

商いの新しいものさし

第39回

(株)商い創造研究所
代表取締役

松本 大地

アップスケールはSCCビジネスの肝になる②

昨年リニューアルした東日本にある2核1モールの大型ショッピングセンター(SC)は契約更新時期に合わせてテナント入

れ替えを行ったが、改装テーマや意図が不明瞭な小手先の配置替えに終始したのか、開業時の輝きは完全に色あせてしまっ

た。生活必需品から生活提案、生活創造の時代へと進む現在、あってもなくてもよい商業施設や店舗は淘汰されるのは避けられないと痛感、だからこそ質的な拡大をするアップスケールが肝になる。



住民を幸せにするアップスケールSC「ユニバーシティ・ヴィレッジ」

医療や美容・健康分野で使われるアンチエイジングという言葉は、抗加齢、抗老化といった年齢を重ねることでの老化を抑制することだが、何か自然の摂理を否定するようで好きになれない。それよりもビューティフルエイジングとすれば、その年齢に合ったさまざまな華麗な生き方、楽しみ方を尊重する響きがある。昨今のSCリニュー

アルで成功しているのは対処療法的なアンチエイジングではなく、顧客と共に進化するアップスケールのビューティフルエイジングタイプである。

テナントの食品スーパーQFC、インテリア生活雑貨のクレート&パレル、書籍やCDのルーム&ボードの他、ファッション専門店、飲食店などライフスタイルが充実する約100店で構成。中心の駐車場を囲むように各店舗ファサードが外に開かれ、子供とくつろげるオープンスペースや建物と建物の間に路地空間があることで、街なかを散策している感覚になる。植栽の手入れが行き届いた街路樹や花が溢れるハンギングバスケット

erという託児室があり、たくさん玩具の中には好きなキャラクターに変身できる衣装も用意されている。1時間無料で預けられた子供は喜び、母親はゆっくり買い物ができ、1日に100人ほどが利用するという。スターバックスコーヒーは他のテナントの模範となるような環境に配慮したLED認証を獲得した店舗にリニューアル、環境意識が高い住民が集まるエリアならではの試みである。

このように半世紀にわたりシアトライトが求める心地良さ、暮らしやすさをテナントと共にアップスケール化を進めてきた結果、洗練されたテナントミックスと環境美が生活の質向上を後押しし、SCが住民の憩いの場、コミュニティの場となり地域社会づくりに連動したのである。

コミュニティの人間関係が薄れ、社会が脆弱化する現在、生活創造時代のSCは地域コミュニティ、環境問題といった人づくりや街づくりとの関わりが強くなる。特にコミュニティのオアシスとなるパブリックスペースのあり方は重要だ。SCは日常空間のハレの場だからこそ、パブリックスペースは新しいコンテンツやコミュニティデザインを提供する接客剤としての役割が大きい。常にバーゲン催事場での利用や、ただイスやテーブルを並べ所在なげにピアノが置いてあるだけでは心地良さは生まれない。オーバーストア時代には、単純な店舗の入れ替えによるアンチエイジングではなく、ビューティフルエイジングとなるアップスケール化戦略こそ勝機が隠されている。

ビューティフルエイジングによるアップスケール化事例として毎年視察実態調査をしているSCがある。それは米国ワシントン州シアトル市近郊の「ユニバーシティ・ヴィレッジ」。シアトライト(シアトルに住みシアトル生活を楽しむ人)にはU・Villageの愛称で呼ばれ、SCが地域の人の幸せをつくる。1956年に食品スーパーや量販店、最寄り品の専門店、サービス店を集めた中規模のコミュニティ・ショッピングセンター(CSC)として開業後、周辺の住宅開発が進み富裕層が住み始めたこと、1993年からオーナーが変わったことをきっかけにライフスタイルセンター(LSC)に業態変更し、常にアップスケール・リニューアルを続けている。約10万㎡の敷地にはアンカー

テナントの食品スーパーQFC、インテリア生活雑貨のクレート&パレル、書籍やCDのルーム&ボードの他、ファッション専門店、飲食店などライフスタイルが充実する約100店で構成。中心の駐車場を囲むように各店舗ファサードが外に開かれ、子供とくつろげるオープンスペースや建物と建物の間に路地空間があることで、街なかを散策している感覚になる。植栽の手入れが行き届いた街路樹や花が溢れるハンギングバスケット

erという託児室があり、たくさん玩具の中には好きなキャラクターに変身できる衣装も用意されている。1時間無料で預けられた子供は喜び、母親はゆっくり買い物ができ、1日に100人ほどが利用するという。スターバックスコーヒーは他のテナントの模範となるような環境に配慮したLED認証を獲得した店舗にリニューアル、環境意識が高い住民が集まるエリアならではの試みである。

このように半世紀にわたりシアトライトが求める心地良さ、暮らしやすさをテナントと共にアップスケール化を進めてきた結果、洗練されたテナントミックスと環境美が生活の質向上を後押しし、SCが住民の憩いの場、コミュニティの場となり地域社会づくりに連動したのである。