

緑地開発における公共性と排除のメカニズム  
——ニューヨークの三つの時代の比較分析——

法学部政治学科  
春日優一

- I. 序論
- II. 理論的枠組みと先行研究
  - (1) 都市緑地開発の社会的影響
    - i. 直接的効果
    - ii. 間接的効果
  - (2) ニューヨークの都市開発における排除のメカニズム
- III. セントラルパーク設立の時代(1850年頃～1900年代初頭)——直接的排除の時代
  - (1) 「文明化」の名のよりの開発
  - (2) 強制的排除と情報統制
  - (3) 公園設立後も続く大規模周辺開発
- IV. 排除の制度化——ロバート・モーゼス時代のジョーンズ・ビーチ州立公園(1920年代～1930年代)
  - (1) モーゼスによる都市開発と「優雅な余暇」の創出
  - (2) インフラによる物理的排除
- V. 経済的排除の時代——ハイライン開発(2000年代)
  - (1) 「荒廃空間の再生」という開発論理
  - (2) ジェントリフィケーションによる段階的排除の進行
    - i. 人口構成の変化(2000年～2010年)
    - ii. 既存コミュニティの解体と文化的アイデンティティの喪失
  - (3) 事例分析からの知見
- VI. 結論——都市開発における構造的排除のメカニズム
  - (1) 排除の正当化論理の変遷
  - (2) 今後の展望
- VII. 参考文献一覧

近年、都市における緑地を用いた開発（以下、緑地開発）は世界的に注目を集めている。廃線となった貨物線の高架空間を再開発し、2009年に開園したニューヨーク州のマンハッタンに位置するthe High Line（以下、ハイライン）には2014年で500万人<sup>1</sup>、2019年では800万人が訪れ<sup>2</sup>、大人気観光地となっている。2020年に日本の東京都渋谷区でMIYASHITA PARKが開園し、公園、商業施設、ホテル、駐車場を複合した施設として多くの観光客を集めている。これらの緑地開発は、荒廃した人空間を魅力的な場所へと変容させ、建築関係の章を多く受賞していることから、開発業者から都市の価値を高める成功事例として評価されていることがわかる<sup>34</sup>。

しかし、こうした緑地開発の「成功」は、誰の視点から評価されているのだろうか。

MIYASHITA PARKではホームレスの立ち退きや、既存の公園が持つ文化的価値の損失が問題視された。2024年9月、セントラルパークやハイラインを訪れた際の観察では、アフリカ系アメリカ人等の人種的マイノリティは公園利用者としてゆっくり休んでいる者は居なかった。代わりに人力車サービスや飲食物の販売等サービス提供者として存在していた。この観察は、都市の公共空間としての緑地が、実際には特定の社会集団にとってのみ享受可能な空間となっている可能性を示唆している。

本研究では以下の3つのリサーチクエスチョンを設定する：

1. 緑地開発において「公共性」はどのように定義され、利用されてきたのか
2. 開発過程でマイノリティ・コミュニティはどのように排除されてきたのか
3. 排除のメカニズムはどのように変化してきたのか

研究方法として、19世紀半ばのセントラルパーク、20世紀前半のジョーンズ・ビーチ州立公園、そして21世紀のハイラインという3つの代表的な事例を取り上げる。各時代における「市政府」「開発業者」「地域住民」の3つのアクターの関係性に着目した分析を行う。この歴史的考察を通じて、都市開発における構造的な不平等の実態を明らかにし、より包括的な公共空間の実現に向けた示唆を得ることを目指す。

本論文の構成は以下の通りである。まず第1章で緑地開発が生み出す価値とその受益者について整理する。第2章、第3章、第4章では3つの事例分析を通じて、緑地開発における排除のメカニズムの変遷を追う。第5章では分析から得られた知見をまとめ、より公平な緑地開発の実現に向けた課題や今後について述べる。

---

<sup>1</sup> 財団法人自治体国際化協会。「廃線を活用した都市公園開発～ニューヨーク・ハイライン公園の成功に学ぶ～」『Clair Report No.394』, 2014年。

<sup>2</sup> Yamamoto Kazumi, Yoshida Mika, & Imber-G·David. Where Commerce Once Ruled, New Yorkers Walk and Wonder: ハイライン—ダイナミックな都市を体感させるNYの空中庭園。HILLS LIFE. 2020年12月14日。 <https://hillslife.jp/learning/2020/12/14/the-high-line/>, アクセス日 2025年1月24日

<sup>3</sup> 池袋や渋谷の「公園」で起きている画期的な変化「南池袋公園」「ミヤシタパーク」はなぜ凄いのか。東洋経済新報社。2022年10月19日。東洋経済オンライン。 <https://toyokeizai.net/articles/-/625522?page=2>, アクセス日1月24日。

<sup>4</sup> 竹中工務店。MIYASHITA PARK。竹中工務店。2020, <https://www.takenaka.co.jp/majorworks/21806182020.html>. アクセス日2025年1月24日。

最初に緑地の魅力を「直接的」、「間接的」に享受できるものの2つに分けて整理する。最後にマイノリティの視点から見たニューヨークの緑地の立ち位置を示す。

### 1.1 都市緑地開発の社会的影響

#### 1.1.1 直接的効果

直接的な魅力は心理的・社会的な効果がここに該当する。バートン、ロジャーソンによると、緑地の近くに住むことがメンタルヘルスの安定に大きく関係していることが示されている。緑地はストレスホルモンのコルチゾールを安定させるため、年齢や文化に関係なくこの効果を得ることができる<sup>5</sup>。また、その快適さから緑地は「第3の場所」として人々を集め社会的交流や文化的関与のための空間の創造や維持に大きく貢献することもできる<sup>6,7</sup>。加えてバイオフィリック・デザインとしても注目を集めており、創造性、生産性、幸福度の上昇を期待してCOOKFOXスタジオ等に反映されている<sup>8</sup>。こうした人間が本能的に感じる「過ごしやすさ」に直結する緑地の魅力はニューヨーク市においてもその重要性が支持されている。オープンスペース保全計画<sup>9</sup>やニューヨーク市議会による公衆衛生、公共安全、気候変動への対処を目的とした法案の可決等ニューヨーク市は地域特有の課題に対して緑地開発を用いたアプローチをしている<sup>10</sup>。また、緑地へのアクセスは社会経済的地位や民族性と強く結びつきがあることに注目したニューヨークの高校生は全てのニューヨーク市民が緑地の直接的魅力を享受できるようにコミュニティベースの小規模な公園の設置が必要だと強く主張している<sup>11</sup>。これらのことから、ニューヨークにおいて緑地の直接的魅力に対する需要は非常に大きいことが推察できるが、全てのニューヨーク市民が緑地にアクセスすることはできていないことが考えられる。

#### 1.1.2 間接的効果

間接的な魅力は、直接的な魅力を、開発により提供することによって得られる経済的に大きな利益と考えている。Trust for Public Landは公園を近くに持つ不動産は多額の付加価値を得ることができ、

---

<sup>5</sup> Barton, J., and M. Rogerson. "The Importance of Greenspace for Mental Health." *BJPsych International*, vol. 14, no. 4, 2017, pp. 79-81.

<sup>6</sup> Rugel, Emily. "Green Space and Mental Health: Pathways, Impacts, and Gaps." National Collaborating Centre for Environmental Health at the British Columbia Centre for Disease Control, Mar. 2015. アクセス日 2025年1月14日.

<sup>7</sup> Terrascope. "Social Effects of Green Spaces." MIT Terrascope, 2024, [terrascope2024.mit.edu/?page\\_id=610](https://terrascope2024.mit.edu/?page_id=610). アクセス日 2025年1月14日.

<sup>8</sup> 国土交通省. 「グリーンインフラの事例」. 国土交通省, 2019年, [www.mlit.go.jp/common/001297376.pdf](http://www.mlit.go.jp/common/001297376.pdf). アクセス日 2024年12月2日.

<sup>9</sup> Department of Environmental Conservation. "Open Space." New York State, 2023, [dec.ny.gov/nature/open-space](https://dec.ny.gov/nature/open-space). アクセス日 2024年12月2日.

<sup>10</sup> Montalvo, Kevin. "NYC Council Passes Landmark Legislation to 'Build Back Faster,' Study Expansion of Green Space in New York City." New York City Council, 21 Dec. 2022. アクセス日 2024年12月2日.

<sup>11</sup> Soemardjo, Kiran. "Protect Our Community Green Spaces." *The Spectator*, vol. 114, no. 17, 2024.

2020年にニューヨーク州全体を通して「公園を近くにもつ（公園から500フィート以内）」という要因だけで固定資産税が1億100万ドルも発生したことを示している。そして公園内で可能な散歩やエクササイズへの参加、ピクニック、ヨガ教室等のレクリエーションへの参加を通じて91億ドルもの収入が公園にもたらされることも明らかにしている。雨水や大気汚染物質の処理費用の節約にも大きな効果を与える<sup>12</sup>ため、ニューヨーク州や開発を担う主体にとって、緑地開発は非常に魅力的だと言える。

## 1.2 ニューヨークの都市開発における排除のメカニズム

緑地開発は一般的に、「都市住民の健康増進と社会的公衆の促進」という公共的利益と「不動産価値の向上による経済的利益」という2つの側面を持つ都市開発として位置付けられる。特にニューヨークにおいては、セントラルパークやハイラインに代表されるように、「治安を悪化地域の再生」という社会問題の解決策として提示されることで、開発推進の正当性が付与されてきた。

しかし、この「緑地開発」という概念自体に内在する矛盾に注目する必要がある。「緑地」は本来、自然環境の保全を意味する一方、「開発」は人為的な空間改変を指す。国土交通省によると緑地開発は緑地計画等で示されており、開発の際に緑地を規定量以上創出することが義務付けられている<sup>13</sup>。この定義が示唆するように、緑地開発は「緑地の創出」を開発正当化の根拠として利用する構造を持っている。

さらに重要な問題として、開発による便益を享受する「ニューヨーク市民」の範囲が限定的である点が挙げられる。開発に伴う強制退去や既存コミュニティの文化的価値の喪失といった負の影響は、マジョリティや観光客の視点からは不可視化される傾向にある。この「公共性」を標榜した開発の陰で、特定のコミュニティが系統的に排除されているという実態は、以下の要因により見過ごされやすい。

- ① 開発の効果が「都市の価値向上」という抽象的な便益として語られること
- ② 排除の過程が段階的に進行し、因果関係が不明確になること
- ③ 観光収入など、数値化しやすい経済効果が重視されること

このように、緑地開発は表面的には都市問題の解決策として提示されながら、実際には特定層の排除を伴う構造的な問題を内包している。次章では、この排除のメカニズムを歴史的視点から検証するため、三つの時代における代表的な緑地開発事例の分析を行う。

## 1.3 誰のための開発か？——三つの時代における緑地開発の実態

ニューヨークでの緑地開発は1850年頃から始まり、現代まで継続的に展開されてきた。本章では、この約170年の歴史を3つの時代に区分し、それぞれの代表的な事例を分析する。各事例について、(1)開発における「公共性」の定義とその利用のされ方、(2)市政府・開発業者・地域住民の力関係、(3)マイノリティの排除メカニズムの特徴、という三つの観点から検討を行う。

<sup>12</sup> Clinton Jennifer, et al. “The Economic Benefits of Parks in New York City”. Trust for Public Land, 2022. <https://coilink.org/20.500.12592/1wf04v>. アクセス日 2024年12月2日.

