

代官山 T-SITE

商業開発の定石にない「ゆとり」「節度」
地域利用者層の厚い支持を集める

社宅跡などにCCCが開発
開設4年弱を経て集客力衰え知らず

吉村総合計画鑑定では不動産の鑑定評価・調査のほか、不動産開発に関するアドバイザー業務を手がける。開発支援やコンサルティングにたずさわったプロジェクトは数多いが、なかでも渋谷区代官山で手がけた商業施設の「代官山T-SITE」は代表的事例といえるだろう。

代官山T-SITEの事業主は、CDやDVDレンタルチェーンのTSUTAYAを展開するカルチュア・コンビニエンス・クラブグループ（以下、CCC）。吉村総合計画鑑定は、開発当初からプロジェクトに関わり、2011年末のオープンを迎えるまで一貫してサポートを行った。

施設の概要をおさらいしておくと、代官山T-SITEは東急東横線代官山駅から徒歩5分の旧山手通り沿いにある。かつてノースウエスト航空とNTTグループの社宅があった場所だ。合計の敷地面積は約1万3,000㎡。

敷地には建物3棟が道路沿いに並列するがたち

で配置されており、1・3号館が地上3階建て、2号館が同2階建て、3棟合計の延床面積は約5,900㎡となっている。

3棟の大部分に入居するのがCCCの展開するアップグレードの書籍・映画・音楽ショップである蔦屋書店。フロアの一角にはスターバックスコーヒーなども入居し、ショッピングとコーヒーが同時に楽しめるフロア構成となっている。

さらに3棟の北側は代官山T-SITE GARDENと名付け、緑を多く取り入れた落ち着いた空間に寺田倉庫が手がけるカフェバー・ダイニングのIVY PLACE（アイヴィープレイス）やカメラ専門店の北村写真機店や電動アシスト自転車の専門店のMotoveloc（モトベロ）などこだわりの店舗を配している。

2011年末のオープン以来、代官山T-SITEの集客は好調だ。オープンから4年弱を経てなお高い動員力を示す施設は多くはない。代官山エリアに住居や職場をもつ層はもとより、デートスポットやミーティングポイントとしていまでは首都圏エリア全域で広く認知される人気施設となっている。



ライフスタイル提案型商業施設「代官山T-SITE」



吉村真行 氏
吉村総合計画鑑定
代表取締役社長

事業主体、地域、ユーザー すべてに利もたらすプロジェクトをアレンジ

当社が T-SITE 代官山の開発をサポートするにあたっては、CCC のオリジナリティや自由な発想を最大限活かしつつ各種法令や事業性あるいは運営面の観点から、より完成度の高い商業施設とするべくアドバイスを行いました。ときには厳しい意見を述べることもあったでしょうが、開発者やテナントなどいずれにも偏らない客観的な姿勢を保つことこそが、当社のような独立したコンサルティング会社の存在価値であると考えています。今後も CCC のプロジェクトを含め、さまざまな不動産開発のシーンでお手伝いをしていく所存です。

第三者の視点からの 客観的アドバイス心がける

代官山 T-SITE の高い人気の背景を吉村総合計画鑑定の代表取締役社長 吉村真行氏は次のように分析する。「事業採算主義に縛られ過ぎず、自由な発想で施設開発ができたことが大きい。これは CCC という異業種企業だからこそできたことでもある。容積率をあえて使い切っていないこともその一つ。不動産会社であれば商業施設の上層に住宅などを積むことによって、より高い収益性を狙っていくだろう」。

しかし収益性ばかりを追求すれば、そのぶん解放感やくつろぎ感は失われてしまうだろう。CCC の施設開発はこの「ゆとり」の部分に重きを置いた。結果としてそれ自体が大きな付加価値ともなっている。吉村総合計画鑑定としても、CCC のこうした姿勢を十分に理解しつつコンサルティングを行った。そのうえで収益性や運営上の観点から行き過ぎていると考えられる部分については適宜、意見を加えている。

吉村氏は入居テナントについても、代官山というエリアのもつ雰囲気やニーズを適確にとらえていると評価する。「坪当たりの売上や賃料云々ということではなく、ユーザー目線で MD を展開している。例えばカフェの IVY PLACE もその一つ。あれだけの大箱を朝の 7 時から夜の 10 時過ぎまで開けておくことは、収益性のみ観点からいえば得策とは言えまい。そ



世界の美しい書店ベスト20に選ばれた代官山蔦屋書店

こにあるのは、こういった店が朝早くから開いていたらいのに、というユーザーフレンドリーの想いにはかならない」。

代官山 T-SITE の成功をベースに、次なるプロジェクトも動き出している。神奈川県藤沢市には湘南 T-SITE が 2014 年 12 月にオープンしたほか、大阪の京阪電鉄枚方駅前でも近鉄百貨店の跡地に枚方 T-SITE (仮称) を 2016 年 5 月のオープンに向けて開発中である。商圈特性によってそれぞれの施設コンセプトは異なるが、底流にあるのはいずれもユーザー目線の想いであることに変わりはない。吉村総合計画鑑定としても CCC を継続してサポートしていく方針だ。

吉村氏は「商業施設開発の難しいところは最適解がないということ。たしかに過去十数年にわたって経験的に積み上げられてきた“定石”というものは存在する。しかし定石を踏襲したからといって成功は約束されていない。一方で、トレンドやニーズをうまくつかみとり具現化できれば世の中に多大なインパクトを与えることもできる。それが最大の醍醐味ともいえるだろう」と話す。

消費者からは、収益性の最大化や集客のための定石にこだわるいまの商業施設開発自体が飽きられている可能性もある。新たなライフスタイルを自由な発想で提案する CCC の T-SITE からは学ぶべき点も多いのではないだろうか。