

メッセナゴヤ2023 リニア特別セミナー

「センシュアス・シティ」から視るまちづくり  
～リニア開業を見据えて～

株式会社LIFULL LIFULL HOME'S総研 所長  
島原 万丈

LIFULL HOME'S総研

もっと、住むことの自由

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



# LIFULL HOME'S総研



Gomez 賃貸不動産情報



PCサイト評価  
No.1

2022年3月 Gomez 賃貸不動産情報  
PCサイトランキング



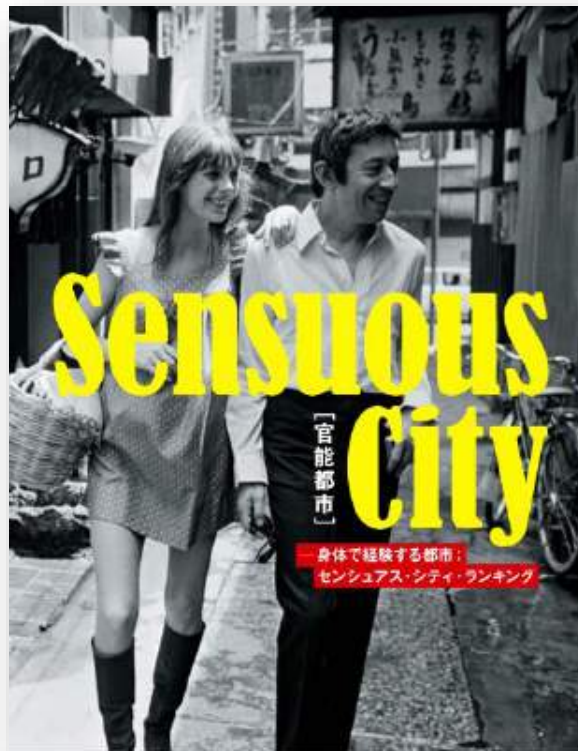
# LIFULL HOME'S総研のレポート

2014年



STOCK & RENOVATION 2014

2015年



Sensuous City [官能都市]

2017年



寛容社会

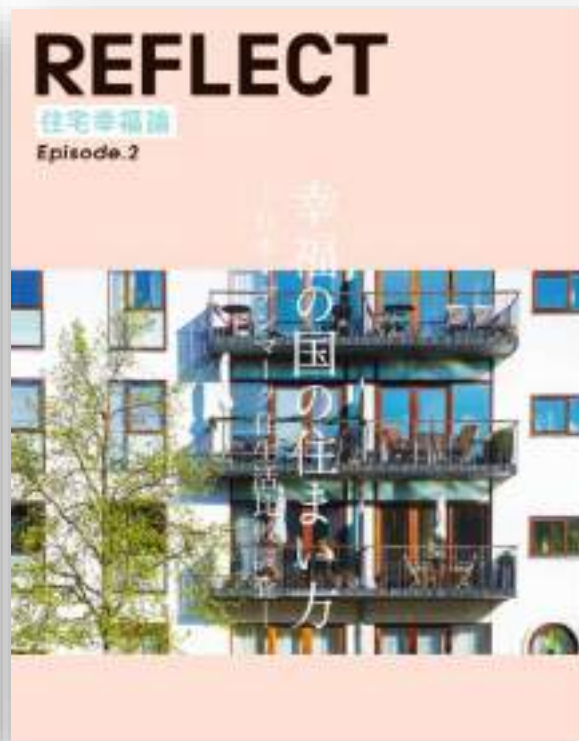
# 「住宅幸福論」シリーズ

2018年



**Episode1**  
住まいの幸福を疑え

2019年



**Episode2**  
幸福の国の住まい方

2020年



**Episode3**  
ひとり暮らしの時代

# 地方創生シリーズ「寛容と幸福の地方論」

2021年



地方創生のファクターX

2022年



“遊び”からの地方創生

2023年  
(9月29日発表)



