



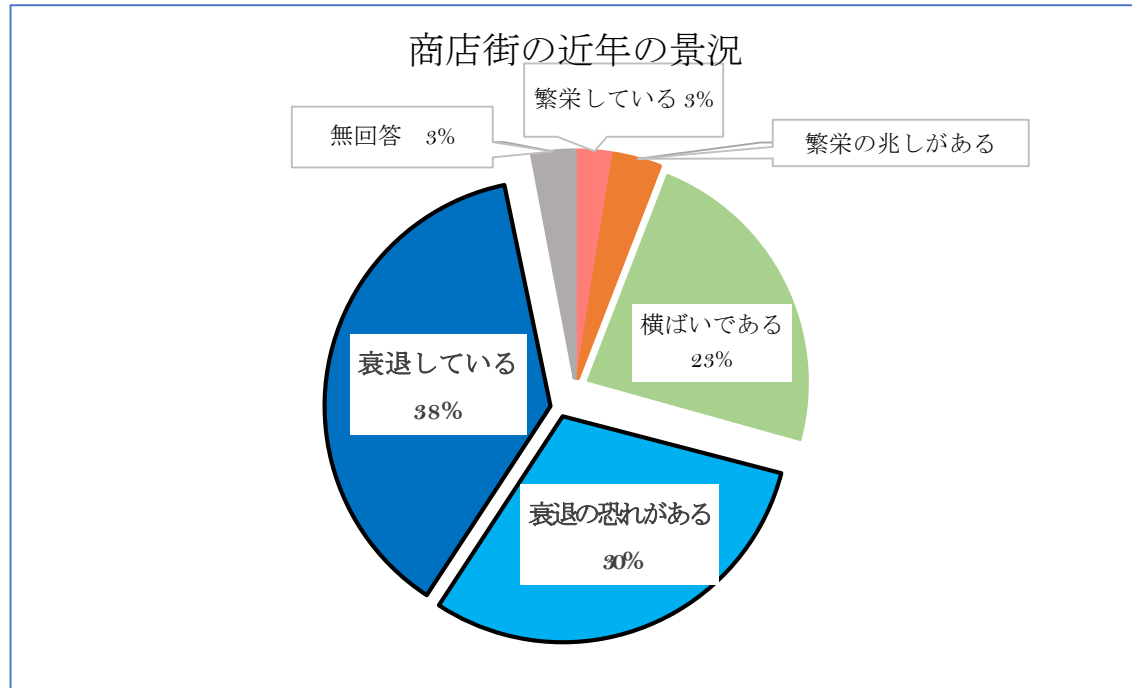
ぶらくり丁に商店街ホテルを

ぶらくり丁商店街の復興と観光業の課題解決に向けて

同志社大学 文化情報学部 ドンキー高橋
東海林岳寛 稗田涼真 酒井俊樹 菊地寛太 高橋優太

1 研究背景 ～商店街の現状～

「近年の商店街を取り巻く環境は、郊外立地型大型店の進出などによる購買機会の多様化や少子化による人口減少などにより厳しい状況が続いている。」^[1]

