

無断転載禁

# グローバル都市革命

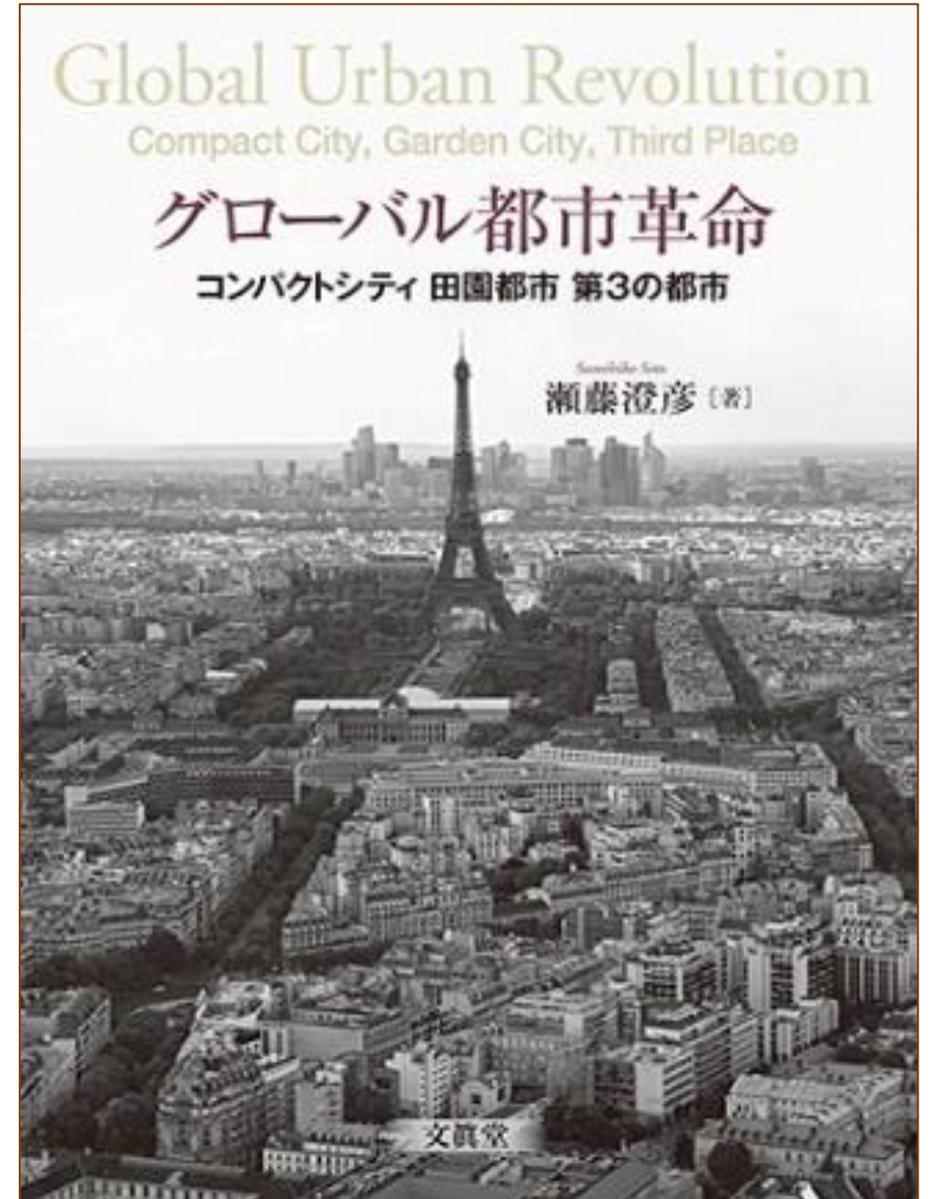
## コンパクトシティ 田園都市 第3の都市

自由が丘日仏協会

2023年4月1日

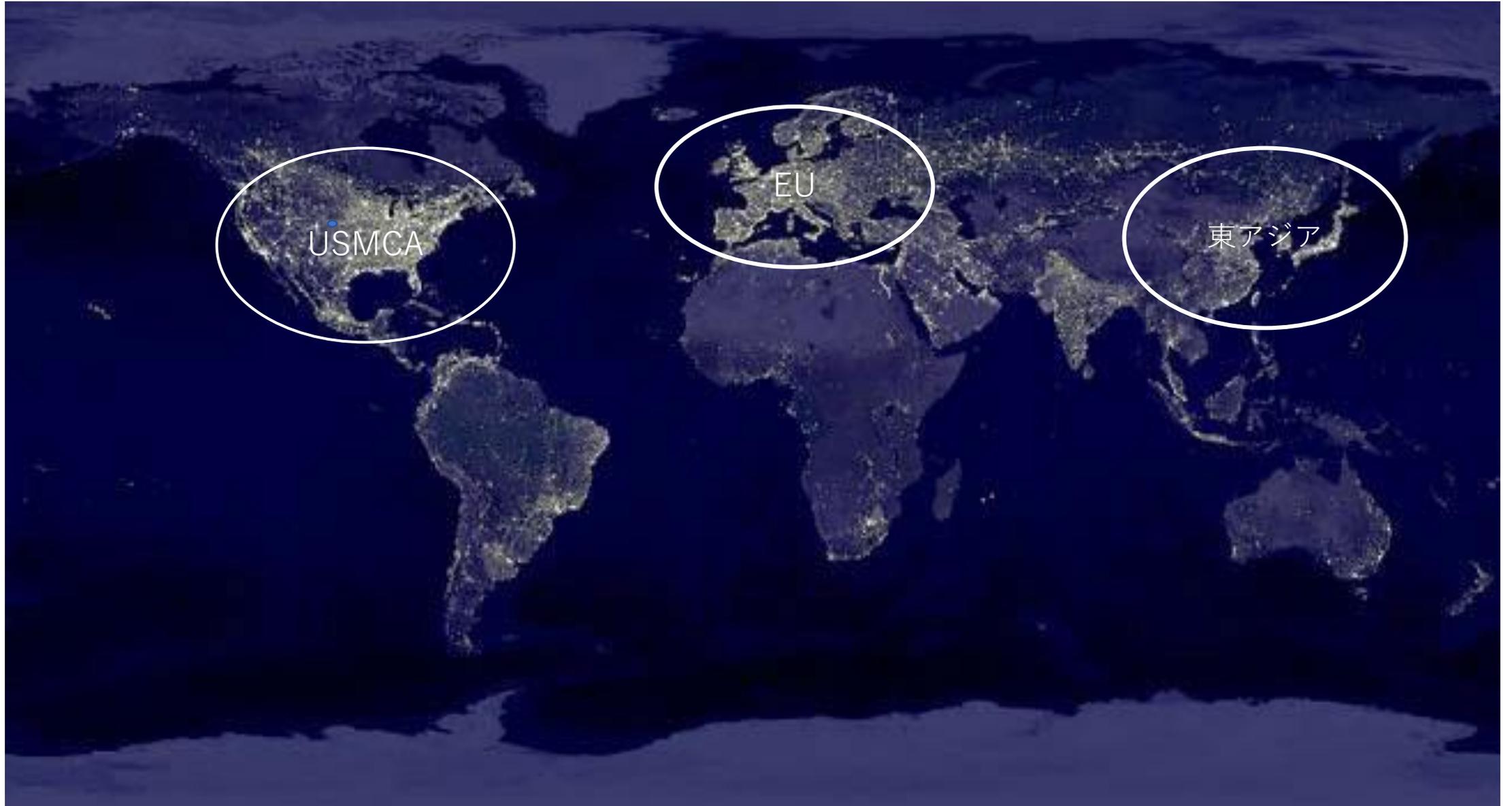
瀬藤澄彦

[Gig workers are uncertain, scared, and barely scraping  
by - Rest of World](#)



# 地球の夜景 Earth at Night

2000 November 27



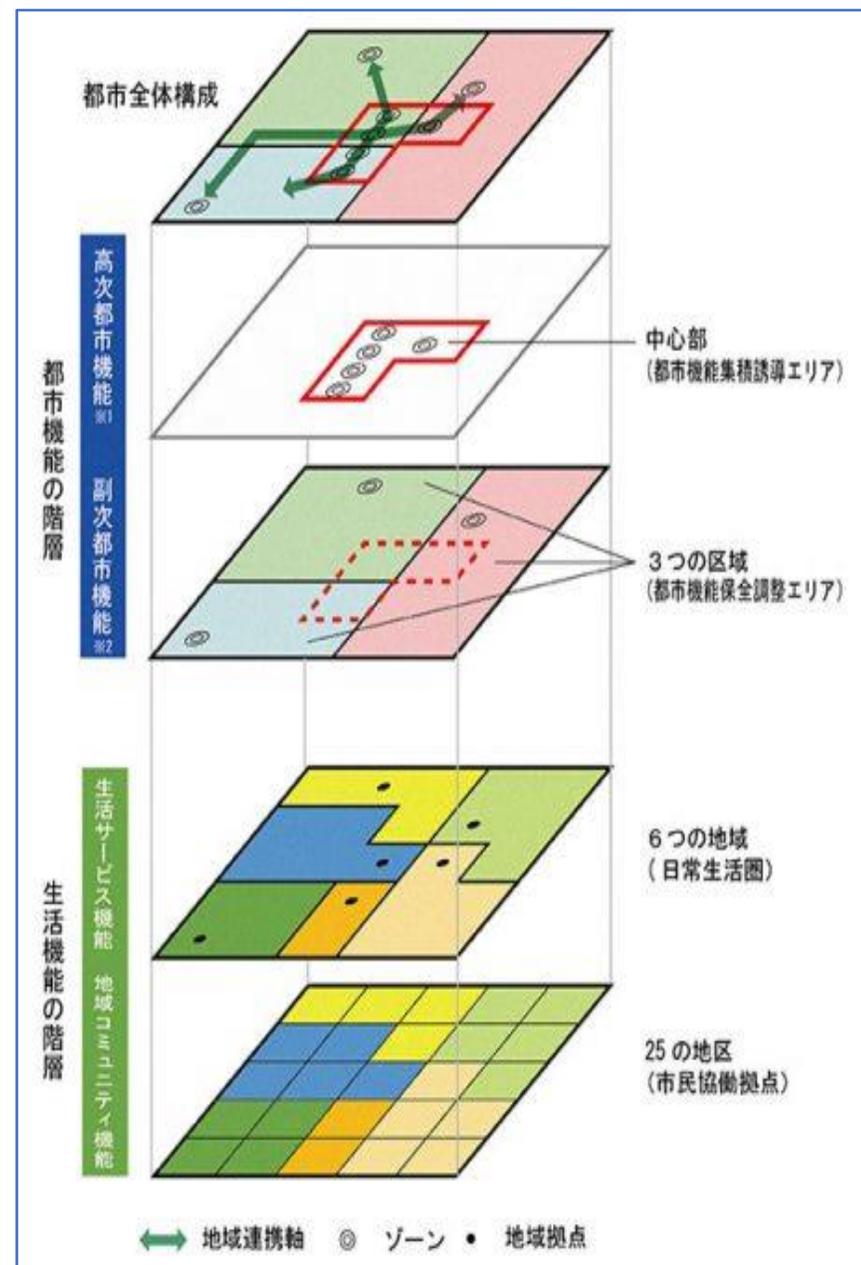
2023/4/4

出所 : **Credit:** C. Mayhew & R. Simmon (NASA/GSFC), NOAA/ NGDC, DMSP Digital Archive

