

日本のSC
見聞記
第4回

都心に最も近い大型ショッピングセンター

アーバンドックららぽーと豊洲 (東京・江東区)

2013年8月28日

- 執筆:マーケット・プレイス・オフィス代表 立澤芳男(たつざわよしお)
- 流通系企業の出店リサーチ・店舗コンセプトの企画立案/都市・消費
・世代に関するマーケティング情報収集と分析
- 現ハイライフ研究所主任研究員・クレディセゾンアドバイザースタッフ

三井アウトレットパーク木更津/イオンレイクタウン(越谷市)/ニ子玉川 SC(世田谷区)/アースつくば(つくば市)

今年の夏は異常な暑さが続いた。

あまりにも暑いので、旅行や買い物などの外出は控えることになると予想をしていたが、スカイツリー、東京駅界隈、映画館は人だかりでいっぱいだった。ご多分にもれず、郊外のショッピングセンターは、館内をウロウロ歩きまわり時にフードコートで食事をしているのが目についた。どこのショッピングセンターもとんでもないと思われるほどの人出だったようだが、買い物をする人はそれほど多くないのが強く印象に残った。

買い物目的でなくてもゆったり・ゆっくり過ごせるというのが今のショッピングセンターだ。家でエアコンを使うより冷房の利いたショッピングセンターに車で行けば、老若男女十分楽しめるというわけだ。ショッピングセンターの駐車場は平日は無料サービスを行っているケースが多く、平日での集客も目立った。夏のファミリー休暇はショッピングセンターで過ごすことが夏の風物詩になりそうだ。

夏の百貨店・総合スーパー、ショッピングセンターを見て回ったが、一番気になったことは、各業態の赤ちゃん連れのお客へのサービスや品揃えの対応である。最も充実しているのはショッピングセンターで、ベビーカーも多く、店内歩道が広く、椅子など休憩場所も多く、案内係の目よく行き届き赤ちゃん対策は充実している。極端な言い方だが、子連れ買い物客が我が物顔で気兼ねなくショッピングセンター内を歩き回っているようでもある。それに比べ、百貨店や総合スーパーでは子どもは商売にならないからだろうが対応は甘い。一部のショッピングセンターでも子ども連れに顔をしかめるショッピングセンターが見られたが、多忙な生活者が自由気ままに過ごせる「生活の憩いの場」というSCの基本理念はどこへ行ったのだろうかと気になるところだ。

今回のSC見聞記は、都心に最も近い「アーバンドックららぽーと豊洲」だが、都心の近くにありながら、子どもを非常に大切に「家族の憩いの場」づくりに熱心な運営をしている。その背景には何があるのかを見た。「アーバンドックららぽーと豊洲」は、子どもを重視する新しい職住近接の生活スタイル＝『豊洲スタイル』を掲げて開業(2006年)初の大規模リニューアルを終え、新しいショッピングセンターへのスタートを切った。

I —「アーバンドック ららぽーと豊洲」の概要とその魅力……………p. 2

II —新しい商業・オフィス・マンションの複合都市地域開発のリーダーとして存在……………p. 5

1. 豊洲の都市新開発の発展プロセス
2. 人口増加が著しい江東区と豊洲地区
3. 小売業販売額の伸び率は東京特別区内ではナンバーワンの伸び率

III —豊洲スタイルを提案！都市生活の新しいライフスタイルが生まれるかも……………p. 9

都心に最も近い大型ショッピングセンター

アーバンドックららぽーと豊洲(東京・江東区)

