

中心市街地の必要性に係る理論的検討

前都市研究センター副所長兼研究理事
鈴木敦

都市の郊外拡張が進み、多くの住民の生活が郊外の商業集積その他の利用で完結するようになるにつれ、既存の中心市街地が都市及び都市住民にとりいかなる意味をもつか、踏み込んだ理論的検討が必要になっている。

そこで、藻谷浩介日本政策投資銀行地域振興部参事役の第173回都市経営フォーラムにおける講演の議事録¹を基により一層の分析を行うこととしたい。

1. 「それでも中心市街地は必要か？」

藻谷氏は、こう設問する。欧米の学界においては、都市の郊外化に対して否定的な見解が主流で、古い中心市街地を先験的に (*a priori*) 是とすると聴く。²我が国学界でも同じ傾向があるようである。一般に、学問分野毎にパラダイムが存するので、この見解は都市計画等におけるパラダイムと考える。

しかし、仮に、同じ結論に達するとしても、パラダイムを再検討する専門研究者は、存する。藻谷氏もその1人と考える。

一方、専門研究者でない圧倒的多数の人々は、通常、学問のパラダイムを意識していない。

¹ 藻谷浩介 日本政策投資銀行地域企画部調査役(当時)「デフレ時代と中心市街地」、第173回都市経営フォーラム(2002年5月23日(木)、後楽国際ビルディング大ホール)における講演
<<http://www1k.mesh.ne.jp/toshikei/173.htm>>

² 2008年1月17日(水)都市研究センターに来訪したビル・ギャラウェー氏(東京大学大学院新領域創成科学研究科博士課程在籍)の発言。

内閣府の「小売店舗等に関する世論調査」の結果をみてみよう。³以下は、「調査結果の概要」中の「6. 中心市街地に関する意識について-(4) 今後のまちのあり方」の全文である。

(4) 今後のまちのあり方

郊外の開発が進んできている一方で、まちの中心部がにぎわっていないようなところもあるのが現状である。また、今後、日本は高齢化が進み、人口が減少していくとの指摘もある。このような状況の中で、今後のあなたのまちのあり方についてどのように考えるか聞いたところ、「まちの中心部ににぎわいを維持する・取りもどすようにすべき」と答えた者の割合が**33.4%**、「まちの郊外部を中心に開発や発展させるべき」と答えた者の割合が**14.3%**、「中心部でも郊外部のいずれでもよいが、どちらかに集中してにぎわう場所をつくるべき」と答えた者の割合が**17.4%**、「今のままでよい」と答えた者の割合が**26.3%**となっている。

都市規模別に見ると、「中心部でも郊外部のいずれでもよいが、どちらかに集中してにぎわう場所をつくるべき」と答えた者の割合は小都市、町村で、

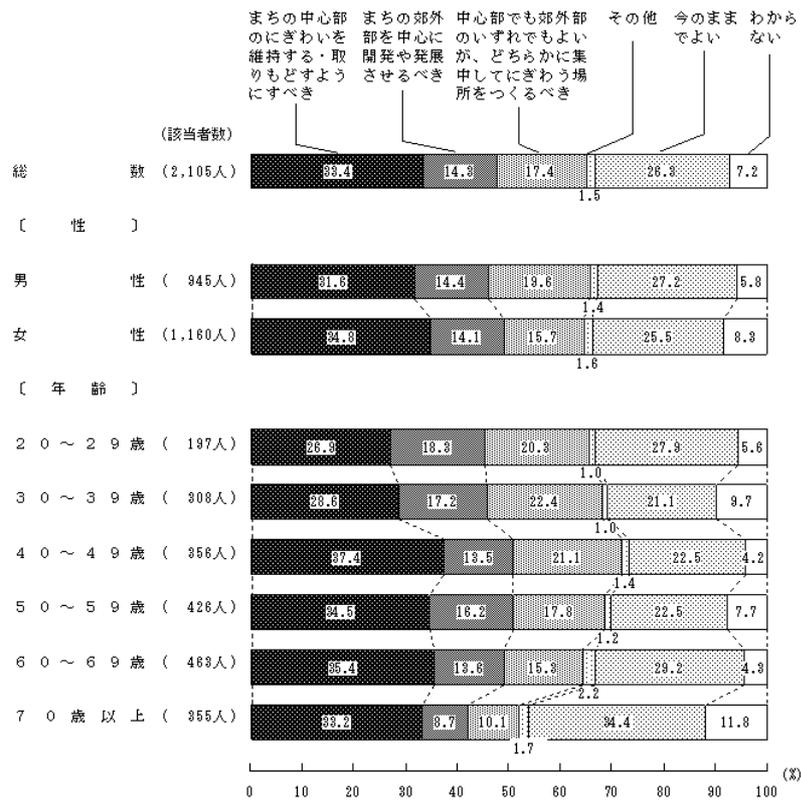
³ 内閣府大臣官房政府広報室「小売店舗等に関する世論調査」(平成17年5月)
<http://www8.cao.go.jp/survey/h17/h17-kouri/index.html>