地方創生の希望格差

# 自己紹介

島原万丈（しまはらまんじょう）

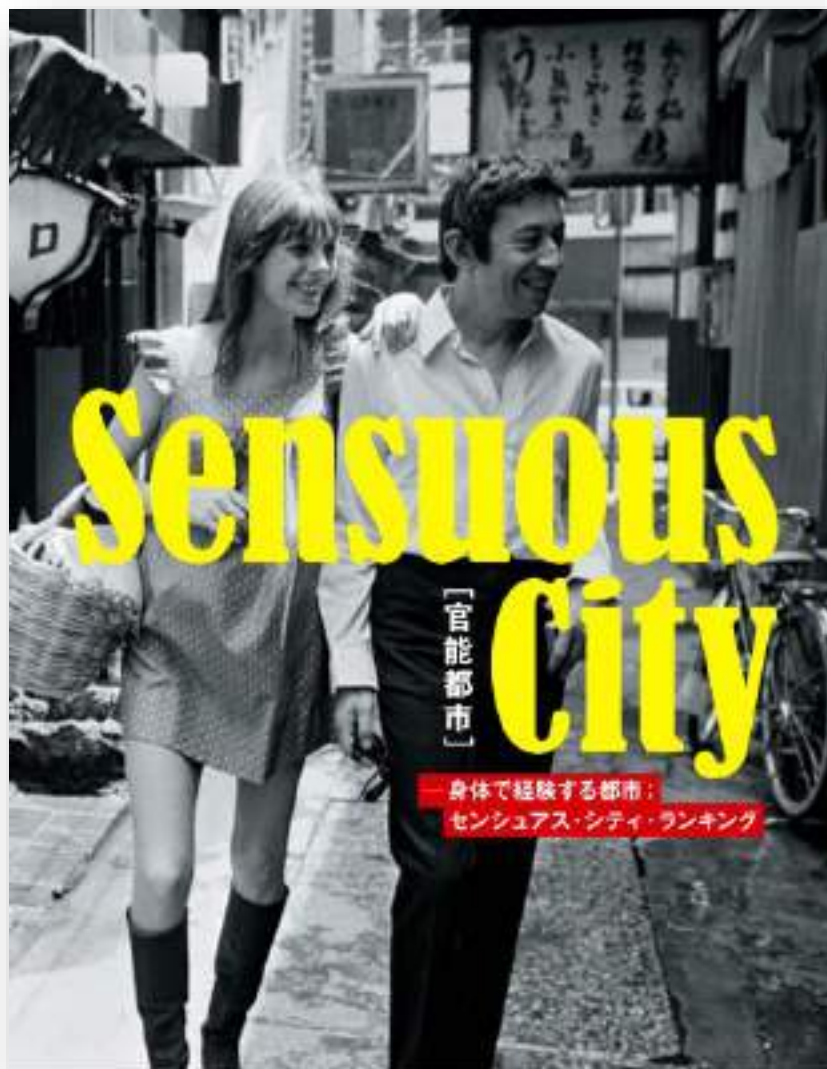
株式会社LIFULL

LIFULL HOME'S総研 所長



- 1989年株式会社リクルート入社。グループ内外のクライアントのマーケティングリサーチおよびマーケティング戦略策定に携わる。2005年よりリクルート住宅総研へ移り、2013年3月リクルートを退社。
- 同年7月、株式会社LIFULL（旧株式会社ネクスト）に設置された社内シンクタンクLIFULL HOME'S総研所長に就任。独自の調査研究レポートを元に、ユーザー目線での住宅市場の調査研究と提言活動に従事。
- 一般社団法人リノベーション協議会設立発起人・エグゼクティブアドバイザー、内閣府地方創生推進アドバイザー、文化と教育の先進自治体連合総合アドバイザーほか、国土交通省、地方自治体、業界団体のアドバイザー・委員を歴任。
- 主な著書『本当に住んで幸せな街 全国官能都市ランキング』（光文社新書）