東京湾岸沿いに新しいコミュニティーエリア(商業・オフィス・マンション)が誕生

I 「アーバンドック ららぽーと豊洲」の概要とその魅力

1. アーバンドック ららぽーと豊洲の概要

- ①三井ショッピングパーク・アーバンドック ららぽーと豊洲(正式名)は、東京都江東区豊洲2丁目に立地する三井不動産商業マネジメント運営のショッピングセンター。開業日は2006年(平成18年)10月5日。
- ②東京都江東区豊洲2丁目区画整理事業の一環として、旧石川島播磨重工業(現・IHI)東京第一工場跡地であるアーバンドック内に建設された。超高層マンションのパークシティ豊洲と隣接している。
- ③東京駅や銀座から約5キロに位置し、車や電車で10~15分の場所にあり、東京都心部に最も近い大型のショッピングセンターとして注目されている。
- ④2012年度の年間売上高は約320億円で、日本全国SC売上高ランキングは30位。東京都内のショッピングセンターとしては、玉川高島屋SC(売上高約462億円)に次ぐ売上高。



アーバンドック ららぽーと豊洲	
店舗概要	
所在地	東京都江東区豊洲 2-4-9
開業日	2006年10月5日
施設所有者	三井不動産株式会社、株式会社 IHI
施設管理者	三井不動産商業マネジメント株式会社
敷地面積	67,499m ² (20,418.67 坪)
商業施設面積	62,000m ² (18,000 坪)
延床面積	165,037m ²
店舗数	183 店(開業時)、現在:約 190 店舗
駐車台数	2,200 台
前身	旧石川島播磨重工業(現・IHI)東京第一工場
最寄駅	東京メトロ有楽町線・ゆりかもめ「豊洲」駅徒歩3分
最寄IC	枝川・塩浜・木場・豊洲
運営	ららぽーとマネジメント株式会社

2. **アーバンドック ららぽーと豊洲の魅力**／第一期【2006年～2012年】開業後の5年間

東京ウォーターフロントの都市開発が目玉

1) 東京のウォーターフロントが魅力のポイント

- ・かつてIHI(旧 石川島播磨重工業)の造船ドックとして栄えた歴史ある広大な土地
- ・夕陽やレインボーブリッジの夜景が美しい生活に潤いとくつろぎを与え、大人が過ごすのにふさわしいゆったりとした空間。
- ・さらには水上バスを利用して四季折々の水上からの景色を眺めれば、それだけで海辺の街・豊洲の魅力が堪能できる。夕陽やレインボーブリッジの夜景が美しいレストランやバーラウンジ



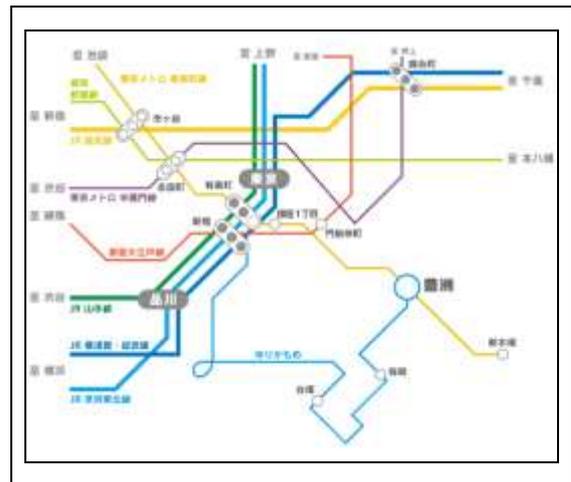
2) 都心に最も近いショッピングセンター

アクセスの良さも魅力のひとつ。東京メトロ有楽町線

を利用すれば、有楽町や新木場などの主要ターミナ

ルとの乗り継ぎも便利なほか、延伸したゆりかもめが利用(新橋—臨海副都心—豊洲)できる

- ・銀座エリアから約6分の好立地、最寄駅は東京メトロ有楽町線・ゆりかもめ豊洲駅。徒歩3分
- ・都営バスでは「豊洲駅前」または「豊洲二丁目」停留所下車
- ・駐車場(2,200台)とバイク専用駐輪場(50台)、自転車用駐輪場(1,650台)が施設内にある。
- ・敷地内に棧橋があり、水上バスによる海上からのアクセスも可能である。東京都観光汽船による「浅草・お台場直通ライン」(浅草吾妻橋 - お台場海浜公園 - 豊洲 - 浅草吾妻橋、アーバンランチ(豊洲 - 台場 - 芝浦)が発着する。