<sup>13</sup> 国土交通省. 「緑化地域制度」. 国土交通省, 2018年4月, [www.mlit.go.jp/toshi/townscape/index.html](http://www.mlit.go.jp/toshi/townscape/index.html). アクセス日 2025年1月3日.

## 2.1 「文明化」の名のよとの開発

セントラルパークの設立は、当時のニューヨークが直面していた課題への対応として提起された。それはヨーロッパ諸都市と比較した際の文化的劣位性である。市議員委員会の報告によると、ニューヨーク市民が公園の設立を望む理由は「ヨーロッパからの批判を抑える、自分たちの自責の念を和らげる」ことが目的だと推察されている。アレクシス・ド・トクヴィルをはじめとする訪問ヨーロッパ人から街並みが洗練されていないことを「低俗さ」や「野蛮さ」として訴えられたことが主なきっかけである。

ここで注目すべきは、公園の必要性を主張した主体が主に政治家、商人、銀行員、土地所有者等エリートに限定されていた点である。彼らは「都市の商業的・肉体的な健康の促進」、「無秩序な階級の『改善』」、「一流の教育の明示」等それぞれ実用主義的、社会・道徳的、文化的な観点から大規模公園開発を正当化した<sup>14</sup>。そしてそれを受けた市政府が公園設立まで主導的役割を果たしていた。公園の建設計画の提案、デザインコンテストの開催、敷地の確保、法整備、セントラルパーク委員会の設立等、公園開発のプロセスは市長、市議会が主導となり行われた。セントラルパーク委員会の構成員も計画と建設に深く関わっていた民主党員と共和党員だ<sup>15</sup>。

つまり、セントラルパークは当初からヨーロッパとの比較から旧世界の首都のような公共の場がないことに気付いた支配階級によるニューヨーカーの「文明化」という社会改革の手段として構想されていたのである。

## 2.2 強制的排除と情報統制

開発の最大の犠牲となったのは、セネカ村の住民たちであった。セネカ村は多くの住民にとっての憩いの場であり、学校や教会もある自立したコミュニティが形成されていた。住民はロウワー・マンハッタンでの差別と暴力から逃れたアフリカ系アメリカ人、アイルランド系やドイツ系の移民が多く、そのほとんどが不動産所有者であった<sup>16</sup>。

開発推進派は、セネカ村住民の強制退去を正当化するため、とある戦略を採用した。それは、メディアを通じたコミュニティの中傷と「スラム化」のイメージ付与だ。例えば、『ハーパース・ウィークリー』誌の編集者は労働者階級が公園を使用することでセントラルパークがスラムと見分けがつかなくなり、裕福な人が公園の恩恵を受けることができなくなってしまう懸念を示している<sup>17</sup>。

---

<sup>14</sup> Rosenzweig, R., and E. Blackmar. *The Park and the People: A History of Central Park*. Cornell University Press, 1992. p. 23

<sup>15</sup> Rosenzweig, R., and E. Blackmar. *The Park and the People: A History of Central Park*. Cornell University Press, 1992. p.23

<sup>16</sup> Fitzpatrick, Lucy. "Seneca Village: The Forgotten Community Under Central Park." Barnard College, 2021, [https://history.barnard.edu/sites/default/files/inline-files/Lucy%20Fitzpatrick%2C%20Seneca%20Village\\_%20The%20Forgotten%20Community%20Under%20Central%20Park%20%281%29.pdf](https://history.barnard.edu/sites/default/files/inline-files/Lucy%20Fitzpatrick%2C%20Seneca%20Village_%20The%20Forgotten%20Community%20Under%20Central%20Park%20%281%29.pdf), アクセス日 2024年12月7日。

<sup>17</sup> McNeur, Catherine. "Parks, People, and Property Values: The Changing Role of Green Spaces in Antebellum Manhattan." *History Faculty Publications and Presentations*, vol. 34, 2017. アクセス日 2025年1月12日。

この戦略によって「セネカ村は排除されて当然である」といった言説が新聞や雑誌等により広められ、公園の必要性は長い間、地域社会のあらゆる階層によって認められていたと考えられる<sup>18</sup>。セネカ村の住人はパーク開発のために土地を渡すことに断固として反対していたが、セントラルパーク推進派が情報をコントロールしたため地域住民の開発への反発が影響力を持つほど十分大きくなり、強制撤去につながったと考えられる。

さらに、住民への保証も市場価値を大きく下回るものであった<sup>19</sup>。ここには、マイノリティ・コミュニティの財産権や生活圏を軽視する当時の社会的差別が如実に表れている。

### 2.3 公園設立後も続く大規模周辺開発

セントラルパーク設立時、周辺の開発は積極的に行われていた。1863年まで続いた経済不況の後、土地投機が始まった。セントラルパークとその放射状に広がる「グランド・ドライブ」にアメニティとしての高い価値があると判断されたためだ。セントラルパークに沿った五番街の土地は1867年には1万3000ドルであったが、翌年には2万4000ドルとなり、地価の急上昇が確認できる<sup>20</sup>。19世紀末には、もとは厳格な住宅街であった五番街に豪華なホテルが建てられた。他の住宅街も大きな倉庫やエクイタブルビルをはじめとする超高層オフィスビルに取って代わられる事態が発生していた。こうした街の変化に対して、社会評論家のマシュー・ヘイル・スミスは、1873年の著書*20 Years Among the Bulls and Bears of Wall Street*の中で「商業セクターに飲み込まれる」や「ビジネスハウスの侵食」といった反応を示した<sup>21</sup>。

セントラルパークの設立は当初、ニューヨーク全体に対するヨーロッパと同等レベルの文化、道徳の向上を目的としており、地域住民に寄り添ったアイデアであったと考えられる。しかし利益を重視する開発業者や土地所有者の介入により、その目的がより商業的なものに変化し、恩恵を享受できる人の範囲が当初よりも小さくなってしまった。暴力から逃れ、安息できる場所を見つけたにもかかわらず、そこからも移動を強いられる。こうしたマイノリティの移動の歴史はアメリカにおいて繰り返されていることがわかる。公園設立後も開発は続き、恩恵からこぼれ落ちる人が増加し続けたことが予想できる。

---

<sup>18</sup> McNeur, Catherine. "Parks, People, and Property Values: The Changing Role of Green Spaces in Antebellum Manhattan." History Faculty Publications and Presentations, vol. 34, 2017. アクセス日 2025年1月12日.

<sup>19</sup> Fitzpatrick, Lucy. "Seneca Village: The Forgotten Community Under Central Park." Barnard College, 2021, [https://history.barnard.edu/sites/default/files/inline-files/Lucy%20Fitzpatrick%2C%20Seneca%20Village\\_%20The%20Forgotten%20Community%20Under%20Central%20Park%20%281%29.pdf](https://history.barnard.edu/sites/default/files/inline-files/Lucy%20Fitzpatrick%2C%20Seneca%20Village_%20The%20Forgotten%20Community%20Under%20Central%20Park%20%281%29.pdf), アクセス日 2024年12月7日.

<sup>20</sup> Rosenzweig, R., and E. Blackmar. *The Park and the People: A History of Central Park*. Cornell University Press, 1992. p.268

<sup>21</sup> Crain, Esther. *The Gilded Age in New York, 1870-1910*. Running Press, 2016.

セントラルパークにおける直接的な排除から約半世紀を経た1920年代、ニューヨークの緑地開発は新たな段階を迎えていた。本節では、この時期を代表するジョーンズ・ビーチ州立公園(1930年開業)の分析を通じて、より巧妙化した排除のメカニズムを検証する。

### 3.1 モーゼスによる都市開発と「優雅な余暇」の創出

ジョーンズ・ビーチ州立公園を計画したロバート・モーゼスは、1924年にロングアイランド州立公園委員会委員長に就任して以降、数々の公園開発を主導した。彼の開発手法の特徴は、都市の近代化という大義名分のもと、トップダウンの意思決定を貫いた点にある<sup>22</sup>。ジョーンズ・ビーチ州立公園は、「上流階級的余暇」を白人中産階級に提供するという明確なコンセプトで設計された。この意図は以下の二点に表れている。

- ① 豪華クルーズやプライベートクラブの雰囲気 연출した施設設計
- ② 混雑や事故のない、選別された利用者向けの空間創出<sup>23</sup>。

### 3.2. インフラによる物理的排除

ジョーンズ・ビーチ州立公園開発における排除のメカニズムは、インフラを通じた空間的アクセスの制限という形で具現化された。この制限は主に二つの要素によって構築された:公園へのアクセス路における低層陸橋の設置と、公共交通機関による接続の拒否である。

第一に、陸橋の高さ制限は、表面上は技術的な設計決定でありながら、実質的な社会的排除効果を持っていた。陸橋は12フィート(約3.7メートル)という通常より低い高さで設計され、当時マイノリティ・コミュニティや低所得層が主に利用していた公共バスの通行を物理的に不可能にした<sup>24</sup>。この設計決定は、自動車所有者—当時の中上流階級の白人層—と非所有者の間に明確な利用可能性の格差を生み出した。

第二に、この物理的障壁を緩和する可能性を持っていたロングアイランド鉄道延長計画の却下は、アクセスの制限をより確実なものとした。彼が人種差別的な目的を持っていたか否かに限らず、モーゼスによる計画拒否は、公共交通機関に依存する層の公園利用をさらに困難にする結果をもたらした。

しかし、この排除の構造を評価する際には、開発当時の地理的・社会的文脈も考慮する必要がある。1930年から1950年にかけて、ニューヨークのアフリカ系アメリカ人人口は4.7%から9.5%へと増加傾向にあった<sup>25</sup>ものの、依然として少ない。また、この図3の1920年の国勢調査データが示すように、ロングアイランド南東部——ジョーンズ・ビーチ州立公園の立地場所——にはアフリカ系アメリカ人の居住者がほ

<sup>22</sup> フリント, アンソニー. 『ジェイコブズ対モーゼス ニューヨーク都市計画をめぐる闘い』. 渡邊泰彦訳, 鹿島出版会, 2011年.p.93

<sup>23</sup> 同上. p.82-83

<sup>24</sup> ウィナー, ラングドン. 『鯨と原子炉—技術の限界を求めて』. 吉岡齊・若松征男訳, 紀伊國屋書店, 2000年. p.50-51.

