

都市構造の観点からの評価（多様な都市機能の集積）について

以下の2つのパターンで人口ゾーンを設定し、評価を実施する。

	人口ゾーンの範囲	評価の目的	判断基準
パターン A	近隣市を含め、既存の商業集積について影響を与えられと考えられる範囲を人口ゾーンとして設定	道善・恵子地区に計画規模の商業施設が立地することにより、福岡県都市計画区域マスタープランに示された都市構造が変化しないことを確認するため。	・福岡県都市計画区域マスタープランで拠点として位置付けられている JR 博多南駅周辺の都市機能の集積に影響がないこと。
パターン B	那珂川市全域	道善・恵子地区に計画規模の商業施設が立地することにより、本市において拠点としての役割を果たすことを確認するため。	・本市における既存の拠点である JR 博多南駅と立地後の評価対象地区を比較したとき、集中度が同等程度以上であること。 ・立地後の評価対象地区が、拠点に必要な医療・商業・子育て機能・公共交通等の都市機能が集積した場所になること。

【共通の事項】

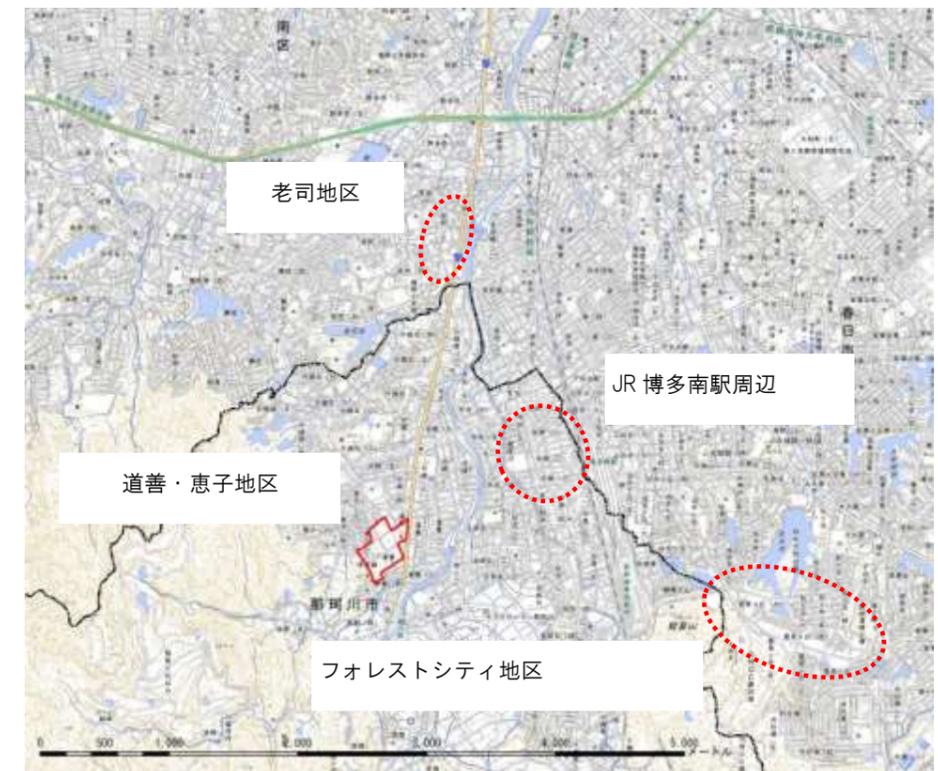
■商業集積地域の設定

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 m²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。

