

長野市中心市街地における
空き店舗調査
報告書

平成20年度

長野市中心市街地活性化協議会
(事務局：株式会社まちづくり長野)

目 次

第 1 章	業務の概要	
1. 1	業務の目的	1
1. 2	業務の進め方	1
第 2 章	空き店舗の現状	
2. 1	空き店舗調査	5
2. 2	不動産会社へのヒアリング調査	8
2. 3	考察	10
第 3 章	情報の活用	
3. 1	データベース	14
3. 2	ホームページ	15

第 1 章 業務の概要

1 業務の目的

本業務は、長野市中心市街地における空き店舗の現状を把握するとともに、空き店舗の利用を促進するための方策として、継続的に空き店舗情報を収集、更新できるデータベースを作成するとともに、中心市街地で開店や起業を検討している人に空き店舗情報を発信するホームページを作成する。

業務のポイント

- ・ 空き店舗の現状を把握するための情報収集
- ・ 継続的に空き店舗情報の収集、更新のできるデータベースづくり
- ・ 空き店舗情報を発信するためのホームページの開設

2 業務の進め方

空き店舗の現状を把握するため、中心市街地の主要な路線沿いや長野駅善光寺口の現地踏査や、昨年度の調査で確認した空き店舗の現地確認を行った。さらに、不動産会社にヒアリング調査を行い、空き店舗の情報収集などを行った。

また、中心市街地の主要な路線沿いや長野駅善光寺口周辺の店舗や駐車場の情報を収集するために現地踏査を行った。

集めた情報はデータベースに入力し、そのデータを用いてホームページを作成して、中心市街地の空き店舗・店舗の情報提供を行った。

業務のフローを図 1 に示す。

(1) 空き店舗調査

空き店舗の現状を把握するため、現地調査と不動産会社へのヒアリングを行った。

①現地調査

店舗調査・駐車場調査で現地踏査をした際に空き店舗を記録した。さらに、昨年度の調査で確認した空き店舗（102 件）の現状を現地で調査した。

調査期間：平成 21 年 1 月 28 日～2 月 22 日まで

②不動産会社へのヒアリング

中心市街地で空き店舗の不動産物件を取り扱っていると考えられる主な不動産会社にヒアリング調査を行い、空き店舗の情報収集と空き店舗物件の動向や空き店舗となる要因に関する聞き取りを行った。

調査期間：平成21年1月20日～2月18日

（２）店舗調査・駐車場調査

中心市街地の中でも多くの人や店舗が集まり利用の中心となっている主要な路線沿いや長野駅善光寺口周辺にある店舗と駐車場の現地調査を行った。店舗調査では、各店舗を訪問して営業時間や休業日、連絡先などの情報を収集した。駐車場調査では、現地に設置された看板などから営業時間や駐車料金などの情報を収集した。

調査期間：平成21年1月28日～2月22日まで

（３）データベースの作成および情報発信ツールの作成

現地調査などで集めた情報はExcelで作成したデータベースに入力した。このシステムにより空き店舗情報の更新などの入力、日常の管理が容易にできるようにした。また、データベースからホームページによる情報発信を行うためのwebページ変換を可能にした。