水上バスのりば



造船ドック跡には水上バスの停留所を誘致



3) 湾岸エリアでの生活を象徴する「豊洲スタイル」をテーマにテナント構成

- ・都心生活者の「居」「食」「住」「オフタイム」すべてを上質に彩るショッピングラインアップを実現
- ・都内有数のインテリアショップ集積地であり、ファッションや雑貨も高感度なニーズに対応するテナントがそろそろ。約180のショップ、レストランが集まり、都心では稀に見る大型商業施設
- ・施設の目玉は、日本に初上陸した“子どものためのおしごと体験タウン”「キッズニア東京」、12スクリーン・1,770席の「ユナイテッド・シネマ豊洲」。都心の手前でロードショーが見れる



3. **アーバンドック ららぽーと豊洲の魅力**／第二期【2012年～】大規模リニューアル。第二創業 **東京の新生活スタイル「豊洲スタイル」を提案・共有**

- ・2006年の開業時から、豊洲を中心とする湾岸エリアはオフィス・住宅等の急速な開発により大きく変貌し、それに併せて商業のマーケットも成長。湾岸エリアのさらなる活性化に寄与すべく大規模リニューアルを実施。(2012年10月から2013年3月順次開業)。日本初出店など50店舗(全体の約)が新規出店。開業以来初の大規模なもの。
- ・リニューアルではマーケットの変化を見据え、湾岸エリアでの生活を象徴する「豊洲スタイル」をテーマに、新店50店舗(全体の1/4を占める)・改装31店舗の計81店舗がオープン。

大規模リニューアルの主な特徴<三井不動産／ホームページから>

1) 人気セレクトショップからインポートブランドまで、幅広いファッション店舗の集積

- ・「JOURNAL STANDARD relume」、「B:MING LIFE STORE by BEAMS」などの国内セレクトショップが出店。
- ・「OPAQUE. CLIP」、「qualite scape」、「NATURAL BEAUTY BASIC」、「RODEO CROWNS WIDE BOWL」、「BANANA REPUBLIC」など、高感度・トレンドを中心とした幅広いファッション店舗が集結。インポートラグジュアリーブランド「マイケル・コース」が出店。

2) 都心生活を上質に彩る雑貨・インテリアショップが多数出店

- ・ハイクオリティ、モダン、クラシックなライフスタイル・アクセサリを提供する「COACH」、伝統的な英国のカントリースタイルに独創的なデザインを施したバッグ・アクセサリ等を展開する「Cath Kidston」など、高感度ファッション雑貨店舗が出店。

- ・自然豊かな南仏プロヴァンスのライフスタイルをお届けするコスメティックブランド「ロクシタン」、輸入食品からコスメまでの幅広い商品を取り扱う高感度雑貨店「PLAZA」、キッチン・ダイニングから、バスグッズ、ステーショナリーまで幅広い商品を揃える「アフタヌーンティー・リビング」など、生活を彩る雑貨ショップが多数出店。
- ・ドイツの高級キッチンウェアブランド「Fissler」がショッピングセンター初出店。
- ・創業 70 年を迎える関西の老舗インテリアショップ「LIVING HOUSE」が関東初出店。

3) 日本初出店のフランス・アルザスのベーカリーをはじめ、クオリティの高いフードショップが集結

- ・フランス・アルザスに本店を構えるベーカリー「アール・ドゥ・パン」がベーカリー・カフェ店舗として日本初出店。
- ・製菓/製パン材料をはじめ、和食材など上質な食材を提供する「富澤商店」や、こだわりのコーヒー豆から輸入食材まで幅広い商品を取りそろえる「カルディコーヒーファーム」が出店。
- ・入手困難な話題のスイーツを期間毎に入れ替え、常に鮮度の高いスイーツを提供する「Sweets Concierge」が日本初出店。



