

令和4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5年3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、空き店舗率の推移	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	6
2 年度別 入居店舗総数・空き店舗総数・空き店舗率の推移	7
(1) 年度別 入居店舗総数・空き店舗総数・空き店舗率の推移	7
(2) 空き店舗の動向	9
3 空き地調査結果	11
(1) 空き地の総数	11
(2) 内訳	11
(3) 空き地総括表	11
(4) 空き地の動向	12
(5) 通りごとの空き地	12
(6) 空き地の総数と駐車場数の推移	13
(7) 駐車場の管理形態と利用形態	13
■調査結果のまとめ	14

## ■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5年2月1日～令和5年2月20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。

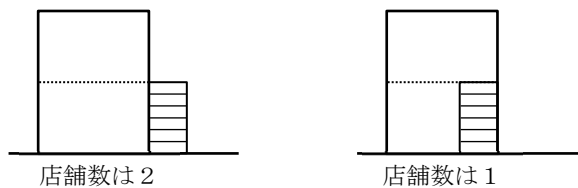
[調査方法] 調査地域18通りを徒歩で廻りながら目視調査を行った。

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・本年度から種別を細分化

[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5年2月1日～令和5年2月20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：148 件

前年度入居していたが現年度（令和4年度）空き店舗に転じたものが33件

前年度（令和3年度）から引き続き空き店舗のものが115件

そのうち、前々年度（令和2年度）から空きが続いている店舗が95件

#### (2) 前年度との比較

現年度の空き店舗数は148件、空き店舗率は9.9%であった。

前年度の空き店舗数は138件（※1）であったため、10件増加となり、空き店舗率も前年度の9.4%から0.5ポイント増える結果となった。

※1 前年度の空き店舗数の報告は141件だったが、そのうち2件は区画変更で減少、1件は解体され空き地となった。

よって、より正確に空き店舗率を比較するため、141件から138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、空き店舗率の推移

（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	
	R4年度	対前年比	R4年度	対前年比	R4年度	対前年比	R4年度	R3年度
本町 *1	69	+1	136	±0	9	-1	6.2%	6.2%
伊勢町 *2	54	+1	121	+3	7	-2	5.5%	7.1%
中町 *3	72	+1	93	+3	6	-2	6.1%	8.2%
大名町	26	±0	50	±0	4	±0	7.4%	7.4%
縄手	40	±0	43	+1	0	-1	0.0%	2.3%
緑町 *3	56	+1	55	+1	7	±0	11.3%	11.5%
上土	37	±0	41	-1	2	±0	4.7%	4.5%
松本駅前	47	±0	184	-4	11	+2	5.6%	4.6%
神明町	74	±0	149	-8	16	+6	9.7%	6.0%
新伊勢町	55	±0	146	-2	8	±0	5.2%	5.1%
アルプス	23	±0	59	-2	3	+2	4.8%	1.6%
六九	25	±0	38	-2	12	+4	24.0%	16.7%
西堀町 *3 *4	40	±0	51	+1	1	-1	1.9%	3.8%
土井尻	6	±0	11	-1	2	+1	15.4%	7.7%
今町 *4	58	-1	82	+2	18	-2	18.0%	20.0%
分銅町	15	±0	24	±0	0	±0	0.0%	0.0%
うら町 *3	44	+1	53	±0	41	+1	43.6%	43.0%
松栄町 *4	9	-2	9	-2	1	±0	10.0%	8.3%
総数	750	+2	1345	-11	148	+7	9.9%	9.4%

