

(第3章)ジェントリフィケーションはウィーンに存在するか? : ローカルな住宅市場政策の役割

メタデータ	言語: Japanese 出版者: 大阪市立大学都市研究プラザ 公開日: 2021-05-06 キーワード (Ja): キーワード (En): 作成者: Franz, Yvonne メールアドレス: 所属: ウィーン大学
URL	https://doi.org/10.24544/ocu.20210507-005

第3章

ジェントリフィケーションはウィーンに存在するか？

ローカルな住宅市場政策の役割*

フランツ イヴォンヌ

Gentrification in Vienna? The role of local housing market policies Yvonne Franz

フランツ:過分なるご紹介をいただきまして、また、このセミナーにご招待いただきましてありがとうございます。ウィーンからは、おはようございます、とご挨拶申し上げますが、既に日本は夕方になっているかというふうに思います。本日は、このセミナーに参加していただき感謝しますとともに、とても光栄に存じております。

それでは本日は皆様をウィーンにお連れしたいと思います。その中で、このウィーンと言う都市におきまして、ジェントリフィケーションがどのように分析され、観察され、評価できるかと言うお話をしていきたいと思います。また、このウィーンを住宅市場政策と言う観点から見て説明していきたいと思いますが、いかにその「住宅」と言うものが組織建てて提供されているのか、またこのジェントリフィケーションと言うものを防ぐ、あるいは少なくとも抑えていくと言うことについて、具体的なツールとしてどのようなものがあるかと言うお話をしていきたいと思います。

皆様もご存知のように、そしてまた先程ご紹介していただきましたように、

* 本章は2021年2月8日に行われた連続ウェビナー第3回「包容力ある都市論研究会」(Webinar Series No. 3 “Perspectives on Urban Inclusivity”)の和訳から作成した文字起こしである。

ウィーンはかなり特殊だと思います。ウィーンと言うのは、社会福祉国家的なことで知られている都市だと思います。ボトムアップ的な都市ではなく、むしろきちんと組織立ってオーガナイズされたところで、非常に素敵なところでありまして、これから何枚かの写真をお見せして、是非ウィーンのツアーに誘いたいと思います。私は今日、ウィーンを述べるにあたりまして、このローカルなウィーンの住宅市場政策と言う観点から見ていきたいと思います。

その中でも、図 3-1 で皆さんお気づきかと思いますが、特に人気を博している政策と言うのは、当時の「赤いウィーン」に象徴されるような政策でした。この写真の絵はカール・マルクス・ホーフと言うことで、当時の「赤いウィーン」の政策を代表するような、アイコン的な存在です。

従いまして、今お見せしていたのは市営住宅、「カウンシルハウジング」とかカール・マルクス・ホーフと言うことなんですけれども、その次に2番目に



図 3-1 カール・マルクス・ホーフという市営住宅（筆者撮影 2018 年）

これもまた重要な、ローカルの住宅政策である、図 3-2 をお見せしたいと思います。2 番目のこの重要な住宅政策と言うのは、営利、あるいは非営利型の住宅協会による新築社会住宅の供給と言うこととなります。この写真にありますように、ウィーンの再開発地区におきまして、今いろいろな住宅提供者達が一緒になって、新規の住宅を建設し提供しています。

今、1 番最初にお見せしたのが市営住宅、そしてその後に営利、あるいは非営利型の住宅協会による新築社会住宅の供給の役割というのが 2 番目でした。

そして次に、3 番目に、これまた同様に重要な政策なんですけれども、家賃の規制、「レントレギュレーション」と言うものの役割があるので、それについてご紹介したいと思います。この「レントレギュレーション」、家賃規制ですけど、これは別にウィーンに限られたことではなく、これは国レベルの法律による規制と言うことになっております。しかし、図 3-3 からわかりますよ



図 3-2 新築社会住宅が開発された地域の一例（筆者撮影 2021 年）

うに、ウィーンに関しましてはその創設期に作られた時代の古い家屋がたくさんストックとしてまだ残っておりまして、これらの古い家屋がこの家賃規制の対象となっています。



図 3-3 レントレギュレーションが適用された古い住宅（筆者撮影 2013 年）

ご存知のように、そして先ほどの紹介の中にもありましたように、ウィーンには国際的にも住宅供給が非常に上手くいっていると言うことで有名な都市だと思いますが、では、「うまくいっている」と言うことは何を意味しているのか、と言うことをお話ししたいと思います。

1 つの見方といたしましては、マーサコンサルティングが提供しているような国際的なランキングに、ウィーンがどこに位置づけられているのかということです。マーサによりますと、これはクオリティーオブリビングと言うことで、「生活の質」と言う観点から見たランキングです。ウィーンが 1 位になって、その次がスイスのチューリヒ、そしてカナダのバンクーバーが 3 位と言うことになっております。このような国際的なランキングでも何度も 1 位を取っ

てきているということに関しましてウィーンは誇りを持っておりますが、もっと詳細なところに注目していきたいと思っておりますので、詳細をご説明します。

このようにウィーンが非常にランキングが良いと言うその理由なんですけれども、その1つには住宅コストの安さというのがあります。こちらはまたマーサの調査ですけれども、「コストオブリビング」、その生活費がどのぐらいかかるかということで見えておりますけれども、家賃を含めても非常に安く住むことができます。皆様もよくご存知の都市がこのランキングに入っておりますけれども、このランキングにウィーンは入っておりません。と言うのは、これは生活費で見ているので、そういう高いところにウィーンは入ってこないの、ウィーンはこの表には入っていません。

このように、ジェントリフィケーションというのがもし住宅に関連付けられたことであるとするならば、ウィーンはこの住宅のコスト、生活コストなどに関しまして、非常に世界的にも上手くいっていると考えれば、ではなぜジェントリフィケーションがウィーンに存在するのかと言う議論をそもそもしなくてはいけないのかということを考えてみたいと思っております。

ウィーンと言う街を見るとときに、やはりジェントリフィケーションと言うレンズから見るとは、良い機会だというふうに思います。と言うのは、この10年間ぐらいに渡りまして、非常に大きな変化が起こってきたからです。ウィーンと言う街は変化しつつある街だというふうに思います。そのビジュアルアイデンティティーも変わってきている。図3-4が古い建物で、今や空き家となっていて使われていないですけれども。



図 3-4 古い建物が取り壊しを待つ風景（筆者撮影 2018 年）

では次の疑問は、こういった地域において今後何が起こるんだろうかと言うことです。それでは、ここにジェントリフィケーションが起こるだろうと言うふうに言う前に、まず「ジェントリフィケーション」と言うのは一体何なのかと言うその説明から始めていきたいと思います。

ルース・グラスは社会学者で、ロンドンを観察して見ました。そして、後に「ジェントリフィケーション」と呼ばれるプロセスとなった、そのプロセスについて彼女は研究しました。それでは、そのジェントリフィケーションの中核的な要素を説明するために、以下を引用したいと思います。「一度、このジェントリフィケーションと言うプロセスがある地区で始めると、そのプロセスは急速に進行し、もともとの労働者階級の住民の全て、もしくはほとんどが立ち退き、その地区の社会的な特徴が変化するまで続く」と言っています。もう 60

