

# 横丁ルネサンス 百貨店跡も再生



沖縄三越跡に登場

## 異能 マーケティング

スパイスワークスHD

会社概要	
設立	2006年5月
事業内容	飲食店・宿泊施設運営、店舗設計・施工
売上高	68億円(2019年度見込み)
従業員数	825人(パート・アルバイト含む)

沖縄・那覇の目抜き通りにランドマークが出現した。沖縄三越の跡地再生を担ったのは、飲食チェーンのスパイスワークスホールディングス(東京・台東)だ。企画から施工まで請け負い、全国で「横丁」飲食店集積」をプロデュースする。大手外食からも依頼が殺到する同社は沖縄モデルを足がかりに、地盤沈下に悩む各地の中心市街地復活を仕掛けていく。(関連記事13面に)

## 飲食店プロデュース年200件

沖縄三越があった商業ビルは那覇市の中心部、国際通りのど真ん中にある。その1階部分に19年12月16日、11の飲食店を集めた「国際通り横丁」がオープンした。中に「屋台村」と「屋台村」が混ざった空間。「へいっしょい、うちの店に寄ってきな」などの店からも元気な声がかかる。テナントは全国の有名飲食店で、うち6店が沖縄初出店だ。すし居酒屋、沖縄豚料理、うどん酒場、カウンター焼肉など多彩。地元企業運営のソフトタコスを提供するパートナーも各店に仕切りはなす。屋台村のように隣の店を見通せるので、思わずはしごしたくなる。

全国的有名飲食店が軒を連ねる「国際通り横丁」(那覇市)

スパイスワークスは沖縄三越跡地で30店以上の飲食店集積を手掛ける

## ソフトタコス・沖縄豚料理「まるでフリマ」



開業初日に来た那覇市在住の主婦、原雅子さんは「三越時代は薄暗くて入りづかった。こういう活気がある横丁のような感じなら、ずっと入って来られる」と話す。香るから家族で来たデスモンド・リンさんは「フリーマーケットのような感じだ。4区画に分けたね。食べ物もおいしいから、来店客はウクラでは到底まかなえないほどの大きさだから」。施設内の国際通り横丁は現在、リウボウ商事那覇支社が運営している。

スパイスワークスは経営を多角化している



屋台村やガード下のように隣の店を見通すことができ、思わずはしごしたくなる

異色の下遠野社長  
スパイスワークスは飲食店の設計士だった下遠野社長が05年、31歳の時に創業した。馬肉を提督する飲食店「仕事馬」、ジビエ専門店「和とマタギ」、肉専司「など、2、3年前に次々に開業した。現在はグループで39店舗を展開する。19年度売上高は68億円で18年度比24%増を見込む。創業時から店のコンセプト作り、設計・施工、運営までを一貫して手掛ける。実は下遠野氏が飲食店の設計・施工会社に入社しながら「飲食店」のことに詳しいと知りたくなると料理人に転身。イタリアへ修業に出て、オーストラリアのイタリアンでは料理長に。帰国後はフレンチのシェフも経験。際どいシェフも経験。際どいシェフも経験。際どいシェフも経験。...

## にぎわい、信頼と競争で

### 企画・施工から運営



「隣には19年10月下旬に先行開業した「那覇市場」がある。肉や魚の地元卸が入居し、実際に食材を卸売り販売する傍らでステーキやすしを提供する。20年2月には地下1階に地元店を多く誘致する「琉球横丁」と全国のラーメン店を集めた「沖縄元祖ラーメン横丁」が開業する予定だ。4区画をまとめて「国際通り横丁」と呼ぶ。7階建てビルの1階と地下1階、延べ床面積にして約3千平方メートルの定期借地権を設定して借り、開業を一手に担うスパイスワークス。その4割程度を自社で負担した。国際通り横丁11店の各店の目標月商は1千万円。年間11万人の集客と、10年での投資回収を目指す。

「先着」で地元地権者が共所有する。スパイスワークスが白羽の矢を立てたのは地元流通業の雄、リウボウホールディングスの系数剛一会長だ。地方都市の一等地の大型商業施設に物販店が入らないのは珍しいが、系数会長は「国際通りの活性化に責任を持つには、物販などは家賃がとれないが、地元・観光客の両方をひきつけ、周辺への波及効果が狙える飲食店は口出ししない」と系数会長。下遠野社長も「言い換えると、開業したがる。1つは他社が運営する。1つのグループが全店を運営すると競争がゆるくなる。活気がなくなる」(下遠野社長)からだ。だが、競争一辺倒ではない。他社テナントは、施工や設計などで関わった企業がほとんど。内情や実力を把握し「取扱説明書を一つ一つ膝詰めで確認し合える関係」だ。今回、沖縄に出店した焼肉店「治郎丸」を運営する海帆(名古屋市)の国松晃副社長は「横丁づくりの実績があり、個人的にも付き合ひのある下遠野社長と一緒だったから」と強調する。こうした信頼関係の上に競争というスパイスをまぶす。沖縄では次の一手も。実は2階部分も任せており、インバウンド富裕層向けに高級レストランの集積を検討している。リウボウHDの系数会長は「(商業施設の)3階よりは全くなしの白紙。出店要請はいっばい来て成功させて、飲食店集積から、交渉に入る」とした。横丁方式で再生すれば、集客に悩む他都市の中心市街地の地権者の目にも留まることは間違いない。(横山雄太郎)