マーケティング見聞録

建築ビジネスを考えるヒント

最終回 「魅せ場」と「社会交流欲」が次世代の街づくりの鍵なのだ。

便利なオンライン市場がもてはやされている。そんな時代だからこそ、建築業界には、リアル店舗や地域コミュニティを豊かな暮らしの「魅せ場」と変えていく仕事が求められている。

松本大地
マーケティングプロデューサー
商い創造研究所代表取締役（http://www.aki-so.jp/）

1952年神奈川県生まれ。山一証券、鈴屋にて金融・流通の実務を経験後、88年に丹青社入社。商業施設の企画、設計、施工のプロジェクト・マネージメントを担当。2007年「人と街と商いの新しいリンケージ」をテーマに、商い創造研究所を創立。街づくりからSC、駅ビル、ショップまでのコンサルティング業務、トータルプロデュース業務を手掛ける

本連載では、商店街の再生、商業施設のデザインにおけるターゲット・セグメンテーションの重要性、街づくり型開発のすすめ、生活文化遺産の継承、持続可能な環境共生都市であるポートランドの建築とライフスタイルなどについて綴ってきた。また、常に「人と街と商いの良好なリンケージ」を軸としてこれらのテーマを考察してきた。最終回は、これからの商業建築や街づくりにおいて欠かせないものとなる「魅せ場（みせば）づくり」と「社会交流欲」の視点について総括する。

「魅せ場」づくりを目指して

消費者向けの電子商取引の国内市場規模は2009年に6兆5744億円となった。同年の全国百貨店売上高が6兆5840億円であることからも、オンライン市場がいかに大きいかが分かる。なかでも急成長を遂げているのは、店頭で取り扱う生鮮食品や日用品の注文をパソコンや携帯電話で受け付け、最短数時間で消費者の自宅まで届ける「ネットスーパー」のサービスである。昨年度の売上高は280億円に達し、平均客単価は約6千円と店頭の2倍となっている。これは1回に5千円以上購入すると配送料が無料となるため、まとめ買いが多いことが要因だ。

このようなバーチャルな店舗が拡大を続けることで、リアルな店舗での雇用は縮小され、設計事務所や内装会社などの活躍の場も少なくなっていくのだろうか。筆者はそうは思わない。なぜなら、人は利便性だけで生きていけるものではなく、店頭だからこそ体験できる売り場の充実と楽しさは、今後大きな課題であると同時に商機にもなるからだ。これからの商業施設は、単なるモノが並んだ売り場から、優れた接客による売り場での提案力、編集力、シーズン性、臨場感、空間演出などによる「魅せ場」へと変化することが求められる。建築業界にかかわる読者のみなさんには、ぜひ心に留めておいてほしいことの一つである。

一方、筆者が数年前から進めている小田原中心市街地活性化事業でも、「暮らしの魅せ場」づくりを進めている。具体的には、農業、漁業の生産者や飲食店、小売店、製造業、行政、商工会議所などの協力を得て、小田原独自のスタイルを持った定期的な地域市場の開設準備に取り掛かっている。地域で生まれ、育てられた生産物を、地域経済に還元する循環システムをつくり、中心市街地に地域住民と来訪者が集うコミュニティの場、ひいては豊かな暮らしの魅せ場にする構想である。同時に、持続可能な街づくりの立案と推進の担い手として、公益性と事業性を併せ持った「まちづくり会社」を今秋に設立することを目指している。

富山市中心市街地の路面を走る低床車両のライトレールトランジット（LRT）は、街づくりプロジェクトの一環として導入された。2006年4月の開通以降、LRTにより高齢者の外出機会が増え、生活行動が活発化したという成果も報告されている

「社会交流欲」を満たす街へ

現在、筆者は富山市の中心市街地活性化事業にも取り組んでいる。'07年2月に国より全国第1号として認定を受けた「富山市中心市街地活性化基本計画」では、公共交通を軸とした拠点集中型のコンパクトな街づくりの実現を目指し、'09年12月には中心市街地に次世代路面電車（ライトレールトランジット：LRT）が開通した。次のステップは、中心市街地の賑わい拠点創出と街なか居住の推進である。