年以上前に、グラスがジェントリフィケーションをこう言う言葉で説明したわけですが、その時に既に、この説明の中に例えばスピード、ダイナミックであること、あるいは長期の居住者とか、新しく入ってくる「ニューカマー」という概念とか、立ち退きとか、その街の特徴とかアイデンティティーが変化するということを既に言っていました。

この定義を見ても、ここ 10 年 20 年ぐらいにあたりまして、他の都市、我々の住むような都市において観察されてきたようなことが、すでに 1960 年代にグラスが説明していたことだったわけです。

しかしながら、私は地理学者ですので、強調したい点があります。と言うのは、どの場所も、どの街も、それぞれに同じではない、違うと言うことです。従って、それぞれの街のローカルの文脈と言うものを配慮しなければならないということを強調しておきたいと思います。従いまして、ジェントリフィケーションの話をするときに忘れてはならないのは、その中核的な要素を話す時にも時間が経つにつれて色々なパターンの、いろいろな種類のジェントリフィケーションと言うものが起こってきたんだと言うことです。今回のプレゼンにおきまして、この中核的な要素としてジェントリフィケーションの中核的な要素として、私が使いたいのは以下のような要素です。

まず、このジェントリフィケーションの理解をするのにあたりまして私が使いたい概念と言うのは、ジェントリフィケーションと言うのは、都市再開発や都市再生のプロセスと関連していると言うことです。これがまさに今起きていることで、例えば、「アーバン・ルネサンス」とか「リ・アーバナイゼーション」、再都市化と言うようなプロセスが、現に起きていることです。

その都市が再び住むところとして、また仕事をすると、余暇を過ごすところとして魅力的になってきましたが、それと同時に起こったことは、新たな住民が流れるようになってきたと言うことです。その結果、この 2 番目のポイントにあるように、社会空間的な変化も起こり、また時間的な変化、つまり時間的な力学、ダイナミクスが働いていると言うことです。

先程のルース・グラスの説明にも、ディスプレイメント、「立ち退き」と言うことが言われておりましたが、この労働者階級について変化が生まれてきます。つまり、この街に新しい入居者、居住者というのが入ってくると

いうことになって、その結果、「立ち退き」が発生しました。この「立ち退き」の話をするときに、やはりそれぞれのローカルな文脈を配慮しなければなりません。そのそれぞれの街によって、このディスプレイメント「立ち退き」という内容が異なります。この立ち退きは直接的な立ち退きにもなり得るし、また排他的な、排除性のある立ち退きにもなり得えます。

従って、ジェントリフィケーションを分析しようと思うと、これほどにいろいろな基準、クライテリアを考慮しなければならないと言うことに既にお気づきかと思います。だからこそ、これまで1970年代初頭から今日に至るまで、この図3-5に書いているように、いろいろなジェントリフィケーションに対する文献が出たり、研究がなされています。70年代から今日に至るまで、このような様々な形態のジェントリフィケーションの研究、あるいはコンセプトと言うものが生まれてきました。

このジェントリフィケーションの研究が始まった初期の段階においては、生産ベースの理論とか、消費ベースの理論というのが使われておりました。そして今では、いろいろな形態のジェントリフィケーションのコンセプト、概念があるので、それで都市が変化していく上でどのようなジェントリフィケーションの役割があったのかということを説明することができます。

ここに書いてありますような、すべてのジェントリフィケーションのコンセプトについて詳細、縷々述べるつもりはないですけれども、特に注目したいのが、社会包摂性に関わるジェントリフィケーションについて説明していきたいと思います。したがって、「社会的な包摂」と言うことをまずそのためには説明しなければならないですけれども、以下のような事例を挙げながらその説明をしたいと思います。

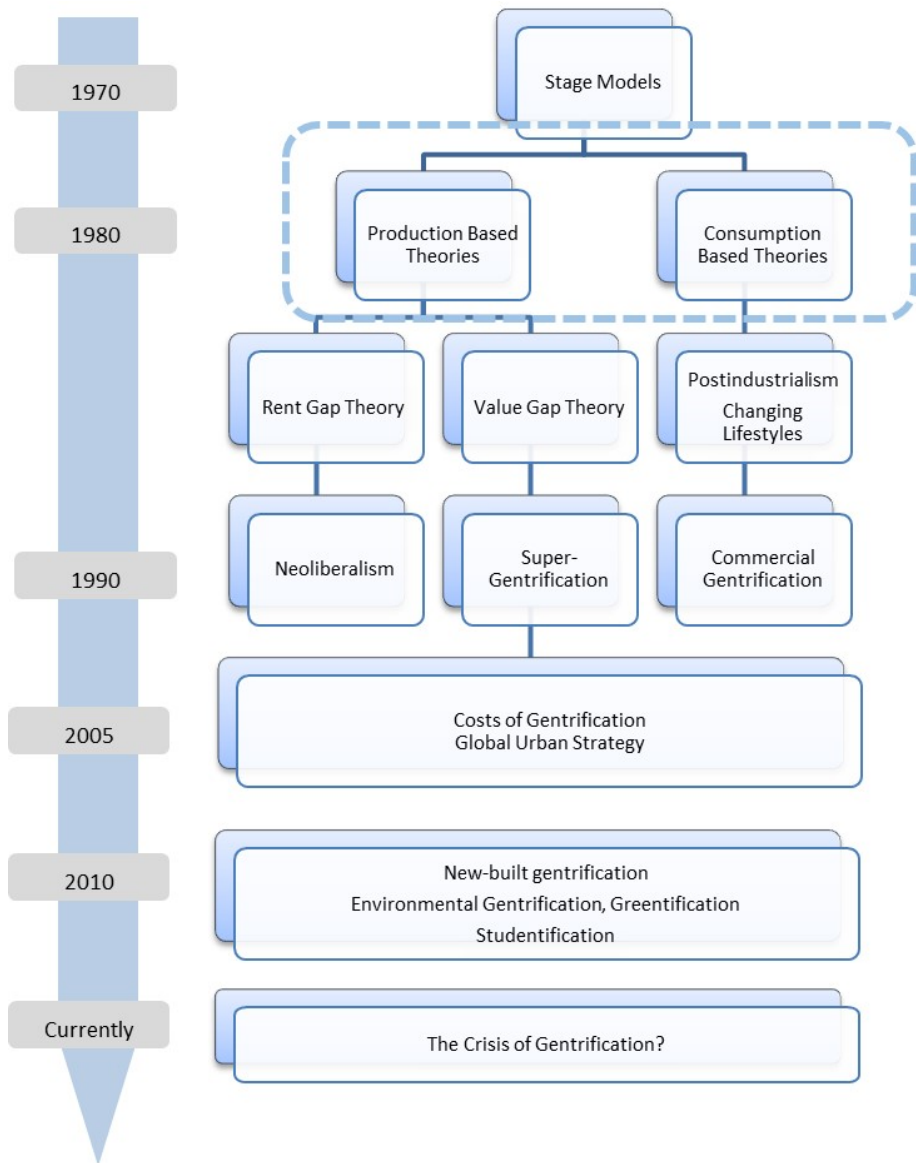


図 3-5 ジェントリフィケーションの様々な種類

出典：Franz (2013)：p. 81

ジェントリフィケーションについて話をするとき、社会包摂性と言うことを考えると、まず最初の1番上のポチに書いてありますように、スーパージェントリフィケーションと言うものも上げることができます。これは労働市場がこれまで以上に知識ベースのセクター、第3セクター、サービスセクターに移行しつつあると言うことが原因となって、社会の包摂性がリスクにさらされていると言う状況です。

