

今泉地区における新規出店立地動態と入込み来街者数の計測

高木真優美 横山亜依 見増礼奈 前田留美

竹本章宏 山崎大 河口裕和 森朋尚 松村隆士 桑原大輔

1. 研究のねらいと目的

近年、今泉地区は、雑誌やテレビなどのメディアで取り上げられるなど、注目を浴びはじめています。今泉地区におしゃれな路面店が並び、街並みがにぎやかになったことや、若者の間で話題になっている大名地区と隣接していることが理由としてあげられよう。昨年の、大名の飲食店経営者へのアンケート調査によると([4])、大名の他に注目している地区として、今泉を挙げた回答がほぼ過半数を占めていた。

しかし、このように注目されている地区にもかかわらず、今まで今泉地区内の新規出店の実態や、一日にどれくらいの人が訪れているのかといった「入込み来街者数」の現状は明らかにされていなかった。

そこで、今回初めて今泉地区を対象として取り上げ、今泉地区内の来街者数を計測するための「大名・今泉通行量調査」及び、商業施設の新規立地動向を明らかにするための「今泉立地動向調査」を実施した。

本研究の目的は、これらの調査データから、今まで明らかでなかった今泉地区の入込み来街者数の推計を行なうことと、今泉地区の商業施設の新規立地動向を明確にすることである。

2. 今泉地区の来街者数の計測と立地動態分析の分析枠組

この章では、今回実施した「大名・今泉通行量調査」、「今泉立地動向調査」の概要及び、分析枠組を述べる。

2-1. 今泉地区における来街者数の計測方法の考え方 - 大名・今泉通行量調査¹による -

2-1-1. 通行量調査の方法

通常、通行量調査とは、地区内に幾つかの地点を設け、その地点でどの方向に何人通過したかを、設定した時間区間でカウントするというものである。

しかし、この方法では調査地点でどの方向に何人通過したかは把握できるものの、実際に調査対象地区にどのくらい集まっているのかは把握できない。

そこで齋藤研究室で行っている通行量調査([1],[3])は、対象となっている地区のすべて出入口に調査員を配置してその地区に出入する歩行者をカウントする。これにより、入込み来街者数や滞留人口を把握することが可能となった。

2-1-2. 調査概要

「大名・今泉地区通行量調査」の、今泉地区の調査の概要は以下の通りである。

調査日時

2001年10月13日(土)

午前11時～午後7時の時間帯に計測

調査対象地区

今泉地区

¹ ここでは、「大名・今泉地区通行量調査」の今泉地区の部分を取った内容を示す。大名地区の詳細は別に参照。

計測地点

通行量 14 箇所・店前通行量 3 街路 4 地点

計 17 箇所 (図 2-1 を参照)

計測対象

調査地点を通過する歩行者

(自転車に乗っている人も歩行者として

カウントする)



図 2-1 今泉地区の調査地点

2-1-3. 各調査地点²での通行量の計測方法

流入・流出入口の計測

対象調査地点：31～44

今泉地区の出入り口となっている通路を
全て網羅し、歩行者の流入流出の数を 15
分区切りで計測する。

また、通行量が少ないと予想された地点 31
～36 は、1 時間のうち 15 分間だけを計測
し、それを 4 倍にして、1 時間の流入、流
出入口とする。

店前通行量の計測

対象調査地点：45～48

方向に関係なく、通り過ぎた人をカウント
する。

店の点在状況をもとに人通りの多いと思
われる地点を 3 街路 4 地点選ぶ。

計測時間は 12:00～13:30、15:30～17:30
の計 3 時間半で行なう。

分析する際は調査時間を 8 時間に合わせる
為、2.3 倍にした人数にする

流入、流出・入込み来街者数・店前通行量・滞留 人口の定義

流入、流出・・・調査地点を通過し、当該地区
内へ入ってくる歩行者数を流入人口とし、
同出て行く歩行者数を流出入口とする。

入込み来街者数・・・全ての調査地点におけ
る流入人口の総計を入込み来街者数とする。
店前通行量・・・向きに関係なく調査店舗前
を通り過ぎた歩行者数とする。

滞留人口・・・ある時点において、地区の時間

²本調査は大名と連動して調査を行なっているた
め、今泉地区は地点番号が 31 から始まっている。

福岡大学都市空間情報行動研究所・福岡大学経済学部斎藤研究室・福岡大学経済学部梶井研究室編、『第2回福岡都心部まちづくりマーケティング調査研究発表会 梗概集』, (2001), pp.28-35 より

