

## ニューヨーカーのライフスタイルは多様であるが・・・

森記念財団研究員

脇本敬治

飛びっきりのファッションを身にまとったニューヨークの 60 代以上の女性を主人公とした映画、リナ・プライオプライト監督のドキュメンタリー『[アドバンスト・スタイル](#)』は 5 月に東京で上映が始まると日本でも話題になり、雑誌やネットで取り上げられた。映画のプロデューサー、アリ・コーエンが始めたブログ『[アドバンスト・スタイル](#)』から派生した映画は、ファッションのみならずそれぞれ個人的なライフスタイルが広い世代の興味を引いたようだ。私が見た時には予想以上に若い女性の姿が多かった。元気な高齢者が生き生きと暮らす様子は、今まで知られていなかったニューヨークの魅力だろう。

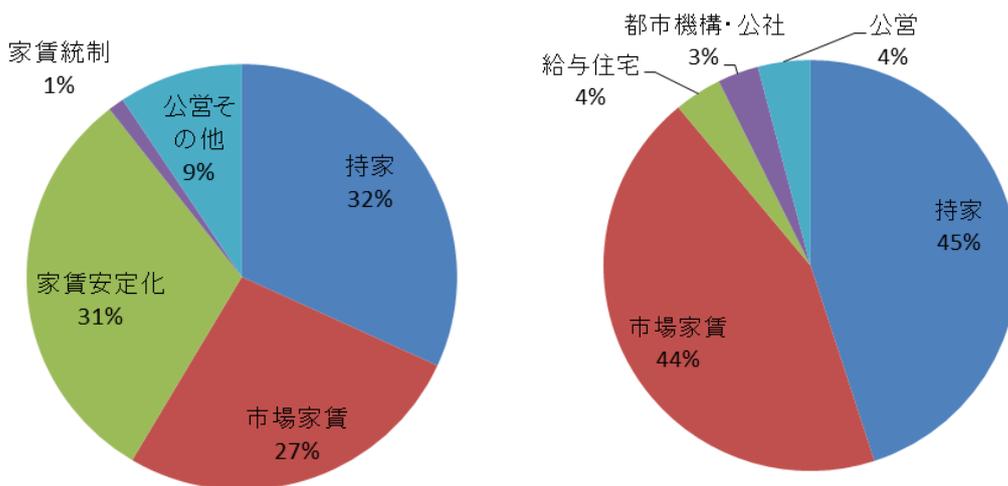
ニューヨークの高齢者を扱った映画としては、数年前に上映されたモダンアートのコレクター、ハーブ&ドロシーのヴォーゲル夫妻のドキュメンタリー映画が話題となったことも忘れられない。佐々木芽生<sup>めぐみ</sup>監督の『[ハーブ&ドロシー アートの森の小さな巨人](#)』(2008)、『[ハーブ&ドロシー 二人からの贈り物](#)』(2013)はワシントンのナショナル・ギャラリーにあるヴォーゲル・コレクションの成り立ちを描いている。4,000 点を超えるコレクションは大金持ちの手によるものではない。ニューヨークに住むリタイアされた高齢者夫婦が、長年にわたり趣味として購入してきた作品が基になっている。アメリカ郵便公社のマンハッタン支局勤めの夫ハーブの収入が趣味であるモダンアートの収集に、ブルックリン公立図書館の司書として働いた妻ドロシーの収入が生活費に充てられた。ヴォーゲル夫妻は 1960 年代からマンハッタンの 1LDK アパートに住み続け、そこはまたモダンアートのコレクション倉庫ともなっていた。彼らの見識で集められたコレクションの中には、20 世紀を代表するアーティストに成長した作品も多く含まれていたが、売却されることはなかった。収納の問題から最終的にはナショナル・ギャラリーの他、全米 50 か所の美術館に寄贈されることになったのである。ハーブ&ドロシーの例は、モダンアートの現場に立ち会うことができたというニューヨークならではの機会に恵まれた話であるが、一方でごく普通の公務員が趣味を生かした暮らしをおくることができること。高齢になっても住み続けられることなどが描かれている。

映画に描かれたニューヨークは、多様な姿の一部に過ぎないが、実際の暮らしぶりを住宅の現状からみてみたい。ニューヨーク市は東京に比べ持家の割合が 32%とかなり低く、一方で賃貸住宅が 68%と約7割を占めている。ちなみに東京都は日本の中で最も持家率が低く、23 区はさらに低い、それでも 45%ある。ニューヨーク市の賃貸住宅は大きく三種類に分けられる。一つは民間の市場価格で賃貸されているもので、27%。次に公的な規制がかけられ、民間の市場価格よりも安い賃料のもの、グラフで家賃安定化(Rent-stabilized)となっているもので 31%を占める。そして公

営住宅・その他政府補助住宅などが 9%となっている。ハーブとドロシーが住んでいたのはマンハッタン古い家賃統制(レントコントロール)アパートである。公的な規制があり家賃の値上がりは少なく、年金で住み続けることができたが、ここ 30 年で 28.6 万戸から 3.8 万戸に減少し、2011 年にはその割合は 1%と非常に少なくなっている。その一方で増加したのが市場家賃の賃貸住宅だ。

ニューヨーク市の家賃は 2011 年の調査によると市場家賃の中央値が 1,550ドル、何らかの家賃規制のある住宅は市場家賃に比べ 25%ほど安い、1,160ドルとなっている(2011 Furman Center for Real Estate & Urban Policy 資料)。中でもマンハッタンの家賃は高く、市場家賃 2,625ドル、家賃規制住宅は 1,295ドルである(同上)。また、家賃の負担が苦しいとされる、収入の 30%以上を家賃として払っている人はニューヨーク市の家賃規制住宅で 58%、市場家賃で 55.7%にも上っている(同上)。家賃の負担はかなり高く、賃貸に住む以上は家賃を払い続けなければならないのが現状だ。

ニューヨークは世界的な金融のマーケットや国連が存在すること、ニューヨーク大学、コロンビア大学など有力な大学が存在すること、さらに近年は外国人観光客を多く引き寄せていることから、企業や各国の駐在員、大学生、旅行者を中心とする賃貸住宅の需要は大きい。将来的にも家賃の負担は高まると予想される。住宅問題はビル・デブラシオが選ばれた 2013 年の市長選挙では主要な政策論点となった。中でも家賃負担の低いアフォーダブル住宅をいかに増やしていくのが緊急の課題となっている。ニューヨーカーのライフスタイルは高齢になっても多様多彩で個性的だが、それを支えてきた賃貸住宅の多様性が価格の面で難しくなっている。ヴォーゲル・コレクション誕生の様な物語は、これからは難しくなるかもしれない。



ニューヨーク市の持家率と賃貸住宅の内訳 (2011 "Rent Stabilization in New York City" Furman Center for Real Estate & Urban Policy)

東京 23 区の持家率と賃貸住宅の内訳 (2010 国勢調査)

参考) [VOGEL 50 × 50](#)