<sup>25</sup> Bureau of the Census(2005), New York - Race and Hispanic Origin for Selected Large Cities and Other Places: Earliest Census to 1990, (参照 2024-12-22)

とんど存在しなかった。さらに、開発地は元来ボートでしかアクセスできない沿岸砂州であり、セントラルパークの事例で見られたような直接的な住民追放は発生しなかった<sup>26</sup>。

この事例は、以下の二つの重要な示唆を提供する。第一に、排除のメカニズムが、直接的な強制移転から、インフラストラクチャーを介した構造的制限へと洗練化されていった点である。第二に、技術的・行政的決定の装いを持つ施策が、実質的には特定集団の排除を結果として生み出すという、都市開発における制度的差別の形態を明らかにした点である。

このように、ジョーンズ・ビーチ州立公園の事例は、商業的利益の追求ではなく、空間設計それ自体を通じた排除の制度化という、より巧妙な形態の社会的分断を示している。表面的には「すべての市民のため」という普遍的価値を掲げながら、実質的には特定階層の利用を前提とした空間が創出されていったのである。



図1 ジョーンズ・ビーチ州立公園(2017年)<sup>27</sup>



<sup>26</sup> アンソニー・フリント『ジェイコブズ対モーゼス ニューヨーク都市計画をめぐる闘い』渡邊泰彦訳(鹿島出版会、2011年)p.81-82

<sup>27</sup> The Cultural Landscape Foundation. “Jones Beach State Park” 2024. <https://www.tclf.org/jones-beach-state-park>, アクセス日 2024年12月21日。

図2 ジョーンズ・ビーチ州立公園(ビーチ、2023年)<sup>28</sup>

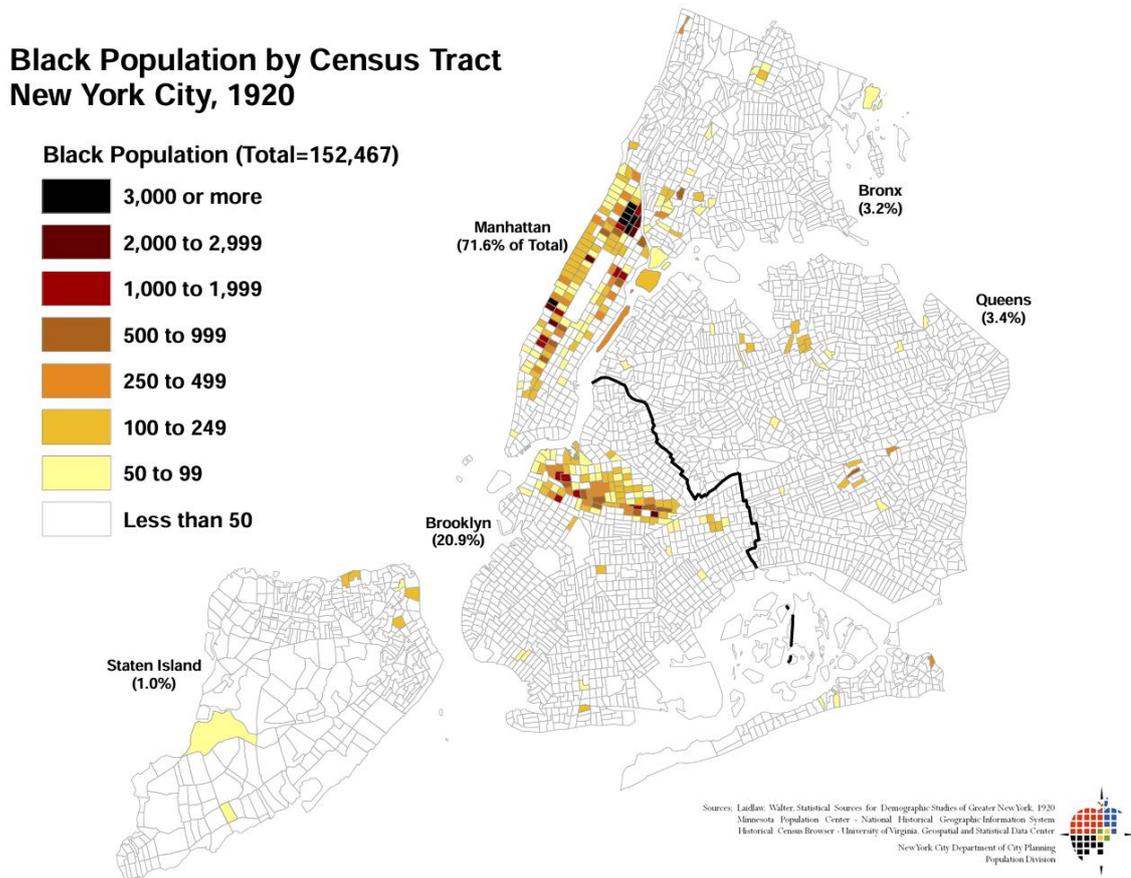


図3 1920年におけるアフリカ系アメリカ人分布図<sup>29</sup>

## 第4章 経済的排除の時代ハイライン開発(2000年代)

### 4.1 「荒廃空間の再生」という開発論理

ハイラインの開発は当初、(1)「汚く、暗い」イメージを持たれていた高架線の美的改善、(2)地域の経済的活性化といった文脈のもと、地域住民に利益を還元する目的で正当化されていた<sup>30</sup>。 (1)は、マンハッタン市民から工業用建物や高架建物は街を分断すると考えられていたためであり、こうした建築物からの脱却が求められた。特筆すべきことは、この開発が地域住民主導の非営利団体(フレンズ・オブ・ハイライン)によって推進されたことである。ハイラインの公式ホームページによれば、フレンズ・オブ・ハイラインの

<sup>28</sup> Discover Long Island. “Jones Beach State Park”. 2024. <https://www.discoverlongisland.com/listing/jones-beach-state-park/506/>, アクセス日 2024年12月21日。

<sup>29</sup> Department of City Planning. “1920 - Black Population by Census Tract.” City of New York, 2024. アクセス日 2025年1月1日。

<sup>30</sup> Design Trust for Public Space. Public Space Makers: The Future of the High Line. Design Trust for Public Space, 2001. p.2.

<sup>31</sup> 木村優介・山口敬太・久保田善明・川崎雅史. 「ニューヨーク・ハイラインにおける歴史的な高架橋再利用案の形成過程」. 『日本都市計画学会都市計画論文集』, vol. 45, no. 3, 2010年。

設立者であるジョシュア・デイビット、ロバート・ハモンズは1999年から様々な課題に苦しみながらも保全活動の賛同者を集めはじめた<sup>32</sup>。この構想は2001年の世界同時多発テロ後、ニューヨークの都市再生への関心が高まる中で広い支持を集めた<sup>33</sup>。特に2002年に就任したブルームバーグ市長の環境保全重視の政策方針と合致したことで、市の政策的支援も獲得した<sup>34</sup><sup>35</sup>。フレンズ・オブ・ハイラインは資金調達からデザインコンペの実施、公園管理に至るまで中心的な役割を担った<sup>36</sup>。これにより、ハイライン開発は一見、より民主的で包括的なプロセスを経ているように見えた。

#### 4.2 ジェントリフィケーションによる段階的排除の進行

しかし、開発後の実態は当初の理念とは異なる展開を見せることとなった。以下、人口動態の変化と地域社会への影響という二つの観点から分析を行う。

##### 4.2.1 人口構成の変化(2000-2010年)

図5、7、9、11を見ると、開発期間を含む2000年から2010年にかけて、ハイラインが位置するチェルシー地区の人種構成は大きく変化した。アフリカ系アメリカ人とヒスパニックは減少もしくは停滞する一方で、白人とアジア人が顕著な増加を示した。特に全ての人種の人口増加を示した図4、人種ごとの純移動率を示した図6、8、10、12を比較すると、チェルシーに白人とアジア人住人の流入が際立っており、地域の人口構成が明確に変化していったことが確認できる。

##### 4.2.2 既存コミュニティの解体と文化的アイデンティティの喪失

より深刻な影響は、既存コミュニティの段階的な解体過程に見られる。具体的には以下の三点が指摘できる。第一に、経済的圧力による既存店舗の撤退が挙げられる。ボデガなどの食料品店をはじめとする地域の小売店や修理店が次々と姿を消し、2016年時点では第1セクション周辺の不動産価格が地域平均の2倍以上(平均再販価格2,143,287ドル)にまで上昇している<sup>37</sup>。

第二に、居住継続の困難化が深刻な問題となっている。1980年代に人が近寄り難いまでに荒廃していた街並みは1990年代にアートギャラリーが増えた。しかし、家賃の急激な高騰により、長年住んできた住民たちや芸術家が立ち退きを迫られ、公営住宅入居者の生活基盤も不安定化している<sup>38</sup>。

---

<sup>32</sup> High Line. "History". Friends of High Line, 2025. <https://www.thehighline.org/history/>. アクセス日 2025年1月1日.

<sup>33</sup> 財団法人自治体国際化協会. 「廃線を活用した都市公園開発～ニューヨーク・ハイライン公園の成功に学ぶ～」『Clair Report No.394』, 2014年.

