

## 都市(街)探訪シリーズ (まとめ)

東京都市圏における『10 km～20 km圏エリア』にある街(=準都心)を探訪する。その魅力は？  
レーダーチャート分析結果から見る街の魅力、相違点・個性と共通点を探る

執筆者 マーケット・プレイス・オフィス代表 立澤芳男(たつざわよしお)  
 ■流通系企業の出店リサーチ・店舗コンセプトの企画立案／  
 都市・消費・世代に関するマーケティング情報収集と分析  
 ■現ハイライフ研究所主任研究員・クレディセゾンアドバイザースタッフ  
 ■元「アクロス」編集長(パルコ)／著書「百万人の時代」(高木書房)ほか

ハイライフ研究所の「都市研究 2015 年度」では、PHASE2 として「東京 10 km～20 km圏のエリアにある 9 つの代表的な商業集積地の活性状況ならびに将来に向けての可能性」について調査研究を行ってきた。その調査結果を当研究所発行のメールマガジン 2015 で「都市(街)探訪シリーズ」として 10 回続けて連載してきた。東京 10 km～20 km圏の最も集客力のある代表的な商業集積地「自由ヶ丘」「三軒茶屋」「下北沢」「蒲田」「溝の口」「中野」「赤羽」「北千住」「錦糸町」を取り上げ、各街が活性化している理由や街の特徴などをレポートしたものである。

本レポートは、それら 9 つの商業集積地に共通する活性化要因や活性化の中身の違いなどその特異性についてまとめた。

### レーダーチャートによる街比較分析 自由ヶ丘、三軒茶屋、下北沢、蒲田、溝の口、中野、赤羽、北千住、錦糸町

◇都市(街)探訪シリーズで取り上げた商業集積地(≒街、以下同)

東京 10 km～20 km都市圏(≒準都心)エリアにおける地理的ポジション

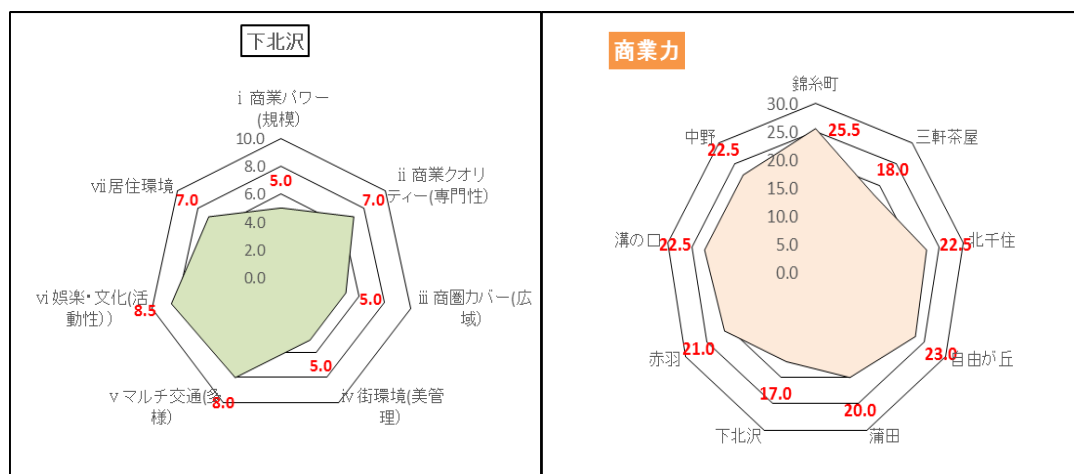
|   |   |                                  |
|---|---|----------------------------------|
| 街探訪シリーズで取り上げた<br>商業集積地(*)                   | 自由ヶ丘、下北沢、三軒茶屋、中野、蒲田、溝の口、赤羽、北千住、錦糸町                      |                                  |
|   |   |                                  |
| 都心・副都心                                      | 準都心エリア  |                                  |
| 東京駅から 10 km圏内の行政区<br>(都心・副都心エリア)            | 東京駅から 10～20 km圏の行政区<br>東京都心・副都心の 9 区を除く区部 14 区(≒準都心エリア) |                                  |
| 山手通り内に位置する行政エリア                             | 山手通り、環七通り、環八通り沿道に位置する行政区エリア                             |                                  |
| 東京都中心部 9 区                                  | 東京準都心東部エリア 7 区  | 東京準都心西部エリア 7 区                   |
| 千代田区、中央区、港区、品川区、<br>渋谷区、新宿区、豊島区、文京区、<br>台東区 | 足立区、葛飾区、江戸川区、<br>江東区、荒川区、北区、墨田区                         | 大田区、目黒区、世田谷区、中野区、<br>杉並区、練馬区、板橋区 |
| 銀座、日本橋、上野、池袋、新宿、<br>渋谷、六本木                  | 赤羽、北千住、錦糸町  | 自由ヶ丘、下北沢、三軒茶屋、中野<br>蒲田、(溝の口)     |

(\*)取り上げた条件は、①商業集積があり ②人口密度が高い ③都心部への交通拠点としての駅がある の三条件

「商業集積地探訪調査」は、街のエリアデータ(地形、風土、歴史、交通網、居住者、産業基盤、商業施設、集客拠点等)を分析し、加えて街の視察を重ねながら、最終的には7つの指標を設定(I・商業パワー(規模) II・商業クオリティー(専門性) III・商圈カバー(広域) IV・街環境(管理) V・マルチ交通(多様) VI・娯楽・文化(活動性) VII・居住環境)し、街ごとにレーダーチャートを作成した。

| 街の魅力度 レーダーチャートチェック項目評価点(各項目 10点満点) |                    |                       |
|------------------------------------|--------------------|-----------------------|
| 魅力項目                               | チェック要素             | 備考                    |
| I・商業パワー(規模)                        | 小売販売額、大型店舗出店       | 活動的であり、多様性に富んだ商業・サービス |
| II・商業クオリティー(専門性)                   | 専門化、多種多様、個性化       | 創造的才能にあふれた店舗・事業所      |
| III・商圈カバー(広域)                      | 鉄道乗降客・非定期比率        | 他県からの来街、若者動員          |
| IV・街環境(管理)                         | 清潔、保守、運営           | 店舗の街並み、道路整備状況、商店街組合   |
| V・マルチ交通(多様)                        | 鉄道網、バス路線、駐車場       | 近隣の交通動線、回遊性           |
| VI・娯楽・文化(活動性)                      | パチスロ、ゲーム、シネマ、アート施設 | 大人のレジャー・文化活動          |
| VII・居住環境                           | 一戸建て、マンション、買い物、医療  | 地域社会の充実、人々の帰属性が高い     |

### ▼レーダーチャートサンプル



### ▼レーダーチャート作成にあたってのアプローチ

- 地域・街の地形風土    どのようなところで街が形成されたのか。
- 地域・街の歴史        いつごろから、どのように街が出来上がったのか。
- 地域・街の交通網      どのように動くのか。鉄道、バス各路線。
- 地域・街の街居住者    どのような人が住んでいるのか。  
年齢別人口、世帯、職業、居住年数、居住建物、就業者、学生主婦、高齢者
- 地域・街の産業事業基盤    どのような事業所があるのか。事業所種類や従業員数  
土地の価格、マンション価格、パートやアルバイトの時給など。
- 地域・街の集客拠点    どこに人が集まるのか。商業施設、交通機関。

