

## 多様な都市機能の集積

計画区域の周辺はD I D地区となっている市街化区域であり住宅地が広がっている。また、総合運動公園や市民体育館、大規模集客施設などが集まり、都市機能を誘導することがふさわしい場所である。

### 1.概要

集約型都市構造実現を目指す観点から、拠点等は、商業、業務、居住、文化、福祉、行政等の多様な都市機能が集積し、集積のメリットが発揮される場所であることが求められる。

新たな大規模集客施設等の立地によって変化した都市構造において、どの程度都市機能が集積し、利便性が向上し、賑わいが増すか、拠点等への人の集中量等を比較することにより評価する。

### 2.評価方法

#### ◆ハフモデルによる予測

都市機能の構造がどのように変化するかを、「消費者がどの商業集積を選択するかは、万有引力の法則のように売場面積に比例し、距離の2乗に反比例する」というハフモデルの原理を用いて予測する。

### 3.評価手順

#### STEP①

商業集積地域を以下の通り設定し、地域内の売場面積の合計を商業統計等により算出する。

- ・既存の広域拠点、拠点の区域
- ・評価対象地区(新たに立地を予定する商業施設については、想定売場面積を加算する)
- ・その他、都市圏内、隣接する都市圏において、売場面積の合計が5000㎡以上となる区域
- ・売場面積はスーパーマーケット、ドラッグストア、コンビニ等の商業施設をGISで店舗面積を求積し算出する

商業集積地域を、以下の4地区に設定する。

#### ○JR博多南駅周辺

市内唯一の鉄道駅である博多南駅の周辺地区であり、福岡県都市計画区域マスタープランでも拠点として位置付けられている。【売場面積：15,500㎡】

#### ○フォレストシティ地区

隣接する春日市に立地する大型の商業施設である。【売場面積：45,000㎡】

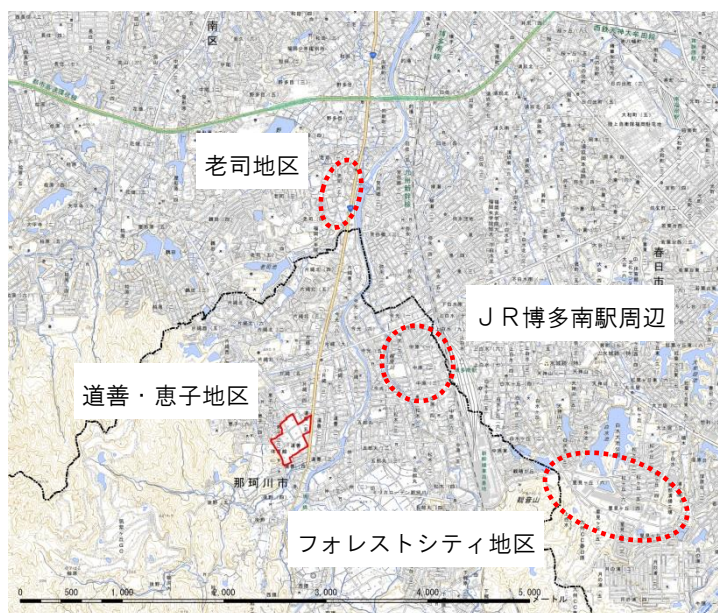
#### ○老司地区

隣接する福岡市に立地しており、商業施設が集積している地区である。

【売場面積：6,400㎡】

○道善・恵子地区計画の区域

当該区域には既存の商業集積は存在しないが、区域の一部について集客施設の立地を予定している。【想定売場面積：10,000 m<sup>2</sup>以下】



【参考図】 J R博多南駅周辺 航空写真



【参考図】 フォレストシティ地区 航空写真



【参考図】 老司地区 航空写真



【参考図】 道善・恵子地区 航空写真



## STEP②

本地区は、那珂川市における拠点並みの機能の立地を計画しており、福岡県大規模集客施設の立地基準における拠点の土地利用方針に基づき、立地の影響が市の範囲内に留まる程度の大規模集客施設を誘導するものであるため、那珂川市人口ゾーンにおける影響について評価を実施する。

