今西成区に入ってこられる物件は、30、40坪とか小さい所ですね。要するにそうしないとやっていけなくなっているのですよ。あの位の会社がという。仲介でもそうですね、西成区というのは僕らがここに来た時には、仲介業者でさえ、例えば、S不動産販売とか、F不動産とか、あの辺は西成区には手を出すなど。振るのであれば、向こうの(地元の)業者に振れというのが普通でした。それが段々と年数が経ってきて、皆さんなかなか仕事が上手いかないか、あそこにも手を付けろという感じです。そうして振ってこられたわけで、今でも面倒くさそうなやつは大手さんからやってと言われる。

5. 西成区における中国人不動産の動向

《質問者》 そこに中国人の人が入ってくるという所までは至っていないのですか。

《大西社長》 いやいや、中国人の方はそこに入ってくるのではなくて、自分たちで中国人の工務店があるという事です。日本人を雇う事もあるのでしょうか、あまり見たことがないですね。どちらかというとな中国語が飛び交っているという建築現場という感じです。

本来は、例えば大規模修繕とかをする場合、役所の建築確認とかが本当は要るのですが、それは日本人でもあまり出さないですね、改修の場合は。黙ってやっていますね。新築はもちろんしないといけないのですが、大規模改修も一応、建築確認の申請をしないとイケないですけども、それはしていませんね。それは日本人でもあまりしていませんね。

結局、今回値段が上がっていると言われていますが、誰が買っているという
と、ほぼ中国人ですから。それで、中国人は自分の中で多分儲けを回したいの
でしょうね。だから、民泊不動産屋さんが民泊用の建物を、例えば中国人の投
資家に売ると。これを民泊の建物用に改装するのに、いわゆる自分たちの建築
グループを作ってその人にさせると。そうすると安くつくなり、儲けがそこで
納まるなりというような形で、次から次へと買って行ってやっていっていると。
そういうお金の流れ方を見ると、西成の新築や改築の民泊というのは、殆ど中
国人が一から十まで手掛けているとういう風になりますね。

また別で、例えば僕のところの借りてくれているところでいえば、東京のい
わゆる民泊業者さんが、大阪へ来て、事業展開をするというケースももちろん
あります。日本人がやっているケースももちろんありますけれども、買うとい
う事に関して言うならば、ほぼ中国人です。日本人が自分で買って民泊をする
というケースは割合と稀ですかね。借りるパターンが殆どです。中国人は買う。

僕らが買える値段ではないです。リスクが多すぎてその値段ではよう買えま
せんという。それくらいの値段で買って、だから彼らはそれを同じ中国人、同
胞に売りつけるわけですね。ところが、それも回らないとか、あと中国からお

金が入りにくくなっているとか、色々な規制が掛かってきているというのもある、そろそろ売り逃げしたいという事が出てきています。買った方も、日本人は中々しないかと思うのですが、同じ中国の人に騙されて買ったという人も沢山いますね。でも羽振りの良かった会社がいつの間になくなって、誰もいないとかがありました、実際。でも日本人もバブルの時はニューヨークでビルを買ったり、ハワイでホテルを買ったりと色々していたので、似たような事が。

《水内》 西成にお金を投下する規模と、中央区や浪速区でお金を投下する規模は、中国人にとって全然違う訳ですよ。

《大西社長》 違うし、多分投下している人たちも違うかも知れない。浪速区、中央区の方が地価が全然高いので、お金をそこで投資出来る人の規模が当然違ってきますから。ただ、元々はイメージとしては収益とかそういった物が、北から順に段々と高くなっていて、中央区が高くなって、浪速区に来て高くなって、最後西成に来ているというイメージがあるのはあるのですが、それはそういう風におっしゃっている業者さんが居て、自分の所はそこで始めて、段々高くなってきたからこっちに来て、今は西成にきているから、西成に何かないですか。

出身地が異なるとかネットワークが違うとかはあると思います。グループというか、西成区でも色々なグループ、中国人の仲の良いグループとそうでないグループがあって、あいつの所がその値段で買うのだったら、もっと高い値段で買うぞとか競争意識があったりします。

《質問者》 私どちらかと言うと、この辺のカラオケ居酒屋をやっている不動産屋さんとの付き合いしかないのですが、この辺の不動産さんはちょっと特殊なのですか。カラオケ居酒屋をやっているという意味では。

《大西社長》 元々あそこが一番初めに大きくお金を落としていった会社なので、僕も取引した事がありますけれども。それで彼の元で同じ様にやっていた所と金銭的なトラブルとか色々あって、そこはグループと離れてしまっ

て、違うグループでその人たちはその人たちでやっています。その別れた人は、どちらかというと留学生向けで、インバウンドというよりも留学生に宛てた投資、留学生用の収益不動産の運営をしていますね。

ある程度躯体の大きいビルを丸ごとになってくると学校が買い取ります。留学生用の外語学校や仕事の関係などもあるのですが、その法人はそういうマンションを買って、自分の所の学生に宛がわせているという感じで、そののちよっと小ぶりの物を、他の人がしているという感じです。

その留学生に対するビジネスという意味で、西成区としての動きというのは、学校が結構大きい所が何個かありますので、そこはもちろんお客様ではありませんが、かなり羽振りが良いと言うか、留学生バブルだと言っていましたね。

地区的には、やっている学校は花園町に旅行関係の外国の人が働く為のそういう学校があって、出城にも大きい靴屋さんを買って取ってやっている、それでもまだ部屋数が足りないとか。例えば、浪速区に行くと、E学校さんなんかは、どんどんと大きくなっている。近隣を多く買って、何号館まで建てるのですかという位建てて行っていますね。だから次はそういう海外から旅行者ではなくて、そういう人用のビジネスという物が今始まっています。

それは、日本語学校だけではなくて、日本語学校を出た後の専門学校もですし、当然働く所までです。自分の所で買って、自分の所で入れる訳ですから、計算が全部立つようになっているのですね。今までだったら、韓国、中国だったのが、今ベトナム、インドネシアが増えてきていますね。

6. 中国人の定住への動き

《質問者》 そうなってくると今度は、そういう外国人がマネージとか管理もしつつ、定住する外国人も増えてくるのではないですか。

《大西社長》 結局、定住してくれないと多分無理なのですよね、日本自体が、日本人が少子化対策をしても、人間が増えることはないので、海外の人を受け入れるしかもう方法がないですね。それを大っぴらには言っていないけれども、実際そうなっていますよね。中国人が実際、一戸建ての家を買って

住む、チャイナタウンが例えば、津守とかあの辺に行ったら中国人だらけとか。実際多分表立って言うと、色々な問題があるのであまり言わないですが、もう受け入れる体制に入っていると思いますね、国自体が。

中国人の方々の定住という点で言えば、もちろん買って頂いているので。普通に新築一戸建てをご家族で日本人と同じ様にして買って住んでいます。実際、例えば、こちらで学校を卒業されて閑空で働いているご家族だったら、もうちょっと高い値段の物が買えると。それで、中国からお父さんお母さんが来た時に、言葉が喋られないし、ずっと一緒に居られる訳ではないから、環境の良い、例えば、万博公園とか、鶴見緑地とか、ああいう公園のある近所の家に住みたいとか。大体公園のある所というのは、地価が高いですよ。長居でもそうですし、鶴見緑地でもそうですし、万博公園でもそうですし。だから値段的にこれだけ出せますという値段を聞いたら、日本人より全然リッチだなと。

西成区の場合では、やはり駅前に近い方が良くとおっしゃいます、皆さん。それはそれで。ただ値段が安い方が良いという方はそっちの方に行くと。それ目当てにそういうここで言ったらO社さんとか、ああいう所が大型の土地を落札して、そういう人に売っていつている。だから、従業員も中国人の人が多いという、販売される方はね。O社さんとかF社さんとか、外国人向けのいわゆる三階建ての一戸建てというのは、今半分くらいはもう外国人になっていると思います。そこでないと日本人が買うというマインドがあまりないというか、うちの会社でもリピーターとか紹介とかが多いですけど、来られる人で、昔だったら自分の所で息子の家でこのような物を探しているとかが結構ありましたけれども、今はもうないですね。自分の持っている家を引き継ぎさせるくらいのもので、新たに家を買うという人は少ないですね。逆に中国の人は、家を探しているという、来られるケースが多々あります。

条件としたら、帰化しているのはもちろんOKですけども、永住許可を持っている以外に、もう一つビザとか経営ビザとかがあれば、買えるのですが、割合銀行は出しますね。僕の所に来られる方は、帰化が殆どです。在住歴 10年以上の。

苗字は高さんだったら、高山さんなどちょっと変える位です。留学生の方も、中国でいうと一人っ子政策で一人っ子が多いのですが、日本に住みたいという

方が多いのではないですかね。日本の会社に勤めたいとか。

7. 西成区の変貌の将来をどう見る？

《質問者》 最後に、10年後の西成の在り方で、人口がかなり急変して行って滞在人口などで補っていかないと中々ストックが余り過ぎてしまいますが、大西さんの予想では、インバウンドの今後を含め、どの様な10年後が予想されますか。

《大西社長》 定住者が当然増えているでしょう。もちろん海外の。ニューヨークみたいになったら良いなというのが僕の理想ですね。どこの国の人か分からない様な人ばかりになったら良いのという風に思っているのですが、もしかしたらそういう風になっているのかも知れない。 そういう可能性のある地域、ここはあるのと違いますかね。今中華街を作るとか訳の解らないそういうものよりも、前から言っている様に、中国料理もあれば、トルコ料理もあるとかそっちの方が面白いのになぁと思います。

中国以外にもベトナムとかインドネシアもそうですし、インドはカースト制度があるので、貧富の差をどこまで改善出来るかという課題もあるかもしれませんが、本当はインドが一番人数多いですからね。ただ貧富の差が激しいので、急激に中国みたいな皆がお金持ちになる様な事はどうか分かりませんが、先に申し上げたとおり留学生がそのまま居続けるという事はあるでしょうね。 日本人と結婚することもあり得ますね。

それで大阪市内のある程度便利な所で、都心の周りに色々物件が余ってきたらチャンスがあるという事ですね。だから需要と供給のバランスは、人間が減ってきている所をそういう人たちが補ってくれたら、元の状態に段々となってくるのかなと思います。

《質問者》 その意味で、成長のポールのような地域、民泊、簡易宿所やホテルなどが建てられる所が数多くあるとすると、西成区内でいうとどの辺りに

そういう余地があるのですか。

《大西社長》 今現実的に建てているのは、天下茶屋。この間建ったのは岸里、玉出。空港線沿い、特に天下茶屋はほとんど便利な駅なので、本当はあの辺は民泊がとても多いですし、地価も高騰した所の一つですね。

天下茶屋近辺で今まで住んでいたアパートが、そういうのに変わった、あるいは新築で変わって出ざるを得ない、というより実態としては、**あまりにも古くなりすぎて、誰が住んでいるのかなという所を、そこそこ大手というか、中堅業者が買ってホテルを建てていますね。**

例えば、天下茶屋の駅のロータリーの向かい、ローソンの横にパチンコ屋があるのですが、今閉めて解体に入るのですが、あそこは外国の人が買ったと言われています。元々そのパチンコ屋さんは、結構大きなチェーン店なのですが、思わぬ金額で買ってくれることになったので、辞めますと。誰が買ったのですかと聞いたら、外国の人ですと。

ホテルでも建てないと返済出来ない価格で買っているという話ですから。ババを掴んだ人はどうなるかというより、そのババ抜きは多分終わっていて、今逃げ切れるでしょうかという所ではないでしょうか。だからレイنزを朝に見ると、とてつもない物件の量が出ています。とてつもない価格で。誰が買いますかこれと。同じ物件がずっと残っている、という事は、売れないので、あと金融機関も厳しくしていると言っただけではなくて、リスケ（リスケジュール）と言って、いわゆる返済条件を変えてくれという申し入れも大分増えてきています。返済期間を長くしてくれと。そうすれば月々の返済分が減りますよね。あと、何年間だけ金利だけにしてくれと。元金が返済できないとか。そういう状況が始まっています。**消費税が上がった事もこれから響いてくると思います。**昨日、一昨日に建築関係の人が、今まで5億の物だったら8%で済んだものが、2%変わったら1,000万円の違いが出ると。だから、パーセンテージというのは確かに2%かもしれませんが、**そういう業界になってくると金額ベースが大きすぎるのですよ。**

地価は、頭打ちからもうこれ以上は行かないと思います。そこまで来たと。インバウンドのツーリズムの需要はまだ続くとしたら、要するにどれくらいの

需要を予想しているかですね。今、実際にどれくらいの客室数があつて、急に増えているので、どこまで統計を取っているか分からないですが、その件数とその予想で何千万人来るのか知らないですが、そこのバランスが今の時点でどうなっているのかを早めに調査しておいた方がいいですね。

今後10年において大きくこの勢いが減速、失速してしまうという事は無いでしょうけれども、今大きい経済の波としては、バブルとリーマンショックがあったわけですけど、今度厳しい状況が来るにしても、これほどではないのと、このバブルの時とリーマンの時というのは、後が見えなかったですよ。次に何が来るのかが。でも、大阪の場合は一応万博とか色々ありますよね、カジノ等も。それが回復にどこまで影響するかという事と、あと金融機関は本当に厳しい状況なので、淘汰、特に地方銀行は今の何分の一になってもおかしくない状況になっているので、そういう金融との絡みとか、内的にはそういった事がどうなるのかといった事くらいですね。

《質問者》 いろいろ刺激的なお話を聞かせていただき、ありがとうございました。

第4章

外国人留学生の地域への貢献からみるコミュニティにおける 持続機能の発展

— ARC 日本語学校と大阪市「浪速区まちづくりセンター」による 取り組みを事例に —

笹部 建

1. はじめに

2020年2月10日、大阪市浪速区役所と浪速区日本橋地域にあるARC大阪日本語学校（学校法人国際学友会、以下ARC）は「包括連携に関する協定書」の締結式を行い、ARC校長の宮耕と浪速区長の榊正文ともに協定書に署名した¹。外国人住民の増加への対応を急ぐ浪速区では、海外からの留学生を多数抱えた日本語学校と連携し、地域社会への貢献を目指した取り組みを進めている。

本稿では、上記のような現状の一端を担った「浪速区まちづくりセンター」（以下まちセン）の取り組みをいくつかの事例から紹介しつつ、地域社会におけるグローバル化とコミュニティ維持の同時推進の実情と展望を述べていく。まずは大阪市内の各区に設置された「まちづくりセンター」の背景に触れ（1）、ARC設立の経緯と留学生たちの地域行事への参加事例を示した（2）上で、まちセンとARCの取り組みによる、外国人留学生と地域社会との連携の事例か

¹ 大阪市HP、「報道発表資料 浪速区役所は学校法人国際学友会 ARC大阪日本語学校と包括連携協定を締結します」令和2年2月4日14時発表。
<https://www.city.osaka.lg.jp/hodoshiryo/naniwa/0000492241.html>（最終アクセス、2020年2月21日）

ら見えてくる可能性について指摘する (3)。

2. 大阪市における地域活動協議会の成立と「まちづくりセンター」の設置

まちセンの経緯を述べるためには、まずは大阪市における地域活動協議会（以下地活協）設置の背景を説明する必要がある（鯨坂・徳田 2019）。

大阪市は 2010 年から平松市長の下で企業や NPO を巻き込んだ新たな地域住民組織の活性化・再編と住民組織への一括補助金を目指しており、2012 年に市長に当選した橋下徹によって、大阪市内の地域諸団体は地活協へと再編された。この改組によって連合振興町会などの既存の住民組織は対応に追われ、市の補助金の使途や会計報告の厳格化が従来組織の役員たちにとって負担となっていた。

2014 年には上記のような地活協の会計処理などの行政と地域の間支援を目的とする組織として、まちセンが各区役所内に設置された。浪速区まちセンは、浪速区から業務を委託された大阪市コミュニティ協会のシンクタンクである都市コミュニティ研究室が運営し²、支援員 3 名、アドバイザー 1 名で構成されている。都市コミュニティ研究室の運営初年度（2018 年）のアドバイザーによれば、当時はメンバー全員が大阪市内在住であり土地勘もあったため、地域の取り組みに積極的に関わりつつ住民自治の現状や課題・ニーズの把握に努めていた（梶原 2019a）。

また大阪市北区を中心に調査を進めている鯨坂学らの市内区役所の担当職員への聞き取りによれば、まちセンという中間支援組織自体は「地活協が根付いていけば、いずれはなくす方向である」（鯨坂・徳田 2019：149）ということで、あくまで地域が地活協という体制に慣れるまでの期間限定の存在であることが示唆される。しかし少なくとも浪速区まちセンの場合、地活協の制度的な埋め込みを助けるのみならず、後述するような独自の取り組みによって地域の

² 2019 年時点で、都市コミュニティ研究室はまちセンの運営を浪速区の他に淀川区・港区・此花区・大正区・西成区・東住吉区・阿倍野区・東成区・鶴見区の計 10 ヶ所で行っている。

コミュニティ機能の醸成に資するような展開を見せている。

3. 浪速区における ARC 日本語学校の設立と地域行事への参加

浪速区内の外国人住居の実態を明らかにしている(姚 2019a)によれば、大阪市内の日本語学校の寮の分布を見てみると、浪速区が最も多く、駅の数や学校の集中によるアクセスの利便性が顕著に現れている。

浪速区に4つある日本語学校の1つである ARC は、浪速区日本橋地域に2004年に開校された。HP 記載の沿革によると、そもそもその前身は1986年に池袋に開講



図1：法被を着て盆踊りに参加する ARC の留学生たち 2019年8月6日、筆者撮影

された日本語講座だった。ARC の講師と宮校長への聞き取り調査³によれば、04年に日本語学校を開校して最初に受け入れた留学生は中国とベトナムから来た2人だけだったという(現在は約200名)。その後、2018年から浪速区まちセンの活動により、浪速区大国町地域の地域活動協議会とつながり、地域の盆踊りに留学生が参加することとなった。地域の集会所で踊りの練習を重ね、河内音頭・江州音頭や炭坑節をマスターした学生たちは、本番の盆踊りで地域の

³ 2019年10月21日に ARC 日本語学校にて、大阪市立大学の水内俊雄研究室・浪速区まちセンのアドバイザー・平井裕三の協同により実施された。

方々を驚かせるほどの習熟ぶりを披露した（梶原2019b）。翌年も留学生たちは大国町の盆踊りに参加し（図1参照）、継続的に地域行事を体感することで、日本の芸能文化を知る機会を得ることができ、地域住民組織にとっても担い手不足の解消や賑わい創りを達成することができた。



図2：区役所で説明を聞くARC留学生たち

2019年8月2日、筆者撮影

また、ARCの中でも、特別授業として浪速区が抱える地域の課題を区役所の市民協働課の職員からガイドしてもらったうえで、グループディスカッションを通して学生各々が課題解決のための改善案をプレゼンテーションする場も浪速区まちセンのアドバイザーによって設けられた（図2参照）。この取り組みは、ARCの側にとっては留学生たちが自分たちの学ぶ場所は一体どのような地域で、どのような人々が暮らしているのか、どうすれば現実の地域社会の課題を解決できるのかを学ぶきっかけとなり、同時に区役所の側にとっては中々情報が入ってこない外国人住民に近い目線を持った留学生たちの貴重な意見を聞ける場として機能する。

盆踊りの事例も、役所へのプレゼンテーションの事例も、ARC側と地域や区役所行政双方のメリットを担保した上で、それぞれの活動が無理のない範囲で継続を期待できる。このような取り組みをセッティングできる主体として浪速区のまちセンは機能しており、ARCという教育機関と地域や行政をつなげることで、浪速区の課題であった外国人住民への対応の糸口を地域や行政がつかむための場を提供してきた。結果として、冒頭で示したような連携協定が成立したと考えられる。2020年現在、ARCはまちセンと区役所主催の清掃活動イベントや浪速区の防災訓練の参加、子ども食堂へのボランティア参加など、

多岐に渡る活動を行っており、今後もこれらの活動は継続を見込まれる。

4. 地域社会と留学生の共生関係

ここまで浪速区まちセンの設立背景を述べたうえで(1)、浪速区にある ARC 日本語学校と地域や行政との取り組みを紹介してきた(2)。

分権化した地方政府では、一般に企業誘致や観光事業などの開発政策か、福祉や社会保障などの再分配政策かの二択を迫られる場合、低所得者の流入と企業や富裕層の流出を防ぐために前者に傾斜する。他方で、そういった財政的な面を越えて地域住民の取り組みやコミュニティの持続性といった観点からすれば、留学生の増加という現象は開発／再分配の二者択一ではなく、双方のメリットを活かした機能を果たす可能性を持っている。

大国地域の盆踊りに留学生が参加した際は、ハラル対応のために地域で作った焼きそばの屋台では肉を抜いて学生に振舞われた(梶原 2019b)。また行政への留学生たちのプレゼンテーションにおいても、日本での駐輪システムの分かりにくさや、行政 HP の多言語対応にページごとの激しい落差があることなどが学生たちによって指摘され、日常生活で外国人住民がどのような場面でストレスを感じたり困難な状況に陥ったりするのかといった意見が役所の中でも共有された。このような取り組みが進展していけば、外国人への社会保障を地域が整備することで、潜在的な地域観光の顧客(或いは担い手)としての留学生たちの活躍を期待できるようになる。

留学生だけではなく、外国人住民全体に関しても、(姚 2019b)で聞き取り調査をもとに述べられているように、事前に民泊やマンション運営側と近隣住民との間で説明会などが実施され、以前ほど住民の間で反対の声や苦情が出ることは少なくなっている。大局的に見れば浪速区の大国町周辺がインバウンドを主とした観光主導型のジェントリフィケーションが進行していると言える(水内 2019: 41)が、観光客に限られない外国籍住民に焦点を当てて考えると、例えば日本語学校の留学生という本稿で注目した存在は、地域が開発にも再分配にも偏らず、安定的に発展していくための橋頭堡となり得るのではないだろうか。

ARC の取り組みを筆頭に、地域社会との豊かな可能性を示すことができれば、まちセンの取り組みも行政的な範囲を超え、地域に資する存在として継続していく未来もあり得るだろう。

【参考文献】

- 鯨坂学、徳田剛（2019）「大都市の発展と住民統治・地域住民組織政策の変遷」
鯨坂学、西村雄郎、丸山真央、徳田剛編著『さまよえる大都市・大阪—「都心回帰」とコミュニティ』東信堂 143-144 頁
- 水内俊雄・福本拓・コルナトウスキ ヒェラルド編（2019）『グローバル都市大阪の分極化の新たな位相 — 日本型ジェントリフィケーションの多様性 —』大阪市立大学都市研究プラザ
- 水内俊雄（2019）「インナーシティはジェントリフィケーションにどう向き合うか」『市政研究』204 号、大阪市政調査会 30-45 頁
- 姚 亜明（2019a）「大阪市浪速区における外国人の増加と地域変容：人口動態の分析を通じて」水内ほか編著所収 83-104 頁
- 姚 亜明（2019b）「日本語教育機関による留学生と地域共生の実践：浪速区の A 日本語学校の実践より」水内ほか編著所収 105-116 頁
- 梶原千歳、2019a、「まちづくりの始め方」大阪市都市コミュニティ研究室 HP <https://www.clab.company/single-post/naniwa01>（2020 年 2 月 21 日閲覧）
- 梶原千歳、2019b、「YOU は何しに日本へ？」大阪市都市コミュニティ研究室 HP <https://www.clab.company/single-post/naniwa02>（2020 年 2 月 21 日閲覧）

第5章

マンションコミュニティ支援と地域コミュニティの再構築

—大阪市北区の淀川リバーサイド地区と中之島地域を事例に—

上野 信子、丸野 嘉孝

1. はじめに

近年、社会的・経済的な変化の中、地域を構成する住民や就業者は多様化し、防災や福祉、伝統の継承など、安全安心の暮らしや地域運営の視点で、地域コミュニティの再構築が必要な地域が散見される。各地域に共通しているのは、地域運営をこれまで担ってきた役員の高齢化と担い手不足であり、町会加入を前提としたこれまでの運営方法やアプローチだけでは、地域コミュニティの形成は困難な状況になっている。

本稿における「地域」とは、おおよそ小学校区単位で組織されている連合振興町会を指し、大阪市北区の場合は、19の地域で構成されている。また、「地域コミュニティ」とは、当該地域に住み・働き・学んでいる人たちの相互に交流が行われている社会で、「地域コミュニティの再構築」とは、連合振興町会に、多くの住民や企業・団体が加入し、会長をはじめとした役員を中心に、地域運営を行うこれまでのしくみから、それらを活かしながら、新たなしくみやプロセスを検討し、持続的な地域運営へと移行することを指す。

大阪市北区には、西日本最大のターミナル、大阪駅や大阪梅田駅があり、両駅の周辺や中之島地域は、大企業が集積する中心業務地区となっている。2025年の大阪・関西万博開催に向けて大規模開発が進み、タワーマンションの建設による住民の急増など、地域の変化は著しい。北は淀川、東は大川、南は堂島川・土佐堀川と3方を川で囲まれ、川辺には流通の利便性や水の利用などから工業地帯や倉庫群が建設されていたが、時を経て住居地域や商業地域に移り変

わり、オフィスや商業施設、共同住宅が建設されている。特に、タワーマンションの建設による人口急増など、地域の変化は著しい。そのような大阪市北区の中で、地域と行政、専門事業者が連携して、地域コミュニティの再構築に取り組んでいる地区がある。

本稿では具体例として、豊崎東連合振興町会と豊仁連合振興町会に含まれる淀川リバーサイド地区と、中之島連合振興町会の範囲内のうち特にマンションが集中する中之島3～6丁目に注目した。

淀川リバーサイド地区は、工業地域から共同住宅を中心とした住居地域へ移り変わった地区である。近年、住民の高齢化や外国人居住者の増加、賃貸住宅の転出入の激しさなどにより、住民同士のつながりが希薄化している。一方、中之島地域は、江戸時代に諸藩の蔵屋敷が集積していた場所であるが、明治以降に官公庁や病院・学校などの公共施設が建設され、その後も大阪の中心地として、オフィス・倉庫などが次々に進出し、中心業務地区を形成してきた。近年、タワーマンションの建設が進み、新旧の住民、そして住民と企業が、どのように地域コミュニティを形成していくかを検討する取り組みがスタートしている。これらの2つの事例をもとに、これからのマンションコミュニティ形成と地域（町会）とマンション、住民や企業等といった多様な主体が、地域コミュニティを再構築するためのプロセスや取り組みについて考える。

2. 淀川リバーサイド地区の変遷—現状と課題

2-1 変遷

淀川リバーサイド地区整備事業は、水と緑が彩る豊かな魅力あふれるまちづくりを目指して、長柄東1・2丁目、国分寺1丁目一帯を、職住近接の快適な住宅地域として整備したものである。当該地区の範囲は、豊崎東連合振興町会と豊仁連合振興町会の区域にまたがり、天満橋筋・城北公園通・都島通の幹線道路と大川（旧淀川）に囲まれている。

歴史的には、明治はじめから、旧淀川の水運を利用する各種工場が進出し、当時は工業地域に指定され、地区の東側には大工場が、西側には小工場と老朽住宅が分布していた。戦後、急速に環境が悪化し、区外へ転出するものが続出

した。水に頼った工場は、水環境の悪化や水質汚濁などの影響を強く受け、1964年の工場等制限法や環境問題に対する住民の反対運動等もあり、60年代後半になると他府県への工場が移転進むようになった。同時に、大阪市では、1967年の総合計画に基づいて土地利用をそれまでの工業地域から住居地域に用途転換し、工場跡地を利用した同整備事業などに取り組むことになった。また、同整備事業に並行して、地区内の老朽住宅の密集部分を解消するため、住宅地区改良事業を実施し、1979年12月には長柄東2・3丁目の3.57haが改良地区に指定された。そして、同地区内から工場用地をなくし、現在の道路・公園・学校などの公共施設を整備するとともに、地区内の老朽住宅の密集部分を高層住宅に建て替えた。

開発されたエリア（約27ha）は、大阪市が賃貸住宅730戸（改良住宅449戸を含む）、住宅・都市整備公団が賃貸・分譲1,530戸、大阪市住宅供給公社が分譲970戸の合計3,230戸を供給する大規模集合住宅群となった（大阪都市協会（1988）：193-198）。

2-2 現状と課題

淀川リバーサイド地区の人口に占める65歳以上人口の割合は、24.8%で、全国の28.4%よりは低いものの、北区の18.6%よりも高い（住民基本台帳2019年9月末現在）。昼間人口は5,180人で、ほとんどが地区内の住民と考えられる（2015年国勢調査大阪市町丁目別昼間人口・推計）。

地区内の市営住宅では自治会が組織され町会にも加入しているが、その他のマンションの大半は町会に加入していないため、マンション内の居住者同士はもとより、地域社会がそれぞれのマンションとのつながりを持ちにくい状況がある。特にURの賃貸マンションでは転出入が多く、入居の条件が比較的緩やかなため外国人の入居が増加するなど、入居者の多様化も進んでいる。ここでは自治会は形成されておらず、町会加入の案内や防災・福祉への対応がなされていないため、居住者の孤立化が懸念される。



図 1 : 1921 年頃の旧大淀区（天神橋六丁目付近）の様子（大阪都市協会、1980年：55）



図 2 : 淀川リバーサイド地区（大阪市住まい公社、2016年）

3. 中之島地域の変遷—現状と課題

3-1 変遷

文献に中之島が登場するのは江戸時代初期のことで、蔵屋敷が中之島を中心に、江戸時代末期には約 90 邸あった。(大阪都市協会 (1980) : p.32-34) 蔵屋敷は、廃藩置県で新政府に接收され、広大な再開発地域となり、その多くが、官公庁や病院・学校などの公共施設に生まれ変わった。その後も、事業所や倉庫、料亭、神社、ホテルなどが次々と進出し、政治・経済・文化の中心地として、大阪の文明開化の原動力になった。1955 年ごろには、空襲などにより空地化が進んでいた地域の西部で大阪大学医学部が敷地を拡張するといった動きも見られたが、1993 年には吹田市へ移転した。また 1961 年には、第 2 室戸台風の大きな被害を受けて土佐堀川の防潮堤整備が計画され、あわせて遊歩道整備も進められ新しい水辺環境が生まれた (大阪都市協会 (1980) : p.461-469)。

現在、大企業のオフィスが集積する中心業務地区を形成するとともに、芸術文化の発信拠点となり、さらには、新大阪駅から関西空港を結ぶなにわ筋線の開発計画をはじめ、2010 年度開館予定の中之島 4 丁目の大阪中之島美術館の整備、未来医療国際拠点計画、5 丁目の国際交流拠点計画など、様々な開発計画が予定されている。

中之島地域の人口を見ると、1940 年の 2,863 人をピークに、1985 年は 281 人と最少を記録した。その後、マンション建設が進んで 2,517 人 (2019 年 9 月現在) となり、今後のタワーマンション建設計画を踏まえると、さらなる住民の増加が見込まれる。また、中之島地域の 65 歳以上人口の割合は 13.2%で、北区の 18.6%や全国の 28.4%を大きく下回っているが、高齢になってから移り住む傾向も見られ、後述する「中之島まちづくりアンケート」によると、9 割以上の住民が住み続けたい、しばらくは住み続けたいと答えていることから、今後高齢化が進むことも推察される。

3-2 現状と課題

3-2-1 中之島連合振興町会と地域活動協議会

中之島連合振興町会では、これまで住民自体が少なく地域活動への参加が乏

しかった。それゆえ、地域活動の運営に対する補助金の必要性も低く、また行政チェックのもとでの補助金使用に必要な地域活動協議会の仕組みは負担感が大きかったことから、同協議会を設立しなかった経緯がある。

地域の年中行事は、4月のお花見会、夏休みのラジオ体操、8月の堂島川での精霊流し、10月の観月会、12月のおもちつきで、2019年末にはサンタの恰好で大人から子どもまで一緒に夜回りする第2回目の「サンタ de 夜回り」が開催された。住民の一人は、「中之島のいいところは、やっぱり昔から地域のつながりが強いところでしょうね。今振り返ると、もちつきがはじまったのが大きかったね。1970年代くらいかな、区画整理があって、このままでは住民がバラバラになってしまうと言って始めたんです」(中之島連合振興町会(2015): p.29) と語る。

マンションの竣工年に注目すると、この地域における人口増加の局面はおおむね次の3期に分けられる。第1期は、親の代から住んでいる人や1980年代開発のマンションに住む人たち、第2期は、2000年ごろ転入してきた人たち、そして第3期が、それ以降の新規マンションと既存マンションへの転入者となる。町会加入は、2019年9月現在で、戸建12戸、マンション2棟、マンション住戸36戸、20事業所となっている。

町会の活動は、第1期の住民を中心に、第2期の住民が運営を担うようになっている。中之島連合振興町会と新住民とのつながりは少なく、多くのマンションが町会に加入していないことから、両者のコミュニケーションを図るのが困難な状態である。そこで町会は、若い世代の地域行事への参加を促すような様々な試みを講じ、例えば10月の観月会では、ハロウィンのお楽しみを取り入れて子どもたちが仮装して参加するようになった。

3-2-2 これまでの企業団体の活動

中之島1~6丁目の昼間人口は35,160人(2015年国勢調査大阪市町丁目別昼間人口・推計)で、多くが就業人口と考えられる。地域には、地権者企業で構成される中之島まちみらい協議会と、中之島西部の個性化と魅力向上を目指して活動する企業で構成される中之島ウエスト・エリアプロモーション連絡会がある。

もともと中之島地域では、2004年に発足した地権者企業28社から成る中之島まちみらい協議会があり、中之島のハードの開発を軸にビジョン・まちづくり構想を策定してきた。2005年に「中之島の都市ビジョン」、2008年に「中之島の都市ビジョンの実現に向けて」、2010年に「水都大阪のシンボルアイランド『魅力活力創造都市・中之島』中之島環境ビジョン」を策定し、2017年に「中之島まちづくり構想改訂」が提案された。その中に、住むことに言及した「水辺環境を生かし、環境に配慮した住みやすく、楽しく歩けるまち」があるが、住民への視点は弱い。

2012年に発足した中之島ウエスト・エリアプロモーション連絡会は、正会員8社で構成され、2013年には中之島西部の新たなファンづくりを目指し、中之島地区内での多様な機能の集積をはかって地区一体となって創発する中之島をめざす「中之島構想」を策定している。

防災については、大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域都市再生緊急整備協議会（中之島地域部会）において、まちみらい協議会が中心となって「中之島地域 都市再生安全確保計画」（2016年6月）が策定されている。その中で、中之島地域の帰宅困難者の想定は最大で24,000人とされるが、そのほとんどを占める就業者に対しては各企業が対策を講じているため、実際に対応が必要なのは来訪者3,600人と見込まれている。

3-2-3 新設予定の小中一貫校への期待

大阪市における公立小中学校の新設は10年以上なかったが、中之島地域及びその周辺校の過大規模化の速やかな解消と学校適正規模での運営を可能にするため、中之島6丁目に、「(仮称)中之島西部地域小・中一貫校舎整備事業」が進められている。

中之島地域の交流拠点として、隣の堂島地域に「堂島・中之島老人憩の家」があるが、同地域内には地域の会合や子ども連れで気軽に集まれる集会所のような常設の場所はない。地域の住民は、地域コミュニティの形成のためには、子どものころからつながる場が必要だと考えている。例えば、北区の扇町小学校と天満中学校は、それぞれ7および9地域を校区に抱えるが、各地域ではPTAとのつながりが希薄化しているという指摘がある。特に扇町小学校・天満

中学校区に含まれる中之島地域では、これらの学校への通学距離が長いこと、校区内の学校に通学する者がほとんどおらず、多くが隣の西区にある西船場小学校・花乃井中学校へ通っている。2019年5月現在の通学者は、西船場小学校が59名、扇町小学校が若干名、花乃井中学校が8名、天満中学校が若干名となっている。従来、地域運営の担い手の多くはPTA活動の中で発掘し育成されてきたが、保護者はそれぞれの小中学校でPTA活動に参加していることから、中之島地域内では保護者同士の接点がちにくい状況である。また、子どもたちは、通学している小学校の子ども会に所属することが多いため、中之島地域には子ども会がなく、中之島の子どもたちが北区の子どものためのスポーツ大会や北区民カーニバルなどにまとまって参加するのは難しい状況である。

4. 地域コミュニティの再構築に向けた取り組み

4-1 淀川リバーサイド地区の取り組み

4-1-1 ネットワーク委員会による交流の場

当該地区では、URが賃貸住宅棟1階の一部を地域に提供している。地域では、ここを豊崎東福祉会館（豊崎東老人憩いの家）として活用し、多様な交流の場が生まれている。現在、北区社会福祉協議会による地域の見守りのしくみである「ネットワーク委員会」（鯉坂・徳田2019：143-144）が、東日本大震災を契機に、高齢者や多様な居住者のために新鮮野菜市を開催している。通院前に買い物をして荷物は帰りに持って帰るといった常連さんもいるが、全体の購入量が少ないことなどもあって、運営は容易ではない。野菜市と同日に、会館内では高齢者が身体と頭を鍛える「百歳体操」と「脳活性化教室」が開かれ、コーヒー等の飲み物が100円で提供されるふれあい喫茶「つどい」も運営されている。

4-1-2 区役所によるマンションコミュニティ支援事業

北区役所地域課は、区世帯数の約9割を占めるマンション内のコミュニティを形成することを目的に、2018年度から「マンションコミュニティ支援事業」をスタートした。同事業では、区内の約400ある分譲マンションを対象に、管

理組合にアプローチし、防災をテーマに、各マンションに応じた講座や訓練の開催、防災の基本ルールづくり、自主防災組織設立等の支援を通して、日ごろからのコミュニケーションの重要性を発信し、これらの実践により居住者同士のつながりの場を提供している。

さらには、北区役所の福祉課や健康課、社会福祉協議会、消防署、そして北区役所が包括連携協定を締結しているマンション管理業協会関西支部等、様々な機関と連携しながら、地域との交流支援や福祉的な課題への対応、高齢者の健康維持、マンション内でのサークル活動の支援など、幅広く取り組んでいる。

同地区には、分譲マンション9棟1,196戸があり、2018年度から、7棟1,065戸の支援に着手している。その内訳は、UR1棟(88戸)、大阪市住宅供給公社5棟(545戸)民間マンション1棟(432戸)となっている。当該地区では、各マンションの役員(理事長)から区役所に講座実施の依頼があり、ヒアリングを行ったうえで、管理組合や管理会社と連携して、住民への広報やワークショップ形式の講座を企画・開催した。また、防災だけでなく、福祉支援の案内や地域で行われている活動を紹介し、地域(町会)とつながる必要性を伝えた。例えば、公社Aマンションでは、マンションコミュニティ支援をきっかけに、災害に耐えうる集会所への改修検討や自主防災組織規程の策定に向けて、居住者が協力しながら取り組みをはじめた。URのBマンションでは、以前から元理事長が防災や福祉のために地域とつながる必要性を訴えていたが、同支援をきっかけに取り組みを加速し、町会とも積極的に議論を進め、2019年4月には同地区の分譲マンションとしては初めてとなる町会加入を実現した。

若い世帯が比較的多い民間のCマンションでは、防災講座を開催する際に地域(町会)の会長があいさつし、地域が運営する避難所への運営協力等を呼びかけた。

当該地区には、8つのマンションで構成される「長柄・国分寺地区管理組合懇談会」がある。マンション管理の不安から、地区内のマンション住民たちが立ち上げた会である。3か月に1度、各マンションが持ち回りで運営し、既に107回開催され、管理組合運営や大規模修繕、防災・防犯などをテーマに話合っている。あるマンションの理事長は、「建築年、建物規模、形態が似ているため、お互いに悩みを分かち合える、悩みの解決につながる貴重な場」と答

えてくれた。前述した UR の B マンションは、同懇談会のメンバーであることから、他のマンションでも町会加入の議論が進み、さらに地域とつながることが期待される。北区役所では、これらの取組みが促進されるように、同事業でつながりができたマンションに対して毎年実施されている地域の防災訓練への参加を呼びかけ、引き続き地域とマンションのつながりづくりを支援していく。

4-2 中之島地域の取り組み

4-2-1 区役所によるマンションコミュニティ支援事業

北区役所では、2018 年度、中之島地域にある 11 棟（1,838 戸）のマンションの内、民間の分譲マンション D（141 戸）にマンションコミュニティ支援を行った。このマンションとしては町会に加入していないが、個人単位で加入していたり、後述するまちづくり検討会にも参加している居住者がいる。しかし、マンション内のつながりは少なく、本支援事業は区役所職員からマンションの理事長に提案して実現したものであった。

具体的には、居住者同士がつながるきっかけになるように、年 1 回行っていた消防訓練を防災訓練に変更して開催したところ、子どもから大人まで約 60 名が参加した。管理組合の理事長がマンションの非常放送で避難を呼びかけ、居住者は 1 階エントランスまで避難し、管理会社によるマンションの防災設備等の説明を受けた後、地域の災害時避難所である市立科学館まで全員で避難するという内容であった。地域の避難所が想像以上に狭い状況であることを確認し、在宅避難への理解が深まり、自助はもとより、居住者同士で助け合う必要性の意識が高まった。

その後、同マンションの防災の基本ルールを策定していくことになり、地震・水害の時の自助とマンション共助をまとめた北区オリジナルテキスト『大阪北区ジシン本』⁴を教材に、居住者同士が協力して、防災の基本ルール 家庭保存

⁴ 2018 年 9 月発行。大阪市地域活性化事業基金を活用し、大阪市北区役所が中心となって、地域の会長、様々な年代の区民、北区社会福祉協議会で構成される北区防災冊子企画編集部会で制作したもの。本の概要版ビデオの視聴後、記入したアンケートと引き換えに、在住・在学・在勤の区民に配布している。2020 年 2 月現在 11,000 冊配

版「防災のしおり」を作成した。さらに、管理組合で安否確認のマグネットを作成し配布するなど、具体的な防災対策が進められた。北区役所では、マンション内のコミュニティ形成に向けて、今後も継続的に支援していく予定である。

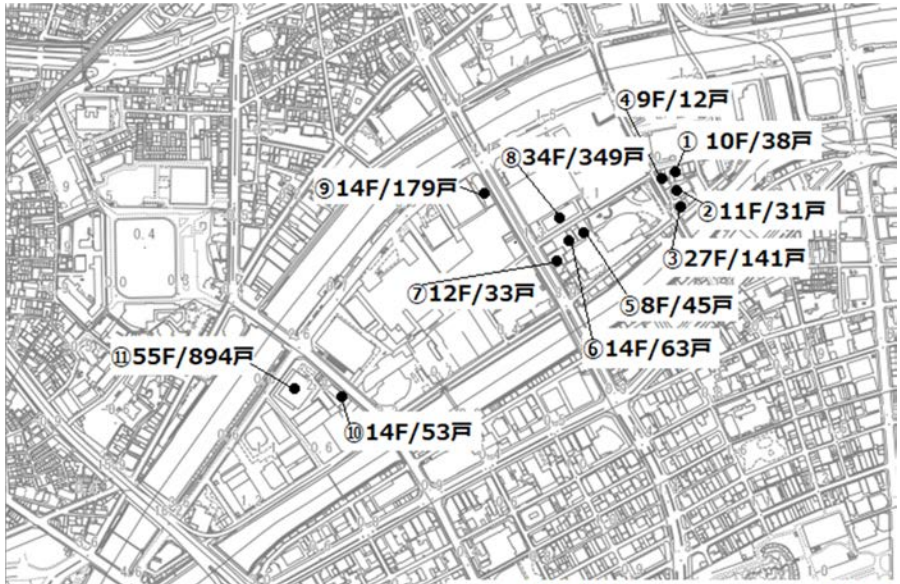


図4：中之島地域 分譲マンション見取図（筆者作成）

4-2-2 地域の思いから生まれた「中之島まちづくり検討会」

中之島地域では、地域の役員が高齢化して地域運営の担い手が不足していることや、開発が進んで地域が大きく変化していくことから、中之島地域の歴史・文化を次世代に残し伝えたいという思いから、2018年9月に「中之島まちづくり検討会」がスタートした。メンバーは、中之島連合振興町会の会長、総務部長、女性部長、体育厚生協会支部長、スポーツ推進員、社会福祉協議会会長他会員のほか、船の事業者、中之島まちみらい協議会事務局、中之島ウエスト・

布。

エリアプロモーション連絡会の幹事と事務局などで構成され、オブザーバーとして、北区役所、大阪市地域活性化事業の事務局である北区地域活性化推進センターが加わった。検討会の運営は、まちづくりの専門事業者に依頼し、その運営経費には大阪市地域活性化事業基金が充てられた。

初年度の検討会では、地域の現状と課題を整理し、将来像を描き、実現に向けた取り組みと体制を検討した。しかし、立ち上げ当初、この検討会が何を指すのかが明確でなく、関わり方にとまどうメンバーの様子が見られた。議論は深まらず、参加メンバーを増やすにも、どのようにして増やすのかが課題になった。地域で開催されているアートイベントの企画・運営者や区役所のマンションコミュニティ支援でつながりのできた管理組合の理事長などに参加してもらったが、継続的な参加には至らなかった。まちづくり検討会では、参加メンバーの確保は容易ではない。

その翌年の6月、2年目を迎えた中之島まちづくり検討会は、一足先に「堂島まちづくり検討会」を立ち上げた堂島地域をサポートするまちづくり専門事業者の支援を受けて再スタートすることになった。同事業者は、最初に「中之島の現状」や「まちで暮らしていて気になること・これから」をたずねるヒアリングを、住民14名、企業6名、区役所1名に対して実施した。地域活動やイベントについては、「お花見やおもちつきに、若い世代の女性が参加してくれるようになり、後進も育ちつつある」「住み心地や人については、地域の人が温かく、昔の話を教えてくれる」「町会の人との関係がフラットで、自発的に活動できる環境にある」「町会の行事に参加して、中之島の印象が変化した」と、既に地域活動に関わっている人たちからの評価が高かった。一方で、「中之島でやっているイベントを知る術がなく、終わってから知ることもあって残念」「地域のイベントのチラシを配ろうと思っても、管理会社の了解が必要で、毎回の確認が大変で、マンションに配りにくい」との声があった。

検討会は、平日の18時半から20時まで、主に女性部長の経営する喫茶店で行い、ゲストトーク（サロン）がある回では、他の会場を借りて、通常の検討会の後、20時～21時までゲストからの話題提供、意見交換・交流を行った。各ゲストからは、中之島ウエスト・エリアプロモーション連絡会、水都大阪コンソーシアム、まち未来会議のそれぞれの活動の紹介があった。

そして、堂島地域まちづくり検討会の活動を参考に、以下の3つの部会が立ち上げられた。「新しい仲間づくり部会」では、近隣の店舗や市場など日常的に買い物できる魅力的な場所にみんなで行ってみる、「中之島住みこなしツアー」をはじめた。「新設小・中学一貫校を中心とした校区まちづくりやネットワークづくり、しくみづくり部会」では、子育て世代を対象に「中之島 mamas オフ会」を開いて聞き取りをした。子どもを遊ばせながら話をする場所を確保するのは容易ではなく、隣の西区の集会所やメンバーのマンションの共有スペースを借りて行っている。「暮らす防災部会（住民目線の防災まちづくり、もしものときの、いつものつながり）部会」では、これまで堂島地域と合同で行っていた年1回の防災訓練を、中之島地域でも開催することを企画・検討している。

4-2-3 中之島まちづくりアンケートの実施

中之島まちづくり検討会では、中之島地域の住民を対象に「中之島での暮らし」「小中一貫校の新設」「今後の地域活動」に関する意見を聞いてこれからの取り組みの方向性を確認するとともに、今後の地域活動への参加を促すためのアンケート調査が実施された。2019年11月21日～12月31日、中之島3・4丁目を中心に1,000部配布し、インターネットと郵送で回収を行った結果、112の有効回答が得られた。

「中之島での暮らし」について、中之島に住まいを選んだ理由は、多い順に、交通の利便性が54.5%と最も多く、次いで安全なまち42.9%、仕事場に近い39.3%であった。年齢別に一番関心の高いテーマを見ると、30代以下では「買い物情報」が72.2%と高く、30代～60代の各年代では「飲食店の情報」が7割前後を占めた。一方で、70代以上の約7割は「防犯や防災の情報」に高い関心があった。地域のイベントに一度も参加したことがない人は46.4%、最も多くの参加経験として挙げられたのはおもちつきで27.7%であった。なお、おもちつきは、今後参加してみたいと思うイベントとしても33.0%と人気が高かった。また盆踊りには、現在17%の人しか参加していないが、今後参加してみたい人は30.4%で、おもちつきに次ぐ人気行事であることがわかった。

中之島地域で防災訓練を行った場合に参加してみたいかとたずねたところ、

約9割の人が、興味がある、参加したいということがわかった。町会への加入については、町会にすでに加入している・関心がある人は、約7割にのぼった。実際に地域で活動してみたいと連絡先を記載されたのが14名で、内訳は、町会加入者7名、未加入者1名、町会に興味がある者6名であった。

小中一貫校の建設の認知度は36.6%で、行政からの説明を求めると答えた人の割合は、18歳以下の子どもがいる人については84.6%にのぼり、関心は高い。そして、中之島にコミュニティスペースが必要と答えた人は63.4%で、各マンションにコミュニティスペースはあるものの、地域での交流スペースのニーズは高いことがわかった。

4-2-4 中之島“暮らし”のビジョン～中之島地域の暮らしの魅力づくり～

2020年1月には2019年度の活動報告がなされ、これまでの検討会やアンケートの結果をふまえて、次世代につながる暮らしの基盤と運営のしくみをつくることが重要であると確認された。そして、「次世代につなぐ新しい仲間をつくる」「まちと共にある学校をつくる」「いざという時のための日頃のつながりをつくる」を柱に、地域に暮らす人々の目線で「住民だからできること、考えられること」を目的にした「中之島“暮らし”のビジョン～中之島地域の暮らしの魅力づくり～」がとりまとめられた(図5)。

今後、暮らし目線のまちづくりの方向性を住民の間で広く共有し、地域住民のためのアクションを中心に進めていくとのことである。中之島まちみらい協議会や中之島ウエスト・エリアプロモーション連絡会と連携し、住民の視点から、企業と連携した豊かな暮らしと経済活動が両立する地域を実現するために、コミュニティの再構築が求められる。

中之島 “暮らし” のビジョン ～中之島地域の暮らしの魅力づくり～

1. 次世代につなぐ新しい仲間をつくる

中之島には古くからの歴史や文化の蓄積と、都市の中でもホッとする人と人とのつながりがあります。

中之島の魅力を次世代にも伝えていくために、人々が暮らしやすい地域であり続けるために、地域でのコミュニケーションを再編集し、新しい仲間とのつながりを育みます。

2. まちと共にある学校をつくる

元気なまちの多くは、学校と地域コミュニティが連携して活動し、その中で子どもたちも、地域の次世代の担い手も育まれています。全国的にも、学校と地域が連携した特色ある学校作りが進められています。

中之島西部地域小中一貫校と連携し、中之島の特性を活かした多様な学びと交流を生み出します。

3. いざという時のための日頃のつながりをつくる

中之島は安全な地域と言われていますが、近年は想定を超える災害が全国各地で発生しており、不測の事態に備えておく必要があります。また、地に住む人、マンションに住む人、オフィス・商業ビルで働く人・訪れる人・・・有事の際の課題は多様です。

地域で日頃からのつながりを育み、企業や行政とも連携しながらいざという時に備えます。

図5：中之島 “暮らしのビジョン” ～中之島地域の暮らしの魅力づくり～
(出典：「中之島まちづくり検討会資料 2020年1月27日」)

5. おわりに

淀川リバーサイド地区と中之島地域の事例から、地域の状況が変化しても、地域（町会）は、地域文化を継承しながら、だれもが安心して暮らせる地域にするために、行政や専門事業者等のサポートを得て交流や検討の場をつくり、地域コミュニティの再構築に向けた取り組みを行っていた。その中で、「防災」が多様な居住者やマンションの共通の関心テーマとなっていた。

淀川リバーサイド地区では、まちびらきから約 40 年を経て、ネットワーク委員会による交流の場の運営や、地区内の分譲マンションネットワーク「長柄・国分寺地区管理組合懇談会」により、マンション内の多様な居住者のつながりと、各マンション同士のつながり、そして、地域とマンションがつながる地域コミュニティの再構築が目指されていた。

地域とマンションとのつながりが喫緊の課題になっている中之島地域では、行政や専門事業者のサポートのもと、町会メンバーを中心に「まちづくり検討会」が生まれ、地域のマンション居住者を対象にしたアンケート調査を実施し、「これからのまちづくりビジョン」が策定された。同アンケート調査から、マンション単位と個人の両方で、町会加入の潜在的なニーズがあることがわかった。淀川リバーサイド地区の分譲マンションもマンション単位での町会への入会が生まれていることから、今後、マンションの町会加入を促進するためには、入会にあたっての町会費等の算定方法やルールづくりのひな形などが求められる。そして、町会員が増加すると同時に、地域運営の担い手の発掘と育成が不可欠となる。また、賃貸マンションや分譲マンション内の賃貸入居者にも注目し、マンション内に自治会組織の形成等も検討する必要があるのではないだろうか。

今後は、地域とマンション管理組合・管理事業者、行政、まちづくり専門事業者等の多様な主体が連携し、マンション内のコミュニティ形成支援と地域からマンションや企業への働きかけなど、多角的・重層的なアプローチで、コミュニティの再構築を図っていくことが求められる（国土交通省（2015）：134-137）。

中之島地域においては、今後、中之島連合振興町会と、2つの企業団体との

連携が進み、中心業務地区と住居地区を有する中之島地域の住民と就業者による地域コミュニティの再構築のプロセスや取り組みに引き続き注目したい。

【参照文献】

- 鯨坂学、徳田剛「第6章 大都市の発展と住民統治・地域住民組織政策の変遷」
鯨坂学、西村雄郎、丸山真央、徳田剛編著『さまよえる大都市・大阪―「都心回帰」とコミュニティ 2019』東信堂 143-144 頁
- 大阪都市協会（1980）『北区史』北区制一〇〇周年記念事業実行委員会
- 大阪都市協会（1988）『大淀区史』大淀区コミュニティ協会大淀区史編集委員会
- 国土交通政策研究所（2015）「マンションと地域の連携による地域防災力強化に関する調査研究」『国土交通政策研究』第123号 134-137 頁
- 中之島連合振興町会（2015）『中之島の足あと（概要版）』中之島連合振興町会
- 大阪市住まい公社（2016）『公社50年のあゆみ』大阪市住まい公社
- <https://www.osaka-jk.or.jp/wp/wp-content/uploads/2016/10/paneru-50th.pdf>（2020年2月12日閲覧）。

第6章

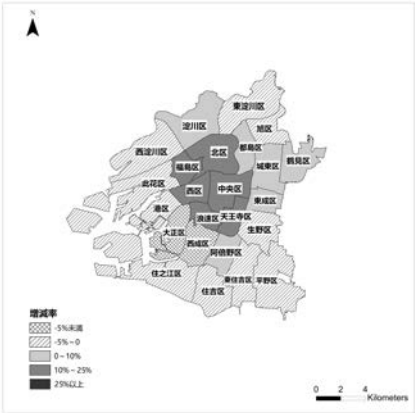
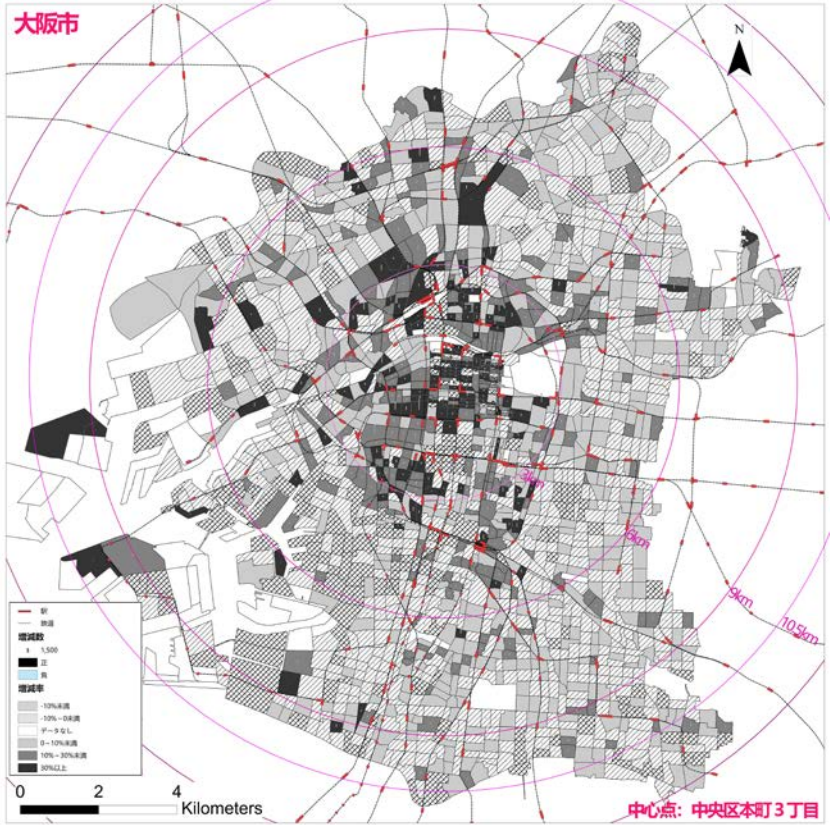
八大都市からみた都心回帰と分極化の多様性

—小地域のGIS分析を通じて—

朱 澤川

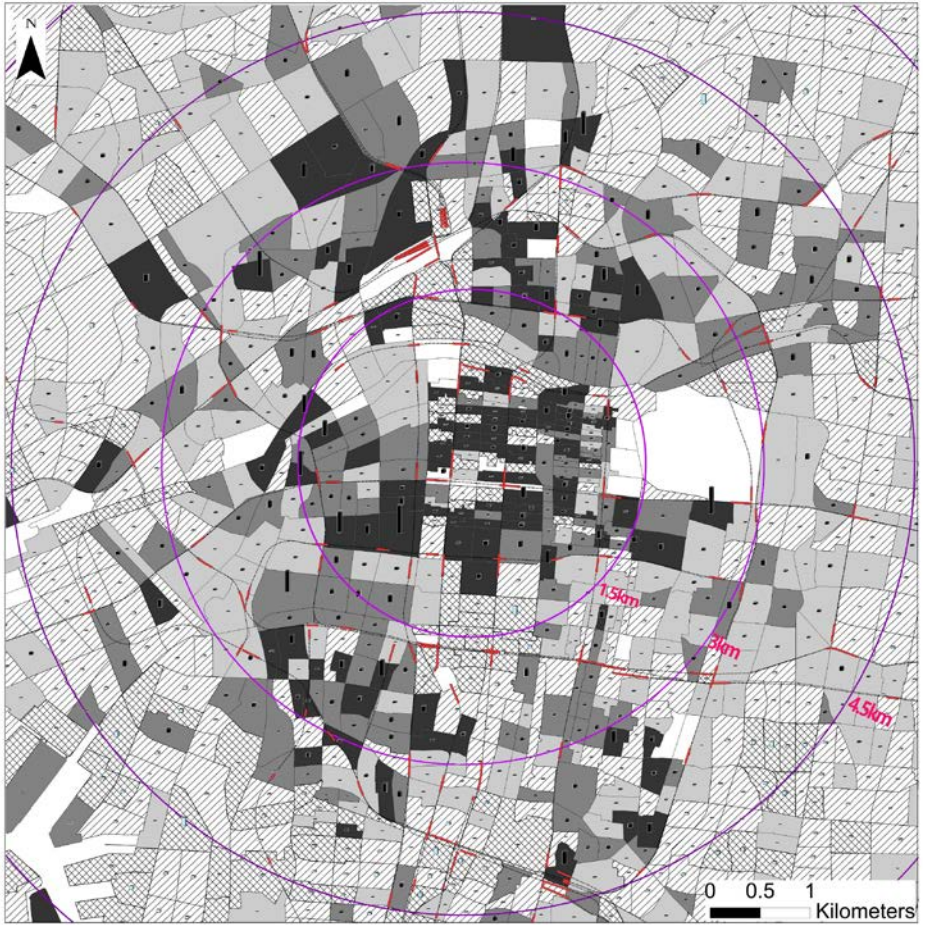
本ブックレットの主題である、『ジェントリフィケーションを超えて』、という観点に基づく具体的な分析事例として、本章ではジェントリフィケーションという現象の最も顕著な指標の一つである人口増加、特に都心部やそれに接するインナーリング(いわゆるインナーシティ)での人口増減を、小地域のデータをもとに検討する。特に日本で100万人を越える12の大都市のうち、いわゆる六大都市と、札幌、福岡を加えて八大都市と対象にして、分析を行う。市域が横長で人口密度分布の変化を捉えづらい川崎市、広域合併都市で多核的な特徴を持つさいたま市、人口規模が小さい仙台市と広島市は、今回の分析からはずしている。分析は町丁大字単位である国勢調査の小地域データを用いるが、最新の動向を知るという意味で、住民基本台帳を用いる。できるだけ外国人人口の動向を把握し、かつ各都市の比較を可能にするために、住民基本台帳について2012年9月末日のデータを起点とし、2019年9月末日までの7年間の人口データを比較する。ただし東京都23区については、データ入手の都合上2013年1月-2019年1月の6年間が対象となる。

本章の議論では、主対象都市である大阪市を筆頭に、東京都、名古屋市、横浜市、京都市、神戸市、札幌市、福岡市の順で記述する。地図の提示に際しては、以下図の凡例や図表のキャプションは、まとめて以下に記しておく。各市域の全体をカバーする広域地図と、都心部及びその周辺をフォーカスした拡大地図の二つのスケールで描画し、都心から1.5km毎の同心円の距離帯別に、各都市の大きさに応じて描画範囲の広狭を定めている。広域地図及び拡大地図では、対象期間での人口の増減率を5段階に分け描き、実際の増減数は、棒グラフにてそれぞれの小地域に埋め込んでいる。また区別の人口増減と、距離別、増減率別の町丁数の%値を表化し、そのグラフは、前後に振り分けられた当該市の説明頁のところに掲載している。



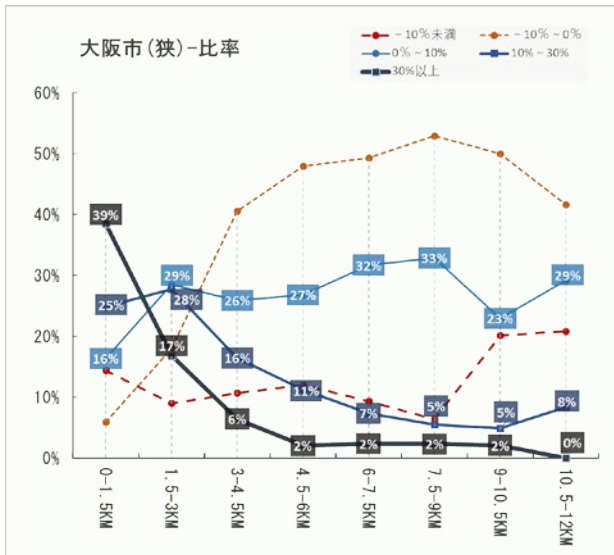
大阪市	増減率	増減数	大阪市	増減率	増減数
大正区	-6.7%	-4,680	鶴見区	0.7%	760
西成区	-6.4%	-7,223	城東区	2.0%	3,385
住之江区	-4.6%	-5,839	都島区	2.7%	2,785
港区	-3.7%	-3,143	東成区	3.1%	2,544
平野区	-3.3%	-6,602	阿倍野区	4.6%	4,862
生野区	-3.1%	-4,107	淀川区	4.9%	8,294
此花区	-2.6%	-1,765	福島区	11.4%	7,807
旭区	-2.3%	-2,092	天王寺区	11.8%	8,231
住吉区	-1.0%	-1,505	浪速区	16.1%	9,572
西淀川区	-0.8%	-803	中央区	19.4%	16,585
東淀川区	-0.6%	-1,087	北区	19.5%	21,161
東住吉区	-0.6%	-800	西区	20.2%	16,979

2019年9月30日 2012年9月30日
 総人口 2,727,458 - 2,664,139 = 63,319人 (2.38%増)



増減数/距離	0-1.5km	1.5-3km	3-4.5km	4.5-6km	6-7.5km	7.5-9km	9-10.5km	10.5-12km
-10%未満	14%	9%	11%	12%	9%	6%	20%	21%
-10%~0	6%	18%	41%	48%	49%	53%	50%	42%
0%~10%	16%	29%	26%	27%	32%	33%	23%	29%
10%~30%	25%	28%	16%	11%	7%	5%	5%	8%
30%以上	39%	17%	6%	2%	2%	2%	2%	0%
総町丁数	153	256	328	392	300	219	144	24

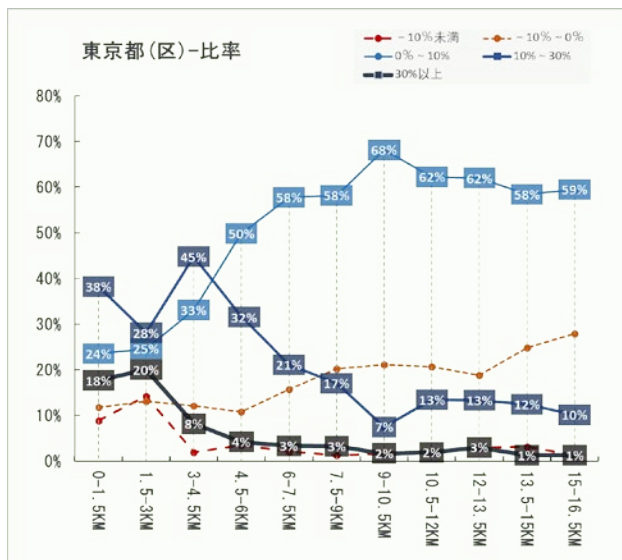
1. 大阪市の直近7年間の人口増減の特徴 (前頁+前々頁の図表に対応)



