

傍目考④f 街への着眼

(注)このレポートは外食事業の業態や新商品を検討、および、厨房計画の参考のため、メモ的に作成するものであります。グルメによるレストラン探訪に役立つことを目的とするものではありません。その点ご了承ください。また、引用の注記などは不完全な状態です。複写印刷等をご寛恕のほどお願い申し上げます。

地理(geographic)と人口動態(demographic)および街の成り立ち・特徴

◆意図

外食市場としてのアーバインを検討する。レストラン事業にとって、具体的なマーケットは街である。街行く人々が店に入ってくれるかどうかの問題だ。

通行量には重大な関心がある。ただし通行するといっても、歩行とクルマがある。街行く人々は定住者か来訪者である。定住者は人口と大いに関係がある。定住する場所にも関係する。

来訪者は仕事か観光か、一回きりか、リピートするか見極める。通勤客もその街の来訪者である。一見の客でもそれが時系列的に連続して訪れるのであれば、おなじみ客より重要である。通勤客の訪問はリピートしているから定住者に準じて扱う必要がある。立地によっては定住者より通勤客の方が大切になる。

カジュアルな現代のフュージョン料理(Casual contemporary/modern fusion cuisine)となれば、どこにどういふ人間がどのくらい住んでいるのか。それはこの数年でどのように変化するのか、今後どのような変化が起きるのか。たとえ雑駁でも意識しておく必要がある。

マーケティングでは地理(geographic)と人口動態(demographic)の話が必ず出てくる。街を地理と人口動態で理解しておくのは、いわば基本のことである。

◆概要

アーバイン(カリフォルニア州)はオレンジカウンティにある。ロサンゼルスとサンディエゴの中間、市の花はアガパンサス、木はクスノキ、昆虫はアゲハチョウ、気候は地中海性気候という。面積は 120.4 平方キロ、人口密度は 1 平方キロあたり 1659.1 (2005 年)。人口は 21.2 万人 (2010 年の国勢調査)、今後の増加が見込まれる成長都市である。

2010 年の国勢調査では人口 10 万人以上の都市が全米で 281 ある。このアーバインは 97 位である。アメリカでは「立派な」規模の都市となる。したがって、それ相応の外食事業が存在するはずである。

アメリカは、独立宣言公布の 1776 年から起算しても 235 年くらいしか経ていない。まして、その頃のカリフォルニアには何も無いといってよい。アーバインのあるオレンジカウンティはもとよりカリフォルニアもまたスペイン帝国の植民地、ないしはその代理のメキシコ帝国の領土であった。

東に芽生え、力を蓄えた新生国家が、スペインやメキシコとの戦争に大勝し、カリフォルニアを 31 番目の州としたのは 1850 年で、ざっと 160 年しか経ていない。スペイン料理やメキシコ料理が色濃く残っていても違和感はないはずだ。

◆軌跡

スペインから見れば、際限なく砂糖を生み出すキューバは大切な領土であっても、何も獲れないカリフォルニアなど、属国のメキシコに預けておいても差し支えないと思ったかもしれない。

1821 年にメキシコはスペインから独立するけれども、何も付加価値が産まない事情は変わらない。為政者としてうま味がない。適当に区画を設定し(といっても 200 平方 km とかの規模)、補助金をだし分譲して、牧場で

も開発させようとした。さまざま確執を経て地主になった者に、ジェームズ・アーバインがいた。

1878年、彼の11万エーカー(450km²)の土地は、太平洋から23マイル(37km)ほど、サンタアナ川の上流方向に向かって伸びていた。この頃には、草を食べる羊の飼育だけでなく、農業用地としての許可がでていた。畜産だけでなく、農業も選択肢に入った。

1886年にジェームズ・アーバインは死去した。土地は彼の息子(ジェームズ・アーバイン, Jr.)が相続し、牧場からオリーブと柑橘類畑に変えていった。

1888年 サンタフェ鉄道が Fallbrook まで延伸。1914年に町の名称がアーバインと改名。その後、作物では、花豆(はないんげん)にも似たライマメが当たり、付近に海兵隊施設ができた。

