

令和3年度

松本市中心市街地 空き店舗・空き地

調査結果報告書

令和4年4月

松本市 松本商工会議所

## 目次

■ 調査の概要	1
1 調査目的	1
2 調査内容	
(1) 空き店舗調査	1
(2) 空き地調査	2
■ 調査結果	3
1 空き店舗調査結果	3
(1) 空き店舗の総数	3
(2) 前年度との比較	3
(3) 通りごとの建物数・入居店舗数・空き店舗数・空き店舗率	3
(4) 通りごとの入居店舗数・空き店舗数・空き店舗率の見方	5
2 空き店舗数・空き店舗率の推移	6
(1) 年度別入居店舗数・空き店舗数・空き店舗率の推移	6
(2) 空き店舗の動向	8
3 空き地調査結果	10
(1) 空き地の総数	10
(2) 内訳	10
(3) 空き地総括表	10
(4) 空き地の動向	11
(5) 通りごとの空き地	11
(6) 空き地の総数と駐車場数の推移	12
(7) 駐車場の管理形態と利用形態	12
■ 調査結果のまとめ	13
■ 資料編	14
・ 調査地域の略図	・ 令和3年度 通り別空き店舗リスト
・ 空き店舗地図 (google マイマップ)	・ 空き地地図 (google マイマップ)

## ■調査の概要

### 1 調査目的

少子高齢、人口減少の進展による社会構造の変化、経済のグローバル化や雇用環境の変化などが市民生活にもさまざまな影響を及ぼしている。

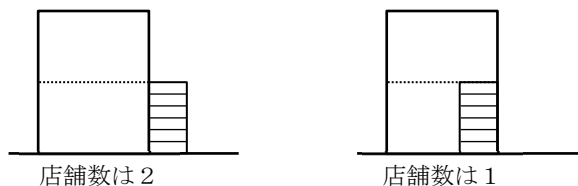
松本地域の経済は緩やかな回復基調にあるものの、個人消費の伸び悩みや人手不足など一部企業・業種には停滞感も見られる。そのような地域経済の中であって、中心市街地活性化に対する関心も近年ますます高くなり、「まち」に新たな活力を生み出し地域を再生に向かわせるため、中心市街地の「空き店舗」や「空き地」の有効活用にも高い関心が寄せられている。

本調査は、松本市中心市街地商店街の「空き店舗」「空き地」がどのように推移しているかを継続して把握することで、地域に与える影響を探り、まちづくりの総合的施策に有効活用することを目的とする。

### 2 調査内容

#### (1) 空き店舗調査

- [調査期間] 令和4年2月26日～令和4年3月11日
- [調査地域] 松本市中心市街地における18通り  
本町・伊勢町・中町・大名町・縄手・緑町・上土・松本駅前・神明町・  
新伊勢町・アルプス・六九・西堀町・土井尻・今町・分銅町・うら町・松栄町
- [調査範囲] 前年度までの調査と同様の範囲を調査対象とした。
- [調査方法] 調査地域18通りを徒歩で廻りながら目視調査を行った。  
入居店舗と空き店舗の調査対象は、通りに面している建物の地上1階と2階とした。
- [調査内容] 店舗名称・建物階数・用途・種別・建物名称（店舗名称不明の場合）  
空き店舗状況・その他・本年度のみ「休業中」を追加調査
- [判断基準] 「店舗が上下階にまたがっている場合」…外階段や階段室が別にある場合は  
店舗数を2とし、階段が中にある場合は店舗数を1とした。



「建物2階の用途が不明な場合」…外階段や階段室が別にある場合は、  
店舗や事務所と判断し、店舗数を1とした。また、階段が外から見えず、店舗や事  
務所として独立していると判断される場合は、店舗数をカウントしなかった。

「以前は店舗だったが現在は住居や物置などに使用している場合」…暫定的に物置  
などに使用している場合は「空き店舗」とする。

(※空き店舗の調査結果及び過去のデータとの比較は3頁～9頁)