人口増加率の高い区は、西区 20.2%増、北区 19.5%増、中央区 19.4%増、浪速区 16.1%などとなっている。一方、人口減少率は、大正区 6.7%減を筆頭に、西成区 6.4%減、住之江区 4.6%減、港区 3.7%減となっている。都心部の区の人口増加が著しい反面、大阪湾に面する大正区・住之江区・港区のほか、西成区、生野区、平野区などの南部および南東部諸区の減少が特徴的である。

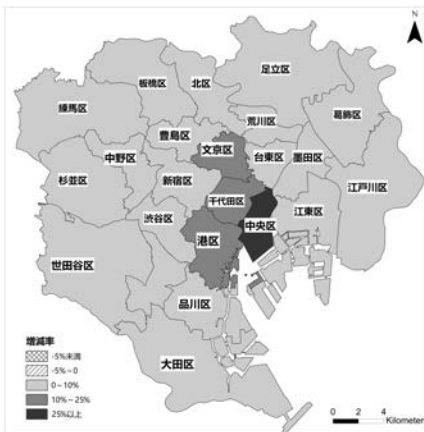
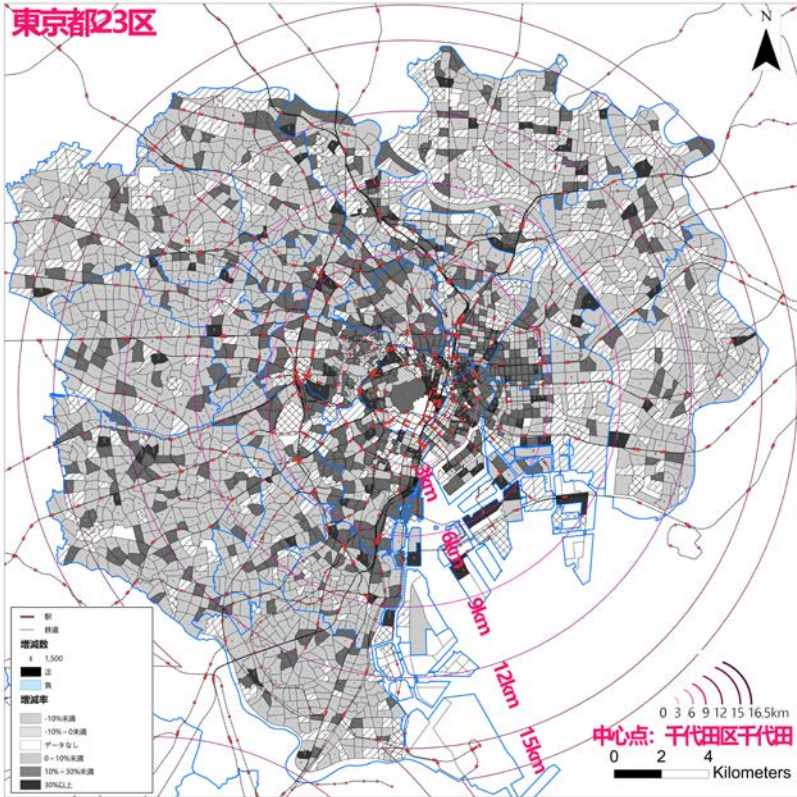
距離帯別の人口増減率を見てみると、距離帯ごとに人口増減のパターンが大きく異なることがわかる。大阪市の都心部を含む 3km 圏内において人口が増加した町丁が多数を占め、特に 1.5km 圏内では 30%以上増が 4 割近くを占め、1.5-3km でも人口が増加した町丁が 4 分の 3 となる。しかし 3km 圏内を超えると、人口増減は大きく異なる。増加の町丁の比率は急激に低下し、それより外側のインナー/アウターリングでは、一貫して 0-10%減の町丁が 5 割前後となり、その次に 0-10%増が 3 割弱となり、-10%以上人口が減少した町丁も 1 割前後現れる。都心部の人口増とは、明瞭なコントラストを示している。

2. 東京都 23 区の直近 6 年間の人口増減の特徴 (後頁+後々頁の図表に対応)



東京都 23 区については、データの制約上 6 年間の増加率となっていることに注意されたい。すべての区において人口が増加しているが、人口増加率の高い上位の区は、中央区 26.3%増、千代田区 21.7%増、港区 11.2%増、文京区 10.1%増、江東区 8.0%増など都心及びそれに近接する区に集中している。一方、人口増加率の下位 3 つは、足立区 2.9%増、練馬区 3.3%増、江戸川区 3.4%増と、いずれもアウターリングの区となっている。千代田区を中心とする半径 6km 以内の区の人口増が著しく、都心回帰の傾向が強く見られる。

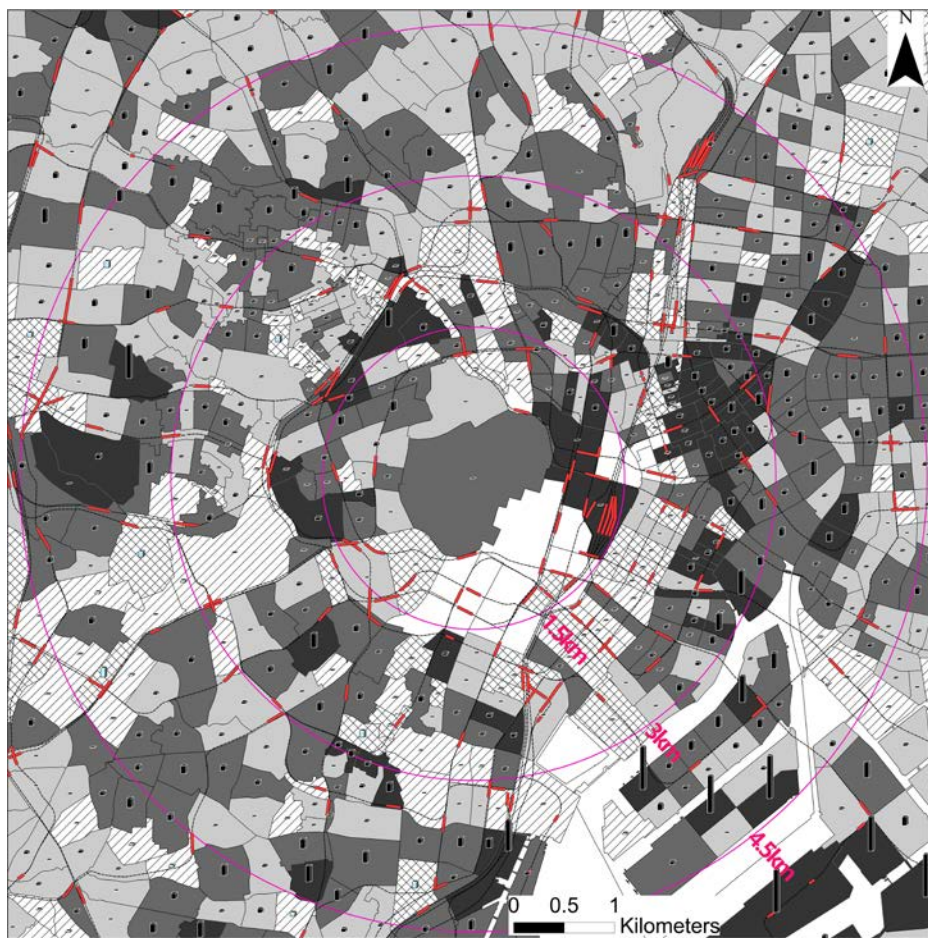
距離帯別の人口増減率についていえば、東京都都心部 4.5km 圏内においては 10-30%増の町丁が 4 割前後となる。30%以上増の町丁も 2 割前後と多い。対象地域全体では 8 割を超える町丁が増加しており、4.5-7.5km 圏内のインナーリングでは 0-10%増の町丁が 5 割以上を占め、10-30%増は 3 割前後となる。7.5km 圏を超えたアウターリングでも 0-10%増の町丁が 6 割前後となっており、減少した町丁は 2 割前後にとどまっている。インナー/アウターリング双方とも人口増加が見られることが、東京都 23 区に特徴的だといえよう。



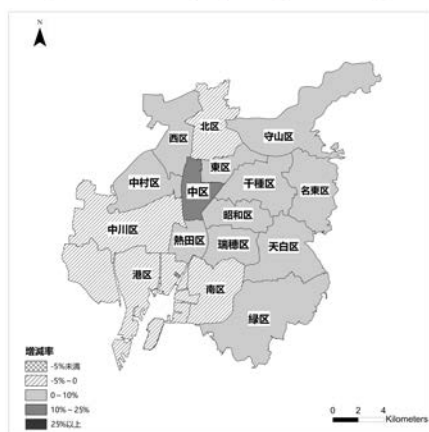
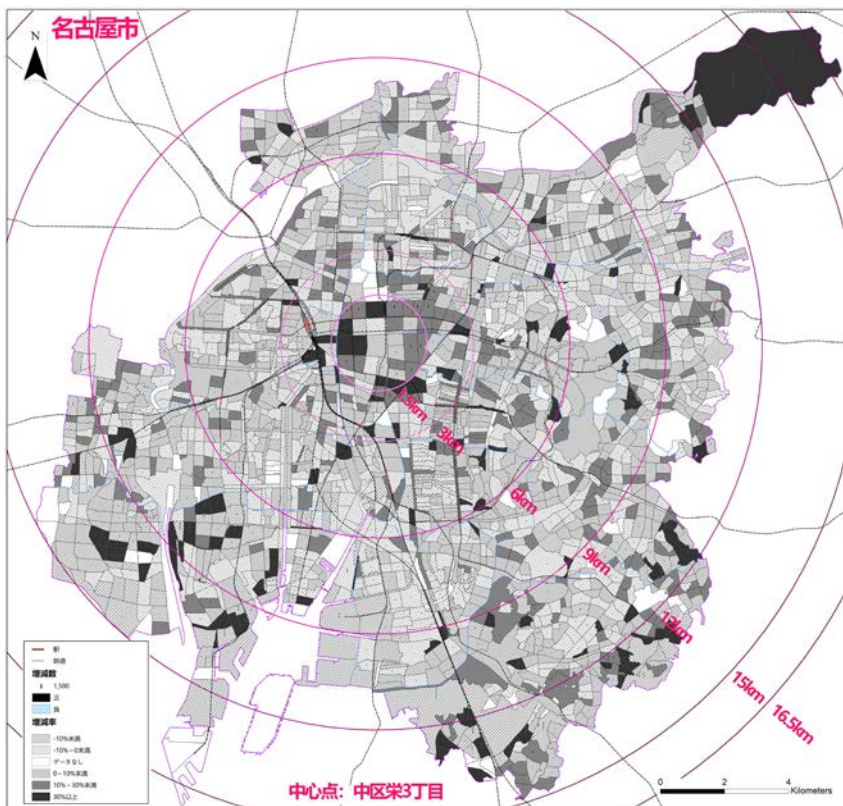
東京都	増減率	増減数	東京都	増減率	増減数
足立区	2.9%	19,369	渋谷区	6.9%	14,533
練馬区	3.3%	23,171	台東区	7.5%	13,924
江戸川区	3.4%	22,706	豊島区	7.6%	20,549
葛飾区	3.4%	15,421	品川区	7.7%	28,116
荒川区	4.6%	9,509	新宿区	7.8%	24,990
大田区	4.7%	32,800	墨田区	7.9%	19,841
杉並区	5.4%	29,111	江東区	8.0%	38,208
目黒区	5.5%	14,531	文京区	10.1%	20,232
板橋区	5.5%	29,515	港区	11.2%	25,888
世田谷区	5.6%	48,158	千代田区	21.7%	11,351
北区	5.7%	18,844	中央区	26.3%	33,874
中野区	6.6%	20,402			

注：他都市と異なり、6年間の比較値である

2019年1月1日 2013年1月1日 (6年間)
 総人口 9,486,618 - 8,951,575 = 535,043人 (5.98% 増)

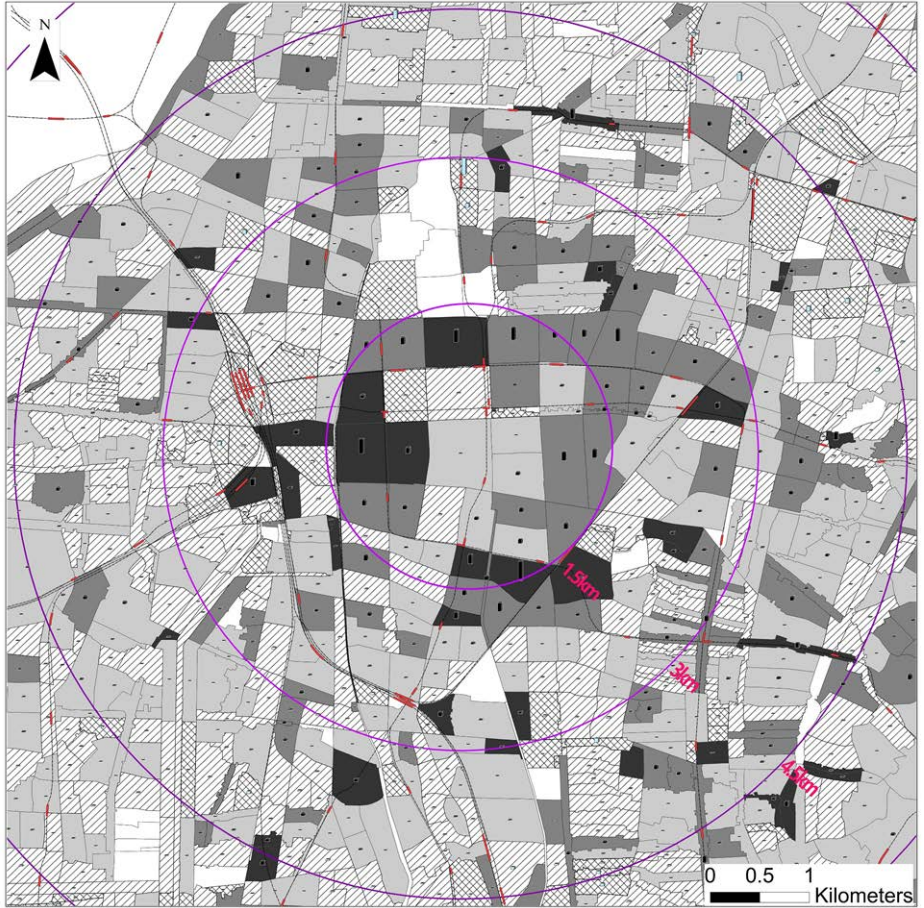


増減数/距離	0-1.5km	1.5-3km	3-4.5km	4.5-6km	6-7.5km	7.5-9km	9-10.5km	10.5-12km	12-13.5km	13.5-15km	15-16.5km
-10%未満	9%	14%	2%	3%	2%	1%	2%	2%	3%	3%	1%
-10%~0	12%	13%	12%	11%	16%	20%	21%	21%	19%	25%	28%
0%~10%	24%	25%	33%	50%	58%	58%	68%	62%	62%	58%	59%
10%~30%	38%	28%	45%	32%	21%	17%	7%	13%	13%	12%	10%
30%以上	18%	20%	8%	4%	3%	3%	2%	2%	3%	1%	1%
総町丁数	34	260	257	287	298	311	361	416	405	322	79



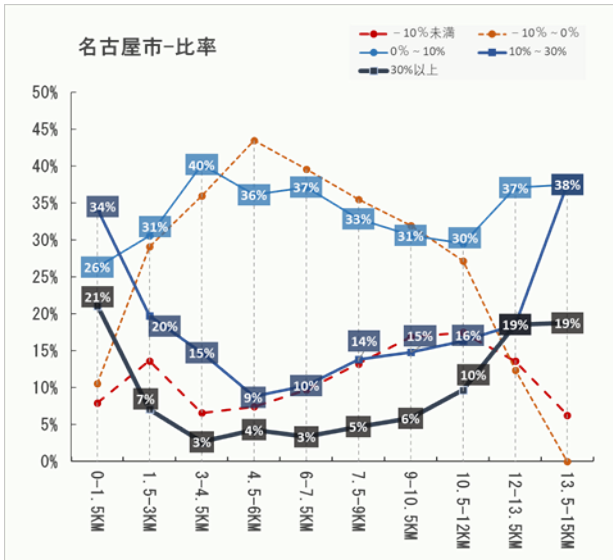
名古屋市	増減率	増減数	名古屋市	増減率	増減数
港区	-3.6%	-5,451	熱田区	1.1%	725
南区	-2.8%	-3,882	中村区	1.6%	2,122
北区	-0.9%	-1,417	瑞穂区	2.1%	2,249
中川区	-0.1%	-227	千種区	2.6%	4,029
			西区	2.6%	3,790
			天白区	2.7%	4,157
			名東区	2.8%	4,424
			守山区	3.3%	5,632
			昭和区	4.6%	4,647
			緑区	5.1%	12,081
			東区	8.8%	6,480
			中区	14.1%	10,896

2019年9月1日 2022年9月1日
 総人口 2,299,077 - 2,248,822 = 50,255人 (2.23% 増)



増減数/距離	0-1.5km	1.5-3km	3-4.5km	4.5-6km	6-7.5km	7.5-9km	9-10.5km	10.5-12km	12-13.5km	13.5-15km
-10%未満	8%	14%	7%	7%	10%	13%	17%	17%	14%	6%
-10%~0	11%	29%	36%	43%	40%	35%	32%	27%	12%	0%
0%~10%	26%	31%	40%	36%	37%	33%	31%	30%	37%	38%
10%~30%	34%	20%	15%	9%	10%	14%	15%	16%	19%	38%
30%以上	21%	7%	3%	4%	3%	5%	6%	10%	19%	19%
総町丁数	38	213	381	352	331	341	291	166	81	16

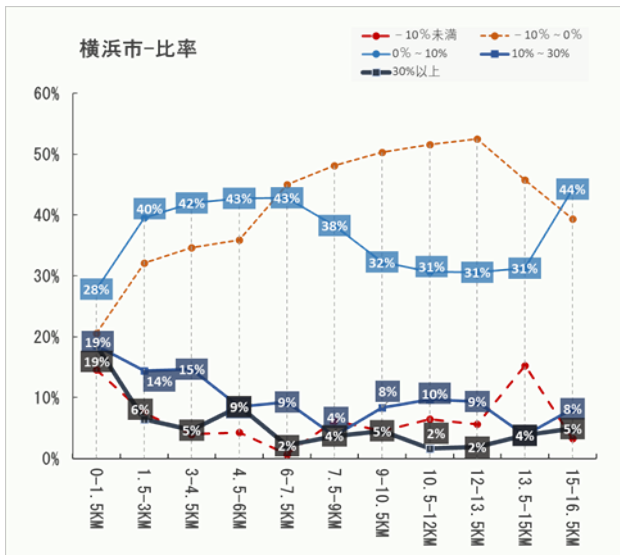
3. 名古屋市の直近7年間の人口増減の特徴 (前頁+前々頁の図表に対応)



人口増加率の高い区は、中区 14.1%増、東区 19.5%増、緑区 5.1%増、昭和区 4.6%増、守山区 3.3%増となっている。一方、人口減少しているのは、港区 3.6%減、南区 2.8%減、北区 0.9%減の 3 区である。中区の人口増加が最も目立っており、東区がそれに次ぐが、郊外に位置する緑区と守山区でも人口増加の度合いは大きく、従って名古屋市においては、郊外に依然として開発前線が存在しているといえる。

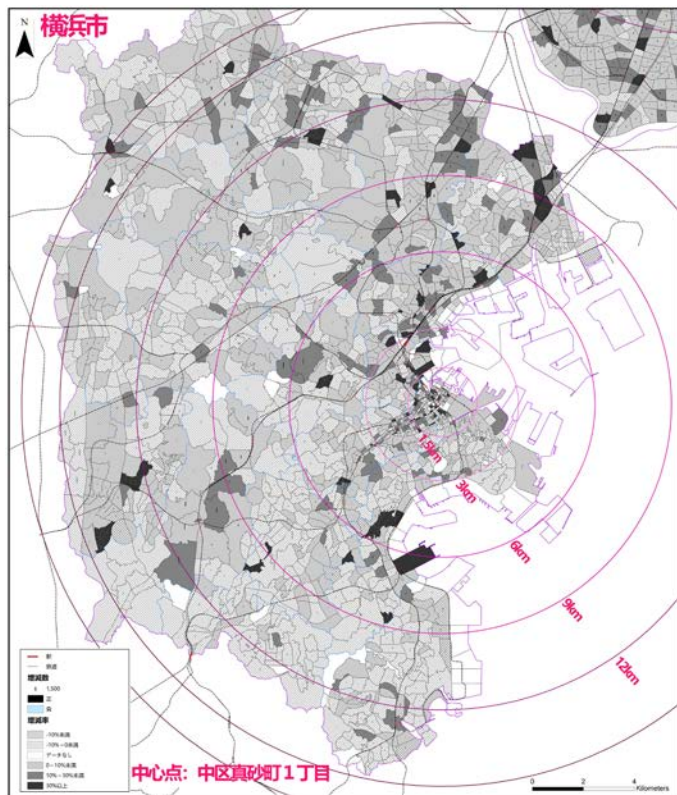
距離帯別の人口増減率を見てみると、0-1.5km圏の都心部では、10-30%と30%以上増加がみられた町丁の比率は非常に大きく、合わせて5割を越える。それより外側の10kmまでのエリアでは、-10%~0%減と0-10%増の町丁の比率がいずれも4割前後で拮抗している。名古屋市の人口増減の状況は、都心部の集中と郊外開発に伴う増加という二つのピークがみられ、インナー/アウターリングの多くのエリアで微増・微減の町丁が多数を占めていることが分かった。その意味では、都心部での人口回帰は見られるものの、インナーリングやアウターリングとの人口集積傾向の分極化分極化は強くは見られない。

4. 横浜市の直近7年間の人口増減の特徴 (後頁+後々頁の図表に対応)



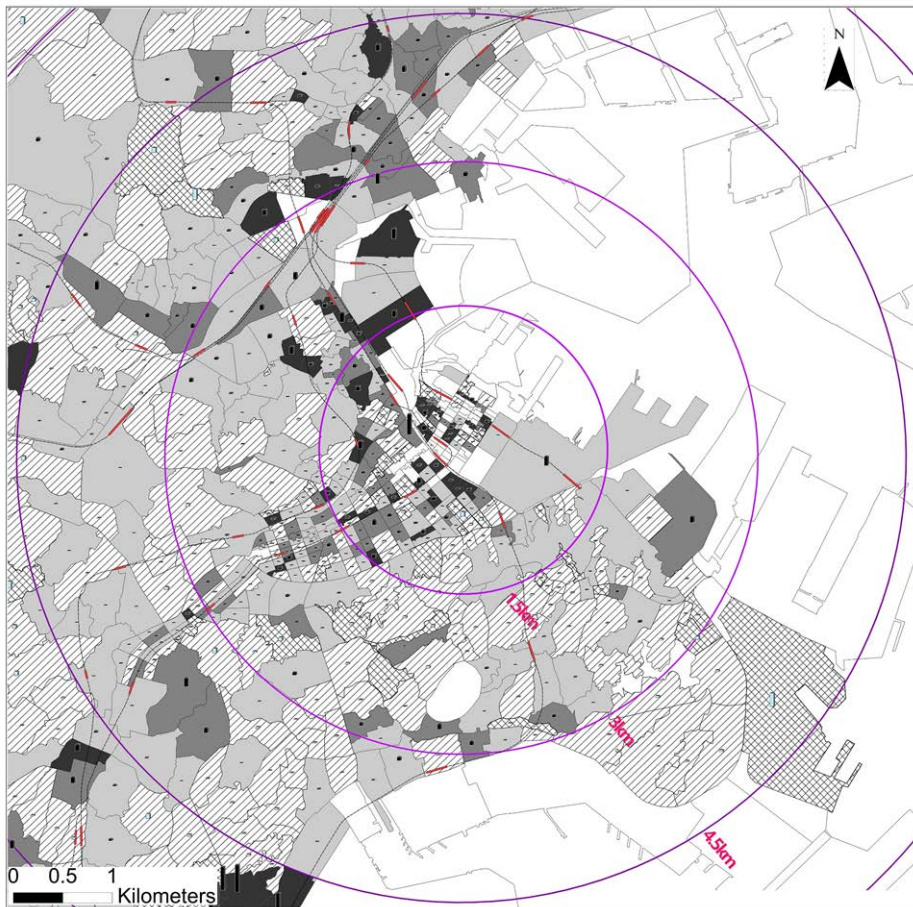
人口増加率の高いのは、西区 6.6%増、次いで港北区 5.6%増、鶴見区 5.5%増、神奈川区 4.5%増となっている。一方、人口の減少幅が大きいのは、栄区 4.1%減、金沢区 3.9%減、泉区 2.4%減となっている。都心部に相当する中区の人口増加率は 1.7%増とそれほど高くなく、横浜駅のある西区がトップとなっている。北部の港北・鶴見・都筑区など、東京都心部へのアクセスが良い区において着実な増加が見られる。西部の瀬谷区・泉区・旭区および、南部の港南区・栄区・金沢区は、横浜市の中心からみれば郊外に位置するが、これらの区では減少している。

距離帯別の人口増減率を見てみると、1.5km 圏内の都心部では、人口が増加した町丁は 6 割を超えるものの増加幅は大きくなく、減少した町丁も一定割合存在する。1.5-7.5km までは微増と微減の町丁で合わせて 7 割以上となるが、増加した町丁の方が上回る。7.5km を超えると微減の町丁が半数前後、微増の町丁が約 3 分の 1 と、やや減少する傾向が認められる。

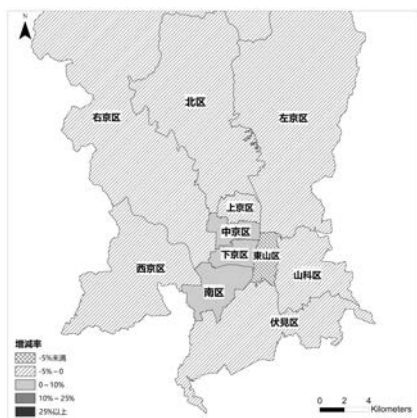
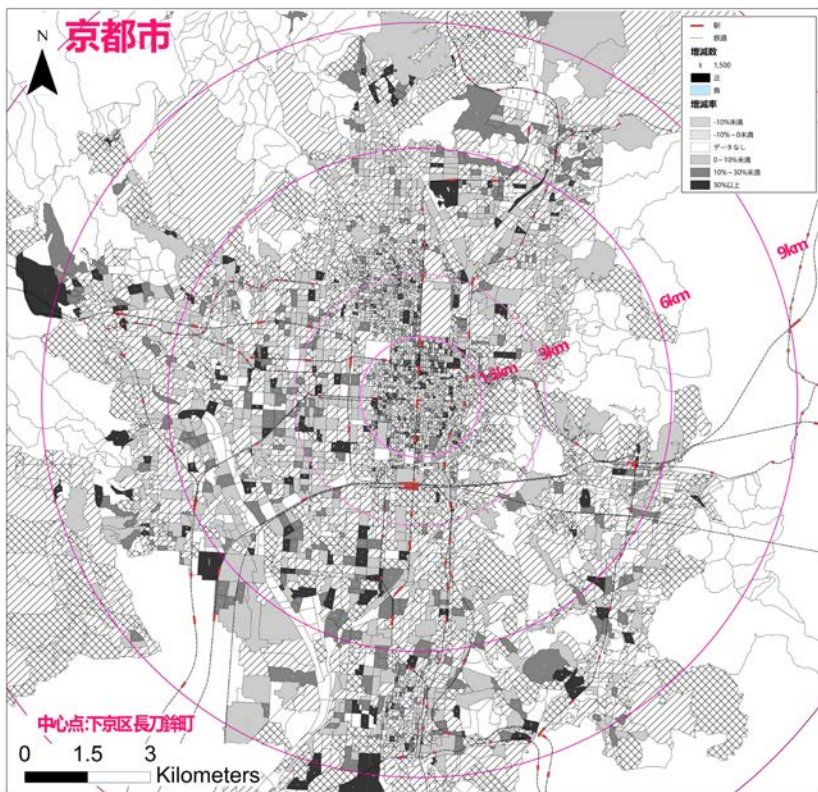


横浜市	増減率	増減数	横浜市	増減率	増減数
栄区	-4.1%	-5,218	中区	1.7%	2,540
金沢区	-3.9%	-8,039	緑区	2.1%	3,646
瀬谷区	-2.9%	-3,747	磯子区	2.1%	3,441
泉区	-2.4%	-3,829	戸塚区	2.4%	6,593
港南区	-2.2%	-4,785	都筑区	2.6%	5,452
旭区	-1.8%	-4,613	神奈川区	4.5%	10,387
南区	0.1%	131	鶴見区	5.5%	15,252
保土ヶ谷区	0.1%	199	港北区	5.6%	18,533
青葉区	1.1%	3,246	西区	6.6%	6,388

2019年9月30日 2012年9月30日
 総人口 3,752,841 - 3,707,264 = 45,577人 (1.23% 増)

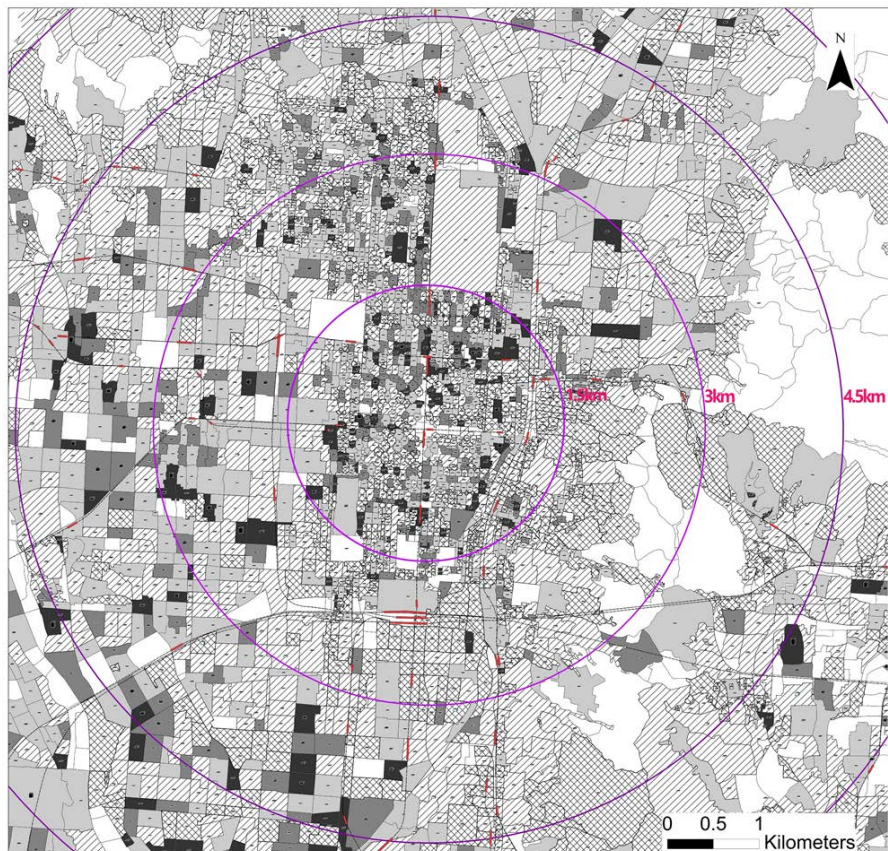


増減数/距離	0-1.5km	1.5-3km	3-4.5km	4.5-6km	6-7.5km	7.5-9km	9-10.5km	10.5-12km	12-13.5km	13.5-15km	15-16.5km
-10%未満	15%	7%	4%	4%	1%	6%	5%	6%	6%	15%	3%
-10%~0	21%	32%	35%	36%	45%	48%	50%	52%	53%	46%	39%
0%~10%	28%	40%	42%	43%	43%	38%	32%	31%	31%	31%	44%
10%~30%	19%	14%	15%	9%	9%	4%	8%	10%	9%	4%	8%
30%以上	19%	6%	5%	9%	2%	4%	5%	2%	2%	4%	5%
総町丁数	151	187	150	117	140	162	155	186	160	131	61



京都	増減率	増減数
東山区	-7.9%	-2,979
北区	-2.4%	-2,746
伏見区	-2.0%	-5,713
西京区	-2.0%	-3,017
山科区	-1.6%	-2,138
左京区	-1.1%	-1,652
上京区	-1.0%	-749
右京区	-0.2%	-460
下京区	1.6%	1,193
南区	1.7%	1,680
中京区	3.6%	3,687

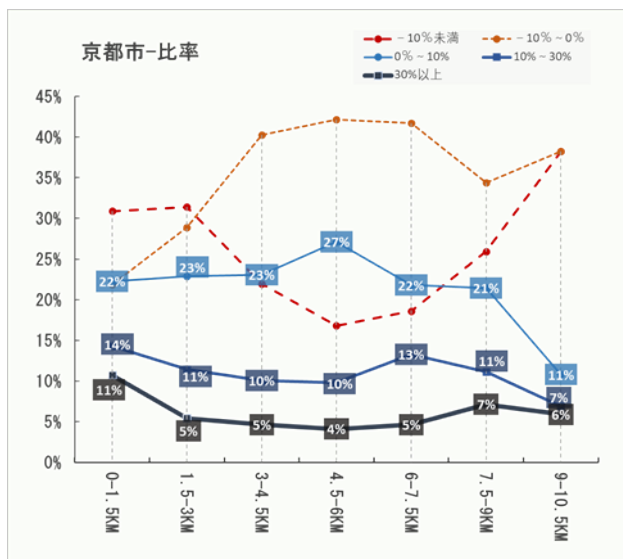
2019年10月1日 2012年10月1日
 総人口 1,410,422 - 1,423,316 = -12,894人 (-0.91%減)



増減数/距離	0-1.5km	1.5-3km	3-4.5km	4.5-6km	6-7.5km	7.5-9km	9-10.5km
-10%未満	31%	31%	22%	17%	19%	26%	38%
-10%~0	22%	29%	40%	42%	42%	34%	38%
0%~10%	22%	23%	23%	27%	22%	21%	11%
10%~30%	14%	11%	10%	10%	13%	11%	7%
30%以上	11%	5%	5%	4%	5%	7%	6%
総町丁数	764	866	866	804	693	378	102

5. 京都市の直近7年間の人口増減の特徴

(前頁+前々頁の図表に対応)

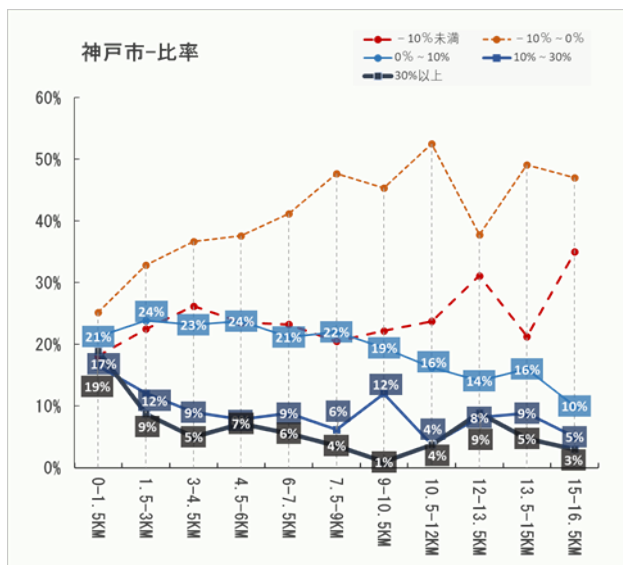


全体として比較的緩やかな人口減少の傾向が見られる。人口の増加した区は、中京区 3.6%増、南区 1.7%増、下京区 1.6%増、人口減少率が高い区として、東山区 7.9%減、北区 2.4%減、伏見区 2.0%減が目立つ。中心部の3区の人口増加が見られるものの、都心回帰はそれほど明瞭ではなく、都心部に近接する東山区の減少が目立つ。総人口も減少している。

距離帯別の人口増減率を見ると、0-1.5 km圏の都心部においても人口減少した町丁が半数を超えている。1.5km圏を超えると減少した町丁の比率が増大し、4.5-7.5km圏内では3分の2にもものぼる。このうち、0-3km距離圏では、0-10%未満の減少が見られた町丁の比率は3割を超え、3-7.5km圏では、その比率も4割前後となり、-10%未満の町丁比率も2割になるなど、全体的な人口減少を示している。

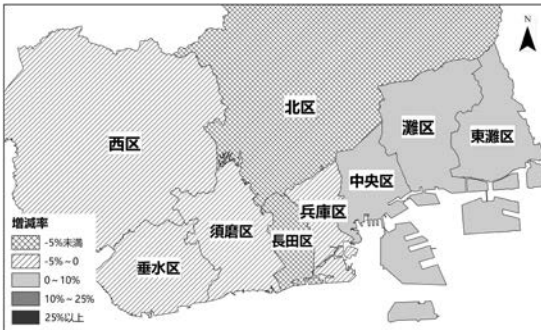
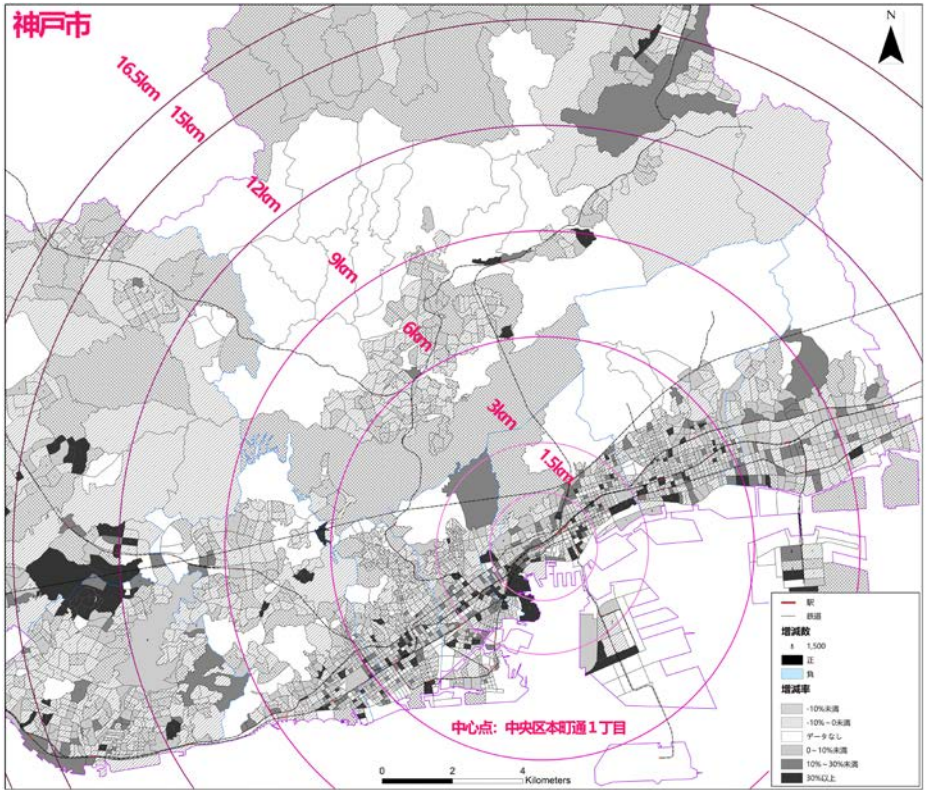
6. 神戸市の直近7年間の人口増減の特徴

(後頁+後々頁の図表に対応)



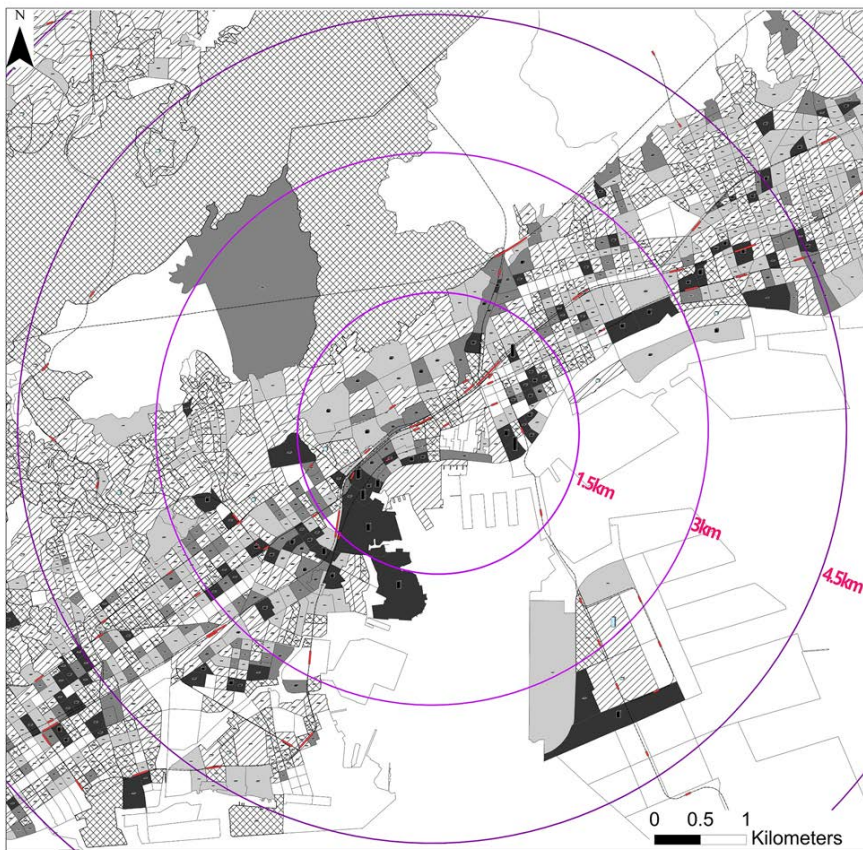
人口が増加したのは中央区 8.6%増、灘区 1.7%増、東灘区 1.4%増、一方で減少率の高い区は、北区 5.6%減をはじめ、長田区 5.0%減、須磨区 4.0%減などとなっている。京都市と同様、都心部の人口増加はそれほど顕著ではない。インナー・アウターリングである長田区、須磨区の人口減少が目立っている。北区と西区の人口減少がこれらに次いで大きく、神戸市の総人口の減少に寄与している部分大きい。

距離帯別の人口増減率を見てみると、都心部 0-1.5km 圏はで人口が増加した町丁の比率が半数を超えるが、30%を超える増加がみられた町丁の数はそれほど多くない。それより外側の距離帯では、-10%~0 減の町丁が増え 4 割前後となり、-10%を超える減少がみられた町丁も 2 割を超えることが目を引く。以上のように、都心部への緩やかな集中は見られるものの、インナー/アウターリングおよび郊外地域が人口減少基調にあるといえる。

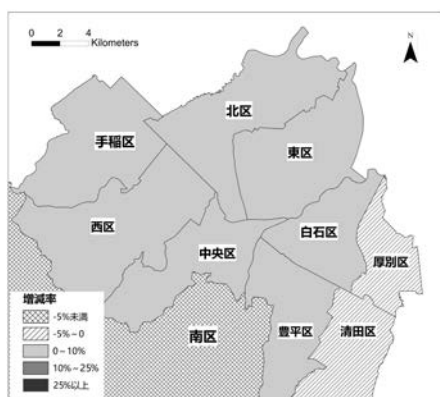
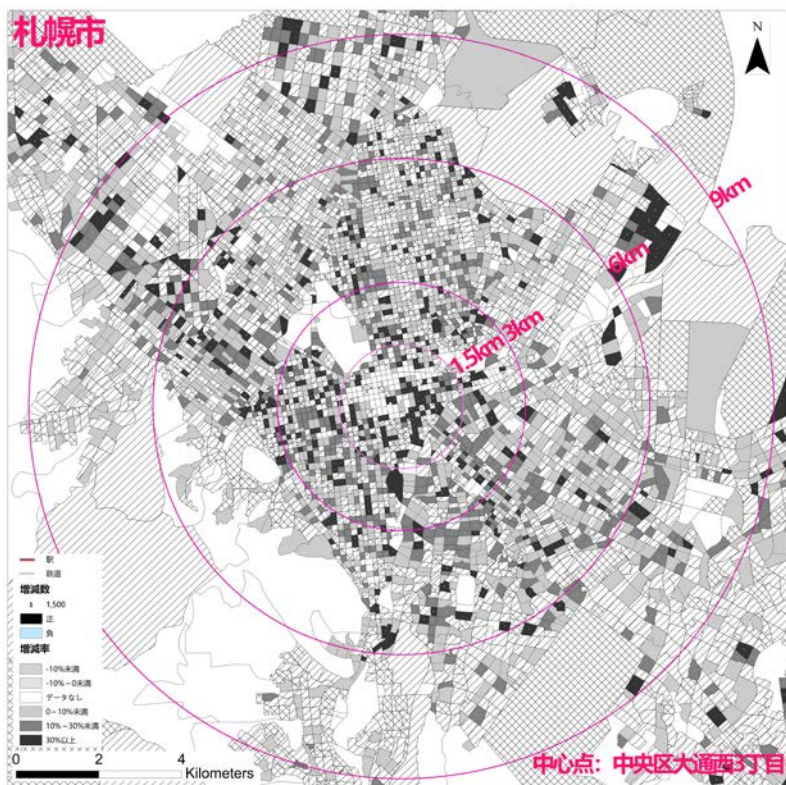


神戸市	増減率	増減数
北区	-5.6%	-12,783
長田区	-5.0%	-5,185
須磨区	-4.0%	-6,629
西区	-3.5%	-8,662
垂水区	-1.8%	-4,012
兵庫区	-0.2%	-250
東灘区	1.4%	2,922
灘区	1.7%	2,197
中央区	8.6%	10,853

2019年9月30日 2012年9月30日
 総人口 1,533,166 - 1,554,715 = -21,549人 (-1.39%減)

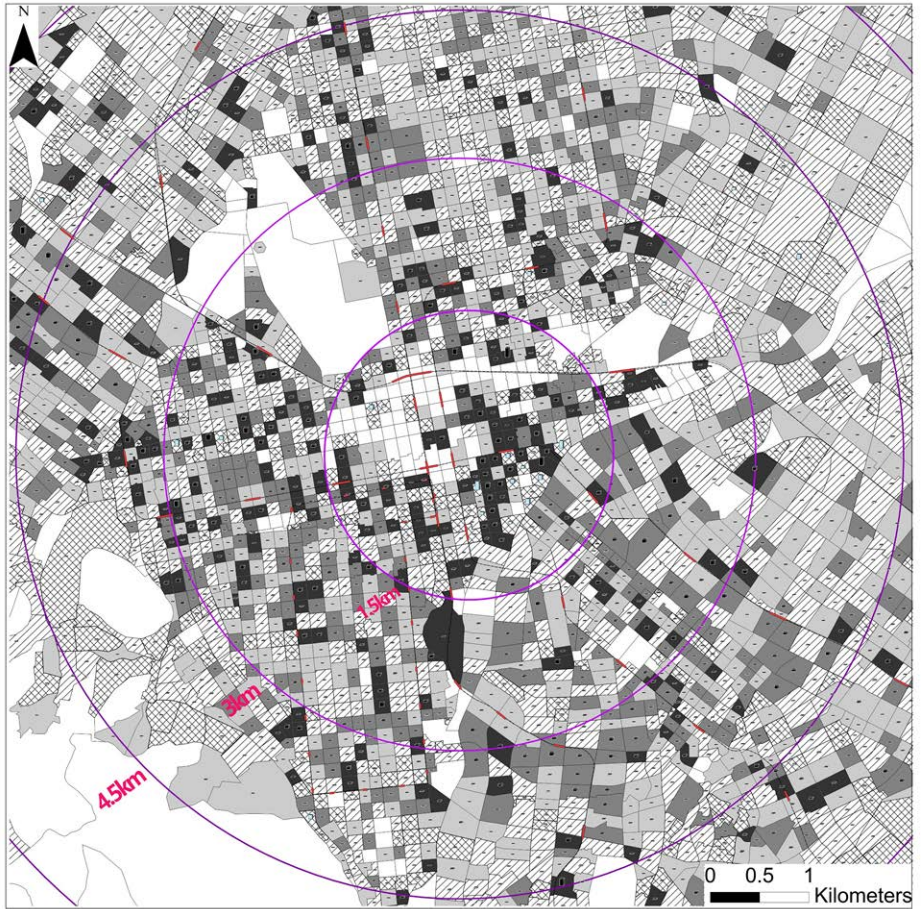


増減数/距離	0-1.5km	1.5-3km	3-4.5km	4.5-6km	6-7.5km	7.5-9km	9-10.5km	10.5-12km	12-13.5km	13.5-15km	15-16.5km
-10%未満	18%	22%	26%	24%	23%	21%	22%	24%	31%	21%	35%
-10%~0	25%	33%	37%	38%	41%	48%	45%	53%	38%	49%	47%
0%~10%	21%	24%	23%	24%	21%	22%	19%	16%	14%	16%	10%
10%~30%	17%	12%	9%	8%	9%	6%	12%	4%	8%	9%	5%
30%以上	19%	9%	5%	7%	6%	4%	1%	4%	9%	5%	3%
総町丁数	127	298	401	433	340	195	108	80	135	169	100



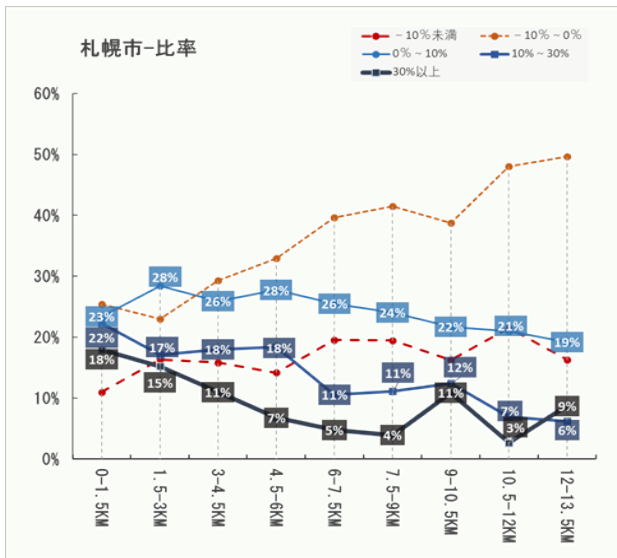
札幌市	増減率	増減数
南区	-5.1%	-7,302
厚別区	-2.2%	-2,863
清田区	-1.8%	-2,127
手稲区	0.7%	1,013
北区	2.2%	6,266
東区	2.3%	5,948
白石区	2.7%	5,591
西区	2.9%	6,094
豊平区	3.6%	7,825
中央区	7.8%	17,260

2019年10月1日 2012年10月1日
 総人口 1,958,774 - 1,921,069 = 37,705人 (1.96% 増)



増減数/距離	0-1.5km	1.5-3km	3-4.5km	4.5-6km	6-7.5km	7.5-9km	9-10.5km	10.5-12km	12-13.5km
-10%未満	11%	16%	16%	14%	20%	19%	16%	21%	16%
-10%~0	25%	23%	29%	33%	40%	42%	39%	48%	50%
0%~10%	23%	28%	26%	28%	26%	24%	22%	21%	19%
10%~30%	22%	17%	18%	18%	11%	11%	12%	7%	6%
30%以上	18%	15%	11%	7%	5%	4%	11%	3%	9%
総町丁数	346	539	846	1017	901	612	387	377	276

7. 札幌市の直近7年間の人口増減の特徴 (前頁+前々頁の図表に対応)

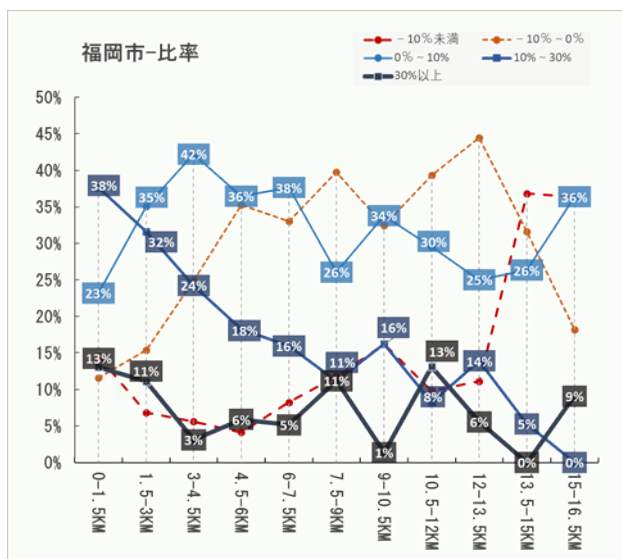


人口増加率の高い区として、中央区 7.8%増、豊平区 3.6%増、西区 2.9%増、白石区 2.7%増などが挙げられる。一方、人口減少の度合いが大きいのは、南区 5.1%減、厚別区 2.2%減、清田区 1.8%減などである。都心部にある中央区の人口増加が目立つほか、中心部に隣接する3つの区(豊平区・西区・白石区)の増加も相対的に大きい。札幌市の総人口が一貫して増加してきたのは、こうした都心およびその周辺区の一部の動向に由来するといえよう。同時に、郊外に相当する区の一部で減少が確認できることも指摘しておきたい。

距離帯別の人口増減率を見てみると、1.5km 圏内の都心部では人口が増加した町丁が 6 割を超えるが、著増の町丁はそれほど多くない、それより外側の 6km までのインナーリング、アウターリングでは増減の町丁率が相応に分布しているが、人口が減少した町丁率が増加のそれをやや上回る。6km 圏より外側では減少傾向がやや強くなる。

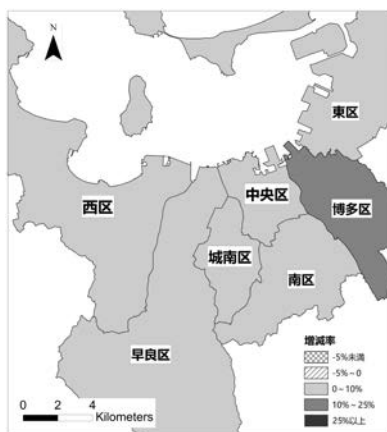
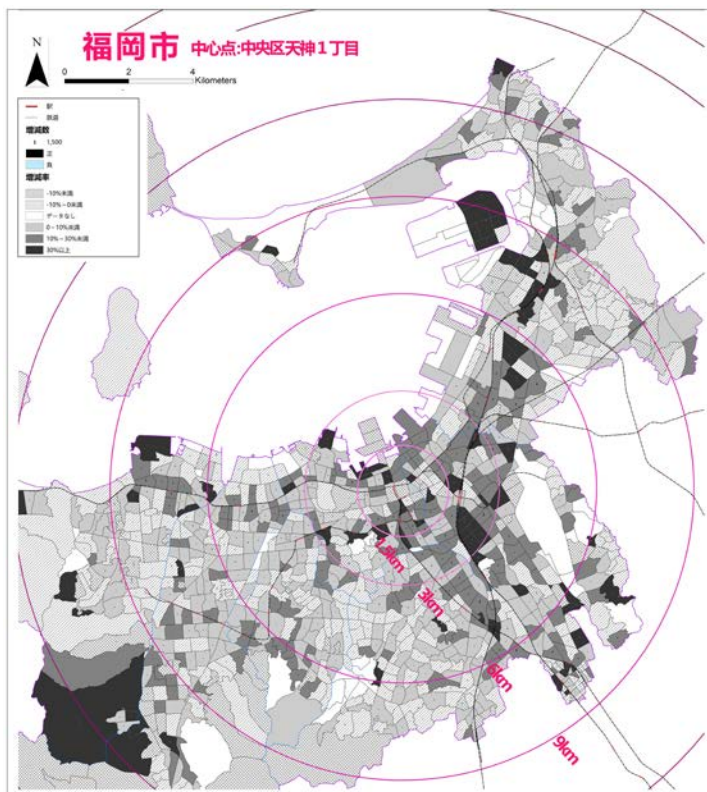
8. 福岡市の直近7年間の人口増減の特徴

(後頁+後々頁の図表に対応)



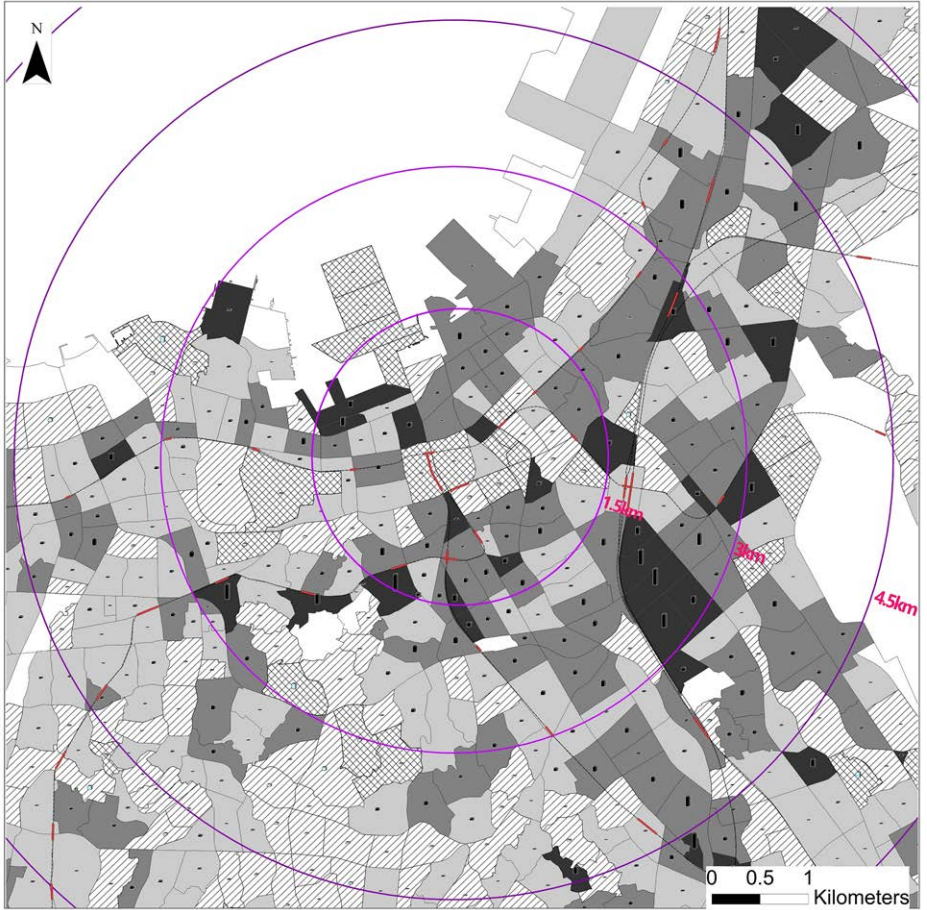
全体として人口は増加傾向にあり、増加率の高い区の上位3位は、博多区10.3%増、中央区8.4%増、東区6.1%増であり、その度合いも大きい。特に都心にあつて博多駅、そして高層マンションなど開発中の人口島アイランドシティを有する博多区の増加が最も高くなっている。郊外も含め、減少した区はなく、押し並べて人口が増加しているといえる。

距離帯別の人口増減率を見てみると、増加した町丁はいずれの距離帯でも7割前後と、人口増加は堅調である。1.5 km圏内の都心部では、増加した町丁が7割以上、そのうち10-30%増の町丁率が4割近くと、人口増加の傾向が著しい。その一つ外側の1.5-3 km圏内は、博多駅に代表される中心地域とインナーリングの双方を含んでおり、都心部に続いて人口増加の勢いは強い。一方、-10%-0%減の町の比率は4.5km圏より外側になると増えており、おおむね4割前後となっている。しかし、郊外においても旺盛な人口増加を見せる町丁もあり、増加または減少した町丁がモザイク状に分布する。



福岡市	増減率	増減数
城南区	1.9%	2,354
早良区	2.1%	4,457
南区	4.1%	10,093
西区	5.6%	10,794
東区	6.1%	17,481
中央区	8.4%	14,269
博多区	10.3%	20,849

2019年9月30日 2012年9月30日
 総人口 1,512,829 - 1,432,532 = 80,297人 (5.61% 増)



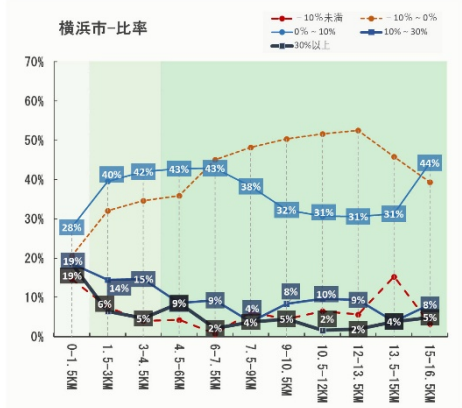
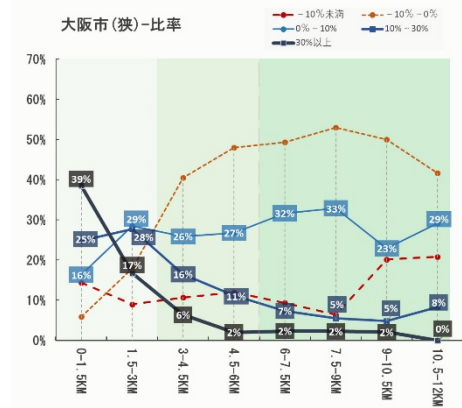
増減数/距離	0-1.5km	1.5-3km	3-4.5km	4.5-6km	6-7.5km	7.5-9km	9-10.5km	10.5-12km	12-13.5km	13.5-15km	15-16.5km
-10%未満	14%	7%	6%	4%	8%	12%	16%	10%	11%	37%	36%
-10%~0	12%	15%	25%	35%	33%	40%	32%	39%	44%	32%	18%
0%~10%	23%	35%	42%	36%	38%	26%	34%	30%	25%	26%	36%
10%~30%	38%	32%	24%	18%	16%	11%	16%	8%	14%	5%	0%
30%以上	13%	11%	3%	6%	5%	11%	1%	13%	6%	0%	9%
総町丁数	69	117	161	170	194	161	74	61	36	19	11

9. 八大都市の都心部、インナー/アウターリングの人口増減町丁率の比較 (説明は次々頁)

都心部

インナーリング

アウターリング

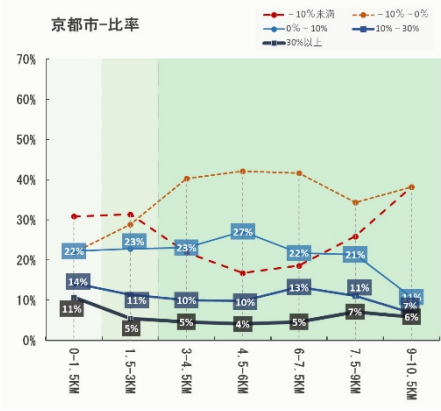
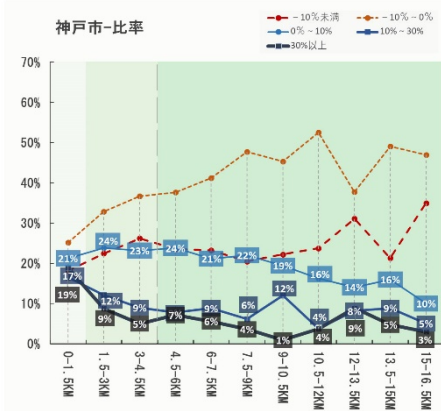


	都心部					インナーリング					アウターリング				
	-10%未満	-10%~0	0~10%	10%~30%	30%以上	-10%未満	-10%~0	0~10%	10%~30%	30%以上	-10%未満	-10%~0	0~10%	10%~30%	30%以上
東京都	8%	13%	28%	36%	14%	3%	13%	54%	26%	4%	2%	21%	62%	13%	2%
大阪市	11%	13%	24%	27%	25%	11%	45%	26%	14%	4%	11%	50%	30%	6%	2%
名古屋市	8%	11%	26%	34%	21%	9%	34%	37%	16%	4%	12%	35%	34%	13%	6%
横浜市	15%	21%	28%	19%	19%	6%	33%	41%	15%	6%	6%	47%	36%	8%	4%
神戸市	18%	25%	21%	17%	19%	25%	35%	23%	10%	7%	24%	43%	20%	8%	5%
京都市	31%	22%	22%	14%	11%	31%	29%	23%	11%	5%	21%	40%	23%	11%	5%
札幌市	11%	25%	23%	22%	18%	16%	23%	28%	17%	15%	17%	38%	25%	13%	7%
福岡市	14%	12%	23%	38%	13%	6%	21%	39%	27%	6%	10%	36%	33%	14%	7%

都心部

インナーリング

アウターリング



	都心部		インナーリング		アウターリング	
	減少	増加	減少	増加	減少	増加
東京都	21%	79%	16%	84%	23%	77%
大阪市	24%	76%	56%	44%	61%	39%
名古屋市	18%	82%	43%	57%	47%	53%
横浜市	35%	65%	39%	61%	53%	47%
神戸市	43%	57%	60%	40%	67%	33%
京都市	53%	47%	60%	40%	61%	39%
札幌市	36%	64%	39%	61%	55%	45%
福岡市	26%	74%	27%	73%	46%	54%

八大都市の内部における人口増減の動向を小地域スケールでみると、まず都心部の動向として、東京都 23 区・大阪市・名古屋市では、減少した町丁が 2 割前後にとどまり、増加した町丁が大多数を占めている。この比率は、福岡市で 26%、横浜市・札幌市がいずれも 36%、神戸市で 42%となっている。しかし京都市の都心部では、人口が減少した町丁が 5 割以上に達し、都心部の人口減少がみられる。

