

コロナ前後の都心の人流動向や ハレノワ開館によるまちの変化について

新型コロナウイルス感染症の5類移行により、アフターコロナの社会経済活動が本格的に動き始めるなか、岡山芸術創造劇場ハレノワがグランドオープンし、まちの変化が目に見える形となってきたことから、コロナ前後の人流の動向などまちの変化に関するデータを分析しました。

1 内 容

【コロナ前後の都心の人流動向(15分滞在人口)】

- ・2023年9月の岡山市の都心の人流(休日)はコロナ前の約8割まで回復している。
- ・年代別をみると、60代、70歳以上はコロナ前の6～7割程度に留まっている。
- ・時間帯別をみると、各時間帯においてコロナ前の8割以上に回復している。

【ハレノワ開館によるまちの変化】

- ・表町三丁目の人流について、9月はコロナ前の123%となり増加している。
- ・AIカメラの通行者数を分析すると、10月の表町三丁目の時計台周辺の通行者数(休日)は8月の2～3倍に増加している。

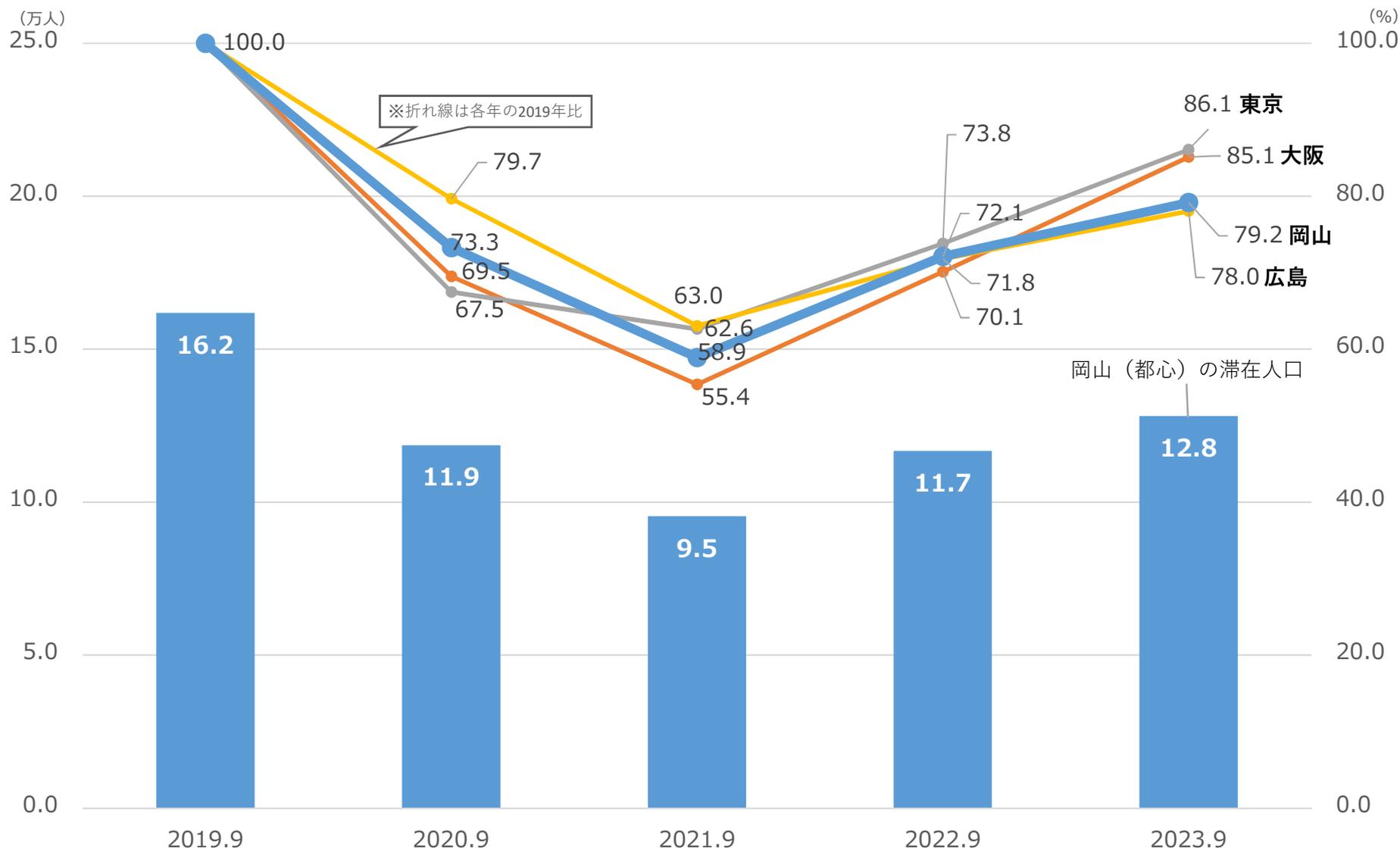
【問い合わせ先】

岡山市 政策企画課 榎並・永石 直通086-803-1040 内線3580・3588

9月の岡山（都心）の人流推移（休日1日平均）

資料1
令和5年11月27日
政策企画課

岡山（都心）及び大都市の滞在人口推移（各年9月・休日1日平均）

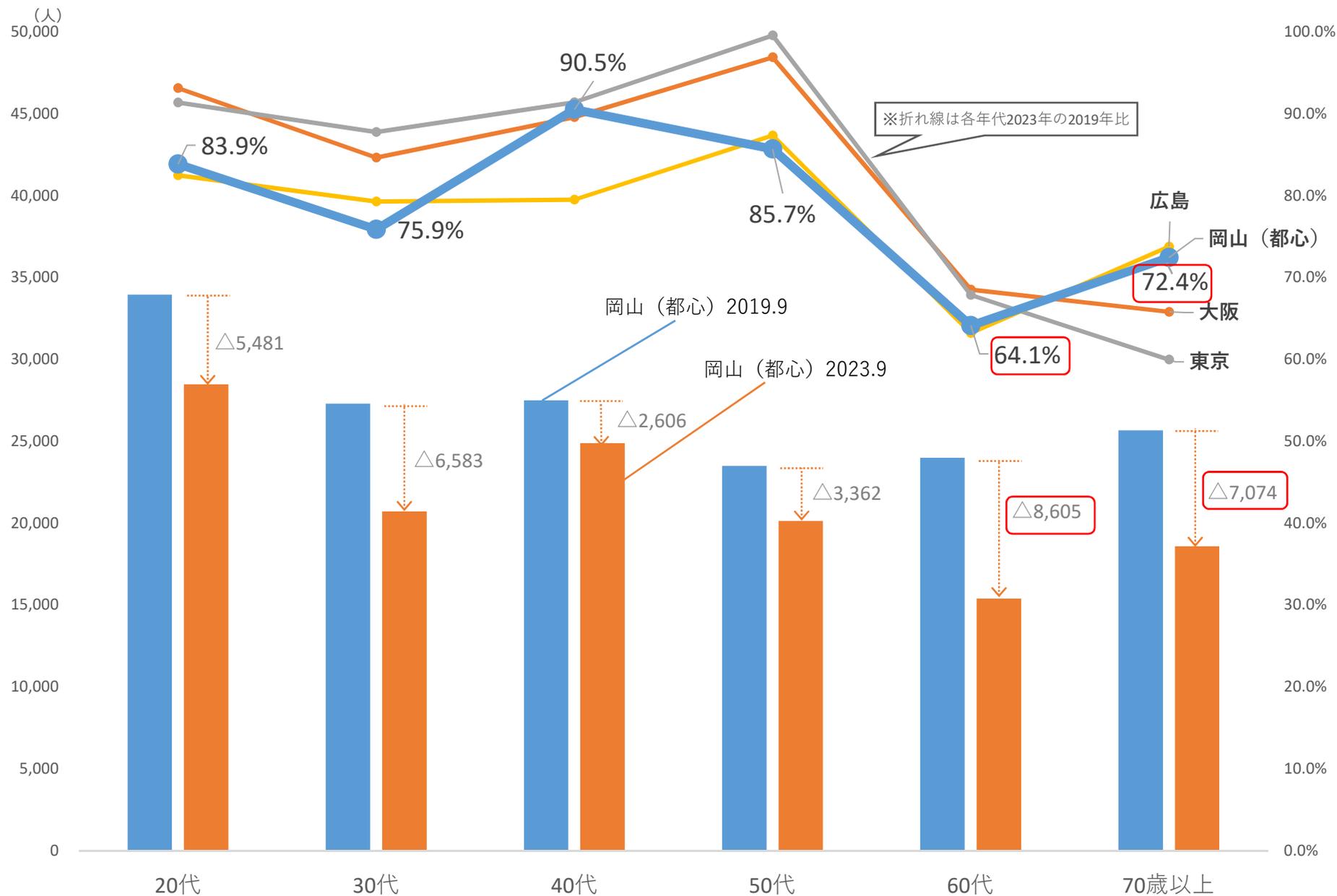


- ※1 岡山（都心）は中心市街地（重点整備エリア）とした。東京、大阪、広島の人流は新宿駅、大阪駅、八丁堀駅の各駅を中心に半径1km圏内を計測した。
- ※2 滞在人口は計測範囲に15分以上滞在した人数をカウント。集計値には20歳未満及び外国人（インバウンド）は含まれない。
- ※3 auスマートフォンユーザーのうち個別同意を得たユーザーを対象に、個人を特定できない処理を行って集計されたデータの提供を受け、市で再集計した。
- ※4 データ提供：KDDI・技研商事インターナショナル「KDDI Location Analyzer」
- ※5 上記※1～※4は、資料2～4について共通事項