## (2) 空き地調査

- [調査期間] 令和4年2月26日～令和4年3月11日
- [調査地域] 松本市中心市街地における18通り  
本町・伊勢町・中町・大名町・縄手・緑町・上土・松本駅前・神明町・  
新伊勢町・アルプス・六九・西堀町・土井尻・今町・分銅町・うら町・松栄町
- [調査範囲] 松本市中心市街地18通りに面した範囲を調査対象とした。
- [調査方法] 調査員が調査対象範囲を徒歩で廻って目視による空き地の状況確認を行った。
- [調査内容] 「空き地の利用形態」…駐車場・資材置き場・建設予定地など  
「駐車場の管理形態及び利用形態」…機会式・有人・無人・時間貸し・月極・  
企業等の専用駐車場など  
「その他」…調査可能な範囲で今後の利用予定や経過年数
- [判断基準] 建物が解体工事中で今後の用途が不明な場合、現年度は空き地とせず、次年度以降の調査において駐車場・公園・資材置き場など用途の判明したものは新たに空き地リストに組み入れる。  
また、公園に整備された場合は、リストから順次除外する。  
(※空き地の調査結果は10頁～12頁)

■調査結果

1 空き店舗調査結果

(1) 空き店舗の総数：141 件

前年度入居していたが現年度（令和 3 年度）空き店舗に転じたものが 23 件、前年度から引き続き空き店舗のものが 116 件、区画変更による空きスペース増が 2 件。

(2) 前年度との比較

現年度の空き店舗数は 141 件、空き店舗率は 9.4%であった。

前年度の空き店舗数は 143 件（※1）であったため、2 件減少にとどまり、空き店舗率も前年度の 9.7%から 0.3%減少という若干の改善となった。二年に渡る新型コロナウイルスの影響下ではあるが現状維持ということで回復の兆しが見える。

※1 前年度の空き店舗数は報告上では 146 件であったが、そのうちの 3 件は住宅転用や解体された。

よって、より正確に空き店舗率を比較するために 146 件から 143 件へと調整した。（詳細は P8 に記載）

(3) 通りごとの建物数・入居店舗数・空き店舗数・空き店舗率（前年度との比較）

（図表 1-1）総括表

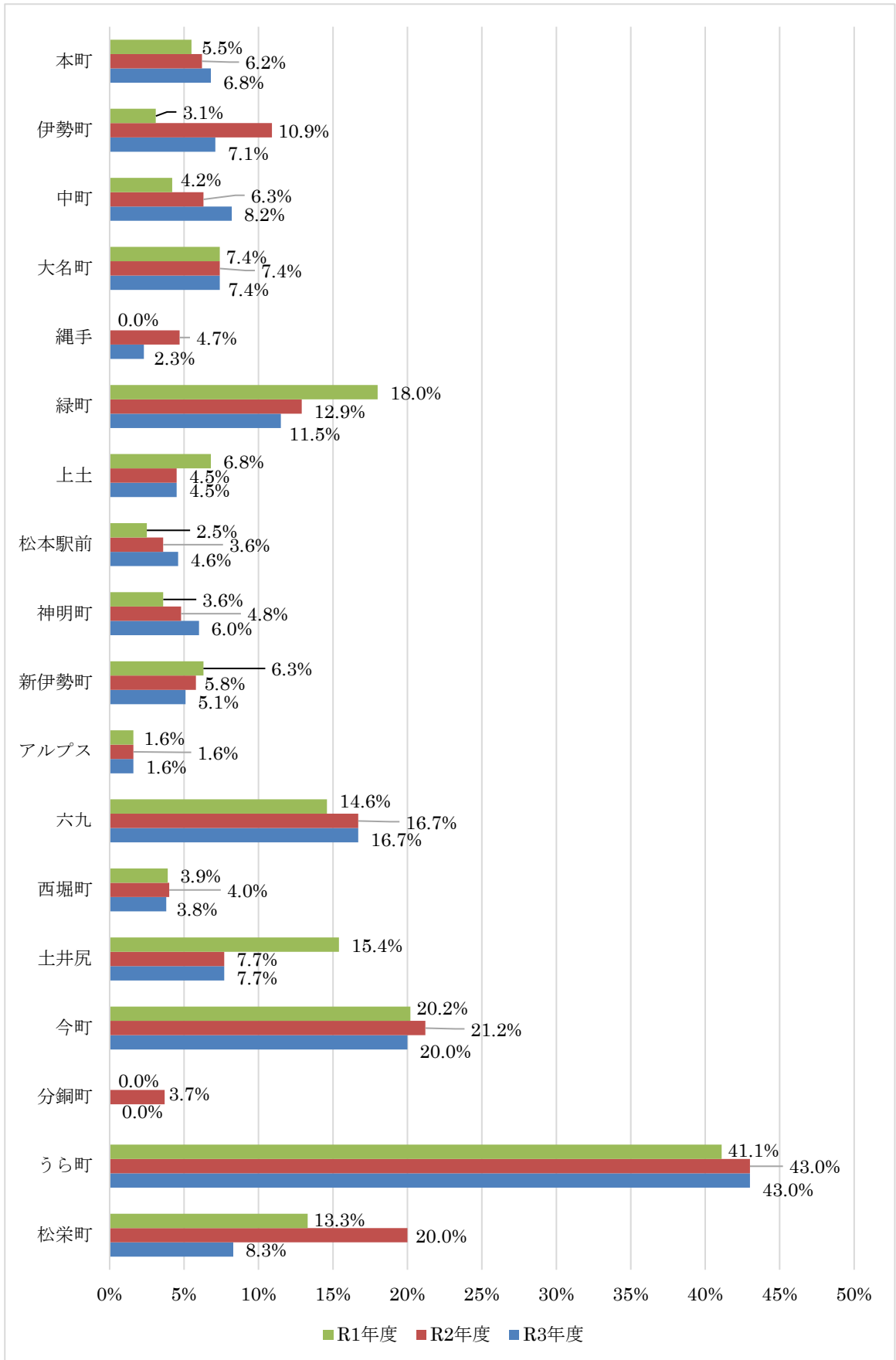
通り名	建物数		入居店舗数		空き店舗数		空き店舗率	
	R3 年度	対前年度	R3 年度	対前年度	R3 年度	対前年度	R3 年度	R2 年度
本町	68	0	136	0	10	+1	6.8%	6.2%
伊勢町 *1	53	-1	118	+4	9	-5	7.1%	10.9%
中町	71	0	90	0	8	+2	8.2%	6.3%
大名町	26	0	50	0	4	0	7.4%	7.4%
縄手	40	0	42	+1	1	-1	2.3%	4.7%
緑町 *2	55	0	54	0	7	0	11.5%	12.9%
上土	37	0	42	0	2	0	4.5%	4.5%
松本駅前 *1	47	-1	188	-2	9	+2	4.6%	3.6%
神明町	74	0	157	-1	10	+2	6.0%	4.8%
新伊勢町	55	0	148	+1	8	-1	5.1%	5.8%
アルプス	23	0	61	0	1	0	1.6%	1.6%
六九	25	0	40	0	8	0	16.7%	16.7%
西堀町 *1*2*3	40	+1	50	+3	2	0	3.8%	4.0%
土井尻	6	0	12	0	1	0	7.7%	7.7%
今町	59	0	80	+2	20	-1	20.0%	21.2%
分銅町	15	0	24	-2	0	-1	0.0%	3.7%
うら町	43	0	53	0	40	0	43.0%	43.0%
松栄町 *2*3	11	-3	11	0	1	0	8.3%	20.0%
総数	748	-4	1356	+6	141	-2	9.4%	9.7%

