

松本市中心市街地活性化に関する  
調査研究報告書

令和6年4月  
松本市議会 経済文教委員会

## 目 次

1	はじめに	1
2	調査研究の経過	1
3	調査研究内容	2
4	調査研究を終えて	6

## 1 はじめに

新型コロナウイルス感染症。急速に全世界に広がったこの感染症は人類史上例を見ない経験であり、当然ながら経済にも大きな影響を与えました。令和2年1月15日に国内で最初の感染者が確認された後急速に拡大。その防止のために4月7日には7都府県を対象に緊急事態宣言が発出、4月16日に緊急事態宣言の対象が全国に拡大され、松本市でも多くの商業施設が休業を余儀なくされました。

人口減少や加速する少子高齢化を背景に、中心市街地における空き店舗・空き地等低未利用不動産の増加や、後継者不足による商店街活力の低下などの課題に直面し、中心市街地の空洞化が全国的に深刻化する中、松本市においても同様の課題が見られます。

新型コロナウイルス感染症の長期化、通信販売や訪問・移動販売などの無店舗販売の増加、インターネットを利用した買い物の普及等によって、近年消費者の買い物行動は多様化し、人々がまちなかへ出る機会は減少傾向にあると言えます。また、平成29年9月のイオンモール松本の開業や、平成30年以降の中町通りの歩行者通行量の回復などから、これまでの人の流れとは異なる動きが見られるようになりました。こうした背景の影響もあってか、1984年に開業した松本PARCOが令和7年2月に閉店を決め、商都松本を代表する商業施設の終わりを告げるこのニュースは、市民に大変大きな衝撃を与えるものでした。

令和4年に内閣府地方創生推進事務局が行なった「中心市街地活性化に関するアンケート調査」では、活性化していると回答した自治体は全体の23%でした。人口20万人以上の自治体で見るとその数字は43%に上がりますが、一方で、変わらない、あるいは悪化しているという回答も42%であり、自治体にとって大きな課題であることは言うまでもありません。

このような状況において、アフターコロナの外国人観光客増加、デジタル技術の発展や地方移住への関心の高まりなど、人々の意識や行動が変化しているとも言え、これを好機と捉えて中心市街地活性化を促進することは大変重要であると考えます。

そこで松本市議会経済文教委員会では、大きく変化する現状と今後の可能性を踏まえ、他の自治体の取り組みや各種調査などに学び、松本城を中心に栄えてきた商都のさらなる活性化を期待し、ここに報告致します。

## 2 調査研究の経過

令和5年5月31日 「松本市中心市街地の活性化」をテーマとして決定  
7月27日 熊本県熊本市視察

- 7月28日 福岡県北九州市視察  
8月29日 第40期松本商工会議所 商業部会、まちづくり委員会正副部会長・正副委員長会議への参加  
12月14日 長野県産業労働部産業政策課との研修会の実施  
令和6年1月31日 松本市中心市街地関係者との意見交換会の開催

### 3 調査研究内容

#### (1) 熊本県熊本市 「まちなか再生プロジェクト」について（令和5年7月27日）

平成28年4月に発生した熊本地震では、多くの建物が被災し市民生活に多大なる影響を与えた。市内中心市街地は狭隘な道路が多く、また老朽化したビルも密集、災害に対するリスクを抱えており、公共及び民間の建物について高い耐震性が求められる。特に課題として挙げられるのが、以下の3点。

ア 街中の建築物に安全性について懸念のあるものが多く、旧耐震基準である築40年以上の建物が30%ほどで、放置しておくとも10年後には60%となる。

イ 青空駐車場など低未利用地が約22haあり、街中の土地がその価値に見合った使われ方をしていない。地震の影響もあり街中のスポンジ化が進んでいる。

ウ 企業ニーズに合ったオフィスが不足しており、新築ビルはわずか3%である。

これらの課題から、より強靱で安全安心なまちづくりが重要であるとし、「災害に強い上質な都市空間の創造」「誰もが歩いて楽しめる魅力的な都市空間の創造」「いきいきと働ける都市空間の創造」を目指して官民一体となりまちなか再生プロジェクトを発表

平成30年1月、熊本商工会議所と熊本経済同友会が「熊本市中心市街地ランドデザイン2050」を策定し、世界に拓く「城下町都市」の実現に向けて5つの戦略目標と15の主要施策を取りまとめた。これを受けて、くまもと都市戦略会議は今後10年間で取り組むべき3つの戦略と10のプロジェクトを整理、このプロジェクトの中の1つの事業がまちなか再生プロジェクトである。