9月の岡山（都心）の年代別人流（休日1日平均）

資料2
令和5年11月27日
政策企画課

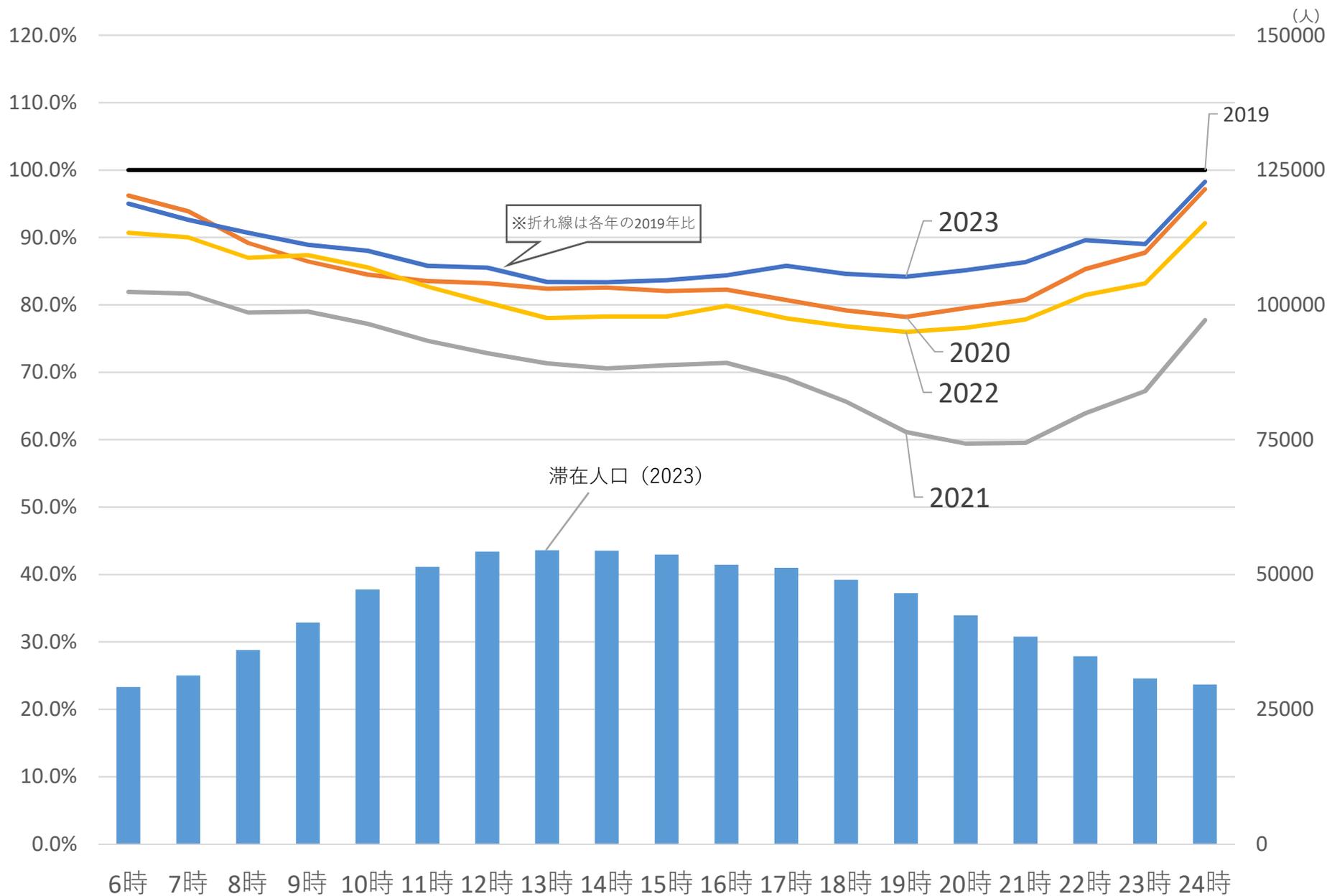
岡山（都心）及び大都市の年代別滞在人口（各年9月・休日1日平均）



9月の岡山（都心）の時間帯別人流（休日平均）

資料3
令和5年11月27日
政策企画課

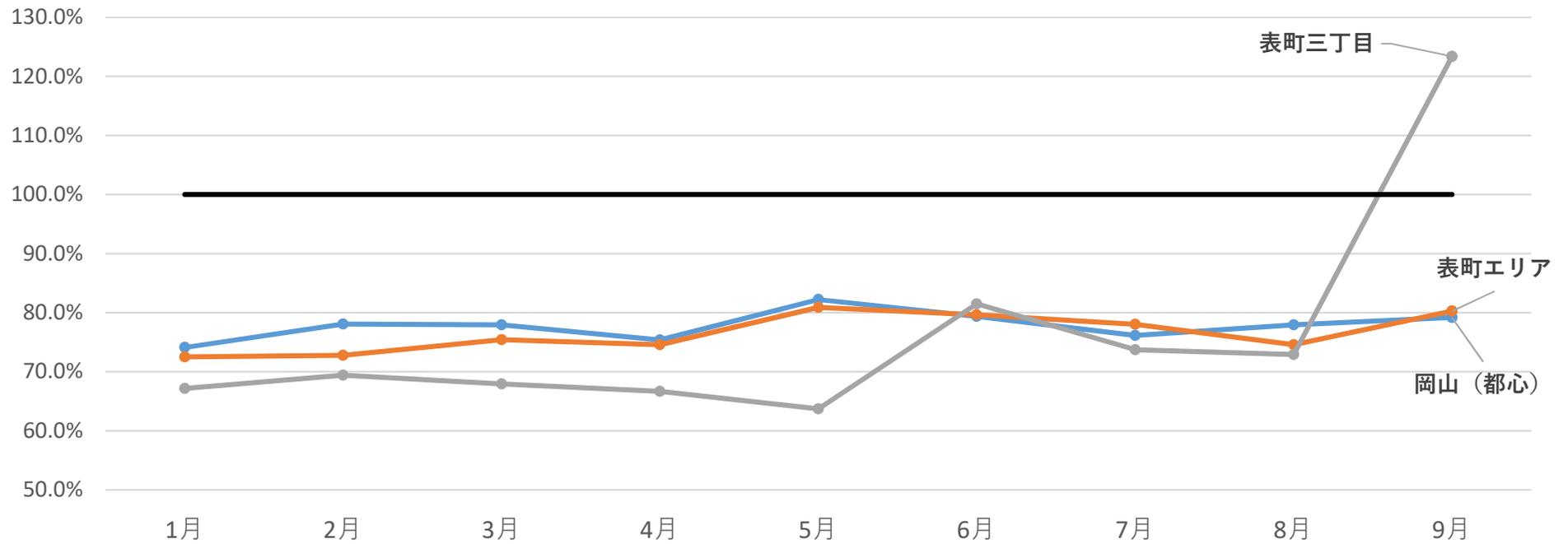