## フェーズⅠ 「商業集積地(街)比較」 街の魅力因子項目別

9つの商業集積地(街)が活性化している共通のポイントは、鉄道の都心へ直接乗り入れが進んだことで、さらに都心に近付き、都心との交通や情報ネットワークとの一体感を生み出していることである。

通勤という名のもと住宅地と業務地という依存関係にあった東京 10 km~20 km圏にあったエリアは、交通ネットワークの一体化で、郊外でもなく都心でもない、いわば『準都心』という東京の都市ポジションを手に入れた。

今日、「個人と自由時間と収入」を最優先するマイライフを軸に新ライフスタイルが東京で生まれようとしている。その担い手となるエリア(立地)は『職住近接・隣接』が可能である東京の 10 km~20 km圏エリアに他ならない。

このPHASE2では、9つの商業集積地の魅力因子を組み替えて

- I — **街の商業力** 【商業パワー(規模) 商業クオリティー(専門性) 商圈カバー(広域)】
- II — **街の活力** 【マルチ交通(多様) 娯楽・文化(活動性)】
- III — **街の民力** 【街環境(美管理) 居住環境】

という3軸で整理しなおし、商業集積地の特徴ないし活性化要因の共通項を見た。

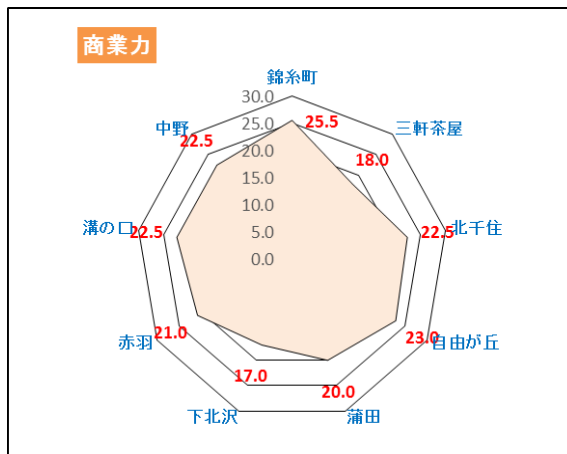
### <街の魅力度 レーダーチャート評価表>

|     |               | ▼街の魅力チャート評価 |      |     |      |     |     |     |     |
|-----|---------------|-------------|------|-----|------|-----|-----|-----|-----|
|     |               | 錦糸町         | 三軒茶屋 | 北千住 | 自由が丘 | 蒲田  | 下北沢 | 赤羽  | 溝の口 |
| i   | 商業パワー(規模)     | 9.5         | 4.5  | 8.0 | 6.5  | 8.0 | 5.0 | 8.0 | 9.0 |
| ii  | 商業クオリティー(専門性) | 7.0         | 6.0  | 6.5 | 7.5  | 6.0 | 7.0 | 6.0 | 6.5 |
| iii | 商圈カバー(広域)     | 9.0         | 7.5  | 8.0 | 9.0  | 6.0 | 5.0 | 7.0 | 7.0 |
| iv  | 街環境(美管理)      | 8.0         | 6.5  | 5.5 | 8.0  | 6.0 | 5.0 | 7.0 | 4.0 |
| v   | マルチ交通(多様)     | 9.0         | 8.0  | 9.0 | 5.0  | 9.0 | 8.0 | 8.0 | 9.0 |
| vi  | 娯楽・文化(活動性))   | 9.0         | 6.5  | 5.0 | 5.0  | 6.5 | 8.5 | 7.0 | 5.0 |
| vii | 居住環境          | 7.0         | 7.5  | 7.0 | 9.0  | 7.0 | 7.0 | 7.5 | 8.0 |

## I 街の商業力

トップは錦糸町。北千住、溝の口の商業パワーも魅力。三軒茶屋、下北沢は伸び悩み状態が続く  
 —拠点性が重要。都心との直結度合いとバス網など周辺からの動員が商業力を決める—

|     | 魅力項目             | チェック要素       | 備考                    |
|-----|------------------|--------------|-----------------------|
| 商業力 | I・商業パワー(規模)      | 小売販売額、大型店舗出店 | 活動的であり、多様性に富んだ商業・サービス |
|     | II・商業クオリティー(専門性) | 専門化、多種多様、個性化 | 創造的才能にあふれた店舗・事業所      |
|     | III・商圈カバー(広域)    | 鉄道乗降客・非定期比率  | 他県からの来街、若者動員          |



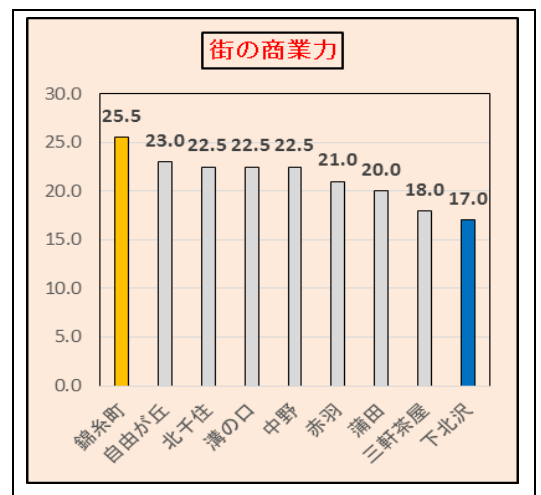
商業力は、魅力因子項目のうち I・商業パワー(規模)、II・商業クオリティー(専門性)、III・商圈カバー(広域)の3項目の合計によって算出している。

9つの商業集積地の商業力は、規模と言う点では下北沢を除いて年間400億円以上の販売額があり、副都心、あるいは立川などに次ぐ規模と商業は充実している。しかし、商圈カバー

力や業種のバラエティやクオリティーを見ると、錦糸町が大型店も揃い、9つの商業集積地の中では商業力ナンバーワンとなり、大型店も少なくバス網が狭く商圈のカバー力の弱い下北沢は最下位となっている。商業力は、基本的には、大型店の存在有無、商圈の大小、多様な業態の有無により商業力の強弱高低が決まる。

| 東京 10 km~20 km圏内の商業集積地<br>400億円以上の商業集積地 |        |        |
|---|--------|--------|
| 商業集積地                                   | 行政区    | 年間販売額  |
| 二子玉川駅周辺                                 | 世田谷区   | 88,844 |
| 錦糸町駅周辺計                                 | 江東区    | 88,130 |
| 蒲田駅周辺計                                  | 大田区    | 82,816 |
| 中野駅周辺計                                  | 中野区    | 79,039 |
| 溝の口駅周辺計                                 | 川崎市高津区 | 66,100 |
| 自由ヶ丘駅周辺                                 | 世田谷区   | 65,387 |
| 大井町駅周辺計                                 | 品川区    | 59,857 |
| 赤羽駅周辺計                                  | 北区     | 43,451 |
| 荻窪駅周辺計                                  | 杉並区    | 41,719 |
| 北千住計                                    | 荒川区    | 40,413 |
| 三軒茶屋                                    | 世田谷区   | 40,142 |
| 下北沢駅周辺計                                 | 世田谷区   | 27,076 |

