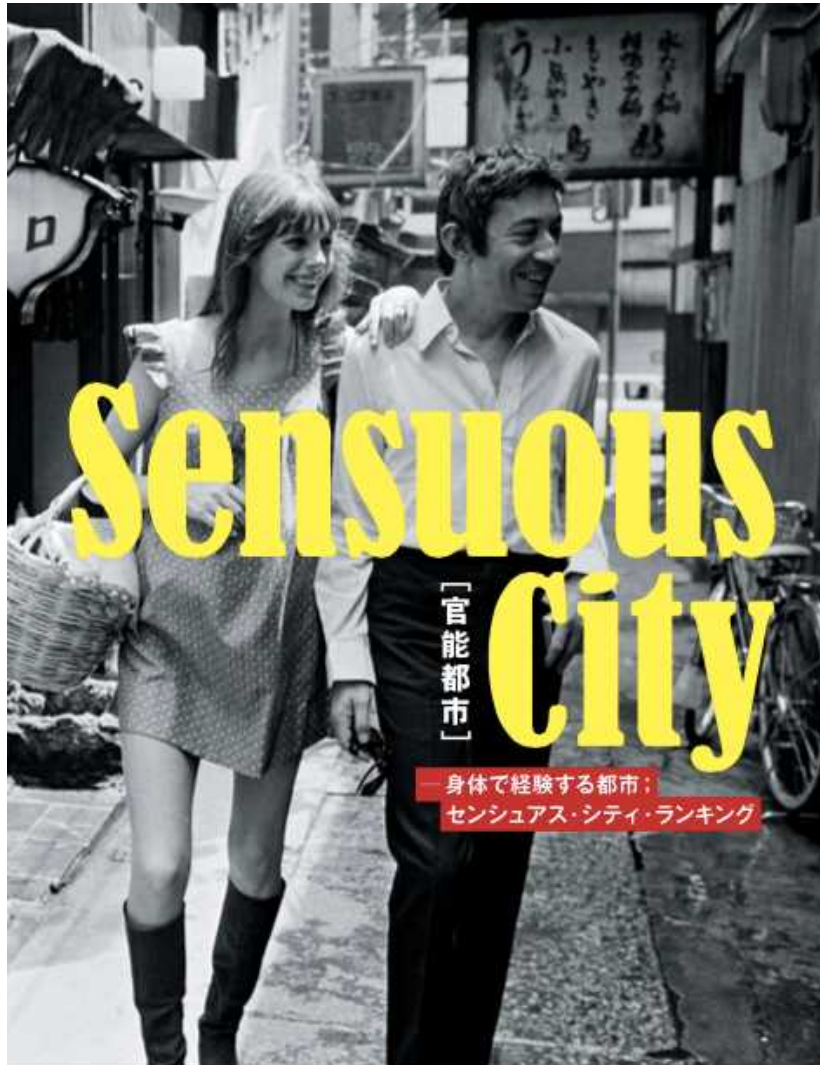


# LIFULL HOME'S総研 もっと、住むことの自由

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



# 『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



均質化していく都市

# Google画像検索「再開発」





# 西も東も均質化するTOKYO





# 人気のまちも根こそぎ

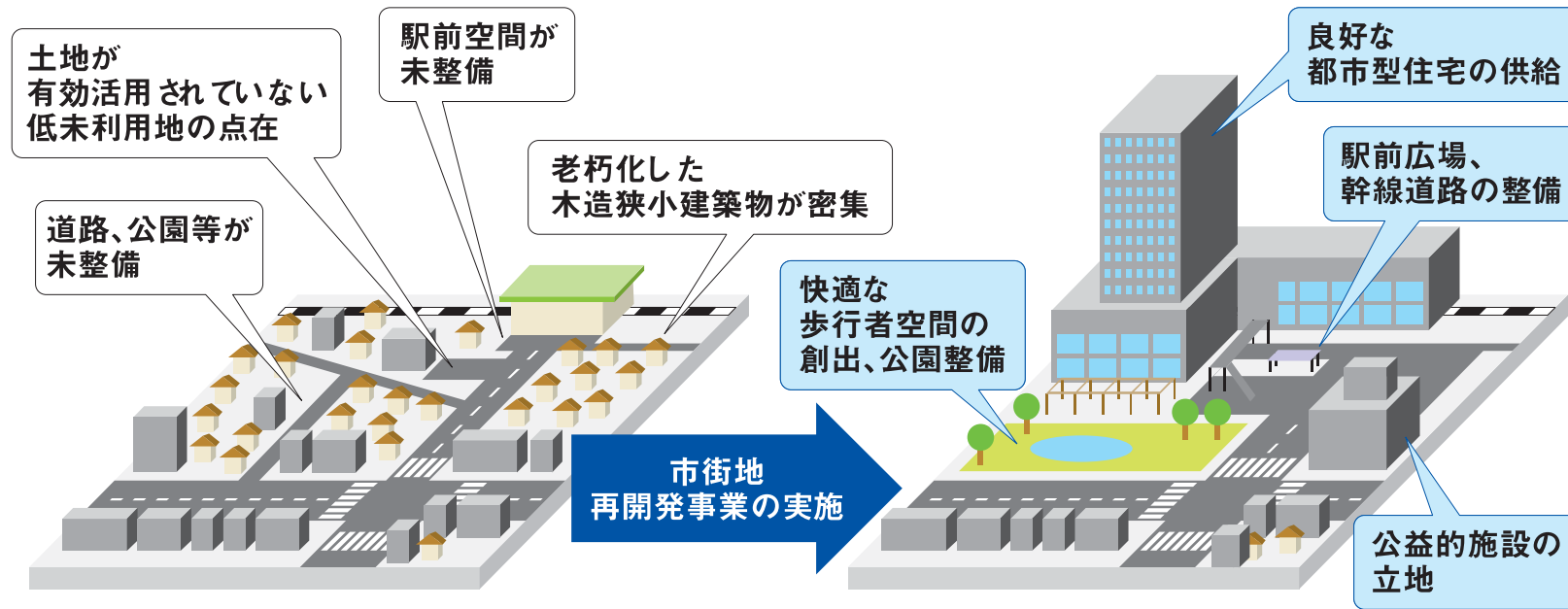






# 消えゆく都市のダークサイド

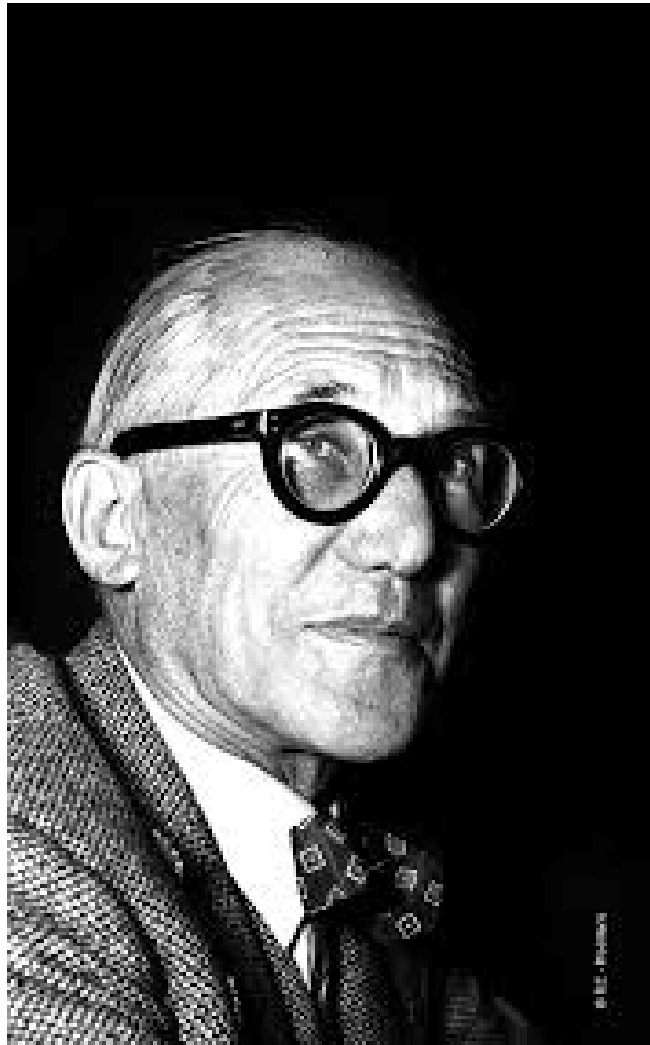
# 再開発事業のフォーマット



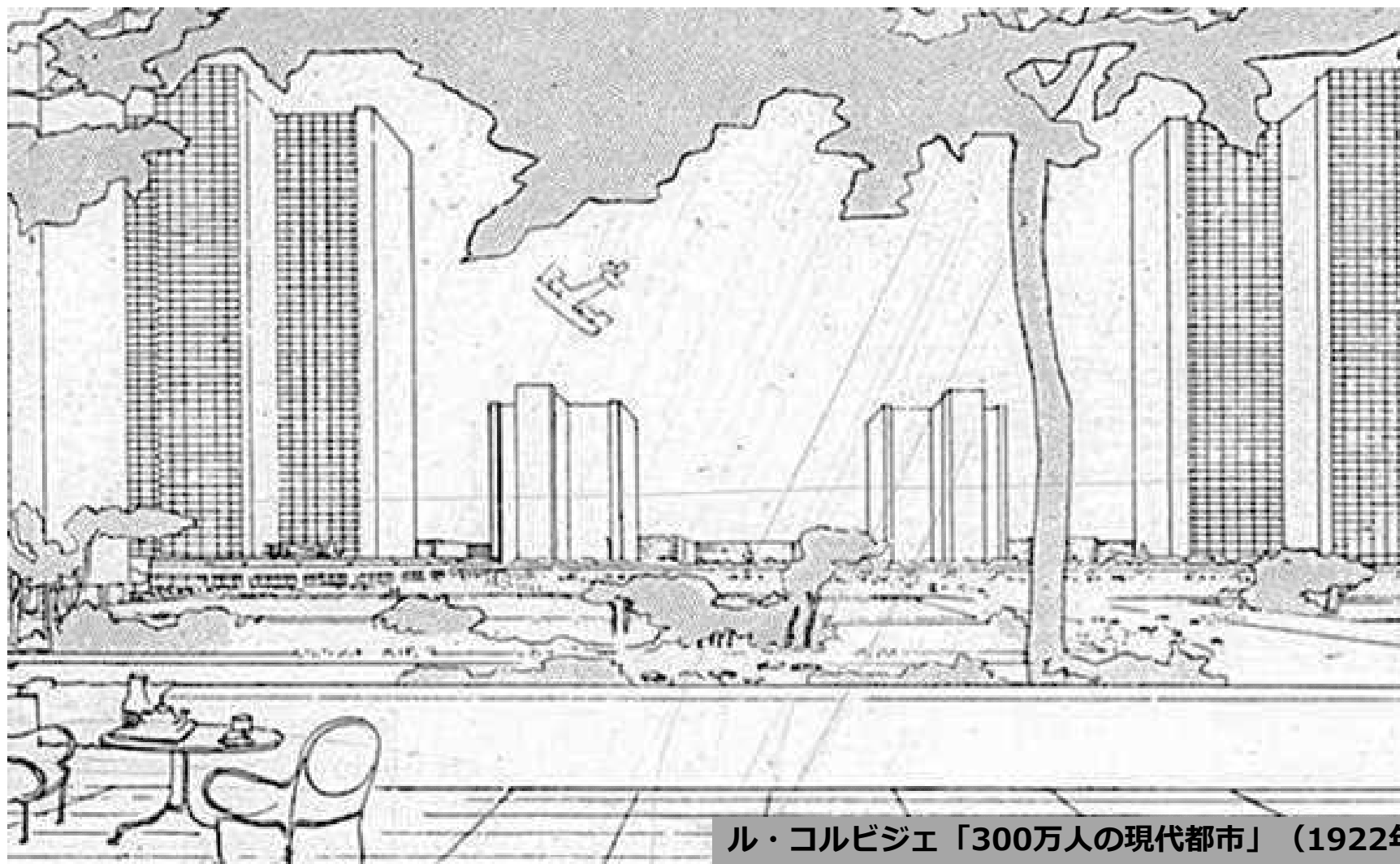
都市再開発実務ハンドブック2007 (大成出版社 監修:国土交通省) 参照



