○基本計画の名称：上田市中心市街地活性化基本計画
○作成主体：長野県上田市
○計画期間：平成 22 年 3 月～平成 27 年 3 月

１．中心市街地の活性化に関する基本的な方針

［1］上田市の概要

(1) 位置・地勢・歴史

上田市は長野県の東部に位置し、東京からは約 190㎞ の距離にあり、長野新幹線上田駅までは約 90 分、上信越自動車道上田・菅平ＩＣまで約 150 分で日帰り圏内となっている。高速交通網以外に国道 18 号、国道 141 号、国道 143 号、国道 144 号、国道 152 号、国道 254 号、国道 406 号などの幹線道路のほか、しなの鉄道、上田電鉄別所線が、市内外を結ぶ重要な交通手段となっている。

県庁所在地の長野市の中心部からは約 40 ㎞で、道路や鉄道で概ね軽井沢町との中間の位置にあたり、市の周囲は、北は長野市、千曲市、須坂市、坂城町、西は松本市、青木村、筑北村、東は嬬恋村（群馬県）、東御市、南は長和町、立科町と接している。現在の市域の面積は 552ｋ㎡で、南北約 37㎞、東西約 31㎞ の広がりを持っている。

佐久盆地から流れ込む千曲川（新潟県に入ると「信濃川」となる）が市の中央部を東から西に通過し、北は上信越高原国立公園の菅平高原、南は八ケ岳中信高原国定公園に指定されている美ケ原高原などの 2,000m 級の山々に囲まれ、また、河川沿いに広がる平坦地や丘陵地帯に市街地及び集落が形成されている、緑溢れる森林・里山と清らかな水の流れる川に育まれた自然豊かな地域である。

盆地部分の年平均気温は、摂氏 11.8 度で、昼夜、夏冬の寒暖の差が大きい典型的な内陸性の気候で、晴天率が高く、年間の降水量が 800㎜ から 900㎜ と全国でも有数の少雨乾燥地帯となっている。

この気象条件を活かして農業では水稲のほか、果樹、野菜や花きを生産している。特に市内でも寡雨である塩田地域では、農業用水の確保のため、古くから大小数多くのため池がつくられ、雨乞いの祭である「岳の幟」は 500 年以上も続いているとされ、現在は国選択無形民俗文化財として指定されている。

上田地域の歴史は古く、奈良時代には、国分寺、国分尼寺が建立され、信濃国で最初の国府が置かれた地ではないかとも考えられている。鎌倉時代に入ると、幕府の信濃守護職、北条氏が市内の塩田平に居を構え、三代 60 年に渡り鎌倉の仏教文化を花咲かせたため、現在の塩田平は『信州の鎌倉』といわれ、安楽寺の日本で唯一の木造八角三重塔（国宝）をはじめ、重要文化財など数多くの歴史的建造物、史跡が残されている。

■上田市内の文化財（国指定）

種　　別	主なもの
国宝建造物	安楽寺八角三重塔
重要文化建造物	前山寺三重塔、信濃国分寺三重塔、中禅寺薬師堂、常楽寺石造多宝塔
重要文化財彫刻	薬師如来坐像附木造神将立像（中禅寺）、木造惟仙和尚坐像（安楽寺）、木造恵仁和尚坐像（安楽寺）、銅造観音菩薩立像（長福寺）

史　　跡	上田城跡公園
重要文化財古文書	紙本墨書生島足島神社文書
選択無形民俗文化　　財	別所温泉の岳の幟行事、八日堂の蘇民将来符頒布習俗、戸沢のねじ行事

時代が下った戦国時代の天正 11 年（1583 年）、真田昌幸によって上田城が現在の場所に築かれてから、城下町として発達が始まり、上田の地は、政治・文化の中心、物資の集散地として長いこと栄えた。

