



<2025 (令和7) 年度>

**Kitakyushu
Action!**

動かせ、未来。北九州市

商圈人口140万人 九州第2の都市 北九州市の中心“小倉都心部”に出店しませんか？

商店街テナントリーシング実行委員会
魚町商店街振興組合／北九州市産業経済局 サービス産業政策課



商圈人口140万人 九州第2の都市 北九州市の中心“小倉都心部”に出店しませんか？

北九州市長

武内 和久



北九州市は、1901年、官営八幡製鐵所の操業以来、「ものづくりのまち」として発展し、日本の高度経済成長を支えてきました。

また、大都市でありながら、長く美しい海岸線や緑豊かな山々など、豊かな自然に囲まれ「遊ぶ」「観る」「食べる」がぎっしり詰まっています。さらには、空港、新幹線、モノレールなどの交通インフラが揃い、通勤・通学、買い物など、どこへ行くにも便利な公共交通機関が充実したコンパクトなまちです。

このたびの事業の対象となる小倉都心部は、北九州市の中心市街地であり、近隣市町村や広域からの集客も含め、有効圏人口が140万人を超える地域です。買い物客が多く行き交う商店街の周辺には大型商業施設も立ち並び、活気にあふれています。

このように、北九州市には、充実した都市インフラ、都会と自然と食の調和したまちの魅力、広域からの集客、そして、熱い人情とまちへの愛着を持つ市民の皆さまといった、数えきれないほどの魅力があります。

市全体が一丸となって、これらの力を有機的につなげ、さらなる成長と「稼げるまち」の実現を目指しています。

ぜひ、北九州市に出店していただき、この魅力を体感してください。

皆さまの新たなビジネス展開を全力で応援させていただきます。

商店街テナントリーシング実行委員会委員長
魚町商店街振興組合 理事長

梯 輝元



北九州小倉は、古来より長崎街道をはじめとする五街道の起点であり、その中心市街地の魚町商店街は、江戸時代の魚河岸を起源に持ち、1956年に日本で初めて公道上にアーケードを建設した先進的な商店街です。公募したアーケードの愛称は、4000通以上の応募の中から「魚町銀天街」と名付けられ、全国に広まる〇〇銀天街の発祥の地となりました。JR鹿児島本線、日豊本線、西日本・九州新幹線小倉駅の直下にあり、北九州モノレール沿いの約400m、150店舗の広域型商店街です。アミュプラザ小倉、セントシティ、井筒屋、リバーウォーク北九州などと小倉中央商業連合会を形成して、全国でも珍しく大型店と商店街で共同の販促事業、イベント、プレミアム商品券の販売などを行っています。

魚町商店街のメインテーマは「Action！」の掛け声のもと「先進的な取組みで来街者の利便性・満足度を増し、エリア価値を高める」というものです。単なる品揃えや顧客対応、老舗であることの優位性などを追及するだけでなく、全国初のリノベーションまちづくりやSDGs商店街、電子マネーの普及、消費免税カウンターの導入、魚町Paychaなど先進的な取組みを続けてきました。その結果、街内歩行者通行量も次第に増えつつあります。

コンパクトシティや都心回帰の流れを受けて、魚町商店街内外に再開発やマンション建築の動きが多数見られます。魚町商店街は、リノベーションまちづくりやSDGs商店街で数々の全国的な賞を受け、自治体、商工会議所、修学旅行生の視察が後を絶ちません。また、先進的な取組みに熱心だということが全国的に知られているため、電子マネーや免税カウンターなどの実験的な取組みは、まず魚町商店街からスタートしようと各企業からの売り込みも多数あります。

北九州市内及び近隣市町村では、魚町商店街に行くことを「まちに行く」と称しています。南にある「北九州の台所」とも呼ばれる旦過市場とともに北九州市のみならず福岡県全体でトップの商店街エリアとして知られています。北九州市立大学をはじめとする北九州市の5大学と連携して「WeLove小倉協議会」というまちづくり団体を形成し、まちゼミ・清掃活動・コンシェルジュ活動などを行い、広く市民から愛されています。その証拠として、2年続けておきた旦過市場、魚町商店街の火災では、その復興支援募金がそれぞれ6000万円規模で集められ、ガレキ撤去費用は民間支援のみで賄われました。

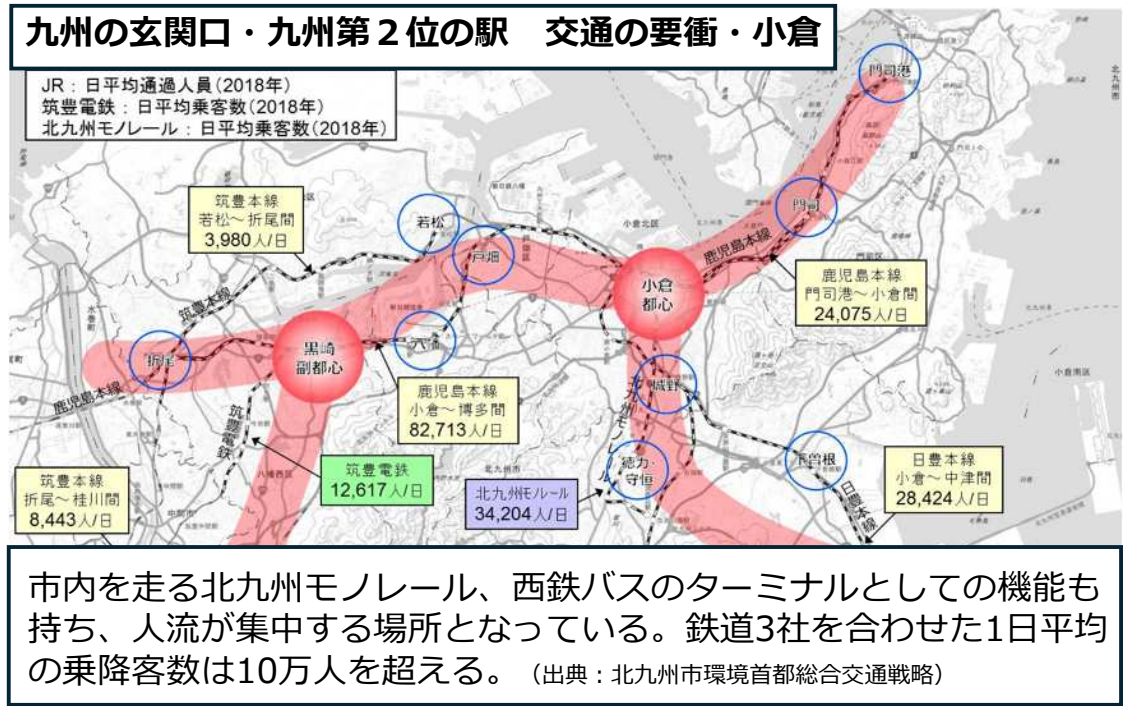
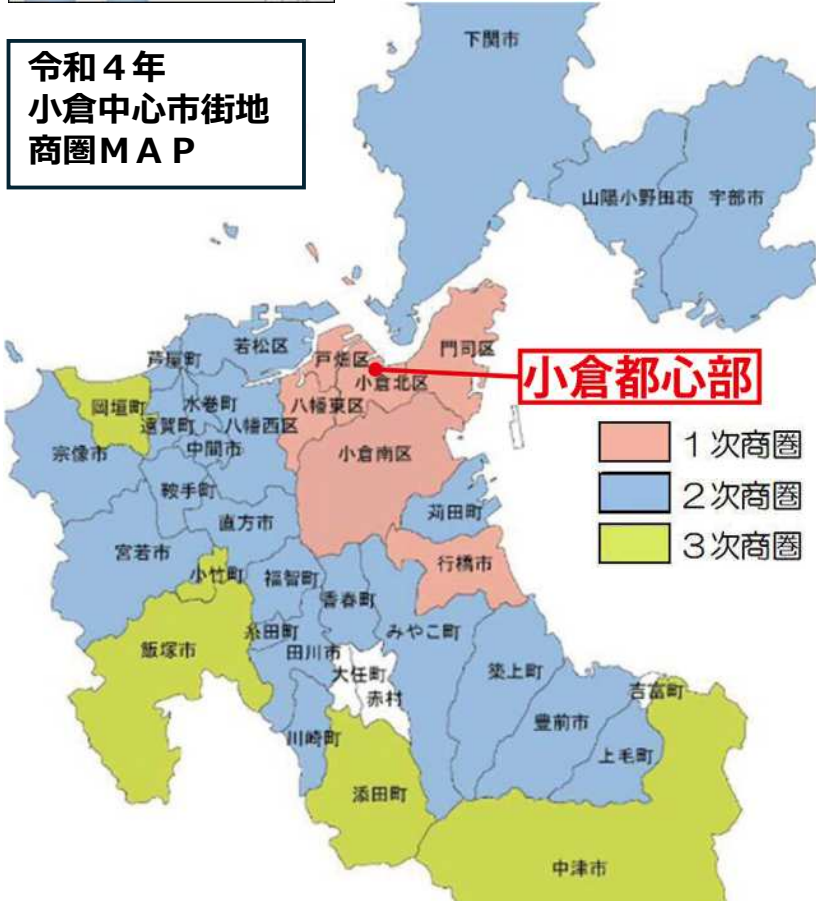
シャッター商店街と呼ばれる衰退した商店街が全国的に多い中、若者の集う街、活気あふれる魚町商店街に出店してみませんか。皆様の出店、仲間入りを心からお待ちしています。

