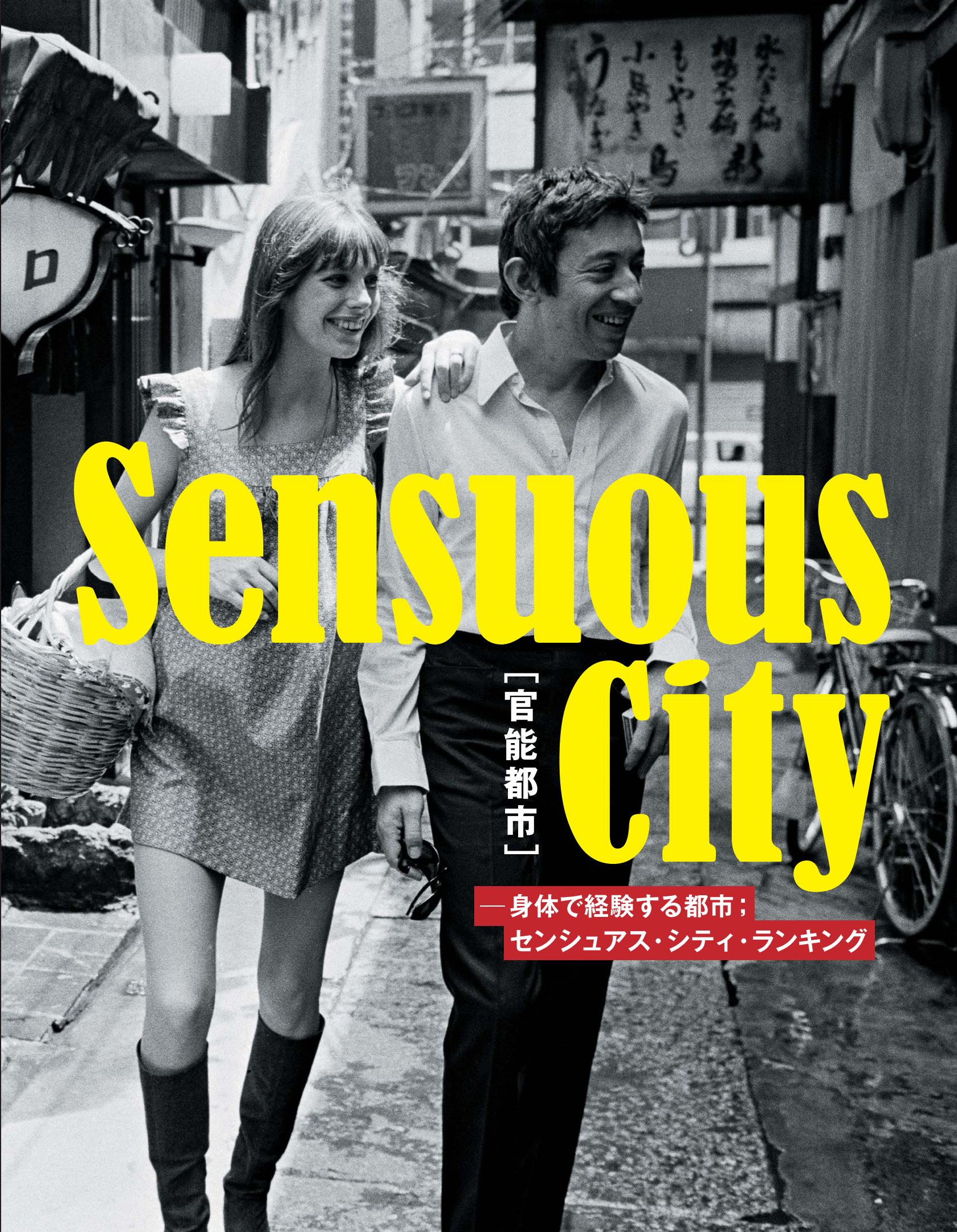


Sensuous City

［官能都市］

―身体で経験する都市；センシュアス・シティ・ランキング

Sensuous City

［官能都市］

―身体で経験する都市；
センシュアス・シティ・ランキング

Japan in May, 1971 - Serge Gainsbourg and Jane Birkin. (Photo by Bertrand LAFORET/Gamma-Rapho via Getty Images)

P004 Prologue ／ HOME'S総研 所長 **島原万丈**

PART.1 消え行くまちで

PART.2 本プロジェクトの動機と調査設計の思想

P027 1 ／ 株式会社アンド・デイ取締役 **橋口理文／奥田 理**

センシュアス・シティ調査
―動詞で評価するセンシュアス・シティ・ランキング―

P086 2 ／ HOME'S総研 チーフアナリスト **中山登志朗**

Sensuous Cityの価値評価
Generic Cityとの対比における「居住価値」の検証

P096 3 ／ シンガポール国立大学不動産研究センター教授 **清水千弘**

都市の魅力：スーパースターとローカルスター

P106 4 ／ 慶應義塾大学 政策・メディア研究科博士課程 **小野有理**

都市がcomfortableを失った道
―住宅・不動産メディアを軸に検討する―

P122 5 ／ 東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 教授 **大月敏雄**

東京大学 大月敏雄教授に聞く
魅力ある都市の条件“多様性”と“雑味”はどこから生まれるのか

P133 6 ／ 株式会社カルチャースタディーズ研究所主宰 **三浦 展**

まちの達人・三浦展と歩く センシュアス・シティ@荒川区

P150 7 ／ 文筆家 **小野美由紀**

都市のなかの人生ターミナル　トーキョー・銭湯考

P158 8 ／ 筑波大学環境デザイン領域准教授 **渡 和由**

官能都市のデザインとプレイスメイキング
エモーショナル環境がつくる魅力価値

P168 9 ／ 前 国土交通省　都市局まちづくり推進課企画専門官 **富田興二**

都市政策の立脚点は“アクティビティ”である

P184 10 ／ 株式会社アフタヌーンソサエティ代表取締役 **清水義次** × HOME'S総研所長 **島原万丈**

まちの達人に聞く「センシュアス・シティなまちづくり」実践論

P195 11 ／「場所と物語」 **石神夏希**

官能都市を感応する ―データを超えて

P215 Epilogue ／ HOME'S総研 所長 **島原万丈**

都市にはもっと官能が必要だ

Sensuous City
［官能都市］

Prologue
PART. 1

消え行くまちで

HOME'S総研 所長 島原万丈

ポケットに何がしかの悪銭をねじりこみ、ネオンの灯った街へ踏み出したとたん、
何かしら人生のようなものを真正面に見つけることがあった。
そんな時代は、きっと誰にでもあって、はじめてそ奴を見つけた街は、
その男のそれからを、すっかり決めてしまうのではないか。
女に置きかえてもかまわないだろうし、一台のバァ・カウンターの一脚の椅子、
霧のたちこめる坂道に置きかえてもいい。しかし、結局は街なのだ。
街全体が、とびきり上等なウインクを投げてよこしたのだ。
そしてその街は今、失くなってしまった。

（矢作俊彦『複雑な彼女と単純な場所』東京書籍）

武蔵小山20:00

押し出されるように地下鉄を降りて地上へ出ると、雨上がりのまちはみずみずしかった。午後から空を覆っていた雨雲は、静かに滑りこんできた闇に制空権を譲り、地上には夜が息づき、煌めきの中にまちの鼓動が高鳴っていた。

控えめな駅ビルを背に立つと、左手前方に予算不足のルミナリエみたいな電飾アーチがある。その下で大きく口を開けているのが、武蔵小山商店街パルムだ。全長800メートルのアーケードを持ち、店舗数は250を超える。東京都内でも屈指の規模と賑わいを誇り、マスコミでもたびたび紹介されるこのまちの代名詞的な商店街である。

東急目黒線武蔵小山駅は、目黒区との境界線上にある品川区の山の手に位置する。山手線目黒駅へ2駅、目黒駅ではそのまま都営三田線と東京メトロ南北線に接続できる。駅から徒歩10分ほどのところには12haの広さを持つ林試の森公園があり、都心への通勤にも便利なうえ、活気ある商店街と豊かな自然が身近にある、都内でも人気の住宅地である。

歴史を遡れば武蔵小山は、渋沢栄一が設立した田園都市株式会社の、洗足田園都市開発のために引かれた目黒蒲田電鉄の小山駅（翌年に武蔵小山駅と改名）の開業で発展したまちで、開業と同じ年に起こった関東大震災で東京の人口が大挙して郊外へ移動した時期に、爆発的に人口が増加した。現在の品川区荏原地区にあたる平塚村の人口は、大正9年にはわずか8,522人だったが、大正14年には72,256人（平塚町）と、わずか5年で8.5倍に膨らんでいる【1】。大正12年にはすでに組合が結成された武蔵小山商店街は、急激な人口増加を背景に、当時から山の手5大商店街に数えられるほど賑わっていた。

駅の出口からアーケードのまでのほんの短い距離の途中、持ち帰りの焼鳥屋の角から小さな路地に入るとすぐに、立ち飲み客の群れが目に入る。「晩杯屋」は店内と店外に10人ずつほど入れる立ち飲み居酒屋で、刺し身から煮込みまで、安いものなら100円台という低価格でつまみを提供する。今夜も既に満席（席はないが）だった。軒下に造作した貧弱な立ち飲みカウンターから後ろに手を伸ばせば届きそうな距離にはネパール料理屋がある。確かにエスニックなディテールをまとってはいるが、居酒屋か鮨屋を改装したのか、どこか和の面影が残る。エスニックという気分でもないのでやり過ごして進むと、フランス国旗を掲げるビストロの店先で小さな路地は別の路地にT字型にぶつかる。左に折れて歩くと、すぐに小さな路地を越えまたすぐに別の路地と交差する。

地図で確認すると、路地は格子状になっていて意外にも整形な街区なのだが、どの通りを見ても密集した建物の1階に小さな飲食店が軒を連ね、既視感からか、まるで迷路のように方向感覚を失わせる。

足のむくままに右に左に彷徨う。狭い路地の両側には、居酒屋・焼肉・もつ焼き・おでん・エスニック・ラーメン・中華・イタリアン・ビストロ・バル・バー・スナック。なんでもござれだ。焼き肉の煙、煮込みの湯気、アーリオ・オーリオの香り、ありとあらゆる匂いが胃袋を誘惑してくる。若者相手の新しい店は窓や素通しガラスのドアで通りに開いている店が多く、店内の賑わいが通りまで溢れでている。ハンサムな若い料理人がガラス越しに、石窯で焼きたてのふっくらしたナポリピッツァを見せてくれた。昔ながらの小さなスナックには窓がなく、くぐもったカラオケの音だけが漏れている。大手チェーンの居酒屋の支店もあるが、ここでは心なしか控えめだ。

雨に濡れたアスファルトの路面に、放置された自転車のハンドルの水滴に、あるいは小さな植栽の濡れた葉の上に、まちがやさしく滲んでいた。

【1】東京都公文書館「大東京35区物語〜15区から23区へ〜東京23区の歴史」より

輝ける暗黒

武蔵小山駅の東口、目黒線の線路跡とパルム商店街とに挟まれたこの一帯は、新旧160近い飲食店が軒を連ねる武蔵小山飲食店街「りゅえる」というまちだ。何箇所かある路地の入り口には、柔らかな書体の看板が掲げられている。

フランス語で小路を意味する「りゅえる」は、実は2012年に命名された新しい名前で、地元でこのまちをそう呼ぶ人はいない。地元の人、特に年配者は、親しみを込めてこのまちを「暗黒街」と呼ぶ。

2006年に目黒線の駅が地下化された頃から若い人向けの店が増え、毎夜若者で賑わっているものの、暗黒という名前が示すように、このまちにはダークな記憶がある。地元生まれのある店主によれば、子供の頃は近寄ってはいけないと言われた場所だったそうだ。

吉祥寺のハモニカ横丁や三軒茶屋の三角地帯など、他の多くの駅前横丁と同様に、このまちの原型は戦後の焼け野原に興ったヤミ市のバラック街にある。衣料品や日用品など物販系のお店が多かったパルム商店街エリアに接して、この一帯は、もつ煮やうどん、おじやを食わせる露天が並ぶ飲食ゾーンだったのだろう。

ヤミ市という場所柄、もともとはテキ屋がまちを仕切っていたはずである。スナック街になってからは、ヤクザ者も出入りしていたのだと思う。ボッタクリや、酔客のケンカも多かったのかもしれない。武蔵小山に青線があったという記録はないが、今では廃業しているピンサロ風の店の看板が、かつて街角に立っていた風俗嬢の姿を想像の中に蘇らせる。

そのようなあやしい闇の残り香が、いまでは若い女性が1人でも飲みに行けるほど安全なこのまちの、ちょっとしたスパイスになっている。

ヤミ市以前、すなわち太平洋戦争中に武蔵小山の人々が経験した苦難は、計り知れないものがある。戦争が長期化する中、軍需産業に注力する政府の方針で民需の物資は極端に不足し、商売どころではなくなった武蔵小山商店街は、相次いで廃業に追い込まれていった。追い打ちをかけるように、延焼を防ぐための建物疎開で多くの家屋が取り壊された。新天地を求めた商店主たちは東京開拓団を結成し満州に移り住んだのだが、満州でさらに大きな悲劇を経験することになる。

終戦直前のソ連の侵攻で満州は混乱を極め、男たちは、あるものは兵として倒れ、あるものは、支配者の日本人に反感を持つ地元民に襲撃され命を落とした。追い詰められた女と子供は集団自決の道を選び、ケシ畑の中で300人もの犠牲者を出した。親が赤ん坊の首を絞めて殺す、息子に割腹の仕方を教えるなど、筆舌に尽くしがたい惨劇を証言する生き証人たちは、70年以上前の記憶に言葉を詰まらせる。満州へ移住した1039人の武蔵小山住民のうち、日本に帰ることができたのは、わずか80人だった【2】。主を失った商店街は、開拓団が満州へ渡った翌年に容赦ない空襲を受け、終戦後、命からがら引き揚げてきた住民が故郷で目にしたのは、あたり一面の焼け野原だった。

現在の賑わいの中にそういう苦難の痕跡を見つけることは難しいが、地獄を生き延び、どん底から再び立ち上がった庶民の強さが、このまちを育ててきたのである。

【2】NHK戦争証言アーカイブス「証言記録　市民たちの戦争」強いられた転業　東京開拓団 ～東京・武蔵小山～／http://cgi2.nhk.or.jp/shogenarchives/bangumi/movie.cgi?das_id=D0001220026_00000

サードプレイスとしての酒場

その居酒屋には、まだ他には客が居なかった。「大集酒場ぴょん吉」。居酒屋にしては背の高いカウンターと1つきりのテーブル席だけの、小さな酒場である。1人でカウンター席の端に座り、店自慢の煮込みをあてに生ビールを注文する。ちびちびと飲みながら店主と雑談をしていると、そのうち1人また1人と客が増えてきた。

みな常連客のようだ。ちょっと顔を出したよという体で、入れ替わり立ち替わり訪れる。中に見覚えのある男を見つけた。よく焼けた顔に短髪で、両方の耳たぶの内側に蓋をするように500円硬貨を挟んでいる。前に別の店で会って、一言二言交わした記憶がある。ふらっと現れて、耳の500円硬貨でキャッシュオンの酒を注文し、両耳分を飲んでふっと消えた、粋な呑助だ。サッカーチームの監督をしているそうで、他の常連からはカントクと呼ばれていた。

「前に別の店でお会いしましたね。」

「えっーと、どこでしたっけ。」

「駅の反対側の立ち呑みのワインバーです。あの時も耳に500円玉入れてましたね。それで思い出しました。」

「ああ、はいはい、セチね。どうもどうも。これ、いつもなんですよ。変わったことをやってると、人に覚えてもらうからラッキーだなぁ。」

耳を指さしてそう言った。彼が本当に思い出したどうかは、この際どうでもよい。とにかく再会に乾杯だ。すると、カウンターの3つ先の席から女性客が話しかけてきた。前の日に観戦したサッカー日本代表の試合がいかにくだらなかったか、さきほどから店主を相手に関西弁で熱弁をふるっていた女だ。

「シンガポール相手にあんなクソみたいな戦いしか出来ひんのやったら、ワールドカップとかほんま笑わせるわ。な、思わへん?」

本田圭佑の大ファンだという彼女は、わざわざ埼玉まで見に行った昨日のゲームがよほどご不満だったらしい。幸いテレビで観戦していたので、適当に話を合わすことができた。

そんな調子で彼女は、だれかれとなく他の客にも話しかけ、サッカーの話題を中心にして、小さな大衆酒場にだんだんと一体感が生まれていった。幾度となく軽い会釈とともにグラスが合わせられ、もしよかったらどうぞと、めいめいが注文した料理のお裾分けが回ってくる。テーブル席の注文は、カウンター席の客が中継する。

小さな酒場では名刺交換などしない。顔なじみの常連客同士であっても、年齢も家族構成も、なんという会社でどんな仕事をしているかなど、お互いの詳しい素性を知らないことも珍しくない。フルネームの本名を知らないことさえある。知っていても漢字は曖昧だ。

酒場でその人間を表すものは名刺ではない。クレジットカードの申込用紙に記入するような個人情報など必要ない。大事なのは、注文している酒の趣味、そして雑談のセンス、人あたりや立ち居振る舞いである。どんな大企業に勤めていようが、腐るほど金を持っていようが、嫌なやつはただそれを理由に疎まれ、男でも女でも、老いても若くても、社長でもプー太郎でも、話の面白いやつとキャラのいいやつは人気者なのだ。立場をわきまえてスマートに飲むやつは、どんな店でも嫌われることなく、一定の陣地を確保できる。

人の個というものがこれだけ露わに触れ合う場所は、酒場の他にはちょっと思い浮かばない。スターバックスは自らをサードプレイス【3】として自認しているらしいが、スターバックスで他の客とのコミュニケーションなぞ、いまだかつて経験したことはない。これからもきっとないだろう。

やがてさらに客が増え、サッカー談義も一段落し会話が散り散りになったころ、関西弁の彼女がカウンターの席をこちら側に滑ってきた。

「おにいさん、ちょっといい?　聞いてくれる?」

ジョッキを顔のところまで持ち上げて、歓迎の意志を伝えた。

「わたし、去年男と別れたんですよ。」

席を1つ挟んだ位置に座り直した彼女は、8年同棲した年下の彼氏と去年わかれたこと、その後3カ月くらい既婚男性に恋をしていたこと、馴染みの店の常連客から飲み友達の男と付き合えと囃し立てられてはいるが、別れた彼氏と今でも時々逢っていることなど、自分の恋愛遍歴を語った。

【3】『サードプレイス』の著者レイ・オルデンバーグは、「コミュニティの核となる、とびきり居心地よい場所」と定義する

30代前半で、近くに勤めていて、仕事帰りによく1人でこのまちで飲んでいるという。この店の近くのもつ焼き屋が大のお気に入りで、今夜もそこから流れて来たらしい。けっして目立つ顔立ちではないが、美人と言えば美人の部類に入るだろう。仕事が終わった時にファンデーションを薄く塗り直しただけの、少し陽に焼けた肌。表情を豊かにしている瞳は人懐っこく相手を見つめ、よく喋りよく笑う口元は歯並びがきれいだ。ファストファッションの店で売っていそうなシャツの下に、ボーダーのTシャツを着ていた。下の名前を聞いたが、忘れてしまった。

「わたしもいい歳だから、誰でもいいから早く結婚したいの。」

彼女は何度もその言葉を繰り返した。それは半分本当で半分嘘だ。去年別れた男が忘れられないでいるのは、彼のことを話すときの口ぶりから十分すぎるほど伝わってくる。ときおり、どう思う?と尋ねてくるが、別にアドバイスを求めているわけではない。まして慰めなど必要としていないことは、くしゃっとした小さなバッグが置かれた、2人の間にある1席の空のスツールが教えている。

答えは出ている。そのことは彼女もきっと分かっているのだ。ビール、ハイボール、チューハイとグラスを変えながら、曖昧な相槌と軽いツッコミで聞き役に徹する。酔っぱらいによくあるように、彼女は同じ話を何周もリピートした。2周目か3周目になると、こちらが面食らってしまうほど赤裸々な話も、てらいもなく披露した。

初対面で名前も知らない男に、よくこんな話ができるものだなと思って聞いていたが、初対面で名前も知らない、二度と会うこともないかもしれない男だからこそ、かえって気楽に話せるのかもしれない。

やや唐突に、カウンターの店主に向かって彼女が人差し指をクロスさせた。

「わたし酔った。帰るね。」

苦笑いで返す。

「ここ来た時から、いい感じに酔っていたよ。」

鬱積した思いをひとしきり吐き出して、気が済んだだろうか。今夜のところは、直面したくない答えから逃げおおせただろうか。それとも、少し喋りすぎたことを後悔したのだろうか。

「だいぶ酔ってるみたいだから、気をつけて帰りなよ。」

「平気。あした仕事休みだから。それより、ごめんねぇ、変な話しちゃって。」

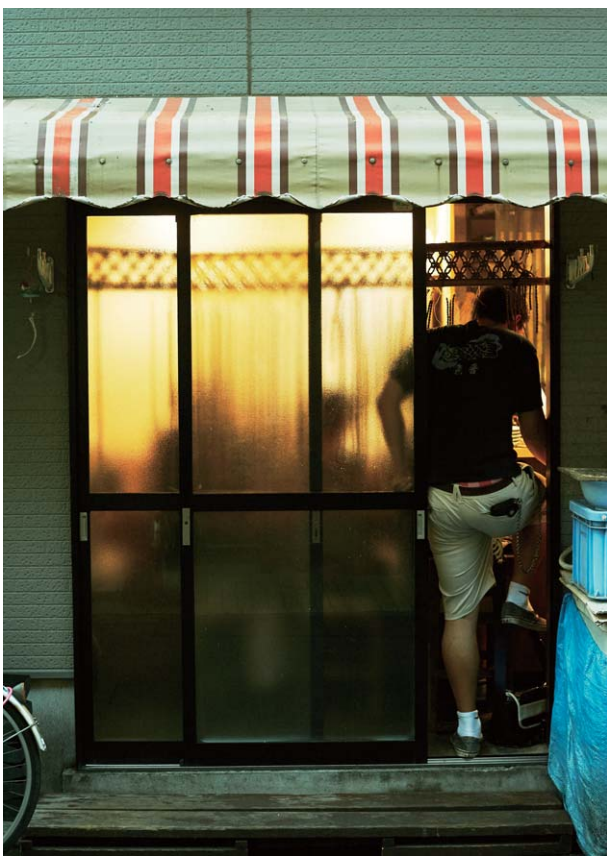
「楽しかったよ。話かけてくれてありがとう。またどこかで会えたら。」

引き戸の入口を開けたままの店先でハグをして、見送った。

すっかり長居になってしまった。再び降りだした雨がいっとき強かったせいもあるが、常連客と一見客がほどよく混ざりあっている空気感が心地よかった。ひととき楽しい時間を過ごさせてもらった店主と常連客に礼を言い、店を出て、路地を引き返す。

バーとビストロが隣り合う2つの建物の間に、裂け目のような狭い路地がある。あまりの狭さに猫路と呼ばれている。人ひとり通るのがやっとのその隙間に、文字通り身体を滑り込ませるように分け入ると、どんつきに青いギターを飾った狭く急な階段がある。もとは借家の入り口だったのではないか。古い木造に特有の湿った匂いがする。

壁に手を添えながら登ると、右側にカウンター6席だけの小さなバーの入り口がある。一見のひとり客がおいそれと足を踏み入れられない雰囲気で敷居が高いが、地元に住む女友達に一度連れて来られたことがある。「SyuOn」。酒の音と名乗る隠れ家的なこの店はウィスキーの品揃えがよい。前に来た時は、女友達の綺麗な指に見とれながらベンリアックのシェリーウッドを飲んだ。大量の炭酸と他人の恋話でだぶつ



いた身体をストレートでメて、と目論んだものの、残念なことに今夜は閉まっていた。仕方ない。また路地へ戻ろう。

真夜中を過ぎ、仕舞いにする店が増えてくるなか、琥珀色の靄がかかったような灯りが漏れるバーを見つけた。開け放したドアから、カウンターの後ろでグラスを磨いているバーデンダーが見えた。雰囲気のあるバーテンダーだ。カウンターには、外国人の男と職業も年齢もまるで不詳の男が並び、コーナーをまわって短手の端の席に若い女性が1人。「BarLH 扉はいつも開いています」という看板が読めた。

雨上がりの空気が清潔で、しっとりと膚にやさしい。入り口をくぐる前に空にむけて深く吐き出したタバコの煙が、いつまでも崩れずに漂っていた。

消え行く都市のダークサイド

パルム商店街と暗黒街は、ともに戦後のヤミ市時代から隣接するまちだが、70年の時間を経て、その存在感はまったく異なるものになった。いち早くアーケードをかけたパルム商店街が、東京都からは「東京都モデル商店街」の指定を受け、中小企業庁からは「がんばる商店街77選」に選ばれ、品川区の「しながわ景観ガイドライン」では保全すべき景観資源とされているのに対して、暗黒街は防災上危険な密集市街地と指定されている。

耐震性や耐火性など、都市と建物に関する法令に照らせば、軽く1ダースほどの不適格印を押されることは確実な暗黒街は、現代的な都市計画の基準では確かにスラムだ。都市政策の建前では、口が裂けても良好な地域環境とはいえない。このまちは近代的な都市整備から取り残された、都市のダークサイドなのだ。

しかし同時に暗黒街が、パルム商店街と並んで、武蔵小山の個性と魅力を増幅させる存在でもあることを疑う余地はない。地元の不動産会社のブログなどでもたびたび紹介されることから分かるように、不動産市場でのチャームポイントにもなっている。

パルム商店街が武蔵小山の昼間の顔なら、暗黒街は夜の顔だ。まるで陰と陽を表す2つの勾玉が合わさる大極図のように抱き合って、駅前に存在している。そして、その周辺の歩いて回れる範囲に他に4つの商店街がある。この時間に空いているのは飲食店ばかりだが、駅から遠ざかるにつれて店の密度が粗くなり、徐々に住宅街に溶けていく。武蔵小山のまちはそのグラデーションが絶妙なのだ。

夜遅くに帰ってきて、ひとけのない住宅地をひとりで歩くのは、男性でもどこか心細いものだが、商業エリアと住宅エリアの境界線が緩やかなこのまちなら、深夜でも適度な人通りの中を家まで歩くことが可能だ。もちろん、帰宅の前に一杯やるには、目移りするほどの選択肢がある。腹が減っていれば、家庭的な居酒屋で食べるに重きを置くもよし、人恋しい夜なら小さな居酒屋で常連客と軽口を叩くでもよし、隠れ家的なバーでひとり静かにクールダウンするのもよし。もちろん、そのすべてをハシゴすることもできる。

そう、このまちではハシゴは基本だ。地元の呑ん兵衛たちはみな馴染みの店を複数持っており、それらを順にハシゴすることをパトロールと言うのだそうだ。好みの店の傾向によって、3つのパトロールコースがあり、交点に位置する店では3つのパトロール隊員が交錯すると聞いた。

どの店も常連客で賑わっている。客層は雑多である。都心に勤めるホワイトカラーだけでなく、地元のサービス業で働く若者も、フリーランサーも、商店主も、サッカーチームの監督も、外国人も、職業不詳も、様々な老若男女がいる。一見客にもオープンマインドなのは、その雑多性ならではだろう。

夜の武蔵小山では、すべての出発点が暗黒街なのだ。コア、アイコン、臍、重心、起点、眼目、エキス、エッセンス、エートス。何通りもの言葉で、武蔵小山にとっての暗黒街の意味を言い換えることが出来る。

しかし、この魅惑のまちは、もうすぐ失くなってしまう。

総事業費336億円を投じる武蔵小山パルム駅前地区第一種市街地再開発事業は、「東京都のしゃれた街並みづくり

推進条例」を活用し、容積率や斜線制限など都市計画上の規制緩和と税制優遇を受け、暗黒街とその周辺に残る路地の住宅街をそっくり作り替えてしまう。

付近一帯0.9haを更地にした後に出来るのは、地上40階・地下2階、640戸の住宅を含む、高さ140メートルを超す超高層と低層の組み合わせからなる複合施設だ。2016年から既存建物の解体が始まり、完成は2018年。隣接するエリアには別の140メートル級の超高層マンションが3棟【4】計画 されている。まさに根こそぎだ。

暗黒街の愛すべき小さな店たちは、2015年中に立ち退きが予定されている。人気の立ち飲み屋も、出自を隠し切れないエスニック料理屋も、名前も覚えてない女の恋話を聞いた居酒屋も、彼女が愛するもつ焼き屋も、女友達と探検した隠れ家バーも、日本語が堪能なイギリス人と話し込んだ琥珀色のバーも、すべて、もうすぐ消えて失くなる。

このまちのほとんどの店は、新しいビルの商業フロアに入居することはない。いまの2〜3倍といわれる賃料は、小さな事業者である店舗経営者にとってあまりにも大きな負担だ。ビルが完成するまでの2年も3年もの間休業するわけにもいかない。焼け野原から立ち上がり、時代の遷り変りの中で受け継がれ育てられてきた小さく豊かな灯りたちは、日めくりカレンダーのように1つまた1つと消えていく。

出会いや別れ、友情や諍い、恋や嫉妬、赦しや慰め。この路地で繰り広げられた様々な喜怒哀楽、人間臭い感情の記憶は、幾多の客の指の脂と唾と食べこぼしが染み込んだカウンターや、酔っぱらいが立ち小便をしたブロック塀や、へたり込んで反吐を吐いた植え込みや、腹立ちまぎれに蹴飛ばした看板たちと一緒に、騒々しい建設重機によって消し去られていく。歴代の店主たちと客たちが紡いできた物語は、無慈悲な強制終了の時を待つばかりである。

「そんな記憶もみな、時とともに消えてしまう。雨の中の涙のように…。死ぬときがきた」（映画『ブレードランナー』より）

【4】武蔵小山駅前通り地区第一種市街地再開発事業、小山3丁目第1地区市街地再開発事業、小山3丁目地区まちづくり推進協議会

Sensuous City
［官能都市］

Prologue
PART. 2

本プロジェクトの動機と調査設計の思想

「われわれは、都市をものそれ自体としてばかりでなく、
そこに住む人によって感じ取られるものとして考えてみなければならない。」
（ケヴィン・リンチ『都市のイメージ 新装版』岩波書店）

1. 都市への問題意識

角を矯めて牛を殺す

武蔵小山だけではない。大都市東京の中にいまでも残る横丁の多くが風前の灯火だ。

東京都の「木密地域不燃化10年プロジェクト」では52の不燃化特区が指定され（平成27年4月1日現在）、それとは別に「木造住宅密集地域整備事業」というのもあり、東京都内で46地域が指定されている（平成25年4月1日現在）。両方の事業の違いはよく分からないが、木造住宅密集地域の防災性を高めるという目標で、コア事業によるマンション開発や道路整備と一体になったスクラップアンドビルド型の開発が計画されている。

国レベルでも、土地区画整理事業、市街地再開発事業、防災街区整備事業など、複数の事業が交錯しながら、一貫して大街区化が促進されている。中心市街地活性化法では全国で155のエリアで基本計画が策定されているが、都市のコンパクト化を誘導する中で、スクラップアンドビルド型の再開発が促進される場合もある。

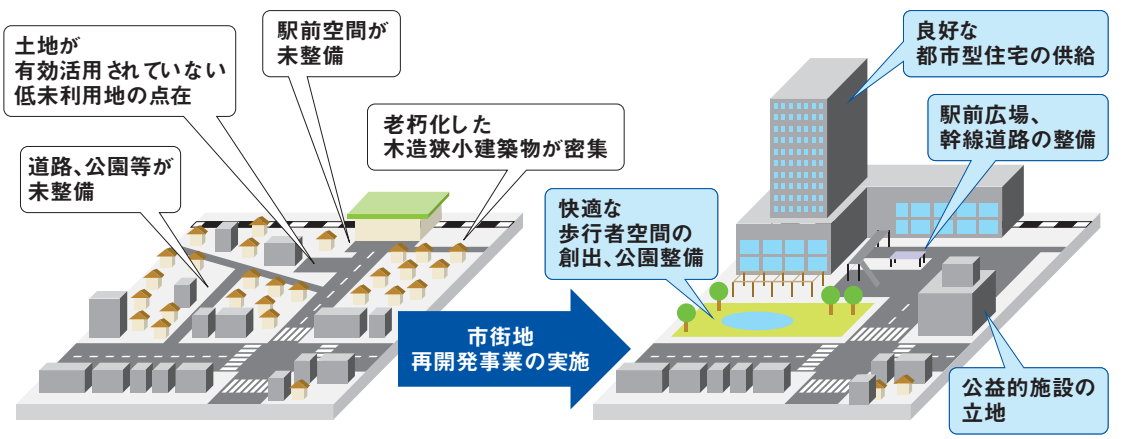
国、都道府県、市区という行政単位レベルで入れ子構造的に接続する都市政策で、都市再生、市街地整備、中心市街地活性化、木密解消などいくつもの事業が並走し、二重三重・縦横に、都市のダークサイドをクリアランスする圧力が都市という都市で働いている。

もちろん、すべての地域で超高層ビルが計画されているわけではないが、例えばGoogle画像検索で、「駅前再開発計画　イメージパース」と入力してインターネットをのぞいてみるといい。ガラス張りの超高層ビルか巨大なハコが、平たく広がる街に突き立っている風景がディスプレイを埋め尽くすだろう。陽光を浴び青空を写しこんだガラスの塔は、キラキラと輝かしい屹立で、リフレッシュされた地元の繁栄を謳う。

しかし、ちょっと待て。そのような鳥の視点でまちや建物を眺める人間などいないではないか。あれは、けっして誰も経験することが出来ない風景なのだ。また、それらのイメージはあまりにも似通っていて、それがどこの駅前のものなのか想像しようにも、まるで手がかりを与えてくれない。

さらに情報のリンクを手繰り、個々の計画の詳細をみると、再開発計画のだいたいお決まりのパターンが見えてくる。それは概ねこのような具合だ。近くを走る幹線道路から駅前へアクセスする幅の広い道路を通し、駅前ロータリーを整備し、

図1［参考］市街地再開発事業の基本的な考え方



都市再開発実務ハンドブック2007（大成出版社　監修：国土交通省）参照

駅前交通の効率性を上げる。そして、小さな街区の密集エリアを統合して、土地の高度利用で商業・オフィス・住宅・公共などの複合施設を作り、地元商業を活性化しつつ、周辺を不燃化する。

憩い・賑わい・活気・潤い・美・上質などなど、誰も否定しようもない言葉たちでプレゼンテーションされるイメージパースの足元には、そのような言葉に相応しい人々が描かれる。男であれ女であれ、1人であれカップルであれ家族であれ、みな若々しく、清潔な身なりをして、姿勢が良く、楽しそうで、闊達である。すべてが健全で、すべてが正しく、すべてが晴れがましく、そして、すべてがどこか白々しい。

倦んだように路肩に座り込む失業者も、ひと仕事終えて自動販売機の横で酒盛りを始める日雇い労働者も、営業成績がちっとも上がらず会社に戻れないでいる営業マンも、一日の稼ぎをパチンコですってしまった商店街のおやじも、スーパーの買物袋を山盛り載せた自転車に子供を乗せて、ふらふらと危なっかしい主婦も、タイクツな家から逃げ出すようにまちに来て、何か面白いことが起きないか待ちわびる少女も、それをものにしようとする少年たちも、ワケありのカップルも、障害者も、腕を組んで歩くゲイやレズビアンもいない。

再開発ビルが竣工したあかつきには、テナント付けはデベロッパーのリーシング部隊が担い、これまで店舗不動産と開業したい店主を結びつけてきた、地場の不動産会社の出る幕はない。地権者は権利交換で相当の床を手に入れるが、定期借家契約の切れた若い店主は立退き料もなく他所に移る。高齢の店主はこれを機に店をたたむかもしれない。その替わりに新しいビルの飲食フロアに出店するのは、高い家賃を負担できる大手チェーン店か、話題性のためにデベロッパーが誘致する、他所のまちですでに名声を得ている店だ。

都心からの距離と住宅価格を天秤に乗せて、再開発マンションに移り住んでくる新住民は、ペデストリアンデッキと高速エレベータで移動し、かつて足元にどんなまちがあったのかを知らず、セキュリティ機器で守られた部屋からまちを見下ろして暮らす。セールスに使われる甘ったるいポエムが隠すのは、無個性な住空間だけではない。

元々の住民は、ある人は苦々しく駅前をやり過ごし再開発エリアの外側に居場所を見つけ、ある人は契約更新を機に他所へ移るかもしれない。もちろんその一方で、横丁の飲み屋など猥雑で騒がしい迷惑エリアだと感じていて、新しい商業施設を歓迎する地元住民もいるだろう。

図２［参考］武蔵小山パルム駅前地区第一種市街地再開発事業

提供／武蔵小山パルム駅前地区市街地再開発組合

暗黒街があろうとなかろうと、山手線まで2駅で都心へ乗り入れできる武蔵小山の交通利便性は変わらない。名物商店街は残り、再開発エリアの外側にもお店は広がり、広い公園があり、山の手の良好な住宅地は人気を保つだろう。再開発の影響で、周辺エリアの不動産価値は底上げされるかもしれない。じっさい、暗黒街のお店が移転先を探している武蔵小山周辺では、店舗不動産の需給バランスが逼迫し、賃料相場に上昇圧力がかかっている。店舗も住宅も、以前よりも少し高めの家賃を払える客が徐々に増えるのだろう。そのことで自治体の税収も増える。このことをもって、地域が活性化したと評価することはむろん出来る。地権者たちが長年かかって合意した再開発計画を、部外者が反対する権利などないのかもしれない。

しかし、2007年に品川区が実施した武蔵小山駅周辺の住環境やまちづくりに対する近隣住民のアンケートを参照すれば、誰のための活性化なのか、という疑義を提示するくらいは許されるだろう。このアンケートで住民が答えた将来希望するまちのイメージは、「人々の触れ合いを大切にする庶民的なまち」が44%で最多、「洗練された都会的なまち」は5.6%で最下位だった【1】。たしかに木造密集には延焼のリスクがあり、不安を感じる住民も少なくはないかもしれない。かといって超高層マンションが建ち並ぶまちを求めている住民はごく少数ではないか。

武蔵小山は、“洗練”と“発展”の代償に暗黒街を資本にさし出し、まちの個性と多様性を少しばかり失うのだ。チェーン店ばかりが入居する超高層ビルの飲食フロアでは、路地裏の横丁が可能にしていたような庶民的な触れ合いも望めないだろう。その影響の大きさがどの程度のものなのか事前に測る術はないが、それは確実に起こる変化であり、少なくとも武蔵小山の場合は、住民が希望するまちの変化でもない。

【1】平成24年 東京都議会「都市整備委員会速記録第十四号」

アトムとジブリと物差し

都市計画のいうまちの活気とはなんなのか。良好さとはいったいなんなのか。都市の魅力とはどのようなものなのだろうか。都市に生きる生活者として心地よい・楽しいと思えるまちと、都市計画や資本が考える良いまちの間に、埋めがたい大きなギャップがあるように思う。

都市や郊外に関する多数の著作を持つ、社会デザイン研究家の三浦展氏は、東京の都市風景の分析を通じて、日本人の都市に対する3つの価値観・見方に、アトム的・ジブリ的・パンク的と名付けられる3つの極があることをあぶりだした（『新東京風景論　箱化する都市、衰退する街』NHKブックス、2014年）。

アトム的な都市とは戦後の昭和が夢見た「未来都市」であり、そのカタチは要するにル・コルビジェの「輝く都市」であり垂直田園都市だ。昔なら西新宿の高層ビル群や首都高速、今ならお台場や豊洲などの湾岸エリアが代表的な例だろう。再開発でスーパーブロックと高層ビル群に作り替える都市計画は、まさにアトム的な価値観によって計画される。

これに対して、ジブリ的な都市とは、風土に根ざした原風景的な懐かしさを感じさせる、商店街や路地裏や横丁が残る風景だ。例えば、谷根千（谷中・根津・千駄木）や神楽坂などが象徴的で、吉祥寺や阿佐ヶ谷や高円寺などもジブリ的都市だ。いずれも木造密集エリアである。

パンク的とは、映画『ブレードランナー』が描き出した、超高層ビルの足元に屋台街が広がるような猥雑で混沌とした都市像で、アトム的な風景とジブリ的な風景が視界の中に併存する。もんじゃストリートで有名な月島あたりで、路地裏の古い木造長屋の背景に超高層マンションがそびえる風景や、日本橋の上を覆う首都高速などは、いかにもパンク的である。

それらの異なる都市像・風景は、社会ではどのように受容されているだろうか。メディアでの取り上げられ方をみれば、手がかりがつかめそうだ。

経済や不動産を扱うメディアはアトム的なまちを喜び、続々と発表される大規模開発計画は、「東京大改造」などの見出しで紙面を飾る。一方、観光やまち歩きを扱うメディアで取り上げられるのは、ジブリ的なまちの代表格である吉祥寺や西荻窪、高円寺などの中央線沿線や、谷根千などの下町だ。HOME'SやSUUMOなどの不動産ポータルサイトが発表する人気投票「住みたい街ランキング」でも、不動の人気ナンバーワンの吉祥寺に代表されるように、ランキングの上位はジブリ的なキャラクターのまちで占められている。

乱暴なステレオタイプの区分ながら、人が住みたい・遊びたいのはジブリ的なまちで、経済が作りたいのがアトム的なまち、その境界線にはからずも出来上がるのがパンク的なまちという、きわめて単純で分かりやすい対立軸が浮かび上がる。

ジェイン・ジェイコブズ以降、先進国の都市に対する価値観は大きく転換し、「スーパーブロック」「ゾーニング」「公園の中のタワー」などに代表される近代的都市計画に替わって、「小さな街区」や「用途混在」、「歩ける」というコンセプトが都市計画のコンセンサスになっている。その流れでわが国でも、ジブリ的なまちの価値は見直され、下町の風情や京都の町家は、感度の高い若者を中心に人気が出ている。都市研究者の間では、ヒューマンスケールな都市のあり方として路地を再評価する声も多い。

それにも関わらず、現実の都市の中では、ジブリ的な風景はアトム的な再開発の圧力にさらされている。武蔵小山しかり、新橋しかり、京成立石しかり、京急蒲田しかり、三軒茶屋しかり。いずれも駅前の横丁を潰して高層ビルへ建て替える再開発計画が進行中である。東京だけではない。地方都市においても、都市再生、中心市街地活性化、地方創生などの名の下、アトム的再開発計画が各地に目白押しだ。大手デベロッパーの提唱するコンパクトシティは、要するに超高層ビルやショッピングモールを正当化するための道具になっている。

アトム的なまちは、防災や効率性など都市工学に機能的で、不動産投資の市場原理に合理的で、すなわち科学的で客観的な理論と数字を根拠に計画される。その“正しさ”において、ジブリ的なまちは、安全性を問題視され、合理性を否定され、風景として前近代的として貶められる。ジブリ的なまちが再開発によって一掃されてしまうことを受け入れたくない立場は、ノスタルジーや個人的な好き嫌いとして退けられ、議論の土台にすら上がることができない。住民説明

会などで異を唱えたとしても、機能性・合理性の価値軸で設定された土俵の中では、為す術もなく沈黙するか、日照権や風害や景観破壊など、ややもすれば住民エゴと見なされかねない武器にすがるしかないのが実態である。

都市の魅力を測る適切な物差しがないのが問題なのだと思う。都市に住むことの喜びを反映した、リアルな都市生活者目線の物差しが必要だ。

2．本プロジェクトの主眼

都市に対するリアルな眼差しを可視化する

今回の調査プロジェクトの大きな目的は、都市の本当の魅力を測る物差しを模索し、提案することである。ジェイコブズ以降、多くの研究者や実務家が論じ、先進国ではコンセンサスになっているにも関わらず、日本ではこれまでノスタルジーや個人的趣味として退けられてきた都市の魅力を、魅力的な都市を愛する人々のリアルな眼差しを可視化したい。

都市政策を担当する行政マン、都市計画コンサルタント、不動産事業者、建設事業者、そして、まちづくり団体など、都市の実務に関わるすべての人に、都市の魅力を共有するための今までとは別の物差しを提供したいというのが、本プロジェクトの動機である。

都市生活者にとって魅力的な都市とは。この問題を考えるならば、「人が都市に生活する」ということはどういうことか、その意義を考えなければならない。それには、まず、都市とは何かという定義問題を避けて通れない。

都市とは何か。古今東西、幾多の知がこの問題を考え論じ、都市に対する様々な定義を試みて来た。哲学の分野から、政治の分野から、建築の分野から、経済の分野から、おそらくありとあらゆる角度から都市は定義されてきたに違いない。

しかし、もっともシンプルかつ最低限の都市の定義は、多くの人が密集して暮らしている場所という点に尽きるのではないか。

どの程度の規模でどの程度密集していれば都市なのか。人口集中地区＝DID（Densely Inhabited District）に住む人口比率【2】はある。しかし、密度が3999人/㎢ではダメなのか、合計人口が4999人ではダメなのか。それは恣意的に線引きされるにすぎない。このような基準の厳密さ・適切さについての議論はいったん横に置いても、多くの人が密集しているという状態が一定以上の時間続いている場所が、都市の最低条件であることには違いがない。今回の調査では、各都道府県の県庁所在地および政令指定都市を対象とした。

それぞれの人生の目的や価値観を持った多くの人が密集して住んでいるという状況は、都市なる場所に暮らす人に、思うにならない他者の存在という環境を与え、彼らとどの程度どのように、交わるか交わらないか、他者とどう付き合っていくのか、都市生活の基本条件として「関係性」という概念を発生させる。

建築家ルイス・カーンの「都市とは、小さな子どもが歩いていくと、将来一生をかけてやろうとするものを教えてくれる何かに出会う、そんなところだ」は有名だ。詩的でありつつ本質をつく名言だと思う。要するに彼の言いたいことは、都市とは、そこに多様な人々が生きていて、その多様性との出会いがある場所であるということだろう。

もうひとつの問題は、「生活」という言葉が意味するところである。

テクノロジーの発展によって、わたしたちの生活はネット以前とはまったく別のものになった。月並みな表現で恐縮だ。

【2】人口密度が4000人／㎢以上の区が連続しているという密度基準と、隣接する基本単位区との合計人口が5000人以上という規模基準からなる

2015年の日本の都市では、インターネットは生活必需インフラになり、それにアクセスするデバイスは常に掌に置かれている。そのことでわたしたちが手に入れたものは、単に情報入手ツールがテレビや新聞や雑誌からスマートフォンに置き換わることで可能になる情報のモバイル性だけではない。通信販売が手軽になったなどの利便性だけでもない。それよりも大きな変化は、ネット上でいくつものコミュニティに属することで、複数の人格を自由に操るようになったことである。

もちろん昼の顔と夜の顔、公と私といわれるように、ネット以前から人はいくつかの人格を無意識のうちに演じ分けてきたわけだが、それらはどうしても場所に根ざすコミュニティと連動するものであった。職場と家庭、学校とバイト先など、物理的な場所の制約があるため、使い分ける顔もそれほど多いものではなかった。

ところが、所属するコミュニティがネット上にも広がることで、使い分ける人格は飛躍的に増え、場所は人格をつなぎとめておく拘束力を失う。たとえば、近所のカフェにいたとしても、その思考と関心は、オンラインゲームに参加する別の人格としてネット上に生きている。会社で上司からコテンパンに叱られたサラリーマンが、昼休みにはネットのオタクコミュニティのカリスマになっている。自宅にいても、飲み会にいても、移動していても、フェイスブックで趣味のコミュニティに入り浸っている。そのように、人格と場所が必ずしも一致しない状況が、日常的な生活感覚になっている。このことが場所性の軽視につながっている側面があるだろう。

そのような状況を自覚するとき、それでもある場所に生きているということは、どういう事態だろうか。決してネットの中に移動することが出来ないものを考えるといい。それは身体だ。肉体と言ってもいい。オンラインゲームのヒーローとして仲間を助けモンスターと必死に闘っている時でも、その身体はカフェの席にあり、隣の女子高生のおしゃべりがうるさいなとか少し冷房が強いなと感じながら、ときおり左手で冷めたコーヒーを飲んで不味いと感じている、その身体の存在は疑いようがない。我感じる、ゆえに我在る。とでも言っておこうか。

人格という存在が1つの場所に固定できなくなった現代で、都市に暮らして都市を経験するのは、つきつめると思考ではなく身体である。身体で都市を経験している、五感で都市を感じている、というのが、煮詰めに煮詰めた末に残る、都市に生活しているという定義だ。

以上の議論をまとめると、「人が都市に生活する」の意味は、次の2点に集約される。

・人間は都市という場所で、不特定多数の他者との関係性の中に生きる。
・人間は都市という場所を、身体で経験し五感を通して知覚する。

「関係性」と「身体性」とを、ぎりぎりまで蒸留した「都市生活」の2つの基本的な意味として設定する。そのうえで、その要件が豊かに経験できる都市こそが魅力的な都市である、というステートメントを今回の調査のテーマにした。

調査研究プロジェクト全体を設計するにあたって、このようなコンセプトを表すため、「官能的＝センシュアス(sensuous)」という言葉を用いる。官能的というと肉欲的でエロチックなイメージが喚起されるが、なにも風俗街・歓楽街の数を調査するつもりではない（笑）。

「官能」という言葉を辞書で引くと、次のようにある。

(1) 視覚・聴覚・嗅覚・味覚・触覚などといった、感覚器官の働き。
(2) 感覚器官を通して得られる快さ。特に、性的な感覚を指して言われることが多い。

もちろん性的な含意はある。それは性的体験が、五感で経験するものであり、“理屈じゃない”ところに根ざすからだと思われる。

「sensuous（センシュアス）」を辞書で確認すると、

(1) 感覚の，感覚的な；感覚［美感］に訴える
感覚を喜ばせる.
(2) 官能的な(sensual)
(3) 感覚の鋭敏な，敏感な.

と出る。

人と人の関係性の豊かさについて調べる。人間が五感によって体験する豊かさについて調べる。そのような人間的な都市評価に、これ以上ない言葉だと思った。

官能を評価する

一般にはあまり知られていないが、実は、わたしたちが日常的に使用している身の回りにある製品の多くは、開発の段階で「官能」という評価指標が導入されている。「官能」という用語についての理解を深めるために、補足しておきたい。

食品や飲料、化粧品、音響家電、アパレルなど、人の五感に訴える、人が五感で評価するような消費財では、製品開発の途中に「官能評価／官能検査（sensory evaluation）」というプロセスが組み込まれている。

日本官能評価学会のウェブページ（http://www.jsse.net/）には、官能評価に関して次のような説明がされている。

文明社会に住む我々は生活に必要な様々な尺度、例えば長さ、重さ、時間、温度を考案し、それらを正確、精密に計ることで社会を発展させてきました。

一方、我々が日常経験する事象、朝の空気が爽やかだとか、自動車の乗り心地が良いとか、夜景がロマンチックというような感覚や情緒的経験は前述の尺度で計測することはできません。例えば、赤ワインをきき酒する手順を考えると、先ずそのワインの色、香り、味の特徴を把握し、出来れば数値化する。次に知識のライブラリーの中からそれに近い産地、銘柄、更に生産年の変動幅以内にあるかどうかを検討し、それらの特徴を誰にでも理解できる言葉で表現する。これが官能評価です。

例えばある果汁飲料は、まず実験室でレシピが開発され、原材料の果汁と水をベースに、糖、酸などで調味され、香料や色素を加えて仕上げられる。しかし、味に対する人間の知覚の仕方は複雑で、視覚・聴覚・味覚・嗅覚・触覚の五感を複雑に総動員した総合評価として、美味しいか美味しくないかを判断する。プロが料理するのと素人が料理するのでは、同じ食材を使っても同じ料理にならないように、美味しさを原材料の配合だけに還元することは出来ない。また爽やかにリフレッシュしたのか、健康や美容のために飲んだのか、それともおしゃれな気分を楽しんだのかなど、飲用者がどのような効用を感じたかは、食品栄養成分で説明できるものではない。

そこで、清涼飲料の開発では、社内または社外から1%の塩分濃度の違いを感知できるような味覚の鋭いパネルが集められ、試作品を官能評価にかける。香りが爽やかか重厚か、甘みと酸味のバランスはどうか、喉越しはよいか、天然感があるか人工的か、などなど極めて感覚的な指標についての評価を得点化し、試作品をブラッシュアップして、最終的な商品が完成する。

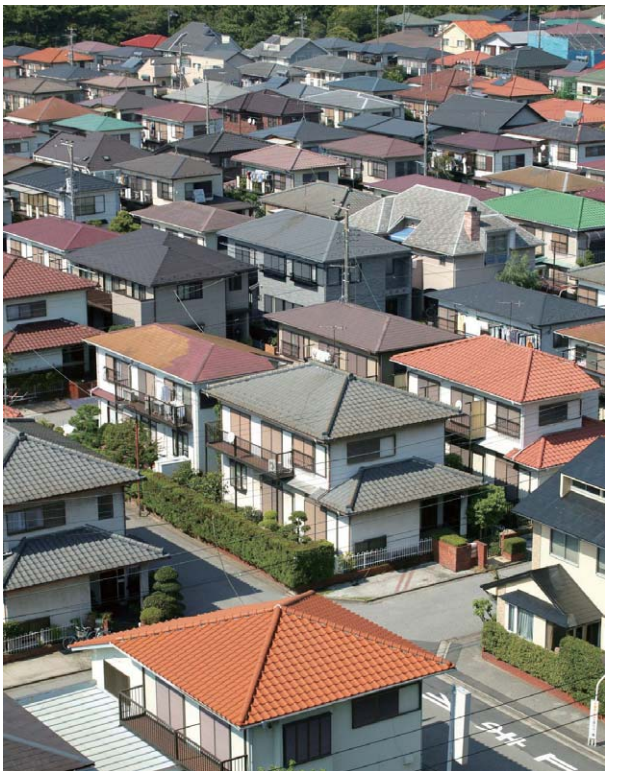
化粧水なら、容器を振って数滴を片手の手のひらに取り、それを両の手のひらになじませ、顔に直接に叩いてみて、香りは強すぎないか、テクスチャーはどうか、肌への染み込み方はどうかなど、実際の使用感に基づくテストがなされる。電子武装された機械の塊である自動車も、ハンドリングや乗り心地のほか、車内に響くサウンドまで、そのクルマのキャラクターとなる味付けは、テストドライバーの感性が頼りだ。冷蔵庫や洗濯機など、いわゆる白物家電といわれる製品では、重要なのは諸元・性能と価格のバランスであり、あまり官能的な評価を必要としない。

人間から発想する都市評価

このように、人間の五感によって使用される製品の多くが、厳密さは各社によって異なるが、多かれ少なかれ官能的なテストを経て、市場に提供されている。様々な機能・効能があろうとその製品を使用することが快いと思うかどうかは、人間の官能器官の作用が大きいからだ。同じ視線を都市にむけると、われわれの社会は都市をどのように評価しているだろうか。

世界中の調査機関が、様々な観点から数多くの都市評価ランキングを発表している【3】が、ここでは、日本国内の機関が発表する都市評価ランキングの代表例として、有名な東洋経済の『住みよさランキング』についてみてみよう。2015年版で22回を数える歴史ある調査である。

『住みよさランキング』では、「安心度」「利便性」「快適度」「富裕度」「住居水準充実度」の5つの観点について合計15の指標で、全国813市区が順位付けされる【4】。ほとんどの都市ランキングと共通するのは、公的な統計データを使って都市を評価する算出手法である。



あらゆるランキング調査がそうであるが、実際に用いる指標を詳しくみると、都市に対する調査主体の視点や価値観が浮かびあがる。東洋経済の場合は、病床数や大型小売店店舗面積や都市公園面積など、生活インフラの充実度を示す項目が目立つことが大きな特徴である。転入／転出人口比率や出生率という指標は、消滅可能性を危惧する自治体にとっては切実な指標だろう。待機児童数は、若い子育て世代を強く意識していること、「快適度」の新設住宅着工戸数、「住居水準充実度」の持ち家世帯比率には、核家族・新築・持ち家という「住まい方」に対する東洋経済の価値観があらわれている。要するに、インフラや大型商業施設が充実して、宅地開発が進めば、そこが「住みよい」と思う豊かな子育て世帯が流入してくるという、計画先行・インフラ整備先行型の思考がみえかくれする。全国1位はなるほど、千葉ニュータウンのある千葉県印西市だ。

設定される5つの観点は、確かにそれぞれ都市にとって重要なものであるし、それらが充実していることを否定する理由はない。また、印西市がどの程度「住みよい」かどうか、結果の妥当性について議論するつもりはないし、評価を下す立場にもない。

われわれは、これとはまったく逆のアプローチを探すこととした。東洋経済とは逆の、というのは、計画先行ではなく、人間先行で都市を評価したいというスタンスである。人々が豊かに楽しく暮らす都市が、魅力的な都市である、というところから出発したい。

【3】日本都市計画学会発行の『都市計画』Vol64（2015）の特集：都市の評価とランキングで、主要な世界のランキング調査が網羅的にレビューされているので、興味のある方は参照されたい

【4】『東洋経済別冊　都市データパック2015年版』東洋経済新報社

動詞で都市を評価する

専門的な教育を受けた知識の蓄積がない限り、人は建築・都市という空間を、まずもって生身の身体で経験する。用途・機能・性能・意匠・色彩・素材・採光・通風・動線…。建築設計が図面と模型で心を砕いた寸法のすべては、生身の人間の五感によって知覚される。そして、知覚された刺激を統合した感情が、ある種のアクティビティを促す。

人とおしゃべりをしたくなる場所、座ってくつろぎたくなる場所、恋人と手をつなぎたくなる場所、タバコを吸いたくなる場所、ランニングをしたくなる場所などなど、なんらかの行為を促される空間が、確かにまちには存在する。心理学用語ではアフォーダンスというが、その空間に「談話スペース」や「リラックススペース」などの名札がついていなくとも、人間は環境から欲求を誘発され、それが許される場所であればその行為をする。

当然、設計者はその場所でのアクティビティを想定して図面を書く。しかしその意図通りに空間が機能しない場合も少なくない。設計意図は完全に空振りに終わり、その空間がほとんど実効的に使われないこともあるし、歩道橋の下などに設けられた喫煙スペースのように、仮にそのアクティビティが発生したとしても、ちっとも楽しくない場合もある。

しかし時に、計画者が計画しなかった、予想外のアクティビティが発生することもある。例えば、橋や欄干の設計には本来そのような用途・機能の意図はないはずだが、セーヌ川にかかる橋では欄干にもたれて、時折キスをしながら川を見ているカップルがよくいて、それがパリの風景として実に絵になる。

考えてみると、その風景を可能にする環境要素はとても複雑だ。橋の長さ、高さ、広さ、欄干の高さや材質、形状などの、交通路としての橋梁設計の要素だけに還元することはとても不可能に思える。そこに至るまでに2人が歩いてきた道、橋の上での風景の変化、ガス灯、サン=ルイ島の岸の建物と緑、セーヌ川のカーブ、煌めきだした対岸のまちなみ、小さな灯りをともして川をゆくボートのエンジン音、適度な雑踏などなど。多数の要素と人々のアクティビティの複雑な結びつきによって、その風景は実現する。

ただ単に要素が多いというだけでなく、時間帯によっても変化する動的な関係性が、特になんの意匠性もない欄干ですらとびきりロマンチックな装置に変える。計画者の意図がまったく無力だとは言わないが、人間の五感が複雑な環境要素の関係性を知覚し、脳内で情報を統合した結果として、その魔法はうまれるのではないか。

もしそのような仮説が可能であるならば、ある都市空間の性質や良し悪し、もしくは計画意図の達成度は、建築・土木的な要素に還元して測定・評価・理解するよりも、いっそ、そこで行われているアクティビティで測定するほうが正確で、本来の目的からいっても妥当ではないだろうか。

都市計画の世界的権威であるデンマークの都市デザイナーのヤン・ゲールは、都市計画のコンサルティングを行う際、まず路上に立って、その場所で人々がどのようなアクティビティをどの程度行っているかを綿密に調べるという。それは、まず徹底的に人間から発想する手法であり、まさに動詞での都市評価である。今回のわれわれの調査設計の思想は、ヤン・ゲールの手法と同じ価値観を共有している。日本全国の主要都市を一気に調べあげることを目的としたわれわれの場合、インターネット・アンケートという粗い手法であるものの、同時に大量のデータを収集できるというメリットもある。

センシュアス・シティ調査とは

今回の調査の最大の目的は、「都市における官能的な体験の実際をつかむ」という点にある。

我々が展望したのは、例えば保育所や図書館の数のような「公共施設の整備状況」や、合成特殊出生率や犯罪率、高齢者人口比率といった「人口データ」などの客観的な指標で把握される都市ではなく、かといって「あなたは◯◯市の教育施策についてどの程度満足していますか」といった、固定的な指標に対する主観的評価で描写される都市でもない。

都市に住み、暮らす人が、日常どのような体験をし、どのように都市を感じ、どのような気持ちで過ごし、どのように愛着を持つのかを、素手で鷲掴みするように把握できないか。昨今、マーケティングの分野で「体験」と呼ばれている概念を、リアルな納得感とともに、都市について展開できないか。それらの「体験」を積み上げる方法で、都市の実相を可視化できないか。

そうした調査目的を達成するには、都市評価の基準策定に加えて、都市評価の具体的な項目（選択肢）を、どの水準で設定できるかが極めて重要である。設定した都市評価項目について解説しておく。

関係性：他者との関係に生きる都市

1）共同体に帰属している

まず都市的なコミュニティのあり方について考えた。そこでは、農村集落のように地縁血縁関係にひもづく人間関係ではなく、もっと自発的な意志による地域や人々とのいくぶん緩やかな繋がりが想定される。住む場所と働く場所が必ずしも一致しない都市では、生産活動にかかわらない場所が人々の交流の機会を与える。例えば子どもの学校、地域の寺社、銭湯、商店、飲食店などである。そして、しばしばそのような場所を拠点とする各種の活動・イベントに参加することによって、自分がその地域の一員であることを確認する。以下の選択肢（順不同）を設定した。

- お寺や神社にお参りをした
- 馴染みの飲み屋で店主や常連客と盛り上がった
- 買い物途中で店の人や他の客と会話を楽しんだ
- 地域のボランティアやチャリティに参加した

2）匿名性がある

都市生活者にとって、共同体との繋がりと同様に重要なのが匿名性である。何をやっても自分の言動が常に顔見知りの地域住民に筒抜けで、他人の物差しでとやかく言われるような状態は自由を求める都市生活者にとっては我慢がならない。都市には都市の、田舎では想像も出来ないような人間関係の圧力もある。時には他者との関係性を遮断し、1人だけの時間も必要である。縁もゆかりもない他人同士が密集して暮らす環境では、適度な無関心は都市生活者の作法である。以下の選択肢を設定した。不倫が都市生活の魅力だなどと主張するつもりはない。いちいち他人に釈明する必要のない、しかし様々な込み入った事情で人目を偲ぶ行動のさいたる例としてあげた。本来ならもう少し穏やかに「秘密のデートをした」とすべきであった。

- カフェやバーで 1人自分だけの時間を楽しんだ
- 平日の昼間から外で酒を飲んだ
- 夜の盛り場でハメを外して遊んだ
- 不倫のデートをした

3）ロマンスがある

シングルの男女にとって素敵なパートナーを見つけることは、やりがいのある仕事を見つけることと同程度に、人生の重要な関心である。また、夫婦が互いにいつまでもロマンチックな関係であり続けることは幸福なことだろう。

仮に新しいパートナーを必要としていない場合でも、素敵に着飾った異性がまちを歩く姿は、都市空間を華やかに艶っぽく演出する。アーウィン・ショーの短編『夏服を来た女たち』は、まちを歩く女たちを罪のない妄想で見ている男の視線を通して、ニューヨークというまちの魅力を素描する。ヤン・ゲールは『人間の街：公共空間のデザイン』で、「人こそ人のこのうえない悦び」という言葉を引用している。都市計画は、もっとロマンチックでセクシーなものであるべきだ。以下の選択肢を設定した。

- デートをした
- ナンパした／された
- 路上でキスした
- 素敵な異性に見とれた

4）機会がある

人はチャンスを求めて都会に集まってくる。刺激的な友人関係、膨大な知識、新しいアイデア、最先端のカルチャー、やりがいのある職業、経済的な成功。それらすべてを手に入れることはごく一部の人間にだけ許されたことであるが、そのような可能性が誰にでも開かれているという予感が、都市にはある。

インターネット・コミュニティの広がりによって、それらの機会は地理的制約を小さくしたとはいえ、予期せぬ出会いや創発的なアイデアは、人がリアルに交流している場での、特にそうとは意識しない会話の中から生まれることが多い。リチャード・フロリダに代表される創造都市論は、クリエイティブな人材の交流が都市の成長の原動力だというアイデアが根幹をなしている。以下の選択肢を設定した。

- 刺激的で面白い人達が集まるイベント、パーティに参加した
- ためになるイベントやセミナー・市民講座に参加した
- コンサート、クラブ、演劇、美術館などのイベントで興奮・感動した
- 友人・知人のネットワークで仕事を紹介された・紹介した

身体性：五感で感じる都市

5）食文化があること

どれだけインターネットが発達して、ショッピングもコンテンツもコミュニケーションも、生活の隅々にまでインターネットが染み渡ったとしても、食にはリアルな都市空間が必要である。ネットで食材は取り寄せることは可能でも、その地域に培われた技術の蓄積と切磋琢磨によって提供される美味い食事をしたければ、自ら身体を運ぶしかない。逆に、毎日の食べ物が美味しいというのは、その都市に住む理由となり得る。いま先進国の都市では、新しいライフスタイルとして、ローカルフード・クラフトビール・ローカルワインが定番化してきている。地産地消型の食生活は、環境負荷が小さく健康的なだけでなく、ローカル経済を支え、地元への誇りと愛着を育てる。

食はまた観光の切り札にもなる。スペインのバスク地方のサン・セバスチャン市は、地元の食材を使ったピンチョスが美味い庶民的なバルが軒を連ね、と同時に世界最先端の料理を提供するミシュランの星つきレストランがいくつもあり、人口わずか18万人の地方都市ながら、世界一の美食都市として世界中から観光客を集めている。B級からグルメから高級レストランまで、質と量なら東京もまた世界に誇れる美食都市と言えるだろう。以下の選択肢を設定した。

- 庶民的な店でうまい料理やお酒を楽しんだ
- 地元でとれる食材を使った料理を食べた
- 地酒、地ビールなど地元で作られる酒を飲んだ
- ミシュランや食べログの評価の高いレストランで食事した

6）街を感じられること

毎日生活する都市空間を心地よく感じるかどうかは、都市景観のハードとしての要素とソフトとして要素が合わさって作られる、まちの空気感が重要である。

不快な気持ちにする人工物がない、目を楽しませるランドマーク、アトム的にせよジブリ的にせよパンク的にせよある価値観で秩序だったランドスケープは、その場所にいる時間に一定の秩序をもたらし、気分を落ち着かせてくれる。

同時にまた、他者のアクティビティが心地よく感じられるかどうかは大きい。想像してもらいたい。セントラルパークでも代々木公園でも井の頭公園でも構わないが、広大な都市公園の中に人っ子ひとりいない光景を。プライベートパークだと喜ぶ人より、物足りなさを感じる人が多いと思う。ウィル・スミス主演の映画『アイ・アム・レジェンド』では、ただ1人の生存者である主人公が廃墟となったマンハッタンに佇むシーンがあるが、摩天楼は人種の坩堝といわれる多種多様で雑多な人々が居てやっと魅力的な景観となるのであって、建物ただそれだけではただ不気味な物体にすぎない。活気のある商店街で、たとえ自分には買い物をするものがなくとも楽しい気分になるのは、人々のエネルギーが自分に元気をくれるからである。以下の選択肢を設定した。

- 街の風景をゆっくり眺めた
- 公園や路上で演奏やパフォーマンスしている人を見た
- 活気ある街の喧騒を心地よく感じた
- 商店街や飲食店から美味しそうな匂いが漂ってきた

7）自然を感じること

都市に暮らす人間にも、たとえそれが人工的に作られたものであれ、日々の生活の中で自然に触れることは必要である。住宅地のわずかばかりの庭の木、歩道の並木、鉢植えの草花。風でさらさらと揺れる葉の音、アスファルトにまばらに映る日陰。朝の小鳥のさえずり、秋の虫の音。このような小さな自然にすら、人は安らぎを覚える。

それは些細なものでいいので、出来れば直接触れられるものがいい。柵に囲われて立ち入ることが出来ない水辺よりも、子どもが遊べる公園の噴水の冷たい水がよい。無言のうちに立ち入ることを拒否される公開空地や、風景として見るだけの造園よりも、思い思いに敷いたブルーシートの上で、紙コップにひとひら落ちるサクラの花びらがいい。夕立の後に、広い空にかかる大きな虹が見えると幸せを感じる。以下の選択肢を設定した。

- 木陰で心地よい風を感じた
- 公園や水辺で緑や水に直接ふれた
- 美しい青空や朝焼け・夕焼けを見た
- 空気が美味しくて深呼吸した

8）歩けること

歩けること、歩いて楽しいことは、ヒューマンスケールのまちをつくる上で、欠かすことの出来ない最も重要な要素である。歩行の速度でしか感じられないまちの息遣いがある。アイレベルで鑑賞する景観がある。「街を感じる」や「自然を感じる」指標に設定したアクティビティも、歩いてこそ可能になる。

アマルフィやポジターノなどの南イタリアの都市は、坂道・階段が多い。坂や階段の中にまちが埋まっている、という方が正しい描写かもしれない。旧市街地にクルマは入れないので、居住者も観光客も歩いて移動する。両側を建物に囲まれた渓谷のような曲がりくねった路地を歩くと、視界が急に開けたり急にトンネルになったり、ミクロとマクロの風景が次々に入れ替わり歩行者の視線を飽きさせない。日本では坂の町として有名な尾道や長崎でも同じように楽しい歩行経験が可能である。尾道の坂道で出会ったおばあさんに「坂が大変ですね」と声をかけたら、「でもクルマにひかれることはないから」と笑い飛ばされた。

坂や階段や路地は、シークエンスのちょっとしたシンコペーションとして、まち歩きにグルーブ感をもたらす。それは確かにバリアフリーではないし、都市交通という点では非効率きわまりない。だが、人々が手を繋いで歩いている、子どもが路上で遊んでいるという風景は、どれほどの道路インフラと電子的なセキュリティシステムを備えたまちよりも、そこが安全なまちであるという証拠でもある。以下の選択肢を設定した。

- 通りで遊ぶ子供たちの声を聞いた
- 外で思い切り身体を動かして汗をかいた
- 家族と手を繋いで歩いた
- 遠回り、寄り道していつもは歩かない道を歩いた

以上の8つの指標について各4つ、合計32項目の選択肢を用いて、都市生活者の生活実態を居住都市ごとに測定する。都市に住む人々の実際のアクティビティを拾い・掬う感覚で設定した選択肢群を、統計的に処理したといえばよいだろうか。その結果をもとにより豊かなアクティビティが観測された都市を、より官能的な都市であるとする。こ32項目を我々はセンシュアス項目と呼ぶこととし、8指標をそれぞれ偏差値化した合計からなる総合スコアによって、センシュアス・シティ・ランキングを作成した。

お気づきのことと思うが、センシュアス・シティ・ランキングを構成する指標には、交通利便性、買い物や通院などの生活利便性や、労働市場や、学区など子育て環境や、福祉や、治安など、通常の都市評価では重視される項目を入れていない。それらは当然のこととして無自覚に指標に組み込まれることが多いが、個々によく吟味すれば、それらの指標

が、実はある種のライフスタイルなりライフステージなりを限定していることに気づく。つまり、ひとり暮らしの人間にとって学区は重要でないし、専業主婦やリタイヤした高齢者には通勤利便性は重要ではない。

リアルな身体として都市に暮らす。このことに特化した結果、関係性と身体性だけが、老若男女どのような社会的属性であろうとすべての都市生活者に共通する評価軸として、その都市で暮らす楽しさ・心地よさを浮かび上がらせる。そして、合理性・機能性・経済性という近代都市計画の冷たい物差しに対抗しうる、人間的な都市の魅力を測る物差しになり得るとの結論に達した。

都市空間のカタチやインフラ、施設充実度については、センシュアス・シティ・ランキングの高い都市群と低い都市群のクロス集計で、都市のキャラクター（形容詞）と施設（名詞）の相関関係を分析する。賢明な都市計画家や建築家であれば、この動詞によるセンシュアス度評価の結果から、アフォーダンスという概念を遡ることで、具体的な計画への示唆をつかみとっていただけると信じている。

3．本報告書について

今回われわれが取り組んだセンシュアス・シティ調査は、根本的な思想としてジェイン・ジェイコブズを先駆者とする一連の都市論に連なる自覚を持っている。

1961年にジェイコブズが発表した『アメリカ大都市の死と生』は、一種の革命だったと言ってもいい。ジェイコブズ以前・ジェイコブズ以降と歴史を二分できるほど、その後の先進国の都市に対する考え方をがらりと変えた。

ジェイコブズは、ニューヨークのダウンタウンに住み、専門家の視界には入らない市井の人々の暮らしをつぶさに見つめ、合理性や機能性を重んじる近代的思想の中で当時の都市計画家たちが見誤っていた、都市という場所の本質に到達した。ジェイコブズが発見したのは、お互いよく知らない人間同士の緩やかな関係性こそが都市の本質であり、それを育む「用途の混在」や「小さな街区」として知られるストリート性が魅力の源泉であるという、21世紀の都市論を方向づけたコンセプトである。

朝、昼、夜。平日と休日。時間帯によって様々な属性の人が入れ替わり立ち替わりあらわれて、仕事や通学や家事や買い物に、おしゃべりや食事や遊びや恋愛に、それぞれが思い思いに都市という場所を使いこなし、知らない者同士がゆるやかに交流していく様を、見守るような優しさで記述した「ハドソン通りのバレエ」は、ル・コルビジェとその模倣者達の目には決して映らなかった、あるいは見えていたとしても、排除すべきスラムとみなされたであろう、リアルな人間目線での都市の姿である。

都市に対して革命的な功績を上げたジェイコブズであるが、実は彼女は都市のアマチュアだった。夫は建築家だったものの、彼女自身は雑誌記者で、建築や都市について専門的な教育を受けてはいない。しかし、都市を愛する優れた観察者であり、それをいきいきと描くことにかけてはプロフェッショナルであった。

さて、「都市」は、HOME'S総研と筆者にとって初めて挑戦するテーマである。ジェイコブズ同様都市についてのアマチュアであるわれわれは、生活者目線で「住むこと」、「暮らすこと」から都市を考えてみたい。

しかし、都市研究には長い歴史と蓄積があり、その知見を軽視することは不遜である。そこで今回のプロジェクトでは、都市のエキスパート達をゲスト陣としてお迎えし、助けを借りることにした。筑波大学の渡和由准教授、東京大学大学院の大月敏雄教授、シンガポール国立大学不動産研究センターの清水千弘教授、社会デザイン研究家の三浦展氏、千葉大学の広井良典教授、前・国土交通省都市局の富田興二研究企画部長、東洋大学大学院客員教授でアフタヌーンソサイエティの清水義次氏ら豪華な顔ぶれが、センシュアス・シティのコンセプトに賛同下さり、その豊富な実績と深淵な知識でわれわれのシロウト論議を補強してもらった。ご多忙のところご協力いただいた皆様には、ここに深い感謝の意を表しておきたい。

武蔵小山で49年続いた「ビクトリー」も2015年9月末で店を閉める予定だ

撮影／キッチンミノル
（P6、P8、P10、P14、P26）

1

HOME'S総研
オリジナル調査

センシュアス・シティ調査

—動詞で評価する センシュアス・シティ・ランキング—

株式会社アンド・ディ 取締役
橋口理文

東京大学経済学部卒業後、石油化学関連の人事・企画を経てリサーチ会社に入社。
主に新規事業関連企業のマーケティングリサーチを担当。
退社後、2004年にマーケティング・リサーチコンシェルジェ（株）アンド・ディを設立。

奥田 理

東京大学経済学部卒業後、都市銀行を経てコンサルティング業界に転職。
業務改善や事業見直しプロジェクト、PFI手法可能性調査、金融業界の市場調査などに従事。
2013年3月より、（株）アンド・ディに入社し、調査分析を担当。

1

都市評価方法の概観

先行調査レビュー

本調査の大きな目的や動機については、別項で説明した。
その考え方に沿って調査設計を行う際に、都市や居住エリアを評価・測定した
先行研究のレビューを行った。ここではそのポイントをまとめておきたい。

■3つの民間企業による「都市評価」レポート

「都市を評価する」というテーマで、その結果が広く知られている本格的なレポートとして、週刊東洋経済が毎年発表している『住みよさランキング』、株式会社リクルート住まいカンパニーが毎年発表している『みんなが選んだ住みたい街ランキング』、株式会社ネクストの『東京都内生活者実感ランキング』がある。

週刊東洋経済の『住みよさランキング』は、全国790都市および東京23区を対象（2014年版）とし、それらを各分野の公式統計を用いて評価したものであり、2011年を除き、過去22回の発表実績がある。3年連続でトップになった印西市（千葉県）や、2014年度にランクを上げた坂井市（福井県）など、その都道府県以外の生活者には馴染みの薄い都市がランキング上位を占め、話題を呼んだ。

これに対して、株式会社リクルート住まいカンパニーの『みんなが選んだ住みたい街ランキング』は、関東1都4県（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県）、関西2府4県（大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県）、愛知県に居住する人々に、それぞれのエリアにおける駅と行政区について、居住したいところを3つまで質問したものである。2015年版で4回目を数えるが、関東においては、調査開始以来、「吉祥寺駅」がトップを維持しており、発表のたびにマスコミ等に取り上げられ、話題となる。

最後の株式会社ネクストの『東京都内生活者実感ランキング』は、東京都内、およびサンプル数の確保（150サンプル以上）が可能だった市区部のみではあるが、実際にその街に住む人々に、その住んでいる街を評価してもらうものである。「日常の買い物充実度」や「自治体公共サービスの充実度」などの9つのカテゴリー、合計39項目について5段階評価を行い、カテゴリーごとの平均値を合計した値でランキングを算出している。ちなみに、最新の2013年度版でのトップは、吉祥寺を擁する「武蔵野市」となっている。その3つのレポートで我々が注目したのは、調査方法とランキング算出方法である。

週刊東洋経済の『住みよさランキング』は、そこに住む人々の評価は一切採用しないかわりに、エリアごとの客観的な統計データに依拠する。加えて、幸福度のような総合指標も設定せず、各統計データを偏差値化し、積み上げる方法を採る。これに対して株式会社リクルート住まいカンパニーの『みんなが選んだ住みたい街ランキング』は、他エリアと比較可能な統計データは一切使用せず、生活者の意識データのみでランキングを構成している。

株式会社ネクストの『東京都内生活者実感ランキング』も、客観的な統計データは一切使用せず、生活者の意識データを扱う点で、株式会社リクルート住まいカンパニーの『みんなが選んだ住みたい街ランキング』と同じ系譜だ。唯一、「その街に住んでいる人の、その街に対する実際の評価」である点が異なっている。瑣末な違いだが、150サンプルを確保できない市区部が除外されており、分析対象都市は23区19市にとどまる。

3つの調査の調査方法、ランキング算出方法の違いは、

まず、客観的なデータを用いるのか（週刊東洋経済）、主観的なデータを用いるか（株式会社リクルート住まいカンパニー、株式会社ネクスト）という点にある。

もう少し丁寧に考えると、データ採取方法によって、観測データと申告データの２種類があることに気づく。同じ事実を表現するデータであっても、下水道整備率や犯罪発生率のように、一定の共通基準で誰もが測定可能な「観測データ」と、回答者の自己申告によって初めて得られる「申告データ」（例えば、一定期間内の美容サロン利用経験率や、大学中退率など）に分かれるのである。

つまり、客観←→主観という軸に、観測←→申告という軸を加えた４つの象限で調査タイプを分けることが可能になる。

週刊東洋経済の『住みよさランキング』は、客観×観測データであり、株式会社リクルート住まいカンパニーの『みんなが選んだ住みたい街ランキング』は、主観×申告データである。（図1）

冒頭でも記したように、今回の調査では、「そのエリアに住む人々の「経験」を積み上げること」が主題だった。その観点からいえば、図1で空いている左下の象限、つまり「客観×申告データ」の領域に、調査および選択肢の中心をおかなければならない。（図2）

図1：３つの代表的な都市評価調査のポジション

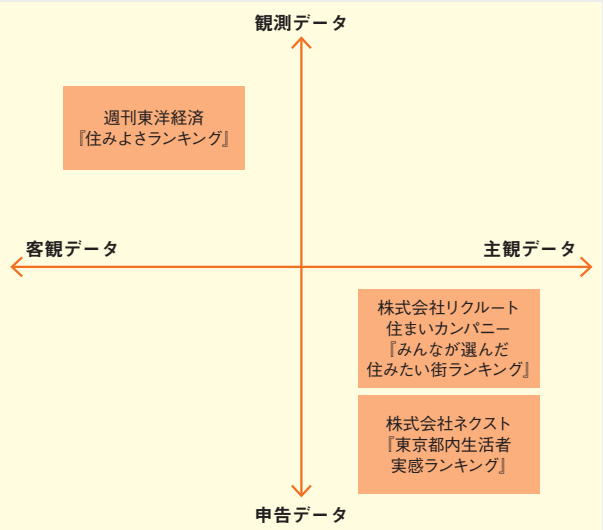
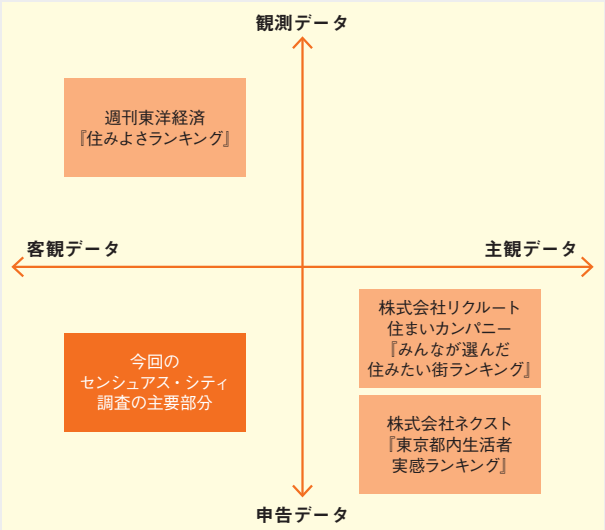


図2：センシュアス・シティ調査のポジション



【参考】地域ブランドの視点

都道府県や市町村を、主に認知度、魅力度など、ブランドの観点から評価する調査として、株式会社ブランド総合研究所が毎年発表する『地域ブランド調査』がある。読者ターゲットが絞られていることもあり、上記３つの調査ほど知られているわけではないが、2006年にスタートし、2014年版で９回目を迎えている。市町村の魅力度ランキングで「函館市」がトップになるなど、興味深い結果が提示されているが、ここではデータ採取の方法を中心に簡単に紹介する。

『地域ブランド調査2014』の調査対象エリアは、全国790市、東京23区、地域ブランドへの取り組みに熱心な187の町村の計1000エリアと、47都道府県。調査対象者は全国の20～60代3万1433人、調査方法はインターネット調査である。分析においては、年齢、性別、居住地でウエイトバックを行っている。

ランキングは、そのエリアの「魅力度」を「外から」評価した数値をベースにしている。公表されている資料では、そのスコア算出方法は明確ではないが、株式会社リクルート住まいカンパニーの『みんなが選んだ住みたい街ランキング』と同型の調査である。つまり、居住していない（「外からの視点」）エリアについての主観×申告データをもとにランキングを行っている。「住んでみたいか」と質問する代わりに、「魅力的か」と質問していると考えればいい。

■「都市評価」と「幸福論」

今回の調査の中心を「客観×申告データ」におくとはいえ、何らかの主観データとしての総合指標も欲しい。経験の積み上げによる評価が、総合評価とどのように関係しているかを検証したいという目論みもあったが、何より、「この街に住んでよかったな」、「ずっと住み続けたいな」という感情は、具体的なエピソードを伴うという、素朴な経験則をデータ化することが、今回のプロジェクトの目的に適っていると考えたからである。

その考え方の整理も兼ねて、過去に数多く上梓され、各政府機関、シンクタンクからも研究レポートが多数出されている「幸福論」についてもレビューしていった。

結論からいえば、個々の「幸福論」の枠組みはさまざまであるが、こと生活者調査における総合指標は、「幸福度」と「満足度」に集約される。本調査でも、この代表的２指標を採用した。

そもそも、「都市評価」と「幸福論」とは異なる分野だが、両者の関係が深いことはつとに指摘されている（例えば広井良典氏の論文『地域の幸福とはーコミュニティと創造的福祉社会』／『あたたかい地域社会を築くための指標ー荒川区民総幸福度』所収）参照）。住むことについての評価が、幸せにとって大きな要因であることは、自らを素朴に振り返っても妥当なことだろう。

「その場所で生活すること・住むことの幸福度」を評価する試みは、総務省を中心とする政府、建築分野を中心とするアカデミズム、地方自治体、民間企業の総研部門で数多く実施されてきた。昨今よく目にする幸福論の発端は、言うまでもなく2000年代に起こったブータン・ブームだが、既に1974年には、経済的指標の追求だけでは国民の幸福は達成されないという考え方から、「社会指標（SI）」が実施されている。

その後も、ほぼ10年おきに経済指標のみに頼らない指標開発の試みは続くが（図3）、その最新版が、民主党政権下で行われた『幸福度に関する研究会』による、『幸福度に関する研究会報告ー幸福度指標試案ー』（2011年12月）としてまとめられている。

実際の測定は行われず、基本的な考え方と測定項目の詳細について指針を示したものであるが、ブータンのGNH（Gross National Happiness,国民総幸福量）だけでなく、フランスの「経済パフォーマンス及び社会進歩の計測に関する委員会」（いわゆる「スティグリッツ委員会」）の動向など、世界の幸福度調査の流れを踏まえている。具体的には、「持続可能性」を幸福度指標に加えるなど、より社会的な指標を組み込んだ部分が新しい。（図4）

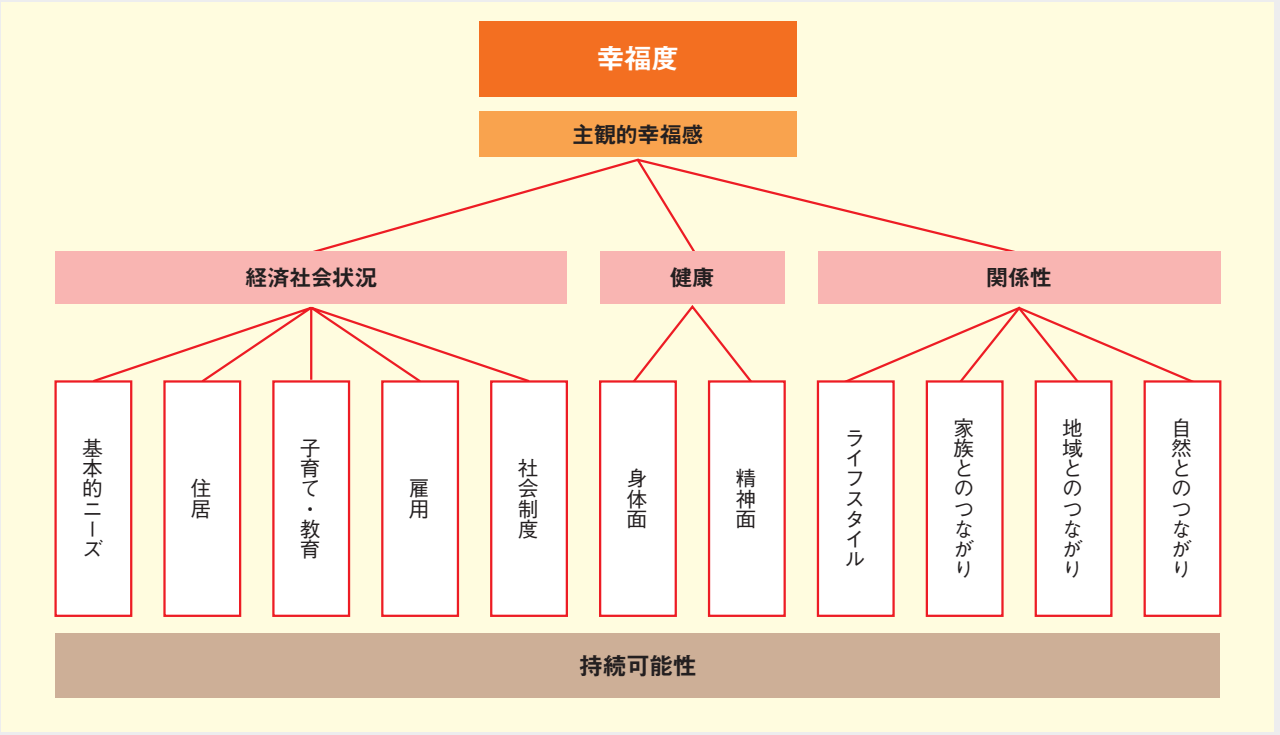
我々の問題意識に照らして測定項目の詳細をみると、国民の主観的な幸福指標が重視されていることが特徴である。スティグリッツ委員会もまた、「主観的・客観的幸福度の計測は生活の質に関する重要な情報であり、調査に質問を組み込むべき」と主張している。

図3：主な指標化の取組み

	社会指標（SI）	国民生活指標（NSI）	新国民生活指標（PLI）（豊かさ指標）	暮らしの改革指標（LRI）
実施年	1974-84	1986-1990	1992-1999	2002-2005
目的	公害や人口集中など、高度成長の負の効果が明らかになり、貨幣的指標への過度の依存から転換する時であると判断された。	高度成長期の終了とともに高い生活水準や価値観の変化に伴って生活の多様化を図る必要があった。	80年代後半、人々は豊かさを求めるようになっり、そのための指標を開発する必要があった。特に東京への人口集中によって地域の違いをとらえる必要が出てきた。	豊かさを実現する国民の視点に立って、構造改革を見ていく必要があった。
主な特徴	非貨幣的指標が中心、価値規範指標が含まれていた。指標は全国レベルのみ。	個人の効用により焦点を当てた。主観的指標とともに国際比較可能な指標を追加した。採用した指標の総数は減らされた。	個人の視点から分野を設定。構造は活動とその成果から組み立てられた。地域の指標を導入。	目標は国民の視点から設定。
指標の構造	社会目標：10分野 根源的な社会的課題：27 副次的課題：77 下位課題：188 採用指標数：261 （1979年に更新）	①生活分野：8 採用指標数51（うち、国際比較に33） ②主観的指標：11 ③課題分野：6 採用指標53	活動分野：8 生活上の価値：4 採用指標数：170（うち、地域別に139を利用）	構造改革の目標：9分野 採用指標数：41指標 主観的幸福度指標（アンケート調査結果を活用）：1指標
計算方法	基準年を100とした単純平均	①変化率または分散により各指標を標準化 ②分野内は標準化した指標の単純平均	①変化率または分散により各指標を標準化。 ②分野内は標準化した指標の単純平均。ただし、地域別指標は主観的満足度を使ってウエイト付けを行った。	①変化率により各指標を標準化 ②分野内は標準化した指標の単純平均。

