

福岡 PARCO 開業によって福岡都心部の来街者数はどれだけ増えたか？

福岡大学都市空間情報行動研究所
福岡大学 経済学部
福岡大学都市空間情報行動研究所
福岡大学都市空間情報行動研究所

斎藤参郎*
岩見昌邦†
佐藤貴裕‡

アブストラクト

九州最大の商業集積地区である福岡都心部では、これまで、百貨店や専門店等の大型商業施設の新規出店や、既存店舗のリニューアルといった大規模再開業により、都心商業環境が年々、変化している。

その福岡都心部の中でも商業集積が高い天神地区で、2010年3月に売場面積12,500㎡の大型商業施設、福岡 PARCO がオープンした。地元の老舗百貨店の岩田屋が2004年に移転して以降、長い間、空き家状態であった都心の一等地でのオープンは、都心関係者や地元消費者のなかで大きな話題となった。

1年が経過した現在、福岡 PARCO によると、来店者数1400万人、売上高138億円と、予想を上回る好調な初年度であった、とのことである。

しかし、福岡 PARCO 出店による福岡都心部への影響については、さらに注意深い分析が必要である。実際、1400万人の来店者には、当然、他店舗からの来店者が含まれており、福岡 PARCO 出店によって、ネットで、どれだけ福岡都心部の集客数が増加したのか、さらに、増加した来街者が都心部に落とす金額が、138億円を超えるかどうか、が問題である。

都市エクイティの概念によれば、138億円を超えれば、福岡 PARCO 出店は、福岡都心部のまちの価値を高め、他の都心商業者にプラスの効果をもたらしたことになる。

本研究の目的は、福岡 PARCO 開業前後の2009年と2010年に、福岡大学都市空間情報行動研究所が福岡都心部で実施した消費者回遊行動調査による消費者行動マイクロデータを使用し、福岡 PARCO 開業によって、福岡都心部への入込来街者数や都心部内での回遊移動者数がどのように変化したのか、実数ベースで推計し、福岡 PARCO 出店の福岡都心部への効果を計測、評価することである。

分析の結果、福岡 PARCO の開業によって、福岡都心部全体に、ネットで、約4万6000人/日の入込来街者の集客増がもたらしたことが分かった。

* 所長・教授

† 特任研究員

‡ 当時

How many net in-migrants to city center of Fukuoka are induced by the new opening of Fukuoka PARCO, a shopping complex?

Saburo Saito¹, Masakuni Iwami², Takahiro Sato³

Abstract

The City Center of Fukuoka is known as the largest agglomerated commercial area in Kyushu. Fukuoka also is famous for its character of twin business cores, Tenjin and Hakata. In March, 2010, Fukuoka PARCO with 12.5 thousand m² floor area newly opened at a central space of Tenjin, which has long been vacant since a local long-standing department store moved from there in bankruptcy. At the time of one year passed since its opening, Fukuoka PARCO announced their performance. According to them, the number of visitors for one year reaches 14 million persons, and the sales 13.8 billion yen, which are more than they expected. However, we should investigate more carefully about the effects of Fukuoka PARCO on the city center commercial district (CCCD) of Fukuoka. To tell the truth, 14 million persons include the visitors from other shopping facilities so that it is quite important to know how many net in-migrants to CCCD of Fukuoka are induced by the opening of Fukuoka PARCO. Moreover, also quite important is whether the amount of expenditure these newly attracted visitors spend at the CCCD would be larger than the turnover of 13.8 billion yen or not. According to our notion of “Town Equity”, if the additional expenditure induced by the net in-migrants is larger than that, the new opening of Fukuoka PARCO is said to enhance the town equity of the CCCD of Fukuoka and to bring positive effects to other retailers in the CCCD of Fukuoka.

This paper addresses the problem to estimate the effects of Fukuoka PARCO on the CCCD of Fukuoka in terms of how many newly attracted visitors to CCCD of Fukuoka are induced by the opening of Fukuoka PARCO. For the purpose, we conducted two surveys of consumer shop-around behaviors at two points of time of 2009 and 2010, which correspond to before and after the opening of PARCO. Based on data obtained from the two surveys, we applied our on-site consistent estimation method to estimate shop-around pattern to get the density over all shop-around routes. Using the actual numbers of visitors at one certain department store on the same days as the above two surveys were conducted, we expanded the OD density into the actual shop-around OD movements in terms of numbers of people.

From the above analysis, we demonstrated that the new opening of Fukuoka PARCO contributed to the increase of net in-migrants per day to the CCCD of Fukuoka by about 46 thousand per day.

Key words: Town Equity, Shop-around Behavior, On-Site Consistent Estimation, OD density, Expansion

¹ Director, Fukuoka University Institute of Quantitative Behavioral Informatics for City and Space Economy (FQBIC); Professor, Faculty of Economics, Fukuoka University

² Researcher, Fukuoka University Institute of Quantitative Behavioral Informatics for City and Space Economy (FQBIC)

³ Researcher, FQBIC (at that time)