

視点(1994)

(SC理論編)

I Saw All America (その292) !!

— フェスティバルセンターの衰退 —

2015年11月12日に私は初めてジャクソンビルにある「ザ・ジャクソンビル・ランディング」というウォーターフロント立地のフェスティバルセンターを視察しました。ウォーターフロント開発のフェスティバルセンターは1980年代に人気を博したSC業態であり、ザ・ジャクソンビル・ランディングもその当時に開発されたSCで、開発当時は集客力のあるSCだったと想像できますが、今や空き店舗が多く閑散としたSCとなっていました。建物は扇状の2層で中庭にイベントができるプラザがあり、目の前には大河が広がるまさにウォーターフロント立地で、今はちょっと古びたように見えますが、きっと全盛期は素晴らしい集客力のあるSCであったと思われま

す。実は、セントルイスにあるユニオンスクエアや多くのフェスティバル型SCは衰退の道を歩んでいます(セントルイスのユニオンスクエアに関しては「流通とSC・私の視点1239」参照)。では、なぜフェスティバルセンター(祝祭型SC)がアメリカの多くの地区で衰退しているのでしょうか。

アメリカで1980年代にフェスティバルセンターが多く開発されたのには次の2つの背景がありました。

- ①1つは、当時のアメリカは経済が成熟し、かつ日本との製造業競争に敗れて港周辺の施設が不要となり、ウォーターフロント型SCの開発用地が多く存在していました。
- ②もう1つは、当時はSCの中にエンターテインメント施設(シネコン、アミューズメント、フードコート、レストラン等)が導入されておらず、気軽に遊びに出かける場が少なく、気軽に遊べる遊樂施設が求められていました。その受け皿がフェスティバルセンターでした。

しかし、1990年代となり、アメリカのRSCがエンターテインメント志向のSCとなって近隣の家族が揃って遊べる施設がRSCの複合施設として数多く開発され、エンターテインメント機能はフェスティバルセンターからエンターテインメント型SCに移りました。近所の気軽に出向できるエンターテインメント機能としてのRSCは、完成度の高い商業施設であるため、完成度の低いフェスティバルセンターに対する競争優位性を持っています。

一方、1980年代にできたフェスティバルセンターはウォーターフロント型SCや歴史的建物を利用したそれなりの景観と雰囲気を持っていましたが、フェスティバルセンターのコンテンツは異色の物販、フードコート、レストラン、レジャー施設から成り立っており完成度が低く、RSCのエンターテインメント型SCと比較してはるかに見劣りし、地元の人々のみならず観光客も来なくなりました。

また、フェスティバルセンターと併設して開発された物販中心のSCも大苦戦しています。これは1990年代になってからアメリカのRSCが多様化の道を歩み、完成度の低いエンターテインメント機能のフェスティバルセンターを圧倒したためです。

今やSCの多様化は、

- ①エンターテインメント型SCからレジャー・リゾート型SCへの道
- ②エンターテインメント型SCからライフスタイルセンターへの道

を歩み、本来のフェスティバルセンターが持っていたレジャー性とサードプレイスとしての居心地性をも身近な存在であるSCが優位に展開しています。

日本でも、1990年代にウォーターフロント開発が各所で開発されました。それはアメリカと同様、日本も韓国・台湾・中国の製造業が日本の製造業よりも優位性を持ち港や周辺施設が遊休化して、アメリカで成功していたフェスティバルセンターの真似をしたのですが、基本的には1990年代は繁盛しましたが、1990年代後半から2000年には衰退しました。すなわち、日本のRSCがエンターテインメント型SCへと脱皮すると完成度の低いフェスティバルセンターの前途は多難です。

(株)ダイナミックマーケティング社⁶
代表 六 車 秀 之