中心市街地再生の起爆剤となる複合店舗成功への序章：チャレンジショップで市民サイドに立つ売り方を認識

㈱紋 別 ニ ュ ー シ ティ開 発 公 社

機関名	株式会社紋別ニューシティ開発公社	
所在地	北海道紋別市幸町４丁目１－１	
電話番号	（０１５８２）３－１１４１	
地域概要	(1)管内人口　４万５千　人	(2)管内商店街数　８商店街
事業の対象となる商店街の概要	(1)商店街数　１０９商店街	(2)会員数　６９商店
	(3)空店舗率　２３％	(4)大型店空き店舗　０店
商店街の類型	1.超広域型商店街　2.広域型商店街　3.地域型商店街　4.近隣型商店街	

【事業名と実施年度】

平成１３年度　空き店舗対策事業　チャレンジショップ(海鮮生鮮)、イベント等

総事業費　９，１７７千円

【 事 業 実 施 内 容 】

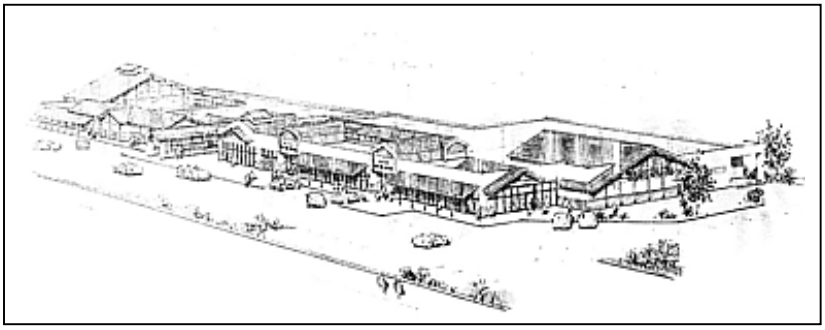
1. 背景

紋別市では、名寄本線の廃止に伴う JR 紋別駅廃駅によって生じる市の中心部の空洞化を防ぎ、4 ヵ所の商店街の振興を図るため、1989 年末に「紋別市オホーツクニューシティ基本計画」を策定した。1991 年に入り紋別市と地元商業者とが第三セクターである紋別ニューシティ開発公社を設立し、紋別駅跡地にショッピングセンターを建設することが決定した。しかし、この計画は諸般の事情により中止となり、新たなる計画が策定された。この新計画では、温浴施設を併設した「紋別海鮮・生鮮市場、アミューズメント複合店舗(仮称)」(平屋建て、売場面積約 2 千 4 百㎡)を建設し、2003 年４月に市内商業者ら８店舗が入居し、オープンする予定である(平成１５年３月現在)。このような背景から、紋別ニューシティ開発公社では、「紋別海鮮・生鮮市場、アミューズメント複合店舗」の完成の万全を尽くすために、本事業によりチャレンジショップなどを実施することとした。本事業は、空き店舗を埋める目的もあったが、「紋別海鮮・生鮮市場、アミューズメント複合店舗」を成功裏に開設するために、チャレンジショップを実験店舗として活用し、その情報収集を行うことに狙いがあった。

紋別市の位置

2. 事業内容

本事業では、空き店舗を活用し、海産物など地域の産物を販売するチャレンジショップを開設するとともに、商店街の集客力を高めるため、市民などをターゲットに独自のイベントを開催することによって、街に賑わいをもたらすことを目的とし、下記の事業を実施した。事業実施に当たり、商店街、水産加工業者、消費者協会、青年会議所などからメンバーを選定し、「海鮮生鮮チャレンジショップ実行委員会」を設置した。この委員会では、アンケート調査やイベント実施の検討に、委員が主体的な関わりを持ちながら実施した。