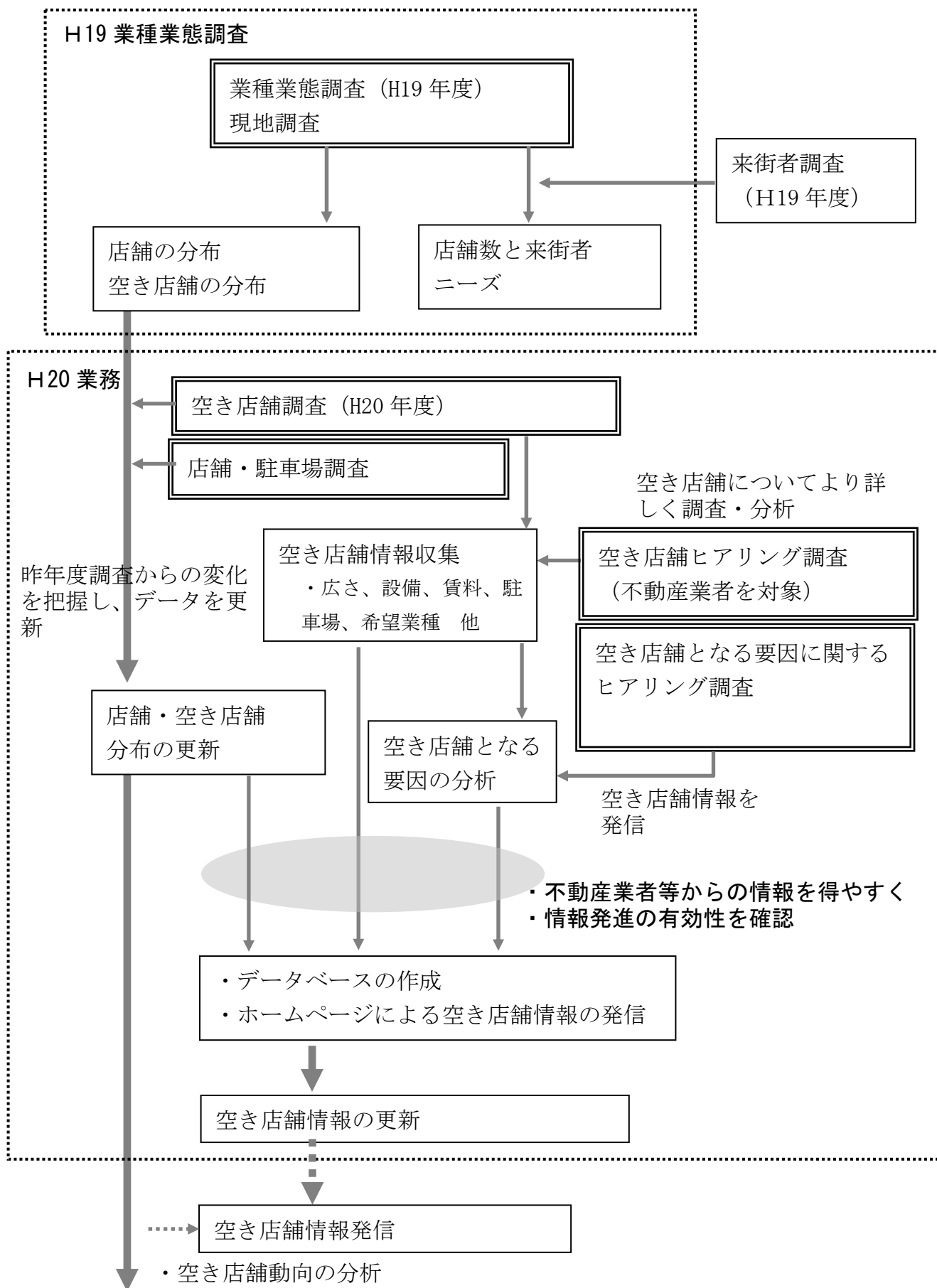
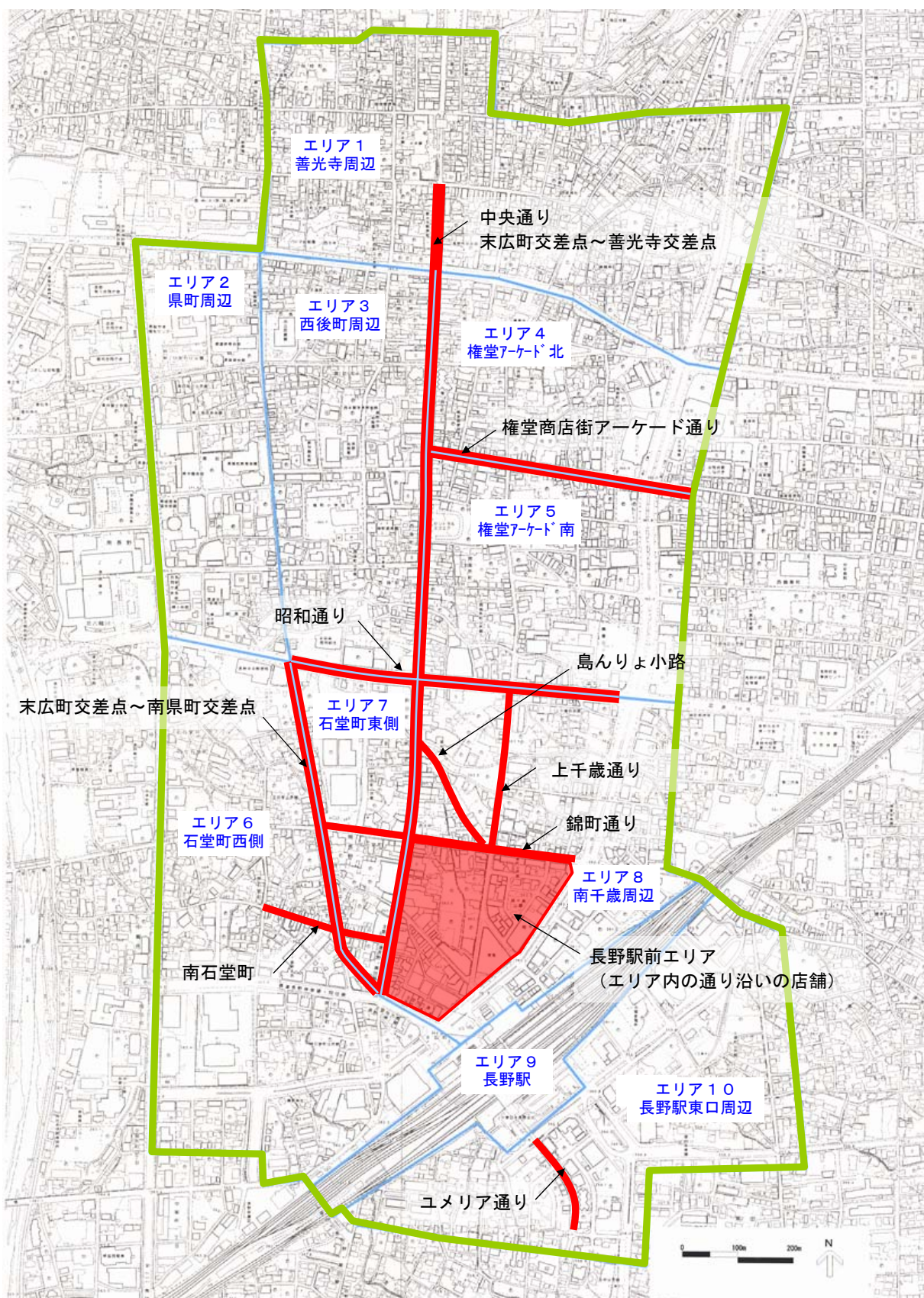


図1 業務フロー図



- | | |
|---|---|
| 空き店舗調査対象範囲 | 調査エリア区分 |
| 店舗調査、駐車場調査の対象道路、対象範囲 | |

図2 調査対象地

第2章 空き店舗の現状

2.1 空き店舗調査

(1) 現在の空き店舗数

現地調査の結果、空き店舗の数は112件であった。

昨年度の調査では、店舗・空き店舗は3,067件あり、営業していた店舗は2,965件、空き店舗は102件であった。この空き店舗102件を調査した結果、44件が店舗や事務所などとなっていた。また、昨年度と同じ空き店舗のままのものは58件であった。

次に、昨年度は営業していた店舗2,965件のうち、空き店舗となっていたものは54件であった。

※なお、昨年度の調査で、店舗専用の物件であるかどうかの判断ができなかったものについては「オフィス等」として区分し、店舗・空き店舗の調査対象外としていた。今回の調査では、「オフィス等」と区分した物件について、不動産会社から「空き店舗」と情報提供のあった物件や、現地でテナント募集の看板が新設された物件が63件あった。この63件を便宜的に「準空き店舗」と称することにする。
このような「空き店舗」「準空き店舗」を合わせると175件であった。

