

# 北九州市内のアーケード商店街を対象としたテナントの入居状況に関する調査

徳田 光弘（九州工業大学 准教授）  
井手 大悟（九州工業大学大学院）  
松尾 聡（九州工業大学大学院）  
三村 隆明（九州工業大学）  
片岡 寛之（北九州市立大学 准教授）

## 1. はじめに

### （1）調査の背景

近年、全国の地方都市では、人口減少や少子高齢化問題に加えて、中心市街地における空き家等の遊休不動産の増加が深刻な問題となっている。総務省の住宅・土地統計調査によると、高度成長期がはじまった1950年代あたりから住宅数と世帯数はともに急激な伸びをみせており、それ以降、近年まで両者とも増え続けてきた。加えて、総住宅数が総世帯数を上回った1968年以降、その差は開き続け、全国の空き家数および空き家率も年々増加した。そして、平成25年度住宅・土地統計調査<sup>1)</sup>では、空き家率が過去最高（13.5%）を記録している。このように、年々建築ストックが増加している状況にある。

また、いわゆる中心市街地における商店街等の衰退が叫ばれて久しいが、その間の様々な法改正等によるテコ入れ策ではそのような状況を解消することはできず、商店街における空き店舗（図1-1）は増加し続けている。

以上のような状況は北九州市でも例外ではなく、全国の政令指定都市の中で、いち早く人口減少や少子高齢化の局面を迎えており、小売業の低迷、空き家率の増加、事務所の統廃合や閉鎖等の各種要因が重なって、オフィスビルや商業ビルの空き床の増加や地域経済活力の停滞、雇用の場の消失というような深刻な問題を引き起こしている。

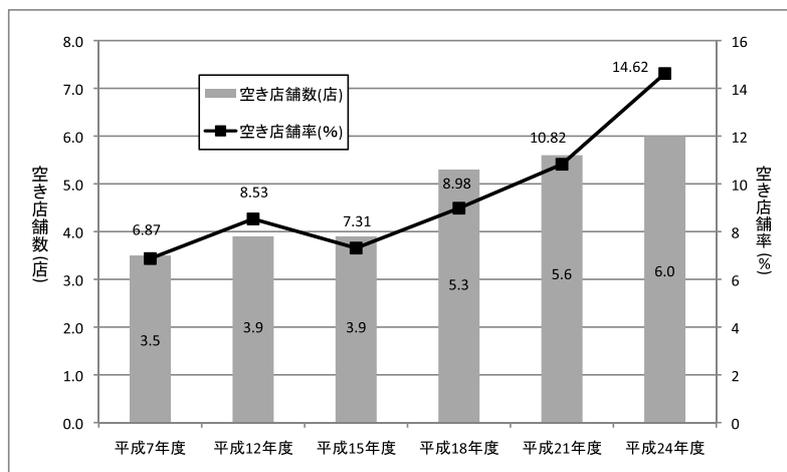


図1-1 1商店街あたりの空き店舗数および空き店舗率の推移<sup>2)</sup>

## (2) 調査の目的

本調査の目的は、北九州市内のアーケード商店街のうち、特定の条件を満たすものを対象として、テナントの入居状況及びテナントの業種構成を把握すること、路線価と空きテナントの分布との相関関係を明らかにすること、それらを通して空き店舗解消に向けた基本的情報を提供することである。

## (3) 調査対象アーケードの抽出

現在、北九州市内において、道路上に屋根やひさし等の構造物を有することが確認できた商店街や市場等（以降、アーケード商店街と呼ぶ。）は59箇所であった。その中から、以下の①と②を満たすアーケード商店街、または③を満たすアーケード商店街を調査対象とした。その結果、表2-1に示す19のアーケード商店街を抽出することができた。

- ① アーケードの全長が100M以上の商店街
- ② 幅員4m以上の道路上にアーケードがある商店街
- ③ 全長100m未満であっても、全長100mを超える他のアーケードと接しており、幅員が4m以上あるアーケードを有する商店街

表1-1 調査対象アーケード商店街

地区	番号	商店街名
小倉北区	1	魚町一丁目商店街
	2	魚町商店街
	3	京町銀天街
	4	魚町2番街
	5	小倉駅前商店街
	6	魚町サンロード商店街
	7	黄金商店街
戸畑区	8	中本町商店街
門司区	9	栄町銀天街
八幡西区	10	カムズ名店街
	11	カムズ一番街
	12	熊手銀天街
	13	栄町商店街
	14	千日名店街
	15	新天街
八幡東区	16	中央区商店街
	17	祇園町銀天街
若松区	18	本町銀座商店街（エスト本町）
	19	明治町銀天街

## 2. 調査対象アーケード周辺エリアの概要

ここでは、調査対象アーケード周辺エリアの概要を把握するために、エリアごとに用途地域の指定状況及び路線価（2014年）の状況を整理した。その結果を図2-1～図2-7に示す。

### (1) 小倉北区魚町周辺

このエリアは、ほとんどが商業地域に指定されており、対象とするアーケード商店街はJR小倉駅の南側に集中している。路線価について見てみると、魚町銀天街や平和通り沿道において路線価が高くなっていることが分かる。その一方で、駅の北側に位置するエリアでは路線価が低くなっており、路線価の高い魚町銀天街に隣接しているにも関わらず路線価が急に低くなっている通りも見られる。

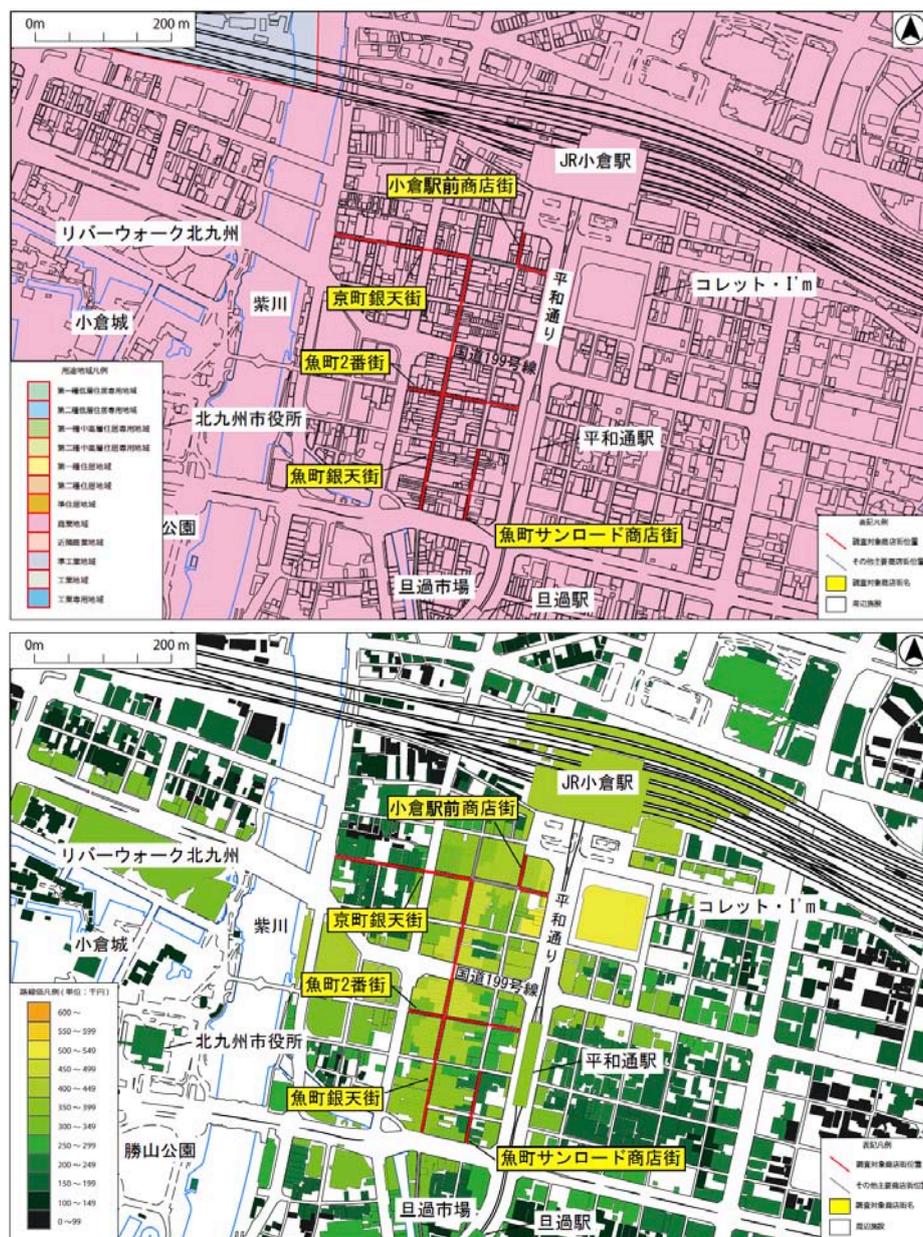


図2-1 魚町銀天街周辺の用途地域（上）と路線価（下）

## (2) 小倉北区黄金商店街周辺

このエリアは、小倉都心地区の外縁部に位置しており、モノレールの香春口三萩野駅や多くの路線が集中する三萩野バス停など、公共交通の結節点となっている。用途地域の指定状況について見てみると、大部分は商業地域であるが、一部、第1種住居地域や第2種住居地域に指定されている。路線価についてみてみると、幹線道路沿道において路線価が非常に高くなっており、それ以外のエリアと極端な差があることが分かる。

