

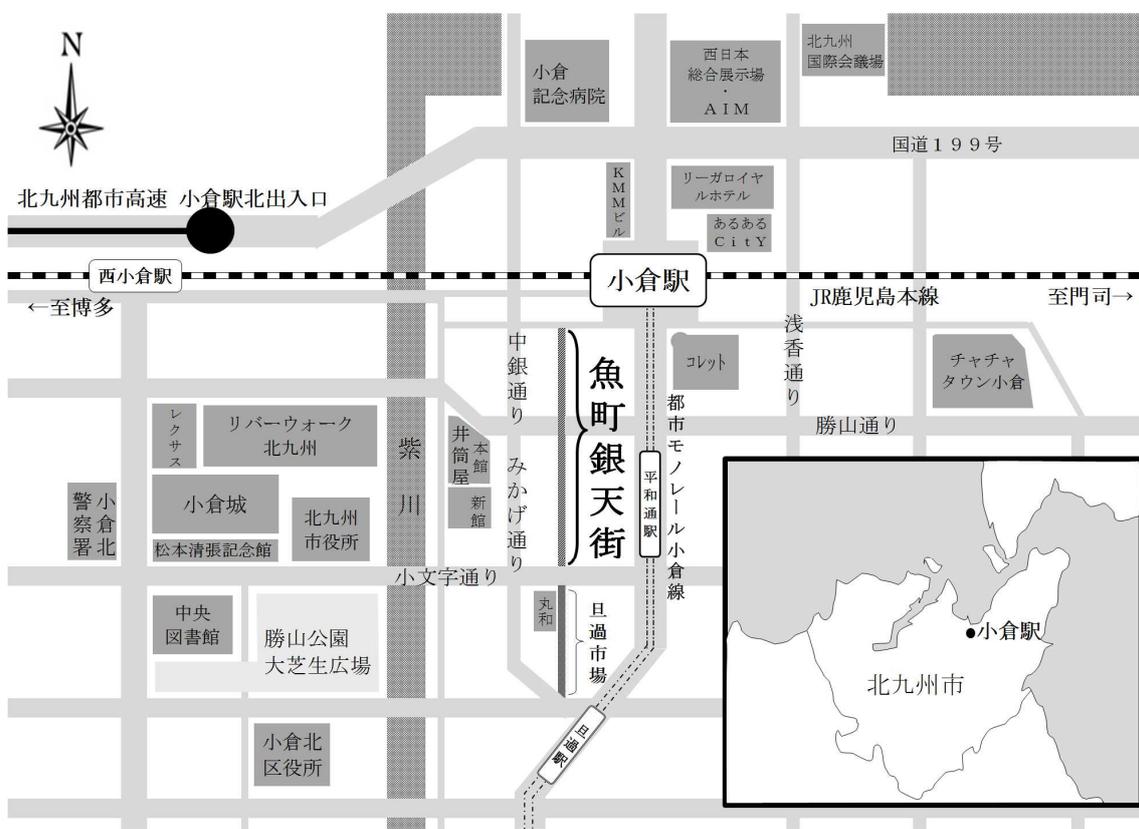
北九州市・小倉北区、魚町銀天街界隈の今後

～ 集客健闘、再開発に期待～

日本不動産研究所 北九州支所
不動産鑑定士 木村 修二

活性化基本計画が奏功

北九州市小倉北区の JR 小倉駅南側の魚町1～3丁目に位置する魚町銀天街は、古くから小倉の街で市民に親しまれた中心商業地である。



「魚町銀天街」

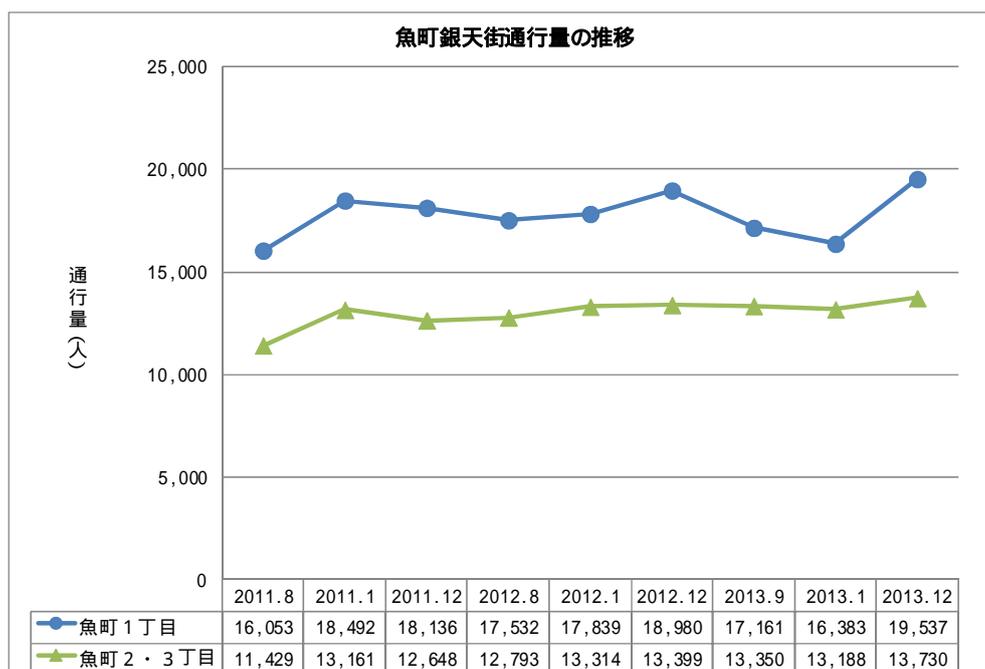
江戸時代から現在の魚町周辺は商家が建ち並んでおり、呉服屋のほか下駄屋などが多かったという。戦後昭和26年に完成した日本初のアーケード商店街とされる。

