

# 地方都市における商業空間のスポンジ化実態と発生要因に関する研究

## 一熊本市中心商店街を事例として一

熊本大学大学院 自然科学教育部 博士前期課程  
本間研究室 真鍋那奈子

### 1. 研究の背景・目的

#### 背景

郊外の進展に伴う都市の空洞化  
情報化による多様な店舗形態への商業変化

▼  
商業空間に空き店舗が無秩序に発生・増加  
=立体的なスポンジ化

#### 都市の活力の低下

賑わい創出の阻害  
まちなみの連続性の欠如  
コミュニティの弱体化

#### 目的

熊本市は空き店舗の調査を毎年実施しているが、調査対象が1階店舗のみとなっており、実際の空き店舗の分布状況が不明である。

▼  
本研究では、**立体的なスポンジ化=空き店舗の増加による空洞化**とし、全階を対象とした空き店舗の調査を行うことで、熊本市中心商店街における商業空間の空洞化の実態を明らかにし、発生要因の導出を行う。

#### 【立体的なスポンジ化の定義】

テナントビルやマンションの老朽化や需要の低下等によって、地下階から最上階までビル全階において空き店舗や空き部屋が発生する現象。

#### 研究の流れ

空き店舗の実態把握  
空き店舗分布、件数

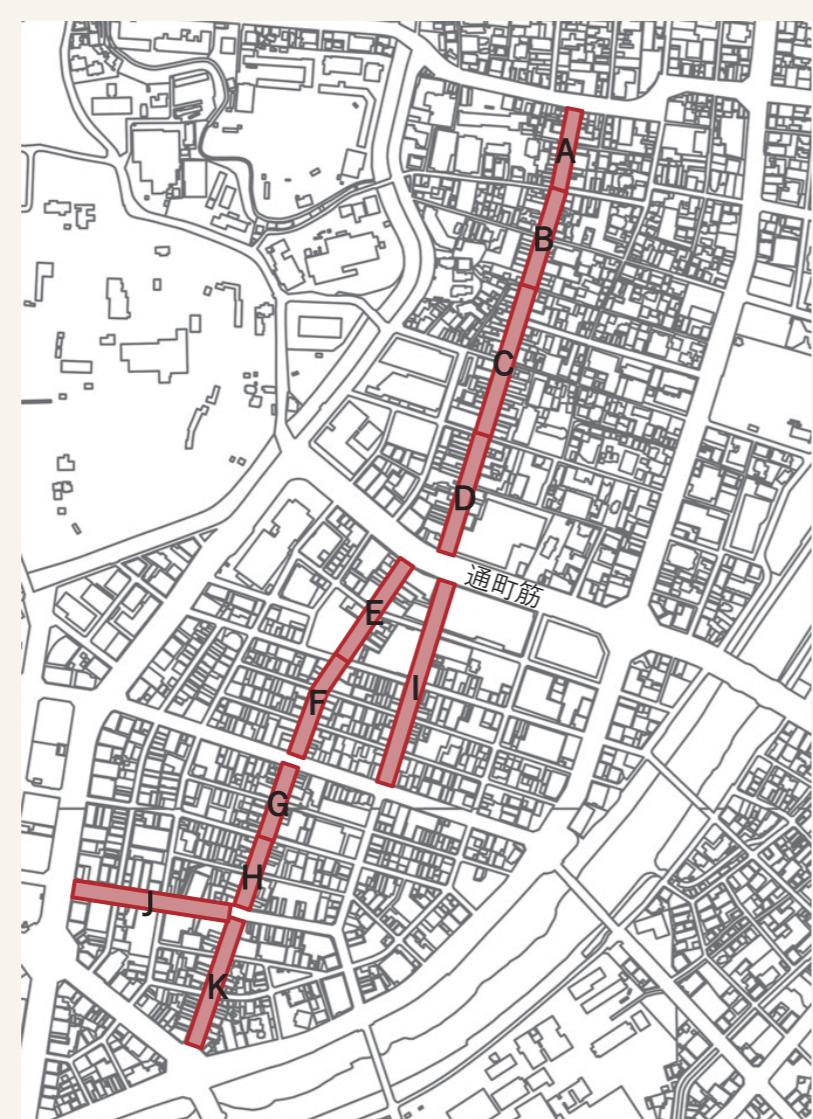
▼  
建築的・立地的条件との関係性の分析  
建物や土地についての空き店舗との関係性の分析

▼  
空き店舗の発生要因の把握  
建物や土地に関する分析から発生要因の導出

### 2. 研究対象地の概要

所在地：熊本県熊本市中央区

中心市街地活性化計画により定められた中心市街地活性化エリアの中で、商業の中心として特に賑わいをみせる通町筋北側地区、通町筋南側地区に位置する11商店街で、熊本市が行っている商店街業種及び空き店舗調査において熊本市中心商店街に分類される商店街と同様。

