

中心市街地における商業ポテンシャルの今日的課題

神山和久

はじめに

中心市街地は都市の“顔”である。この“顔”が個性的な魅力をもてば、そこには様々な有形無形の資源が集まり、消費者のインセンティブも高まる。それは何も経済的誘因のみでなく、人としてのさまざまな知恵や営みを生み出す源泉となるものである。北九州市でいえば、中心市街地は、小倉都心や黒崎副都心の魅力を国内外に結びつけ、人々に北九州市の好ましい印象を照射する場であり、来街者を市内のまちなかや歴史舞台に誘うプラットホームでもある。このような中心市街地が、固有の文化や歴史を持つ商圈域の核となり、持続的な北九州広域都市圏のシンボルとしてその機能を集積、発展させることが重要である。

現在、商店街の多くでは、最盛期と比較して全国的に商業ポテンシャルが縮小している。商圈人口の減少、同業他社との競合激化などにより商店街の規模を維持できない場合も見受けられる。しかし、商業に魅力がなければ地元のにぎわいや雇用吸収力の再生にはつながらない。中心市街地の商業ポテンシャルを的確に把握していくことは地域の再生、いや蘇生力（よみがえり）の再確認作業でもある。

そこで本稿では、北九州市が平成 22 年度に実施した「北九州市商圈調査」の結果を踏まえ、3つの視点から中心市街地における商業ポテンシャルの課題について分析した結果を報告したい。それらは、およそ以下のような問題意識から展開したものである。

第一章では、小倉中心市街地及び黒崎中心市街地をとりあげる。ここでは、全国の中心市街地と比較分析することで、これら2地区のエリアポテンシャルについて全国的な位置づけを試みる。詳細なデータ分析により、どのような分野に“強みや弱み”があるのか把握することを目的とする。

第二章では、消費者の意識面からの分析を試みる。小倉中心市街地のイメージ項目を変量とした若干の統計加工分析を実施している。その意図するところは、来街者である市内外の消費者が感受する好ましい小倉地区のイメージとはどのようなものなのか、また、今後どのようなイメージが増幅することによって小倉地区の総合的なイメージが高まり、結果として、“強み”を形成することにつながるのか、さらに、その要素の組み合わせとは一体どのようなものなのかなど、小倉地区に関する地区イメージ形成の規定因と構造特性についての分析を試みた。

第三章では「買物行動」という消費者行動の側面から、小倉地区の商圈の中で小倉中心市街地への買物出向率が高いエリアはどこなのか、また、エリアごとの買物出向率と各種統計データによる当該エリアの特徴の間にどのような関係があり、今後の小倉中心市街地の魅力度と買物出向率を高めていくためには、どのような要因に注目する必要があるのかについて探っている。

これらの分析を踏まえ、第四章では総括と題して、析出されたエッセンスを要約するとともに本稿からのインプリケーションとして若干の知見を記述している。

1. はじめに

(1) 研究の背景と目的

我が国では平成 18 年の中心市街地活性化法の改正により「中心市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進すること」を目的に、内閣総理大臣による認定制度の創設や支援措置の拡充など「選択と集中」による中心市街地活性化支援に乗り出した。

北九州市では、小倉中心市街地（以下、小倉地区）と黒崎中心市街地（以下、黒崎地区）の 2 地区が平成 20 年 8 月に内閣総理大臣による中心市街地活性化基本計画の認定を受けた中心市街地（以下、認定市街地）であり、現在も様々な施策が展開されているところである。しかし、来年度には認定期間が終了するため、その後の方向性を検討する上でも、いま一度、両地区の現況について検証しておく必要がある。

以上のことから、本章では、小倉地区及び黒崎地区を、全国の中心市街地と比較分析することで、2 地区のエリアポテンシャルについての全国的な位置づけを把握すること、さらに、どのような分野に強みや弱みがあるのか把握することを目的とする。

(2) 分析対象中心市街地の選定

比較分析を行うにあたって、分析対象の中心市街地を小倉・黒崎に類似する中心市街地と設定した。そのため、分析対象としては、ある一定規模の都市規模を有し、当該都市圏の中核的なエリアであることが求められる。

以上のことを踏まえ、分析対象を平成 23 年 11 月現在での認定市街地のうち人口 25 万人以上の都市の中心市街地、加えて、中心市街地活性化基本計画の認定を受けていない政令指定都市（以下、未認定政令市）のうち以下の基準を満たす中心市街地とした。なお、認定市街地については、その範囲を活性化基本計画に記載されている範囲とし、未認定政令市については以下の基準に従うものとした。以上の基準に従って抽出された対象都市の一覧を表 1-1 に示す。

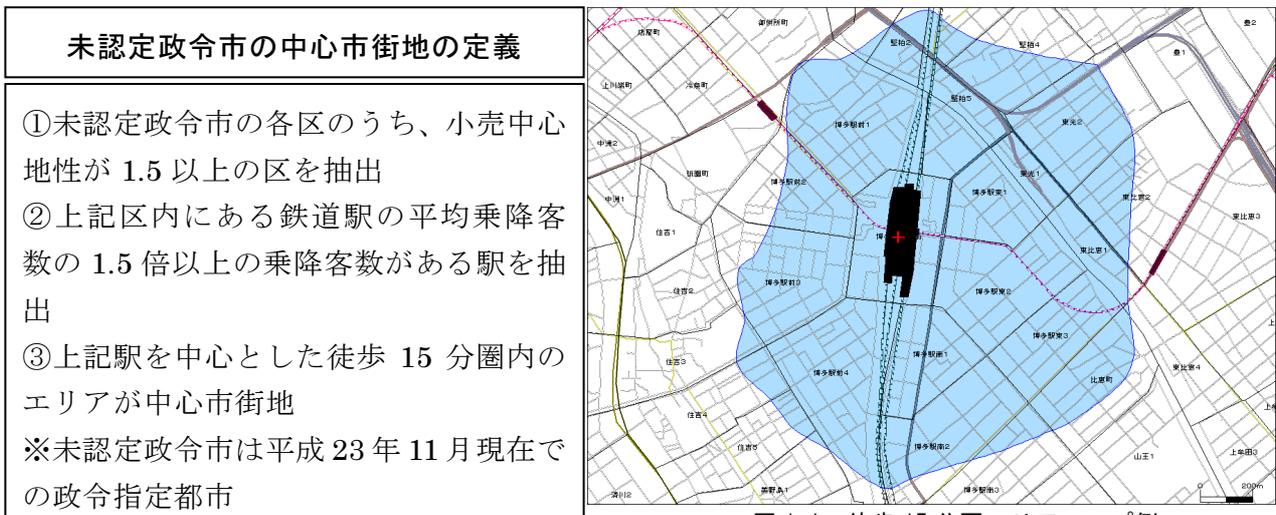


図 1-1 徒歩 15 分圏エリアマップ例
(福岡市博多区のケース)

表 1-1 分析対象の中心市街地を含む都市一覧

No.	分類	地区名	No.	分類	地区名
1	未認定政令市	札幌市	31	未認定政令市	京都市中京区
2	認定市街地	青森市	32	未認定政令市	京都市下京区
3	認定市街地	盛岡市	33	未認定政令市	大阪市北区
4	未認定政令市	仙台市	34	未認定政令市	大阪市中央区
5	認定市街地	秋田市	35	認定市街地	堺市堺区
6	認定市街地	山形市	36	認定市街地	高槻市
7	認定市街地	福島市	37	認定市街地	神戸市（長田地区）
8	認定市街地	高崎市	39	認定市街地	尼崎市
9	未認定政令市	さいたま市大宮区	39	認定市街地	姫路市
10	認定市街地	川越市	40	認定市街地	奈良市
11	認定市街地	千葉市中央区	41	認定市街地	和歌山市
12	認定市街地	柏市	42	未認定政令市	岡山市北区
13	未認定政令市	横浜市西区	43	未認定政令市	岡山市東区
14	未認定政令市	横浜市中区	44	未認定政令市	岡山市南区
15	未認定政令市	川崎市川崎区	45	認定市街地	倉敷市
16	未認定政令市	相模原市中央区（淵野辺地区）	46	未認定政令市	広島市中区
17	未認定政令市	相模原市中央区（相模原地区）	47	認定市街地	下関市
18	認定市街地	長岡市	48	認定市街地	高松市
19	認定市街地	富山市	49	認定市街地	松山市
20	認定市街地	金沢市	50	認定市街地	北九州市（小倉地区）
21	認定市街地	福井市	51	認定市街地	北九州市（黒崎地区）
22	認定市街地	長野市	52	未認定政令市	福岡市博多区
23	認定市街地	岐阜市	53	未認定政令市	福岡市中央区
24	認定市街地	静岡市（静岡地区）	54	認定市街地	久留米市
25	認定市街地	静岡市（清水地区）	55	認定市街地	熊本市
26	認定市街地	浜松市中区	56	認定市街地	熊本市（植木地区）
27	認定市街地	名古屋市中区	57	認定市街地	大分市
28	認定市街地	豊橋市	58	認定市街地	宮崎市
29	認定市街地	豊田市	59	認定市街地	鹿児島市
30	認定市街地	大津市			

2. 分析の方法

まず、分析に使用する指標について検討し、その上で、分析対象市街地を構成する町丁目単位のデータを収集し、それを分析対象市街地ごとに集計して整理する。

次に、整理したデータを基準化して、その結果をもとに各指標及び総合結果に関する分析を行う。

(1) 分析指標の検討とデータの抽出

分析指標については、マーケット分析を行ううえで重要な要素である「規模」「成長度」「富裕度」という3つの要素、さらに、本章の目的を踏まえ、中心市街地特有の性格を左右する要素として「市街地特性」を加えた4つの要素に関する分析指標を抽出することとした。具体的な分析指標を表1-2に、それぞれの選定理由について以下に示す。

表1-2 分析に使用した指標

規模	「人口」	住民基本台帳人口（人/ha）＜2011年＞
	「世帯数」	住民基本台帳世帯数（世帯/ha）＜2011年＞
	「昼間人口」	昼間人口（人/ha）＜2005年＞
成長度	「人口伸び率」	住民基本台帳人口伸び率（％）＜2006→2001年＞
	「世帯数伸び率」	住民基本台帳世帯数伸び率（％）＜2006→2011年＞
	「昼間人口伸び率」	昼間人口伸び率（％）＜2000→2005年＞
市街地特性	「研究・技術職従業者数」	学術研究、専門・技術サービス業従業者数（人/ha）＜2009年＞
	「宿泊・飲食業従事者数」	宿泊業、飲食サービス業従業者数（人/ha）＜2009年＞
	「小売販売額」	人口1人あたり小売年間販売額（人/万円）＜2007年＞
富裕度	「可処分所得」	1世帯あたり可処分所得額＜(千円)2010年＞
	「所得水準」	推計700万円以上所得就業者比率＜(％)2010
	「貯蓄高」	世帯あたり貯蓄高＜(千円)2010年＞

1) 規模に関する分析指標

まず、マーケットボリュームを代表する指標であること、分析する中心市街地の多くがコンパクトシティを目指した中心市街地活性化基本計画を策定しており、この計画の数値目標として「定住人口」を取り入れている中心市街地も多いことを踏まえ、それを表す「人口」を分析指標の1つとした。

次に、マーケットボリュームを表す指標であり、人口が個人消費を表すのに対し、世帯消費を把握するうえで必要なデータであることから、「世帯数」を分析指標の1つとした。

「昼間人口」については、その中心市街地に通勤・通学する人口、すなわち中心市街地におけるより確度の高い消費者であり、人口、世帯数よりも中心市街地の商業・サービス等に直接的に影響を及ぼす指標であるという理由から採用した。

2) 成長度に関する指標

成長度については、規模に関する指標として採用した3つの指標の変化、つまり、過去の直近時からどの程度増減したのかを、その中心市街地の成長度と捉え、「人口伸び率」、「世帯数伸び率」、「昼間人口伸び率」を分析指標とした。

3) 市街地特性に関する指標

ここでは、中心市街地特性を左右する特徴的な要素として、中心市街地で働く従業者のうち、成長分野とも言われている「学術研究、専門・技術サービス業従業者数」に着目し、「研究・技術職従業者数」を分析指標の1つとした。

次に、中心市街地には多くの飲食店が軒を連ね、そこで働く従業者や観光客などに向けサービスを提供している。この飲食サービスに従事する従業者数が多いことが中心市街地の特徴の1つであるという理由から「宿泊・飲食業従業者数」を採用した。

また、中心市街地の特性の1つとして、その利用者という面に着目し、その消費行動のボリュームを表す「小売販売額」を分析指標とした。

4) 富裕度に関する指標

通常市場分析において、当該市場に富裕層がどの程度いるのかを分析することが一般的である。ここでは、この富裕度を表す指標のうち、量的な指標として「可処分所得額」を採用した。

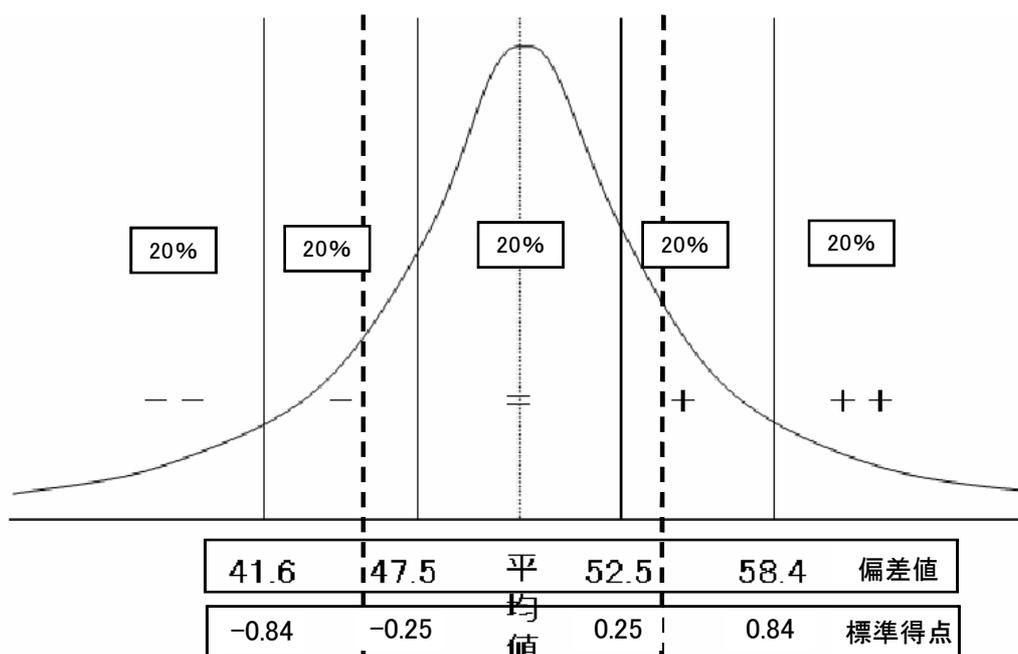
また、量的な指標の中でも一定水準以上の所得がある層として「推計700万円以上所得就業者」に着目し、そのボリュームではなく、全就業者に占める割合を指標として採用した。

消費と貯蓄はトレードオフの関係にあると言われるが、貯蓄高が高いということは富裕であることを指し、その資産をどのように使うかによって消費と貯蓄がトレードオフになるのかが決まると考えられる。このことから「推計世帯あたり貯蓄高」を富裕度の要素の1つとした。

(2) 分析の方法

まず、分析対象市街地をサンプルとして、前節で抽出した指標ごとに各市街地の偏差値を算出し、次に、分野ごとに偏差値平均を算出し、さらにその平均値を算出した。最後に、その値をもとに5段階に区分し、その結果を当該都市の総合評価結果とした。以上によって得られた結果をもとに、指標別の比較結果、分野別の比較結果、総合評価結果について考察を行い、さらに、分野別の評価値の反応の仕方を比較することで小倉地区および黒崎地区がどのような市街地と類似しているのかを把握した。

標準得点、偏差値の算出方法と5段階に区分する方法は図1-2のとおりである。



標準得点 = (当該中心市街地の値 - 平均点) / 標準偏差

標準偏差 = $\sqrt{S / (N - 1)}$
 N = 中心市街地の総数

偏差2乗和 (S) = $\sum (\text{中心市街地の値} - \text{中心市街地の平均値})^2$

偏差値 = 標準得点 × 10 + 50

標準得点	符号	符号の見方
0.84以上	++	類似する中心市街地の水準よりも非常に高い
0.25~0.83	+	類似する中心市街地の水準よりもやや高い
-0.24~0.24	=	類似する中心市街地の水準とほぼ同じ
-0.25~-0.83	-	類似する中心市街地の水準よりもやや低い
-0.84以下	--	類似する中心市街地の水準よりも非常に低い

図1-2 標準得点、偏差値の算出方法と5段階区分の方法

4. 分析結果

(1) 市場規模の評価結果

まず、市場規模の総合評価（表 1-3）を見ると、最も偏差値が高かったのは未認定政令市である川崎市川崎区（69.6）で、神戸市（長田地区）（67.9）がそれに次ぐ結果となった。いずれも、人口と世帯数の偏差値が高いことがその要因となっているが、神戸市（長田地区）（67.9）は、人口と世帯数の偏差値が川崎市川崎区の値を上回っている。以降、京都市中京区（67.7）、横浜市西区（67.4）、横浜市中区（62.9）、福岡市中央区（61.3）、大阪市中央区（60.5）、柏市（59.9）、福岡市博多区（59.1）がそれに続いているが、いずれの地区も昼間人口を含め、3つの指標の評価は「+」もしくは「++」となった。

また、昼間人口に着目すると、規模総合評価の上位 20 市街地のうち、相模原市中央区（淵野辺地区）を除き、未認定政令市はすべて偏差値が 55 以上、判定は「+」以上となっている点特徴的である。とくに、大阪市北区や札幌市、横浜市西区、名古屋市中区といった三大都市圏・地方主要都市では偏差値 70 以上と、昼間人口が非常に多くなっている。

次に、小倉地区の評価結果について見てみると、市場規模の総合評価結果（偏差値：49.9）は 26 位であり、分析対象市街地の中では中間に位置していることが分かる。その内訳をみると、「人口」や「世帯数」は平均的であるが、昼間人口がやや少ないという結果になった。

なお、小倉地区のやや上に位置している地区をみると、認定市街地かつ政令指定都市である静岡市（静岡地区）や千葉市中央区、未認定政令市である京都市下京区などがあり、小倉のすぐ下には福岡県内の中核都市である久留米市が位置している。

一方、黒崎地区について見てみると、市場規模の総合評価結果（偏差値：46.9）は 36 位となっており、分析対象市街地の中では中間の下位に位置していることが分かる。内訳をみると、世帯数は分析対象市街地とほぼ同じレベルであるが、人口と昼間人口は分析対象市街地よりもやや低いレベルにあるという結果になった。

なお、黒崎地区のやや上に位置する地区として高松市、奈良市、松山市、盛岡市、やや下に位置する地区として岐阜市、金沢市、宮崎市、熊本市といった地方の県庁所在都市が位置している。

