

都市空間の再編 ——その歴史と軌跡——

小 浜 ふ み 子

本稿は、ジェントリフィケーションという現代の都市社会変動の流れのひとつを素材として、その社会学的意味を分析した前稿「都市空間の再編成—ジェントリフィケーションの潮流—」（『立正大学文学部論叢』第135号，平成24年）¹⁾の論考の補充を目的とし、さらに綿密な論証を試みることを課題とした。

I. ジェントリフィケーションの舞台

この現象は、錯綜する複数の状況要因による舞台装置の成立と拡大を前提とする。現象としての存在には、個別社会の抱える状況要因の組み合わせにより作りあげられた歴史の軌跡が刻まれている。

「ジェントリフィケーション」という概念が都市研究の領域に広まったのは、過去40～50年にさかのぼれる程度である。だが、この現象にかかわる社会変化の複数の流れの分析と解明には、極めて多様な学問領域からの分析による助力が必要とされる。この複数現象は、可視的あるいは不可視でも、相互に複雑に絡まり合っている。逆に、この現象間の連結構造は「ジェントリフィケーション」という概念そのものを膨張させ、「カオス」¹⁾的状況に導くことにつながる恐れがあるであろう。

本稿では、概念が多様化しつつある状況においても「都心地区の中流化」への反対運動とその運動から生まれた理論の定着に注目し、グラス（Glass,R.）の概念を援用することとする。まず「ジェントリフィケーション」は、都市的現象であ

り、舞台としての都市がよって立つ人口の集積から集中をもたらした流れに囲まれて、複雑に分化し、相互に連鎖し合う都市機能の主軸である担い手の変化の指摘から始めよう。前稿においては、ロンドンのインナーエリアにおけるイギリスの都市的体験の社会学的位相をジェントリフィケーションという名の下で、いかなる問題性が与えられてきたかを分析した。それに続いて、公共政策としての都市危機の克服策として公共投資は「政治化」され、同時に利益集団とされる巨大な私的資本動員能力をもち、「計画的」都市再生あるいは開発と重なり合うまでの文脈を追求するためには、都市の今後の存立条件において、改めて何が真に必要なものであるかを確認する作業が必須となるであろう。

1-1. シティ

イギリス史からすれば、シティはまさしくロンドンという11世紀には世界最大の都市に成長していた都市の核心地域であった。大ロンドンは、今日の32のバラ（「区」）とシティで構成される。シティはもちろん大ロンドンの一部だが、シティだけが都市特権をもち、都市自治が営まれてきた。職業編成は、長い間ギルドがそれぞれ「カンパニー」を編成し、カンパニーの代表が、都市参事会を構成してきた。

しかし、シティは極めて狭小な地域（面積1平方マイル＝約2.5平方キロメートル）を本拠として、都心周辺地域（インナーエリア²⁾）を抱え、歴史的に中枢的な都市経済活動の支柱として立地し、成長してきた。16世紀初頭から毛織物輸出を中心

として、ロンドン港から、イングランド全体の海外貿易の75%を仕切り、シティのメンバーの半数は、貿易の利害関係者であった。工業化過程のスタートにより、「もの」の生産と輸出においてイギリスは「世界の工場」となるが、続いて貿易外収支の黒字（例えば海運料収支）に重心を移し替え、「世界の手形交換所」（金融・サービス）へと変身を遂げた。ただし、大不況による工業生産の衰退も発生した。

1-2. ロンドンの二層性

ロンドンは、テムズ河谷の平坦地に展開し経済的繁栄と衰退とが同時に存在した。過去数次の大火を経験したが、ロンドンの二都性は現世紀に引き継がれている。一方では、産業革命の渦中で貧困と戦い、19世紀の急激な工業化・都市化のプロセスのうちで、不潔や悲惨さにかからめ取られた工場人口を収容する「分裂した都市」(divided city)のなかで労働者の世界が作られた。労働者の世界は、工業化以降の人口増大のはけ口としての存在価値も、急速な工業的成長により都市的生活環境の整備が追いつかず、19世紀の過密・上下水道・不良住宅・学校・病院・保育の不備・工場とスラムの混合と改善の遅れなどが、悪しき遺産として累積されていった。世界で最初に工場法（1883年制定）・救貧法（1601年制定、1834年改定）・さらに公衆衛生法（1875年制定）、住宅の公的規制（自治体の権限規定で衛生条件が重視された）まで成立させたその先進性にもかかわらずの現象である。

都市世界の二層性は、直接にはロンドンの2つの顔に見られる。下層労働者の「貧困線以下」の生活、すなわち、生活空間の不潔・不衛生・過密・失業不安などは、生産労働者の生活にまわりつき、「分割された社会」が成立した。20世紀初頭には、ロンドンは工業生産の場所でありえた。既製服・製紙・印刷（新聞用紙）、さらに木材・木製品、医薬品が加わった。中世以降の中継貿易基地

としてテムズ河は人工港をもち、港湾労働者の雇用が成立した。しかし、船舶輸送の大型化により、港湾は狭くなりすぎ、コンテナリゼーションの進行は、大倉庫に替わって輸送コストの削減とデポへの直送システムに転換した。こうした近代化と並んで、間歇的不況は、失業率を高める。さらに労働力需要の変化は、より高い技能をもつ人口を別とすれば、多くの不熟練・半熟練労働力を都市下層として残す結果となる。工業生産が、シティやインナーエリアから地方に移動するにつれて、負の遺産を生むに至った。労働者の移動は、特にインナーエリアにおける公営住宅の空室率を高め、工業生産設備は放置された。

1-3. 集積の論理

景気変動にかかわらずシティが繁栄しえたのは、国際金融の中核機能を担ってきたからである。シティの産業の重心は、経済サービスに移り、さらに商品取引から金融操作に及ぶ。加えて指摘しておくべき点は、大企業本社の集中傾向である。企業の生産活動は、都心部に集中する必要性を低下させ、地方に分散立地する傾向が強まった。生産規模の上昇につれてオフィス業務のウエイトは増加する。その業務の高度化は、管理・専門職員の増加につながる。事務的業務は技術革新と共に著しく自動化され、経営情報は計画・制御・意思決定に要する多数の定型・非定型情報の処理が必要とされる。その作業は、迅速かつ整序された形でストックされ、経営管理活動を補完する。企業本社は、最終的なオフィス機能の集中・体系的分析・そして総合的視野に立つ判断と決定の世界である。したがって、事務的作業は、革新されたコンピューターシステムによる職員減少、これに対して、管理・専門職員の増加という変化を生む。