# 『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

「この街、なんかいいよね！」  
を測るモノサシを提案する



均質化していく都市



# 消えゆく都市のダークサイド



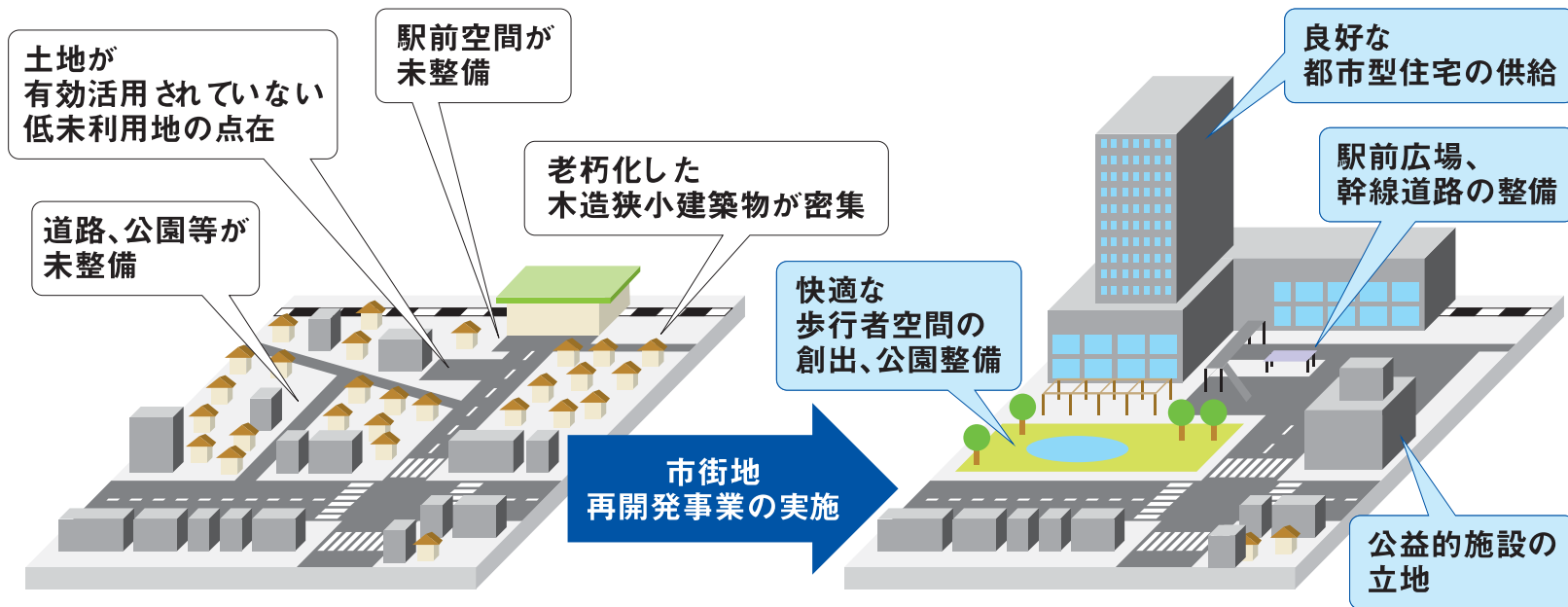
# 再開発後の武蔵小山



# Google画像検索「再開発」

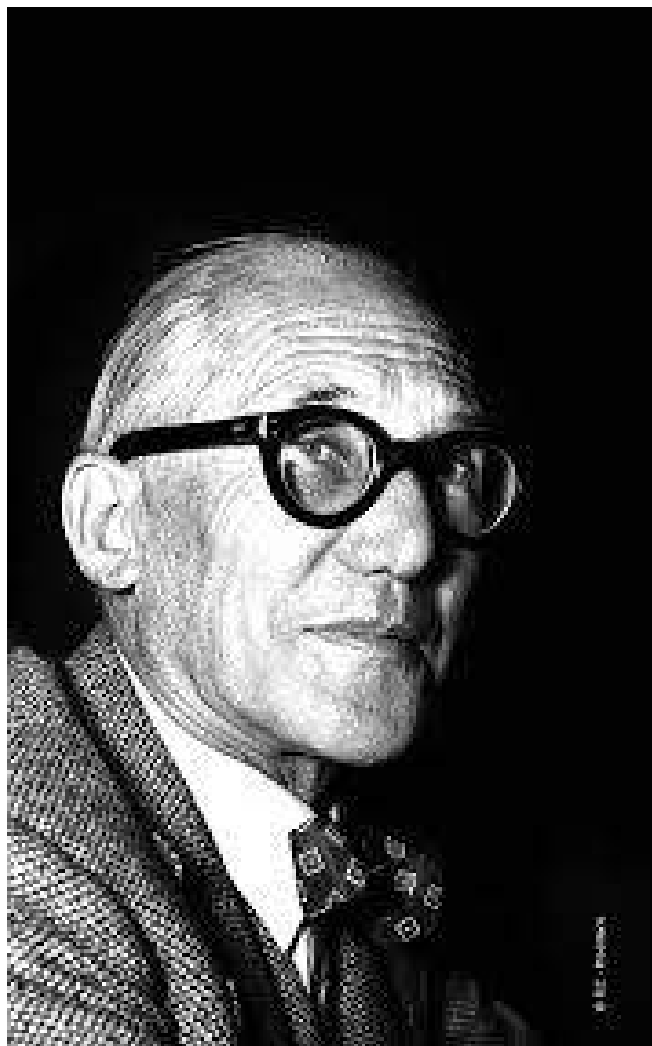


# 再開発事業のフォーマット

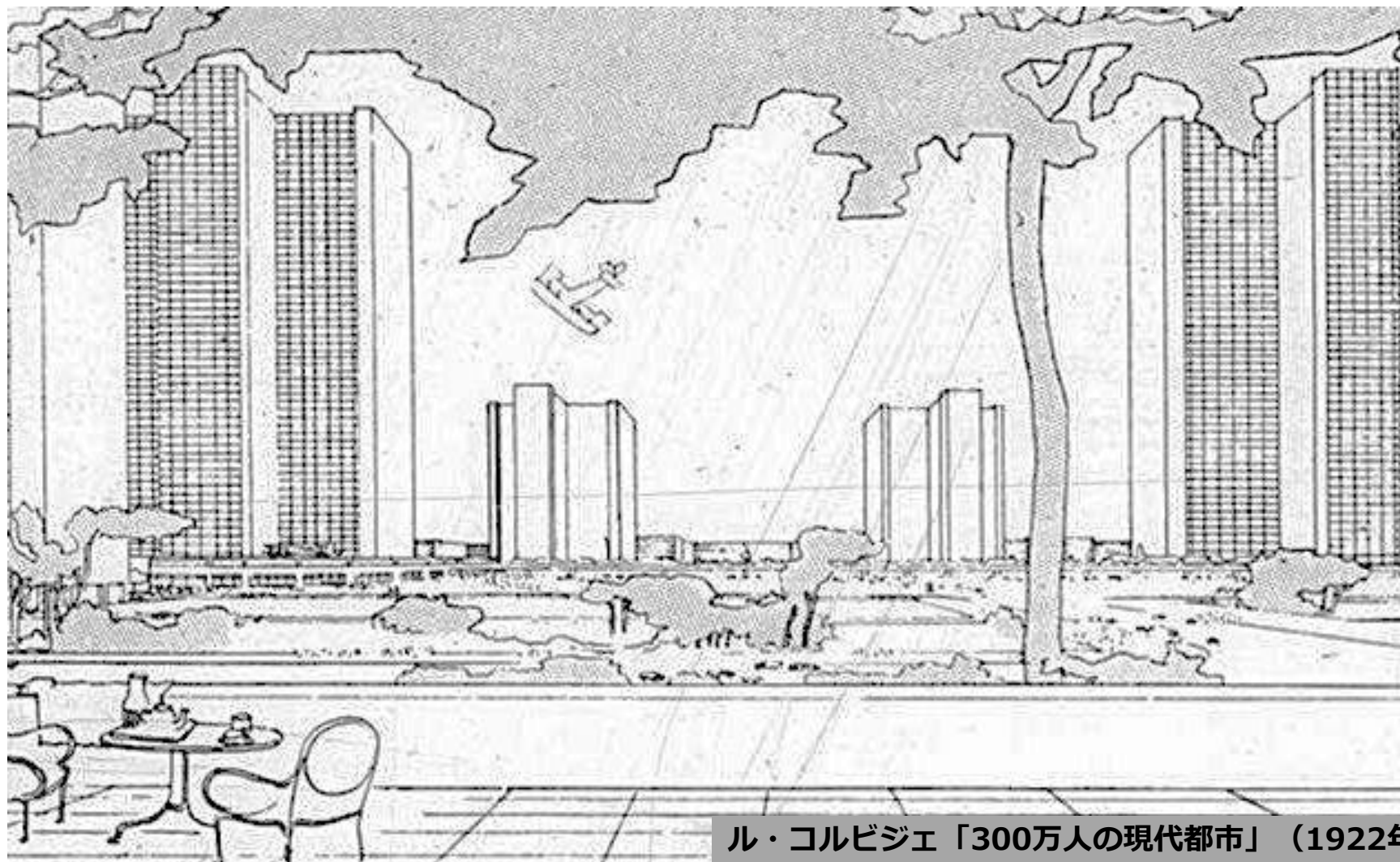


都市再開発実務ハンドブック2007 (大成出版社 監修:国土交通省) 参照