1947年、2代目のジェームズ・アーバイン、ジュニアは、80歳で死去した。彼の息子、Myfordが3代目を継承した。このとき、都市開発という小さな部門をアーバイン牧場に設置した。

1953年、アーバイン牧場はボーイスカウト全米大会のホスト役を努めた。その功績をたたえ、オレンジ市と Newport Beach に至る幹線道路に「ジャンボリー」という名称が付された。

1959年に3代目 Myford アーバインが死去した。その後継者は不詳であるが、同じ1959年にカリフォルニア大学アーバイン校設立に千エーカー(4キロ2)用地を1ドルで売却している。アーバイン牧場の事業は、牧畜や農業から都市開発に傾斜をはじめた。右の画像は1975年当時のアーバインの郊外開発を示すもので、原っぱの牧場に道路を敷いて住宅地を造成した。住宅の裏は延々と続く丘陵地である。

出典:

http://en.wikipedia.org/wiki/Irvine,_California (図は原図の部分)

◆Geography・・・Planned city

アーバインは自然発生的に成長した都市ではなく、計画的に発展した Planned city である。カリフォルニア大学のウィリアム・ペレイラ教授が、新大学周囲に研究開発・高等教育・居住等諸機能をもつ5万人都市を想定し、アーバインと称する新コミュニティを目指した都市計画を策定した。

後年、アメリカのリゾート開発でみかけるリサーチパークの原型のひとつかもしれない。



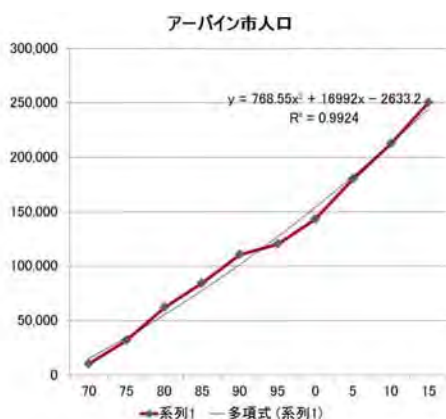
◆Demographics…成長余力残す人口動態

アーバインはロサンゼルス圏にあり、規模的には 20 万人くらいだが、人口的には成長余力ある、収入世帯の高い都市である。以下に概要を示す。

1: 人口の歴史的推移

国勢調査年	人口	変化率
1970	10,081	
1980	62,127	516.3%
1990	110,330	77.6%
2000	143,072	29.7%
2010	212,375	48.4%
参考 2013 年	236,716	(11.5%)

* U.S. Decennial Census2010



2: 人口密度

平方マイル(1,233.9 / km²)あたり 3,195.8 人

3: 人種構成

Ethnicity:	人口(千人)	%	
White	97.0	45.70%	97055
Asian	81.1	38.20%	81127
Hispanic	20.8	9.80%	20813
Black	3.6	1.70%	3610
Other	9.8	4.60%	9769

Based on U.S. Census Bureau, 2010

American Community Survey

4: 国勢調査から世帯人口

家庭に住む人口 (lived in households)。205,819 人(人口の 96.9%)、非制度グループ人口

(lived in non-institutionalized group quarters 5,968 (2.8%)

制度化人口 (institutionalized) 588 (0.3%)

5: 世帯数(単位: 世帯)

78,978

内、18 歳未満の子供を持つ世帯…26,693 (33.8%)

内、異性夫婦と一緒に暮らす世帯…40,930

(51.8%)

内、未婚女性の世帯主…7,545 (9.6%)

内、未婚男性の世帯主…2,978 (3.8%)

内、未婚の異性とのパートナーシップ…3218 (4.1%)、

内、同性カップルやパートナーシップと結婚…463 (0.6%)

内、単身世帯…18475 (23.4%)

内、高齢者(65 歳以上)を含む世帯…4146 (5.2%)

6: 世帯のサイズ

全世帯の平均サイズ…2.61 人。

ファミリー世帯数…51,453 世帯(全世帯の 65.1%)

