

寒冷地のオアシスとしてのSCがエンターテインメントの 「カルフル・ラバル」(その4)!!

- 商業とエンターテインメントシリーズ³⁷ -

(レジャー産業2006年9月号の六車秀之連載原稿より加筆したものです。)

(4) 8の字のレーストラック型モール

SCのモールは日本のように2核(総合業態2核、あるいは総合業態1核とサブ核2核の実質2核の両方)の場合は直線モール、アメリカのように多核の場合は十字モール(あるいは複数モール)が基準となる。SCにおけるモールの真髄は、性格の異なる核店や各種の業態、さらには専門店を、「店舗の連続性」と「エンターテインメント性のある空間」と「滞留性のある広場」と「アメニティ性のある通路」が四位一体となって全体を「なごませる」(異なる性格の客と空間を中和させる)機能を持つことである。カルフル・ラバルは、直線モールでもなく十字モールでもない、レーストラック型モールを採用している。レーストラック型モールは別名サーキットモールと呼ばれ、客の回遊を循環型に一周すると同じ場所に帰るモールである。アメリカではミルズ型のSCやモール・オブ・アメリカのレーストラック型モールが有名である。推定1,200mのモールをレーストラック型に、かつ、8の字型にワンフロアで展開し、この8の字のレーストラック型モールに9つの核店舗と280店の専門店を配置し、さらに、屋内公園やフードコート、イベント広場やカフェを各所に設置し、回遊性と相乗効果さらには利便性の高いモールを形成している。正に、通常、中心市街地を郊外でオープンエアモールで展開しているタウンセンターを、カルフル・ラバルは寒冷地でエンクローズドモールで展開し、街並セッティングと散策ウォーク、ウインドショッピングを可能化している。また、8の字型モールはモールの距離の確保と、モールのにぎわい演出性の確保、さらにはモールの利便性(一周すると元の場所に戻る)の確保にとって有益である。

2. レーストラック型モールの考え方

カルフル・ラバルは8の字のレーストラック型モールである。レーストラックモールの優位点は、一回遊すると同じ場所に戻るという利便性と、同一敷地の中でより多くの専門店の間口となるモールの長さ(モール距離)を確保出来ることである。このように、8の字型のモール優位点は、バイパスが出来ることによる利便性と、同じくモール距離がより多く確保出来ることである。このような利便性の確保とモール距離の確保以外に、より本質的な優位点が8の字のレーストラック型モールにある。それは次の通りである。

客を楕円形に回遊させるためには「求心力」と「遠心力」のバランスを取った仕組みづくりが必要である。8の字のレーストラック型モールに核店舗を出来るだけ多く分散配置することによりモールに遠心力をつけることが出来る。また、8の字にモールをクロスさせることや中央部分にマグネット機能(メガストア、イベント広場、カフェ、フードコート等)を配置することにより求心力がつくことになる。モールに遠心力と求心力がつくとメビウスの輪のごとく自然かつ無意識に回遊が出来るようになる。カルフル・ラバルは見事にこの仕組みが出来ている。

客を楕円形に回遊させるためには「遊楽ウォーク」(時間消費型ウォーク)が出来るようにすることが必要である。8の字のレーストラック型モールはバイパスの利用やダイレクトパーキングとレーストラック型モールの一体化により時間節約型ウォーク(利便ウォーク)が可能になる。しかし、8の字のレーストラック型モールの真髄は、モールの中に独自空間(閉鎖性のある異次元空間)が数多く設置することが出来ることである。カルフル・ラバルは屋内公園やフードコート、各広場のイベント空間、カフェ、モールの迷路性による異次元空間...等の時間消費ウォークが形成されている。

この求心力と遠心力のあるモール、そして時間消費の遊楽モールが、8の字のレーストラック型モールの真髄である。

アメリカで中心市街地の役割を持つタウンセンターが新立地で続々と開発されている。それらはモール型のRSCのアンチテーゼ(反発)としてオープンエアモールの自然環境と一体化したSCである。カルフル・ラバルはモンリオール郊外でタウンセンターの役割を果たすSCではあるが、寒冷地という固有の特性を考慮してエンクローズドモールのSCとして開発された。しかしながら、8の字のレーストラック型モールの導入により、寒冷地におけるタウンセンター街づくりの役割を見事果たしているSCである。

(株)ダイナミックマーケティング社³
代 表 六 車 秀 之