<sup>34</sup> Design Trust for Public Space. Public Space Makers: The Future of the High Line. Design Trust for Public Space, 2001. p.2.

<sup>35</sup> 木村優介・山口敬太・久保田善明・川崎雅史. 「ニューヨーク・ハイラインにおける歴史的な高架橋再利用案の形成過程」. 『日本都市計画学会都市計画論文集』, vol. 45, no. 3, 2010年.

<sup>36</sup> New York City Department of Parks & Recreation. "The High Line." NYC Parks, 11 June 2009, [www.nycgovparks.org/parks/the-high-line/dailyplant/21962](http://www.nycgovparks.org/parks/the-high-line/dailyplant/21962). アクセス日 2025年1月14日.

<sup>37</sup> Nonko, Emily. "Condos padding the High Line are ridiculously pricier than their neighbors." Curbed NY, 8 Aug. 2016.

<sup>38</sup> Stewart, Alison, and Luke Green. "How the High Line changed NYC: A 'poster child' for gentrification and adaptive reuse." Gothamist, 24 July 2024.

第三に、地域特有のコミュニティ文化が大きく変容している。また、チェルシーは2000年から2010年にかけて性的マイノリティの受け入れが増加し、多様性に富んだ文化を築いていた。昔からゲイの独身者の割合がニューヨークの中でも特別多かったことで知られている<sup>39</sup>。ゲイクラブの閉鎖に代表されるようにLGBTQコミュニティの分散が進み、長年培われてきた伝統的な近隣関係も希薄化している<sup>40</sup><sup>41</sup>。これらの変化は、地域の文化的アイデンティティを根本から揺るがしている。

フレンズ・オブ・ハイライン事務局長のハモンズ自身が「失敗」「深刻な不平等な街の象徴」と評したように、開発は意図せざる形で地域の社会的分断を促進することとなった<sup>42</sup>。特に注目すべきは、この排除が急激ではなく、段階的に進行を続けている点である。これは、直接的な強制退去や物理的なアクセス制限よりも、より見えにくい形での排除メカニズムが働いていることを示している。

ハイラインは「高架上から見た景色の美しさを守る」といった目的が地域住民から大きな支持を集め、進められたプロジェクトだ。そしてセントラルパーク、ジョーンズ・ビーチ州立公園と異なり、開発地のチェルシーに住んでいた人が立ち上げた民間団体が公園開発に大きく関与している。それにも関わらず、公園以外の商業目的の開発によってジェントリフィケーションが進み、元々チェルシーに住んでいた下層中流階級やアフリカ系アメリカ人、ヒスパニック、性的マイノリティが恩恵を十分に受けることができていない事態に繋がった。

---

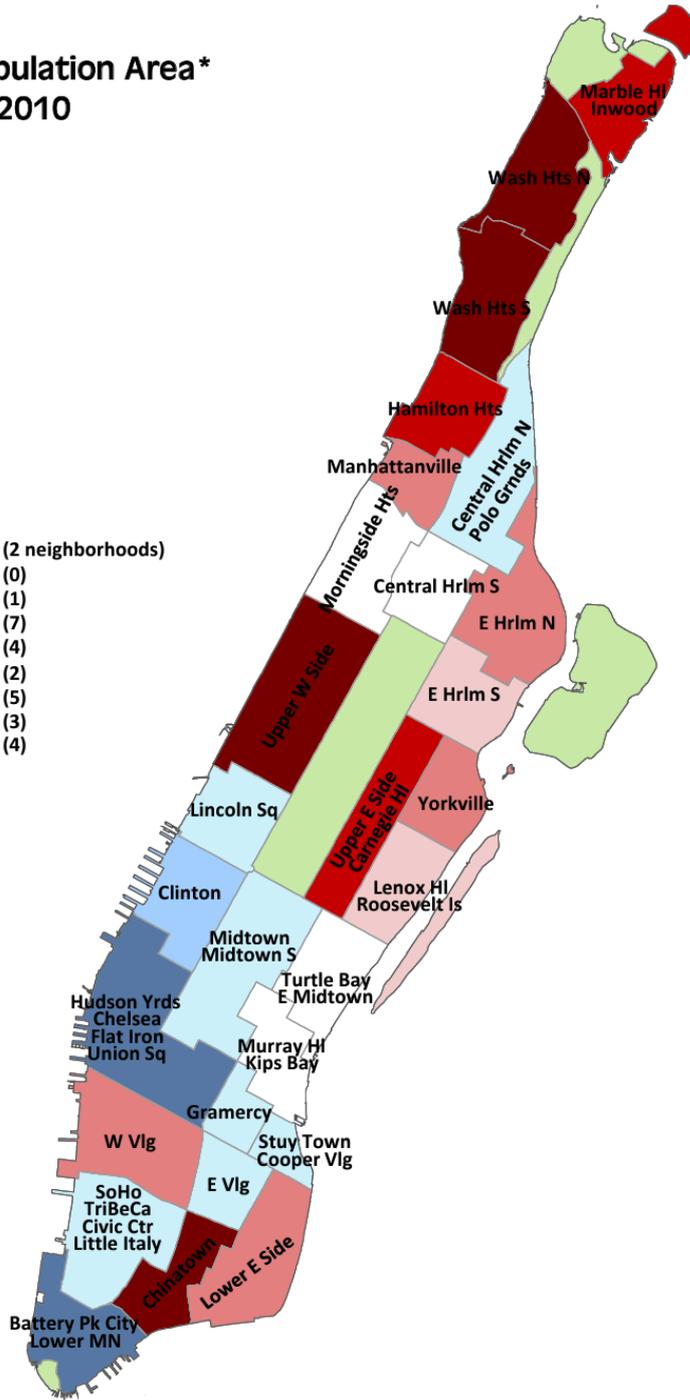
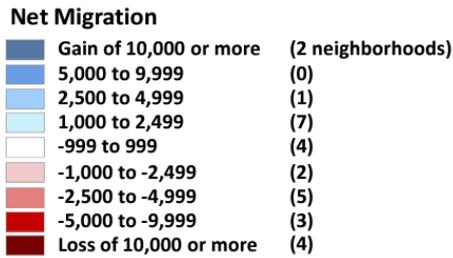
<sup>39</sup> Venugopal, Arun. "Census Shows Rising Numbers of Gay Couples and Dominicans in New York". New York Public Radio, 2011, [www.wnyc.org/story/146106-census-shows-rising-number-gay-couples-and-dominicans](http://www.wnyc.org/story/146106-census-shows-rising-number-gay-couples-and-dominicans), アクセス日 2025年1月14日.

<sup>40</sup> Navarro, Mireya. "The Great Wealth Divide". The New York Times, vol. 165, no. 57030, 2015, p. 1-2.

<sup>41</sup> Venugopal, Arun. "Census Shows Rising Numbers of Gay Couples and Dominicans in New York". New York Public Radio, 2011, [www.wnyc.org/story/146106-census-shows-rising-number-gay-couples-and-dominicans](http://www.wnyc.org/story/146106-census-shows-rising-number-gay-couples-and-dominicans), アクセス日 2025年1月14日.

<sup>42</sup> Nonko, Emily. "Condos padding the High Line are ridiculously pricier than their neighbors." Curbed NY, 8 Aug. 2016.

# Net Migration by Neighborhood Tabulation Area\* Manhattan, 2000 to 2010



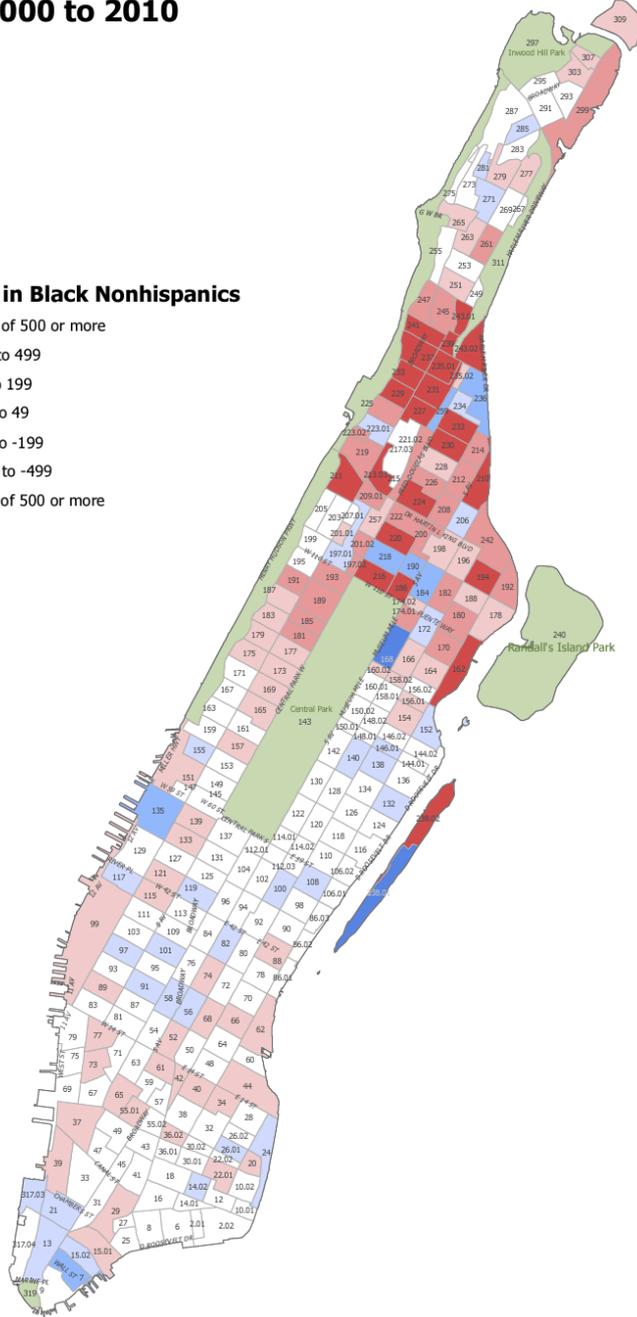
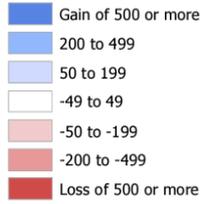
\*Neighborhood Tabulation Areas or NTAs, are aggregations of census tracts that are subsets of New York City's 55 Public Use Microdata Areas (PUMAs). Primarily due to these constraints, NTA boundaries and their associated names may not definitively represent neighborhoods.  
Source: U.S. Census Bureau, 2000 and 2010 Censuses; 2000-2010 Department of Health and Mental Hygiene, New York City as revised by Population Division-New York City Department of City Planning

図4 2000年から2010年のマンハッタンにおける人口推移<sup>43</sup>

<sup>43</sup> New York City Department of City Planning | Population Division. Dynamics of Racial/Hispanic Composition in NYC Neighborhoods 2010 to 2020. Nov. 2021. <https://storymaps.arcgis.com/stories/46a91a58447d4024afd00771eec1dd23>. アクセス日 2025年1月1日.

