

流通とS C・私の視点

2007年6月13日

視点(761)

I Saw All America(その76)!!

- ニューヨーク物語 (NYは2.0体制の街区) -

中心市街地の商業街区は、通常、4つの性格を持つ街区から成り立っています(六車流：流通理論)

		東京の事例	大阪の事例
第1の街区	基軸街区	渋谷、新宿、池袋、銀座	梅田、難波・心斎橋
第2の街区	準基軸街区	上野、品川	阿倍野・天王寺、京橋
第3の街区	特化街区	六本木、秋葉原、原宿、巣鴨	北堀江、道頓堀、アメリカ村、デ ンデンタウン
第4の街区	新都心街区	お台場、みなとみらい	梅田北ヤード、ハーバーランド

上記のように、中心市街地は街区の性格によって4つの街区で成り立っており、東京は4.0体制(渋谷、新宿、池袋、銀座)大阪は2.5体制(梅田、難波・心斎橋の2.0と阿倍野の0.5)名古屋は2.0体制(名駅、栄)によって成り立っています。

では、ニューヨークの中心市街地は、どのような性格の街区から形成されているのでしょうか。

ミッドタウン街区とアッパー・イースト街区

タイムズスクエアやロックフェラー・センターを中心とするセントラルパーク南側の商業街区はミッドタウンと呼ばれ、また、セントラルパークの東側の五番街、マディソン街、レキシントン街はアッパー・イースト街区(ミッドタウンに対しアップタウンと言われる街区がアッパー・ウェストとアッパー・イースト街区であり、そのうちアッパー・イーストに商業街区が集中している)であり、2つの街区は性格は異なるが回遊性があり、1つの巨大・特化街区を形成しています。

ソーホー街区

ソーホー(SOHO)はもともと倉庫街であったが、家賃の安さからアトリエとして使われるようになってアーティストの街に姿を変え、今やニューヨークのトレンド発信地となっています。ソーホーはハウストン通りの南側(South of Houston)から名称づけられ、洗練されたブティックやレストラン、フリーマーケットが多く、ミッドタウン街区やアッパー・イースト街区とは異質な存在となっています。

また、周辺にチャイナタウンやリトル・イタリーが隣接しており、広義のソーホー街区を形成しています。

以上のように、ニューヨークの中心市街地は、ミッドタウン・アップタウンの街区と、ソーホー街区の2.0体制の街区(ミッドタウンとアッパー・イーストを2.0とすると3.0体制)で形成されています。元々、ソーホー街区は「特化街区」として出発し、今やニューヨークを代表する基軸街区に発展しています。また、チャイナタウンやリトル・イタリー、さらにサウス・ストリート・シーポート(ピア17を中心としたフェスティバルセンター)が現在の特化街区を形成しています。さらに、新都心街区は、ロウアー・マンハッタン(シビックセンター等)と呼ばれ、同時多発テロで崩壊したツインタワーのあるワールドトレードセンターでしたが、現在は跡地に新たな開発が進行中であり、文字通り、ニューヨークの新都心街区となります。

このように、どのような都心でも、街区の性格の4パターンに当てはまります。

また、中心市街地の商業ニーズは、「アーバン・リゾートニーズ」(わざわざ郊外や他都市から遊楽目的を持って来街する来街者から派生するニーズ)と「アーバン・コンビニエンスニーズ」(都心で働くワーカーや、都心に居住する市民から派生するニーズ)の2つのニーズから成り立っています。

ニューヨークの中心市街地には、ニュージャージーやブルックリン、クイーンズ等の郊外からの遊楽ニーズ、また、外国や地方都市からの観光ニーズであるアーバン・リゾートニーズがあります。さらに、マンハッタンに勤めるワーカーや、居住する住民からのアーバン・コンビニエンスニーズがあります。

事例的には、アーバン・リゾートニーズとアーバン・コンビニエンスニーズの割合は「50:50」です。

(株)ダイナミックマーケティング社³
代表 六車 秀之