

国際日本学研究科

修士学位請求論文要旨

〔論文題名〕

ショッピングセンターの将来性に関する考察
—都市における複合型商業施設の成長戦略—

国際日本学専攻 博士前期課程	
日本社会・産業システム	研究領域
入学年度	2024 年度
学生番号	4911242001
氏 名	WANG LI—WEN
指導教員	戸田 裕美子
提出日	2026 年 1 月 9 日

本論文の問題意識

本研究は、ショッピングセンター（SC）の歴史やビジネスモデルに関する先行研究の分析を通じて、SCモデルの多様化を明らかにした上で、今後の成長戦略の方向性を考察することを目的としている。特に日本の都市に立地し、住居、オフィス、買い物、エンターテインメント機能を兼ね備える商業施設・すなわち複合型SCに焦点を当て議論を行う。デジタルテクノロジーの発展や消費行動の大きな変化を背景に、それに適応するために、SC各社はどのようなビジネスの取り組みを行ったか、SCモデルを分類し比較分析する。

まず、テナントの構成やサービス提供のあり方についてSCの経済的側面から分析する。さらにSCの社会的側面に着目して、SCの空間づくりや回遊性について分析し、いくつかの複合型SCの戦略特徴の相違点を解明する。特に中心市街地に立地する「複合型SC」の特徴や多様な戦略に焦点を当てて分析を行う。建物の劣化や中心市街地の活性化など、これらの街づくりの課題と結びつきながら、コミュニティ形成の観点から複合型SCが採用すべき更なる成長戦略の方向性を検討することが、本研究の意義である。

本論文は第一に、SCの歴史と現状を踏まえて、アメリカにおける最初の郊外型SCの出現や、モータリゼーション時代における日本の郊外型SCから現在の都市型SCへの発展、そしてビジネスモデルの変遷について整理する。第二に、買い物に加え、オフィス、ホテル、エンターテインメント施設などを備えた複合型SCの比較分析を通じて、特にテナント戦略やSCの外部および内部の空間づくりについて論じる。第三に、都市部における複合型SCの多様化戦略やコミュニティの形成という視点から、複合型SCの将来性について明らかにする。

論文概要

第1章では、「モノからコト」の消費変化、および都市部の建物の老朽化によるSCに建て替えに関連して、今まで買物が主な役割であったSCが徐々にエンターテインメント機能を有する複合型SCの役割に発展してきた点を明らかにした。先行研究においては、都市における複合型SCが街づくりに果たす役割や将来性の分析が不十分であることを指摘した上で、コミュニティ形成を通じて都市の複合型SCがいかんにして街づくりに重要な貢献を果たすか、その可能性について論じることが本論文の問題意識であることを提示した。

そして、第2章ではSCの歴史を時系列で整理し、1980年代から1990年代以降のSCが、買物を目的とした商業施設から、エンターテインメント機能を有した形に進化したことを明らかにした。さらに都市部における建物の老朽化や都市インフラ整備の進展を背景に、地域住民のための都市機能を備えた複合型SCへと発展してきたことを分析した。アメリカと日本ではSC開発の経緯が異なるが、現在では両国ともに都市部の複合型SCを重点に開発していることを示し、また、複合型SCは地域活性化を目的に開発された側面があ

ることを述べた。これにより、SCは新たな街づくりを推進する役割を担うようになった点を明らかにした。

第3章では、東京の中心部にあるSC（麻布台ヒルズ、渋谷スクランブルスクエア、渋谷パルコ）の事例を取り上げ、その具体的な施設の構成や戦略の特徴について分析を行った。

続く第4章では、第3章で取り上げた3つのSCについて、経済的分析枠組（テナント・ミックス、サービス・ミックス）と社会的分析枠組（レジャー・ショッピング、ウェルビーイング）による分析を行った。

SCの経済的側面に関しては、三つのSCはいずれも買い物機能に加え、エンターテインメント施設や休憩施設を備えていることが明らかとなった。また、各SCは独自のコンセプトに沿って内装や建築デザインが構築されている点も特徴である。さらに、書店や休憩スペースといった滞在を促す施設を設置することで、利用者は買い物を終えた後も引き続き館内で過ごすような仕組みを取り入れている。施設内の回遊性を高めることが重要だと示した。