旧紋別駅前にオープン予定（2003 年 4 月）の「紋別海鮮・生鮮市場、アミューズメント複合店舗」イメージパース

①チャレンジショップ（もんべつ活活（いきいき）海鮮プラザ）の概要

- 出店者の決定：紋別ニューシティ開発公社で公募し、観光・地場産業プロジェクト（実行委員会の上部機関）の審査を経由して、紋別ニューシティ開発公社取締役会で決定された。
- 店舗構成：中心市街地の空き店舗を利用し、次の二店舗がテナントとして出店した。
  - ・鮮魚店（４５㎡）：鮮魚店は、地元で捕れた魚介類と、その素材を活かした商品を対面販売した。販売促進としては、大売出しやタイムバーゲンを行った。販売方法はお客が調理しやすいように切り身・皿盛販売、刺身百円バイキングなどを行った。
  - ・海鮮食堂・水産加工販売店（４２㎡　この店舗は水産加工販売店を営む物産店の食堂部門である）：海鮮食堂・水産加工販売店は、地元の魚介類を使った丼物や焼き魚を中心に、観光客や市民に食事の提供を行った。
- 事業経過

・鮮魚店

市民の支持を獲て開店当初は順調に推移してきたが、後半売上高が低下してきた。開店当初月額２００万円の売上高を予定していた。平成１３年８月、９月には目標売上高を達成していたが、１０月以降の売上額は目標に及ばなかった。平成 14 年１月から３月までの月間売上高は、２０万円程度に落ちた。経営者は８０歳と高齢であったが、紋別港の朝市で鮮魚販売を経験していた。

チャレンジショップ（鮮魚店内）

・海鮮食堂・水産加工販売店

海鮮食堂・水産加工販売店は、文字どおり海鮮食堂と水産加工販売店の二つの店舗を出店する形となったため、店舗が狭い中での営業であった。このために、食堂は立ち食い方式での料理提供となった。この狭さのために、観光客や市民に対して満足のいくサービスの提供ができないと判断、平成13年１１月３日に食堂部門を閉鎖し、加工水産販売店のみの経営となった。食堂について、市民や観光客の支持が強かったので、新たなる店舗での営業を開始した。店舗は食堂を閉鎖した後、４２㎡のすべてを加工水産販売店として使用した。

②イベント事業と料理講習会の概要

中心市街地に賑わいをもたらすために、イベントを実施した。また、料理講習会もイベント事業と平行して開催された。いずれもテーマは「オホーツクの鮮魚」であり、テーマにふさわしいイベントと料理教室が開催された。

イベントのオープニングには、約3,000人の参加者があり、イベント全体では約7,000人の参加があった。

事業名・期間	内容	備考
オープンイベント （7月27～29日）	・テッポウ汁、三平汁のサービス ・魚介類の炭焼き試食会 ・くじ引きコーナー ・市商連たまるんカード3倍セール ・東北物産共栄会名産品販売　他	3,000人
市商連たまるんカード合同イベント （9月28～30日）	・ゲーム大会 ・オホーツク鍋のサービス ・たまるんカード抽選会　　他	1,500人
味覚市イベント （11月16・20日）	・テッポウ汁のサービス ・魚介類の炭火焼試食会　　他	500人
市商連イベント （2月３日）	・厳冬紅白玉入れ大会 ・分豆まき大会 ・テッポウ汁のサービス　　他	1,500人

【　効　果　】

1. 事業の認知度

紋別ニューシティ開発公社によれば、商圏人口は４万5,000人である。これに対して今回のチャレンジショップを中心とした本事業への参加者は、延べ6,500人から7,000人である。参加者7,000人として、これは商圏人口の15%である。こうした事業における参加者の割合を示す標準的な数値はないものの、商圏人口の15%が参加したことは認知度があったと判断

できる。

ただ、この延べ 7,000 人という数値は平成１３年７月２７日から平成 14 年２月３日にかけて行われた 4 回のイベント事業の合計値である。この四回のイベントのうち、最大の参加者があったのはオープンイベントであり、三日間で 3,000 人である。一日換算すると 1,000 人である。この数値を用いた場合、商圏人口に対する参加者の割合は 2.2%であり、今回の事業に対する認知度は、決して高いものであるとは判断しにくい。