|    | 商業力  |      | 商業パワー | 商業クオリティー | 商圈カバー |
|----|------|------|-------|----------|-------|
| 1位 | 錦糸町  | 25.5 | 9.5   | 7.0      | 9.0   |
| 2位 | 自由が丘 | 23.0 | 6.5   | 7.5      | 9.0   |
| 3位 | 北千住  | 22.5 | 8.0   | 6.5      | 8.0   |
| 4位 | 溝の口  | 22.5 | 9.0   | 6.5      | 7.0   |
| 5位 | 中野   | 22.5 | 7.0   | 8.0      | 7.5   |
| 6位 | 赤羽   | 21.0 | 8.0   | 6.0      | 7.0   |
| 7位 | 蒲田   | 20.0 | 8.0   | 6.0      | 6.0   |
| 8位 | 三軒茶屋 | 18.0 | 4.5   | 6.0      | 7.5   |
| 9位 | 下北沢  | 17.0 | 5.0   | 7.0      | 5.0   |

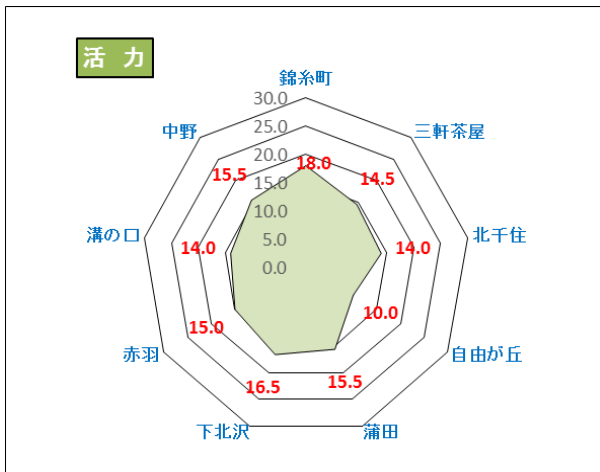


## II 街の活力

トップは錦糸町、第2位は下北沢、第3位は蒲田・中野。

—都心と直結する交通拠点であり、生活が超便利で『遊』が充実なことが街活力を生む—

|    | 魅力項目          | チェック要素             | 備考           |
|----|---------------|--------------------|--------------|
| 活力 | V・マルチ交通(多様)   | 鉄道網、バス路線、駐車場       | 近隣の交通動線、回遊性  |
|    | VI・娯楽・文化(活動性) | パチスロ・ゲーム・シネマ・アート施設 | 大人のレジャー・文化活動 |

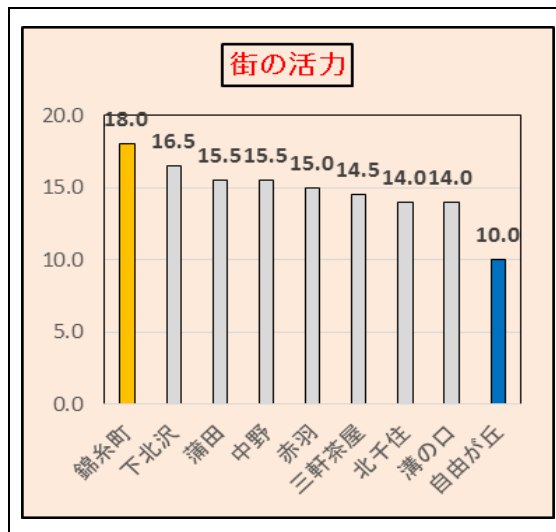


|    | 活力   | マルチ交通 | 娯楽・文化 |
|----|------|-------|-------|
| 1位 | 錦糸町  | 18.0  | 9.0   |
| 2位 | 下北沢  | 16.5  | 8.0   |
| 3位 | 蒲田   | 15.5  | 9.0   |
| 4位 | 中野   | 15.5  | 8.5   |
| 5位 | 赤羽   | 15.0  | 8.0   |
| 6位 | 三軒茶屋 | 14.5  | 8.0   |
| 7位 | 北千住  | 14.0  | 9.0   |
| 8位 | 溝の口  | 14.0  | 9.0   |
| 9位 | 自由が丘 | 10.0  | 5.0   |

街の活力は、魅力因子項目のうちV・マルチ交通(多様)、VI・娯楽・文化(活動性)の2つの因子の合計から算出した。

街の活力は、街の交通手段や周辺エリアとのバスなどの交通網に大きく依存する。しかし、街の活力の差異は、街に行きたくなる仕掛(レジャーや文化施設などの催事)が街の環境やインフラにあるのかどうかによって左右される。

9つの商業集積地の中では、錦糸町、下北沢、蒲田、中野が上位を占めるが、錦糸町は楽天地や中央競馬会など、下北沢は劇場やライブ、蒲田は旧撮影所、中野はサンプラザなどそれぞれ個性的な集客施設があり街の活性化につながっている。



9つの街に共通する「活力」の背景を見ると、①人口増加のエリアであること(一度減少した人口が90年以降上昇しはじめたエリア)。独身単身者も多く、女性も多いエリアで、まだ高齢化はテーマになっていない(就業率が高いエリア)、②都心と一体化した交通ネットワークがあり、地域の中心にある駅の乗降人員は増え続けている、③人気上昇中の地域であること、④職住近接重視のライフスタイルが見られることなどが挙げられる。

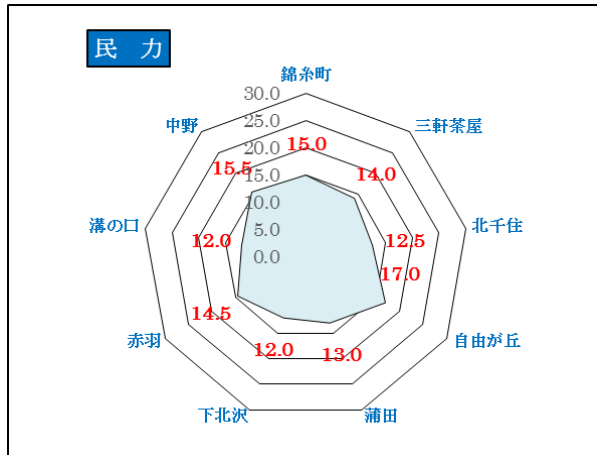
但し、街の活力は、その街を利用する人たちの属性(サラリーマン、学生、遊びに来ている人など)との相関関係が強く働くことがありそうだ。

### Ⅲ—街の民力

トップはイメージが抜群の自由が丘。第2位は中野、第3位は錦糸町

—街づくり駅前整備がキープポイント。マンション化が進むことで街がきれいに変身—

|    | 魅力項目      | チェック要素            | 備考                  |
|----|-----------|-------------------|---------------------|
| 民力 | Ⅳ・街環境(管理) | 清潔・保守・運営          | 店舗の街並み、道路整備状況、商店街組合 |
|    | Ⅶ・居住環境    | 一戸建て、マンション、買い物、医療 | 地域社会の充実、人々の帰属性が高い   |