\*1 昨年は工事中だった場所に建物ができただけのため、建物数増加

\*2 空き店舗から住居や空き地になった建物を調査対象から除外したため、建物数が減少

\*3 店舗から住居・空き地へ変更

(図表 1-2) 通り別空き店舗率



(4) 通りごとの入居店舗数・空き店舗数・空き店舗率の見方

「入居から空き店舗」、「空き店舗から入居」が明らかなもの以外に、以下の状況に該当する場合は、入居店舗数や空き店舗数を補足してある。

[入居店舗数が減少したもの]

- ・店舗から住居への転用
- ・入居者が入れ替わる際、フロア内の統合や分離
- ・従前の入居者の増床
- ・建物が工事中で工事完了後の店舗数が把握できない
- ・建物のテナント表示板などが刷新されたものか否かの判断がつきかねていたが、不明箇所が住居や倉庫などに転用しているものと判明したもの

[空き店舗数が減少したもの]

- ・前年度まで空き店舗があった建物が現年度（令和3年度）解体された場合

なお、調査対象となる物件がもともと少ない通りでは、空き店舗の僅かな増減で空き店舗率が大きく変化している。

## 2 空き店舗数・空き店舗率の推移

### (1) 年度別入居店舗数・空き店舗数の推移

年度別入居店舗数と空き店舗数・空き店舗率の推移は下表のとおりである。

(図表 2-1) 年度別入居店舗数・空き店舗数・空き店舗率

調査年度	入居店舗数	空き店舗数	空き店舗率
平成 15 年度	1,005	76	7.0%
平成 17 年度	1,774	94	5.0%
平成 18 年度	1,688	109	6.1%
平成 19 年度	1,655	117	6.6%
平成 20 年度	1,609	179	10.0%
平成 21 年度	1,580	192	10.8%
平成 22 年度	1,577	193	10.9%
平成 23 年度	1,565	179	10.3%
平成 24 年度	1,555	169	9.8%
平成 25 年度	1,522	185	10.8%
平成 26 年度	1,435	195	12.0%
平成 27 年度	1,404	183	11.5%
平成 28 年度	1,399	170	11.2%
平成 29 年度	1,380	127	8.4%
平成 30 年度	1,373	139	9.2%
令和元年度	1,375	128	8.5%
令和 2 年度	1,352	146	9.7%
令和 3 年度	1,356	141	9.4%