表 1-3 市場規模の総合評価

分類	地区名	住民基本台帳人口 (2011年) (単位：人/ha)			住民基本台帳 世帯数(2011年) (単位：世帯/ha)			昼間人口(2005年) (単位：人/ha)			規模総合		
		値	偏差値	判定	値	偏差値	判定	値	偏差値	判定	順位	偏差値	判定
未認定政令市	川崎市川崎区	137	74.1	++	84	78.1	++	402	56.6	+	1	69.6	++
認定市街地	神戸市(長田地区)	158	81.5	++	85	78.3	++	148	44.0	-	2	67.9	++
未認定政令市	京都市中京区	140	75.4	++	75	72.5	++	375	55.2	+	3	67.7	++
未認定政令市	横浜市西区	107	63.8	++	62	64.9	++	745	73.5	++	4	67.4	++
未認定政令市	横浜市中央区	103	62.4	++	63	65.8	++	485	60.6	++	5	62.9	++
未認定政令市	福岡市中央区	79	54.3	+	54	60.6	++	656	69.1	++	6	61.3	++
未認定政令市	大阪市中央区	90	58.2	+	61	64.5	++	450	59.0	++	7	60.5	++
認定市街地	柏市	104	62.9	++	57	62.4	++	359	54.4	+	8	59.9	++
未認定政令市	福岡市博多区	79	54.2	+	57	61.9	++	497	61.2	++	9	59.1	++
認定市街地	尼崎市	110	64.8	++	61	64.4	++	207	46.9	-	10	58.7	++
未認定政令市	さいたま市大宮区	98	60.6	++	49	57.7	+	368	54.9	+	11	57.7	+
未認定政令市	仙台市	64	49.1	=	38	50.8	=	585	65.6	++	12	55.2	+
認定市街地	堺市堺区	101	61.8	++	52	59.0	++	160	44.6	-	13	55.1	+
未認定政令市	大阪市北区	25	35.6	--	16	38.5	--	1104	91.3	++	14	55.1	+
未認定政令市	相模原市中央区(淵野辺地区)	107	63.9	++	52	59.0	++	105	41.9	-	15	54.9	+
認定市街地	名古屋市中区	52	44.8	-	33	47.9	=	686	70.6	++	16	54.5	+
認定市街地	鹿児島市	85	56.2	+	50	57.9	+	238	48.5	=	17	54.2	+
認定市街地	高槻市	87	57.2	+	46	55.7	+	209	47.0	-	18	53.3	+
認定市街地	川越市	94	59.4	++	45	55.1	+	169	45.0	-	19	53.2	+
未認定政令市	広島市中区	60	47.9	=	37	50.6	=	451	59.0	++	20	52.5	=
未認定政令市	札幌市	34	38.6	--	23	42.2	-	793	75.9	++	21	52.2	=
未認定政令市	相模原市中央区(相模原地区)	88	57.4	+	44	54.6	+	88	41.0	--	22	51.0	=
認定市街地	静岡市(静岡地区)	62	48.6	=	32	47.6	=	350	54.0	+	23	50.0	=
認定市街地	千葉市中央区	60	47.6	=	33	48.4	=	350	54.0	+	24	50.0	=
未認定政令市	京都市下京区	70	51.2	=	41	52.6	+	189	46.0	-	25	50.0	=
認定市街地	北九州市(小倉地区)	68	50.6	=	40	52.2	=	208	47.0	-	26	49.9	=
認定市街地	久留米市	73	52.3	=	37	50.3	=	193	46.2	-	27	49.6	=
未認定政令市	岡山市北区	72	52.0	=	41	52.6	+	152	44.2	-	28	49.6	=
認定市街地	大津市	75	52.9	+	36	49.7	=	171	45.2	-	29	49.3	=
認定市街地	大分市	59	47.4	-	32	47.3	-	259	49.5	=	30	48.1	=
認定市街地	高松市	60	47.7	=	33	48.1	=	234	48.3	=	31	48.0	=
認定市街地	奈良市	72	51.8	=	34	48.9	=	130	43.1	-	32	48.0	=
認定市街地	松山市	61	48.0	=	35	49.2	=	192	46.2	-	33	47.8	=
認定市街地	盛岡市	55	46.0	-	30	46.2	-	241	48.6	=	34	46.9	-
認定市街地	豊橋市	66	49.8	=	30	46.2	-	161	44.7	-	35	46.9	-
認定市街地	北九州市(黒崎地区)	59	47.4	-	33	47.9	=	174	45.3	-	36	46.9	-
認定市街地	岐阜市	59	47.2	-	28	45.2	-	227	47.9	=	37	46.8	-
認定市街地	長岡市	60	47.8	=	29	46.0	-	193	46.2	-	38	46.6	-
認定市街地	浜松市中区	51	44.6	-	25	43.4	-	268	50.0	=	39	46.0	-
認定市街地	金沢市	63	48.8	=	31	46.8	-	114	42.3	-	40	46.0	-
認定市街地	宮崎市	47	43.3	-	29	45.6	-	233	48.2	=	41	45.7	-
認定市街地	熊本市	52	44.9	-	29	45.8	-	189	46.0	-	42	45.6	-
認定市街地	豊田市	56	46.3	-	27	44.6	-	139	43.6	-	43	44.8	-
認定市街地	山形市	49	44.0	-	24	42.8	-	212	47.2	-	44	44.7	-
認定市街地	高崎市	49	44.0	-	24	43.0	-	191	46.1	-	45	44.4	-
認定市街地	下関市	49	44.0	-	28	45.4	-	120	42.6	-	46	44.0	-
認定市街地	富山市	49	43.8	-	23	42.1	-	153	44.3	-	47	43.4	-
認定市街地	静岡市(清水地区)	52	44.8	-	24	42.7	-	118	42.5	-	48	43.3	-
認定市街地	和歌山市	46	43.0	-	24	42.7	-	154	44.3	-	49	43.3	-
認定市街地	倉敷市	49	44.1	-	25	43.2	-	113	42.3	-	50	43.2	-
認定市街地	福島市	43	41.8	-	21	41.4	--	161	44.6	-	51	42.6	-
認定市街地	青森市	36	39.5	--	20	40.7	--	168	45.0	-	52	41.8	-
認定市街地	福井市	37	39.8	--	16	38.1	--	206	46.9	-	53	41.6	--
認定市街地	姫路市	33	38.2	--	17	38.9	--	202	46.7	-	54	41.3	--
認定市街地	長野市	37	39.7	--	18	39.6	--	154	44.3	-	55	41.2	--
認定市街地	秋田市	31	37.7	--	17	39.0	--	189	46.0	-	56	40.9	--
未認定政令市	岡山市南区	28	36.7	--	11	35.2	--	20	37.7	--	57	36.6	--
未認定政令市	岡山市東区	24	35.2	--	11	35.1	--	49	39.1	--	58	36.5	--
認定市街地	熊本市(植木地区)	19	33.5	--	7	33.1	--	29	38.1	--	59	34.9	--

(2) 市場成長度の評価結果

市場成長度の総合評価(表 1-4)を見ると、その偏差値がもっとも高かったのは札幌市(88.9)で、仙台市(64.3)、高崎市(64.2)がそれに続く結果となった。札幌市については、人口(69%増)と世帯数(77%増)の伸び率が著しく高いことが、成長度総合評価を大きく押し上げる要因になったといえ、仙台市も同様のことがいえる。一方、高崎市については、人口、世帯数の増加よりも昼間人口の増加が市場成長度の総合評価を高める要因となっている。

その他の上位都市としては、豊田市、浜松市中区、千葉市中央区などの認定市街地が上位10位以内に位置しており、豊田市以外はいずれも人口、世帯数の増加が成長度総合の評価を押し上げる要因となっている。

小倉地区も人口、世帯数、昼間人口が増加傾向にあり、分析対象市街地の中では偏差値が55.5で11位となっている。小倉地区の下位に位置する地区では、市場規模第1位の川崎市川崎区、昼間人口の規模が著しく大きい大阪市北区、同じ福岡県では福岡市中央区と、大都市を抑えての11位となっている。

一方、黒崎地区は分析対象市街地の中では偏差値が47.5で33位と中間よりもやや下位に位置している。しかし、内訳をみると小倉地区と同様に人口・世帯数ともに増加傾向にあり、その判定も「+」と分析対象市街地の中でもその増加率はやや高いという結果になった。

表 1-4 市場成長度の総合評価

分類	地区名	住民基本台帳人口伸び率 (2006年⇒2011年) (単位: %)			住民基本台帳 世帯数伸び率 (2006年⇒2011年) (単位: %)			屋間人口伸び率 (2000年⇒2005年) (単位: %)			成長度総合		
		値	偏差値	判定	値	偏差値	判定	値	偏差値	判定	順位	偏差値	判定
未認定政令市	札幌市	69.23	101.0	++	76.82	103.0	++	8.64	62.7	++	1	88.9	++
未認定政令市	仙台市	32.28	71.2	++	33.86	68.4	++	0.98	53.2	+	2	64.3	++
認定市街地	高崎市	15.91	58.0	+	19.32	56.7	+	20.70	77.7	++	3	64.2	++
認定市街地	豊田	4.82	49.1	=	10.65	49.8	=	25.72	83.9	++	4	60.9	++
認定市街地	浜松市中央区	20.01	61.3	++	27.11	63.0	++	4.81	58.0	++	5	60.8	++
認定市街地	千葉市中央区	31.09	70.3	++	33.11	67.8	++	-6.53	43.9	-	6	60.7	++
未認定政令市	さいたま市大宮区	20.89	62.0	++	29.04	64.5	++	-1.11	50.6	=	7	59.1	++
未認定政令市	横浜市西区	9.72	53.0	+	12.39	51.2	=	14.34	69.8	++	8	58.0	+
未認定政令市	京都市中京区	9.51	52.9	+	11.95	50.8	=	14.15	69.6	++	9	57.8	+
未認定政令市	福岡市博多区	15.86	58.0	+	21.58	58.6	++	1.55	53.9	+	10	56.8	+
認定市街地	北九州市(小倉地区)	13.10	55.8	+	15.35	53.5	+	4.16	57.2	+	11	55.5	+
認定市街地	柏市	11.38	54.4	+	17.56	55.3	+	3.29	56.1	+	12	55.3	+
未認定政令市	川崎市川崎区	11.87	54.8	+	17.12	55.0	+	1.82	54.3	+	13	54.7	+
未認定政令市	大阪市北区	9.56	52.9	+	14.92	53.2	+	4.06	57.0	+	14	54.4	+
未認定政令市	福岡市中央区	8.14	51.8	=	11.10	50.1	=	4.97	58.2	+	15	53.4	+
認定市街地	大分市	14.18	56.6	+	14.87	53.2	+	-2.16	49.3	=	16	53.0	+
認定市街地	鹿児島市	6.96	50.8	=	10.46	49.6	=	4.11	57.1	+	17	52.5	+
未認定政令市	横浜市中区	8.31	51.9	=	10.60	49.7	=	2.91	55.6	+	18	52.4	=
認定市街地	名古屋市中区	3.05	47.7	=	10.90	50.0	=	4.97	58.2	+	19	51.9	=
認定市街地	川越市	4.22	48.6	=	8.86	48.3	=	4.39	57.5	+	20	51.5	=
未認定政令市	大阪市中央区	11.55	54.5	+	16.60	54.5	+	-6.25	44.2	-	21	51.1	=
未認定政令市	相模原市中央区(淵野辺地区)	0.81	45.9	-	3.94	44.4	-	8.51	62.6	++	22	50.9	=
未認定政令市	岡山市北区	3.99	48.4	=	7.21	47.0	-	4.25	57.3	+	23	50.9	=
認定市街地	神戸市(長田地区)	8.84	52.3	=	13.88	52.4	=	-3.26	48.0	=	24	50.9	=
認定市街地	倉敷市	6.22	50.2	=	11.09	50.1	=	-0.10	51.9	=	25	50.7	=
認定市街地	熊本	5.43	49.6	=	10.05	49.3	=	-0.60	51.3	=	26	50.0	=
未認定政令市	岡山市南区	1.47	46.4	-	8.81	48.3	=	0.69	52.9	+	27	49.2	=
認定市街地	宮崎市	11.14	54.2	+	14.35	52.7	+	-10.55	38.9	--	28	48.6	=
認定市街地	久留米市	9.33	52.7	+	13.48	52.0	=	-9.36	40.4	--	29	48.4	=
未認定政令市	相模原市中央区(相模原地区)	3.20	47.8	=	9.59	48.9	=	-3.03	48.2	=	30	48.3	=
認定市街地	大津市	1.69	46.6	-	9.45	48.8	=	-2.81	48.5	=	31	48.0	=
認定市街地	静岡市(静岡地区)	0.65	45.7	-	8.63	48.1	=	-2.46	48.9	=	32	47.6	=
認定市街地	北九州市(黒崎地区)	15.17	57.4	+	20.25	57.5	+	-19.57	27.7	--	33	47.5	=
認定市街地	高槻市	1.50	46.4	-	3.45	44.0	-	-0.12	51.9	=	34	47.4	-
認定市街地	尼崎市	3.33	47.9	=	11.45	50.4	=	-7.48	42.7	-	35	47.0	-
認定市街地	青森市	3.57	48.1	=	11.34	50.3	=	-7.68	42.5	=	36	47.0	-
未認定政令市	広島市中区	1.88	46.7	-	4.65	44.9	-	-2.87	48.4	=	37	46.7	-
認定市街地	堺市堺区	6.30	50.3	=	14.86	53.1	+	-12.54	36.4	--	38	46.6	-
認定市街地	福島市	0.94	46.0	-	4.56	44.9	-	-3.01	48.3	=	39	46.4	-
認定市街地	秋田市	-0.25	45.0	-	4.77	45.0	-	-2.71	48.6	=	40	46.2	-
認定市街地	姫路市	-0.18	45.1	-	4.38	44.7	-	-2.68	48.7	=	41	46.2	-
認定市街地	富山市	-1.49	44.0	-	4.14	44.5	-	-1.90	49.6	=	42	46.1	-
認定市街地	山形市	1.26	46.2	-	5.71	45.8	-	-4.82	46.0	-	43	46.0	-
認定市街地	長岡市	-1.21	44.2	-	4.26	44.6	-	-2.68	48.7	=	44	45.8	-
認定市街地	盛岡市	1.41	46.3	-	5.61	45.7	-	-5.32	45.4	-	45	45.8	-
認定市街地	松山市	0.30	45.5	-	3.79	44.3	-	-3.81	47.3	-	46	45.7	-
認定市街地	長野市	-2.53	43.2	-	1.80	42.7	-	-3.80	47.3	-	47	44.4	-
未認定政令市	京都市下京区	-4.46	41.6	-	2.30	43.1	-	-2.96	48.3	=	48	44.3	-
認定市街地	奈良市	-2.18	43.5	-	3.67	44.2	-	-5.83	44.8	=	49	44.1	-
認定市街地	下関市	-1.19	44.3	-	3.74	44.2	-	-6.56	43.9	-	50	44.1	-
未認定政令市	岡山市東区	-1.74	43.8	-	2.51	43.2	-	-5.43	45.3	-	51	44.1	-
認定市街地	静岡市(清水地区)	1.85	46.7	-	8.71	48.2	=	-11.95	37.2	--	52	44.0	-
認定市街地	福井市	-6.48	40.0	--	3.86	44.3	-	-7.34	42.9	-	53	42.4	-
認定市街地	高松市	-1.99	43.6	-	0.69	41.8	-	-8.29	41.7	-	54	42.4	-
認定市街地	金沢市	-2.78	43.0	-	3.11	43.7	-	-11.13	38.2	--	55	41.6	-
認定市街地	岐阜市	-3.56	42.3	-	3.17	43.8	-	-11.48	37.7	--	56	41.3	--
認定市街地	和歌山市	-5.18	41.0	--	2.65	43.3	-	-12.38	36.6	--	57	40.3	--
認定市街地	豊橋市	-6.63	39.9	--	-3.07	38.7	--	-14.58	33.9	--	58	37.5	--
認定市街地	熊本市(植木地区)	-29.53	21.4	--	-25.44	20.8	--	-6.96	43.4	-	59	28.5	--

(3) 市街地特性の評価結果

中心市街地特性の総合評価（表 1-5）を見ると、最も偏差値が高かったのは未認定政令市である大阪市北区（102.6）で、3指標とも偏差値は90を超えている。

以下、札幌市（70.8）、名古屋市中区（67.7）、福岡市中央区（66.2）、横浜市西区（65.7）、大阪市中央区（60.8%）、仙台市（58.7）と続き、いずれも市街地特性総合評価は「++」で、分析対象市街地の中でも中心市街地の特性が強く表れている地区と言える。

また、上位10位までの顔ぶれを見ると、認定市街地かつ政令指定都市でもある名古屋市中区を含め、いずれも政令指定都市が上位に位置している。

小倉地区の結果（偏差値：47.2）は26位と中間に位置しているが、黒崎地区（偏差値：47.6、23位）よりも低位であった。これは、小売販売額は分析対象市街地とほぼ同レベルであるが、研究・技術職従事者数や宿泊・飲食業従事者数がやや少ないことが要因となっており、総合評価では分析対象市街地の中でやや低いレベルにある。

小倉地区よりも上位に位置する地区として、認定市街地の中では静岡市（静岡地区）、宮崎市、大分市、福井市、鹿児島市、盛岡市といった県庁所在都市がある。また、すぐ下には福岡県内の中核都市である久留米市が位置している。

一方、黒崎地区は市街地特性総合評価では小倉地区よりも上位に位置しているが、宿泊・飲食業従事者数と小売販売額は分析対象市街地とほぼ同レベルであるが、研究・技術職従事者数は小倉地区よりも少ない。