商圈人口約140万人の広域マーケットを擁する北九州市



北九州市は、関門海峡に面し、九州最北端に位置する。福岡市と共に西日本を代表する政令指定都市の一つ。人口約90万人。

令和4年
小倉中心市街地
商圈MAP



北九州市商圈(40km圏内)は商圈人口約140万人

- 1次商圈 (買物出向率70%以上の市区町村)
: 門司区・小倉北区・小倉南区・八幡東区・戸畑区・行橋市
- 2次商圈 (買物出向率50%以上70%未満の市区町村)
: 若松区・八幡西区・中間市・宗像市・芦屋町・水巻町・遠賀町・直方市・宮若市・鞍手町・糸田町・福智町・田川市・香春町・川崎町・豊前市・苅田町・みやこ町・築上町・上毛町・下関市・宇部市・山陽小野田市
- 3次商圈 (買物出向率30%以上50%未満の市区町村)
: 岡垣町・飯塚市・小竹町・添田町・中津市

※買物出向率とは年1回以上の頻度で対象地域に買物に出向く比率
(出典:令和4年度 北九州市商圈調査報告書)

商店街としての取り組みが高く評価されています

魚町銀天街は小倉駅を北の起点として、南は北九州市民の台所として有名な旦過市場まで南北に約400mにわたって続く大きな商店街です。また、日本で初めて公道上にアーケードが架けられた商店街としても有名です。

また、2018年に北九州市が経済協力開発機構（OECD）よりアジア初の「SDGs推進に向けた世界のモデル都市」に認定されたことをきっかけに「SDGs商店街」を目指す取り組みを進めており、ジャパンSDGsアワードの内閣総理大臣賞をはじめSDGsの分野で受賞や取材を多く受けており、今では各地の商店街から多くの視察を受け入れています。

SDGsの代表的な取り組みとしては使われていない物件を行政と民間のまちづくり事業者や不動産オーナー等とが連携しリノベーションの手法を用いて再生し、エリア価値の向上などを図る「リノベーションまちづくり」を2010年から全国に先駆けて街全体で取り組み「リノベーションまちづくり発祥の地」とも呼ばれています。

他にもお店の人が講師となって、専門知識やプロのコツを無料で教えてもらえる講座「街ゼミ」や「きれいな街は、人の心もきれいにする」をコンセプトに定期的に清掃活動を行うgreen bird北九州、早朝や午前中の時間を活用して専門的な学びを届ける「朝ゼミ」など持続可能なまちづくりを目指して、商店街が力を合わせ、さまざまな活動を行っています。



働く、暮らす商店街へ

魚町銀天街すぐそばに2024年6月に竣工した13階建てのオフィスビル「**BIZIA KOKURA**」は、北九州市のSDGs未来都市の実現に向けた新しい取組み「コクラ・クロサキリビテーション」の第一弾プロジェクトとして、日本IBMをはじめ、IT企業等が入居し、注目を集めています。

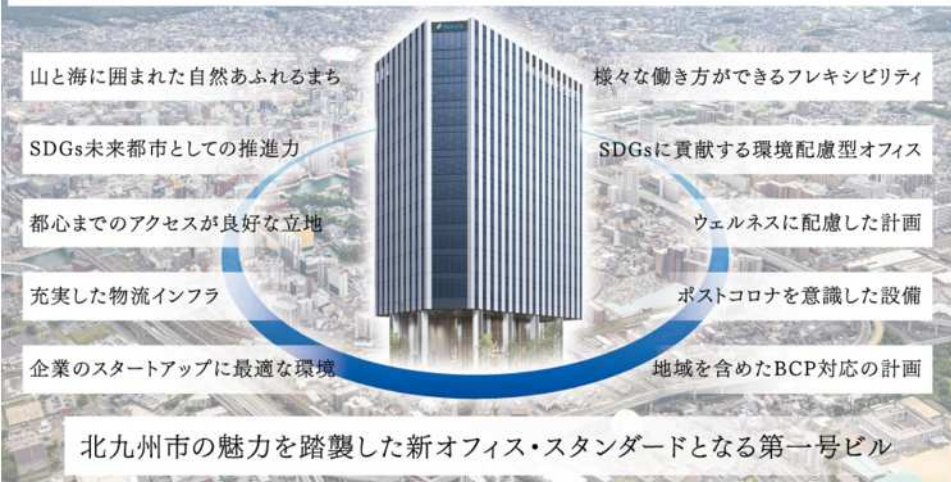
魚町を含めた中心市街地には、これまで有効に活用されてこなかった容積を建て替えによって分譲・賃貸の集合住宅が次々と建設され高層化が進み、居住人口も増加しています。