ファミリー世帯の平均家族サイズ…3.13 人

7: 人口の年齢分布

年齢帯	人口(人)	比率(%)
18 歳未満	45,675	21.50%
18 から 24 才	30,384	14.30%
25 から 44 才	66,670	31.40%
45 から 64 才	51,185	24.10%
65 歳以上	18,461	8.70%

8: 年齢の中央値

33.9 歳。

9: 男女比
 女性 100 人に対し男性 94.9 人
 18 歳以上については女性 100 人に対し男性 92.4 人。

10: 住宅数(単位: 戸)
 83,899
 内、所有…39,646 (50.2%)
 内、賃貸…39,332 (49.8%)

11: 住宅の密度
 1 平方マイル(487.5/km²), あたり 1,262.5 戸

12: 空室率
 所有者住宅の空室率…2.2%
 賃貸住宅の空室率…6.2%

13: 持家賃貸別在住者
 持家住宅在住…10,9846 人(人口の 51.7%)
 賃貸住宅在住…95,973 人(45.2%)

13: 世帯収入
 2009-2013 の間の平均世帯収入…90,585 ドル

14: 連邦政府の貧困ライン以下の人口
 12.2%

◆事業所集積

IBC(アーバイン・ビジネス・コンプレックス)などにハイテク企業が集積する。カリフォルニアにはシリコンバレーの異名を取るサンタクララバレーがある。サンフランシスコから 45 マイル地点である。その向こうを張ってか、アーバインは「第二のシリコンバレー」を目指して、ロスアンゼルスから 40 マイルの地点にある。特殊なテクノロジーと半導体セクターでは多くの事業所が集積し、かなりの程度の企業が進出している。



1: アーバインに本社を置く有名会社

Allergan, Inc.
ATEN Technology, Inc. (a division of ATEN International, Inc.)
BAX Global
Blizzard Entertainment[32]
Boot Barn
Broadcom Corporation
CorVel Corporation
eMachines
Edwards Lifesciences
Epicor Software Corporation
Felt Bicycles
Fisker Coachbuild
Ford Motor Company (West Coast Design Center)
Freedom Communications
Gateway, Inc.
Golden State Foods

HID
iLounge
In-N-Out Burger
K2 Network[32]
Kofax
LA Fitness
Maruchan, Inc. (a division of Toyo Suisan)[33]
Meade Instruments
Masimo
Obsidian Entertainment[32]
O'Neill, Inc.
Online Trading Academy[34]
Paragon Software Group
Point of View, Inc.[32]
Printronic
Quicksilver Software
Ready at Dawn[32]

Red 5 Studios[32]
Ruby's Diner
Spectrum Group International
St. John
Standard Pacific Homes
Superformance, LLC
Taco Bell (a division of Yum! Brands, Inc.)
Ultimate Ears
Vizio
Western Digital[35]
Western Mutual Insurance Group
Zymo Research

2:アーバインに北米本社を持つ国際企業

Asics
Atlus
BenQ Corporation
BSH Bosch und Siemens Hausgeräte GmbH
Fisher & Paykel Healthcare
Kia Motors
Marukome
Mazda Motor Corporation
Nikken
Samsung Electronics (IT and Printing Division)
Shimano
Toshiba Corporation
Toyota Material Handling, U.S.A., Inc.

3:雇用者数ランキング

順位	雇用者	雇用者数	業種
1	University of California, Irvine	15,750	Education
2	Irvine Unified School District(注)	4,285	Education
3	Blizzard Entertainment	2,620	Video games
4	Broadcom Corporation	2,604	Semiconductors
5	Edwards Lifesciences	2,575	Medical
6	Parker Hannifin	2,400	Aircraft
7	Allergan	1,922	Pharmaceuticals
8	Verizon Wireless	1,472	Telecommunications
9	B. Braun Medical	1,370	Medical
10	Western Digital	1,300	Computer Storage

(注)UCI、Irvine Unified School District(幼稚園から高校までの公立学校を管理する学校区)