「今のままでよい」と答えた者の割合は大都市で、それぞれ高くなっている。

のいずれでもよいが、どちらかに集中してにぎわう場所をつくるべき」と答えた者の割合は男性で高くなっている。

性別に見ると、「中心部でも郊外部

図27 今後のまちのあり方



年齢別に見ると、「中心部でも郊外部のいずれでもよいが、どちらかに集中してにぎわう場所をつくるべき」と答えた者の割合は30歳代、40歳代で、「今のままでよい」と答えた者の割合は70歳以上で、それぞれ高くなっている。(図27, 表27)

この調査結果の解釈は、いろいろ可能であろう。ただし、専門研究者に比べると、普通の人々の意見が分かれていることは事実だ。

いま、まちづくりは、住民主体が唱えられ

ている。まちづくりに係る多くの困難を解決するには、行政、商店街関係者、専門研究者等に限らない、幅広い参加と支持が欠かせないからである。

多くの専門研究者も、それを前提に、まちづくり事例への大学としての参加、中心市街地におけるまちづくり拠点への参加、まちづくりワークショップの開催等を通じて、積極的にまちづくりに参画している。

そうであれば、なお、「それでも中心市街地は必要か？」という問いに理論的に答える必要があるだろう。

中心市街地活性化を支持する住民は、理

論的裏づけを得て自信を増す。現状維持をよしとする住民は、「それが理屈」だと腑に落ちれば、中心市街地活性化を支持する可能性がある。郊外部を中心に開発すべきとする住民も、理論的説得に接し、意見を変えるか、又は、妥協点を探るようになるかもしれない。

従来、メディアの主流が TV、ラジオ、書籍、雑誌等のマスメディアであった時代は、マスメディアに登場する有識者の意見が優勢 (dominant) で、普通の人々もそうした意見に一応敬意を表した。

しかし、インターネットが普及し、ブログ、掲示板等が発達すると、これらメディア上の意見は、時としてマスメディア上の意見と対抗関係をもつ。要するに、「マスメディアを疑う」意見が現れる。その時、まちづくりに関する世論の動向は、個人個人を説得できる十分な理屈が決め手になるであろう。

以下、具体的に、藻谷氏のあげる回答候補に沿い、検討する。

2. 社会資本投資の効率性

藻谷氏は、例えば、下水道、道路等の整備費用は下水管渠等の延長に左右されるので、郊外に延伸せず、市街地に集中できれば整備費用を節約できる。ただし、市街地においては、用地費が高いので、仮に、既成市街地に社会資本投資を集中しても、それほど効率的ではない、とする。

用地費の大小の議論は、既成市街地に公共施設を新設する場合と郊外に公共施設を新設する場合の比較としては、意味があると考えられる。例えば、病院を(元からの敷地ではなく)土地を取得して新設する場合は、そのとおりである。

