

LIFULL HOME'S  
総研

Sensuous City  
[官能都市]  
2025

## 第1部

学術的視座から語るセンシュアス・シティ

# Academic Perspectives

1

# 都市・身体・物語

## — 空間の現象学から ティム・インゴルドの タスクスケープ論へ —

横浜市立大学都市社会文化研究科准教授

渡會 知子

Tomoko Watarai

●わたらい・ともこ／横浜市立大学都市社会文化研究科・国際教養学部准教授。Ph.D（ミュンヘン大学）。意味・包摂・知覚・空間などについて理論的考察を行うほか、ドイツ地方自治体の移民支援について研究調査を行っている。専門は社会学、社会理論、社会システム理論。2025年よりベルリン工科大学客員研究員兼任。

### はじめに

「人間」について語るということは、空間を介してすでに「住まう者」を語ることである——。

かつてハイデガーが指摘したこの事実は、言われてみればまったくその通りだと思える。しかし人間と空間との結びつきが現象学的に深く考察され、それが領域横断的なテーマとして広い関心を集めるようになったのは、ようやく20世紀の最後の3分の1になってから、すなわち、工業化と都市化によって彩られた「近代」が曲がり角にさしかかってからのことだった。

本稿では、「空間論的転回」(spatial turn)と呼ばれる

1970年代以降の知的動向を基点に、本報告書が主題とする「センシュアス・シティ[官能都市]」<sup>[1]</sup>の重要な指標である身体性と関係性、記憶や愛着といった論点を取り出し、またそれらとの関連で、限定的ではあるがいくつかの同時代的な議論を援用し、都市空間と人間とのありうる関係について考えるための理論的なスケッチを試みたい。

先に構成を述べておく。最初に、こうした主題にとって代表的な準拠枠となっている二つの作品（『空間の経験』と『場所の現象学』）を取り上げる。本稿ではその議論の前提に批判的検討を加えることで、ティム・インゴルドの「タス

クスケープ」論へと舵を切っていく。その上で、都市空間を自分たちなりに使っていく身体的実践と、そうした実践を抑圧するよりむしろ唆していく都市のキャパシティにつ

いて、いくつかの空間論と都市論を手掛かりに考える。一連の議論を通して、身体と空間が、モノと意味が、記憶と景観が会う場所で語るための語彙を探していきたい。

[1] 「官能都市」は、2015年にLIFULL HOME'S総研(所長・島原万文)が提唱した都市評価のための価値軸である。それは、生活者が心地よい・楽しいと思えるまちの「実感」と、都市計画や資本が考える良いまちの「数字」との間に、「埋めがたい大きなギャップ」があるのではないかという問題意識を基点にしていた。客観的で合理的とされる数字を根拠にした再開発案の前で、「そうではない」まちのあり方を愛する人たちの想いは過小評価され、なんとなくそれを失うのは仕方がないことであるかのように押し切られてしまう。「都市の魅力を決め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の物差しが必要だ」(島原 2015: 16)。そこで2015年の研究報告書では、「身体性」と「関係性」という都市の経験にフォーカスした指標が構成され、その全国調査を通して、感性的でオルタナティブな都市評価のあり方とその説得力が具体的に示された。それから10年後の官能都市論となる本報告書の問題意識については冒頭の島原氏の原稿に詳しいが、今回の調査では「身体性」と「関係性」と並んで、「都市のナラティブ」(記憶と物語)という軸が加えられているほか、他者との積極的なコミュニケーションだけではない関係のあり方、いわば、ただそこにいることが許されることの心地よさや孤独であることの快楽に目をむける指標もまた加えられている。

# 1 空間から場所へ： 意味と経験から都市を考える

## ■ 空間から場所へ

人間にとって「空間」がただ物理的に与えられるのではなく、人々の活動を通して意味づけられ、そして絶えず創り変えられていく動的なものであるという認識は、20世紀後半の地理学や都市研究、さらに人類学、社会学、カルチュラル・スタディーズの理論と方法論を特徴づける重要な要素となってきた。

地理学に現象学的視点を持ち込んだことで知られるイーラー・トゥアンはまさに、空間を「意味」という視点から捉え直した人物だった。人間にとっての空間の意味を考え続けた彼が、「経験の視座」(The Perspective of Experience)という旗印を掲げてまとめたのが、のちに現象学的な地理学の嚆矢と呼ばれる主著『空間と場所』(Space and Place: The Perspective of Experience) (1977)である(邦訳題は『空間の経験—身体から都市へ』)。

トゥアンは本書の中で、抽象的な広がりを持つ「空間」(space)と、主観的に意味がある「場所」(place)を明確に分けて論じる。たとえば引っ越したとき、はじめは馴染みのない漠然とした空間を歩いている感覚だったもの

が、しばらくそこに暮らすにつれ、いつもの通学路や通勤路、美味しいお店や気持ちの良い公園、友達との待ち合わせに都合の良い建物など、馴染みの感覚が生まれてくる。そして自分にとって意味を持つようになった対象物によって、その街が次第にありありとマッピングされていく。

---

ある空間が、われわれにとって熟知したものに感じられるときには、その空間は場所になっているのである。  
(Tuan 1977=1993: 136)

---

空間が、場所になる。私たちはそのようにして空間を分節化し、主観的な世界を組織化して生きている。むしろ、生きるとは、空間を場所として創っていく営みそのものである。ゆえに、トゥアンが多くのページを割いて論じるように、馴染みのある場所や愛着のある場所は、自己存在の拠り所と言えるほど人間にとって根本的で重要なものである。

## ■ 場所なき場所の時代

こうした現象学的な空間／場所論を、機械的な都市計画に対するアンチテーゼとして論じ上げたのがエドワード・

レルフの『場所と没場所性』(Place and Placelessness) (1976) (邦訳題『場所の現象学』) だった。彼が問題視するのは、近代社会の発展に伴って、場所がますます無個性化し、標準化された「場所なき場所」が増えていることである。

彼は、「場所」に「没場所性」(placelessness) という概念を対置する。没場所性とは、いわば場所の漂白のことであり、彼自身の言葉を引用すれば、「個性的な場所の無造作な破壊と場所の意義に対するセンスの欠如」によってもたらされる「規格化された景観の形成」を指す (Relph 1976=1999: 20)。

レルフは具体的な事例をふんだんに挙げて、当時の没場所性の広がりや批判する。イメージ商品化された住宅が地域性やアイデンティティとの結びつきを希薄化させていること、観光が多様なものとの出会いよりはむしろパンフレットで既に知っている景色の確認作業＝写真撮影に置き換えられていること、未来志向をうたう建造物が、「技術」の原理によって逆に万物の標準化と場所の破壊に加担していること、均質的で操作可能な空間として設計された街が人間性の疎外と意味喪失をもたらしていること。多くの事例と引用を組み合わせ、アップテンポに綴られる彼の論述は、哲学的であるよりむしろ批評的であり、70年代の脱産業主義的な空間批評として読んでも非常に興味深い。

## ■ 実証されざる実感への問い

トゥアンやレルフらの理論には、今日の視点から見て物足りなさを感じるところがないわけではないし、空間と場所を厳密に論じ分けるかどうかとも論者によってまちまちではある。しかし、意味と経験という切り口から空間を捉え直した彼らの著作が、時代精神の記念碑的な仕事であったことは間違いない。その射程の長さは、何より彼らのスタンスを裏付ける大枠の問題意識に立脚していると思われる。それは、ひとことで言うなら、計量モデルこそが正しい世界把握の真正な方法であるという固定観念に対する違和感と危機感であった。<sup>[2]</sup> 実際、上述したレルフの著作は、「科学的」であることを標榜した抽象的な分析が、私たちの生活に根ざした経験の分厚さやきめ細やかさを見落としたり蹂躪していたりすることに対する強烈な不満の表明から始まっていた。本書の訳者の一人である高野岳彦の言葉を借りれば、「実証されるものと実感されるものは同値ではなく、実感されるものはそのまま実証されるとは限らないということへの歯がゆさ」(高野 1999: 333) が、レルフの仕事突き動かしている。人間の身体的な経験と意味を抛り所に空間へのまなざしを捉え直した彼らの仕事は今もメッセージ性を持ち続けているのは、当時と同じような問題意識が今もなお——場合によってはさらに強化されたかたちで——共有されているためであろう。

[2] トゥアンやレルフらが具体的な批判の矛先としていたのは、当時の地理学で強化されていた計量学派の研究手法である。しかし大きな視点で見れば、同様の問題意識に根ざした議論は、形を変えながら歴史の中で何度も繰り返されてきた。本稿が参照する20世紀後半の議論に直結する流れで言えば、19世紀末から20世紀初頭にかけて形成された「生の哲学」と呼ばれる思想的潮流の存在は大きい。ただしそこでは近代合理主義批判の基盤として「空間」が主題化されることは少なく、むしろその役割は「時間」の動態性の検討に託されていた。

## 失われたモノの場所を求めて

ここからはしかし、彼らの仕事に対して、ある種のないものねだりをしてみたい。それは一見意地悪な議論に聞こえるかもしれないが、しかし、経験の合理化と数字による管理が手を緩めているように見えないこの世界の中で、彼らの視座の射程をややシビアに検討しておくことは——彼らがやろうとしていたことを別のかたちで引き継いでいくためにも——どうしても必要だと思うのだ。

### ■「親密な場所」

トゥアンは、場所との情緒的な結びつきを重視し、「親密な場所」の形成について語る (cf. Tuan 1977=1993: 239-264)。日常のありふれたものを再発見し、それへの愛おしさを語るトゥアンの語り口は静かでありながら印象的で、人間にとって場所が持つ重要性に説得力を持たせている。とはいえ、その大部分において語られるのは、子どもの頃から長らく親しんだ愛着のある場所や家庭的な思い出の場所であり、全体としてどこかノスタルジックな印象を与えることは否めない。結果としてそれが、親密な場所の過度な美化につながっている。しかし場所との結びつきは常にポジティブなものとは限らない。実際のところ、忘れたいほど嫌な経験をした場所や、「こんな場所はいつか出てやる」と思いながら過ごした地元も、強烈な意味を帯びた「場所」に違いない。また、場所との親密性をそこで過ごした時間の長さにことさら強く結びつけているように見えることも問題だ。もちろん、場所との慣れ親しみを「空間に堆積した時間」という視点から論じたこと、すなわち「時間の空間化」とも呼べる視点を含んでいたことは、トゥアンの慧眼であった。しかし、そうだとすれば、ある場所を訪れた瞬間に「ああ、ここは、いいなあ」と打たれてしまうような、えも言われぬ身体的な心地よさの経験は、ど

のように位置づけられるだろうか。<sup>[3]</sup> そうした空間への選好あるいは感覚的な共鳴に似た敬意は、そこで生まれ育った人たちの占有物として囲い込まれるものではないだろうし、むしろその裾野が広いことがその土地の魅力とも言えるだろう。あるいはまったく逆に、長い時間をかけてもどうにも好きになれない街を、トゥアンはどう論じるだろう。

### ■ 社会的態度としての都市景観

レルフは、場所の両義性について意識的であった。彼は没場所性を批判するが、それを無条件に悪いものと決めつけることはない。ひと昔前の暮らしぶりを理想化して場所性を回復しようとするロマンチズムもきっぱり否定する。いつの時代にも何らかの没場所性は存在していたし、実のところ、没場所性には、場所からの解放と自由という側面もある。レルフはそうした両義性を丁寧に論じる。そのような意味で、確かに『『場所』と『没場所性』は単純な対概念ではなく、一枚のコインの裏表であり、互いに解けがたく結びあっている』(Relph 1976=1999: 14)。

レルフはそもそも、没場所性を否定することに目的があるわけではなかった。むしろ、場所であれその破壊であれ、そうした景観のあり方が同時代の支配的な精神の相似形であることを見ていた。奥深さと多様さより効率と管理を優先した景観は、「現代社会に支配的な態度と非常によく調和する」かたちで作られた景観に他ならない (ibid: 292)。だから、実のところ、没場所性の拡大を一部の都市計画関係者のせいにして逃げることはできない。それ自体が大衆の心象と無縁ではないからだ。「景観の大きな変化は、社会的態度の大きな変化なしにはあり得ないものである」 (ibid: 252)。

[3] 空間論ではないが、モノが持つこうした魅力について、トゥアンと同じく「親密さ (intimacy)」という言葉を使いながら、しかし共に過ごした時間の長さに還元することなく論じていたのは、民藝運動の創始者、柳宗悦だった。柳 (1920 [2013]) は、朝鮮の器を前にしたときの感覚的に惹き寄せられる感じとその器を生み出した背景にある人間と文化と仕事に対する敬意を込めて、わざわざ英語つきで「『親しさ』 Intimacy」と表現した。哲学者の鞍田崇 (2015) は、この言葉に注目し、それを「いとおしさ」と訳す。鞍田における「インティマシー (いとおしさ)」の議論は、「美しさ」の評価とは異なるモノとの関係のあり方を示しており、本稿の議論にとっても非常に興味深い。



## ■モノと意味の二分法の罣

こうしたレルフの考察は、しかし残念ながら、本人の意図するには十分に論じられていなかったのではないだろうか。例えばだが、古い街並みや雑多な繁華街が取り壊されて再開発されたとき、「綺麗になったのだからよかったではないか」と言われる。そのとき何かが失われたと思うのに、清潔で綺麗で機能的なことの「正しさ」に絡め取られて強く言い返すことができない。レルフなら、「それでよかった」とはもちろん言わないだろう。思い入れのある場所の破壊は、レルフにとってアイデンティティの破壊と同義と言えるほど重大なものである。またそうした介入は彼が言うところの「奥深い場所のセンス」とは無縁だと非難するかもしれない。しかし本人の意図は別として、その批判にどれほどの強度を持たせられるかは分からない。

その理由のひとつは、記憶や意味やイメージを「内的」世界に、景観などを「外的」世界に位置づける二分法が、なるほど周到に避けるように論じられてはいても、やはりどこか透けて見えてしまうせいだと思われる。だから、思い入れのある街並みが壊されても、最終的には、「壊されたのは街並みであって、あなたの記憶じゃないから大丈夫だよ」という区別の論理がまかりとおり、逃げ道ができてしまう。逆に、その逃げ道を塞ぐための積極的な手立てが、どこかで不意に消失してしまう。例えばレルフは、どんなに平板な景観であっても、ひとたび生活の場となればそこの経験が積み重ねられ、やがてそれが何がしかの本物性（オーセンティシティ）をその場に与えることになる（Relph 1976=1999: 189）。もちろんこれは場所と没場所性が「コインの裏表」であることを論じるがゆえの目配りである。しかし「住めば都」とでもいうような発想には、彼が現象学を横目に見ながら行おうとしていた人間と場所の結びつきを骨抜きにしていまいかねない危うさがあるように思う。場所を剥奪し、没場所性を与えておいて、「あなたたちはここもまた場所にしていけることができますよ、いつか長い時間をかければね」と言ってしまうなら――。

同じことはトゥアンにも当てはまる。見たように、彼にとって場所の親密性は、長い付き合いによって形成され

るものだった。どんな空間もいずれ場所にしていけることができるというある種の善良さの中に、「住めば都」論への歯止めは見当たらない。誤解を避けるために言っておくと、もちろんそれ自体が悪いわけではない。しかし自分がある場所でどうにか折り合いをつけていることは、そこがこれから暮らし続けたいと思うほど自分の生活に積極的な意味を与えてくれる場所であるかどうかとは別の話だ。それでも空間の意味は、トゥアンにおいても相変わらず内的世界から外的世界へと与えられるのであって、逆ではない。もちろん、見慣れた街やなんの変哲もない風景が、ものの見方ひとつでガラリと変身してしまうこと――「ここにはハムレットが住んでいたのだと考えただけで、たちまち、この城がそれまでとは変わって見えてくるのはおかしいことだと思いませんか」<sup>[4]</sup>――は、意味づけの力が持つ最も魅力的な側面のひとつだ。しかし、こうした構図の中では、外的世界は極論を言えばむしろ何であってもよくなってしまふ。意味的世界の豊かさとは対照的に、そうした空間論の中で「モノ」の居場所は限りなくなってしまうか、与えられた意味を投影するスクリーンという受動的な役割に切り縮められてしまいかねない。内面世界をとめどない意味の源泉と捉えている限り、その場所はそもそも愛着を持たれるにふさわしい環境なのかという検討や、住民に充足感を与えられるようにむしろモノ（まち）の側が変わるべきではないのかという議論は迂回されてしまう。加えて、モノとは別に記憶が保存されるという前提も、それほど一般化できない。卑近な例えで恐縮だが、筆者の近所ではコロナ禍を境に飲食店がいくつも撤退し、そこにまた別の店がやってきた。すると、さてここは以前は何だっただろうかと、何度か立ち寄ったことのある店でさえすぐには思い出せないことがある。物理的実体によって常にリマインドされなければ、記憶の解像度はおそろしいスピードで風化していく。