区間流入人口から時間区間流出人口を引き、その差分に前時点の相滞留人口を足す。この作業を繰り返し行ない、最後に得られた数値をその地区における滞留人口とする。ただし、初期の滞留人口は0であるとする。

2-2. 今泉地区の立地動態分析の考え方

- 今泉立地動向調査による -

2-2-1. 調査概要

「今泉立地動向調査」の調査の概要は以下の通りである。

調査対象地区

今泉地区

調査時期

2000年6月の予備調査により、建物名・店舗名・業種・備考を含む建物リストを作成。2000年11月初旬から中旬にかけて本調査を実施。

調査方法

予備調査で得られた建物リストと照らし合わせながら、本調査の時点で変化した個所を修正。

今回特別に対象となっている店舗（飲食店、理美容室、衣料店）の建物名・店舗名・業種・立地階層・予備調査時点からの存続の有無を確認し、開設年月日を直接店舗に聞いて回る。

2-2-2. 分析方法

「今泉立地動向調査」で得られた調査データをもとに、Micro Soft Access でデータベースを作成する。その後、地理情報システム³ソフトである「Active Map Pro」を使用し、電子地図上に商業施設の分布を表示する。

³ 地図情報システム (GIS: Geographical Information System)・・・電子地図に収められた地図上の建物などの情報を読み込み、それらの情報の表示、加工、追加ができ、地理情報データを分析データとして解析を行なうシステム

3. 今泉地区への入込み来街者数・滞留人口の推計

「大名・今泉通行量調査」で得られた主要な分析結果は以下の通りである。

今泉地区の総流入人口は13693人であった。つまりこれが今泉地区内の入込み来街者数である。また、総流出人口は13737人であった。総流入人口よりも総流出人口の方が多い。

3-1. 地点別の流入・流出人口

図3-1は、今泉地区の調査地点別にみた流入・流出人口を表している。この図から、次のようなことがわかる。

流入、流出ともに地点44が最も多く、流入が1701人、流出が2251人である。

次いで地点40が流出・流入ともに多く、流入が1612人、流出が1461人である。

「ふくおか経済」2001年10月号([5])によると、地点44からはいる街路のエリアに、地価が上昇している箇所がある。そのエリアが含まれている街路と地点44の人通りの多さに関係があるのではないかと考察する。

3-2. エリア別の流入・流出人口

図3-2はエリア別の流入・流出人口を表している。今泉地区を東西南北に分け、全調査地点を以下のように振り分けた。

北エリア(国体道路側): 地点40~44

南エリア(薬院側): 地点32~36

東エリア(西鉄電車側): 地点37~39

西エリア(警固側): 地点31

この図から、北エリアが流入、流出ともに最も多く、流入人口は6262人、流出人口は6903人であった。このことより、国体道路に面している、北エリアは今泉地区のなかで最も通行量が多い。

3-3. 時間帯別の流入・流出人口

図3-3は、今泉地区の時間帯別の流入・流出人口を表している。これより、以下のことがわかる。

流入のピークが18:15~18:30、また流出のピークは17:30~17:45である。

歩行者の今泉地区への流入、流出は、午後

12:00 から徐々に増加している。

3-4. 店前通行量

図 3-4 は、店前通行量を表している。地点 45 ~ 48 は、歩行者がどれだけ行き来しているかの計測である。歩行者の行き来が多いほど、その地点(通り)はにぎわっているということが考察さ

