

そごう・西武売却と街づくり

そごう・西武売却の件は、池袋の西武百貨店の売り場の重要な部分をヨドバシホールディングスに明け渡すというところで、大きな注目を集めた。この事例は、大都市の百貨店の将来像を考える上でも様々な視点を提供してくれる。

「池袋にある西武百貨店と東武百貨店は互いに競争関係にあるのか」。こう問われれば、当たり前だろうと答える人が多いだろう。ただ、池袋と新宿が近接しており、どちらが商業集積として魅力的であるかと考えた時、池袋の2つの百貨店は重要な同志でもある。



伊藤元重の
エコノウオッチ

つまり、池袋の2つの百貨店は互いに競争していると同時に、新宿の百貨店とも競争しているのだ。

地下鉄副都心線の開通などもあり、新宿と池袋の地域間競争はますます激しくなっている。伊勢丹や高島屋が立地する新宿が百貨店の集積地として魅力的になるほど、池袋は厳しい競争を強いられることになる。個人的な印象を述べさせてもらえば、百貨店の集積地としては、新宿が渋谷や池袋よりも優位に立っているように見える。

ターミナルの商業集積としての魅力を高めるために

駅近独占 終わりの兆し

は、池袋や渋谷は新宿と差別化する必要がある。そうした街の変化の中で百貨店も生き残りを賭けている。都市部のビルの高層化が進む中で、渋谷も新宿も池袋も都市の大改装が始まっている。かつてこうしたターミナルの限られた重要な立地を押さえていた百貨店は、都市の集積の中心的存在であった。

しかしビルの高層化など、ターミナル立地の容量拡大が進むことで、百貨店だけで集積を押しさえることは難しくなった。魅力を高めるためには、百貨店以外の様々な機能を盛り込むことが求められている。そうした中でも、新宿では百貨店の位置づけは依然

として非常に重要である。これから新宿の大改装が行われるが、百貨店は中心的な役割を果たさそう。対して、すでに都市改造が進みつつある渋谷を見ると、百貨店の地位は大分後退しているように見える。百貨店だけに頼らない新たな街づくりに挑戦している。

では、池袋はどうか。新宿との競争を考えた時、西武と東武というソートップの百貨店の集積の街というだけで人を集めることは難しいように思える。西武百貨店の売却を通して、池袋の街がどのような姿に変化するのか興味深い。都市型の商業集積の中心的存在として、百貨店の存在は依然として重要だ。

銀座や日本橋などの街は、百貨店抜きには語れない。ただ、百貨店がオーバーストアであることも事実だ。新宿と池袋のどちらの百貨店に行っても同じような商品が購入できるのであれば、共存する意味は乏しい。

それでもターミナル隣接の立地は希少であり、かつてのようにそれを百貨店が独占的に利用できるような存在であれば、各ターミナルに似たような百貨店が併存することもありえた。しかし、繰り返しになるが、魅力を高めるために百貨店以外の機能を盛り込むことが求められている。百貨店の立地独占の時代は終わつつあるのだ。

(東京大学名誉教授)

*この記事・写真は日本経済新聞社の許諾を得て転載しています。無断転載、複製を禁じます。