

第3部 空きテナントの実態調査

目次

| | |
|---------------------------------|----|
| 1. 調査の目的及び方法等..... | 2 |
| (1) 調査目的 | 2 |
| (2) 調査方法等 | 3 |
| 2. 調査結果の概要 | 5 |
| (1) 空きテナント件数..... | 5 |
| (2) 地区ごとの総テナント数から見た空きテナント率..... | 6 |
| 3. 分析及び考察 | 9 |
| (1) 前回調査との比較..... | 9 |
| (2) 空きテナントの従前の業種について..... | 11 |
| (3) 新規入居テナントの業種について..... | 12 |
| (4) 空きテナントの駐車場の有無について..... | 13 |
| (5) 考察 | 14 |

1. 調査の目的及び方法等

(1) 調査目的

栗東駅周辺及び手原・安養寺周辺は、栗東市の賑わいの核であり、それぞれ栗東駅前地区地区計画、安養寺地区地区計画を決定し、商業・業務等の都市機能の集積を図ってきた。しかし、近年は商業・業務機能が衰退し、空きテナントが発生している状況にあるため、地区計画の内容の変更を行い、一層の賑わいの創出を図っている。

こうした中で、平成 28 年度に実施された空きテナント実態調査（以下、前回調査）によって栗東駅及び手原駅周辺エリアの空きテナントの状況を把握したほか、消費ニーズに関する市民意識の把握などを実施してきた。さらに平成 29 年度には、にぎわい創出に関わる事業者と市民のワークショップを実施した。

これらの結果を受けて、平成 30 年度から栗東市空き店舗等活用促進事業補助金制度を創設したほか、にぎわい創出を目的とする栗東駅前マルシェ等の取り組みを実施している。

本調査は、これまで実施した市のにぎわい創出に向けた取り組み成果の把握や、栗東市総合戦略での平成 31 年度の各目標値との比較を目的として実施したものである。

※空きテナントの定義

ここでは、空きテナントを以下のように定義する。

- 元の店舗または事務所が閉鎖、あるいは既存のテナント（店舗または事務所）が退店して、その後入居営業するテナント（店舗または事務所）が決まっていない状態の物件。
- また、所有者が営業を続けるつもりがなく閉鎖したままの物件。

(2) 調査方法等

① 現地調査

調査範囲を自転車で移動しながら、空きテナントの分布状況を確認した。調査については、立命館大学経営学部の研究室活動の一環として、大学生が調査に参加した。

その際、あわせて、過年度調査時に空きテナントであった物件の現状を確認した。

1) 調査内容

現地調査では、以下表の内容を記録した。

表 現地調査項目

| 項目 | 内容 |
|--------|------------------------------|
| 所在地 | GPSにて位置情報を記録 |
| 写真 | 近景・遠景、可能であれば店内を撮影 |
| 建物名称 | 確認できれば記録 |
| 室名 | 確認できれば記録 |
| 管理者 | 確認できれば記録 |
| 従前用途 | 店舗・事務所・作業所など、確認できれば記録 |
| 位置/階数 | テナントの位置/総階数を記録 |
| 構造 | 木造・非木造を確認 |
| 利用可能設備 | 店内を確認できれば記録 空調・上下水道など |
| 修繕の必要性 | 内装模様替え程度、 大規模修繕必要かを外観より判断 |
| 駐車場の有無 | 敷地内・周辺に駐車場があるかを確認 |
| 備考 | その他特筆すべき事項があれば記録 |

