

視点(1015)

理想的な中心市街地「吉祥寺街区」!!

(駅美流 No. 24 Winter 2008「流通最前線」関連コラムの六車秀之連載原稿より加筆したものです。)



理想的な中心市街地のモデルは、吉祥寺街区(東京都武蔵野市)です。吉祥寺街区は、新宿から18kmの地点に位置し、2つの鉄道が結節(JR中央線と京王井の頭線=乗降客は2駅で42万人)、商圏人口100万人強の郊外と都心を結ぶ商業が異常に発展した「商業副都心立地」です。この吉祥寺街区には、中心市街地のノウハウがたくさんあります。

①21世紀型の商業立地

21世紀型の商業立地とは、徒歩・自転車利用者30%、電車・バス利用者30%、自動車利用者40%の多様な交通機関で利用できる場所を言います。

②点と線と面からできあがっている商業街区

「点」とは商業核(東急百貨店、伊勢丹、吉祥寺ロンロン、パルコ等の9店)と交通核(JR吉祥寺駅と京王吉祥寺駅の2駅)であり、これらが分散して立地しているため、「線」として遊歩道型モールが放射線状に展開し、結果的に「面」ができています。

③歩くことが楽しいランブリングショッピングができる商業街区

吉祥寺街区にはメインストリート(中心となる大通り=サンロード等)の他に、路地・横道型のディファレンシャルストリート(異質型のサブカルチャー志向の商業ストリート)が融合し、歩く楽しみ、のぞく楽しみのある街区です。

④多種多様な核店が揃っている商業街区

吉祥寺街区は、単に多様な核店が揃っているというだけでなく、「総合百貨店40%、スペシャリティ百貨店30%、スペシャリティセンター30%」(売上比率)の理想的な割合で成立しています。

⑤今風商業と懐古風商業のミックスした商業街区

多くの新しい業態や店舗が吉祥寺街区に立地することにより、本来ならば淘汰される商店街も、逆に郷愁と懐古風の良さを武器に元気な存在になっています。この割合は、新商業タイプ70%に対し、懐古・郷愁タイプ30%が理想的です。

⑥雑多な来街者(客)で形成された商店街

吉祥寺街区は、ファミリー、シニア、学生など、雑多な客が次から次へと来街するために、曜日や時間に関係なく、にぎわい空間も長くなります。

(株)ダイナミックマーケティング社³
代表 六車秀之