# ル・コルビジエ (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)



# スタイヴェサントタウン（1947年・米ニューヨーク）



アメリカのコルビジエ、ウィリアム・E・レスケーズ

# プルーイット・アイゴー (1956年・米セントルイス)



ミノル・ヤマサキ

# 日本初の大規模ニュータウン（1962年～）



# 1972年7月15日、モダニズム建築の終焉の日



# 現実となったヴォアザン計画



## 良好・快適な都市計画の現実

まさに、輝く都市



# 快適な歩行者空間の現実



車のための街区の退屈な道



## 20世紀が夢見た未来の郊外（1980年）



# チェーン店ばかりの商業フロア



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」



7年連続「住みよさ」第1位



# 長久手市も「住みよさ」上位常連



# 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（1000人当たり）
- ★年少人口（15歳以下人口）増減率

## 【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）
- ★飲食料品小売事業可敷（可住地面積当たり）

## 【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

建物や施設が、  
より多く、  
より大きく、  
より新しく。

★は2018年度から新設

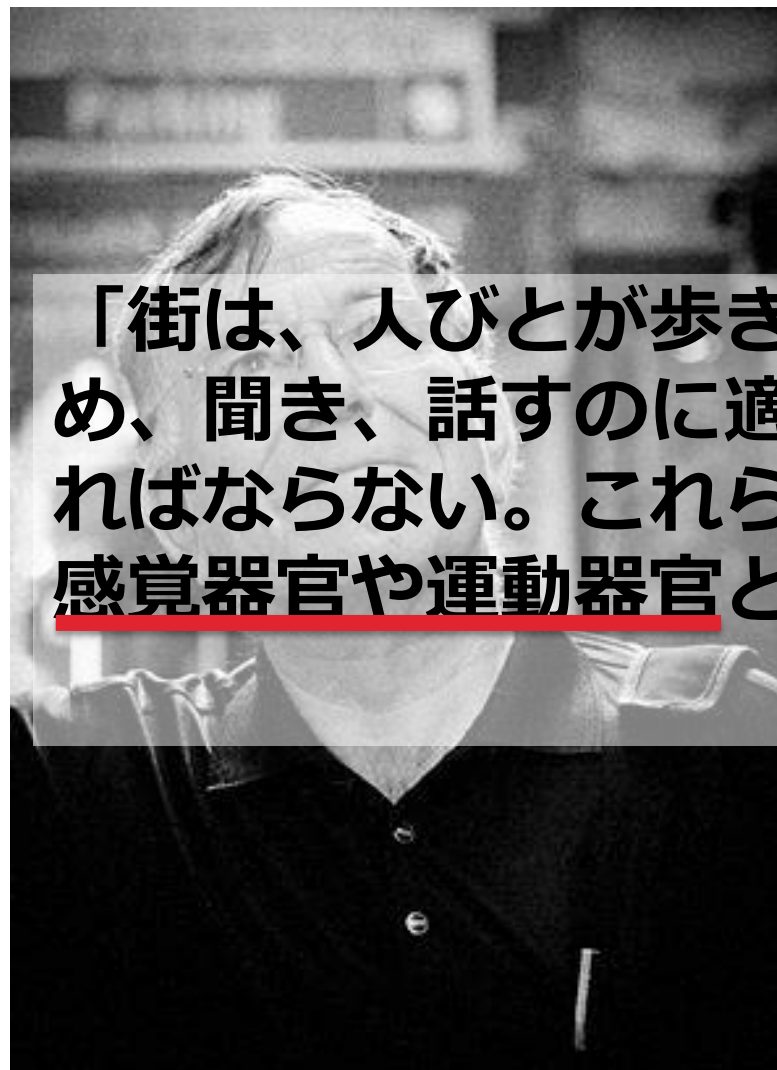
## 本調査の動機



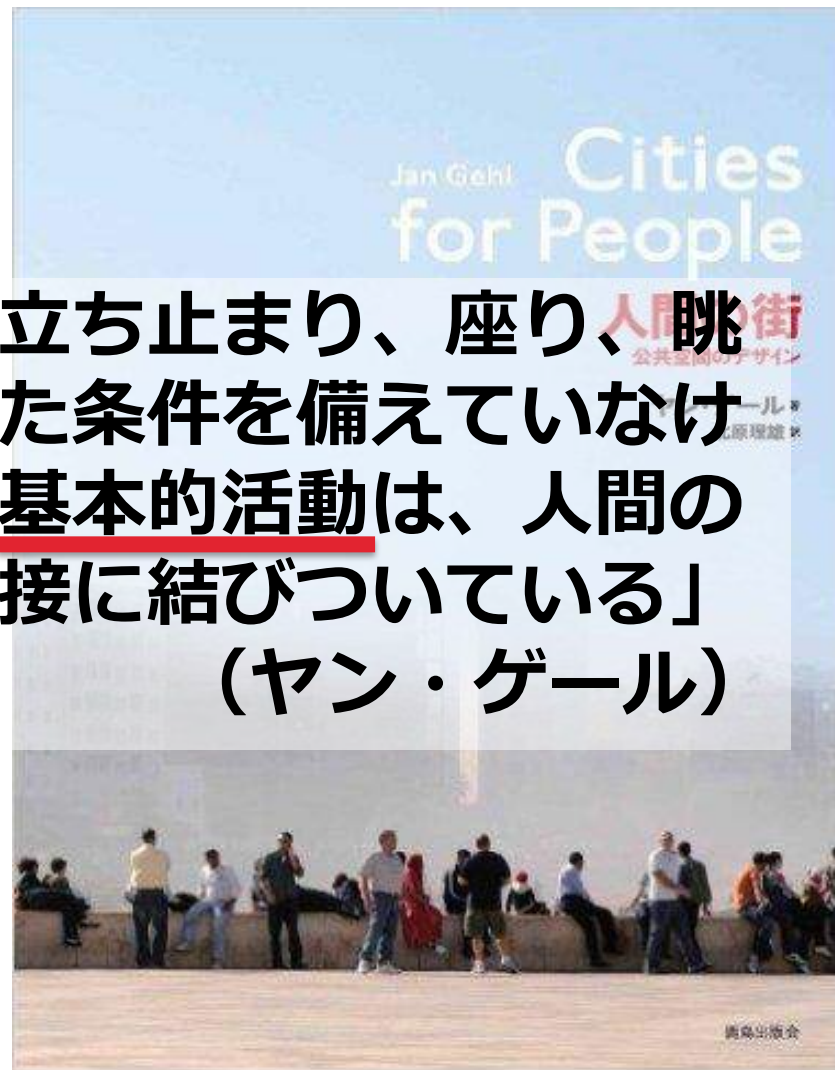
都市の本当の魅力を  
可視化する  
あたらしい物差しが必要



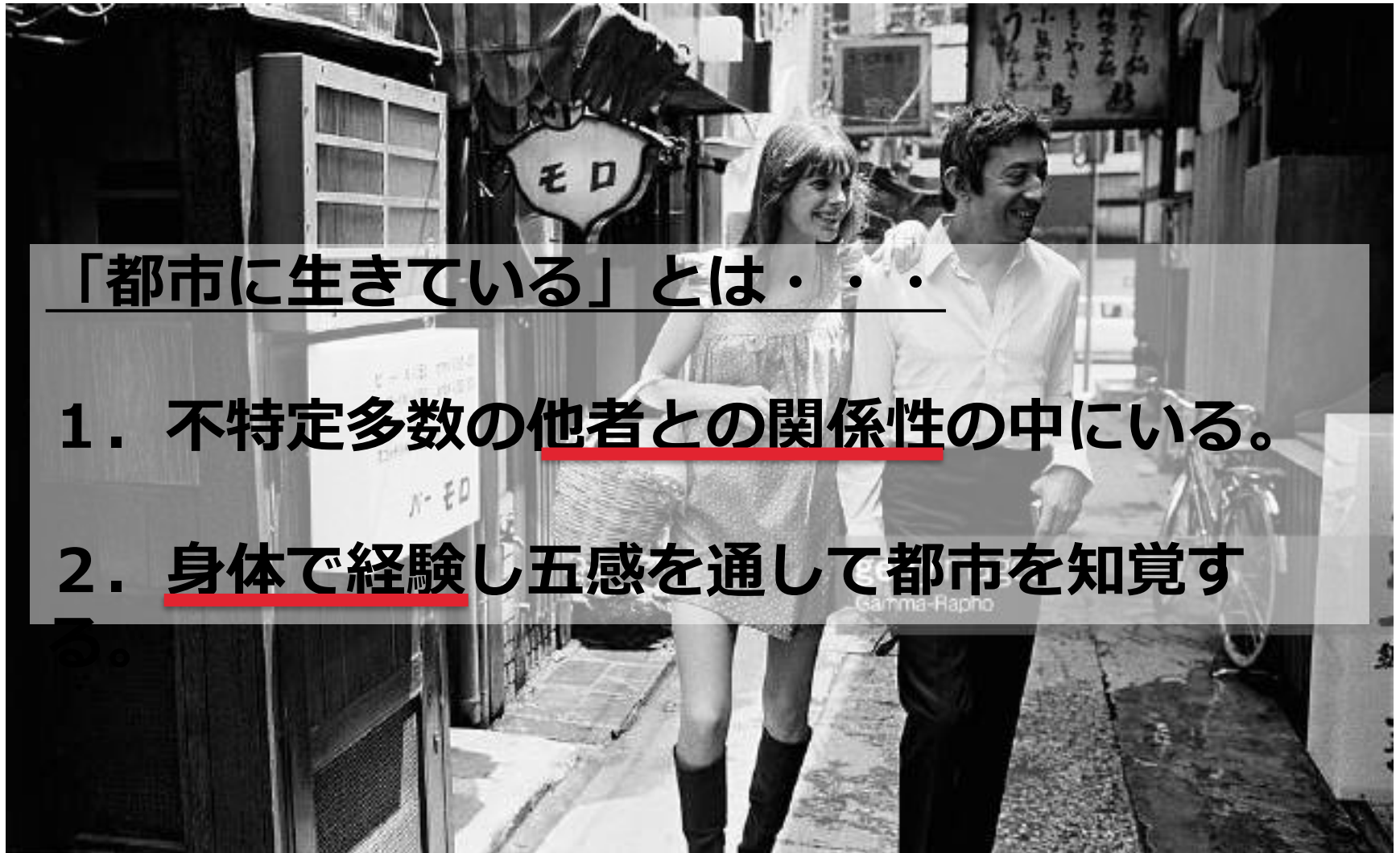
## アクティビティ、空間、建築 —この順序で



「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「アクティビティ＝動詞」で評価



「都市に生きている」とは・・・


1. 不特定多数の他者との関係性の中にいる。
2. 身体で経験し五感を通して都市を知覚す

センシュアス・シティ指標  