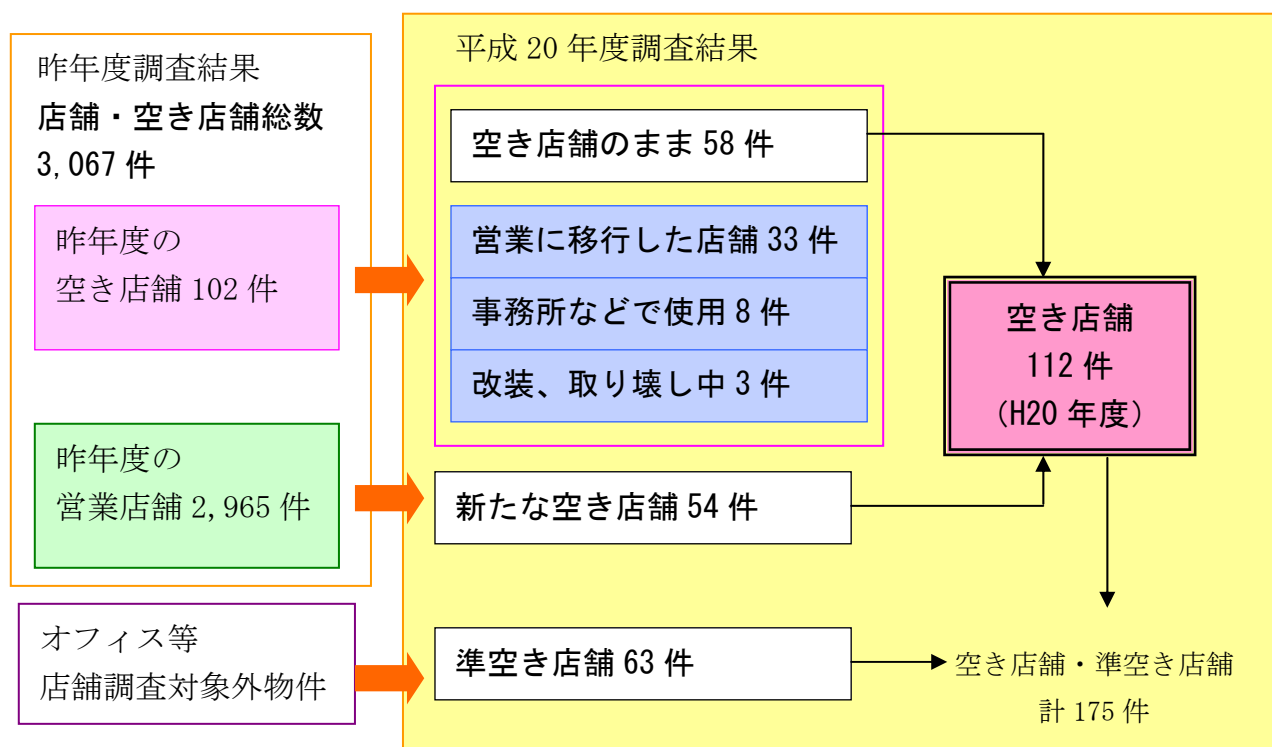


図3 一年間の空き店舗数の変化

昨年度からの継続調査によって、オフィス等の事務所用途に用いられていたものが店舗用物件になっていたり、逆に店舗用途の物件が事務所に使われるなど、店舗用と事務所用の区分は明確なものではなく流動的であることがわかった。

空き店舗のなかの比率が高い場所は、南千歳周辺（エリア8）と権堂アーケード北（エリア4）であった（図4参照）。

これらのエリアでは、昨年と比べて空き店舗が増加していた。一方で空き店舗が減少したエリアは、権堂アーケード南や石堂町西側、石堂町東側などであった（表1参照）。

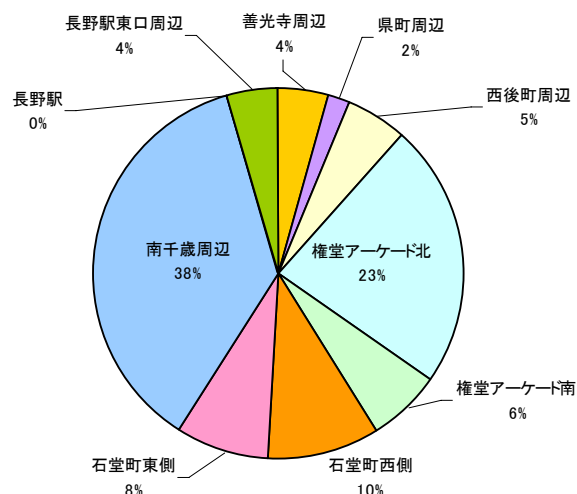


図4 空き店舗のエリア別の比率

表1 空き店舗数（H19とH20の比較）

エリア番号	エリア名	H19年度	H20年度	増加数	店舗・空き店舗数(H19)	割合(%)
1	善光寺周辺	3	5	2	311	1.6%
2	県町周辺	3	2	-1	82	2.4%
3	西後町周辺	6	6	0	190	3.2%
4	権堂アーケード北	21	26	5	390	6.7%
5	権堂アーケード南	11	7	-4	767	0.9%
6	石堂町西側	12	11	-1	239	4.6%
7	石堂町東側	10	9	-1	186	4.8%
8	南千歳周辺	31	41	10	784	5.2%
9	長野駅	0	0	0	15	0.0%
10	長野駅東口周辺	5	5	0	104	4.8%
総計		102	112	10	3067	

（2）昨年度の空き店舗 102 件の動向

昨年度に空き店舗であった102件のうち、今年度は店舗として営業に移行したものが32件、事務所などになったものは9件、取り壊しや改装中のものが3件であった。店舗として営業していたもののうち半数以上（22件）が飲食業であり、特に居酒屋の営業が多くみられた。

エリア別にみると、店舗が集中している南千歳周辺（エリア8）で空き店舗の減少数が最も多く、15件であった。

表2 平成19年度の空き店舗の追跡調査の結果

エリア番号	エリア名	H19年度	H20年度	減少数
1	善光寺周辺	3	3	0
2	県町周辺	3	1	2
3	西後町周辺	6	4	2
4	権堂アーケード北	21	13	8
5	権堂アーケード南	11	5	6
6	石堂町西側	12	6	6
7	石堂町東側	10	6	4
8	南千歳周辺	31	16	15
9	長野駅	0	0	0
10	長野駅東口周辺	5	4	1
総計		102	58	44

表3 新たに営業した店舗の業種

エリア	エリア名	新しい業種				総計
		物販	飲食	サービス	その他	
1	善光寺周辺				1	1
2	県町周辺		1			1
3	西後町周辺		1		1	2
4	権堂アーケード北	3	3		2	8
5	権堂アーケード南		6			6
6	石堂町西側		3		3	6
7	石堂町東側		1		3	4
8	南千歳周辺	5	7	1	2	15
9	長野駅					
10	長野駅東口周辺	1				1
総計		9	22	1	12	44

