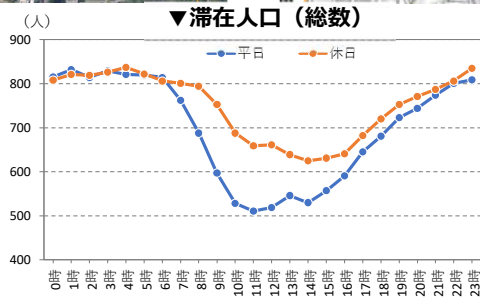


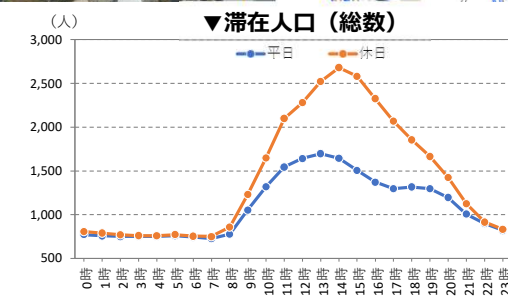
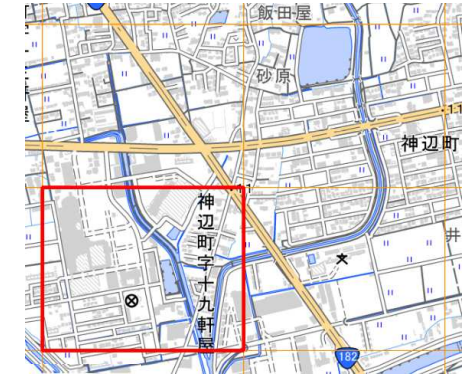
住宅系

事例①：福山市向陽団地

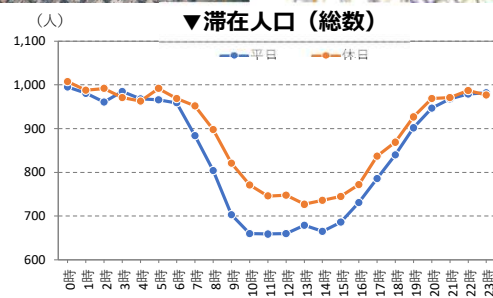


商業系

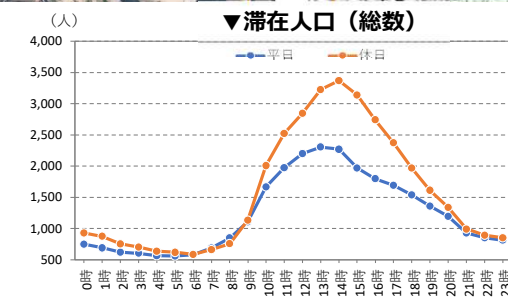
事例①：フジグラン神辺



事例②：福山市幕山台



事例②：福山ポートプラザ



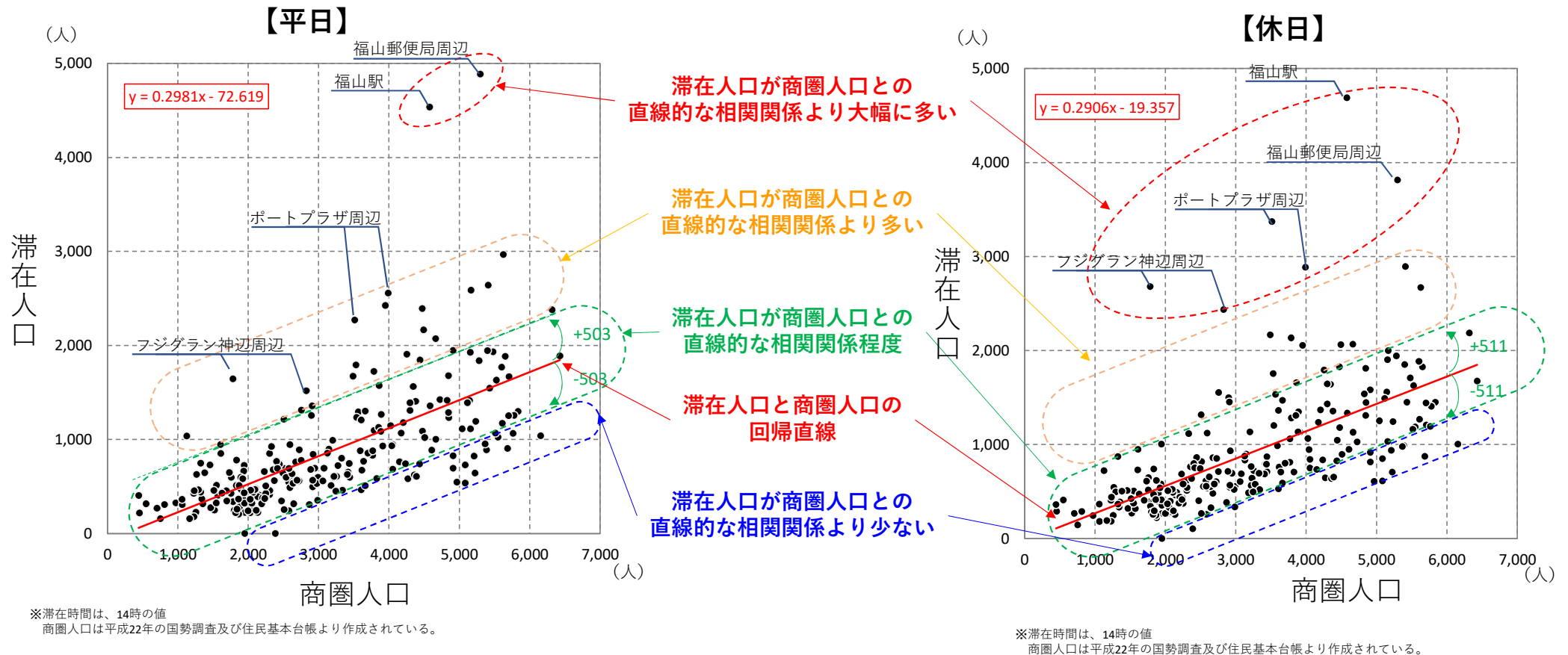
2. 福山市 都市機能誘導区域の特性分析

データ出典：モバイル空間統計/ドコモ・インサイトマーケティング（2019年10月平均）
商圏人口／福山市

滞在人口と商圏人口との関係性

- 滞在人口と商圏人口の関係性より単回帰モデルを作成し、メッシュを分類し図示（次ページ）。
- 広域的に滞在人口の集まるエリアはグラフの上部にプロットされた。

▼滞在人口と商圏人口の関係性よりメッシュを分類



単回帰モデル： 滞在人口 = $\alpha \times$ 商圏人口 + β ※ α 、 β ：パラメータ
相関関係程度は、実際の滞在人口とモデルでの推計値の差の標準偏差以内とした。