※業種区分

本調査では店舗を以下のように分類した。

◆飲食店

◆サービス：フォトスタジオ、美容院

◆小売り

◆飲食・サービス・小売り以外：

ヨガサロン、フィットネスジム、学習塾、保険会社、
整骨院、整体院、整形外科、小規模保育園

2) 調査日時

令和元年9月3日、及び9月4日に実施した。

3) 調査結果の取りまとめ

現地調査の結果より、空きテナント分布図および、テナントごとの空きテナントカルテを作成した。

また、調査結果より前回調査時との比較や地区ごとの空きテナントの傾向等について分析した。

② 地区ごとの総テナント数の把握

それぞれの地区の総テナント数に対する空きテナント率を算出するために、それぞれの地区の総テナント数を以下の方法により算定した。

総テナント数

= i タウンページ掲載事業所数 + 調査によって把握した空きテナント数

なお、総テナント数は、地区別、用途（事務所・店舗）別に算出した。

2. 調査結果の概要

(1) 空きテナント件数

調査の結果把握された空きテナントの件数を、以下表に示す。

表では前回調査からの変化状況も併せて示した。

空きテナント総数は、栗東駅周辺地区で31件、手原・安養地区で73件であった。そのほか、前回調査で空きテナントであった箇所の現状は、表に示すとおりである。

表 空きテナント件数

| | | 追跡調査 (前回調査で空きテナントであった箇所の現状) | | | | 新規空き テナント | 空き テナント 総数 ^{※2} |
|-------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------|--------------------------------|
| | | 前回調査 空き テナント数 | 前回調査から 変化なし (前回/空→今回/空) | 新規テナント 入居あり (前回/空→今回/入居) | 取壊し済み (前回/空→今回/取壊し) | | |
| 栗東駅 周辺地区 | 総数 | 66件 | 23件 | 43件 | 0件 | 8件 | 31件 ^{※3} |
| | 店舗等 ^{※1} | 43件 | 13件 | 30件 | 0件 | 5件 | 18件 |
| | 事務所 | 23件 | 10件 | 13件 | 0件 | 3件 | 13件 |
| 手原・ 安養地区 | 総数 | 73件 | 48件 | 24件 | 1件 | 25件 | 73件 ^{※3} |
| | 店舗等 ^{※1} | 30件 | 18件 | 11件 | 1件 | 17件 | 35件 |
| | 事務所 | 43件 | 30件 | 13件 | 0件 | 8件 | 38件 |

※1 店舗等：不明、病院、店舗兼事務所含む

※2 空きテナント総数＝「前回調査から変化なし」件数+「新規空きテナント」件数

(2) 地区ごとの総テナント数から見た空きテナント率

地区ごとの総テナント数から見た空きテナント率を、地区別に整理した。

結果を以下に示す。

① 栗東駅周辺地区

- iタウンページの掲載事業所数（令和元年 9 月現在）＋空きテナント数の総テナント数は、店舗等 209 件、事務所 86 件であった。前回調査時と比較すると、店舗等で 12 件減、事務所で 5 件増となっている。
- iタウンページの掲載事業所数（令和元年 9 月現在）＋空きテナント数を母数として空きテナント率を算出したところ、店舗等、事務所合計では 10.5%が空きテナントとなっている。前回調査時の 21.9%と比較し、空きテナント率が 11.4%減少している。
- 空きテナント率を店舗等と、事務所に区分すると、店舗等で 8.6%（前回 19.5%）、事務所で 15.1%（前回 28.4%）であり、事務所のほうが空きテナント率が高い。前回調査時と比較すると、店舗等、事務所ともに、空きテナント率が減少している。

表 栗東駅周辺地区の空きテナント率

| | 空きテナント数（A） | | 総テナント数 ^{※2} （B） | | 空きテナント率（A/B） | |
|-------------------|------------|------|--------------------------|-------|--------------|-------|
| | 前回 | 今回 | 前回 | 今回 | 前回 | 今回 |
| 総数 | 66 件 | 31 件 | 302 件 | 295 件 | 21.9% | 10.5% |
| 店舗等 ^{※1} | 43 件 | 18 件 | 221 件 | 209 件 | 19.5% | 8.6% |
| 事務所 | 23 件 | 13 件 | 81 件 | 86 件 | 28.4% | 15.1% |