## ■モノの権利を求めて

思うに、ここに、目立たないが根本的な落とし穴があるのではないかと。というのも、モノと意味とを分けて論じている限り、住み慣れた街が失われた後で、「大丈夫、その

[4] トゥアンが『空間の経験』の序章で引用する、ある物理学者の言葉（Tuan 1977=1993: 13）。

うち慣れますよ（それに前よりキレイになったでしょう）」と語りかけてくる言葉にも、「大丈夫、思い出はあなたの心の中に生きていますよ」と語りかけてくる言葉にも、論理的に言い返すことができなくなってしまうからだ。「そういうことじゃなくて」と、確かに感じているはずの違和感や喪失感も、主観的なこととして片付けられてしまう。その主観的なものこそ大事なのだという論陣をあらためて張り直すことも可能だろうが、本稿ではもうひとつ別の理路を探ってみよう。

考えたいのは、私たちが住まう世界には、実際のところ、私「と」空間という明確に分節化された構図より以上の関係が、すなわちモノと意味とがもっと分かち難く結びついている風景があるのではないかということだ。あるまちが失われたとき、そこに宿っていた人間的世界もやはり同時に失われたと言えるべきではないのか。そうだとすれば、モノの世界と意味の世界は分けて論じてはいけなのではないか。その二分法を超えたところで語ることができれば、少なくともこの隘路とは違う議論ができるのではないか。

## 3 場所からタスクスケープへ

そこで以下では、人間の意味づけによる空間の構成という視点を共有しながらも、物質的世界の重要性に重心を移して語った議論を参照してみたい。それがティム・インゴルドの「タスクスケープ」論である。

### ■ 住まうことの視座

インゴルドはモノと意味の結びつきを別様に記述しようとする。手がかりとして参照するのは、考古学的なアプローチである。例えば考古学者が、遺された「物」にかつてそこに暮らした人々の生活の痕跡を読み取るように、人類学者もまた、「景観」(landscape)の中に、そこに住まう人々の生活の営みと活動の物語を読み取ることができるはずだ。インゴルドはそうにして自然主義と文化主義の、言い換えれば、内か外か、物質か理念かという立場性にまつわる「不毛な対立」を乗り越えようとする。

そうした二分法に代わってインゴルドが提唱するのは、徹底して身体的な活動を起点に据えること、すなわち「住まうことの視座 (dwelling perspective)」から語ることである。「住まうこと (dwelling)」という言い回しを使い、人々を「住まう人 (dweller)」として意識的に語るインゴルドの

言葉遣いには、明らかに、「建てることはすでに住まうことである」(Heidegger 1954[2022]: 171)と言ったハイデガーの影響がある。それは、人間の生と物理的空間の形成を同一のプロセスとして捉えることの表明だった。これを景観論に適用するインゴルドは、次のように語る。「景観は、そのなかに住み込み、生き、働き、それによって自分たちの一部をそこに残してきた前の世代の人びとの不朽の記録——そして、証——として構成される」(Ingold 1993: 152)。それゆえ、景観に私たちが意味を与えるのではない。彼に言わせれば、「景観が物語を語る——いやむしろ、景観とは物語である」(ibid: 152)。

### ■ 景観という物語

「景観という物語」は、読解の手引きが与えられることでより深く読み取れるようになる。遺跡の場合、読解の案内人は考古学者だが、まちの場合、その文化や生活や歴史などについての多様な案内人がいる。何よりそこに住まう人々自身 (native dweller) がそうある。

またもや私的な例で恐縮だが、以前住んでいたまちに引っ越して間もなく、ふと立ち寄った地元のお寿司屋さん

のカウンターで常連客とおぼしき人に話しかけられたことがある。不意に、「あなた、何丁目?」と聞かれ、「あ、5丁目です。」と答えると、「5丁目の神輿はなあ、すごいんだ!」ということで、その場の何人かでいきなり夏祭りのお神輿の話になった。私にとっては、何丁目に住んでいるかで人を識別することも、それをお神輿と結びつけて認識することも、まったく新しい経験で、驚くと同時に感動してしまった。彼らの中にあるこのまちのメンタルマップは、これまで私が経験したことのない線引きの仕方では存在している。そしてそれは「そういうまちに私は引っ越してきたのだ」という強い印象を残した。その年のお神輿祭りの水掛けにさっそく私も家からバケツを持ち出して参加したのは、なんとなくそのときの会話が記憶にあったからだと思う。結果、担ぎ手に劣らず見事にずぶ濡れになって楽しんだ。

もうひとり印象に残る案内人は、そのまちに何代も前から暮らしているという同じ職場の日本文学の先生だった。一緒に飲んだ帰り道に、そのまちの昔の姿を生生きと語って聞かせてくれたことがある。なぜこの道はまっすぐではないのか。なぜあそこで曲がっているのか。なぜここにこの道があるのか。それはだいたい、川から材木をあげるための、色街に入っていく姿を人に見られないための、いろいろな理由からそうになっていて、そのように刻まれた歴史を解き明かしてもらうのはとてもワクワクした。自分もまたそこに住みその通りを日々歩くことで、かつてそこに暮らした人たちの物語の続きに接続したような、勝手ながら、そんな感覚が楽しかった。

通常、「記憶」とは、それを体験した人に根ざすもので、「集合的記憶」と呼ばれるものもまた、それを体験した人たちの記憶であることが前提だ。<sup>[5]</sup> この前提で言えば、私が体験したことのない物語の続きに勝手に参与した気分になるのはおかしいことだろう。しかし「景観とは物語である」と語るインゴルドにとっては、そうではない。彼ははっきり次のように述べる。

---

景観を知覚するとは想起 (*remembrance*) の行為を遂行することであり、想起する (*remembering*) とは

心のうちに蓄えられた内的イメージを呼び起こすというものではなく、それ自体が過去を含み込んでいる環境と知覚的に関わり合うことである。(Ingold 1993: 152-153)

---

インゴルドは、記憶が内的イメージで景観が外的な実在であるという二分法を明確に拒否する。想起とは、「心に蓄えられた内的イメージを呼び起こす」ものではなく、それ自体が過去の蓄積の現れである景観と知覚的に関わり合うことに他ならない。曲がった道の理由を聞いて、かつてそこを通った人たちの姿や事情を想像するとき、あるいはその道を私たちが日々歩き、それによってあいかわらずその道が道として現代に立ち現れているとき、その物語の続きを、やはり私たちもまた紡いでいる。

地元の人たちの思い出話はとても魅力的である一方で、場合によっては、それを共有しない人を余所者あつかいする土壌となったり、排他的な「われわれ」感を醸成する手段になったりする両義性も持つ。しかし、記憶の共有は不可能でも、景観への参与を通してそれと関係することは不可能ではない。インゴルドの議論は、モノ (景観) への身体的な参与を媒介として、場所の物語をそこに暮らす人々のコミュニティに閉じるのではなく、多様な人を招き入れるようなかたちで開いていく。

## ■ まちの物語の継承の仕方

そうした開放的な物語の紡ぎ方の具体例としてぜひ言及したいのは、神奈川県の実川町にある「春日台センターセンター」という一風変わった名前の施設である。昭和40年代から平成が終わるころまで春日台の人たちに愛され続けたスーパーマーケット「春日台センター」の跡地に建てられたコミュニティセンターだ。「センターセンター」というその不思議な名称には、「かつて子どもからお年寄りまで、みんなの中心だった『春日台センター』を、もういちど、このまちの中心 (センター) に」という願いが込められている。<sup>[6]</sup> この施設の理念は、ホームページで次のように語られ

---

[5] 代表的にはアルヴァックスの議論を参照 (Halbwachs 1950=1989)。

[6] 春日台センターセンターホームページ (<https://aikawa-shunjukai.jp/kcc/>) 参照。また、現地の視察の様子を、岡本悠雅氏 (株式会社乃村工藝社) に聞かせていただいた。記して感謝したい。



ている。「みんなが暮らし慣れたこの場所で、年齢や国籍や障害のあるなしによらず、地域のすべての人たちとともにある、まちの新しい拠点を目指します。」その言葉の通り、ここには高齢者向けのグループホームから障害のある子どものための文化教室、「なんでもない場所」としてのCOMMON ROOM、学びのための寺子屋からコインランドリー（「洗濯研究所」）まで、開放的な設計の施設の中に、実にさまざまな人が利用できる多様な空間が用意されている。かつてスーパーで老若男女に愛されていたという「春日台コロッケ」も販売され、コーヒーやビールとともにコロッケを食べてホッとひと息つける場所もある。

確かにスーパーマーケットは取り壊されてしまった。しかし新しく建てられた施設がその名前を引き継ぎ、ここに集う人たちがまちの「中心」を引き継いでいく。そのようにしてまちの物語が継承され、新たに紡がれていく。時代の移り変わりに適応しながらも、人と生業と建物と歴史が一緒に創っていく、そんな場所のあり方だと思う。インゴルドなら、これをまさに「タスクスケープ」（後述）と呼ぶだろう。

## ■ 場所からランドスケープへ

ここでインゴルドの景観論について少し詳しく見ておきたいと思う。もとより恐ろしく複雑な議論のある景観論ではあるが、インゴルドは、景観が「何ではないか」を示すことで、自らの意図を明確に示そうとしていた。「目に見える景観」という意味で私たちが想像するイメージとは異なるため多少戸惑うかもしれないが、それこそが大事な点だ。少し抽象的にはなるが、以下にポイントを紹介し、彼の景観の見方を理解する一助としたい。

第一に、景観（以下ではランドスケープと言っておきたい）は、土地ではない。土地のように物理的重量のある領土ではない。その証拠に、ランドスケープについて「どんな感じか」という「質」を尋ねることはできても、「どれくらいか」という「量」を尋ねることはできない。ランド（土地）は量的で均質的だが、ランドスケープ（景観）は質的で多様なものの混ぜ合わせ（heterogeneous）である。

第二に、ランドスケープは、自然ではない。それは多かれ少なかれ慣れ親しまれた居住領域として私たちと共にある（with us）のであって、私たちに対峙するようにある

（against us）のではない。そもそもインゴルドは自然と人間を対峙する関係とは捉えていない。そこを超えたところで語ることが彼の狙いだからだ。私たちが住まうことによって、ランドスケープは私たちの一部となり、私たちがランドスケープの一部となる。

第三に、ランドスケープは、具体的な空間ではない。どの地点の特定の観察からも独立しているのがランドスケープだからだ。例えば、列車で旅をする。ある地点から別の地点へと身体が移動するに伴って、車窓から見える景色は変わっていく。私たちは、それを個々の瞬間的な像の連写として認識するのではない。そうではなく、私たちはそれを移ろいゆく眺めの全体として経験している。「われわれは皆、日常生活の地図制作者である。測量士が計測器を使うように、われわれは自らの身体を使うことで感覚的なインプットをあるイメージへと加工する」（Ingold 1993: 155）。ただし測量士であれば、各地点での測量を繰り返した結果を繋ぎ合わせる途方もない作業が必要になるところを（それでもランドスケープの実感には遠いだろうが）、私たちは身体を通して、どこにでもいながら具体的にはどこにもいないかたちでランドスケープを受け止める。ここで語られているのは視覚的イメージだけの話ではない。音や匂いもまた固有の空気感を作り出し、それがその場で過ごす人々の身体に働きかける。その働きかけは、厳密には人々によるその場への参与（コミットメント）との共同達成物である。こうして、「空間において意味は世界へと付与されるが、ランドスケープにおいて意味は世界から集められる」（ibid: 155）。

## ■ 生業の風景としてのタスクスケープ

インゴルドは、「ある景観を人が鑑賞する」という、一見分かりやすいが論理的には問題のある静的な理解を抜けて、ランドスケープの動的なあり方を強調する。私たちは皆ランドスケープの共同制作者だ。ランドスケープが、そこで行われる活動と不可分のものであること、それゆえ永遠に「建設中」（continuously going on）であることを強調するために、インゴルドは「タスクスケープ」（taskscape）という概念を用いる。

「タスク」(task)とは、「生活の通常の営みの一部として行われる実践的な働き」のことを指し、「労働」(labour)に対置される。労働が「どれくらい(働いたか)」という量的な交換価値に換算されるのに対して、タスクは「どのように(過ごしたか)」という質的な使用価値に根ざした営みである。私たちは「さまざまなタスクが相互に入り組んだアンサンブルの全体」の中を生きており、彼はそうした生業の織物を「タスクスケープ」と呼ぶ。

タスクスケープは目で見られるだけでなく、むしろ耳を通して感知されることが多い。例えば街を歩いているとき、私たちはいろいろなものの動きや存在を耳を通して感じている。街の中の歩行者のざわめき、車道を走る車のエンジン、工事現場の人の声、重機が唸る音、ざあっと風が吹き抜ける音、セミが鳴く声、街路樹の葉が揺れる音、公園で遊ぶ子どもたちの歓声、急に降り出した雨、走る人たちの靴音。さまざまなものの動きが、そのまちの息づかいとして、見えなくても聞こえてくるし、その存在の全体がなんとなく感じられる。だから、「あなたが見ているのはタスクスケープです」と言う代わりに、あえて、「あなたが聞いているのは、タスクスケープです」(Ingold 1993:170)と、インゴルドは言う。

## ■ 生きられた路地のネットワーク

モビリティ・スタディーズの泰斗であるジョン・アーリは、インゴルドのタスクスケープ論を、小道にまつわるトピックとして、印象的な仕方では参照している。

---

小道は、人びとがせっせと日々の仕事にいそしむなかで積み重ねられてきた無数の旅の痕跡を明示している。小道のネットワークが示すのは、幾代に渡るコミュニティの活動の堆積である。つまり可視化された生業の風景である。人びとは、同じ道を踏みしめている自分自身を、その道が土地に刻まれた当時の世代の人びとであるかのように想像する。このようにして、小道の引き直しや新たな道路による小道の消失は、多くの場合、そのコミュニティとその集合的記憶、当の場所での居住／移動の形式に対する破壊とみなされることになる。(Urry 2007=2015:54)

---

ここでいう小道の原型は、農作業をしているうちに踏み固められた道や、同じ場所が何度も通られることで作られたけもの道など、日々の動線がそのまま形になったような道である(Ingold 1993:167)。それほど牧歌的ではないにしても、都市の中にもやはり、古い住宅や飲食店が集まるところには特に、生活の必然として「そうなった」のだろうと思わせる路地が多く残っている。そうした道は、明確な意図や人工的な計画によって「作られた」というより、生活上の理由や制約や地理的条件があいまってそういうふうになり「なった」という風貌をしている。そうした路地のネットワークは、まさに「可視化された生業の風景」としてそこにある。そこで生きた人たちの動きが、足どりが、生活の営みが、空間的な表現に編入され、そこを歩く経験に愉快なリズムをもたらす。たとえそれが初めて訪れたまちであったとしても、自然と招き入れられるような人間的な感覚がある。

## ■ 人・モノ・自然・歴史

すでに触れているように、タスクスケープの登場(人物)は、目の前に見える人間や建物だけではない。その場に関与するすべてのもの、すなわち動植物や、過去の歴史や、その土地固有の天気や気候などもまた、欠かせないアクターとして強調される。

かつてジェイン・ジェイコブスがまちの息づかいを生き生きと描いてみせたことで有名な「ハドソン通りのバレエ」は、基本的には人と人の演舞であった(Jacobs 1961=2010: 67-71)。それに引き寄せていうなら、インゴルドが意識的に描き出そうとしたのは、人とモノと自然と歴史が互いをパートナーとして展開するその土地固有のダンスであり、その共同創作物としてのタスクスケープであったと言えるだろう。

# 4

## 消費から使用へ： 都市における実践の論理

### ■ 空間の使用価値について考える

ところで、こうしたインゴルドの議論をあらためて都市空間に当てはめるときに気になるのは、現代の都市を生きる私たちが、果たしてどれくらいタスクスケープの積極的な担い手として都市と関係することができているのかどうかである。もちろん人の営みのあるところには必ずタスクスケープが展開される。灰色で無機質な印象のまちもまた、そうした感性のタスクスケープと言ってしまうべきなのだろう。しかし、タスクをわざわざ「質的な使用価値」から定義し、「どのように」という視点から考えたインゴルドの議論に沿うなら、それで終わらせるわけにはいかない。なるほど現代の都市生活には、ショッピングをして食事をして映画を見るという楽しみ方が多く用意されている。それもまちの使い方のひとつであることには違いない。しかし厳密に言えば、そこで行われているのは「与えられたものの消費」であって、インゴルドが強調した使用価値とは別の話だ。

要するに考えたいのは、消費を超えたところでまちを使う選択肢の幅である。歩き疲れたときにコーヒー杯分の金銭と引き換えに滞在が許されるカフェがあったとして、しかし、ただそこに居ることが許されるパブリックな空間はどれくらいあるだろうか。そこに心地よいベンチはあるか。涼しい木陰はあるか。非難がましい目で見られなくても済むか。やりたいことが実現できる場所か。交換価値に還元されない都市の使い方は、どれくらいあるか。

### ■ 都市への権利

空間が消費の対象とされることに抗して、都市を使うことの権利を主張したのは、アンリ・ルフェーブルだった。『都市への権利』（1968）の中で彼は、消費社会では都市計画までもが交換価値に還元されていると批判し、交換の原理よりも使用の原理を優位に置くことを要求する。

