

視点(1919)

(生活様式と消費者心理編)

日米の居住形態と居住者像の相違(その2)!!

(流通とSC・私の視点 1918 より続く)

(2) 日本の居住形態・居住者像の変遷(第2ステップ)

日本もアメリカも周辺市街地(下町)の衰退化が起りましたが、その後の変化において日米は異なる道を歩きました。

アメリカでは黒人や移民といったマイノリティの人々やプアホワイト(貧しい白人の低所得者の庶民及び貧民層)が定住し、逆に中産階級や富裕層は郊外へ脱出したことにより、ダウントウンはスラム化しました。日本では、工場の跡地や長屋(中小企業ブルーカラー層、単身者、シニアの居住地)は都心との距離が近い=職住近接、物価が安い、交通が便利という観点から住宅地に生まれ変わり、アメリカのようにスラム化するのではなく大衆的な居住空間に生まれ変わりました。この日本とアメリカの周辺市街地の進展における違いは「大量交通手段の充実の違い」です。都心に近い周辺市街地は、生活や仕事にとって非常に便利なエリアとなっています。まさに日本の三大都市圏は鉄道網の充実によって支えられています。アメリカで唯一の例外はニューヨークです。ニューヨークは日本の三大都市圏に匹敵する地下鉄網により、日本と同じように住民がダウントウン(中心市街地及び周辺市街地)に大量に住んでいます。

3. 21世紀における居住形態・居住者の変化

日本もアメリカも20世紀の終わりから21世紀にかけて居住形態・居住者像がさらに変化しています。

(1) アメリカの郊外の成熟化と都心回帰

アメリカの郊外化は古くは1900年頃から110年以上、新しくは1945年から70年経過し、郊外エリアが成熟して「郊外の中に都心=中心市街地」ができています。郊外の成熟した立地に「オフィス街」や「ハイレベルなSCやタウンセンター型のSC」が出現し、新興の郊外エリアや従来型の郊外エリアよりもワンレベル高い郊外立地の街区ができています。

また、崩壊した中心市街地でも都心回帰現象が起こっており、住宅地や商業を誘致しています(必ずしも成功していませんが...). さらに、アメリカでも地下鉄網の強化や高速長距離鉄道も計画され、車のみに依存した社会から抜け出そうとしています。

(2) アメリカの新富裕層(新上流層)とスーパージップ

今、アメリカでは新富裕層と言われている高学歴かつ所得の高い層用の住宅群(コンドミニウムや一戸建て住宅)が形成されており、これを「スーパージップ」と言います。このスーパージップは、ワシントンDCの上部イーストサイド、下部ウエストチェスター郡、ボストンのブルックライン、シカゴのノースショア、ロサンゼルス⁶のビバリーヒルズ、サンフランシスコの下部マリン郡、バーリングゲイム・ヒルズボロです。

(3) 日本の郊外の成熟化の縮小と都心回帰・都心再生

日本は1960年頃から郊外化が進展し、現在は50年以上経過しています。日本は郊外の成熟化と縮小化が同時に起こることが想定されます。

日本とアメリカの大きな違いは「日本の人口減少化に対して、アメリカは毎年300万人の人口増加」、また「日本の少子高齢化に対して、アメリカは多子非高齢化」です。それゆえに、日本は人口減少による1960~1990年の間に拡大した郊外化が縮小する傾向があります。日本の郊外の第1次サバーバンエリアは成熟化が進み、富裕層・シニア層・中産階級層の居住空間、周辺市街地は庶民やシングル層の大衆的居住空間、同時に、都心エリアには富裕層対象の超高層マンションができています。

一方、第2次サバーバンエリアは車オンリー社会、都心との距離感、不動産の値上がり期待感なし、さらには三大都市圏の人口減の最有力エリアであることから、郊外の縮小傾向が起こる可能性があります。また、日本でもアメリカの「スーパージップ」のような新富裕層の住民エリアができており、旧富裕層の住宅エリアの評価が変わる可能性があります。

(流通とSC・私の視点 1920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