岡山（都心）の時間帯別滞在人口（各年9月の2019年比・休日平均）



岡山（都心）・表町エリア・表町三丁目の人流推移（2023.1～9月 休日1日平均）

資料4-1
令和5年11月27日
政策企画課

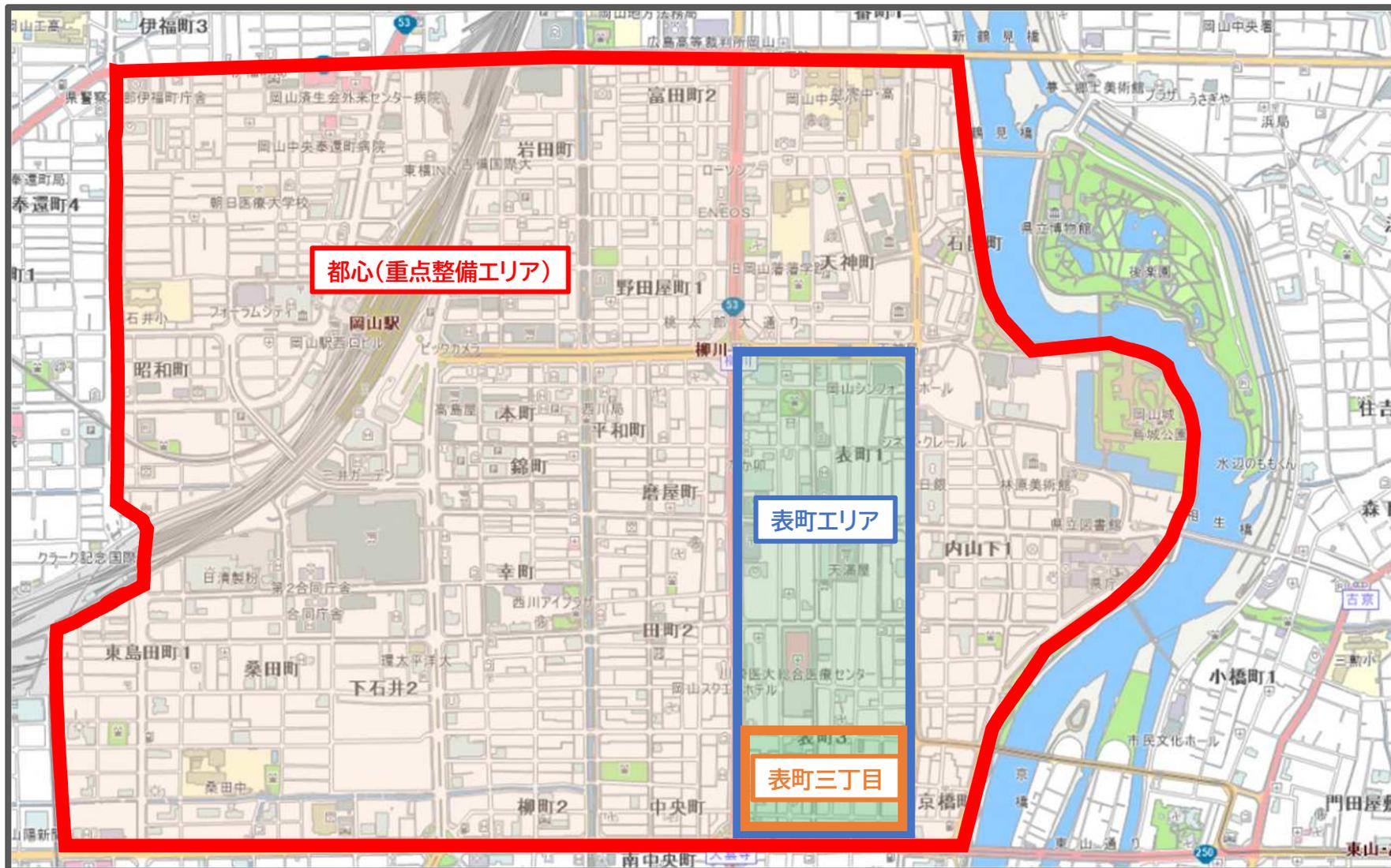
岡山（都心）・表町エリア・表町三丁目の滞在人口 2019年比の推移(各月休日1日平均)



