

アメリカは車社会になり中心市街地が崩壊しましたが、中心市街地の機能は必要であるため「中心市街地の再生」が行われています。中心市街地をタイプ分類すると次の通りです(六車流：流通理論)。

(1) ニューヨークタイプの中心市街地

都心商業に対する郊外商業基軸の原則(都心と郊外が同じレベルで競争すると郊外商業が勝つ。それゆえに、都心商業は郊外商業が真似のできないレベルでなければ成立しない)に基づき、ニューヨークの中心市街地は郊外のSCを凌駕するポジショニングを確立しています。ニューヨークの中心市街地には郊外では成立しない高級百貨店や巨大百貨店、有名・有力ブランドの旗艦店、高級ラグジュアリーブランドショップ、エンターテインメント施設がメインストリートに立地し、郊外の商業を圧倒するレベルで成立しています。まさに、郊外商業を力でねじ伏せている中心市街地です。

(2) ポートランドタイプの中心市街地

郊外は、車社会に対応したアメリカ型の多様なSCが立地し、都心である中心市街地は大量交通手段(電車、バス)を中心に緑豊かな風景の中にヨーロッパ型のストリート街区が形成され、郊外は「動」、中心市街地は「静」の概念で互いに棲み分けて成り立っています。

ポートランドの中心市街地は豊かな自然の中に存在し、あたかも森の中に中心市街地が存在しているように感じられる街です。

郊外に車社会に対応したエリア(20世紀型エリア)があり、中心市街地には非車社会のエリア(21世紀型エリア)が共存し、住みやすい都市No.1級が形成されています。21世紀も車社会は基軸ですが、車がなくても生活できる非車社会にも対応できていることが、ポートランドの都市としての特性です。よくポートランドを語るときに中心市街地のことのみが述べられていますが、実は、郊外にアメリカ型の車社会が充実していることがポートランドの中心市街地の存在意義を高めています。もし、郊外のアメリカ型の車社会がなければポートランドの中心市街地には不便でニッチな住民を対象とする住みにくい都市になります。

(3) ヴィクトリアガーデンズタイプの中心市街地

ロサンゼルス市郊外の新興住宅地に位置するランチョクカモンガ市は、人口増加によって都市が拡大し、その拡大した都市に見合う中心市街地を街の中心部に開発し、ここがランチョクカモンガ市の中心であるというオープンエアモール型RSC(タウンセンター)を開発し、中心市街地の「場」と「機能」を創出しています。

(4) イーストン・タウンセンタータイプの中心市街地

コロンバス市郊外に中心市街地の機能を持ったオープンエアモールのまちづくり型RSC(タウンセンター)を開発し、都心の代替地に新たな中心市街地を開発し、郊外の新たな地に中心市街地の「場」と「機能」を創出しました。

(5) シティプレイスタイプの中心市街地

フロリダ州のウエストバームビーチ市の旧中心市街地の荒廃したエリアを再整理してオープンエアモールのまちづくり型RSC(タウンセンター)を開発し、旧中心市街地と同じ立地に中心市街地の「場」と「機能」を再生させました。

以上のように中心市街地の「場と機能」は多様ですが、いずれもアメリカでは中心市街地が衰退してから中心市街地の再生や創造を中心に取り組んでいます。一方、現在、日本で行われている中心市街地の活性化は、既存の商業街区における活性化であるため多くの課題を持っています。

(株)ダイナミックマーケティング社⁴
代 表 六 車 秀 之