※ 商圏人口について、詳しくは福山市立地適正化計画（令和2年4月、福山市）を参照。

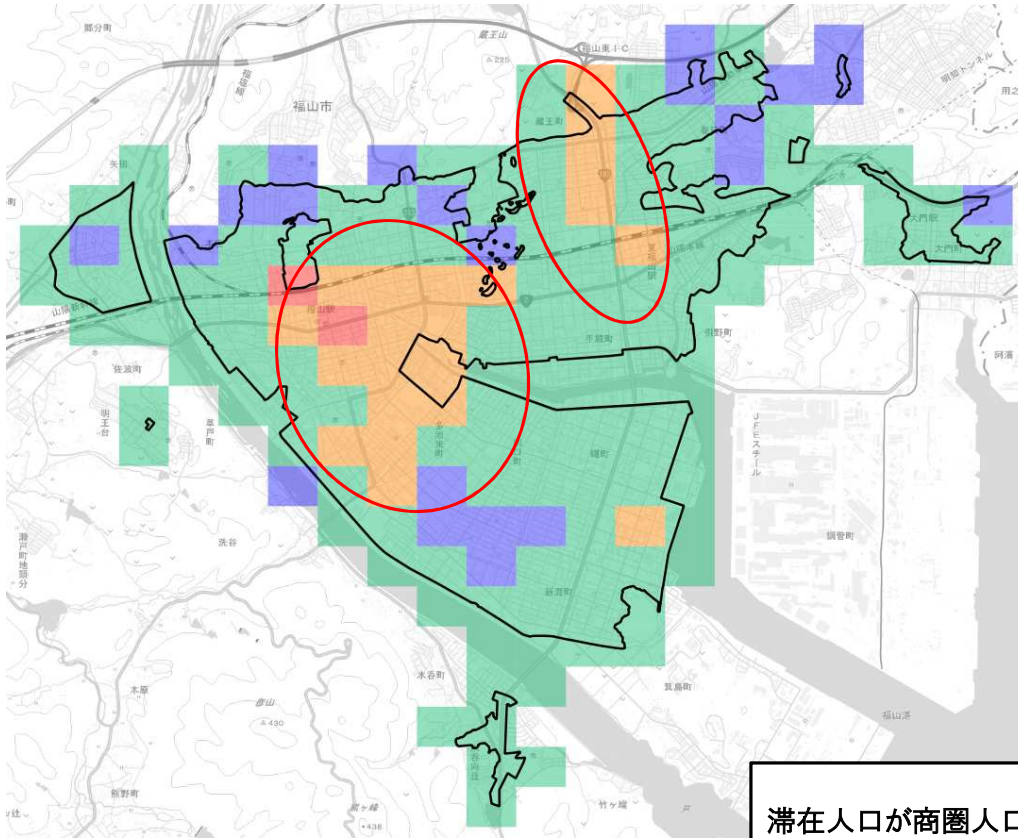
2. 福山市 都市機能誘導区域の特性分析

データ出典：モバイル空間統計/ドコモ・インサイトマーケティング（2019年10月平均）
商圏人口／福山市

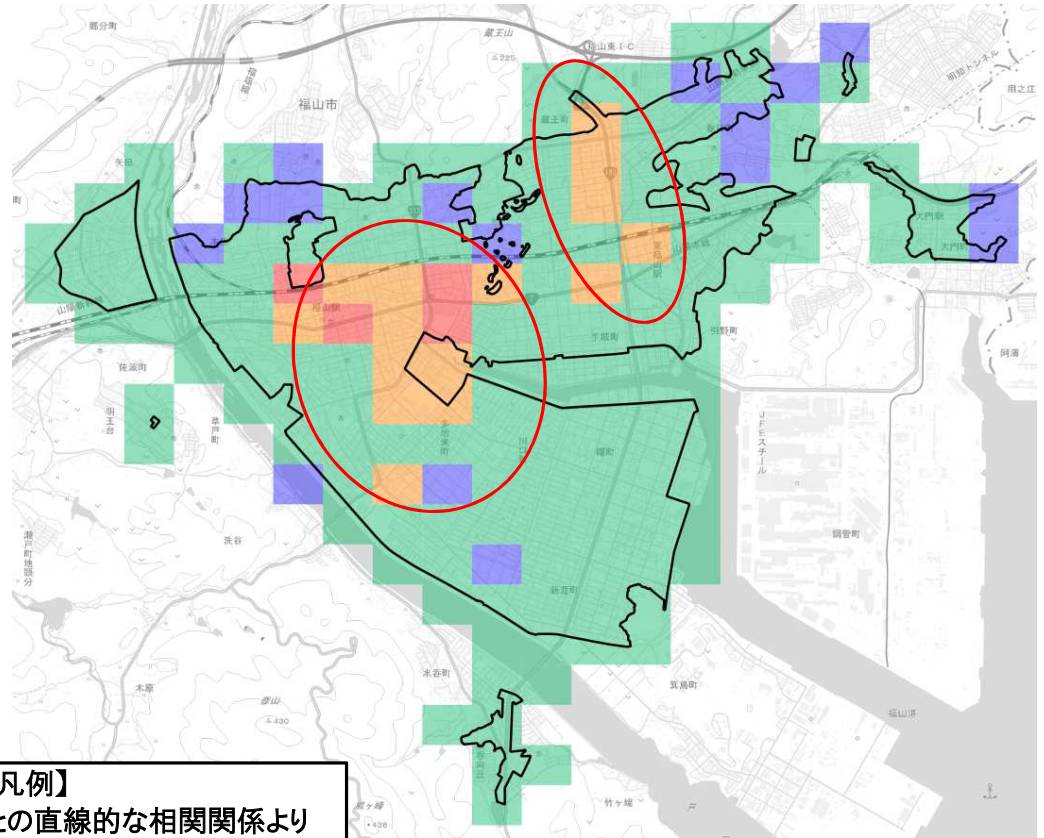
滞在人口と商圏人口との関係性

- 商圏人口に対して滞在人口が多いエリアは、福山駅から南側の一体と国道182号沿線の大きく2つに分かれている。
- 福山駅周辺は平日・休日ともに他のエリアと比べて滞在人口が多い。