# 都市のイメージ・パリ「群島都市」(Ville Archipel)



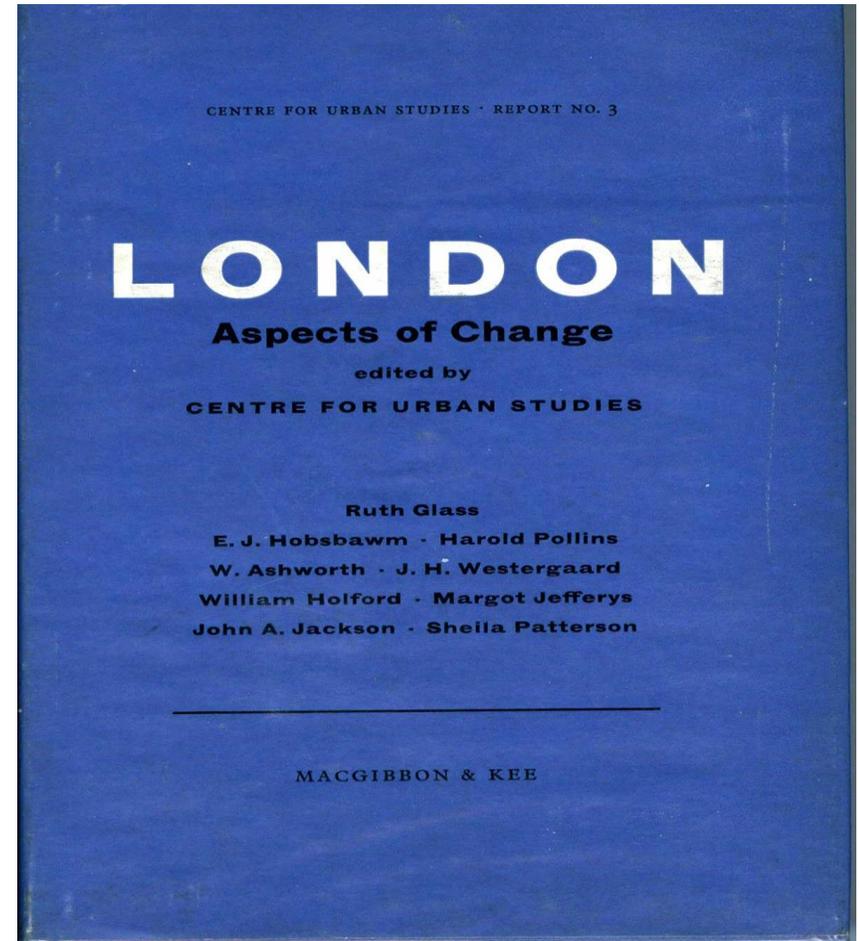
## 都市の多層構造



# ルス・グラス(Ruth Glass) 1912年 - 1990年



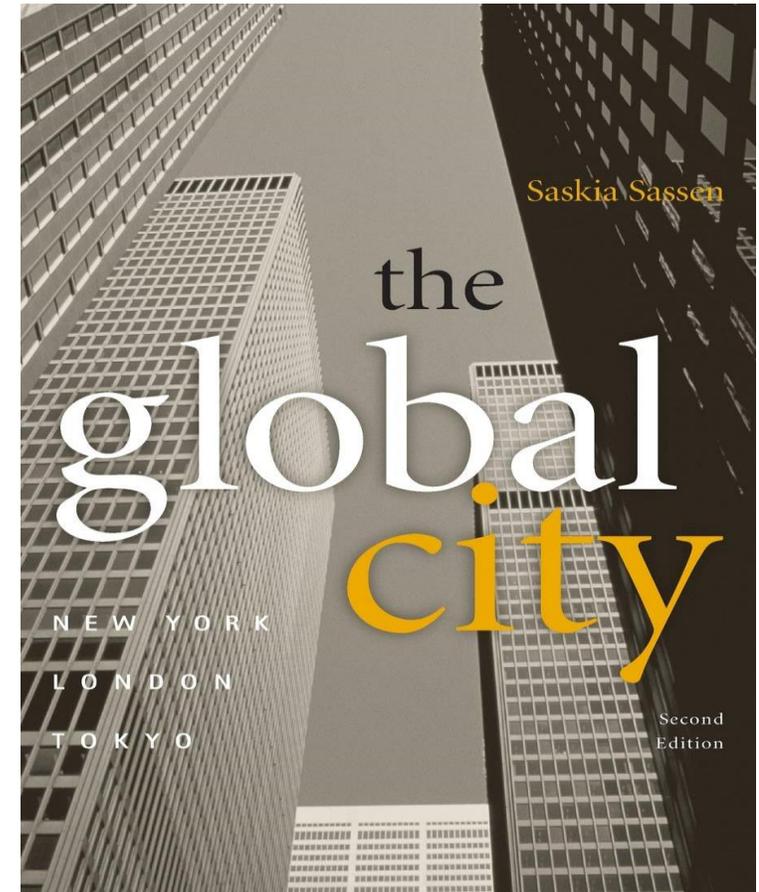
社会学のアプローチ



*One by one, many of the working class quarters of London have been invaded by the middle classes.*

**Ruth Glass in 'London: Aspects of Change' (1964)**

# グローバル・シティ 都市の社会階層化



・サスキア・サッセン教授

# 1 富裕化現象 多国籍企業の進出 1990年代以降、都心部に中間階層が次々と 到来



# 1990年代以降、都心部に 中間階層以上が次々と到来

・1990年代以降、都心部に中間階層が次々と到来。最初の新規開拓者参入層から次第に若い世代ユッピー(yuppy: Young Urban Professional)やボボ(BoBo: Bourgeois Bohème)と呼ばれる中間所得階層、大卒プチ・ブルジョワの階層本格的定住。