現在、衣料品その他の専門店、飲食店、パチンコ・ゲームセンターなどの遊技施設など様々な業種の店舗が建ち並び、日中は買物客などで賑わう。



「小倉の中心商業地・魚町銀天街」

北九州市産業経済局商業振興課が行った商店街の通行量調査は以下のとおりである。



北九州市産業経済局商業振興課調べによる

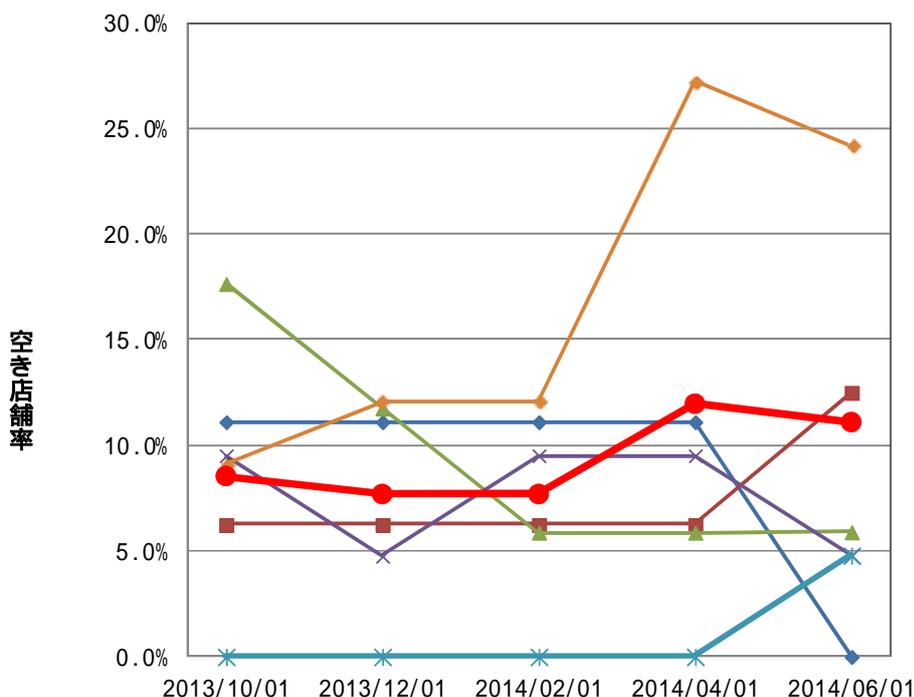
魚町銀天街も他の中心商業地同様、歩行者通行量や売上の減少が続き、営業状況は厳しさが続いていた。平成20年7月に中心市街地活性化法に基づく北九州市中心市街地活性化基本計画(小倉地区)の認定を受け、活性化に向けた様々な取り組みが進められてきた。全国的に中心商業地のアーケード商店街は閉鎖店舗が多く、「シャッター通り」と揶揄されることが多いなかで、魚町銀天街の近年の通行量は増加傾向にあり、特に魚町2・3丁目地区は過去2年間で約8%の増加となっている。当市内は人口減少が続いており、郊外の大規模商業施設との競争が激化しているなかで、魚町銀天街の集客は健闘しているといえる。

本資料の知的財産権は、一般財団法人日本不動産研究所に属します。許可無く使用、複製することはできません。

そんななか、平成26年2月6日に魚町3丁目の魚町銀天街の店舗から出火し、11棟約1,300㎡が全半焼する大きな火事起きた。

下記が平成25年10月からの魚町銀天街の空き店舗の状況である。火事の直後に急激に空き店舗率が上昇したものの、その後開店・閉店の出入りはあるが、改善の兆しを見せている。