【平日】



【休日】



【凡例】

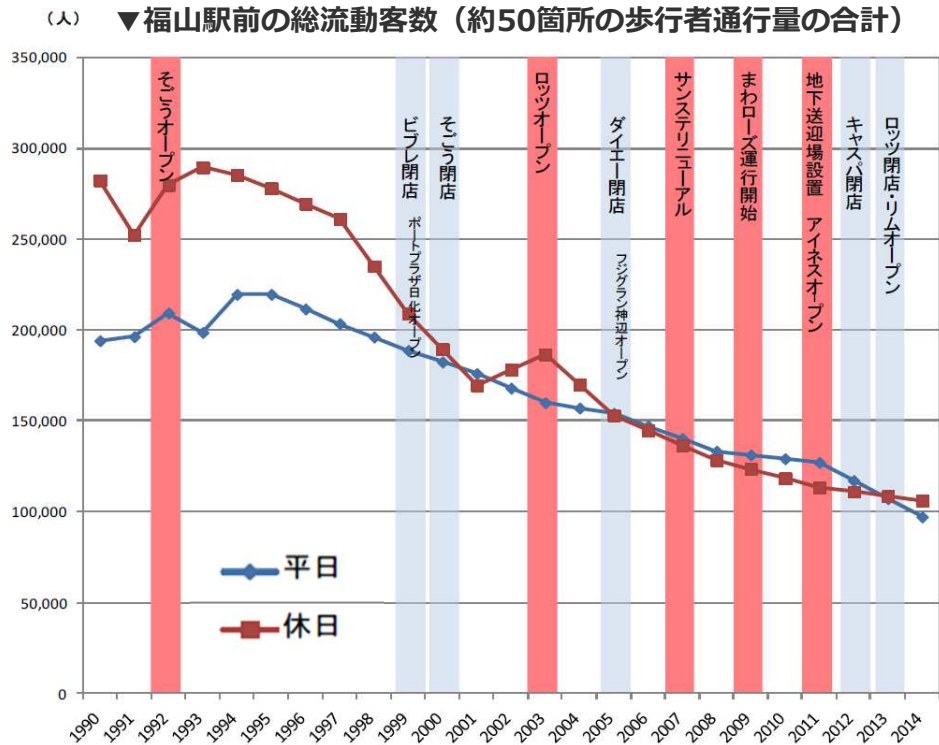
滞在人口が商圏人口との直線的な相関関係より

- 大幅に多い
- 多い
- 同程度
- 少ない

参考：福山駅前の商業施設の減少とロードサイドへの大型店の出店

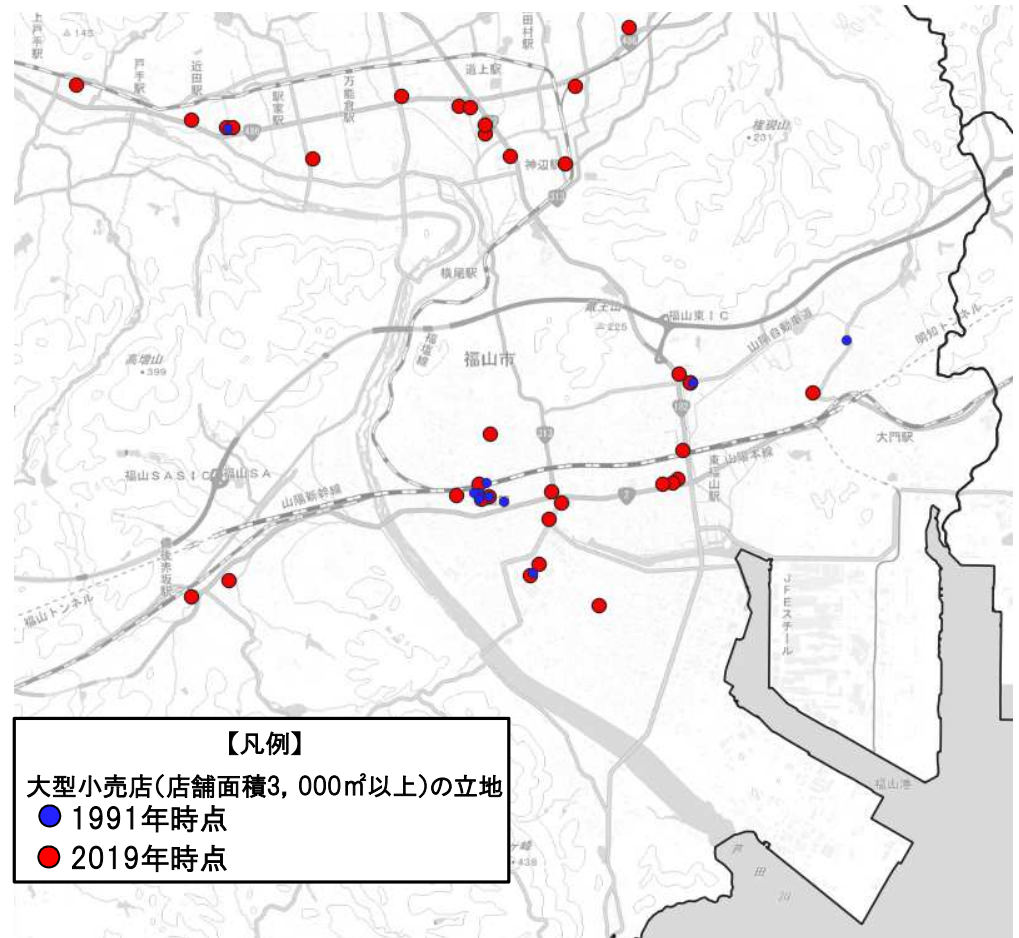
- 福山駅前の流動客は減少傾向が続いており、商業施設の閉店が継続。
- 一方で、ロードサイドには大型小売店の出店が進展。

福山駅前の来訪者の減少



ロードサイドへの大型小売店の出店

▼大型小売店の立地（2時点比較）



大型小売店出典：大型小売店総覧1992、2020



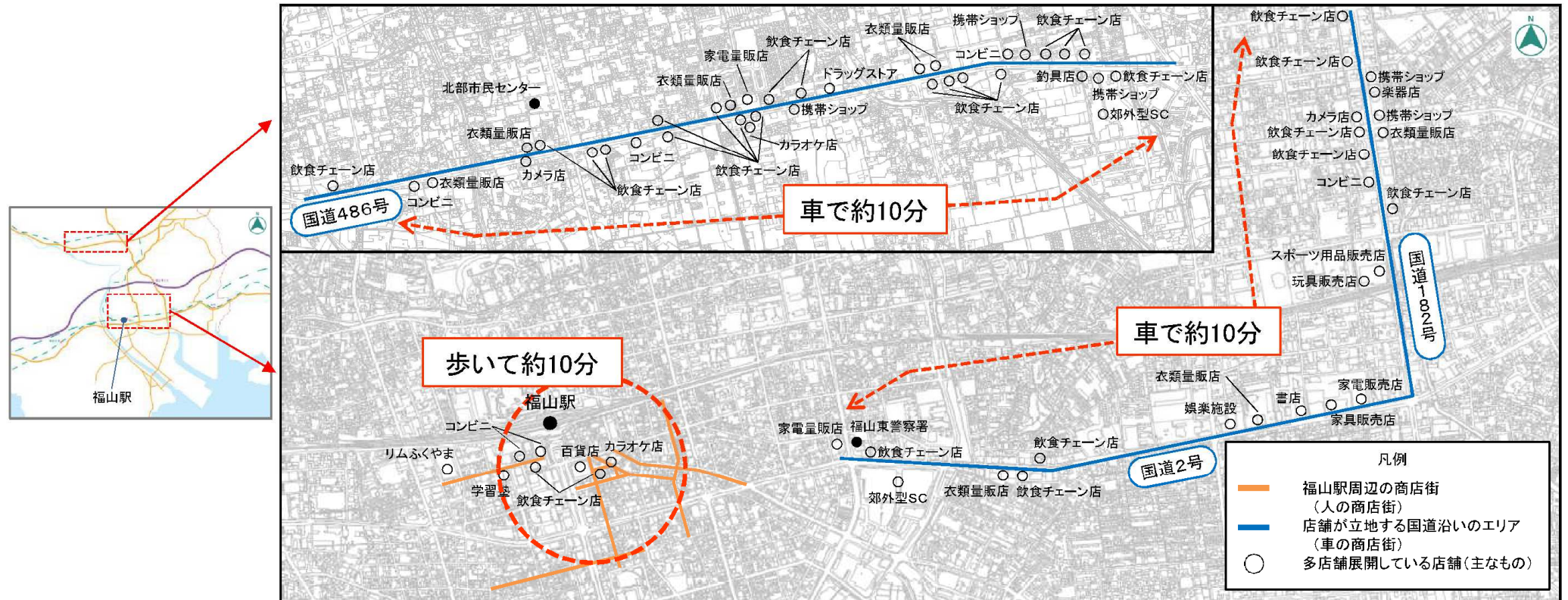
福山市作成(資料:福山商工会議所・福山市 流動客調査)