これまで商業地として発展してきた魚町エリアが働く場所、暮らす場所へと変化を遂げることで「日常使い」のニーズも高まっています。

BIZIA KOKURAはコクラリビテーションのリーディングプロジェクトです。

SDGs未来都市の実現につながるまちづくりを目指す取組

- ・快適性、省エネ、企業価値の向上に寄与する「グリーンスマートビル」の普及
- ・安全安心で魅力ある市街地環境の形成
- ・若者に好まれるIT企業の誘致



賃貸マンションの1～3階部分に2022年6月にオープンした「**ドン・キホーテ小倉魚町店**」。駐車場併設のロードサイド店とは異なり、アーケード商店街に立地した地域密着の店舗として独自の商品展開を図り、賑わいを見せています。売場面積：923.3㎡

魚町エリアの南側に隣接する総合病院「**北九州市立医療センター**」は病床数636床、41の診療科を有し、外来患者は1日1,100人にもものぼっており、モノレール駅とも直結。医療関係者を含め日々多くの往来があり、エリアの賑わいの一要素となっています。



さらに未来へ向かって歩み続ける商店街へ

魚町の南エリアに位置する北九州の台所と呼ばれる「**旦過市場**」は現在全体を4つの地区に分けて再整備中で、全く新しく生まれ変わります。今後、これまで以上に活気溢れる市場エリアとして賑わいが期待されています。



A地区
令和8年度完成予定

さらに、デジタル人材需要の高まりを受け、北九州市立大学が「**情報イノベーション学部（仮称・設置構想中）**」を設置する計画で、周辺の人流が増加することが期待されています。



基本設計時のイメージ図
※実際の建物は変更となる可能性があります

2027年4月
情報イノベーション学部 新設
(仮称・設置構想中)

情報イノベーション学部 (仮称・設置構想中) の概要

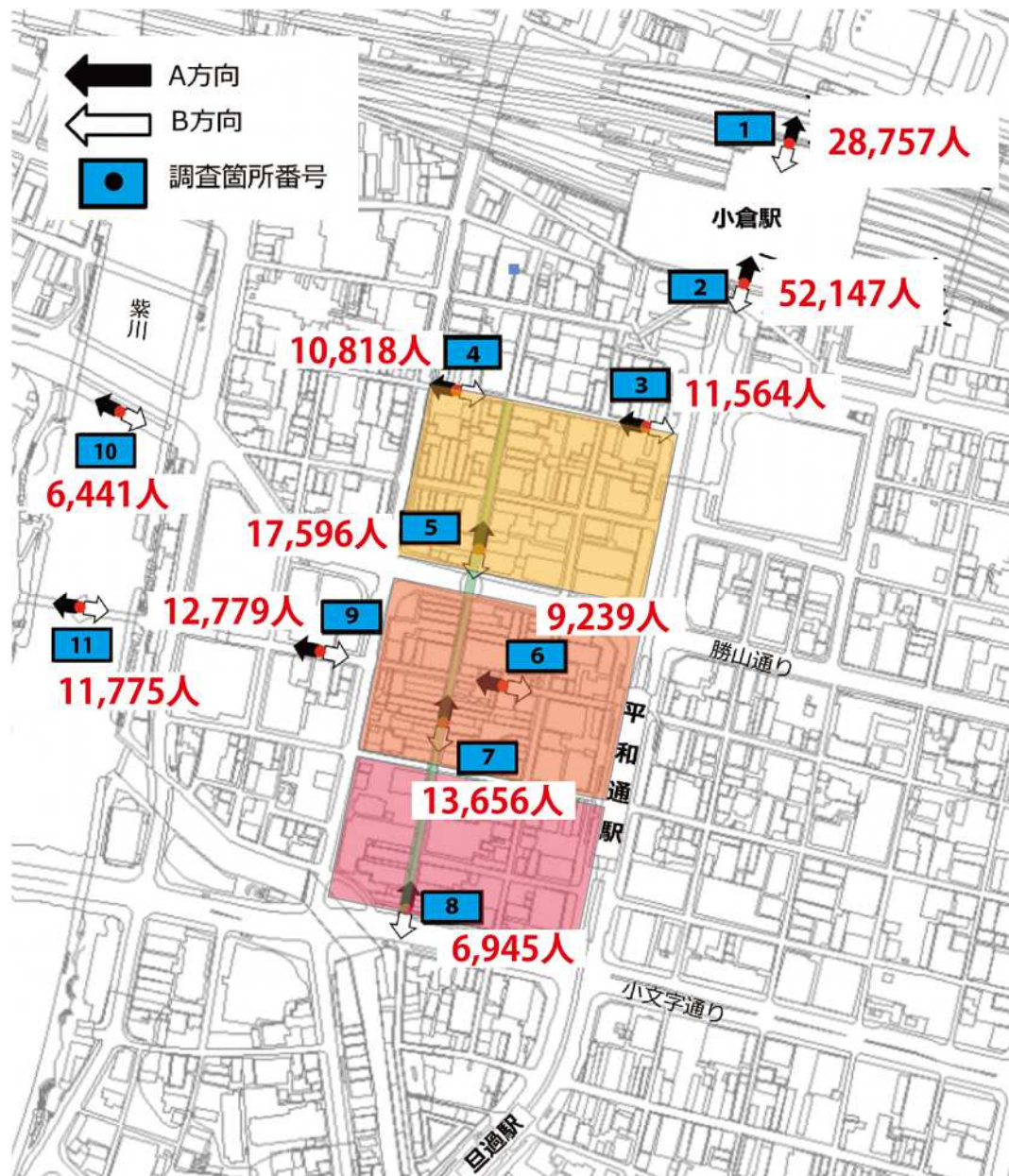
学部名称(仮称)	情報イノベーション学部
学科名称(仮称)	情報エンジニアリング学科(入学定員:68名) 共創社会システム学科(入学定員:50名)
入学定員	118名(教員定員472名)
学位	学士(情報工学)
開設時期	2027年(令和9年)年4月
設置場所	北九州市小倉北区(旦過地区)



各学科で養成する人材像

<p>情報エンジニアリング学科</p> <p>(養成する人材) 情報工学の先端技術を駆使する高度人材</p> <p>(教育内容) AI、ロボティクス(ロボット工学、センサー技術等)、セキュリティ(セキュリティ技術等)、画像処理、データ構造設計とアルゴリズム開発 等</p>	
<p>共創社会システム学科</p> <p>(養成する人材) GxI(産学)連携の産学連携で育つデジタル人材</p> <p>(教育内容) ITとAI一環連携、高度情報技術、先端デジタル技術の分析、システムとビジネス 等</p>	