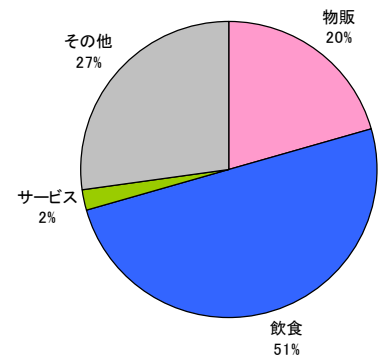


図5 新たに開業などした店舗の業種

また、営業に移行した店舗のある階数をみると、1階に位置する店舗が全体の6割を占めていた。業種別にみると、物販は全て1階、飲食は1階が14件、1階以外の階で8件と多くみられた。また、サービス業は1階以外の階での開業であった。

表4 開業などした店舗の階数

階数	物販	飲食	サービス	その他	総計
1階	9	14		5	28
1階以外		8	1	7	16
総計	9	22	1	12	44

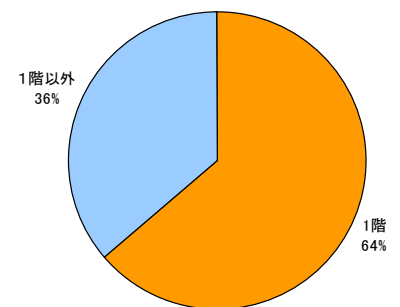


図6 開業などした店舗の階数

(3) この1年間で空き店舗となった店舗

昨年度調査で営業していた店舗が、空き店舗となっていたケースは54件みられた。エリア別にみると、南千歳周辺（エリア8）と権堂アーケードを含む権堂アーケード北（エリア4）で多くみられた。南千歳周辺では全ての業種で空き店舗がみられ、特に物販とサービスが多い。権堂アーケード北では飲食が多くみられた。業種別にみると、物販と飲食が多くそれぞれ20件であった。

表5 空き店舗となった数

エリア番号	エリア名	大分類				総計
		物販	飲食	サービス	コミュニティ	
1	善光寺周辺	2				2
2	県町周辺					
3	西後町周辺	1	1			2
4	権堂アーケード北	2	9	2		13
5	権堂アーケード南	1	1			2
6	石堂町西側	3	2			5
7	石堂町東側	1	1	1		3
8	南千歳周辺	9	6	8	2	25
9	長野駅					
10	長野駅東口周辺	1		1		2
総計		20	20	12	2	54

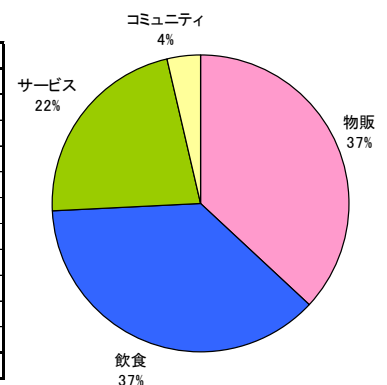


図7 業種別の空き店舗の割合

また、空き店舗の階数をみると、1階に位置する店舗が全体の5割以上を占めていた。業種別にみると、物販は1階、飲食はB1～3階、サービスは1階と3階で多くみられた。

表6 空き店舗の階と業種の関係

階数	物販	飲食	サービス	コミュニティ	総計
1階	18	8	4		30
2階	1	4	1	1	7
3階		4	6		10
4階			1		1
8階				1	1
10階		1			1
B1階	1	3			4
総計	20	20	12	2	54

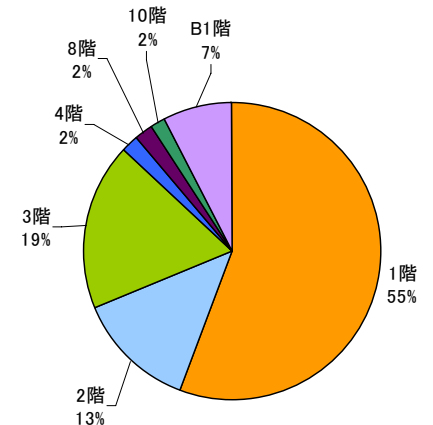


図8 階数別の空き店舗の割合

2.2 不動産会社へのヒアリング調査

中心市街地で空き店舗の不動産物件を取り扱っていると考えられる主な不動産会社20社に調査依頼を出し、協力の回答が得られた15件の会社にヒアリング調査をした。このなかで、今回の調査に該当する空き店舗情報を有していたのは10社であった。

(1) 不動産会社から収集した空き店舗情報

不動産会社から空き店舗の情報を収集した結果、75件の情報を得ることができた。空き店舗の分布は、南千歳周辺（エリア8）に集中しており、全体の半数以上（42件）を占めていた。

表7 不動産会社から収集した空き店舗情報の割合

エリア	エリア名	件数	空き店舗総数	情報がある割合
1	善光寺周辺	4	7	57%
2	県町周辺	3	3	100%
3	西後町周辺	0	7	0%
4	権堂アーケード北	2	30	7%
5	権堂アーケード南	3	10	30%
6	石堂町西側	5	16	31%
7	石堂町東側	5	15	33%
8	南千歳周辺	43	72	60%
9	長野駅	0	0	0%
10	長野駅東口周辺	10	15	67%
総計		75	175	

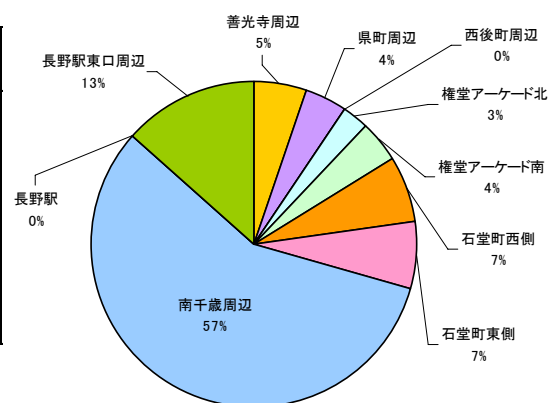


図9 不動産会社から収集した空き店舗情報のエリア別の割合

(2) 聞き取り調査の結果

①空き店舗に関する意見（空き店舗となる要因について）

- ・郊外に駐車場のある大型店舗ができたため、車で移動する人は中心市街地に来なくなった。
- ・駐車料金がかかるため街に立ち寄らない。
- ・物件が古くなってきても家賃が下がらない。
- ・昔は坪単価 1 万円の物件は少なかったが、今では 1 万を下回る物件もある。家賃を下げているところは店舗も入っている。
- ・権堂アーケードは共益費が高い。
- ・上層階（2 階以上）の店舗は難しい。
- ・飲食店は大家さんが嫌がる場合がある。上の階が住居の場合は臭いなどの面から難しい。