れる。この図より以下のことがわかる。

地点 45 (サウスストリート) 通行量 5508 人と圧倒的に多い。

地点 46、地点 47 の通行量はほとんど変わりはない。

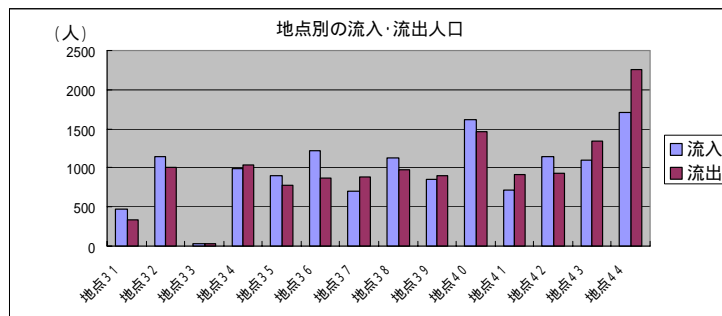


図 3-1 地点別の流入・流出口

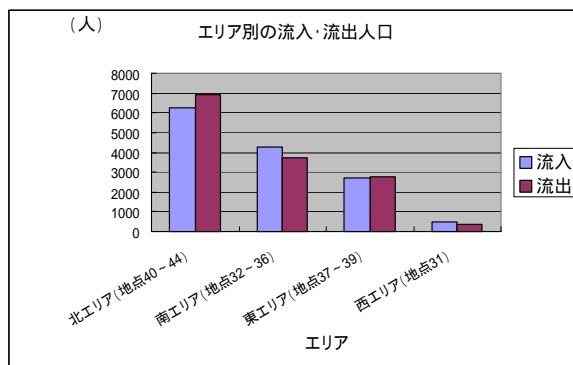


図 3-2 エリア別の流出・流入人口

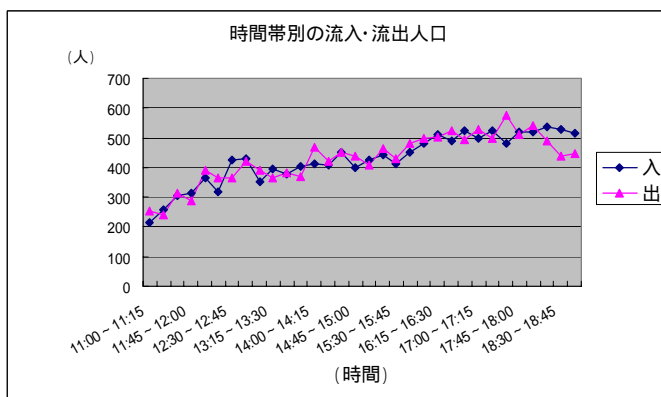


図 3-3 時間帯別の流入・流出口

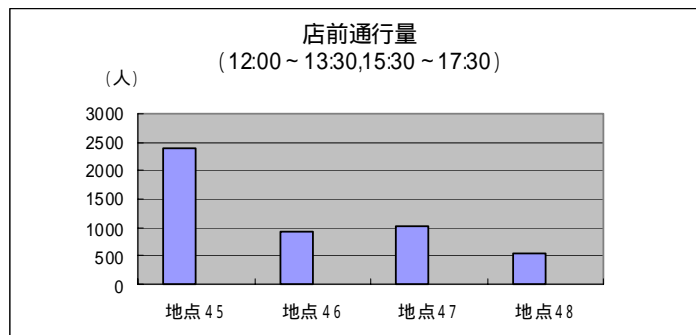


図3-4 店前通行量

3-5. 滞留人口

3-5-1. 滞留人口

図3-5-1 滞留人口を表している。これより以下のことが分かる。

ピークは13:00で14人である。

滞留人口がマイナス方向へあらわれるのは、今泉地区の住民が地区外へ出て行ってしまふこと、今泉地区に駐車場が多く、通行量調査でカウントされていない人間がいること理由として考えられる。

3-5-2. 駐車場の考慮

今泉地区には駐車場の立地が多い。今回の通行量調査において、車で今泉地区に入ってくる人が流入にカウントされず、流出のみにカウントされたことが、滞留人口をマイナスにさせた原因と考えた。そこで、駐車場に関するデータと各駐車場の収容台数、出入り口の位置を調査したものを基に、駐車した車の乗車人数を含めた予測滞留人口を推計した。これは、独自の調査により得られたデータから概算したものである。

以下は、この推計において適用した項目である。

100円パーキング = 全26ヶ所 (収容台数計: 408台)