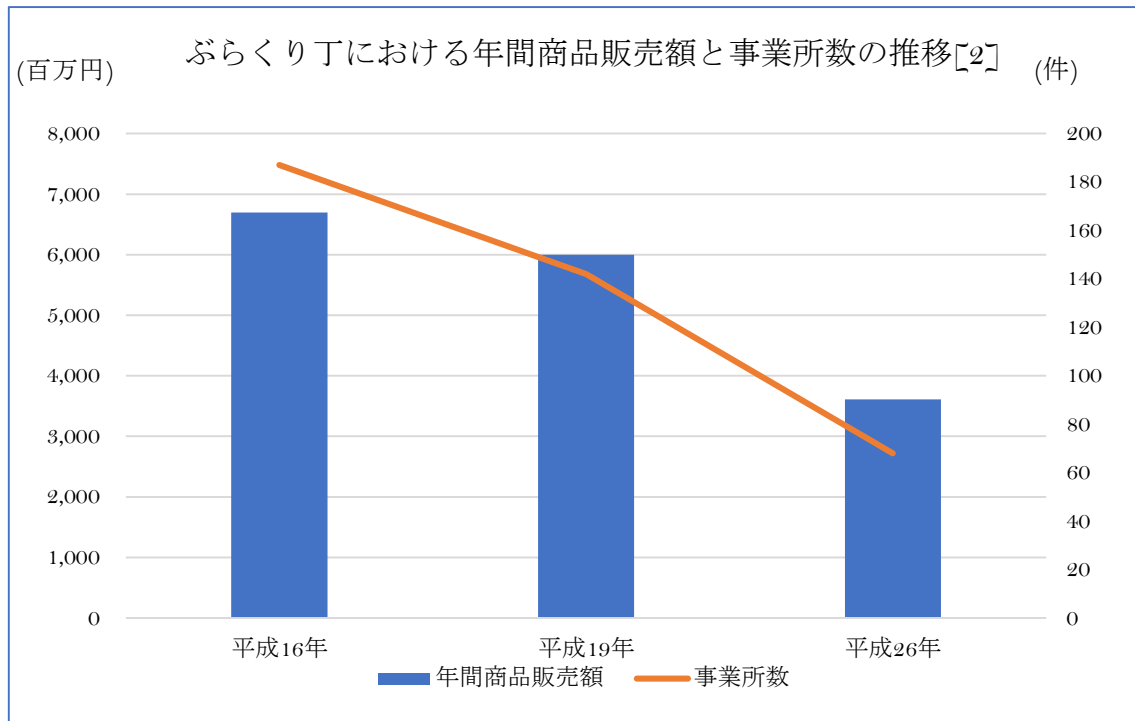


全国的に商店街は
厳しい状況にある

1 研究背景 ～ぶらくり丁商店街の課題～

ぶらくり丁商店街とは

和歌山県和歌山市にある商店街,本町やぶらくり丁など6商店街からなる



年間商品販売額・事業所数

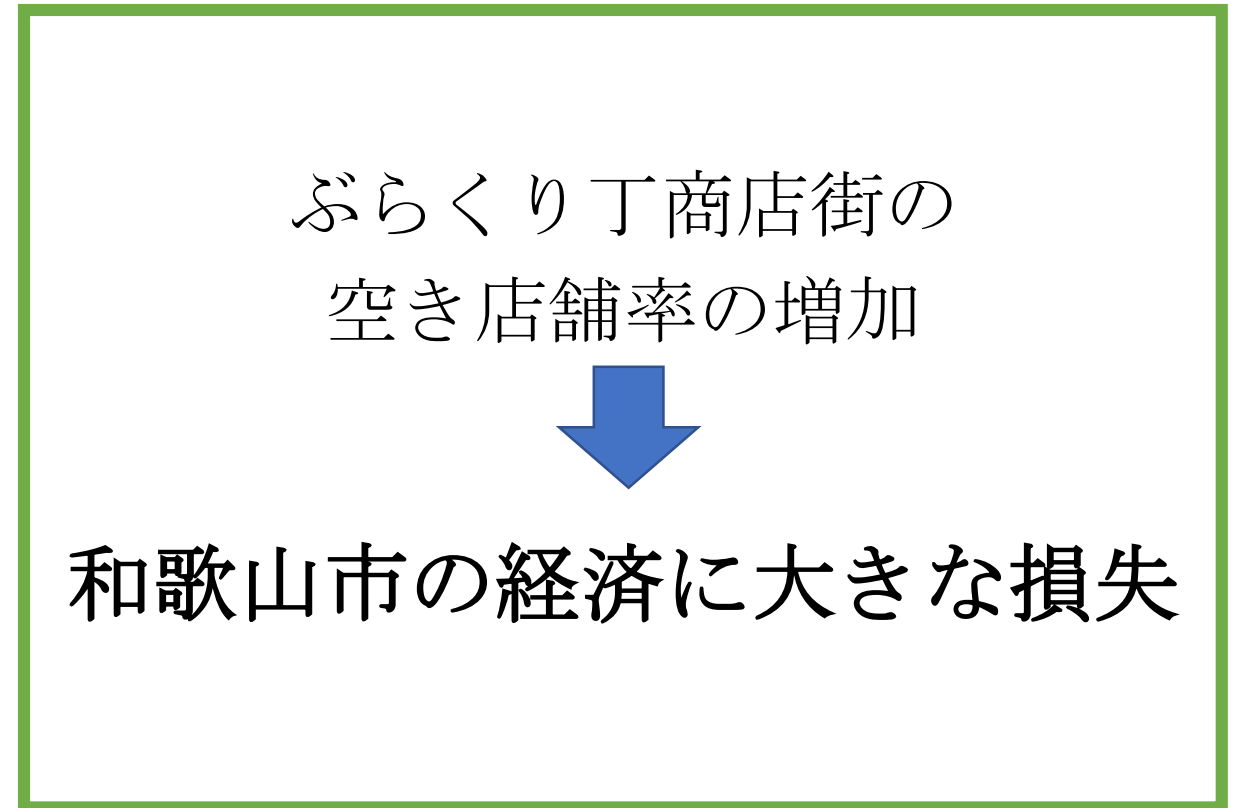