1979年の分析例は、ロンドン・セントラルエリアのオフィス業務従事者の比率を、61年から71年と比較している。61年の事務的職業比率は、71%、

専門的技術的職業は、29%であった。他方、71年の前者は、64%、後者は、36%であった。さらに、企業の多地域分散傾向は、企業合併・買収を増加させる。その現象は、本社によるコントロール機能の強化につながり、ひいては管理機能の増強の必要性をもたらす。企業経営の高度化は、先述したように専門・管理職員の増加に結びつくが、企業活動はさらに分化した専門的・技術的サービスを始めとして、さまざまなサービスの「外注」を必要とする。外部のサービス生産部門業種から経営の支柱の提供を要するに至る（Hamnett, C., 2003: 63-69）。

一方、近代以降の景気変動をくぐり抜けて、シティが過去から引き継いだ軌道を活性化する姿勢は、主としてそのサービス供給能力に結晶化された。早くは11世紀からロンドン経由による羊毛輸出にはじまり、19世紀末にはグローバル化に接近した国際貿易の成長は、上述したようにイギリスを「世界の工場」とし、さらには資本輸出を通じて「世界の手形交換所」の地位が確保された。さらに「多角的決済」、「自由貿易」、「ポンド手形」による貿易決済などのシステムがシティを中心に影響力を増した。二度の大戦や、これに伴う工業生産の過剰設備は、終戦以後衰退の道に入ったのに対し、金融部門は、経済のグローバル化に伴い、成長の一途をたどり、シティには外国銀行が市場参加するまでに至った。金融・保険機関、とりわけ銀行（国内金融と国際金融）は、ますます労働力を調達し、動員する傾向が高まる。

主たる金融部門としては、

1. 保険—主力は国際的な損保であり、ロイズ保険組合がリードする。
2. 株式取引所—国際資本市場の役割を果たす。
3. 国際的商品取引・集中・情報伝達のスピードが不可欠である。

金属取引所—現物・先物、ロンドン商品取引所など。

4. 国際金融（各種銀行）が、新たな経済活性化への一つの要因となる。
5. 手形割引商会へのコールローン・資金貸し付け
6. 中央銀行による短期貸し付け、長期貸し付け、マーチャントバンク（引き受け協会）などによる。

さらに、証券・不動産業務が加わる。

上述の業務には、学歴にはじまり、金融事務処理・情報解読といった分野の専門職の訓練または資格要件が必要とされる。したがって、労総市場での需要は高いし、従業員の経済的報酬も高い。急速に発展しえた金融市場は、イギリスの産業界の不況に耐える活動を支持した。

次いで顕著な傾向は、大企業の本社集中の流れである。現代の情報化の勢いは、企業活動の高度化・効率化（特にフォーディズム）、あるいは迅速と正確さに従う処理・判断が求められる。急速に発展しえた金融市場は、イギリスの産業界の不況に耐えるような活動による。一方、生産活動は地方に分散しようとも、本社はこの経済的首都に所在させなくてはならない。企業立地は、よりコストの低い地域に移動しても、本社は経営の統合性を追求する努力を要することになる。これに依って情報革命は、経営活動の新たな合理化の武器を生み出す。初期の受託計算・データ蓄積から、事務処理は進行する。情報通信や処理の機械化に続いて、1970年代にはコンピューターのオンライン化、ネットワーク化の波が続く。企業の本社機能にとっては、こうした情報の正確な把握、これに伴う迅速な情報分析、そして的確な判断と決定が不可欠となる。こうした活動は、ひとつの企業内部の人的資源の訓練による。しかし、この「内生」には、限界もある。もちろん、こうした人材は、企業による雇用を越えて、外部のプロフェッショナル（専門的・技術的問題処理能力を保有する存在）に依存する。具体的には、弁護士・公認会計士・司法



写真1 斬新なデザインのロイズ保険本社ビル



写真2 金融街に侵入されたスピタルフィールズに残るマーケット

(2014年8月21日 筆者撮影)

書士などがあげられる。その他、情報サービス機器の作動・伝達・保守など、外部のサービス提供企業に対する依存度も高まる。この言わば「外注」の増大こそ、生産サービス業がさまざまな分野に成立することにつながるゆえんである。

サービス生産に傾斜する舞台は拡大し、企業経営と「サービス」生産はクロスし、その集中領域としてのシティは、活性化するが、その裏側に、上記の衰退の要因が、クロスする。現代のグローバルな都市は、錯綜した高度の都市的機能遂行の複合のメカニズムを絶えず生み出し、自己蓄積する。だが、同時に負の遺産を取り残してゆくことにもつながった。

シティに隣接する「East End」と呼ばれるリヴァプール・ストリート駅の東側一帯は、ダウントウンとして労働者住宅街も含んでいたが、近年ではエスニックタウンと賑やかなマーケット、あるいはアートや芸術の街として最先端の流行を発信する街として変貌しつつある。だが、その社会

経済的な変化は、「立ち退き」(displacement)を強いられた人びとや、今後立ち退かざるをえなくなる可能性の高い人びとの存在を隠蔽してしまう力学を内包しているように思われる。かつて強大なレンガ造りの生鮮野菜の市場があったスピタルフィールズ (Spitalfields) 地区は、西側半分は取り壊されてオフィスビルになり、東半分のみ若者向けのマーケットとして生まれ変わった状況からも上述の傾向が示されている。業務的土地利用の拡大は、写真2に顕著に現われている。金融街の高層で斬新なデザインの建物（中央は、スイス・リ・本社ビル、通称 Gherkin）と、取り残されたようなマーケットのコントラストは、都心部 (CBD) の拡大・侵入の流れを示している。

II ジェントリファイアとは、だれか？

この概念がカバーする複数現象は、可視的であろうとなかろうと相互に複雑につながる。確かに、

ジェントリフィケーションとは、辞書的には、「中流階級家族が、そのもつ資産価値を上昇させ、かつ貧困家族を追い出すという二次的効果を意図して、都市的地域に移動する」動きと規定されている (Smith, N. & Williams, P., 1986)。こうした追い出し（立ち退き）の結果を都市再生の機会が到来と予測し、再生効果の対象とされる地域が、結果として「高級化」・「富裕化」・「格上げ」など、「豊かさ効果」の現実にも多大な期待が寄せられる。ただし、その裏側で、60年代に社会学者グラスが、的確に予測した都市現象としての「弱肉強食」が進捗し、その住む家屋の居住権も破棄された人口が、いわゆる「立ち退き」(displacement) という現象にとらわれる。

この現象は、イギリスに続いてアメリカへ、そして今や「先進社会」の多くの都市的中心部に発現し、その流れの方向を制御する作用が、公的に働いている。これらの社会は、いずれもこの現象が常に類似の枠組みに従って生じている場合もあり、あるいはそれぞれの社会構造の枠組みの差異が胎動している事実を確認しておくことも必要と考えられる。近年のジェントリフィケーションは、工場跡地や放棄された土地などに住宅や複合建築物が新築され、直接的には居住者の立ち退きを伴わない場合 (new-build gentrification) も生じているが、結果的には低所得者の間接的な立ち退きを強いている。