※「我が国における指標化の取組み」（「第1回幸福度に関する研究会」資料）をもとに、加筆・修正。

図4：幸福度指標試案（2011年12月）



■ 地方自治体主導の幸福度調査

一方、2010年前後から、国ではなく、地方自治体のレベルで住民の幸福度調査や指標化を独自に実施するところが増えている。東京都荒川区、新潟県、熊本県などの取り組みが、各研究機関やマスコミ等で取り上げられることが多いが、荒川区の「荒川区民総幸福度（GAH=Gross Arakawa Happiness）」は、その基本的理念、運用の仕方、そして調査方法の点で注目されている。

まず、「区政は区民を幸せにするシステムである」という基本的考え方があり、そのKPI（Key Performance Indicator,重要業績評価指標）として区民の主観的な幸福度を測定し、幸福度を上げるための措置を取る。さらにその成果を測定していくという、PDCA（Plan-Do-Check-Action）サイクルを念頭においている点が目を引く。

既に2014年10月には第1回目の『荒川区民総幸福度（GAH）に関する区民アンケート調査』を実施、2015年7月には第2回目も実施しており、データの蓄積が進んでいる。

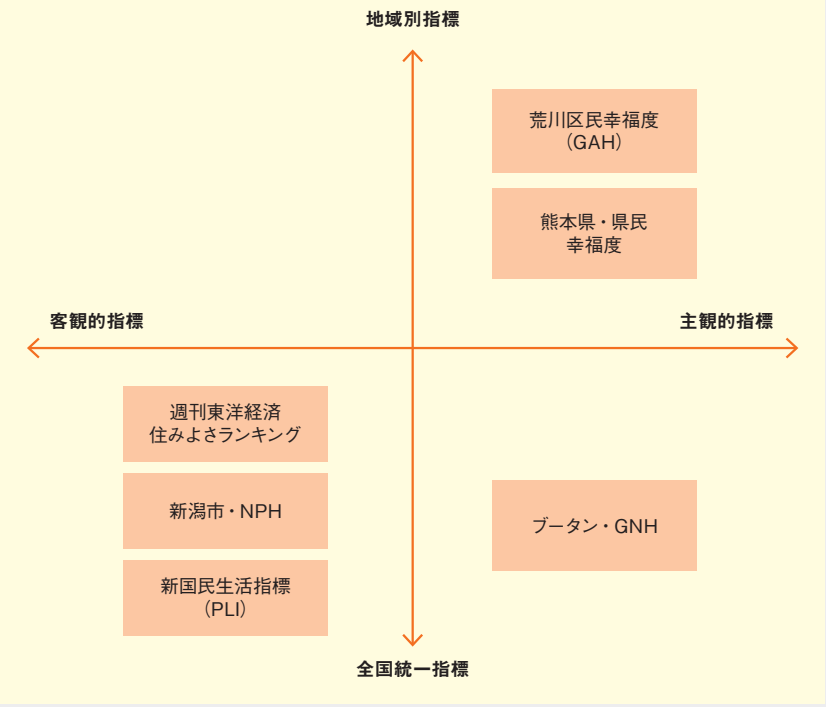
具体的な質問構成は、まず「あなたは幸せだと感じますか」という総合指標について、「まったく感じない」から「大いに感じる」までの5段階で主観的評価を問う。次に、「健康・福祉」、「子育て・教育」、「産業」、「環境」、「文化」、「安全・安心」の6つの分野を設定し、それぞれ「健康の実感」、「子どもの成長の実感」などの上位指標について質問する。さらに6つの分野ごとに下位指標を39項目設定し、測定する（いずれも5段階の主観的評価データ）。

上位指標を上げるために、下位指標の「主観×申告データ」と「客観×測定データ」（例えば「公園/人口比率」など）を組み合わせ、その関係性を分析するフレームが際立っているが、そのプロセスに区の職員だけでなく、広く区民を巻き込んでいく展望もあり、力強い。

熊本県の『県民総幸福量（AKH）に関する調査』も、おおよそ同様の考え方に基づく。これに対して、新潟県の『NPH（Net Personal Happiness）』は、客観×測定データのみで構成されている。

名寄市立大学の清水池義治 、吉中季子の各氏は、それらの指標を以下のような見通しのよいポジショニング・マップ（図5）に整理している（研究報告『地域政策における「幸福度」指標の活用』）。

図5：代表的な既存調査（幸福度、都市評価調査）のポジション



■ 幸福度レビューのまとめ－調査方法・データ形式の観点から

我々の問題意識である「評価方法」に即して、これらの「幸福論」、「幸福度調査」を概観すると、その方法は、ほとんどが客観×観測データを中心としていることに気づく。「幸福度に関する研究会」報告書の中でこそ、主観×申告データの重要性が指摘されているが、現実に評価が行われたわけではない。

また、荒川区の『荒川区民総幸福度（GAH）に関する区民アンケート調査』の中心は、主観×申告データであり、今回の我々の調査の一部や、『みんなが選んだ住みたい街ランキング』（株式会社リクルート住まいカンパニー）、『東京都内生活者実感ランキング』（株式会社ネクスト）と近いが、実際に街で何が起こっているのか、住民が何をしているのかについてのデータ（「客観×申告データ」）ではない。

考えてみれば、都市間競争（都市同士の人材の奪い合い）という観点から、独自の都市評価指標を提案し、我々も大いに着目したリチャード・フロリダも、採用した基礎指標ー例えば「ゲイ指数」ーの斬新さ、ネーミングの奇抜さに目を奪われがちだが、これらもすべて客観×観測データであった（もちろん、「ゲイ指数」を、多様性や寛容さを“象徴する”KPIとして見出した直感や、その検証結果には驚くべきものがあるし、2015年春に発表された東京都渋谷区の同性パートナーシップ条例にも大きな影響を与えているだろう）。

しかし、リチャード・フロリダの近著『新クリエイティブ資本論』では、生活者調査の必要性にも言及し、今後何らかの主観データを採用することが示唆されているのである。

これらの事実は、客観×観測データー本槍だった都市評価、もしくは幸福度評価において、主観データ、あるいは客観×申告データへの志向を示しているといえるのではないだろうか。しかし、本プロジェクトのスタート時点では、都市評価において「客観×申告データ」を主軸として採用したものは、ほぼなかった点を指摘しておきたいと思う。

【参考】グローバルな都市間競争の視点

都市間競争の観点から、世界的な規模で実施している調査に、一般財団法人森記念財団が実施している『世界の都市総合力ランキング』がある。

2008年から毎年実施・公表されており、『世界の都市総合力ランキング2014』では、世界40都市を「経済」、「研究・開発」、「文化・交流」、「居住」、「環境」、「交通・アクセス」の6分野で評価し、比較している。因みに、2014年版では前年に引き続き、ロンドンが総合1位。東京はパリに次ぐ4位にランクされている。

6つの各分野の評価指標は、「経済」であれば「GDP成長率」、「研究・開発」であれば「産業財産権（特許）の登録数」など、合計70指標で構成されている。公表データでは詳らかにされていないが、世界的に比較することが目的であるため、客観×観測データをベースとしている。その意味で、週刊東洋経済の『住みよさランキング』と同型である。

興味深いのは、『世界の都市総合力ランキング2014』で、「都市の感性価値」というコンセプトと、そのデータも加えた新しいランキングを登場させたことである。自らの70指標を評して、「これらの指標の多くは、都市の魅力を物質的な基準で評価している。（中略）しかし、都市の魅力は必ずしもこのような物質的な価値のみによって、生み出されるものではない」（同レポート概要版）と述べ、新たに、「効率」、「正確・迅速」、「安全・安心」、「多様」、「ホスピタリティ」、「新陳代謝」という6つの要素・40の指標を新設している。その40指標には、例えば「住民の親切さ」のような、アンケートによるデータも多数採用されているのである。

新しいランキングでは、東京がパリを抜いて3位に上昇するなど、結果自体も面白いのだが、都市の魅力を測定するために「非物質的な価値」（同レポート概要版）に着目した点、そして主観×申告データを採用した点において、示唆に富むレポートとなっている。

なお、上記の先行調査・研究のレビューを経て、調査項目および選択肢を策定したが、さらに慎重に検討するため、（次項で説明する）本調査を実施する前に、全国6都市600サンプルを対象にプレ調査を実施した。そこで得られた都市の「体験」に関するデータを因子分析にかけ、生活者の視点での「意味のまとまり」を統計的に確認しながら、選択肢の修正・追加を行ったことを付記しておく。

2

センシュアス・シティ調査の調査概要

■ **調査方法**：インターネット調査

※株式会社マーケティングアプリケーションズのインターネット・リサーチパネルを利用

■ **調査対象**

全国の都道府県庁所在都市、および左記以外の政令指定都市に居住する20～64歳までの男女1万8300名。

■ **調査対象の区分と回収サンプル数設定**

▽原則として、以下の３都市を除き、各都市200サンプルを回収した。

▽東京都、大阪市、および調査対象年齢の人口が200万人を超える横浜市については、調査対象エリアを区レベルまで細分化した。具体的には、四捨五入した20～64歳の人口が５万人以上の区を調査対象とし、各市区部で100サンプルを回収するよう設定した。

※東京都の場合、同人口が５万人未満の市町村を、「東京都その他」として1つにまとめた。なお、東京都千代田区は同人口が５万人に満たないが、特別に調査対象エリアに含めている。
※大阪市は、同人口５万人未満の５つの区について、距離的な近さをもとに２つのグループに統合した（天王寺区・浪速区・大正区グループと福島区・此花区グループ）。
※横浜市はすべての区部の同人口が５万人以上であるため、そのまま調査対象とした

▽結果として、図６の134市区部を今回の調査対象とした。

▽回収サンプル数は1万8300サンプルである。

■ **調査実施時期**：2015年３月23日（月）～3月29日（日）

■ **調査実施機関**：株式会社アンド・ディ

■ **ウエイトバックについて**

▽今回の調査分析では、２種類のウエイトバック係数を用いて、都市規模および人口構成比を現実に調整している。

▽ウエイトバック係数Ａは、今回の調査対象市区部それぞれの性・年代別の人口規模を反映した係数である。サンプル全体を対象とする基礎分析に用いた。

▽ウエイトバック係数Ｂは、各市区部のサンプル数を同数とおき、そのうえで各市区部の性・年代別の実際の比率を反映するための係数である。各市区部の調査数が同数であるため、市区部合計スコアを基に、ランキング等、都市間比較の分析に用いた。

※それぞれのウエイトバック係数は、平成22年度国勢調査に基づき算出した。
※なお、ウエイトバック係数を掛けたため、本レポート中の各セグメントの調査数を合算しても全体の調査数にはならないケースがある。

図6：調査対象都道府県・市区一覧

都道府県		調査対象都市区		20～64歳人口合計	回収サンプル数
北海道		1	札幌市	1,199,416	200
青森県		2	青森市	175,215	200
岩手県		3	盛岡市	176,148	200
宮城県		4	仙台市	646,808	200
秋田県		5	秋田市	189,355	200
山形県		6	山形市	144,871	200
福島県		7	福島市	165,816	200
茨城県		8	水戸市	156,778	200
栃木県		9	宇都宮市	308,914	200
群馬県		10	前橋市	196,080	200
埼玉県		11	さいたま市	752,112	200
千葉県		12	千葉市	563,906	200
東京都	東京23区	13	千代田区	31,226	100
		14	中央区	87,361	100
		15	港区	139,284	100
		16	新宿区	221,390	100
		17	文京区	136,126	100
		18	台東区	111,610	100
		19	墨田区	159,554	100
		20	江東区	301,335	100
		21	品川区	243,238	100
		22	目黒区	176,931	100
		23	大田区	445,269	100
		24	世田谷区	582,562	100
		25	渋谷区	137,017	100
		26	中野区	213,977	100
		27	杉並区	303,847	100
		28	豊島区	195,155	100
		29	北区	208,977	100
		30	荒川区	126,400	100
		31	板橋区	334,408	100
		32	練馬区	456,555	100
		33	足立区	415,183	100
		34	葛飾区	272,789	100
		35	江戸川区	424,001	100
	東京23区以外市部	36	八王子市	349,017	100
		37	町田市	254,284	100
		38	府中市	161,482	100
		39	調布市	142,263	100
		40	西東京市	122,626	100
		41	三鷹市	121,350	100
		42	小平市	113,663	100
		43	立川市	110,974	100
		44	日野市	109,251	100
		45	多摩市	91,918	100
		46	東村山市	91,496	100
		47	武蔵野市	90,397	100
		48	青梅市	81,960	100
		49	国分寺市	76,683	100
		50	小金井市	76,188	100
		51	東久留米市	68,204	100
		52	昭島市	69,083	100
		53	稲城市	52,644	100
		54	東大和市	49,270	100
		55	狛江市	49,121	100
		56	あきる野市	46,121	100
		57	国立市	47,447	100
		58	清瀬市	42,455	100
			武蔵村山市	41,036	
			福生市	37,268	
			羽村市	34,680	
神奈川県	横浜市	59	鶴見区	174,392	100
		60	神奈川区	151,136	100
		61	西区	63,138	100
		62	中区	88,832	100
		63	南区	121,160	100
		64	保土ケ谷区	124,825	100
		65	磯子区	98,527	100
		66	金沢区	125,664	100
		67	港北区	217,539	100
		68	戸塚区	166,435	100
		69	港南区	133,875	100
		70	旭区	146,351	100
		71	緑区	108,524	100
		72	瀬谷区	73,510	100
		73	栄区	72,506	100
		74	泉区	90,928	100
		75	青葉区	192,011	100
		76	都筑区	122,870	100
	※	77	川崎市	926,589	200
	※	78	相模原市	444,189	200

都道府県		調査対象都市区		20～64歳人口合計	回収サンプル数
新潟県		79	新潟市	475,637	200
富山県		80	富山市	241,505	200
石川県		81	金沢市	273,991	200
福井県		82	福井市	148,124	200
山梨県		83	甲府市	112,788	200
長野県		84	長野市	214,466	200
岐阜県		85	岐阜市	235,752	200
静岡県		86	静岡市	412,388	200
	※	87	浜松市	463,421	200
愛知県		88	名古屋市	1,360,565	200
三重県		89	津市	161,577	200
滋賀県		90	大津市	198,879	200
京都府		91	京都市	863,367	200
大阪府	大阪市	92	平野区	112,596	100
		93	淀川区	111,423	100
		94	東淀川区	110,824	100
		95	城東区	100,272	100
		96	住吉区	90,817	100
		97	生野区	76,833	100
		98	住之江区	76,213	100
		99	東住吉区	74,811	100
		100	北区	74,760	100
		101	西成区	65,769	100
		102	鶴見区	65,421	100
		103	都島区	64,998	100
		104	阿倍野区	62,214	100
		105	西淀川区	58,629	100
		106	西区	59,265	100
		107	中央区	57,104	100
		108	旭区	53,462	100
		109	港区	50,971	100
		110	東成区	48,644	100
		111	福島区	43,469	100
			此花区	38,961	
		112	天王寺区	43,630	100
			浪速区	42,186	
			大正区	40,013	
	※	113	堺市	492,568	200
兵庫県		114	神戸市	907,700	200
奈良県		115	奈良市	212,672	200
和歌山県		116	和歌山市	207,919	200
鳥取県		117	鳥取市	113,727	200
島根県		118	松江市	107,833	200
岡山県		119	岡山市	414,637	200
広島県		120	広島市	698,643	200
山口県		121	山口市	111,503	200
徳島県		122	徳島市	152,158	200
香川県		123	高松市	237,163	200
愛媛県		124	松山市	302,571	200
高知県		125	高知市	195,860	200
福岡県	※	126	北九州市	552,966	200
		127	福岡市	921,249	200
佐賀県		128	佐賀市	134,249	200
長崎県		129	長崎市	252,829	200
熊本県		130	熊本市	428,060	200
大分県		131	大分市	282,250	200
宮崎県		132	宮崎市	233,158	200
鹿児島県		133	鹿児島市	355,208	200
沖縄県		134	那覇市	186,988	200

※「20～64歳人口」は「平成22年国勢調査」より。
※58の東京都23区外市部は、ここに西多摩郡等、その他の郡部も含み、「東京都その他」と表記。
※表中、※をつけた都市は、政令指定都市のうち、都道府県庁所在都市以外の都市。

3

センシュアス・シティ調査の分析結果概要

はじめに、総合指標の都市規模別の結果をまとめたい。いずれもウエイトバック係数Aを用いており、人口の多寡の要素を反映しているものになる。

今回の調査の大きな目的は、都市の官能的な体験の実相を都市別にみていくという点にあることは別項で述べた。最初に、そのエリアに住む人々が幸せに暮らせているか、生活に満足しているか、という主観データの結果をみていく。「幸福論」は数多く上梓され、各政府機関、シンクタンクからも研究レポートが多数出されている。その枠組みもさまざまだが、こと生活者調査における総合指標は、「幸福度」と「満足度」に集約される。本調査でも、この代表的2指標を採用した。この総合指標と、都市の官能的な体験との相関は後にみるが、ここでは基本的な属性別にその水準を把握する。なお、一口に「幸福度」と言っても、各調査における質問のしかたが微妙に異なる点には注意を要する。本調査では、「住むこと・暮らすこと」に照準を絞っているため、「あなたは、いまの地域に住んでどの程度幸せを感じていますか」と問いかけた。回答方法は0点から10点までの1点刻みの数値を記入してもらった。

3-1 基礎分析

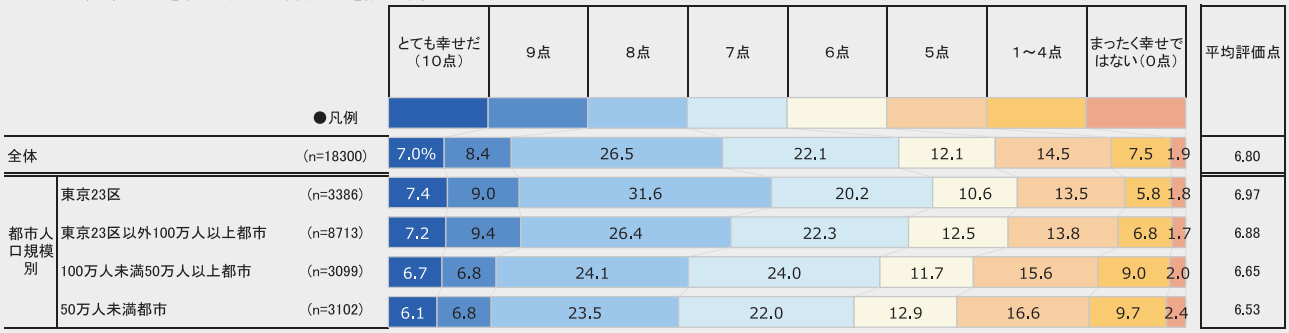
1 幸福度

幸福度の平均点は6.80。これを都市規模別にみると、規模が大きいほど平均評価点が高い。
得点分布も、規模が大きいほど高い得点のシェアが高くなっている。

図7

■ 総合評価①幸福度（全体／単一回答）

Q.あなたは、いまの地域に住んでどの程度幸せを感じていますか。「とても幸せだ」を10点、「まったく幸せではない」を0点とした場合、何点くらいになるかをお答えください。※「地域」とは、自宅がある市区町村を中心に、主な生活圏のことを指します。



② 満足度

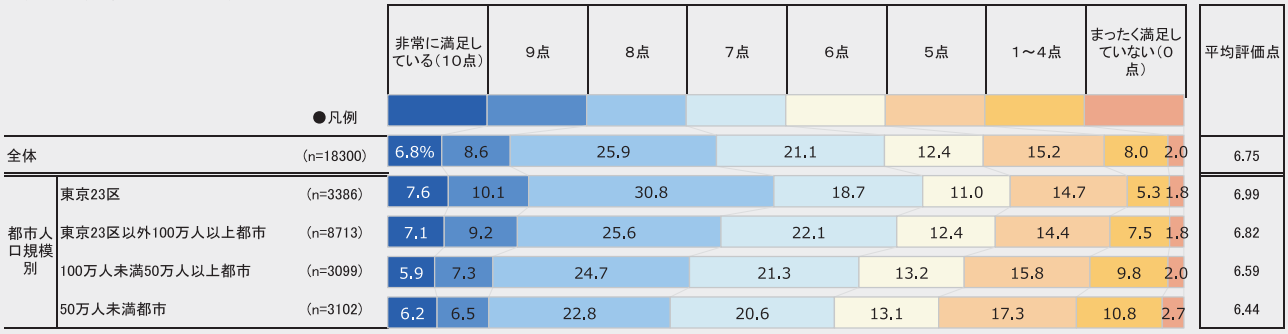
同様に「満足度」をみる。質問文は、「あなたはお住まいの地域にどの程度満足していますか」であり、「住むこと・暮らすこと」を念頭においている点は「幸福度」と同じである。回答方法も「幸福度」に準じる。

平均評価点は6.75であり、「幸福度」とほとんど同じ水準である。都市規模が大きくなるほどスコアが上昇する点は、「幸福度」と同じ傾向である。

図8

■ 総合評価②満足度（全体／単一回答）

Q.あなたはお住まいの地域にどの程度満足していますか。「非常に満足している」を10点、「まったく満足していない」を0点とした場合、何点くらいになるかをお答えください。※「地域」とは、自宅がある市区町村を中心に、主な生活圏のことを指します。



③ WHO-5指標

「幸福度」、「満足度」とは少し毛色の変わった質問項目も設定している。

「WHO-5」は、世界保健機関により開発された精神健康状態を測定する簡易指標である。その妥当性や運用方法について、主に公衆衛生の分野で精緻な検証が行われているが、今回の調査では、その選択肢を「都市生活者のご機嫌度」を示すものとしてとらえ、参考まで設定した。具体的には5つの生活上の状態を表す選択肢の当てはまり度を、5段階の期間シェアで質問している。

※実際のWHO-5の選択肢は過去2週間の状態について、6段階スケールで質問するが、今回の調査では過去1年間の状態について、5段階スケールで質問している。

図9-1は、それぞれ「半分以上の期間あてはまる」と回答した人の合計を示している。最も高いのは「落ち着いた、リラックスした気分で過ごした」であり7割を占める。低いのは「日常生活の中に、興味のあることがたくさんあった」、「意欲的で、活動的に過ごした」であるが、いずれも半数を上回っている。

都市規模別にみると、規模が大きいほどスコアが高くなる傾向がある。ただし、「明るく、楽しい気分で過ごした」、「落ち着いた、リラックスした気分で過ごした」は、「100万人未満50万人以上都市」より規模の小さい「50万人未満都市」の方が、わずかながら高い。

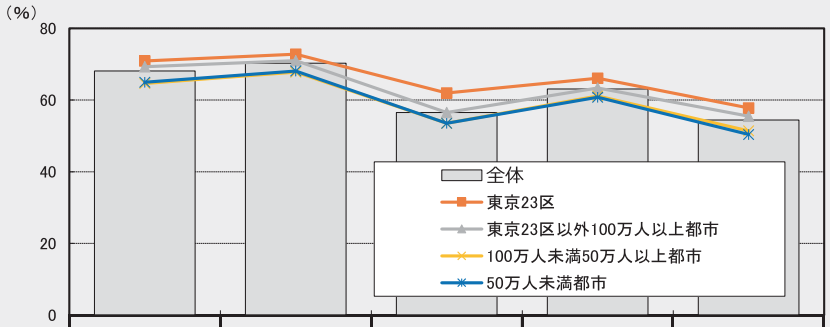
通常のWHO-5の分析方法にならって、各選択肢のトップボックスから5点→4点→・・と配点し、その総合得点の「13点以上」と「13点未満」の分布も確認した。（図9-2）

「13点以上」の比率は、全体の約3分の2、64%を占める。これを都市規模別にみると、東京23区、東京23区以外100万人以上都市の「13点以上」の比率が高いが、50万人以上都市と50万人未満都市では、ほぼ同程度である。

図9-1

■ WHO-5項目【半分以上の期間・計】(全体／各単一回答)

Q.以下にあげる5つの状態は、最近1年間、どの程度ありましたか。



		調査数	明るく、楽しい気分で過ごした	落ち着いた、リラックスした気分で過ごした	意欲的で、活動的に過ごした	ぐっすりと休め、気持ちよくめざめた	日常生活の中に、興味のあることがたくさんあった
全体		18300	68.1	70.3	56.5	63.1	54.4
都市人口規模別	東京23区	3386	70.9	72.8	**62.0**	66.1	57.8
	東京23区以外100万人以上都市	8713	69.3	71.0	56.5	63.4	55.5
	100万人未満50万人以上都市	3099	64.6	67.8	53.5	61.1	51.4
	50万人未満都市	3102	65.0	68.1	53.5	60.8	50.4

5.0 ※「全体」より5ポイント以上高い
3.0 ※「全体」より3ポイント以上高い
-5.0 ※「全体」より5ポイント以上低い

図9-2

■ WHO-5項目【合計】(全体／単一回答)

Q.以下にあげる5つの状態は、最近1年間、どの程度ありましたか。

			13点以上	13点未満	平均値
全体		(n=18300)	64.3%	35.7	13.77
都市人口規模別	東京23区	(n=3386)	67.7	32.3	14.18
	東京23区以外100万人以上都市	(n=8713)	65.2	34.8	13.87
	100万人未満50万人以上都市	(n=3099)	60.8	39.2	13.49
	50万人未満都市	(n=3102)	61.5	38.5	13.33

4 寛容度

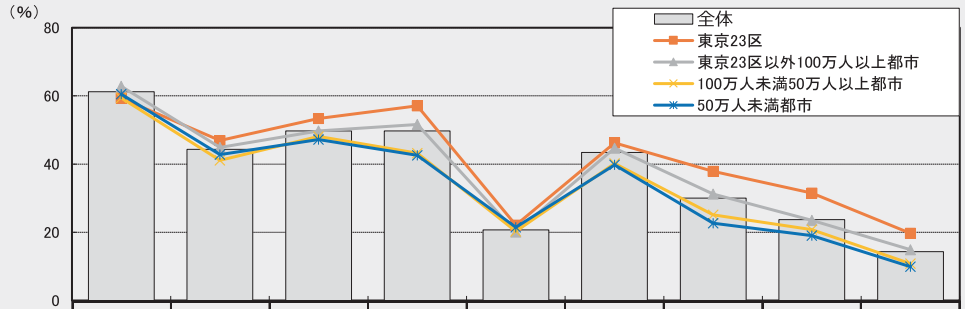
ここでは、いわゆる“少数派”の方々に対する寛容度を測定した結果を示す。特定の個性的な人々が、どの程度「住みやすいと思う」かというデータである。

都市規模が大きいほど、「高齢者」や「若い単身者」が「住みやすいと思う・計」（「とても住みやすいと思う」＋「ある程度住みやすいと思う」）のスコアが高くなる。また、「欧米先進国から来た外国人・移民」や「途上国から来た外国人・移民」などの外国人や、「ゲイやレズビアンなど性的マイノリティ」の「住みやすいと思う・計」も高くなっていることがわかる。

図10

■ 多様性受容度（住みやすさ）【住みやすいと思う・計】（全体／各単一回答）

Q.あなたが暮らしている地域は、以下に上げる人々にとって、どの程度住みやすいと思いますか。※「地域」とは、自宅がある市区町村を中心に、主な生活圏のことを指します。



		調査数	小さな子供がいる家庭	母子家庭・父子家庭	高齢者	若い単身者	貧困状態にある低所得者	他の地方出身者	欧米先進国から来た外国人・移民	途上国から来た外国人・移民	ゲイやレズビアンなど性的マイノリティ
全体		18300	61.2	44.3	49.7	49.7	20.7	43.4	30.0	23.7	14.3
都市人口規模別	東京23区	3386	59.3	46.9	53.4	**57.1**	22.1	46.2	**37.9**	**31.5**	**19.7**
	東京23区以外100万人以上都市	8713	62.8	44.9	49.7	51.6	20.1	44.7	31.2	23.5	14.9
	100万人未満50万人以上都市	3099	59.4	41.1	48.1	*43.2*	20.3	40.2	25.1	20.8	10.8
	50万人未満都市	3102	60.5	42.8	47.2	*42.6*	21.5	39.8	*22.7*	19.0	9.9

5.0 ※「全体」より5ポイント以上高い
3.0 ※「全体」より3ポイント以上高い
-5.0 ※「全体」より5ポイント以上低い

3-2 センシュアス・シティとはどのような都市か

1 センシュアス・シティ 上位都市の顔ぶれ

ここでは、センシュアス度によって、都市をランキングした。
すでに提示したセンシュアス指標である８カテゴリー32項目を再掲する（図11）。

センシュアス・シティ・ランキングの算出手続きは以下の通りである。ここでは、都市間を比較することから、各都市のスコアが等価となる“ウエイトバック係数B”ベースの集計データを利用した。

1　調査では、32項目それぞれについて、「どの程度の頻度で経験したか」を４段階の選択肢で尋ねている(単一回答)が、まず、回答データを得点化するために、それぞれの選択肢に対して３～０点を付与した。選択肢と配点の関係は以下の通りである。

1. しょっちゅうあった → ３点
2. 頻繁ではないが数回あった → ２点
3. 1～2回あった → １点
4. ほぼなかった → ０点

2　次に、ばらつきを標準化させるために、各項目の得点および各カテゴリーに対応する４項目の合計得点を偏差値化した。図では、後者の偏差値を「カテゴリー偏差値」と表現している。

3　最後に、８つのカテゴリー偏差値の単純合計を、各都市の「センシュアス度スコア」（以下、「センシュアス度」と表記）とした。

センシュアス度トップは、「文京区」という結果になった。２位の「大阪市北区」、３位の「武蔵野市」に、偏差値総計で40ポイント以上の大差をつけている。

以降、トップ10には、４位「目黒区」、６位「台東区」や、５位「大阪市西区」、７位「大阪市中央区」など、東京23区と大阪市が上位を占める中で、唯一、「金沢市」が８位に位置しているのが目を引く。

東京都は、23区のうち半数以上の13区と、「武蔵野市」を筆頭とする23区以外の６都市が、上位50都市にランクインする結果となった。同様に、大阪市は24区中（調査対象エリアは21エリア）、８つの区・エリアの名前が挙がっている。横浜市は、５つの区がランクインしているが、30位以内は13位「横浜市保土ケ谷区」、26位「横

図11：センシュアス指標

■都市の行動（「都市の動詞」）		
共同体に帰属している	1	お寺や神社にお参りをした
	2	地域のボランティアやチャリティに参加した
	3	馴染みの飲み屋で店主や常連客と盛り上がった
	4	買い物途中で店の人や他の客と会話を楽しんだ
匿名性がある	5	カフェやバーで1人で自分だけの時間を楽しんだ
	6	平日の昼間から外で酒を飲んだ
	7	不倫のデートをした
	8	夜の盛り場でハメを外して遊んだ
ロマンスがある	9	デートをした
	10	ナンパした・された
	11	路上でキスした
	12	素敵な異性に見とれた
機会がある	13	刺激的で面白い人達が集まるイベント、パーティに参加した
	14	ためになるイベントやセミナー・市民講座に参加した
	15	コンサート、クラブ、演劇、美術館などのイベントで興奮・感動した
	16	友人・知人のネットワークで仕事を紹介された・紹介した
食文化が豊か	17	庶民的な店でうまい料理やお酒を楽しんだ
	18	地元でとれる食材を使った料理を食べた
	19	地酒、地ビールなど地元で作られる酒を飲んだ
	20	ミシュランや食べログの評価の高いレストランで食事した
街を感じる	21	街の風景をゆっくり眺めた
	22	公園や路上で演奏やパフォーマンスしている人を見た
	23	活気ある街の喧騒を心地よく感じた
	24	商店街や飲食店から美味しそうな匂いが漂ってきた
自然を感じる	25	木陰で心地よい風を感じた
	26	公園や水辺で緑や水に直接ふれた
	27	美しい青空や朝焼け・夕焼けを見た
	28	空気が美味しくて深呼吸した
歩ける	29	通りで遊ぶ子供たちの声を聞いた
	30	外で思い切り身体を動かして汗をかいた
	31	家族と手を繋いで歩いた
	32	遠回り、寄り道していつもは歩かない道を歩いた

浜市中区」の2エリアである。東京23区、大阪市、横浜市以外に注目すると、「金沢市」以外にも、12位「静岡市」、14位「盛岡市」、17位「福岡市」、18位「仙台市」、19位「那覇市」、23位「山形市」、24位「京都市」、32位「松江市」、34位「松山市」など、50都市中18都市を占めている。

図11-2：センシュアス・シティ上位都市

センシュアス・シティ ランキング		センシュアス度スコア（偏差値合計値）	共同体に帰属している	匿名性がある	ロマンスがある	機会がある	食文化が豊か	街を感じる	自然を感じる	歩ける
			偏差値	偏差値	偏差値	偏差値	偏差値	偏差値	偏差値	偏差値
1	文京区	**608.0**	93.1	78.2	83.9	78.9	62.9	68.6	56.4	86.1
2	大阪市北区	**566.5**	75.9	77.8	85.7	82.9	64.0	79.6	47.3	53.3
3	武蔵野市	**550.4**	63.5	63.1	76.8	65.5	64.9	81.2	66.6	68.7
4	目黒区	**548.6**	68.9	69.8	79.3	62.9	63.9	79.0	57.5	67.4
5	大阪市西区	**530.1**	62.1	80.5	65.8	75.6	61.6	72.3	59.1	53.2
6	台東区	**525.9**	78.1	72.4	69.2	78.1	55.6	76.3	43.8	52.4
7	大阪市中央区	**525.4**	62.6	79.7	76.7	73.3	60.7	67.1	42.4	62.8
8	金沢市	**515.0**	65.9	61.7	65.6	73.0	77.3	53.2	60.4	58.0
9	品川区	**508.7**	68.4	70.3	59.4	60.5	56.8	72.4	53.8	67.2
10	港区	**488.6**	53.9	77.3	75.3	69.3	63.9	61.3	43.9	43.9
11	千代田区	**485.6**	73.9	78.4	62.9	73.2	61.6	56.9	35.5	43.1
12	静岡市	**483.2**	62.4	56.5	55.6	60.6	66.1	57.5	59.0	65.5
13	横浜市保土ケ谷区	**479.8**	64.2	71.5	51.5	65.2	61.1	55.4	51.4	59.5
14	盛岡市	**479.3**	62.2	58.8	58.1	59.2	69.1	55.7	60.2	56.1
15	渋谷区	**475.4**	51.3	65.2	66.5	70.2	55.1	70.0	43.5	53.5
16	荒川区	**472.3**	62.8	60.9	67.3	57.8	51.5	59.8	47.6	64.6
17	福岡市	**469.1**	55.4	56.4	59.3	60.2	60.9	59.1	56.3	61.6
18	仙台市	**458.0**	52.2	57.8	54.6	65.9	56.9	55.7	56.7	58.2
19	那覇市	**457.3**	53.8	54.2	55.2	58.2	74.3	53.4	52.5	55.8
20	大阪市都島区	**457.0**	57.1	59.1	55.5	68.2	48.6	58.9	48.7	60.8
21	八王子市	**455.7**	58.4	59.7	58.0	56.0	50.6	52.3	60.5	60.2
22	昭島市	**455.6**	58.4	56.7	56.4	51.7	59.1	55.7	59.4	58.3
23	山形市	**454.9**	61.7	50.4	53.9	57.8	69.7	48.7	62.2	50.4
24	京都市	**448.5**	60.2	50.5	56.0	53.7	58.5	56.4	53.7	59.5
25	葛飾区	**446.5**	63.3	53.3	57.3	56.9	51.1	59.3	48.8	56.4
26	横浜市中区	**444.0**	48.8	51.6	53.9	60.7	53.7	72.4	55.7	47.2
27	大阪市阿倍野区	**439.1**	57.0	56.9	54.9	56.4	55.2	57.6	41.0	60.1
28	江戸川区	**438.1**	52.4	47.7	54.4	50.5	52.3	54.1	51.8	74.8
29	大阪市福島区＋此花区	**437.2**	51.5	62.0	54.6	62.2	52.2	65.9	36.4	52.4
30	青梅市	**436.9**	59.2	49.4	49.8	50.7	56.3	42.1	73.1	56.4
31	府中市	**435.9**	59.5	52.7	50.6	52.1	48.9	59.6	51.7	60.8
32	松江市	**435.8**	61.2	49.6	48.8	51.0	64.5	45.6	64.8	50.2
33	世田谷区	**435.7**	45.3	61.8	63.1	55.5	50.0	59.3	49.6	51.1
34	松山市	**433.5**	57.5	50.9	53.1	55.0	60.1	47.4	57.6	51.8
35	長野市	**431.7**	62.4	48.5	46.4	47.2	64.2	45.4	64.9	52.8
36	横浜市港北区	**430.6**	47.9	58.7	61.7	53.3	49.4	48.4	44.9	66.3
37	大阪市住吉区	**423.6**	56.4	54.3	52.0	49.5	43.3	54.2	51.8	62.0
38	新潟市	**422.8**	51.7	45.5	50.4	53.5	63.5	47.7	60.6	49.8
39	豊島区	**422.2**	43.3	63.3	63.4	55.4	47.5	63.2	36.1	50.0
40	中央区	**420.7**	39.8	60.5	54.1	54.9	49.0	62.6	44.1	55.7
41	横浜市鶴見区	**418.8**	53.5	56.7	53.7	51.3	46.2	50.2	45.0	62.1
42	宇都宮市	**418.1**	56.8	48.8	49.3	55.0	56.3	46.4	55.3	50.1
43	熊本市	**416.3**	53.6	48.3	46.6	52.7	60.2	47.3	55.3	52.2
44	高知市	**415.6**	51.7	51.6	45.0	45.4	64.4	46.1	60.7	50.7
45	大阪市住之江区	**413.8**	57.1	51.8	53.2	53.5	41.3	53.4	46.4	57.1
46	神戸市	**412.6**	47.1	46.6	49.3	48.3	50.0	58.1	56.4	56.9
47	あきる野市	**412.6**	50.0	47.5	46.0	36.7	51.1	41.7	78.1	61.7
48	奈良市	**412.1**	61.1	42.3	46.9	50.7	54.1	47.7	59.2	50.2
49	青森市	**411.6**	48.0	51.2	50.7	50.9	67.0	41.4	55.6	46.7
50	横浜市栄区	**410.3**	49.7	44.6	42.7	37.6	45.9	53.0	63.8	73.0

※センシュアス度スコア：右側の８つのカテゴリー偏差値の単純合計。

2 カテゴリー別センシュアス度ランキング

次に、８つのカテゴリー別のセンシュアス度ランキングをみていく。

category 1 『共同体に帰属している』

このカテゴリーでは、全体１位の「文京区」のスコアが突出して高い。４つの選択肢のうち３つがトップである。「台東区」が２位となったのも注目されるだろう。「お寺や神社にお参りをした」のスコアが「文京区」と並んで高いことが大きく寄与している。４位の「千代田区」は、「地域のボランティアやチャリティに参加した」をはじめ、各選択肢のスコアが万遍なく高く、５位の「目黒区」は「馴染みの飲み屋で店主や常連客と盛り上がった」、「買い物途中で店の人や他の客と会話を楽しんだ」のスコアが各10位以内である。

そのほか、上位の都市では、「品川区」、「葛飾区」、「荒川区」など、東京23区のエリアで全体よりも順位を上げているところが目立つ。意外、と言っては予断を持ちすぎだろうが、これら東京23区で上位にある都市は、「お寺や神社にお参りをした」、「馴染みの飲み屋で店主や常連客と盛り上がった」、「買い物途中で店の人や他の客と会話を楽しんだ」の各選択肢で上位のスコアをマークしている。全体では50位以内に入らなかった「中野区」や「新宿区」などが上位に食い込んでいるのが好例だ。

一方で、大阪市の各区は、総じて順位を下げた。「大阪市北区」は３位であり、「大阪市住之江区」など、順位を伸ばしているエリアもあるのだが、「大阪市中央区」や「大阪市西区」、「大阪市都島区」、「大阪市阿倍野区」など、全体順位30位以内のエリアが順位を下げている。共通するのは、「買い物途中で店の人や他の客と会話を楽しんだ」の順位が低いことである。

別項で、選択肢設定の意図として、「自発的な意志による地域や人々との、いくぶん緩やかな繋がり」を念頭においたことを述べたが、その観点からは、東京23区の方が大阪市よりも共同体帰属意識の強いエリアが多いといえそうだ。

そのほか、「長野市」や「奈良市」などが、「お寺や神社にお参りをした」や「買い物途中で店の人や他の客と会話を楽しんだ」等で順位を上げ、カテゴリー上位にランクされた。

図12

センシュアス・シティ ランキング【共同体に帰属している】			カテゴリー偏差値	お寺や神社にお参りをした		地域のボランティアやチャリティに参加した		馴染みの飲み屋で店主や常連客と盛り上がった		買い物途中で店の人や他の客と会話を楽しんだ	
順位	（参考）全体順位			偏差値	順位	偏差値	順位	偏差値	順位	偏差値	順位
1	1	文京区	**93.1**	85.5	1	74.3	2	86.9	1	88.7	1
2	6	台東区	**78.1**	84.8	2	56.7	36	68.8	7	68.8	6
3	2	大阪市北区	**75.9**	65.0	11	57.4	33	81.7	2	79.2	2
4	11	千代田区	**73.9**	70.2	4	65.7	7	74.5	4	65.3	9
5	4	目黒区	**68.9**	60.8	17	59.4	25	75.9	3	66.0	8
6	9	品川区	**68.4**	58.0	24	60.2	21	65.8	12	77.4	3
7	8	金沢市	**65.9**	58.8	21	65.0	9	67.6	9	62.6	15
8	13	横浜市保土ケ谷区	**64.2**	53.0	43	66.3	6	59.2	22	73.0	4
9	3	武蔵野市	**63.5**	69.3	5	52.8	50	56.2	28	57.8	29
10	25	葛飾区	**63.3**	55.4	33	63.0	14	68.4	8	59.7	21
11	16	荒川区	**62.8**	58.2	23	62.1	15	55.8	32	66.5	7
12	7	大阪市中央区	**62.6**	60.8	16	54.9	43	70.9	6	52.6	45
13	35	長野市	**62.4**	71.7	3	55.8	39	50.9	51	53.2	42
14	12	静岡市	**62.4**	57.3	28	67.2	5	55.9	31	62.6	14
15	14	盛岡市	**62.2**	55.9	31	60.5	20	64.6	13	60.6	18
16	5	大阪市西区	**62.1**	44.4	97	87.7	1	73.0	5	50.3	64
17	23	山形市	**61.7**	63.2	13	65.4	8	54.7	38	53.3	41
18	32	松江市	**61.2**	68.9	7	60.0	22	50.3	57	51.1	56
19	48	奈良市	**61.1**	67.7	9	52.9	49	43.9	96	64.0	10
20	24	京都市	**60.2**	68.2	8	51.4	54	51.5	46	53.7	38
21	31	府中市	**59.5**	63.8	12	67.8	4	51.4	47	46.3	84
22	30	青梅市	**59.2**	62.6	14	61.8	17	50.7	55	52.5	47
23	22	昭島市	**58.4**	51.0	54	59.5	24	59.9	19	60.6	19
24	21	八王子市	**58.4**	50.9	56	64.0	12	59.1	23	58.2	25
25	**	中野区	**58.2**	48.6	74	58.0	30	61.5	16	63.1	12
26	34	松山市	**57.5**	57.3	27	59.1	28	55.3	35	52.4	49
27	**	新宿区	**57.5**	61.1	15	51.1	55	46.4	76	60.9	17
28	20	大阪市都島区	**57.1**	57.7	26	60.6	19	59.5	21	45.5	92
29	45	大阪市住之江区	**57.1**	47.3	84	45.0	94	62.2	15	70.4	5
30	27	大阪市阿倍野区	**57.0**	56.7	29	57.3	34	57.8	25	50.7	60
31	42	宇都宮市	**56.8**	53.8	38	64.9	10	45.8	81	60.2	20
32	**	大津市	**56.8**	67.6	10	47.6	77	39.1	125	57.8	28
33	37	大阪市住吉区	**56.4**	69.3	6	46.0	84	55.0	36	40.0	116
34	**	大阪市港区	**56.1**	50.7	59	46.9	80	61.1	17	61.3	16
35	17	福岡市	**55.4**	59.2	20	52.5	52	49.7	58	52.5	48
36	**	浜松市	**55.3**	55.4	32	53.4	48	49.0	62	57.9	26
37	**	大阪市平野区	**54.9**	54.5	35	61.9	16	48.2	68	52.6	46
38	10	港区	**53.9**	45.3	92	46.1	83	65.9	11	58.3	24
39	19	那覇市	**53.8**	43.4	101	59.3	26	63.8	14	53.4	40
40	43	熊本市	**53.6**	52.6	46	48.4	72	58.8	24	51.1	55
41	41	横浜市鶴見区	**53.5**	56.3	30	55.3	42	48.6	66	49.6	67
42	**	甲府市	**53.2**	51.2	52	55.9	38	48.9	63	55.8	33
43	**	長崎市	**53.2**	52.4	47	49.3	67	51.7	45	56.1	32
44	**	大阪市旭区	**53.0**	58.0	25	36.7	119	53.9	40	53.9	36
45	**	岐阜市	**52.8**	50.1	65	61.6	18	47.5	73	53.2	43
46	**	小金井市	**52.6**	48.7	73	54.7	45	50.9	50	56.7	31
47	28	江戸川区	**52.4**	51.1	53	56.8	35	52.6	43	49.0	71
48	**	佐賀市	**52.4**	58.6	22	49.7	61	43.1	102	51.4	54
49	18	仙台市	**52.2**	46.3	87	57.5	32	50.9	52	57.0	30
50	**	岡山市	**52.1**	51.7	51	50.3	57	45.7	85	58.4	23

※カテゴリー偏差値：4項目の合計得点を偏差値化した値。

category 2 『匿名性がある』

前項『共同体に帰属している』が「緩やかな繋がり」を示すものだとすれば、『匿名性がある』は、そこからの離脱容易性を示す、逆のベクトルを持つ指標である。

ここでは、「大阪市西区」、「大阪市中央区」の大阪市の隣接する2エリアが、僅差で1、2位となった。「大阪市西区」は「カフェやバーで1人で自分だけの時間を楽しんだ」が高いのに対して、「大阪市中央区」の場合、「不倫のデートをした」が高いという違いがあるが、「平日の昼間から外で酒を飲んだ」や「夜の盛り場でハメを外して遊んだ」は共通して高い水準である。

「大阪市北区」は順位を下げているとはいえ、5位。「大阪市福島区+此花区」も全体より順位を上げており、総じて大阪市の全体での上位都市が、さらにカテゴリー・ランキングを上げている結果となった。

その他、ランキング上位の中では、「千代田区」、「港区」が、「カフェやバーで1人で自分だけの時間を楽しんだ」、「不倫のデートをした」、「夜の盛り場でハメを外して遊んだ」のスコアの高さもあって、全体よりも順位を上げている。「不倫のデートをした」が126位だった「文京区」は、カテゴリー・ランキング4位にとどまった。

なお、横浜市の各区の順位が、「横浜市中区」を除いて全体よりも高くなっていることも注目される。そのほか、「豊島区」や「小金井市」、「中央区」、「中野区」などは、「カフェやバーで1人で自分だけの時間を楽しんだ」や「平日の昼間から外で酒を飲んだ」などが高く、カテゴリー順位を上げている。

図13

センシュアス・シティ ランキング【匿名性がある】			カテゴリー偏差値	カフェやバーで1人で自分だけの時間を楽しんだ		平日の昼間から外で酒を飲んだ		不倫のデートをした		夜の盛り場でハメを外して遊んだ	
順位	（参考）全体順位			偏差値	順位	偏差値	順位	偏差値	順位	偏差値	順位
1	5	大阪市西区	**80.5**	81.9	2	71.9	5	56.6	24	80.1	2
2	7	大阪市中央区	**79.7**	70.9	7	71.3	6	84.3	1	76.3	4
3	11	千代田区	**78.4**	73.8	4	66.8	12	79.1	3	75.2	5
4	1	文京区	**78.2**	84.5	1	79.9	1	38.0	126	73.2	7
5	2	大阪市北区	**77.8**	70.0	11	73.1	4	64.4	14	83.1	1
6	10	港区	**77.3**	76.0	3	63.9	14	69.6	9	76.9	3
7	6	台東区	**72.4**	64.8	15	63.6	15	76.6	4	73.0	8
8	13	横浜市保土ケ谷区	**71.5**	61.0	18	75.4	3	73.9	5	66.7	10
9	9	品川区	**70.3**	73.0	5	77.9	2	62.4	15	49.2	56
10	4	目黒区	**69.8**	68.4	12	61.4	17	56.1	28	74.6	6
11	15	渋谷区	**65.2**	70.1	9	67.1	10	38.5	124	62.6	15
12	39	豊島区	**63.3**	54.5	34	68.7	8	66.0	10	60.4	21
13	3	武蔵野市	**63.1**	71.0	6	42.2	104	80.6	2	48.8	58
14	29	大阪市福島区＋此花区	**62.0**	58.1	22	65.4	13	43.3	104	68.9	9
15	33	世田谷区	**61.8**	65.8	14	60.3	22	55.9	30	52.3	42
16	8	金沢市	**61.7**	56.6	27	60.8	20	62.0	17	61.8	16
17	**	小金井市	**61.6**	70.4	8	69.4	7	43.3	103	44.1	97
18	16	荒川区	**60.9**	49.8	55	61.1	18	70.6	6	63.5	11
19	40	中央区	**60.5**	70.1	10	59.7	23	46.3	81	48.2	63
20	**	中野区	**60.0**	66.1	13	45.6	85	57.6	21	58.1	26
21	21	八王子市	**59.7**	56.7	26	57.1	31	70.0	8	52.7	40
22	20	大阪市都島区	**59.1**	55.6	31	57.0	32	70.3	7	52.2	44
23	14	盛岡市	**58.8**	57.0	25	52.2	46	56.5	26	62.9	12
24	36	横浜市港北区	**58.7**	61.9	17	62.9	16	53.4	38	47.0	74
25	18	仙台市	**57.8**	59.7	20	53.8	42	54.2	33	55.2	32
26	27	大阪市阿倍野区	**56.9**	62.9	16	56.8	33	48.5	69	48.3	62
27	41	横浜市鶴見区	**56.7**	55.9	29	50.6	53	54.9	32	60.2	22
28	22	昭島市	**56.7**	46.9	72	57.4	30	65.0	11	60.8	20
29	12	静岡市	**56.5**	49.2	61	51.0	51	65.0	12	62.7	13
30	17	福岡市	**56.4**	53.9	36	56.6	34	50.7	58	59.2	24
31	**	横浜市西区	**56.2**	55.6	30	60.8	21	44.2	95	56.4	29
32	**	江東区	**54.5**	54.9	33	58.7	25	51.1	55	48.7	59
33	37	大阪市住吉区	**54.3**	47.1	71	67.1	11	52.5	44	51.7	46
34	19	那覇市	**54.2**	50.2	54	53.5	43	52.0	51	59.4	23
35	25	葛飾区	**53.3**	55.2	32	58.6	26	43.5	102	49.4	55
36	**	大阪市天王寺区＋浪速区＋大正区	**53.0**	58.1	21	46.3	79	43.6	98	55.5	31
37	**	横浜市神奈川区	**52.8**	58.1	23	47.8	68	61.5	18	41.0	115
38	**	足立区	**52.7**	51.8	46	57.7	29	51.0	56	48.3	61
39	31	府中市	**52.7**	54.5	35	58.1	28	44.9	90	48.0	65
40	**	狛江市	**52.1**	52.9	41	49.7	56	58.8	20	46.8	75
41	45	大阪市住之江区	**51.8**	46.6	76	50.9	52	49.7	61	60.8	18
42	44	高知市	**51.6**	39.5	123	59.1	24	53.8	35	60.8	19
43	26	横浜市中区	**51.6**	58.0	24	47.2	73	45.3	89	48.7	60
44	**	札幌市	**51.6**	52.2	43	55.7	36	53.7	36	43.9	99
45	49	青森市	**51.2**	47.4	67	48.4	65	53.1	40	57.6	27
46	**	川崎市	**51.0**	52.4	42	51.6	50	50.2	59	47.9	67
47	**	東京都その他	**50.9**	41.4	113	58.2	27	57.4	22	53.8	38
48	34	松山市	**50.9**	49.3	58	50.6	54	47.7	73	55.0	34
49	**	大阪市生野区	**50.8**	45.6	81	61.0	19	55.9	29	45.3	89
50	24	京都市	**50.5**	53.4	37	46.1	81	54.0	34	47.3	71

※カテゴリー偏差値：4項目の合計得点を偏差値化した値。

category 3 『ロマンスがある』

「大阪市北区」が、「文京区」を抑えてトップである。「素敵な異性に見とれた」は偏差値で唯一100を超えており、この差がカテゴリー・ランキングに反映した結果である。「路上でキスした」がトップの「目黒区」が3位。

以降、どの選択肢も高スコアだった「港区」や、「デートをした」以外が高かった「荒川区」、「デートをした」、「素敵な異性に見とれた」が高かった「台東区」、「渋谷区」がトップ10に入った。

なお、「大阪市西区」は、「デートをした」、「路上でキスした」が相対的に低く、全体順位では上回った「大阪市中央区」よりもカテゴリー・ランキングの順位は低い。

全体順位では50位圏外だった都市の中では、「新宿区」や「横浜市西区」、「大阪市西淀川区」などが、「デートをした」や「ナンパした・された」、「路上でキスした」などでスコアの高い項目があり、20位以内にランクイン。

なお、前項『匿名性がある』で各区が順位を上げた横浜市の場合、横浜駅、みなとみらいを持つ「横浜市西区」が19位にランクインするなど、順位を伸ばしているエリアが目立つ。

図14

センシュアス・シティ ランキング【ロマンスがある】			カテゴリー偏差値	デートをした		ナンパした・された		路上でキスした		素敵な異性に見とれた	
順位	（参考）全体順位			偏差値	順位	偏差値	順位	偏差値	順位	偏差値	順位
1	2	大阪市北区	**85.7**	78.4	3	78.8	4	81.3	3	83.8	1
2	1	文京区	**83.9**	77.8	4	84.4	1	82.4	2	73.2	4
3	4	目黒区	**79.3**	79.8	2	54.7	32	84.0	1	75.1	2
4	3	武蔵野市	**76.8**	83.7	1	81.3	2	58.7	22	62.4	16
5	7	大阪市中央区	**76.7**	75.9	6	72.0	7	76.5	4	65.6	12
6	10	港区	**75.3**	70.5	8	73.4	6	69.8	7	73.1	5
7	6	台東区	**69.2**	73.9	7	51.3	45	63.9	15	68.2	9
8	16	荒川区	**67.3**	53.8	35	76.7	5	67.5	10	69.6	6
9	15	渋谷区	**66.5**	69.3	9	56.8	27	55.5	33	68.7	8
10	5	大阪市西区	**65.8**	54.7	30	70.1	8	60.6	20	73.5	3
11	8	金沢市	**65.6**	59.7	18	62.5	17	63.2	16	69.1	7
12	**	新宿区	**63.7**	76.6	5	55.2	29	57.0	28	48.5	69
13	39	豊島区	**63.4**	67.7	10	67.7	10	58.2	25	50.3	55
14	33	世田谷区	**63.1**	65.8	13	63.3	14	58.2	24	55.3	37
15	11	千代田区	**62.9**	56.7	23	61.4	18	60.9	18	66.8	11
16	36	横浜市港北区	**61.7**	51.6	45	79.6	3	64.8	13	53.6	43
17	9	品川区	**59.4**	55.3	27	67.9	9	56.8	29	55.8	34
18	17	福岡市	**59.3**	62.4	14	53.7	36	50.1	51	60.8	19
19	**	横浜市西区	**59.2**	56.7	24	53.2	39	61.3	17	60.0	21
20	**	大阪市西淀川区	**59.2**	66.6	11	44.7	90	68.7	8	45.5	87
21	14	盛岡市	**58.1**	50.0	53	63.1	15	55.9	32	63.2	15
22	21	八王子市	**58.0**	46.4	86	63.0	16	66.0	11	60.0	22
23	25	葛飾区	**57.3**	55.6	26	48.4	65	65.2	12	55.5	36
24	**	横浜市神奈川区	**56.7**	53.2	39	45.4	83	68.7	9	56.2	30
25	22	昭島市	**56.4**	58.8	19	51.3	44	51.8	42	56.5	29
26	24	京都市	**56.0**	58.3	20	53.8	35	50.7	48	55.0	39
27	12	静岡市	**55.6**	58.2	22	50.7	48	48.3	66	57.9	27
28	20	大阪市都島区	**55.5**	56.1	25	54.8	31	56.7	30	50.8	53
29	19	那覇市	**55.2**	53.3	38	59.5	20	50.5	50	55.6	35
30	27	大阪市阿倍野区	**54.9**	48.4	69	66.4	12	57.6	27	50.7	54
31	29	大阪市福島区＋此花区	**54.6**	58.2	21	58.2	24	40.3	117	55.9	32
32	18	仙台市	**54.6**	51.6	44	58.0	25	51.5	44	56.1	31
33	28	江戸川区	**54.4**	50.5	51	51.0	47	50.5	49	63.2	14
34	**	三鷹市	**54.3**	54.5	31	43.2	97	53.9	37	59.8	23
35	40	中央区	**54.1**	52.0	42	46.7	74	51.7	43	62.2	17
36	23	山形市	**53.9**	54.1	33	57.3	26	56.1	31	47.1	80
37	26	横浜市中区	**53.9**	54.9	28	54.1	34	48.4	64	54.5	41
38	41	横浜市鶴見区	**53.7**	47.0	83	50.0	51	57.8	26	60.6	20
39	**	東久留米市	**53.6**	44.5	97	66.5	11	60.0	21	50.0	56
40	**	狛江市	**53.6**	47.8	75	59.1	21	60.8	19	49.9	59
41	**	中野区	**53.3**	50.3	52	65.5	13	47.7	71	51.3	52
42	45	大阪市住之江区	**53.2**	49.5	57	59.0	22	49.1	59	55.8	33
43	34	松山市	**53.1**	54.0	34	45.9	79	49.8	53	58.0	26
44	**	秋田市	**52.7**	48.1	73	55.8	28	47.9	68	59.4	24
45	**	小金井市	**52.7**	61.0	16	41.9	108	50.8	47	48.2	71
46	**	大阪市東淀川区	**52.2**	66.4	12	51.8	42	43.0	99	37.9	123
47	37	大阪市住吉区	**52.0**	45.3	94	52.7	40	55.1	35	57.4	28
48	13	横浜市保土ケ谷区	**51.5**	38.1	123	53.5	37	64.1	14	58.3	25
49	**	国分寺市	**51.3**	41.0	113	60.2	19	71.8	6	42.0	103
50	**	足立区	**51.2**	50.7	49	49.6	56	49.2	56	53.8	42

※カテゴリー偏差値：4項目の合計得点を偏差値化した値。

category 4 『機会がある』

前項『ロマンスがある』と同様、「大阪市北区」が、「文京区」を抑えてトップ。大阪市は、「大阪市西区」、「大阪市中央区」などで順位を上げている。他にも、「コンサート、クラブ、演劇、美術館などのイベントで興奮・感動した」が高い「大阪市都島区」、「刺激的で面白い人達が集まるイベント、パーティに参加した」や「ためになるイベントやセミナー・市民講座に参加した」が高い「大阪市福島区＋此花区」など、「大阪市北区」の東西および南に隣接する都市の順位が高いことが、この分野の第一の特徴である。

カテゴリー・ランキング3位には「台東区」が入った。「刺激的で面白い人達が集まるイベント、パーティに参加した」以外の選択肢は、すべて4位以内と高水準である。

以降、「ためになるイベントやセミナー・市民講座に参加した」や「友人・知人のネットワークで仕事を紹介された・紹介した」がトップクラスの「千代田区」、「刺激的で面白い人達が集まるイベント、パーティに参加した」や「コンサート、クラブ、演劇、美術館などのイベントで興奮・感動した」が高い「渋谷区」、総じて高水準の「港区」が、全体よりも順位を上げている。

そのほか、「金沢市」、「仙台市」が順位を上げている。後にみるとおり、地方都市で全体順位が高い都市の場合、『食文化が豊か』や『自然を感じる』の順位が上位であるケースが多いのだが、両市とも、「刺激的で面白い人達が集まるイベント、パーティに参加した」をはじめとする『機会がある』のスコアが高いことは注目に値しよう。

全体順位35位以下の都市からは、「岐阜市」、「横浜市神奈川区」など、6都市がランクインしている。

以上が、都市における「関係性」を示す4つの分野についての分析である。『共同体に帰属している』は、「文京区」、「台東区」など、東京23区に高いスコアの都市が多く、『匿名性がある』、『ロマンスがある』、『機会がある』は、「大阪市北区」を中心とするエリアと、「千代田区」、「渋谷区」、「港区」などの東京23区中心部が強い。『匿名性がある』、『ロマンスがある』は、横浜市の一部の区も健闘し、『機会がある』については、「金沢市」、「仙台市」など、上位に食い込む地方都市もある。必ずしも東京や大阪の中心部が上位を占めるわけではない。
乱暴に素描すると、上記のようにまとめられそうだ。

図15

センシュアス・シティ ランキング【機会がある】			カテゴリー偏差値	刺激的で面白い人達が集まるイベント、パーティに参加した		ためになるイベントやセミナー・市民講座に参加した		コンサート、クラブ、演劇、美術館などのイベントで興奮・感動した		友人・知人のネットワークで仕事を紹介された・紹介した	
順位	（参考）全体順位			偏差値	順位	偏差値	順位	偏差値	順位	偏差値	順位
1	2	大阪市北区	**82.9**	84.3	2	66.4	8	83.2	1	73.4	3
2	1	文京区	**78.9**	74.7	3	81.5	1	70.2	6	72.9	5
3	6	台東区	**78.1**	64.3	11	71.3	4	76.4	3	84.4	2
4	5	大阪市西区	**75.6**	108.6	1	63.6	14	54.0	35	60.4	20
5	7	大阪市中央区	**73.3**	72.4	5	66.1	9	68.3	11	72.4	6
6	11	千代田区	**73.2**	60.8	14	76.9	2	69.6	7	73.2	4
7	8	金沢市	**73.0**	70.1	7	69.2	6	69.5	8	68.6	7
8	15	渋谷区	**70.2**	70.8	6	54.5	42	78.1	2	58.7	24
9	10	港区	**69.3**	73.2	4	58.2	24	65.7	13	66.9	10
10	20	大阪市都島区	**68.2**	64.9	10	57.1	30	72.1	4	64.7	13
11	18	仙台市	**65.9**	66.4	8	64.8	11	61.9	18	60.8	18
12	3	武蔵野市	**65.5**	53.3	36	62.4	16	70.9	5	64.5	14
13	13	横浜市保土ケ谷区	**65.2**	61.0	13	63.9	13	60.8	19	67.4	9
14	4	目黒区	**62.9**	59.4	18	63.3	15	65.8	12	52.5	44
15	29	大阪市福島区＋此花区	**62.2**	65.3	9	70.7	5	57.3	27	47.6	70
16	26	横浜市中区	**60.7**	60.4	15	60.4	19	68.6	10	41.2	116
17	12	静岡市	**60.6**	58.2	20	65.5	10	54.2	33	60.3	21
18	9	品川区	**60.5**	59.9	17	47.6	78	63.6	16	62.3	16
19	17	福岡市	**60.2**	52.7	37	54.4	44	69.3	9	54.1	36
20	**	岐阜市	**60.0**	51.2	47	71.9	3	55.0	31	58.6	25
21	14	盛岡市	**59.2**	53.5	35	69.0	7	54.5	32	56.1	31
22	**	横浜市神奈川区	**58.6**	61.2	12	36.4	125	49.3	60	86.9	1
23	19	那覇市	**58.2**	57.0	23	53.9	47	56.7	29	60.6	19
24	**	札幌市	**58.1**	55.6	27	57.7	25	60.8	20	51.4	47
25	23	山形市	**57.8**	49.0	64	57.4	28	64.6	15	53.2	42
26	16	荒川区	**57.8**	50.4	52	59.8	20	52.2	48	68.0	8
27	25	葛飾区	**56.9**	52.7	38	57.4	27	52.6	44	63.3	15
28	27	大阪市阿倍野区	**56.4**	54.1	32	62.2	17	59.3	24	43.8	100
29	21	八王子市	**56.0**	57.4	21	50.0	63	53.6	38	59.9	22
30	33	世田谷区	**55.5**	44.1	100	57.2	29	64.7	14	49.8	52
31	39	豊島区	**55.4**	53.7	34	48.5	72	59.9	22	53.7	40
32	**	東京都その他	**55.0**	56.9	24	59.3	21	48.1	68	55.1	34
33	34	松山市	**55.0**	51.7	43	52.8	52	60.5	21	49.2	57
34	42	宇都宮市	**55.0**	52.4	40	64.3	12	51.9	50	49.2	56
35	40	中央区	**54.9**	52.5	39	54.0	46	62.4	17	43.6	105
36	**	大阪市生野区	**54.3**	55.9	26	39.8	118	59.8	23	56.1	30
37	24	京都市	**53.7**	54.2	31	54.8	39	54.2	34	48.4	67
38	45	大阪市住之江区	**53.5**	57.2	22	48.1	75	50.6	55	56.5	29
39	38	新潟市	**53.5**	51.0	48	54.5	41	57.8	26	46.3	82
40	36	横浜市港北区	**53.3**	48.9	66	47.8	77	58.9	25	53.7	41
41	43	熊本市	**52.7**	55.5	28	49.0	67	51.8	51	52.5	43
42	31	府中市	**52.1**	56.3	25	41.8	107	56.8	28	49.0	58
43	22	昭島市	**51.7**	55.5	29	33.6	129	51.0	53	66.0	11
44	**	富山市	**51.6**	48.6	68	55.5	38	55.9	30	43.5	106
45	**	足立区	**51.5**	60.1	16	41.1	111	52.8	42	48.7	65
46	**	杉並区	**51.4**	45.8	85	62.1	18	46.2	80	53.8	39
47	41	横浜市鶴見区	**51.3**	51.9	42	45.8	88	47.7	73	61.2	17
48	32	松江市	**51.0**	51.4	45	54.2	45	45.8	85	54.5	35
49	49	青森市	**50.9**	50.5	51	50.2	60	51.6	52	50.6	50
50	30	青梅市	**50.7**	49.0	63	57.6	26	43.9	99	55.3	32

※カテゴリー偏差値：4項目の合計得点を偏差値化した値。

category 5 『食文化が豊か』

『自然を感じる』、『歩ける』と並んで、上位都市の顔ぶれに特徴のあるカテゴリーである。全体順位51位以下の都市から19都市がランクインしている。

トップは「金沢市」であり、2位の「那覇市」、3位の「山形市」が続く。6位の「武蔵野市」以外は、すべて首都圏、近畿圏以外の地方都市がトップ10を占める。また、「青森市」、「高知市」、「長野市」が10位以内に、「新潟市」、「富山市」、「佐賀市」、「水戸市」が20位以内にランクインした。

カテゴリートップの「金沢市」は、個別の選択肢では「地元でとれる食材を使った料理を食べた」、「地酒、地ビールなど地元で作られる酒を飲んだ」が1位。トップ10に入った地方都市も、概ねこの2項目のスコアが高く、ランキングを押し上げている。

なお、首都圏、近畿圏で上位に食い込んだ都市は、例えば「大阪市北区」や「目黒区」、「港区」のように、「ミシュランや食べログの評価の高いレストランで食事した」のスコアが高いことに加え、「武蔵野市」のように、「庶民的な店でうまい料理やお酒を楽しんだ」のスコアが地方都市よりも高いのが特徴となっている。レストランや居酒屋等の飲食店のレンジが広く、数が多いことが反映されているのだろう。

結果として、食文化に特色を持つ地方都市と、東京23区および大阪市一部エリアとで上位を占めることとなった。

図16

センシュアス・シティ ランキング【食文化が豊か】			カテゴリー偏差値	庶民的な店でうまい料理やお酒を楽しんだ		地元でとれる食材を使った料理を食べた		地酒、地ビールなど地元で作られる酒を飲んだ		ミシュランや食ベログの評価の高いレストランで食事した	
順位	（参考）全体順位			偏差値	順位	偏差値	順位	偏差値	順位	偏差値	順位
1	8	金沢市	**77.3**	56.1	33	73.3	1	80.8	1	59.2	21
2	19	那覇市	**74.3**	68.1	7	65.3	13	77.7	2	56.9	26
3	23	山形市	**69.7**	52.6	51	72.3	2	70.8	4	46.5	75
4	14	盛岡市	**69.1**	54.3	42	67.2	8	77.4	3	49.4	51
5	49	青森市	**67.0**	56.1	34	69.4	5	64.0	13	45.5	87
6	12	静岡市	**66.1**	56.9	29	65.1	14	64.1	10	51.7	39
7	3	武蔵野市	**64.9**	70.5	5	55.0	44	58.2	31	61.6	19
8	32	松江市	**64.5**	51.6	55	70.2	4	62.1	17	40.9	120
9	44	高知市	**64.4**	58.4	23	72.2	3	48.1	68	39.7	123
10	35	長野市	**64.2**	50.0	62	68.9	6	64.1	12	43.4	108
11	2	大阪市北区	**64.0**	72.7	3	47.1	72	62.7	15	71.3	6
12	4	目黒区	**63.9**	81.8	1	41.7	104	52.3	50	82.5	3
13	10	港区	**63.9**	61.4	19	42.6	99	62.4	16	95.2	1
14	38	新潟市	**63.5**	55.2	37	64.0	16	65.1	9	46.0	83
15	1	文京区	**62.9**	75.5	2	46.8	75	59.6	27	67.5	9
16	**	富山市	**62.5**	51.4	57	66.8	10	62.0	19	42.5	113
17	**	佐賀市	**62.3**	57.6	26	66.7	11	50.4	58	44.6	96
18	**	水戸市	**61.9**	53.1	46	63.4	17	59.6	26	48.6	58
19	11	千代田区	**61.6**	61.6	18	44.5	90	61.9	20	82.5	2
20	5	大阪市西区	**61.6**	70.1	6	47.4	70	61.1	22	66.1	12
21	**	宮崎市	**61.4**	52.7	50	66.7	12	50.5	57	46.9	70
22	13	横浜市保土ケ谷区	**61.1**	58.0	25	51.7	50	62.1	18	66.9	11
23	17	福岡市	**60.9**	63.4	13	54.1	47	52.6	49	61.9	18
24	7	大阪市中央区	**60.7**	66.3	10	46.8	74	62.8	14	67.3	10
25	**	長崎市	**60.5**	58.8	22	64.6	15	45.2	86	46.1	81
26	43	熊本市	**60.2**	54.7	41	63.4	19	49.6	61	49.1	53
27	34	松山市	**60.1**	55.0	40	62.9	22	51.6	55	47.9	61
28	**	徳島市	**59.3**	49.4	64	67.4	7	46.2	79	44.9	94
29	22	昭島市	**59.1**	51.3	58	55.1	43	68.6	7	53.4	30
30	24	京都市	**58.5**	55.1	39	55.2	42	56.7	37	56.8	27
31	**	甲府市	**58.5**	49.9	63	56.7	36	68.6	6	49.2	52
32	**	福島市	**57.8**	42.5	105	63.4	18	57.5	35	47.7	63
33	18	仙台市	**56.9**	51.4	56	56.2	38	56.1	38	53.2	31
34	9	品川区	**56.8**	65.4	11	42.2	102	60.5	24	67.6	8
35	**	岐阜市	**56.6**	48.3	73	58.5	31	53.4	46	52.3	35
36	**	前橋市	**56.6**	50.7	60	58.1	32	52.0	51	51.5	40
37	**	岡山市	**56.4**	52.9	48	58.1	33	54.6	39	46.1	80
38	42	宇都宮市	**56.3**	44.7	93	60.7	26	57.7	33	46.3	78
39	30	青梅市	**56.3**	45.9	86	55.7	39	70.1	5	46.7	72
40	**	山口市	**56.1**	49.1	66	63.0	21	54.4	40	37.7	130
41	**	浜松市	**55.8**	48.3	74	59.3	29	53.6	44	47.3	68
42	**	秋田市	**55.7**	40.9	113	61.0	25	61.1	23	45.1	91
43	6	台東区	**55.6**	61.9	16	43.1	97	61.3	21	64.3	13
44	**	福井市	**55.5**	52.9	49	58.9	30	48.2	67	46.4	77
45	**	鹿児島市	**55.4**	49.2	65	61.4	23	48.4	66	43.8	102
46	**	鳥取市	**55.2**	40.0	117	67.2	9	47.1	74	40.4	121
47	27	大阪市阿倍野区	**55.2**	67.7	8	42.6	100	59.1	28	59.2	22
48	15	渋谷区	**55.1**	64.9	12	37.9	119	53.7	43	78.2	4
49	**	広島市	**54.8**	53.3	45	56.8	35	45.8	82	50.6	43
50	**	札幌市	**54.6**	55.6	36	50.5	55	57.8	32	52.4	33

※カテゴリー偏差値：4項目の合計得点を偏差値化した値。

category 6 『街を感じる』

カテゴリートップは「武蔵野市」である。「目黒区」、「台東区」、「品川区」、「渋谷区」などの、「活気ある街の喧騒を心地よく感じた」や「商店街や飲食店から美味しそうな匂いが漂ってきた」のスコアが総じて高水準にあり、全体よりも順位を上げている。また、「目黒区」の「街の風景をゆっくり眺めた」、「台東区」の「公園や路上で演奏やパフォーマンスしている人を見た」が、個々の選択肢のではトップである。（いずれも「武蔵野市」が2位）

また、元町・中華街を擁する「横浜市中区」や、横浜駅周辺の「横浜市西区」の、横浜市の2エリアが全体より大きく順位を上げているが、いずれも「公園や路上で演奏やパフォーマンスしている人を見た」のスコアが高い。

全体順位51位以下の都市のうち、50位以内にランクインした都市は14都市あるが、すべて東京都か横浜市である。「中野区」は「商店街や飲食店から美味しそうな匂いが漂ってきた」がカテゴリー・ランキング5位であり、「横浜市西区」は「公園や路上で演奏やパフォーマンスしている人を見た」が同5位。また、「三鷹市」などは「街の風景をゆっくり眺めた」などが順位を押し上げる要因になっている。
全体を通して、東京都の各エリアが上位に食い込んでいる印象が強いが、実際、上位50都市ののうち、約6割の29都市を東京都が占めている。東京23区に限ってみると、21区がランクイン。最も“東京都比率”の高い指標となっている。

図17

センシュアス・シティ ランキング【街を感じる】			カテゴリー偏差値	街の風景をゆっくり眺めた		公園や路上で演奏やパフォーマンスしている人を見た		活気ある街の喧騒を心地よく感じた		商店街や飲食店から美味しそうな匂いが漂ってきた	
順位	（参考）全体順位			偏差値	順位	偏差値	順位	偏差値	順位	偏差値	順位
1	3	武蔵野市	**81.2**	72.4	2	80.3	2	70.4	6	78.1	2
2	2	大阪市北区	**79.6**	63.4	10	69.5	8	85.2	1	78.9	1
3	4	目黒区	**79.0**	84.4	1	61.8	18	81.6	2	71.4	4
4	6	台東区	**76.3**	62.7	11	81.0	1	74.0	5	68.1	9
5	26	横浜市中区	**72.4**	66.0	8	79.7	3	64.1	12	63.3	15
6	9	品川区	**72.4**	65.4	9	53.9	41	79.8	3	75.5	3
7	5	大阪市西区	**72.3**	70.7	3	70.2	6	75.0	4	60.0	22
8	15	渋谷区	**70.0**	57.7	27	70.0	7	69.1	8	67.7	10
9	1	文京区	**68.6**	69.6	5	63.5	13	68.8	9	61.1	21
10	7	大阪市中央区	**67.1**	54.3	45	63.1	14	70.2	7	67.7	11
11	29	大阪市福島区＋此花区	**65.9**	51.5	64	62.0	15	66.3	11	70.3	6
12	39	豊島区	**63.2**	46.8	86	61.1	20	60.5	18	71.3	5
13	40	中央区	**62.6**	70.0	4	51.6	52	57.5	26	63.5	14
14	10	港区	**61.3**	69.5	6	44.7	91	63.3	14	62.2	17
15	**	中野区	**61.1**	42.0	107	63.8	12	58.5	21	68.1	8
16	**	横浜市西区	**60.8**	52.6	52	71.0	5	52.5	47	57.4	29
17	16	荒川区	**59.8**	51.5	63	60.0	25	52.8	44	65.3	12
18	**	三鷹市	**59.7**	61.3	16	60.8	21	53.2	43	56.5	32
19	31	府中市	**59.6**	51.4	65	66.4	11	60.7	17	52.8	46
20	25	葛飾区	**59.3**	48.5	75	58.6	26	57.7	24	63.6	13
21	33	世田谷区	**59.3**	55.3	38	55.2	34	57.7	25	61.7	20
22	17	福岡市	**59.1**	53.2	50	51.2	55	62.7	15	62.7	16
23	20	大阪市都島区	**58.9**	48.9	73	61.6	19	58.2	22	59.0	25
24	**	横浜市都筑区	**58.7**	58.9	20	66.8	10	51.4	54	51.4	52
25	**	江東区	**58.4**	53.9	46	48.3	65	66.6	10	59.8	24
26	46	神戸市	**58.1**	61.8	14	52.7	47	59.5	19	54.4	42
27	**	北区	**58.0**	45.6	90	67.3	9	54.4	36	56.6	31
28	27	大阪市阿倍野区	**57.6**	47.3	83	60.1	24	62.7	16	54.6	38
29	12	静岡市	**57.5**	56.9	32	62.0	16	48.9	65	56.0	34
30	**	練馬区	**57.4**	51.6	62	54.3	40	57.8	23	59.8	23
31	11	千代田区	**56.9**	57.0	30	54.5	38	63.5	13	50.0	60
32	**	小金井市	**56.8**	43.0	104	60.4	23	42.9	99	70.1	7
33	24	京都市	**56.4**	61.5	15	53.7	45	52.4	49	54.5	40
34	14	盛岡市	**55.7**	58.5	22	48.2	66	55.5	33	57.3	30
35	22	昭島市	**55.7**	55.2	41	62.0	17	45.7	78	54.5	41
36	18	仙台市	**55.7**	57.8	25	55.1	35	59.1	20	48.7	69
37	13	横浜市保土ケ谷区	**55.4**	55.8	35	55.0	36	52.2	50	54.7	37
38	**	調布市	**54.7**	54.9	42	52.6	48	52.4	48	55.3	35
39	37	大阪市住吉区	**54.2**	44.6	92	52.4	49	56.5	29	58.8	26
40	28	江戸川区	**54.1**	53.1	51	55.5	31	51.7	52	53.0	45
41	**	墨田区	**54.1**	47.4	82	53.7	44	53.3	41	57.5	28
42	**	杉並区	**54.0**	44.4	95	54.6	37	49.2	63	61.9	18
43	19	那覇市	**53.4**	58.8	21	52.2	50	56.3	30	46.3	79
44	45	大阪市住之江区	**53.4**	57.4	28	47.7	70	55.8	31	51.7	50
45	8	金沢市	**53.2**	59.8	18	48.8	62	53.4	40	50.3	58
46	**	大田区	**53.1**	54.5	43	51.1	56	54.0	38	51.3	53
47	50	横浜市栄区	**53.0**	55.3	39	47.4	71	53.2	42	54.5	39
48	21	八王子市	**52.3**	56.9	31	55.4	32	57.4	28	40.9	115
49	**	国立市	**52.3**	48.2	76	71.8	4	45.4	81	41.3	110
50	**	新宿区	**52.2**	36.7	123	54.3	39	57.4	27	56.4	33

※カテゴリー偏差値：4項目の合計得点を偏差値化した値。

category 7 『自然を感じる』

全体順位35位以下の都市のうち、半数以上の22都市が34位以内にランクインする結果となった。

顔ぶれをみると、東京の「市」で最も西に位置する「あきる野市」と「青梅市」が1位、2位である。3位は多摩ニュータウンの一角を占める「稲城市」。同じく多摩ニュータウンを含む「八王子市」、「多摩市」も20位前後であり、東京23区以外の都市の中でも西部、もしくはニュータウン系都市が上位に多いのが特徴となっている。もちろん、5位の「長野市」、6位の「松江市」など、20位以内の都市のうち、半数の10都市が地方都市であるが、東京23区以外の都市も20位以内に7都市がランクインしている。

なお、4位の「武蔵野市」は、「木陰で心地よい風を感じた」、「公園や水辺で緑や水に直接ふれた」、「美しい青空や朝焼け・夕焼けを見た」の3項目で1位か2位をマークするが、「空気が美味しくて深呼吸した」が90位にとどまった。こうした傾向は、鎌倉市に隣接する「横浜市栄区」、「横浜市金沢区」や、港北ニュータウンを擁する「横浜市都筑区」など、全体より順位を上げた横浜市の区部にもみられる。

これに対して、「長野市」、「松江市」、「山口市」などの地方都市は、「空気が美味しくて深呼吸した」のスコアが高い一方で、「公園や水辺で緑や水に直接ふれた」が相対的に低い。ある程度“人の手の入った自然”については、地方都市のスコアはそれほど高くないといえるかもしれない。

なお、東京23区、および大阪市の各区のうち、上位30位に入ったのは「大阪市西区」（25位）だけであった点も指摘しておく。

図18

センシュアス・シティ ランキング【自然を感じる】			カテゴリー偏差値	木陰で心地よい風を感じた		公園や水辺で緑や水に直接ふれた		美しい青空や朝焼け・夕焼けを見た		空気が美味しくて深呼吸した	
順位	（参考）全体順位			偏差値	順位	偏差値	順位	偏差値	順位	偏差値	順位
1	47	あきる野市	**78.1**	72.1	2	70.5	5	72.7	1	84.6	1
2	30	青梅市	**73.1**	71.3	4	73.2	4	66.4	4	72.8	2
3	**	稲城市	**69.1**	71.0	5	67.4	7	66.1	5	65.4	7
4	3	武蔵野市	**66.6**	72.7	1	75.5	1	69.8	2	45.7	90
5	35	長野市	**64.9**	64.8	6	59.6	21	65.8	7	63.3	12
6	32	松江市	**64.8**	57.4	29	60.1	18	66.5	3	68.1	4
7	50	横浜市栄区	**63.8**	71.9	3	74.7	3	54.2	51	52.7	50
8	**	山口市	**62.5**	61.2	13	52.4	55	62.9	9	67.1	5
9	**	大津市	**62.5**	64.1	8	61.3	13	58.9	30	61.0	19
10	23	山形市	**62.2**	60.5	19	48.9	79	64.0	8	68.6	3
11	**	富山市	**62.0**	55.1	41	60.3	17	62.2	13	64.8	9
12	**	横浜市金沢区	**62.0**	63.0	10	59.7	20	62.3	12	58.4	32
13	**	宮崎市	**60.9**	59.3	23	56.0	30	60.8	19	62.6	13
14	44	高知市	**60.7**	61.6	12	47.3	84	61.2	16	66.6	6
15	38	新潟市	**60.6**	60.8	16	54.6	38	62.4	10	59.9	24
16	**	横浜市都筑区	**60.6**	62.0	11	60.5	15	61.2	15	55.2	41
17	**	日野市	**60.6**	61.1	15	50.7	69	66.0	6	59.3	29
18	21	八王子市	**60.5**	60.7	17	54.3	39	60.6	20	61.6	17
19	**	東大和市	**60.5**	59.0	24	64.1	9	60.9	18	54.9	42
20	8	金沢市	**60.4**	57.2	30	60.1	19	54.9	45	64.7	10
21	**	多摩市	**60.3**	57.7	27	66.3	8	56.7	36	57.5	34
22	14	盛岡市	**60.2**	56.8	33	54.8	36	62.4	11	61.6	16
23	22	昭島市	**59.4**	63.1	9	56.8	27	53.9	52	60.5	21
24	48	奈良市	**59.2**	59.3	22	52.4	54	55.3	43	65.1	8
25	5	大阪市西区	**59.1**	57.0	32	75.3	2	49.0	77	54.1	46
26	12	静岡市	**59.0**	57.1	31	59.2	22	57.7	34	58.5	31
27	**	甲府市	**58.9**	55.3	39	53.2	47	61.0	17	61.5	18
28	**	鳥取市	**58.2**	54.7	44	50.2	76	59.4	24	63.6	11
29	**	前橋市	**58.1**	52.9	55	50.9	67	61.4	14	62.3	14
30	34	松山市	**57.6**	60.0	20	55.6	33	55.7	40	56.6	36
31	4	目黒区	**57.5**	59.8	21	67.9	6	54.5	49	47.3	83
32	**	東久留米市	**57.0**	52.3	60	53.2	46	59.1	29	59.5	26
33	**	長崎市	**56.9**	55.1	42	51.8	59	59.3	25	57.7	33
34	**	横浜市戸塚区	**56.8**	60.5	18	60.3	16	55.3	44	50.1	66
35	18	仙台市	**56.7**	51.9	64	53.3	44	58.6	31	59.4	28
36	**	鹿児島市	**56.6**	57.6	28	52.5	51	52.9	58	60.3	23
37	1	文京区	**56.4**	52.0	61	61.7	12	59.5	23	50.6	62
38	46	神戸市	**56.4**	55.5	38	61.1	14	53.2	56	54.2	45
39	17	福岡市	**56.3**	54.6	47	57.6	26	58.4	32	52.4	54
40	**	秋田市	**55.8**	54.7	45	46.5	93	57.4	35	60.7	20
41	26	横浜市中区	**55.7**	64.5	7	57.9	25	49.3	76	50.6	64
42	49	青森市	**55.6**	53.5	52	44.1	105	60.3	21	60.3	22
43	**	三鷹市	**55.5**	53.6	51	55.5	34	60.0	22	51.0	59
44	**	徳島市	**55.5**	51.4	68	53.2	45	52.3	63	62.0	15
45	**	西東京市	**55.4**	56.0	36	50.8	68	56.4	37	55.7	40
46	42	宇都宮市	**55.3**	56.7	34	50.3	75	55.9	38	55.8	39
47	**	調布市	**55.3**	54.6	46	63.4	10	50.1	75	52.3	55
48	43	熊本市	**55.3**	53.4	54	49.7	78	55.4	42	59.4	27
49	**	横浜市青葉区	**55.2**	61.1	14	54.7	37	52.5	61	51.4	58
50	**	水戸市	**54.9**	51.0	72	52.5	52	59.2	27	54.2	44

※カテゴリー偏差値：4項目の合計得点を偏差値化した値。

category 8 『歩ける』

カテゴリートップは全体でも1位の「文京区」。東京23区最東部の区である「江戸川区」が、全体より順位を大きく上げて2位、同じく全体では50位だった「横浜市栄区」が3位となっている。「江戸川区」は「家族と手を繋いで歩いた」が1位、「横浜市栄区」は「通りで遊ぶ子供たちの声を聞いた」が2位である。

『自然を感じる』で上位にランクインした、「あきる野市」、「青梅市」、「稲城市」も、それぞれ16位、9位、34位に入っており、『自然を感じる』ことと『歩ける』ことの相関が高いようにみえる。しかし、「武蔵野市」、「目黒区」に加え、『自然を感じる』では51位以下だった「品川区」、「荒川区」などの東京23区も10位以内に入っており、一概にそうはいえないことがわかる。「品川区」は、「通りで遊ぶ子供たちの声を聞いた」、「遠回り、寄り道していつもは歩かない道を歩いた」が高く、「荒川区」は「家族と手を繋いで歩いた」が高い。

なお、横浜市の各区で、全体より順位を上げているエリアが多い。新横浜都心の中心エリアである「横浜市港北区」、たまプラーザを擁する「横浜市青葉区」など、『自然を感じる』から大きく順位を上げている。

また、「大阪市住吉区」、「大阪市住之江区」が、それぞれ15位、32位にランクインしていることも注目されよう。隣接する「大阪市阿倍野区」（21位）と並んで、『歩ける』エリアだと評価されているようだ。一方で、全体上位の「大阪市北区」、「大阪市西区」は大幅に順位を下げている。選択肢設定の意図を説明した別項で、南イタリアや尾道、長崎の各都市を例示し、「楽しい歩行経験」「まち歩きのグルーブ感」を重視したことを述べた。『自然を感じる』と、『歩ける』との間の微妙な差は、そうした楽しさやグルーブ感の差を示していると考えることも可能だろう。

ちなみに、東京23区も大阪市も、『自然を感じる』では各1〜2都市しか上位50位以内にランクインしていなかったのに対し、『歩ける』では東京23区のうち10区、大阪市では7つのエリアが50位圏内である。

以上が、都市における「身体性」に関する4つの分野のおおよその分析である。『食文化が豊か』では強烈な特色を持つ地方都市と、東京23区および大阪市一部エリアが上位を占め、『街を感じる』は、東京都の各エリアが軒並み上位である。『自然を感じる』は、東京23区以外の都市（主にニュータウン系都市）と地方都市とが上位を占める一方、『歩ける』では東京23区、および横浜市、大阪市の一部エリアが躍進する。全般に、大阪市の「身体性」に関するスコアが低い。一筆書きにまとめると、上記のようになるだろう。

