

芦屋港集客見込み及び各施設規模について

1. 芦屋港の集客見込み試算

芦屋港の集客見込みを、ゾーニング図をもとに試算を行う。この場合、検討する主要な集客は下記と考えられる。

- (1) 芦屋港の整備により創出される潜在需要
- (2) イベント等の実施により想定される集客

(1) 芦屋港の整備により創出される潜在需要

①平日に芦屋港を利用するシニア層（65～74 歳）

- ・ 芦屋港を中心にした半径 40 分圏内に居住するシニア層：104,601 人
- ・ 商圏人口のうち、芦屋港を訪れる方の割合：8%
- ・ 来訪者が芦屋港を訪れる頻度：2 回/月（24 回/年間）

$$\begin{aligned} \text{平日に芦屋港を利用するシニア層（人/年）} &= \\ 104,601 \text{ 人} \times 8\% \times 24 \text{ 回/年間} &= 200,834 \text{ 人/年間} \end{aligned}$$

②休日に芦屋港を利用するファミリー層（25～44 歳）

- ・ 芦屋港を中心にした半径 60 分圏内に居住するファミリー層：364,198 人
- ・ 商圏人口のうち、芦屋港を訪れる方の割合：3%
- ・ 来訪者が芦屋港を訪れる頻度：3 回/年間

$$\begin{aligned} \text{休日に芦屋港を利用するファミリー層（人/年）} &= \\ 364,198 \text{ 人} \times 3\% \times 3 \text{ 回/年間} &= 32,778 \text{ 人/年間} \end{aligned}$$

$$\text{芦屋港の整備により創出される集客} = \underline{233,612 \text{ 人/年間}}$$

$$\begin{aligned} \text{1 人当たりの消費額が 2,000 円とした場合の消費総額} &= \\ 233,612 \text{ 人/年間} \times 2,000 \text{ 円/人} &= \underline{467,224,000 \text{ 円/年間}} \end{aligned}$$

(2) イベント等の実施により想定される集客

イベント集客の集計方法（日本観光協会のガイドラインに基づく）

「一定範囲を定めてその範囲内を最盛時間に移動しながら利用者を数え、これに回転数と全面積をかけ、さらに一定範囲の面積で割って調査日の入込客数を推計」

イベント集客数（人/日）＝

最盛時の来場者数（人）×回転数（回転）×敷地全面積（㎡）÷メイン部面積（㎡）

最盛時の来場者数（人）＝500人

回転数（回転）＝4回転（イベント時間6時間、平均滞在時間1時間30分と想定）

敷地全面積（㎡）＝32,700㎡ ※交流・賑わいゾーンの総面積

メイン部面積（㎡）＝7,500㎡ ※交流・賑わいゾーンのうち、背後地の面積

$$500 \text{ 人} \times 4 \text{ 回転} \times 32,700 \text{ ㎡} \div 7,500 \text{ ㎡} = \underline{8,720 \text{ 人/回}}$$

※イベントを月1回実施する場合 12回/年 集客数 104,640人回/年間

1人当たりの消費額が1,000円とした場合の消費総額＝

$$104,640 \text{ 人回/年間} \times 2,000 \text{ 円/人} = \underline{104,640,000 \text{ 円/年間}}$$

※イベントの規模により集客は異なるので参考値としての扱い。

(3) 芦屋港での消費額の見込み（概算）

$$467,224,000 \text{ 円/年間} + 104,640,000 \text{ 円/年間} \\ = \underline{571,864,000 \text{ 円/年間}}$$

2. 芦屋港に配置する施設規模の検討

前述の集客、売上の見込みと、類似事例の施設規模を踏まえ、芦屋港に導入する施設の想定規模を算出する。

(1) 直売所の施設規模

直売所の施設規模は、融通を利かせることが必要と考えられ、参入事業者が決まったのちに、事業者のニーズを踏まえて設計を行っていくことが効果的であるが、想定する施設規模は、イベントがない場合の集客・売上見込みを考慮して400～500㎡程度とする。

