

# LIFULL HOME'S総研

もっと、住むことへの自由

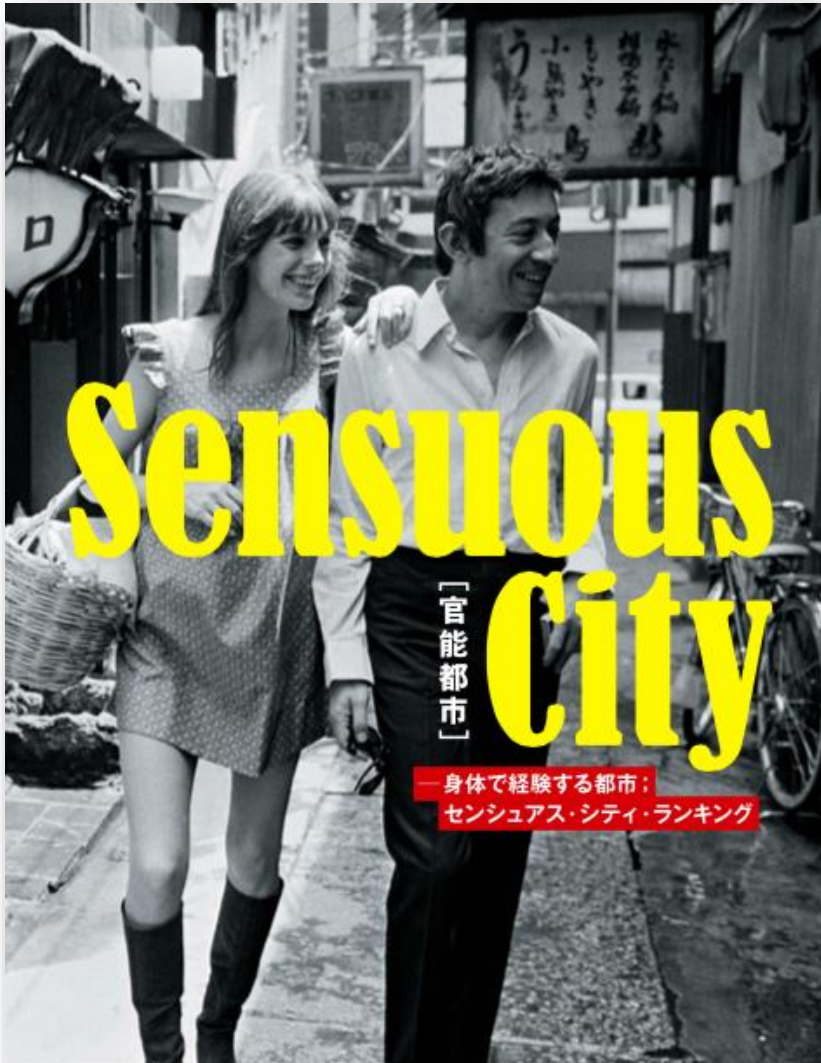
<http://www.homes.co.jp/souken/>



# LIFULL HOME'S総研とは



# 『Sensuous City [官能都市]』 (2015年9月)



## Sensuous | sénjuəs

1. 感覚の、五感の
2. 五感に訴える、感覚を楽しませる
3. 官能的な、肉感的な



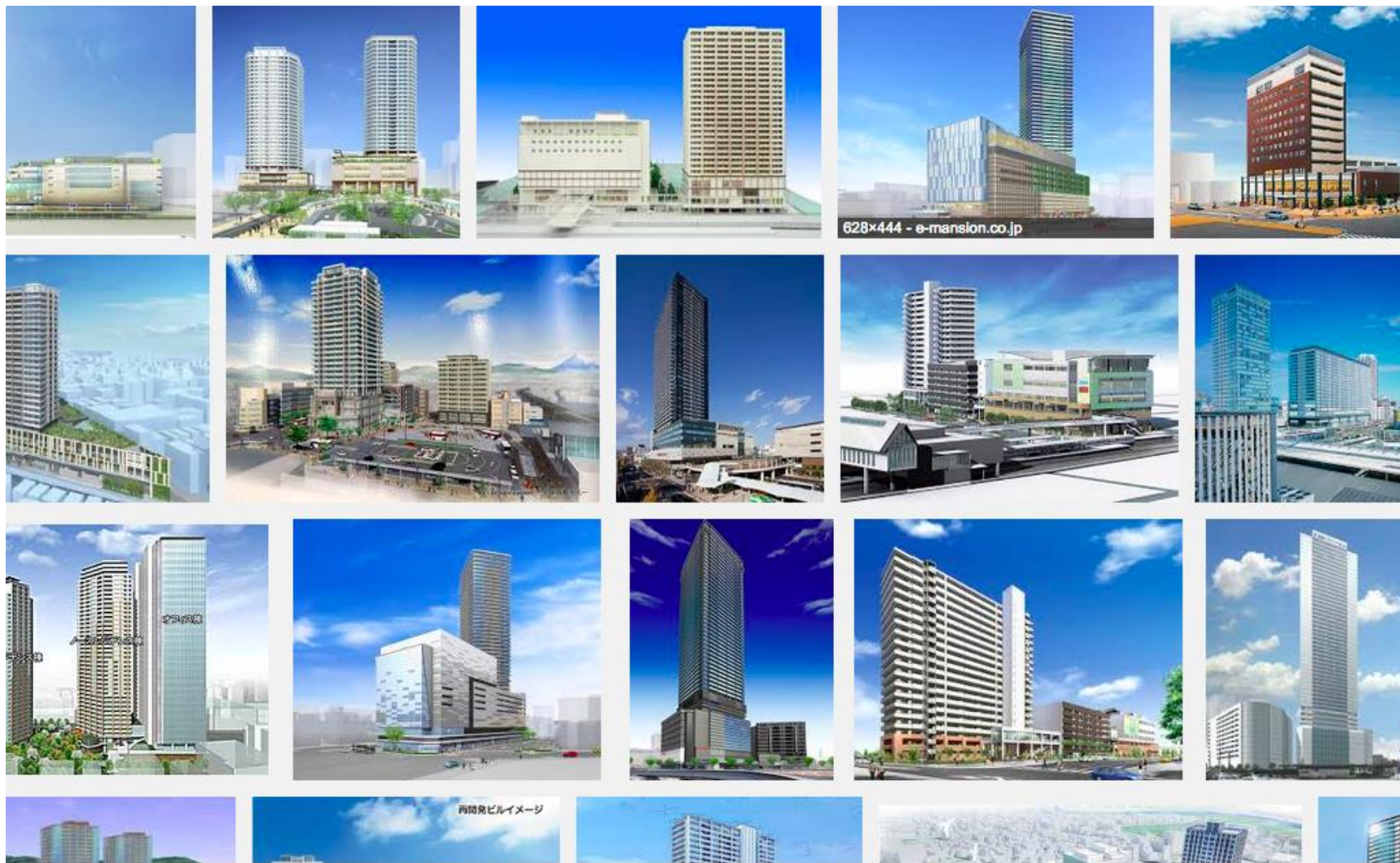
**本当に住んで幸せな街**  
全国「官能都市」ランキング

島原万丈 + HOME'S 総研

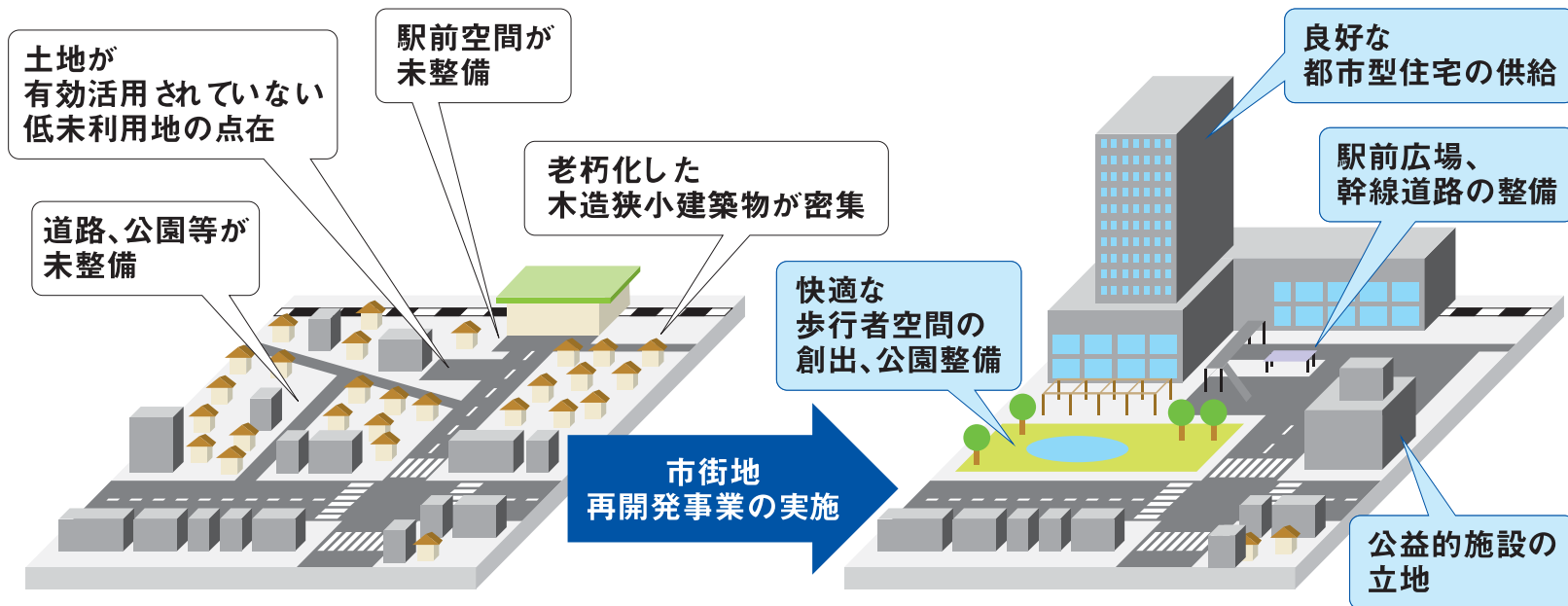
2016年11月17日 (木) 発行  
光文社より絶賛発売中



# 均質化する都市：Google画像検索「再開発」



# 再開発事業のフォーマット



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

# 東洋経済新報社「住みよさランキング」



公的統計を基に、それぞれの市区が持つ“都市力”をランク付けしたものの。ランキングの算出には、病床数、大型小売店面積、公園面積、新築住宅着工数など16の統計指標を使用

7年連続住みよさ第一位





## 問題意識



都市の本当の魅力を  
可視化する  
あたらしい物差しが必要

この街、なんかいいよね？という  
感覚的な価値をどう測るか？



# 動詞で都市を評価：関係性

## 共同体に帰属している

- ✓ 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

## 匿名性がある

- ✓ 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

## ロマンスがある

- ✓ 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

## 機会がある

- ✓ 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
- ✓ 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



# 動詞で都市を評価：身体性

## 食文化が豊か

- ✓ 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

## 街を感じる

- ✓ 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

## 自然を感じる

- ✓ 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

## 歩ける

- ✓ 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



# 都市を「動詞」で評価

Q. あなたは、自分のまちで〇〇をしましたか？



A. はい、私は〇〇をしました／いいえ、私は..



1. 「私」が主語の都市評価（まちの主語は人）
2. 事実として、ブレなく測定が可能



# 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18,300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、距離的な近さを元に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。
- ＞ ▽調査データの分析では、ウエイトバック集計をして、都市規模および人口構成比を現実に合わせて調整している。

## ■調査実施時期：2015年3月23日（月）～3月29日（月）

## ■調査実施機関：株式会社アンド・ディ

# センシユアス・シテイ調査

## > データ採取

- 32の項目に対して、「あなたが住んでいる地域で過去1年間に、どの程度の頻度で経験しましたか？」と質問。※「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。
- 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

## > 集計

- 各年の性・年代の人口構成比に合わせてウェイトバック集計
- 各項目の回答スコア、および指標ごとに足し上げたスコアを偏差値化
- 8指標の偏差値の合計値を、センシユアス度の総合指標とする