次に注目したいのは、新築によるジェントリフィケーションでウィーンの事例もそれに当たると思いますが、社会包摂性がリスクにさらされている原因の1つとしては、この新築によるジェントリフィケーションの場合には、この都市構造の中に大規模な新しい住宅地区が作られたと言うことになります。

その次に、ジェントリフィケーションのコンセプトとしてご紹介したいのが、ウィーンでも見られますけれども、商業ジェントリフィケーション、「コマースジェントリフィケーション」と言うことです。これはそのプロセスにおきまして、商業景観が変化してきて社会排除的なプロセスが発生しているジェントリフィケーションです。

最後のコンセプトとしては、グリーンジェントリフィケーションと言うものを紹介したいと思います。これもウィーンでも見られているものですが、このグリーンジェントリフィケーションによって社会的な排除が起こっている。なぜならば、公共空間の提供の仕方に変化が現れた、公共空間の用途に変化があったと言うことが原因です。

このようにいろいろな形態の「ジェントリフィケーション」に関しまして、研究とか文献が出ておりますけれども、やはりローカルの文脈を考えなければならぬので、ウィーンの例を考えてみてもこれらの中からいくつか当てはまるコンセプトと言うものがあり、それが今の都市の中で見られています。

このようにローカルな文脈と言うものが、もちろん重要なんですけれども、それとは別にまた新たなスケールと言うものがあります。それが昨今とても重要になってきておきまして、それは「グローバルスケール」と言う話です。このグローバルスケールと言うのは、グローバルな金融フローということなんですけれども、昨今は新しい言葉で「フィナンシャルイゼーション」と言う言葉

を使って、この現象を議論しています。このフィナンシャライゼーションと言うのはどういうことかといいますと、住宅に対する投資を行うという行為が、住宅と言うものを金融資産とみなして投資を行うようになってきたということを表しています。

従いまして、ジェントリフィケーションにはいろいろな基準がありますけれども、それだけではなく先ほど説明しましたように、いろいろなスケール、ローカルなスケールか、グローバルなスケールかというようなことも考える必要があります。重要なのは、そのローカルとグローバルをそれぞれ関連させて考えると言うことだというふうに思います。ジェントリフィケーションを考えるとときにその関連性と言うことを忘れないで検討することが重要だと思います。

ここに書いておりますけれども、「www.Beyondgentrification.com」と言うウェブサイトに行ってくださいますと、私と同僚が行った、かなり大規模な研究プロジェクトが載っております、今でもこのサイトありますので、先程申し上げたような関連づけて考える「リレーショナルシンキング」と言うものを使って行った、その研究を見ていただきたいと思います。この研究におきまして、ジェントリフィケーションと言う観点から、いろんな都市を比較してみるという事は、非常に良い洞察を与えてくれるということがわかりました。

それではここからジェントリフィケーションの定義と言うところから、表3-1のように、ウィーンのローカルなコンテキストにそれを結びつけ、それに対して市当局がどのような対応をしてきたかということに入っていきたいと思えます。先程のルース・グラスの定義に戻りますと、ジェントリフィケーションというのは社会空間的な変化、そして時間的な力学と言う話がありました。また、その都市変化と言う側面としては、人口の増加と社会人口動態的な多様性と言う一般的な表現を使うことができます。そしてその横に、今出したいのがウィーンと言うローカルな文脈、そして当局がとったその政策をここに対比してあげていきたいと思えます。

ウィーンというのは成長している都市、つまり人口が増えている都市でもあります。さらに、社会人口動態的な多様性も変わってきております。新しく入ってくる住民も多くて、彼らが異なったライフスタイルとか住宅に対する異

なった様々なニーズを持っている人が増えてきたと言うことで、数十年前に見られたようなダイバーシティーとはまた別の種類の新たなダイバーシティーが見られています。

表 3-1 ジェントリフィケーションの特徴・都市変化の側面・ウィーンにおけるローカルな文脈（筆者作成）

Characteristic of gentrification	Dimension of urban change	Local (policy) context in Vienna
Socio-spatial change & temporal dynamics	Population growth and socio-demographic diversity	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Growing population ▪ Increasing diversity ▪ New-built (social) housing ▪ Newcomers and long-term residents
Relation to urban renewal and urban regeneration processes	Built environment	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Soft urban renewal programme ▪ New-built (social) housing ▪ (new) zoning code
Inherent element of „displacement“ <ul style="list-style-type: none"> ▪ direct ▪ Exclusionary 	Built environment Public spaces socio-demographic diversity	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Residential mobility in social housing segments ▪ „smart apartments“ in council housing and (new-built) social housing
Political topic as „housing is a basic need“	Democratic participation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Under-developed activism ▪ Alternative practices of housing co-creation in community-led housing (e.g. self-build groups)

それに対する市の方の政策対応ですけれども、まずウィーンにおきまして、この新築の社会住宅をどんどん建設していくと言うことと、もう一つは、新たに入ってくる移住者と既にいる長期の居住者をもっと一体化させる、ミックスすると言う政策を取り入れました。

この点に関しまして、ウィーンが日本の都市とはまた違う、特徴的であると言う側面なんですけれども、ウィーンは依然として賃貸住宅中心の都市です。ウィーンの場合、賃貸に入居している人が人口の78%です。オーストリア国全体では48%ですので、ウィーンは必ずしも国を代表していると言うわけではありません。この賃貸の入居と言う部分をもっと深く掘り下げてみていくと、今度は社会住宅のセクターというのがあります。ウィーンの場合には、住宅の中で社会住宅セクターが43%を占める。オーストリア全体では28%で、この点でもウィーンはちょっと国全体とは変わっています。

これでお分かりかと思えますけれども、ニューカマーの人たちはこの賃貸マーケットに依存して、そこで住宅を見つける。そしてその賃貸セクターにおいて顕著なのが、ウィーンの場合には社会住宅と言うことです。この社会住宅セクターというがあるので、市の当局としては、ウィーンはジェントリフィケーションと言うことでは、あまり有名な都市ではないんだという事の説明にこの社会住宅を使っています。しかしながら批判的な考察も必要でありまして、社会住宅に入居する可能性について見ていく必要があります。