図19

センシュアス・シティ ランキング【歩ける】			カテゴリー偏差値	通りで遊ぶ子供たちの声を聞いた		外で思い切り身体を動かして汗をかいた		家族と手を繋いで歩いた		遠回り、寄り道していつもは歩かない道を歩いた	
順位	（参考）全体順位			偏差値	順位	偏差値	順位	偏差値	順位	偏差値	順位
1	1	文京区	**86.1**	61.7	16	87.3	1	69.5	6	83.5	1
2	28	江戸川区	**74.8**	63.6	11	67.0	5	77.9	1	61.1	19
3	50	横浜市栄区	**73.0**	77.4	2	58.1	22	61.6	16	64.5	10
4	3	武蔵野市	**68.7**	57.7	29	61.4	13	73.2	4	60.4	25
5	4	目黒区	**67.4**	45.6	94	68.7	3	66.9	8	69.7	4
6	9	品川区	**67.2**	64.8	5	54.2	46	60.6	22	67.0	6
7	36	横浜市港北区	**66.3**	60.7	18	63.1	10	62.6	14	58.8	29
8	12	静岡市	**65.5**	64.0	8	65.7	7	52.0	54	60.7	24
9	**	稲城市	**64.9**	78.6	1	54.8	41	54.2	39	50.7	62
10	16	荒川区	**64.6**	53.6	45	54.9	40	72.0	5	61.0	22
11	**	横浜市青葉区	**63.8**	55.7	34	67.1	4	53.7	42	62.4	13
12	**	横浜市都筑区	**63.7**	64.1	7	59.1	21	67.3	7	47.3	77
13	7	大阪市中央区	**62.8**	51.9	57	59.2	20	60.2	23	65.1	8
14	41	横浜市鶴見区	**62.1**	63.9	9	47.5	86	63.8	12	57.1	36
15	37	大阪市住吉区	**62.0**	55.4	37	56.4	27	54.0	41	67.4	5
16	47	あきる野市	**61.7**	59.4	22	61.2	14	57.9	28	53.8	45
17	17	福岡市	**61.6**	57.9	26	53.8	50	57.6	29	62.4	12
18	31	府中市	**60.8**	55.5	35	58.1	23	54.3	37	62.3	14
19	20	大阪市都島区	**60.8**	63.3	12	50.0	74	64.9	10	50.9	61
20	21	八王子市	**60.2**	51.6	63	62.3	12	54.2	40	61.0	21
21	27	大阪市阿倍野区	**60.1**	48.6	79	52.9	57	61.5	18	65.9	7
22	**	西東京市	**60.0**	57.9	27	65.8	6	48.9	77	55.1	42
23	24	京都市	**59.5**	62.9	14	56.1	29	50.1	65	56.0	37
24	13	横浜市保土ケ谷区	**59.5**	53.3	49	56.0	30	66.9	9	51.0	60
25	**	大田区	**58.3**	60.7	19	55.4	36	43.6	99	62.1	17
26	22	昭島市	**58.3**	53.3	48	47.0	88	73.9	3	49.3	67
27	18	仙台市	**58.2**	63.3	13	53.3	52	51.3	60	53.4	49
28	8	金沢市	**58.0**	51.3	65	60.5	15	53.0	47	58.0	32
29	**	横浜市港南区	**57.9**	59.6	21	45.9	93	57.3	32	58.2	31
30	**	大津市	**57.8**	52.2	55	52.8	58	61.5	17	55.8	39
31	**	広島市	**57.2**	60.4	20	56.7	26	50.6	62	51.6	59
32	45	大阪市住之江区	**57.1**	64.2	6	46.7	91	54.3	38	52.8	52
33	46	神戸市	**56.9**	52.4	52	53.9	49	59.7	24	53.7	47
34	30	青梅市	**56.4**	47.9	84	63.8	9	54.8	34	52.7	54
35	25	葛飾区	**56.4**	58.5	25	49.1	80	53.5	44	55.9	38
36	14	盛岡市	**56.1**	51.8	58	55.4	37	50.8	61	59.2	27
37	**	江東区	**56.1**	51.6	62	49.2	78	59.1	26	57.2	35
38	19	那覇市	**55.8**	63.8	10	59.6	19	42.6	104	48.4	68
39	**	宮崎市	**55.7**	55.8	33	64.7	8	47.9	78	47.4	74
40	40	中央区	**55.7**	42.8	107	54.0	48	62.9	13	57.9	33
41	**	町田市	**55.3**	53.6	46	55.7	32	53.7	43	51.9	56
42	**	練馬区	**55.2**	58.6	24	55.3	38	51.6	56	48.3	70
43	**	東大和市	**53.6**	56.3	31	40.3	112	59.1	25	53.3	50
44	**	横浜市瀬谷区	**53.6**	77.1	3	36.3	122	43.7	98	48.3	69
45	15	渋谷区	**53.5**	35.7	126	43.3	103	55.6	33	77.0	2
46	2	大阪市北区	**53.3**	37.2	122	50.8	70	52.2	52	70.8	3
47	5	大阪市西区	**53.2**	37.8	120	79.6	2	39.4	112	54.6	44
48	**	川崎市	**53.0**	53.4	47	45.3	95	57.5	31	51.7	57
49	35	長野市	**52.8**	52.0	56	62.4	11	46.2	86	47.4	75
50	**	大阪市鶴見区	**52.7**	66.5	4	36.7	121	64.6	11	37.6	123

※カテゴリー偏差値：4項目の合計得点を偏差値化した値。

3 センシュアス・シティのタイプ

前項でみた、各カテゴリー・ランキングを、今度は都市別にみてみよう。前項の分析と多少重複する部分があるが、各都市がどの分野に強いのか、その特徴を、都市間で対比しつつ把握することが目的である。

category 1 『東京都』

センシュアス度トップの「文京区」は、「お寺や神社にお参りをした」、「買い物途中で店の人や他の客と会話を楽しんだ」などに代表される『共同体に帰属している』、「外で思いきり身体を動かして汗をかいた」、「遠回り、寄り道していつもは歩かない道を歩いた」に代表される『歩ける』が高く(カテゴリー・ランキング1位)、「デートをした」などの『ロマンスがある』、「コンサート、クラブ、演劇、美術館などのイベントで興奮・感動した」などの『機会がある』も高水準である(カテゴリー・ランキング2位)。一方で、「木陰で心地よい風を感じた」、「空気が美味しくて深呼吸した」などの『自然を感じる』は、スコアの水準自体は低くないが、相対的に高いわけではない。

これに対して、センシュアス度3位の「武蔵野市」はバランスが取れていることがわかる。『街を感じる』と『自然を感じる』が「文京区」よりも高く、レーダーチャートがより円に近い形状をしている。

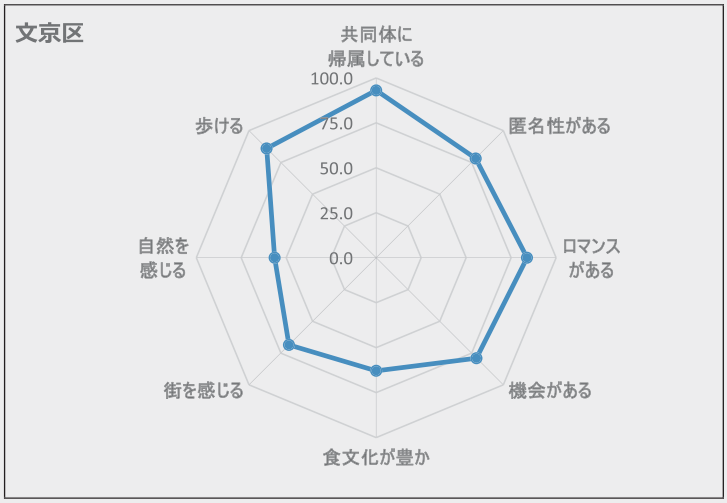
続く4位の「目黒区」も、「武蔵野市」タイプである。『自然を感じる』が、際立って高いわけではないため、「武蔵野市」よりも角が立ってみえるが、その他のカテゴリー・スコアは「武蔵野市」と拮抗しているのである。株式会社リクルート住まいカンパニーの実施した『2015年版 みんなが選んだ住みたい街ランキング 関東版』において、1位の「吉祥寺駅」がある「武蔵野市」も、同2位に躍進した「目黒駅」からの生活エリアにある「目黒区」も、センシュアス度においては全カテゴリーで上位を占めるバランス型だといえよう。

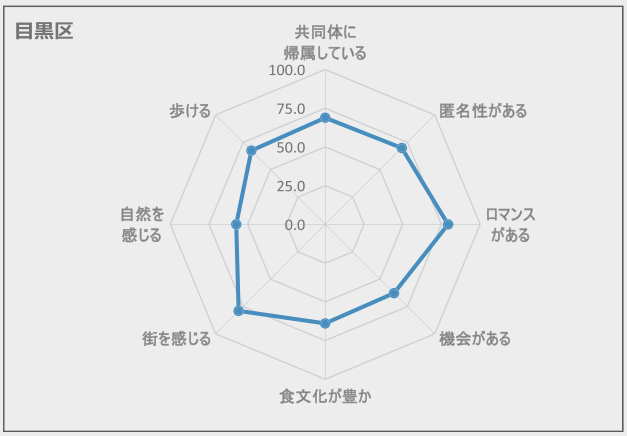
当然ながら、東京23区や、東京都23区以外の都市が、すべて同じ傾向を示すわけではない。そもそも偏差値の水準自体が異なるのだが、ここでは、センシュアス・シティ・ランキング上位50位圏外の「新宿区」と「国立市」をみてみよう。「新宿区」の場合、『共同体に帰属している』や『ロマンスがある』は、ある程度の評価を得ているが、『機会がある』や『街を感じる』などは平均的。『食文化が豊か』や『歩ける』などは、全国平均を下回っているのである。同様に、「国立市」の場合、『共同体に帰属している』や『街を感じる』など5分野においては平均的なスコアなのだが、『匿名性がある』、『ロマンスがある』、『機会がある』が平均を大きく下回っている。

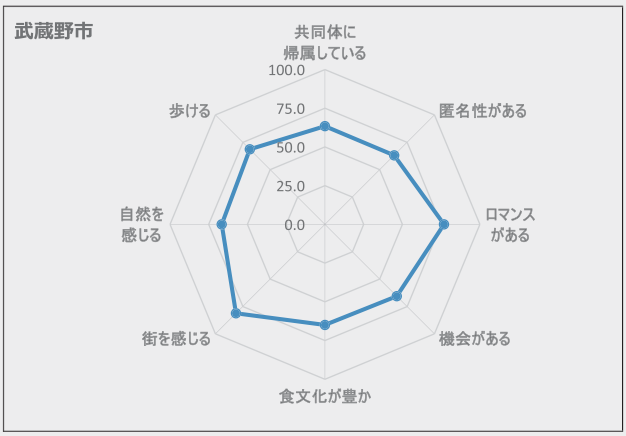
東京を指して、「刺激がある」「面白いことが起こる」「未知との出会いがある」と表現するケースは多いが、たとえ都心部であっても、『ロマンスがある』、あるいは『機会がある』などの体験が保証されているわけではなさそうだ。

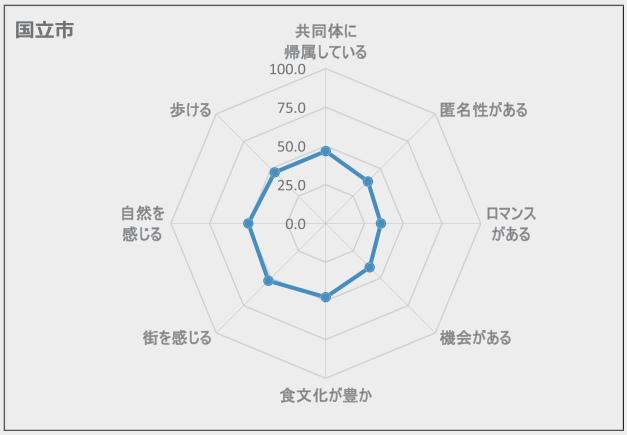
同時に、「東京には自然がない」というのも誤りである。実際の公園や緑などの量に関する分析は他の考察に譲るが、特に東京23区以外の市部に、『自然を感じる』順位が高い都市が多いことは、前項で確認した通りである。

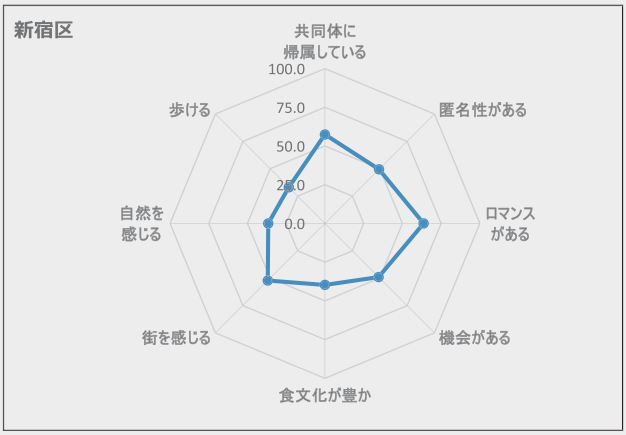
図20


文京区
共同体に
帰属している
匿名性がある
ロマンス
がある
機会がある
食文化が豊か
街を感じる
自然を
感じる
歩ける
100.0
75.0
50.0
25.0
0.0


目黒区
共同体に
帰属している
匿名性がある
ロマンス
がある
機会がある
食文化が豊か
街を感じる
自然を
感じる
歩ける
100.0
75.0
50.0
25.0
0.0


武蔵野市
共同体に
帰属している
匿名性がある
ロマンス
がある
機会がある
食文化が豊か
街を感じる
自然を
感じる
歩ける
100.0
75.0
50.0
25.0
0.0


国立市
共同体に
帰属している
匿名性がある
ロマンス
がある
機会がある
食文化が豊か
街を感じる
自然を
感じる
歩ける
100.0
75.0
50.0
25.0
0.0


新宿区
共同体に
帰属している
匿名性がある
ロマンス
がある
機会がある
食文化が豊か
街を感じる
自然を
感じる
歩ける
100.0
75.0
50.0
25.0
0.0

category 2 『東京下町』

ここで、センシュアス度・上位都市の分析を離れ、東京の下町と呼ばれるエリアに注目しよう。
図21に示す区のうち、「台東区」、「荒川区」、「葛飾区」、「江戸川区」はセンシュアス度の上位30位にランクインしている（それぞれ6位、16位、25位、28位）。

美術館・博物館の集積エリアである上野駅周辺や、浅草などの、古くから人を引き寄せるスポットだけでなく、谷中や御徒町ー蔵前など、昨今話題になっているエリアを持つ「台東区」は、『自然を感じる』、『歩ける』が相対的に低い以外は総じてスコアが高く、特に『共同体に帰属している』、『機会がある』、『街を感じる』は、偏差値75以上の高水準である。その他の分野も、図21の6エリア中、トップである。

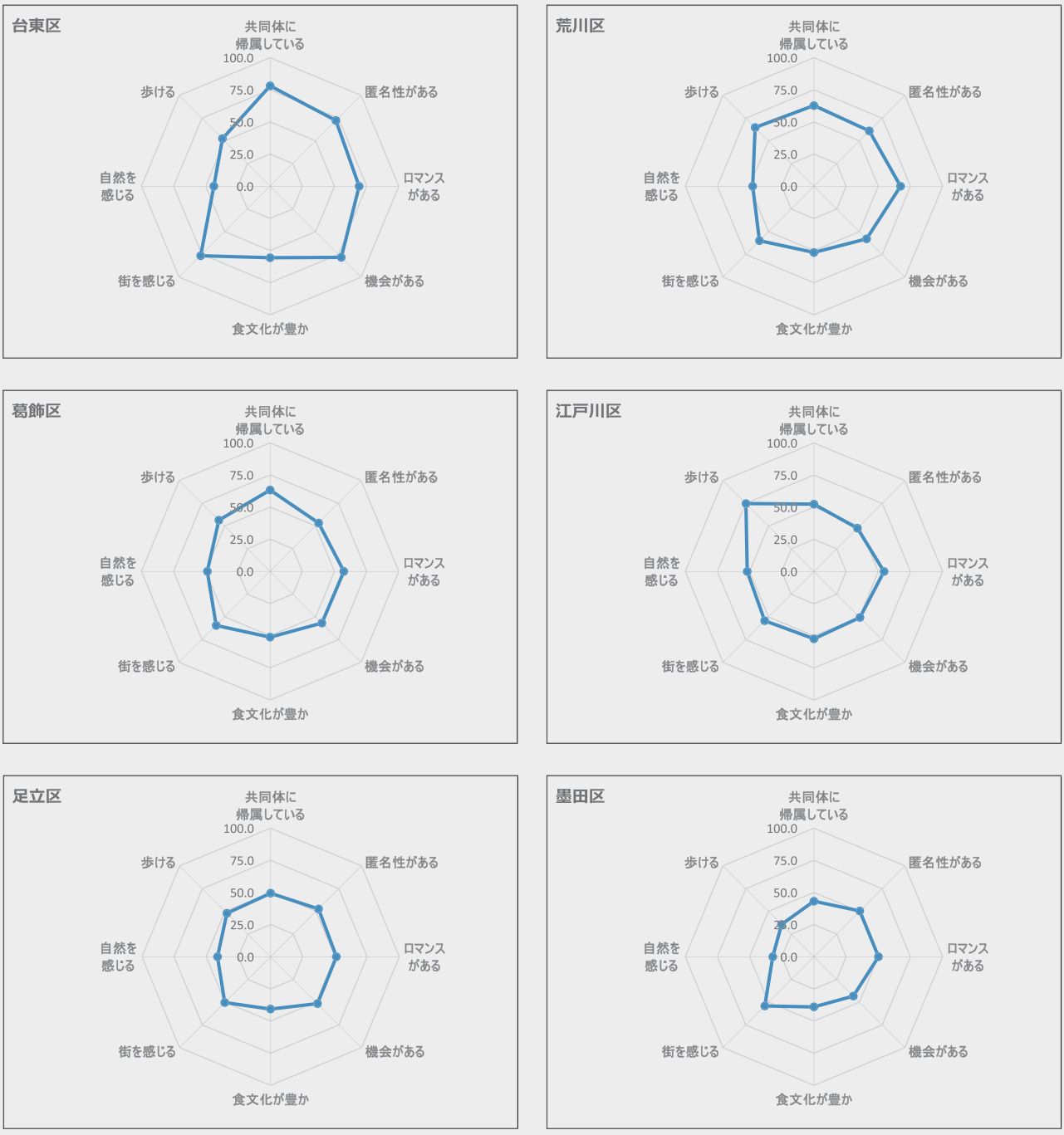
続く「荒川区」と「葛飾区」は、『食文化が豊か』、『自然を感じる』が、偏差値50前後にとどまるものの、その他は万遍なくスコアが高い点で共通している。特に「荒川区」の場合、『匿名性がある』、『ロマンスがある』、『歩ける』のスコアが偏差値60を超えており、これらの分野で「葛飾区」に差をつけている。

これらの区と一味違うスコアの出方を見せるのが、東京最東端に位置し、浦安市に隣接する「江戸川区」である。前項でもみた通り、『歩ける』が突出して高い。また、同じ下町の他の区が『自然を感じる』の偏差値が軒並み50未満であるのに対し、平均以上をマークしている。

「足立区」は、『食文化が豊か』、『自然を感じる』が、偏差値40程度で低く、その他の分野も平均前後のスコア。東京スカイツリーで話題を呼んでいる「墨田区」は、『街を感じる』がそこそこ高い水準である一方、『自然を感じる』、『歩ける』が極端に低く、その意味で特色はあるのだが、総じて低スコアである。

隣接している区同士であっても、そのスコアの水準だけでなく、強み・弱みの差（特色と言ってもよい）が大きいといえるだろう。

図21


台東区
荒川区
葛飾区
江戸川区
足立区
墨田区
共同体に帰属している
匿名性がある
ロマンスがある
機会がある
食文化が豊か
街を感じる
自然を感じる
歩ける
100.0
75.0
50.0
25.0
0.0

category 3 『大阪市』

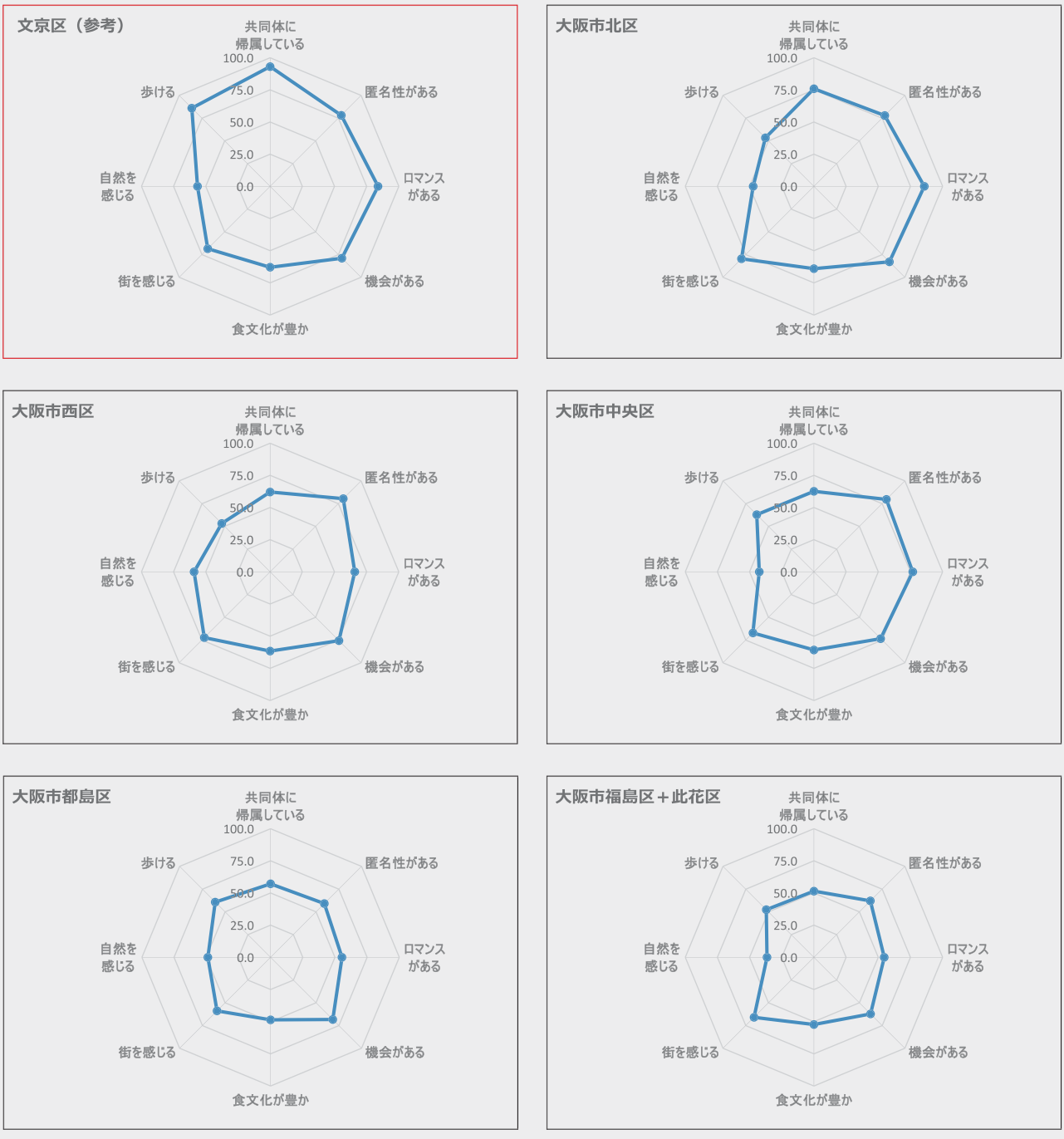
再び、センシュアス度・上位都市の特徴把握に戻る。センシュアス度２位の「大阪市北区」は、「文京区」よりメリハリが効いている。「デートをした」や「路上でキスした」などの『ロマンスがある』、「刺激的で面白い人達が集まるイベント、パーティに参加した」などの『機会がある』や、「商店街や飲食店から美味しそうな匂いが漂ってきた」、「活気ある街の喧騒を心地よく感じた」などの『街を感じる』などは「文京区」よりも高い。その一方で、『歩ける』、『自然を感じる』は平均程度に留まっている。

「大阪市西区」、「大阪市中央区」も、大きくは「大阪市北区」と同タイプである。「カフェやバーで１人で自分だけの時間を楽しんだ」、「不倫のデートをした」などの『匿名性がある』は、「大阪市西区」、「大阪市中央区」がカテゴリー・ランキングで１位、２位を占めており、『機会がある』、『街を感じる』なども上位にあるのに対し、「大阪市西区」では『歩ける』が平均程度にまで落ち込み、『ロマンスがある』もやや低い。「大阪市中央区」では『自然を感じる』が平均を下回っている。また両区とも、『共同体に帰属している』は、「大阪市北区」ほど高くはない。

大阪市について、各カテゴリーで上位にランクインした「大阪市都島区」と「大阪市福島区＋此花区」についても、参考までレーダーチャートを掲載する。センシュアス度20位の「大阪市都島区」、同29位の「大阪市福島区＋此花区」とも、『機会がある』のスコアが高く、これらの近接エリア一帯が、豊富な出会いの機会やチャンスを提供していることがうかがえる。

あえて微妙な違いを記述すれば、自然を感じる、歩くことの楽しさ以外は全国トップクラスの「大阪市北区」、匿名性が高いが、ややロマンスに欠ける「大阪市西区」、匿名性、ロマンスとも高い「大阪市中央区」、歩いて楽しい「大阪市都島区」、街を感じられる「大阪市福島区＋此花区」、となるだろうか。その都市にある「場所」や人々の「行動」の微妙な差が、ディテールを形作っているのだろう。

図22


文京区（参考）
大阪市北区
大阪市西区
大阪市中央区
大阪市都島区
大阪市福島区＋此花区
共同体に帰属している
匿名性がある
ロマンスがある
機会がある
食文化が豊か
街を感じる
自然を感じる
歩ける
100.0
75.0
50.0
25.0
0.0

category 4 『横浜市』

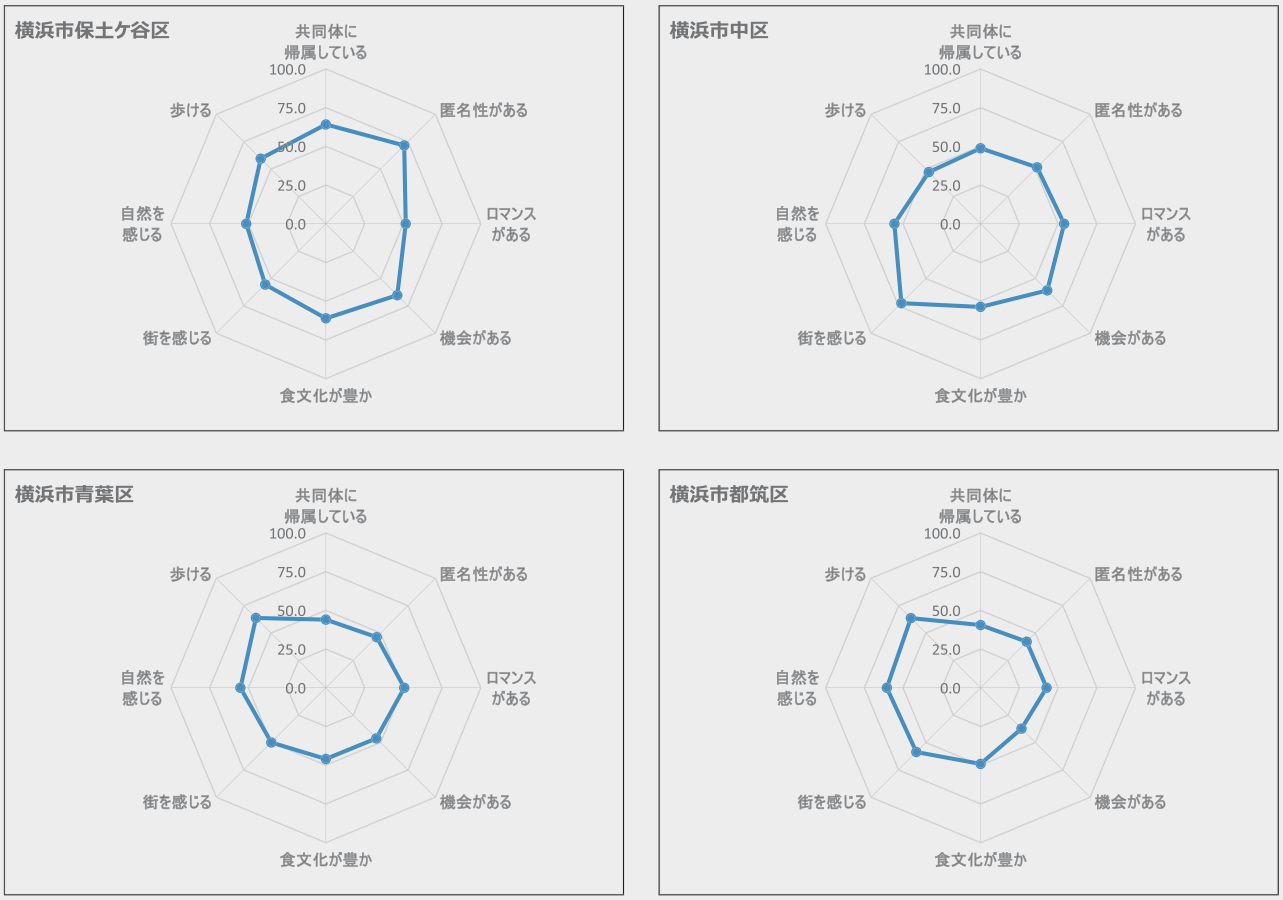
センシュアス度上位にランクインした、東京都、大阪市以外の都市はどういう特徴をもつだろうか。

横浜市の都市のレーダーチャートを、いくつか掲載する。「横浜市青葉区」、「横浜市都筑区」は、センシュアス度では50位圏外である。

横浜市の中では、「横浜市保土ケ谷区」のセンシュアス度が最も高く、全体順位は13位である。『共同体に帰属している』、『匿名性がある』、『機会がある』、『食文化が豊か』が高いが、その中でも、「平日の昼間から外で酒を飲んだ」や「不倫のデートをした」などの『匿名性が高い』は全国でも1桁の順位である。続く「横浜市中区」は、『街を感じる』が突出して高く、『機会がある』も高水準。

これに対して、たまプラーザのある「横浜市青葉区」は、『歩ける』が高い以外は平均前後のスコアであり、港北ニュータウンのある「横浜市都筑区」は、『街を感じる』や『自然を感じる』、『歩ける』が高いが、『機会がある』、『ロマンスがある』、『匿名性がある』は平均を大きく下回っている。この２つのエリアは、『共同体に帰属している』が平均よりも低いスコアであることも注目されよう。

図23

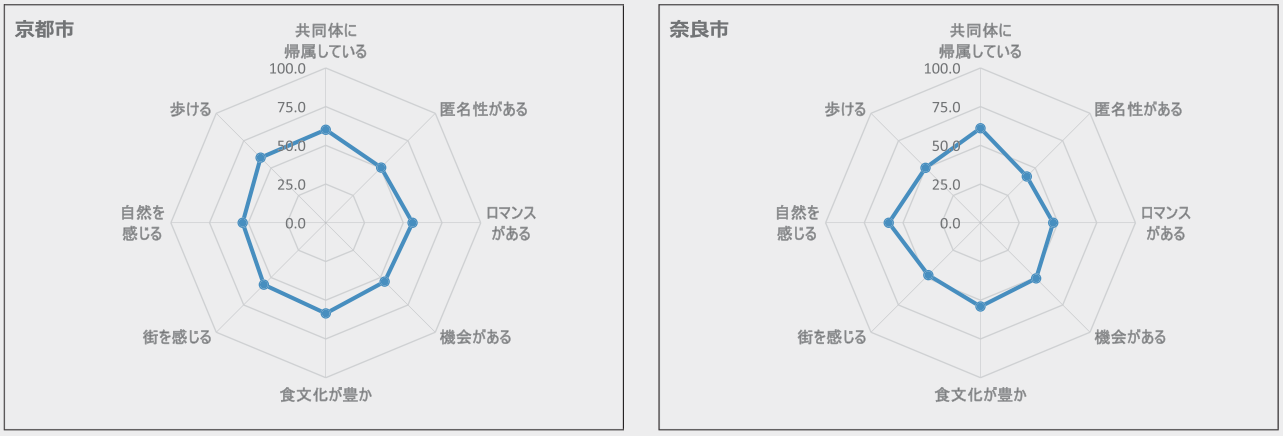


category 5 『京都市 vs 奈良市』

「京都市」「奈良市」の古都同士も比較してみた。「京都市」は、センシュアス度24位、「奈良市」は48位である。

「京都市」の場合、すべてのカテゴリーで平均を上回っているが、中でも『共同体に帰属している』、『食文化が豊か』、『歩ける』が高水準である。『ロマンスがある』や『街を感じる』なども、ある程度の水準をキープしており、バランスが取れている。これに対して「奈良市」の場合、『共同体に帰属している』、『自然を感じる』は「京都市」よりも高い。一方で、『匿名性がある』や『ロマンスがある』、『街を感じる』は、全国平均を下回っており、レーダーチャートの形状もエッジが立っている。『歩ける』が低い点も目を引く。歴史がある都市同士とはいえ、その感覚のされ方は大きく異なるのである。

図24



category 6 『地方都市』

いわゆる地方都市にはどのようなタイプがあるだろうか。図25の「金沢市」、「静岡市」、「盛岡市」、「那覇市」のレーダーチャートからわかるのは、『食文化が豊か』がセンシュアス度を上げる要因になっている都市が多いということだ。センシュアス度8位の「金沢市」の場合、まず、「地元でとれる食材を使った料理を食べた」、「地酒、地ビールなど地元で作られる酒を飲んだ」などの『食文化が豊か』が1位である。

しかし「金沢市」の場合、それだけではなく、『共同体に帰属している』、『機会がある』などが1桁順位であり、『ロマンスがある』も11位と高い。『街を感じる』が若干低い以外は、その他のカテゴリーも20位前後に位置する。強烈な強みをもち、その他の項目も総じて高水準、というタイプだ。

12位の「静岡市」もこのタイプである。『食文化が豊か』が高い（カテゴリー・ランキング6位）のに加え、「通りで遊ぶ子供たちの声を聞いた」や「外で思い切り身体を動かして汗をかいた」などの『歩ける』も平均を大きく上回る（カテゴリー・ランキング8位）。その他のカテゴリーも30位を下回るものはなく、高いレベルにスコアが揃う。センシュアス度14位の「盛岡市」、同19位の「那覇市」などもこのタイプといっていい。

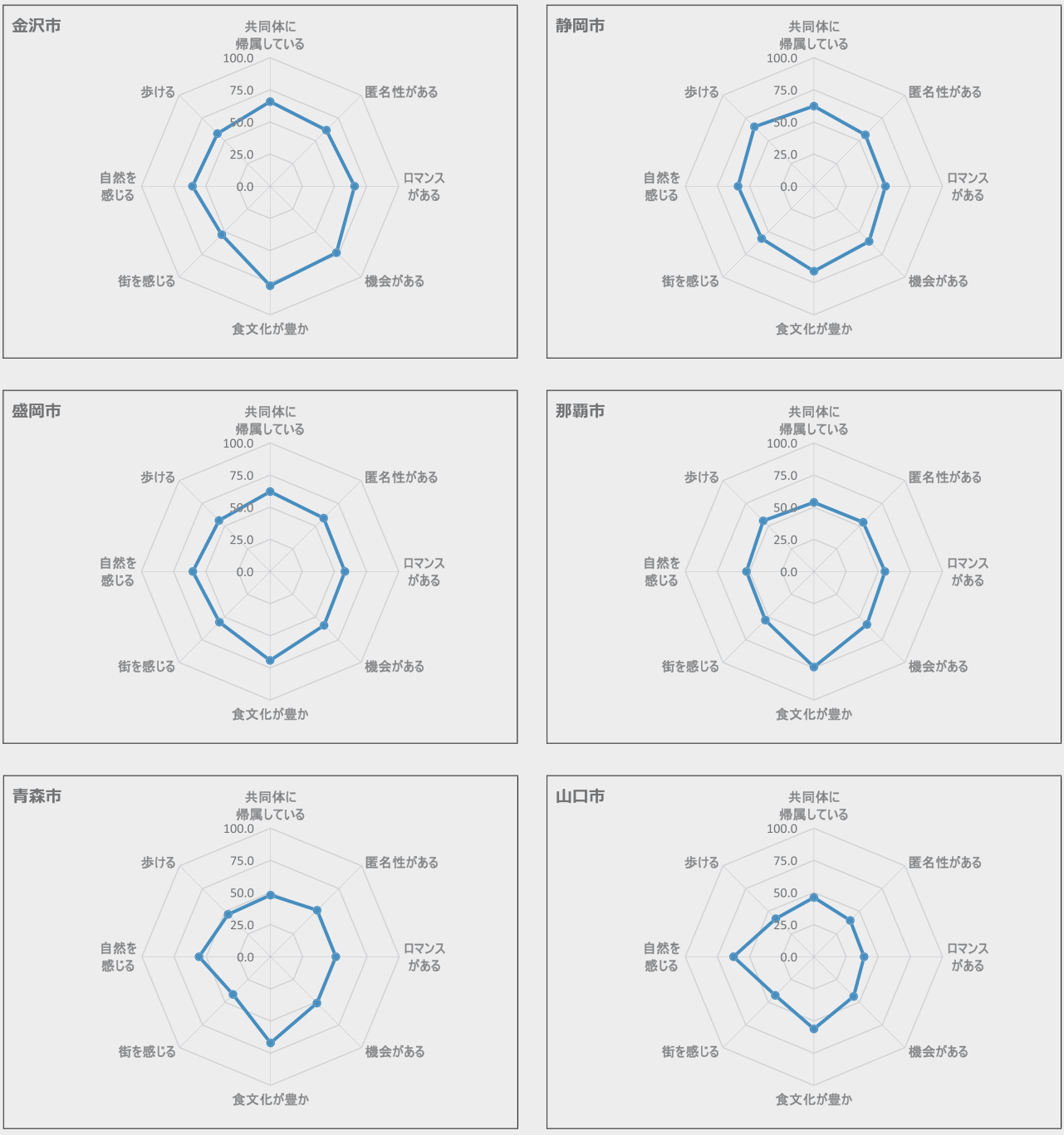
参考まで、センシュアス度49位の「青森市」と、50位圏外の「山口市」のデータも記載する。どちらも『食文化が豊か』と『自然を感じる』が全国平均を上回っているのだが、それ以外のカテゴリーのスコアが相対的に低いことがわかる。

地方都市の場合、『食文化が豊か』と『自然を感じる』が高めであるケースが多いため、この2つの分野だけが相応に高くても、センシュアス度全体の順位は上がらない。住んでいる人からも、ごく当たり前のこととして受容されている場合が多いのではないだろうか。

かといって、全方位的にセンシュアス度を上げる方向が得策とは限らない。参考になるのは、「那覇市」のデータだろう。センシュアス度上位の地方都市にあって、『共同体に帰属している』のスコアが例外的に低い。それでも、『食文化が豊か』は、「金沢市」に迫るほどの高水準であり、ここがセンシュアス度全体の高さを担保している。

ポイントは、現在の強みをどう突出させていくかという点にある。『自然を感じる』についても同様である。「自然」や「食」など、既にある強みに対する解像度を上げていく方向が、真剣に検討されてよいのではないだろうか。

図25


金沢市
静岡市
盛岡市
那覇市
青森市
山口市
共同体に帰属している
匿名性がある
ロマンスがある
機会がある
食文化が豊か
街を感じる
自然を感じる
歩ける
100.0
75.0
50.0
25.0
0.0

3 センシュアス・シティ にある場所と都市のキャラクター

センシュアス度が高い都市には、どのような「場所」があるだろうか。あるいは、センシュアス度が高い都市は、どのような「キャラクター」の都市だろうか。また、センシュアス度と相関の強い「場所」や「キャラクター」とは、具体的にはどういうものがあるだろうか。

category 1 『都市にある「場所」』

ここでは、『飲食店』、『チェーン系』から、『公園・自然』まで、12カテゴリー30項目の「場所」を提示し、「ある」と回答したスコアを、センシュアス度別に分析した。

まず、センシュアス度が高いほど、各場所の「ある」のスコアが高い項目が多い。特に、『飲食店』、『セレクト系』、『メジャー系』、『エッジ系』などは、全体値を大きく上回り、かつセンシュアス度が上がるについてスコアも上昇する項目がほとんどである。

このうち、全体値とのギャップが最も目立つのは『飲食店』であるが、具体的には、「小さな居酒屋や酒場が集まった横丁」や「有名な高級レストランや料亭」、あるいは「個人経営のこだわりのカフェ・喫茶店」などはセンシュアス度との相関も強い。センシュアス度の高い都市は、高級店や美食が楽しめるお店だけでなく、小さく個性的なお店や、その集積場所が多いことがポイントである。

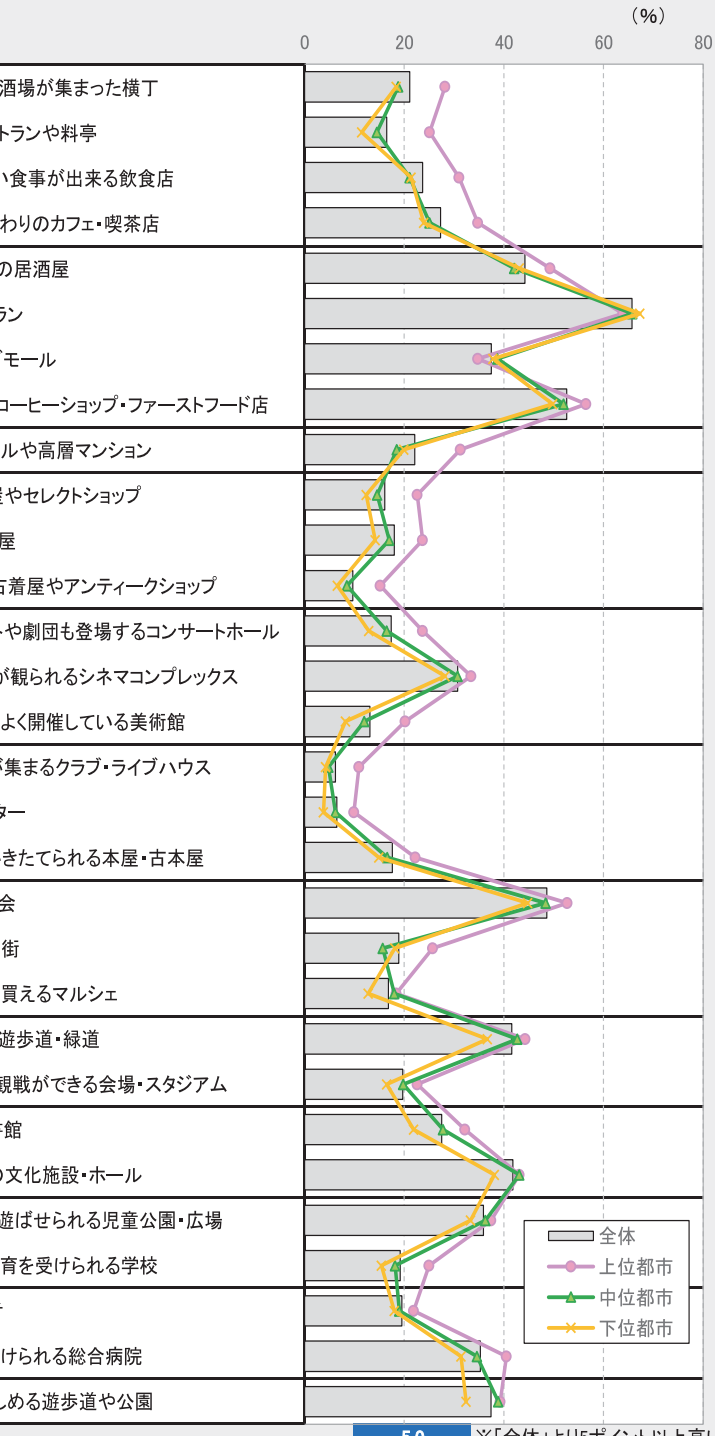
また、センシュアス度が高ければ『チェーン系』が少ないかといえばそうではない。「大手チェーンの居酒屋」、「大手チェーンのコーヒーショップ・ファーストフード」などは、センシュアス度・上位都市が最も高い。センシュアス度の高い都市には、さまざまな価格帯や時間帯、気の張り方などに対応できる飲食店が「ある」ということだろう。

注目すべきは、センシュアス度が高いからといって、必ずしも「ある」のスコアが高いとは限らないジャンルや場所があることだ。『チェーン系』の中の「ファミリーレストラン」や「大型ショッピングモール」は、むしろセンシュアス度・中位都市、下位都市のスコアが高い。また、『公共施設』の中の「公民館や公共の文化施設・ホール」も、センシュアス度・上位都市と中位都市とで差はみられない。つまり、「ファミリーレストラン」、「大型ショッピングモール」、「公民館や公共の文化施設・ホール」の有無と、センシュアス度との相関は低いのである。

図26

■ 個別評価（場所）【ある】（全体／複数回答）

Q.あなたのお住まいから気軽に行けるエリアに、以下のような場所はありますか。ある場所をすべてお選びください。



（%）

		全体	センシュアス度都市群別		
			センシュアス度・上位都市	センシュアス度・中位都市	センシュアス度・下位都市
		(n=18300)	(n=4654)	(n=9063)	(n=4583)
飲食店	小さな居酒屋や酒場が集まった横丁	21.1	**28.2**	18.8	18.4
	有名な高級レストランや料亭	16.5	**25.1**	14.5	***11.5***
	夜遅くに美味しい食事が出来る飲食店	23.7	**31.0**	21.1	21.4
	個人経営のこだわりのカフェ・喫茶店	27.3	**34.8**	25.1	23.9
チェーン系	大手チェーン店の居酒屋	44.2	**49.3**	42.1	43.1
	ファミリーレストラン	65.7	63.9	65.8	67.3
	大型ショッピングモール	37.5	34.8	38.7	37.8
	大手チェーンのコーヒーショップ・ファーストフード店	52.6	56.5	52.0	49.8
高層ビル	現代的な高層ビルや高層マンション	22.1	**31.3**	18.5	19.9
セレクト系	トレンドな雑貨屋やセレクトショップ	16.1	**22.6**	14.6	12.4
	センスの良い花屋	18.0	**23.7**	17.0	14.2
	セレクトの良い古着屋やアンティークショップ	9.7	**15.2**	8.5	6.6
メジャー系	有名アーティストや劇団も登場するコンサートホール	17.4	**23.7**	16.5	12.9
	メジャーな映画が観られるシネマコンプレックス	30.7	33.4	30.7	28.2
	有名な美術展をよく開催している美術館	13.1	**20.2**	12.0	8.2
エッジ系	感度の高い人が集まるクラブ・ライブハウス	6.2	10.9	4.8	4.2
	単館系ミニシアター	6.5	9.9	6.2	3.8
	知的好奇心をかきたてられる本屋・古本屋	17.6	22.2	16.6	14.9
コミュニティ	お寺や神社、教会	48.6	52.7	48.4	44.8
	活気のある商店街	18.9	**25.7**	15.7	18.1
	産直野菜などが買えるマルシェ	16.8	18.4	18.0	12.8
スポーツ	散歩が楽しめる遊歩道・緑道	41.6	44.3	42.7	36.7
	プロスポーツの観戦ができる会場・スタジアム	19.7	22.6	19.8	16.5
公共施設	蔵書が多い図書館	27.5	32.2	27.8	***21.9***
	公民館や公共の文化施設・ホール	41.8	43.1	43.1	38.1
子育て・教育	安心して子供を遊ばせられる児童公園・広場	35.9	37.4	36.3	33.3
	レベルが高い教育を受けられる学校	19.2	**25.0**	18.2	15.4
医療	腕の良い町医者	19.5	21.9	19.0	18.0
	高度な医療を受けられる総合病院	35.3	**40.5**	34.6	31.4
公園・自然	水辺・川辺を楽しめる遊歩道や公園	37.4	39.3	38.9	***32.4***

5.0 ※「全体」より5ポイント以上高い
3.0 ※「全体」より3ポイント以上高い
-5.0 ※「全体」より5ポイント以上低い

category 2 『都市の「状態（キャラクター）」』

センシュアス度の高い都市は、どのように形容され、表現される街か。ここでは、11カテゴリー30項目に絞って、センシュアス度別の分析を行った。

センシュアス度・上位都市のスコアが総じて高くなっているが、特に、「住宅、オフィス、商店、飲食店が狭いエリアに混在している」、「古い建物と新しい建物が混在している」、「街の歴史を感じる風景・街並みが残っている」などの『街区・ロケーション』に属する項目、「必要な場所、行きたいところがコンパクトにまとまっている」などの『コンパクト』に属する項目、「年齢・職業・収入など多様な人が住んでいる」、「外国人がたくさん住んでいる」などの『多様性』に属する項目が際立って高いのが特徴である。また、これらの項目のほとんどが、センシュアス度との相関が強い。

このうち、『街区・ロケーション』のキー・ワードは“混在”である。「入り組んだ小さな路地が多い」も含めて考え合わせると、センシュアス度の高い都市では、古い建物と新しい建物の混在、新鋭と歴史の混在、用途の多様性が実現しているといえるだろう。

“混在”は、建物や物理的条件だけにとどまらない。そこに暮らす人々の多様なあり方が担保されているようだ。センシュアス度・上位都市は、「年齢・職業・収入など多様な人が住んでいる」、「外国人がたくさん住んでいる」など、さまざまな人が暮らしていることは既にみたが、『労働市場』の「夫婦共働きがしやすい」、「自分に合った仕事・職場を見つけやすい」などのスコアも高く、暮らし方のフレキシビリティが担保されていることも注目できよう。キー・ワードは“多様性”である。

なお、『街区・ロケーション』と並んでセンシュアス度・上位都市のスコアが高かった『コンパクト』だが、「クルマがなくても生活に不便はない」や「自転車での移動が快適」については、センシュアス度・中位都市のスコアが最も低い。つまり、センシュアス度とコンパクトであることは相関が弱いのである。都市はコンパクトであれば良いという、単純な構造にはないことがわかる。

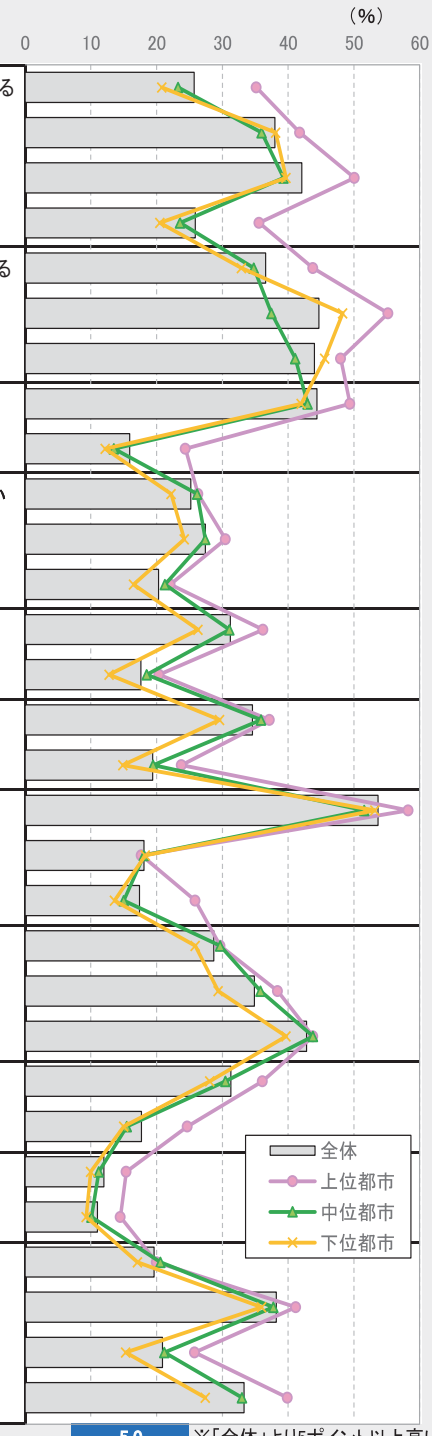
同様に、センシュアス度との相関が弱いのが、「買い物や病院など日常生活の利便性が高い」、「物価が安く生活にお金がかからない」などである。

図27

■ 個別評価（状態）【あてはまる・計】（全体／各単一回答）

Q.あなたの住まいの近隣の地域は、どのようなところですか。※「地域」とは、自宅がある市区町村を中心に、主な生活圏のことを指します。

（%）



		全体	センシュアス度都市群別		
			センシュアス度・上位都市	センシュアス度・中位都市	センシュアス度・下位都市
		(n=18300)	(n=4654)	(n=9063)	(n=4583)
街区・ロケーション	住宅、オフィス、商店、飲食店が狭いエリアに混在している	25.7	**35.2**	23.3	20.8
	入り組んだ小さな路地が多い	38.0	41.8	36.0	38.1
	古い建物と新しい建物が混在している	42.1	**50.1**	39.3	39.7
	街の歴史を感じる風景・街並みが残っている	25.9	**35.6**	23.6	***20.5***
コンパクト	必要な場所、行きたいところがコンパクトにまとまっている	36.6	**43.8**	34.8	32.9
	クルマがなくても生活に不便はない	44.7	**55.2**	***37.5***	48.3
	自転車での移動が快適	44.0	48.0	41.1	45.6
多様性	年齢・職業・収入など多様な人が住んでいる	44.4	**49.4**	43.0	42.0
	外国人がたくさん住んでいる	15.9	**24.4**	13.5	12.2
安全性	道路で小さな子どもが遊んでいてもあまり心配はない	25.2	26.3	26.2	22.2
	地震や大雨などの自然災害に強い	27.4	30.5	27.4	24.2
	火災が燃え広がるおそれが少ない	20.3	22.1	21.3	16.5
治安のよさ	夜間に女性がひとり歩きをしても不安はない	31.2	**36.2**	31.1	26.3
	家の鍵をかけ忘れてもあまり心配はいらない	17.6	20.4	18.5	12.8
清潔・整然	道端にゴミやタバコの吸殻が落ちていない	34.6	37.2	35.9	***29.6***
	街並み・景観に統一感がある	19.4	23.8	19.5	14.9
生活利便性	買い物や病院など日常生活の利便性が高い	53.7	58.3	51.6	53.2
	物価が安く生活にお金がかからない	18.1	17.7	18.1	18.3
	娯楽やレジャーが多くて楽しい	17.4	**25.9**	15.0	13.6
バリアフリー	ベビーカーで出かけてもストレスがない	28.7	29.7	29.7	25.9
	子育てや教育に良い環境が整っている	34.9	38.4	35.8	***29.4***
	元気な高齢者が多い	42.8	43.8	43.8	39.7
労働市場	夫婦共働きがしやすい	31.3	36.1	30.5	28.1
	自分に合った仕事・職場を見つけやすい	17.7	**24.7**	15.5	15.0
政治参加	政治や行政に市民として関わる機会が多い	12.0	15.4	11.2	10.0
	街づくりのNPOなどが活発に活動している	11.0	14.5	10.1	9.3
コミュニティ	お裾分けし合うような近所づきあいがある	19.6	20.0	20.6	17.1
	ご近所づきあいなどのしがらみが少ない	38.2	41.2	37.8	36.0
	暮らしの中に古いしきたりや伝統が残っている	20.9	25.8	21.2	***15.3***
	街に愛着を持っている人が多い	33.3	**39.9**	33.0	***27.4***

5.0 ※「全体」より5ポイント以上高い
3.0 ※「全体」より3ポイント以上高い
-5.0 ※「全体」より5ポイント以上低い

3-3 センシュアス・シティには どのような人が住んでいるか

1 センシュアス・シティに住む人の特徴

category 1 「個人志向」vs「共同体志向」

ここでは、個人の価値観を浮き彫りにするため、「個人志向」を示すと考えられる選択肢と、「共同体志向」を表すと考えられる選択肢を８つずつ提示し、それぞれの当てはまり度を５段階（「強くそう思う」から「全くそう思わない」）で質問した。「そう思う」「ある程度そう思う」を合わせた「そう思う・計」のスコアをみていく。センシュアス度別にみた場合、「個人志向」と「共同体志向」とはどのように混在しているだろうか。

「個人志向・計」（図28-1）をみると、センシュアス度が上がるにつれてスコアも上がる。「共同体志向・計」（図28-2）も同様だが、特にセンシュアス度・下位都市の低さが目立つ。

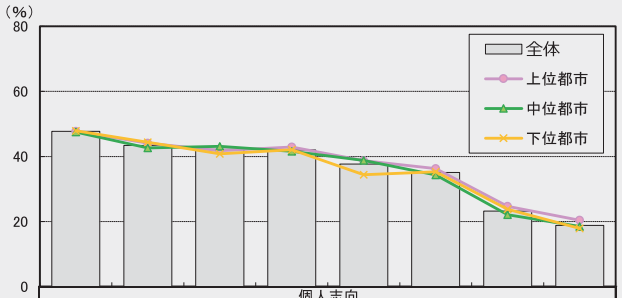
「個人志向」「共同体志向」とも「そう思わない・計」のスコアも確認したが、ほぼ上記と逆の関係になる。つまり、センシュアス度・上位都市では二極化傾向があり、それを強く表明する人が多いが、センシュアス度・下位都市では「共同体志向」が弱い、ということがいえそうだ。

なお、個々の選択肢自体の差は微差であり、センシュアス度とリニアな関係にある項目はそれほど多くないが、「個人志向」より「共同体志向」において、「センシュアス度が上がればスコアも上がる」項目が多いことは注目してもいいだろう。例えば、「個人志向」の選択肢の中では、「格差や貧困は個人の自己責任であって、社会の問題にするのはおかしい」だけが、センシュアス度が上がるとスコアも上がる。「共同体志向」の選択肢の場合、「仲間と一緒に何かを作り上げていきたい」、「向こう三軒両隣、昔の長屋のような暮らしが理想だ」、「古い伝統や監修には何かしら重要な意味があるから従うほうがいい」などの４項目が、センシュアス度が上がるとスコアも上昇するという関係にある。

図28-1

■ タイプ分類項目2個人の生き方【そう思う・計】(全体／各単一回答)

Q.「個人の生き方」に関する以下の考え方について、あなたはどのように思いますか。



個人志向

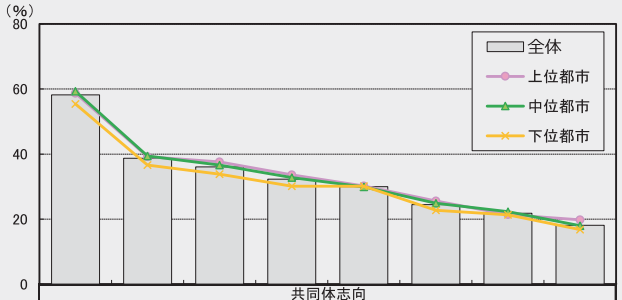
		調査数	近所づきあいなど共同体の人間関係を気にする暮らしは苦手だ	他人の目は気にせず、自分の幸せを追求する生き方がよい	国や社会の問題より、自分や自分の家族が安息に暮らせることの方が大事だ	お金があれば、おひとり様の老後も悪くない	世の中が大変なことになっても、家族が助け合っていけば生活は何とかなる	他人に迷惑をかけなければ、どんな生き方をしようが個人の自由だ	1人1人に誰にも頼らないで生きていける力があれば国や社会はうまくいく	格差や貧困は個人の自己責任であって、社会の問題にするのはおかしい	個人志向・計
全体		18300	47.7	43.4	42.2	42.0	37.7	35.1	23.2	18.8	290.0
センシュアス度都市群別	センシュアス度・上位都市	4654	47.7	44.1	41.8	42.9	38.7	36.3	24.7	20.4	**296.5**
	センシュアス度・中位都市	9063	47.5	42.6	43.1	41.6	38.8	34.3	22.1	18.5	288.4
	センシュアス度・下位都市	4583	47.9	44.4	40.8	42.1	34.4	35.3	23.8	17.9	286.5

5.0 ※「全体」より5ポイント以上高い
3.0 ※「全体」より3ポイント以上高い
-5.0 ※「全体」より5ポイント以上低い

図28-2

■ タイプ分類項目2個人の生き方【そう思う・計】(全体／各単一回答)

Q.「個人の生き方」に関する以下の考え方について、あなたはどのように思いますか。



共同体志向

		調査数	国や地域の安定があって初めて個人の豊かな生活があると思う	おひとり様の老後は絶対に避けたい	古い伝統や慣習には何かしら重要な意味があるから従うほうがいい	仲間と一緒に何かを作り上げていきたい	過度な競争社会が諸悪の根源だ	自分や自分の家族だけが良い思いをするのは気が引ける	国や地域、社会全体のことを考えたら、今以上に税金が高くなっても仕方がない	向こう三軒両隣、昔の長屋のような暮らしが理想的だ	共同体志向・計
全体		18300	58.2	38.7	36.1	32.3	30.0	24.5	21.8	18.1	259.8
センシュアス度都市群別	センシュアス度・上位都市	4654	58.7	39.2	37.6	33.6	30.2	25.6	21.4	19.8	**266.2**
	センシュアス度・中位都市	9063	59.3	39.4	36.6	32.8	29.9	24.9	22.3	18.0	263.1
	センシュアス度・下位都市	4583	55.4	36.6	33.8	30.1	30.1	22.7	21.3	16.8	***246.7***

5.0 ※「全体」より5ポイント以上高い
3.0 ※「全体」より3ポイント以上高い
-5.0 ※「全体」より5ポイント以上低い

category 2 「移動志向」vs「定住志向」

次に、「移動志向」と「定着志向」を表すと考えられる項目をそれぞれ８つずつ提示し、前項と同様に分析した。

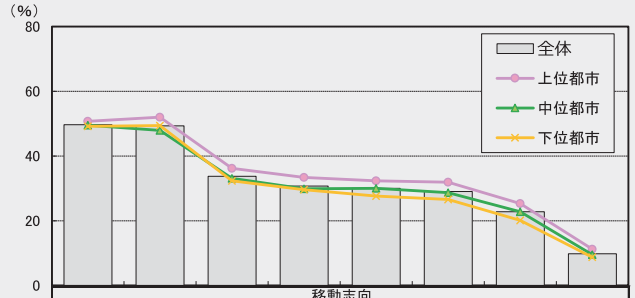
センシュアス度別に明快な傾向がみられるのは、「移動志向」（図29-1）である。提示した８項目のうち、「自分の生まれ育った場所にこだわらず気に入ったところに住みたい」を除く７項目で、センシュアス度が上がればスコアも上がるという関係がみられる。「そう思わない・計」では、センシュアス度が低いほどスコアが上昇するという逆の関係が確認できることから、センシュアス度が高い都市ほど「移動志向」を持つ人が多いということがいえる。

一方、「定着志向・計」が最も高いのはセンシュアス度・中位都市であり、センシュアス度とリニアな関係にはない（図29-2）。ここで目立つのはセンシュアス度・下位都市の「定着志向・計」の低さである。「そう思わない・計」は、実はセンシュアス度・上位都市の方が高く、必ずしもセンシュアス度が低いほど「定着志向」が弱いとはいえないのだが、センシュアス度・中位都市のスコアは上回っており、「定着志向」には若干ネガティブな態度の人が多いことがうかがえる。例えば、「今の生活スタイルや環境を変えたくない」や「その土地や共同体の歴史や伝統を守って暮らすのが理想」といった選択肢に対する反応が鈍い。

図29-1

■ タイプ分類項目4住む場所【そう思う・計】（全体／各単一回答）

Q.「住む場所」に関する以下の考え方について、あなたはどのように思いますか。



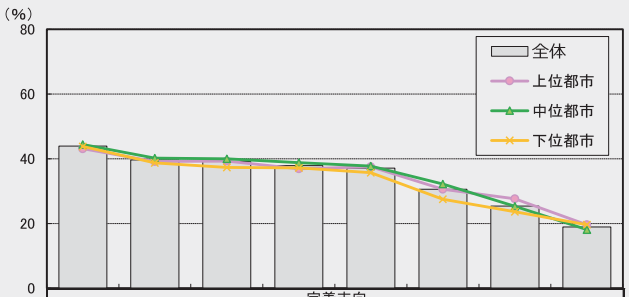
		調査数	どこに住むかよりどんな人と生活するかの方が大事だと思う	自分の生まれ育った場所にこだわらず気に入ったところに住みたい	災害や環境の変化などに備えて、いざという時はいつでも身軽に移動できる住み方がいい	その時々の働き方や生活に最適な場所や家を選んで住み替えをするほうがいい	自分がまだ知らない場所に住んでみたい	1つの土地や家に縛りつけられるような人生は嫌だ	世界中を旅しながら暮らす生活に憧れる	引越しが好きだ	移動志向・計
全体		18300	49.7	49.3	33.7	30.7	30.0	29.0	22.8	9.8	254.9
センシュアス度都市群別	センシュアス度・上位都市	4654	50.7	52.0	36.2	33.4	32.3	31.9	25.3	11.2	**273.1**
	センシュアス度・中位都市	9063	49.5	47.9	33.1	29.9	30.0	28.7	22.8	9.5	251.5
	センシュアス度・下位都市	4583	49.2	49.4	32.3	29.6	27.6	26.6	20.1	8.7	***243.4***

5.0 ※「全体」より5ポイント以上高い
3.0 ※「全体」より3ポイント以上高い
-5.0 ※「全体」より5ポイント以上低い

図29-2

■ タイプ分類項目4住む場所【そう思う・計】(全体／各単一回答)

Q.「住む場所」に関する以下の考え方について、あなたはどのように思いますか。



		調査数	定着志向 できるだけひとつの場所に長く住み続けたい	引越しが趣味という人の気持ちがまったくわからない	今の生活スタイルや生活環境を変えたくない	自分の家を持って初めて落ち着いた暮らしが出来ると思う	見知らぬ場所に住むのは抵抗がある	本来、人は土地と共に生きていくものだ	その土地や共同体の歴史や伝統を守って暮らすのが理想	仕事の都合で住処を変えるのは本末転倒だと思う	定着志向・計
全体		18300	43.9	39.6	39.1	37.9	37.1	30.6	25.4	18.9	272.6
センシュアス度都市群別	センシュアス度・上位都市	4654	43.1	39.1	39.3	36.9	37.5	30.6	27.6	19.6	273.5
	センシュアス度・中位都市	9063	44.4	40.2	40.0	38.8	37.7	32.2	25.3	18.1	276.8
	センシュアス度・下位都市	4583	43.8	38.7	37.3	37.2	35.7	27.5	23.6	19.6	263.5

5.0 ※「全体」より5ポイント以上高い
3.0 ※「全体」より3ポイント以上高い
-5.0 ※「全体」より5ポイント以上低い

category 3 会社外の友人数

センシュアス度の高い都市では、「会社外の友人数」も多い。平均人数は3.26人であり、「0人」のスコアも33.7%にとどまる。先に、センシュアス度・上位都市の「共同体志向」、例えば「仲間と一緒に何かを作り上げていきたい」などのスコアの高さを確認したが、現実の会社外の友人数も多いのである。

図30

■ 会社外友人数(平均に0を含む)(全体／単一回答)

Q.今住んでいる地域に、愚痴や悩みを話せるような親しい友人は何人いますか。※「地域」とは、自宅がある市区町村を中心に、主な生活圏のことを指します。 (人)

			0人(なし)	1人	2人	3人	4～5人	6～9人	10人以上	平均人数
全体		(n=18300)	35.5%	13.9	16.7	13.9	12.8	2.2	5.1	2.64
センシュアス度都市群別	センシュアス度・上位都市	(n=4654)	33.7	13.3	17.7	14.0	13.3	2.5	5.4	3.26
	センシュアス度・中位都市	(n=9063)	34.7	13.9	17.0	14.7	13.0	2.0	4.6	2.46
	センシュアス度・下位都市	(n=4583)	38.7	14.4	15.1	12.2	12.0	2.2	5.5	2.37

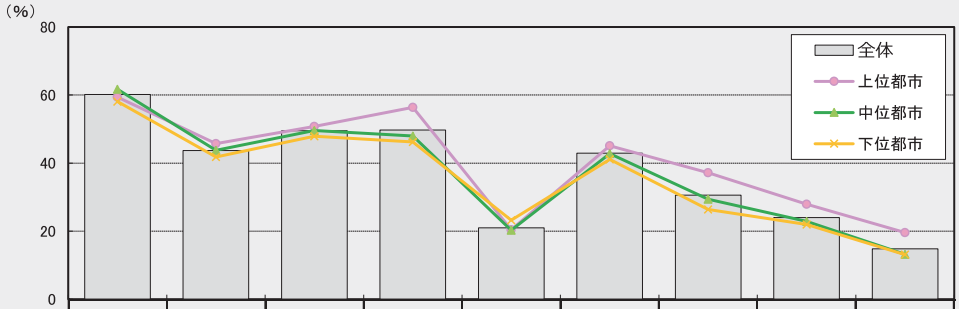
category 4 寛容度

さらに注目したいのが、特定層に対する寛容度である。センシュアス度が高い都市に住む人ほど、“少数派”が「住みやすいと思う」と回答した比率（「住みやすいと思う・計」=「とても住みやすいと思う」と「ある程度住みやすいと思う」のスコアの合計値）が高い。「小さな子供がいる家庭」はセンシュアス度との相関はみられないが、その他の項目は、すべてセンシュアス度が上がるとスコアも上がる関係にある。中でもセンシュアス度・上位都市の場合、「若い単身者」、「欧米先進国から来た外国人・移民」については突出して「住みやすいと思う・計」のスコアが高くなっている。

図31

■ 多様性受容度（住みやすさ）【住みやすいと思う・計】（全体／各単一回答）

Q8.あなたが暮らしている地域は、以下に上げる人々にとって、どの程度住みやすいと思いますか。※「地域」とは、自宅がある市区町村を中心に、主な生活圏のことを指します。



		調査数	小さな子供がいる家庭	母子家庭・父子家庭	高齢者	若い単身者	貧困状態にある低所得者	他の地方出身者	欧米先進国から来た外国人・移民	途上国から来た外国人・移民	ゲイやレズビアンなど性的マイノリティ
全体		18300	60.2	43.7	49.5	49.7	21.0	42.9	30.6	24.0	14.8
sensuous度都市群別	sensuous度・上位都市	4654	59.4	45.7	50.8	**56.4**	20.4	45.1	**37.2**	27.9	19.6
	sensuous度・中位都市	9063	61.7	43.8	49.6	48.0	20.3	42.8	29.4	22.9	13.2
	sensuous度・下位都市	4583	58.1	41.8	47.9	46.2	23.2	41.1	26.4	22.0	13.1

5.0 ※「全体」より5ポイント以上高い
3.0 ※「全体」より3ポイント以上高い
-5.0 ※「全体」より5ポイント以上低い

category 5 総合評価ー幸福度と満足度、WHO-5

この項の最後に、総合指標である「幸福度」、「満足度」をみると、ともにセンシュアス度が上がると平均評価点が上昇する関係にある。センシュアス度・上位都市では、特に「10点」から「8点」までを回答した人の割合が5割に届こうかという水準である。

WHO-5の「13点以上」の比率をみると、センシュアス度・上位都市では67%であるが、センシュアス度が下がるにつれてスコアも減少し、センシュアス度・下位都市では61%である。

総じて、センシュアス度が高いほど、ご機嫌な人が多く、幸福感、満足感とも高くなるといえよう。

図32-1

■ 総合評価①幸福度（全体／単一回答）

Q.あなたは、いまの地域に住んでどの程度幸せを感じていますか。「とても幸せだ」を10点、「まったく幸せではない」を0点とした場合、何点くらいになるかをお答えください。※「地域」とは、自宅がある市区町村を中心に、主な生活圏のことを指します。

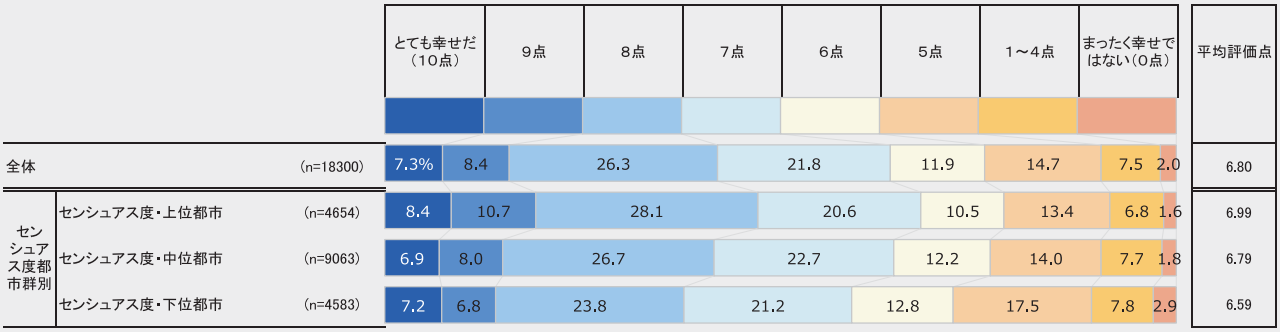


図32-2

■ 総合評価②満足度（全体／単一回答）

Q.あなたはお住まいの地域にどの程度満足していますか。「非常に満足している」を10点、「まったく満足していない」を0点とした場合、何点くらいになるかをお答えください。※「地域」とは、自宅がある市区町村を中心に、主な生活圏のことを指します。

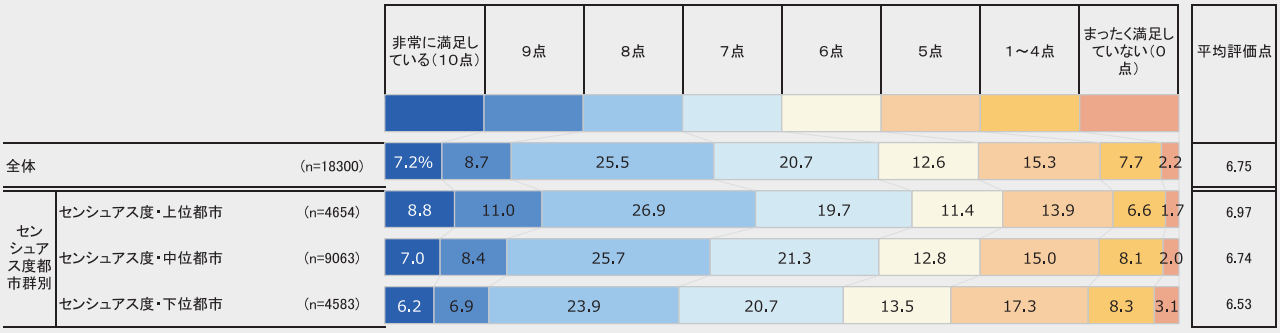
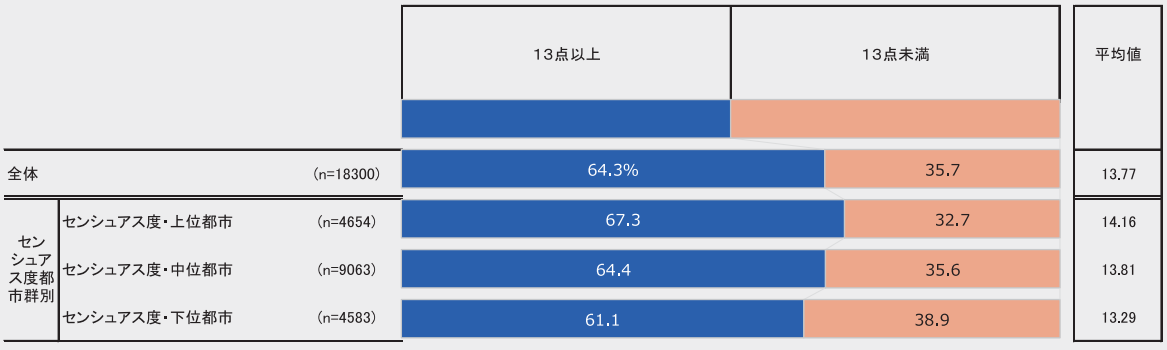


図32-3

■ WHO-5項目【合計】（全体／単一回答）

Q.以下にあげる5つの状態は、最近1年間、どの程度ありましたか。



2 センシュアス度と総合指標（「幸福度」「満足度」）との関係

ここでは、センシュアス度と総合指標との関係をみていく。今回の調査の設計思想に即して言えば、主観データ（総合指標）と主観データ（個別評価の積み上げ）との間に相関があるかどうかを確認することが目的である。

category 1　センシュアス度と総合指標

まず、総合指標に「幸福度」をおいた場合の結果を図33に示す。横軸はセンシュアス度、縦軸は「幸福度」の平均点で各都市をプロットした。

両者の相関係数は0.4351であり、通常「相関がある」と判断する0.4以上のスコアをマークしている。それぞれのデータ分布は図33を確認していただきたいが、目だった異常値もないことから、「センシュアス度が高ければ、そこに住むことの幸福度も高い」関係がみられるのである。

先にみた通り、幸福度はさまざまな要因で構成されるはずだ。世帯年収や家族構成、雇用形態など、いわゆる基本的属性の影響も強いことが予想できる。

その中で、センシュアス度と幸福度のみの関係に絞った分析においても、高い相関がみられることは注目に値する。

総合指標に「満足度」をおいても結果は同様である。図34は、「幸福度」と同じく、「満足度」の平均点とセンシュアス度のスコアで各都市をプロットしたものである。センシュアス度と「満足度」の相関係数のスコアは「幸福度」の場合よりも上昇し、0.4585である。

「満足度」の性質上、「幸福度」よりもより具体的な生活シーンの影響を受けていることは予測していたが、相当に高いスコアであるといえるだろう。

図33

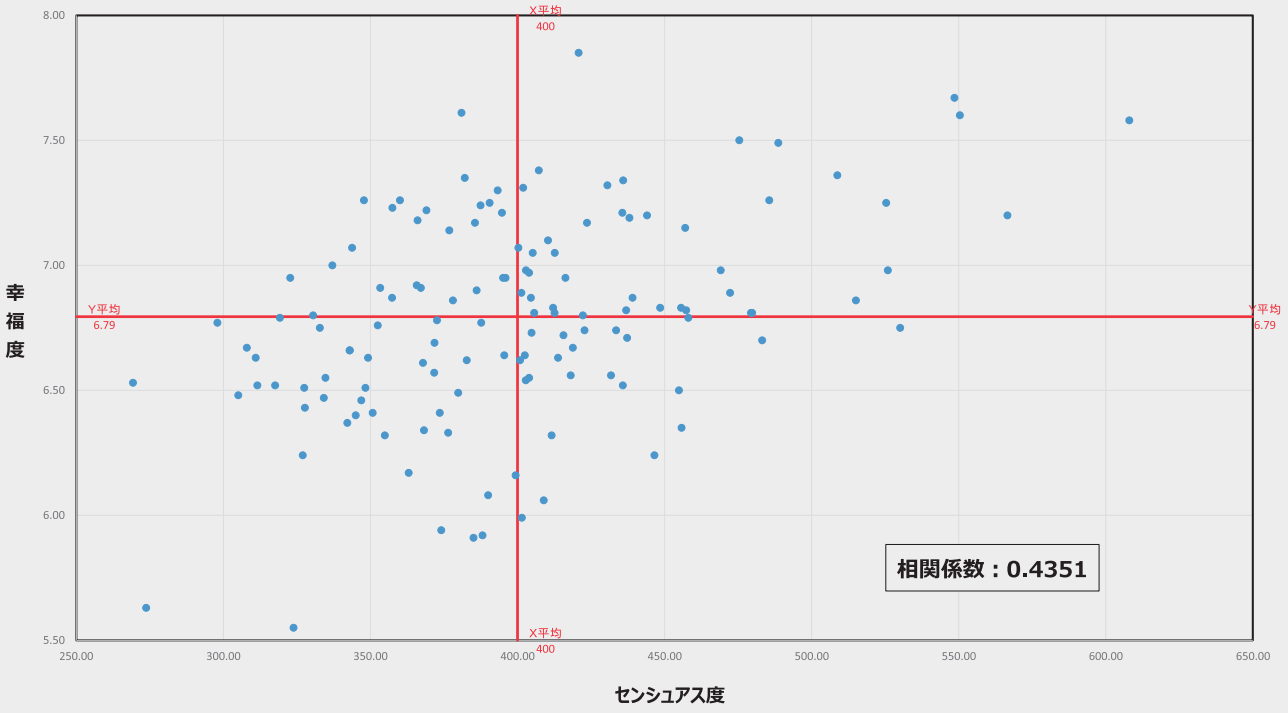
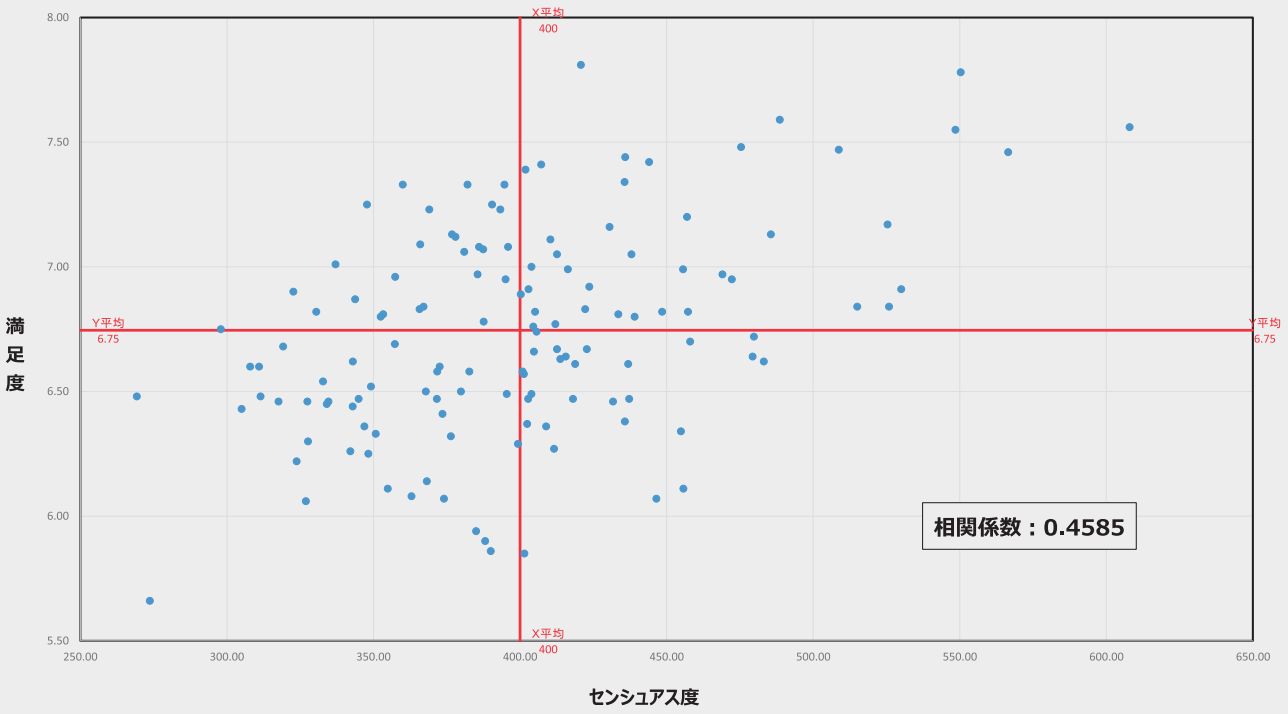

X平均
400
Y平均
6.79
8.00
7.50
7.00
6.50
6.00
5.50
250.00
300.00
350.00
400.00
450.00
500.00
550.00
600.00
650.00
幸福度
センシュアス度
相関係数：0.4351

図34


X平均
400
Y平均
6.75
8.00
7.50
7.00
6.50
6.00
5.50
250.00
300.00
350.00
400.00
450.00
500.00
550.00
600.00
650.00
満足度
センシュアス度
相関係数：0.4585

category 2　客観×観測データと総合指標との関係

なお、今回の調査で客観×観測データを用いなかった理由について、先に詳述した関係上、都市を評価する客観データと主観データとの相関係数も算出し、確認した。

使用した客観データは、週刊東洋経済の『住みよさランキング2014年度』の総合偏差値である。総合偏差値は、「安心度」、「利便度」、「快適度」、「富裕度」、「住居水準充実度」の5カテゴリー・15の客観データ指標を設定し、それぞれの指標を偏差値化したうえで、その平均を算出したものである。

一方、主観データは、今回の我々の調査の「幸福度」と「満足度」を採用した。つまり、客観×観測データによる総合指標と、主観×申告データによる総合指標同士の相関分析となる。

その結果を図35に示す。相関係数は、主観データが「幸福度」の場合は-0.016、「満足度」の場合は-0.035であり、ほぼ無相関という結果になった。

この結果をもって、一気に「客観データと主観データとは乖離する」と主張するのは無謀である。『住環境』（浅見泰司編）でも繰り返し指摘されている通り、客観指標の取捨選択、ブラッシュアップの余地は常に残るし、個々の指標を丁寧に吟味するプロセス（例えば、「汚水処理人口普及率」という個別指標自体と、総合指標との相関分析など）も不可欠である。

ただ、客観データ算出が、その目的にとって無意味になる可能性があること、住む人々の実感値とのズレを無視したままの施策を誘導しかねないこと、程度は指摘できるのではないだろうか。

図35-1

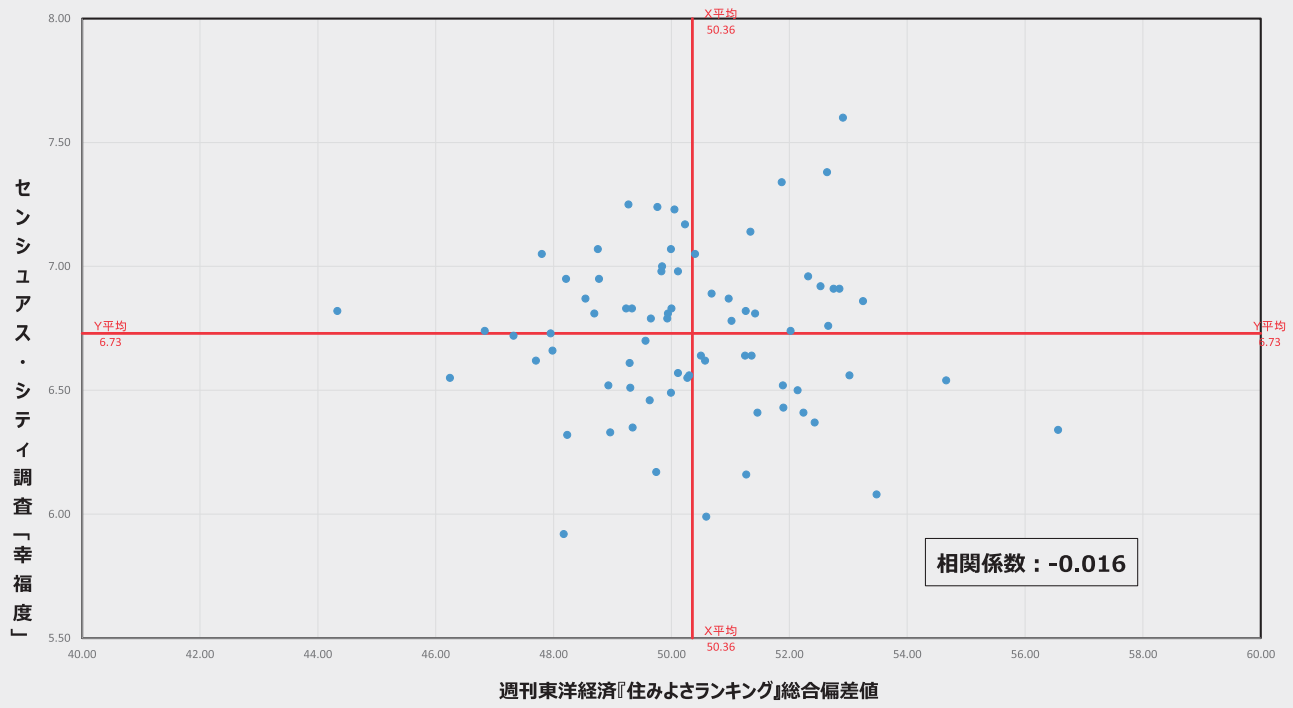
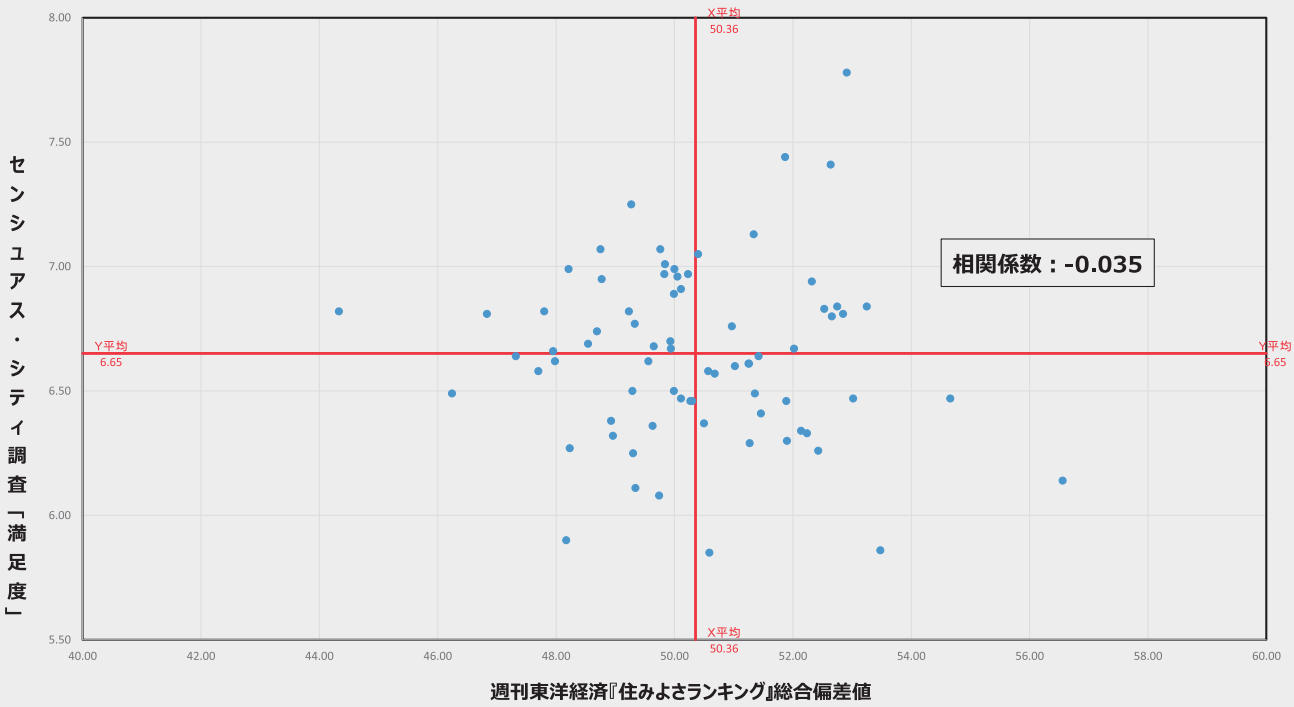

X平均
50.36
Y平均
6.73
相関係数：-0.016
センシュアス・シティ調査「幸福度」
週刊東洋経済『住みよさランキング』総合偏差値

図35-2


X平均
50.36
Y平均
6.65
相関係数：-0.035
センシュアス・シティ調査「満足度」
週刊東洋経済『住みよさランキング』総合偏差値

3-4 センシュアス・シティと住み替え意向

センシュアス度が高い都市とそうでない都市とで、住み替え意向に差はあるだろうか。
また、住み替えたい希望の内容にどのような差がみられるだろうか、というのが、本項の問題意識である。

category 1 住み替え意向

「ぜひ住み替えをしたい」と「いずれ住み替えしたいと考えている」を合計した「意向あり・計」をセンシュアス度別にみると、大きな差はみられないが、センシュアス度・上位都市とセンシュアス度・下位都市とでわずかながら「意向あり・計」のスコアが高くなっている。

図36

■ 住み替え意向（全体／単一回答）

Q.今住んでいる家から今後住み替える意向はありますか。

			意向あり・計					
			ぜひ住み替えをしたい	いずれ住み替えしたいと考えている	どちらともいえない	あまり住み替えるつもりはない	住み替えない（ずっと今の家に住む）	意向あり・計
全体		(n=18300)	9.7%	24.4	25.5	22.9	17.5	34.1
センシュアス度都市群別	センシュアス度・上位都市	(n=4654)	9.7	25.2	26.9	22.5	15.8	34.9
	センシュアス度・中位都市	(n=9063)	9.3	23.1	25.2	23.7	18.6	32.5
	センシュアス度・下位都市	(n=4583)	10.4	26.0	24.7	21.9	17.0	36.4