## > ランキング

- センシユアス度スコアで、134都市を並べる

# センシュアス・シティ・ランキング



# 総合ランキングTOP20

**1位 東京都文京区**

**2位 大阪市北区**

**3位 武蔵野市**

**4位 東京都目黒区**

**5位 大阪市西区**

**6位 東京都台東区**

**7位 大阪市中央区**

**8位 金沢市**

**9位 東京都品川区**

**10位 東京都港区**

**11位 東京都千代田区**

**12位 静岡市**

**13位 横浜市保土ヶ谷区**

**14位 盛岡市**

**15位 東京都渋谷区**

**16位 東京都荒川区**

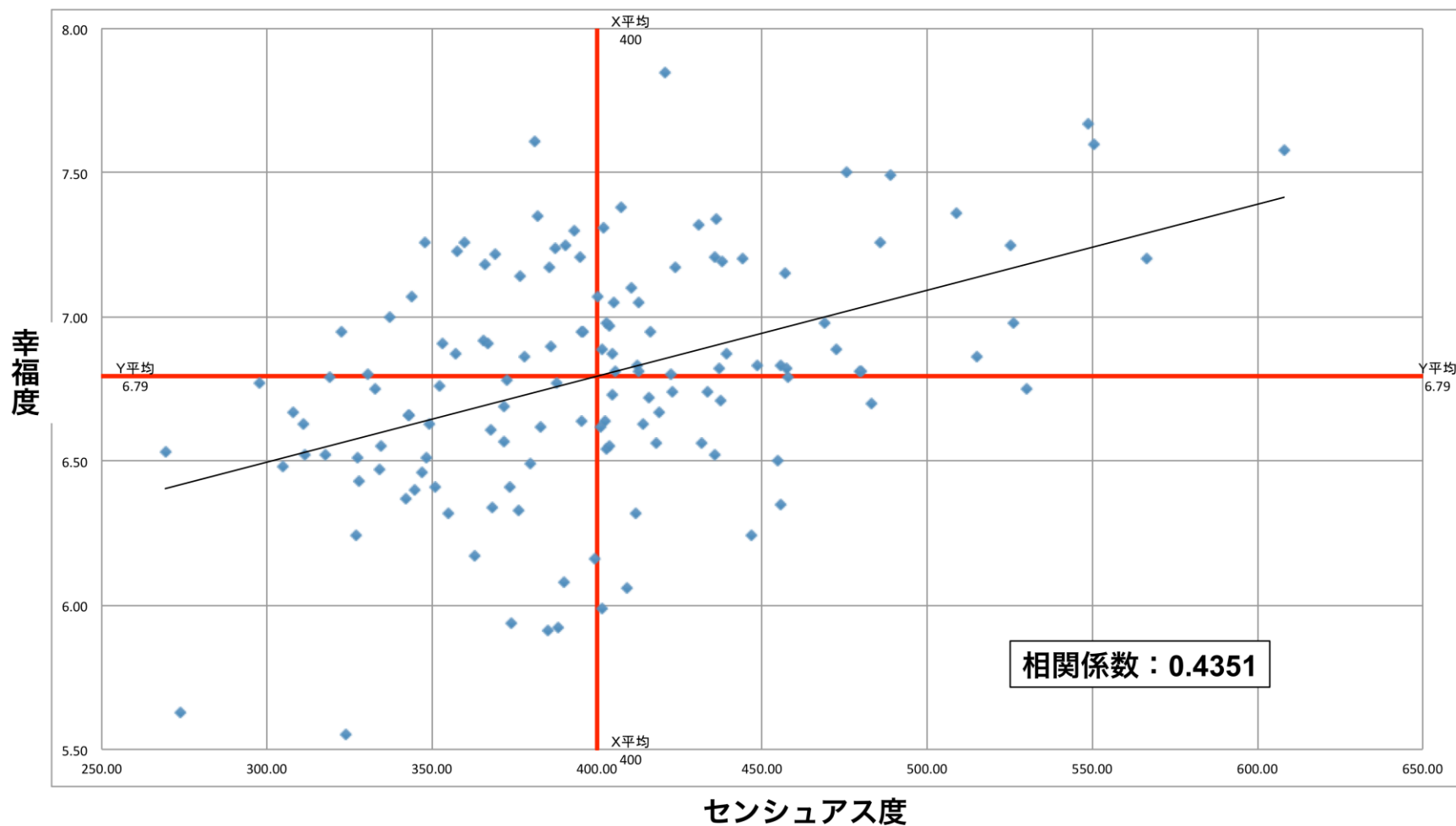
**17位 福岡市**

**18位 仙台市**

**19位 那覇市**

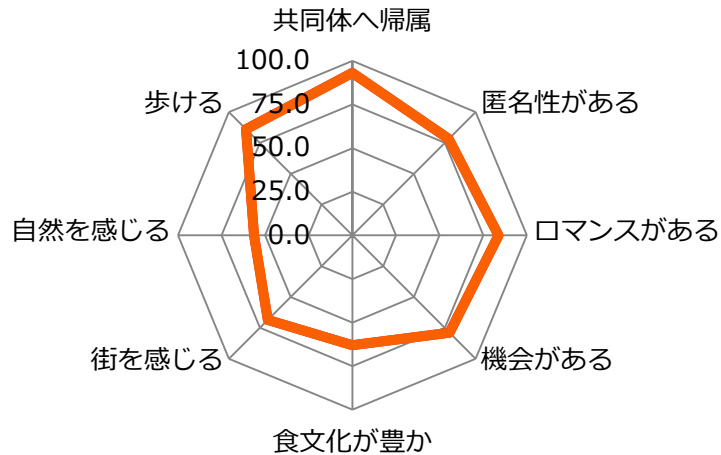
**20位 大阪市都島区**

# 幸福実感度とセンシユアス度の相関

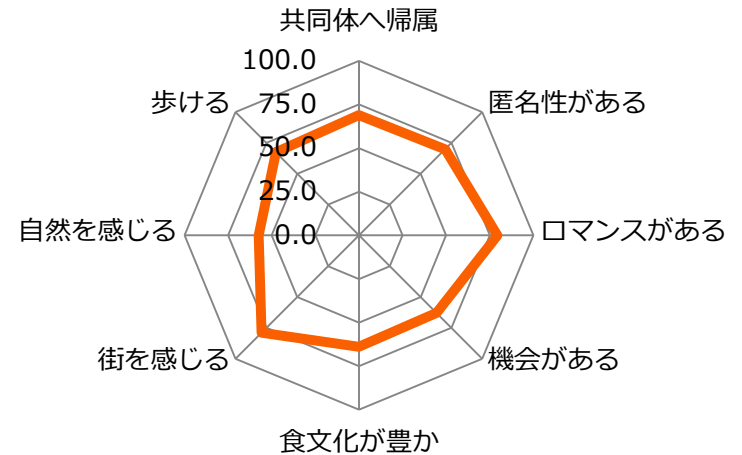


