

流通とSC・私の視点

2012年5月24日

視点(1587)

21世紀のまちづくりと梅田街区(その2)!!

(まちづくりと都市構造編)

(流通とSC・私の視点 1586 より続く)

21世紀型の都市構造は20世紀型の都市構造と根本的な基本概念が異なります。

「20世紀は郊外化の時代で、いわゆる**“都市機能の分散”**の時代でした。これはアメリカ型の都市構造で、まさに20世紀の世界はアメリカ型の都市構造理論の応用版でした」

しかし

「21世紀は都市回帰の時代で、いわゆる**“都市機能の集中”**への方向に向かっていきます。これは20世紀型のアメリカスタイルの都市構造に19世紀以前のヨーロッパ型の都市構造(中心市街地が中心で郊外が希薄な都市構造)を付加することで、21世紀はアメリカ型の都市構造を基軸(70%)に、ヨーロッパ型を付加(30%)した都市構造が適切です」

多くの評論家が言うように、今後はアメリカ型ではなくヨーロッパ型の都市構造になるとの考え方は、間違っています。ヨーロッパは真の意味の20世紀型の都市構造(都市機能の郊外への分散化現象)をまだ経ておらず、今、まさにアメリカ型の都市構造(郊外化)へと邁進している途中です。それゆえに、20世紀型の都市構造を経していないヨーロッパの都市化は郊外に生活基盤を置く生活者にとって満足度の高い都市構造(中心市街地と郊外の相互補完関係)にはなりません。

アメリカのポートランド市を私は21世紀型の都市構造を持った都市と呼んでいます。ポートランド市は、アメリカ人が住みたい都市の常に上位に位置しています。ポートランド市の中心市街地は森の中にオフィスがあり商業(百貨店、SC、商店街、ストリート)があり、住宅があり、大学があります。自然環境の素晴らしい“場”に中心市街地があり、自然環境都市として有名です。多くの評論家は、このポートランド市の自然環境に恵まれた中心市街地を見て、ポートランド市は住みやすいまち、あるいは住みたいまちと評価していますが、本当でしょうか!!私は全く間違っていると思います。人々が住みたいまちあるいは住みやすいまちは、現代的合理主義の面と自然かつ人間志向の面の両面が「7:3の割合」で形成されている必要があります。ポートランド市は中心市街地は19世紀・18世紀の中心市街地=ヨーロッパ型の中心市街地ですが、郊外エリアは全く逆で車中心のアメリカ型の合理性と利便性に満ちた郊外エリアができており、市民は両方のエリアを選択することのできる都市です。この2つの面を享受できるからこそポートランド市は住みたい都市や住みやすい都市との高い評価を住民から得ているのです。

21世紀型の中心市街地のニーズは、このように郊外の商業が充実し、郊外の商業が定番化(必要だけどあたり前化した状態)の中であぶれ商業ニーズとして発生し、そのあぶれ商業ニーズの受け皿として21世紀型の中心市街地が形成されるわけです。

20世紀・21世紀型に限らず、中心市街地には基本的に次の6つの街区が必要となります。

		内 容	備考欄
1	商業街区	広域かつ郊外とは明確に異質化した商業街区	この6つの都市機能が「回遊性と相乗効果システム」で結節している都市が“強い都市・魅力のある都市”です。
2	ターミナル街区	複数の鉄道・バスのターミナルで都心の玄関街区	
3	オフィス街区	事業所及びオフィスワーカーの存在する業務街区	
4	歓楽街区	飲食やアミューズメントやナイトレジャーのレジャー街区	
5	パーク街区	公園、河川、城、広場・等の都心の安らぎ街区	
6	都市型住宅街区	郊外からの人口移動による高層化された住宅街区	

また、中心市街地のニーズ構造は次の通りです。

		内 容	ニーズの割合
アーバンリゾートニーズ	郊外からのわざわざ出向してくるレジャー・ショッピングニーズ	広域商圏マーケット	50%
アーバンコンビニエンスニーズ	都心を利便的に利用するニーズ	①ワーカーマーケット ②ステーションマーケット ③ビジターマーケット ④事業所マーケット	50%
インバウンドニーズ (観光マーケットニーズ)	外国観光客から発生するニーズ	外国観光客マーケット 国内観光客マーケット	—

(流通とSC・私の視点 1588 へ続く)

(株)ダイナミックマーケティング社⁺₆

代 表 六 車 秀 之