

視点(926)

三大都市圏の中心市街地の形態とは!!

中心市街地は100万商圏を基点に「引き算型中心市街地」と「足し算型中心市街地」に区分されます(流通とSC・私の視点 894 参照)。

三大都市圏の中心市街地の商業レベルは「超広域型商業地(Ⅱ型)」(商圏人口400万人を有する高次元商業地)です。これぞ中心市街地とだれもが認める中心市街地が、東京・大阪・名古屋の三大都市圏の中心市街地であり、ニューヨークやロンドンやパリが相当します。

三大都市圏の中心市街地は3つのゾーンに分解することができます(六車流：流通理論)。

(1) 基軸街区

三大都市圏で、交通的・地理的条件で広域圏を確保する高次元街区(商業地のレベルとしては超広域型商業地(Ⅱ型))を形成しているエリアです。

東京(2.5基軸街区)	
基軸街区	銀座 新宿 渋谷 池袋
副軸街区	品川 上野
大阪(2.5基軸街区)	
基軸街区	梅田(キタ) なんば・心斎橋(ミナミ)
副軸街区	天王寺・阿倍野 京橋
名古屋(2.5基軸街区)	
基軸街区	名駅 栄
副軸街区	大曾根 金山

三大都市圏の中心市街地は、基軸街区「2」と副軸街区「0.5」(ただし複数)から成り立っています。これをマーケティング上、2.5の成立理論と言います。

(2) 特化街区

三大都市圏で交通的・地理的条件とは関係なく、異質性を確立することにより、基軸街区より拡大した商圏を構築しているニッチマーケットですが、超広域の商業地(商業地のレベルとしては超広域型商圏地(Ⅰ型))を形成しています。

	東京での街区	大阪での街区
ヤング特化街区	原宿 代官山 中目黒 秋葉原	アメリカ村 茶屋町 北堀江
業種特化街区	秋葉原 お茶の水 築地市場	でんでんタウン カップ横丁周辺
シニア特化街区	巣鴨	石切
ハイエンド特化街区	六本木 表参道 丸の内	ハービスエント周辺 長堀エリア
飲食特化街区	浅草	道頓堀
大衆歓楽特化街区	歌舞伎町	東通り商店街 宗右衛門町
高級歓楽特化街区	銀座	新地

(3) 新都心街区

三大都市圏で高次元商業街区を新立地にほぼ同一のコンセプト(アーバンリゾート対応)で開発する高次元街区(商業地のレベルとしては超広域型商業地(Ⅱ型))を形成しています。

新都心	既存都市	新都心としての課題
お台場	銀座	広域商業地としては課題
みなとみらい	横浜駅周辺	商業的には部分的には成功もあるが課題も多い
サンシャイン	池袋	商業的には課題
新宿新都心	新宿	商業は少ない
梅田北ヤード	梅田	基軸街区と新都心が一体化
ハーバーランド	三宮	商業としては課題

(株)ダイナミックマーケティング社<sup>3</sup>  
代表 六車 秀之