※1 店舗等：不明、病院、店舗兼事務所含む

※2 総テナント数＝iタウンページの掲載事業所数（令和元年 9 月現在）＋空きテナント数

※iタウンページ掲載事業所の詳細な業種分類は以下の通りである。

| | 飲食 | サービス | 小売り | 医療 ・福祉 | 教育関連 | 事務所 | その他 | 合計 |
|----|------|------|------|-----------|------|------|------|-------|
| 前回 | 28 件 | 35 件 | 34 件 | 38 件 | 15 件 | 58 件 | 28 件 | 236 件 |
| 今回 | 30 件 | 45 件 | 36 件 | 43 件 | 25 件 | 73 件 | 12 件 | 264 件 |

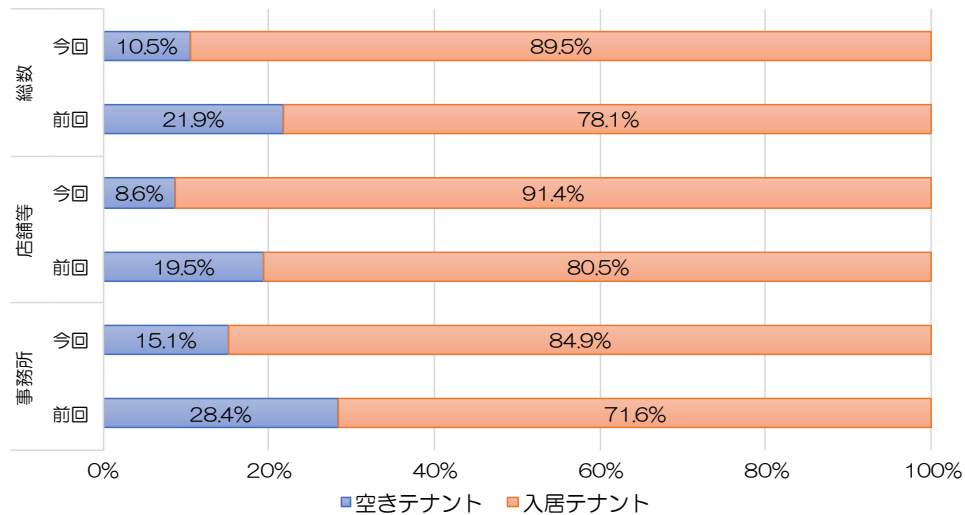


図 栗東駅周辺地区の空きテナント率

② 手原・安養寺周辺地区

- iタウンページの掲載事業所数（令和元年9月現在）+空きテナント数の総数は、店舗 153 件、事務所 91 件であった。前回調査時と比較すると、店舗で 8 件減、事務所で 12 件増となっている。
- iタウンページの掲載事業所数（令和元年9月現在）+空きテナント数を母数として空きテナント率を算出したところ、店舗、事務所合計では 29.9%が空きテナントとなっている。前回調査時の 30.4%と概ね同様である。
- 空きテナント率を店舗等、事務所別にみると、店舗等で 22.9%（前回 18.6%）、事務所で 41.8%（前回 54.4%）であり、事務所の空きテナント率が高い。前回調査時と比較すると、店舗等では 4.3 ポイント、事務所では空きテナント率が 12.6%減少している。

表 手原・安養寺周辺地区の空きテナント率

| | 空きテナント数 (A) | | 総テナント数 ^{※2} (B) | | 空きテナント率 (A/B) | |
|-------------------|-------------|------|--------------------------|-------|---------------|-------|
| | 前回 | 今回 | 前回 | 今回 | 前回 | 今回 |
| 総数 | 73 件 | 73 件 | 240 件 | 244 件 | 30.4% | 29.9% |
| 店舗等 ^{※1} | 30 件 | 35 件 | 161 件 | 153 件 | 18.6% | 22.9% |
| 事務所 | 43 件 | 38 件 | 79 件 | 91 件 | 54.4% | 41.8% |

