

評論 2005年の北海道経済

4月●JRタワー開業2周年と札幌都心のこれから 鈴木 聡士

2005年3月6日、JRタワーが開業2周年を迎えた。開業2年以降の動きを概観し、特に大通地区の現状、さらには札幌都心の今後のあり方について考察する。

●主要百貨店の売上高推移

図-1は、2002年3月から2005年10月までの札幌都心部主要百貨店の売上高対前年度比の推移である。

2003年3月-2004年2月までが、開業一年目であり、ほぼ全ての店舗でマイナスが続いている。これは、JRタワー+大丸が他の百貨店から

売上を吸収し、既存百貨店が売上高を減少させた状況を表している。また、2004年3月以降からは、大丸の対前年度比を確認することができる。通常、新規出店効果は、ほぼ1年で終了すると言われている。しかし、JRタワーと大丸にはこの常識は通用しない。JRタワー開業二年目にあたる2004年3月-2005年2月の大丸の売上高対前年度比は、平均で5.6%である。また、三年目の2005年3月-2005年10月までの対前年度比平均は、なんと7.4%である。

開業効果が衰えるどころか、勢いを増しているのである。これを裏付けるように、大丸のポジションも変化した。

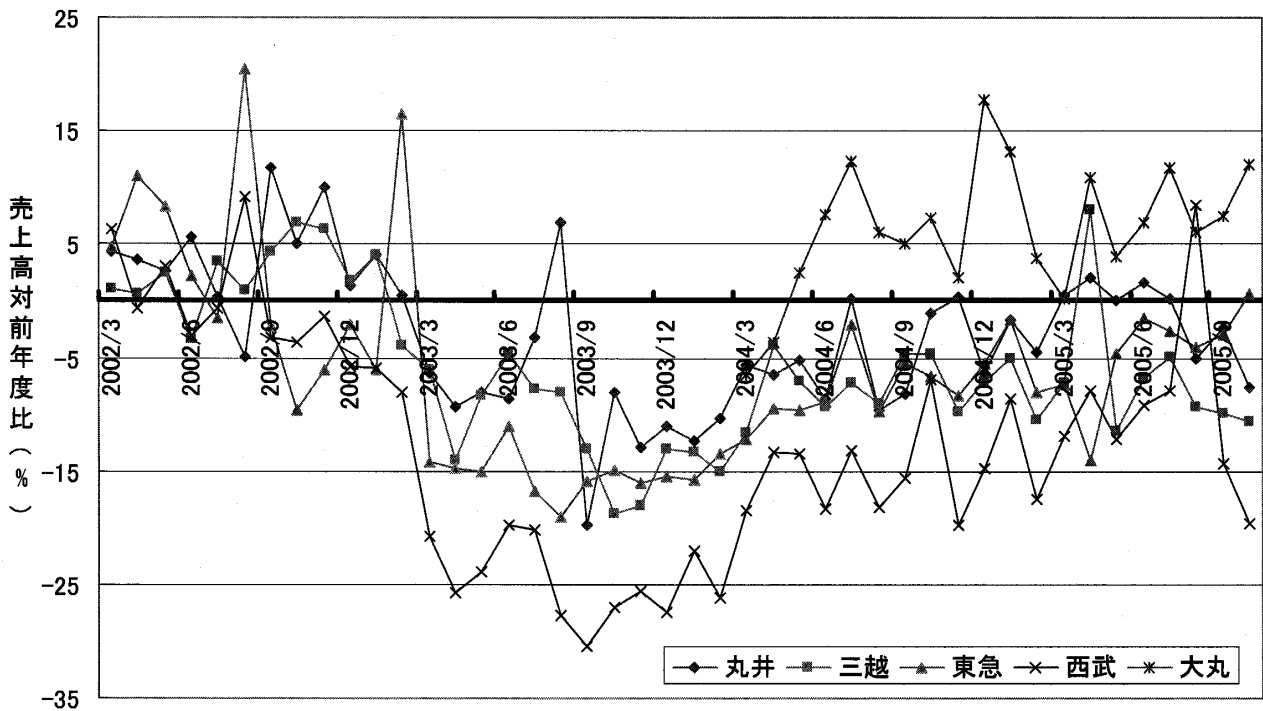


図-1 札幌都心部主要百貨店の売上高対前年度比の推移

評論 2005年の北海道経済

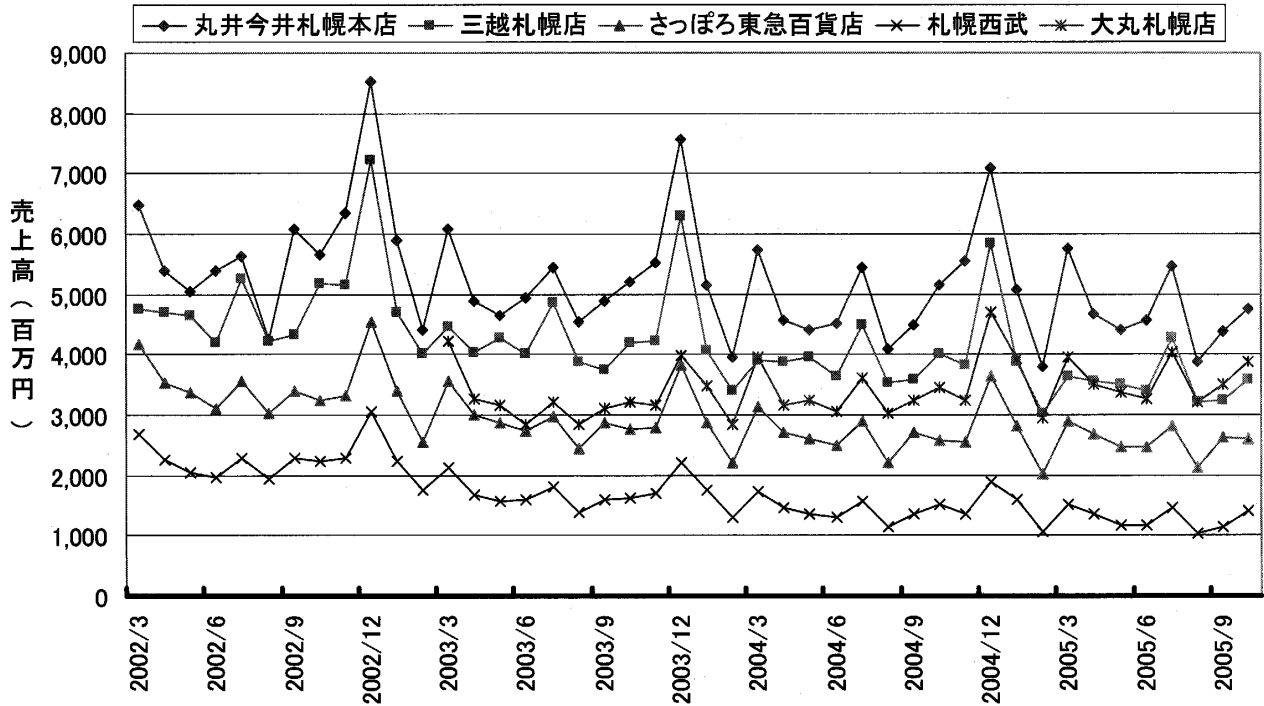


図-2 札幌都心部主要百貨店の売上高の推移

図-2は、札幌都心部主要百貨店の売上高推移を表している。この図における三越と大丸の売上高の関係に着目する。

開業一年目の2003年3月-2004年2月は、全ての月で三越が大丸の売上高を上回っている。しかし、開業二年目の2004年3月-2005年2月を見た場合、その差は殆どなくなり、3回の売上高順位逆転が起こった。さらに、2005年8月からは、恒常的逆転が続く気配がある。