家賃・物価の高さ、住みにくさ理由にサンフランシスコを出る人急増



路面電車の街リスボンの夏の風景 ポルトガル



ニューヨーク・ブルックリン ベッドフォード＝スタイベサント地区改装歴史的建造物住宅。米国最大のアフリカ系アメリカ人居住地区 今や裕福な他の人種の地区

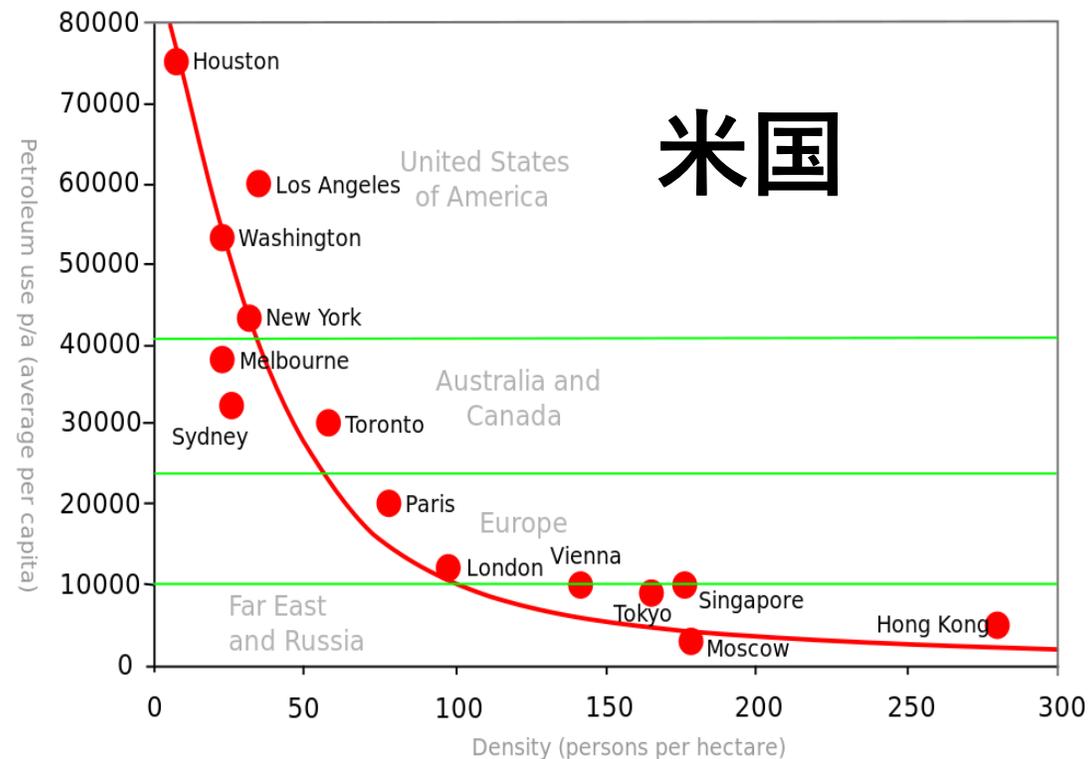


NYハーレムは今、大きな曲がり角を迎えている

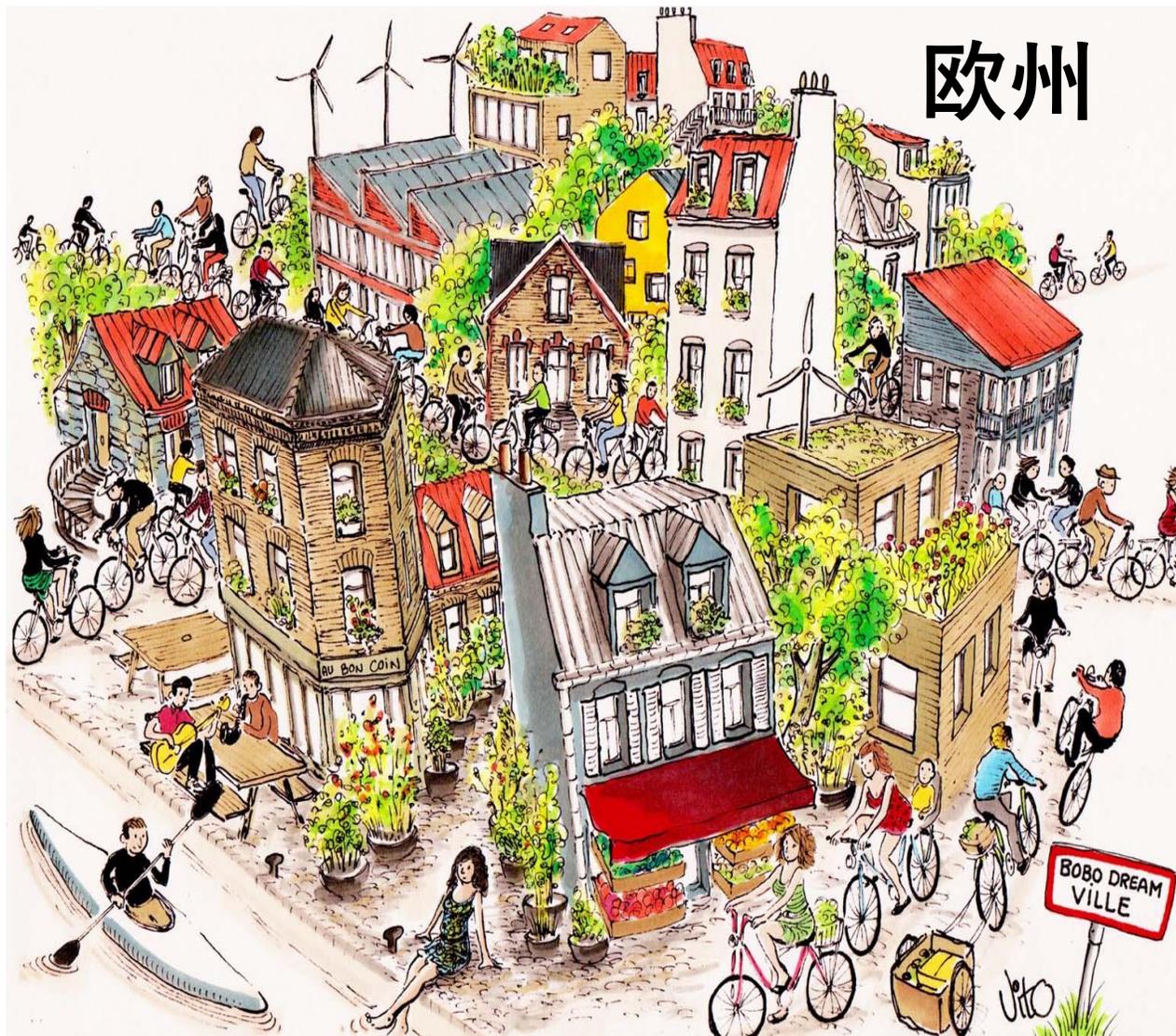
# コンパクトシティ

## Relationship between Transport and Land Use

A commonly used study of 32 cities by Newman & Kenworthy in 1989 concluded that there was a strong link between urban development densities and petroleum consumption.



Annual petroleum use per capita adjusted to US MJ (1980)  
 After Andrew Wright Associates, small section taken from 'Towards an Urban Renaissance',  
 Urban Task Force Partnership, 1999, © DETR, 1999



# 都市の周辺化(Periurbanisation)現象 3つの田園都市化から派生

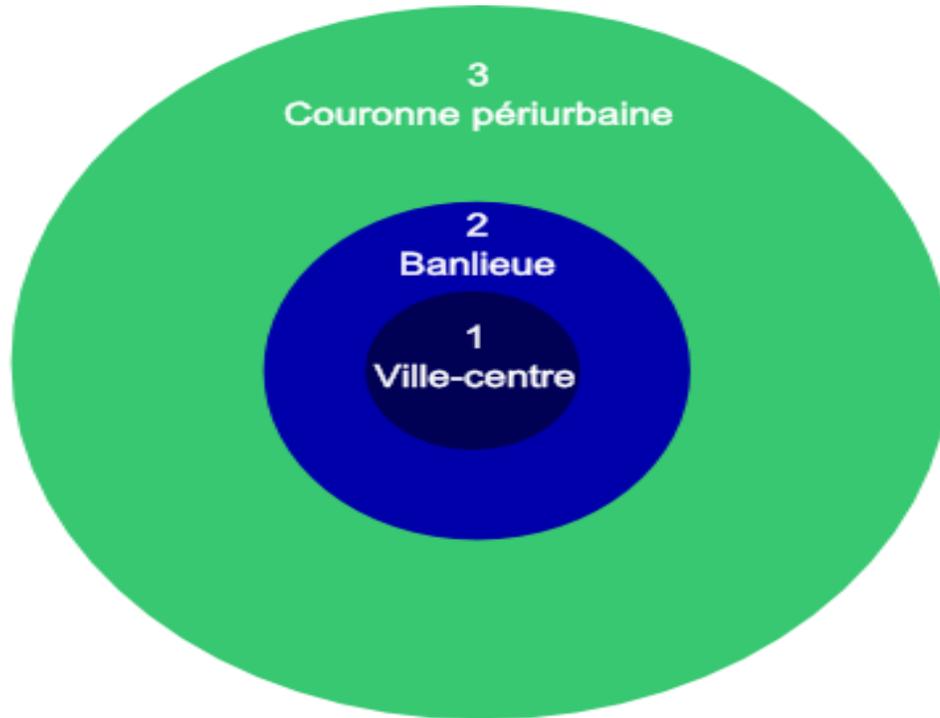
- ① **Rurbanisation** (rural urban の結合語) 田園都市 農村と町の結合
- ② **Urban sprawl** 英語 都市の拡大 Etalement urbain 仏語
- ③ **Conurbanisation** 広域都市圏 隣接する複数の都市市街地の連結で境界が不明確になった集合都市



パリ南西部ベルサーユ近郊の一戸建て住宅

# 2 ペリアーバナイズーション

## 郊外農村部の田園都市化



- 1 都心部
- 1+2 都市区域
- 1+2+3 メトロポール都市圏

1: Ville-centre ou intra-muros  
1+2: Unité Urbaine ou ville ou agglomération urbaine  
1+2+3: Aire Urbaine ou aire métropolitaine

# ペリアーバンという田園都市地帯の誕生

- 都市と農村の共存、融合、



# 3 社会的隔離 ゲッター化



社会住宅 貧困 治安悪化 差別

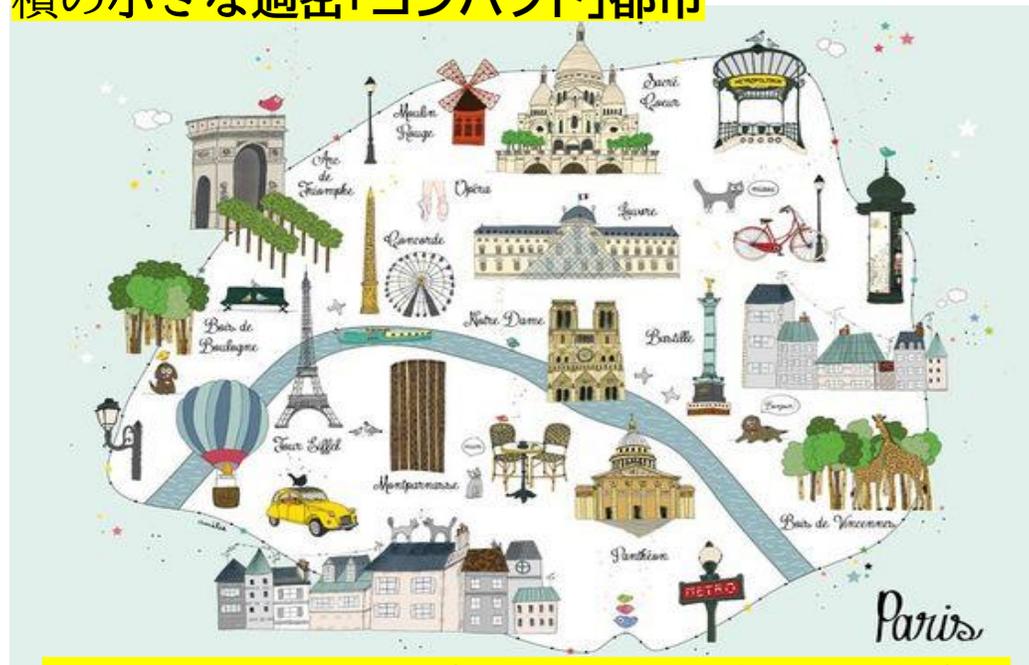
2011年の数字、**パリ市内の26万5925人**、市人口の11.9%月982ユーロ以下で暮らす。RSA(revenu de solidarité active)連帯手当を受給2012年**5万2906人**、**パリ市人口の5.9%**

# グランパリ 首都圏 イル・ド・フランス州

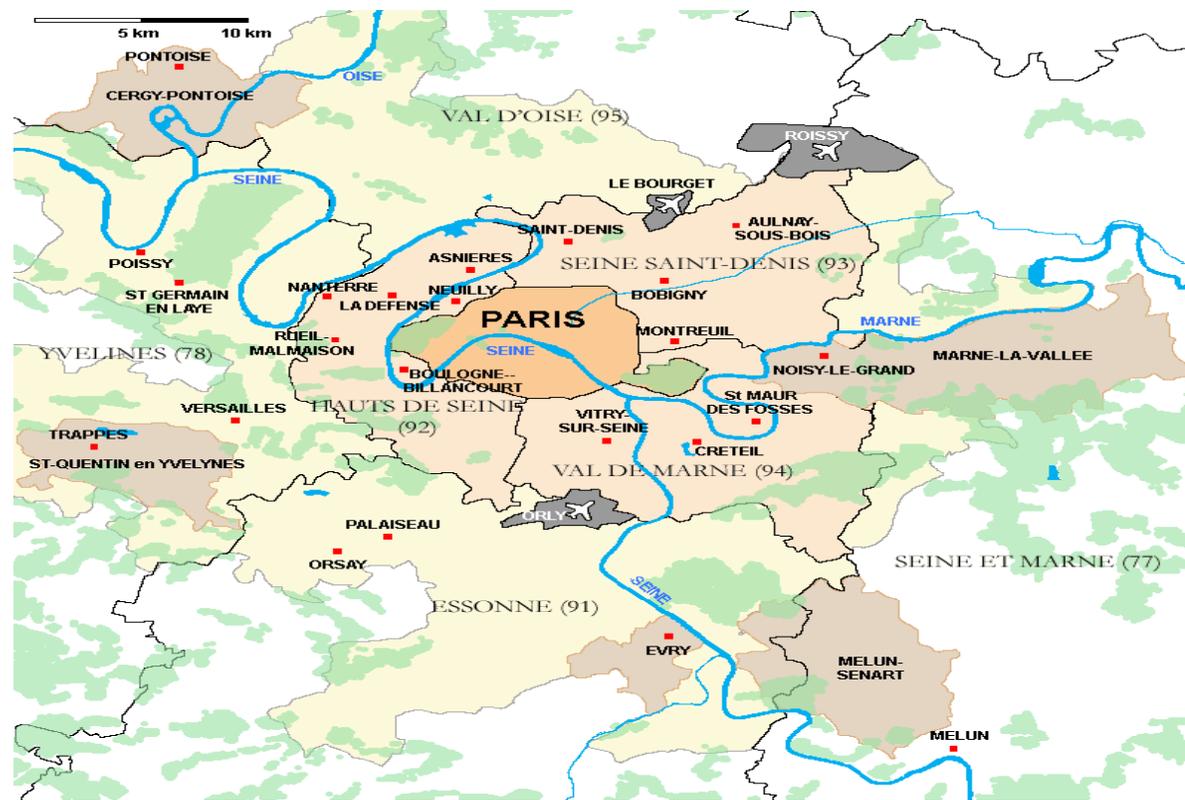
## 富裕化現象の遅れ、理由

- ①オスマン知事の右岸都市計画と整備
- ②戦争による市街地の破壊回避
- ③1970年代まで不動産取引の厳格な統制
- ④メエヌリ法 (Méhaignerie) で賃貸・投資自由化
- ⑤旧中央市場の一大複合流通商業拠点開発
- ⑥20区内の新規物件と空間のなさで不動産価格が急騰