②データベースやホームページに関する意見

- ・ 1 つの物件を複数の会社関わっている場合の掲載方法。
- ・掲載情報のメンテナンスをどのようにおこなうのか。
- ・掲載料金がかかるのであれば難しい。 など

2.3 考察

現地調査の結果などから、空き店舗は、中心市街地における交通の利便性や店舗の階数、店舗の家賃など、複数の要因によって発生すると推測される。そこで、空き店舗とそれらの要因との関係について考察した。

ここでは、準空き店舗を含めた 175 件でとりまとめた。

(1) 交通の利便性（店舗と駐車場の距離）

中心市街地に来るための交通手段は、電車やバスなどの公共交通機関や自家用車に区分される。なかでも自家用車の利用が多く、車で来た来街者にとって、店舗の近くに駐車場があることは、来店する上で大切な判断材料であると考えられる。

そこで、空き店舗と駐車場との位置関係をみるため、駐車場を中心に半径 50m と 100m の円を描き、その内側と外側にある店舗・空き店舗の分布の傾向をみた（図 10 参照）。

店舗・空き店舗を、①昨年度からの空き店舗、②今年度からの空き店舗、③営業に移行した店舗、の 3 種類に分類した。

その結果、昨年度からの空き店舗と今年度からの空き店舗では 50m 圏内よりも 100m 圏内の方が店舗数が多かったが、営業に移行した店舗は 50m 圏内、100m 圏内、100m 圏外の順で駐車場に近い方から営業に移行した店舗数が多くなる傾向がみられた。

このことから、近くに駐車場がある空き店舗の方が、営業に移行しやすい傾向があった。

表 8 空き店舗と駐車場の距離

駐車場からの距離	①昨年度からの 空き店舗 (58 件)	②今年度からの 空き店舗 (117 件)	③一年の間に営業 に移行した店舗 (33 件)
50m 圏内	17 件 (29%)	39 件 (33%)	13 件 (40%)
100m 圏内	24 件 (42%)	56 件 (48%)	11 件 (33%)
100m 圏外	17 件 (29%)	22 件 (19%)	9 件 (27%)

- 昨年度からの空き店舗
- 今年度からの空き店舗
- 一年の間に営業に移行した店舗
- 駐車場からの100m圏内
- 駐車場からの50m圏内

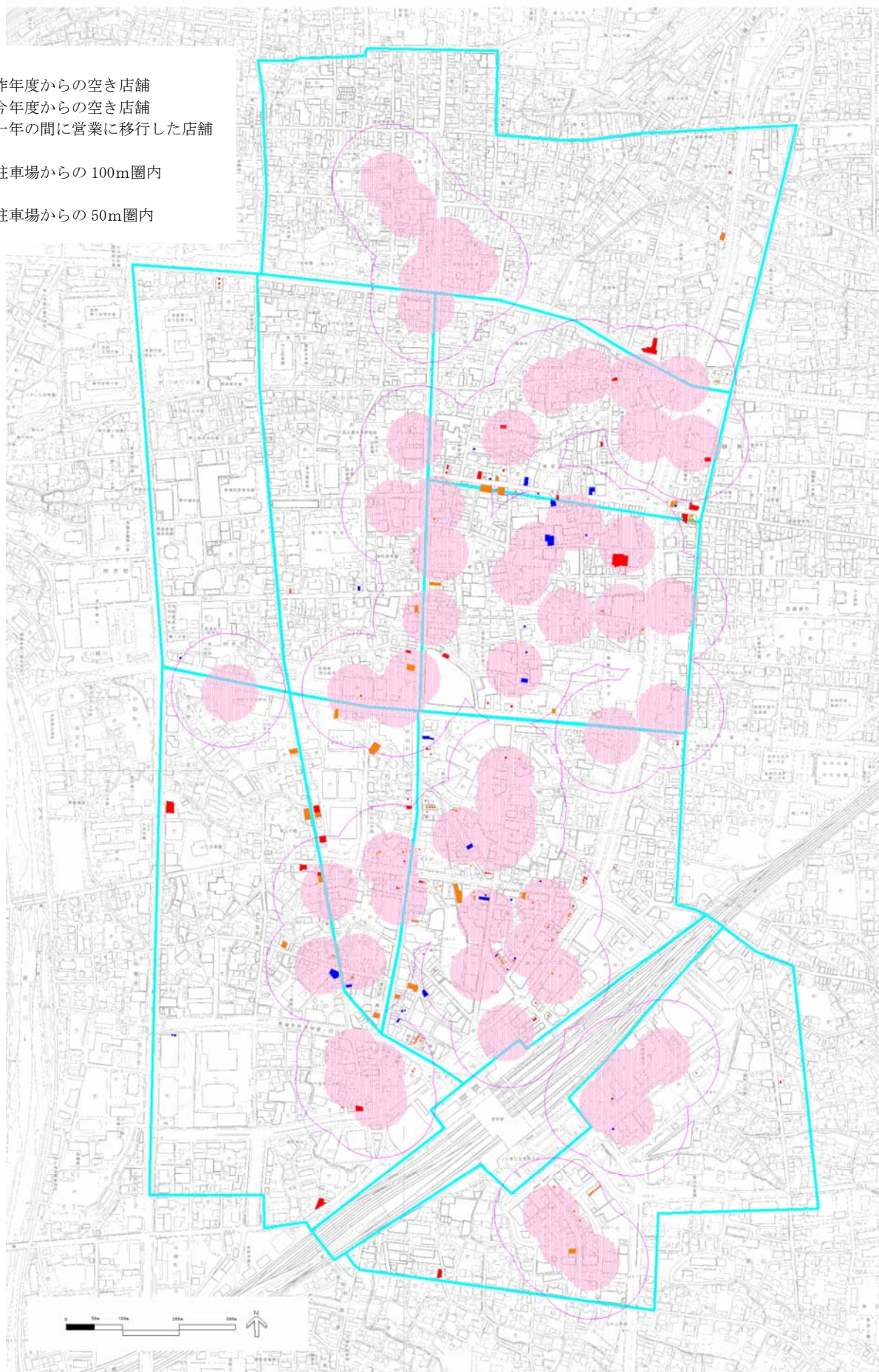


図 10 空き店舗と駐車場の距離

(2) 階数

空き店舗の所在階について表 9 にまとめた。その結果、空き店舗の約 45%が 1 階にあり、残りの半数以上が 1 階以外の階に位置していた。南千歳周辺（エリア 8）では、空き店舗の 8 割以上が 1 階以外の階であった。