表 3-2 ウィーンの住宅のタイプ別評価

出典： Franz & Gruber (2018): p.102 を基に作成

	ACCESSIBILITY & PRE-REQUISITES	AFFORDABILITY	HOUSING QUALITY	TARGET GROUP
PUBLIC / COUNCIL HOUSING PROVIDED BY CITY OF VIENNA	Via „housing ticket“ in case of fulfilling the prerequisites: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Necessity („housing need“) ▪ Citizenship, residence status (EU/EWR) ▪ Income ▪ Proof of residency at one address in Vienna for 2 years 	Subsidized rent: 7,64€ / m ² gross	Very different depending on construction age, renovation status Mostly spacious open space In new-build apartments: e.g. private open space (balcony) and community rooms	Socially disadvantaged renters, young families, families also middle-class households (via generous income limits)
SOCIAL HOUSING PROVIDED BY (NON-FOR-PROFIT) HOUSING DEVELOPERS	Waiting list of city (Wohnservice Wien) or building contractor / housing cooperation Fulfillment of prerequisites: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Income ▪ Citizenship / residence status 	Subsidized rent: 7,73€ / m ² gross Contribution to finance costs: average 200 € / m ²	See above + current state-of-the-art in terms of technology & material + community rooms (see theme architecture, e.g. swimming pool, community kitchen etc.)	Families, young renter also middle-class households (via generous income limits)
PRIVATE RENT AND OWNERSHIP MARKET a) REGULATED b) UNREGULATED	Landlord is in charge for choosing the renter	11,07€ / m ² gross Average rent in unregulated sector (buildings after 1945) Benchmark rent with location fees (in buildings built before 1945) Deposit Brokerage commission	Very different depending on construction age, renovation status In founders period stock only few private open space; after renovation mostly more private open space (balcony, terrasse) Only few community rooms	Theoretically no limitations Practically, requirements of the landlord apply Newcomers

それを検討していくにあたりまして、こちらの色々な住宅に関する表3-2をお見せしております。それをこのように分けております。まず最初のところが、公共住宅・公営住宅・市営住宅などです。真ん中のところが社会住宅で、営利・非営利のデベロッパーが提供している社会住宅。そして3番目に、民間の賃貸のマーケットも入れておりますけれども、民間の賃貸マーケットと言うのを2つに分けております。1つは規制対象になっている。これは国の「ナショナル・テナント・ロー」というのがあるので、その対象となっている、規制されたマーケット。もう一つは規制対象外のアンレギュレイトなマーケットです。

同僚のエリザベス・グルーバーとともに、いくつかの基準を使って、この入居アクセスの容易性などについて見ていきました。そこで例えば、入居条件とか手頃さ、住宅の質、それと対象グループと言う観点から見ていきました。全てを説明することは避けますけれども、手短かに申し上げますと、最も手ごろな住宅と言うのはまず第一がこの市営住宅です。そしてその次に、2番目に書いている営利・非営利が提供している社会住宅であります。

この手頃さと言うところから見ると、今申し上げた2つのセグメントの魅力度が1番高いんですけども、しかし、こういうところに入居するためには条件があります。つまり、ある特定の社会グループを排除する条件というのがあるわけです。まず市営住宅から見ていきたいと思えますけれども、まず入居するためには本当に住宅を必要としていると言うそのニーズを証明しなければなりません。そして、ウィーンの市民であることの証明、所得も示して、そしてウィーンをメインの居住地として2年間過ごしているという、2年間居住していると言うことを証明しないとイケません。従って、そのニューカマーの人と言うのは既にこの条件を満たせておりません。つまり最後の条件であるところの、1つの住所に2年間ウィーンを主要な居住地として、2年間1つの住所に住んでいたと言うことをニューカマーの人は言えないので排除されます。

同じような状況が営利・非営利のソーシャルプロバイダーが提供する社会住宅にもあります。こちらの方が入りやすいかもしれませんが、それでもまだウェイティングリストがあったり、あるいは登録をしなければならない。したがって、この家賃補助付きの社会住宅に入居できるまでは時間がかかります。

ここから福祉、社会福祉国家的な話が入ってくるわけですが、これはウィーンに限らず一般論としてですが、社会住宅と言うのはこの社会福祉国家に関連付いているわけです。したがって、その家賃補助がある手ごろな社会住宅に、誰がそもそも入居できるべきなのか。そもそも当初の段階からどんなグループは排除するべきなのかと言う議論になります。

この社会住宅の市場にあるこういったメカニズムによると、一方においてはこれによって手が届かないような家賃になるようなジェントリフィケーションを防ぐことはできるけれども、他方において、例えばニューカマーは最初から排除してしまうというような排除メカニズムも他方であるということです。

ご理解いただけるかもしれませんが、このジェントリフィケーションの定義の中に、直接的な立ち退きと排他的な排他的な立ち退きというのがありましたけれども、特にウィーンと言うコンテキストでは後者の排他的な立ち退きと言うことに注意して見ていかなければなりません。このメカニズムを民間の賃貸市場と比較する必要があります。民間の賃貸市場と言うのは、いわゆる経済的な市場のメカニズムが働いて、その家賃というのが人が入居できるかどうかの制御をしているということになります。

この大きな表 3-2 を見て説明できた事はそのニューカマー、ウィーンに新しく引っ越してきた人たちが、どこですぐに住居を見つけることができるのか、どこでできないのかということ考えた場合に、社会住宅と言うのはほとんどアクセスができない、排他的であるということ。一方、民間の賃貸市場ならば、引っ越ししてきて最初の住宅はより早く見つけられるであろうと、それが民間セクターだと思えます。

これが私たちの研究の中で「アライバルスペース」というふうに呼んでいるわけですけれども、このように新しくウィーンにやってきた人たちが、到着してすぐ住むことができる住宅の事ですが、それは大体、古い既存の住宅ストックと言うことになります。しかしながら、このような古い住宅ストックでさえも、今ウィーンに置いて都市再生とか、都市再開発、都市の活性化と言うことが進んで、成長しつつある都市の中では、このような古い建物でさえもなかなかすぐには手に入らない。競争は激しいと思えます。

それではルース・グラスの言っている2つ目の特徴に入っていきたいと思いますが、それが都市再生や都市再開発の関係と言うことで、これは明らかに建造環境と言う側面を持っています。その既存の建造環境を活性化するというニーズが一方にあり、もう一方では到着した人たちのアライバルの空間も維持をすると言うそのバランスをとっていくために、市の対応としては、いわゆるソフトな都市再生プログラムというものを導入しました。それでは、そのように市の補助金を使っての都市の再生プログラムはどういうところを対象とするべきかと言うことで写真をお見せしております。