しかし、既成市街地において生活関連公共施設が整備済みである場合は、新たな郊外開発に伴い公共施設を建設する必要性がなければ、財政支出は少なくて済む。

また、公共施設の維持修繕費を考えた場合も、郊外に公共施設を整備すれば、その分、財政負担は増す。例えば、青森市がコンパクトシティを目指している主たる理由は、冬季の除雪費用を節約するためである。除雪サービスを提供する範囲が狭ければ、除雪に要する費用は、少なくて済む。

海道清信 名城大学都市情報学部都市情報学科教授は、「コンパクトシティが持つべき空間的な基本要素」5つの1つとして、「③市街地を無秩序に拡散させない。市街地面積をできるだけ外に拡張しない」をあげている。⁴

要するに、多くの場合において、社会資本投資の効率性は、「それでも中心市街地は必要か？」への正しい答えになっているのではないだろうか？

3. 自動車を運転できない高齢者のために必要

たしかに、藻谷氏の指摘するとおり、今後、自動車運転免許を有する高齢者が増えることは、確実である。警察庁「運転免許統計平成20年版」によれば、平成17年末における65歳以上の運転免許保有者は、約976万6,000人。⁵ 一方、平成20年国勢調査における65歳以上人口は、2,567万2,000人であるから、65歳以上で運転免許証を有する人の割合は、38.0%である

⁴ 海道清信『コンパクトシティの計画とデザイン』2007、学芸出版社 p.14

⁵ http://www.npa.go.jp/toukei/menkyo/menkyo9/h17_main.pdf

当時 64 歳以下の運転免許保有者割合が高いので、今後、高齢者の運転免許保有者割合は、上昇する。ちなみに、65 歳以上の運転免許保有者は、平成 20 年末で既に約 1,182 万 7,000 人に達している。⁶

モータリゼーションが都市の構造を変えたが、これからの高齢者の多くは、変わった後の都市構造に適応できている訳だ。

ただし、元来、交通弱者の議論は、米国における少数民族 (minorities) の不利な状況に発していた。多数の高齢者が自動車を利用できる状況の中で、やはり、自動車を利用できない高齢者は残る。それは、将に、マイノリティの問題であろう。

そう考えると、自動車を運転できない高齢者への配慮も、中心市街地の必要性につながるのではないかな？

4. 地域商業は、地域経済にとり大事

「地場資本の振興は大事だが、中心市街地の地場資本の店と郊外のショッピングセンターに入店した地場資本の店を差別する理由はない」というのが藻谷氏の見立てである。

我が国では、「商店は、店に車をつけておけ」と言い伝えられている。「不動産は、立地がすべて」とも言われる。⁷ 商店からすれば、立地環境は、長い間には変わるものであるから、よりよい立地を求めて、移動し続けるという考えもある。

ただし、商店が合理的計算に基づき、その商店が一部を形成していた中心市街地の商店街を離れ、郊外のショッピングセンター

に移転した場合、商店街の魅力が減ることは事実。その影響は、周囲の店にも及び、集客が減ると、周囲の店も耐え切れず、廃業又は移転を余儀なくされることもあろう。

ボーモル=オーツの都市衰退モデルは、「大都市における生産・生活環境の悪化(住宅難・地価高騰・交通渋滞・公害)などにより都市は『累積的』に衰退するが、その過程を定式化した」。⁸ 都市の 1 人当たり所得及び老朽住宅を変数として、悪循環を数式化した動学モデルである。中心市街地の商店街の衰退も、同様の定式化が可能かもしれない。すなわち、郊外のショッピングセンターで商売できるような、集客力のある商店が商店街から抜けることは、都市衰退モデルにおいて、高所得者が郊外に流出し、低所得者が流入する事態に相当する。