彼は、都市が都市であるがゆえの形式を、「集まり」「同時性」「出会い」に見ていた。ゆえにルフェーブルにとって重要な使用の原理とは、遊戯性と演劇性、享楽と美、そして出会いの場の快適さへの欲求などに象徴される。「都市の中心は、都市の人々に、動きや思いがけないものや、可能的なるものや、出会いをもたらしているのだ。それは、『自然発生的な劇場』である。さもないと、それは何ものでもない」（Lefebvre 1968=2011: 203）。彼は、創造的な交わりの中核としての都市を、使用価値を帯びた「作品」として獲得することの権利と、その中枢性から排除されないことの権利を主張した。とはいえそれは元来、利潤の計算や計画的秩序として押し付けられるものではない。<sup>[7]</sup>むしろその直線的な目的から逸れるところに、つまり「管理される消費社会の諸々の間隙のなか」や「真面目くさった社会の諸々の穴のなか」（ibid: 200）に成長する。したがってルフェーブルは、そうした「《真面目なもの》に遊びを従属させるかわりに、遊びに従属させることによって集合させる」（ibid: 201）ことをむしろ王道として捉える。そのように都市を使い、その空間を「我有化」しようとする人びとの関わりによって都市そのものが変化し、その実践を通して人びともまた変化する可能性を、ルフェーブルは示していた。

[7] 「建築家も社会学者も、魔法使いの力を持たないという。どちらも、社会的関係を作り出しはしないのである。ある好都合な条件のなかで、彼等は、諸々の傾向が定式化される（形をとる）のを助けるのだ。ただ、総体的能力における社会生活（実践）のみが、そのような力を所有している。あるいは、所有していない。」（Lefebvre 1968=2011: 161-162）

## ■ 差異の生産： スケートボーダーあるいは 女子高生のTikTok

ルフェーブルを理論的な土台にしながら、身体を通じた都市空間の再定義のあり方を具体的に描き出してみせたのはイアン・ボーデンだった。自身もスケートボーダーである彼は、ボーダーたちがそれ以外の人たちとは異なるやり方で都市と関わる様子を生き生きと描く(Borden 2001=2006)。ボーダーたちにとって、ターミナルの手すりとは魅力的なレーンであり、メガバンクのいかめしい建物と階段はその権威によってではなく、ただその形状がライドに適しているかどうかで価値づけられる。建築もストリートも郊外のプールも排水パイプも、徹底して自分たちにとっての使用価値で評価する。ボーデンが描き出したのは、躍動する身体を通して都市空間の固定的な意味づけを脱臼させる作法としてのスケートボーディングであり、それによってドライブされる文化とメディアと法律と空間設計の、摩擦も含んだ交渉過程であった。

他方、スケートボードに乗ってまちを滑走せずとも、なにげない日常の実践の中にもすでに都市の意味をズラしていく可能性があることを、ミシェル・ド・セルトーは気づかせてくれる。彼は、私たちが受動的な消費に勤しんでいるように見えるときでさえ、「消費とみまがう生産」が行われていることに目を向ける(De Certeau 1990=2021)。例えば、筆者が先日、大阪・関西万博を訪れたときのことだ。シグネチャー館のひとつである落合陽一氏のパビリオン「null<sup>2</sup>(ヌルヌル)」は、外観もピカピカの銀色で、さすがの威容だった。抽選倍率が高すぎて来場者のほとんどは入館できていなかったのではないと思う。しかしその中で、その外壁に自分たちの踊る姿を映してTikTokを撮って遊ぶ女子高生たちがいた。とてもクレバーで痛快なnull<sup>2</sup>の使い方だと思った。はたして落合氏は、パビリオンの展示内容がどう人々に体験されるかについては相当に意識的だったと思うが、自身の建物が女子高生のTikTokの鏡としての使用価値を持つことまで計算していただろうか。あるいは私が目にしなかっただけで、もっと別の使い方している人がいたかもしれない。ド・セルトーが「反規範(アンチ・ディシプリン)」の網の目として日常の実践を捉える

のはそれゆえである。いかに管理され、秩序だった空間であっても、目を凝らしてみると、意図されざる使用や、本来の目的とは異なる流用が、あちこちに混在している。というより、そもそも放っておけば、実践の次元では、秩序や計画や予定からの偏差が生じるのが自然な姿だ。それは建築や都市空間のある種の「誤用」だが、誤用だからこそ、予定調和を超える創造性がある。ルフェーブル的に言えば、あの女子高生たちは、パビリオンに入場できずに疎外されたのではなく、彼女たちのやり方で、落合氏のnull<sup>2</sup>を「我有化」(ジャック)していた。

## ■ 〈ともに投げ込まれていること〉

さて本稿では、都市空間を経験するとはどういうことかという問いを導きの糸にして、トゥアンとレルフからインゴルドへ、さらにルフェーブルからド・セルトーへと議論を辿ってきた。その中で、少なくとも空間の使用価値を考え始めたときにはすでに前提だったことがある。それは、人びとの活動を通して活気づけられる空間とは、「コトなかれ主義」とは逆で、原理的には「コトが起こること」が前提の、摩擦や交渉を基盤とした空間だということだ。

ドリーン・マッシーが言うように、そもそも空間を空間たらしめているのは、異質なものの共在という性質である。まったく違う経路を辿ってきた「私」と「あなた」が会ってしまうのが、空間だ。時間との対比で言えば、時間がひとつの物語を紡ぐのに必要であるのに対して、その糸が束ねられ、織り合わされるために必要なのは、常に空間である。「『ここ』とは、物語の数々が<sup>ナラティブス</sup>出会う、あるいはそれぞれ独自の時間性をもつ諸軌跡の配置や結合を形成する場である」(Massey 2005=2014: 265)。均質的な空間というのは、したがって、非常に単純化された言い回しであるか、原理的には形容矛盾である。「多様性の概念そのものが、空間性を含意するのである。」(ibid: 178)

マッシーは、都市を、「〈ともに投げ込まれていること〉」(thrown-togetherness)という(これもまたハイデガーを思い出させる)視点から捉える。私たちは、都市という相対的に限定された空間の中に「ともに投げ込まれている」。ともに投げ込まれた空間に摩擦や交渉はつきものだ。しかし、ともに投げ込まれているところに、「空間の偶然性<sup>チャンス</sup>」



(ibid: 214) もまた存在する。

今日では、個人に最適化された関連情報（「おすすめ」）のアルゴリズムに支配されたインターネットによって、情報空間はますます予定調和となり、偶発的な出会いは削ぎ落とされるようになっていく。まち歩きをするときも、あらかじめ見るべきスポットを検索し、ToDoリストにチェックを入れるように動く。しかし、路地裏に知らなかった雑貨屋を発見するのも、外国からの観光客に不意に道を聞かれるのも、その場にいればこそである。フィジカルな空間の特徴は、こうした偶発性を完全には制御できないことにある。出会わなかったはずの人やモノとの出会いが可能になってしまうのが、空間に共存することの意味だ。『偶然性』は、空間について考えるために不可欠なものとなってくる（ibid: 216）。異なるもの同士が否応なしに関係づけられ、それによって、もとの状態には還元不可能な何かが発見してしまう。このような身体的な共存の空間を、メアリー・L・プラットなら「コンタクト・ゾーン」と呼ぶだろう（Pratt 1992）。

マッシーにおいてもプラットにおいても、前提となっているのは、秩序と笑顔が溢れる非権力的な空間ではない。もしそういう空間があるとすれば、それは、見えにくいやり方で特定の人や振る舞いが徹底的に排除された権力の空間でないかどうか、少なくともいちど疑ってみた方がよい。マッシーたちが見るのは、異種混雑の住民たちによる絶え間ない交渉とせめぎあいの空間であり、その交渉のプロセスそのものとして形成される都市空間である。

## ■ 清潔で秩序ある社会の不自由さ

精神科医の熊代亨は、『健康的で清潔で、道徳的な秩序ある社会の不自由さについて』（2010）の中で、現代の「東京風の自由」の特殊さをこう述べる。

清潔・安全・安心な街のなかでお互いに臭いを消しあい、個と個がせめぎあう側面や干渉しあう側面をぎりぎりまで削り取った自由。街ですれ違っても店舗を訪れても挨拶や会釈を必要とせず、それでいてお互いの安全や安心が脅かされることのない自由。美しい公園や閑静な住宅地から不安や不審を思い起こさせるものを徹

底的に排除し、そのような慣習や通念を隅々まで行きたらせることで実現した自由。（熊代 2010: 179-180）

こうした自由は、微細な異常も見逃さない「街じゅうに行きわたった秩序」（ibid: 167）によって支えられている。「清潔で身なりの整った人間か否か、挙動不審の印象を与えない行動がとれる人間か否か」によって選別された、徹底して澄み切った自由な世界。しかしそれは、型どおりであることを強要され、はみ出るものは剪定され、そうして何か大切なものと出会い逃し続ける不自由な空間でもある。

アーティストの卯城竜太と松田修が『公の時代』（2019）の中で語っていたのもまた同様の息苦しさだ。最近の公園は禁止事項が多く、ますます「善良でまともなマジョリティ」の占有地となっている。たとえ禁止事項に触れていなかったとしても、平日の日中によれたシャツを着てベンチに座る中年男性の自分たちは異分子で、訝しげなまなざしの対象となるか、はっきり職務質問の対象になる。パブリックであったはずの「公園」は、いつのまにか選別された特定の人のみを優先した「マジョリティ園」になってしまったと、彼らは言う。

## ■ 副次的効果としてしか手に入らないもの

難しいのは、言わずもがな、その匙加減だろう。

國分功一郎は『目的への抵抗』（2023）の中で、ベンヤミンの概念をアガンベンが言い換えた「目的なき手段」という面白い概念を紹介している。私はその意味をやや敷衍して、「副次的効果としてしか手に入らないものがある」ということとして受け取った。そしてこれは多くの関係性に当てはまる大切な側面ではないかと思った。例えば地域の活性化を目的としたイベントを開催した場合、コミュニケーションを主目的として押し出すほど参加の敷居は高くなり、気後れする人を余計に遠ざけることになる。近年、銭湯やコインランドリーがゆるやかな関わり合いの場として注目されているのはそのためだろう。ここでの機能的な目的は、お風呂に入ることや洗濯をすることである。そこで一緒にあった人と会話してもいいが、しなくてもいい。「〇〇



しに来たのであって友達を作りに来たわけではない」と言える「言い訳」があらかじめ用意されている空間は、心理的な参加のハードルが低い。そこに加えて、機能的な目的を果たした後でも何となく滞留できる心地よい空間（本や漫画などを手に取れる小上がりや、縁側、カフェ、自由に使えるテーブルと椅子など）があると、偶発的に会話が生まれる可能性は高くなる。自由に書き込んだりメッセージカードを貼り付けたりすることができる掲示板も、コミュニケーションを強いるのではなく「そそのかす」仕掛けだ。地域の出会いや交流というのは、自己目的化したときにはなかなか手に入りにくかったり形式的になったりする一方で、副次的効果として迂回したときにふと面白いかたちで手に入ったりするものの最たる例だと思う。

だからこそ、都市にはどうしても余白が必要だ。全てを目的と手段で縛り上げるのではなく、「溜め」を作っておく許容力が必要だ。そうした都市のキャパシティーは、多くの人口を画一的に制御する能力とは別で、多くの人が集まったときに必ず生じるズレや想定外の出来事、さらには、時として異なる主張がぶつかり合うことで生じる「コト」をしたたかに受け止め、チャンスにさえする能力のことである。<sup>[8]</sup> そのときに効いてくるのは、ガチゴチの真面目さより、ルフェーブルが言っていたように、むしろ管理とルールを遊びに従属させる原則<sup>ポリシー</sup>であり、ド・セルトーが示していたように、勝手に創意工夫していく実践のじゃまをしないこと、あるいはむしろそれをそそのかすような知性と感性の使い方である。

## ■ おわりに

2015年に公表された『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』（LIFULL HOME’ S 総研）は、かつて地元の人たちが親しみを込めて「暗黒街」と呼んだある飲食店街での一夜を綴ったプロローグから始められていた。そのまちが再開発によって今はもうない（かつての姿ではもうない）ことを前提にしたとき、そのまちが物理的に消えてしまっただけでは説明のつかない喪失感を感じた。それは、他では代替のきかない厚みを持ったひとつの「タスクスケープ」の全体が失われたことの喪失感だったのだと、今なら言える。

本稿の議論の延長線上に浮かび上がってくる都市とは、固定的な実体として存在するより、何よりもまず人びとの実践に根ざした「営み」として存在する。それは、都市空間とそれを使う人たちの営みの総合的效果として立ち現れるものであって、そうした営みを離れてはあり得ないまちの姿だ。だから、もし、生業の風景として形成され愛されてきた街並みがすっかり失われてしまうなら、私たちはそれを物理的に失うだけでなく、そこで生きられた時間と活動と物語、そしてこれからもありえた営みの可能性もまた同時に失っていると言っているのだろう。そして、そうしたまちの生と景観のアンサンブルは、お金を出しても、二度と買い戻すことはできない。

人の住まうまちとは、人とモノと自然と歴史が互いを参照し合いながら、想定外の誤用（バグ）や偶発性（ノイズ）も含み込んで営まれる身体的な実践の舞台であり、その意味において、それは常に「建設中」（continuously going on）であることをやめないタスクスケープのあり方である。そのタスクスケープが、規律と管理と合理性の帝国であるよりは、経験の充足感と悦びを伴うものであって欲しいと、本稿は願う。どのようなタスクスケープを継承し、どのようなタスクスケープを創っていくのかは、その都市の計画や設計にたずさわる人はもちろんのこと、共同制作者としての私たち全員の肩にかかっている。

## 参考文献

- ・Borden, Iain., 2001, *Skateboarding, Space and the City: Architecture and the Body*. Berg Publishers. (=2006, 齋藤雅子・中川美穂・矢部恒彦訳『スケートボード—空間、都市——身体と建築』新曜社.)
- ・De Certeau, Michel., 1990, *L'invention du Quotidien: Arts de faire*. Éditions Gallimard. (=2021, 山田登世子訳『日常実践のポイエティック』筑摩書房.)
- ・Halbwachs, Maurice., 1950, *La Mémoire Collective*. Éditions le Mono. (=1989, 小関藤一郎訳『集合的記憶』行路社.)
- ・Heidegger, Martin., 1954[2022], *Bauen Wohnen Denken. Vorträge und Aufsätze*. Klett-Cotta.
- ・Ingold, Tim., 1993, "The Temporality of the Landscape." In: *World Archaeology*. Vol.25, No.2, 152-174.
- ・Jacobs, Jane., 1961, *The Death and Life of Great American Cities*. The Random House Publishing. (=2010, 山形浩生訳『アメリカ大都市の死と生』鹿島出版会.)
- ・國分功一郎, 2023, 『目的への抵抗』新潮社.
- ・熊代亨, 2020, 『健康的で清潔で、道徳的な秩序ある社会の不自由さについて』イースト・プレス.
- ・鞍田崇, 2015, 『民藝のインティマシー——「いとおしさ」をデザインする』明治大学出版会.
- ・Lefebvre, Henri., 1968, *Le Droit à la Ville*. Editions Anthropos. (=2011, 森本和夫訳『都市への権利』筑摩書房.)
- ・Massey, Doreen., 2005, *For Space*. SAGE Publishers. (=2014, 森正人・伊澤高志訳『空間のために』月曜社.)
- ・Pratt, Louise Mary., 1992, *Imperial Eyes. Travel Writing and Transculturation*. London and New York: Routledge.
- ・Relph, Edward., 1976, *Place and Placelessness*. Pion Limited. (=1999, 高野岳彦・阿部隆・石山美也子訳『場所の現象学——没場所性を越えて』筑摩書房.)
- ・島原万丈, 2015, 「Prologue 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」『Sensuous City [官能都市]——身体で経験する都市：センシユアス・シティ・ランキング』LIFULL HOME' S 総研, 04-25.
- ・高野岳彦, 1999, 「訳者あとがき——人間主義地理学とエドワード・レルフ」エドワード・レルフ『場所の現象学——没場所性を越えて』筑摩書房, 328-341.
- ・Tuan, Yi-Fu., 1977, *Space and Place*. The University of Minnesota. (=1993, 山本浩訳『空間の経験——身体から都市へ』筑摩書房.)
- ・Urry, John., 2007, *Mobilities*. Polity Press. (=2015, 吉原直樹・伊藤嘉高訳『モビリティーズ——移動の社会学』作品社.)
- ・卯城竜太・松田修, 2019, 『公の時代』朝日出版社.
- ・柳宗悦, 1920[2013], 『朝鮮の友に贈る書』青空文庫.(初出『改造』大正9年6月号.)