立体駐車場 = 全2ヶ所 (収容台数計: 370台)

ただし、出入り口が今泉地区内に無いものは除く。

車一台あたりの乗車人数=1.8人

これらの条件のもとで推計した結果が図3-5-2で示されている。これより以下のことが分かる。

滞留人口は15:00まで増加しつづけている。

ピークは15:00で818人である。

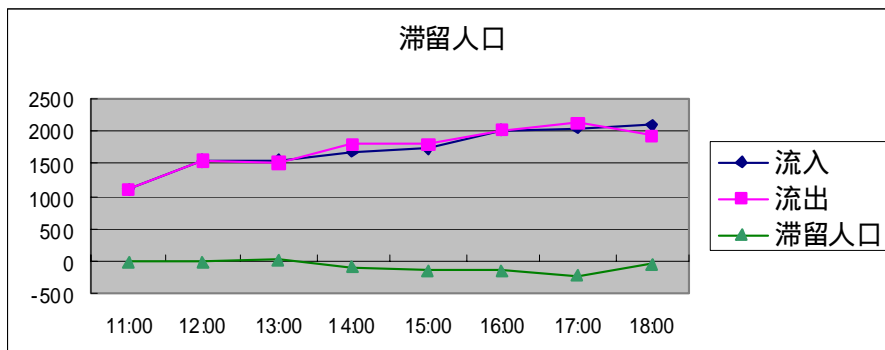


図 3-5-1 滞留人口

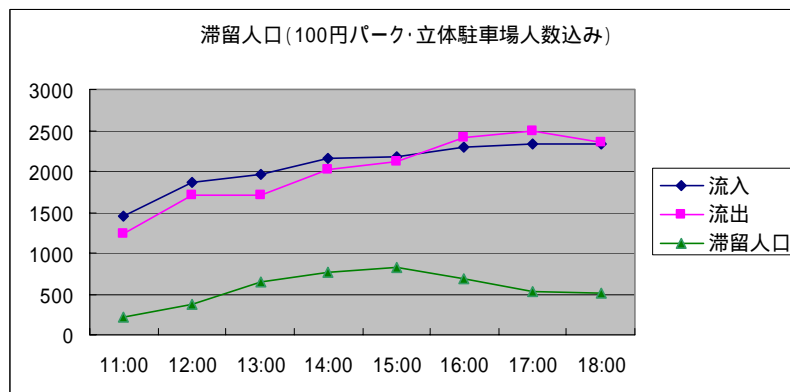


図 3-5-2 100円パーキング・立体駐車場に駐車した車の乗車人数を含めた滞留人口

4. 今泉地区の商業施設立地動態分析

この章では、今泉地区の現状の土地利用、及び商業店舗の立地動向をみていく。まず、現在の今泉地区がどのような建物が立地しているのかをみてみよう。

図 4-1 は 2001 年 11 月までの、今泉地区内にある建物の立地利用状況の割合を表したものである。これをみると、民家(アパート、マンションを含む)が 38%とほかの利用状況と比べて占める割合が大きいことがわかる。商業店舗においては、飲食店、衣料店、理美容院が立地している。

