

令和 4 年 6 月 18 日現在

機関番号：12102

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2019～2021

課題番号：19K02036

研究課題名(和文)貸しビルオーナーの社会学のための予備的研究

研究課題名(英文)Preliminary research for a sociology of owners of buildings for rent

研究代表者

五十嵐 泰正(Igarashi, Yasumasa)

筑波大学・人文社会系・教授

研究者番号：80451673

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 1,500,000円

研究成果の概要(和文)：ビルオーナー層への聞き取り調査によって、東京・上野地区の一部のビルオーナーは、自身の不動産経営の観点のみならず、地域の価値向上に配慮したテナント選定を行い、そうした意識は「コミュニティの語り」として表現される一方で、ビルオーナーの私権であるテナント選定は外部からの介入が難しくまちづくり最大の課題であり、地区内部に多様性を抱える上野では、通りごとにどういったテナントが価値向上に繋がるのかは大きく異なるとも認識されていることが明らかになった。コロナ禍におけるビルやマンションの区分所有者に浸透する民泊利用の減少は、台東区民に歓迎されており、従前よりオーバーツーリズム意識を持っていたことが示唆された。

研究成果の学術的意義や社会的意義

学術的には、空間/居住/営みの共同性やコミュニティ、の三者の重なりが自明ではない流動的な現代の都市において、貸しビルオーナーという居住も生業もないにもかかわらず、往々にしてコミュニティを支えている存在に注目することの必要性が確認された。また、ビルオーナー層のテナント選定行動に着目することは、地域の価値向上を考える上での焦点であることが確認され、おもにまちづくり領域に対する社会的示唆が大きいことが見出された。

一方、コロナ禍で民泊利用が激減したことが多様な地域住民に歓迎されていることを明らかにしたことは、コロナ禍後の観光復興過程においてオーバーツーリズム状態に戻らないことの重要性を示し得た。

研究成果の概要(英文)：Interviews with building owners revealed that some building owners in the Ueno district of Tokyo select tenants not only from the perspective of their own real estate management interests, but also with an eye to enhancing the value of the district, and that this attitude is expressed as a "narrative of community". On the other hand, it became clear that tenant selection, which is the private right of building owners, is the biggest problem in urban development that is difficult for outside intervention, and in Ueno, which has diversity within the district, it is also recognized that what kind of tenants will lead to value enhancement varies greatly from street to street.

Moreover, the quantitative survey suggested that the decrease in the use of private lodging spread among building and condominium unit owners in the Covid19 Pandemic was welcomed by Taito residents, suggesting that they have had an overtourism mindset since before.

研究分野：社会学

キーワード：ビルオーナー 地権者 民泊 都市社会学 コミュニティ まちづくり オーバーツーリズム 上野

1. 研究開始当初の背景

都市社会学や地域社会学では伝統的に、「地域という空間」「居住」「地域内の営みの共同性 / コミュニティ」という三者を暗黙の裡に一体のものとして捉え、一定の空間性の中で居住と都市的な営みを共有する住民への調査をすることが一般的であったが、都市の流動化傾向の中で、空間・居住・営みの共同性が一致していないことを前提としたアプローチが求められている。

日本の商業地区においては、都市的な営みの共同性やコミュニティと、都市空間をつなぐ重要な装置に貸しビル(雑居ビル)があるが、貸しビルオーナーというアクターには、あまり光が当てられては来なかった。日本の多くの商業地区では、既存商業主の廃業と郊外への退出および貸しビルオーナー化が進行しており、本研究の主たるフィールドである東京都台東区上野地区でも、商店街組織のメンバーの多くを貸しビルオーナーが占めている。一方で彼らの一部は、商店街組織や観光連盟などの各種地域団体のみならず、地域の祭礼や各種イベント運営などにおいても中心的な役割を果たすなど、地域に居住せず生業も営んでいないにもかかわらず、上野の街を支える主要な担い手ともなっている。そうした貸しビルオーナーが、街全体の価値向上を考えたテナントを選定していく意識を持っているかどうかは、まちづくりを考える際にきわめて重要な意味を持つ。

また、近年の都心エリアでは、物件全体の所有者である貸しビルオーナーのみならず、マンションや貸しビルの区分所有者が非常に流動性の高い形で一時賃借業の事業主となる民泊が急速に普及しており、都市における人々の営みと居住の不一致、さらには都市空間の不可視性をより引き上げている。こうした問題意識のもと、民泊の増大とその地域での需要 / 反発の社会過程は、本研究において特段に注意を払うべきであると思われる。