グローバル・メトロポール都市のなかで最も面積の小さな過密「コンパクト」都市



7区、8区、17区の南、16区の北などの地域で特に富の集中



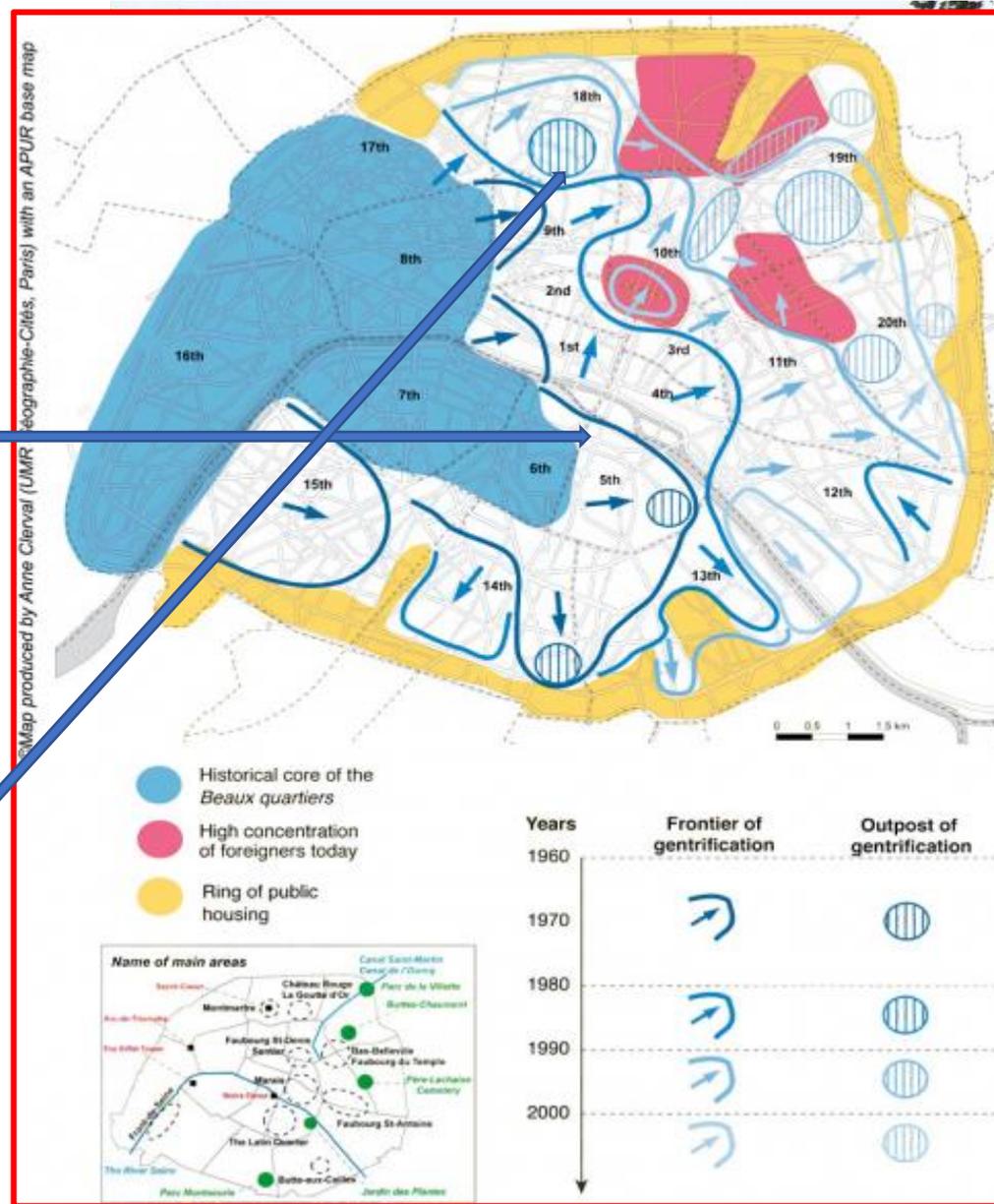
首都圏の広域行政の躓き・パリ市と周辺都市の対立

# パリ市内20の区のジェントリフィケーション

赤色の区域以外は急速に富裕化



- カフェ・フ  
ロール実存  
主義者のた  
まり場
- 以前は治安  
が良くな  
かったサン  
マルタン運  
河周辺も、  
おしゃれな  
店が立ち並  
ぶエリアに
- 一般の中産  
階層のフラ  
ン人は市内  
不動産購入  
不可能に



出所：The spatial dynamics of gentrification in Paris: a synthesis map Anne Clerval著

# パリ五輪 都市環境破壊と汚染反対集会

- 開催準備の遅延・遅延が深刻

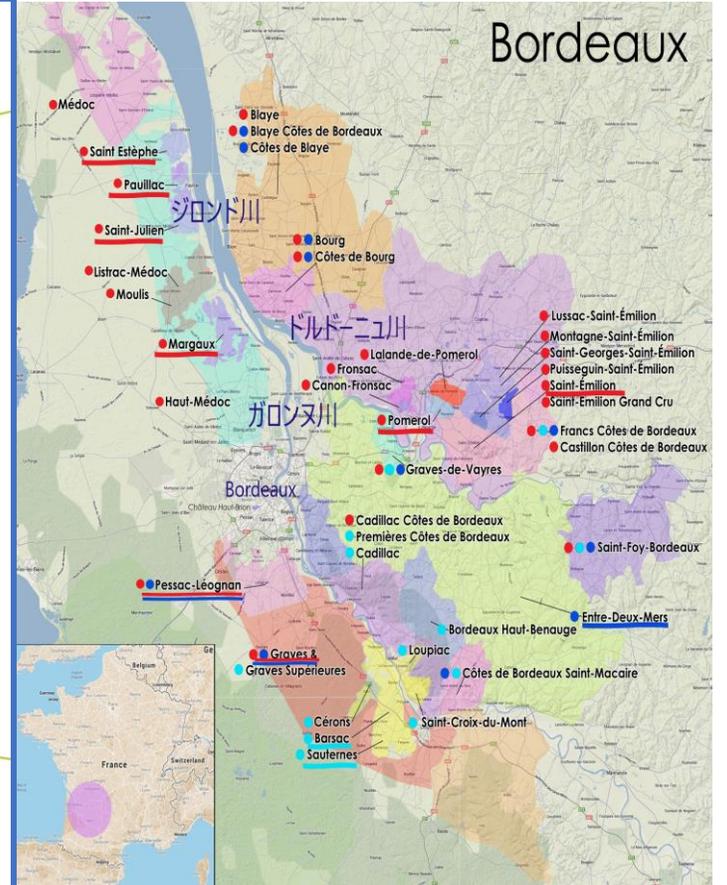


# リヨン都市圏 競争優位と富裕化が進む



# ボルドー

2000年代初頭から新たな中心市街地再開発が始まり、伝統重視、交通政策見直し  
TGV新幹線パリ直通 路面電車の復活などにより大きく変貌



# ロンドン 都心部再開発他都市

## より「早熟で激しかった」

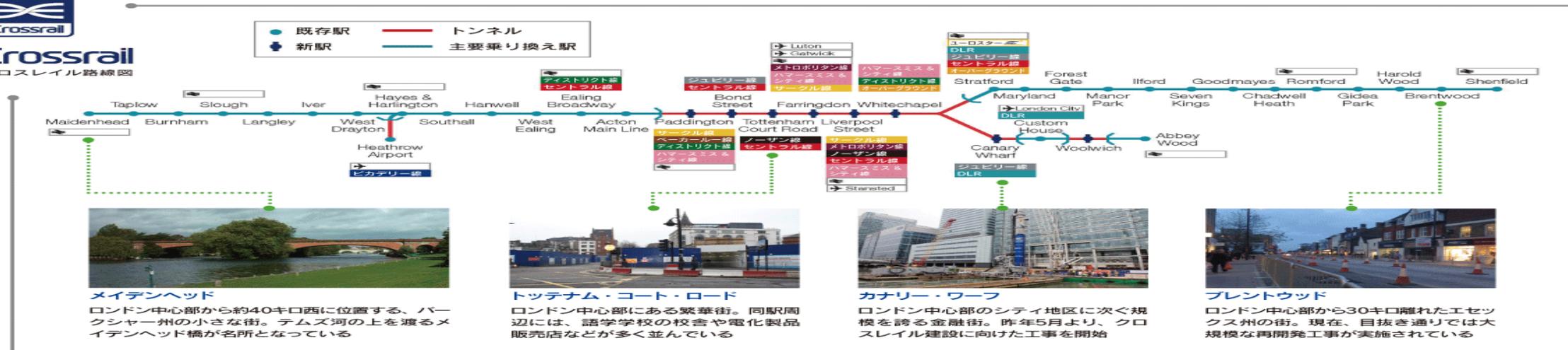
- 1960年代ウィルソン労働党政権「多民族共同体融合政策」(mixed community policy) 不動産ブーム発生
- 新自由経済主義路線サッチャー政権の社会住宅民営化, プレア政権時代の民間資本を公共事業に参画とさせる方門式PPP (Public Private Partnership) 推進, 外国資本に門戸開放 winbledon現象
- ロンドン東部のテムズ川沿岸ドックランズ地区 産業移転の衰退スラム街化その後テムズ川河口部に貿易拠点の整備・住環境の整備、ロンドンの中心地に



多国籍企業の戦略拠点ロンドン都市圏 英国上位100社の半分以上, **世界の上位500社の内の100社以上の企業 本社がロンドン**。世界の都市別多国籍企業本社立地数 ニューヨーク, 東京と並び, 欧州中東アフリカ世界のグローバルビジネスの拠点



