

テナントリーシング研究会が始まる

当活性協議会、今年度の新規事業の1つであるテナントリーシング研究会が、7月28日(月)の午後から、有識者・商業活性化部会員9名が出席し、奈良商工会議所内の会議室で行なわれました。

奈良市中心市街地の空洞化と衰退の原因の1つに、生活必需品である食料品・日用雑貨等を扱う店が廃業に追い込まれ、他業種に、変わっていったため日常生活に不便を生じている現状や、ファッション店などの買い回り業種の衰退等ワンストップショッピングの機能低下により、顧客から見て満足するテナントミックスになっていないことが問題であると言われていました。

このことからマーケットニーズにあった業種業態・店舗構成を整える為、中心市街地内の空地や空き店舗等を活用して新しいテナントを誘致し、「魅力あるまち」としての構成を図ることが何より必要であり、そのためリーシング条件等について、情報収集と方針の具体化を図る目的で当研究会を設置し、年度内に数回会議を行ない、一定の方針を纏める予定となっています。

今回は第1回目であることから、梅屋アドバイザーが中心となってテナントリーシングについての進め方、中心市街地の現状分析・課題整理が必要なこと、タウンマネジメント戦略(目指すべき方向性)を策定すること、企業から見た奈良の魅力はどれくらいあるのか、基本的なリーシング条件等について活発な意見交換をしました。

次回からは、具体的なテーマを設けて研究会を続けて行く予定です。



まちづくりワークショップを開催します

市民の皆さん一人ひとりが参加し、マチの賑わいをテーマに語りあうためのワークショップを企画いたしました。来年3月末まで4回程度継続的に開催いたしますので原則として毎回参加できる方の参加をお待ちいたします。

～まちづくりワークショップの開催概要～

テーマ：

- 全体テーマ
「奈良らしい賑わいと活気に満ちたまちづくりを考える」
- 個別テーマ
「まちのにぎわい(店舗・情報・施設)」「道路や交通のあり方」「観光のまちづくり(マナー・環境美化)」「コミュニティ(福祉・子ども・住みやすさ)」「奈良らしさとイメージ」など

参加条件：

市内に居住または勤務地(学校を含む)を有する16歳以上の方(性別や国籍、職業などを問わず誰でも自由に参加できます)。参加費は無料

募集定員：

50名(参加多数の場合は抽選といたします)

参加申し込み：

所定の様式に必要な事項を記入の上、9月22日までにFAX、Eメール、郵送でお申し込みください。

●奈良市中心市街地活性化協議会事務局
〒630-8586 奈良市登大路町 36-2
(奈良商工会議所内)
FAX：0742-22-1180
E-mail：narachukatsujimu01@yahoo.co.jp
※当協議会のホームページからもお申し込みできます
<http://www.nara-cci.or.jp/chukatsu/workshop.html>

高松市丸亀商店街のまちづくりの視察研修に参加

7月16日（水）～17日（木）の2日間に亘り、奈良市中心市街地活性化研究会が実施した高松市丸亀商店街への視察研修に、商工会議所小売部会と共に事務局員2名が参加しました。

丸亀商店街は中心市街地活性化への取り組み先進地として、全国から注目を浴びている商店街です。

まず、丸亀商店街振興組合を訪問し理事長の古川康造氏から、高松市の商業状況の過去の背景、郊外規制・中心部投資に対する批判、丸亀再開発の3つのポイント、全体の事業計画等、丸亀商店街が賑わいを取り戻してきた取り組みや実践などについて詳しく説明をしていただきました。



その後、丸亀商店街をA～Gに分けたブロック（すでに完成したAブロックから事業中及び、これから取り組むブロック）の現地を見学することができました。

高松市は、郊外大規模小売店の乱立等もあり、中央商店街での売り上げがピーク時の半分以下に落ち込んだ状況から、商店街自身が旧来手法の失敗例の研究を徹底的に行った上で活性化に向けた創意工夫をした結果、権利が複雑に絡む土地問題を所有と使用を分離した定期借地権方式の採用や、商店街全体をまちづくり会社が一括運営し必要な店を必要な時期に必要な場所に配置できるシステムの採用、地下収納式自動駐輪機の導入などの説明に、参加者一同は、驚きと感動を受けました。

奈良市と高松市とは社会的・経済的状況が違うので、同様にいかないと思いますが、商店街・市・商工会議所等が一体となつての積極的な取り組みやがあれば、奈良も必ず活性化すると確信させられた今回の視察研修会でした。



今年も猛暑の中で歩行者の通行量調査を実施

活性化協議会は先月10日に奈良市の中心市街地において、猛暑の中にも関わらず、13ヶ所の地点で（昨年と比べ4ヶ所増加）歩行者の通行量調査を行ないました。

今年はテレビドラマ「鹿男あおによし」の放映の影響で、春休み中の近鉄奈良駅界隈での人通りが例年より多かったが、これが今も影響しているのか？昨年と比べてどうか？を確かめる調査になりました。