※1 店舗等：不明、病院、店舗兼事務所含む

※2 総テナント数=iタウンページの掲載事業所数（令和元年9月現在）+空きテナント数

※i タウンページ掲載事業所の詳細な業種分類は以下の通りである。

| | 飲食 | サービス | 小売り | 医療・福祉 | 教育関連 | 事務所 | その他 | 合計 |
|----|------|------|------|-------|------|------|------|-------|
| 前回 | 27 件 | 19 件 | 33 件 | 17 件 | 6 件 | 36 件 | 29 件 | 167 件 |
| 今回 | 24 件 | 20 件 | 29 件 | 21 件 | 7 件 | 53 件 | 17 件 | 171 件 |

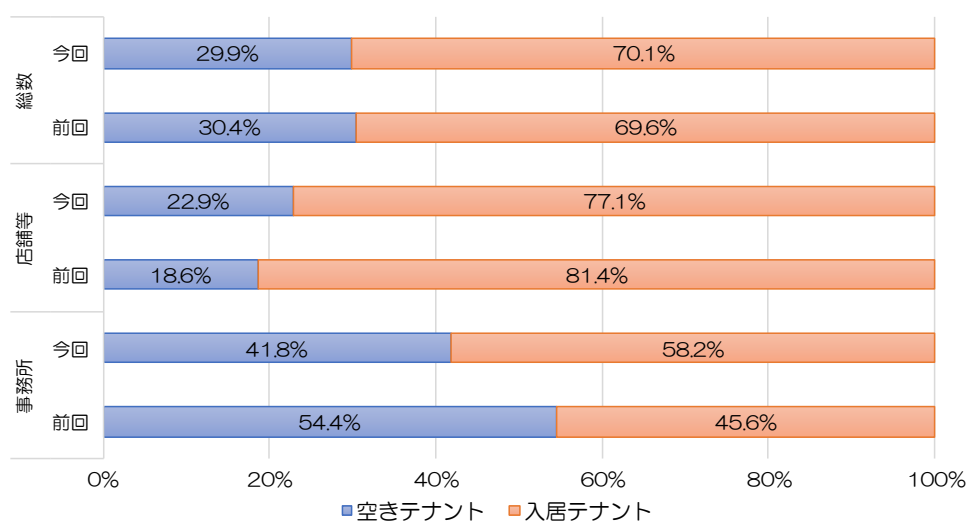


図 手原・安養寺周辺地区の空きテナント率

3. 分析及び考察

(1) 前回調査との比較

① 栗東駅周辺地区

- 前回調査での空きテナント総数 66 件のうち、65.2%に当たる 43 件が入居した。
- 空きテナントからの入居は、栗東駅東側で多く、西側は、前回調査時から空きテナントのままとなっている物件が大半である。

表 栗東駅周辺地区の空きテナントの状況

| | 前回調査 空き テナント数 | 追跡調査 (前回調査で空きテナントであった箇所の現状) | | | 新規空き テナント数 | 空き テナント 総数 ^{※3} |
|-------------------|---------------------|--------------------------------|--|------------------------|---------------|--------------------------------|
| | | 前回から変化なし (前回/空→今回/空) | 新規テナント 入居あり ^{※2} (前回/空→今回/入居) | 取壊し済み (前回/空→今回/取壊し) | | |
| 総数 | 66 件 (100%) | 23 件 (34.8%) | 43 件 (65.2%) | 0 件 (0.0%) | 8 件 | 31 件 |
| 店舗等 ^{※1} | 43 件 (100%) | 13 件 (30.2%) | 30 件 (69.8%) | 0 件 (0.0%) | 5 件 | 18 件 |
| 事務所 | 23 件 (100%) | 10 件 (43.5%) | 13 件 (56.5%) | 0 件 (0.0%) | 3 件 | 13 件 |

※ () は前回調査での空きテナント数に対する割合

※1 店舗等：不明、病院、店舗兼事務所含む

※2 入居テナント種別の詳細は P. 12 を参照

※3 空きテナント総数 = 「前回調査から変化なし」件数 + 「新規空きテナント」件数

② 手原・安養寺周辺地区

- 前回調査での空きテナント総数 73 件のうち、32.9%に当たる 24 件が入居していた。
- 今回新たに空きテナントとなった物件総数は 25 件(店舗等 17 件、事務所 8 件)であった。
- 空きテナントは、地区全体での分布に特徴は見られないが、空きテナントが集中してみられる箇所が数か所存在する。空きテナントの集中は、まちの賑わいが損なわれるほか、景観上の問題や治安上の問題が生じる可能性がある。

