

福岡市西新商店街における活気維持の要因



DZ21148 今泉彩花

Keywords

商店街 歩行者 中心市街地
複合開発

1. はじめに

1.1 研究背景

日本には、13,408件の商店街が存在している(2021年時点)¹⁾が、その衰退が問題となっている²⁾。商店街の衰退要因は多岐に渡り、店舗経営者の高齢化、空き店舗の増加、後継者問題等の内的要因と、大型商業施設の増加、インターネットショッピングの普及、人口減少・流動による市場の縮小等の外的要因に分類される。モータリゼーションの進展と大規模商業施設の郊外化による中心市街地の賑わい減少に対し、2006年に大規模小売店舗立地法をはじめとしたまちづくり三法が改正され、10,000㎡を超える大型商業施設の郊外への出店は規制された。その結果、郊外の立地件数が減少し、中心市街地への出店が増加したものの、中心市街地の商店街の活性化には至っていない。さらに近年、全国各地で駅周辺の再開発が行われている。再開発は、都市部の居住環境を快適にするとともに、周辺の商業活動にも大きな影響を与えるものである。

一方で、変わりゆく中心市街地の中で、形を変えながら活気を維持している商店街もいくつか存在している。現在も生き残る商店街について、大規模商業施設や再開発との関係性や、今もなお活気を持続させている要因を得ることは、商店街を含めた中心市街地の活性化にとって重要な知見となる。

1.2 先行研究

商店街に着目した研究はいくつか存在し、様々な視点から研究がなされている。姫野らは、大分市の商店街を事例に「通り抜け空間」の特性を調査し、経営者と歩行者の要望に乖離があることを明らかにした³⁾。特に歩行者の満足度を高めるためには、店舗密度の向上より、路面店の汚れや臭いの管理が重要と指摘した。荒木は、神戸市灘区の水道筋商店街を事例に、大都市圏中心部における地域型商店街の店舗構成の変化を明らかにした⁴⁾。水道筋商店街では機能変化と地域間格差の拡大が進行しており、地域型商店街から近隣型商店街へと変化し、衰退を免れて存続していると述べた。一方、都市部の開発事業に関する研究もいくつか存在する。谷本らは、中心市街地内の歩行者通行量の変化に焦点を当て、大規模商業施

設の出店影響を把握した⁴⁾。川原らは、「まちづくり三法改正」により大型店が市街地に立地した場合の中心市街地に与える影響を把握した⁵⁾。

1.3 西新商店街

近年、地方の数多くの商店街が「シャッター通り」と化す中、福岡県福岡市早良区の西新商店街は、空き店舗率が低く、昔ながらの店舗と最新の店舗が共存する商店街である。また、10代の学生から高齢者までの幅広い世代が1日を通して多く利用しており、活気あふれる姿を維持している。

1.4 研究目的

以上を踏まえ、本研究では、今もなお活気を維持している西新商店街の活気維持の要因について、近年の再開発をはじめとした地域環境の変化、利用者の属性や利用目的、店舗構成の観点から明らかにし、商店街の活気の知見を得ることを目的とする。

2. 西新商店街と周辺環境

2.1 調査対象地域

福岡市地下鉄の西新駅―藤崎駅間には、7つの商店街(西新中央商店街、はとや通り商店街、勝鷹水神商店街、ハトヤ新道商店街、西新名店街、中西商店街、B・dish)で構成された西新商店街が約1.5km続いている。13時から19時までは車両通行止めの規制がかかり、通りの中心には、リアカーで生鮮品等を販売する通称「リアカー部隊」が出店することでも知られている。本研究では、7つの商店街のうち、最も人通りの多い西新中央商店街と中西商店街を中心に調査を進める(図1)。