# 東京のTOPエリア：バランス+特徴的な強み

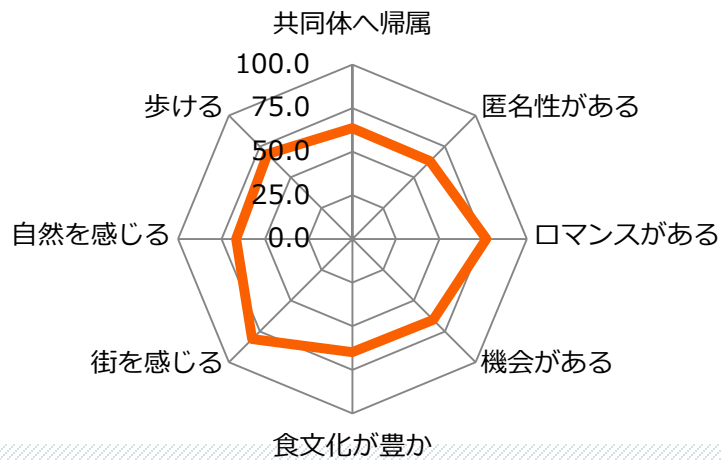
## 文京区



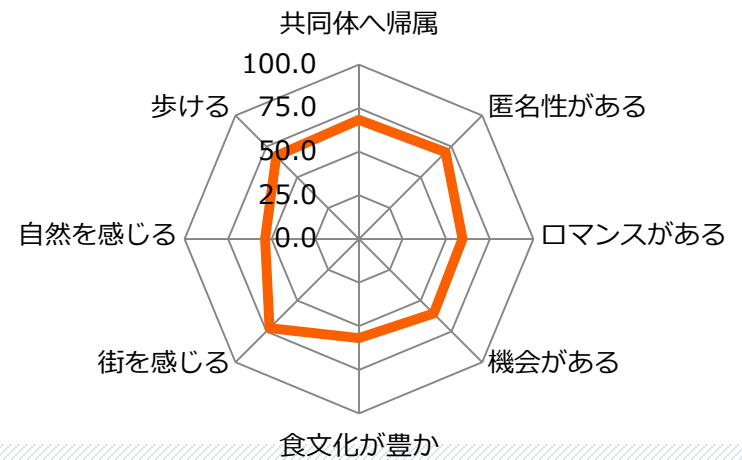
## 目黒区



## 武蔵野市



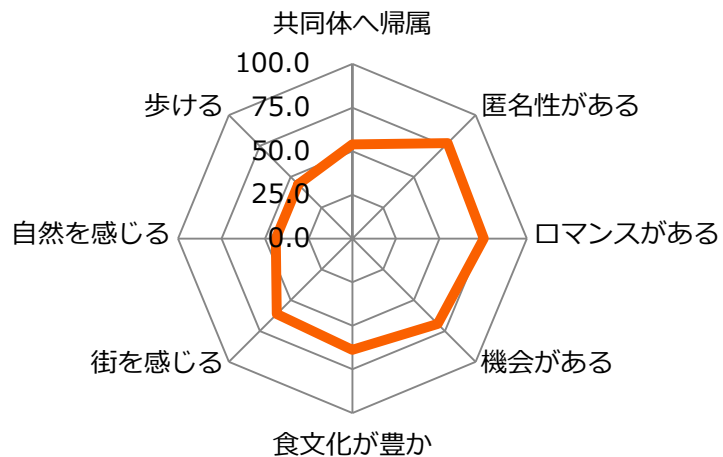
## 品川区



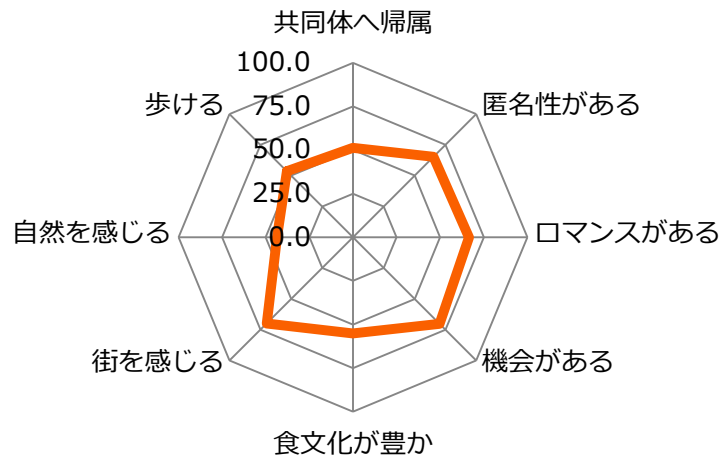


# 都会とは？：匿名性、ロマンス、機会

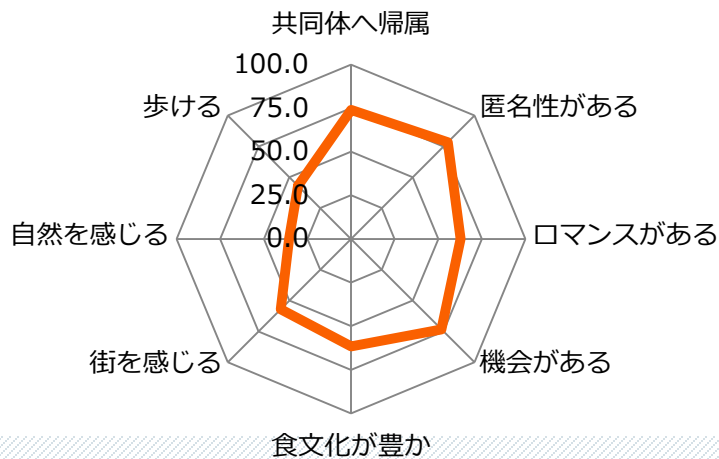
## 港区



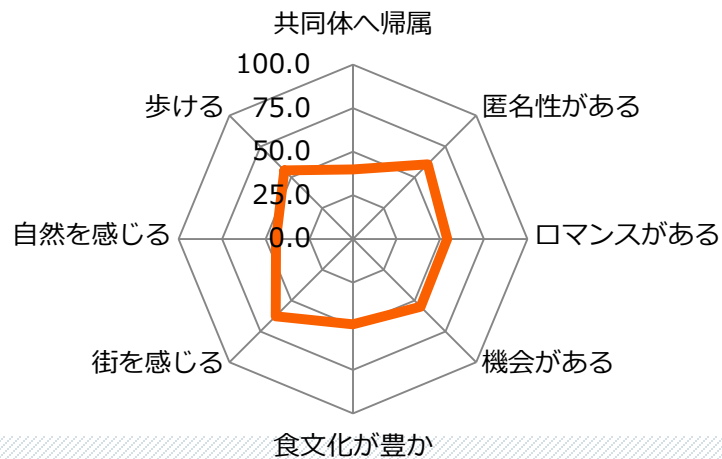
## 渋谷区



## 千代田区

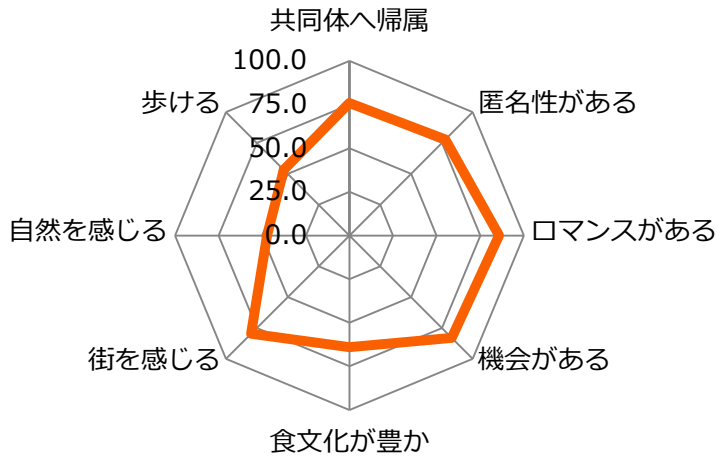


## 中央区

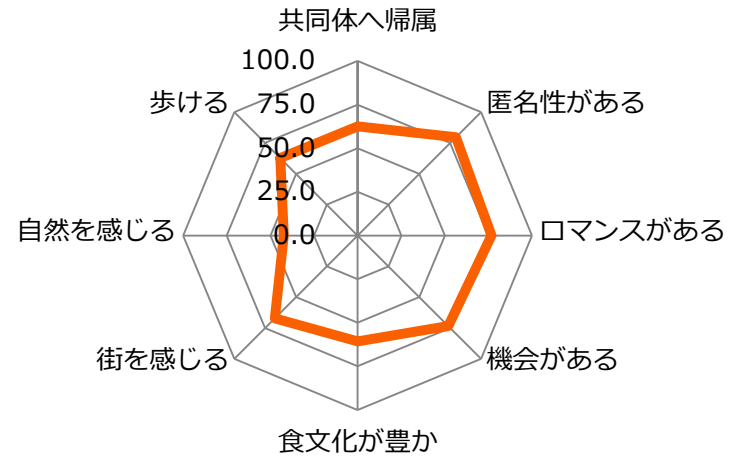