この様に毎年同じ時期に調査を続けることで、「まちの賑わい」の推移を科学的に把握できるものと自負しています。

今年の集計はまだ届いていませんが、通行量は全体的に見て昨年より多かったように思っており、調査結果が楽しみです。

また、今月の21日（日）と22日（月）の両日の朝8時～晩8時位までの間4回に亘り、JR奈良駅～三条通り～近鉄奈良駅の周辺にかけての付近一帯で自転車等、二輪車の駐輪実態調査を予定しています。ご迷惑をおかけすると思いますがご協力頂きますようお願いいたします。



宿泊者数は全国最下位の奈良県

～国土交通省「宿泊旅行統計調査」の結果から その④(最終回)～

前回に引き続き、国土交通省において初めて実施された宿泊旅行統計調査（平成 19 年 1 月～12 月）の 1 年間の結果について、奈良県の宿泊者の実態について内容をご報告いたします。

2. 「定員稼働率の低さ」と「外国人宿泊者数の低さ」も関係している

○ これまでの記述では、奈良県の宿泊客全国最下位の要因として「施設数の不足」と「ビジネス客の低さ」と「県内客の低さ」として説明してきたが、他にも要因としてあげられる項目がある。それが標記の「定員稼働率の低さ」と「外国人観光客の低さ」である。

図表 1 は、定員稼働率のランク表であるが、次のような点が明らかとなった。

- ・ 宿泊者全体の定員稼働率は 37.1% で第 36 位にあり、意外と低い数値であった。
- ・ しかし、観光目的の宿泊者 50% 以上では 15 位でますますの成績であることからして、それ以外のビジネス客等の稼働率が 45 位（47.1%）と低いことが要因となっている。
- ・ 施設数の不足が宿泊者数の絶対値を引き下げていると当初に報告しているが、定員稼働率の結果は、必ずしも施設数の不足を示していない。
- ・ 巷間よく言われているオフシーズン問題もあるが、同様の観光地としての他府県と比較してもとりわけ奈良県が低い数値とはいえず、他の要因などもう

少しきめ細かく分析、検討が必要と思われる。

○ 次に外国人宿泊者についてその実績を見ると、奈良県は 51,110 人、同シェア 0.23% で、延べ宿泊者数のシェア 0.37% にも及ばない。全宿泊者では 0.37% のシェアで最下位、外国人は 37 位の地位にあるというもののそのシェアは 0.23% でしかないということであり、歴史文化観光県として外国人の訪問が多いと想定していた奈良県での宿泊実績は著しく低いこととなった（図表 2）。