		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月
岡山（都心）	2019年	144,988	149,296	159,899	163,603	156,741	157,694	165,198	170,381	161,839
	2023年	107,421	116,511	124,573	123,284	128,860	125,174	125,737	132,740	128,129
	2019年比	74.1%	78.0%	77.9%	75.4%	82.2%	79.4%	76.1%	77.9%	79.2%
表町エリア	2019年	26,665	29,177	30,375	27,831	27,001	28,577	28,218	28,838	28,085
	2023年	19,330	21,236	22,905	20,749	21,840	22,751	22,011	21,501	22,535
	2019年比	72.5%	72.8%	75.4%	74.6%	80.9%	79.6%	78.0%	74.6%	80.2%
表町三丁目	2019年	3,375	3,625	3,661	3,655	3,659	3,621	3,725	3,342	3,057
	2023年	2,267	2,516	2,487	2,437	2,331	2,950	2,745	2,436	3,772
	2019年比	67.2%	69.4%	67.9%	66.7%	63.7%	81.5%	73.7%	72.9%	123.4%

(参考) 人流データ (15分滞在人口) 測定エリア

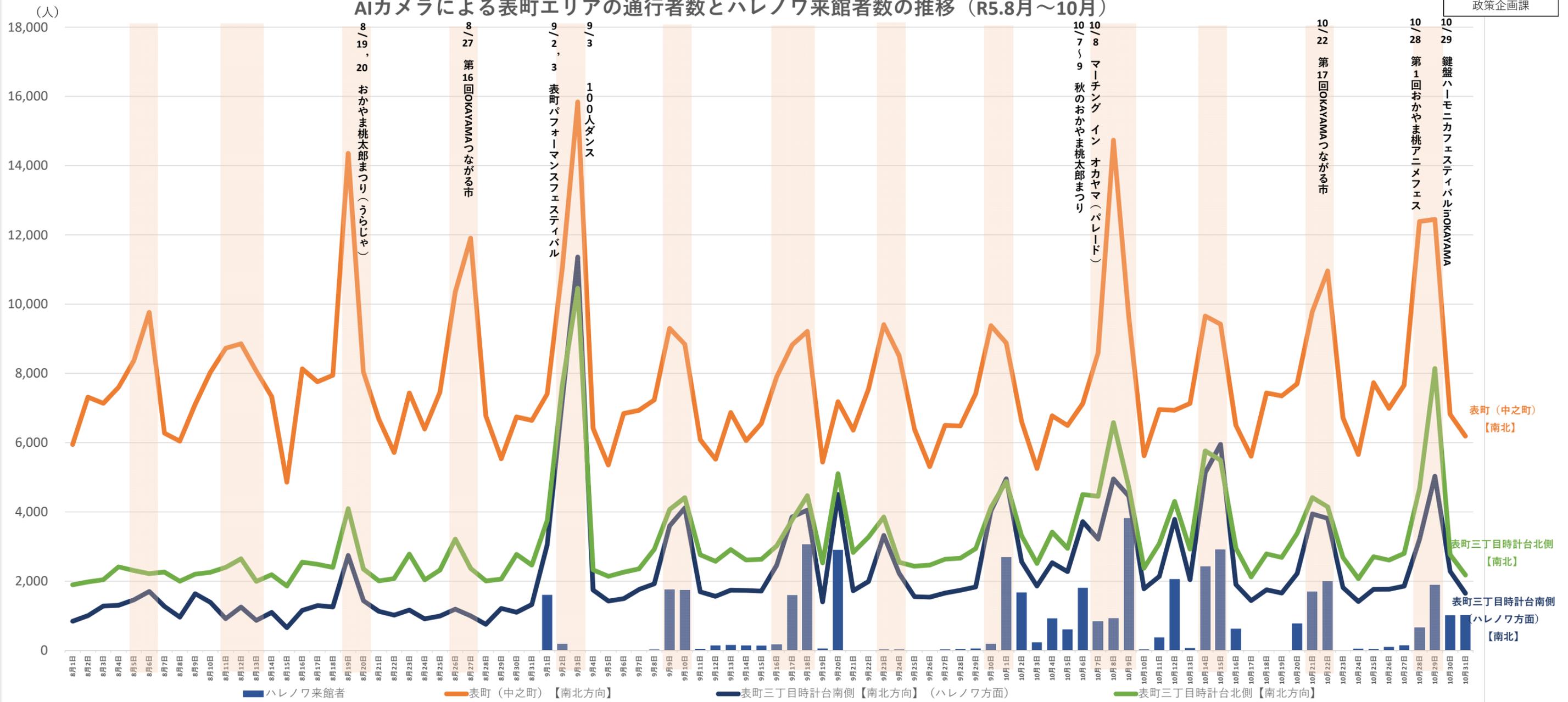
資料4-2
令和5年11月27日
政策企画課



表町エリアの通行者数とハレノワ来館者数の推移

資料5-1
令和5年11月27日
政策企画課

AIカメラによる表町エリアの通行者数とハレノワ来館者数の推移（R5.8月～10月）



		AIカメラ(計測時間:0-24時)							
エリア名	調査箇所名	8月		9月		10月			
		平日	休日(土・日・祝)	平日	休日(土・日・祝)	平日	休日(土・日・祝)	対8月比平日	対8月比休日
表町	表町(中之町)【南北方向】	6,856	9,825	6,494	9,828	6,726	10,654	98.1%	108.4%
	表町三丁目時計台北側【南北方向】	2,228	2,620	2,803	4,838	2,909	5,326	130.6%	203.3%
	表町三丁目時計台南側【南北方向】(ハレノワ方面)	1,124	1,395	1,887	4,625	2,103	4,464	187.1%	320.1%