毎日多くの人で賑わう魚町銀天街



直近のデータでも魚町商店街のある魚町1丁目～3丁目商店街の歩行者通行量は土日と平日1日の3日間平均で1万人を超える地点が多く、商店街の中心であるアーケードの結節点（ポイント5の場所）では17,000人超となっている。

小倉駅の南口は約5万人と多くの交通量があるが、約3分の1が商店街の中心へと流れておりアーケードの通りがメインストリートとなっている状況が見てとれる。



【ポイント別データ/令和6(2024)年】9時～19時

(単位:人)

調査箇所番号	10月20日(日)	10月21日(月)	10月26日(土)	3日間平均	土・日平均
1	26,938	17,484	30,575	24,999	28,757
2	54,941	28,355	49,353	44,216	52,147
3	11,169	7,173	11,958	10,100	11,564
4	11,008	6,866	10,627	9,500	10,818
5	17,552	10,635	17,640	15,276	17,596
6	8,362	5,975	10,115	8,151	9,239
7	13,265	10,368	14,046	12,560	13,656
8	5,652	5,844	8,237	6,578	6,945
9	11,907	7,086	13,650	10,881	12,779
10	6,220	3,111	6,662	5,331	6,441
11	9,936	4,991	13,614	9,514	11,775

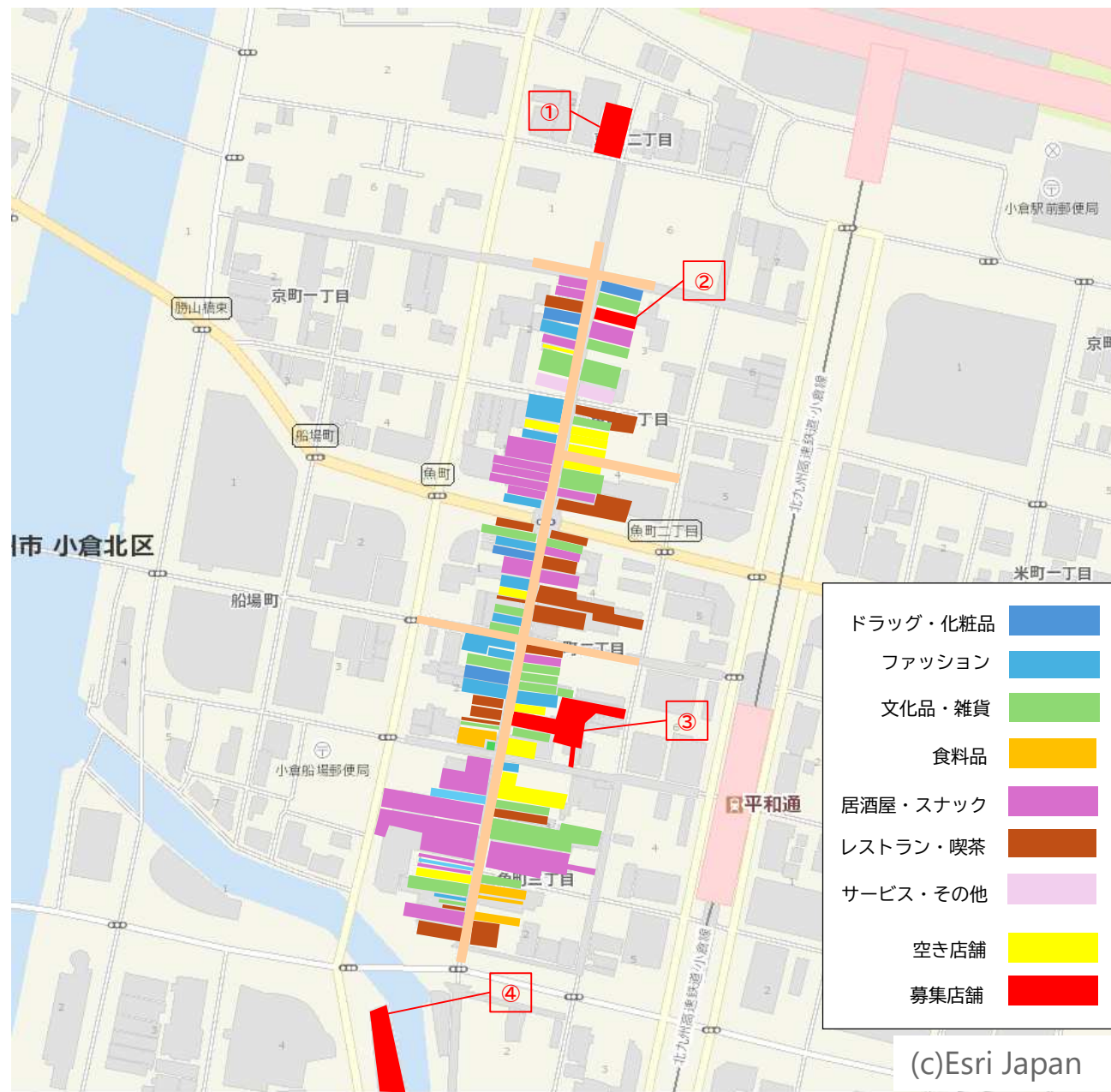
JR小倉駅前に位置する利便性の高い商店街。

他競合施設に無い独自性のある物販・飲食・サービス等の業種が混在することで、魅力ある界隈空間を形成している。

中心市街地の駅前商店街であることや、大量交通機関（電車・モノレール・バス等）の駅からも至近距離にあるアクセス性の良い立地にある事から、多くの物販店が軒を連ねる。食品やドラッグストアといった最寄性の高い物販やミセスファッションや呉服といったアパレル、古くからの履物店といった「他競合施設には無い」独自性のある物販店が林立。

また、美容・リラクゼーション・クリニック等のサービス業種も多く出店。本対象商店街では、これらの業種が自然発生的に混在していたが、ナショナルチェーンの進出及び新しさと歴史性の調和により、計画的配置の商店街へと進化しつつあると見受けられる。