# PL-P8 CT: Change in the Black Nonhispanic Population by Census Tract Manhattan, 2000 to 2010

## Change in Black Nonhispanics



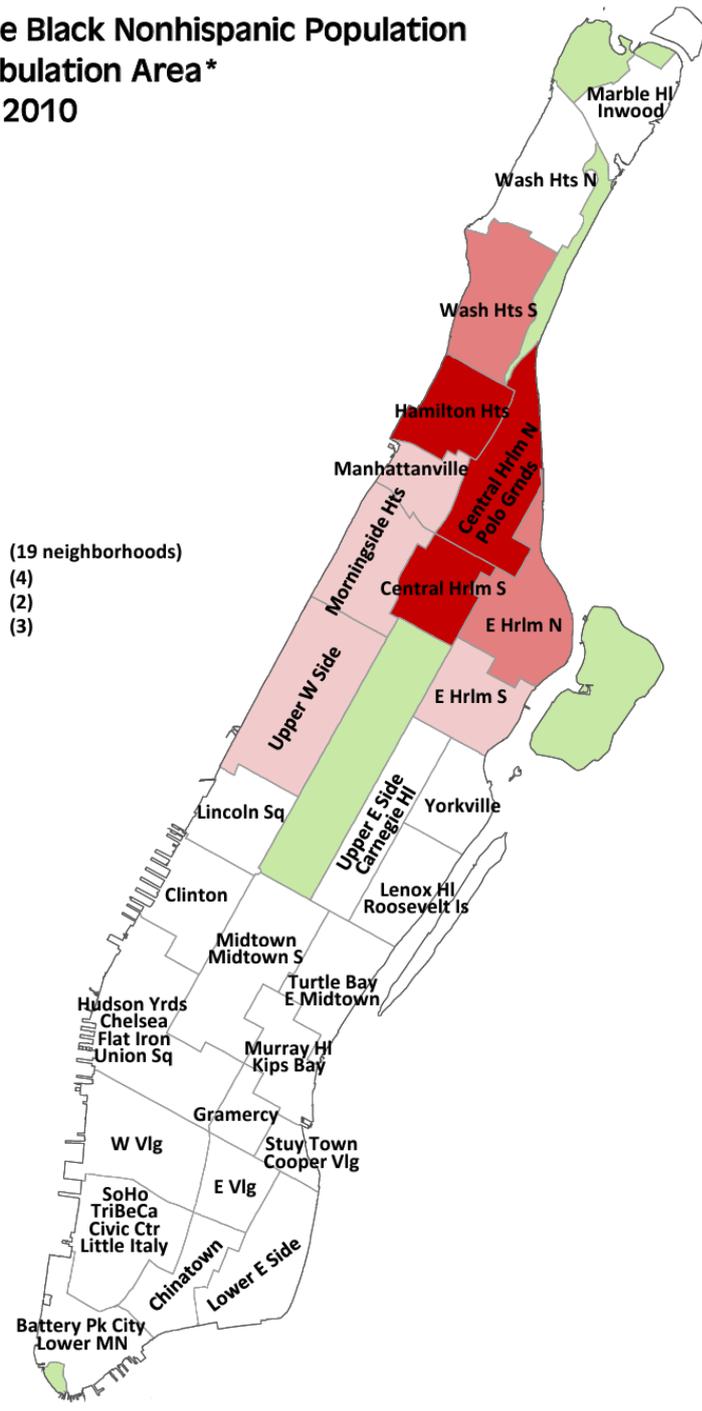
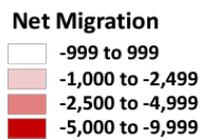
Black nonhispanics of a single race  
Source: U.S. Census Bureau, 2000 & 2010 Census Public Law 94-171 Files  
Population Division - New York City Department of City Planning

**NYCPLANNING**  
DEPARTMENT OF CITY PLANNING CITY OF NEW YORK

図5 2000年から2010年のマンハッタンにおけるアフリカ系アメリカ人の人口推移<sup>44</sup>

<sup>44</sup> New York City Department of City Planning | Population Division. Dynamics of Racial/Hispanic Composition in NYC Neighborhoods 2010 to 2020. Nov. 2021. <https://storymaps.arcgis.com/stories/46a91a58447d4024afd00771eecd23>. アクセス日 2025年1月1日。

## Net Migration for the Black Nonhispanic Population by Neighborhood Tabulation Area\* Manhattan, 2000 to 2010

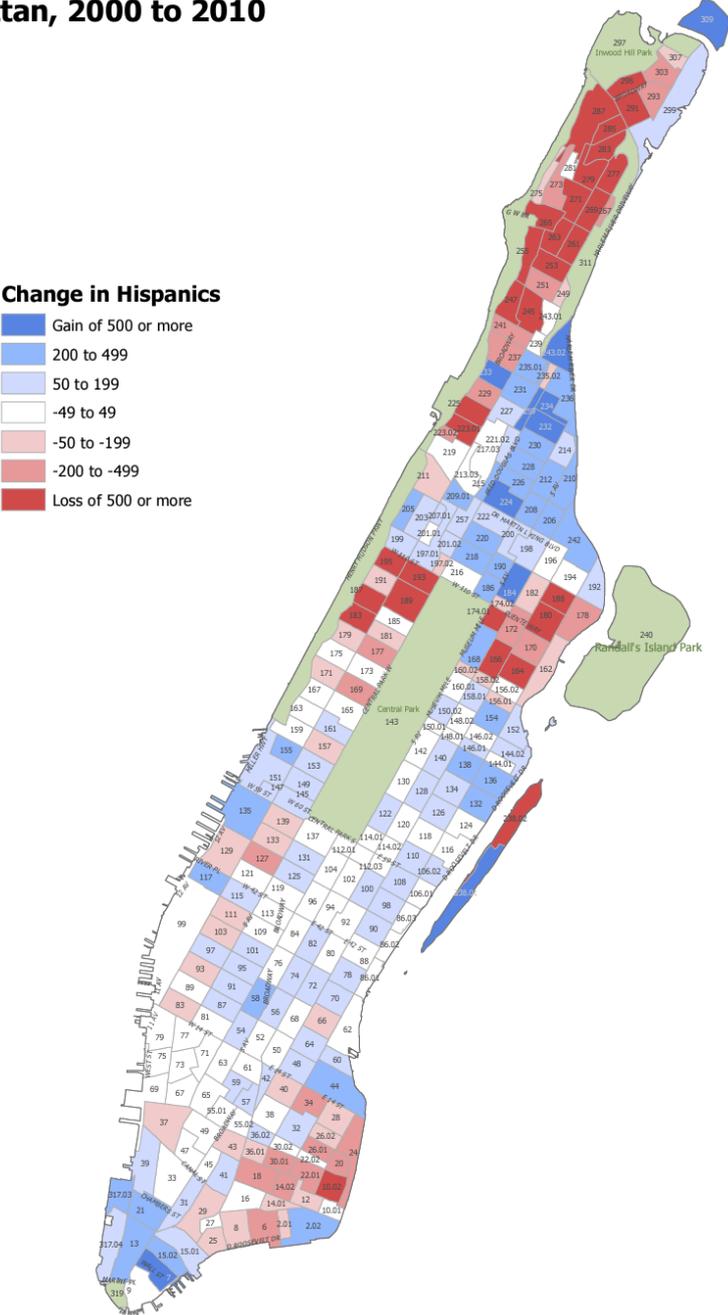


\* Neighborhood Tabulation Areas or NTAs, are aggregations of census tracts that are subsets of New York City's 55 Public Use Microdata Areas (PUMAs). Primarily due to these constraints, NTA boundaries and their associated names may not definitively represent neighborhoods.  
Source: U.S. Census Bureau, 2000 and 2010 Censuses; 2000-2010 Department of Health and Mental Hygiene, New York City as revised by Population Division-New York City Department of City Planning

図6 2000年から2010年のマンハッタンにおけるアフリカ系アメリカ人の純移動率<sup>45</sup>

<sup>45</sup> New York City Department of City Planning | Population Division. Dynamics of Racial/Hispanic Composition in NYC Neighborhoods 2010 to 2020. Nov. 2021. <https://storymaps.arcgis.com/stories/46a91a58447d4024afd00771eecd23>. アクセス日 2025年1月1日.