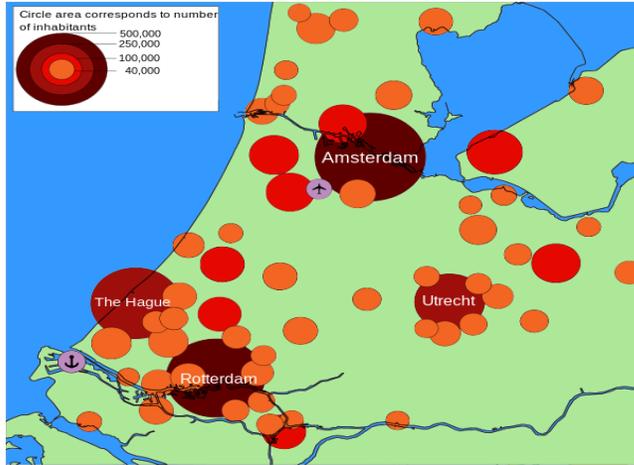
Crossrail  
クロスレイル路線図



西のヒースロー空港と東のカナリー・ワーフ新金融副都心が連結

# オランダ ランドスタッド 多極 分散型都市システム 4都市連携の広域行政

都市群 中央にエコバランスに保存した緑の湿原状の後  
背地(グリーンハート)を包囲 四大都市を形成

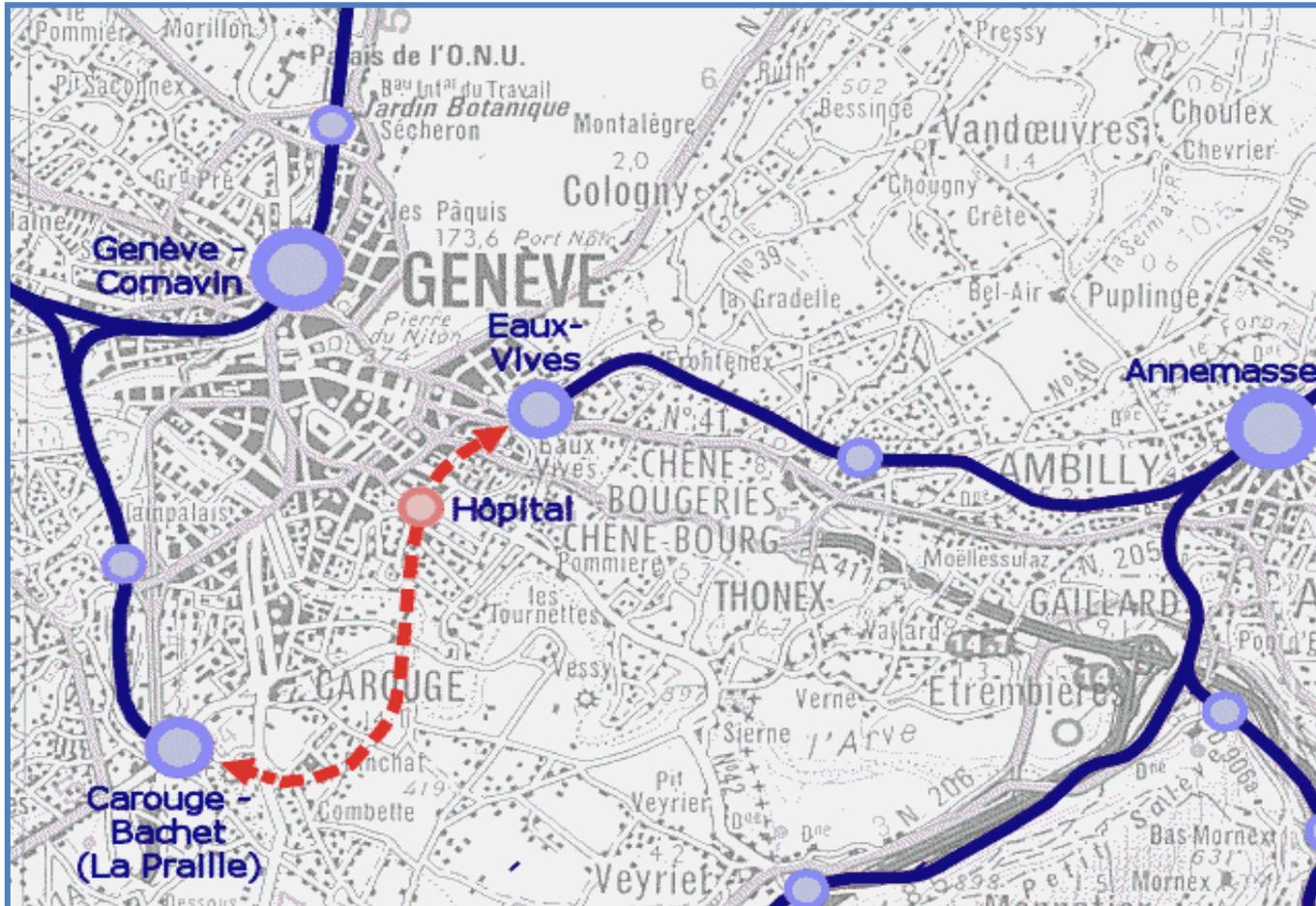


# ドイツ 世界級の大都市圏の不在

- **16の州 (Länder) 都市が分散化した連邦国家** 中央集権の単一国家フランスと対照的
- 孤立分散型のドイツの都市結びつけ。
- **ドイツの都市計画次の4つの点**
- **第1 20世紀の初頭より英国のハウードの田園都市構想に影響を受ける。**
- **第2 第2次大戦前と戦後の間に都市計画の共通性、**
- **第3 人口と経済活動の地方分散化傾向、**
- **第4 地域格差是正のために都市の4階層区分による国土計画 都市計画ヒトラーの時代にも実行**
- **建築家ロバート・シュミット 第1次大戦後、工業都市から生活田園都市に転換** ルール工業地帯346市町村の地域に建設提案。孤立分散型



# ジュネーブ 都市経済圏 近隣フランス都市との連携



# ブラッセル EUとNATOの拠点都市

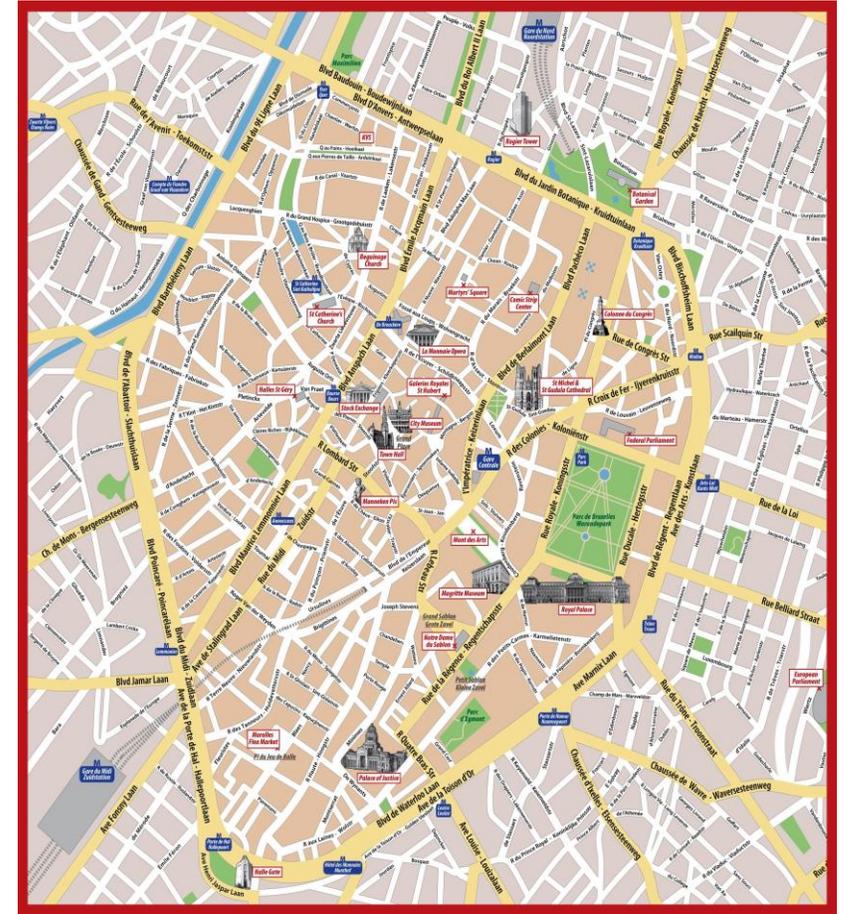


2000年代に多くの中間層も続いて郊外住宅地に。外国からの移民



立派な

カサのバヤ



富裕化現象は著しい  
「ペンタゴン」界隈

# ミラノ 中小企業集積地のモデル都市

## 先端アパレル・デザイン集積地区のイゾラとゾナ・トルトナ



ゾナ・トルトナ地区。ポルタ・ジェノヴァ駅の裏手の産業地帯ナ・トルトナ地区今やイタリア・デザインのメッカ、毎年開催の世界的にミラノ・デザイン・ウィークイタリアの有名な建築家集団Superstudioなど150のデザイナー参加。

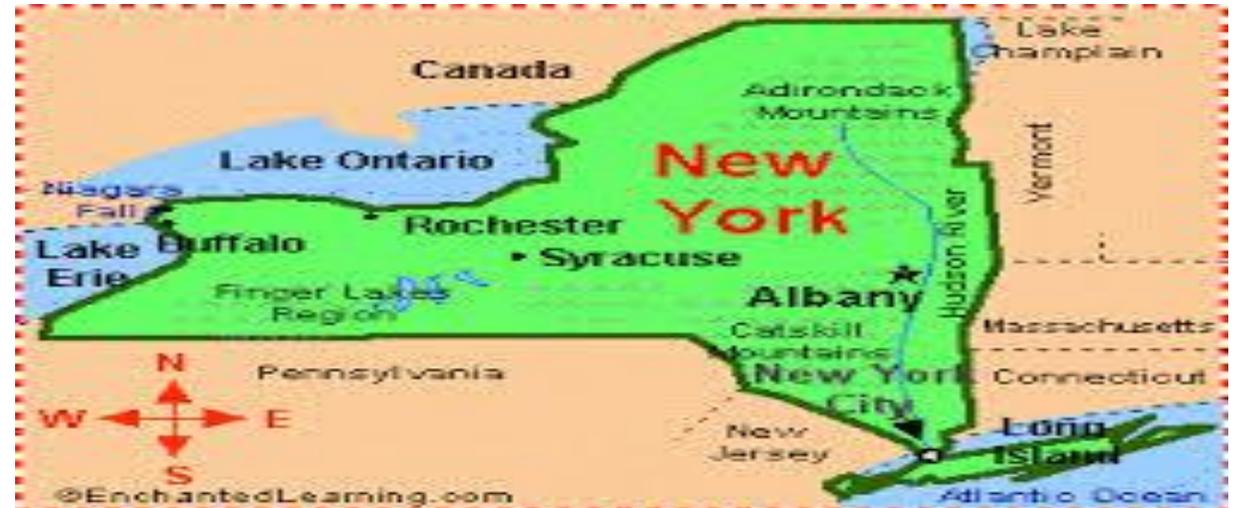


下層階層の地域星型要塞「ケルキア・デイ・バスチオーニ」イゾラ (Isora) に変身

# ニューヨーク

- **5つの行政区borough** (ニューヨーク・ブルックス・ブルックリン・マンハッタン・クイーンズ・スタテンアイランド) 市1214m<sup>2</sup> 多くの地区  
ネイバーフッド 市街地8683m<sup>2</sup>  
都市圏17405m<sup>2</sup> **広域都市圏2208万人**
- **170カ国の言語** 人口**36%**外国生れ  
市長ビル・デブラシオ (民主党)
- 州都 アルバニー

マンハッタンとを結ぶ3つの橋



# ニューヨーク 大きなコンパクト都市

## ブルムバーグ前市長(2002-14)の功績

- ブルムバーグ前市長の都心部再活性化政策。市財政の健全化、治安の改善と並び**公園の整備、都市再開発、自転車レーンの拡大**などは高い評価。
- ニューヨーク市人口1950年代以来初めて流入が流失を上回った。
- 大規模再開発
- 世界都市化によって多国籍企業勤務の裕福な居住者の転入する「スーパー・ジェントリフィケーション」(超富裕化現象)**