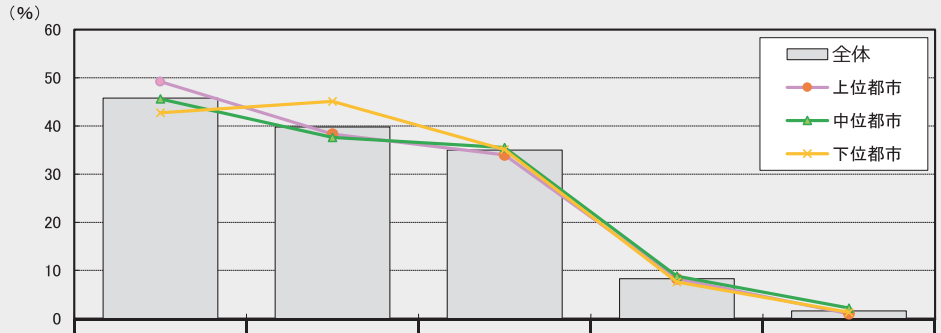
category 2 住み替え希望エリア

ところが、住み替え希望エリアにおいては差がみられる。センシュアス度・上位都市では「今住んでいる市区町村の中」が５割程度を占めて高いのに対し、センシュアス度が低くなるにつれて同スコアが下がるのである。センシュアス度は、住み替えそのものには無関係だが、同一エリア内に引きとめる“効果”はありそうである。

図37

■ 住み替え希望エリア（住み替え意向者／複数回答）

Q14.もし今後住み替えするとしたら、どのような地域を希望しますか。※「地域」とは、自宅がある市区町村を中心に、主な生活圏のことを指します。



		調査数	今住んでいる市区町村の中	今住んでいる都道府県の中で違う市区町村	違う都道府県	海外	その他
全体		6232	45.8	39.8	35.0	8.3	1.6
センシュアス度都市群別	センシュアス度・上位都市	1624	49.2	38.3	34.0	8.3	1.0
	センシュアス度・中位都市	2942	45.6	37.6	35.5	8.8	2.2
	センシュアス度・下位都市	1666	42.7	**45.1**	35.1	7.6	1.3

5.0 ※「全体」より5ポイント以上高い
3.0 ※「全体」より3ポイント以上高い
-5.0 ※「全体」より5ポイント以上低い

category 3 住み替え時・戸建てvsマンション／持家vs賃貸／新築vs中古

住み替える場合の、希望の住居形態にも差がみられる。「戸建てかマンションか」について、センシュアス度・上位都市では、「非・戸建てこだわり派」が多い。

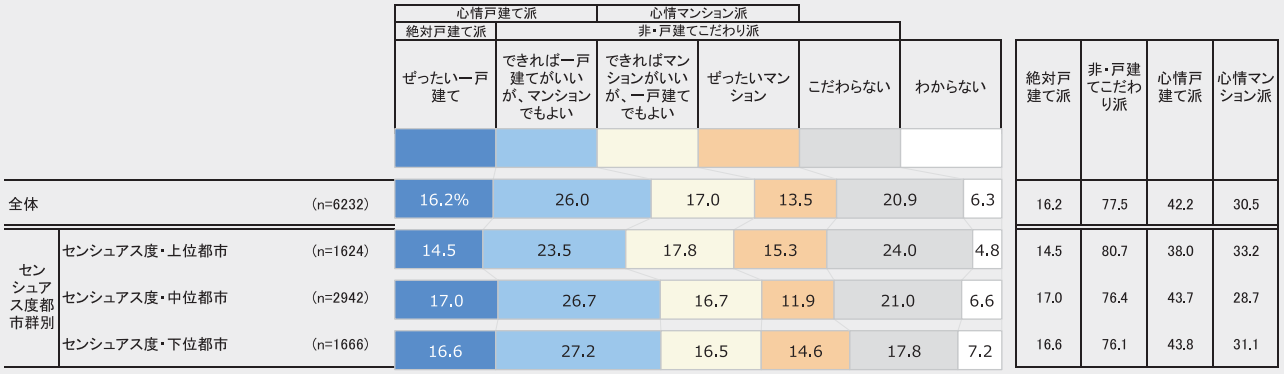
また、センシュアス度が高い都市ほど、「非・持家こだわり派」および「非・新築こだわり派」のスコアが高いことがわかる。

劇的な差がみられるわけではないが、センシュアス度の高い都市の住み替え意向者は、戸建て×持家×新築という旧来型のパッケージを希望する人が少なめである、ということは言えそうだ。

図38-1

■ 住み替え時・戸建vsマンション（住み替え意向者／単一回答）

Q.今後もし住み替えることがあれば、一戸建てにしますか、マンションにしますか。

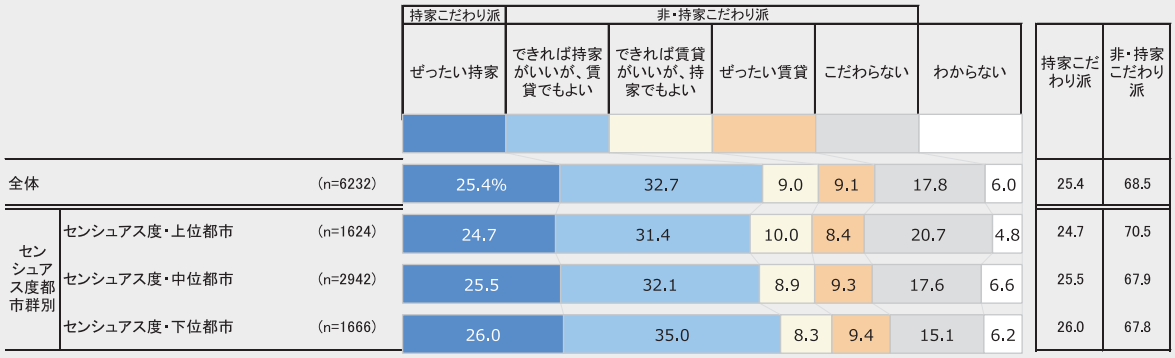


			心情戸建て派		心情マンション派				絶対戸建て派	非・戸建てこだわり派	心情戸建て派	心情マンション派
			絶対戸建て派	非・戸建てこだわり派								
			ぜったい一戸建て	できれば一戸建てがいいが、マンションでもよい	できればマンションがいいが、一戸建てでもよい	ぜったいマンション	こだわらない	わからない				
全体		(n=6232)	16.2%	26.0	17.0	13.5	20.9	6.3	16.2	77.5	42.2	30.5
センシュアス度都市群別	センシュアス度・上位都市	(n=1624)	14.5	23.5	17.8	15.3	24.0	4.8	14.5	80.7	38.0	33.2
	センシュアス度・中位都市	(n=2942)	17.0	26.7	16.7	11.9	21.0	6.6	17.0	76.4	43.7	28.7
	センシュアス度・下位都市	(n=1666)	16.6	27.2	16.5	14.6	17.8	7.2	16.6	76.1	43.8	31.1

図38-2

■ 住み替え時・持家vs賃貸（住み替え意向者／単一回答）

Q.今後もし住み替えることがあれば、住まいは持家がいいですか、賃貸がいいですか。

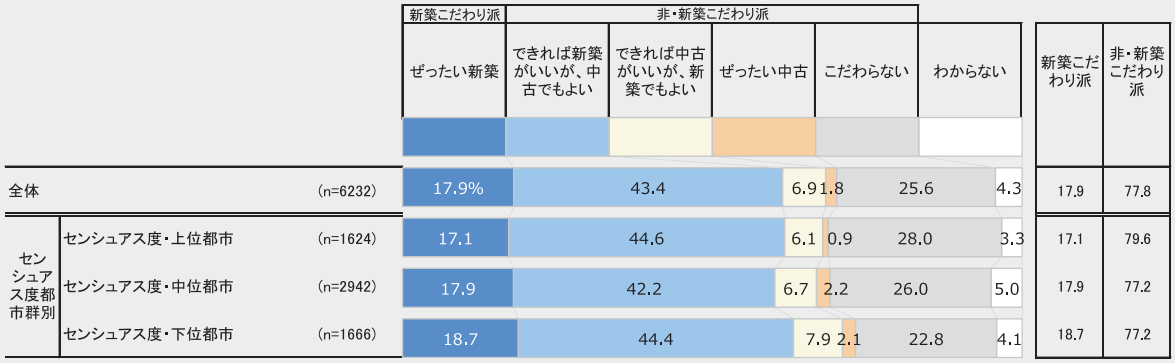


			持家こだわり派	非・持家こだわり派					持家こだわり派	非・持家こだわり派
			ぜったい持家	できれば持家がいいが、賃貸でもよい	できれば賃貸がいいが、持家でもよい	ぜったい賃貸	こだわらない	わからない		
全体		(n=6232)	25.4%	32.7	9.0	9.1	17.8	6.0	25.4	68.5
センシュアス度都市群別	センシュアス度・上位都市	(n=1624)	24.7	31.4	10.0	8.4	20.7	4.8	24.7	70.5
	センシュアス度・中位都市	(n=2942)	25.5	32.1	8.9	9.3	17.6	6.6	25.5	67.9
	センシュアス度・下位都市	(n=1666)	26.0	35.0	8.3	9.4	15.1	6.2	26.0	67.8

図38-3

■ 住み替え時・新築vs中古（住み替え意向者／単一回答）

Q17.今後もし住み替えることがあれば、新築がいいですか、中古がいいですか。



			新築こだわり派	非・新築こだわり派					新築こだわり派	非・新築こだわり派
			ぜったい新築	できれば新築がいいが、中古でもよい	できれば中古がいいが、新築でもよい	ぜったい中古	こだわらない	わからない		
全体		(n=6232)	17.9%	43.4	6.9	1.8	25.6	4.3	17.9	77.8
センシュアス度都市群別	センシュアス度・上位都市	(n=1624)	17.1	44.6	6.1	0.9	28.0	3.3	17.1	79.6
	センシュアス度・中位都市	(n=2942)	17.9	42.2	6.7	2.2	26.0	5.0	17.9	77.2
	センシュアス度・下位都市	(n=1666)	18.7	44.4	7.9	2.1	22.8	4.1	18.7	77.2

2

Sensuous Cityの価値評価

Generic Cityとの対比における「居住価値」の検証

HOME'S総研 チーフアナリスト
中山登志朗

出版社を経て、1998年より不動産調査会社にて不動産マーケット分析、知見提供業務を担当。不動産市況分析の専門家としてテレビ、新聞、雑誌、ウェブサイトなどメディアへのコメント提供、寄稿、出演多数。2014年9月より現職。

はじめに

建築家および都市計画の専門家として知られるオランダのレム・コールハース（1944～）【1】は、1995年に出版された著書「S,M,L,XL+」のなかで、ジェネリック・シティ（Generic City）という言葉を用いて、地球全体を覆っている市場経済とグローバリゼーションの拡大およびそのパワーが、効率性、利便性の際限ない追求によって、都市空間の有り様を、特にそのパブリックな空間の成り立ちを変質させつつあることを、克明かつ淡々とした無機的な描写によって示した。

ここでいうジェネリックとは、ジェネリック医薬品と同じく、あくまでも一般的な、特許や知的所有権に関わらない領域に都市空間とその空間を構成する人間が移行した状況を指すと解釈することができる。コールハースの言葉を借りれば、「歴史自体が腹立たしくも価値を半減させ続け（中略）『個性/キャラクター』を果てしなく追い求める雪崩が、大人気のアイデンティティといえども粉々にすり潰し、無意味なものにしていく」 ことで、奥行きや感度といった擬人化されるべき都市のエモーショナルな側面＝今回のテーマであるセンシュアス・シティ的アクティビティが、再開発および複合開発という名のもとに画一化された風景として再構築されることによって、徐々に、確実に失われつつあるのかもしれない。効率性と利便性を重視するジェネリック・シティは善悪の判断基準たりえないが、都市の住み心地や個性、コミュニティの形成に大きな違いを与えるという意味において好悪の判断基準となり得るだろう。特に我が国においては、首都圏をはじめとする各都市圏の中心部および湾岸エリアで建物の超高層化が進み、また2020年東京オリンピック・パラリンピック開催前の“街の化粧直し”が相次ぐことで、さらなるジェネリック・シティ化の進行可能性があることを指摘しておきたい。

然は然りながら、人はその日常的な行動、都市空間から見ればブラウン運動のようなランダムな動きによって、出会

●データの概要

2015年6月に不動産ポータルサイト「HOME'S」に掲載された賃貸マンション（地方圏の一部の行政区ではサンプル数が得られないことからアパートを含めている）の募集賃料について、築9年以上11年未満の物件を対象として、今回掲出された行政区単位で平均賃料を算出し、シングル向けは25㎡換算、ファミリー向けは50㎡換算して掲出。賃料は月額、単位/円。10円以下は四捨五入して表記している。

また、今回掲出された全134行政区について便宜上、総合順位の上位：1位～45位、中位：46位～90位、下位：91位～134位に区分し、参考データとしてランクごとの平均賃料を算出した。

【1】 レム・コールハースは、建築設計事務所OMA（Office for Metropolitan Architecture）を主宰しており、福岡の「ネクサス・ワールド」内の分譲住宅であるレム棟およびコールハース棟の設計者として1992年に日本建築学会賞を受賞していることでも知られる。OMA出身者には、新国立競技場を設計した脱構築主義建築家のザハ・ハディッドがおり、日本との因縁も浅からぬことが窺われる。

い、別れを繰り返し、また議論し会食し、その他にも多くの活動を行うことによって、結果的に“都市の個性を形成する要素”を醸成し続けている。今回、センシュアス・シティ（コールハースが問題提起するために概念化したジェネリック・シティとは或る意味で対極に位置する言葉である）をランキングする試みにおいては、その都市の個性を形成する人間の行動が数量化された結果と見ることもできるが、ではそのセンシュアス・シティの都市機能および実際の住み心地を、何かの指標によって推し量ることは可能だろうか。

何らかの理由によって特定のエリアに住みたいという好悪の判断指標たり得るのは、一般的に分譲および賃貸住宅の流通価格あるいは賃料である。ただし、分譲住宅の流通価格は景気変動に基づく買い進み、もしくは売り惜しみなどの影響を受けて価格のボラティリティが拡大するという側面がある（2015年のマンション流通市況はまさしく価格のボラティリティが拡大する時期と見ることができる）。

したがって、今回の試みにはそれ自体のボラティリティが小さく（粘着性）、景気変動から遅れて緩慢に動く（遅効性）性質を有する賃料がより適当である。また、一般に都市圏においては、利便性の高い都心ほど賃料が高く、都心からの距離・通勤時間が延びるに従って賃料が下がる傾向がある。不動産市場のこの特性は、賃料水準が、エリアのジェネリック的な価値を一定程度反映するという仮定が可能である。

以上のような判断から、本稿ではセンシュアス・シティ・ランキングと賃料水準との整合性を検証した。賃料は、地域によって固有の相場が比較的大きく異なるため、ここでは便宜的に、東京23区および東京23区以外の首都圏、近畿圏に区分して、エリア内センシュアス・シティ・ランキングと賃料水準の比較を試みた。

1

首都圏／東京23区
（対象行政区：23）

東京23区は、わが国で最も「ヒト、モノ、カネ」が集中するエリアであり、当然の帰結として人が“都市の個性を形成する要素”を最も活発に醸成し続けるエリアでもある。人口の絶対数が多く（東京都によれば2015年5月1日現在の推計で約920万人、都下は約415万人に留まる）、サービスも極めて高い水準を維持しており、まさしくセンシュアス・シティとして出会いやエンタテインメントを演出・提供する“装置”が万遍なく整っているといえる。

全国1位に輝いた「文京区」を始め上位には東京23区の56.5%に相当する13区がランクインしている。全134行政区に占める上位の割合も9.7%に達し、センシュアス・シティの好例が東京23区内に多数存在していると言って良い。

これら東京23区の総合順位に対して、シングル向け（25㎡換算）およびファミリー向け（50㎡換算）の賃貸マンション月額平均賃料を算出すると表1のようになる。いずれの行政区も、ジェネリック・シティの必須要素とも言えるニーズと利便性の高さに応じて賃料は高めに設定されており、センシュアス・シティの代表的なエリアがジェネリック・シティの指標たり得る賃料においても高水準を維持していることが明らかである。つまり、東京23区においてはセンシュアス・シティの条件とジェネリック・シティの条件が両方揃っているエリアが多数あることになる。

ただし、センシュアス・シティ・ランキングとシングル向け賃料のランキングを比較すると、東京23区でも、傾向としては「よりセンシュアス的」なエリアと「よりジェネリック的」なエリアに大別することができる。単純比較することは避けなければいけないが、生活利便性および交通利便性と賃料水準に高い相関性があることを前提とすると、ここに掲出された行政区が相対的にセンシュアス的であるか、それともジェネリック的であるかを判断する目安とすることが可能になる。

表1：首都圏／東京23区
築10年賃貸マンションの平均賃料（単位：円）

エリア内順位	行政区名	シングル向け賃料（25㎡換算）	ファミリー向け賃料（50㎡換算）
1	文京区	127,900	189,400
2	目黒区	122,300	179,600
3	台東区	78,700	160,400
4	品川区	107,900	168,900
5	港区	138,800	207,700
6	千代田区	137,600	229,500
7	渋谷区	128,600	202,600
8	荒川区	77,600	166,900
9	葛飾区	80,100	157,300
10	江戸川区	115,000	163,700
11	世田谷区	130,700	213,500
12	豊島区	87,100	161,100
13	中央区	123,400	197,800
14	中野区	113,400	189,400
15	練馬区	90,500	171,200
16	江東区	86,400	158,200
17	大田区	86,600	147,900
18	足立区	72,700	169,400
19	新宿区	110,400	183,200
20	杉並区	109,200	180,800
21	北区	94,400	151,700
22	墨田区	67,700	162,600
23	板橋区	90,000	161,300

一例を挙げれば、センシュアス・シティNo.1の文京区は23区内の賃料ランキングでは5位に留まり、飲食や人との出会い、娯楽、環境的な要素が様々充実していることと比較すると、シングル向け月額平均賃料127,900円は相対的に安価に設定されているように見える。反対に、港区

は東京23区で5位、総合順位でも10位のセンシュアス・シティではあるが、賃料は東京23区で最も高い月額平均138,800円に達しており、賃料水準との関わりにおいて文京区と比較すれば、港区は多少「ジェネリック的」、つまりこれまで列挙してきたセンシュアス・シティの要素よりも賃料水準に代表される利便性や効率性という要素・側面がやや強く訴求されていることになる。

同様に、センシュアス・シティ・ランキングとシングル向け賃料のランキングを比較し、順位の変動を矢印で示したのが表1-2で、行政区ごとの「特性」をイメージとして把握することができる。文京区、目黒区、台東区、品川区などは、賃料ランキングよりもセンシュアス・シティ・ランキングが高く、「センシュアス的」な要素が強いエリアと見ることができ、反対に港区、千代田区、渋谷区、江戸川区などはどちらかといえば「ジェネリック的」なエリアと見ることができる。もちろん、上記の通り東京23区ではセンシュアス・シティとジェネリック・シティ双方の条件が揃っているエリアが多数あるのだが、特に台東区、葛飾区、荒川区などはセンシュアスな要素が様々充実していて「楽しく、ヒューマニスティックに生活する」ことを重視したい向きには、比較的安価な生活コストで居住することができる魅力的なエリアとなる。一般論として、下町で人と人との距離が近く、決して上品とは言えないイメージがあったとしても、人情の機微に触れつつ地域コミュニティに参画できるエリアは「住みやすい」もしくは「住んで楽しい」という、経済的側面とは異なる価値のあるエリアと認識する蓋然性が高まると言えるのだろう。

なお、東京23区内でセンシュアス・シティの上位にランクインした行政区のシングル向け平均賃料は111,200円なのに対して、中位の行政区では95,600円（上位平均に対して14.0%低下）、下位の行政区では84,000円（同24.5%低下）であり、基本的には利便性が高いこと＝ジェネリック的であることと、飲食や人との出会い、娯楽、環境的な要素が様々充実していること＝センシュアス的であることとは、都市の見立てのアプローチは正反対であっても、矛盾する概念ではないことが改めて認識できる。

表1-2：首都圏／東京23区
「センシュアス的」シティと「ジェネリック的」シティ

エリア内順位	行政区名		行政区名	シングル向け賃料（25㎡換算）
1	文京区		港区	138,800
2	目黒区		千代田区	137,600
3	台東区		世田谷区	130,700
4	品川区		渋谷区	128,600
5	港区		文京区	127,900
6	千代田区		中央区	123,400
7	渋谷区		目黒区	122,300
8	荒川区		江戸川区	115,000
9	葛飾区		中野区	113,400
10	江戸川区		新宿区	110,400
11	世田谷区		杉並区	109,200
12	豊島区		品川区	107,900
13	中央区		北区	94,400
14	中野区		練馬区	90,500
15	練馬区		板橋区	90,000
16	江東区		豊島区	87,100
17	大田区		大田区	86,600
18	足立区		江東区	86,400
19	新宿区		葛飾区	80,100
20	杉並区		台東区	78,700
21	北区		荒川区	77,600
22	墨田区		足立区	72,700
23	板橋区		墨田区	67,700

2

首都圏／東京23区以外

（対象行政区：45）

東京23区をコアとする首都圏では、その周辺である都下、神奈川県、千葉県、埼玉県において東京23区とは対照的な結果となっている。

すなわち、センシュアス・シティの上位占有率は東京23区では過半を超える56.5%に達するが、周辺エリアでは20.0%で、反対に下位が42.2%を占めている。ジェネリック的都市構成要素である交通および生活利便性が東京23区と比較してやや劣ることが、センシュアス的な要素にもややネガティブに影響している可能性が窺われる。

東京23区以外の首都圏でランキングが最も高いのは総合順位第3位の武蔵野市である。「住みたい街ランキング」で毎回1位となる吉祥寺に代表される人気エリアであり、

表2-1：首都圏／東京23区以外
築10年賃貸マンションの平均賃料（単位：円）

エリア内順位	行政区名	シングル向け賃料（25㎡換算）	ファミリー向け賃料（50㎡換算）
1	武蔵野市	141,300	205,700
2	横浜市保土ヶ谷区	128,200	184,400
3	八王子市	112,300	150,900
4	昭島市	91,700	127,400
5	横浜市中区	104,400	158,100
6	青梅市	70,400	136,500
7	府中市	104,200	165,400
8	横浜市港北区	123,000	176,800
9	横浜市鶴見区	131,000	190,400
10	あきる野市	73,400	117,000
11	横浜市栄区	115,200	131,600
12	稲城市	96,100	122,700
13	横浜市青葉区	132,000	162,000
14	小金井市	125,900	166,100
15	横浜市西区	92,400	178,600
16	東久留米市	96,000	154,200
17	横浜市都筑区	84,400	173,900
18	西東京市	100,800	164,700
19	横浜市神奈川区	116,900	171,200
20	三鷹市	138,900	199,500
21	調布市	122,200	192,200
22	狛江市	119,500	186,300
23	横浜市港南区	134,200	184,200
24	町田市	107,200	135,500
25	東京都下その他	71,400	154,200
26	川崎市	112,500	183,300
27	横浜市戸塚区	125,800	162,000
28	横浜市金沢区	126,300	189,200
29	多摩市	131,600	172,300
30	国立市	104,300	167,100
31	東大和市	76,900	120,500
32	立川市	105,600	165,500
33	さいたま市	78,500	145,600
34	千葉市	72,100	131,100
35	東村山市	113,600	151,900
36	横浜市泉区	68,500	122,400
37	相模原市	106,900	163,300
38	国分寺市	130,000	185,000
39	日野市	109,600	143,700
40	横浜市緑区	120,400	152,800
41	小平市	125,500	159,400
42	横浜市瀬谷区	122,100	153,300
43	横浜市磯子区	73,400	153,300
44	横浜市南区	77,500	133,500
45	横浜市旭区	114,100	171,300

利便性と様々なアクティビティがバランス良く整うという点では、都心と比較しても遜色がない。

また上位および中位には東京都下および神奈川県の行政区のみが登場し、さいたま市および千葉市は下位にランクされている。ベッドタウンとしての生活および交通利便性、居住環境やインフラの整備による居住快適性は確実に向上しているものと考えられるが、都市型生活をより豊かなものにするアクティビティは、都市圏中心部と比較すると多様性がやや不足している可能性がある。

東京23区以外の首都圏は行政区が多いため、便宜上、上位から25番目までの主要行政区のセンシュアス・シティ・ランキングとシングル向け賃料のランキングを比較した。

東京23区同様にセンシュアス的なエリアとジェネリック的なエリアに大別できるが、例外的に武蔵野市だけはセンシュアスなアクティビティとジェネリックな利便性のバランスが保たれていて、都心でも類を見ない独自の生活圏・文化圏を有していて、「住みたい街No.1」としての根拠たり得るバランスの良さが表れている。

対照的なのは隣接する三鷹市で、センシュアス的な要素は武蔵野市を大きく下回るが、シングル向け賃料は武蔵野市をわずかに下回る高い水準となっており、三鷹市は良好な生活および交通利便性を反映した賃料水準の高さが訴求される、ジェネリック的な要素が強いエリアであることを示している。同様に横浜市青葉区、鶴見区、小金井市などは相対的にジェネリック的なエリアと考えられ、横浜市保土ヶ谷区、中区、港北区、神奈川区など横浜市中心部を含む一帯にはセンシュアス的エリアが多く存在している。

表2-2：首都圏／東京23区以外
「センシュアス的」シティと「ジェネリック的」シティ

エリア内順位	行政区名		行政区名	シングル向け賃料（25㎡換算）
1	武蔵野市	→	武蔵野市	141,300
2	横浜市保土ヶ谷区		三鷹市	138,900
3	八王子		横浜市港南区	134,200
4	昭島市		横浜市青葉区	132,000
5	横浜市中区		多摩市区	131,600
6	青梅市		横浜市鶴見区	131,000
7	府中市		国分寺市	130,000
8	横浜市港北区		横浜市保土ヶ谷区	128,200
9	横浜市鶴見区		横浜市金沢区	126,300
10	あきる野市		小金井市	125,900
11	横浜市栄区		横浜市戸塚区	125,800
12	稲城市		小平市	125,500
13	横浜市青葉区		横浜市中区	124,400
14	小金井市		横浜市港北区	123,000
15	横浜市西区		横浜市西区	122,400
16	東久留米市		調布市	122,200
17	横浜市都筑区		横浜市瀬谷区	122,100
18	西東京市		横浜市緑区	120,400
19	横浜市神奈川区		狛江市	119,500
20	三鷹市		横浜市神奈川区	116,900
21	調布市		横浜市旭区	114,100
22	狛江市		東村山市	113,600
23	横浜市港南区		横浜市栄区	113,200
24	町田市		川崎市	112,500
25	東京都下その他		八王子	112,300

3

近畿圏／主要都市

（対象行政区：26）

近畿圏主要都市のセンシュアス・シティ・ランキングには極めて明確な特徴があり、大阪市北区および西区、中央区のランキングが突出して高いのに対して、これら大阪市中心部以外のエリアは順位が下位に集中するという“二極化”現象が示されている。これは首都圏における東京23区と周辺エリアとの関係性に酷似しており、地域に寄らず、都市圏の中心部ではセンシュアス・シティとして出会いやエンタテインメントを演出・提供する環境が整っていることの証明と言える。ただし、首都圏は都市形成基盤が極めて大きいため、東京23区と周辺エリアという対比になるが、近畿圏では大阪市中心部（および京都市）とそれ以外のエリアという対比になって表れる。シングル向けおよびファミリー向け賃貸マンションの賃料がランキング上位に登場する大阪市中心部の各行政区で高水準を維持していることからも、これら大阪市中心部は東京23区と同様に、センシュアス的な要素とジェネリック的な要素がバランス良く整っていることがわかる。

上位の占有率は34.6%で、近畿圏の1/3の行政区がセンシュアス・シティ・ランキングの上位に入っているが、大阪市港区以降、57.7%と過半を超える行政区が下位に登場している。中位には神戸市と奈良市を数えるのみであった。これは、大阪市中心部からわずかに離れただけで、センシュアス的な要素が大きく変化することを意味している。しかし、上位にランクインした行政区のシングル向け平均賃料は80,600円、中位は89,900円、下位は81,100円と大きな差異が発生しておらず、この点では近畿圏の各行政区の特性としてセンシュアス的であることと、賃料水準＝ジェネリック的であることとの相関性はほぼ認められないという結果となった（ファミリー向け平均賃料を比較しても上位：132,600円、中位：132,500円、下位：128,800円と明確な差異は発生していない）。近畿圏は、全体とし

表3-1：近畿圏／主要都市
築10年賃貸マンションの平均賃料（月額賃料 単位：円）

エリア内順位	行政区名	シングル向け賃料（25㎡換算）	ファミリー向け賃料（50㎡換算）
1	大阪市北区	90,900	137,400
2	大阪市西区	87,700	126,100
3	大阪市中央区	93,100	138,700
4	大阪市都島区	74,200	129,100
5	京都市	79,400	147,100
6	大阪市阿倍野区	82,900	128,200
7	大阪市（福島区／此花区）	71,100	137,600
8	大阪市住吉区	88,600	128,600
9	大阪市住之江区	79,200	141,000
10	神戸市	85,600	143,900
11	奈良市	74,200	121,000
12	大阪市港区	82,800	149,300
13	大阪市旭区	91,500	144,100
14	大阪市平野区	77,200	124,300
15	和歌山市	70,300	113,800
16	大阪市西淀川区	82,600	131,100
17	大阪市淀川区	82,900	127,600
18	大阪市東淀川区	88,400	127,400
19	大阪市東成区	69,600	139,800
20	大阪市生野区	80,400	123,800
21	大阪市鶴見区	52,600	112,600
22	大阪市（天王寺区／浪速区／大正区）	80,900	134,600
23	堺市	77,200	118,600
24	大阪市東住吉区	91,800	126,800
25	大阪市城東区	79,000	134,200
26	大阪市西成区	69,300	103,900

ては交通利便性などの効率性要素とセンシュアス的なアクティビティの要素に、東京23区のような明確な相関性が見られないという点に大きな特徴があると言えるだろう。

対象となった近畿圏26行政区のセンシュアス・シティ・ランキングとシングル向け賃料のランキングを比較しても、賃料水準にボラティリティの大きさが認められないため、結果的にはわずかな差異がセンシュアス的であるかジェネリック的であるかを分けることとなった。大阪市中心部の賃料は高水準を維持しているが、京都市や大阪市東住吉区、東淀川区などでもほぼ同水準もしくはそれ以上の水準となっており、上述の通りエリアのセンシュアス的な違いがジェネリック的差異にははっきりと結びついていない。

それでも梅田や北新地など大阪市内で最も繁華性が高いエリアを擁する大阪市北区は、センシュアス的な要素が近畿圏で最も高いわりに、生活効率＝ジェネリック的要素である賃料水準が相対的に低く、近畿圏で最もセンシュアス的なエリアと見ることができる。大阪市西区、都島区、阿倍野区、福島区および此花区なども同様の傾向が認められ、大阪市中心部および周辺エリアのセンシュアス・シティとしての特性が浮き彫りになっている。一方、京都市、大阪市中央区、神戸市などはわずかながらジェネリック的な要素が強くアピールされているようだ。

表3-2／近畿圏主要都市
「センシュアス的」シティと「ジェネリック的」シティ

エリア内順位	行政区名		行政区名	シングル向け賃料（25㎡換算）
1	大阪市北区		京都市	97,400
2	大阪市西区		大阪市中央区	93,100
3	大阪市中央区		大阪市東住吉区	91,800
4	大阪市都島区		大阪市旭区	91,500
5	京都市		大阪市北区	90,900
6	大阪市阿倍野区		大阪市住吉区	88,600
7	大阪市（福島区／此花区）		大阪市東淀川区	88,400
8	大阪市住吉区		大阪市西区	87,700
9	大阪市住之江区		神戸市	85,600
10	神戸市		大阪市阿倍野区	82,900
11	奈良市		大阪市淀川区	82,900
12	大阪市港区		大阪市港区	82,800
13	大阪市旭区		大阪市西淀川区	82,600
14	大阪市平野区		大阪市（天王寺区／浪速区／大正区）	80,900
15	和歌山市		大阪生野区	80,400
16	大阪市西淀川区		大阪市住之江区	79,200
17	大阪市淀川区		大阪市城東区	79,000
18	大阪市東淀川区		大阪市平野区	77,200
19	大阪市東成区		堺市	77,200
20	大阪市生野区		大阪市都島区	74,200
21	大阪市鶴見区		奈良市	74,200
22	大阪市（天王寺区／浪速区／大正区）		和歌山市	70,300
23	堺市		大阪市東成区	69,600
24	大阪市東住吉区		大阪市西成区	69,300
25	大阪市城東区		大阪市（福島区／此花区）	61,100
26	大阪市西成区		大阪市鶴見区	52,600

さいごに

今回、都市のエモーショナルな側面＝センシュアス・シティとしての要素と、都市の利便性および効率性＝ジェネリック・シティとしての要素の対比を通じて、「都市に居住する楽しさと価値」を検証した結果、

1. 都市圏の中心部である東京都心部と大阪市中心部、および居住エリアとして非常に人気の高い武蔵野市などはセンシュアス的要素とジェネリック的要素がバランス良く整っており、都市に居住し生活するためのアクティビティと利便性＝居住価値がともに高い
2. 首都圏および近畿圏といった大都市圏の郊外では、都市圏中心部との対比において、概ねセンシュアス的要素よりもジェネリック的要素が強く訴求されるエリアが多い
3. 東京下町の台東区、荒川区、葛飾区、横浜市保土ヶ谷区など、一般に穴場と言われるようなエリアでは、ジェネリック的要素（賃料水準）に比べて、センシュアス要素が高い傾向が共通してみられる
4. （今回の分析には含めなかったが参考までに）人口規模が小さい地方都市ではセンシュアス的要素とジェネリック的要素の相関性は失われ、特に生活圏・文化圏としての独自性が強調されるエリアが、センシュアス・シティの上位に登場している。特に、金沢市、福岡市、仙台市、京都市などはセンシュアス的要素とジェネリック的要素がバランス良く整っている

といういくつかの特徴が示された。

冒頭述べたように、レム・コールハースはジェネリック・シティを「中心の束縛、アイデンティティの拘束から解放された」利便性と効率性が優先されるエリア、大量生産され均質化される複製都市として表現しており、センシュアス・シティの対極にある概念としてその痛烈な批判には傾聴すべき指摘が数多く含まれているが、実際には生活効率や利便性が高いエリアは安定や快適性を伴うこともあって「楽しさ」とは別に「経済的価値」が認められることは衆目の一致するところである。また、生活効率や利便性が高いエリアは「ヒト・モノ・カネ」を呼び込むこととなるため、必然的にアクティビティも充足し、都市にセンシュアス的な要素が増える結果を招く。そのことがさらに「ヒト・モノ・カネ」を呼び込む拡大再生産的な活動につながるのだとしたら、「都市に居住する楽しさ」は「価値」と同時に存在することになり、センシュアス・シティとジェネリック・シティとは見立てが正反対であるだけで、相容れない概念ではない。それを実際に示しているのが、今回の調査でランキングの最上位に登場する文京区であり、大阪市北区であり、武蔵野市であるということになる。

したがって、都市が都市として、またセンシュアス・シティとして存在するためには、前提としてジェネリック的な要素である効率性や利便性が必要であるとの結論が導かれるのであり、カオス理論における初期値鋭敏性のごとく、わずかな利便性（この項では賃料で示した）の違いが、都市の居住性やセンシュアス・シティとしてのアクティビティの違いに表れることになる。

また、都市圏の中心市街地ではジェネリック要素が増えることで事業集積と人口集積が進み、センシュアスな要素も並行して増えるが、対照的に都市圏の郊外ではジェネリック要素が増えて利便性が向上することが、必ずしも事業集積と人口集積には直結しないので、センシュアスな要素も増えるとは限らない。むしろ、ジェネリック要素が増加して均質化してしまうことで、センシュアス要素がエリアから失われ、個別性を没してしまう結果を招く可能性が高まっており、それが順位に反映しているとも言えるだろう。したがって、例えば川越のように、観光資源としても活用される景観や伝統的な産業などを保護・保全するエリアを設け、エリア内でのジェネリック的な要素の導入に濃淡をつけることで固有の地域性を維持する意識が高まれば、都市圏郊外においても、センシュアス的要素とジェネリック的要素のバランスを取ること＝都市の奥行きを維持することが可能になる。地方圏における拠点性の高い都市（人口が一定のパイを維持する前提で）のなかでも、独自性の強いエリアがセンシュアス・シティの上位にランクされ、都市の奥行きを示すことに成功していることを見ても、郊外エリアでのこういった「仕掛け」が奏効する可能性が期待される。

センシュアス・シティとしての居住価値は、経済的価値とは別に、また同時に存在するものであり、利便性や効率性と都市のアクティビティとは重層するものとして、都市に住む楽しさや本来有する価値を顕在化し続けているのである。

3

都市の魅力：スーパースターとローカルスター[1]

シンガポール国立大学不動産研究センター教授
清水千弘

東京工業大学大学院理工学研究科博士後期課程中退。東京大学博士(環境学)。専門は、応用計量経済学。リクルート住宅総合研究所主任研究員等を経て、現在に至る。ブリティッシュコロンビア大学、シンガポール国立大学、香港大学において、客員教授を務める。

1 何が都市の成長をもたらすのか?

都市とは，私たちにとって一体何であるのか。仕事をする場所であるのか、恋人達が愛をはぐくむ場所であるのか、子供の成長を願い、その子供を育てる場所であるのか，死にゆく場所であるのか。この問いの答えは、人によって異なるものである。それぞれの主体によって、都市に対する欲求は大きく異なる。しかし、そのような欲求や期待をどの程度吸収することができるかどうかが都市の魅力であり，度量であるといっても良い。

人々は、自由に移動することで、自分にとって最もふさわしい場所を探す。一人の時は自分にとって、結婚して二人になれば、その二人にとって、子供が生まれたり、親と同居をしたりすることとなれば、その家族にとって最もふさわしい場所を探す。たとえ一人で生計を立てているとしても、家族との絆を大切にするアジア民族にとっては、家族という基盤に基づく集合的な意思決定として，自分の住む場所を探すことが多い。

そこに時間軸を入れれば、必ずしも一つの場所で一生を過ごすわけではない。それぞれの都市に住まう主体の外生的な環境の変化によって、住み替わることになる。中学や高校、大学に進学すれば、それがある場所に住む。仕事を得れば、またそれが変われば、住み替えていくことも多い。そのように考えると、教育を受ける機会や仕事を得る機会が多くある場所には、人が移り住んでいくということになる。

もし、そのような外生的な要因がないとすれば、多くの人々にとってふさわしいと思われる場所に人は集積し、そこに都市が形成されていく。そのような時には、それぞれの人にとってふさわしい場所とはなんであるのかという疑問がでてくる。

一方で、都市というものに主語を変えれば、その成長を説明する概念を考えることになろう。この問題については、近年では、「都市にどのような特徴を持つ人々が居住するか、そしてそれがどう移り変わっていくか」が、都市の成長に深く関わりあっているという考えが注目され始めている（Storper and Scott（2009））。つまり、一度都市が形成されてしまえば、その空間は動かすことができないために，そこにどの様な人々を呼び込むかによって都市の顔が変わってしまうことを意味する。

Jacobs（1969）は、都市の定義とは「様々な人が集まり、交流が生まれることで情報の交換が促され、互いに刺激を与えあうことが可能となる地域」であり、かつ「そうした場所でこそ可能であることとして独創的なアイディアや技術が生み出され、結果として持続的な成長を可能とする地域」とした。すなわち、現在において都市の成長とは、そこに集まる人々の能力—とくに新しい知識やアイディア、技術を生む創造性（creative）—に依るところが大きいのである。いわゆるイノベーション（innovation）をどの程度起こすことができるのか、集積の利益をどこまで最大化できるのかということが重要になるのである。

そのような中で、筆者の共同研究者であるシカゴ大学のTerry.Nicholas Clark教授は、かつての都市のあり方とちがって現在では，土地でも資本でもなく、人々の創造的なアイディアこそ経済の成長における最も重要な原動力であると説いた（Clark（2004））。知識やアイディアというものは公共財としての性質を持ち、人々の間での伝達や共有が際限なく広がり、繰り返され、かつ他のアイディアと結びつくことで新しい発想が生まれる（Storper and Scott（2009））。

こうした特徴から，多くの人々が集まり交流する都市という場は，新しい創造的な知識やアイディアを生み出すという点において有利であり、それが都市の持続的な発展を可能にすると言えよう（Jacobs 1969）。

2 アメニティの集積がもたらす都市の成長

それでは、都市の成長を支えうる創造性豊かな人材（creative class）の移住を促し、その集積を図るにはどうしたら良いのか。

創造的な人々は居住地を選ぶ際において、高い賃金や安い家賃などの経済的側面よりも、文化的側面—特に都市アメニティ（以下、「アメニティ」とする）へのアクセスに代表される生活の質—を重視する傾向が強いと指摘されている（Glaeser et al.（2001）、Adamson et al.（2004））。

人々の生活の質を押し上げるアメニティの具体例としては，活気に満ちた音楽やアートのコミュニティ、映画館，レストラン、壮麗な建物や質の高い学校、図書館、美術館などが挙げられる（Silver et al. 2010）。人々がこうしたアメニティがもたらす文化的消費の機会を重視するようになった理由には、かつての労働集約型の企業が大部分を占めていた経済構造から、現在では情報と知識集約型産業が主となる形へとシフトし、人々の生活において余暇を楽しむ機会が増えたことが挙げられる（Fogel 2000, Glaeser et al. 2004）。

こうした傾向を受けて、都市の役割も「生産のための場」から「消費のための場」へとシフトしてきたと言われる（Glaeser et al. 2004）。すなわち、その都市においてどのような“文化的な消費”をすることができるかどうかが、都市の発展を支える創造的な人材を惹きつけることができるかどうかの鍵となる。また特に、Florida（2002）は富裕層や、創造的な人材を惹きつけるためには都市がより多様性の豊かな文化的消費を可能とすることが重要であると指摘した。

都市の成長の度合いを示す指標には、就業の機会の拡大や，居住者全体もしくは富裕層の人口の増大、および収入や家賃の上昇など様々なものがある。これらの指標を元に、アメニティが都市の成長に影響を与えうることを実証した研究は多い。例えば、アメニティとその周辺住民の社会

的属性との間には強い関連性があることが過去の研究において示されている。公園や緑地、医療施設、小学校などその他多くのアメニティへのアクセシビリティと周辺住民の社会的属性の間に関連性が認められており，多くの場合，こうしたアメニティへの優れたアクセシビリティを有しているのは富裕層であり，アメニティがこうした社会的グループを惹きつける傾向があることを示している。(Yasumoto et al. (2014)、Comber et al. (2008)、Christie and Fone (2003)、Talen (2001))。

また，Glaeser et al (2001) はアメリカ合衆国において，アメニティが充実している都市ほど人口が多いことを示し，Navarro et al. (2012) は、スペインを対象にした研究においてアメニティによる質の高い文化的消費の機会が得られる地域ほど，居住者の収入が高いことを示した。

3 スター誕生

しかし、単純に生産要素の集積やアメニティの集積だけでは、ニューヨーク、ロンドン、東京、香港、そしてシンガポールなどの大都市の集積や魅力を説明することはできない。Gyouko et.al (2006) では、スーパースターシティと題する論文において、米国の大都市または都市の中でも集積が大きな地域が経済を牽引してきたことを説明した。

例えば、米国全体の住宅価格の上昇がイノベーションなどの結果としてもたらされる生産性の向上や生活の質の向上を代理しているとすると、一部の大都市がそのような上昇を牽引していることが明らかにされている。

ここで、経済におけるスターの存在と役割を考えてみよう。アメリカの経済誌『フォーブス』は、毎年、世界の個人資産番付 (The World's Billionaires) を公表している。2015年の結果を見ると、10億ドル以上の個人資産を持つ富豪は全世界に1,826人であった。 彼らは、経済界のスーパースターである。スターは、それぞれの分野で多く存在するものの、スターの中でもスーパースターの存在は、極めて重要である。

そのようなスーパースターの国別の数字を見ると、やはり第一位は米国の586人であり、日本は、24人と17位である。【2】 ここで、人口対比で比較してみると、アメリカは日本の8.9倍、シンガポールは18.67倍、香港に至っては40.6倍と大きな差が生まれている。

彼らの多くは、大都市に住まう。そうすると、このようなスーパースターの地域的偏在は、都市の格差にもつながっていると考えた方が自然である。そのような利益を生み出す主体が存在する都市には、莫大な利益が発生し、そして配分されているからである。

逆説的に考えれば、都市の中に、知識やアイディアといったものが、人々の間での伝達や共有が際限なく広がり、繰り返され、かつ他のアイディアと結びつき、イノベーションが起こることで爆発的な利益が発生し、そのようなイノベーションを起こした主体に対して富が集積されている。これは最初はローカルの中で起こり、世界へと拡がりを見せていく。

このようなことは産業だけではない。スポーツやミュージックなどの世界においても発生している。まずスポーツの世界を見てみよう。「フォーチュン」によると2014年度において，世界で最も年収の高いスポーツ選手は、米国のボクサーであるフロイド・メイウェザー・ジュニア (アメリカ：ボクシング) の300millionであり、それにマニー・パッキャオ (フィリピン：ボクシング) $160 million、クリスティアーノ・ロナウド (ポルトガル：サッカー) $79.6million、リオネル・メッシ (アルゼンチン：サッカー) $73.8 million、ロジャー・フェデラー (スイス：テニス) $67 millionと続く。【3】

ミュージシャンは，Dr. Dre ($620 million)，Beyoncé ($115 million)，The Eagles ($100 million)，Bon Jovi ($82 million)，Bruce Springsteen ($81 million)，Justin Bieber ($80 million)，One Direction ($75 million)，Paul McCartney ($71 million)，Calvin Harris ($66 million)，Toby Keith ($65 million) などである。

ここで，都市力との対比で見たときに大きく二つの論点が出てくる。

第一が、市場の幅の広さと奥行きである。具体的には，市場の国際性と時間的深さである。ドメスティックなスポーツ市場または音楽の市場では、これだけの収入を稼ぐことはできない。彼らが提供するサービスを消費する主体が極めて広い空間的または世代を超えた範囲にあることで、多額の消費がそこに生まれることで莫大な収益を上げているという点である。スポーツまたは音楽の世界での突然変異的なイノベーションが起こったといっても良いであろう。

第二が、その有限性である。スーパースターは、無制限に生まれてくるものではない。有限の世界で、その中において少数の選ばれたものだけがスーパースターに君臨しているのである。例えば、ボクシングというローカルマーケット，サッカーというローカルマーケット、ベースボールというローカルマーケットのなかで，卓越した能力を持つものだけがスーパースターとなり、莫大な収益を得ることができる。

これを都市の問題に当てはめてみる。都市は動くことができないので、世界中を回ってスポーツや音楽などの興業をすることはできない。しかし、世界中から人を集めることはできる。スーパースター都市の条件として国際化、またはグローバルといった要素は欠かすことができないといっても良い。

さらに、一定のローカルマーケットの中では多数が存在することはできないということである。ここでいうローカルマーケットとは、都市においては空間的なものと機能的なものに分けられるであろう。例えばアジアにおいて多数のスーパースター都市は存在することはできない。国際金融都市の拠点、IT技術の拠点など、一位にならない限り、大きな収益がもたらされることはない。

このように生まれ，成長していくスーパースター都市が、それぞれのローカル市場でどれだけ創出されるのか。そのことが一国の成長と密接に関係しているといっても良いであろう。

それでは、そのようなスーパースター都市はどのように創造することができるのであろうか。どの様な条件を具備したときにスーパースター都市になれるのか。

この問題は、ここでは明確に示すことができない。しかし，都市の有り様を考えて行くにあたり、それぞれがこの問題の解答を見つけなければならないことだけは確かであろう。

4 ローカルスターとアメニティ

ここで，スーパースターとアメニティ，産業との関係を見てみよう。

ビルゲイツは，マイクロソフト社を立ち上げて，全世界にIT革命を起こした。新しい産業を創出することで技術革新を起こし，莫大の利益をもたらしたのである。ビルゲイツの年収を見ると，$3,916millionとずば抜けて高いが，それは，スポーツ選手のTop30とミュージシャンのTop30の年収の合計とほぼ等しい。このことは，スポーツや音楽といった広い意味でのアメニティが生み出す60人の経済的なエネルギーは，世界中に巨大な組織を作り上げ，そのトップに君臨するビルゲイツに匹敵することを意味する。

つまり，IT，金融，エレクトロニクスなどといった産業の集積する経済的利益だけでは都市の魅力を語ることができず，アメニティの集積もまた極めて大きな経済的なエネルギーを持つのである。このようなアメニティは，特別なものだけではない。ローカル市場でも，またはより地域詳細単位でも，アメニティの集積は起こり，そして，我々に対して消費の機会を与える。また，そのような集積はさらに集積をよび，循環を生む。逆に，負の循環も起こる。一度，アメニティの歯抜け・退出が起こり始めると，さらなる空洞化を進むことが少なくない。

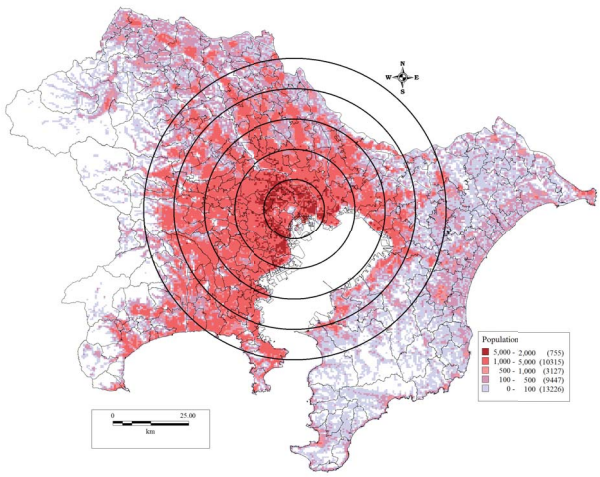
アメニティの都市の成長への影響について調査する際には，全体の人口の増加もしくは富裕層などの増加，および収入などの人々の就労をめぐる状況の変化などを都市の成長の指標としてみるだけでなく，生活圏に近いレベルでの空間的な範囲に対して注目したものもある。そのような地

域レベルに注目すると、土地の供給量が一定であることから、家賃の変化によって集積の経済的な効果を見ることができる。

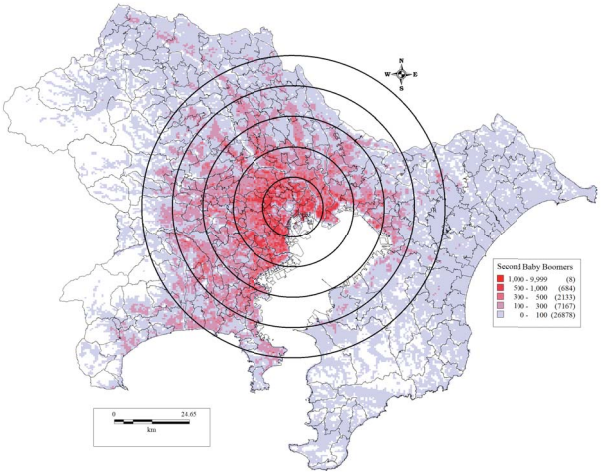
Shimizu et al (2014) では、東京圏を中心として、アメニティの集積と家賃との関係を定量的に分析した。その得られた結果を見ると、都市アメニティの集積は人口の集積を生み、さらに住宅家賃を引き上げていることが示された。また、アメニティの集積の程度を測定する場合においては，アメニティの単純な数ではなく、アメニティの多様性が重要であることが示された。多様なアメニティの集積は地域としての魅力を高め、その結果として家計は高い家賃を支払ってでも立地しようとする。その中でも、趣味の教室や教育施設などの施設やレストランなどの利便施設が正の外部性を持っていた。このことは，前述したように、文化的な消費の機会が多いほどに人々が集積していることを示すものである。【4】

ここで、首都圏を対象として、どの様な地域にどのような人が集まり、そこにはどの様なアメニティが集積しているのかを見てみよう。図1で人口関連指標を、図2で居住形態別の世帯数、図3、図4は都市アメニティの空間分布をみた。【5】

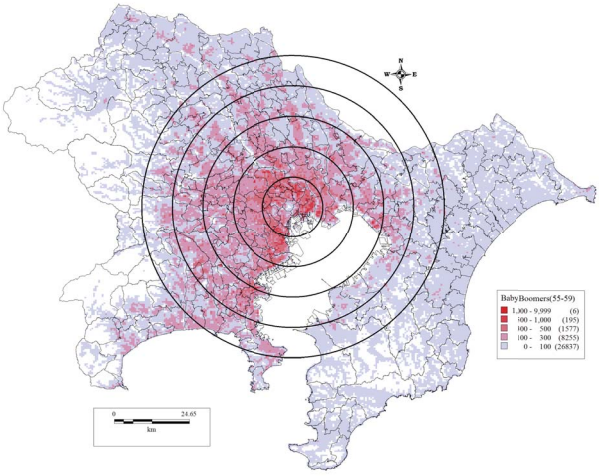
図1：首都圏の人口分布



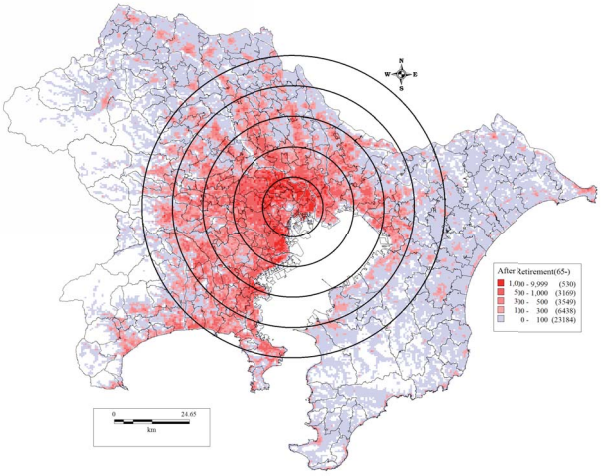
(a) 人口総数



(b) 第二次ベビーブーマー世代：35-39歳



(c) 第一次ベビーブーマー人口：60-64歳



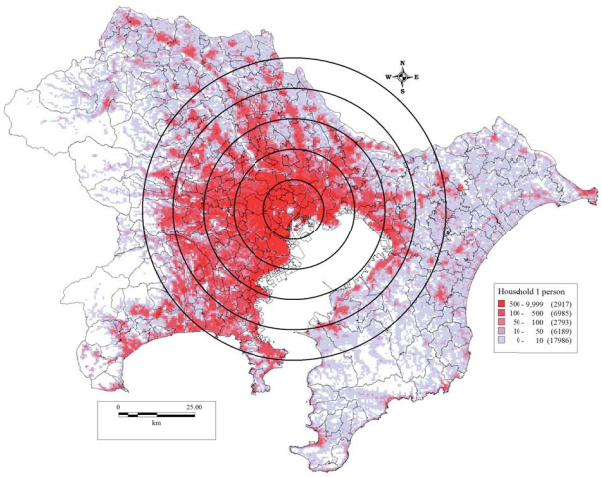
(d) 65歳以上人口(退職後)

人口の分布としては、人口総数 (a) と併せて、(b) 第二次ベビーブーマー (35-39歳)、(c) 第一次ベビーブーマー (60-64歳)、(d) 高齢者 (65歳以上)、に関して観察した [図1]。全体の傾向としては、高齢者ほど都心に近いところに集中している様子が見て取れる。第2次ベビーブーマーは、特定の地域に集中しているというわけではなく、首都圏全体に分布している。このような傾向の背景には、住宅価格の高い都市中心部には、バブル前に住宅を取得した世代や比較的資産を持つ高齢者が集中する一方で、子育て世代は郊外へと拡がっているものと考えられる。このことは、空間的に異なる世代の分布に偏りがあり、そのことが世代間の資産格差をも生み出していることも意味している。

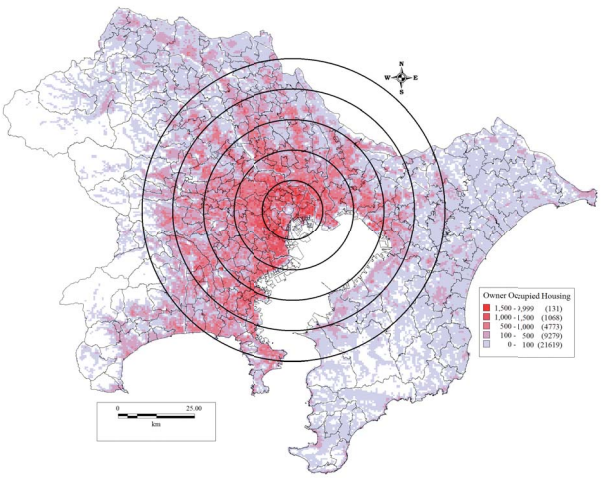
居住形態別分布を見てみると [図2]、首都圏は単身世帯率が極めて高く，首都圏全体へとまんべんなく分布している (a)。とりわけ都心部への集中は高い。住居の形態に注目すれば，持ち家が郊外への広がりを持つ空間間での格差が小さいのに対して (b)、民間賃貸住宅は都市中心部に集中している様子がわかる (c)。また，共同住宅は都心部だけでなく、絶対数も多く、首都圏全体に拡がっている (d)。

続いて、アメニティの集積をみてみよう。アメニティの集積を観察しようとしたときには、アメニティの数の集積だけ

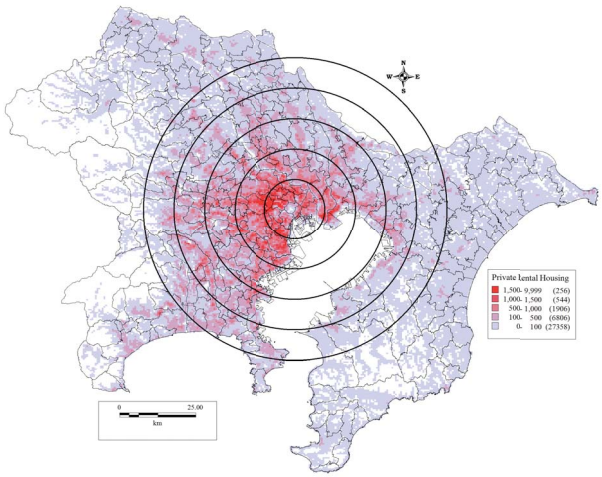
図2：首都圏の居住形態別空間分布



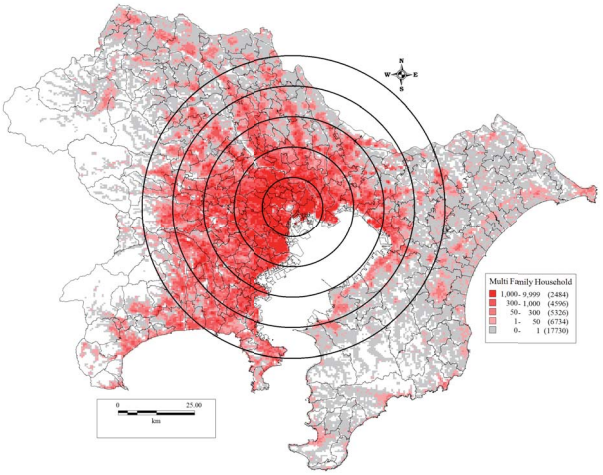
(a) 一人世帯



(b) 持ち家世帯



(c) 民間賃貸住宅世帯

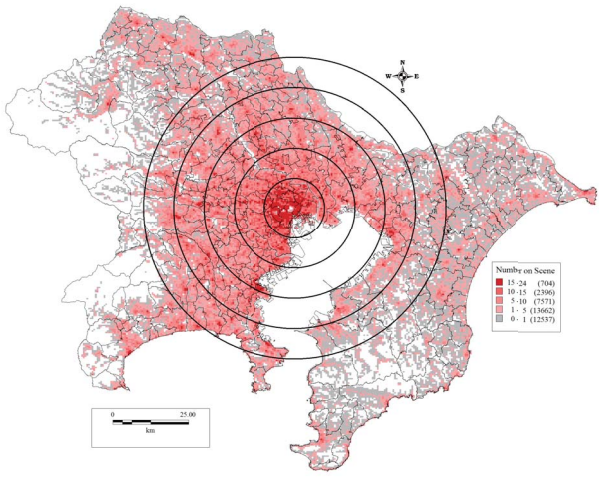


(d) 共同住宅世帯

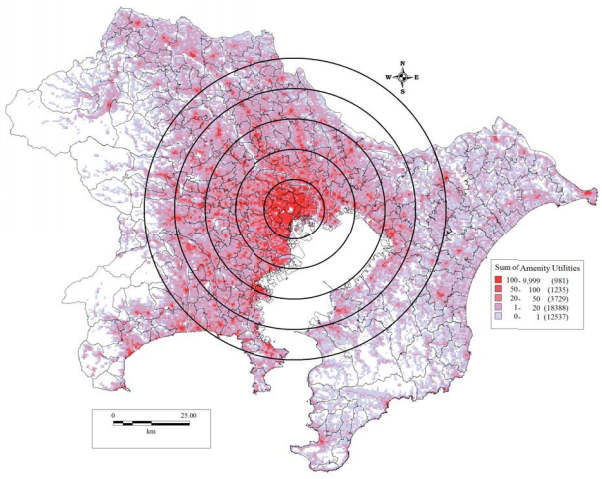
でなく、その種類の多様性との両方を見る必要がある。また、アメニティの中には、住宅立地や住宅のサービス価格に対して、正に作用するものと負に作用するものとが混在していると考えた方が良い。

ここで、24種類のアメニティのうち，何種類の施設が存在するのか［図3］(a)、すべての種類のアメニティを合計したときに、いくつの施設が存在するのか(b)、をみた。人口の空間的なばらつきと比較して、アメニティの都市中心部への集積は大きく、地域間での格差が大きいことがわかる。とりわけ、都心部ほど多様な種類のアメニティを享受することが出来ることが鮮明に理解できよう。

図3：首都圏のアメニティの多様性と集積



(a) アメニティの数



(b) アメニティの種類数

アメニティごとの集積の程度を個別に見てみると［図4］、レストラン (a) ではほとんどの地域にまんべんなく存在しているが、中でもバーや居酒屋 (b) などに限定すると、特定の地域に固まっていることがわかる。また、ファッション(c)は都心部のより広域に集中している。このように，集積の程度こそ違えど、多くの空間的な範囲に存在するアメニティに対して、美術館・動物園・植物園 (d) は、都心部の特定地域に集積していたり，そもそもの施設数が限定されていたりしており，数キロに一つの空間単位でしか存在しないようなものもある。【6】

このような実態を何を映し出しているのであろうか。

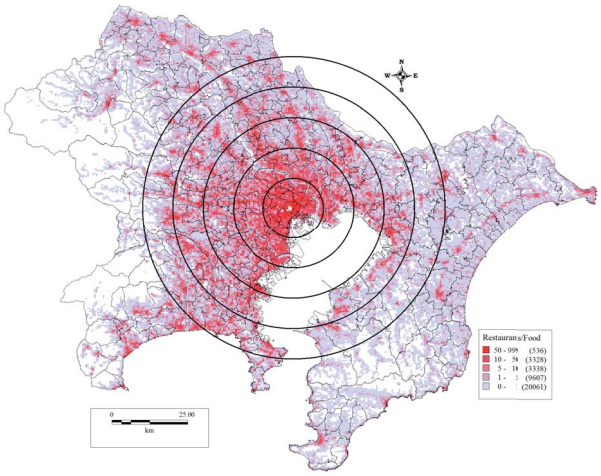
アメニティの集積の空間分布を見たところ、アメニティの種類によっては特定の地域だけに集中していたり、その空間的なばらつきが大きく異なっていたりする。そうすると、単純なアメニティの数といった指標だけで測定しては、家計の消費水準、またはそのアメニティからもたらされる効用と明確な関係を見ることはできない。アメニティの数でなく、多様性にも注目しないといけないのである。

そして、その多様なアメニティが集積しているところが，ローカルな意味でのスターとなって都市を牽引していると言えよう。

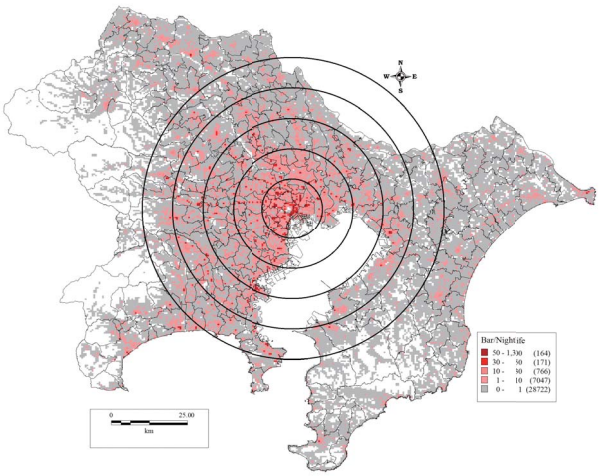
そうすると，魅力のない都市、衰退している都市の姿も想像ができる。例えば、企業（工場などを含む）が一時的に立地し、雇用が生まれたとしても、そこに十分なアメニティが集積することができなければ持続的に人を呼び込むことはできない。いくらそこでお金をもらっても、それを消費する機会がなければ、人は幸せになれないからである。そのような問題は、大都市の内部においても発生している。

どのように多様なアメニティを集積させ、または創造し、そして、その集積によってローカルスターをたくさん生み出し、都市を牽引させることができるのか。地方創成または都市再生の鍵はここにあるのではないか。

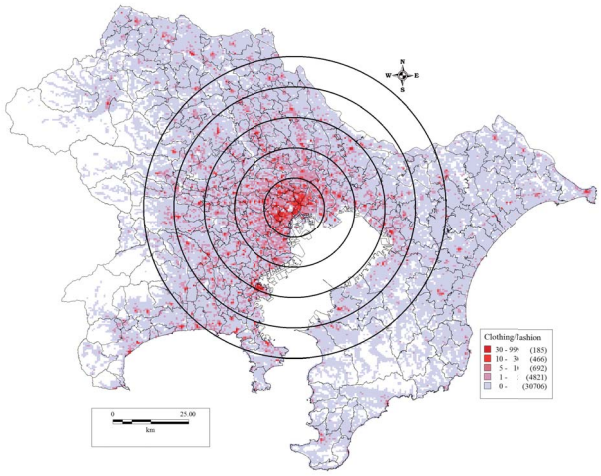
図４：首都圏のアメニティの多様性と集積



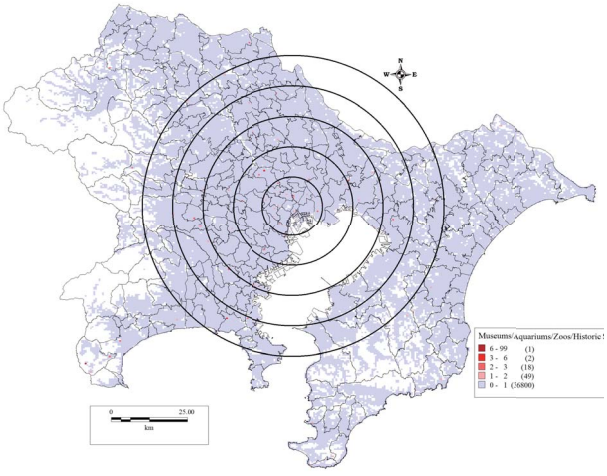
(a) レストラン



(b) バー・居酒屋



(c) ファッション



(d) 美術館・動物園・植物園

5 都市の魅力とは?：スター誕生

魅力ある都市を創造し、それを持続させるには、如何にしてスターを誕生させるのかといったことにかかっているといっても良い。世界的なスーパースターを誕生させることと、ローカルなスターを誕生させることが、都市の魅力を高めることであり、国の魅力を高めることにつながる。

スターを誕生させるためには、数といった密度よりも，多様性が重要であることを示してきた。スーパースターを誕生させるには、単一の国からの来訪者を呼び込むだけでなく、多様な国からの来訪者を増加させないといけない。ローカルスターにおいても、多くの人を呼び込むためには、たくさんのアメニティを集積させるだけではなく、多様なアメニティの集積が重要となる。

そのためには、都市の住まう人たちが多様な価値観を受け入れることが求められる。単一民族の島国で育った私たちは、とても苦手なことではある。未来に向かって私たちはどの様な選択をしていくべきであるのか。

どの様なものを守り、どの様なものを捨て、どの様なものを都市の中で創造していくのか。これからの若い世代に受け入れられる都市であり続けることができるのか。地方都市から大都市へと集積していったように、日本から集積の進むスーパースターとなって行く都市に移り住んでいくようなことがどの程度起こるのか。既に起こっているのか。

都市の魅力とは、国の魅力であり、そして、それを形成するものは、その中に住まう我々一人一人の魅力である。冒頭で紹介したように、都市の成長には、「都市にどのような特徴を持つ人々が居住するか、そしてそれがどう移り変わっていくか」が、深く関わりあう。選択される都市であり続けるにはどのような多様性を受け入れられるのか。今、我々が直面している大きな課題である。

[参考文献]

・Adamson, D. W., Clark, D. E., Partridge, M, Do Urban Agglomeration Effects and Household Amenities have a Skill Bias?. Journal of Regional Science, 44(2), 201-224

・Christie, S., Fone, D, (2003), Equity of access to tertiary hospitals in Wales: a travel time analysis, Journal of Public Health Medicine, 25(4):344-50.

・Comber, A.J., Brunsdon, C. and Green, E, (2008). Using a GIS-based network analysis to determine urban greenspace accessibility for different ethnic and religious groups. Landscape and Urban Planning, 86: 103-114.

・Clark T.N. (2004) The City as an Entertainment Machine. Research in Urban Policy 9 Elesevier.

・Florida, R. (2002) Bohemia and Economic Geography, Economic geography, 2, 55-71 Fogel, R.W. (2000) The Fourth Great Awakening the Future of Egalitarianism, University of Chicago Press.

・Glaeser E. L., J. Kolko, and A. Saiz (2001), Consumer City, Journal of Economic Geography 1, 27-50.

・Gyourko, J, C. Mayer and T. Sinai. (2006), Superstar Cities, NBER Working Paper 12355..

・Jacobs, J., (1969) The Economy of Cities, Vintage Books, New York

・Navarro, C. J., Mateos, C., Rodriguez, M.J. (2012) Cultural scenes, the creative class and development in Spanish municipalities, European Urban and Regional Studies, 21: 301-317.

・Silver, D, Clark, T.N., Navarro, C. J. (2010) Scenes: Social Context in an Age of Contingency, Social Forces 88 (5): 2293-2324.

・Shimizu, C., S. Yasumoto, Y. Asami and T. N. Clark(2014), “Do Urban Amenities drive Housing Rent?,” CSIS Discussion Paper: (The University of Tokyo), No.131.

・Storper, M, Scott, A.G. (2009) Rethinking human capital, creativity and urban growth, Journal of Economic Geography, 9:147-167

・Talen, E., (2001). School, community, and spatial equity: An empirical investigation of access to elementary schools in West Virginia. Annals of the Association of American Geographers, 91 (3): 465-486.

・Yasumoto, S., A. Jones and C. Shimizu (2014), “Longitudinal trends in equity of park accessibility in Yokohama, Japan: An investigation of the role of causal mechanisms,” Environment and Planning A,Vol.46, pp.682 ? 699.

【1】本稿は，Shimizu, C., S. Yasumoto, Y. Asami and T. N. Clark(2014), “Do Urban Amenities drive Housing Rent?,” CSIS Discussion Paper: (The University of Tokyo), No.131.を加筆・修正したものである。また、本稿の執筆にあたり、シカゴ大学　Terry.Nicholas Clark教授との議論から多くの示唆をいただいた。

【2】1826人の内訳を見ると、アメリカ536人、中国213人、ドイツ103人、インド90人、ロシア88人、香港55人、ブラジル54人，イギリス53人、フランス47人、イタリア39人、カナダ39人、台湾33人、トルコ32人、韓国30人、スイス29人、オーストラリア27人、そして、ようやく17番目に日本24人が出てくる。

【3】上位10人は，フロイド・メイウェザー・ジュニア（アメリカ：ボクシング）の$300million、マニー・パッキャオ（フィリピン：ボクシング）$160 million、クリスティアーノ・ロナウド（ポルトガル：サッカー）$79.6 million、リオネル・メッシ（アルゼンチン:サッカー）$73.8 million、ロジャー・フェデラー（スイス：テニス）$67 million、レブロン・ジェームズ（アメリカ：バスケットボール）$64.8 million、ケビン・デュラント（アメリカ：バスケットボール）$54.1 million、フィル・ミケルソン（アメリカ：ゴルフ）$50.8 million、タイガー・ウッズ（アメリカ：ゴルフ）$50.6 million、コービー・ブライアント（アメリカ:バスケットボール））$49.5 millionである。

【4】Shimizuet al（2014）では、便宜的に、都市アメニティを、次の24に分類している。(1) 博物館、美術館、科学館、(2) 著述・芸術家、(3) 音楽・芸術・工芸などの専修学校、各種学校、趣味教室、(4) 事業協同組合、政治団体など、(5) カラオケ，ダンスホール、酒場、ビアホールなど、(6) 衣料品店、ジュエリー店、かばん・袋物店など、(7) 保育所、託児所、社会福祉・介護事業など、(8) 医療業、小・中・高校、大学、学習塾など、(9) 外国公館、国連関連の施設、(10) 出版社、図書館、書店、新聞店など、(11) 放送業、広告代理業，テレビ番組制作など、(12) 動物園、植物園、水族館、プラネタリウムなど、(13) 楽器，レコード・CD・DVD販売、(14) 墓地、駐車場、(15) 映画館、ゲームセンター、テーマパーク、(16) キャンプ場、釣り堀、公園など、(17) 劇団，楽団・舞踊団、ライブハウスなど、(18) キリスト教教会、宗教団体など、(19) 各国料理のレストラン、ファーストフード，喫茶店，ドライブインなど、(20) 法律事務所、通訳、翻訳，芸術品修理業など、(21) 医薬品，骨董品，酒、たばこ、玩具などの販売業、(22) ゴルフ場、スキ―場、テニスコート，その他スポーツ施設、(23) 旅行代理店，旅館・ホテルなど、(24) 印刷、デザイン、写真

【5】分析の対象は、2010年国勢調査のうち、首都圏で36,870メッシュである。

【6】1人以上の人が住む500メートル単位で測定したメッシュ36870の、それぞれの変数の要約統計量を見た。ここで注目すべき点は、カテゴリー1からカテゴリー24のすべてにおいて、最小値が0であるという点である。また、最大値も6から1,293までと大きなかい離がある。つまり、アメニティの格差と住宅サービスとの関係を見ようとしたときに、その集積密度だけでなく、全くない地域と存在する地域との差をみないといけないことがわかる。そこで、カテゴリー別に0地域の割合をみると、平均で86%の地域メッシュで0である。つまり、24種類のアメニティを個別にみれば、特定のエリアにしか存在していないのである。

4

都市がcomfortableを失った道

—住宅・不動産メディアを軸に検討する—

慶應義塾大学 政策・メディア研究科博士課程
小野有理

元リクルート「SUUMO マガジン」編集長。現在はフリーランスとして住宅・不動産にまつわるプロジェクト運営や記事の作成を手がける。
現在、慶應義塾大学 政策・メディア研究科博士過程にも在籍。

Easy, but not comfortable

まちは変わる。住む人が変わるし、住み方が変わる。私たちが生きている限り、この前提は変わらない。ただ、いま問題なのは「どう変わるか」、だ。

インターナショナルスクールに通っていた中高時代、ある放課後に帰国子女の同級生が「日本はeasyだけどcomfortableじゃない」と漏らした。当時、海外経験の無かった私には、友人の言う具体的な意味は分からなかったが、「何かが違う、しっくり来ない」という曖昧な違和感は理解できる気がした。以来、街を歩いていてふと居心地の悪さを感じる度、彼女の言葉を何度となく思い出すようになった。

彼女の“easy”に批判的なニュアンスはない。むしろ彼女は自動改札機に目を見張りつつ最新のポケベルを駆使し、どこにでもあるジュースの自動販売機に感謝していた。しかし、日本の“easy”な側面をスゴイ！と享受しながらも「何だかしっくり来ない」という感覚が拭えなかったのもまた事実だったのだろう。

その後、私自身がアメリカに留学し、大学時代のバックパッカー旅やヨーロッパの長期滞在を経験して、友人の言葉に実感が伴うようになった。社会に出てからは住宅・不動産に携わる道に進み、この言葉はさらに重みを増した。昔、友人や私が感じていた違和感は、どうやら日本の「まち」に根っこがありそうだと思ったからだ。

Easy but not comfortable。そうなった理由（なぜ）をひも解き未来のcomfortableを模索すること。それが本稿の出発点である。

■本稿の研究手法について

本稿の主題を明らかにするため、まず日本の“easy”の経緯を調べる。現在のまち（都市）は政策や経済面の動向と、それを受け入れ生きた人々の「気分」が複雑に絡み合って形成されている。本稿では、変わりゆくまちを「受容」側がどう解釈しながら受け入れていったのかを、当時の不動産（住宅）広告やメディアの言説から分析する。

なお、日本における「まち」はその立地、人口、産業など多様だが、本稿では東京圏（1都3県）を主な対象とした。波及効果の大きい東京圏を重点的に追うことで、他都市を検討する一助になるのではとの思いも込めた。

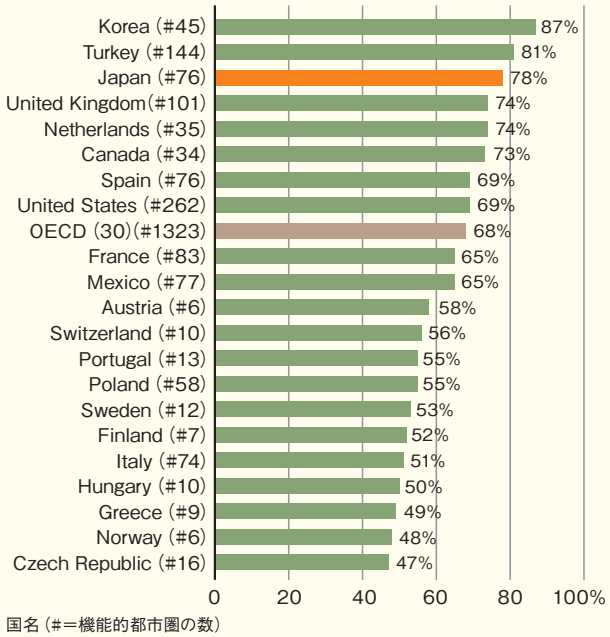
対象とする時期は、基本的にはバブル期前から2000年代に至るまでを中心としている。後述するが、現在の東京圏の風景はこの時期の建築物を主に構成されているからである。

1 今の「トーキョー」の姿

始めに現在の東京の姿の概要を掴んでおこう。そもそも、日本は総人口に対する大都市圏【1】居住者の割合が極めて高い国で、1位の韓国（87%）、トルコ（81%）に継ぐ第3位（78%）となっている（図1）。これは、比較対象のOECD加盟国都市の平均（68%）と比べ10ptも高い。中でも、東京圏はソウル市人口の約1.5倍、世界第一位の人口を誇る都市である（図2）。

続いて、居住性の都市比較【2】をみてみよう（図3）。東京圏は安全性やサービス、教育、雇用、健康などの指標は世界トップレベルだが、市民意識や環境指標が低い。公共サービスの充実により基本的な居住性は確保しているものの、都市における市民意識（社会参加意識）が低いとは、本稿の「easyではあるが…」という視点からは興味深い事実にみえる。

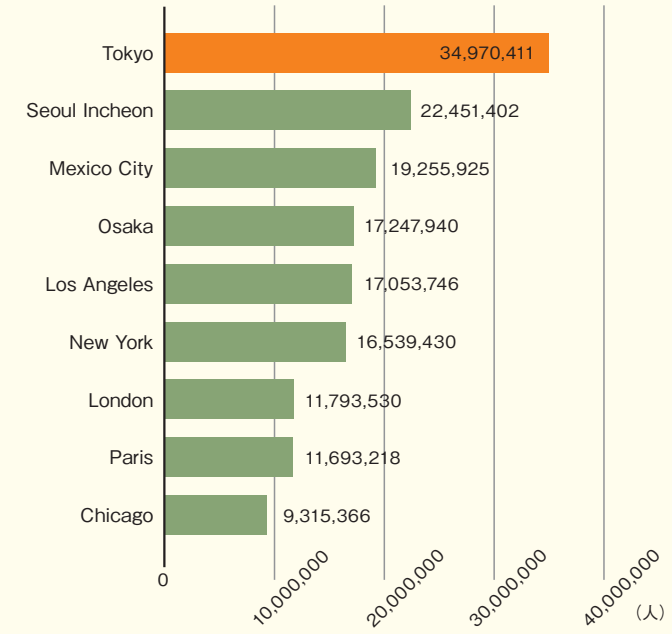
図1：国の総人口に占める大都市圏の人口割合（2011）



国名（#＝機能的都市圏の数）

出典：OECD Metropolitan Database

図2：世界の都市の人口（2010）



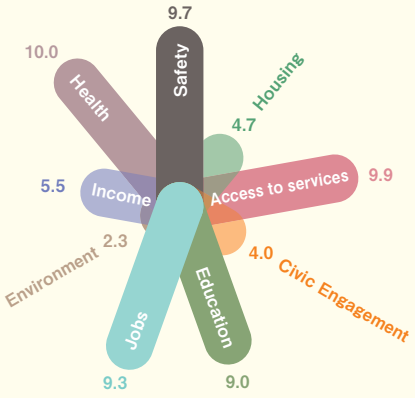
出典：OECD Metropolitan Explorer (http://www.oecd.org)より筆者作成

また、住居指数（housing）も他に比べ低い。住居指数とは一人当たりの部屋数を示し、東京は1.7部屋／人【3】である。高度経済成長期に、東京圏の住宅スペースは広くなり居住性もずいぶん改善されたが、世界規模でみると一人当たりの生活空間はまだまだ狭いというのが現状だ。

では、現在の東京圏はどのような建築物で構成されているのだろうか。建築物用途調査［田中：2008］によると、2001年の東京23区の現存建築物約166万のうち約7割が住宅（独立・集合住宅含む）【5】だ（図4）。東京圏の最中心である23区でも商業や事務所・工場の割合が3割に過ぎないのであれば、住宅用地として開発された郊外では住宅比率は更に高まると考えられる。

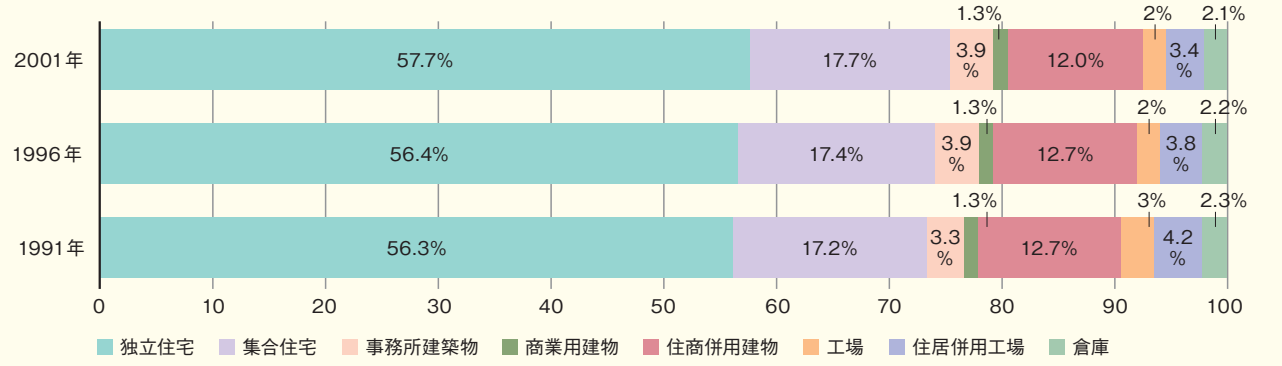
それでは、東京圏の建築物の過半数を占める住宅はいつごろ建てられたのだろう。2013年の土地・統計調査によると、関東大都市圏に存在する住宅のうち、1981年以降築の住宅が約6割を占めている（図5）。それらの建築年を10年ごとに区切ってみると、一戸建てが1970・1980・1990・2000年代築のものがほぼ同量存在しているが、共同住宅（マンション）は90年代に建築されたものが突出していることが分かる（図6）。

図3：東京圏の居住性（各指標は【4】を参照）



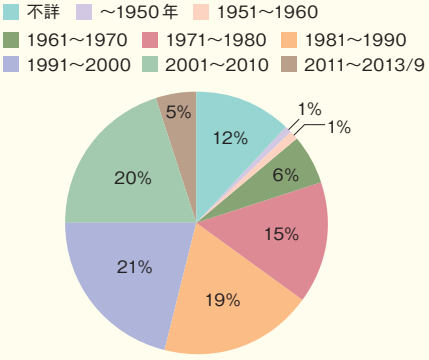
出典：OECD Regional Well-Being（http://www.oecdregionalwellbeing.org/）より筆者作成

図4：東京23区における建築物の変化



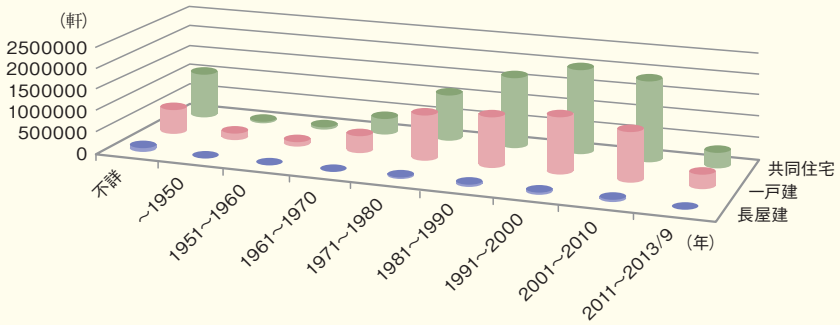
出典：田中耕市（「1990年代の東京23区における都市密度変化と土地利用転換　–事務所建築物と集合住宅を対象として-」『地学雑誌』2008 117号）より筆者作成

図5：2013年に存在する住宅建築年の内訳（関東大都市圏）



出典：平成25年土地・統計調査より筆者作成

図6：住宅の建て方と建築年の関係



出典：平成25年住宅・土地統計調査より筆者作成

なお、23区に限定すると、90年代築の集合住宅（マンション）は東京圏の東部と西部でその成り立ちが異なるという。西部ではもともと広がっていた低層住宅地がつぶされ集合住宅（マンション）になったが、東部では工業用地や密集住宅からの転換が多かった［田中：2008］。これは、東西でのまちの風景の違いにも関わってくる。

以上のことから、現在の東京圏の都市空間を次のように要約できる。①7割が住宅で、②90年以降に建築されたものがほぼ半数、③一戸建ては70・80・90・00年代築が1/4ずつ存在するが、④共同住宅（マンション）は90年築のものが突出して多い。

冒頭でも触れたように、東京圏のまちなみは戦後に激変した。戦後の高度成長期の改造を経て、いま私たちが目にしている風景は、バブル期とバブル崩壊以降の建築物によって成り立っている。こうした激変は私たちの生活そのものも変容させた。

【1】大都市圏とは「機能的都市圏」を指し、OECD Redefining Urban (OECD 2012)により29 OECD加盟国で特定された。機能的都市圏は人口5万人以上（日本・韓国・メキシコでは10万人以上）で、人口密度の高い「都市核」と労働市場がそれと密接に連携する「後背地」からなる概ね人口50万人以上150万人未満の都市を指す。なお、東京は人口150万人以上の「巨大都市圏」となる。

【2】OECD加盟30国1323都市が対象。日本からは10都市圏が対象となり、ほぼ全て同様の傾向（東京と同じレーダー図形）を示している。

【3】1984年度「建設白書（国土建設の現況）」では、米・英・西独・仏の4カ国の平均室数は1.7室で現在の東京都同レベルだった。なお、当時の日本は1.3室だった。

【4】"Access to service": Households Broadband access 86.0%
"Civic Engagement": Voter turnout 60.6%
"Education": Share of labour force with at least secondary education 87.2%
"Jobs" Employment rate 78.1% & Unemployment rate 4.3%
"Environment": Air pollution 17.9 μg/㎥
"Income": Household disposable income /capita: 19,525 usd.
"Health": Mortality rate 6.1 deaths /1,000 people & Life expectancy 83.0 years
"Safety": Homicide rate 0.8 homicides /100,000 people
"Housing": Numbers of rooms /person 1.7 rooms per person

【5】田中耕市（2008）、「1990年代の東京23区における都市密度変化と土地利用転換　―事務所建築物と集合住宅を対象として―」、地学雑誌 117号、p.479-490

2 「改造」から「整備へ」

日本のまちなみを激変させた要因の一つが「全国総合開発計画」だろう。日本で初めての国土計画は「復興国土計画要綱」（1946年）と言われ、焦土と化した国を建て直し未来の人口（農村5000万・都市3000万人）を養うために、東北・北海道の開墾を目的とした。そして戦後しばらくは、こうした経済復興を目論み資源（主に電源）開発を中心とした国土計画が“経済審議庁”によって構想されていく。本来、超長期的な視野に立って国民生活の質向上を目指す国土計画は「経済計画そのものを志向した国土計画」【6】の色を強くし、これが以降の国土計画の基本姿勢となった。

1960年の「国民所得倍増計画」（経済政策）は「全国総合開発計画（一全総）」（1962年）の策定を促した。続いて、実質成長率10.6%を土台とした「新経済社会発展計画」（1970年）に沿って「新全国総合開発計画（二全総）」（1969年）は閣議決定される。1977年の「第三次全国総合開発計画（三全総）」は、オイルショックによる景気低迷のカンフル剤として「テクノポリス構想」に手を出し、続く第四次全国総合開発計画（四全総）は、中曽根改革の「多極分散型」開発によって、地方都市の国際化・情報化・ハイテク化を貫いたが結局は公共投資を深めた。

以上の国土計画と国土の変容の関係性については本間［1999］が詳しい。ただ、ここで強調しておきたいのは、日本の国土計画は長期的な視野ではなく、10年〜15年単位の短期的な経済計画とセットだったという事実だ。そして、経済発展を目標とした計画に沿って法が改正され、この法によりまた経済が刺激された。しかし、こうした経済を刺激するためのサイクルが、最終的には計画者も意図し

なかった方向へ国土を変容させたのもまた事実である。

工業・土木国家としての道をつくり、世界第二位の経済大国へ押し上げる経済的発展の下地となったこれらの計画は、以降の日本の都市を考える上で重要な思想を生んだ。それは、土地や住宅を福祉ではなく経済政策の観点から重視し、投資対象として捉える思想だ。特に国土の全体計画は「土地は短期間のうちに値上がりする＝ただ持っておくだけで価値」というこれまでに無かった神話を生み出し、土地の私有化・細分化を強化した。