ウィーンの街を歩いていただくと、図 3-6 のような社会再生が行われているところが見られると言うふうに思います。古い住宅が今、再生されているわけですが、この写真にあるようなポスターが建物には貼られていて、何が書かれているかと言うと、「ウィーン市はこれだけの金額で以て、この建物に補助金を与えて、再生しています」ということが書かれています。

このソフトな都市再生と言うのは、「ウォーン・フォンド・ビエナ (wohnfonds_Vienna)」という公共のファンドと協力して進められておりまして、そこでの目的は既存の住宅ストックを若返らせるということです。それは単に物理的な見かけだけではなくて、エコロジカルな建物に変えていく。つまり、例えば建物の断熱性を高めるというようなこともします。

この「ソフトアーバンリニューアル」というローカルな政策の目的ですが、これは民間の建物のオーナーに対して、改修をするための補助金を出す。しかし、既存の、すでに入居しているテナントに対しては賃料を引き上げないという条件で行っています。このように高い賃料を貸すということをしなないので、既存の居住者を立ち退かせるということを防いでいます。しかしながら他方で、将来的に新しいアパートに住みたいと思う人たちにとっては、手ごろな賃料契約の損失ということにもこの改修はつながります。

ここでまた、フィナンシェライゼーションという言葉に言及したいんですが、これも、このソフトな都市再生というこの規制は非常に厳しいものがあります。例えばその賃料を上げてはいけなとか、既に入居している人を立ち退かせてはいけなとか、いろいろな厳しい条件があるので、ほとんどの改修プログラムと言うのは、ソフトな都市再生プログラムではないところで起こってい

ます。

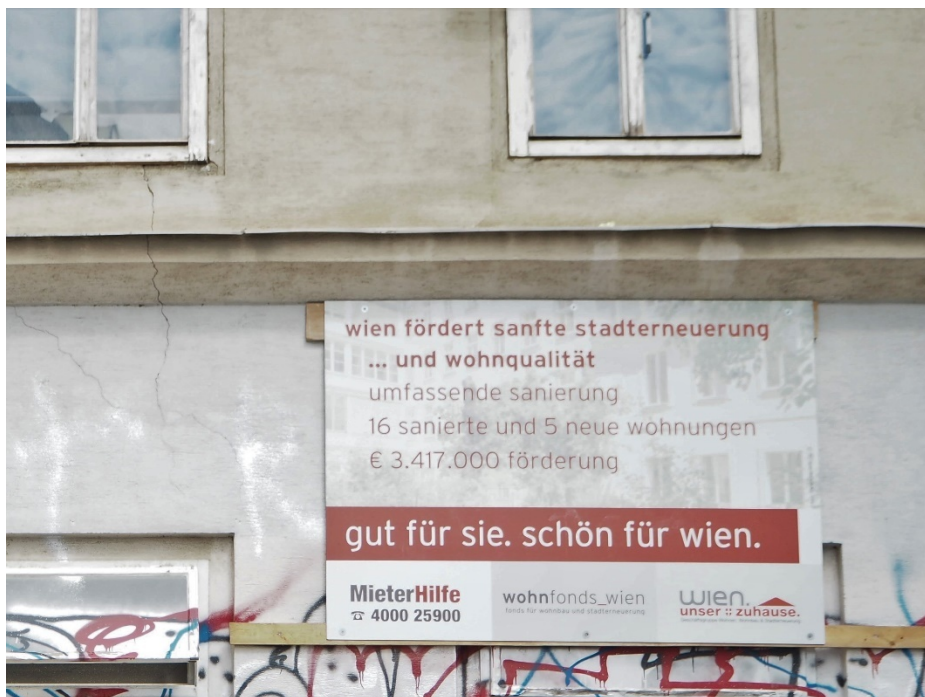


図 3-6 ソフトな都市再生の事例（筆者撮影 2019 年）

このソフトな都市再生と言うのは、良い意図を持った公共政策であるという事は理解できます。この改修を通じて、ジェントリフィケーションが起こるのを防ごうとしているわけですが、現実で今、助成されていないリノベーションによる、起こっている事は、それとはかなり違ったことです。今はその民間の金融、民間の資金がたくさん入ってきておりまして、その新築とか改修とかに使われているわけですが、だからこそ、ウィーンにとりましてはもう一つのパワフルな政策手段というものが必要なわけです。

よりパワフルで実効性がある政策手段は何かというと、新築の社会住宅と

言うことになります。新築の社会住宅はかなりの量が提供されてくるということで、これまで話したような政策よりも非常に効果が高い、量的には効果が高い政策手段です。この新築のアパートという話をするとき、インナーシティのあたりでもないし、またかつての労働者階級が住んでいたところでもないし、むしろもう少し外に近いところに新築の社会住宅が建っているというのがわかります。

これらの地域と言うのは、いわゆるかつての更地とかブラウンフィールド、廃棄された場所とか、あるいは駅舎があったところとか、日本のコンテキストでも言われていると思いますけれども、トランジットエリアとして開発されるようなところなんです。このようなトランジットと言うところから考えると、そのウィーンにおきましてもそうですが、こういう場所は大体、公共交通機関に近いところ、地下鉄に近いところ、あるいは郊外への鉄道に近いところなどが主です。

2つの事例を挙げました。1つはソフトなアーバンリニューアル、都市再生と言うことで、既存の住宅ストックの改修をするということ。もう一つは、都市再開発の一環としてこの新築の社会住宅を提供するという、この2つの事例を見てきましたが、ここからわかるように、直接的あるいは間接的な立ち退きのメカニズムというのがそれぞれに異なります。

それでは、ルース・グラスのいった3番目の特徴であるところの立ち退きを伴うという特徴についてみていきたいと思います。その立ち退きは、先程言ったように狭義の直接的な立ち退き、そして広義の排他的な・排他的な立ち退きというのがあります。このジェントリフィケーションの特徴に関しましては、また異なる都市の変化と言うものに着目します。先程言ったような建造環境の変化だけでなく、この場合には公共スペースにおける変化、またその利用者の変化、それによって社会人口動態的な多様性が生まれてきます。

この場合にはやはりウィーンというローカルなコンテキストを見ていく必要があります。1つはその居住モビリティなんですけれども、非常に多くのニューカマーが入ってくる。つまり既存の住宅がなかったところに新規に移住してくる人たちがいるわけです。このような新しい住居が大量に提供されることによって緊張も高まっています。この近隣の地域に長い間居住している地元

の人たちとニューカマーの間での緊張です。このような緊張関係というのが目に見えてくるところというのがあります。つまり公共スペースにおいてなんですが、その公共スペースの用途が変わってきたり、また公共スペースの提供の仕方というのが変わってきたりということで緊張が見えます。

このジェントリフィケーションの定義について、私は1つ要素を追加したいというふうに思います。と言うのは、ジェントリフィケーションを見るにあたりまして、忘れてはならない重要なコンセプトがもう1つあり、それを明確化する必要があると思ったからです。つまり、「住宅市場の変化」のみならず「社会の変化」も見なければならないということです。