[注]

※平成 15 年度は中心市街地商店街団体の会員を対象としたデータ

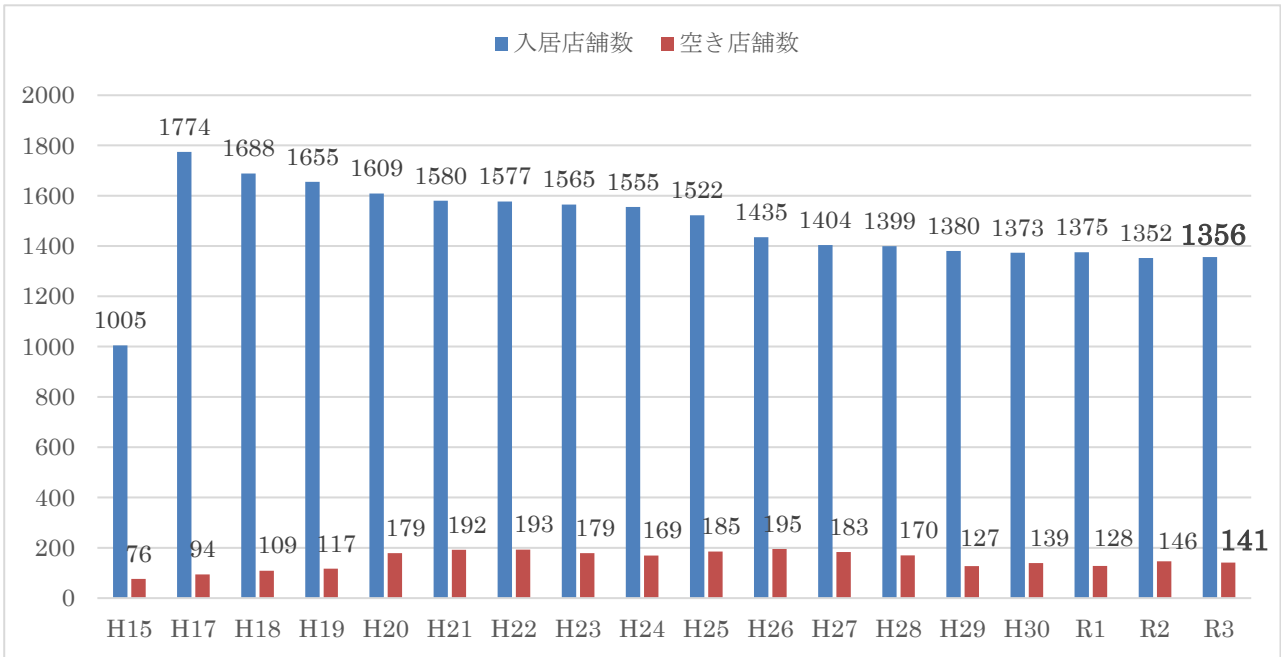
※平成 15 年度の空き店舗率＝空き店舗数÷（商店街団体会員数＋空き店舗数）

※平成 17 年度以降は中心市街地の 18 通りを対象に実施した調査結果データ

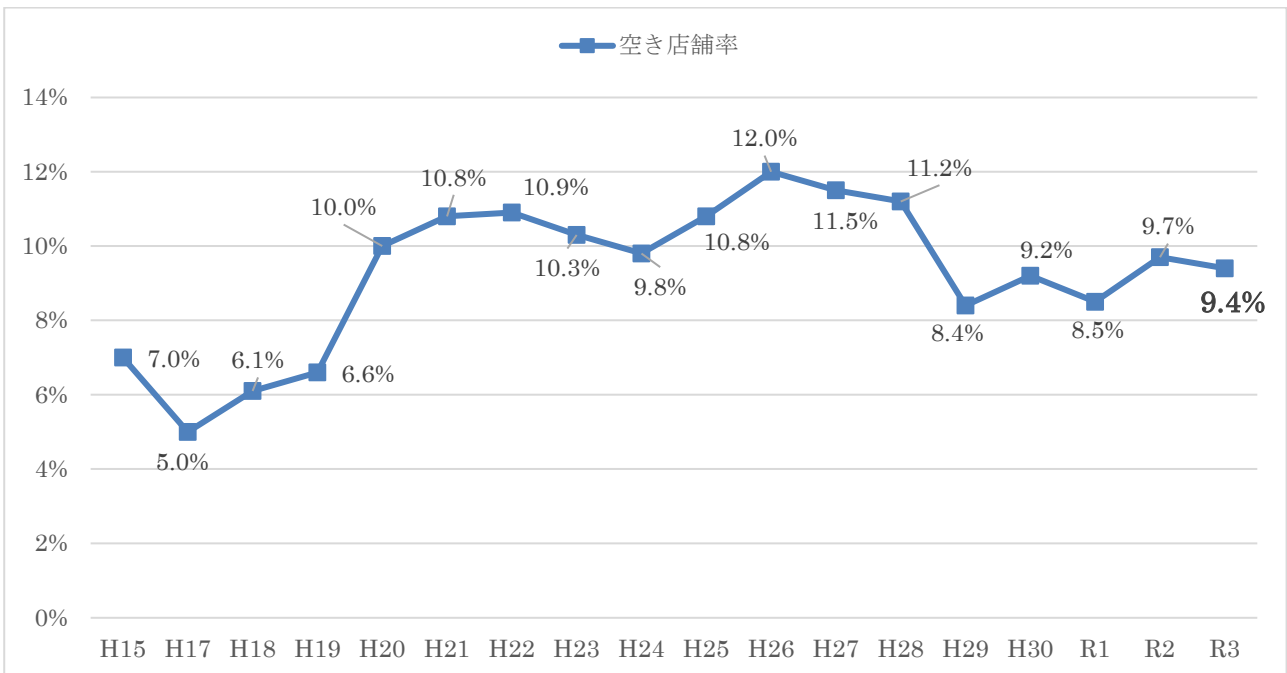
※平成 17 年度以降の空き店舗率＝空き店舗数÷（入居店舗数＋空き店舗数）



(図表 2-2) 年度別 入居店舗数・空き店舗数の推移



(図表 2-3) 空き店舗率の推移



(2) 空き店舗数の動向

前年度、空き店舗であった物件の動向は下表のとおりである。

(図表 2-4) 前年度空き店舗だった物件の動向

	①	②	③ ※1	④		⑤	⑥
	前年度 (R2) の空き店舗数	①のうち、現年度 (R3)、解体・統合・転用などによる変化	正確な空き店舗率算出のための調整 (以下の数値を前年度 R2 の空き店舗数として算出)	③のうち、現年度 (R3) 入居に転じた物件の数と比率 【空→入】		③のうち、現年度 (R3) も空き店舗のままの店舗数 【空→空】	⑤のうち、前々年度 (R1) から空き店舗のままの店舗数 【空→空→空】
本町	9		9	2	22.2%	7	7
