

日本の一般市街地の住みよさ向上のための計画論に関する研究

—ジェイコブズ都市論の再評価と日本における適用可能性—

主査 宮崎 洋司*¹

委員 玉川 英則*²

本研究では日本の一般市街地の住みよさ向上策にジェイコブズの都市論が適用可能かをそのロバスト性^{註1)}という観点から考察した。その結果、空間的ロバスト性では大規模あるいは郊外にも彼女の都市論は拡張可能なこと、時間的ロバスト性でも彼女の都市思想は啓蒙団体や実践団体により着実に継承されていることを明らかにした。さらに、技術革新に関する生前の彼女の見方が明らかとなり、それに沿うかのように SETC の活動があること、宗教学者との書簡のやりとりからは、彼女の都市論は時間という観点からの近代都市計画批判と捉えられることの知見を得た。以上の考察から、(1) 郊外地区にも拡張した防災性向上の論理を加味したインフィル型更新と、(2) それを安定的・継続的に継承する人的なアーバン・ハズバンドリー策を提案した。

キーワード： 1) ジェイコブズ都市論, 2) 時間的ロバスト性, 3) 空間的ロバスト性,
4) ジェントリフィケーション, 5) インフィル型更新, 6) アーバン・ハズバンドリー

A study on planning theories to improve the living amenity of common Japanese urban area

-Revaluating Jane Jacobs urban theory and its applying feasibility to Japanese cities-

Ch. Hiroshi Miyazaki

Mem. Hidenori Tamagawa

This study investigates on the applying feasibility of Jacobs urban theory to the living amenity of common Japanese urban area in respect of its robustness. As results, as for the spatial robustness it is also applicable to the bigness and suburbs, and as for temporal robustness it is steadily succeeded by a huge variety of activity groups. Moreover her way of thinking of “innovation” is revealed and seems to be sympathized with the SETC activity in Boston. Thorough the correspondence with a researcher of religion, her theory is considered to be a criticism to the modern urban planning in respect of “time”.

1. 研究の目的と枠組み

1.1 研究の背景と目的

一般市街地が持つ空間更新の柔軟性、居住世帯の多様性、生活利便施設との近接性は、住みよさの可能性を秘めるものとされる。しかし、その住みよさは計画的市街地との対比で一般（自然発生的）市街地が相対的に優れるに過ぎず、その優位性を保証するものではない。その住みよさを高めるための条件とその実現可能性の検証が必要である。

自然発生的（一般）市街地の住みよさを説いた先駆者はジェイン・ジェイコブズである。我々は一昨年、彼女の全著作のレビューをはじめとしたその都市論の全体像に迫った『都市の本質とゆくえ』を上梓したが、彼女の都市論は都市の計画論、経済論、社会論に及ぶ体系的なもので、かつ実践性に富むことを論じた。また、日本に関する独自

の空間観や社会観を持つことを明らかにした。彼女の都市論には日本の一般市街地がその住みよさを確保するためのヒントがいっぱい詰まっている。しかし、それを現実に活用するには、彼女の都市論の本質を地理的・歴史的状況の差違を考え合わせながら、方策を検討することが必要である。

本研究では、ジェイコブズの都市論について、時間的ロバスト性と空間的ロバスト性という観点から、現在の日本の一般市街地の住みよさにどこまで応用可能かを考察し、実際に住みよさを確保するための前提条件とその実現策を導出することを主な目的とする。

1.2 既存研究と調査手法

1) 既存研究

ジェイコブズの都市論を本格的に取り上げたものは上

*1 (株) プラス社会計画センター所長 (当時、宇都宮共和大学シティライフ学部教授) *2 首都大学東京都市環境学部教授

記の宮崎・玉川（2011）である。しかし、個別テーマに関する掘り下げた分析という点で不十分である。ジェイコブズの都市思想を具体的なフィールドの実践の中で受け継いだ論説としてグラッツ（1993）があるが、研究論文ではない。一方、一般市街地の住みよさに関しては、玉川（2003,2006）が東京都内において人口の安定性について実証分析を行い、一定以上の密度を持ち、若年層のサーキュレーションがあり、公共交通に便利で、様々な住宅形態があり建物用途が混在した（一般）市街地を抽出したが、ジェイコブズ都市論に直接関係付けた研究ではない。

2) 調査手法

i) 文献調査

市販文献の収集および Boston College (John J. Burns Library) が所蔵する資料 (Jane Jacobs Papers 1927-2002) の調査と記録・複写、を行った。

ii) 海外調査 (インタビュー先)

(a) James. Jacobs : ジェイコブズの息子 (b) Glenna Lang : ジェイコブズの伝記 "Genius of Common Sense" の著者の一人 (c) Roberta. B. Gratz : 『都市再生』晶文社の著者でジェイコブズと親交のあるジャーナリスト (d) Melvin. King : SETC の主導者で MIT の客員教授

iii) 海外調査 (現地調査先)

マンハッタン、ボストン、フィラデルフィア、トロント、ブランプトン (カナダ)

2. ジェイコブズ都市論の空間的・時間的ロバスト性

2.1 ジェイコブズの社会哲学

ジェイコブズには6冊の単著があるが、それらの広範な分野を扱う著書間には明瞭な関係がある。その点に関しては『都市の本質とゆくえ』に詳しい^{注2)}ので、ここではそれらに共通する都市思想はどのような社会哲学ないしイデオロギー、すなわちリバタリアニズム、リベラリズム、コミュニタリアニズム、のいずれに基礎を置いたものであるかを検討してみる。

まず、『都市の原理』と『都市の経済学』では自由な市場が生み出すダイナミズムを評価するジェイコブズであるが、それが往々にして行き過ぎた市場信仰に走りがちである市場原理主義者のイデオロギーであるリバタリアニズムには批判的である。実際、リバタリアンは彼女のことを "Libertarian Outsider" と呼んでいる^{注3)}。政府の介入を嫌う彼女がリベラリズムの立場を積極的にとることはない。『アメリカ大都市の死と生 (以下『死と生』と呼ぶ)』で都市にとっての公共生活の重要性が強調されているためリベラリズムの立場をとるように見えるが、その場合の公共性は権力・官憲が無関係な場合が多い^{注4)}。 (『死と生』に見られる) 都市コミュニティの特異性と重要性を説くジェイコブズは一見するとコミュニタリアニズムと親和的

にみえるが、地方のコミュニティの「一体感」を強く否定するところから、これをバックボーンとしているとは到底言えないように思う。

この特定のイデオロギーにとらわれない点を筆者は融通無碍と表現したことがある^{注5)}が、これに関係する面白いエピソードがある。ある雑誌のインタビューでの対話における、彼女の発言と著書等との一貫性の無さに聞き手は呆れたとの趣旨の引用文である^{注6)}。しかし、それは聞き手の誤解 (紹介した著者も?) である。彼女が都市計画や大都市圏主義に反対するのは、それらが往々にして多様性を損ないがちであるからであって、少なくとも都市計画に関してはそれが都市計画というだけで全て否定する訳ではない。多様性を持たせるには都市の安定した段階的な変化 (漸進的成長) が必要であるが、そのことを理解しない都市計画がなされていることが多い実態を彼女は懸念しているからである。彼女が例に挙げたポートランドの都市計画はそれに当たらない (多様性がある) との考えからの発言と理解すべきである。

それでは彼女の都市思想には依拠する特定の社会哲学乃至イデオロギーはないのだろうか。共和主義がそれにあたるように思う。共和主義の解説はサンデル (2010) や小林 (2010) に譲るとして、簡潔に言えば「政治 (自治) に参加して共通善について熟議し、政治的共同体の運命を形成することにこそ個人の自由がある」という社会哲学である。公的なアイデンティティと尊重・信頼のネットワークのある都市型コミュニティに特別の価値を見出し、参加型まちづくりの論理的基礎を提供し自らも実践し、小規模事業者の経済的自立と彼らが主導する都市のダイナミズムを大事にする点において、彼女の社会哲学は共和主義と最も親和性が高いように思われる。