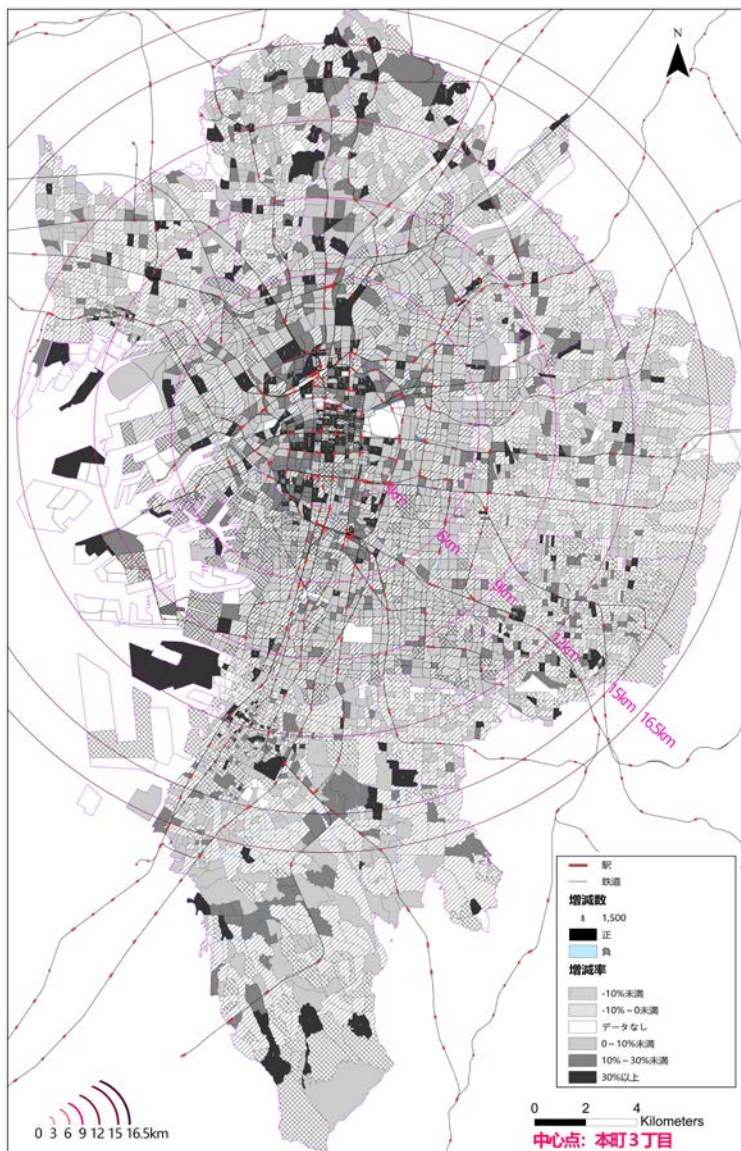
次に、インナーリングの人口増減を見ると、東京都 23 区では減少した町丁が 2 割にとどまり、増加の勢いが維持されている。同じく福岡市でも、人口が減少した町丁は 4 分の 1 にとどまっており、人口増の勢いが見られる。一方、大阪市、京都市、神戸市のインナーリングにおいては、人口が減少した町丁が 6 割前後となっている。札幌市と横浜市はよく似た傾向を示しており、都心部とインナーリングでは増加した町丁が大半を占め、人口が増加した町丁率から見れば、両都市の都心部・インナーリングで人口増加のバランスがとれている。均衡のとれた人口動態を示している。

また、8 大都市のアウトerringの状況を見ると、東京都のアウトerringでは人口が減少した町丁の比率は低い水準にあり、2 割強にとどまっている。これに次ぐのが名古屋市と福岡で、その比率は 5 割に満たず、他都市に比べて低い。

一方、大阪市・京都市・神戸市のアウトerringでは、6 割以上の町丁が人口減少傾向にあり、特に神戸市でのその割合は 7 割近くを占めている。

以上のように、東京都 23 区では、人口が猛烈な勢いで増加し、中心市街地の再開発と郊外開発が同時並行的に進んでいることにより、人口が猛烈な勢いで増加した。福岡市は東京都 23 区と同様に、都心部とインナーリングでは、人口が急速に増加している。ただしアウトerringでは、東京都のインナー/アウトerringと比べると、相対的に緩やかな増加傾向にある。横浜市・名古屋市・札幌市では、全体的な均衡のとれた人口増減となっている。大阪市と神戸市では、都心部での人口の集中傾向が強まる兆しがあるが、一方でインナー/アウトerringの人口は停滞するという対比が確認された。そして京都市は、都心回帰がそれほど顕著ではなく、都市全体として減少傾向が強く、人口動態で見ると停滞に近い状況である。

10. 大阪市広域と東京 23 区のインナー/アウターリングの人口増減町丁率の比較（説明は次頁以降）

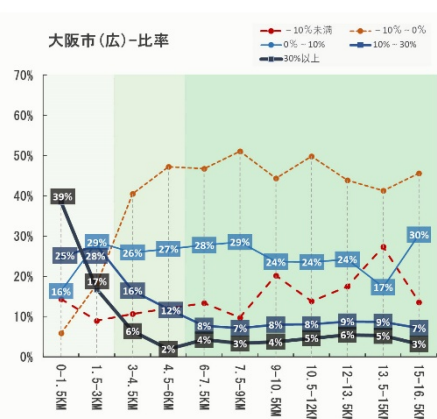


東京 23 区

増減数/距離	都心部			インナーリング			アウトerring					
	0-1.5km	1.5-3km	3-4.5km	4.5-6km	6-7.5km	7.5-9km	9-10.5km	10.5-12km	12-13.5km	13.5-15km	15-16.5km	
-10%未満	9%	14%	2%	3%	2%	1%	2%	2%	3%	3%	1%	
-10%~0	12%	13%	12%	11%	16%	20%	21%	21%	19%	25%	28%	
0%~10%	24%	25%	33%	50%	58%	58%	68%	62%	62%	58%	59%	
10%~30%	38%	28%	45%	32%	21%	17%	7%	13%	13%	12%	10%	
30%以上	18%	20%	8%	4%	3%	3%	2%	2%	3%	1%	1%	
総町丁数	34	260	257	287	298	311	361	416	405	322	79	

大阪市および周辺地域の大阪市広域

増減数/距離	都心部			インナーリング			アウトerring					
	0-1.5km	1.5-3km	3-4.5km	4.5-6km	6-7.5km	7.5-9km	9-10.5km	10.5-12km	12-13.5km	13.5-15km	15-16.5km	
-10%未満	14%	9%	11%	12%	13%	10%	20%	14%	18%	27%	14%	
-10%~0	6%	18%	41%	47%	47%	51%	44%	50%	44%	41%	46%	
0%~10%	16%	29%	26%	27%	28%	29%	24%	24%	24%	17%	30%	
10%~30%	25%	28%	16%	12%	8%	7%	8%	8%	9%	9%	7%	
30%以上	39%	17%	6%	2%	4%	3%	4%	5%	6%	5%	3%	
総町丁数	153	256	328	406	464	542	559	752	725	438	125	



大阪市域が狭域なので、周辺市も加えて大阪市広域とし、東京都 23 区との比較を補足的に行なってみた。16.5km 圏内の両都市圏の比較が可能となる。人口増加の勢いの大きな違いが引き続き見られることになる。大阪市広域と東京都 23 区の距離帯別の人口増減を見ると、3km 圏内の都心部では、両者の人口増加地区の比率はいずれも高く、8 割前後は人口増の町丁となっている。し

かし、東京都の 3-10.5km 距離圏では、0-10%の人口増加地区の比率が一貫して増加し、インナーリングからアウターリングにかけて、ほぼ一貫して 6 割前後を占めている。10%-30%の増加地区の推移傾向は、3-4.5km 圏の都心部でピークに達し、4.5km 圏を超えると減少傾向に転じるものの、その外側でも 1 割程度の比率を維持している。

一方、大阪市広域では 3km 圏より外側で-10%-0 の人口減少地区の数が著しく増加し、アウターリングでは、5 割程度の高い比率となっている。-10%未満の人口減少の町丁も 1 割から 2 割と少なくない。以上のように、東京都のアウターリングでの人口増の勢いも維持されている。大阪市のインナーリング、アウターリング双方とも人口減の傾向が強く現れている。両都市の人口増減からみた都市空間構造の違いをはっきりと見てとれる。なお大阪市広域の 15km 圏より外側は、郊外地区を含み込んでいる。北側では代表的には千里ニュータウンが入っている。他のアウターリングとは異なる人口増の状況も一部町丁で見られるが、ここではこれ以上触れない。

1 1. 今後の課題

本分析は同心円のみで行なったが、方角で区切ったセクター状での分析は今後に期したい。また経年の推移や人口密度を導入した分析など多く課題が残されているが、本分析はそのスタートラインである。また 2012 年から 2019 年の住民基本台帳を使っての変則的な年次で行った。2015 年から 2020 年の住民基本台帳の分析を今後進めるとともに、年齢別や外国人の変数を加えることにより、住民基本台帳でできる範囲の分析を行いたい。また同じインターバルで行われる国勢調査の結果の比較も公表後直ちに行い、不詳の多い国勢調査を補う形で今後も分析を続けてゆく予定である。

第7章

人口動態からみた都心回帰とインナー／アウターリングの動静 —大阪市と東京 23 区の分析を通じて—

若林 萌

1. 問題意識と検証すべき仮説

小地域データをもとに八大都市の人口増減の動向を提示した第 6 章に引き続き、本章では、都心とインナー／アウターリングの動静、とりわけ後者の人口増減の傾向について著しい違いが見られた大阪市と東京 23 区を対象に、各区スケールでより詳細に検討する。

この検討課題に至った問題意識は次のようなものである。少子高齢化のもと、縮小都市のトレンドの中で、人口減少や労働力不足が言われ、大都市においては都心回帰の人口の再集中化が見られる。また都市の分極化も進行している。要因の一つとして、居住のすぐろくのゴールが変化し、庭付き一戸建住宅や団地の郊外居住というゴールから、交通の利便性や密度の濃い公共サービスを求めて都心に住まう人が増えている点が挙げられる。この変化を捉えたいという問題意識のもと、筆者は、大阪市の都心区の一つである西区を対象に、人口動態の分析や住民への聞き取り調査を行ってきた(本ブックレット 17 号(2019) 第 7 章)。その調査を通し、都心の人口増加は、子育て世帯や 20~40 代単身世帯、さらには高齢者(高齢の親と生産年齢人口の子の共居を含む)の転入によって引き起こされていることが明らかになった。そして、その人口増加をとりわけ牽引しているのは 30, 40 代の女性である、という仮説を立てるに至った。

そこで本稿では対象範囲を広げた大阪市および東京都の都心部、インナー／アウターリングについて人口分析をおこない、都市の人口動態の傾向を掴むとともに、仮説の検証を部分的に試みる。

2. 分析結果の見方

具体的には、町丁単位での地図化のほか、年代別、男女別、コーホート分析の人口推移を、国勢調査（1995～2015）および住民基本台帳（2019年）のデータを用いて比較し、区ごとの位置的および地域の歴史的背景を加味した分析をおこなった。

なお、前の6章と同じく、インナーリングは戦前に開発されたエリア（都心のやや外側である場合が多い）、アウターリングは戦後に開発されたエリアと暫定的に定義した上で類型化している。各区に関する記述の冒頭で、それぞれの歴史的背景を簡潔に説明している。また本稿では、紙幅上全区の分析は困難なため、具体的な分析対象として、都心部、インナー／アウターリングから、ベンチマークとなる以下の区を抽出した。（掲載順、（）は図番号の頭記号）

TC 東京 23 区都心部：千代田区(TC1)、中央区(TC2)、文京区(TC3)、港区(TC4)、
台東区(TC5)

TI 東京 23 区インナーリング：新宿区(TI1)、豊島区(TI2)、品川区(TI3)

TO 東京 23 区アウターリング：杉並区(TO1)、世田谷区(TO2)、足立区(TO3)

OC 大阪市都心部：中央区(OC1)、北区(OC2)、西区(OC3)、浪速区(OC4)、
天王寺区(OC5)

OI 大阪市インナーリング：阿倍野区(OI1)、西成区(OI2)、生野区(OI3)、
大正区(OI4)

OO 大阪市アウターリング：淀川区(OO1)、平野区(OO2)

次々頁以降は見開きで1区の分析を行う構成になっており、区ごとに6種類の図表を掲載している。各図表の性質をあらかじめ概説しておきたい。

図○○x-1「町丁別人口増減」（○○は上記の区に割り当てたローマ字+番号、以下同）

人口の増減率を塗り分けて、増加数を棒グラフで、それぞれ町丁ごとに表す。増加・減少の町丁の分布が可視化されている。（第6章の地図と同様）

表〇〇x-1「増減率別町丁数」

増減率に応じた町丁の数を示し、人口が増加・減少した町丁（増加町丁、減少町丁）の数がそれぞれ区全体の町丁数に占める割合を算出した。上記の地図を数値で補足する。

* 図1、表1では2時点での住民基本台帳人口を用いているが、公表データの都合上、東京23区と大阪市で使用した年次が異なる点に注意されたい。つまり、図表に示されているのは、東京23区は2013年1月~2019年1月の6年間での増減、大阪市は2012年9月~2019年9月の7年間での増減についての値である。

図〇〇x-2「人口ピラミッド」

1995年~2015年の5年ごとの人口ピラミッドを並置している。区の人口規模によって横軸の最大値が異なることに注意が必要である。人口構造の変化が一見して分かりやすい。

図〇〇x-3「コーホート変化」

同じ期間に生まれた人口の集団（コーホート）ごとの5年間での人口変化数を示す。例えば、「1995~2000年コーホート変化」グラフの20~24歳の値は、2000年時点の20~24歳の人口から、1995年時点に15~19歳であった人口（2000年時点に20~24歳になる予定だった人口）を差し引いたものである。その変化数は、期間内に起こった社会増減（転出入）・自然増減（出生、死亡）の合計を意味する。詳細は第8章の説明を参照されたい。

図〇〇x-4「男女別人口推移」

各年次の男性・女性・総数の人口推移を表す。人口変動の傾向が概観できる。

図〇〇x-5「年齢別人口推移」

年齢層を7つに分け、それぞれの人口推移を表した。年齢の区切りが同等でないことに注意が必要である。年齢別に人口構造の変化を捉えやすい。

3. 各区分析

以下見開きで、各区の分析をおこなう。

3-1 東京都千代田区（都心部）

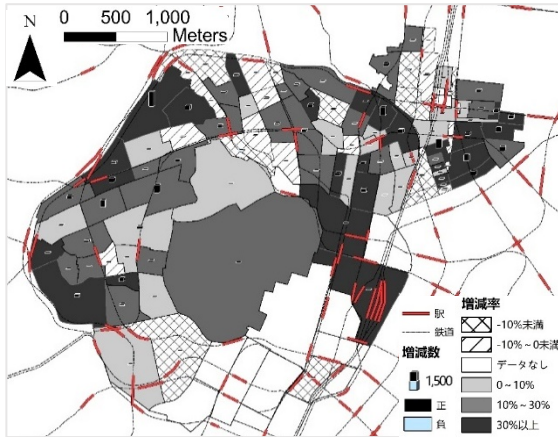


図 TC1-1 千代田区町丁別人口増減 (2013.1~2019.1)

(住民基本台帳より朱澤川氏作成)

表 TC1-1 増減率別町丁数

(住民基本台帳より朱澤川氏作成)

千代田区	-10%未満	-10-0%	0-10%	10-20%	20%以上
町丁数	13	13	21	14	41
増減町丁比率	25.5%		74.5%		

江戸の城下町の城郭や一部町屋部分を北東部に含む、歴史的コアを系譜とする都心部を構成する区である。人口は 2005 年以降の増加が大きく、2015 年に最も大きな伸び幅が記録された。図 3 を見ると、年少人口および 20、40 代のみの増加から、50 代以下のより幅広い年齢層での増加になりつつあることや、男女の増加傾向がやや異なることが指摘できる。年齢構造別には、35~49 歳の増加が最も顕著で、典型的な都心型と言える。町丁別にみると減少した地区も一定数あるが、20%以上増の町丁の数が区内で最多となっている。

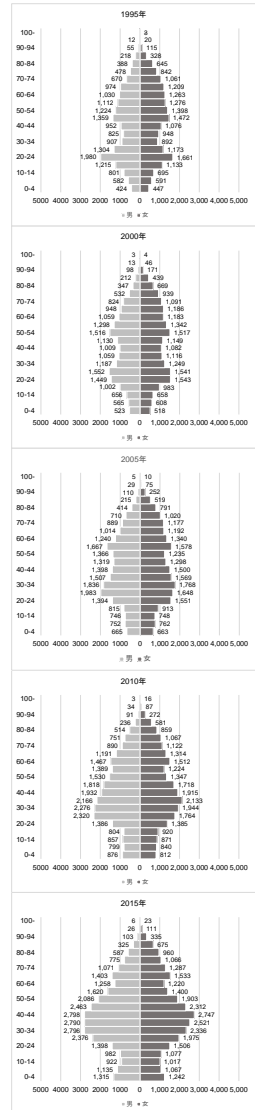


図 TC1-2 千代田区人口ピラミッド (国勢調査より筆者作成)

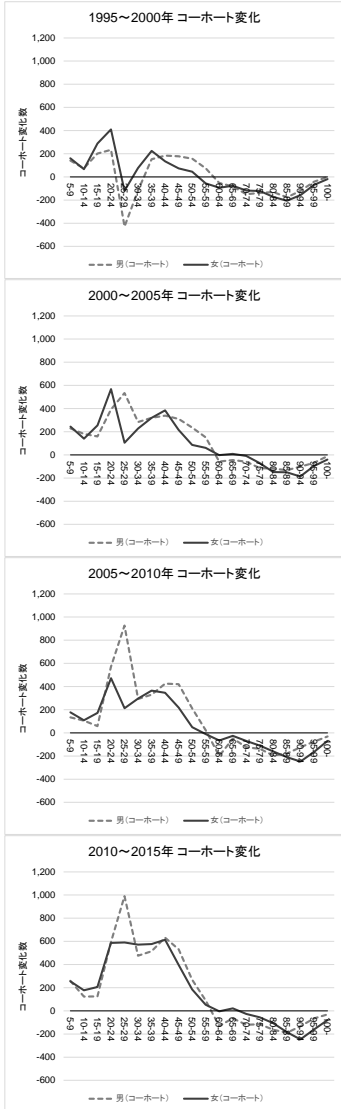


図 TC1-3 千代田区コーホート変化
(国勢調査より筆者作成)

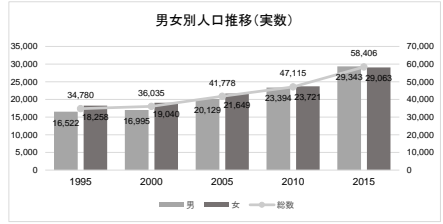


図 TC1-4 千代田区男女別人口推移
(国勢調査より筆者作成)

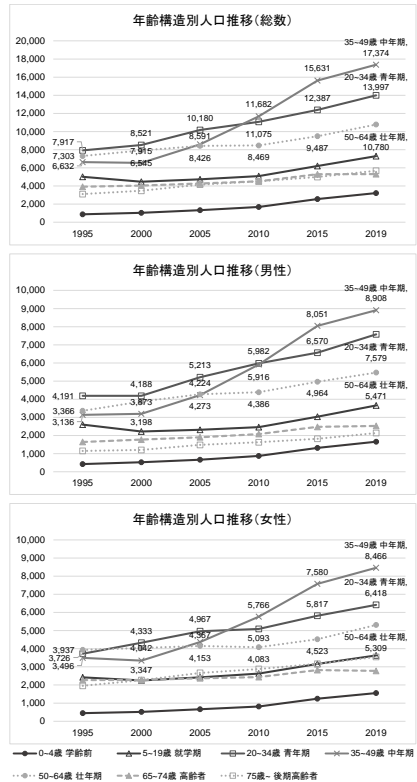


図 TC1-5 千代田区年齢別人口推移
(国勢調査、住民基本台帳より筆者作成)

3-2 東京都中央区 (都心部)

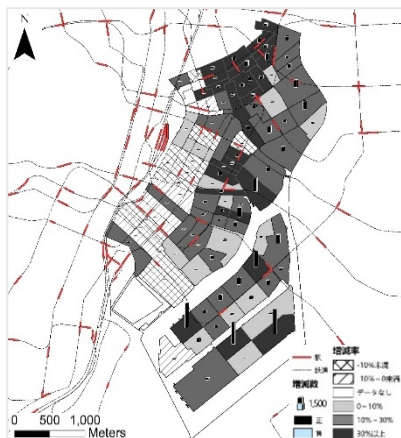


図 TC2-1 中央区町丁別人口増減 (2013.1~2019.1)

(住民基本台帳より朱澤川氏作成)

表 TC2-1 増減率別町丁数

(住民基本台帳より朱澤川氏作成)

中央区	-10%未満	-10-0%	0-10%	10-20%	20%以上
町丁数	10	6	16	21	40
増減町丁比率	17.2%		82.8%		

江戸の城下町の武家地と町人地、埋め立て地から構成される歴史的コアを系譜とする都心部を構成する区である。図 3 から、2000~2005 年以降の人口増加が著しく、その増加の核を担っているのはいずれの時期も 20~29 歳およびその前後の年齢階層であることが分かる。2010 年までは未成年層の増加も見られた。年齢構造別には、2005 年までは 20~34 歳と 35~49 歳が同程度に増加していたが、以降は 35~49 歳の伸び幅が圧倒的に大きく、人口構造を変化させている。町丁別には、8 割以上を占める増加町丁が東部に集中し、減少町丁は西部に固まって分布している。

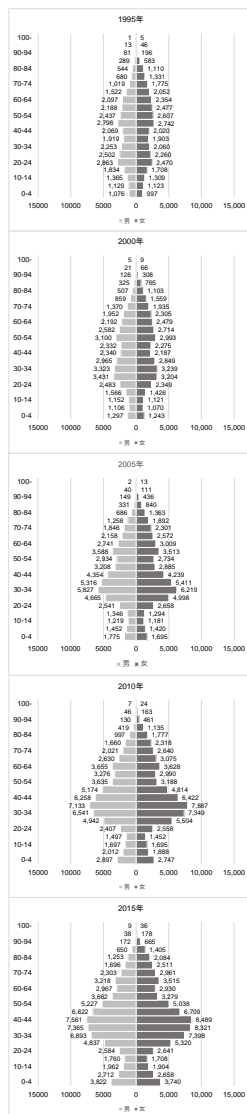


図 TC2-2 中央区人口ピラミッド (国勢調査より筆者作成)

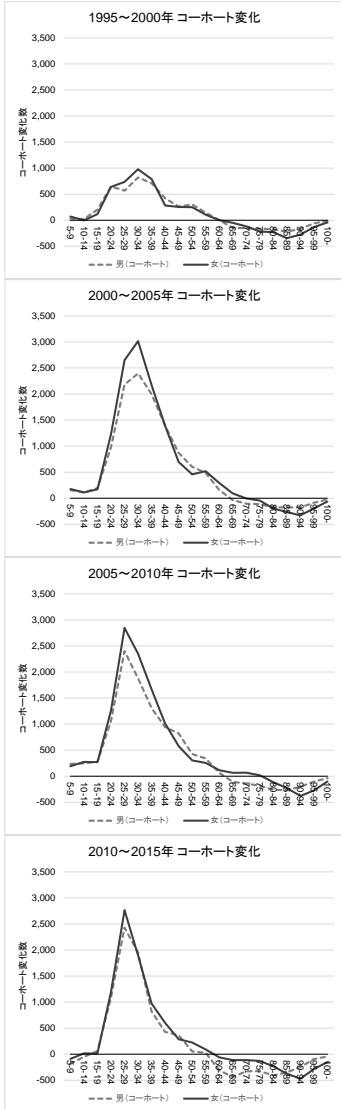


図 TC2-3 中央区コーホート変化
(国勢調査より筆者作成)

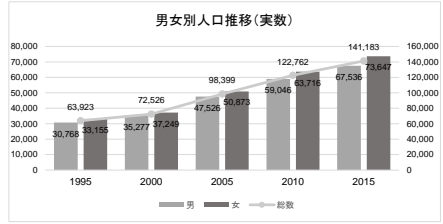


図 TC2-4 中央区男女別人口推移
(国勢調査より筆者作成)

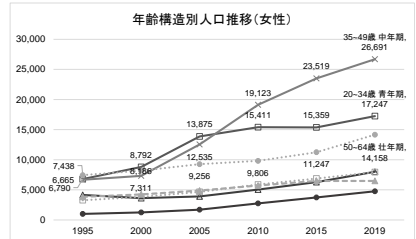
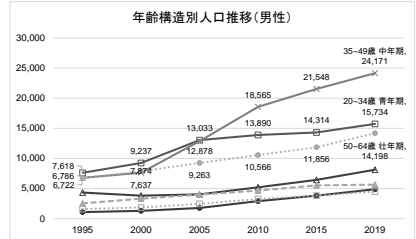
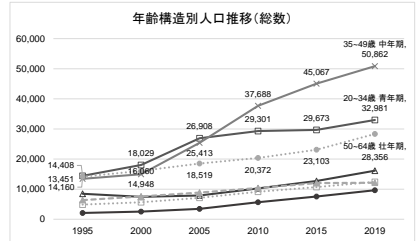


図 TC2-5 中央区年齢別人口推移
(国勢調査、住民基本台帳より筆者作成)

3-3 東京都文京区（都心部）

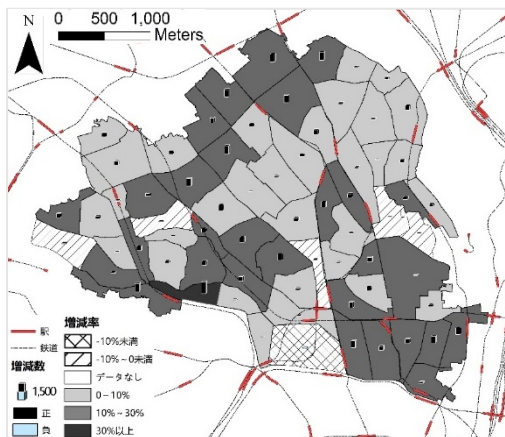


図 TC3-1 文京区町丁別人口増減（2013.1~2019.1）

（住民基本台帳より朱澤川氏作成）

表 TC3-1 増減率別町丁数

（住民基本台帳より朱澤川氏作成）

文京区	-10%未満	-10-0%	0-10%	10-20%	20%以上
町丁数	1	5	32	23	7
増減町丁比率	8.8%		91.2%		

江戸の城下町の武家地を中心とする北側の地であり、大部分は山の手の台地上に位置する歴史的コアを系譜とする都心部を構成する区である。人口の安定的な増加のうち、20~24 歳、特に男性が毎年一貫して顕著に増えている(図 3)。図 5 で 35~49 歳が 2000 年を境に増加し続けていることを加味すると、20~24 歳の転入層はある程度区内に留まっていることが予想され、それによって人口構造が変化している。町丁別には、0~20%増加の町丁が区内の大半を占め、増加の程度ごとにやや分布の集中が見られる。

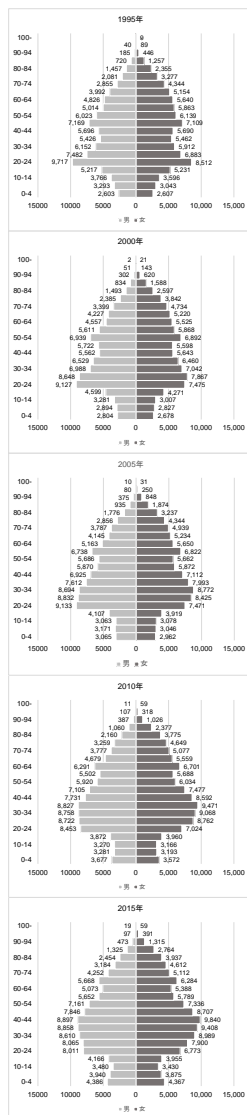


図 TC3-2 文京区人口ピラミッド

（国勢調査より筆者作成）

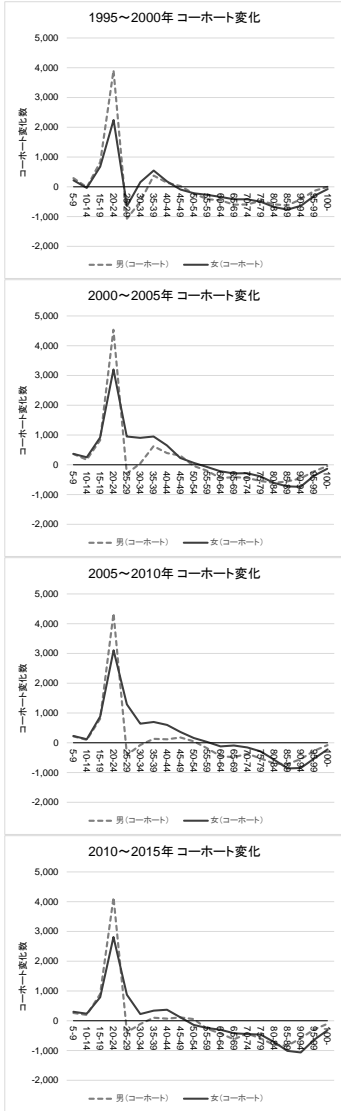


図 TC3-3 文京区コーホート変化
(国勢調査より筆者作成)

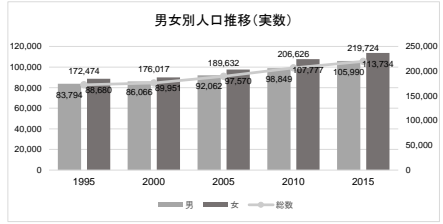
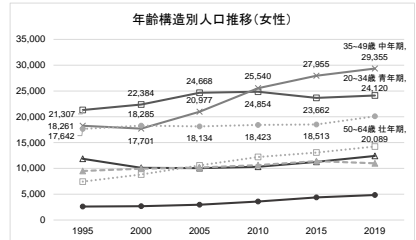
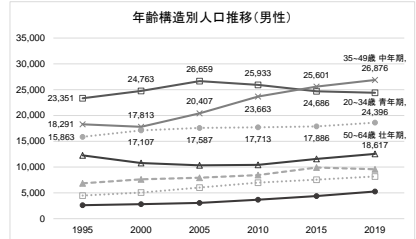
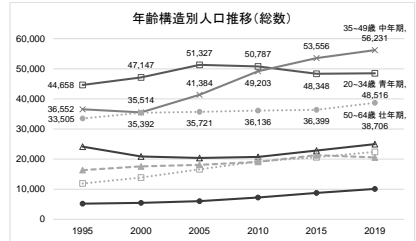


図 TC3-4 文京区男女別人口推移
(国勢調査より筆者作成)



● 0-4歳 学齢前 ● 5-19歳 就学期 □ 20-34歳 青年期 × 35-49歳 中年期
 ○ 50-64歳 壮年期 ▲ 65-74歳 高齢者 ◇ 75歳- 後期高齢者

図 TC3-5 文京区年齢別人口推移
(国勢調査、住民基本台帳より筆者作成)

3-4 東京都港区（都心部）

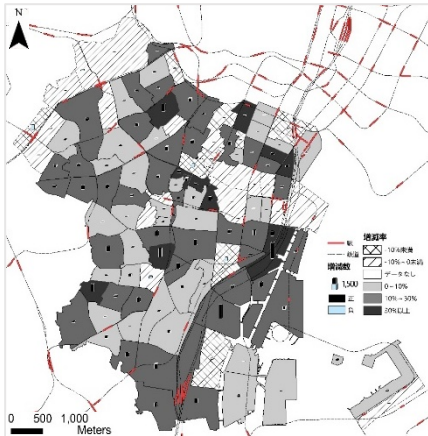


図 TC4-1 港区町丁別人口増減 (2013.1~2019.1)

(住民基本台帳より朱澤川氏作成)

表 TC4-1 増減率別町丁数

(住民基本台帳より朱澤川氏作成)

港区	-10%未満	-10-0%	0-10%	10-20%	20%以上
町丁数	11	18	36	26	27
増減町丁比率	24.6%			75.4%	

江戸の城下町の武家地の南側を占め、歴史的コアを系譜とする都心部を構成する区である。人口増加区であり、その増加の程度が年々大きくなる中で、50代以下の人口がいずれの年齢階層も増加を続けている。図3では特に25~29歳の増加の突出が目立つ。図5からは、35~49歳が2000年を境に急増し始め2010年以降20~34歳を大きく上回ること、人口構造を変化させたことが分かる。町丁別の増減を見ると、増加した町丁が多い中でその増加率には比較的ばらつきがあるのが特徴的である。減少した町丁も一定程度見られる。

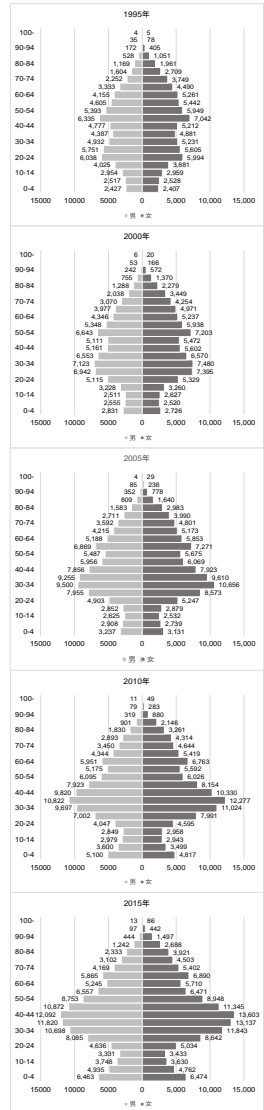


図 TC4-2 港区人口ピラミッド (国勢調査より筆者作成)

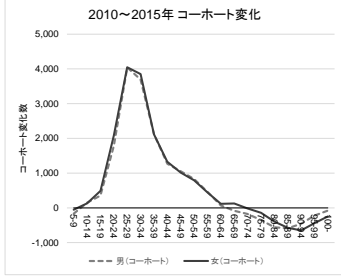
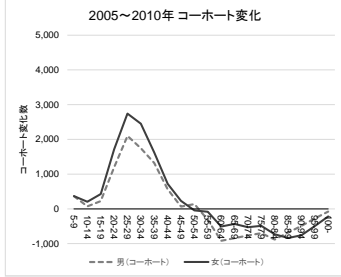
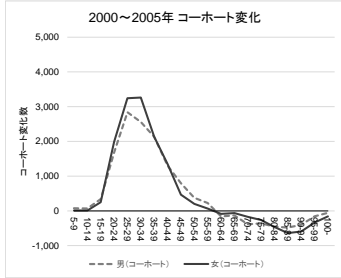
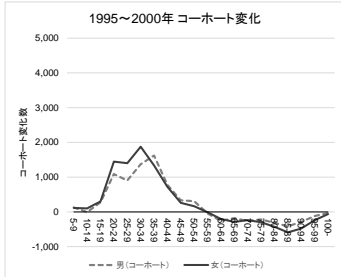


図 TC4-3 港区コーホート変化
(国勢調査より筆者作成)

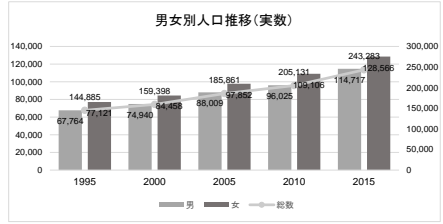


図 TC4-4 港区男女別人口推移
(国勢調査より筆者作成)

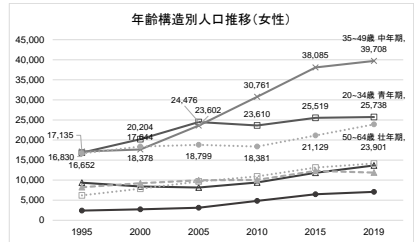
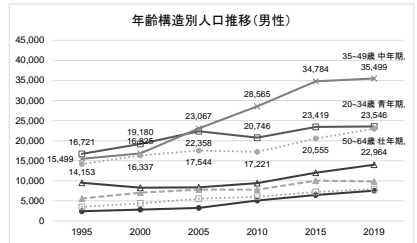
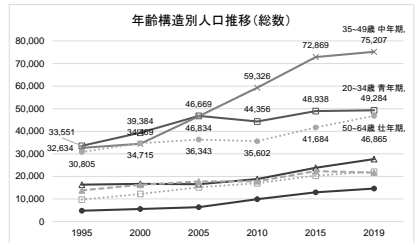


図 TC4-5 港区年齢別人口推移
(国勢調査、住民基本台帳より筆者作成)

3-6 東京都新宿区（インナーリング）

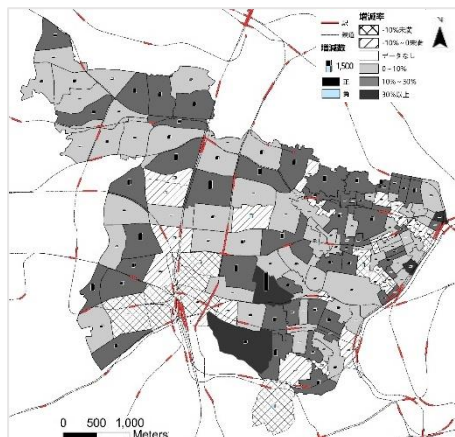


図 T11-1 新宿区町丁別人口増減 (2013.1~2019.1)

(住民基本台帳より朱澤川氏作成)

表 T11-1 増減率別町丁数

(住民基本台帳より朱澤川氏作成)

新宿区	-10%未満	-10-0%	0-10%	10-20%	20%以上
町丁数	14	21	61	37	19
増減町丁比率	23.0%		77.0%		

大部分は江戸の城下町の武家地と一部町人地であり、西部は南豊島郡で城下町の外郊という系譜をもつ。ここではインナーリングを構成する区とする。総人口は微増を続けており、図 3 のように 20~24 歳が常に突出して増加している。2000~2005 年は 30、40 代にも増加が見られたが、その他の年次では増えていない。年齢構造別には、20~34 歳が最大の構造を維持しており、35~49 歳も増加しているもののその年齢層を上回るに至っていない(図 5)。町丁別にみると増加した地区が大半であるが、減少した地区も広い範囲に分布する。

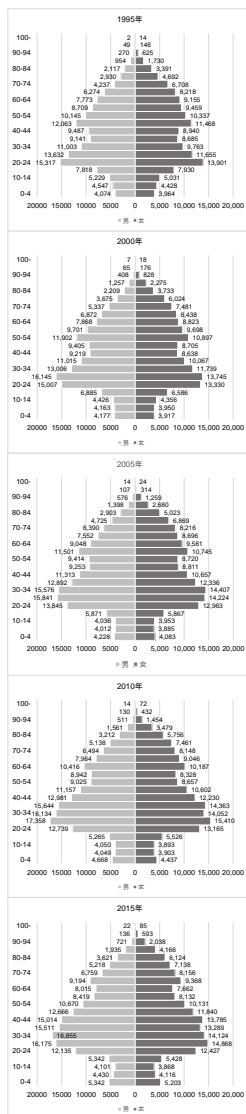


図 T11-2 新宿区人口ピラミッド (国勢調査より筆者作成)

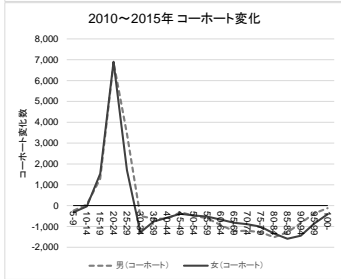
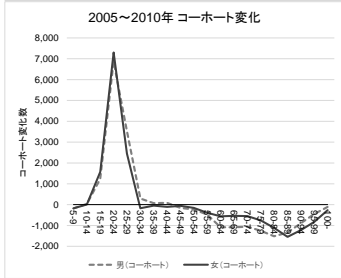
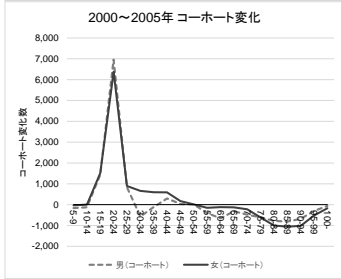
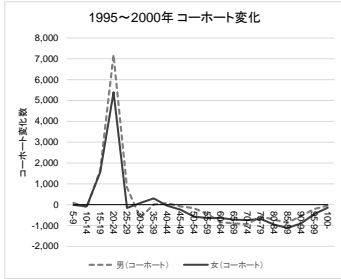


図 TII-3 新宿区コーホート変化
(国勢調査より筆者作成)

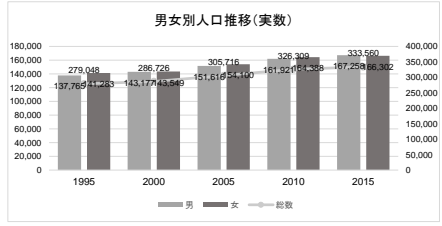


図 TII-4 新宿区男女別人口推移
(国勢調査より筆者作成)

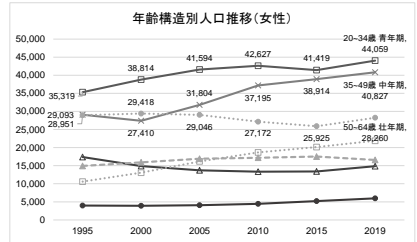
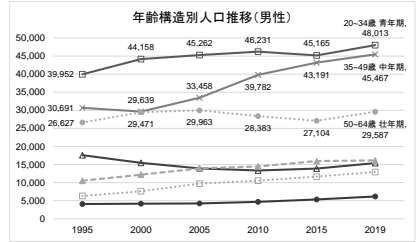
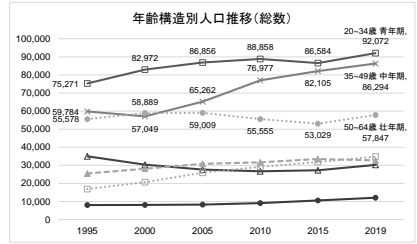


図 TII-5 新宿区年齢別人口推移
(国勢調査、住民基本台帳より筆者作成)

3-7 東京都豊島区（インナーリング）



図 T12-1 豊島区町丁別人口増減（2013.1~2019.1）

（住民基本台帳より朱澤川氏作成）

表 T12-1 増減率別町丁数

（住民基本台帳より朱澤川氏作成）

豊島区	-10%未満	-10-0%	0-10%	10-20%	20%以上
町丁数	1	6	52	21	3
増減町丁比率	8.4%		91.6%		

北豊島郡の在り地という城下町の外郊を歴史的系譜とするインナーリングを構成する区である。人口は 20~24 歳を中心に増加を続けているが、2005~2010 年には 15 歳以下や 30~50 代も加わった幅広い年齢層で増加が見られた。年齢構造別には、2005 年に 20~49 歳が急増した後、20~34 歳の増加が収束することで 35~49 歳と同等の人口になりつつある。町丁別にみると増加した町丁が区の約 9 割であり、そのうち 0~10%の微増が半数以上を占めている。

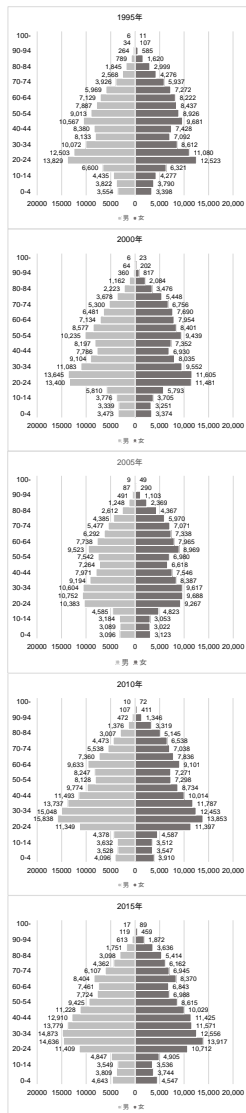


図 T12-2 豊島区人口ピラミッド

（国勢調査より筆者作成）

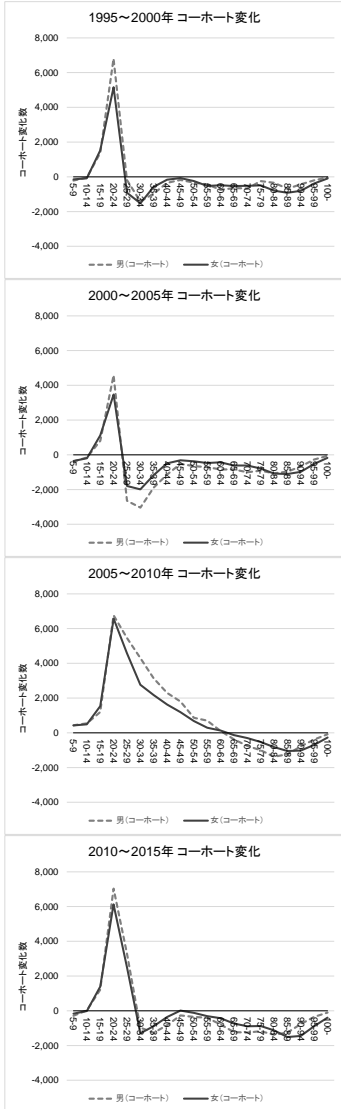


図 T12-3 豊島区コホート変化
(国勢調査より筆者作成)

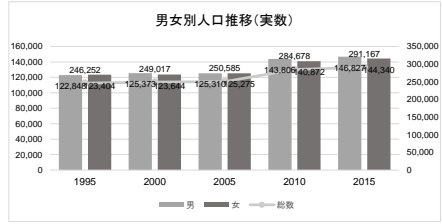


図 T12-4 豊島区男女別人口推移
(国勢調査より筆者作成)

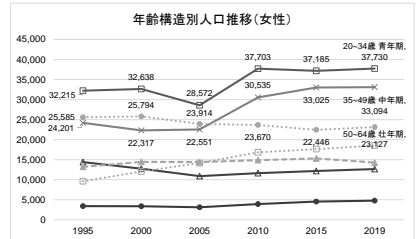
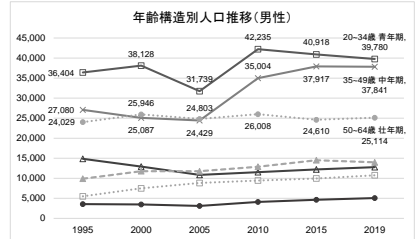
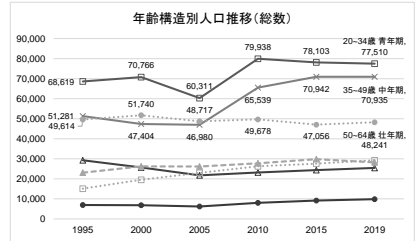


図 T12-5 豊島区年齢別人口推移
(国勢調査、住民基本台帳より筆者作成)

3-8 東京都品川区（インナーリング）

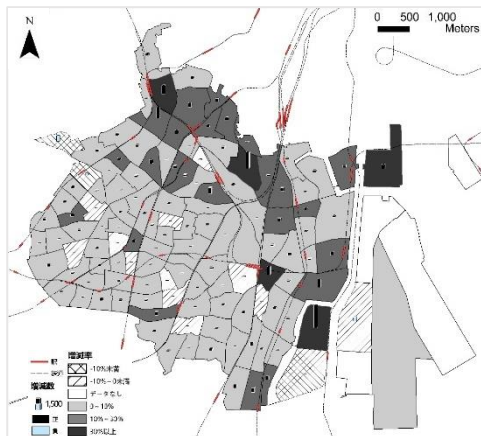


図 T13-1 品川区町丁別人口増減 (2013.1~2019.1)

(住民基本台帳より朱澤川氏作成)

表 T13-1 増減率別町丁数

(住民基本台帳より朱澤川氏作成)

品川区	-10%未満	-10-0%	0-10%	10-20%	20%以上
町丁数	3	12	81	15	14
増減町丁比率	12.0%		88.0%		

荏原郡の在地という江戸の城下町の南の外郊を歴史的系譜とし、埋め立て地も有するインナーリングを構成する区である。総人口は、図 3 のように 20、30 代人口の安定的な増加により微増を続けている。しかし 5~9 歳人口の増加は必ずしも伴わない。年齢構造別には、20~34 歳と 35~49 歳の人口が入れ替わる構図で、その他の年齢層は近年安定または微増の傾向にある。町丁別には、0~10% 増の町丁が大半を占めており、増加率の高い町丁は北・東の区境に多い。

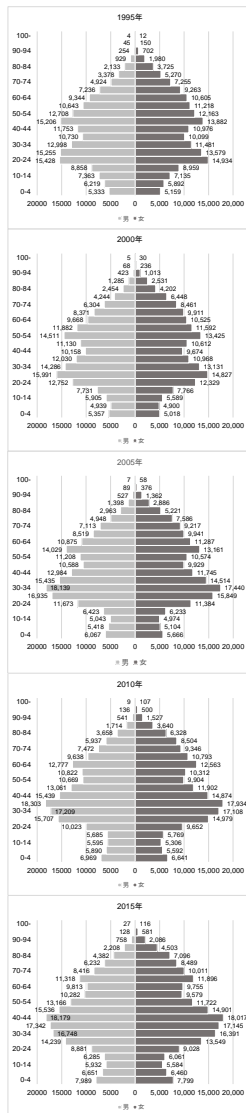


図 T13-2 品川区人口ピラミッド (国勢調査より筆者作成)

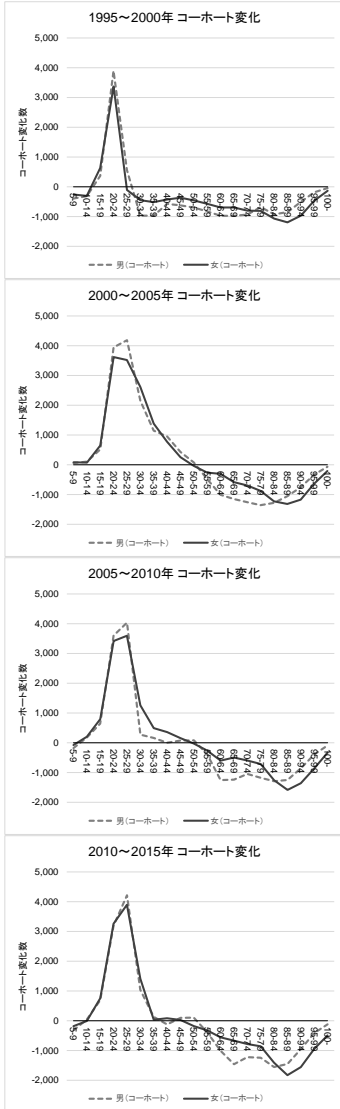


図 TI3-3 品川区コーホート変化
(国勢調査より筆者作成)

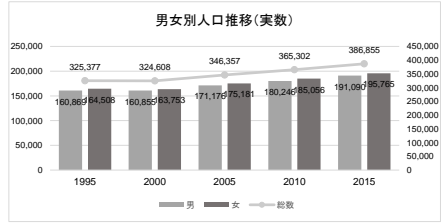


図 TI3-4 品川区男女別人口推移
(国勢調査より筆者作成)

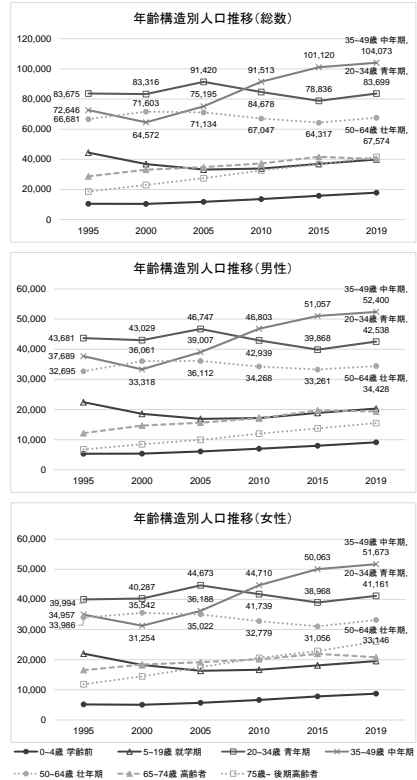


図 TI3-5 品川区年齢別人口推移
(国勢調査、住民基本台帳より筆者作成)

3-9 東京都杉並区（アウトerring）

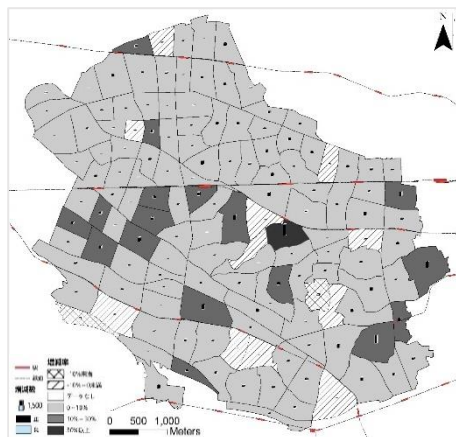


図 TO1-1 杉並区町丁別人口増減（2013.1~2019.1）

（住民基本台帳より朱澤川氏作成）

表 TO1-1 増減率別町丁数

（住民基本台帳より朱澤川氏作成）

杉並区	-10%未満	-10-0%	0-10%	10-20%	20%以上
町丁数	2	11	108	17	1
増減町丁比率	9.4%		90.6%		

東多摩郡の在地で江戸の城下町とは南豊島郡をはさみさらに西にあるアウトerringを構成する区である。人口は少しずつ増加しており、そのうち20~24歳の増加が主である(図3)。2010年に30代の人口が大きく減少したが、2015年には50歳以下が幅広く増加している。年齢構造をみると、圧倒的に20~34歳が多かったが2010年まで大幅に減少し、その後35~49歳と共に増加し、差を縮めている。75歳以上の特に女性人口の増加も目を引く。町丁別にみると、微増が区の大半を占めている。

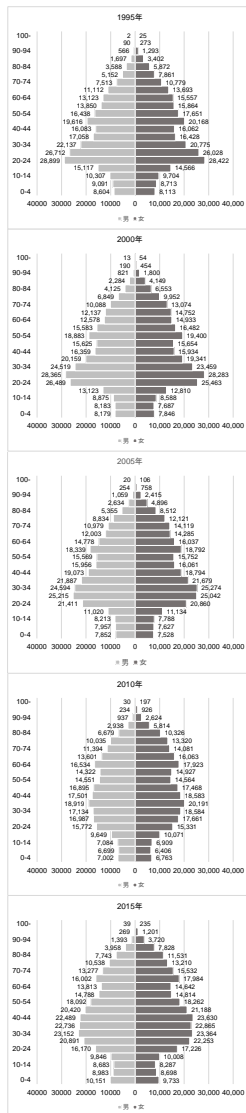


図 TO1-2 杉並区人口ピラミッド

（国勢調査より筆者作成）

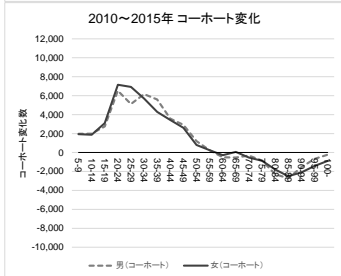
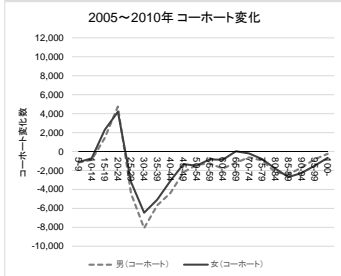
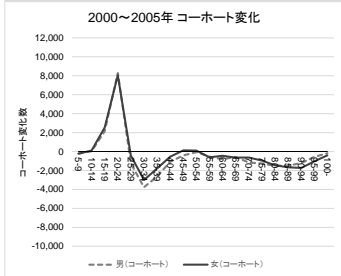
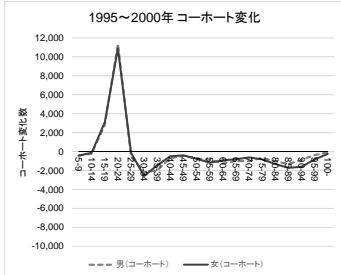


図 TO1-3 杉並区コホート変化
(国勢調査より筆者作成)

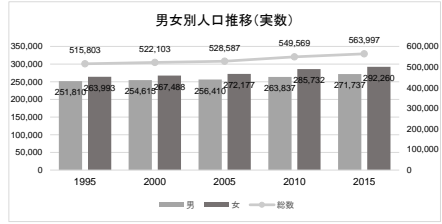


図 TO1-4 杉並区男女別人口推移
(国勢調査より筆者作成)

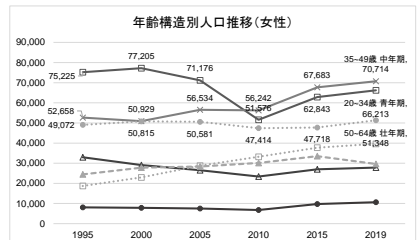
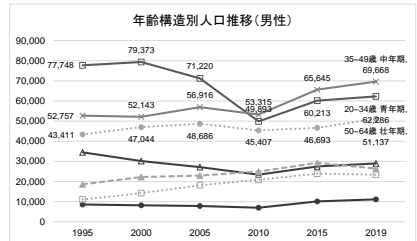
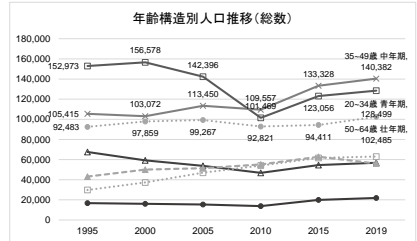


図 TO1-5 杉並区年齢別人口推移
(国勢調査、住民基本台帳より筆者作成)

3-10 東京都世田谷区 (アウトターリング)

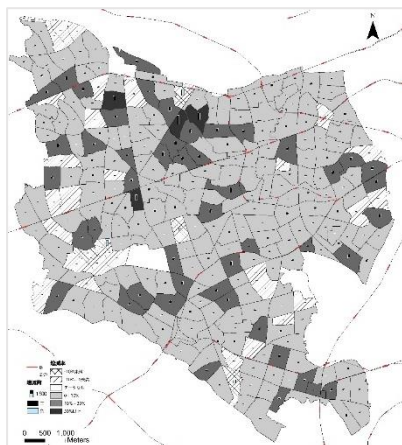


図 TO2-1 世田谷区町丁別人口増減 (2013.1-2019.1)

(住民基本台帳より朱澤川氏作成)

表 TO2-1 増減率別町丁数

(住民基本台帳より朱澤川氏作成)

世田谷区	-10%未満	-10-0%	0-10%	10-20%	20%以上
町丁数	5	28	190	39	13
増減町丁比率	12.0%		88.0%		

荏原郡と北多摩郡の在りであり、江戸の城下町からは距離を置くアウトターリングを構成する区である。総人口は5年毎に約3万人ずつ安定して増加している。20~24歳人口が常に最多増だが、その増加幅は年々やや低下してきている。図5から分かるように、20~34歳が1995~2015年に大幅に減少したが2019年には微増し、対照的に35~49歳は2010年まで増加した後あまり増えていない。またその他の年齢層はさほど動きがない。町丁別には、大半が微増であり、10%以上増加した地区もある程度見られる。

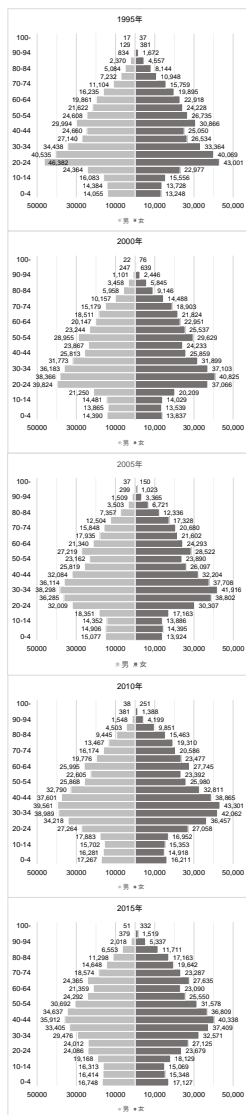


図 TO2-2 世田谷区人口ピラミッド (国勢調査より筆者作成)

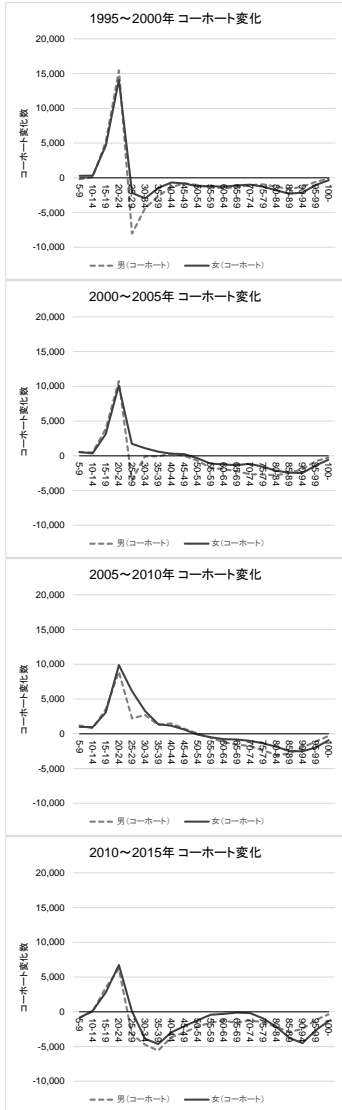


図 TO2-3 世田谷区コーホート変化
(国勢調査より筆者作成)

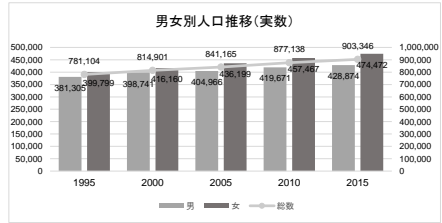


図 TO2-4 世田谷区男女別人口推移
(国勢調査より筆者作成)

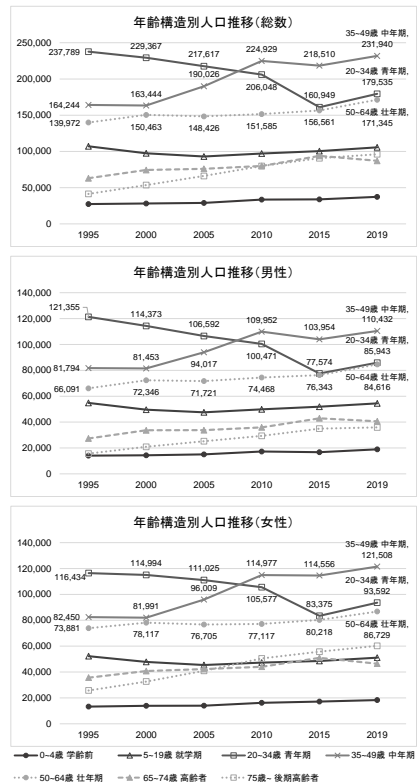


図 TO2-5 世田谷区年齢別人口推移
(国勢調査、住民基本台帳より筆者作成)

3-11 東京都足立区 (アウターリング)

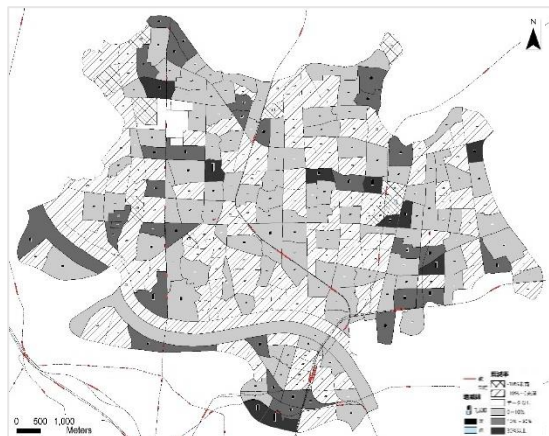


図 TO3-1 足立区町丁別人口増減 (2013.1~2019.1)

(住民基本台帳より朱澤川氏作成)

表 TO3-1 増減率別町丁数

(住民基本台帳より朱澤川氏作成)

足立区	-10%未満	-10-0%	0-10%	10-20%	20%以上
町丁数	10	104	106	26	17
増減町丁比率	43.3%		56.7%		

足立郡の在りであり江戸の城下町の北の外郊であり、ここではアウターリングを構成する区として、人口は基本的に構造をあまり変えないまま年齢が上方移動しているが、安定した 20 代人口の増加や 2005~2010 年に見られた幅広い年齢層での増加により、総数を維持している。図 5 で年齢構造別に見ると、やや減少傾向にある 34 歳以下人口とは対照的に、65 歳以上が増加している。35~49 歳も 2000~2010 年に増加したが、2010 年以降は落ち着いている。町丁別には増減の地区が同程度に散在しているが、いずれも微増・微減が大半である。

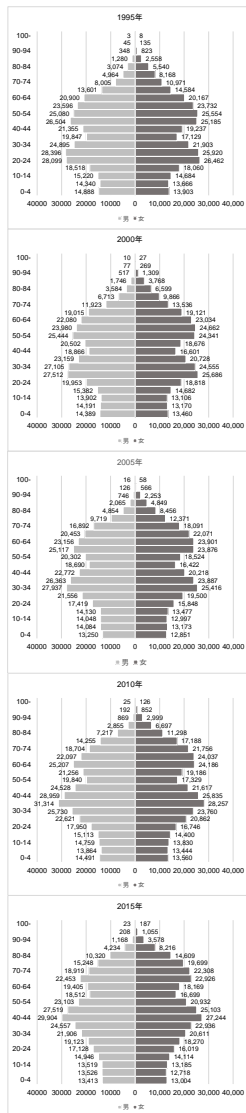


図 TO3-2 足立区人口ピラミッド (国勢調査より筆者作成)

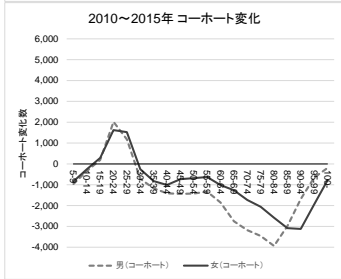
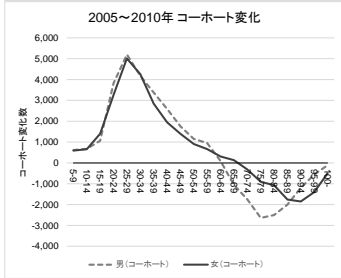
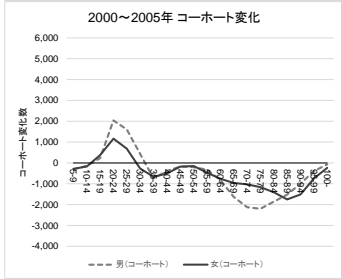
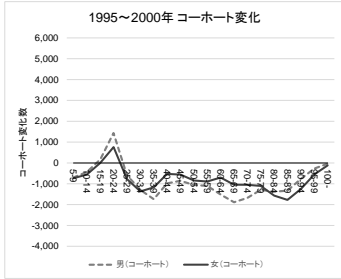


図 TO3-3 足立区コーホート変化
(国勢調査より筆者作成)