2-1. ジェントリファイア

ジェントリファイアの供給源としてロンドンの経済的センターを構成する組織・機関が主力と限定しても、事実認識上大きなズレにはつながらないであろう。この人びとに共通する社会的属性も既に前稿で指摘したように、一定の同質性をもつが、結集し、共同の声をあげるわけではない。インナーエリアへの転入人口の社会的属性とそのライフスタイルについて改めて確認しておこう。

1) 比較的若年、2) 職業は、専門技術・経営管理など、いわゆる「新しい中流階級」と言われるフラクションの一員である。3) 急速な情報化に伴い需要の急増したビジネス管理情報の処理・判断作業を担い、4) 高学歴・高所得であり、進展するロンドンの金融・銀行・保険・不動産 (FIRE)、さらにますます人員を要する対事業所サービスの担い手などが典型例であった。5) さらに、調査時点での勤務地はシティであり、中流上位の相対的に裕福な郊外居住の中流家族の出身、しかもしばしば高学歴で職業キャリアをもつ女性との結婚から共働きなどがあげられる。そして労働者街区に残留している人口との異質性がやがては問題となる。6) 文化的嗜好が強い特徴もある。7) 不動産価格の高騰・値上がり利益も予測したうへの購入という側面も無視できない (Butler, T., 1997)。

2-2. オフィス人口

元来イギリス社会にとっては近代以降、救貧・社会福祉を強化することは、大きな課題であり、先進社会のトップランナーであった。戦後 (1950年以降)、財政的に困難な時期にあっても、例えばアトリー内閣は、社会保険の制度化、加えて国民扶助や国民医療制度法により、他の先進国と比較して格段の制度的充実が図られてきた。さらアトリーの下、ベヴァンは公営住宅への要求を満たすことに力を注いだ。とりわけ公営賃貸住宅の供給メカニズムの変化にたいする需要に対しては、ロンドンという都市の規模の巨大化にともなう住宅需要と供給のアンバランス問題に直線的に続くことになる。

しかし、過去の負の遺産として都心部は、ビジネス地域で昼間と夜間人口の著しい増減で住宅都市ではありえない。したがって、インナーエリアは、オフィス空間に郊外から通勤するよりは時間の費用・通勤費用を大幅に節約できる。一方、イ

ンナーエリアでの住宅ストックの29%は1919-1944年の建設であり、不適格住宅は8%、更新必要住宅は、19%と推定される（1990年）。これらを控除した利用可能住宅と需要を算定すると、インナーエリアでは31万戸と推算される。この不足を埋めるまでは、高騰し始めた住宅費の負担は大きい。平均住宅価格は、46,000ポンド（1985 - 89年）から91,800ポンドと高騰する。一寝室のフラット購入にも週314ポンドの所得を要することになる。

ロンドンでは、1920年前後に公営住宅政策が進み、1920-30年代に建設された自治体賃貸住宅は三分の一程度を占め、比較的メンテナンスのよい住宅を見いだす可能性は十分にあつたといえる（菅, 2004:1）。しかし、60年代から、状況は一変する。シティを取り巻くエリアでは、かつて多くの労働者人口を収容してきた地域の住宅空室率がタイトになるという事情が出現する。もちろん、バラによる違いはある。さらに、後述するように1980年代以降、公営住宅財政の規制の強化と用地取得の困難性により公営住宅の供給は事実上ストップし、奨励された民間資本による住宅供給は不十分であり住宅問題は解決されないままであった（ibid, 2004: 1-2）。

以下、こうした住宅をめぐる問題点の展開とともに、ジェントリファイアは、どのような改革を可能とするか、その道筋をたずねてみよう。

Ⅲ 住宅供給の制度的変化

イギリスの工業化は、歴史の先端に立つ有利性を誇ったとともに、産業労働者に対する厳しい負荷を緩和する手段のひとつとして、住宅福利政策もまた早い時期からスタートした。エンゲルス（Engels, F.）からブース（Booth, C.）の活躍などを通じて、労働者生活における貧困・悲惨さに対して、防衛的政策が生み出された。現代でも、かつ

でのスラムクリアランス政策に並んで、最も早く都心地域の荒廃一を原因とする都市衰退に対する再開発の重要性を認識してきた国であった。

3-1. 都市衰退

ジェントリフィケーションの場としての巨大都市ロンドンは、衰退と繁栄の隣り合わせの歩みを示してきた。70年代においても戦前の歴史的衰退の部分、すなわち住宅生活の貧困をなお後世の人間に印象づけてきた。それと背中合わせに繁栄は、シティにおける脱工業化-製造業の分散・情報サービス・金融などの集中への姿勢と結びついた。それでもなお、先進国中イギリスは、救貧法に始まる社会福祉政策・公営住宅供給は、労働者住宅がいかにも過密で設備不足であろうと、産業革命を経て都市に増大した人口、とりわけ生産労働者を不完全な住宅につめこみ、「sweat」労働力確保を指向した。1946-67年においてさえ前世紀以来の過密居住を解消するクリアランス政策には不徹底が残り、一部で住民の新規住宅への移動も行われたが、高層住宅への不適応・若年熟練労働力の流出が続き、公営住宅を中心とする修復・改善は、さまざまな失敗例を残してきた。

3-2. 住宅供給

長い歴史を刻んできたインナーエリアに増加する都市人口への住宅供給は、多くの場合自治体の責務とされてきた。都市のインフラ同様、住宅供給の公共性が優越される領域とされるに至り、主として地方公共団体に加えて、住宅協会・民間賃貸・個人所有という基本型が採用されてきた。公的住宅供給は、産業革命の進展ときびすを接して実施されたが、都市成長のスピードは早く、人口に比例して、とりわけインナーエリアを中心として生活・休養の場としての労働者中心の住宅は、長い年月につれて老朽化し、かつ生活に不可欠のアコモデーションは著しく不十分な建物となった。



写真3 ユグノー難民からユダヤ人居住区へ、その後
バングラデシュ人居住区となった地区



写真4 ブースが貧困調査を実施した労働者住宅街

(2014年8月21日 筆者撮影)

とくに戦後の郊外化の流れに伴って工業化のスピードに対する辻褄合わせの賃貸集合住宅を必要としてきた。そして、実験的なニュータウンの建設も並行的に行われた。

だが、こうした過去の軌跡から、都市人口の公的賃貸住宅依存は、方向転換を強いられる。もともと、個人所有住宅の比率が低いのは、先進国ではイギリスは群を抜く。相対的に住居費は、低く押さえられてきた。ただしロンドンでは、住宅の老朽化が問題とされる。住宅ストックの36%は、1919年以前に、さらに29%は、1919～44年に建設されたという（成田, 2005：28－29, 高寄1963：102）⁴⁾。

