

視点(1570)

## 商業副都心立地のSCづくり(その4)!!

(SC理論編) — 準都市型SCの成功のメカニズムと阪急西宮ガーデンズの事例研究 —

(流通とSC・私の視点 1569 より続く)

### (3) 商業副都心立地のレールクロス立地とロードサイド立地

商業副都心立地はレールクロス立地とロードサイド立地に分類され、大阪エリアでは次のようになっており、その中の商業街区やSCは次の通りです(商業副都心立地9ヶ所、商業副都心に準ずる立地2ヶ所)。

	レールクロス立地の 商業副都心	ロードサイド立地の 商業副都心	商業副都心のメカニズム
川西SZ	川西街区 〔アステ川西+周辺街区〕	イオンモール伊丹昆陽SC イオンモール伊丹	
千里SZ	千里中央街区 〔阪急百貨店、ピーコック、せんちゅうパル〕	イオンモール伊丹 箕面マーケットパークヴィソラ	
高槻SZ	高槻街区 〔西武百貨店、松坂屋+周辺街区〕	イオン茨木SC 〔旧マイカル茨木〕	
枚方SZ	枚方街区 〔近鉄百貨店(退)、ピオルネ+周辺街区〕	くずはモール	郊外型RSCのくずはモールが枚方中心街を乗っ取り
西大寺SZ	西大寺街区 〔ならファミリー+周辺街区〕	イオンモール高の原 イオンモール大和郡山	レールクロス立地と郊外型RSCとを兼用
八木SZ	八木街区 〔近鉄百貨店+周辺街区〕	イオンモール橿原	
八尾SZ	八尾街区 〔西武百貨店+周辺街区〕	アリオ八尾	
泉北SZ	泉北街区 〔泉北バンジョ+周辺街区〕	アリオ鳳	レールクロス立地と郊外型RSCとを兼用
堺東SZ*	堺東街区 〔堺東高島屋+周辺街区〕	イオンモール堺北花田	レールクロス立地と郊外型RSCとを兼用
守口SZ*	守口街区 〔京阪百貨店+周辺街区〕	イオンモール大日	商業副都心立地の性格が希薄化
西宮SZ	西宮街区 〔阪急西宮ガーデンズ+アクタ西宮〕	ららぽーと甲子園、イオンモール伊丹昆陽SC、ココエ、つかしん、芦屋街区(大丸百貨店、モンテメール)	商業副都心立地の性格を見事に活用

①レールクロス立地の商業副都心

鉄道の交差点立地でかつ乗降客が1日5万~10万人以上の駅です。

②ロードサイド立地の商業副都心

そもそもレールクロスの立地の商業副都心は、郊外と都心を結ぶ結節点に位置しているため、1990~2010年のロードサイド立地のRSCが outlets するにも適した立地です。それゆえに、レールクロス立地の商業副都心の近くにロードサイド立地の副都心立地として「RSC=多核モール型RSC」が開発されました。

③レールクロス立地の商業副都心の百貨店が切り崩されているのは、立地が悪くなったのではなく、レールクロス立地の商業副都心の既存の商業施設が「過渡期業態化」したためです。

④レールクロスの商業副都心は「百貨店の適正立地」です。ただし、「適正規模」と「適正街区の仕組みづくり」ができていないと、周辺のロードサイド立地の多核・モール型RSCに切り崩されます。

(流通とSC・私の視点 1571 ~続く)

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