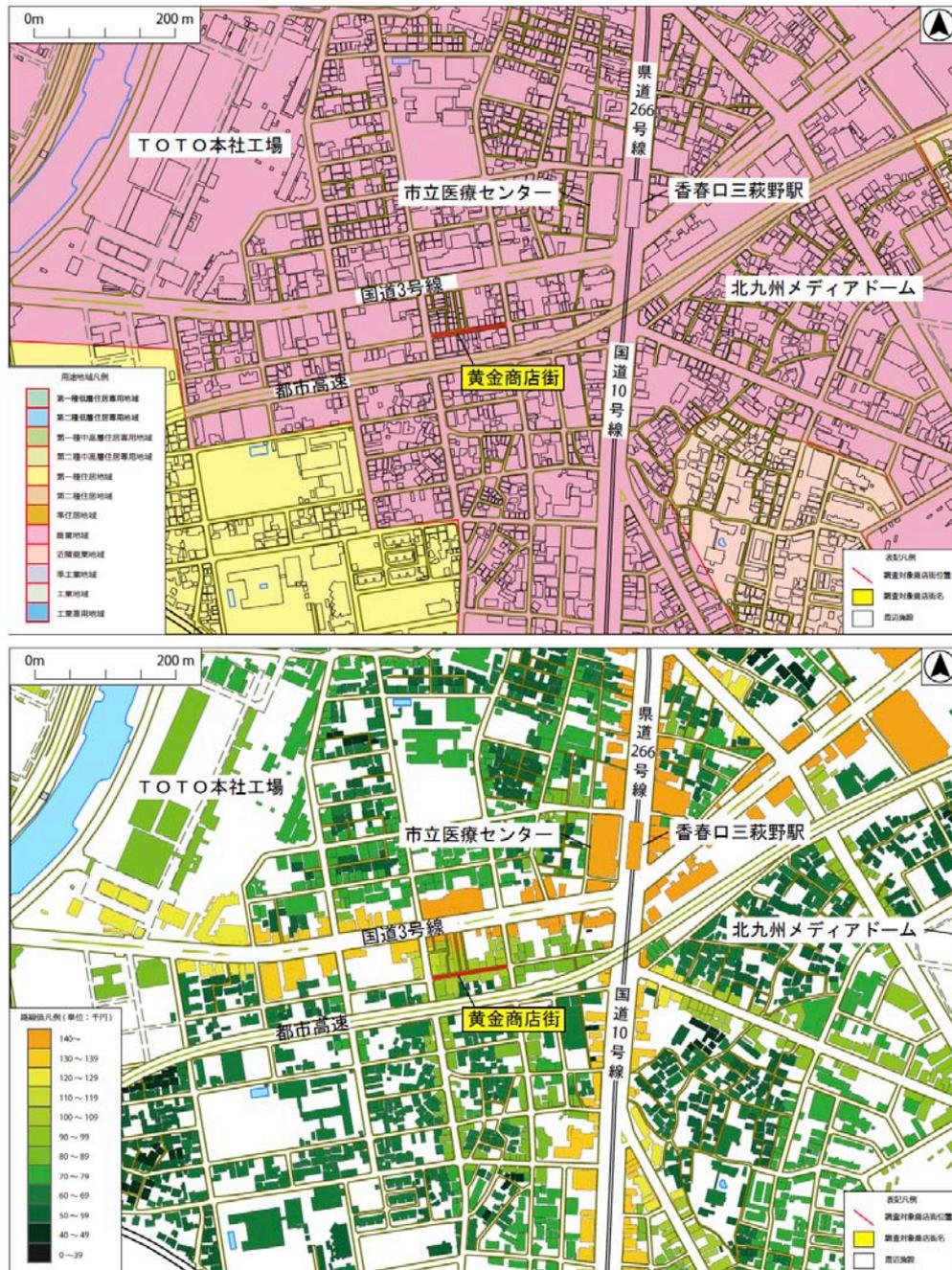


図2・2 黄金商店街周辺の用途地域（上）および路線価（下）

### (3) 戸畑区中本町商店街周辺

このエリアでは、JR戸畑駅の南東側に中心市街地が形成されており、その中心に中本町商店街が位置している。用途地域の指定状況についてみると、全体の2/3近くは商業地域であるが、その周りには第二種中高層住居専用地域から第二種住居地域、駅の北側には準工業地域が見られる。路線価は、全体的には線路を挟んで北側が低く南側が高い状況にあり、中本町商店街の東側および駅前の一部のエリアのみ路線価が他より高くなっている。