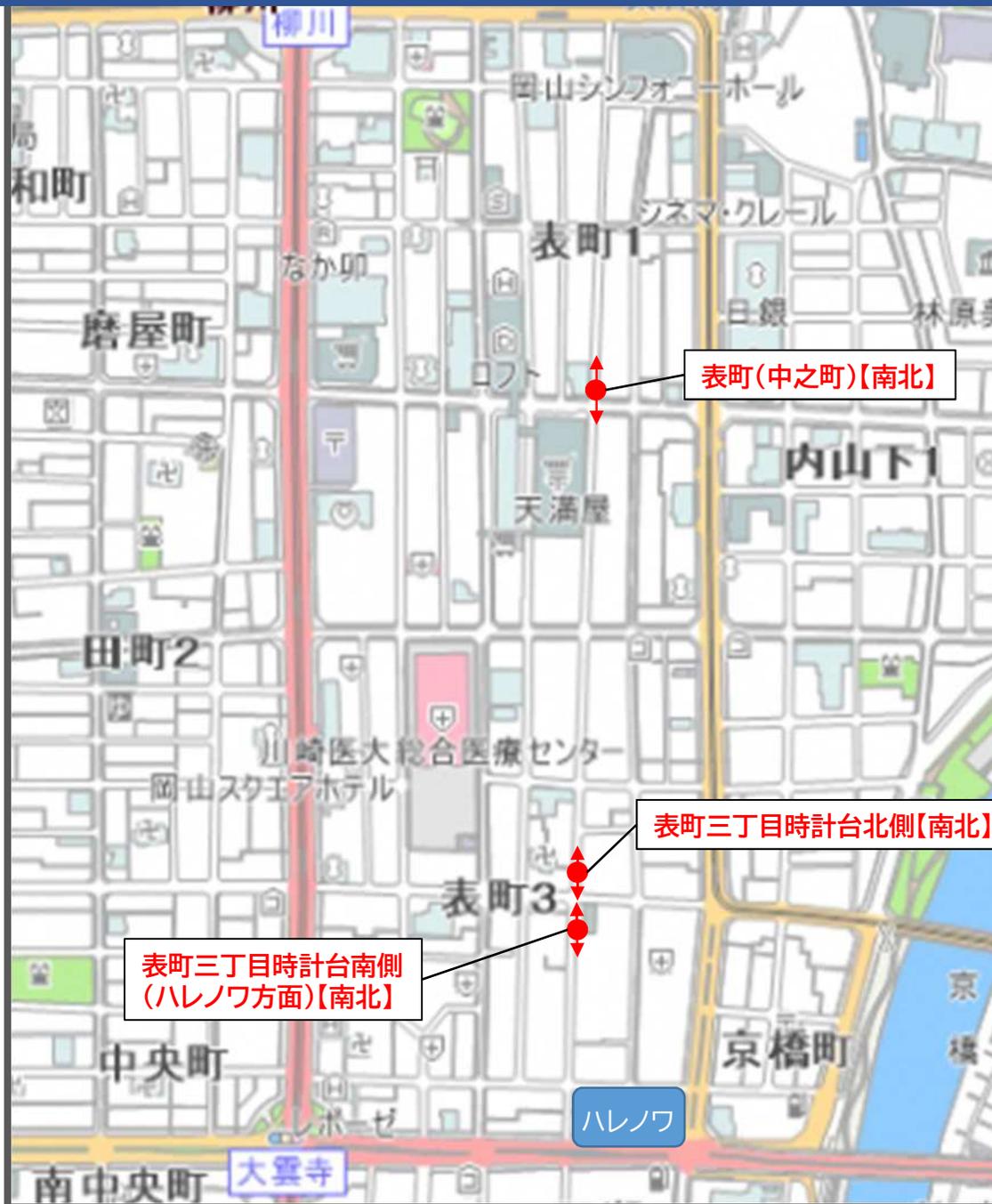
(参考)岡山市商店街等通行量調査(計測時間:9時~18時 計9時間)	
H30(3月平日)	H30(3月休日)
5,381	6,959
1,866	2,520
-	-

※表町エリアの通行者数はAIカメラにより計測したものの。

※ハレノワ来館者数は主催者発表によるもので、本番公演のほか準備や練習も含む。

(参考) AIカメラ計測箇所 (表町)

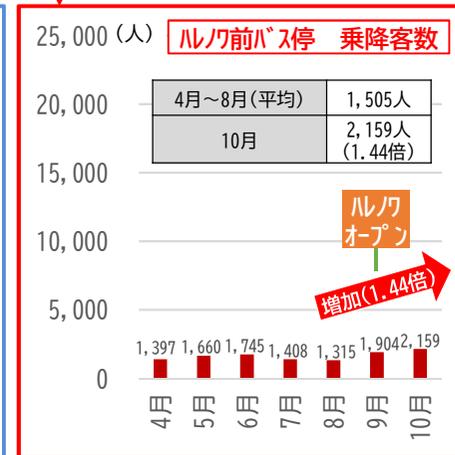
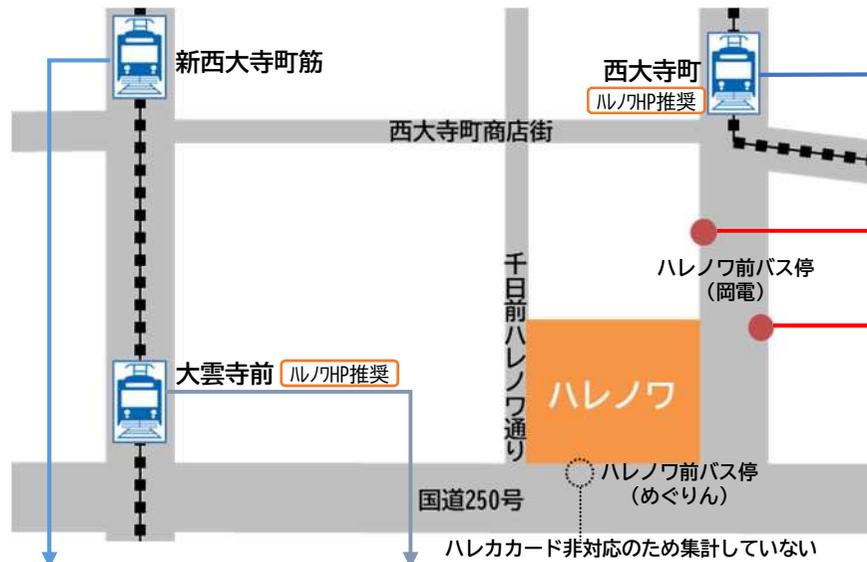
資料5-2
令和5年11月27日
政策企画課



ハレノワ周辺の路面電車・バス乗降客数の変化について

資料6
令和5年11月27日
政策企画課
交通政策課

- ICカード（ハレカカード等）の利用実績データを用い、ハレノワオープン前後におけるハレノワ周辺の路面電車電停、バス停の乗降客数を調査した結果、**オープン前と比較し、増加している。**
 - 特に西大寺町電停において、10月の乗降客数はハレノワオープン前と比べ、**約4千人/月増加（1.24倍）**している。
- ≪乗降客数の計算式：乗降客数（ICカード・現金利用）＝ICカード利用の乗降客数÷ICカード利用率（路面電車：76%、バス：80%）≫