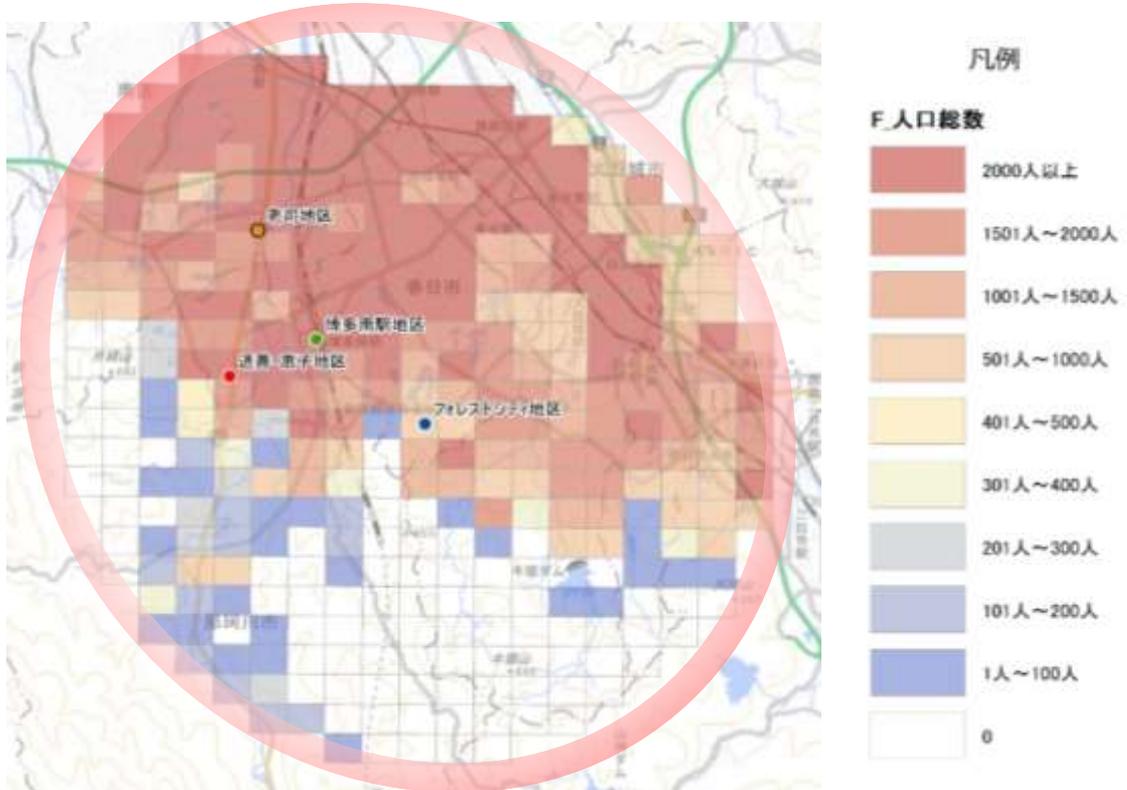
- JR 博多南駅周辺【売場面積：15,500 m²】
市内唯一の鉄道駅である JR 博多南駅の周辺地区であり、福岡県都市計画区域マスタープランでも拠点として位置付けられている。
- フォレストシティ地区【売場面積：45,000 m²】
隣接する春日市に立地する大型の商業施設である。
- 老司地区【売場面積：6,400 m²】
隣接する福岡市に立地しており、商業施設が集積している地区である。
- 道善・恵子地区計画の区域【想定売場面積：10,000 m²以下】
当該区域には既存の商業集積は存在しないが、区域の一部について集客施設の立地を予定している。