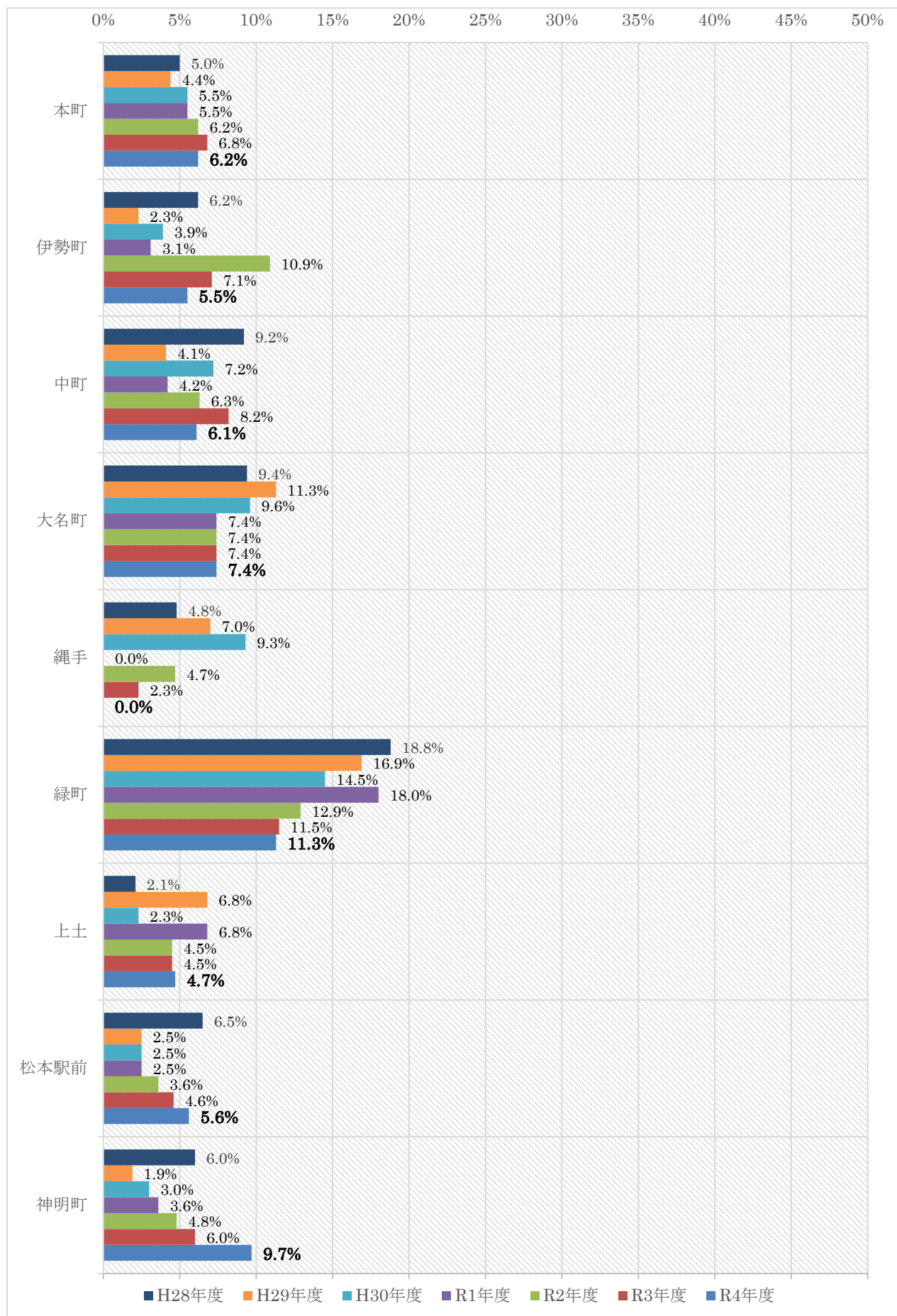
\*1 区画変更につき、建物数増加

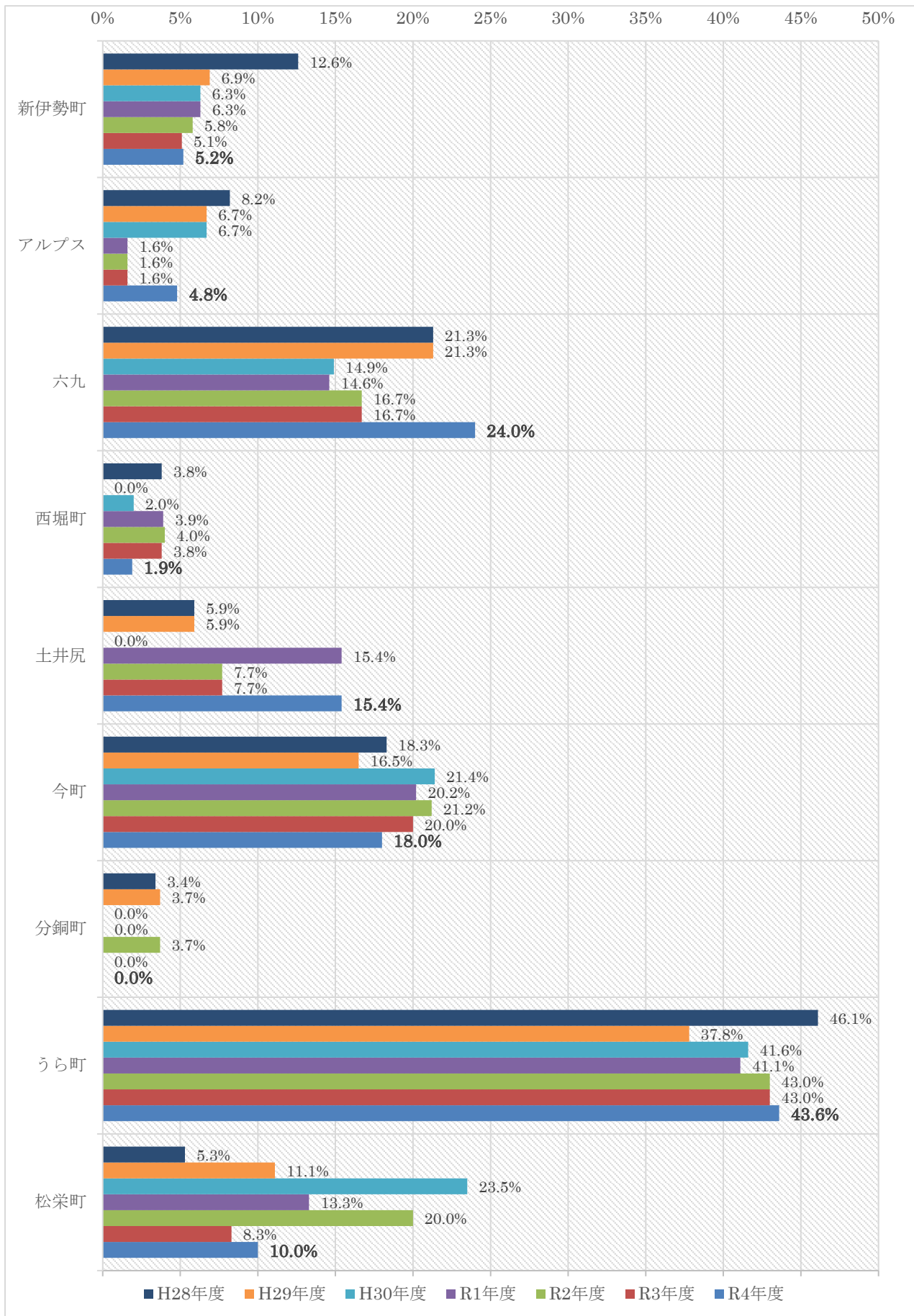
\*2 昨年は工事中だった場所に建物ができたため、建物数増加

\*3 住居からテナントとなったため、建物数増加

\*4 店舗から住居・空き地へ変更につき、建物数減少

(図表 1-2) 通りごとの空き店舗率の推移 (H28年度～)





(4) 通りごとの入居店舗数・空き店舗数・空き店舗率、空き店舗率の推移の見方

「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。

[入居店舗数が増加・減少したもの]

- ・店舗から住居へ／住居から店舗への転用
- ・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かかねていたが、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5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 年度別 入居店舗総数・空き店舗総数・空き店舗率の推移

### (1) 年度別 入居店舗総数・空き店舗総数の推移

18 通り合計の年度別 入居店舗数と空き店舗数、および空き店舗率の平均値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	入居店舗総数	空き店舗総数	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%
令和 4 年度	1,345	148	9.9%

[注]

