

視点(738)

中心市街地とタウンセンターの関係とは!!

わが国ではまちづくり三法により、郊外型SCが都市計画上、規制されようとしています。すなわち、中心市街地が持つ「機能」を、既存の商業地(商店街)の「場所」に再構築させようとする法律が、まちづくり三法(中心市街地活性化法、改正都市計画法、大店立地法)です。中心市街地が持つ機能は必要ですが、問題は、中心市街地が立地する場所です。アメリカでは昔、中心市街地であった都心商業は郊外のSCによって切り崩され崩壊しました。ところが、都心の商業や商店街が崩壊した後に、SCに対するアンチテーゼと商店街に対するノスタルジーが起こり、中心市街地が持っていた役割が新たな視点から見直されています。さらに、ライフスタイルセンターの発展版として多目的かつ大圏化した地域の顔となる「タウンセンター」が、中心市街地として郊外立地に新たに開発されています。すなわち、中心市街地の機能と場所とは異次元の考え方であり、中心市街地の機能を持ったタウンセンターが、昔の中心市街地であった都心や商店街が立地していた場所とは異なる立地に開発されています。

それに対して、ヨーロッパは、歴史と文化のある都心が、今でも中心市街地の機能を持っており、郊外での商業開発が法律や慣習によって規制されているため、中心市街地の機能と場所が都心に集中しています。

このように、中心市街地に関する考え方には、立地する場所によって次の2つのタイプがあります。

アメリカ型の中心市街地 中心市街地の場所と機能は別であるとの考え方(郊外に中心市街地)

ヨーロッパ型の中心市街地 中心市街地の場所と機能は一体であるとの考え方(都心に中心市街地)

日本では、旧大店法時代はヨーロッパ型の規制社会の時代、旧大店法が緩和され廃止された時代はアメリカ型の自由社会の時代でしたが、今や、まちづくり三法の強化・改正により、またヨーロッパ型の規制社会の時代になりつつあります。アメリカのタウンセンターの4天王であるヴィクトリア・ガーデンズとシティ・プレイスとサウス・レイク・タウンセンターとイーストン・タウンセンターを比較すると次の通りです。

	既存商業との関係	タイプ(1)	タイプ(2)	テーマ
ヴィクトリア・ガーデンズ	新興住宅地であり、中心市街地は存在していなかった中での開発	新生タウンセンター(新生中心市街地)	商業・SC主導型のタウンセンター	住民が自慢するタウンセンター
シティ・プレイス	中心市街地は過去において存在していたが、最近では崩壊していた中での開発	再生タウンセンター(再生中心市街地)	コミュニティ主導型のタウンセンター	都心の再生としてのタウンセンター
サウス・レイク・タウンセンター	新興住宅地であり、中心市街地は存在していなかった中での開発	新生タウンセンター(新生中心市街地)	コミュニティ主導型のタウンセンター	行政の中心としてのタウンセンター
イーストン・タウンセンター	中心市街地は今でも存在している中での中心市街地の開発であった	代替タウンセンター(代替中心市街地)	商業・SC主導型のタウンセンター	中心市街地の乗っ取りとしてのタウンセンター

以上のように、アメリカの中心市街地の機能を持つタウンセンターは、「既存の中心市街地が崩壊した後の立地」か「全く既存の中心市街地とは関係ない郊外立地」に、新たに開発されており、ヨーロッパ型の既存(都心)の中心市街地の保護・強化とは開発する立地上の違いがあります。日本では、三大都市圏(ヨーロッパ型)と三大都市圏以外(アメリカ型)の2タイプの都市構造があり、また、アメリカのように中心市街地が崩壊していなく、逆に長期低落の道歩んではいますが、ヨーロッパのように中心市街地が維持されていることとの違いがあります。わが国では、政策としての中心市街地の誘導と、生活者・住民の中心市街地に対する期待する場とは必ずしも一致していません。