もし住宅は基本的なニーズであると言うふうに合意をするならば、そういった住居に対するアクセスは確保すべきものとなります。でも、その住宅に対するアクセスというのがこのジェントリフィケーションというプレッシャー、ジェントリフィケーションということによって難しくなっている、プレッシャーにさらされている。あるいは、この社会住宅というような手ごろな住宅に入るためには、入居のための条件をつけなければならない、つまり社会福祉国家的な条件をそこに付けることによって、住宅アクセスが今やプレッシャーにさらされているということを忘れてはなりません。

したがって、私の議論としてはその都市における住宅と言うのは、社会の立ち位置、またこの民主的な参加という問題にも関係しているというふうに言いたいと思います。これはまたウィーンのローカルなコンテキストで見てもみると、国際比較的に言うならば、ウィーンにおいてはアクティビズムがまだ未成熟だというふうに思います。つまり、公にこういった住宅というのは基本的なニーズだと主張したり、あるいは住宅へのアクセスというのは、特に脆弱なグループにとっては必要性があるんだという、つまり社会住宅が必要なんだということを声を大にしてあげるようなアクティビズムがまだ十分発達していないように思います。

なぜアクティビズムが未発達かと考えると、まず一つにはその入居者の権利のために戦うために、エージェンシーがあって、そういったエージェンシーが仲介しているというのが一つ言えます。もう一つは住宅のコ・クリエーション、共同して住宅を作るとか、コミュニティレッドハウジングということで、

コミュニティー主導型のハウジングというような、代替的な実践というのが最近見られるようになりました。このコミュニティー主導型のハウジングはまだ小規模でニッチな存在でありますけれども、こういったグループが新たな議論を展開しています。例えば、ジャストハウジング、「正義のある住宅」とか、イーコールハウジング、「平等な・対等なハウジング」、あるいは「質が高いハウジング」と言うような言葉で新たな議論を展開しています。

国際比較などのジェントリフィケーションの議論を見ていると、公共メディアとかローカルなアクティビズムとか、アクターとか、あるいはローカルなコミュニティーのアソシエーションとかそういうところに目が行きがちなんですけれども、少なくともウィーンに関して言うならば、代替的な戦略として、小規模なニッチというのが今説明したようにありますので、そういったところを見ないと社会で起こっているイノベーションとか、新しい議論というものが見えなくなってくると思います。

このように、ウィーンの場合にはニッチなところ、あるいは細部にわたって十分な注意を向けなければならない理由というのは、ウィーンにおけます主要な住宅政策と言うのは、手ごろな住宅提供と言うところに今まで注意が向けられていたからです。

まとめになりますけれども、本日のプレゼンテーションで話してきたことは、もちろんローカルにおけますすべての政策手段をカバーしているわけではありませんが、主にその主要な政策プログラムとして今日お話したのが、ソフトな都市再生と新築の社会住宅と市営住宅について話をしてきました。規制の能力としてジェントリフィケーションと戦ったり、ジェントリフィケーションを防止する、そういった規制能力と言うのはオーナーシップと深く関わっています。そのオーナーシップ、所有者というところを見てみると、それぞれにその政策手段によって違います。ソフトな都市再生においては、民間のアクターである。そして新築の社会住宅の場合には、公的なアクターと営利・非営利のハウジングディベロッパーの組み合わせ。そして市営住宅の場合には、公的アクターということになります。

このオーナーシップを見て分かることは、ジェントリフィケーションの特徴として出てきた、時間的なダイナミクスという話がありましたけれども、そ

れもこれで理解することができます。つまり、どこで最も早い変化が起こり得るのか、あるいは起こらないのかということを見れます。この市営住宅というのは、やはり一番早い社会人口動態的な変化というものは起こらないであろうということが想定できます。そして新築の社会住宅については、一部規制されておりまして、やはり最も早い変化が建造環境とか、ローカルな住宅環境に変化が起こるとするならば、それは民間のアクター中心のところだと思います。この新築の社会住宅というのは、上下の2つのちょうど中間に位置づけられるというふうに自分たちも思っているけれども、しかしながら、目に見える形で効果と言うことでは、かなり効果があるのではないかといえます。

「見通し」と言う所にきました。これが最後になるんですけども、ウィーンというローカルなコンテキストから、一般的なジェントリフィケーションと言うことに広げて考えていきたいと思いますが、この見通しと言うことでは、「住宅を超えたジェントリフィケーション」というふうに名前をつけてみました。まずジェントリフィケーションというのは、そのルース・グラスのロンドンの地域における研究から始まったわけです。ローカルな現象から今ではグローバルな現実に発展しました。今日の私の説明からクリアになったことを期待いたしますけれども、ジェントリフィケーションというのは、その都市における住宅取得能力にのみ影響するだけではなく、社会的な包摂性というところにも影響するということです。

次にその住みやすさですけども、今日、国際的な住みやすさランキングというものをお見せしましたが、この住みやすさというのは、十分かつ手ごろな住宅へのアクセス、そして社会包摂性に非常に結びついていると思います。この社会的な包摂性というのは、ただ単に住宅ではありません。例えば社会インフラに対するアクセスも必要になってきます。教育とか、ケア施設や医療に対するアクセス、またその地域の経済に対するアクセス。例えばその公共財に対して、あるいはサービスに対して、手ごろな価格でアクセスができる。また、地元の食料品にもアクセスができるというようなことも含みます。また社会的包摂性というのは、高速の公共交通、できることならば手ごろな料金でということですが、それへのアクセスも含んでいるし、また近くにオープンスペース、公共のスペースが存在する、公共スペースの機能が提供されている。

また文化的な施設がある。そういったものにアクセスできるということも含まれます。

その都市が排他的な方向に進んでいるのか、あるいはジェントリフィケーションの方向に進んでいるのかということを理解するためには、平等と社会空間格差の批判的な評価が必要になってきます。今日のプレゼンテーションで、ウィーンの複雑な状況について説明してきましたけれども、ウィーンは異なる都市であると。都市自身もそのように標榜しておりますけれども、それは言うだけでなく、やはり現実なんだということが分かったというふうに思います。また、このジェントリフィケーションの研究と言うのは、社会学の中でも非常に面白い研究であるということも伝えられれば良かったというふうに思います。ローカルなコンテキストが重要だということは本日も言い続けてきました。だからこそ、これから東京とか日本の文脈についても学ばせていただきたいということで、ディスカッションを楽しみにしております。ありがとうございました。

キーナー：どうもイヴォンヌ・フランツ先生、ありがとうございました。とても素晴らしいプレゼンテーションでありました。我々の多くにとって、全く新しい世界のドアを開いてくださったというふうに思いますし、少なくとも私自身については、そういうことが言えるプレゼンテーションでした。たくさんのお話を学ぶことができました。おっしゃる通り、ローカルなコンテキストが非常に重要であるということもわかりますけれども、それ以外にもプレゼンテーションの中でたくさん触れられたいろんな側面が、日本の都市について考えるときにとっても重要になってくるなというふうに思ったところです。

