

ニューヨークは、理想的(?)な中心市街地が形成されています。中心市街地は郊外商業との異質化及び中心市街地の独自性の確立のため、理論的には次の6つのゾーンが必要です(六車流：流通理論)。

		内 容
第1	商業街区	広域商圈を有し、かつ、郊外商業とは異質性を持った都市型商業街区。
第2	オフィス街区	業務としての中心街であり、オフィス及びオフィスワーカー中心の都市型オフィス街区。
第3	歓楽街区	単なる買物中心の街区ではなく、飲食+アミューズメント+ナイトレジャーを含めた都市型歓楽街。
第4	文化街区	美術館や博物館、歴史館、劇場等の独特の文化街区。
第5	パーク街区	中心街には公園、河川、池、湖、城、広場等のパーク街区。都心のやすらぎの場としての役割を持つ。
第6	都市型住宅街区	郊外ではなく、中心市街地に居住する住民の住宅街区。

すなわち、中心市街地の都市構造は、上記のように理論的には6つの街区(ゾーン)から成り立っており、この複合・融合機能が、中心市街地としての独自の風格を保持し、郊外商業との差異化を確立しています。

世界最強の中心市街地である、ニューヨークのマンハッタン地区を事例で示すと、次の通りです(ただし、各街区はゾーン単位で明確に区分されているのではなく、混在した形で立地しています)。

#### 商業街区

ニューヨークの五番街、マディソン街、レキシントン街、さらにはソーホー街区には、郊外商業には真似の出来ない特化百貨店やメガストア(旗艦店)や世界のハイファッション街が形成されています。文字通り、世界一の商業街区です。

#### オフィス街区

マンハッタン街区全体に超高層階のオフィスビルが数多く建っており、文字通り世界の金融業や各企業のオフィスから形成される、シビック街区です。

#### 歓楽街区

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ミッドタウンには、テーマカフェやグルメな飲食、アミューズメント、シアターを中心とした歓楽街区が形成されています。

#### 文化街区

メトロポリタン美術館、近代美術館、グッゲンハイム美術館、アメリカ自然史博物館、さらにタイムズスクエア周辺には、40以上の劇場に世界から注目を集めるミュージカルが上演されています。

#### パーク街区

ニューヨークの公園と言えばセントラルパーク、人工パーク街区としてはロックフェラー・センター、さらにベイエリアにはサウス・ストリート・シーポートやバッテリーパークがあります。

#### 都市型住宅街区

ニューヨークは、徒歩・自転車と車と電車(地下鉄)の3分の1ずつの交通手段の街です。車を持たなくても生活できる数少ないアメリカの都市です。それゆえに、ニューヨークの中心市街地には多くの人が生活しています。いわゆる夜間人口の多い、生きた都市です。

以上のように、ニューヨークは中心市街地が必要とする街区を、世界一級のレベルで確立しています。しかも、規制ではなく自由主義経済の中で生まれた中心市街地なのです。