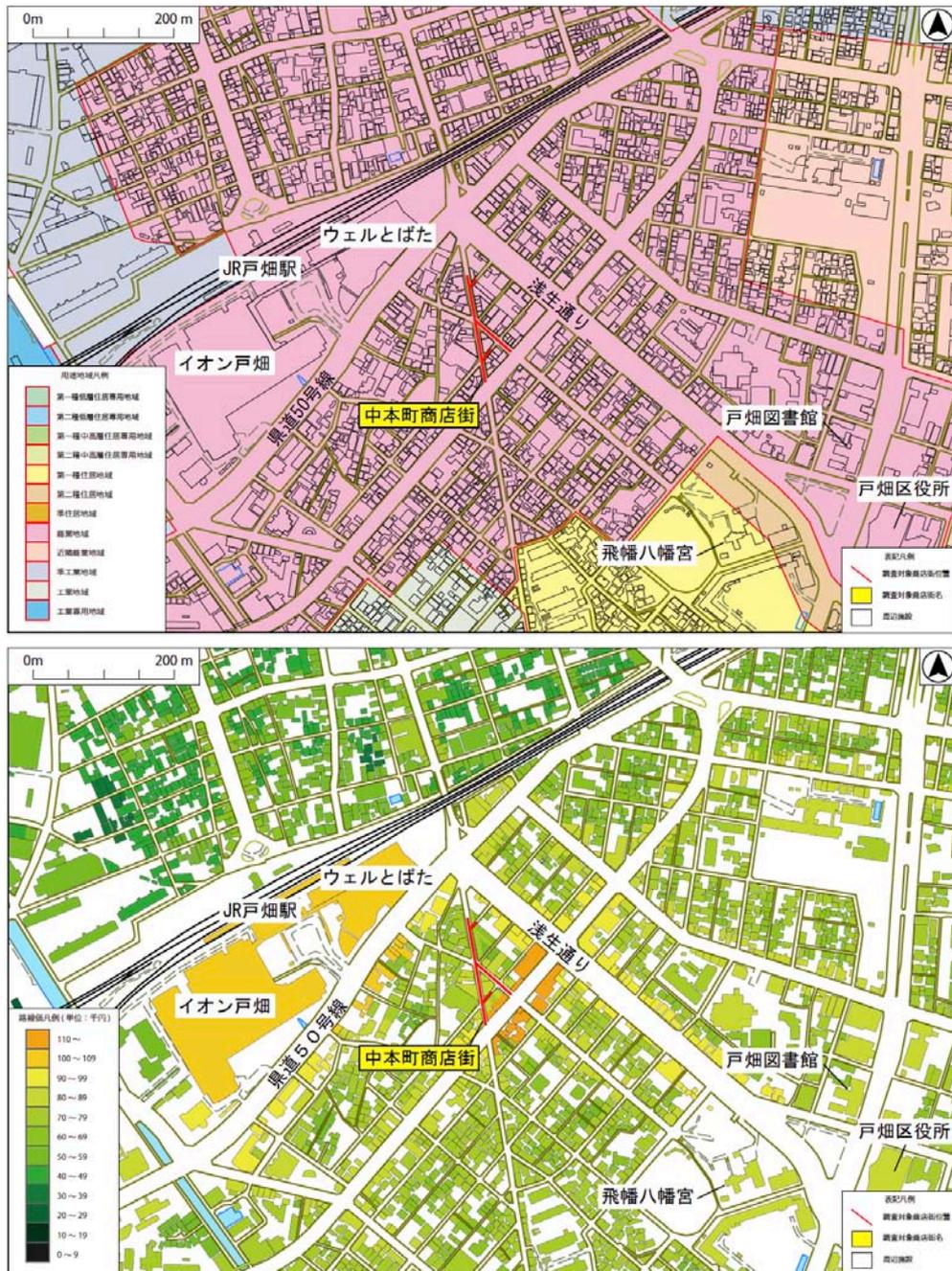


図2・3 中本町商店街周辺の用途地域（上）および路線価（下）

#### (4) 門司区栄町銀天街周辺

このエリアは、海と山に囲まれており、JR門司港駅から北東側の限られた範囲で中心市街地が形成されている。用途地域は半分近くが商業地域で、それ以外は近隣商業地域や住居系の用途地域が見られる。路線価はJR門司港駅周辺が最も高く、国道3号沿道がそれに次ぐような状況となっている。また、斜面地エリアは路線価が極端に低くなっていることが分かる。

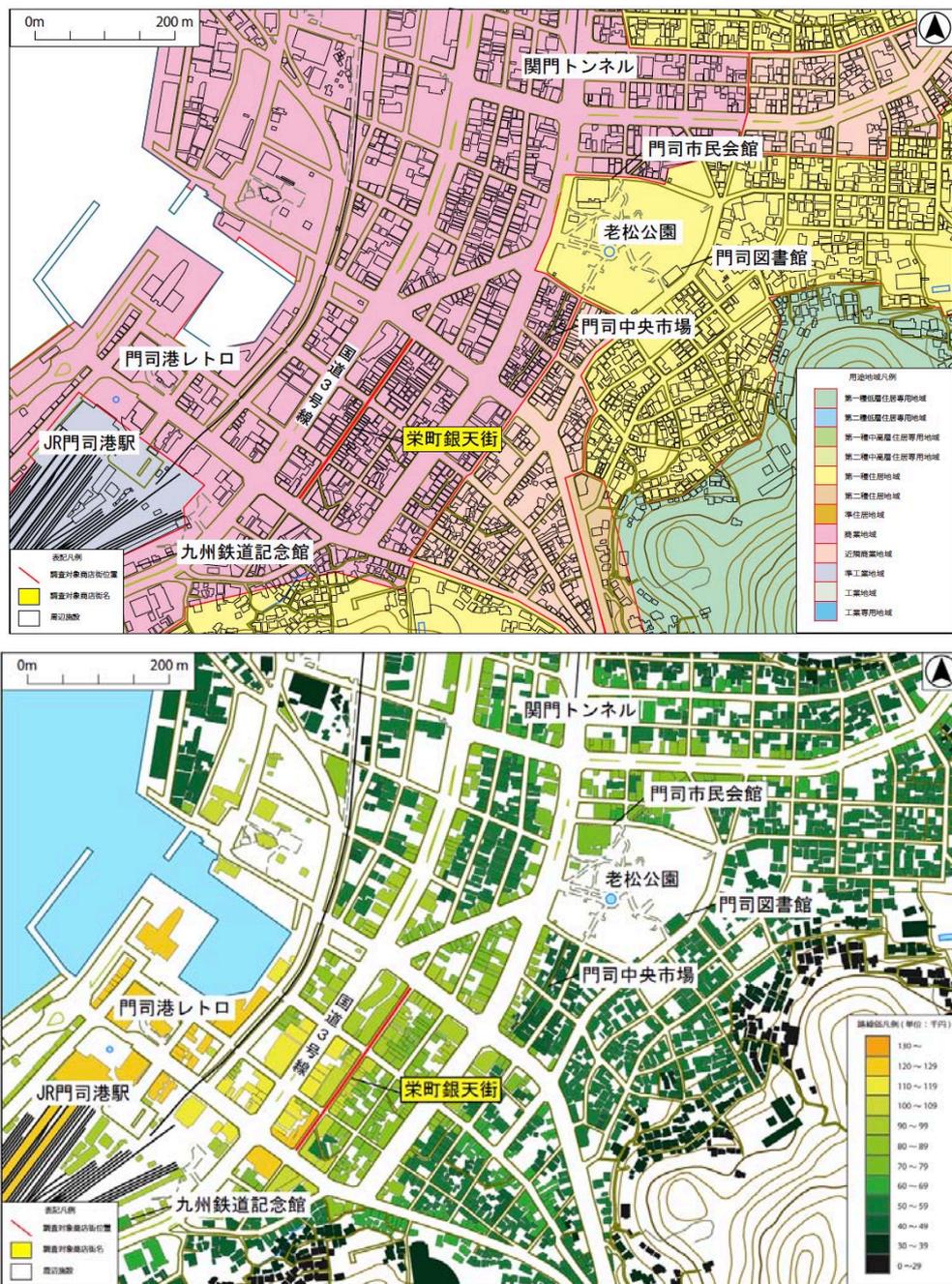


図2・4 栄町銀天街周辺の用途地域(上)および路線価(下)

( 5 ) 八幡西区黒崎駅周辺

このエリアは、J R 黒崎駅を中心として南側に放射状に商店街が立地しているエリアで、線路を挟んで南北で全く性格の異なる市街地が形成されている。用途地域は、線路の北側が工業系に指定されており、南側は駅を中心として大部分が商業地域に、その周辺が近隣商業地域や第一種住居地域に指定されている。路線価は J R 黒崎駅付近のふれあい通り及び国道 3 号沿道において特に高く、中心から遠ざかるにつれて低くなっていることが分かる。