資料：福山商工会議所HP
(<https://www.fukuyama.or.jp/fukuyamanow/09.html>)

参考：その他ロードサイドへの出店

- 大型小売店以外の小売店やサービス業もロードサイドに出店。
- 駅から徒歩10分の消費行動から、車で10分の消費行動へと転換可能な国道周辺などに多くの店舗が立地。

消費の場の郊外化



■国道沿いの店舗立地状況

2017年11月時点

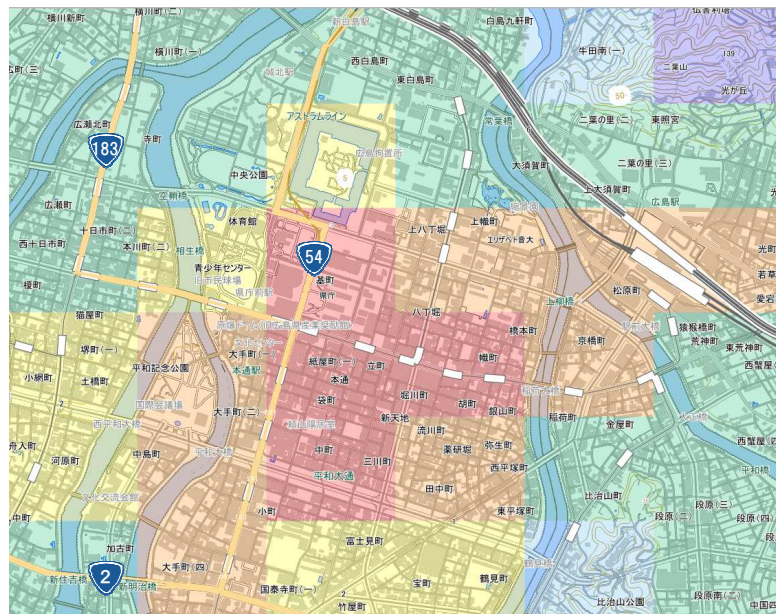
資料：第4回福山駅前再生協議会 説明資料より抜粋

3. 福山駅周辺と他都市の拠点との比較

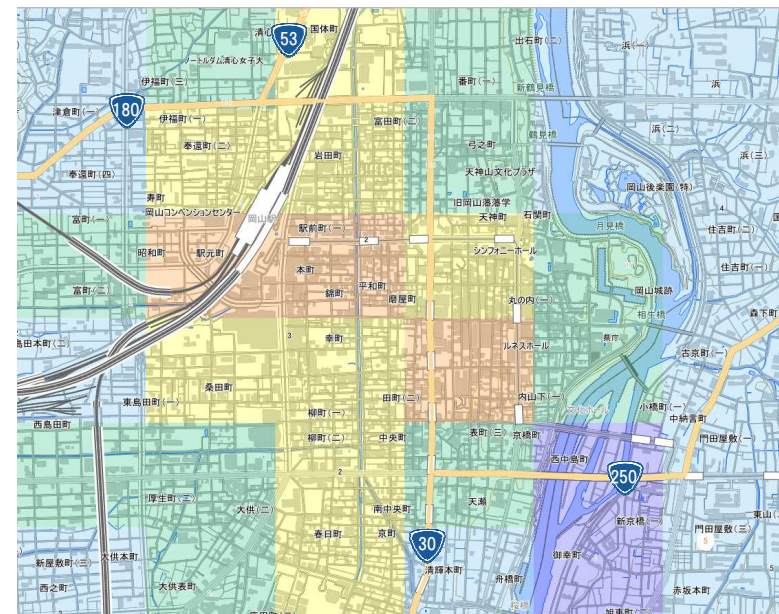
広域：平日（14時）

- 中核拠点の福山駅周辺は、政令指定都市である広島市、岡山市及び、同じ中核都市である姫路市の拠点を比較すると、滞在人口は最も少ない。
- 福山駅周辺は姫路駅周辺と比べて滞在人口が約3割少ない。

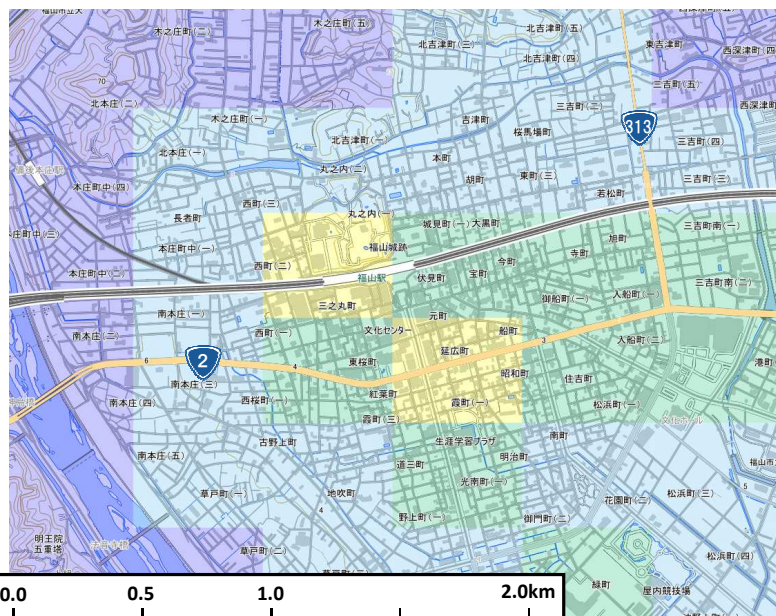
▼広島市



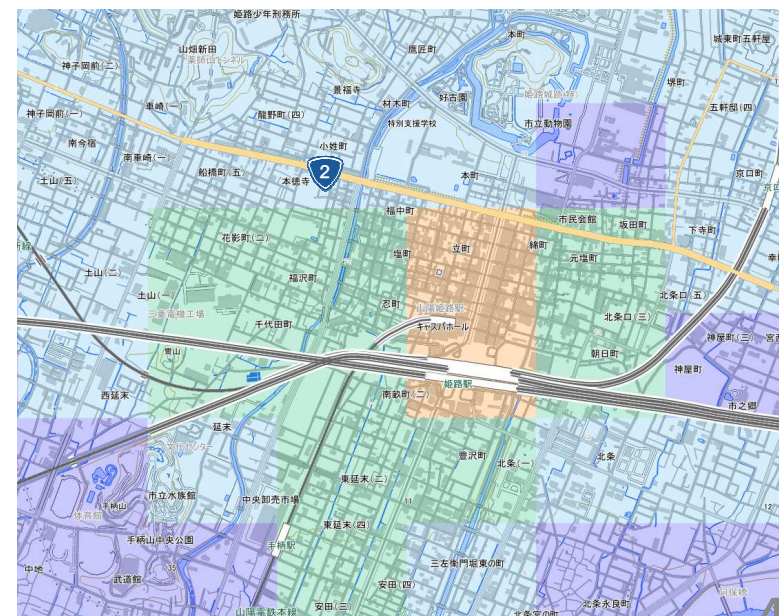
▼岡山市



▼福山市



▼姫路市



【凡例】
滞在人口(人)