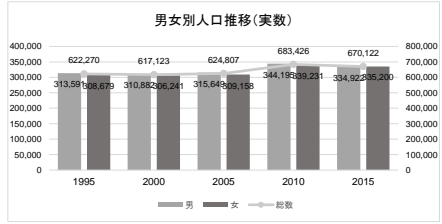
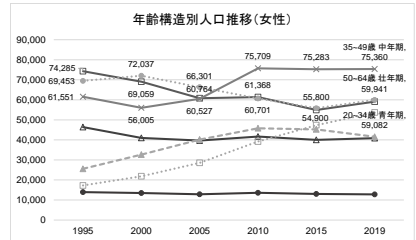
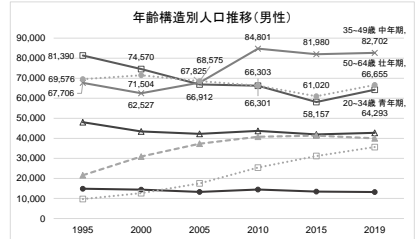
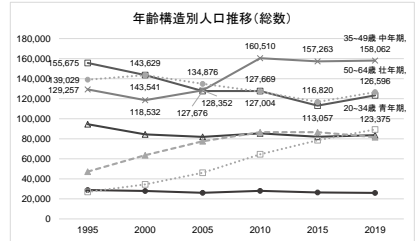


図 TO3-4 足立区男女別人口推移
(国勢調査より筆者作成)



● 0-4歳 学前 ● 5-19歳 就学期 □ 20-34歳 青年期 ▲ 35-49歳 中年期
○ 50-64歳 壮年期 ○ 65-74歳 高齢者 □ 75歳- 後期高齢者

図 TO3-5 足立区年齢別人口推移
(国勢調査、住民基本台帳より筆者作成)

3-12 大阪市中央区（都心部）

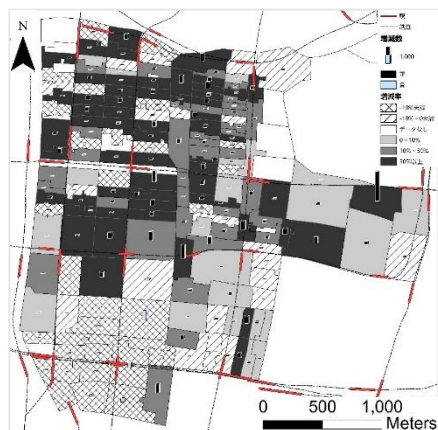


図 OC1-1 中央区町丁別人口増減 (2012.9~2019.9)

(住民基本台帳より朱澤川氏作成)

表 OC1-1 増減率別町丁数

(住民基本台帳より朱澤川氏作成)

中央区	-10%未満	-10-0%	0-10%	10-20%	20%以上
町丁数	30	21	22	20	75
増減町丁比率	30.4%		69.6%		

大坂の城下町の城郭、武家地、寺町から町人地からなる歴史的コアを系譜とする都心部を構成する区である。人口は特に2000~2005年を境に増加数が大きくなっている。図3では、年少人口から50代まで幅広い年齢層で増加が見られ、2010年、2015年には20~34歳人口の増加数の突出が目立つ。また、年齢構造別の特徴として、20~34歳人口と35~49歳人口が拮抗して増加数を牽引している様子がうかがえる。町丁別に見ると、大小に留意する必要があるが、区全体の約3分の1を占める減少した町丁の大半が南部に位置し、中心部および北部には増加している町丁が多い。

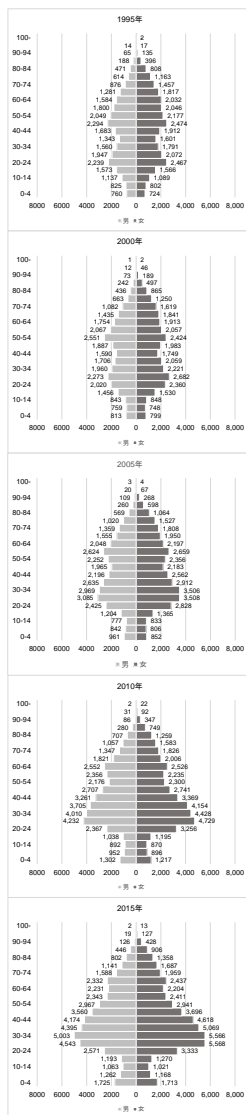


図 OC1-2 中央区人口ピラミッド (国勢調査より筆者作成)

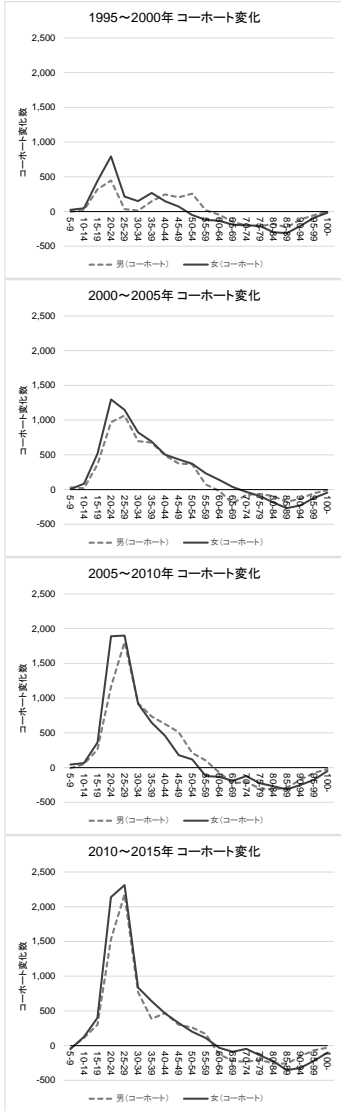


図 OC1-3 中央区コーホート変化
(国勢調査より筆者作成)

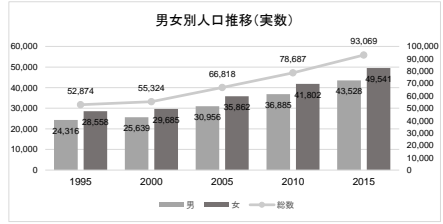


図 OC1-4 中央区男女別人口推移
(国勢調査より筆者作成)

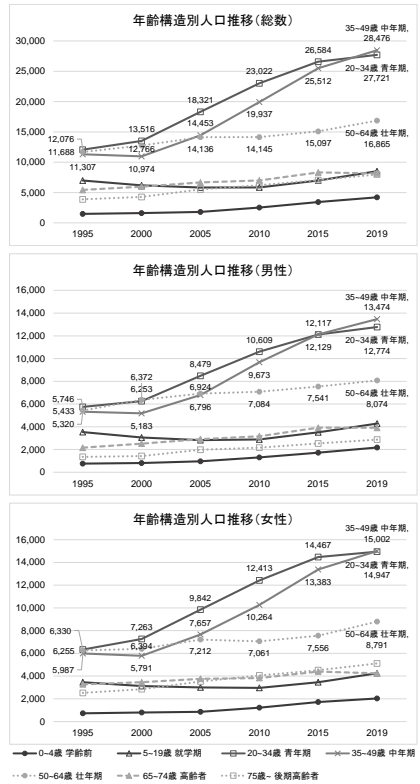


図 OC1-5 中央区年齢別人口推移
(国勢調査、住民基本台帳より筆者作成)

3-13 大阪市北区（都心部）



図 OC2-1 北区町丁別人口増減 (2012.9-2019.9)

(住民基本台帳より朱澤川氏作成)

表 OC2-1 増減率別町丁数

(住民基本台帳より朱澤川氏作成)

北区	-10%未満	-10-0%	0-10%	10-20%	20%以上
町丁数	11	18	26	20	42
増減町丁比率	24.8%		75.2%		

大坂の城下町の天満と北新地や中之島と、その北郊の西成郡域を系譜とし、ここでは都心部を構成する区とする。1995年以降一貫して人口が増加している中で、1995~2005年には、20~24歳およびその前後の年齢層が突出して増えており、特に20~24歳の増加は女性が男性を大きく上回っている。2005年以降は増加の年齢層が広がり、男女差も少なくなっている。年齢構造別には、35~49歳人口が2005年以降急激に増加したことが顕著に分かる。一方で、15歳以下は増加していない点も特徴的である。町丁別に見ると20%以上増加の町丁が区内で最多数であり、立地も散在している。

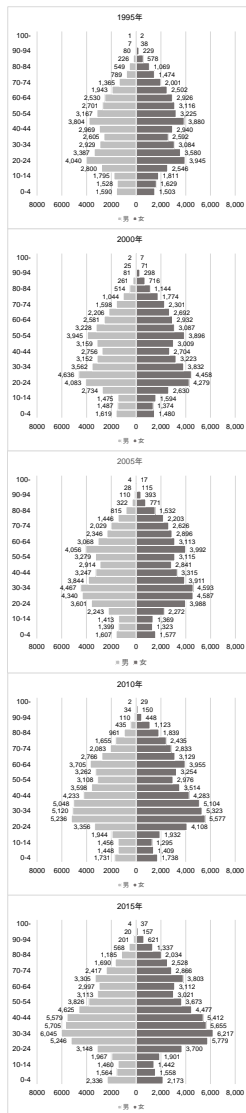


図 OC2-2 北区人口ピラミッド (国勢調査より筆者作成)

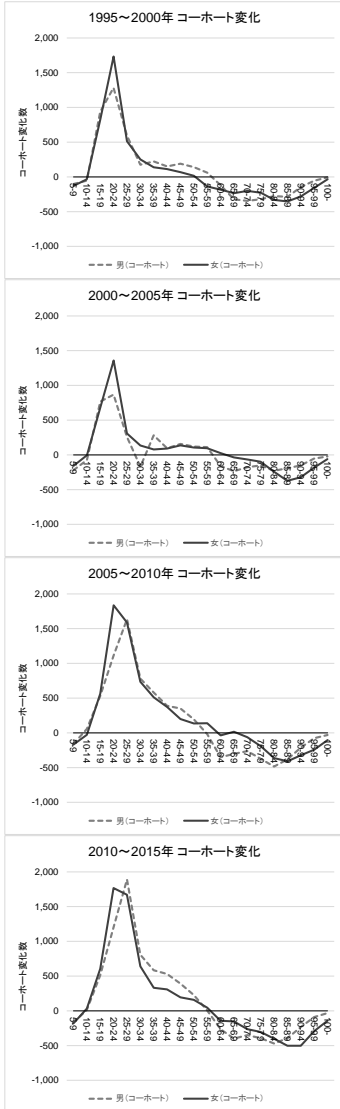


図 OC2-3 北区コーホート変化
(国勢調査より筆者作成)

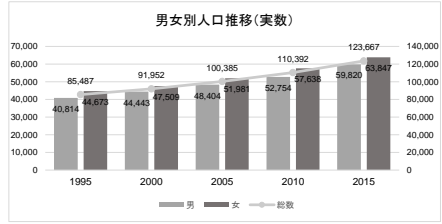


図 OC2-4 北区男女別人口推移
(国勢調査より筆者作成)

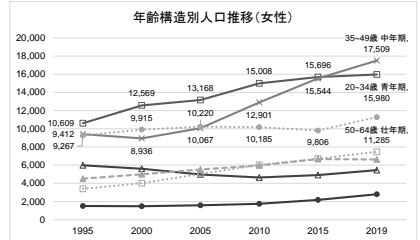
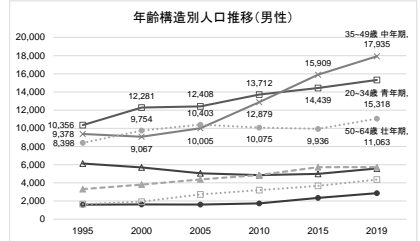
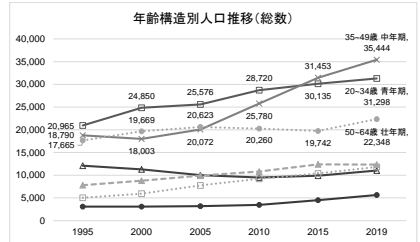


図 OC2-5 北区年齢別人口推移
(国勢調査、住民基本台帳より筆者作成)

3-14 大阪市西区（都心部）

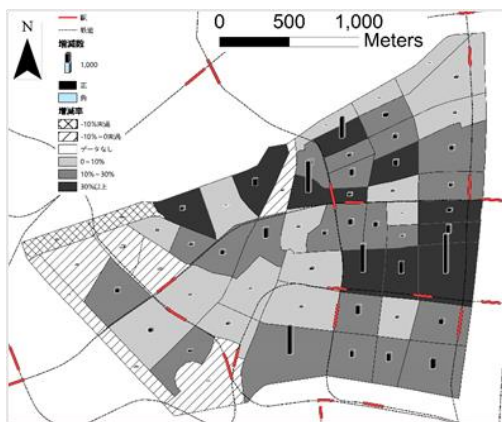


図 OC3-1 西区町丁目人口増減 (2012.9~2019.9)

(住民基本台帳より朱澤川氏作成)

表 OC3-1 増減率別町丁数

(住民基本台帳より朱澤川氏作成)

西区	-10%未満	-10-0%	0-10%	10-20%	20%以上
町丁数	2	7	17	11	22
増減町丁比率	15.3%			84.7%	

大坂の城下町の船場と堀江と、その外郊の西成郡域を歴史的系譜とし、ここでは都心部を構成する区とする。人口増加を続け、2010年に激増した。特に20~40代の増加が顕著であり、それに伴い10代以下も増加している。2010~2015年に増加の程度は緩和し、15~34歳、55~59歳(女性)という限られた年齢層での増加に留まるが、人口は依然増加傾向にある。年齢構造別に見ても、2005年を境に20~49歳が牽引するように全体的に増加している。また若年人口のみならず高齢人口の増加も見られる。西端以外は概して増加しており、増加町丁数の割合が大阪市で唯一80%を超えている。

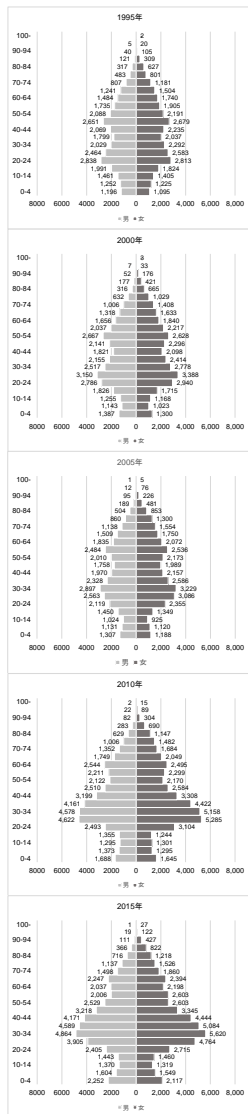


図 OC3-2 西区人口ピラミッド (国勢調査より筆者作成)

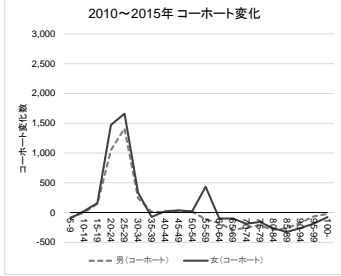
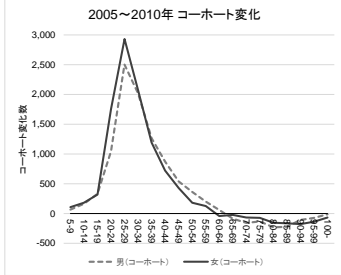
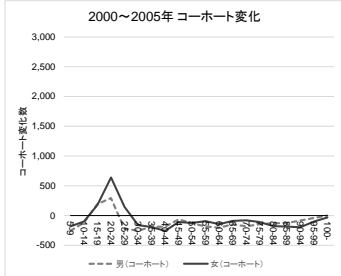
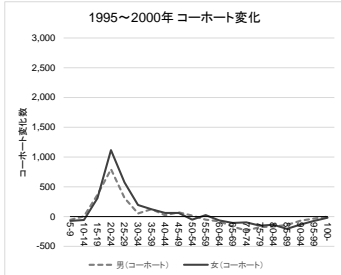


図 OC3-3 西区コーホート変化
(国勢調査より筆者作成)

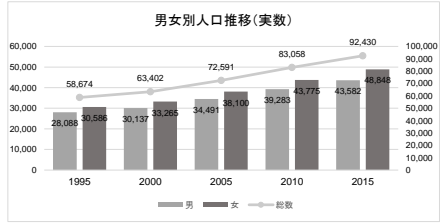


図 OC3-4 西区男女別人口推移
(国勢調査より筆者作成)

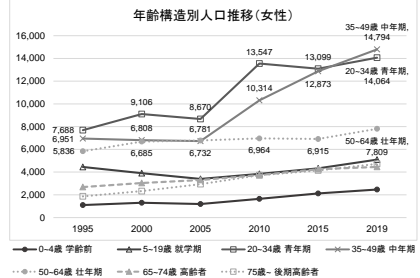
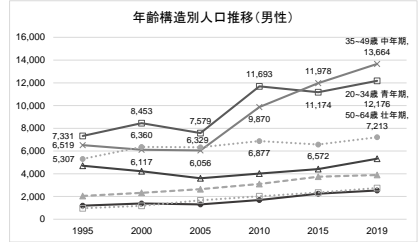
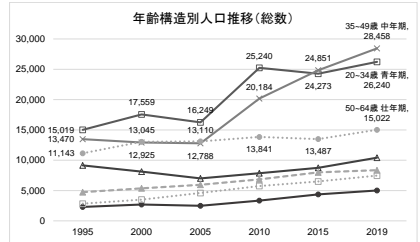


図 OC3-5 西区年齢別人口推移
(国勢調査、住民基本台帳より筆者作成)

3-15 大阪市浪速区（都心部）

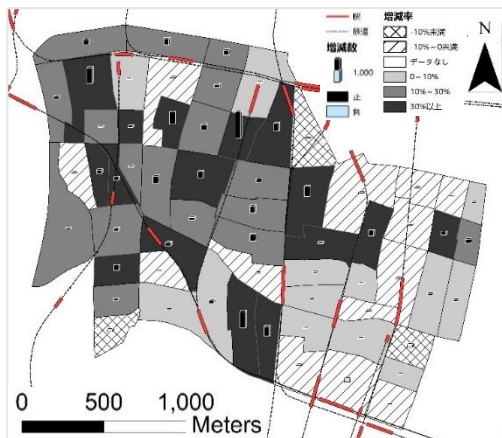


図 OC4-1 浪速区町丁別人口増減 (2012.9~2019.9)

(住民基本台帳より朱澤川氏作成)

表 OC4-1 増減率別町丁数

(住民基本台帳より朱澤川氏作成)

浪速区	-10%未満	-10-0%	0-10%	10-20%	20%以上
町丁数	3	13	13	10	23
増減町丁比率	25.8%		74.2%		

大坂の城下町の南縁から、その外郊の西成・東成郡域を歴史的系譜とし、ここでは都心部を構成する区とする。人口の増加を牽引しているのが一貫して20~24歳であり、2005年以降は25~29歳が追隨するほか、40、50代も微増しているが、他は減少するという傾向が明確に表れている。図5で見ると20~34歳人口が常に最多かつ増加幅も大きい一方で、35~49歳人口は2005年を境に増加に転じているが前者を上回る程ではないことから、20代人口の流動が推測される。町丁別には、西側に増加町丁が多く、東側は減少傾向にある。外国人比率が生野区に次いで高いことも指摘しておく。

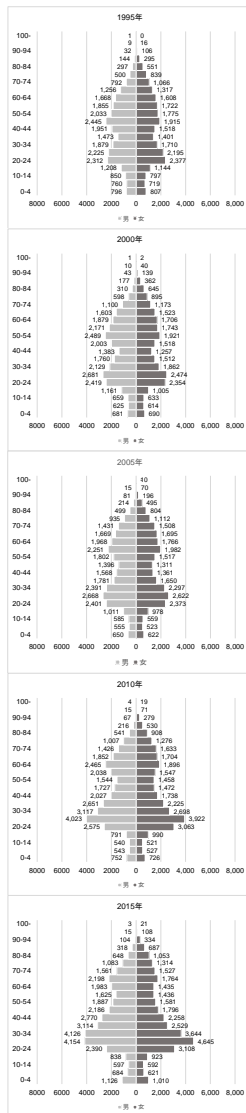


図 OC4-2 浪速区人口ピラミッド (国勢調査より筆者作成)

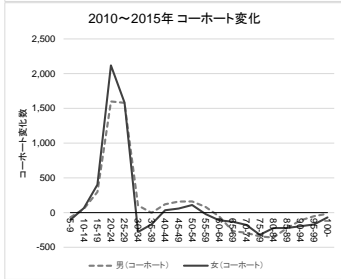
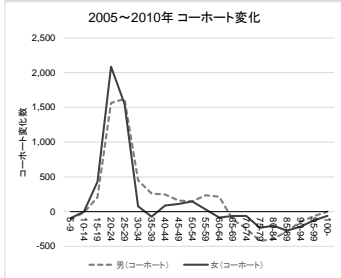
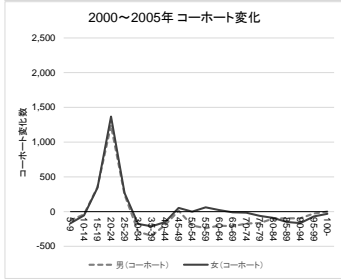
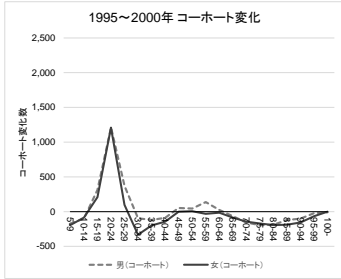


図 OC4-3 浪速区コホート変化
(国勢調査より筆者作成)

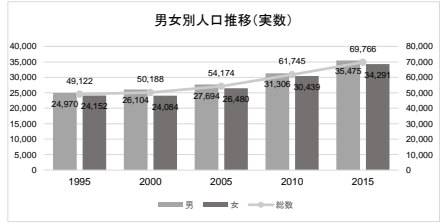
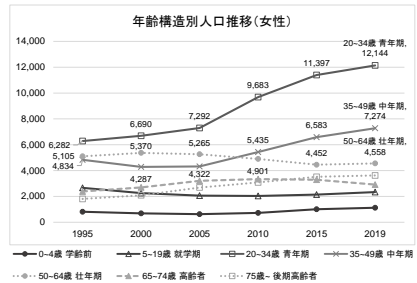
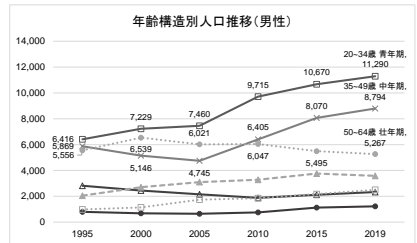
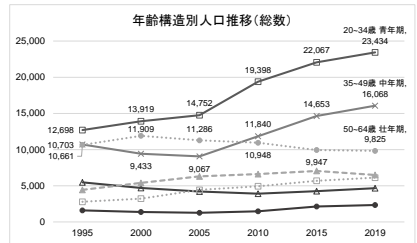


図 OC4-4 浪速区男女別人口推移
(国勢調査より筆者作成)



● 0-4歳 学前前 ● 5-19歳 就学期 □ 20-34歳 青年期 × 35-49歳 中年期
○ 50-64歳 壮年期 △ 65-74歳 高齢者 □ 75歳 後期高齢者

図 OC4-5 浪速区年齢別人口推移
(国勢調査、住民基本台帳より筆者作成)

3-16 大阪市天王寺区（都心部）

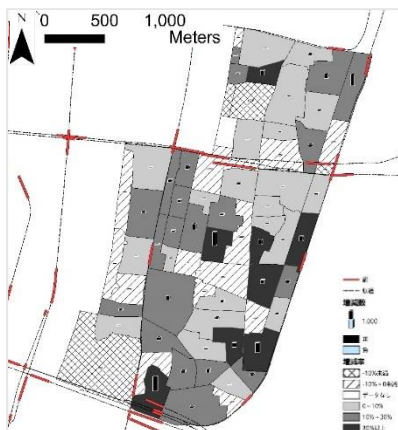


図 OC5-1 天王寺区町丁別人口増減 (2012.9~2019.9)

(住民基本台帳より朱澤川氏作成)

表 OC5-1 増減率別町丁数

(住民基本台帳より朱澤川氏作成)

天王寺区	-10%未満	-10-0%	0-10%	10-20%	20%以上
町丁数	4	14	22	14	15
増減町丁比率	26.1%			73.9%	

大坂の城下町の南東の寺町部分と、その外郊東成郡域を歴史的系譜とし、ここでは都心部を構成する区とする。他の都心区と異なり図 3 に主に 3 つの山(5~9 歳、20~24 歳、40~44 歳)があるのが特徴的である。男女が必ずしも同じ動きをせず、女性が上回りがちな点も目立つ。経年的には 2000~2005 年に増加の程度が大きくなった。年齢構造別には、他の都心区と同様の 35~49 歳の増加に加え、5~19 歳の多さが目を引く。一方で 65 歳以上人口が年少人口よりも増加しているのが見受けられる。町丁別には割合としては増加部が大半を占めるが、立地は増減町丁が混在している。

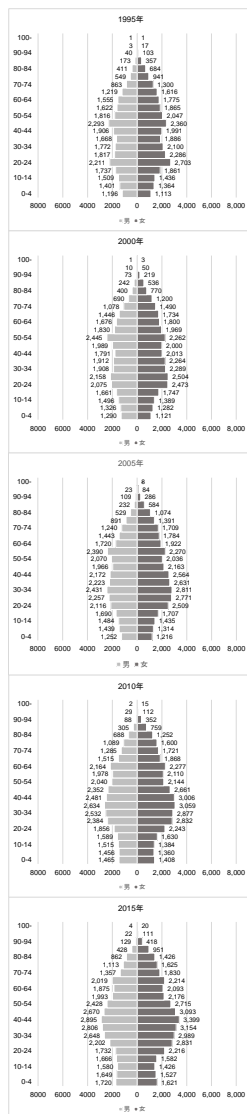


図 OC5-2 天王寺区人口ピラミッド (国勢調査より筆者作成)

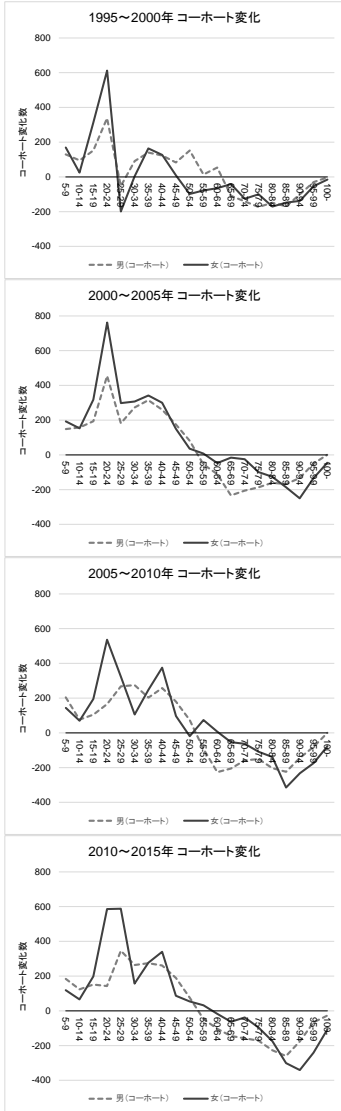


図 OC5-3 天王寺区コーホート変化
(国勢調査より筆者作成)

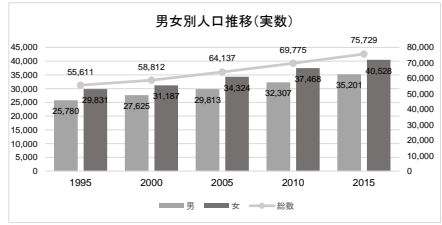


図 OC5-4 天王寺区男女別人口推移
(国勢調査より筆者作成)

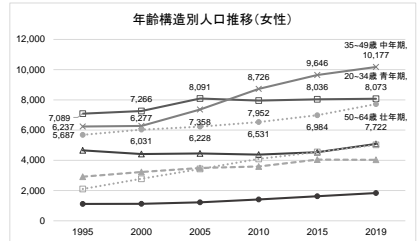
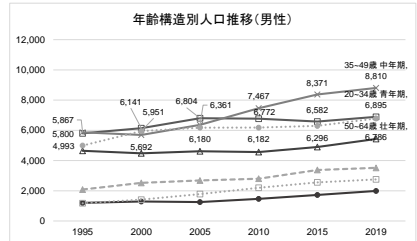
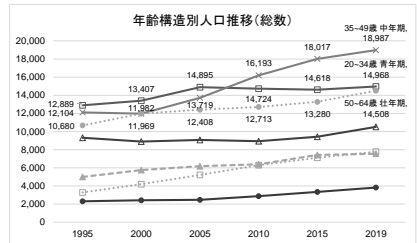


図 OC5-5 天王寺区年齢別人口推移
(国勢調査、住民基本台帳より筆者作成)

3-17 大阪市阿倍野区 (インナーリング)

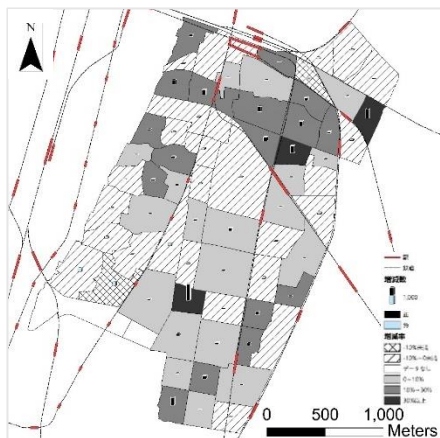


図 OII-1 阿倍野区町丁別人口増減 (2012.9-2019.9)

(住民基本台帳より朱澤川氏作成)

表 OII-1 増減率別町丁数

(住民基本台帳より朱澤川氏作成)

阿倍野区	-10%未満	-10-0%	0-10%	10-20%	20%以上
町丁数	2	25	19	15	5
増減町丁比率	40.9%		59.1%		

大坂の城下町の南郊の東成郡の在地的歴史系譜とする、インナーリングを構成する区とする。人口は比較的女性が多い形態を維持し落ち着いている。図3の特徴は年少人口と30、40代の増加の多さであり、子育て世帯の流入によるものと思われる。年齢構造別には、20~34歳の減少と反対に増加する35~49歳とともに、安定した50~64歳の多さや高齢者数の増加も目立つ。町丁別には、天王寺駅に近い北部で特に人口の増加率が高く、中心部や西部には減少した町丁もあるが、区全体で見ると増加した地区の方がやや上回る。

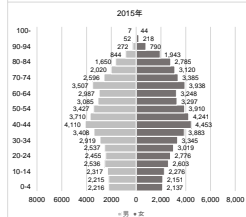
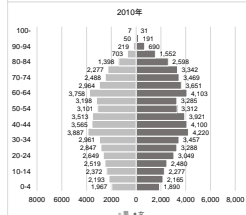
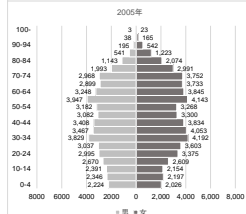
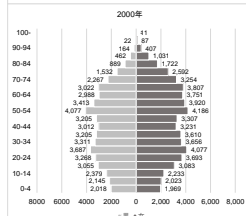
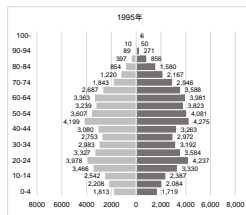


図 OII-2 阿倍野区人口ピラミッド (国勢調査より筆者作成)

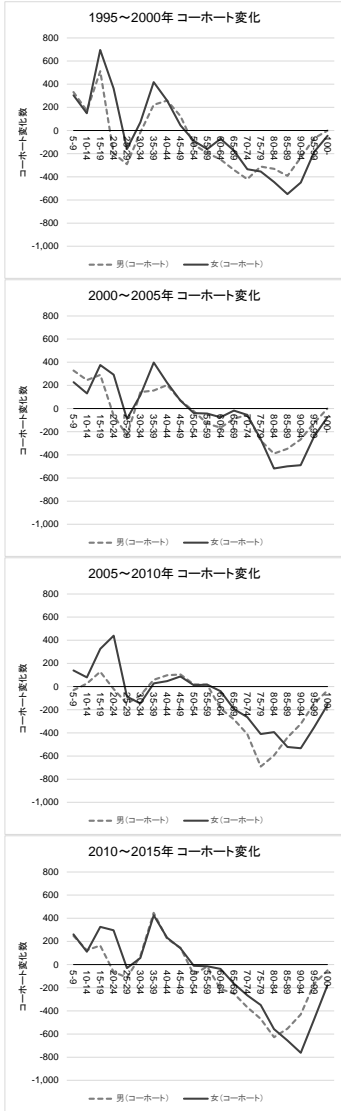


図 OII-3 阿倍野区コーホート変化
(国勢調査より筆者作成)

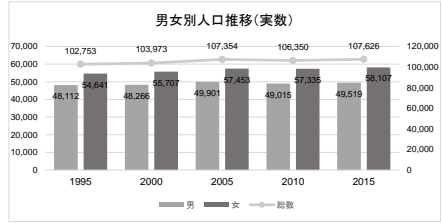


図 OII-4 阿倍野区男女別人口推移
(国勢調査より筆者作成)

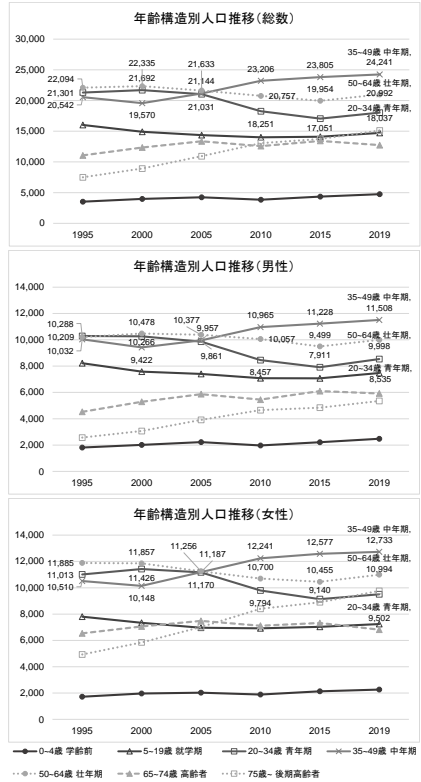


図 OII-5 阿倍野区年齢別人口推移
(国勢調査、住民基本台帳より筆者作成)

3-18 大阪市西成区（インナーリング）

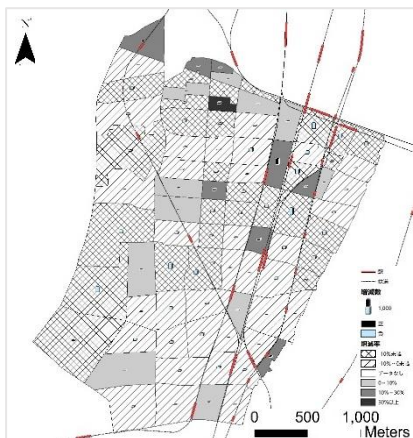


図 OI2-1 西成区町丁別人口増減 (2012.9~2019.9)

(住民基本台帳より朱澤川氏作成)

表 OI2-1 増減率別町丁数

(住民基本台帳より朱澤川氏作成)

西成区	-10%未満	-10-0%	0-10%	10-20%	20%以上
町丁数	29	35	11	7	2
増減町丁比率	76.2%		23.8%		

大坂の城下町の南で西成郡域と一部東成郡域を歴史的な系譜としてもつ、インナーリングを構成する区である。人口は男性比率の高さと 50,60 代の多さが特徴の構造を維持し減少を続けている。20~24 歳には一貫して若干の増加が見られるほか、1995~2005 年には 40~60 代男性の増加もあったが、25~39 歳および 60 歳以上の減少が著しい。図 5 では 50~64 歳が 2005 年を境に大幅に減少したことが分かる。増加した町丁は少なく、11%以上減少の町丁が目立つ。減少した町丁の比率が大坂市で唯一 70%を超え最大である。

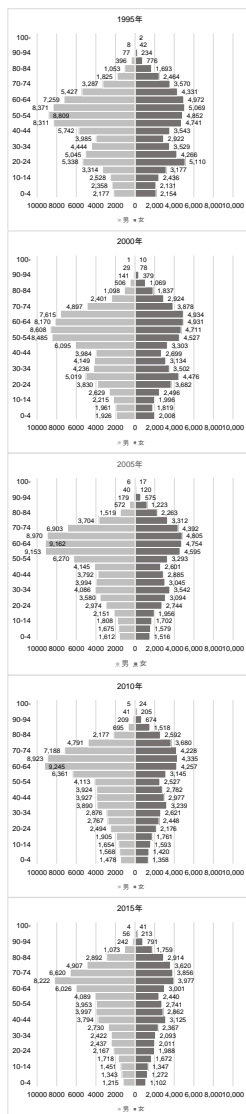


図 OI2-2 西成区人口ピラミッド

(国勢調査より筆者作成)

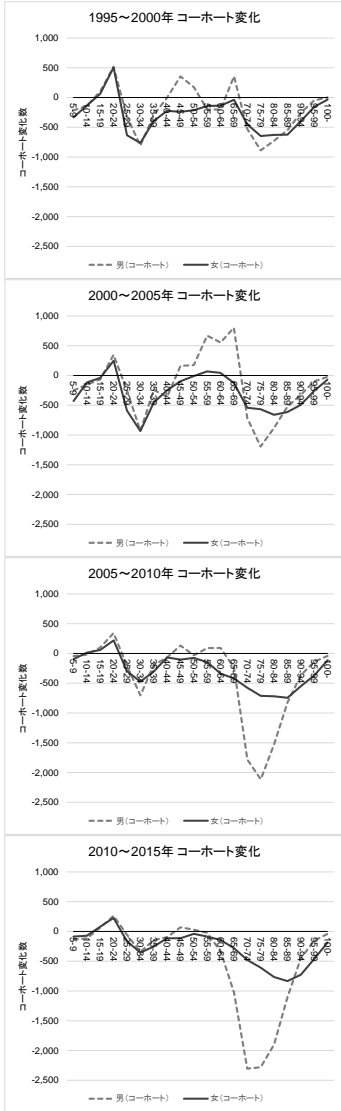


図 OI2-3 西成区コーホート変化
(国勢調査より筆者作成)

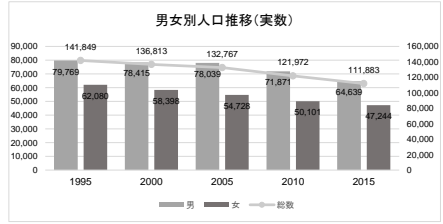
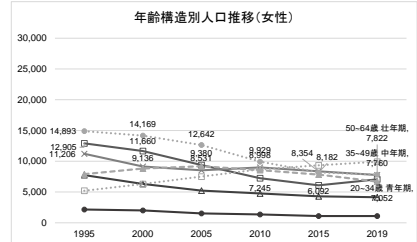
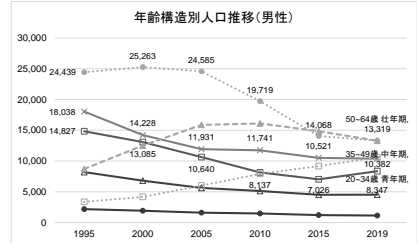
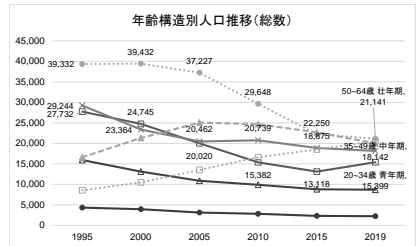


図 OI2-4 西成区男女別人口推移
(国勢調査より筆者作成)



● 0-4歳 学前 ● 5-19歳 就学期 □ 20-34歳 青年期 □ 35-49歳 中年期
 ● 50-64歳 壮年期 ▲ 65-74歳 高齢者 ○ 75歳- 後期高齢者

図 OI2-5 西成区年齢別人口推移
(国勢調査、住民基本台帳より筆者作成)

3-19 大阪市生野区（インナーリング）

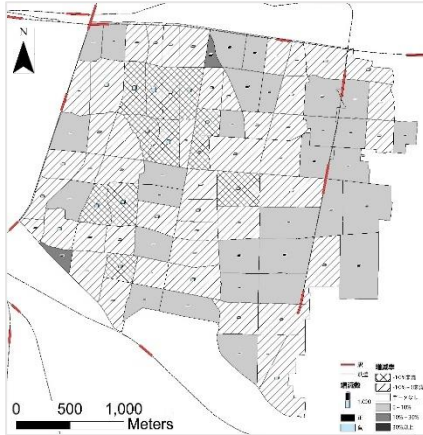


図 OI3-1 生野区町丁別人口増減（2012.9~2019.9）

（住民基本台帳より朱澤川氏作成）

表 OI3-1 増減率別町丁数

（住民基本台帳より朱澤川氏作成）

生野区	-10%未満	-10-0%	0-10%	10-20%	20%以上
町丁数	12	46	30	2	0
増減町丁比率	64.4%			35.6%	

大坂の城下町の東、東成郡域を歴史的系譜とするインナーリングを構成する区である。総人口は減少傾向だが 20~24 歳人口は増加している。2005~2010 年には一時的に 40、50 代も増加した。年齢構造別には、65 歳以上が増加を続けているほか、2010 年には 35~49 歳、2019 年には 20~34 歳が微増している。しかし 2019 年には 65~74 歳までもが減少した点が気になる。町丁別に見ると、東側の地下鉄千日前線の駅周辺や東大阪市境は微増町丁が多く見られるが、西側は JR 環状線駅付近の町丁を除いてあまり増加していない。古くから外国人比率が高いことでも知られる。

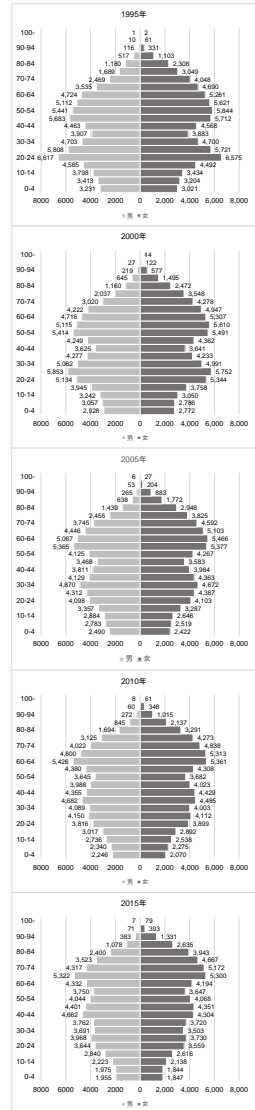


図 OI3-2 生野区人口ピラミッド
（国勢調査より筆者作成）

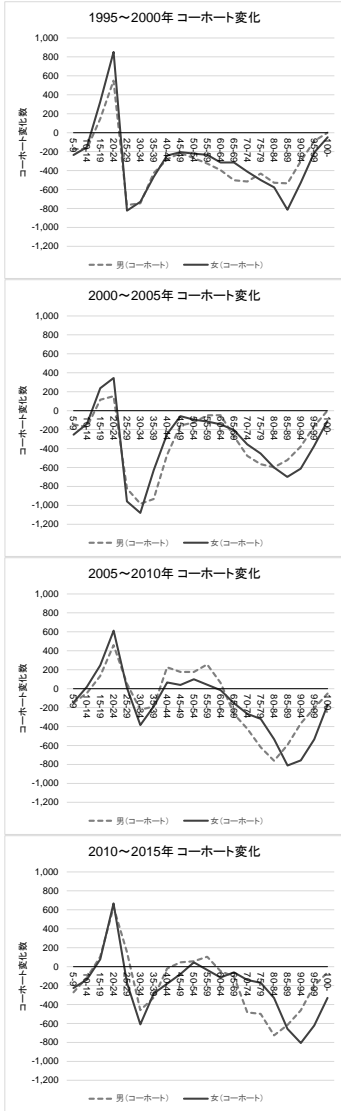


図 OI3-3 生野区コーホート変化
(国勢調査より筆者作成)

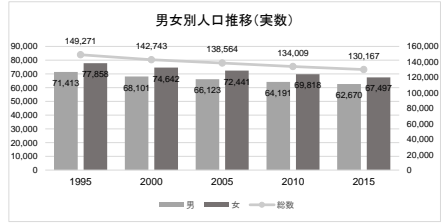


図 OI3-4 生野区男女別人口推移
(国勢調査より筆者作成)

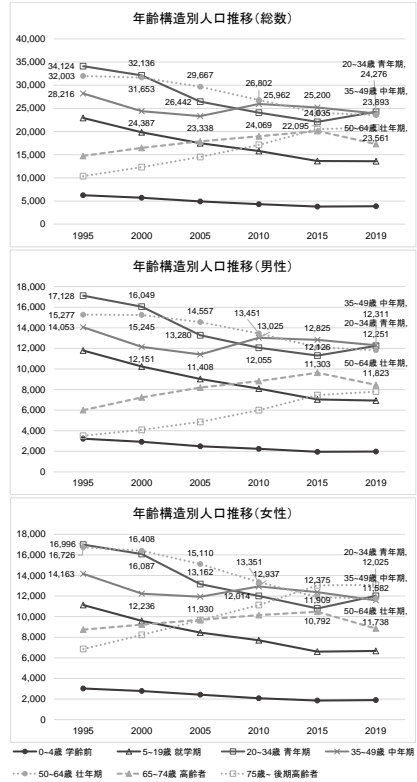


図 OI3-5 生野区年齢別人口推移
(国勢調査、住民基本台帳より筆者作成)

3-20 大阪市大正区（インナーリング）

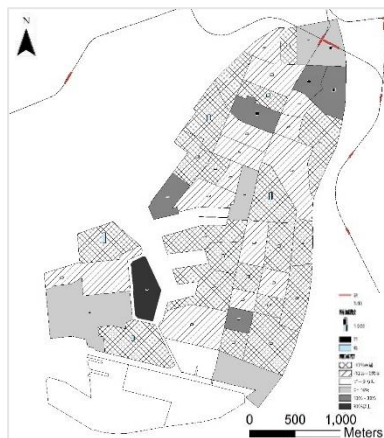


図 OI4-1 大正区町丁別人口増減（2012.9~2019.9）

（住民基本台帳より朱澤川氏作成）

表 OI4-1 中心からの距離・増減率別町丁数

（住民基本台帳より朱澤川氏作成）

大正区	-10%未満	-10-0%	0-10%	10-20%	20%以上
町丁数	17	14	5	5	1
増減町丁比率	73.8%		26.2%		

新田から形成される西成郡域を系譜とするインナーリングを構成する区であるが、人口減少の一端を辿っている。2000~2005年に24歳以下人口が増加したが、それはいずれの年齢層も減少が続く。特に減少が目立つのは20、30代と60~80代であり、男性の方が程度が大きい。高齢になるほど女性の減少数が多くなる。年齢構造別には、0~64歳が軒並み減少しており、65歳以上が増加している。僅かに2010年頃に35~49歳、2019年頃に20~34歳がそれぞれ微増した。町丁別には7割以上の町丁が減少だが、増加町丁も西区・浪速区の隣接部分に複数見られるほか点在している。

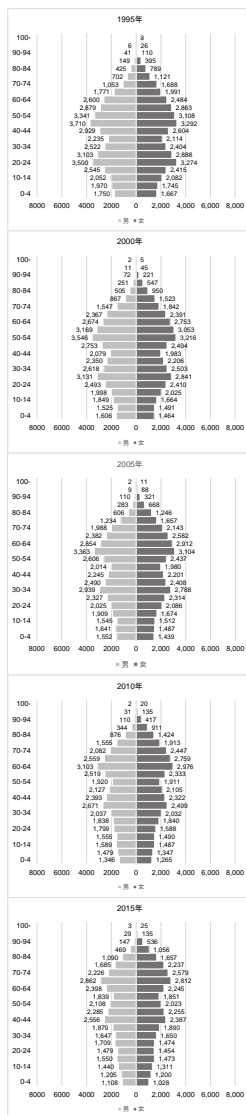


図 OI4-2 大正区人口ピラミッド
（国勢調査より筆者作成）

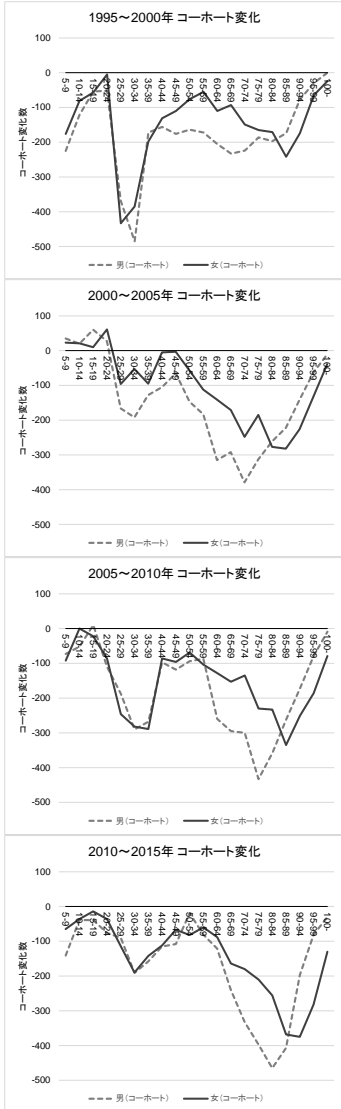


図 OI4-3 大正区コーホート変化
(国勢調査より筆者作成)

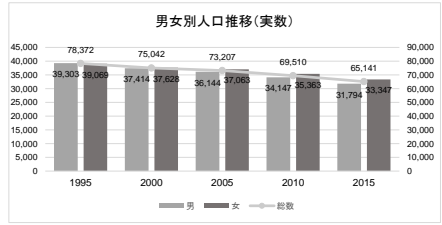


図 OI4-4 大正区男女別人口推移
(国勢調査より筆者作成)

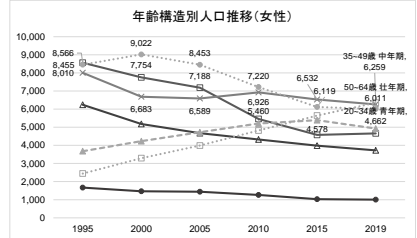
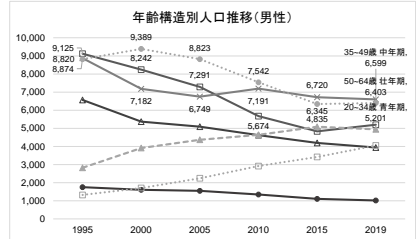
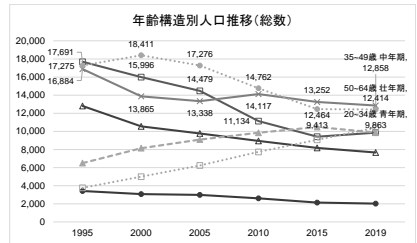


図 OI4-5 大正区年齢別人口推移
(国勢調査、住民基本台帳より筆者作成)

3-21 大阪市淀川区（アウターリング）

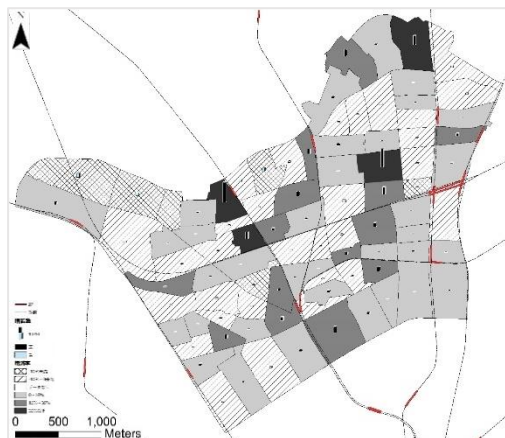


図 001-1 淀川区町丁別人口増減 (2012.9~2019.9)

(住民基本台帳より朱澤川氏作成)

表 001-1 増減率別町丁数

(住民基本台帳より朱澤川氏作成)

淀川区	-10%未満	-10-0%	0-10%	10-20%	20%以上
町丁数	6	30	34	9	9
増減町丁比率	40.9%			59.1%	

江戸期には西成郡域で、明治期の新淀川開鑿で北側にあるアウターリングを構成する区である。総人口は、20、30代と40、50代がほぼ同程度に多い形で比較的安定しており、微増を続けている。その増加は主に15~29歳に支えられており、40代前後の女性人口も微増で助力している(図3)。年齢構造別には高齢人口が増加し5~34、50~64歳が微減しているようにも見えるが、2000年頃を境に35~49歳の増加が大きくそれらをカバーしている。町丁別には駅の周辺が増加、他が減少しているが、いずれも微量である。全体として、増加・減少した町丁はほぼ同じ比率で拮抗している。

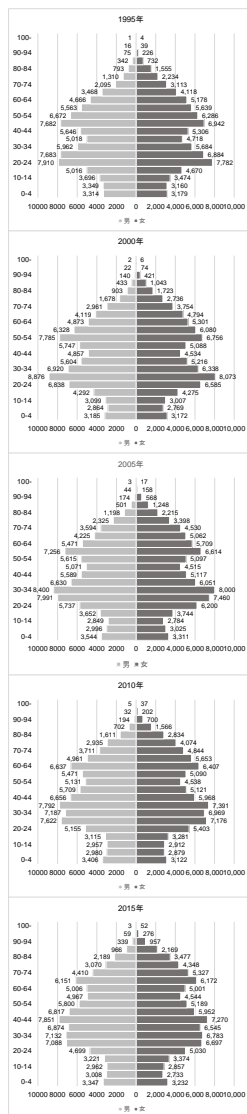


図 001-2 淀川区人口ピラミッド (国勢調査より筆者作成)

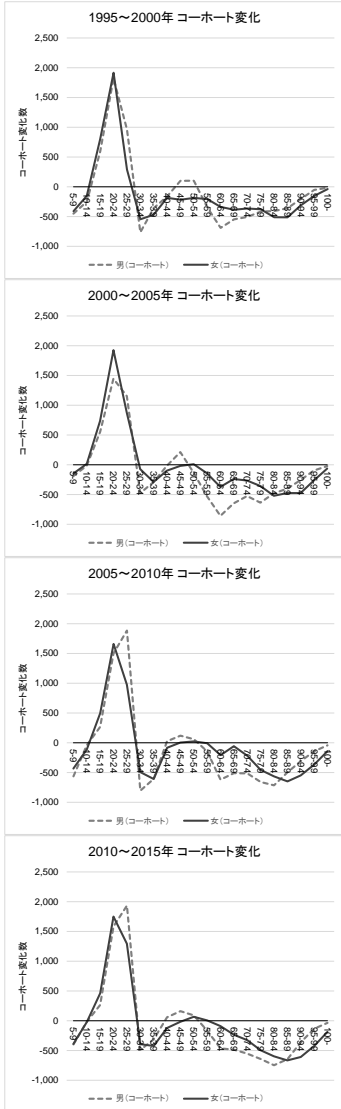


図 001-3 淀川区コホート変化
(国勢調査より筆者作成)

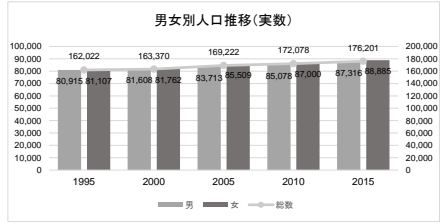


図 001-4 淀川区男女別人口推移
(国勢調査より筆者作成)

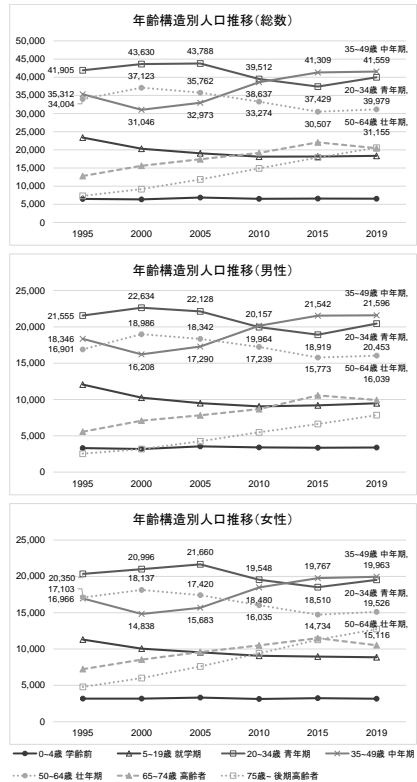


図 001-5 淀川区年齢別人口推移
(国勢調査、住民基本台帳より筆者作成)

3-22 大阪市平野区（アウターリング）

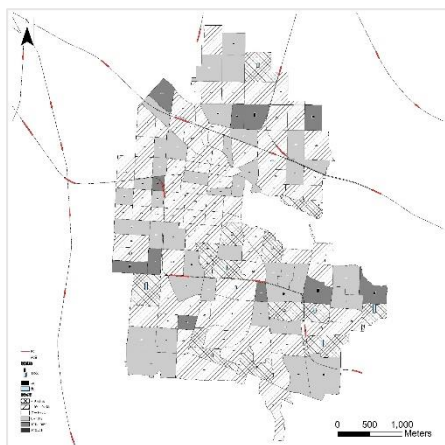


図 OO2-1 平野区町丁別人口増減（2012.9~2019.9）

（住民基本台帳より朱澤川氏作成）

表 OO2-1 増減率別町丁数

（住民基本台帳より朱澤川氏作成）

平野区	-10%未満	-10-0%	0-10%	10-20%	20%以上
町丁数	15	74	40	7	4
増減町丁比率	63.6%		36.4%		

中世以来の伝統を有する平野郷のある住吉郡などを歴史的系譜とするアウターリングを構成する区である。戦後に開発が本格化した区であるが、人口ピラミッドより、高齢化が見てとれる。図 3 では 20 代が若干増加しているものの、その他幅広い年齢層での現象が顕著である。年齢構造別にみてもその傾向は明らかであり、高齢人口の増加とその他年齢層の減少が起こっている。2000~2010 年に一時増加を見せた 35~49 歳人口も以降減少している。町丁別には、鉄道駅周辺に増加した町丁も見られるが、概して減少が目立つ。

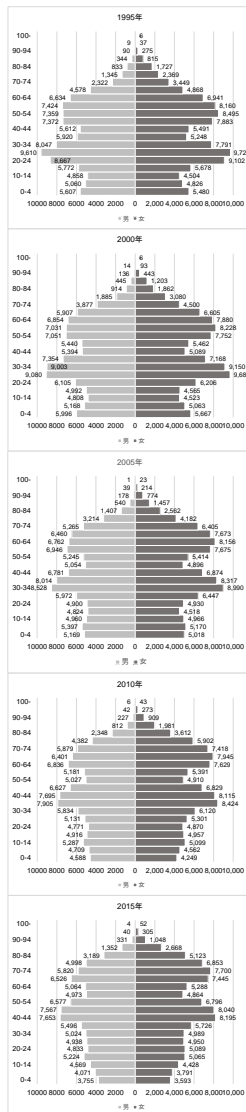


図 OO2-2 平野区人口ピラミッド（国勢調査より筆者作成）

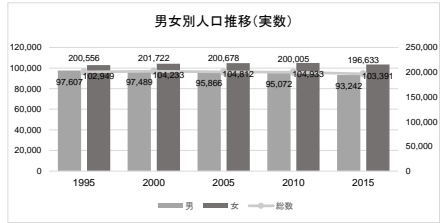
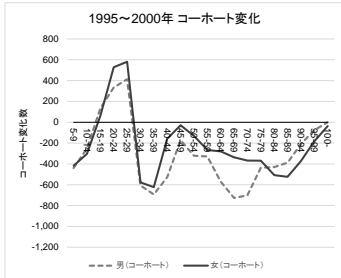


図 002-4 平野区男女別人口推移
(国勢調査より筆者作成)

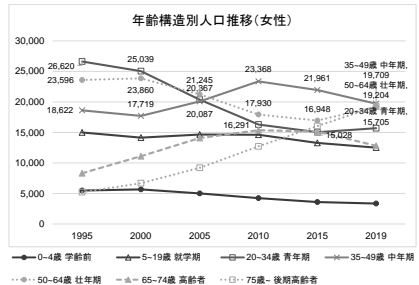
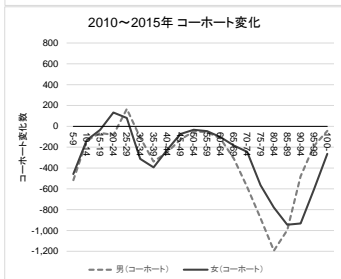
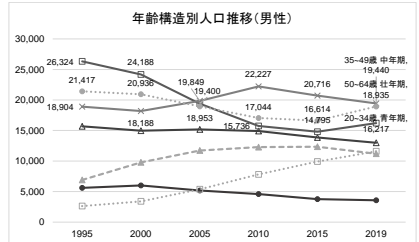
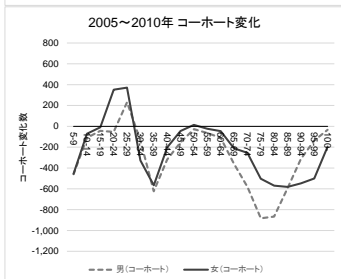
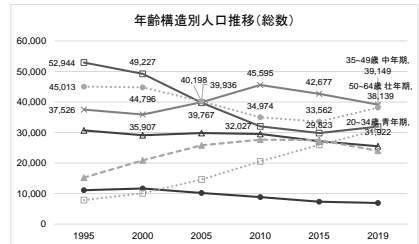
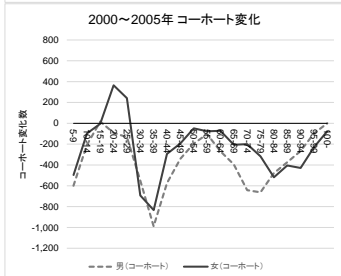


図 002-3 平野区コーホート変化
(国勢調査より筆者作成)

図 002-5 平野区年齢別人口推移
(国勢調査、住民基本台帳より筆者作成)

第8章

著しく変容する三大寄せ場の人口動態比較 —釜ヶ崎における最新の人口動態のダイナミズムと将来—

小本 修司

1. はじめに

日本の三大寄せ場は、歴史的に大阪の釜ヶ崎、東京の山谷、横浜の寿町地域である。地域への差別が厳しく、スティグマが付きまとい、ネガティブなイメージの大変強い街であり続けてきた。一方で、こうしたイメージを一掃するかのようなジェントリフィケーションの進行も危惧されつつある。本書を貫くテーマとして、ジェントリフィケーションを超える形で、またこのネガティブな位置づけを裏返す視点として、さまざまな支援の集積する、サービスハブとしてのアドバンテージを生かす地域の賦活構想を唱道してきた。すなわち、寄せ場機能が失われる中、新たな労働市場のウィンドウとして、簡易宿所というハウジングをバックに、都市の最後のセーフティネットから、社会全体のセーフティネットの最先端地となるような地域づくりである。本章では、人口統計からその胎動がどのようにみられるのか、3地域の比較から検討してみたい。データで物語る近年の地域の変貌をつかみ取り、将来構想を語る冷静な議論の一助としていただきたい。

本稿は3つの節に分れる。第一は三大寄せ場の現況説明の節である。第二は三大寄せ場の人口動態比較の節である。3地域は寄せ場機能を喪失している一方で、社会のセーフティネットとして、新たに特定の人口を吸引する機能を担ってきた。この3地域における1995年から20年間の男女別年齢別人口の変化はどのような共通点や相違が見られたのか、それらの現象の要因として考えられることは何かといった分析を試みる。第三は、本ブックレットの主な対象地

域として常にフォーカスされてきた大阪のあいりん地域における変化を特定し、そうした変化が今後のあいりん地域の人口にどういった影響を及ぼすのかについて、2パターンの人口推計を行い、これらの比較を通してそのインパクトの大きさを定量的に示すことを試みる節となっている。

2. 三大寄せ場の現況

いずれの地域も特別な体制が導入されたところであり、そのサービスの受給を円滑に進めるため、地域を定義づけする必要があった。以下はその定義域を構成した町丁をそれぞれ記しているが、特に簡易宿所が集中する最も地域の性格を濃く有するところという意味で、狭域というエリアも設定した。このふたつの定義域、境域毎に分析を行い、よりミクロな動きをキャッチする。

図1で記しているが、狭域をで表し、をその他の定義域を構成する町丁としている。

あいりん地域定義域：山王1～2丁目、太子1～2丁目、萩之茶屋1～3丁目、花園北1～2丁目

あいりん地域狭域：萩之茶屋1～3丁目（≒釜ヶ崎）

寿町定義域：寿町2～4丁目、松影町2～4丁目、扇町2～4丁目、長者町1丁目、三吉町

寿町狭域：寿町2～4丁目、松影町2～4丁目

山谷地域定義域：東浅草2丁目、日本堤1～2丁目、清川1～2丁目、橋場2丁目、南千住1・2・3・5・7丁目

山谷地域狭域：日本堤1～2丁目、清川2丁目

比較してわかることであるが、山谷地域がかなり広域に定義域を有しており、その一方で町丁域がもともと小さい寿町地域では定義域もそれほど大きくない。あいりん地域は、釜ヶ崎という地名イメージがほぼ狭域に相当するため、釜ヶ崎という空間の広がりからするとやや広く定義域が取られている。このことが人口動態分析の解釈に多少なりとも影響を与えていることをあらかじめ断っておく。

また図1から見て取れることであるが、いずれも鉄道駅を定義域内に含むか、

比較的近接したエリアにある至便の地であり、繁華なターミナルにも近い立地である。従って人口分析を通じて将来推計をするが、開発ポテンシャルの高い地域であり、多くの変化の要素があることも議論の際に念頭に置く必要がある。



図 1：各地域における定義域と狭域を構成する町丁の分布と周辺状況
(国土地理院地図に筆者加筆、以下図表はすべて筆者作成)