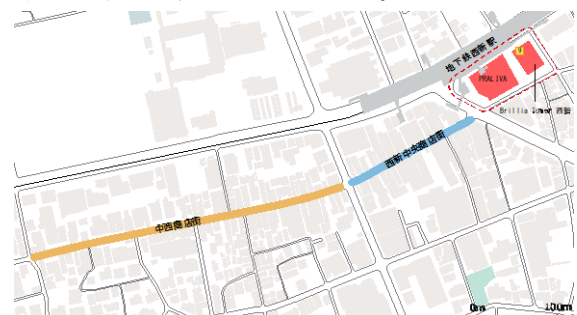


図1 調査対象地域

2.2 周辺環境とその変化

西新商店街が位置する西新地区は、福岡市の中心部である博多・天神や福岡空港へのアクセスが良く、地下鉄・バスともに交通機関も充実している。そのため、早良区の23.6%、福岡市の2%の事業所が立地し、日中は多くの人々が勤務している。さらに、大学や高校等が立地する文教地区でもある。こうしたことから、「住みたいまち」として高い人気を誇っており、人口・世帯数ともに増加傾向にある。

2016年からは西新駅周辺で再開発が始まり、8階建ての商業施設「西新エルモールプラリバ」が改修されて、2021年には新たに「PRALIVA」と呼ばれる4階建ての商業施設と40階建てのタワーマンションが竣工した。西新地区の世帯数は2015年から2023年の8年間で2,025世帯増加し、集合住宅の棟数は2017年から2024年の7年間で17棟増加した。

2.3 西新商店街に関する先行研究

西新商店街を事例とした調査研究として、黒瀬らは、西新地区など福岡市の商業地区における歩行者行動について研究した⁶⁾。有馬らは、西新商店街を事例として、空間特性と歩行者行動に着目し、商業地街路の空間特性と行動誘発要素、それがもたらすアクティビティの3つの関連を明らかにした⁷⁾。ただしこれらの研究は、15年以上前のものであり、先述の駅前再開発も含めて、現状は大きく変化している可能性がある。

3. 研究方法

3.1 通行量調査

西新商店街が今もなお活気を維持していることを示すため、商店街内の街路でカウント調査を行う。西新商店街では、2013年7月16日に歩行者通行量調査を行っており、比較のために測定地点や方法、条件は極力同様のものとする⁸⁾。測定は、11:00～12:00、16:00～17:00の2回に分けて、測定地点を横切る歩行者を1時間カウントする。1度の通過で1回カウンターを押すため、同じ通過者であっても複数カウントする。測定対象は歩行者とし、自転車は対象外とする。

3.2 利用者アンケート調査・分析

商店街利用者の属性や目的等を把握するため、利用者アンケート調査を行う。質問項目は、利用者属性（年齢、職業、居住地）、アクセス方法、来訪目的、滞在時間、商店街の利用頻度、来るようになった時期・要因、PRALIVAへの立ち寄りの有無である。

3.3 店舗構成変化の調査・分析

現地調査とゼンリン地図(2017)により、二時点の店舗構成をマッピングし、その変化を調査する。データをもとに、利用者の傾向やターゲット層の変化等を分析する。

3.4 西新商店街へのヒアリング

西新商店街内の店舗にヒアリング調査を行い、商店街の現状や変化等のデータを収集する。ヒアリング項目は、店舗の開業年、種類、商店街の現状と変化、それらに対する意識である。

4. 調査結果

4.1 通行量調査

通行量調査は、2024年9月12日、13日に実施した。両日ともに転向は晴れであった。結果を表1に示す。2013年の調査と比べて全体的に増加傾向にあるが、特に中西商店街の増加が著しかった。また、11:00～12:00では西新駅から西新商店街に向かう人が多いが、16:00～17:00では西新商店街へと流れてくる人が多かった。

表1 通行量調査結果[人]

	11:00～12:00		16:00～17:00	
	2013	2024	2013	2024
西新中央商店街	1,282	1,071	1,149	1,272
中西商店街	779	1,038	590	840