3－3. 政治的賭け

住宅問題は、改めて政治的レベルの問題に格上げされ、「政治的賭け」の対象となった。特にインナーエリアには、圧倒的に公営住宅が集中してきた時代をもったがゆえに、激動が始まる。かつての工業地域を抱え込んできた地区は、1967－77年住宅の郊外化による人口移動、さらに従来ロンドンに立地してきた製造業部門の地方分散は、インナーエリアを荒廃させた。労働者の地方分散、失業、高齢化、賃金所得の改善には足踏みが続いた。

決定的には79年に労働党政権に代わって保守党サッチャー政権が成立し、インナーエリア全体の修復を実行することが約束された。大都市のインナーエリアの再開発は、公営住宅の払い下げという強硬な手段によるとみなされた。

公営住宅の需要は、既に指摘したように、都心に勤務する人口が大きな部分を支える。その社会的属性は、この大都市ビジネスの成長可能性を規定する。先述した属性の特徴により通勤時間の短縮というメリットを望み、彼ら彼女らの独自かつ文化的ライフスタイル実現の場としての住宅が求められていた。表面には現れないが不動産物件を個人として保有していれば、いつの日か値上がり利益も期待しうる。スミスは、不動産の再価値化（ジェントリフィケーション）を「地代格差」（rent gap）と呼ぶ。すなわち、地代格差とは「潜在的地代の高さと、現況の土地利用のもとで資本還元された実際との格差」であり、「資本の価値摩損によって、また、都市の開発と拡張の経済によって生み出され、中心市街地の土地の価値を再び上昇させ、地価は外方に、部分的には上向的に押しやられうる」と指摘している（Smith, N., 1996＝2014：115－121）。

3-4. 変化の激動

サッチャー政権が誕生し、続いて財政窮迫していた保守党政府は「持ち家主義」を掲げ、公営住宅の売却という突然のドラマチックなコンバージョンの姿勢を示す。いわゆるカウンスル（自治体）住宅についてこれを「たたき売り」（1989年）といわせた政策の核心として、3年以上の公営住宅居住者には、33%を越える価格を割り引き、さらに3年を越えて1年加わるごとに割り引き率を1%引き下げる特典を与えた。最高50%（2.5万ポンド）が割り引きされるが、ただし5年以内に購入した住宅を売却すると、払い戻しをする義務がある。

後述するように、この住宅の「たたき売り」とも言われるような状況の進行は、しだいに裏面を剥き出しにする。とりわけ、公営住宅の柱として自治体建設の住宅は、居住者に対する家賃引き上げが決まる。公営住宅は17.5ポンドから24.6ポンド、協会住宅は20.8ポンドから28.6ポンド（1984-1988年に1.95倍、土地価格は、1エーカー100万ポンドが500万ポンドに高騰した）に上昇した。この状況は、公営住宅を歴史的に長期にわたる労働生活の基地としてきた生産労働者層、さらに離職者、失業者、年金生活者にとって支払い困難な額となる。その結果は、企業の立地変化にあわせて地方に分散・移動する労働者を生んだ。残存する労働者階層とその家族には、時には立ち退きの請求の動きが顕著になる。いわば直接的ではない手段で都市空間のクリアランスが可能となる。インナーエリアから熟練労働者が転出（職場の移動）した結果、社会的な弱者がこの公営住宅に居座り続けられ、ますます住宅の老朽化が加速する。一方公営住宅の売却は、若い世代で経済的余力のある人口の「持ち家指向」を刺激した。もちろん公営住宅ストックは大幅に減少し、逆に民間賃貸住宅が急速に増大する。それと引き替えに、旧来の居住者の「転出」が生じた。

こうしたサッチャーの“property led policy”における今一つの変化は、ジェントリフィケーションの名の下で、自治体は規制官庁から外された事実を確認しておく。

「徹底した privatization」は、さらに大規模な都市開発計画に結び付く。都市開発公社による大規模放棄地の開発（ドックランズを典型とする土地・開発規制の大幅緩和・民間主導の開発）の展開において、経済的配慮が社会的配慮に優先した。二極（大きな富と貧困の同時集中）への新たな軌道が引かれた（Hamnett, C., 2008）。1970-74年ドックランド+ロンドン開発公社 LDDC (London Docklands Development Corporation) は、労働党支配の LDDC に対抗し公的資金の投入による地域企業の不況からの脱却の援助に傾斜した。1980年以降、都市再開発を唯一の目的とする「都市開発公社」UDC (Urban Development Corporation) の設立は、中央政府のイニシアティヴが発揮できる方式であり、インナーエリアにおける放棄地域の再生、規制緩和、民間主導の都市計画、改善住宅の売り出し、あるいは払い下げなどを現実化した。この方式は、「地方政府、計画、及び土地法」(Local Government, Planning and Land Act) により確立され、政府のインナーエリア戦略の重要な要となった。

この現象は、ジェントリフィケーションという概念よりは、新しいジェントリフィケーションの主役＝集権的国家の開発の実行過程が舞台の中心に席を移してきたといえよう。それに加えて、国家による法的・財政的助成の水路も開いた。もちろんこうした、国家管理の管理部分が広域化するほど、逆に地方自治体の権限は縮小され、また民営化される範囲が拡大し、計画の自治体の介入はシャットアウトされる。計画が80年代後半に達した時、土地・建物の高騰、そして89年からは、不況・危機の時期に遭遇することとなった。

Ⅳ ドックランド (Docklands)

ジェントリフィケーションという、大都市のインナーエリア空間における住宅・地域更新の先鞭をつけたのは、最初に「ジェントリファイア」とされる新たな中間階層であった。しかし、そのスタートは、大規模都市再開発に直線的にリンクされる存在ではなかった。政治もビジネスも積極的には登場してこなかった。開発の素材は、公営住宅群であるが、問題の住宅は、さまざまなバラのあちこちに散在し、老朽と荒廃を示して、定年生活者や失業者などの住処となっている場所も多く、再開発のメリットを評価し、あるいは改善、保全する努力は、この限られたジェントリファイアにリードされる。やがて80年代には、Redevelopmentから、Rehabilitation、最終的に、Urban Renewalが、都市社会のもつ無秩序・衰退・老朽化など、さまざまなマイナス（荒廃）を取り除き、かつ都市のエネルギーの再生や活性化を試みるという、極めて複合的なプロセスを現実的に具体化する状況になる。都市のインナーエリアにおける「荒廃度」の進行を抑止し、再開発・リハビリテーション、そしてコンサベーションという表現が、都市「再開発」という姿勢の下におかれる。

