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。

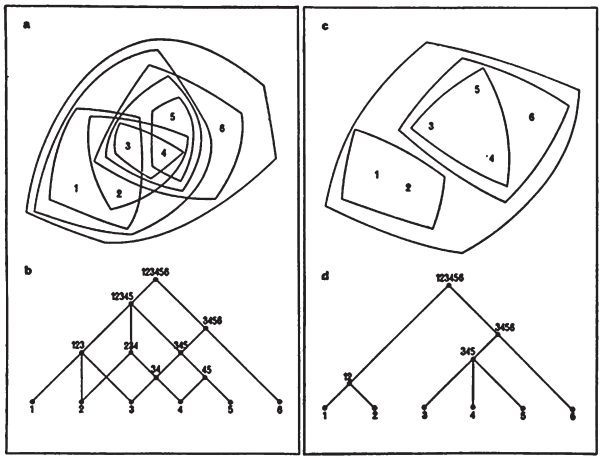


図1　セミラチス構造（左）とツリー構造（右）（クリストファー・アレグザンダー「都市はツリーではない」より）

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

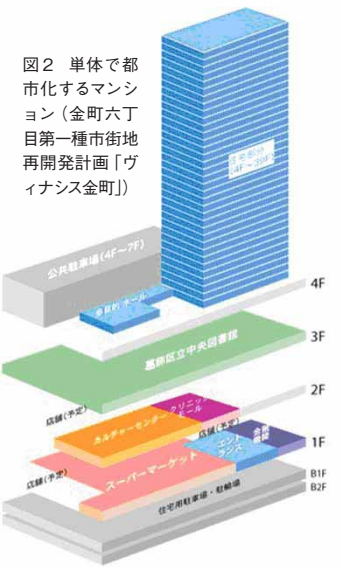


図2　単体で都市化するマンション（金町六丁目第一種市街地再開発計画「ヴィナシス金町」）

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。

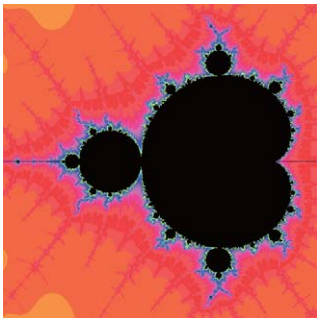


図4　マンデルブロ集合

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。