(参考)

福岡県都市計画の運用方針（平成28年12月）

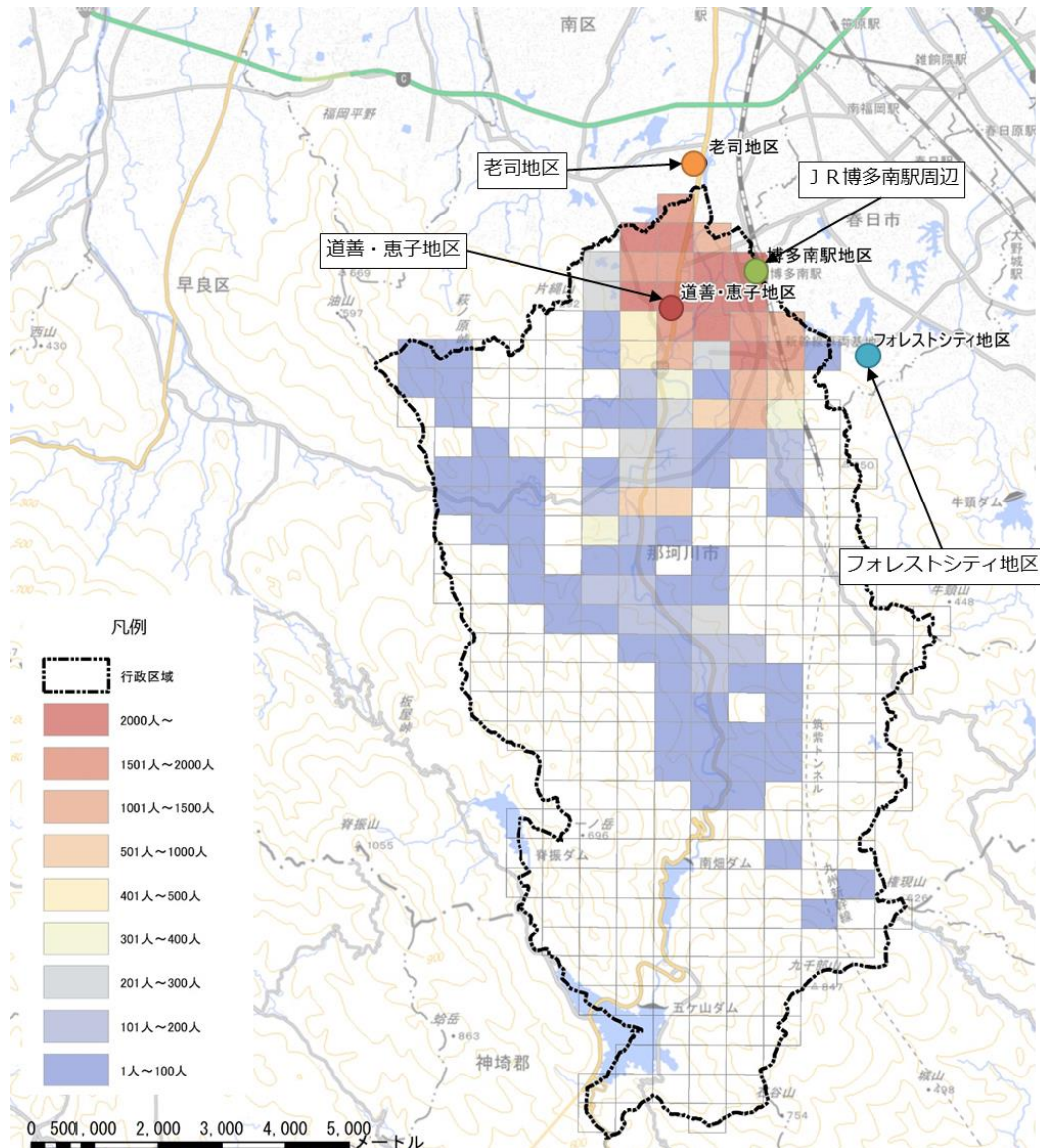
2-3 福岡県大規模集客施設の立地基準

②「拠点」における土地利用の方針

拠点は、身近な地域において都市機能の集積を図るものとし、**立地の影響が一つの市町村の範囲内に留まる程度の大規模集客施設の立地を誘導**します。

拠点においては、原則として床面積10,000㎡以下の商業施設等の大規模集客施設が立地できるものとし、用途地域、地区計画、特別用途地区等を適宜組み合わせることで指定することにより、その実現を図ります。なお、立地の影響が一つの市町村の範囲内に留まる程度の規模は都市圏等の実情によります。

那珂川市の人口ゾーン（500mメッシュにおける人口分布状況）は下図のとおりである。



STEP③

各人口ゾーンの範囲における人口メッシュと各商業集積の距離を計測する。

- ・既存の商業集積地域のみを対象に、距離と各商業集積の売場面積をハフモデルの原理に適用し、各ゾーンから各商業集積に対する集中人口を算出する。
- ・新たに立地を予定する商業集積地域も含めてハフモデルの原理に適用し、立地後の各商業集積に対する集中人口を算出する。

【計算式】

商業施設への集中人口＝商業施設の吸引率×メッシュ人口

$$= \frac{S_0 / T_0^2}{\sum (S_i / T_i^2)} \times P$$

S：商業施設規模

T：居住地（メッシュ）から商業施設までの距離

P：メッシュ人口

吸引率及びメッシュ人口より集中人口を算出した結果は以下の通りである。

拠点	評価対象地区 の立地なし	評価対象地区 の立地あり
	①	②
道善・恵子地区	0	17,061
JR博多南駅周辺	25,165	16,530
フォレストシティ地区	19,927	13,493
老司地区	4,982	2,990