表 1-5 市街地特性の総合評価

分類	地区名	学術研究・専門・技術サービス業 従業者数 (2009年) (単位：人/ha)			宿泊業、飲食サービス業 従業者数 (2009年) (単位：人/ha)			人口1人当り 小売販売額 (2007年) (単位：万円)			市街地特性総合		
		値	偏差値	判定	値	偏差値	判定	値	偏差値	判定	順位	偏差値	判定
未認定政令市	大阪市北区	56	91.9	++	238	101.8	++	17,724	114.1	++	1	102.6	++
未認定政令市	札幌市	32	70.6	++	93	64.0	++	8,449	77.8	++	2	70.8	++
認定市街地	名古屋市中区	30	69.2	++	99	65.4	++	6,052	68.4	++	3	67.7	++
未認定政令市	福岡市中央区	40	77.9	++	94	64.2	++	3,002	56.5	+	4	66.2	++
未認定政令市	横浜市西区	33	71.5	++	128	73.0	++	1,968	52.4	=	5	65.7	++
未認定政令市	大阪市中央区	11	51.5	=	124	72.1	++	3,605	58.9	++	6	60.8	++
未認定政令市	仙台市	24	63.7	++	65	56.6	+	2,813	55.8	+	7	58.7	++
未認定政令市	横浜市中区	32	70.5	++	68	57.3	+	556	46.9	-	8	58.3	+
未認定政令市	広島市中区	15	55.7	+	74	58.9	++	1,927	52.3	=	9	55.6	+
未認定政令市	福岡市博多区	27	66.1	++	42	50.4	=	809	47.9	=	10	54.8	+
未認定政令市	川崎市川崎区	13	53.5	+	73	58.5	++	763	47.7	=	11	53.3	+
認定市街地	千葉市中央区	12	52.7	+	49	52.3	=	2,335	53.9	+	12	53.0	+
認定市街地	柏市	8	49.3	=	65	56.7	+	1,713	51.5	=	13	52.5	=
未認定政令市	京都市中京区	19	59.2	++	44	51.2	=	393	46.3	-	14	52.2	=
未認定政令市	さいたま市大宮区	11	51.6	=	54	53.8	+	728	47.6	=	15	51.0	=
認定市街地	浜松市中区	6	47.8	=	53	53.4	+	1,396	50.2	=	16	50.5	=
認定市街地	静岡市(静岡地区)	10	50.9	=	44	51.0	=	1,030	48.8	=	17	50.2	=
認定市街地	宮崎市	6	47.6	=	45	51.4	=	763	47.7	=	18	48.9	=
未認定政令市	京都市下京区	9	49.9	=	38	49.6	=	499	46.7	-	19	48.7	=
認定市街地	大分市	5	46.4	-	42	50.4	=	1,131	49.2	=	20	48.7	=
認定市街地	姫路市	4	45.8	-	37	49.3	=	1,472	50.5	=	21	48.5	=
認定市街地	福井市	5	46.3	-	40	50.1	=	834	48.0	=	22	48.1	=
認定市街地	北九州市(黒崎地区)	2	44.2	-	39	49.7	=	1,053	48.9	=	23	47.6	=
認定市街地	鹿児島市	5	46.6	-	34	48.5	=	630	47.2	-	24	47.4	-
認定市街地	盛岡市	6	47.6	=	30	47.3	-	601	47.1	-	25	47.3	-
認定市街地	北九州市(小倉地区)	5	46.7	-	27	46.6	-	897	48.3	=	26	47.2	-
認定市街地	久留米市	3	45.0	-	36	48.9	=	694	47.5	-	27	47.1	-
認定市街地	岐阜市	5	46.4	-	33	48.1	=	538	46.9	-	28	47.1	-
認定市街地	熊本市	4	45.4	-	32	47.9	=	726	47.6	=	29	47.0	-
認定市街地	高松市	6	47.4	-	25	46.1	-	628	47.2	-	30	46.9	-
認定市街地	高崎市	4	46.0	-	22	45.4	-	1,140	49.2	=	31	46.9	-
認定市街地	山形市	4	45.7	-	31	47.6	=	609	47.1	-	32	46.8	-
認定市街地	長岡市	3	44.7	-	33	48.1	=	597	47.1	-	33	46.6	-
認定市街地	秋田市	2	44.1	-	21	45.1	-	1,479	50.5	=	34	46.6	-
認定市街地	高槻市	2	44.0	-	32	47.8	=	732	47.6	=	35	46.5	-
認定市街地	松山市	4	45.5	-	25	46.1	-	599	47.1	-	36	46.2	-
認定市街地	青森市	2	43.9	-	22	45.3	-	1,164	49.3	=	37	46.2	-
認定市街地	長野市	4	45.8	-	19	44.4	-	759	47.7	=	38	46.0	-
認定市街地	豊橋市	3	44.7	-	25	46.0	-	555	46.9	-	39	45.9	-
認定市街地	尼崎市	2	44.4	-	29	47.0	-	327	46.0	-	40	45.8	-
認定市街地	富山市	5	46.4	-	17	44.0	-	358	46.2	-	41	45.5	-
認定市街地	和歌山市	6	47.2	-	12	42.7	-	329	46.0	-	42	45.3	-
認定市街地	川越市	3	44.7	-	18	44.3	-	433	46.4	-	43	45.1	-
認定市街地	大津市	5	46.7	-	13	42.8	-	245	45.7	-	44	45.1	-
認定市街地	福島市	3	44.6	-	18	44.1	-	387	46.3	-	45	45.0	-
認定市街地	堺市堺区	5	46.2	-	13	43.0	-	231	45.7	-	46	45.0	-
認定市街地	豊田市	2	44.1	-	16	43.8	-	422	46.4	-	47	44.8	-
認定市街地	下関市	2	43.8	-	15	43.4	-	516	46.8	-	48	44.7	-
認定市街地	奈良市	3	44.8	-	14	43.1	-	253	45.7	-	49	44.6	-
未認定政令市	岡山市北区	3	44.4	-	16	43.7	-	172	45.4	-	50	44.5	-
認定市街地	静岡市(清水地区)	2	44.0	-	15	43.5	-	312	46.0	-	51	44.5	-
認定市街地	金沢市	2	44.1	-	15	43.4	-	302	45.9	-	52	44.5	-
認定市街地	倉敷市	1	43.1	-	17	43.9	-	304	45.9	-	53	44.3	-
認定市街地	神戸市(長田地区)	2	43.9	-	14	43.3	-	207	45.6	-	54	44.3	-
未認定政令市	相模原市中央区(淵野辺地区)	2	43.7	-	9	42.0	-	133	45.3	-	55	43.6	-
未認定政令市	相模原市中央区(相模原地区)	2	43.5	-	8	41.6	-	148	45.3	-	56	43.5	-
認定市街地	熊本市(植木地区)	0	42.4	-	3	40.3	--	390	46.3	-	57	43.0	-
未認定政令市	岡山市東区	0	42.3	-	1	39.8	--	205	45.6	-	58	42.5	-
未認定政令市	岡山市南区	0	42.3	-	0	39.6	--	122	45.2	-	59	42.4	-

(4) 富裕度の評価結果

富裕度総合評価の結果（表 1-6）を見ると、最も偏差値が高かったのは未認定政令市であるさいたま市大宮区（67.5）、第2位も未認定政令市の横浜市西区（67.0）である。しかし、第3位から第5位までを見ると、豊田市（64.6）、福井市（64.6）、豊橋市（61.5）といった認定市街地が上位となっている。これらの認定市街地の特徴としては、可処分所得と貯蓄高は分析対象市街地全体よりも非常に多いものの、所得水準がやや低い（豊田市は非常に多い）という点である。

これまでに見てきた規模、成長度、市街地特性では、おおむね未認定政令市が上位に位置しているケースが多く見られたが、富裕度については上位10位のうち半分は認定市街地が占め、11位から20位では8割が認定市街地である。

こうしたなか、小倉地区の結果（偏差値：40.7）は50位で富裕度総合判定は「--」である。特に上位の認定市街地で多かった可処分所得と貯蓄高が小倉地区ではかなり少ない結果となっており、この2つが富裕度総合評価を低めた要因である。しかも、市街地特性に続き黒崎地区よりも低位に位置している。

黒崎地区の結果（偏差値：42.5）は45位である。内訳をみると小倉地区と同様に貯蓄高が分析対象市街地の中ではかなり少ないものの、可処分所得と所得水準はやや低い程度である。

黒崎地区の可処分所得額は3,142,000円（偏差値：46.3）、小倉地区は2,847,000円（同：40.2）となっており、両者の富裕度総合評価のランク差は可処分所得の違いが要因であると考えられる。

表 1-6 富裕度の総合評価

分類	地区名	1世帯あたり 可処分所得額 (2010年) (単位：千円)			推計700万円以上 所得就業者比率 (2010年) (単位：%)			推計世帯当り貯蓄高 (2010年) (単位：千円)			富裕度総合		
		値	偏差値	判定	値	偏差値	判定	値	偏差値	判定	順位	偏差値	判定
未認定政令市	さいたま市大宮区	4,115	66.3	++	19.7	73.7	++	13,661	62.5	++	1	67.5	++
未認定政令市	横浜市西区	3,428	52.2	=	22.7	81.0	++	14,151	67.7	++	2	67.0	++
認定市街地	豊田市	3,617	56.1	+	17.3	67.6	++	14,372	70.0	++	3	64.6	++
認定市街地	福井市	4,548	75.2	++	7.1	42.5	-	14,929	75.9	++	4	64.6	++
認定市街地	豊橋市	4,276	69.6	++	8.9	46.9	-	14,183	68.0	++	5	61.5	++
未認定政令市	横浜市中区	3,311	49.8	=	20.9	76.6	++	13,035	55.9	+	6	60.7	++
未認定政令市	川崎市川崎区	3,233	48.1	=	19.1	72.1	++	13,271	58.4	+	7	59.5	++
認定市街地	浜松市中区	3,764	59.1	++	11.3	52.9	+	13,903	65.1	++	8	59.0	++
未認定政令市	相模原市中央区(相模原地区)	3,922	62.3	++	13.5	58.4	+	13,076	56.3	+	9	59.0	++
認定市街地	川越市	3,834	60.5	++	12.7	56.4	+	13,220	57.8	+	10	58.3	+
未認定政令市	岡山市南区	4,030	64.6	++	9.4	48.3	=	13,566	61.5	++	11	58.1	+
未認定政令市	相模原市中央区(淵野辺地区)	3,754	58.9	++	12.7	56.5	+	13,210	57.7	+	12	57.7	+
認定市街地	大津市	3,551	54.7	+	13.9	59.3	++	13,319	58.9	++	13	57.6	+
認定市街地	柏市	3,301	49.5	=	17.1	67.2	++	13,009	55.6	+	14	57.4	+
認定市街地	堺市堺区	3,800	59.8	++	14.2	60.1	++	12,571	51.0	=	15	57.0	+
認定市街地	富山市	3,969	63.3	++	8.2	45.2	-	13,600	61.9	++	16	56.8	+
認定市街地	金沢市	4,062	65.2	++	8.5	45.9	-	13,081	56.4	+	17	55.8	+
認定市街地	千葉市中央区	3,434	52.3	=	16.1	64.7	++	12,507	50.3	=	18	55.8	+
認定市街地	高槻市	3,591	55.5	+	13.6	58.6	++	12,651	51.8	=	19	55.3	+
認定市街地	静岡市(清水地区)	4,001	64.0	++	7.5	43.5	-	13,158	57.2	+	20	54.9	+
認定市街地	静岡市(静岡地区)	3,511	53.9	+	9.9	49.4	=	13,095	56.5	+	21	53.3	+
認定市街地	奈良市	3,400	51.6	=	12.1	55.0	+	12,705	52.4	=	22	53.0	+
認定市街地	長岡市	3,917	62.2	++	6.5	41.1	--	12,739	52.8	+	23	52.0	=
認定市街地	熊本市(植木地区)	3,626	56.2	+	5.6	39.0	--	13,486	60.6	++	24	52.0	=
認定市街地	長野市	3,407	51.7	=	9.0	47.3	-	12,979	55.3	+	25	51.4	=
認定市街地	神戸市(長田地区)	3,403	51.6	=	10.7	51.6	=	12,337	48.5	=	26	50.6	=
認定市街地	高崎市	3,657	56.9	+	8.9	47.0	-	12,270	47.8	=	27	50.6	=
未認定政令市	京都市中京区	3,431	52.2	=	12.1	55.0	+	11,949	44.4	-	28	50.6	=
未認定政令市	岡山市東区	3,471	53.0	+	8.3	45.6	-	12,746	52.8	+	29	50.5	=
認定市街地	岐阜市	3,580	55.3	+	7.4	43.4	-	12,684	52.2	=	30	50.3	=
認定市街地	名古屋市中区	3,024	43.9	-	11.0	52.2	=	12,862	54.1	+	31	50.0	=
認定市街地	姫路市	3,543	54.5	+	8.2	45.3	-	12,390	49.1	=	32	49.6	=
認定市街地	高松市	3,287	49.3	=	8.4	45.8	-	12,691	52.2	=	33	49.1	=
認定市街地	久留米市	3,292	49.4	=	8.0	44.9	-	12,621	51.5	=	34	48.6	=
未認定政令市	仙台市	2,901	41.3	--	13.3	57.9	+	11,990	44.8	-	35	48.0	=
認定市街地	和歌山市	3,432	52.2	=	8.8	46.7	-	11,775	42.6	-	36	47.2	-
未認定政令市	広島市中区	2,871	40.7	--	11.1	52.4	=	12,229	47.4	-	37	46.8	-
認定市街地	倉敷市	3,197	47.4	-	8.1	45.1	-	11,906	43.9	-	38	45.5	-
認定市街地	盛岡市	2,745	38.1	--	7.5	43.5	-	12,825	53.7	+	39	45.1	-
認定市街地	福島市	2,937	42.1	-	8.5	46.0	-	11,840	43.2	-	40	43.8	-
認定市街地	尼崎市	3,293	49.4	=	6.1	40.2	--	11,613	40.8	--	41	43.5	-
未認定政令市	大阪市北区	2,857	40.4	--	6.7	41.6	-	12,282	47.9	=	42	43.3	-
認定市街地	山形市	2,863	40.5	--	7.1	42.7	-	12,125	46.3	-	43	43.2	-
認定市街地	大分市	2,838	40.0	--	7.7	44.0	-	11,963	44.5	-	44	42.9	-
認定市街地	北九州市(黒崎地区)	3,142	46.3	-	7.4	43.3	-	11,345	38.0	--	45	42.5	-
未認定政令市	京都市下京区	3,146	46.4	-	8.9	47.1	-	10,840	32.7	--	46	42.1	-
認定市街地	秋田市	2,668	36.5	--	7.3	43.2	-	12,087	45.9	-	47	41.9	-
認定市街地	松山市	3,112	45.7	-	6.3	40.6	--	11,409	38.7	--	48	41.7	-
未認定政令市	岡山市北区	2,750	38.2	--	9.4	48.2	=	11,400	38.6	--	49	41.7	-
認定市街地	北九州市(小倉地区)	2,847	40.2	--	7.6	43.8	-	11,360	38.2	--	50	40.7	--
認定市街地	熊本市	2,644	36.0	--	7.8	44.4	-	11,665	41.4	--	51	40.6	--
未認定政令市	福岡市中央区	2,368	30.4	--	10.0	49.9	=	11,642	41.2	--	52	40.5	--
認定市街地	下関市	3,077	44.9	-	5.6	38.8	--	11,114	35.6	--	53	39.8	--
未認定政令市	大阪市中央区	2,865	40.6	--	6.5	41.1	--	11,292	37.5	--	54	39.7	--
未認定政令市	札幌市	2,672	36.6	--	9.3	48.0	=	10,784	32.1	--	55	38.9	--
未認定政令市	福岡市博多区	2,252	27.9	--	10.0	49.7	=	11,430	38.9	--	56	38.9	--
認定市街地	青森市	2,960	42.5	-	4.0	35.0	--	11,377	38.4	--	57	38.6	--
認定市街地	鹿児島市	2,824	39.7	--	5.5	38.6	--	11,055	35.0	--	58	37.8	--
認定市街地	宮崎市	2,696	37.1	--	5.3	38.2	--	10,864	32.9	--	59	36.1	--

(5) 総合評価結果

総合評価結果（表 1-7）を見ると、最も評価が高かったのは横浜市西区（偏差値：64.5）で、大阪市北区（同：63.8）、札幌市（同：62.7）、川崎市川崎区（同：59.3）、さいたま市大宮区（同：58.8）、横浜市中区（同：58.6）がそれに次ぐ結果となった。これら6地区は総合評価「++」のグループで、すべてが未認定政令市である。

認定市街地が多数を占めるグループは「=」と「-」であり、小倉地区は「=」、黒崎地区は「-」に位置する。

小倉地区の総合評価（同：48.3）は30位と59ある分析対象市街地の中では中間に位置している。

政令指定都市の中でも後発組である浜松市中区は「+」のグループで、偏差値も小倉地区と約5ポイントの差が生じている。同じく後発組政令指定都市の堺市堺区、静岡市（静岡地区）とは同じグループ内にいるものの、小倉地区よりも上位に位置している。

小倉地区は、大分市、鹿児島市、金沢市、高松市、岐阜市、熊本市、松山市といった地方の県庁所在都市よりも評価は高いものの、中核市の久留米市よりも下位となっている。

黒崎地区の全体総合評価（同：46.1）は46位と「-」グループの中では中間に位置しているものの、後発政令市の静岡市（清水地区）や岡山市南区、主要地方都市（金沢、高松、盛岡、岐阜など）よりも下位となっている。

表 1-7 4要素の総合評価表

分類	地区名	総合評価		
		順位	偏差値	判定
未認定政令市	横浜市西区	1	64.5	++
未認定政令市	大阪市北区	2	63.8	++
未認定政令市	札幌市	3	62.7	++
未認定政令市	川崎市川崎区	4	59.3	++
未認定政令市	さいたま市大宮区	5	58.8	++
未認定政令市	横浜市中区	6	58.6	++
未認定政令市	京都市中京区	7	57.1	+
未認定政令市	仙台市	8	56.5	+
認定市街地	柏市	9	56.3	+
認定市街地	名古屋市中区	10	56.0	+
未認定政令市	福岡市中央区	11	55.3	+
認定市街地	千葉市中央区	12	54.8	+
認定市街地	浜松市中区	13	54.1	+
認定市街地	豊田市	14	53.8	+
認定市街地	神戸市（長田地区）	15	53.4	+
未認定政令市	大阪市中央区	16	53.0	+
未認定政令市	福岡市博多区	17	52.4	=
認定市街地	川越市	18	52.0	=
未認定政令市	相模原市中央区（淵野辺地区）	19	51.8	=
認定市街地	高崎市	20	51.5	=
認定市街地	堺市堺区	21	50.9	=
認定市街地	高槻市	22	50.6	=
未認定政令市	相模原市中央区（相模原地区）	23	50.5	=
未認定政令市	広島市中区	24	50.4	=
認定市街地	静岡市（静岡地区）	25	50.3	=
認定市街地	大津市	26	50.0	=
認定市街地	福井市	27	49.2	=
認定市街地	尼崎市	28	48.7	=
認定市街地	久留米市	29	48.4	=
認定市街地	北九州市（小倉地区）	30	48.3	=
認定市街地	大分市	31	48.2	=
認定市街地	鹿児島市	32	48.0	=
認定市街地	豊橋市	33	48.0	=
認定市街地	富山市	34	47.9	=
認定市街地	長岡市	35	47.8	=
認定市街地	奈良市	36	47.4	-
認定市街地	金沢市	37	47.0	-
認定市街地	静岡市（清水地区）	38	46.7	-
未認定政令市	岡山市北区	39	46.7	-
認定市街地	高松市	40	46.6	-
未認定政令市	岡山市南区	41	46.6	-
認定市街地	姫路市	42	46.4	-
認定市街地	岐阜市	43	46.4	-
認定市街地	盛岡市	44	46.3	-
未認定政令市	京都市下京区	45	46.3	-
認定市街地	北九州市（黒崎地区）	46	46.1	-
認定市街地	倉敷市	47	45.9	-
認定市街地	熊本市	48	45.8	-
認定市街地	長野市	49	45.7	-
認定市街地	松山市	50	45.3	-
認定市街地	山形市	51	45.2	-
認定市街地	宮崎市	52	44.8	-
認定市街地	福島市	53	44.4	-
認定市街地	和歌山市	54	44.0	-
認定市街地	秋田市	55	43.9	-
未認定政令市	岡山市東区	56	43.4	-
認定市街地	青森市	57	43.4	-
認定市街地	下関市	58	43.1	-
認定市街地	熊本市（植木地区）	59	39.6	--

(6) 小倉地区と類似する中心市街地

ここでは、4要素ごとの総合評価偏差値をレーダーチャートグラフに示すことで、小倉地区と類似した中心市街地を把握した。その上で、その波形が近似していて、かつ、小倉地区のものよりも全体的に高い数値を示す仙台市を抽出し、小倉地区との比較を試みた。両地区のレーダーチャートを図1-3に、分析に使用した各種指標を比較したものを表1-8に示す。

その結果、規模の分野では昼間人口の面で決定的な差（小倉地区：208人/ha、仙台市：585人/ha）があること、成長度の分野では人口伸び率と世帯数伸び率の面で大きな差があること、市街地特性の面ではとくに研究・技術職従業者の面で差があること、富裕度の分野では所得水準の面で大きな差があることが分かった。つまり、それらの面を強化することが小倉地区の相対的位置づけを高めることにつながることも考えられる。