懸念されるのは、折角、ある商店が意を決して、郊外のショッピングセンターに活路を求めても、ショッピングセンター自体が栄枯盛衰を免れないことである。

他のショッピングセンターとの競合その他の原因から、そのショッピングセンターが売上不振に陥り、更には、撤退する時は、地場資本も大きな影響を受ける。

5. 「まちという器を残しておいた方が、生活や生業の選択肢が増える分だけ、生活が豊か」になる

2. から4. まで、やや反論に近くなつたがこれらの理由も、場合により、成り立つ余地があるのではないかなという指摘にとどまる。

藻谷氏は、5. から7. の 3 つを中心市街

⁶ http://www.npa.go.jp/toukei/menkyo/menkyo12/h20_main.pdf

⁷ 英語でも、不動産に大事な 3 つの要素は、"location, location, location" と言い慣わされている。

⁸ 日本政策投資銀行地域政策研究センター『地域政策研究のための主要理論(近代経済学の理論を中心として』(地域政策調査 Vol.1 2001 年 3 月)P.76

地の必要性の理由とする。

以下、これら3つの理由に賛成する訳を説明したい。

まず、中心市街地を残すことで住民の生活スタイル、職業選択等がより豊かになるという点に、賛同する。

環境の価値を評価する時、環境の有する種々の価値をそれぞれ計算し、足し合わせる。

$$\begin{aligned} & \text{環境の全経済的価値} = \text{利用価値} \\ & + \text{オプション価値} + \text{遺贈価値} \\ & + \text{存在価値} \end{aligned}$$

ここにおいて、「利用価値」は、(積極的な利用によって生じるもの)であり、「風景鑑賞、レクリエーション利用、自然資源の採取、etc.」。「オプション価値」は、「当面利用しないが、必要に備えて自然を保存するもの」。「遺贈価値」は、「将来世代のために自然を残しておくもの」を指す。⁹

(なお、「存在価値」は、ただあるだけでよいという価値。例えば、北極の自然は、たぶんいまも将来もそこに行って観光することはなく、日本人の子孫に遺贈もされないが、「手付かずで残ってほしい」と感じれば、存在価値を生じる。)

中心市街地もオプション価値を有する。藻谷氏は、中心市街地に商業機能が残っていることの利点として、買物する場所の選択肢が1つ増える他、

- 1 遠来の客を買物・観光に案内できる。
- 2 住む場所として選べる。

⁹ [自然公園の価値評価](平成16年3月9日開催の中央環境審議会自然環境部会自然公園のあり方検討懇談会(第8回)への提出資料)
<http://www.env.go.jp/nature/ari_kata/shiryou/040309-2-1a.pdf>

3 自営商業を始める場所となる。
を挙げる。

①は、客を郊外のショッピングセンターへ案内することは稀であろう。多くの論者が言うとおり、ショッピングセンターの機能は、買物、飲食、レクリエーション等に純化され、それぞれ、合理的に設計されている。施設も安全・清潔・快適を旨とし、統一的に設計されている。イベントも同様。商業施設に占める大型商業施設の割合は、高まりつつある。5年毎に公表されている『我が国の商業』によれば、

2.大型化が進む小売店舗
売場面積1000m²以上の小売事業所は、一貫して増加

3.郊外へ広がる小売店舗
工業地区の販売額は、増加傾向で推移
ロードサイド型は、平成7年以降の開設が4割を占める

4.引き続き増加する大規模小売店舗
大店数は、一貫して増加。急増しているのは、2万m²以上の大店
大店内に立地する小売業の割合は、事業所数、販売額とも拡大傾向¹⁰

大規模小売店舗の利用が、我が国の消費者の多くにとり、「当たり前の日常」になると、時として違ったことをしたい欲求が消費

¹⁰ 経済産業省経済産業政策局
調査統計部『2005 我が国の商業』(平成17年3月31日)

者に生じる。

その時、「今日は、昔からある商店街に行ってみようか」と思えば、商店街に行けるのは、利点である。

(ただし、年少者は、生活圏が狭く、平日頃買物をしないので、郊外の大型ショッピングセンターへ行くこと自体が非日常の経験であり、安全・清潔・快適な環境を享受するようである。)