◆その他参考事項

1:市のミッション。

The city's mission statement is "to create and maintain a community where people can live, work, and play in an environment that is safe, vibrant, and aesthetically pleasing"

市のミッションステートは、「安全で・輝き・美しく・快適な環境で、人々が生活し・働き・活動できるコミュニティを、創造しかつ維持すること」である。

2:アーバインには、高格付けの公立学校、熟練を要する多数の仕事、良質な住宅があるので、住みやすい都市として、2008年にCNNMoney.comが第4位に選んだ。

2012年に全国第6位にランクした。Businessweekは2011年9月にアーバインを全国第5位に都市と発表した。人口10万人以上の都市のなかでもっとの安全な都市に一貫してランクされた。

「24/7のウォール街」は都市経営で全米で最高の都市として選んだ。

3:

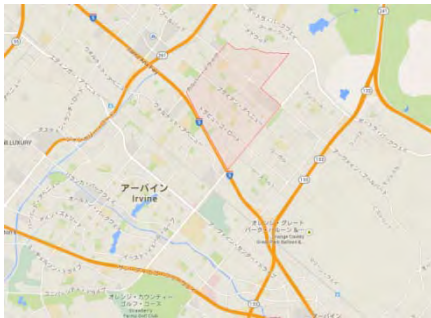
アーバインはカリフォルニア大学アーバイン校(UCI)ほか13の大学・カレッジがある。

4:

ペレイラは当初、多数の人工湖と中央に大学をもつ円形の計画を想定した。アーバイン社は平たん部にある

牧場や農地を放棄しなかったため、大学は南部沿岸の丘陵地に移動した。最終的な計画はネックレスの形状になった。

居住区(村)は、カリフォルニア大学アーバイン校(UCI)で終了する二つの平行なメインストリートに沿って、「ペンダント」状に存在する。住宅地は、西のアーバインビジネスコンプレックスと東のアーバインスペクトラムの間にあり、商業地区に囲まれないように配置された。左図はその3か所の位置関係を示す。



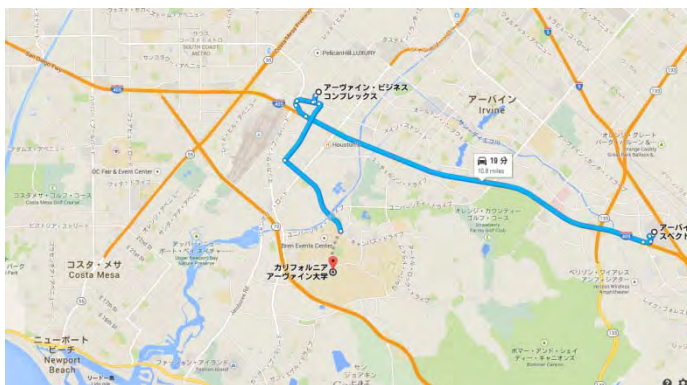
当初の円形のデザインの痕跡が UCI キャンパスとウッドブリッジ、中央の村の2つの人工湖に表示される。

5:

アーバインの計画区域のすべての街路はランドスケープ上の規製造園がある。送電線の配置権もまた、生態学的保存と密接な自転車通路や公園・緑地帯のように基準で扱う。緑は再生水で灌漑される。住宅所有者組合は管轄区域の住居の外観を監督する。住宅や屋根の塗装色や造園が規制される。

おそらくは有能なランドスケープアーキテクトが就任し、機能していたのであろう。ランドスケープは、地域が付加価値を生む重要な tool である。

ただし 1970 年代初頭に、アーバイン社が開発した古いノースウッズの住宅は、住宅所有者組合の管轄に含まない。したがってノースウッズのエリアの住宅所有者は毎月の協会費を払っていない。むしろウェストパークやウッドブリッジのように外観が均一ではない。左図がその位置を示す。一方、協会費を支払う居住区の住民は、