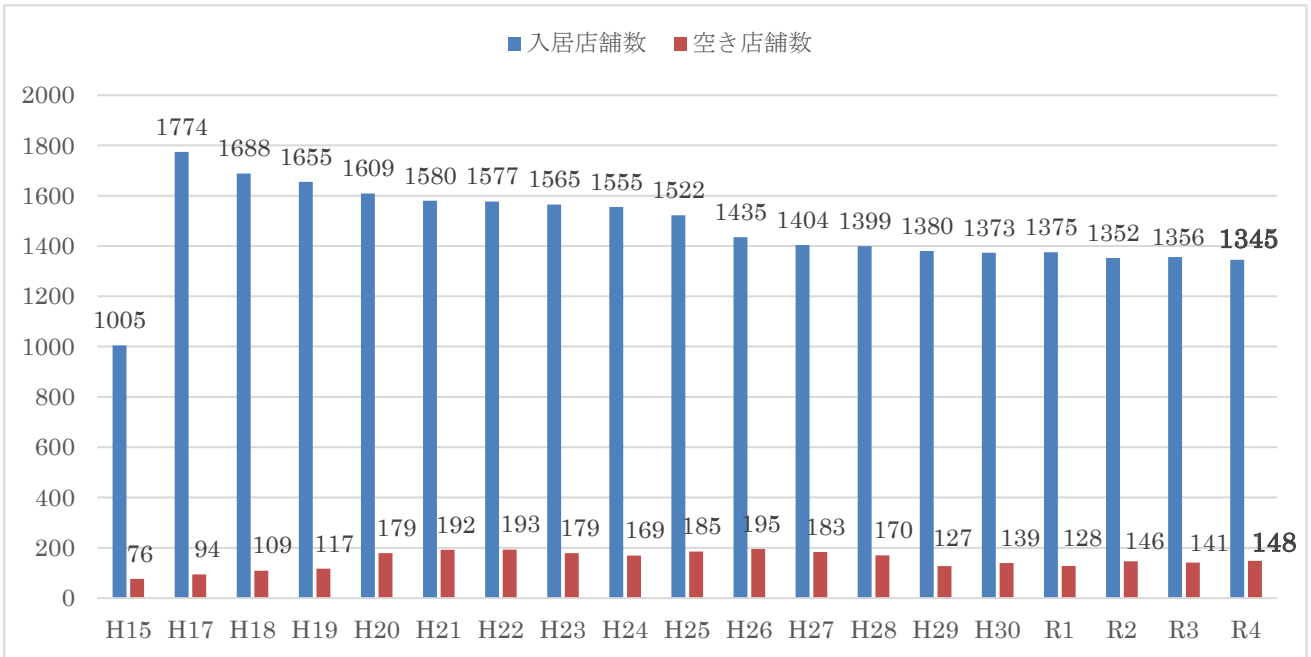
※平成 15 年度は中心市街地商店街団体の会員を対象としたデータ

※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）

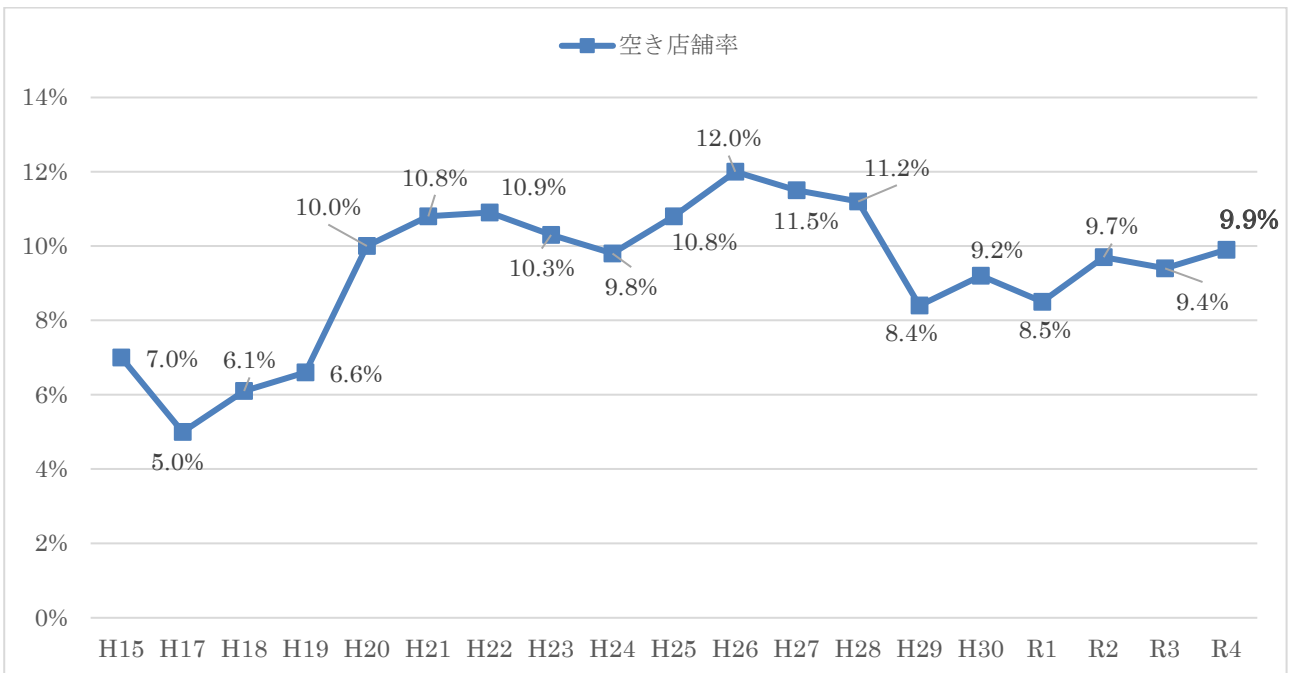
※平成 17 年度以降は中心市街地の 18 通りを対象に実施した調査結果データ

※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 入居店舗総数・空き店舗総数の推移



(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(R3)の空き店舗数	①のうち、現年度(R4)、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R3の空き店舗数として算出)	③のうち、現年度(R4)入居に転じた物件の数と比率 【空→入】		③のうち、現年度(R4)も空き店舗のままの店舗数 【空→空】	⑤のうち、前々年度(R2)から空き店舗のままの店舗数 【空→空→空】
本町	10	区画変更 -1	9	3	33.3%	6	4
伊勢町	9		9	3	33.3%	6	5
中町	8		8	3	37.5%	5	3
大名町	4		4	4	100.0%	4	4
縄手	1		1	1	100.0%	0	0
緑町	7		7	0	0.0%	7	6
上土	2		2	0	0.0%	2	2
松本駅前	9		9	2	22.2%	7	5
神明町	10		10	1	10.0%	9	4
新伊勢町	8	区画変更 -1	7	2	28.6%	5	4
アルプス	1		1	1	100.0%	0	0
六九	8		8	1	12.5%	7	7
西堀町	2		2	1	50.0%	1	1
土井尻	1		1	1	100.0%	0	0
今町	20	空き地 -1	19	2	10.5%	17	15
分銅町	0		0	0	0.0%	0	0
うら町	40		40	2	5.0%	38	35
松栄町	1		1	0	0.0%	1	0
総数	141	-3	138	27	19.6%	115	95

※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141件から138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19.6%と前年度(27件、18.9%)と比較してほぼ同じ数値となった。空き店舗の少ない通りでは入居に転じやすい一方、空き店舗数の多い通りはなかなか入居に転じにくいことが見受けられる。

<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通り合計で115件で、前年度の117件とほぼ同じ数値となった。

また、前々年度から引き続き空き状態が続いている物件は95件で、前年の93件からほとんど変わらない結果となり、8割を超える物件で3年以上空き状態が続いている状況である。