- 100～1,000
- 1,000～2,000
- 2,000～4,000
- 4,000～6,000
- 6,000～10,000
- 10,000～

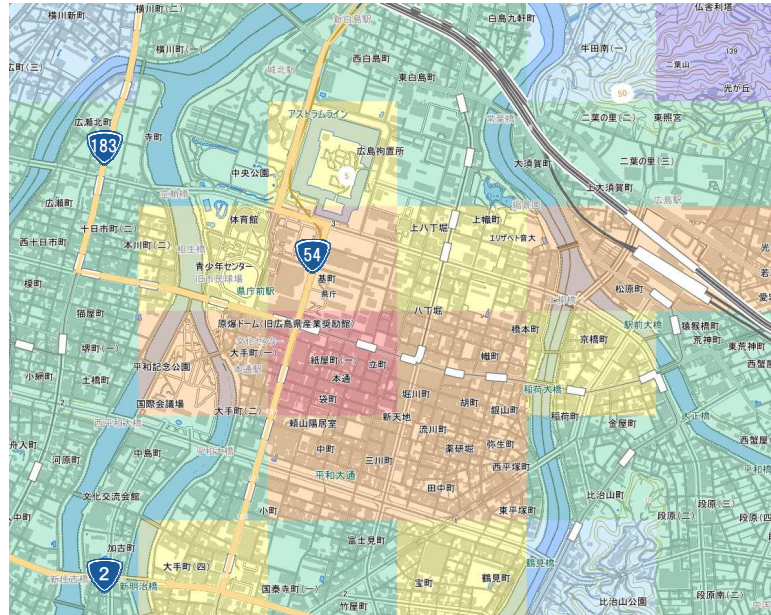
3. 福山駅周辺と他都市の拠点との比較

広域：休日（14時）

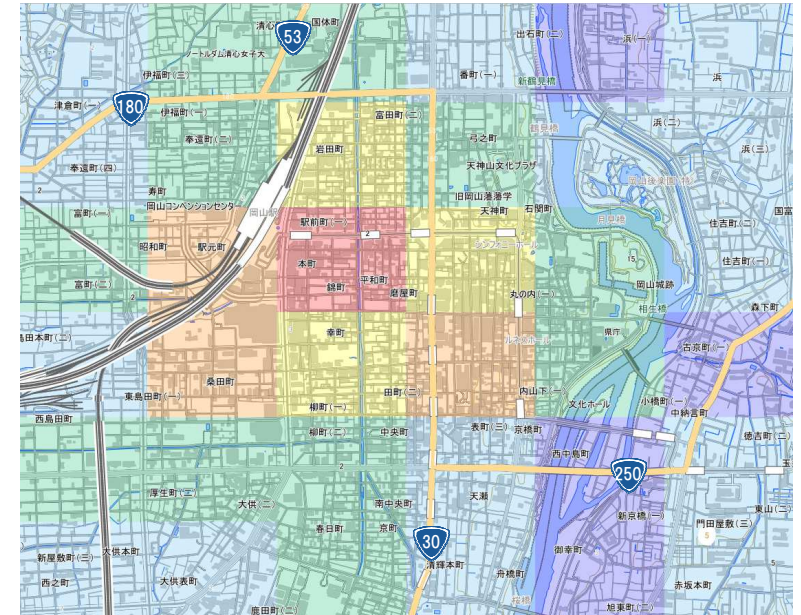
- 福山市は他都市と比べると、駅を含むメッシュの滞在人口は最も少ない。

地図出典：地理院地図
データ出典：モバイル空間統計/ドコモ・インサイトマーケティング（2019年10月平均）

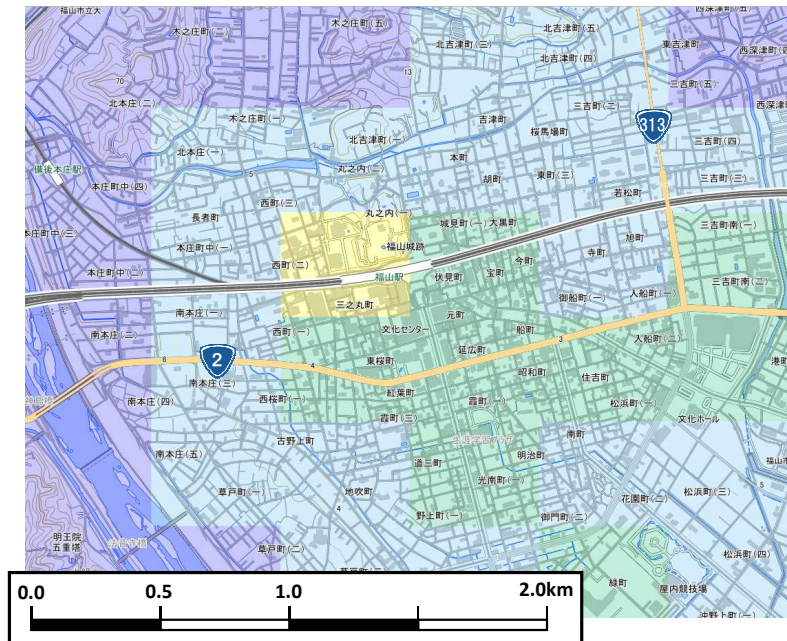
▼広島市



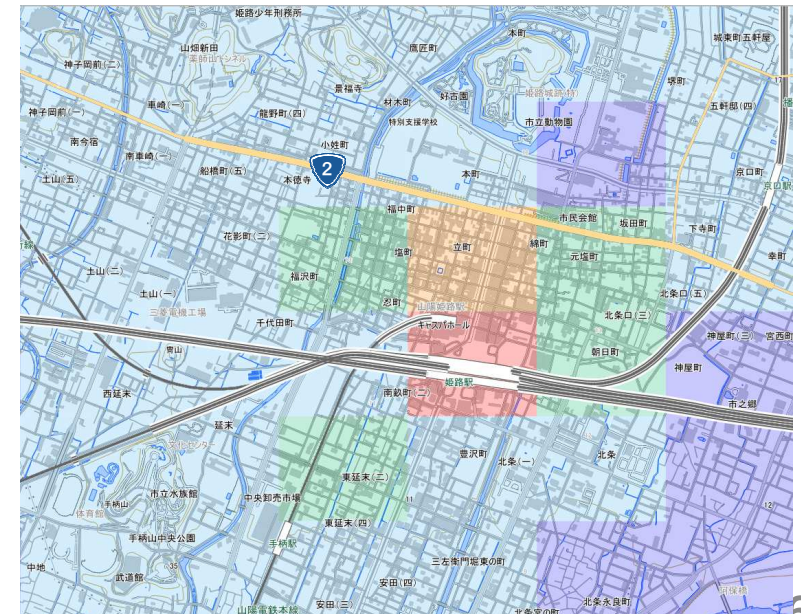
▼岡山市



▼福山市



▼姫路市



【凡例】
滞在人口(人)