### ●参照URL

- ・春日台センターセンターホームページ: <https://aikawa-shunjukai.jp/kcc/>
- ・ベルリン市博物館収蔵作品 "Begräbnis bezahlbarer Mieten": <https://www.stadtmuseum.de/artikel/begraebnis-bezahlbarer-mieten>

[8] ベルリンのクロイツベルク地区の路上で2016年に行われたゲリラ・アートとそれをめぐる一連の経緯は、都市のキャパシティを考えるうえで興味深い事例である。発端は、「ロッコとその兄弟たち(Rocco und seine Brüder/Rocco and His Brothers)」というアーティスト集団が、お墓ひとつ分の道路のアスファルトを引き剥がして路上に墓碑を建てたことだった。「支払い可能な家賃の葬儀(Begräbnis bezahlbarer Mieten/RIP affordable rents)」と題された作品は、手頃な家賃の時代が終わったこと、すなわち地価高騰によってこのまちが住み続けられるまちはなくなっていることへの批判を表現していた。作品制作は事前許可のない違法行為だったが、警察はこれを3日間静観し、のちにアーティスト自身の手によって撤去された。その3日間の間に、住民や通行人らが自発的に花を手向けたことにより、路上はさながら本物の葬儀のようになったと言われる。この作品は、のちにベルリン市博物館内に設置され、現在は恒久的な館内のコレクションとして収蔵・展示されている。当初違法だったものが、市民の共感を呼び、のちに公的博物館に収蔵されるまで認知されるというこの作品の「キャリア」はいかににもベルリンらしい。そこには、違法なアートもまた正当な批判として受け止める「寛容な都市ベルリン」をアピールする公共のしたたかさを感じるとともに、体制の中に取り込まれることで自分たちの批判をより強くアピールする場を獲得するというアーティストの戦略的なしたたかさも感じる。いずれにしても「コト」の抑圧に関係者が動くよりも「コト」の有効活用に関係者がそれぞれのやり方で加担しているのがなんともしたたかで、深刻な社会問題を主題としつつどこか都市のあそびを感じさせる展開である。

Urban Amenity

# 均質化した街の 「顔」： 都市に個性は 必要なのか？

一橋大学大学院ソーシャル・データサイエンス研究科 教授  
社会科学高等研究院 都市空間・不動産解析研究センター長

清水 千弘

Chihiro Shimizu

●しみず・ちひろ／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）。リクルート住宅総合研究所およびリクルートAI 研究所、麗澤大学教授、日本大学教授、東京大学特任教授を経て現在に至る。

## 1

### 街の「顔」と均質的居民選好

戦後日本の都市インフラが絶対的に不足する社会では、都市形成において合理性と効率性を優先すべきであることは、必然であった。都市が合理性と効率性を追求する中で、私たちは何を失ってきたのだろうか。この問いに答えるために、経済学でいう、都市アメニティの多様性（Love of

Variety）、非均質的（非準同次）な効用関数に基づく居住選好、Jacobs型外部性の機能、そして再開発を通じた都市再構成の経済的含意といった理論的要素は、都市魅力や集積の背後にある構造を読み解く鍵となってくる。具体的には、合理性に支配された都市は均質化し、今やどのよ

うな地方都市に行っても、同じような「顔」をした街を目にする。駅前は同じようにタクシープールがあり、高架化された駅前広場があり、幹線道路沿いに行けば、同じチェーンの店舗が同じように配列されている。本稿では、このような事象を「均質化した街の『顔』』と呼ぶ。

都市インフラが絶対的に不足する段階では、国土全体を均等に発展させ、国土の均衡ある発展を実現していくことが要請されていた。このような経済社会においては、マクロ経済学的な枠組みである「成長会計 (growth accounting)」が、政策設計の理論的基盤となっていた。成長会計とは、生産要素 (労働・資本) や全要素生産性 (TFP) などの寄与度を定量的に分解することで、経済成長の源泉を明らかにする手法である。この枠組みにおいては、効率的な資源配分やインフラ整備を通じて、平均的な厚生水準を引き上げることが政策目標として正当化されていた。特に、人口が増加し、都市への集積が進行する局面では、全国的に都市形成を「標準化」することが合理的とされてきた。このような経済モデルのミクロ的基礎としては、家計の効用関数を均質的 (homothetic) であると仮定し、それに基づいて制度設計や資源配分のあり方が支持されていた。近年では、こうした合理性や効率性を追求した都市形成の手段——たとえば、再開発事業のような代表的な施策——に対して批判も見られるようになってきているが、それらの事業を通じて地域間の格差が縮小したこともまた事実であろう。実際、今日ではどの地域に住んでいても、一定水準の都市サービスやアメニティを享受できるようになったことは、高く評価されるべきである。

しかし、経済が成熟し、人口が減少局面へと転じた現代社会においては、このような均質的仮定に基づく国土政策の有効性は、もはや失われたといってよい。合理性と

効率性の追求を掲げて推進された20世紀後半の政策のもとでは、戦後最大規模の不動産バブルが全国を覆い、その崩壊後には「失われた10年」とも称される長期的な経済停滞に直面することとなった。21世紀に入ると、日本是世界でも最も早い速度で高齢化が進行し、人口は本格的な減少局面へと移行した。こうした人口動態の変化に伴い、都市には新たな成長のドライバーを見出すことが求められるようになった。人口減少下では都市間競争の激化が避けられず、各都市は他都市との差別化を通じて、競争力を確保する必要に迫られたためである。

この競争を勝ち抜くためには、それぞれの都市が独自の「個性」を打ち出すことが、地域の持続的な発展にとって不可欠な条件となっている。経済モデルの観点からも、都市の厚生水準を一律の基準で測定することはもはや適切ではなく、非均質的 (non-homothetic) な効用関数を前提とした都市設計が要請される時代に移行しつつある。

非均質的な効用関数、または選好は、所得やライフスタイル、ライフステージに応じて消費構成が変化することを前提とする。たとえば、高齢者世帯は医療アクセスや静穏性を重視する一方、子育て世代は教育環境や広い住空間を求める。こうした多様なニーズを反映できない都市構造は、厚生水準の停滞や選好不一致による空間的ミスマッチを生みだし社会全体の厚生水準を低下させてしまうのである。

本稿では、都市が独自の「個性」の必然性を理解するために、①都市アメニティの多様性 (Love of Variety)、②非均質的 (非準同次) な効用関数に基づく居住選好、それらを踏まえた都市成長のあり方を示した③Jacobs型外部性の機能、をキーワードとして、都市の新しい成長ドライバーについて考えてみる。



### ■ 2.1. 集積と多様性

近年の都市集積または経済成長の理論的展開は、都市を「集積による外部性の源泉」として捉え直している。Lucas (1988) は、内生的成長理論の枠組みにおいて、都市における人的資本の集積と学習外部性 (learning externalities) が、長期的な経済成長の決定要因となることを示した。都市の知識密度が高まるほど、住民間の相互学習とイノベーションが促進され、スケーラブルな成長が可能になることを主張した。

この理論は、Glaeser et al. (1992) による実証研究により強化され、産業の多様性 (Jacobs 型外部性) や情報共有ネットワークが、都市のイノベーション創出と経済的成果を左右することが示されている。Jacobs 型外部性 (Jacobs externalities) とは、都市における産業や人々の多様性 (industrial and social diversity) が、異質な知識や技術の結合を可能にし、イノベーションや新産業の誕生を促進するという考え方である。

Jacobs 型外部性は、Jane Jacobs が 1961 年の著作『The Death and Life of Great American Cities』および 1969 年の『The Economy of Cities』で提唱した都市理論に由来している。Jacobs (1961) は、都市が単なる人間活動の集積地ではなく、「多様な用途が時間・空間を交錯しながら共存する空間」であることが、都市の安全性、経済活力、社会的豊かさを生み出す源泉であると論じた。そして、都市における「eyes on the street (通りの目)」という概念を通じて、日常的な雑多な活動こそが都市の健全性と創造性を支えると指摘している。そして『The Economy of Cities』(1969) ではさらに踏み込み、都市

の経済的成長は特定の産業集積ではなく、「異質な活動や知識が偶発的に出会う場」としての都市の多様性にこそ宿ると主張したのである。さらに Moretti (2004) は、人的資本の集積が労働者個人の賃金や生産性に正の影響を与える「ヒューマンキャピタル外部性」の存在を実証し、都市構造の改善が経済全体の成長に与える影響の大きさを示唆した。

これらの研究は、都市がもはや成長の「結果」ではなく、「手段」として機能しうることを示している。特に成熟社会においては、都市内部の社会構成の質的改善——人的資本の高度化、空間的包摂性の拡張、機会アクセスの均等化——が成長の新たなドライバーとなることを意味する。都市空間の戦略的な再構成は、労働市場の柔軟性、教育や医療サービスへのアクセス向上、イノベーション・エコシステムの構築といった複数の経路を通じて、国家レベルの経済成長に寄与すると考えた方がよい。

このような空間階層性と非均質的選好が交差する状況において、都市政策は新たな理論的支柱を必要としている。単なる均質的成長戦略ではなく、家計の多様な選好を反映した都市構造の再設計と、それを下支えする制度的枠組み——教育政策、住宅政策、労働移動政策——が不可欠である。教育政策は、若年層の人的資本形成を促し、人口定着と出生率回復に寄与する。住宅政策は、空間的過密の解消と選択肢の多様化を通じて、厚生向上と地価の安定に資する。労働移動政策は、地域間の人口再配分を促し、空間的格差の緩和を導くと考えられよう。



## ■ 2.2. 人口集積と都市の成長

都市間競争というと、人の奪い合いのことを意味する。かつては、都市の混雑に伴う外部不経済の解決が都市政策の中心に置かれたが、人口が減少していく中では、交流人口をも含めた、人口の維持・回復・成長が重要な指標となった。

都市の成長と盛衰を理解するためには、まずその背後にある人口動態と経済成長の相互関係に関する理論的枠組みを明確にする必要がある。伝統的には、マルサス人口モデル (Malthusian model) がその出発点である。マルサス人口モデルは、人口は指数関数的に増加する一方、生存に必要な資源 (食料、土地、空間) は線形的にしか増加せず、最終的には貧困や死亡によって人口が自然に調整されることを明示的にモデル化した。この枠組みにおいては、人口密度の増加が居住環境の劣化や賃金の低下をもたらす、特に都市空間における過密とその帰結 (環境悪化、公衆衛生問題、社会的摩擦) は都市の衰退メカニズムの中心となることが示された。

一方、近年の都市経済学や内生的経済成長理論では、人口成長や人的資本の蓄積、そして空間的な選好や制度の構造が内生的に都市の発展を規定するという考え方が主流となっている。Lucas (1988) に代表される人的資本蓄積モデルでは、教育や知識のスピルオーバーによって生産性が自己強化的に上昇し、都市は成長の中心地となる。また、Glaeserらの一連の研究では、アメニティや都市サービスの質が家計の定住選好を左右し、出生率や移住行動が都市のダイナミクスを規定することが示されている。こうした理論では、都市は生産性と文化のハブとして人口と資本を惹きつける自己強化的な存在であり、適切な制度とインフラが整えば、持続的な成長が可能であると考えられる。

しかし、現代日本のように出生率が長期的に低下し、人口全体が収縮に転じた社会においては、このような内生的成長の回路は既に機能不全に陥っていると考えてよいであろう。家計の期待成長率は低下し、住宅・労働市場への参入障壁は上昇し、人的資本の蓄積にも限界が見え始めている。このような局面では、都市の成長と集積の問題は、マルサス的な人口制約のもとで再構成される必要がある。すなわち、都市の将来像を考える際には、「どの都市

が拡大するか」ではなく、「いかなる都市が縮退の中でも持続可能でありうるか」という問いを立てた方がよい。

このような問題意識のもとで、Mori and Murakami (2025) は、人口減少・高齢化・距離摩擦の低下という三つの構造的変化を同時に考慮した空間統計モデルを構築し、都市の空間構造の進化を理論的・実証的に予測している。彼らのアプローチは、日本全国を1km メッシュに区切り、都市を内生的に定義された人口集積として捉える。モデルは、都市サイズ分布がべき乗則 (power law) に従うという実証事実 (Gabaix and Ioannides, 2004) を前提としつつ、都市間の成長・縮退、都市内の人口拡散 (flattening)、および都市の出現・消滅といった現象を動的に扱う。この手法によって、日本の都市構造が1970年以降どのように再構成されてきたかが再現されると同時に、将来における「都市の地理的持続可能性」が提示されている。

特に注目すべき点は、都市間の格差が単に人口規模の大小や経済基盤の強弱によって生じるのではなく、空間階層性 (spatial fractals) として構造的に再生産されているという視点である。Mori et al. (2020, 2023) によれば、日本の都市構造は自己相似的な階層パターンを持ち、各地域には一つの中核都市と複数の衛星都市が存在し、それらが全国的にフラクタルに配置されていることを発見している。このような構造においては、上位都市が資源や人材を集積し、下位都市が補完的な機能に従属する関係が固定化されやすく、結果として都市間格差は空間構造の中に埋め込まれた持続的特徴として維持される。

さらに、距離摩擦の低下——高速鉄道網、通信技術、物流ネットワークの進展——は、この階層的構造を一層強化する方向に作用する。たとえば、名古屋や大阪のように東京に地理的に接近する大都市は、東京の影響圏 (agglomeration shadow) に飲み込まれ、自立的な経済圏を維持することが困難になる一方、福岡のように地理的に独立した都市は相対的に成長を遂げる。このような構図は、単なる規模の競争ではなく、階層的位置とネットワーク接続性が都市の命運を決することを意味する。

以上を踏まえると、マルサス的制約のもとでも持続可能

な都市システムを構築するためには、空間構造を変革する制度的介入が不可欠である。また、都市の成長は、もはや「人口が自然に増える限り自動的に拡大する」という時代ではない。むしろ、制度と空間、そして人口構造の制約の中で、どのようにして縮退と格差を戦略的にマネジメントし、

持続可能な都市体系を設計するかが問われている。Mori and Murakami (2025) の分析は、このような問いに対して、理論と実証、そして政策応用の接続点を提供している。

## 3

# 再開発による均質化と多様性の創出

### ■ 3.1. 再開発の経済学

街の「顔」の形成に大きな役割を果たしてきた都市整備手法の一つとして、「再開発」事業が挙げられる。都市再開発は、戦後日本における都市形成において極めて重要な役割を担ってきたことは言うまでもない。したがって、その功罪を適切に評価することは、都市における新たな成長ドライバーを理解するうえで、重要な示唆を与える。

再開発の功の側面としては、老朽化したインフラや建築物の更新、都市機能の高度化、防災性の向上、ならびに土地の高度利用による経済活性化などが挙げられる。特に高度経済成長期以降、東京都心や地方中核都市では、再開発を通じてオフィスビルや商業施設の集積が進み、都市のイメージ刷新や税収増加に寄与してきた。さらには、ここで開発された手法が全国展開されることで、合理的・効率的に均質な都市空間の創出を実現してきた。

一方で、その罪の側面としては、画一的な都市景観の形成、歴史的・文化的資源の喪失、地元住民の排除やジェントリフィケーション（高級化）といった社会的コストが顕在化してきたことが指摘されている。とりわけ、住宅地や商店街の再開発においては、長年にわたって形成されてきた地域コミュニティの分断や、低所得層の住まいの喪失といった課題がしばしば指摘されるところである。

再開発の歴史的変遷をたどれば、1970年代までは、戦災復興や住宅不足への対応としての「都市基盤整備型」

が主流であったが、1980年代以降は民間活力を導入した「容積率活用型」や「大規模複合開発型」へと移行し、2000年代以降は、都市の魅力創出や地域活性化を重視する「価値創造型」再開発へとシフトしてきた。このような変遷は、都市再開発が単なるインフラ整備から、都市の経済社会的価値を再構築する政策手段へと変容してきたことを示している。

そのような中で、近年では、再開発にはハード面の整備にとどまらず、アメニティの向上や社会的包摂、地域資源の継承といった観点からの再構築が進められている。都市再開発に関する経済学的な理解は、都市の空間構造と土地利用効率、外部性、規制制度の影響、そして市場の失敗に関する理論的蓄積をもとに構築されてきた。再開発の経済理論に関連する主要な先行研究を体系的に整理し、再開発を通じた都市の再構成がもたらす経済的含意について考えてみよう。

Henderson (1974) は都市成長の基礎理論として、集積の利益と過密のコストのトレードオフにより都市規模の最適化が図られることを示し、非効率な都市構造が制度的・市場的な要因によって生じ得るため、再開発が都市効率の回復手段となる可能性を示唆した。Helsley and Strange (1990) は、労働市場におけるマッチング効率と空間的外部性の観点から、産業クラスターの再配置によ

る生産性向上の可能性を理論化し、再開発が都市の経済的高度化に資することを明らかにしている。

これに対し、Glaeser, Gyourko and Saks (2005) は、アメリカ大都市における土地利用規制が住宅供給を抑制し、地価や住宅価格の不必要な上昇を招いていることを実証的に示し、Hilber and Vermeulen (2016) も、英国における土地利用規制の強さが住宅供給弾力性を低下させ、制度的な障壁が再開発を妨げていることを明らかにした。さらに、Fujita and Ogawa (1982) は、都市空間における複数均衡の存在と構造転換の自己強化性を理論化し、再開発が局所的ではなく都市全体の均衡に波及する可能性を指摘すると同時に、土地所有者間の交渉問題が再開発の実施を困難にしていることを示した。