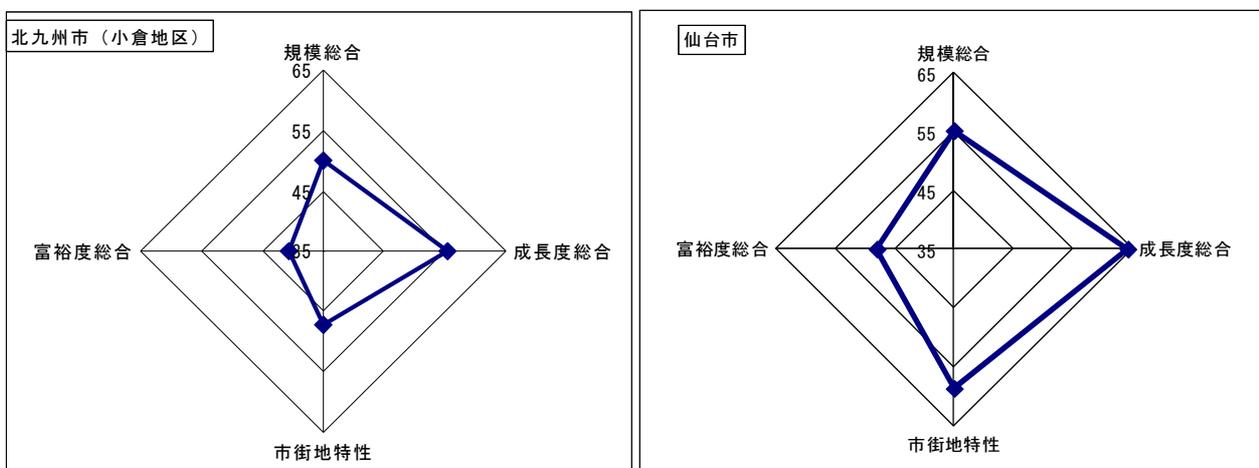


図1-3 小倉地区と仙台市の4要素ごとの総合評価偏差値比較グラフ

表1-8 小倉地区と仙台市の各種指標比較表

	北九州市（小倉地区）					仙台市		
	年次	単位	値	偏差値	判定	値	偏差値	判定
住民基本台帳人口	2011	人/ha	68	50.6	=	64	49.1	=
住民基本台帳世帯数	2011	世帯/ha	40	52.2	=	38	50.8	=
昼間人口	2005	人/ha	208	47.0	-	585	65.6	++
規模総合				49.9	=		55.2	+
住民基本台帳人口伸び率	06⇒11	%	13.1	55.8	+	32.28	71.2	++
住民基本台帳世帯数伸び率	06⇒11	%	15.35	53.5	+	33.86	68.4	++
昼間人口伸び率	00⇒05	%	4.16	57.2	+	0.98	53.2	+
成長度総合				55.5	+		64.3	++
学術研究、専門・技術サービス従業者数	2009	人/ha	5	46.7	-	24	63.7	++
宿泊業、飲食サービス従業者数	2009	人/ha	27	46.6	-	65	56.6	+
人口1人当り小売販売額	2007	万円	897	48.3	=	2,813	55.8	+
市街地特性				47.2	-		58.7	++
1世帯あたり可処分所得額	2010	千円	2,847	40.2	--	2,901	41.3	--
推計700万円以上所得就業者比率	2010	%	7.6	43.8	-	13.3	57.9	+
推計世帯あたり貯蓄高	2010	千円	11,360	38.2	--	11,990	44.8	-
富裕度総合				40.7	--		48.0	=
総合評価				48.3	=		56.5	+

(7) 黒崎地区と類似する中心市街地

ここでは、小倉地区と同様の方法で、黒崎地区と類似する中心市街地として、大分市の中心市街地をとりあげ、比較を試みた。

大分市の中心市街地と比較した場合、人口、世帯数では大きな差はないものの、昼間人口は黒崎地区の174人/haに対して大分市は259人/haと85人/ha多い。また、昼間人口伸び率を比較しても黒崎地区が-19.57%で分析対象市街地の中でも低位であるのに対し、大分市は-2.16%で分析対象市街地平均とほぼ同レベルである。その他の指標については、推計世帯当り貯蓄高でやや差があるものの、富裕度総合ではほぼ同じレベルにあることが分かる。

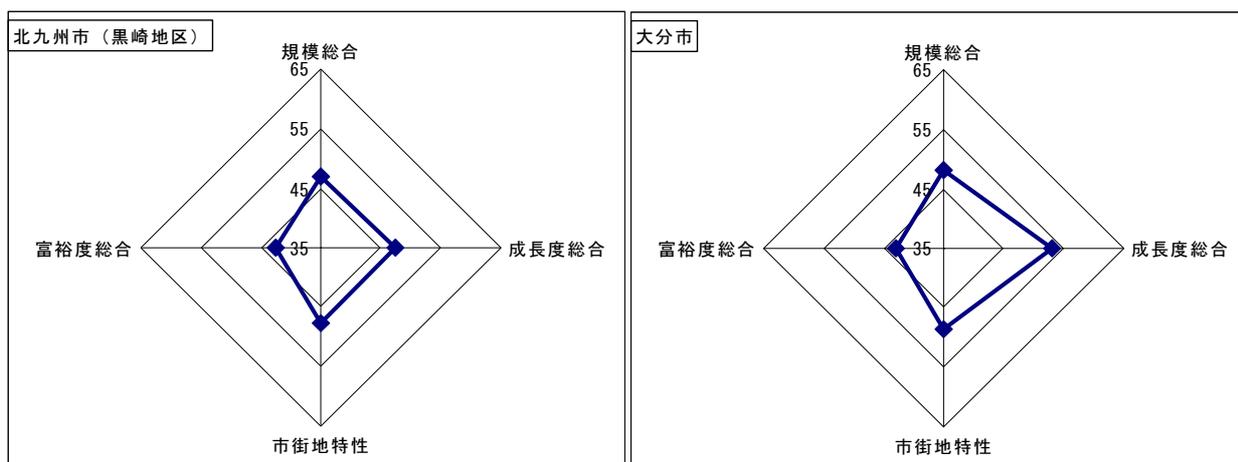


図 1-4 黒崎地区と大分市中心市街地の4要素ごとの総合評価偏差値比較グラフ

表 1-9 黒崎地区と大分市中心市街地の各種指標比較表

	年次	単位	北九州市 (黒崎地区)			大分市		
			値	偏差値	判定	値	偏差値	判定
住民基本台帳人口	2011	人/ha	59	47.4	-	59	47.4	-
住民基本台帳世帯数	2011	世帯/ha	33	47.9	=	32	47.3	-
昼間人口	2005	人/ha	174	45.3	-	259	49.5	=
規模総合				46.9	-		48.1	=
住民基本台帳人口伸び率	06⇒11	%	15.17	57.4	+	14.18	56.6	+
住民基本台帳世帯数伸び率	06⇒11	%	20.25	57.5	+	14.87	53.2	+
昼間人口伸び率	00⇒05	%	-19.57	27.7	--	-2.16	49.3	=
成長度総合				47.5	=		53.0	+
学術研究、専門・技術サービス業従業者数	2009	人/ha	2	44.2	-	5	46.4	-
宿泊業、飲食サービス業従業者数	2009	人/ha	39	49.7	=	42	50.4	=
人口1人当り小売販売額	2007	万円	1,053	48.9	=	1,131	49.2	=
市街地特性				47.6	=		48.7	=
1世帯あたり可処分所得額	2010	千円	3,142	46.3	-	2,838	40.0	--
推計700万円以上所得就業者比率	2010	%	7.4	43.3	-	7.7	44.0	-
推計世帯あたり貯蓄高	2010	千円	11,345	38.0	--	11,963	44.5	-
富裕度総合				42.5	-		42.9	-
総合評価				46.1	-		48.2	=

5. まとめ

本章では、全国 59 地区の中心市街地を対象として、規模、成長度、市街地特性、富裕度という 4 つの分野、12 の指標をもとに、小倉地区及び黒崎地区のポテンシャルの把握を試みた。

まず、小倉地区については、①総合評価では対象中心市街地の中で中位であること、②分野別に見ると、市場成長度で上位、市場規模・市街地特性で中位、富裕度で下位にあること、③市場規模については昼間人口の偏差値が低いものの、市場成長度では昼間人口伸び率の偏差値が他の 2 指標よりも高くなっていること、④市場特性については研究・技術職従業者数の偏差値が低いこと、⑤富裕度については 3 指標ともに偏差値が低い中で、貯蓄高の偏差値が特に低いこと、⑥強みと弱みという点でいうならば、都市的な就業要素での評価が低いものの、居住人口等の動態的側面については評価が高くなっていることなどが分かった。

一方、黒崎地区については、①総合評価では対象中心市街地の中で下位であること、②分野別に見ると、総じて中位であり、富裕度で下位にあること、③市場成長度については人口と世帯数の伸び率は偏差値が高めではあるものの昼間人口伸び率の偏差値が著しく低いこと、④富裕度については小倉地区と同様に貯蓄高の偏差値が特に低いこと、⑤強みと弱みという点でいうならば、昼間人口の大幅な減少傾向をはじめ、就業地としてのポテンシャルが低くなっていることなどが分かった。

第二章 小倉中心市街地のイメージ向上に寄与する要因

神山和久、吉永倫宗

1. 目的と分析手法

概して、都市の商業集積地に関していえば、当該都市の顔である中心市街地の“強み・弱み”を規定する要因は多彩である。時間軸、空間軸、市場軸など切り口も重層、多面的であり、ことに、中心市街地という小規模エリアにおける潜在市場分析に際しては、本研究のような大雑把な取り組みでは十分な課題析出と方向性の提案という重責は果たせないかもしれない。しかし、我々は北九州市の中心市街地の商業ポテンシャルについて、可能なかぎりの分析視角からトライを試みたいと思っている。したがって本稿での問題意識の要諦は、まずもって課題析出を行い大方の議論として俎上に載せることが肝要であると判断した。

そこで、第一章における類似中心市街地の“強み・弱み”の定量的な比較分析を踏まえ、本章では定性面から小倉地区（中心市街地）のイメージ規定因に関するトライを行った。ここでのあらたなトライとは、後出の商圈調査によって回答を得た小倉地区のイメージ項目を変数とした若干の統計加工分析を実施していることである。手法は、変数をステップワイズ重回帰分析（補注1）のプログラムにかけることによって、小倉地区のイメージ向上に寄与する要因を探ろうとするものである。その意図するところは、来街者である市内外の消費者が感受する好ましい小倉地区のイメージとはどのようなものなのか、また、今後どのようなイメージが増幅することによって小倉地区の総合的なイメージが高まり、結果として、“強み”を形成することにつながるのか、さらに、その要素の組み合わせとは一体どのようなものなのかなど、小倉地区に関する地区イメージ形成の規定因と構造特性についての分析を試みたものである。なお、黒崎地区（中心市街地）に関する分析については、小倉地区と比べ調査データ等の相対的低位さからこれを断念したことを断っておく。

分析データについては、都市政策研究所が平成22年度に北九州市産業経済局商業振興課より受託した「北九州市商圈調査」のアンケートデータを活用した。まずこのアンケート調査の概略について、ここで素描してみよう。調査は、北九州市内に居住する18歳以上の男女8,500人を対象に郵送法による調査の結果、有効回答2,670人の情報が得られた。また、北九州市外に居住する18歳以上の男女2,726人に対しては、同様の設問項目を調査員による訪問留置調査により実施しており、結果、2,563人から回答が得られている。アンケート調査では、図2-1に示された通り、小倉地区に対する20項目のイメージを設定し、回答者に「そう思う」5点、「ややそう思う」4点、「どちらともいえない」3点、「あまりそう思わない」2点、「そう思わない」1点の5段階評価尺度の中から該当する選択肢を1つだけ回答（SD法）してもらった。そこで、まず当該アンケート調査結果の分析から始めてみよう。

2. 分析結果

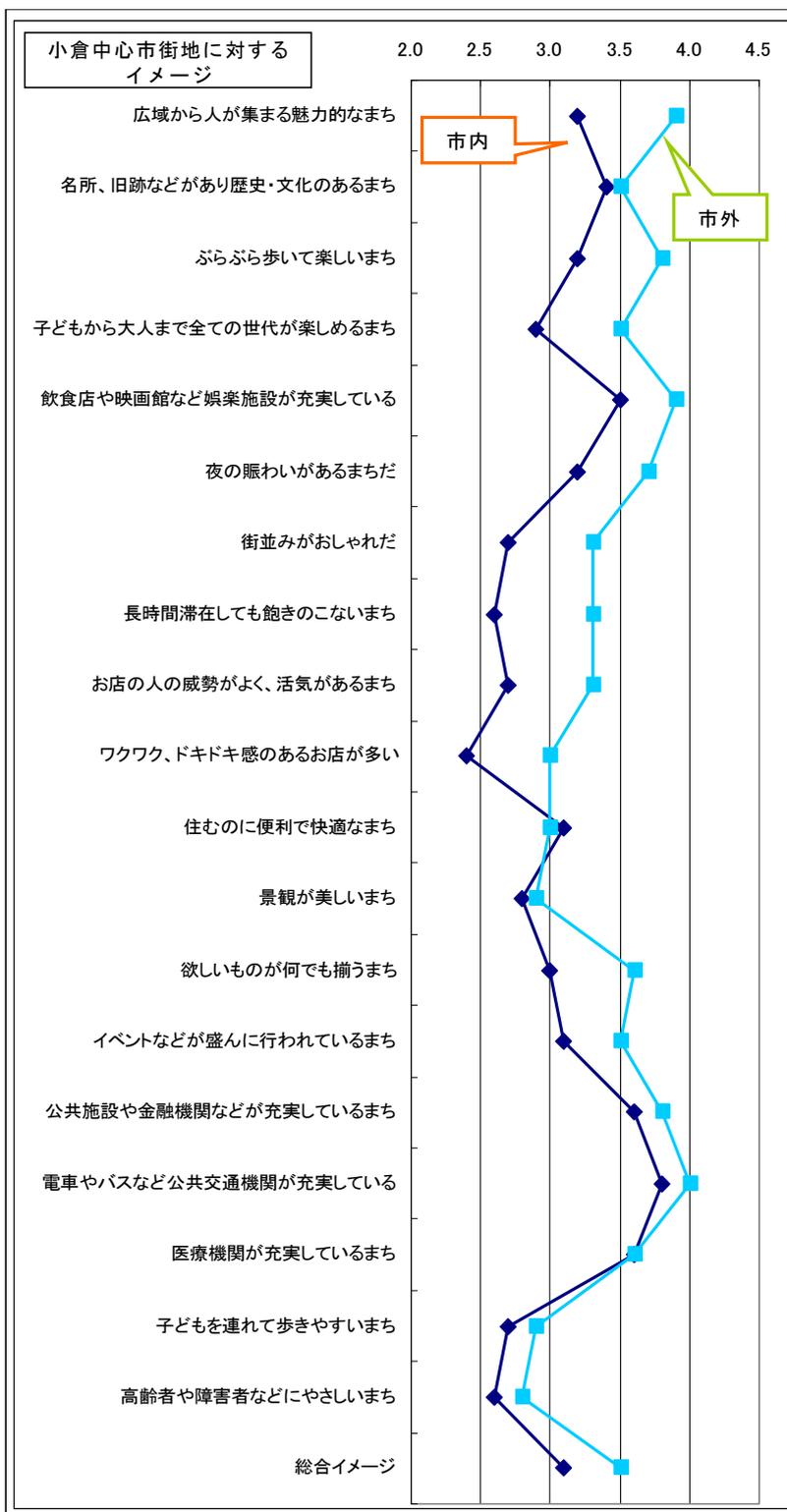
(1) 市内外の消費者で異なる小倉地区のイメージ

まず、スコア化された小倉中心市街地に対する市街地の各イメージについて結果を要約してみたい。

図 2-1 が北九州市内居住者と北九州市外居住者の小倉中心市街地に対するイメージの評価結果である。図中のスコア（1.0～5.0）が高いほど、消費者が小倉地区のイメージ要素に対して肯定的（そう思う、ややそう思う）に感応しており、逆にスコアが低いほど否定的（あまり思わない、そう思わない）であることを示している。

この結果をみると、全体像として指摘されるのは、市内居住の消費者よりも市外居住の方が、小倉地区に対しては概ね良いイメージを持っているということである。ただし、その差はさほど大きなものではなく、市内外の消費者の意識回答パターンには極端な乖離は生まれず概ね平行であった。しかしながら、両者を厳密、詳細に比較すると以下の諸点でそれぞれの評価の特徴が浮かび上がる。たとえば、総じて市外居住の消費者の方が小倉地区に対して良いイメージを持っていることが指摘されるが、このことは特に、「広域から人が集まる魅力的なまち」「娯楽施設が充実」「公共交通機関が充実」といった

諸点で好意的なイメージが高い。つまり小倉地区の“強み”を市外の消費者が認めているプラス評価の側面である。一方、市内居住の消費者は、「公共交通機関が充実」「医療機関が充実」



出所：平成 22 年度北九州市商圈調査

図 2-1 小倉中心市街地に対するイメージ

「公共施設や金融機関が充実」などの都市イメージ要素への評価が高い。これら要素は、従前より指摘されてきた北九州市の住みよさ評価因子の常連であり（補注2）、その特性が中心市街地評価でも浮き彫りにされたようである。なお市内居住者にとっては、「ワクワク・ドキドキ感のある店が多い」や「長時間滞在しても飽きがこない」といった点であまり良いイメージを持たれていない。市内居住者にとって、小倉地区を日常生活圏と認識するために生起するであろう“お馴染み感”の共有や、小倉地区での買い物・余暇活動が“ハレの行動”ではないとする、アンカリングが負の力となる故であろうか。行動経済学の知見も加えて分析することが必要かもしれない。このように、市内と市外の居住者の間で、小倉中心市街地に対するまちの楽しさといった面での消費者意識には市内、市外という基本的なセグメントで差異が生まれていることを指摘したい。

(2) 市内外の消費者間でみた小倉地区のイメージを規定する要因

1) 分析の枠組み

それでは、市内と市外の消費者間での小倉地区（中心市街地）に対するイメージの相違が、どのようなかたちで都心地区の愛顧度やイメージ評価に影響してくるのであろうか。商業ポテンシャルの“強さ・弱さ”の測定に不可欠な消費者行動の“源泉”、消費者心理の“深層”に迫ってみたい。

さて前述のように、ここでの分析は「北九州市商圈調査」のアンケート調査結果をもとに一部データを数量化の方法でスコア化（1.0～5.0を付与）して採用した。具体的な分析の手続きは、アンケートの選択肢である「20」「全体的に見て小倉の中心市街地のイメージはよい」という総合評価を目的変数に設定し、次いで、表2-1で示した「1」「広域から人が集まる魅力的なまち」から「19」「高齢者や障害者などにやさしいまち」までの各イメージを説明変数として、前出ステップワイズ重回帰分析を行った。これにより、小倉地区全体のイメージを高める要因とその組み合わせを詳細に分析した。なお、採用した重回帰分析とは、都心である小倉地区のイメージを構成すると思われるいくつかの要因のなかで、小倉地区に対する総合的なイメージ向上に寄与する要因とその組み合わせを自動的に探っていく分析手法である。

