

視点(2359)

## 次世代型SCとしてオープンエアモールのニューバージョン登場!!

(SC理論編)

SCのハード形態として「エンクローズドモール」と「オープンエアモール」と「ハイブリッドモール」の3つのタイプがあります。基本は、多核モール型RSCのエンクローズドモールを基軸として、核店と専門店とエンターテインメント施設が一体化する館内のワンストップショッピングや比較購買による相乗効果型SCです。現在、SCの飽和期を迎えて、SCの多様化が進展する中で、オープンエアモール（あるいはエンクローズドモールとオープンエアモールが一体化したハイブリッドモールも含む）がアメリカではニューバージョン（新しいコンセプトと新しい建物形態）として登場しています。

このオープンエアモールは、今まではパワーセンターやアウトレットセンターのバリュー業態やNSCとCVC（コンビニエンスセンター）の利便業態でしたが、現在はSCの中心業態であるCSCやRSCにも進出しています。

このオープンエアモールのニューバージョンスタイルとしての登場の背景は次の通りです。

- ① 1つの固有マーケットの中に2SCないし3SCが立地したSCの飽和状態の中で、生活者から見ると「もう1つ欲しいSC」、ディベロッパーから見ると「もう1つ成立するSC」とし、異質型SCの1つとしてオープンエアモールのSCが登場
- ② SCの飽和時代には「高コスト開発・高コスト運営によるテナントにとって高経済条件のSCビジネスモデル」は通用しなくなり、「ローコスト開発・ローコスト運営によるロー経済条件のSCビジネスモデル」を求められます。その方向性の1つとしてオープンエアモールが登場
- ③ 季節的要因である寒い・暑い・雨天…等は、SC側が基本的対応をした上で、快適性や居心地感を高めると季節的課題の抵抗感希薄化するためオープンエアモールが登場

アメリカでバリュー業態や利便業態ではないオープンエアモールのニューバージョンスタイルのSCは次の「ライフスタイルセンター」と「パワータウン」の2つです。

	ライフスタイルセンター	パワータウン
建物形態	オープンエアモール	オープンエアモール
業態としてのコンセプト	第3の場としてのサードプレイスを集客の基軸として、多様化したSC業態と一体化して、自然環境やデザイン性を付加したおしゃれなSC	強力な集客力を持つメガストアと賃料負担力と個性のあるスモールストアを一体化して、RSCとパワーセンターを融合させた概念で、外部ゾーンはサードプレイス化したパワフルなSC
業態ミックス	メガストア 30%、スモールテナント 70%	メガストア 70%、スモールテナント 30%
集客力	サードプレイス + 異質SC (スペース&プレイスメイキング) (個性的なSC)	メガストア + サードプレイス (強力な集客力のあるストア) (スペース&プレイスメイキング)
タイプ	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 地域密着型ライフスタイルセンター (小商圈の身近・居心地感型)</li> <li>② レジャー型ライフスタイルセンター (レジャー&amp;エンターテインメント型)</li> <li>③ タウンセンター型ライフスタイルセンター (街並・ストリート型)</li> <li>④ テーマ型ライフスタイルセンター (スペシャリティセンター&amp;エンターテインメント型)</li> <li>⑤ マルチユース型ライフスタイルセンター (非商業と一体化型)</li> <li>⑥ ハイブリッドモールのRSC併設型ライフスタイルセンター (RSCの併設型)</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>① ヴィレッジ型パワータウン (分散配置・利便型)</li> <li>② ハコ型・縦型パワータウン (準オープンエアモールの館型)</li> <li>③ タウンセンター型パワータウン (街並・ストリート型)</li> <li>④ マルチユース型パワータウン (非商業と一体化型)</li> <li>⑤ 地域密着型パワータウン (生活必需メガストアの勢揃型)</li> <li>⑥ ハイブリッドモールのRSC併設型パワータウン (RSCの併設型)</li> </ol>

**ライフスタイルセンター**は1990年代の後半から登場し、その後繁盛型SCとなりましたが、2000年代の住宅・不動産バブルの時代に完成度の低いニュータウン立地のライフスタイルセンターが出現しましたが、今や、ライフスタイルセンターのコンセプトはニューバージョンの次世代のSCとして登場しています。

**パワータウン**は1980年代のバリュー業態の出現期に登場したパワーセンターが2000~2010年代にスモールテナントを加えたニューバージョンとして登場、さらに負けパターンのRSCの跡地やRSCの業態転換で新たなSC業態として成立しています。アメリカのパワータウンの完成度は発想(コンセプト)は良いが、相乗効果システムの完成度は今一歩です。アメリカ型パワータウンを完成度高い日本型パワータウン化(真正パワータウン)すると強力なSCとなります。

(株)ダイナミックマーケティング社<sup>+</sup>  
代表 六 軍 秀 之