都市の魅力評価する新しい物差し

## 関係性指標①；共同体に帰属していること



## 関係性指標② ; 匿名性があること

- 
- ✓ 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

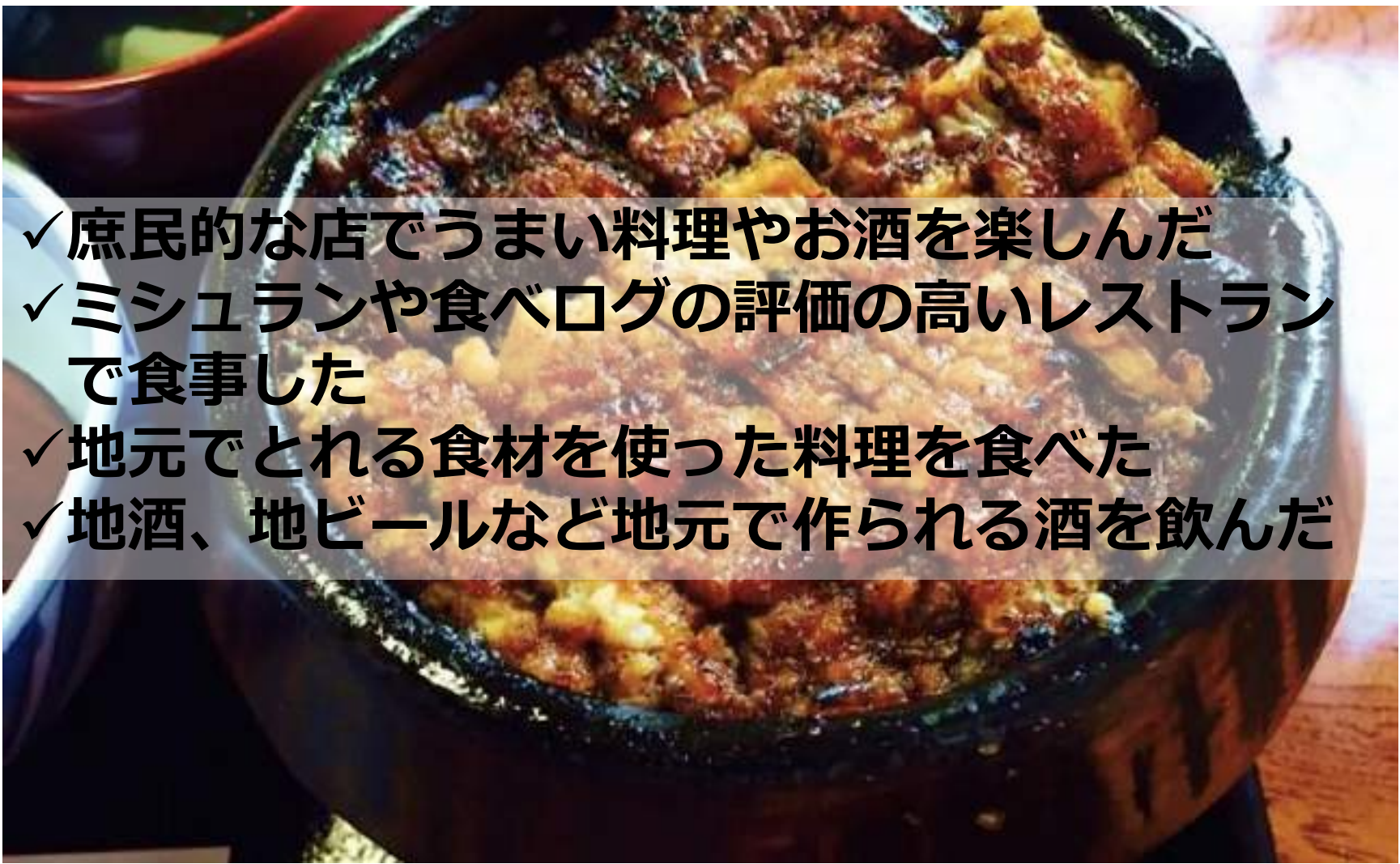
## 関係性指標③ ; ロマンسがあること

- ✓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

## 関係性指標④；機会があること

- ✓ 刺激的で面白い人達が集まるイベント、パーティーに参加した
- ✓ 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