# ル・コルビジェ (1887年 - 1965年)



## 輝く都市・垂直田園都市



ル・コルビジェ「300万人の現代都市」（1922年）

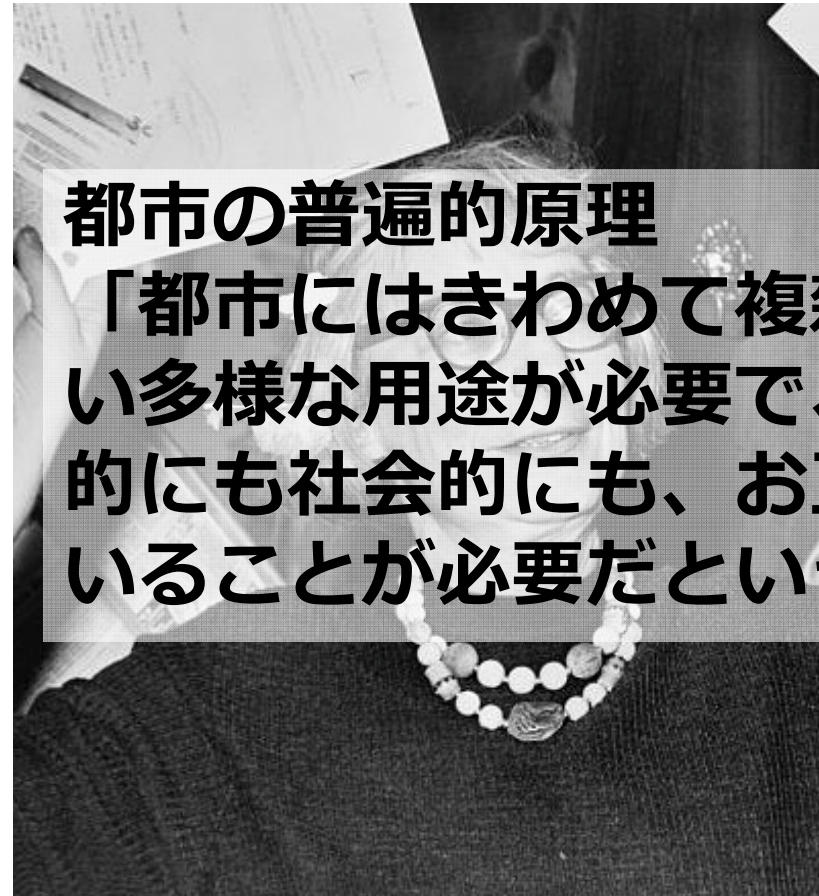


## 20世紀初頭が夢見た未来都市



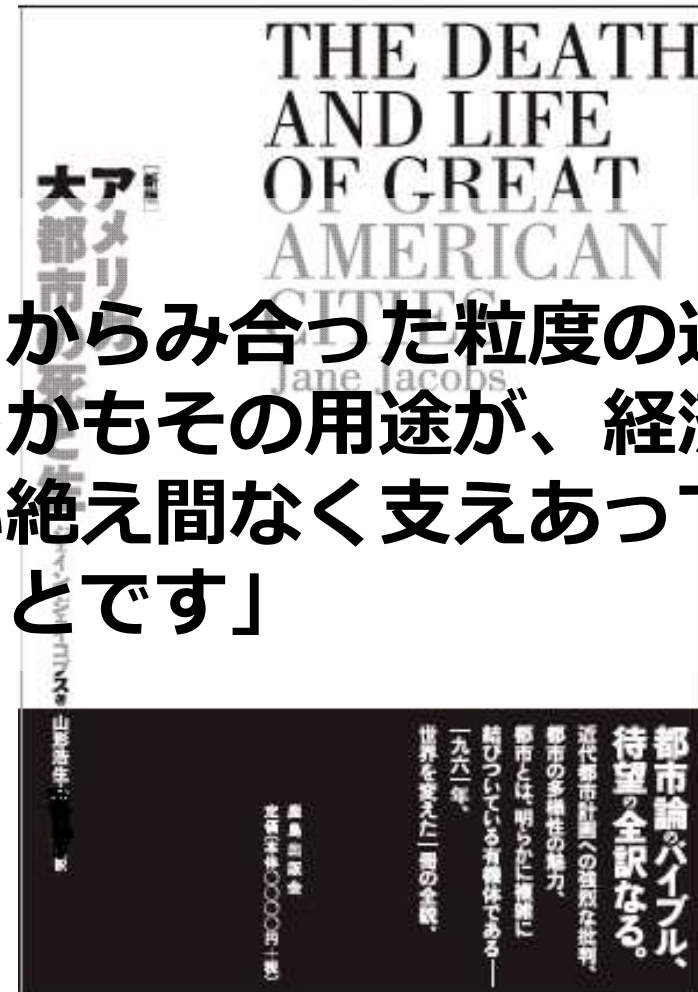
ル・コルビジエ「ヴォアザン計画」(1925年)

# ジェイン・ジェイコブズ『アメリカ大都市の死と生』 (1961年)



## 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」



私たちは都市の魅力をどのように測ってきたか？



# 東洋経済新報社「住みよさランキング」



# 東洋経済「住みよさランキング」の指標

## 【安心度】

- 病院・一般診療所病床数（人口当たり）
- 介護老人福祉施設・介護老人保健施設定員数（65歳以上人口当たり）
- 出生数（15～49歳女性人口当たり）
- 保育所定員数－待機児童数（0～4歳人口当たり）