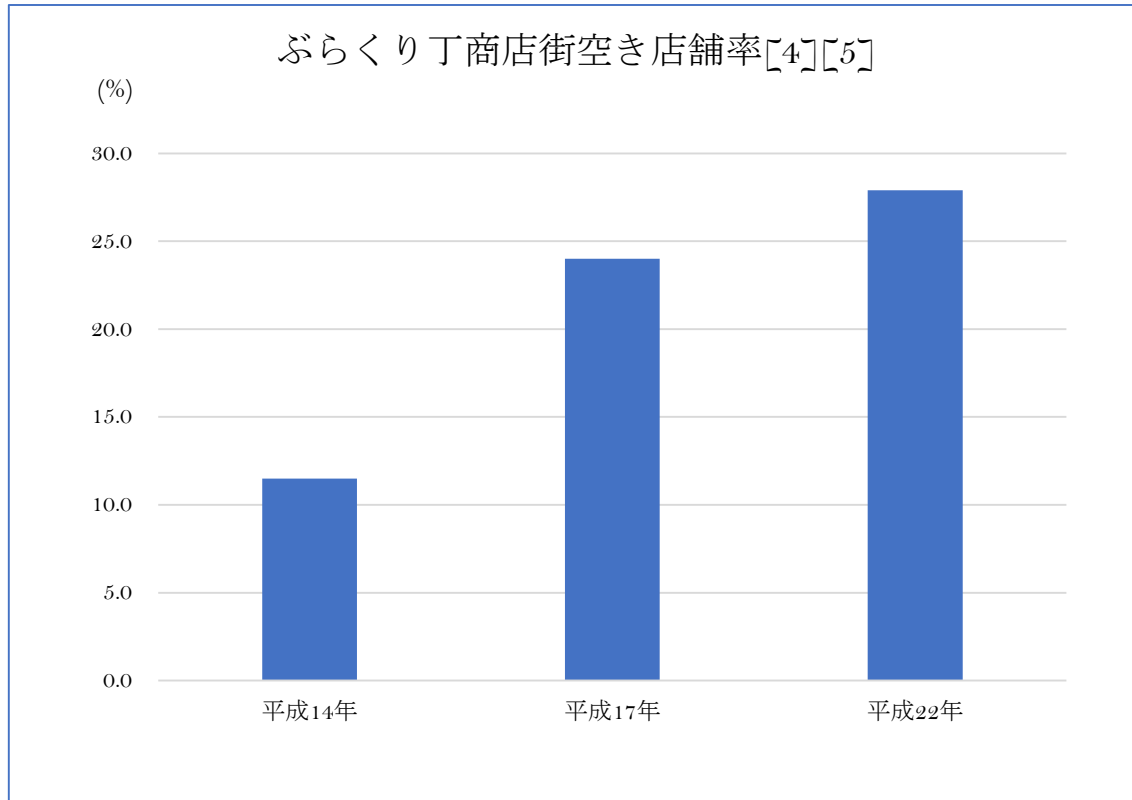
ともに減少



ぶらくり丁商店街は
衰退傾向

1 研究背景 ～ぶらくり丁の空き店舗の状況～

「商店街に空き店舗が目立つようになると、商店街全体の魅力を損ない、商店街自体の集客力の低下、ひいては商店街の衰退に繋がる。空き店舗を放置することは(中略)地域経済に大きな損失を与えることになりかねない。」^[3]