2) 市内外でイメージ評価差異が生まれた小倉地区

表 2-1 小倉地区イメージの規定因分析結果（市内外の居住地別）

	小倉地区に対するイメージ					
	全体 (市内+市外)		市内居住者		市外居住者	
	β 係数	判定	β 係数	判定	β 係数	判定
1 広域から人が集まる魅力的なまちだと思ふ	0.15	**	0.12	**	0.24	**
2 名所、旧跡などがあり歴史・文化のあるまちだと思ふ						
3 ぶらぶら歩いて楽しいまちだと思ふ	0.15	**	0.15	**	0.10	*
4 子どもから大人まで全ての世代が楽しめるまちだと思ふ						
5 飲食店や映画館など娯楽施設が充実していると思ふ	0.07	**	0.08	**		
6 夜の賑わいがあるまちだと思ふ					0.08	
7 街並みがおしゃれだと思ふ	0.07	**	0.08	**		
8 長時間滞在しても飽きのこないまちだと思ふ	0.09	**	0.08	**	0.10	
9 お店の人の威勢がよく、活気があるまちだと思ふ	0.05	*	0.06	**		
10 ワクワク、ドキドキ感のあるお店が多いと思ふ					0.11	*
11 住むのに便利で快適なまちだと思ふ	0.11	**	0.13	**		
12 景観が美しいまちだと思ふ	0.05	*	0.07	**		
13 欲しいものが何でも揃うまちだと思ふ	0.06	**	0.06	**		
14 イベントなどが盛んに行われているまちだと思ふ	0.03				0.08	
15 公共施設や金融機関などが充実しているまちだと思ふ	0.04		0.06	*		
16 電車やバスなど公共交通機関が充実していると思ふ	0.07	**	0.05	*	0.18	**
17 医療機関が充実しているまちだと思ふ						
18 子どもを連れて歩きやすいまちだと思ふ	0.06	**	0.07	**	0.07	
19 高齢者や障害者などにやさしいまちだと思ふ	0.21	**	0.22	**	0.20	**
定数項	-0.21	**	-0.27	**	0.03	
サンプル数	1691		1299		392	
修正済決定係数	0.67		0.69		0.58	

*:有意水準5%

** :有意水準1%

結果をみると、まず市内居住の消費者からみた小倉地区のイメージ項目では、「高齢者や障害者などにやさしいまち」「ぶらぶら歩いて楽しいまち」「住むのに便利で快適なまち」「広域から人が集まる魅力的なまち」といったイメージが高まるにつれこの地区全体のイメージが向上するという結果となった。このことは、いわゆるベータ（β）係数（補注3）の高低から判断されるが、表2-1に示された影響力（β係数）の高さの順位付けを見ることによりその含意が自動的に推定されてくる。つまり、市民が表明する小倉地区の“強み”とは、バリアフリーなどを含む高齢者、障害者の対応への好感度や、生活の利便性などを強く意識したものとなっている。これ以外にもいくつかのイメージが規定要因となって析出されたが、小倉地区（中心市街地）全体のイメージに強い影響を与える上位の要因はこの4つのみである。

これに対し、市外居住の消費者からみた小倉地区のイメージ向上の要因は、影響力の強い順に、「広域から人が集まる魅力的なまち」「高齢者や障害者などにやさしいまち」「公共交通機関が充実している」「ワクワク、ドキドキ感のある店が多い」「長時間滞在しても飽きのこないまち」といったイメージが順次並んでいる。これらのイメージが高まると小倉地区全体のイメージが向上するという結果となった。都心地区のエリアポテンシャルである。

さて、両者に共通する規定因はもちろん小倉地区の顕在化した評価項目と診てよい。つまり小倉地区の“強み”となっている。析出されたこのイメージ規定要因は2つ。「高齢者や障害者などにやさしいまち」「広域から人が集まる魅力的なまち」である。本稿の分析によって生まれた新たなインプリケーションと解しておきたい。

一方、両者の差異をみると、「ぶらぶら歩いて楽しいまち」「娯楽施設が充実している」「街並みがおしゃれである」「活気があるまち」「住むのに便利で快適なまち」「景観が美しいまち」「欲しいものが何でも揃う」などは、市外居住の消費者より市内居住者の方で強く影響力を持っている。つまり市街地全体のイメージ向上の寄与度が強い。換言すれば、市外居住者には小倉地区に対して上記のようなイメージが相対的に不足していることが示唆された。ことに、「住むのに便利で快適なまち」という側面で市内居住者の大きな拍手が送られていることに注目すべきである。

北九州市が政策的に“終の棲家”と“まちなか居住”を推進するためのささやかなナッジ(補注4)といえよう。このようなイメージ付けをしていくことで、市外居住者に対する魅力度向上につなげていくことが肝要である。

逆に、市外居住の消費者の方が市内居住者よりも小倉地区全体のイメージ向上の寄与度が強いイメージとしては、「広域から人が集まる魅力的なまち」「ワクワク、ドキドキ感のある店が多い」「公共交通機関が充実している」「長時間滞在しても飽きのこないまち」「イベントなどが盛ん」などがあげられる。いわゆる小倉都心としての集客力を一層強めてほしい、とする市外居住者からの意向表明の結果であろう。“弱み”として首肯すべき点である。

(3) 市内高頻度来街者でみた小倉地区のイメージを規定する要因

次に、市内居住者のうち小倉地区に週1回以上訪れる高頻度来街者を対象として同様に分析した。なお、市外居住消費者については、小倉地区に週1回以上訪れる消費者が市内居住者に比べて極端に少なく、詳細に分析するための必要サンプルが確保できないため、以降は市内居住者のみを分析対象としたことを断っておく。

表 2-2 小倉地区イメージの規定因分析結果（高頻度来街者 - 女性・世代別）

	市内居住者の小倉地区に対するイメージ									
	高頻度来街者		女性 高頻度来街者		高頻度で来街 20-30代女性		高頻度で来街 40-50代女性		高頻度で来街 60歳以上女性	
	β係数	判定	β係数	判定	β係数	判定	β係数	判定	β係数	判定
1 広域から人が集まる魅力的なまちだと思う	0.16	**	0.14	**	0.25	**				
2 名所、旧跡などがあり歴史・文化のあるまちだと思う	0.06	*	0.09	*			0.11			
3 ぶらぶら歩いて楽しいまちだと思う	0.18	**	0.15	**	0.18	**	0.21	**	0.34	**
4 子どもから大人まで全ての世代が楽しめるまちだと思う										
5 飲食店や映画館など娯楽施設が充実していると思う	0.10	**	0.09	*			0.18	**		
6 夜の賑わいがあるまちだと思う									0.21	**
7 街並みがおしゃれだと思う	0.10	**	0.14	**	0.18	**				
8 長時間滞在しても飽きのこないまちだと思う	0.08	*	0.10	*			0.23	**		
9 お店の人の威勢がよく、活気があるまちだと思う										
10 ワクワク、ドキドキ感のあるお店が多いと思う										
11 住むのに便利で快適なまちだと思う	0.14	**	0.18	**	0.21	**			0.34	**
12 景観が美しいまちだと思う	0.06						0.11			
13 欲しいものが何でも揃うまちだと思う										
14 イベントなどが盛んに行われているまちだと思う					0.13	*				
15 公共施設や金融機関などが充実しているまちだと思う	0.08	**	0.09	*						
16 電車やバスなど公共交通機関が充実していると思う									0.15	*
17 医療機関が充実しているまちだと思う	0.05						0.14	*		
18 子どもを連れて歩きやすいまちだと思う	0.08	*	0.09		0.15	*				
19 高齢者や障害者などにやさしいまちだと思う	0.16	**	0.16	**	0.11		0.19	**	0.21	*
定数項	-0.37	**	-0.29	*	-0.19		-0.22		-0.64	*
サンプル数	570		330		128		128		65	
修正済決定係数	0.71		0.71		0.66		0.74		0.77	

*:有意水準5%

** :有意水準1%

高頻度:週に1回以上来街する層

表 2-3 小倉地区イメージの規定因分析結果（高頻度来街者 - 男性・世代別）

	市内居住者の小倉地区に対するイメージ									
	高頻度来街者		男性 高頻度来街者		高頻度で来街 20-30代男性		高頻度で来街 40-50代男性		高頻度で来街 60歳以上男性	
	β係数	判定	β係数	判定	β係数	判定	β係数	判定	β係数	判定
1 広域から人が集まる魅力的なまちだと思う	0.16	**	0.18	**			0.19	*	0.13	
2 名所、旧跡などがあり歴史・文化のあるまちだと思う	0.06	*			0.20	**			0.32	**
3 ぶらぶら歩いて楽しいまちだと思う	0.18	**	0.21	**	0.24	**	0.14			
4 子どもから大人まで全ての世代が楽しめるまちだと思う					0.21	*	0.16			
5 飲食店や映画館など娯楽施設が充実していると思う	0.10	**	0.11	*	-0.17	*				
6 夜の賑わいがあるまちだと思う										
7 街並みがおしゃれだと思う	0.10	**					0.14			
8 長時間滞在しても飽きのこないまちだと思う	0.08	*					0.15			
9 お店の人の威勢がよく、活気があるまちだと思う										
10 ワクワク、ドキドキ感のあるお店が多いと思う			0.09	*						
11 住むのに便利で快適なまちだと思う	0.14	**	0.10	*	0.27	**				
12 景観が美しいまちだと思う	0.06		0.12	*					0.42	**
13 欲しいものが何でも揃うまちだと思う					0.13				0.20	*
14 イベントなどが盛んに行われているまちだと思う					0.16	*			-0.15	
15 公共施設や金融機関などが充実しているまちだと思う	0.08	**	0.10	*					0.33	**
16 電車やバスなど公共交通機関が充実していると思う					0.12					
17 医療機関が充実しているまちだと思う	0.05				-0.16	*	0.18	**		
18 子どもを連れて歩きやすいまちだと思う	0.08	*	0.11	*			0.20	**		
19 高齢者や障害者などにやさしいまちだと思う	0.16	**	0.18	**	0.26	**				
定数項	-0.37	**	-0.41	*	-0.62	*	-0.35		-0.48	
サンプル数	570		231		74		110		44	
修正済決定係数	0.71		0.70		0.79		0.69		0.83	

*:有意水準5%

** :有意水準1%

高頻度:週に1回以上来街する層

1) 男女間でみた特徴

前述のような影響力（ β 係数）の高さの順位付けをここでも取り上げてみよう。さっそく結果をみると、都心への来街頻度が高い市民層（「愛顧度が高い男性・女性」、以下同じ）が表明する小倉地区の潜在的な“強み”、つまりはこの地区全体のイメージを向上させる要因の寄与度が高いのは、「ぶらぶら歩いて楽しいまち」「高齢者や障害者などにやさしいまち」「広域から人が集まる魅力的なまち」「住むのに便利で快適なまち」などが順次登場している。これらは、前述のように、市内居住の消費者全体でも寄与度が高いイメージであることが印象的である。その意味では、“強み”となりうるポテンシャルの再確認が可能であろう。これに加え、順次「娯楽施設が充実している」、「街並みがおしゃれ」「長時間滞在しても飽きがこないまち」などの寄与が目立っており、これらが相乗的に市街地全体のイメージ向上の要因群となっている。

これを愛顧度が高い「女性」のみに限定しても、全体的傾向とほぼ同調している。ところが、これを愛顧度が高い「男性」だけに限定すると、寄与度の高いイメージ群は「女性」とほぼ同じであるものの、寄与度の大きさ、つまり影響力（ β 係数）の順位に相違がみられている。例えば、総合1位の「ぶらぶら歩いて楽しいまち」というイメージは、愛顧度が高い「男性」が1位、同「女性」は3位で、影響力となる β 係数がそれぞれ0.14（・3位以下切り捨て、以下同じ）、0.21である。これは、「男性」と「女性」での中心市街地への心理的評価軸、思い入れ軸の要素が異なる所以であろう。また、総合2位の「住むのに便利で快適なまち」をみると、ここでは愛顧度が高い「女性」が1位、同「男性」は8位でかなりのランク格差が生まれている。イメージ項目の上位5位までをみて唯一、男女間で順位が並んだのが総合2位の「高齢者や障害者などにやさしいまち」であった。なお、このイメージ規定因は男女ともに2位となっており性差がない。やはり、高齢者や障害者に対するさまざまな取り組みが奏功しているのか、その要因は明白ではないものの、本分析によるこの結果はとくに注目しておきたい。

2) 年代別にみた特徴

それでは、高頻度で来街する「愛顧度が高い男性・女性」について、小倉地区に対するイメージ向上に寄与する要因につき、これを年代別にみた特徴を指摘する。まず、20代から30代男女の特徴・傾向については以下の諸点を記述したい。

比較的若い年齢層であり、子育て世代でもあるこの層では、「女性」の方が「広域から人が集まる魅力的なまち」「街並みがおしゃれだと思う」「子どもを連れて歩きやすい」といったイメージで寄与度がきわめて高いのが特徴的である。これらのイメージは同年代の「男性」では規定因として析出されていない。やはり、性差が生まれる要因なのであろう。これに対し「男性」のイメージで強く寄与したものとして、トップは「住むのに便利で快適なまち」であり、このイメージはこの年代の「女性」でもやはり1位となっている。以下、順に「高齢者や障害者などにやさしいまち」「ぶらぶら歩いて楽しいまち」「全ての世代が楽しめるまち」「名所、旧跡などがあり歴史・文化のあるまち」「イベントなどが盛ん」など多岐にわたるものの、「娯楽施設が充実している」や「医療機関が充実しているまち」については唯一マイナス寄与度を

示す性・年代となっている。なお、「女性」の「広域から人が集まる魅力的なまち」「街並みがおしゃれだと思う」「子どもを連れて歩きやすいまち」もここでみた20代から30代のみで析出される要因となった。

次に、働き盛りで社会的責任も重くなる40代から50代男女の特徴を指摘する。

結果は上記の表2-2、表2-3に示すが、これをみると、「長時間滞在しても飽きがこないまち」「ぶらぶら歩いて楽しいまち」「高齢者や障害者などにやさしいまち」「娯楽施設が充実している」「名所、旧跡などがあり歴史・文化のあるまち」「景観が美しいまち」などのイメージで「女性」が「男性」よりも寄与度が高いのが印象的である。一方、「男性」では「子どもを連れて歩きやすいまち」「広域から人が集まる魅力的なまち」「医療機関が充実しているまち」「全ての世代が楽しめるまち」「街並みがおしゃれだと思う」といったイメージで寄与度が「女性」よりも高い。

加えて言うならば、「娯楽施設が充実している」「景観が美しいまち」「医療機関が充実しているまち」などは「女性」固有に析出されたものであり、「男性」の「街並みがおしゃれだと思う」「子どもを連れて歩きやすいまち」は40～50代だけで析出された要因ということも注目したい。

また、「長時間滞在しても飽きがこない」は愛顧度の高い消費者態度の典型であろうが、この年代では、男女とも小倉地区全体のイメージを高める要因として析出された。なおこれは、他の年代層では全く析出されていない。固有の特徴点である。

最後に、向老期ないし高齢者である60歳以上の男女のイメージ規定因の特徴について触れよう。ここでは、析出された「ぶらぶら歩いて楽しいまち」「住むのに便利で快適なまち」「高齢者や障害者などにやさしいまち」「夜の賑わいがあるまち」「公共交通機関が充実している」といったイメージでは「女性」の寄与度が「男性」よりも高い。このまちへの来街が長期にわたり、しかも愛顧度が高い“お馴染み”の消費者の意向が大きく反映したものであろう。経験知が都市イメージに影響をおよぼす興味深い結果となった。

これに対し、男性では「景観が美しいまち」「名所、旧跡などがあり歴史・文化のあるまち」「公共施設等が充実しているまち」「欲しいものが何でも揃うまち」「広域から人が集まる魅力的なまち」などのイメージで寄与度が高いが、「イベントなどが盛んに行われているまち」では寄与度はマイナスとなった。

このほか、「女性」の「夜の賑わいがあるまち」「公共交通機関が充実している」、「男性」の「景観が美しい」は60歳以上だけで析出された要因となったことも指摘しておきたい。

ここでの分析は以上のとおりである。

概して、中心市街地に対する「地区イメージ」は、それこそ千差万別であり、人々の多様な価値観がスパイラルしながら万華鏡の世界を生み出す。消費者志向が10人十色の時代ならばまだ戦略も診えたが、1人十色の意識・行動を合わせ持つ消費者優位の時代には、都市の商業環境の先行き不透明さは募るばかりである。こんな時代だからこそ、地域戦略の重要性が問われている。ポテンシャルを広く発信すること。それが膨らみ、浸透し、あらたな創造の糸の連鎖へつながるのではないだろうか。

補注

- (1) 回帰分析とは、原因と考えられる変数（説明変数：X）と結果となる変数（目的変数：Y）の間に一方的な因果関係があると考え、結果となる変数の変動は1個あるいは複数個の説明変数によって説明できると考えるもので、その平均的な関係を示す「回帰式」を求める手法である。説明変数が多数ある回帰分析を重回帰分析といい、回帰式の適合度がもっとも高くなるような説明変数を段階的に投入・除去しながら有意な説明変数の組み合わせを析出する方法をステップワイズ重回帰分析という。ここでいう重回帰分析とは、小倉地区（中心市街地）のイメージを構成するいくつかの要因の中で、小倉地区に対するイメージの全体的なイメージを高める要因とその組み合わせを探っていく分析手法である。
- (2) たとえば、(財)北九州都市協会編（2004）「住みよい都市-全国主要都市の比較調査-」pp257-269のなかで、都市のすみよき指標に関する北九州市の相対的な位置づけが記述されている。
- (3) 標準偏回帰係数のこと。説明変数の影響力の大きさを示す係数であり、ここでは小倉地区の総合イメージの向上にとって大事なイメージ項目の影響大きさや順位をあらわすもの。
- (4) ナッジ nudge。行動経済学者のリチャード・セイラー（Richard・Thaler）が言うには、注意喚起やちょっとした合図を送る際に、ひとの腹をやさしく肘で押す行為。人々の選択をより良い方向へ促すあらゆる要素のこと。本稿の場合、ナッジは都市政策的な戦略であり必ずしも行動経済学の知見としての応用ばかりではない。

参考文献

- 1) 北九州市（2011）「平成 22 年度 北九州市商圈調査報告書」
- 2) リチャード・セイラー、キャス・サンステーション（2009）「実践行動経済学-健康、富、幸福への聡明な選択」日経 BP
- 3) 荻原清子（2009）「生活者が学ぶ経済と社会」昭和堂
- 4) 平久保仲人（2005）「消費者行動論 なぜ消費者は A ではなく B を選ぶのか」ダイヤモンド社
- 5) 杉本徹雄編（1997）「消費者理解のための心理学」福村出版

1. 分析概要

第一章では小倉・黒崎地区の足元商圈について全国の主な中心市街地との比較を行い、第二章では小倉地区のイメージを規定する要因について探ってきた。

ここでは「買物行動」という側面から小倉地区の商圈の中で、小倉地区への買い物出向率が高いエリアはどこなのか、また、エリアごとの買い物出向率と各種統計データによる当該エリアの特徴の間にどのような関係があり、今後小倉地区の魅力度と買い物出向率を上げていくためにはどのような要因に注目する必要があるのかについて探ることを目的とした。