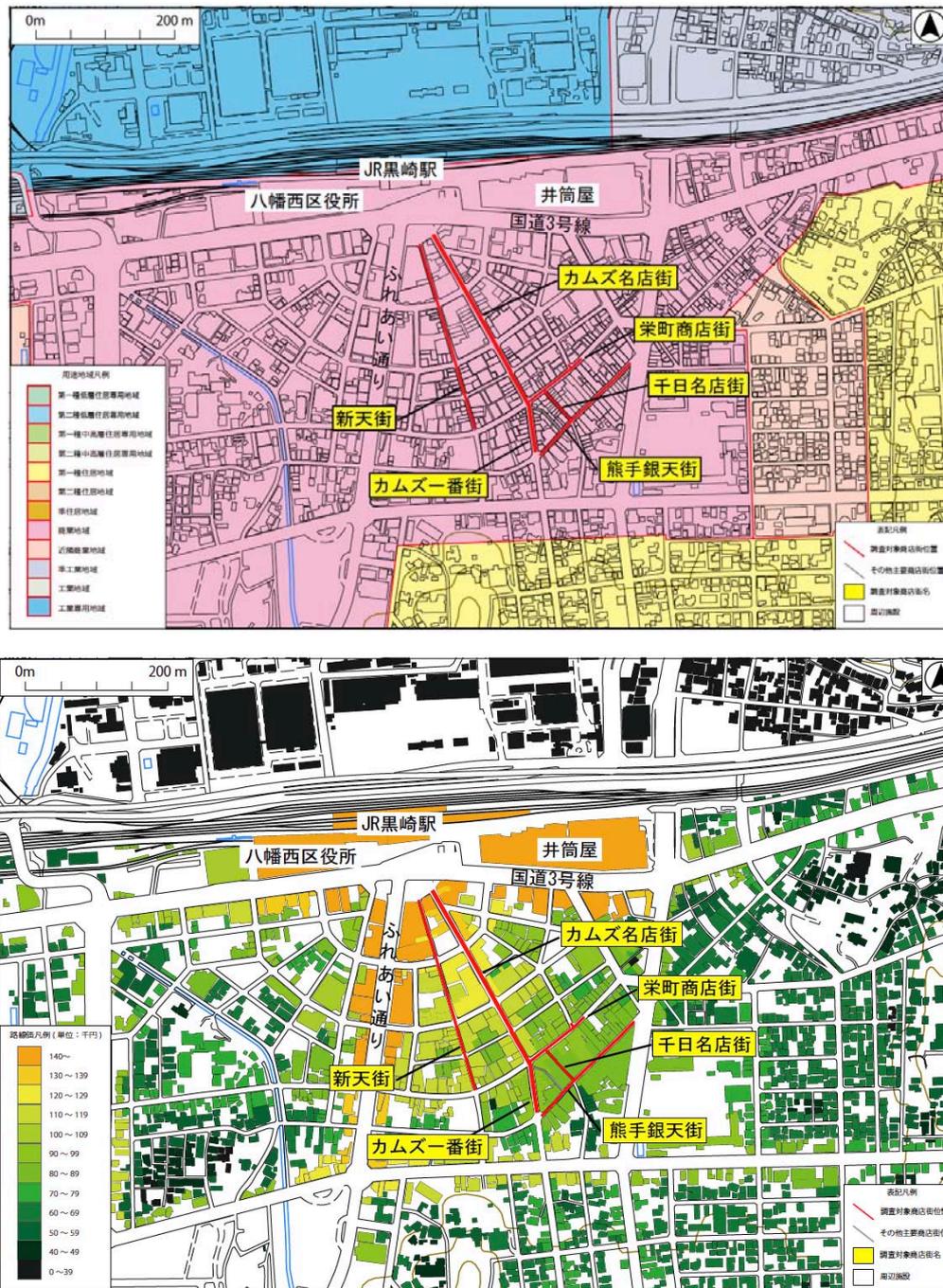


図 2・5 黒崎駅周辺の用途地域 (上) と路線価 (下)

( 6 ) 八幡東区中央町周辺および祇園町商店街周辺

両エリアは、最寄り駅から若干離れたところに商業地が形成されており、八幡中央区商店街が商業地域に指定されたエリアに立地しているのに対し、祇園町商店街は近隣商業地域に指定されたエリアに立地している。八幡中央区商店街は、すぐ南を通る幹線道路沿道において路線価が高くなっているが、祇園町商店街周辺は路線価の極端な差が見られない状況にある。

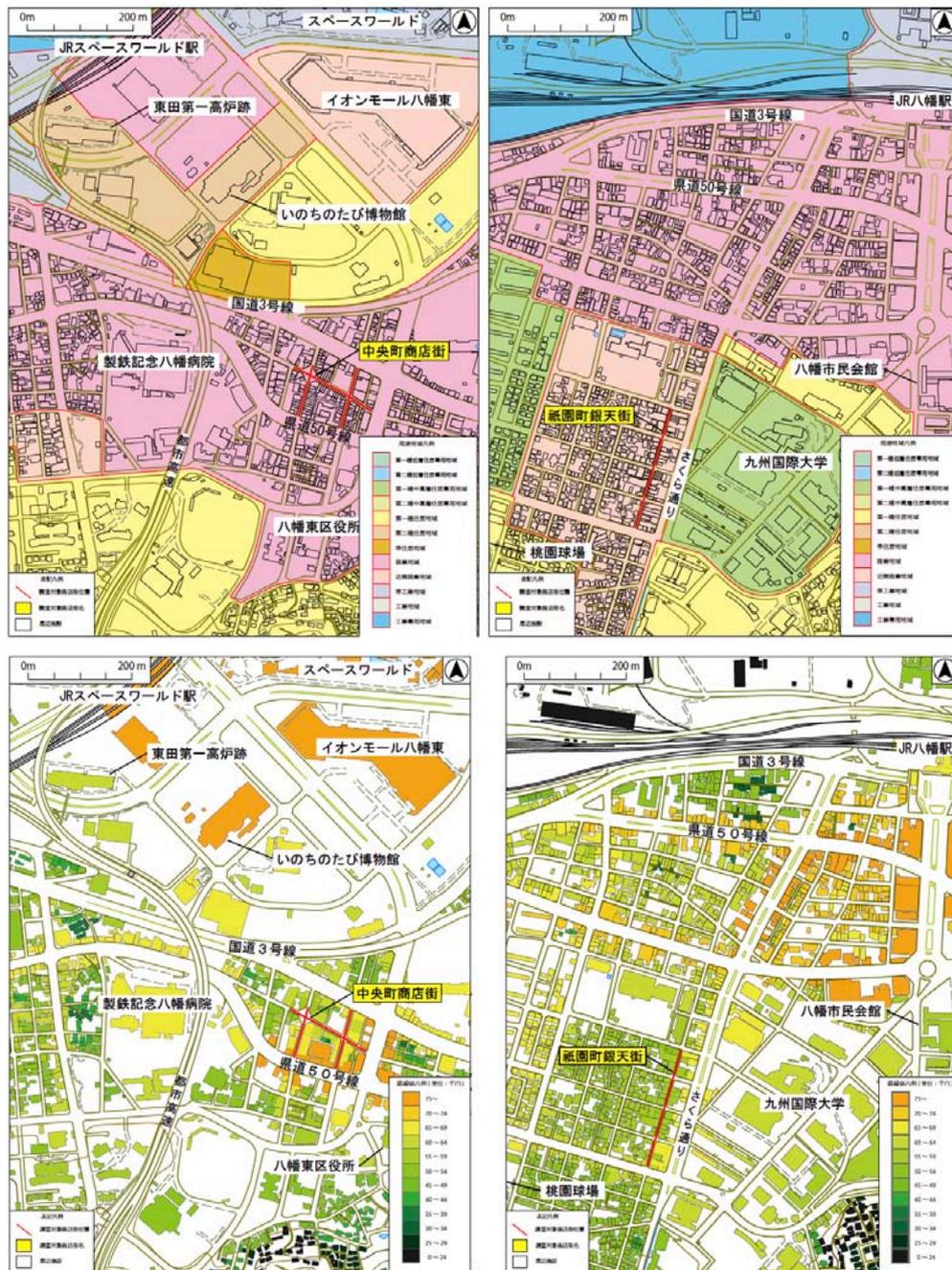


図2・6 八幡中央区商店街の用途地域（左上）と路線価（左下）

祇園町商店街の用途地域（右上）と路線価（右下）

### (7) 若松区若松駅周辺

このエリアは、海と山に囲まれており、JR若松駅から北東側に向かって中心市街地が形成されている。用途地域は半分近くが商業地域で、それ以外は近隣商業地域や住居系の用途地域が見られる。路線価は、調査対象である明治町商店街や本町銀座商店街が最も高く、それ以外のエリアでは目立った差は見られない。