出典：^[3]「商店街空き店舗実態調査報告書」 中小企業庁

^[4]「和歌山市が美園町に不動産案内所,空き家店舗有効活用へ」わかやま新報 2010年9月3日

^[5]「和歌山市中心街地活性化基本計画」 平成19年8月27日認定

1 研究背景 ～商店街復興が町おこしにつながった事例～

課題：東京都文京区本郷では隣り合う商店街同士の仲が良くないことが課題
➡ 文京区本郷で活動するNPO法人「街ing本郷」が横のつながりを意識するため作られた

<活動内容・成果>

1. 街全体をひとつの百貨店として捉え、商店街の個性的な店主たちに焦点を当てた媒体「本郷百貨店」はグッドデザイン賞を受賞
2. 2015年度は新たに「ひとつ釜の飯」というプロジェクトの始動
学生とシニアが同じ食卓を囲むことで交流を育み第1回は学生がご飯をふるまって盛況
3. もっと広く多世代の共生を進めることを目的に「多世代共生連絡協議会」を設立



商店街復興が町おこしの直接的要因となった

2 研究目的

目的：ぶらくり丁商店街の活性化

STEP1. ぶらくり丁商店街衰退の要因を整理

STEP2. 活性化のために必要なことを成功事例から考察

STEP3. 施策の提案, 施策の提案に関する分析

2 ぶらくり丁衰退要因 ～先行研究～

渦原(2004)^[6]

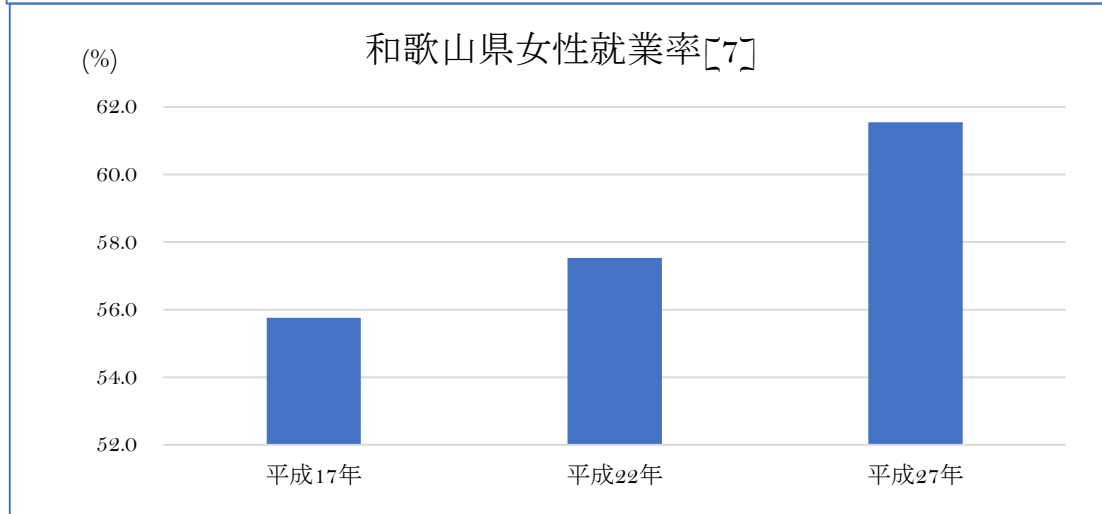
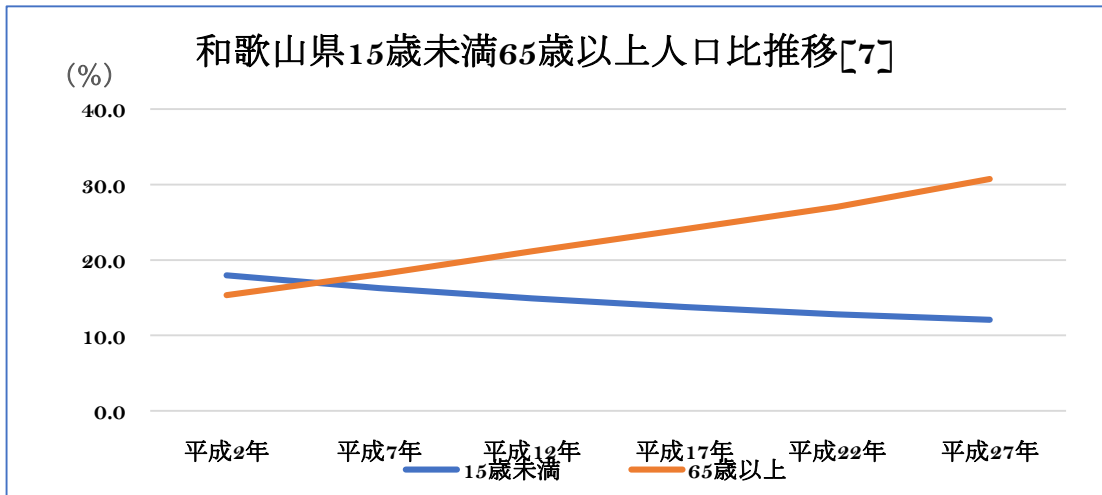
商店街衰退の原因には,以下のものが挙げられる.

- ① 社会構造の変化
- ② 消費者の価値観やライフスタイルの変化
- ③ 都市構造の変化
- ④ 消費者の行動範囲の拡大・交通の変化



和歌山市のぶらくり丁商店街に
これらが当てはまるのかを調べる

2 ぶらくり丁衰退要因 ～①社会構造の変化～



渦原(2004)[6]

