

# 商いの新しいものさし

(株)商い創造研究所  
代表取締役

## 松本 大地

第114回

### 「ニューノーマル」とミクスْتُユースの街づくり

コロナウイルス災禍により多くの新しい用語が登場してきた。「ニューノーマル(新常态)」とは、新たな状態や常識のことで、構造的な変化が避けられない状態を指す言葉として認識され、世界中で新たな日常、新しい生活様式を受け入れていかなければならなくな

った。「エッセンシャル・ワーカー」も昨今は耳にする用語であり、人間が社会生活を維持する上で必要不可欠な仕事に従事している人を指す。医療従事者、スーパーマーケット、ドラッグストア、コンビニエンスストア、公共交通機関職員、運送業などが挙げられ、この非常時には誰もが尊敬す

る気持ちを抱くようになつた。コロナ以前よりニューノーマルな暮らしとエッセンシャル・ワーカーへの尊敬が続いているのが、米国のレノボ州ポートランドの街づくりと合

点があった。ポートランドには本紙と弊社との共同開催により毎年視察を続け、今までに200名を超える参加者と共に持続可能で暮らしやすい

街、豊かなライフスタイルとは何かを学んできた。肝となったのは用途や機能を複合した「ミクスْتُユース(mixed use)」であった。

「職・住・商・遊・学」が融合し、仕事、生活、遊び、学びといった機能を都市の徒歩圏内に凝縮し混在させる手法である。中心部の多くのビルでは1階を店舗やショールームに、上階にオフィスやホテル、その上階に住居をつくること

で、街中の交流が増え昼夜間の界限が生まれることが実証された。生活環境が良く暮らしやすい街には他の都市からオフィスを移転する企業も多く、人口増加率は2010年から18年の8年間で約12%増の65万人の都市となり、30年には100万人を超えることが予測されている。

ミクスْتُユースに欠か

せないのは、多様性に富んだ様々な人や業種が集まることだ。シングルユースのオフィスだけの街ならばスーパーマーケットや住居は無くてもよく、住居だけの街ならばオフィスは不要だろう。

高級住宅街ならばそこに官公庁やオフィスは不適であり、低所得者だけが

住む街区ではスラム化することも多い。ミクスْتُユースでの暮らしを営むには多くの職種形成が必要であり、ホワイトカラーとブルーカラー、低所得者と高所得者が同じ街区に住むことになる。当然その中には多くのエッセンシャル・ワーカーも含まれる。ポートランド市はマンション計画に際し、一部に低所得者が住めるよう他より間取りを小さくした住居併設の指導をする。住民も社会規模での存在意義を考え、個人の欲望より社会形成を優先する行動をとることだ、良質な社会関係資本が育まれる。ミクスْتُユースは、アフターコロナの良い参考になるだろう。

一方、街づくり優等生のポートランドでも大きな課題が生まれてきた。再開発や文化的な活動で活性化した街区では、中所得者や低所得者層が住む地域の家賃が上昇する「ジェントリフィケーション」が起きてきている。

我が国の中心市街地活性化でのコンパクトシティ政策は、郊外に広がり過ぎた機能を中心部に戻そうとする動きだが、そこには都市経営の効率化の側面があることは否めない。効率化も重要だが、ポートランドのようなミクスْتُユースによる街への愛着、利他の精神、多様性の尊重を同時に築いていくことが求められていよう。

しばらくはコロナと共に生ずる時代が続くことが予測されることで、人々の価値観が大きく変わり、行動変容が起きていくことは避けられなくなつた現在、アフターコロナに向けた街づくり、都市計画には大きな方向転換が必須である。

ミクスْتُユースで街の活性化に成功したポートランド



ミクスْتُユースで街の活性化に成功したポートランド