## 【利便度】

- 小売業年間商品販売額（人口当たり）
- 大型小売店店舗面積（人口当たり）

## 【快適度】

- 汚水処理人口普及率
- 都市公園面積（人口当たり）
- 転入・転出人口比率
- 新設住宅着工戸数（世帯当たり）

## 【富裕度】

- 財政力指数
- 地方税収入額（人口当たり）
- 課税対象所得額（納税者1人当たり）

## 【住居水準充実度】

- 住宅延べ床面積（1住宅当たり）
- 持ち家世帯比率

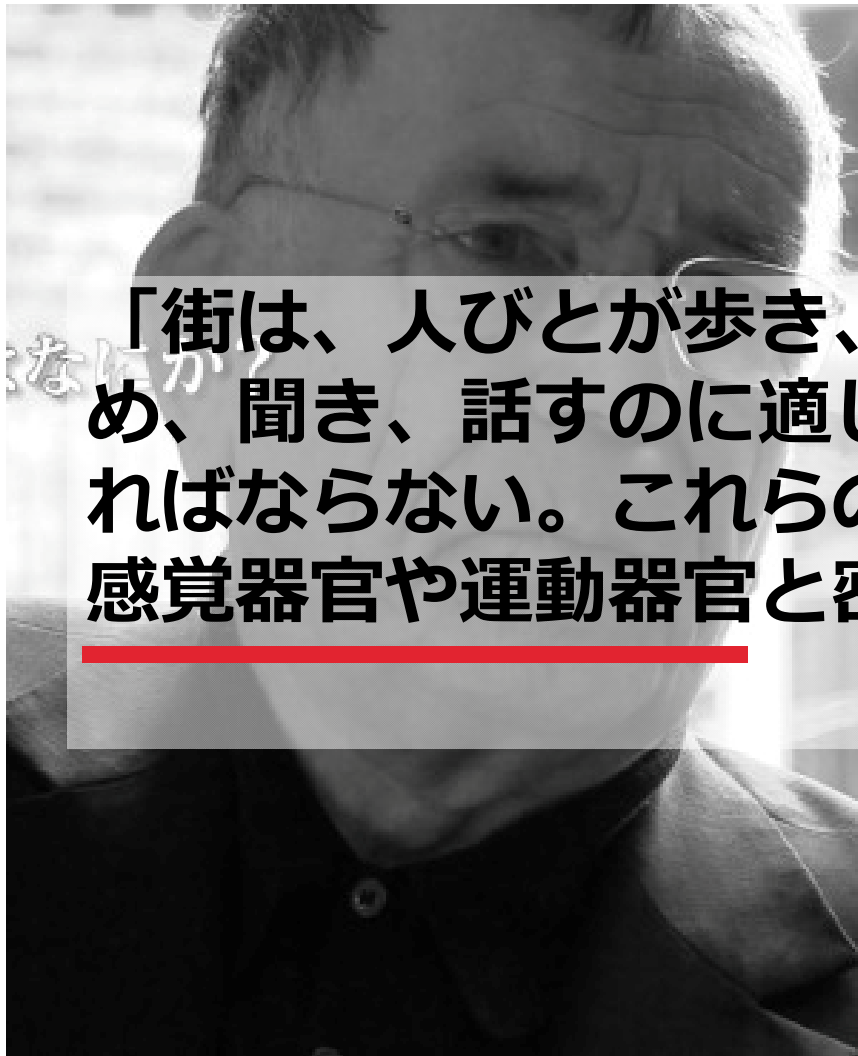
## 本調査の動機



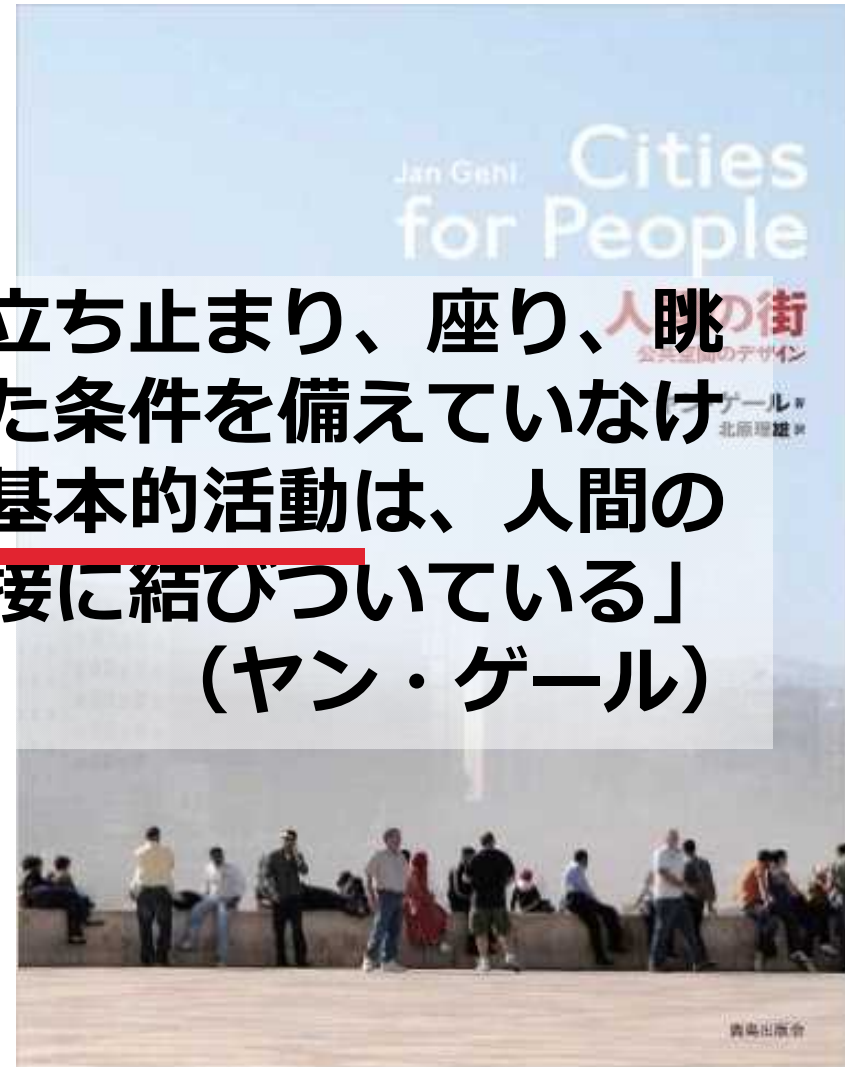


センシュアス・シティ  
都市の魅力評価する新しい物差し

## アクティビティ、空間、建築 —この順序で



「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」  
(ヤン・ゲール)



## 都市を「動詞」で評価





# センシユアス指標：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

## 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

## 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

## 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

# センシユアス指標：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

## 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

## 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

## 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

# 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



# 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

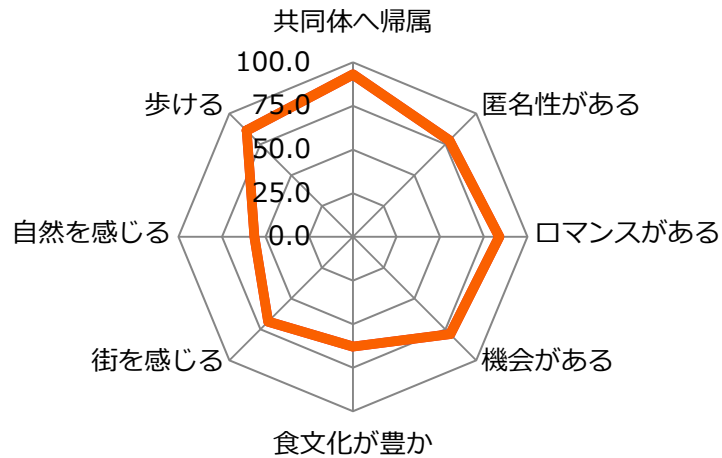
## 総合ランキングTOP20

- |     |        |     |          |
|-----|--------|-----|----------|
| 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 | 横浜市保土ヶ谷区 |
| 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   |