一例を挙げると、1970年代前半に地価が平均30%ほども上昇した背景には、法人による土地投資の熱狂があった。「北海道から沖縄までの全国土をおおい、製造業の全業種の資本、いや一次、三次産業を含む資本という資本すべてをまきこみ、この間、全四国に匹敵する150万ヘクタールの山林原野が、主として農民の手から資本の手にうつった」【7】というほどだ。この熱狂は一般消費者へも伝染し、1976年に創刊した住宅・不動産の情報メディア『住宅情報』でも「土地はまず間違いなく買っておくべき投資先」としての強力な前提が貫かれている。

また、国土計画は産業基盤の充実を主眼においたため、住宅や生活基盤の整備の優先順位は必然低くなった。したがって、国民生活への弊害も多かった。例えば、一全総は産業都市を制定し工業化の道を促進した結果、全国的な公害を招いた。1968年に3万件弱だった公害苦情は、1973年には約3倍の8.7万件に急増し、騒音・振動や悪臭、水質汚濁、大気汚染などの被害を多くの国民に負わせた。特に騒音・振動は人口25万人以上の都市部の被害が最も多くなった。

二全総は当時の田中角栄首相の悲願だった都市―地方間の経済格差を解消すべく全国的な交通網の敷設に取り組んだ。東海道新幹線や東名高速道路が次々と開通し、「幅員5.5m以上の道路は1960年には54,597kmしかなかったが、2008年には331,000kmに」【8】なる爆発的な増加の端緒となった。しかし、行き来が便利になったことで逆に地方から都市へ流入するストロー現象を促し、皮肉にも格差を拡大し都市の居住空間の悪化を招いたとされる。

このように日本の改造は主に、交通やインフラなどの生活基盤に対して行われた。この改造は決してそこに居住する人々の住み心地や快適性を目的としたモノではなかった。「改造」という語がハード面の事象について使われるもののように、快適さなどというソフトに対する希求は、改造の中には表れなかった。

こうした初期の国土計画は、現在の日本の風景の土台となっている。これらの荒々しい改造がもたらした弊害への反省が70年代後半から80年代にかけて国内で巻き起こり、国外（OECD）からも日本の住環境の悪さが非難された【9】。本来はこの時期が従来の経済重視路線を修正する上でもっとも良いタイミングだったのだろう。しかし、1980年代後半は輸出超過による黒字が国際社会からも非難されていたタイミングで、その調整弁として内需拡大が政府の使命となっていた時期だった。国土計画上でも住環境重視の気運を盛り上げ消費欲を高め、内需拡大の方向へ梶を切ろうとしたが、全体を長期的に見据えた方針ではなく、個々の市町村や民間開発地における「整備」という個別最適に委ねたため、easyな風景を出現させる背景となった。

以上、戦後の国土政策を早足で見てきたが、80年代後半から90年代を通したこの時期こそが、現在の「居心地の悪さ（easy but not comfortable）」への道筋をつけたというのが本稿の仮説だ。「改造」の修正理念として「整備」を置いたとき、この整備の方向性がどうだったのか、が問われている。

【6】本間義人『国土計画を考える』中央公論新社、1999年 p.6
【7】橋本玲子「山林進出資本の動向」林業構造研究会編『日本経済と林業・山村問題』（本間義人より所収）
【8】『これからの日本に都市計画は必要ですか』p.84
【9】「OECD対日都市レビュー」（1986年）。この後、OECDは2000年にも日本の都市政策全般について勧告を行った。

3 「整備」の内実

1990年年末に「変わる我が町」【10】というテーマで公募された文章がある。その中で特別賞を受賞した主婦は「怖くて歩けず」「一番住みたくないと思っていた」川崎駅周辺が、「清潔で近代的な都市空間へと生まれ変わり」「一番大好きな街」に変わる15年を振返っている。

駅前には「ホームレスの人が目立ち、商店街もごちゃごちゃして好きになれない。…小さな町工場が立ち並び、夜遅くまで機械を回している音が絶え間なく聞こえ」「工場の屋根と乾いたコンクリートの灰色の塀」「ひどい道が続き、雨でも降ろうものならすぐに田んぼと化した」川崎駅。「無味乾燥としたこの場所から脱出したい」という思いが募っていたが、80年代半ばから町はみるみる変わったと言う。

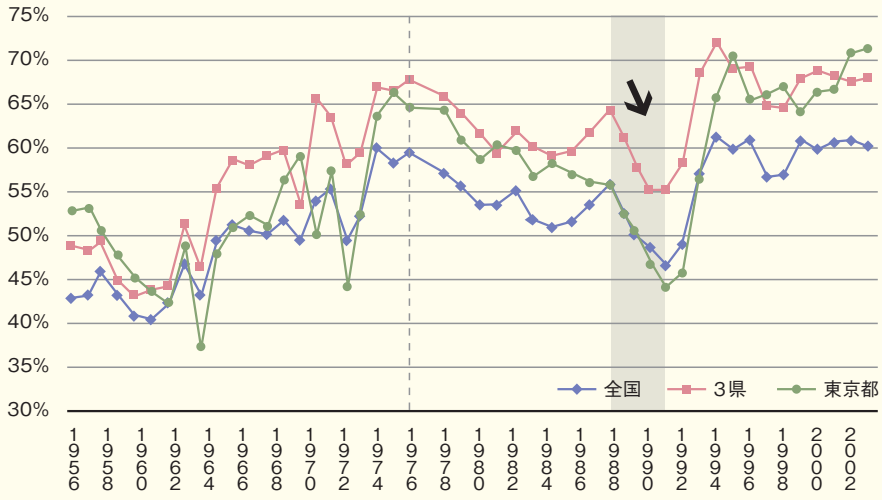
社宅沿いの凸凹道は舗装され「歩行者がとがったジャリ石と闘う」ことも無くなり、「公園も拡大整備され、その中には市民ミュージアムが建設」された。最も顕著な変化を見せたのが、家康が造らせたという由緒ある用水路だ。局所的に埋め立てられ悪臭を放つどぶ川と化した用水路が、「街中に復帰し、夏場にはその流れで遊ぶ子供たち」や、「水底には水草が揺れ、その上を鯉がゆったりと泳ぎ、両側を見事な桜並木が続く」ようになった。

軍需工業で栄えた川崎市はもともと他に比べ工業化が進んだエリアだったが、それでも戦後すぐには1000ヘクタールを越す農地が残っていた。それが、ごく短期間のうちに前述の主婦の嫌がるまちに変貌したのである。しかしその後、75年から80年代を通して川崎に住んだ彼女にとって、「住みたくないまち」から「自然が調和する大好きなまち」へ川崎駅前は整備の道を歩んだ。この主婦が喜んだように、当時の整備は「環境重視」「自然調和」の名の下、疑いも無いまま水面下に、しかし、ドラスティックにまちを変えた。

だが、本当にその整備は喜ばしいことだったのだろうか。前述の投稿には、高層ビル群の手前に広がる芝生の公園の写真が付いている。公園には誰もいないが、公園横の小道にダークスーツを着た数人がビル群に向かう後ろ姿が写る。写真キャプションには「新旧と自然と人間が調和した美しい街になりつつある川崎の街」とついている。しかし、むしろ新旧も自然も人間も「分離」してしまった印象を受ける一枚だ。そして、この風景こそが、本稿で指摘したい“easy”思想がもたらした姿なのである。

この企画を読んでいてもうひとつ気づくことがある。投稿者は誰も住まいの質の向上について言及していないのだ。環境・自然の復活や暮らし重視というお題目が叫ばれた「整備」だったにも関わらず、やはり住まいよりも周辺環境や都市のかたちの変化が激しかった。それはデータ上でも明らかである。

図 7：着工建築物の床面積における新設住宅のシェア

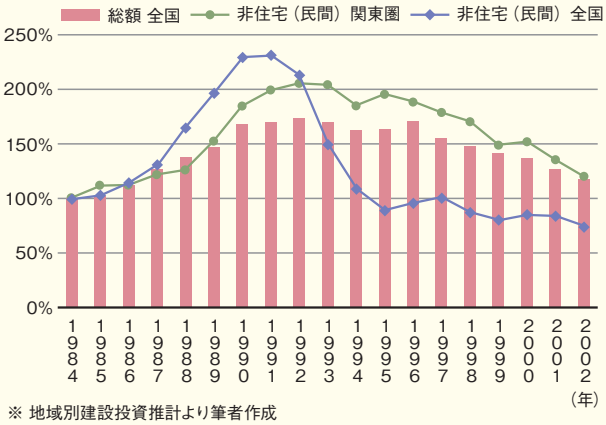


出典：「都道府県別建築着工及び建設工事」データ(『日本の長期統計系列』第9章建設業)（建設業国土交通省総合政策局『建築統計年報』・『建設工事施工統計調査報告』・「建設工事受注動態統計調査報告」） ※総務省統計局サイト：http://www.stat.go.jp/data/chouki/zuhyou/09-17.xlsより筆者作成
※「3県」は千葉県・埼玉県・神奈川県を指す

【10】「『あなたの知恵と情報大募集』入選作品『変わる我が街』」『週刊住宅情報』平成2（1990）年12/5号、p.62。

この時期、住宅よりもオフィスや商業施設の方が全国的に大きく増加した。例えば、全着工建築物面積にしめる新設住宅の割合は、1976年よりゆるやかに減少してきたが、1987年から91年にかけて急減し（図7）、東京都は55%から45%弱まで10pt以上の減少となった。郊外（千葉県・埼玉県・神奈川県）は1984年から86年にかけて一時上昇に転じた東京より10ptほど上位で平行の減少線を描いている。

図 8：非住宅（民間）の建設投資額の増減
（1984年を100とした場合）



※ 地域別建設投資推計より筆者作成

住宅の減少にともなって増加したのが、民間主体の非住宅建築物（オフィスや商業施設）だ。同時期の建設投資額（図8）を見るとその傾向が顕著だ。1984年の建設投資額を100とすると東京圏の増加率はピークの1990・91年に約240%に跳ね上がっている。全国の投資額総額が約160%の増加と考えると東京圏における非住宅建造物の急騰ぶりが理解できるだろう。

戦後、一気に進んだ都市化の波は2つのステップを踏んだ。当初は、復興を背景にした工業化施策により国土が「改造」された。この改造が行き過ぎて自然や住環境が破壊されると、修正を図るべく「整備」が検討された。しかし、2段階目の整備は「自然環境の回復」を謳いながらオフィス・事業所の建設を進め、公・私、共有・専有の線引きを強化しまちから曖昧さを排除した。こうして、ホームレスが座り込む駅前やごみごみした商店街、住宅と町工場がごちゃ混ぜの街区は、高層ビルと誰もいない芝生広場、整備された遊歩道の上を列になって歩くスーツ姿の人々へ変化したのである。

4 都心は「まち」を、郊外は「都市」を志向した

東京都の平成2（1990）年度予算案を見ると、公的資金による都市の整備費が大幅に増加している。当初予算の6.67兆円は、過去2年続いた20%増に比べ伸び率7.3%と抑えられたものの、「都市の整備」費は前年比128%と抜きん出た額が予算化された【11】。住宅を追い求めて遠郊外に流出した人口を取り戻すため「マイタウン東京構想」【12】の実現に向けて臨海副都心建設を本格化し、以後2年間の総合実施計画 216事業（汐留地区最開発整備など）を全て計上したためだ。また、「住宅の建設」費も公営住宅の建設と資金貸付のために増額され、前年伸率3位となった。

「整備」という2段階目のステップを登ろうとしていた最中に、東京圏の市町村が目指した「都市」の姿はどのようなものだったのか。1985年当時の100の自治体のスローガンの一覧【13】が示唆に富む。都市の自治体は目指す姿を「まち」、郊外では「都市」と表現しているのだ（表1）。スローガンには「目指して行く方向性や自治体の特徴・イメージが盛り込まれ」【14】る。「成熟した都市では、むしろ“まち”というような柔らかい表現を好みます。逆にこれから都市基盤を整備していこうというような自治体では“都市”を強く打ち出す」と当時の渋谷区広報がコメントしているが、都市化の進度によって「都市以前→都市→まち」とゴールが変わってゆくのである。しかし、それぞれのゴールに明確な定義は無い。特に、「まち」をゴールに置いた自治体のスローガンは曖昧なものが多いように感じられる。例えば、32の「まち」スローガンのうち過半数の21が「心」「文化」「人（人間・市民）」と一緒に使われている。「ともにつくる人間のまち中野」（中野区）、「水と緑ゆたかな心ふれあう住み良いまち」（葛飾区）、「緑に囲まれた静かで市民意識の高いまち」（練

馬区)、といったふうである。こうしたスローガンは東京都に集中し、都市化が進んだ地域ほど人を中心とした人間性の回復を目的としていたことが分かる。しかし、この人間性とは何だろう。その姿が曖昧だったからこそ、その後の都市の「整備」が単なるゾーンの切り分けを進めた空虚なものになってしまったのではないだろうか。

これらの、スローガン100を通じ頻度の高く使われている語が「文化」と「緑」(表2)だ。現代ではこの「文化」や「緑」は「守るべき対象」として語られることが多い。しかし当時「物質優先の考えから精神的な豊かさを重視するようになってきた」と言われていても、実は地域ごとにこの2語をつかう意図が違っており、都心では“保存”を意味するが、郊外では“創出”を指した。例えば「心のふれあう調和のとれた産業文化都市」を標榜する勝田市は、文化行政に尽力して文化会館や郷土資料館をつくり、美術館の建設も計画していると誇る。

80年代後半から90年代初期にかけて、都市は人間性の回復を目指して「整備」される時代になった。と言っても、その進み度合いによって目標とする姿が大きく違っている。そもそも都市は「まち」からスタートしたとも言える。本来の「まち」は個別の感情や行動をまとめて受け止める場でもあった。むしろ、「一つの機能を(まちから)抽出しようとしても、いわゆる『生活』というかたちで他の要素がずるずると出てこざるを得ない」ので、場所の用途を明確に決めておく必要もなかった【15】。

しかし、急激な改造と整備によって都市の中の「場所」はすべて単一(もしくは少数)の使途が割り振られ、曖昧さが排除された。前述の主婦が喜んだような「綺麗」で「美しい」姿に変わったにも関わらず、この都市化が目指す先に再び「まち」が出て来ている。都市の先を見出すことができずに、過去に捨て去った「まち」を人間や心などという言葉とともに郷愁をもって掲げているように見えるのである。

表1:「まち」「都市」をつかったスローガン

●「まち」を使ったスローガン(抜粋)

中央区	にぎわいとうるおいのある文化の香り高い調和のとれたまち
葛飾区	水と緑ゆたかな心ふれあう住み良いまち
文京区	心のふれあうみどり豊かな文化の香り高いまち
渋谷区	自然と文化とやすらぎの街
墨田区	人と緑と産業の調和した安全・快適・豊かなまちづくり
北区	きれいで明るいまち たすけあいと思いやりのまち くらしやすく働きがいのあるまち
中野区	ともにつくる人間のまち中野
練馬区	緑に囲まれた静かで市民意識の高いまち

●「都市」を使ったスローガン(抜粋)

田無市	にぎわいとうるおいのある文化の香り高い調和のとれたまち
青梅市	食・住・憩・学一体の自立都市
三鷹市	ふれあいをもつ生活都市〜新しいコミュニティーの創造を求めて〜
日野市	緑と文化の市民都市
保谷市	人間環境都市
大田区	安全で快適な活力とおもいやりのある文化・福祉都市
国分寺市	健康で文化的な都市
立川市	人間尊重を基調とした健康都市

表2:100のスローガンのうち出現回数の多い語

順位	キーワード	出現回数
1	文化	37
2	緑	36
3	人(人間)	20
4	活力	18
5	水	10
5	自然	10
5	心	10
8	豊かさ	9
9	市民	8
10	やすらぎ	7
10	健康	7

【11】なお、平成27(2015)年度の当初予算6兆9520億円のうち都市の整備費は8461億円で12.2%を占める。
【12】1985年に鈴木俊一知事(当時)が発表した、東京臨海部(埋立地44ha)を国際的な情報発信地に変貌させる「東京テレポート構想」に端を発する。88年には臨海副都心建設株式会社を第三セクターとして設立させ、鈴木知事が初代社長に就任した。
【13】「首都圏100市区のキャッチフレーズ大研究」『週刊住宅情報』1985/10/9 p.136-139
【14】出典は前注と同じ p.136 なお、現在は自治体ごとのスローガンはあまり見られない。
【15】上田篤・榎並公雄・高口恭行『都市の生活空間』1970年、日本放送出版協会 p. 82

5 80年代末〜90年代前半：「人間性＝ライフスタイル＝新しさ」へ

都市の目指すべき姿が曖昧な「まち」という言葉で表され出したころ、住宅にも一つの大きな変化が出始めていた。それが、「ライフスタイル重視」という姿勢である。

住宅産業界の定着と地価・建設費高騰を背景に住宅の二極化が進み、一部屋10億を超える都心のマンション【16】が話題になる一方、一次取得者向けのファミリーマンションは郊外に展開していった。また、この時期は家族の変化とともに多様な住み方が提唱された時期でもある。少子化が進み子ども一人（3人）世帯のコンパクト間取りが登場する反面、地方の親を呼び寄せての3世代同居、木造平屋やコンシェルジュ付の高級マンションまで多様な住まいと暮らしがあるという意識が広まり「ライフスタイルに合わせた住まい」が 80 年代後半から 90 年代にかけてのニュースタンダードになった。

戦後の高度経済成長期において確立された住宅双六は「結婚前後にマンションを買い、子どもができたらマンションを売って郊外の一戸建て」と2回の購入を前提としていた。しかし、80 年代後半になると急激な地価上昇とマンションそのものの質の向上を背景に、「永住品質」という言葉が出始める。地価上昇の波に乗って売り切ることを理想とするものの、そううまくはいかないことが認知されるようになり、一つの住宅に一生住まざるを得ない現実をポジティブに捉えているとも言えるだろう。

なお、バブル前後の危うい空気の中、なんとかうまく売り切って自身らしい住まいを手に入れたいという切実な願いを背景に、仲介時業者が一気に活躍の場を広げ広告が巷に溢れた（表3参照）。中でも1988 年は複数の仲介事業者が装いを一新する年となった。

例えば、朝日住建は新ブランド「リリブ（relive）」を発表。その名の通り「re-live（改めて生きる）」と暮らしに軸足を置いたブランド名で当時の人々の耳目を集めた。また、東急不動産地域サービス「青い空」は「リバブル(livable)【17】」へと社名も変更し、「住まいを中心とした生活の場の変化・住みかえ」から「暮らし全般の変化にともなう生活の進化・暮らしかえ」へニーズが変わった社会に対応する「ライフスペース・コーディネート業」と自身を位置づけた。

このように、新たな「ライフスタイル」を重視した家探しが可能になり、多様な選択肢が花開いても、結局は「買えるか」という金銭問題にぶつかる。実際に1990年の「年金住宅融資調査報告」を見ると、以前に比べて住宅ローンの支払が家計の圧迫を強めていることがわかる。一般に年収の25%までが適正とされる支払額が年々増え、1990年には年収25%以上の支払でローンを組んだ人が約半数（49.7%）に達した。また、1989年には約半数(51.1%)が「年収の5倍」以下の金額で住宅を購入できていたが、1990年になるとその比率は3割以下（29.2%）まで急減している。「返済総額が多少膨らんでもいいから毎月の負担をなるべく減らし快適な暮らしをしたいと考える人が増えている」ため、1990年には「100年ローン」なるものも生まれた。このローンは「元金の価値が目減りしていくことに最大のうまみがあります。今の1000万円が100年後には10万円くらいの価値になっているかもしれません。逆に購入した不動産はその間に価値を増殖していくというわけです」と提供者の日本住宅金融企画室は語る。実際にはこの逆の現象が起きたわけだが、それほどまでに当時の人々の少しでも自分らしい住まいを取得しようとする渇望があったとも言えるだろう。

しかし、厳しい予算の制約の中で、当時の住宅購入者は本当にライフスタイルを重視して住宅を選べたのだろうか。実は、この「自分らしい」ライフスタイルと、「一生に一度で失敗しない」ための最も分かりやすい物差しが「新しさ」だった。当時の住宅・不動産広告などに頻繁に登場する「住まいの寿命」についての言及がその理由となるだろう。ここに共通するのは超寿命住宅への期待ではなく「いかに早く寿命が来るか（＝だからこそ建替えなければならない）」という姿勢である。

1990年代初期に積水ハウス社長だった奥井功は日本人の考える住宅寿命は3つあると言う。まず物理的な寿命、次に経済的な寿命【18】、最後が社会的寿命で「日本人は大変豊かになっていることもあって、古い家にいつまでも満

足はできません。例えば 20 年前に分譲された一戸建ての団地を見ても、現在ではほとんどが建て替えられています」「物理的・経済的な寿命より、この社会的な寿命が優先されている」と述べている。この社会的寿命が重視される限り、「2010 年以降は人口が減少しますから、新築着工件数も低下することが予想されますが、それまでは現在の年間 130 万戸程度の建設が見込まれる」というのである。1970年には既に世帯数よりも住宅数の方が多くなっていたが、短サイクルの住宅を「ライフスタイル重視」のスローガンの下、大量に作り続けることを指している。

この話は一戸建てだけのものではない。東京圏において1990年までに建替えられた9つのマンションの平均寿命は、同潤会アパートを建替えた「セトル中之郷」の築64年を除くと、全て30年以内で建替えられている。最も短いのは「渋谷ホームズ」で、これは17年で建て替わった。当時、マンション居住者に対して行われたアンケート【19】では、一般的なマンションの寿命を「30年以下」と86.7%が答え、「実際の住み心地から考えて住めるのは何年か」という質問には83.3%が「10年以下」と答えている。

しかし、当時の不動産や建設関係の専門家は、減価償却資産の耐用年数からマンションの耐用年数を「ほぼ50〜60年」と考えていた。実はこの耐用年数は1951年に定められた当初は75年だったが、1966年に「60年」に改正された。この理由について1990年当時の大蔵省主税局は「短くなったのは物理的な寿命から割り出したものではない」と言いつつ、なぜ短縮されたのかは分からないと答えている。

いずれにせよ一般の住宅検討者は「予算内」で「失敗しない」ために「新しい」にこだわった。専門家の想定年数の1/5程度で住み捨てて行くという思想が、都市を中心に広まっていたと言えるだろう。日進月歩の技術による建築構造や設備の向上もその裏打ちをした。例えば、当時の広告は「1976年のキッチンは『瞬間湯沸かし器』と『レンジフード付き2口コンロ』が最新でした。しかし今(1991年)は『自動給湯システムキッチン』に『3口コンロ』が標準」とその進化を許えている。

現代からみると、76年と91年の設備もそこまで大きな違いはないように思われる。しかし、当時はこうした最新の設備に取り囲まれた生活を送ることこそが、自分らしいライフスタイルと認識されていた節があり、予算の制約のなか最高の住宅を探す大前提として「新しさ」が分かりやすい物差しとなったと言えるのではないだろうか。

この「新しさ」への偏重は、同時に建築物の均一化を生んだ。当時の住宅広告で使われたキーワードの変遷(表3)を見ると、90年代初期の住宅には構造やデザインについて特徴的な語が出てこない。当時は住宅よりも商業・オフィス系の建設が盛んだったことも影響しているだろうが、こと都市部においては住宅の色がほとんど出ず、ただ新しさを追い求めていた時期とも言える。

都市化が進むほど人間性や自然など以前の「まち」にあった(とされる)要素が求められたが、具体的に「どのように人間性を回復すべきか」という策には乏しかった。だが、自治体の掲げた「人間性」に近い言葉が個人消費者から生まれる。それが「ライフスタイル」だったのではないか。「自分らしく」は「人間らしい」に後押しされ、ライフスタイル重視の住宅選びが始まった。だが、そこで無限に広がった夢は、夢を叶える財力=予算の現実にも直面せざるを得ない。この限られた予算で最善を手に入れるための物差しが「新しさ」だった。90年後半には新しさ以外の付加価値も出てくるが、80年代後半から90年初期にかけての「ライフスタイル」はそのまま「新しさ」への希求につながったように思えてならない。

【16】「広尾ガーデンヒルズ」(住友不動産/三井不動産/三菱地所/第一生命)や1988年発売された「ドムス高輪」(ドムス)が話題に。ドムスの最高価格は17億9,500万円で不動産バブルの象徴と言われた
【17】「〈リバブル〉の語源は英語のLivable (暮らしやすい・生き甲斐のある・生き生きとした)で、快適な暮らしを 意味しています。「住まい」とそこを舞台として展開される「暮らし」の豊さの表現 (暮らしかえ)に貢献していく私たちの姿勢を表現しました」
【18】修繕・補修にかかる費用で、木造の場合は40年以降に補修にかかるコストと建替え費用がほぼ同額になることを指す
【19】『週刊住宅情報』1991/5/29 p.111

6 90年代半ば〜00年代：「大規模化＝コミュニティ重視＝閉鎖性」へ

バブル経済崩壊後の急激な地価下落にともなって、一次取得者向けマンション供給の「都心回帰」が始まった。バブル期の半値以下で好立地に住宅の購入が可能になりマンション需要は一気に拡大。以後8年もの間、首都圏新築マンション 8 万戸超のかつてない大量供給を引き起こした。

供給数の増加に加え、住宅金融公庫の融資額の拡大や低金利政策（金利が従前の8%から2%程度に低下）と条件が重なったことも、賃貸から持家への住み替えをさらに加速させた。多様化したニーズを反映して価格帯にも幅が生まれ、土地神話の崩壊に伴った定期借地権【20】などのマンションもこの時期、もてはやされるようになる。

1994年以降の第7次（1994 〜 1996年）・第8次（1999 〜 2001年）マンションブームは、従来のマンションブームと比べ市況が様変わりしているため「『新マンション時代』の幕開けとして、違う市場としてみていかなければならない」【21】と言われる。

中でも、1）都心回帰、2）大規模化（図9参照）、3)超高層化（図10参照）、4)高付加価値化(例えば、システムキッチンや断熱性能などの住戸内機能、コンシェルジェや共用施設などのサービス機能、防犯性能や耐震性能などの安心感など）が特徴的だ。

表3の住宅・不動産広告のコピー変遷を見ても、首都圏のマンションは従来とは大きく様変わりしている。

この大量供給は1994年から2005年まで約10年続いた（図9）が、戦後の都市化の波が「改造」から「整備」へ変わったように、この時期に供給されたマンションもどうやら2段階を経ているようだ。10年を通し棟数および棟あたり戸数はほぼ変わらないものの、2002年以降には高層マンションの供給が激増している（図10）。

90年代後半は、特に土地利用の方法が大きく変わった時期でもある。バブル崩壊後の長引く不況から脱するため、政府は積極的な資本の流入をはかり、新たな行き先としての「不動産」に目をつけた。「バブル期では『建築の不動産化』が進んだのに対し、ポストバブルの不動産証券化が促進したのは『不動産の金融商品化』である」と平山（2011）【22】が指摘したが、不動産の金融商品化は建てられる建築物の質も変えた。

政府は新たな資本の行き先に都心を選び、積極的に後押しした。1997年、「土地の所有から利用へ」をキーワードにバブル期の土地規制の方針を180度変えた「新総合土地政策推進要綱」を閣議決定し、土地の高度利用の先鞭をつける。同年「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（密集法）」も制定され、都心の密集市街地の再開発を容易にした。その翌年には「新しい全国総合開発計画（5全総）」と同時に「中心市街地活性化法」「資産の流動化に関する法律」が立て続けに制定され、市街地再開発事業区制度（1999年）や都市計画法の改正（2000年）とともに、大規模化をより効率的に進める結果としての高層化へ、東京圏のまちなみは大きく変わってゆく。

少ない資本で大きな利益を得るべく、街や住宅の住人にとっての快適さより「効率」が求められた。こうして住宅密集地の小さな私領域を統合して、何百戸という大規模マンションへ「大きな私領域」への生まれ変わりが促進された。住み手はこれまでの「自分の場所（専有部）」「公の場所（外部）」の間にある「マンション住人の場所（共有部）」を強く意識させられるようになった。以前にも共有部はあったがこの時期の違いは、数の論理でより多くの人々に影響を与えたこと、規模が大きく物理的な面積が増えたこと、そして、マンションが一つの要塞と化し外部に閉じた空間となったことなどが挙げられる。

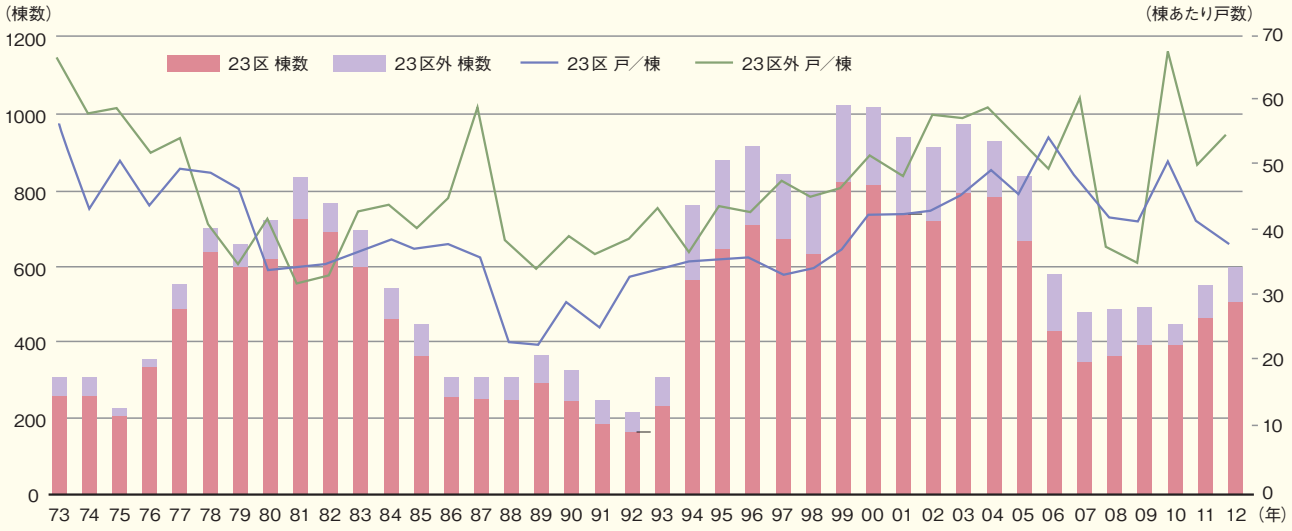
なお、共有部の物理的な拡大と、マンションが要塞化することはつながっている。97年の新総合土地政策推進要綱がマンションの共用部を容積に含めないとしたことから、販売住戸を最大限とるべく削られてきた共用部が広く・多くなったのも一因だろう。こうして大規模マンションはその機能をますます充実させ、「マンションの中だけでも十分生活が楽しめる」と言わしめるほどになった。この時期（特に2000年以降）、これまではエリアの説明として使われていた「都市」という語が、「○○都市」や「ランドスケープ」「街誕生」など、あたかも1マンション＝1都市のように謳う広

告が増えたことも示唆深い(表3)。

都市化が進むにつれ目指す姿が「まち」になるというパラドクスを、前章では各自治体のスローガンから考察した。「まち」は「人間らしさ」の回復を志したが、実際にどのような都市が「人間らしい」のかは明確にできなかった。代わって分かりやすい基準として、住宅(不動産)の世界では「新しい」ことが浮かび上がったのだった。

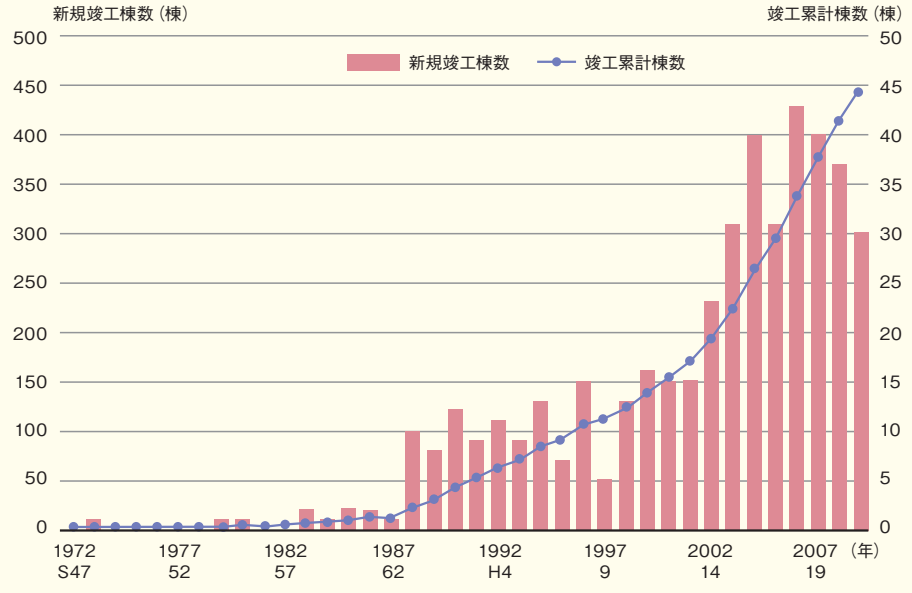
実は、90年代後半から2000年代における大規模マンションの広告をみていると、多彩な共用施設を背景に「コミュニティ」がやや過剰とも思えるほどに使われている印象を受ける。このコミュニティはまるで「人間性らしさ」の象徴のようで、「コミュニティ=善」との強力な前提が横たわっているようだ。しかし、これらの「コミュニティ」共用施設をよく見ていくと、大半が住民専用の用途の決まった施設であり、

図9:1994年を境に大規模なマンションが大量に供給された



出典:不動産経済研究所『全国マンション市場・40年史(1973~2012)』のデータより筆者作成

図10:都内の超高層マンションの竣工棟数の推移



(資料)「建築統計年報」(東京都都市整備局)
(注)超高層マンションは高さが60mを超えるもので賃貸マンションを含む

【20】銀座タワー(定期借地権)」三菱地所が有名
【21】『全国マンション市場・40年史(1973~2012)』2013年、不動産経済研究所
【22】平山洋介『都市の条件』p.88
【23】「タワーマンションのホントのところを総チェック」『首都圏版住宅情報』2003/8/13・20号、p.47

場所の管理・運営は管理会社に委託しているケースが多い。

例えば「プライベートガーデン」（アイムふじみ野）、「クラブハウス」（ルミエラガーデン）、「フィットネススタジオ」（グランアルト加賀）を始め、住人専用のコンビニ、会議室、キッチンスタジオ、図書室、保育室、ゲストルームなど多彩な施設が広告を賑わせている。しかし、それらは全て行為の中身を予め決められた場所であり「なんでもない」空間は極めて稀である。汎用性の高そうな「ガーデン」ですら、「けやきの庭」や「ハーブガーデン」などと分譲時の植栽が基本で、住民が何かを植え育てたり一緒に遊びを創造できるような場所ではない。

広井良典はその著書『コミュニティを問い直す』の中で、増田四郎の『都市』から「日本の都市というものは、共同体的な性格がどの条件から考えても非常に弱い」をひいて日本人の市民意識の低さと都市の関係を指摘している。大規模マンションの共有部の拡大は、新たな「共用（公共）」意識を生み出す可能性を秘めていたものの、実際の管理・運営は外部発注し「義務」を免れる方向が簡単かつ安心として是となり、共用部を使う権利の拡大＝「私」領域の拡大につながったのではないか、と考えられる。

共用が「私的領域の拡大」となると、一部の大規模マンションでは「マンションのウチーソト」の輪郭が強調され、「コミュニティ」の閉鎖性を助長した。例えば、大規模マンションに住む女性が「花火大会になると、あちこちに親戚とか友人とかもやってきて。規模が大きい分、怖さがある」【23】と共用部を使用できる人間の線引きを明確にするよう訴えていたり、「住民専用の公園で子どもたちを遊ばせられるので安心」という母親の声につながっている。こうした声に呼応するように、それぞれの広告では、二重オートロックや24時間有人管理、防犯センターの設置など、セキュリティの訴求に余念がない（表3）。

広井が指摘するように、コミュニティとは「本来的に外部に対して『開いた』性格のものである」とするならば、一見、外部に対して開いたように見える共用施設が、実はその他のまちの住人にとっては閉鎖性につながる、という逆説的な存在としても考えられるのである。90年代後半から2000年代にかけての東京圏の風景は、土地の高度利用という名の下、横にも縦（高層）にも広がる大規模マンションやオフィスの建設が相次ぐことで変わった。雑多なあいまいさが徹底的に排除され、まちは、目的をもつ特定の集団に対して最大限の恩恵を与えられるよう、用途が決められ存在意義が定義づけられた。分かりやすいルールで縛られた窮屈なまちになったのではないだろうか。

敷地内を厳重にガードした
「パークハウスさいたま新都心」

約8万㎡の敷地に1500戸を超える住戸を配し「新しい町をつくる」
謳った「ガーデンアソシエ」

10棟をこす建物が連なる。写真は全て『ハウス アドバタイジング・グラフィックス』（ピエ・ブックス）所収

7 都市のcomfortableを探して

日本が改造された結果として都市化は進んだ。初期の改造はとにかく戦後の日本経済活性を目指し、ドラスティックに風景を変えた。ただ、あまりにも急で荒々しい変化に多くの反省が生まれ、過去に置いてきたはずの「まち」を都市化の行く末に夢見るようになった。しかし、私たちはこうした「まち」を明確なかたちとしてつくり出せないまま、なんとなく人間性や心重視の漠然としたまちをつくり出して来た。「都市が人間の行動の表出であるものとすれば（中略）完璧に構成された都市機能のシステムと、その間に介在する雑多で生き生きとした空間、それが必要である」【24】と1970年に叫ばれていたにも関わらず、「単純な機能主義的手法でもって全てを合理化してしまって、市場のような、多様で人間的な空間までも失って」【25】しまった東京圏。「造作は用なき所をつくりたる、見るも面白く、万の用にも立ちてよしとぞ、人の定めあひ侍りし」【26】。一見、合理的とは見えない「無用」の空間が、実は「万の用」を果たしているという考え方が今後の都市には必要なのではないか。

都市が向かう先にひとつの示唆がある。それは、私たちの身体性を取り戻すことを基軸におくということでもある。生物物理学者の郡司は群れを一つの意志体として機能させる「相互予期」という現象を発見し、人間社会に多くの示唆を含むと言う。

この相互予期とは、例えば、雑踏から抜け出すことを考えると分かりやすい。雑踏を抜けるためには「自分の身体領域を超えた身体性」を必要とする。これは、前方の対向者を「感知」し、相手の意思（このまま直進しそう）を「慮る」ことに表れる。そして、相手の過去（こちらに直進してきた）や、未来予測（このままだとぶつかる）という前後の時間を知覚した上で、能動的に自身の決断（方向をずらす）を下してすり抜ける。この決断に個性が発揮される。

しかし、これらの動作を私たちは常に分析し正確にこなしているわけではない。雑踏の人々の行動がそもそも厳密に予測できず、雑踏を大きな塊として捉えることがむしろ重要で、自身も雑踏の一員だからこそ、お互いの相互予期によって自立的に群れが一つの流れとしてまるで生き物のように動くと言う。

この現象を郡司は「いずれにせよ、社会性をまとい拡張された身体を知覚する―『予期する』とは、時空的塊として相手の身体を捉えることである」と述べている。そして、郡司は人間のこうした感知・身体性は動物に劣ると指摘する。「一般に個の自由や個性とは、社会の規範や秩序と端的に矛盾するように思われる。しかし、実は何らかのまとまりを作ろうとする力学のなかに、既にある種の矛盾が内包しているのではないか。むしろこの力学から絶えず逸脱しようとする、個の自由、個性こそ、社会性を結果的に実現しているのではないか【27】。

戦後の都市化は「まち」を目指しながらも、新しさへの信仰や閉鎖性を高めた「公共」を生みだし多くの矛盾を抱えて進行した。足並み揃えた成長に必要なこれらの画一基準がeasyだったが、都市化が進んだ今、必要なのは、人間も持つ集団の身体性（モラル）を信じ雑多な活動を根本から支える「なんでもない」空間だ。この身体性に軸足を置いた都市計画こそ未来のcomfortableにつながる道となる。

【24】『都市の生活空間』p.106
【25】同上
【26】吉田兼好『徒然草』
【27】郡司ペギオ-幸夫『群れは意識をもつ ―個の自由と集団の秩序―』p.231

表3：首都圏の分譲住宅を形容する語彙の変遷

		82年	84年	86年	88年	90年	92年
不動産広告	環境	・都心マンション	・公園都市　・ドアツードア ・職住近接　・高台	・快適通勤	・アーバン（ライフ）	・職住近接 ・シティライフ	・環境都市　・フットワーク ・アクセス良好　・駅歩 （○○駅へ直通）
	建物	・白亜	・質感　・タイル貼り ・フォルム　・雁行型	・機能＋ファッション	・タイル貼り	・大型（壮大）	–
	住戸	・ワイド ・ゆとり	・板張り　・ミセス ・エアコン	・角部屋 ・眺望	・戸建感覚　・仕様変更 ・エグゼクティブ	–	・駐車場 ・3000万円台
	その他	・グレード　・ステータス ・高級	・現代　・公庫 ・トータルライフ コミュニケーション	・手作り　・ハイクラス ・ドラマ　・未来型 ・こだわり・ヤングファミリー	・住替え※流通広告の増 ・外国人モデル・資産 ・活力　・運用	・家族 ・成長	・5年無利息 ・ライフスタイル ・先進
	戸建	–	–	–	・2世代 ・リゾート感覚	・グルニエ　・アメリカ ・ヨーロピアン・欧米	・大型住宅 ・ビッグダウン
その他の広告	住宅関連	ふたりの男性を好きになったとして、その両方からプロポーズされたら、やっぱ、家つきのほうへ行っちゃう、ワタシ。いけない？ [リクルート]	近頃、娘の帰りが遅いので、門限は8時だぞ、と注意したら、うち、門なんてないじゃない、と言うのですよ [リクルート]	夫が建てる妻の家 [国土建設]		帰りたい家であること [三井ホーム]	空気が凶器になってきた [東京都]
	仕事関連		働いているお父さんより、遊んでいるお父さんのほうが、好きですか [サントリー]	サラリーマンという仕事はありません [西部セゾングループ]	24時間戦えますか [三共]	昼間のパパは光ってる [清水建設]	コロナ氏、登場 [トヨタ自動車]
	その他	好きだから、あげる [丸井]	私の素直 [リクルート]	しあわせって、なんだっけ [キッコーマン]		地図に残る仕事 [大成建設]	ちゃんと、ちゃんと。 [味の素]

		94年	96年	98年	00年	02年	
不動産広告	環境	・都会と自然 ・複数沿線　・公園	・遊歩道　・住み良い ・歴史	・自然（森・花・海・風・水） ・周辺施設	・一種低層　・アーバン ・都会	・湾岸・ランドスケープ ・園庭・○○都市・再開発	
	建物	・街	–	・機能＋ファッション	・ビッグプロジェクト ・大規模・24時間有人管理 ・プール・デザイン	・コミュニティ・性能評価 ・タワー・最大級・空	
	住戸	・居住性　・南向き ・我が家　・風光	・暮らし　・女性の提案 ・子育て　・ペット	・角部屋 ・眺望	・LAN ・戸建感覚	・ルーフテラス・メゾネット ・ロフト・インターネット	
	その他	・健康　・歓声 ・頭金（手付金・自己資金）	・あなたらしい （バリエーション） ・個性・永住	・やさしさ　・ゆとり ・安心　・永住 ・女性	・上品・美的 ・アート＋α ・由緒・先進・品質	・世界（グローバル） ・リラックス・遊び・流行の ・永住・ワタシらしい	
	戸建	・大型タウン	・アメリカ　・和	–	–	–	
その他の広告	住宅関連	人を救うのは、人しかいない [公共広告機構]	まず、練馬の人が喜ぶ予定 [東京都] ※大江戸線開通	こらーっ[平成はもっと明治に学ぶべきだ] [三井物産] 98	縮みっぱなしの日本へ。 愛情一本。チオビタドリンク [大鵬薬品]	地震に、動揺しない家 [積水ハウス]	
	仕事関連	それだけは聞かんといてくれ！ [富士通]	仕事を聞かれて、会社名で答えるような奴には、負けない [リクルート]	ひとさし指1本でできるボランティアもあります [公共広告機構]	リゾート宣言。テーマパークからテーマリゾートへ [オリエンタルランド]	東京をガマンしない [東京建物] ※東京フロントコート豊洲	
	その他			SMALL IS SMART [本田技研工業]		日本って、おじさんとおばさんの国なんだ [ツーカーセルラー東京]	

複数の広告集から著者が採集。主に1）　新たに出てきた言葉、2）数多く使われている言葉、を主軸にしている。

[参考文献]
・How's your Life in Your Region? : Measuring regional and local well-being for policy making, OECD, Paris 2014
・「高齢社会におけるレリジエントな都市」2014年、『OECD・富山市：都市の国際ラウンドテーブル』（http://www.city.toyama.toyama.jp/data/open/cnt/3/13217/1/program-JP.pdf、2015/07/06 11:00AM所収）
・竹内一雅 「統計からみた東京の都心居住者」ニッセイ基礎研究所『不動産投資レポート』2014年10月7日
・田中耕市 「1990年代の東京23区における都市密度変化と土地利用転換 事務所建築物と集合住宅を対象として」2008年、『地学雑誌』117号、p.479-490
・田中耕市 「地理空間情報を活用した都市密度指標の確立 東京大都市圏を事例として」『平成 22 年度国土政策関係研究支援事業 研究成果報告書』2009年
・矢部直人 「1990年代後半の東京都心における人口回帰現象 港区における住民アンケート調査の分析を中心として」、2003年、『人文地理』55号、p.277-292

・国土交通省 『平成25年住宅・土地統計調査』
・不動産経済研究所 『全国マンション市場・40年史（1973～2012）』 2013年、不動産経済研究所
・財）吉田秀雄記念事業財団『広告は語る -アド・ミュージアム東京収蔵作品集』2005年
・『ハウスアドバタイジング グラフィックス』2004年 ピエ・ブックス
・『週刊住宅情報』1976年～、リクルート

・五十嵐太郎 『美しい都市・醜い都市』2006年、中央公論新社
・上田篤・榎並公雄・高口恭行『都市の生活空間』1970年、日本放送出版協会
・郡司ペギオ幸夫 『群れは意識を持つ 個の自由と集団の秩序』2013年、PHP研究所
・平山洋介『都市の条件』2011年、NTT出版
・本間義人 『国土計画を考える 開発路線のゆくえ』1999年、中央公論新社
・三浦展 『新東京風景論 箱化する都市、衰退する街』2014年、NHK出版
・蓑原敬ほか『これからの日本に都市計画は必要ですか』 2014年 学芸出版社
・山本理奈 『マイホーム神話の生成と臨界 ―住宅社会学の試み―』2014年、岩波書店

5

東京大学 大月敏雄教授に聞く

魅力ある都市の条件 “多様性”と“雑味”はどこから生まれるのか

構成・文／髙橋光二

東京大学大学院工学系研究科建築学専攻　教授
大月敏雄

1967年福岡県生まれ。東京大学工学部建築学科卒業、同大学院博士課程単位取得退学。博士（工学）。横浜国立大学工学部建設学科助手、東京理科大学工学部建築学科准教授を経て現職。専門は建築計画、住宅地計画、ハウジング。
著書に『近居 少子高齢社会の住まい・地域再生にどう活かすか』（編著、学芸出版社）、『集合住宅の時間』（王国社）、『復興まちづくり実践ハンドブック』（編著、ぎょうせい）ほか。

序論：魅力あるまちに必要な構成要素

戦後の日本における住宅地開発は、多くの場合“住”の要素、つまり家の整備だけを突出させて進めてきた。住宅地の周辺には商店や医療機関、職場となる工場など生活に最低限必要な要素が誘致されれば十分だという考えのもとつくられたまちは、時とともにさびれていくことも少なくない。そんなまちには、“住”そのものの多様性が乏しいという特質がある。「あるニュータウンは、60㎡・2LDKの画一的な住宅ばかりが並んでいます。これでは限られた種類や属性の人しか住めない。まさしく単純で画一的な“モノトーンのまち”なのです」と大月敏雄教授は言う。具体的には、高度成長期にできた郊外型団地や、ある一定の属性の家族ばかりを集めた都市部の団地がモノトーン住宅地といえる。いくら周縁部に商店や医療機関をつくっても、モノトーンなまちは初期に入居した住人の高齢化とともに徐々に弱くなり、しまいには死んでしまうというのだ。
大切なのは「住」の近距離に「医・職/食」が点在していること。“多様性”と、その受け皿となる“雑味”こそが、まちの魅力の構成要素であるというのが大月教授の持論だ。では、その“多様性”や“雑味”の正体とは何か。モノトーンなまちを克服するヒントはどこにあるのか。魅力ある都市について詳しく話を伺った。

1 機能構成の多様性

たとえば、あるまちで24時間過ごすとなれば、ほとんどの人は選択肢が乏しいよりもいろいろな過ごし方ができるほうがいいと思うでしょう。つまり、自分の資源（時間はもちろん、お金や人間関係などを含む）の使い道が多様に用意されているか否かが、まちの魅力を左右する大きな要素であるということです。

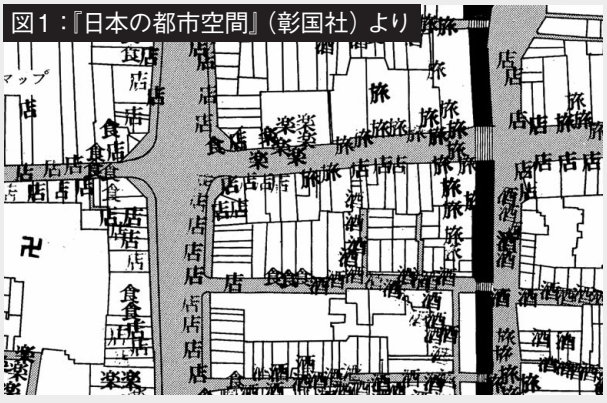
住宅地の多様性には、2種類あると思います。ひとつは住む以外の「機能構成」が多様であることと、ふたつめは「人口構成」が多様であることです。まず、機能構成の多様性を考えてみます。

例えば、超高層マンションが立ち並ぶエリアと、私が住んでいる東京都文京区の湯島を比較してみます。超高層マンションとは、家の集積です。それ以外にある要素といえば、ちょっとした公園や子育て施設、集会所や商業施設でしょう。

一方の湯島。マンションやオフィスはもちろん、湯島天満宮という正統な宗教施設があり、裏には高級な和食のお店があるかと思うと、ラブホテル街があり、外国人が呼び込みをするような怪しいバーがあったりします。同じ100m×100 mのエリアで見ると、どちらに“多様性”や“雑味”があるかははっきりしていると思います。

1968年に出版された『日本の都市空間』（彰国社）という本があります。建築史家の伊藤ていじ氏や建築家の磯崎新氏らが若かりし頃、日本の都市空間の本質とは何かをデザイン的な側面から解読した大変な名著です。その中で、“界隈”という日本の都市の特質を表すキーワードを通じて都市空間を理解するという試みがありました。面白かったのは、京都の先斗町のケースです。高瀬川・鴨川が南北に流れ、平行する道にはお店が並んでいる。そんな地図に、“店”“食”“旅”“楽”といったスタンプが押されているのです（図1：川原町界隈アクティヴィティマップ）。それを見ているだけで「楽しそう、行ってみたい」と思えてくる。“多様性”がいかに魅力的かのいい例だと思います。この地図を超高層マンションのエリアでつくれば、押されるスタンプは“家”“家”“家”……となるでしょう。これが魅力的といえるかどうか。私はつまらないと思うのです。

図1：『日本の都市空間』（彰国社）より



2 人口構成の多様性

次に、人口構成の多様性です。以前、千葉県柏市で10万人分の住民のデータを使い、「築何年の家には何歳の人が住んでいるのか」を調べたことがありました【1】。戸建て住宅の場合、新築では35歳前後の夫婦に生まれたばかりの子どもという世帯がほとんどです。築10年では、40代の夫婦に小学校高学年の子ども。築20年だと、60代に手が届く夫婦と大学生ぐらいの子ども。この頃から兄弟のひとりが独立していくということも多くなります。そして、築30年だと、60代の親と30代の子ども1人という家族構成です。

つまり、新築の戸建て住宅が分譲されると、35歳夫婦＋乳幼児が入居する。そんな新築住宅を、あるエリアに

一気につくってしまったのが超高層マンション群や郊外のニュータウンです。つまり、35歳＋乳幼児という集団が100人、1000人の規模で一気に集積するといういびつなまちがつくられる。そのままそこで歳を重ねると、成れの果てとして、“オールドニュータウン”と揶揄される存在となるのです。

開発側は、当初から多様な人口構成の必要性など考えていません。機能構成の多様性も排除されています。100年ほど前につくられた近代都市計画は、スラムをなくすことが基本的な出発点となっていて、住宅地、商業地、工業地をきっぱりと分ければ分けるほどいい都市であると信じられた。そんな100年前の思想が、いまだに法律の中に固定されているわけです。その法律を誰も変えようとしないことが、100年前の思想に基づいた画一的なまちを無反省に延々とつくっている原因になっていると思います。そろそろ反省が必要な時期に来ているという気がしています。

【1】東京大学大月研究室調査より

3 多様性のなさを克服する“時間”

では、多様性のない機能構成や人口構成は、どうすれば克服できるのか。重要なファクターとして“時間”が挙げられると思います。

茨城県のある団地では、 当初は中心部に商店地区をつくり、そこにスーパーが誘致されました。ところが、ある時点でスーパーが撤去し、その後でまちの中にポツポツと店ができていったわけです。どういうことが起きてそうなったのでしょうか。

スーパーのマーチャンダイジングは、売り場効率を考えて、最大公約数的なニーズにしか対応していません。狙いは正規分布のど真ん中で、そのゾーンのモノしか売らなくても、必ず儲かるようになっています。なぜなら、地域住民の年齢層がほぼ単一で、ニーズも単一だからです。例えば、乳児が多いから紙オムツをたくさん並べ、その年齢層がそのまま推移すれば、40年後は大人用の紙オムツをたくさん並べればいい。ところが、時間が経つに従って人口構成に多様性が生まれると、ニーズも多様化していきます。正規分布のど真ん中だけの効率的なオペレーションをしていたスーパーは、やっていけなくなる。すると、正規分布の端のほうのニーズを取り込むような小さな店が団地のあちこちにでき始めるわけです。根強いニーズのある塾や教室、クリーニング店、美容室などは必ずできます。酒屋や、最近ではカフェなども目立ちます。こうした店は、都市計画法上の第一種低層住居専用地域でも、兼用住宅の延床面積の

50%以下でかつ50㎡未満といった基準を満たせば営業できるのです。 こうした商店主は、全団地に網をかけて最大限ガサっと儲けようなどと考えていません。会社員のご主人がいて、店は奥さんが趣味的に一部の対象者だけを相手にやっているというケースも多いのです。

また、空き地は駐車場になったり、近所の人が借りて家庭菜園を始めたりなど、多様化が進みます。 こういう、従来のしっかり決めていた用途がほかのものに侵食されるという事態は、都市計画上では失敗と考える人もいます。しかし、そこに住んでいる人の生活実感からすれば、「なんか便利になっていいよね」「子どもが遊べる空き地ができていいね」となるわけです。このことは、まちが多機能化することを是としない20世紀的都市計画論は、もう古いと言わざるを得ないことを表していると思います。

4 “ライフステージ”の存在 ～子育てというファクター～

にもかかわらず、いま、最先端の東京・湾岸エリアでも100年前の思想のままに超高層マンションづくりが進められています。巨大なショッピングモールも建設され同エリアの魅力の一つになっていると思いますが、やはりそこには“商”“商”“商”“商”……ばかり。先に挙げた先斗町は、“食べる”“飲む”“泊まる”と、まさに官能的です。湯島もそれに近いと思います。

ただ、それがまったく問題かというとそうではなく、注目すべきは「人にはライフステージというものがある」ことです。乳幼児を育てている夫婦が、先斗町や湯島に住みたいとは思わないでしょう。多くは、郊外のニュータウンなどまだ豊かな緑に守られているような環境を求めると思います。

子育てというのは、非常に重要なファクターです。子どもがいれば、まずは優先的にどんな環境でどのように育てるかを考えます。子育てのためには、下町のような、荒っぽい言葉が飛び交うような場所ではダメです。山の手の上品な人たちに囲まれ、おとなしい遊びしかせず、危害が及ぶ恐れがないような環境が好まれる。

二人でいる時は、「先斗町いいよね」「湯島はディープだよね」などと言って雑さを魅力に感じて遊び歩いていた夫婦が、子どもを持った瞬間に変わるわけです。子どものために郊外の戸建て住宅か、保育園とセットで都心の広いマンションに住む。そして、パパは平日は会社と家の往復で、土日は公園で子どもと遊ぶというパターンになります。ママ同士はよくしゃべるけれど、パパ同士はしゃべらないのでコミュニティが発展しないということになるわけですが。

5 ライフステージとコミュニティのかかわり

こうしたライフステージというのはとても大事です。人間にとって、プライバシーが大事か、コミュニティが大事かということにかかわるからです。0歳で生まれて90歳で死ぬとすると、生まれた時と死ぬ間際は、間違いなく他人の厄介になる必要があります。子どもが小さい頃は、親はコミュニティを大事にしながら育てるけれど、中学生の頃にもなると子どもたちは他人から受けた恩など忘れてしまいます。親や近所の人に、ろくに挨拶もしなくなる。あと顕著なのは新婚の二人きりのカップル（笑）。“二人の世界”というプライバシーが最も大事なのですから、当然といえば当然です。が、そのカップルに子どもが生まれると、瞬間的に変わります。昨日まで挨拶もしなかった女性が、ベビーカーを押して

「こんにちは！ こないだはどうも〜」などと愛想を振りまくようになるわけです。すごい変わりようです。それは、子どもを地域で育ててもらうための保険料代わりなのです。「これが私の子どもです。この子が危ない目に遭いそうになったら助けてくださいね」という保険料。 それが、小学校PTAや子ども会に対しても続くことで、否応なくコミュニティの大事さを認識していくわけです。

さて、その子どもも中学校を卒業する頃になると、地域との関わりが薄くなり、親もコミュニティはどうでもよくなる。そして、自分（親）はまだ40〜50代で元気です。そこでまた遊び始めるわけです。まさに“第二の青春”。同窓会がやたら始まったりする頃です。そのうち子どもは手が離れるものの、今度は親の介護が必要になる。近所に住んでいる場合は、以前のコミュニティに「最近うちのおじいちゃんボケが始まったから、もし見かけたら電話してね」とアプローチし始めます。ここでまたコミュニティの重要性を再認識するのです。

このように、一人の人間を軸に見ると、加齢とともにライフスタイルやコミュニティとのかかわりは変遷します。そんないろいろな年代の人たちが一つの地域に同時に存在するのが、人口構成の多様なまちです。そこにはコミュニティが大事だと思っている人も、大事ではないと思っている人も常にどの時間的な断面においても存在している。すると、まちにはコミュニティ活動をやりたいという人のための場所もあれば、一人っきりで過ごしたいというニーズに応える場所も必要となってくる。つまり、近所のおじさん仲間を誘って飲みに行ける居酒屋もあれば、一人でしっぽりと女将さん相手に晩酌を傾けられる居酒屋もあるのが理想なのです。

同じコミュニティとしても、子育てママのそれと、親の介護で疲れている世代のそれとは相容れません。彼、彼女らにはそれぞれの課題があるわけですから、何か一緒にやりましょうといっても無理。それぞれの場所が必要なのです。そうであるがゆえに、多様性の受け皿がないといろいろな人が住めないまちになるということです。

6 一人の人間における時間的変化

これまで、人にはライフステージがあることについて考察してきましたが、もう一つ重要なことがあります。それは、同じ一人の人間でも、加齢とともに変わっていくということです。同じ人間でも、5歳、15歳、25歳、35歳、45歳、55歳、65歳のそれぞれは似て非なるもの。それぞれの年齢ごとにアンケートを取ったら同じ人間でも違う答え方をすると思います。

例えば学生の頃は、知的左翼になっていく人が多いですね。人権擁護論者になったり、死刑廃止論者になったり。ところが、結婚して子どもが生まれると、小学生が誘拐されて殺人事件に発展したというニュースに接すると「許せない！ 死刑だ！」と思うようになるわけです。 また、45歳でバリバリ働いている会社員からすれば、地域活動でゴミ拾いをしている年配の人を見ると、「地域のためにご苦労さま。でも俺は世界のために働いているから」と大いなる勘違いをしている。ところが、自分が65歳になって地域活動に参加するようになると、「60億人中59億人がこういう地域活動をして世の中を支えているんだ」などと思うようになる。

つまり、時間の経過という観点においても、コミュニティやプライベートの側面で地域空間の多様性は不可欠であるといえるのです。一人の人間は、卒業し社会人になる、結婚する、子どもを持つ、子どもが大学を卒業する、要介護状態となる、といったライフステージをたどります。そして、そのステージごとに違う人間になるわけです。そのライフステージごとに違う課題が目の前に現れ、解決するサービスを求めます。子どもができれば育児サービス、会社を定年退職し時間に余裕ができれば、近くに図書館があるとうれしい、といったようにです。同じ一人の人間が同じまちに住み続けることを前提とした場合、5歳の時に必要なものがあり、25歳、45歳、65歳の時にそれぞれ必要なものがあるということがなくてはなりません。それが“多様性”ということです。

7 多様化には非常に大事な“ずれ”

そこで、同じ人が同じまちでどう過ごしているのかを調べてみました。1974年に開発された岐阜県可児市にある典型的な郊外型の団地です【2】。ここは、その後84年、95年と約10年おきに新しい棟などが開発されていますが、住民に話を聞くと、新しくできたほうに引っ越す人が多いというのです。そこでアンケート調査を行った結果が（図2）です。赤、青、緑の線は、団地内での移動を表しています。つまり、団地内でこれだけの人が動いているのです。きっかけは、単純に住んでいる部屋が古くなった引っ越しや、元の住まいを生前贈与して親世代は新しいところに移ったとか。一見同じような家が並ぶ団地でも、その内側では人はせっせと移動しているわけです。すると、前述した“35歳夫婦＋子ども”といった画一的な軸がずれていく。この“ずれ”が、多様化には非常に大事なのです。ですから私は、「郊外の団地はダメだ」と一律に批判するのは、時期尚早ではないかと思っています。

もう一つ、岩手県盛岡市のあるニュータウンでは、売買仲介・賃貸契約で約8割のシェアを持つ不動産業者の協力を得て、売買のデータを全部集計しました【3】。どこからどんな人が来て、このニュータウン内のストックがどのように使われているかを調査したのです。

すると、戸建ての賃貸住宅に多くの県外の人が入居していることが判明しました（図3）。県庁所在地の盛岡という、地域経済の基幹都市ということもあって、転勤族が多いと思いますが、そういう人にニュータウンは勧めやすいという要因があるのです。江戸時代からある由緒正しいまちを勧めても県外の人にはよくわからない。それに引き換え、ニュータウンというだけで憧れを刺激するような面がありますから。そのニュータウンに何年か住むと、賃貸から持ち家に変わったりします。

また、外からやってくる人の3分の1は、親元から進学や就職で東京や仙台など県外に出て、配偶者と子どもを連れて戻ってくるというパターンです。その多くは、親との近居【4】を目的としています。共働きなので、まだ元気な親に子どもの面倒を見てもらい、反対に親が年老いたら面倒をみることもできます。そしてここでもまた、“35歳夫婦＋子ども”という画一性が崩れていくわけです。

図2：団地内での移動の様子

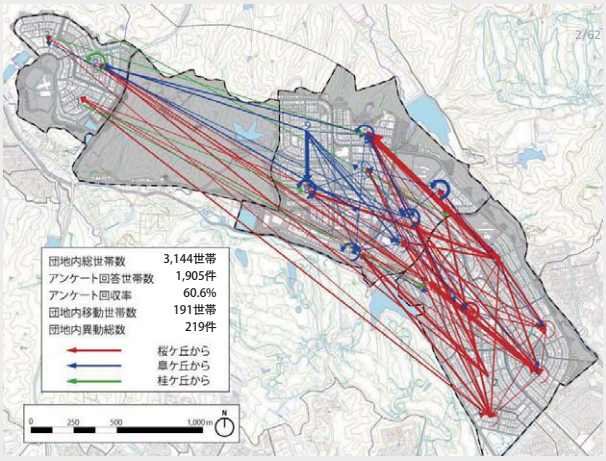
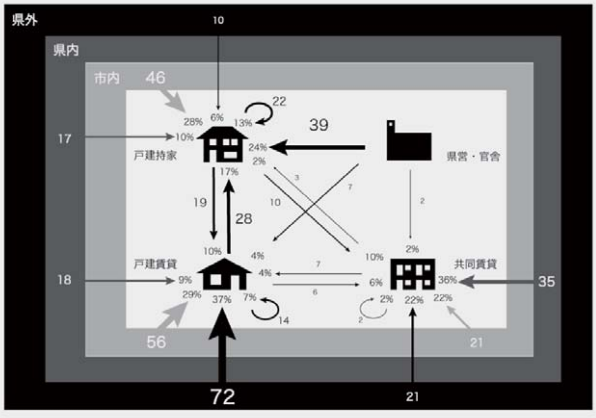


図3：住宅地内からの住替え分類



ストック循環の構造（00-09年）

【2】東京大学大月研究室調査より
【3】中島考裕・伊藤夏樹・李 鎔根・佃悠・大月敏雄『地方都市ニュータウンにおける過去30年の不動産取引情報分析を通した人口減少・高齢化への対応に関する研究』（「日本建築学会学術講演梗概集　F-1」P69〜P71、2011）
【4】近居については大月氏の著編『近居 少子高齢社会の住まい・地域再生にどう活かすか』（2014、学芸出版社）に詳しい。親と子の近居によって人口構成の多様化が進むとも考えられる。

8 多様性における賃貸住宅の重要性

ここでポイントとなることが二つあります。一つは、戸建て住宅でも「賃貸」が重要であるということです。なぜなら、東京や仙台などの都会で結婚し子どもをつくった夫婦が地方に引っ越したいと考えるタイミングは、子どもを保育園に入れる、あるいは「小学校は自分の母校に通わせたい」といった、何年かに一度のものだからです。そんなピンポイントのタイミングに、都合よくいい条件の売り物件など出ていない。ですから、仮住まいとして郊外の賃貸の戸建てに移り、いい物件が出るのを待つという方法を取るのです。子どもの進学だけはタイミングを合わせ、住居はじっくり待つという、時間軸の中での多元連立方程式を解く賢いやり方だと思います。まずはXを決め、Yに代入するものは物件が出てから決めようということです。ところが、ニュータウンや超高層マンションの売り方は、XもYもAもBもいっぺんに解こうとする。だから、後々問題が起こるのだと思います。

もう一つのポイントは、「賃貸アパート」の重要性です。あるニュータウンは、当初すべて戸建て住宅にする計画でしたが、後からアパートも建つことになりました。なぜならば、ニュータウンができた後、近くに総合病院や大学ができ、一人暮らしのニーズが急増したからです。

そのアパートに入居する世帯を調べると、母子家庭が多いのです。結婚し子どもが生まれたものの、離婚して地元に帰ってきた。しかし、戸建ての賃貸に入る余裕はない。それ以上に、仕事しなければならないから親との近居が切実である、という人たちです。こうしたニーズに応えるのは、賃貸アパートしかありません。実は、戸建て住宅ばかりのニュータウンにとってアパートは、治安や風紀面から嫌われ排除されつつあるのですが、そのアパートが切実なニーズに応えているのです。このようなニーズは今後ますます増えるはずですが、ニュータウンにはこうしたニーズが計画に織り込まれていません。しかし、これは、当初の計画になかった使い方や施設・建物が、意外にもまちを豊かにするキーワードとなっていくことの表れではないでしょうか。ニュータウンの中の賃貸アパートは最初の計画からするとまさに雑味の部分です。日本人全体が多様化する中で、雑味が多様性を引き受ける重要な役割を果たしているということだと思います。

同様のことは、東京の都心部でも起きています。80年代の「民活事業」第一号として人気を博した百人町のマンションは、築20年を経過しました。住人にアンケート調査をすると【5】、1割の人が棟内の別の部屋に親や子、親戚が住んでいると回答したのです。外見はアーバンでスタイリッシュなマンションですが、中身は“村化”しているわけです。つまり、ニュータウンでも、都会のマンションでも、時間の経過とともに人々が入れ替わったり、近居によって違う世代を呼び込むことにより多様化が進んでいるのです。

【5】財団法人第一住宅建設教会平成22年度助成研究（一般研究）「長期経過した超高層分譲集合住宅におけるコミュニティ運営方針の居住者参加型構築（研究代表者：大月敏雄）」の一環として行った。

9 あるコミュニティケア型仮設住宅のケース

以上の話は、同居や近居の家族という資源を頼りに、自分の生活の課題を解決できる人の場合です。では、そういう家族資源のない人はどうするのか。地域が受け止めるしかありません。特に高齢となり、要介護状態ともなれば、地域の特別養護施設やグループホームに入ることが切実な問題になります。しかし、政府の方針はそういった施設を増やすより在宅介護に向いていて、家族資源のない人は地域資源に頼るしかなくなる。近所のゆるやかな見守りサークルに参加したり、民生委員にお願いすることになり、こうしてまた、地域コミュニティに戻っていくわけです。

私が設立に関わった岩手県釜石市平田地区コミュニティケア型仮設住宅団地【6】（図4）の話ですが、この仮設住宅エリアで人々はどこに集まるのか。サポートセンターは、比較的デイケアを利用しにやってくるお年寄りを中心とした場所となっています。その他、自治会役員が主に集まる場所や子育てママが集う子育てゾーン、それとは別に、おばあちゃんたちがウッドデッキに椅子を持ち出してお茶っ子【7】をしている。それぞれ自然と集う場所ができているのです。しかし、そこで問題は一人きりで住んでいるおじいちゃんです。昼間からお酒を飲んで、家にずっとひきこもっているようなこのおじいちゃんたちをどうやって外に出すか。

図4：岩手県釜石市「釜石・平田地区コミュニティケア型仮設住宅団地」

東京大学高齢社会総合研究機構
http://www.iog.u-tokyo.ac.jp/wp-content/uploads/2014/03/good_design_award2012.pdfより引用

【6】高齢者や子育て層など東日本大震災後ケアが必要とされる世帯を中心に、被災者が安心で快適に生活できる物的・医療福祉的・社会的環境の形成をはかることを目的としたコミュニティケア型仮設住宅団地。2012年グッドデザイン賞復興デザイン賞受賞。
【7】三陸地方では「お茶っ子」とよばれる井戸端会議のような住民同士の交流が自然に行われている。

10 “トータリティ”がまちには重要～ まちとは“生活の薬箱”～

その答えは、意外なところにあったのです。住人たちの要望で、エリアの端にコインランドリーを設置しました。すると、ひきこもり状態のおじいちゃんもコインランドリーを使いに出てくるわけです。そして、洗濯物が出来上がるまでの約1時間、家に戻ることもなくベンチに座って、新聞や雑誌を見ている。そうやって過ごしながらも、たまに居合わせた人に「今日は寒いね」などとボソボソとしゃべる。これが非常に大事なことではないかと思いました。普通に仮設住宅をつくっただけではこういう空間は生まれませんし、コミュニティセンターをつくっても、結局声の大きい人が支配してしまう。だからこそ、こうした日常の、本来は違う目的の中で自然とコミュニケーションが発生し、またそれぞれの場所に戻っていくということが大切だと思うのです。つまり、コミュニティセンターもあれば、ちょっとしたコミュニケーションが生まれる公共スペースもある。そういった“トータリティ”が、まちには重要だと思うのです。前述した“家”“家”“家”……、“店”“店”“店”……というまちは、この“トータリティ”が欠落していることが問題であるのです。この点を踏まえた都市計画論を早く打ち立てないと、いつまで経っても“21世紀の生活に20世紀の器を当てはめる”ようなビジネスモデルばかりになると思います。

私が思うに、まちとは“生活の薬箱”ではないか。ちょっとケガをした、風邪をひいた、お腹をこわしたといった時に薬箱を開けて対処するように、まちの中には生活を便利にしたり、困った時に教えてもらったりという要素が仕舞われている。三軒隣の人に「あそこの店の○○は旨いよ」などと教えてもらえる。ネットの口コミには裏切られるけれども、地域の人はそこに住み続け、その後も顔を合わせるわけですから、裏切るようなことは言わないでしょう。つまり、信頼性の高い情報が舞い込んでくる。近所のちょっとした情報をコミュニケーションから仕入れておくことは、人生を豊かにする上でとても大事なことだと思います。

家の周りの歩いていける距離にいろんな店や施設が点在するという多様性や雑味があり、なおかつ口コミでの情報も得ることができる。いかに「住みこなす」ことができるかどうか、それが魅力ある都市の大切な要素だと思います。

（談）

スナック
窓
た

Sensuous City
［官能都市］

品川区武蔵小山
撮影／キッチンミノル

6

まちの達人・三浦展と歩く

センシュアス・シティ＠荒川区

HOME’S総研の「センシュアス・シティ調査」（P27〜参照）で全国総合第16位にランクインした荒川区。
決して知名度が高いわけではない同区の魅力はどこにあるのだろうか？ 東京の郊外化についての研究を続け、
東京の下町を歩く散歩本も出版した三浦展氏が荒川区を歩き、その魅力を探った。

構成・文・写真／五木田 勉

写真／国土地理院

社会デザイン研究者
（株式会社カルチャースタディーズ研究所主宰）

三浦展

1958年生まれ。82年一橋大学社会学部卒業、パルコ入社。マーケティング情報誌『アクロス』編集長。99年カルチャースタディーズ研究所設立。
家族・若者・消費・都市問題などの研究を踏まえ、新しい社会デザインを提案している。著書『スカイツリー東京下町散歩』『大人のための東京散歩案内』
『東京高級住宅地探訪』『昭和「娯楽の殿堂」の時代』、共著『吉祥寺スタイル』『高円寺 東京新女子街』『奇跡の団地　阿佐ヶ谷住宅』など。

西日暮里駅集合

まち歩き当日、午前９時に西日暮里駅に集合。天気は快晴で、まち歩きにぴったりだった。三浦氏から地図を使って本日のまち歩きのコースについて説明を受ける。

「荒川区が今回の調査で上位にランクインしたということで、私としてはとても興味深いものがあります。私は『スカイツリー東京下町散歩』を書いたとき、最も私の関心を引いたのが荒川区だったからです。

なぜかというと、第一に、私のように社会学を学んだ人間にとって、社会政策、社会福祉の実践の場として興味深い。第二は東京論的に面白い。私はかつて「第四山の手論」という視点で、東京の西側の山の手の住宅地を歴史的に四段階に分けたのですが、実は下町についても四段階に分けた「第四下町論」を提起しています。荒川区は主に大正時代に工場が増え、人口が増えた第三下町であり、労働者の街、貧しい人が多かった。だからこそ社会政策、社会福祉がいち早く実践されたのです」

1. ゆでめんと条里制

最初の目的地は旧小台通りにある商店街「小台銀座」だ。ここには三浦氏お勧めの場所があるという。

小台通りを北上して西尾久一丁目の交差点を左折。程なく右手に「小台銀座」と書かれたアーチが見えてくる。

商店街は旧小台通りに沿って発展した。しかし現在では廃業した店も多く、歩く人もそれほど多くはない。

「実に気持ちがいいですね。道がよい具合に曲がっているし、道幅もちょうどいい。この道は、江戸から隅田川を渡って西新井薬師に向かう道だったんですね。こういう古い道は、ただ歩いているだけでも楽しいですよ」

しばらく進むと右側に製麺所が見えてきた。看板には「いつもできたて　うどん　そば」と書かれている。

自家製の麺を販売する昔ながらの店

小台銀座商店街

「昔は、下町の商店街には、こういう生麺の専門店がたくさんあったようです。はっぴいえんどのファーストアルバムのジャケットのイラストにもゆでめん屋が描かれているので、そのアルバムは通称『ゆでめん』と呼ばれていたんです。そのゆでめん屋は中野新橋あたりらしいんですが、高円寺にも昔ありました。東京中にあったんでしょうね」

さらに商店街を北に歩く。西尾久５丁目２番地と３番地の間にある道を左に曲がると、「条里の遺跡の碑」があった。ここがお勧めの場所だ。

条里制とは、古代の耕地の区画制度である。７世紀頃に制定された班田収授法に基づき、碁盤の目のように地割りが行われ、農民に分け与えられたという。

「以前ここに来たとき、遺跡を発見したのが人文地理学者の小田内通敏だと知って驚きました」

小田内は、戦前の郊外化を分析した名著『帝都と近郊』の著者である。現代の郊外化を研究している三浦氏にとって、『帝都と近郊』は重要な参考文献だ。

「荒川区は、第三下町になるまでは田んぼや湿地帯だったはずですが、そこに古代の遺跡があったという事実はとても興味深い。飛鳥山には豊島郡の郡衙があったのですが、

条里の遺跡の碑

そこから下総国の国府に行く途中でこの条里制の地域を通ったという説があります。近代史とは異なる古代の視点で見てみると、違う発見がありますね」

2. 阿部定、三業地、尾久の温泉

「次は、あの『阿部定事件』の舞台になった尾久の三業地に行ってみましょう」

遺跡の碑から、旧小台通りを横切って東に進む。さらに小台通りも横断すると、その先が尾久の三業地があった場所だ。日本舞踊の稽古所、古びたたばこ屋の看板、玄関の引き戸、木製の窓の格子などに、ここが三業地だった名

残が感じられた。

三業地として栄えたきっかけは、大正時代に温泉が見つかったことにある。大正３年三業地の北側にある硯運寺（けんうんじ）で新たに掘られた井戸の水にラジウムが含まれていることがわかり、「寺の湯」として開業して人気を集めた。その後、温泉旅館や料亭が次々と開業。さらに芸妓屋も加わり三業組合に発展していった。

三業地があった場所からさらに東に進むと、南北に伸びる宮前商店街に出た。あんみつ屋や、演歌歌手のポスターが店頭を飾っている。

「荒川区は、山の手とは違って、苦労が多い人生を生きてきた方が多いから。やはり演歌がピッタリくるんでしょうね」

商店街を抜けると、都内に唯一残る都電である「都電荒川線」が走る道路にぶつかった。右手には荒川線の宮ノ前停留場、左手には尾久八幡神社がある。まずは神社でお参りを済ませてから、宮ノ前停留場で都電の到着を待った。

この一帯に尾久の三業地があった

尾久八幡神社

宮前商店街のあんみつ屋

都電荒川線の前身である王子電車は、明治44年に大塚と、桜で有名な飛鳥山の間で開業。王子稲荷、名主の滝などを訪れるための、いわば観光用の電車だった。さらに尾久で温泉が発見された前年の大正２年には、飛鳥山と三ノ輪間が開通して近くに停留場ができたため、尾久へのアクセスが良くなった。

大正10年の朝日新聞には、「滝野川の紅葉　尾久の温泉」という王子電車による広告が掲載されている。滝野川は飛鳥山付近での石神井川の別名である。飛鳥山は明治の大実業家である渋沢栄一の邸宅（別邸がその後本邸になったので）があった場所で、あえて邸宅を建てるほど自然に恵まれた場所だったのだ。また当時の滝野川は流れが急で渓谷には滝があり、秋には紅葉が美しく景勝の地として有名だった。尾久の温泉は、その滝野川と並ぶ観光の目玉だったのだ。

ちなみに王子電車は昭和17年に東京市に買収されて市電（東京市電）の一路線となったが、翌年に東京都制が施行されたために都電（東京都電）になった。戦後、交通渋滞解消や財政再建などの理由で都電は順次廃止されていったが、王子電車から引き継いだ路線のみ廃止を免れ、現在でも都電荒川線として走り続けている。

3. 洗剤の匂いと桜並木

宮ノ前停留場から三ノ輪橋行きの都電に乗車した。平日の10時台ということもあり、乗客は高齢者の方が多い。病院に行く人が多いのかなとも思う。2つ先の東尾久三丁目で下車した。次の目的地は、町屋6丁目にある同潤会の尾久普通住宅だ。

宮ノ前停留場に到着した都電荒川線

「同潤会というと、青山や代官山のアパートが有名です。でも実際は、鉄筋コンクリートの集合住宅だけでなく、木造住宅も多く建設しているんです。荒川区にはアパートも木造もありました。下町では、アパートは他に旧・下谷区、深川区、本所区にあった。木造は深川区にありました。これらは第二、第三下町です。関東大震災からの復興が目的だったからです。木造住宅のひとつが、これから向かう尾久の『普通住宅』です。「普通」というのは震災直後に同潤会が建設した仮設住宅ではない、本格的な復興住宅という意味です」

家と家の間の狭い道を進む

停留場の北側から、S字にカーブしている細い道を北に向かって歩く。目の前に見えてきた少し広い道を横断して、先ほどよりもさらに細い道に入った。両側に家が迫るように建っていて、敷地内に足を踏み入れたような気がする。

「ここに最初に来た時、荒川区の大きな地図を見ながら歩いていました。地図の上では同潤会に至る道が太く書かれているのに、実際は、両手を広げたぐらいの幅しかない。『この道で大丈夫か』と思いましたが、思い切って入ってみました。この狭さは、地図では表せない。実際に歩いてみて、はじめてわかることなんですよ」

当時、三浦氏は狭い道を歩きながら洗剤の匂いを感じ、「ドブ川にふたをした暗渠ではないか」と直観した。まち歩きが終わった後、明治44年の地図を確認したところ、まさにその道は水路だった。

「当時歩いた時は、洗剤以外にもいろんな匂いがしました。でも今日は、あまり感じませんね。建て替えが進んで、街がきれいになったからでしょうね。新しい家になると、密閉度が高まるから匂いがもれてこないんですね」

狭い道を抜けると、そこが尾久普通住宅だった。ただし増改築が進んだため、大正14年の完成当時を偲ばせる家は少ないようだ。住宅地を囲む道を東に進むと「江川堀プロムナード」と書かれたプレートが建つ桜並木があった。江川は、歩いてきた暗渠である。

「この桜並木がいつからあるのか調べていませんが、西荻窪や赤

羽、荏原などの同潤会にも桜並木があります。同潤会は、理想的な郊外都市を目指して桜並木をつくったんですね」

尾久普通住宅の近くには古い酒屋、米屋、そば屋、自転車屋などが並んでおり、住宅地と商店が一体化していたことがわかる。

視察が終了したので、歩いてきた狭い道を少しだけ戻り左折。南北に走る道を南下する。第五峡田小学校の前を通り町屋方面に向かうと、目の前には町屋交差点の近くに建つ高層マンションが見えてくる。通りを歩きながら、三浦氏に、なぜ下町に注目してまち歩きを始めたのか質問してみた。

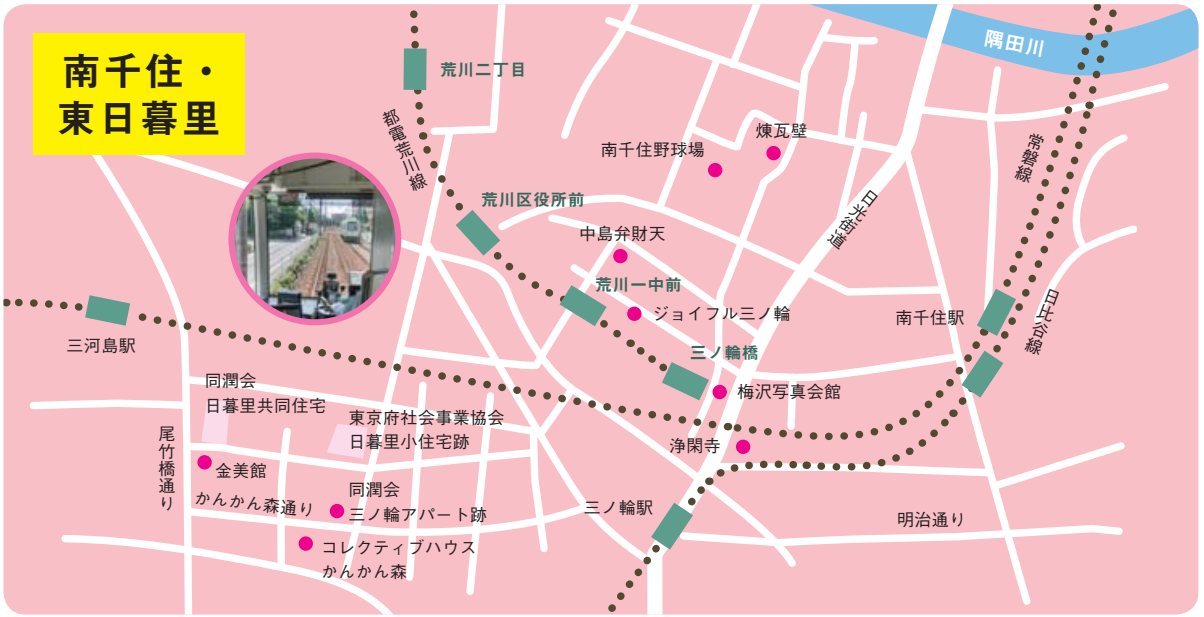
「7年前、当時はまだ建設中だった越谷市の巨大ショッピングモールのようすを取材しました。帰りに浅草駅で途中下車して街を歩いていると、すごく気持ちがよかったんです。やっぱり、こういう街のほうがいいなと思いました。

しばらく経ってから、ある人と話をしている時に『最近は、下町に知り合いがいる方がかっこいいですよね』と言われて。たしかにそうだなと思いました。たまたま僕の知り合いには下町出身の人が多くて、面白い人が多いんですね。それに、今は、うちの町には新しいものがあるというより、古いものが残っているというほうが価値がある時代になっているのではないかと思ったんですね。それで下町をもっとよく知りたいと考え、歩き始めることにしたんです」

江川堀プロムナード

尾久普通住宅。建て替えが進み当時を偲ばせる家は少ない

つぎは
南千住へ



4. 弁天様と投げ込み寺

都電荒川線の町屋駅前停留場まで歩き、再度三ノ輪行きの都電に乗り、荒川一中前で下車した。この停留場は、平成12年に沿線住民の要望によって開業した荒川線で一番新しい停留場である。

都電に直交する道を北に向かって歩くと、ジョイフル三ノ輪商店街のアーケードが見えてきた。この付近は、明治時代までは水田と竹林しかない寂しい場所だった。大正2年に飛鳥山、三ノ輪間に王子電車（現在の都電荒川線）が開通。翌年には埋め立て整地され、大正８年頃から商店街として栄えはじめた。

商店街を横切ってそのまま少し進むと、右手に「中島弁財天」と書かれた赤いのぼりが立っていた。路地を入ると小さな祠があり弁天様が祀られている。弁天様は、この場所にあった弁天湯の女湯の脱衣所の中庭に置かれていたものだ。

弁天湯は大正時代に創業。関東大震災や空襲をくぐり抜け「都内最古級」と言われていた。しかし東日本大震災で配管などに被害を受け廃業が決まった。その際、商店街が中心となり寄付を集め、祠を設置したという。おかげで以前よりも多くの人が、弁天様の姿を目にすることができるようになったのだ。

路地を戻り、もと来た道を進み次の角を右折。商店街と平行する道を東に歩く。普通の住まいだけでなく、歴史を感じさせる酒屋や魚屋がある。右手の路地を覗くと、道の両側には家々が並び、正面に商店街のアーケードが見える。

荒川一中前で下車。都電に迫るようにタワーマンションが建っている

ジョイフル三ノ輪商店街入り口

「4年前に歩いたときより、家が新しくきれいになっていますね。古い町並みが好きな私ですが、荒川区などの木造密集地では、防災面からいって建て替えは仕方ないと思っています。防災性を高めながら、下町的な界隈性が残るのがベストですが」

商店街の裏側を堪能した後は商店街を歩いた。

「商店街が栄えていた高度成長期にタイムスリップしてみたいですね。すごくイキイキしていたんだろうな。銭湯もあるし、さまざまなお店も家の近くに揃っていて、このエリアだけで生活できてしまう。子どもは路地を駆け回っていたんでしょうね」

ちなみに人口1万人あたりの銭湯数を見てみると1位が台東区、2位が荒川区、3位が墨田区である。銭湯は、今でも下町には欠かせない大切な存在なのだ。

商店街をさらに東に向かって歩くと日光街道に出る。右折して進むと右手に梅沢写真会館が入る古風なビルが。1階にはトンネル状の通路があり、入り口に「都電荒川線入り口」と書かれている。

「これは王子電車（現在の都営荒川線）の本社ビルだったもので昭和2年に完成したものです」

次に日光街道を渡り、常磐線のガードをくぐるとすぐ左手に「投げ込み寺」として有名な浄閑寺がある。「投げ込み寺」の由来は、吉原の遊女が病死するとこの寺に運ばれてきたからだ。寺の中には供養塔を改修した「新吉原総霊塔」

ジョイフル三ノ輪商店街

がある。

この寺に遊女が投げ込まれたのは、近くに小塚原の処刑場があるような都市の周縁だったからだろう。同時に、宗派が浄土宗であることも関係しているのかもしれない。

浄土宗の開祖法然の生涯を描いた『法然上人行状絵伝』には、遊女にまつわる話が描かれている。遊女たちが法然の元を訪れ「罪深い身となってしまった私たちは、どのようなつとめをすれば後の世に救われるでしょうか」と問うた。法然は遊女たちの境遇をふびんに思い、「ひたすら念仏を唱えなさい。そうすれば疑いなく往生できるでしょう」と答えた（参考文献：大橋俊雄『法然上人絵伝（下）』岩波文庫）。浄閑寺の往時の住職も、吉原の遊女の境遇を思い、できる限りのことをしたのではないだろうか。

祠の中には弁天様が

ここはかつて王子電車のビルだった

浄閑寺の新吉原総霊塔

5. 煉瓦塀は何を語る

昼食後、三ノ輪橋停留場の北に位置する「荒川ふるさと文化館」を目指して歩き始めた。南千住警察署前の信号を渡り、しばらく進むと左手に野球場が見えてくる。

「この一帯には官営工場の千住製絨所があって、主に軍服に使用するラシャ布（ウール生地）が製造されていたんです」

明治12年に完成した工場は、戦後民間企業に売却されて昭和35年まで操業を続けた。なんとその2年後に、プロ野球が行われる「東京スタジアム」に変身した。

「千葉ロッテマリーンズの前身である『毎日大映オリオンズ』の本拠地だったんですね。しかし大映が倒産したこともあり、昭和47年に閉鎖されることになりました」

その後東京都が跡地を取得し、大半が荒川総合スポーツセンターとなった。その中に野球場が作られたのだ。野球場の北にはスーパーマーケット「ライフ」がある。その前に、

荒川ふるさと文化館の常設展示室

南千住図書館の建物。この中に荒川ふるさと文化館がある

千住製絨所があった場所はプロ野球の球場になり、今では区の野球場に

千住製絨所の煉瓦壁

千住製絨所の敷地を取り囲んでいた煉瓦塀の一部が保存されている。

煉瓦塀から目指すあらかわふるさと文化館まで1分ほどだった。南千住図書館の中にある同館には考古・歴史・民俗資料がわかりやすく展示されている。その中には、先ほど見てきたばかりの浄閑寺（投げ込み寺）やその近くにあった小塚原の資料、さらに千住製絨所で製造されたラシャ布も含まれていた。また大正10年の「大東京鳥瞰図」が展示されていて、当時、荒川区は緑が多かったことがよくわかる。