ハイライン (High Line) 線形公園



ウォーターフロントの整備



ハドソン・ヤード再開発プロジェクト



ブルックリンの活況IT企業、芸術の拠点

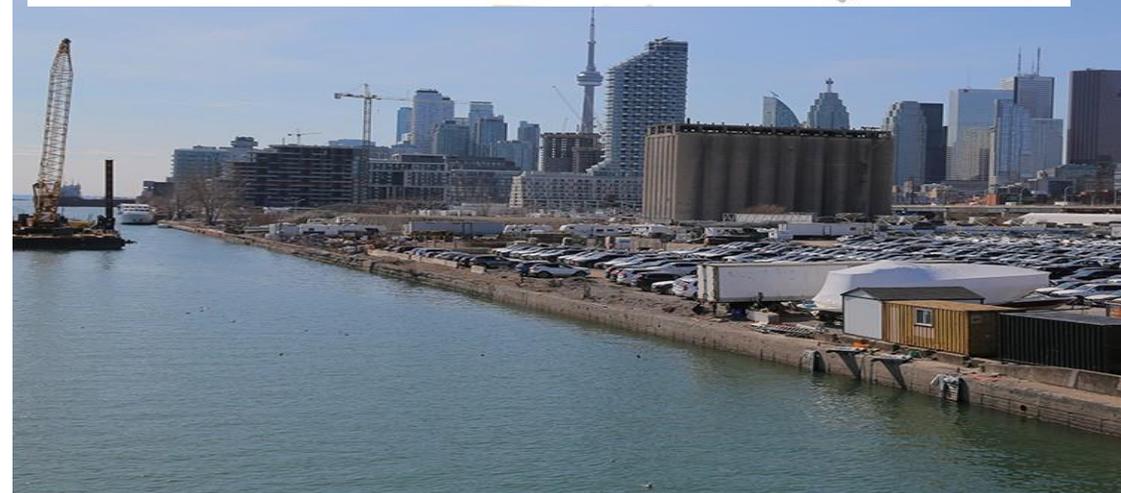
# サンフランシスコ ジェントリフィケーション現象の 否定的影響 都市圏に進出のハイテクノロジー企業

- サンフランシスコ都市圏進出のハイテクノロジー関連企業のもたらした典型的な富裕化。シリコンバレーと市内の間の通勤用民間のシャトルバス運行バス停留所界隈の住宅費急騰、住民からの抗議スト。
- サンフランシスコのハイテク企業数は幾何級数的増大、世界中からのベンチャー・キャピタルが流入一層、拍車
- サンフランシスコ都市圏の新規賃貸オフィスの60% 近年ハイテク企業が独占。世界のベンチャー・キャピタル投資分野で世界随一のリーダー都市。今やサンフランシスコ都市圏経済の雇用創出の3割を先端技術産業が占める
- SVB銀行の破産



# トロント グーグルのオンタリオ湖畔 スマート・シティ構想撤退 「監視社会のディストピア」

- グーグルの親会社アルファベット傘下の **Sidewalk Labs** (サイドウォーク・ラボ)、トロントの **ウォーターフロント地区再開発** プロジェクト 5,000万ドル規模を発表2017年。カナダ・オンタリオ州最大の都市トロントの **ウォーターフロント地区** (12エーカー、**約48,500平方メートル**、東京ドーム5個分)
- 工業用地12エーカー (約48,560平方メートル) の街に **木造の高層ビル群建築**。サイドウォーク・ラボはトロントの住民に約束
- 都市生活最適化 **新技術の実験場** データ収集 **自動運転、ドローン、キヤッチュレス、遠隔医療、遠隔教育、育、ドロンの配達を本場に、住民望んで、新しい商品、人々の願いと掛け離れて、未来、新しい技術、売りたい企業が低コストで人々を管理、技術、ため住民が使われる。トロント市民、本末転倒を見抜き、拒否**
- **ビアンカ・ウィリ(Bianca Whyly)**などの市民の **反対運動**



# コロナの影響 都心部CBDの行方 空室率上昇のオフィス面積

- 労働と資本の分離はどこまで可能か TFP全要素生産性への影響



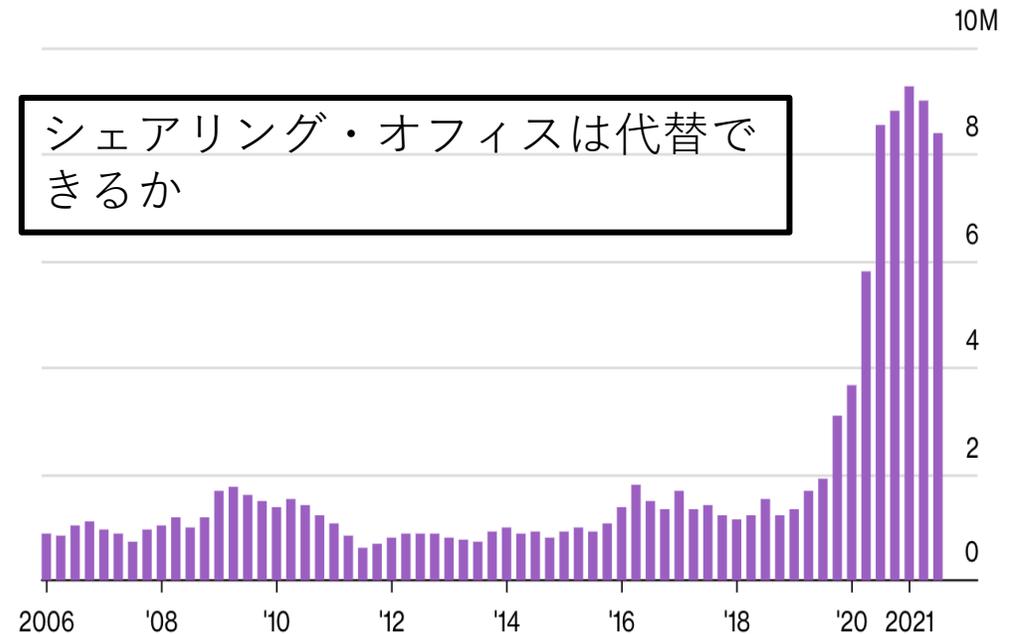
A deserted street in the central business district of Singapore, on Sept. 28, 2021.

Photographer: Lauryn Ishak/Bloomberg

2021年9月28日

## Vacant Offices

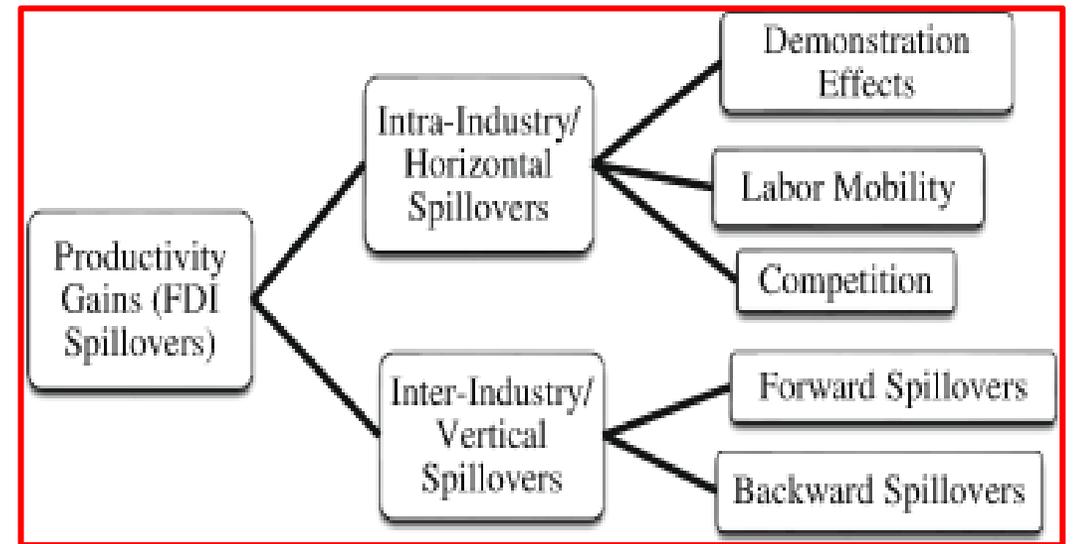
Over eight million square feet of San Francisco office space is up for sublease



Source: Savills

# 集積・スピルオーバー効果

- 第1 **企業内部** フェイス・トゥ・フェイスのコンタクト通し相乗効果創出。**カフェテリア効果**。
- 第2 **多数の産業業種の企業**が集積、  
①**同一集積業種の地域特化**の形成、  
②**異業種の企業**が集積よる都市経済形成さ。集積の経済外部性形成
- **グローバルな都市** 多くの国籍のひとびとが異文化交流を通じて**ハイブリッドな雑種の創造的都市空間**が形成  
成ジャック・アタリ「新たなユートピア～博愛」カナダのリチャード・フロリダが著書“**creative city**”（創造都市）