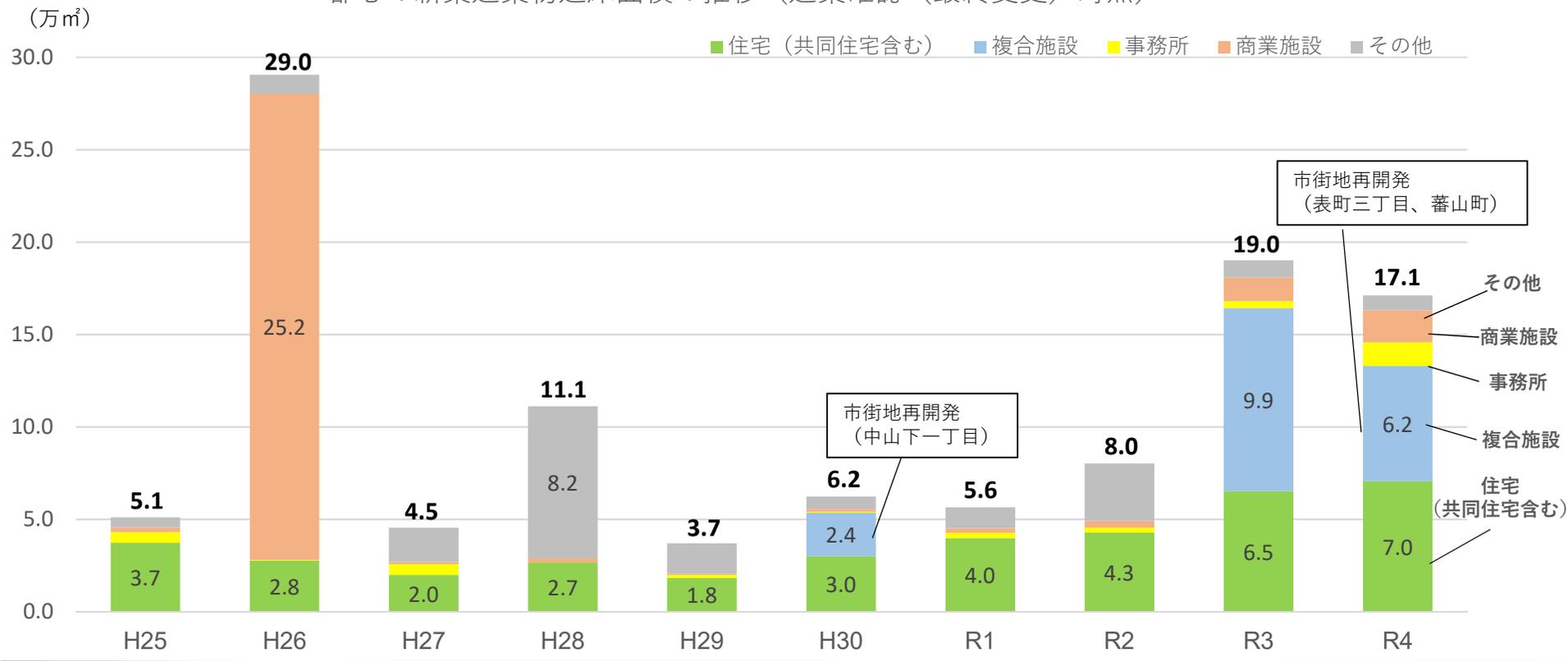
※ICデータ：岡山電気軌道株より

都心の開発動向（過去10年間）

資料7
令和5年11月27日
政策企画課

- ✓ 都心の新築建築物の延床面積は、近年増加傾向にあり、R4年は約17.1万㎡でH25年比で約3.4倍。
- ✓ 近年、市街地再開発事業や民間開発が活発であり、マンション建設も増加傾向にある。（H25年比で約1.9倍）

都心の新築建築物延床面積の推移（建築確認（最終変更）時点）



◆ H25を100とした場合の建築物延床面積の推移比較

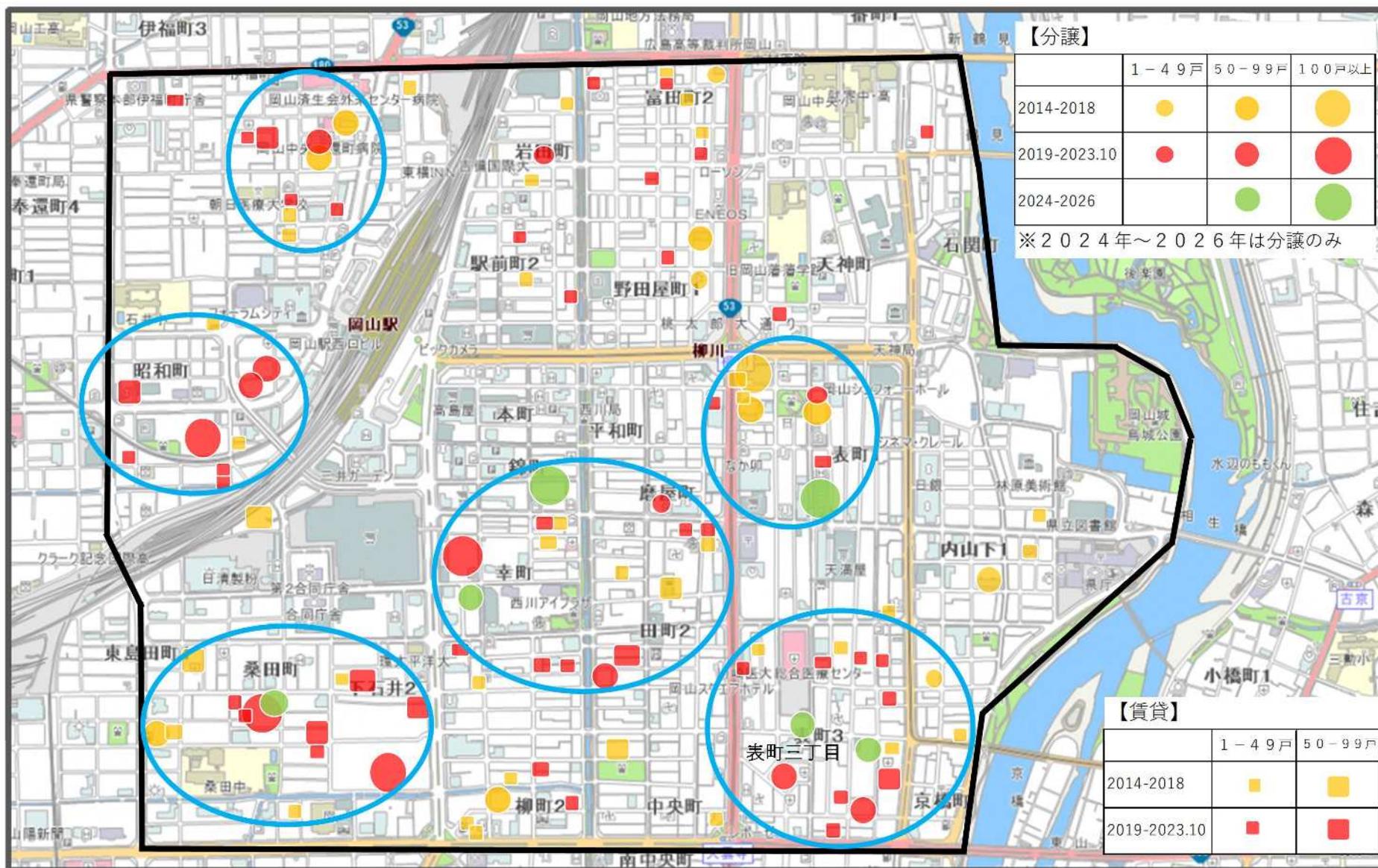
	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
岡山市（都心） ※1	100	570.0	89.2	218.1	72.6	122.2	110.8	157.3	373.1	335.9
広島市（中区） ※2	100	72.1	75.8	92.3	160.4	79.8	91.6	72.5	64.0	-
東京都特別区部 ※2	100	108.1	104.2	109.7	114.3	97.2	105.5	87.0	110.3	-
全国 ※2	100	90.6	87.5	89.9	91.1	88.7	86.3	76.9	82.7	80.8