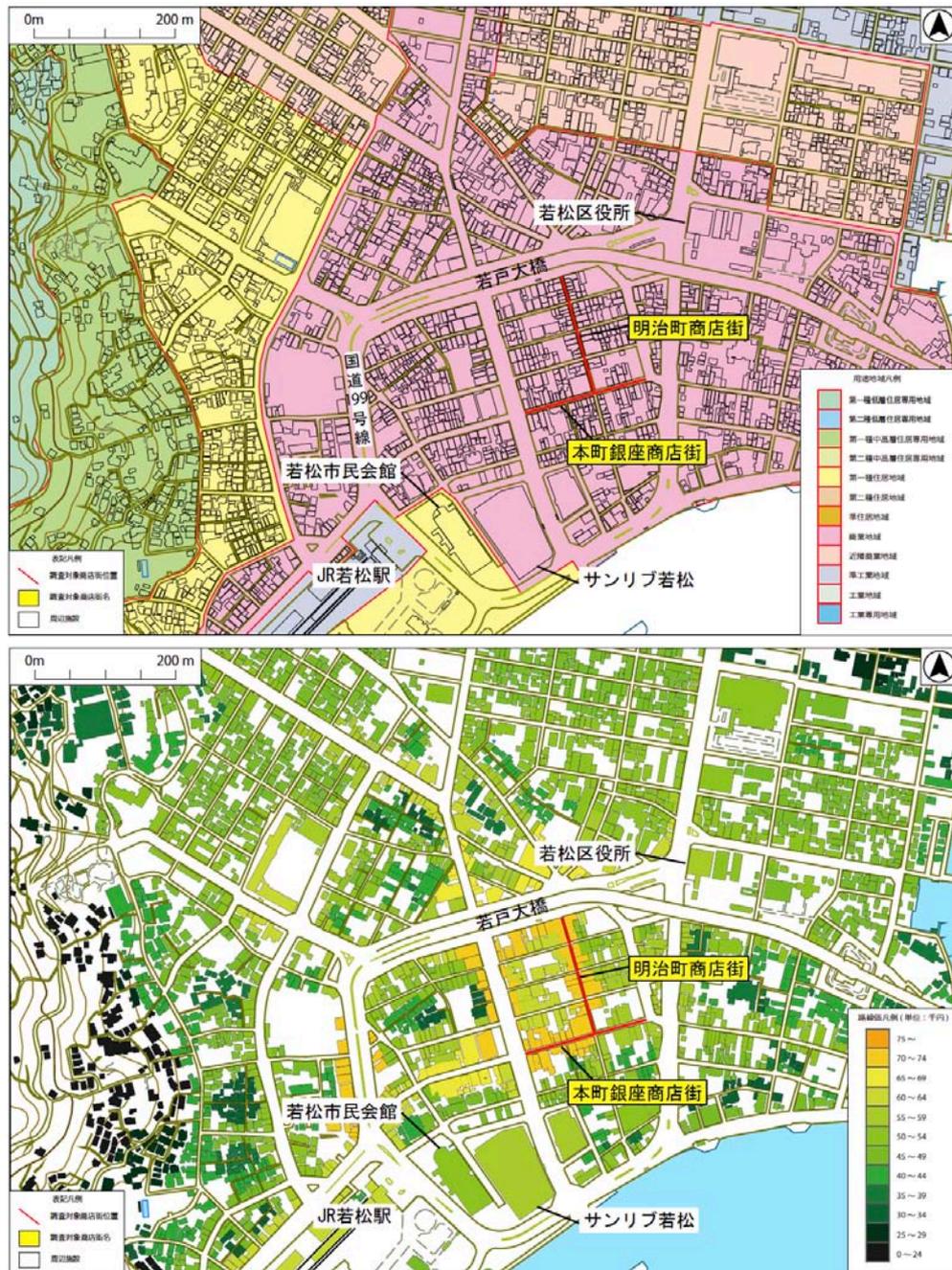


図2・7 若松駅周辺用途地域(上)と路線価(下)

### 3. テナントの入店状況

#### (1) 調査方法の整理

対象アーケード商店街の沿道建物に入居するテナントについては、目視による現地調査で判別することを基本とし、目視での判別ができない場合には、電気メーターの動作確認もしくは周辺テナントへのヒアリングをもとにして判断することとした。現地調査は2014年9月に実施（黄金商店街を除く小倉北区の6つの商店街については2013年9月実施）した。

なお、テナント面積や業種等の情報については、登記簿情報やゼンリン住宅地図の情報等を参考とした。

#### (2) テナントの入居状況

ここでは、現地調査をもとにアーケード商店街におけるテナントの入居状況を整理した。アーケード商店街別の空きテナント率を表2-1および図2-1に示す。

まず、全体的な傾向についてみると、ほとんどのアーケード商店街において、全体の空きテナント率が1階部分の空きテナント率を上回っていることが分かる。

次に、アーケード商店街全体での空きテナント率についてみると、最も空きテナント率が高かったのは八幡東区の中央区商店街(61.8%)であり、八幡東区の祇園町銀天街(49.7%)や八幡西区の新天街(45.3%)やカムズ名店街(44.1%)などがそれに次ぐ結果となり、調査対象全体平均(29.6%)に比べて空きテナント率が高くなっているのは、八幡西区、八幡東区、若松区において目立っている。

さらに、1階部分の空きテナント率についてみると、最も空きテナント率が高かったのは八幡東区の祇園町銀天街(33.3%)で同区の八幡中央区商店街(32.2%)がそれに次ぐ状況にあり、その一方で、小倉北区の魚町2番街(1.9%)や小倉駅前商店街(4.0%)の空き店舗率はかなり低い状況にあることが分かった。また、調査対象全体平均(21.0%)を下回ったのが小倉北区や八幡西区の一部のアーケード商店街のみであり、それ以外の行政区では全てが平均を上回っている点が特徴的であるといえる。

表3-1 アーケード商店街別の空きテナント率

地区	番号	商店街名	空きテナント率(%)	
			全階	1階
小倉北区	1	魚町一丁目商店街	8.7	7.9
	2	魚町商店街	13.1	6.1
	3	京町銀天街	21.9	25.5
	4	魚町2番街	5.5	1.9
	5	小倉駅前商店街	14.1	4.0
	6	魚町サンロード商店街	22.7	17.6
	7	黄金商店街	35.5	22.7
	小倉北区平均			15.4
戸畑区	8	中本町商店街	18.4	25.0
門司区	9	栄町銀天街	25.7	27.9
八幡西区	10	カムズ名店街	44.1	15.0
	11	カムズ一番街	29.7	19.4
	12	熊手銀天街	23.5	20.5
	13	栄町商店街	25.0	8.8
	14	千日名店街	42.1	26.3
	15	新天街	45.3	26.3
	八幡西区平均			33.7
八幡東区	16	八幡中央区商店街	61.8	32.2
	17	祇園町銀天街	49.7	33.3
	八幡東区平均			56.3
若松区	18	本町銀座商店街	32.7	24.0
	19	明治町銀天街	42.9	29.4
	若松区平均			36.7
北九州市総計			29.6	21.0

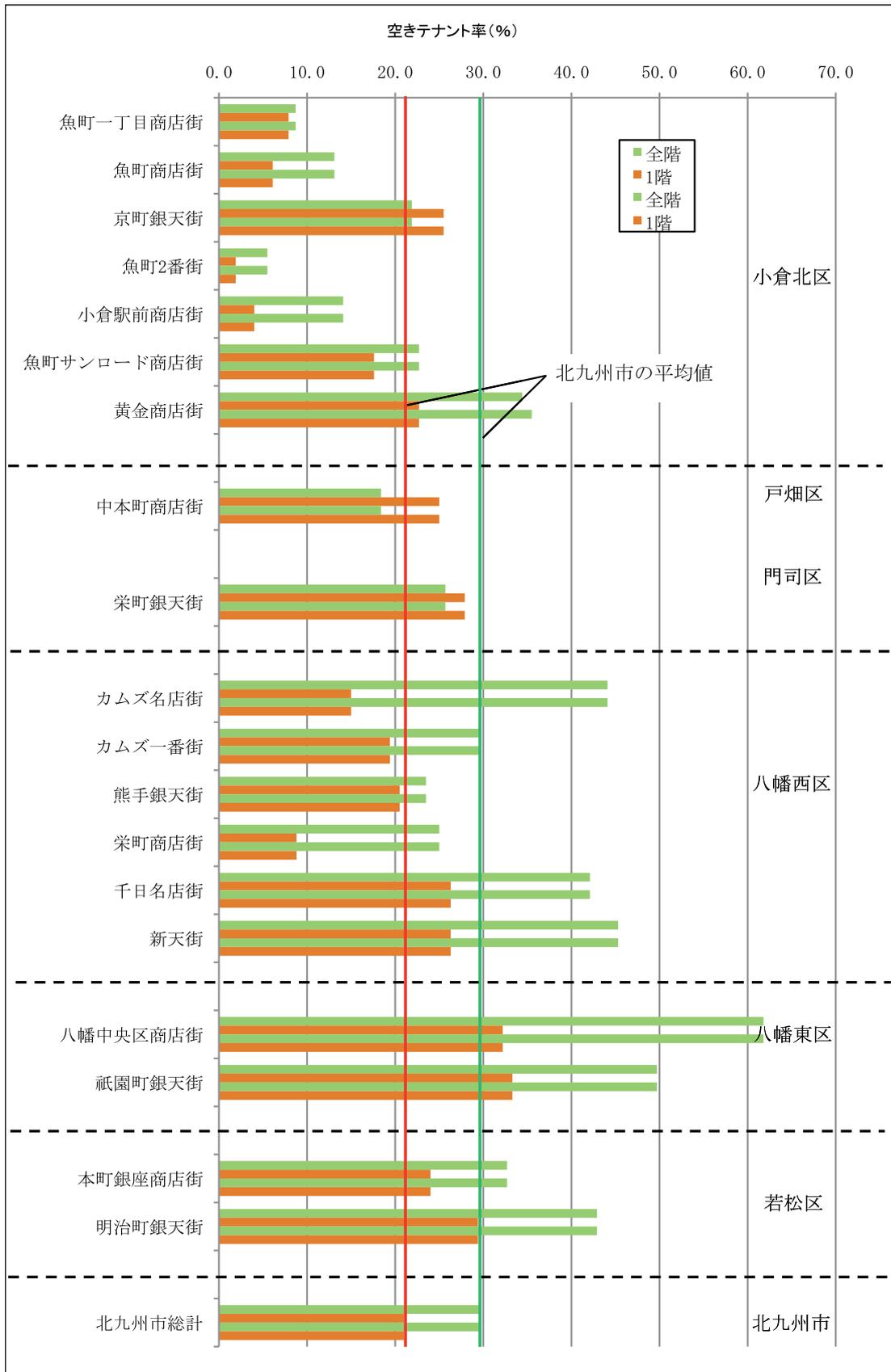


図3-1 空きテナント率

### (3) テナントの業種構成

ここでは、表2-2に示す日本標準産業分類を参考にして、目視による現地調査で業種の判別を行い、アーケード商店街別にテナントの業種構成（件数比率）を表2-2に整理した。