## 身体性指標①；豊かな食文化があること

- 
- ✓ 庶民的な店でうまい料理やお酒を楽しんだ
  - ✓ 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
  - ✓ 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

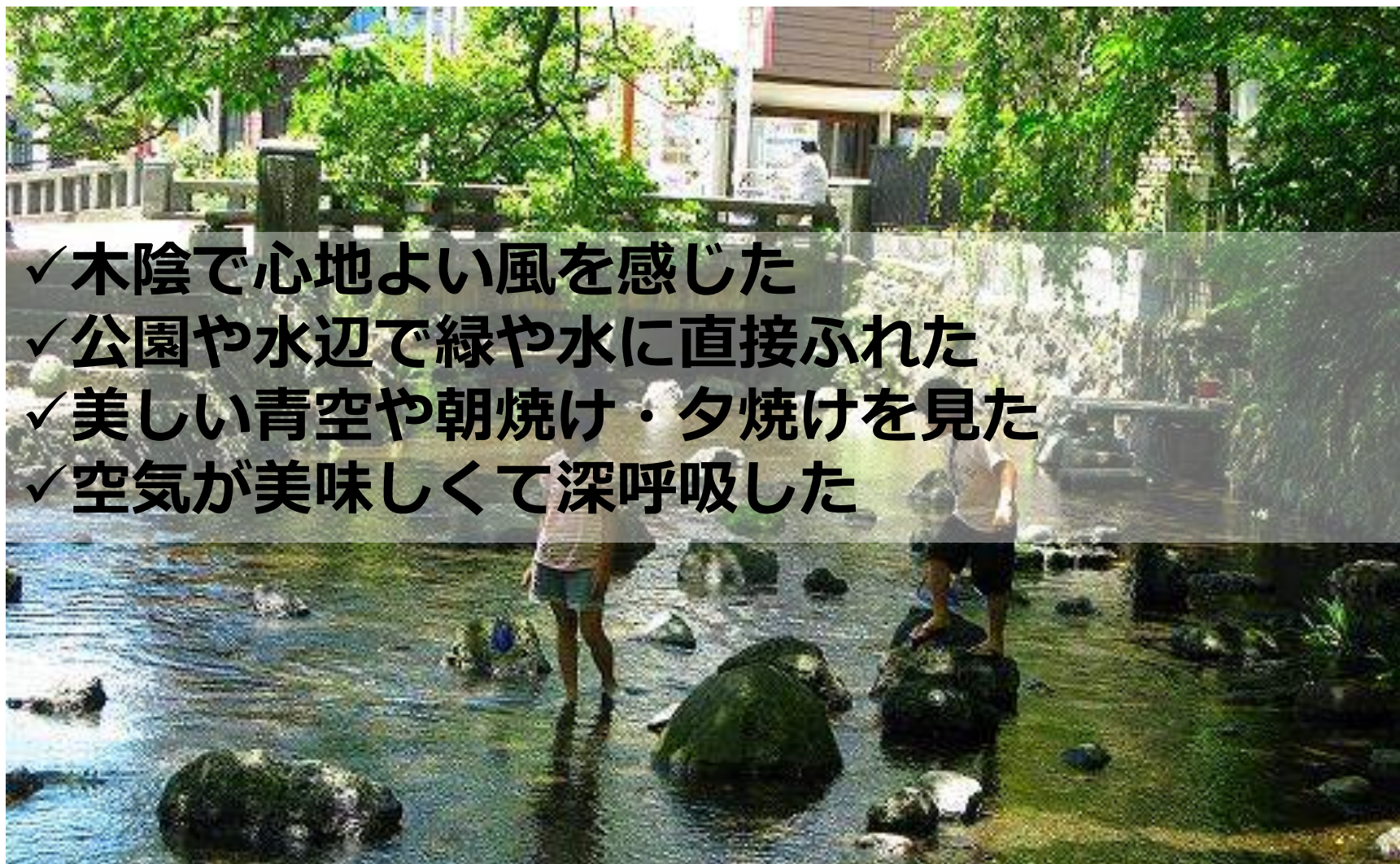


## 身体性指標② ; 街を感じられること

- ✓ 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

## 身体性指標③；自然を感じられること

- ✓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



## 身体性指標④；歩けること

- ✓ 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