また、大人が、住んでいる街を一時的に離れ、別の街の親戚、友人、知り合い等を訪ねた場合も、その街独特の雰囲気有する商店街を覗くのは楽しい。タレントが商店街を探訪するTV番組が流行する所以。

②の「まちなか居住」は、長所・短所ともにあるが、一定の期間街の真ん中に住んでみたいと考えた時、実行できるのは、利点と言えよう。

③について、藻谷氏は、「脱サラして店でもやろうかと思えば、いきなり郊外の物件を買わずとも、繁華街の横の裏町でしみじみ始める選択肢がある」と述べる。

全国各地で、中心市街地の活性化のための「空き店舗対策として、地元商工会、商店街振興組合等が空き店舗の一部を店舗開業希望者に、期間限定で格安に賃貸する創業支援事業」によるチャレンジショップの手法が実施されている。¹¹

中心市街地の商業が健在であれば、チャレンジショップの優遇措置がなくとも、素人が中心市街地に小さな店を開く夢が叶うという訳である。(もちろん、店が成功するか、失敗するかは別の話。)

¹¹ [商店街空き店舗対策で夢のマイショップをオープン!] <http://www.tenpo-open.com/challenge/shop.html>

要するに、中心市街地には、利用価値の他にオプション価値がある。そのオプション価値は、環境の価値を評価する時にしばしば用いられる仮想価値法(CVM)を用いて金銭評価できると予想する。¹²

藻谷氏は、講演の際、聴衆に「本当にあなたは自分の町は必要だと思っていますか？ そのためなら自腹を切ってもいいと思っていますか？ 関係のない郊外住民を説得できますか？」と問いかけるそうである。¹³ 2番目の質問は、支払意思額(WTP)を問う仮想価値法(CVM)と同趣旨である。

仮想価値法(CVM)は、①質問方法により、回答に各種のバイアスが生じ、金銭評価の精度が落ち、「得られた結果が計測しようとしていたものである」妥当性が損なわれるおそれがある、②「時間経過や評価技術のわずかな変化が、結果に大きく影響しない」信頼性に疑問があるため、結果の取扱いは慎重に行う必要がある。¹⁴

しかし、「〇〇の経済効果」といったように、諸事、金銭換算され、公表される時代においては、中心市街地のオプション価値を金額で示すことには、十分な意義があると考ええる。別途計算した利用価値とオプション価値を合わせれば、不動産価値とは異なる、住民にとっての中心市街地の便益(外部経済効果)が判る。

¹² Contingent Valuation Method(略称CVM)は、例えば、環境を保全する(改善する/悪化を防止する)ために支払う意思のある金額(willingness to pay。略称WTP)を母集団の標本となる人々に質問し、その結果を統計的に処理して、環境の有する価値を金銭的に評価する手法。

¹³ 藻谷 前掲講演記録 p.19

¹⁴ 建設省建設政策研究センター『環境等の便益評価に関する研究—ヘドニック法とCVMの適用可能性について—』(1998年5月)第3章及び第4章 <http://www.e.u-tokyo.ac.jp/~kanemoto/bc/HedoPRC.pdf>

6. 「市街地でやった方が地域にお金が落ちます」

病院、大学、飲み屋街、ブランド物の商業、食の名物を活かした観光、社会人教育、コンベンション、集客イベント及びプロスポーツを例示し、藻谷氏は、多くのサービス産業がまちなかに立地した方が地域にとっての経済効果が大きいと説く。

ここでいう経済効果は、波及効果である。例えば、中心市街地の病院で診療を受けた人々が帰途、病院の周辺の商店街で買物をする。病院が郊外にあると、そうした買物はなされない。

中心市街地に「おもしろい飲み屋街」があると、出張でその都市を訪れている人々は、用務終了後、そこで一杯飲んで帰る。場合によっては、一泊しようということになる。地元で金が落ちる。¹⁵