表 手原・安養寺周辺地区の空きテナントの状況

| | 追跡調査 (前回調査で空きテナントであった箇所の現状) | | | | 新規空き テナント数 | 空き テナント 総数 ^{※3} |
|-------------------|--------------------------------|-------------------------|--|------------------------|---------------|--------------------------------|
| | 前回調査 空き テナント数 | 前回から変化なし (前回/空→今回/空) | 新規テナント 入居あり ^{※2} (前回/空→今回/入居) | 取壊し済み (前回/空→今回/取壊し) | | |
| 総数 | 73 件 (100%) | 48 件 (65.8%) | 24 件 (32.9%) | 1 件 (1.3%) | 25 件 | 73 件 |
| 店舗等 ^{※1} | 30 件 (100%) | 18 件 (60.0%) | 11 件 (36.7%) | 1 件 (3.3%) | 17 件 | 35 件 |
| 事務所 | 43 件 (100%) | 30 件 (69.8%) | 13 件 (30.2%) | 0 件 (0.0%) | 8 件 | 38 件 |

※ () は前回調査での空きテナント数に対する割合

※1 店舗等：不明、病院、店舗兼事務所含む

※2 テナント入居種別の詳細は P.12 を参照

※3 空きテナント総数＝「前回調査から変化なし」件数+「新規空きテナント」件数

(2) 空きテナントの従前の業種について

栗東駅周辺地区での空きテナント数の総数は 31 件であり、従前用途で見ると 41.9%が事務所、店舗（飲食以外）が 16.1%、店舗（飲食）が 12.9%などとなっている。約 3 割は従前用途が不明であった。

手原・安養寺周辺地区では、空きテナント数の総数は 73 件であり、従前用途で見ると 52.1%が事務所、店舗（飲食以外）が 9.6%、店舗（飲食）が 26.0%などとなっている。12.3%は従前用途が不明であった。

表 空きテナントの従前の業種について

| | 店舗（飲食） | | 店舗（飲食以外）※1 | | 店舗（不明） | | 事務所 | | 空きテナント数 合計 |
|----------------|--------|-------|------------|-------|--------|-------|-----|-------|---------------|
| | 件数 | 割合 | 件数 | 割合 | 件数 | 割合 | 件数 | 割合 | |
| 栗東駅周辺地区 | 4 | 12.9% | 5 | 16.1% | 9 | 29.0% | 13 | 41.9% | 31 |
| 手原・安養寺 周辺地区 | 19 | 26.0% | 7 | 9.6% | 9 | 12.3% | 38 | 52.1% | 73 |
| 全体 | 23 | 22.1% | 12 | 11.5% | 18 | 17.3% | 51 | 49.0% | 104 |