【パターン A】

■人口ゾーンの設定

近隣市を含め、既存の商業集積に影響すると考えられる範囲を人口ゾーンとして設定し評価を行う。人口ゾーンの範囲は、下図のとおりである。



■集中人口の算出

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

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

S : 商業施設規模

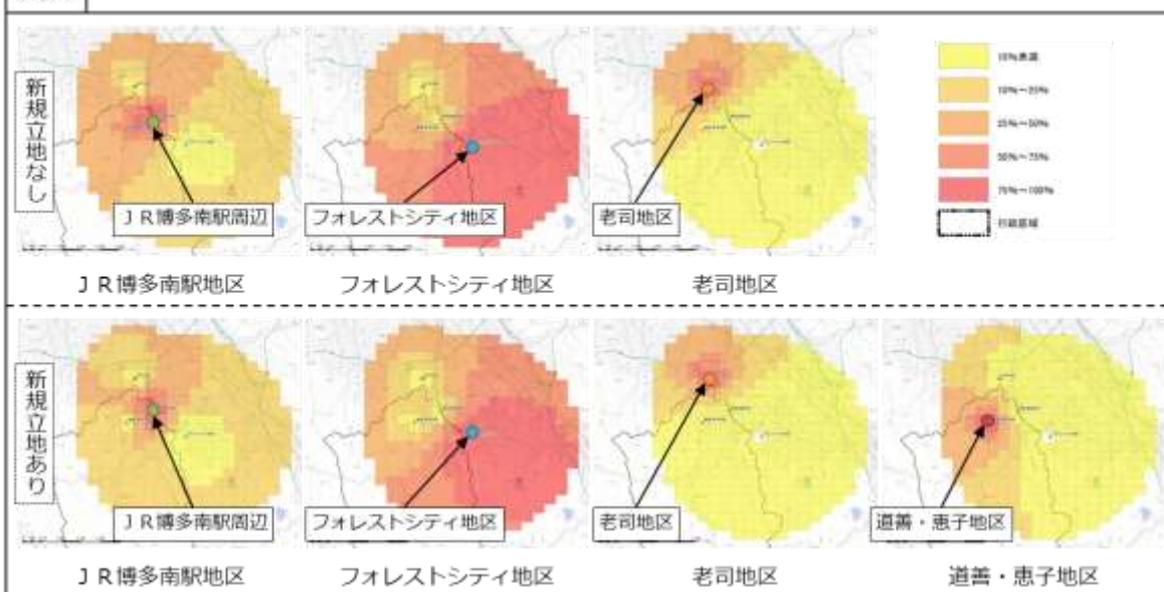
T : 居住地 (メッシュ) から商業施設までの距離

P : メッシュ人口

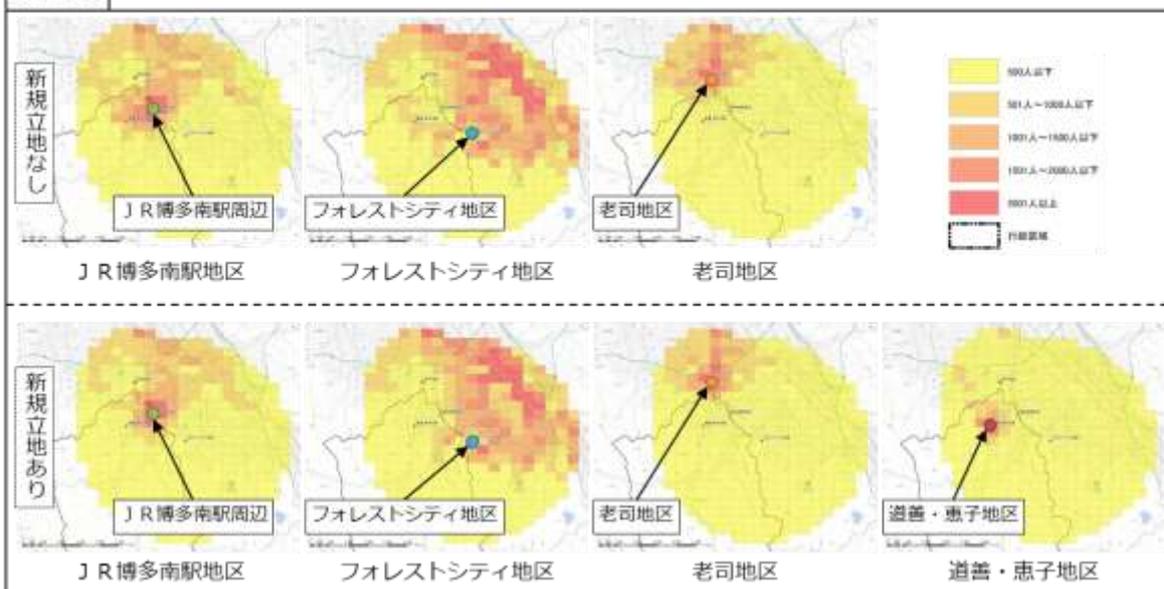
吸引率及びメッシュ人口より集中人口を算出した結果は以下の通りである。

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	51,701
JR博多南駅周辺	122,638	104,771
フォレストシティ地区	254,180	230,875
老司地区	82,185	71,655