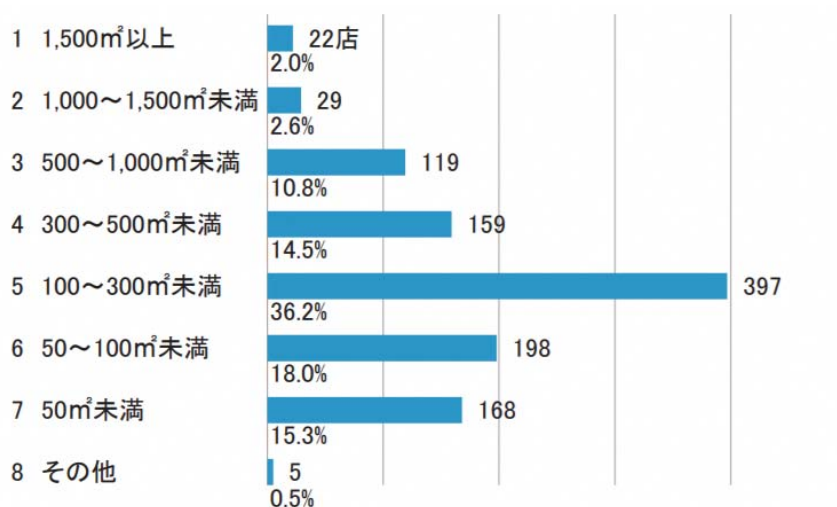
1 直売所当たりの経営規模
(農産物直売所の経済分析、農林水産経済研究)

		直売所数 (カ所)	規模指標 (1直売所当たり)			
			従業者数 (人)	売場面積 (㎡)	年間 営業日数 (日)	購入者数 (年間延べ) (万人)
計		2,118	7.1	177	286	8.1
販 売 金 額	5億円以上	31	25.5	909	334	41.3
	3～5億	58	14.9	487	334	28.7
	2～3億	107	11.8	397	333	22.8
	1～2億	266	8.3	234	330	15.6
	5千万～1億	380	6.3	203	324	8.8
	5千万円未満	1,276	5.9	108	259	3.3
集計直売所数		2,118	2,114	2,117	2,112	2,118

資料：第3表に同じ。

注. 集計直売所数は欠損値および異常値を除いたもの。除外した直売所数は下記()のとおり。

従業者数：3～5億円(1)、5千万円未満(3)、売場面積：5億円以上(1)、営業日数：5千万～1億円(2)、5千万円未満(4)。



農林水産物直売所の売り場面積

(全国農林水産物直売所・実態調査から見える 直売所の今と野菜販売、まちむら交流機構)

類似規模の施設

① うみてらす豊前 (約 520 m²)



0 10m

(2) 飲食店の施設規模

芦屋港を訪れる来訪者のうち、飲食店を利用する方の割合を20%と想定して試算する。ゆったりした空間とし、延床面積200~300㎡とする。

- ・ 芦屋港の整備により創出される集客 = 233,612 人/年間
- ・ 芦屋港の集客のうち、飲食店を訪れる割合：15%
- ・ 平均営業日数 300 日/年間
- ・ 想定回転率：2 回転/日
- ・ 坪あたりの客席数：1.5 席/坪
- ・ 客席面積比率：60%

飲食店の1日あたり来訪者 =

$$\text{芦屋港の整備により創出される集客} \times \text{訪問率(15\%)} \div \text{平均営業日数 300 日/年間} \\ = 116 \text{ 人/日}$$

飲食店の延べ床面積 =

$$116 \text{ 人/日} \div 2 \text{ 回転/日} \div \text{坪あたり客席数 1.5 席/坪} \\ \div \text{客席面積比率 60\%} \times 3.3 \text{ m}^2/\text{坪} = \underline{\text{延べ床面積 212 m}^2}$$

坪あたりの客席数（飲食店経営の HANJO TOWN）

ゆったりした店舗	普通の店舗	やや詰めた店舗
1.5 席/坪	2.0 席/坪	2.5 席/坪

飲食店の厨房・客席の面積比率（飲食店経営の HANJO TOWN）

	厨房面積比率	客席面積比率
テーブルレストラン	40%	60%
居酒屋	30%	70%
カフェ・バー	20%	80%

類似規模の施設

① FRANCEYA (36席、約 180㎡)