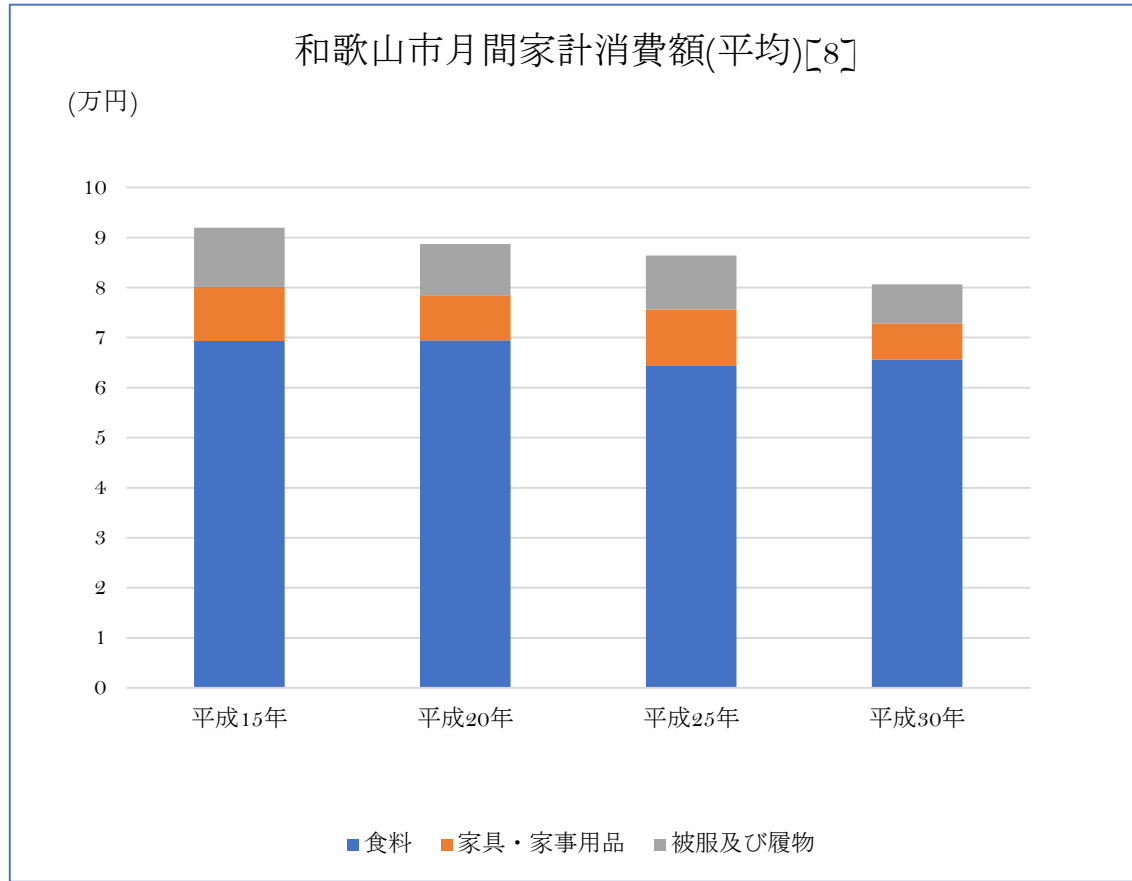
少子高齢化,女性の社会進出等が
商店街売り上げ減少の要因



和歌山市でも少子高齢化,女性の社会進出
ぶらくり丁商店街衰退の一要因



2 ぶらくり丁衰退要因 ～②消費者の価値観の変化～

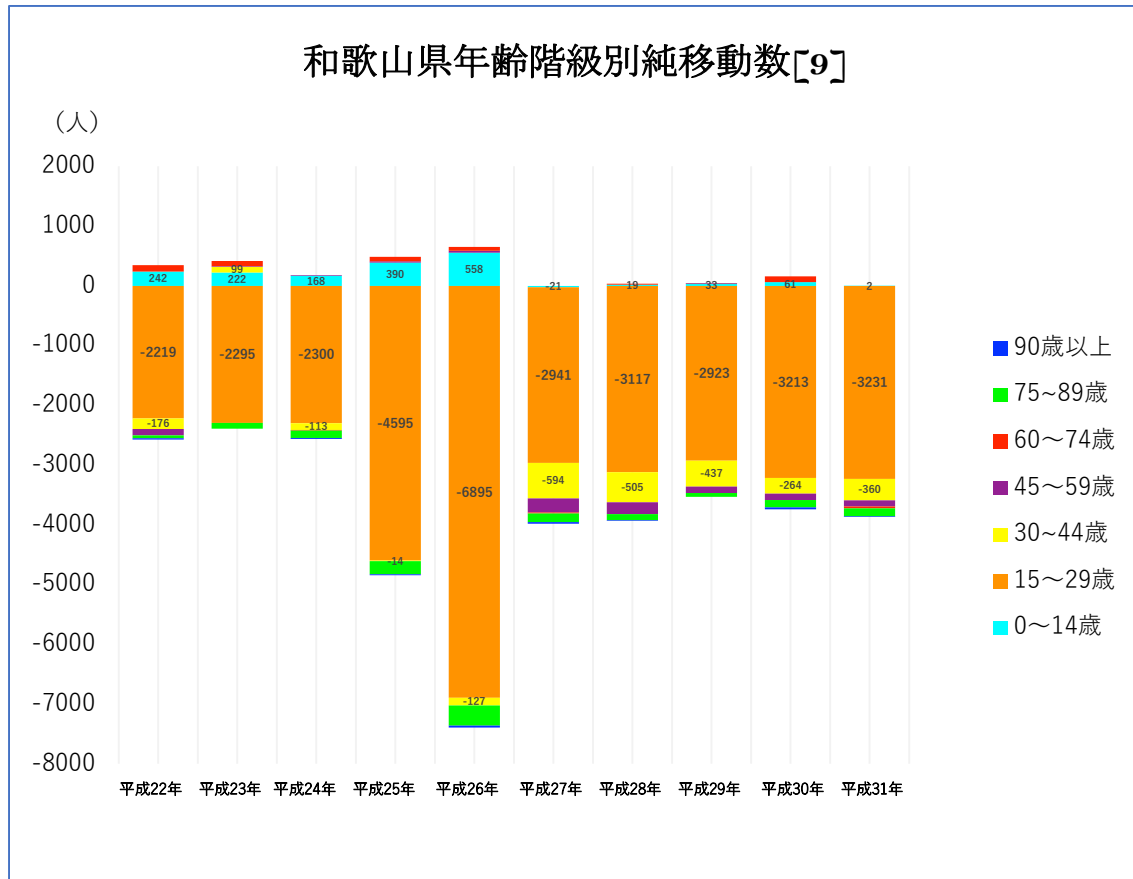


和歌山市の食料,日用品の
月間家計消費額の**減少**



ぶらくり丁商店街の
売り上げ**減少**の一要因

2 ぶらくり丁衰退要因 ～③都市構造の変化～

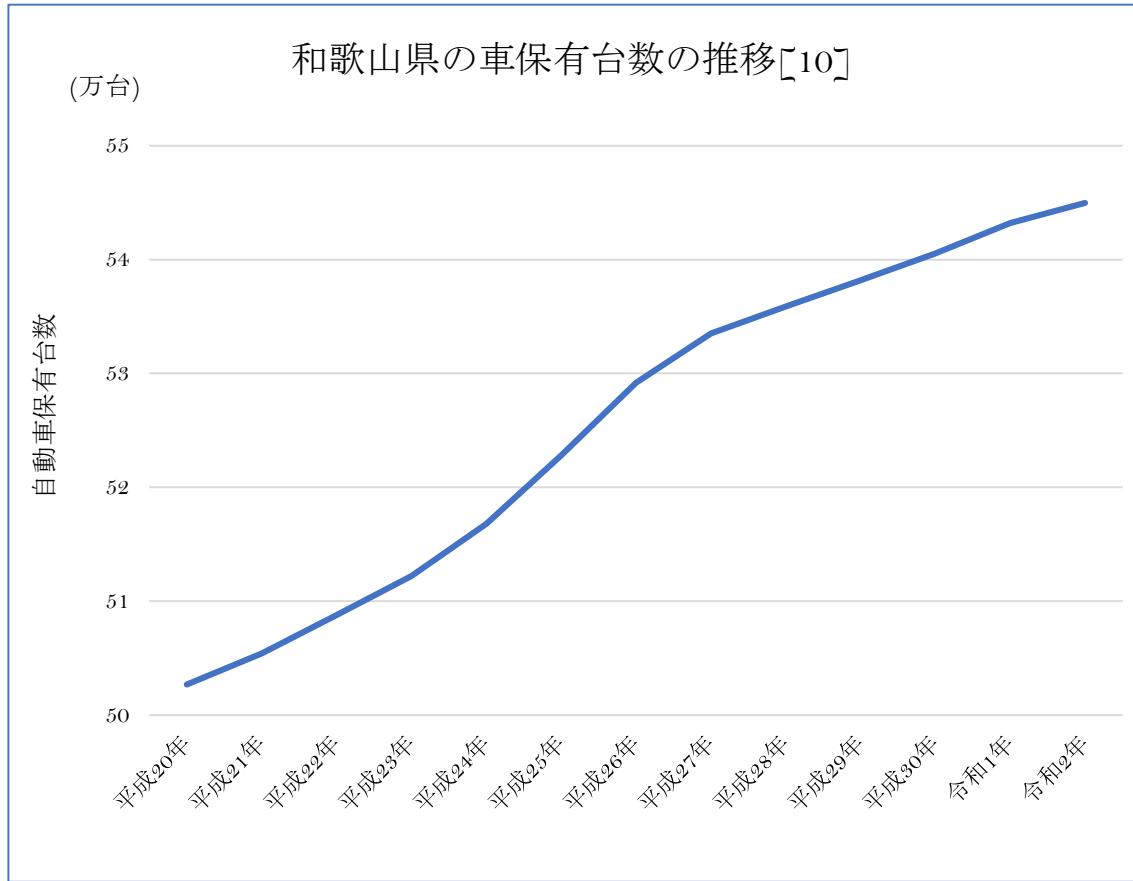


和歌山県外への流出数が**増加**
和歌山県内の若者数が**減少**



都市空洞化
ぶらくり丁商店街衰退の一要因

2 ぶらくり丁衰退要因 ～④消費者の行動範囲の拡大～



和歌山県の自動車保有台数の**増加**



消費者の行動範囲の拡大



ニーズを満たすため、より郊外へ



2 ぶらくり丁衰退要因 ～まとめ～

和歌山市の現状

- ① 社会構造の変化
 - ・・・ 少子高齢化・女性の社会進出