加えて、Brueckner (2001) は、都市スプロールによる外部不経済を補正するための手段として、計画的再開発の必要性を論じ、政府による税制・補助・規制誘導の重要性を強調している。Epple, Gordon, and Sieg (2010) は、住宅を耐久財として捉える枠組みから、再開発が住宅

ストックの物理的・社会的陳腐化への調整メカニズムとして機能することを示し、都市の階層構造や人口分布に対する再開発の影響を理論的に明示した。

日本における事例としては、Shimizu, Karato and Asami (2010) が、東京大都市圏における都市再開発事業の事例をもとに、建物の老朽化、地価上昇圧力、法制度の複雑性、利害調整の難しさなどが再開発の実施に与える影響を実証的に分析し、都市空間の再構成が経済的合理性と制度的制約の交錯の中で進行していることを明らかにしている。

以上のように、再開発に関する経済理論は、都市の非線形成長、空間的外部性、制度的制約、所有権と交渉問題、公共介入の必要性、耐久財としての住宅市場構造など多面的な視点から構築されており、これらの理論的知見は、再開発を単なる建て替えではなく、都市空間の再編成と経済効率の回復を目指す手段として捉えるうえで不可欠な理論的基盤を提供するものである。

## ■ 3.2. 都市の多機能化 (multipurpose urbanism)

このような先行研究は、日本の都市のあり方と今後の開発または都市更新に対して大きな示唆を与える。とりわけ、20世紀後半に、戦後最大の住宅需要が発生し、産業構造の大きな変化の中で発生した不動産バブルの生成と崩壊、そして、その後の長期的な経済停滞に見舞われた日本において、再開発が日本の都市形成に与えた影響を理解しておくことは極めて重要である。

今後の綿密な研究の結果が待たれるところであるが、たとえば、日本の東京をはじめとする都市の再開発事業の結果は、都市の中心部を企業から家計へと開放し、企業の生産の場から家計への生活空間へと再構成することに大きく寄与するだけでなく、市場メカニズム、競争性を取り入れたことで、海外の主要都市（スーパースター都市）との競争性を一気に高めたと考えてもよいのではないか。都市の中心部を企業活動の場から家計の生活空間へと再構成していく動きは、東京などの大都市圏に限らず、多くの

地方都市においても観察される重要な都市空間の変化である。

20世紀の高度経済成長期においては、地方都市の中心部は再開発を通じて、オフィスや百貨店、商店街といった商業機能が集積する場へと転換され、これらが都市の「顔」として機能していた。また、中心部の外縁には工場や倉庫といった生産機能も分布しており、都市空間は明確な機能的分業を伴って構成されていたといってもよい。しかし、1990年代以降、産業構造の転換、人口減少、モータリゼーション、郊外型ショッピングセンターの進出などにより、地方都市の中心市街地における商業の求心力は大きく低下し、空洞化が進行した。特に21世紀に入ると、多くの都市において老朽化した施設や衰退した商業地域を対象とした「再々開発」が必要となり、その方向性は、単なる商業の再建ではなく、「居住機能の導入」へと転換していったといえる。

この傾向は、各都市の再開発事業にも明瞭に現れている。たとえば、札幌市の創成川地区では、かつて都心の縁辺として倉庫やオフィスビルが多く立地していたエリアが、再開発を通じて住宅・商業・公共施設を融合させた複合用途の都市空間へと再編されつつある。創成イーストと呼ばれるこの地区では、地場企業による中高層マンションの建設と、カフェやギャラリーなどのソフトな都市機能の導入が進み、「住む都心」の形成が進行している。

福岡市の天神ビッグバンでは、老朽化したビル群の建て替えを契機として、オフィス・商業施設に加え、居住空間やホテル、保育施設などを一体的に整備する開発が進められている。この再開発では、単なる建物の更新ではなく、「働く」「住む」「集う」「楽しむ」といった多様な都市機能を都心に再統合するというビジョンが共有されており、住宅供給の拡大はその重要な柱の一つとなっている。

さらに、金沢市の武蔵地区では、中心市街地の再活性化を目的として、商業施設「めいてつ・エムザ」の再編とともに、周辺部に中高層の分譲マンションが供給されている。観光と歴史文化に支えられた都心空間において、恒常的な居住人口を確保することで、昼夜を通じた都市の活動性の確保が目指されている。

これらの事例はいずれも、「都市の多機能化 (multipurpose urbanism)」を志向しており、その背後には、都市機能の複合化 (mixed-use development) という概念がある。これは、従来のゾーニングによる機能分離とは異なり、住宅・商業・業務・公共施設などを同一の空間内または隣接空間で統合的に配置することによって、都市空間の効率性と活力、さらには歩行者の回遊性や都市の安全性、環境負荷の軽減などを実現しようとする計画思想である。

再開発は、前述の「罪」の部分でも見られるように、近年において、様々な批判が聞こえてくる。しかし、経済学的

には、依然として経済的な利益を創出させる政策的介入として位置づけられる。都市機能の複合化は空間的外部性 (spatial externalities) の内部化を促進し、土地利用効率の向上やスケールメリットの創出を可能にする。また、住宅と職場、生活サービスへのアクセスが近接することで、通勤時間の短縮や都市生活のQOL (Quality of Life) の向上にも寄与する。このような観点から、地方都市における中心市街地の再々開発は、単なる空間の更新にとどまらず、都市機能の再編成と多様な主体の共存を可能にする、新たな都市構造への移行過程として評価されるべきであると考えている。

この都市再構築の流れは、東京の中心部においても顕著である。かつて大都市の中心部、特に千代田区、中央区、港区は、オフィスや商業施設が集積し、主に企業活動によって支配される空間であった。こうした地域は昼間人口が著しく多く、夜間人口 (常住人口) は限られており、住宅地としての性格は希薄だった。しかし、2000年代以降の都市政策の転換、とりわけ容積率の緩和や都市再生特別措置法の制定に伴う再開発の推進により、これらの都心部にもタワーマンションなどの高層住宅が次々と建設されるようになった。

その結果として、都心部にも家計が居住することが可能となり、住宅地としての性格が強まってきている。実際に、1990年から2020年の30年間における夜間人口の推移を見ると、明らかな増加が確認できる。千代田区では、1990年には約5万人だった夜間人口が、2020年には6万6000人へと約1万6000人増加した。中央区では、約6万4000人から13万人へと倍増し、およそ6万6000人の増加が見られた。港区においても、1990年の約15万8000人から2020年には26万人へと、およそ10万人の増加を記録している。これら3区を合わせると、30年間でおよそ18万5000人の夜間人口が増加したことになる。



# 4

## 都市の空間価値の測定

### ■ 4.1. 「住みやすさとは」

人は、どのような地域を「住みやすい」と感じるのだろうか。この問いは、都市における居住選好や生活の質に関する実証的な理解を深めるうえで根源的かつ本質的なものであり、都市研究を理論的・実証的に発展させるための出発点となる。また、政策設計や都市空間の再構築においても、この問いに対する回答は極めて重要な指針を与える。

この問いに答えることは、言い換えれば、都市空間に内在する「価値」を経済的に測定することであり、すなわち空間価値の定量化を意味する。こうした空間価値の把握には、家計が特定の立地や都市機能に対してどれほどの金額を支払ってもよいと考えるか——すなわち限界支払意思額 (marginal willingness to pay, MWTP) や留保価格 (reservation price) を推定することが不可欠である。

都市に内在する諸機能の経済的価値を精緻に定量化することができれば、どの機能やアメニティを強化することで都市空間の価値を高められるのかを、政策的に判断することが可能となる。また、経済的価値を通じて空間の構造を読み解くことは、都市の設計や発展が恣意的なものではなく、選好と制約の下での合理的な選択の集積であるという視点を提供する。このような認識は、これまで理論的に構築されてきた都市形成や都市集積のモデルを、実際の観測データに照らして検証することを可能にし、都市経済学の理論的枠組みと実証分析とを橋渡しする役割を果たす。

都市空間の価値を測定するうえでは、人口、世帯の空間分布のみならず、アメニティの集積状況、さらにはその多様性や空間的配置が決定的な意味を持つ。アメニティの多様性やその空間的配置に対する関心は、近年の都市経済学において高まりを見せているだけでなく、都市計画や生活圏デザインの分野においても、歴史的に繰り返し論じられてきた課題である。その源流の一つとして位置づけられるのが、クラレンス・ペリーが1929年に提案

した「近隣住区論 (Neighborhood Unit)」である (Perry, 1929)。ペリーは、約800mを半径とする小学校区を基本単位とし、その内部に商店、小学校、コミュニティセンター、公園など、日常生活に必要な施設を配置するという都市構想を描いた。すなわち、日常的な移動の大半を徒歩圏内で完結させる住環境を「住みやすい街」として明確に定義した、先駆的な提案であった。

その後、企業活動と人口の集積が都市の経済成長を加速させる一方で、過度な密集は公害や騒音といった外部不経済をもたらすようになった。また、モータリゼーションの進展により、多くの人々が快適な生活環境を求めて郊外へと移動し、都市の脱中心化や低密度開発、いわゆるスプロール現象が進行した。こうした開発形態は、逆に日常生活に必要な施設の立地を困難にし、施設アクセスに制限のある地域を生み出す結果を招いた。

このような課題に対して、1980年代以降、欧米を中心に「ニューアーバニズム (New Urbanism)」が提唱されるようになった。これは、自動車に依存せず、徒歩や自転車、公共交通機関を活用して生活できる住環境の形成を目指す都市計画理念であり、ペリーの近隣住区論を現代的に発展させたものと位置づけられる。このような都市構造の整備は、子どもや高齢者といった移動に制約のある人々にとっても、生活利便施設へのアクセスを確保するうえで極めて重要である。

さらに、駅を中心とした集約型の都市開発や、いわゆる「コンパクトシティ」の理念も、公共交通の利便性を高め、自動車依存を低減するという意味で、ニューアーバニズムの延長線上にある。こうした「歩いて暮らせる街」は、CO<sub>2</sub>やNO<sub>x</sub>といった大気汚染物質の削減 (Cervero & Sullivan, 2011)、住民の健康増進 (Giles-Corti et al., 2016)、生活の質の向上 (Mouratidis, 2021)、さらには社会的つながりの活性化 (Kim et al., 2022; Leyden,



2003)など、多方面にわたる波及効果をもたらすことが確認されている。このような住環境への関心は、近年のCOVID-19のパンデミックを契機に再び高まっている。感染拡大防止の観点から長距離移動が制限されたことで、人々は自宅周辺で日常生活に関わるサービスを完結させる傾向を強めた(Kim & Shimizu, 2022)。

こうした傾向を踏まえ、Moreno et al. (2021)は、「生活・仕事・商業・教育・医療・娯楽」などの都市機能がすべて徒歩または自転車で15分以内に到達可能な都市構造、いわゆる「15分都市(15-minute city)」を提案し、その考え方はフランス・パリを起点にカナダ、オランダなどにも広がっている。

## ■ 4.2. 均質な価値と非均質な価値

都市空間の価値測定において、特に市場価格や金銭換算可能な指標に基づく評価を行う場合には、経済理論の適用が有用である。空間的な価値を測定する手法の多くは、都市の集積に関する理論的議論に基づき、すべての家計が共通の消費構造および選好構造を有しているという仮定のもとに構築されてきた。この枠組みは、いわゆる均質または準同次(homothetic)な効用関数に基づくものであり、所得水準が変化しても消費財の構成比率が変わらないという前提を置いている。

しかし、現実の都市には、所得水準やライフスタイルの異なる多様な住民が共存しており、実際の消費構造は所得によって大きく異なる。たとえば、高所得層は教育、文化、レジャーといったアメニティへの支出意欲が高いのに対し、低所得層は住宅費や生活必需品への支出を優先する傾向が強い。このような消費行動の非線形性を適切に捉えるためには、非均質または非準同次(non-homothetic)な効用関数に基づくモデルの導入が不可欠となる。これは都市の形成や構造の分析においても、重要な理論的転換点となる。

経済学における非均質性を理論的に示した代表的研究として、Deaton and Muellbauer (1980)による「Almost Ideal Demand System (AIDS)」が挙げられる。同研究

このように、「人はどのような地域を住みやすいと感じるのか」を定量的に把握するため、多くの研究が蓄積されてきた。すなわち、家計にとっての幸福度、より具体的には家計の集計的効用が最大化されるように都市を設計するためには、都市空間の価値を適切に把握・評価することが求められるからである。

都市空間を形成する過程においては、住民の参加を促しながら意思決定を行う「参加型都市計画」の取組が、まちづくりの現場で積極的に推進されている。しかし、形成された都市空間が実際にどのような価値を持つのかを評価することもまた、極めて重要な課題である。

では、所得水準に応じて消費財への支出比率が変化することを理論的に導出し、実証的にも柔軟な需要システムの枠組みを提示している。AIDSモデルは、消費者が最低限の消費水準を超えた部分の所得をどのように配分するかを分析可能にし、エンゲル曲線の非線形性や、異なる所得階層における限界支出傾向の差異を記述するうえで非常に有効である。

このような非均質性を空間経済学の文脈に応用した先行研究として、Diamond (2016)の分析は特に重要である。彼は、アメリカにおける1980年から2000年の期間に見られたスキル別の居住地選択の変化を、都市アメニティと所得の関係に注目して検証した。高スキル労働者は、生活コストが高くても文化的・社会的アメニティの豊富な都市を選好する傾向があり、これに対して低スキル労働者は、比較的安価な地域へと流出していく。この結果、都市間において所得階層の空間的分離が進行し、都市内部における空間的不平等が拡大する構造が形成されることが明らかにされている。

同様に、Couture and Handbury (2020)は、家計ごとのアメニティ選好の違いを組み込んだ空間的選好モデルを構築し、都市中心部への高所得層の再集積(urban revival)がどのように進行したかを実証的に示している。同

研究では、同一の家賃水準であっても、アメニティの質と量に対する評価が家計の所得によって異なるという非均質的選好がモデルの中核に据えられており、それが都市構造の変化を説明する重要な要素となっている。

非均質性が都市空間の構造に与える影響については、Murata and Thisse (2005) による理論研究も注目に値する。彼らは、異なる所得階層の消費者が居住地を選択する際に、アメニティや住宅価格に対する評価が階層ごとに異なることから、都市空間において自発的な社会的分離 (social segregation) が生じうることを示している。このモデルにおいては、所得階層ごとに異なる選好構造が空間的な集積と排除のメカニズムを生み出す根本的要因として位置づけられており、従来の準同次の枠組みによる均質な消費者モデルでは説明が困難であった都市内分断の現象を理論的に捉えている。

さらに、Combes, Duranton, and Gobillon (2019) は、フランスの都市データを用いて、都市の集積が住宅価格や地価に与える影響を実証的に分析している。彼らの研究では、都市中心部のような高密度かつ高価格な地域に居住する住民ほど、所得水準が高く、アメニティへの評価も高いという非均質な選好構造を前提としたモデルが構築されている。そして、その枠組みを通じて、居住コストの上昇と住民構成の変化との因果関係が解明されている。

加えて、Lewbel (1991) は、需要システムの「ランク (階数)」と非均質性との理論的關係を明らかにしており、ランク3以上の需要システムでは、所得水準に応じた柔軟な消費行動の表現が可能であることを示している。これは、都市経済モデルにおいても、家計ごとに異なるエンゲル曲線を許容するような非均質的枠組みの導入が可能であることを示唆しており、現実の多様な居住選好や空間行動を捉えるうえで理論的基盤となりうる。このように、非均質な効用関数を導入することで、都市における所得階層間の異なるアメニティ選好や、空間的分離の発生、価格指標の地域差、都市間のスキル集積などを理論的かつ実証的に説明することが可能となる。都市政策の文脈においても、アメニティの分布とアクセス可能性を評価する際には、すべての住民が同一の選好を持つという単純化を避け、異質な住民が共存するという現実に即したモデル構築が必要とされる。このような問題意識を出発点として、都市の成

長メカニズムに関する研究も発達してきた。とりわけ都市の成長メカニズムにおいて、「生産の場」から「消費の場」への都市の性格転換が注目を集めている。とりわけ、消費型都市 (Consumer City) の理論は、近年の都市経済学における重要な理論的基盤となっており、経済活動の集積をもたらす主要な要因として、都市アメニティの多様性とその空間的配置が注目されている。

このように、多くの先行研究においては、理論モデルの構築には非均質 (non-homothetic) な効用関数が採用されている一方で、実際の実証分析においては、Cobb-Douglas型や一定の代替弾力性を持つCES (Constant Elasticity of Substitution) 型の効用関数が用いられることが多い。これらのモデルでは、「ヘドニック関数」と呼ばれる理論的枠組みに基づき、地代市場や家賃市場を通じて空間的価値の測定が行われている。

一例として、Shimizu et al. (2014) は、東京圏を対象に、都市アメニティの集積およびその多様性が人口集中および住宅賃料に与える影響を、500mメッシュの地理情報とヘドニックアプローチを用いて実証的に明らかにしている。とりわけ注目すべきは、単なるアメニティの数量よりも、アメニティの多様性こそが高い住宅賃料や人口集積を誘発するという結果であり、これは先行する理論研究とも整合的であり、都市経済学において重要な示唆を与えている。同研究ではさらに、教育施設・レストラン・公園などが正の外部性をもたらす一方で、墓地やゲームセンターといったアメニティは負の外部性として機能しうることも明らかにされている。