災害に強く魅力と活力のある中心市街地を創造するためのプロジェクトにおいて建て替えの3本柱として、

- ① 防災機能強化等に着目した容積率の割増
  - ② 高さ基準に係る特例承認建築物の拡充
  - ③ 建築物等に対する財政支援制度の創設
- の施策を展開している。

建物の建て替え目標を「年間10件、10年で100件」としていたが、コロナの影響もあり令和4年は3件だったが、これまで3年間で22件。今後は周知を図るとともに新たな施策を民間の意見を聞きながら対応していくとのこと。

(2) H A B @熊本（令和5年7月27日）

ビル所有者である三陽株式会社は昭和12年創業の会社で、昭和46年に9階建てのビルを建設し長崎屋熊本店が入り、その後は33年に渡り熊本P A R C Oとして営業していたが、ネットショッピングの普及、建物の老朽化などが要因で令和2年2月に閉店。

その後、

ア 熊本市内でも一番の立地であること、

イ 台湾の半導体メーカーの進出による商業及び観光の需要増が予測されること、

ウ 商圈人口は約77万人であり、熊本交通インフラの結節点でもあること、

などの評価から将来性を見込めると判断し建て替えを決断、令和5年4月に「H A B @熊本」を開業した。

生活や消費スタイルの変化している中で、改めて「街に出て過ごすこと」の価値を提案し、顔を合わせて食事をともにする楽しさ、何気なく寄り道してのショッピングなど、リアルに人と会ったり、何かを楽しむなどの体験価値を生み出す場所として、地下1階～地上2階H A B @としてP A R C O社が出店。3階～11階は株式会社星野リゾートが展開するホテルOMO5となり、3階はホテル宿泊者以外も利用できるカフェや、熊本城を眺めることができるテラスもある。

H A B @のネーミングは、「街における遊びや暮らしのハブポイント（=H U B）として、地域の魅力を取り入れながら幅広い世代のニーズに応える独自の魅力を持った（=H A V E）場所を目指す、というコンセプトから来ており、街の賑わい創出の一助となるべく、地域にフォーカスしていく姿勢を表すため、場所を表す前置詞=@（アット）を地図のピンのアイコンを模したデザインで名称の一部に含まれている。

(3) 福岡県北九州市 『北九州黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等P F I事業』について（令和5年7月28日）

J R黒崎駅の北側は企業や工場が多く、南側には商店街や住宅など生活圏があり、J R線の南北で立地が分かれている。南側1 K m 圏内という中心市街地活性化基本計画の範囲内にあった病院を移転し、その跡地を文化交流拠点地点と位置づけ、副都心としてふさわしい都市機能の充実と地域の回遊性を向上

させ、黒崎の活気と賑わいづくりのために公共施設を整備した。公募で選ばれた民間事業者が、民間資金と経営技術ノウハウを活用し、図書館・ホール・公園などの公共施設を整備。完成後に市が買い取り、その後の15年間を事業者が指定管理者となり管理・運営を行う。

また、地域の一部を活用して、地域の利便性向上、活性化やまちなか居住の向上などにつながる民間施設整備を実施。集合住宅、スーパーマーケットやシニア向けマンションなどがあり、市が所有するスーパーやシニア向けマンションの土地は事業者に貸している。

指定管理期間は令和9年6月までで、15年間の公共施設整備費と維持管理運営費は計約105億円。事業の主な特色として、図書館・ホール・公園施設は自由提案で、民間施設の合築は認めず、図書館・ホールの合築は可能とした。

平成24年から令和4年までの10年間で同地区人口は1,621人増加。現在同地区では新たに「2050まちづくりビジョン」が策定され、整備が進んでおり、その中で、民間開発の誘導と企業誘致の促進を目的として補助事業と、容積率や駐車場設置要件などの規制緩和を盛り込んだ「コクラクロサキリビテーション」事業が進行中。

(4) 第40期松本商工会議所 商業部会・まちづくり委員会 正副部会長・正副委員長会議（令和5年8月29日）

ア 市街地の活性化について有意義な意見交換ができました。

(5) 長野県産業労働部産業政策課研修会（令和5年12月14日）

ア 令和3年度商店街実態調査の主な結果について

(ア) 商店街数

県内商店街数は昭和56年の450をピークに減少傾向で、平成29年度実施の前回調査より28商店街減の189商店街となった。空き店舗を除く店舗数においても、前回調査から1,462店舗減の7,367店舗で、1商店街あたりの平均店舗数は39店舗