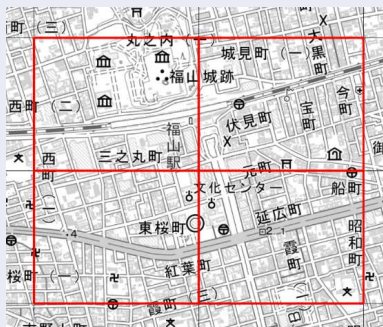
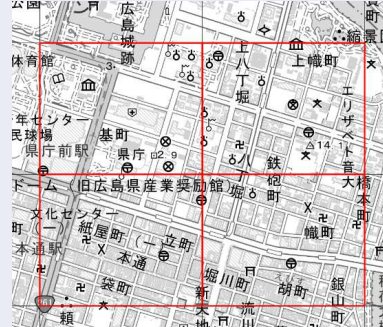
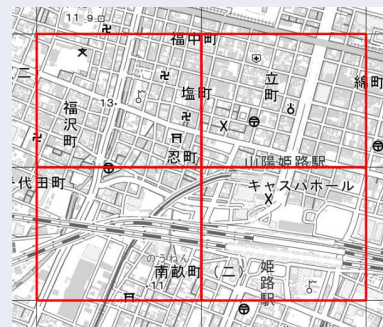
- 100～1,000
- 1,000～2,000
- 2,000～4,000
- 4,000～6,000
- 6,000～10,000
- 10,000～

3. 福山駅周辺と他都市の拠点との比較 拠点の滞在人口比較

地図出典：地理院地図
データ出典：滞在人口は、モバイル空間統計/ドコモ・インサイトマーケティング（2019年10月平均）
各市の人口は、住民基本台帳に基づく人口/総務省（2020年1月1日現在）

- 福山駅周辺は他都市と比べ夜間に対する昼間の滞在人口の比率が最も低く、昼間の滞在人口の市外居住者の割合も最も低い。
- 福山駅周辺は姫路市と比べ休日の昼間の滞在人口に約1万人の差が生じている。

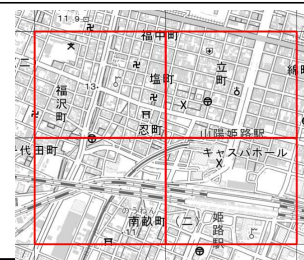
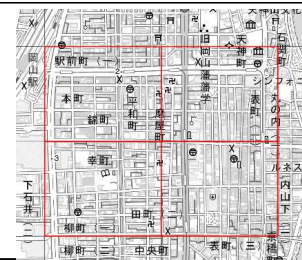
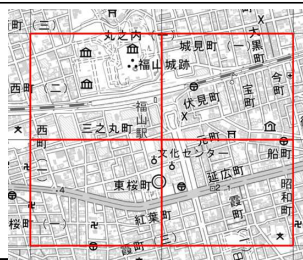
▼滞在人口の比較

		福山市		広島市		岡山市		姫路市		
比較位置図										
		福山市人口：468,956人		広島市人口：1,195,775人		岡山市人口：708,973人		姫路市人口：535,982人		
昼間※の滞在人口 (最大時) ※7時～18時	人口比率 (滞在人口/ 各市居住人口)	平日	約 15,300人 (12時台)	3.3%	約 55,100人 (13時台)	4.6%	約 26,400人 (12時台)	3.7%	約 22,400人 (12時台)	4.2%
		休日	約 14,100人 (14時台)	3.0%	約 43,100人 (14時台)	3.6%	約 26,200人 (14時台)	3.7%	約 23,000人 (14時台)	4.3%
夜間※の滞在人口 (最小時) ※19時～6時	同上	平日	約 6,500人 (4時台)	1.4%	約 10,800人 (5時台)	0.9%	約 7,900人 (5時台)	1.1%	約 6,900人 (4時台)	1.3%
		休日	約 7,000人 (5時台)	1.5%	約 11,600人 (6時台)	1.0%	約 8,800人 (6時台)	1.2%	約 7,500人 (5時台)	1.4%
夜間と昼間の差 (昼間-夜間)	夜間と昼間の比率 (昼間/夜間)	平日	約 8,800人	約 2.4倍	約 44,300人	約 5.1倍	約 18,500人	約 3.3倍	約 15,500人	約 3.2倍
		休日	約 7,100人	約 2.0倍	約 31,500人	約 3.7倍	約 17,400人	約 3.0倍	約 15,500人	約 3.1倍
昼間の市外居住者の割合		平日	約 19%		約 20%		約 28%		約 34%	
		休日	約 22%		約 27%		約 34%		約 36%	

3. 福山駅周辺と他都市の拠点との比較 拠点の事業所数比較

地図出典：地理院地図

- 福山市は、広島市、岡山市の拠点と比較すると従業者数、事業所数の集積が少ない。
- 福山市は、「H運輸業、郵便業」、「I卸売業、小売業」、「K不動産業、物品賃貸業」、「M宿泊業、飲食サービス業」、「N生活関連サービス業、娯楽業」、「P医療、福祉」について、他都市より少ない。



経済センサス（活動調査）2016	福山市		広島市		岡山市		姫路市	
	人数・事業所数	比率	人数・事業所数	比率	人数・事業所数	比率	人数・事業所数	比率
総従業者数	17,493	-	67,101	0.3	36,118	0.5	23,290	0.8
総事業所数	1,732	-	5,436	0.3	3,366	0.5	2,650	0.7
第2次産業事業所数 計	39	-	121	0.3	78	0.5	48	0.8
第3次産業事業所数 計	1,693	-	5,314	0.3	3,283	0.5	2,602	0.7
F 電気・ガス・熱供給・水道業	0	-	4	0.0	0	-	2	0.0
G 情報通信業	38	-	168	0.2	84	0.5	16	2.4
H 運輸業、郵便業	12	-	26	0.5	26	0.5	21	0.6
I 卸売業、小売業	551	-	1,480	0.4	852	0.6	809	0.7
J 金融業、保険業	118	-	237	0.5	166	0.7	93	1.3
K 不動産業、物品賃貸業	106	-	339	0.3	230	0.5	143	0.7
L 学術研究、専門・技術サービス業	65	-	515	0.1	133	0.5	41	1.6
M 宿泊業、飲食サービス業	381	-	1,325	0.3	1,023	0.4	1,019	0.4
N 生活関連サービス業、娯楽業	147	-	399	0.4	300	0.5	197	0.7
O 教育、学習支援業	67	-	136	0.5	81	0.8	61	1.1
P 医療、福祉	87	-	264	0.3	159	0.5	114	0.8
Q 複合サービス事業	4	-	10	0.4	6	0.7	2	2.0
R サービス業（他に分類されないもの）	117	-	411	0.3	223	0.5	84	1.4

比率=福山市／他都市

1.0以上（福山市が多い）を着色

4. 中核都市の姫路市との比較

拠点の滞在人口比較

地図出典：地理院地図
データ出典：滞在人口は、モバイル空間統計/ドコモ・インサイトマーケティング（2019年10月平均）
各市の人口は、住民基本台帳に基づく人口/総務省（2020年1月1日現在）