4) SC 初となるラーメン店や本州初進出の和食店などバラエティに富んだ飲食店舗を誘致

- ・京橋に本店を構える東京スタイルみそラーメン「ど・みそ」がショッピングセンター初出店。
- ・福岡・大名の和食店「博多弁天堂」が本州初出店。
- ・世界大会(外国人部門)優勝のナポリピッツァを提供する地中海レストラン「Trattoria Pizzeria LOGIC ~Marina Grande~」「韓美膳」など、バラエティに富んだ人気店が集結。

5) 海と豊洲公園に囲まれた開放的なロケーションを活かした新たなフードコート(約 700 席)を開設

- ・2013 年 1 月(予定)、1F サウスポートに 11 店舗を揃えた新たなフードコートを開設。
- ・海を臨み、豊洲公園との親和性の高いロケーションを活かす空間デザインで、館内の座席に加え、眼前に広がる海と公園をより身近に感じるための出来るテラス席を設置。

II - 新しい 商業・オフィス・マンションの複合都市地域開発のリーダーとして存在

「アーバンドックららぽーと豊洲」の周辺には高層マンションと高層オフィスビルが立ち並んでいる。ららぽーと豊洲ショッピングセンターは、高層マンション・オフィスビル建設とほぼ時を同じくして 2006 年(平成 18 年)に建設された。アーバンドックららぽーと豊洲を支えてきた豊洲の発展のプロセスとその市場マーケットをデータで見ておく。

『豊洲』地名の由来

1937 年(昭和 12 年)7 月、この埋立地に町名がつけられる際、将来の発展を願い、豊かな土地になるように「豊洲」とした。

豊洲(とよす)は、東京都江東区の町名。2013 年(平成 25 年)1 月 1 日時点での豊洲一丁目から六丁目までの人口総計は 28,191 人。

1. 豊洲の都市新開発の発展プロセス

■埋め立て工業地から区画整理と大規模再開発へ

・豊洲地区は、工業地として発展し、20世紀後半までに、石川島播磨重工業などの工場、新東京火力発電所（東京電力、廃止→新豊洲変電所）などの他に、種々の流通設備が立地し、さらに関係者向けの商店、社宅等もあるという状況が続いた。この時代、日本初のコンビニエンスストアとも言われるセブンイレブン日本法人の一号店や、当時珍しかったスポーツクラブ（ドゥ・スポーツプラザ）が設置された。

・しかし豊洲の本格的な転機としては、有楽町線開通、産業構造の変化などがある。元々は工業地が多くを占めたが、現在は区画整理、大規模再開発が盛んで、中高層の共同住宅や商業施設が多くなっている。豊洲では2011年（平成23年）までの10年間に7,620戸の新築マンションが供給され、駅別に見たランキングでは川崎（7,803戸）に次ぐ第2位である。都心にも近い一方で他地域の同水準の物件に比べて坪単価が2-3割安い豊洲では埋立地の開発が進み築地市場の移転先（豊洲新市場）にも決定している。

豊洲センタービル（左）とアネックス



理、大規模再開発が盛んで、中高層の共同住宅や商業施設が多くなっている。豊洲では2011年（平成23年）までの10年間に7,620戸の新築マンションが供給され、駅別に見たランキングでは川崎（7,803戸）に次ぐ第2位である。都心にも近い一方で他地域の同水準の物件に比べて坪単価が2-3割安い豊洲では埋立地の開発が進み築地市場の移転先（豊洲新市場）にも決定している。

・2006年に建設されたアーバンドックは、豊洲にある再開発地区であり、晴海運河に面した7街区の名称であるが、東京都江東区豊洲2丁目区画整理事業の一部として、石川島播磨重工業東京第一工場の跡地約50ヘクタールが再開発され、アーバンドック ららぽーと豊洲とパークシティ豊洲などが建設された。また、豊洲では、豊洲センタービルなどオフィスビルが建設され、その後の再開発や区画整理が