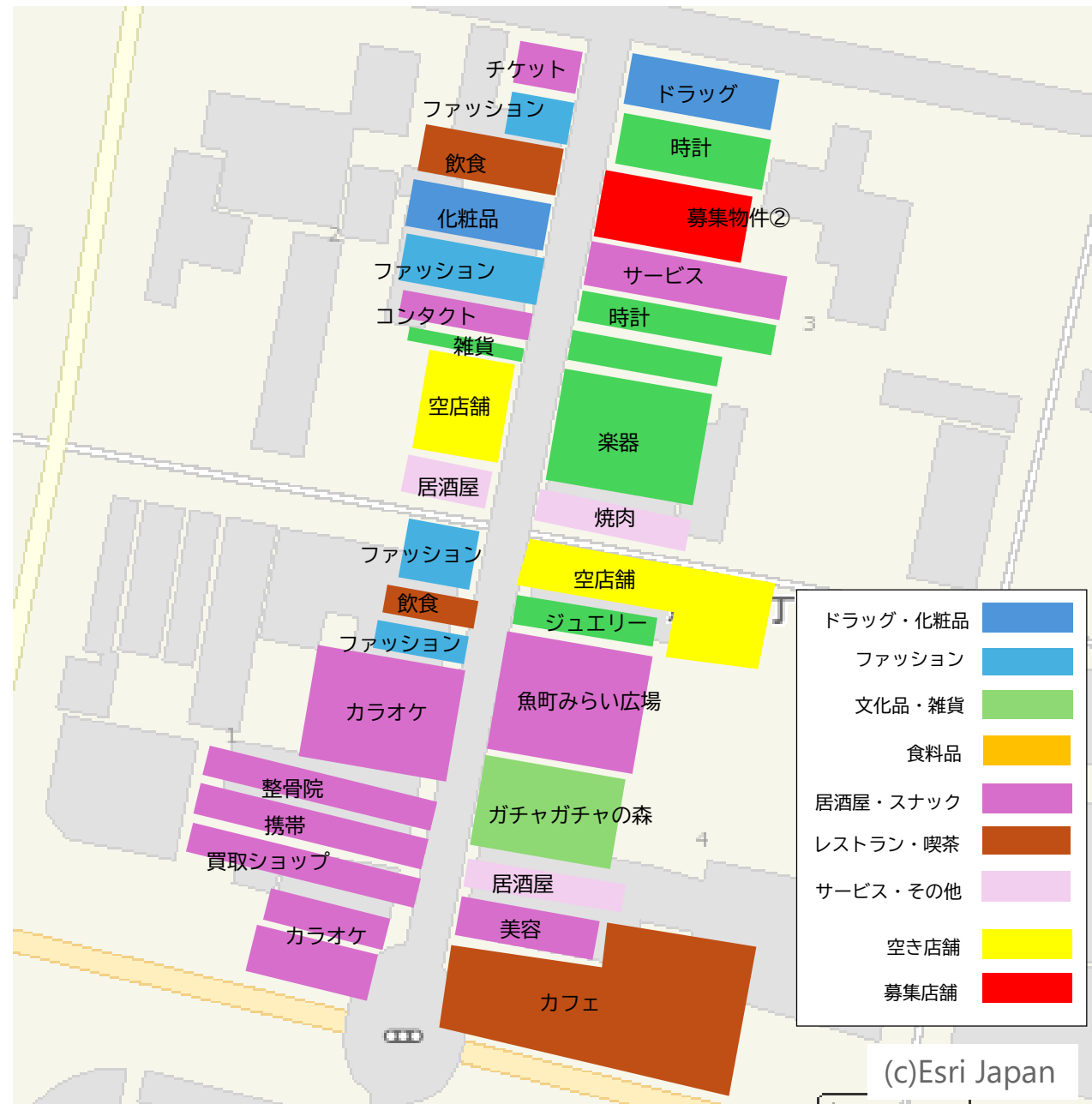
各商店街は、右図のような業種を形成している。まだまだ多種多様に混在しているが、時代と共に徐々に進化・活性化が図られている。



魚町銀天街 1 (1丁目)

通行量は17,596人/日。
JR小倉駅から至近距離にあり、
商店街の中で最も交通量の多い
中心的モール。
最寄り性物販を中心に飲食・
サービス業種が混在。

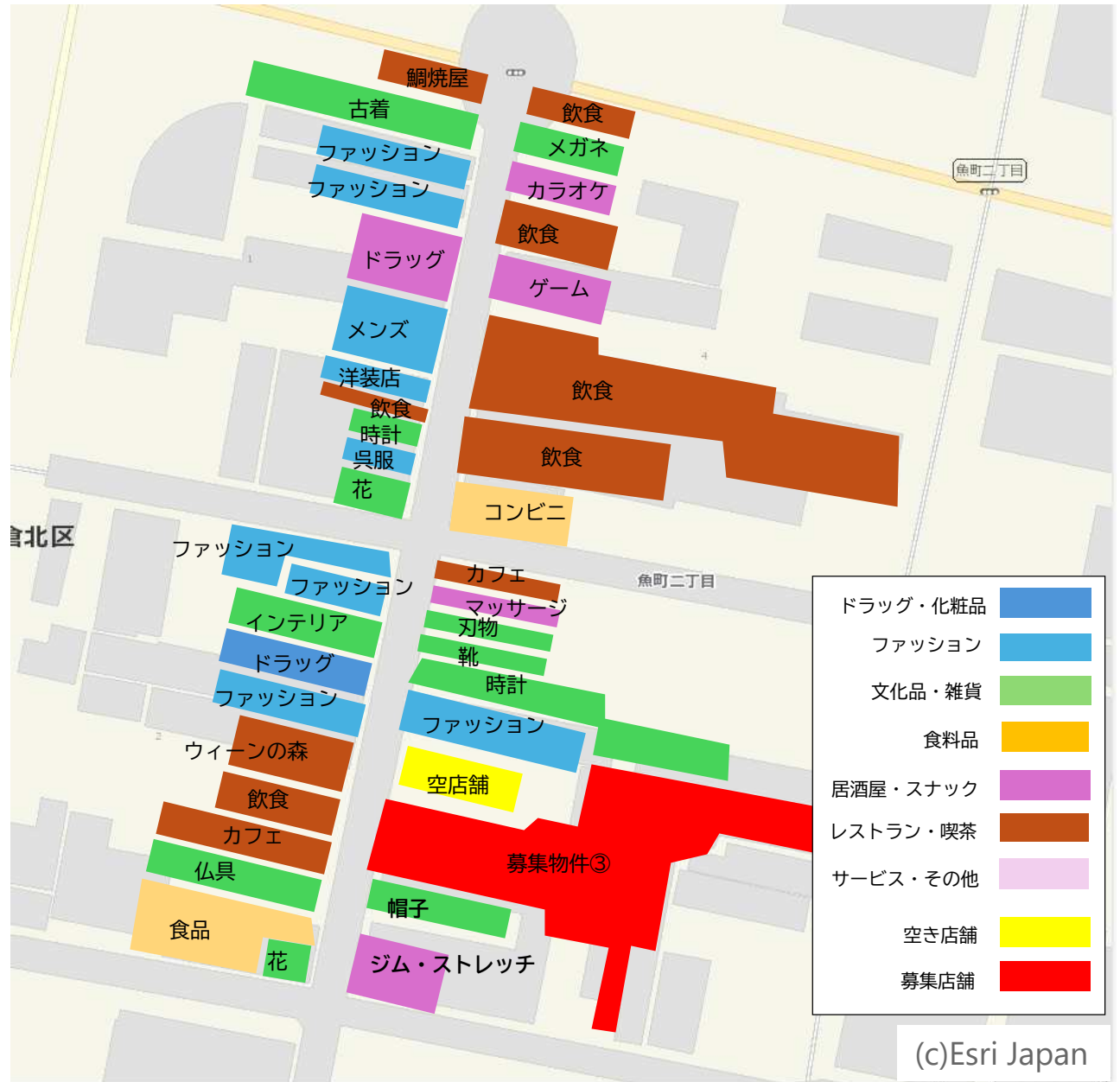
JR小倉駅から至近距離に位置し、商店街の
中心的モールを形成する利便性の高い商店
街。魚町銀天街1丁目は、商店街の中
でも1番人通りが多い為、繁華街としての特
性が強く、日常的に立ち寄りやすい最寄り
性物販（ドラッグ・コスメ等）を中心に飲
食・サービスが混在している。
募集店舗区画は、右図の通り。