3. 多様な人口データの分析を通して三大寄せ場の機能の変遷を捉える

本節は国勢調査のデータを用いて、三大寄せ場の人口の変化を把握・比較・分析し、当該地域の機能の変遷を捉えることを目的としている。

3-1 三大寄せ場の人口構成とその推移

第1項は、数字による三大寄せ場の人口の概要として、人口構成や年代別人口の推移を簡単にみていく、基本編となる。

表1で、3地域の定義域と狭域の人口推移を、1995年から2015年の間で見ている。なかなか複雑な動きを示していることは、経済社会や政策の変動を敏感に反映している証左となっている。特に野宿生活者やシェルター、ホームレス自立支援センターなどの存在が、他地区にはない際立った特質であり、これらに関連した人口がどの程度把握されているか、分析に至っていない。従ってこの点に関しては今後の課題としておき、数値の動きの単純な分析にとどまっていることを付言しておく。詳しくは、以降の分析で触れていきたい。

まず、各地域の定義域・狭域の1995年と2015年の人口ピラミッド(図2)を基に、三地域の特徴を定量的な観点から把握しておきたい。3地域に共通して、40歳代後半以降の人口が多く、特に目立つのが圧倒的な男性比の高さである。まさに、もともとの日雇い労働者のまち、寄せ場の特徴が出ているといえる。また、1995年から2015年にかけて高齢人口(65歳以上)の規模が拡大している。このことは、生産年齢層の日雇い労働者が集住するまちから、高齢者で占められる生活保護受給者を受容するまちへと変貌したことを示している。

あいりん地域では、他2地域に比較して特に日雇い労働者の人口が多く、1995年から20年が経過すると、そうした人口が高齢化し、人口減少している様子が人口ピラミッドからもよくわかる。この傾向は狭域の方が若干強く出ているが、定義域においてもほとんど同様である。

寿町地域では、三地域に共通して特徴的な、定義域においても狭域においても1995年から2015年にかけて高齢人口(65歳以上)の規模の拡大がみられる。ただ、人口規模が小さいことも踏まえ、絶対数としてもピラミッドの頂

点が時間の経過とともに高くなっている（高齢化している）点は、かなり特徴的である。

山谷地域は、定義域が広いこともあり、男性比が他の地域ほどは高くなく、若年人口もある程度抱えているため、他の2地域よりは人口ピラミッドのバランスがよい地域である。また時系列でみると、寿町地域と同様に高齢人口の規模が拡大しており、理由も同様であると考えられる。しかし、若年人口の動態が定義域と狭域で大きく異なる点は特徴的である。前者は増加しているのに対して、後者はほとんど変わらないのである。定義域画定の歴史的系譜も探る必要があるが、ここではこれ以上のことは言えない。

続いて図3は三地域の狭域の年代別人口推移である。これを基に各地域の特徴を述べていく。まず、あいりん地域は総人口が減少している地域である。年代別人口をみると、まず特徴的なのが45～59歳人口の急激な規模縮小である。しかしその割には、60～74歳の人口規模は増えていない。60～74歳人口は、それに反比例して、45～59歳人口の加齢層を迎え、2005年までは規模が急拡大し、それ以降拡大は止まり2010年から2015年にかけて一挙に縮小しはじめた。65歳以下の人口の加齢化に伴う人口増のプッシュはなくなり、自然減が始まったといえる。したがって、45歳～59歳の団塊の加齢が全体の高齢化率を押し上げ、2005年からの10年間において、高齢層の自然減が加速し、人口減少をみた。

次に寿町地域は、人口がほんのわずかに増加しているで、概ね人口が維持されているといえる。年代別人口をみると、あいりん地域と比べ、45～59歳人口の規模縮小が緩やかで小さく、しかし加齢によって次世代に移り、60～74歳の人口規模もそれに伴い拡大した。75～89歳人口の増加や高齢人口の自然減を考慮すると、拡大分（流入の社会増）が大きいように思える。また30～44歳人口の規模は、転入もみられるのか、拡大したり縮小したりしている。あいりん地域はこの30～44歳の規模が一貫して縮小しているのとは対照的である。こうしたことから推測するに、寿町地域では人口の社会増や社会減が起きており、特に高齢人口の人口増加が、高い高齢化率の割に総人口が増加している最大の要因となっていると考えられる。経済・社会・政策の変動に敏感であるというのはこうした現象のことを指すのであろう。多分に、高齢単身の生

活保護受給者の受け皿となっていることのひとつの反映であろう。しかし、高齢人口の拡大で直近では総人口が減少しており、生活保護の動きとも関連して、今後は減少する可能性がある。

最後に **山谷地域** は、総人口が減少しているものの、変化は緩やかであり、人口は横ばい傾向にある。年代別人口をみると、ほとんど寿町地域と同様の傾向であることがわかる。しかし 60～74 歳人口の規模拡大の幅が小さいことや、若年人口の人口規模が他の二地域と比べて大きいといった特徴がある。したがって、高齢化率の上昇で近年は僅かに人口減少しているが、若年人口の規模が安定しているため、一定の人口を確保しやすく、今後も人口が維持される可能性が高いといえる。あいりん地域とは相当に異なる年代別構成となっている。

以上を踏まえて、これ以降でさらに詳しい分析を進めていく。

表 1：3 地域の総人口（上：定義域、下：狭域）

定義域	1995	2000	2005	2010	2015
あいりん	25,902	25,177	27,081	23,891	19,633
寿町	6,905	8,092	9,375	9,352	9,512
山谷地域	36,721	34,393	35,539	36,760	38,030
狭域	1995	2000	2005	2010	2015
あいりん	12,750	12,932	14,485	12,403	9,665
寿町	5,544	6,352	6,950	7,305	7,378
山谷地域	10,393	10,215	9,994	10,397	9,711

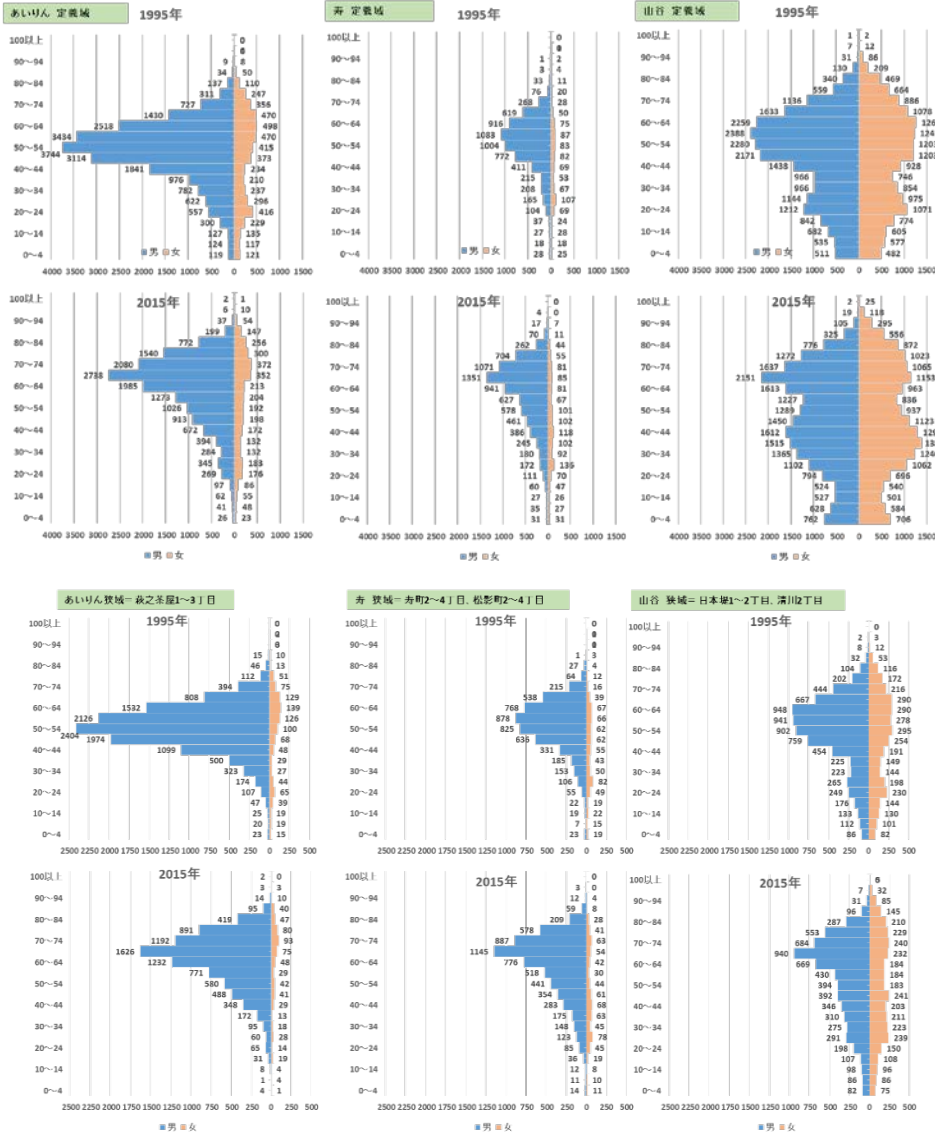


図2：1995年と2015年の年齢別人口ピラミッドの比較
(上：定義域、下：狭域)

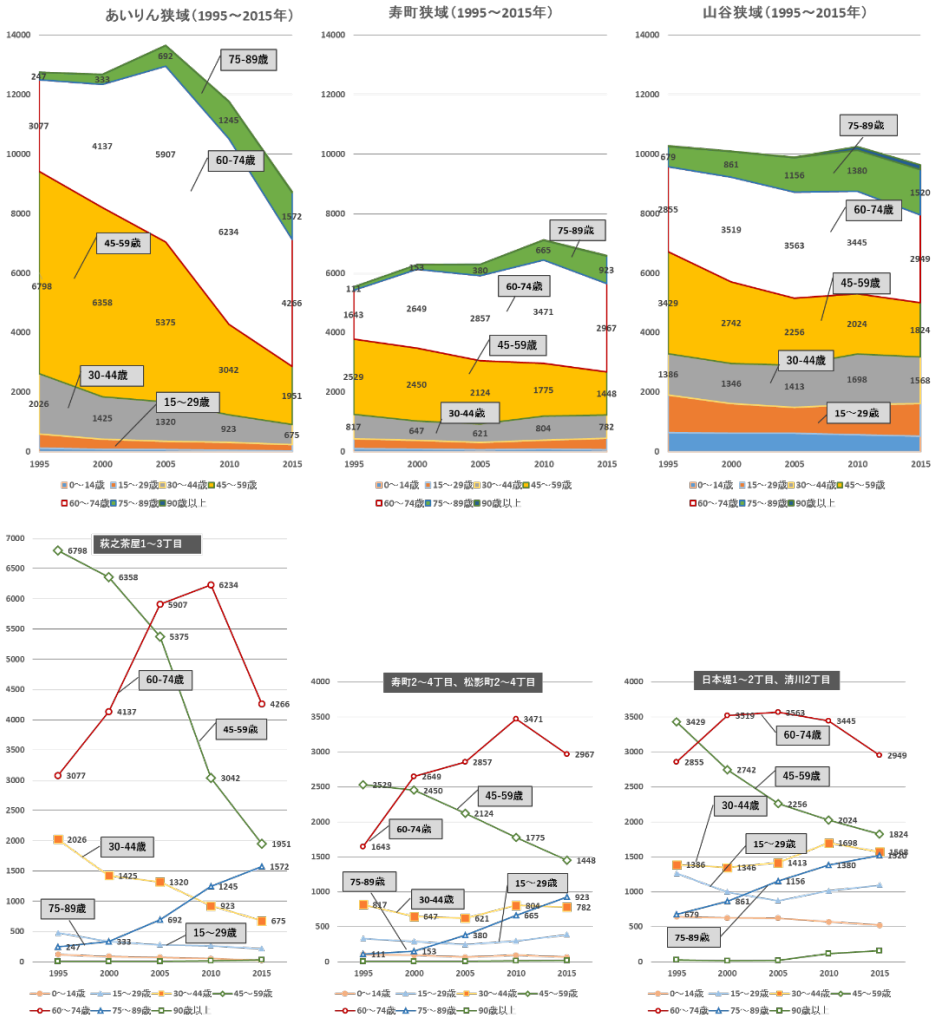


図3：3地域の年代別人口推移（上：面グラフ版、下：折れ線グラフ版）

3-2 三地域のコーホート分析結果の比較

本項では、1995年から2015年三地域（定義域）の1995年から2015年を対象に コーホート分析を行った。

ここで言うコーホート分析とは、同じ期間に生まれた人口の集団（コーホート）ごとに一定期間内で人口変動（社会増減・自然増減の合計）がどの程度起こったのかを分析するものである。例えば、ある地域における1995年10～14歳階級の人口が42人、2000年15～19歳階級の人口が50人であったとする。このときのコーホート変化は1995年時10～14歳人口が移動や死亡がなければ5年後15～19歳人口に該当し42人となり、逆に42人でなければ人口移動が起きたとする。この例では50人となったので、50人から42人を引き算して、コーホート変化は8人増加であったとする。このようにして計算を行い、グラフにまとめたものが図4である。

まず、あいりん地域の1995～2000年のコーホート変化をみると、40、50代男性の人口増加が著しく、寄せ場機能が効いているとわかる。一方で、図表2でも示したように、1995年当時60代以上の人口も多いため、自然減と推定できる大幅な人口減少も起きている。また20代前半の単身世代の人口が男女ともに増加しているという点も注目しておきたい。

同時期の寿町地域も非常に似たような傾向を示しているが、あいりん地域と比べて人口規模が半分以下である点を考慮すると、男性の人口増加の幅が大きいことが指摘できる。また、男性人口の著しい増加が起きている年代が、あいりん地域と比べて高齢（50、60代）であることがわかる。このことは、寿ではこの時点から高齢の生活保護受給者を受け入れが進んでいたということがわかる。

あいりん地域では2005年以降、男性人口の増加幅が小さくなっていき、同時に増大した男性人口の高齢化及びその自然減に起因する高齢人口の激減が目立つようになっている。

寿町地域においても2005年以降、男性人口の増加が落ち着いていくのだが、人口規模を考慮しつつあいりん地域と比べると、高齢人口の減少幅は小さい。この点も、高齢人口の自然減を考慮に入れると、寿町地域は高齢人口の流入が起きていると推測できる。

ここまでを一旦まとめると、あいりん地域と寿町地域においては1995年から2015年にかけて、日雇い労働者を吸引する寄せ場としての機能が徐々に喪失していったことがデータによって裏付けられる結果となった。しかしあ

いりん地域の方が寄せ場としての機能が強かったため、年齢構成で見ると、日雇い労働者として集まってきた人口の大きさが飛びぬけており、その分、全体として急激な人口減少を招くこととなった。一方寿町地域では、寄せ場機能が失われていくと同時に、生活保護受給者の受け入れによる高齢人口の流入が起きており、全体として人口がある維持されることになったと解釈しうる。1995～2000年からの高齢者の自然減、20～30歳代の社会増が少ないながら2000年代に入って始まっていることも、特徴的だといえる。

山谷地域に目を向けると、図2上段でも示したように、山谷地域は3地域の中でも人口規模が大きいため、どの年代においても相対的に変化が小さいということになる。特に1995～2000年は高齢者の自然減があるものの、変化としては緩慢である。2000～2005年では、男女ともに20～30歳代の社会増が始まり、かつ増加幅が拡大、それ以降は同じペースで社会増が続いている。この点は、先述したように、相対的に変化は小さいということになるものの、3地域で比較すると特徴的な部分である。高齢者の自然減については、2005～2010年時点までは減少幅が徐々に大きくなり、それ以降は減少幅が小さくなっている。

但し書き的にはなるが、こうした動向の記述と、野宿生活者の減少やシェルターなどの利用者の推移との関係については、今後詳細な検討が求められよう。

三大寄せ場のコーホート数の比較(左帯:5~19歳、右帯:65~84歳)

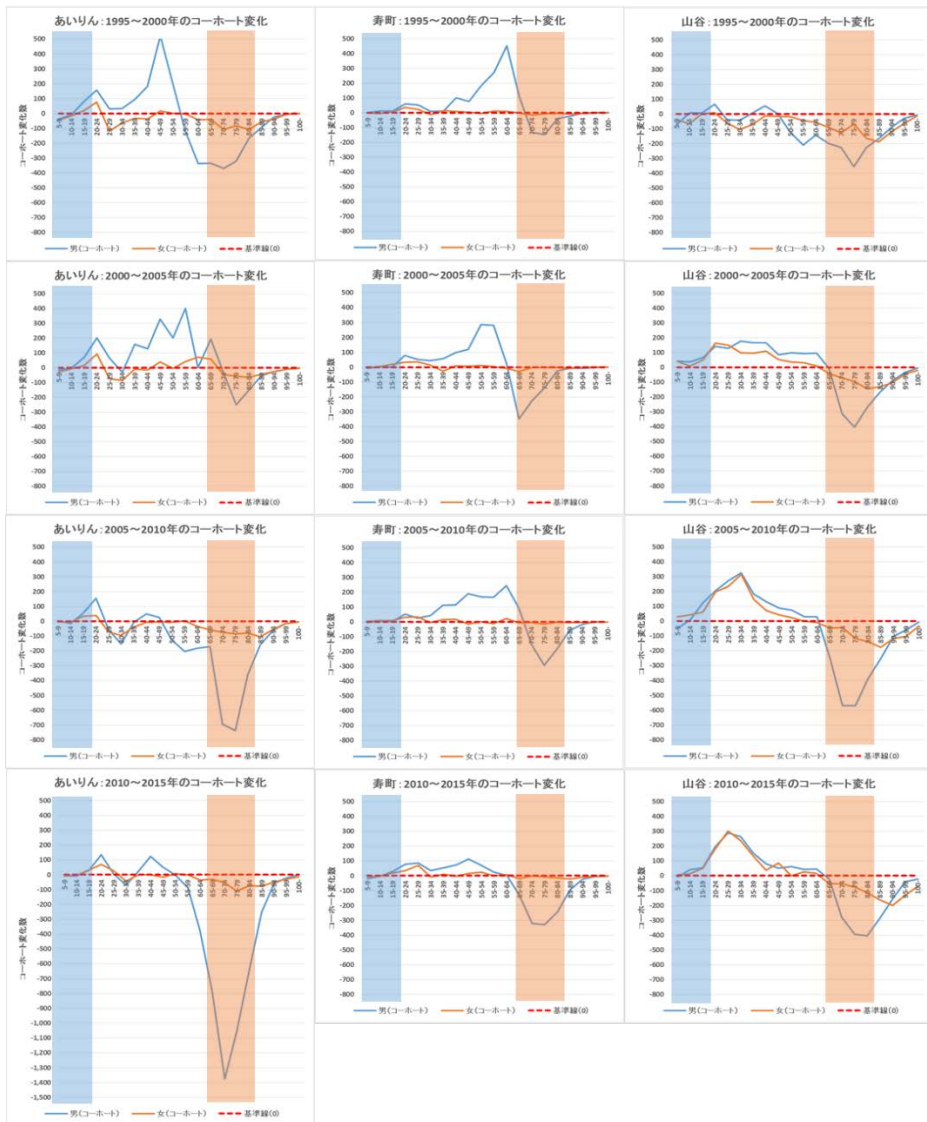


図4：三地域の1995年から2015年を対象としたコーホート分析

3-3 三地域の職業別就業者人口の比較

この項では、ここまでの分析結果を解釈する上でのヒントとして、前節と同様に国勢調査のデータを用いて、職業別就業者にも着目した分析を行った（図5a～c）。

本論に係る着目点としては、三地域に共通して、「技能工・採掘・製造・建設作業者及び労務作業者」の人口が1995年当時から多く、しかし大幅に減少し続けているということである。こうした傾向は、集計方法が変わった2010年以降の新しい項目のうち、該当すると予想される項目である「建設・採掘従業者」や「分類不能の職業」においても同様である。

あいりん地域の数値を見ると、建設・土木業に関連する層が数的に激減している。2010年から不詳か「分類不能の職業」が激増するが、もしそのうちの3分の1が「建設・採掘従事者」でありながら、非回答でこの不詳に分類されているとすれば、2010年で1,000人ほど、2015年で800人ほどとなる。1995年で12,000人弱であったので、土木・建設作業を行う労働者は15分の1となっている。

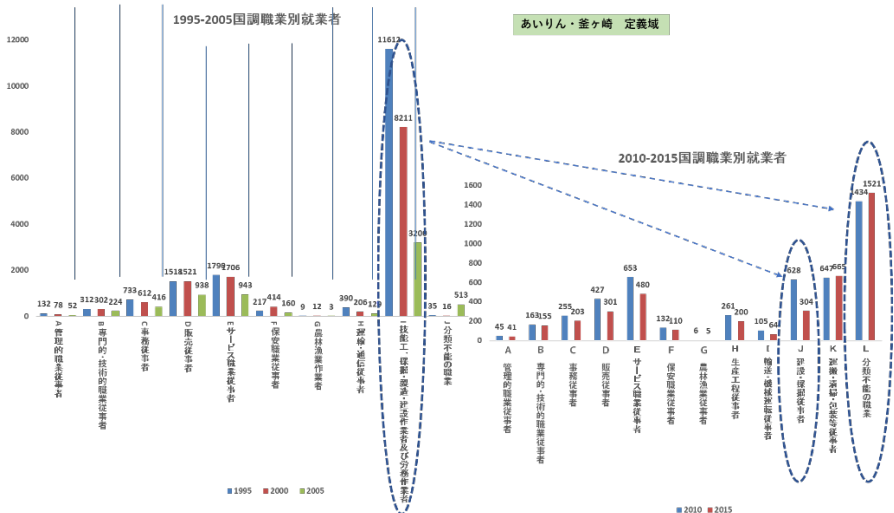


図 5a：1995～2015 年職業別人口推移（あいりん定義域）

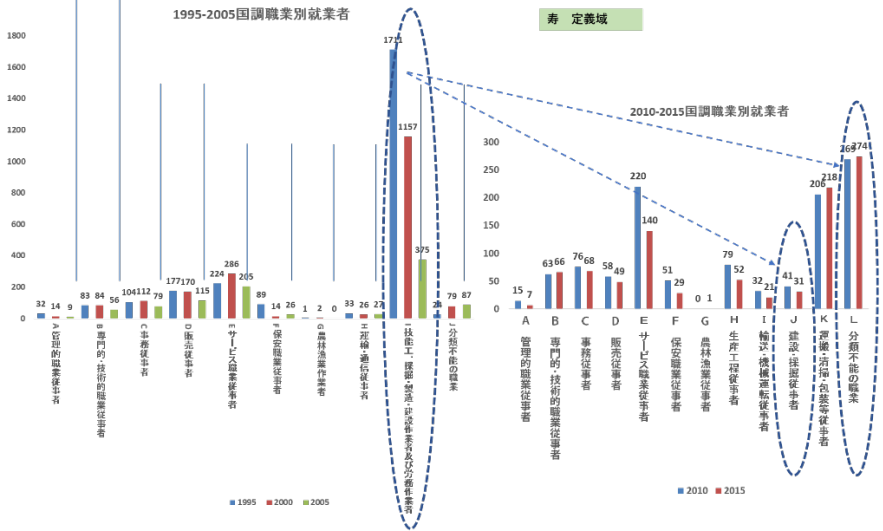


図 5b : 1995~2015 年職業別人口推移 (寿町定義域)

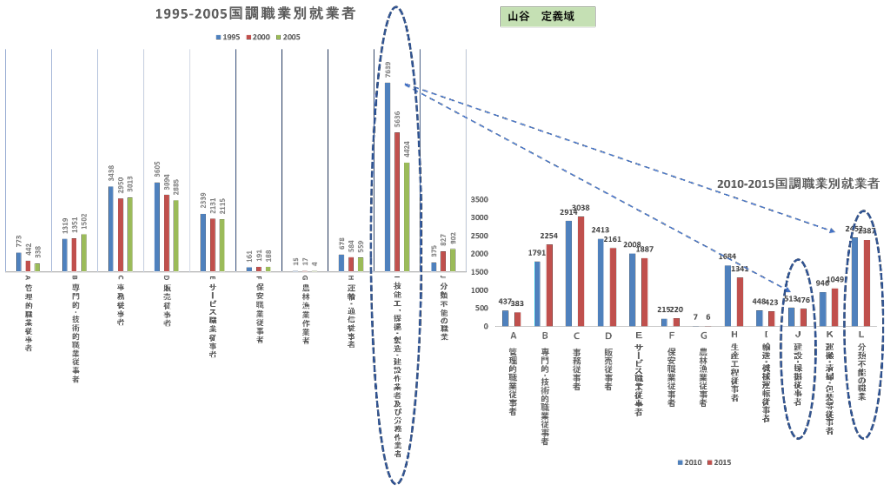


図 5c : 1995~2015 年職業別人口推移 (山谷定義域)

3-4 三地域の将来人口推計

ここではコーホート変化率法による、三地域の将来人口推計について、図6の説明を行いたい。定義域は上図で、狭域が下図となっている。大きな特徴は、この推計法がコーホートの直近の変化（例えば、2010年10～14歳人口→2015年15～19歳人口の変化。3-2冒頭参照。）が今後も継続的に続くという仮定に基づき将来推計がなされるために、その減少が特に著しかった あいりん地域 において将来人口の激減が見られてしまう。寿町地域 と 山谷地域 においては対照的に微増という推計結果となった。山谷地域の狭域は減少するが、数値だけみればあいりん地域の狭域のような惨憺たる結果にはなっていない。推計方法の前提が直近の変化に基づき、行政側としてもまた地域も、この結果には敏感にならざるを得ない。そのために、もう少し丁寧に今後の動きについて最新の人口情報を用いて、次節で推計することにする。

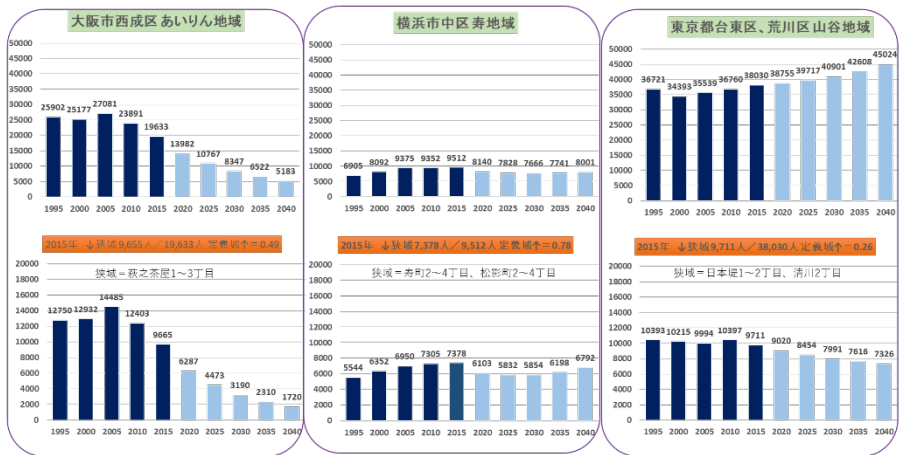


図6：3地域の将来人口推計（濃色：実測値、薄色：推計値）

4. あいりん地域における人口構造の劇的変化

前節の分析結果によれば、あいりん地域は今後も人口の減少し続ける可能性

が考えられる。しかし、国勢調査よりも高頻度で結果を公表している住民基本台帳により最新（2019年）の動向を確認すると、あいりん地域でもまた人口維持に向かう動きのあることがわかった。

そこで本節ではまず、最新のあいりん地域における人口の劇的変化の実態を把握し、さらにそうした劇的変化が起こると起こらないのでは、将来のあいりん地域の人口はどれほど違うのか、人口推計を用いて検証を行う。その後、人口の劇的変化の一つの要因として、外国人の人口動態についても把握を試みる。

4-1 国調と住基のデータを同等に扱ってもよいのか。

まず本項から第3項まで順を追いながら、最新の人口動態を含まない国勢調査（以下、国調と略す）の2010～2015年のデータと最新の人口動態を含んだ住民基本台帳（以下、住基と略す）の2014～2019年のデータから2パターンの人口変化を仮定してコーホート変化率法による人口推計をし、両者の結果比較を行った。

分析に入る前に、国調と住基のデータを同等に扱ってもよいのか、両者2015年のデータを用いて確認を行う（図7及び表2）。

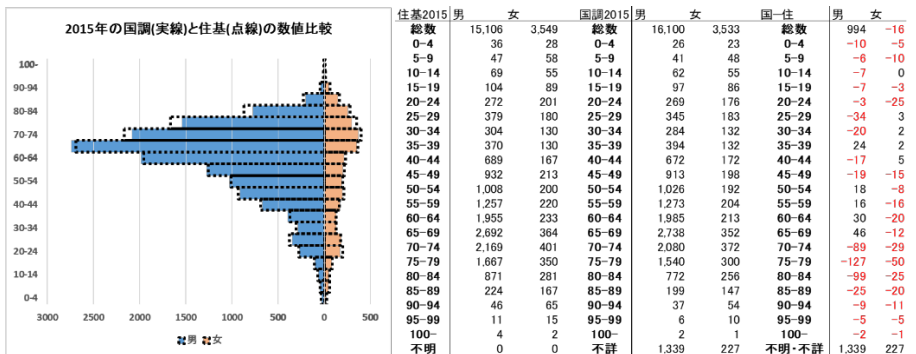


図7及び表2：国調と住基の数値比較

国調と住基は人口を観測しているという点では同じであるが、その調査方法には違いがあり、年代や地域によっては同等に扱うことが問題視される。しか

し図7の通り、あいりん地域においてはほとんど差がなく、本研究では同等に扱っても問題ないと判断して、分析を進めることとする。

4-2 コーホート分析の比較

次に、両者のコーホート分析を行った（図8）。2010～2015年のコーホート変化は既に行った通りで、わずかに若年層や生産年齢層の2つの上方への膨らみはみられるが、総人口の多くを占める男性高齢人口の減少（自然減）が顕著に起きている。一方で2014～2019年のコーホート変化は、総人口の多くを占める男性高齢人口が減少しているものの、前者の減少に比べて減少幅が半分程度に収まっている。さらに、特に20代前半の若者単身世代が男女ともに増加が加速していることがわかった。こうした増加のインパクトが将来の人口にどのような影響を及ぼすか、次項ではコーホート変化率法による人口推計を用いて確認を行う。

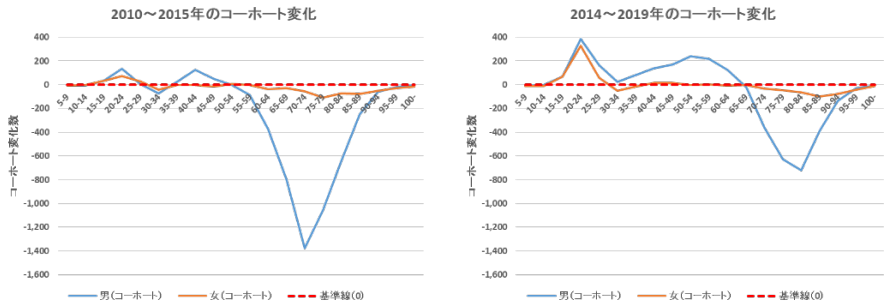


図8：国調と住基のコーホート分析結果比較

4-3 コーホート変化率法による人口推計結果の比較

コーホート変化率法とは、既述したように、コーホートの変化が前年と同様に今後も継続的に続くという仮定をして計算するものである。今回はその仮定を①2010～2015年の変化、②2014～2019年の変化の2パターン設定し、人口推計を行う。前節の3-3で行ったコーホート分析は実数ベースであるが、コーホート変化「率」法なので、コーホート変化が比率ベースで継続的に続く、と

して計算を行う点は注意である。

こうして得た結果が、図 9 である。赤い丸で囲まれたデータが人口推計の仮定とした部分である。結果として、2010～2015 年の変化を仮定とした人口推計は、将来的に人口減少が継続するというものであったのに対し、2014～2019 年の変化を仮定とした人口推計は、将来的に人口の微減が続き、その後微増するというものとなった。

したがって、2014～2019 年のような若者単身世帯の増加が今後も続くとするれば、あいりん地域の将来人口が維持される見込み、つまり現状から好転するという、全く異なる人口推計結果が得られたのである。



図 9 : 二つの人口推計結果の比較

4-4 若い年代層の人口増加の要因分析

本節ではここまで、あいりん地域における近年（2015 年以降から 2020 年 3 月現在まで）の人口動態の大きな変化について取り上げてきた。具体的には、20 代前半の若者単身世帯の人口流入であるが、本項ではそこからさらに踏み込んで、その要因と推測される外国人人口がどの程度、この増加に寄与しているのか、西成区役所提供のより詳しい住民基本台帳を用いて検討を行う。

男女別（左）、年代別（右）、町丁目別（下）で あいりん地域の外国人人口 を可視化したグラフが図 10 である。グラフを一見してわかる通り、外国人人口が急増している。時系列でいうと、矢印で示した国勢調査の最新調査年以降の変化は著しく、2016 年から 2017 年にかけて特に増加していることがわかる。

この期間の人口増加は男女別でみると女性人口が、年代別でみると15～29歳人口が特に増加しており、若年の外国人女性人口がこうした変化を特に牽引しているといえるだろう。

また町丁目別の人口推移も非常に興味深い結果（図10下段及び表3）となっており、花園北が特に人口増加を牽引しているのがわかるが、他の地域でも増加しているとは限らず、わずかな増減を繰り返し、横ばい状態になっている地域もある。減少が続く地域について、特に太子地域については、第9章を見ていただきたいが、この点は今後、現地調査や他のデータと組み合わせ検証していく必要があるだろう。

ただ、この趨勢の意味するところ、あいらん地域の最新の人口動向は、外国人の著増により、一転増加するという新しい事態を迎えたことになる。特にその中心を担った花園北1丁目、2丁目では、外国人人口はそれぞれ27.5%の540人、25.9%の508人と、共に全体の2割を超えることになった。あいらん地域狭域のコア部分の萩之茶屋2丁目においても、12.4%の243人となっている。直近約5年（2014年12月末日から2020年1月末日）の増加は、花園北1丁目143人→540人、花園北2丁目187人→508人、萩之茶屋2丁目189人→243人であり、外国人の流入が人口推計の将来の描き替えの救世主となった。

以上の結果は、近年人口減少下にあるあいらん地域において、将来の人口維持に大きく貢献すると見込まれる若年人口の増加は、女性の増加に対する貢献も大きい外国人を中心とした人口の流入によるもの、ということを示唆している。また、この数の量であれば、外国人だけでなく日本人のそれこそ求職者で住宅確保の難しい層などを、簡易宿所などで受け入れて、新しい労働市場の受け皿となることも可能な数値目標に設定できると思われる。20歳代から40歳代後半、50歳代前半までも含めて、こうした層の新たな就労、居住、福祉のセーフティネットとしての機能を、年間数値目標を掲げて、次世代に向けたあいらん地域／釜ヶ崎を作っていくことの可能性に期待したい。そのための構想の基礎資料として、本稿が寄与できれば幸いである。

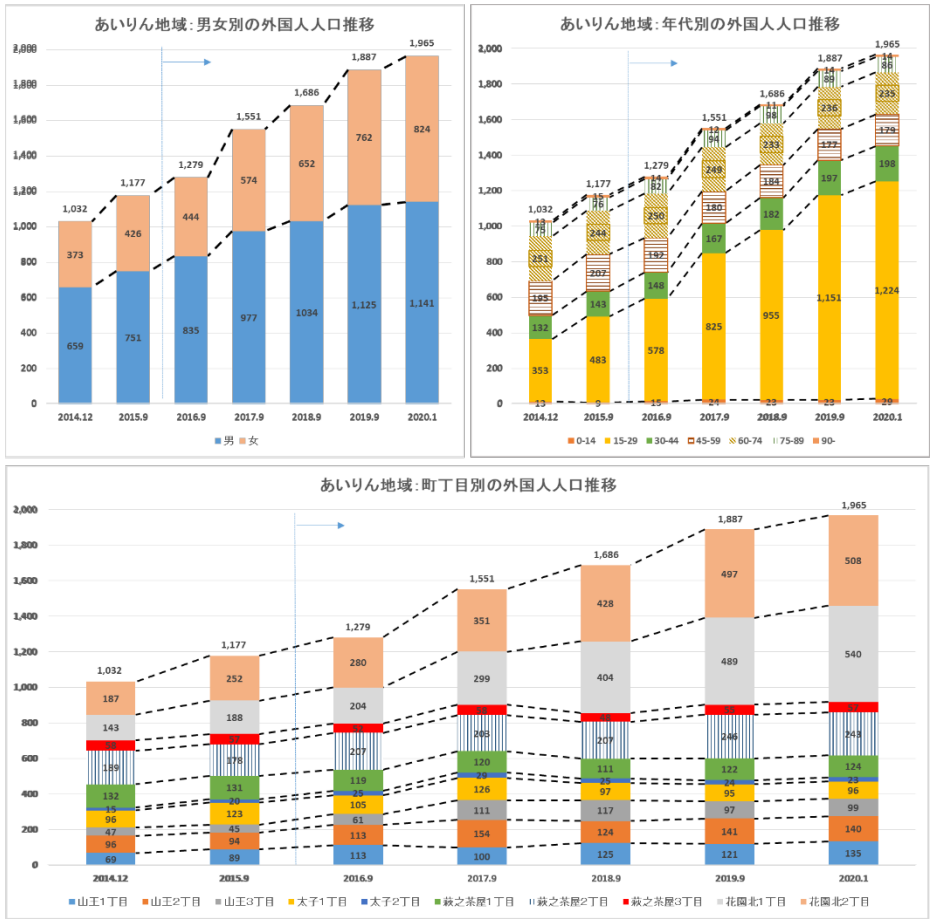


図 10：あいりん地域の外国人口動態

町丁目	2014.12	2015.9	2016.9	2017.9	2018.9	2019.9	2020.1
山王1丁目	69(6.7%)	89(7.6%)	113(8.8%)	100(6.4%)	125(7.4%)	121(6.4%)	135(6.9%)
山王2丁目	96(9.3%)	94(8%)	113(8.8%)	154(9.9%)	124(7.4%)	141(7.5%)	140(7.1%)
山王3丁目	47(4.6%)	45(3.8%)	61(4.8%)	111(7.2%)	117(6.9%)	97(5.1%)	99(5%)
太子1丁目	96(9.3%)	123(10.5%)	105(8.2%)	126(8.1%)	97(5.8%)	95(5%)	96(4.9%)
太子2丁目	15(1.5%)	20(1.7%)	25(2%)	29(1.9%)	25(1.5%)	24(1.3%)	23(1.2%)
萩之茶屋1丁目	132(12.8%)	131(11.1%)	119(9.3%)	120(7.7%)	111(6.6%)	122(6.5%)	124(6.3%)
萩之茶屋2丁目	189(18.3%)	178(15.1%)	207(16.2%)	203(13.1%)	207(12.3%)	246(13%)	243(12.4%)
萩之茶屋3丁目	58(5.6%)	57(4.8%)	52(4.1%)	58(3.7%)	48(2.8%)	55(2.9%)	57(2.9%)
花園北1丁目	143(13.9%)	188(16%)	204(15.9%)	299(19.3%)	404(24%)	489(25.9%)	540(27.5%)
花園北2丁目	187(18.1%)	252(21.4%)	280(21.9%)	351(22.6%)	428(25.4%)	497(26.3%)	508(25.9%)

表3. あいりん地域の町丁目別の外国人人口推移（図10下段の数値表）
括弧内は各年の内訳比率

【参考文献】

厚生労働省、地域行動計画策定の手引き、人口推計

<https://www.mhlw.go.jp/topics/bukyoku/seisaku/syousika/030819/2b.html>

第9章

インバウンドツーリズムがもたらした西成区太子地域への 効果と周辺商店街の現状の分析

—商店街通行人調査を軸に—

武田 直之、杉浦 正彦

1. 調査に至った背景

1-1 西成区側の動き

大阪市西成区北東端にある太子地域は、西の通称釜ヶ崎と呼ばれる萩之茶屋地域と並び、簡易宿所をはじめとした宿泊施設の集積地域である。そのユニークな地域形成の歴史については、『新今宮駅周辺の歴史・地理探訪—「萩まちだより」特集号合冊版一』（萩之茶屋周辺地域まちづくり合同会社、2019年）を見ていただきたい。本稿のスタートは21世紀を迎えた2000年から始まる。

その2000年以降、日本経済の不振により、従来の顧客であった日雇労働者の宿泊が減少したため、簡易宿所事業者は新たな顧客の獲得を模索し始めた。丁度2000年頃より、一部の簡易宿所事業者はインターネットを活用し、日本人向けの集客を目的としたホームページを開設した。ところが、開設以降、日本人宿泊客ではなく、東アジアを中心とした外国人宿泊客が集まり始めた。

2005年には、同地区を中心に大阪府簡易宿所生活衛生同業組合の組合員有志が集まり、阪南大学国際観光学部松村教授のもと、外国人宿泊客の集客を促進するため、大阪国際ゲストハウス地域創出委員会（以降OIG委員会）が結成された。結成以降、OIG委員会では外国人観光客の宿泊集客のために様々な取組を行ってきた。OIG委員会での取組みとしては、太子1丁目地区をモデル地区として外国人観光客の受け入れにより経験を蓄積しつつ、新今宮TIC(Tourist

Information Center) の開設と運営、OIG 委員会加入の宿泊施設のパンフレットの作成、各種メディア戦略など多岐に渡った。その活動を着実に成果に繋げ、近年のインバウンドブームにも乗り、2018 年には日本人のビジネス、観光の宿泊客も含めて年間 40 万泊以上の宿泊客が利用する地域となった。また現在では宿泊客の約 6 割が日本人の観光客、ビジネスマンという状況となった。

このような先手を打った簡易宿所の大きな顧客の転換の中で、同地区の商店街である動物園前一番街（正式名：飛田本通商店街）では、2017 年より大阪府の商店街サポーター創出・活動支援事業に応募、その採択を受けて、外国人観光客の取り込みを目的としたイベントが企画されることになった。

2018 年に同取組のイベント「大阪ディープストリート」が行われ、筆者の一人杉浦もそのイベントに出店し協力をしたが、目的とした外国人観光客の集客には結びついていないように思えた。また、商店街やこの事業者による利用客のモニタリング調査も行われなかったため、イベントの有効性について確認はされなかった。

このイベントの行われた同じ時期である 2018 年 10 月に大阪市西成区役所の「西成特区構想」にて「西成特区構想 まちづくりビジョン有識者提言」が作成され、その提言から様々な事業が 2019 年度より行われることとなった。その事業の中には新今宮駅南側エリアを中心とした地域で行われる「地域密着型エリアリノベーションビジネス促進事業」がある。この事業はインバウンドによる活力を使い、当該地域での屋台村等イベント開催や空店舗利用の促進を行うことで地域の活性化を狙うことを目的とし、複数年の事業として実施中である。

1-2 浪速区側の動き

また、太子地区のある新今宮駅周辺地域の開発動向ではインバウンドによる活力を狙う動きが加速しており、ホテル、民泊施設の新築や開業を多数みることが出来る。2019 年 6 月より新今宮駅周辺地域の浪速区恵美須西地区では星野リゾートの宿泊施設「OMO7 大阪新今宮」の建設工事が着工した。同施設は 2022 年 3 月の開業を目指し建設が進んでいる。また同年 9 月には同じ恵美須西地区の、元馬淵生活館（あいりん地域の隣保事業的位置づけだった）の跡地

に、株式会社 YOLOJAPAN が南海電気鉄道株式会社と共に、外国人の就労支援を目的とした施設である「YOLOBASE」を開業した。この施設は、宿泊サービス、飲食サービス、イベント会場運営などのサービス提供を通じて、就労インバウンドトレーニングを実施し、特定技能資格で求められる業務スキルの習得と、知識・語学の習熟、実務経験の増進を図っている。また、日本最大級の登録支援機関を目指して、特定技能資格に基づく外国人就労者の生活全般のサポートも行っている。

浪速区では 2019 年度より同地域を対象とした「新今宮駅北側まちづくりビジョン策定事業」が行われている。その事業趣旨は「来街者が急増している新今宮駅北側エリアにおける観光の視点を踏まえたまちづくりについて、その方向性や将来像について共有し、関係者・事業者による取組推進や、周囲の開発に投資しやすい環境を創出するため、ビジョンを策定する。」(浪速区 HP より)とされている。このような行政の施策も進み始めた同地区においては星野リゾート、YOLOBASE とともに 2017 年に廃校した恵美小学校跡地の利用についても、今後の動向が気になるところである。

また 2031 年度にはうめきたや新大阪へ直通する「なにわ筋線」が、大深度の難波地下駅から、地上そして高架へと南海電気鉄道の新今宮駅で合流する。このような新規交通インフラ整備も併せて、新今宮駅周辺地域でのインバウンド需要を狙った様々な開発は今後も旺盛に推移すると考えられる。

1-3 通行人調査の背景

このように太子地区及びその周辺地域では、宿泊施設の好調な集客状況やインバウンド需要の取り込みを目的としたホテル、民泊施設などの様々な開発案件の増加、またインバウンド需要の取り込みを煽るマスコミなどの世論により、行政を含めた地域の関係者間では、太子地区と商店街の活性化策にはインバウンド需要を取り込むことが不可欠であるという認識が大勢を占めていた。しかし、そうした需要は同時に、この地域でツーリズム主導のジェントリフィケーションを引き起こし、居住空間が減少するという問題も生じている。この点については、本稿の後半で若干の経緯と展望を示したい。

ただインバウンド需要がどれほど地域の中にヒトの流動として影響を与え

ているのかに関しては、まだ調査が手掛けられていなかった。商店街や地域における通行人の属性などの現状分析の必要性のもと、具体的な分析結果をもって商店街や太子地区全般の活性化やインバウンド対応のあり方を知ることは必須であった。おりから中国人不動産業を中心とするカラオケ居酒屋の急増や飛田新地の利用客増加も見られる中、インバウンド需要や日本人の新たな利用者が、どれだけ太子地区と商店街に流入出しているのか、まずは通行人調査を手掛かりに把握することが本稿の目的である。

そこで、動物園前一番街周辺地域を中心に通行人調査を実施し、この商店街の日常的な人の流動の現況を明らかにする。また通行人調査をもとに商店街サポーター創出・活動支援事業と地域密着型エリアリノベーションビジネス促進事業の共同で行われた「新今宮フェスティバル」の効果により通行人にどのような変化が生じたのか分析するほか、複数地点での通行人調査結果を合わせて分析することで、動物園前一番街の通行人の特徴をより詳細に分析し、そこにある課題や特徴などを明らかにすることにした。

2. 太子・山王地域のインバウンド観光客の入り込み分析

2-1 大阪市全体との比較

図1は、携帯電話の基地局情報をもとに、2017年8月～2018年7月において、指定地域内の1kmメッシュ単位で区切られた各地点の訪日外国人のうち、1時間以上そのメッシュの範囲に滞在した人数を示したものである。図1より、外国人滞在者数は難波、梅田、天王寺といった大阪メトロ御堂筋線に沿いのエリアに加え、京橋駅、鶴橋駅といったJR大阪環状線の主要乗換駅周辺エリアに多い傾向にあることが分かる。また、その両方に該当する西成区の太子・山王地域のメッシュにおいても、ユニバーサル・スタジオ・ジャパンや大阪城付近のエリアにおける滞在者数とほぼ同水準の126.3万人もの外国人観光客が1時間以上そのメッシュ内に滞在しており、外国人観光客の西成区太子・山王地域への注目の高さがうかがえる。

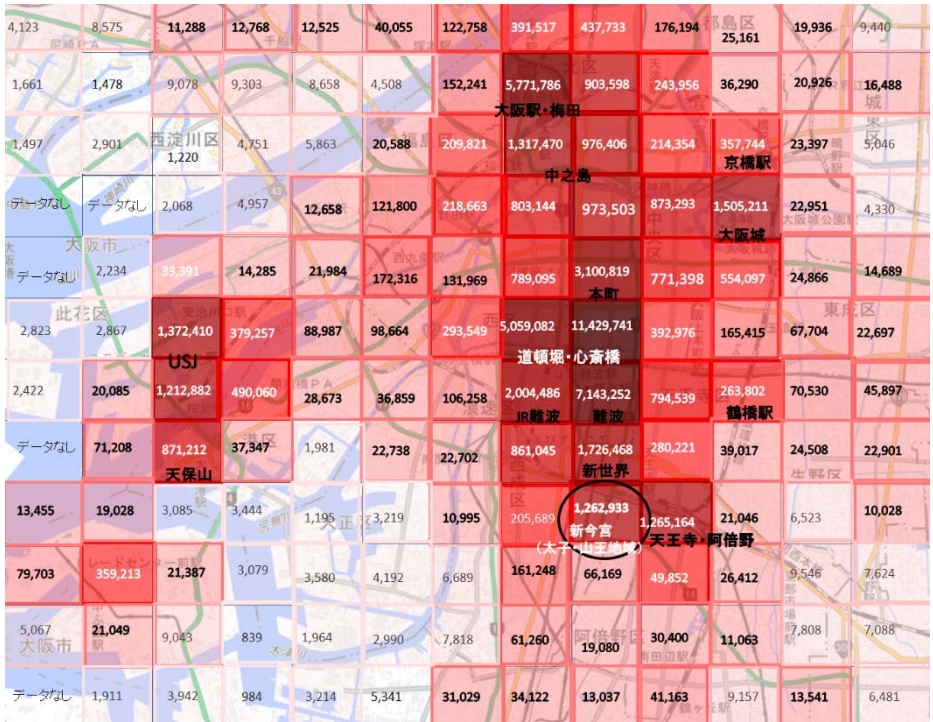


図1：2017年8月～2018年7月においてそのメッシュ内に1時間以上滞在した外国人観光客数

RESAS（モバイル空間統計）のデータをもとに筆者作成

2-2 西成区太子地域の外国人観光客、宿泊客の動態

図2は、西成区全体の外国人観光客の夜間滞在人口と太子地域の主要簡易宿所における外国人観光客の宿泊者数の推移を示したものである。この図より、西成区における外国人宿泊者数は2018年、2019年に大きく伸びているのに対し、太子地域における主要簡易宿所における外国人宿泊者数は横ばいの状態となっていることが分かる。割合で見ると、2017年9月の時点では西成区における外国人夜間滞在者の約47%が太子地域の簡易宿所に宿泊していたが、2019年3月頃には20%程度に低下している（図3）。

また、図4の2018年、2019年の外国人観光客の宿泊者数推移を見ると、2019年6月以降、前年の宿泊者数を下回っていることが分かる。ただし、これは西成区全体における外国人観光客数が減少したのではなく、西成区内にホテルや民泊などの他の宿泊施設が増加したことにより、太子地域に集中していた外国人観光客が西成区内に分散したことが原因だと考えられる。



図2：西成区全体と太子地域の簡易宿所の外国人観光客宿泊者数推移
RESAS（モバイル空間統計）のデータ、簡易宿所組合資料をもとに筆者作成

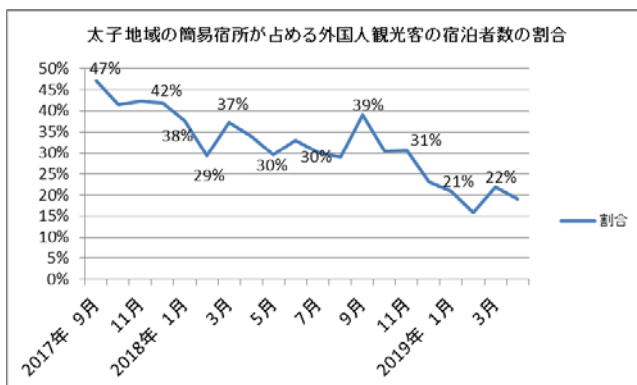


図3：太子地域の簡易宿所が占める西成区の外国人宿泊者数の割合
RESAS データ、簡易宿所組合資料をもとに筆者作成

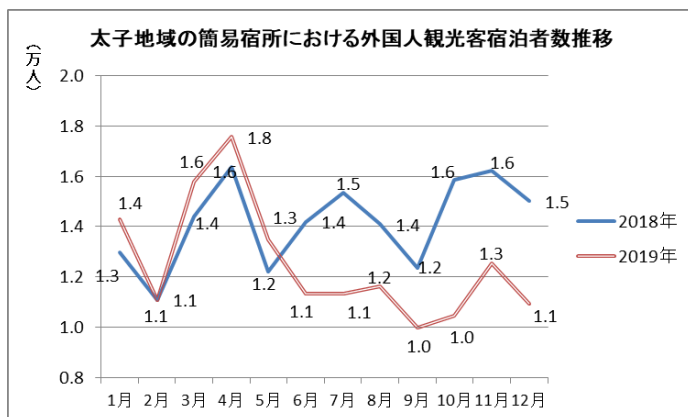


図4：太子地域の主要簡易宿所における外国人宿泊者数推移
簡易宿所組合資料をもとに筆者作成

2-3 太子・山王地域における商店街通行人調査

以上のようなインバウンド観光客の増加を受けて、太子地域の簡易宿所街に隣接している動物園前一番街は、最もその影響やインパクトを見やすい地点の一つである。本章1節で紹介した通り、様々なプロジェクトを実験的に行なってきた、あるいは現在進行形のエリアでもある。

このインパクトを捉える上でのアプローチとして、商店街の通行人調査を実施することにした。これは大阪府の補助事業でも織り込んでいたものであり、目視という調査方法上の限界はあるものの、そうしたインパクトを裏付ける貴重な資料になりうると考える。

実際、外国人の通行がどの程度あるのか。また、外国人以外にどのような人が通行しているのか。その計測のため、「動物園前1番街北側入口」での通行人調査に加え、新今宮駅と簡易宿所街の中間地点であり、かつ大阪メトロ動物園前駅4番出口のすぐ近くで、太子地域に宿泊する外国人観光客多く通行する場所である「太子交差点」、1993年に廃止された南海電鉄天王寺支線跡の動物園前1番街の南側の入口付近に作られた「廃線跡公園」の計3か所での調査を行い、全地点での通行人の出身国(地域)別(日本人か外国人か)、性別、年齢層について調査を行なった。なお、調査実施日は2019年10月下旬～1月初旬

の木曜日～日曜日で、15時～20時までのそれぞれに固定した毎時10分間通行量の計測を行った。



図5：調査地点の広域地図
地理院地図をもとに筆者作成

3. 動物園前一番街北側入口と太子交差点の比較

土曜日における外国人通行量を、太子交差点と動物園前一番街北側入口の二地点について、外国人の通行量(図7)と外国人比率(図8)から整理する。図7より、動物園前一番街北側入口における外国人通行量は毎時10分で8人～27人と推移しているのに対し、太子交差点は24人～62人と高い値で推移していることが分かる。

また、図8の外国人比率の比較をみても、動物園前一番街北側入口における外国人比率は5.1%～13.2%と推移しているのに対し、太子交差点における外国人比率は9.9%～28.0%と高い値で推移しており、どの時間帯においても、後者

の比率が2倍以上になるという結果が得られた。つまり、西成区の新今宮エリアに多くの外国人観光客が訪問しているのは確かだが、実際動物園前一番街を通行している外国人観光客数が多いわけではないという、商店街方面への外国人入り込み実態が異なることを量的視点から具体的に明らかにできた。



図6：調査地点周辺地図
地理院地図をもとに筆者作成

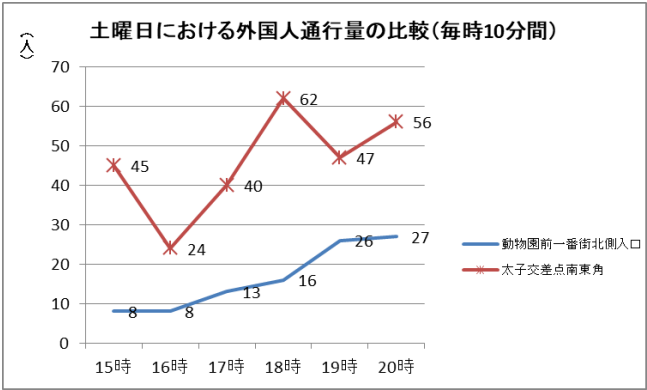


図7：太子交差点と動物園前一番街北側入口の外国人通行量比較
通行人調査をもとに筆者作成

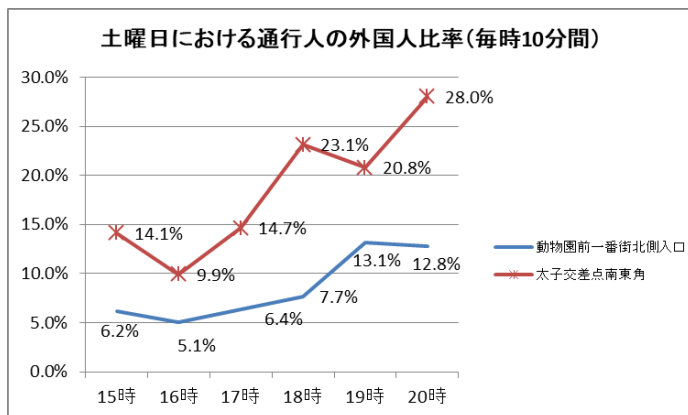


図8：太子交差点と動物園前一番街北側入口の外国人比率の比較
通行人調査をもとに筆者作成

4. 動物園前一番街における通行人調査

4-1 男女別比較

図9は日本人男女の毎時10分間の通行量の合計を曜日ごとに比較したものであり、表1・表2は木曜を基準とした各曜日の通行量の増加率を示している。図9・表1・表2より、男女間での増加率を比較すると男性の増加率の方が高い傾向にあることが分かる。特に土曜日の男性は約1.7倍で、女性の約1.3倍と比較してその伸び率は大きい。この特徴は、動物園前一番街の商店街の性質に由来しており、動物園前一番街を含む飛田本通商店街振興組合は、カラオケ居酒屋や飛田新地など男性をターゲットにした店舗が多くを占めるため、土曜日や日曜日の男性通行量の増加につながったと考えられる。また、そのような店舗には夕方以降の訪問が主流であるため、休日前の土曜日の通行量が最も多いのではないかと推測される。

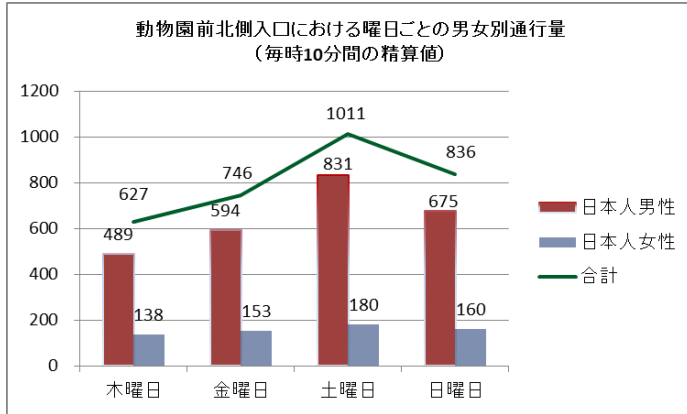


図9：動物園前北側入口における男女別通行量推移
 通行人調査をもとに筆者が作成

表1：動物園前一番街北側入口における木曜日を基準とした男性増加率

男性増加率 (木曜日と比較)	
金曜日	21.4%増
土曜日	69.9%増
日曜日	38.1%増

通行人調査をもとに筆者作成

表2：動物園前一番街北側入口における木曜日を基準とした女性増加率

女性増加率 (木曜日と比較)	
金曜日	10.9%増
土曜日	31.2%増
日曜日	16.6%増

通行人調査をもとに筆者作成

4-2 男性の年代ごとの時間別通行量推移

図10～図13は、それぞれ木曜日～日曜日における年齢別の男性通行量を示したものである。これらのグラフから言える大きな特徴は、おおよそいずれの曜日においても時間帯が遅くなるほど20代～30代の男性通行量が多くなる傾向

向があることである。土曜日・日曜日ともに 19 時以降には 20 代～30 代の男性の通行量が 60 代以上の男性の約 2～3 倍確認された。

その要因として、カラオケ居酒屋や飛田新地といった若い男性をターゲットにした店舗が動物園前一番街内やその周辺地域に立地、また増加しており、それらによる集客効果が大きいことが挙げられる。高齢化率が 40% を超える西成区においてこのような若い男性が多く訪問していることは、近年見られる新たな動きとして特筆されよう。

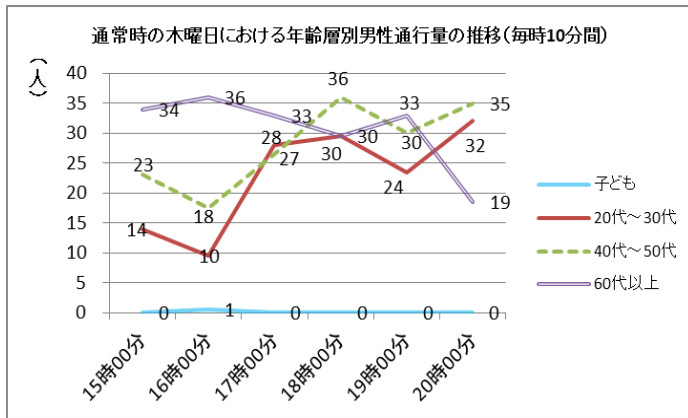


図 10：通常の木曜日の年齢別男性通行量

通行人調査をもとに筆者作成

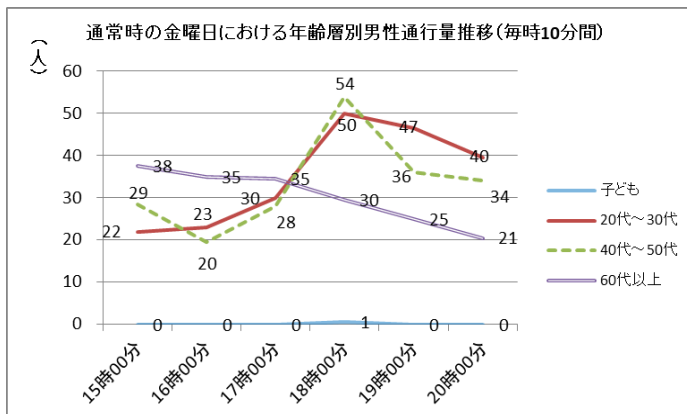


図 11：通常時の金曜日における年齢別男性通行量
 通行人調査をもとに筆者作成

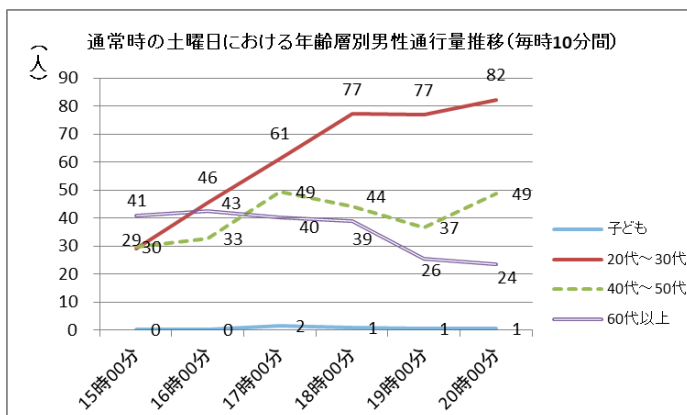


図 12：通常時の土曜日の年齢層別男性通行量推移
 通行人調査をもとに筆者作成

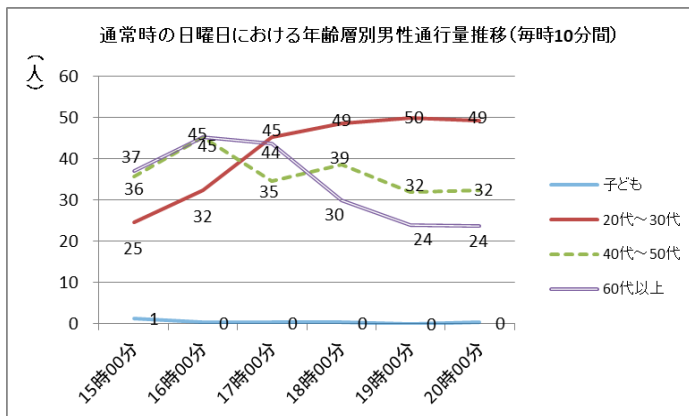


図 13：通常時の日曜日の年齢層別男性通行量推移
 通行人調査をもとに筆者作成

4-3 各曜日の国籍別通行量の比較

図 14 は、動物園前一番街北側入口における各曜日の日本人／外国人通行量の合計値を、表 3 は全通行人のうち外国人が占める割合を示したものである。外国人通行量が最も多いのは土曜日の 100 人で、最も少ないのは木曜日の 50 人という結果になった。また、全通行人の内、外国人が占める割合が最も高いのは金曜日の 9.5%で、最も低いのは木曜日の 7.4%であった。

さらに、図 15 は動物園前一番街北側入口における国籍別通行量の増加率を示したものだが、外国人の通行量は日本人通行量と同様に、平日の木曜日よりも土曜日に多くなる傾向があることが分かる。

表 3：動物園前一番街北側入口における各曜日の外国人比率

各曜日の外国人比率	
木曜日	7.4%
金曜日	9.5%
土曜日	9.0%
日曜日	8.3%

通行人調査をもとに筆者作成

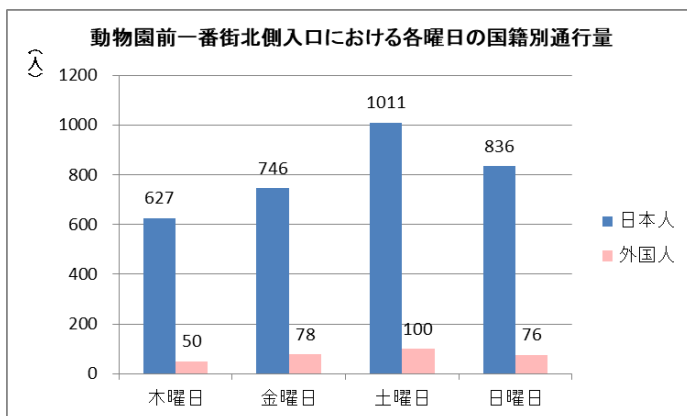


図 14：動物園前一番街北側入口における各曜日の国籍別通行量
 通行人調査をもとに筆者作成

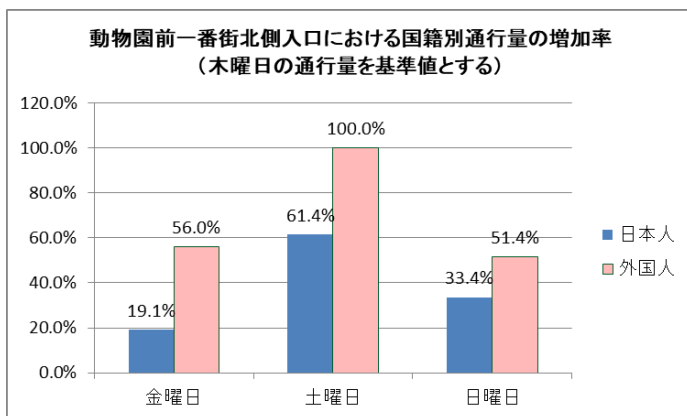


図 15：動物園前一番街北側入口における国籍別通行量の増加率（木曜日を基準値）
 通行人調査をもとに筆者作成

5. 「新今宮フェスティバル」のイベント効果の検証

本章 1 節で紹介した地域活性化を目的としたインバウンド向けの事業の一

つに、2019年10月30日（水）～11月4日（月）にかけて新今宮駅南側のエリアにおいて開催された「新今宮フェスティバル」が挙げられる。そこで、本イベント開催期間において実施した通行人調査の結果と、それ以外のイベント開催のない日の通行人調査の結果を比較することにより、本イベントにより通行人にどのような変化が起きたのか分析する。