(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

	⑦		⑧		⑨		⑩	
	現年度 (R4)の空 き店舗数	対前年 比	⑦のうち、前年度(R3)から 現年度(R4)も空き店舗状態 が解消されない物件数と占 める割合 【空→空】		⑦のうち、前々年度 (R2)から空き店舗のま まの店舗数とその割合 【空→空→空】		現年度(R4)、新たに発 生した空き店舗数とそ の割合 【入→空】	
本町	9	-1	6	66.7%	4	44.4%	3	33.3%
伊勢町	7	-2	6	85.7%	5	71.4%	1	14.3%
中町	6	-2	5	83.3%	3	50.0%	1	16.7%
大名町	4	±0	4	100.0%	4	100.0%	0	0.0%
縄手	0	-1	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
緑町	7	±0	7	100.0%	6	85.7%	0	0.0%
上土	2	±0	2	100.0%	2	100.0%	0	0.0%
松本駅前	11	+2	7	63.6%	5	45.5%	4	36.4%
神明町	16	+6	9	56.3%	4	25.0%	7	43.8%
新伊勢町	8	±0	5	62.5%	4	50.0%	3	37.5%
アルプス	3	+2	0	0.0%	0	0.0%	3	100.0%
六九	12	+4	7	58.3%	7	58.3%	5	41.7%
西堀町	1	-1	1	100.0%	1	100.0%	0	0.0%
土井尻	2	+1	0	0.0%	0	0.0%	2	100.0%
今町	18	-2	17	94.4%	15	83.3%	1	5.6%
分銅町	0	±0	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
うら町	41	+1	38	92.7%	35	85.4%	3	7.3%
松栄町	1	±0	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
総数	148	+7	115	77.7%	95	82.6%	33	22.3%

## &lt;⑦の数値を見て&gt;

前年度と比べて最も空き店舗数の増えた通りは神明町であった。P.4の通りごとの空き店舗率の推移表を参照しても分かるが、神明町はこの6年間空き店舗率が高くなり続けている。同様に松本駅前も一定数の割合で年々空き店舗数が増加している。

一方、空き店舗数が顕著に減少した通りは見られなかった。

## &lt;⑧・⑨の数値を見て&gt;

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14通り、

前々年度から空き状態が続いている物件があるのは、18通りのうち13通りであった。

2年空き状態が続くと、そのまま慢性的に空き状態が続いてしまいやすい傾向があることが分かる。

## &lt;⑩の数値を見て&gt;

現年度新たに発生した空き店舗数は、前年度の25件に対し、現年度33件と8件増加している。

アルプスはこの3年、空き店舗数が1件のみであったが、この1年で2件増えることとなった。

また、松本駅前・神明町も長年空き店舗率が低い通りであったが現年度も新たに空き店舗が発生しており、松本駅に近い通りでの空き店舗率の増加が気になるところである。

### 3 空き地調査

(1) 空き地の総数：187 箇所（うち松栄町 26 箇所）

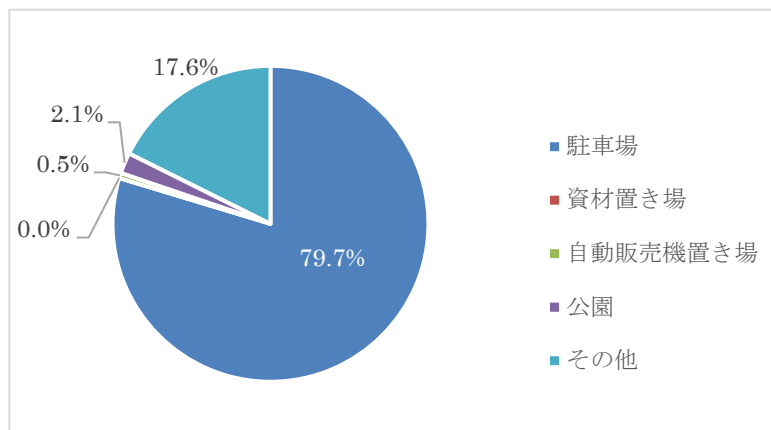
(2) 内訳： 駐車場..... 149 箇所（うち松栄町 8 箇所）  
 資材置き場..... 0  
 自動販売機置き場..... 1 箇所  
 公園..... 4 箇所  
 その他（駐輪場・建物解体など）..... 33 箇所（うち松栄町 18 箇所）