魚町銀天街 2 (2丁目)

通行量は、13,656人/日。
魚町銀天街3丁目と連続する
食物販・ファッション・雑貨等
の物販ゾーンを形成。
独自性の強い特徴的な地元
ショップも林立し、チェーン店
と融合。

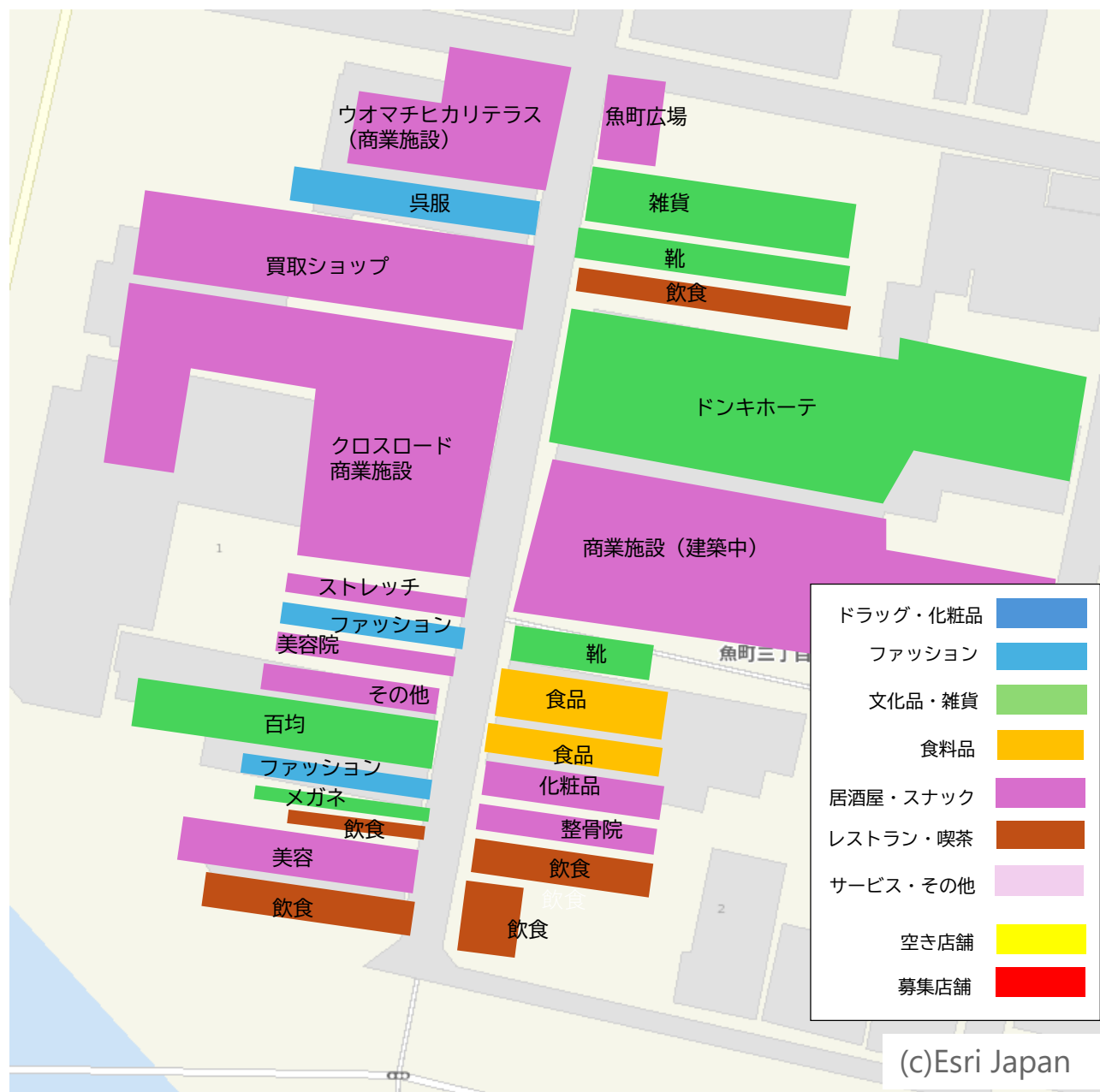
魚町銀天街2丁目は、ファッションを中心とした物販ゾーンを形成しており、ミセスやメンズファッション・雑貨・アクセサリ・靴等で構成されている。コンビニやカフェ、メガネ他ナショナルチェーンも出店。一方、刃物や呉服等独自性の強い特徴的な地元ショップも多く、それらが融合した通りとなっている。募集店舗区画は、右図の通り。



魚町銀天街 3 (3丁目)

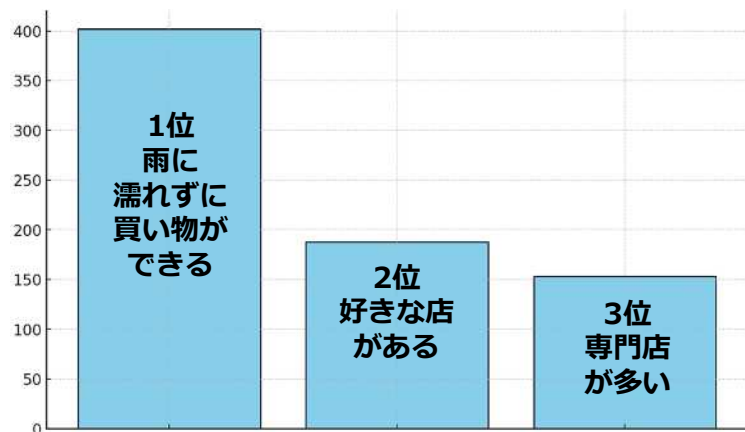
ミセスファッションの集積や最寄り性物販（食品やドラッグ）・飲食・サービスが混在するこれまでのゾーン形成に加え、商店街の奥まで集客を目指す大型ディスカウント店や新しい商業集積施設などが創出・融合。
 通行量は、6,945人/日が流動。

魚町銀天街3丁目は、呉服をはじめミセスファッションが数多く出店。また、食品スーパーやドラッグストア・美容・ジュエリーや100円均一ショップなど、女性が好む業種が集積しているのが特徴的。近年では、ディスカウント型大型店が進出。また、商店街のランドマーク的商業施設も開発されている。計画的に女性を意識した、集客を促す配置構成が考えられたと思われるゾーンを形成。