伊勢町	14		14	6	42.9%	8	3
中町	6		6	1	16.7%	5	3
大名町	4		4	0	0%	4	4
縄手	2		2	1	50.0%	1	0
緑町	8	解体-1	7	1	14.3%	6	6
上土	2		2	0	0%	2	2
松本駅前	7		7	1	14.3%	6	4
神明町	8		8	4	50.0%	5	4
新伊勢町	9		9	2	22.2%	7	4
アルプス	1		1	0	0%	1	1
六九	8		8	0	0%	8	6
西堀町	2		2	0	0%	2	1
土井尻	1		1	0	0%	1	1
今町	21		21	4	19.0%	17	15
分銅町	1		1	1	100.0%	0	0
うら町	40		40	3	7.5%	37	32
松栄町	3	解体-2	1	1	100.0%	0	0
総数	146	-3	143	27	18.9%	117	93

※1 より正確な空き店舗率を算出するため、前年の空き店舗数を 146 件から 143 件へと調整し、図表 1-1 の対前年度比較で利用

<④の数値を見て>

前年度の空き店舗が入居に転じた物件は、18 通りの合計で 27 件、平均 18.9%と前年度（15 件、12.2%）と比較して 6 ポイント以上増加した。とくに伊勢町と神明町の改善が顕著である。18 通りのうち 1/3 の 6 通りでは入居に転じた割合が 0%で、全く解消されない結果となった。