SCの社会的側面について、レジャー・ショッピングの観点から分析した結果、SCにおける多目的トイレやベビーカーレンタルといった設備は一般的なものとなり、一方で、渋谷パルコでは祈祷室の設置や公式サイトのタイ語対応など、多文化・多国籍な利用者への配慮がより強化されていることが分かった。これは、都市部に立地する複合型SCが外国人観光客を主要なターゲットの一つとしているためであると考えられる。また、三つの施設ではエンターテインメントを楽しみつつ、施設内で飲食を目的として来店する利用者が多いと考察した。ウェルビーイングの分析枠組からみても、麻布台ヒルズのチームラボ、渋谷スクランブルスクエアのSHIBUYA SKY、渋谷パルコのパルコ劇場といった独自性の高いエンターテインメント施設が設置されており、これらを目的に訪れる来訪者が多いことが明らかとなった。さらに、これらのSCはいずれも東京都心の観光名所に位置していることから、インバウンド向けの商品も積極的に取り扱っている。加えて、複合型SCでは多様なイベントが開催されているだけでなく、オフィス、スクール、公園など、多機能の都市要素を内包している。このことから、複合型SCは単なる商業施設の枠を超え、エンターテインメント機能を有したり、さらにはコミュニティを形成しうる場としての施設の役割を果たす可能性を有していることを指摘した。

第5章では、第1節において滞在時間が長くなるとSCの売上も増加するような時間消費型施設の重要性について述べた。時間消費型施設とは、来訪者がSC内の小売店舗だけではなく、カフェやレストラン、ゲームセンター、公園、ミュージアム、文化イベント、図書館、ホテルなど人々を「滞在させる」仕組みが組み込まれおり、そこで過ごすこと自体を「楽しい」と感じるような施設である。こうした時間消費型施設は、滞在時間が長くなるほど顧客が当初予定していた以外の消費が生まれやすく、結果として売上増加につながるという特徴をもつ。今日の都市における複合型SCは、こうした時間消費型施設へと

進化していることを指摘した。また、この発展の背景として、消費者のニーズが「モノ」から「コト」へと移行したことも重要な要因であり、それに応じた施設開発が進められていることを明らかにした。

第2節では、こうした時間消費型施設が単にSC全体の売上向上という短期的な効果だけでなく、社会的な目的の達成にも寄与していることを述べ、コミュニティ形成を通じた地域活性化の役割を果たす可能性があることを論じた。休憩スペースやスクールでの他者とのコミュニケーション、イベントへの参加などを通じて、来訪者同士がコミュニティを形成する可能性も指摘した。また、地域活性化のための支援活動や地域イベントの開催により、地域住民が安全・安心に暮らせる環境を整えるとともに、住民同士のコミュニティ形成にも貢献していることを示した。さらに、麻布台ヒルズのように、施設内のオフィスで働く人々による通勤者コミュニティや企業間のコミュニティが形成されることも明らかにした。また、渋谷スクランブルスクエアのように、同じ趣味や興味を持つ人々に向けたイベントを通じて短期的に形成される同じ趣味を持つ来訪者の趣味的カルチャー型コミュニティについても言及した。そして、渋谷パルコでは、社会課題の解決を目的とする協働型コミュニティや学習コミュニティが存在することも分析した。これらの多層的な形態のコミュニティ形成は、地域の経済・文化・社会活動を活発化させ、都市の魅力を向上させ、街づくりの推進に寄与する役割を果たしうる可能性がある。

このような本論文の分析を通じて、SCが単なる買い物の場から「コミュニティ形成する場」へと変容しつつある実態を明らかにし、こうした方向性がSCの今後の更なる発展にとって重要であることを指摘した。SCは地域のランドマークとして都市機能の一翼を担い、その街の中心的存在となることで、安全・安心・楽しさを感じられる生活環境を提供する複合型SCへと発展していくと考えられる。複合型SCの役割は従来の買い物の場から、生活の場、コミュニティ施設として生まれ変わる可能性がある」と論じた。

最後に、本研究に残された課題について述べる。本研究では東京都心部に所在する3つのSCを対象として分析を行ったため、別の地域、あるいは地方都市に立地する複合型SCとの比較分析を進める必要がある。また、コミュニティ形成の可能性については指摘したものの、実際にどのようにしてコミュニティが形成されているか、そのコミュニティがどのくらい永続的であるか、さらには各コミュニティの規模や活動頻度など、より具体的な実態に関する検証は十分に行えていない。この点は残された課題をして提示するに留めたい。