

2011 商業施設士資格試験・構想表現(実技)試験

【文章表現】

◎「文章表現」の出題は下記の通りとなります。

次の「設問A」もしくは「設問B」のいづれかを選択し、それぞれの内容について答えなさい。

所定の答案用紙、2枚以上4枚以内にまとめること。

なお、各項の与条件等を考慮した文章・図表を用い表現すること。

(注：グラフ、機能図、概念図などにおいて表現する場合には、答案用紙内に記述のこと。)

(☆「設問 A」問題文のあとに解答 2 例、「設問 B」問題文のあとに解答 2 例をそれぞれ掲載)

設問 B 【わたしのまちに創りたいショッピングセンターの計画】

あなたの住んでいるまちに、あってほしい魅力的なショッピングセンターを考える。

あなたのまちの状況を見つめて、将来のことを考え提案をする模擬的プレゼンテーションである。まちの駅前、または中心地域に 1,500 m² の土地がある。ここに理想のショッピングセンターを計画する。

以上をふまえ、次の問い合わせの(1)～(5)についてそれぞれ記述せよ。

[問い合わせ]

- (1) あなたの住んでいるまちの規模、性格、現状の評価と問題点
- (2) 地域の商店街、商店の状況を考え、どのような業種、店舗を選択するかを提案し、次に、構成した業種、店舗を組み合わせた理由も提案せよ。全体の規模は地域の商圏や、競合状況で異なるので、商業が成り立つことを前提に多層階構造も可能である
- (3) 生活者のニーズ、地域貢献、環境対策や将来の利用者の年齢構成、社会の変化などに対応する配慮が必要である。これについての計画は
- (4) 車社会や自転車、ベビーカーなどへの対応も必要である。これについての計画は
- (5) 全体の施設イメージや空間環境のイメージ、運営のイメージの具体的な計画は

解答例①

平成 23 年度商業施設士資格試験・構想表現試験『文章表現』答案用紙

選択した設問	B	受験番号		氏名		通し番号	13
--------	---	------	--	----	--	------	----

(2) 地域の商店街は駅から少し離れた場所にあり、夏休みが未だに未福自らの
金物屋だったり、ふとん屋があつたり、パン屋があり、歳末活動自らがいる良規本に蔵生
り、など業種店が点在している状況である。行っただけで、商店街としての活動住民は販売して度「元地元で入る。れ、
供向うのスイカ割りなどのは目立った。地元で通じて度「元地元で入る。れ、
引きで行つたりする他には失われて、ワンマーフィーは評議院に中高して、
はやつておらず、活気はものの、ワンマーフィーは評議院に中高して、
転車で10分以上かかるスープーに、地元ではして、アモリーナスイカ購入の高深めも行つ。
でそる、リージョナルなまちに、下町の良店で店をアモリーナスイカ購入の高深めも行つ。
人が多い。このようザケウトの飲食店で店をアモリーナスイカ購入の高深めも行つ。
い品揃えで行う品の蔵三品の他、地元の老舗の飲食店で店をアモリーナスイカ購入の高深めも行つ。
案する。蔵三品の他、地元の老舗の飲食店で店をアモリーナスイカ購入の高深めも行つ。
のスープーマーフィーは、下町の良店で店をアモリーナスイカ購入の高深めも行つ。
こだわった蔵度の核で品揃えで店をアモリーナスイカ購入の高深めも行つ。
三品の他、地元の天ぷら屋、物菜ビビンバ、スパゲッティ等の中心とした物販で50%、飲食で
町ならではの天ぷら屋、物菜ビビンバ、スパゲッティ等の中心とした物販で50%、飲食で
飲食で販売する。また、宅配サービスによる中心とした物販で50%、飲食で
いく。また、宅配サービスによる中心とした物販で50%、飲食で
まで配達居住の講師にによる中心とした物販で50%、飲食で
に、地元居住の講師にによる中心とした物販で50%、飲食で
以上まとめる。蔵三品の他、地元の老舗の飲食店で店をアモリーナスイカ購入の高深めも行つ。