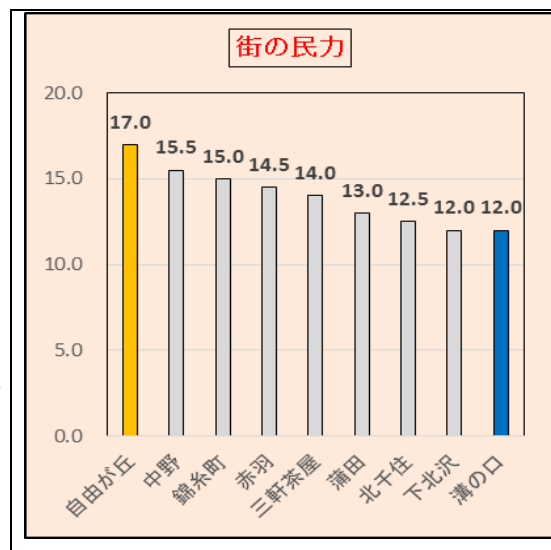
|    | 民力   | 居住環境 | 街環境 |     |
|----|------|------|-----|-----|
| 1位 | 自由が丘 | 17.0 | 9.0 | 8.0 |
| 2位 | 中野   | 15.5 | 8.5 | 7.0 |
| 3位 | 錦糸町  | 15.0 | 7.0 | 8.0 |
| 4位 | 赤羽   | 14.5 | 7.5 | 7.0 |
| 5位 | 三軒茶屋 | 14.0 | 7.5 | 6.5 |
| 6位 | 蒲田   | 13.0 | 7.0 | 6.0 |
| 7位 | 北千住  | 12.5 | 7.0 | 5.5 |
| 8位 | 下北沢  | 12.0 | 7.0 | 5.0 |
| 9位 | 溝の口  | 12.0 | 8.0 | 4.0 |

街の民力は、魅力因子項目のうちⅣ・街環境(管理)、Ⅶ・居住環境の2つの因子の合計から算出。

民力は、街の交通や道路を含めたインフラ、行政力、住民の質によって大きく左右される。

9つの商業集積地の中で民力ポイントが最も高かったのは「自由が丘」である。古くからの住宅地で渋谷や銀座にも近く、若者だけでなくファミリー世帯にも住みたい街ランキングの上位に常に上がっている。街自体のサイズは小さくコンパクトだが、地元の商業者たちが街の安全美観に熱心であることが評価につながっている。

自由が丘について中野、錦糸町が続くが、両街とも駅前及び、駅周辺の都市再開発が最近行われ、清潔な街としての整備が進んだ。下北沢や溝の口は最下位を争うが、駅前整備や再開発がうまくいっておらず、街の買い回り性に課題を残している。9つの商業集積地を「民力」として見ると、共通しているのは、居住は共同住宅(=マンション)が主流となっており、小世帯、利便性、合理的で安全な生活ができるというライフスタイルが進行中であること。そして、今後東京の都心部に大手企業の業務が集中してゆくことが予想される中、このエリアでは、「職住近接」というライフスタイルが強化されてゆくことが予想され、文化や芸術あるいはビジネス・就労・就学など各種情報の取得や接触に便利な居住地として再構築されてゆく可能性が大きい。もともと交通便利な立地で



生活環境も良好であったことから住宅地として再評価されるようになり、最近では二子玉川、北千住、錦糸町、中野、武蔵小杉など住宅地の駅前に高層マンション、商業施設、事業所ビルなど複合的な再開発がおこなわれ、個性的な商業集積地として開発され、周辺からの顧客も動員する街が出来上がっている。



## フェーズII 街別レーダーチャートから見る9つの商業集積地の特徴

### 商業集積地(街)の特異性・個性を発見

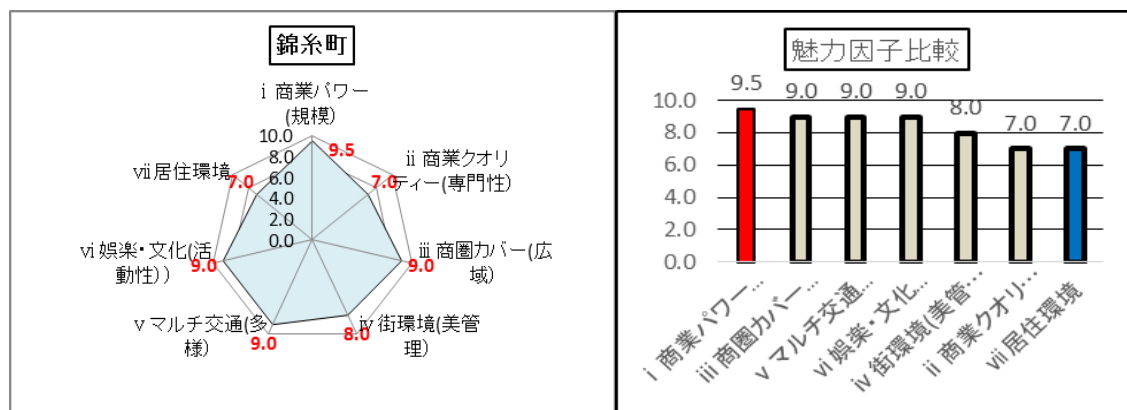
都市(街)探訪シリーズで取りあげた9つの街は、人口密度が高く、都心部への交通拠点としての駅があり、ある程度(年間400億円以上)の小売販売額を有するが、最近では、都心部より不動産価格が低いこともあり、都心への交通便利な住宅地として再評価されるようになった。加えて、駅前において高層マンション、商業施設、事業所ビルなど複合的な再開発が進み、個性的な商業集積地になっており、街が活性化している。

