

ポートランドは世界の多くの都市と同様に、中心市街地エリアと郊外エリアの2つのエリアを持っています。理論的な中心市街地には、次の6つのゾーンが必要です(六車流：流通理論)。

		内 容
第1	商業街区	広域商圈を有し、かつ、郊外商業とは異質性を持った都市型商業街区。
第2	オフィス街区	業務としての中心街であり、オフィス及びオフィスワーカー中心の都市型オフィス街区。
第3	歓楽街区	単なる買物中心の街区ではなく、飲食+アミューズメント+ナイトレジャーを含めた都市型歓楽街。
第4	文化街区	美術館や博物館、歴史館、劇場等の独特の文化街区。
第5	パーク街区	中心街には公園、河川、池、湖、城、広場等のパーク街区。都心のやすらぎの場としての役割を持つ。
第6	都市型住宅街区	郊外ではなく、中心市街地に居住する住民の住宅街区。

どのような都市も、基本的には6つの街区から成り立っていますが、各都市によりウエイトが異なります。東京は商業街区とオフィス街区と歓楽街区のウエイトが高く、ニューヨークはすべての面のバランスが取れています(それゆえに、ニューヨークは理想的な中心市街地と呼べます。詳細は、私の視点758~761のニューヨーク物語参照)。

ポートランドは、東京やニューヨークのような超大都市ではありませんが、中心市街地の6つの特性を持っており、ポートランド独特の要因で形成されています。ポートランドの中心市街地の都市構造の特性を事例で示すと次の通りです。

①商業街区

ポートランドの中心市街地の商業街区は「パイオニア・コートハウス・スクエア周辺」で、パイオニアプレイス(サックス・フィフス・アベニューを核店とする都市立地SC)やノードストロム、マイヤー&フランク(オレゴン州でも歴史のあるデパート)を中心に有名専門店が立地しています。また、ニューヨークのソーホーに相当する「パールディストリクト」では古いレンガ造りの建物を活かして、ライフスタイルショップやレストランが街並型で集積しています。また、山寄りの高級住宅街である「ノブヒル」を南北に横切るメインストリートである21st~23rdアベニュー沿いに、同じくライフスタイルショップやレストラン街が立地しています。さらに、ウォーターフロントの「リバープレイス」には、おしゃれなタウンハウスエリアに新たな人気となる商業施設が開発されています。一方、さびれた商店街をヒッピーが再生し、おしゃれな商店街に変えた「ホーソン街区」(ヤング及び庶民のおしゃれな街)があります。ポートランドの中心市街地の商業は大規模な街区ではありませんが、それぞれに個性があり、郊外のSCと棲み分けた街区が分散して立地しています。

②オフィス街区

ポートランドは郊外にハイテクを中心とした工場や研究所があり、中心市街地にはオフィスを中心とした業務地域が存在し、オフィスワーカーニーズを対象としているお店がたくさんあります。

③歓楽街区

アメリカ及びポートランドでは、日本やニューヨークのような大規模な歓楽街は基本的には存在しません。ただ、一部のエリアに風俗っぽい施設や居酒屋的なゾーンが存在します。しかし、基本的には、健全な家族及びグループ・カップル志向の歓楽街区です。

④文化街区

ポートランドには美術館や歴史センターがありますが、ポートランドの特色は、アーティストが多く住んでおり、各所にアトリエがあり、美術品や工芸品をつくり、売っていることです。昔、ポートランドの振興のために地ビールとワインを基軸とした計画があった時、アーティスト達が反対して、芸術と文化を基軸とする街興しを提案し、現在それが見事に実り、ポートランドの中心市街地の振興に役立っています。

⑤パーク街区

ポートランドの中心市街地には、至る所に公園があり、中心部にはパイオニア・コートハウス・スクエアを中心に、ノース・パーク・ブロックスやサウス・パーク・ブロックスなどの公園、リバーサイドにはトム・マックコール・ウォーターフロント・パーク等があり、また、街中には随所に小公園があります。ポートランドは、人間が住みやすい街であると同時に、ペットにやさしく、ペットが住みやすい街でもあります。

⑥都市型住宅街区

ポートランドの最大の特徴は、中心市街地に多くの人が住んでいることです。ニューヨークも非常に多くの人が中心市街地に住んでいますが、自然環境と一体化した都市型住宅街区ではありません。ポートランドはまさに、中心市街地の中で自然と文化が融合した、都市型住宅街区です。また、車を持たずに生活ができる数少ない都市でもあります。

以上のように、ポートランドは行政人口56万人、都市圏人口214万人の都市規模でありながら、自然環境と住環境が融合した「住みやすい街No.1」の都市なのです。

(株)ダイナミックマーケティング社³
代 表 六 車 秀 之