2.2 空間的ロバスト性

1) 多様な都市空間での実践

ジェイコブズの都市論やその実践の対象は下町的なヒューマンスケールな住宅地に限定されるとの誤解が一部にあるが、彼女の主張が具体化された地区の状況は多様である。例えば、(A) くらしと経済活動の両面で活力を提供している旧工場地区、(B) 既存の建物や用途を排除することなく、空いた空間を手ごろな規模で埋めることによって創出される新しい建物を通して活性化された伝統的な、いかにも居住地らしい近隣住区、(C) 既に撤去された土地に時間をかけて再生された、新しく、高密度で複合用途の近隣住区、に分けられる^{注7)}。AタイプとしてはNYマンハッタンのソーホー地区、オレゴン州ポートランド市のパウル地区、英国ロンドンのショレディッチ、マンチェスターのキャッスルフィールド、リバプールのオールド・ヘイマーケット、カナダ・トロントのキング・スパダイナ地区。Bタイプとしてニュー

ヨーク・マンハッタン・ウエストグリニッジのウエストヴィレッジハウス、ピッツバーグのノースサイドの修復された歴史的建築群、英国リバプールのアーツ地区、グラスゴウのイーストエンド。Cタイプにはカナダ・トロントのセントローレンス近隣住区を例として挙げることができる。

ヒューマンスケールを好むジェイコブズはしかし、「大きい」こと、すなわち不適正とは考えない。大規模であっても時間をかけて様々な施設がネットワーク化された適正さを備えたまちは良いと考えていた。その具体例が上記Cタイプのセントローレンス近隣住区である。ここは旧工場地帯であった約40haの地区である。1970年代半ばに計画がスタートした当初からすでにトロントに居住していたジェイコブズは、都市開発の反対運動の経験のある当時の市長から要請を受けてアーバンプランナーとしてこのプロジェクトに参加した。詳細な計画は立てず、数箇条の基本方針^{註8)}に基づく「戦略」を立てたが、これは1960年代に(上記Bタイプとして挙げた)ウエストヴィレッジハウス計画で実験したものと基本的に同じであった。

2) 古い低中層建物の利点への着目

ジェイコブズが画一化しがちで監視機能等に問題のある高層棟を嫌い、家賃が安くで多様な新規起業者が期待できる古い建物を好むことに対して都市経済学者E. グレイザー(2011)からの強い批判がある^{註9)}のでその点を検証する。彼女の高層ビル嫌いに対し、彼は高層ビルに住む人は戸建てに住む人より街路で犯罪に合う確率が高いが家に強盗が入る確率は低いのに、低所得者向けの高層の公共住宅団地では貧困者が多く、一階に小売店舗が入ることでもないのでトラブルが多かったことにとらわれた、偏った見方だとする。また、マンハッタンの高層近隣は活気に欠けているわけではなく、面白い店舗やレストランが一階にあれば高層であっても十分面白みを出せると主張する。さらに、そもそも人間は多様なので、自分の嗜好だけで一種類のみに限定するのは筋が通ってないし、仮に(ある)都市で高層棟を禁じて、他所の都市に建っただけであると畳み掛ける。古い建物好きに対しても、彼女が古い低層の建物を保存すれば物件価格や賃料が低い水準に留まると考えたことは混乱した経済学の発想のせいだとし、実際はそこに建つはずの建物による床供給を阻害し、需給関係から価格・賃料は高くなることを理解していないと批判する。また、新しい超高層ビルでは古いビルのように混合用途が実現しないという思い込みもあるのではないかと、疑問を呈する。

以上の批判は概ね真つ当と思われるが、しかし、実際は両者が共存することで多様性を増すところを一方の立場を強調したものであり、反面の批判を返すことができる。即ち、大都市では放っておけば短期的な効率性から新築・高層化に走りがちになるが、そのタイミングは実は非常に

難しい(いわゆるオプション価値の考慮が必要)。また、できたものは大抵画一化したデザインの大規模オフィスビルということが、そうでないことよりも圧倒的に多いように思われる。そのような変化はオーバーシュートイングしがちであり、かつほぼ不可逆現象であるという特性があって、まちのアイデンティティを失う決定的な要因となる恐れがある。そうした点を考えれば、古い中・低層ビルの存在はその都市の多様性にとって貴重である(オプション価値の観点からは経済合理性も有り得る)。また、グレイザーは低層ビルには経済合理性がないような言い方をするが、ジェイコブズはグリニッジ・ヴィレッジの西端のウエストヴィレッジハウス計画^{註10)}で、市が進める高層棟建設計画を5階建てに変えさせる市民運動の先頭に立って活動し、1974年にこの建物は完成した。これは、その後インフィル型住宅^{註11)}の名で知られるようになった実践例の先駆けである。小規模ビルの良さを感じ取っている人々からの評価は40年近く経った今も高く、市場での取引も盛んとされる^{註12)}。建築関係者からは建築的魅力に欠けるとの評価もあったが、その地域に適合し、地域は安定し強化された^{註13)}。なによりも、低・中層ビルであっても経済合理性のあることを自ら立証した。これら2つの点でジェイコブズ都市論は概ね空間的ロバスト性に優れる。

3) ジェイコブズと「郊外」

『死と生』においてジェイコブズは、いわゆる「郊外」に対して批判的な評価を繰り返している。しかし、絶筆となった『壊れゆくアメリカ』では、トロント都市圏の外縁部に成長する郊外都市について、必ずしもそうではない論調が見られている。一例としてトロント市の西約20kmに位置するブラムプトン(Brampton)に焦点を当ててみよう。彼女は同市を「郊外だがベッドタウンではない」と評価し、「魅力的な都市部があり」、「(多くの)移民を、... コミュニティに定着させるため計画的な努力が続けられている」^{註14)}としている。

実際、市役所において収集したブラムプトン市の統計(Census Bulletin #1-#4, National Household Survey Bulletin #1, Brampton Employer Survey Results 2012-13 発行)の示すところでは、下記のことが見出せる。

- ・人口は、1981年の149,090人から2011年には523,911人と、全カナダ第9位の都市に成長。30年間で3.51倍に。2006-2011年の5年間の増加数90,105人は、トロント、カルガリーに次ぎ全カナダで第3位。
- ・市民の年齢の中央値(メディアン)は34.7歳で、カナダの10大都市の中で最も若い。
- ・1世帯当たりの人員は3.5人と15大都市中最多で、ファミリー層の定着が窺える。
- ・母国語を英語とする市民は54.0%。後は、パンジャビ語を中心としたインド系の言語、ポルトガル語、スペイン語、タガログ語なども。
- ・2011年人口中、カナダ生まれの割合は48.6%。移民数は、1961

年以前の移民が 8,915 人だったのに対し、2006-2011 年の 5 年間では 40,700 人に。

・出身の民族は、東インドが多いが、以下、カナダ、英国、ジャマイカ、スコットランド、アイルランド、イタリア、ポルトガル、フィリピンと続き多様性に富む（実際、市役所を訪れた際、筆者

の質問に丁寧に対応してくれたのは、インド系の職員であった）2008-2012 年の期間、リーマンショック直後の 2000 年以外は、新しい事業所は毎年 200 数十、新たな雇用者数は 1500-1700 人程の増加で推移している。



写真 2-1 1930 年代のスクラントン中心部



写真 2-2 2013 年の同左地点

また、『壊れゆくアメリカ』によれば、かつて製造部門に限定されていた産業は 1980 年代以降事務部門を近接させるようになり、トロントの中心部からブランプトンへ本部業務を移す企業も出て来ているという。さらに、市の中心部にはショッピングゾーンやカフェ等も整えられ、成長途上にある街ながら歴史的文化遺産の保全も積極的に行われており、市民の意識レベルの高さが感じられた。

考えてみれば、ジェイコブズがその少女期を過ごしたダンモアはスクラントン市の郊外に位置する地域であった。現在は閑静な住宅地となっているが、スクラントン市のダウンタウンへは短時間で移動できる距離であった。また市の中心部は、現在も彼女が路面電車で通学していた頃の姿をよくとどめている。