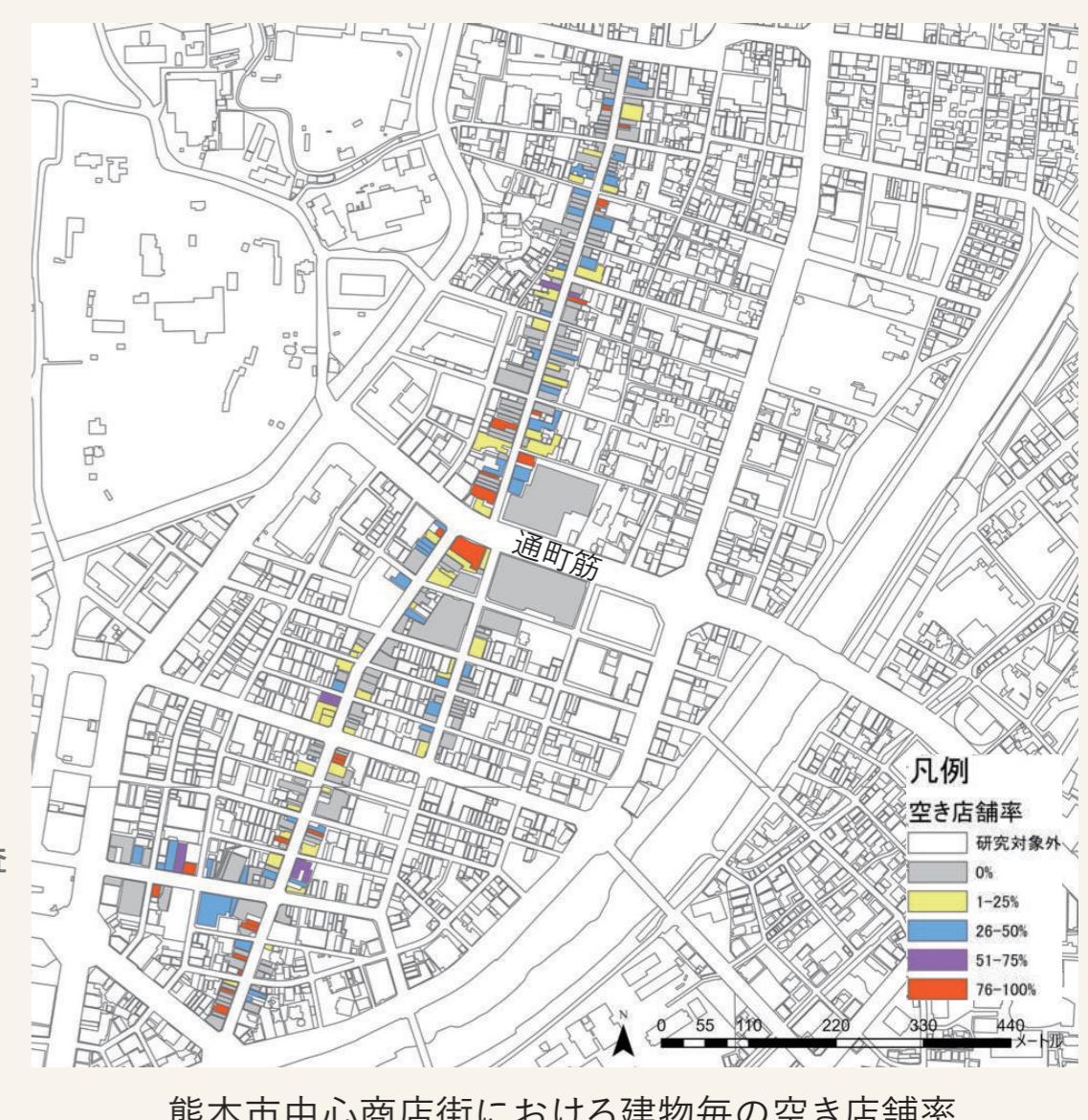
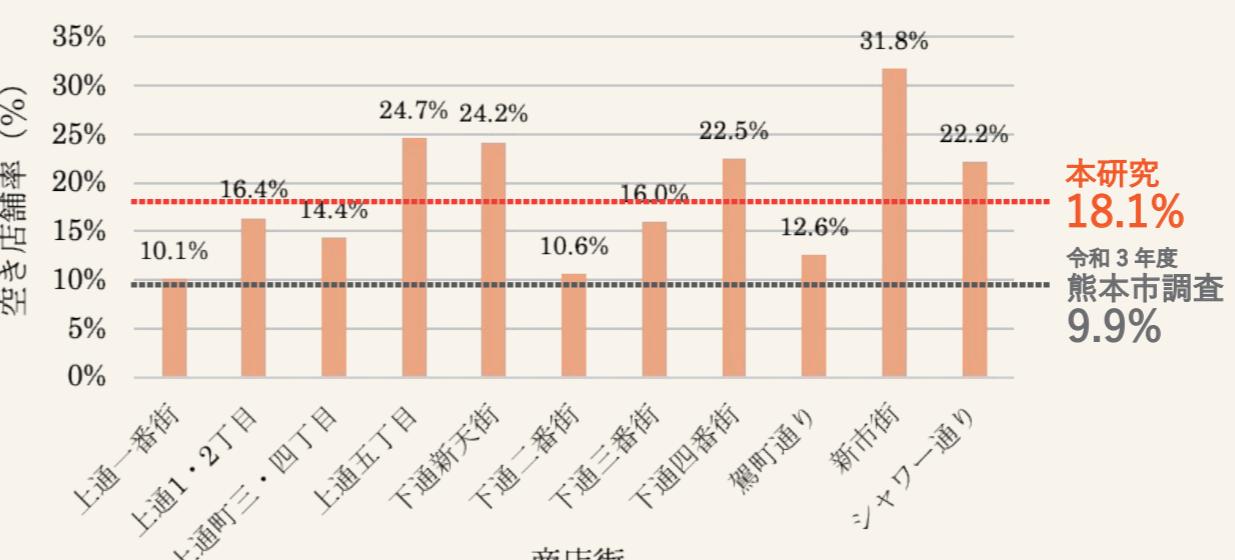