また、昨年度の調査結果より、全ての店舗・空き店舗のうち 1 階にある店舗（1,977 件）と 1 階以外の店舗（1,090 件）と比較した結果、1 階以外の階の空き店舗が占める割合は、1 階の割合と比較して倍以上の結果となった。

表 9 空き店舗の階数

エリア	エリア名	1階	2階	3階	4階	5階	6階	7階	8階	10階	B1階	総計	割合(%)
1	善光寺周辺	6	1									7	4.0%
2	県町周辺	1	1	1								3	1.7%
3	西後町周辺	5	1	1								7	4.0%
4	権堂アーケード北	22	2	4							2	30	17.1%
5	権堂アーケード南	5	3	2								10	5.7%
6	石堂町西側	11	2			1	1				1	16	9.1%
7	石堂町東側	8	3	2						1	1	15	8.6%
8	南千歳周辺	16	20	18	7	5	1	2	1		2	72	41.1%
9	長野駅												0.0%
10	長野駅東口周辺	5	3	1	2	1	1	1	1			15	8.6%
	総計	79	36	29	9	7	3	3	2	1	6	175	
	割合(%)	45.1%	20.6%	16.6%	5.1%	4.0%	1.7%	1.7%	1.1%	0.6%	3.4%		

表 10 階別の空き店舗の割合

	1 階	1 階以外
空き店舗	79	96
全体	1,977	1,090
割合	4.0%	8.8%

(3) 家賃（坪単価）

空き店舗のうち、家賃の情報があるものについて表 10 にまとめた。その結果、家賃と階数の比較では、1 階の物件の半数以上が 10,000 円以上であった。また、2 階以上では 10,000 円を越える物件は少なく、階による違いもほとんどみられなかった。

また、家賃と空き店舗の分布について図 11 にまとめた。その結果、長野駅東口のユメリア通り周辺で家賃（円／坪）が 10,000 円以上の物件が集中していた。また、南千歳周辺においても、1 階にある店舗は 10,000 円以上の物件がみられた。権堂アーケードの物件（1 例のみ）は、アーケードの共益費を入れても 10,000 円未満であった。

表 11 家賃と階数の比較

階数	家賃(円／坪)										総計
	2,000～	3,000～	4,000～	5,000～	6,000～	7,000～	8,000～	9,000～	10,000～		
1階	1	1	2	1	1	1	1		11	19	
2階			2	5	4	2	1	2	2	18	
3階			2	4	2	1	1		1	11	
4階			2		2	1	1		1	7	
5階			1	1	2		1		2	7	
6階			1						2	3	
7階							2		1	3	
8階						1		1		2	
10階						1				1	
B1階			1			2				3	
総計	1	1	11	11	11	9	7	3	20	74	