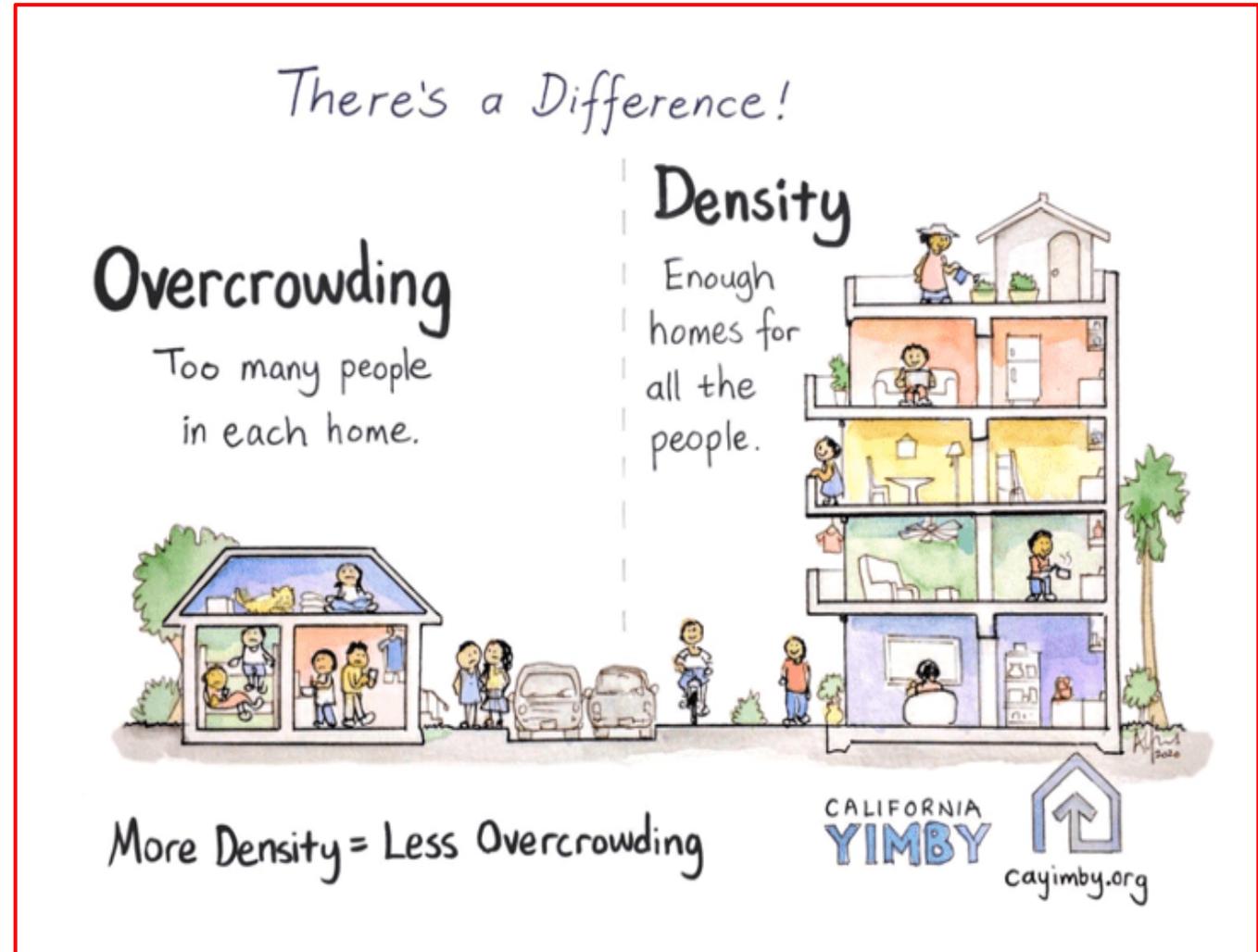


The spillover effects of foreign direct investment on the firms' productivity performances [Dyah Wulan Sari](#), [Noor Aini Khalifah](#) & [Suyanto Suyanto](#)



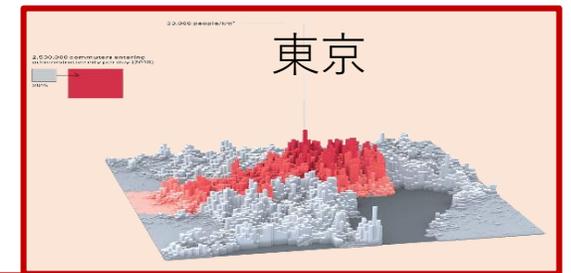
# 過密コンパクト都市の憂鬱と試練

- 世界銀行：日本で言う3密に相当する3Ds、高密度 (higher density)、近距離 (shorter distance)、非分散 (fewer divisions) 経済成長に不可欠
- コロナ発生 田園都市や農村と都市の間、これまでの世界地図に現れていないような場所、
- 「従来の都市の概念が変化、むしろ都市の周辺部がひとの移動の場所としてひとつひとつが体を接触し合う」。感染クラスターの存在が1 km<sup>2</sup>当りの人口密度でなく個人と個人の間の身体的近さ

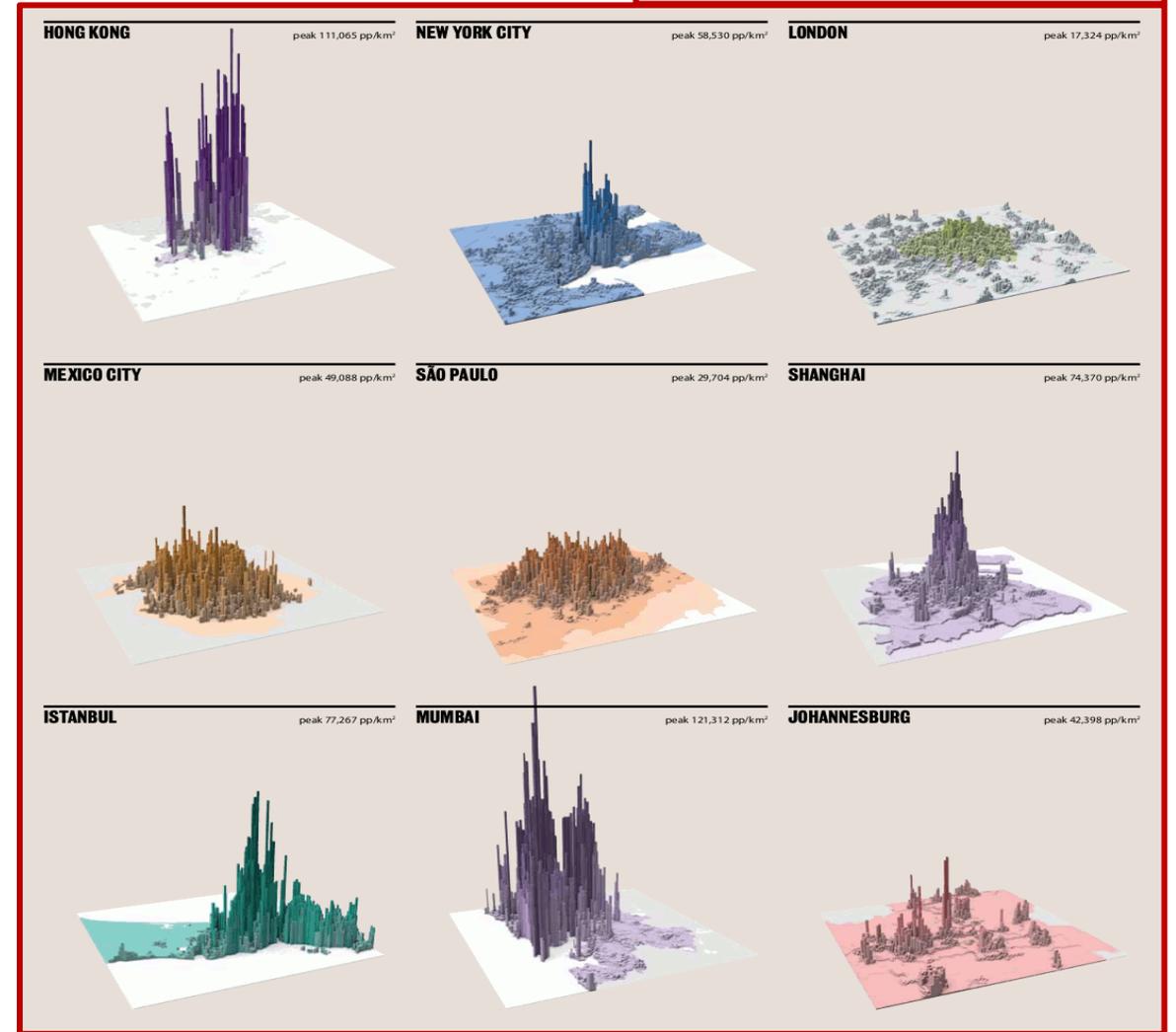


# コンパクト性に影響与える概念「人口密度」再考

ロンドン経済学大学院都市研究センター (LSE Cities)



- 人口密度 都市の構造と都市空間の効率性を計測する有力な方法。
- ロンドン経済学大学院都市研究センター (LSE Cities) の定義「1平方kmに住民の数が24時間の時間帯に算出されるヒトの数。100km<sup>2</sup>の地域空間を対象に24時間における住宅街の立地、職場の位置、旅程（トリップ）、移動などの経済社会的データを都市のビジネス・ライフの空間的な水準」を把握するために合体させる図表によってもその空間の占有利用“occupation”たる人口密度。
- 図表の高いスパイク（突起）、人口密度の高い地域、産業ビジネス地域、イベント空間、ショッピング・ストリートなどのそれぞれの立地に集中する人口の多さを表す



# コロナ危機後の都市生活圏はどうなる

英国の都市専門家で建築家、都市デザイナーエラド・アイゼンスタイン(Elad Eisenstein)

これからの都市における重点施策5点 **BBB運動**

- 第1 高齢者や一人親世帯のような社会的弱者に適切な住宅を提供できるか
- 第2 ひとびとが人口密度の高い都心部に行くのを仕事でも買い物でも避けること
- 第3 人と人の距離の間隔を感染防止のために2~4メートル位空けるのか
- 第4 オンライン・デジタル技術の習得を徹底できるか
- 第5 災害時に備え集会用ヴェニュー(venue)の緊急利用を可能にするような防災システムを整備するのか
- **WithコロナかPostコロナか？**



New Jersey will **drop its mask mandate** for students and school employees in the second week of March. Victor J. Blue for The New York Times

# ゴールドロックス住宅、ミッシング・ミドル

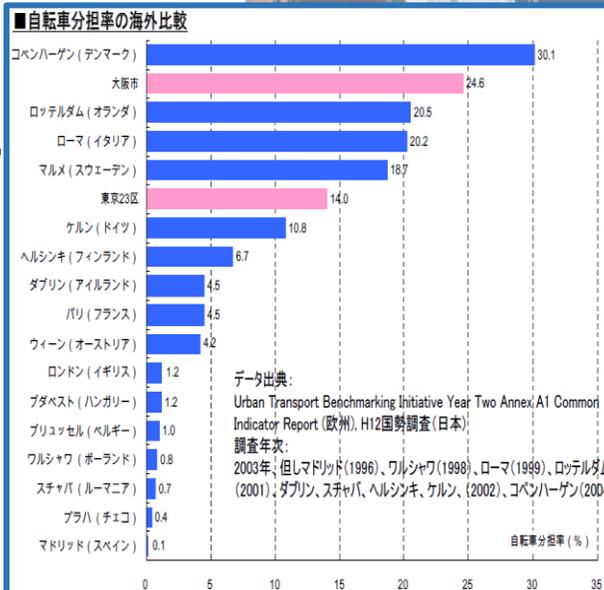
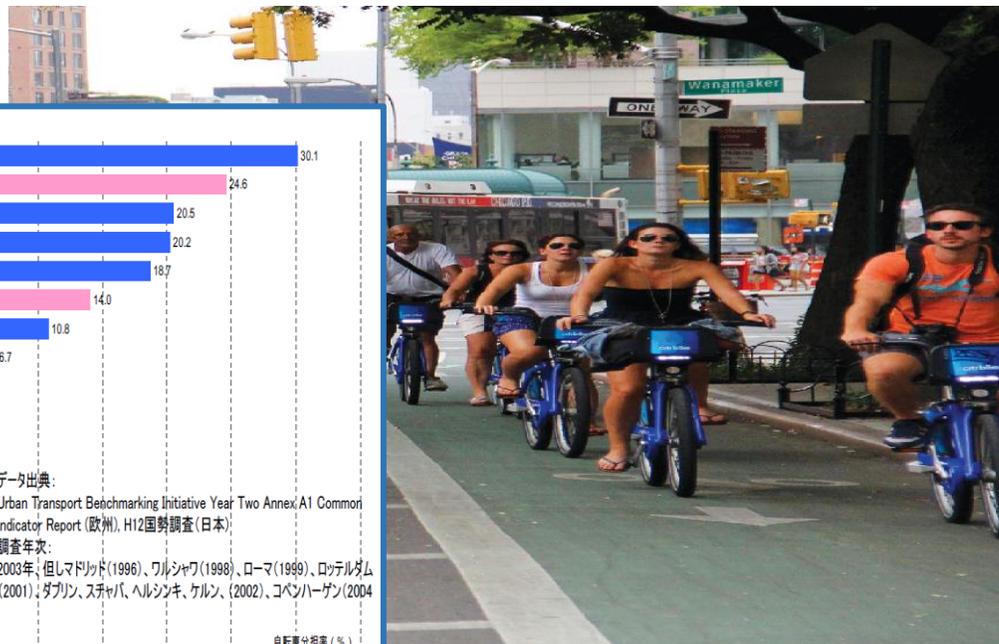
1837年英国ロマン派湖水詩人ロバート・サウジー(Robert Southey)散文「ゴールドロックスと3匹の熊」(Goldilocks and the three Bears)が話題