吸引率



集中人口



■集中量の比較

立地後の拠点の集中量と、評価対象地区の集中量を比較する。

JR 博多南駅周辺と**道善・恵子地区**を比較すると、

JR 博多南駅周辺（ 104,771 人 ） > 道善・恵子地区（ 51,701 人 ）

となり、立地後の道善・恵子地区の集中量よりも JR 博多南駅周辺の集中量が大きい

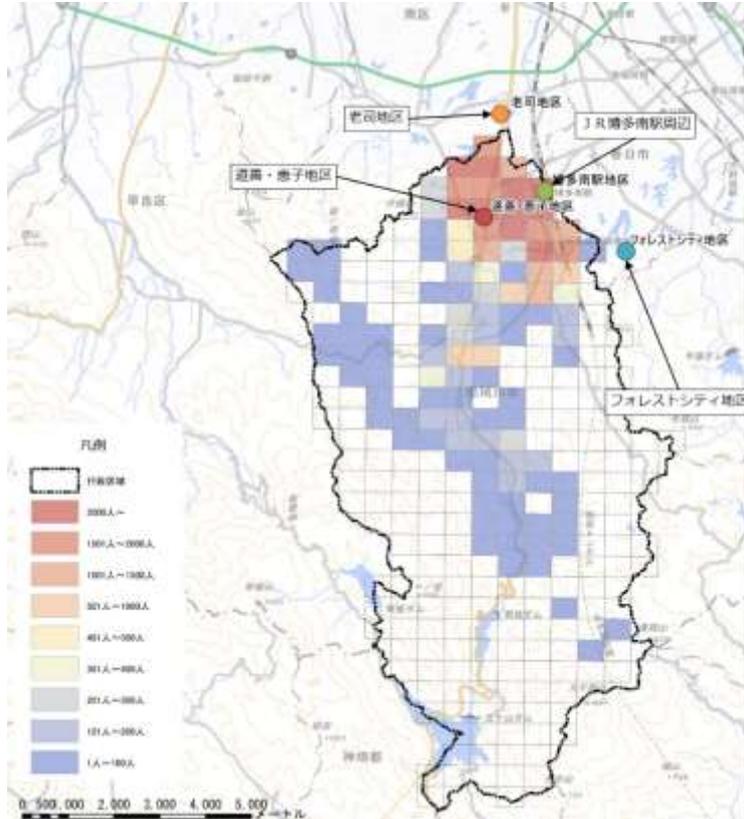
■評価の結果

立地後の道善・恵子地区の集中量よりも JR 博多南駅周辺の集中量大きい結果となっていることから、拠点である JR 博多南駅周辺における都市機能集積に影響がなく、福岡県都市計画区域マスタープランに示された都市構造が変化するものではないと考えられる。