(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		149	
(内訳①) 管理形態	機械式	45	緑町+1
	有人	4	
	無人	100	
(内訳②) 利用形態	時間貸し	35	緑町+1
	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		33	
内訳	駐輪場	0	
	解体中・新築中	1	伊勢町-1・緑町-1
	売り地	0	
	その他	32	西堀町+1・今町+1・松栄町+2
■ 合計		187	

（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3箇所の増え、187箇所となった。そのうち26箇所を再開発中である松栄町が占めている。

現年度は空き地に転じた箇所が、西堀町で1箇所、今町で1箇所、松栄町で2箇所あった。

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、現年度に店舗から駐車場へ転用された箇所は緑町の1箇所のみであった。

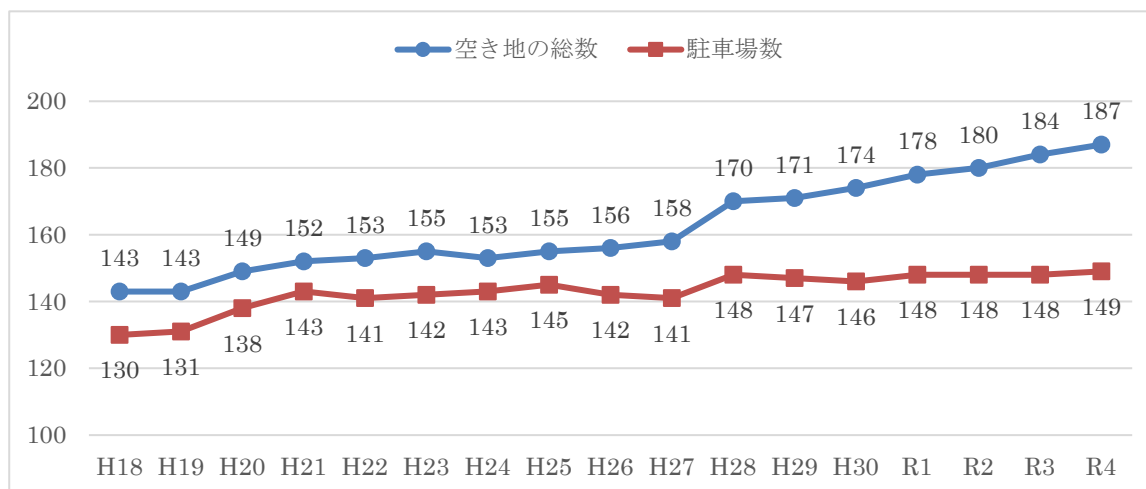
(5) 通りごとの空き地

(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	
	R4年度	対前年比	R4年度	対前年比	R4年度	対前年比	R4年度	対前年比	R4年度	対前年比	R4年度	対前年比
本町	4	±0	3	±0	0	±0	1	±0	0	±0	0	±0
伊勢町	12	-1	12	±0	0	±0	0	±0	0	±0	0	-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	±0	13	+1	0	±0	0	±0	1	±0	1	-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	19	+1	17	±0	0	±0	0	±0	1	±0	1	+1
土井尻	3	±0	2	±0	0	±0	0	±0	0	±0	1	±0
今町	21	+1	17	±0	0	±0	0	±0	0	±0	4	+1
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	26	+2	8	±0	0	±0	0	±0	0	±0	18	+2
合計	187	+3	149	+1	0	±0	1	±0	4	±0	33	+2