その後の研究では、アメニティの空間的分布と住民選好との関係に関する理解が進み、より多様なデータ—たとえば、POI (Point of Interest) データ、SNSのチェックイン情報、レビューサイトの評価等—を活用した動的かつ高頻度の分析が展開されている。特に、以下の3本の研究は、Consumer City理論をミクロ実証の次元で拡張し、都市アメニティの空間的役割と社会的帰結の解明に大きく寄与している。

第一に、Diamond (2016) は、アメリカにおける1980年から2000年の間に生じたスキル別居住地分化の動向を、都市アメニティによって説明する一般均衡モデルを構築し、高スキル労働者がアメニティの充実した都市におい

て、高い家賃を容認して居住する傾向が強まっていることを示した。第二に、Couture and Handbury (2020) は、アメニティ選好の異質性を明示的に組み込んだ空間的選好モデルを構築し、都市中心部への若年・高所得層の再集積 (urban revival) のメカニズムを解明した。彼らのモデルでは、中心市街地に居住する家計が家賃上昇を超えるアメニティからの効用を享受していることが示されている。第三に、Baum-Snow and Pavan (2020) は、都市規模と所得格差との関係を、スキル別に異なるアメニティ評価に着目して分析し、アメニティが空間的な所得階層の分離 (spatial sorting) を促進し、都市における不平等の内生

的な形成メカニズムの一部であることを明らかにしている。以上の研究動向を踏まえると、都市アメニティの多様性およびその空間的配置が、都市への人口集中と地価形成に与える影響は、今後の都市計画や住宅政策を考えるうえで極めて重要な論点であるといえる。こうした理論的・実証的な蓄積に基づき、都市アメニティと空間的選好の関係をより正確に理解し測定することで、住民の選好に基づく都市空間の設計を可能にし、持続可能かつ包摂的な都市の実現に向けたエビデンスベースの政策立案を支援することができる。

## 5 東京都市圏の街の評価

### ■ 5.1. 多様性の愛好 (Love of Variety)

都市空間や街の評価を実証的に行ううえで、都市機能およびアメニティの多様性は極めて重要な役割を果たす。多様なアメニティの存在は、住民の選好を反映し、都市における居住満足度や定住意向に直接的な影響を及ぼす。また、商業、教育、医療、文化、交通など複数の機能が近接して存在することにより、都市空間は単なる生活の場を超えて、経済活動や人的ネットワークの形成を促進するハブとしての性格を帯びる。こうした多様性は、単なる施設の数や種類の豊富さだけでなく、それらが空間的にどのように分布し、どのような補完関係や相互作用を持つかにも依存する。すなわち、アメニティの「質」だけでなく、その「配置」や「アクセス可能性」も含めた総合的な構成が、都市空間の価値を規定する。このため、都市機能やアメニティの多様性を定量的に把握することは、都市空間の効率性や魅力度、さらには将来的な成長可能性を評価するうえでも不可欠な視点であり、都市政策の策定や再開発計画においても理論的・実証的基盤を与えるものとなる。

1977年のDixit and Stiglitzによる独占的競争モデルは、消費者が多様な財を組み合わせることに効用を見出すという仮定、すなわち「多様性の愛好 (Love of Variety)」の概念を明示的に導入した点で、現代の都市経済学および国際貿易論において極めて重要な基盤を提供している。このモデルでは、消費者の効用関数にCES (Constant Elasticity of Substitution) 型の仕様を導入することで、同一カテゴリ内での商品の多様性自体が厚生を高める要因であることが示されている。

この「Love of Variety」は、国際貿易における厚生向上の理論的根拠として応用されてきた。たとえばKrugman (1980) は、この概念を用いて規模の経済と製品差別化が貿易の利益をもたらすことを示し、リカード型やヘクシャー＝オリーン型とは異なる形で、同質な国同士の貿易が成立する理由を説明した。貿易の自由化により国外の多様な製品が流入することで、たとえ価格が変わらなくても選択肢の拡大そのものが厚生を高めるとされる。



同様の論理は、都市経済における空間的集積の分析にも応用されている。Duranton and Puga (2004) などの研究では、都市における企業やサービスの多様性が、住民や労働者の厚生を向上させる要因として位置づけられている。都市は単に経済活動の集積地であるだけでなく、消費者にとっては多様なレストラン、店舗、文化施設などにアクセスできる場所としての魅力を備えており、その多様性が都市への集中を促すメカニズムの一つであるとされる。このように、「Love of Variety」の概念は、ミクロ経済的な消費者選好の理論にとどまらず、貿易構造や都市形成のメカニズムを理解するうえでも中心的な役割を果たしている。加えて、近年ではこの多様性の価値が所得層や移動可能性とどのように相互作用するかといった非同質的な側面に着目した研究も進んでおり (Behrens et al., 2014)、今後の空間経済学的アプローチにおいても重要な視座を提供している。

また、近年、パリやバルセロナなどの都市政策において、「〇分都市 (X-minute city)」というコンセプトが注目を集めている。この概念は、ニューアーバニズムの理念を平易に表現するキーワードとして有効である一方で、いくつかの課題も指摘されている。たとえば、Mouratidis(2024) は、(1)施設の階層性、(2)家庭ごとの異なるニーズ、(3)移動手段の多様性、といった要素が十分に考慮されていない点を批判している。

実際、医療施設一つをとっても、日常的な診療を担うクリニックと、専門的治療を行う総合病院とでは、求められる立地条件や利用頻度は大きく異なる。また、子育て世帯にとっては保育施設の近接性が重要となる一方で、高齢者世帯にとってはその優先度が相対的に低くなる可能性もある。加えて、歩行が困難な高齢者にとっては、自動車が必要不可欠な移動手段となる場合もあり、アクセス性の評価は単一の基準では捉えきれない。

したがって、徒歩圏内で生活が完結するような理想的な都市モデルを構想するためには、施設の種類や階層性、利用者ごとのニーズ、そして移動手段に応じた到達可能距離を総合的に考慮する必要がある。

本稿では、Kim and Shimizu (2025) の成果を一部紹介する。Kim and Shimizu (2025) は、こうした課題意識のもと、自宅周辺に立地する各種施設の集積状況と、異なる

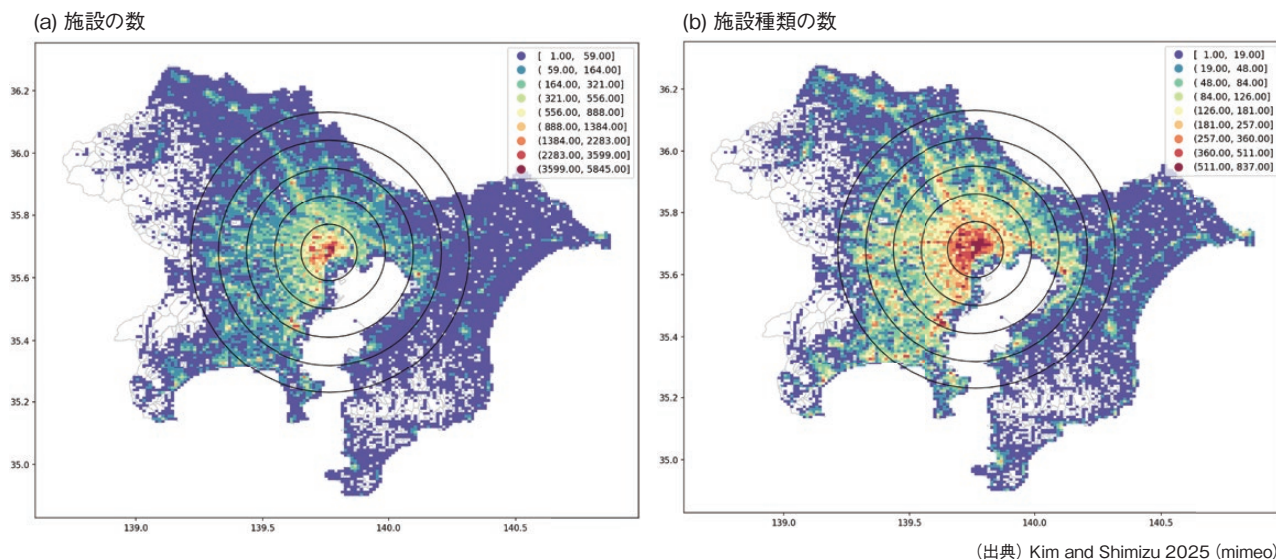
移動手段によるアクセス可能性を可視化することを目的としている。具体的には、施設の単純な数だけでなく種類の多様性 (variety effect) にも着目しつつ、徒歩15分、自転車20分、自動車20分といった複数の移動圏域における到達可能範囲を分析する。

また、子育て世帯、高齢者世帯、多文化的な食生活を重視する層といった異なるニーズを持つ仮想的な住民群を想定し、それぞれにとって重要なアメニティがどこに、どの程度集積しているのか、そしてそのアクセス性がどのように異なるのかを評価し、政策的含意を導出する。

ここで用いるデータは、NTTタウンページ株式会社が提供する2020年時点の首都圏施設データである。対象は、東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県の4都県に所在する約102万件の事業体であり、それぞれについて業種および住所情報が整備されている。空間分析にあたっては、各施設の住所をジオコーディングにより緯度・経度に変換し、地理的座標を付与した。業種分類は、イタリア料理店、中華料理店、整形外科、小児科、学習塾、美容院など、合計1841種類に細分化されており、飲食店の業態や診療科目ごとの立地状況などを高い粒度で把握することが可能である。

図1は、首都圏における人口および施設の空間的分布を、1kmメッシュ単位で集計したものである。具体的には、(a) 施設の数、(b) 施設の種類の数 (アメニティの多様性) について、それぞれの空間分布を可視化している。図から明らかに、東京駅から概ね10km圏内の都心部においては、(a) 施設数が集中しているのみならず、(b) 多様な種類の施設——すなわち都市機能の多様性——が高密度に立地している。また、これらの多様な施設は、都心部に限らず、主要な鉄道路線の沿線にも分布しており、交通インフラと都市機能の空間的連関が強いことが確認される。このように、都市中心部および沿線部では、多様な事業体が集積する傾向が顕著であり、アメニティの集積は都市空間の機能性および利便性の高さを反映していると考えられる。世帯数の空間分布もアメニティの集積と高度に重なっており、人口密度の高いエリアほど、都市機能の多様性が高い傾向が見られる。

図1. 首都圏における人口分布と施設分布



## 5.2. 首都圏のアメニティ分布

図2は、カフェ、ドラッグストア、福祉施設、外貨両替所といった都市サービスについて、それぞれの施設数の空間的分布 (density) を可視化したものである。ここで重要となるのは、それぞれの施設が都市空間上にどのような密度・粒度で分布しているかという点である。

たとえば、ドラッグストアのように首都圏全域に比較的広く分布しながらも、場所によっては1km単位で均質に存在するケースがある一方で、外貨両替所のように都市中心部など限られた地域にしか存在しない施設もある。また、福祉施設のように、5km単位、あるいはそれ以上の広域なスケールでしか配置されていないものも見受けられる。これらの分布は、単に施設の供給密度を示しているのではなく、各施設の機能的性質と空間経済的論理の違いを反映している。すなわち、施設によっては「身近に存在しても、そのサービスを実際に享受するためには一定の距離を移動する必要がある」ものもあれば、「都市中心にしか存在せず、サービスを楽しむためには必ず都市中心部までの移動が伴う」ものもある。この違いは、施設が持つ商業的性質、独占的利益 (monopolistic rents) の有無、そしてサービスの社会的重要性と密接に関係している。

たとえば、カフェのように、人口流動が多い中心地に集積

する施設は、差別化されたサービスが高い効用をもたらすことから、競争的な差別化市場が形成されうる領域（たとえば駅前、商業集積地）に自然と立地が集中する。このような施設は、消費者の選好が空間的に集積する場所において、自発的に密度が高まる傾向にある。

一方で、福祉施設や介護施設のように、サービスの公平なアクセスが求められる公共性の高い施設は、商圈形成に基づく自発的な集積ではなく、政策的な配置や補助金などの公的介入によって空間的分布が調整される傾向にある。そのため、立地の粒度は粗く、分散的となることが多い。また、ドラッグストアのように商業施設と医薬品販売という二重の性質を持つ施設は、都市中心部に一定の集積を示しつつも、日常的なアクセス性を考慮して郊外にも展開するなど、中間的な立地分布をとる。

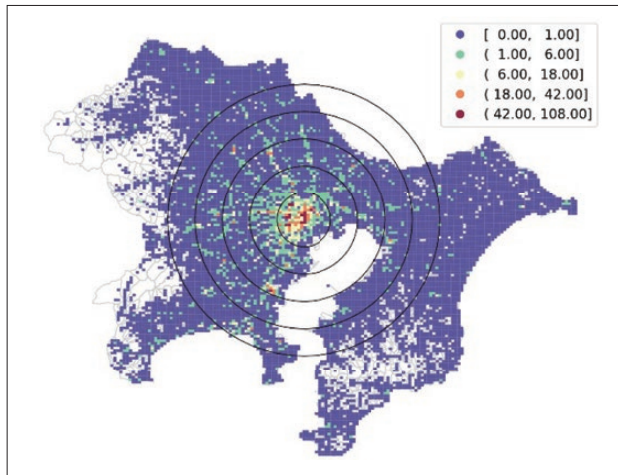
さらに、外貨両替所のような極めて限定的な需要層を対象とする特殊サービスは、国際空港、都心部の金融街、あるいは訪日観光者の集中する観光地など、ごく限られた地点に集中する「スポット型立地」の典型である。

このように、施設の類型ごとに空間分布のパターンは大きく異なり、それぞれがもたらす空間的な集積構造や、政策的配慮の必要性も異なる。集積の理論に基づけば、需

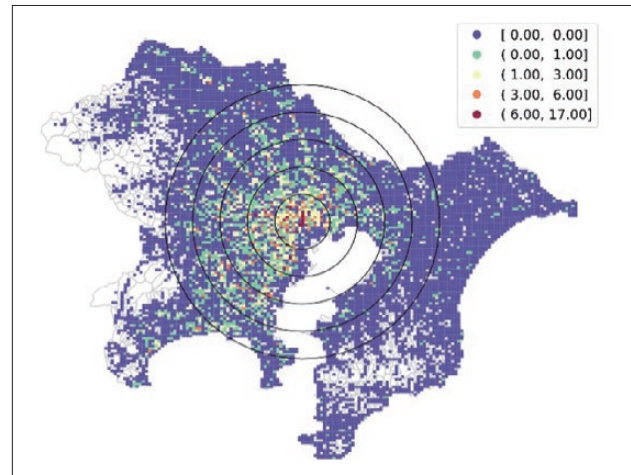


図2. 首都圏における人口分布と施設分布

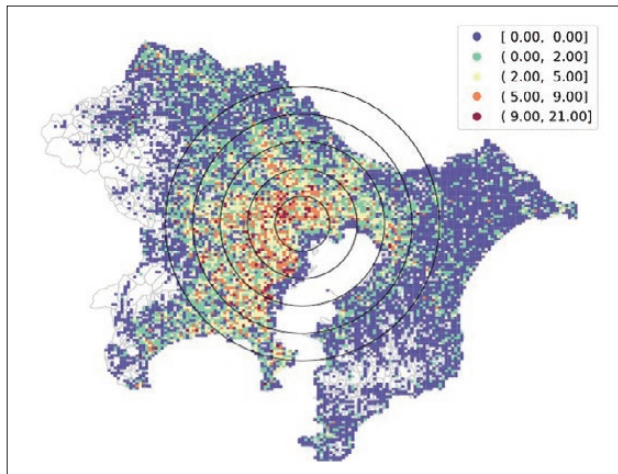
(a) カフェ



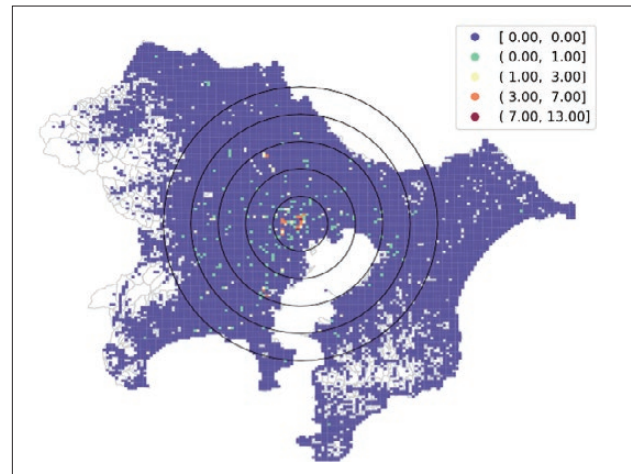
(b) ドラッグストア



(c) 福祉施設／介護施設



(d) 外貨両替所



(出典) Kim and Shimizu 2025 (mimeo)