以下、各商業集積地(街)のレーダーチャートを見ながら街の特徴を確認しよう。

#### <街の魅力度 レーダーチャート評価表>

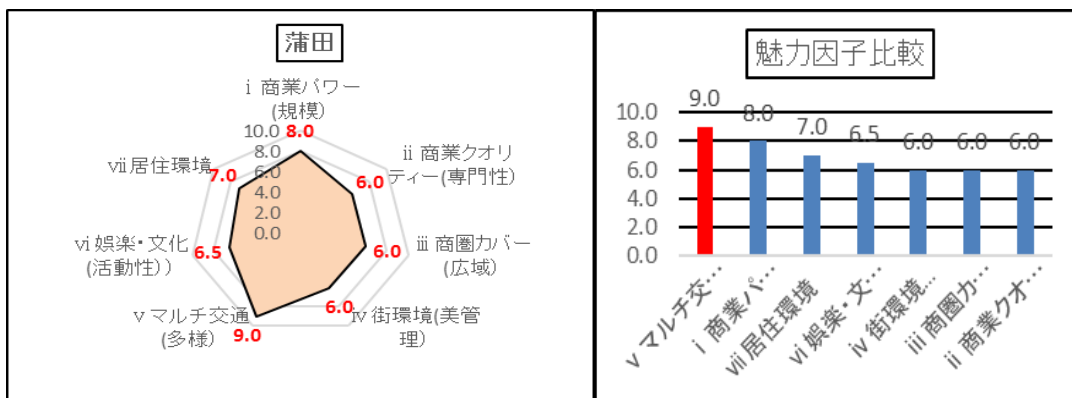
| ▼街魅力度レーダーチャート評価  |     |      |     |      |     |     |     |     |  |
|------------------|-----|------|-----|------|-----|-----|-----|-----|--|
| 魅力因子項目           | 錦糸町 | 三軒茶屋 | 北千住 | 自由が丘 | 蒲田  | 下北沢 | 赤羽  | 溝の口 |  |
| i 商業パワー(規模)      | 9.5 | 4.5  | 8.0 | 6.5  | 8.0 | 5.0 | 8.0 | 9.0 |  |
| ii 商業クオリティー(専門性) | 7.0 | 6.0  | 6.5 | 7.5  | 6.0 | 7.0 | 6.0 | 6.5 |  |
| iii 商圏カバー(広域)    | 9.0 | 7.5  | 8.0 | 9.0  | 6.0 | 5.0 | 7.0 | 7.0 |  |
| iv 街環境(美管理)      | 8.0 | 6.5  | 5.5 | 8.0  | 6.0 | 5.0 | 7.0 | 4.0 |  |
| v マルチ交通(多様)      | 9.0 | 8.0  | 9.0 | 5.0  | 9.0 | 8.0 | 8.0 | 9.0 |  |
| vi 娯楽・文化(活動性)    | 9.0 | 6.5  | 5.0 | 5.0  | 6.5 | 8.5 | 7.0 | 5.0 |  |
| vii 居住環境         | 7.0 | 7.5  | 7.0 | 9.0  | 7.0 | 7.0 | 7.5 | 8.0 |  |

#### 1. 錦糸町 一大繁華街に来る来街者とマンション新住民達との棲み分けができている街



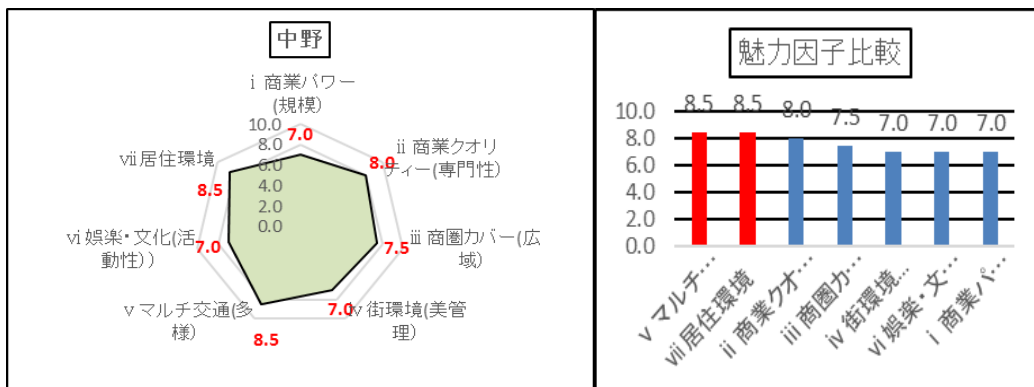
| 魅力度各因子            | 錦糸町 | コメント                                       |
|-------------------|-----|--|
| i. 商業パワー(規模)      | 9.5 | 駅及び駅前に大型商業施設が集積。地域ファミリー顧客の強い支持を受けている       |
| ii. 商業クオリティー(専門性) | 7.0 | 買回り品店舗は少ないが、ファミリー向けの商品は豊富。低価格店舗も充実         |
| iii. 商圏カバー(広域)    | 9.0 | 地形が平地続きのため自転車利用が多い。隣接区から集客。大きな商圏が存在。       |
| iv. 街環境(美管理)      | 8.0 | 道路整備はよくできているが、一步路地に入ると未整備。街全体にネオンも多く汚れが目立つ |
| v. マルチ交通(多様)      | 9.0 | 鉄道網、バス網が充実。マイカーや自転車など駐車・駐輪も豊富。             |
| vi. 娯楽・文化(活動性)    | 9.0 | 一流の劇場などホールがある。パチンコ、ゲーム店舗が豊富。飲み屋、居酒屋が過剰気味   |
| 7. 居住環境           | 7.0 | 比較的大きなマンションが多い。駅前を除けば自然が残る                 |

## 2. 蒲田 大昭和の面影が見え隠れ！新陳代謝が少ない蒲田の街



| 魅力度各因子           | 蒲田  | コメント                            |
|------------------|-----|---------------------------------|
| i. 商業パワー(規模)     | 8.0 | 小店舗で密集する商店街。安売り競争が激しい。人口密集地域密着型 |
| ii. 商業クオリティ(専門性) | 6.0 | 安売りスーパーや雑貨店が多く高級感はほとんど見られない     |
| iii. 商圏カバー(広域)   | 6.0 | 東急沿線・羽田地区から集客するも、川崎への流出が拡大中     |
| iv. 街環境(美管理)     | 6.0 | 道路は比較的整備されているが、中小の古いビルが多い       |
| v. マルチ交通(多様)     | 9.0 | バス網が広域。鉄道は都心部とのアクセスが良好          |
| vi. 娯楽・文化(活動性)   | 6.5 | パチンコ店が一部地域に密集。地域の学習活動は活発        |
| vii. 居住環境        | 7.0 | 東側と西側で大きな違い。東は古くて低い住宅街、西はマンション街 |

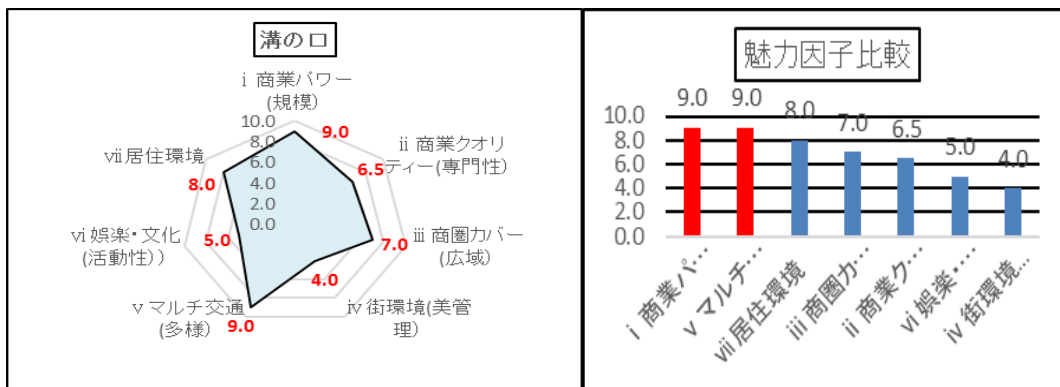
## 3. 中野 通勤・通学に超便利。準都心が進む街。若者を取るか大人を取るか悩む都市再開発



|     | 魅力度各因子       | 中野  | コメント                 |
|-----|--------------|-----|----------------------|
| i   | 商業パワー(規模)    | 7.0 | 大型店がすくない。若者動員力あり     |
| ii  | 商業クオリティ(専門性) | 8.0 | アニメ雑貨バラエティに富む。高級感なし  |
| iii | 商圏カバー(広域)    | 7.5 | 西の秋葉原、中央線沿線          |
| iv  | 街環境(美管理)     | 7.0 | 道路がせまい。商店が密集。危険度大    |
| v   | マルチ交通(多様)    | 8.5 | バス網が広域。鉄道は新宿依存       |
| vi  | 娯楽・文化(活動性)   | 7.0 | アニメサブカルが集積。本格施設がすくない |
| vii | 居住環境         | 8.5 | 古い住宅地。单身向けアパート。密集    |