平成23年度商業施設士資格試験・構想表現試験『文章表現』答案用紙

選択した 設問	B	受験番号	_____	氏名	_____	通し番号	2/3
------------	---	------	-------	----	-------	------	-----

- 20%、宅配などのサービス部門で20%、カルチャーカフェなど、その他のサービス部門で10%の売上構成を目指している。このような業種、店舗と組み合わせた理由は、①地元産にこだわった品揃えでストレートに地元のまちを盛り上げたい②高齢者世帯も増加する中で、駅前といふ便利な場所にワンストップで買い物をする場所がなかなかない③買い物だけではなく、生活を充実させるため、様々なサービスが組み合わさることで、地域社会が活性化する。(3)生活者のニーズに対する対応としては、高齢者や単身世帯が利用する。安全安心の商品を販売したいというニーズに対応していく。地域慣れの太陽光発電設備を設けるほか、屋上に下野そばや野菜などの育て収穫したての野菜も特別に提供できる。またトレーディングカードや使わずに食材を提供したり、エコバック持参用者とのゴミを出でない取組みを行なう。将来の利用者の年齢構成については、高齢者の割合が大きくなるため、バリアフリーの施設にするほか、分かりやすいサインなどにも留意する。以上のように高齢化を見据えて、地域貢献や環境対策にも配慮した計画をしていく。
- (4)車両会への対応には、駐車スペースを広めにとり、駐車時のストレスを軽減できる。自転車の駐輪場に併しても、通路の狭さに悩まないよう、専任の担当者とつけて整理する。ベビーカーに対するスロープを設けて安全に買い物ができる環境を整える。
- (5)全体の施設のイメージは、1階には核店舗である地元産本のスーパーと飲食店が入り、2階には生鮮三品以外の物販とカルチャーカフェが入り、3階が駐車スペースである。このセグメントとしては、①商品価値は「いい商品を安く販売する」②価格価値は「少額で気軽に購入する」③便利価値は「地元住民との連携を深め

平成 23 年度商業施設士資格試験・構想表現試験『文章表現』答案用紙

選択した
設問 **B**

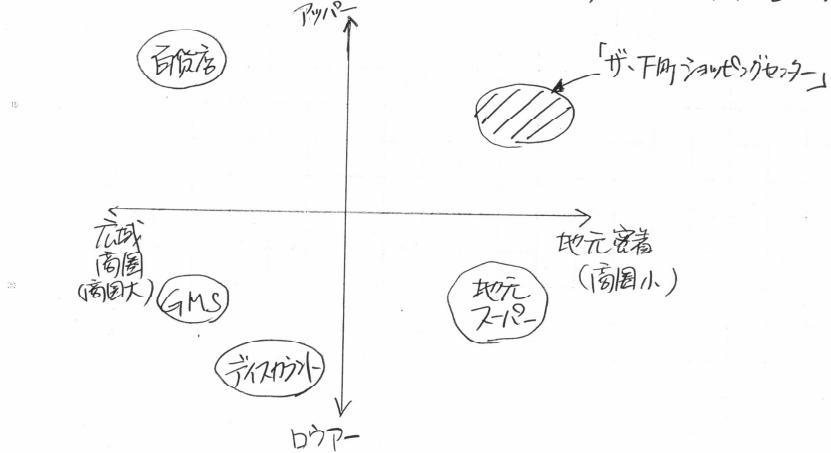
受験番号

氏名

通し番号 **3/3**

れる」⑤震田氣価値は「落着いた震田氣で買、物が乗
しめる」でキャッチフレーズ化することができる。空間
環境のイメージは、モスグリーンを基調とした落着いた
外観としつづ、ジャズなどのモダンな曲をBGMとし
て流すなどを行う。運営イメージとしては、地元の行進事
に合わせて日替わりのイベントを実施したり、季節や向
に合わせて地元の一番おいしく食材の調理方法を提案可
る店員（「目利きコンシェルジ」）による演出も行い
購買喚起を行っていく。