すなわち、ジェイコブズは、『死と生』で見せた郊外 v. s. ダウンタウンという図式から転じ、最終的には、画一的な地域 v. s. 多様性を持つ（育む）地域という図式で捉え直していた（そのように評価軸を変化させて行きつつあった）と言えるのではないだろうか。郊外と一口に言っても、「多様性のある郊外都市」はむしろ彼女にとっては歓迎すべき存在であったことを窺わせる。これを「空間的ロバスト性」と呼ぶべきかどうかは微妙だが、「郊外」のイメージを彼女が批判していた当時のものに限定しなければ、拡張性のある都市論と言えよう。

2.3 時間的ロバスト性

1) インフラとコミュニティの経路依存性

グリニッジ・ヴィレッジとリッテンハウススクエアを例として、ジェイコブズ都市論の時間的ロバスト性を検証する。まず、グリニッジ・ヴィレッジについてはその地区特性とコミュニティ特性から、大都市のダイナミズムに関するジェイコブズの認識を批判したマンフォード（1968）と、これに関連する彼女の『死と生』第 6 章「都市近隣の

使い道」における認識・主張に拠りながらその時間的ロバスト性をみてゆく。マンフォードの論説の該当部分^{注 15)}の要約は次のとおりである。

ジェコブズは小さくて親しみやすい都市地域の扱い方を得意とし、近隣生活そのものがヒューマンスケールの維持に頼ることを理解していた。しかし、相互信頼の感覚は大都市のダイナミズムでなく、それは村の特別な美德である継続性と安定性次第である。これらの美德はニューヨークのグリニッジ・ヴィレッジに顕著な特徴として引き継がれている。即ち、グリニッジ・ヴィレッジは 19 世紀前半のマンハッタンの格子状の道路配置への改変から外され、旧来の輪郭を残し続けた。地区内の建物は白いポルティコのある 2~3 階建ての赤いレンガ造りの住宅で構成されていた。これは英国ニュータウンの計画された近隣住区と同じようなものであった。この低密度と良好な建物のおかげで開発の波から取り残されることを可能とし、住民は低家賃で住み続けることができた。もし、グリニッジ・ヴィレッジが十分にダイナミックな地区だったとしたら現在では彼女が称賛する特性を欠いたものになっていただろう。ジェイコブズの健全な大都市計画の究極の基準はダイナミズム、高密度性、多様性に限定され、都市の不幸な結末である分散を深く考えることは決してなかったが、都市のコミュニティの安定性と継続性が活気ある都市の本質であることを彼女は的確に把握していた。

グリニッジ・ヴィレッジが活気のある地区となった物的条件（密度と建物形態）の時間変化と人的条件（コミュニティ特性）に関する鋭い指摘であるが、ただこのマンフォードの主張には都市のコミュニティの安定性と継続性が保持され続ける条件が示されている訳ではない。実はジェイコブズはこの点に関係する考察を『死と生』の第 6 章「都市近隣の使い道」で行っている^{注 16)}。そこでは、都市近隣の一つである地区を取り上げ、良質な地区には地区間ネットワークが不可欠であること、そのためには「何らかのきっかけ」、「十分な数の人々が利用者として自分を認識できるような物理的領域」と「時間」が必要であり、都市のコ

コミュニティの安定性と継続性の証拠は地区全体での新しい種類の組織が成長しているか否かで分かる、とする。グリニッジ・ヴィレッジでは上述のウエストヴィレッジハウスの反対運動を通じて結成されたウエストヴィレッジ委員会にジェイコブズとともにレイチェル・ウォールのような女性指導者が現れた。半世紀以上経った今も、自分たちのまちの活動グループ・団体や Jane's Walk チームのような都市と街路の利用者を安全にする手助けのための国際的な活動を行う団体等、多様な活動団体・グループを通じて、その都市思想は継承されている。

リッテンハウススクエアはジェイコブズが『死と生』の中でアメリカの最も成功した公園の一つに挙げているフィラデルフィアの都市公園である。この公園はフィラデルフィア市の建設者であるウィリアム・ペンにより 1683 年に碁盤目状の中心市街地の中心に置かれた中央公園（現在は市庁舎）を囲む四隅に位置する 4 つの公園の一つとして造られた。ジェイコブズはよい公園の条件として多様な緑と後背地としての多様な近隣の存在を挙げるが、その点でリッテンハウススクエアはしっかりした都市の骨格に位置付けられ、約 2.4ha の公園には花壇から樹齢 300 年以上の大木まであり、その中で様々な時間帯に様々な利用者が活動できるようになっている。その利用者を生み出す多様な近隣としては公園南側に既存住宅地が控え、公園北側で接するウォルナット通り沿いは近年ブランドショップの進出が著しい市内で最も高級な買回り・飲食店街となり、ウォルナット通り北側 2 本先のチェスナット通りは現在、市内で大型オフィスビルの建設が最も盛んかつ、最も有力な業務街であり、多様さを増している。約 50 年前の時点でも公園に面する外周路沿いにはレストランと画廊のあるアートクラブ、音楽学校、教会、公共図書館等の多様な施設構成となっていた^{注 17)} が、今回現地確認をしたところ、音楽学校、教会、公共図書館は現存している上に、シェラントン等の 2 つの都市ホテル、市内最大の書店 (Barns & Noble)、イタリアン等の本格的レストラン 4 軒、カフェ 2 軒が追加されていた。週末ということもあり殆どの商業施設が利用者で溢れていた。Independence Visitor Center にあった市内案内書にはリッテンハウススクエアがジェイコブズの『死と生』の中で非常に好意的に評価されていることを紹介しており、彼女が何らかの触発をその住民にもたらしていることは間違いないように思える。

この地区では 1950 年代にリッテンハウススクエアでの地下駐車場建設計画を中止に追い込んだ近隣住民の反対運動が起きた後、200 年祭の熱気も後押しして 1976 年にリッテンハウススクエアを保全・美化する団体としてフレンズ・オブ・リッテンハウススクエアが組織され、定期的イベントの開催も含めた広義のまちづくり活動が活発に行われている。この団体は“simple but significant (地味だが意義深い)”をそのミッションとして掲げる PPP であ

るが、その活動はまさにジェイコブズの説くコミュニティの安定性と継続性を保持する方向を向くものと思われる。

2) ボストンのデータによる実証分析

ボストン市内の内部構造を概観するため、主として Census のデータをベースとして BRA (Boston Redevelopment Authority) が作成した、各種統計値の Planning District 別の集計結果を見てみよう。なお、ジェイコブズが『死と生』で頻繁に言及しているノースエンドについては、可能な年次は Community レベルでの数字も示す。また、主要なものは、表・図も示す。

・人口

1950 年代から 70 年代は、合衆国全体、マサチューセッツ州全体で増加の一方、ボストン市では全体的に減少傾向。クラッセン・山田の都市化の四段階説に照らせば、いわゆる「郊外化」の時代であったと言える。1980 年以降、Back Bay/Beacon Hill, Central (North End がこの一部に含まれる) の都心地域、および都心と郊外の間位置する South End, Allston/Brighton の人口が回復しており、都心回帰、いわゆる「再都市化」の傾向にある。近年は市全体の人口が増加に転じており郊外部での増加も見られる。(表 2-1)

・年齢の中央値

各地区の居住者のメディアンを示す。郊外部でやや高齢化の傾向が見られている。大学を擁する地域 Allston/Brighton, Back Bay/Beacon Hill, Fenway/Kenmore は若年層を維持し続けている。以前は市平均を超えていた都心部の Central や中間的な South End には若返りの兆候が見られる。(表 2-2)。

・居住歴

1980 年の統計は、5 年前に同じ住所に住んでいた人口比率を示す。都心部 Back Bay/Beacon Hill, 大学を擁する Fenway/Kenmore は低比率(すなわち流動性が高い)、Central, South End は中間的な値を示す。2010 年の統計は前年の居住地との比較であるが、5 年その比率が続くとして 5 年間の値に換算して算出する。やはり大学を擁する地域、都心部で低比率となり流動性が高いが、近年は郊外でもある程度流動性が高まっている。