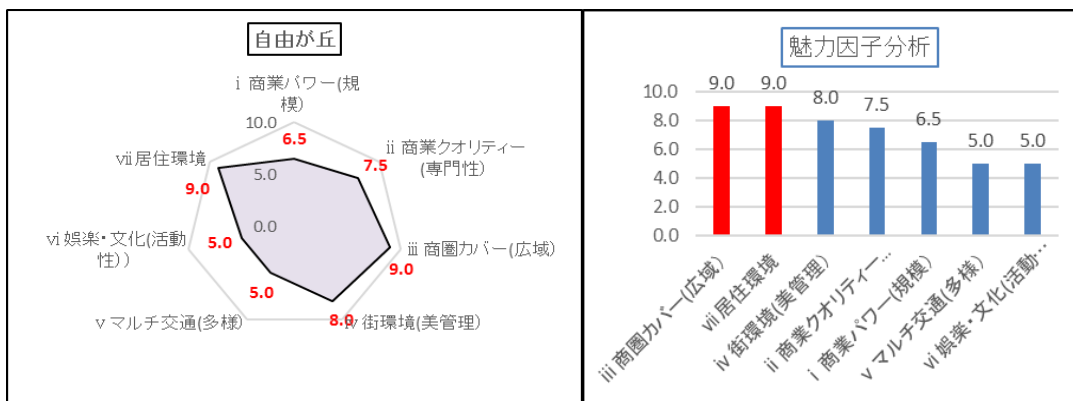


#### 4. 溝の口 親しみ溢れる街だが、綺麗で楽しい街づくりが求められている



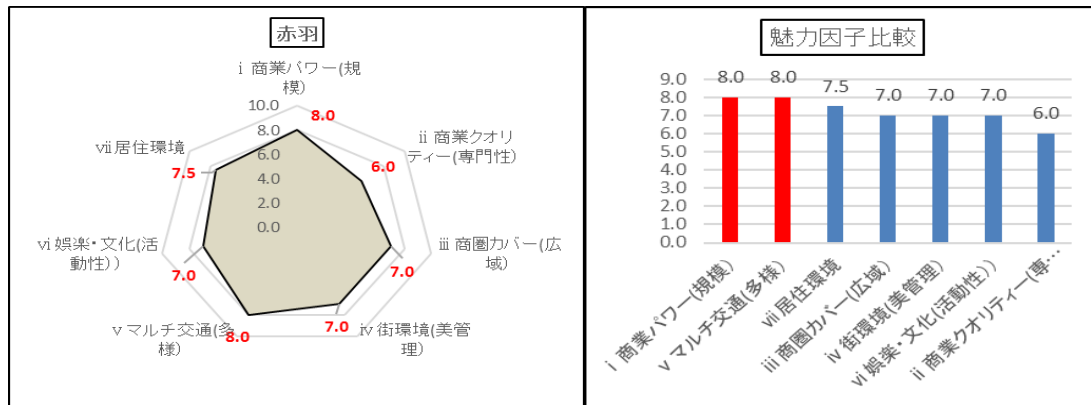
| 魅力度各因子              | 溝の口        | コメント   |
|---------------------|------------|--|
| <b>i. 商業パワー(規模)</b> | <b>9.0</b> | <b>生鮮食品・低価格商品取り扱い店舗パワー、地域ファミリー顧客の強い支持</b>      |
| ii. 商業クオリティ(専門性)    | 6.5        | 百貨店など買回り品店舗は少ない、ヤングファッションが少ない                  |
| iii. 商圏カバー(広域)      | 7.0        | 自転車利用、徒歩客など近隣住民が中心。南武線・田園都市線沿線客は流出傾向           |
| <b>iv. 街環境(美管理)</b> | <b>4.0</b> | <b>駅前含め商店街は狭小。道路整備に大きな遅れ。街全体にネオンも多く汚れが目立つ。</b> |
| v. マルチ交通(多様)        | 7.0        | 鉄道網、バス網が充実。マイカーや自転車など駐車・駐輪に難あり                 |
| vi. 娯楽・文化(活動性)      | 5.0        | 劇場などホールの類は少ない。パチンコゲーム店舗が豊富。飲み屋居酒屋が過剰気味         |
| vii. 居住環境           | 8.0        | 比較的大きなマンションが多い。駅前を除けば病院等も多く住宅や学校も多く、自然が残る      |

#### 5. 自由が丘 憩いの散策路、買い物が便利で生活環境は抜群でおしゃれな街。



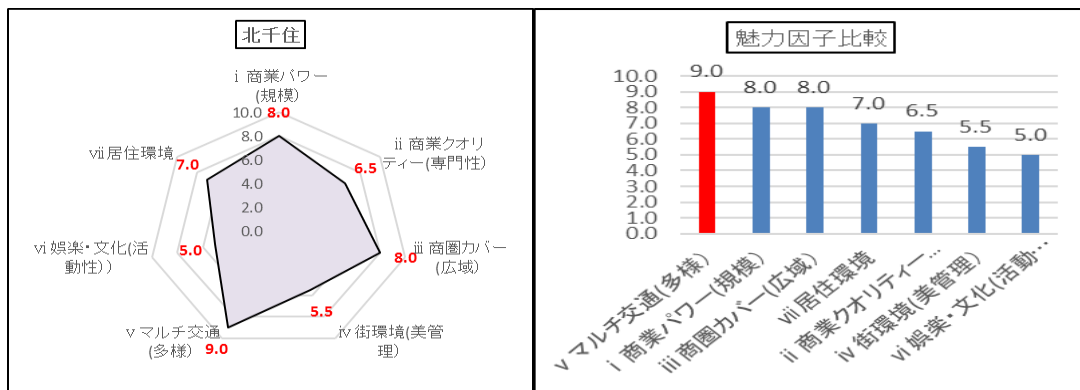
| 魅力項目               | 自由が丘       | コメント                                |
|--------------------|------------|-------------------------------------|
| I・商業パワー(規模)        | 6.0        | 大型店舗が少なく、小売販売額も700億円。競争がない。         |
| II・商業クオリティ(専門性)    | 7.5        | 創造的才能にあふれた多種多様店舗・事業所                |
| III・商圏カバー(広域)      | 9.0        | 東急電鉄2路線で都区部や神奈川・埼玉の若者を動員            |
| IV・街環境(管理)         | 8.0        | 店舗の街並み、道路整備状況、商店街組合の管理が行き届く         |
| <b>V・マルチ交通(多様)</b> | <b>4.5</b> | <b>道路事情が悪く、バス路線も少なく短い、駐車場確保に難あり</b> |
| VI・娯楽・文化(活動性)      | 4.5        | 買い物を楽しむ町であるので大人のレジャー・文化活動は少ない       |
| <b>VII・居住環境</b>    | <b>9.0</b> | <b>静かな住宅エリアがあり、日常的な買い物には便利</b>      |