※ 割合は空きテナント数合計に対する割合

※1 店舗（飲食以外）：病院、店舗兼事務所等

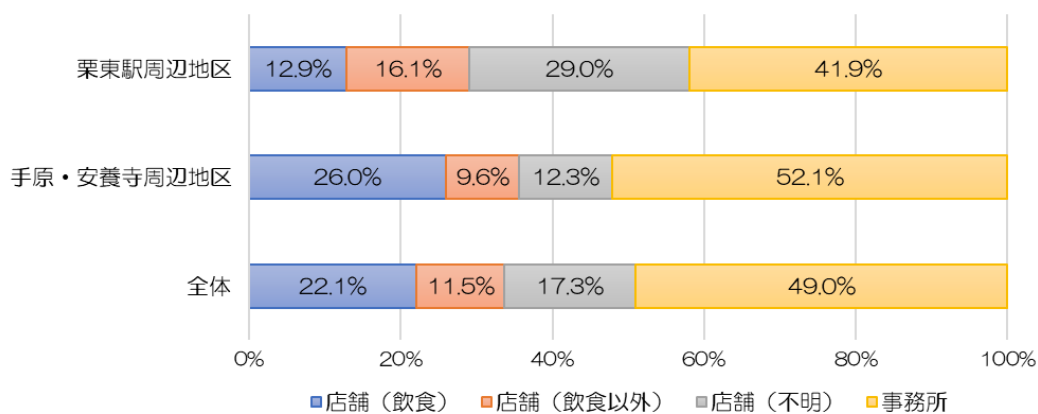


図 空きテナントの従前の業種について

(3) 新規入居テナントの業種について

新規入居テナント（前回調査時に空きテナント→今回調査で入居）の業種について、表及び図に整理した。

- 栗東駅周辺地区では、前回調査での空きテナント総数 66 件のうち、43 件が入居していた。入居した 43 件の内訳は、事務所 30.2%、店舗（飲食）11.6%、店舗（サービス）4.7%、店舗（小売り）2.3%である。
- 栗東駅周辺地区の新規入居テナントは、特に駅東側に集中している。事務所は、地区南東に位置する特定のテナントビルに集中している。
- 手原・安養寺周辺地区では、前回調査での空きテナント総数 73 件のうち、24 件が入居していた。入居した 24 件の内訳は、事務所 54.2%、店舗（飲食）20.8%である。
- 手原・安養寺周辺地区の新規入居テナントは、地区全体に散在しており、特定の傾向はみられない。

表 新規入居テナントの業種について

| | 店舗 | | | | | | | | 事務所 | | 新規入居テナント合計 |
|------------|----|-------|------|------|-----|------|---------------|-------|-----|-------|------------|
| | 飲食 | | サービス | | 小売り | | 飲食・サービス・小売り以外 | | 件数 | 割合 | |
| | 件数 | 割合 | 件数 | 割合 | 件数 | 割合 | 件数 | 割合 | | | |
| 栗東駅周辺地区 | 5 | 11.6% | 2 | 4.7% | 1 | 2.3% | 22 | 51.2% | 13 | 30.2% | 43 |
| 手原・安養寺周辺地区 | 5 | 20.8% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 6 | 25.0% | 13 | 54.2% | 24 |
| 全体 | 10 | 14.9% | 2 | 3.0% | 1 | 1.5% | 28 | 41.8% | 26 | 38.8% | 67 |

※割合は新規入居テナント合計に対する割合

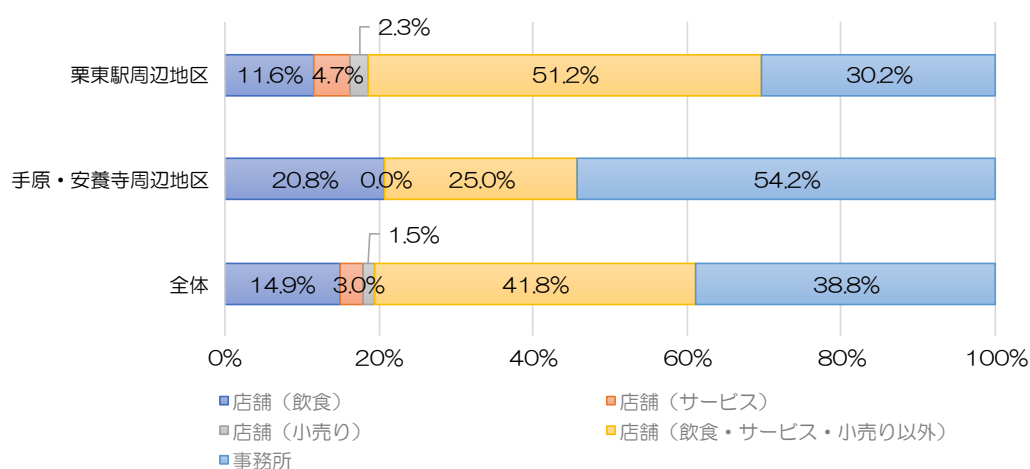


図 新規入居テナントの業種について

(4) 空きテナントの駐車場の有無について

空きテナントの駐車場の有無について調査を行った結果を、表に示した。

空きテナント物件の駐車場は、栗東駅周辺地区、手原・安養寺周辺地区ともに、敷地内や周辺で確保できるケースが大半であり、駐車場の有無が空きテナントとなる要因ではないことがうかがえる。