<「ザ・下町ショッピングセンター」の位置づけ>



解答例②

平成 23 年度商業施設士資格試験・構想表現試験『文章表現』答案用紙

選択した設問	B	受験番号		氏名		通し番号	13
--------	---	------	--	----	--	------	----

「わたしのまちに倉りたいショッピングセンターの計画」

- (1) 私の住んでいる街は 1 日約 400 万人の乗降者数を誇り、ギネス記録を持つ日本屈指の繁華街・オフィス街「新宿」からほど近い「初台」。
新宿駅から約 1.5 キロ、京王新宿線で 1 つ目の駅である。

この初台は今まで NTT 東日本本社ビル、カシオ本社ビルや東京オペラシティ(新宿エリアごろ番目の高さで 23 階超高層ビル)新宿国立劇場からなる複合文化施設であり、地階で初台駅と直結しているなどが運び並び、圧倒的に昼間人口比率が高い職域エリアとなっていましたが、これらがさき 15 年程度前までは乗降者数も今の半分以下(現在は 1 日約 5.4 万人)で、新宿から一駅とは思えないほど静かで、下町情緒残る居住エリアであった。

そんな急速な発展を遂げた街のイメージ(特に馬上駅周辺)とは別に昔ながらの業種店を中心とした商店街は、経営者の高齢化や後継者難、店舗の老朽化や陳腐化等、全国の商店街と同じ問題を抱えているのが現状で、周辺に人がいるにもかかわらず空き店舗が目立つようになってきた。そういう点からみると、特に大都市の商店街が郊外に大型店が出店し、来街者が減ったことを衰退の主な原因に挙げているが、それは結論論であり、それ以前に各々個店が顧客のニーズを考慮せず売り手至上主義の経営をしてきたからのように思える。だからこそ、都心部においても苦戦、衰退する商店街があなたに見えます。そして初台の商店街がまさにそれに当たります。
いずれにせよ、いつでもどこでも欲しいものが買える時代、各々個店、商店街が顧客視点に立ち、オニー・1 やナンバー 1 などの独自の魅力を提供し、顧客との信頼関係を築いていかなければ、個店・商店街は生き残れないと。

- (2) 魅力あるショッピングセンターを計画するにあたり、「初台」の特性を整理、方向性を抽出する。

〈商圈特性〉

- ・ 新宿駅から約 1.5 キロで新宿の足元・デイリーカー
- ・ 初台駅から 1 キロ圏 / (夜間人口) 約 5.5 万人、(昼間人口) 約 12.5 万人、昼夜間人口比率約 2.3 倍で駅周辺は圧倒的な隣接地域エリアであるが、後背地(17 居住エリア)広がる。
- ・ 生産年齢(15~64 歳)比率、単身世帯比率が高い
- ・ マーケットレベル(所得水準、消費意欲)が高い。

平成 23 年度商業施設士資格試験・構想表現試験『文章表現』答案用紙

選択した設問	B	受験番号		氏名		通し番号	2/3
--------	---	------	--	----	--	------	-----

10 <立地特性>

- 新宿から新町にかけて副都心エリアが広がっており、「新宿副都心エッジ」
- 東京の主要幹線道路の山手通りと甲州街道が交差する交通利便性が高い立地。

11 <周辺商業環境>

- 言うまでもないが、新宿などが近いため、特に貴重品、専門品は充足している。
- 新町にはSC、大型店ではなく、中小規模のSM、ドラッグストア、コンビニといった生活必需系デリーサポートMDの他には地元の業種店が中心。
- オフィス街の痕跡をもつ舊りに飲食店が少ない。
- 日常の中でも、くつろげるカフェやニッチカリベーカリー、ちかくオシャレな雑貨店など、生活向上系MDが存在。

