

# 街を行く

第20回 幕張 Makuhari

## 今でも、進化しているのでしょうか

街がつくられた時の頃が嘘のように、今ではあまり話題にもされなくなりました。日本って、この手の街が多いのです。先に取り上げた「さいたま新都心」の街もこの種に含まれるのですが、官の機能が集中している点で少し趣が違います。官が主導権を握っている街というのは、決してお洒落ではなく“親方日の丸”に支えられた余裕からか、街の発展と活気づくりがむしゃらさがみられず、実にノンビリしています。

これじゃ良くないのですが……困ったものですね。

その点で、この街は「何とか頑張って発展させよう」といった意気込みは感じさせてくれます。オフィスビル群があり、アウトレットモールもあり、住宅開発も進んで、おまけに千葉ロッテの本拠地のスタジアムまであるのですから。でも、なぜか寂しい街なのです。何故なのでしょう？ 理由は簡単、開発の規模が小さ過ぎるからなのです。さらに言えば、長い時間をかけて街づくりをする青写真が描けていないのです。織田信長や豊臣秀吉らの戦国武将や徳川幕府の大名達の城下町をみてください。見事な街づくりではありませんか！

何が違うのでしょうか？ 彼らの第一の目的は自分の城をいかに敵の脅威から護るかということですが、それと同時に領地の発展も大きな目的です。街の発展には何が大事かを追及していった結果として、非常に合理的な街づくりがなされ、住民にとっても使いやすいものとなっていったのです。もちろん、独裁的な大名による街づくりと現代を比較するにはいさ



街づくりへの熱意を感じる。ただし、さらなる発展への青写真がなければ、どこか寂しい街となる。東京マーケットにはない、幕張ならではの魅力づくりに期待。

が無理もありますが、でも“情熱が大事”なことには変わりないでしょう。

ではこれからの発展はどの様に考えていけば良いのでしょうか。電車では都心から30分そこそこで行けるのですから、立地は決して悪くありません。でも、ビジネス街としての発展を今後見込むのであれば根本的な見直しが必要となって来ます。東京も再開発でここ数年は莫大な数のビルが市場に供給されます。少子化や事業縮小が進めば、東京でもオフィススペースが余り、賃料の減額が進み、何も幕張まで来なくても安易に物件が手に入ります。それでは東京マーケットに比べ賃料以外でどのような魅力を持っているのでしょうか。何かの特長がないかぎり、企業を誘致するには弱過ぎます。そんなふうにと考えると、幕張の付加価値は東京も含め、近隣とのしっかりとした青写真がない限り、実現されないこととなります。縦割り行政のことを考えるとむずかしいですね。

でも、いま動かないと、折角つくった街が

発展せず死んでしまいます。街は発展し続けないと死んでしまうのです。発展は人間にとっての栄養みたいなものですから。小生にできることはその街を訪れ、疑問を投げかけることと、少しでも消費していただくことです。今回はアウトレットモールで買い物をして来ました。また、千葉マリンの試合もたまに観に来るのですよ。

### 南 一 弘



1982年大学卒業後、三井不動産販売に入社。ローンスター・ジャパン・アクイジションズを経て、2001年エートス・ジャパン・エルエルシーを設立。同代表に就任。2005年4月MID都市開発(旧松下興産)の代表取締役就任。2006年株式会社ジャパン・アセット・アドバイザーズを設立。同代表取締役就任。

BLOG「南一弘の負けない不動産投資」

[http://blog.livedoor.jp/minami\\_kazuhiro](http://blog.livedoor.jp/minami_kazuhiro)