

視点(891)

都心と郊外の商業から見た都市像!!

都市の形成にとって商業は重要な位置づけにあります。また、商業は立地する場所によって都心と郊外に区分されます。外国の都市の事例から商業の形態別に都市を分類すると次の通りになります(六車流：流通理論)。

| タイプ | | 内 容 | 類似都市 |
|--------|-----------|--|---|
| 第1のタイプ | ニューヨーク型 | 都心立地の商業と郊外立地の商業が客のデマンド(需要)に応じて適切に棲み分けできている都市 | ・ニューヨーク ・近未来の東京 ・近未来の大阪 ・モントリオール |
| 第2のタイプ | ロサンゼルス型 | 都心立地の商業が崩壊し、都心は空洞化し、商業が郊外へ移ってしまった都市 | ・ロサンゼルス ・ダラス ・セントルイス |
| 第3のタイプ | パリ型 | 郊外立地の商業開発に規制があり、その結果、都心立地の商業が中心となり、郊外立地の商業が希薄な都市 | ・パリ ・ロンドン ・ミュンヘン ・昔の東京・大阪 |
| 第4のタイプ | サンフランシスコ型 | 郊外立地の商業が中心となり都心立地の商業は切り崩されたが、依然として、郊外立地の商業と異質性を持った都心商業は生き残って最低限の都市型街区を形成している都市 | ・サンフランシスコ ・シカゴ ・ボストン ・近未来の日本の県庁所在地都市 |
| 第5のタイプ | ランチョカモンガ型 | 一度、都心立地の商業が崩壊、あるいは、そもそも都心がなかった新興都市の中心部に、中心市街地の再生・開発を行った新都心創造型の都市(立地創造のサンフランシスコ版) | ・ランチョカモンガ ・ウエストパームビーチ ・コロンバス ・サウスレイク |
| 第6のタイプ | ポートランド型 | 都心立地の商業は「サンフランシスコ型(最低限の中心市街地の街区が存在)」と「ロフト型(ソーホー型)」と「ウォーターフロント型」と「個性あるストリート型」からなる異質型商業街区で成り立つ。イメージとしてはヨーロッパの中・小都市タイプ。一方、郊外立地の商業はアメリカ型のS Cが数多く立地しており、都心はヨーロッパ、郊外はアメリカの商業形成である。都心は車を持たなくても生活や買物ができ、鉄道も充実している。 | ・ポートランド ・バンクーバー ・シアトル |
| 第7のタイプ | ボルダー型 | 自らの都市は自然環境を活かし、住宅や文化や健康や個性派商業に基軸を置き、大規模かつ人工的な商業施設は隣接地のデンバーに依存する都市 | ・ボルダー |

このように、商業という視点から見ると7つのタイプに分類されますが、住んでいる住民から見ると「ニューヨーク型」と「ポートランド型」が理想的であると思います。都心立地の商業と郊外立地の商業が棲み分けできる状態がまず必要であり、そのためには規制による棲み分けではなく、客(住民・生活者)の自由意思による棲み分けが必要です。その意味において、ニューヨークの中心市街地は郊外のS C群と見事棲み分られており、客から見て、両方あって欲しいと思われる商業です。また、ポートランドの都心の商業は、ニューヨークのような人工的・繁華街的・歓楽街的・にぎわい空間的な商業ではなく、ヨーロッパ志向の閑静さと快適さと異質性を持った商店街風の商業であり、まさに都市レベルのライフスタイルセンターと呼ぶことができます。その反面、ポートランドの郊外立地の商業は、多種・多様なS Cが立地し、まさに典型的なアメリカの郊外の商業形態です。ニューヨークやポートランドは、車を持たない人あるいは車を持ちたくない人が住める都市として類似性がありますが、住民主体の都市でありながら両都市の性格は全く異なります。

(株)ダイナミックマーケティング社³
代 表 六 車 秀 之