【パターンB】

■人口ゾーンの設定

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。



■集中人口の算出

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

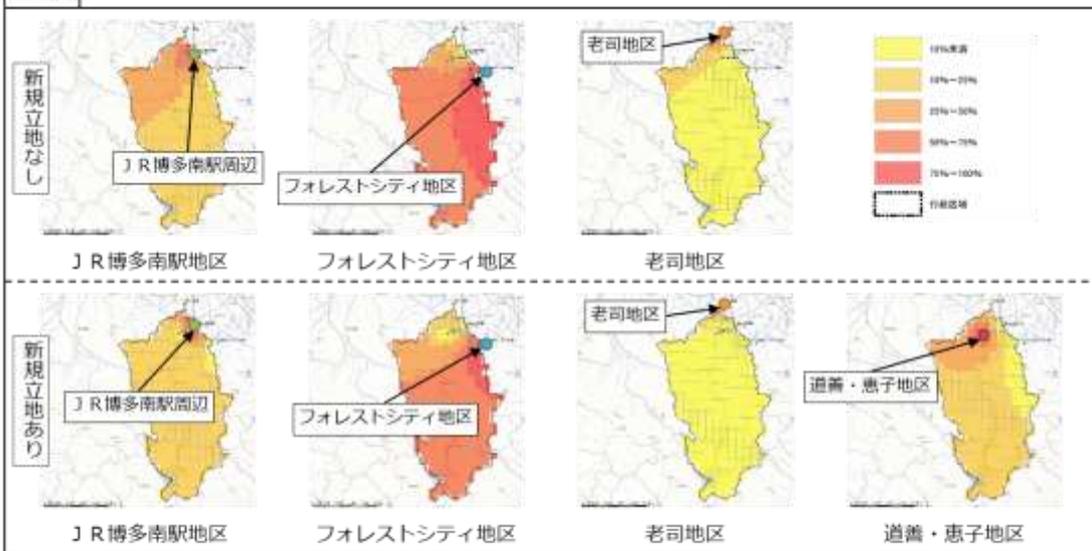
T：居住地（メッシュ）から商業施設までの距離

P：メッシュ人口

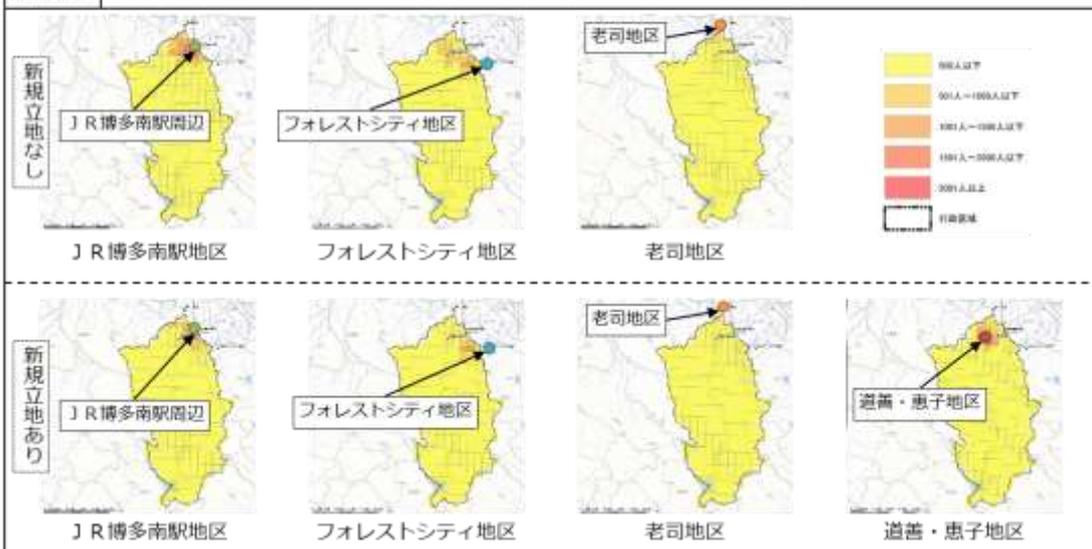
吸引率及びメッシュ人口より集中人口を算出した結果は以下の通りである。

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

吸引率



集中人口



■集中量の比較

拠点における集中量と、評価対象地区における集中量を比較する。

JR 博多南駅周辺と道善・恵子地区を比較すると、

JR 博多南駅周辺 (16,530 人) ≦ 道善・恵子地区 (17,061 人)

となり、立地後の道善・恵子地区の集中量が拠点である JR 博多南駅周辺の集中量と同程度以上であると言える。

■評価の結果

立地後の評価対象地区の集中量は、本市における既存の拠点である JR 博多南駅周辺の集中量と比較して同等程度以上である。

また、土地利用計画図のとおり、立地後の評価対象地区は、拠点に必要な医療・商業・子育て機能・公共交通等の都市機能が集積した場所になることから、本市において拠点としての役割を果たすことが見込まれる。

<土地利用計画図>