2. 研究の目的

本研究課題において研究開始当初設定した社会的な問いは、下記のとおりである。

- 貸しビルオーナーが、コミュニティへの帰属意識や街へのコミットメントの感覚を、いかなる経緯で持ち続ける場合があるのか。
- 貸しビルオーナーによるテナント選定の意思決定はどのようになされるのか。その際に街全体の価値向上の視点を、どのようなオーナーが、どの程度持っているのか。
- 貸しビルオーナーや不動産業者に、街全体の価値向上に資するテナント選定を誘導する制度設計はありうるのか。
- 物件の区分所有者も事業主となる民泊の急増が、いかに都市の不可視性を高め、それが地域にどのように受け止められているのか。

これらの問いは、都市における空間 / 居住 / 営みの共同性とコミュニティの一体性のズレを前提とした、都市社会学の方法論的な刷新のうえに位置付けられつつ、その三者のズレの焦点にあり、かつコミュニティの維持と都市マネジメントのキーポイントに存在しながら、これまで学術的な関心の対象となっていなかった貸しビルオーナー層を分析の中心に据えており、さらには彼らの街への意識がどのように形成され、どのように政策的に誘導されるのかを検討する、というそれぞれの意味で新規性を持つものである。

3. 研究の方法

関連諸領域における学術的・制度的知見の精査と、先進的な価値創造的試みをしている貸しビルオーナーを対象とした国内先進事例の視察を踏まえたうえで、研究代表者がアドバイザーとして参画している上野まちづくり協議会や、同会に参加している台東区上野地区の各商店会関係者と連携しながら、上野地区での貸しビルオーナーへの聞き取り調査を進める。同地区において、商店会やまちづくりなどの場に参加しておらず、街の中では不可視化されているオーナー層についても、不動産登記情報サイトなどを適宜活用しながら接触を試みる。

また民泊については、民泊の急増が地域で社会問題化している海外事例の視察(スペイン・バルセロナを想定)を実施しつつ、上野地区を中心とした東京都台東区での民泊の増加に係る住民意識に係る予備的な計量調査(インターネット委託調査)を行う。

4. 研究成果

ビルオーナー層への継続的な聞き取り調査によって、上野地区の一部のビルオーナーは、自身の不動産経営の観点のみならず、来街者のニーズや街にとって望ましい客層、景観などに配慮したテナント選定を行い、「問題のある」テナントを入居させるビルオーナーに対しては批判的な目を向けており、そうした自己 / 他者への意識は、「コミュニティの語り」として表現されるこ

とが明らかになった。とはいえ、ビルオーナーの私権であるテナント選定という問題は、外部からはどうすることもできないまちづくり最大の課題であり、地区内部に多様性を抱える上野では、通りごとにどういったテナントが価値向上につながるのかは大きく異なるとも認識されている。そこで、通りごとに景観協定などのまちづくりの手法を用い、広告や看板の掲示などについてコミュニティとして規制力を発揮していくことで、それぞれの通りの来歴にふさわしいテナント構成とそれによる価値向上へと誘導することができないか、上野地区のまちづくりのリーダー層のあいだでは模索されていた。

研究代表者の長期間にわたる上野におけるフィールドワークや聞き取り、歴史的資料分析や補足的な計量調査を踏まえたうえで、上記のような本研究課題から得られた知見を第3章及び終章の中核として生かした『上野新論 - 変わりゆく街、受け継がれる気質』（せりか書房、2019）として刊行した。同書は、上野というきわめて個性的な特定の街のモノグラフでありながら、グローバル化による流動化と多様化が進む日本の諸都市への示唆に求む都市社会学の労作として高く評価され、2021年度日本都市学会賞を受賞したほか、朝日新聞、日本経済新聞、共同通信配信各地方紙、週刊誌書人、図書新聞などに書評や著者インタビューが掲載され、幅広い一般読者も獲得した。

ただ、研究の進展においては課題も残った。不動産登記情報サイト等を活用し、まちづくりや商店街活動の中では可視化されない人々も含めて、上野地区の地権者・ビルオーナーのリストアップを進めてコンタクトを取ったが、たび重なる緊急事態宣言等のためにビルオーナーを集めたグループインタビューの開催は数度の延期を余儀なくされ、あまり街への課題意識や愛着を有していないビルオーナー層への調査はかなり立ち遅れている。また、緊急事態宣言等の発令下では、飲食店のテナントを中心に通常の営業活動ができず、かつ規制に伴う協力金に大きく依存して正常な不動産賃貸市場が一時的に成立していない状況であり、2020～2021年度は、コミュニティ意識とテナント選定の関わりという問題設定を調査するのに、適切とは言い難い時期でもあった。こうした研究の停滞は、本研究課題の計画時点では予期し得なかったCOVID-19パンデミック発生に伴う不測の事態であったが、今後もアドバイザーを務める上野まちづくり協議会の事業などとして、本研究課題で未達成だった調査・分析も引き続き継続していきたいと考えている。