札幌市内百貨店の、地域2番店の座が入れ替わろうとしている。

●札幌駅周辺の動き

JRタワー開業2年目以降においても、札幌駅周辺地域の動きは止まらない。逆に、益々動きが活発化している。

2005年3月、東急百貨店に高級皮製品を取り扱うコールハーン(米国)が高級靴等の衣料品等を取り扱う道内初の旗艦店をオープンさせ

た。

さらに同月、西武百貨店が早ければ2006年秋に数十億円を投資して、店舗の全面改装を検討していることを明らかにした。

2005年4月8日には、紀伊國屋書店札幌本店が大通駅周辺地域から移転し、オープンした。これによって、札幌駅周辺地域には大型書店が3店舗立地し、東西約300メートルの範囲に合計170万冊の本が揃えられた。

2005年10月には、札幌駅周辺で商業施設を運営するJR北海道グループ四社が合併し、JRタワースクエアの共通ブランド名を設けた。四施設合計の店舗面積は10万5000m²となり、単体小売企業としては、全国二位の規模となった。

以上のことから、札幌駅周辺地域の競争力が今後益々高まり続ける見通しである。

●大通駅周辺の動き

大通地区では、JRタワーのオープンに伴い、

評論 2005年の北海道経済

売上高が前年比で15-20%落ち込む店が続出した。また、狸小路商店街においては、休日の人通りが7、8%減少した。

そして、丸善が苗穂駅裏のアリオ札幌へ移転し、主要書店が大通駅周辺地域から姿を消した。映画館の閉鎖と相まって、大通駅周辺地域の「文化的機能」の低下を象徴する出来事である。

では、大通駅周辺地域は何もせずに黙って見ているのか？

JRタワー開業二年目以降、大通駅周辺地域の反撃が始まった。

2004年8月に高級ブランドCOACHの旗艦店がピヴォー階にオープン。2004年10月には新車展示場日産ギャラリー、2004年12月に映画館東宝日劇跡に商業ビル札幌シャンテ、2005年3月には札幌パルコ新館が開業し、予想を上回る売上げを記録している。

●札幌都心のこれから

JRタワーのオープンは、札幌駅周辺地域の活性化に留まらず、大通駅周辺地域の活性化を誘発させる効果があったと考えられる。すなわち、JRタワーのオープンが引き金となり、それに対抗するため、大通駅周辺地域において、様々な新しい店舗が出店、あるいは既存店においてもアイデアを絞ったイベントや、今までライバルであった店舗間の協調などを誘発させている。

このような札幌駅—大通駅間商業地域の切磋琢磨の結果、最も便益を享受したのは、他でもない消費者である。

さて、札幌市の都市計画マスタープランの基本理念は、「持続可能なコンパクト・シティへの再構築」である。2005年に実施された国勢調査

による人口動態分析の結果、都心マンションの建設ラッシュが進む中央区の人口増加率が11.8%と極めて高い伸びを示した。郊外化から、都心回帰の方向性へのシフトが鮮明になりつつある。これは、札幌市に限らず全国的な傾向ではあるが、積雪寒冷の地域特性を有する札幌においては、冬期の雪を避け、都心の地下鉄・JR駅周辺マンションへの移住傾向が顕著である。

今後の高齢化社会の進展と相まって、都心の位置付けが、「生活の場」へとシフトしている。

札幌市の都心がJRタワーオープンによって札幌駅周辺と大通駅周辺の独立した関係構造が変化している現在、市民が望む都心のあり方は、この関係構造変化と相まって、札幌駅前通地下歩行空間整備を基軸とした札幌駅—大通駅間の連結関係の強化であり、生活の場となりつつある都心の「冬でも安心・安全に歩いて暮らせる」環境の再構築であると考えられる。

今後の札幌都心は、JRタワーオープンによって郊外から都心に戻りつつある消費者を、札幌—大通の両地域に回遊させる努力が必要である。

すなわち、都心全体の魅力度向上である。一日も早い札幌駅前通地下通路の完成が望まれる。

〈参考文献〉

- 2005/03/05、北海道新聞朝刊
- 2005/03/16、北海道新聞朝刊
- 2005/04/09、北海道新聞朝刊
- 2005/04/14、北海道新聞朝刊
- 2005/09/15、北海道新聞朝刊
- 2005/10/26、北海道新聞朝刊
- 2005/12/09、北海道新聞朝刊