<⑤・⑥の数値を見て>

前年度空き店舗だった物件のうち、現年度も空き状態が続いているのは、18 通りの合計 116 件で、前年度の 108 件と比較して約 10 件増加したが、割合で評価すると前年度の 87.8%から現年度は 81.1%と約 7 ポイントの改善が見られる。前々年度から引き続き空き状態が続いている物件は前年の 98 件から 5 件減少して 93 件で、9 割を超える物件で空き状態が継続しているため、空き状態が常態化していると言える。

(図表 2-5) 空き店舗状態が解消されない物件が占める割合と新たな空き店舗数

通り名	⑦	⑧		⑨
	現年度(R3)の空き店舗数 ( )内は前年比	⑦のうち、前年度(R2)から現年度(R3)も空き 店舗状態が解消されない物件数と占める割合		現年度(R3)新たに発生した 空き店舗数 【入→空】
本町	10 (+1)	7	70.0%	3
伊勢町	9 (-5)	8	88.9%	1
中町	8 (+2)	5	62.5%	3
大名町	4 (±0)	4	100%	0
縄手	1 (-1)	1	100%	0
緑町	7 (±0)	6	85.7%	1
上土	2 (±0)	2	100%	0
松本駅前	9 (+2)	6	66.7%	3
神明町	10 (+2)	5	50.0%	5
新伊勢町	8 (-1)	7	87.5%	1
アルプス	1 (±0)	1	100%	0
六九	8 (±0)	8	100%	0
西堀町	2 (±0)	2	100%	0
土井尻	1 (±0)	1	100%	0
今町	20 (-1)	17	85.0%	3
分銅町	0 (-1)	0	0%	0
うら町	40 (±0)	37	92.5%	3
松栄町	1 (±0)	0	0%	1
総数	141 (-2)	117	82.3%	24

<⑦の数値を見て>

以前から空き店舗数の多い今町とうら町で突出しており、通りにより空き店舗数の差が出てきていると言えるだろう。

<⑧の数値を見て>

前年度から空き状態が解消されない物件があるのは、18通りのうち16通りであった。

そのうち、前年度から引き続き空き状態が続く割合が

50%未満であるのは0通り（前年度は1）

50%以上80%未満であるのは4通り（前年度は8）

80%以上であるのは12通り（前年度は7）

であり、割合で評価すると前年度より空きが解消されない・悪化している。

<⑨の数値を見て>

現年度新たに発生した空き店舗数については、前年度の38件から25件へと減少している。

### 3 空き地調査

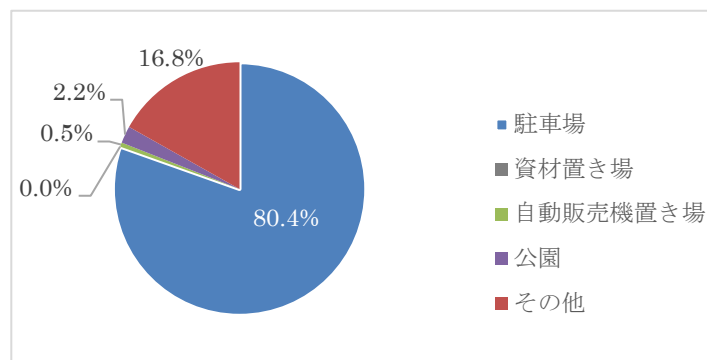
- (1) 空き地の総数：184 箇所（うち松栄町 24 箇所）
- (2) 内訳： 駐車場..... 148 箇所（うち松栄町 8 箇所）  
 資材置き場..... 0  
 自動販売機置き場..... 1 箇所  
 公園..... 4 箇所  
 その他（駐輪場・建物解体など）..... 31 箇所（うち松栄町 16 箇所）

#### (3) 空き地総括表

(図表 3-1) 空き地の用途一覧

空き地用途		箇所	備考
■駐車場		148	
(内訳①) 管理形態	機械式	44	
	有人	4	
	無人	100	
(内訳②) 利用形態	時間貸し	34	
	月極・専用	102	
	両方	13	
■資材置き場		0	
■自動販売機置き場		1	
■公園		4	
■その他		31	
内訳	駐輪場	0	
	解体中・新築中	3	伊勢町+1・緑町+1・西堀-1
	売り地	0	
	その他	28	松栄町+3
■合計		184	