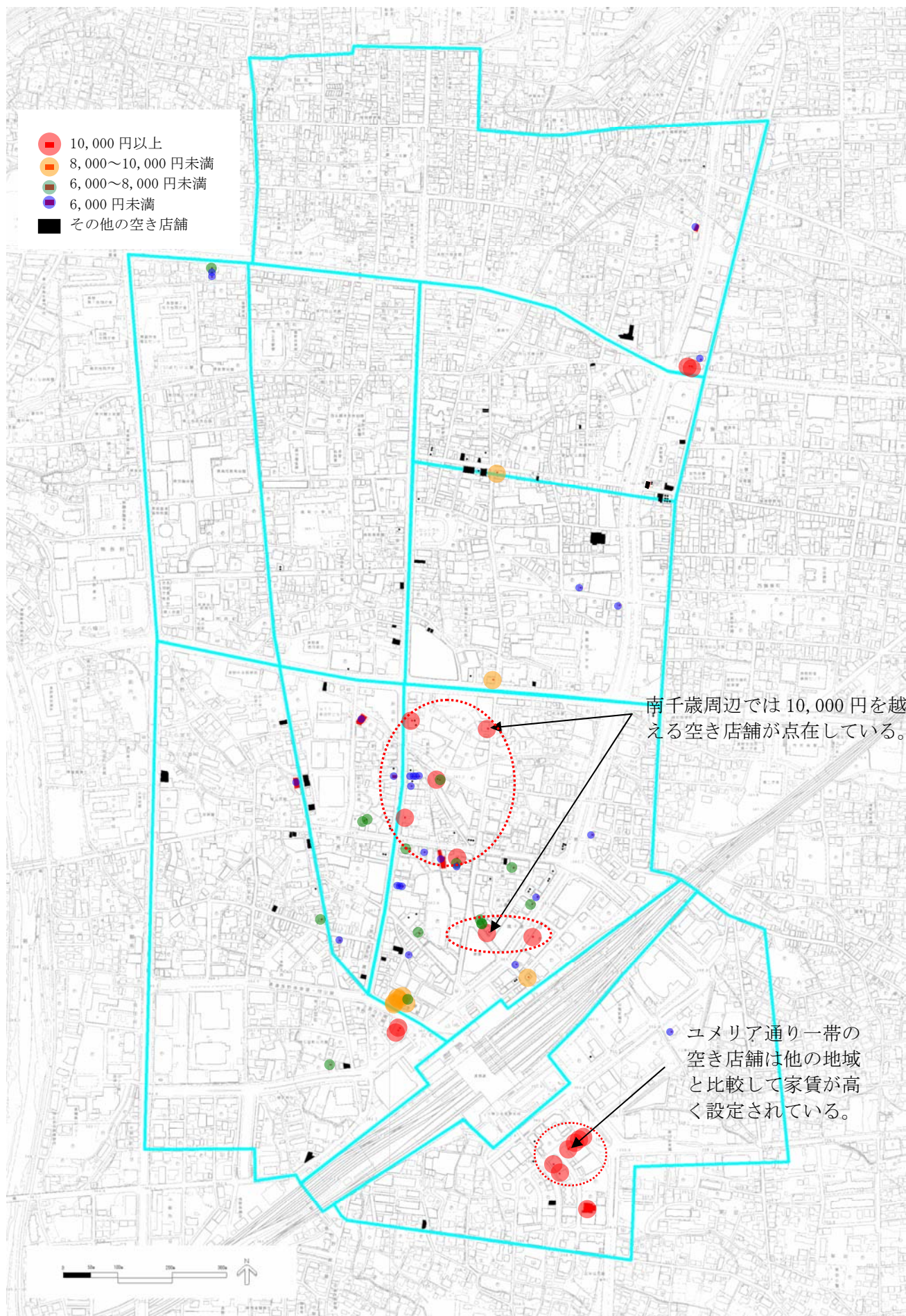


図 11 家賃と空き店舗の分布

第3章 情報の活用

現地調査の結果をもとに、空き店舗および店舗情報のデータベースを作成した。また、データベースから簡易な操作でホームページが作成できるようにした。空き店舗や店舗が変化することに対応するために、データベースへの入力情報がすぐにホームページへ反映でき、迅速に中心市街地の最新情報を提供することが可能なシステムとした。

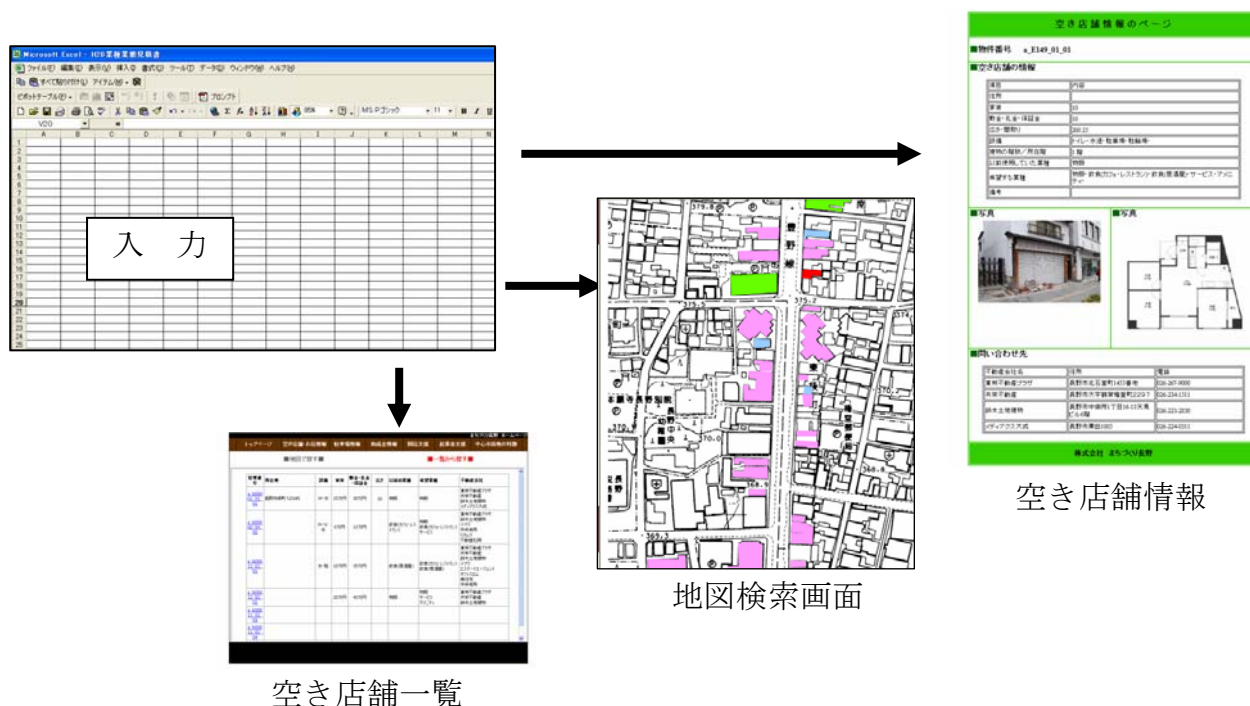
3.1 データベース

現地調査で確認した空き店舗の情報をまとめるため、中心市街地の空き店舗および店舗の情報をデータベース化した。ホームページの地図情報となる建物データ等の入力の作業量を軽減するため、建物の位置情報は座標で管理した。

データベースに使用するソフトは、Microsoft 社の Excel を使用して、Excel に店舗情報を入力することで、データベースから HTML やチラシに変換できるようにした。

(1) 掲載情報を管理するシステムの検討

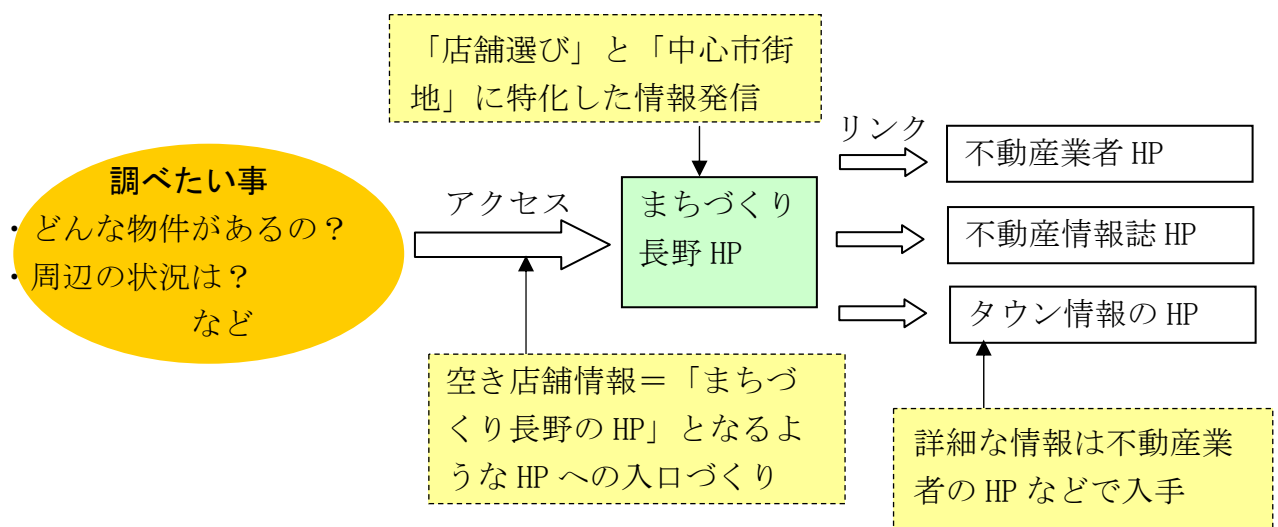
- Excel で作成した店舗一覧表に、空き店舗の情報（住所、広さ、家賃、設備など）を入力することで、ホームページに掲載できる情報（図面、一覧表、空き店舗のページなど）に変換できるようにした。