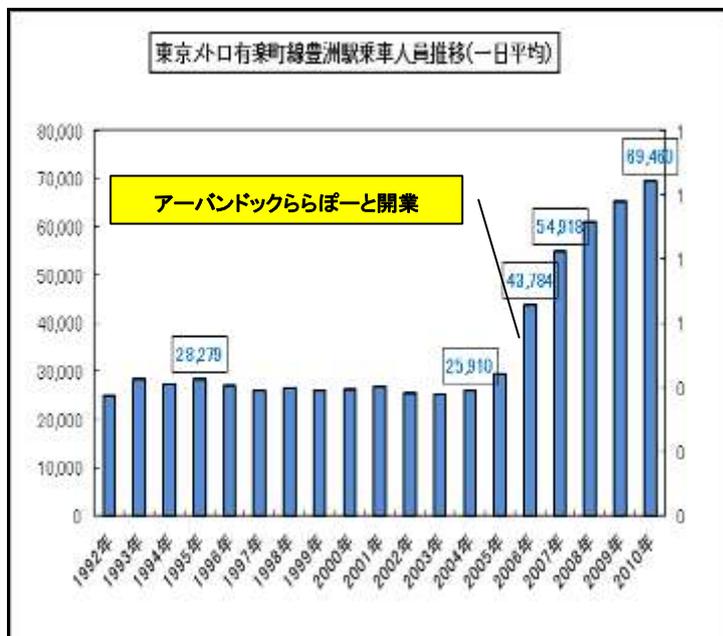
本格化し、マンション建設ラッシュも見られ、商業地や住宅地への移行が進んでいる。さらに大規模な商業施設の立地も進み、日々姿が変わっていく過程にある。

▼豊洲地区の大規模ビル

企業・オフィスビル	商業施設	大規模集合住宅地
<ul style="list-style-type: none"> ・豊洲 IHIビル - IHI(旧称・石川島播磨重工業)本社。 ・豊洲センタービル・豊洲センタービルアネックス - NTT データ本社。 ・豊洲 ONビル - 日本ユニシス本社 ・豊洲フロント - SCSK 本社、マルハニチロホールディングス本社が入居 ・豊洲キュービックガーデン - アスクル本社、第一生命保険株式会社豊洲本社が入居する。 ・東京電力新豊洲変電所・テブコ豊洲ビル(ビッグドラム) NBF 豊洲チャンネルフロント、NBF 豊洲ガーデンフロント SIA 豊洲プライムスクエア、(仮称)新豊洲センタービル 	<ul style="list-style-type: none"> ・アーバンドック ららぽーと キッザニア東京 ドゥ・スポーツプラザなど ・スーパービバホーム豊洲店 (ホームセンター) ・専門店街(ノジマ、文化堂(スーパー)、くまざわ書店、マツモトキヨシなど) ・シエルコート(豊洲シエルタワー内) 	<ul style="list-style-type: none"> ・パークシティ豊洲 ・シティタワーズ豊洲 ・ガスの科学館 がすてなーに - 東京ガス豊洲工場跡地の一部に建設された科学館。 ・芝浦工業大学 豊洲キャンパス

■大きく貢献した有楽町線「豊洲駅」の開業。地域の開発の相乗効果で乗車人員は2.8倍に

有楽町線『豊洲駅』は1988年に開業し、その一日当たり乗車人員は2006年まで毎年25千人にすぎなかったが、豊洲地区の土地区画整理・大規模開発が実施され、アーバンドックららぽーと豊洲が開業した2006年から約45千人に増え、以降、乗車人員は年々増え続けている。オフィス就業人口や高層マンションの住民の増加と相乗して、2012年には約7万人と約2.8倍にもなった。



東京メトロ「豊洲駅」	
所在地	東京都江東区豊洲四丁目1-1
所属事業者	東京地下鉄(東京メトロ)
所属路線	有楽町線
キロ程	25.1km(和光市起点)
駅構造	地下駅
ホーム	2面4線
乗降人員	160,196人/日(2012年)
開業年月日	1988年(昭和63年)6月8日

