

視点(969)

おのだサンパーク(その1)

- 地域のデベロッパーが開発したリージョナル型SC -  
(SC JAPAN TODAY 2008年9月号の六車秀之の原稿より)

1. おのだサンパークの概要

山口県山陽小野田市にある、地域に根ざしたデベロッパーである小野田商業開発(株)が、山口県内最大級となるモール型RSC「おのだサンパーク」を2008年5月30日にリボンさせた。その概要は、以下の通りである。

<計画概要>

所在地	山口県山陽小野田市中川6丁目4番1号			
リニューアルオープン	2008年5月30日(1983年開業 1997年増床リニューアル)			
事業主体	小野田商業開発株式会社			
施設概要	敷地面積	90,660 m <sup>2</sup>		
	延べ床面積	67,600 m <sup>2</sup> (鉄骨造3階建て)		
	営業面積	フジグラン小野田	8,000 m <sup>2</sup>	38,000 m <sup>2</sup>
		物販専門店	23,500 m <sup>2</sup>	
		飲食・サービス	6,500 m <sup>2</sup>	
	駐車台数	2,200台 (うち身体障害者用25台)		
駐輪台数	500台			
専門店数	140店			
SCの業態	地域密着RSC(コンパクトRSC)			
SCのコンセプト	生活密着の利便性といつもの暮らしにちょっとプラスしたライフスタイルを提案 日常性ナンバーワン ファッション性ナンバーワン 遊び心ナンバーワン			
商圏人口	約35万人 約14万世帯 (自動車60分圏)			
売上目標	170億円(5年目200億円)			

おのだサンパークの位置する山陽小野田市は、西の商業地「下関」中心市街地から直線で20km、東の商業地「山口」中心市街地から直線で35kmと離れている。この閉鎖的かつ独立型立地の山陽小野田・宇部エリアの35万人のマーケットに対して、新たな時代に見合った規模と機能と魅力を備えたSCづくりの挑戦が、おのだサンパークのリボンオープンである(おのだサンパークは1997年に増床リニューアルを行っており、今回のリニューアルは2回目であり、かつ、全く生まれ変わったリニューアルであることから、リボンという言葉を使っている)。

2. おのだサンパークの事業スタンス

(1) 地域に根ざした独立系デベロッパーが開発したRSC

おのだサンパークのデベロッパーである小野田商業開発(株)は、1980年に行政及び商工会議所の積極的な協力を得て、市民及び生活者の長年の要望を実現すべく、SCデベロッパーとして28年前に誕生した。その意味で、大手不動産業者や大手流通業者が手掛けるSCデベロッパーではなく、地域に根ざした独立系デベロッパーと呼ぶことができる。おのだサンパークのリボンの事業スタンスの特徴は、この地域に根ざした独立系の地域主導型デベロッパーが、大型SCとしてのリージョナル型SCを開発したことである。営業面積38,000m<sup>2</sup>、テナント数140店舗、モール型SCは、まさに新しい時代のRSCであり、地域主導型デベロッパーが手掛けたことは希有な存在である。

(2) 時代の変化に対応した進化するSCづくり

おのだサンパークは1983年にGMS(寿屋)と専門店が一体化し、営業面積17,000m<sup>2</sup>のCSC(コミュニティー型SC)として誕生した。旧小野田・宇部エリアで唯一のSCとして独り勝ちのポジショニングであったが、よりパワーアップするため1997年(オープン14年目)にGMS(寿屋)とディスカウントストア(ミスターマックス)の2核体制・営業面積24,300m<sup>2</sup>、全館リニューアルのスーパーCSC(CSCをパワーアップしたSC業態)として再出発した。さらに、11年後(オープン25年目)に、競合SC(フジグラン宇部、ハイパーモール宇部、ゆめタウン宇部)がほぼ同規模で続々と進出して同質競争が起こり、おのだサンパークの一番店型SCの位置づけが希薄化し、売上高も低迷した。そこで、再度、山陽小野田・宇部エリアの独立型マーケットの中で、名実とも規模及び機能と魅力で一番店型SCとなるモール型RSCをリボン計画として実現させたのである。おのだサンパークは、単に規模一番店というだけでなく、140の専門家をレーストラック型モールで配置するモール型RSCの形態を取っている。この形態は、ローカル立地では珍しいが、しかし、ローカル立地の独立型マーケットでは最適最強のSC業態である。このように、おのだサンパークは、常に時代の変化に対応し、ホップ ステップ ジャンプと進化するSCづくりを行っている。本来SCは、商店街とは異なり、時代に対応して規模や業態ミックスやテナントミックスを変化させていくのがSCの長期繁栄体制づくりであり、まさに、おのだサンパークは進化しているSCとすることができる。

(流通とSC・私の視点(970)へ続く)

(株)ダイナミックマーケティング社<sup>3</sup>  
代表 六車 秀之