

In April 2022, Osaka City University and Osaka Prefecture University merge to Osaka Metropolitan University

Title	(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
Author	山本 健児
Citation	URP「先端的都市研究」シリーズ. 21 巻, p.237-308.
Published	2020-03-15
ISBN	978-4-904010-36-5
Type	Book Part
Textversion	Publisher
Publisher	大阪市立大学都市研究プラザ
Description	「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
DOI	10.24544/ocu.20200622-013

Placed on: Osaka City University

Osaka Metropolitan University

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ます。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。

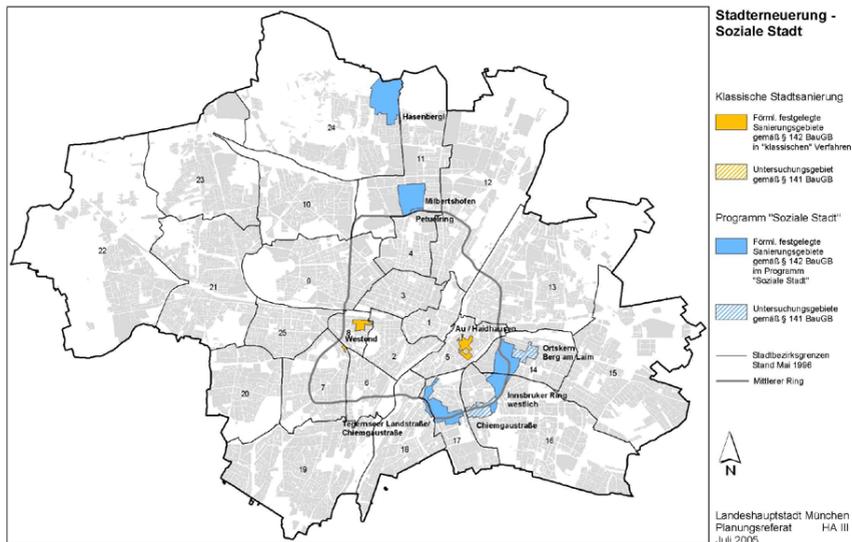


図1：ミュンヘンにおける都市修繕地区（2005年時点）
出所ミュンヘン市都市計画局。次のサイトから2006年9月20日取得
<http://www.soziale-stadt-muenchen.de/programmgebiete/karte.html>

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になります。今から思うと、頻繁にヴェストエントに行って観察すればよかったと思いますが、そうしなかったので、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) のなかで最も高かったところです。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ったところです。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、そうした人々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、周辺のところに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。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ば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。

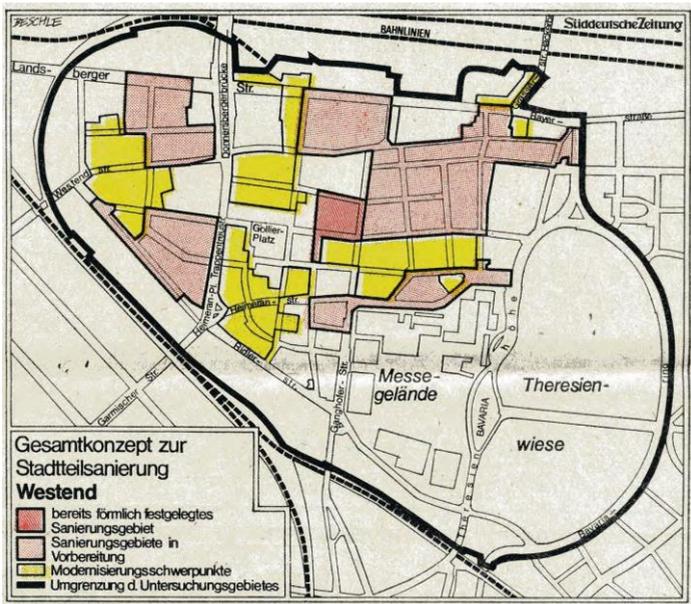


図5：ヴェストエント街区修繕事業正式決定以前の街区修繕計画

出所：Ströbl (1978) Für alte Stadtviertel geht's ums Überleben. SZ-Untersuchung über Stand und Chancen der Sanierung/ Antwort auf die Stadtfucht. 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。