5-1 動物園前一番街北側入口における調査

図16は通常時とイベント開催期間の日本人通行量を、図17は外国人の通行量を曜日別に比較したものである。また表4、5はそれぞれ日本人と外国人の通行量、およびその伸び率についてまとめたものである。

図16、図17を曜日ごとに見ると、木曜日は日本人の通行量も伸びてはいるが、それ以上に外国人の通行量の伸びが著しく、金曜日は日本人・外国人ともに伸びがあまりないか、もしくは減少していることが分かる。また、土曜日・日曜日には国籍問わず通行量の増加が著しいという特徴がある。

つまり、金曜日を除き、イベント開催期間には国籍問わず全体的な通行量の増加が見られたということが分かる。ただ、このイベント開催期間にはハロウィンや日曜日の翌日月曜日が祝日であったこともあり、それが通行量の増加につながった可能性があることもここに記しておく。

これらの結果から、イベントの集客効果のみが動物園前一番街北側入口における通行量の増加に寄与したかは断定できないが、結果として多くの人々がこのイベントに触れる機会があり、この太子地域のイメージアップにつながった部分があると考えられる。

表4: 廃線跡公園における通常時とイベント開催期間の日本人通行量とその伸び率

曜日	通常時	イベント開催期間	伸び率
木曜日	454人	546人	20.4%
金曜日	530人	549人	3.6%
土曜日	740人	952人	28.7%
日曜日	551人	845人	53.5%

通行人調査をもとに筆者作成

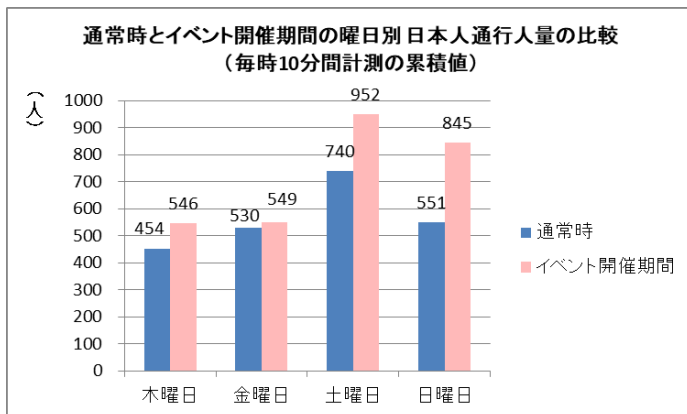


図 16: 廃線跡公園における通常時とイベント開催期間の曜日別日本人通行量の比較
 通行人調査をもとに筆者

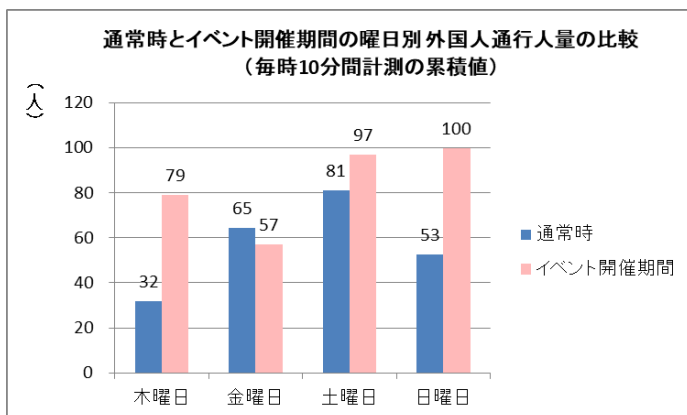


図 17: 通常時とイベント開催期間の曜日別外国人通行量の比較
 通行人調査をもとに筆者作成

表 5：通常時とイベント開催期間の外国人通行量とその伸び率

曜	通常時	イベント開催期間	伸び率
木曜日	32 人	79 人	146.9%
金曜日	65 人	57 人	-11.6%
土曜日	81 人	97 人	19.8%
日曜日	53 人	100 人	89.9%

通行人調査をもとに筆者作成

5-2 廃線跡公園における調査

図 16 は、廃線跡公園における通常時とイベント開催期間の日本人の通行量を、図 17 は外国人の通行量を曜日ごとに比較したものである。また表 6 は、日本人の通行量とイベント時の通行量の伸び率を、表 7 は外国人の通行量とその伸び率を示したものである。

まず日本人通行量に注目すると、日曜日を除く全ての曜日で通行量がイベント開催期間よりも少ないことがわかる。これは、金曜日～土曜日において廃線跡公園付近での日本人向けのイベントの開催が少なかったことに起因すると考えられる。しかし、それに対して日曜日には通常時よりも 180 人ほど多い通行量あり、これにはイベント開催による若干の集客効果と、翌日の月曜日が祝日であったことが影響していると考えられる。

次に、図 19 および表 7 の外国人通行量に注目すると、金曜日にわずかに減少しているものの、基本的にはイベント開催期間の方が増加傾向にあることが分かる。これは、街歩きイベントなどの開催により、普段、廃線跡公園の方まで足を運ばない外国人観光客および外国人留学生などが来訪したことに起因すると推測される。

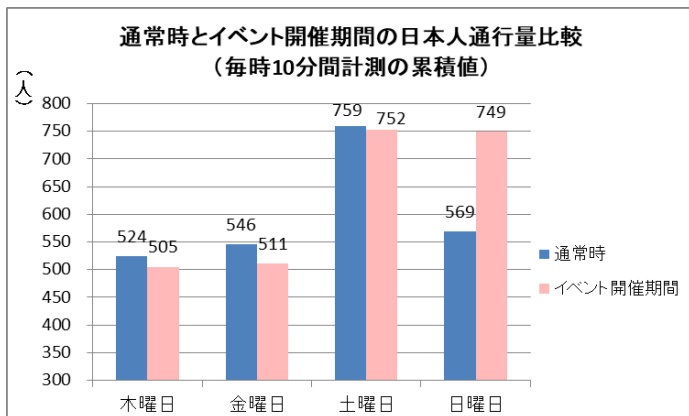


図 18： 廃線跡公園における通常時とイベント開催期間の日本人通行量比較
 通行人調査をもとに筆者

表 6： 廃線跡公園における通常時とイベント開催期間の日本人通行量と伸び率

曜日	通常時	イベント開催期間	伸び率
木曜日	524 人	505 人	-3.6%
金曜日	546 人	511 人	-6.3%
土曜日	759 人	752 人	-0.9%
日曜日	569 人	749 人	31.6%

通行人調査をもとに筆者作成

表 7： 廃線跡公園における通常時とイベント開催期間の外国人通行量、およびその伸び率

曜日	通常時	イベント開催期間	伸び率
木曜日	37 人	35 人	-4.1%
金曜日	46 人	74 人	60.9%
土曜日	60 人	66 人	10.0%
日曜日	54 人	69 人	28.6%

通行人調査をもとに筆者作成

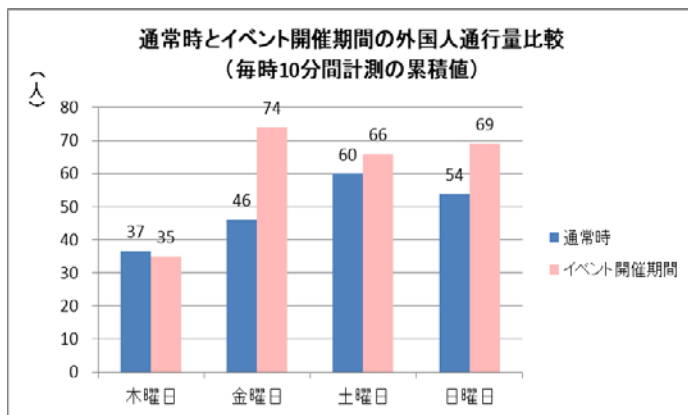


図 19： 廃線跡公園における通常時とイベント開催期間の外国人通行量比較
 通行人調査をもとに筆者

以上の結果より、廃線跡公園においてはイベント開催により日本人の通行量に（日曜日を除き）大きな変化はなかったものの、外国人の通行量は平均すると約 1.2 倍の増加率があり、その点からすると、イベントによる集客効果はあったのではないかと考えられる。また、11 月 3 日（日）と 4 日（月）には、廃線跡公園付近において街歩きや忍者体験、ちんどん通信社による演奏など、普段はできない体験が可能となっていたため、ある一定数の外国人観光客がこのイベントに参加していた。だが、太子交差点における外国人の通行量の多さを考えると、もう少し地域の中に入って回遊しつつ、コンタクトを増やすことが求められるだろう。

6. 調査のまとめと課題について

太子地区では外国人観光客の増加及び、日本人観光客の増加により確実に地域に変化が生じている。行政と民間が一体となったイベントや店舗では様々な国や地域からの参加者や来店者が見られ、動物園前一番街北側入口におけるイベント期間（10 月 31 日～11 月 4 日）の通行人調査では、平均で通常の約 1.3 倍程度の通行量が確認された。また、廃線跡公園における通行人調査でも、日

本人通行量の伸びはあまりなかったものの、外国人通行量は通常の1.2倍以上の通行量が見られ、普段商店街を歩かない外国人が街歩きなどの企画を通して、商店街を観光するきっかけになったと考えられる。

また、イベント開催のない通常時の動物園前一番街北側入口における通行人数調査では、全通行人数の内約10%が外国人であるという状況に加え、2015時点で高齢化率が40%近い西成区において、20代～30代の若年層の男性の通行量が、土曜日・日曜日の夕方以降について60歳以上の高齢者のそれを大きく上回っていたことが確認された。特に土曜日の19時・20時には、男性通行人数の50%以上が20代～30代の男性で占められているという結果が得られた。

こうした若年層は、今までになかった新たな来訪者であり、見方によっては、若い人が商店街にやってくるという大きな変化といえる。元来この商店街は飛田新地の開業を契機に出来たという経緯があり、飛田新地への客目当てに繁栄した門前町的な商店街である。ある意味ではその本来の客の流れが蘇ったという印象である。また、太子地区をはじめとした飛田新地近隣地域でのインバウンド観光客の増加や、SNSやYou Tubeなどのネットにより、飛田周辺地域の現状の情報が世間で拡散され、「危ない」といった地域イメージが薄れ、来訪への敷居が下がるなどして、実質的に飛田新地が観光地化されたことも大きく影響していると思われる。

だが一方で今後の課題も明らかになった。外国人観光客をターゲットにしたイベントや店舗ある一方、太子交差点南東角における調査で計測された外国人通行量と比較すると、かれらの参加数や来店数がそれほど多くなく、動物園前一番街北口や廃線跡公園での外国人通行量は、新今宮駅や動物園前駅と直結する太子交差点の外国人通行量の50%以下というのが現状である。入口での入込客の半数ほどになるということは、その手前で宿泊施設に吸収され、より地域の内部にまで入り込む外国人は少ないと推測される。

この現状を踏まえて考察すると、外国人観光客のみをメインターゲットとした取組、すなわち商店街サポーター創出・活動支援事業および地域密着型エリアリノベーションビジネス促進事業などは、ターゲット層の設定の面で問題を抱えていた。すなわち、そこでは若い日本人観光客がターゲットに含まれていなかったのである。

地域の活性化取組の提案としては、観光客誘致に積極的な地域の商店主や宿泊施設の事業者の有志を集め、今回の通行者調査分析データの報告を行い、事業者間で共有し、新たなコミュニティをつくり、地域の活性化に対する連帯感を強化することが肝要であろう。

また、地域の顧客となる太子地域に宿泊している外国人及び日本人の観光客が本当に望んでいるイベントや店舗などのサービスについて、宿泊している観光客よりヒアリング調査やアンケート調査を行い、そのイベントやサービスを新たなコミュニティにより企画検討、作成、実施する。そしてそれらを来訪する観光客へプロモーションし、提供・開催していくことが、観光客の活力を生かしたまちの再生につながる一番の近道ではないだろうか。

7. 簡易宿所とともにくんできた地域の包容力

商店街から、太子地区に展開する簡易宿所に再び舞い戻り、近年の地域の変容について、今までの簡易宿所の経営の特質から最後に振り返っておこう。太子地区の簡易宿所事業者自身が顧客を日雇い労働者から旅行客用の宿泊施設に変化出来た要因の一つとして、地区別による宿泊価格の違いがあったと思われる。簡易宿所街は萩之茶屋、太子地区一帯と捉えられているが、簡易宿所街の東に位置する太子地区は、元来日雇い労働者でも鳶工や鉄筋工などの職能工が多く宿泊しており、宿泊価格も萩之茶屋に比べ比較的高い地区であったといわれる。そのため、地区での収益性が相対的に高く、事業者自身の経営基盤を整え、施設のリノベーションや新たなフロントスタッフの雇用などの投資を行うことができ、経営の変化に対応できたものと思われる。

また、太子地域の簡易宿所事業者は簡易宿所だけではなく、生活保護用の共同住宅も所有しているケースが多く見受けられる。そのため、従来の日雇い労働者で年金生活者や生活保護受給者になった顧客を、自身の経営する共同住宅（簡易宿所から転換した物件も多い）へ転居を促す事例も多くあるとされる。簡易宿所事業者にとっては、自身の簡易宿所を旅行者対応に変化させる一方で、今までの顧客の転居先をフォローすることで長年簡易宿所を愛用した顧客を大事にする姿勢も取っている。これは、現在の時勢の変化に対応出来たのが、

長年利用してきた従来の顧客のお蔭であることを、簡易宿所事業者が忘れていない証左だといえる。

表 8 : 太子 1、2 丁目の近年の高齢者人口推移

住民基本台帳		65 歳以上	65-74 歳	75 歳以上
2019 年	太子 1 丁目	760	402	358
9 月末日	太子 2 丁目	319	154	165
合計		1,079	556	523
2014 年	太子 1 丁目	846	512	334
9 月末日	太子 2 丁目	334	192	142
合計		1,180	704	476
2011 年	太子 1 丁目	834	534	300
9 月末日	太子 2 丁目	344	202	142
合計		1,178	736	442

注：2011 年は外国人を含んでいない。2014 年 9 月末日で当該年齢層の外国人は、両丁合わせて 30(23+7)人となっている。

昨年、2018 度の本ブックレット 17 号において、水内（2019）は太子地域の人口減少は、滞在人口の増加により相殺されていることを指摘していた。確かに、1995 年から 2015 年の国勢調査において、太子 1 丁目の人口は、3,358 人から 2,006 人に減り、2019 年 9 月末日の住民基本台帳では、1,431 人まで減少している。高齢者の人口を見ると、表 8 のように、それほど減少は近年見られていない。2019 年において、65~75 歳人口の減少が見られ始めているが、加齢層が 75 歳以上に移行したことなど、単身高齢居住者の新規流入は少ないと思われる中、高齢者の居住に関しては、安定した状況を保っていることももうひとつの特徴である。

居住から民泊や、簡易宿所のいわゆる観光やビジネスの宿泊者への転換において、居住者のスムーズな転居があり、ほぼ近隣に居住を継続できているというのが実態であろう。簡易宿所の経営者も、福祉アパート化も同時に進めている中、そうした層への配慮を当然のこととしているのは、上述した通りである。その意味で、ジェントリフィケーションは高齢者の居住面では生じていないと

思われ、より事態を正確に反映した表現を採るならば、最近の変化と共存しているといえるのではないか。

ただし、同じく前年ブックレット 17 号の王 (2019) や陸 (2019) が示すように、中国人不動産業者による商店街のカラオケ居酒屋化といった変化が、従来の地域住民の近隣で進んでおりこれまでにないタイプの居住者の増加もみられる。このように、さまざまなステークホルダーが介在し、結果として変容に臨機に対応する、懐深い包容力のある地域として存在してきた。多様な意味での吸引力を持っている魅力をアドバンテージとして活かしたまちづくりを、今後とも期待したい。

謝辞

通行人調査においてご協力くださった動物園前一番街理事長の村井康夫様、動物園前二番街会長の足立眞美様、旧ワシントン店主の中澤春枝様、商店街活性化サポーター創出・活動支援事業に関する情報をご提供くださったことなび株式会社の足立尚樹様、有限会社アークデザインの上村俊文様、吉村将治様、本当にありがとうございます。最後になりましたが、本研究の趣旨を理解し快く協力して頂いた、山田純範簡易宿所組合理事長はじめ、簡易宿所組合の皆様、および地域自治会の皆様、調査対象者の皆様に心から感謝します。本当にありがとうございました。

付記

なお本論文は、2019 年度 大阪市立大学 文学部 地理学教室に提出した論文「インバウンド観光を生かした地域活性化事業と通行人調査分析 —大阪市西成区太子・山王地域を事例に一」の一部加筆修正した部分が第 2 節、3 節、4 節、5 節であり、第 1 節、6 節、7 節は杉浦が執筆した。また、本論文内で紹介した大阪府・大阪市の事業について、2019 年度大阪府商店街サポーター創出・活動支援事業は、ことなび株式会社と有限会社アークデザインにより受託され、「地域密着型エリアリノベーション事業」は、地域密着型エリアリノベーションビジネス促進事業共同企業体(株式会社インプリージョン、大阪府簡易宿所生活衛生同業組合、有限会社ケース)により受託され、それぞれ活動が行われたことをここに付記する。

第10章

都市再生事業における公的介入の再編 —2010年代のハンブルク住宅政策を中心として—

大場 茂明

1. はじめに

大阪市立大学地理学教室の大場です。

実は2019年の8月に『現代ドイツの住宅政策』という本を出しました。その第7章以下のところをかいつまんでご紹介した上で、さらに、今年の夏に調査したハンブルクの情勢についてお話しします。ハンブルクはご存知のように住宅が大変不足している都市で、現在もいたるところで住宅建設を行っています。

ドイツの住宅政策というのは、公共が介入すると言うよりも民間の投資を引き出すような形で住宅を建設する。市場との対抗というよりも、共存というのが前提です。

本報告の構成ですが、1節が「ドイツの住宅政策の特徴と2010年代の動向」です。ここでのポイントは各級政府の分業関係が変化する中で地域差が拡大したこと、そして2010年代にそれまでの施策が地域ごとに多様化したことです。2節がハンブルクの人口動態について、3節は10年前に調査したザンクト・パウリの事例ですが、かつての衰退地区がトレンドエリアに変貌していった話です。そのなかで、ジェントリフィケーションの動向にもふれます。4節では、ハンブルクにおける2010年代の新たな居住施策の展開を述べます。5節は、「規制」、自ら建てる「築造」、そして良好な住宅を建てさせる「誘導」をキーワードに、今後のドイツ住宅政策を展望します。

2. ドイツの住宅政策の特徴と2010年代の動向

まず、ドイツにおける主要住宅問題と公的介入の特徴にふれます。1999年に書いた『欧米の住宅政策』（共著）で整理している部分もありますが、19世紀後半から2000年代までの流れを表1にまとめました。主要な住宅問題の欄を見ますと、「住宅窮乏」と「市場緩和」という言葉が繰り返し出てきます。すなわち、当初は住宅問題が発見されて、キリスト教団体や財団による萌芽的・個別的な取り組みが出てきて、その後中央政府により制度化されてきました。それが、近年においてはターゲットと施策が変化しています。かつては広範な国民層をターゲットとしていた施策が、残余化していく。さらに、かつては「守らせ」、「建てさせる」、つまり「規制」・「築造」が中心施策だったのですが、それが「誘導」に変わっていく。とにかく建てまくる「フロー」施策から、1970年代以降は住宅改善をしてそれを市場に埋め込んでいく「ストック」施策に重点が変わっていく。また、これもドイツでよく言われることですが、「石（＝対物助成）」から「人（＝対人助成）」への施策のシフトもありました。住宅手当の導入が、その代表的事例です。

一般に、住宅政策は直接的な助成と間接的な助成の二つに分かれます。ドイツの場合、直接的な助成には、自ら建てるだけでなく、低利資金貸付や住宅手当（Wohngeld）なども含まれます。次に、間接的な助成で最も大きいのは税制優遇です。ここでは、解約保護や家賃統制も間接的な助成と言えます。近年の住宅政策で重視されているのは、住宅市場自体が小規模でローカルな部分市場で構成されている中、こういった市場でいかにアフォーダブルな住宅を確保できるか、そして民間による住宅割り当てメカニズムを軸としつつも、いかにそれを公的サイドが補完できるかということです。

ドイツの住宅政策を理解する上で重要なのは、社会住宅制度です。これは低利公的資金が未返済状態にある住宅を指します。公的資金の返済完了後に住宅は民間賃貸に移行するため、社会住宅戸数は絶えず変動しています。所有関係は賃貸・持ち家を問いませんし、建築主も政府が出資している企業であろうが、民間家主であろうが、構いません。

表 1：ドイツにおける住宅問題の推移 出典：大場（1999）を加筆・修正

時 期	主要な住宅問題	矛盾・問題の解決形態、対策
～19 世紀前半	工業化の端緒 (都市形成)	
19 世紀後半 ～20 世紀初頭	公衆衛生問題の発生・発見 「賃貸兵舎」	家父長的福利厚生（社宅） 公益組織の萌芽
戦間期	<u>住宅窮乏 [mass]</u>	家賃統制・借家人保護 国家の直接介入 公益組織の発展とその弊害
第二次大戦後	<u>住宅窮乏 [mass]</u>	家賃統制・借家人保護 社会住宅制度 多様な公的助成
1960～80 年代	<u>[残余化]</u> インナーシティ問題 縁辺部の high-rise 社会住宅への不適正入居	民間資金への依存 持家促進+住宅手当 土地・建物市場経済への復帰
1980 年代末 ～90 年代	<u>(住宅窮乏) [mass]</u>	公益住宅セクターの解体 公的支援の復活 民間投資の刺激
1990 年代末 ～2008 年	<u>[残余化]</u> 住宅市場の分極化 建設業界の不況 財政難	<u>公的助成の後退</u> 「居住空間助成法」(WoFG) 社会住宅入居基準の引き上げ 優遇措置による民間投資刺激策
2008 年～	都市成長 ジェントリフィケーション 大都市圏の住宅難	<u>公的介入の復活</u> 社会住宅助成 <u>社会維持条例</u> 家賃ブレーキ制度

この社会住宅制度は、21世紀に入って大きく変更されました。1950年代に公布された第二次住宅建設法が2002年に「社会的居住空間助成法」に代わりました。これによって、一つ目に、政策ターゲットとして困窮世帯が優先され、施策の残余化が明示されました。二つ目に、政府間の分業関係、すなわち連邦政府と州政府との関係が大きく変わりました。以前は全国一律の助成方式だったのですが、これを廃止して、地域ごとに州政府が助成額や所得上限を規定できるようになりました。三つ目に、州ごとに家賃設定原則が策定可能となりました。四つ目に、これが最も重要なのですが、市区再生政策との連携があげられます。つまり、社会住宅制度はミーンズテストを一回しかやらないので所得が高くなっても社会住宅に住み続ける人がいるのですが、そういう場合に以前は調整負担金（Fehlbelegungsabgabe）という名目で一種の罰金を徴収することができました。しかし、「社会的居住空間助成法」では、「所得が高い人がいたほうが地域の住民構成にとって望ましいなら、負担金を徴収しなくても構わない」ということになりました。つまり、ソーシャルミックスを政策目標として明らかにしたということになります。以前の第二次住宅建設法でもこれを目指してはいたのですが、量の解決（住宅の大量供給）を優先したために、現実には理念通りとはならなかった。それが、新しい法律になって具体化したということです。これらのいくつかの変化をまとめますと、施策の残余化と柔軟化を追認したということになります。

一方で、2006年には連邦制度改革が行われました。これにより、住宅建設助成に関する立法と資金調達が連邦政府ではなく、州政府の責務になりました。州ごとに独自の住宅法制を制定できるようになったのです。州政府は連邦政府から資金援助を受けているのですが、それを必ずしも社会住宅の建設に使わなくてもよくなりました。この資金援助も2019年度で打ち切りとなります。

改革の結果、社会住宅供給に地域間格差が見られるようになりました。図1は、2015年の州別の社会住宅建設の認可戸数を人口10万人当たりで示したものです。ハンブルクが突出して多く、ノルトライン＝ヴェストファーレンなどが続いています。これらの州は成長都市圏を抱えており、社会住宅建設に積極的な州といえますが、旧東ドイツの諸州は縮退地域を多く抱え、市場が緩和状態にあります。こうしたところでは、ザクセン州のように、連邦政府からの資

金援助を社会住宅供給に伴う長期負債の返済に使っています。

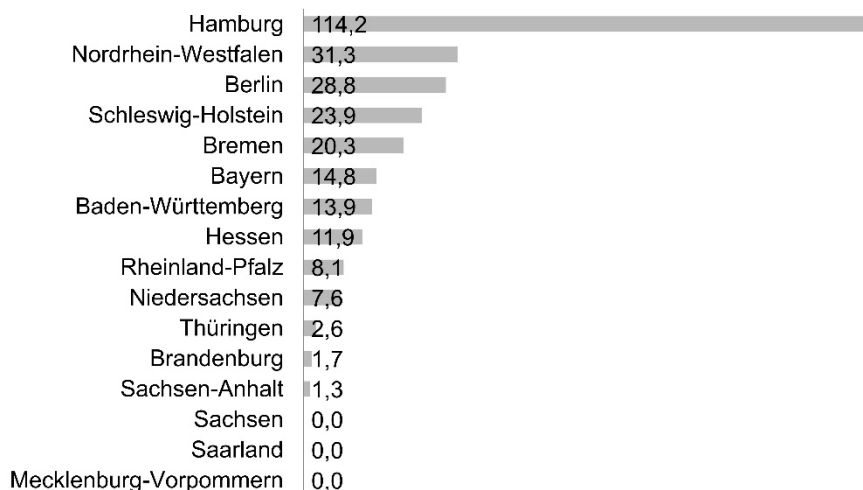


図1：州別社会住宅建設認可戸数（人口10万人あたり、2015年）

出典：ハンブルク州資料

さらに、2010年代には施策の重点に変化が見られました。ひとつは、ターゲットの拡大です。低所得層向け対人助成のみならず、中間所得層向け対物支援にも配慮がなされました。①低所得層向け対人助成は以前からあったもので、その代表的なものは住宅手当です。これは家族構成、世帯収入、家賃または負債額から算定されます。これに加えて、2005年には求職者基礎保障給付に含まれる住居費（Unterkunftskosten）が、福祉政策改革（ハルツIV法）の過程で新たな家賃補助制度として導入されました。こうした給付の有資格者は住宅手当あるいは求職者基礎保障給付の、いずれか有利な方を選ぶことができます。一般に、後者の受給条件の方が緩やかなので、比較的所得に余裕のある人は後者を選択しているようです。住宅手当は連邦政府と州政府の共同負担ですが、求職者基礎保障給付の家賃補助は自治体が負担しています。ただし、住宅手当より

求職者基礎保障給付の家賃補助の給付額が高い、というわけではありません。求職者基礎保障給付における家賃補助の金額は自治体ごとで決められているからです。②中間所得層向け対物支援とは、持ち家形成や設備近代化のための助成です。ソーシャルミックスの実現のために依然として行われておりますが、インナーシティでは家賃上昇の要因になってもあります。

第二は、フロー政策の再強化で、これも非常に新しい動向です。2000年代というのは実は非常に建設活動が低調でしたが、その後、2010年代に建設活動が急激に増加しました。しかも、そういった住宅がどこに建設されているかを見ますと、従来は大都市郊外や村落部への持ち家建設が多かったのですが、最近では都市部の集合住宅の供給が増えています。他方では、低利借入金を完済すると拘束が解除されるため、年々社会住宅が減少していきました。2002年に260万戸あったものが、10年後の2012年には150万戸に減りました。これは社会住宅への依存率が高い都心部でのアフォーダブル住宅の不足を招きました。そういったことから、フローにおいても公的介入の強化が再度必要になったのです。

ところで、現代において求められている居住施策とは如何なるものでしょうか？その背景として挙げられるのは、ハンブルクを含む大都市圏への若年層を中心とした人口回帰、つまり再都市化です。需要サイドの社会的属性の変化とともに、投資がそうした需要向けに選択的に集中したともいえます。それにもなって、当然のことながら、域内の格差や、部分市場間の格差が増大し、隣接地区であっても格差が大きい、場合によってはブロックごとに格差が現れるようになります。このことを背景として、従来の画一的な政策から、特定エリアを対象とする個別的な政策へと転換が見られています。そこでは地区の実態に即して、「規制」・「築造」・「誘導」施策が組み合わせられて実施されています。ドイツでは、1980年代を境に改修・更新が盛んに行われるようになりました。特に1990年代以降、持続可能な都市更新に向けて都市縁辺部では大規模団地の改修が活発化しています。

都市におけるセグリゲーションをもとに、地域ごとに更新事業をどう実施するかは重要です（表2）。同じインナーシティに位置していても、それがもと「中間層居住地」か、もと「労働者居住地」だったかで事業の方向性は異なり

ます。旧中間層居住地域の場合、アルトバウ(1949年以前に建設された建造物)の更新を優先して、設備近代化による収益性改善を進める動きが見られました。一方、旧労働者居住地やでは良質のストックがないため、建物を改修せずに除却するような動きが起きました。

旧中間層居住地域のアルトバウは、老朽化していても非常に人気があります。天井が高いため気積が大きく、多様な用途に活用できるからです。こうした建物では、域外や外国の投資家によって非常に贅沢な設備改善が行われました。また、賃貸住宅を持ち家に転換したり、住宅を事業用スペースに転換するというような形のコンバージョンが進んだ結果、地区の家賃水準高騰と住民層の交替も見られました。

表 2 : ハンブルク部分住宅市場の動向 (市区別) 出典 : ハンブルク州資料

地区類型	立地	所有関係	需要グループ	主たる施策
未改修住宅地区	インナーシティの 旧・労働者居住 地区	民間所有 (持家・賃貸)	低所得層 学生・若者	ストック改修/除却 低・未利用地開発
改修済住宅地区	インナーシティの 旧・中間層居住 地区	民間所有(持家) 不動産企業	中・高所得層 (1~3人世帯)	誘導
高層共同住宅団地	都市縁辺部	社会住宅 (借家人指名権あ り)	高齢者 低所得層	ストック改修/除却 住環境整備
戸建住宅	郊外	民間所有(持家) 不動産企業	中・高所得層 (核家族)	開発規制

3. ハンブルクの人口動態

次に、ハンブルク大都市圏を事例に、住宅需要の要因となる域外からの人口移動の動向にもふれておきます。高等教育を受けるために移動する若者の場合、大学が各地域に分散していますから、当然のことながら移動も分散します。一

方、新卒で就職する若者の移動を見ますと、ミュンヘンのような仕事のある大都市への移動に集中します。ハンブルクの場合は、高等教育機関の存在がありますし、雇用提供という誘因もあります。ですからハンブルクは「真の成長都市」と言われています。

市内での人口移動を見ると、郊外への転出と都心への流入という二つの流れが見られます。30代、40代の中・高所得層は戸建て住宅を求めて、郊外や市内縁辺部への移動が目立ちます。一方で、都心へ回帰する人口を見ると、19~29歳の単身就業者が目立ちます。この双方向の移動が同時に発生しています。全体として見ると、エルベ川以南の地域は人気がありません。

家賃水準（2012年）と家賃上昇率（2007~12年）のデータから、市区別の部分市場の動向を見てみましょう（図2）。都心の周辺には地価が上昇している流動的な地区がある一方で、もともと家賃が高水準で、これ以上上がる可能性がないような地区も外周部には見られます。これは「地価が高いけれども入れ替わりが少なく、安定している」という地域です。問題は旧市街、特にアルスター湖周辺の地域です。ここは、地価の上昇率が高い上に、人の出入りも激しい地域です。ハンブルク人口の約4分の1はこういう地域に暮らしています。

こうした地区に共通しているのは、インナーシティであり、都心への近接性を指向する人々が流入しているということです。そこでは、「成長を指向するベクトル」と「地域を改善しようとするベクトル」とが、せめぎ合っています。ジェントリフィケーションと、ジェントリフィケーションに抗う動きとが、同時に現れているのです。

ここで、ハンブルクにおけるフローとストックの特徴について、整理しておきます。フローを見ると、1990年代をピークにいったん減っていますが、ハンブルクが住宅建設プログラム（後述）を推進する中で住宅建設は再び増加しました。一方で、ハンブルクの住宅ストックは約4分の3が賃貸住宅となっています。しかもその3割は社会住宅です。社会住宅を供給している主体というのは、ひとつは、ハンブルクが100%出資している住宅企業SAGAが管理している社会住宅です。もうひとつは、ドイツは住宅協同組合運動が盛んなので、そうした組合が所有・管理する社会住宅です。

一方でハンブルクの社会住宅の戸数は年々減っています。2003~2011年まで

の平均で見ると、年間 3,670 戸ほどしか建設されていません。さらに、低利貸付された公的資金の完済により拘束期間が終了したところが出てきますから、社会住宅のストックは、26 万 5600 戸（1990 年）から 9 万 5133 戸（2013 年）へと急激に減少しました。これにより、入居有資格者に対する社会住宅の充足率も、35%（2000 年）から 17%（2013 年）へと大幅に低下しました。この間の人口増加と住宅不足により、アフォーダブル住宅へのアクセスが非常に難しくなりました。もはや、低所得者だけでなく、中間所得者も困るような状況になっています。ですから、社会住宅建設が再び必要になってきたというのが現状です。

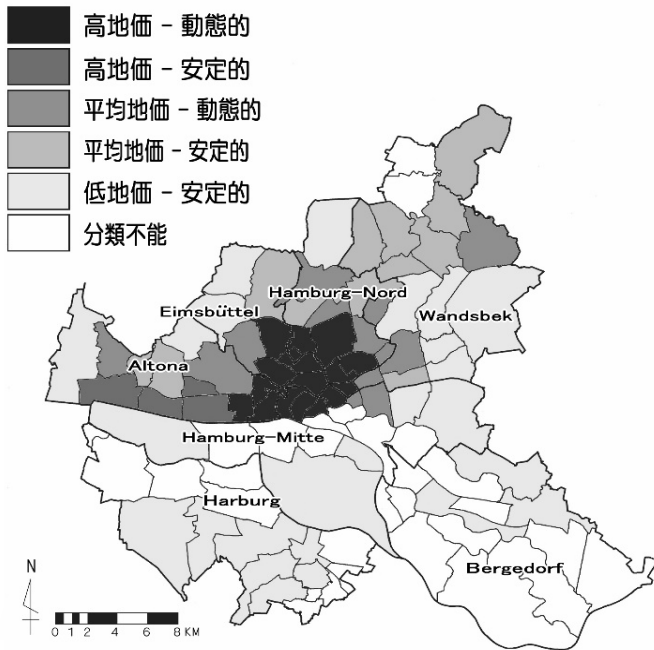


図 2：ハンブルク部分住宅市場の動向（市区別） 出典：ハンブルク州資料

4. 衰退地区からトレンドィ・エリアへーザンクト・パウリの事例一

ハンブルクは都市更新事業においては先駆けになっている都市でもあります。衰退地区再生プログラムがドイツ国内で真っ先に実施され、1990年代以来の豊富な事業経験を持っています。特に、市内インナーシティで都市更新事業が推進され、新たな都市居住の魅力を創出しています。事業地区は、トレンドィエリアとして学生・若者・クリエイターに人気です。

ハンブルクにおける都市更新事業には3つの類型、①都市再開発、②都市改造、③アクティブな市区開発があります。ここでは都心周辺部に位置するザンクト・パウリ (St. Pauli) を紹介するわけですが、こういったインナーエリアでは州政府が更新コンセプトを作っています (図3)。その特徴は、一つ目に、事業実施主体は原則として所有者であり、市当局が直接には関与しない点です。二つ目に、重要なのはこちらですが、住棟設備近代化に対する特別助成プログラムを設けて、もともとの住人が引き続き住み続けられるような形にしている点です。助成された住宅は社会住宅となり、割り当て拘束が適用されます。ですから、再開発地域内では、家賃の高騰防止、既存コミュニティの維持、学生・若年層の流入によるソーシャルミックスが図られています。

ザンクト・パウリには、かつては衰退地区としてマイナスイメージがあったわけですが、港湾地域からサービス地域への転換、歓楽街形成による娯楽地区としての発展、芸術産業の活性化などが起きています。地区住民のプロフィールを見ても、高齢化率が低い、高学歴者が多い、就業率が高い、居住満足度が高い、といった特徴が出ています。

この中で、都市再開発地区の一つで、1997年に事業が始まった Wohlwillstraße は、1870年代に建設されたアルトバウの集合住宅が建ち並ぶ労働者居住地区 (面積25ha) でした。ここの人口構成は、他の地域よりも明らかに若い構成になっています。地区にある385事業所 (2009年) は、飲食店、サービス業、小売業が中心となっており、若者層をターゲットにした事業展開が進んでいます。ただし、賃料の上昇や従業員確保の難しさから、3分の1の事業所は3年以内に転廃業しているという事実もあります。

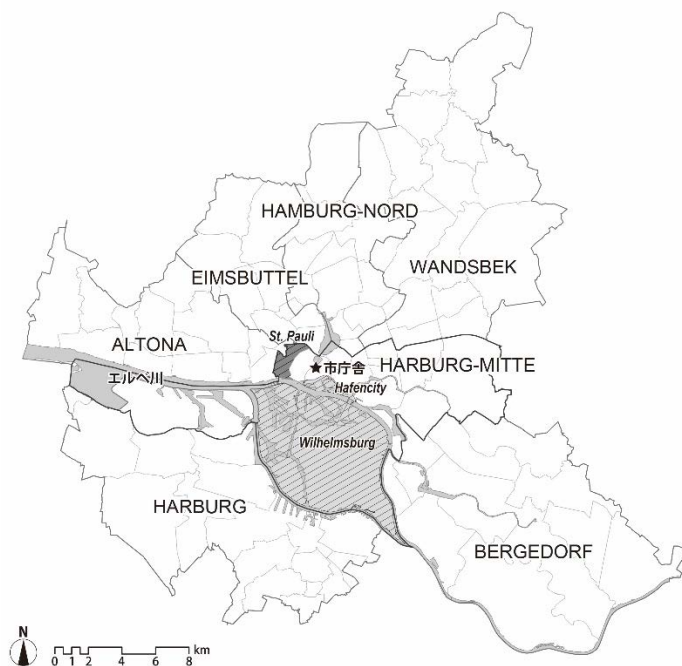


図3：ハンブルク市域とザンクト・パウリ 出典：筆者作成

一方、このようなところは住みやすい場所としても人気が高くなっています。更なるジェントリフィケーションが生じる要因としては、都心に近いこと、文化設備や飲食店が集積していること、多様かつ小規模な土地利用構造があげられます。また、この地区の60%がアルトバウですから、この間に旺盛な設備近代化投資が進んでいるのです。賃貸住宅の1割は持ち家に転換されていますし、さらに従来は家賃引き下げ効果のあった社会住宅の3割が数年間で民間市場賃貸住宅に移行される予定です。

別の地区の動向についても少し補足しますと、1980年代末より急速にジェントリフィケーションが進んだことで有名な市内西部のオッテンゼン(Ottensen)は、もとは港湾関連産業などで有名な地域でしたが、かつてのス

クリュー工場が映画館やレストランに転用されていたりしています。

こうした地区では、家賃や持家価格がハンブルクの平均を上回っており、2005~2009年の家賃上昇率も高くなっています（表3）。こうして、中・低所得者層向けのアフォーダブル住宅が減り、排除のプロセスが進行していったのです。

Wohllwillstraßeの再開発事業では、特に公的助成による住宅の新規建設、住宅の修理・設備近代化を通じて住民にアフォーダブル住宅を提供しようとしています。バルコニーを付けたり、断熱材を入れたりして居住性を改善するわけですが、道路とは反対側にバルコニーを設置するなどして、伝統的なファサードが守られています。

こうした事業では、steg（ハンブルク都市更新・都市開発公社）の果たした役割が重要です。stegは、1990年に州政府の100%出資企業として設立された企業です。2003年に民営化されましたが、ハンブルク市内の住宅・事業所合計1,500戸を信託財産として管理しています。ハンブルク市の実施する更新事業の80%を受注している、地域密着型の担い手です。

以上のように、ザンクト・パウリの都市再生事業については、社会住宅制度という、伝統的で古典的手法を活かした再開発事業が、地区の家賃高騰を防止し、既存コミュニティを維持する上で成果があった、という評価をすることが可能です。

表3：家賃と住宅価格の動向（2005～2009年） 出典：Bezirksamt Hamburg-Mitte（2010：25）

年次	平均家賃（€/m ² ）		平均住宅価格（€/m ² ）	
	St. Pauli	Hamburg 市	St. Pauli	Hamburg 市
2005	8.58	8.34	2,039	2,015
2006	10.32	8.17	2,026	2,040
2007	11.10	8.25	2,227	2,012
2008	11.40	8.83	2,192	1,965
2009	10.00	8.67	2,350	2,036
2005~2009 年の変動率	16.6%	4.0%	15.3%	1.0%

5. ハンブルクにおける新たな居住施策の展開

次に、ハンブルクの近年の居住施策の動向にふれておきます。ハンブルクは同市単独で一つの州を構成する都市州ですが、そのハンブルク州政府と市内7つの行政区が2011年に締結した住宅建設プログラム「ハンブルクのための協定—住宅建設プログラム (Vertrag für Hamburg—Wohnungsbau)」があります。そこでは、年間6,000戸の新規住宅供給を進めるという目標が掲げられているわけですが、それを実現するために「3分の1原則」という考え方が導入されました。「3分の1原則」とは、住宅開発にあたって「持ち家」、「自由市場賃貸住宅」、「社会賃貸住宅」をそれぞれ3分の1ずつ供給するというモデルです。そういう組み合わせをすることで、社会住宅の建設に配慮している企業に対しては公的助成を行うという内容です。すなわち、民間資金を活用した社会住宅建設の助成に重点を当てているわけです。また、人口構成や住宅市場分析をもとに、行政区単位で「住宅建設プログラム」が制定されています。

行政区単位の住宅建設プログラムにもとづき、地域の実情に応じた居住施策が展開されています。たとえば、都心部のハンブルク・ミッテ (Hamburg-Mitte)、エルベ川南岸のハールブルク (Harburg)、インナーシティのアルトナ (Altona) それぞれで、表4にみられるように、「築造」、「誘導」、「規制」が実施されています。

ハンブルク・ミッテの場合、既成市街地内での小規模で内部充填的な開発が中心となっています。その中で、もともとはアーティストが占拠していた建物に対して改修を行うなどの取り組みが起こったりしています。

ハールブルクの場合は、本来はエルベ川北岸エリアの負担軽減機能が期待されている地域なのですが、市民や投資家の関心が薄いために需要圧力が低く、建築活動も低調な地域でした。したがって、この地域では利便性や自然との共生といったポテンシャルをもとに、開発をいかにして誘導するかが施策のポイントになっています。

一方、アルトナ行政区では、近年非常に興味深い動きが見られます。区内でも都心近くに位置するインナーシティを再都市化の焦点として位置づけ、内部充填型建設とともに、工場・鉄道跡地の大型再開発を進めています。

内部充填型建設では、街路沿いの工場だった部分に事業所を設置し、その裏側（中庭）に住宅を建設しています。

他方、再開発の事例では、もともとマーガリン工場だった跡地（Othmarschen-Park）3.6ha に約 650 戸の住宅を建設しました。ハンブルクはもともとレンガ造りの建物が多いため、新規建設でもそういう意匠をファサードに取り入れることが奨励され、助成金も出ています。また、外観では見分けがつかない社会住宅も建設されています。外観が同じなのに、そこが社会住宅であったり、持ち家であったり、一般向けの賃貸だったりするわけです。見た目ではわからないような形でソーシャルミックスが追求されている、といえます。

もう一つの再開発事例として、ミッテ・アルトナ（Mitte Altona）があります。ドイツ鉄道のアルトナ駅を移転した跡地 28ha に 3,500 戸を建設するという事業を進めていまして、ここでも「3分の1原則」に基づく住宅供給が進められています。

表 4：ハンブルクにおける地域別居住施策の特徴

出典：ハンブルク州資料をもとに筆者作成

行政区	Hamburg-Mitte	Harburg	Altona
地域の特性	都心部 業務地区 新都心の建設	市内周辺部 エルベ川以南 低い住宅需要	インナーシティ アルトバウの集積 トレンディ・エリア
主たる施策の特徴	「築造」 ・小規模事業による内部充填 ・公益企業の主導による大型開発	「誘導」 ・公有地の譲渡 ・地域イメージの改善	「規制」 ・アルトバウ向け修繕 ・改修プログラム ・社会維持条例
該当地区	Altstadt, Neustadt HafenCity	Sinstorf Neugraben-Fischbek	Sternschanze Ottensen

さらに、2010年代から新たに始まった築造、誘導に関する取り組みがいくつかあげられます。

①**幹線道路 (Magistrale) 沿線の高度利用構想**は、あまり利用されていなかった沿道にも住宅を作ろう、というアルトナの先駆的事例です。

②連邦建築利用令 (BauNVO) 改定 (2017年公布) により、「**アーバン地区 (Urbane Gebiete)**」が新たな用途地区が創設されました (表5)。アーバン地区は、建蔽率や容積率においては、一般居住地区や混合地区と大して変わりありませんが、利用混合状況をフレキシブルに設定することができます。用途混合やコンパクトな建築方法で引き続き人口増加が見込まれるハンブルクの住宅供給に対応しようとしているわけです。騒音防止や事業所用地の住宅地への転用などに配慮が必要となるため、実際には既成市街内の大規模未利用地、市内外縁部に適用される予定です (太田、2019)。

③**公有地政策 (Liegenschaftspolitik) の「ハンブルク・モデル」**では、開発コンセプトが一定の条件を満たした場合、市有地の優先譲渡を行っています。ここでは、譲渡基準を入札額 (30%) と開発コンセプトの質 (70%) で設定しており、例えば、ソーシャルミックスのために一定比率 (30~50%) の社会賃貸住宅ストックが確保されていたり、計画に建設共同体 (後述) が関与している場合、市有地を優先譲渡するのです。あと、低廉住宅供給 (8€Wohnungsbau) プロジェクト (後述) の建設用地としても市有地が譲渡されます。

④ハンブルクでは、**建設共同体 (Baugemeinschaft)** に対する助成でも先駆的です。建設共同体とは、民間施主と居住予定者が設立する参加型共同事業体のことで、これを行政、建築家、銀行 (IFB Hamburg) 等が支援します。この共同体の事業が、ソーシャルミックス、住民参加など、一定の条件を満たしている場合には、譲渡予定市有地の20%相当分が優先的に譲渡されています。たとえば、ミッテ・アルトナでも、建設共同体に市有地の譲渡が行われています。

⑤**低廉住宅の供給 (8€Wohnungsbau)** もハンブルク独自のプロジェクトで、これは社会住宅以外、すなわち非助成住宅の供給に対する助成事業です。ハンブルクにおける新築住宅の自由市場家賃は11~14€/m²と、国内有数の高水準なのですが、これを直接公的助成なしで8€/m²で供給しようというパイロット事業で、市内2カ所で計画中です。社会住宅への入居には所得制限があるの

ですが、それ以上の所得を持つ中間所得層でも、「新規建設住宅の市場家賃を負担できない」と言う世帯が結構あるのです。低廉住宅を提供するためには、建設コストを圧縮しなければなりませんから、その方法として市有地を譲渡したり、建築デザインを統一したりしています。また、エレベーターや地下室を設置しないようにしたり、窓の規格を統一したりすることもコスト削減の手段です。

表 5：用途地区と建築密度の上限值（抜粋）

出典：ハンブルク州都市開発・住宅庁資料

用途地区	建蔽率 (%)	容積率 (%)	利用混合状況	騒音基準値(db)	
				(6~22時)	(22~6時)
一般居住地区	40	120	住宅 90% その他 10%	55	40
混合地区	60	120	住宅 50% 事業所 50%	60	45
アーバン地区	80	300	フレキシブル	63	45
中心地区	100	300	中心施設 住宅は例外的に 35%まで可	60	45

6. ドイツ住宅政策の展望 — 「規制」・「築造」・「誘導」 —

ここからは、「規制」・「築造」・「誘導」をキーワードに全体的なまとめをします。

現行の「規制」施策の代表例は、賃貸借法 (Mietrecht) による借家人保護です。第一に、解約保護 (Kündigungsschutz) があげられます。これは、家主に厳しい解約条件 (家賃不払い・物件損傷・家主自己使用などに限定) を課すもので、この条件を満たさない限り、家主が解約できないようにしています。第二

には、家賃上限規定（Kappungsgrenze）があります。家賃値上げは3年間で20%以内、または4年間で15%以内しか許容されません。ただし、設備近代化コストの家賃への転嫁（8~11%）は認められています。また、新規契約・更新契約の際には適用されません。第三に、比較家賃（Vergleichsmiete）制度という緩やかな家賃拘束制度があります。これは、自治体と家主、借家人団体が協議の上で建築年・規模・設備水準・立地を加味して作成する標準家賃表（Mietspiegel）で、市場家賃のガイドラインとして機能します。

上記に加えて、新たな借家人保護施策として2010年代に家賃ブレーキ（Mietpreisbremse）制度ができました。これは、更新時の家賃引き上げ率を比較家賃の10%以内に制限するというものです。ただ、いくつか例外も認められています。まず2014年以降の新規住宅は例外ですし、全面改修後に行われる最初の賃貸契約も例外です。また、この制度は統一的な定義がなく、州に決定権限を与えています。そのため、ハンブルクやベルリンでは全域に適用されていますが、ノルトライン=ヴェストファーレン州では一部地域でのみ、すなわちライン軸の成長都市（ボン、ケルン、デュッセルドルフ）と大学都市（アーヘン、ミュンスター）で実施しています。

ここで注意しなければならないのは、実勢家賃（Angebotsmiete）と比較家賃との差が10%を超える場合でも、値上げ額が10%以内に制限されるということです。既に両者の差が10%をはるかに上回っている大都市圏では、これは事実上の「家賃凍結」に相当します。しかし、家賃値上げしたい大企業や富裕な家主は、敢えて全面改修します。そうすれば、家賃ブレーキの適用除外になりますから。一方で、副業で家を貸しているとか、年金生活者のような零細家主は何もしないようになります。すると、現在の住宅に不満があっても、借家人は転居しなくなります。転居すると家賃が跳ね上がるからです。結果として、ストックを活用した住み替えがあまり起きなくなります。自分たちの世帯規模にあった住宅が新規建設されても、転居しなくなるわけですから、需要と供給のミスマッチが起きます。こうした零細家主が所有する賃貸住宅は全国で1,500万戸に達していますので、上記のようなストックの動向も無視できません。

次に、「築造」施策の代表である社会住宅建設プログラムは、持家助成、設備

近代化助成など、これまで助成対象を拡大することで制度を維持してきました。ところが、2006年の連邦制度改革により、連邦政府は建設助成から完全に撤退しました。しかも、助成金や投資需要があっても、建築用地が不足しています。これは、土地価格の上昇、さらには投機の危機につながります。

また、社会的居室助成における適格性の問題もあります。貧困世帯（平均収入の60%未満）は全国で660万世帯あるのに、社会住宅はせいぜい150万戸しかなく、6分の1~4分の1しかカバーできないわけです。「社会的居住空間助成法」では、住民構成の比率を維持するために所得条件を超えた世帯の入居を許容しているので、こうした入居者が54%を占めてしまっています。さらに、日本の公営住宅とは異なり社会住宅が良質ですから、所得上昇後も社会住宅を出て行かないのです。仮に不適正入居に対する調整負担金を徴収しようとしても、その金額は転居コストよりも安いいため、社会住宅からの転出にはつながりません。

加えて、住宅単体ではなく住環境を規制する施策として、一連の環境保護規約（Milieuschutzsatzungen）というものがあります。その代表例は社会維持条例（soziale Erhaltungsverordnung、2010年制定）で、エリアを指定して持ち家の新規建設や、住宅から事業用スペースへの転換を規制するものです。ハンブルクの場合は、別途コンヴェーション規定（2002年制定）というものもありまして、市内全域を対象に、賃貸住宅の持ち家への転換を許可制にしています。この社会維持条例がどこで実施されているかといいますと、条例適用地区は現在10地区で、都心周辺部のアルトバウ集積地、つまり「高家賃・動態的」地区です。過度のジェントリフィケーション防止による住民構成の維持というのが目的です。実際に、2012年に適用されたザンクト・パウリでは、適用前はコンヴェーションが160件だったのですが、適用後は申請自体が80件に半減しました。ただし、効果は限定的といわれています。なぜなら、過度の設備近代化や賃貸住宅から持ち家への転換を抑制することはできても、それは現状維持でしかなく、アフオーダブル住宅の供給増加には直接繋がらないからです。また、前述しましたように、こうした規制がかかれば家主は改修・修繕を何もしないし、何もしないからストックの質が低下して、生活の質や住環境の悪化につながります。社会維持条例は、もともと借家人の個人的保護を目的とする施策ではな

く、一般的な建築行為に関連した家賃上昇には何の影響も及ぼさないものです。

以上のように、「賃貸借法は、借家人保護施策として重要だが、住替えを阻害する」ということとなります。また、コンバージョン条例や社会維持条例は、既存コミュニティを維持する点で意義があるものの、新築・ストック住宅への投資を阻害する側面もあります。それは住宅不足による家賃上昇を招き、結果的に現住者の継続居住も困難にするということです。こうしたことは、「規制施策の限界」ということでまとめられるかと思います。

この間、ハンブルクでは年間6,000~10,000戸の新規住宅建設目標は達成しましたし、その3分の1は社会住宅新規建設に充てられていました。しかし、同時に社会住宅の既存ストックの拘束解除が進行していますから、実質的には社会住宅はさほど増えてはいません。そうした中で、毎年のように規制緩和を軸とする新たな施策・制度の導入が検討されているのは何故かという、住宅政策が財政事情を主たる要因とする「築造」施策の量的限界にぶつかっているということです。しかしながら、築造施策が量的に不十分であっても、市有地譲渡を軸とする「誘導」施策により引き続き人口増加に対処する取り組みが行われています。つまり、ドイツの住宅政策は、従来の「規制」・「築造」から、「誘導」へと向かっているとまとめることができます。

《水内》

はい。たいへん丁寧にご説明を頂きました。ただちに質疑応答へ移りたいと思います。

《キーナー》

すごく興味深いお話でした。二つ質問があります。

一つ目は、ドイツを考えると2005年からメルケル政権になりましたが、社会住宅政策とメルケル政権の関係についてはどのように考えますか？社会住宅政策の変化の背景に、どんな政治的な影響があったと考えておられますか？

二つ目は、家賃を抑えるための様々な政策がありますが、ドイツ人とジェントリフィケーションの話をする、ベルリンでも家賃が上がっている。家賃を抑えるための政策に対する評価は、どういう感じでしょうか？

《大場》

一つ目の質問についてですが、政権との関係についていいますと、社会住宅の建設数自体が減っているのは、市場が緩和しているからです。ドイツ統合のときに、住宅の問題がクローズアップされたのは確かです。それから 2000 年代は緩和が進み、「住宅政策は、もはやテーマではない」とも言われました。そうした中、社会賃貸住宅の建設が進まなかった理由は、社会住宅建設助成が持ち家助成にシフトしていたからです。これは明らかです。歴史的に見ても、ドイツの保守政党は社会の安定化のために持ち家を支援してきましたし、社会民主党（SPD）も、労働者の資産形成のために同様に持ち家を支援しています。動機は異なりますが、持ち家支援は共通しています。ドイツの場合は、もともと持ち家率が 40% くらいでしたが、最近になって持ち家率が上がっているような状況です。なぜ持ち家率が低かったかという点、ドイツの賃貸住宅は非常に質が良かったし、住宅の規格が厳しくて住宅を建てるのが大変だった。しかし、第二次大戦以降は持ち家助成に重点が置かれ、持ち家が増えている。だから、このところ持ち家が増えているのは、メルケル政権のためと言うわけではありません。ただ、もうひとつは「最近お金が無い」ということです。財政難なのです。

次に、二つ目の質問、家賃とジェントリフィケーションの質問についてです。ドイツで中間層向けの地域に低所得者層向けの住宅を建てようとするすると反対されますし、一方で低所得層が多いインナーシティに中間層以上向けの住宅を建てるというのはジェントリフィケーションの問題点だと思います。ですが、「そうしたことがアメリカで言われるようなジェントリフィケーションをドイツでも引き起こす」と言う主張に対しては、ドイツの人は結構懐疑的です。むしろ「低所得層中心のインナーシティに上位所得層が入ってくればソーシャルミックスが進む」という風に肯定的に考えることもあります。地域によって違うかもしれませんが、少なくともハンブルクにおいては、「成長のベクトルが、都市政策においてどのように出るか」ということに関わってきます。つまり、政権によって、成長が前面に出る場合と社会的な公正が前面に出る場合が綱引きのようにあらわれます。ある時期は成長指向になったり、違う時期には

それにブレーキをかけたりするのです。社民党がでてきたり緑の党が連立したりしていろいろな政権の組み合わせがありますので、そういったところで少しずつ軌道修正が行われて現代に至っているのかな、と思います。住宅政策はSAGAという巨大な住宅企業（州の100%出資）が管理していて、実際にはかなりその意思決定が重要です。SAGAという企業は基本的にドイツ社会民主党と近いので、現場としてはかなり政治的なのかな、とは思いますが。1990年には、ノイエ・ハイマート（Neue Heimat）というドイツ最大の公益住宅企業の政治スキャンダルにより、公益住宅企業に対する税制優遇措置が廃止されたりもしました。つまり、本来の住宅市場の動向だけでなく住宅政策が動くのではなく、かなり政治的な理由で住宅政策が動いていたりもします。二つ目の質問についてはストレートな答えにならなかったかもしれないが、いいですか？

《陸》

情報量が多い報告で勉強になりました。その中で2点ほどお聞きしたいことがありました。

一点目は、ジェントリフィケーションとも関わりますが、先程もおっしゃったようなソーシャルミックスについて伺いたいです。ドイツでは社会住宅でソーシャルミックスを促すような取り組みがありますが、やはり中間層以上は社会住宅に入りたがらないというような傾向も見られますか？つまり、政策側の意図と一般の方の考え方がうまく合わない、という悩みもありますか？

二点目は、次にお聞きします。

大場

一般の人が社会住宅を避けるかどうかというご質問でしたが、それはどういった社会住宅であるかにもよります。

先程も社会住宅の理念と現実は違うというお話を致しまして、今回のテーマは2010年代以降の話ということであまり詳しくお話ししなかった部分もあつたのですが、住宅の量が圧倒的に足りないで縁辺部に大量に高層の集合住宅を建てています。そういったところに、とにかく大量に入居させています。そういうところは、外観からわかります。フランスの郊外の集合住宅と似た風景

です。そういったところの当初の入居者は、持ち家を取得してどんどん退去していています。そうした中で1970年代以降、都心部の再開発が進んでいて、引越しを余儀なくされた人の受け皿として郊外の集合住宅が使われていたりします。そうすると、住民層が入れ替わっていくわけです。外国人、アルコール依存症、失業者といった「問題」世帯が増えているのは確かです。一方で、私は1980年代にドイツに留学していたのですが、社会住宅は外見からは見分けが付きにくく、他の住宅と区別がつかないのです。しかも、制度上は社会住宅ですが、いずれは民間に移行する住宅なのです。ですから、外観や設備で区別できるような建物ではないのです。そういった場所については、「一般の人が避けるかどうか」というと、「避けない」ですね。立地条件が良いし、家賃も安いので。むしろ、好んで住みたがります。ただ、所得制限で引っかかるので住めない、という感じです。これは現在の社会住宅の課題でもありますし、住宅市場が逼迫している中で中間層向けの施策が求められている、ということです。ハンブルクでも中間層向けの新たな政策を始めています。「第2助成」という呼び方で呼ばれているものです。中間層向けの助成を作らなければならぬくらいに住宅政策の拡大が求められています。もうひとつ言いますと、住宅を供給する立場から見ると、とにかく土地が足りないのです。それで先程「3分の1原則」と言うお話をしましたが、市有地をもらうには政府のいろいろな条件に応じなければならないような状況になっています。このバックグラウンドも、需要があるけど土地が足りない、ということなのです。

《陸》

ありがとうございます。あと、二点目の質問ですが、難民の問題ですね。難民の規模については統計にも含まれていないというご説明でしたが、ドイツは難民も多いのかなと思っております。難民についての住宅政策もありましたら、少しお伺いしたいです。

《大場》

難民は住宅政策の対象ではない、というのが直接的な答えです。難民の場合には「即受け入れ」ではなくて、審査を行います。ですので、一時的な施設で対

応しているかたちです。ハンブルクでは、そういう政策は住宅政策一般のカテゴリーではなくて、全く別の扱いになっています。ですので、直接的なことは言えません。ですが、ドイツでも外国人をめぐるいろいろな話があります。特に、1990年のドイツ統合以降、1990年代に見られたのは、東欧や旧ソ連から大量に流入した「ドイツ系」といわれる人たち（アウスジートラーAussiedler）に対する政策です。つまり、「血統をさかのぼればドイツ人だったけれど、言語や文化から見ればドイツ人ではない人たち」の受け皿として、先程申し上げた郊外の高層住宅が使われていました。実際に見学したこともあります。そういう住宅に行くと、高層住宅群の真ん中にポツンとショッピングセンターがあるのです。そこでは、商品名がロシア語で表記されていました。ドイツ系の人たちを一旦そういうところに受け入れて、ドイツ語教育や職業訓練を受けてから社会に送り出して行くわけです。こうした措置の必要が無い人は、自動的に住宅政策の対象になるのです。住宅政策の対象は国民であり、国民について「どういったところでどういった住宅政策を提供していくか」という議論をしています。

《藤塚》

ザンクト・パウリのことをご紹介いただいた部分で、「事業所の三分の一が3年以内に転廃業」というお話でした。これについて、賃料の上昇などを理由としてご説明いただいたのですが、ジェントリフィケーションの観点からどういう風になっているのでしょうか。

《大場》

住宅ではないので、賃料に対する立ち入った管理・介入は無いわけですが、地区にもよりますし、店舗を出す際にどれくらいの知識があるかにもよります。以前デュースブルク（ルール地域）で聞いた話ですと、トルコ人が起業する場合などは、法的な知識が個人にはありません。ですから、支援団体が別途アドバイスをを行うのです。そういったところでは折角起業しても続けられないこともある、と聞きました。同様に、ドイツ人にも本当に法的な知識があるかどうかは、確かではありません。法的な知識が無いままに家賃の上昇に耐えられな

くなって出て行く人が絶えないと思います。

しかし、ザンクト・パウリで 10 年くらい前に私たちが撮影した映像を見ると、明らかに住宅として使われていた部分に古着屋さんとか雑貨屋さんが入っていたりします。ですから、住宅として使われていたところが商業施設になっているというようなところはあると思います。道路沿いにカフェが建ち並んでいる地域などもそういえるかと思います。

《山本》

簡単な質問ですが、「残余化」という言葉のもともとのドイツ語のスペルと、「どういう意味で残余なのか」を教えてください。

《大場》

ドイツ語では使わないのですが、英語の **residualize** です。施策のターゲットが特定のところに集約されていくことを言います。ドイツの住宅政策の流れから言いますと、ターゲットをかつてのように広範な国民ではなくて、不利益をこうむっている特定の人々向けに限定化していくことを言います。社会が分極化していく中で政策のターゲットを特定化してやっていく、ということを目指しています。

《コルナトウスキ》

大変勉強になりました。ひとつ気になるのが、ジェントリフィケーションの話で言いますと、1980 年代以降の民間の力が大きくなる時期に拡大しそうなのに、どちらかというとも 2008 年以降の法的介入が強まった時期にジェントリフィケーションが進んだように見えました。行政の介入でジェントリフィケーションが広まったように見えました。もしそうであれば、市場じゃなくて再開発をやっている行政に問題があるのかな、と思いました。そう理解してよろしいですか？

《大場》

行政もジェントリフィケーションに対抗するような施策はとっていますが、

状況はその前から変わってしまっていました。一見過度なジェントリフィケーションを防止するような施策を取っていますが、もう手遅れというような状況です。

さらに、社会維持条例などの施策は既存の賃貸であるとかコンヴァージョンに対する規制であって、持ち家の建設自体を禁止しているわけではありません。したがって、「ジェントリフィケーションの歯止めになっているのか」についても評価は様々です。家賃規制についても家主団体は「厳しい」と言いますが、借家人同盟や左翼党は「生ぬるい」といいます。ジェントリフィケーションに対応する施策をめぐってはいろいろな見方があります。

今日は、時間の関係上、詳しく説明できなかった話もあります。都心近くにゲンゲ地区（Gängeviertel）というところがあります。もともと、オフィスを作るために外国企業が集合住宅を買収してオフィスビル化しようとしていたのですが、そこをアーティストが占拠しました。それが全国的な話題になりました。結局どうしたかと言いますと、ハンブルク州が土地と建物を再び買い取って、先程出た steg に改修させたのです。このように、ジェントリフィケーションを止めると言いますか、部分的にはオフィスビルへの転換を止めることができた事例があります。

しかし、全体としては経済の論理の中で、場所が良いので、改修すれば家賃を上げてても需要が高いのです。それで、ハンブルク域外の投資家もどんどん投資を行っています。全体としてジェントリフィケーションが生じておりまして、政策が遅いというよりは、結構前から現象自体としてはジェントリフィケーションが見られていたと考える方が良いのではないかと思います。

《福本》

たいへん勉強になりました。最初のほうのお話で伺った内容についてですが、第二次世界大戦前からのアルトバウの耐用年数というのはそもそもどのくらいですか？日本でいうと、50年以上の建物は相当大規模な改修が必要なわけですが。今、再開発事業の中で、アウトバウの改修とか集合住宅の建設と言う話を伺いましたが、そもそもドイツの文化として建物の耐用年数はどのくらいなのですか？

《大場》

ちゃちな建物は造りません。最近の非常にコンパクトな小住宅は狭い空間にいろいろな機能を押し込むので、それ以外の用途で使えません。ですが、アウトバウのように大きい長方形の箱のようなものは、ものすごく使い勝手が良いのです。なので、若くてお金がある人に物凄く人気があります。で、ドイツ人はベランダでご飯を食べたりしますから、ベランダがとても大事な空間なのですが、裏側にベランダを作ったりできます。改修すれば家賃は上がりますが、高い家賃を払ってでもそこに住みたいという人が多いのです。そういう物件なので100年以上使われています。構造がしっかりしているので、100年というのは大したことない、という感じです。

《福本》

今話を聞いていると、日本の公営住宅では「いろんな形に使える長方形の箱」というのはなかなか考えられませんし、その辺は建築の思想の違いなのかなと思いました。

《大場》

ただ、そういう長方形の箱みたいなのは基本的に中間層向けなので、日本ではところどころの「公営住宅」はドイツでもできるだけコンパクトなものを安く大量に建設してきたといえます。第2次世界大戦後に大量に社会住宅が供給した時代に造られた建物は、相対的にいえば、あまり人気は高くありません。

《全》

ジェントリフィケーション対策の中で、「誘導」の話がありましたが、もう少し詳しく伺いたいと思いました。韓国で言いますと、低家賃住宅を建てるにしても、学校のような基幹施設がなければなりませんから、そういった地域を選んで企業の投資を促してソーシャルミックスを図るといようなかたちになります。そういう点はどうでしょうか？

《大場》

そういったケースもあります。例えば、アルトバウのあるところは改修してアップグレードできますが、その近隣地域にある第二次世界大戦後に作られた集合住宅のある地域は学校自体の評判も良くありません。そういったところをアップグレードする場合、学校も建て替えます。ハンブルク市内では他に見られないようなフランス語教育を行う学校を作って、付加価値を付けたりします。建物のグレードアップ自体でなく、住環境をグレードアップします。緑地帯を整備するとか、いろいろな工夫が見られます。

あと、住民参加と言う話です。鉄道付近に新たに住宅地を作るというプロジェクト（ミッテ・アルトナ）が進んでいますが、そこでも、住宅の供給者と住民でいろいろな協議を進めています。多大な時間を要する、非常に気の長いプロセスなのですが。例えば、近くに学校があるのですが、「学校近くの道路の制限速度を何キロにするか？」というような議論を延々と繰り返しています。非常に面倒なプロセスであっても、将来の住民が参加して話をしています。あるいは、居住予定の住民が「自転車に乗りましょう協会」のようなものを作って活動したりしています。ただ、特定の人には便利になっても、他の人にはあまり良くない決定がなされることもあるでしょうから、複雑な部分ではありますが。

《水内》

はい。では、残りは次のご報告と合わせて質問を受けるということで、いったんここまで致します。

【参考文献】

- 太田尚孝（2019）「ドイツにおける新用途地区「Urbane Gebiete」の創設背景と実践状況に関する調査報告ーベルリン市とハンブルク市を事例に」都市計画論文集 54（1）80-89.
- 大場茂明（1999）「ドイツの住宅政策」、小玉徹ほか『欧米の住宅政策ーイギリス・ドイ

- ツ・フランス・アメリカー』、ミネルヴァ書房 81-154.
- 大場茂明 (2019) 『ドイツの住宅政策—都市再生戦略と公的介入の展開—』, 明石書店.
- 小玉徹 (2010) 『福祉レジームの変容と都市再生—雇用と住宅の再構築を目指して—』
ミネルヴァ書房
- Abstiens L., Bormann R., von Bodelschwingh A. (2017) *ZUKUNFT DER WOHNRAUMFÖRDERUNG: Gemeinwohlorientierung und Bezahlbarkeit am Wohnungsmarkt*, *WISO DISKURS* 13/2017, Die Friedrich-Ebert-Stiftung, Bonn.
- Bezirksamt Hamburg-Mitte (2010): *Voruntersuchung für eine soziale Erhaltungsverordnung für Teilbereiche des Stadtteil Hamburg- St. Pauli*, 31.
- Droste C., Knorr-Siedow T. (2014) “Social Housing in Germany”. in Scanlon, K. et. al. (eds.) *Social Housing in Europe*, 183-202. Wiley Balckwell.
- Eckhoff J. (2002) *Wohnungspolitik* (2. Auflage), Mohr Siebeck, Tübingen.
- Eichener V. (2012) *Wohnungsbau in Deutschland – Zuständigkeiten von Bund, Ländern, Kommunen und Europäischer Union?*, EBZ Business School.
- Harlander T. (2013) “Soziale Mischung oder Spaltung: Herausforderung für Städte und Wohnungswirtschaft,” *Zeitschrift der Wohnungswirtschaft Bayern*, “Wohnen,” Heft 6, 250-256. (ティルマン・ハーランダー [北村昌史・前田充洋訳] (2015) 「社会的混合か分断か—都市と住宅経済のための挑戦—」『都市文化研究』17号、136-145頁)
- Kemeny J. (1995) *From public housing to the social market : rental policy strategies in comparative perspective*, Routledge, London/New York.
- Kofner S. (2007)“Housing allowances in Germany”. in Kemp, P. A. (ed.) *Housing allowances in comparative perspective*, Policy Press, 159-192.
- Oettingen N., Degener E. (2018) “Die Wohngeldreform 2016 in den Städten und Regionen”, *BBSR-Analysen KOMPAKT* 07/2018, Bonn.
- Pestel Institut (2012) *Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland*, Hannover.
- Voigtländer M. (2019) *Luxusgut Wohnen: Warum unsere Städte immer teurer werden und was jetzt zu tun ist*, Springer VS.