※1. 都心（岡山市中心市街地重点整備エリア）は建築確認申請（最終変更時点）の延床面積を集計。（改築・増築は含まない）
 ※2. 全国及び各都市の延床面積（建築着工統計）は建築工事届を集計。（改築・増築を含む）
 ※3. 「複合施設」は共同住宅・事務所・商業施設等を一体として申請されたもの（市街地再開発事業等）
 ※4. 「その他」は事業所、宿泊施設、教育施設、公共施設などを含む

(参考) 都心のマンション立地の動向

資料8
令和5年11月27日
政策企画課

都心のマンション立地 (2014年築～2026年築予定)

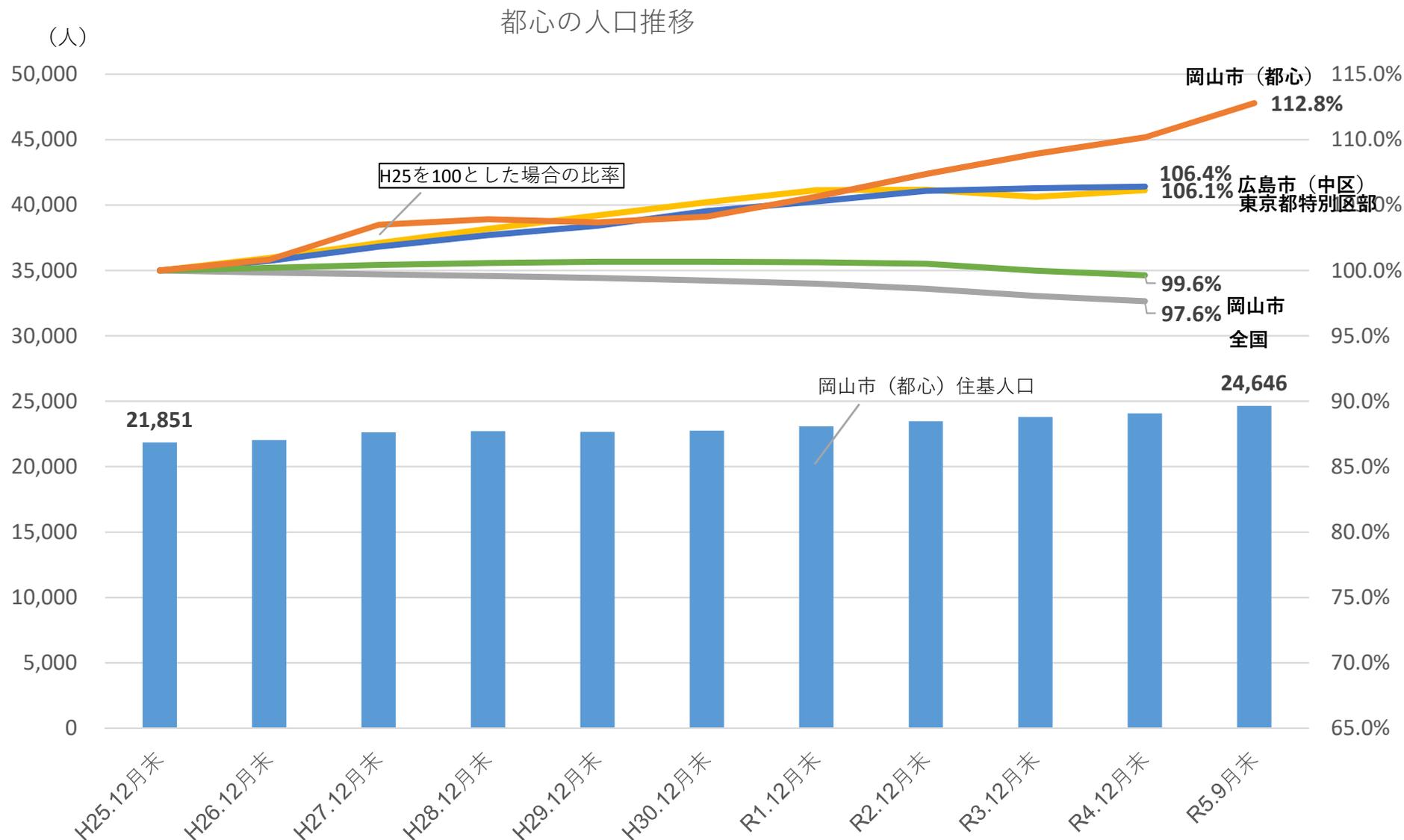


※インターネットの公開情報から築年別に分譲及び賃貸マンションを分類し岡山市が作成した。(黒枠は中心市街地重点整備エリア)

都心の人口推移（過去10年間）

資料9
令和5年11月27日
政策企画課

- ✓ 岡山市の都心の住基人口は直近10年で2,795人（12.8%）増。
- ✓ 近年の岡山市の都心の人口増加率は東京都特別区部（6.1%増）、広島市（中区）（6.4%増）よりも高い。



(資料) 住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数【総務省】
 ※岡山市（都心）は中心市街地（重点整備エリア）とした。岡山市（都心）の人口は岡山市の統計による

都心の路線価 ※各年1月1日

資料10
令和5年11月27日
政策企画課

- ✓ 直近5年間に於ける岡山市の都心の路線価は表町の一部を除き1～3割（8.1%～30.2%）上昇。
- ✓ 岡山市の最高路線価は市役所筋（本町）で前年比9.3%上昇。（県庁所在都市の最高路線価では1位の上昇率）