# 大阪市の上位エリア：都会的指標に強み

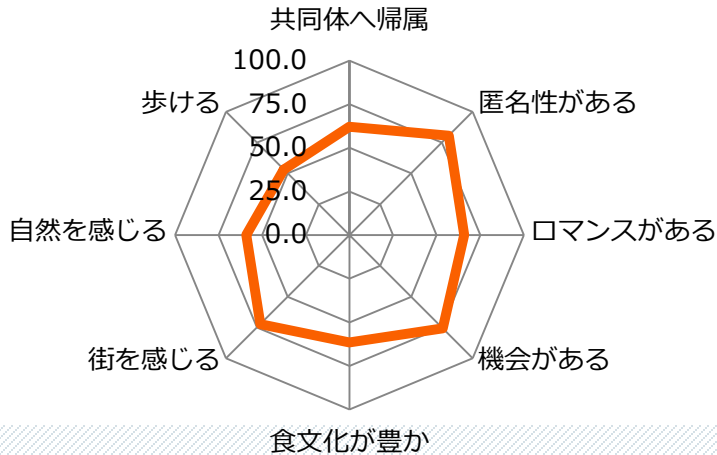
## 大阪市北区



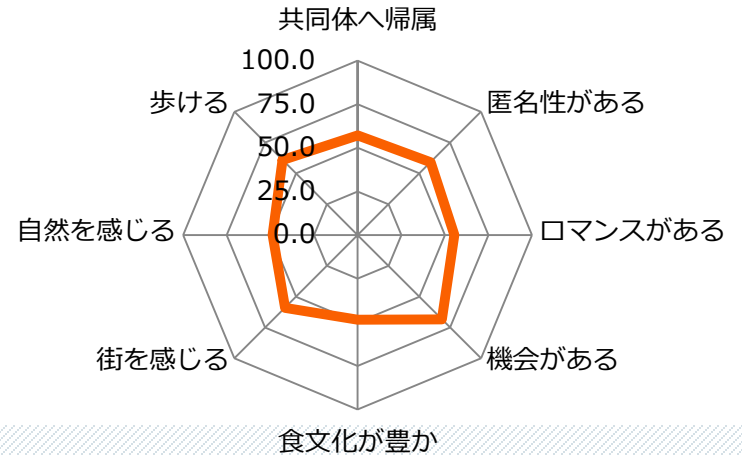
## 大阪市中央区



## 大阪市西区

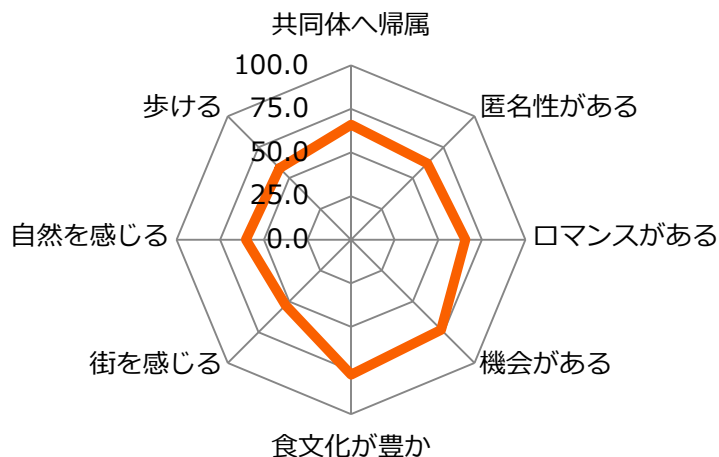


## 大阪市都島区

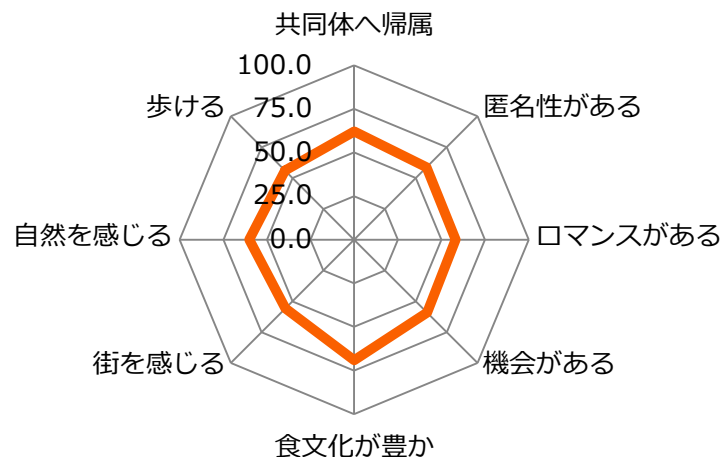


# 上位の地方都市：バランス＋食文化

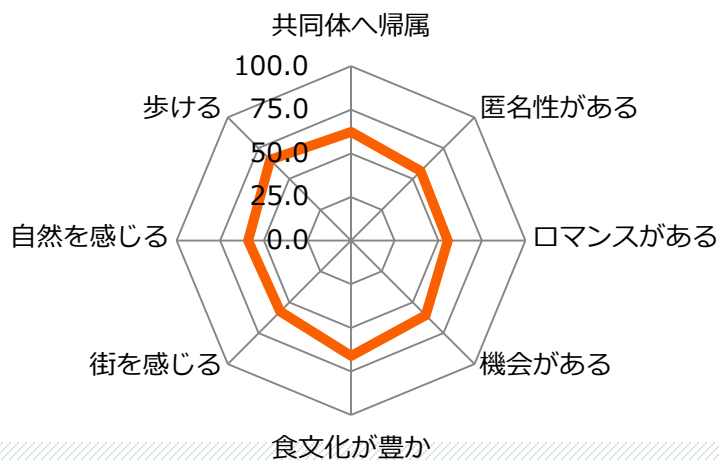
## 金沢市



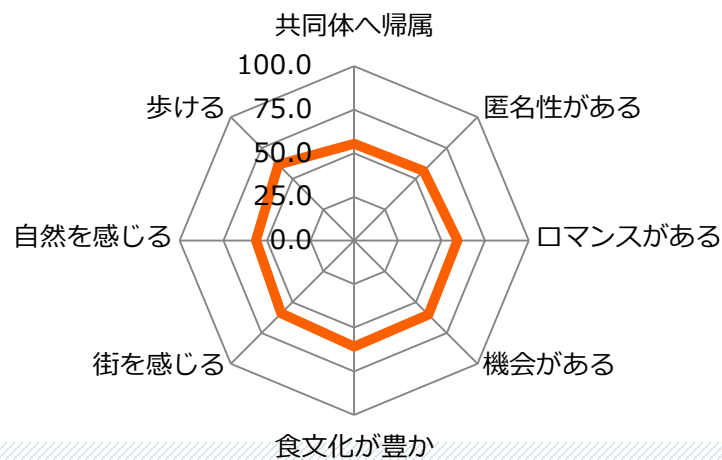
## 盛岡市



## 静岡市

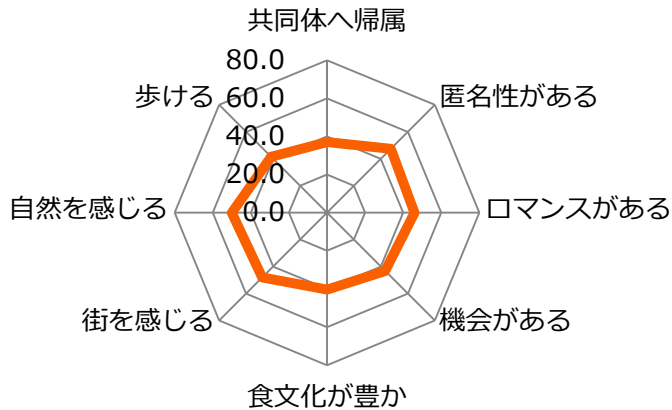


## 福岡市

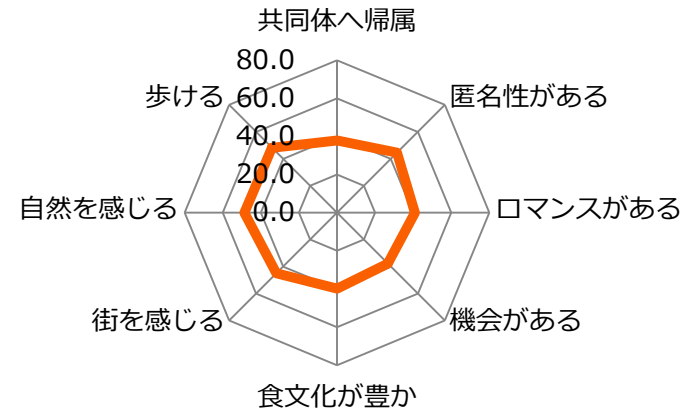