「王子電車ができたころは、荒川区の風景は、まだ古代条里制の時代とあまり変わらなかったかもしれませんね。たしかに行楽電車だったんだなとわかる気がします」

こうした田園風景を楽しめる絶好のスポットが、日暮里駅の西側の道灌山だった。道灌山は荒川区で一番高い場所で、北区の飛鳥山から台東区の上野公園まで続く上野台地の一部である。安藤広重が描いた道灌山の絵を見ると、眼下に水田が広がり遠くには筑波山も望める絶景の地だったことがわかる。

「一方、大正に入ると工場の数も増えていきます。ただし昭和12年の資料によると職工10人未満の工場も多く、10～50人の工場と合わせると全体の約9割を占めています」

同時に手工業も盛んになっていった。旧江戸の下町から

移り住んだ職人が増え、生活必需品が製造されたのだ。こうした職人たちは、時代とともに様々な業種の工場で活躍するようになる。

「荒川区は技の街なんですね。下町というと今は下町情緒だけが言われますが、下町の技が大都市東京の暮らしを支えてきたことがわかると、下町に対する見方も違ってくる気がします」

6. 映画館と駄菓子屋がある商店街

「このビルの２階には、日暮里金美館という映画館があったんですよ」

現在、荒川区内には映画館は存在しない。しかし、昭和35年には17軒もの映画館があった（『全国映画館名簿』全国映画館新聞社）。東日暮里３丁目にあるこの場所では、大正15年に第三金美館という映画館が営業を開始した。映画館は戦災で焼失したものの、戦後「日暮里金美館」として復活。同館は昭和48年に取り壊されマンションに建て替えられたが、２階に新たに映画館を設置して平成３年まで営業を続けた。

このビルの２階に映画館があった

昭和30年代から40年代にかけて、夏休みにゴジラなどの映画が上映されると映画館は満員になることもあったという。映画館の前の通りは「金美館通り」と呼ばれ、人の流れが絶えない商店街だった。商店街には数軒の駄菓子屋があり、そのうち１軒ではもんじゃ焼きを提供していた。それとは別に夏はかき氷、冬にはおでんを出す駄菓子屋もあったという。当時の子どもたちはこの町で学び、遊び、育っていたのだ。

ビルの２階には、今でも「日暮里金美館」の文字が残っている。ただし取材時は改装中のためシートに覆われて見ることができなかった。改装後は、文字の上に壁面と同じ色が塗られるものの、文字は外さずに残す予定だという。

7. 同潤会アパートは姿を消したけれど…

次の目的地は、同潤会三ノ輪アパートだ。

都営荒川線の三ノ輪橋停留場から南に向かう。常磐線のガードをくぐり、明治通りを渡り、東日暮里一丁目公園の先の十字路を左折。次のT字路を右折すると、「かんかん森通り」と呼ばれる桜並木に出る。そのまま直進すると、右手に「BELISTA東日暮里」というマンションがある。ここが、三ノ輪アパートがあった場所だ。

三浦氏が10数年前に視察に訪れた際、すでに老朽化が進み、壁の一部がこぼれ落ちているほどで「建て替えも仕方ない」と感じたという。

「三ノ輪アパートは平成21年に解体されました。ちなみに荒川区には同潤会の鶯谷アパートもありましたが、これは11年に解体されています。25年には最後まで残った上野下アパートも解体されて、すべての同潤会アパートが姿を消

しました。同潤会という一大プロジェクトの記録として、なんとか一つでも残してほしいと思っていましたが残念です。

その一方で、三ノ輪アパート跡の近くで、新たな形の集合住宅が誕生しているんですよ」

かんかん森通りをさらに進むと、左手に「コレクティブハウスかんかん森」がある。設立は平成15年で、福祉施設「日暮里コミュニティ」の一部に28戸の賃貸集合住宅がある。特徴は、住人がゆるやかにつながることを目指して共用スペースが設けられていること。キッチン、リビング、菜園テラスなどの共用スペースは、住民の自主管理で運営されている。

三ノ輪アパートの跡地に建設されたマンション

「同潤会アパートには、単に住居を提供するだけでなく、都市の新しい生活の場として集合住宅を普及させる役割もありました。たとえば三ノ輪アパートや鶯谷アパートには設置されませんでしたが、共同施設が充実していることも同潤会アパートの特徴だと言われています。その理念が、三ノ輪アパートの近くで新たな集合住宅として形になったのは、とても興味深いことだと思います」

コレクティブハウスかんかん森がある日暮里コミュニティ

8. 社会福祉事業、さきがけの街

次の目的地に向かうため、しばらく歩くと左手にマンションがあった。

「この一画には、大正８年に東京府社会事業協会によって建設された日暮里小住宅があったはずなんです」

マンションの前には、古い灯籠が置かれ、棕櫚の木が植えられている。

「普通は、マンションの前に棕櫚の木を植えないし、灯籠を置かないでしょ。この土地が以前はどんな場所だったのか？ 謎を解く手がかりになると思います」

日暮里小住宅の建築の目的は、低家賃で衛生的な住宅を供給することだった。

開所式が行われた翌日の新聞（東京日日新聞、大正９年1月27日）によると、

「中央に余地を置いて一棟毎に生け垣を巡らして間取りも良く台所、押入、水道などを完備」とある。さらに洗濯所付き共同浴場、米屋、公益質店、日用品供給所、託児所などが設置された。申込は200名を超え、そのうち41家族が住むことになったという。

「小住宅内に託児所を開設したのは、日本女子大桜楓会です。桜楓会は日本女子大学の卒業生の組織で、キリスト教精神に基づく社会事業などを行っていました。その桜楓会が大正２年に巣鴨に開設した託児所に続いて、２番目の託児所になったんです」

託児所では、大正10年に勤労女子のための夜学校を開設。また、近隣学童のための復習会も始めた（牧健一『スラムにおける保育所の誕生と発展』保育の友1959.6）。

「この地域は貧しい人が多かったから家計を支えるため女性が働くことが当たり前だったんですね。また当時は十分な教育を受ける機会も少なかった。そういう状況の中で、桜楓会の託児所は社会福祉事業を展開していったのですね」

三浦氏によると、日暮里小住宅のように低家賃で衛生的な住宅を提供する事業は、同潤会によっても行われていたという。この一帯には、同潤会が不良住宅地区を改良してつくった共同住宅が残っている。

この地区には約300世帯の不良住宅があり、一人当たり1.46坪（約３畳)の広さしかなかった。室内は昼間も暗く照明が必要。路地の幅は一人がやっと通れるほどで、下水設備はなく低地に汚水があふれていた（『同潤会共同住宅居住者生活調査』昭和16年）

日暮里小住宅があったと思われる場所に建つマンションの前には大きな灯籠が

この劣悪な環境を改善するため、同潤会は土地に盛り土をして路地を拡幅した。さらに上水道、水洗式の便所を備えた近代的な住宅を建築して昭和13年に完成させた。

「今では古ぼけて見えますが、当時は輝いて見えたんでしょうね。あらためて荒川区を歩いてみると、社会福祉事業に関して先進的な取り組みが行われていたことに驚きます。その分だけ、苦しい生活を送っている方が多かったわけですね」

その背景には、三浦氏から説明があったように「荒川区は大正時代に工場が増え、人口が増えた第三下町で、労働者の街で貧しい人が多かった」という状況があった。そのことが、三浦氏の説明を聞きながら街を歩くことでよくわかった。同時に、そうした環境の中でも、人々がたくましく生き抜いてきたことも感じた。

住まいの近くに様々な商店や飲食店がある。また神社仏閣に限らず、この街の歴史を読み説く鍵が豊富にある。これらが自分の足で歩いて行ける範囲にあることが、荒川区の魅力につながっているのだ。

同潤会が不良住宅を改良してつくった共同住宅が立ち並ぶ

たばこ

キリンビール

おにぎり・そうざい ふじた

鮮魚

[センシュアス・シティ@荒川区　特別編① インタビュー]

区長に聞く荒川区民ハッピネス論

目指したのは 人気（じんき）の良さを守り育むこと

人気：その地域の人々の気風

荒川区では「幸福実感都市あらかわ」の実現を目指し、
荒川区民総幸福度指標（グロス・アラカワ・ハッピネス：GAH）を導入。
GDPでは測れない区民の幸福な生活を実現するために政策を展開している。
その一連の取り組みの背景にある哲学や今後の課題について、三浦展が西川太一郎区長にインタビューを行った。

区長
西川太一郎氏

1942年荒川区生まれ。早稲田大学商学部卒業。1977年東京都議会議員初当選（以後4期連続当選）。1993年衆議院議員初当選（以後3期連続当選）、その間防衛政務次官、教育改革国民会議国会議員代表、経済産業副大臣など。2004年荒川区長に就任、10年間で1000を超える新規・充実施策を行い区の財政を16年ぶりに黒字に転換。現在、早稲田大学客員教授など。

●荒川区の魅力は人気（じんき）の良さ

三浦　私は、4年前に東京の下町の散歩本を出版いたしました。その時に荒川区をだいぶ歩いて、面白いまちだと思いました。その面白さは、渋谷や原宿とは全く違うわけですが。

西川　そうですね。親の代からここに住んでいらっしゃる方の比率が高いし、職住近接で自己完結型のまちですから。

三浦　いわゆる下町で、労働者の方もたくさん住んでいらっしゃる。歴史をふりかえると、明治以降工場地帯になり、貧しい方が多かった地域ですね。そのため様々な社会政策が打たれてきましたし、同潤会の不良住宅改良事業も行われた。大正8年、日暮里の不良住宅改良のために「日暮里小住宅」が建築されました。そこに日本女子大の桜楓会が託児所をつくったり。この地域では、ずいぶん古くから社会福祉的な活動が行われてきたんですね。

西川　そうです。上智大学がつくった隣保館（貧困や教育などの問題がある地域で、住人を援助する社会福祉施設）もあります。私が通った保育所も隣保館でした。私は比較的裕福な家に育ちましたが、当時は隣保館以外に保育所が

なかったんですよ。

中学は文京区の学校に通いました。同級生がうちに遊びに来ると、みんな怖がって帰ってしまう。当時は、それぐらいすごいまちでしたね。でも恥だと思ったことはありません。こよなく好きですね。このまちが。

三浦　区長にとって、どこが魅力なのでしょう？

西川　人気（じんき）のいい人たちが集まっているからですよ。ほかのまちに住みたいと思ったことは、一度もないですね。嫌になったことも一度もありません。荒川区は、東北をはじめとした地方から来て定着した方が多いんです。私が若い頃は、県人会の活動が非常に盛んでしたよ。

三浦　自然に助け合いが生まれたのですかね。

西川　周囲の協力がなければ暮らせない風土だったのだと思います。近所の子どもに、あまった食事をふるまったりね。今では考えられませんが無尽講（参加者がお金を出し合い、お金が必要な人に貸す仕組み）も多くありました。まるで東京ではないようですね。

●幸福度の指標を導入した理由とは？

三浦　そうした良さを絶やさないためにもGAHを導入されたのですね。

西川　区の行政の責任者として、「荒川区の住民でよかった」と思っていただける区政を実現したい。そのためにも、区民の幸福度を測定する客観的な指標が必要だと考えました。

三浦　区民の幸福度の向上のために、何が重要だとお考えですか？

西川　隣人や地域を思う気持ちや助け合いなどの「地域の力」が不可欠だと思います。地域の主体は住民のみなさんです。たとえば地域のお祭りの日には、区の行事を設定しないようにしています。あえて区が何もしないことが、結びつきを強めるために必要な場合もあるんですよ。

三浦　そうですね。区民の自発性が大事です。また、ホHOME'S総研の調査で、荒川区が16位に入ったのは「人づきあいがうまくいっている」というポイントが高いことが大きいようです。区長のお話を伺って、施策の背景に区長ご自身の哲学があることもよくわかりました。

ただ少し気になるのは、荒川区では30代の人口が2005年から10年で2762人増えていますが、マンションに住む方が多いと思われます。そうした最近荒川区に流入した若い住民の方が、元々の住民の方とどう交流しているのか？という点です。

西川　たしかにそれは課題だと思います。荒川区は、自治会や町内会の加入率が63%と非常に高くなっています。それでも37%の方が、地縁組織とは無縁の暮らしをされているわけです。こうした方々に対してはPTA活動、スポーツ活動、文化活動などの場を提供して、地域とのつながりが深まるきっかけになるよう工夫しています。また、新しいマンションが増えたおかげで区の税収が増えた一方で、子育て支援や教育にかかる経費も増えています。

三浦　子育てにはどのような施策を打たれてきたのですか？

西川　待機児童解消のため、10年間で保育定員を約2000名増やしました。学校教育では、全ての小中学校の児童・生徒にタブレットパソコンを配置。また学校図書館の充実のために、全ての学校に図書館司書を配置しました。ほかにも2004年度から全小学校全学年で英語教育を実施しています。

三浦　古くから住んでいらっしゃる方は満足度が高いのだろうが、新しい方はどうなのだろう？と考えていましたが、区長のお話を伺って、お子さんをお持ちの親御さんも満足されているのだろうと思いました。

本日は、ありがとうございました。

区役所の入り口には「区が果たすべき役割」が掲げてあった

西川氏に桜楓会の日暮里託児所があったと思われる場所を説明

［センシュアス・シティ@荒川区　特別編② 寄稿］

GAHを推進する荒川区 今こそ“なつかしい未来”への分岐点である

千葉大学法政経学部総合政策学科教授
広井良典

1961年生まれ。東京大学大学院を修了後、厚生省に勤務。2003年から千葉大学教授。内閣府の幸福度に関する研究会委員、荒川区自治総合研究所地域力研究会客員研究員。 公共政策、社会保障、科学哲学などを専攻。GAH政策に関わるなど荒川区とは関連が深く、共著に『あたたかい地域社会を築くための指標 ―荒川 区民総幸福度（グロス・アラカワ・ハッピネス：GAH）―』（八千代出版、2010年）がある。その他、『コミュニティを問いなおす ―― つながり・都市・日本社会の未来』（筑摩書房、2009年、第九回大佛次郎論 壇賞受賞）、『ポスト資本主義　科学・人間・社会の未来』（岩波新書、2015）など著書多数。

写真／五木田 勉

荒川区をちょっと歩くと、そこが東京の他のエリアとはかなり異なる、独特の雰囲気をもった場所であることに気づくだろう。

たとえば荒川区役所の脇に小さな公園のようなスペースがあるが、そこでは60代くらいの数名の高齢者が三々五々に集まって将棋を指したりしている。最初にこの光景を見た時、一瞬ここはホームレスの溜り場かという思いがよぎってしまったのだが、それはいわば“港区的”な発想であり、そうではなく、要はふつうの近所の高齢者がのんびりとゆるい時間を過ごしているのである。

こうした場所は、東京のような大都市では――あるいは地方都市でも――あまり見られなくなっているが、このようなちょっとした「居場所」的な空間が街のあちこちにあるということは、小さなことのように見えて非常に重要な意味をもっているのではないだろうか（ちなみに荒川区は面積あたりの銭湯や八百屋の数が都内一であるそうだ）。

似たような印象は、商店街の一つである「ジョイフル三ノ輪」や、あるいは南千住の団地エリアを歩く時にも感じられる。後者については、80年代後半以降に再開発され高層マンションも並んでいる地区ということで、私は豊洲のようなイメージを持っていたのだが、実際に行ってみるとそれは全く違っていた。豊洲的な、どこか人工的でよそよそしい感じ――それはそれで街の個性とも言えるが――とは対照的で、良き意味での「生活」の匂いや「コミュニティ感覚」とでも呼べるものがそこには濃厚に感じられるのだ。ちなみに南千住地区では、NPOの「千住すみだ川」が“隅田川妖怪絵巻”という絵地図のようなものを作っていて、まちの伝統文化や歴史的遺産を再発見する試みも行っている。

以上述べたような荒川区のカラーはどのような背景に由来するのだろうか。もちろん、大きくは荒川区が“下町”的な場所であり、また町工場や職人的な仕事場、中小企業などが元来多く、仕事と生活の場が近い「職住近接」的な傾向の強い地域であることは大きいだろう（近年はこの点も少しずつ変化してきているが）。

また荒川区の大きな特徴として、いわゆる「町会」の加入率が高く、町会を通じた地域のネットワーク活動が盛んというのも興味深い点だ。

たとえば荒川区の場合、ひとり暮らし高齢者の自宅の新聞受けの新聞が2、3日放置されていたら、配達業者から町会や区役所に連絡が行くような仕組みが作られている。町会とか自治会などといった存在は、戦後の日本では“古い時代の遺物”“息苦しい近所付き合いの象徴”のように言われる面が大きかったわけだが、むしろ近年では孤独死とか孤立といった問題がクローズアップされる中で、逆にその新しい意義が見直されるようになっているのだ。

荒川区の魅力には、以上のような要素の他に、区が行っている「政策」も関係している。その象徴的な例が、近年荒川区が積極的に進めている「GAH（グロス・アラカワ・ハピネス。荒川区民総幸福度）【1】」に関する政策で、私自身、荒川区とは特にこの関連でここ数年ずっと関わりをもたせていただいている。「GAH」とは、その名の通り荒川区に住む人々の「幸福度」を高めていこうという政策で、知っている人は日本ではまだ少数だろうが、実はこれは世界的にかなり注目されてきており、この関係でフランスや韓国など諸外国から荒川区を訪問する人も増えているのだ。

たとえばGAHの関係で、荒川区がいち早く取り組んだテーマの一つに「子どもの貧困」問題がある。これは最近全国的にも議論されるようになっている話題だが、格差が親から子へとバトンタッチされて累積していくと、社会や地域はどうしても階層化が進み分断され、コミュニティも解体していく。したがってそうした貧困を是正する区の取り組みなどは、荒川区の街で感じられる「コミュニティ感覚」の基盤のひとつにもなっているのではないか。実際、外国人の住民の割合が高い一方で、（意外に思う人もいるかもしれないが）荒川区の犯罪率の低さは東京都の区の中でベスト3に入るという点も以上と関係しているだろう。

もちろん荒川区もいろいろな課題を抱えている。先ほどふれた「ジョイフル三ノ輪」商店街は、残念ながら一部にシャッターが目につくようになっているし、日暮里の繊維問屋街も先日訪れてみると正直さびれてきているという印象があった。もう少し自動車交通の少ない歩行者中心の空間が増えてほしいという点もある。産業構造も変わる中で、荒川区が良き意味での“なつかしい未来”を実現していけるか、ちょうど今が大きな分岐点の時期かもしれない。そして実はそれは日本社会全体の課題とも重なるのではないだろうか。

【1】GAHはブータンの「GNH（グロス・ナショナル・ハピネス。国民総幸福量）」の試みに影響を受けたものだが、豊かさや幸せをローカルな地域のレベルで実現していこうというところに独自の特徴がある。

7

都市のなかの人生ターミナル

トーキョー・銭湯考

文筆家
小野美由紀

1985年生まれ。慶応義塾大学フランス文学専攻卒。恋愛や対人関係、家族についてのブログやコラムが人気。2月にデビュー作エッセイ集「傷口から人生。〜メンヘラが就活して失敗したら生きるのが面白くなった」（幻冬舎）を発売。著書に、原子力エネルギーの歴史について描いた絵本「ひかりのりゅう」（絵本塾出版）。

【第一部】

銭湯生活のすゝめ

若い頃、風呂の無い家に住んでいる時があった。

その頃の私は、ライターとして独立したばかり。金もなければコネもない。毎日一人で、ひっそりと家の中で原稿を書き続ける日々だった。

午後4時、少し早い、冬の夕暮れに町並みが霞んで見えるころ、洗面器にタオルをかけてアパートを出る。下校途中の小学生の群れを抜けて商店街へ。路地裏の紺色の薄闇の中に、銭湯の白い看板の灯がぼんやりと佇んでいる。一歩、一歩と近づくたび、湯のやわらかい匂いが濃くなり、仕事で凝り固まった頭が、夜と昼のあわいに浮かぶ町の、少し螺子の外れたような気分に馴染んでくる。

フリーランスとして独立、と言えば聞こえがいいけれど、その時の私は、体調を崩して仕事をやめ、ほぼなし崩し的にフリーとして生きざるを得なくなったような感じだった。自信はゼロに等しかった。社会の中に自分が挟まる余地など、どこにもないような気がした。はじきだされた宇宙の中で、ただ一人、命綱もなく、漂っているような感じだった。

そんな時に、風呂のない家に住もう、と思い立ったのは全くの偶然だった。学生時代、京都の友人の家に長く滞在してぶらぶらしていた時の銭湯通いを思い出したのだ。それは楽しい思い出だった。

銭湯に行く時間、30分から1時間のその時間を起点にして、1日のスケジュールを組み立ててみよう。

そう思い、私はすぐに物件探しをはじめた。すりきれた日常に、わずかな希望が生まれた。

不動産屋さんは、多少戸惑いながらも、すぐに私の望みにぴったりの家を探し出してくれた。渋谷からも原宿からも歩いてゆけ、地下鉄の駅からは徒歩2分。1k10畳で家賃4万5000円。徒歩3分の距離に2つも銭湯がある。そんな場所を見つけられたのは全くの幸運だった。暮らしてみるまでは、「さすがに風呂が家にないのは大変かも」とか「一ヶ月に銭湯代が12000円もかかるのはどうか」とかいろいろ心配していたが、いざ始めてみると、なんてことはない。風呂をアウトソーシングしたと思えばいいのだ。この条件でさらに風呂付きの家を探すとなると、さらに家賃は最低でも2万円ほど上がるだろう。一ヶ月12000円で、いつでも湯の湧いている、巨大な風呂が手に入ると思えば、ずいぶんとお得な選択に思えた。浴槽を洗ったり、換気に気を遣う必要がないのもありがたい。銭湯の営業時間は15時から深夜1時までである。午前中に風呂に入れないこと、飲み会などの時には閉店に間に合わず、風呂に入れないことがあるのは多少痛かったが、この頃の私は暇を持て余し

ていたので、大した損は被らずに済んだ。
それだけではない。

銭湯生活をはじめてから実感した恩恵は、そうした金銭的なメリット以上に大きなものだった。

銭湯は私にとって、「他人」と出会う場所だった。

余計な肉が削ぎ落ちて、すっかり骨と皮になってしまった、近所の商店街のおばあちゃんたち。代々木公園を走り終えた、溌剌とした笑顔の外国人ランナー。部活帰りの高校生がきゃあきゃあ騒ぎながら、ラクロスのスティックを脱衣所の棚の上におしこんでいる。深夜になれば、店を上がった後のホステスさんたちが、ハデなキャミソールをけだるそうに床に脱ぎ落とす。裸体になったとたん、日常を覆い尽くす緊張の膜が取れ落ちて、彼らはただの「他人」になる。

「あそこのテナントに入った店のオーナーはすこぶる感じが悪い」とか「あそこに入った店は半年と持たずに潰れる」とか、ご近所同士のうわさ話を盗み聞きするのも、他人の生の暮らしに触れているようで心地がよかった。

もうもうとした、乳白色の湯気にくるみこまれる、数々の裸体。衣服を脱ぐだけで、プライベートゾーンがぐっと狭くなり、それだけで、無言の連帯が生まれる。
髪を洗う30前後の女性の、膝の上でつぶれる、乳白色のつるりとした乳房。子供たちの、小枝のような性の分からない裸体。家族のために養分をすっかり使い果たしてしまい、あとは骨と皮だけになって、その間にわずかに安らぎの残る老婆の身体。それらが同じ湯気の中でないまぜになり、てんでばらばらの動きをし、しかし無言のうちに、互いに気遣いあい、いたわりあって、この洗い場と言う空間の質を養っている。
銭湯は私にとって、他人の命に触れる場所だった。電車の中で、仕事先で、街で、これだけ多くの人間に揉まれて生きているのに、これほどまでに他人の命を密に感じられる場所を、私はほかに知らない。

不思議だな。この前まで、私は他人との関係にすり減って、消耗して、苦しんでいたのに。今は、他人がいることがこんなにもありがたい。もしかしたら、私は本当に、他人と関わっていたわけではないのかもしれない。自分の世界にただ閉じこもったまま、相手のことを感じようともせず、「付き合いに悩んでいる」ふりをしていただけなのかもしれない。

いったん、身体に染み付いた社会性を剥ぎ落とすこと。そのことが逆に、私の社会性を取り戻させてくれた。銭湯通いをはじめて四ヶ月が経ち、春が来る頃、ようやく私は次のステップに進み、仕事をリスタートさせた。

今でも私は、仕事で煮詰まると、銭湯へ行く。そうしてそのたびに、思考の鍋の中、自分をぐらぐらと煮詰めて追いやっていることに気づく。他人に囲まれたこの世界で生きていること、その実感が、素直に、湯の温度とともに身体に染み渡ってくる。
自分自身を見つめているだけでは、他人との関わり方は分からない。それよりも、いっとき自分を手放し、空白の時間に身をゆだねること。そうしているうち、もうもうと立ちこめる湯気の中に、私はふいに、自分と社会の小さな交差点を見つける。

【第二部】

銭湯は都市の「官能空間」

―地域のターミナルとしての銭湯の可能性―

ここからは、都市部の銭湯をとりまく現況と、銭湯の文化的・地域的な価値について述べてみたい。

東京都には現在、約660軒の銭湯がある。

岸本葉子「江戸の人になってみる」（晶文社14年）を読むと、江戸時代、銭湯は江戸の町民にとって、身体を清める生活の場であると同時に、大事な憩いの場であったことが伺える。火事を恐れ、内風呂が禁止されていたこの時代、銭湯は庶民だけではなく、下級武士も通い、大事な交流の場となっていた。女性は月に1度しか髪を洗わないにも関わらず、銭湯へは一日に2度も入ることがあったという。朝早くに、仕事帰りに、遊郭で遊んだあとに。日に何度も訪れ、人々はご近所との交流を深めた。

肩肘張らずに会話が出来、人の対流が起きる。単なる生活機能的な側面ではなく、多機能のコミュニティ・スペースとして。時代が変わった今も、銭湯はその価値を変わらずに持ち続けていると言ってよい。

また、地域住民のみならず、外国人留学生や、地方から出て来た学生にとって、銭湯は地域コミュニティにアクセスするための貴重な場だ。

「日本には広場みたいな場所がないのが違和感だったけど、銭湯に来てみたら、ここは広場だった。適度な距離感でコミュニケーションがあって、居心地が良い」（外国人留学生）

「地方から上京して来た学生が、銭湯通いを通じて、地域のコミュニティにとけ込んだり、障害を持つ人々や、十分な教育を受けられずに就労先に苦労していた人が、営業を手伝うことで、居場所を見つけたり。地域に住む、誰でもを受け入れてくれる場所って、あんまり今、ないですよね」（学生）

しかし、その銭湯は今、なんと1週間に1軒のペースで廃業しているという。

築88年、都内最古級の「月の湯」（扉写真P150）は、今年6月、その歴史に終止符を打った。解体された跡地には戸建て住宅が何軒か建つという。広大な土地を持つ銭湯は、都市の再開発やマンション建設には絶好の狙い目なのだろう。

内風呂所有率がほぼ100%となった現在において、銭湯は、経営者の高齢化や建物の老朽化、客足の減少、継ぎ手の不足などの要因により、創意工夫する間もなく

廃業に追い込まれているのが現状である。月の湯の常連には、年齢を問わず「家に風呂があるけど来る」「風呂友達ができるから来ている」という人も多かったのだが、こうした地域のコミュニティとしての役割は、肌感覚で受け継がれてきたものだからだろうか、なかなか可視化されにくい。再興しようにも、なにをどうしていいのか分からない、というオーナーが大半であり、地域の客の減少に手をこまねいている所が多い。

文京建築ユースは銭湯建築の断面図を保存するなど、建築物としての価値にも注目

こうした銭湯を保存する動きが、若い世代を中心に今、生まれはじめている。

「文京建築会ユース」は、文京区に住む、地域の建築関係者が集まる有志団体「文京建築会」の若手部門として2011年秋に発足。地域に隠れたコンテンツを掘り起こし、地域振興につなげる活動を行う中、地域文化の担い手としての銭湯に興味を惹かれ、現在では文京区の銭湯の保全とアーカイブ化（＝記録）に力を注いでいる。

なかでもひときわ熱心に活動しているのは、建築家であり、法政大学で建築教育に関わる栗生はるか（34）だ。

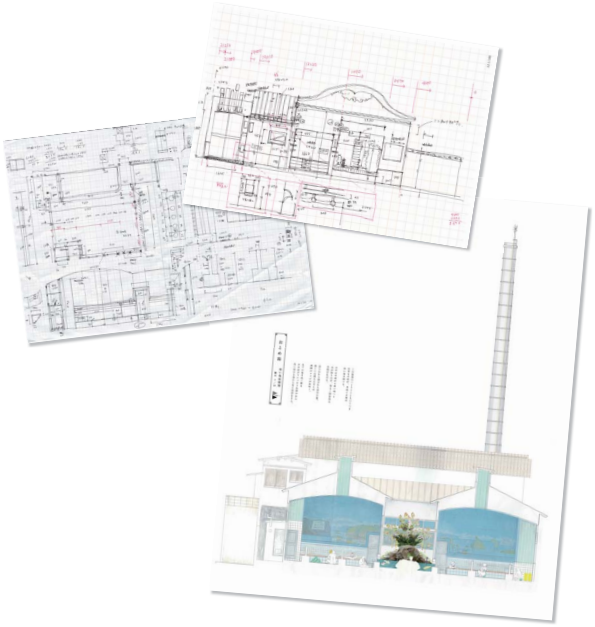
地域をアーカイブする「文京グラフィックス」の一環、文京区の全60体の狛犬を撮影しポストカード化。「絵はがきｄｅ狛犬めぐり」

「銭湯を中心に街を見ると、地域が深みのある感じで見えてくる」と彼女は言う。栗生らが銭湯の記録を始めた2013年、文京区には11軒の銭湯があったが、半年で2軒が休廃業、絶頂期の昭和43年には63軒あった銭湯が、2015年にはついに一桁の8軒となった（8月1日現在）。休廃業の流れが加速する今、彼女たちは現存する銭湯の営業維持の必要性を強く感じている。

「戦後からずっと続く銭湯は、昔のあの地域はこうで、とか、あのお店はこうで、などと言った、地域の歴史を知る人の集まる貴重な場所。よその土地から越してきた人でも、銭湯に行けば地域の情報が入ってくる。地域でそういう話がストックされる場所って、銭湯以外にはあまりない。どんな人たちが住んでいて、地域のつながりがあるかどうかとか、だいたい分かるような気がする」（栗生）

栗生は文京建築会ユースとして、これまで文京区の銭湯の魅力をなんとか対外発信するべく、様々な活動を行ってきた。昨年制作したパンフレット「文京の銭湯」は、文京区の全銭湯を、美しいグラフィックと文章で紹介した、無料の銭湯ガイドブック。ライフスタイル誌「KINFOLK」のようなデザインで、若者が思わず手に取りたくなるような佇まいをしている。

また、文京区内の不動産屋とも提携し、引っ越してくる人々に対して「あなたの銭湯はここですよ」と、銭湯の無料

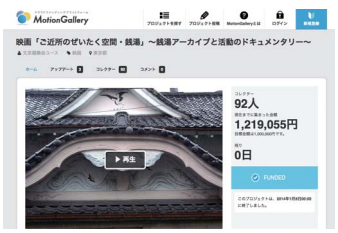


招待券を入居時に手渡している。各銭湯のパンフレットや招待券のデザインも、文京建築会ユース監修だ。

「学区みたいな感じで、小学校を中心に考えるように銭湯を中心に地域を考える仕組みを作りたい。銭湯が多い地域は暮らしやすく、住みやすいという印象を持ってもらえれば」（栗生）

銭湯を貴重な歴史資料としてアーカイブする動きにも、栗生らは力を入れている。

文京区千石にある「おとめ湯」は、2013年6月、その60年の歴史に終止符を打った。



「ご近所のぜいたく空間・銭湯」の制作過程映像はYouTubeで見られる。制作資金はクラウドファンディングで募った

おとめ湯はその内装の美しさで多くのファンを集めた銭湯である。浴場からガラス越しに眺められる店内中央の中庭には富士山の溶岩を土台に1本の大ツツジが生え、周囲にはみずみずしい緑が生い茂る。根元にはこんこんと湧き出る井戸水の池。色とりどりの鯉が優雅に泳ぐ。その様子は、洗い場から窓を通して水槽のように眺められる。髪を洗いながら、鯉と目が合う。そんなにも贅沢な空間が、この古びた建物の中にあるとは、足を踏み入れなければ知りもしないだろう。時を同じくして、彼らの活動に共鳴した人々が、この活動の過程を記録するアーカイブドキュメンタリー映画「ご近所のぜいたく空間・銭湯(仮題)」の製作に乗り出した。撮られた映像の一部はYouTubeなどで確認できる。

このドキュメンタリーでは、廃業前のおとめ湯の営業風景やご近所の様子、安心して客が湯船に浸かれるよう、毎日浴場をピカピカに磨き上げて来た経営者夫婦の裏の努力、営業最終日の常連のインタビューなど、銭湯がこれまで産み出して来た、街の風景がありのままに記録されている。湯上がりに、いつも長々と立ち話をしていた常連たちが「今度はいつ会えるのかねえ」と寂しそうに語る姿は印象的だ。

銭湯の廃業は、近隣にある老舗商店や美容室、タバコ屋にも影響を与える。銭湯目当てに通りかかる客でもっていた経営も、銭湯の廃業とともによりいっそう苦しい立場に置かれる。銭湯によって保たれている地域のつながり、コミュニティがあったからこそ、マンション化の波にも負けずにおとめ湯の主人はこれまで経営を続けて来たのだ。

2013年8、9月に行われたおとめ湯の見学会では、3時間で来場者が300人を超え、銭湯研究で著名な町田忍氏によるおとめ湯の魅力解説も実施された。見学会で初めて訪れ、「こんなにステキな場所があるなら、もっと早く来れば良かった！」と語るご近所さんの姿もあった。

また、都市の防災的な観点からも銭湯は評価できる。阪神大震災のおり、仮設住宅にはユニットバスしかなく、大

おとめ湯の、洗い場から鯉が覗ける水槽

「月の湯」最後の見学会の風景

勢の人が復旧したばかりの銭湯を利用したそうだ。心の癒しや人々とのつながりの提供の場として、災害時に銭湯は貴重な役割を果たすだろう。文京区の銭湯のほとんどは井戸水を利用しており、災害時には区と提携を結び、すみやかに利用できるよう井戸水確保をしている銭湯もある。

人と人との交歓が「官能」だとするなら、銭湯こそまさにリアルな場での人との交わりを作り出す「官能空間」だ。コミュニティサロンなど、人と話すことや関わりを持つことを意図して作られた場所は都内にも多々ある。しかし、呼吸をするような自然さで生活に密着した交流を促す、数少ない文化継承の場。「住みやすい街」「安心できる地域づくり」を考える時、銭湯はその象徴性も含めて無視できない存在なのではないだろうか。

しかし、こうした時代の波に黙って流され、廃業してゆく銭湯ばかりではない。なんとか工夫を凝らし、たくましくサバイバルしている銭湯も、都内には多数存在している。

たとえば、浅草の「蛇骨湯」。ここは外国人観光客にとっては一種の聖地と化しており、日本らしさに触れられる貴重な場所として、近くのユースホステルに泊まる外国人バックパッカーがこぞっておしかける。外国人人気の高まりを受け、東京都公衆浴場業生活衛生同業組合のホームページ「WEB1010」は、今年四月1日には全面リニューアル。日本語以外にも、英語、中国語、韓国語の3カ国語で、お風呂の簡単な歴史や入り方、マナーなどを紹介するほか、昔ながらの秤があるか、どんな背景画かなど、こだわりの検索も可能とした。

湯殿にも、英語、韓国語、東欧の語……と、各国の言語が飛び交い実ににぎやかだ。代々木八幡駅近くの「八幡湯」は土地柄か、ランナーにも開放的で、代々木公園を走り終えたグループが赤い顔をしながらシューズを靴箱に収める姿をよく見かける。表参道の「清水湯」も、ランニングステーションとして積極的に打ち出すほか、買い物帰りのおしゃれな若者が休憩がてら数多く立ち寄る。駅から近く、使い勝手が良いことも人気の秘密だろう。こういった銭湯は、地域に住む常連と地域外からわざわざ訪れる人々が混在し、人と人のほどよい距離感が保たれている。

また、台東区の寿湯は老舗の銭湯ながらも1日700人訪れる「お化け」銭湯である。その要因は、二代目オーナーの長沼 雄三さんによる創意工夫。

休憩所には缶詰とアルコールを販売する「缶詰バー」があり、湯上がりにビールを一杯、という客でいつも賑わって

いる。自転車置き場が整備され、サイクリストにも優しい。増設した露天風呂では、月に数度「チョコレート湯」「ワイン湯」などの変わり湯を行う。毎月、会報誌を作り常連に配布する。Facebookページをこまめに更新する。その他、他の銭湯から見ても参考にすべき先駆け事例がたくさんある。また、そうしたハード面以外にも、外国人やいちげんさんへの、長沼さんらスタッフによる細やかな気配り、地域民への声かけなど、接客姿勢が素晴らしく、口コミでファンを呼んでいる。寿湯は、特に地の利がなくとも、こうした工夫だけで十分に地域のコミュニティとして運営を維持できるというモデルケースであろう。

また、文京区「ふくの湯」は、マンション内に移築しビル型銭湯として経営を継続。移築時に大幅リニューアルし、カフェと見間違うような外観、美しいグラフィックアートのようなタイル絵など、デザイン性の高さで人気を呼ぶ。車いす対応など、バリアフリー化も万全。若い世代はもちろん、地域の常連にも愛されている。オープン時にはバンドを呼び、浴場でコンサートも開いた。こうした、銭湯の「空間」としての機能に注目する動きは各地で起きており、たとえば映像制作を通じてまちづくりの推進を行っているNPO法人「ワップフィルム」は、銭湯で映画の上映会をしたり、イベントを開催するなど、浴場として以外の活用も行っている。

このように、地域のみならず、地域外からも客を集める「サバイブ力」の高い銭湯は、生活の場としての機能だけではなく、「レジャー施設」、「観光施設」、買い物帰りに寄れる休憩所、またランニングステーションとしての機能など、さまざまな機能を複合的に満たすことで、結果としてその根底にある「地域のコミュニティとしての機能」をも保持し続けていることがわかる。こうしたハイブリッド化が、今後の銭湯の存続の鍵となることは想像に難くない。

文京建築会ユースも、浴場組合と提携し、地域交流サロンとしての活動提案を進めたり、海外向けのホームページ作成を進めるなど、各銭湯が地域のビジネスとしてサバイバルしてゆく道を模索中だ。

「銭湯は地域の象徴としての価値があるもの。これだけ広大な敷地を持っていて、住宅街の真ん中にあって、ネットワークの拠点になるものは、他に変わるものがない。なくなることで地域にも打撃がある。ぜひとも、存続活用しないといけない。銭湯が、地域の拠点としてクリエイティブに使われ出したら東京も変わるはず」（栗生）

8

官能都市のデザインとプレイスメイキング エモーショナル環境がつくる魅力価値

筑波大学環境デザイン領域准教授
渡 和由

82年からGK設計で筑波博覧会、横浜博覧会、軽井沢タリアセンなどの会場計画と施設設計を主に担当。
90年渡米しTLACで日米の住宅地、都市デザインとランドスケープ・アーキテクチュア、都市・建築事務所KTGYで米国住宅地のサイトプランニング実務を行う。98年帰国し現職。
楽しく元気になる住環境をつくるサイトプランニングとプレイスメイキングをテーマに活動。

1. ジェイン・ジェイコブズの都市論

今から50年ほど前、米国の都市計画の専門家に大きな衝撃を与えた本がある。1960年代の初頭に出版された「アメリカ大都市の生と死」（1961年・全訳2010年）である。米国都市計画協会が選んだ1960年代における10冊の重要書籍のひとつになっている。ジェイン・ジェイコブズが、当時の都市計画の弱点と動向を鋭い観察力で見抜いて、問題提起を行った論説である。著者は、大街区型の再開発計画やニュータウン開発に異を唱える運動家であった。夫は建築家であったが、都市計画や建築の専門家ではない。今流に言えば、利用者の目線と女性の視点を持つ人物が、以後の都市論の流れを変えたのである。

ジェイコブズの主張に関する専門家の論説も多い。私としては、その後の都市論への展開に関係するキーワードが、いくつも見つかる。例えば、「街路」「小街区」「活気」「人の目」「治安」「連続」「居合せ」「密度」「混在」「多様性」「プロセス」「小さな規模」「個別から一般へ」などである。いまだに大街区型の計画による都市再生と地方再生を進める可能性がある我が国では、まさに現代的な最重要課題を示唆する内容であると考える。

2. ジェイコブズ以後の都市デザイン論

米国のその後を俯瞰すると、ジェイコブズの主張の実現には、都市計画の枠組みの条件として、都市での生活コンテンツを具体的にイメージするデザイン領域が必要であると考える。米国では、それらの問いに答えるよう、様々な都市デザイン論が創出された。特に重要な理論は、1970年代後半に出版されたクリストファー・アレグザンダー著の「パタン・ランゲージ」（1977年・邦訳1984年）であると考える。その本には伝統的な都市の遺伝子的な要素とその必要性や魅力が写真・図式・文章で具体的に説明されている。またパタンと呼ばれる項目同士のつながりも分かる様に書かれている。まさに、ジェイコブズの主張を発展させ分かりやすい言語で、専門的に解説した図解書であると思える。また、この本は、「ニューアーバニズム」にも影響を与えていることが、取材でわかった。

そこで、本稿は、今後の我が国に役立ちそうなジェイコブズ以降の米国での都市論の展開と実例を中心に紹介する。大きく分けると「サステイナブル・デザイン」、「ニューアーバニズム」、「プレイスメイキング」の3つである。それらは、人の感覚器官を通して得られる総体的な快さを重視する「官能都市」の背景となる都市デザインの概念となると思われる。同時に、我が国で従来型の開発方法をくり返さないための示唆を含んだ事例と概念でもある。

私は、幸運にも下記に登場する偉大な実践者への取材や著書の翻訳を行う機会を得た。その経験から得た取材内容を俯瞰しつつ、つなげて論を進める。

3. サステイナブル・デザイン

1960年代は、ヒッピー文化が広がり、第一世代のエコロジカル運動が盛んになった時期である。また、専門家としては、イアン・マクハーグ、1961年からUCバークレー建築学科でエコロジカル・デザインを教え始めたシム・ヴァンダーリンが活躍し始めていた。1970年代には、コルベット夫妻が住宅地でその実践を提示して見せた。

エコロジカル・プランニングとデザイン・ウィズ・ネーチャー

「デザイン・ウィズ・ネーチャー」（1969年・邦訳1994年）の著書イアン・マクハーグは、ペンシルバニア大学でエコロジカル・プランニングを創設し、環境と土地利用の適合を図る計画論を確立した。調査段階では、地質、水系、気候、植生、野生生物、人類の文化歴史資源・社会生態などを重ね合わせる方法をとる。そして、生態系を総合的・重層的に評価し、地域特性を図化して見えるようにする。それが計画の条件となるのである。具体的な計画に際しては、様々な専門家がその地域特性データを共有し、協働しながら潜在的価値や開発適合地を詳細に明らかにし、地域への最適なデザインを導き出す方法である。後にGIS（地理情報システム）の開発や発展にも寄与した。多様な専門分野を横断し協働する方法と、人の官能性を引き起こす環境への認識を築く基礎をつくった。

サステイナブル・コミュニティとエコロジカル・デザイン

シム・ヴァンダーリンは、カリフォルニア大学バークレー校で、エコロジカル．デザインを創設して、建築と地域環境の適合を計る設計論を確立した。日本の伝統的建築にも触発され、太陽熱を自然に制御し風を活用する設計方法論を政府の建築に活用したことで知られる。著書の「サステイナブル・コミュニティズ」（1986年）では、エコロジカル建築の概念をもとに、都市・郊外・歴史的な街区の統合のためのデザイン提言を行なっている。そこでは都市の環境負荷を抑え、成長の限界を考慮した郊外都市開発こそがサステイナビリティの最大の課題と提唱した。共著者であるピーター・カルソープは、伝統的な古い小さな街のつくられ方に社会的な持続可能性のヒントを得ている。1990年代には著書「エコロジカル・デザイン」（邦訳1997年）で、エッジ（境界領域）をデザインすることの重要性や社会的な人間のビオトープを意味する「アーバン・エコトーン」などの人間の生態的な官能性を重視する都市のありかたを示した。

農園住宅地「ビレッジ・ホームズ」

1970年代の後半、マイケル・コルベットとジュディ・コルベットは、先進的な住宅地「ビレッジ・ホームズ」を企画、設計、開発し、その後も居住、管理運営支援まで行った。分離されてしまった農と住の共存価値を提示・実践することを理念として1975年から建設が開始され、1982年に完成した約27.5haの計画住宅地である。家庭菜園、共同果樹園、市民農園など、住宅地の共有地や各戸の庭に、農の空間と活動が共生している農園型住宅地である。太陽熱活用の建築、夏のヒートアイランドを防ぐ道路沿いの高木、雨水が地中に最大限浸透する素堀の水路など環境負荷軽減の工夫がなされている。それらが景観的な魅力をつくりだしている。

また、米国の計画戸建住宅地で義務化されているホーム・オーナーズ・アソシエーション（HOA）もマネジメント組織が、住民の管理費を運用した自律的な農空間の管理と運営を持続性に行っている。

農との共生の魅力やマネジメントまで含めたサステイナビリティを具現化したプロジェクトとして様々に取り上げられた。ラドバーンからの住宅地開発手法を踏襲しながらも、ジェイコブスが言う「多様性」「密度」や強烈な「アイデンティティ」をつくりだしている。食環境による生態的な官能性と持続可能な開発のイメージ形成に与えた影響は大きい。

この住宅地の中心的な理念である「食べられる風景」（エディブル・ランドスケープ）は、江戸時代の日本の農村地域の政策が影響を与えた概念であると計画者から聞いた。

これらのサステイナブル・デザインの動きに共通する概念は、固有の人間的な暮らし方を生み出す多様性の確保とアイデンティティの持続である。

花や果実であふれるビレッジホームズの小径

4. 伝統を再構築するニューアーバニズム

ニューアーバニズムは、工業化社会や車社会などの急成長により失われた都市と人間の親和性を再生する大きな理念を掲げている。急速な住宅量の供給と自動車依存により無秩序に郊外都市が広がった。そして郊外大型店によ

り活気を失った中心市街地が生まれた。それらの問題に対し、親密感のある小さな場や都市要素が混在してつながる伝統的なスモールタウンの価値を再構築する方法を提示した。現代社会での車の必要性も尊重しながら、歩行者にとって魅力的な都市環境を創り出す計画概念である。

また、都市計画、交通計画、土木、建築などの専門性の分離をなくす問題意識から、憲章や規範集をつくり、この運動を民間の開発者や行政といっしょに検討する仕組みも開発してきた。新たな職能としてのタウンプランナーや調整役を育て、協働を引き起こす担い手の創出にも努力している。それらのビジョンを多くの分野で共有し、経済的・社会的・横断的な参画を促す協働型の計画実践論として発展している。

アワニー原則（表1）は、サステイナブル・デザイン、ビレッジ・ホームズの開発者、その後のニューアーバニズム創始者の建築と都市デザインの専門家によって、1991年に地方自治体の幹部が集まる委員会において提唱された、持続可能な開発に向けた指針の提案である。従来の開発がもたらす問題を克服するため、歩行性や持続性を重視したコミュニティの原則と地域の原則、総合的な計画や参加の重要性を強調した実現のための戦略が示された。その後、1993年には、アワニー原則に関わったメンバーのうち5名と他の賛同者を組織し、ニューアーバニズム会議を設立した。さらに1996年にはニューアーバニズム憲章が策定され、その後、本として出版された。（邦訳はないが、PDFとして見る事ができる）

表1）アワニー原則（一部抜粋）

■コミュニティの原則(Community Principles)

①すべてのコミュニティは、住宅、商店、勤務先、学校、公園、公共施設など、住民の生活に不可欠なさまざまな施設・活動拠点をあわせ持つような、多機能で、統一感のあるものとして設計されなければならない。

②できるだけ多くの施設が、相互に気軽に歩いて行ける範囲内に位置するように設計されなければならない。

③できるだけ多くの施設や活動拠点が、公共交通機関の駅・停留所に簡単に歩いて行ける距離内に整備されるべきである。

④さまざまな経済レベルの人びとや、さまざまな年齢の人びとが、同じ一つのコミュニティ内に住むことができるように、コミュニティ内ではさまざまなタイプの住宅が供給されるべきである。

⑤コミュニティ内に住んでいる人びとが喜んで働けるような仕事の場が、コミュニティ内で産み出されるべきである。

⑥新たにつくりだされるコミュニティの場所や性格は、そのコミュニティを包含する、より大きな交通ネットワークと調和のとれたものでなければならない。

⑦コミュニティは、商業活動、市民サービス、文化活動、レクリエーション活動などが集中的になされる中心地を保持しなければならない。

⑧コミュニティは、広場、緑地帯、公園など用途の特定化された、誰もが利用できる、かなりの面積のオープンスペースを保持しなければならない。場所とデザインに工夫を凝らすことによって、オープンスペースの利用は促進される。

⑨パブリックなスペースは、日夜いつでも人びとが興味を持って行きたがるような場所となるように設計されるべきである。

⑩それぞれのコミュニティや、いくつかのコミュニティがまとまったより大きな地域は、農業のグリーンベルト、野生生物の生息境界などによって明確な境界を保持しなければならない。またこの境界は、開発行為の対象とならないようにしなければならない。

⑪通り、歩行者用通路、自転車用道路などのコミュニティ内のさまざまな道路は、全体として、相互に緊密なネットワークを保持し、かつ、興味をそそられるようなルートを提供するような道路システムを形成するものでなければならない。それらの道は、建物、木々、街灯など周囲の環境に工夫を凝らし、また、自動車利用を減退させるような小さく細いものであることによって、徒歩や、自転車の利用が促進されるようなものでなければならない。

⑫コミュニティの建設前から敷地内に存在していた、天然の地形、排水、植生などは、コミュニティ内の公園やグリーンベルトのなかをはじめとして、可能なかぎり元の自然のままの形でコミュニティ内に保存されるべきである。

⑬すべてのコミュニティは、資源を節約し、廃棄物が最小になるように設計されるべきである。

⑭自然の排水の利用、干ばつに強い地勢の造形、水のリサイクリングの実施などをとおして、すべてのコミュニティは水の効果的な利用を追及しなければならない。

⑮エネルギー節約型のコミュニティをつくりだすために、通りの方向性、建物の配置、日陰の活用などに充分な工夫を凝らすべきである。

出典：「サステイナブル・コミュニティ」
著者：川村健一、小門裕幸　㈱学芸出版社　1995

公共交通指向開発と住商混在による街の安心環境づくり

公共交通指向開発（TOD）は、前述のシム・バンダーリンと協同していたピーター・カルソープが提唱した計画理念である。公共交通の拠点から歩行圏内に歩行を促進する都市構造をつくる方法論である。規模や所有形式の異なる宅地、商業・業務地を住区に混在させることは、下記の伝統的近隣住区型開発にも共通するニューアーバニズムの重要な計画理念である。それは、暮らし方の選択肢を増やし、身近な公共空間の活用と家以外の居場所の多様化をもたらす。住居と職場以外の「第3の居場所」（サードプレイス）は、歩行の目的地をつくり、心身のリラクゼーションや健康を促進する。その担い手を小型の商業施設にも求め、適切な公園や商店の混在によって街の日常的な歩行性と滞在性の魅力を創り出そうとするものである。

公共空間と住宅との見て見られる配置関係や商店の共存は、防犯性を高める防犯環境設計理論の自然監視策としても有効であるとアメリカでは考えられている。特に夜遅くまで営業している店舗の灯りは、屋外で過ごす人々にとって防犯的な安心をもたらす要素である。

「次世代のアメリカの都市づくり　ニューアーバニズムの手法」が邦訳されており、その理論の一部を知る事ができる。

伝統的近隣住区型開発と「シーサイド」での試行

もうひとつの代表的な計画手法に伝統的近隣開発（TND）がある。伝統的で魅力のあるスモールタウンが持つ価値を再構築する方法である。1980年代には、ネオ・トラディショナリスム（新伝統主義）と呼ばれたニューアーバニズムの初期モデルは1982年に概成した「シーサイド」である。計画者のアンドレス・デュアーニとエリザベス・プラターザイバーグ（DPZ）は、立地的には不利な場所で新たな不動産価値を創出するため、人々に好かれ続ける遺伝的な要素を歴史的都市から探し求めた。

その原則を集約すると、要点は3つあると言う。用途と建築形式の多様性「ダイバーシティ」。歩きたくなる規模と街中に居場所がある「ウォーカビリティ」。街の親密性を感じさせる密度づくりと小型化を計る「コンパクトネス」である。

コード（都市と建築の形態規範）をもとに、複数の建築家が個性を発揮し、デザインの統一感と多様性を同時につくる協働の仕組みもつくった。建築素材は、あえて50年前までに流通していた物を使っている。だれもが修復可能な普遍的素材に限定する復元性と、好かれ続けるデザインとして住区のアイデンティティ、商業施設と街中のサードプレイスを創りだすことを、持続性の要点として開発している。

それらが功を奏し、DPZは、新たな不動産価値創出を実証してみせた。影響は全米に広がり、開発方法の普及に向かうことになった。DPZへの取材によれば、クリストファー・アレグザンダーのパタン・ランゲージが提示した都市の遺伝情報を、コードとしてより分かりやすく洗練された方法で形態化しているという。「異なる分野の専門家がそれぞれの立場で見ても理解できる共通の『絵』になっている。その意味で『パタン・ランゲージ』のできなかった、あるいはやらなかったまとめ方をしている。共通の言語、熟語をつくっているんだ。」とデュアーニは語っていた。

海を望むシーサイドの東屋（左）と
海につながる砂の小径（右）

5. 「プレイスメイキング」と地域情緒づくり

「プレイスメイキング」は、日常の生活場面をより実存感のあるものにする場づくりの概念である。単なる空間ではなく、居心地良い心的価値をつくり、生活の質を高める居場所づくりの概念である。サードプレイスをつくる方法でもある。

プレイスメイキング理論は、ジェイン・ジェイコブズと1960年代以前から交流があった社会学者のウィリアム・ホワイトの行動観察研究にもとづく理論が、居場所づくり概念に発展したものである。ホワイトは、フレッド・ケントとNPO「プロジェクト・フォー・パブリックスペース」（PPS）を1975年に創設した。この組織は、現在もフレッド・ケントを中心として都市の活性化とプレイスメイキングの普及を行っている。

4500脚の自由なイスがある民主的な公園

そのPPSの企画で生まれたニューヨーク市の「ブライアントパーク」再生は、まさにジェイコブズの主張が現代的に活かされている公園である（※）。1990年初頭までのこの公園は治安の悪さで有名な場所であった。現在の公園には約4500脚の可動イスと800脚の可動テーブルが置かれている。夜間でも仕舞われずにそのまま出しっぱなしである。利用者が思い思いにイスとテーブルを設営できる。公園内には質の高い飲食を提供するキオスクやレストランが数ヶ所ある。至る所で日常的なイベントが毎日多数行われる。大きなイベントに関わる民間企業のスポンサー費や飲食店の賃料が主な資金源となって、行政に頼ること無く公園の管理と運営を持続できている。

ニューアーバニズムの宣言書にもブライアントパークが公共空間の再生活性化事例として載っている。プレイスメイキングという言葉は使われていないが、ニューアーバニズムを担う取組として提示されている。

PPSへの聴取りで印象的だったのは、所員のエサン・ケント氏が語った、「ポジティブな行為は、さらにポジティブな行動を呼び込むという、ある種のセルフデザインの連鎖によって今の状況が創出された」という言葉である。

創設者のウィリアム・ホワイトは、広場や街路での行動を動画に記録しながら観察して研究を重ね、椅子を活用する方法論を実行してきた。

PPSは、椅子を置く枠組みとしての公園空間の再生設計と防犯環境設計も提案している。例えば、季節や時間に応じたイベントの企画、木陰の確保、椅子の利用者に食品を提供する店舗の設置、周辺の街路からの園内への見通しの確保、キオスクやレストランの設置による見守り人の配置などである。

実際の運営は、PPSのアドバイスを受けながら民間企業の「ブライアントパーク・コーポレーション」社が、徹底したきめ細かな運営と管理を行っている。

園内の飲食店や物販店の管理、イベントの企画運営、現場の運営スタッフの管理、民間警備員の巡回、園内に多数あるゴミ箱のデザイン、頻繁なゴミ回収、トイレの頻繁な清掃とトイレ・コンシェルジュの常駐、各所で毎日多発的に行われるイベントの設営や支援などを行っている。会社の原資は、飲食・物販店の賃料、イベントや広告板のスポンサー料、周辺の不動産オーナーからの寄付金などによるもので、現在は行政からの支援金は無いという。

この運営管理会社の日常的な活動が、無料で利用できる心地良い場所づくりと賑わいづくりを支援している。また、同時に防犯的な自然監視に役立っている。PPSと公園内の管理事務所の職員によれば、「椅子は盗難される事はほとんどなく、劣化による廃棄と取り替えの必要はある」とのことだ。

ブライアントパーク内を3日間朝から夜まで観察したところ、セルフデザインの実態が一部見えてきた。

ここに来る人たちは、好きな場所で椅子に座りこんで、時間を過ごす。可動椅子を使っているため、自由度が高い。芝生へ椅子を持ち込むこともできる。

それぞれが椅子を動かして自分の環境を設営している。１人で複数の椅子を使う人もいる。同時に、自分が見たい風景や背景の場面設定もしている。座る目的やイベントや日光に応じて設営場所を変えて滞在する人もいる。

大きな屋外映画イベントや編み物集会などの小さなイベントが、常にどこかで行われている。そうした催事エリアに移動しても椅子が用意されている。

個々人が思い思いに自分の意思でその場に居る事で、公園全体の風景がつくり出されている。自立的に発生した個人の滞在場所が、公共空間内に露出して集合した風景である。

椅子に滞在する人はゆったりとした「静態」であるが、全体的な風景は時間とともに変化し続ける「動態」となる。動きのある風景を楽しむことができるので、特に目的が無くても飽きることがない。公園の中や外周を通過する人にとっても緑地に囲われて能動的に場を楽しむ人々が目に映る。

人であふれる平日のブライアントパーク

多世代の人々がその場の状況を楽しむことによるある種の地縁共同体、静かに身の周りの環境に働きかけている「能動態」と言えそうな風景が発生している。この風景は、都市における「アーバン・エコトーン」であり「人間のビオトープ」の理想的な姿ではないかと感じられた。

※ブライアントパークについては「三友奈々著　プレイスメイキングー公的空間を居場所に（都市＋デザイン32号，公益財団法人　都市づくりパブリックデザインセンター発行）に詳しい。

シリコンバレーの路上レストラン

次の事例は、カリフォルニア州のシリコンバレーにあるマウンテンビュー市カストロ・ストリートである。駅から３００m程の範囲にある両側の車道上にレストランの座席が点在する。車道の上には、人が座って食事をするための椅子とテーブルやパラソル、車線の仕切りには植栽プランターが多数並んでいる。ほど良い囲われ感があり街路樹の緑陰も心地よい。車道とともに歩道も同様に使われている所がある。その通りは、歩行者天国やトランジットモール用の道路ではなく、普通に自動車が通行する駅前のメインストリートである。物販店などは停車帯に使うことも許されているので、椅子を置く場所としては、線的な断続型の形態になる。

カストロ・ストリートのカフェ

そのレストラン用空間は、もともと片道２車線で計４車線であったが道路を計３車線にすることによる再開発でつくられている。そこに座席などを置くため、または車の停車帯のために計画的に設計された。

車道を減らすことは、通常の再開発とは逆の方法である。その上、交通の妨げになりそうな事を行い、椅子などの管理に手間のかかる方法をあえて行っている。その空間の運営管理はレストラン経営者に任されている。その利用権は良い店の誘致にインセンティブとして役立っているという。

昼と夜の食事の時間は，様々なネームタグを下げた人々が、付近にあるIT系企業や大学などから集まって来る。食

事しながらくつろげる気兼ねないカジュアルな場として路上を楽しんでいる。

この事例は主にレストラン利用者が使う場所づくりであるので、だれでも平等に使える公共性があるとは言いがたいが、飲食を触媒にした創造的な交流の場になっているようである。シリコンバレーのクリエイティブな人々が集う場所を提供するという意味では、地域の活性化に大きく寄与していると考える。

座って居られる公園マルシェ

デイビス市の中央公園では、水曜の午後と土曜の午前にファーマーズ・マーケットが開かれる。園内には常設のマーケット用屋根付きプラットホームと、椅子などを収納する倉庫、売店などがある。ここでは、主催する市民団体のスタッフがマーケット時に椅子とテーブルを設営する。利用者は食材などを買ってかえるだけでなく、市内のレストランやカフェの出張店舗からテイクアウトして食事や軽音楽のコンサートを楽しみながら滞在できる。仮設の遊具も設営されるので子供から高齢者まで全ての世代が集まってくる。車椅子の人も自力で集まってくる。また、子連れの家族や若者が椅子やシートを持ち寄って芝生の上でのピクニックにやって来る。公園にだれでも座れる椅子を設営する最も普通に普及しそうな事例である。

市役所に聴取りを行って分かったことは、特に公共的な賑わいを促進したい公園の周囲、主要街路、駅前などに面する「アクティブ・ゾーン」という公共空間の活用誘導エリアを都市計画課が設定してしたことだ。また、それぞれのオーナーと協議する仕組みをつくり、民地の公開空地部分や公共空間の利活用のために椅子などの設営を依頼して、民間の自主運営力によってプレイスメイキングを促進していた。

デイビス市中央公園でのファーマーズ・マーケット（撮影／三友奈々）

6.「人間のビオトープ」のための椅子

ブライアントパーク、カストロ・ストリート、デイビス市中央公園の事例が示唆する共通点は、椅子が支える個人の五感の快適さ、人が自由に集まる場、人の属性を問わない気軽になれる場、直接会話が無くても、そこに居合わせた他者と共感を持てる都市の公的な場、そのような場をつくるための十分な座席の量、「あえて手間をかける」運営のデザイン、「人間のビオトープ」を想定した場づくり、の官能性ではないだろうか。都市の公共空間における椅子は、そのための人を露わにする小さな公共施設であると言えそうだ。

人のための場所づくりには座る機能が不可欠である。椅子は、人ひとりを支える基本的な座るための道具である。家や施設の中には普通に置かれている。しかし、軽くて可動であるために、公園や広場、街路などの屋外の公共空間で使うには管理が難しい。そのため、米国でも日本でも管理が楽な固定式の石材や金属製のベンチが使われてきた。

その常識をくつがえすのが米国のプレイスメイキングの主要な手法なのである。身体が都市環境にさらされ、居合わせる人々や緑への距離が近くなる椅子のもたらす、箱型施設と真逆の透明性も見逃せない。

既存の空間資源を活かすことがプレイスメイキングの基本である。軽微な再整備とフルメンテナンス運営によって活性化を計る仮設性の高いコミュニティビジネス型の方策は、今後の日本にも求められると考えられる。

7. 「エモーショナル環境」と魅力要素の構造化

ニューアーバニズム創始者のDPZらの指導者でもあった建築家ロバート・スターンは、居住地の「ローカル・エモーション（地域的情緒）」創出を提唱した。都市は歴史的モチーフ、自然資源を尊重し、地域情緒を演出する設えを持つべきであるという。愛され続ける持続可能な都市には、魅力要素の構造化が不可欠であるということである。

米国の都市は地形や歴史的モチーフ、自然要素を尊重し楽しめる設えが都市の中心地や水辺など境界部などに必ず設けられている。街のあちこちには人のエモーションをかき立てる要素が点在し、ところによっては線や面として感じられる。それらはケビン・リンチの言うように都市のイメージを創り、人々に働きかけ魅力要素として記憶されている。リンチの著書のタイトルにもあるサイトプランニングは、そのプロセスを計画的に構築する方法であると考える。

その意味で、米国での土地の価値創造は、生活の質を生み出す情報構築（インフォメーション・アーキテクチュア）とも考えられる。この場合、情報の内容は情緒的資産「エモーショナル・エステイト」である。

その視点で考えるとデザインの役割は、事物に接して心の中に生じる思い、感じ、物事を見たり聞いたりして起こる心の動きをつくる「景感」づくりでもある。

8. 才能が育つ官能的な環境へ

ニューアーバニズムのブレーンでもある経済学リチャード・フロリダは「才能は不足しており、人材確保の競争が起こっている。もしあなた方開発者がクオリティ・オブ・ライフとクオリティ・オブ・プレイスを持たなければ、ベストの人材を得る事はできないだろう。」とアメリカの講演会で断言していた。

多くのアメリカ人は自分自身でビジネスを起こし独立して「ナレッジ・ワーカー」と同等になる夢を持っている。彼等はお金だけでは満足しない。彼等は　仕事と遊びのミックス、屋外での遊びやレクリエーションの近接、住処と仕事場の合体とサービス／レクリエーションの利便性などを求める。彼等のライフスタイルの居場所としてクオリティ・オブ・プレイスを欲しがると述べている。
グーグル本社や他の地域での社屋の立地を見に行ってその事が理解できた。

このことは、新たな創造的ワーカーは、官能的な環境を

求めていることを示唆している。日本でもそうありたいと願う。デュアーニ氏は「日本だっていいアーバニズムの事例と伝統があるんだから、それぞれみんなでよく考えようよ。」と私に言い残した。

我が国でも居住地の開発や再開発が民間主導で行われている、住環境の質、生活の質、集合的な地域の価値をつくることへのさらなる必要と意識変革が起きている。郊外化の拡大、車依存の高まり、商業施設の大型化、中心市街地の空洞化、治安の悪化など米国のたどった社会状況が我が国でもだいぶ前から進行中である。不動産価値に関わる官能的な要因も米国と同様の方向に変移することが考えられる。

一方でそんな米国の建築・都市・環境デザイン界に与えた官能的な日本文化の影響は大きい。現在でも米国の先導者は日本の知見を多く学んでいると言う。「なぜ日本がビレッジ・ホームズのような事例をつくれないのか？ 日本なら創れるはずだ。我々は日本から学んだのに。」とジュディ・コルベットに言われたことがある。我が国の足下にある文化資源を再確認する必要もあるだろう。日本なら「官能都市」をつくれるのだから。

9

都市政策の立脚点は“アクティビティ”である

前 国土交通省　都市局まちづくり推進課企画専門官

富田興二

東京大学建築学科卒業。国土交通省(建設省)住宅局・都市局・河川局・国土計画局、内閣府経済財政担当・防災担当、英国政府等を歴任。現在、一般財団法人ベターリビング総合企画室長。

0 はじめに

ここでは、“アクティビティ”から都市政策を考え実践に立ち向かうための紙上ブートキャンプとして、政策立案のヒントを提供したい。①都市・建築論における"アクティビティ"への関心とはどういうものなのかを紹介し、②都市・建築の思潮(特に1950年代以降のアクティビティの再発見とはどういうものなのか)、③アクティビティの作り方・オープンスペースの重要性、④ストック活用時代のアクティビティの創出方策に係る近年の政策の流れを、順を追って説明する。

---

1 都市・建築論における アクティビティへの 関心とはどういうものなのか

1-1 前提「人間は生き物である」

人間は生き物である。人間には生き物としての生息環境が必要である。当たり前のことだが、このことは都市・建築の出発点であり、この後の話の前提である。

1-2 お魚さんになったつもりになってみる「マインドセットを解く」

そう言われても唐突でキョトンとしてしまうかもしれないので、まず、お魚さんになったつもりで「お魚さんの生態に配慮した川づくり」を振り返る。(**図1**)

お魚さんの生態やライフサイクルなど"アクティビティ"に着目し、よく調べ、至れり尽くせりの施策が講じられていることが伺える (図1 表1)。その昔「国土交通省の中で河川局だけは自然工物を相手にしている」と不意に言われて感心したことがあるが、いや、他の部局も「人間」という自然界の「生き物」を相手にしているのであって、至るところにマインドセットがあるので注意が必要である。気の持ちようなのだが、「魚」を「人」に置き換えて読んでみると、「生き物としての人間の生息環境を形成するために何をしたら良いか」示唆が得られ、急に含蓄深い文章に思えてくるから不思議である。

マインドセットが解けたら、では人間の場合は実際どうしたらよいだろうか、と関心が移る。そういう知見は全く無いのだろうか。そういう視点で振り返ったとき、筆者にとっては「灯台もと暗し」だったのだが、数多くの文献が指摘するところであった。都市・建築の文献にもその周辺領域の文献にも実に様々な指摘があり様々な整理がされているが、このような関心に即した大局的な整理は寡聞にして無かった。あるときシントピカル・リーディング等により「都市空間の魅力の増進として、賑わい・活気を創出し居心地を良くすること」という切り口で概念整理したところ、都市・建築を巡る人類の取組をとてもシンプルに整理できることに気が付いたのである。(後述、**表2**)

図1：川の魚の避難場所

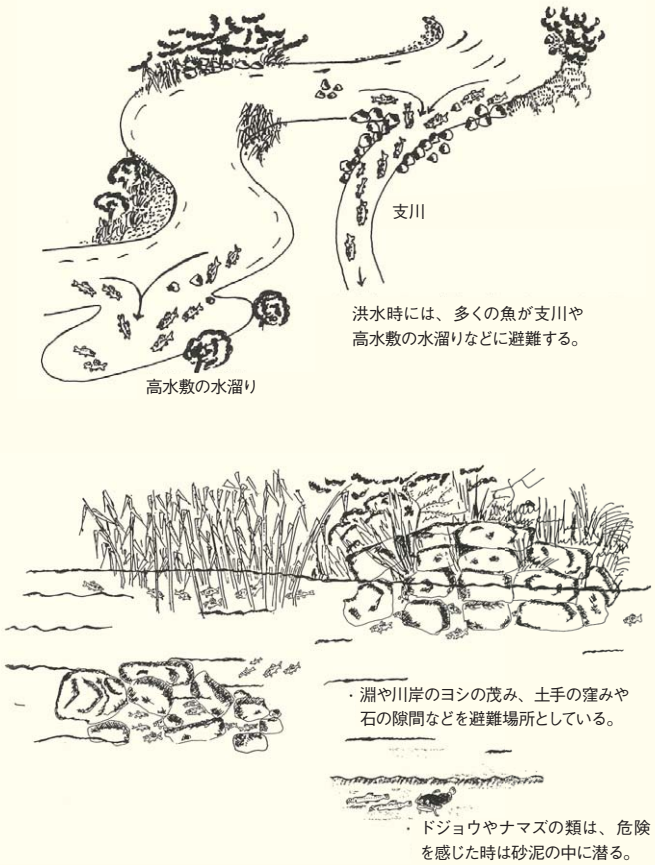


表1 魚に必要な川の環境

これまで紹介してきたように、瀬・淵などがある川の姿は豊かで清冽な流れとともに、魚の生育条件を規定する重要な要素である。ここでは魚に必要な川の姿を整理してみよう。

①川では上流から下流まで、あらゆる環境を利用して魚が生息している。魚は種によって生息環境が異なり、同一魚種でも成長段階、季節、昼夜、緊急時などによって生息場所を変える。

②魚がすむためには、川は蛇行しており、浅瀬、早瀬、平瀬、淵、とろ(瀞)があり、岸辺には草や樹木が生息していて適当な陰を作っていることが望ましい。これらの環境は魚の摂餌、産卵、休憩などの場であり、稚仔魚の生育場所でもある。また、下流に生息するコイ、フナなどの産卵には水草や浮草の生える静水域も必要である。

③支流の小川や枝谷はイワナやシマドジョウ、ナマズなどの産卵場となっている。また、琵琶湖などに生息する魚類の中にも流入河川に入って産卵する種がある。本川に数本の支川が注いでいる場合は、洪水時に各支川の濁り方が微妙に異なるため、魚はより自分にあった支川に避難することが可能である。

④川の魚には一生を通じて淡水域のみで生活する種類は少なく、多くの魚は上～中流から河口や海までを往復している。これらの魚の中にはウナギの稚魚やハゼ科の数種のように崖をよじ登ることができるものもあるが、多くの種類では段差の大きい堰を越えて遡上することはできない。

⑤中～下流のヨシ原は洪水時には浸水し、多くの魚の避難場所となる。

⑥魚が生息するためには、水量、水温、水質、底質などが良好な状態に保たれており、生息に必要な餌が確保されることが大切である。川は餌となる生物にとっても生息しやすい環境であることが大切である。

⑦中小規模の出水は魚にとって必要な環境変化の一つである。出水により古い付着藻類が剥がされたり、堆積した底泥が流出されたり、淵が深く掘られたりして生育環境が改善される一方、遡上魚は増水を利用して堰を乗り越えたりする。

出典：『まちと水辺に豊かな自然をⅡ　多自然型川づくりを考える』(財団法人リバーフロント整備センター編著、1992、山海堂) pp.43-45

2 都市・建築の思潮
（特に1950年代以降のアクティビティの再発見とはどういう位置づけのものなのか）

2-1 人類の都市文明のはじめから一貫するテーマ

現存最古の建築理論書『建築十書』（ウィトルウィウス、BC30 頃）は、「用・強・美」という建築の三要素やレオナルド・ダ・ヴィンチの『ウィトルウィウス的人体図』で広く知られるが、実は「建築(職分・諸技術・材料)、塔・城市・城内の敷地の配分、居住の起源、元素論、公共建築の布置、音楽理論、様式、住宅、道、仕上げ、水、日時計、機械・兵器など」のテーマを内包する10書からなり、ヘレニスティック期・ローマ帝国最盛期の総合的な都市建造技術を今に伝える大変貴重な書で、「人間に好ましい都市空間とは何か」という問題意識が既に見られる。4c.末頃英仏アイルランド各地で修道院が創立され『建築十書』が保存された【1】ことにより、西ローマ帝国末期の難を逃れ【2】、その後『建築論』（アルベルティ、1485）、『建築四書』（パラディオ、1570）の典拠とされ、新古典主義建築に到るまで古典的建築の基準とされた。近代建築の教科書『空間時間 建築』（ギーディオン、1941）においても、「人間的な問題としての都市計画」というテーマが一章割かれるなど、「人間に好ましい都市空間とは何か」という問題意識は、人類の長い都市建造の歴史の中で一貫して希求されてきたテーマである。

2-2 1900〜1950年代だけの熱狂

事情が変わったのは一時期である。産業革命後の都市問題に対して1900年代になって近代都市計画手法の発明が続き世界を席巻したからで、そのような工学的技術・経済合理性偏重の風潮が強まったが、同時期にモータリゼーションも始まった。しかし1950年代になるとすぐに車中心のまちづくりや車への過度な依存は行き詰まるとともに、近代都市計画への反省が問題提起されるようになった。人類の長い都市建造の歴史から見れば近代都市計画手法・経済合理性偏重に凝り固まった時期はわずか50年間で終わった（**表2**）。

2-3 1950年代以降の発見は「都市の行動“アクティビティ”観察」

2-3-1 W.H.ホワイトとジェイン・ジェイコブズの発見「都市の行動観察の嚆矢」

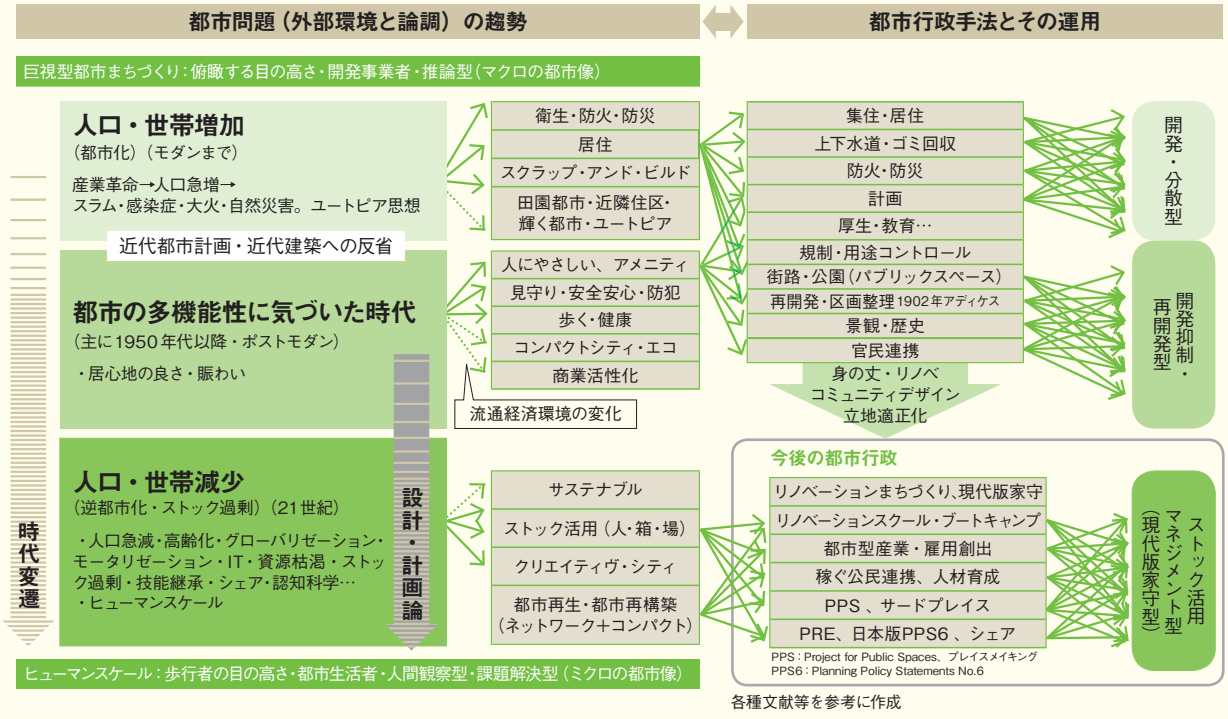
1950 年末頃から外発的に問題提起と発見が相次いだ。『爆発するメトロポリス』（ウィリアム・H・ホワイト、1958）の「ダウンタウンの魅力をつくるのは都市に住むのが好きな人々である」等の発見が嚆矢である。W.H. ホワイト氏の発見は都市空間における人間の"アクティビティ"行動観察を基礎としている【3】。W.H. ホワイト氏はProject for Public Spaces（PPS）を1975 年に設立し、PPSはBryant Park のリノベーションなどに携わった。PPSとヤン・ゲール氏はPlaNYC 策定等に携わり、「プレイスメイキング」と呼ばれる手法が広く知られている。

表2 都市行政の思潮

都市行政の今後の方向性（遠投力のある都市まちづくりとは何か）

都市行政手法は何に寄与し何を目指そうとしているか

マクロ「巨視的都市づくり」⟷ ミクロ「人間的尺度の都市づくり」（デザイン・プロセスなど）で居心地良い賑わう都市空間を創出



各種文献等を参考に作成

表3 都市の多様性を生み出す四つの条件（ジェイン・ジェイコブズ）

「都市の街路や地区にすさまじい多様性を生み出すには、以下の四つの条件が欠かせません。すなわち、

一、 その地区や、その内部のできるだけ多くの部分が、二つ以上の主要機能を果たさなくてはなりません。できれば三つ以上が望ましいのです。こうした機能は、別々の時間帯に外に出る人々や、ちがう理由でその場所に居て、しかも多くの施設を一緒に使う人々が確実に存在するよう保証してくれるものでなくてはなりません。

二、 ほとんどの街区は短くないといけません。つまり、街路や、角を曲がる機会は頻繁でなくてはいけないのです。

三、 地区は、古さや条件が異なる各種の建物を混在させなくてはなりません。そこには古い建物が相当数あって、それが生み出す経済収益が異なっているようでなくてはなりません。

四、 十分な密度で人が居なくてはなりません。何の目的でその人たちがそこに居るのかは問いません。そこに住んでいるという理由でそこに居る人々の人口密度も含まれます。

（略）この四つすべての組み合わせが、都市の多様性を生み出すには必要だからです。どれか一つでも欠けたら、地区の潜在的可能性は大きく下がります。」

出典：『アメリカ大都市の死と生』（ジェイン・ジェイコブズ、1961/2010、pp.173-174）

【1】『建築論』（森田慶一、1978）p.189、『西洋建築入門』（森田慶一、1971）pp.62-63など
【2】800頃カロリング朝ルネッサンスにおいて古代ギリシャ・ローマの文化、キリスト教、ゲルマン民族の精神が初めて融合。『建築十書』筆耕。1414スイスのザンクト・ガレン修道院でチェンチオ・ルスティッチが『建築十書』再発見。『世界建築事典』（ニコラス・ペヴスナー、1976）など
【3】cf.『The Social Life of Small Urban Spaces』（1980）など

同書に「ダウンタウンは人々のものである」が収録されたジェイン・ジェイコブズ氏は、『アメリカ大都市の死と生』(1961)で「都市の多様性を生み出す四つの条件」等を問題提起した(**表3**) ジェイン・ジェイコブズ氏がどのような“アクティビティ”を行動観察したかが伺える。

2-3-2 ヤン・ゲールの発見「アクティビティ→空間→建築の順にプランニングすることが大切」

ヒューマン・スケール(human dimension in city planning)を提唱するヤン・ゲール氏は人間の心理と行動"アクティビティ"に着目した。【4】『建物のあいだのアクティビティ』(1987) の中でW.H.ホワイト氏の指摘を引用した。【5】

ヤン・ゲール氏は『人間の街』(2010)において、ヒューマン・スケールを重視するためには"アクティビティ"→空間→建築の順にプランニングすること、約100ｍの社会的視野内で都市空間の"アクティビティ"を見たり体験したりできるようにすることが大切であると指摘した。(第５章、第３章 pp.79-82など)

どこか魅力的な都市を思い浮かべるとき、何をイメージするだろうか。それはオープンスペースの"アクティビティ"ではないだろうか。不動産・デベロッパーの広告写真を見るように一つ一つのビルを鑑賞するのではなく、上空から鳥しか眺めないような遠景パースを鑑賞するのでもなく、Eye levelからの景観やまちなみの眺めに嘆息を漏らし歓声をあげるのではないだろうか。特別な用事が無い限り、都市の魅力とはストリート(通り・街路)やスクエア(広場)の魅力であり、強制されず任意の"アクティビティ"が許容される自由なオープンスペースなのである。訪れたまちのイメージは、SOLIDな「図」ではなくVOIDの「地」の部分である。歩行者空間がまちの魅力の決め手である。デザインすべきものは「建物の集合体」でも「道路」でもない。「建物のあいだのアクティビティ」である。

そしてそのとき賑わいが欠かせない。そう言うとすぐ勘違いして「人混みは嫌いだ」という声が有るのだが、「賑わい」とは何かというコンセンサスはそういうものではない。誰も居ないパリを歩くのはつまらないものである。アクティビティを全く見ない街角では恐怖すら感じるだろう。【6】

2-3-3 クリストファー・アレグザンダーの発見「プロセスの行動観察」

もう一つの特筆すべき発見が、「市民参加」「漸進的成長」など、「コミュニティで建設と計画を行うための６つの原理」である (表４)。『オレゴン大学の実験』(クリストファー・アレグザンダー、1975) によってアイデアが提唱されたが、人間の行動をよく観察したプロセスに関する考察である。

1950年代以降の時代を画する発見は、バラバラなようでいて実はそうではなく、人間の"アクティビティ"の観察に基づき好ましい生息環境が何か、という提言である点で共通している。1980 年頃米国で開発され現在全米2000地区以上で展開され1200地区以上で取り組まれているとされるメインストリートプログラムはエビデンスの一例と考えられる。【7】

【4】「この三つの論文は実はゲールさんの奥さんのイングリットさんとの共著の論文です。イングリットさんは心理学者で人間の心理と行動に光を当てて、ゲールさんは当時、近代主義的な機能主義の建築や都市計画は本当にこれでいいんだろうか、自分が大学で学んできたものにまちで実際に接してみていると、違うものがあるのではないかということで悩んでいらしたのですが、その疑問に対して奥さんのアドバイスが大変大きな力を与えたとうかがっています。」(北原理雄、平成26年11月28日) 出典 :「補助金に依存しない自立的・継続的な公民連携まちづくり活動の更なる展開を図るための基礎的調査」(平成27年1月) http://www.mlit.go.jp/toshi/crd_machi_tk_000039.html
【5】『屋外空間の生活とデザイン (建物のあいだのアクティビティ)』(ヤン・ゲール著、北原理雄訳、1987)。pp.17,40,42,93,98
【6】『都市と娯楽』(加藤秀俊、1969)pp.195-196、『日本の景観』(樋口忠彦, 1981)p.113など
【7】『中心市街地の再生 メインストリートプログラム』(安達正範、中野みどり、鈴木俊治、2006)

表4　コミュニティで建設と計画を行うための6つの原理（クリストファー・アレグザンダー）

1
有機的秩序の原理
The principle of organic order
計画や施工は、全体を個別的な行為から徐々に生み出してゆくようなプロセスによって導かれること

2
参加の原理
The principle of participation
建設内容や建設方法に関するすべての決定は利用者の手に委ねること

3
漸進的成長の原理
The principle of piecemeal growth
各予算年度に企画される建設は、小規模なプロジェクトに特に重点を置くこと

4
パターンの原理
The principle of patterns
すべての設計と建設は、正式に採択されたパターンと呼ばれる計画原理の集合によって指導されること

5
診断の原理
The principle of diagnosis
コミュニティ全体の健康状態は、コミュニティの変遷のどの時点でも、どのスペースが生かされ、どのスペースが生かされていないか、を詳しく説明する定期的な診断に基づいて保護されること

6
調整の原理
The principle of coordination
最後に、全体における有機的秩序の緩やかな生成は、利用者の推進する個々のプロジェクトの流れに制御を施す財政的処置によって確実なものとされること

出典：『オレゴン大学の実験』（クリストファー・アレグザンダー、1975/1977）pp.14-16

2-3-4　リノベーションまちづくりの発見「点から面へ“アクティビティ”が広まるプロセスの確立」

我が国においては、北九州市小倉北区魚町をはじめ全国に実績を増やしている現代版家守・北九州リノベーションスクール・ブートキャンプなどリノベーションまちづくりがオリジナルな「別解」である。江戸時代の「家守」、1960 年代 N.Y. SoHo 地区の「FLUX HOUSING COOPERATIVE」、バルセロナ多孔質戦略[8] 等を再発見・再評価したメンバー達が、自らまちにダイブしながら考えに考え抜いて実践の中で開拓した、戦略的都市経営の新しい手法であり、「点から面へ」「部分から全体へ」拡がる都市のリノベーション手法である。どのような案件を選ぶとそのように“アクティビティ”が拡がるのだろうか。ポイントは「地域で最も優先順位の低い"Z案件"から攻めること。Z案件が変わると周りで日和見していた遊休不動産オーナーも、あんなに変わるならうちも変わるはずだ、と考える」(嶋田洋平氏)と言う。

[8]『バルセロナ 旧市街の再生戦略』（阿部大輔、2009）pp.33-34

3 アクティビティの作り方・オープンスペースの重要性

3-1 「暮らしやすい道」は「居住空間の延長」

ジェイン・ジェイコブズの「都市の多様性を生み出す四つの条件」(1961)以降、都市の行動観察に基づいた注目すべき提言が数多く有る。

我が国では、岡並木氏がドナルド・アップルヤードの次のような調査結果をいち早く紹介している【9】。「「暮らしやすい道」には、少なくとも「居住空間の延長としての機能」が必要。車の交通量が居住空間の延長としての機能を失わせる」(ドナルド・アップルヤード)【10】。自動車交通量はコミュニティに影響を与える。「歩行者中心」という言葉はよく眼にするが、「歩行者中心」にしたい通りでは「自動車交通量を無くす」のがコンセンサスである。

3-2 ポストモダニズムとは「街路の多機能性の再発見」「街路rueは道路routeではない」

ポストモダニズムを象徴する端的な概念は「街路rueは道路routeにあらず」(オギュスタン・ベルク)【11】である。英語でもstreetは歩行者のためのもの、それに対しroadは自動車交通のためのものとしてよく使い分けられている。

また、「広場は街路のふくらみ」(バーナード・ルドフスキー)【12】と考えられている。

街路・広場に関するこのようなコンセンサスのもと、世界中で街路・広場を取り戻す取組が行われていて、日本でも取組が進んでいる。

おかしなことに、実務に携わっていると「日本では無理だ」「日本人には合わない」「場所がない」という頑なな方が多くて難儀するが、本当にそうだろうか。同じ人間という生き物であることに違いはない。このような場合「百聞は一見にしかず」であり、口でいくら説明しても無駄で、実証事業等が効果的である。【13】

場所がない、というのも本当だろうか。インフラ条件で考える視点も大切である。具体的には、バイパスの都心環状道路ができているところ(図 2)は、その内側に、徒歩あるいは自転車のようなゆっくりしたスローな交通手段でまちを自由に動き回れる場所を、まちの真ん中に作る好機である。【14】

【9】『江戸・パリ・ロンドン　比較都市論の旅』(岡並木、1994)pp.115-119 ほか。
【10】『LIVABLE STREETS』(ドナルド・アップルヤード、1981)「図 1　川の魚の避難場所」を連想させる興味深い図版があるので併せて参照されたい。
【11】『都市のコスモロジー』(オギュスタン・ベルク, 1993)pp.211-212
【12】『人間のための街路』(バーナード・ルドフスキー、1969)p.159
【13】どこに行ってもそのような声は聞こえてくる。(ヒューマン・スケールのまちづくりは) アメリカではできない、オーストラリアではできない、中国ではできない、できる場所はないと主張する人は数多くいた。ただ、そのような街で実際に数年間実施すると、やがて彼らはこう言い出す「私はそんなことは言っていない。」(ヤン・ゲール氏)”「補助金に依存しない自立的・継続的な公民連携まちづくり活動の更なる展開を図るための基礎的調査」(平成２７年1月)
【14】「補助金に依存しない自立的・継続的な公民連携まちづくり活動の更なる展開を図るための基礎的調査」(平成２７年1月)(松井直人氏)