4-1. ヤッピー (yuppie)

サッセンは、以上の潮流における経済的センターの威力を強調する (Sassen, S., 1991)。多数の雇用された専門・技術・情報処理能力を身につけた比較的若年の高学歴を備えた労働力は、その高い報酬を投入して、いわば社会的実験に自発的に参加するような進路を選択する。この住宅再開発（改修・装備・インナーデコレーションにまで及ぶ）の結果としてヴィクトリア朝風の壁（ブラウストーン貼）にモダンアートのデコレーションが施される。懐の暖かい専門・技術的職業のヤッピー

の支払い能力は、その文化的指向の姿勢を刺激し、地域の街頭空間の活性化に始まり、さらに地域人口の消費の高級化・富裕化・格上げ（土地・家屋の市場価値の上昇）にいたるまで、結果的にかつての都市の栄光と殷賑の回復の可能性が強く意識される。

しかし問題は、この開発の担い手にある。サッセンは、とりわけグローバル都市における経済センターの集積を、この開発の導火線とする。しかし、財政赤字からの脱却を狙うサッチャーの住宅政策、さらに民間ディベロッパーの参入という重要な問題点が抜けている。この姿勢は、「勇み足」と言われたサッチャー首相の「持ち家主義」において、特に顕著に表現されると記されている (Hamnett, C., 2008: 129- , 159-)。

4-2. アイル・オブ・ドッグズ (The Isle of Dogs)

再開発は、まず次第に広い範囲の領域に一定のプログラムにしたがって計画された物理的・経済的・社会的目標の設定に始まる。そこでは、地域社会のレベルを越える開発主体としての民間大資本が備えているディベロッパーとしての投資能力や、開発作業の工程を管理する技術能力、さらに駄目押しの国家による法的・財政的サポートを要する。したがってジェントリフィケーションという観念ではカバーできない複合的な組織化要素が組み立てられることが不可欠となる。

イギリスにおける再開発の第一歩は、アイル・オブ・ドッグズ (The Isle of Dogs) が舞台となった。テムズ川に浮かぶロンドンのイーストエンドの小さな島は、13世紀にはすでに排水・耕作が行われていたとされる。島を訪れるには、船かトンネルの利用が必要であった。伝承説では、同島で国王が自らの狩猟犬を収容しておく場所として使用されていたゆえんといわれている。

だが保守党の勝利によって、1981年保守・労働の両党が対立していたこの地域が再開発の対象と

されるに至ったシンボルであるこの島に、1987年にはドックランズ軽便鉄道（DLR）が開通した。カナリーワーフにおける商業開発とともに進められた軽便鉄道は交通至便を促進し、富裕な居住者用に共同住宅が開発された。

4-3. UDCs の時代

サッチャー政権の都市開発のカギは、積極的に国が開発に関与し、民間セクターを動員・協力する政策を指向し、そのエネルギーは、アイル・オブ・ドックスに注がれた。逆に自治体は、過去の住宅建設主体としての存在の重みは薄れ、供給者として住宅供給に介入する余地は大幅に削減された。自治体に替わって登場したのは、民間ディベロッパー（例えば、トラバース・モルガン）であった。

状況は、以下のように一変した。まず政府出資のUDCs（Urban Development Corporations）に巨大な権限が付与され、かつ巨額な国家予算で、インナーシティの放棄地の再生が計られる。結果として、公共住宅の管理権も自治体レベルの管理機能も、自治体の手を離れざるをえない事態となった。

次にLDDC（London Docklands Development Corporation）が創設され、中央政府の任命による役員が就任し、バラの権力はさらに抑制された。さらに政治的不安定が問題を錯綜させた。74年には、政権は労働党に移り、計画の修正のための「遅々たる」歩みで開発が再び進行し始めた。公営住宅の売却は、過去10年で17.7万戸に達した。

改めて、79年のサッチャー保守党の政権獲得により、既存の計画は公的政府の財源をもとにプロジェクトとして発足されるに至った。

ドックランズの開発の主役には、民間企業一民間ディベロッパーが登場した。先述したように「不動産安売り」すなわち保守党による80年代の不動産売却政策は、老朽化した自治体住宅（County

housing）を売却した。具体的にはディベロッパーは、老朽化したかつての自治体住宅を政府から50万ポンドで入手し、130万ポンドでLL DCに売却する。さらに再開発の対象となる地域の160戸の分譲のうち、30%は地区住民に割り当てられる（価格は2～6万ポンド）。残りは、4.3万ポンドで分譲されたが分譲以後価格は上昇する。こうして公営住宅の売却は、過去10年で合計17.7万戸に達した。

ジェントリフィケーションの流れは、その初期段階においてジェントリファイアとされた比較的若年齢の専門・技術・管理階層に属する個人レベルでの住宅選好の具体化からスタートした。だが今や高額と同地域の分譲は、ジェントリフィケーションの最終目標としての都市街区の現代的变化に含まれる「公共性」という要素は、市民的なエネルギーの結晶化というには程遠い現象となった。分譲価格は、逆に入居費用の負担ができない希望者を多数生み出す結果となってしまったのである。

ともあれ、建設に当たり地域再生に対する権限は担当大臣が掌握し、地域内の土地所有自治体に対し、土地取得において任意・強制的収用権行使し土地帰属・一定地域の許可・認可権限をもつはずであった。かくしてヨーロッパ最大の開発を実現し、最後にインフラを整備し、交通機関路線の新設、民間持ち家の優先的建設に傾斜した。だが88年には、不動産不況による地価下落に遭遇する運命を辿った。

4-4. 「再生」への道

1980年代に入り港湾施設は次々と閉鎖され、かつて貿易で賑わった港町は荒廃した。輸送体系の変革により、埠頭はほとんど使われなくなってしまったからである。サッチャー政権は、再開発を促進させるためEZ（Enterprise Zone⁵⁾）を策定し、さらに地方自治体に代わる市場の主導により不動産開発を行い経済活性化の活路を見出そうとし、

先述した都市開発公社 UDC を設立した。UDC は、指定地域内では計画当局となり、国から補助金を受け、強制収用権により土地の購入を行い、都市基盤の整備を実施した。公社の存続期間は10年以内と規定されているため、整備後の土地を民間に売却をして開発を進めた。

ロンドン・ドックランド公社は1981年に設立され、関連道路設備に10億ポンド、道路接続のために10億ポンドの財政補助が与えられた。順調にスタートを切ったように見えたが、地下鉄ジュビリー線の延長工事が遅れ、テナントが予想ほど集まらずに倒産するに至った経緯もあった。