3.2 ホームページ

長野市の中心市街地で開店や起業を検討している人が、インターネットで空き店舗情報を検索した際に、空き店舗の物件情報や立地が見られるホームページを作成する。また、商工会議所や長野市で行っている開店支援や相談窓口などの情報も見られるようにして、利用者の店舗選びと開業をサポートする。

現在では、様々な不動産業者のホームページや情報誌などの情報をインターネットで見ることができるが、本ホームページは中心市街地の空き店舗にテーマを絞り込むことにより、より特化した情報提供を行うことが必要と考えられる。



①基本的な情報＋独自の情報提供

空き店舗情報は、立地や間取りなどの基本的な情報の他に、周辺の店舗や駐車場などの情報も掲載することにより、幅広い情報を元に店舗選びができるページを作成した。店舗の業種やターゲットなどにより立地や周辺環境に求められる条件が異なることから、店舗や周辺環境の持つ様々な条件の中から検索しやすくした。

②店舗選びから開店準備、開店後の PR まで、様々な情報を提供・掲載

- ・ 助成金情報の提供
長野市の助成金などの情報を紹介
- ・ 開店支援サービス
出資金相談
リフォーム業者の紹介
設備の購入、業者の紹介
開店の広告、PR 支援 など

(1) 掲載情報

①地図検索画面

- ・空き店舗（平成20年度調査で得られたデータ）
- ・店舗（平成20年度調査で得られたデータ）
残りの店舗については、次年度以降に調査、掲載していく。
- ・有料駐車場（平成20年度調査で得られたデータ） など

②空き店舗一覧表

③空き店舗情報（平成20年度分）

④店舗情報（平成20年度分）

⑤駐車場情報（平成20年度分）

⑥その他のページに掲載する情報

- ・助成金情報
- ・開店支援情報
- ・交通量、歩行者数 など

(2) 空き店舗の検索方法

地図と一覧表の2パターンの検索ができる。

①地図から検索

- ・地図上に示された空き店舗（赤色で表示）をクリックすることで、空き店舗の情報が別のウィンドウで示される。周辺の業種業態などの立地条件を確認しながら空き店舗の情報をみることができる。

②一覧表から検索

- ・一覧表から空き店舗を検索する。他の店舗と比べられるように、面積、家賃などのソート検索ができる。

(3) 掲載協力をいただいた店舗

今回の調査でホームページに掲載できる店舗は、不動産会社や店舗から許可を得た空き店舗75件、店舗443件となった。最も多い業種は物販257件、ついで飲食の101件、サービスの85件である。物販では洋服や雑貨店、サービスでは美容院が多い。

①空き店舗（不動産情報）・・・75件

②店舗（現地調査より）・・・・443件

トップページ

[トップページ](#)
[空き店舗・お店情報](#)
[駐車場情報](#)
[助成金情報](#)
[開店支援](#)
[起業支援](#)
[長万町支店](#)

[長万町支店 ホームページ](#)
[中心市街地の特徴](#)

空き店舗・お店情報

長野市中心市街地

■ 空き店舗・お店情報 検索

- 助成金情報のページ
- 長野市中心市街地の特徴
- 開店支援のページ
- 駐車場情報
- 起業支援のページ

中心市街地ではさまざまな施設が揃っており、
 求めている方を支援します！是非ま
 ちのび長野へご相談ください。

中心市街地の活用促進支援事業（補助金）
 ○○不動産／○○不動産／△△建設／○○建設／……

起業家の皆様へ空き店舗情報や様々な
 の支援サービスなど、中心市街地の
 活用促進に努めます。

トップページ	空き店舗・お店情報	駐車場情報	形成全情報	問店支援	起業家支援	立ち上げの助け 本ホームページ	中心市街地の特徴
--------	-----------	-------	-------	------	-------	-----------------	----------

[illegible]

建物情報 X Close

●●ビル

5階	
4階	
3階	5F 5階
2階	
1階	飲食(カフェ・レストラン)

〇〇パーキング	
	道案内
時間帯	駐車台数
買い物すると無料券 のもらえる店舗一覧	夜間の駐車

空き店舗情報のページ				
■物件番号 a_E149_01_01				
■空き店舗の情報				
項目	内容			
住所				
事業	10			
敷金・礼金・保証金	10			
広さ・間取り	200.25			
設備	トイレ・水道・駐車場・粒給湯・			
建物の階数/所在階	1階			
以前使用していた業種	物販			
希望する業種	物販・飲食のフ・レストラン・飲食(居酒屋)・サービス・アミ ニティ			
備考				
■写真				
■写真				
■問い合わせ先				
不動産会社名	住所	電話		
東村不動産プラザ	長野市北石堂町1455番地	026-267-9000		
共栄不動産	長野市大平新貸倉庫町229-7	026-234-1511		
鈴木土地建物	長野市中島所1丁目16-13交馬 ビル6階	026-223-2830		
メディアクス大成	長野市黒田1003	026-224-0311		
株式会社 まちづくり長野				

店舗情報のページ

■店舗名

豊亨 青木商店

■店舗の情報

項 目	内 容
業種	飲食
営業時間	9:30～16:30
定休日	土日祝
連絡先	036-235-0881

■写真

■お店の紹介

株式会社 まちづくり長野

開業した場合