6. **赤羽** 昭和の街から変身中の赤羽の街。バランスが取れた住みやすい街



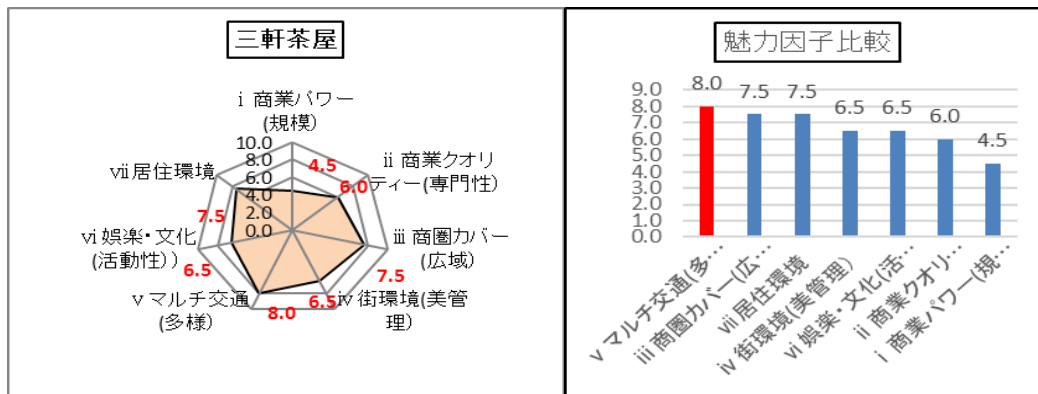
| 魅力度各因子                  | 赤羽         | コメント                                |
|-------------------------|------------|-------------------------------------|
| <b>i. 商業パワー(規模)</b>     | <b>8.0</b> | <b>大型店を巻き込んだ安売り競争が激しい商業</b>         |
| <b>ii. 商業クオリティ(専門性)</b> | <b>6.0</b> | <b>最寄品雑貨や安売り食料品が多く高級感はほとんど見られない</b> |
| iii. 商圏カバー(広域)          | 7.0        | 東京北部エリアから広域に顧客吸引するが都心流出も大きい         |
| iv. 街環境(美管理)            | 7.0        | 道路は比較的整備されているが、中小の古いビルが多い           |
| v. マルチ交通(多様)            | 8.0        | バス網が広域。鉄道は都心部とのアクセスが良好              |
| vi. 娯楽・文化(活動性)          | 7.0        | パチンコ店が一部地域に密集。地域の学習活動は活発            |
| vii. 居住環境               | 7.5        | 東側と西側で大きな違い。東は古くて低い住宅街、西はマンション街     |

7. **北千住** 通勤・通学・買物など日常生活に超便利な北千住の街。地域イメージが課題か？



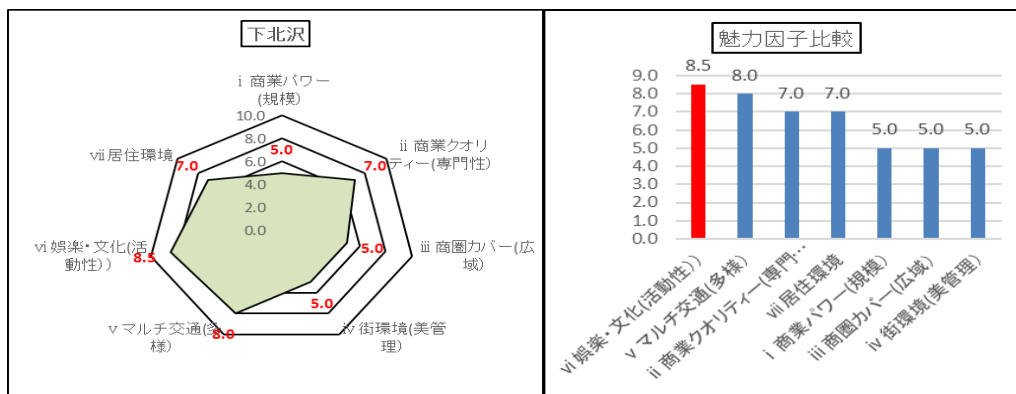
|           | 魅力度各因子            | 北千住        | 北千住コメント               |
|-----------|-------------------|------------|-----------------------|
| i         | 商業パワー(規模)         | 8.0        | マルイ、ルミネ、ディスカウント豊富     |
| ii        | 商業クオリティ(専門性)      | 6.5        | 老舗があるが、ブランドはよわい       |
| iii       | 商圏カバー(広域)         | 8.0        | 広域であるが都心流出も大          |
| iv        | 街環境(美管理)          | 5.5        | 汚れや未整備な面が目立つ          |
| <b>v</b>  | <b>マルチ交通(多様)</b>  | <b>9.0</b> | <b>鉄道4社5路線、バス網も発展</b> |
| <b>vi</b> | <b>娯楽・文化(活動性)</b> | <b>5.0</b> | <b>小規模でパワー不足</b>      |
| vii       | 居住環境              | 7.0        | アパートも多く、安全性が課題        |

8. **三軒茶屋** 都心に近くて便利。若者・学生が多く集まる気楽な街。新陳代謝が激しい



|     | 魅力度各因子        | 三軒茶屋 | コメント                |
|-----|---------------|------|---------------------|
| i   | 商業パワー(規模)     | 4.5  | 大型店舗、集客施設が少ない       |
| ii  | 商業クオリティー(専門性) | 6.0  | 若者中心飲食専門化、多種多様、個性化  |
| iii | 商圏カバー(広域)     | 7.5  | 鉄道乗降客が多い。学生若者がメイン   |
| iv  | 街環境(美管理)      | 6.5  | 駅周辺整備が未完、商店街は活発     |
| v   | マルチ交通(多様)     | 8.0  | 鉄道、バス網が発達、駐車場に難     |
| vi  | 娯楽・文化(活動性)    | 6.5  | パチスロ・ゲーム、喫茶文化       |
| vii | 居住環境          | 7.5  | マンション化が進む。単身若者が多く居住 |

9. **下北沢** 1980年代の街。大きく遅れる駅前再開発。若者依存でよいのかパワー不足



| 魅力度各因子            | 下北沢 | コメント                           |
|-------------------|-----|--------------------------------|
| i. 商業パワー(規模)      | 5.0 | 小店舗で密集する商店街。大型店がすくない。多様化しすぎる   |
| ii. 商業クオリティー(専門性) | 7.0 | 高校生・ヤングは充実。雑貨とゲームセンターとファストフード  |
| iii. 商圏カバー(広域)    | 5.0 | 若者は広域商圏から。近隣住民徒歩客。渋谷・新宿との競合力無し |
| iv. 街環境(美管理)      | 5.0 | 駅前含め商店街は狭小で身動きできない。再開発で大揺れ遅延   |
| v. マルチ交通(多様)      | 8.0 | 新宿・渋谷へのアクセスは便利だが、車利用に難がある      |
| vi. 娯楽・文化(活動性)    | 8.5 | 劇場、ライブハウスなど多種多様にある。ゲームセンターが多い  |
| vii. 居住環境         | 7.0 | 古い住宅が多い。アパート・ワンルーム等単身世帯が多い     |

