

国土交通政策研究所 第204回政策課題勉強会 概要

日 時：平成29年9月20日（水）12時30分～14時00分

講 師：島原 万丈 氏

（株式会社 LIFULL LIFULL HOME’ S 総研所長）

テーマ：「本当に住んで幸せな街」

1. はじめに

LIFULL HOME’ S総研では年に1回レポートを発表しており、本日は2015年に発表した「Sensuous City[官能都市]」というレポートについて紹介する。「Sensuous[官能]」とは、「感覚の」、「五感に訴える」等の意味であり、感覚的に都市の魅力を測ったかどうかというレポートである。

2. 均質化していく都市

Googleで「再開発」というキーワードで画像検索をすると、東京や大阪など、いずれの都市においても同様な画像がでてくる。例として、目黒、京成立石、武蔵小山、小岩の再開発を比較してみると、同様の街並みとなっていることが分かる。また、新橋西口や三軒茶屋の三角地帯など人気のまちでも再開発計画が進んでおり、どこもかしこも同じような街並みになってしまい残念に感じている。特に、地元の人たちで賑わう横丁（都市のダークサイド）が、木密エリアであるために再開発の対象となりやすく、消滅していつている。

各都市の再開発事業が同様の計画になっているのは、国土交通省が作成している再開発事業のフォーマット（良好な都市型住宅（タワーマンション）、駅前広場、幹線道路の整備、公益的施設の立地、快適な歩行者空間、公園整備）によると考えている。このような開発モデルの原型は、ル・コルビジェが考えた「300万人の現代都市」（1922年）や、「ヴォアザン計画」（1925年）に見ることができる。ヴォアザン計画は、自動車会社であるヴォアザンの資金提供により、ル・コルビジェが作成したものであり、未来の乗り物であった「車のまち」の提案である。このような考え方に基づく開発は郊外の団地等で盛んに実施された。有名なものとしては1956年に造られ、1972年に解体されたプルーイト・アイゴーがある。プルーイト・アイゴーが解体されたのは、建築として欠陥があったからではなく、人気がなく、空き室が多くなりスラム化したためである。

このようにル・コルビジェ的な近代的な都市計画に対して、1970年～80年代に欧米では見直しがされていった。1980年以降のイギリス（サッチャー首相の時代）では郊外の団地を作り変えて、大きな街区から小さな網目状の路地を巡らせた中低層の団地に変えていった。こういった大きな価値観の転換のトリガーになったのが、*ジェイン・ジェイコブズの都市の普遍的原理である。（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 *ジェイン・ジェイコブズ『アメリカ大都市の死と生』(1961年)より)

そもそも都市計画の基本は欧米から日本に輸入されたものだが、欧米が方向転換しているのに対し、アジア、特に日本ではル・コルビジェ的な都市計画の再開発が進行中である。

そこで、日本の再開発された街はどうなっているのか、その実態を見ると、まさにル・コルビジェの輝く都市のように整備されている。しかし、街区の外側の歩道を見ても、植栽の横をまっすぐ歩くだけの空間になっている。歩道は車の走行性を高めるために幅を広くとり、曲がり角を少なくした車道にそえられただけのものになっていて、これはどう考えても、車優先の街のかたちである。

また、再開発で用いられる総合設計制度では、公開空地が必要であるが、実態として、整備された公開空地に立ち入る人はほとんどいない。その理由は、公開空地には座る場所等のコンテンツがなにもないからであり、ひどい場合には立ち入り禁止になっていることもある。これでは公開空地はマンションの単なる豪華なエントランスである。

さらに、商業施設とは街を賑やかにする施設であると私は考えるが、再開発で整備された商業施設(ショッピングモール)は、沿道に対して閉じており、街に賑わいを生んでいない。ショッピングモールの中を見ても、全国チェーンの店舗が入っており均質化している。また、再開発ビルの飲食店フロアは大抵夜11時には閉まるので、その時間以降は街がゴーストタウンのようになってしまう。

このように、再開発によって、街のかたちや街のコンテンツの均質化が進んでいるが、このような再開発事業につきものである都市型のショッピングモールが危ういことが、ネットショッピングの普及により、苦戦を強いられているウォールマートやトイザラスといったアメリカの状況から見えてくる。よって、このような商業施設を併設しながら街づくりをしていくと、将来的にリスクを抱えることになると考えられる。

3. 私たちは都市の魅力をどのように測ってきたか?