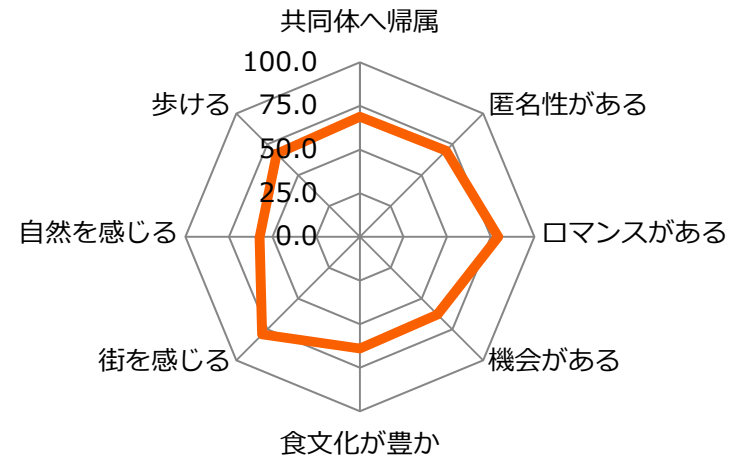


# 東京のTOPエリア：バランス+特徴的な強み

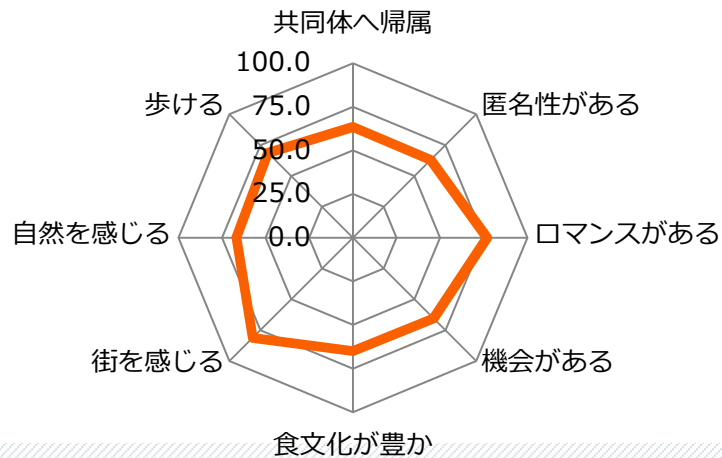
## 文京区



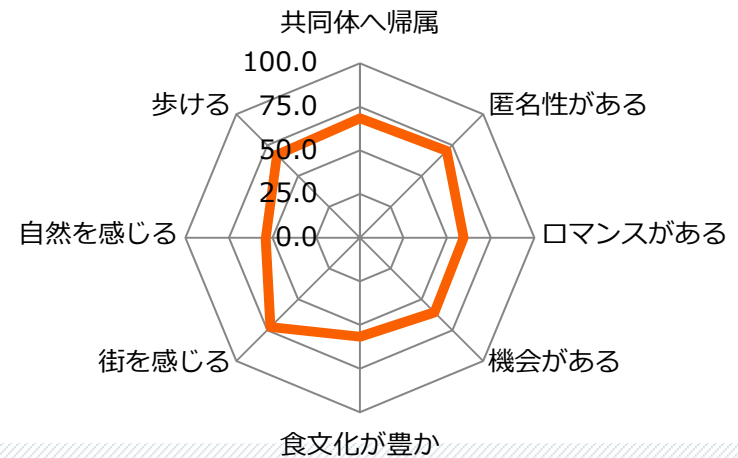
## 目黒区



## 武蔵野市

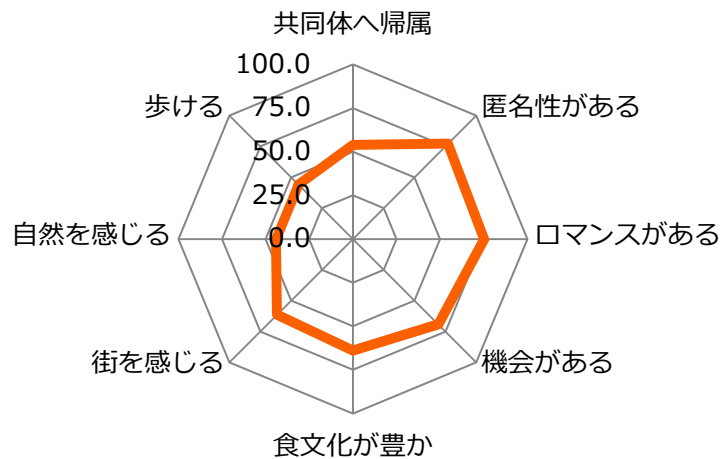


## 品川区

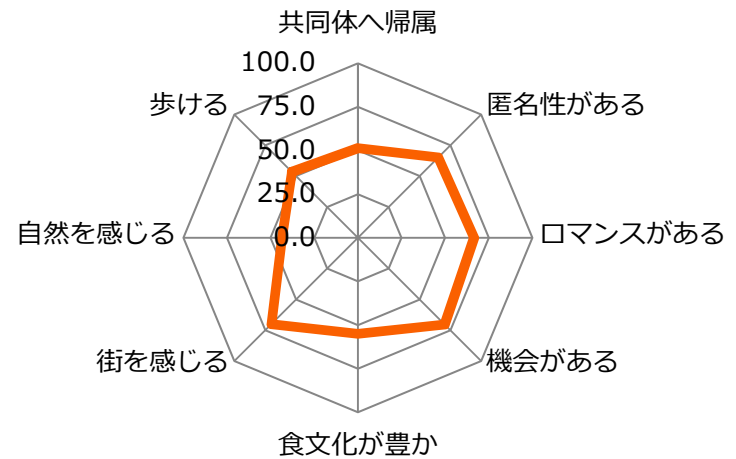


# 都会とは？：匿名性、ロマンス、機会

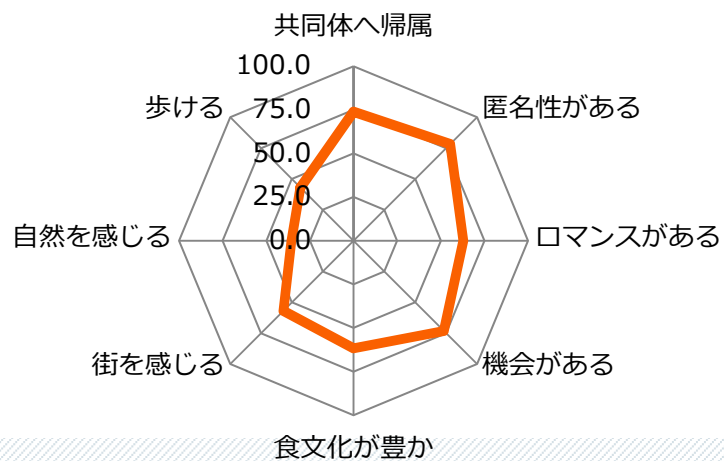
## 港区



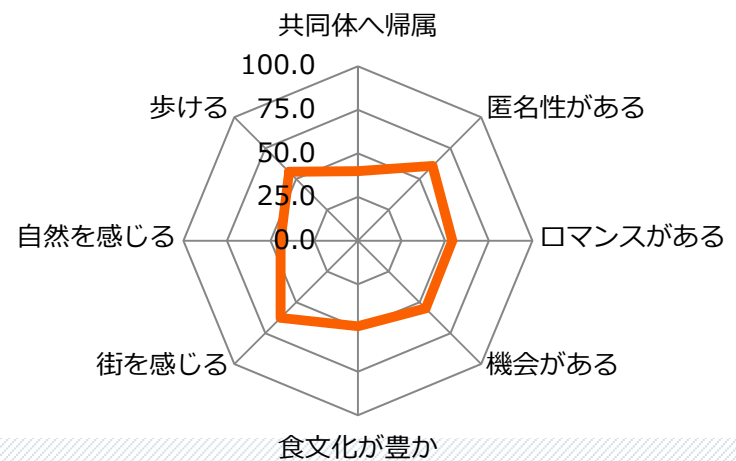