また、かつての神田のような学生街を想起すれば、中心市街地にキャンパスのある大学の波及効果の大きさがわかる。

なお、大学の場合は、藻谷氏が指摘するとおり、都心回帰の動きが存する。

郊外キャンパスは、当初、米国の大学町のようなだと受験生に評判がよかった。鉄道会社にとっても、通勤路線の稼働率を高める効果があった。メディアも地域に外部経済効果をもたらす郊外キャンパスを評価した。

しかし、郊外キャンパスは、次第に受験生から忌避されるようになる。国・地方公共団体の地方分散政策も転換された。それに伴い、一旦は、白山キャンパス(東京都文京区)、朝霞キャンパス(埼玉県朝霞市)、川越

キャンパス(埼玉県川越市)及び板倉キャンパス(群馬県板倉市)に別れていた東洋大学は、2005年に、主力である文系5学部を白山キャンパスに集めた。その結果、東洋大学の入学志願者数が急増した。東洋大学は、2009年から、板倉キャンパスにある国際地域学部を白山第2キャンパスへ移転する。東洋大学の成功に倣い、東京の多くの大学が都心のキャンパスに回帰しようとしている。

いま大学の受験生は、在学中に専門学校に通い、国家資格を取得し、アルバイトを通じて目当ての業界・企業とのコネクションを形成し、少しでも卒業後の就職を有利にしようと考えている。どの活動も都心キャンパスであれば容易。余暇活動、文化活動等も同様である。都心キャンパスの大学と郊外キャンパスの大学を選べるのであれば、当然、都心キャンパスの大学を選ぶであろう。

18歳人口の減少に伴い大学・短大の志願者数と入学者数がほぼ一致する「全入時代」が近づき、大学・短大の「定員割れ」が起きている。文部科学省中央教育審議会大学分科会「中長期的な大学教育の在り方に関する第一次報告－大学教育の構造転換に向けて－」(平成21年6月15日)は、次のように述べる。(p.21)¹⁶

(7) 第三として、各大学の取組に関わる状況に関し、以下を指摘することができる。

①今後、我が国の人口が減少する中で、既に、37.1%の大学

¹⁵ 藻谷 前掲講演記録 p.20

¹⁶ http://www.mext.go.jp/b_menu/shingji/chukyo/chukyo4/houkoku/_icsFiles/afieldfile/2009/06/15/1269944_1_1.pdf

法人が、単年度の授業料等収入で経常的な支出をまかなえていない。

②私立大学の47.1%、私立短期大学の67.5%で入学定員が未充足。

受験生は、大学を選択できるようになりつつある。地方都市の大学は、より一層生き残り戦略が必要だ。はたして、地方都市の都心へのキャンパス移転は、可能なのか？緑に囲まれた広々としたキャンパスを諦め、高層建築に入居する覚悟があれば、可能であろう。

波及効果については、例えば、「地域限定の土産製品(例 江崎グリコージャイアントポッキータ張メロン)」は、そのもので利益を上げるのではなく、定番商品を普段あまり買わない者が旅先で珍しいヴァリエーションを見て買うことがある。また、土産として地域限定製品をもらった者が、定番商品の味を思い出し、定番商品を購入することがある、そうした波及効果を狙っているようだ。¹⁷

企業は、組織として、生き残りのため、深謀遠慮をめぐらしている。中心市街地を残し活性化するには、同じような深謀遠慮が必要であろう。

7. 「これからの著しい少子高齢化社会では、持続可能な暮らしの場として市街地が必要だ」

これが一番重要な理由であると、藻谷氏は、述べる。

コンパクトシティを目指す理由は、欧州諸

国においては、主として、環境への配慮である。環境的に持続可能な都市としてのコンパクトシティ。

一方、ここでいう「持続可能な暮らしの場」とは、住宅、オフィス、生活利便施設及び公共施設を財政的に維持できる場を指すと考える。住宅、オフィス、生活利便施設及び公共施設がいまの調子で郊外に拡散していくと、財政支出が増加するが、我が国人口が減少するに伴い税収は減り、公共サービスを維持できなくなる。中心市街地の商店街は潰滅し、郊外のショッピングセンターも多くが撤退する。地域が崩壊する。それを避けるには、コンパクトシティが持つべき空間的な基本要素、特に、密度の高さ(density)と面積の狭さ(compactness)を追求する必要がある。¹⁸ 高い密度は、広大な平面駐車場の間に高層ビルが建つ、米国型のまちづくりでは実現できない。中低層で建蔽率の高いにぎわい空間(例 佐世保市中心市街地)が必要である、と藻谷氏は、指摘する。