第11章

ドイツの大都市における「問題街区」のリノベーションは ジェントリフィケーションか？ —ミュンヘン市シュヴァンターラーヘーエ（ヴェストエント）の事例—

山本 健兒

1. はじめに

今日の研究会にご出席の方々のほとんどに私は初めてお目にかかるかと思えますので、最初に自己紹介かたがた、この研究会で報告するにいたった経緯についてお話しします。

私が最初に勤めたのは高知大学人文学部で1980年のことです。1982年に法政大学経済学部に移り、2006年に九州大学経済学研究院に移籍しました。ここを2017年3月に定年退職となり、今は帝京大学経済学部地域経済学科に勤務しています。

先ほど配布した追加資料（山本健兒（1991）「ドイツの土地投機—住宅事情の1断面—」、『法政通信』8月号、2-7頁）に私の若いころの写真が載っておりますけど、これは30年近く前に書いたもので、今日の私の報告テーマに関するものです。それから最近の小文「社会的弱者のエンパワーメントに資する「社会都市」プログラム」は、2019年2月に発行された『NIRA わたしの構想 No.40 ドイツ社会都市の可能性』の12-13頁に掲載されたものです。これは、編集担当者からのインタビューを受けて、その内容がとりまとめられたものです。いずれも今日の報告テーマに関係していますので、後でお読みいただければ、と思います。ちなみにこのNIRAのブックレットには、大場さんへのインタビューの取りまとめも掲載されています。

それからもうひとつ、昨年ですね、日本都市計画学会から頼まれて、2019年

1月に発行された『都市計画』第68巻第1号の「多国籍・多文化共住の都市づくり」という特集号に、ミュンヘン市の事例を題材とする「ドイツにおける都市空間整備と移民の背景を持つ人々」（14-17頁）という小論文を書きました。これも後でご覧いただければ、と思います。実は今日ここで話するきっかけはこの拙文にあります。どういうことかというですね、この拙文がなぜか水内さんの目に留まり、その中で最後の一文に関心を抱いてもらったのが、今日ここで私が報告する機会をいただいたきっかけです。要するに、「ミュンヘンでは社会的弱者が地区から追い出されるという意味でのジェントリフィケーションが、インナーシティも含めて進行したわけでは必ずしもない。これについては機会を改めて論じてみたい」と書いたのですが、その機会を水内さんが作ってくださったということです。

今日の研究会にご参加の皆さんの中に、大阪市立大学の藤塚吉浩さんがいらっしゃいます。実はかなり以前のことになりますが、ミュンヘンのハイトハウゼンという街でジェントリフィケーションが進行しているという趣旨のことを藤塚さんは書いていらっしゃいます（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—大陸ヨーロッパ編』古今書院、80-88頁）。これが刊行された当時、藤塚さんの論文に「再開発事業の進められたハイトハウゼンにおいても、社会増加がみられる（図3）。再開発の受益者に関して聞き取りした神谷（1997）は、自治体関係者には再開発によって住民の入れ替えを伴うジェントリフィケーションの達成への期待があると、報告している」という一文があり、これを読んだ時に、「本当かい？」と思ったわけです。ですから実は今日の報告は藤塚さんに対する批判も含めてお話しします。

2. 先行研究への疑問

しかし、実は私はジェントリフィケーションの研究者ではありません。ジェントリフィケーションに関する重要な論文も読んでおりません。それにも拘らず、ジェントリフィケーションがミュンヘンで進行しているかどうかを述べるためには、ジェントリフィケーションとは何かということを確認にしないとい

けません。そのために急いで英語で書かれた定評ある人文地理学事典、即ち、*The Dictionary of Human Geography* と、ドイツ語で書かれた重要な文献を見て、ジェントリフィケーションがどのように理解されているかということ調べてみました。調べてみたら何のことはない。英語の事典は版が変わるたびに定義や説明が変わってきていることに気が付いたんです。これに対して、ドイツ語の文献を読むといずれにも、ジェントリフィケーションの本来の意味が述べられていると思います。

実は藤塚さんが参照した神谷（1997）「老朽密集市街地の再開発をめぐる日独比較—ミュンヘン・ハイトハウゼンと寝屋川市・東大和地区を事例として—」、中野三郎（監修）『人間と地域社会—21世紀への課題—』学文社、105-135頁、を調べてみました。著者の神谷国弘さんという方は京都大学文学部で社会学を学んで卒業され、関西大学で長く教鞭をとられていた方で、旧制の高校を出られた最後の世代に属します。その神谷さんが、寝屋川とミュンヘンを比較する論文を書いているわけです。それを読んでみると、こういうことが書いてあります。「再開発政策の最大の受益者は経済的企業と当該自治体である。この事情は日独両者に共通である。われわれの調査に際し、ある自治体の担当責任者は率直に、「再開発によって住民の入れ替え（いわゆるジェントリフィケーション—Gentrification—）が達成されることが期待される」と告白していた。」（130頁）

この文章を読んだとき、私は物凄くびっくりしました。違うでしょう、と思うんですよね。「この事情は日独両者に共通である。」と神谷さんは書かれたのですが、日本はそうかもしれないですけど、ドイツは必ずしもそうではないと思います。上に引用した文章の中で「われわれ」というのは要するに神谷さんですね。この引用文に記されている自治体の担当責任者を藤塚さんはミュンヘンの人であるとたぶん思われたんですが、前後関係からして寝屋川の人かもしれません。あるいは、寝屋川でなくても大阪府のどこかの市の関係者だろうと思われそうです。何故そんなことを言うかといいますと、神谷さんはですね、ミュンヘンの研究をずっとやっていて、言うなれば再開発に関してミュンヘンは倣うべきモデル、見習うべきモデルという趣旨でだいたい書いています。それが分かるのは、神谷さんが書いた分厚い本（神谷国弘（1989）『西独都市の社

会学的研究—日本都市再組織への素材論考—(関西大学出版会)がありますけど、それを読むと分かります。実は神谷さんは私がミュンヘンに滞在していた頃と同じ頃に滞在していた人で、その頃、私はまだ若いペーパーの20代だったんですが、神谷さんはすでに50代であって、その頃一緒にミュンヘンの空の下にいたんだということが分かりました。それはともかく、神谷さんは1994年から3年間、科研費の助成を受けて「都市再開発における計画と現実—老朽密集住宅地における再開発の主体要件—」を実施しました。これは大阪府を主な研究対象としたものなのですが、ミュンヘンも再訪して、さきほど藤塚さんが引用しているような文章を書いたということなんですね。ただ、その90年代の半ば過ぎにミュンヘンを再訪されたときに、どのような調査を神谷さんがなされたかは、生憎私全く分かりません。論文もちゃんと書いているようではないので、観察して帰られたのかと思います。

今日の私の報告の目的は、ミュンヘンでジェントリフィケーションが進行したのか、特にミュンヘン市の施策がそれを呼び起こしたのかを検討することにあります。ただし、実は私最近こういうテーマの研究に全く取り組んでいません。2008年頃までは多少やってたんですが、九州大学経済学研究院・大学院経済学府・経済学部での行政的職務にも2008年度から7年間勤めさせられたということをきっかけとして、勉強をあまりやらなくなってしまいました。それから、大都市でなければ将来がないみたいな風潮が全世界的に、まあ日本でも大規模になることが重要であると考えられる風潮があり、そういう風潮に対して私はへそ曲がりなもんであまり与したくないと思っています。そこで、小さな都市でも、小さな町でも、農村でも、チャンスはあるんだ、そのチャンスをきちんとわれわれは評価し、大きくなければならぬというような考え方はやめようよ、といった観点から、ここ数年来、中央ヨーロッパの農村地帯、小都市でも経済的に発展し、かつ生活水準が極めて高くなっている場所を研究しています。そういう意味で実は、大都市におけるジェントリフィケーションは最近の私の関心事ではなかったんですが、ともかく十年以上前までやっていたことを思い起こしながら、私の研究室のどこにあるか分からなくなってしまっている本や資料をあちこち探しながら引っ張り出してにわか勉強した成果を今日はお話しします。

どなたもご存知の通り、ジェントリフィケーションという現象とこれに関する研究が英米で始まったということ、この現象がアジア諸国を含む世界の多くで、随分大きな関心を呼んでいるということは事実であると思います。ドイツ語でのインターネット情報を見ると、ドイツでもジェントリフィケーションに対する関心はかなり強いとだんだん分かってきました。しかし、ジェントリフィケーションとは何かということを一応学問的に整理した上でなければ、ドイツで実際に進行したことが本当にジェントリフィケーションなのかどうか、特に公的主体による都市の再生、つまりリノベーション、私は修繕と表現する方がいいかなと思っておりますけども、公的主体による都市の修繕が果たしてジェントリフィケーションに当たるのかどうかということ、エビデンスに基づいて検証すべきと思います。

3. ミュンヘンの空間的構成と報告で取り上げる場所

本題にはいる前に、ミュンヘンの空間的構成について、簡単に紹介します。図1をご覧ください。これはミュンヘン市のホームページからとってきたものです。この図の中の北に位置するハーゼンベルグルやミルバーツホーフェンは街区のザニールング (Sanierung) すなわち健全化事業が2009年に終了しました。1999年にドイツ全国で開始された **Soziale Stadt** 即ち「社会的都市」プログラムに、ミュンヘン市はこの2つの街区を初めいくつかの街区を指定して事業を推進してきましたが、ハーゼンベルグルとミルバーツホーフェンはそれが終わった街区です。

他方で、黄色になっている街区は、1970年代末から健全化事業が推進されてきたところで、2010年代初めようやくそれが終了しました。ミュンヘン市南東部に位置しているノイペルラハ(図1で16という番号が打たれている場所) は1960年代末から1970年代にかけて十数階建ての高層住宅棟がたくさん建設された郊外住宅団地ができたところで、遅くとも2010年代半ばには修繕の必要があると認識されるようになっていきます。以上挙げた街区はいずれもいわゆる問題街区、つまり問題を抱えている街区です。街区修繕事業が終了したとされている街区であっても、本当に問題が解決されたのかどうか、疑問ではあ

ります。それについては先に紹介した『都市計画』に書いた拙稿をご覧ください。

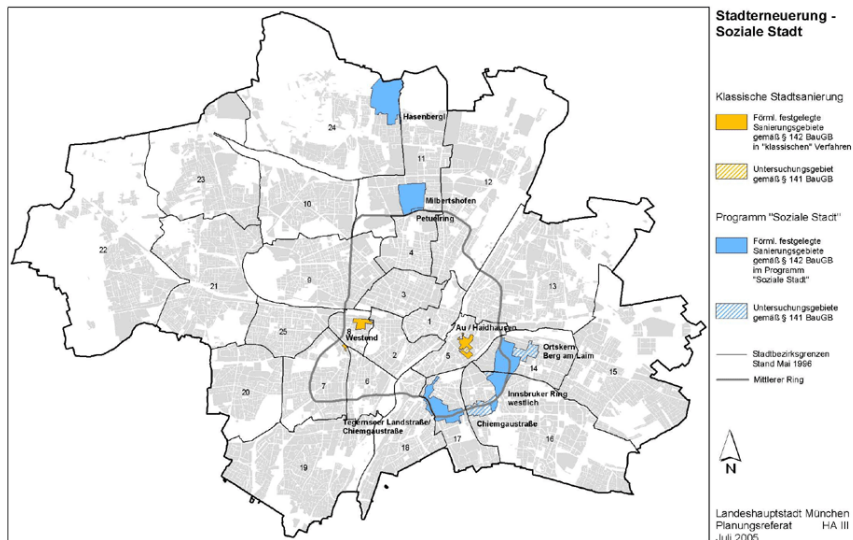


図 1：ミュンヘンにおける都市修繕地区（2005 年時点）
 出所ミュンヘン市都市計画局。次のサイトから 2006 年 9 月 20 日取得
<http://www.soziale-stadt-muenchen.de/programmgebiete/karte.html>

問題を抱えている街区は、郊外部よりもともと都心周縁部にありました。それは、都心即ちアルトシュタット（図 1 で番号 1 が打たれている場所）の東に位置するハイトハウゼンであり、都心の西に位置するヴェストエント（シュヴァンターラーヘーエ）です。ヴェストエントは西側の端っこという意味ですね。この二つの都心周縁部が随分昔からミュンヘンにおける問題街区とされていたところです。ところで、私はこういうことを考えるときに、権威ある人がどんなことを言ってるのか確認しておくことも重要と考えています。そうすると、やはりマニュエル・カステルという人の著作には色々考えさせられるものがあります。マニュエル・カステルはみなさんご存知だろうとは思いますが、

「フローの空間」と「場所の空間」という二つの概念を使って、都市とはいかなるところなのか、そこでどういう問題が起きてくるのか、その問題を誰がどうやって克服するのか。こういったことを論じていると思っております。そこで、「フローの空間」と「場所の空間」という概念を借用してベルリンとミュンヘンについて法政大学の雑誌である『経済志林』に書いたことがあります（山本健児（2005）「「フローの空間」における「場所の空間」としてのミュンヘンとベルリン」、『経済志林』（法政大学経済学会）第72巻第4号、87-180頁）。これも後でご覧頂けたらと思います。

ところで、ミュンヘンという都市にどんな場所があるのかということ考えた場合に、きわめて当たり前のことですが、次のような場所を挙げることができます。まず第1に市庁舎・中心商店街・銀行本社などが立地する都心です。それから都心周縁部、そして副都心という種類の場所が挙げられます。さらに鉄道の中央駅とその周辺、都心や副都心に含まれないが大企業や公官庁のオフィスが立地する場所、大工場が立地する場所、伝統的な労働者住宅街、1960年代以降に建設された高層住宅群から成り立っている郊外街区、ノブルな高級住宅街、大学・メッセ会場・大規模公園・病院・墓地等々の大規模公共施設が立地する場所、そして川・鉄道・主要道路など街区を分断する施設も都市の空間的構成を把握する場合に重要な要素です。

こういったものが、ミュンヘンの中に様々な場所を作り出す上で、あるいは作り出された場所がどんなもので成り立っているのか考える上での重要な要素だと思います。図2は私が撮ったものではありません。ミュンヘン市測量部（Städtisches Vermessungsamt）という部署がゼンドリンガートーアの南近くにあるこの都市最初の近代的高層ビルである技術市庁舎（Technisches Rathaus）の中にあり、そこに貼ってあった写真を撮ったものです。ミュンヘンではイーザ川というドナウ川の支流が南から北へ流れており、その右岸は上流に向かって非常に良い散歩道が延々と続く広大なオープンスペースになっています。有名なエングリッシャーガルテン（イングランド風庭園）は下流の左岸にあります。これはバイエルン公のお狩場の意味を持っていた場所が元となって、市民に開かれたオープンスペースとすべく18世紀末に整備された広大な公園で、右岸上流部のオープンスペースと完全に連続しているというわけで

はありませんが、ほぼ一体となって非常に良い緑の空間、オープンスペースとなっています。だからイーザ川に近いところには高級住宅街があります。



図 2：ミュンヘン市中心部の航空写真 出所：ミュンヘン市 Städtisches Vermessungsamt の廊下に掲示されていた写真を 2006 年 9 月 4 日報告者撮影。

ハイトハウゼンは、イーザ川の右岸にすぐ近くの河岸段丘上にあった農村集落が 19 世紀後半以降に労働者住宅街に変貌した場所です。他方、今日の報告で取り上げるシュヴァンターラーヘーエ（ヴェストエント）は、イーザ川からかなり離れていますが、一応その左岸河岸段丘上にある伝統的な労働者住宅街です。この街区とイーザ川との間には都心とミュンヘン中央駅があります。図 2 ではっきり見て取れるように、中央駅から西に向かって何本もの鉄道路線が伸びており、途中から円弧を描いて東に向かう鉄道路線もあります。この線路

はハイトハウゼンにあるミュンヘン東駅につながり、東駅からはオーストリアのウィーンやインスブルックに向かう線路が伸びています。

中央駅から都心のミュンヘン市庁舎まで歩いて私の脚で 12~13 分くらいです。中央駅からヴェストエントの入り口までは、段丘に上がるための坂を上らなければならないこともあり、歩いて 15 分くらいかかると思います。その途中に大きな空き地があります。これはオクトーバーフェストというビール祭りが行われるところで、テレージエンヴィーゼといいます。ヴェストエントには昔も今も約 2 万人住んでいます。ここから都心まで歩くのは結構つらいですね。しかし中央駅までは、まあ健脚ならそんなにたいした遠い距離でもありません。ちなみに私は、実は 1970 年代の末にミュンヘンに住んでいたんですが、テレージエンヴィーゼの東のルートヴィヒスフォーアシュタットまたの名をヴィーゼンフィアテルという街区にあったカトリック団体が運営している学生寮に住んでいました。中央駅まで歩いて 8 分くらいだったでしょうか。つまりヴェストエントのすぐ近くに住んでいたこととなります。今から思うと、頻繁にヴェストエントに行つて観察すればよかつたと思いますが、そうしなかつたので、当時のことを私自身の体験としてはあまりよく知っているわけではありません。

ルートヴィヒスフォーアシュタットのことよく知っていたわけではありませんが、ユーゴスラビア系の人たちが非常にたくさん住んでいたところで、ミュンヘン市統計局から発行されている *Münchner Statistik Monatsbericht* という統計月報誌によれば、住民に占める外国人比率が 1978 年時点で約 40% に達しており、ミュンヘン市の当時の 36 の都市区 (Stadtbezirk) のなかで最も高かつたところです。実は今日のお話はその 1970 年代末頃に住んでいた当時の話も含めていたします。ヴェストエントの外国人比率は約 32%、ハイトハウゼンは約 24% でした。当時のミュンヘン市の人口は約 129 万人、外国人比率は約 16% でしたから、いずれも外国人比率が非常に高い街区でした。ヴェストエントの歴史を書いたものを見ると、19 世紀初めまでは単なる荒地地とか畑とか、要するに住宅が何にもなかつたところです。ミュンヘンの産業化とともに工場が立地し、その工場で働く労働者の住宅も建設された場所です。

4. ジェントリフィケーションとは何か？

さて、ジェントリフィケーションとは何か、というお話によろやく入ります。1981年にイギリスで発行された *The Dictionary of Human Geography* の初版で、どういう風にジェントリフィケーションが定義されていたかを見てみましょう。この事典の中では社会地理学者のジョン・アイルズがこの用語を解説しています (Eyles, John (1981) gentrification. In: R.J. Johnston, Derek Gregory, Peter Haggett, David Smith and D.R. Stoddart (eds.) *The Dictionary of Human Geography*. Oxford: Basil Blackwell, 132)。私は結局これが一番簡潔にして要を得た定義になっているんじゃないかと思います。その私なりの和訳は次の通りです。

「(ジェントリフィケーションとは) 一つのプロセスであって、おんぼろな細区分された住宅群やスラムとなっている近隣地区が、富裕な人たちやその代理人たちによって購入されるなり、建物やその内部の住宅のリニューアルなしで賃貸借契約されるなりして、あるいは時として借家人へのハラスメントによるなりして奪い取られ、その後高価な1家族向け住宅に転換されるプロセスである。これはインナーシティの内部で発生する。何故ならば、富裕な人たちは都心にある職場の近くや余暇機会が豊富な場所に住みたいからである。ジェントリフィケーションは、通常のフィルタリングというプロセスの逆である。というのは、フィルタリングであれば、しっかりした古い住宅がより低い階層の人たちに滴り落ちるのが普通だが、ジェントリフィケーションはそうした住宅がより高い社会階層の人たちに取り戻され、この人たちが住むことになるからである。」

《A process by which dilapidated subdivided dwellings or slum neighbourhoods are taken over by the wealthy or their agents through purchase, the non-renewal of leases, or, occasionally, the harassment of tenants, and then reconverted to expensive single-family housing. It occurs within the inner city because the wealthy wish to live near central-city job and recreational opportunities. Gentrification is a reversal of the normal FILTERING process, for it involves old substantial dwellings that usually filter down the social hierarchy but in this case are recolonized and filtered back up.》

ところが1994年に刊行されたこの事典の第3版を見ると、有名なロン・ジ

ジョンストンがジェントリフィケーションという項目の執筆者になっています (Johnston, Ron J. (1994) gentrification. In: R.J. Johnston, Derek Gregory and David M. Smith (eds.) *The Dictionary of Human Geography*. Third edition. Oxford: Basil Blackwell, 216-217.)。ここには最初に同じような定義が書いてあります。つまり「相対的に豊かな所得稼得者による近隣地区の再生プロセスである。この人たちは相対的低所得者集団に取って代わって、質的に劣化した住宅の改善のために大きな投資をする (フィルタリングと比較せよ)。このような近隣地区は都心へのアクセスに優れ、堅牢な比較的古い住宅群を擁しているのが普通である。」これがジェントリフィケーションだというわけです。

《A process of NEIGHBOURHOOD regeneration by relatively affluent incomers, who displace lower-income groups and invest substantially in improvements to homes the quality of which has deteriorated (cf. FILTERING). Such neighbourhoods are usually accessible to the city centre and comprise substantial older dwellings - as in parts of Islington in London and Society Hill in Philadelphia.》

ところがその次に、初版の定義と若干違うことが書かれ始めているようにみえます。

「ジェントリフィケーションというプロセスは、往々にして侵入・サクセッションというプロセスに似ている。わずかな人数のジェントリファイアーが、小さな区域内にある比較的劣化した状況の不動産を取得し、これを修繕する。それによってこの地区の位置を選好するほかの人たちにとっての魅力を高める。その結果として、当該地区全体 (といってもほんの2~3の通りだけでしかないが) の社会経済的地位が変わる。そして資産価値が大きく上昇する。不動産業者や土地開発者たちがこのプロセスに関わるのは、地区の交換価値を高めようとするからであり、都市内というスケールで不均等な開発を促進することから大きな利潤を得ようとするからである。」

《The process of gentrification is often similar to that of INVASION AND SUCCESSION. A few gentrifiers obtain properties in a relatively run-down condition within a small area and improve them, thereby increasing the attractiveness of the area to others who would prefer such a location, so that eventually the entire area (often only a few streets) changes its socio-economic status, and property values are substantially

enhanced. Real estate agents and property developers may participate in the process, as they seek to enhance the exchange value of an area and to reap substantial profits from promoting uneven development at the intra-urban scale.》

初版の定義とどこが違うかという点、初版ではジェントリファイアーはインナーシティに住もうとする富裕な人たち自身であるというニュアンスなのに対して、第3版では劣化した住宅に修繕を施してその交換価値を高め、これを富裕な人たちに販売する不動産業者あるいはディベロッパーがジェントリファイアーであるというニュアンスになっています。そしてこの文章の後に、次のような文言が付されています。

「最も初期のジェントリフィケーションは、不動産市場の動きの中での個々の意思決定と関わっていたのだが、近年ではそれがインナーシティを再生させたいと考える諸政府(中央及び地方の)によって推進されてきている。それは、1980年代のロンドンやマージーサイドのドックランド開発公社の仕事に表れている。」

《Most early gentrification involved individual decision-making within the operations of the property market, but in recent years it has been promoted by governments (both central and local) seeking to rehabilitate inner-city - as in the work of the London and Merseyside Dockland Development Corporations in the 1980s.》

ジョンストンが新たに注目した政府によるインナーシティ再生政策は、もちろんイギリスに限らず日本でもドイツでも実行に移されたと言っても差し支えないでしょう。しかし、それが低所得者にとって代わって高所得者の住む町に変えることを意図するものであるという意味であるならば、それはずいぶんドイツの事情と違うんじゃないかと思います。と言っても実は私もドイツの諸都市の中で比較的良好に知っているところはミュンヘンとそのほか2~3しかないもので、ミュンヘンとはずいぶん違うんじゃないか、と表現する方がよいかと思います。

さらに、先の文章に続けて、「そのような地区に富裕な住民、その多くは相対的に若くて子供のいない世帯であるが、そうした人たちを引き付けたいとする彼らの狙いは、新しく高密度で高価なマンションや住宅家屋の建設や、かつての住宅建物ではなかった建物、例えば港湾に面した倉庫群を贅沢なマンシ

ョンが立ち並ぶブロックに転換することのいずれか、あるいはその両方を含む」とまでジョンストンは述べています。

《Their attempts to attract affluent residents to such areas - many of them relatively young, childless households - involve either or both of the construction of new high-density, expensive flats and houses and the conversion of former non-residential buildings (such as waterfront warehouses) into luxury apartment blocks.》

倉庫群をマンション群に変えるということまでジェントリフィケーションに含むのであれば、これはもう完全に初期の頃のジェントリフィケーションの意味とは違うと言わざるを得ません。住宅地ではなかったところが、豪華なマンションブロックに変わった典型は、日本であれば東京の大川端、即ち隅田川沿いの再開発ですね。昔の工場や倉庫群の跡地を変えて高級住宅地に変えることまでジェントリフィケーションに含めるという 1990 年代初めに出版された事典での定義は、明らかに 1980 年代初めに出版された事典の定義と異なる、ということにやっと私は、今日の報告の準備過程で気がつきました。

ジェントリフィケーションの定義の移り変わりばかり検討しているのでは時間が無くなってしまいますので、ほかの事典の定義については深入りしません。ただし、2009 年に刊行された *The Dictionary of Human Geography* の第 5 版の定義にも簡単に触れておきます。この第 5 版でその解説を書いているのはカナダの都市地理研究者として高名なデイヴィッド・レイです (David Ley (2009) gentrification. In: Gregory Derek, Ron Johnston, Geraldine Pratt, Michael J. Watts and Sarah Whatmore (eds.) *The Dictionary of Human Geography*. 5th edition. Chichester: Wiley-Blackwell, 273-274.)。彼もそれ以前の人文地理学事典の定義とほとんど同じように、貧しい住民を追い出す形で、豊かな住民が都心近くのところを自分たちにとって住むに値する高級マンションに変えていくということをまず書いていますが、もともと住宅地でなかったところ、例えばロンドンのドックランズの再開発もジェントリフィケーションにふくまれると書いています。レイは、アングロサクソン諸国だけでなく東欧・南欧・アジア・ラテンアメリカでもそうした現象が発生していて、今やジェントリフィケーションに関する研究が全世界に広がっているんだというようなことも書いていと確か思います。

ところがドイツで 2002 年に出版された分厚い地理学事典には、ジェントリフィケーションが次のように定義されています (Brunotte, Ernst, Hans Gebhardt, Manfred Meurer, Peter Meusburger und Josef Nipper (Hrsg.) (2002) *Lexikon der Geographie in vier Bänden*. Heidelberg und Berlin: Spektrum Akademischer Verlag, Band 2, 11)。

「低所得の住民の追い出しと結びついた、都心近くの住宅街の社会的な価値の上昇。公的機関によるザニールング (健全化) とは逆に、ジェントリフィケーションは「ジェントリファイアー」や「ヤッピー」(若い都市的な専門職に就いている人たちのことで、特定の生活スタイルを持ち、シティすなわち都心部に局所化されているサービス産業部門で働いていて所得水準が高い、相対的に若い人たち) による都心及び都心周縁部の価値引き上げのことである。」

《 **Gentrification**, mit der Verdrängung einkommensschwacher Bevölkerung verbundene soziale Aufwertung innenstadtnaher Wohnquartiere. Im Gegensatz zur Sanierung durch die öffentliche Hand ist Gentrification die Aufwertung von Innenstadtbereichen durch die “Gentrifiers” oder “Yuppies” (young urban professionals, also jüngere Menschen mit einem bestimmten Lebensstil und gut bezahlter, oft in der City lokalisierter Tätigkeit im Dienstleistungssektor). In den USA wurde Gentrification in innerstädtischen Verfallsgebieten mit historischer Bausubstanz durch die öffentliche Hand gezielt als Instrument eingesetzt, um eine soziale Umschichtung zu einer höher besteuerten Bevölkerung herbeizuführen. Dabei erfolgt eine Ausweisung des Gebietes als » Historic District ‹, was Erhaltungs- und Investitionsvorgaben beinhaltet und zur Abwanderung der finanzschwachen Bevölkerung führt.》

つまり、ドイツの『地理学事典』には、英語の『人文地理学事典』の初版と同じ定義になっており、都心近くの工場跡地や倉庫群跡地の高級住宅地への転換までジェントリフィケーションには含めていませんし、ドイツの諸都市で 1970 年代以降に進められてきた都市街区のザニールングとは違う英米的現象であるという解説になっています。ただし、アメリカではジェントリフィケーションが公的機関による都市再開発をきっかけにして進行しうることも付言されています。

ドイツ語の事典に記されている「価値の引き上げ」はアウフヴェルトウング (Aufwertung) の私なりの和訳です。大場さんは増価、つまり交換価値あるいは市場価格を高める増価というような意味合いでアウフヴェルトウングを表現していましたが、単に市場価値というよりはドイツ人の話し方、ドイツ人の書いている文脈を見ると、それは、使用価値を高めるという方にむしろ重きを置いて紹介しておく方がいいかなと私は感じております。もちろん使用価値が高まり、かつそれが希少性をもつ財であれば交換価値すなわち市場価格は高まります。ドイツ語の地理学事典でのジェントリフィケーションの定義で用いられているアウフヴェルトウングという用語はまさしく市場価格の引き上げということであって、英語の『人文地理学事典』初版におけるジェントリフィケーションとほとんど同じ意味になります。

しかし、アウフヴェルトウングという用語はジェントリフィケーションとは異なるザニールングの狙いを表現する際にも、積極的に使われる用語です。その場合、必ずしも市場交換価値をものすごく高くするわけではないけれども使用価値を非常に高める場合にその用語を使っているドイツ語文献は少なからずあります。

もうひとつジェントリフィケーションを論じたドイツ語文献 (Friedrichs, Jürgen und Robert Kecskes (2002) *Gentrifizierung*. In: Institut für Länderkunde (Hrsg.) *Nationalatlas Bundesrepublik Deutschland. Dörfer und Städte*. Heidelberg und Berlin: Spektrum Akademischer Verlag, 140-141) を紹介しておきます。著者のユルゲン・フリードリヒスは有名な都市社会学者です。ハンブルク大学で学位を取得し、引き続き同大学で教鞭を取っていましたが 1990 年代初めにケルン大学に招聘され、定年までそこに勤務しました。ケルン大学時代の門弟との 1990 年代に出版した共著に『ジェントリフィケーション—理論と研究成果』があります。そのフリードリヒスと共著者のケクスケースが、ドイツのライプツィヒにある地誌研究所から 2002 年に出版された『ドイツ連邦共和国ナショナルアトラス』 (Nationalatlas Bundesrepublik Deutschland) の第 5 巻『都市と村落』 (Dörfer und Städte) に、簡にして要を得た「ジェントリフィツィールング」という論文を寄稿しています。そこには次のように書いてあるんですね。

「ジェントリフィケーションの概念は、ロンドンの都心近くの住宅地の価値

上昇を記述するために、ルース・グラスという地理学者によって既に 1964 年に用いられた術語であるが、1970 年代末の北米の多くの大都市で進行したプロセスを観察することによって初めて都市社会学で普及した概念である。この概念はさまざまなプロセスを包含しているけれども、ほとんどの文献で一致して、物理的な点でみても社会的な点でみても当該住宅地の価値を高めること（アウフヴェルトゥング）と定義されている。このプロセスは、住民の社会構造の変化には帰結しない、内部からの価値の上昇（アウフヴェルトゥング）とは区別されなければならない。」（140 頁）

この引用文の最後の一文はいまひとつ意味が分かりにくいのですが、アウフヴェルトゥング即ち価値の上昇を、我々は単に価格が高くなるだけではなくて使用価値が高くなることも含めて考えてみた方がよいと私は思っています。フリードリヒスたちの論文は、読んでみたら結構面白かったんですが、まあ要するにそういった都心近くの、いわゆる都心周辺部の建物っていうのは、ドイツの産業化とともに、あるいはそれぞれの都市の産業化とともに開発されたところなので、早ければ 19 世紀半ば頃から、遅くとも 20 世紀初めにはだいたい建てられたところであって、その建築物は建築技術的にも非常に魅力のある建物になっていると書かれてもいます。それが都心近くの住宅地をつくってるといことです。都心近くにある住宅地区のジェントリフィケーションと並行して、どういったことが起きるかという、社会的に弱い立場にある人々が住む場所はその都市の縁辺部、周辺のところ動いていくんだというようなことも書いてありました。その他色々説明していると時間がかかってしまいますので、フリードリヒスたちの議論については省略して、私の報告の本題にはいることにしたいと思います。すみません。配布したパワーポイントでのレジュメにはドイツ語でさわりだけしか書いてありませんが、原本は大阪市大ですから図書館に多分あると思いますので関心がある方はそれを見てください。ちょっとこれ飛ばしますね。

実は昨年的人文地理学会の学会誌『人文地理』に掲載された 2017 年の「学界展望 学史・方法論」で、ミクروسケールの場所に関する諸研究を回顧して将来のあるべき研究を展望すべく、ジェントリフィケーションを取り上げて次の趣旨のことを私は書きました。九州大学に留学していた黄さんという中国人

研究者によるジェントリフィケーションに関する研究レビュー論文には、欧米のみならず、東アジアでの研究史や日本人による研究も取り上げて、その語義が英国人研究者による 1964 年公表論文での意味から変化していないと書かれています。しかしすでに述べたように、英米ではジェントリフィケーションの語義が変わったと言わざるを得ません。ただし黄さんは、居住する人たちの入れ替わりに伴う当該居住地区の社会階層的特徴の転換だけにその用語の意味が限定されなくなっていることも実は示唆しています。

他方、藤塚さんは 2017 年に古今書院から公刊された研究書『ジェントリフィケーション』にどんな風に書いているかという、「居住空間の改善という点を、居住者階層の上方変動とともに……ジェントリフィケーションの語義の中心に据えて考える」と書いていらっしゃいます。しかし、藤塚さんが書かれた本の中に記されている事例のなかには、かつて工場地区や倉庫地区だったところが中産階級以上の層の居住地区に転換する場合もジェントリフィケーションに含めています。最近の英語での人文地理学事典に沿えば、それもジェントリフィケーションであると言っても差つかえないとは思いますが。ただ、私自身としては、工場地区や倉庫街だった場所の高級マンション地区化は、例えば、**urban redevelopment** とか、よく使われている日本語で言えば「再開発」という言葉で表現できるのであって、なぜジェントリフィケーションという言葉を使わなければいけないのか、率直に申し上げてよく分かりません。ジェントリフィケーションという用語がもつニュアンスを考えると、やっぱり住民の入れ替わりというところを中心に考えた方がいいのではないかと思います。

だから今日の私の報告では、ジェントリフィケーションという用語を、貧しい人たちが住んでいた場所から、その貧しい人たちが追い出される状況が生まれ、その後には豊かな人たちが住むような高級住宅街区に変化していくという現象として、定義することにいたします。

5. 街区修繕事業開始前のシュヴァンターラーヘーエ

だいぶ前置きが長くなりました。ようやく私の報告の本題に入ります。そこに掲げてある街区修繕事業というのは **Stadterneuerung** (シュタットエアノイエ

ルング)、あるいは **Stadtteilerneuerung** (シュタットタイルエアノイエルング) の和訳です。エアノイエルングとは新しくするという意味で、シュタットは都市、シュタットタイルは都市の一部という意味です。もともとドイツでは建物が老朽化し、現代的生活水準にふさわしくない都市街区を修繕するという意味の術語は、すでに紹介した **Sanierung** (ザニールング) です。これは健全化という意味であって、再開発という訳語を当てはめる人もいるかもしれませんが、そうするとまたちょっとニュアンスが違うな、と感じます。健全化とは、やっぱり衛生保健と関係していると思います。皆さんご存じのように、伝染病が欧州の都市内でたびたび流行したのは、上下水道が整備されず、汚物などが道路に捨てられたり、太陽の光や風が建物の中に入らないほどに密集する建造環境だったりして建物内の湿気がひどかったりしたからだだと思います。そのような状況を生み出すような、いわば衛生設備がちゃんとしていないところをザニールングするんですよと、要するに健全な状態に持って行くのがザニールングなんです。だからザニールングとその動詞形であるザニールン (**sanieren**) という言葉は本来非常にポジティブな意味を持っています。

ところがですね、皆さんに配ったレジュメには書いておきませんでしたが、ドイツ語では **Kahlschalgsanierung** (カールシュラクザニールング) という言葉があります。これは 1960 年代末から 1970 年代初めにかけてベルリンのクロイツベルクで起こりかけた現象を意味する用語で、根こそぎの再開発と和訳できます。つまり、既存の建物を全部壊して更地にしたうえで、全く新しい建物に変えていくという意味です。こういう類の再開発が考えられ、推進されようとしていた時代がドイツの中にはあったということですね。そのような計画が実行されようとする、いずれ壊される建物に対して所有主は修繕のための投資をしなくなる一方で、実際に壊されるまで少しでも家賃収入を稼ごうとする行動が誘発されがちです。そして実はベルリンだけでなくミュンヘンでも、シュヴァンターラーヘーエやハイトハウゼンで 1977 年頃にまさしくカールシュラクザニールングとそれに引き続くジェントリフィケーションの兆候がありました。そのことを簡単に書いたのが、今日お配りした、私が若いころに書いた「ドイツの土地投機」というエッセイです。今日の報告で話題にしているヴェストエントでは何をきっかけにしてカールシュラクザニールングとジ

ェントリフィケーションの兆候が発生したかということ、道路建設に伴う既存建物の除却計画です。図3をご覧ください。この地図はヴェストエントを描いたもので、その西端近くに南北に地区を縦断する大きな道路が走っているのが分かります。これ実はミュンヘン市内をぐるっと回る環状道路（図1でMittlerer Ringと表記されている道路）の一部です。都市内での自動車交通を便利にするためには、環状道路を整備しなければなりません。1970年代にこの環状道路を拡幅する計画が立ちあがったんです。実は、そのために住宅を取り壊すという動きが出てきました。これが1970年代のヴェストエントにおけるジェントリフィケーションにつながりかねない兆しであると言ってもよいと思います。そのことは、ヴェストエントで1977年6月に第1号が発行された『ヴェストエント・ナーハリヒテン』というミニコミ新聞（図4）によって分かります。

ジェントリフィケーションの兆しの発生にとってより大きな意味を持ったのは、1977年1月1日をもって老朽集合住宅の家賃に関する規制の撤廃です。それまでは、都心周縁部の伝統的労働者住宅地区の集合賃貸住宅の家賃に関する上限規制があったのですが、これが撤廃されました。それをきっかけにして



図3：Westendの一部に関する市街図（1962年）

出所：Städtisches Vermessungsamt der Landeshauptstadt München（ミュンヘン市測量部）

家賃値上げの動きが出てきました。これはおそらくミュンヘンだけでなく、ドイツ全国で進んだことです。まさしくその頃、1977年6月にヴェストエントで街区の居住問題を取り上げるミニコミ誌、街区新聞が住民によって発行され始めたのです。こういうものを保存してる文書館がミュンヘンにあるのでコピーし、皆さんにご覧いただけるというわけです。これは、ヴェストエントの街をネズミがかじっている様子になっていますが、それによって住民が住む場所を失うということが含意されています。HBF という文字は中央駅を意味しており、要するに東に延びる太い黒線は鉄道を意味しており、これが中央駅につながるということです。



図4：Westent Nachrichten, Nr.1 の1ページ目。

出所：Monacensia im Hildebrandhaus 所蔵資料から複写。

そうした1970年代後半というのは、私くらいの年代の人はご存知かと思うんですが、ドイツではビュルガーイニチアティーヴェ（Bürgerinitiative）という言葉が盛んに使われるようになりました。これは市民がイニシアチブをとるという意味であり、日本語に訳せば住民運動あるいは市民運動ということになり

ます。これがドイツのあちこちで沸き起こりました。ビュルガーイニチアティーヴェのひとつとして、空き家になつてゐる住宅でまだ使えるのなら取り壊すのではなくて、安い家賃で住みたいという人が使えばいいんだということで、住宅占拠運動がドイツのあちこちで発生しました。これはミュンヘンでもありましたしハンブルクでもあったし、ベルリンのクロイツベルクでの住宅占拠運動が一番すごかったんですね。

先ほど紹介した「ヴェストエント・ナーハリヒテン」第6号（1977年11月発行）には、編集子がヴェストエント通り23番地の集合住宅に住む婦人から聞いた話について書かれていました。この婦人は、50平方メートルの住宅を1か月200マルクで借りているが、家主から賃貸契約解消を迫られそうだということです。その家主はホルツアップフェル通り10番地の集合住宅を最近購入したが、ここに住むトルコ人、ギリシア人、ユーゴスラビア人と、一人のドイツ人婦人に対して賃貸契約解消を通告したからだということです。このドイツ人婦人は当然高齢者です。また、ホルツアップフェル通りとシーシュテッテ通りが交差する角の住宅に住む外国人は1000マルクを超える家賃を払っているとのことだとも書かれています。ここで話題になっている通りはいずれもヴェストエントの中の北東部にあり、街区の中で狭小な住宅を擁する小ぶりの建物が密集しているところです。街区新聞の記事は、そこで家主が変わったり、借家人が外国人だったりすると高い家賃が設定されるということを示唆しています。少なくともそういう噂が1977年当時に広まっていたということを示しています。同じ街区新聞の第1号には、1平方メートル当たり8マルクの家賃を払う外国人がいることや、シュヴァンターラー通り170番地の住宅を所有するバハマヤーという不動産企業が1平方メートル当たり20マルクの家賃を設定して暴利をむさぼっていると批判する記事が掲載されています。

図5は、私がミュンヘンに住んでいた1977年代末に読んでいた『南ドイツ新聞』の1978年8月22日号に掲載された新聞記事の一部のコピーです。1978年は、ヴェストエントを修繕する計画がまだきちんとは定まっていなかった時期です。その時期に、『南ドイツ新聞』に都市計画に関わる記事をよく執筆するシュトゥレーブル（Ströbl）という人がザニールング即ち街区健全化計画に関するかなり長い解説記事を書いたのですが、その付図です。これを

みると、ヴェストエントのちょうど真ん中に赤く塗られている住宅ブロックはすでに形式的にはザニールング、つまり健全化、修繕することが決まっています。ピンク色になっているところはその準備が進められている住宅ブロックです。黄色になっている住宅ブロックはモデルニズィールングスシュヴェーアブנקテ (Modernisierungsschwerpunkte) すなわち近代化重点地区とされています。モデルニズィールング (近代化) とは設備を新しくするという意味であって、必ずしも建物を取り壊すという意味ではないかもしれません。1978年時点でザニールングという言葉がある赤色とその準備が進められているとされるピンク色の部分はカールシュラークザニールング、つまり根こそぎの再開発、建物を全部ぶっ壊して新しいものを建てるという意味合いかもしれないと、今お話ししながら突然思いつきました。モデルニズィールングとザニールングという2つの用語が使い分けられているということが、どういう意味をもつのか、あとで解釈しないといけません。

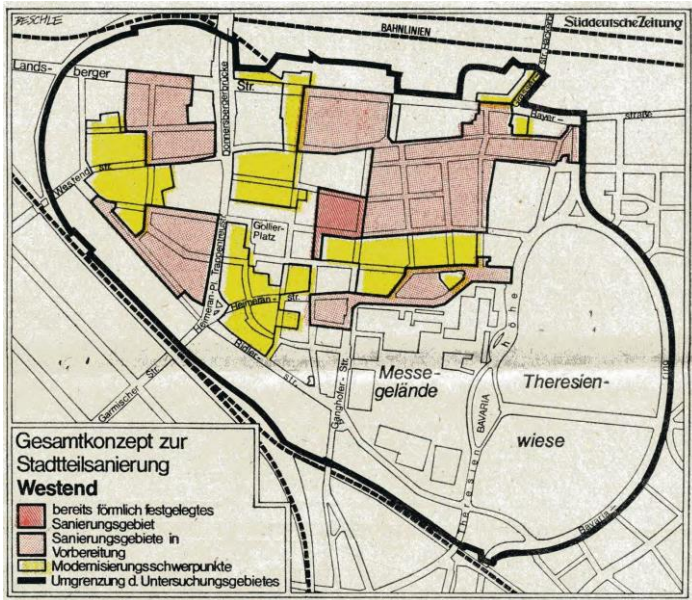


図5：ヴェストエント街区修繕事業正式決定以前の街区修繕計画

出所：Ströbl (1978) Für alte Stadtviertel geht's ums Überleben. SZ-Untersuchung über Stand und Chancen der Sanierung/ Antwort auf die Stadtflicht. In: Süddeutsche Zeitung vom 22.8.1978.

ところで、図 6 の地図は、ヴェストエントが 1979 年に公式の再開発地区に指定されたことを示すものです。再開発と言いましたけれども、要するにこの地区の住宅の設備や住環境をより良好なものにする、そして街区全体を住むに値する健全な場所にしていくということです。そのために当時の現状がどうなっているのかを調べた結果を示す地図です。この地図で紫色の濃いところは住宅の内部、つまりひとつの建物の中に数戸の住宅が入っている集合住宅棟の個別住宅の内部に浴室がないか、またはトイレも浴室もないという住宅建物を指しています。要するにそれは第 2 次世界大戦以前に建てられた住宅棟です。場合によれば 1918 年以前につくられたものです。

その当時のドイツの労働者向けの集合住宅は、個別の住宅の中にトイレはありませんでした。共用トイレが建物階段の踊り場や、場合によれば中庭にありました。浴室は基本的にありませんでした。図 6 をみると、ヴェストエントの集合住宅棟の半分くらいは、20 世紀初め当時のもので、劣悪な水準だったことが分かります。セントラルヒーティングもありませんでした。これがないとどうなるのかというと、冬寒いですから暖房をしないといけません。石炭暖房が一般的でしたが、石炭は住宅棟の地下室に貯めておくのが普通でした。それを下から上へ持って上がるのは重労働です。寒いのは冬だけとは限りません。ミュンヘンでは 6~7 月や 10 月頃でも暖房を必要とするほどに突然寒くなることがあります。

要するにそうした住宅棟を改修しなければならないというわけです。図 7 は、私自身がミュンヘンに住んでいた頃に、ヴェストエントの様子を撮ったものです。ちょっと読み取りにくいかも知れませんが、ザグレブという名前のレストランあるいはクナイペ（飲み屋）になっていますので、クロアチア系の人たちの溜まり場になっていたと推測されます。図 8 は、天気がいい日になると、住宅ブロックの中庭では見事なイタリア風の物干しの状況が出現しました。都会に住むドイツ人は絶対にこんなことやりません。基本的に地下室の中にある洗濯場を利用し、そこにある物干し場に干すのであって、外に向かって干すのは農村の人のみです。図 9 に写っている商店の看板が、ラテン文字ではなくギリシア文字で書かれてあることから分かります。ギリシア人の八百屋ですね。図 10 にはアラビア文字も書いてあるので多分ムスリム向けの飲食店なんです

けれども、トルコ人向けかどうかまではよく分かりません。

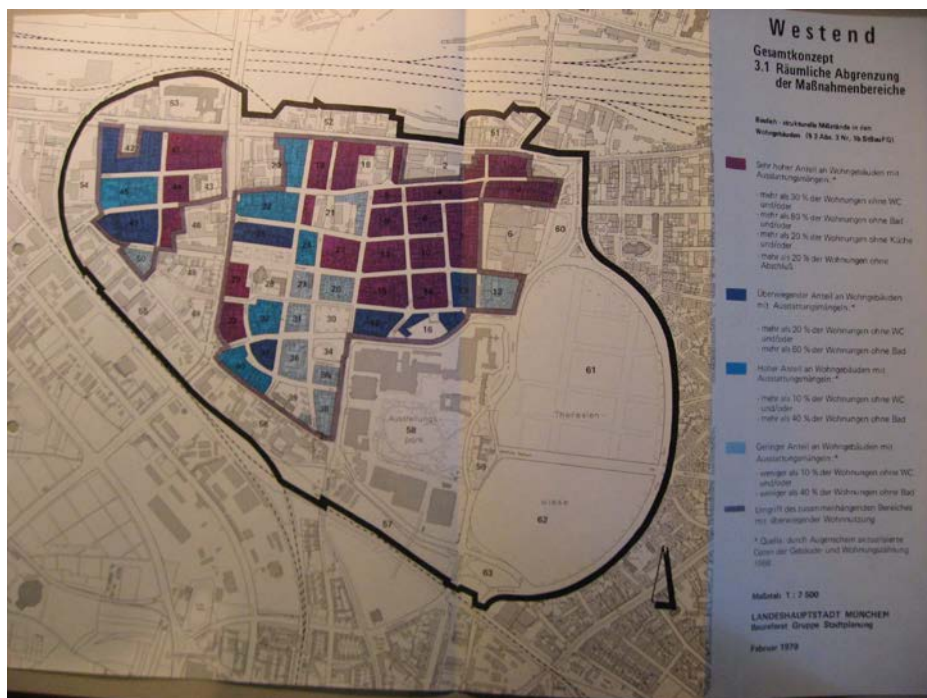


図 6 : 1979 年時点のシュヴァンターラーヘーエにおける住宅ブロック別に見た住宅の設備水準。

出所 : Landeshauptstadt München Baureferat Gruppe Stadtplanung (1979) *Sanierung Westend Gesamtkonzept zur Stadtteilsanierung, 1979* 付図。

1970 年代後半のヴェストエントに住んでいた外国人は、ギリシア人とユーゴスラビア人が一番目立っていたと思います。トルコ系はまだそんなに多くなかったと記憶しております。図 11 はそのヴェストエントに昔あった工場を示しています。ついでながら、ヴェストエントの重要な産業で何があったかという、ビール醸造です。ミュンヘンの著名なビール会社のいくつかがこの辺に工場を持っております。もちろん大規模なビアガーデンやビアホールもあり

ましたし、現在もあります。図 11 の工場ではビール樽が製造されていました。この樽製造工場は伝統があり、ミュンヘンのみならず少なくとも南ドイツのビール醸造会社に対して樽を供給する役割を果たしていたところでした。それはアルミの加工に長ける技術を持っていたせいらしいんです。これは後に上手くいかなくなるのか閉鎖されますけれども。



図 7：1970 年代末におけるヴェストエントの風景（ヴェストエント通りとホルツアップフェル通りの交差点）。ユーゴスラビア飲食店であることが店名からわかる。

1978 年 11 月 12 日 報告者撮影。 .