## 渋谷区



## 千代田区

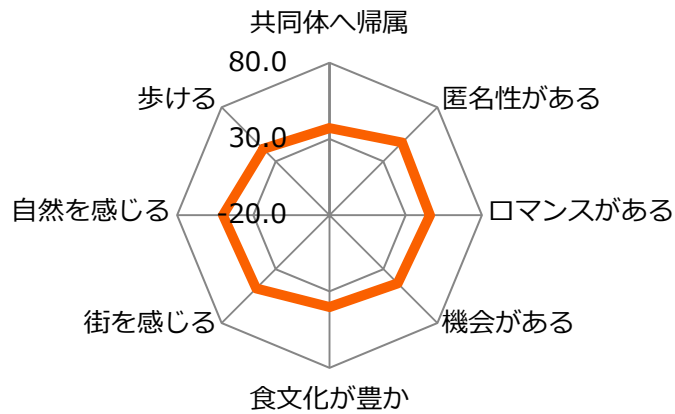


## 中央区

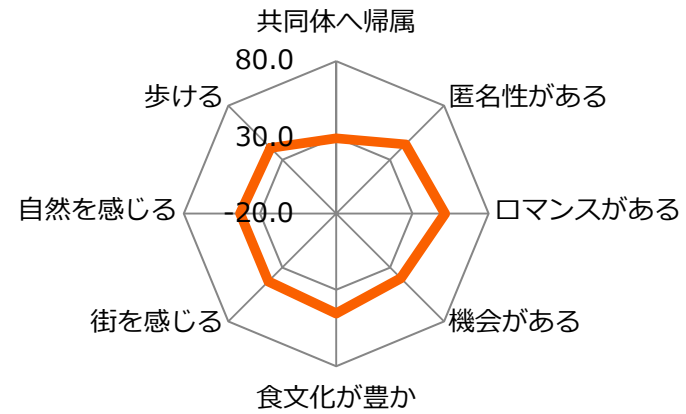


# 郊外ベッドタウンは「共同体意識」が弱い

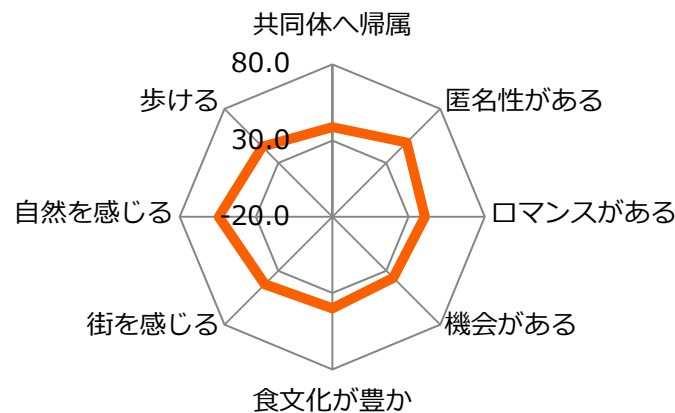
## 104 立川市



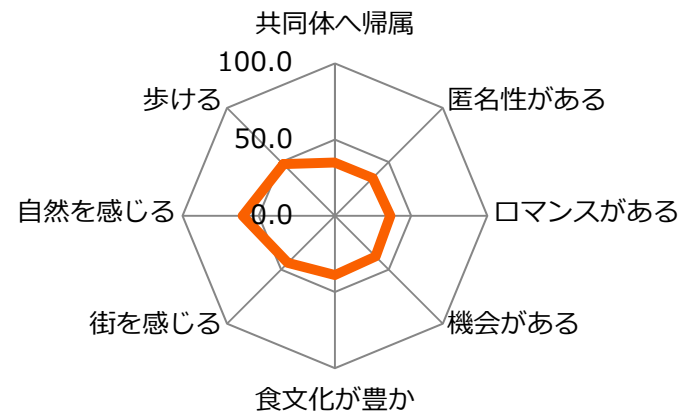
## 116 国分寺市



## 110 東村山市



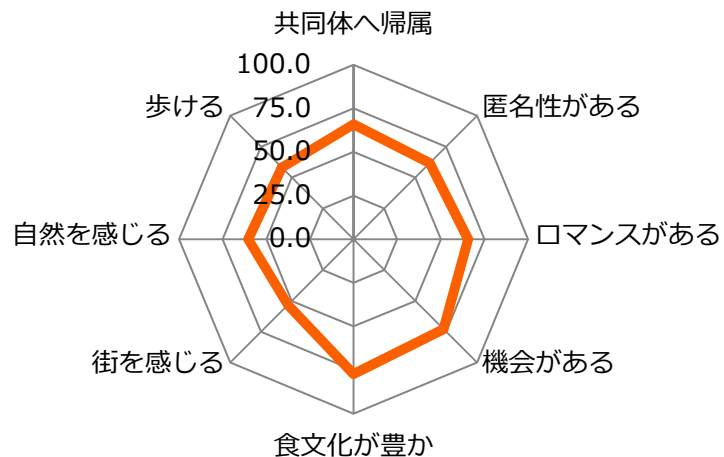
## 117 日野市



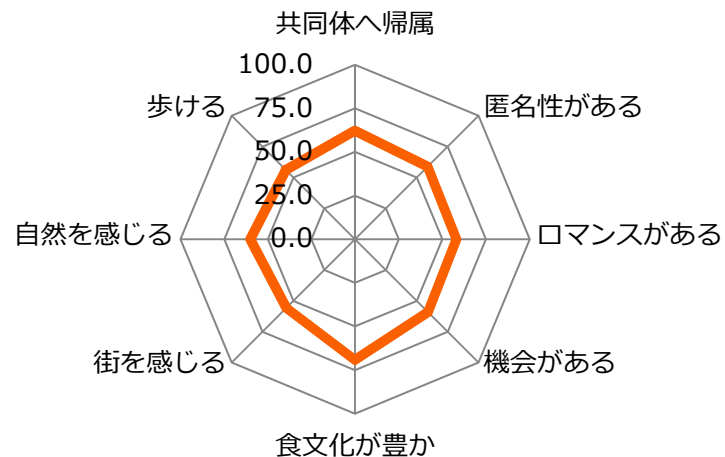


# 上位の地方都市：バランス＋食文化

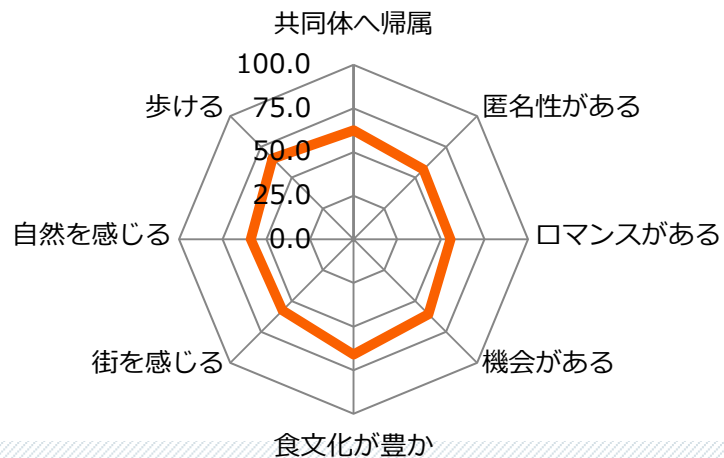