(図表 3-2) 空き地の用途別割合



(4) 空き地の動向

空き地の総数は、前年度より4箇所が増え、184箇所となった。そのうち24箇所を松栄町が占めている。

現年度は再開発中の松栄町で空き地に転じた箇所が3箇所あり、再開発がほぼ完了してきたと言える。

また、空き地のほとんどが駐車場に利用される傾向は調査開始以来変わらない。しかし、現年度に空き地に転じた土地はすべて建物の改築となっており、駐車場への転用は見かけられなかった。

店舗から空き地にならず住宅へ転じたケースが現年度も数件あった。

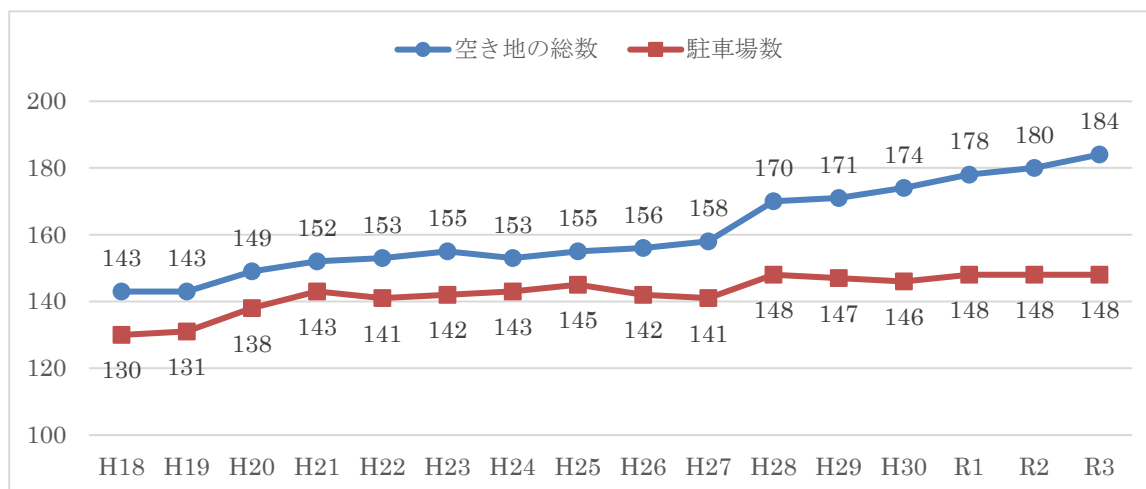
(5) 通りごとの空き地

(図表 3-3) 通りごとの空き地一覧

通り名	空き地の数		内訳									
			駐車場		資材置き場		自販機置き場		公園		その他	
	R3年度	対前年度	R3年度	対前年度	R3年度	対前年度	R3年度	対前年度	R3年度	対前年度	R3年度	対前年度
本町	4	0	3	0	0	0	1	0	0	0	0	0
伊勢町	13	+1	12	0	0	0	0	0	0	0	1	+1
中町	13	0	11	0	0	0	0	0	0	0	2	0
大名町	3	0	1	0	0	0	0	0	1	0	1	0
縄手	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
緑町	15	+1	12	0	0	0	0	0	1	0	2	+1
上土	16	0	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0
松本駅前	5	0	4	0	0	0	0	0	0	0	1	0
神明町	7	0	6	0	0	0	0	0	1	0	0	0
新伊勢町	6	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0
アルプス	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
六九	5	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0
西堀町	18	-1	17	0	0	0	0	0	1	0	0	-1
土井尻	3	0	2	0	0	0	0	0	0	0	1	0
今町	20	0	17	0	0	0	0	0	0	0	3	0
分銅町	6	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0
うら町	24	0	20	0	0	0	0	0	0	0	4	0
松栄町	24	+3	8	0	0	0	0	0	0	0	16	+3
合計	184	+4	148	0	0	0	1	0	4	0	31	+4