8. 都市の魅力

上記の他、中心市街地の魅力が、しばしばその都市の魅力であることも、中心市街地擁護の理由の1つだと考える。

ジェーン・ジェイコブズ(1916-2006)は、都市の魅力は、多様性、密度、変化、そして人とその活動を楽しみごった煮状態にすることだ。ニューヨーク市のグリニッジ・ヴィレッジ地区、カナダ・トロント市のスパダイナ地区のような密集した、用途混在のコミュニティが望ましい、と言います。¹⁹

¹⁸ 海道 前掲書 p.14

¹⁹ Jane Jacobs, *The Death and Life of Great American Cities*. London, 1997

¹⁷ 2009年6月28日付け日本経済新聞12版9面「エコノ探偵団『東京銘菓』なぜ地元で売らぬ」

これら地区は、観光客を含む多くの来訪者を惹きつける。そして、裕福で都市生活のおもしろさを求める若い世帯が住みつき、地価が上昇し、元々あった怪しさ、荒々しさ等(edginess)が失われ、小奇麗な場所になっていく。この過程は、gentrification(高級化)と呼ばれる。

藻谷氏の「にぎわい空間」は、ジェイコブズのいうあるべき都市空間から、芸術家の工房、画廊、路上パフォーマンス、ライブスポット、民族料理店、雑貨店その他ボヘミアンの要素を差し引いたものとする。²⁰

我が国の最も有名なボヘミアンの1人である永井荷風(1879-1959)が、江戸の名残を求めて、しばしば路地を散歩し、又、浅草をはじめとする繁華街に出没したのは、ジェイコブズに近い思想によると考える。

なお、ジェイコブズ/荷風の考えるあるべき都市とル・コルビュジエ(1887-1965)の考えるあるべき都市は、対蹠的である。²¹ 前者は、不規則、複雑、曖昧、見通しの悪さ、混沌等を楽しみ、それらが必要だと考えたが、後者は、規則、単純、明瞭、見通しのよさ、純化等を実現しようとした。コルビュジエのことば、"*Une maison est une machine-à-habiter.*"(家とは、住むための機械である。)は、有名だ。

経済学者・哲学者ハイエク(1899-1992)は、西欧伝来の理性主義を constructivist rationalism(設計主義的合理主義)と呼び、批判した。人間の理性には、限界がある。法

²⁰ 「ボヘミアン」は、「伝統に縛られない自由な」という形容詞又はそうした生活をしている者。歴史的に、いわゆる貧乏芸術家と縁が深い語。芸術の要素を欠くボヘミアンは、考えられない。

²¹ 2007年8月12日に観た、「ル・コルビュジエ展～建築とアート、その創造の軌跡～」(六本木ヒルズ森タワーの森美術館)における解説文、模型その他。

規範等を有する文明社会は、人間が歴史的に試行錯誤しつつ発展させたもの。いま人間の理性のみによって、一から改めて文明社会を築くことはできない。人間社会は、漸進的に改良することはできるが、理性による革命的な進歩を目指すと大惨事になる。社会秩序は、a spontaneous order(自生的秩序)であり、法の支配及び市場経済も自生的秩序である。ハイエクを援用すると、ジェイコブズ/荷風は、自生的秩序を重んじ、理性主義のまちづくりに反対した。一方、ル・コルビュジエは、理性主義者であった。