- 福山駅直近は、姫路駅と比べ大型小売店が少なく、滞在人口は平日・休日ともに約1/2倍。
- 福山駅近郊では、昼間と夜間の差が少なく、市外居住者の割合も少ない。

▼滞在人口の比較

		駅直近（1メッシュ）		駅近郊（12メッシュ）						
		福山市		姫路市						
比較位置図 ● 大型小売店 (店舗面積3,000㎡以上) 出典：大型小売店総覧2020 (2019年6月時点立地)										
		福山市人口：468,956人		姫路市人口：535,982人						
昼間※の滞在人口 (最大時) ※7時～18時	人口比率 (滞在人口/ 各市居住人口)	平日	約 4,700人 (12時台)	1.0%	約 10,300人 (18時台)	1.9%	約 22,400人 (10時台)	4.8%	約 27,500人 (11時台)	5.1%
		休日	約 4,700人 (13時台)	1.0%	約 11,200人 (14時台)	2.1%	約 20,800人 (10時台)	4.4%	約 20,400人 (13時台)	3.8%
夜間※の滞在人口 (最小時) ※19時～6時	同上	平日	約 1,900人 (2時台)	0.4%	約 1,600人 (3時台)	0.3%	約 19,400人 (6時台)	4.1%	約 14,700人 (3時台)	2.7%
		休日	約 2,100人 (3時台)	0.4%	約 1,800人 (3時台)	0.3%	約 19,500人 (6時台)	4.2%	約 14,700人 (4時台)	2.7%
夜間と昼間の差 (昼間-夜間)	夜間と昼間の比率 (昼間/夜間)	平日	約 2,800人	約 2.5倍	約 8,700人	約 6.4倍	約 3,000人	約 1.2倍	約 12,800人	約 1.9倍
		休日	約 2,600人	約 2.2倍	約 9,400人	約 6.2倍	約 1,300人	約 1.1倍	約 5,700人	約 1.4倍
昼間の市外居住者の割合		平日	約 24%		約 42%		約 7%		約 25%	
		休日	約 28%		約 43%		約 5%		約 19%	

49

4. 中核都市の姫路市との比較 拠点の事業所数比較

- 福山市は、いずれのメッシュにおいても総従業者、総事業所数は少ない。
- 福山市は、「I 卸売業、小売業」「M 宿泊業、飲食サービス業」について大幅に少ない。

▼事業所数の比較

比率=福山市／姫路市

経済センサス（活動調査）2016		1メッシュ			4メッシュ			12メッシュ		
		福山市	姫路市	比率	福山市	姫路市	比率	福山市	姫路市	比率
総従業者数（人）		2,999	11,723	0.3	17,493	23,290	0.8	13,493	25,032	0.5
総事業所数		284	860	0.3	1,732	2,650	0.7	1,792	1,839	1.0
	第2次産業事業所数 計	4	8	0.5	39	48	0.8	165	164	1.0
	第3次産業事業所数 計	280	852	0.3	1,693	2,602	0.7	1,625	1,672	1.0
	F 電気・ガス・熱供給・水道業	0	0	-	0	2	0.0	0	1	0.0
	G 情報通信業	9	8	1.1	38	16	2.4	12	52	0.2
	H 運輸業、郵便業	4	15	0.3	12	21	0.6	14	15	0.9
	I 卸売業、小売業	72	362	0.2	551	809	0.7	387	557	0.7
	J 金融業、保険業	18	38	0.5	118	93	1.3	39	70	0.6
	K 不動産業、物品賃貸業	14	41	0.3	106	143	0.7	148	146	1.0
	L 学術研究、専門・技術サービス業	19	6	3.2	65	41	1.6	150	152	1.0
	M 宿泊業、飲食サービス業	45	212	0.2	381	1,019	0.4	435	206	2.1
	N 生活関連サービス業、娯楽業	28	84	0.3	147	197	0.7	156	140	1.1
	O 教育、学習支援業	15	19	0.8	67	61	1.1	64	68	0.9
	P 医療、福祉	18	33	0.5	87	114	0.8	117	99	1.2
	Q 複合サービス事業	1	0	-	4	2	2.0	7	10	0.7
	R サービス業（他に分類されないもの）	37	34	1.1	117	84	1.4	96	156	0.6

1.0以上（福山市が多い）を着色

4. 中核都市の姫路市との比較 拠点の滞在人口比較（性別・年代別）

地図出典：地理院地図
データ出典：滞在人口は、モバイル空間統計/ドコモ・インサイトマーケティング（2019年10月平均）
居住人口は、住民基本台帳に基づく人口（総務省）2020年1月1日現在

- 福山市と姫路市で居住者の年齢構成比率に大きな差はない。
- 福山市は、姫路市のいずれのメッシュにおいても、70歳代、80歳代の比率が高く、20歳代～40歳代の女性の比率が低い傾向。
- 姫路市では、駅近郊（12メッシュ）平日の男性の比率が高く、事業地として広域に利用されていると考えられる。

▼福山市

性別	年代	居住人口	滞在人口					
		福山市 全体	平日			休日		
			1メッシュ	4メッシュ	12メッシュ	1メッシュ	4メッシュ	12メッシュ
男性	15歳以上	3.0%	1.5%	1.0%	1.1%	2.9%	2.5%	1.4%
	20歳代	6.3%	5.3%	5.2%	4.7%	6.3%	5.5%	5.4%
	30歳代	6.9%	6.3%	6.6%	5.5%	6.4%	6.1%	6.1%
	40歳代	8.7%	7.9%	7.9%	8.0%	8.0%	7.7%	8.1%
	50歳代	6.8%	8.3%	8.2%	7.5%	7.8%	7.4%	7.5%
	60歳代	7.3%	7.1%	6.9%	7.7%	6.6%	6.2%	7.7%
	70歳代	7.0%	5.0%	4.7%	6.3%	4.7%	4.7%	6.6%
	80歳代	3.0%	2.0%	2.2%	3.5%	1.7%	2.1%	3.6%
女性	15歳以上	2.8%	4.3%	2.1%	1.9%	5.1%	4.9%	1.7%
	20歳代	5.6%	8.4%	8.4%	6.3%	9.1%	8.3%	5.6%
	30歳代	6.5%	7.7%	7.7%	7.3%	7.3%	7.1%	6.5%
	40歳代	8.5%	10.6%	10.5%	9.9%	10.3%	10.1%	9.1%
	50歳代	7.1%	9.2%	9.4%	8.8%	8.5%	8.6%	8.5%
	60歳代	7.6%	7.0%	7.8%	8.1%	7.3%	7.8%	8.1%
	70歳代	8.1%	6.1%	6.9%	9.0%	5.8%	6.9%	9.3%
	80歳代	4.8%	3.4%	4.5%	4.5%	2.5%	4.1%	4.7%
合計		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

