

1. 都市型構造と都市型SCの成立背景

(1) SCの出現の3つの要因と立地構造

SCは20世紀が生んだ最強の業態であり、それゆえにアメリカでは小売業の売上の60%、日本でも21% (やがて30%) 占めています。このSCが出現した社会背景は次の3つです。

- ① 中間所得層 (中流階級・中産階級) の出現による「モダン消費社会」の実現 (1人当たりGDP3,000~5,000~10,000ドル社会)
- ② 「車社会」の実現 (車保有率30~50%社会)
- ③ 地方から都会へ、都会から郊外への「人口の大移動社会」の推移

この中で、本テーマである「中心市街地」という概念を理解してもらうため、「地方から都会、都会から郊外への人口の大移動」による都市構造を説明します。

戦後、特に1960年代から3大都市圏に人口が集中し、「サバーバン」(郊外) というエリアがつくられ発展しました。それまでの都市構造は、中心市街地と周辺市街地(下町と言われた住職混合の庶民的エリア)の2つのエリアから成り立っていました。1960年からの地方から都会へ、都会から郊外への人口の大移動により、サバーバン(郊外) エリアに住宅が開発され、さらに、サバーバンは1960年~1970年代に開発され、今では成熟した住宅になっている「第1次サバーバンエリア」と1980年~1990年代に開発された新興住宅である「第2次サバーバンエリア」へと、郊外の中で成熟度による性格の異なるサバーバンエリアが出現しました。

今まで、市街地エリア(中心市街地と周辺市街地)とカントリー・ローカルエリアの2重構造の都市構造が、1960年代からサバーバンエリア(第1次サバーバンエリアと第2次サバーバンエリア)が加わり、3重構造になりました。実は、このサバーバンエリアに立地するSCを中心とする商業施設が中心市街地の商業を切り崩し、苦しめたのです。

(2) 20世紀型の都市構造の確立と21世紀型都市構造へ

1960年代からの人口大移動により、大都市の都市構造は次のように変化・進化しました。

- ① 中心市街地
- ② 周辺市街地 → 第1次人口移動(地方から都会へ) → 第4次人口移動(郊外から都会へ)
(戦後のサバーバン化が起こるまでは周辺市街地までが都市圏であった)
- ③ 第1次サバーバンエリア(成熟住宅地) → 第2次人口移動(都会から郊外へ)
- ④ 第2次サバーバンエリア(新興住宅地) → 第3次人口移動(都会から郊外へ)
- ⑤ カントリーエリア
- ⑥ ローカルエリア

20世紀において日本は、市街地(2エリア)とサバーバンエリア(2エリア)の4つのエリアにより都市圏が形成されましたが、21世紀の日本は少子高齢化・現役世代の減少となりつつあり、都市圏の拡大は基本的にはなくなります。その結果、第2次サバーバンエリアの人口が減少し、第1次サバーバンエリアや周辺市街地、さらには中心市街地への一極集中型人口増加が起こり、まさに都市再生現象が起こることになります。その結果、第2次サバーバンエリアの郊外住宅地としての機能が希薄化することになります。

(3) 中心市街地の位置づけ

① 2つの市街地

市街地は、商業・業務の中核である「中心市街地」と、中心市街地を取り巻く住宅密集エリアの「周辺市街地」の性格の異なる2つのエリアから成り立っています。アメリカで言うところのダウントウンに位置するのが日本の市街地の概念です。

本テーマは、この市街地の中での「中心市街地の商業の成立のメカニズム」です。

(流通とSC・私の視点 1552へ続く)

(株)ダイナミックマーケティング社⁺
代表 六 車 秀 之