# PL-P10 CT: Change in the Hispanic Population by Census Tract Manhattan, 2000 to 2010



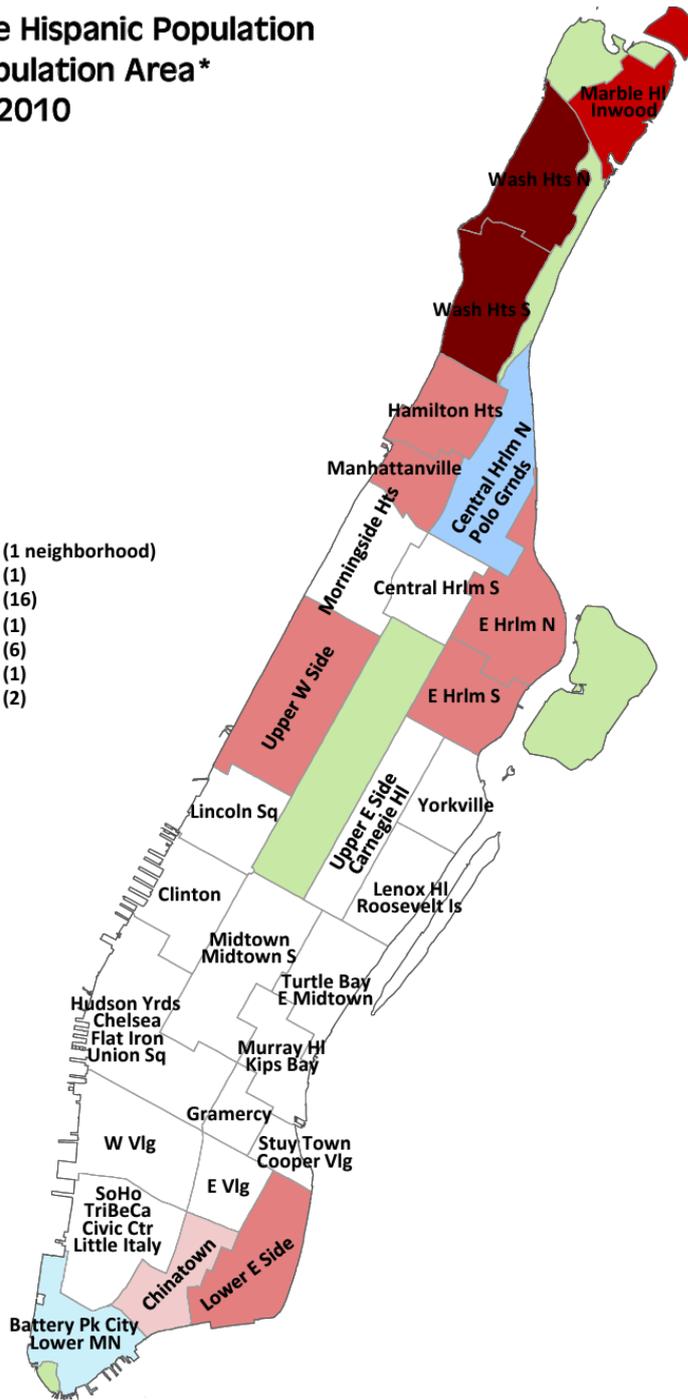
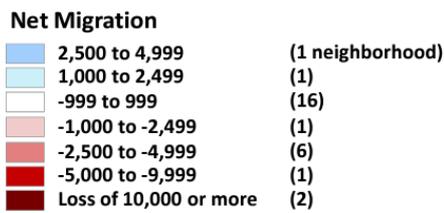
Source: U.S. Census Bureau, 2000 & 2010 Census Public Law 94-171 Files  
Population Division - New York City Department of City Planning

**NYCPLANNING**  
DEPARTMENT OF CITY PLANNING CITY OF NEW YORK

図7 2000年から2010年のマンハッタンにおけるヒスパニックの人口推移<sup>46</sup>

<sup>46</sup> New York City Department of City Planning | Population Division. Dynamics of Racial/Hispanic Composition in NYC Neighborhoods 2010 to 2020. Nov. 2021. <https://storymaps.arcgis.com/stories/46a91a58447d4024afd00771eecd23>. アクセス日 2025年1月1日.

# Net Migration for the Hispanic Population by Neighborhood Tabulation Area\* Manhattan, 2000 to 2010



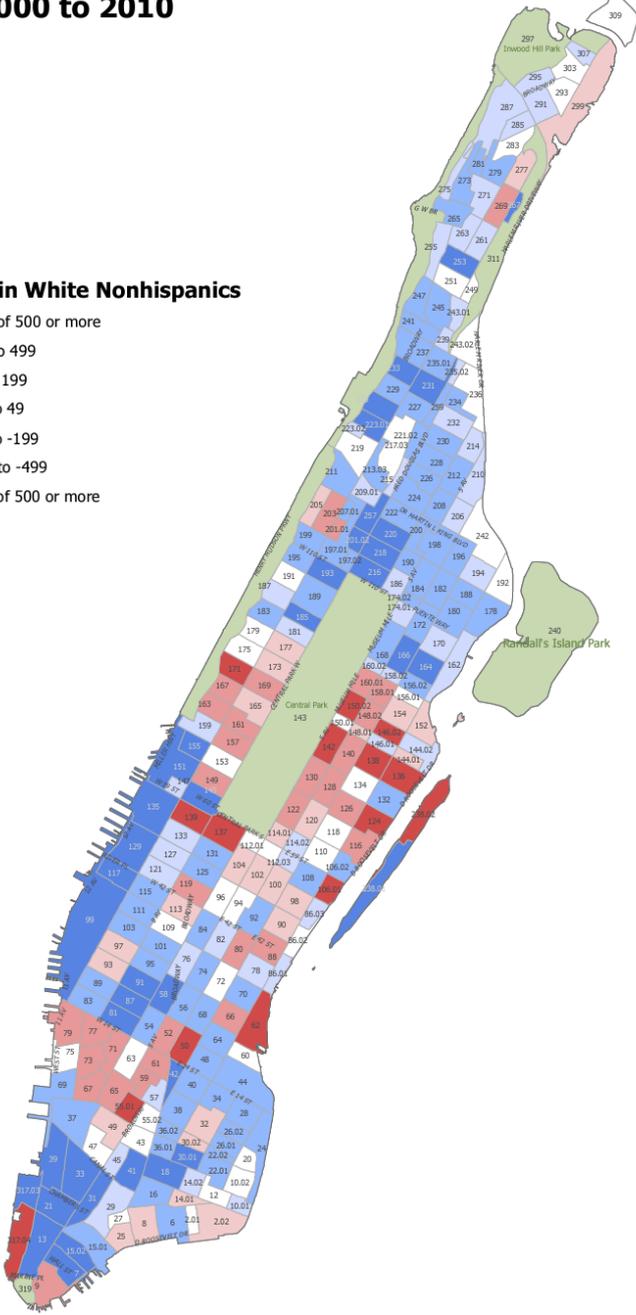
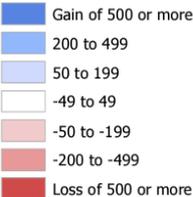
\* Neighborhood Tabulation Areas or NTAs, are aggregations of census tracts that are subsets of New York City's 55 Public Use Microdata Areas (PUMAs). Primarily due to these constraints, NTA boundaries and their associated names may not definitively represent neighborhoods.  
Source: U.S. Census Bureau, 2000 and 2010 Censuses; 2000-2010 Department of Health and Mental Hygiene, New York City as revised by Population Division-New York City Department of City Planning

図8 2000年から2010年のマンハッタンにおけるヒスパニックの純移動率<sup>47</sup>

<sup>47</sup> New York City Department of City Planning | Population Division. Dynamics of Racial/Hispanic Composition in NYC Neighborhoods 2010 to 2020. Nov. 2021. <https://storymaps.arcgis.com/stories/46a91a58447d4024afd00771eecd23>. アクセス日 2025年1月1日.

# PL-P6 CT: Change in the White Nonhispanic Population by Census Tract Manhattan, 2000 to 2010

## Change in White Nonhispanics



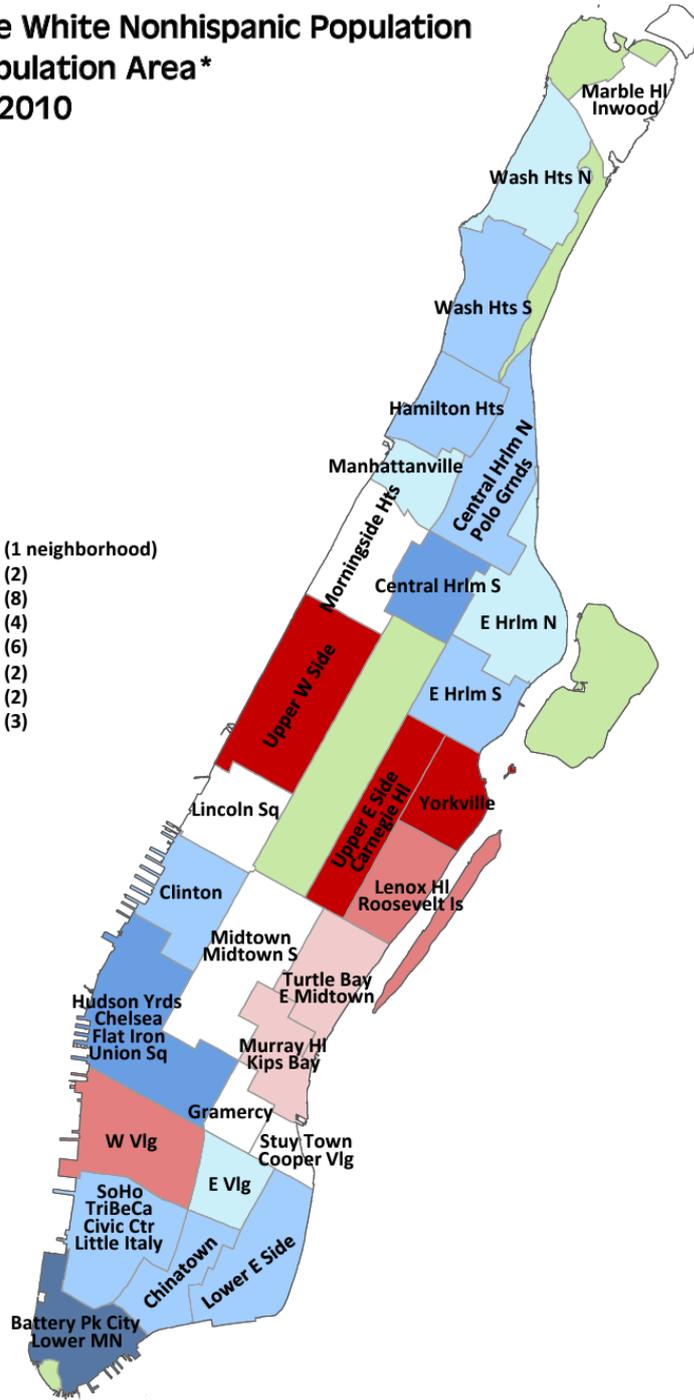
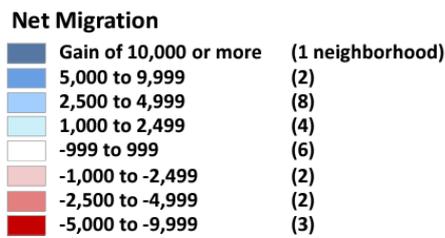
White nonhispanics of a single race  
 Source: U.S. Census Bureau, 2000 & 2010 Census Public Law 94-171 Files  
 Population Division - New York City Department of City Planning



図9 2000年から2010年のマンハッタンにおける白人の人口推移<sup>48</sup>

<sup>48</sup> New York City Department of City Planning | Population Division. Dynamics of Racial/Hispanic Composition in NYC Neighborhoods 2010 to 2020. Nov. 2021. <https://storymaps.arcgis.com/stories/46a91a58447d4024afd00771eecd23>. アクセス日 2025年1月1日.