- ② 消費者の価値観やライフスタイルの変化
 - ・・・ 食料,日用品の月間家計消費額の減少
- ③ 都市構造の変化
 - ・・・ 若者の県外への流出による都市空洞化
- ④ 消費者の行動範囲の拡大・交通の変化
 - ・・・ 自動車保有台数の増加による行動範囲の拡大

3 商店街の活性化施策事例

新潟県村上市中央商店街

城下町村上に残る昔ながらの町屋を生かしたまちづくりを实践
「人形さま巡り」等イベントで活性化

埼玉県秩父市みやのかわ商店街

消費者の生活行動が夜型に移行している点に着目
「ナイトバザール」の開催で活性化

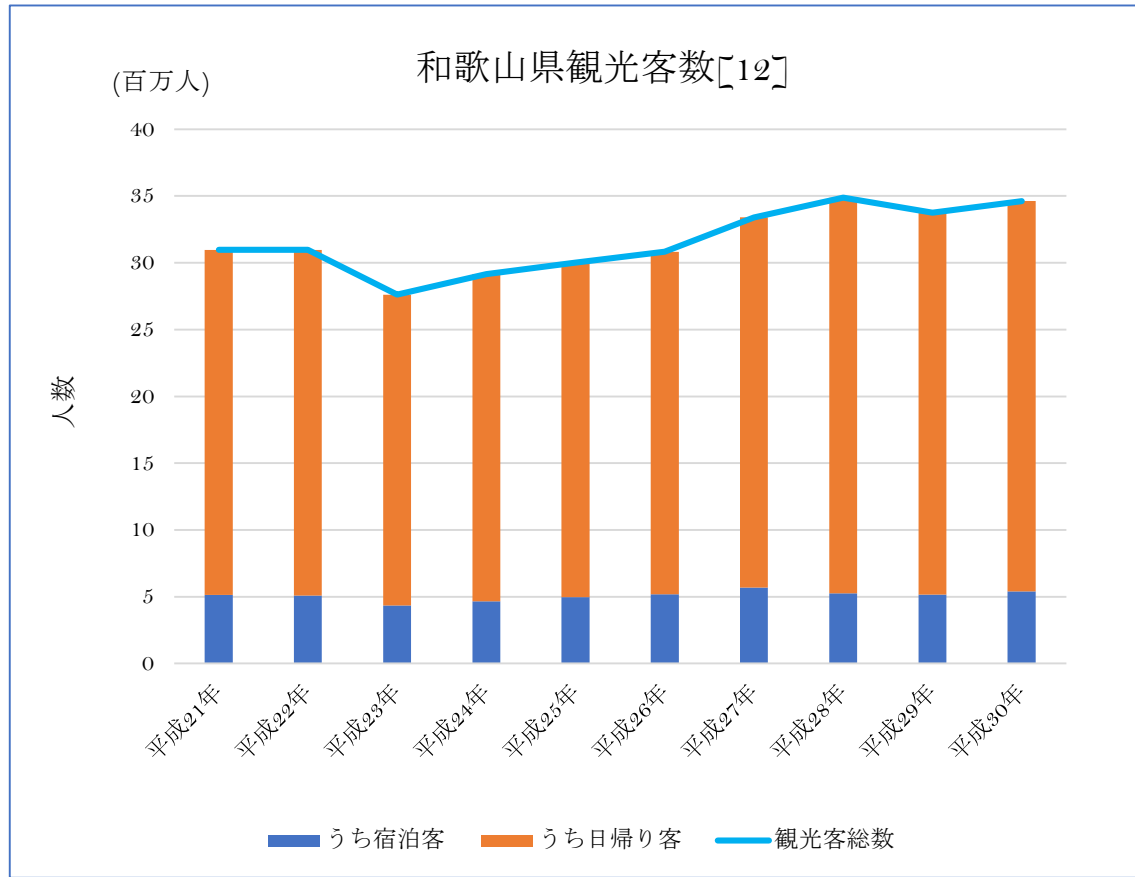
[11]



地域の特色に沿った施策が必要
和歌山市(ぶらくり丁商店街)の場合は？



4 和歌山県の観光の強み？



観光客数は**増加**
しかし
宿泊客数は**変化なし**



宿泊客数を増やしたい



5 提案

和歌山のまちおこしの課題

ぶらくり丁商店街の
衰退,空き店舗の増加



和歌山の観光業の課題

宿泊客数の伸び悩み



『商店街ホテル』

5 提案

商店街ホテルとは??