(1) 小倉地区への買い物出向率算出とエリア別集計・マップ化の方法

小倉地区への買い物出向率については、第二章で使用した「北九州市商圈調査」のアンケート調査データを使用した。

また、本章で利用するエリアとは、国土交通省国土政策局が運営するサイト「GIS」（補注1）からダウンロードできる「小学校区」のデータをもとに作成した「疑似小学校区エリア」である。なお、疑似小学校区エリア（以下、エリア）の範囲を図3-3に示した。

このエリア別にみた小倉地区への月1回以上の買い物出向率（以下、買い物出向率）を把握するにあたって、アンケート調査データを次のようなステップで編集し、集計した。

- アンケート回答者の居住地（〇〇区□□町△丁目）に回答のあるサンプルを抽出
- 回答のあった居住地データを地図システム（補注2）で表示できるようデータクリーニングを実施
- エリアごとに買い物出向率を集計
- 地図システムにエリア別の集計値を搭載し、マップ化

なお、買い物出向率を算出するための母数である回答者数がどのように分布しているのかを表した図が図3-2である。

アンケート調査の対象者の抽出方法は住民基本台帳からの無作為抽出であり、行政区別や性・年代別の人口構成比に概ね比例する形で抽出されている。このため、エリア別のサンプル数についても概ね人口構成に比例すると想定されるが、念のために各エリアの人口とサンプル数の関係について検証した。

図3-3がエリア別のアンケート回答サンプル数と住民基本台帳人口の関係を表したグラフである。これを見ると、人口と各エリアのサンプル数は概ね比例する関係にあり、両者の関係を回帰式で表した際の回帰式の適合度である決定係数は0.645と高い数値となっている。

以上のことから、上記ステップで集計した値は、信頼できるものと判断した。

上記ステップにより、エリア別にみた買い物出向率マップが図3-4である。

なお、各エリアの買い物出向率を塗り分ける区分値については、買い物出向率が「50%以上」（2人に1人以上が出向、以下ランク1）、「25%以上50%未満」（4人に1人以上が出向、以下ランク2）、「25%未満」（4人に1人未満が出向、以下ランク3）の3つのランクとした。

ここで図 3-5 を見てみよう。これは買い物出向率とサンプル数との関係を示した散布図で、先に見たサンプル数と住民基本台帳人口の相関関係とは異なり、買い物出向率とサンプル数は無相関であることがわかる。つまり、サンプル数が多いと買い物出向率が高くなる（またはその逆）という関係にないということである。

次に図 3-6 は、図 3-5 に示した買い物出向率とサンプル数の散布図における 4 つの象限ごとに塗りわけしたマップである。

チェッカーフラッグのハッチエリア（凡例では 1 の区分）は買い物出向率もサンプル数も多いエリア（買い物出向率 25%以上、サンプル数 10 以上）であり、集計した買い物出向率の信頼度は比較的高いエリアと言える。次に密度の濃い斜線のエリア（同 2 の区分）は買い物出向率は低いサンプル数は多いエリア（買い物出向率 25%未満、サンプル数 10 以上）であり、チェッカーフラッグのエリアと同様、買い物出向率の信頼度は比較的高いエリアである。

凡例の区分では 3 と 4 の区分のエリアはサンプル数が 10 未満のエリアである。サンプル数が 10 未満（少ない）ということは、それを母数として算出した買い物出向率の誤差が大きくなる可能性がある。

サンプル数と買い物出向率に高い相関はないこと、サンプル数が少ないことで誤差が大きくなるという理由から、サンプル数が 10 未満のエリアについては、これから行う分析の対象から除外した。

