

視点(1077)

まちづくりと新しい駅機能の創造(その2)!!
 —まちづくりの中心的存在になる駅と、その波及効果—
 (流通とSC・私の視点(1076)より続く)

① 駅の乗降客数マーケット

駅の乗降客を数値的にモデル化すると次の通りです。

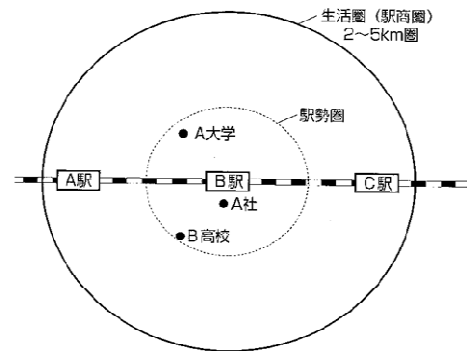
	マーケットレベル	乗降客数(1日当たり)
超拠点駅立地	特級ターミナルマーケット	100万人以上
	1級ターミナルマーケット	50～100万人未満
	2級ターミナルマーケット	30～50万人未満
拠点駅立地	3級ターミナルマーケット	10～30万人未満
	4級ターミナルマーケット	5～10万人未満
準拠点駅立地	5級ターミナルマーケット	1～5万人未満
非拠点駅立地	6級ターミナルマーケット	1～3万人未満
	7級ターミナルマーケット	1万人未満

② 駅勢圏及び生活圏(駅商圈)内の居住者マーケット

駅勢圏は駅を利用する人々の居住地あるいは職場・学校の所在地ですが、生活圏(駅商圈)は駅勢圏以外に駅と一体化した商業施設や街が持つ商圈範囲のことです。この生活圏(駅商圈)の大きさにより、商業施設の成立する規模や性格が異なります。

生活圏(駅商圈)内の居住者を数値的にモデル化すると次の通りです。

	マーケットレベル	生活圏(駅商圈)人口
広域圏	広域型商業地Ⅰ型	200万人
	広域型商業地Ⅱ型	100万人
地域圏	地域中心型商業地Ⅰ型	40万人
	地域中心型商業地Ⅱ型	20万人
地区圏	地区中心型商業地Ⅰ型	10万人
	地区中心型商業地Ⅱ型	5万人
近隣圏	近隣型商業地Ⅰ型	1.5万人
	近隣型商業地Ⅱ型	3,000人



③ 駅勢圏内のワーカー及び学生人口マーケット

駅勢圏内のワーカーおよび学生人口を数値的にモデル化すると次の通りです。

マーケットのレベル	ワーカー及び学生人口 マーケット数
特級ワーカーマーケット	30万人以上
1級ワーカーマーケット	10万～30万人未満
2級ワーカーマーケット	5万～10万人未満
3級ワーカーマーケット	3万～5万人未満
4級ワーカーマーケット	2万～3万人未満
5級ワーカーマーケット	1万～2万人未満
6級ワーカーマーケット	5,000～1万人未満
7級ワーカーマーケット	5,000人未満

駅勢圏内のワーカーおよび学生人口は、駅の乗降客と重複しますが、商業施設の規模と性格づけのためには重要なマーケットです。

以上のように、商業の規模と性格を決める時には、「駅の乗降客の規模」と「生活圏(駅商圈)規模」と「ワーカーおよび学生人口の規模」によって決まります(各マーケットは重複があります)。

(流通とSC・私の視点 1078へ続く)

(株)ダイナミックマーケティング社^{*3}
 代表 六 車 秀 之