一方、本研究の目的の一つである、東京都台東区における雑居ビルやマンションの民泊化とそれへの住民の懸念については、COVID-19パンデミックにより民泊をめぐる状況が大きく変わったことを受け、パンデミック後の民泊を含む観光と居住に関する区民の意識全般に内容を広げた調査を行った。その結果、台東区内在住の回答者の多数派は、コロナ禍で「住宅地の民泊への宿泊客の出入り」および「仲見世・アメ横などの繁華街の人出」が減ったことを歓迎しながらも、コロナ禍後の観光客の回復・増加を望んでいることが明らかになった。そうした一見矛盾した意識を有する多数派層は、地域意識や参加意識が高く、観光推進そのものは支持しており、特定地区に負荷がかかるオーバーツーリズム意識や、民泊の増加による地域の不透明性の増大などの懸念が、観光全般への肯定的な評価と併存して高まっていることが示唆された。この内容は2020年度の地域社会学会のシンポジウムで報告し、さらにそれを発展させた論考を2021年5月に同学会年報に掲載したことで一定の達成をなした。この研究にあたっては、国内外の民泊やギグエコノミー全般に関する幅広い領域の議論を参照したが、一方で、民泊問題をはじめとしたオーバーツーリズムが社会問題化し、独自の規制を導入しているスペイン・バルセロナへの当初企画していた視察は、パンデミックのために実現できなかった。

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計3件（うち査読付論文 1件/うち国際共著 0件/うちオープンアクセス 2件）

1. 著者名 五十嵐泰正	4. 巻 276
2. 論文標題 『上野新論』 都市の時代が危機を迎えたなかで	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 SYNODOS	6. 最初と最後の頁 -
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスとしている（また、その予定である）	国際共著 -

1. 著者名 五十嵐泰正	4. 巻 なし
2. 論文標題 流動化する現代の都市の多様性 東京都台東区上野地区の事例から	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 筑波大学博士（社会学）学位請求論文	6. 最初と最後の頁 1-175
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスとしている（また、その予定である）	国際共著 -

1. 著者名 五十嵐泰正	4. 巻 33
2. 論文標題 COVID-19パンデミックとオーバーツーリズム 東京都台東区の計量調査から	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 地域社会学会年報	6. 最初と最後の頁 39-53
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

〔学会発表〕 計5件（うち招待講演 4件/うち国際学会 0件）

1. 発表者名 五十嵐泰正
2. 発表標題 「夜の街」のリスクトレードオフ
3. 学会等名 ひじりばし博覧会2020 『『密に交わる空間』をめぐるラウンドテーブル -（上野）歓楽街・繁華街で起きていること、起きうること』（招待講演）
4. 発表年 2020年

1. 発表者名 五十嵐泰正
2. 発表標題 都市的なるものが直撃された後に、戻るべきものと変えるべきもの インバウンドが「蒸発」した台東区の事例から
3. 学会等名 地域社会学会オンラインシンポジウム（招待講演）
4. 発表年 2020年

1. 発表者名 五十嵐泰正
2. 発表標題 「日本型民泊」導入の背景と規制の現状 地域政策・社会政策との接点
3. 学会等名 経済理論学会問題別分科会：現代の労働・貧困問題研究会（招待講演）
4. 発表年 2019年

1. 発表者名 五十嵐泰正
2. 発表標題 繁華街における流動性とコミュニティ 東京・台東区上野地区のフィールド調査から
3. 学会等名 日本都市学会
4. 発表年 2019年

1. 発表者名 五十嵐泰正
2. 発表標題 パンデミックからの復興とは？ 「自粛できない」街・上野からの報告
3. 学会等名 関東都市学会2022年度春季大会シンポジウム（招待講演）
4. 発表年 2022年

〔図書〕 計1件

1. 著者名 五十嵐泰正	4. 発行年 2019年
2. 出版社 せりか書房	5. 総ページ数 301
3. 書名 上野新論 変わりゆく街、受け継がれる気質	

〔産業財産権〕

〔その他〕

-

6. 研究組織

氏名 (ローマ字氏名) (研究者番号)	所属研究機関・部局・職 (機関番号)	備考
---------------------------	-----------------------	----

7. 科研費を使用して開催した国際研究集会

〔国際研究集会〕 計0件

8. 本研究に関連して実施した国際共同研究の実施状況

共同研究相手国	相手方研究機関
---------	---------