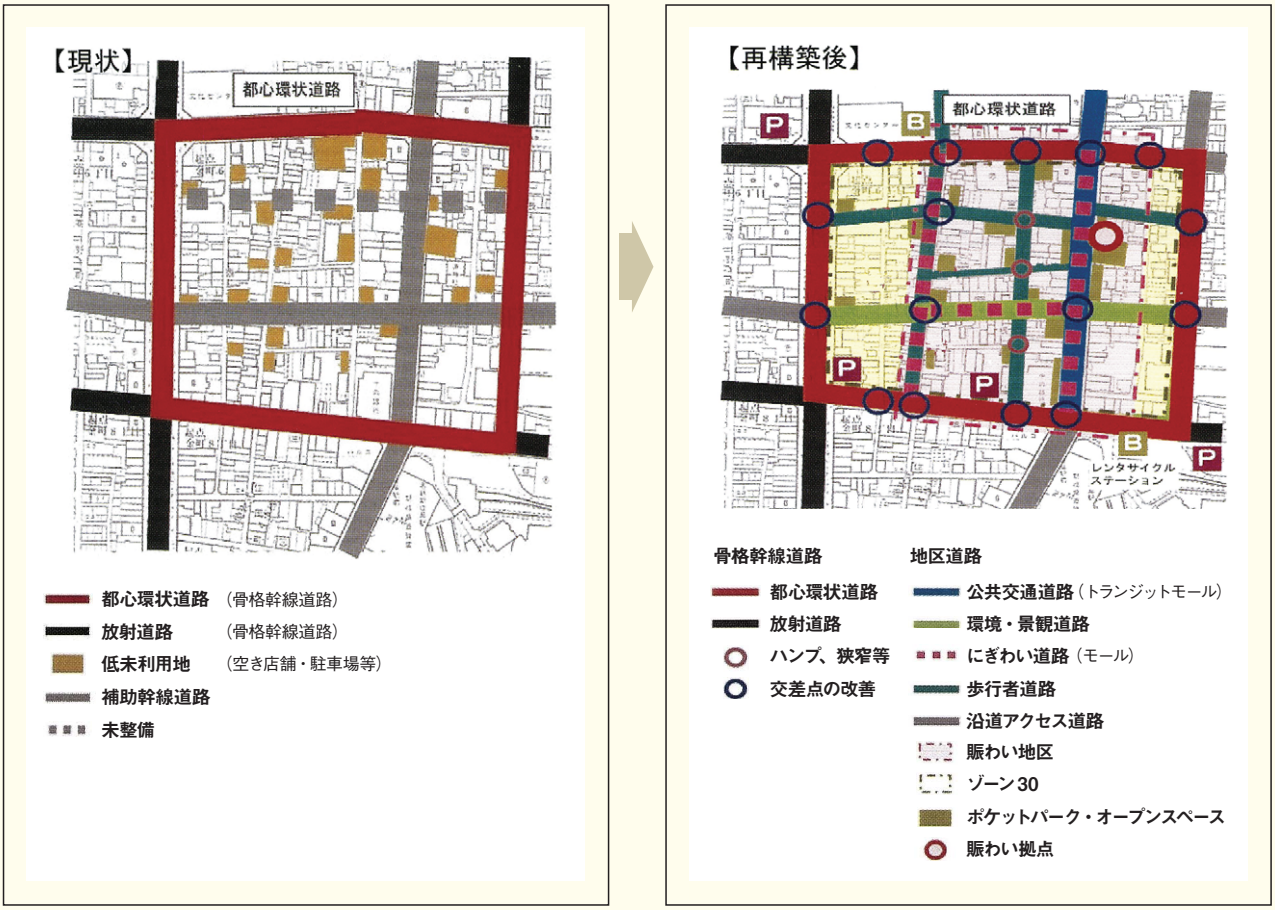
図2：都心環状道路内側のイメージ（国土交通省）

《現状》

- 地区内の現状、道路特性（都市におかえる位置づけ、長期未着手等）の把握

《ネットワーク整備の進め方》

- 自動車処理中心ではなく、地域特性や市民ニーズに対応した歩行者中心の道路整備



出典：『新しいまちづくりの戦略的展開　集約型都市構造の実現に向けて』（国土交通省都市・地域整備局監修、都市整備研究会編著、2009）、口絵p.9

3-3 ヤン・ゲールがまとめた『人間の街』

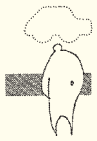
任意のアクティビティを増やすためには歩行者中心にするとよい、と基本が分かった。しかし具体的にどうしたらよいかというと、その知見は都市・建築のみならず、都市社会学、環境工学、認知心理学など都市・建築周辺の学問など多岐にわたり、これまでまとめられたことがなかった。そこで、デンマーク王国が第一人者のヤン・ゲール氏に「50年の知見と業績をまとめてほしい」とお願いした『人間の街』という本がある。続編の『HOW TO STUDY PUBLIC LIFE』(Jan GEHL & Birgitte SVARRE、2013)pp.40-41には『広場の造形』（カミロ・ジッテ、1889）以降の重要文献をもとに思潮を整理した年表があるが、まさに集大成である。『人間の街』の中では、Eye level（目の高さ)のまちづくりの大切さが説かれ、「12の質的基準」をすべてチェックしクリアする必要性が提唱されている（図 3)。

図3：Eye level目の高さのまち---12の質的基準（ヤン・ゲール）

保護

交通と事故からの保護
―― 安全

- 歩行者の保護
- 交通不安の除去

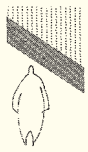


犯罪と暴力からの保護
―― 治安

- 活気ある公共領域
- 街路に注がれる眼差し
- 昼夜を通じて展開する機能
- 適切な照明

不快な感覚体験からの保護

- 風
- 雨／雪
- 寒さ／暑さ
- 汚染
- 埃、騒音、照り返し



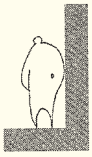
快適性

歩く機会

- 歩くためのスペース
- 障害物の除去
- 旅行な路面
- 万人への開放
- 興味深いファサード

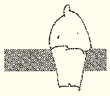
たたずみ／滞留する機会

- エッジ効果／たたずみ／滞留するための魅力的なゾーン
- たたずむための拠り所



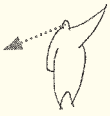
座る機会

- 着座のためのゾーン
- 利点の活用：眺望、日照、人びとの存在
- 座るのに適した場所
- 休憩のためのベンチ



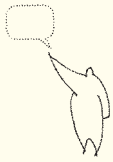
眺める機会

- 適度な観察距離
- 遮断されない視線
- 興味深い眺め
- 照明（夜間）



会話の機会

- 低い騒音レベル
- 「会話景観」をつくりだすストリートファニチュア



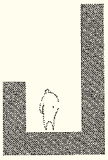
遊びと運動の機会

- 創造性、身体活動、運動、遊びの促進
- 昼も夜も
- 夏も冬も

喜び

スケール

- 人間的スケールで設計された建物と空間

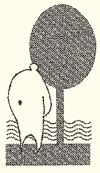


良好な気候を楽しむ機会

- 日向／日陰
- 暖かさ／涼しさ
- そよ風

良好な感覚体験

- 良質なデザインとディテール
- 良質な素材
- すばらしい眺め
- 樹木、植物、水



出典：『人間の街』(ヤン・ゲール著、北原理雄訳、2010)pp.246-247

3-4 都市の課題をいっぺんに解決する

「よく観察して人を中心に計画すれば、歩いていようと、公共の空間に居ようと、自転車に乗っていようと、より生き生きとした、住みやすい、持続可能でヘルシーな都市ができます。人間を中心に考えれば、一石三鳥でそういうことが実現できます。」とヤン・ゲール氏は指摘する(**図4**)【15】。生き生きとした都市をつくること、サステナブルな都市をつくること、健康に暮らせる都市をつくることは、別々のことではない、という考え方が世界標準のコンセンサスである。清水義次氏も「都市の課題をいっぺんに解決するのです」と指摘している。

図4：一石三鳥で都市の課題解決（ヤン・ゲール）

出典：平成26年11月28日(金)プレイスメイキング・シンポジウム、ヤン・ゲール氏資料より

4 ストック活用時代のアクティビティ創出方策

4-1 賑わい・活気ある"アクティビティ"を創出し居心地を良くすることにより都市空間の魅力を増進

メインストリートプログラム、リノベーションまちづくり、ヒューマン・スケールのまちづくりのいずれも、賑わい・活気ある"アクティビティ"を創出し居心地を良くすることにより都市空間の魅力を増進している点が共通点である。

ストックが遊休化しているということは"アクティビティ"が足りないということであり、このときいくらストックを増やしても物事は解決しない。あくまでも都市の課題解決をすべく、ありあまる空間資源ストックを活用し"アクティビティ"を創出したことが成功要因である。ストック活用時代に求められる方策である所以である。

【15】「一石五鳥(One Stone Five Birds)」と話される講演記録もある。

4-2 管理会計では「資産稼働率の向上」が大切

ストック活用や“アクティビティ”の創出という考え方は特殊なものだろうか。財務会計・税務会計と並び、経営者にとって必要な会計とされる「管理会計」では「資産稼働率の向上」はごく当たり前の考え方である。【16】 逆に、財務会計に偏重すると「売上アップ」「コスト削減」ばかり、税務会計に偏重すると「税収増」「歳出削減」ばかり。それでは縮小均衡まっしぐらである。「人口が減ると地方税の住民税が減る」「空き地空き家が増えると地方税の固定資産税が減る」【17】、たしかにそうであるが、それではいつまで経っても適切なソリューションに辿り着かない。

4-3 リノベーションまちづくり

4-3-1 リノベーションまちづくり等のスキーム

リノベーションまちづくりなど都市の課題解決に近年成果をあげている取組のスキームはこのようなものである(**表5**)。【18】換言すれば「空間資源等の事業再生によるまちづくり」である。

清水義次氏は「プロセスが大事である」と指摘している。都市の課題解決を行うためには、エリアの具体的な構想として「現代版家守構想」が必要であり、そのような構想づくりを担う宮本恭嗣氏は「定量的分析」×「定性的分析」＝「エリアマーケティングの仮説構築」が必要であると指摘する（**表6**)。この「定性的分析」の「考現学的フィールドサーベイ」こそがソリューションの糸

表5 リノベーションまちづくりのスキーム

1. 居心地良い賑わい・活気有る都市空間・歩行者空間を創出することにより、都市の魅力を増進
2. エリア価値を向上
3. 固定資産税・自治会費等や経済活動でマネタイズし資金回収
4. まちに再投資 ⟶ 1 に戻る

出典：清水義次氏講演等を基に作成

表6 定量的・定性的分析から仮説構築（宮本恭嗣）

1. **定量的分析**
   - ①長期人口推移
   - ②コーホート分析
   - ③各世代の年別人口推移
   - ④その他の分析手法（従業・通学地分析、経済活動分析）
   - ⑤参考図書『「豊かな地域」はどこがちがうのか ―地域間競争の時代』(根元祐二,2013)
   - ⑥不動産価値推移
   - ⑦遊休不動産調査
2. **定性的分析**
   - ①考現学的フィールドサーベイ
3. **エリアマーケティングの仮説構築**
   - スモールエリアの定量的把握
   - エリアとその周辺のまちの定性的把握
   - → エリアマーケティングの仮説構築

出典：『リノベーションまちづくり』(清水義次、2014)p.36

出典：国土交通大学校都市行政研修「戦略的都市経営と官民連携まちづくり」宮本恭嗣講師資料を基に作成

口を見つける肝である。実践者たちは「まちにダイブせよ」を合い言葉に都市観察をして、“兆し”となる“アクティビティ”を発見している。

これらは一つ一つ従前の似て非なる取組と誤解しやすく、有機的な一連の取組でもあるため、生半可な真似をするのではなく、先進的事業者に学び、地に足付いた取組みが広がることを切に期待してやまない。

4-3-2 都市観察で"兆し"となる"アクティビティ"を探す

沈滞しているまちに旧態然としたコンテンツを増やしても新しいアクティビティは生まれない。やればやるだけ時間とお金と空間資源の無駄である。

何が"兆し"なのか、どういうコンテンツであれば新しい"アクティビティ"が生み出せるのだろうか。

・「まちにダイブせよ」「エリアの近未来を予測させるコンセプトを背負ったプロジェクトとなる小さな点を打て」(清水義次氏)
・「経済合理性を超えて美意識が大切」(黒﨑輝男氏)
・「ほしい暮らしは自分でつくる」(嶋田洋平氏)
・「キャズム理論に基づき、都市観察でイノベーター層(2.5%)を探せ」(加藤寛之氏)
・「アンカーを打つ」(明石卓巳氏)
・「コペンハーゲンでは、人々の考え方(マインドセット)の転換が重要だといわれた。考え方が変われば、変化はおのずとおこる。」(ヤン・ゲール氏)

実際のプロジェクトも見ると共通項があり、それは、繁栄に対する疑問意識を持ち、消費生活に過度に依存しない姿勢、「欲しいものは自分でつくる"ヒップ・カルチャー"」である(表7)。トライ&エラーが大切であり、それ以外の道を否定するものではないが。新しいライフスタイルに新しい消費が潜在している、と考えられる。

このレポートを参照して、地域の住民に望まれる"アクティビティ"の傾向から、他の地域と比較参照して地域に欠けている"アクティビティ"は何か、という知見を得るなど、今後有用なツールになると期待できる。

表7 ヒップ・カルチャー略年表

1960.12 (-1975.4.30)	ベトナム戦争
1961 (-1972)	アポロ計画 (1969.7.20月面着陸)
1963	『宇宙船地球号 操縦マニュアル』 (バックミンスター・フラー)
1965	ポートランド・スクエア (ローレンス・ハルプリン)
1968(-1974)	WHOLE EARTH CATALOG (スチュワート・ブランド)

4-3-3 「都市空間の魅力の増進として、賑わい・活気を創出し居心地を良くすること」は現代の都市の中心テーマ

“アクティビティ”を充実させようという試み、すなわち「都市空間の魅力の増進として、賑わい・活気を創出し居心地を良くするにはどうしたらよいか」という問題意識は現代ではプレイアップして都市に関する中心テーマですらある。前マイケル・ブルームバーグ市政でPPSとヤン・ゲール氏が携わり策定されたPlaNYCでは、

【16】『50円のコスト削減と100円の値上げではどちらが儲かるか?』(林總、2012)p.157
【17】財務省　http://www.mof.go.jp/tax_policy/summary/condition/001.htm
【18】木下斉氏は、経営の側面からは、10の鉄則と10の覚悟が大切であると指摘。天才的な発想力と事業構想力とリーダーシップでリノベーションまちづくりの数々のインプリメンテーションを担い実現する嶋田洋平氏は、リノベーションまちづくりの事業化プロセスは10段階であると指摘。

国際的な都市間競争のために都市空間の魅力増進に取り組むこととされた。【19】

これは我が国においても「人にやさしいまちづくり」「歩いて健康なまちづくり」等々として永年取り組まれてきていることである。これらの政策キャッチフレーズは、毎回毎回脈略のないバラバラのことをやっているのではなくて、要はこういうことを伝え実現したいのである。根底には「生き物としての人間の生息環境を形成するために何をしたら良いか」という着想がある。

近年、都市社会学、環境工学、認知心理学など都市・建築周辺の学問が急速に進展し、事例も積み重なってきたことから、現時点では「具体的にどのように設計しようか」という局面にあり、政策も早くこの局面に移行するべく、実績有る専門家の起用が急務である。

4-4 補助金に依存しない自立的継続的な民間主導の取組

4-4-1 民間主導の動き

大局的に俯瞰すると、ストック活用時代を迎え"アクティビティ"の創出が有力なソリューションの方向性の一つと目され、新しい試みが始まっている。これからの都市行政は「"アクティビティ"→空間→都市」の順のプランニングが大切である。

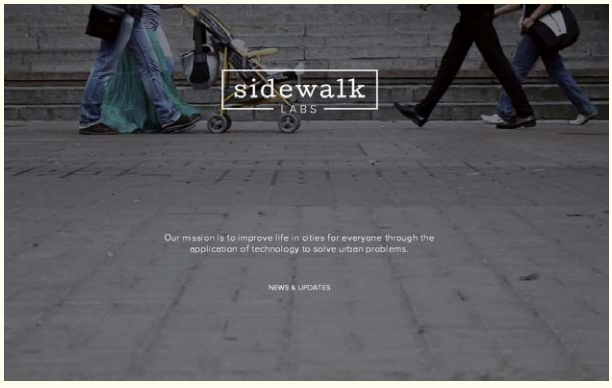
そんな中、補助金に依存しない自立的継続的な民間主導の取組に注目が集まっている。

2011年、東洋大学が我が国初のPPP研究拠点・東洋大学PPPスクールを設立、一般社団法人エリア・イノベーション・アライアンスが「エリア・イノベーターズ養成・ブートキャンプ」を開始【20】、北九州市等がリノベーションスクールを開始【21】。住宅、道路、河川、商業、社会福祉など都市全般の課題解決を行う自立的継続的な民間主導の「リノベーションまちづくり」の取組みなどが目覚ましい成果を上げ、多方面に大変注目されている。

2015年には新しい局面を迎えた。3月に「公共R不動産」が立ち上がり、2015年度には日本初の公設民営方式で開学した「東北芸術工科大学」と、戦略的都市経営と公民連携事業で先駆的な取組みを行ってきた「一般社団法人公民連携事業機構」が「公民連携プロフェッショナルスクール」を開校した。

6月に米Googleはまちの人々の暮らしを向上させることをミッションとし技術の応用で都市問題の解決を図る新子会社sidewalk LABSを立ち上げた。マイケル・ブルームバーグN.Y.市長の下で経済発展および再開発担当副市長を務めた経験を持つダン・ドクトロフ氏が就任。そのトップページが街路の"アクティビティ"なのは偶然ではない。まなざしはオープンスペースの"アクティビティ"に注がれているのである。

図5：sidewalk LABS社トップページ



【19】PlaNYC Full Report 2011 Translated into Japanese　pp.8、22-34
【20】『稼ぐまちが地方を変える　誰も言わなかった10の鉄則』(木下斉、2015)
【21】『ほしい暮らしは自分でつくる　ぼくらのリノベーションまちづくり』(嶋田洋平、2015)p.145

4-4-2 行政の動き

国の施策は前述のような思潮のものであるが、近年ではさらに積極的活用を促す新しい局面の取組として、都市再生法の改正や道路占用許可特例など公共空間の利活用【22】も公的不動産の利活用（PRE）【23】も推進されている。

行政の今後のあり方の検討においても徐々にプレイアップする動きが顕著である。もとより東京ローカルの東日本橋、北九州市、岩手県紫波町など地方発信の取組であるが、全国の地方都市に強力に横展開されることが期待されている。

国土交通省 社会資本整備審議会 都市計画・歴史的風土分科会 都市計画部会 都市マネジメント小委員会【24】(2014年9月1日第2回)における北九州家守舎のプレゼンテーションでは「補助金依存体質からの脱却が必要」であるとの危機感と「パブリックマインドを持った民間まちづくり会社が稼ぎながら税金も納めることができる」というエビデンスの紹介があり、閉塞感漂う都市行政にあってブレイクスルーが提示された。

社会資本整備審議会 住宅宅地分科会【25】においても、「住生活基本計画（全国計画）の見直しにあたっての論点（案）」の3ページのうち0.5ページが「③都市・地域のあり方」に割かれ、「○豊かで持続可能なコミュニティの形成」の項目が立ち「リノベーションスクール、現代版「家守」」が明示された。

官邸に設置されたまち・ひと・しごと創生本部においても、「まち・ひと・しごと創生基本方針2015」（平成27年6月30日閣議決定）p.36に「「まちづくりプロフェッショナル人材」の育成・確保、リノベーションに係る専門人材の育成、ノウハウの普及」が位置づけられた。【26】

4-4-3 広めるには「リノベーションスクール」

今後、補助金に依存しない自立的継続的な民間主導の取組が広まるためには、パブリックマインドと経営力を持ち、稼ぎながら税金も納める第三者が欠かせない。どうやったら広まるのか、ということもよく議論になるが、現段階ではリノベーションスクールが最も有力で効果的である。自らリスクを背負える程度のリスクを背負う志のある人はリノベーションスクールに参加すること、自ら参加まではできない場合にはリノベーションスクールを開催したり開催を支援すること【27】や参加しようとする若者の背中を押すことが考えられる。

【22】http://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_machi_tk_000047.html
【23】http://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/PRE.html
【24】http://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s204_management01.html
【25】http://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s202_jutakutakuchi01.html
【26】http://www.kantei.go.jp/jp/headline/chihou_sousei/　まち・ひと・しごと創生本部
【27】リノベーションスクール等の開催支援に限り、リノベーションスクールの参加実費は当然ながら参加者負担が望ましい。また、「政府の補助金は死の接吻だ」(ミルトン・フリードマン("Jerry Brown’s Kiss of Death" Newsweek, 26 March 1979, p. 87))との評を踏まえると、リノベーションスクールによって事業立案する個別案件に対する事業性資金の支援として補助金は好ましくなく、金融支援等が望ましい。

4-4-4 「稼ぐ公共」

そのような第三者が活躍しやすい環境整備もまた公共側の役割である。これまでに実現していることもあるが、次のような政策の方向性が考えられる。

① 公共空間・公的空間の積極的活用、コンセッション。イキイキ使える場に活用した実績の有るプロの起用が鍵である。

② 規制緩和とともに、事業計画が立案できるように事務迅速化・事前明示性向上（何ができて何ができないのか、どこが申請窓口か、手数料、手続き期間）。都道府県・市町村の間の協調も鍵である。

③ 米国Flexible zoneのように道路占用・使用手続きのインターネット申請システムの導入と手続き期間の短縮(許可から届け出へ)等のIT活用。

④ 補助金に依存しない自立的継続的で実績豊富な中間団体のアテンドの積極的受け入れと体制整備。

⑤ N.Y.市が住民の家賃の抑制を図り「1982年ロフト法」を制定したように、ストック活用条例の制定。不動産価格の高騰は、起業家が集まらず多様性を喪失させ、いわゆるジェントリフィケーションを招く。

■ ■ ■ ■ ■

4-4-5 中間団体が信頼によって提供する新しい価値

空間が整っても使い方が分からないと"アクティビティ"は必ずしも促されない。この状況を打破するためには、補助金に依存しない自立的継続的で実績豊富な中間団体にアテンドしてもらうことが、有力な解決策である。これは「フォーク定理(ナッシュ均衡)」として知られるところだが、1回きりの関係ではトラブルを起こして逃げ切る輩を未然に防ぐことは難しいが、実績があり業として営む中間団体は継続する必要があるためトラブルを未然に防ぎ信頼を損なわないことを大切にする。【28】これらの中間団体は、生産者と消費者を信頼で結ぶことで新しい価値を提供している、と考えられる。

【28】cf.フォーク定理。有限回の囚人のジレンマ・ゲームでは「非協力解」が「均衡解」となるが、同じゲームでも無限回の繰り返しゲームになると「協調解」が「ナッシュ均衡解」として成立する。事例としてはAmazonやヤフオクなどが実装しているフィードバック・システムがある。中間団体等としては一般社団法人公民連携事業機構、公共R不動産、長野で空き家見学会等を行う株式会社MYROOMやCAMP不動産など、"Happy Outdoor Wedding"を企画運営するH.O.W.、"OPEN SHUTTER PROJECT ひなのみせ""わいわい!!コンテナ"を企画運営する特定非営利活動法人まちづくり機構ユマニテさがや株式会社ワークヴィジョンズ、など。

5 終わりに

末筆ながら、このレポートが日本全国で悪戦苦闘している政策立案担当者の目に届くこと、そして、この調査が5年に一度実施されることを希望する。 更に興味のある方には次の10冊の併読を推奨する。

①『**オープンスペースを魅力的にする**』(プロジェクト・フォー・パブリックスペース著、加藤源、服部圭郎、鈴木俊治、加藤潤 訳/学芸出版社、2005)
②『**吉祥寺スタイル 楽しい街の50の秘密**』(三浦展、渡和由/文藝春秋、2007)
③『**景観からの道づくり**』(堀繁/大成出版社、2008)
④『**イマココ――渡り鳥からグーグル・アースまで、空間認知の科学**』(コリン・エラード/早川書房、2010)
⑤『**HOW TO STUDY PUBLIC LIFE**』(Jan Gehl and Birgitte Svarre/Island Pr、2013)
⑥『**サードプレイス**』(レイ・オルデンバーグ/みすず書房、2013)
⑦『**建築　新しい仕事のかたち**』(松村秀一/彰国社、2013)
⑧『**人間の街**』(ヤン・ゲール著、北原理雄訳/鹿島出版会、2014)
⑨『**リノベーションまちづくり**』(清水義次/学芸出版社、2014)
⑩『**ほしい暮らしは自分でつくる　ぼくらのリノベーションまちづくり**』(嶋田洋平/日経BP、2015)

(なお、本稿はすべて筆者の個人的見解であって、筆者の所属組織とは無関係です。)

10

面白い人々が集まる場所は、
必ず魅力あるまちになる。

今こそ、感性を重視した都市政策を。

SPECIAL INTERVIEW

清水義次 × 島原万丈

まちの達人に聞く「センシュアス・シティなまちづくり」実践論

人間的で魅力あふれる“センシュアス・シティ”はいかにしてつくり、育て、守っていけばいいのだろう？
数々の都市・地域再生プロデュースを成功させてきた株式会社アフタヌーンソサエティ代表取締役・清水義次氏が提唱する
“リノベーションまちづくり”にその問いを解く手がかりがあるのではないだろうか。まちの達人である清水義次氏が考える
魅力のあるまち、再開発とリノベーション、これからのまちづくりについて、HOME`S総研所長・島原万丈が迫った。

構成・文／森 有貴子

建築・都市・地域再生プロデューサー
株式会社アフタヌーンソサエティ代表取締役、
3331アーツ千代田代表、
一般社団法人公民連携事業機構代表理事、
東洋大学大学院客員教授

清水義次

1949年生まれ。東京大学工学部都市工学科卒業。マーケティング・コンサルタント会社を経て、1992年株式会社アフタヌーンソサエティ設立。主なプロジェクトとして、東京都千代田区神田ＲＥＮプロジェクト、CET（セントラルイースト東京）、旧千代田区立練成中学校をアートセンターに変えた3331アーツ千代田、旧四谷第五小学校を民間企業の東京本社に変えた新宿歌舞伎町喜兵衛プロジェクトなどがある。地方都市においても、北九州市小倉家守プロジェクト、岩手県紫波町オガールプロジェクトなどで、民間のみならず公共の遊休不動産を活用しエリア価値を向上させるリノベーションまちづくり事業をプロデュースしている。著書に「リノベーションまちづくり　不動産事業でまちを再生する方法」（学芸出版社）。

株式会社ネクストHOME'S総研所長

島原万丈

1989年（株）リクルート入社、（株）リクルートリサーチ出向配属。以降、クライアント企業のマーケティングリサーチおよびマーケティングに携わる。2005年よりリクルート住宅総研でストック活用を中心に住宅市場の調査研究と提言活動に従事。2013年（株）ネスクスト入社、現職となる。（社）リノベーション住宅推進協議会設立発起人ほか。

第１章

集う人の人間的魅力と受け容れるまちの寛容さ。その雑多な匂いこそ都市の魅力につながる。

島原　今回のHOME'S総研のプロジェクトでは、都市の魅力とはいったい何か？という問題を考えてきました。というのは、下北沢や新橋や武蔵小山や京急蒲田など、個人的に好きなまちがどんどん再開発されていく。工場跡地や湾岸の埋立地は仕方がないのかもしれませんが、なにも武蔵小山をタワーマンションだらけにしなくてもいいのではないかと。生活者が心地よい、楽しいと思えるまちと、都市計画や不動産業界が考える良いまちの間には、大きなギャップがあると感じています。数々の都市・地域再生プロデュースを手掛けてきた清水さんは、国内外問わず多くの都市を訪問されていると思います。そんな清水さんが考える都市の魅力って一体なんでしょうか？

清水　都市の魅力はいっぱいありますが、一番は「面白い人がいるまち」であることだと思います。いくら風光明媚な場所でも、賑わっているまちでも面白い人がいないまちは、僕はあまり魅力的には感じない。「面白い」にも時代性があって、その時代の中で面白い人たちが群れている場所がまちの中にいっぱいあることは、やはり魅力的だなと率直に感じています。それは昼・夜問わず。

島原　たとえば「あの辺りに行けばあんな人に出会える」みたいな。

清水　僕は都市の中で生きている人の表情の観察をしているんですよ。面白い表情、近未来的な表情をしている人がいっぱいいるまちって面白いですよ。

島原　へぇ。たとえば、どんな人ですか？

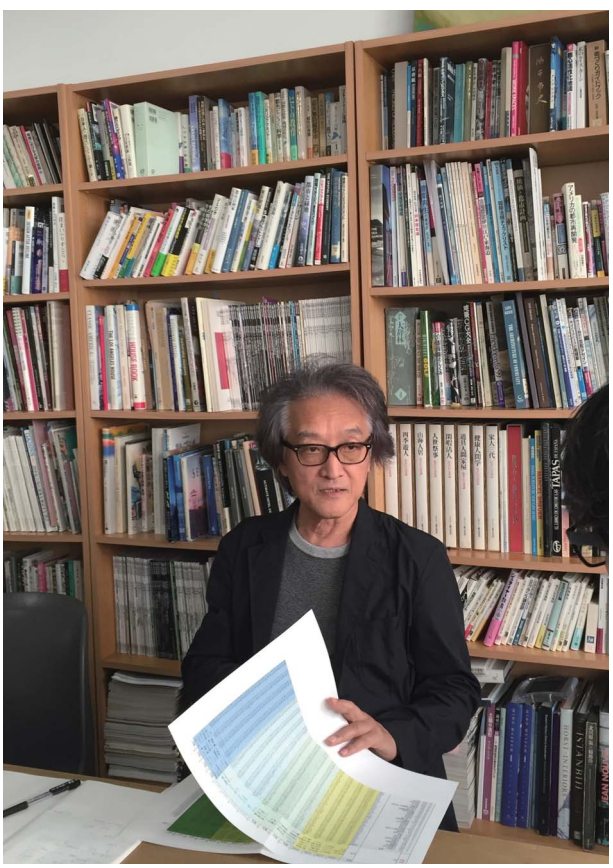
清水　たとえば、障害者に分類される人の中に際立って

近未来的な表情をした方がかなりいらっしゃる。それからLGBT【1】の方々。皆、差別被差別でものごとを語るけれど、そうではなくてこの両者について僕はもっと積極評価しているんです。格好いいなと。

島原　海外の都市でレインボーカラーの旗が飾られたエリアなどもありますし、まちにそういう空気があるのも格好いいですよね。

清水　突出した個性を持つ人のセンスは非常に面白い。例えばLGBTの人たちの音楽、美術、ファッションにおける感性は、世間の常識の尺度には収まらない素晴らしさがある。面白いクラブに集まる人種は、時代で変化はあるにせよ「今」を確実に反映していて、そういう人たちが集まる場所がたくさんあるまちが魅力的ではないかと。ですから、逆にそういう人たちが集まれる場所をエリアとしてもっているかどうか、そのあたりに関心が高いのです。

島原　確かにLGBTから生まれたカルチャーも多いですし、たとえば、リチャード・フロリダの『クリエイティブ都市論』の「ゲイ指数」は、他の都市評価にはない独自の視点としてフロリダの論を際立たせています。



清水　多様性だとかいろんな言い方はされますが、結局は今の社会の基準からは合わないタイプの人々が次の時代をつくっているわけで、そのような人たちが群れていて匂いが漂ってくるようなところが僕は一番魅力的だと思っています。

島原　面白いですね。多様性を認めることができるまちは、結局自分たちが過ごしやすい場所でもあるはずです。多様性に寛容であることは、まずは魅力的な都市の条件ってことですね。

清水　寛容度の高さが都市としての魅力を持ちうるのではないかと強く感じています。いろんな都市でワークショップをしていますが、同世代や同業種でも都市によって参加者のファッションが全然違うんです。全員が背広にワイシャツ、ネクタイに革靴みたいな人ばっかりだとね（笑）。スーツ姿でもカジュアルに崩れた度合いがどのくらいあるか、ジャケットを着ていてもネクタイをしていても足元にはスニーカーを履いているのか、などいつも観察しているんです。都市によってかなりの違いがありますね。適当にドレスダウンしているカジュアルさを含む人もいないと、ワークショップだって面白くならない。

島原　先ほどの近未来的な顔の方々だとかカジュアル度の高さとか、こういう人たちが多い場所というのは都市としての特徴があるのでしょうか。

清水　近年のアメリカの大都市の例でいうと、公共空間と民間空間がつながり、公園や道路といった公共空間活用が進んできたことにも関係しているのではないかと見ています。公共空間を活用してカフェやショップ、イベントをするというケースとか。つまり、ひとりだけの時間も過ごせるけれど、仲間とも楽しめるスペースがまちの中にいっぱいあるんです。それが都市の魅力をつくる原点だと思っています。日本では「公共空間のプレイスメイキング」として語られることが多いのですが、公共空間は民間空間とつながって存在しているからこそいいのであって、公共空間だけが独立しているものではない。そのあたりの公と民の境界がぼやけたまちが寛容性の高いまちになっているという側面もあるように思えます。日本は、アルコール販売禁止とか、火が使えないなど、公共空間における規制が多すぎませんか。そういう中から魅力は出ないですよね。

島原　なるほど。確かに。以前、プラハのまちを歩いていて気がついたことなんですが、通りの途中でもなんとなく眺

めのいい場所や、広場や公園には、必ずと言ってもいいほどオープンカフェがあって、昼間からビールが飲めたりします。プラハは観光地ということもあるのでしょうが、欧米の都市にはとにかくオープンカフェが多い。聞いた話ですが、ニューヨークではビルの1階に、花屋か本屋かカフェを入れると固定資産税が安くなるそうです。市はそれらの店に歩道上の営業権を売って収益をあげている。

清水　そうそう、それがいいんですよ。公共や民間の境目がぼやけていたほうが絶対に楽しくて魅力的なまちになる。渾然一体となっているのが都市なのではないかと思っていて、それをわざわざ産業・文化・福祉などで切り分けるのはなぜだろうと。「都市の魅力を体感できるまち」という概念でもういちど都市計画や規制を考え直してみたらどうかと考えています。

島原　リチャード・フロリダに触発された部分もあるのですが、そもそも都市の魅力を測る適切な指標がないことが問題ではないかと考えるようになりました。都市を面白くするには、都市生活者の目線での物差しが必要である、と。そこでHOME'S総研では、暮らす喜びのある都市をセンシュアス・シティ（官能都市）と名づけ、その観点から都市評価調査【2】をそれぞれの都市で暮らす人たちに実施して、全国134都市の魅力度を測ってみました。

清水　この都市評価調査は、ユニークだし本当に面白い。なんといっても「ロマンスがある」とか「機会がある」、「歩ける」などの指標がいい。結局のところ「体感するまち」で計るほうが、まちの価値としての指標になりうるだろうと思います。僕らがやっていることはクリエイティブシティ的なアプローチでまちづくりを進めることだけれど、そのときにこのアンケート調査の指標は分かりやすいかなと。この1年間に「平日の昼間から酒を飲んだ」や「路上でキスをした」から「刺激的で面白い人が集まる場に参加した」や「遠回りして寄り道した」など、ちょっとワクワクするものばかりです。

島原　ありがとうございます。まちの達人からのお褒めの言葉をいただき、とても光栄です。さて今回の都市評価調査の結果ですが、総合ランキングの1位は文京区になりました。東京では武蔵野市・目黒区・台東区が、大阪では北区・西区・中央区などの大都市中心部が上位を占めています。これらの都市に共通することは何でしょうか。

紫波オガールプロジェクトで誕生したオガールプラザ

清水　住む場所の近くに程よい自然や昔ながらのコミュニティ、そして夜を楽しめる繁華街というものが徒歩圏内にあることが魅力じゃないかな。僕は、盛り場からタクシーのワンメーターで帰れる距離感で住むところを探してきたので、いい飲み屋やご飯処が多いまちが楽しいことは実感としてわかります（笑）。

島原　それが清水さんの要素をつくり出したのですね（笑）。居住地域の近くに雑多なものが広がる、これはさっきおっしゃった用途を区切りたがるのとは別の発想ですよね。

清水　ええ、真逆です。住んでいる近くでこれらが毎日でも体感できることがベストな場所なのではないでしょうか。パリの都市生活がまさにそうで、僕も昔、パリ市内居住をしている友人とその生活を一緒に体験してみて、やっぱりいいなと思いました。

島原　大阪の他に上位にランクインした地方都市は、金沢、静岡、盛岡、福岡などですが、このあたりの都市に共通することはいかがでしょう？

清水　盛岡は、紫波町オガールプロジェクト【3】があるのでよく訪れますが、ここ5年ほどで小さいお店でワインの品

【1】女性同性愛者（レズビアン、Lesbian）、男性同性愛者（ゲイ、Gay）、両性愛者（バイセクシュアル、Bisexual）、そして性同一性障害含む性別越境者など（トランスジェンダー、Transgender）の人々を意味する頭字語。
【2】詳細はP27からのアンケート調査報告参照
【3】清水氏がプロジェクトを担うJR紫波中央駅前の町有地10.7haを中心とした、公民連携で手掛ける紫波中央駅前都市整備事業。シンボルともいえる「オガール広場」をはさみ図書館やカフェ、産直マルシェなどが入る「オガールプラザ」、バレーボール専用体育館やホテルなどで構成される「オガールベース」がある。

揃えがいい飲食店が増えていていいですよ。盛岡はもちろん金沢、静岡、福岡などは歩いて楽しそうというのが共通項ですね。またどの都市も夜を楽しめるエリアがありますね。

島原　歩いて楽しい、飲んで楽しいは、魅力的なまちの必須項目ですね。

第２章

「建物に価値なし エリアに価値あり」 大切なのは 体感できるまちづくり。

イエメンのサナア旧市街

島原　CET以降、清水さんが各地で推進してきた「リノベーションまちづくり」が公民ともに大きな注目を集めています。魅力的な都市像を考える手がかりのひとつが、清水さんの著書『リノベーションまちづくり』にあるのではないかと思っています。なぜ清水さんは都市再生やまちづくりにリノベーションという手法を使うようになったのでしょうか？

清水　昔話になりますが、大学で建築を学びはじめてから、僕は建築家向きではないなと思った人間です（笑）。その理由は、都市の魅力は建物の魅力で決まっているわけではないと強く感じていたこと。まちの建物は古びてくすんでいても、そこに暮らす人が今の時代を面白く生きていて、そんな人が数多く集っているならば、それだけで充分に魅力的なまちじゃないですか。どんなに汚くて、新旧入り混じって不ぞろいでも、「今あるまち」を受け容れようというのが僕の考え方で、その中で新しい要素をちょっとだけ加える。いわゆるスクラップアンドビルド、古くなったらすべて壊して再開発するのが建築家や都市計画の仕事と大学では教わってきたものの、僕にはなじめなかった。だから学生時代からリノベーション肯定派でね。

島原　都市政策に関わるような専門家や権威と言われる人ほど、日本の都市の現状をわりとマイナスに捉える人が多いなかで、清水さんは、まちのあるがままの姿をすごくポジティブに考えている。その言葉にまちへの愛を感じます（笑）。コルビュジエ【4】的な都市計画などには、あまり興味がなかったのですか？

清水　モダニズム建築【5】が嫌いというわけではないんです。初めて代々木の体育館を見たときにすごくいい風景だと思いましたし。あと、東京に来て面白かったのは、表通りから1本入ったあたりの路地。奥へ行く空間が延々とつながっていることがすごく魅力的で、それを全部スクラップアンドビルドして、高層ビルを建てることで魅力が出るんじゃないかという考え方自体が、なんてつまらないんだろうと思っていましたね。

島原　都市計画は経済的な視点で語られることが多いのですが、清水さんの視点が別にあったのが面白いと思います。

清水　曲がった道とまっすぐな道どちらが面白いか。昔から曲がった道を選んでしまう（笑）。両手を伸ばすと両方の壁に触れるような、海外に行ってもそういうまち並みが魅力的に感じる、これは何なのでしょうかね。

島原　まさに、魅力ある路地がある風景ですね。

清水　イエメンの旧市街へ行ったとき強く感じたのが「最初から都市ってこうだったんだ！」ということ。都市が発明品として登場した古代から、同じものがそのまま残っている。ぐるりと囲まれた城塞のなかに中高層の建物がびっしり建ち並び、外側には農地と放牧地があって、さらにその脇では必ず薪と炭が採れる。そこにはもちろんゾーニングなんて

考え方はなく、迷路のような狭い路地、いろんなお店がひとつのエリアに混沌としています。そこは消費と生産にあふれ、宗教など精神生活の場があるのが当たり前。強烈な「ふるさと」を感じて、これぞ都市の原型と心を熱くしました。

島原　イエメンの旧市街地は清水さんの講演でお話を聞きましたが、あれは頭で考えて作ろうと思って作れるまちではないですね。確かに、いろんな要素がそうやって混ざり合っていることでアクティビティ、動詞が生まれますよね。

清水　絶対に生まれると思いますね。ただ、建築を学ぶとモダニズム建築から始まるのですが、それって何なのだろうかと。そもそもモダニズム建築は、都市に建てられたのではなくて、最初は都市の端に建てられたものです。都市でありながら自然を感じられる場所を選んでいて、リートフェルトのシュレーダー邸、コルビュジエのサヴォア邸【6】だってそう。周囲が何もない自然だからこそあの形がマッチしていて、それがモダニズム建築が置かれるべき環境です。都市の中にはそれと違う論理があるので、コルビュジエが持ち込んだモデルは違うのじゃないかと感じるようになったのです。

島原　しかしながら、日本では都市再生・市街地整備・地域活性化の名のもとに、狭い路地の混沌としたまちがモダニズムの象徴のような高層ビル主体のまちにつくり替えられ続けています。

清水　あれでは、なかなか多様性は生まれにくいと思います。せめて、グランドレベルで多様性を生み出すようなつくり方が必要でしょう。大都市もそうですが、今や地方自治体のほとんどは深刻な財政危機に直面しています。産業は疲弊して、雇用も喪失、人口だって減少傾向。そんななか、民間にしても公共にしてもストックになっている潜在資源をなぜ使わないのかと不思議になります。ストック活用のリノベーションプロジェクトで、まちが活性化していくことは、エリアの価値を高めることにつながります。いつも言っていますが「敷地（建物）に価値なし、エリアに価値あり」ですからね。

島原　日本全国に建物、道路、公園、などストックは増大していますからね。そういえば都市型モダニズムは高層ですが、郊外型モダニズムはやたらと広大でしょう。先日、筑波学園都市【7】へ視察に行ったのですが、区画が広すぎて、この敷地を歩くと思うと気が遠くなってしまって。

清水　車移動を前提にしているからでしょうね。まちは、体験するものです。体験するには、車ではなく歩くか自転車のスピードじゃないと感性としての都市は語れない。体験するスピードが都市に対する考え方に影響を与えているんじゃないかと思います。

第３章

必要なものはつくる、チャンスを見つけて創造する。人間らしく楽しく暮らす地方都市のススメ。

島原　私もリノベーション事例を数多く見てきましたが、数年前から面白い事例は地方都市にあると感じています。地方都市のポテンシャルをどう思われますか？

清水　地方都市のポテンシャルは、ものすごく高くなっています。でなければ、都市評価調査でも東京23区がもっと上位を占めたはず。地方都市がすばらしいのは、職住が近

【4】1887年、スイスに生まれ主にフランスで活躍した建築家。近代建築の五原則（ピロティ、自由な平面、自由な立面、独立骨組みによる水平連続窓、屋上庭園）を提唱しモダニズム建築の雄とされる。
【5】19世紀以降、社会の現実に合った建築をつくろうとする近代建築運動により生まれた機能的・合理的で装飾のない建築様式。
【6】シュレーダー邸（ヘリット・リートフェルト／1924年／オランダ・ユトレヒト）、サヴォア邸（ル・コルビュジエ／1931年／フランス・ポワシー）。
【7】科学技術の振興と高等教育の充実と東京の過密対策のため昭和38年に国家プロジェクトとしてスタート。昭和62年に町村合併によって茨城県つくば市が誕生。

いから通勤が非常に楽なことでしょう。都内で働くサラリーマンは、乗車率200%ぐらいの電車に1時間揺られて出勤することは珍しくない。僕も経験者ですが、満員電車が嫌いなんです。精神的にすごく疲弊しますし、満員電車が嫌で自転車通勤に切り替えたほど。取引先であるスペイン・バルセロナの建築事務所のスタッフは、オフィスのすぐ近くに住んでいますが、朝早く出勤して14時ごろまで仕事、家に戻り夕方までシエスタ。食べて昼寝して、会社に戻り仕事して、その後まちへ繰り出して夜中まで遊ぶ。いいなぁ、人はこんなふうに暮らせるんだと思ったことがあります（笑）。そんなバルセロナ的な暮らしが（都市評価調査上位都市である）金沢や福岡、盛岡なら可能かもしれませんね。

島原　都市規模的も同じくらいでしょうかね。

清水　そのくらいの規模での都市での生活は、通勤地獄からも開放されて、あと職住が近いことで共働きでも子育てがしやすい。

島原　都内だと、会社の近くに住むか、実家のそばに住むか、どちらかでないと共働き夫婦の子育ては厳しいですから。

清水　あと、地方都市に行って驚くのはシングルマザーの率が高いこと。生活しやすいんですね、きっと。地方都市は比較的コミュニティも健全ですし、アウトドアのフィールドも近い。浜松なんて、海も山も川もあるし、気候もいいし、食材もいい。だから男女ともに自分のやりたい仕事があるかの課題を解決すれば、地方都市には住むに値するまちが山のようにあって、東京に無理して暮らす必要はないのではないかと思います。

島原　地方創生やひと・まち・仕事の話が政府主導で行われるとき、まずは経済の話から入って、人口増減の議論に行き着くあたりに違和感があったのですが、清水さんは「楽しい生活」から入っていきましたよね。

清水　そちらから入っていったほうが産業も育つということです。大都市に暮らすよりはるかに楽しい生活ができる可能性があるということ。ただ、そのときに足りないものがあるとつまらないという話をしたときに、僕の弟子が「ワインとコーヒーと自転車」の3つが絶対必要だと。僕はここに全粒紛の旨いパンが必要（笑）。なければ作ったり都会から作れる人を連れていけばいいんです。

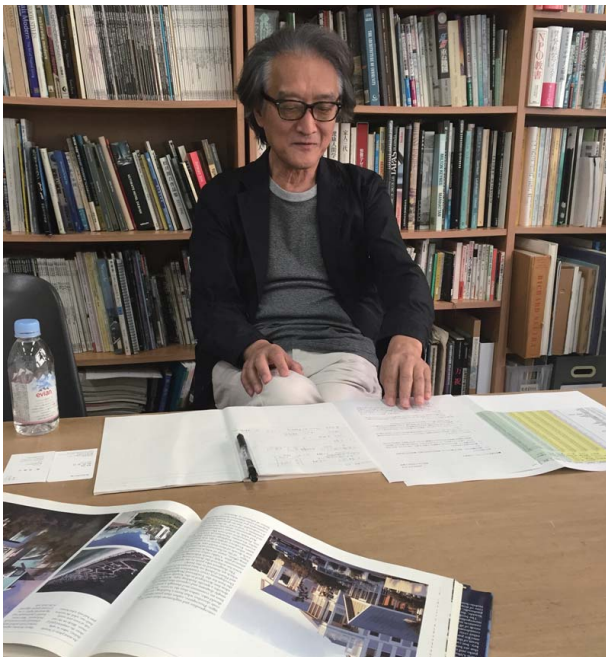
島原　生活者目線の暮らしがベースになるべきで、日本創成会議【8】が提唱するように、地方の人口減少が深刻だから地方から大都市への人口流出を堰き止めようとしたり、東京の高齢者施設が足りないから高齢者を地方に移そうというのは違和感があります。

清水　人数合わせではないのですから、それらは無茶な話です。東京での生活も体験したうえで、なおかつ地方にチャンスを見つけて何かを創造できる人たちが集まってきたまちは、必ずそこに産業が生まれます。プロセスをどう創り上げるかに関心を持たないと再生も創生もないですよね。小手先の政策はあまりに無理やりで、生活感がない。センスがよくてビジネスを組みたてられる、例えば岡山市問屋町でまちづくり【9】を実践している明石（卓巳）さんのような人が地方で暮らすと、本当に楽しい生活ができますよね。面白い人がひとりいるだけで、その人のフォロワーが200〜300人はいますから。

島原　やはり人ですね。動物的磁力があるというか。豊かで楽しい生活は地方都市にある、なんてほうがステキじゃないですか。ただ人口が移動するだけでは、都市も人も幸せにはなれませんよね。

第４章

100個のアイデアから10個成功したら儲けもの。たくさんチャレンジができるリノベーションまちづくり。



島原　都市評価調査では、大都市周辺のベッドダウンの評価はどれも低い結果になりました。そのようなエリアは大型ショッピングモールと戸建て住宅群が拡がっています。ショッピングモール中心のまちづくりについてはどう思われますか？

清水　高度経済成長以降、郊外の道路が整備されて安い土地が大量に供給されました。車でのアクセスを前提にすれば、ショッピングセンターが建築費を抑えられる集客施設として郊外に成立するという流れは当たり前のことだと思います。さらに巨大なショッピングモールへと発展し、同時にモールを中心にした住宅開発がブームになった。これはモータリゼーションが生まれ急速に発展したアメリカで起こったことで、日本はその後追いなのですが、アメリカの行く末を見ていると日本のそれも見当がつく気がしますね。昔は自分で商品をカゴに入れていくようなセルフ方式の商店は珍しかったのでスーパーは最先端の場所でしたが、それも昭和40年代以降のことで、ショッピングモールの台頭はそんなに昔の現象ではないのです。当時は田舎のほうに新しくショッピングモールができると、若者はデートに女の子を連れていったらしいですけれど。

島原　ショッピングモールでのデートってあまりロマンチックじゃないですよね。

清水　そう、ロマンチックの要素がないのが悲しいところ。1回目は物珍しさがあっても、2回目は効き目がなくなってくる。これが「ショッピングモールの欠陥」と言われているところです（笑）。ただ、僕はショッピングモールが飽きられる存在だということ自体が怖い現象だと思っていて、新築住宅と同じように年々、価値が減じてゆくものだと思えてなりません。だから僕はモール開発に携わる人たちに、まちをリノベーションしたほうが価値を高めていけるから面白いよ、と常日頃から言っているのですが。でも、今もショッピングモールを出店できる場所があるのが現実で、いくら行政区でしばって出店規制したところで、実際に暮らす人の行動圏で考えないと意味はないと思います。

島原　発祥の地のアメリカでもここ10年くらいでライフスタイルを含め、価値観が大きく変わってきましたけれども。

清水　郊外型ショッピングモールの先進国アメリカでは、更新期に入ったモールの跡地問題が山積しています。アメリカといえば、先日フロリダのシーサイド【10】を十数年ぶりに訪ねたのですが、35年経った今でも不動産の価値が上がっていて、その影響力にびっくりしました。

島原　シーサイドの価値の高さとはどこが魅力なのでしょう

【8】東日本大震災からの復興を新しい国づくりの契機にするため、2011年5月に増田寛也元岩手県知事などの有識者が設立した政策発信組織。
【9】卸問屋団地として作られたまちをリノベーション。カフェ、ショップ、クリエイターオフィスなどが集積。手掛けたのは、株式会社 レイデックス 代表取締役・明石 卓巳氏。
【10】1979年フロリダ州北西部に開発。メキシコ湾を臨む風光明媚な32haの土地に古き良きアメリカの街並みをベースとし、商業、レクリエーション施設、住宅群などが配されている。ネオ・トラディショナルおよびニューアーバニズムのビジョンを示し、以降アメリカの住宅開発に大きな影響を及ぼしている。

か。

清水　アメリカ版コンパクトシティやニューアーバニズムの基本理念などの情報を打ち出したことが、うまくプレミアム的価値につながったんじゃないでしょうか。

島原　デザイン的にも素敵ですよね。

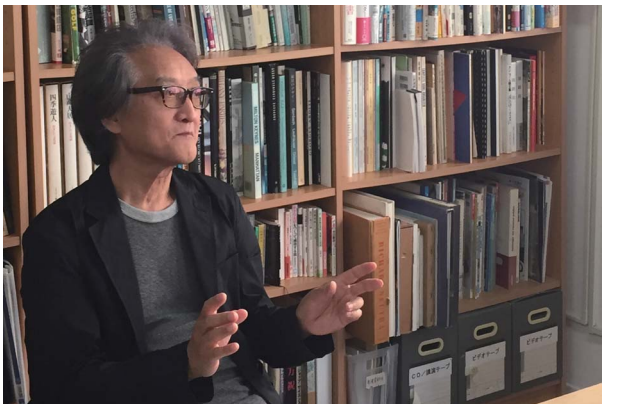
清水　海岸線の道路に砂丘、その向こうに白砂のビーチがあるだけのリゾートタウンなんですけどね。デザインガイドラインによって統一されたまち並みに、広場やいろんな施設もあって、フットパスによってそれらが徒歩圏でつながっています。家はガラス張りで中が丸見えなのですが。実はこれをもとに日本型に組み替えてつくったのがオガール紫波なんですよ。

島原　開発されたまちでも価値を高めているケースがあるのですね。しかし、先日視察した大阪の泉北ニュータウン【11】では、高齢化に拍車がかかっている現実を実感しました。最近ようやく空き家問題が社会問題として認識されるようになりましたが、そう遠くないうちに空き家問題の主戦場は、高齢化した郊外のベッドタウンになるとみています。そんななか郊外型ベッドタウンにおいては、清水さんの提唱するリノベーションまちづくりの手法は可能なのでしょうか、その場合はどのようなアプローチが考えられますか。

清水　高度成長期の産物である郊外型ベッドタウンの活性化について、日本全国の自治体が頭を抱えていると思います。年齢や家族構成、収入まで似ているような単一ターゲットが集まったまちですから、どの住まいも高齢化して独居老人が増えて空き家になっていく。戸建でも団地でも同じことが言えます。特に戸建住宅地は、単体で考えずにエリアの問題として捉え、ベットタウンからエリア中心部へどのようにつなげていくかを考える必要がありそうです。また空き家を活用した店舗や施設など居住以外の要素を加えていくことが求められるのではないでしょうか。

島原　そうですね。何かを混ぜていかないと。

清水　年齢層だけでなく空部屋の用途など、あらゆる要素を混ぜていく必要があります。あと重要なのが、まちに対して開いていくこと。これは大島（芳彦）さん【12】がやっていることですが、彼のリノベーションってあらゆる住宅圏の建物をまちに対して上手に開いているんですね。これは大事な思想だと思います。逆に、開かれたときにいい都市型コミュニティになっていることも重要で、そこで生まれた人



間の関係性がうまく使われ、保たれていかない限り、意味はないですから。エリア全体で取り組むべきことで、従来の箱の中身をただ入れ替えればなんとかなるという話ではないと思います。

島原　空き家率が２割を超えた地区ですが、府営の集合住宅の空き部屋を、見守りつきサービス付き短期滞在型賃貸住宅にしたそうです。最初に聞いた時は、空き家が増えている住宅団地に新しい短期滞在の需要があるのかと疑問でしたが、団地に暮らす高齢者夫婦の奥さんが旅行する間ご主人を預けたり、介護に訪れた住人家族が利用したり、なかには週末の別荘のような使い方をする住民がいたりなど、色々な人が様々な利用をする場となったそうです。もともと地域にそういうニーズがあったというより、この施設の登場で予想外の需要を創造した感じです。この事例で重要なのは、見守り施設を新たに建設するとなるとまとまった資金が必要となりますが、どのくらいニーズがあるかも確信できないような施設に大きな投資は出来ない。空き部屋を使ったリノベーションだと低予算で色々なチャレンジができるということだと思うんです。

清水　まちづくりのプロセスはマニュアル化できますが、どのまちにも使える成功パターンはないんですよ。だからいろんなことを試すべき。100個のアイデアがあれば10個ぐらいは生きるアイデアがあるはずです。たくさんのチャレンジができること、小さな初期投資でビジネスがはじめられること、それがリノベーションのよさ。やってダメなら引っ込めりゃいいんですから。高齢化や空き家問題で悩む団地が増える中、リノベーションスクール【13】でいろんなことを試したり、郊外型住宅や団地における問題解決をしていかねばと思います。

第５章

市長や区長など首長の意識を変える取り組みを、リノベーションスクールでスタートさせる。

島原　九州市小倉家守プロジェクト【14】、岩手県紫波町オガールプロジェクトなど、民間のみならず自治体からの相談は多いと思います。具体的にプロジェクトに発展する自治体とそうでない自治体はどこに差があるのでしょうか。

清水　これは行政ではなく、担当者に拠るところが大きい。僕を訪ねて来る人は、それぞれの地域経営課題を、リノベーションまちづくりで解決したいと考えている人たちです。いろんな自治体の方が来訪されるのですが、様々な事例について些細なことまで詳しく聞きこむ勉強熱心な人ほど実行しないのが常でして（笑）。慎重すぎてリスクを先に感じすぎるのかもしれません。「とにかくやってみよう！」と元気で勢いのあるタイプが、部署や上司を巻きこみプロジェクト化するケースが多い。話を聞いただけでは完全に理解できるわけがなくて、やってみて初めて理解できるものだと思います。

島原　ザ・官僚タイプは、事が進みにくいわけですね。これを読んだおっちょこちょいな役人の方は頑張ってほしいですね（笑）。

清水　そうそう。おっちょこちょいで、いつも外をふらふらして、まちのことはよく知っているけれど役所にはほとんどいないようなタイプがいい（笑）。先日、リノベーションスクールの公務員コースを実施したのですが、20～30代の世代が多くて、驚くことに３分の２が自費参加。彼らは、部署はもちろん公民が横断的に取り組むことがまちづくりには重要だとわかっているので、全員がすぐに仲良くなってね。これは地方自治体だけではなく国の官僚の人たち、また民間の人たちも同じです。若い世代は、頭が柔軟でやる気がある人が、日本全国にたくさんいるんですよ。

島原　空き家問題ひとつとっても、リノベーションしてその空き家が埋まればOKではない。空き家問題は地域問題に他なりません。福祉や雇用や消費を横断して考えていくべきなので、従来の縦割り行政では解決しませんよね。

清水　その通りです。不動産の課題解決もあれば雇用や介護福祉、子育てに関係しているかもしれないし、それらの都市・地域経済課題を解決しないと何もならない。そういったことも若い世代はすでに分かっているのですが、彼らが主導権をもって具体的な政策担当になるには時間がかかりすぎます。かといって、いま決定権を握っている世代に意識を切り替えてもらうのは容易ではありません。そこを打破する足掛かりになればと、市長や区長など首長を対象にしたリノベーションスクールを開催しようと思っています。若手と首長をセットにしたら面白いかと。

島原　それはいいですね。首長はもともと民間人なので、ビジネスマインドや市民感覚に長けている人が多くて理解もあるのでは。また首長発信のリノベーションまちづくりが成功し実績をつくることで、それが国の政策になる可能性が高くなりますね。しかし地方の地場不動産業者の意識は、残念ながらまだまだ再開発事業にあるように見えます。

清水　時代が変わったのに、いまだに終わった世界を追い求めているというか。再開発事業には補助金出ることがエンジンになってしまっています。実態を伴っていない形だけの投資をしたところで、テナントが入らないと維持管理費が大変になるのは目に見えている。

島原　そうすると新しいチャレンジも生まれない。

清水　投資の失敗が新たな投資を抑制するのは当然です。富山市のコンパクトシティ化【15】にしても、スクラップア

【11】昭和42年、高度経済成長期の住宅需要に応えるため、大規模な計画市街地として整備された大阪府堺市と和泉市にまたがる郊外型ベッドタウン。
【12】ブルースタジオ専務取締役の大島芳彦氏。中庭を複数の建物が共有する「うめこみち」や８棟の木造住宅をリノベーションした街角再生プロジェクト「大森ロッジ」（共に大田区）など。
【13】2011年８月から北九州市で開校しているリノベーションを通じた都市再生手法を学び実践する場。清水氏がスクールマスターを務める。
【14】清水氏がプロジェクトを担う公民連携で取り組む北九州市小倉におけるリノベーションまちづくり。
【15】公共交通を軸としたコンパクトなまちづくりを富山市は目指している。コンパクトシティとは、都市の郊外化を抑制して都市の中心部に様々な施設をコンパクトに集中させたまち。

ンドビルドでしょう。

島原　再開発については地方創生の意味もあると思いますが、税金が出るという不安もあります。

清水　地方創生はほとんどの自治体にとってこの１年間の総合戦略の主体になると思われますが、それは結局１年間のロスを生み、そこにまた意味もなく補助金が投入されることに他ならないと僕は思っています。時代は大きく変化しているのに、モノを観る目、時代を捉える感性が鈍い人たちが多すぎる。その中で、今回の都市評価調査のような「あなたも人間でしょ」という五感に対する問いかけには大賛成です。こういう入り口がマーケットを変える視点ですし、なぜ政治家や官僚がこの視点を持たないのかと疑問に思います。地方都市においてもインフラ整備はほぼ終わりストック過剰な状態だからこそ、リノベーションという手法で人間的で魅力あるまちづくりを目指して欲しい。感性・ソフトを重視した都市政策につながる指標が重要だと思います。この調査結果が、新たな指標としての提案になれば画期的ですよね。多方面からいろんな意見が出てもいいし、この指標を元にした政策がとられると面白いんじゃないかと期待します。

島原　ありがとうございます。清水さんの「まちにダイブせよ」【16】のお言葉通り、昼も夜もダイブし続けてきたことが、この都市評価調査へとつながりました。センシュアス・シティが増えていくように、まちづくりに関わる人たちには、ぜひとも参考にしていただきたいですね。

清水　でも、異性に見とれた、路上でキスした、なんて設問があるのはすごいね（笑）

島原　それもまちの魅力ですから。［了］

【16】「まちにダイブせよ」　社会変化を自分の身体に吸収するためには、まちに出てまちと人を観察する必然性があるという、清水氏ならでは表現。

11

官能都市を感応する
——データを超えて

「場所と物語」
石神夏希

1980年東京生まれ。劇団「ペピン結構設計」を中心に劇作家として活動。
空き家や商店街を使った演劇上演、横浜や北九州、高松などで地域に根ざしたアートプロジェクトを手がける。
また建築やまちでの暮らしに関するリサーチ・執筆・企画など、「場所」と「物語」を行き来しながら活動している。

はじめに

自分の感受性くらい
自分で守れ
ばかものよ

（『自分の感受性くらい』／茨木のり子）

本報告書は「センシュアス・シティ」とは果たしてどのようなものか、都市がセンシュアス—官能的であるためには何が必要か、といった観点から調査と考察を行ってきた。

しかしあるものの美しさはそれを「美しい」と感じる人間がいなければ成立しないように、センシュアスな都市はそれを知覚する身体がなければ成立しない。つまり“私のまち”がセンシュアス・シティである以前に、そこに暮らす“わたし”の感受性（センシビリティ）が重要であることは疑いようもない。むしろ、本来は十分にセンシュアスな要素を持っている都市に対して、私がそれを感じとれていないばかりに、その価値を認識できていない可能性すらある。

では私の感性は、私の五感は、私の身体は果たしてどれほど研ぎ澄まされているのだろうか？ 本レポートの目的はこうした問題意識を出発点に、「都市の官能性」よりむしろ「都市に対する感応性」に焦点を当てることである。

もうひとつ本レポートの関心は「都市計画」の次に来るべき方法論はいったいどのようなものか、という議論にある。「まち／づくり」という言葉は今後も有効なのか。私たち（本報告書の筆者たちと読者たち）は今「センシュアスな都市」という評価のものさしを新たに言語化し、共有しようとしているが、もしも今後これらが役立てられ、日本の都市を変えていく可能性があるとすれば、それはおそらく本報告書に提示された８指標32項目をひとつひとつ具現化す

ることではない。むしろ私たちに求められるのは一見、別々の事柄に見えるそれらの事柄をつなげ、有機的に統合する力ではないか。

そしてその“統合する力”とはすなわち、まだ見ぬまちの姿を「想像する力」なのではないか、と筆者は考える。

都市計画にもまちづくりにも、まちを想像する力が必要だ。それは、今さら声高に言うようなことではないかもしれない。だが「想像力」は往々にして現実の身体的行動とは切り離され、頭の中だけで起こることだと捉えられがちだ。だが当然ながら思考は身体活動の一部であり、思考と五感と身体はつながっている。

よく言われる例として「レモンを口の中に入れたと想像してみてください」というものがある。想像によって引き起こされる身体反応は「思考―五感―身体」の連鎖反応を私たちに実感させる。

レモンが教えてくれることは、私たちの身体は実際に体験したことと、想像力によって体験したこととを区別できないということだ。そしてそれに感応して生まれる「きざし」（反応）にこそ、人間の創造力の源泉があるのではないだろうか。

想像の力について、もうひとつ過小評価されがちなことは「想像された体験は共有できる」という点だ。個人の頭の中で思い描かれた空想や妄想が体験を通して誰かと共有された時、私たちは「共に想像する」ことが可能になる。もちろん脳と脳を直結しない限りは、厳密にまったく同じ電気信号を共有することはできないかもしれない。だが私とあなたの間で、ある可能性、ある世界、ある都市を共に想像することは可能だ。むしろそれを可能だと前提するところからしか、「都市」について語ることはおそらくできない。人類はこれまで何千年もずっと、そうやって社会をつくってきたはずだ。

目の前の現実をより官能的にしていくために必要なのは、体験を想像する力と、想像を感応する身体なのではないか。そしてそれらを取り戻す（もしまちから官能性が失われているのであれば、私たちの身体からそれが失われている可能性が高い）方法のひとつとして、本レポートでは「演劇」というフィールドからいくつかの事例を紹介し、考察してみたい。

なぜ演劇か。後出しのようで恐縮だが、それは筆者が演劇作家だからだ。だが一方で、筆者は演劇やアートを通じて、これまでいくつかの都市でリノベーションを軸とした「まちづくり」や「まちを活性化する」プロジェクトに携わってきた。そしてそれらの経験を通じて、両者の間に多くの共通点と、お互いに与え得る多くの示唆があることを実感してきた。

そして何より、演劇には「体験を想像する力」と「想像を感応する身体」の両方がある。今後の「都市計画」や「まちづくり」の現場にセンシュアス・シティや「都市が官能的であるかどうか」という評価軸が取り入れられるのだとすれば、演劇のもつ力を、たとえばまちづくりの現場や都市計画の策定、あるいはそれ以前の、都市に暮らす人々の意識や身体に影響をおよぼすこと―センシュアス・シティに対する感応性をより高めることに役立てることができるのではないだろうか。

本レポートでは、演劇のフィールドから特に「都市」や「まち」に関わろうとする国内外の演劇プロジェクトを紹介したい。いずれも2015年5月に筆者が参加したマニラ（フィリピン）の演劇祭「KARNABAL Festival 2015」で出会った最新のプロジェクトである。主催者やディレクターは20代が中心の、これからの発展が期待される若いフェスティバルだ。そして先駆的かつ実験的なパフォーミング・アーツを生み出す場であると同時に、「ソーシャル・イノベーション」をテーマとして掲げる【1】意欲的な芸術祭である。フィリピン国内の作家のみならず、オーストラリア、アメリカ、日本、韓国などから招聘されたアーティストたちが渾然一体となり、2週間にわたってさまざまなワークショップ、プレゼンテーション、ディスカッション等が行われた。

本レポートではKARNABALで出会ったプロジェクトの中から、フィリピン、オーストラリア、日本の事例を紹介する。そして必要に応じ、筆者自身が手がけたプロジェクトでの体験も交えつつ考察を加える。特に筆者が深く関わる「リノベーションまちづくり」の観点から考察を加えることで、センシュアス・シティの実践を目指す人にとって少しでも役立つものになることを願っている。

【1】公式サイト（http://karnabalfestival.com/）参照：“KARNABAL Festival 2015 is a pioneering contemporary and alternative creative laboratory for performance and social innovations in the Philippines.”

CASE 01

来るべき革命のリハーサル

『Gobyerno（ゴビエルノ）』

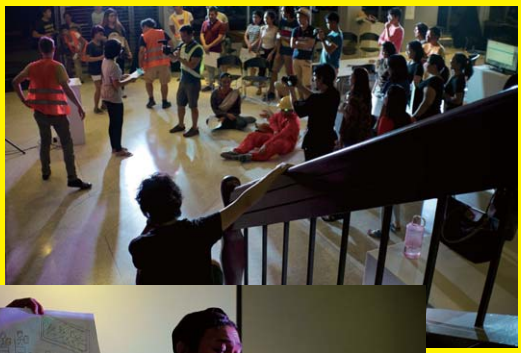
Sipat Lawin Ensemble

急成長する都市で

Sipat Lawin Ensemble（シパット・ロウウィン・アンサンブル。以下SLE）はフィリピンの首都マニラで活動する劇団だ。メンバーはいずれもまだ20代で、その多くが高校・大学で芸術や演劇の専門教育を受けた若きエキスパートたちである。

彼らの作品は実験的で、劇場内や演劇というジャンルにとらわれない。椅子に座った観客に向かって舞台の上から演じて見せる、といった一般的な形式であることはあまりない。彼らの作品はむしろ、アーティストと観客との間でインタラクティブに発生するコミュニケーションそのものであったり、社会的な機能として演劇に何ができるのかと問うような「できごと」であったりする。

彼らが立ち上げた演劇祭『KARNABAL Festival 2015』はまさに、急成長と格差拡大の只中にあるマニラという都市に対する意欲的な問いかけだ。彼らはアーティストでありながら、プロデューサー、キュレーターとしてこの企てを仕掛ける「首謀者」なのだ。



上演のたびに更新され続けていく

本作のタイトルにもなっている『Gobyerno（ゴビエルノ）』という言葉はスペイン語由来のタガログ語で、英訳すればGovernment、すなわち政府を意味する。2015年はじめに韓国でプロトタイプ（原型＝試作品）が上演され、同年5月にマニラで初演を迎えた。今後も国内外各地で上演と試行錯誤を続け、あるいはそれぞれの社会状況や時代の変化を反映しながらブラッシュアップされていく予定だ。こうした常に未完成で（ただし完成度が低いことを意味しない）現在進行形の過程であり続けるような作品のありようを“work-in-progress”（ワーク・イン・プログレス）という。

このプロジェクトは都市計画、社会学、ガバナンス、食文化などさまざまな異なるフィールドの専門家たちと協働しながら進められている。1〜2年以内には各地での上演記録をウェブ上にアーカイブし、世界中から参照できるようにしたい、とSLE芸術監督のJK Anicoche（ジェイケイ・アニコチェ、以下JK）は話す。

ワークショップ形式の演劇

マニラ版『Gobyerno』はフィリピン大学構内の美術館、ヴァルガス・ミュージアムのロビーにて２日間にわたって上演された。

来場者たちは「観客（audience）」ではなく「参加者（participants）」と呼ばれる。彼らには観客席にリラックスして座り「鑑賞」する代わりに、彼ら自身の意見を集約した社会変革のパフォーマンスを即興的につくり上げ、それを演じることが求められる。その様子は映像作家によって撮影され、最後には全員でその「映画」を観るという体験型の演劇だ。

作品はディスカッションを中心としたワークショップ形式で進行する。参加者たちはいくつかのチームに分かれ、各チームに1名ずつのファシリテーター（俳優、劇作家、演出家がつとめる）が参加者たちの意見を引き出しつつ、議論をドライブさせていく。プログラムも1日目は「理想の政府」、２日目は「理想の都市」をテーマに、大きく異なる内容で行われた。

撮影：Jordan Prosser

参加者たち自身が演じる映画

1日目は現在のフィリピンの社会状況や政治について、参加者たちが疑問や不満を話し合うところから始まった。ポストイットに書き出したそれらを分類して絞り込み、今のフィリピンの、何を、どのように変えていきたいのか、というビジョンを参加者全員で練り上げていく。ここまでは、まちづくりの現場で行われる住民参加型のワークショップにも似ている。

だが、流れはここから転調する。これから実際に社会が変わる様子を参加者全員で演じ、それを映像作品化することが告げられるのだ。参加者たちには「速報を伝えるニュースキャスター」「現場レポーター」「デモをする市民たち」「大統領」といった役柄が割り当てられ、それぞれのシーンをどのように演じる（perform）か話し合い、準備する時間が与えられる。

筋書きはこうだ。ニュース番組に突然、速報が入る。現場レポーターによって届けられるデモ隊の姿とシュプレヒコール。それを受け、大統領は国の制度を改める演説を行う。だがそれでも市民は満足せず、デモ隊からはさらなる要求の声が上がる。再び制度改革を宣言する大統領。それが数回繰り返され、彼らの望む変革が実現されたところでカット、クランクアップ。

編集はなく、映画はその場ですぐに上映される。さっきまでカメラの前で演じていた参加者たちはここで初めて客席につき、彼ら自身が演じた「革命」を追体験するのだ。

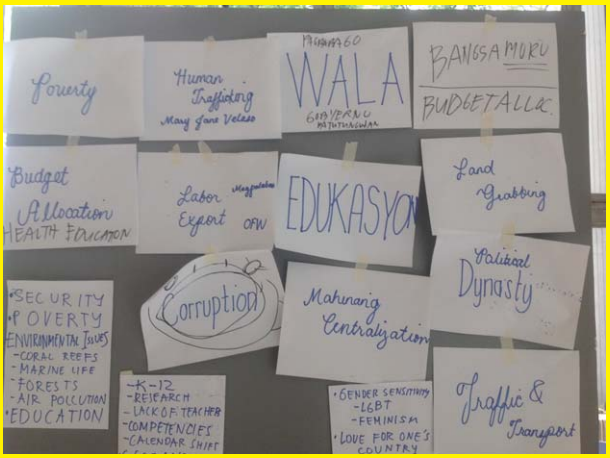
「理想の都市」を擬似体験する

「理想の都市」をテーマにした２日目は３つのチームに分かれ、一面をクラフト紙で覆った大きなテーブルを囲んで行われた。ざっくりした地形が描かれたそれに、今の都市に足りないもの、あってほしいものを（時にはイラスト入りで）書いたポストイットを自由に貼り付けていく。

３つの地図が埋まったところでテーブルが合体され、巨大な「理想の都市」が出現する。参加者たちは１日目と同じく「ニュースキャスター」「理想の都市に住むまちの人」「エンディング曲」といった役柄に振り分けられ、それぞれのシーンをつくる。カメラが上空から地上へ、まちの人の暮らしにクローズアップすると、ポストイットに描かれたイラストに合わせて参加者たちが自分で考えたせりふを話す。

そして、上映。カメラは朝、目覚めたばかりの「理想の都市」を鳥の目線でめぐる。まちの喧騒を織り込んだ即興のエンディング曲と手書きのエンドロールが流れると、客席から熱のこもった拍手が沸き上がった。

写真提供：KARNABAL Festival - Media Team



「革命のリハーサル」としての演劇

この作品の構想は2013年にメルボルンで、JKと、２つ目の事例で紹介する劇作家、David Finnigan（デイヴィッド・フィニガン）との意見交換を基に生まれた。それはアーティストである彼らにとって、芸術と社会とがどのように相互に作用し合えるのかという模索であると同時に、2016年に開かれるフィリピンの国政選挙を強く意識したものだった。

JKはフィリピン大学の学生だった頃、社会運動に関わっていた時期がある。彼は常に「システムを（倒すとまでいかないとしても）いかに変えることができるか」に関心を持っていたが、当時は議論を重ねるだけで、具体的な行動には至らなかった。そんなある日、彼はイギリスの小説家・美術評論家であるジョン・バージャーの著書を通して“革命のリハーサルとしてデモや抗議は必要だ”という言葉に出会う。社会を変えるために、自分には何ができるか。演劇人として彼が見出した答えは「革命のリハーサルとしてのパフォーマンス（Performance as rehearsal for revolution）」だった。

JKは「アートがただ“人々に気づきを与える”だけでは満足できなかった」と話す。演劇を通して彼が挑戦しているのは、市民のアイディアや意見を体感できるかたちで実験（test）し、社会に対してやってみせること（perform）だ。そこでは何度でもやり直すことができるし、よりよいかたちを模索することができる。革命はきっと、もっとワーク・イン・プログレスであるべきなのだ。私たちの社会が常に現在進行形の過程であるように。

CASE 02

ベストな未来を想像する

『Best Festival Ever：How To Manage A Disaster』

Boho Interactive

科学と演劇？

Boho Interactive（ボーホー・インタラクティブ、以下Boho）はオーストラリアの首都キャンベラを拠点に活動する劇団だ。2006年、彼らは科学者たちとコラボレーションして人々の暮らしや未来に関わる科学知識を使った演劇をつくり始め、それを“サイエンス・シアター”と名付けた。彼らはゲーム理論、ネットワーク論、システム論（複雑系）の枠組みを使った4つの作品を経て、本作『Best Festival Ever（ベスト・フェスティバル・エヴァー）』【2】に辿り着いた。2012年にプロトタイプを発表、翌2013年にメルボルンで初演を迎えて以来、ロンドンやストックホルムを経て、2015年にもキャンベラやシンガポールで上演される。前後するが本作は観客（参加者）を巻き込む方法において、CASE01の『ゴビエルノ』にも影響を与えている。

最高の音楽フェスを襲う洪水

Best Festival Ever、つまり「最高の音楽フェス」。この作品は15〜30人の参加者たちが大きなテーブルを囲み、ボードゲームの仕組みを使って、野外会場で3日間開催される音楽フェスティバルをプロデュースする（テーブル上で！）というものだ。

スポンサー選びから予算管理、バンドのラインナップ、会場設営、電気や交通といったインフラ計画、そしてコンサートの運営まで、すべてを参加者同士が話し合いながら決定していく。パフォーマーはいない。登場人物としてステージマネージャー、地元のミュージシャン、そして初めてこの会場にやってきた来場者たちという3つの視点が設定されており、それぞれの立場（役割）から考えることが求められる。

上演ごとに参加者の顔ぶれは違うので、フェスの内容も毎回変わる。だがそこには大まかな「物語」があらかじめ用意されている。

あらすじはこうだ。自然に囲まれた野外会場で、音楽フェスが開催されている。バンドのラインナップも上々だし、来場者も大勢やってきた。ところが突然の洪水が会場を襲う。参加者たちは（登場人物として）事態に対応しなければならない。人々を助け、羊や森林といった動植物を守り、洪水が去った後は彼らの安全を確認・確保しなければならない。そして災害を乗り越えて初めて「最高の音楽フェス」は最高潮のうちに幕を閉じることができるのだ。

【2】以下で紹介動画を見ることができる。 https://vimeo.com/111031213

考えるツールを提供する

このような自然災害（disaster）に備えるため、観客たちにツールとして提供されるのが科学、特にシステム論（複雑系科学）の枠組みだ。複雑系とは世の中のさまざまな事象が相互に関連し合い、作用し合って社会やこの世界の全体を構成している、という考え方である。

こうした知識はまず上演の冒頭で、社会の中で人々や物事がどう関連し合っているかを示す事例や、特別なソフトウェアを用いた世界各地の気候変動モデルを用いて観客に提供される。そして“フェスが終わった後”には科学者によるレクチャーも用意されている。

終演後は参加者たちがワインを飲みながらざっくばらんに意見交換をする時間だ。そこではしばしば、たった今（テーブルの上で）行われた音楽フェスよりも、参加者たち自身の暮らすまちで現在起きている問題（たとえば市民の間で議論の的となっている歴史的エリアの再開発や、コミュニティセンターの建設など）が話題になるという。

おそろしい未来と、ベストな未来

Bohoのメンバーで、このプロジェクトをリードするDavid Finnigan（デイヴィッド・フィニガン、以下デイヴィッド）は、サイエンス・シアターを始めたきっかけとして、自身の生まれ育ったキャンベラで2003年に起きた深刻な干ばつと水の利用制限を振り返る。年間降水量が少なく時には夏の気温が40度近くまで達するオーストラリアでは、極端な乾燥による砂漠化や森林火災が深刻な問題となっている。

それまでデイヴィッドは科学に関心を持ったことはなかった（ただし、彼の父は雲や風を研究する科学者だった）。だが自身の体験から気候変動に興味を持って本などで調べ始めた時、自分がそれまで何も知らなかったこと、おそらく周囲の人々も知らないであろうこと、そしてこのままでは遠からぬ未来に大変なことが起こるであろうことを知って、愕然としたという。

Bohoと科学との関係性をよく表しているのが“we can fight dirty（for science）”という言葉だ。科学はつとめて冷静に事実を伝えようとする一方、芸術には人々の感情を操り、人々を動かす力がある（だからこそ時に戦争や政治と結びつき、プロパガンダに利用される危うさもはらんでいる）。彼らは、それがある意味ではフェアでないことも承知している。

だが実際、アンフェアなのは誰なのか。メディアは気候変動についての知識を正しく、あるいは十分には伝えていない。真実を語ろうとする科学者たちは攻撃される。遠慮していては、間に合わなくなるかもしれないのだ。デイヴィッドは「自分たちはアーティストとして科学者には言えないことを言えるし、わからないことは“わからない”と素直に言える」と話す。それが科学者にはない強みであり、彼ら専門家にとってアーティストと組む意味なのだ、と。

Bohoは世界各地に科学者のネットワークを持ち、彼らと対話を重ねながら作品を制作している。科学者たちの知識やアイディアのうち、どれを採用するかはアーティストに委ねられる一方、シナリオについては数ヶ月かけて科学者たちのチェックを受けながら改訂を重ねる。専門家の言葉をデイヴィッド自身も含め“ふつうの人”たちにわかりやすく伝えることも、彼らの仕事だ。

またデイヴィッドは「気候変動や環境問題に直接言及しないこと」を意識したという。観客たちはあくまでゲームを楽しみながら、「最高の音楽フェス」を実現することに集中する。だがそこに「自然」という“理不尽な”登場人物が介

入してくることで、ドラマが生まれる。そのときそれはどんな風に見えて、どんなにおいがして、どんな音がして、どんな風に感じられるのか。そして、自分は何を選ぶのか。参加者たちは自分を取り巻く世界について、あるいは未来について“当事者として”考える必要に直面するのだ。

「最悪のシナリオ」と「ベストな未来」の両方をリアルに擬似体験すること。想像力の研ぎ澄まされた身体で自分の暮らす世界に視線を戻した時、そこにはこれまでとは違った景色が開けているはずだ。

写真提供：Boho Interactive

CASE 03

まちを「再想像」するセンス

『FUNPARK』

Paschal Berry／Blacktown Arts Centre

まちを蝕む「ネガティブなイメージ」

シドニー中心部の西約40〜50㎞に位置する町Bidwill（ビドウィル）、そしてビドウィルを含むMt. Druit（マウント・ドゥルイット）というエリアは、シドニーを州都とするニューサウスウェールズ州で最も貧しい地域【3】の一つだ。かつて労働者のまちとして60〜70年代に低所得者層向けの公共住宅が大量に建設されたが、2009年の失業率は州平均5.9%に対して20.1%。9割以上の住民が生活保護【4】を受けているともいわれ【5】、犯罪や暴動、違法薬物やアルコール中毒といったネガティブなイメージがつきまとう。

ビドウィルには商業施設が極端に少ない。約15年前にスーパーマーケットが建設されたものの、テナントが入らないまま事実上の閉鎖が続いており、駐車場は空っぽのままだ。そのためこのまちでは果物や野菜といった生鮮食品を買うのが難しく、牛乳を手に入れるために子どもでさえパブに買い物に行かなければならない。学校の運動場には校舎の割れた窓ガラスが散らばったままになっていて、安全に遊ぶこともできなかった。

出典：FUNPARK（https://getfunparked.wordpress.com/gallery/）

生まれ育ったまちで

毎年1月に行われるシドニー最大の芸術祭「SYDENEY FESTIVAL」のプログラムのひとつとして、このまちで初めて『FUNPARK（ファンパーク）』というアートイベントが行われたのは2014年のことだ【6】。立ち上げたのは、このまちで生まれ育った女性キュレーター。彼女にとってこのまちはメディアの伝えるようなネガティブな場所ではなく、子供時代の楽しい思い出がいっぱい詰まった場所だった。だが時代の変化とともにコミュニティの結びつきは希薄になり、荒廃も進んだ。「あの頃のビドウィルをもう一度取り戻したい」と考えていた彼女は、かつてマウント・ドゥルイットに遊園地があったことを思い出した。そして、まちの人たちの手で、まちの人たちのための遊園地―ファンパークをつくろう、と思い立った。このタイトルはちょっとした皮肉でもある。なぜならビドウィルはおそらくシドニーでもっとも楽しくない(un-fun)と同時に、もっとも楽しさ（fun）を必要としていた場所だからだ。

メイン会場は、空っぽのスーパーマーケットの駐車場。そこに20〜25人ほどのアーティストと地元の住人約150人が集まり、さまざまなワークショップやイベントを催した。子どもたちのダンスあり、おじいちゃんおばあちゃんの歌あり、高校生たちの演劇あり、ロックオペラあり、映像作品あり、夜になると光り輝くネオンのインスタレーションあり。子どもたちによるフラフープのパフォーマンス【7】は大成功を収めた。イベントが開催された3日間、ビドウィルは約1500人もの来場者でにぎわった。

自分が主人公になれる場所

フィリピンで生まれ、11歳で家族とともにオーストラリアへ移住したPaschal Berry（パスカル・ベリー、以下パスカル）は、『ファンパーク』のキュレーターのひとりだ。俳優・劇作家であり、ビドウィルを含むブラックタウン市の中心部でアートセンター【8】のパフォーマンス・キュレーター（舞台芸術の学芸員）として働いている。彼は特にオーストラリアの先住民であるアボリジニのコミュニティに関わるプロジェクトを企画した。

ヨーロッパ人の入植以前、マウント・ドゥルイット周辺はダルグ部族というアボリジニの居住地だった。現在、オーストラリア国内で最もアボリジニ人口が多い都市である。

パスカルが最初にしたのは、教会の慈善組織が毎週行っている地域の人々の夕食会に通うことだった。やがて顔なじみになり、彼らとさまざまな話をするようになった。そしてパスカルは、夕食会で彼らが食事をするプレート（お皿）にひとりひとりが自分自身を表現する絵を描いて焼き上げるプロジェクトを企画した。夕食会の参加者たちは”自分らしい”あるいは”自分だけの”お皿で食べることを楽しみ、それまで口の重かったアボリジニの高齢者たちが自分たちについて話し出すきっかけにもなった。

約1年間かけ彼らと過ごしたパスカルが『ファンパーク』で手がけたのは、会場内にテントを立て、アボリジニのお年寄りたちが過ごす彼らの特別な居場所をつくることだった。運営はフェスティバルスタッフではなく、地域住民の5人の女性たちに任された。

イベントらしい演し物は特にない。ただしディナータイムには20人分の招待チケットを用意し、一般来場者をテントに招いて手づくりの料理を振る舞った。器はもちろん自分たち自身で絵を描いたお皿だ。そして彼らと来場者たちは一緒に食事をしながら、さまざまな話をした。

普段は治安が悪く「夜は一人で通ってはいけない」といわれている半地下通路では日没後、地元で育った映像作家による、地元住民たちのドキュメンタリーフィルム【8】が上映された。観客たち―地域の人々はスクリーンの中に友人や知人の姿を見つけ、盛大な拍手を贈った。

撮影：Joshual Morris for Blacktown Arts Centre

スーパーマーケットが再開

イベント終了後、まちには大きな変化が起こった。ひとつはコミュニティのリーダーたちから行政やアートセンターに対して、さまざまな意見や要望が出るようになったこと。「それまで彼らが主人公として、彼ら自身がしたいことをして、シェアしたいことをシェアする場所がなかった。彼らのために特別な場所を用意すること、彼らの自意識を高めることが大事だった」とパスカルは話す。

もうひとつは、イベントの成功と地元住民の要望の高まりを受けてスーパーマーケットが再開し、食料品が買えるよ

うになったことだ。従業員としてビドウィルの住民たちも雇用された。残りの空きテナントではアーティスト・イン・レジデンス【10】も行われ始めているという。

エリアに対するセンスを刺激する

パスカルはコミュニティと対話し、まちをよりよくしていくためにアーティストが介在すべきだ、と考える。このプロジェクトを進める上で彼が大切にしたのは「人々のエリアに対するセンスを刺激すること」だ。たとえば木も生えていない、車も止まっていないスーパーマーケットの駐車場を「空っぽな場所（empty space）」ではなく「平和な場所（peaceful space）」と読み替え、それを強調するようなイベントや作品を置いてみる。パスカルは「大切なのは目の前の現実を再想像（reimagine）すること。何かを変える必要はない。あるがままの姿を読み替えるだけで住民にとっては発見がある。それが“演劇的”ということだと思う」と話す。

このプロジェクトは3〜5年計画で進められ、いずれはパスカルたちキュレーターの手を借りず、地域の人々自身が企画運営できるようになることを目指している。『ファンパーク』の先に彼が見ている未来は、多国籍で多種多様な人々の集まるブラックタウンが、ダイバーシティの先進都市になることだ。

人々が自分のまちに対する想像力を取り戻すこと。それこそ、まちの未来を生み出すもっとも根源的な原動力なのだと、『ファンパーク』は教えてくれる。

【3】日本でいえば区や町に近い、suburb（サバーブ）という行政区域
【4】Centrelink payments.日本の社会福祉事務所にあたる組織、センターリンクからの金銭的援助
【5】http://www.abc.net.au/news/2014-02-07/bidwill-a-suburb-in-crisis/5240962
【6】以下でイメージビデオを見ることができる。https://youtu.be/LNHwMb84su4
【7】以下で映像を見ることができる。https://youtu.be/dTNPrBT3fhU
【8】ブラックタウン・アーツ・センター。公式サイトは以下。www.artscentre.blacktown.nsw.gov.au/
【9】以下で視聴できる。https://youtu.be/UtsBF_VEpQY
【10】滞在制作。アーティストがアトリエやスタジオとしてある場所に滞在（居住）しながら創作を行うこと

CASE 04

まちの物語に感応する身体

『演劇クエスト』

BricolaQ（藤原ちから）

演劇を探す冒険

『演劇クエスト』は不思議な作品だ。観客は劇場に入ることも着席することもなく、受付で一冊の本を受け取る。彼らはその本を片手にまちに出て、本に書かれた選択肢を選ぶことで道の先へと導かれていく。実はこの本は、実際の都市を舞台にした「ゲームブック【11】」なのだ。寄り道も許されているし、いつ止めてもいい。ただし一人で体験することが推奨されており、観客たちは一人ひとり異なる「物語」を自ら紡ぎながら体験（鑑賞）していく。

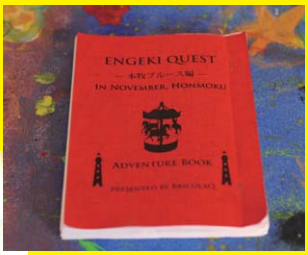
舞台となるまちに用意された俳優はいない【12】。観客たちはただ、そのまちで実際に暮らし、日常を生きている人々と出会う。いわば現実の風景の中に演劇的瞬間をクエスト（探求）し、自ら幻視【13】しようとする冒険の旅なのだ。

まちによって人の顔が違う

藤原ちから氏はもともと演劇作家ではなく、編集者・批評家である。演劇への関わりは批評家として文筆活動やワークショップを行ったり、著書を出版したりと幅広い。演劇クエストもまた藤原氏にとっては、作家としてというより編集者としての視点から生まれたプロジェクトだという。

きっかけは横浜にあるアートスペースからのワークショップの依頼だった。20年ほど暮らした東京から横浜に引っ越して2年が経ち、『演劇センターF【16】』（横浜市黄金町）というアーティストとまちの人たちに開かれたレジデンス・スペースを運営していた頃だった。