ぶらくり丁商店街の空き店舗を利用した宿泊施設



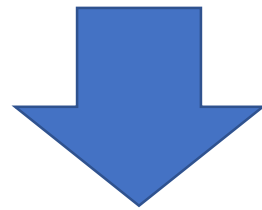
商店街内店舗と関連したプランで商店街活性化
商店街には様々な種類の店舗があり,様々なニーズに対応可能!



空き店舗の有効活用に加え
売り上げ増加効果も見込まれる!!

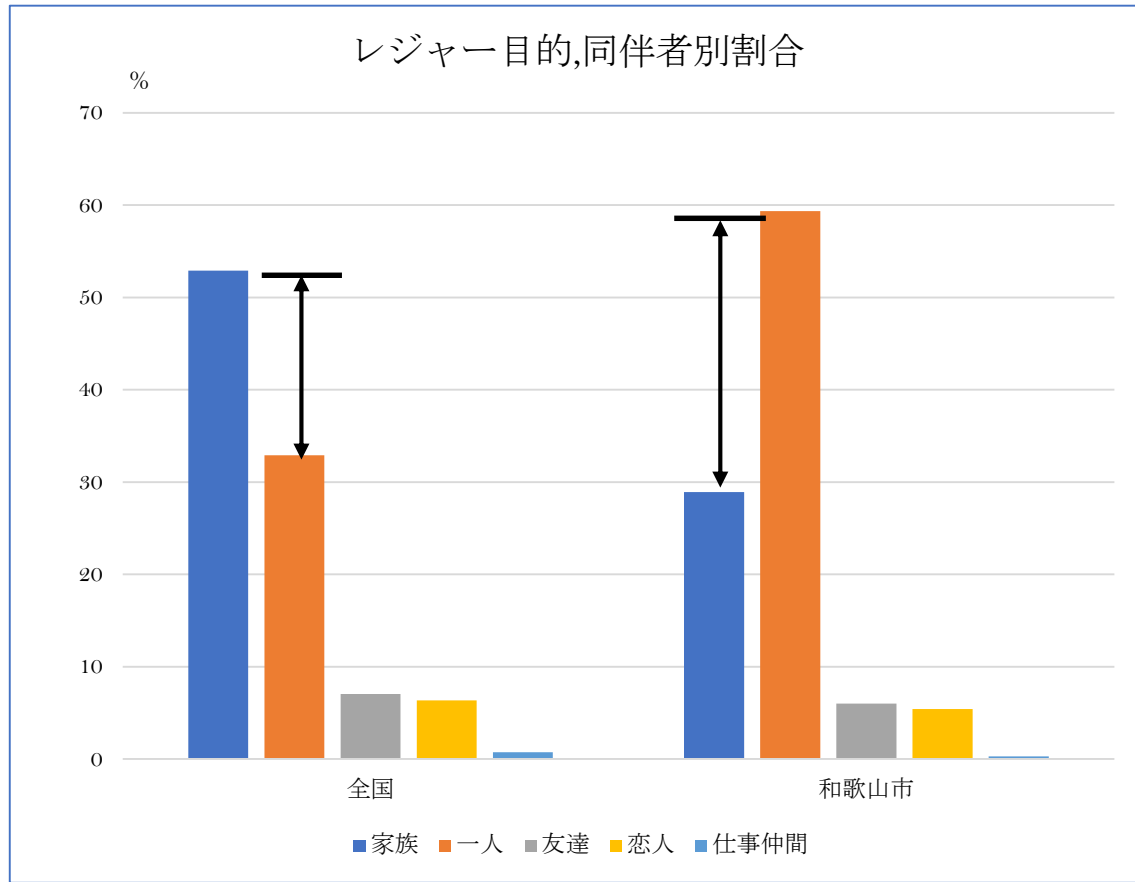
6 分析 ～目的～

観光庁があげている日本の観光業の課題^[13]
「ターゲットとなる顧客層のコンセプトが不十分」



ターゲットとする顧客を絞り、
宿泊施設が高評価(低評価)を受ける要因を明らかにする

6 分析 ～ターゲット顧客の選定～



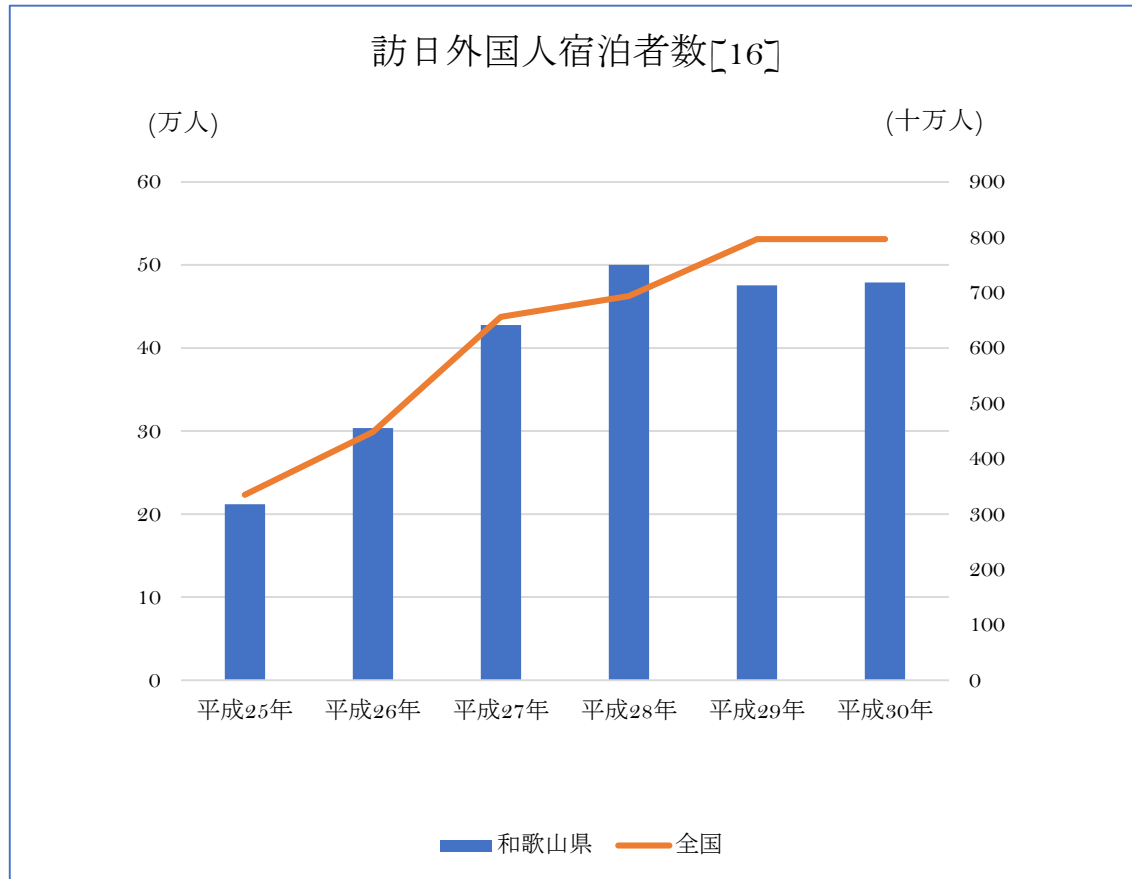
全国
1人 < 家族

和歌山市
1人 > 家族



一人向けの宿泊施設の
ニーズを明らかにする

6 分析 ～ターゲット顧客の選定～



- ①近年訪日外国人宿泊者数増加傾向
- ②政府は2030年までに訪日外国人旅行者数6000万人を目標に



今後も訪日外国人客数は増加する予想



訪日外国人向けの宿泊施設の
ニーズを明らかにする

6 分析 ～分析手法～

分析手法

一人客と訪日外国人客の
総合評価の高いレビューと低いレビューを抽出



特徴語の抽出,共起ネットワーク分析

6 分析 ～一人客向け宿泊施設の分析～

①一人客の特徴語を抽出

※特徴語：一人レビュー文の出現単語のうち、一人のレビュー文特有の名詞
一人のレビュー文の名詞比率と家族のレビュー文の名詞比率を比較
(有意水準0.5%で母比率の差を検定)
名詞比率：レビュー文の各名詞の数÷レビュー文の名詞の総数

一人客の特徴語

無料・コンビニ・値段・徒歩・浴場・駅前
コインランドリー・自転車・ドリンク
電車・共同・タクシー

6 分析 ～一人客向け宿泊施設の分析～

②Jaccard係数を用いて特徴語と共起の強い単語を抽出し、一人客向け宿泊施設へのニーズを調べる

共起の強い特徴語

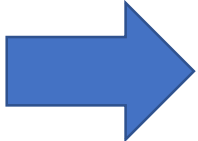
無料：サービス・ドリンク

自転車：借りる

駅前：飲食

コンビニ：近い

コインランドリー：乾燥・洗剤

- 
- 無料のサービスやドリンクを求める傾向
 - レンタサイクルやコインランドリーを求める
 - 一人客は外食を好む傾向

6 分析 ～訪日外国人向け宿泊施設の分析～

①訪日外国人客の頻出語を抽出

※頻出語：訪日外国人のレビュー文に出現した名詞の出現頻度集計の結果の上位語

訪日外国人客の頻出語

room ・ hotel ・ station ・ breakfast ・ staff ・
location ・ Wakayama ・ JR ・ view ・ train ・
night ・ bus ・ restaurant

