

今、わが国で中心市街地のあり方が問われています。中心市街地とは何か!!を研究するには、アメリカのニューヨークを研究することが一番適切です。アメリカは、自由経済社会です。アメリカでは競争の中で、生活者の意図が反映された都市構造が構築されています。ヨーロッパはEUになって規制が緩和されつつありますが、基本的には規制経済社会です。それゆえに、ヨーロッパの都市構造は必ずしも生活者の意図が反映された都市構造にはなっていません。例えば、20世紀が生んだ最強の商業業態であり、小売業の50%以上の売上をアメリカで占めているS Cの洗礼を、ヨーロッパの商業は受けていません。今後、ヨーロッパの商業はS Cの洗礼を受けることにより、商業構造や都市構造が大きく変化することが想定されます。日本は1991年以降の旧大店法の緩和(2000年廃止)により、この15年間、S Cの洗礼を受け、大都市及び地方都市の商業構造及び都市構造に急激なる変化が起きました。日本の三大都市圏は大量交通手段等の整備による都市構造であるため、中心市街地はアメリカとは立地条件が異なり「非アメリカ型の商業構造」になります。一方、三大都市圏以外の地方都市は、完全なる車社会であるため「アメリカ型の商業構造」になっています。「都心商業に対する郊外商業基軸の原則」が流通理論の中にあります(六車流:流通理論)。すなわち、都心商業(中心市街地商業)と郊外商業が同じレベルで競争すると、郊外商業が勝つ。ゆえに、都心商業は郊外商業が真似の出来ない異質型の商業でない、郊外商業に切り崩される...との考え方です。

その結果、アメリカではニューヨーク、シカゴ、サンフランシスコを除く多くの都市の中心市街地は、郊外商業であるS Cに切り崩され、崩壊しています。日本でも郊外にS Cが進出することにより、郊外商業との異質性を確保できない中心市街地は次々と崩壊して、街区の形をなしていない空洞化した都心があちこちで見られます。そこで、日本でも中心市街地の再生計画である「まちづくり三法」が制定され、中心市街地の活性化計画が行政サイド(一種の規制)から行われようとしています。

アメリカでは多くの中心市街地が郊外のS Cに切り崩されて崩壊したにもかかわらず、ニューヨーク、シカゴ、サンフランシスコの3ヶ所のみが残っており、その中でも、ニューヨークは勝ちパターンの中心市街地であり、中心市街地を研究するにはニューヨークが一番です(決してヨーロッパの中心市街地が今後の日本の中心市街地のモデルとはなりません)。すなわち、ニューヨークは「中心市街地のノウハウの宝庫」なのです。アメリカの完全なる車社会の中で、ニューヨークの中心市街地は、世界一の勝ちパターンとして存在しているのです。

ニューヨークは車社会の中で、郊外の商業とは異なる商業構造が成り立っており、郊外商業(S C)との異質型街区として確立されています。それは、車社会というアメリカ型立地と、大量交通手段(徒歩・自転車、電車、車の3分の1ずつの社会)の日本型・ヨーロッパ型立地の、2つの異なる立地を背景として成り立っている貴重な都市なのです。それゆえに、中心市街地として理想的(?)な形が成り立っているのです。郊外のS Cは分散型商業(同じ様な性格の商業が、商圈規模に応じて分散立地)、中心市街地の商業は集中型商業(1つのエリアの中で、1つだけ成り立つ異質型商業)です。

ニューヨークの都市圏(2,000万人)は、都心商業と郊外商業が互いに異質性を保ち、互いに棲み分けた商業構造となっており、郊外S C(商業)も充実し、都心商業も充実した、客から見て理想的な形になっています。だからこそ、中心市街地のあり方を問う場合、規制によって成り立っているヨーロッパの中心市街地ではなく、客の意図によって都心と郊外の商業が見事に棲み分けて成り立っているニューヨークの中心市街地こそ、本物の中心市街地の商業が見られるのです。