日本では上記のような都市計画や開発を進めてきたが、その中で都市の魅力はどのように測られてきたのだろうか。有名なものとしては、24年ほど続く歴史ある調査である東洋経済新報社の「住みよさランキング」がある。そのランキングの2017年版によると、千葉県印西市が6年連続1位、第2位は富山県砺波市、第3位は愛知県長久手市という順位になっている。上位には、ICやショッピングモールが整備された郊外のベッドタウンを擁する地域が並んでおり、人気投票形式の住みたい街ランキングに出てくるような街は上位に入っていない。このような順位となる理由は、「住みよさランキング」では、安心度(人口当たりの病院、保育所の数)、利便度(人口当たりの大型小売店の面積、小売業販売額)、快適度(人口当たりの都市公園面積、世帯当たり

の新築住宅の供給度)、富裕度、住居水準充実度(持ち家率、住宅当たりの延べ床面積)を指標に順位付けしているからである。つまり、新しい大きい施設が沢山あることが、住みよさの定義とされている。「住みよさランキング」が始まったのは1990年代前半であり、日米構造協議におけるアメリカからの内需拡大の圧力により郊外開発が進められ、郊外に大きなショッピングモールが建設され、その近くに住宅地が建設された(特に地方都市においてスプールが顕著に進行した)時期であるので、その時代の価値観が色濃く反映された郊外住宅地が上位になるランキングになっているのではないか。

しかし、前述の住みよさの指標が、私たちの住みよさ(住んで楽しさや幸せを感じるか)に合致しているのだろうか。これらの指標で上位になるのは、行政区単位では郊外のベッドタウンであるが、1ha程度の敷地でこれらの要素をすべて満足させようとすると、公開空地とショッピングモールがあるタワーマンションが当てはまることになる。つまり郊外の実開発も都心部の再開発も同様の理念でつくられているのではないかと思う。

では、そのような施設が都市の競争力に役立つかという点、トロント大学の創造都市論で有名なリチャード・フロリダは、クリエイティブな人間にとって、箱物は無意味であり、重要なのは質の高い快適さや経験、多様性や寛容性であり、クリエイティブな人間としてアイデンティティを発揮できるチャンスがあることであると言っている。よって、そのような都市の魅力が可視化する物差しが必要であると考えた。

4. センシュアス・シティ 都市の魅力評価する新しい物差し

ヤン・ゲールは「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。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」と言っており、ショッピングモールが多くあればよいというような都市計画の考え方はされていない。

そこで、施設があるという「名詞」ではなく、人々の基本的活動、すなわちアクティビティを表す「動詞」で都市を評価することを考えた。都市を評価するにあたり、どのような「動詞」を用いたらよいか検討した。「都市に生きている」とはどういうことかと考えると、老若男女問わず、不特定多数の知らない人との関係性の中にあることが条件の一つであると思われ、この関係性をいかにポジティブな、快適な要素に変えられるかが重要であると考えた。また、身体で経験し、五感をとおして都市を知覚することも重要であると考えた。よって、関係性と身体性に関わる動詞を抽出してアンケート調査を実施した。

関係性の指標：

- ・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と会話を楽しんだ
- **匿名性がある**
 - ✓ カフェやバーでひとり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・した

身体性の指標：

- **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
 - ✓ 地元の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

以上、32項目について過去一年間にどの程度の頻度で経験したかをインターネット調査で尋ねた。各項目について、しょっちゅうあった：3点、頻繁ではないが数回あった：2点、1～2回あった：1点、ほぼなかった：0点、で集計し、指標ごとに足し上げたスコアを偏差値化した。調査対象は、全国の都道府県庁所在都市および政令指定都市の134都市の20～64歳（各都市の人口構成比に合わせて調整）とした。（東京都、大阪市、横浜市は区別に調査実施）

5. 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	11位 東京都千代田区
2位 大阪市北区	12位 静岡市
3位 武蔵野市	13位 横浜市保土ケ谷区
4位 東京都目黒区	14位 盛岡市
5位 大阪市西区	15位 東京都渋谷区
6位 東京都台東区	16位 東京都荒川区
7位 大阪市中央区	17位 福岡市
8位 金沢市	18位 仙台市
9位 東京都品川区	19位 那覇市
10位 東京都港区	20位 大阪市都島区