- ・1988年(昭和63年)6月8日 - 帝都高速度交通営団(営団地下鉄)有楽町線の駅として開業。
- ・2004年(平成16年)4月1日 - 営団地下鉄民営化に伴い、有楽町線の駅は東京メトロの駅に

▼豊洲駅は地下鉄駅で第13位。大健闘！

東京メトロ駅別乗降人員ランク (2012年度一日平均)			
順位	駅名	人員 (人)	前年比 (%)
1	池袋	483,952	2.9
2	北千住	287,433	2.2
3	大手町	277,336	2.8
4	銀座	245,548	1.7
5	渋谷	226,644	4.4
6	新橋	223,335	3.6
7	新宿	220,154	3.8
8	上野	212,509	5.4
9	高田馬場	186,629	2.6
10	飯田橋	169,830	2
11	東京	169,152	7.9
12	日本橋	165,337	△ 0.3
13	豊洲	160,196	3.9
14	西日暮里	158,555	1.4
15	有楽町	152,102	3.3

▼ゆりかもめ『豊洲駅』も上昇中

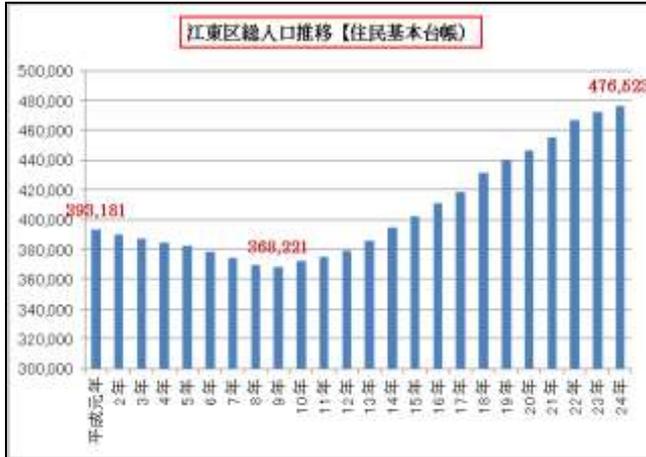
1日平均乗車人員『豊洲駅』推移		
年度	東京メトロ	ゆりかもめ
2004年	25,910	3,600
2005年	29,318	5,221
2006年	43,784	7,161
2007年	54,918	7,556
2008年	61,129	8,180
2009年	65,175	8,197
2010年	69,460	

ゆりかもめ 2006年(平成18年)3月27日 - ゆりかもめが「豊洲駅」まで延伸、有楽町線との乗換駅に

有楽町線 将来計画として勝どき方面への延伸がある。このため、軌道は将来の延伸を見越して先端部が晴海通り方向に曲がっている。東京都江東区は、東京地下鉄有楽町線を延伸して同線の豊洲駅と半蔵門線の住吉駅とを結ぶ路線の整備計画案を検討。15年度に事業に着手し、25年度の開業を目指す考え。

2. 人口増加が著しい江東区と豊洲地区

東京の人口都心回帰は2000年頃から確認できるが、80、90年、2000年代と30年間にわたり人口減少が続いた東京都区部全体の人口(国勢調査)は2010年から増加しはじめている。その都心に近い江東区の人口を見ると、30年以上人口が減少する東京都区部を尻目に、一時を除き人口は増え続け、2000年頃に約37万人であった人口は最近では10万人増え約48万人に膨れ上がっている。中でも豊洲地区の人口はこの10年間で3倍となっており驚異的な増え方だ。



	1980	1990	2000	2010
区部計	-5.5	-2.3	-0.4	10.0
千代田区	-26.1	-28.0	-8.7	30.7
中央区	-20.4	-17.7	6.6	69.3
港区	-10.1	-21.2	0.6	28.7
江東区	1.8	6.3	-2.2	22.3
江戸川区	10.8	14.3	9.5	9.5