⇒ エリア特性から、コバレを含む日常のワンストップショッピング機能の充実

12 <マーケットトレンド>

- 少子高齢化社会の本格到来
- 消費を巧みに使い分ける消費層人の台頭。
- ファストファッションに代表される「高感度×リーズナブル」「高感度×ディリーエ」市場の拡大。
- 時代のキーワード「エコ」「スマート」「コミュニケーション/絆」など

⇒ 社会の変化、生活者の価値観の変化に対する言及。

これらを踏まえ、成熟した価値観を持つ者たちの生活者(特に居住者)に

13 中心地域に向けた、「ちかくオシャレで「便利」で「憩える」地域密着型ライフスタイルモールを計画する。

ここいうライフスタイルモールとは、LSCの複数店舗で路線店と連携する。

商店街スタイルの屋外型集合モールである。

中核となるのは「まちなかマリシェ」。都心版の「道の駅」のようなもので、野菜、精肉、鮮魚、惣菜、加工食品まで新鮮でさわやかな味を市場感覚で提供し、されどいを高める。

この「まちなかマリシェ」を中心に、生活向上系の物販MD+サーキス+飲食を組み合わせていく。

例ええば物販は、こだわりベーカリー、和洋菓子店、輸入食品専門店(exカルディ)、ちかくオシャレな雑貨店(ex. ZEUS、ケン)、ファッションコンビ(ex. インツテ)、例ええばサーキスは、ヘアサロン、サーキットトレーニングジム、レンタルDVD&CDレンタルなど

平成 23 年度商業施設士資格試験・構想表現試験『文章表現』答案用紙

選択した 設問	B	受験番号		氏名		通し番号	3/3
------------	---	------	--	----	--	------	-----

また、このライフスタイルモールの特徴化戦略として“個性的な飲食”的充実を計る。²⁰
 昔から近隣のイタリアンや蕎麦、土原は“隠れ家的オシャレグリルスポット”といふ有名である。
 最近では隣駅の仲番や合谷が“手車をどオシャレなグリルスポット”といふ人気を集めている。
 周辺にこういいうスポットがあるにもかかわらず、初台はグリル無日付地帯。
 尖端人口密度や、交通利便性、マーケットレベルからしても飲食ボテンシャルは高いはず。
 そこで、単純各的に個性的な飲食の充実を計り、初台へイタリアンや蕎麦、土原、そして
 初台～仲番や合谷を面的に広げて“隠れ家的オシャレグリルスポット”といふランディング。
 結果として街のイメージアップ、来街者の増加につなげていこう。

- (3) 高齢化社会が益々進む中、都心部においてもそれは例外ではなく、という
 都心部の方が、単身高齢者比率が高くなるものと見う。また都心部は日頃から
 ご近所づきあいが希薄なため、地域のSCや商店街がコミュニケーション拠点といふ
 木継能を高めねばるべきと考える。

また、循環型社会への対応に向けた取り組みなどにも配慮していく必要がある。
 具体的な取り組みとしては、

- ・ 高齢化社会 - バリアフリーはもちろんのこと特に高齢単身者に向けた共食
 (コミュニケーション)サービスの取り組みなど
- ・ 地域貢献 - 地域通貨を組み込んだICカードの発行など
- ・ 循環型社会 - 自動車、自転車のシェアリングサービスの取り組み
 /サイクルマルシェ、手作りマルシェの開催など

- (4) 上記を記したが、都心部は特に地代が高いため、自動車、自転車に
 關しては積極的にシェアリングサービスを取り入れたい。
 予供連れに関しては、ベビーカーの配慮はもちろんだが、それ以外に休憩室や
 託児所など、様々な視点で“来街のしやすさ”を考えいく必要がある。

- (5) 施設としてはライフスタイルセンターとコンビニエンスセンターをかけ合わせたような
 屋外的集合モールで、環境についてはどうしたら、新しく建てたのではなく
 今あるものをリバージョンするといったような本当の意味でのエコ&リサイクル
 ショッピングセンターを構築したい。