4.2 利用者アンケート調査

商店街利用者へのアンケート調査は、2024年11月7日、8日、12月4日、5日の4日間で実施し、回答数は50であった。単純集計の結果を図2に示す。居住地は、西新地区を除く福岡市内の人が最も多く、福岡市外も含めると、西新地区居住者の2倍以上の人が商店街へ訪れていた。年代の幅も10代の学生から60代以上の高齢者までと多様であった。職業は、学生と会社員が同数でやや多く、続いて主婦（主夫）であった。来訪目的は、飲食と買い物が圧倒的に多かった。一方で、通勤や通学のための通り道としている歩行者も複数いた。西新商店街に来るようになった時期は、1～5年前が圧倒的に多かった。また、商店街訪問前後のPRALIVAへの立ち寄りについては、立ち寄りありの人が6割となった。

次に、クロス集計の結果を表4に示す。年代と居住地の関係を見ると、20代の福岡市内在住者や、30代の西新地区在住者が多かった。この世代は、買い物を目的に西新商店街を頻繁に訪れており、その利用頻度は高かった。また、商店街には福岡市内から通勤する社会人や、西新周辺に通学する学生、西新地区に住む日常的な買い物を行う主婦も多い。西新地区に住む人々は商店街をよく利用しており、利便性が高いと感じている。一方で、福岡市内に住む人々は利用者の割合としては高いものの、利用頻度は低く、年齢が上がるにつれて利用頻度は減少する傾向が見られる。また、西新商店街を頻繁に利用する人々は、PRALIVAにも立ち寄ることが多く、特に10～30代の若年層、西新在住者によく利用されていた。

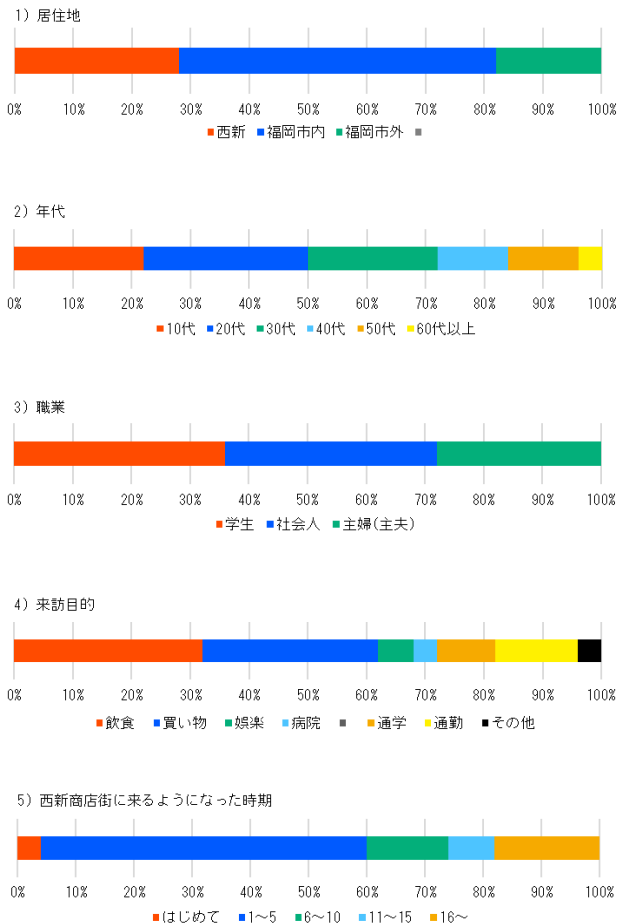


図2 単純集計の結果

表4 クロス集計の結果

	年代						職業		
	10代	20代	30代	40代	50代	60代以上	学生	会社員	主婦(主夫)
西新	3	2	7	0	2	0	4	4	6
福岡市内	4	10	3	5	4	1	8	12	7
福岡市外	4	2	1	1	0	1	6	2	1