# 郊外ベッドタウンは「共同体」が弱い

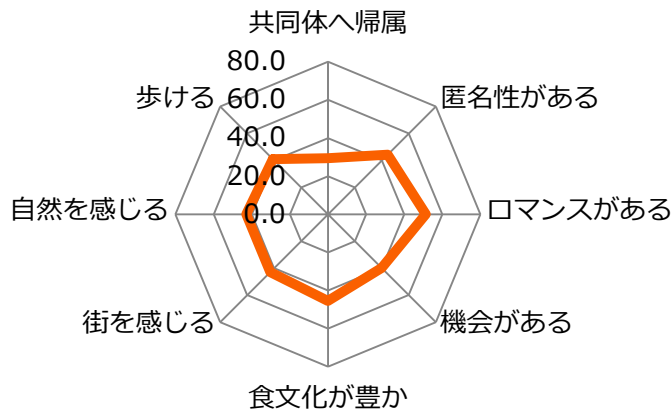
## 立川市



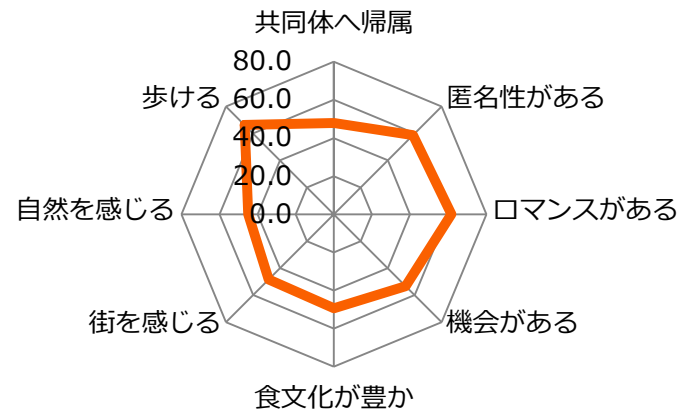
## 相模原市



## 国分寺市

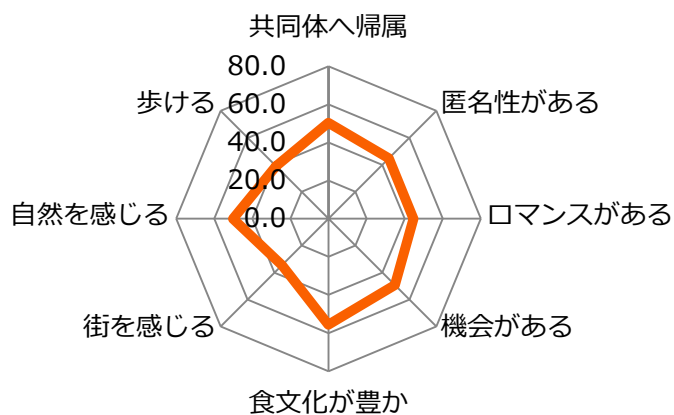


## 横浜市港北区

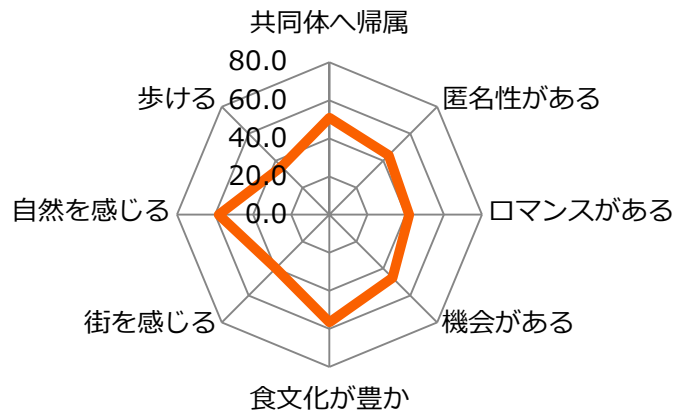


# クルマ社会は「街の活気」が弱い

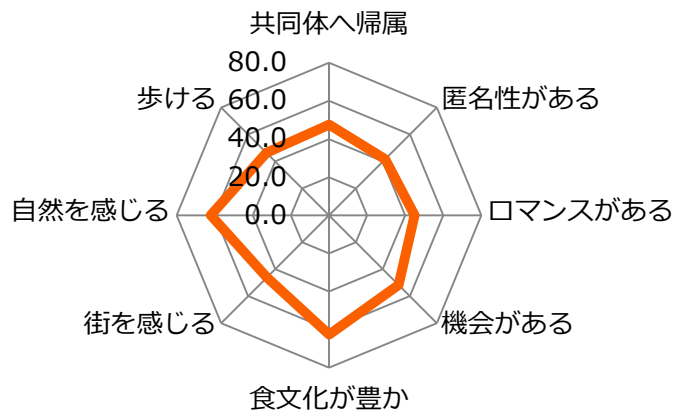
## 福井市



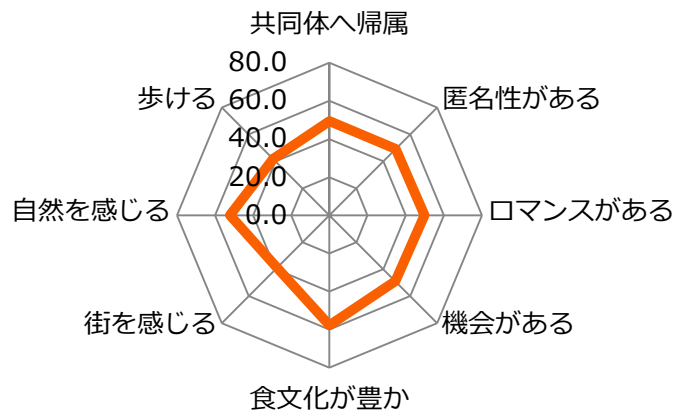
## 前橋市



## 富山市



## 福島市

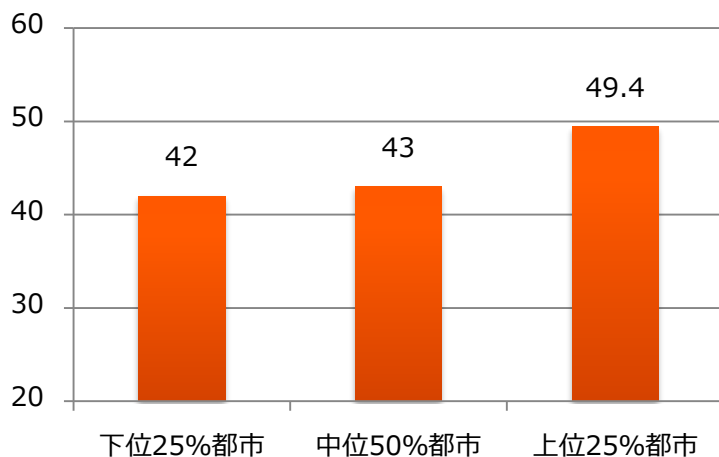




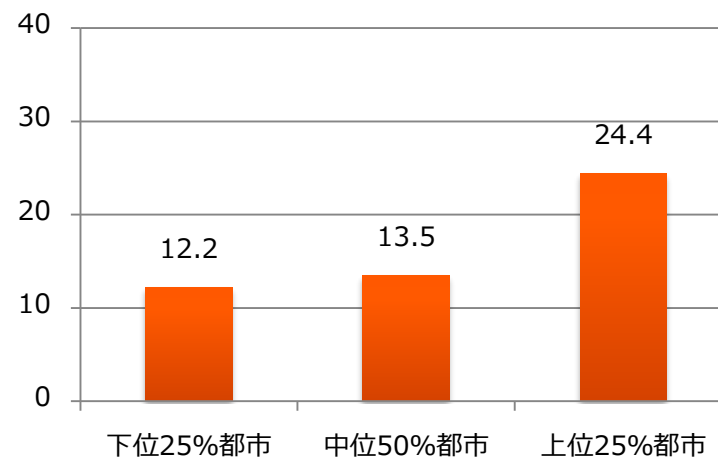
センシュアス・シティとはどんなまちか？  
—アクティビティからみる都市の名詞、形容詞—