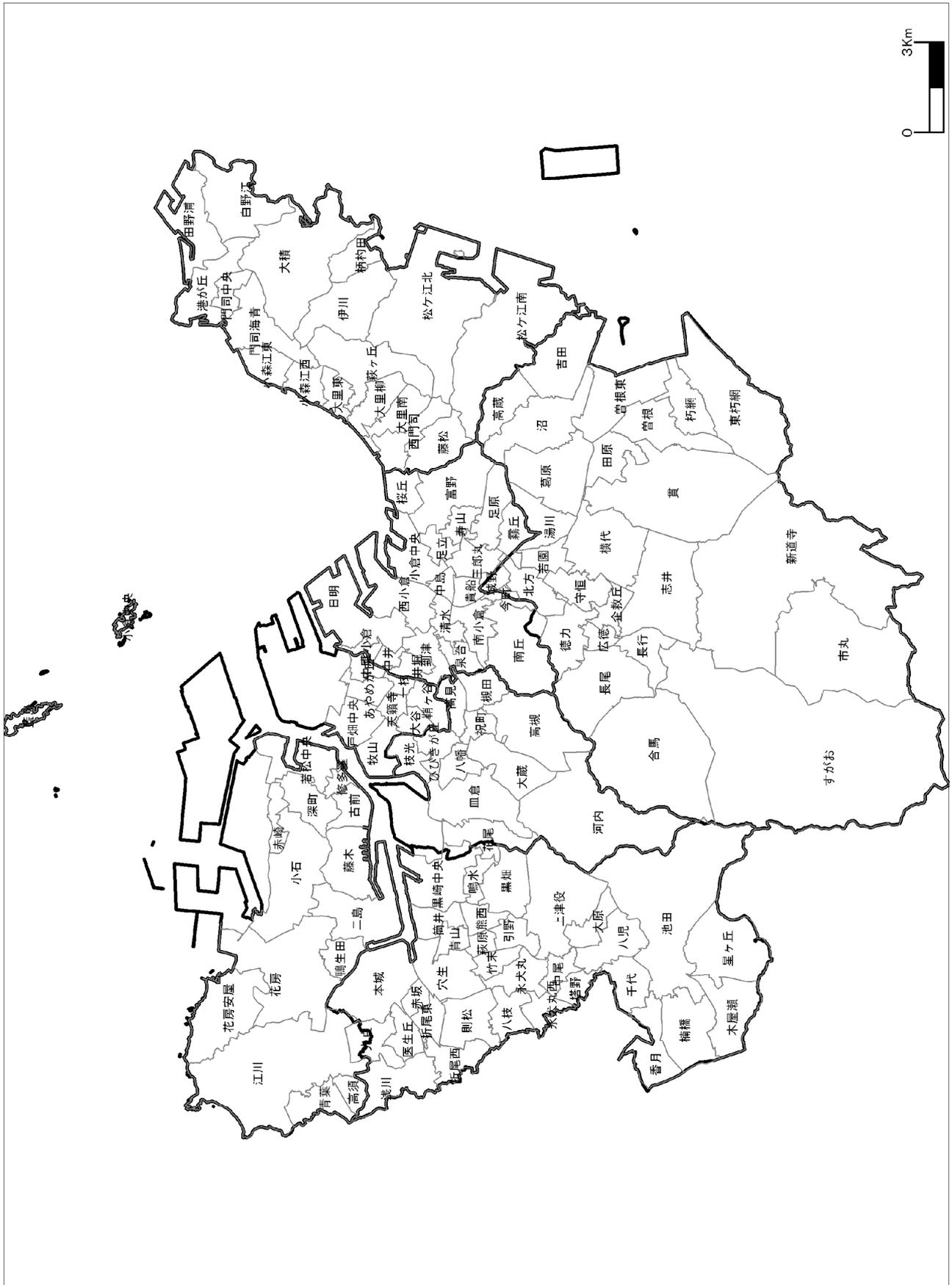


図 3-1 エリアマップ

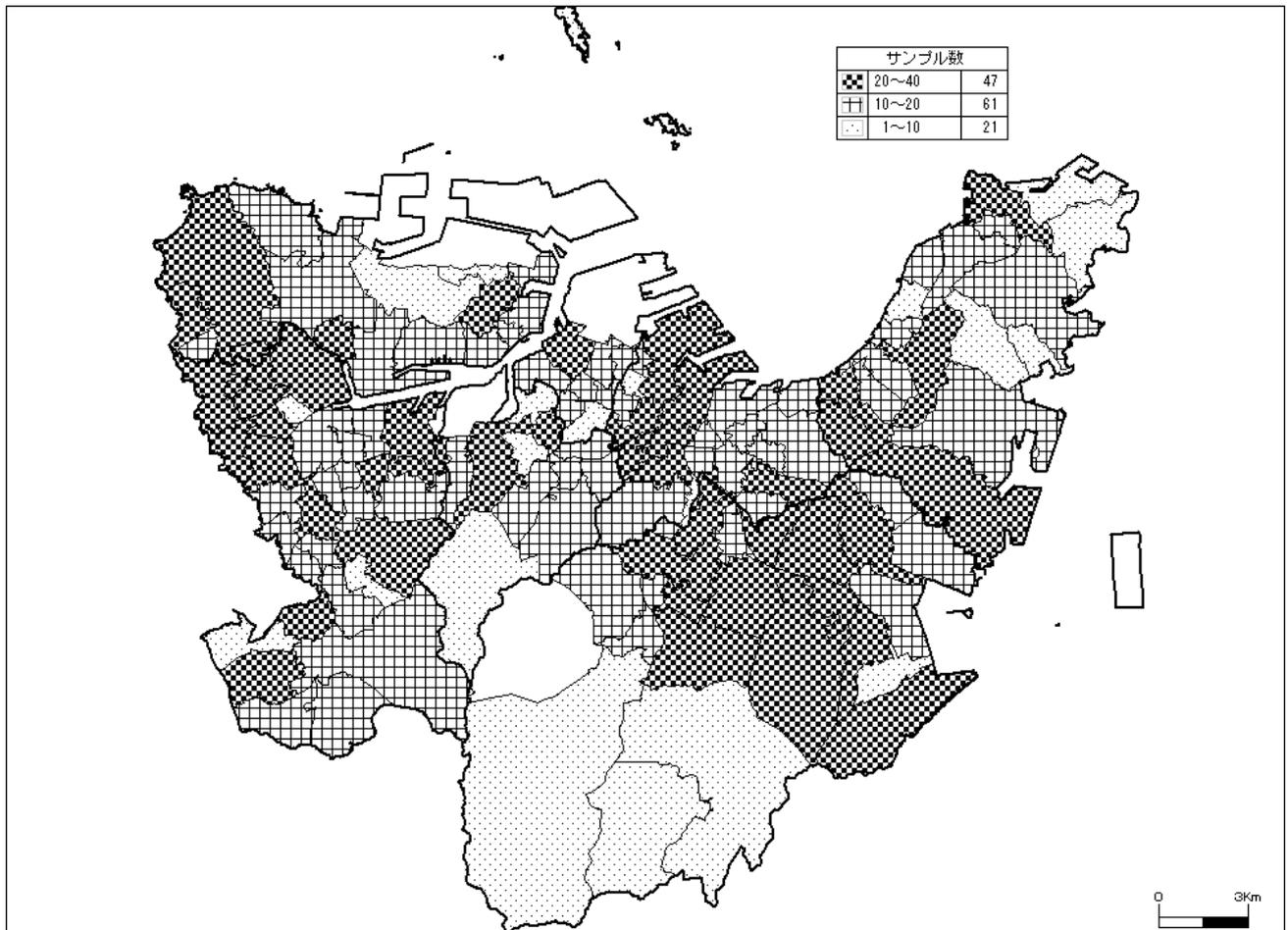


図 3-2 エリア別にみたサンプル数の分布

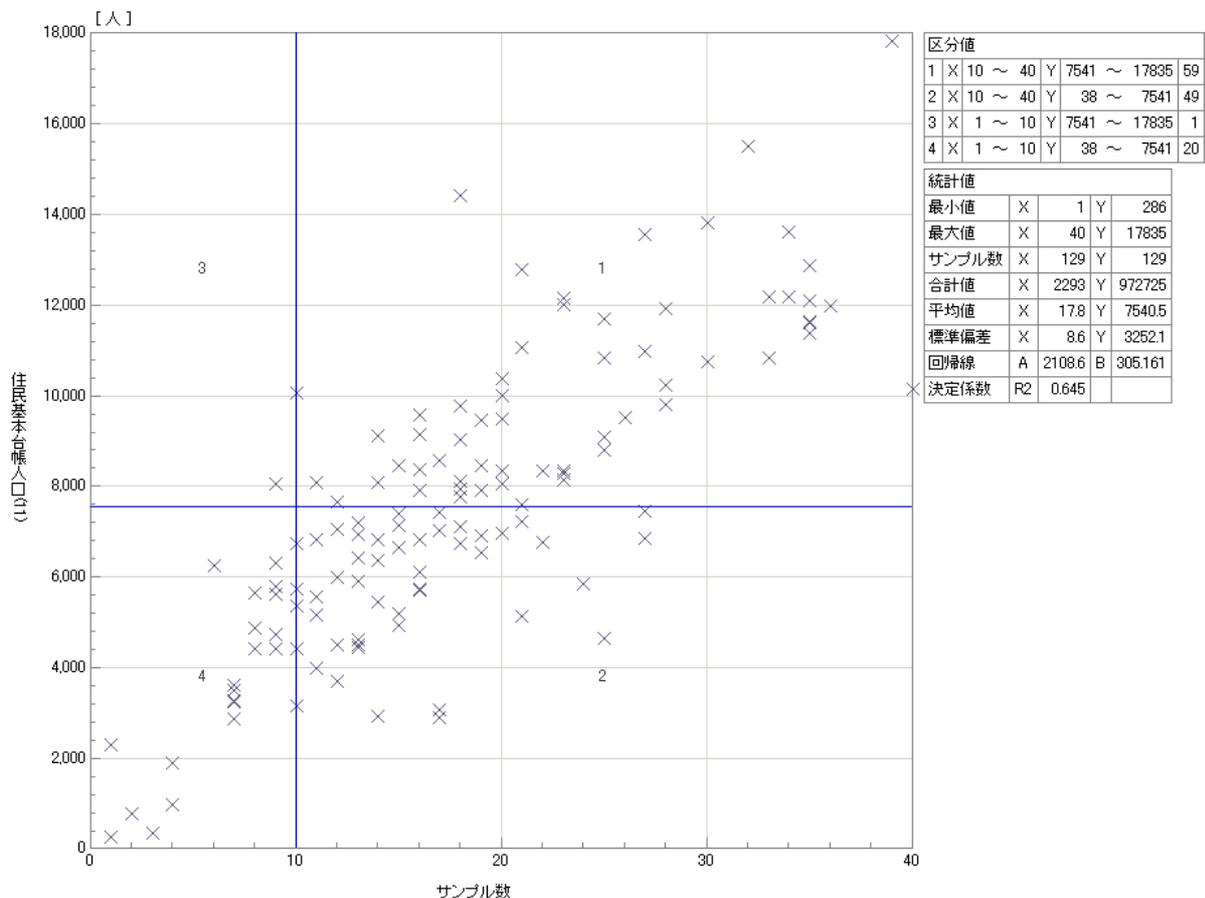


図 3-3 エリア別のアンケート回答サンプル数と住民基本台帳人口の相関関係

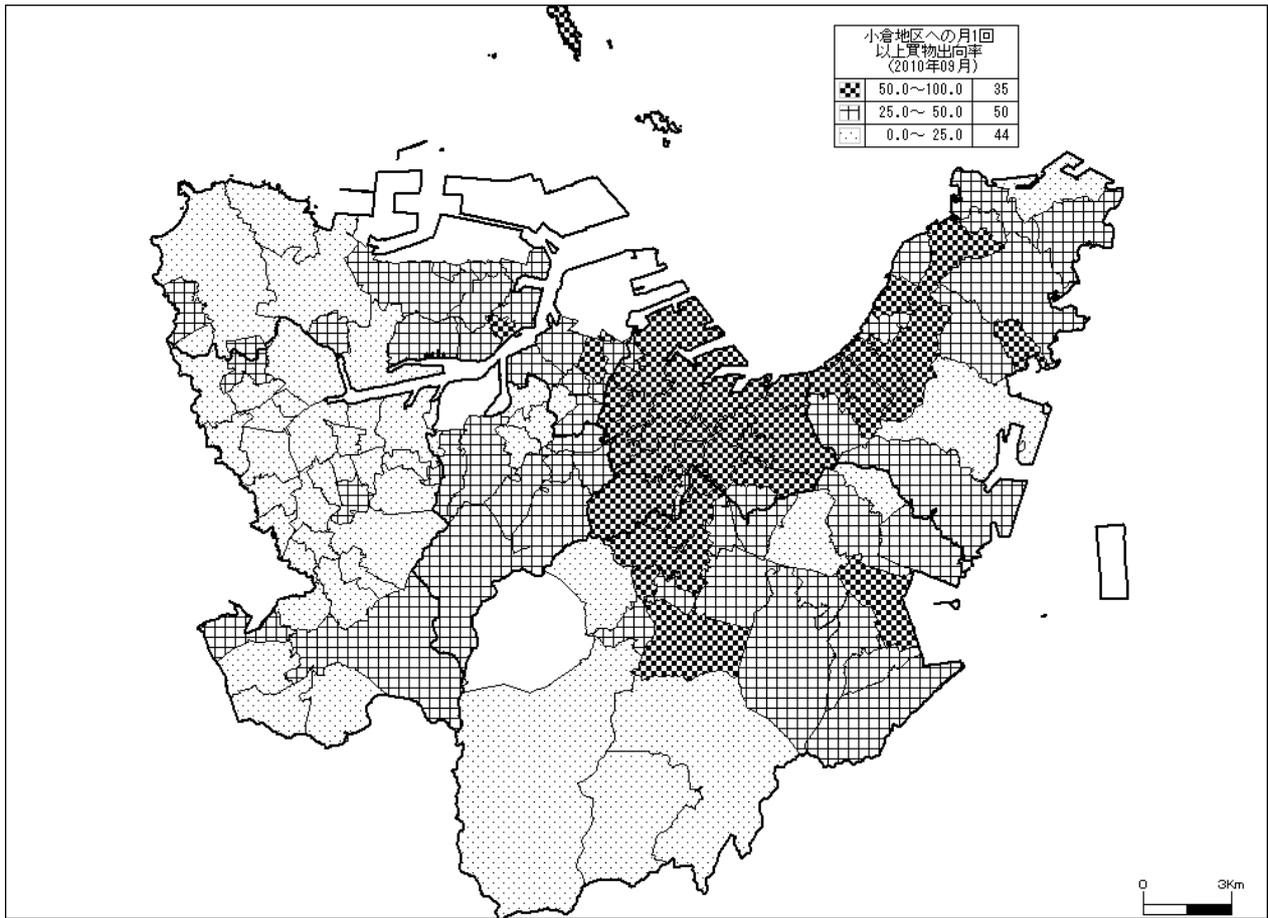


図 3-4 エリア別にみた小倉地区への買い物出向率マップ

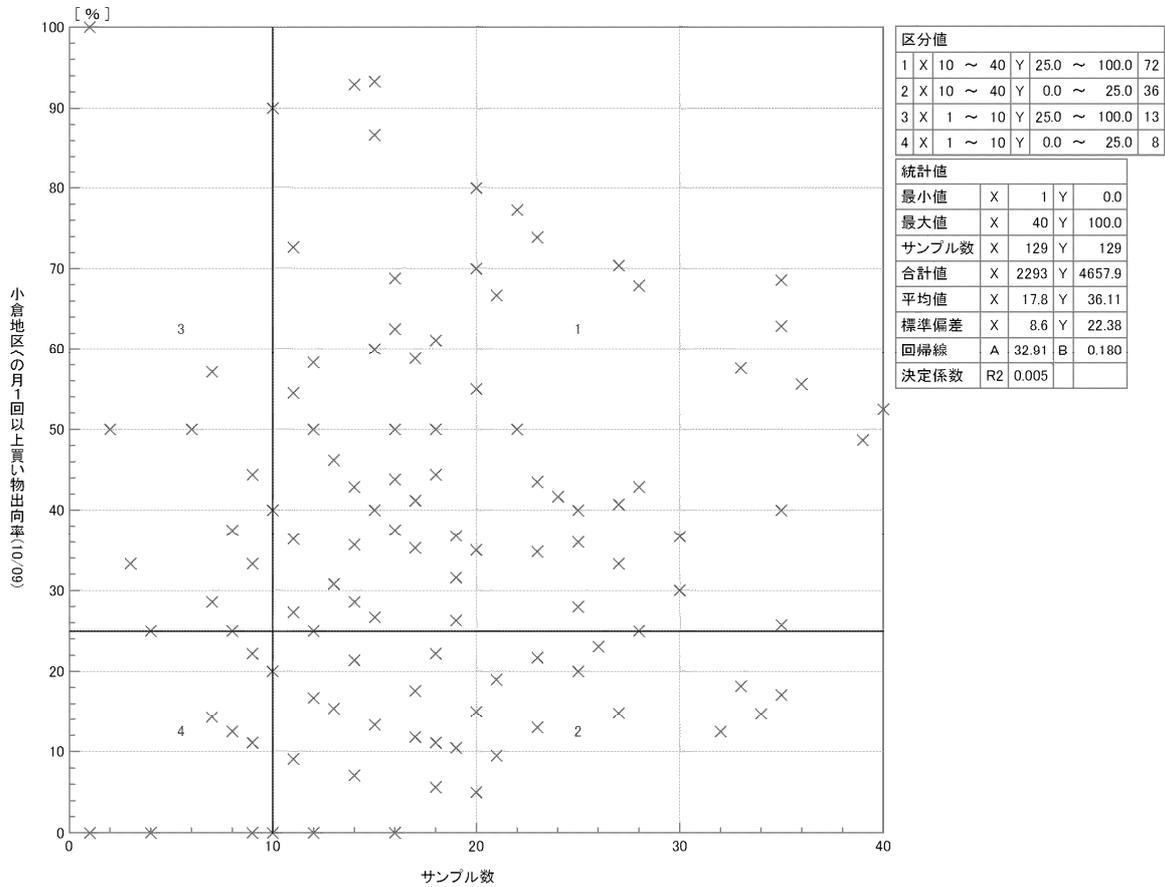
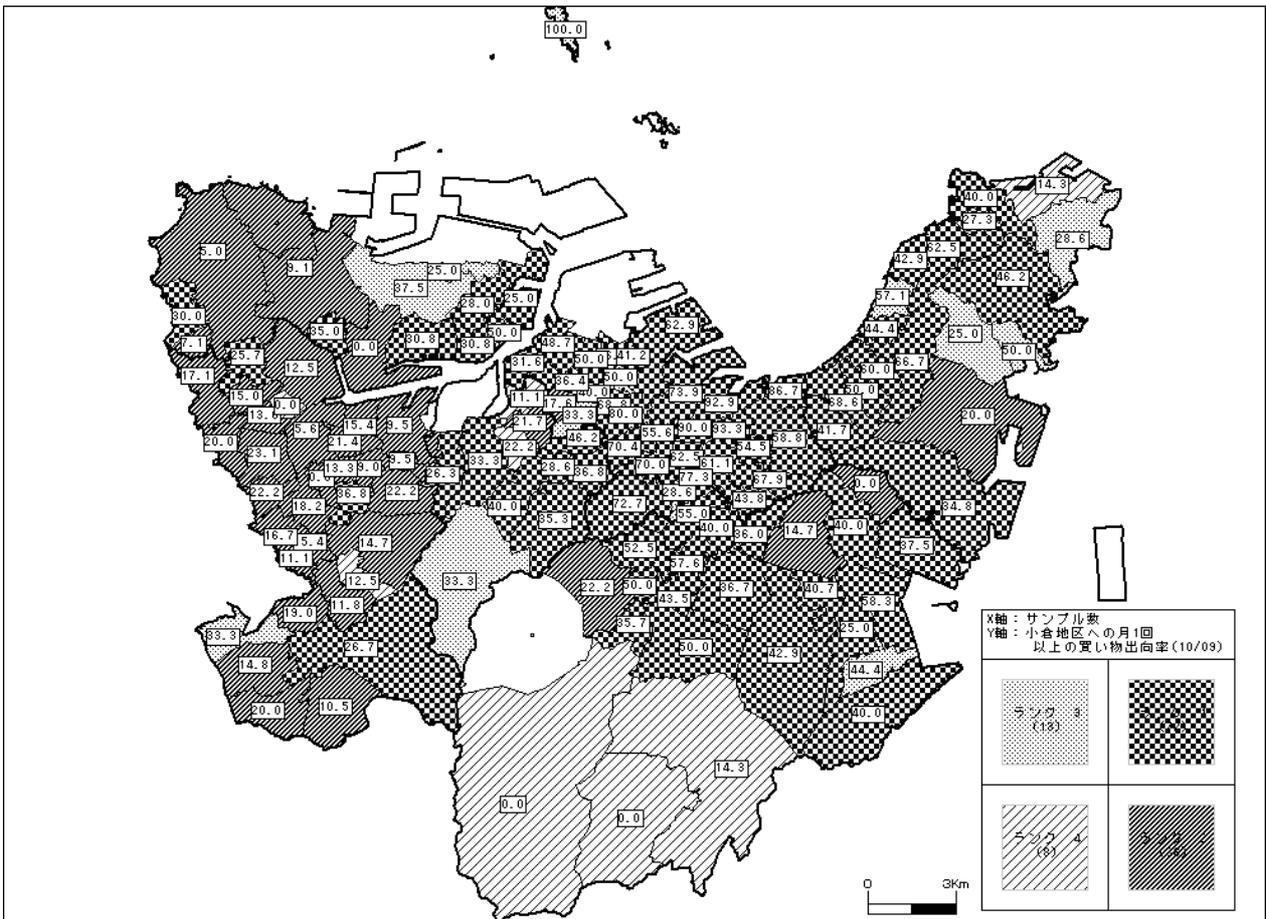


図 3-5 エリア別にみた買い物出向率とサンプル数の相関関係



- 1 ⇒ サンプル数 10 以上、出向率 25% 以上
- 2 ⇒ サンプル数 10 以上、出向率 25% 未満
- 3 ⇒ サンプル数 10 未満、出向率 25% 以上
- 4 ⇒ サンプル数 10 未満、出向率 25% 未満

図 3-6 エリア別にみた買い物出向率とサンプル数の相関マップ

(2) 小倉地区への買い物出向率を高める規定因分析手法

次に、小倉地区への買い物出向率を高めるためには、各エリアが持つ特性のうち、どのような特性に着目すればよいのかについて、第二章で使用したステップワイズ重回帰分析を用いて分析した。

ここでいう目的変数は小倉地区への月1回以上の買い物出向率である。この目的変数を高めるための説明変数としては、各エリアが持つ特性を表すことが可能な変数であること、また、重回帰分析を行うことから定量的なデータであることが求められる。

このような定量的なデータの中でも定性的な意味合いを持つデータとして、表3-1に掲げたデータ（補注3）を分析に使用するデータとした。

JR小倉駅までの距離は、小倉地区への買い物出向率とそこまでの距離はトレードオフの関係にあるという各種定理から、各エリアの重心点から道路距離で測定したデータを採用した。

次に年代別人口であるが、年代は消費者の基本的なプロフィールを表し、その人口はプロフィールごとのボリュームを表す指標である。市場セグメントやターゲティングにおいて最もポピュラーの指標であることから分析指標として採用した。

職業分類別従業者数については、職業は消費者のプロフィールのうち、ライフスタイルやステータスを表す定性的なデータであるという理由から分析指標として採用した。

産業大分類別従業者数は、職業分類別従業者数と同様に、消費者のライフスタイルを表す指標であるが、職種ではなく産業分類のうちどの業種に属しているかを表すこと、また小倉地区のプレイヤーとしてどのような業種に着目すべきかを把握するために採用した。

次に富裕度の各指標であるが、まず「平均消費性向」は消費と貯蓄がトレードオフの関係にあると言われるものの、貯蓄性向が高いということは、その結果資産を多く持つということであり、富裕であることを示しているという点に着目し分析指標として採用した。

「1世帯あたり可処分所得額」は、収入のうち消費に回すことができる量的な指標であり、これが多いことは富裕であることを意味するという理由から採用した。

「推計世帯当り貯蓄高」は貯蓄性向の量的な指標として採用した。

表 3-1 分析に使用した指標

	1	JR小倉駅までの距離
年代別人口	2	0～9歳以下人口
	3	10代人口
	4	20代人口
	5	30代人口
	6	40代人口
	7	50代人口
	8	60代人口
	9	70歳以上人口
	職業分類別従業者数	10
11		管理的職業従事者数
12		事務従事者数
13		販売従事者数
14		サービス職業従事者数
15		保安職業従事者数
16		農林漁業作業者数
17		運輸通信従事者数
18		技能工生産工程作業者及び労務作業者数
産業大分類別従業者数	19	建設業従業者数
	20	製造業従業者数
	21	電気・ガス・熱供給業等従業者数
	22	情報通信業従業者数
	23	運輸業、郵便業従業者数
	24	卸売・小売業従業者数
	25	金融・保険業従業者数
	26	不動産業、物品賃貸業従業者数
	27	学術研究、専門・技術サービス業従業者数
	28	宿泊業、飲食サービス業従業者数
	29	生活関連サービス業、娯楽業従業者数
	30	教育、学習支援業従業者数
	31	医療、福祉従業者数
	32	複合サービス事業従業者数
	33	サービス業従業者数
	34	公務従業者数
富裕	35	平均消費性向
	36	1世帯あたり可処分所得額
	37	推計世帯当り貯蓄高
	38	推計700万円以上所得就業者比率

「推計 700 万円以上所得就業者比率」は、富裕度の量的な指標の中でも一定水準以上の所得がある層として「推計 700 万円以上所得就業者」に着目し、そのボリュームではなく、全就業者に占める割合を指標として採用した。

なお、上記データはそれぞれ単位や量が異なるため、ステップワイズ重回帰分析を行うにあたっては、すべてのデータを偏差値化して分析した。

2. 分析結果

(1) エリア別にみた小倉地区への買い物出向率分布

図 3-7 に示したチェッカーフラッグのハッチエリアは小倉地区への買い物出向率（月 1 回以上）が 50%以上のエリアである。このエリアは北九州モノレール沿線の小倉北区・南区のエリア及び国道 199 号、同 3 号沿いの門司区に広がっている。

このエリアを取り巻くように買い物出向率が 25%以上 50%未満のエリアが広がっており、小倉南区、門司区、戸畑区、八幡東区、若松区と八幡西区の一部と広域に広がっている。

買い物出向率が 25%未満のエリアは、概ね買い物出向率が 25%以上 50%未満のエリアの外側となっているが、一部は買い物出向率が 50%以上のエリアや 25%以上 50%未満のエリアの内側に位置するところも見られる。また、黒崎地区周辺もこのランクに含まれている。

これらの買い物出向率が月 1 回以上という頻度での買い物出向率であることを考慮すると、25%以上つまり 4 人に 1 人以上が買い物のために小倉地区を訪れているエリアは、小倉地区の商業・サービスにおいて非常に大きな影響を与えているエリアであると言える。

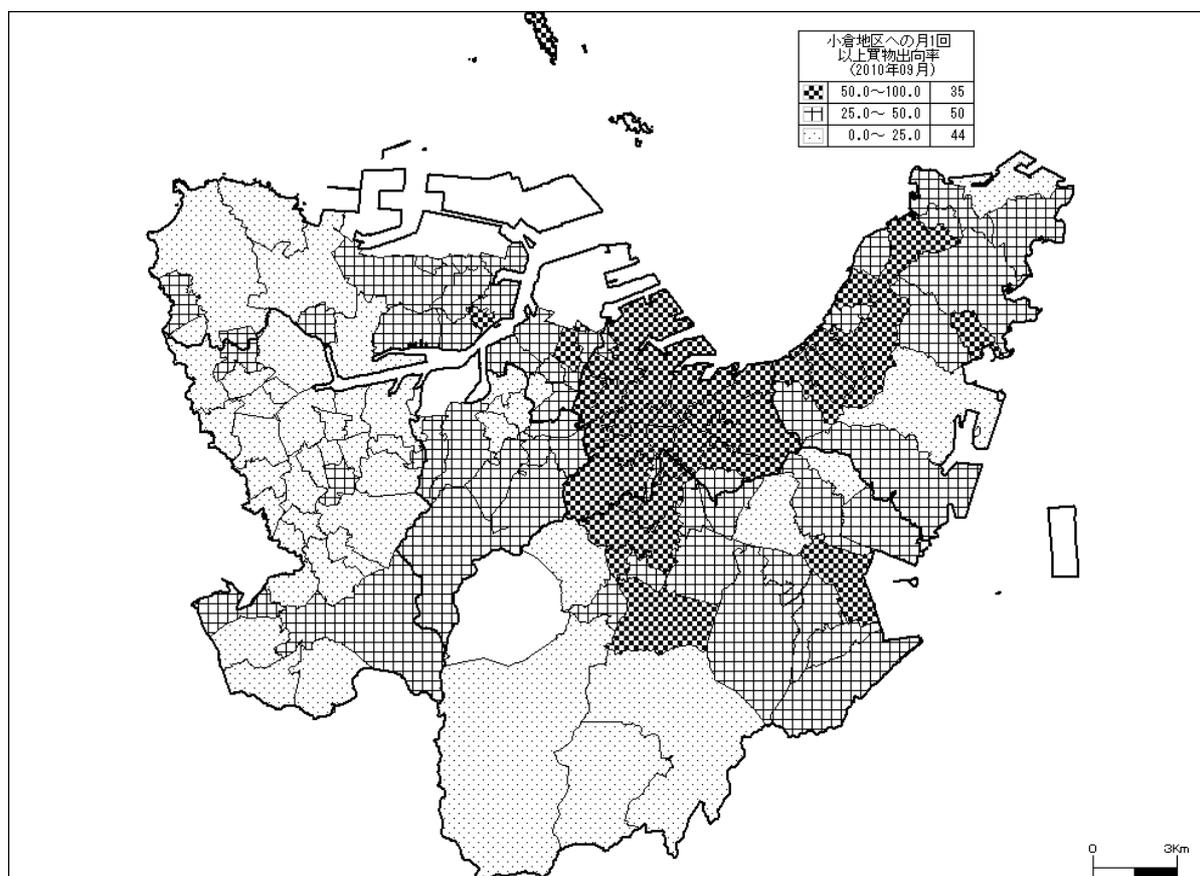


図 3-7 エリア別にみた小倉地区への買い物出向率マップ（再掲）

(2) 小倉地区への買い物出向率を高める規定因分析結果

次に、小倉地区への買い物出向率を高める要因についてステップワイズ重回帰分析を行った結果についてみてみよう。

表 3-2 がその結果であるが、これをみるとエリア全体では「管理的職業従事者数」(β 係数: 0.28) と「サービス業従業者数」(同: 0.27)、「複合サービス事業従業者数」(同: 0.14)、「製造業従業者数」(同: 0.11) が多いほど小倉地区への買い物出向率が高まるという結果となった。

逆に、「JR小倉駅までの距離」(同: -0.63) や「建設業従業者数」(同: -0.37)、「技能工生産工程作業員及び労務作業員数」(同: -0.28) は、これらの値が少ないほど、小倉地区への買い物出向率が高まるという結果となった。

これを買い物出向率が 25%以上、つまり 4 人に 1 人が月に 1 回以上小倉地区で買い物をしているエリアに絞ってみると、「50 代人口」(同: 0.79) や「管理的職業従事者数」(同: 0.22) が多いほど小倉地区への買い物出向率が高まるという結果となった。

逆に、「JR小倉駅までの距離」(同: -0.50) や「技能工生産工程作業員及び労務作業員数」(同: -0.63)、「70 歳以上人口」(同: -0.43)、「推計 700 万円以上所得就業者数比率」(同: -0.36) は、これらの値が少ないほど小倉地区への買い物出向率が高まるという結果となった。

なお、産業大分類別の従業者数は規定因として析出されず、小倉地区への買い物出向率に対しては主に年代や職業といった要因が寄与している。

エリア全体と小倉地区への買い物出向率が 25%以上のエリアとの結果を比べてみると、「管理的職業従事者数」(プラスに寄与) と「技能工生産工程作業員及び労務作業員数」(マイナスに寄与) はエリア全体、買い物出向率 25%以上のエリアともに析出された規定因である。

「管理的職業従事者」とは、日本標準職業分類(平成 21 年 12 月統計基準設定)によると、事業経営方針の決定・経営方針に基づく執行計画の樹立・作業の監督・統制など、経営体の全般又は課(課相当を含む)以上の内部組織の経営・管理に従事するものをいう。国・地方公共団体の各機関の公選された公務員も含まれる。

「技能工生産工程作業員及び労務作業員数」とは、「生産設備の制御・監視の仕事、機械・器具・手動具などを用いて原料・材料を加工する仕事、各種の機械器具を組立・調整・修理・検査する仕事、製版・印刷・製本の作業、生産工程で行われる仕事に関連する仕事及び生産に類似する技能的な仕事に従事するもの」など労務的作業に従事するものをいう。

つまり、一般的にホワイトカラーのうちエグゼクティブと呼ばれる「管理的職業従事者数」が多いほど小倉地区への買い物出向率は高くなり、ブルーカラーと呼ばれる「技能工生産工程作業員及び労務作業員数」が少ないほど買い物出向率が高まるという結果である。

一方、買い物出向率が 25%以上のエリアだけで析出された規定因として、「50 代人口」(プラスに寄与) と「70 歳以上人口」(マイナスに寄与)、「推計 700 万円以上所得就業者数比率」(マイナスに寄与) がある。

第二章の小倉地区のイメージ規定因分析の結果では、40～50代で「長時間滞在しても飽きがない」、うち女性では「娯楽施設が充実」「景観が美しい」「医療機関が充実」が、男性では「街並みがおしゃれ」「子どもを連れて歩きやすい」といった規定因が析出され、これらは他の年代では析出されない、この年代固有のイメージ規定因であった。

このことから推測可能なのは、「50代」という世代と小倉地区の利用関連性は強く、小倉地区の利用・愛顧度においては、「50代」が担う役割は大きなものと考えられる。

表 3-2 小倉地区への買い物出向率を高める規定因分析結果

		エリア全体		うち買物出向率 25%以上のエリア	
		β 係数	判定	β 係数	判定
	1 JR小倉駅までの距離	-0.63	**	-0.50	**
年代別人口	2 0～9歳以下人口				
	3 10代人口				
	4 20代人口				
	5 30代人口				
	6 40代人口				
	7 50代人口			0.79	**
	8 60代人口				
	9 70歳以上人口			-0.43	**
	職業分類別従業者数	10 専門的技術的職業従業者数			
11 管理的職業従業者数		0.28	**	0.22	
12 事務従業者数					
13 販売従業者数					
14 サービス職業従業者数					
15 保安職業従業者数					
16 農林漁業作業者数					
17 運輸通信従業者数					
18 技能工生産工程作業者及び労務作業者数		-0.28	**	-0.63	**
産業大分類別従業者数	19 建設業従業者数	-0.37	**		
	20 製造業従業者数	0.11			
	21 電気・ガス・熱供給業等従業者数				
	22 情報通信業従業者数				
	23 運輸業、郵便業従業者数				
	24 卸売・小売業従業者数				
	25 金融・保険業従業者数				
	26 不動産業、物品賃貸業従業者数				
	27 学術研究、専門・技術サービス業従業者数				
	28 宿泊業、飲食サービス業従業者数				
	29 生活関連サービス業、娯楽業従業者数				
	30 教育、学習支援業従業者数				
	31 医療、福祉従業者数				
	32 複合サービス事業従業者数	0.14	*		
	33 サービス業従業者数	0.27	*		
	34 公務従業者数				
富裕	35 平均消費性向				
	36 1世帯あたり可処分所得額				
	37 推計世帯当り貯蓄高				
	38 推計700万円以上所得就業者比率			-0.36	**
	定数項	71.77	**	95.69	**
	サンプル数	108		72	
	修正済決定係数	0.68		0.61	

