

匠

TakumiMap News Letter

地図情報で、御社に眠る顧客データを金の卵に換える新世代マーケティングGIS

注目の城東・城北！核は北千住？日暮里？浅草？それとも？

日暮里・舎人ライナー（荒川区HPより）



商業がかつてない活況を呈している東京都23区。その原因は各所で進む“**地図が大きく変わる**”規模の再開発だ。2003年開業の品川グランドcommonsや六本木ヒルズを皮切りに、汐留、丸の内、銀座・大手町再開発、日本橋へと少しずつ北上しているが、これからの**注目スポットはいわゆる城北・城東地区**、すなわち23区の東北部の北区、足立区、墨田区である。

まず、2008年3月30日に開通した**日暮里・舎人ライナー**。足立区西部と山手線日暮里駅を結ぶ、同沿線となる住民にとっては待望の路線だ。一方、もう一つ忘れてはならないのが「地デジ放送」の要となる**新東京タワー**。高さ610m、2011年完成を目指し東武鉄道主体で事業費500億円が投じられる一大プロジェクトだ。

しかしこれらの再開発がこれまでと異なる点がある。それは、これまでの品川・六本木・銀座などの再開発と比べて、**その核となる主要都市名を連想しにくい点**だ。

そこで今回のTakumiMapNewsLetterでは、これら再開発の核となるであろう**城東・城北地区の中心都市**について探ってみることにしよう。

現地調査を進める前に、

このように再開発が進む東京23区。しかしこれらは東京に限った話ではありません。昨今は高齢化に伴う都心部回帰、まちづくり三法改正、不動産証券化を初めとする不動産金融技術の進化などさまざまな方面での変化が起こり、それらが地方における再開発の急増という形で表れています。

それで困ったのが地図データのメンテナンス。ここ数年の市町村合併などでも行政界が大きく変化し、**昨年購入した地図データが翌年には使いがたい**、なんてこともしばしば。**そんな時、TakumiMapであればその心配はありません**。TakumiMapの特徴の一つは、地図データをASP形式でネットワークを介し皆様にご提供させていただいている点。そのため**皆様には年3~4回の自動更新されるデータをご利用して頂けます**。

実は地域商業の核！かつての東京の北玄関口「上野」の存在感

東京23区小売年間販売額（赤：織物・衣服・身回品×飲食料品販売額の上位約3%エリア）



さて、現在JR東日本の主要駅ではほとんど電車出発時にホームで鳴るのはいわゆる“駅メロ”。その中で今でも「ルルルル・・・」と“発車ベル”を残している数少ない駅が山手線にある。それが**上野駅**だ。東北地方から長距離列車で東京上野に到着した乗客が迷わないように、との配慮で残されたこの発車ベル。

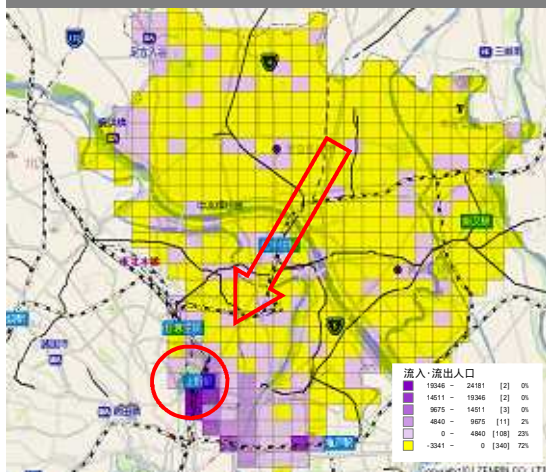
2006年にフィットネスクラブになってしまった今は無き駅18番線ホームには、かつて集団就職の上京列車が常時発着していた。そう、**下町の中心都市は、かつては東京のターミナルでもあった“上野”**なのである。

それでは、実際にTakumiMapを用いて分析してみよう。まず街のポテンシャルを考える上で重要になるのは**商業規模**。左の図()は東京23区内の小売業年間販売額の高低を標準偏差で示したマップだ。中でも**赤いメッシュは特に織物・衣服・身回品小売や飲食料品の販売額の上位1（約3%）**を示している。これを見ると秋葉原～上野にかけて、**上野界限で高い値**を示していることがわかる。