・エスニシティ

ボストン市全体では白人比率の減少の一方、ヒスパニック、アジア系の増加が明確な傾向として見られている。(図 2-1)。中心部は一定の白人比率を維持する一方で、郊外部での黒人比率は増加傾向にある。その中間的に位置する South End は、黒人比率減少、白人、ヒスパニック、アジア系の比率が増加するという独自の様相を呈している。(図 2-2)

・住戸数、空家率

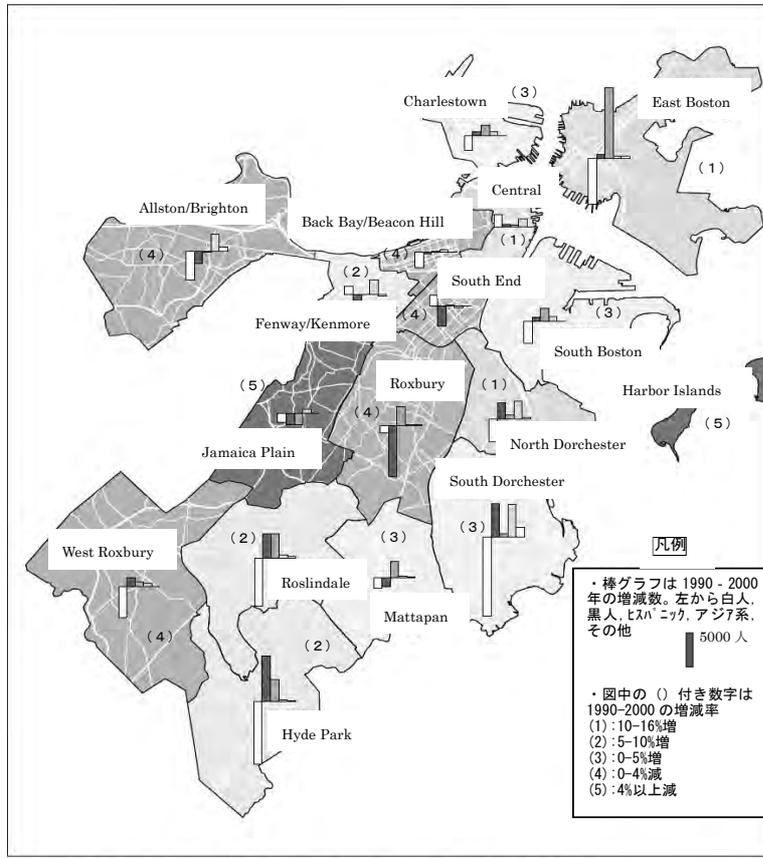
住戸数は、1980 年代以降ほぼ全体で増加傾向にある。South End は 1960 年から 70 年にかけて激減しているが、その後は増加に転じている。Central の空家率は比較的高く新陳代謝の激しさが推測されるが、North End はその中では少ない方である。South End は空家率の減少が著しい。(表 2-3)。居住歴と合わせて考えれば、近年は定住性の高い地域と言えるのではないかと。

・大学・専門学校卒業者の比率

学歴を代表する指標として見てみる。North End は Back Bay/Beacon Hill に次ぐレベル。郊外部の伸びが著しいが、South End も近年は市の平均を超える段階に達している。

・年間世帯収入、一人あたり収入

世帯収入は、都心、郊外での差が大きい。特に Back Bay/Beacon Hill の高さは群を抜いている。Central は、額、伸び率とも市の平均以上。South End は、市の平均を下回るが、伸びは順調に推移している。一人当たり収入については、元々最高であった Back Bay/Beacon Hill 以外は、いずれも 30% から 40% の伸びが見られる。South End の伸び率は South Boston に次ぐ。(表 2-4)



Boston Population Racial Change and Ethnic Shifts, 1990 - 2000
 Source: 2000 U.S. Census, PL94-171

図 2-1 地域別エスニシティの変化

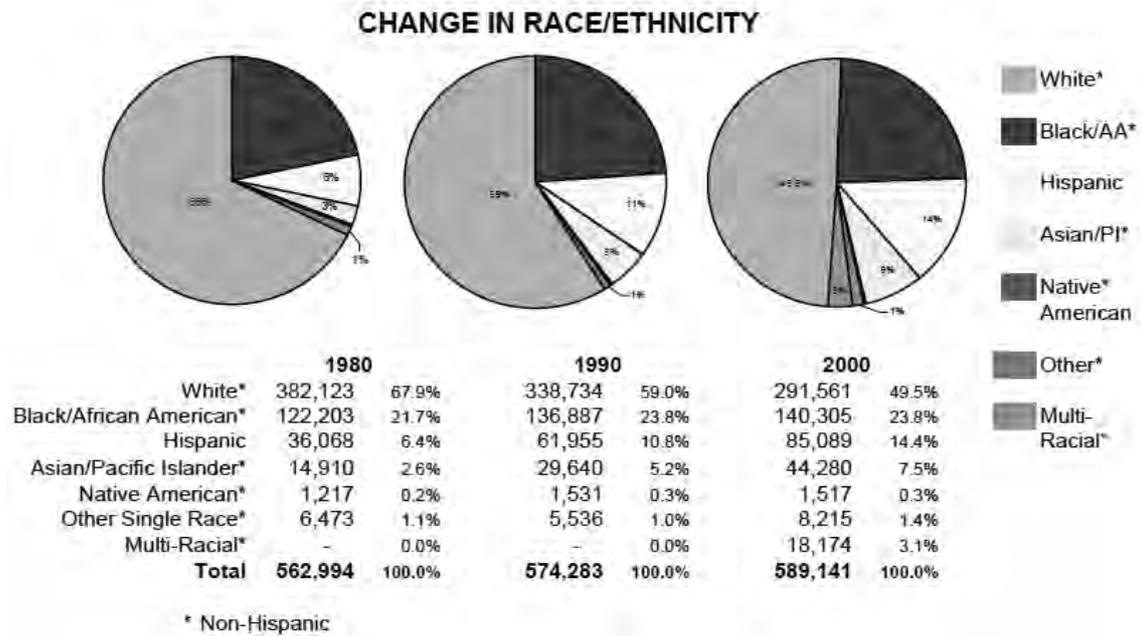


図 2-2 市全体でのエスニシティ

表 2-1 ポストン市内の地域別人口（人）

Planning Districts	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	1970→2010	2000→2010
United States	151,325,798	179,323,175	203,211,926	226,545,805	248,709,873	281,421,906	308,745,538	51.93%	9.71%
Massachusetts	4,690,514	5,148,578	5,689,170	5,737,037	6,016,425	6,349,097	6,547,629	15.09%	3.13%
Boston	801,444	697,197	641,071	562,929	573,001	589,141	617,594	-3.66%	4.83%
Allston/Brighton			63,657	65,264	70,284	69,648	74,997	17.81%	7.68%
Back Bay/Beacon Hill			27,538	30,212	27,808	26,721	27,476	-0.23%	2.83%
Central			19,334	21,797	21,669	25,193	30,901	59.83%	22.66%
North End	15,049	11,944				9,637	10,131		5.13%
Charlestown	31,332	20,147	15,353	13,364	14,718	15,195	16,439	7.07%	8.19%
East Boston	39,526	31,840	38,873	32,178	32,941	38,413	40,508	4.21%	5.45%
Fenway/Kenmore			32,965	30,842	32,880	35,602	40,898	24.06%	14.88%
Harbor Islands			1,268	1,748		640	535	-57.81%	-16.41%
Hyde Park			34,977	30,223	29,985	31,553	31,813	-9.05%	0.82%
Jamaica Plain			47,767	39,331	40,995	38,196	39,897	-16.48%	4.45%
Mattapan			45,449	35,827	36,135	37,607	34,616	-23.84%	-7.95%
North Dorchester			32,665	23,789	25,068	28,775	28,384	-13.11%	-1.36%
Rosindale			39,558	32,626	32,959	34,663	32,589	-17.62%	-5.98%
Roxbury			71,095	57,751	58,893	56,657	59,790	-15.90%	5.53%
South Boston			38,488	30,396	29,488	29,965	33,688	-12.47%	12.42%
South Dorchester			74,415	59,123	60,630	63,340	59,949	-19.44%	-5.35%
South End	55,459	34,176	22,680	27,125	28,842	28,220	34,669	52.86%	22.85%
West Roxbury			34,989	31,333	29,706	28,753	30,445	-12.99%	5.88%