場所	H30.1.1 (単位：千円)	R5.1.1 (単位：千円)	対前年 変動率	5年変動率 (H30-R5)
① 市役所筋（本町）	1,260	1,640	9.3%	30.2%
② 桃太郎大通り（岡山駅前）	1,060	1,340	8.1%	26.4%
③ 下石井2丁目	420	540	8.0%	28.6%
④ ハレまち通り（西詰）	370	470	6.8%	27.0%
⑤ ハレまち通り（東詰）	250	310	8.8%	24.0%
⑥ 県庁通り（天満屋北）	370	430	7.5%	16.2%
⑦ 桃太郎大通り（中山下）	360	430	7.5%	19.4%
⑧ 表町商店街（上之町）	205	200	0.0%	-2.4%
⑨ 表町商店街（中之町）	220	215	0.0%	-2.3%
⑩ 表町商店街（下之町）	265	255	0.0%	-3.8%
⑪ 千日前商店街（ハレノワ西）	86	93	2.2%	8.1%
⑫ 国道250号	120	140	3.7%	16.7%
⑬ 国道250号（ハレノワ南）	120(H29)	150	-	25.0%

直近5年間（H30.1.1－R5.1.1）の路線価上昇率



② 桃太郎大通り（岡山駅前）26.4%増
(対前年8.1%増)

① 市役所筋（本町）30.2%増
(対前年9.3%増) ※最高路線価

④ ハレまち通り（西詰）27.0%増
(対前年6.8%増)

③ 下石井2丁目 28.6%増
(対前年8.0%増)

⑤ ハレまち通り（東詰）24.0%増
(対前年8.8%増)

⑫ 国道250号 16.7%増
(対前年3.7%増)

⑦ 桃太郎大通り（中山下）19.4%増
(対前年7.5%増)

⑧ 表町商店街（上之町）2.4%減
(対前年0.0%)

⑨ 表町商店街（中之町）2.3%減
(対前年0.0%)

⑥ 県庁通り（天満屋北）16.2%増
(対前年7.5%増)

⑩ 表町商店街（下之町）3.8%減
(対前年0.0%)

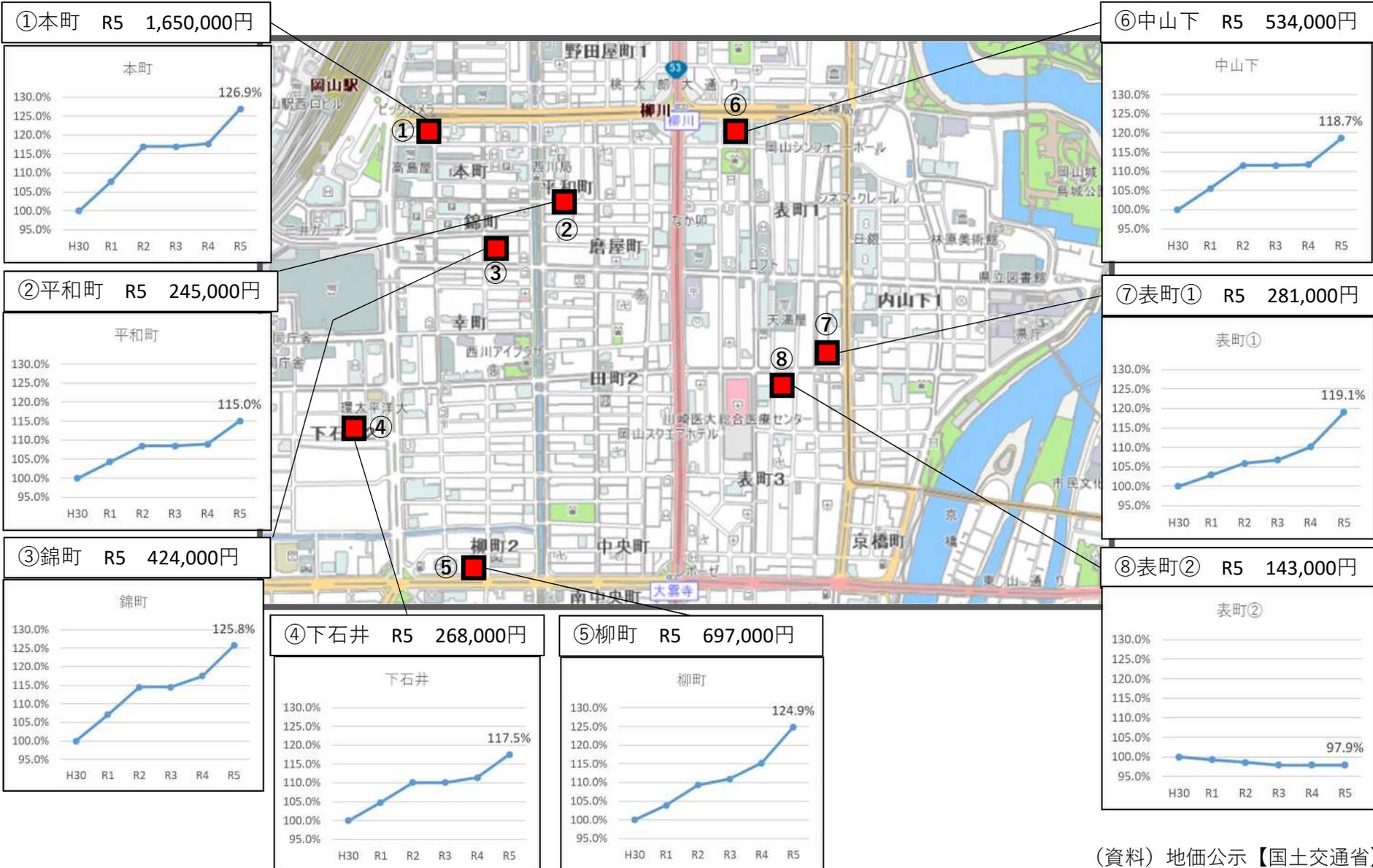
⑪ 千日前商店街（ハレノワ西）8.1%増
(対前年2.2%増)

⑬ 国道250号（ハレノワ南）25.0%増
(※再開発中は評価なしのためH29と比較した)

(参考) 都心の公示地価 (商業地) ※各年1月1日

資料 1 1
令和5年11月27日
政策企画課

- ✓ 直近5年間の都心における商業地公示地価の上昇率は表町の一部を除き2割前後 (15%~26.9%) 上昇。
- ✓ 直近5年間の岡山市全体における商業地公示地価は10.2%上昇。(全国は7.5%上昇)



(資料) 地価公示 【国土交通省】