魚町銀天街の魅力と今後へ期待することを聞いてみました

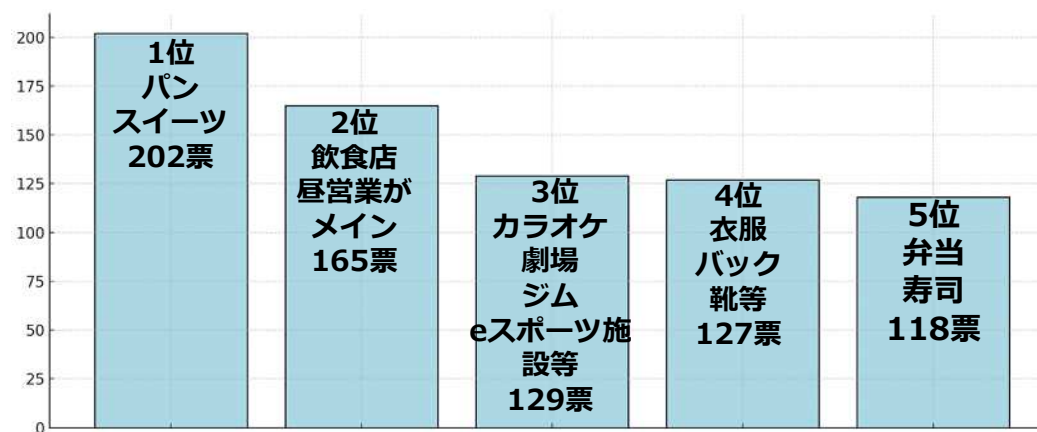
魚町銀天街の魅力は？



言い換えると魚町銀天街は

- 1位 雨の日でも快適で便利に買い物ができる
- 2位 愛されるお店が多く個店がファンを獲得できている
- 3位 個々のニーズを満たしてくれる个性的なお店が多い

魚町銀天街に入ってほしい業種は？



日常使いできる「食」に関するお店のニーズ（1・2・5位）
友達などと集まって「楽しむ」ためのニーズ（2位・3位）
が多い傾向が見られます。

若手社会人にインタビュー。リアルな声を聞いてみました。



魚町銀天街には、さまざまな専門店があつて、雨に濡れないのはもちろん、夏の暑い時期は日差しも遮ってくれるアーケードがあるので、仕事の移動でもよく通っています。欲を言えば若者向けの手作りのアクセサリや雑貨を扱うショップがあつたら行ってみたいです。また、おしゃれなカフェやインスタ映えするスイーツ専門店もあれば嬉しいです！



小倉で働いていても商店街には昼間に行くことが少ないのですが、最近はドンキホーテができたので、仕事帰りに日用品の買い物をしています。まだまだ自分磨きをしたいので、仕事帰りに立ち寄れる書店があつたら行きたいです。また、リモートワーク向けのカフェやセミナー・イベントが開催できるスペースも魅力的です。

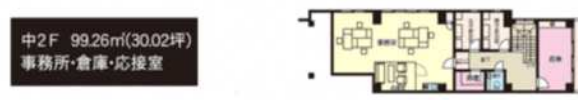
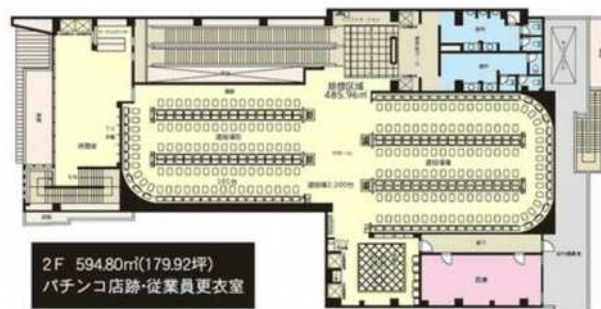


(c)Esri Japan

① エルザ元パチンコ店

□ 所在地：北九州市小倉北区京町二丁目2-18

□ 交通：JR「小倉」駅 徒歩2分、北九州高速鉄道「小倉」駅 徒歩2分



募集条件

月額賃料3,300,000円（税別）

礼金1,500万円・敷金3,000万円

構造 鉄骨造 合金メッキ銅板葺 3階建

募集面積 1444.62m²（約436.99坪）

築年月 2006年5月

引渡時期 即時

設備 上下水道・キュービクル（高圧受電設備）・エスカレーター

サービス設置品 相談

備考 接道状況：
北側4.8m公道に23.2m接道
南側5.6m公道に16.1m接道

用途地域：商業地域

契約期間：10年間

【オーナーコメント】

本物件は小倉駅から徒歩2分と利便性の高い立地です。

約436坪と大型案件のため、飲食や小売、アミューズメント等幅広い業種相談可能です。

※この図面は物件情報の一部を抜粋して掲載しております。（現況有姿）

※付帯条件、別途料金等が発生・金額の変更がある場合もございますのでご確認ください。

②西川ビル

□ 所在地：北九州市小倉北区魚町一丁目3-5

□ 交通：JR 鹿児島本線「小倉」駅 徒歩4分、北九州高速鉄道「平和通」駅 徒歩4分



【オーナーコメント】

魚町銀天街を以前のような活気ある商店街になるように、集客力のある土日にも営業をしていただけるテナント様を募集しています。カフェやクリニック等を希望（飲食不可）しています。

募集条件

月額賃料 1,785,000円（税別）

共益費・管理費 なし

礼金 2ヶ月 ・ 敷金 6ヶ月

構造	鉄骨造 3階建
募集面積	282.65㎡（約85.50坪）
築年月	1998年10月
引渡時期	相談
設備	電動シャッター
サービス設置品	流し台・トイレ・照明
備考	営業開始時費用 ・入町費 10,000円 ・出資金 10,000円 月額費用 ・組合費 40,800円 ・町内会費 3,000円

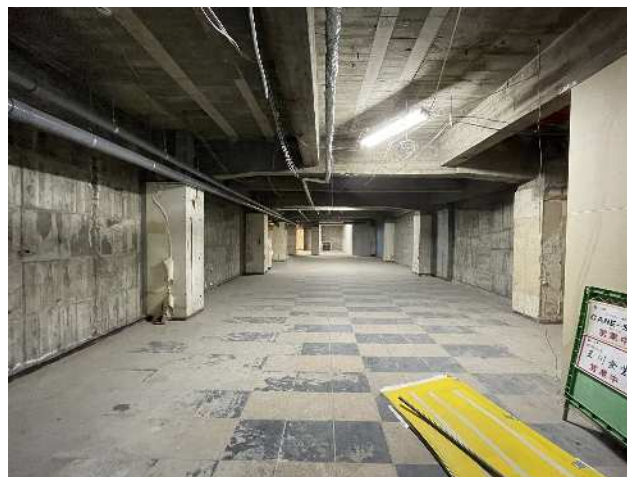
※この図面は物件情報の一部を抜粋して掲載しております。（現況有姿）

※付帯条件、別途料金等が発生・金額の変更がある場合もございますのでご確認ください。

③第30エルザビル

□ 所在地：北九州市小倉北区魚町二丁目3-20

□ 交通：JR「小倉」駅 徒歩7分、北九州高速鉄道「平和通」駅 徒歩3分



【オーナーコメント】

魚町商店街は、アーケードがあり人通りも多く、にぎやかな場所です。

本物件は約175坪と大型案件のため、飲食や物販等幅広い業種相談可能です。

募集条件

月額賃料2,110,680円（税別）

共益費・管理費263,834円（税別）

礼金4ヶ月・敷金5ヶ月 保証金なし

構造	RC造 4階建地下2階
募集面積	581.45㎡（約175.88坪）
築年月	1968年6月
引渡時期	相談
設備	都市ガス（動力あり）
サービス設置品	スケルトン・エレベーター