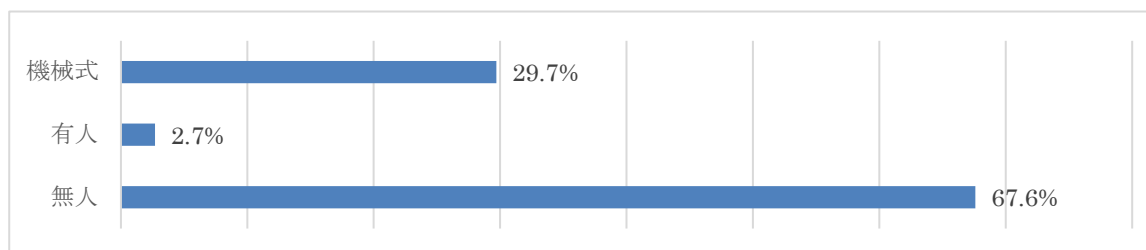
(6) 空き地の総数と駐車場数の推移

(図表 3-4) 空き地・駐車場の推移

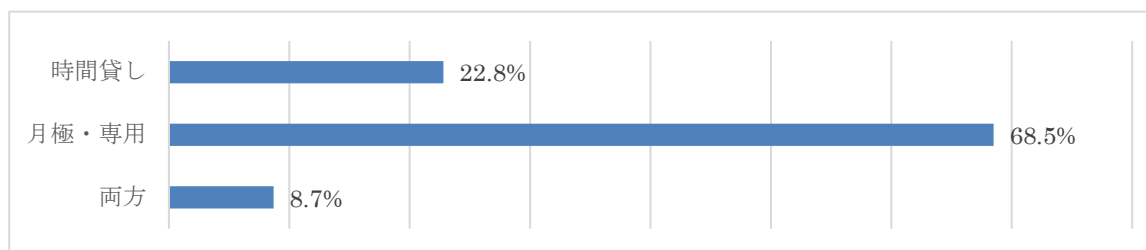


(7) 駐車場の管理形態と利用形態

(図表 3-5) 駐車場の管理形態



(図表 3-6) 駐車場の利用形態



空き地の用途は、駐車場が 80.4% (148 箇所)。

管理形態では「無人」、利用形態では「月極駐車場・企業や店舗などの専用駐車場」が大半を占めている。

現年度は建物の改築が多く (松栄町を除く)、駐車場への転用は見受けられなかった。

## ■調査結果まとめ

---

### 1 空き店舗

- (1) 空き店舗の総数..... 141 件
- (2) 空き店舗率..... 9.4%
- (3) 空き店舗の推移..... 現年度は前年度(9.7%)から 0.3 ポイントの減少。
- (4) 空き店舗の動向..... 前年度の空き店舗が入居に転じる割合は 18.9%(前年度は 12.2%)、新たな空き店舗の発生率は 17.7%(前年度は 26.0%)で、新型コロナウイルス感染症拡大の影響で大幅に悪化した前年度と比較して大幅に改善した。

空き店舗のうち、前年度から空き店舗状態の解消されない物件は 116 件で、前年度の 108 件から増加した。継続した空き店舗の解消は見受けられないが、前年度の空き店舗への入居が多いため、新型コロナウイルスの影響下でも店舗の閉店が前年度に比べて少なく、補助などの効果であると考えられる。

また、空き店舗数が 10 件以上ある通りは、前年度から 1 つ増えて 4 通り(本町・神明町・今町・うら町)となった。そのうち、今町とうら町は空き店舗数が 20 件を超え、通りによって空き店舗数の差がさらに開く結果となった。

一方、空き店舗数が増加した通りは 4 で昨年より減少している。

### 2 空き地

- (1) 空き地の総数..... 184 箇所
- (2) 空き地の用途..... 主として駐車場(148 箇所・80.4%)
- (3) 空き地の推移..... 前年度とほぼ変わらない
- (4) 空き地の動向..... 松栄町を除くと建物の改築が目的で、駐車場への転用がなかった

今年も新型コロナウイルス感染症拡大の影響が色濃く反映される調査結果となったが、前々年度と同水準まで回復しているため、前年度と比較すると影響が少なかったと考えられる。

空き店舗が解消される要素として前年度に空き店舗となった所は比較的解消されやすいが、前々年度以上前から空き店舗だった所は継続的に解消されていないことが数値からも明らかである。この問題はコロナウイルス感染症拡大前から続いている傾向だが、中心市街地における空き店舗や空き地の長期化は「まち」の回遊性を寸断し、長い歴史の中で培われた地域文化の重要な集積地から賑わいを消してしまう。長期間空き店舗となっているところが今後解消される見込みは少ないため、改築やリフォームなどの提案・空き店舗の PR など様々な提案・サポートの必要性が感じられる。

今までは新規空き地は駐車場への転用が多かったが現年度はなかった。現年度のデータだけでは駐車場の飽和なのか、コロナ禍でのまちなか利用者の減少から駐車場への魅力軽減なのかは不明だが、こちらも来年度の調査や別の調査データを合わせて考慮すべきであると考えられる。