流通とＳＣ・私の視点

2012 年４月 11 日

視点(1551)

中心市街地のＳＣづくり(その１)!!

― 都市型ＳＣの成功のメカニズムと事例研究 ―

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 ―――――――