## フェーズⅢ 歴史的発展プロセスからみる 9 つの街の共通点

### ① 明治・大正・昭和戦前 鉄道交通の拠点駅を核に地域が発展【居住地。工業地】

都市(街)探訪シリーズでピックアップした街は、東京に人口が山手線の内側から外延に広がって出来上がり、東京都市圏が成立する時期、すなわち明治末期から大正期に東京の近郊の交通ネットワークが形成され、地域周辺の中心核＝鉄道交通拠点(駅)に出来上がった街。

街としての形成構造は、例えば、赤羽や北千住などは、明治初期から国鉄駅があり工業地帯となっており、その工場に就業する労働者の住まいがあった。加えて、東京都心部の官庁や大企業業務地に通勤する人たちも生活しており、その人たちを対象とした大きな商店街が形成された。

### ② 戦後復興期 焼け跡闇市からの復興スタート

都市(街)探訪シリーズでピックアップした街には軍の施設や軍需工場もあり、東京大空襲の爆撃目標とされた地域であり、実際に致命的な爆撃を受け、街が壊滅的な打撃を受けている。東京の殆どの地域が東京大空襲に見舞われたが、ここで取り上げた街は、『闇市』が立ち上がり早く復興している。それは、昭和初期から商業地として物や人が集積していたことと、昔から街の中に国鉄や私鉄もあり、都電もあるという過去の都市資源が残存していたことが大きな理由としてあげられる。

### ③ 1950, 1960 年代 生活中心型の街の原点が形成

経済復興を通じて、人口増がいち早く現れた地域。そして人口増に伴いバス網も出来上がり、商業や生活者向けサービス業(銀行、信用金庫、食堂、散髪屋、クリーニング屋、野菜・魚・肉屋・・・)が進出し、『街の原型』が出来上がった。首都東京の復興建設は 1950 年制定の首都建設法に基づく首都建設計画に則って進められていたものの、事業は計画どおりに進まず、都市整備は大幅に遅延した。

### ④ 1970, 1980 年代 人口増エリアから人口減エリアに転じた時期。居住環境と交通混雑が課題に

東京の人口は都心部や副都心のある区部だけでなく、山手線周辺や外側の区部からも東京 30 km～50 kmへの移住が多く、このエリア人口が減り始めた。地域再開発ブームに乗り一部土地の買い上げもあったが、経済環境の悪化でほとんどの建設は頓挫した。

混雑した住宅街の区画整理を中心とする街の再開発は、一向に進展を見なかった。このため、市

街地の無秩序な拡大、居住環境の悪化、交通混雑、公共施設の不足、住宅不足などの過密・過大都市の弊害が深刻化した。

| ▼東京都の人口増加率推移(各年国勢調査)                        |        |        |        |        |        |        |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|   | 50-60年 | 60-70年 | 70-80年 | 80-90年 | 90-00年 | 00-10年 |
| 都心3区計                                       | 52.6   | 11.4   | -1.7   | -0.1   | 0.9    | 9.8    |
| 副都心5区計                                      | 51.1   | -8.2   | -14.8  | -9.9   | -4.6   | 11.8   |
| 準都心15区計                                     | 61.0   | 13.8   | -2.6   | 0.4    | 0.4    | 8.4    |
| 都心3区(千代田、中央、港) 副都心5区(新宿、渋谷、豊島、台東、品川)        |        |        |        |        |        |        |
| 準都心(目黒、世田谷、大田、練馬、杉並、北、墨田、足立、葛飾、文京、江戸川など15区) |        |        |        |        |        |        |

⑤ 1990, 2000 年代 **人口都心回帰。職住近接エリアとして再評価。**

東京 10 km～20 km圏のエリアに緩やかな都心回帰的現象が広がった。2020 年東京オリンピック開催に向け広域交通ネットワーク形成に向け強化され、準都心区もその恩恵で居住者が増えた。

都心部に近い東京都14区(=準都心=東京 10～20<sup>キ</sup>圏)、のエリアは古くから業務・商業地化が進んでおり、都心部の都市機能を補完しつつ依存的関係が強かったが、現在は都心との相互サポート関係に転じている。

以上

**総括【執筆者メモ】**

東京 10 km～20 km圏エリアに住んでいる人達は、都心ほど騒々しくなく、また郊外の通勤通学難にさらされることのない生活の便利さ、すなわち自分の可処分時間が比較的自由に多く獲得できるという居住のメリット＝準都心生活を享受している。

東京都市圏の戦後における新しいライフスタイルは、半世紀前の郊外のニューファミリー(家族・企業組織中心)からスタートしているが、そこには『職住分離』という都市テーマがあった。しかし、今日では、「個人と自由時間と収入」を最優先するマイライフを軸に新ライフスタイルが生まれようとしている。その担い手となるエリア【立地】は、『職住近接・隣接』が可能である東京の 10 km～20 km圏エリアに他ならない。

少子高齢化が進み一向に魅力が出てこない東京郊外と、グローバル企業との競争や需要の縮小に悩む都心部に対し、大きな都市問題から解放されているのが『準都心』である。

東京 10 km～20 km圏の道路・住宅・商業などへのインフラビジネスの成長の期待は大きいですが、東京 10 km～20 km圏にあるエリアは、人口密度も高く超過密な都市の危険にさらされ、まともな都市計画もなく無秩序的に宅地が拡大し、環状 6 号・7 号・8 号の幹線道路によりエリアが分断される中で、多くのエリアで、地域アイデンティティーに無頓着なライフスタイルがまだ跋扈している。

これからの東京 10 km～20 km圏の街づくりは、ハードなインフラだけでなく、将来の社会において最も活躍が期待される女性の生活の場【職住近接】とするという明快な目標を持ち、女性ニーズを最優先させる街づくりが必要だろう。女性尊重社会という視点にたつて東京都市圏を見た場合、「郊外＝主婦、都心＝キャリアウーマン」という図式だけでなく、「働く子育て女性＝準副都心」という新しい都市の図式が生まれる可能性がある。

都市の活性化は「女性エリア」をどう作るかにかかっている。

9つの商業集積地の都市開発の考え方は、効率的で清潔で安全と言う名の下に行われているが、ネット社会が進む中、過去の都市計画発想は願ひ下げたい。街づくりを支えるその主人公は誰なのかいまだ曖昧となっていることが問題だ。東京全体の交通ネットワークの再編やオリンピック開催による地域開発で、このエリアは、都心部との相互関係が強化され『準都心化』が進み、新しい都市生活の様々な魅力を満喫できるエリアとなってゆくものと思われる。