人口が豊洲地区を中心に増え続ける江東区だが、その人口増加の要因は、人口動態統計を見ると自然増加が中心だった人口増は平成9年(1997)から社会増へと大きく変わった。平成17(2005)年では13130人の人口増があったがそのうち社会増は11617人で人口増の約88%が社会増となっている。江東区の社会増中心の人口増は平成9年から平成23年まで14年間続いている。しかも、その社会増した出身地別(都府県別)の動態を見ると、例えば平成14年(2006)では「東京都」出身が約5割を占め、続いて隣接する「千葉県」「埼玉県」出身者がベスト3となっている。

	平成15年	平成25年	10年間
人口	9,362	28,191	3.0倍
世帯数	4,221	12,260	2.9倍

東京郊外に居住していた人たちが、東京の湾岸フロントの高層マンション群に居を移したことがうかがえる。その郊外から湾岸地区へ、あるいは東京移住は都心に近い江東区の高層マンションへという傾向は平成24年の調査においても続いている。新しい都会生活スタイルの期待がうかがわれる。

地域	社会増減	転入者	転出者
総数	6 129 人	27 006 人	20 877 人
①東京都	3 075	13 244	10 169
②千葉県	821	3 918	3 097
③埼玉県	348	1 569	1 221
④神奈川県	320	1 719	1 399
⑤大阪府	166	589	423

地域	社会増減	転入者	転出者
総数	4 252 人	31 425 人	27 173 人
①千葉県	988	3 772	2 784
②東京都	923	14 540	13 617
③神奈川県	520	2 326	1 806
④大阪府	292	919	627
⑤国外	204	1 827	1 623

3. 江東区の小売業販売額の伸び率は東京特別区内ではナンバーワンの伸び率

▼東京都特別区小売業就業者数及び年間商品販売額(平成19年・16年対照) 単位:人、百万円、%

	区名	就業者数		年間商品販売額			区名				
		実数;人	増加率	百万円	増加率						
1位	江東区	26 182	9.7	515 381	33.9	13位	葛飾区	21 849	△1.8	339 420	1.2
2位	足立区	34 522	△1.2	599 776	16.5	14位	北区	16 503	△7.5	237 078	1.1
3位	品川区	20 929	△8.4	468 310	15.2	15位	中野区	14 432	△14.3	297 307	0.1
4位	中央区	41 965	△5.6	1 473 042	12.7	16位	豊島区	44 594	6.8	772 762	△0.5
5位	港区	32 146	5.6	720 730	8.5	17位	目黒区	16 091	△4.3	272 567	△1.2
6位	千代田区	30 778	△6.0	890 130	6.3	18位	荒川区	9 561	△11.0	136 996	△1.4
7位	江戸川区	27 648	△4.1	484 462	4.0	19位	世田谷区	40 761	△11.8	736 143	△2.2
8位	大田区	34 003	△5.2	590 658	3.9	20位	台東区	25 539	△3.3	509 379	△4.5
9位	練馬区	28 525	△8.8	484 278	3.8	21位	墨田区	16 244	△3.7	285 012	△6.9
10位	板橋区	24 372	△4.0	410 929	3.2	22位	杉並区	24 748	△10.7	397 732	△7.1
11位	渋谷区	50 546	△7.6	1 145 343	2.9	23位	新宿区	50 702	△11.3	1 349 297	△7.3
12位	文京区	11 778	1.7	184 862	2.8						

Ⅲー豊洲スタイルを提案！都市生活の新しいライフスタイルが生まれるかも・・・

アーバンドックららぽーと豊洲が現在東京のショッピングセンターとして第二位の年間売上高を維持し成長つづけているのは、周辺の高層マンションと高層オフィスビルの持続的な建設との共生関係にあることが見てとれる。開業5年後の2012年に第二創業ともいえる大規模なリニューアルが実施されたが、そのリニューアルのテーマは、東京湾ウォーターフロントで新生活を始めた新住民たちの新生活スタイル『豊洲スタイル』の提案であった。いつまでも高層ビル街が建設されるわけではない。この5年間で商圏人口も地域の就業人口もそれなりの規模に達し、この豊洲という地で育ちつつある職住近接型の生活スタイル『豊洲スタイル』を確立する段階に入ったようだ。