備考

営業開始時費用
 ・入町費 10,000円
 ・出資金 10,000円
 月額費用
 ・組合費 74,040円
 ・町内会費 3,000円
 契約期間2年

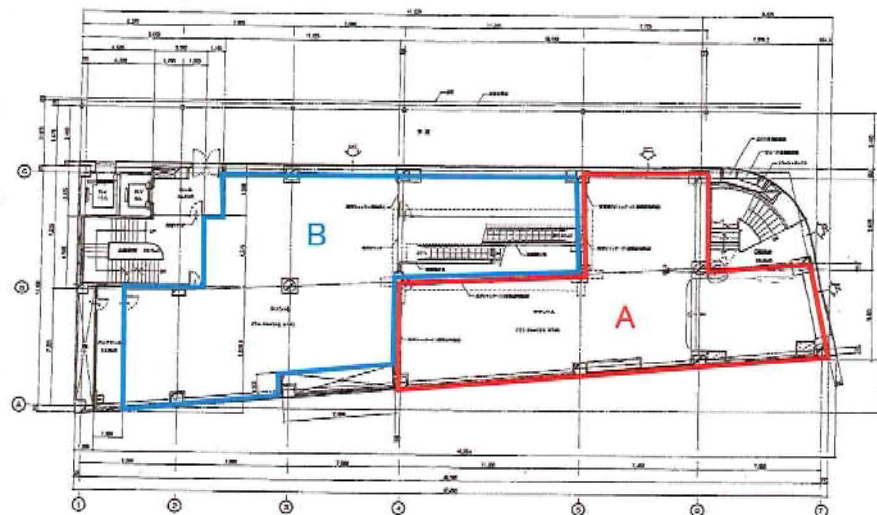
※この図面は物件情報の一部を抜粋して掲載しております。（現況有姿）

※付帯条件、別途料金等が発生・金額の変更がある場合もございますのでご確認ください。

④ホラヤビル(A)

□ 所在地：北九州市小倉北区馬借一丁目5-25

□ 交通：JR「小倉」駅 徒歩11分、北九州高速鉄道「旦過」駅 徒歩4分



※図のA(赤囲み)部分。B(青囲み)は次ページ。

【オーナーコメント】

物販、事務所を希望します。コンビニはNG。
空調は約3年前に機器更新しています。

募集条件

【AB全体】

月額賃料 1,500,000円 (税別)

【Aのみ】

月額賃料 800,000円 (税別)

礼金 2ヶ月 ・ 敷金 1ヶ月

構造	RC造 7階建地下2階
募集面積	230.98㎡ (約69.87坪)
築年月	1963年4月
引渡時期	即時
設備	エスカレーター・エレベーター
サービス 設置品	相談
備考	賃貸保証等：加入要 月額賃料の100%(更新あり) ※相談可 更新料：なし

※この図面は物件情報の一部を抜粋して掲載しております。(現況有姿)

※付帯条件、別途料金等が発生・金額の変更がある場合もございますのでご確認ください。

④ホラヤビル(B)

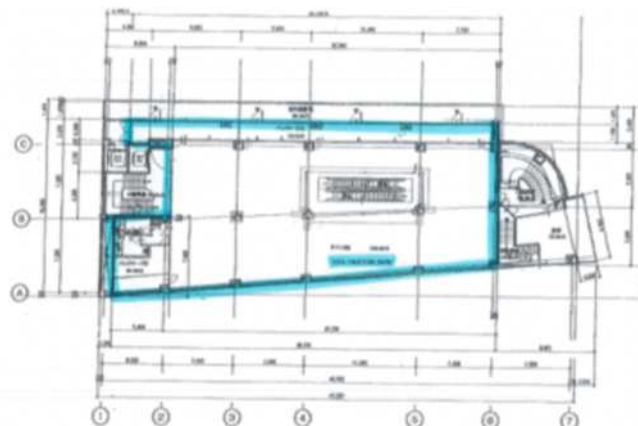
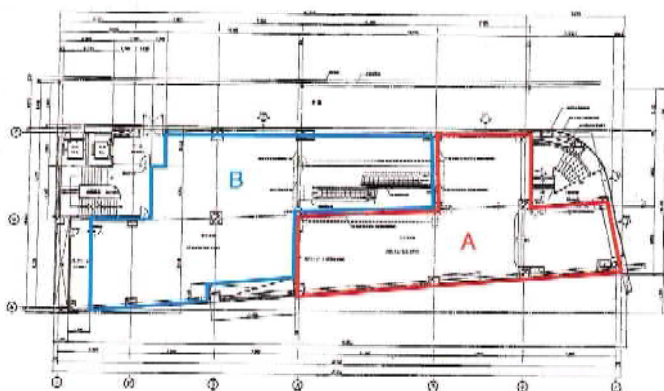
□ 所在地：北九州市小倉北区馬借一丁目5-25

□ 交通：JR「小倉」駅 徒歩11分、北九州高速鉄道「旦過」駅 徒歩4分



1F

2F



※1Fの図のB(青囲み)部分。A(赤囲み)は前ページ。

【オーナーコメント】

物販、事務所を希望します。コンビニはNG。
できれば1階・2階一括賃貸が望ましいです。
空調は約3年前に機器更新しています。

募集条件

【AB全体】

月額賃料 1,500,000円 (税別)

【B】

月額賃料 1F 700,000円 (税別)

2F 600,000円 (税別)

礼金 2ヶ月 ・ 敷金 1ヶ月

構造	RC造 7階建地下2階
募集面積	1F 274.30㎡ (約82.97坪) 2F 550.74㎡ (約166.59坪)
築年月	1963年4月
引渡時期	即時
設備	エスカレーター・エレベーター
サービス 設置品	相談
備考	賃貸保証等：加入要 月額賃料の100%(更新あり) ※相談可 更新料：なし

※この図面は物件情報の一部を抜粋して掲載しております。(現況有姿)

※付帯条件、別途料金等が発生・金額の変更がある場合もございますのでご確認ください。