魚町銀天街空き店舗率推移

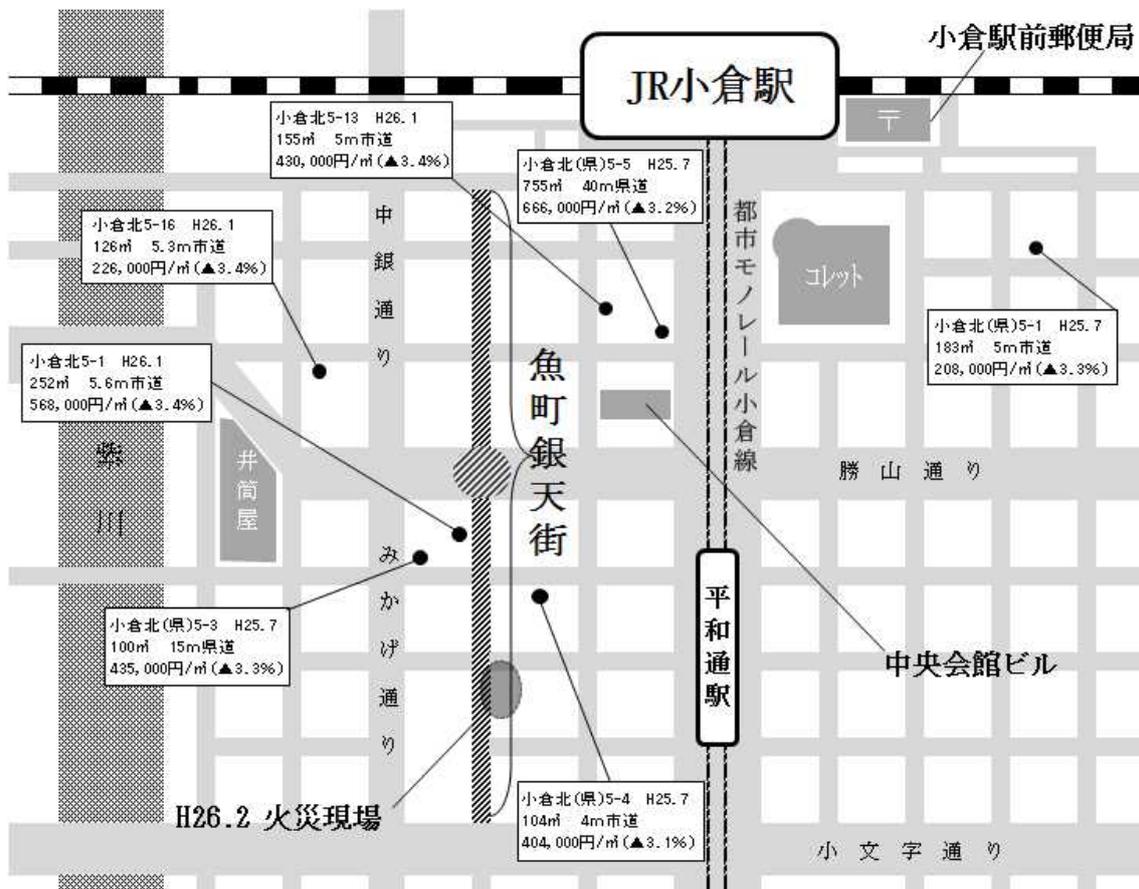


	2013/10/01	2013/12/01	2014/02/01	2014/04/01	2014/06/01
◆ 京町2丁目1・6街区	11.1%	11.1%	11.1%	11.1%	0.0%
■ 魚町1丁目2・3街区	6.3%	6.3%	6.3%	6.3%	12.5%
▲ 魚町1丁目1・4街区	17.6%	11.8%	5.9%	5.9%	5.9%
× 魚町2丁目1・4街区	9.5%	4.8%	9.5%	9.5%	4.8%
＊ 魚町2丁目2・3街区	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	4.8%
◇ 魚町3丁目1・2・3街区	9.1%	12.1%	12.1%	27.3%	24.2%
● 全体空き店舗率	8.5%	7.7%	7.7%	12.0%	11.1%

一般財団法人日本不動産研究所 北九州支所 調べによる

新聞報道では跡地に再開発が計画されているということであるが、現在具体的な計画は決定されていない。そのコンセプトはどのようになるのか、市民や不動産関係者の注目を集めている。

魚町銀天街界隈の地価公示標準地・地価調査基準地及び変動率は以下のとおりである。



周辺では中央会館ビルのビジネスホテルへの建替えや、小倉駅前の小倉駅南口東地区第一種市街地再開発事業なども計画されている。

魚町銀天街を中心とする小倉北区中心部の地価は今後、どのような動きとなるのか。景気動向と共に、魚町3丁目の火事跡地や周辺の再開発などの動向が大いに注目されることである。