要密度が高く多様性選好が強い財・サービスは、自然発生的に集積しやすい一方で、基礎的サービスや外部性を伴う施設については、公共的観点からの配置誘導が必要となる。したがって、都市空間における施設分布の差異は、単なる立地の違いではなく、経済的・制度的な背景構造を反映した結果であることが理解される。

このように見ると、「X分都市（15分都市）」というコンセプトは、都市生活の利便性や持続可能性を高めるうえで有効な理念である一方で、各種都市施設の性質や機能の違いに応じた最適配置という観点を、必ずしも包含していないことがわかる。本来、施設の立地には階層性や空間的な粒度の差が存在しており、それを一律に「徒歩圏内」に収めようとする発想には、一定の理論的限界がある。

このことは、先行研究において長らく採用されてきた、代表的家計による均質な選好の仮定、すなわち均質または準同次的な効用関数 (homothetic preferences) に依拠した都市モデルの限界を示唆している。実際、Dixit and Stiglitz (1977) のように、差別化されたサービスに対する「多様性の愛好 (Love of Variety)」が明示される一方で、従来の都市経済モデルでは、空間的選好の異質性やアクセス制約の差はしばしば無視されてきた。Behrens et al. (2014) などが指摘するように、所得、ライフステージ、文化的背景などに応じた空間的選好の異質性を考慮することが、今後の都市政策において不可欠である。

したがって、徒歩圏で完結する理想的な都市モデルを構想するためには、施設の種類や機能的階層性、利用者層

の多様なニーズ、さらには移動手段ごとの到達可能距離や空間摩擦を総合的に考慮する必要がある。単に「徒歩15分圏内にすべてを集約する」といった一元的な空間設計

ではなく、空間的多中心性 (polycentricity) やサービスの補完性、公共的介入の必要性を含む柔軟なフレームワークが求められる。

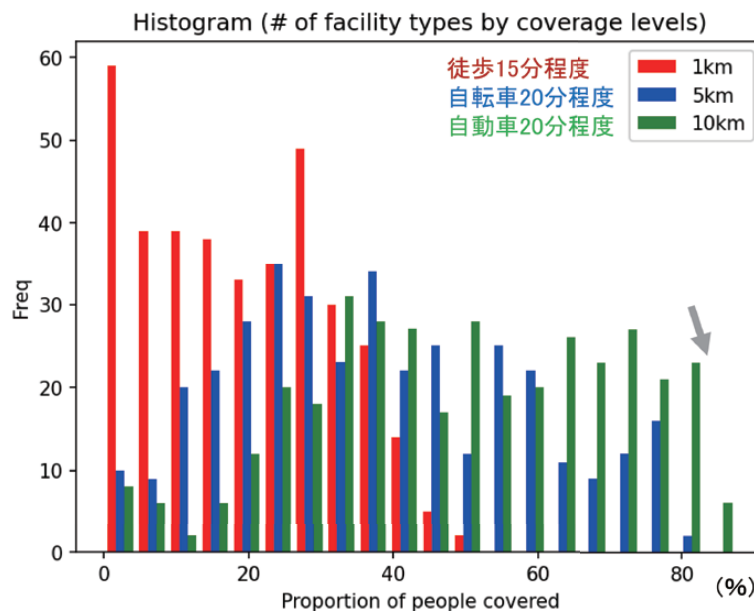
### 5.3. 東京の街の多様性 (Love of Variety)

ここでは、一連の課題意識を踏まえ、自宅周辺に立地する各種施設の集積状況と、それらに対する異なる移動手段によるアクセス可能性を可視化することを目的とする。特に、単純な施設数の分布だけでなく、施設の種類の多様性 (Love of Variety) にも着目し、徒歩15分、自転車20分、自動車20分といった複数の移動圏域における到達可能範囲の違いを比較する。また、分析の対象として、子育て世帯、高齢者世帯、多文化的な食生活を重視する層など、異なる価値観や制約条件を持つ仮想住民プロファイルを想定し、それぞれにとって重要なアメニティがど

こに、どの程度集積しているか、さらにそのアクセス可能性が空間的にどう異なるのかを評価し、空間的不平等の実態と、立地政策の方向性に対する政策的含意を導出する。

図3は、全1841種類に分類された施設類型について、空間統計の手法を用いて集積エリアを同定し、それぞれの集積地から一定距離以内に到達可能な対象人口比率 (カバー率) を算出して可視化したものである。X軸は全対象人口に占める施設到達可能人口の割合 (%)、Y軸は該当する施設類型の数を示す。ここでは、移動圏域として (1)

図3. 距離範囲内に集積エリアが存在する領域の人口比率 (1841種)



(出典) Kim and Shimizu 2025 (mimeo)

1km (赤色)、(2)5km (青色)、(3)10km (緑色)の3つの距離単位を設定しており、それぞれ徒歩15分、自転車20分、自動車20分程度の移動時間に相当する。

図3からは、当然ではあるが、移動可能距離が長くなるほど、より多くの人口をカバーできる施設類型が増加するという傾向が確認される。たとえば10km圏内では、多くの施設が首都圏全体の広い範囲をカバーしていることがわかる。一方で、移動距離を拡大してもなお、相当数の人口がアクセス困難な状態に置かれている施設類型も存在する。これは、当該施設が極めて限られた地域にしか立地していない、あるいは都市構造の偏在により空間的なスキマ(サービスギャップ)が生じていることを示唆している。

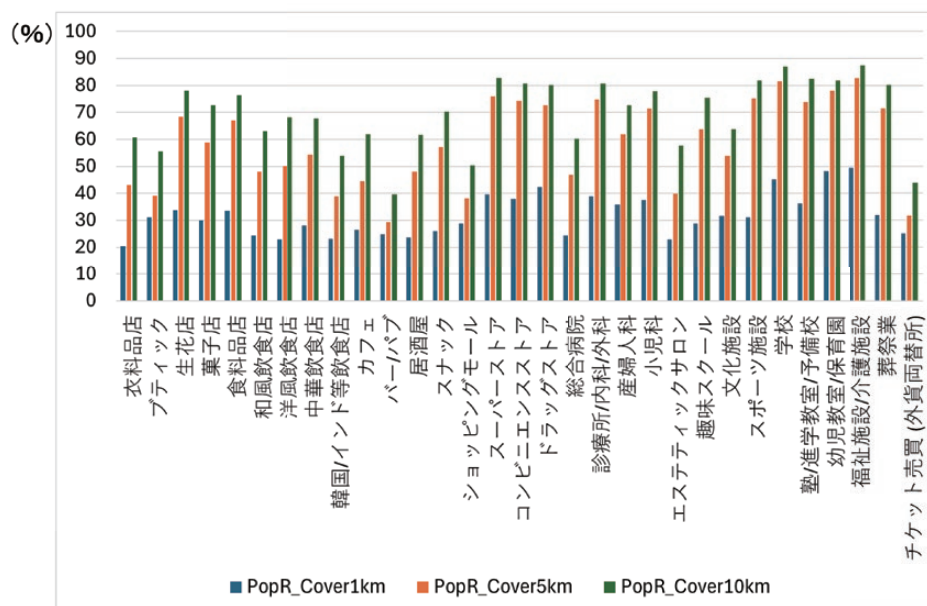
図4は、図3で扱った1841類型のうち、特に日常生活に関連する31種類の施設に絞って整理したものである。たとえば、福祉施設や介護施設のように比較的分散的に配置される施設では、1km圏内に住む人口のみで、首都圏全体の約50%をカバーすることができている。これは、施設自体の公共性の高さや、行政による立地誘導の影響

が示唆される結果である。

一方で、ショッピングモールのように立地が選択的で、集積の経済が働く大型商業施設については、同様のカバー率を達成するには、到達可能範囲を10km程度まで拡大する必要がある。さらに注目すべきは、1kmから5kmの移動圏において、人口カバー率が急激に上昇する施設類型が多数存在する点である。これは、生活利便施設の集積エリアへのアクセス容易性を考えるうえで、自転車による20分圏(約5km)が、住民にとって空間的満足度や生活の実質的な選択肢を左右する重要な閾値となっている可能性を示唆している。

以上の結果は、アメニティの空間的な集積が一部の地域に集中しており、それ以外の地域では移動手段や支援策の有無によって利便性に大きな格差が生じていること、また、施設の機能や性質によって自発的な立地と政策的介入の必要性が分かれることを示している。今後の都市政策においては、こうした空間的アクセスの実態を踏まえたエビデンスベースの立地支援策が求められるといえる。

図4. 距離範囲内に集積エリアが存在する領域の人口比率 (31種)



(出典) Kim and Shimizu 2025 (mimeo)

## 5.4. 多様性を持った街の抽出

図5～図7は、複数の施設の集積エリアを重ね合わせて可視化することにより、特定の生活ニーズに対して高い利便性を有する地域を抽出したものである。これらの図は、それぞれ異なる視点から「生活しやすい街」を構成する要素を定義し、その空間的分布特性と偏在性を明らかにすることを目的としている。個別施設単位での到達可能性分析に加え、複数のアメニティが重層的に集積することの重要性に着目したものであり、Dixit and Stiglitz (1977)における「多様性の愛好 (Love of Variety)」の応用的視点とも親和性が高い。

図6は、「子育てしやすい街」として、妊娠・出産から育児期にかけて必要とされる複数の関連施設——たとえば産婦人科、小児科、保育園など——が一定の距離圏内に揃って存在する地域を抽出している。これにより、ライフステージに応じた連続的支援が可能となるエリア、すなわち切れ目のない子育て支援のインフラが整備された生活圏を明らかにしている。

図7では、「各国料理を楽しめる街」として、イタリアン、中華、インド料理、タイ料理など、異なる国・地域の飲食店が近接して立地する地域を示している。これは、単なる飲食店の密度ではなく、食文化の多様性そのものに価値を見出す消費者選好に基づくアメニティ評価であり、都市の文化的厚みや国際性、多文化共生の度合いを示す指標ともなる。特に国際的な人材の受け入れや都市のグローバ

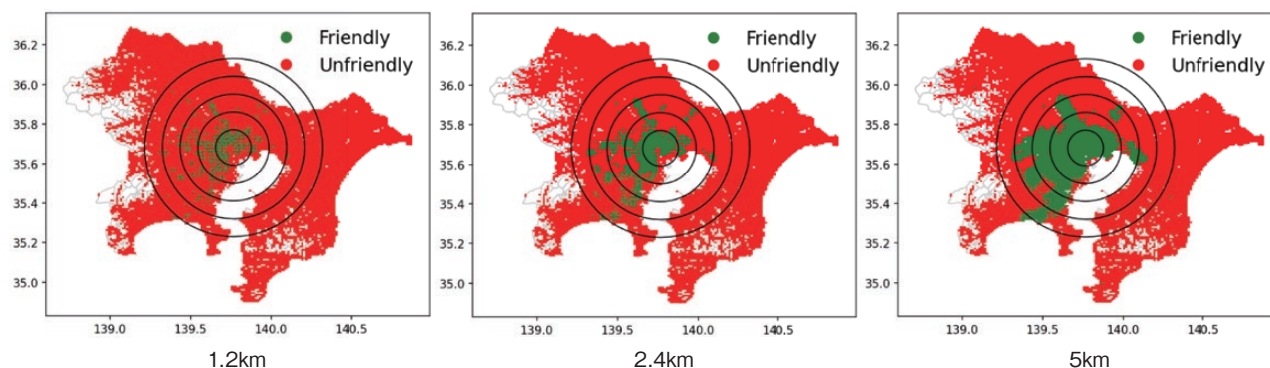
ル競争力といった観点からも、重要な空間的特性といえる。

図8では、「老後に安心して生活できる街」として、医療機関（内科、整形外科、眼科など）と福祉施設（高齢者施設、訪問介護拠点など）へのアクセスが高い地域を示しており、高齢期に必要なサービス群が空間的に集積している地域を把握できる。これは、高齢者が徒歩または短距離移動によって日常的なケアを受けられるかどうかを評価するうえで、極めて有効な指標となる。

これら3つの図から総じて読み取れるのは、対象とする生活ニーズや評価軸が異なるにもかかわらず、いずれも高い生活利便性を有する地域が、首都圏の都心部および主要鉄道路線沿線に集中する傾向があるという点である。すなわち、都市の中心部や高次交通インフラに近接した地域は、商業・医療・福祉・文化といった多様なアメニティの重層的集積が進んでおり、結果として多様なライフスタイルに対応可能な「高多様性・高到達性」の空間構造を持っている。

一方で、こうした集積から外れた地域においては、対象施設の分散や欠如により、特定ニーズに対する空間的制約や生活機会の格差が存在する可能性がある。とりわけ、子育て支援や高齢者福祉といった生活の質に直結する社会的インフラについては、民間の立地選好だけに任せるのではなく、公共的視点からの立地支援・誘導政策の必要性が強く示唆される。

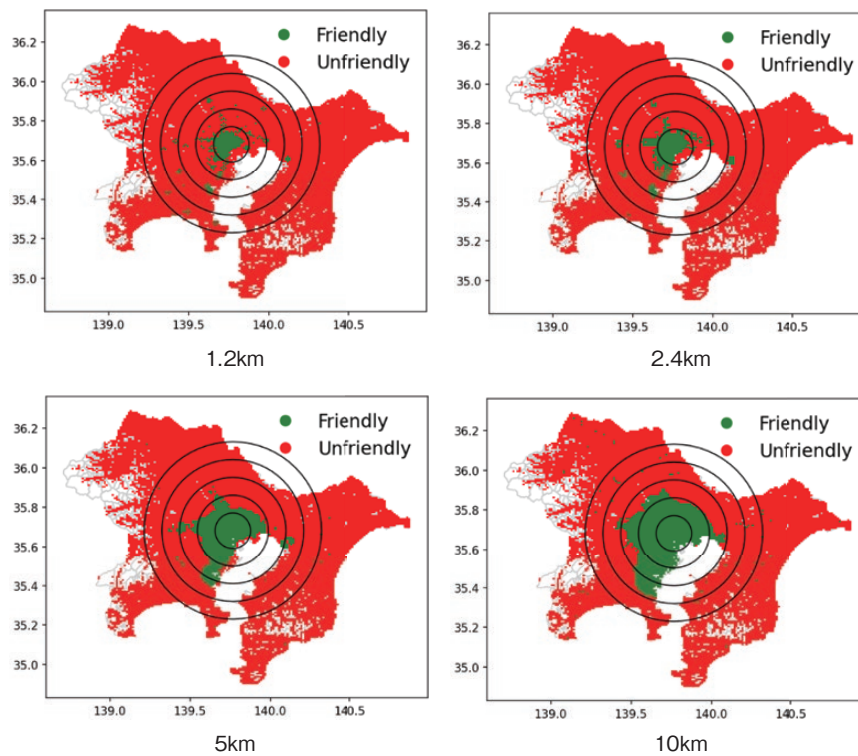
図5. 子育てしやすい街（産婦人科・小児科・保育園の集積地に近いエリア）



(出典) Kim and Shimizu 2025 (mimeo)

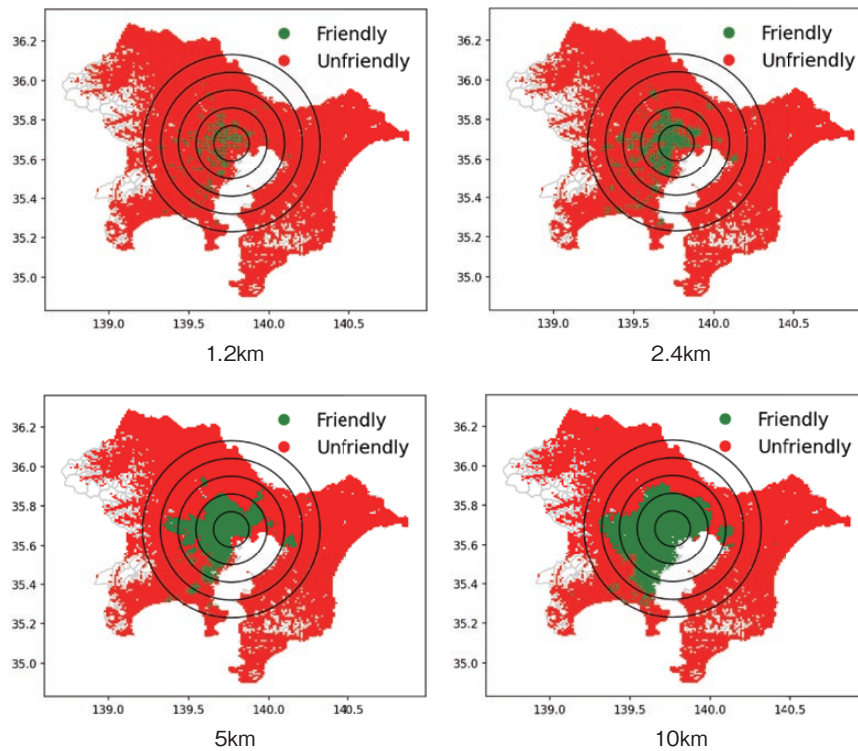


図6. 各国料理を楽しめる街 (和風・洋風・中華・アジアン飲食店の集積地に近いエリア)



