

視点(1407)

## I Saw All America (その195) !!

— デンバーの中心市街地の復興と都心商業の成立のメカニズム(その2) —  
(流通とSC・私の視点1406より続く)

### (2) 中心市街地(都心)の商業を「成立させる」メカニズム

中心市街地の商業は「郊外商業基軸の原則」と「アーバンリゾートニーズとアーバンコンビニエンスニーズの50:50の原則」が適用できれば成立の前提条件が整います。しかし、アメリカの多くの中心市街地(都心)は崩壊し、スラム化しているケースが多々あります。この崩壊してしまった中心市街地を復興させるためには2つの手法が必要となります。

#### ①行政による中心市街地(都心)の復興支援

一度崩壊した都心は民間の経済努力による自然回復には時間とコストがかかり、むしろ民間的思考からみると都心への投資や進出は困難です。ところが、都心の商業は郊外の商業とは異なる内容を持った魅力のある買い場であり、郊外では真似のできない残り物には福がある商業でもあります。都心の復興のためには行政の中心市街地復興への計画の作成と商業施設の誘因手法、実現化に向けての強制的執行力、資金的支援、人的かつ商業成立ノウハウの支援、交通手段の充実(大量交通手段=電車やバスの充実や駐車場の設置)が必要となります。

#### ②タウンマネジメント機能の充実

都心の再生には行政の支援が必要ですが、都心の商業を維持・持続させるためにはSCのディベロッパーの存在と同じように、都心の商業全体の管理・育成するタウンマネジメント機能が必要となります。都心の商業街区の警備、清掃、駐車場の管理・運営、街や店舗の広告・宣伝、イベントの企画…等のまちの運営・管理が必要です。

このように、中心市街地(都心)の商業を成立させるためには、中心市街地(都心)商業が成立するメカニズムと成立させるメカニズムの2つのメカニズムが必要です。日本では中心市街地の商業が成立するメカニズムを無視して、手段である中心市街地を成立させるメカニズム(行政の支援やタウンマネジメント機能)を先行したため「仏つくって魂入れず型の中心市街地の再開発」という手段先行型のまちづくりを行い、ほとんど失敗しているのが現状です。

デンバーは都市人口(商圏人口に近いマーケット数値)224万人の地方拠点都市です。日本では「広域型商業地(I型)」(商圏人口200万人を有する拠点都市)であり、三大都市圏を除くと、札幌市、仙台市、広島市、福岡市の4都市が相当し、4都市以外の準広域型商業地(I型)は、新潟市、金沢市、静岡市、岡山市、北九州市の5市が相当します。デンバー並の都市圏人口(商圏人口)を持つ日本の地方拠点の地方拠点の4都市(準都市を含めると9都市)とデンバーを比較すると、中心市街地の商業の充実度に大きな格差があります。つまり日本の200万人商圏都市は「ミニ東京街区」と呼ばれ、都心の商業は複数の百貨店、複数の専門店ビル、アミューズメント施設…等が充実しているのに対し、デンバーの都心商業はレストランやエンターテインメント施設が中心で、いわゆる商業拠点街区ではありません。その代わりに郊外に巨大な多核・モール型RSC(百貨店が3~4店導入されテナントが100~200のモール型SC)が多数立地しています。

つまりデンバーの都心商業は都心商業に対する郊外商業基軸の原則に基づく「残りもの商業」(郊外には真似のできない)レジャー性、エンターテインメント性、リゾート性、観光性の強い商業街区で、日本の200万商圏のように「残りものには福がある商業」までなりきっていません。ただ、デンバーは地方拠点都市であるためオフィス機能が充実しており、アーバンコンビニエンスは存在しています。

(株)ダイナミックマーケティング社<sup>+</sup>  
代 表 六 車 秀 之