A : 上通一番街商店街  
B : 上通1・2丁目商店街  
C : 上通3・4丁目商店街  
D : 上通5丁目商店街  
E : 下通新天街商店街  
F : 下通二番街商店街  
G : 下通三番街商店街  
H : 下通四番街商店街  
I : 駕町通り商店街  
J : 新市街商店街  
K : シャワー通り商店街

### 3. 空き店舗調査結果

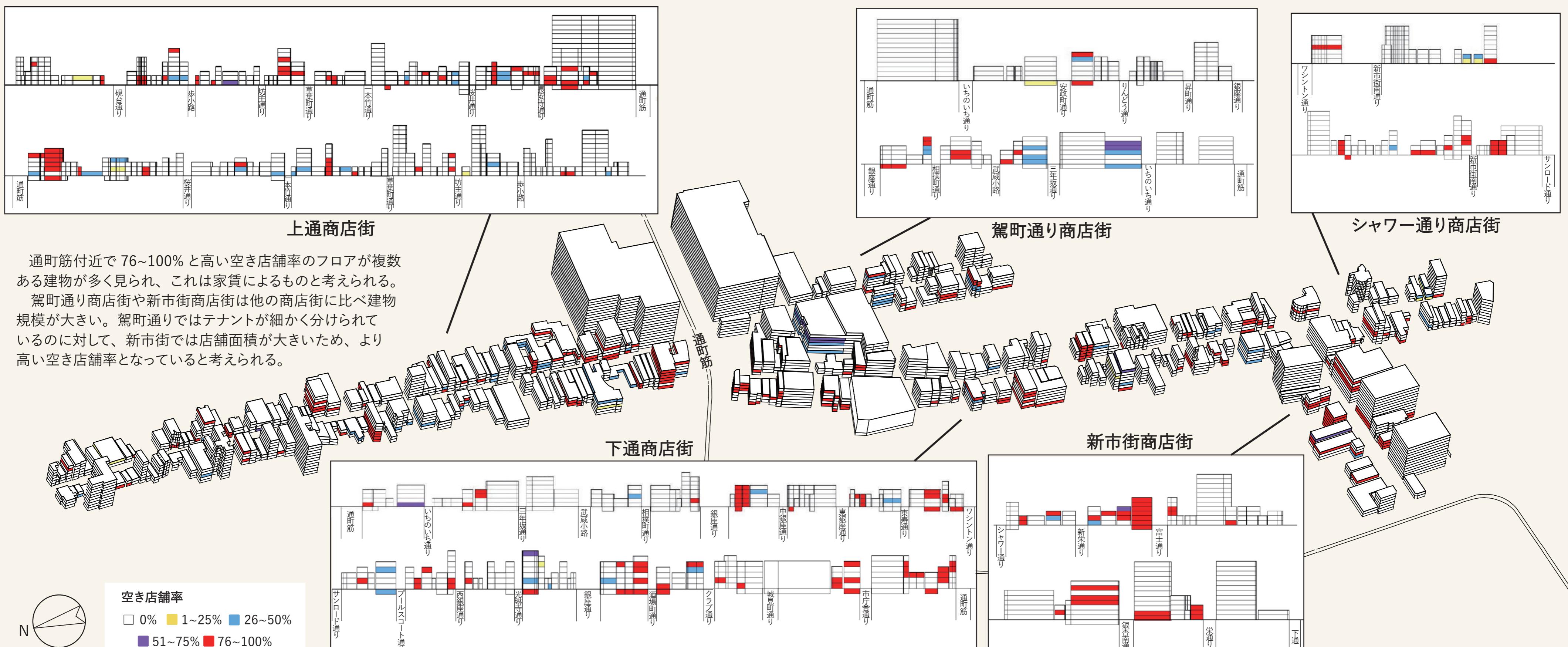
熊本市中心商店街における商店街毎の空き店舗率を下図に示す。中心商店街全体の空き店舗率は**18.1%**となり、熊本市が行った令和3年度空き店舗調査(1F店舗のみ)での**9.9%**を大幅に上回る結果となった。