例えば「新しい多様性」というところをおっしゃいましたけれども、日本の都市においても、最近では新たに入ってくる人たちが多く、新しく入居する人がいて社会的な構造が大きく変わってきているという状況があります。また、「アライバルスペース」、人々がそういう意味で到着する場所ということで、それも今後、研究するときの重要なトピックになるだろうというふうに思いました。

それではこれからディスカッションの時間に入っていきたいと思うんです

けれども、ご質問のある方はどうぞご質問してください。2つの方法がありまして、1つはマイクのミュートを解除していただくと。もう1つは、チャットボックスに質問を記入していただいても結構です。今、質問のある方いらっしゃいますか？

クルムズ：どうもありがとうございます。3つ質問がありますけれども、時間が限られておりますので手短に行きたいと思えます。素晴らしいプレゼンテーションをありがとうございました。お会いすることができて嬉しく思います、フランツ先生。

まず、最初の質問ですけれども、これは「排除的な立ち退き」、ディスプレイスメントについてなんですけれども、新しく入ってくるニューカマーに対するエクスクルージョンなりディスプレイスメントだというふうにおっしゃいました。ちょっとそこでこんがらがったんですけれども、かつてウィーンのことを勉強していたときに、私は別の解釈を持っておりまして、排除的な立ち退きというのは、長期の居住者に対する立ち退きだというふうに理解をしておりましたので、そこでちょっとこんがらがってきたわけです。また、私はそのニューカマーというのがジェントリファイヤーだというふうに解釈をしておりました。それが最初の質問。

2番目の質問はソフトな社会再生、都市再生についてなんですけれども、なぜそれでもって、フィナンシャライゼーションを防ぐことができないのでしょうか。非常に良い手段であるというふうに思ったんですけれども、なぜフィナンシャライゼーションを防げないのかというところが理解できなかったのを教えてください。3番目はウィーンにおける商業ジェントリフィケーションの事例については今日説明していなかったんですけれどもいかがでしょうか。

フランツ：すばらしい質問をどうもありがとうございました。2番目の質問から取り組みたいと思えます。手短に答えることができますので。ソフトな都市再生についてなんですけれども、これ自体は非常に素晴らしい手段でありまして、上手く機能しておりました。金融危機までは、という事なんです。2008

年まではこれは上手くいっていたんです。しかしながら、その後、なぜ変化があったのかということなのですが、その後住宅ローンが安く手に入るようになった。民間の金融市場で安くお金を手にすることができるようになったので、わざわざその補助金をつけて厳しい規制がかけられたところに身をおく必要もないんじゃないかと。金利が安いならば、民間市場のお金を借りてくればいいんじゃないかということになってきたわけです。これはまさにローカルとグローバルのインタープレイというものが見て取ることができる、恰好の例だというふうに思います。ローカルにおいては非常に強い政策手段がとられていたけれども、グローバルな力が働いて、あまりレバントではなくなったということです。

質問の1番目と3番目の質問を組み合わせでお答えしたいと思います。それは排他的なメカニズムと商業ジェントリフィケーションとの組み合わせということになります。おっしゃる通り、その排他的な立ち退きの議論というのは長期的な居住者に対する議論としてこれまで展開されてきました。と言うのは、彼ら自身が環境の変化とか、またそこに住めなくなるんじゃないかというようなことで、非常に排除されているような気分にならなっているからであります。しかし、今日、特にこの住宅の分野で排他的な立ち退きについて強調したいと思ったのは、ウィーンのコンテキストにおいてはこの部分があまり十分議論されているというふうに思えないからです。

長期の居住者がこういった変化をどのように見ているのかということ为例に挙げて見てみたいと思います。我々の研究から分かったんですが、このように長期そこに住んでいる人たちというのは、そのスピードに、開発のスピードにびっくりしているわけです。新規の住宅が自分たちのすぐそばにできてきて、家の隣にどんどん大きな新規の開発ができてしまうということで、スピードにびっくりしています。

もう1つの事例といたしましては、既存の古い住宅ストックにおける急速な変化というものがあります。そういった古い住宅ストックが取り壊されていって新規の住宅が建てられていくわけですけれども、過去に行われたインタビューを聞いてみると、そういったところにこれまで30年、40年、50年住んでいた人たちが、もはやそこでは自分の家だと思ってくつろぐことができないと。

アットホームに感じる事ができないということでもあります。したがって、このような建造環境というのが非常に急速に変化をしてきて、またすぐ側に新しい全く異なる種類の世帯がどんどん引っ越しをしていくという状況を目の当たりにしています。

このように高密度化していくという状況があります。より多くの人たちが住むようになる、より多くのビルがそこに建つ、住居が建つということで、非常に高密度化していています。その結果、公共スペースが過度に利用されるようになってきました。公共スペースが混雑をしていくとか、あるいは公共スペースの機能が変化してきました。公共スペースの使われ方が違ってきたので、これまでインフォーマルな形で使われていたものが、いわゆるディスプレイされる。そこから立ち退かされてしまう、というような形で公共スペースにも変化があります。

あと一言、商業ジェントリフィケーションの排除性の効果ということですが、ウィーンにもそれは見て取ることができます。例えば、シャロン・ブーキンの ABC が進出をすると。ジェントリフィケーションによって。するとそこにあった小さなブティックとかがなくなっていくということがあります。そうすると街の景観そのものも変わってくるし、またいわゆる、コミュニティーエフェクトというものにも影響を及ぼします。

一つ具体的な道がありまして、そこが商業ジェントリフィケーションになっているということでメディアが取り上げていたんですけども、我々が分析したところによると、そこには新しいカフェ、バーとかファッションショップなどができてきて、その結果、これまでにないような新しいコミュニティー感というものが発生しております。つまり、これまで空き地だったところに、そのようなお店ができたことによって、若い人たちがそこに集まって、これまではない違った空間の使い方もしているというところを高齢者が見て、喜ばしいと思うことで、排除性のある立ち退きだけではなく、むしろ包摂性が高まるということがここでは見られているわけです。人々がそこに集まり、知識を交換したり、共に暮らすことができるという。これは良い方の事例だと思います。

キーナー：1つ質問がチャットボックスの方から届いておりまして、中京大学

の岡本祥浩先生からの質問です。「今日は住宅政策についてはたくさんお話を伺ったんですけども、都市計画についてはあまり話を聞けませんでした。このジェントリフィケーションに対する都市計画の効果というものはあるのでしょうか。例えば、ゾーニングについての話はあまりなかったのですが、ウィーンではゾーニングもイシューになっているのか。それが、ジェントリフィケーションを減らすことができるというような関係性があるのでしょうか。」

フランツ：質問どうもありがとうございます。もちろんこのゾーニングというのはウィーンにおきましても重要な役割を果たしておりまして、特に新規の建築の再開発の分野においてはとても重要です。一つの例を挙げますと、これまで駅として使われていたところが複合利用ということで住宅もそこに含まれるようになった。これはいわゆる「アップゾーニング」の例です。