行政区別に結果を見てみると、まず、小倉北区では、魚町一丁目商店街において小売が4割を占めている点、小倉駅前商店街において飲食業と事務で6割近くを占めている点、黄金商店街において小売と空きテナントで7割を占めている点などが特徴的である。

次に、戸畑区と門司区については、いずれも住居の比率が最も高く、全体の3割前後を占めている点が目立つ結果となった。

さらに、八幡西区では、全体的に飲食業の比率が高く、栄町商店街では5割近くを占めている点、千日名店街において小売と空きテナントで7割を占めている点などが特徴的である。

また、八幡東区や若松区については、飲食業の比率が全体的にかなり低い点や、空き店舗の比率が非常に高いという点が、他の地域と異なっていることが分かる。

表3-2 アーケード商店街別のテナント業種構成

地区	商店街名	産業分類（大分類：％）							
		小売	住居	倉庫	飲食業	サービス業	事務	その他	空き
小倉北区	魚町一丁目商店街	41.0	1.0	0.0	20.0	22.0	2.0	5.0	9.0
	魚町商店街	24.0	10.0	5.0	14.0	11.0	12.0	10.0	13.0
	京町銀天街	12.0	9.0	2.0	12.0	22.0	2.0	20.0	22.0
	魚町2番街	24.0	12.0	3.0	25.0	13.0	11.0	6.0	5.0
	小倉駅前商店街	8.0	1.0	3.0	34.0	8.0	24.0	9.0	14.0
	魚町サンロード商店街	21.0	19.0	1.0	15.0	7.0	8.0	6.0	23.0
	黄金商店街	34.0	16.0	3.0	8.0	3.0	1.0	0.0	36.0
戸畑区	中本町商店街	22.0	32.0	3.0	11.0	5.0	5.0	4.0	18.0
門司区	栄町銀天街	25.0	26.0	4.0	8.0	6.0	2.0	2.0	26.0
八幡西区	カムズ名店街	14.0	3.0	4.0	17.0	7.0	9.0	1.0	44.0
	カムズ一番街	20.0	2.0	10.0	32.0	3.0	4.0	1.0	30.0
	熊手銀天街	12.0	9.0	5.0	41.0	1.0	3.0	5.0	23.0
	栄町商店街	10.0	1.0	3.0	47.0	6.0	7.0	1.0	25.0
	千日名店街	29.0	3.0	0.0	5.0	5.0	13.0	3.0	42.0
	新天街	13.0	4.0	6.0	14.0	8.0	5.0	5.0	45.0
八幡東区	中央区商店街	13.0	7.0	0.0	5.0	10.0	3.0	1.0	62.0
	祇園町銀天街	21.0	17.0	1.0	4.0	3.0	3.0	2.0	50.0
若松区	本町銀座商店街	18.0	28.0	2.0	3.0	8.0	5.0	3.0	33.0
	明治町銀天街	28.0	10.0	1.0	2.0	6.0	10.0	1.0	43.0

#### 4．路線価と空きテナント分布の相関関係について

ここでは、賃料が高額になると空きテナントが増えるという仮設のもと、賃料に代わる指標として2014年の路線価を用いて地図にまとめ、エリアごとに1階部分の空きテナントの分布状況と比較する。

##### (1) 小倉北区魚町周辺

小倉北区魚町周辺における路線価と空きテナントの分布状況(図4-1)を比較してみると、魚町銀天街では比較的路線価の高い場所に空きテナントが分布しており、空きテナント部分の平均路線価(428千円)がテナント入居部分の平均路線価(424千円)をわずかに上回っている。一方、京町銀天街では路線価が低い場所でも空きテナントが見られ、空きテナント部分の平均路線価(252千円)をテナント入居部分の平均路線価(308千円)が大きく上回っている。このように、このエリアでは商店街によって路線価とテナント入居状況の関係性に差があることが分かった。

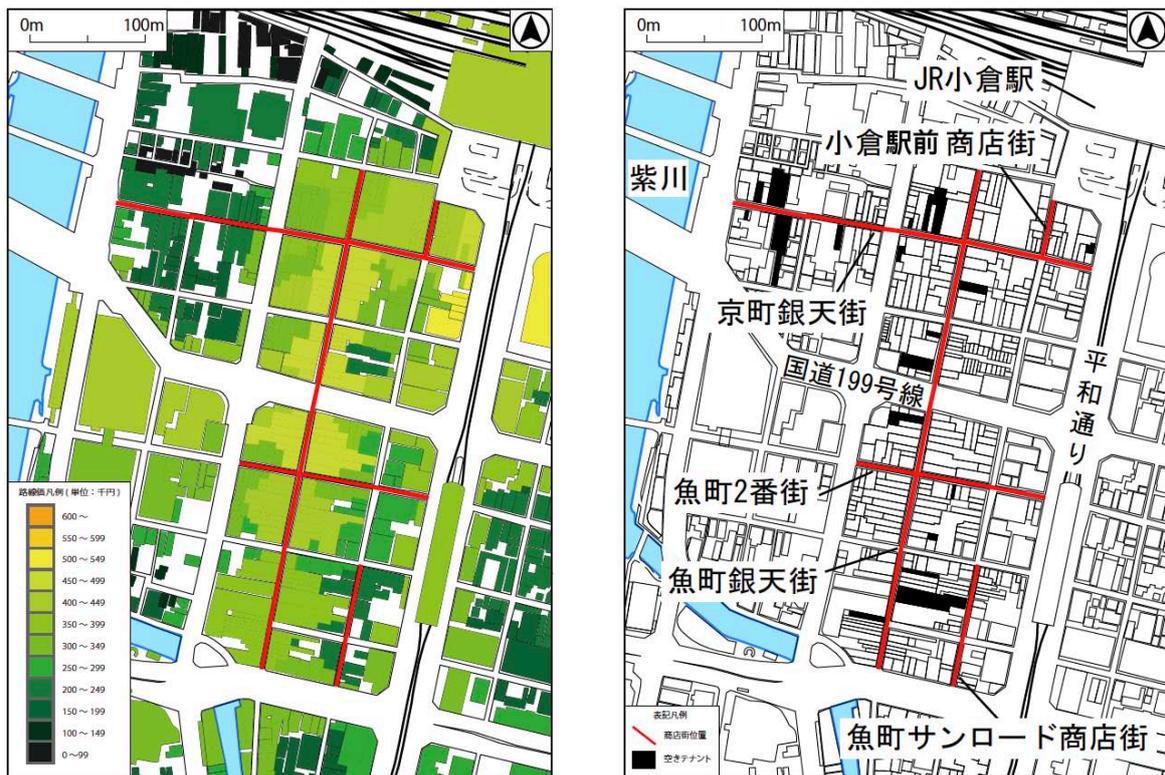


図4-1 小倉北区魚町周辺における路線価と空きテナント分布の比較

### (2) 小倉北区黄金商店街周辺

小倉北区黄金商店街周辺における路線価と空きテナントの分布状況（図4-2）を比較してみると、当該商店街自体が一街区分の長さしかないこともあり、空きテナント部分（101千円）とテナント入居部分（100千円）において、平均路線価自体に大きな差はみられなかった。