図8：1970年代末におけるヴェストエントの風景（ヴェストエント通りの住宅ブロック裏庭）。建物が密集し、晴れた日にはドイツ人と異なる洗濯物の干し方がなされていた。1978年11月12日報告者撮影。



図9：1970年代末におけるヴェストエントの風景（ヴェストエント通り） 一方通行の道路両側に縦列駐車。ムスリム向け飲食店 1978年11月12日報告者撮影。



図 10 : 1970 年代末におけるヴェストエントの風景 ギリシア人経営の青果物店があり、ギリシア人が多く住んでいたことが分かる。1978 年 11 月 12 日 報告者撮影



図 11 ヴェストエントに立地していた樽製造工場（ドレクスラー（Drexler）社）ほかに、ビール醸造所、タイヤ工場、ミシン製造工場などがあった。ビール醸造所を除いてヴェストエントから移転ないし閉鎖して今はない。

出所 : MGS Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (2015) Soziale Stadterneuerung im

Westend, 17

6. ミュンヘン住宅修繕有限会社の設立

さて一番肝心なのはシュタットエアノイエリング (Stadterneuerung)、即ち街区修繕事業です。街区修繕というのは、シュタットエアノイエリング (Stadterneuerung) というドイツ語の私なりの和訳です。エアノイエリング (Erneuerung) というドイツ語をどう訳せばいいのかとずっと悩んでいたのですが、最近英語のリノベーションというのが一番近いと思いつきました。エアノイエリングとは簡単に言えば老朽化したものを新しくすることです。村落に関してもエアノイエリングがなされるし、都市に関してもエアノイエリングが実行されえます。そのためにミュンヘンでは「ミュンヘン都市修繕有限会社」(MGS、すなわち *Münchener Gesellschaft für Stadterneuerung mbH*) というものが設立されました。これは街区の修繕を任務とする組織で、法律に基づいてザニールングストゥラーガー (Sanierungsträger)、即ち「街を健全化する担い手」と位置づけられています。設立のための出資者は第1にミュンヘン市です。これが資本の過半を出しました。それ以外にも6つの銀行が出資しました。いずれもバイエルの有力銀行でバイエルン不動産為替手形銀行 (Bayerische Hypotheken- und Wechselbank)、バイエルン州手形交換中央銀行 (Bayerische Landesbank Girozentrale)、バイエルン・ライプアイゼン中央銀行 (Bayerische Raiffeisen-Zentralbank AG)、バイエルン合同銀行 (Bayerische Vereinsbank)、バイエルン・フォルクスバンク (Bayerische Volksbanken AG)、そしてミュンヘン市貯蓄金庫 (Stadtsparkasse München) です。

貯蓄金庫 (シュパールカッセ) は都市自治体であろうと郡部自治体であろうと、ドイツの全域に存在しており、すべて地方自治体と極めて密接な協力関係を持っています。公営にほとんど近いですね。Bayerische Landesbank Girozentrale というのはそのバイエルン州にある貯蓄金庫の統括組織という性格を持ち、州立で州政府のための金融機関です。ライプアイゼンは郡レベルでの農業協同組合と密接な関係を持つ金融機関で、バイエルン・ライプアイゼン中央銀行はバイエルン州でのそれらの統括金融機関ということになります。それからフォルクスバンクというのは日本風に言えば信用組合でしょうか。基礎的地方自治体レベルでの信用組合でバイエルン・フォルクスバンクというのは、ドイツ語の綴

りを見てもらえばわかりますがバンケンと複数形になっていますし、要するにバイエルン州内各地にある信用組合を統括している金融機関です。バイエルン不動産為替手形銀行とバイエルン合同銀行は日本の金融機関になぞらえていえば都市銀行や長期信用銀行に近い性格を持っており、それゆえ地方自治体や協同組合との関係は弱く、民間企業との関係が強いと言えます。ともあれ、それらの銀行は 1990 年代以来の経済のグローバル化を受けて組織形態が変わっていますし、バイエルン不動産為替手形銀行とバイエルン合同銀行は 1998 年に合併していますし、いずれも「ミュンヘン都市修繕有限会社」への出資者ではなくなっているので、今日の報告テーマとの関係はもはやほとんどないと言ってもよいと思います。ただし、ミュンヘン市が都市修繕のための組織を設立したときには、小さくない役割をそれら金融機関が果たしたということは記憶にとどめるべきだと思います。

「ミュンヘン都市修繕有限会社」の話に戻ります。これは、1979 年にオーバーバイエルン県によって一般的な「健全化の担い手」(Sanierungsträger)として認定されました。つまりミュンヘン市が中心となって設立したからといって、それで法律に則ってどんどん事業を進めることができたというわけではなく、州政府の直轄になっている県から都市の街区修繕の事業を遂行する組織として認定される必要があったことにも注意しておきたいと思います。実はこの技術職員であるムンデルロー (Munderloh) さんという人に 2006 年 9 月 6 日に聞き取りをしたんですけども、その際にニュルンベルクやアウクスブルクで設立された「健全化の担い手」は公益住宅企業 (ゲマインニュッツィゲ・ヴォーヌングスウンターネーメン : Gemeinnützige Wohnungsunternehmen) の側面を強く持っているけれども、ミュンヘンの場合はその性格が弱いという話をしていました。だからドイツの都市ならばすべて同じ、などと思うのではなく、都市によって違いがありうるということに我々は注意しないといけないと思います。ちなみに、公益住宅企業とは、いわゆる社会住宅を建設し、かつそれを賃貸する不動産企業ということになります。

さて、その担い手が設立される経緯なんですけれども、実は既に 1963 年にハイトハウゼンがミュンヘン市の都市計画において修繕地区として指定されていました。しかし、ドイツ全国で、といってもその当時は東西ドイツに分裂

していましたが西ドイツだけに限定されますが、老朽化した都市街区の再生事業が全国的に進展するのはそのための資金を都市自治体だけでなく、州政府や連邦政府が供給することを連邦議会が「都市建設支援法」(Städtebauförderungsgesetz)を制定した1971年以降のことになります。フェルデルング(Förderung)を私は支援と訳するのが良いかと思っています。昔私はそれを促進と訳したことがありますが、どうも促進はよくないなと最近思うようになりました。支援あるいは先ほど大場さんは同じニュアンスで違う用語に訳していましたがそれでも、要するにサポートですね。

支援という考え方はドイツ社会のみならず、ドイツ語圏の社会を理解する上ではきわめて重要な意味を持つ用語であると最近思うようになりました。どうということかという基本的には要するに自分で、自力でやるのが望ましいが、自力でやれない場合には手助けする、というのが社会のあるべき姿という意味合いをかなり強く持つ用語ではなかろうか、と思います。逆に言えば、自力でやれる行動主体に対しては手助けしないという意味合いを持つことになります。

1976年にハイトハウゼンが修繕地区として公式に指定されましたが、ヴェストエントの指定は1979年です。ドイツは言うまでもなく法治国家ですから、法律に基づいて進められた事業を理解するためには、それなりの文書資料があるはずと思い、都市街区「健全化の担い手」としてのMGSが公表した文書記録はないのかと思って探したところ、図12に示したものがありました。これに記録されていることを概括的に紹介します。

MGSの具体的な活動は、住宅の近代化、つまり住宅や住宅棟の設備を新しくすること、居住環境の整備、街区再生事業に関係する住民・企業などへの情報提供及び相談活動です。住民だけではなく企業も情報提供や相談活動の対象になっています。ハイトハウゼンやヴェストエントは住・商・工混在地区だからです。街区修繕事業に関係するのは住民だけではないということです。商・工はだいたい零細企業です。それから代替住宅の建設・管理もMGSの具体的な活動に含まれます。これが鍵をなすと私は思いました。要するに、街区修繕事業が住民を街区から追い出すわけではないということが何によって保障されるのかということが重要なポイントになります。老朽住宅や住宅棟を近代化する

るためには、そこに住んでいる人たちに一時的にせよ立ち退いてもらわないと困るわけです。住宅建物から立ち退いてもらわなければ修繕事業は実行できません。街区というエリアから立ち退いてもらうのではなく、建物から立ち退いてもらうためには、別に住む場所を用意しないとイケません。それが代替住宅です。これは事業所についてもいえます。事業所については完全に別の場所に移動してもらう場合もありますが、当該街区の中にあることがその事業にとって重要であれば、どこか遠くに行ってもらう訳ではないような方法を考えないとイケないということが、図 12 に示した公刊物に書いてあります。



図 12 : MGS 創立 5 周年記念誌の表紙

出所 : Monacensia im Hildebrandhaus 所蔵資料

実はこの公的な企業である MGS は、当初修繕事業を実施する街区の関係者とコンフリクトを起こしました。さきほどの街区新聞にも、MGS が何かやろうとしているけど、胡散臭いよっていう感じで書かれています。そういう意味では最初から多くの人にちゃんとしたことをやる事業体であると MGS が受け取られた訳ではありません。ただ、ここはともかく自分たちがやっていることがまずは誰のために利益になることをやるかという、第 1 にそこに住んでいる借家人とそれからそこで事業を営んでいる零細事業経営者。そしてその住宅や建物、敷地の所有者、個人なのか会社なのかちょっとその辺が分かりにくいことがありますけども。こういう人たち全体が利益を受けるようなやり方で修繕事業を進めるのでなければ事業は成功するわけがないということを MGS は明確に認識していることを記載している資料が図 12 です。

実際に MGS は、1979 年から 1984 年の間に約 5 千人から相談を受けて助言をしました。それから 60 回の情報公開会を実施しました。さらに MGS-Informationen という情報誌を出しました。その場合もドイツ語だけでなく、イタリア語、セルボ・クロアチア語、ギリシア語、トルコ語でも定期的に発行して、ヴェストエントにその当時 2 万 2 千戸あった全戸に情報誌を配布しました。こういう地道な活動によって理解を得ていくということを MGS は実行したという訳です。

1983 年時点で 244 戸の代替住宅がハイトハウゼンとヴェストエント両都市区で完成します。1984 年には 400 戸の住宅ないし小営業施設の修繕が開始されました。さらに 1985 年には、230 戸の修繕済み住宅への入居が可能になり、元々ここに住んでいた住民が支払うことのできる家賃水準とすると、図 12 の資料に記されています。他方、社会住宅に認定されない住宅修繕もやらざるを得ないことも書かれています。そうすると、公的な資金助成を得られないけれども住宅建物修繕を義務付けられる家主は、自力でやるしかなくなりますが、その場合には家賃が大幅に上がる可能性があります。それを防止し、かつ民間金融機関からの借入れが困難な家主に対して、MGS 独自の融資モデル、即ち MGS を通じて融資をする仕組みを作ることによって、家賃を大幅に引き上げなくてもすむようにするやり方をとっていることも記されています。不動産所有者に借入金の利子補給を 10~15 年間することによって、ともかく家賃を

大幅に引き上げず、かつ家主に対しては収入、家賃収入を保証する施策を取ったというわけです。この方法で 1979 年から 1984 年の間に 15 戸修繕されたと書いてあります。たった 15 戸ですけれども、街区全体の健全化のための貴重な一歩と評価してもよいのではないのでしょうか。

それから投機目的にさらされかけていた建物を MGS は購入することができたことも記されています。これはやっぱり規制がかなり厳しいドイツでは、売りに出る土地や建物を公的機関ないし公益事業を実行する公的な組織が優先的に買うことができるという仕組みがあるからだと考えられます。そうした物件が 93 あって、560 戸の住宅と 120 の小営業施設が入居していた建物を MGS は購入しました。住商工混在地区には 1 階が店舗で 2 階以上が住宅という建物が多くあります。それを購入したというわけです。それらを MGS は自身のイニシアチブで修繕した場合もあるし、場合によれば完全に取り壊して新しい建物にする場合もあります。そうした建物の地下に駐車場なんてもともとありませんでした。1970 年代の写真をご覧くださいとお分かりの通り、さほど幅員の広くない道路にダーっと乗用車が縦列駐車するのが常態でした。基本的に縦列駐車的能力を持ってないとドイツでは車を運転できません。縦列駐車した車と車との間がほんのわずかしき空いてないんですよ。それくらいのところだと、ブレーキはきつくかけません。なぜかというと、少しずつ前後の車にバンパーを押し当てるようにして出ることができるだけの空間をつくるというのが、向こうの 70 年代の車の駐車スペースから抜け出る仕方でした。そういう街区に新しく建設する建物の地下に駐車場をつくることも MGS はやったという訳です。

MGS が街区修繕事業を実行するための資金を誰が負担するのかという問題は重要です。「都市建設支援法」によれば、連邦政府が 3 分の 1、州政府が 3 分の 1、都市自治体が 3 分の 1 を負担すべきだと実はなっています。しかし、これで十分な資金が確保されたというわけでは決してありません。MGS がミュンヘン市から 1979 年から 1983 年までの約 4 年間に得た信託資金が 1 億 2530 万マルクです。その頃の為替レートからすれば 1 マルクが約 120 円だったと記憶しています。120 円をそれにかけて、約 150~160 億円くらいになります。この信託基金の中には連邦政府と州政府からの「都市建設支援法」に基づく補

助金が含まれています。それは合計して 2550 万マルクになります。つまり約 1 億マルクはミュンヘン市か、または連邦政府や州政府を除くどこから調達したということになります。

資金の用途は、具体的には老朽住宅の改修、代替住宅の新築、土地や建物の購入、借家人の転居や事業所の移転費用などということになります。道路の改修や建物ブロックの中庭の改修にも使われます。MGS の職員は当時 30 名しかいなかったのですが、そうした様々な仕事をこなしたわけです。しかし、こういった修繕事業を進めることによって、地元の企業にいろいろな仕事が発注されるという経済効果もありました。そうした発注先が 200 社強に上ったと記されています。5 年間の総事業経費は 2 億 5000 万マルクに上りますし、その 1980 年代の為替変動を受けて 1 マルク 100 円と仮定すると、約 250 億円に上ったことになります。それだけ、ハイトハウゼンとヴェストエントの両街区修繕事業は、その当時のミュンヘン経済に影響を持ったということになります。

1984 年からさらに 10 年経ったときに、図 13 に示した『15 周年記念誌』が発行されました。15 年も経つと街区修繕事業は相当に進展しました。単に住宅建物と個別の住宅、住宅ブロックの中庭、道路などの整備だけでなく、社会的文化的な施設整備も進展しました。社会的文化的施設のかなりは、最近日本でも話題になっている幼稚園、保育園、文化センター、図書館、あるいは介護施設ですね。ミュンヘンの街区修繕事業というのは、そういった社会的文化的施設の整備、したがってローカルコミュニティのための施設整備も含んでいるということです。

いわゆる社会住宅はどうしているのかというと、ミュンヘンの場合には MGS とは別の、GEWOFAG: Gemeinnützige Wohnungsfürsorge AG München (ミュンヘン公益住宅福祉事業株式会社) と GWG Gemeinnützige Wohnstätten- und Siedlungsgesellschaft mbH (公益住宅団地有限会社) という 2 つのミュンヘン市が所有する住宅企業によって建設されたものが多くあります。場合によれば、教会や財団からも資金調達する場合があると図 13 の資料には書いてあります。こうした公益のための住宅供給企業の資金調達も含めて分からないと、ミュンヘンさらにはドイツの都市一般における街区修繕事業、街区再生事業といってもよいと思いますが、その評価はできないなと感じています。正直申し上げて

そこまで私は十分勉強してないので、質問されてもうまく答えられないと思いますが・・・。

おもしろいものにですね、ゲノッセンシャフトモデル（Genossenschaftsmodelle）すなわち協同組合モデルという方式の資金調達もあるということが図 13 の資料に書いてあります。要するに住宅協同組合ですね。大場さんからも紹介がありましたけれども、住宅協同組合の動きってというのは 20 世紀に入ってからドイツ語圏で進むやり方であり、一番有名なのはウィーンじゃないかなという気はします。ミュンヘンもですね、この住宅協同組合というものがあちこちで作られるんですが、ヴェストエントにある社会住宅のかなり大きな部分を住宅協同組合が元々つくり、そして所有していましたし、現在でも所有しています。ただ年数がたち、世代が変わると、あるいは住んでいた組合員が転居すると、その後どうなるのかはちゃんと研究してないので分かりません。



図 13 MGS 創立 15 周年記念誌の表紙
出所：Monacensia im Hildebrandhaus 所蔵資料。

ただここで、特に紹介しておきたいことがあります。それは、補完性原則（Subsidiaritätsprinzip：ズブズィディアリテート・プリンツィープ）に基づく都市再開発のための資金調達方法を採用しているということをMGSが書いてるんですね。補完性原則とは、EUについて研究されている方はよく耳にしますが、いわゆるEU市場統合以降に強調されるようになったEUとEU加盟国、及び地方自治体との間の関係に関する基本原則です。要するに、基礎的な自治体がやれることはそこに任せる、そこができないことはその上の政府、地方政府がやる、さらに地方政府ができなければ国がやる、国ができなければEUがやるというような意味合いで、補完性原則が理解されていると思います。ところが、最近だんだん気がついてきたんですが、補完性原則っていうのはもっと深い意味があるというふうになるようになってきました。多くの方がご存知かもしれませんが、補完性原則とはカトリックの社会教義、社会の成り立ちに関するカトリックの考え方から来ております。どういうことかという、19世紀から20世紀にかけて非常に大きな社会問題がドイツ語圏だけではなくヨーロッパ全体で起きたわけですね。要するに資本家と労働者との対立の問題です。搾取されるという問題に敏感な立場からの社会運動が活発になった時代がありました。他方で、そもそも搾取されなくてもすむように自力でやるのが重要だとする、自由な市場を主張する立場もちろんあります。換言すれば、一方における言葉の本来の意味でのリベラリズム、それから他方におけるソーシャルイズム、この二つの狭間であって、カトリックがいかんにして自分たちの考え方をヨーロッパ社会の中で貫徹できるかどうか。この思想を練り上げていった結果として、補完性原則を含むカトリックの社会教義が成立しました。そのカトリックの社会教義を練り上げるにあたって重要な役割を果たしているのが実はドイツ人の神父さんなんですね。バチカンにも務めたことがある人です。その人以外にも何人かがその役割を果たしています。補完性原則を含む社会教義が19世紀後半から20世紀前半にかけて練り上げられていったわけです。

その補完性原則というのは率直に言えば、いわゆる資本主義の原則を承認しながら、つまり私有財産制を認めた上で、どうしてもその資本主義社会の中でやっていけない人たちを社会全体として救い上げていくといえますか、そういう役割を果たす社会の仕組みの基本原則という意味合いだと思います。その

補完性原則を、非常にひどい状態にあるインナーシティの住宅あるいは住環境を改善していく際に必要となる資金調達あるいは融資にも適用したんだと、図 13 の資料に書いてある訳ですね。修繕を必要とする住宅建物を所有している人や企業は、そのための資金調達をする場合にも補完性原則に則らなければならない、ということを MGS は謳っているのです。住宅建物の修繕を是非とも必要とするが、そのための自分自身の資金が不足していたり、民間金融機関からの資金調達の可能性がなかったりということが明らかにされて初めて、MGS を通じての低利の融資を可能にする、という原則を作っていたということです。

そういう原則のもとで、融資にはいろんなやり方があるんですけども、非常に複雑でして、MGS 自体もどういうふうやっていったらいいのか、資金調達に関しては非常に複雑な仕組みの中からどれをどのようにうまく組み合わせればいいのかということについては、非常に苦労した、ということが書かれています。たとえ 1 マルクといえども、公的資金、特に都市建設支援のための公的資金を活用する場合には、他のすべての資金源を十二分に活用することを、MGS 設立母体であるミュンヘン市に対して MGS は約束しているということが強調されています。だからとにかく、公的資金を投入する場合には民間の資金をちゃんと動員してきた、ということが書いてあります。そして健全化の資金負担を、民間と公的資金とでどの比率にするかは、プロジェクトによって異なるということも書かれています。プロジェクトは、建物毎に作られます。街区全体のプロジェクトという意味ではありません。ヴェストエントでも物凄くたくさんの建物などが改修されたのですが、建物ごとに修繕のための資金調達の具体が全部違うという状況だったことになります。

7. 2006 年ないし 2008 年のヴェストエントの状況

最終的にこのヴェストエント街区の修繕事業全体が終わったのは 2013～2014 年頃です。私が現地を実際に見て歩いたのが 2006 年と 2008 年です。この地区での街区修繕事業が始まったのは 1979 年からで、実際には 1980 年代に入ってから、と言ってもよいでしょう。だから 30 年以上、ほぼワンジェネレーションかかって街区をリノベーションした結果が MGS の刊行物 (MGS:

Münchener Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (2015a) *Stadtteilsanierung Westend. Soziale Stadterneuerung im Westend. Dokumentation Sanierung 07* の 64~66 頁) に記されているので、それを紹介しましょう。住宅新設 927 戸、設備を近代化した住宅が 636 戸、小営業用の施設 48 店舗分、6,500 平方メートル。さらに地下駐車場 1,100 台分もその成果です。公共施設として、託児所、集会所、幼児集団 (これは託児所とどう違うのかよく分かりませんが、そういうグループを作って子どもの面倒をみるということですね)、幼稚園兼託児所、青少年集会所兼ストリートワーク (これは、例えば移民の背景を持つ子ども達のための集会所であり、そこに集まる青少年が公共空間である通りなどで何らかの公共的活動をするということです)、文化施設、移民相談所、高齢者サービスセンター、自助センター (セルフヘルプセンター)、障害者ケア事務所、母子センター、聴覚喪失者シェア住宅など、いろんなものを建設あるいは設置しています。それから街路と広場も修繕しました。自動車もビュンビュン飛ばすことができない道路にしたし、住環境も緑化したということですね。

結果として、都心周縁部にあるヴェストエントの再生は成功したんだというのが、MGS の評価であり、私自身も 1970 年代末にこの辺りを歩いた時の印象と 2006 及び 2008 年に歩いた時の印象は随分変わりました。物理的な建造環境は非常によくなったと断言できます。少なくとも外見的にはそう言えます。その一つが図 14 です。昔は住宅ブロックの中庭に工場があったのが、それが移転し、代わって完全に緑化されたことがわかります。子どもが安全に遊べる遊び場になったという事例です。

それからあとに提示する写真は全部私が撮ったものです。昔のビール樽工場があったところが、完全にきれいな中庭になっています (図 15)。そこは外からも簡単に人が入れます。ビール樽工場があったことを記念するモニュメントもあります (図 16)。ここに 1982 年に MGS がビール樽工場に立ち退いてもらった後に GEWOFAG と協力して代替住宅をつくり、そこに近代化すべき集合住宅建物に住んでいた人たちに転居してもらい、これを修繕したということです。

2006 年 9 月のヴェストエントには、地下鉄の駅もできていました。中央駅から U4 または U5 という 2 つの地下鉄路線のどちらかで二つ目がシュヴァン

ターラーヘーエという駅です。2つの路線といっても中央駅でもシュヴァンターラー駅でも同じホームに電車は停車します。したがって非常に便利ですし、私が住んでいた 1970 年代末に比べてヴェストエントから中央駅や都心、さらには市内の他の街区に行くのに圧倒的に便利になりました。



図 14 : ヴェストエントのブロック 44 における改修以前と改修後の中庭の変化
出所 : MGS (1984) *Stadterneuerung in München*, 24-25.



図 15 : ヴェストエントのブロック 21 樽工場跡地に建設された代替住宅ブロック
の中庭

2006 年 9 月 6 日報告者撮影。



図 16：ビール樽工場があったことを記念するモニュメント
2006年9月6日報告者撮影。

図 17 にある「U」という文字の看板は地下鉄の駅への入り口を示しています。そのすぐそばの近代的なビルにはエデカ (Edeka) というスーパーマーケットがあることも分かります。そこで買い物をしたと思われるトルコ人らしい親子3人連れが歩いているという様子をたまたま目にしたので、この写真を撮りました。

図 18 はヴェストエント通り (Westendstraße) とパーク通り (Parkstraße) の交差する辺りを写したものです。この辺りはヴェストエントの北東部に位置し、つまり狭小住宅を擁する小規模集合住宅が立ち並んでおり、ヴェストエントの中で最も古い居住地区です。駐車している車の状況から非常に混雑していることが分かります。ここに車が縦列駐車しているのは、昔の住宅を近代化したのであって、地下駐車場までつくる余裕はなかったからでしょう。

図 19 は 2006 年時点で一棟分を取り壊して再開発している様子を撮ったものです。これがジェントリフィケーションになる可能性は十分あると思います。図 20 はこの辺りの政治的社会的雰囲気を表しています。写真に写っている PDS というのは旧東ドイツの社会主義統一党、つまり共産党の系譜を引いてい

る政党の事務所です。PDS は現在、左翼党という名称になっています。図 21 は2つのフェライン (Verein)、つまり団体あるいはクラブが入居する建物を撮ったものです。重厚な建物で、戦前に建てられたものです。この建物の向かって左側の部分にはミュンヘン独身者ホーム協会 (Ledigenheim München e.V.) が入居しています。独身男性が暫定的に住むことのできる下宿を運営する団体です。この建物には、1 部屋に 1 人分のベッドがあるだけの簡素な宿泊施設があります。日本風に言えば山谷か釜ヶ崎にあるべき建物ということになりますが、そういう建物には絶対見えません。それからこの建物の向かって右側には、民族的少数者支援協会 KOMKAR ミュンヘン (Verein zur Förderung ethnischer Minderheiten e.V. KOMKAR München) が入居しています。これはクルド系の団体です。

図 22 には、ちょっと文字が見えにくくて分からないかもしれませんが、トルコ人経営になるスーパーマーケットであることが書かれています。その一方でヴェストエント通りというこの地区で東西に長く延びる通りに図 23 の建物がありました。その外壁に取り付けられている看板に書いてあるのは、2 部屋住宅がこの建物の中に 13 戸あり、それを販売するという不動産業者の宣伝です。ところが 1 階の窓ガラスに貼られている黄色いポスターには、一戸売れ残っているという趣旨が記されていました。しかもこの不動産業者は、その電話番号を調べてみるとミュンヘン市内にではなく、北西の郊外にある小さな町に立地している業者だということが分かります。つまりヴェストエントをホームグラウンドとする企業ではなく、ここに事務所を置いてるわけでもなくて、この建物の中にある小規模住宅が欲しい人に対して電話で相談してください、と宣伝しているわけです。ヴェストエントには、この地区に本来縁もゆかりもない不動産企業が持っている住宅建物もあるんだということです。もっともそれはミュンヘンに限ったことではありません。1990 年代初めにルール工業地帯西部にある大都市デュースブルクの南部にあるかつての製鉄企業労働者の社宅が改修された物件を見学したことがあります。その一部をバイエルン州にある不動産企業が所有して売りに、あるいは賃貸に出すという看板を見たことがあります。



図 17：ヴェストエントの景観1 地下鉄駅 Schwanthalerhöhe を出たところ。ポストモダン様式の新しいビルとそこにあるスーパーマーケット Edeka で買い物をして帰宅すると思われるトルコ人家族 2006年9月6日報告者撮影。



図 18：ヴェストエントの景観2 シュヴァンターラー通りとパーク通りの交差点付近 2006年9月6日報告者撮影。



図 19 : ヴェストエントの景観 3 シュヴァンターラー通りに面する取り壊されて新築を待っている場所 2006年9月6日報告者撮影。



図 20 : ヴェストエントの景観 4 シュヴァンターラー通り 139 番地付近 PDS は左翼政党事務所の看板 2006年9月6日報告者撮影。



図 21：ヴェストエントの景観5 2つの団体（Verein）が入居する建物 ベルクマン通り 35 番地 2006年9月6日報告者撮影。



図 22：ヴェストエントの景観6 シュヴァンターラー通りとリグザルツ通りの交差点に位置するトルコ食品スーパーマーケット 2006年9月6日報告者撮影。



図 23：ヴェストエントの景観7 シュヴァンターラー通り 182 番地
2006年9月6日報告者撮影。

図 24 はヴェストエント通りをずいぶん西の方まで来たところ、リグザルツ通り (Ligsalzstraße) との交差点の建物を撮ったものです。この写真から、2006年時点ではまだ通りを改修している段階であり、トルコ系のレストランが入居する建物の外壁の汚れや傷みから、修繕前の建物がどんな状況だったかが分かります。今では完全に修繕されているはずですけど。

図 25 は見えにくくて分かりづらいですけど、Multikulturelles Jugendzentrum Westend (マルチクルトゥレス・ユージェントツェントルム・ヴェストエント) という文字が記されている看板がかかっています。要するにこれは、この地区の多文化青少年センターです。こうした施設ができるにあたって、街区修繕事業が一定の役割を果たしていることは先ほど述べたとおりです。1962年に作成された地図で確認すると、元々、カトリック教会の横に位置する場所としてオープンスペースだったところに、この施設が入居する建物が建設されたと分かります。おそらくそのオープンスペースはかつてひどい状態だったのではないかと想像しますが、現在は図 26 にみられるように、非常にきれいに整備されています。ここは住宅ブロックの中庭ではなく、ヴェストエント通りに

直接面するオープンスペースです。この写真にある2階建てのなんとなくプレハブ風につくられた建物の中には様々な団体が入居しています。

図 27 はヴェストエントの中央部にある大きな公園です。この公園ではいわば老いも若きもくつろぐ様子を見ることができ、幼児を遊ばせる母親の姿もよく見ることができます。ちなみに率直に言えば、こうした公園がルール工業地帯の大都市やベルリンではちょっと怖い場合があります。ビール瓶を片手に、1本とは限らずベンチの上にあるいはその下に何本も置いて、数人の屈強な男性がウィークデイであるにもかかわらず飲んでる姿を2000年代に何度も見たことがあります。ミュンヘンの場合はほとんどそれを見たことがないというのが私の体験です。なぜこのような地域差があるのかというと、失業の地域差とアルコールカーの関係の問題だと思います。

図 28 はヴェストエントにあるギリシア人会館を写したものです。ここにも聞き取りに行ったことがあります。ギリシア人会館が設立されたのは1970年代です。これがヴェストエントで設立されたのは、この地区にあったメツラーというゴム工場が、たくさんのギリシア人ガストアルバイターを雇用したからで、したがってこの地区にはギリシア人が伝統的に多く住んでいます。このギリシア人会館が入っている建物はエヴァンゲリーッシュ、すなわちプロテスタント教会が所有する建物です。そこに入居しているのです。他方でヴェストエントには、ムスリムの団体もあります。図 29 がリグザルト通りにあるそうした団体の事務所を示しています。

図 30 は、非常に密集した建物に囲まれた中庭にも、子どもが交通事故の心配なく遊べる空間が作られていることを示しています。ここにはベンチも据えられています。親がくつろぎながら幼児が遊ぶ姿を見守ることができるわけです。図 31 は、2006年時点で住民が全員退去していた集合住宅を撮ったものです。退去すればこういう状態の外観になります。これが取り壊されるのか修繕されるのかその時点では私は分かりませんが、今行ってみればどう変わっているか分かるはずです。それから図 32 は、その無人となった集合住宅のすぐそばにあった小さな有機栽培菜園(Biologischer Obst- & Gemüsegarten)を撮ったものです。図 33 は協同組合住宅です。その中の中庭は図 34 のような雰囲気です。かなり大きな樹木が何本もあり、芝生ではありませんが丈の低い草が

生えている緑の絨毯の上で子供が遊んでいます。この中庭には誰でも外の通りから入ることができます。だからよそ者の私も中庭の様子を写真にとることができたというわけです。



図 24：ヴェストエントの景観 8 ヴェストエント通りとリグザルツ通りの交差点付近



図 25：ヴェストエントの景観 9 シュレンク通りに面するカトリック聖ベネディクト教会の隣（ヴェストエント通り 68 番地の隣ともいえる場所）に位置する多文化青少年センター 2008 年 9 月 6 日報告者撮影



図 26 : ヴェストエントの景観 10 プレハブ風 2 階建ての建物の住所はランツベルガー通り 45a となっているが、実質的にはカトリック聖ベネディクト教会の隣のオープンスペースにある。ここには *Dona Mobil* や民族ダンスなどの移民文化団体や市立託児所が入居している。ランツベルガー通りは、背後の 4～5 階建て集合住宅の向こう側にあるヴェストエントの最北部でこの地区を東西に貫く大きな通りである。2008 年 9 月 6 日報告者撮影



図 27 : ヴェストエントの景観 11 ゲオルク・フロインドルファー広場
2006年9月6日 報告者撮影



図 28 : ヴェストエントの景観 12 ベルクマン通り 46 番地にあるギリシア人会館
2006年9月6日 報告者撮影



図 29 : ヴェストエントの景観 13 リグザルツ通り 31A 番地にあるムスリム団体の事務所
所 2006 年 9 月 6 日 報告者撮影



図 30 ヴェストエントの景観 14 狭小高密度街区の中庭で遊ぶ子供たち
2008 年 9 月 6 日 報告者撮影



図 31 : ヴェストエントの景観 15 住民が退去した集合住宅建物 ヴェストエント
通り 72 番地の裏付近 2008 年 9 月 6 日 報告者撮影



図 32 : ヴェストエントの景観 16 図 31 の場所近くにある有機農業菜園
2008 年 9 月 6 日 報告者撮影



図 33 : ヴェストエントの景観 17 トウルベック通り側からみた協同組合集合住宅 2008年9月6日報告者撮影



図 34 : ヴェストエントの景観 18 図 33 の協同組合集合住宅の中庭 2008年9月6日報告者撮影

図 35 は地下鉄シュヴァンターラーヘーエ駅のすぐそばに近代的なオフィスビルディングがあることを示しています。ここには KPMG という看板があることから分かる通り、高度サービス産業部門の多国籍企業が入っています。つまりシュヴァンターラーヘーエはそういう意味で、地区全体としてみれば今や決して純粋な労働者住宅街という訳ではなく、中心業務地区に典型的なオフィスも立地しています。したがって多国籍企業のオフィスで働くいわゆるヤッピーも住む地区になっていると思われまます。

KPMG が入居するビルの東側にはバヴァリアパークという広大な緑地公園があります（図 36）。それを囲んでかつてメッセ会場の建物が立ち並んでいました。メッセ施設はミュンヘン東部のかつての空港跡地に移転し、今ではシヴァンターラーヘーエにはありません。かつてのメッセ会場の建物の一部は、工学技術の博物館として著名なドイツ博物館の分館になっています。バヴァリアパークの東には大きなバヴァリア像が立ち、オクトーバーフェスト（ビール祭り）会場となるテレージエンヴィーゼを見下ろしています。

実はバヴァリアパークはかつてアウスシュテルングスパーク（Ausstellungspark）という名称でした。アウスシュテルングとは展示即ちメッセという意味です。この緑地公園はメッセゲレンデとも言われていました。ここへの一般市民の立ち入りが 1970 年代末に禁止されていました。そのことが、街区新聞の「ヴェストエント・ナーハリヒテン」に書いてあります。そういう場所だったんですが、遅くとも 2008 年には誰でも立ち入ることができるオープンスペースになっていました。こういう場所でたとえ本格的なスポーツではないとしてもサッカーなどのボール遊びができますし、日光浴も可能です。図 37 はもっとも新しく開発された住宅地の様子を示しています。バヴァリアパークの南にも旧メッセ会場の建物が立っていたのですが、今では住宅地に変わっています。こうした新しい住宅地の中にも社会住宅があります。決して裕福な人たちだけが住んでいるとは限りません。しかし、こういった住宅がシュヴァンターラーヘーエの南東部にたくさん建設されたので、この都市区全体の住民構成も以前と比べて変わっていると思います。

最後にこの都市街区の 2006 年の状態を記録している地図（図 38）をご覧ください。先に 1962 年時点の地図を見ていただきましたが、それと比

べればこの地区のどこがどういうふうに変ったかということがある程度は分かると思います。



図 35 : ヴェストエントの景観 19 ガングホーファー通りとハイメラン通りの交差点近くに立つ KPMG が入居するオフィスビル。2008 年 9 月 6 日 報告者 撮影



図 36 : ヴェストエントの景観 20 バヴァリアパーク。2008 年 9 月 6 日 報告者 撮影



図 37 : ヴェストエントの景観 21 旧メッセ会場の後に建てられた集合住宅群。
2008年9月6日報告者撮影



図 38 : Westend の一部に関する市街図 (2006年)
出所 : Städtisches Vermessungsamt der Landeshauptstadt München (ミュンヘン市測量部)

8. おわりに—公的機関の街区修繕事業はジェントリフィケーションに帰結したのか？

さて、今日の私の報告の目的は、公的機関による街区修繕事業がジェントリフィケーションそのものなのか、あるいはそれにつながるものだったのかを検討することにあります。要するに街区修繕事業以前から住んでいた社会的に低い階層に属する住民が追い出されたのか、それに代わってヤッピーなどに代表される相対的高所得者が住むようになったのかを点検することが必要です。

既にお話ししたことから容易にお分かりになるかと思いますが、ミュンヘン市による、あるいはその代理機関ともいえるべき MGS による街区修繕事業はジェントリフィケーションを引き起こさないためになされたし、結果としてもジェントリフィケーションにはつながらなかった、というのが私の答えです。しかし、この問題を印象的にだけ論ずるのではなく、数値データでも確認することが求められます。

そこで、一般には公表されていないのですが、2008 年にミュンヘン市統計局に手紙で依頼して、24 の都市区 (Stadtbezirk) を 455 の Stadtbezirksteil (部分街区) に細区分したデータを入手したので、これを分析してみました。それが図 39 です。このグラフを解釈するための基礎的な数字を先に紹介しておきます。ミュンヘンの外国人人口は 1993 年で約 28 万 7 千人でした。これが 1997 年まで漸増し、1998 年に突然約 4 千人減少しますが、2000 年から再び漸増傾向に戻り、2007 年には 31 万 1 千人を越えました。なぜわずか 1 年間でそれだけ多数の外国人人口が減少したのかは分かりません。推測される理由の一つに、ドイツ国籍に切り替えた外国人が多かったのではないかと、という仮説を立てることができます。ドイツでは国籍に関わる法律が 2000 年に改定されましたが、それ以前から 1990 年代を通じて外国人がドイツに帰化することを容易にはできなくさせていた法的な障壁が徐々に下げられていました。その効果が 1998 年に出た可能性はあります。もちろん、何らかの事情のゆえにミュンヘンで働いていた外国人が大量に帰国した可能性も否定できません。1990 年代末のドイツの経済状況は悪くなっており、「欧州の病人」と揶揄されたほどだった時

期だからです。

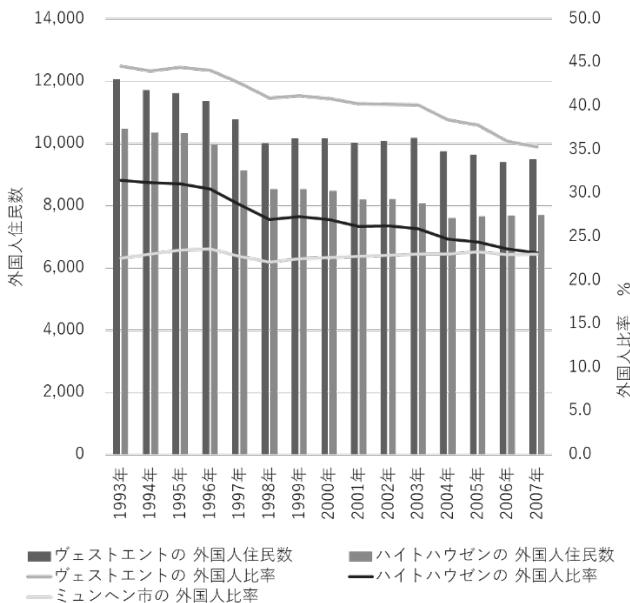


図 39：ヴェストエントとハイトハウゼンにおける外国人住民数と外国人比率の推移 (1993～2007年)

資料：ミュンヘン市統計局より 2008 年に入手したデータをもとに報告者作成

それはともかくとして、ミュンヘン市に住民登録していた外国人は 1990 年代初めから 2007 年に至るまで、趨勢的に増加していたのですが、人口に占める外国人比率は多少の上限変動がみられるものの、約 23% でほぼ一定というのがミュンヘン市全体の状況です。それに比べると、シュヴァンターラーヘーエもハイトハウゼンも外国人人口は徐々に減少してきました。ハイトハウゼンの外国人比率はかつてミュンヘンの平均を約 40% 上回っていましたが、2007 年時点でほぼ同じ比率になりました。シュヴァンターラーヘーエはミュンヘンの平均のほぼ 2 倍という比率でしたが 50% 高いという程度にまで下がりました。絶対数も比率も下がったのは、各地区の定住外国人がそこから他に転居し

たか、あるいはドイツに帰化したかのいずれかのはずです。そして、仮に住んでいた外国人の社会階層が低く、この人たちが転居した後に、質と価格が高くなった住宅が存在するようになってここに富裕な人たちが住むようになったのであればジェントリフィケーションが起きたということになります。

そこで、2000年代半ば過ぎに失業者がどれくらいヴェストエントとハイトハウゼンに住んでいたのかを調べてみました。失業者が低い社会階層に属するとは簡単に言えないかもしれませんが、失業保険を受給している人たちは社会的弱者と言ってもよいと思うからです。2000年代半ば時点での社会保険の適用を受けている住民に対する失業者の比率でみると(表1)、ハイトハウゼンはミュンヘンの平均に比べて明らかに低い値になっています。これに対してシュヴァンターラーヘーエはそれを1ポイント以上上回っています。なお、2005年から2007年にかけてミュンヘン市全体でもその2つの都市区でも失業率が下がっているのは、ドイツが「欧州の病人」から脱しつつあったからです。

しかし、このような数値は、シュヴァンターラーヘーエではジェントリフィケーションが起こらなかったがハイトハウゼンでは発生した、ということを実証するものではありません。その理由は、ジェントリフィケーションが都市区というスケールの地域全体で発生することは極めて稀だからです。2005年時点でシュヴァンターラーヘーエの人口は約2万5千人、ハイトハウゼンのそれは3万人を超えていました。面積は、ミュンヘン市統計局が出版した統計年報によると前者が200ha強、後者が260ha強です。地域内には大小さまざまな道路が縦横無尽に走っているといっても過言ではありません。健脚者であっても各都市区を限なく歩くのは大変な事です。そして、ミュンヘンに限らずドイツの都市では同じ住宅ブロックでも、あるいは近隣住宅ブロック同士の間でも通りが変わると雰囲気ガラッと変わることがあります。同じ通りであっても建物によって大きな違いを見ることが稀ではありません。それをここでご覧に入れることはできませんが、その傍証の一つとして、2つの都市区の中に、失業比率が極めて高い部分地区があることを紹介しておきます。シュヴァンターラーヘーエでは社会保険が適用されている被雇用者に対する失業者の比率が2007年時点ですら10%を超え、かつ人口が4千人を超える部分街区があります。ハイトハウゼンにも人口8千人を超えかつ失業者比率が9%を超える部分

街区があります。それはフランスの地名を持つ通りが何本も走っているがゆえに Franzosenviertel（フランス人街区）と呼ばれている部分街区の南の方です。フランス人街区と言ってもフランス人がたくさん住んでいたというわけではありません。その一面にはいわゆるホームレスを収容する立派な施設もあります。

表1：シュヴァンターラーヘーエとハイトハウゼンの失業率（％ - 2005～2007年の各年末）

	2005 年末	2006 年末	2007 年末
シュヴァンターラーヘーエ	8.5	7.2	6.7
ハイトハウゼン	5.2	4.5	3.7
ミュンヘン市	7.3	5.9	5.2

資料：ミュンヘン市統計局より 2008 年に入手した資料に基づき報告者作成。

ジェントリフィケーションに関わる問題を考える場合に、その社会の中における社会階層の形成、その存続、そしてそれらが住む場所を異にするというようなセグリゲーションになるのかどうか、こういったことを考えるとともに、そもそも貧困という問題が克服されるのかという問題も考えないといけないと思います。ミュンヘン市は継続的に『貧困レポート』というものを公表しています。その一番新しい 2017 年版によると何らかの社会的移転所得を受給しているという人は、約 150 万の人口のうち約 13 万人に上ります。さらにミュンヘン市民の純所得のメジアンと比べて、これの 60%に満たない相対的貧困者が 27 万人近くいます。いずれも 2016 年 12 月末時点の数字です。

そうした貧困状況にある人たちがミュンヘンの中でどのように分布しているのかも紹介しておきましょう。移民の背景を持たないドイツ人の相対的貧困率は 14.5%です。これに対して移民の背景を持つドイツ人は 22.6%、外国人は 35.6%にもなります。他方、何らかの移転所得受給者、つまり国からの物的支援を得て貧困と戦っている人たちの人口に占める比率が高いのは郊外のラムスドルフ・ペルラハ (Ramersdorf-Perlach) とミルバーツホーフエン (Milbertshofen) です。どちらも 10%を超えています。これに対してハイトハウゼンのその比率は非常に低く、5%前後です。シュヴァンターラーヘーエは7%台で、ミュンヘ

ン市の都市区 24 の中で 8 番目に高くなっています。ついでながら、ラマストルフ・ペルラハという都市区は 1960 年代末から 70 年代にかけて十数階建ての巨大な高層集合住宅がいくつも建てられたミュンヘン市南東部にある、言うなればニュータウン、すなわちノイペルラハという地名の地区があるところです。ミルバーツホーフェンはミュンヘン市の北部で、BMW の工場があるところで、ミュンヘンでは 1960～70 年代に家族を呼び寄せた外国人労働者が多く住んできた街区があるところです。こういう実態をみると、現在のミュンヘンで問題地区はもはや都心周縁部ではなく、郊外的位置にあることになります。

貧困の問題に深入りすると論旨が不明確になる恐れがありますので、この問題に今日は深入りしません。今日の報告の主題からすれば、シュヴァンターラーヘーエ、すなわちヴェストエントは街区修繕事業が終わりかかっていた 2008 年時点においても、依然として労働者が多く住み、不利な立場に置かれることの多い移民マイノリティが多く住み、いずれも住民の中に占める比率がミュンヘン市の平均に比べてはるかに高いという、1970 年代半ば頃に確認できた状況と大きく変わっていないと言えます。失業者比率もミュンヘン市の平均と比べて明らかに高い地区です。もちろん、ヴェストエントの地区全体でそうだというのではなくて、住宅ブロックによって大きな違いがあります。狭小な集合住宅が密集する街区や社会住宅で占められている街区では、そうした各種の比率が高いと言えます。そのような住宅街区であっても、住宅棟、住宅それ自体、住環境の質は格段に改善されたことは確かです。したがって、公的機関による街区修繕事業はジェントリフィケーションではないと言えます。

しかしジェントリフィケーションが全く発生していないというわけではありません。すでに示唆したように、ヴェストエントの中には明らかにヤッピーが勤務するような多国籍企業のオフィスビルがいくつも立っているし、その人たちが好んで住むような住宅建物も建設されています。この地区は都市交通という点で非常に便利な場所に変貌しています。スペキュレーションに走る民間不動産企業が皆無であるとは言いきれないからでもあります。かつてヴェストエントと同じような状況にあったハイトハウゼンは、もはや問題街区とは言えません。何故そうなりえたのか、という問題の解明を、私なりに定義したジェントリフィケーションという現象の解明だけでできるかどうか、疑問に思っ

います。しかもそのハイトハウゼンの中に、2006～2008年時点で問題を抱えていた部分街区が残っていたことは、案内してくれた MGS のムンデルロー氏のおかげでこの目で確認しました。それから 10 数年たった現在、おそらく改善はもっと進んでいると思いますが、これも含めて未解明の論点があることをお許しください。今後の私の研究課題としたいと思います。長時間にわたりご清聴いただき有り難うございました。

《水内》

本当に密な発表をいただき、日本でドイツの研究でこういう著名な方に来ていただいたのは大変光栄なんですけど、どうぞ質問なりお願いします。

《藤塚》

ご指摘いただき、ありがとうございました。ミュンヘンの章はタイトルにジェントリフィケーションを挙げているものではなく、ジェントリフィケーションに言及している論者があったので取りあげました。論者の神谷先生の説がご指摘の通り不正確であると、そのまま引用してしまった方も不正確であったということです。神谷先生の書かれている内容は、関係者に聞くと、寝屋川のことでなく、ハイトハウゼンのことでジェントリフィケーションについて述べられると考えられます。次に、ジェントリフィケーションの概念が拡大されてきたことについて、ニール・スミスが 1980 年代初めの論文では再開発とジェントリフィケーションは違うということを述べていますが、1990 年代半ばになると、都市の中心部の景観を、資本が変えていくということで、ジェントリフィケーションとしてそれは考えるべきであろうとしています。2000 年代に入ると、新築のジェントリフィケーションに関する論文が出てきて、多くの論者が引用し始めるようになり、変わってきています。また、都市と時期の文脈が重要と言われます。それによってジェントリフィケーションは 5 年くらいで大きく変わったりするので、どの時期についてかが大事だと考えます。本日お話しいただいた地区について、1970 年代頃にいらっしゃって詳しくご報告いただいたことは確かにジェントリフィケーションではないし、その後もそうではないと思います。ヴェストエントで中庭の工場がなくなって、そこが誰もが出

入りできる広場になっているとご紹介いただいて。

《山本》

中庭あるいは裏庭だけでなく、その周りの建物も改修されるなり、新築の住宅棟が建てられるなりしています。

《藤塚》

ロンドンでは、兵器工廠がリノベーションされてゲーテッドコミュニティになり、その中には入れなくなったことが、ジェントリフィケーションとして紹介されており、その点からするとジェントリフィケーションではないだろうと感じました。時期について考えますと、ハイトハウゼンのことも、最初の方にお話しいただいた社会的なことを考えるとジェントリフィケーションも含まれるのかもしれないかと、今日のお話を聞いて思いました。

《山本》

藤塚さんからのリプライ的なことに対する私からの回答みたいなものなんですけど、ニール・スミスがそういうことを言っていたというのは全く知らなかったの。もしその資本の仕組みによって都市計画によって住宅地でなかったところが住宅地に大きく変わる。以前は惨めな様相を呈していたのが、非常にゴージャスな景観を呈するようになるということ如果说、我々はやはりジェントリフィケーションというより再開発という言葉を使っておいた方がよいのではないか。その方が少なくとも日本人には理解しやすいのではないか。そういうふうに思います。ついでに言えば、ドイツでは、密集した住宅の中庭をきれいにしてそこを子どもの遊び場にするというのを、エントケルヌング (Entkernung) といいます。ケルヌングの語幹を成すケルンというのは真ん中にある核ですね。住宅ブロックで囲まれている中庭の中にある建物を取り壊してそこをきれいにすることを意味します。中庭には結局小売業者が工場や倉庫などを持っていたケースが多いんですよ。だからトラック一台がすれすれで通れるような入口があります。その入口がそのままあるから誰でもが入って中を見れるという状態です。それはベルリンでもそうですし、ミュンヘンでもそ

うです。そこが非常に良い居住環境になっていることは、実は意図してミュンヘン市およびミュンヘンの MGS という会社が、意図してできるだけその人たちがそこに留まれるような配慮を常にしてきたことの一環に属します。そのこと自体は疑うことができない。もちろん改修するわけですから、家賃は高くなります。家賃は高くなるけども、その人たちの収入で住める程度の家賃水準に留めようという政策をやってきたわけです。少なくとも 1980 年代半ばからはそうだったと思っていいです。生憎私は MGS が発行したものを全部読んだわけではないし、反対運動、市民運動が書いたものを全部読んでいるわけでもありません。つい最近読んだものの中には、MGS に対する活動への批判も 90 年代前半にはあったんだというのを当の MGS の社長自身が書いているというのもありました。そうしたコンフリクトが具体的に何だったのか、それをどのように解決したのかを調べるのが本当は必要なんだと思います。だからそうすることによって、最初に私が今日の報告で定義したジェントリフィケーションという意味は、あくまでも貧しい人たちがいたところが豊かな人に入れ替わってことに限定したいと思います。この現象があったのかどうかを見るとですね、大きく入れ替わったとは言えません。ただし、これは都市区あるいはその部分地区というスケールで見たときのことであって、建物ごとに違う可能性がある。だから地区ではなく、あるいは街区ではなく、建物ごとに見ないと分からないことかもしれない。だからジェントリフィケーションという言葉は建物レベルで言うか、建物のブロックレベルで言うか、同じブロックの建物でも通りで違いがないとかですかね。そうした地理学者が気にするスケールですね。どのスケールでみるかによってえらく話が違ってくる可能性があるのではないのでしょうか。どのスケールではどのような力が働いているのかを丁寧に論証するようなデータ集めをする必要があるかなという感じがします。すみません、長くなって。

《森吉》

非常に考えさせられるお話で、ジェントリフィケーションという言葉について改めて色々思うんですけど。ちなみに私奇しくも寝屋川市にいます。住んでいます。今の通りで、都市階層的に京阪電車と直行する道路を二本目を整備してま

して、一本目のところを身内の者が関係しているというか。で、あまりその極端に、確かに入れ替わってますけど、すごく追い出された感はなく、結局役所がいわゆる区画整理事業と街区整理事業を組み合わせると行政負担が一番多かったと思うんですけど。全体的には、うまくいったのではないかと、みんなそれはウェルカムな感じでした。その話はいいいんですけど。改めてこのジェントリフィケーションについて感想として思ったんですけど、ジェントリフィケーションって非常に何か価値判断を迫られるような言葉だと思ってます。それは何か名詞を説明するというよりも、何か政策についてもものをいうときに政策を否定的に表現するようなものという気もしてますし、その言葉と一緒に使われるときにある価値観に基づいてどちらかという批判する言葉として使われてるような気がするんですけど。自分的に捉えるときには、確かにジェントリフィケーションによっていろんな問題が生じることもありますし、それで住民の入れ替わり、これまで親しんできたコミュニティが変わってくるんだとかいったことがあるとは思いますが、最後に先生おっしゃったように、丁寧にみていく、一律に街の姿が変わっていったからこれはジェントリフィケーションだと決めつけることもできなくて、近年特に後で行く西成なんかは観光客の増加によって街の人が変わってくる。それが資本による街の姿なのか、あるいは住民の地権者による自発的な行為によって変わってくる街の姿で、住民の生活基盤があるところの結果として、非常に複雑な様相を呈して、全体としてしかし観光客が増えることによる街の活気が上がってくることもまた事実であって。ジェントリフィケーションによる街の活気そのものをすべて否定していく、そしたら衰退していくのがいいのかも含めて俯瞰的に見ていくことと思います。それは一本の映画で、この前京都で見たんですけど、「カーマインストリートギター」という楽器屋さんの映画なんです。グリニッジ・ビレッジが少しずつ街が変わっていく中で、楽器屋を作って楽器屋が変わっていくということも含めて出てくるんですけど、そういう街の姿が変わっていくことはどんな街の物語を作っていく、その物語を拾っていくことも大事な行為かなと思いましたが。どうもありがとうございました。長々とすみません。

《山本》

一応感想だけ申し上げておきます。ジェントリフィケーションは当初は、僕ちゃんと読んでないんですよ、ジェントリフィケーションについて書いたものは、藤塚さんの著作以外ほとんど読んでないんです。英語論文も読んでないんですよ。ただあくまでも人文地理学事典にどう書いてあるのかを紹介しただけです。でもたぶん当初この言葉を用いた人たちは、弱者を追い立てる、ということに力点を置いていたのではないかと思いますね。それが微妙に変わってきている。だから時代と場所によって、同じ言葉を使っても違うことを言っているであろうし……。やっぱり一番重要なのはそこに住んでいる人たちが今よりも良くなるのかどうかであり、今よりも良くなるときに、その場所と一緒に良くなるのか、それとも自分が個人的に良くなることを解決するために別の場所に動くのか、それはどちらも簡単には否定できないことでしょうね、という感じがしますね。個人の自由を尊重しつつかつ我々は社会的に共同生活をしている側面もあるときに、どこに行っても社会的共同生活をせざるを得ないはずであると思いますが、そのときに簡単に場所を変えるっていう行動、あるいは変えさせるという行動を良しとするかと言えば、あまり良しとはしない方がいいかなという気はします。だからそういう意味で西成区なり寝屋川市なりにおいて地元の人たちの発意が活かされて良くなっていくのであれば、手垢にまみれたジェントリフィケーションという用語を使うよりも、あるいはまだ手垢にまみれてないのかもしれないですけど、より適切な言葉を使う方がいいかもしれないと思います。

《水内》

大変貴重な議論を聞かせていただきましたけど、他にございませんでしょうか。「支援」っちゅうタームはどうやって訳されたんですか？

《大場：》

「助成」です。一つ今日は若い方も多いので、今のお話ずっと聞いていて、ジェントリフィケーションというかたちで事情を説明することを結構関心おありの方もおられるかと思いますけど、例えば形容詞付きで使うのか、あるいは

ほかの言葉に読み替えていくような努力をしないと、読む側にとってジェントリフィケーションから得られる、意味するところ、その概念が意味するところって様々ですね。さきほどおっしゃったように場所によって違いますし、時代によっても違いますし。そうすると、読み手の側が書き手の意図を誤解する可能性があるので、その辺是非表現には注意していただきたいというのは、一般的な話です。それからですね、さきほどミュンヘンのエンケルヌング (Entkernung) のお話をされましたけれども、確かにですね、私がずっと住宅の事調べていて、中庭に建物だとか工場を建ててるっていうのはどちらかというとネガティブなイメージだったんですよ。それはベルリンの賃貸兵舎とかね。といった住宅が物凄く窮乏している段階で、消防ポンプが回る半径を残して後は空間を建物で埋め尽くす、そういうことを考えると、そこを抜いてですね、そこを子どもの遊び場にするというのは非常に言い考え方だと思っていたんです。ところが、ハンブルクを実際に見てみると、むしろあえて中を充填していくんですね。それはもちろんどこの場所か、あるいはどのような住宅事情かによるんですが、そういうような前置きで、ミュンヘン一般にお伺いしたいのが、ミュンヘンも成長都市と言いますか、非常に住宅事情は一般的には厳しくてですね、家賃は高い。特にハンブルクに比べて学生も多いと思いますので、そういう住宅問題が一方でありながら、そういう住宅を、建て替えはあるかもしれないんですが、そもそも新規供給っていうのは今でもミュンヘンの場合活発なんではないでしょうか。でそれはまた特定の地区に重点があるのでしょうか。

《山本》

2000年代に入ってから非常に活発です。物凄い数で増えてます。どこに増えたかと言いますと、さっき言ったヴェストエントの一番南の方のみならず、鉄道沿線に沿ってダーっとできました。昔は鉄道用地だったところが軒並み新しい住宅地に変わっています。それからハーゼンベルグルという北の方も紹介しましたが（この文字記録では本筋から外れるので省略してあります）、その東の方は空地だったところにでかい住宅がどんどん建ちました。ただその場合には1960年代のような十数階建ての高層の建物はもうつきりません。せいぜい4、5、6階程度です。そういう意味で、ミュンヘンは私が住んでいたところは129

万人くらいだったのが今は 150 数万人。それだけ増えるのは何故かという、簡単に言うと住宅ができたからです。どんどんどんどんできた。昨日ちょっとインターネットで見たらですね、ミュンヘンの北西部の方でもまた新しい開発ができていますので、さらに増えるでしょう。そして新住宅地の新設集合住宅に住む人がどこから来るのか、それは私も分かりません。基本的にはドイツは自然人口減の国なんです、社会的には人口増です。移民がどんどんどんどん入ってきているということでしょうね。そういう人たちに向けて直接住宅を供給しているという訳ではないと思いますが……。あと、一つだけ補足したいと思います。その社会住宅は所得と家族構成両方を勘案してどの住宅を誰に割り当てるかは市の当局の担当部署が決めます。1975 年に出されたミュンヘン市の公式な文書では、1960 年代からミュンヘン市は国籍によって差別はしてこなかったとはっきり書いてますし、私自身も国籍による差別ないと言えると思います。相対的に所得水準の低い人たちの中に外国人が多いから、いわゆる社会住宅というところに外国人比率が高くなりますよ、という論文を大原社会問題研究所の雑誌に書いたかな、英語の論文でどっかのところに書いて出したのか、どこに書いたか今忘れましたが、そういう実態があります。(山本健兒 (1994)「ドイツにおける社会住宅とエスニック・マイノリティ」、『大原社会問題研究所雑誌』(法政大学大原社会問題研究所) 第 427 号 19-33)

《川口夏希》

都市文化研究センターの川口夏希です。大場先生のご発表と同様に今のご発表もドイツの事例でドイツのことはあまり詳しくなくて、ドイツ語での表記もすぐ多かったので、なかなかついて行けてないところもあったと思うんですけど、ご発表の資料の中の「街区修繕事業開始前のシュヴァンターラーヘーエ」というところに関して、1970 年代後半のドイツにおける都市運動、市民のイニシアチブを提起するような運動があったというお話をされていて、そしてこの 1970 年代の後半 1979 年から今日の発表の対象としている地区の再開発計画がスタートしたというような内容だったかと思います。その市民のイニシアチブを提起するような運動のところでご紹介されていたのが、家賃の高騰についてだったんですが、この市民のイニシアチブを問うということは、都市の街区を

改善するといった都市計画を立てるときにも問われることではないかと思えます。どれだけそこに住んでいる人たちの意見というか、住宅や街区を改善するといったときに何をもち改善とするのか、そしてそれをどういうふうに決定していくのかというのがすごく重要になってくると思うんですけど、この1979年からのMGSの再開発というか修繕事業ですね、リノベーション事業のときにそうした市民、住んでいる住民の意見というのは取り入れられるようなことはあったのか、またそうした住民の意見を取り入れるべきだというような声や運動は起こらなかったのかということをお聞きしたいんですが。

《山本》

まず公式的に答えます。要するにドイツの場合にはミュンヘン市といういわゆる地方自治体の下に区議会に相当するものがあります。すべての都市計画はその両方のレベルできちんといわば、区のレベルで言えばですね区民集会というものが必ず開かれます。だからそういう意味でですね、公式にはきちんと聞く機会を設けていると言えます。MGSという半官半民的な企業がやったことが何かといえば、そうはいつでもそれぞれの個別の悩みごと相談事に対応することがどうしても必要であると認識して、その活動をきちんとやったということです。だからそれは、具体的には私有財産制を保障する国ですから、建物を持っている人の意向も無視できないので、借家人だけでなく家主の声も聞きます。だから当初はMGSができる前にハイトハウゼンでの話なんですけど、それはヴェストエントでも同じことなんですけど、要するに不動産所有者を集めてこういうやり方でやりたいとミュンヘン市当局が提案したら、ハイトハウゼンでは、反対という声が圧倒的多数を占めてうまくいかなくなりました。だからそういう意味でですね、色んなレベルというのも変ですけど、公式の市議会、区議会、あるいは区民集会、こういった公式の場で住民の話聞くという機会があれば、そういうところには住民の興す団体というのは当然出てきて、問題があれば強い発言をします。それはもう問題なくするはずで。それで借家人の側から見てうまくいかなければ、簡単に言えば要するに住宅占拠運動といいますかね、警察も手を出せないくらいの騒動が起きる。これが実際にベルリンで起きたんです。写真で紹介したムンデルロー氏という人はミュンヘン市の出身なんです

けど、アーヘン工科大学で建築学を学び、ゲルゼンキルヒェンで仕事をすることがあり、さらにベルリンで仕事をやった経験を踏まえてミュンヘンに戻ってきた人です。ベルリンのような事態をもう起こしてはならないという考えに立って MGS の活動が進められたと話していました。要するにミュンヘン市は 1960 年代から 70 年代にかけてのですね、ベルリンでのいわば大騒動が起きるような都市再開発といったことが起きないようなやり方を慎重に、慎重にやってきたというのです。要するに住民、住民だけじゃないか、店子、住んでる人、そこで事業をやってる人、建物を所有している人、そういうまさしくステークスホルダー全体が了解をとれ、かつ法律で決められたことしかできないというのがミュンヘン市の立場であり、ミュンヘン市は法律の立場でしか動けないところを民間企業としてそれに多少縛られないでもう少し融通よく行動できるような会社を立ち上げる。これはドイツでは一般的に言われるんですけど。いわば民間のフレキシビリティを生かしつつ、法律上きちっとコンプライアンスに則って、かつ地区の住んでる人、事業やってる人、所有者、そういった人たちの理解を得ながら、30 年以上かけてリノベーションしたということなんです。それくらい長期間かけてやってるってということが何を意味しているかということですけど。色々それは個別にみれば不満を持っている人たちもいたとは思いますが、大方の承認を得、そして大きな紛争も起きることなく街区を言ってみれば使用価値を高めることには成功したと言っていいと思います。ですからご質問に対しては、それはきちんとやっていますよと言っておいて差し支えないかと思います。それは本当かと言われると、資料を全部読んでからでないと、答えるのは難しいですけど。

《川口》

ありがとうございます。ベルリンでの先に起こった紛争があったというのもとても興味深く。分かりました、ありがとうございます。

《キーナー》

非常に興味深い話でした。さっきの川口さんがおっしゃったことのもう一つの追加質問にしようと思っておりますけど、住民との議論があってですね、それから

国会とか議会とかに通ったという話があったんですけど、先におっしゃった通りにその地域に外国人が多く住んだということですね。で、外国人が住むと、その人が選挙権を持っているのかどうかということが大きなことになると思うんですが、その外国人というのはたぶん一般的な政治的なプロセスから排除されている人たちも多いと思うので、そういう住民は再開発のプロセスにどういう風に入れられたかっていうことをちょっと。

《山本》

今正確な年代は忘れてますけど、地方政府レベルでは、EU 加盟国民であれば公式に参加できます。

《キーナー》

できます？

《山本》

いつからだったか今僕覚えてませんが。

《キーナー》

今はなってますけど 70 年代はどうなのかという。

《山本》

70 年代はなってません。しかし、他方、例えば労働組合には外国籍であろうと誰であろうと労働者ならば加入できます。労働組合とは別に各企業ごとにある事業所委員会というものもあり、これにも外国籍であってもその事業所で働いている人であれば被選挙権も含めて参加できますけど、そういったところを通じて外国人は労働者であれば声を出せます。それともう一つは、これはミュンヘンだけでなく、ドイツのほとんどの地方自治体には、アウスレンダーバイラート (Ausländerbeirat 外国人諮問委員会) というものが設置されています。それは選挙権がない時代でも外国人定住者の声をすくい上げる、拾い上げるといえますか、すくい上げる制度として存在していました。だから外国人が自分た

ちの考え方を主張するルートは複数あったはずであると思います。公式の選挙権にかかわるところはもうちょっと後になりますが。そういう意味です、社会全体を見たときにはそうした公式でないとは言えませんが、アスレンダーパイラート、事業所委員会、労働組合などを通じて外国人住民は声を出せるルートを持ってきたと言えます。実際問題としてですね、ヴェストエント・ナーハリヒテンっていうミニコミ誌的なものを見てると、結構外国人との付き合いをドイツ人住民は持っていたみたいなの雰囲気ですね。ギリシア人館っていうのも1970年代から存在しているし。それは結局、そうだと、これを言っておかないといけない。キリスト教団体の活動が大変に重要ですね。カトリックはカリタス。それからエヴァンゲリッシュ（プロテスタント）はディアコニーですね。これが非常に重要な、外国人の声を吸い上げる役割をしていますね。アルバイターヴォールファールト（Arbeiterwohlfahrt 労働者福祉協会）という労働組合系の社会福祉団体があるので、これを通じても入ってくるんですよ。そういう意味で移民、外国人の声が上の方に届かない仕組みでは決してないと言えます。

《水内》

すみません、そのカトリック、キリスト教団体なんですけど、イスラムとかトルコの場合の意見の吸い上げっていうのはどういう機関を利用されたんですかね。

《山本》

アルバイターヴォールファールトですね。ムスリムはキリスト教徒ではないから、カリタスもディアコニーも関わらない。トルコ人に対しては、その労働組合系の社会福祉団体がだいたい前面に出ていますね。カトリック国から来た外国人に対してはカリタスですね。そうでないギリシア正教徒にはエヴァンゲリッシュと関係が深いディアコニーが対応しているということになります。

《水内》

他にいかがでしょうか。今日のこのきっかけは僕が山本さんと一緒にトルコに

何度も行って、そのついでによくドイツに行かれてですね、山本さんの丁寧な調査をずっと見ている中で、トルコ人の街区に入ってよく調査をさしていただいた経験上、ドイツ人は外国人を排斥するとともにすごく包摂するというんですかね、すごく丁寧な国かなど。手続き踏んできっちりやるという意味では、僕はジェントリフィケーションという議論を聞いてるとドイツがどうもそういう雰囲気か解釈できひんなどということがあって今日はちょっとお呼びしたところがあります。なので、イギリス、アメリカ。フランスはまたちょっと違うんでしょうか。ドイツの丁寧さ、オランダはまたよく分からないところあるんですけど、そこをちょっと垣間聞けて、今日最後の「慎重な健全化」なんてすごくいいよねっていう感じを受けたんですけど、ちょっと感想なんですけど。

《山本》

ドイツの人たちはジェントリフィケーションを危惧しています。これは事実です。MGS もジェントリフィケーションは起きない方がいいと思っていることは確かです。そういうニュアンスの文言を記した公式文書がいくつもあります。しかし実際には、ジェントリフィケーションが起きている場合もあります。絶対起きてないとは言えません。ただ公的機関が関わる場合はそれが起きないような慎重な配慮はしてきたということですね。とはいえ、それが、例えば30年経ったらですよ、どうなってるか分かりません。要するに家賃の拘束がなくなればどうなるか分かりません。

本報告は、2006～2008 年度に日本学術振興会科学研究費基盤研究（C）（課題番号：18520612 研究テーマ「ドイツ大都市圏の問題地区再生と都市ガバナンスに関する社会地理学的研究」）の助成を得て実施した研究成果の一部に基づいて行った。その際に、近年のミュンヘン市における状況を補う必要があり、これはインターネットによって入手できる資料に基づいた。報告の機会を与えていただいた水内俊雄教授、報告当日にディスカッションしていただいた方々、そして2006年夏時点のハイトハウゼンにおいて修繕が完了していた場所やこれから修繕に取り掛かる場所などを案内して説明してくださったミュンヘン都市修繕有限会社の技術職員ムンデルロー（Munderloh）氏に感謝する。

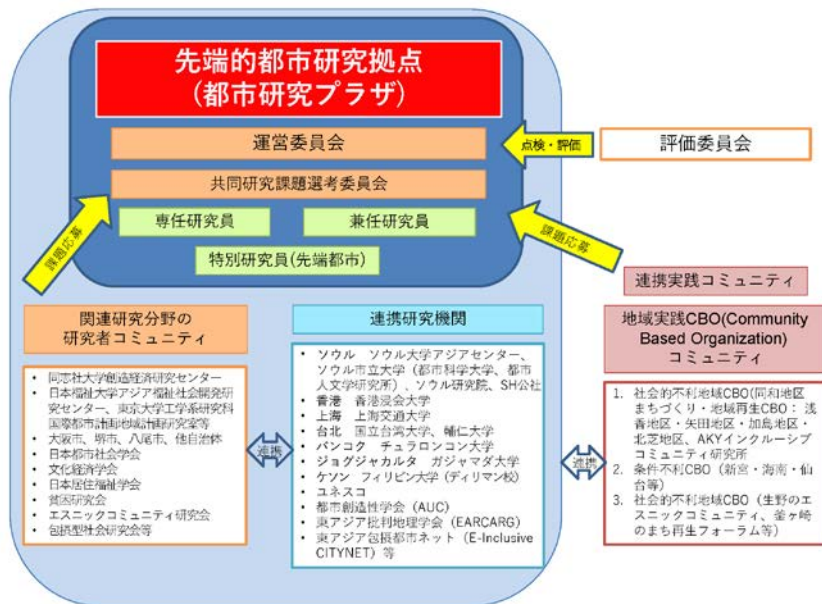
先端的都市研究拠点「共同利用・共同研究拠点」事業について

共同利用・共同研究拠点事業は、大学等から研究者が集まり、共同利用・共同研究を行う「全国共同利用」のシステムです。2019年度に文部科学省に拠点として認定されている研究機関は、国立大学67、公立大学9、私立大学19、ネットワーク6の合計101箇所に及びます。

大阪市立大学は、建学の精神「大学は都市とともにあり、都市は大学とともにある」を受け継ぎ、「都市を学問創造の場としてとらえ、都市の諸問題に英知を結集して正面から取り組み、教育及び研究の成果を都市と市民に還元し、地域社会及び国際社会の発展に寄与してきました。市民のみなさんとともに、都市の文化、経済、産業、医療などの諸機能の向上を図り、真の豊かさの実現をめざす」ことを理念に掲げ、都市や地域の研究に対する総合的かつ学際的な都市研究の領域を領導してきました。教育の基本方針も「都市・大阪を背景とした市民の大学という理念に立脚」するとしています。本学の建学精神を基礎とする都市研究プラザ（以下、URP）は、グローバルCOE「文化創造と社会的包摂に向けた都市の再構築」（2007年度～2011年度）を推進し、独自に築いた海外センター・海外オフィスを始めとする国際的な研究者コミュニティのネットワークとの協力の下、文化創造と社会的包摂、アートによる災害復興等、学際的かつ広範囲の分野に渡る研究実績を重ねてきました。今回、URPがイニシアチブを取り、これまでの国際的な地域連携型学知と実践知のプラットフォームによる研究活動の蓄積によって育まれた、国内外の包摂型現場ネットワーク、幅広い域外・越境ネットワークの活用による共同研究活動を最大限活かす形で、「共同利用・共同研究拠点」の公募に臨み採択され、2014年4月21日付けの事業開始となりました。

本事業では、これまで蓄積してきた研究や学術資源を、さらに地域や一般社会、かつ連携研究機関と共有・協力していくプロセスを重視し、各連携研究機関が積み上げてきた都市研究における先端的取り組みをスケールアップしていくための連携型拠点として整備を図っていきます。これらの取り組みを通じ、世界及びアジアの都市をフィールドに据え、文化創造と社会包摂に資する先端的都市論を構築する共同研究と研究拠点の形成を行う中で、

「21世紀型のレジリエント（復元力に富んだ）都市」のあるべき理念モデルと実践モデルを彫琢していくことが期待されています。



2019 年度公募型共同研究採択課題

代表者	研究テーマ
岡本 祥浩 (中京大学)	経済・社会の構造変化に対応する居住福祉政策の実践的共同研究
安田 恵美 (國學院大學)	ヴァルネラブルな刑務所出所者等の意思決定支援に関する研究—当事者参画による共生都市の創造にむけて
矢野 裕俊 (武庫川女子大学)	地域共同のまちづくりによる社会的不利地域の再生に向けたアクションリサーチ
網中 孝幸 (EAICNジャパン)	包摂都市の形成にかかわる人材養成に向けた研究
福本 拓 (南山大学)	レジリエンスからイノベーションによるサービスハブ地域賦活過程の都市理論研究

■著者紹介（執筆順）

コロナトウスキ ヒェラルド（九州大学）

水内 俊雄（大阪市立大学）

福本 拓（南山大学）

川田 洋史（(有)トラックスホーム）

大西 啓太郎（(株)錦興産）

笹部 建（浪速区まちづくりセンター）

上野 信子（大阪市北区役所）

丸野 嘉孝（大阪市北区役所）

朱 澤川（大阪市立大学、院）

若林 萌（大阪市立大学、院）

小本 修司（大阪市立大学、院）

武田 直之（大阪市立大学、学）

杉浦 正彦（大阪府簡易宿所生活衛生同業組合・(株)サミット不動産）

大場 茂明（大阪市立大学）

山本 健兒（帝京大学）

URP 先端的都市研究シリーズ 21

「ジェントリフィケーション」を超えて
—日本・ドイツの都市住宅市場からみた地域の賦活とイ
ノベーション

2020年3月15日 初版第1刷発行

編者 コルナトウスキ ヒェラルド・水内 俊雄・福本 拓

発行者 大阪市立大学 都市研究プラザ

〒558-8585

大阪市住吉区杉本 3-3-138

電話 06(6605)2071 FAX 06(6605)2069

ISBN 978-4-904010-36-5

©2020 Kornatowoski Geerhardt, Mizuuchi Toshio,

Fukumoto Taku

Printed in Japan