2. 集客効果

チャレンジショップ（海鮮プラザ）利用者、イベント参加者等に対して行ったアンケート調査結果からは、小売業にとっての必須アイテムである品揃えと価格に対するお客の満足度は、いずれも 10%前後であり、この数値では集客効果があったとは判断しにくい。珍しさもあり、チャレンジショップに消費者は出かけていったが、商品と価格に対しては決して満足していない。

アンケート調査結果　（海鮮プラザ利用者等 N=26７名）

主な質問	回答
中心市街地の空き店舗を利用した取り組み	「良い」⇒74%
チャレンジショップの品揃えに、	「満足」⇒10%
チャレンジショップの商品価格は、	「高い」⇒11% 「安い」⇒18%
チャレンジショップの商品の鮮度は	「新鮮」⇒37%
チャレンジショップの接客サービスは、	「大変良い」⇒16% 「まあまあ良い」⇒35%

このことで実質的な集客効果、リピーターによる買物行動という視点からは、集客効果を評価しにくい。ただ、後述するように今回の事業には実験店舗としての役割もあり、集客効果だけを評価基準にはできないことを付け加える必要がある。

3. 事業の評価

本事業について、十分な事業認知、集客効果があったとは判断しにくいが、実験店舗として各種の情報、販売ノウハウ、消費者ニーズの把握方法を得られた点において、今回の事業で一定の成果があったと認めることができる。アンケートにより市民の声を聞き、商業者サイドの売り方から、消費者サイドに立った売り方をしなければならないことを実感できたことは、今後の本格的店舗運営上、極めて貴重な経験となった。

また、チャレンジショップ開設以降、中心市街地の通称「魚通り」では閉店状態にあった食堂が二店営業再開となり、入店していた食堂の新規開店もあり、今回の事業に効果があったことを認めることができる。さらに売り手側の論理で実験店舗が形成され、運営されていたとの反省の生まれたことも評価できる。

【課題・反省点】

実験店舗の結果、複合店舗のテナントを見極めることの重要性を実感した。
加えて、ディベロッパー機能の必要性、テナント店に対する教育機能などの必要性を感じ、ふさわしい人物を平成１３年１２月に採用した。
今回の実験店舗から得られた情報や知恵を「紋別海鮮・生鮮市場、アミューズメント複合店舗(仮称)」に具体的に活かすことが、当事者に課された今後の課題である。

「魚通り」で営業再開となった食堂

【 関 連 ＵＲＬ】

紋別市　http://www.ohotuku26.or.jp/monbetu/map.html
紋別商工会議所　http://www.mon-cci.or.jp/index.html

明日商店街で
厳冬大イベント
開催日
平成14年
2月3日(日)
開催場所 海鮮・生鮮チャレンジショップ駐車場
幸町5丁目
駐車場
大抽選会で
豪華景品を
当てよう
オホーツク厳冬
紅白玉入れ大会
2月3日・午前11時～
(暴風雪決行)
競技
優勝／現金5万円
2 位／現金2万円
3 位／現金1万円
参加賞／ビール
優勝／商品券2万円
2 位／商品券1万円
3 位／商品券5千円
参加賞／お菓子
オホーツク
厳冬大抽選会
2月3日・午後1時～
賞品総額50万円相当
生タマゴの
無料プレゼント
紋別中央商店街振興組合・
昭和街振興組合の加盟店で
2月3日各店先着
20名限定プレゼント!
心も身体も
あったまる
テッポウ汁
無料
サービス
生タマゴ無料プレゼント取扱店
オホーツク厳冬大抽選会
抽選券
紋別中央商店街振興組合青年会制作
氷彫刻展示
チャレンジショップ駐車場に5～6基