居住人口（福山市全体）の比率より、
赤字：+1.0%以上
黒字：±1.0%未満
青字：-1.0%以下

▼姫路市

性別	年代	居住人口	滞在人口					
		姫路市 全体	平日			休日		
			1メッシュ	4メッシュ	12メッシュ	1メッシュ	4メッシュ	12メッシュ
男性	15歳以上	3.1%	2.0%	1.8%	2.1%	3.1%	2.8%	2.1%
	20歳代	6.4%	5.8%	5.3%	7.3%	7.2%	6.7%	6.5%
	30歳代	6.7%	6.0%	6.0%	8.7%	6.3%	6.3%	7.1%
	40歳代	8.8%	7.8%	8.5%	11.1%	8.4%	8.5%	9.3%
	50歳代	7.4%	7.1%	7.7%	9.2%	7.0%	7.2%	7.4%
	60歳代	6.7%	6.1%	6.8%	6.9%	4.9%	5.7%	6.6%
	70歳代	6.6%	3.6%	4.3%	3.9%	2.8%	3.7%	5.0%
	80歳代	2.8%	1.3%	1.8%	2.0%	1.1%	1.5%	2.6%
女性	15歳以上	2.9%	3.8%	3.2%	2.6%	5.3%	4.5%	2.6%
	20歳代	5.9%	11.7%	9.5%	6.4%	12.4%	10.6%	7.0%
	30歳代	6.4%	8.5%	8.4%	7.0%	8.4%	8.2%	7.6%
	40歳代	8.8%	10.4%	10.3%	10.2%	11.0%	10.5%	9.8%
	50歳代	7.7%	9.2%	9.3%	8.1%	8.4%	8.5%	8.4%
	60歳代	7.1%	7.2%	6.9%	5.9%	6.5%	6.5%	7.2%
	70歳代	8.1%	5.9%	6.3%	5.5%	4.9%	5.7%	7.1%
	80歳代	4.6%	3.4%	3.8%	3.1%	2.3%	3.2%	3.9%
合計		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

居住人口（姫路市全体）の比率より、
赤字：+1.0%以上
黒字：±1.0%未満
青字：-1.0%以下

※居住人口は、住民基本台帳に基づく人口／総務省（2020年1月1日現在）を用いて、滞在人口と同様に15歳以上、90歳未満の合計を100%とした場合の、性別・年代別の割合を示したもの。

4. 中核都市の姫路市との比較

データ出典：滞在人口は、モバイル空間統計/ドコモ・インサイトマーケティング（2019年10月平均）

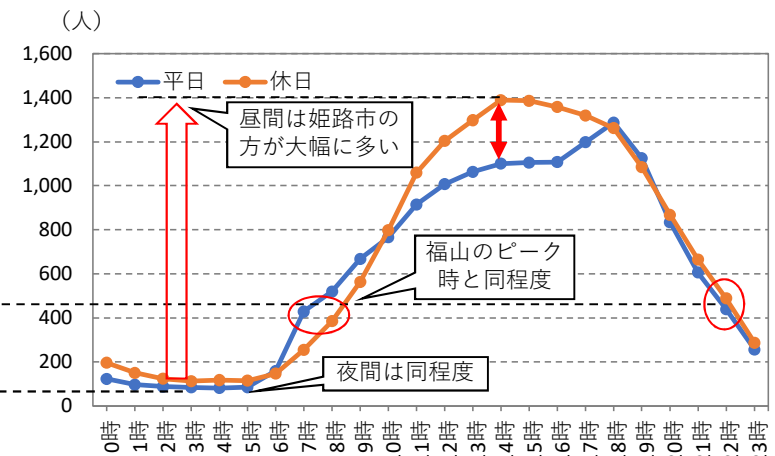
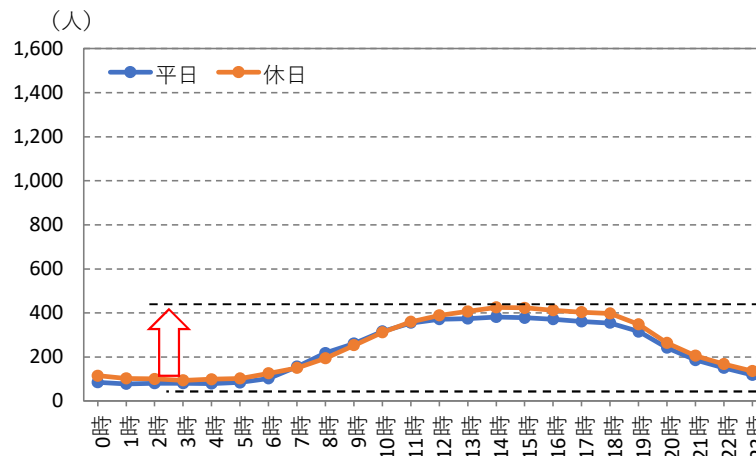
拠点の滞在人口比較（20歳代・40歳代女性・時間帯別）

- 20歳代女性、40歳代女性の駅直近（1メッシュ）における時間帯別推移を比較。
- 2つの年代とも、夜間の滞在人口は同程度だが、昼間は福山市が大幅に少なく、福山市のピーク時は姫路市の7～8時または2時と同程度。
- 福山市では平日・休日ではほぼ差がなく、11時～19時でほぼ一定で推移。

駅直近（1メッシュ）での時間帯別の滞在人口 ▼福山市

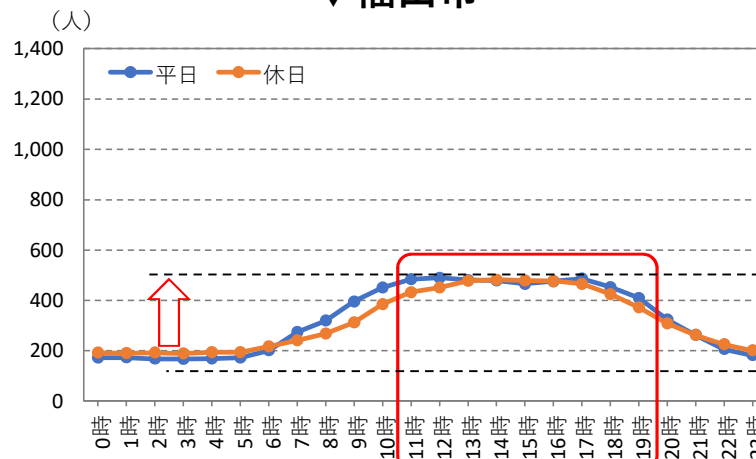
▼姫路市

20歳代女性

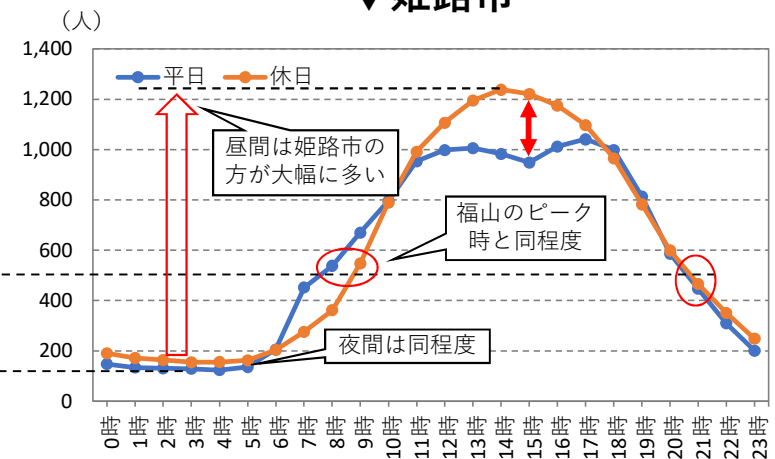


40歳代女性

▼福山市

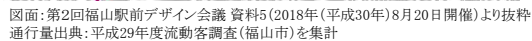


▼姫路市



● 福山では主要な商店街で休日3千人/8h程度の通行量であるが、姫路では駅から離れた地点でも約1.6万人/8hの通行量がある。

平成29年6月4日(日) 10:00~18:00



平成29年4月29日(土・祝) 10:00~18:00