## Net Migration for the White Nonhispanic Population by Neighborhood Tabulation Area\* Manhattan, 2000 to 2010



\* Neighborhood Tabulation Areas or NTAs, are aggregations of census tracts that are subsets of New York City's 55 Public Use Microdata Areas (PUMAs). Primarily due to these constraints, NTA boundaries and their associated names may not definitively represent neighborhoods.

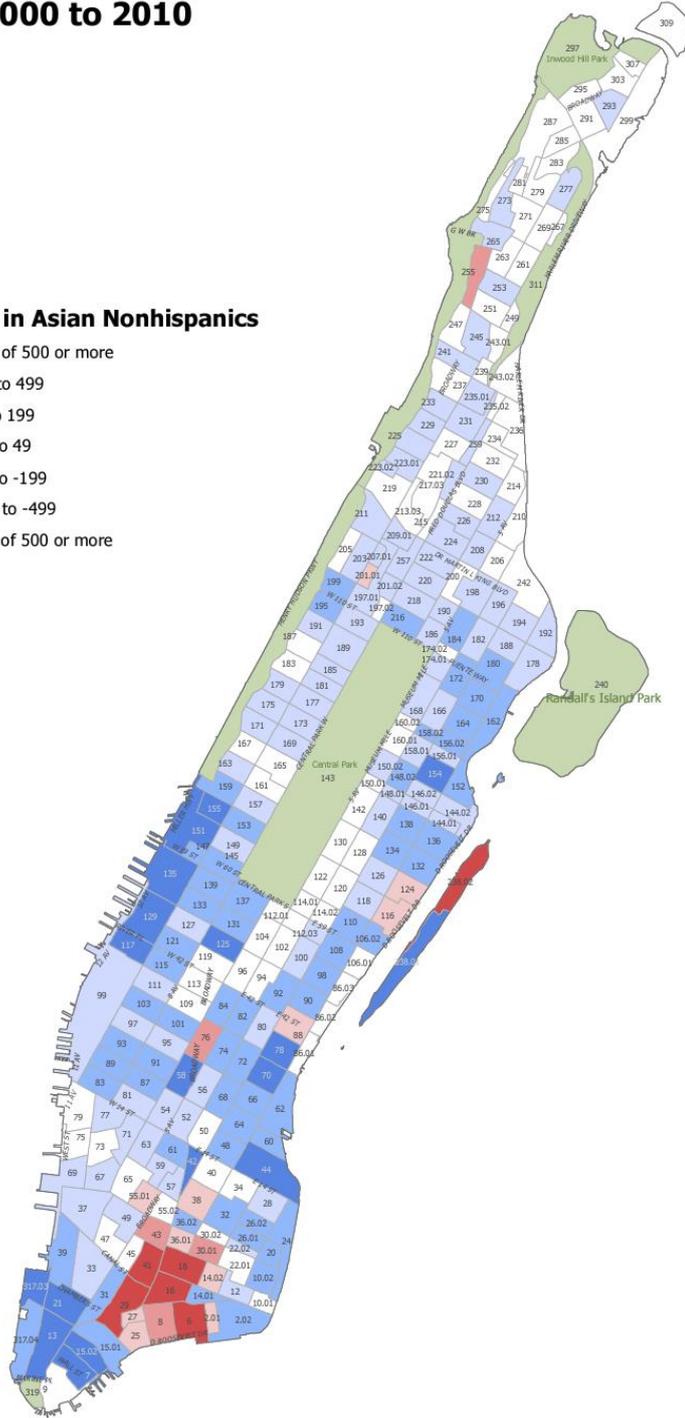
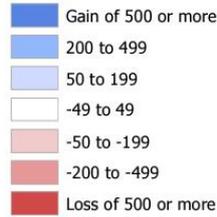
Source: U.S. Census Bureau, 2000 and 2010 Censuses; 2000-2010 Department of Health and Mental Hygiene, New York City as revised by Population Division-New York City Department of City Planning

図10 2000年から2010年のマンハッタンにおける白人の純移動率<sup>49</sup>

<sup>49</sup> New York City Department of City Planning | Population Division. Dynamics of Racial/Hispanic Composition in NYC Neighborhoods 2010 to 2020. Nov. 2021. <https://storymaps.arcgis.com/stories/46a91a58447d4024afd00771eecd23>. アクセス日 2025年1月1日。

# PL-P12 CT: Change in the Asian Nonhispanic Population by Census Tract Manhattan, 2000 to 2010

## Change in Asian Nonhispanics



Asian nonhispanics of a single race  
 Source: U.S. Census Bureau, 2000 & 2010 Census Public Law 94-171 Files  
 Population Division - New York City Department of City Planning

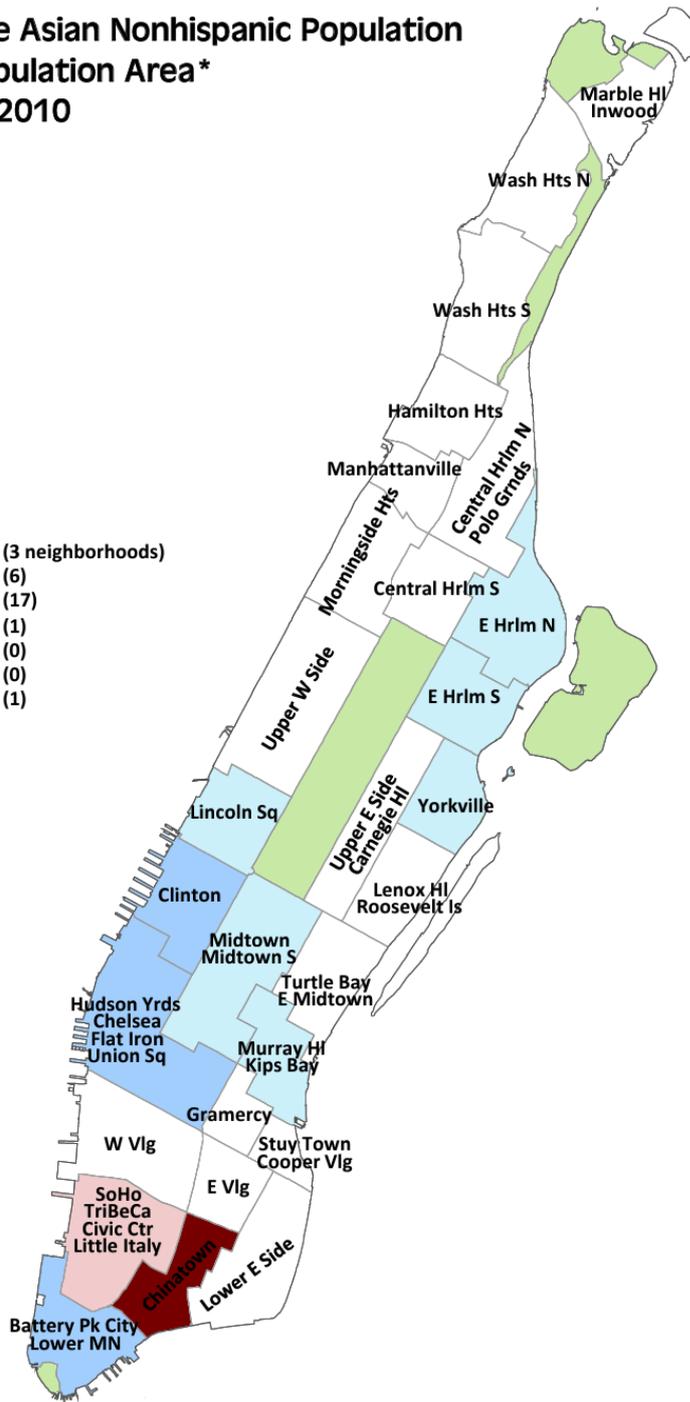
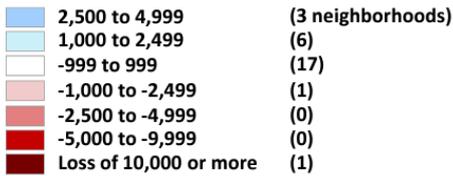
**NYCPLANNING**  
 DEPARTMENT OF CITY PLANNING CITY OF NEW YORK

図11 2000年から2010年のマンハッタンにおけるアジア人の人口推移<sup>50</sup>

<sup>50</sup> New York City Department of City Planning | Population Division. Dynamics of Racial/Hispanic Composition in NYC Neighborhoods 2010 to 2020. Nov. 2021. <https://storymaps.arcgis.com/stories/46a91a58447d4024afd00771eecd23>. アクセス日 2025年1月1日.

## Net Migration for the Asian Nonhispanic Population by Neighborhood Tabulation Area\* Manhattan, 2000 to 2010

### Net Migration



\*Neighborhood Tabulation Areas or NTAs, are aggregations of census tracts that are subsets of New York City's 55 Public Use Microdata Areas (PUMAs). Primarily due to these constraints, NTA boundaries and their associated names may not definitively represent neighborhoods.

Source: U.S. Census Bureau, 2000 and 2010 Censuses; 2000-2010 Department of Health and Mental Hygiene, New York City as revised by Population Division-New York City Department of City Planning

図12 2000年から2010年のマンハッタンにおけるアジア人の純移動率<sup>51</sup>

<sup>51</sup> New York City Department of City Planning | Population Division. Dynamics of Racial/Hispanic Composition in NYC Neighborhoods 2010 to 2020. Nov. 2021. <https://storymaps.arcgis.com/stories/46a91a58447d4024afd00771eec1dd23>. アクセス日 2025年1月1日.

