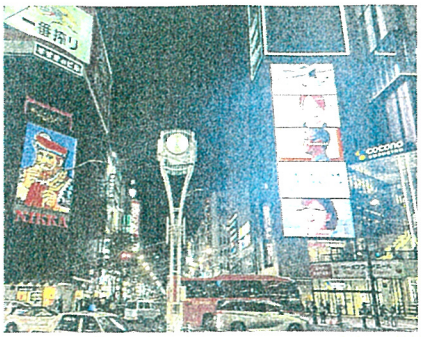
商いの新しいものさし

㈱商い創造研究所
代表取締役
松本　大地

第167回

良貨が悪貨を駆逐したココノススキノ

「悪貨は良貨を駆逐す」とは、通貨が主に金貨だった時代に金の含有量の多いものを良貨、少ないものを悪貨と言った。やがて良貨はしまい込まれ、悪貨だけが使われるようになる。転じて、俗悪な文化がはやると良質な文化が衰退する表現として引用された。都市は俗悪な文化がはびこると治安の悪い状態が続き、街の環境悪化やモラルの低下がさらに拡大することを、筆者は悪貨が品位低下を引き起こすとなぞらえている。



すすきのの夜を変えたココノススキノ

2023年11月に開業した「ココノススキノ」は、街に開かれた商業施設になったことで連日多くの人が集まり、すすきのエリアのイメージを変えつつある。

1977年に札幌松坂屋が開業し、その後ヨークマツザカヤ、ロビンソン百貨店、ラフィラと、半世紀近くすすきの交差点の一等地にあっても撤退が続いたいわくつきの場所に良好な化学反応が起きている。

この地の歴史を紐解くと、明治時代に北海道開拓使が公認遊郭を設け「薄野遊郭」と名付けられた。新宿歌舞伎町、福岡中州に並び「日本三大歓楽街」と称され、現在も1つのビルにカフェ、居酒屋、カラオケ、ラーメン店、風俗店などの業種が詰まっているのが特徴で、開業の半年前にはおぞましい事件があったラブホテル街が続く。

ココノススキノが開業した1年後、「昼夜に若い人や近隣住民、観光客が訪れ、周辺には昼間も店を開く飲食や物販店が目立ってきた」と東急不動産SCマネジメントの志村敦史総支配人は話した。良い界隈性が生まれ、悪い界隈性が萎んでいく「良貨が悪貨を駆逐す」の好事例と言えよう。

ココノススキノの核施設の1つが、上層階にあるサッポロストリームホテル。上質なライフスタイルホテル業態の436室の最上階からは、札幌の夜景を一望できる大浴場は大きな売りになり、開業以来稼働率は90％以上をキープする。その他核施設として、迫力ある最新レーザープロジェクターを導入した9スクリーンのTOHOシネマズ、地下2階には地元企業のスーパーマーケット「ダイイチすすきの店」が店舗面積約600坪で展開する。さらに、9月には4階飲食フロア「COCONO横丁」に、道内外の5つのラーメン店が集積した200席の「ラーメンフードホール」が開業した。

地下鉄すすきの駅と直結する地下2階に地元大型スーパー、地下1階に北海道食を中心に集積した食物販ゾーン、1階から3階はコスメから雑貨、ファッション、飲食を集め、4階はアミューズメントやフードホール、5階はシネコン、上層階はホテルと、モノとコトの理想的な都市型複合商業施設構成になった。欲しいMD、稼ぐMD、魅せるMDが調和したことで、予想を超える来館客数と全館売上高が続く。

好調の要因は、業態ゾーニングの融合性だけでなく、地域特有のニーズもしっかり取り込むことにある。2階ファッションフロアの奥にある「SPUR（シュプール）」は、ホステスがお店で着るドレスショップであり、顔剃りやまつげエステの美容クリニック、ネイルサロンが並ぶ。1次会前の0次会に応える飲食店や酒や惣菜、つまみの食物販関係の充実も特徴であり、地下1階の青山フラワーマーケットでは夕方から閉店までピークが続くのも、歓楽街が近場にあることでのニーズにマッチした融合である。

タイトルには駆逐とあるが、良貨は駆逐するのではなく適材適所への融合を促すのが正解だろう。駆逐とは追い払うことだが、ココノススキノはニッカウヰスキー「キング・オブ・ブレンダーズ」のネオン看板より、はるかに大きいビルボードで街の賑わいを演出し、パブリックスペースには総合案内所は置かずにDJブースを設けた。地元ラジオ局がゲストにミュージシャンを呼んで新曲を発表し、TOHOシネマズ館長が上映する映画の見どころを案内するなど、パブリックスペースが街のリビングルームのように開かれた場所になり、街の空気を健全に変えた効果は大きい。

大都市に住むと速度と効率を重んじるあまり、あまり自分の街や他者を思いやる心が薄れてくる。ココノススキノのように、開かれた街の居場所として受け入れる器があると、そこに根が張り、幹が伸び、やがて木となり、人々の良質なライフスタイルになっていく。デベロッパーには街に光を刺し、環境共生美学を実現していく能力が求められてきたようだ。