# センシユアスシティは多様な人が住みやすい

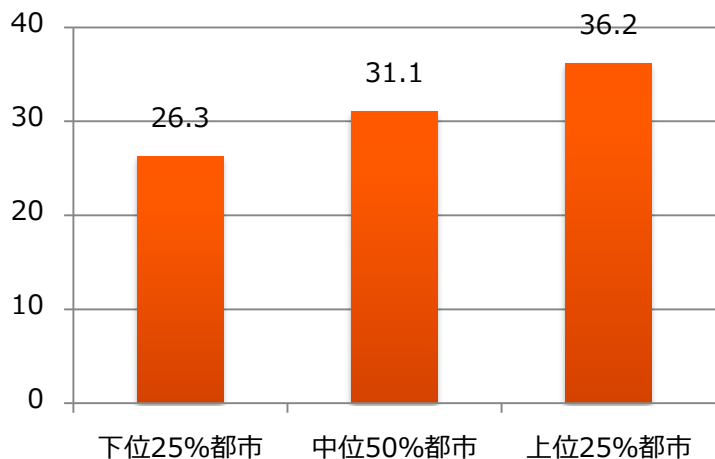
年齢・職業・収入など多様な人が住んでいる



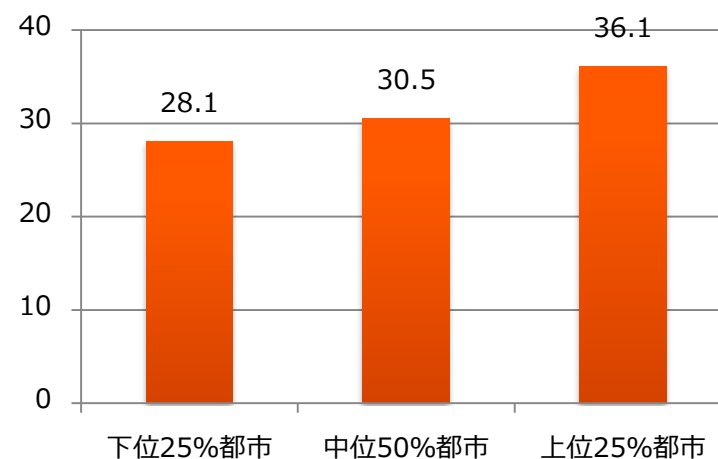
外国人がたくさん住んでいる



夜間に女性がひとり歩きをしても不安はない

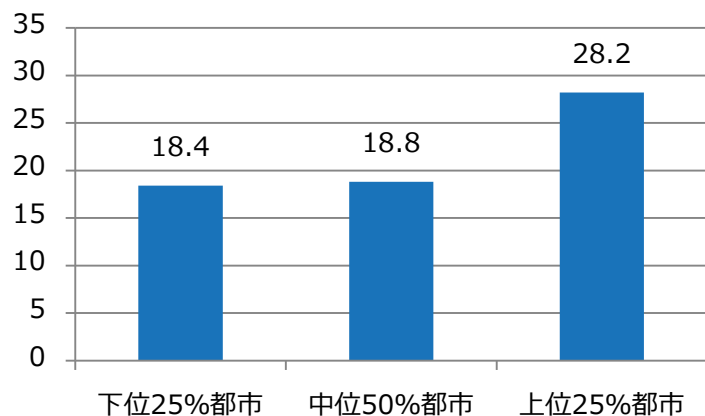


夫婦共働きがしやすい

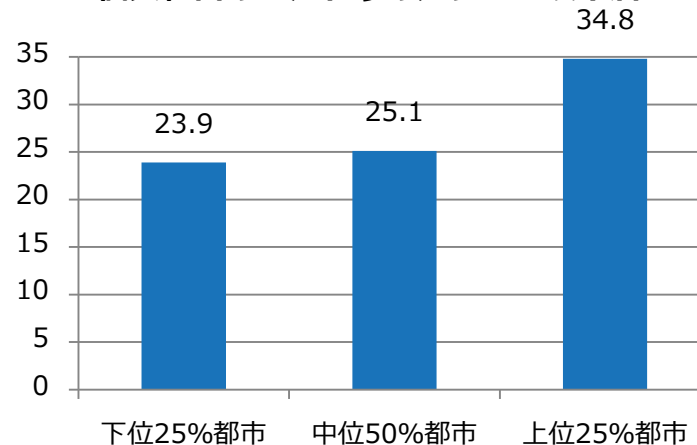


# 多様で雑多な飲食店

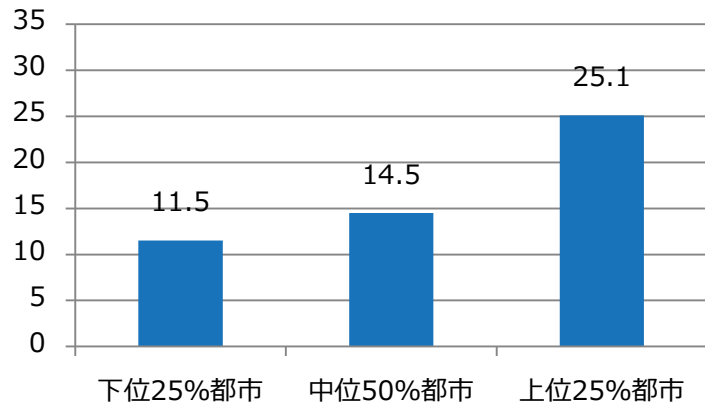
## 小さな居酒屋や酒場が集まった横丁



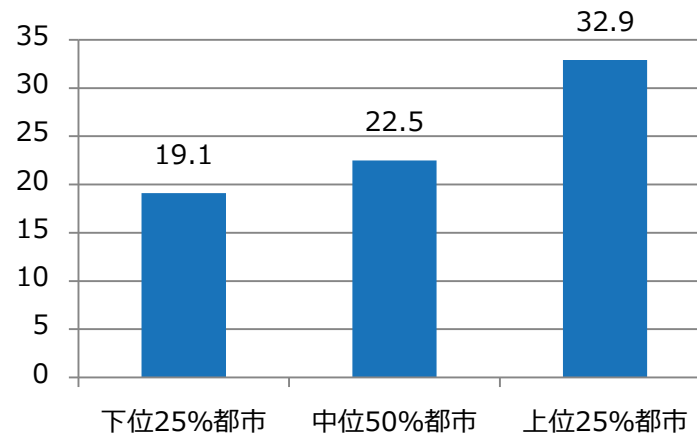
## 個人経営のこだわりのカフェ・喫茶店



## 有名な高級レストランや料亭

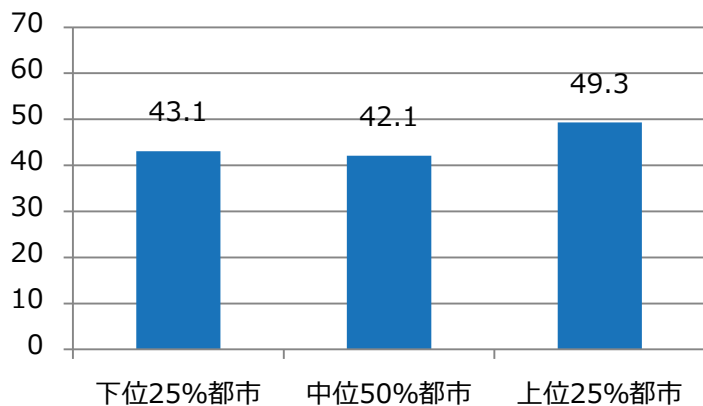