表 2-2 地域別の年齢中央値

Planning Districts	1970	1980	2010	2010/1970
United States			37.1	
Massachusetts			39.0	
Boston	28.1	28.9	32.1	1.14
Allston/Brighton	28.6	26.5	26.8	0.94
Back Bay/Beacon Hill	23.7	28.6	31.7	1.34
Central	36.5	38.6	32.9	0.90
North End			30.5	
Charlestown	27.9	30.7	34.6	1.24
East Boston	31.2	34.7	32.3	1.04
Fenway/Kenmore	22.4	22.2	22.6	1.01
Harbor Islands	45.2	23.4	45.3	1.00
Hyde Park	30.2	31.7	38.3	1.27
Jamaica Plain	21.6	29.0	31.9	1.48
Mattapan	27.1	26.0	34.0	1.25
North Dorchester	26.2	28.5	31.7	1.21
Rosindale	32.1	32.0	37.5	1.17
Roxbury	23.4	26.0	31.7	1.35
South Boston	31.4	34.2	32.4	1.03
South Dorchester	28.4	28.7	34.5	1.21
South End	33.4	30.4	33.1	0.99
West Roxbury	36.3	39.3	42.2	1.16

表 2-3 地域別の空家率

Planning Districts	1970	1980	2010	2010/1970
Boston	6.4%	9.5%	7.3%	1.14
Allston/Brighton	3.1%	4.6%	4.1%	1.32
Back Bay/Beacon Hill	7.4%	9.0%	11.9%	1.61
Central	9.6%	7.5%	12.1%	1.26
North End			8.5%	
Charlestown	5.8%	14.2%	7.1%	1.22
East Boston	6.3%	11.0%	7.6%	1.21
Fenway/Kenmore	7.2%	8.5%	4.5%	0.63
Harbor Islands	-	-	N/A	
Hyde Park	2.3%	3.4%	6.2%	2.70
Jamaica Plain	6.9%	15.4%	5.0%	0.72
Mattapan	6.0%	11.6%	8.5%	1.42
North Dorchester	5.8%	17.2%	7.9%	1.36
Rosindale	2.0%	5.5%	6.4%	3.20
Roxbury	11.8%	13.6%	8.6%	0.73
South Boston	6.1%	10.2%	8.0%	1.31
South Dorchester	4.3%	8.4%	8.6%	2.00
South End	16.2%	12.7%	5.4%	0.33
West Roxbury	1.1%	1.8%	4.3%	3.91

表 2-4 地域別の一人当たり所得

Planning Districts	2000	2010	2010/2000
Boston		\$31,856	
Allston/Brighton	\$21,937	\$28,357	1.29
Back Bay/Beacon Hill	\$68,834	\$80,027	1.16
Central	\$41,648	\$60,450	1.45
North End		\$56,373	
Charlestown	\$38,963	\$53,209	1.37
East Boston	\$15,167	\$20,913	1.38
Fenway/Kenmore	\$14,732	\$20,153	1.37
Harbor Islands	\$8,631	\$11,536	1.34
Hyde Park	\$19,292	\$27,053	1.40
Jamaica Plain	\$23,712	\$33,906	1.43
Mattapan	\$14,895	\$19,515	1.31
North Dorchester	\$16,742	\$23,511	1.40
Rosindale	\$20,593	\$28,986	1.41
Roxbury	\$13,282	\$18,436	1.39
South Boston	\$24,241	\$41,342	1.71
South Dorchester	\$16,894	\$23,309	1.38
South End	\$36,083	\$53,416	1.48
West Roxbury	\$28,056	\$39,664	1.41

【データソース】

- ・ Population and Housing Characteristics of the North End from Les Lipkind March 2, 1967 GOV DOC BRA2779 in Boston Public Library
- ・ Diversity and Change in Boston's Neighborhoods BRA A comparison of demographic, social, and economic characteristics of population and housing - 1970-1980
- ・ Boston's Population - 2000 1. Changes in Population, Race, and Ethnicity in Boston and Boston's Neighborhoods - 1980 to 2000 (PL 94-171 Initial Release) Boston Redevelopment Authority
- ・ Boston in Context-Planning Districts, Boston in Context-Neighborhoods Alvaro Lima & Mark Melnik BRA 3/28/2013

以上、近年の都心回帰の様相、都心部および中間部でのジェントリフィケーションの傾向、郊外部へのセグリゲーション等が指摘できよう。ジェイコブズの都市論に照らし合わせれば、一時期沈滞がみられた内部市街地のレジリエンス（復元力）が見えてくる。その中でも、ジェイコブズが『死と生』で高く評価していたノースエンドは白人系の住民により活気が維持され、後述のように否定的な評価を示していたサウスエンドは、新たな様相を見せていることが推測される。

2.4 ジェントリフィケーションへのロバスト性

ジェイコブズ都市論の時間的ロバスト性をみる場合にジェントリフィケーションとの関係を避けて通ることはできない。ジェントリフィケーションは大都市の中心部の低所得層や空き家が多い地域（インナーシティ）が中産階層の住居や商業的利用に代わる現象を指す。ジェントリフィケーションの結果、治安が向上し地価や家賃が上がる一方で、従来からの居住者がそこに住めなくなり（ディスプレイメント：社会的排除）、従前のコミュニティが崩壊する問題点が指摘されている。1940年代の半ばから欧米の都市でみられるようになった。このジェントリフィケーションという用語はロンドンの労働者階級の住宅地に中流階級が移り住んできた現象の議論の材料として1964年から使用されるようになったとされる¹⁸⁾。ジェイコブズが1930年代から住み始めたグリニッジ・ヴィレッジも1950年代からジェントリフィケーションが進行した。彼女の『死と生』はまさにその時期に書かれたものであるため、ジェントリフィケーションという言葉はその当時知らなかったということになる。ジェイコブズは後年（1968年にトロントへ移住）、自分がかって住んだ、そのグリニッジ・ヴィレッジがジェントリフィケーションとそれに伴うディスプレイメントによってすっかり変わってしまったことを快く思っていなかったとされる¹⁹⁾（所論①）。

しかし、この発言はジェイコブズの都市論の時間的ロバスト性にやや疑問を投げかけるものである。何故なら、彼女の都市の多様性のための4つの条件のうち、特に古い建物の必要性（所論②）、都市の独特の性質のうちのソーシャルキャピタルに富む地域コミュニティ（所論③）という特質に係る1960年前後の状況が、その後のジェントリフィケーションの進行によって容易に壊れてしまったと認めてしまったように思えるからである。また、ジェイコブズの4つの条件を満たす地区の生活のし易さはジェントリフィケーションの前には無力である、との根強い批判が社会学者や経済学者からある。そこで、都市の多様性に関するジェイコブズの所論がジェントリフィケーションの進行によって発現する事象をどこまで見通していたのか、また、それへの対応策を考えていたか、の観点から彼女の都市論のロバスト性について考察してみよう。

ジェイコブズの都市の多様性に係る上記所論②、③は1960年前後のジェントリフィケーションの初期段階に対応するものである。その後のジェントリフィケーションの見通しに関連する記述は都市の多様性の進行に伴う多様性の自滅として『死と生』の第13章にある。それによれば、多様化した混合用途が並はずれて有名になり、その地域が成功するとこの地域への立地を巡って猛烈な競争が展開される。その勝者はその地区の成功を共に築いた数多くの用途のごく一部だけである。結果的に支配的な用途が一つか二つ現れ、他の比較的収益性の低い利用形態を押し出してしまう²⁰⁾（所論④）、とある。一方、ジェントリフィケーションの進行段階にはいくつかの説があるがここではクレイの4段階モデル²¹⁾によることとし、ジェイコブズの認識及び見通しと関係付けてみる。また、考察に当たっては、ジェントリフィケーションを不動産に対する利用・投資形態面とディスプレイメント面に分けて見てゆく（Sheppard (2012), pp.31-33, Box1.1 を筆者要約）。