- [Goldilocks And The Three Bears | Fairy Tales | Gigglebox – YouTube](#)
- 高層マンションでも一戸建てでもない、その間の「ミッシング・ミドル」住宅モデルは**多元的クラスター住宅**。
- デュプレックス、トリプレックス、庭付きアパート、フォープレックスもバンガロ・ガーデンなどが**広い歩道のあるコミュニティ**、近所での買物ショッピング、そして**公共交通の選択**も十分に可能な地域ですべての世代が**一緒に暮らせる**ようになる住宅モデル、それが図の点線にあるようなゴールドロックス型住宅



# コロナ 都市交通 の再構築

- 1 自転車の街に変貌する欧州・NY
- 2 自転車走行の19の重点項目
- 3 コロナ禍が公共輸送のあり方の変更迫る
- 4 都市における人の移動空間を再設計
- 5 欧州一帯で自転車ブームに
- 6 M a a S時代の到来
- 7 中間的都市交通手段の変化
- 8 公共空間を積極的に創造



# 事例：パリ首都圏の業種別企業立地と企業内序列別人事配置

## 時間・距離・雇用・住居と企業立地との均衡 FUAとCBDの関係

	執行取締役役員 経営	部長・中間管理職 マーケティング	ブルーカラー 生産ダウンストリーム	の順序 その他
ビジネス・サービス	パリ都心部 パリ市内西	ラ・デファンス ブローニュ・ビヤンクール		
ハイテク		サンカンタンイブリーヌ マッシイ オドセーヌ ヴェリジイ		セルジーポントワーズ
ビジネス			サンドニ パリ小環状・大環状圏	マルヌ・ラヴァレ
物流インフラ			セナール オドセーヌ北 ロワシー オルリー	
その他				エブリー パリ市内南西 東 クレテーユ

執行取締役役員 濃いグレー  
 中間管理職 薄いグレー  
 ブルーカラー 無色  
 その他

出所：Table 2. Producer services poles typology in the Paris region: sector, functions and status of workers. Sources: Insee, laurif, National Census, ¼ survey, 1999

注 Polycentric urban regions, edge cities and techno poles いんふら

# OECDの新たな経済発展パラダイムの政策マトリックス

## 「持続可能なハイブリッドな都市」への道

	効率	公正	環境持続可能性
経済政策	<p>OECDのマトリックス</p> <p>持続的成長</p>	<p>経済改革が公正を促進する</p>	<p>環境重視型成長が持続可能性を高める</p>
社会政策	<p>SCOT</p> <p>社会政策が効率を促進する</p>	<p>社会的結束連帯</p>	<p>環境重視の持続可能な社会政策</p>
環境政策	<p>環境経済政策がイノベーションを促進する</p>	<p>社会政策が包括的な意味を与える</p> <p>低所得層が環境悪化の最大の被害者</p>	<p>持続可能な環境</p>

# 3つの都市モデルと衛星都市の概念

それぞれのモデルの理念や目標をどのように差別化し合って調整が可能であるのかどうか

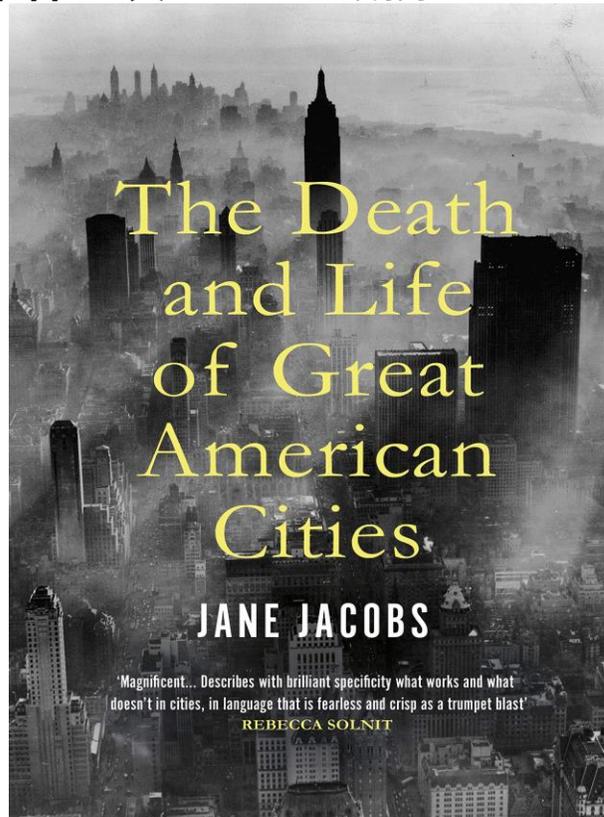
	①コンパクトシティ	①‘スマートシティ		② 田園都市	② 衛星都市’
対象	空間	情報		自然	多極
視認性	可視	不可視		エコロ	ネットワーク絆
原理	縮退	拡張		循環	自己完結性
手法	計画・マネジメント	情報統合技術		緑化	母都市準拠
主体	公的中心	民間中心		民間	S C O T 中小都市
期間	長期	短期		長期	中期

出所：早稲田大学・森本章倫教授の概念に筆者の考えを加味

# ジェイコブズ『アメリカ大都市の死と生』

(The Death and Life of Great American Cities) 1961年

- **ボストン市内イタリア移民多い地区**（都市計画再開発の対象地区）**犯罪少ない**  
**安全な街路の条件として多数の自（ストリートウォッチャー）存在**
- **都市の多様性**条件 次の4つを指摘



- **1 混用地域の必要性**  
2つ以上の機能。近代都市計画の単調なゾーニングに対する批判
- **2 小規模ブロックの必要性**  
新しい発見。大規模開発によるスーパーブロックへの批判
- **3 古い建物の必要性**  
古い建物も残す多様な都市のイメージ
- **4 集中の必要性**  
子供、高齢者、企業家、学生、芸術家など多様な人々がコンパクトな空間に生活。
- **多様性** 魅力的で活力のある都市の条件、ル・コルビュジエの輝く都市など  
**機能優先の近代都市計画の理念批判**

# 市民の生活空間 公共空間と自分の「場」

- 日常生活の空間 H.Lefevre “*La Production de l'espace*” 2000 住居空間の占有 空間の利用
- ①住宅 家族の単位を回復する場所  
室内インテリアと空間的配慮

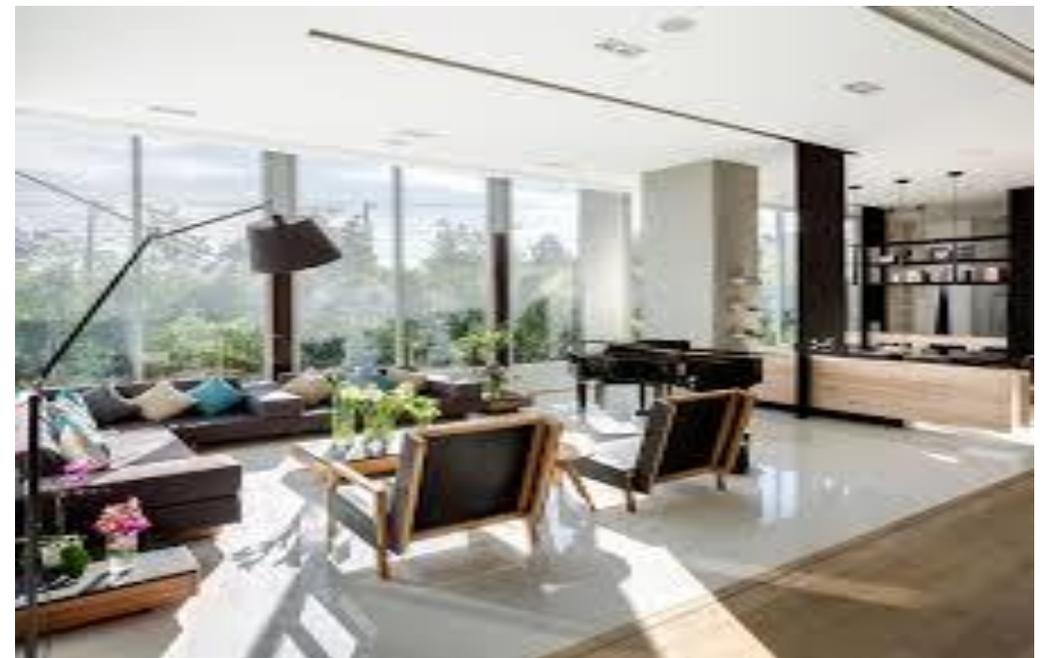
自己アイデンティティの発見場所  
社会的ネットワークの結節点

②通り・街 「都市劇場」の舞台裏  
歩道・広場・界限・スクウェア・周辺

• 公共空間

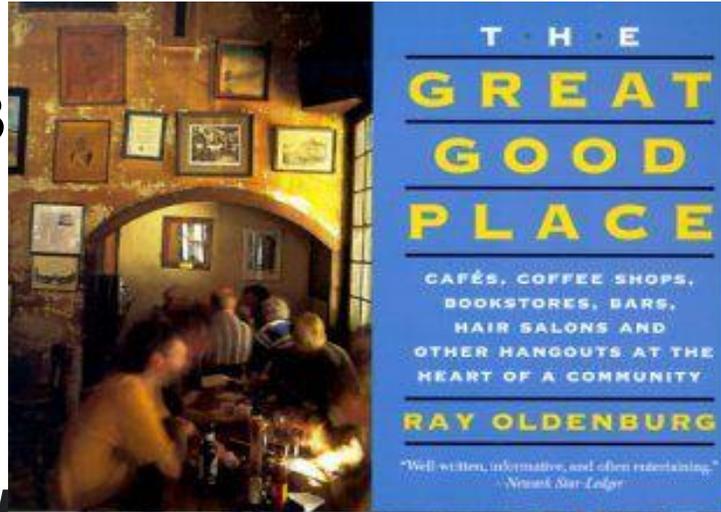
• 時間の加速 スロー

Oldenburg, Ray (2000). *Celebrating the Third Place: Inspiring Stories about the "Great Good Places" at the Heart of Our Communities*. New York



# 第3の都市「サード・プレイス」 15分の界隈

- 自宅・職場から隔離された心地のよい**第3の居場所**。カフェ・クラブ・講演会・米国社会学者レイ・オルデンバーグ
- 著書 **The Great Good Place** 市民社会・民主主義・市民参加に必要
- ある場所への特別な思いを確立。



パリ市長アンヌ・イダルゴ市長の奨励するパリ15分の街