ちょうどその頃、立ち飲み屋で懇意にしていた常連客の言った「人は電車で上ることはあるけど、下ることはあまりない」という言葉が心の片隅に引っかかっていた。翌日さっそく京急線の下り電車で三浦半島方面へ向かってみて以来、第一回『京急文月編』は2014年7月、主に神奈川県東部エリアの京急線沿線で行われた。その後、横浜市の本牧エリア（『本牧ブルース編』）や横浜港周辺エリア（『港のファンタジー編』『横浜トワイライト編』）で上演され、現在は兵庫県の城崎温泉、フィリピンはマニラ（『マニラ夢の迷宮編【14】』）、ドイツのデュッセルドルフなど、海を越えて作品制作が進行中だ【15】。



横須賀の立ち飲み屋まで遊びに行ったり、仕事場として金沢八景駅前の古びた喫茶店に通ったりするようになった。

そこには東京にはない「濃い顔」があった。東京の演劇シーンに物足りなさを感じていた藤原氏は「足りないのはこの顔だ」と感じたという。だから演劇クエストの最初の動機は「京急に乗せて誰かを連れて行きたい」ということだった。だが、どのようにそこまで人を連れて行くのか。そうして思いついたのが、子どものころ夢中になった「ゲームブック」だった。

コミュニケーションを生み出すメディアとして

『演劇クエスト』は単独プレイを推奨していると同時に、コミュニケーションを生み出すメディアとしても設計されている。

『京急文月編』では少なくない数の観客（初対面を含む）が本に登場する三浦海岸駅前のとあるモツ煮屋に集合して酒を酌み交わす、さらには大宴会に発展するという事態が起こった。これは『演劇クエスト』が重視する「蓋然性」が功を奏した好例だ。観客の行動を完全にコントロールすることはできないし、都市において何と出会うかを完全に把握することはできない。だが、“面白いことが起こりそうな場所や機会”は存在する。そうした蓋然性＝確率を高めることで、まちで「演劇」や「物語」が生まれる可能性を高めているのだ。

また多くの観客に利用されているのがツイッターのハッシュタグだ。まち中に散らばった観客たちのつぶやきがリアルタイムで共有され、パラレルに進むいくつもの物語の存在が、自分が今ここで体験している物語を相対化する。それは都市の、この世界のありようそのものでもある。第二回『本牧ブルース編』では終演時刻があらかじめ予告されており、17時にどこで夕陽を見るか、ということがそれぞれの「エンディング」として設定されていた。ツイッターのタイムライン上には一人ひとり異なる、さまざまなエンディングがあふれた。

また第二回から観客たち自身が自分の辿ったルートや体験を振り返る「冒険の記録」のアーカイブも始めた【17】。中には写真にキャプションまでつけた、壮大・かつ詩的な「物語」を送ってきた人もいる。

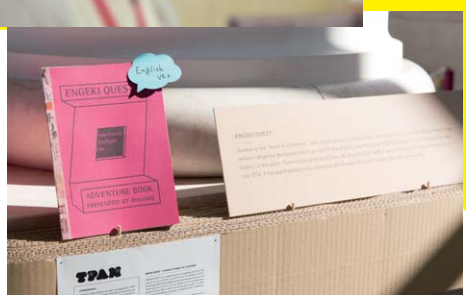
作家が物語を用意しなくても、人には自分で物語をつくる能力や志向性がある。『演劇クエスト』は、人々の中に眠る「物語をつくる力」を引き出す仕掛けでもあるのだ。

編集するようにまちを歩く

藤原氏が編集者として都市に関わるのはこれが初めてではない。2000年代前半から下北沢で友人たちと一軒家をシェアして暮らしていた藤原氏は、当時持ち上がっていた下北沢駅前の再開発計画に違和感を持った。反対運動をしている知人たちもいたが、「安全安心なまちづくり」という論理に対抗できる言葉は十分ではなく、手続きの不備を指摘する戦略をとらざるを得なかった。下北沢というまち独特の猥雑さや味わいを肯定できるロジックがなかったのだ。

そこで当時、出版社に勤めていた藤原氏は自分なりの運動として、仲間たちとともに『路字』というフリーペーパー

◀藤原ちから氏



【18】をつくるようになる。編集長である仲俣暁生氏の「変わりゆく町の中で、足下から考える」という創刊の辞が象徴するように、とにかく足を使って取材し、それを言葉にしていった。

「人は電車で上ることは多いが下ることは少ない」と教えてくれた友人は一年前に亡くなった。金沢八景の喫茶店ももうじき再開発でなくなる予定だ。たとえば『演劇クエスト』を体験した人が、まちをそれまでとは異なる視点で再発見する。そうした視点を持った人たちが都市計画や再開発の意思決定の場に入っていくことで、まちを多様な魅力の交差する場にしていけるかもしれない、と藤原氏は考えている。

いいにおいのする方へ

もうひとつ『演劇クエスト』に影響を及ぼしているのが、かつて都市計画のコンサルタント事務所で働いていた経験だ。前職での経験を頼りに経理で入ったものの、やがて「書く」ことで頭角を現した藤原氏は、コンサルタントである上司のゴーストライターとしてまちのリサーチをするようになる。

その土地で発行されているあらゆる地図を集め、地形を把握し、とにかくしらみつぶしに歩いた。地図を頼りに歩くわけではない。どちらに行くと面白いものがあるのか、自分の嗅覚を頼りに進む。

まちを徹底的に歩き、分かれ道では「いいにおいがする方へ」進むのは『演劇クエスト』のリサーチでも変わらない。自分の感覚を研ぎ澄ませると同時に、俯瞰的な視点も忘れないよう心がける。特に重視するのは地形だ。山や谷といった地形に沿って人の集まりやすい場所が自然と生まれ、宿場町などがつくられるように、地形と人の流れは密接に関わっている。

土地の歴史ももちろん調べるが、とらわれすぎない。そのまちは今生きている人たちがいる場所で、今生きている人たちに会うことが大事だと考えているからだ。

写真提供：BricolaQ

見えない水脈を掘り当てる

こうしたまちの体験の仕方を「見えない水脈を掘り当てる」と藤原氏は表現する。見えない水脈。それは「エートス」といわれたり、「アウラ」といわれたり、「ゲニウス・ロキ（地霊）」と呼ばれたりもする何物かだ。いずれにせよ都市には「それ」が感じられる場所と、感じられない場所とがある。だが「『演劇クエスト』ができないまちはないと思う」と藤原氏は話す。

あらゆるまちに「演劇」が、「物語」が眠っているのだ。それを引き出せるかどうかは、観客自身のセンシビリティ（演劇クエスト的に言い換えれば「好奇心と幻視能力」）に委ねられている。と同時に『演劇クエスト』を通じて、観客たちは都市に対する新しい身体感覚を開かれる。たとえ自分の

暮らすまちであっても、まるで初めて訪れる場所のように出会い、知覚し、把握する。目に見える景色の向こうに流れる見えない水脈を探り当て、その音にただ耳を澄ます。そのとき、まだ見ぬセンシュアスなまちが観客の中に立ち上がるのだ。

【11】読者の選択によって物語の展開と結末が変わる、ゲーム形式の本
【12】第一回の『京急編』ではごく少数の俳優がまちに紛れ込んでいたが、第二回目以降は俳優を用いていない。ただし開催される都市によっては今後、俳優を使う場合もあり得る
【13】『演劇クエスト』を語る上で重要なキーワードのひとつとしてヴァルター・ベンヤミンが近代都市を語るために用いた概念「遊歩者（フラヌール）」があるが、紙幅の都合で割愛する。詳しくは『パサージュ論』を参照のこと
【14】マニラ編は現在のところゲームブック方式ではなく、映像作品のかたちをとっている。以下で動画を見ることができる。https://youtu.be/uV1q9NxhNx0
【15】http://bricolaq.com/engeki-quest/
【16】http://tcf-project.net/
【17】観客たちから寄せられた冒険の記録は、以下で読むことができる。http://engekiquest.blogspot.jp/
【18】以下でPDFをダウンロードできる。http://www.big.or.jp/~solar/roji_contents.html

まとめにかえて

官能都市はどこにある？

まちの官能性とはなにか

まちと付き合うことは、人と付き合うことと似ている。まちは建物の集積である以前に人の集積なのだから当然といえば当然だが、やはりまちにも「性格」があり、さらにいえば「身体性」とでもいうべきものがある。“身体性”という言葉がピンとこないようなら、「からだ」でも構わない。ひとりひとりのからだが違うかたちをしていて、違う手触りをもっていて、違うにおいがするように、まちもひとつひとつ違うかたちをしていて、ザラザラしたりすべすべしたりしていて、そのまちにしかない独特のにおいがする。なめてみれば、そのまちにしかない味がするはずだ。

そのにおいや味を、あるいはその「まちとなり」（人となり、のイントネーションで）を感じとる力のことを「感受性」や「感応性」と、このレポートでは呼んできた。そして「官能都市（センシュアス・シティ）」とはそういった「まちとなり」を――そのまちにしかないかたち、におい、味といったものを素直に発揮している都市のことなのではないだろうか。

それを「色気」と表現する人もいるだろうし、もっとシンプルに「個性」と表現することもあるだろう。ただ確かなのは、（繰り返しになるが）そのまちにいる人間にそれを感じとる力があって初めて、都市の官能性というものが立ち上がってくるということだ。

たとえば安全で、安心で、清潔で、便利なまち。それはまちを「使う」ためには都合がいいかもしれないが、まちとともに「生きる」と考えると、少々気味が悪い。多少乱暴かもしれないが「まち」を「人」と言い換えてみると、その気味の悪さが感じられると思う。

もちろん、危険で汚いまちの方がいいというわけではない。ただ、自分に都合のいい要素以外は切り捨て「使いやすい」まちにしていくことが、まちで生きる、あるいはまちとともに生きる私たちにとって、本当に幸せなことなのだろうか。

「まちの魅力を見つける」という態度にも罠がある。それは人にたとえるならば「脚がきれいだからミニスカートを履いた方がモテるよ」とアドバイスするようなものではないか（くだらないたとえで申し訳ない。もう少しだけ我慢していただきたい）。それはそれで間違ってはいないかもしれないが、「モテる」は第一印象でたくさんの人を惹きつけやすいということに過ぎない。そのまちで長く暮らしていくには、もっと本質的なところでまちの個性を認めた方が、まちも人も幸せなのではないだろうか。その個性は必ずしも「魅力」や「いいこと」ばかりではないかもしれない。だが人は、おいしいものや美しいものばかりに惹かれるわけでもない。

まちを家族のように思う人もいれば、まちと友人のように付き合う人もいるだろう。だがいずれにせよ、まちを生きているものだと思うなら、「人と思って接してみる」というのも、まちの官能性を引き出すひとつの方法かもしれない。

オルタナティブな「今ここ」

ここまで4つの事例を紹介してきた。いずれも「想像力」と「体験」を通して参加者たちの感覚を刺激し、これまで眠っていた感受性を引き出す仕掛けをもったプロジェクトである。

ここでいう感受性とは、目の前の現実の向こうにオルタナティブな可能性を見出す力、とも言い換えられる。その

とき見える「オルタナティブな現在」こそ、今のまま進んだら辿り着くであろう未来とは別の、もうひとつの未来を開くカギなのではないだろうか。

興味をもった人はぜひとも、実際に作品を体験してみていただきたい。CASE04の『演劇クエスト』は今後も国内外で開催される予定だし、CASE01の『ゴビエルノ』も2015年12月に来日を検討しているという（2015年7月末時点で確定した情報ではないため、SLEのウェブサイトなどで確認していただきたい）。CASE02の『ベスト・フェスティバル・エヴァー』も世界各国で上演されている。その気になれば日本への招聘も可能だろう。

CASE03の『ファンパーク』だけは特定のまちに根ざした、かなりサイト・スペシフィックなプロジェクトであるので、現地で体験するほかはない。だが（宣伝めいて恐縮だが）筆者が北九州市小倉の魚町サンロード商店街で2014年に企画・実施した『Fantastic Arcade Project（ファンタスティック・アーケード・プロジェクト）』【19】は、偶然ながら非常に近いコンセプトをもったプロジェクトだ。

ファンタスティックなアーケード商店街

これは、老朽化のためアーケード撤去の決まった小さな商店街で、撤去前のアーケードを舞台に行われた。地元のアーティストと地域外のアーティストがまちの人たちと関わりながら、さまざまなワークショップやイベント、作品づくりを行うというアートプロジェクトだ。

商店街で育った人たちにとって、アーケードは子ども時代の思い出のつまった遊び場だった。それを「古いから」「危ないから」といったネガティブな理由で撤去してしまうのではなく、“閉鎖が決まった遊園地の最後の日に、もう一度だけ灯りをともすように”楽しくてきらきらした、アーケードが主役になる時間をつくりだせないか。実際に何かを変えることよりも、今ここにある商店街を「ファンタスティック！」と捉え直すところから、もっと楽しい商店街をつくっていけるのではないか、というコンセプトだ。

実施時期も『ファンパーク』とほぼ同じだし、イベント規模は異なるものの、どちらも空きテナントを抱えたショッピングセンターと商店街という共通点もある。『ファンパーク』のキュレーターであるパスカルと「同じことを考えている人間がいた」と驚いたのだが、国は違えど大きな時代の流れを共有していることを感じる。

目の前の景色の中に、官能都市は眠っている

そしてこれら以外にも、都市やコミュニティに関わる演劇のプロジェクトで、参照すべき事例はさまざまにある。たとえばシンプルなコンセプトを世界各地の都市に持ち込み、現地での綿密なリサーチを経てその土地に合わせた形で作品を立ち上げていくベルリンのユニット、リミニ・プロトコル【20】の作品群。あるいは取手の団地を「ホテル」として読み替え、住民たちの手で実際に一日限りのホテルをオープンさせる『サンセルフホテル』などを手がける北澤潤【21】の作品も非常に演劇的だ。

これらすべてを“演劇”と呼ぶことが正しいのかどうかはわからない。ただいずれも“演劇的”であり、演劇のもつ“ある力”を用いていることは間違いない。

それがいったいどんな“力”なのかは、このレポートを最初から読んでくださった人にはわかっていただけるのではないか。そしてその“力”は、これから「官能的な都市計画」や「官能的なまちづくり」にたずさわる人たちにとっても、きっと役に立つはずだと思う。

官能都市とは、物理的な街路や建物の集積のことでも、そこで起こっている物事だけを指すわけでもない。「○○市」や「○○町」のように区切られたエリアのことでもない（その地名がある種の官能性を伴うことはあるが）。

わたしの中に眠る感応性が目覚めたとき、見慣れた風景は官能都市として立ち現れる。ありとあらゆる都市に、官能性は眠っている。それを引き出すのは、「自分の感受性」なのだ。

まずは目の前の景色をありのままに受け止め、味わい尽くそうとする身体と想像力が、よりよい都市、よりよい未来をつくる原動力になる。本レポートと報告書が、その一助となることを願ってやまない。

自分の感受性しだいで、目の前の景色はもっと楽しくなる

【19】https://www.facebook.com/FantasticArcadeProject
【20】http://www.rimini-protokoll.de/website/en/
【21】http://www.junkitazawa.com/

Epilogue

都市にはもっと官能が必要だ

HOME'S総研 所長 島原万丈

夜になるまでのひとときは橋のたもとの安酒場ですごすことにしてある。
赤や黄や黒のビニール紐で編んだ椅子が舗道にだしてあるので、
それにもたれて一杯の酒をゆっくりと時間をかけてすする。
昼でもなく夜でもないこの時刻には何か新しいことのありそうな、
あてどない希望がグラスにも、灰皿にも、並木道のざわめきにも感じられる。
（開高健『夏の闇』新潮社）

センシュアス・シティとは何か

「アクティビティ、空間、建築 ― この順序で」【1】と、都市計画が考えるべき最優先事項にアクティビティを据えるヤン・ゲールは、「人間の次元」を都市デザインの基本単位にすべきだと訴える。人間の次元とは、人間の身体や感覚に則した空間尺度であり、徒歩の移動を前提とし、歩行者の目線の高さを最も重要なスケールとする。このヤン・ゲールの主張の根拠には、「街の最大の魅力は人」という都市に対する理念がある。だから「街は、人びとが歩き、立ち止まり、座り、眺め、聞き、話すのに適した条件を備えていなければならない」、そしてそこへの近接方法として「これらの基本的活動は、人間の感覚器官や運動器官と密接に結びついている」と官能の重要性を強調する。

知る限り前例のないやり方 ― 動詞で都市を評価すること―を試みた今回の調査プロジェクトのコンセプトを「センシュアス（＝官能的）」としたのは、まさにこのヤン・ゲールの言葉に頼るところが大きい。「センシュアス・シティ調査」は、その都市に住む人びとがその都市の中で経験する、関係性と身体性にかかわるアクティビティの総量によって都市の魅力度を可視化することに挑戦した。

関係性と身体性という評価軸は、いくらSNSが生活の隅々まで浸透しようとも、すべてをネットによって置き換えることは出来ない、「人が生身の身体で、都市に暮らしている」という状況をリアルに掬い取る選択肢によって構成されている「センシュアス・シティ＝官能的な都市」とは、人間的で豊かなアクティビティが発生する都市のことである。

あらためて、センシュアス・シティ・ランキングのトップ10の顔ぶれを振り返って、官能的に魅力ある都市の条件について考えてみたい。

1位　東京都文京区	5位　大阪市西区	9位　東京都品川区
2位　大阪市北区	6位　東京都台東区	10位　東京都港区
3位　東京都武蔵野市	7位　大阪市中央区	
4位　東京都目黒区	8位　石川県金沢市	

総合ランキングトップ10には、東京都文京区の1位を筆頭に、いわゆる「住みたい街ランキング」では不動の1位の吉祥寺を擁する武蔵野市が3位に入り、目黒区、台東区、品川区、港区の東京都の6都市がランクインした。大阪市は北区の2位を筆頭に、西区と中央区もトップ10内に顔を並べる。

東京23区と大阪市中心部の区がトップ10のうち7つを占めているが、単純に都心ほどランキングが高いというわけではない。千代田区・港区・中央区・渋谷区・新宿のいわゆる東京都心5区では、港区が10位に入ったものの他はいずれもトップ10圏外である。横浜市の中でのトップは13位の保土ケ谷区で、横浜駅やみなとみらいがある西区は50位にも入っていない。

三大都市圏以外の地方都市では、8位に食い込んだ金沢市をはじめ、静岡市（12位）、盛岡市（14位）、福岡市（17位）、仙台市（18位）、那覇市（19位）が健闘した。より多い人口を持つ名古屋市や札幌市は50位以内には入っていない（もちろん、区部ごとに調査をしていれば、いくつかの区は上位にランキングされた可能性はある）。

では、センシュアス・シティとはいったいどんな都市だろうか。本書27p～84pのアンケート調査の分析から要点を抜粋し、再度整理しておく。

【1】『人間の街：公共空間のデザイン』鹿島出版会、2014年

1. センシュアス・シティは、住民を幸福にする

まず、センシュアス・シティは居住者の幸福度や居住地への満足度が高いということが確認できたのは、本調査全体の意義を示すうえで重要である。全134都市をランキング上位から25%（34都市）、中位50%、下位25%と区分し、8指標の偏差値の合計値であるセンシュアス度スコアと、10点満点でたずねた、「いまの地域に住んでの幸福度」と「いま地域に対する満足度」との相関をみてみると、いずれの指標でもセンシュアス度の下位より中位、中位より上位の都市のほうが住民の幸福度や満足度が高い。2つの指標と総合センシュアス度の相関係数を計算すると、どちらも0.4を大きく上回った。

相関係数は、−1（完全な逆相関）〜+1（完全な相関）の範囲で分布し、今回のようにアンケート調査で採取したカテゴリカルデータ（n段階の尺度データ）の場合は、0.4以上あれば強い相関があるとみることができる。つまり、都市のセンシュアス度が高ければ高いほど、その都市の住人の幸福度や満足度が高まるという相関が認められるということである。生活利便性や治安、雇用環境、学区や福祉など、通常の都市評価で組み込まれる変数を考慮しないセンシュアル・シティ・ランキングでこのような結果が得られたことは、ヤン・ゲールのいう人間の次元での評価＝官能的な評価が、都市にとっていかに重要な視点であるかを裏付ける。

ちなみに、東洋経済の『住みよさランキング』と重複する調査対象都市については、今回の調査で得られた「幸福度」と「満足度」のスコアと、東洋経済のランキングの総合スコアとの相関係数を計算した。その結果は「幸福度」が-0.016、「満足度」が-0.035だった。少なくとも本調査の結果に基づく限り、東洋経済のいう「住みよさ」と住民の「幸福度」や「満足度」との間には、まったく相関がないという結果である。（78p〜81p参照）

2. センシュアス・シティは多様性に富む

都市にある場所（都市の中の名詞と言い換えることができる）として設定した「自宅から気軽に行けるエリアに、どんな場所・施設があるか?」という質問で、ランキングの上位25%と中位50%下位25%とを比較すると、センシュアス・シティの場所的な条件として多様性というキーワードが浮かぶ。「小さな居酒屋や酒場が集まった横丁」、「個人経営のこだわりのカフェ・喫茶店」、「有名な高級レストランや料亭」、「トレンドな雑貨屋やセレクトショップ」、「セレクトの良い古着屋やアンティークショップ」、「活気のある商店街」が「ある」と回答した割合は、上位グループでは中位・下位グループよりもいずれも10ポイント以上高い。センシュアス・シティには、個人または中小事業者が経営する小さくて個性的な商店や飲食店が多いのである。横丁や商店街のようなジブリ的な原風景が残っている場合も多い。（68ｐ〜69p参照）

よく大手資本のチェーン店が都市をつまらなくする存在としてやり玉にあげられるが、センシュアス・シティにチェーン店

が少ないというわけではない。「大手チェーン店の居酒屋」「大手チェーンのコーヒーショップ、ファーストフード」は、中位グループ・下位グループと較べても上位のグループではむしろ多い。重要なのは、チェーン店もあるが個性的な小規模な商業も同時に元気であるという状態である。この点は、商業施設などアメニティの多様性がまちを魅力的にすると明らかにした清水千弘氏の分析（96p～104p）と整合するものである。

センシュアス・シティでは、そこに暮らしている住民にもまた多様性がみられる。センシュアス・シティの住人は、中位グループや下位グループの住人に比べて、自分が住んでいるまちを、一般的には敬遠されがちな若い単身者や外国人や性的マイノリティが暮らしやすいと評価している。

小規模で個性的な商業を支えるのは、単なる人口の絶対量ではない。様々多様な商業が生きていくには、多様な価値観や趣味趣向をもった多様性の高い人口の塊が必要なのだ。

センシュアス・シティには、多様な動機・目的・価値観・趣味趣向を持つ人びとが、それぞれ一定程度以上の密集をしており、またその多様性を受け止める多様な商業がある。住民からすれば、まちで時間を過ごそうとした時に幅広い選択肢があり、もし自分が人とは違う個性を持っていたとしても、まちのどこかに心地よい居場所が見つけられるということである。

3. センシュアス・シティは、ジェイコブズの４原則を満たす

多様性を誇るセンシュアス・シティには、空間的な特徴をいくつか見出すことが可能である。都市の状態（＝都市の形容詞）をたずねた質問の回答でまず目立つのは、「住宅、オフィス、商店、飲食店が狭いエリアに混在している」、「入り組んだ小さい路地が多い」、「古い建物と新しい建物が混在している」、「街の歴史を感じる風景、街並みが残っている」が中位・下位のグループに対して特徴的に突出している点だった。まっすぐで広い道路、スーパーブロック、スクラップアンドビルドで建てられたタワーマンションという、再開発的な都市空間とは異なる景観、むしろ再開発前のまちのジブリ的な風情を想像することが出来る。また郊外ニュータウンにも、このような雑多な風景はみられない。大月敏雄氏が語る「雑味のあるまち」（122p～130p）という魅力的な都市の定義を裏付ける結果でもある。

さらに、センシュアス・シティはコンパクトである。「必要な場所、行きたいところがコンパクトにまとまっている」、「クルマがなくても生活に不便がない」、「自転車での移動が快適」の各項目に当てはまると回答した割合は、中位グループと下位グループでは差がないが、上位グループで顕著に高い。（70p～71p参照）

ジェイン・ジェイコブズは、綿密な都市観察から都市に多様性を生み出す次の４原則を見出した。ヤン・ゲールら現代の先進国の都市論は、ジェイコブズの業績を基本的なコンセンサスとして共有している。

第１に、混合一次用途の必要性：地区が、最低２つ以上の機能を果たすこと

第２に、小さな街区：街区は短く、街路や角を曲がる機会が頻繁であること

第３に、古い建物の必要性：古さや条件が異なる各種の建物が混在すること

第４に、密集の必要性：十分な密度で人がいること

そして、このすべてを満たすこと。

今回の調査で明らかになったセンシュアス・シティの特徴は、概ねジェイコブズの４原則を満たしている街区が多い、と言ってもいいだろう。50年以上前のニューヨークで発見された大原則は、現代日本の都市の実態においても確認することが出来るのである。

郊外の不安、都心の憂鬱　―官能的な視点から

センシュアス・シティ・ランキングの下位25%には、いわゆる郊外ベッドタウンエリアの区部の多くが含まれる。下位25%の34都市中30都市は、首都圏の郊外部と大阪市の外縁部の都市で占められている。インターネット調査のサンプル数の制約から細かく調査が出来なかったが、すべての都市を区単位で調査していれば、おそらく他の大都市圏でも同様に郊外のベッドタウンエリアは低い順位になったと思われる。

下位25%にあたる100位以下の都市群について確認すると、センシュアス度の8指標とも全般的に偏差値が低いことがわかる。微差ながらあえて傾向をあげるとすれば、「共同体への帰属」と「食文化が豊か」が相対的に低い。だが決定的な弱点というわけではない。要するに、都市でのアクティビティが全体的に少ないのだ。

パタン・ランゲージで有名な都市計画家のクリストファー・アレグザンダーは、都市を分析するために、「ツリー構造」と「セミラチス構造」というモデルを用いた【2】。図1の左側がセミラチス構造で、右側がツリー構造である。

図としてみれば、セミラチス構造が混沌としてあるのに対して、ツリー構造は整然と秩序だっている。セミラチス構造では、都市を構成するエレメントが互いに重なり合いながら複雑なつながり関係を持つ。対してツリー構造は、エレメントは全体を分割した一部として存在し、エレメント間の結びつきはロジカルでシンプルだ。「20個のエレメントからなるひとつのツリーでは、高々20番目のサブセット（エレメントとエレメントの組み合わせ：筆者注）は19のサブセットをもつにすぎない。一方、同じ20個のエレメントからなるセミラチスは100万通り余りのサブセットをもち得る」（前掲書、223p）と示し、その複雑さゆえにセミラチスは安定しているとアレグザンダーは都市の多様性の本質を説明したのである。

これはジェイン・ジェイコブズが発見した都市の普遍的原理―「都市にはきわめて複雑にからみ合った粒度の近い多様な用途が必要で、しかもその用途が、経済的にも社会的にも、お互い絶え間なく支えあっていることが必要だということです」（前掲書、30p）―　を数学的に理論化したものと言ってもいいだろう。アレグザンダーは「現実の都市はセミラチス構造であり、セミラチスとしなければならない」と主張し、ツリー構造の都市を作ってしまう近代的都市計画のゾーニングを批判した。

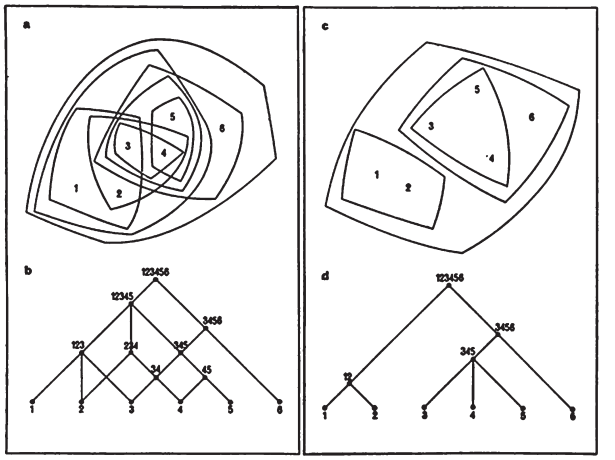


図1　セミラチス構造（左）とツリー構造（右）（クリストファー・アレグザンダー「都市はツリーではない」より）

アレグザンダーが「人工都市」と評したように、郊外ベッドタウンはまさに人間が「ツリー構造」で計画した空間である。大規模ニュータウンが典型的であるが、商業エリアと住宅エリアはゾーニングで明瞭に区切られ、住宅エリアには年齢・家族構成・職業などにおいて同質の属性をターゲットにした住宅が無数に並ぶ。商業施設は駅前と広い国道沿いのロードサイド店舗か巨大ショッピングモールに集約され、物販も飲食も大手資本のチェーン店が占める割合が高く、多様性の源泉となるバラエティに富む小規模な事業者が少ない。要素が少ないだけでなく、街区はそれぞれ居住、消費と単一の機能があてがわれ、人々のアクティビティと場所の関係性や人と人の出会い方は単調になりやすく、思いもかけなかった、というような偶発的な状況が生まれにくい。

地域がいっせいに高齢化すると、商業が衰退しやがて商店

【2】『形の合成に関するノート／都市はツリーではない』鹿島出版会、2013年

の撤退が始まる。早い時期に開発された郊外ニュータウンで既にみられる状況は、消費や娯楽のアクティビティの多くをショッピングモールに依存している、郊外の近未来に不吉な影を投げかける。

買い物難民化といわれるような生活利便性の低下については、宅配サービスなどの新業態がニーズを埋めてくれるかもしれない。それよりも心配なのは、曲がりなりにも郊外生活者のアクティビティを発生させている商業施設が衰退してくると、人々が家の外へ出かける動機は減り、人と人との触れ合いは少なくなり、都市を感じる機会が少なくなる、という悪循環に陥るということである。その状況は、ショッピングがインターネット通販に置き換わっていくことでも加速するだろう。巨大な商業施設への依存度が高ければ高いほど、撤退の影響は大きい。

改めて強調しておきたい。アクティビティの総量を偏差値化したセンシュアス度と居住地への満足度や幸福度との間には強い相関関係がある。関係性と身体性の活動総量が減ると幸福度が下がるのである。今後ますます大きな社会課題となる高齢化による郊外ベッドタウンの問題に、アクティビティの観点からの問題意識も書き加えておくべきだろう。

一方、都心には都心で、やはり官能的な観点から指摘しておくべき不安要素がある。

三大都市圏を中心に大都市の都心部で、都市再生や木密解消や中心市街地活性化など、折り重なる各種都市政策の中で再開発が促進されている。その方法は、立地のよい場所であればあるほど、総合設計制度を活用した高層化という手法が取られる。デベロッパーはそれをコンパクトシティと呼ぶが、高層ビルによる再開発は、ジェイコブズも指摘したように、その計画思想において郊外のニュータウン開発となんら変わるところがない。

商業・ホテル・オフィス・住居など多様な用途の混在をうたってはいても、それは超高層建築物の中にゾーニングを縦に積み上げただけの、機能的にはまったくのツリー構造なのである。それぞれのゾーンの境界線はセキュリティで厳密に区分され、異なる用途の利用者がご近所さんとして豊かなコミュニティを築くことはない。地下駐車場に高級外車が並ぶレジデンス棟に住む億万長者、お上りさん的観光で足元のショッピングモールに遊びに来た庶民、オフィス棟で働く外資系企業のサラリーマン、高級ホテルに投宿した外国人旅行者。彼らが飲食フロアで酒を酌み酌み交わしたり、ショッピングフロアで世間話をしたり、そんなシーンはあまり想像が出来ない。タワーマンションでは高層階の富裕層と低層階の庶民との断絶、時には対立も指摘されている。

最近の大規模マンションの中には、敷地内に24時間営業のスーパーや保育所も併設したものある。極端な例だと、駅から一度も外へ出ることなくエントランスに直結し、エレベータの上下だけで実質的に生活が事足りてしまう。まちや他の住民とほとんど関わりを持たない暮らしも可能だ。先に述べた官能的な経験が少なくなりがちな郊外のニュータウンと同じ構造の不安がそこにはある。

誤解のないよう強調しておかなければならないが、再開発や超高層がすべて悪だなどと主張をするつもりはない。HOME'S総研の中山が別項（86p〜94p）で分析するように、センシュアス度と利便性や効率性は必ずしも矛盾するものではない。防災性の向上も、中心市街地の活性化も、本来それが意図するところにおいてはなんら否定する要素はない。

単純に再開発という手法や、超高層というビルディングタイプそのものが問題なのでもない。マンハッタンのミッドタウンの5番街あたりは摩天楼といわれる超高層ビルだらけでも、歩いて楽しいという点では世界でも指折りの官能都市だ。人気のミート・パッキング・ディストリクトにあるチェルシー・マーケットは再開発されたショッピングモールだが、元のナビスコの工場の建物をリノベーションで再生させ、増殖した高感度な飲食店やショップ・ギャラリーと一体となって、精肉工場や倉庫のまちだったエリアの記憶を個性として魅力に変えている。

東京でも再開発後の丸の内は、無機質なオフィス街だった以前と比べ明らかに華やかになった。工場跡地や埋立地など広大な更地の再開発では、超高層化は事業的に合理的であるし、居住者の利便性を考えればショッピングモールも必要だろう。それが交通至便な立地ならば、住宅市場で人気を集めるだろう。なんといっても、世界一の官能都市と思われるパリは、強大な権力によるスクラップアンドビルドの再開発によって作られた都市である。なので、再開発を十把一絡げに批判するのは妥当ではない。

しかしながら、全体としてみれば、もとのまちの個性や立地特性に関係ない均質な再開発ビルやマンションが手当たり次第に増殖し、都市から官能性を奪いつつあることは厳然とした事実である。どこでもかしこでも敷地をスーパーブロック化し、規制緩和で超高層を建て、駅前ならアプローチはペデストリアンデッキ、規模が十分に大きければ足元にショッピン

グモール、というワンパターンだ。このようにして東京都心部でも近郊でも地方都市でも、スクラップアンドビルドによってコピーアンドペーストされたような風景が増殖している。

問題は、周辺環境との調和への配慮にあると考えている。典型的な例は、代官山ヒルサイドテラスと表参道ヒルズの違いだ。また、同じ超高層ビルでも六本木ミッドタウンと六本木ヒルズや虎ノ門ヒルズでは、敷地と通りの一体感はまったく異なる。赤坂サカスと渋谷ヒカリエや渋谷マークシティでは、駅前に対する態度がまるで違う。それらの違いは素人目にも明らかだ。

超高層ビルは、たった1つの建築物で小さな都市に匹敵するほどの規模を持ち、周辺エリアの環境を一変させてしまうほどの強大な力を持っている（図2）。もっと小規模なマンションでも、商店街のまち並みに深刻な一撃を与えることもある。それでも、六本木や渋谷のように周辺に再開発ビルを軽く凌駕する商業集積があるエリアならば、再開発ビルの絶大な圧力にもまちは耐えられるだろう。再開発ビルの中に一流のコンテンツを揃えることができれば、観光名所的な存在として既存のまちとの相乗効果を生むかもしれない。しかし、武蔵小山や三軒茶屋のようにさほど大きくない私鉄沿線の駅前を根こそぎ再開発してしまうと、小さな建物群や猥雑な商業が作り出していた既存のまちの匂いや雑味は漂白され、まちのエートスは一切合切消し去られてしまうことになる。そして、駅前の界隈性の相当部分は、再開発ビルの中で縦にゾーニングされたツリー構造に取り込まれ、路上のアクティビティは単調化する。雑味のない巨大空間へのリプレイスで、まちの官能性はおそらく相当深いダメージを負うだろう。

写真提供／中谷幸司

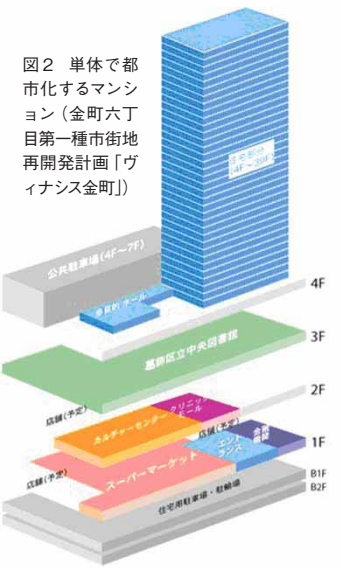


図2　単体で都市化するマンション（金町六丁目第一種市街地再開発計画「ヴィナシス金町」）

現在予定されている再開発計画をすべてやり遂げた頃には、品川区がセンシュアス・シティ・ランキングで今の位置にいられるかどうか、かなり疑わしい。その頃には、ごく平均的な消費者たちはもう、ららぽーとの縮小版や六本木ヒルズの劣化コピーに消費空間としての魅力を感じなくなっているのではないだろうか。

都市のジレンマ ― 工学的に「正しい」は本当に正しいか？

批評家の東浩紀氏は、下北沢の再開発を残念に思う気持ちに個人的には共感しつつも、再開発によって均質化していく都市の現状に対して、これは現代社会の必然だと諦観する。

「こういう話では、街の個性が市場主義で覆われて消滅した、という図式が立てられることが多いんだけど、僕はむしろここでは、街の個性が衝突している対象は、ポストモダンの多様性の論理だと思うんです。1990年代の秋葉原がそうだけど、たしかに、ある特定の趣味の共同体しか受けつけない街作りをやるならば、面白い街はできる。けれど、その街をどう改良するかと言われたら、いくらそれが面白くても、現代ではその特殊性を伸ばそうとは言いにくい。ポストモダン社会は多様な人間集団の共生を公準としている。したがって、街には老人も子どももこられなくてはならないし、いろいろな

ひとが楽しめらければならない。だとすれば、やはり清潔で安全な『人間工学的に正しい』街区を作るしかない。そう考えたら、あとは細部に金をかねるかどうかくらいで、全体としては似たような街ができるに決っている。」（東浩紀・北田暁大『東京から考える－格差・郊外・ナショナリズム』、2007年、NHKブックス、194p）

それぞれ異なる価値観がそれぞれ等しく尊重され、不特定多数の平等を原則としなければならない現実の都市政策では、突出した非平均の特徴を掬い上げることが難しい。出来れば皆から支持されるものを目指し、最低でもあまり苦情が出ない計画が良しとされる。決して相容れることが出来ない意見が等価で対立する時に妥協的な落とし所の合意を得るには、工学的な「正しさ」は非常に強力なツールである。東氏の主張を平たく言うと、こういうことになるだろう。都市の現実を的確に言い当てていると思う。公園など禁止事項だらけの公共空間は、不特定多数の平等の力学を象徴的に露呈している。

同時に日本の都市は、別の厳しい現実にも直面している。日本創成会議が発表した「消滅可能性都市」の衝撃は記憶に新しい。人口減少問題検討分科会の試算にもとづき、20～39歳の女性人口が2010年からの30年間で5割以下に減少する自治体は消滅の可能性があるとして、全国の自治体をランキング形式で発表した、いわゆる増田レポートである。それによれば、全国で1800の自治体のうち49.8%にあたる896の自治体が消滅可能性都市に該当し、東京23区でも豊島区がリストに入った。これが地方自治体の危機感を共通認識という形でまとめあげ、政府の地方創生政策を大きく後押しすることになった。

2005年の国勢調査で初めて日本の人口減少問題が広く認識されてから、すでに10年が過ぎようとしている。中長期的には首都圏ですら人口減少は避けられず、状況は徐々に厳しくなる。人口が減るまち減らないまち、捨てるまち救うまちの、過酷な選別と競争が始まるだろう。地方都市郊外でのショッピングモールを起点とした住宅地開発や都心の駅前タワーマンション開発の背景には、自治体間での人口と雇用の争奪戦という切実な動機が働いているのである。

都心部における再開発事業も、郊外におけるショッピングモール誘致と宅地開発も、マーケティング的に表現すれば、いずれも全体の市場パイが縮小して行く中でのシェア争いの側面がある。そのような市場環境にあって、他所のまちと同質化していくまちづくりは、非常にまずい打ち手であることを指摘するために、多くの言葉は必要としない。

マーケットをセグメンテーションして、利益率や成長性を勘案し狙うべきターゲットを設定すること。そのターゲットを奪い合う競争相手に対して自分のポジショニングを定め、ターゲットに響く強みを磨くこと。非常に大雑把に言えば、古典的なマーケティングがまず考えることは、この2点だ。

いま都市の現実は、平等と競争のジレンマに股裂き状態になっている。ところが、現実に走る都市計画では、前者の論理が圧倒的に優位に置かれている。

重要なのは、工学的に「正しい」やり方が、マーケティング的には「誤り」になる場合も多々あるという認識である。それどころか、「正しさ」が時に衰退した都市にとどめを刺す恐れすらある。特徴のないまちは他の多くの競争相手の間に埋もれて、誰にでも分かりやすい物差しで測ることが出来る、より便利なもしくはより手頃な住宅地へ、より大きくより新しいモールに人を奪われ沈むだけだ。広域集客のために整備された交通インフラが、人口と消費の流出を後押しするというのもまた皮肉な現実だ。これからの都市計画には、平等なバランス感覚と同時に、高度なマーケティングセンスが求められる。

東氏の議論がそうであるように、往々にして陥りがちなのは、平等か個性か、平均か非平均か、という二項対立で問題を設定してしまうことである。東氏が衝突していると分析している個性と多様性は、本来は同じ状況を違う言葉で表現しているだけで、互いが互いの存在を必要とする。多様性とは異なる個性の人々がいることであり、多様性を背景にしてはじめて個性が成立する。それと同時に忘れてはいけないのは、個性は非個性を必要とするという統計的原理だ。偏差は大量サンプルの正規分布の平均があるから意味を持つのである。

ジェイコブズは「『非平均』の量はどうしてもかなり小さいものですが、活気ある都市には欠かせません」（前掲書、469p）と言う。なるほど、吉祥寺がいかに個性的な都市とはいえ、武蔵野市として統計的に分析すれば、その横顔は東京の住宅地の平均値から大きく逸脱はしていないだろう。ハモニカ横丁をはじめとする多くの個性的な商業空間、井の頭公園。それらが占める面積は武蔵野市全体の面積からすればごく一部にしかすぎない。しかし確かに、それらを抜きにして吉祥寺を語ることができないくらい、吉祥寺の個性と

魅力を生み出している。

つまり都市というものは、多数と少数、平均と非平均の両方があって都市なのであり、どちらか一方だけでその都市を語ることは出来ない。わたしたちが都市を考える時には、工業製品を見るような見方で、非平均を不良品として排除するようなことはしてはいけないのだ。

人にせよ暮らしにせよ、住宅でもビルでもお店でも、多くの平均的な要素の集まりの上に、あまり多くない非平均があり、非平均がまちに個性と活気をもたらしているのが都市の実態である。非平均だらけで多数の平均がなければ都市はカオスとなり、非平均があまりに少ないと都市は無個性になる。ツリー構造の郊外ベッドタウンや再開発ビルのもうひとつの問題は、非平均的な要素の少なさであろう。

工学的な「正しさ」の裏側

東氏は秋葉原を例にあげるので、「特殊性を伸ばそうとは言いにくい」という断定に妥当性があるように感じる。場所を武蔵小山の暗黒街や三軒茶屋の三角地帯や新宿のゴールデン街に置きかえても、同様な印象を受けるだろう。昼間から酒臭い怪しい人がいるような、猥雑で危険な場所なんて！ そのような意見は容易に想像できる。

一方、閑静な高級住宅街がその環境を守ろう、もっと良くしようと言えば、反対意見は少ないように思う。実際、大きなお屋敷が相続で分割され建売の狭小住宅が作られることに対しては開発業者が悪者にされる。低層の住宅地のきわに巨大なマンション計画が持ち上がると、反対運動が起こる。「サブカル都市下北沢を守れ！」は「高級住宅地・青葉台を守れ！」と同じだと東氏も認めるように、猥雑な横丁も、閑静な高級住宅地も、整然とした郊外ニュータウンも、湾岸エリアのタワーマンション群のまちも、特定のライフスタイルや趣味の共同体に支持されていることは間違いない。その特殊性が支持されているという点では、青葉台も田園調布も1990年代の秋葉原と同じである。

あらゆる特徴は特殊なのだ。問題は特殊性ではない。だとすれば、都市計画の思想の中に、「正しい」特殊性と「正しくない」特殊性という、恣意的な線引きがあるに過ぎないのではないか。そのような仮説を立てて問題を眺め直してみることにしよう。

恵比寿ガーデンプレイスや六本木ヒルズをショッピングモール的として、そこに郊外と同じ無個性化の流れをみる社会学者の北田暁大氏との対話を通しても、東氏の諦観は一貫している。

「そもそも人間の安全性や快適さを追求したら、都市風景や建築の可能性はかなり小さくならざるをえない。バリアフリーやセキュリティを考えたら、エスニック・タウンの路地なんて危険でしかたがない。したがって、東京だけでなく、世界中どこでも、似たような幅の道路、似たような店の配置がなされ、似たようなセキュリティへの配慮が見られるのはしかたがない。そういう環境のなか、多様性はヴァーチャルに確保してくださいという話になるのは、不可避のような気がします。」（前掲書188p）

では、不特定多数のみんなのための「正しい」計画は、本当にみんなのためになっているのか、妥協的とはいえみんなが合意できるのか。ここでは工学的な「正しさ」の裏側の事情を考えてみたい。そもそも人間の安全性や快適さが、単純にバリアフリーや電子的セキュリティによってもたらされるなどと脳天気に信じている建築家や都市計画家は、まさかいないだろう。

市街地再開発は、住民みんなの未来や公共性にかかわる事業である。だから市街地再開発計画には多額の補助金が投入される。にも関わらず実態としては、まちの未来にかかわることが出来る地域住民は極めて限定的であるという事実がある。市街地再開発事業の組合は、地権者とパートナーである不動産デベロッパーと、デベロッパーに紐づく都市計画コンサルタントで構成され、それを行政が承認するという形で事業計画が進む。

大抵の場合、最初は勉強会という看板で水面下の議論が重ねられる。様々な根回し・事前交渉などを経て、ソロバンを弾いて、ほぼ形が見えた頃になってようやく説明会が開かれ、既定路線が周知される。近隣説明会を経てディテールの修正はされることはあるが、例え非地権者の周辺住民から反対意見が多く提出されたとしても後の祭りで、いったん走りだした巨大計画が抜本的に見直しされることはない【3】。長年まちの実態を担ってきたテナント店主や賃貸居住者が、基本的な計画の策定口を挟む余地も機会もほとんどない。ましてや店の利用客や外からの来訪者は完全に蚊帳の外だ。

ちなみに武蔵小山の暗黒街では、土地所有者2人、借地権者86人に対して、営業している借家人が130人、居住借家人は54人である。利用者の数は計りようもないが、130人の店主がそれぞれ10人のハードコアな常連客を持っているとすれば、固定客だけでも延べ1300人の計算になる。品川区が実施した近隣住民のアンケートによれば、まちの将来像として超高層マンションが建ち並ぶまちを求めている住民はごく少数だったことはプロローグで述べた通りだ。ここでは、再開発組合の事業収支の8割を占める保留床はデベロッパーが取得し、マンション販売で差益を得る。そしてこのスキームに、高さ制限や容積率などの建築規制の緩和と57億円の補助金が投入される。もし最初のプランがデベロッパーから提出された時に、その是非を巡って近隣住民で住民投票なりワークショップをしたとすれば、仮にそれが多様な意見の妥協的産物であったとしても、横丁を一掃する140mのタワーマンションの開発計画は果たして合意されただろうか。

密集市街地の防災対策には、一体再開発の高層化だけでない手法もある【4】。仮に対象エリアのすべての建物について、耐震改修と不燃化改修のすべての費用を公的に援助したとしても、57億円の補助金の半分程度ですむだろう。駅前の木造密集エリアの防災対策に公共的な意義を見出しうるなら、あながち公平性を欠くとも言えない。

図3　法善寺横丁

大阪のなんば駅付近に法善寺横丁という飲食店街がある。小説『夫婦善哉』の舞台となったことで有名なまちだ。作者の織田作之助は、この横丁を「大阪の顔」だと言って大阪を訪れる友人を案内していたという。水かけ不動尊（法善寺）を中心とする長辺が100mくらいの小さな横丁であるが、かつては寄席が2軒あり多くの芸人にも愛されてきた。ところが2002年、解体途中の道頓堀旧中座で起こった火災が隣接する法善寺横丁の19店舗に延焼し、さらに翌年、復興中だった横丁内の天ぷら屋からの出火でさらに17店舗が焼けた。

建築基準法に則って新築すると、幅員が2.7mしかない路地は拡幅せざるを得ず、もとの風情は失われてしまう。古くからの法善寺横丁の情緒あるまち並みの再興を求める気運が高まり、関西の文化人や芸能人も声を上げ、市民約30万人の署名が集まった。そこで法善寺横丁では連担建築物設計制度【5】を使い、区域全体を1つの敷地として扱い、路地を建物内の通路とし、通路に面する建物を耐火構造にすることで、路地の風情を残しつつ地域の不燃化に成功した。ファサードは従前の原型を尊重しつつ意匠的なブラッシュアップが施された。結果、しっとりとした石畳の路地に質の

【3】この原稿を書いている最中に、新国立競技場の建築計画が白紙見直しになったというニュースが飛び込んできて驚いた。
【4】『密集市街地整備のための集団規定の運用ガイドブック～まちづくり誘導手法を用いた建替え促進のために～』国土技術政策総合研究所資料より
【5】複数敷地により構成される一団の土地の区域内において、既存建築物の存在を前提とした合理的な設計により、建築物を建築する場合において、各建築物の位置及び構造が安全上、防火上、衛生上支障ないと特定行政庁が認めるものについては、複数建築物が同一敷地内にあるものとみなして、建築規制を適用。（国土交通省ホームページより）

高い飲食店が集まり、法善寺横丁は地元大阪の人だけでなく観光客にも人気の繁華街になっている。

2014年の3月の火災で39店舗を焼失した大阪市淀川区の阪急十三駅前の飲食街「しょんべん横丁」では、法善寺横丁を復興させた連担建築物設計制度を使って元の風情あるまち並みを再現する方向で、関係者の議論・調整が続いている。もし武蔵小山の暗黒街に、あるいは三軒茶屋の三角地帯に、市街地再開発計画のプランと同時に、法善寺横丁の例がオルタナティブとして提示されていたら、ポストモダンの不特定多数はどちらを支持しただろうか。

この“たられば”的妄想は、東氏が言う都市を均質化させるポストモダン社会の多様性の倫理・公準というものが、実は政治・行政の中にヴァーチャルに存在している概念にしかすぎないのではないか、という疑念を浮かび上がらせる。実は選択肢の1つにすぎない高層化再開発に、政治行政が工学的な「正しさ」というお墨付きを与え、そこに少数の地主とデベロッパーとゼネコンが商機をうかがうという構図か。いや、不動産経済と建設経済が主導する形で、政治と工学の「正しさ」を利用しているという見方のほうが妥当だろう。2000年ごろからの経緯を振り返れば、経済対策として規制緩和を求める財界の声が“都市再生”の原動力であったことは周知の事実である。

そもそも防災性を高めるためなら、個別の建物の建替えまたは改修でことは足りる。建物の耐震化と不燃化が達成できれば、高層ビルを建てる必要も、路地を広げる必要もない。中心市街地再生や木密解消という名目で道路拡幅と高層ビルへの建替えを要請しているのは、土地の高度利用によって投資マネーを呼び込みたい不動産的動機である。だから、ポストモダン社会の多様性が都市を均質化しているという東氏の主張は、確かにその一面もあろうが、それだけで事態を説明しきるには不十分だ。金融化した不動産が、行政が想定する多様性の倫理・公準と工学的な「正しさ」を従えて、都市の個性を奪っているという側面も強くあることを忘れてはいけない。

もちろん、それで人びとにとって都市がより魅力的になるのなら歓迎である。多様で豊かなアクティビティが発生し、人と人の繋がりが促進されるものであればいい。しかし、今回の調査で明らかになったセンシュアス・シティの横顔を振り返ると、日本の大都市の未来について、期待よりも懸念のほうが大きい。

日本の都市計画の大家・蓑原敬氏は、金融資本に翻弄される現代の都市開発のイメージについて、こう語る。「世界的な金融資本が金を回さなければいけない。そうすると、利潤を生む投資をつくらなければいけない。だからニューヨーク、ロンドン、東京など特定のところに不動産投資をしていく。（中略）しかし、東京がよい例ですけど、巨大な集中投資をすると、地方が疲弊するだけでなく、東京の別の場所は空き室がどんどん出てきて腐っていくんですよ。資本としては、儲かるところに資本を投入するのでしょうが、その結果、誰が幸せになったのかは、非常に疑問ですね」（蓑原敬他、『白熱講義　これからの日本に都市計画は必要ですか』、2014年、学芸出版、40p）。

都市は誰のものか。行政のものではない。政治家のものでもない。もちろんデベロッパーやゼネコンのものでもない。たとえ法的な権利は有しているとしても、一部の地主が好き勝手にしていいものでもない。少なくとも投資マネーのものではあるべきでは断じてない。ヒット・アンド・アウェイ式の焼畑農業的な不動産開発によってまちの個性が失われ都市が均質化していく流れを、ポストモダンの宿命などと受け入れるべきではない。都市計画はそこに生きる＝都市を使う人間を中心に考えるべきである。

複雑系としての都市／ジェイコブズとリノベーションまちづくり

『アメリカ大都市の死と生』について、訳者の山形浩生氏が「本書のすごさは、都市問題についての洞察にとどまらない」（全掲書482p）と舌を巻くのは、ジェイン・ジェイコブズが、あの時代（1961年）に複雑系の創発という概念や、ソーシャル・キャピタルでいうハブと弱い紐帯の重要性を発見し、手探りでネットワーク理論に到達していた点である。サンタフェ

研究所が発信源となり複雑系の概念が普及したのは1990年代、「6次の隔たり」で知られるミルグラムのスモール・ワールド実験やグラノヴェッターの「弱い紐帯の強み」に端を発する複雑ネットワーク理論の重要な研究が発表されたのも1990年代である。山形氏は「数十年後まで普及はおろか発見もされない重要な概念や知見に、本書は独自に到達しているのだ」と称賛を惜しまない。

ジェイコブズが近代都市計画を手厳しく批判した根拠には、単なるグリニッジ・ビレッジのストリートへの愛着だけでなく、ウォーレン・ウィーバーの論文に触発された新しい都市観があった。彼女は都市を、近代的都市計画家が考えるものとは違う種類の問題としてみていたのである。「都市はなぜずっと前から組織だった複雑性の問題として認識され、理解され、扱われないのでしょうか？　生命科学に関わる人々がその分野の難問を組織だった複雑性の問題と認識できるなら、都市に専門的に関わる人々はなぜ問題の種類を認識していないのでしょう?」（前掲書461p）とジェイコブズは問いかける。近代都市計画が頼る閉鎖系の線形科学では都市の問題を解けないという、新しい科学の知を手がかりにした直感がみてとれる。一貫して都市を複雑系としてみていたことが、あるいはジェイコブズの真骨頂かもしれない。

複雑系的な視点をもっていたジェイコブズが、どのように都市を観察していたかを示す興味深い箇所がある。「一見すると謎めいて倒錯した都市のふるまいで何がおきているかをつきとめるには、いちばんありきたりな場面や出来事をできるだけ間近に見て」（前掲書30p）というくだりである。例えば1軒のカフェの客層やそこで行われている会話や人間関係から都市全体の動きを洞察する、帰納法的な思考態度である。

これはジェイコブズが都市の全体と部分の関係を、もちろん当時はそんな概念はなかったが、フラクタルのような構造として見ていたことを示している。フラクタルは部分を拡大していくとそこに全体と同じ形があらわれる図柄である。海岸線や河川、植物の枝分かれや葉の葉脈、稲妻や雪の結晶など、自然界によくみられる現象で、人体でも血管の分岐や腸の内壁はフラクタルといわれる。

フラクタルの構造を数式化したのが、心理テストで使われそうなマンデルブロ集合（図4）である。もっともシンプルなマンデルブロ集合であるこの図は、$f(z)= z^2+c$という式で表される。右辺と左辺に同じzが入っていることに気づくだろう。つまり、この式を解くと、左辺と右辺のzの部分が常に連動するため、f(z)は変化し続ける。この式を無限に近い回数解き続ける時に現れるのが、この不思議な絵である。ひだひだの部分を拡大していくと、全体の一部にすぎないはずの部分の中に全体の形が再現されている。これを部分と全体が自己相似するという。ジェイコブズはそこまで言及はしてはいないが、このような原理は都市にも当てはまるのではないか。

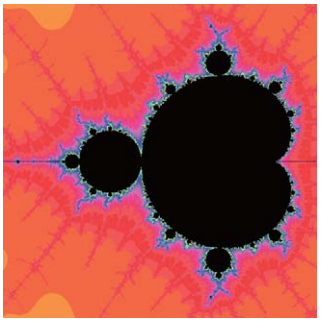


図4　マンデルブロ集合

都市を理解するための最も重要な思考習慣として、ジェイコブズは次の3点をあげている。

・プロセスを考える
・一般から個別事象へ、ではなく個別事象から一般へ帰納的に考える
・ごく小さな量からくる「非平均的」なヒントを探して、それがもっと「平均的」数量が機能する方法を明かしてくれないか考える。

「プロセスを考える」については少し補足が必要かもしれない。ジェイコブズ自身の言葉を足しておこう。「都市の物体は ― 建築物、街路、講演、地区、ランドマークであれ何であれ ― 環境や背景次第で根本的に異なる効果を持ちます。したがって、たとえばこれらを抽象的に住宅と考えたらなら、役に立つことは何も理解できないし、都市住宅の改善にもまったく効果がありません。都市住宅は（中略）常に異なるプロセスに関わっている、個別かつ独自の建物なのです」（前掲書466p～467p）。ある建築物もしくは空間は、その名前が意図する一般化された用途や機能、あるいは意味には固定化できず、周辺の文脈・時間軸の中で常に別の可能性に開かれている、という理解でよいだろう。

このような発想と思考方法をもったまちづくりの手法を、1つ思い浮かべることができる。北九州のリノベーションスクールを発端に、いま全国に拡がっているリノベーションまちづくりである。この分野の代表的な書籍『リノベーションまちづくり』（清水義次、2014年、学芸出版社）や『ほしい暮らしは自分でつくる　ぼくらのリノベーションまちづくり』（嶋田洋平、2015年、日経BP社）を参考に、リノベーションまちづ

くりの手法的な特徴をあげてみる。

① 半径500m程度のスモールエリアを設定し、考現学の手法を使ったまちの定性的分析を重視し、まちの中に変化の兆しを探る。

② 遊休化した不動産をリノベーションして、エリアの再生ビジョンを先導するようなプロジェクト事業を始める。

③ 動物的磁力を持ったプレイヤーを引き込む。

④ リノベーションは不動産オーナーや事業者の資金で行い、補助金に頼らない。

⑤ 初期のプロジェクトの成果が可視化・共有化できれば、追随者が現れ新しいコンテンツが集積し、点から線、線から面へと連鎖反応的にまちが変わっていく。

補助金に頼らないことに注目が集まることが多いが、従来のマスタープラン型のまちづくりとのもっとも大きな違いは、パッシブ（＝受動的）やリアクションという言葉で表すことが出来るアプローチである。

具体的に言えば、まずその名が示す通り既存ストックを活用することである。既存ストックを活用するということは、対象エリアにどのようなストックがあるか、個別のまちのストックの状況によって起点となるプロジェクトの起こし方が変わってくる。既存のまちをクリアランスして高層マンション＋ショッピングモール、のようにどこにでも適用可能なユニバーサルなフォーマットはない。もう1つ重要なのは、資本的にも意志的にも独立した他者の追随を前提としている点である。いつ、どんなカタチで追随者が現れるかは事前に計画しようがなく、追随者がカフェなのか、シェアオフィスなのか、マルシェなのか、まちづくり会社がすべてをコントロールすることは出来ない。言ってみれば出たとこ勝負である。

リノベーションまちづくりでは、対象エリアに対する再生ビジョンは持ちつつも、計画が固定化されることはない。常に動いていて変化しているので竣工・完成という概念がない。建築家や都市計画家の中には時折「無計画を計画する」と口にする人がいるが、せいぜい用途と境界を曖昧にした空白の空間を挿入する程度で、説得力のあるデザインを見たことはない。計画をカタチのデザインに留めておく限り、「無計画を計画する」は語義矛盾でしかない。

あらかじめ不確定要素を織り込んだリノベーションまちづくりが、なぜ混沌に陥ることなくまちとして一定の秩序を持ちうるのか。それは、追随者は初期のプロジェクトによる成果に大きく影響され、成功したビジョンやコンセプト、あるいは客層や店のトーン・アンド・マナーを無意識のうちにも踏襲することになるからだ。

混沌から秩序に向かう運動を自己組織化という。生物がDNAを細胞の設計図として、秩序ある複雑な組織を作り出す現象も自己組織化の働きによるものだ。つまり、初期の先導的プロジェクトの思想がDNAとなって、スモールエリア内の自己組織化が起こる。混沌から秩序が生まれ、エリア全体に部分のプロジェクトの思想が写し取られ、部分のプロジェクトにはエリア全体のイメージが宿る。フラクタルの自己相似と同じような構造だ。

思えば、独特のキャラクターを持つまちは、おおよそどこも自己相似的な印象がある。客層の印象によるところが大きいだろうが、吉祥寺のハモニカ横丁、武蔵小山の暗黒街、三軒茶屋の三角地帯などなど、人気の横丁では1軒の酒場の中にそのまち全体の空気感を感じ取ることが出来る。もう少し広いエリアでみても、自由が丘、中目黒、高円寺、下北沢、谷根千、北千住などなど枚挙にいとまがない。

もちろん大規模再開発で綿密に計画された豊洲のようなまちも自己相似的ではある。ららぽーと豊洲のショップ群の中に豊洲というまちのキャラクターが凝縮されている。しかし、それは計画者のプランに基づくものであって、自然にそうなったというわけではない。

リノベーションまちづくりがマスタープラン型のまちづくりに比べて優れていると思われる点は、独立した意志を持った複数の主体が自主的に参加してくることで、計画者の想定を超えた多様性が開かれ、多様性の中から思いもかけないような創発が生まれる可能性を秘めている点である。

例えば、リノベーションまちづくりの先駆けの北九州小倉では、北九州家守舎がしかけた最初のプロジェクトであるメルカート三番街【6】とポポラート三番街【7】が起点となって、その周辺に空きビルをリノベーションしたシェアオフィス、空家をリノベーションしたカフェ、シェアハウス、空き地のレストランなど、これまでの商店街にはなかった機能・用途・趣向の場所が次々に生まれている。インキュベーション装置としてのリノベーションスクールの継続的な開催と、マネジメント装置としての北九州家守舎の存在による部分は大きいが、先行の成功事例をみて次々に手をあげているのは、特に組織的な意図など持たない地元の不動産オーナー達である。

小倉に遡ること10年前の2003年、リノベーションまちづくりの原型とも言えるムーブメントが東京の東神田一帯で起

こっている。仕掛けたのは本プロジェクトでもインタビューをした清水義次氏（184〜194p）だ。

清水氏はまちづくりの起点として、神田駅近くの空きビルをリノベーションしたシェアオフィス「REN-BASE UK01」を拓く。そして次にここを活動拠点として、空きビル・空家・空きスペースをギャラリーとして使った期間限定のアートイベント「CENTRAL EAST TOKYO（以下CET）」を仕掛けた。イベントが毎年規模を拡大していくにしたがって話題性を呼び、徐々にアーティストやクリエイターたちがこのまちに拠点を移して来るようになった。最初はいくつかのシェアオフィスが追随者として現れ、次にアーティスト、デザイナー、カメラマン、編集者、建築家らのアトリエオフィスが増え、CETに参加した学生たちがシェアハウスを作った。そうこうしているうちにクリエイティブ人材をターゲットにしたカフェやレストランが増殖し、アートギャラリーが増え、雑貨屋やセレクトショップなどが続々と進出した。こうして小さな点が増え、点と点がつながり、面的にまちが変わっていった。

ここでも、多数の追随者を巻き込みながらまちのキャラクターを方向づけたのは、最初の小さな点としての「REN-BASE UK01」である。ここに集まった異業種のクリエイターたちのコラボレーションで企画運営したアートイベントのDNAがまちの自己組織化を促した。アートイベントをきっかけに閑散としていた問屋街に集まってきた店舗等はこれまで150以上にのぼるが、独立した自由意志の集積がカオスに陥ることもなく、クリエイティブ・ディストリクトの顔を持つようになっている。

小倉やCETエリアでの動きを、スクラップアンドビルド型の再開発ビルで再現するのは、おそらく不可能だろう。リノベーションまちづくりでは、遊休不動産の活用という手法が低廉な家賃を可能にし、これから世に出ていくクリエイターや若い起業家の集積を可能にする。小さな挑戦はリスクの小ささを意味する。失敗すればまたやり直せばいい。しかし、巨額の不動産投資資金が投入される再開発事業では、失敗は許されないのでどうしてもセーフティな方向、非平均を排除する方向へマネジメントされる。結局、新築の再開発ビルの家賃の高さとも相まって、既に成功しているテナントを集めてくることになり、新しい才能を発掘することが出来ない。もしくは行政が何らかの補助金をつけることになるが、行政の審査基準を通る“正しい”事業しか入居できない。こうしてまちのコンテンツは似たり寄ったりの集合になってしまい、創発を生み出す多様性に欠けてしまう。

おそらくこのことは、都市計画にかかわる専門家は気がついている。蓑原氏は、自身が手がけた幕張ベイタウンを「かつての日本の街のように複合用途を前提とした住宅地を作る」（前掲書、101p）ことを目指し、「普通の市街地と同じように、たくさんの人間が近代主義的な空間秩序というルールさえ守れば、自由にデザインしてもよい」（前掲書、102p）と、既存市街地のルールと同じように計画した。しかし、幕張ベイタウンはその計画の意図通りにはならなかった。「医者や塾みたいなところに占領されてしまい、ちっともよいストリートになっておらず」（前掲書106p）と、1階床を商店で埋めることが出来なかったことを悔やむ。蓑原氏は失敗の原因をトップダウン型の計画の不徹底に求めているが、―「商業の床を一つの組織で運営することによって、住宅の各管理組合の影響力を抑えることと、商店全体の採算をとって、採算上の有利や不利をならすことによって、不利なそば屋とかラーメン屋とかというたぐいの店も入れるようにする構造を作れませんでした。そのため、日常的に大切なお店が発生しなかったのです」（107p）― しかし、採算上不利なそば屋やラーメン屋を優遇すれば、採算上有利なはずの業態は逆に不当に高い賃料を要求されることになり、出店をためらうだろう。優遇したラーメン屋の賃料を、上に乗る住宅の管理費に転嫁することも不動産デベロッパーや住人の心理としては難しいだろう。同じラーメン屋でもチェーン店と個人店では利益率が異なるし、そもそもどんな業種を優遇するのか線引きも難しい。要するに、再開発の新築建物が要求するコスト構造が問題の本質であり、そこに自生的な市街地のルールを適用することは困難なのだ。

「新しいアイディアには、古い建物が必要である」とジェイコブズは言う。どんな世界的大企業も創業時は小さく貧乏だ。二子玉川ライズ・タワーオフィスのような超高層オフィスビルから、第二、第三の楽天が生まれることはない。

また再開発ビルで用いられる総合設計制度も問題の1つとして加えておくべきだろう。例えば、巨大な街区で区切られ

【6】商店街に立地する築50年のビルの1フロアを10区画にリノベーションした、クリエイションと商店主を志す若い世代を支援する文化芸術創造のための拠点。
【7】メルカート三番街と繋がったビルの150坪の空きフロアをブース状に区分して、家具、雑貨、アクセサリー、服飾、アートなど、「自分の手でつくる」40名の作家が入居するアトリエ・ショップとしてリノベーションした施設。

た豊洲のタワーマンション街では、巨大なビルの足元と歩道の境界は容積率や高さ規制の緩和の見返りに求められる公開空地となっていて、ストリートに個性的な新しいお店が生まれる余地は小さい。ららぽーとの商業DNAがららぽーとの外へ飛び火し、それらが集積することで界隈を創りだすような変化は期待することが出来ない。仮に意欲的なデベロッパーが、活きのいい面白いテナントを集めたとしても、彼らの活動はビルの中に取り込まれ、点と点をつなげ線となり面となるような変化をまちにもたらすことはない。

空家問題と地方創生とセンシュアス・シティ

不動産業界は長らくハコの開発で土地の価値を高めるビジネスモデルを特化させてきた。しかしいまや日本では総人口は減少局面に突入し、全国的にハコは過剰になってきている。平成25年度の住宅土地統計調査で日本全国に820万戸もの空家が存在することがわかり、空家問題は不動産市場の問題から広く一般社会の問題として認識されるようになった。すぐさま公布された「空家等対策の推進に関する特別措置法」によって危険な放置空家に対する措置の道筋が示され、また「個人住宅の賃貸流通を促進するための指針（ガイドライン）」によって、持ち家のストック活用策が模索されている。

しかし空家問題は、実のところハコと居住ニーズのミスマッチというだけでなく、エリアと居住ニーズのミスマッチという性格が強い。次の統計が発表される5年後には、郊外住宅地の持ち家の空家が増加することで、空家問題は地域問題が核心であることがはっきりと認識されるようになるはずである。すなわち、空家問題は、単体のストックのリノベーションで解ける問題ではなく、土台に魅力あるまちづくりがあって、その上にリノベーションやコンバージョンによる単体のストック再生が乗る、という解法になる。

このことは地方創生の議論にも、まったくそのまま当てはまる。一例として、静岡県の浜松市と静岡市をみてみよう。浜松市は人口約80万人、静岡市は約72万人（いずれも「平成22年国勢調査」より）。市内GDPはどちらも3兆円前後（「平成24年度しずおかけんの地域経済計算」より）、都市の規模としては同等である。しかし実際にまちを歩いてみれば、中心市街地の賑わいの違いは一目瞭然だ。

浜松市は早くから幹線道路の整備を進め、郊外のバイパス沿いにはイオンモール浜松志都呂、プレ葉ウォーク浜北、サンストリート浜北、ららぽーと磐田など、大手流通系のショッピングモールが勢揃いして、中心部からは大型商業施設が軒並み撤退した。かじ町通りを挟んだ千歳町のモール街と肴町の有楽街あたりが浜松駅北口中心部の繁華街であるが、静岡市の繁華街に比べると人通りは少なく、いまや大手チェーンの居酒屋とカラオケ屋、パチンコ屋ばかりが目立つ。

対して静岡市の中心部は、地元の人に言わせるとかつてに比べると減ったとはいえ、そぞろ歩きをしている人が多く賑わいを保っている。静岡駅前から伸びる御幸通りから新静岡駅あたりにかけてのエリアには、パルコ・丸井・109・新静岡セネバがあり若者客を集め、御幸通りと並行する静岡呉服町名店街は中小企業庁の「がんばる商店街77選」に選ばれるほど元気である。呉服町通りと七間町商店街に2辺を囲まれるエリアには、県内随一の歓楽街である両替町があり夜のまちにも活気がある。市役所から常磐公園まで続く青葉通りでは、昭和32年の再開発の際にも、沿道に200台以上も出ていたおでん屋台は一掃されることはなく、かつて屋台置き場だった場所に青葉横丁と青葉おでん街が作られ、静岡名物のおでんで多くの観光客を集める名所となっている【8】。

両市のセンシュアス・シティ・ランキングを確認すると案の定、静岡市が全国12位（大阪を除く地方都市では金沢に次いで2位）に位置するのに対して、浜松市は50位圏内にも入っていない。8指標を詳しくみると、静岡市の「歩ける」偏差値が65.5に対して浜松市は48.6。「街を感じる」は静岡57.5、浜松44.1と、身体性にかかわる指標において差が大きい。地方都市の武器である「食文化が豊か」は静岡市の66.1に対して浜松市は55.8。浜松市の食偏差値が決して低

いわけではないが、強みとして打ち出せるレベルではない。このような都市としての魅力は観光都市としての力にもあらわれていて、「平成25年度静岡県観光交流の動向」によれば、静岡市約2769万人／年、浜松市は約1750万人／年と、両市の観光交流客数【9】に大きな差がついている。ちなみに平成25年の「住宅土地統計調査」によれば、静岡市の空き家率は13.6%、浜松市の空き家率は13.9%とほぼ同程度の割合だが、静岡市では5年前の調査からは0.7ポイントの増加に留まったのに対して、浜松市は4.6 ポイント増と増加傾向が目立つ。

静岡市と浜松市の明暗を分けたのは「人間の次元」である。「世界に輝く静岡の創造」をテーマに掲げる静岡市が作成した「静岡市都心地区まちづくり戦略」には、まちづくりの目標として、「目標1：“人がまん中”の都心づくり」、「目標2：“らしさ”があふれ出す都心づくり」、「目標3：“人と人がつながっている”都心づくり」というローカルで人間中心の思想が強調されている。

両市の都市計画の歴史に詳しい「シートン俗物記　自滅する都市」【10】では、「80年代には、バンバンと公共事業や区画整理等の開発事業や『規制緩和』を行う浜松に対して、静岡市では、住民の反対活動や利害関係の調整に手間を取られ、土木事業も区画整理も進まなかった。それを揶揄して『やらまいかの浜松、やめまいかの静岡』という言葉まであったほどだ」と、積極的に開発を進めてきた浜松市と結果的に開発が進まなかった静岡市の、皮肉な結果を招いた両市の都市整備の歴史を証言している【11】。

人口減少による地方の衰退という危機感からスタートしているためか、地方創生の議論は経済・雇用に力点がある。しかし、ほぼ同じ人口と経済規模を有している静岡市と浜松市の、中心市街地の活性度の違いは、地方創生がまず考えるべきことは、都市の楽しさという点ではないかということを示唆する。

政府の「まち・ひと・しごと創生総合戦略」では、政策パッケージとして、「地方にしごとをつくり、安心して働けるようにする」「若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる」「地方への新しいひとの流れをつくる」「時代に合った地域をつくり、安心なくらしを守るとともに、地域と地域を連携する＝コンパクトシティ」が掲げられている。どれも否定しようのない「正しい」方針で「安心な」暮らしが強調されるが、いかにしてよりごきげんに・刺激的に・楽しく・心地よく暮らすかという視点が欠落しているように感じている。都市の魅力を、もっと生身の人間の感覚で捉え直してみたらどうだろうか、というのがセンシュアス・シティ・ランキングからの提案である。

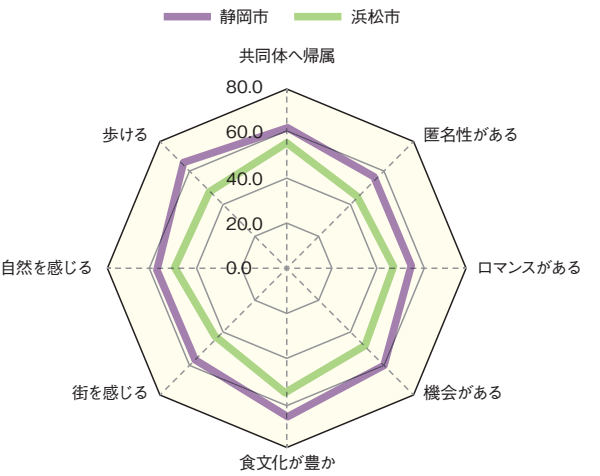


図5　静岡市と浜松市のセンシュアス指標の比較

他に、影響力のある有力な議論として日本創成会議が発表した「ストップ少子化・地方元気戦略」をみると、「人口のダム機能」を構築し、地方から大都市への人口の流出を止める、いったん大都市へ出た人材のUIターンを促す。介護施設のベッド数の不足を理由に高齢者の地方移住を提案する、など人口の数合わせのロジックが先立っている【12】。また「雇用以外の視点からも、人の居住選択の誘引を生み出す施策」という着眼は評価できるものの、ビルバオのグッゲンハイム美術館を事例に出すあたりに、ハコモノ行政と批判され続けた体質の残滓を見ることができる。

地方移住を促す際、仕事があることは重要であるが、それ

【8】浜松市の駅前にも、経済産業省の戦略的中心市街地商業等活性化支援事業採択プロジェクトで約2億円の国からの補助金を受けてオープンした浜松べんがら横丁があるが、経営不振により2016年3月で事業終了が予定されている。
【9】宿泊者客数と観光レクリエーション客数の合計。
【10】http://d.hatena.ne.jp/Dr-Seton/20130217/1361107055
【11】もっとも静岡市でも駅前の再開発計画は複数あり、その影響は心配される。先のブログでは、これまでなんとか中心市街地の賑わいを維持してきた静岡市にあっても、徐々にファスト風土化していく様子が詳しく綴られている。一方、浜松市はリノベーションスクールを誘致して巻き返しを図っている。
【12】しかもその内容も微妙だ。「若者が大都市に流入している背景には、地方に若者にとって魅力ある雇用機会が少ないことがあげられる」としながらも、「若者に地方の企業に就職を支援する方策として（原文ママ）、雇用保険から例えば5年間100万円の所得支援を本人に行うような仕組み」など、問題の解決になっていない。

だけで人は東京を捨てない。なぜなら都会にはもっと多くの面白い仕事があるからだ。教育・研究機関も同様だ。金沢の21世紀美術館は確かに素晴らしい。観光の目玉になっているだけでなく、金沢のクリエイティブ人材の拠り所のような存在でもある。しかしそれは金沢という都市の、歴史に裏打ちされた芸術文化、職人文化や豊かな食文化があっての話である。ビルバオもまったく同様だ。長大なバイパスと巨大なショッピングモールでスプロール化した都市にいきなりグッケンハイムや21世紀美術館を作ったとしても、それが地方に財政的に重い負担を強いることはあっても、地方創生の起爆剤になったりはしない。

「敷地に価値なし、エリアに価値あり」と清水義次氏は強調する。そのまちを魅力ある場所に再生しない限り、社会課題としての空家問題は解決しない。人口が減少し高齢化し日本全体として床があり余る時代に、新規床の大量供給を伴う従来型の開発を中心にまちづくりを進めると、マクロにみれば空き家問題をこじらせつつ、まちの個性を漂白し、同じように均質化した多くの都市との間で、レッドオーシャン的な競争状態を招くだけである。

住んでいる人が幸福で満足している都市こそ、より多くの人を惹きつける。共同体がありつつ匿名性もあり、ロマンチックで、刺激的な出来事に出会うチャンスもある。食文化が豊かで、歩いて楽しく街も自然も身近に感じられる。その都市に住めばなんだか毎日が楽しそうだ。そんな人間らしい動機をまず構想すべきではないだろうか。思い出してもらいたい。センシュアス・シティ・ランキングの下位グループでは、次に住み替える時にはいまとは別の市町村区に移りたいという意向が高く、人口を流出させやすいのである。

おわりに

ジョセフ・スティグリッツやアマティア・センらのノーベル賞科学者を招集して開いた「経済業績と社会進歩を計測する委員会（スティグリッツ委員会）」の報告書の序文で、サルコジ前仏大統領は次のように述べている。

「私には強い確信がある。それは、経済業績を計測する手法を変えない限り、われわれの行動は変わらないだろう、という確信である」（ジョセフ・E・スティグリッツ他『暮らしの質を測る　経済成長率を超える幸福度指数の提案』、2012年、金融財政研究会）

新しい物差しは新しい価値観を可視化する。世界の最貧国の1つであるブータンが打ち出した「GNH（Gross National Happiness）＝国民総幸福量」という概念が、OECDを中心とする世界の先進国に、もちろんわが国にも、大きな影響を与えたのは、まさに世界の人々がGDPとは別の新しい価値観に目覚めたからであり、それを可視化する物差しを求めていたからである。

同様に、わたしたち日本人には、都市の魅力を測る新しい物差しが必要であると思う。わが国が人口減少・高齢化という新たな局面をむかえ、その方針や価値観を転換する必要性を認められながらもなお、人口増加を前提として近代化を志向し続けた時代の都市政策および計画が惰性的に進んでいる。一方で防災性・効率性・都市間競争・経済活性化などの「正しさ」を盾に、どんどん均質化されていく都市の風景に違和感を感じ、薄っぺらなショッピングモールの退屈さに気づき始めた私たちの、都市に対する新しい価値観やライフスタイルの萌芽が確かにある。しかし、それを可視化する物差しを私たちは持っていなかった。センシュアス・シティ・ランキングはそこに挑戦した。

センシュアス・シティ・ランキングは、都市の序列、順位付けそのものを目的にしたわけではない。それぞれの都市でのまちづくりの議論が、政治的・工学的な正しさや短期的な資本の思惑を超えて、都市の本当の魅力、人々のアクティビティに着目するきっかけになればと思う。例えば、いま進めている再開発計画によってそのまちの人々のアクティビティがどう変化するのか、センシュアス・

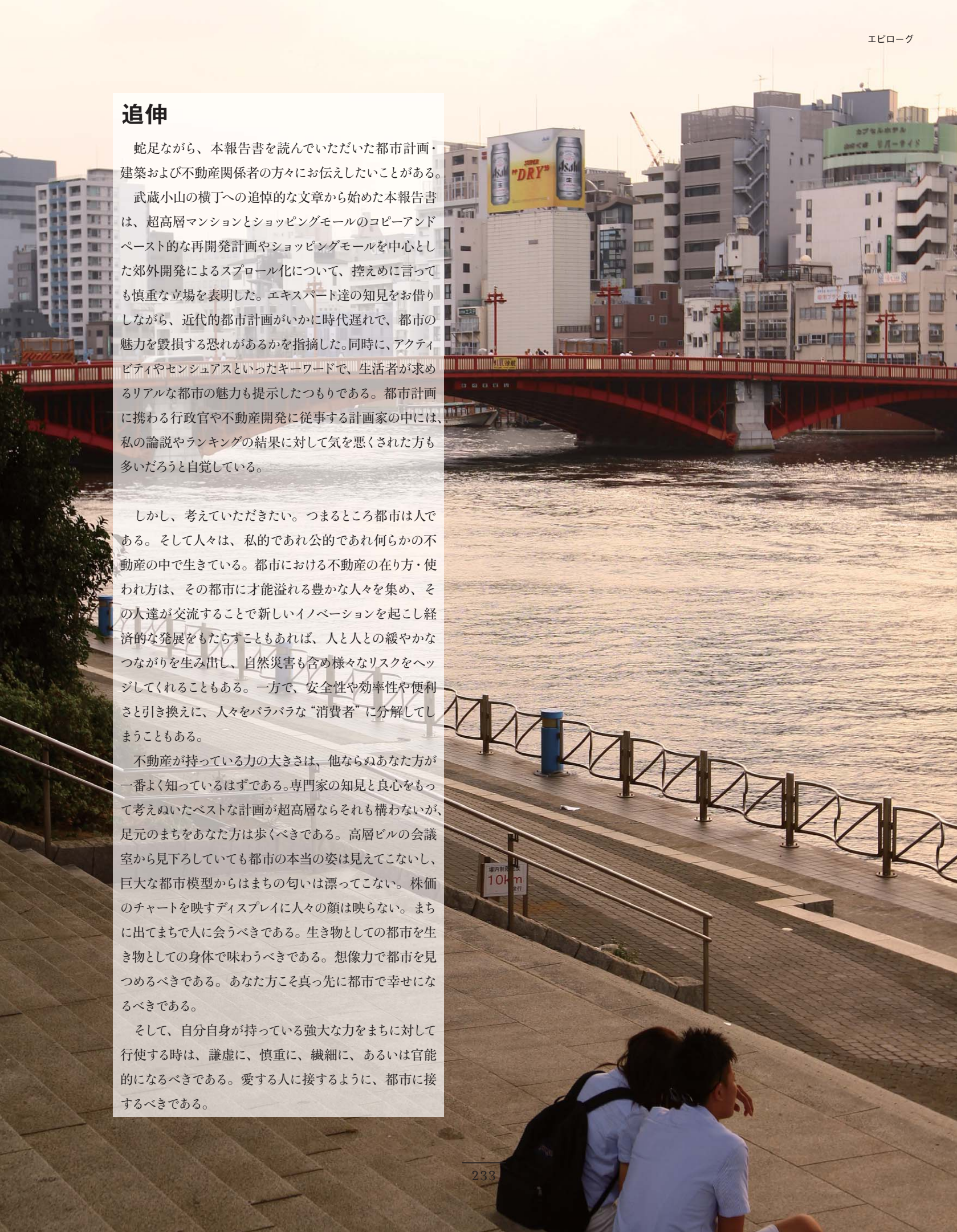
シティの概念と指標を使って、まちの近未来のイメージを共有してもらえるのではないか。HOME'S 総研のウェブサイトでは、調査対象の134 都市すべてについて、 8指標のレーダーチャートを閲覧できるように準備するので、いま現在自分の都市がどのような特徴を持っているのかを確認してもらえるだろう。
「アクティビティ、空間、建築 ― この順序で」。都市の問題に関わる人々が、そのことに気がつく時、本報告書で提示した「センシュアス・シティ」という概念、アクティビティによる都市評価というツールが、きっと役に立つはずである。

ただし、データの活用には注意すべき点がある。まず、どれだけ公平・客観を心がけたとしても、「都市とはどうあるべきか」という調査主体者の価値観が、ランキング調査の指標の設定の仕方に現れていることを忘れてはいけない。東洋経済には東洋経済の、森記念財団には森記念財団の、モノクルにはモノクルの、それぞれのランキングには都市に対する調査主体の価値観が反映されている。当然、センシュアス・シティ・ランキングにはHOME'S総研の価値観がある。ランキングで上位に位置した都市が結果を喜ぶ分には問題はあまりないが、ランキングが低かったからといって必ずしも悲観すべき事態でもない。どのランキングであれ、ある種の価値観で測ればそうなったということにしか過ぎず、それ以上でも以下でもない。まず大事なのは、その指標がわが都市の人々にとって重要であるかどうか、という独自の価値軸である。

また、ランキング形式でのデータ処理は、分かりやすいアウトプットを取ることでイージーに結果を共有しやすい反面、その結果が広まれば広まるほど、調査主体の価値観を社会に押し付け、そのことによって別の均質化を招く恐れがあることは否定できない。センシュアス・シティ・ランキングとその指標は、従来の都市計画が頼ってきた「正しさ」の軸をずらす効果はあるかもしれないが、同時に従来の都市計画が陥った失敗を別の形で繰り返してしまう危険性もはらんでいる。東洋経済の上位都市にショッピングモールが多いからといって、わがまちにも巨大モールが必要だ、などという議論がナンセンスであると同様に、センシュアス・シティ・ランキングの上位都市に横丁や商店街が多いからといって、では再開発で公営横丁を作ればいいのか、など短絡的なものではない。

これは都市に限ったことではないが、何かしらの計画を考える時、わたしたちはまずデータに頼ることが多い。そこに危険な落とし穴がある。ビッグデータですら万能ではないし、それを使いこなすには、実はデータ解析の技術に先立って仮説設定能力が求められる。本編の最終章で石神氏が「ありとあらゆる都市に、官能性は眠っている。それを引き出すのは、わたしの感受性なのだ」と述べたように、都市を感じ取る感受性、データに先立つセンスが必要なのである。

清水義次氏の名言をお借りして、本報告書のしめくくりとしたい。―「まちにダイブせよ」。



追伸

蛇足ながら、本報告書を読んでいただいた都市計画・建築および不動産関係者の方々にお伝えしたいことがある。

武蔵小山の横丁への追悼的な文章から始めた本報告書は、超高層マンションとショッピングモールのコピーアンドペースト的な再開発計画やショッピングモールを中心とした郊外開発によるスプロール化について、控えめに言っても慎重な立場を表明した。エキスパート達の知見をお借りしながら、近代的都市計画がいかに時代遅れで、都市の魅力を毀損する恐れがあるかを指摘した。同時に、アクティビティやセンシュアスといったキーワードで、生活者が求めるリアルな都市の魅力も提示したつもりである。都市計画に携わる行政官や不動産開発に従事する計画家の中には、私の論説やランキングの結果に対して気を悪くされた方も多いだろうと自覚している。

しかし、考えていただきたい。つまるところ都市は人である。そして人々は、私的であれ公的であれ何らかの不動産の中で生きている。都市における不動産の在り方・使われ方は、その都市に才能溢れる豊かな人々を集め、その人達が交流することで新しいイノベーションを起こし経済的な発展をもたらすこともあれば、人と人との緩やかなつながりを生み出し、自然災害も含め様々なリスクをヘッジしてくれることもある。一方で、安全性や効率性や便利さと引き換えに、人々をバラバラな“消費者”に分解してしまうこともある。

不動産が持っている力の大きさは、他ならぬあなた方が一番よく知っているはずである。専門家の知見と良心をもって考えぬいたベストな計画が超高層ならそれも構わないが、足元のまちをあなた方は歩くべきである。高層ビルの会議室から見下ろしていても都市の本当の姿は見えてこないし、巨大な都市模型からはまちの匂いは漂ってこない。株価のチャートを映すディスプレイに人々の顔は映らない。まちに出てまちで人に会うべきである。生き物としての都市を生き物としての身体で味わうべきである。想像力で都市を見つめるべきである。あなた方こそ真っ先に都市で幸せになるべきである。

そして、自分自身が持っている強大な力をまちに対して行使する時は、謙虚に、慎重に、繊細に、あるいは官能的になるべきである。愛する人に接するように、都市に接するべきである。

Sensuous City［官能都市］

― 身体で経験する都市；センシュアス・シティ・ランキング

製作

島原万丈　HOME'S総研所長

企画

島原万丈　HOME'S総研所長

石神夏希　「場所と物語」

小野有理　慶應義塾大学 政策・メディア研究課博士課程

橋口理文　株式会社アンド・ディ取締役

センシュアス・シティ調査

島原万丈　HOME'S総研所長

橋口理文　株式会社アンド・ディ取締役

奥田 理　株式会社アンド・ディ

執筆・取材・インタビュー等（掲載順）

島原万丈　HOME'S総研所長

橋口理文　株式会社アンド・ディ取締役

奥田 理　株式会社アンド・ディ

中山登志朗　HOME'S総研 チーフアナリスト

清水千弘　シンガポール国立大学不動産研究センター教授

小野有理　慶應義塾大学 政策 メディア研究課博士課程

大月敏雄　東京大学大学院工学系研究科建築学専攻教授

三浦　展　株式会社カルチャースタディーズ研究所主宰

五木田勉　フリーライター

広井良典　千葉大学法政経学部総合政策学科教授

小野美由紀　文筆家

渡 和由　筑波大学環境デザイン領域准教授

富田興二　前 国土交通省　都市局まちづくり推進課企画専門官

清水義次　株式会社アフタヌーンソサエティ代表取締役

森 有貴子　フリーライター

石神夏希　「場所と物語」

編集・制作

和田安代　WASUWO舎

アートディレクション

斉藤恵子

写真

キッチンミノル

印刷

小野寺 紳／関 佳苗　株式会社イーステージ

NEXT Co.,Ltd.　**株式会社ネクスト HOME'S総研**　〒108-0075 東京都港区港南2-3-13　品川フロントビル　http://www.homes.co.jp/souken/

Sensuous City

［官能都市］

— 身体で経験する都市；
センシュアス・シティ・ランキング

HOME'S
A NEXT Group Service