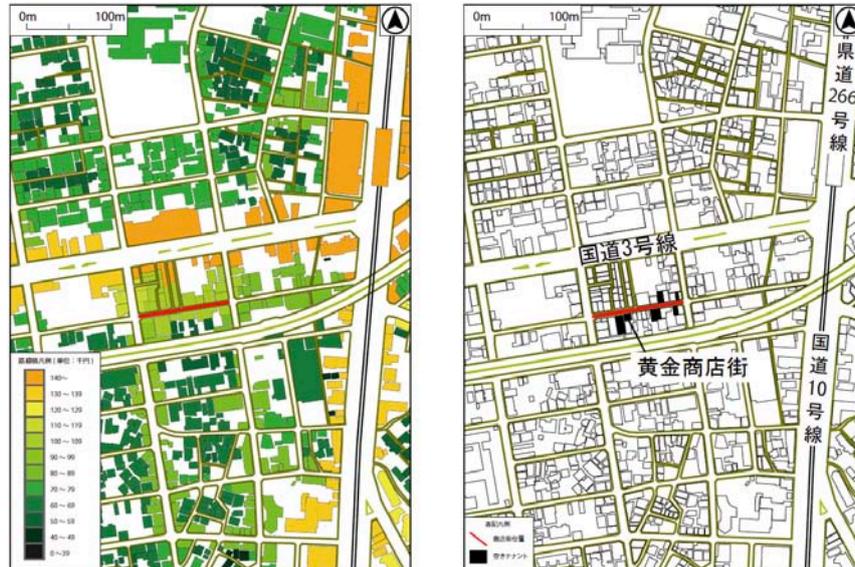


図4-2 小倉北区黄金商店街周辺における路線価と空きテナント分布の比較

### (3) 戸畑区中本町商店街周辺

戸畑区中本町商店街周辺における路線価と空きテナントの分布状況（図4-3）を比較してみると、高路線価で空きテナントが若干見られるものの、路線価が比較的低い場所でも空きテナントが目立つ状況にあり、全体的には、テナント入居部分の平均路線価（83千円）が空きテナント部分の平均路線価（81千円）を若干上回っている。

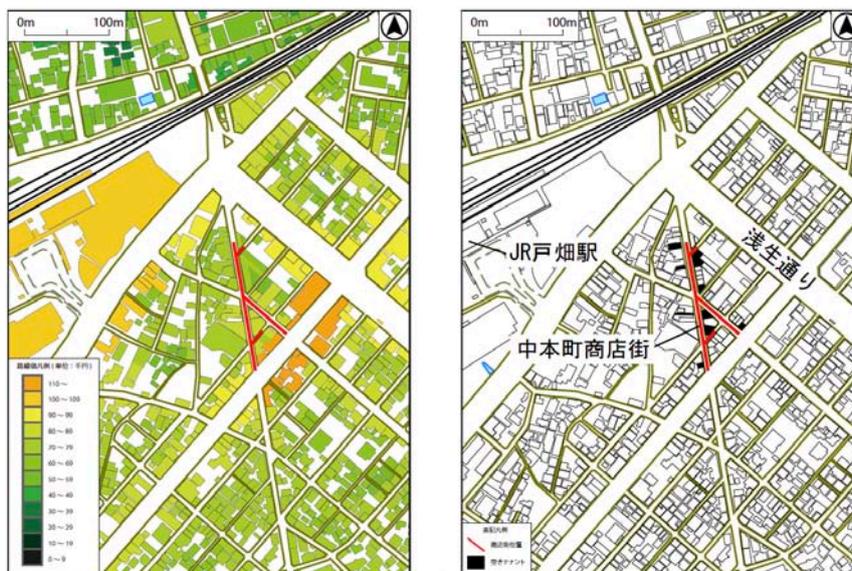


図4-3 戸畑区中本町商店街周辺における路線価と空きテナント分布の比較

#### (4) 門司区栄町銀天街周辺

門司区栄町銀天街周辺における路線価と空きテナントの分布状況(図4-4)を比較してみると、全体的にはテナント入居部分の平均路線価(101千円)と空きテナント部分の平均路線価(102千円)との間でほとんど大きな差は見られなかった。

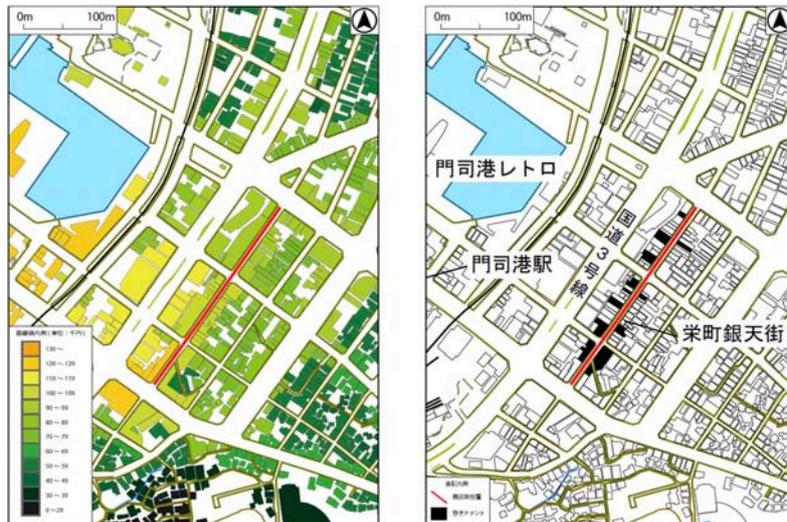


図4-4 門司区栄町銀天街周辺における路線価と空きテナント分布の比較

#### (5) 八幡西区黒崎駅周辺

八幡西区黒崎駅周辺における路線価と空きテナントの分布状況(図4-5)を比較してみると、千日名店街内では空きテナント部分の平均路線価(85千円)よりもテナント入居部分の平均路線価(89千円)が高くなっている一方で、カムズ名店街内では空きテナント部分の平均路線価(129千円)とテナント入居部分の平均路線価(129千円)に全く差が見られないなど、商店街単位で状況が異なることが分かった。また、このエリアの対象アーケード商店街全体で比較してみると、空きテナント部分の平均路線価(109千円)がテナント入居部分の平均路線価(105千円)を若干ではあるが上回っていた。

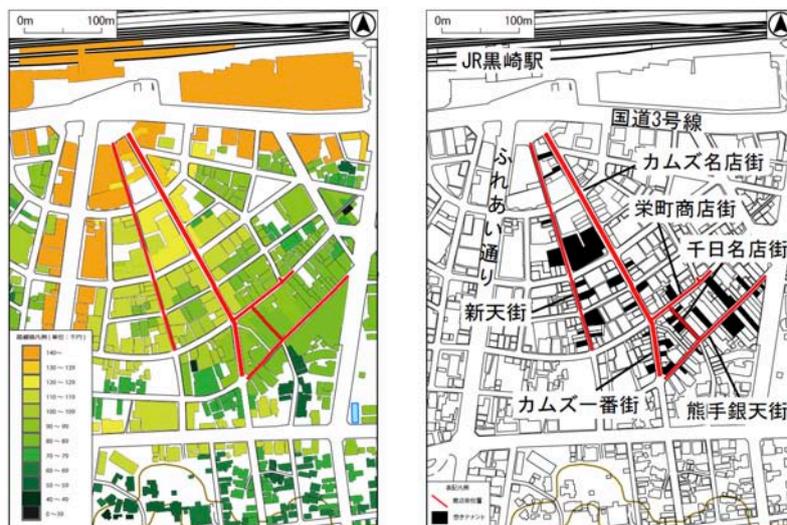


図4-5 八幡西区黒崎駅周辺における路線価と空きテナント分布の比較

#### ( 6 ) 八幡東区中央町周辺

八幡東区中央町周辺における路線価と空きテナントの分布状況（図4-6）を比較してみると、中央町商店街内では比較的路線価が高い場所に空きテナントが発生しており、全体的には空きテナント部分の平均路線価（68千円）がテナント入居部分の平均路線価（65千円）を上回っていることが分かった。