(イ) 景況感

繁栄していると回答したのは1商店街のみで0.7%。要因としては、美術館やホール等来街誘引施設の整備や消費者にとっての利便設備の整備が挙げられる。一方で、変わらない（停滞）と回答した商店街の割合は36.4%（前回調査より3.2ポイント減）、衰退との回答が60.7%（同3.6ポイント増）であり、衰退していると回答した要因では、店主高齢化（後継者不足）48.2%、新型コロナウイルス感染症の流行48.2%、商圏内の人口及び世帯数の減少37.6%などがある。

(ウ) 空き店舗率

空き店舗について回答のあった140商店街における空き店舗率は

8.7%で、全国的に見れば低い数字ではあるが、近年高止まりしている。このうち40.2%が「店舗として利用するつもりはない」状況。「貸したいあるいは売りたいが借り手、買い手がいない」が35.3%となっている。

(I) 新型コロナウイルス感染症流行の影響

売上高が30%超～50%未満減少した商店街が40.7%、50%以上減という非常に大きな影響を受けた商店街が27.1%で、7割近くの商店街が売上に大きな影響を受けていた。来街者についても7割以上の商店街で30%以上の減少があった。

イ 商圈調査について

(ア) 商圈人口

平成の合併前の市町村別商圈人口を見ると、長野市（約64万人）、松本市（約60万人）、佐久市（約24万人）、上田市（約24万人）の順に、上位7市で全県の過半数を占めている。

直近の市町村別商圈人口では松本市は約60万人、一次商圈人口が約35万人、二次商圈人口約16万人、三次商圈人口約11万人となる。

(イ) 地元滞留率

消費者が居住市町村で買い物をする割合を示す地元滞留率では、80%を超えた市が17市中6市で、松本市は前回調査より3%減の87.5%。

商店街数との関係を見ると、商店街が減っている地域で地元滞留率低下の傾向が見られる。

(ウ) 吸引力係数

どのくらい他の市町村から買い物人口を集めているかという、商業力の基本的な指標の一つとなる吸引力係数について、県内では佐久市が前回調査に続いて最も高く187.4%。松本市は前回調査より1.8%減の140.3%で伊那市に次いで県内第3位。商圈人口は長野市の方が多かったが、松本市は周辺地域からの集客が多いということになる。

(I) インターネットを利用した買い物状況

過去1年間にインターネットを利用したと回答した人は95%を超え、前回調査から利用が拡大している。またインターネット利用による買い物をした人の割合は、前回から7.2ポイント増加し91.5%であった。

ウ 松本市の商圈人口等について

全品目平均の商圈人口は約60万人だが、衣料品では前回より12.4ポイント増の約75万人、飲食料品では11ポイント減の約33万人で、衣料品を買うために松本を訪れる人が多いことがわかる。

商圈人口は平成9年の調査から見ると6万人ほど増加しているが、吸引

人口、地元滞留率はほぼ横ばいである。

(6) 中心市街地関係者との意見交換会（令和6年1月31日）

ア ワールドカフェ方式による2ラウンドの意見交換を「中心市街地関係者からみた現在の課題」、「近未来の松本の中心市街地像」という2つのテーマで行いました。現状の課題を共有しつつ、未来の松本市の目指すべき姿について意見交換ができました。

4 調査研究を終えて

各地の視察、研修や意見交換会を通して、少子高齢化や購買行動の多様化など全国共通の課題を改めて認識し、その中で本市においても、商店街の組合解散や松本PARCO閉店など大きな変化が起こっています。

今年度、商都松本の魅力をより高めるために多くの方と意見交換もしてきましたが、振り返ると、

- (1) 高齢化と人材不足に対する支援体制強化
- (2) 個店の魅力向上や異業種同士の連携
- (3) 来街者の滞留時間延長

など、中間見直しされた商業ビジョンに掲げられている課題についても複数の言及がありました。松本PARCO閉店への関心が高い中、中心市街地活性化に向けた様々な意見を伺うことができました。様々な方々との意見交換は非常に有意義なものであり、今後もあらゆる立場の方々とこうした場面を設けていくことは、本市発展に大きく寄与するものと考えます。

変化する時代の中で、あえて中心市街地に出かける理由は何か。

松本駅に降り立った人々がワクワクする街。松本駅・松本城・あがたの森公園を結ぶトライアングルを中心に、イベント、マルシェなどがあちこちのエリアで行われており、「もう少し足を延ばそう」と思えるようなまちづくりが中心市街地を盛り上げていくのではないのでしょうか。

また、約60万人という商圈人口を持ち、周辺市町村からの集客能力も持ち合わせる本市におけるさらなる商圈の分析や、創業者を継続的に支援する取り組みにより、消費者からも事業者からも今まで以上に「選ばれるまち」を目指すことが、商都松本の明るい未来につながることを考えます。

今回の報告が、松本市中心市街地活性化の一助になることを願います。