6 分析 ～訪日外国人向け宿泊施設の分析～

②Jaccard係数を用いて頻出語と共起の強い単語を抽出し、
訪日外国人宿泊施設へのニーズを調べる

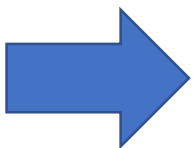
立地

bus : airport **location** : station ・ JR

- 
- ・ 関西国際空港に直通のバス停や駅の近くが好立地

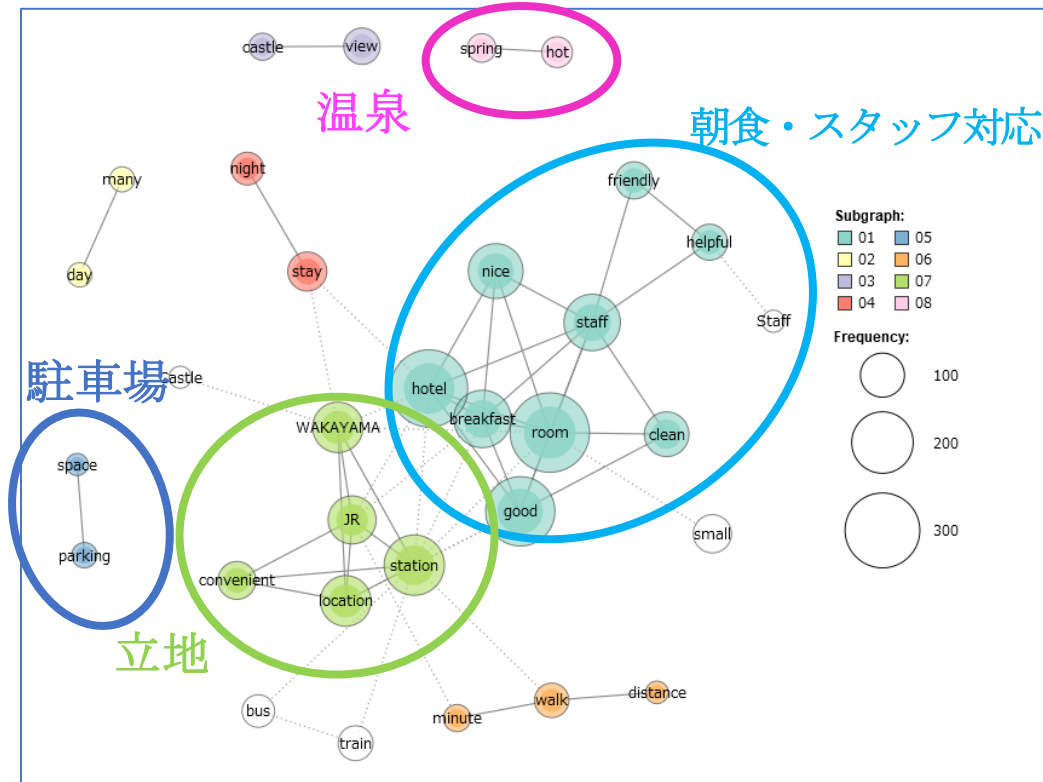
部屋

room: clean **view**: castle

- 
- ・ 部屋の綺麗さの重視
 - ・ 部屋から城が（和歌山城）見えることが良い

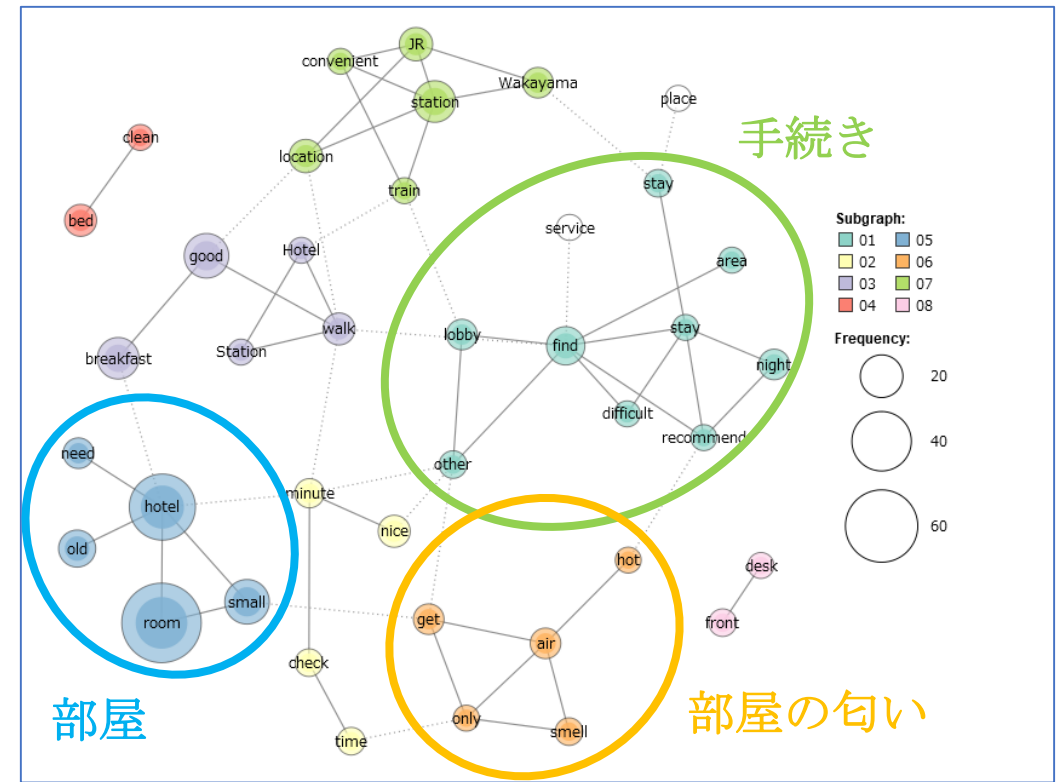
6 分析 ～訪日外国人向け宿泊施設の分析～

訪日外国人**高評価**レビュー特徴



朝食・スタッフ対応や立地の良さや温泉，駐車場の多さが**高評価**の要因

訪日外国人**低評価**レビュー特徴



部屋の匂い,狭さ
手続きの難しさが**低評価**の要因

6 分析 ～宿泊客ニーズのまとめ～

全観光客に共通した商店街ホテルのニーズ

朝食重視の傾向・水回りの綺麗さ
和歌山城が見える景色・駅に近い立地



一人客の商店街ホテルのニーズ

レンタサイクルやコインランドリーの利用
飲食店やコンビニへの近さ



訪日外国人客の商店街ホテルのニーズ


温泉の充実・手続きのしやすさ
スタッフの親切さ



6 分析 ～和歌山市の商店街ホテル～

和歌山市中心部地図



 は宿泊施設の位置

ぶらくり丁商店街は
「和歌山市駅」「和歌山駅」
「和歌山城」に近い

ぶらくり丁商店街に商店街ホテルを
作ることは立地面で有効

7 宿泊プラン例

- 商店街飲食店の食事券付きプラン
商店街で定額分食べ歩き可能な食事券付きプラン
- サイクリングプラン
レンタサイクルとのセットプラン
- 和歌山城プラン
部屋から和歌山城が見えるレイアウト設定,
和歌山城入場券とセットになったプラン
- 外国人向けプラン
商店街内のお茶屋でお茶体験・着物屋で着付け体験・温泉付きプラン



→ 商店街全体の活性化へ！！

8 まとめ

課題

- ぶらくり丁商店街の売り上げの減少・空き店舗率の増加
- 宿泊客数の伸び悩み

提案

- 空き店舗を利用した商店街ホテル

効果

- ぶらくり丁商店街の復興
- 宿泊客数の獲得

住民の生活の場としてのぶらくり丁
観光地としてのぶらくり丁
両立することが重要

地域経済の活性化

9 参考文献

- Expedia.co.jp [旅行ならエクスペディア | ホテル・航空券やツアーの格安予約サイト \(expedia.co.jp\)](http://Expedia.co.jp)
- Rakuten Institute Technology [楽天トラベル: 宿・ホテル予約 国内旅行・海外旅行 予約サイト \(rakuten.co.jp\)](http://Rakuten Institute Technology)
- 一般財団法人 自動車検査登録情報協会
- 渦原実男「商店街の再生とコミュニティ・ビジネス」2004年
- 「家計調査,家計消費編」総務省統計局
- 「頑張る商店街7選」中小企業省
- 「国勢調査」総務省統計局
- 「宿泊旅行統計調査」観光庁
- 「商店街空き店舗実態調査報告書」中小企業庁
- 「商店街実態調査」中小企業庁
- 「住民基本台帳人口移動調査」総務省統計局
- 「東洋経済ONLINE」(10月22日)
- 「立地環境特性調査」経済産業省
- 「和歌山県観光客動態調査報告書」和歌山県商工観光労働部観光局
- 「和歌山市が美園町に不動産案内所、空き店舗有効活用へ」わかやま新報(2010年9月3日)
- 「和歌山市中心市街地活性化基本計画」平成19年8月27日認定
- 「観光産業が我が国の基幹となるために」観光庁 平成31年1月24日 <<https://www.mlit.go.jp/common/001271444.pdf>>