表 駐車場の有無について

| | 周辺で容易に確保可 | | 敷地内に有り | | 周辺でも確保困難 | | 合計 |
|------------|-----------|-------|--------|-------|----------|-------|-----|
| | 件数 | 割合 | 件数 | 割合 | 件数 | 割合 | |
| 栗東駅周辺地区 | 3 | 9.7% | 24 | 77.4% | 4 | 12.9% | 31 |
| 手原・安養寺周辺地区 | 27 | 37.0% | 46 | 63.0% | 0 | 0.0% | 73 |
| 全体 | 30 | 28.8% | 70 | 67.3% | 4 | 3.8% | 104 |

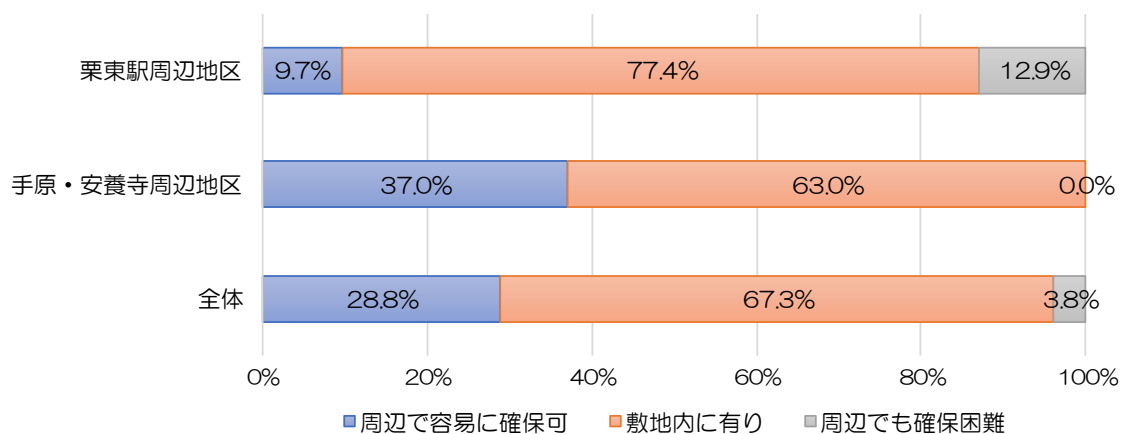


図 駐車場の有無について

(5) 考察

①栗東駅周辺地区

- 前回調査と比較すると空きテナント率は減少している。栗東駅東口では入居テナントが多く、栗東駅西口では空きテナントが多くみられる。
- 栗東駅東口では入居テナントが多いことから、商業活動が好調であることがうかがえる。栗東駅東口では他の地域に比べると、公共交通機関の充実、人口の集中といった要因から入居テナントが多いことが考えられる。
- 栗東駅周辺地区では、現在、栗東市空き店舗等活用促進事業補助金制度の対象業種となっていない学習塾、整骨院などが新規に入居をしており、対象業種の拡大が必要と考えられる。

②手原・安養寺周辺地区

- 前回調査と比較すると空きテナント率は横ばいとなった。
- 前回調査での空きテナントのうち今回調査で約33%（24件）が入居したものの、新しく生じた空きテナントは25件であった。
- 栗東駅周辺地区と比較して、空きテナント率が変化していないことから、栗東市空き店舗等活用促進事業補助金の対象業種の拡大だけでなく、対象範囲の拡大なども検討する必要がある。
- 駐車場が広いテナントが少なく、自家用車での来街者が多い地区であることから、入居テナントが少ないことが考えられる。