まちづくりに係る思想的対立に結着がついた訳ではない。一昨年、大規模なル・コルビュジエ展が東京で開かれた。ただし、ジェイコブズの影響を受けた New Urbanism の方が広く支持されているように見える。

ジェイコブズの評価は、いまも高く、例えば、ロックフェラー財団は、2007年2月9日、「ジェーン・ジェイコブズ記念メダル」を創設し、都市デザイン、特に、ニューヨーク市の都市デザインに著しい貢献をした者に送っている。また、ジェイコブズが1968年から亡くなるまで住んだトロント市は、2007年5月4日を「ジェーン・ジェイコブズの日」と宣言した。ジェイコブズは、かつて、トロント市スパダイナ地区の再開発に反対する運動の先頭に立ち、投獄されたこともある。今昔の感を禁じえない。²²

なお、永井荷風については、生誕130年没後50年に当たる今年の4月、岩波書店が、荷風全集全30巻・別巻1の第二次刊行を開始した。²³ 荷風文学の評価がいまも高い

²² Jane Jacobs-Wikipedia

²³ http://www.kinokuniya.co.jp/nb/bw/special_products/nagai/index.htm

証左。「古い東京は震災と戦災で完全に破壊されたが、永井荷風の素晴らしい文章によって、永遠の命を与えられたのである。」と称賛するのは、ドナルド・キーンのみではない。第1回配本の第11巻には、東京散歩の書『日和下駄』が収められている。

9. 「それでも中心市街地は必要だ」

整理すると、中心市街地を維持することには、利用価値の他にオプション価値があり、地域商業(地場資本)なしの中心市街地は、持続可能性が低い。中心市街地が活性化されれば、コンパクトシティの理論が説くとおり、社会資本投資を効率的に行うことができ、交通弱者である高齢者が暮らしやすい。

また、病院、大学、飲み屋街その他多くのサービス産業が中心市街地に立地していると、投資及び消費への波及効果が大きい。

更に、郊外への投資を続けていくことは難しく、又、都市の外延的膨張は、維持管理費用を増加させるので、人口減少社会において、財政的に持続可能性が低い。中心市街地の活性化は、財政的にも正当化される。

最後に、都市の魅力の観点からも、中心市街地の自生的秩序のよさが、今後、より一層見直される可能性はある。我が国の都市においては、欧米都市のボヘミア(ボヘミアンが集まる地区)の高級化に類する現象は、いまのところみられない。ただし、墨田区向島では、若いアーティストが木造住宅に住みつき、2002年4月、「向島学会」が設立された(2006年6月NPO法人認証)。向島のまちがアート空間になろうとしている。²⁴

なお、中心市街地必要論は、コンパクトシティの理論と一部で一致する。コンパクトシティの理論は、もともと、環境への配慮から出発しており、定義、効果等に関する理論がやや高度である。海道 前掲書によれば、「コンパクトシティが持つべき空間的な基本要素」は5つあり、すべてを満たすのは、なかなか容易でない。

また、コンパクトシティの直接効果は5つ、コンパクトシティの総合的效果(間接効果)も5つあるといわれ、若干、よいこと尽くめの感がある。(p.4-5)。

一般に、社会科学・人文科学における理論は、当初提唱された定式化は比較的単純であるが、優れた理論として認められ、多くの研究者が研究するにつれ、より複雑化・精緻化されていく傾向がある。その際、限界効用は、逡減するのが通常である。要するに、複雑・精緻な理論必ずしも、単純明快なプロトタイプより有効ではない。

この点を考慮すると、「中心市街地は必要だ」と説明する際、全面的にコンパクトシティの理論に依拠すると、空間的な基本要素と効果の対応関係、直接効果と間接効果の関係その他検討すべき要素が多過ぎて、大変である。

むしろ、中心市街地の必要性を正当化できる理由を個別に検討し、列挙した方が説明しやすいと考える。本稿は、その試みである。

²⁴ 『まちをかえるー原点の探索ー』、都市研究センター機関誌 Urban Study Vol.48(2007年11月) pp.46-7