## 金沢市



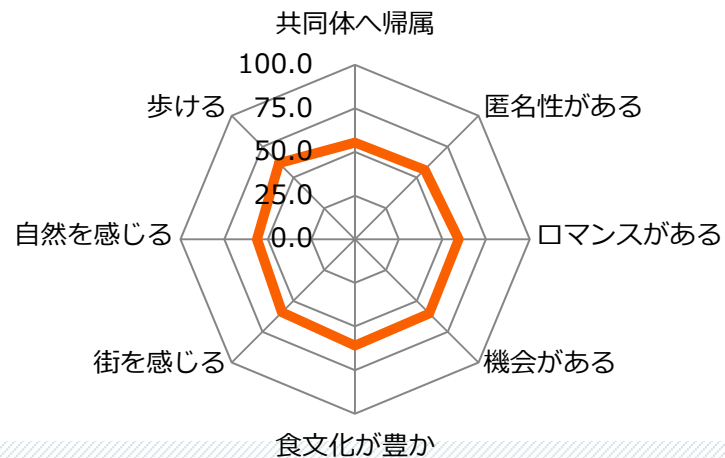
## 盛岡市



## 静岡市

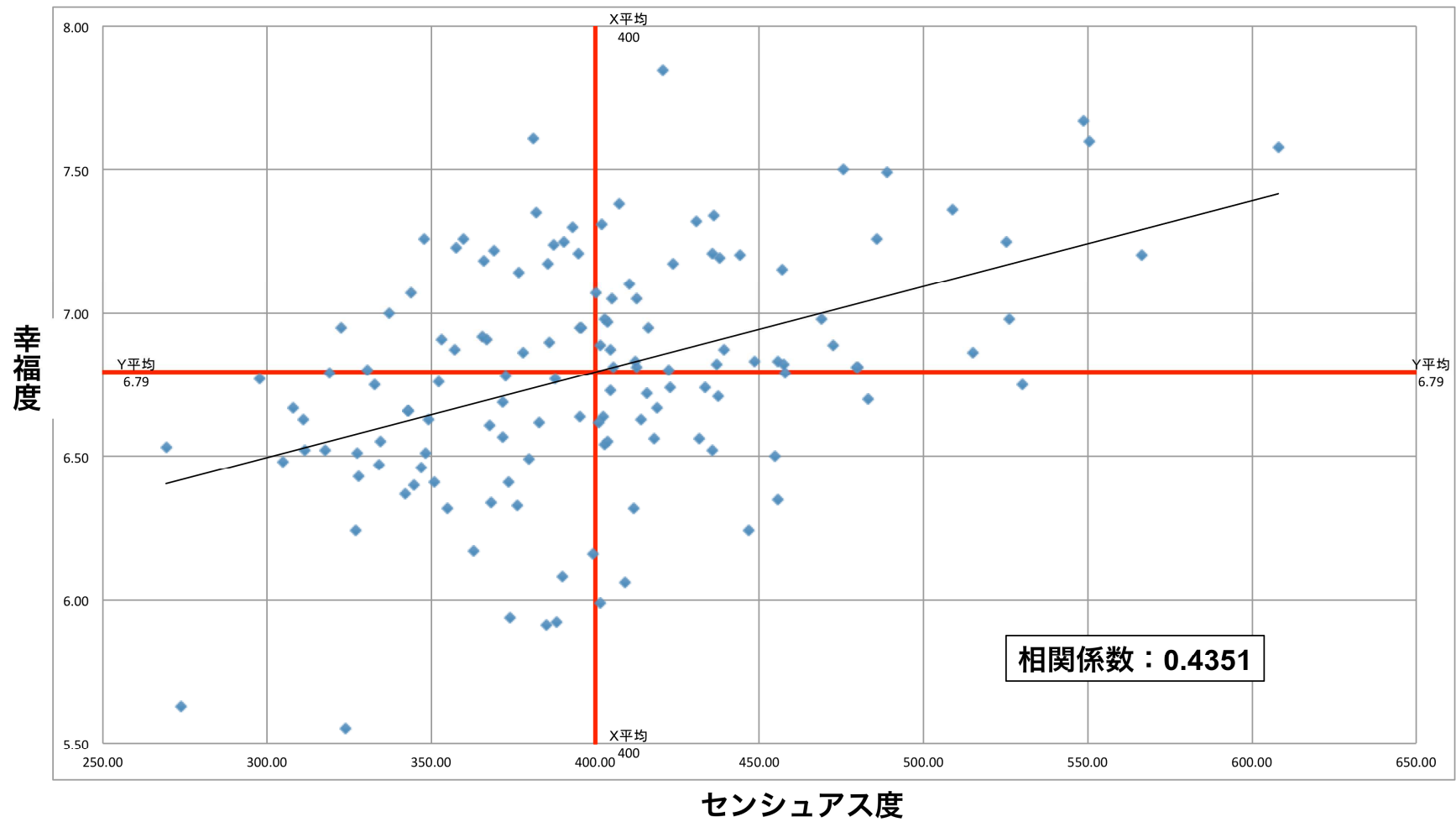


## 福岡市



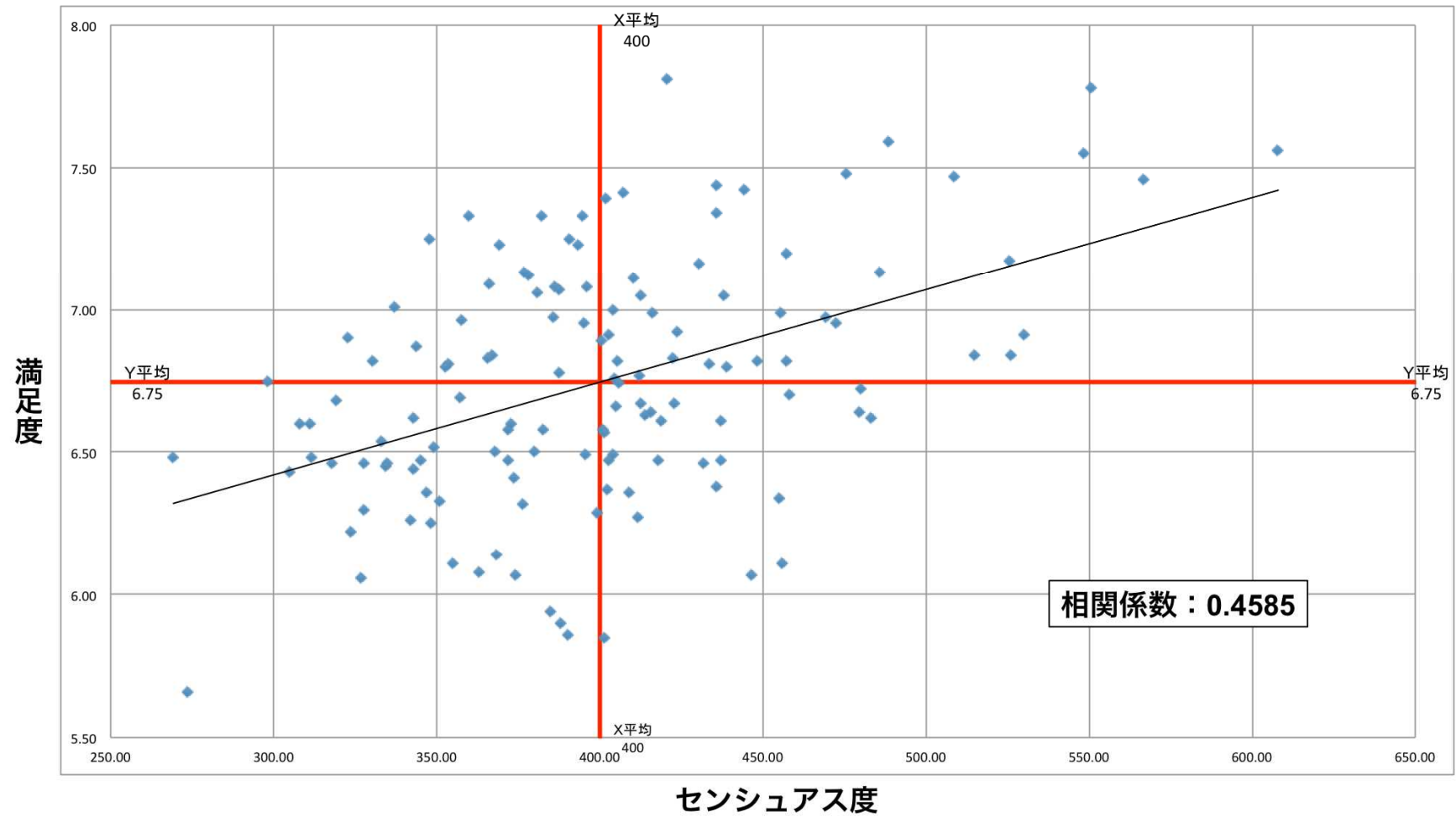
センシユアス・シティとはどんなまちか  
— 居住価値の観点から —

# 幸福実感度とセンシユアス度の相関





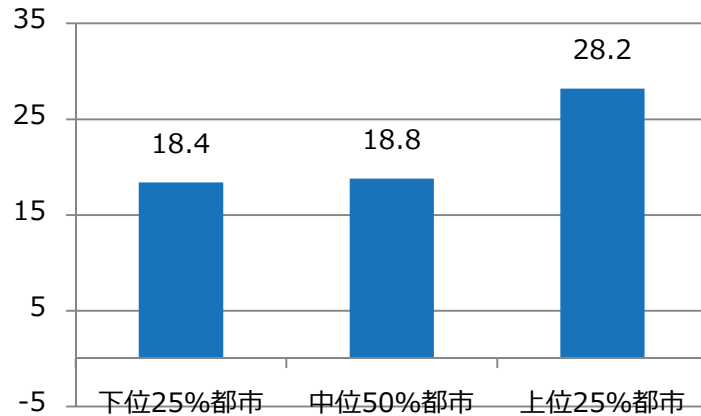
# 居住満足度とセンシユアス度の相関



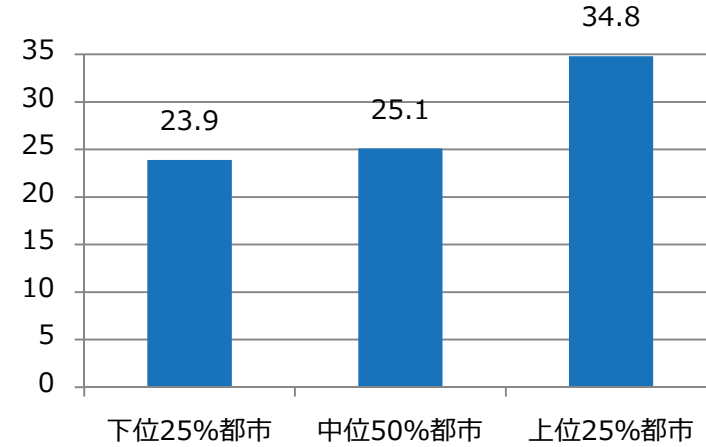
センシユアス・シティとはどんなまちか？  
—都市の名詞：エリアを構成するエレメント？—

