

静岡市・活性化で成功した静岡県北口商店街

～「セノバ効果」周辺に波及～

日本不動産研究所 静岡支所
不動産鑑定士 鈴木 隆史

人の往来に変化

静岡駅北口の商店街は、週末ともなれば至る所でイベントが催される等、地方商店街でも数少ない活気のある街である。その中でも、駅北口至近の新静岡センター跡地に、静岡鉄道の新静岡駅・バスターミナルと共に家電量販店、大型書店、シネコン、ファッション・雑貨等約 150 の小売店舗を備え、平成 23 年 10 月に、開業した大型商業施設「新静岡セノバ」が注目を浴びている。開業後 3 年を経過するが、売上も順調で、県内初出店のテナントを多く集積させることで、周辺大型他店舗との差別化を図っている。

「新静岡セノバ」の開業は、人の往来にも変化を与えており、平成 25 年度の静岡商工会議所の「通行量・お買物調査」によれば「新静岡セノバ前南口モール」周辺では、通行量が約 26,300 人/日と、開業以前 1 位であった「パルシェ前中央地下道」周辺(同調査約 25,700 人/日)を上回った。さらに、同調査では、週末の来街場所として 4 割以上が「新静岡セノバ」を挙げるという驚異的な数字も出ている。また、周辺に「SHIZUOKA109」、「丸井静岡店」、「静岡 PARCO」等の大型店舗が集積していることから、若い世代を中心に静岡市内・県内のみならず、高速バス等を利用しての山梨県方面からの来街者の獲得等商圈拡大への貢献度も大きい。地元ではこれを「セノバ効果」と呼んでいる。



静岡市内で最も通行量の多い大型商業施設「新静岡セノバ」



洒落たカフェなどの開店が増えた近隣の「鷹匠」地区

また「セノバ効果」は、背後地区「鷹匠」の近隣商業地区にも影響を与えていて同店開業後は、Cafe等の飲食店舗の多数出店、静岡茶を斬新な発想で売り出す茶店、市内用宗港の新鮮なシラス等を販売する店舗等、小洒落た雰囲気の店構えの店舗の出店が見られる。「新静岡セノバ」で買物を楽しんだ後、cafe巡り等で当地区を回遊する女性客も多い。その結果、当地区へのテナント出店意欲も高まり、テナント賃料も開業前と比較すると10%以上上昇し、空室も少ない状態となっている。地価についても路地裏商業地にも関わらず地価公示地「静岡市葵区鷹匠2丁目」では、回復から上昇傾向で推移している。地方都市の商店街が衰退傾向にあると言われるなか、大小店舗が共存しながら街の活性化を彩る成功例として、静岡駅北口の商店街は、全国的にも目が離せない地域である。

