

## 視点(2084)

(SC理論編)

「もう1つあって欲しい」、「もう1つ成立する」SC(その1)!!

(「ストアーズレポート」2017年5月号の六車秀之原稿より加筆・強筆)

### 1. SCの最新動向

SCは「成長期」(1971~2010年)から、一通り全国的にSCが行き渡り当たり前化した「飽和期」(2011~2020年)を経て、2021年からSCの多様化が進展する「成熟期」へと向かっています。このSCの成熟期において、1つの固有マーケット(居住者がSCを選択する際に時間・距離的に「無理なく選べる範囲」)内に従来型SCが全て揃った状態の中で、客の視点からもう1つあって欲しいSCの事例を取り上げます。

今回は、郊外型のRSCとは一線を画する都市型RSCとしての「アミュプラザおおいた」、地域密着型SCとは一線を画するライフスタイルセンターとしての「吹田グリーンプレイス」、従来のパワーセンターとは一線を画するパワータウンとしての「ニトリモール枚方」の3つのSCの先見性と特性ならびに所見を取り上げます。

### 2. 県庁所在地の中央駅(県民の誰もが中心駅と思う駅)に複合型商業施設を開発した「アミュプラザおおいた」

地方の県都には1960年代まで歴史的な交通の中心であった県都があります。この県都の駅は車社会の中で乗降客のポジショニングは低下していますが、知名度は高く潜在的に県全体の出入口の位置づけにあり、ここが地域の中心であると感じる“場”としての“駅”です。それゆえに、商業的には開発の規模やコンセプトの算定において駅の乗降客を基軸とするのではなく、駅の持つ「潜在的な中心機能」を基準として開発・リニューアルすると、大きなボーナス効果のあるビジネスチャンスが生まれます。そのため、県都の中央駅での商業開発コンセプトは「1つの県で1つしか成立しない唯一の商業開発」とすると成立します。

都心商業と郊外商業が同質レベルで競争すると郊外商業が勝つという、都心商業に対する郊外商業基軸の原則がありますが、逆に、都心商業は郊外商業が真似できないレベルであれば、都心商業として勝ち残ることができます。

アミュプラザおおいたは、まさに県都の中央駅立地に郊外商業には真似のできないレベルで開発された「都市型RSC」です。大分県の人口は118万人で20km圏人口が66万人の中で、大分都市圏内には2つのRSCとして「パークプレイス大分」(SC面積117,438㎡)、「TOKIWAわさだタウン」(SC面積65,567㎡)が立地しており、理論上は3つ目のRSC成立の難易度は高いのですが、都市型RSCで郊外型RSCには真似のできないレベルで3つ目のRSCとして成立・成功しているのがアミュプラザおおいたです。

<アミュプラザおおいたの概要>

所在地	大分県大分市要町1-14	
開業日	2015年(平成27年)4月16日	
開発者・運営会社	九州旅客鉄道株式会社、株式会社JR大分シティ	
SC業態	都市型RSC(中央駅立地のRSC)	
敷地面積	33,000㎡	
延床面積	114,000㎡(ホテル・駐車場等含む)	
営業面積	アミュプラザ おおいた	36,000㎡ (大分駅ビル31,000㎡、豊後にわさき市場3,000㎡、立体駐車場内商業施設2,000㎡)
	付帯施設	JR九州ホテルブラッサム大分8,500㎡(190室)、屋上庭園4,500㎡、 温浴施設2,100㎡、駐車場約2,000台
店舗数	224店舗(大分駅ビル183店舗、豊後にわさき市場33店舗、立体駐車場内施設8店舗)	
駐車台数	2,000台	
商圏人口	大分県全体118万人(20km圏66万人)	
売上高	推定230~250億円	
核要素	物販メガストア	①豊後にわさき市場(SMはコープ大分) ②東急ハンズ ③紀伊國屋書店
	飲食店	①シティダイニング(4F) ②フードコート(3F) ③飲み処(1F)
	サービス施設 及び付帯施設	①TOHOシネマズ(10スクリーン・1,800席) ②タイトーステーション ③ABCクッキングスタジオ ④温浴施設 ⑤ホテル(190室) ⑥屋上庭園
有力・有名・人気テナント (マグネットストア)	東急ハンズ、紀伊國屋書店、無印良品、フランフラン、ビームス、シッパス、ユナイテッドアローズ、H&M、ユニクロ、ウィゴー、ABCマート、キディランド、ポケモンストア その他ナショナルチェーンのテナント総揃え	

(流通とSC・私の視点2085へ続く)

(株)ダイナミックマーケティング社<sup>†</sup>  
代表 六車秀之