しかしながら、ウィーンの場合には社会住宅とこれが関連をしていて、非常に大きな新しい都市開発の地区にあります。そこで、非営利の住宅供給者がこの新しい住宅を提供するという手ごろな、アフォーダビリティの基準を満たして提供します。このような大型の再開発の地域におきましては、全体的な都市計画と理解することもできます。つまり、それを開発するときに、詳細な調査が行われなければなりません。その新しい場所において、例えば新しい公共スペースが提供されるか、公園が提供されるか、グリーンなスペースはあるか、あるいは公共交通へのアクセスはどうか、地元の財やサービスが提供できるか、社会的なインフラ、例えば幼稚園とか小学校も提供できるか、ということが綿密に調査をされるので、これはホーリスティックな都市計画とも理解できます。

しかしながら、問題が起こる、チャレンジが起こるのは、もっと周辺のところでも発生いたします。つまり、新しいものと古いものが共存しなければならないので、いくつかの開発されている地区においては、そういった組み合わせというのがまだうまくいっていないところがあります。例えば、既存のインフラと新しいインフラがきちんと共存をすとか、あるいは、古いアイデンティティと新しいアイデンティティが上手く共存をすとか、そういったところに課題が残ります。

古い街におけます既存の住宅ストックに関しましては、最近、ウィーンの都市開発部門というのが新しいゾーニング政策を導入しています。「社会住宅」といわれるゾーニングなんですけれども、それはいわゆるフィナンシェライゼーションと闘うために導入された政策でありまして、特にファウンダーズピリオドから存在しているような既存の住宅のアップゾーニングを行ったり、あるいはそのデベロッパーの方は開発をするときに、少なくともこれだけの社会住宅は提供しなければならないといったことを義務付けるとか、建設をする場合にそういった社会住宅の義務化というのがなされています。

キーナー：もう一つ、チャットの方への質問を取り上げたいと思います。これは京都経済短期大学の菅野拓先生からの質問で、英語と日本語で併記されていますので、チャットで見れるかと思いますが、書いてあることを読み上げます。「日本の賃貸住宅は借地借家法によって借家人の権利保護が強く、家主であっても簡単には立ち退きを迫ったり、賃料の値上げができないことになっています。そのため土地の利用転換は比較的緩慢なように思われます。オーストリアや比較検討された国では借家人の権利保護はどうなっていますか？各国で何か違いはありますか？」

フランツ：ローカルにおけます規制と言うのは、国によっても、また都市間でも非常に違っております。オーストリアというのは非常に強い、おそらくは最も強い借家人保護の法律があるというふうに思います。ウィーンに置かしましては、たくさんの機関があって、それが借家人の権利を非常に守っているわけなんですけれども、私自身はドイツ人なんですけれども、ドイツにおいても言われているのは、家主よりも借家人の方が強い権利を持っているというふうによく言われておりますが、そのドイツと比べてもオーストリアの方がもっと借家人保護はされているというふうに思います。

今は民間のマーケットというのは、この賃料規制というプレッシャーはかかっておりませんが、いろいろな手段を使って、写真でもお見せいたしましたけれども、その建物が空っぽになって、じっと待って、それを取り壊して新しい家を作るというような戦略をとっています。つまり、その改修をする

よりも新規の建物を建てた方がより利益が回ると言うことで、待つて空っぽにして建て直すということをいたします。その方がいろいろな規模とか高さとか、いろいろ柔軟に対応できるからです。

理論としては、確かにオーストリアには非常に強い借家人保護法があるけれども、それと同時に世界的な基準に比べるとオーストリア、そしてウィーンの場合には住宅のモビリティが非常に低いというふうに思います。例えばウィーンにおけますアパートというのは、世界的に見るとより手頃ではありますけれども、ニューカマーとしてオーストリアに入ってくるニューカマーというのは、ドイツ人が非常に多いわけですが、彼らにとっては給料もいいので、高い賃料でも払う余裕がある。

だから問題はないということで、民間のマーケットにおいては、結構競争も激しい良いアパートに関しては賃料は高くても入る人もおります。だから結局は資本がものを言うわけですけども、これが市場の競争ということです。でも、他方において脆弱な人々もおります。東欧からの移民とか、若いファミリーとか、また学生が親の元を離れて初めて自活をしようと思った時に入りたいと思うようなアパートを探さなくてはいけない。このようなヴァルナラブルな人たちも存在いたします。

また現在はコロナが拡がっておりまして、賃料規制というのは大体、公共セクターで行われておりますが、例えばコロナの時代において、今は非常に収入がないのでなかなか賃料が払えないという人がいるかもしれないけれども、例えば民間のマーケットにおいては賃料が払えないということになると、たとえコロナであったとしても家を失ってしまうということで、これは問題になるわけです。

〔参考文献〕

- Aigner, A. (2020): What's wrong with investment apartments? On the construction of a 'financialized' rental investment product in Vienna, *Housing Studies*, DOI: 10.1080/02673037.2020.1806992.
- Aigner, A. (2018): Housing entry pathways of refugees in Vienna, a city of social housing. *Housing Studies*. 34(5). 779 - 803. Open Access.

- Franz, Y. (2013): *Between urban decay and rejuvenation: deliberate employment of gentrification in neighbourhood development - case studies from New York City, Berlin and Vienna*. Dissertation at University of Vienna.
- Franz, Y. & E. Gruber (2018): Wohnen „für alle“ in Zeiten der Wohnungsmarktkrise? Der soziale Wohnungsbau in Wien zwischen Anspruch und Wirklichkeit. *Standort*, 42(2), 98 - 104. Open Access: <http://link.springer.com/article/10.1007/s00548-018-0533-1>.
- Gruber, E. & Franz, Y. (2019): What Can the Housing Market Teach Us? University Fieldtrips Identify Current Transitions in Vienna's Urban Development and Housing Market Policies. *Annals of the Austrian Geographical Society*, Vol. 161, pp. 379–394. Open Access: https://austriaca.at/0xc1aa5576_0x003b6146.pdf.
- Kadi, J. (2015): Re-commodifying Housing in Formerly “Red” Vienna? *Housing, Theory and Society*, 32(3), 247 - 265.
- Lagendijk, A.; Van Melik, R., De Haan, F., Ernste, H., Ploegmakers, H., Kayasu, S. (2014): Comparative Approaches to Gentrification: A Research Framework. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 105/3, pp. 358–365.
- Lees, L., T. Slater, E. Wylie (2008): *Gentrification*. Routledge, New York.
- Pamer, V. (2019): Urban planning in the most liveable city: Vienna, *Urban Research & Practice*, 12:3, 285 - 295, DOI: 10.1080/17535069.2019.1635728.
- Statistics Vienna (2020): *Vienna in Figures 2020*. Download: <https://www.wien.gv.at/statistik/publikationen/wien-in-zahlen.html> [03 - 02 - 2021].