* : 有意水準5%

** : 有意水準1%

(3) 小倉地区への買い物出向率を高める規定因の分布状況

ここで、前項で小倉地区への買い物出向率を高める規定因として析出された現在「50代」の社会一般的なマーケット特性について若干触れてみよう。

調査時点での50代は、“断層”世代と呼ばれ20代後半から30代前半にかけてはバブル全盛期を経験した世代であり、好景気を謳歌したことから消費意欲も旺盛な世代であると言われている。住宅ローンの返済も残りわずかとなり、子育てや教育支出も一段落することもあり、「自分のための消費」の機運も高まることが想定される。

株式会社シタシオンジャパンが実施した「震災後初のボーナス消費関する意識調査」結果（補注4）において、同社は「40～50代の貯蓄に対する意向は他の年代よりも低く、省エネや環境性といった要素を選ぶ傾向は他の年代よりも高く、しかも震災前より強まっている」と分析している。

では、北九州市内で50代が多く分布するエリアはどこだろうか、またそのエリアの小倉地区への買い物出向率はどの程度であろうか。

表3-3は50代人口上位50位のエリアとその買い物出向率である。分析対象エリアの50代人口の平均値は1295人で、表3-3に掲げたエリアはこの平均値を上回るエリアでもある。

50代人口が最も多いエリアは戸畑区戸畑中央エリアで2721人、買い物出向率も約50%と非常に高い。2位の小倉北区三郎丸エリアは2284人で61.1%と50代人口も多く買い物出向率も非常に高いエリアである。

上位50位の中には買い物出向率が25%未満のエリアが13あるものの、総じて買い物出向率は高い。

表3-3 エリア別にみた50代人口と小倉地区への買い物出向率

50代人口順位	行政区	エリア名	50代人口 (人) 2005年	買い物出向率 (%) 2010年
1	戸畑区	戸畑中央	2721	48.7
2	小倉北区	三郎丸	2284	61.1
3	八幡西区	本城	2193	12.5
4	八幡西区	黒崎中央	2097	9.5
5	小倉北区	日明	2070	62.9
5	小倉南区	葛原	2070	14.7
7	八幡東区	皿倉	2007	33.3
8	八幡西区	浅川	1997	17.1
9	小倉南区	横代	1996	36.7
10	門司区	萩ヶ丘	1948	66.7
11	小倉北区	西小倉	1917	73.9
12	小倉北区	清水	1851	55.6
13	小倉北区	南小倉	1828	70.0
14	門司区	西門司	1793	68.6
15	八幡西区	光貞	1792	25.7
16	小倉南区	曾根	1791	25.0
17	小倉南区	守恒	1789	57.6
18	八幡西区	則松	1788	23.1
19	小倉南区	企救丘	1779	43.5
20	小倉南区	湯川	1778	36.0
21	若松区	青葉	1775	30.0
22	八幡西区	上津役	1764	14.7
23	小倉南区	貫	1728	42.9
24	門司区	大里東	1709	44.4
25	門司区	港が丘	1616	40.0
26	門司区	大里南	1595	50.0
27	八幡西区	折尾西	1581	20.0
28	八幡西区	千代	1570	19.0
29	若松区	鴨生田	1539	35.0
30	若松区	深町	1534	28.0
31	小倉南区	志井	1526	50.0
32	小倉北区	富野	1515	58.8
33	小倉北区	小倉中央	1512	92.9
34	小倉北区	足原	1503	67.9
35	小倉南区	田原	1497	40.7
36	小倉北区	霧丘	1471	43.8
37	小倉南区	若園	1465	40.0
38	八幡西区	永犬丸	1461	18.2
39	八幡西区	穴生	1450	5.6
40	小倉北区	南丘	1444	72.7
41	小倉南区	沼	1440	40.0
42	小倉北区	到津	1437	80.0
43	小倉北区	足立	1433	93.3
44	八幡東区	花尾	1416	26.3
45	八幡西区	黒畑	1363	22.2
46	小倉南区	北方	1362	55.0
47	八幡東区	ひびきが丘	1350	21.7
48	若松区	若松中央	1322	25.0
48	八幡西区	医生丘	1322	15.0
50	八幡東区	槻田	1305	36.8
50	八幡西区	折尾東	1305	13.0

出所：50代人口は平成17年国勢調査

買い物出向率は平成22年度北九州市商圏調査を再編加工

図 3-8 は 50 代人口と買い物出向率の大小関係を表したマップであるが、これを見ると 50 代人口、買い物出向率ともに高いエリアは、小倉北区・小倉南区を中心に南北のエリアで広がっている。一部、門司区や戸畑区、八幡東区に点在するものの、集積度合いからみると小倉北区・小倉南区が中心となることにも注目したい。

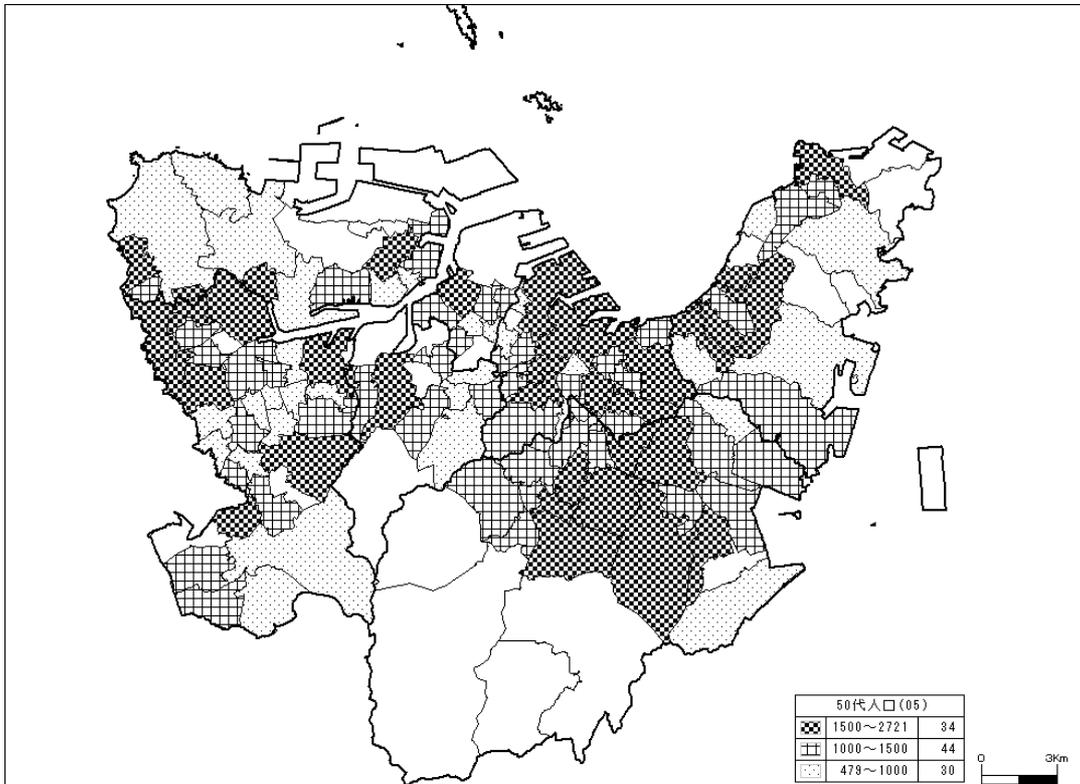


図 3-8 50 代人口分布マップ

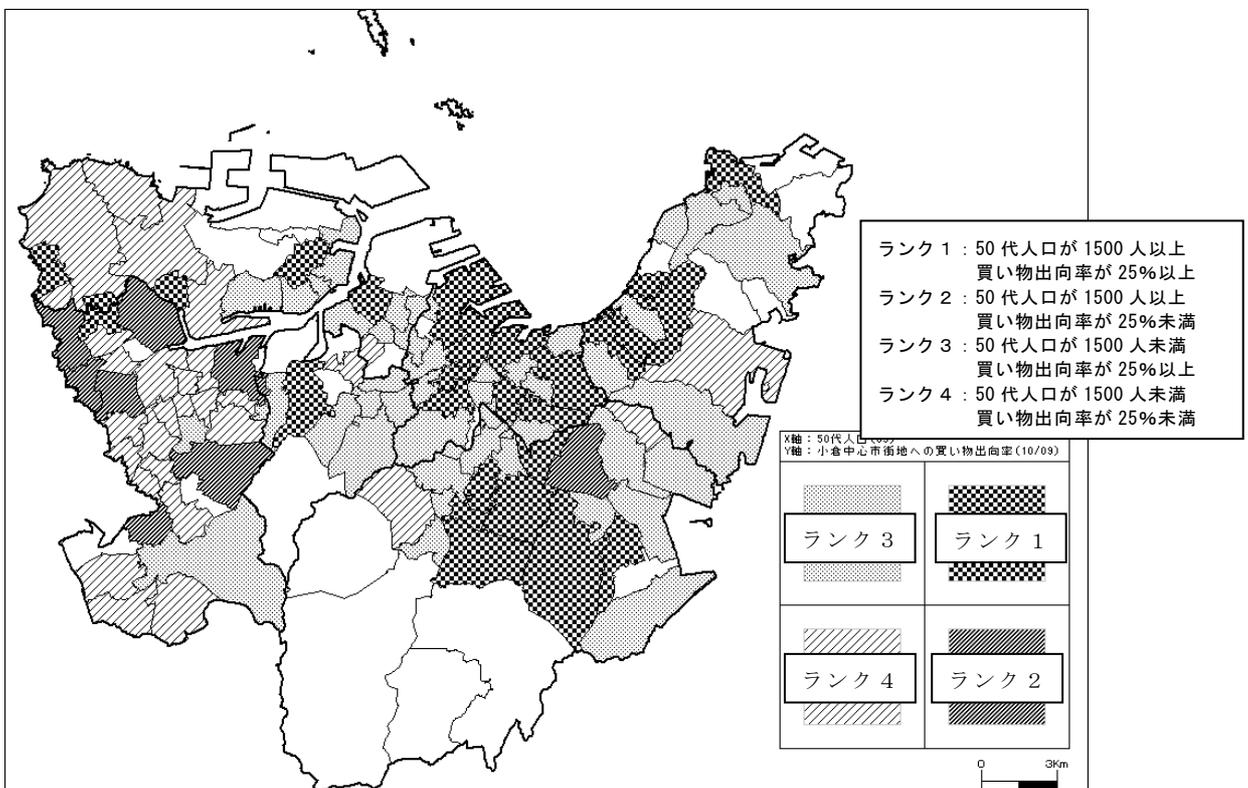


図 3-9 50 代人口と小倉地区への買い物出向率との相関マップ

補注

- (1) <http://www.mlit.go.jp/kokudokeikaku/gis/index.html>
- (2) 株式会社日本統計センターが開発・販売するエリアマーケティング用GISである「マーケティング・ダイナミックシステム」を使用。
- (3) 株式会社日本統計センターが構築・販売する「日本全国町丁字別統計データベース」を使用。
- (4) 株式会社シタシオンジャパンが実施した下記調査の結果。
「震災後初のボーナス”消費に関する意識調査」
 - 調査対象者：以下、全てに該当する 20代～50代男性 各 250名（10代刻み）
【内、有効回答数：20代 250名、30代 250名、40代 250名、50代 250名 合計 1,000名】
 - ・ 1都6県在住
 - ・ 震災当日から実査当日まで避難等せず、通常通りの生活をしている
 - ・ 過去3年、夏のボーナスを貰っており、今年の夏のボーナスも貰う予定
 - 調査方法：インターネット調査
 - 調査実施期間：2011年5月21日～5月22日

1. 中心市街地におけるプレイヤーである昼間人口のさらなる増加が課題

第一章の分析の結果、小倉地区の強みは足元商圏の人口・世帯数、昼間人口の増加という市場の成長度にあると考えられる。小倉地区の市場成長度の順位は、同じ政令指定都市の川崎市川崎区や大阪市北区、福岡市中央区といった大都市の中心市街地を抑えて11位にランクインしている。このような足元商圏の人口・世帯数の増加は、まちなか居住の推進、コンパクトシティ形成における成果とも捉えることができる。

しかし、市場規模、市場成長度、市街地特性、富裕度という4つの軸のバランスが小倉地区と類似する仙台市の中心市街地と比較した結果、人口・世帯数は小倉地区の方が若干多いものの、昼間人口では377人/haの差、偏差値では仙台市55.2に対して小倉地区は49.9と、5ポイント以上の差で仙台市が優位である。また、仙台市は市場成長度を測る人口・世帯数の伸び率においても小倉地区をはるかに上回る伸び率で成長している。

直近の小倉地区の動向として、小倉北区貴船町にあった小倉記念病院が平成22年の年末にJR小倉駅北口へと移転した。また、同病院の近隣には、北九州市漫画ミュージアムが開館予定であり、プロサッカーチームであるギラヴァンツ北九州のホームグラウンドの建設も予定されている。このような大規模集客施設が中心市街地に立地することによって、そこで働く従業者数が増加するとともに、中心市街地への来街者数の増加に繋がることも期待される。そのことに加えて、小売・飲食・サービスといった業種がさらに充実し、中心市街地としての魅力が高まれば、中心市街地内の中小を含めたオフィスビルに入居する事業所・営業所等の増加、つまり、中心市街地の昼間人口拡大に繋がっていく可能性もあると考えられる。

このように中心市街地における多様なプレイヤーを集積させる各種取り組みによって、昼間人口をさらに増加させていくことが今後の課題の1つといえるだろう。

2. 長時間滞在や回遊性向を高めるための仕掛けづくり

小倉地区のイメージを規定する要因は、市内居住の消費者では「高齢者や障害者などにやさしい」「ぶらぶら歩いて楽しいまち」「住むのに便利で快適なまち」「広域から人が集まる魅力的なまち」といったイメージが、市外居住者では「広域から人が集まる魅力的なまち」「高齢者や障害者などにやさしい」「公共交通機関が充実している」「ワクワク、ドキドキ感のある店が多い」「長時間滞在しても飽きのこないまち」といったイメージが小倉地区全体のイメージに強い影響を与える上位の要因であった。

また、市内居住の消費者のうち週に1回以上小倉地区を訪れる人、つまり高頻度来街者に限定した結果でも、同様の要因が小倉地区全体のイメージに強い影響を与えるという結果である。

注目されるのは、高頻度で来街し「愛顧度が高い」40～50代男女の結果である。この層における小倉地区全体のイメージに強い影響を与える要因は他の年代とは異なった要因が析出されている。しかもその要因の数も多い。この傾向は、愛顧度が高い40～50代の「女性」で顕著である。とくに「娯楽施設が充実している」「長時間滞在しても飽きがこない」「景観が美しい」「医

療機関が充実しているまち」などが他の年代では析出されない、40～50代女性固有の要因である。また、男性40～50代と共通する要因は「長時間滞在しても飽きがこない」であり、両性ともに40～50世代は、小倉地区に長時間滞在し回遊する消費者の姿として浮かんでくる。

長時間の滞在そして回遊は、小倉地区での消費需要に大きく寄与するものと考えられるものの、一方で市内居住の消費者全体では、「夜の賑わいがある」「ワクワク、ドキドキ感のある店が多い」「イベントなどが盛ん」といったイメージが市外居住者よりも弱い。

今後は、賑わいやドキドキ感のある店舗の出店・誘致や各種イベント開催などを通じて、足元商圏内居住者、とりわけ高頻度で来街し、愛顧度の高い40～50代の滞在時間を一層延ばし、回遊性を高めるなど、消費者志向のまちづくりを再考していくことが求められるのではないだろうか。時間消費、空間での癒し、そして自己実現する“ハレの日の舞台装置”が中心市街地の本来的使命である。

3. 消費の牽引役である50代の嗜好を見据えたまちづくりを模索

第三章の分析の結果、小倉地区への買い物出向率には50代人口が大きく寄与しているということがわかった。東日本大震災前に40～50代男性を対象としてシタシオンジャパン社が行った消費意識・行動の変遷調査において、「バブル期を経験した40～50代男性の51.3%が20代のときに、100万円以上の製品を購入したことがある」という結果（補注1）からも、50代は他の年代に比べて消費意欲や消費することに対して満足感を得る傾向が強く、また省エネや環境にやさしい商品・サービスを志向する傾向が強い。

さらに、同社が行った「震災後初のボーナス消費に関する意識調査」結果を踏まえ、金子は、40～50代を「他世代に比べても省エネ・環境意識の高い40～50代の消費行動が市場活性化につながる。彼らは見た目の判断と商品の機能性をバランスよく捉えた『二目惚れ買い』をしており、高額な商品でも社会性に優れば購入に踏み切る傾向が強い」（補注2）と分析している。また、「見た目だけではなく機能性として社会的であるか、買ったことで世の中に役立てるかなど、直感+α本質のバランスがよい世代。買い物経験から自分なりの価値基準が備わり、選び方のポリシーがはっきりしてきたのではないかと指摘し、「省エネ・環境意識の高い40～50代の消費行動が市場活性化につながる」（補注3）と強調している。

第二章でみたように、40～50代の消費者から見た小倉地区のイメージとして、「ぶらぶら歩いて楽しいまち」「長時間滞在しても飽きのこないまち」は、男女とも小倉地区全体のイメージを高める要因として析出され、「長時間滞在しても飽きがこない」は他の年代では析出されていない。つまり40～50代は、都心であるこの小倉地区に長時間滞在し回遊している可能性がある。

繰り返しになるが、このような「40～50代」固有の「消費者態度」を、わがまち北九州の戦略的な都心づくりの参考とすることが有効な一手段ではあるまいか。

補注

(1) 株式会社シタシオンジャパンが実施した下記調査の結果。

「40－50 代男性のバブル期～現在までの消費意識・行動の変遷調査」

- 調査対象者 : 1980 年代後半に東京・名古屋・大阪（近郊含む）在住していた全国の年収 500 万円以上の男性 1,000 名と、全国 20 代男性 100 名。

【内、有効回答数：40 歳～59 歳男性 1,000 名、20 代男性 89 名 合計 1,089 名】

- 調査方法 : インターネット調査
- 調査実施期間 : 2011 年 3 月 1 日～3 月 2 日

(2) (3) 株式会社シタシオンジャパンが主催し 2011 年 6 月 8 日に行われた「震災後初のボーナス消費に関する意識調査に関するメディアセミナー」において、流通ジャーナリストの金子哲雄氏が解説。