## デートに使える雰囲気のレストランやバー

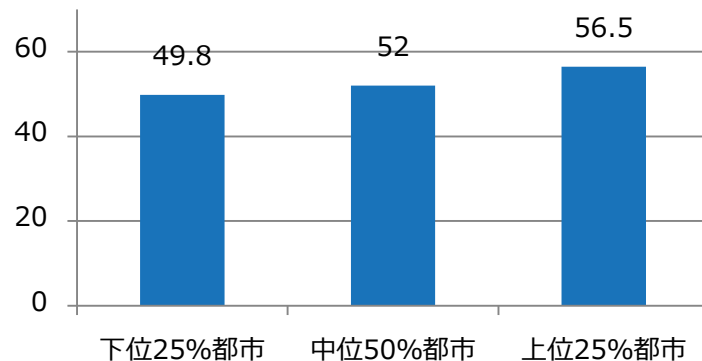


# チェーン店もある

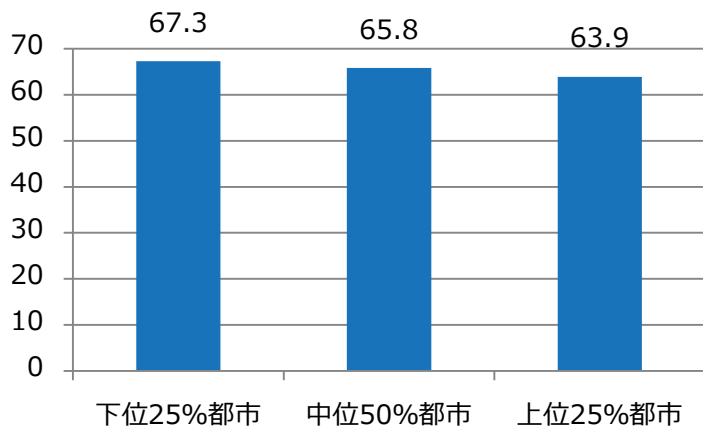
## 大手チェーン店の居酒屋



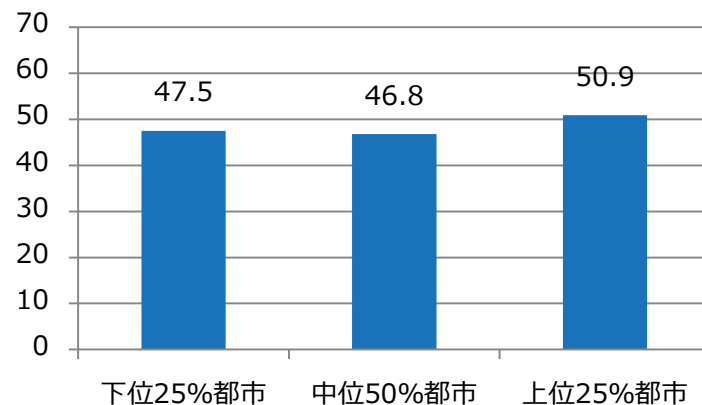
## 大手チェーンのコーヒーショップ・ファーストフード店



## ファミリーレストラン

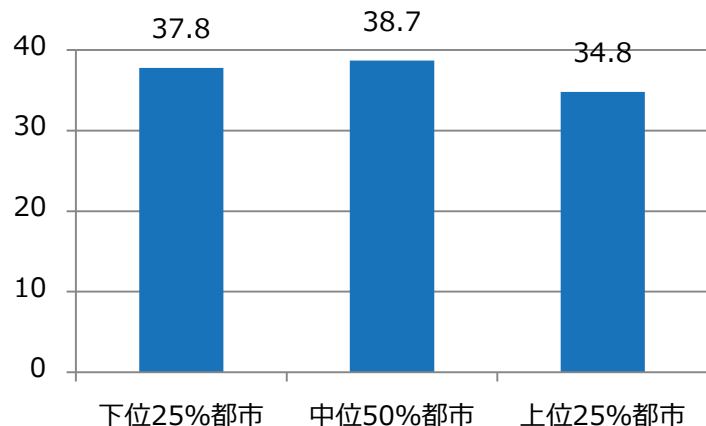


## カラオケボックス

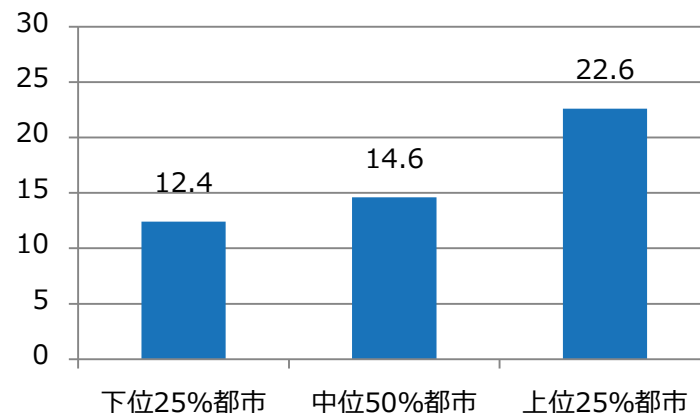


# モールではなく商店街やセレクトショップ

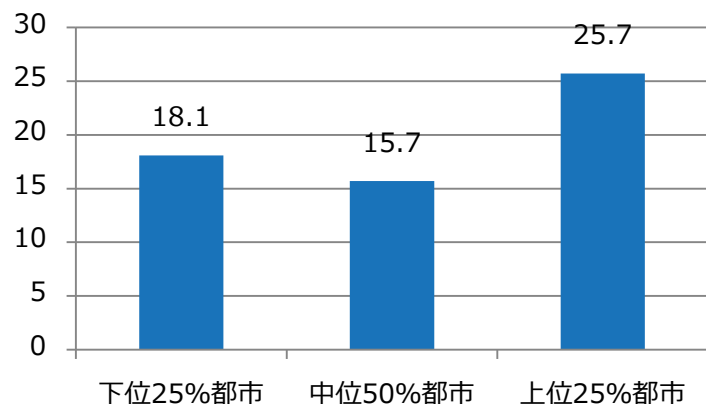
## 大型ショッピングモール



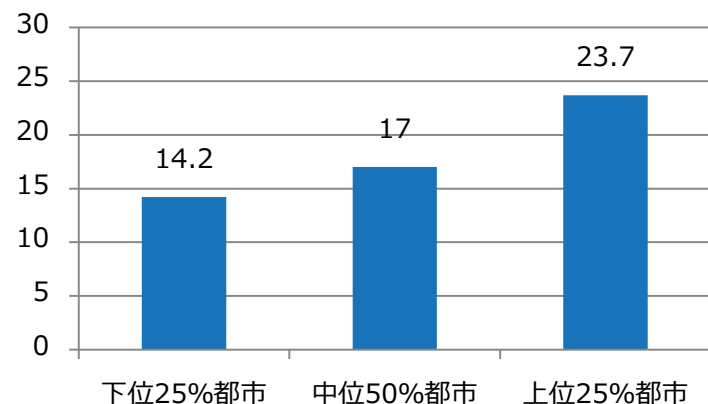
## トレンドな雑貨屋やセレクトショップ



## 活気のある商店街



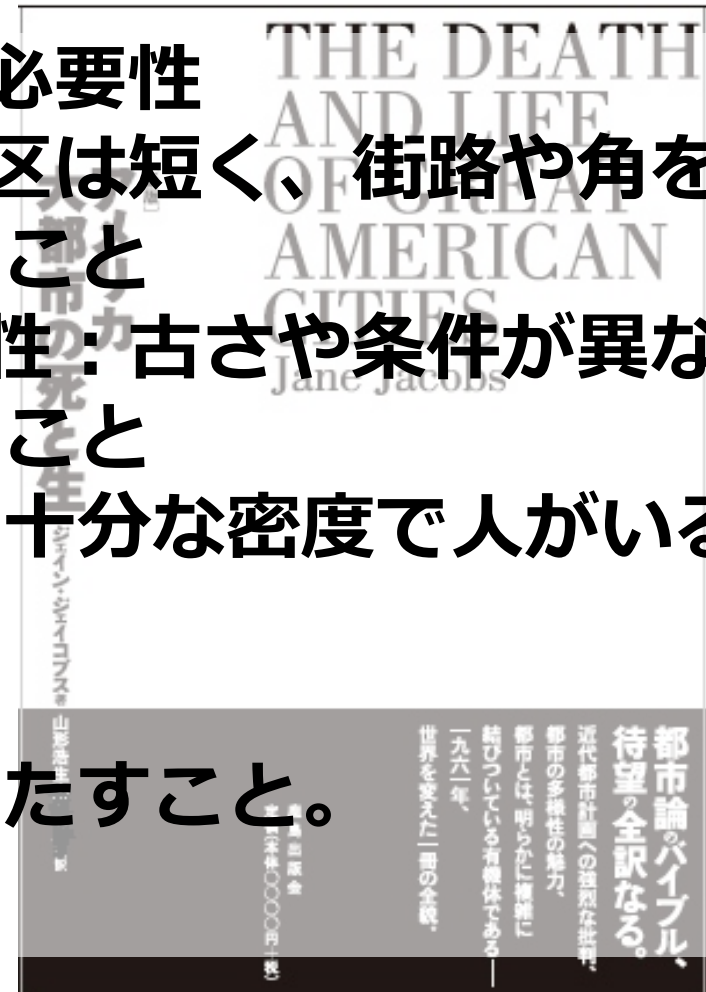
