

トロントは、カナダ最大の都市でカナダ経済の商都でもあり、2006年統計で人口250万人、都市圏人口511万人を有しています。

トロントの民族グループは、ヨーロッパ系が62.2%、中国系10.6%、南アジア系10.3%、アフリカ系8.3%、フィリピン系3.5%、南米系2.2%に分かれています。そのため多くのエスニックタウン(リトル・イタリー、リトル・ジャマイカ、リトル・インド、中華街、コリアタウン、ポルトガルヴィレッジ、ケンジントンマーケット)が多岐にわたって立地しています。

1. トロントの中心市街地の商業

イートン・タウンセンター

トロントで最大のショッピングセンターで、シアーズとベイ百貨店(隣接地)の2核と300の専門店テナントで形成されています。イートン・タウンセンターはウォークウェイ(地下街と地下鉄が一体化した形で都心に網の目のように張り巡らされた地下のストリート)と一体化しています。トロントの中心市街地が健在なのは、イートン・タウンセンターの存在と地下鉄(鉄道や市電)の存在、移民による人口増の存在によるものと言われています。いずれにしても、トロントで1級の規模のR S Cが都心に立地していることにより、中心市街地を活力ある状態で保つことができます。中心市街地はアーバン・リゾートニーズ(郊外からのわざわざの来街が発生するニーズ)のみならずアーバン・コンビニエンスニーズ(都心で働くワーカーや都心へのビジターから発生するニーズ)の2つのニーズから成り立っており、トロントのような実質的な首都(実際の首都はオタワ)機能を持つ都市は、オフィスワーカーを中心としたアーバン・コンビニエンスニーズが大量に発生します。

その意味で、地下鉄や地下のストリート(ウォークウェイ)と一体化したイートン・タウンセンターは、最高の商業立地となります。中心市街地には、郊外のS Cとの戦略的同質化のため都市型R S Cが必要であり、この都市型R S Cのポジショニングによって中心市街地の商業街区の魅力度が異なります。例えば、エドモントンの中心市街地は「シティ・センター」という都市型R S Cが存在しますが、郊外(都心から10km地点)に巨大なエンターテインメント型S Cであるウエスト・エドモントン・モールが立地しているため、中心市街地の核要素(シティ・センター)の役割が弱く、中心市街地の活力は高くありません。またエドモントンには地下鉄等の大量交通手段もありません。それでも、中心市街地にはアーバン・コンビニエンスニーズが存在しますので、都市型R S Cであるシティ・センターは成立しています。

ストリート

トロントはカナダ第1の都市ですので、都市型R S Cのイートン・タウンセンターのみならず、ストリート(散策できる街路)が各所に見られます。

まず、「ヤングストリート」(イートン・タウンセンターを核要素とする大衆・中級志向の路面店が1kmにわたり並び、ニューヨークのタイムズスクエアを意識した派手な電飾看板をほどこし、エンターテインメント施設も導入して夜中までにぎわっているストリート)、次いで「クイーンズストリート」(バンクーバーのロブソンズストリートに似た低層のファッションストリートであり、ヤング志向の明るい店舗ファサードのストリート)、「ヨークビル・プロアストリート」(カナダで最高のブランドショップのストリート)、そして「ウォークウェイ」(冬の寒さが厳しいため地下ストリートが地下鉄と一体化し、地上部分の超高層オフィスタワーに連動しているストリート)、「クイーンズキーターミナル」(オンタリオ湖沿いの再開発エリアで、古いビルの上に新たなコンドミニアムを4層積んで分譲し、資金を捻出し、低層階はインテリアや生活雑貨を中心とした専門店街として多くの集客を得ているディストリクト)があります。

いずれにしても、中心市街地を活力あるものとするためには、魅力ある商業街区が必要です。それには、都市型R S C(イートン・タウンセンター)とストリート、それもヤング&高級志向のストリート(ヤングストリート、クイーンズストリート、ヨークビル・プロアストリート)と利便志向のストリート(ウォークウェイ)が絶対条件となります。

(流通とS C・私の視点946へ続く)

(株)ダイナミックマーケティング社³
代 表 六 車 秀 之