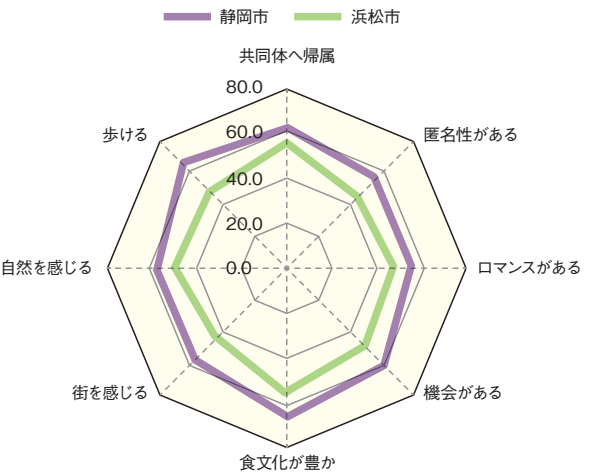


図5　静岡市と浜松市のセンシュアス指標の比較

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・

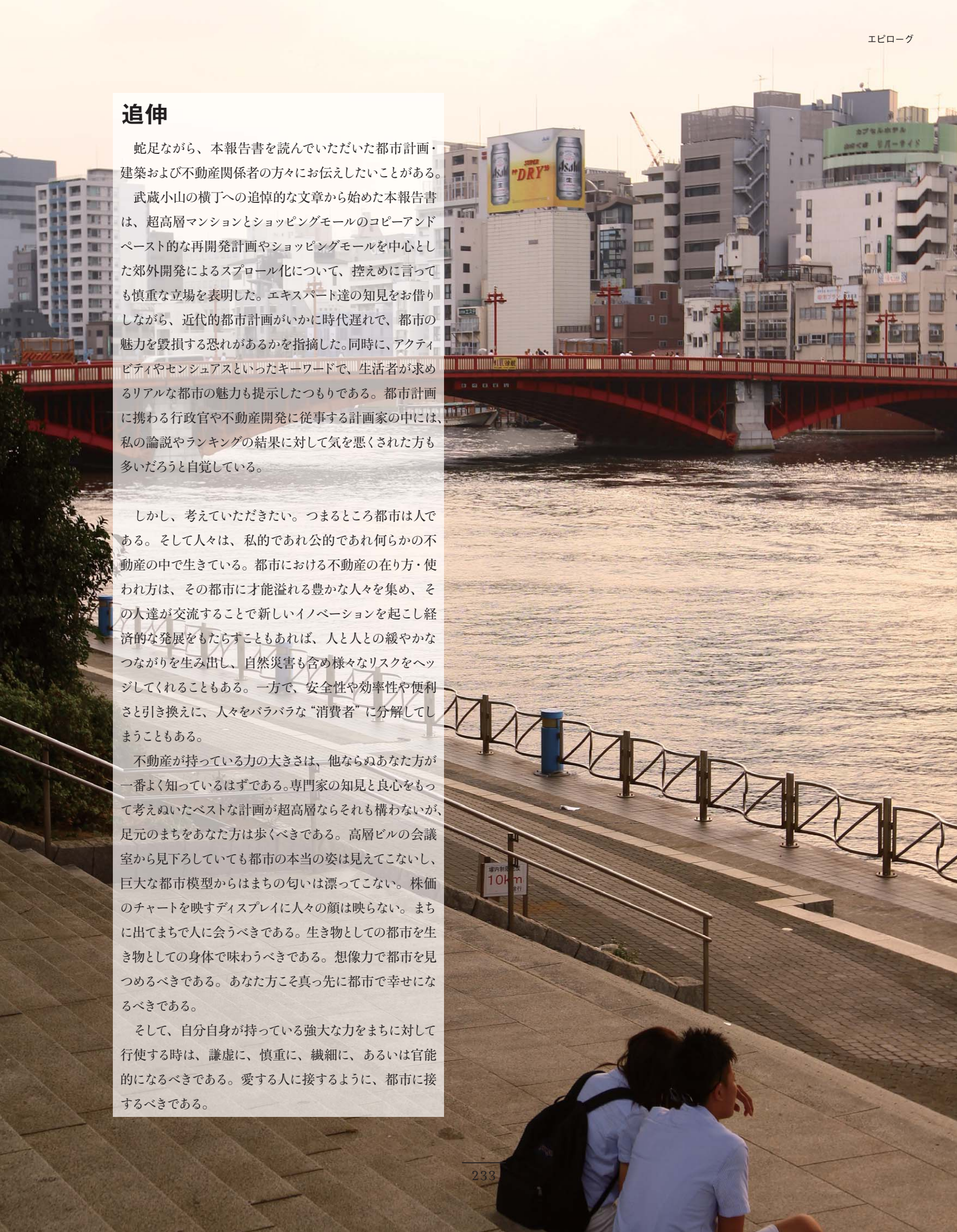
シティの概念と指標を使って、まちの近未来のイメージを共有してもらえるのではないか。HOME'S 総研のウェブサイトでは、調査対象の134 都市すべてについて、 8指標のレーダーチャートを閲覧できるように準備するので、いま現在自分の都市がどのような特徴を持っているのかを確認してもらえるだろう。
「アクティビティ、空間、建築 ― この順序で」。都市の問題に関わる人々が、そのことに気がつく時、本報告書で提示した「センシュアス・シティ」という概念、アクティビティによる都市評価というツールが、きっと役に立つはずである。

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。