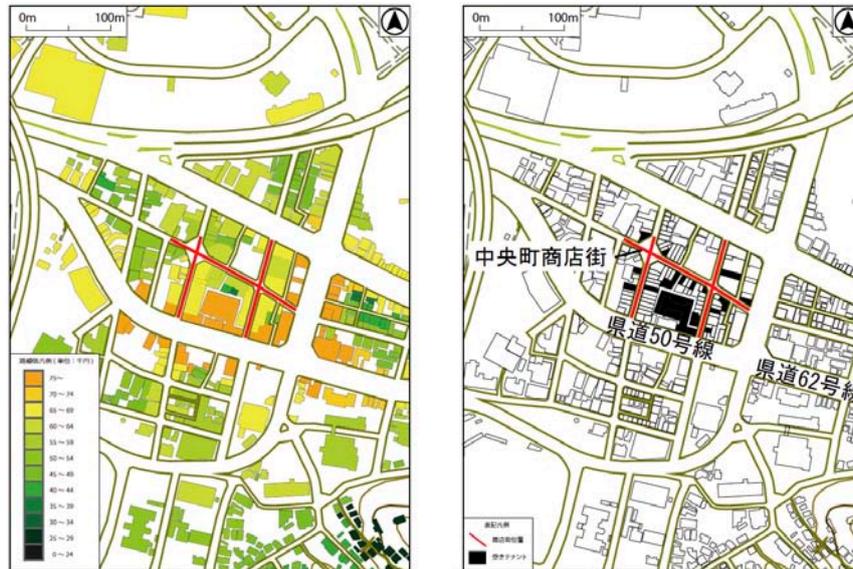


図4-6 八幡東区中央町周辺における路線価と空きテナント分布の比較

#### ( 7 ) 八幡東区祇園町銀天街周辺

八幡東区祇園町銀天街周辺における路線価と空きテナントの分布状況（図4-7）を比較してみると、祇園町銀天街内では空きテナント部分の平均路線価（57千円）がテナント入居部分の平均路線価（58千円）にあまり差は見られなかった。



図4-7 八幡東区祇園町銀天街周辺における路線価と空きテナント分布の比較

### ( 8 ) 若松区若松駅周辺

若松区若松駅周辺における路線価と空きテナントの分布状況(図4-8)を比較してみると、本町銀座商店街では高路線価の場所に空きテナントが分布しているのに対して、明治町銀天街では空きテナントは比較的均等に分布していることがわかる。また、本町銀座商店街内でも東側の路線価が低い場所において空き地や駐車場が目立っている。

平均路線価を比べてみると、本町銀座商店街内では空きテナント部分(69千円)がテナント入居部分(66千円)を上回っているのに対し、明治町銀天街内では空きテナント部分(72千円)とテナント入居部分(72千円)に差は見られなかった。また、両商店街をあわせると、空きテナント部分の平均路線価(71千円)がテナント入居部分の平均路線価(69千円)を若干上回っていることが分かった。

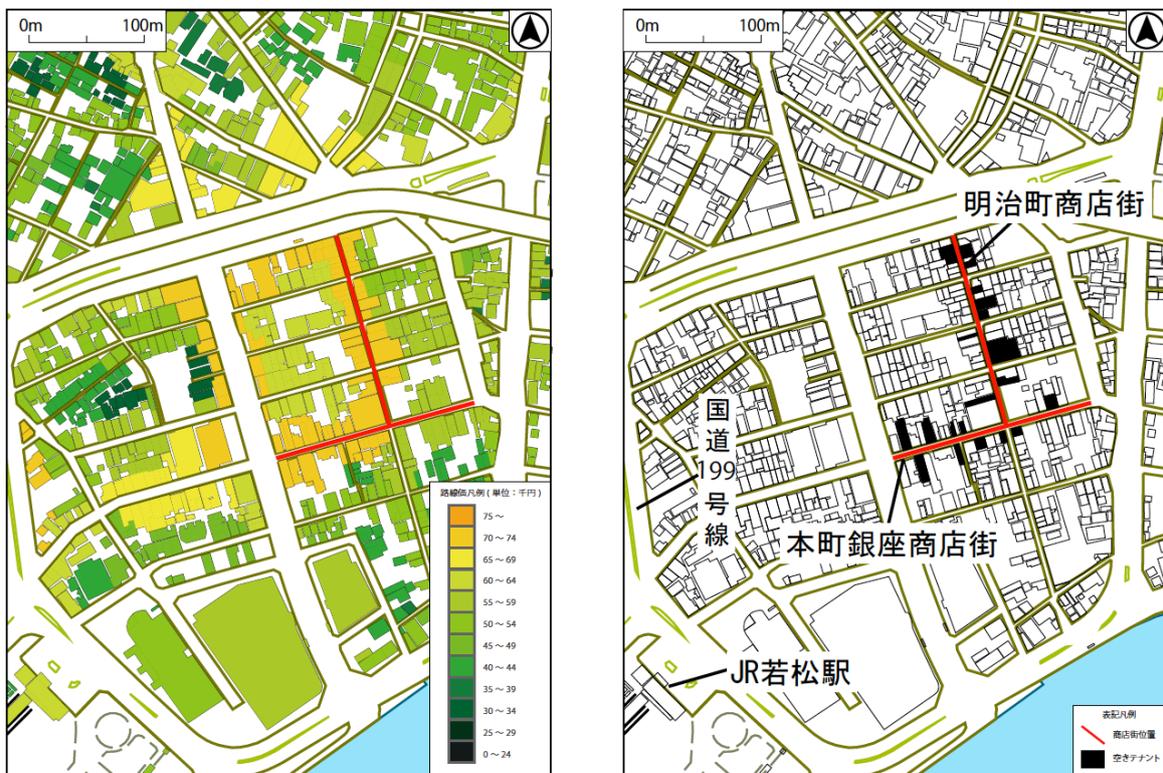


図4-8 若松区若松駅周辺における路線価と空きテナント分布の比較

### ( 9 ) 小結

調査対象アーケード商店街の空きテナント部分とテナント入居部分における平均路線価をまとめると表4-1のようになる。アーケード商店街別に空きテナントと路線価の関係性をみると、19商店街中7商店街において空きテナント部分の平均路線価がテナント入居部分を上回ったものの、8商店街ではその逆の結果となった。以上のことから、路線価とテナント入居状況の間に明確な相関関係は見られないことが分かった。

図4-1 空きテナント部分とテナント入居部分における平均路線価

地区	番号	商店街名	路線価（千円）	
			空きテナント	テナント有
小倉北区	1	魚町一丁目商店街	460	460
	2	魚町商店街	414	413
	3	京町銀天街	261	270
	4	魚町2番街	345	339
	5	小倉駅前商店街	438	410
	6	魚町サンロード商店街	313	285
	7	黄金商店街	101	101
	小倉北区平均			308
戸畑区	8	中本町商店街	81	83
門司区	9	栄町銀天街	102	101
八幡西区	10	カムズ名店街	129	130
	11	カムズ一番街	102	102
	12	熊手銀天街	88	87
	13	栄町商店街	92	93
	14	千日名店街	85	89
	15	新天街	120	122
	八幡西区平均			109
八幡東区	16	中央区商店街	66	68
	17	祇園町銀天街	57	60
	八幡東区平均			62
若松区	18	本町銀座商店街	69	66
	19	明治町銀天街	72	72
	若松区			71
北九州市総計			127	205

## 5. おわりに

本調査では、北九州市内の一部のアーケードを対象として、周辺の路線価の状況、テナントの入居状況および業種構成を整理したうえで、路線価と空きテナントの分布との相関関係の有無について調べた。その結果、以下のようなことが明らかになった。

まず、路線価については、全体的にみると、ほとんどのエリアにおいて駅前や幹線道路沿道の路線価がエリア内で最も高くなっており、それに次いで対象アーケードの路線価が高くなっているケースが多い。

次に、テナントの入居状況については、全体的な傾向として1階部分の空きテナント率よりも全体の空きテナント率の方が高いことが分かった。また、エリア別に見ると八幡西区、八幡東区、若松区において全体の空きテナント率が高いことも特徴的であった。

さらに、テナントの業種構成については、アーケードによって特徴が分かれており、魚町1丁目商店街において小売が4割を占めている点、中本町商店街と栄町銀天街では住居の比率が最も高く3割前後を占めている点、八幡西区のアーケードでは全体的に飲食業の比率が高く、栄町商店街では5割近くを占めている点などが目立っていた。

最後に、路線価と空きテナントの分布状況については、両者の間に相関関係があるとはいえないことが分かった。

## 参考文献

- 1) 総務省：平成25年度住宅・土地統計調査
- 2) 中小企業庁：商店街実態調査報告書
- 3) 辻原万規彦，小林正美ほか：西野本における都市のアーケードの成立及び発展過程，日本建築学会計画系論文集，第524号，pp.215-222，1999年10月
- 4) 国土交通省ウェブサイト（[www.mlit.go.jp/](http://www.mlit.go.jp/)）
- 5) 片岡寛之，徳田光弘：リノベーション事業を通じた遊休不動産の利活用による都心再生モデルに関する研究，一般財団法人民間都市開発推進機構平成24～25年度都市再生研究助成事業報告書
- 6) 国税庁路線価図（[www.rosenka.nta.go.jp/](http://www.rosenka.nta.go.jp/)）
- 7) ゼンリン住宅地図