ここで重要視したのは、富山県が本誌8月号の本連載で紹介した米国オレゴン州と60年にわたって友好提携関係にあることだ。本プロジェクトでは、同州の中心都市であるポートランドをお手本として、交流人口と定住人口の両方の賑わいづくりを目指す再開発事業の推進による、サスティナブルな街とライフスタイルづくりの実現を目指している。

ポートランドは環境共生と地域経済発展を両立させ、定住人口と交流人口を魅了している。高速道路計画の中止とLRTの建設、住民寄付による街なかの広場づくり、川沿いの高速道路撤去と市民公園整備が行われ、街づくりに関心の高い住民と行政の「社会関係資本」が醸成された。社会関係資本は地域社会における絆の太さであり、人々の「社会交流欲」が満たされている街では強化される。この社会交流欲こそが次の時代のキーワードだ。

これからは暮らしの贅沢よりも暮らしの豊かさが人生設計のバロメータとなり、人々はよりよい社会交流を求めて積極的に移動を始める時代となる。自分が住む地域の安全・安心、環境保全、日常生活の商い、広場、そしてお互いを支え合う地域コミュニティ形成がなければ充実した人生を過ごすことはできず、そのためには住む街やコミュニティがよくなることが必須条件となる。建築設計や都市計画に携わる読者の方々には、社会交流欲にかなう街づくりへの気づきを積み重ねることが重要であり、それが周りの意識の変化を起こし、社会関係資本を醸成し、未来への大きなエネルギーとなることを覚えておいてほしい。

イラスト＝アルマジロひだか

実戦通信添削教育
設計製図合格へのポイント
例年、課題発表後の予想問題及び模範答案図面は大変な好評をいただいております。定評ある当学院の設計製図受験講座を受けてぜひとも合格して下さい。
（当学院の模範答案図面は書店では販売されていません）
本年度一級建築士設計製図受験通信教育講座 受付中！
毎年好評！
【一級建築士設計製図直前講習会受付開始】
◆定員：40名（先着順締切！）お早めにお申し込み下さい。
◆当学院のベテラン講師陣により、徹底指導を行います。
※例年、全国からの泊まり込み受講者もあります。
■日程：9／23（木・祝日）・9／26（日）・10／3（日）
◆受講料：¥40,000（3日間）
■会場…大橋会館（東京・東急田園都市線 池尻大橋駅徒歩3分／東急東横線 中目黒駅徒歩15分）
●時間…AM10:00～PM5:00
CADはできるが手書きは苦手
そのような方のために！入社試験・一級製図試験対策にも最適な講座です！
■入学金なし ■低価格の受講料 ■科目別受講も可 ■質問自由。
当学院の"建築士受験講座"は…
厚生労働省「教育訓練給付制度」指定講座となっています。
構造力学の基礎講座
ビデオorDVD 3巻セット（通信販売）
★好評発売中★
TOKYO KENCHIKU GAKUIN
http://www.rx.sakura.ne.jp/~kenchiku/
通信教育 東京建築学院
〒150-0041 東京都渋谷区宇田川町11-3-908 KC係
一級建築士・二級建築士・二級建築士・二級建築施工管理技術 受験講座
★パースペクティブ・デザイン講座
※案内書はパース希望と明記のうえ
★二級建築士受験講座も開講しています
一級建築士！
入学随時（いつでも入れる）
通信教育生徒募集中
■案内書ご希望の方は、講座名を明記の上、八ガキ又は電話・FAX・e-mailでお申し込み下さい。（案内書無料）FAX・e-mailでの案内書請求は24時間OK。また、ホームページで当学院の案内をご覧のうえ、お申し込みもできます。※基礎から学べる設計製図の講習会開催！
☎03(3464)8147
Fax 03(3464)7843
☆メール：kenchiku@s5.dion.ne.jp
【資料請求番号 601】