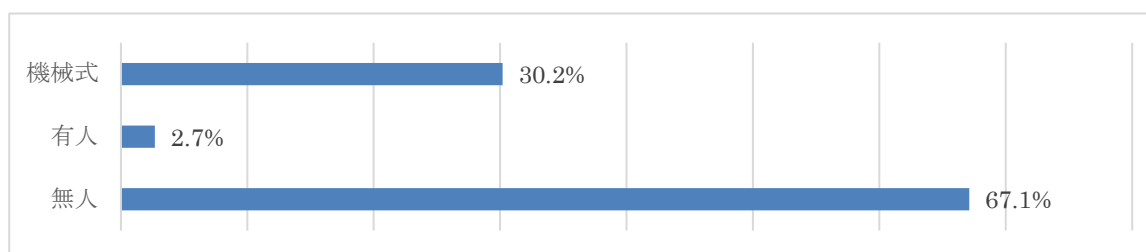
(6) 空き地の総数と駐車場数の推移

(図表 3-4) 空き地・駐車場の推移

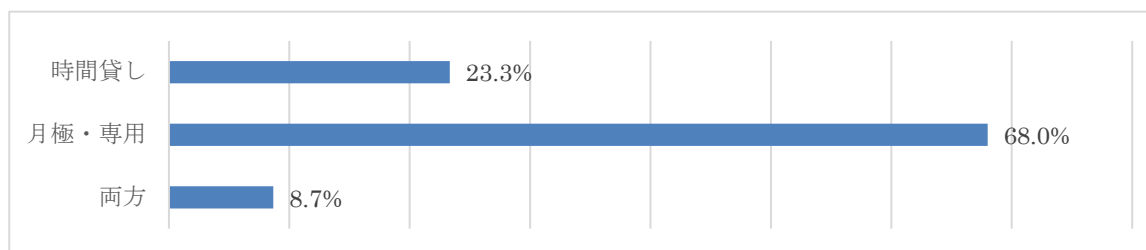


(7) 駐車場の管理形態と利用形態

(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 79.7% (149 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。

しかし、空き地の駐車場用途が 80%を下回ったのは、調査以来初めてのことである。

再開発中のエリアもあり一概には言い難いが、駐車場や資材置き場、公園などへの土地の転用が見られず空き地のままとまっている箇所も微増ではあるものの増加の一途をたどっていると言える。

## ■調査結果まとめ

---

### 1 空き店舗

- (1) 空き店舗の総数..... 148 件
- (2) 空き店舗率..... 9.9%
- (3) 空き店舗の推移..... 現年度は前年度(9.4%)から0.5ポイントの増加。
- (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19.6%(前年度は18.9%)、新たな空き店舗の発生率は22.3%(前年度は17.7%)で、新型コロナウイルスの影響から回復傾向が見られた前年度とは異なる結果となった。

空き店舗のうち、前年度から空きが解消されない物件は115件で、前年度の117件から2件減少したものの、前々年度から空きが続いている店舗は95件(前年度は93件)で、継続した空き店舗の解消は見られなかった。

また、通りごとの空き店舗率の推移を見ると、一定の割合で減少しているのが緑町と新伊勢町、その反面、増え続けているのが松本駅前と神明町である。以前より空き店舗率の高い六九・今町・うら町はこの数年横ばいの状況が続いている。

### 2 空き地

- (1) 空き地の総数..... 187 箇所
- (2) 空き地の用途..... 主として駐車場(149箇所・79.7%)
- (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..... 転用がなく空き地のままとなる箇所も年々微増し続けている

新型コロナウイルス感染症拡大の影響を多大に受けた前々年度から大幅に回復を見せた前年度であったが、今年はその波に乗ることができず、空き店舗率は1割に迫り、用途のない空き地も増える結果となった。

空き店舗率が元々低い通りでは入居に転じやすいが、空き店舗率が慢性的に高い通りでは入居に転じにくく、また前々年度以上前から空き店舗だった所も継続的に解消されにくいことは昨年までの調査と同様の結果で、数値からも明らかである。この問題は新型コロナウイルス感染拡大前から続いている傾向であり、長期間空き店舗となっているところには、様々な提案やサポートの必要性が感じられる。

また本年気になった点として、松本駅前・神明町・アルプスという長年空き店舗率が低い通りで現年度新たに空き店舗が発生していることがある。この3つの通りは松本駅に接する通りであるが、年々空き店舗率が増加しているようである。

空き地については、再開発中エリアもあり一概には言い難いが、全体的に増加傾向であり、転用が見られず空き地のままとまっている箇所も多い印象であった。駐車場の飽和なのか、コロナ禍での街中利用者の減少による駐車場への魅力軽減なのかは不明である。

まもなくコロナ明けとなり活気が戻ることが期待される一方、2025年2月末には松本パルコが閉店するというニュースも飛び込み、来年度の調査でどのような動向となるか注目したい。