	来訪目的						
	飲食	買い物	娯楽	病院	通学	通勤	その他
週5~7	1	0	0	0	0	3	0
週3~4	2	5	1	0	0	2	0
週1~2	3	6	1	0	4	1	0
2週間に1回	4	3	1	1	0	1	0
月1回	6	1	0	0	1	0	1
はじめて	0	0	0	1	0	0	1

	居住地			PRALIVAへの立ち寄り	
	西新	福岡市内	福岡市外	あり	なし
週5~7	2	2	0	1	3
週3~4	5	6	0	9	1
週1~2	6	3	5	12	3
2週間に1回	1	8	1	7	3
月1回	0	7	2	2	7
はじめて	0	1	1	0	2

		年代					
		10代	20代	30代	40代	50代	60代~
立ち寄り	あり	8	10	8	1	4	0
	なし	3	4	3	5	2	2

4.3 店舗構成の変化

2017年と2024年の店舗構成の変化を図3に示す。7年間で飲食店舗が最も増加した。飲食店舗は全体の約4割を占めており、現在改装中の店舗もほとんどが飲食店に変わる予定である。図2に示すように、西新商店街の利用者の多くが飲食を目的に訪れている。特に居酒屋が増加傾向にあり、飲み会目的で利用する人も多い。中西商店街は、カフェや手頃な価格帯の飲食店が多い。商店街の入り口に西新地区にある大学の卒業生によるイラストを使用したアーチが設置されたり、学割を提供している店舗があったりするなど、ターゲット層が学生へと移行し、地元の利用者や中高年層向けの物販店舗が減少している。また近年、西新商店街では店舗の入れ替わりが激しく、若者に人気のチェーン居酒屋やSNS映えするカフェやテイクアウト店、古着屋など若者をターゲットにした店舗が次々と開店している。その他、2017年からの変化として、工事中であったイオン西新店の跡地が、高齢者向けの介護付きマンションとなり、その1階に食品スーパーが開店していた。

現在、西新商店街では空き店舗はほとんどないが、改装・工事中の店舗はいくつかある。そして、商店街自体は物販店やスーパーなど様々な業態が集まる商店街から、飲食店を中心とした商店街へ変化し続けている。

●: 飲食, ●: テイクアウト, ●: 娯楽, ●: 美容, ●: 病院, ●: 物販, ●: 不動産, ●: 工事・改装中



図3 店舗構成

4.4 西新商店街へのヒアリング

西新商店街内の5店舗を対象に商店街の現状と変化についてヒアリングを行った。ヒアリングでは、西新商店街の特徴であるリアカー部隊は、以前は85台ほどあったが、店主と常連客の高齢化等により現在は3~4台ほどに減少していること、リアカーが減少したことにより自転車マナーの悪化が目立つようになったこと、商店街内の路面店の入れ替わりが激しく、最近ではテナントが増えてきたこと、PRALIVAの開店後に人流ができ、特に若者が増加したことは良かったが、それに伴って居酒屋・風俗などが増えて夜のイメージがついたことなど、どちらかといえばネガティブな回答が多かった。

5. 考察

以上の調査結果から、西新商店街が活気を維持している要因は以下のように考えられる。

第一に、歩行者通行量調査の結果が示すように、商店街の利用者が増加していることである。「住みたいまち」として人気のある西新地区では、特に西新駅周辺で複数のマンションが新たに建設され、西新商店街周辺の住民の数が増加している。また、駅前の再開発によって開店したPRALIVAは、西新商店街への訪問者が前後に立ち寄る場となっており、商店街の集客に影響している。

第二に、西新商店街の利用者層は非常に多様であり、10代の学生から60代以上の高齢者まで幅広く訪れているほか、西新地区以外の来訪者が多いことである。これは、西新地区が文教地区であること、多くのオフィスが集まることが理由である。西新商店街は、多様な利用者が集まることで、日常的な賑わいが生まれ、商店街全体の活性化が進んでいる。