近畿府県では、京都府の 965,910 人は例外として、滋賀県 139,320 人、和歌山県 100,930 人にも及ばない結果は衝撃的である。

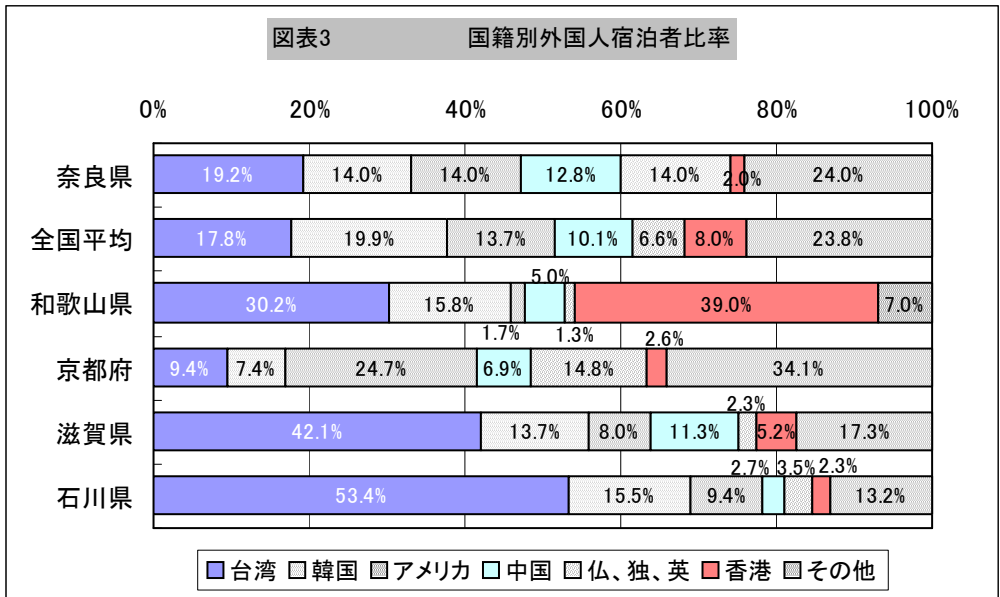
図表2 外国人宿泊者数の上位県と下位県

順位と府県名	外国人延べ宿泊者数	同左シェア	
1位	東京都	7,860,570	34.70%
2位	大阪府	2,504,330	11.05%
3位	北海道	1,867,580	8.24%
4位	千葉県	1,663,530	7.34%
5位	愛知県	1,027,470	4.54%
6位	京都府	965,910	4.26%
7位	神奈川県	706,050	3.12%
37位	奈良県	51,110	0.23%
41位	山形県	35,030	0.15%
42位	山口県	33,300	0.15%
43位	福井県	26,580	0.12%
44位	徳島県	19,750	0.09%
45位	高知県	17,190	0.08%
46位	鳥取県	15,300	0.07%
47位	島根県	11,480	0.05%

図表 1 定員稼働率の状況

観光目的の宿泊者が50%以上の定員稼働率			観光目的の宿泊者が50%以上の定員稼働率			観光目的の宿泊者が50%未満の定員稼働率		
順位と府県名	稼働率		順位と府県名	稼働率		順位と府県名	稼働率	
1位	沖縄県	59.7%	1位	沖縄県	59.7%	1位	東京都	68.4%
2位	東京都	58.8%	2位	東京都	58.8%	2位	大阪府	68.3%
3位	大阪府	58.4%	3位	大阪府	58.4%	3位	神奈川県	67.8%
4位	京都府	55.7%	4位	京都府	55.7%	4位	福岡県	64.3%
5位	千葉県	54.5%	5位	千葉県	54.5%	5位	京都府	63.0%
6位	神奈川県	48.3%	6位	神奈川県	48.3%	6位	広島県	62.4%
15位	奈良県	36.5%	15位	奈良県	36.5%	7位	埼玉県	61.3%
全国平均			全国平均			全国平均		
38.6%			38.6%			58.8%		
42位	青森県	30.1%	42位	青森県	30.1%	42位	青森県	47.3%
43位	山形県	29.7%	43位	山形県	29.7%	42位	香川県	47.3%
44位	長野県	29.6%	44位	長野県	29.6%	44位	山梨県	47.1%
45位	秋田県	29.1%	45位	秋田県	29.1%	45位	奈良県	47.0%
46位	埼玉県	27.2%	46位	埼玉県	27.2%	46位	秋田県	44.8%
47位	新潟県	25.9%	47位	新潟県	25.9%	47位	佐賀県	38.0%

- それでは、これらの府県と当県の違いを明らかにするために国別宿泊者数をグラフ化してみたのが図表3である。



この結果、明らかとなったことは、

- ①本県は、台湾、韓国、米国がベスト3で、この3ヶ国で47.2%と全国の平均51.4%とほぼ同じ傾向を示している。
- ②京都府は、米国、台湾、韓国の順で41.5%とやや集中度が低くなっており、この3国と中国、香港、仏・独・英をのぞく世界の国々の比率が高くなっている。
- ③一方、本県より多かった滋賀県や和歌山県は台湾や香港のウエイトが圧倒的に高く、県内の温泉地を中心に誘客を図っている実態がうかがわれる。
- ④このように見ると、当県は温泉などの資源はないので、京都府と同じ歴史文化資源を背景として誘客の重点を絞った対応が必要と思われる。具体的には、本県の資源性を評価する米国やEUへのアプローチと、現在の中核を占めるアジアへの重点的な誘客である。

以上、4回にわたって平成19年の「宿泊旅行統計調査」による奈良県宿泊客の実態について分析を加えてきた。その結果、明らかとなったことは宿泊客を規定する「施設数」や「施設規模」、そして「ビジネス客や県内客、外国人客」と「稼働率の低さ」など各項目においてそれぞれ課題が浮き彫りにされた。

これらの改善には関係機関それぞれがそれぞれの立場に立って推進されていると思われるが、より効果を上げるためには、具体的な「宿泊客増加基本戦略案」の立案であろう。具体的には、施設数の増加対策とその推進計画（どんな施設をどの地域にどのようにしてどれだけ増やしていくのか、そしてそのための行動計画は）まで落とし込み、それぞれに数値目標を盛り込むことである。同様に「ビジネス客増加策」、「県内客増加策」、「外国人客増加策」「稼働率の向上」などについても基本方針と利用客向上のためのアクションプランを立て、実施ごとに検証をしていくことが必要となろう。



(お詫び)

その①からその③まで掲載されてきた統計数値が当初の発表より訂正されています。それに伴い、新たな数値に基づくデータをホームページ上に掲載いたしましたのでご覧ください。