現況の「アーバンドックららぽーと豊洲」の売上高は、都心部にある伊勢丹や大丸などの大型百貨店の改装や東京駅周辺のオフィス商業複合ビルの開業や競合する臨海副都心の商業ビルの開業があっても売上高減の影響はほとんど受けていないようだ。都心に近く湾岸フロントに立地する点が魅力であったわけだが、5年経過する中で、確実に江東・豊洲という地域に密着した商業施設になっているようだ。新しい生活スタイルであるいわば『職住近接』の生活スタイル≒豊洲スタイルが浸透している。

来店交通手段比較					
アーバンドックららぽーと豊洲		ららぽーと TOKYO-BAY		ラゾーナ川崎	
乗用車	32.9	乗用車	49.3	乗用車	16.5
電車	25.2	電車	34.2	電車	40.2
徒歩のみ	22.6	徒歩のみ	8.5	徒歩のみ	18.6
自転車・バイク	12.2	自転車・バイク	7.5	自転車・バイク	14.2
バス	5.8	バス	-	バス	10.4
その他	1.4	その他	0.5	その他	0.1

例えば、「アーバンドックららぽーと豊洲」に来店する交通手段や来店客の客層を、他のショッピングセンターと比較してみると、来店交通手段は、車から電車あるいは自転車、徒歩など多様に利用されており、車に頼りがちな郊外の大型SCや乗降客の多い大型のSCと比較すればよくわかる。周辺には高層オフィスが立ち並ぶという立地の中で、自転車や徒歩での来店が多いことに注目すべきであろう。来店客の客層を見ても、意外にもファミリー層が多い。

来店客客層比較					
アーバンドックららぽーと豊洲		ららぽーと TOKYO-BAY		ラゾーナ川崎	
ファミリー	51.3	ファミリー	39.0	ファミリー	34.7
キャリア	16.2	キャリア	19.5	キャリア	18.7
シニア	13.8	シニア	13.7	シニア	23.3
既婚(40代以下)子供なし	9.8	既婚(40代以下)子供なし	6.9	既婚(40代以下)子供なし	8.4
ヤング	8.9	ヤング	20.8	ヤング	14.8
シングル	0.1	シングル	0.1	シングル	0.3

商圈を大きくとらえようとする競争が厳しい立地にある「アーバンドックららぽーと豊洲」では、映画館やスポーツプラザ、気の利いた食品スーパー、ゆっくり楽しめる自然公園など、いっとき郊外に求めた生活スタイルがそこにある。「アーバンドックららぽーと豊洲」は、都心から10分という時間距離圏の中で、ウォーターフロントという新しいロケーションを意識して作られているが、利用顧客は、都心の便利さと郊外のゆとりの二つの生活価値観をこの場で享受できる。この生活価値を發揮できる立地は東京では限られる。

▼東京都圏でも年商「400億円以上」の郊外型が続出している

東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県に立地する年商 300 億円以上のショッピングセンター()					
		開業年	12年度売上高 (百万円)	営業面積(m ²)	テナント数
ラゾーナ川崎プラザ	神奈川県	2006	70,600	79000	310
ららぽーとTOKYO-BAY	千葉県	1981	56,900	93000	450
テラスモール湘南	神奈川県	2011	49,778	63000	281
玉川高島屋SC	東京都	1969	48,100	46200	321
ららぽーと横浜	神奈川県	2007	45,000	93600	280
三井アウトレットパーク木更津	千葉県	2012	41,600	28000	170
三井アウトレットパーク入間	埼玉県	2008	33,000	32000	210
アーバンドックららぽーと豊洲	東京都	2006	32,300	62000	180
ダイバーシティ東京プラザ	東京都	2012	28,510	施設総面積 48000	開業時 154

織研新聞調査

以上