第三に、来訪者の変化に合わせて店舗の入れ替わりが進んでいることである。かつて西新商店街は、リアカー部隊が立ち並ぶ地元向けの商店街であったが、現在は飲食店が増加している。居酒屋やカフェなど、若年層をターゲットにした店舗が多く開店し、現在では飲食(食事・飲み会)を目的とした来訪者が最も多い。店舗構成の入れ替わりが激しいことで、西新商店街は空き店舗が少なく、活気が維持されている。

調査結果を踏まえ、今後の西新商店街にとっての課題も把握できた。商店街の利用者は、かつては地元住民が多数を占めていたが、最近では学生・周辺で働く会社員に移行し、ターゲット層は若年層に偏っている。しかし、周辺には新しいマンションが建設され、ファミリー層の増加が見込まれる一方、同時に現在の地元住民の高齢化も進行している。現在は不足気味のファミリー層や高齢者向けの店舗やサービスを強化する必要がある。

6. 結論

本研究では、福岡市の西新商店街が現在も活気を維持している要因について、近年の再開発をはじめとした地域環境の変化、利用者の属性や利用目的、店舗構成の観点から調査・分析を行った。その結果、駅周辺の複合開発に伴って周辺の世帯数・集合住宅の棟数が増加したり、商業施設が開店したりするなどして、人が新たに流入していること、文教地区であることやオフィスの集積により、地元以外の利用者が多いこと、来訪者の変化に合わせて飲食店が増加するなど、店舗の入れ替わりが起きていることが、西新商店街が活気を維持できている要因と考えられた。

今後の課題としては、ターゲットが若年層に偏っている現状を踏まえ、ファミリー層や高齢者向けの店舗やサービスを充実させることが挙げられる。西新商店街周辺の新しいマンションの建設によりファミリー層の増加が予測される一方、地元住民の高齢化も進行しているため、これらのニーズに対応する取り組みが必要である。

参考文献

- 1) 中小企業庁：令和3年度中小企業庁委託事業 商店街実態調査報告書, <https://www.chusho.meti.go.jp/shogyo/shogyo/2022/download/220408shoutengai01.pdf>, 2024年7月22日最終閲覧
- 2) 姫野由香, 佐藤誠治, 小林裕司：中心市街地における歩行者の通行抜け空間に関する特性分析, 都市計画論文集, 46-3, p517-522, 2011.
- 3) 荒木俊之：大都市圏中心都市における地域型商店街の変容 - 神戸市灘区水道筋商店街を事例に -, 地理科学, 73-2, p66-80, 2018.
- 4) 谷本翔平, 佐藤克哉, 氏原岳人, 阿部宏史：中心市街地における大規模商業施設の出店による歩行者通行量への影響, 都市計画論文集, 52-3, p255-262, 2017.
- 5) 川原徹也, 湯沢昭：複合型大規模商業施設の立地による中心市街地への影響に関する検討 - 群馬県前橋市を事例として -, 都市計画論文集, 43-3, p427-432, 2008.
- 6) 黒瀬重幸, 岡田紘枝, 豊田佳奈：福岡市の商業地区における歩行者行動と街路特性に関する研究 - 天神・大名地区、西新地区、井尻地区を事例として -, 福岡工業大学集報, 75, p49-54, 2005.
- 7) 有馬隆文, 大木健人, 出口敦, 坂井猛：商業地街路における行動誘発要素と歩行者のアクティビティに関する基礎的研究 - 五感を刺激する商業地デザインと来訪者のアクティビティ(その1) -, 日本建築学会計画系論文集, 第73巻, 第623号, p177-182, 2008.
- 8) 西新商店街連合会公式サイト：【歩行者通行量】西新商店街は巢鴨よりも人が多い!?, <https://nishijin.fukuoka.jp/special/2840>, 2024年11月14日最終閲覧