テムズ鉄工造船所の閉鎖からスタートしたドックランズを舞台とした開発は、物理的再生と経済的再生が分けられる。前者は、土地取得・埋め立て・公共関連サービス（ガス等）・道路・街路・公共運輸（建設・改修）DLR 鉄道の付設から、バス路線の設定までが含まれている。後者には、公共投資・民間投資・商工業地域の開発が計画された。そこでの進出企業は、2,300社、雇用者数は1981年から88年末までに27,000人から53,000人へと増加した。特に、新会社カナリー・ワーフ・グループが1995年以降第2期工事を始め、外国銀行を始めサービス産業の展開が期待された。中心部にあるワン・カンダ・スクエアの両脇には、シティグループ・センターと HSCB がシンボル・タワーとして揃った。カナリーワーフの高層建築は、世界貿易センターと並んで経済的には第二の「シティ」として、オフィス空間の優越性を誇る地区となった。しかし、有力企業のなかでも、メリルリンチのように、敢えてシティに立地する方を選択した例もあげておこう。

「創造産業」は、イースト・ロンドン大学と手を組み、ブランドショップをはじめ、財・サービスの消費部門が揃い踏みを示した。高さ40メートルを超す巨大かつ高層オフィス棟から400床のホテルや豪華なコンドミニウム・アパートには、富裕な



写真5 カナリーワーフの再開発地区の金融街

(2014年 8月23日 筆者撮影)

顧客を吸引する環境が創りあげられた。

社会的再生としての住宅新築は、16,300戸であり、地元住民用住宅新築・改修・環境改善・緑地330エーカーなどが記録される（成田，2005:130）。金融副都心としての定着した波及効果は、高所得者用のウィークデーホーム・1ベッドルームやスタジオ・アパートなど小型住戸の需要も高い。

ともあれ、ドックランズの雇用は増加したが、80年代に近接バラでは、失業率が上昇する。雇用における需要と供給のミスマッチ、すなわち情報・金融を軸とする開発志向の下で、技能・知識による雇用需要は高い。むしろ、地元住民は企業の移転で失職にさらされる。さらに、開発の結果生じた追加職場の労働需要は、通勤者による供給の比率が高まり、大きな変化は生じなかった。

われわれは、ロンドンのインナーエリアにおけるジェントリフィケーションの展開の散発的な状況を一步越えて、都心部に求められてきた住宅の供給、あるいは取得の機会の開放にいたる流れを回顧した。ジェントリファイアたちの経済的・都市的消費能力の誇示や「文化的資本」の消費などが、都市生活におけるアクセントの役割を果たした軌跡を辿ってきた。だが、人口を吸引しうる店舗の活気、豪華な分譲コンドミニウムなどおしなべて高級化・富裕化がそこかしこで自己主張して

いる状態の現出をもってジェントリフィケーションという現象を総括するのは、いささか性急であろう（高寄、1996）。

ジェントリフィケーションは、結果として達成された都市街区の更新、土地・建物の価格上昇をもたらす。問題の第一は、ジェントリフィケーションがしだいに都市再開発（urban renewal）という観念と重合し、歴史の刻まれた都市空間が、ブルドーザーでいとも簡単に破壊されるプロセスも、ジェントリフィケーションの犠牲の一部である。さらに、第二の問題は、街区空間というよりはほとんど荒涼という表現が当てはまる空地、あるいは放棄された空地をも、ターゲットとすること、そして国家が民間資本と協調し、華麗な建築を手法として住宅との内外環境の高級化を実現したとしても、それは基本的には、政治的姿勢と立法を通ずる誘導によるところが大きい。その代償は、1）地方自治体の住宅政策の停止であり、2）地付層や長期居住者により守られてきたコミュニティの解体、3）社会的下層人口の受けた打撃、すなわち家賃高騰により住居から追い出された剝奪人口（deprivation）や、ホームレス予備軍の蓄積まで、ディケンズの『二都物語』の再確認の面は、新たな都市計画・都市政策の未来に託される。

結 び

われわれは、上述を通じて、まずジェントリフィケーション現象の事実上の軌跡と、その社会的路線の変化を生み出した諸要因を改めて確認した。さらに、同概念をめぐる「カオス的」状況が生じていることも文献や学会において確認した。

Lee らは、ジェントリフィケーション現象が制度的枠組の介入なしにラディカルな展開を開始した時点を「古典的・典型的ジェントリフィケーション」の第一段階とする。この期間では、パイオニアとしての中流的市民が主役であり、ロンドンの

都心部周辺街区の衰退と住民のさまざまな理由による移動によって、都市空間に生じた「無人化」現象を抑制する動きであった。企業は、この動きに過度に参入することは危険と考え、手を出さなかった。それでも、都市衰退の歯止めとして何らかの調整が必要とする姿勢は、公営住宅の保守・管理にあたる自治体には自覚されてはいた。この移動現象を集会的な政策とする上で、最も直接的な媒介要因となったのは、「公共要因」である。

すなわち、サッチャー政権による国家的規模での経済的な活性化の試みは、広範囲にわたる都市の衰退地域を公営住宅公売の開放区域とした。1980年代のサッチャー政権下において、この流れの主流となったジェントリフィア群のインナーエリアへの移動が注目された。この住宅の購入者は、主としてシティの国際金融ビジネスや、シティに本拠地を置く大企業の要する専門的サービス需要に応ずる「生産者サービス」に充足された専門的技術的知識階層であった。こうした職務は、まさに金融機関や成長企業のキーとなった。

さらに、ドックランズを明確な政策課題とされるに至る移行期に続いて、国家はドックランズに見られるような民間資本の進出と結んで開発介入のスタートを第二期の冒頭に置く。大量のシティで活躍する「ヤッピー」は、通勤の便宜に始まるインナーエリアへの侵入を始め、かつての労働者街区のライフスタイルの変化の場は、急速に人員交代の場ともなった。また、高額所得人口は、「脱工業化」のシンボルの如く、街区の景観を一変させた。この新規移住者の「文化的消費の見せびらかし」としての消費空間（レストラン、カフェ、ホテル、美術商、家具商など）が生まれた。

「成長の政治は、地域の福祉と社会的支援とは切り離せない」という批判にもかかわらず、ドックランズは、ひとつの栄光を直視させる光となった。そして栄光の陰影には、都市の若い失敗者（Yuppies）たちが隠蔽されていた。



写真6 Hackney Central 駅前の廃墟化した建物



写真7 マルチ・エスニックな食料雑貨店

(2014年8月23日 筆者撮影)

80年代には、突然の変化が生ずる。農村にはGF (Gentrification)、あるいは、ズーキン (Zukin,S.) が指摘した「新規開発」GF (民間開発機構による) や、New build GF の登場が認識される。