# 多様で雑多な飲食店

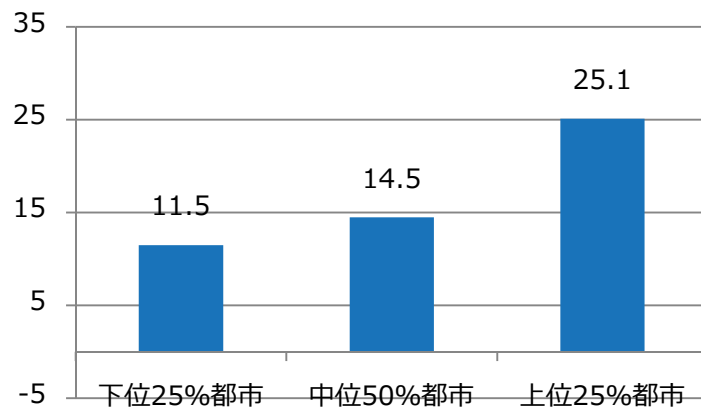
### 小さな居酒屋や酒場が集まった横丁



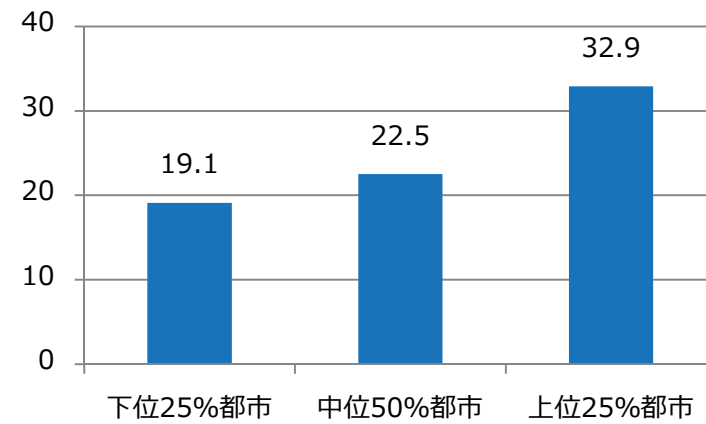
### 個人経営のこだわりのカフェ・喫茶店



### 有名な高級レストランや料亭

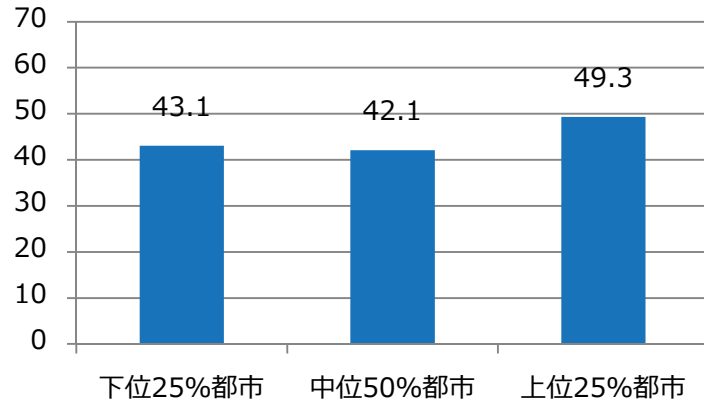


### デートに使える雰囲気のレストランやバー

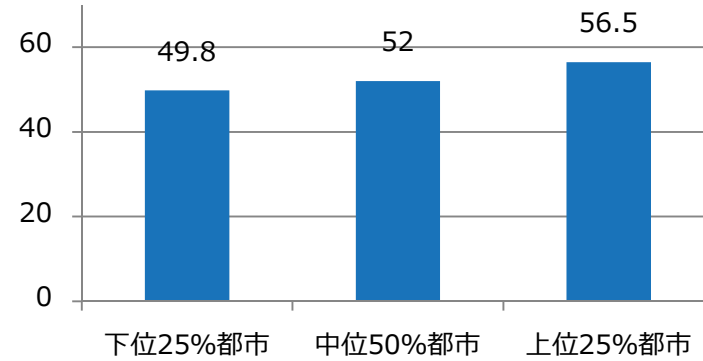


# チェーン店もある

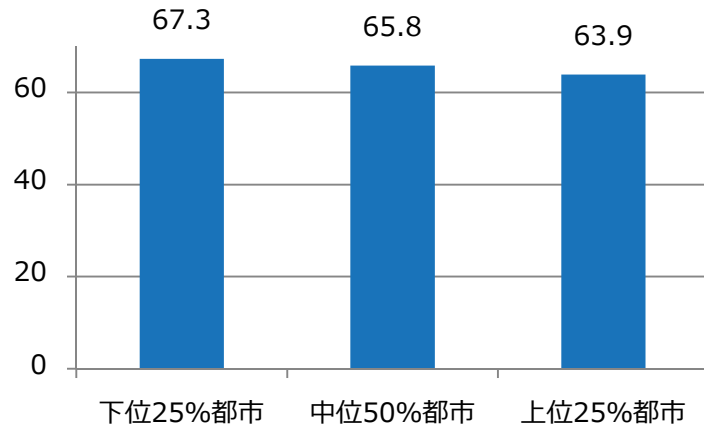
## 大手チェーン店の居酒屋



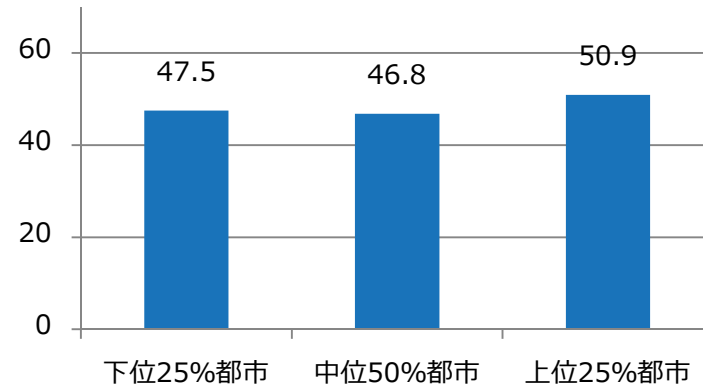
## 大手チェーンのコーヒーショップ・ファーストフード店



## ファミリーレストラン



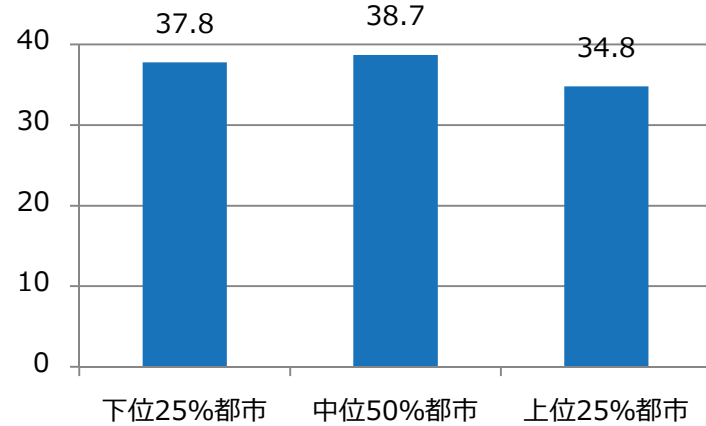
## カラオケボックス



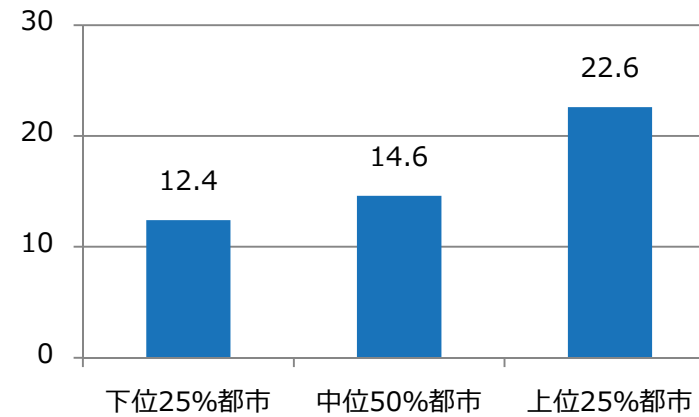


# モールではなく商店街やセレクトショップ

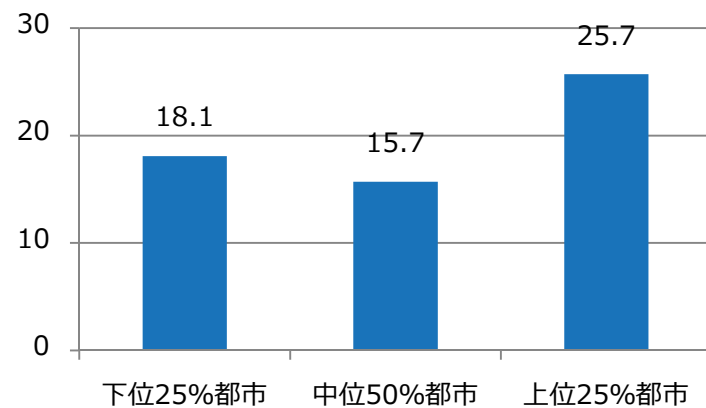
## 大型ショッピングモール



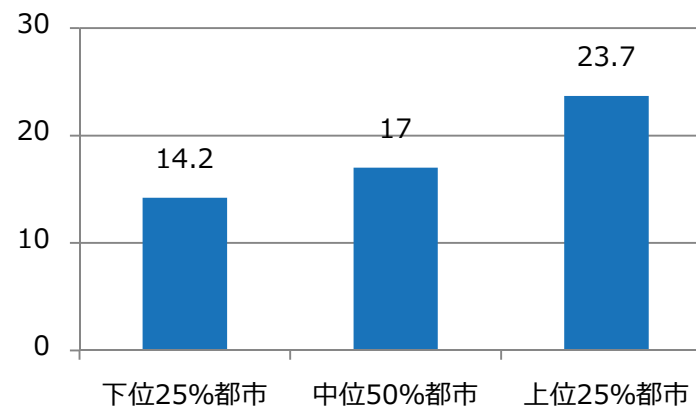
## トレンドな雑貨屋やセレクトショップ



## 活気のある商店街



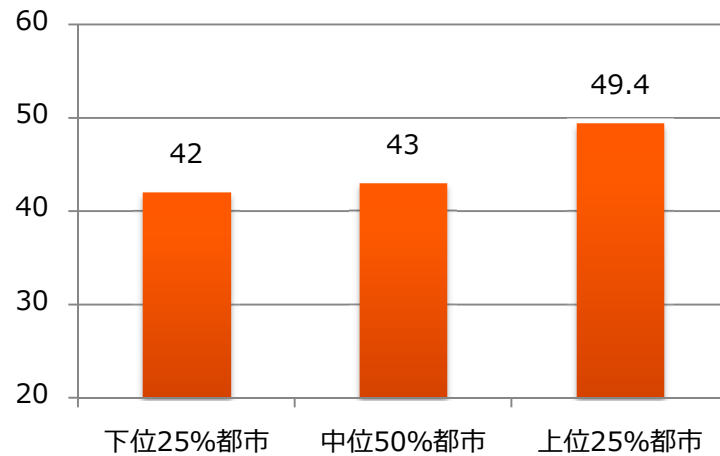
## センスの良い花屋



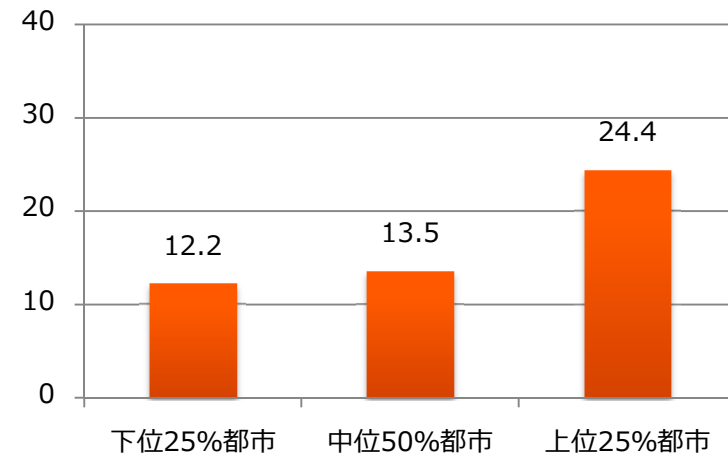
センシュアス・シティとは、どんなまちか？  
—都市の形容詞：エリアのキャラクター—