会員専用スイミングプール・テニスコート・公園などを利用できる。協会費に加えて住宅所有者はメロ・ルースの評価を受けメロ・ルース債を負担する。

メロ・ルース債は、特別限定債 (Special Limited Obligations)、コミュニティ施設地区等を設置し、地区内のインフラ整備のための債権で、5年以上目安の長期債である。

こうした費用は結構な支出になる旨の記述があったが、興味深い。

7

居住区は6車線の通りによって分割され、The villages と呼ばれる各区には買い物施設、宗教施設、学校が設置された居住地域が置かれた。

8

景観維持のため住宅の塗装、屋根のデザインや植樹にかなりの規制がある。



9

犯罪発生率が低い(住民 10 万人あたりの凶悪犯罪件数は 30 件で、全米で最も低い水準・モーガン・ウィットノー社安全都市ランキングで毎年ベスト 15 位以内)ことでも知られる。

10

前掲のカリフォルニア州立大アーバイン校をはじめ高等教育機関が充実している。IUSD の 4 つの高校(大学
付属高校 アーバイン高校 ノースウッド高校・とウッドブリッジ高校)および当学区の隣接のバックマン高校はニュー
ズウィークトップ 1300 米国公立高校にリストされている。

11

2000 年米国国勢調査で博士の学位取得者は 3589。10 万以上の人口都市で全米 7 位にランクされた。

12

2006 年データでは、アーバインの家賃の中央値は 1660 ドル/月。10 万人以上の都市では全米最高。持ち
家促進補助はアーバイン市の行政課題ある。住宅コストの高騰はオレンジカウンティの主要な問題でもある。

13

居住の有権者は民主党より共和党に登録されるも、2008 年の大統領選挙では、民主党のバラクオバマは
57%以上を取り、共和党のジョンマケインより多かった。

14

毎年 10 月に、市民の多様性を祝いにアーバイン地球村フェスティバルを開催する。

15

アーバインコミュニティテレビ(CTV)があり、30 のオンラインチャンネルがある。ロケ地として相当の例がある。第
11 回ヤングコメディアン、(1987) (TV) 以来 60 件くらいの実績がある。

16

FY2009-2010 のための都市の総合年次財務報告書によると、2010 年の都市は 20.8 億ドルの純資産を持
っています。FY2009-10 収益は、固定資産税 4270 万ドル、売上税 3970 万ドルを含め 2.2 億ドル弱になった。
2010 年 6 月 30 日現在、市政府資金は貸借対照表で 5.3 億ドル強である。

17

市議会の構成は市長(任期 2 年)と市会議員 4 名(同 4 年)。選挙は 2 年ごと偶数年に実施。選挙期間
中は 2 市議と市長が審議する。市議会は市の首席責任者として機能する City Manager(調査時点では
Sean Joyce)を任命する。市議会は市の政策を設定し、City Manager が政策を実施する責任がある。市議
会はさまざまな諮問会議、任務の委任、諸委員会委員となるボランティアを指名する。

18

アーバイン市長(2012 年 12 月以降)は Steven Choi。共和党。韓国人 2 世。

19

市の交差点はマホガニーの看板、光学繊維街のアーバイントラヒックリサーチとコントロールセンター (ITRAC)
にリンク。トラフィックのカメラと接地センサが街中でのトラフィックの流れを監視。自動的に調整信号をタイミング
よく流す。赤信号を少なくなるような通過トラフィックをラインアップする。

アーバインを通る幹線道路は毎時 50 マイル(毎時 80 キロ)よりも高い制限速度。北東方向に広く構築。こ
れらの結果オレンジカウンティの他都市よりもトラフィックの高いボリュームを処理できる。

20

アーバインとタスティン駅でロサンゼルスへの通勤鉄道メトロ オレンジカウンティラインと IEOC ラインがある。、
30 分間隔。4 階建ての立体駐車場を配備。アーバイン市は、独自のマストランジットバスサービスを運営。

21

有数の海岸がある。来訪者・定住者が集う。Fusion-cuisine/food を提供する空間としてふさわしい。当然
のことであるが、エンターテイメントを兼ねた外食需要をうむ要素になる。

(不)