第三期に当たる1990年代中期以降、ジェントリフィケーションは大規模資本とこれまで以上に連結を強めた。バトラーらによると、この時期のジェントリフィケーションは、ロンドンのインナーエリアでは量的にも質的にも変化を示し始めていたという (Butler,T. & Robson,G. 2003)。

交通路線の拡大は、都心のアクセスへの利便性という点で、新たな住民を惹きつける。

例えば、かつてのハックニー (Hackney) 地区は、低所得者・移民が居住する危険地帯とされていた。

だが、Overground 線を利用すれば、複数の路線が利用できるストラトフォード駅に3駅、ストラトフォード国際列車駅にもアクセスが良い。元々都市的貧困地区であり、社会的排除と取り組む地区 (『ロンドンプラン草案』GLA,2002により開発優先地区に指定されたイーストロンドン) に、高所得者が流入してくることは二極分化の解消につながるのか、再開発された他の地区 (2012年にオリンピックメインスタジアムのあった街Stradford駅周辺に開発されたニュータウンの居住者と地元

住民の二極分化等) の例からも疑問が残る。

Hackney Town Hallに近いHackney Central駅 (Overground) 前には、廃墟と化した建物があり (写真6)、物価の安い食料雑貨店 (写真7)、衣料品屋、スーパーマーケット、質屋が軒を連ねている。

しかし、10数分も歩けば、全く異なる風景も目に入る。都心に通勤する高所得者用のアパート (写真8) や改装された低層テラスハウス (写真9) である。開発誘導が逆に二極分化、さらにはジェントリフィケーションを招く事態を回避するためには、従来以上に政策的整備と充実が必要とされる。

90年代サッチャリズムの終焉に接近するに連れて、コインの裏側に注目が集まる。99年、ロンドンのホームレスは、167,000人を越えた。特に公営住宅からの「立ち退き」(displacement) 請求にさらされ、その行方も、その数字も不透明な人口に加えて、都市底辺層とシティの移民労働者が増大し、低賃金労働 (sweat labour)、下級サービス労働 (肉体的) が都市の輝きの裏側の暗闇の作業を担う。

イーストエンドはいささかの改良的变化に恵まれたとしても、ロンドンを東西に分ける社会的背景要件の充足という点で、大きな格差が依然とし



写真8 建設中の高級アパート



写真9 改装された低層テラスハウス

(2014年 8 月23日 筆者撮影)

て残されてきた。イースト・ロンドン大学の研究者は、イーストエンドの再生のキーは、労働者の「生活の質」の一層の確保、海峡の向こう岸との接続道路の入り口を初めとする公共投資とタワーにいたる回路の開発、加えて、ロンドンに残されたイーストエンドの「社会問題」の再検討があると指摘する。

確かに、多数の持ち家階層が生み出され、市民の教育水準は高く、職業構成も高度化しつつある。しかし、依然として失業・就労不能者の増加、現実には把握が難しい「立ち退き」問題、そして移民労働者問題など、政策整備とともにいずれも改めて市民が声を上げ、立ち上がることが、新たな変革の時代につながるであろう。

本論は、ジェントリフィケーション現象を、大都市の一隅から展開した社会変化に人間がいかに取り組んだかの軌跡の分析例を示した試論である。

本稿において論じたロンドンとジェントリフィケーション現象は、今やグローバルにも展開されるに至った。もっともその内容について、アメリカ都市、特にグローバル都市としてのニューヨークやシカゴなどが、いかなる点で類似する社会変

化の現象に直面したのか、あるいは、問題解決の道はいかにして形成されたのか、今日までの開発の成果として何があげられるか、都市生活の構造変化と開発戦略の個別多様性の産出メカニズムは、複合要因として分析する必要がある。現代のグローバル都市として、ニューヨークでも東京でも、相似現象を産出するとともに、この都市空間において変化のプロセスと社会的個別性の構造化という面が、都市空間とそこに生活する人間のあり方を規定するであろう。

注

- 1) ジェントリフィケーションの概念規定について、都市再開発をめぐる現象に直ちに適応するかどうかには温度差が見られる。2014年7月横浜において開催された世界社会学会議 (ISA) における議論 (JS-38 Too Much and Too Little: Urban Landscapes of Homelessness and Gentrification, July 16, 2014: 10:30AM-12:20PM, ROOM:501, WG03 Visual Sociology (host committee), RC21 Regional and Urban Development) においては、社会学、地理学、都市工学など複数の専門分野からの意見交換はなされたが統一的な見解にはいたっていない。

一方、90年代以降の社会・経済的変動に呼応して、

super-gentrification、rural gentrification など gentrification を語源する新造語も誕生している。super-gentrification については、ロンドンのバーンズベリー(Barnbury) 地区が、規制緩和とグローバル都市機能の増加の影響の下、超富裕専門職層の登場背景を分析する研究が存在する (Butler,T. & Lee, L., 2006 : 467-487)。

2) 都心周辺部は、インナーシティとも呼ばれるが、本稿においてはシティとの混用を避けるため、インナーエリアと表記する。

3) 所得配分 (1981-1995年度) の不均衡の変化は顕著ではない。ただ職業的所得は、750ポンド (年収36,000ポンド以上) とまでは達しない。もちろん不均衡の幅は、底辺の4,000ポンドとの距離は縮まらず、また、高所得階層においてのみ所得激増が確認されるがその多くは金融関連の比較的若年層の登場、そしてジェントリファイアへの変身の可能性が考えられる。

新聞報道では、ゴールドマン・サックスが都市ジェントリーに入社時点で42,000ポンドを約束したとし、モルガン・スタンレーは、ボーナス100万ポンドを約束していたとする。ちなみに経営コレサルトは、日額2,999ポンド、事務弁護士ならば、40,000ポンドがキャリアのスタートであり、4年後に8万ポンドが約束されていた。

4) 1990年現在、不適格住宅率は8%、更新必要住宅率は19%と推定されている。さらに、不適格住宅や補修必要住宅を控除した場合の利用可能ストックと需要を対比させると、インナーロンドンで30.9万戸(41.3%)が不足であると指摘されている (成田, 2005 : 29)。

5) EZ に指定されると10年間、以下のような特典がゾーンの既存企業と新設企業に与えられる。

- ① 地方税の控除。商工業資産の地方税の控除。
- ② 商工業建物の新築・増築に対する資本主出について、法人税・所得税の全額資本控除。
- ③ 開発用地税の免除。
- ④ 雇用主による産業教育費の負担や産業教育局への報告の免除。
- ⑤ 開発規制の大幅な緩和。
- ⑥ 行政手続きの迅速化。EZ 当局は、各種の計画への対応・意思決定を14日以内に行うことが求められている。
- ⑦ EZ 内企業から出される関税手続き申請は、迅速に処理され優遇措置が講じられる。