(出典) Kim and Shimizu 2025 (mimeo)

図7. 老後に安心して生活できる街 (総合病院・診療所・介護施設の集積地に近いエリア)



(出典) Kim and Shimizu 2025 (mimeo)

# 6

## まとめ

本稿では、均質化が進む日本の都市空間において、非均質な選好構造と都市アメニティの多様性を手がかりに、「街の顔」の価値とその再評価の必要性を検討してきた。戦後日本が高度成長と福祉国家の理念のもとで志向した「均質性としての平等」は、インフラとサービスの空間的波及を通じて一つの到達点に達したが、その結果としてもたらされたのは、代替可能な都市空間、すなわち意味を喪失した街の「顔」だった。

都市アメニティの空間分析、到達可能性評価、ならびにLove of Variety の概念に基づく厚生可視化は、センシユアスな都市の基礎的条件を構成する要素を実証的に示すものである。都市の中心部に多様な機能が重層的に集積する構造は、高齢者や子育て世帯、多文化的志向を持つ家計に対して異なる意味での生活厚生を提供しう一方で、そのアクセス性が空間的格差を内在させていることも明らかになった。

こうした結果は、単なる利便性や機能性を超えて、都市における「意味の生成」＝「ナラティブの形成」を可能にする構造的条件を提示している。すなわち、都市の顔とは、美観やイメージの問題ではなく、身体的経験・社会的関係・文化的記憶が空間に刻まれていく過程そのものである。都市政策においては今後、単一のKPIによる成果主義を越え、個人の選好構造の異質性に対応した「厚生の個別最適化」と、「空間的機会の公正な分配」という二つの目標を調和させる制度設計が求められる。本稿で提示した分析枠組みは、そのためのエビデンスに基づく出発点となる。都市とは、ただ存在するものではなく、「意味づけられるもの」である。センシユアス・シティとは、そうした意味が生成される場としての都市の可能性を再び取り戻そうとする社会的試みであるといえよう。

本稿では、首都圏における都市施設の空間分布とアクセス可能性に着目し、「X分都市(X-minute City)」の理念が実際の都市空間でどの程度現実化しているのかを、施設データと人口統計を用いた定量的分析により検証した。

その際、従来の都市経済モデルが想定してきた均質な家計の選好では捉えきれない、非均質的(non-homothetic)な効用構造を前提とし、個人の属性やライフスタイルによって求められるアメニティの種類や配置の望ましさが異なるという現実を踏まえた評価を行った。

具体的には、1kmメッシュ単位で施設データを集計・可視化することにより、首都圏における各施設類型の空間的な集積パターンと偏在の実態を明らかにした。さらに、到達可能圏内に施設集積エリアが存在する領域の人口比率を算出することで、各施設の立地状況とカバー率を定量化し、「X-minute City」実現に向けたボトルネックの所在を評価可能にした。

分析の結果、施設の性質に応じて立地スケールや集積密度には大きな差異が見られた。福祉施設や医療機関など公共性の高い施設は比較的分散して配置され、1km圏内で広範な人口をカバーしている一方で、ショッピングモールや外国料理店、外貨両替所など民間主導型の施設は都市中心部や主要鉄道路線沿線に集中する傾向が顕著であった。とりわけ、生活利便施設については自転車移動に相当する半径5km圏内で多数の人口をカバーできることが確認されており、この距離圏が実効的な都市生活圏の閾値となっている可能性が示唆される。

また、子育て世帯、高齢者世帯、多文化的な生活志向を持つ住民といった仮想プロファイルを設定し、それぞれに必要とされる複数施設の集積状況とアクセス可能性を重ね合わせることで、「子育てしやすい街」「各国料理を楽しむ街」「老後に安心して生活できる街」など、多様な生活価値に基づく「街の顔」を定義し、その空間的ポテンシャルを可視化した。これにより、個別の施設評価を超えた重層的な生活利便性の構造と格差が明らかとなった。

以上の結果は、都市空間のあり方に関して、多様性(variety)と均質性(uniformity)をどのように両立させるかという都市計画上の根本的課題を改めて浮き彫りにするものである。すなわち、非均質な効用関数を前提とすれ

ば、単一の理想都市モデルではなく、複数の「街の顔」が併存する多中心型都市構造 (polycentricity) が望ましいとされる一方で、そのような多様性が所得や属性による空間的排除につながるリスクも存在する。

したがって今後の都市政策においては、消費者選択の多様性に対応する形での「選択肢としての多様性 (diversity of choice)」と、すべての住民に最低限のサービスアクセスを保障する「権利としての均質性 (basic spatial equity)」とのバランスが不可欠となる。その実現に

は、アメニティの立地支援やゾーニングの柔軟化に加えて、移動手段の整備やモビリティ補完策の導入など、空間と機会をつなぐ統合的な制度設計が求められる。

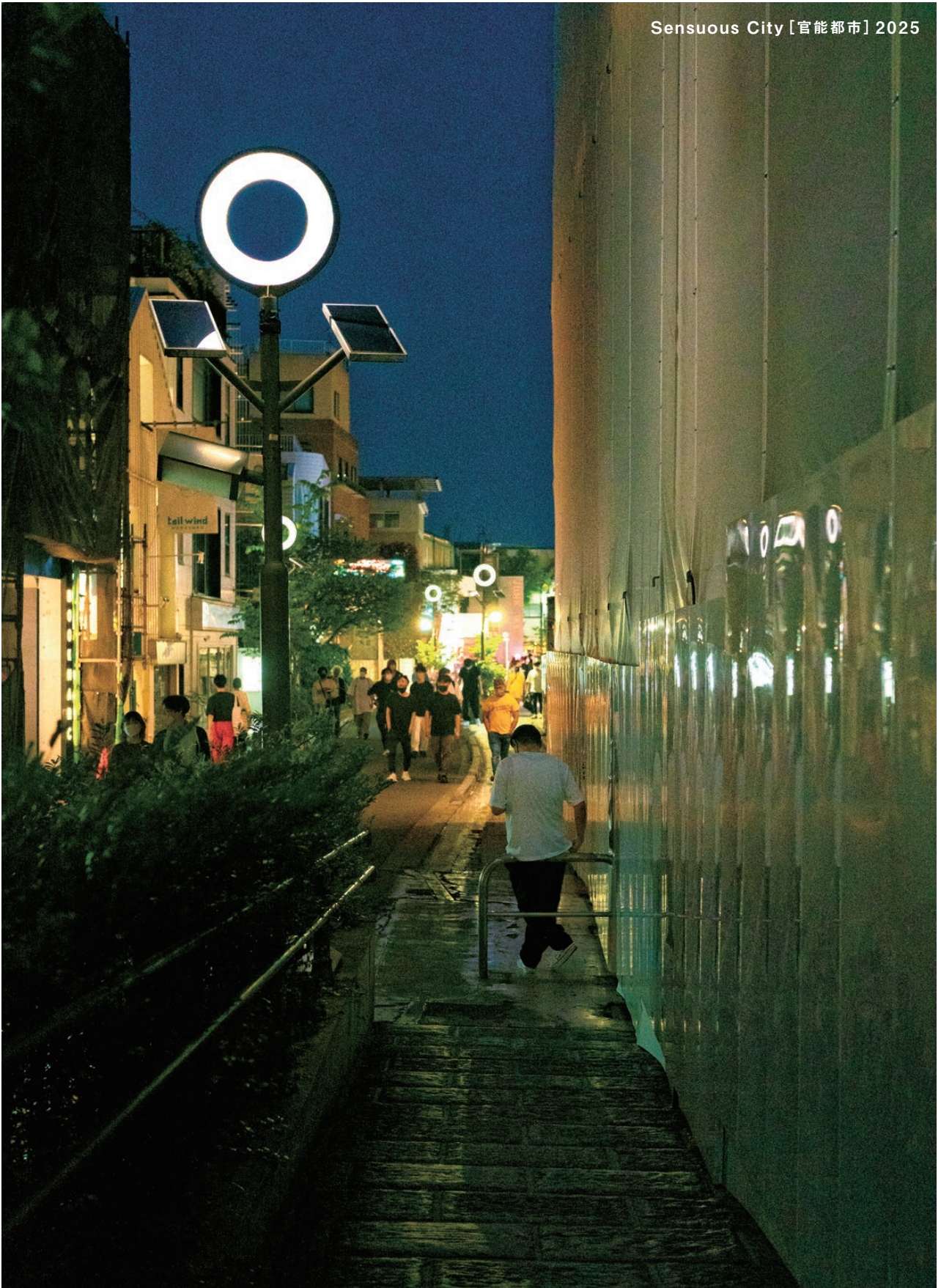
本稿は、都市空間の定量的可視化を通じて、アメニティ配置の実態とその含意を明らかにする実証的基盤を提供した。今後は、実際の移動履歴や利用データを活用したミクロ実証や、時間帯・季節による施設利用特性の変化も含めた動的かつ包摂的な都市評価手法の開発へと発展させていくことを予定している。

## 参考文献

- ・ Baum-Snow, N., & Pavan, R. (2020). Inequality and city size. *Review of Economic Studies*, 87(3), 1061–1097.
- ・ Behrens, K., Duranton, G., & Robert-Nicoud, F. (2014). Productive cities: Sorting, selection, and agglomeration. *Journal of Political Economy*, 122(3), 507–553.
- ・ Brueckner, J. K. (2001). Urban sprawl: Lessons from urban economics. *Brookings-Wharton Papers on Urban Affairs*, 2001(1), 65–97.
- ・ Cervero, R., & Sullivan, C. (2011). Green TODs: Marrying transit-oriented development and green urbanism. *International Journal of Sustainable Development & World Ecology*, 18(3), 210–218.
- ・ Combes, P. P., Duranton, G., & Gobillon, L. (2019). The costs of agglomeration: House and Land prices in French cities. *Review of Economic Studies*, 86(4), 1556–1589.
- ・ Couture, V., & Handbury, J. (2020). Urban revival in America, 2000 to 2010. *American Economic Review*, 110(3), 775–807.
- ・ Deaton, A., & Muellbauer, J. (1980). An almost ideal demand system. *American Economic Review*, 70(3), 312–326.
- ・ Diamond, R. (2016). The determinants and welfare implications of US workers' diverging location choices by skill: 1980–2000. *American Economic Review*, 106(3), 479–524.
- ・ Diewert, W. E., & Shimizu, C. (2015). Residential property price indexes for Tokyo. *Macroeconomic Dynamics*, 19(8), 1659–1714.
- ・ Diewert, W. E., & Shimizu, C. (2016). Hedonic regression models for Tokyo condominium sales. *Regional Science and Urban Economics*, 60, 300–315.
- ・ Diewert, W. E., & Shimizu, C. (2022). Residential property price indexes: Spatial coordinates versus neighbourhood dummy variables. *Review of Income and Wealth*, 68(3), 770–796. <https://doi.org/10.1111/roiw.12534>
- ・ Dixit, A. K., & Stiglitz, J. E. (1977). Monopolistic competition and optimum product diversity. *American Economic Review*, 67(3), 297–308.
- ・ Duranton, G., & Puga, D. (2004). Micro-foundations of urban agglomeration economies. In J. V. Henderson & J. F. Thisse (Eds.), *Handbook of Regional and Urban Economics* (Vol. 4, pp. 2063–2117). Elsevier.
- ・ Epple, D., Gordon, B., & Sieg, H. (2010). A new approach to estimating the production function for housing. *American Economic Review*, 100(3), 905–924.
- ・ Fujita, M., & Ogawa, H. (1982). Multiple equilibria and structural transition of non-monocentric urban configurations. *Regional Science and Urban Economics*, 12(2), 161–196.
- ・ Gabaix, X., & Ioannides, Y. M. (2004). The evolution of city size distributions. In J. V. Henderson & J.-F. Thisse (Eds.), *Handbook of Regional and Urban Economics* (Vol. 4, pp. 2341–2378). Elsevier.
- ・ Giles-Corti, B., et al. (2016). City planning and population health: A global challenge. *The Lancet*, 388(10062), 2912–2924.
- ・ Glaeser, E. L., Gyourko, J., & Saks, R. (2005). Why have housing prices gone up? *American Economic Review*, 95(2), 329–333.
- ・ Glaeser, E. L., Kallal, H. D., Scheinkman, J. A., & Shleifer, A. (1992). Growth in cities. *Journal of Political Economy*, 100(6), 1126–1152.
- ・ Helsley, R. W., & Strange, W. C. (1990). Matching and agglomeration economies in a system of cities. *Regional Science and Urban Economics*, 20(2), 189–212.
- ・ Henderson, J. V. (1974). The Sizes and Types of Cities. *American Economic Review*, 64(4), 640–656.
- ・ Hilber, C. A. L., & Vermeulen, W. (2016). The impact of supply constraints on house prices in England. *Economic Journal*, 126(591), 358–405.
- ・ Jacobs, J. (1961). *The Death and Life of Great American Cities*. Random House.

- ・ Jacobs, J. (1969). *The Economy of Cities*. Random House.
- ・ Kim, H., Hino, K., Asami, Y., & Kondo, N. (2022). Neighborhood effect of geographical distribution of urban facilities on older adults' participation in hobby and sports groups. *Cities*, 131, 103903.
- ・ Kim, H., & Shimizu, C. (2022). The relationship between geographic accessibility to neighborhood facilities, remote work, and changes in neighborhood satisfaction after the emergence of the COVID-19 pandemic. *Sustainability*, 14(17), 10588.
- ・ Kim, H., & Shimizu, C. (2025). The Homogenization of Urban Landscapes. (mimeo).
- ・ Krugman, P. (1980). Scale economies, product differentiation, and the pattern of trade. *American Economic Review*, 70(5), 950-959.
- ・ Lewbel, A. (1991). The rank of demand systems: Theory and nonparametric estimation. *Econometrica*, 59(3), 711-730.
- ・ Leyden, K. M. (2003). Social capital and the built environment: The importance of walkable neighborhoods. *American Journal of Public Health*, 93(9), 1546-1551.
- ・ Lucas, R. E., Jr. (1988). On the mechanics of economic development. *Journal of Monetary Economics*, 22(1), 3-42.
- ・ McMillen, D., & Shimizu, C. (2021). Decompositions of house price distributions over time: The rise and fall of Tokyo house prices. *Real Estate Economics*, 49(4), 1290-1314.
- ・ Moretti, E. (2004). Workers' education, spillovers, and productivity: Evidence from plant-level production functions. *American Economic Review*, 94(3), 656-690.
- ・ Moreno, C., Allam, Z., Chabaud, D., Gall, C., & Pralong, F. (2021). Introducing the "15-minute city" : Sustainability, resilience and place identity in future post-pandemic cities. *Smart Cities*, 4(1), 93-111.
- ・ Mori, T., & Murakami, Y. (2025). Modeling demographic-driven spatial sustainability under urban shrinkage. *RIETI Discussion Paper*. [https://www.rieti.go.jp/en/projects/program\\_2024/pg-03/002.html](https://www.rieti.go.jp/en/projects/program_2024/pg-03/002.html)
- ・ Mori, T., Nishikimi, K., & Smith, T. E. (2020). Fractal structures and spatial hierarchy in cities. *Urban Studies*, 57(12), 2425-2443.
- ・ Mori, T., & Smith, T. E. (2023). Urban dynamics and scale: Modeling fractal city systems. *Journal of Regional Science*, 63(2), 265-290.
- ・ Mouratidis, K. (2021). Urban planning and quality of life: A review of pathways linking the built environment to subjective well-being. *Cities*, 115, 103229.
- ・ Mouratidis, K. (2024). Time to challenge the 15-minute city: Seven pitfalls for sustainability, equity, livability, and spatial analysis. *Cities*, 153, 105274.
- ・ Murata, Y., & Thisse, J.-F. (2005). A simple model of social segregation. *Journal of Economic Geography*, 5(3), 397-409.
- ・ Ogawa, Y., Oki, T., Zhao, C., Sekimoto, Y., & Shimizu, C. (2024). Evaluating the subjective perceptions of streetscapes using street-view images. *Landscape and Urban Planning*, 247, 105073. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2024.105073>
- ・ Perry, C. A. (1929). The neighborhood unit. In *Regional Plan of New York and Its Environs* (Vol. 7). Regional Plan Association.
- ・ Rosen, S. (1974). Hedonic prices and implicit markets: Product differentiation in pure competition. *Journal of Political Economy*, 82(1), 34-55.
- ・ Shimizu, C., Karato, K., & Asami, Y. (2010). Estimation of redevelopment probability using panel data: Asset bubble burst and office market in Tokyo. *Journal of Property Investment & Finance*, 28(4), 285-300.
- ・ Shimizu, C., Nishimura, K. G., & Watanabe, T. (2010). House prices in Tokyo: A comparison of repeat-sales and hedonic measures. *Journal of Economics and Statistics*, 230(6), 792-813.
- ・ 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.
- ・ 清水千弘 (2025)「住宅の投資財化が生む弊害」『日本経済新聞』経済教室、2025年5月21日。





東京都渋谷区



Sensuous City [官能都市] 2025



大阪市北区