Stage1: 少集団のリスクを気にしない人々が不動産を自ら利用するために移り住んできて改修を行う。この段階での移住者は既存空き家等に住むのでディスプレイメントは起きない。これらの住民にはプロのデザイナーや芸術家が含まれることが多い。

Stage2: 同じようなタイプの人々が自分で使用するため家具付き住宅に移り住んでくる。商売勘が鋭い不動産業者が投機的活動を始める。空き家が少なくなりディスプレイメントが起り始める。近隣の地区名が変わり、新たな境界が識別され、メディアから注目されるようになる。

Stage3: 大手メディアや行政の関心が直接向けられる。当初移り住んだ人々は影が薄れる。都市再生が始まり、個人投資家は改修行動が主となる。地価や家賃は急激に上昇する。ディスプレイメントは続くが、多くの若いミドルクラスの専門家層にとって安全な地区と見られるようになる。

Stage4: 大多数の不動産が高級化し、新しい住民は企業の管理職であるミドルクラスが多くなる。投機用の保有ビルが市場に出回り、小さな専門小売やサービス店が現れ始める。地価や賃料はらせんの上昇を始める。ディスプレイメントは借主だけでなく、家主にも起きる

まず、所論②の古い建物の必要性はジェントリフィケーションの主不動産の利用形態とその利用者に係るもので、『死と生』の第10章で職人が古いタウンハウスをショールームに変えたりする改修²²⁾の例等を挙げているが、これはStage1のデザイナー・芸術家の行動に概ね対応し、明確にこのStageを認識している。なお、Stage3までは改修行動が主であるが、利用者ではなく不動産業者や投資家が行う点でStage1とは基本的に異なる。所論③のソーシャルキャピタルに富む地域コミュニティは専らディスプレイメントに係る事項である。『死と生』では第3章でよい都市近隣（地域コミュニティ）はプライバシー保持と交流・相互支援の期待とがバランスが取れているとし、そこにはディスプレイメントは入り込む余地がない。彼女のディスプレイメントは主にスラム再開発にお

ける強制立ち退きと支払能力の点でそこに留まることができない住民や事業者として記述されているが、これは Stage 2～3 に跨る事象である。所論①と④はいずれもジェントリフィケーションが行きついた先の状況について Stage 4 を見通していたものと考えられる。さらに、既述のウエストヴィレッジハウス計画での活動は Stage 4 への 1960 年代での彼女の対案とも位置付けることができるかもしれない。そうだとすると、ジェイコブズはジェントリフィケーションを全 Stage にわたって見直し、対応策さえ実施していたかのように見えるが、この点について建物利用の多様性とディスプレイメントに分けてさらに突っ込んだ考察を加えてみる。

まず、建物利用の多様性に関しては本章 2 節 3 項「古い中低層建物の利点への着目」と 3 節 2 項の「インフラとコミュニティの経路依存性」の考察がほぼそのまま利用できる。即ち、ジェントリフィケーションの最終段階では再開発による大規模高層建物が地域を席卷するような過剰に陥りがちで、結果として多様性の自滅を招くことも多い。しかし、新築高層ビルでの新しいビジネスへの挑戦者も絶えず取り込まないとコミュニティは停滞するのも確かであり、ジェントリフィケーションを全て否定するのは適切ではない。ジェントリフィケーションの初期段階はともかく、改修の対象となる古い建物は時間とともに減少する。同じく新築高層建物もいずれは老朽化するローテーションを繰り返すが、そのローテーションにはズレがある。従って、両者は共存可能というより不可避と考えるべきである。初期 Stage では古い建物の改修が主となり、後期 Stage では高層建物の新築が主となり、しかも、街区ごとにズレを伴って進行するという具合である。実際、今回現地を歩いてみて、かつてジェイコブズが住んだ古い低・中層建物からなるモートン通りやハドソン通りと、過剰な新築の超高層ビルが林立するハウストン通りとは、ウエストヴィレッジとグリニッジ・ヴィレッジを合わせた地域（ウエストヴィレッジはグリニッジ・ヴィレッジと一緒に含めることが多い）の中では共存しているのだとの感を強く持った。ジェイコブズにはこのような感覚はなかったように思われる。これは、マンフォードが指摘した「都市の不幸な結末である分散を深く考えることは決してなかった」ジェイコブズの弱点と通じるものがあるように思われる。

ジェントリフィケーションは元々他所から移り住んできて街の上品化をもたらす中流階級の転入者に着目した現象で、経済的動機に基づくが社会的にも望ましいものである。問題となるのは入れ替わって出ていくのが社会的弱者（借家人）でそれが過剰になりがちで、大規模で急激な追い立て・流出が起こるときである。ジェントリフィケーションが全て酷いディスプレイメントをもたらすわけではない。実際、投資の引き上げ、放置、破壊型「都市更新」、放棄された住宅の方がジェントリフィケーションに

よって住民が転出するよりもより多く、より速く人々を追い出すとされる^{注 23)}。1980 年代半ばに、ジェイコブズはある著書での質問への回答で、ジェントリフィケーションに反対する人はその対抗策を自問自答しなければならぬと理解を示し、問題はそれが特定の場所に集中すること、需要に比べ供給が少なすぎるのが問題である^{注 24)}、とする考えを述べている。しかし、ジェントリフィケーションは極めて経済合理性にも適った現象で、これを止めることはできない。ディスプレイメントという負の側面のみを捉えてジェントリフィケーションに反対するのは角を矯めて牛を殺すようなものであり、問題の解決は公平性・公正性の観点から当事者間の私的な解決に拠るのではなく、公的政策での対応をとるべきとの経済学者の主張は正しい。所論①は「快く思っていなかった」とのジェイコブズの感想である。まちなみ及びコミュニティの安定性と継続性を求めて運動を繰り広げたウエストヴィレッジハウス計画は公共プロジェクトであり、本来のジェントリフィケーションの対象に含めることはできない。つまり、ジェイコブズはしっかりとジェントリフィケーションと向き合うことがなかったと言えるかもしれない。

3. 近親者インタビューとボストンの地域の実像を加えてのジェイコブズ都市論の再評価

3.1 Toy から出るマコト

トロント滞在中、ジェイコブズの息子さんである James Jacobs 氏へのインタビュー（隣人でジェインの親友だった Toshiko Adeilman 氏を交えて）を行い、息子さんの目で見た晩年の彼女の様子を始めとして様々な話を聞かせて頂いたが、その中で今後書かれる筈だった著作のアイデアの一端を伺うことができた。特に、innovation（技術革新）について、ジェイコブズは興味深い見方をしていたようなので簡単に紹介しよう。

（ジェイムズ氏から聞いた）彼女の話によれば、技術革新の動機は実用性ではないと言う。toy（玩具）として遊んでいることが、または趣味や楽しみとして行っていることが偶然役に立ったり、あるいは、アニミズムのような宗教的な動機から行っていることがたまたま何らかの有用性を生んだりし、実用に供される技術革新につながったのではないかという。（ちなみに、日本の心理学者・岸田秀氏は 35 年前に、『(続) ものぐさ精神分析』（中公文庫）収録のエッセイ「マニアについて」（初出：1978 年 6 月 26 日サンケイ新聞）で同様のことを述べている）。例えば、庭園（garden）は趣味の領域だが、同じ植物を育てるのでも農場（farm）になると生業のための技術となり、大農場（plantation）になると一大産業となるという調子である。手工芸（craft）－工場（factory）－企業（company）という流れも同様である。そのように遊びの段階から実用性が組み込まれていく段階に移行するにつれて、規格化さ