今回の研究では、商業店舗の立地動向に着目して、飲食店、衣料店、理美容院が年代ごとにどのように立地していくのかを調べ、以下のようなことがわかった。

2001 年現在の立地業況をみてみると、主に国体道路沿いとサウスストリーットの通りに面して、立地している。

衣料店では、沼田病院の向かいにあるサウスストリートに面して店が集中しており、1999 年辺りから今泉地区内部にも点在が見られるようになった。

理美容室では、1997 年以前は西エリアに店が集中しているが、2001 年にかけて新規出店が見られるのは東エリアである。

図 4-3 より、理美容室は 4 年間で約 1.5 倍、飲食店は約 2.4 倍、衣料店は約 3.1 倍の伸びがみられた。

同じく、図 4-3 より、衣料店は 97 年以降、約 1.3 倍づつ一定の間隔で増加している。

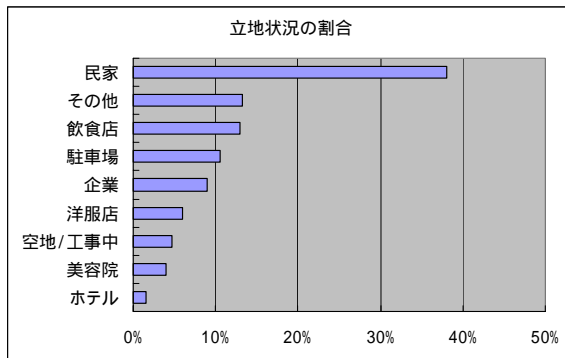


図 4-1 今泉地区内の建物の立地利用状況

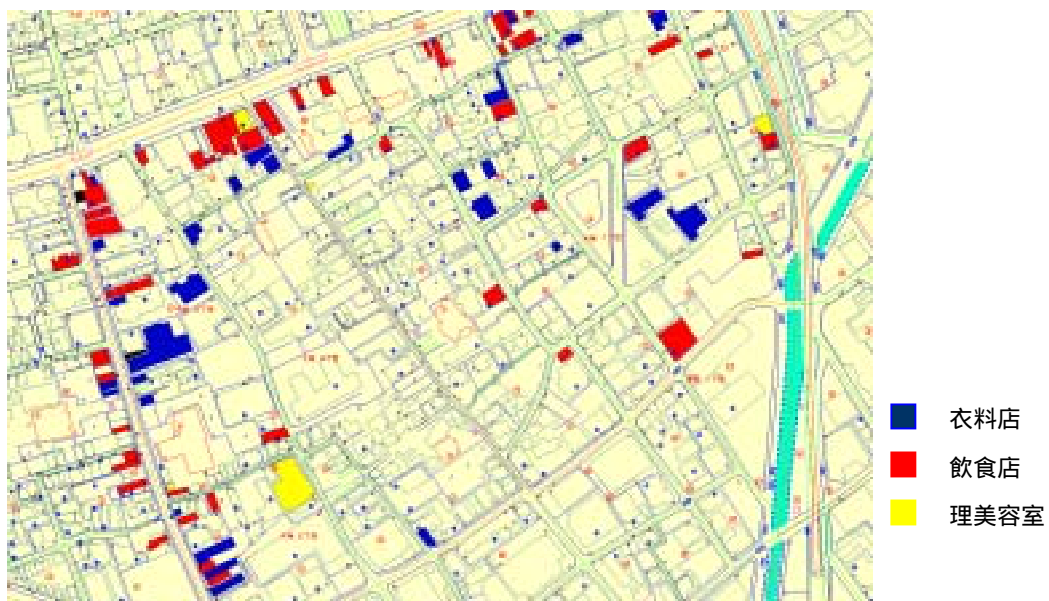


図 4-2 2001 年現在の商業店舗出店状況

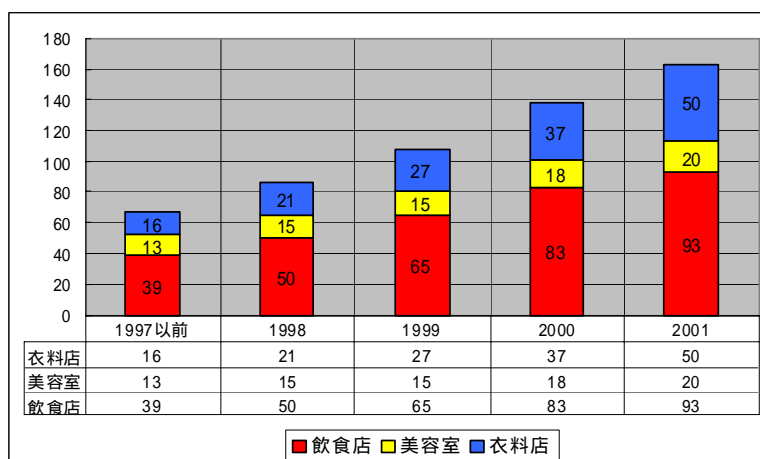


図 4-3 年代別新規出店の推移

5. 結論と今後の課題

注目を浴び始めている今泉だったが、「今泉・

大名通行量調査」からの、歩行者の通行量データからみると、街の賑わいの目安として考えられる、

福岡大学都市空間情報行動研究所・福岡大学経済学部齋藤研究室・福岡大学経済学部梶井研究室編、『第2回福岡都心部まちづくりマーケティング調査研究発表会 梗概集』,(2001), pp.28-35 より