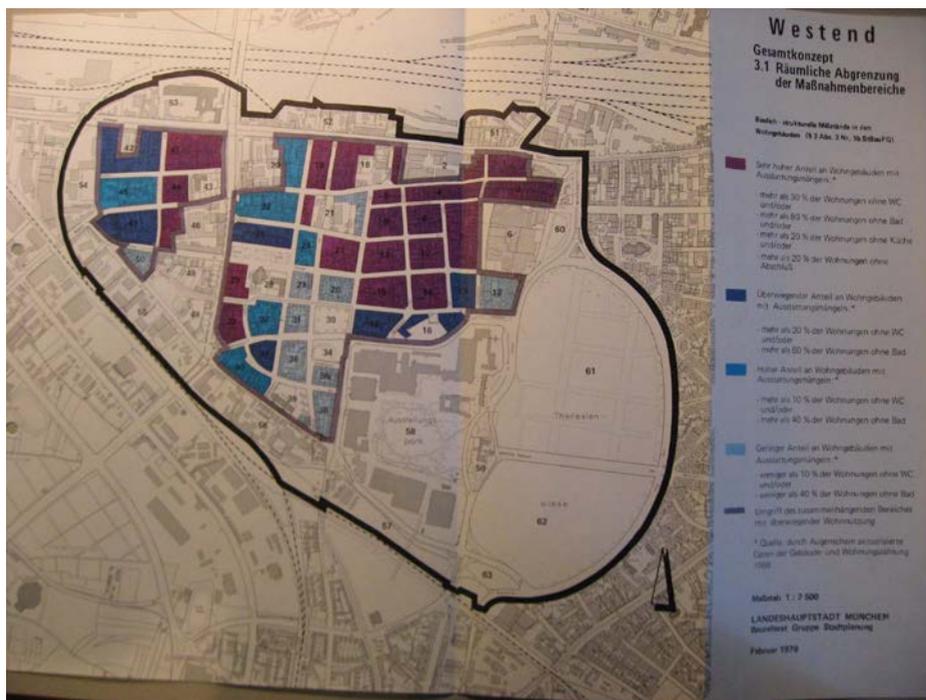


図 6 : 1979 年時点のシュヴァンターラーヘーエにおける住宅ブロック別に見た住宅の設備水準。

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す。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きた。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うるし、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。いずれもバイエルン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

していましたから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けれども。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り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リズム、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でした。今行ってみればどう変わっているか分かるはず。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ります。



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。

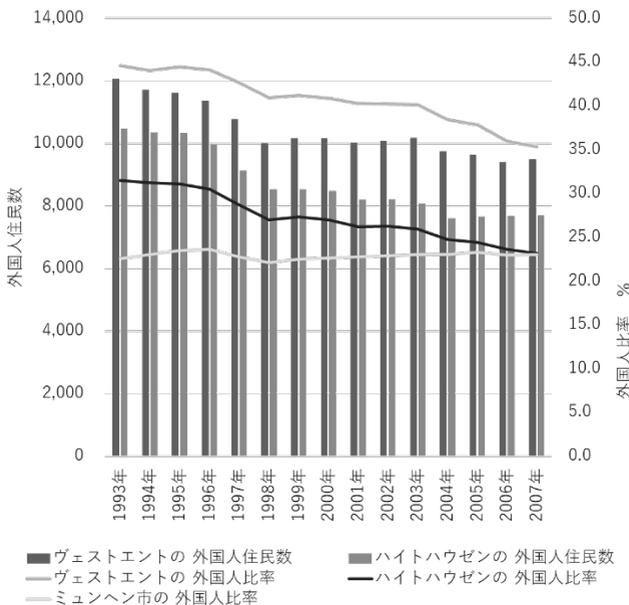


図 39：ヴェストエントとハイトハウゼンにおける外国人住民数と外国人比率の推移 (1993～2007年)

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隈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で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を用いるのであれば、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と。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と。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お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、その言葉が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ちゃったけど、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ごく多かったので、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なんです。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したことがあり、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よ。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。そういう意味でですね、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、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。