れた大量生産の方に力点がおかれ、創意工夫・技術革新の要素が少なくなるという。

都市の経済に活気をもたらすのは無数の小さな多様な営みである、というのが『都市の原理』以降のジェイコブズの持論であるが、これは、上記の技術革新が小さな営みの遊びや試作のようなことから生み出されるということとも合致している。では、技術革新を生み出すのが、そのような要素の多い都市の中での多様な接触であるならば、そういう都市のあり方を許容するものは何であろうか。それは、しっかりした骨格（インフラ）の存在、高密度や混在を認める計画の方向性、個々の細かい要素の存在と変化を容認する環境と言えるのではないだろうか。

3.2 SETCの試みとジェントリフィケーション

ジェイコブズの都市論といえば、かの「多様性への4条件」が有名である。かつてジェイコブズがこの条件を満たしている地域として評価したボストン中心部近くに位置するノースエンドは、現在もその様相を堅持している（写真3-1）。煉瓦造りの4、5階建ての街並みが体よく保全され、歩道には活気が溢れている。同じことは、隣接するBack Bay/Beacon Hill等の地域にも言える。

この点において、先に触れたサウスエンドの変容は対照的かつ示唆的である。煉瓦造りの中層住宅が連片する市街地という点では共通しているが、『死と生』が書かれた当時の扱いは、「かつては上流階級の堅牢さをもっていた地区」だが「悪い近隣となった」^{注25)}と評価され、また、ノースエンドと比べて人口密度が低い一方、「死亡率」や「結核死亡率」が断然高い地域として例示されている^{注26)}。しかし先の統計を見る限りでは、人口や経済的指標は概ね好転しており、地域の状況は改善されていることが窺える。確かに地域を歩く限り、物的に荒れた感じもなく、小綺麗に更新された住戸もそこそこで散見される（写真3-2）。20数年前偶然この地域に足を踏み入れようとしたとき、

道行く人から「危険だからこの先は行かないように」と注意された経験もあったが、2013年現在はそのようなこともなかった。

この地域を変えたものは何か、その全貌は簡単には把握できそうにない。ここでは、その一端を垣間見ることのできる一つの実例を挙げておこう。SETC（South End Technology Center）と呼ばれる建物がこのサウスエンドにある。MIT（マサチューセッツ工科大学）の大学院生達との連携により、地域住民、特に次代を担う若年層を対象として先端技術に触れさせるという社会教育を実践している施設である（写真3-3）。

SETCの中心人物であり、MITの客員教授でもあったMelvin King氏は、当方からのインタビューに応え、以下のようなことを語ってくれた。

- ・最新技術（現在は主としてIT関係の）を広く伝授することで地域の若年層を育てることを目指している。
- ・ここで教わった子供達が、大学生や大学院生となり今度は教える側に回り、よい循環が生まれている。またそれが、コミュニティの可能性やキャパシティを高めることにもつながっている（直接的には、学歴や所得の向上につながる）。
- ・1960年代に住宅をクリアランスして立体駐車場にしようとする計画が持ち上がったが、反対運動が盛んになり、それをストップさせることができた。
- ・特定の人種・特定の所得階層に地域を純化させようというclass cleansingの圧力に対し、多様な人種・多様な階層が住んでよいのだという考え方に基づいてこの活動を行っており、一定の役割を果たしていると思う。
- ・MITがケンブリッジ市で進めているサイエンス・パーク（企業と連携した新研究所棟群の建設）については、市民が自由に利用できるオープンスペースが増える反面、周辺の地価が上がることで低所得者層の排除に繋がらないか注視が必要だ



写真3-1 現在のノースエンドの街並



写真3-2 現在のサウスエンドの街並



写真3-3 SETCの作業ルーム

3.3 時間へのまなざし

Boston College内にある図書館の1つバーンズ・ライブラリーには、Jane Jacobs Papersと称しジェイコブズに

関する各種資料を集めたコーナーがある。その中で、彼女と書簡を交わした宗教学者Timothy Patitsasの手紙の1節に重要な指摘がある。彼は、「時間」の重要性を指摘し、

近代都市計画が無視あるいは軽視したのは、まさにこの「時間」であったという。彼は宗教者らしく、さらに都市の状況は、時間を重視する liturgy (典礼) として捉えられると自説を展開していくのだが、それはひとまず置き「時間」について考えてみよう。

計画論的に言えば、「時間」はすなわち「変化」である。それは、空間を固定的なものとしてイメージせず、変化を許容する器として考えることに通じる。考えてみれば、ジェイコブズの4条件のうち、「古い建物の必要性」に時間が関連することは明らかだが、「一次用途の混合」「小規模ブロック」「高密度」も、時間をかけて地域が醸成されていくことに伴う現象としてとらえることができよう。そもそも多くの伝統的市街地はそういう特徴を持っていたのである。

グリニッジ・ヴィレッジも18世紀は農業地帯であった。渋谷や下北沢が「村」であった頃、高円寺で鷹狩りが行われていた頃もある。問題は地域の醸成の速度と、それを人々が見守ることができるかということであろう。近代都市計画は、「ワンセット」を「一度」に「広範囲」に揃えようとしてきた。再び Patissas の言葉を借りれば、「時間を空間の中に凍結させようとしてきた」のである。ジェイコブズが描く都市のあり方は、その対極にある。彼女の都市論は、先に述べた時間的ロバスト性を持つとともに、「時間」という軸の重要性を示していると拡張して解釈することができよう

4. ジェイコブズ都市論の日本の一般市街地の住みよさ向上策への応用

4.1 日本の一般市街地への応用可能性

1) 「成熟する郊外」への拡張

先に述べたように『死と生』から50年余り。郊外のあり方、期待されるものも違ってきた。ブランプトンのような従来とは様相の異なる郊外都市も出現してきている。

ジェイコブズが『死と生』を書いた当時の郊外は、急増する都市人口の受け皿として、ベッドタウン的性格が強いもの(イギリスのいくつかのニュータウンのように、意識的に職業の場を作り出そうとしたものもあるにはあった)であり、ジェイコブズの都市論・都市計画論はその時代の支配的パラダイムへのアンチテーゼとして力を持ったのだが、現在は、郊外に多様性・自己充足性が生じてきている。「空間的ロバスト性」で述べたように、ジェイコブズ都市論は解釈し直すことによって「郊外」にも空間的な拡張が可能であると思われる。

これは、日本の郊外都市にも当てはまるだろう。東京圏の郊外、町田市や八王子市では自己充足性の高まりが見られつつある。また、経済成長期、人口増加期には住宅地を大量供給する形のニュータウンが必要だったかもしれないが、少子高齢化・低成長時代には別のパラダイムが適合

するはずである。ここでも、漸進的な調整のもと、混在と集中が進んでいく市街地形成がふさわしいのではないか。さらに日本の場合、他国に先駆けた少子高齢化を受けて、郊外を成熟させる方向でのジェイコブズの4条件の再解釈も求められるのではないかと思われる。このことは、裏返して言えば、3.3で述べた時間の持つ意味を重視することにも通じるはずである。

2) コミュニティの安定性と継続性への仕掛け

今回、現地調査等を通じて強く感じたことは、トロントのセントローレンス近隣住区やフィラデルフィアのリッテンハウススクエアを始めとして、ジェイコブズの方法論(例えば詳細な計画を立てず、基本方針に基づく戦略で計画を進める)を理解して実践する(できる)キーパーソンやグループがいて、これを受け継ぐ受皿がきちんと組織され、安定的かつ継続的に機能している点である。セントローレンス近隣住区の場合はスーエル市長であり、セントローレンス近隣協会である。リッテンハウススクエアでは地下駐車場建設の反対運動の母体となった(時間ごとに異なる)多様な公園利用者及び公園周辺の事業者であり、フレンズ・オブ・リッテンハウススクエアである。日本にも色々なきっかけで様々なまちづくりグループやNPO法人等ができていますが、都市思想レベルまで高められた実践的な方法論を活用しているというには程遠い。また、成熟(高齢)化の進展で益々問題化する日本の地域コミュニティの安定性と継続性には次代を担う若年層がカギを握るが、日本でのこの方面の対応は現状では全くと言って良いくらい考慮されることはない。その面で前述したボストンのMITの大学院生たちと連携したSETCのような活動は注目に値する。