### 4.3 事例分析からの知見

三つの事例を比較分析すると、緑地開発における排除のメカニズムに以下のような変遷が観察される。第一に、排除を正当化する論理に変化が見られる。セントラルパークでは「文明化」という直接的な人種・階級差別が用いられ、ジョーンズ・ビーチ州立公園では低い陸橋という技術的制約を装った差別が行われた。ハイラインでは、経済的合理性という、一見中立的な論理によって排除が正当化されている。第二に、排除の手法が巧妙化している。セントラルパークにおける強制退去といった直接的排除から、ジョーンズ・ビーチ州立公園でのインフラによる構造的排除を経て、ハイラインでは段階的な経済的排除へと変化した。特に現代の経済的排除は、その進行が緩やかで因果関係が不明確なため、対抗が困難である。

第三に、アクターの関係性が変化している。セントラルパークでは市政府主導、ジョーンズ・ビーチではモーゼス個人の影響力が強かったのに対し、ハイラインでは民間団体が主導的役割を果たしていた。しかし、いずれの場合も最終的には開発業者の経済的利害が優先され、マイノリティの利益は後退している。

これらの変化は、より効果的で包括的な都市開発政策の必要性を示唆する。特に経済的利益と社会的公正のバランスを担保する制度的枠組みの構築が求められる。

## 第5章 結論——都市開発における構造的排除のメカニズム

---

本研究は、ニューヨークにおける三つの時代の緑地開発を分析することで、都市開発における構造的排除の実態とその変遷を明らかにした。以下、最初に設定したリサーチクエスチョンに沿って主要なポイントを整理する。

### 5.1 排除の正当化論理の変遷

緑地開発における「公共性」の定義と利用は、各時代において異なる形態を取りながら、結果として特定集団の排除を正当化する論理として機能してきた。セントラルパークでは「文明化」を盾に露骨な人種・階級差別的言説が用いられ、ジョーンズ・ビーチ州立公園では技術的制約という装いの下で物理的排除が行われた。現代のハイラインでは、経済合理性という一見中立的な論理によって、より巧妙な形での排除が実現されている。

マイノリティ・コミュニティの排除手法は、時代とともに巧妙化の過程を辿ってきた。セントラルパークの時代では、強制退去を伴う物理的排除が行われ、メディアを通じた対象コミュニティの中傷と不当な補償による経済的損失の強制という直接的な排除が特徴であった。これに続くジョーンズ・ビーチ州立公園の時代では、インフラを通じたアクセス制限や、技術的・行政的決定による差別の制度化、さらには空間設計を通じた選別的利用の誘導という、より構造的な排除へと変化した。そして現代のハイラインでは、ジェントリフィケーションによる段階的な追い出しや不動産市場を通じた居住継続の困難化、文化的アイデンティティの希薄化という、経済的な排除メカニズムが確認される。

各時代において、市政府・開発業者・地域住民の力関係は大きく変容した。セントラルパークでは市政府主導、ジョーンズ・ビーチ州立公園ではモーゼス個人の影響力が支配的であったのに対し、ハイラインでは民間団体が主導的役割を担った。しかし、いずれの場合も最終的には開発業者の経済的利害が優先され、マイノリティの利益は後退している。

## 5.2 今後の緑地開発に求められること

緑地開発の歴史は、マイノリティ・コミュニティに対する構造的な排除と異動の歴史でもあった。今後の開発においては、この認識に立ち、単なる物理的な空間の想像を超えて、歴史的な不平等の是正と真の意味での包括的な公共空間の実現を目指さなければならない。そのためには、マイノリティ・コミュニティの歴史と価値を十分に認識し、その保護を制度的に確保することが重要である。このような視点に立った開発こそが、真に都市の価値を高め、すべての市民に開かれた空間を創造することにつながるだろう。

## 参考文献

---

### 【書籍】

ウィナー, ラングドン. 『鯨と原子炉—技術の限界を求めて』. 吉岡齊・若松征男訳, 紀伊國屋書店, 2000年.

フリント, アンソニー. 『ジェイコブズ対モーゼス ニューヨーク都市計画をめぐる闘い』. 渡邊泰彦訳, 鹿島出版会, 2011年.

Crain, Esther. *The Gilded Age in New York, 1870-1910*. Running Press, 2016.

Design Trust for Public Space. *Public Space Makers: The Future of the High Line*. Design Trust for Public Space, 2001.

Rosenzweig, R., and E. Blackmar. *The Park and the People: A History of Central Park*. Cornell University Press, 1992.

### 【雑誌記事・資料】

木村優介・山口敬太・久保田善明・川崎雅史. 「ニューヨーク・ハイラインにおける歴史的な高架橋再利用案の形成過程」. 『日本都市計画学会都市計画論文集』, vol. 45, no. 3, 2010年.

財団法人自治体国際化協会. 「廃線を活用した都市公園開発～ニューヨーク・ハイライン公園の成功に学ぶ～」『Clair Report No.394』, 2014年.

Barton, J., and M. Rogerson. “The Importance of Greenspace for Mental Health”. *BJPsych International*, vol. 14, no. 4, 2017, pp. 79-81.

Bureau of the Census. “New York – Race and Hispanic Origin for Selected Large Cities and Other Places: Earliest Census to 1990”. U.S. Census Bureau, 2005. アクセス日 2024年12月22日.

Fitzpatrick, Lucy. “Seneca Village: The Forgotten Community Under Central Park”. Barnard College, 2021.

McNeur, Catherine. “Parks, People, and Property Values: The Changing Role of Green Spaces in Antebellum Manhattan”. *History Faculty Publications and Presentations*, vol. 34, 2017. アクセス日 2025年1月12日.

Navarro, Mireya. “The Great Wealth Divide”. The New York Times, vol. 165, no. 57030, 2015, pp. 1-2.

Rugel, Emily. “Green Space and Mental Health: Pathways, Impacts, and Gaps”. National Collaborating Centre for Environmental Health at the British Columbia Centre for Disease Control, Mar. 2015.

Soemardjo, Kiran. “Protect Our Community Green Spaces”. The Spectator, vol. 114, no. 17, 2024.

Stewart, Alison, and Luke Green. “How the High Line changed NYC: A ‘poster child’ for gentrification and adaptive reuse”. Gothamist, 24 July 2024.

#### 【Webページ】

池袋や渋谷の「公園」で起きている画期的な変化「南池袋公園」「ミヤシタパーク」はなぜ凄いのか. 東洋経済新報社. 2022年10月19日. 東洋経済オンライン. <https://toyokeizai.net/articles/-/625522?page=2>, アクセス日1月24日.

国土交通省. 「グリーンインフラの事例」. 国土交通省, 2019年, [www.mlit.go.jp/common/001297376.pdf](http://www.mlit.go.jp/common/001297376.pdf). アクセス日 2024年12月2日.

国土交通省. 「緑化地域制度」. 国土交通省, 2018年4月, [www.mlit.go.jp/toshi/townscape/index.html](http://www.mlit.go.jp/toshi/townscape/index.html). アクセス日 2025年1月3日.

竹中工務店. 「MIYASHITA PARK」. 竹中工務店. 2020年, <https://www.takenaka.co.jp/majorworks/21806182020.html>. アクセス日2025年1月25日.

Yamamoto Kazumi, Yoshida Mika, & Imber・G・David. Where Commerce Once Ruled, New Yorkers Walk and Wonder: ハイライン—ダイナミックな都市を体感させるNYの空中庭園. HILLS LIFE. 2020年12月14日. <https://hillslife.jp/learning/2020/12/14/the-high-line/>, アクセス日 2025年1月24日

Clinton Jennifer, et al. “The Economic Benefits of Parks in New York City”. Trust for Public Land, 2022. <https://coilink.org/20.500.12592/1wf04v>. アクセス日 2024年12月2日.

Department of City Planning. “1920 – Black Population by Census Tract”. City of New York, 2024. <https://www.nyc.gov/site/planning/planning-level/nyc-population/historical-population.page>. アクセス日 2025年1月1日.

Department of Environmental Conservation. “Open Space”. New York State, 2023, [dec.ny.gov/nature/open-space](https://dec.ny.gov/nature/open-space). アクセス日 2024年12月2日.

Discover Long Island. “Jones Beach State Park”. 2024. <https://www.discoverlongisland.com/listing/jones-beach-state-park/506/>, アクセス日 2024年12月21日.

High Line. “History”. Friends of High Line, 2025. <https://www.thehighline.org/history/>. アクセス日2025年1月1日.

Montalvo, Kevin. “NYC Council Passes Landmark Legislation to 'Build Back Faster,' Study Expansion of Green Space in New York City”. New York City Council, 21 Dec. 2

022. <https://council.nyc.gov/shekar-krishnan/2022/12/21/nyc-council-passes-andmark-legislation-to-build-back-faster-study-expansion-of-green-space-in-new-york-city/>. アクセス日 2024年12月2日.

New York City Department of City Planning | Population Division. "Dynamics of Racial/Hispanic Composition in NYC Neighborhoods 2010 to 2020". Nov. 2021. <https://storymaps.arcgis.com/stories/46a91a58447d4024afd00771eecd1dd23>. アクセス日 2025年1月1日

New York City Department of Parks & Recreation. "The High Line". NYC Parks, 11 June 2009, [www.nycgovparks.org/parks/the-high-line/dailyplant/21962](http://www.nycgovparks.org/parks/the-high-line/dailyplant/21962). アクセス日 2025年1月14日.

Nonko, Emily. "Condos padding the High Line are ridiculously pricier than their neighbors". Curbed NY, 8 Aug. 2016. <https://ny.curbed.com/2016/8/8/12401622/high-line-real-estate-development-effect>. アクセス日 2025年1月14日

Terrascope. "Social Effects of Green Spaces". MIT Terrascope, 2024, [https://terrascope2024.mit.edu/?page\\_id=610](https://terrascope2024.mit.edu/?page_id=610). アクセス日 2025年1月14日.

The Cultural Landscape Foundation. "Jones Beach State Park" 2024. <https://www.tclf.org/jones-beach-state-park>, アクセス日 2024年12月21日.

Venugopal, Arun. "Census Shows Rising Numbers of Gay Couples and Dominicans in New York." New York Public Radio, 2011, [www.wnyc.org/story/146106-census-shows-rising-number-gay-couples-and-dominicans](http://www.wnyc.org/story/146106-census-shows-rising-number-gay-couples-and-dominicans). アクセス日 2025年1月14日.