# センシュアスシティはダイバーシティ（多様性）

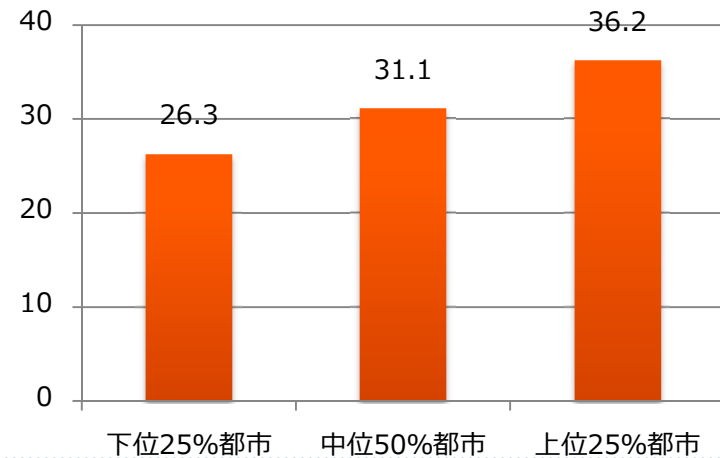
年齢・職業・収入など多様な人が住んでいる



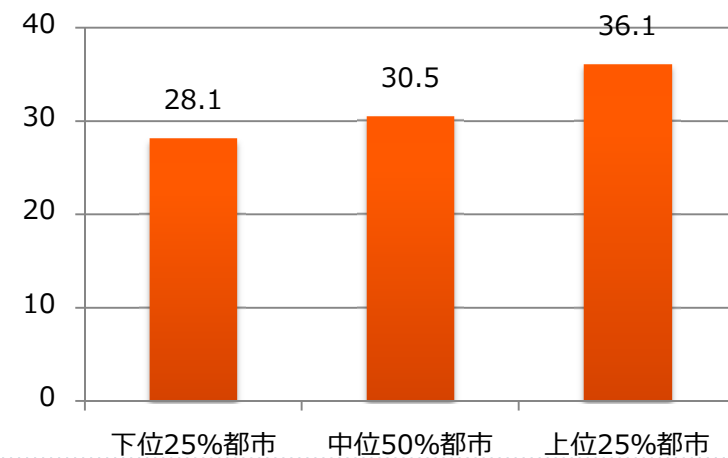
外国人がたくさん住んでいる



夜間に女性がひとり歩きをしても不安はない

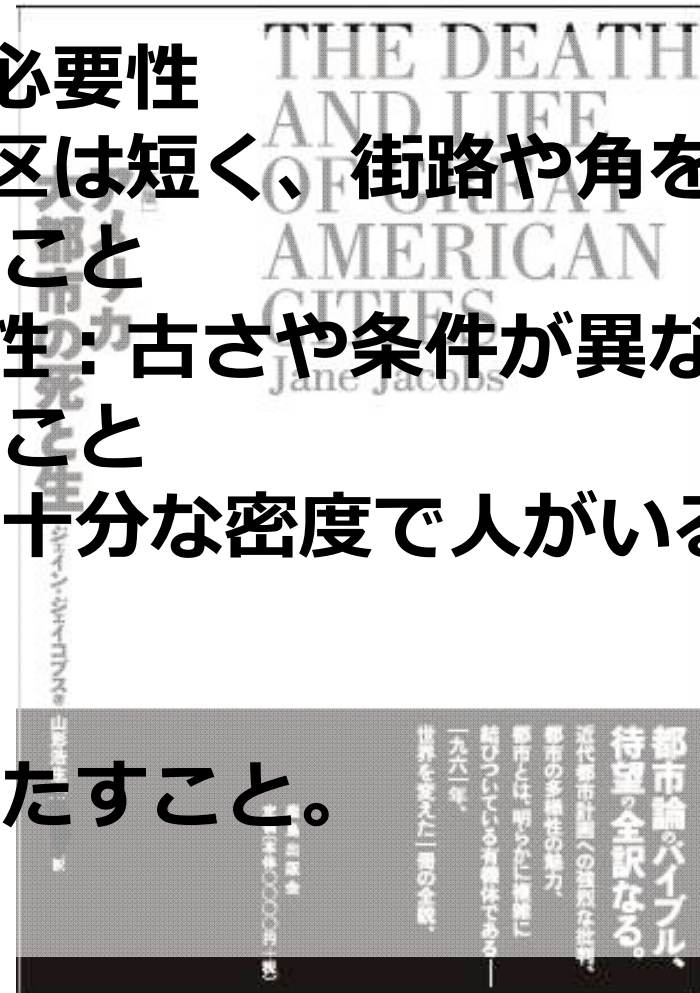


夫婦共働きがしやすい



## 都市の多様性を生み出す4原則（ジェイコブズ）

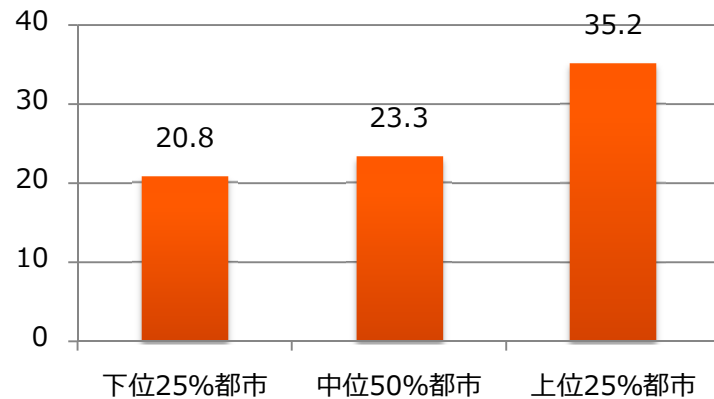
- ✓ 第1に、混合一次用途の必要性
  - ✓ 第2に、小さな街区：街区は短く、街路や角を曲がる機会が頻繁であること
  - ✓ 第3に、古い建物の必要性：古さや条件が異なる各種の建物が混在すること
  - ✓ 第4に、密集の必要性：十分な密度で人がいること
- ✓ そして、このすべてを満たすこと。



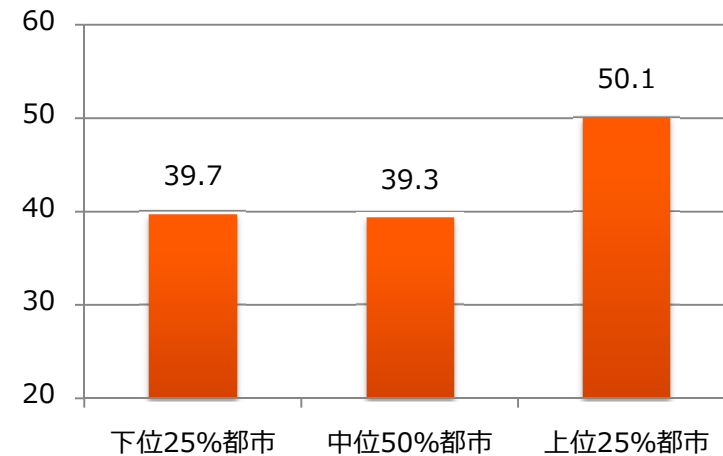


# ジェイコブズの4原則

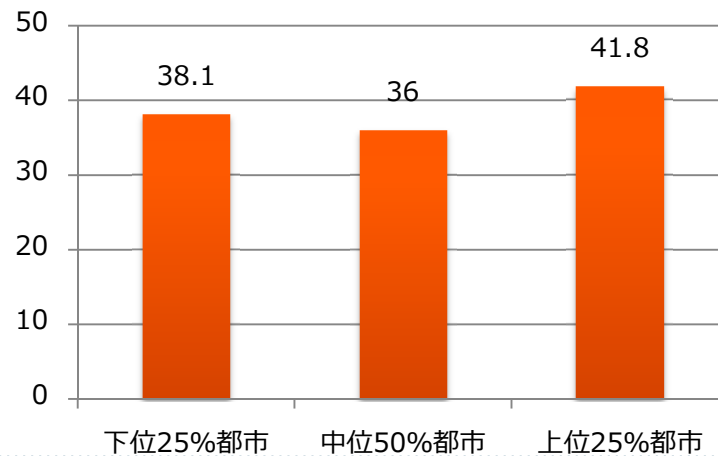
住宅、オフィス、商店、飲食店が狭いエリアに混在している



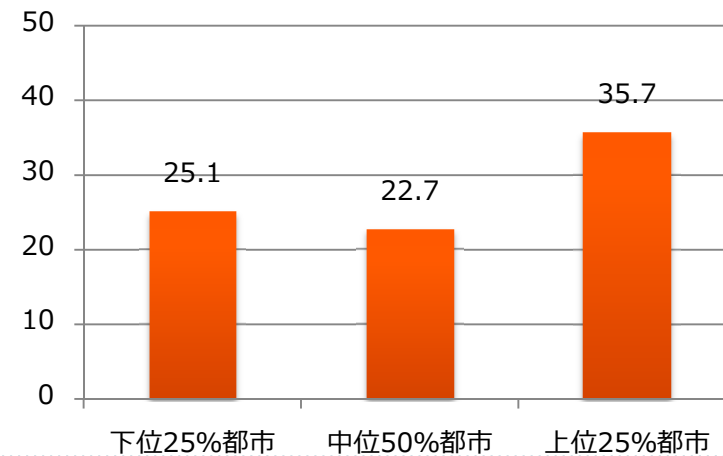
古い建物と新しい建物が混在している



入り組んだ小さな路地が多い

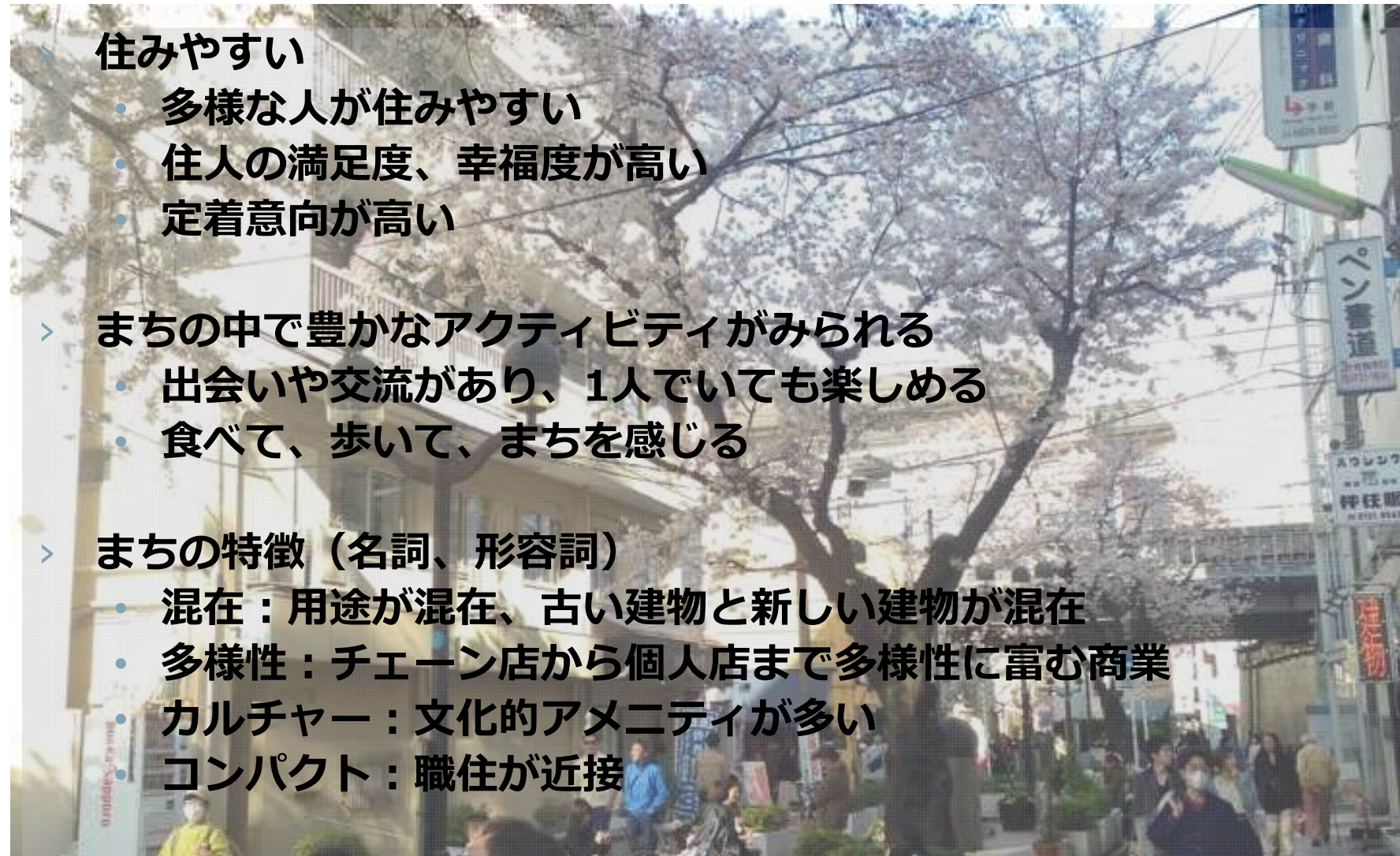


いつも人通りが絶えることがない



# まとめ

# センシュアス・シティとは？



- ＞ **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、1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**：職住が近接





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