STEP④

拠点における集中人口と、評価対象地区における集中人口を比較する。

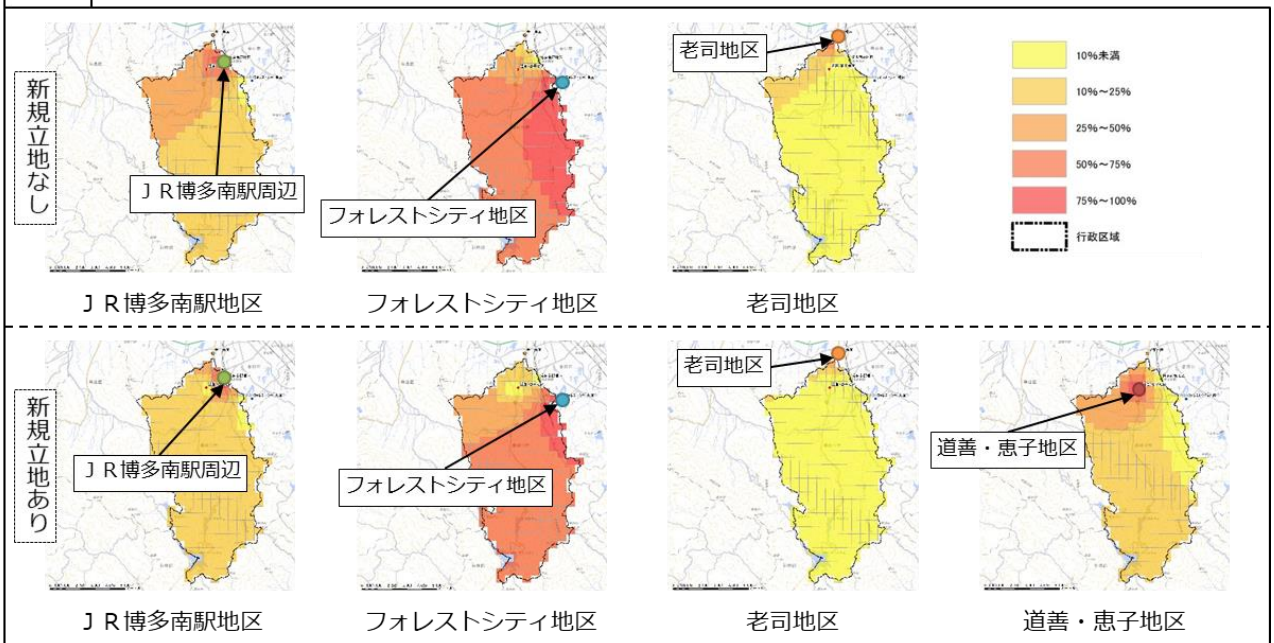
J R 博多南駅周辺と道善・恵子地区を比較すると、

$$J R 博多南駅周辺 ( 16,530 人 ) \leq 道善・恵子地区 ( 17,061 人 )$$

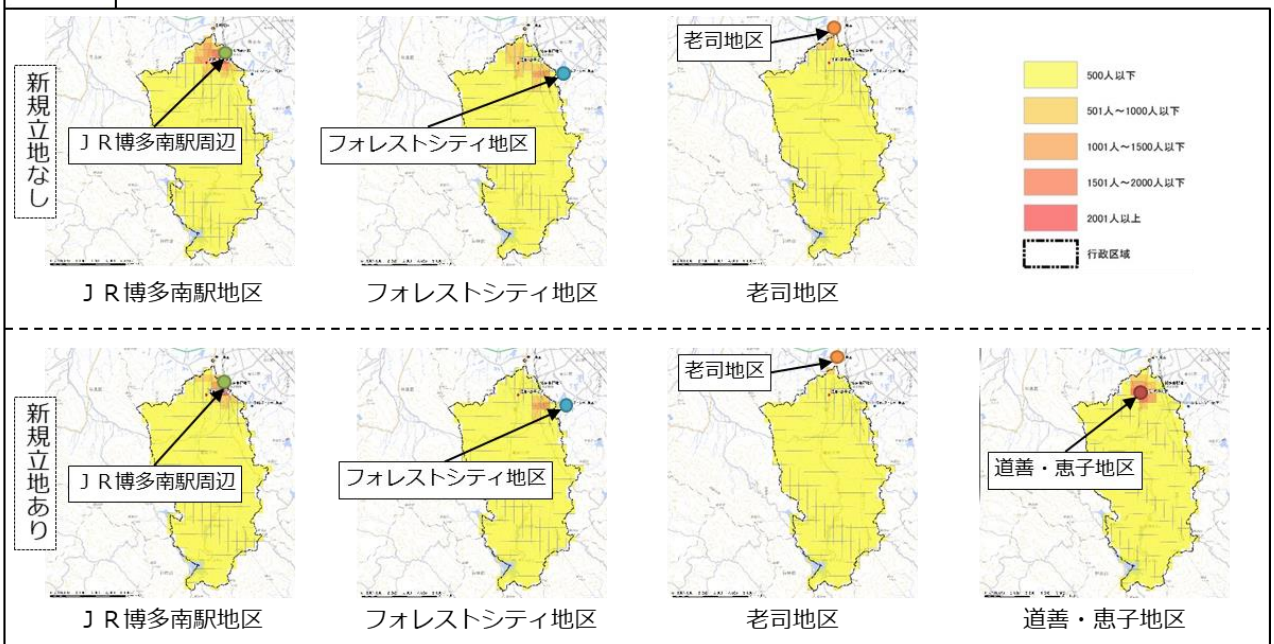
となり、立地後の道善・恵子地区の集中人口が拠点である J R 博多南駅周辺の集中人口と同程度以上であると言える。



吸引率



集中人口



また、道善・恵子地区は、令和2年6月に告示予定の那珂川市立地適正化計画において、中心拠点の核の1つとして位置づけられており「医療、商業、子育て機能、公共交通等の都市機能のさらなる充実」により拠点としての役割を果たすものである。

これは、「立地評価ガイドライン」における判断基準②に適合する。

STEP⑤

新たに立地を予定する大規模集客施設の計画を含めて、評価対象地区における土地利用の計画を確認する。