また、建物毎の空き店舗率を右図に示す。メイン入口にあたる通町筋付近で空き店舗率が76~100%と高い建物が複数見られた。



熊本市中心商店街における建物毎の空き店舗率

### 4. 立体的にみる建物毎の空き店舗率



### 5. 空き店舗の発生要因

(建物毎の空き店舗率と各条件との相関係数を商店街毎に示す)

商店街名	関係性あり			関係性なし			部分的に関係性あり			階数とその階の空き店舗率との相関係数		
	業種数	テナント数	家賃	店舗面積	建物階数	築年数	収入可能面数	通町筋からの距離	間口	EV有無	地下有無	B1F
A 上通一番街商店街	-0.541	0.234			-0.234	-0.163	-0.225	-0.131	-0.232	-0.166		0.587
B 上通1・2丁目商店街	-0.309	0.480	0.044	-0.071	-0.087	0.006	-0.142	0.077	0.111	0.219		0.414
C 熊本市上通三・四丁目商店街	-0.181	0.354	0.257	0.379	0.093	0.160	-0.148	0.138	-0.148	0.039	-0.063	33.3%
D 熊本市上通五丁目商店街	-0.417	0.616	0.536	0.636	0.223	0.193	-0.008	-0.083	0.126	0.044	0.038	28.6%
E 熊本市下通新天街商店街	-0.088	0.387	-0.218	0.027	-0.092	-0.130	0.037	-0.481	-0.112	0.042	-0.019	25.0%
F 熊本市下通二番街商店街	-0.403	0.437	0.032	0.669	0.253	0.138	0.333	0.262	0.088	0.512	0.055	30.0%
G 熊本市下通三番街商店街	0.323	0.459	0.951	0.842	0.299	-0.200	-0.120	-0.324	-0.004	0.428	0.332	60.0%
H 熊本市下通四番街商店街	-0.480	0.466	0.935	0.753	0.157	0.043	-0.304	0.034	-0.194	0.021	0.350	44.4%
I 駕町通り商店街	-0.411	0.454	0.320	0.328	0.202	-0.443	0.064	-0.360	0.351	0.067	0.022	28.6%
J 熊本市新市街商店街	-0.359	0.638	0.546	0.426	0.083	-0.102	0.067	0.237	-0.027	0.062	0.098	20.0%
K シャワー通り商店街	-0.509	0.546	0.897	0.466	-0.221	0.105	-0.042	-0.055	0.003	-0.100	-0.085	33.3%
中心商店街全体	-0.349	0.433	0.373	0.516	-0.009	-0.031	-0.070	0.041	-0.014	0.075	0.053	32.4%

・業種数が少ない  
・テナント数が多い  
・家賃が高い  
・店舗面積が大きい  
▶ 空き店舗率が高くなる

空き店舗率との相関は見られなかったが、空き店舗の有無との関係性がみられた。

高層階ほど空き店舗率が高くなる  
しかし、5つの商店街でB1Fの  
空き店舗率が最も高い

### 6. 総括

◆ 熊本市実施調査と本研究の調査結果より、**立体的にみた場合の空き店舗率は1階店舗のみを対象とした場合の約2倍**であり、熊本市中心商店街における空き店舗の発生は、かなり深刻であることが明らかとなった。また、階が高くなるほど空き店舗率は高くなり、**地下階**での空き店舗の発生が多く見られることから、今後はビル全階を対象とした空き店舗調査を行い、空き店舗の減少に向けて取り組む必要がある。

◆ 空き店舗の発生要因として最も関係性が高いのは、**家賃、店舗面積**であり、建物階数や築年数などの建築的要素との関係性は見受けられなかった。テナント区画を分割することで店舗面積を小さくし、家賃を下げるといった対策が考えられる。