

コラム

街の中心地性を担う駅の役割と責任

—街の発展の成否を握る—

にしやま たかひと
西山 貴仁

(株) SC&パートナーズ 代表取締役

1 はじめに

日本のショッピングセンター(SC)は2018年をピークに減少に転じ(図1)、2020年のコロナ禍による流動の減少により駅商業も足元が揺らいでいる。では、今後どのような存在価値を發揮するのか。本稿では、リテールの変遷から日本独自の発展を遂げた駅商業を俯瞰しつつ、あるべき姿を考えてみたい。

2 日本のリテールの進化過程

日本のリテールは、市から店舗がスタートし、商店街が発達、一方で城下町が中心市街地へと形を変え、都市の郊外化に合わせモールが作られた。2008年、スマホが登場、通信環境の高度化もありEコマース(EC)が伸長、今は公園や広場を集客の核とする商業施設が増加している(図2)。

3 日本独自の発展を遂げた駅商業

リテールは国民のライフスタイルに合わせ進化するが、日本の商業環境は諸外国と比べ異質である。それは狭い国土に1.2億人が住み、人口の都市への集中により鉄道利用が定着、駅を中心として街が発達した。昔「丸井はどこ? 駅のそば。駅はどこ? 丸井のそば」と駅に近いことを強み

に商業施設の開発が進んできたが、近年では、駅を商業施設とした日本特有の進化形「駅商業」が発達した(図2 トランジット・リテール)。

この駅商業の大きな節目となったのは、2005年の「エキュート大宮」「エチカ表参道」まで遡る。駅改札内に商業集積を作り、乗降客の利便性を向上させる一方、乗客を駅の中に閉じ込めることで街の賑わいに影響を与えた。

4 街の衰退と駅商業のバランス

その後、全国で駅ビル、エキナカの開発が続く。その勢いは「商業施設の将来は駅ビルとECしか残らない」とまでいわれるほどである。

しかし、不動産賃貸業である商業施設は、テナントの奪い合いを引き起こす。テナントも立地優位性から駅商業への出店を選択、時には街から駅へ移転し、商業ビルが空室になる事例も起こった。

本来、駅商業は街の価値を上げるべきあり、街にないテナントを外部から誘致し、多様性を生み、街の価値を上げる。結果、乗降人員も増え「三方よし」の社会が駅も街も永続的繁栄につながる。街の魅力が低下し、乗降人員が減れば元も子もない。

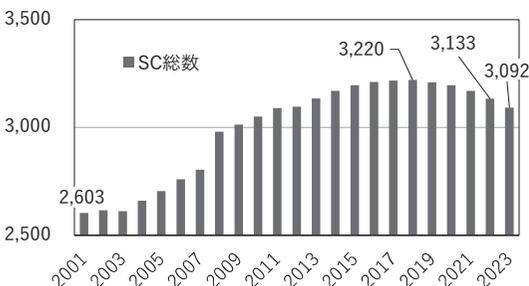


図1 SC 総数の推移

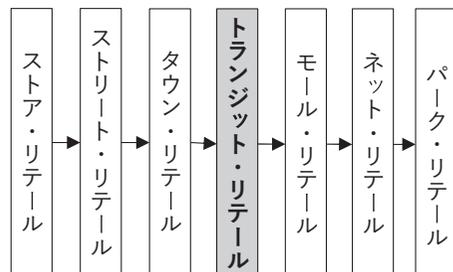


図2 リテールの進化過程

5 街の中心地性の変化

日本では城を中心に城下町が形成された。日々見上げる城にお殿様を感じ、上下関係を重んじる精神性を生み、その外縁部に広がる下町では日本の文化芸能が花開く。

これらが今、外客を引き寄せるが、神社仏閣も街の形成に大きく寄与した。寺や神社は、人々の営みの中心にあり、子供たちの遊び場であり、そこに集まる参拝客相手に参道が生まれ、街の中心地性と商業集積が共存した日本古来の街を形成する。欧米では、市民が集う精神的拠り所である教会がこの役割を担ってきたが、日本では、現存する城の数は少なく、今や国民の生活の中心は、鉄道駅となった。

不動産価格も「駅徒歩〇分」と駅との近さが尺度となり、「住みたい街ランキング」でも駅名がそのブランド価値を表す。

6 駅及び駅商業の役割と責任

このように街の中心地が城や神社仏閣から駅に変わった今、大切なのは中心地性の復活と街の健全な発展である。

駅が街の中心になることは経済合理性、生活者のライフスタイル、消費者ニーズの観点から否定されるものではない。時代と共に変化した価値観と生活行動であり、真摯に受け止めるべきである。

ただ、駅が城や神社仏閣のような精神的中心地性を担っているのかというと、やや怪しくないだろうか。あまりに商業主義的な高層建物は、街の分断や機能の集中、時には景観を阻害し、街の衰退を招くと憂慮させます。

7 街の発展の成否を握る駅商業

駅は街と共にある。そこに住み、生活する人々の営みを限定し、駅の一人勝ちでは街の衰退を生む。これは鉄道事業者だけの問題ではない。行政も住民も駅を中心とした生活や街づくりを志向する一方で街のインフラや住宅開発の誘導、新産業の創造や育成など面的な意識が求められる。

中心地性は必ず必要である。街の中心、生活の

中心、精神的中心、世界のどの国、どの都市、どの地域を見ても必ずそこには中心地がある。人々の拠り所である。

今、インキュベーション、コミュニティの創造、新たな価値の発信など、類似のキャッチコピーで開発される駅だが、現実には、商業とホテルとオフィスと住宅の4用途の組み合わせによる大量生産である。

幸い、コロナ禍によって流動が減り、その危機感から地域やエリアに着目し、地域貢献、地域共生、エリアマネジメントを志向する動きも出てきている。

それらがキャッチコピーに終わらないことを切に願う。

8 今後の社会

2008年、日本は人口減少社会へ突入した。出生率は低下の一途であり、反転する兆しはない。また、1人当たりGDPも幸福度ランキングも常に低位にあり、40代までの死因は自殺が1位であり、精神的安定性は低い。

また、食料自給率もエネルギー自給率も極めて低い脆弱な国であり、キャッシュレスやバリアフリーも他の先進国と比べ遅れを取る。しかし、未だ整備新幹線や高規格道路を建設し続け、特区制度による高層化を急ぎ、その尺度も経済波及効果に求める。しかし、この維持コストは、数少ない子供たちの将来に託すことになる。

幸福度ランキング1位のフィンランドは人口550万人、2位のデンマークは600万人、3位のアイスランドは38万人、人口1億人の膨張社会を背景に作られた政策や制度や尺度や価値観を一旦リセットすることが今、必要である。

9 おわりに(駅のデザイン性)

駅は、人と人の出会いや別れのシーンを彩るドラマチックな場所として、ニューヨークのグランドセントラル駅やロンドンのキングス・クロス駅やミラノ中央駅のような佇まいを持つことを日本の駅にも期待したい。