東京で順位が高かったエリア（文京区、武蔵野市、目黒区、品川区）を見てみると、各指標のバランスがよく、さらに特徴的な強みがあることが分かった。文京区は「共同体に帰属している」という指標が全国1位であり、さらに細かくみていくと、「お寺や神社にお参りした」という項目がとて高くなっていた。また、「歩ける」という項目も全国1位となったが、文京区は東京で一番坂が多いと言われており、狭い路地や階段も多くなっている。これは、再開発における快適な歩行者空間へのアンチテーゼであるのではないか。武蔵野市、目黒区、品川区は「街を感じる」という指標が高くなっており、元気な商店街が残っていることが特徴ではないかと思う。

センシュアス・シティ（官能都市）という、都会的なイメージがあるかと思うが、都会的なエリア（港区、千代田区、渋谷区、中央区）の特徴を見てみると、「匿名性がある」、「ロマンスがある」、「機会がある」の3つの指標が高いという共通点があることが分かる。

東京近郊については、郊外ベットタウン、すなわち住みよさランキングで上位にくるような郊外エリア（立川市、東村山市、国分寺市、日野市、横浜市の郊外部等）が総じて100位以下にとどまった。特徴としては、「共同体に帰属している」という指標

が低くなっている。このことから、住宅地でありながら、ご近所づきあいが希薄になっていると言える。

上位の地方都市（金沢市、静岡市、盛岡市、福岡市）は「食文化が豊か」という指標が高くなっており、中心市街地に活気があることが特徴である。静岡市との比較で、静岡県内ではほぼ同じ人口規模の浜松市は69位という結果になっている。浜松市は郊外の開発を推し進め、中心市街地の活性化を実施しなかったため、このような結果になったと考えられる。

6. センシュアス・シティとは、どんなまちか

～居住価値の観点から～

アンケートで、今住んでいる街への幸福実感度と居住満足度を10点満点で尋ね、その結果とセンシュアス度の総合スコアで相関関係を見たところ、センシュアス度が高いほど、幸福度や満足度が高くなる傾向があることが分かった（相関係数が0.4以上）。

また、本調査と住みよさランキングの調査で重複している都市について、本調査で把握した幸福度及び満足度と住みよさランキングの偏差値との相関があるか調べたところ、相関は見られなかった。あくまでも仮説だが、箱物は一定数を超えると満足度や幸福度に寄与しないのではないだろうか。

～都市の名詞：エリアを構成するエレメント～

アンケートで「あなたの街にはこういう場所がありますか？」と尋ね、センシュアス度の上位25%、中位50%、下位25%の三区分でクロス集計を実施した。

その結果、センシュアス度が高い都市には、多様で雑多な飲食店（小さな居酒屋や酒場が集まった横町、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）があるという傾向が分かった。また、チェーン店（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）はどうなのか見てみると、センシュアス度に関わらず、いずれの都市にもあるという結果であった。このことから、センシュアス度の高い街には、チェーン店もあるが、個人経営の店も残っているということが言える。

また、物販について見てみると、センシュアス度が高い都市には「活気のある商店街」、「トレンドな雑貨屋やセレクトショップ」、「センスの良い花屋」等が多くある一方、ショッピングモールはあまり差がなかった。

～都市の形容詞：エリアのキャラクター～

アンケートで「あなたの街にはこういう要素があてはまりますか？」と尋ね、センシュアス度の上位25%、中位50%、下位25%の三区分でクロス集計を実施した。

その結果、センシュアス度が高い都市には、「年齢・職業・収入など多様な人が住んでいる」、「外国人がたくさん住んでいる」、「夜間に女性がひとり歩きしても不安はない」、「夫婦共働きがしやすい」という傾向があることが分かった。よって、

センシュアス・シティはダイバーシティ（多様性）であると言える。

ジェイコブズが都市の多様性を生み出す四原則として、「混合一次用途の必要性」、「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」、「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」、「密集の必要性：十分な密度で人がいること」の全てを満たすことを条件として挙げている。この四原則とセンシュアス度との関係を見るために、アンケートで「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」という項目について尋ね、センシュアス度の上位25%、中位50%、下位25%の三区分でクロス集計を実施したところ、上位25%の都市はほぼ四原則が当てはまるという結果になった。