## センスの良い花屋





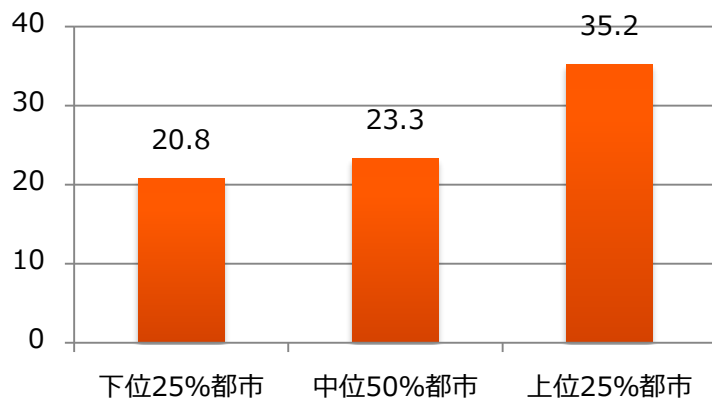
## 都市の多様性を生み出す4原則（ジェイコブズ）

- ✓ 第1に、混合一次用途の必要性
  - ✓ 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。

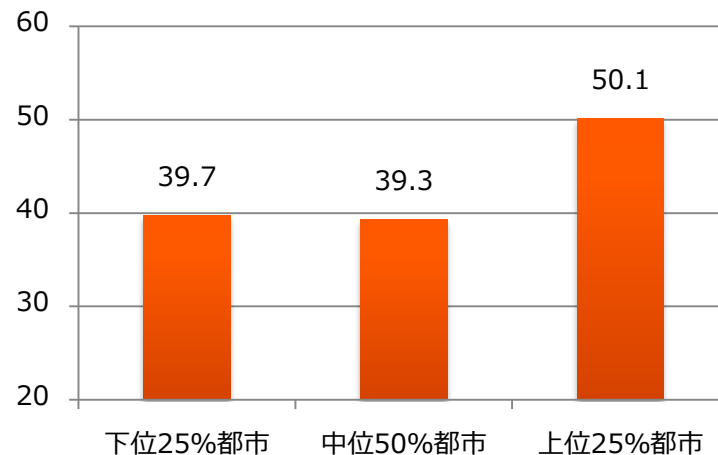


# ジェイコブズの4原則

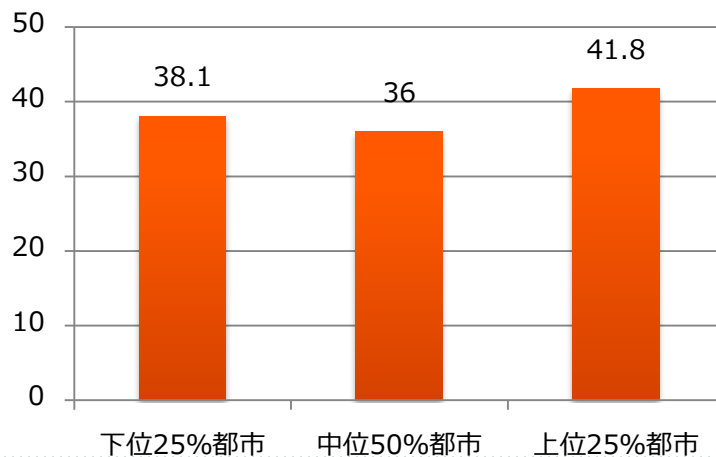
住宅、オフィス、商店、飲食店が狭いエリアに混在している



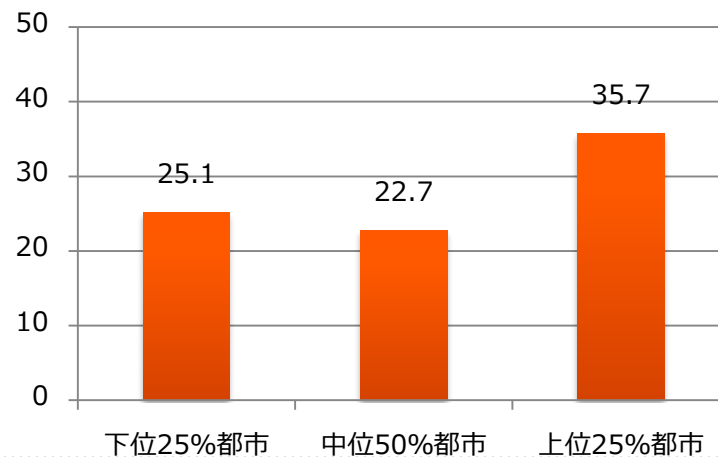
古い建物と新しい建物が混在している



入り組んだ小さな路地が多い



いつも人通りが絶えることがない







**都市にはもっと官能が必要だ**  
**Sensuous City** [官能都市]