品川・銀座・六本木など他都市と比べると一見地味に見える上野だが、実は全く引けをとらない**東京の一大商業地**なのである。

TakumiMapでしっかり観察！「マクロの人の動き」と「住民の生活環境」！

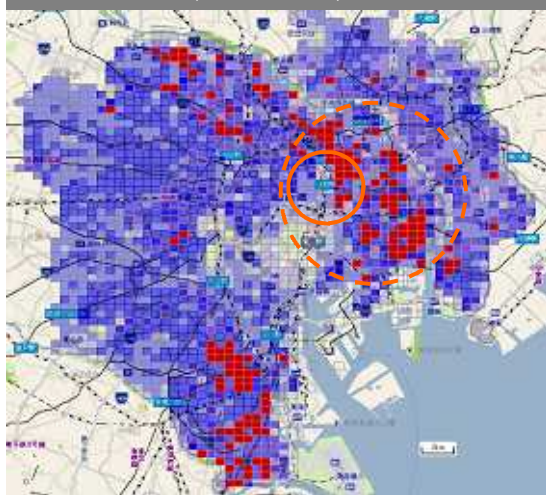
城東地区の昼夜間人口差 (流入人口)



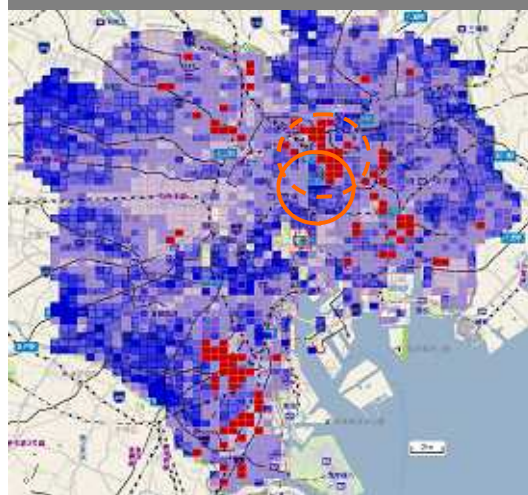
さらにこの事実を違った面から見てみよう。左の図()は上野界隈の昼夜間人口差を地図で示したものである。これを見ると上野界隈は昼夜間人口比が大きい、これも上野が商業地であることを裏付けているといえよう。

次に、今度は上野界隈はどんな人たちが住んでいるのかを調べてみよう。紙面も限られているので、さっそく左下の図()をごらん頂きたい。これは東京23区内の団塊世代の分布だ。赤メッシュは、うち持家居住かつブルカラー(製造業などに勤務)かつ核家族、という世帯数の上位2 (約15%)の地域を示している。これを見ると上野を含む城東から城北にかけて幅広い地域が該当することがわかる。さらにこの条件を生かしながら、さらに1世帯辺りの居住㎡数の下位(特に小規模)へ絞りこむと下の図()の赤メッシュのようになり、1960年代以降のLDKブーム以前に建てられた低層狭小住宅の密集する住工商の混合地帯、という下町ならではの姿がデータでしっかり裏付けられるのである。たしかにインターネットを見ると“狭小住宅専門”というキャッチコピーを掲げる地域密着型のリフォーム業者も多いようだ。

団塊世代(55歳~64歳)分布(標準偏差)



【絞り込み】×世帯あたりの居住㎡数(標準偏差)



かつて東京の北の玄関口だった上野。その商業地としてのポテンシャルは今もって顕在で、周辺地域から多くの集客を図る中核都市であることがわかった。

しかし、そのような中で、現在、上野駅発着であるJR高崎線・宇都宮線・常磐線が2013年に東京駅へと延伸されることが決定した。鉄道交通網の変化は街の在りように大きな変化をもたらす。

今後、上野駅とその周辺の街がどのように変貌を遂げていくのか、大いに注目したい。

TakumiMapの機能をそのままに！事業戦略をサポート！

御社だけの『高効率・業務戦略マップ』づくりをリーズナブルに最速支援！

「数字は重要、だけど数字だけではわかりにくい」経営者様のこのような悩みにこたえるのがこのサービス。匠技研はこれまで培った地図情報システムと、それを軸にした多くのBtoB・BtoCコンサルティングノウハウを糧として、御社の課題に応えます。



地図情報で“見える”マーケティングへ

株式会社匠技研®

本ニュースレター、並びに商品・サービス内容に関するお問い合わせは

電話 03-5765-5343

FAX 03-5765-5342

Eメール customer@takugi.com

株式会社 匠技研 匠レポート担当宛までどうぞ

〒105-0022 東京都港区海岸2-1-23 ベイサイド5階