⑧ 政府に提供する雇用センサスを含む指定統計提出義務の免除。

⑨ IDC の付与。

上記の意義は、「選択と集中」、「時間措置」、「民間資金の利用」であったが、プロジェクトの評価は、不動産ブーム時に購入した土地の価格が下落し、売却時に損失が発生、また域外への波及効果が予想以上に小さく、EZ の周辺地域に対する配慮と広域的な視点に欠けるという反省から、新たな都市再生の機関として「イングリッシュ・パートナーシップ」が設置された。

国土交通省「インナーシティ再生の切り札 EZ (Enterprise Zone) の設置その背景」
www.mlit.go.jp/kokudokeikaku/suishinchousa/pdf/h14/.../04-2_sanko.pdf 2015年2月27日アクセス。

引用・参考文献一覧

- Atkinson,R., & Bridge,G., (eds.) Gentrification in a Global Context:The New Urban Colonialism, Routledge.
- Beauregard,R.A., 1986, *The Chaos and Complexity of Gentrification*, In N.Smith and P.Williams (eds), Gentrification of the City, Allen&Unwin : 35-55.
- Butler,T. & Lee,L., 2006, *Super-gentrification in Barnsbury, London: globalization and gentrifying global elites at the neighbourhood level*, Royal Geographical Society with The Institute of British Geographers.
- Butler,T. & Savage,M. (eds.), 1995, Social Change and the Middle Classes, UCL P.
- Butler,T. & Rustin,M (eds.), 1996, Rising In the East: The Regeneration of East London, Lawrence & Wishart.
- Butler,T. & Robson, G., 2003, London Calling : the middle classes and the remarking of inner London . Berg, Oxford.
- Butler,T., 1997, Gentrification and the Middle Classes, Ashford, Ashgate, (pp.14-52,debate).
- Butler,T., 2007, *Re-urbanizing London Docklands : Gentrification, Suburbanization or New Urbanism?*, International Journal of Urban and Regional Research Volume 31, Issue 4 : 759-781.
- Castell,M., 1977, La Question Urbaine. Paris : Maspero. (=1984 山田操訳『都市問題 科学的理論と

- 分析』恒星社厚生閣).
- Davidson,M. & Lees,L., 2005, *New-build "gentrification" and London's riverside renaissance*, Environment and Planning A, vol. 37, 1165-1190.
- Dunning,J.H. & E.V.Morgan(eds.), 1971, *An Economic History of the City of London*, Allen & Unwin.
- Evance,A. & D.Eversey, 1980, *The Inner City, Employment and Industry*, Heineman.
- Fainstein,S,et als, 1992, *Divided Cities: New York and London in the Contemporary World*, Blackwell.
- Foster,J., 1998, *Docklands: Cultures in Conflict and Worlds in Collision*, UCP.
- Friedmann,J. & Wolf,K., 1982, *World City Formation: an agenda for research action.*, International Journal of Urban and Regional Research, vol.16, Issue, 3, 309-344.
- Glass,R., 1964, *London : aspects of change*, MacGibbon & Kee, London.
- Hamnett,C., 1991, "The Blind Men and the Elephant: The Explanation of Gentrification," Transactions, Institute of British Geographers New Series, 16 : 173-189.
- Hamnett,C., 2003, *Unequal City, London in the Global Arena* , Routledge.
- Harloe,M., 1983, *Private Rental Housing, in America and Europe*, Croom and Helm.
- Harris,A., 2012, *Art and gentrification: pursuing and the urban pastoral in Hoxton, London*, Transactions of the Institute of British Geographers, Royal Geographical Society with the Institute of British Geographers.
- Harvey,D., 2012, *Rebel Cities : From the Right to the City to the Urban Revolution*, Verso books (= 2013, 森田成也他訳『反乱する都市：資本のアーバナイゼーションと都市の再創造』作品社).
- Lees,L., Slater,T. & Wyly,E., 2008, *Gentrification*, Routledge.
- Less,L., 2013, *The Urban Injustices of New Labour's "New Urban Renewal" : The Case of the Aylesbury Estate in London*, Antipode,vol.46 : 4, 921-947.
- Marriot,J., 2011, *Beyond the Tower: A History of East London*, Yale U.P.
- May,J,et.al., 2007, *Keeping London working : global cities, the British state and London's new migrant division of labour*, Transaction of the Institute of British Geographers, 32 : 151-167.
- 見市雅俊, 1999, 『ロンドン＝炎が生んだ世界都市 大火・ベスト・反カソリック』講談社.
- 成田孝三, 1987, 『大都市衰退地区の再生』大明堂.
- 成田孝三, 2005, 『成熟都市の活性化：世界都市から地球都市へ』ミネルヴァ書房.
- 大阪市立大学経済研究所, 1992, 『現代大都市のリストラクチュアリング』東大出版会.
- Redcliffe,J., 1991, *The Reorganization of British Central Government*, Dartmouth Pub Co.
- Sassen,S., 1991, *The Global City : New York, London, Tokyo*, Princeton U.P. (=2008, 伊豫谷登士翁他訳『グローバル・シティ：ニューヨーク・ロンドンの東京から世界を読む』筑摩書房).
- Smith,A., 1989, *Gentrification and the Spatial Constitution of the State: The Restructuring of London's Docklands*, Antipode, vol.21:3, 232-260.
- Smith,N. & Williams,P., 1986, *Gentrification of the City*, Allen & Unwin.
- Smith,N., 1996, *The New Urban Frontier : Gentrification and the Revanchist City*, Routledge. (=2014, 原口剛訳『ジェントリフィケーションと報復都市：新たな都市のフロンティア』ミネルヴァ書房).
- 菅 一城 2004, 「多様化するイギリス地方財政—公営住宅売却後の地方自治体資産—」 Discussion Paper Series A No.45, The Institute of Economic Research Hitotsubashi University.
- 高木恒一, 2012, 『都市住宅政策と空間構造』有斐閣.
- 高寄昇三, 1996, 『現代イギリスの都市政策』勁草書房.
- Thornley,A. (ed.), 1992, *The Crisis of London*, Routledge.
- Tsenkov,S. (ed.) 2002, *Urban Regeneration: Learning from the British Experience*, Faculty of Environmental Design, University of Calgary, Canada.
- 財団法人自治体国際化協会, 1990, 『ロンドン・ドックランドの開発と行政』財団法人自治体国際化協会 CLAIR REPORT NUMBER 002.
- Zukin,S., 1995, *The Culture of Cities*, Blackwell.
- Zukin,S., 2010, *Naked City : The Death and Life of Authentic Urban Place*. (=2013, 内田奈芳美他訳『都市はなぜ魂を失ったか』講談社).