

アメリカでは、ライフセンターの開発が積極的に行われています。ライフスタイルセンターも多様化しており、本来のライフスタイルセンターを広域化かつ多目的化した業態がタウンセンターです。タウンセンターはライフスタイルセンター業態の1つであるため、多核・モール型SCではなく、場づくり型SCに属します。すなわち、広域圏の住民を対象とし、多目的な機能を有することにより、ライフスタイルセンターに中心市街地の役割を持たせたのがタウンセンターです。

アメリカの代表的なタウンセンターは「ヴィクトリア・ガーデンズ」「シティ・プレイス」「サウス・レイク・タウンセンター」「イーストン・タウンセンター」の4つであり、これらを私は「タウンセンターの四天王」と呼んでいます(六車流:流通理論)。それぞれの特性を示すと次の通りです。

ヴィクトリア・ガーデンズ(ランチョ・クカモンガ市)

人口急増の新興住宅地であるランチョ・クカモンガ市が、行政主導で民間デベロッパー(フォーレスト・シティ社)が開発した、中心市街地の役割を担う街づくり型SCです。小さな町から急激に人口が増大したために、SCは分散的に立地していますが、市の誰もが認める中心の場が存在せず、市民がふる里を感じる場がありませんでした。ヴィクトリア・ガーデンズは、ランチョ・クカモンガ市の中心市街地の役割を持つSCを、新しい時代の誰もが中心と思える新創造立地の場を開発したタウンセンターです。

シティ・プレイス(ウエストパームビーチ市)

アメリカの多くの都市と同様にウエストパームビーチ市も、ダウントウンは荒廃し死に絶えていました。郊外には多様なSCが開発され、ウエストパームビーチ市の誰もが認める中心の場が存在せず、市民がふる里を感じる場がありませんでした。シティ・プレイスは旧中心市街地であった荒廃したダウントウンを、行政主導で民間デベロッパー(リレイテッド・アーバン・デベロップメント)が開発した、旧中心市街地立地の再開発型のタウンセンターです。

サウス・レイク・タウンセンター(サウスレイク市)

サウス・レイク・タウンセンターもSCが分散立地し、市の誰もが認める中心の場が存在せず、市民がふる里を感じる場がありませんでした。そこで行政主導と民間デベロッパー(クーパー&ステピンス社)が共同でタウンセンターを開発しました。サウス・レイク・タウンセンターの最大の特徴は、市役所(郵便局、図書館を含む)とコミュニティ広場(市民が集う広大な場)の公共施設が核機能として導入されていることです。市のシンボルゾーンとして、市役所を中心とした公共施設と商業が一体化した中心市街地は、市民にとって利便性と目的性を持つタウンセンターです。

イーストン・タウンセンター(コロンバス市)

イーストン・タウンセンターもコロンバス市の中心市街地として民間デベロッパー(スタイナー・アソシエイツ社)によって開発された、中心市街地の役割を持ったタウンセンターです。コロンバス市のダウントウンには旧市街地がありますが、イーストン・タウンセンターは新しい時代の立地に新たに開発された、立地創造型のタウンセンターです。

以上のように、アメリカの代表的なタウンセンターの事例を示しましたが、それぞれが生い立ちと立地が異なります。シティ・プレイスは旧市街地の再開発としてのタウンセンター、ヴィクトリア・ガーデンズとサウス・レイク・タウンセンター、イーストン・タウンセンターは旧市街地とは別の新立地でのタウンセンターです。中心市街地は必要ですが、アメリカでは新しい時代に適合した新立地に、中心市街地の役割を持ったタウンセンターが人気を博しています。また、シティ・プレイスは旧中心市街地の再開発ですが、全面的に旧建物を解体しての再生です。日本のまちづくり三法の中心市街地とは立地が異なります。