

視点(1013)

近未来の中心市街地商業のあり方（その2）！！

—中心市街地と郊外は商業の棲み分けの時代へ—

（駒美流 No. 24 Winter 2008「流通最前線」の六車秀之連載原稿より加筆したものです。）

（流通とSC・私の視点（1012）より続く）

2. 都心商業に対する郊外商業基軸の原則

我が国とアメリカの都市構造の違いから、アメリカでは郊外の成熟した適正立地に中心市街地(地域の中心になる街区)が開発されています。しかし、我が国では都心立地の再構築(再開発)が、中心市街地の適正立地となります。

都心商業と郊外商業が同じレベルで競争すると、郊外商業が勝ちます。都心商業は郊外商業が真似のできない異質型の商業でないと、郊外商業に切り崩されるのです。これを私は「都心商業に対する郊外商業基軸の原則」と呼んでいます。この原則は、1950～1980年代のアメリカで、郊外のSCとの異質性を確保できない都心商業が次々と崩壊して、街区の形をなしていない空洞化した都心があちこちで見られたことで実証されています。このように、我が国においては2011年頃から、中心市街地としての都心商業と郊外商業が、互いに立地上の優位性を武器に得意分野の異なる棲み分け商業へと進化していきます。

郊外のSCは分散型商業(1つのエリアの中で、同じような性格の商業が商圈規模に応じて分散立地)であるのに対して、都心の中心市街地の商業は集中型商業(1つのエリアの中で、1つだけ成り立つ異質型商業)です。

都心商業と郊外商業は、今までは、商業の発展レベルにより立地上のギャップが生じて、必ずしも棲み分け状態ではありませんでしたが、本来は棲み分けの位置づけ(お客様から見て、両方ともあって欲しい位置づけ)です。現在、我が国の経済も商業も成熟化の時代になり、本来のあり方に近づきつつあります。都心と郊外の商業の過去・現在・近未来を4つのステップで示すと、下表の通りです。

	第1期	第2期	第3期	第4期
	1965年代以前	1966年～1990年頃	1991年～2010年頃	2011年～2020年頃
生活全般	ダウNTOWN 中心の時代	郊外化の波の時代		今までは郊外に押されていたが都心の再生の時代
		生活基盤が郊外へ移動する時代	郊外生活の定着化時代	都心商業の再構築の時代
都心と郊外の商業負担	都心商業中心時代	都心と郊外の役割分担時代	郊外商業旺盛時代	都心と郊外の新役割分担時代

このように、我が国においては2011年頃から、中心市街地としての都心商業と郊外商業が、互いに立地上の優位性を武器に得意分野の異なる棲み分け商業へと進化していきます。

3. 中心市街地に求められる商業機能と役割

我が国では適正立地にある中心市街地は、地域の中心となる街区ですので、商業街区・オフィス街区・文化街区・パーク街区・都市型住宅街区の5街区から形成されています。その中で、商業街区は中心的役割を果たします。中心市街地の商業街区は、あくまでも買い手(お客様)の意思に基づく機能と役割でなければなりません。例えば、ヨーロッパの都心に立地する中心市街地の商業は、商業規制の中で成立している商業です。それゆえに、今後、人口と商業の郊外化が進むと、特定の商業を除いて郊外商業に切り崩されます。一方、アメリカでは環境規制はありますが、商業規制がないため都心商業や商店街は崩壊し、逆に、新たな機能としての中心市街地の商業が、タウンセンターやライフスタイルセンターとして郊外の立地の中で適した場所に開発されています。

我が国でも「まちづくり3法」という中心市街地再生のための規制ができましたが、この法律が良い悪いは別として、「まちづくり3法」という商業規制が存在するから成立するような中心市街地は、お客様の支持を得ることはできません。お客様は本来、郊外で適正な商業と都心で適正な商業が互いに得意分野を持ち、両方ともあって欲しいという、都心と郊外の商業の棲み分けを期待しています。

（流通とSC・私の視点 1014へ続く）

(株)ダイナミックマーケティング社³
代 表 者 六 車 秀 之