滞留人口の増加が大名地区と比べて、あまり顕著な結果がみられなかった。その理由として、駐車場の立地に視点を置き、車で入ってきたために、調査でカウントされなかった人が多いため、流入人口が少なくあられ、流出人口が多く出てくると考えた。そこで、駐車場の立地に重点を置いて分析を進めた。その結果、駐車場は滞留人口に影響を及ぼしている要因の一つであることがより確かになった。だが、今回駐車場を考慮に入れた分析は、あくまでも推測値に過ぎない。

今後、駐車場の入車台数や乗車人数などを調査し、滞留人口のより明確なデータを導く事が課題である。

立地動態に関しては、今泉はその地区内というよりも、北エリア(国体道路側)・西エリア(警固側)といった地区周辺に商業施設が分布している。商業施設が南下傾向にあることから、店舗が大名から今泉へと浸透していることが明らかになった。また、サウスストリート沿いを境とした今泉・警固両側にも多く点在していた。

今後の課題として、サウスストリートを中心にした今泉地区と警固地区の隣接性を明確にしていくことがあげられる。

今泉は近年活気づき始めたばかりであり、これからまだまだ発展する要素を十分に備えている。その経過をみるため、今回の調査に留まらせることなく逐次調査を行い、データを蓄積し分析して行く必要がある。

謝辞

本研究において実施された調査は、大変な人手と手間を要する。本調査に参加してくれた学生のみなさん、「大名・今泉通行量調査」において協力、助言を頂いた久間喜夫氏、荒川知宏氏、有馬吉則氏、小峰和典氏、福島完治氏、小江裕子氏、熊野江梨子氏、大塚祐紀子氏、川添茂樹氏、河野恵子氏、下田祐子氏、そして本研究をご指導して頂いた齋藤参郎先生、本村裕之先生に厚く御礼申し上げます。

参考文献

- [1] 上田周嗣・岩永厚志・古賀義彦・藤井愛・山浦学・貝通丸葉子 “大名・西通り通行量調査(2000年6月)分析結果” 齋藤参郎編『大名・西通り街づくりマーケティング調査研究発表会梗概集』,福岡大学経済学部齋藤研究室,福岡大学都市空間情報行動研究所, pp1-2, 2000
- [2] 福島完治・川添茂樹・神田一哉・小峰和典・先立佳代・能口恵子・高木真優美・岡田華寿美・赤星雄介・柴原洋介・見増礼奈・横山亜依・前田留美 “大名地区、親不孝通りの土地利用立地現状調査” 齋藤参郎編『大名・西通り街づくりマーケティング調査研究発表会梗概集』,福岡大学経済学部齋藤研究室,福岡大学都市空間情報行動研究所, pp21-23, 2000
- [3] 荒川知弘・有馬吉則・神田一哉・久間喜夫・雫石桂一・福島完治・柳竹正憲・小江裕子・熊野江梨子・村田京子 “大名地区男女別通行量調査” 齋藤参郎・梶井昌邦編『福岡大学経済学部産業経済学科第1回フィールド調査研究発表会論稿集』,福岡大学経済学部齋藤研究室,福岡大学経済学部梶井研究室,福岡大学都市空間情報行動研究所, 1-1-1-6, 2000
- [4] 先立佳代・能口恵子・高木真優美・岡田華寿美・赤星雄介・柴原洋平・見増礼奈・横山亜依・前田留美 “大名地区に立地する飲食店の特性に関する調査研究” 齋藤参郎編『齋藤研究室第1回基礎演習研究発表会梗概集』,福岡大学経済学部齋藤研究室,福岡大学都市空間情報行動研究所, pp24-37, 2000
- [5] “天神も集客南下で活気づく大名・今泉” 『ふくおか経済 10月号』,(株)地域情報センター, 2001 vol.158