

CBD で何が起きているか

Gentrification of Central Business District in Tokyo

「都市空間の形成を主として人々の動きとみなし、人口移動のプッシュとプルとみて、それを都市生活に魅き寄せられたりそこからはねつけられたりするところから理解しようとする傾向には、どうしようもなく手直しがいる。...都市は、不動産ならびに土地市場における資本流通を通じて建造され、土地に固定された物的ならびに社会的インフラストラクチャへの投資を通じて建造され、数えきれないほどたくさんの生産者・流通業者・消費者が、利潤を求めて立地に関する意思決定をすることを通じて建造され、そしてまた、労働市場と政治権力を空間において政治的・経済的に組織することを通じて建造される。...ひとことでいえば、都市は、人々の運動によって生産されるのと同じくらい資本の運動によって生産されるのである」(D. ハーベイ『都市の資本論』日本語版への序文)

1. Urban Decline と世界都市化

(1) 中心業務地区 (Central Business District, CBD) とは

- ・ 結節機能、中枢管理機能・FIRE産業の集積
- ・ とりわけ東京は、国内の諸都市とは異なる特権的地位をもつ

(2) 世界的には 70 年代以降にインナーシティ問題の発生 → 「逆都市化」「反都市化」(Urban Decline) 段階へ

- ・ 都市化の三段階説 (クラッセンによる)

| 段階 | 型 | 中心都市 | 郊外 | 都市圏全体 | 都市化の特徴 |
|---------------------|---|------|----|-------|--------|
| 都市化 urbanization | A | + | — | + | 絶対的集中化 |
| | B | ++ | + | ++ | 相対的集中化 |
| 郊外化 suburbanization | C | + | ++ | + | 相対的分散化 |
| | D | — | + | — | 絶対的分散化 |
| 逆都市化 deurbanization | E | — | — | — | 都市の衰退 |
| | F | — | — | — | |

(Vanhove, N. and Klaassen, L.H. 1980, *Regional Policy: A European Approach.*)

- ・ 中心から工場等が脱出=CBD の跡地が「インナーシティ」となる
- ・ イギリスでは都市暴動の発生 1980 年代中葉、バーミンガム・ロンドン等
- ・ ニューヨーク市では法人脱出・人口減の結果、1970 年代中葉に**財政危機**
「ニューヨーク破産」→ 行政サービス低下→ 衰退が加速

2. 20世紀末東京都心の法人化

(1) 東京都心ではむしろ CBD の機能純化

- ・ 内需拡大の外圧 → 中曽根民活、都市開発要綱緩和、都市計画法改正
- ・ 「世界都市」化によるビジネス需要の増大、専門職層の増加

* 世界都市は、国際的な資本の集中・集積する結節点であり、経済・政治のコントロールセンターとして、世界の諸都市の上位に位置する (Friedmannの世界都市仮説)¹

- ・ 民間ディベロッパーの進出： 大川端、アークヒルズ、恵比寿ガーデンプレイス
→ 地価上昇、相続税問題による個人から法人への土地移転
- ・ 空間利用の高度化と都心の法人化を帰結

(2) 生活空間の消滅： 夜間人口の急減

- ・ 地価高騰、遠距離通勤、災害・犯罪の危険
- ・ 住民の生活空間の分断、通勤してくる町内会、祭礼の危機
- ・ 千代田区は自治体としての存立の危機、住宅付置制度導入 (1995年)

3. 21世紀初頭の再々開発： 「都心回帰」とは何か

□ 小泉政権の「都市再生」政策—都市再生特別措置法 (2002)

- ・ 都市再生本部が指定した「都市再生緊急整備地域」内では、既存の計画規制に縛られない民間主導の開発を許可する。
- ・ 地権者の 2/3 以上の同意が得られれば、用途地域・容積率・日照率などの規制をすべて撤廃し、自由に計画を提案実施できる。
- ・ 事業者が再開発の提案を行った場合、それを受理した都道府県は半年以内に新たな都市計画決定を行わなければならない。
- ・ 東京都による環境影響評価条例の改正—アセスメントの対象を大幅に緩和

□ 六本木の例—日本型ジェントリフィケーションか？

A 「都心地区やインナーシティ地区での老朽化した住宅地区がリニューアルされるとともに、そこで居住者階層の上方移動が生ずる過程をいう」²

B 「下層の労働者たちが占めていた住宅に知的上層中産階級が移住していく上向きの濾過現象を意味するものである。...ある場所が 1 つの階層の手から別の階層の手に移ることである」³

¹ Friedmann, J. 1986 "The World City Hypothesis," *Development and Change*, 17.

² 高木恒一 1996 「作られた空間と生きられた空間」『日本都市社会学年報 14』

³ Salins, P. 1979, "The Limits of Gentrification", *New York Affairs*, 5(4): 3-12.

4. ジェントリフィケーションの帰結

(1) 「CBD 帝国主義」への従属

- ・ フットルースな金融資本・法人市民の動向によって左右される都市中心部の空間→ 再空洞化の危険（「2006年問題」）と不動産の証券化
- ・ 持続的でない都市景観と都市環境（スクラップ・アンド・ビルドの繰り返し）。伝統的な都心景観の破壊
cf. OECD「規制の強化は安全性、環境の質、都市活動の効率性の向上と関係しており、都市計画や建築の分野における適切な規制は日本においてむしろ強化すべきである」⁴
- ・ 生活空間が資本の利潤増殖手段となることが、「規制緩和」であり「善」なのだ、という主張が疑われなくなる風景⁵。
- ・ 人間生態学的には、東京都心の面的拡大・高層化・FIRE化を帰結

(2) 都市社会への影響

- ・ 下町的秩序と生活都市東京の消滅
- ・ 「街づくり」の名の下の社会的軋轢、不透明な政治的社会的意思決定過程
- ・ ジェントリファイアータたちのコミュニティは不在 → “Gated Community”の変種としての”Gated Condominiums”
- ・ 超高度居住の安全性、生活、育児等の影響は未検証・未検討。下水・ゴミ・教育などの自治体負担
- ・ 排除の帰結として「インナーシティ」的問題の可能性 → ただし、欧米とは異なる場所に出現する可能性がある

参考文献

- 高橋勇悦 1992『大都市社会のリストラクチャリング』日本評論社
 下宗利 1999『東京都心部の空間利用』古今書院
 町村敬志 1994『「世界都市」東京の構造転換』東京大学出版会
 高木恒一 1996「作られた空間と生きられた空間」『日本都市社会学年報14』
 園部雅久 2001『現代大都市社会論：分極化する都市？』東信堂
 『都市問題』94巻6号、2003年6月（特集・現代大都市論）

⁴ OECD, 2001, *Urban Policy in Japan*, OECD. =2001 国土交通省都市・地域整備局まちづくり推進課監訳『再生！日本の都市—OECD対日都市政策勧告—』ぎょうせい

⁵ こうした主張の例として、岩田規久男・八田達夫『日本再生に「痛み」はいらない』東洋経済、2003など。都心に人口が集まれば①ビジネスチャンスが生まれる②地方交付金を削減できる③都市居住が進展し住宅市場が流動化する④都心の新名所は個人消費を刺激する、とする。