7. まとめ

まとめとして、センシュアス・シティとはどのような都市かということ、次のような性格を持つ都市であると言える。

住みやすい

- ・多様な人が住みやすい
- ・住人の満足度、幸福度が高い
- ・定着意向が高い

まちの中で豊かなアクティビティがみられる

- ・出会いや交流があり、一人でいても楽しめる
- ・食べて、歩いて、まちを感じる

まちの特徴（名詞、形容詞）

- ・混在：用途が混在、古い建物と新しい建物が混在
- ・多様性：チェーン店から個人店まで多様性に富む商業
- ・カルチャー：文化的アメニティが多い
- ・コンパクト：職住近接

Q&A

Q1： センシュアス・シティのノウハウを逆手にとり、そもそもセンシュアス・シティには該当しないような地方都市に再び人が集まるような戦略があれば教えて欲しい。

A1： センシュアス・シティ・ランキングで上位となった金沢、静岡、盛岡、福岡などは、地方都市の県庁所在地の中では、中心市街地に活気がある場所だといえる。特徴的なのは、郊外のスプロールに対して抑制的だった地域や、金沢のように古いものが残っていた街がセンシュアス・シティのランキングの上位にあがっていることである。一方で、シャッター通りになってしまったような街をどうしたらよいかというと、リノベーション先行で少しずつ盛り上げていく方法が良いのではないか。その中でも、商店街を盛り上げる鍵となるのは飲食（小さな飲食店が沢山ある商店街）だと思う。物販だと

郊外のショッピングモールやネットショッピングと競合してしまう。飲食店街として活気が出てきた後に、住む人を増やすために空き家の改装を行い、ある程度人気が出てきた後にマンション建設等の開発した方が成功につながると思う。

Q 2 : 現在エイジングインプレイス（高齢者地域居住）の研究を実施している。今回のアンケートでは20歳から64歳の方が対象になっているが、60から64歳の方の回答結果は、全体の結果と比較して違いがあるのか。

A 2 : 今回の調査では年齢別の分析はしていないので、年齢別の違いは分からないが、アンケート項目は年齢に関係なく回答できるものになっているようにしている。

Q 3 : センシュアス・シティのアンケートは意識調査だと思う。一方で、「住みよさランキング」は統計データを使用した客観的な調査だと思う。個人的には、意識データと客観的な統計データどちらかだけの分析だと不足があると思う。意識データと客観的な統計データを合わせて分析したような事例はないのか。

A 3 : 客観的な統計データと意識データを合わせて分析した事例は、あまりないと思う。概ね、いずれかのデータで分析している。森記念財団が発表している世界都市力ランキングにおいて、多少意識データを盛り込んでいたかもしれない。また、OECDの幸福度調査は双方のデータを使用していたと思う。ちなみに、センシュアス・シティのアンケートは、市場調査の言葉でいうと実態調査にあたる。「～と思う」「好き」などの嗜好性を聞くのが意識調査で、「したことがある」「持っている」などの事実を尋ねる調査は、意識調査に比べて回答のブレが少ないとされている。

Q 4 : 「外国人がたくさん住んでいる」街や「匿名性がある」街というのは、犯罪が起きやすく、危険もあるのではないかと。センシュアス・シティの観点で、都市における安全性をどのように考えているか。

A 4 : 多様な人が住むと安全性が低下するという事は、日本においては無いと思う。外国人が住むと治安が悪くなると心配される方は多いかもしれないが、警察の発表によると犯罪発生率は日本人も外国人も変わりがなく、むしろ日本に來ている外国人の年齢構成を考えると犯罪発生率は低いと言える。近所づきあいの少ない郊外住宅地のような、同質の人たちだけが住んでいる状態のほうが危険な一面もあると思う。

また、国土交通省に關係する安全についての観点としては「防災」があると思う。防災面で考えると、木密エリアを放置してよいとは思わないが、全て壊して高層ビルにする必要はないと思う。大抵、再開発事業には公的補助金が総事業費の15~20%程度(数十億)投入されるが、そのお金を用いれば木密エリアの耐震補強は可能だと思うので、手法は多様であると思う。