4.2 日本の一般市街地の住みよさ向上策

1) インフィル型更新と防災性向上の論理

以上のような状況下で、計画的・意識的にできること、すべきことは何だろうか?それは、きめ細かい調整・協定型のインフィル型の都市更新ではないだろうか。

これも、日本にもあてはまる。しかし、ただ、日本の場合、「防災」の論理が重要なものとならざるを得ない。都市のフィジカルな有り様について言えば、インフィル型都市更新の自由度は限定されよう。まず建物が頑丈で倒れにくいこと、燃えにくいことが求められ、さらに足回りに余裕があり、避難場所となり得る高台や公園への経路が明解かつ安全であることも重要なこととなる。その論理からは、スーパーブロック型の再開発により、高層住宅やオフィスビルを低建蔽率で建てるのがむしろ推奨される。また、建物の構造やボリュームがバラバラでは管理しにくいので、統一(得てすれば画一化)されていることが望まれる。

これと多様性を生む市街地のロジックとの両立は容易

ではない。かつての計画された市街地にも、自然発生型の市街地にもそのような空間を見出すことは難しそうだ。多くの場合、トレード・オフ関係にあるだろう。しかしその中に、新しいパラダイムの生まれる可能性が秘められていると言えよう。

2) 人的なアーバン・ハズバンドリー策

アーバン・ハズバンドリーという概念がある。それは人が造った環境の保護、管理、保存を意味する運動論であり、その基本原理は「ゆるやかで自然な、過激でない変化、本当の社会的・経済的要求にこたえるような変化」である。このことばを最初に使い始めた R.グラッツによれば、本物の都市再生プロセスが機能した、バージニア州サヴァナ市ビクトリア地区やニューヨーク市サウス・ブロンクスのようなまちでの、そのプロセス自体を指す用語である^{注27)}。グラッツは生前のジェイコブズとは永い親交があり、彼女の難解な都市思想のよき理解者であり、それを実践の場を利用する、その推進役として最も適切な人物の一人である。この用語の都市再生の方法論の側面に焦点を合わせたのが上記インフィル型都市再生と言える。

一方、この概念の体制づくりや人づくりの側面に焦点を合わせると、上記のコミュニティの安定性と継続性確保による日本の一般市街地の住みよさ向上策にもこの概念が利用できそうである。例えば、フレンズ・オブ・リッテンハウススクエアではメンバーになって活動することによる資産価値の向上をうたう一方で、継続的な公園の手入れに多額の費用が掛かるのにそのことに気付く人は少ない、と注意を促している。このような明確なミッションを掲げ、公民としての自覚を促す団体は建国の成り立ち等の違いもあっても、日本では殆どお目に掛からないように思う。

単なる起業講座でも教養講座でもない、ジェイコブズが重視した都市を経済的側面から学習し、実践できる活動の場、フレンズ・オブ・リッテンハウススクエア的な機関をPPPとして設立・運営することが日本でも有効と思われる。また、若年層の定着を図るため、SETCのような社会教育の場を設けあるいは機能の導入を図る、ために地域の大学などとの連携も重要なポイントになるとと思われる。

<注>

- 1)あるシステムが外因による変化を内部で阻止する仕組みや性質(頑健性)。時間的は社会・経済環境の変化に、空間的は立地・環境の違いに、それぞれ対するもの。
- 2) 宮崎・玉川(2011), pp.140-143
- 3) Jeff Riggenbach, "Jane Jacobs: Libertarian Outsider", Mises Daily, April 28, 2011
- 4) 香西泰(2006), p.4
- 5) 宮崎・玉川(2011), p.61
- 6) 矢作(2006), p.43
- 7) グラッツ(2006), p.30
- 8)「第1:新しくできる町と市とのしっかり連結した街路網, 第2:建物は街路に面する, 第3:ヒューマンスケール, 第4:変化

- を持たせた建築, 多様な住戸タイプ, 第5:用途の多様化」を挙げる。グラッツ(1993), p.152
- 9) グレイザー(2012) p.15
- 10) 工場地帯や港湾地区の周辺であったウエストヴィレッジでのニューヨーク市による42棟のエレベータの無い5階建て住宅の再開発計画として進められ1974年に完成した。
- 11) infill, 取壊しをせず, 空地进行新しい建物で埋めていく方法。
- 12) Julia Vitullo-Martin, "West Village Houses a Monument to a 1960s Development Battle", NY Sun, August 30th, 2007
- 13) グラッツ(1993), p.159
- 14) ジェイコブズ(2008), pp.111-112
- 15) Munford(1968), pp.192-193
- 16) ジェイコブズ(1961) pp.152-164
- 17) ジェイコブズ(1961) p.116
- 18) Sheppard(2012), p.1
- 19) 矢作(2006), p.74
- 20) ジェイコブズ(1961), p.271,272
- 21) Lee(2007), pp.31-33
- 22) ジェイコブズ(1961), p.222
- 23) グラッツ(1993), p.55
- 24) Zotti(1989), pp.91-95
- 25) ジェイコブズ(1961) p.136
- 26) ジェイコブズ(1961) p.234
- 27) グラッツ(1993), pp.137-154

<参考文献>

- 1) エドワード・グレイザー, 山形浩紀訳『都市は人類最高の発明である』, NTT出版, 2012
- 2) 小林正弥「サンデルの政治哲学」, 平凡社新書, 2010
- 3) 香西泰「J.ジェイコブズと経済思想・経済理論」, 『地域開発』No.503, (財)日本地域開発センター, 2006,
- 4) マイケル・サンデル「民主政の不满 公共哲学を求めるアメリカ(上)」, 勁草書房, 2010
- 5) ロバータ・グラッツ, 林泰義監訳, 『都市再生』, 晶文社, 1993,
- 6) ロバータ・B・グラッツ, 「J.ジェイコブズの遺産」, 『地域開発』No.503, (財)日本地域開発センター, 2006,
- 7) ジェイン・ジェイコブズ, 山形浩生訳『アメリカ大都市の死と生』, 鹿島出版会, 2010
- 8) ジェイン・ジェイコブズ, 中江利忠・加賀屋洋一訳[新版]『都市の原理』, 鹿島出版会, 2011
- 9) ジェイン・ジェイコブズ, 中村達也・谷口文子訳『都市の経済学』, TBSブリタニカ, 1986
- 10) ジェイン・ジェイコブズ, 香西泰監訳『市場の倫理 統治の倫理』, 日本経済新聞社, 1998
- 11) ジェイン・ジェイコブズ, 香西泰・植木直子訳『経済の本質』, 日本経済新聞社, 2001
- 12) ジェイン・ジェイコブズ, 中谷和男訳, 『壊れゆくアメリカ』, 日経BP社, 2008
- 13) 玉川英則編著『持続可能な都市の「かたち」と「しくみ」』, 都立大学出版会, 2003
- 14) 宮崎洋司・玉川英則, 「都市の本質とゆくえージェイン・ジェイコブズと考える」, 鹿島出版会, 2011
- 15) 矢作弘「偶像的な偶像破壊者」『地域開発』No.503, (財)日本地域開発センター, 2006
- 16) Loretta Lee, Tom Slater, Elvin Wyly, "Gentrification", Routledge, 2007
- 17) Lewis Munford, "Home Remedies for Urban Cancer", Harcourt & World Inc, 1968
- 18) Sephen Sheppard, "Why is Gentrification a problem?", Center for Community Development, Williams College, 2012
- 19) ed Hidenori Tamagawa, "Sustainable Cities: Japanese Perspective on Physical and Social Structure", UNU Press, 2006
- 20) Ed Zotti, "Eyes on Jane Jacobs", The Best of Planning, American Planning Association, 1989