Q 5 : 郊外の住宅地で生じている問題に対して、今後どのような取組を実施したらよい

と思うか。

A 5：総論としては、生き残る郊外は少しで、大半は衰退していくのではないかと考えている。住むという視点で考えたときに、今回のセンシュアス・シティのデータから、郊外住宅地の特徴は、近所付き合いや街に出かけるアクティビティが少ないというものであった。今後、郊外住宅地は高齢化により、都心に通勤しない高齢者が増えることになり、そうすると都心で飲食を楽しんでいた人たちが遊べる場所が必要になるが、現在の郊外では駅ビルしかなく不十分であると思う。よって、空き家を活用するなどして、小さな飲食店（遊ぶ場所）を少しずつ郊外住宅地に埋め込んでいけばよいのではないかと。そうすることで、地域のコミュニティも形成されると思う。また、会社を退職された方が年金だけで生活していくのは難しく、週に数回働くという方が増えるかと思うが、そのような人たちが働く場所も設けると良いのではないかと。ゾーニングで居住しかできないエリアにするのではなく、都市に本来あるべき機能（遊ぶ、働く等）を埋め込んでいくことが必要だと思う。

Q 6：アンケート項目を32個に絞る作業には苦勞されたと思うが、聞いておけばよかったという項目があれば教えて欲しい。

また、今回のアンケート調査では年齢別の集計はされていないとのことだが、コンテンツを考える際に誰をターゲットにするかは重要になると思うので、今後分析を実施する予定があれば教えて欲しい。

A 6：調査の進め方として、はじめに60個程度項目を考え、予備調査を実施した。予備調査の回答結果に対して主成分分析を行い、軸（指標）を出し、軸に対する説明力の高い項目を抽出した。よって、アンケート項目そのものではなく、あるアクティビティに潜んでいる方向性を重視した。個人的に残念だったのは、予備調査段階で入れていた「銭湯にいった」という項目が、銭湯がないエリアが多く使えなかったことである。

なお、今のところ再分析の予定はないが、公的な研究機関や大学からの希望があればデータは無償で提供する。

Q 7：少子化が進む中で、子育てのしやすさも住むところを決める要因になると思う。センシュアス・シティのアンケート調査の指標には、子育てに関する指標はないように思うが、アンケート項目を設定する段階でどのような議論をされたのか教えてほしい。

A 7：今回の調査では、ある特定の属性の人達にしか回答できない項目は入れないようにした。子育てに関する項目は一定の年齢層の家庭にしか回答できないため、あえて項目に入れていない。同様に高齢者や若者だけに特化した質問も入れていない。

Q 8：街の特性等は、住んでみて初めて分かることも多いと思う。LIFULLでは住まい探しの情報を提供していると思うが、こうした街の魅力などメディアをとおして（または、とおさないで）エンドユーザーにどのように発信している、または今後していく予定が

あるのか教えてほしい。

A 8 : LIFULL HOME' S総研はLIFULLの実ビジネスには関与していないので、活用はされていない。センシュアス・シティ・ランキングは、何年かに一度発表するというものにするつもりはなく、街に対する考え方を提示したというものである。

ただ、講演会の実施等により、民間のデベロッパー等にセンシュアス・シティというコンセプトが浸透していけばと思う。

Q 9 : 日本の再開発事業で上手くいっている事例があれば教えてほしい。

A 9 : 三菱地所の大丸有の再開発や、三井不動産の日本橋の再開発は好事例だと思う。大手デベロッパーは、自社のお膝元では、高層ビルの建設と古いビルのリノベーションを組み合わせるような優れた再開発を実施しているが、お膝元を離れると、敷地を丸ごと更地にし、公開空地とタワーマンションの整備する手法をとっていて、個人的にはよくないと思っている。全ての街で、敷地を良くするのではなく、街を良くするための開発をしてほしいと思う。

Q 10 : かつて台東区に住んでいたが、良い街ではあるものの、道が狭く、古い建物も多い。個人的には、生涯住む街にしようとは思わなかったのに、ランキングで上位に入っているのが意外であった。一方で、神戸、京都、奈良が上位にランクインしていないのは、歴史や文化、地産地消の観点からすると疑問である。

A 10 : 京都や神戸の人口を区別に見ていくと、郊外居住者が多いことが分かる。京都や神戸に対しては区ごとの調査を実施しなかったため、郊外居住者の比率が高く、このような結果になったのではないかと推察される。