徳川軍の侵攻を二度にわたって退け、さらに、その後の大阪冬・夏の陣での真田一族らの活躍は、池波正太郎氏によって『真田太平記』に描かれ、市内では上田城のほか、別所温泉や安楽寺などが物語の舞台として登場している。

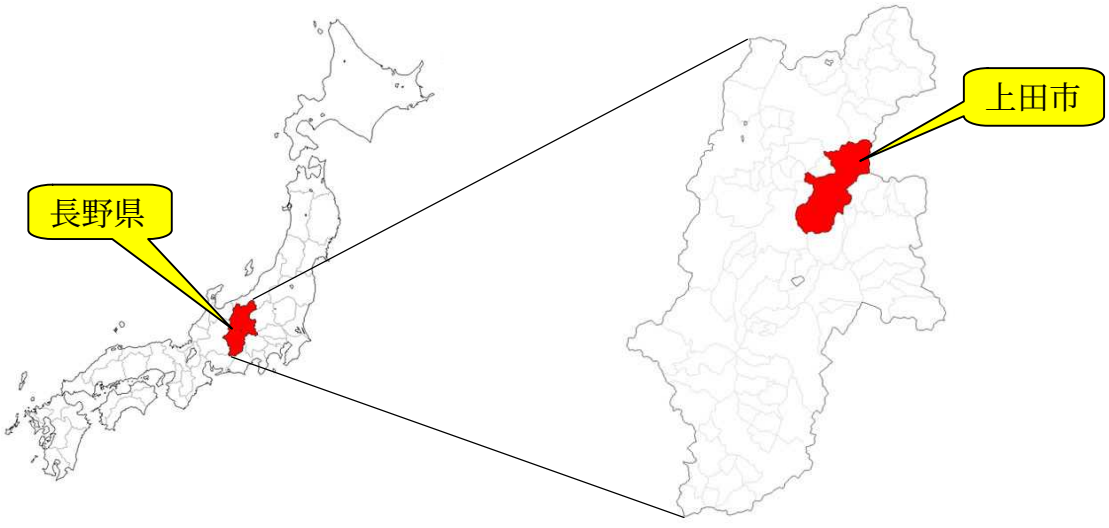
明治から大正時代にかけては、全国有数の蚕種（さんしゅ）の生産地となり、全国の蚕糸業を支える「蚕都」として隆盛を極めた。その名残りとしての近代化産業遺産の指定を受けた建物などが中心市街地内にも残されている。

上田市の商業は、蚕糸業の発展によってさらに促され、明治 21 年（1888 年）当時の上田町の戸数約 2,800 のうち商家が 1,031 戸（約 37%）を占めており、その後新設された大屋駅を使って依田窪（現在の上田市丸子、同武石、長和町）地方、和田峠を越えた諏訪・伊那方面からも繭や諸物資が集まり商圏も大きく広がった。

「蚕都（さんと）」として発展した技術的基盤や進取の精神を受け継いだ輸送関連機器や精密電気機器などを中心とする製造業が、現在の地域経済を牽引しており、製造品出荷額等は 5,806 億円（平成 19 年）と、県内屈指の工業地域となっている。

菅平高原、「信州の鎌倉」塩田平、別所温泉、信州国際音楽村などの雄大な自然や温泉と併せて観光資源が数多く存在している上田市は、年間約 400 万人の観光客が訪れており、現在は観光をリーディング産業として位置付けているほか、晴天が多いという気象上のメリットを生かして、映画・テレビのロケ撮影を官民一体となって支援するフィルムコミッション活動に積極的に取り組み、劇場公開された著名な作品も多い。

平成 18 年 3 月には上田市、丸子町、真田町、武石村が新設合併して人口 16 万 4 千人を擁する新上田市が誕生し、東信州地域の中核都市としての歴史をさらに発展させるための歩みを始めている。



(2)中心市街地の歴史

上田城を築いた真田氏は、一族の所縁の地から、商人などを移住させ城下に住まわせた。それが現在の「海野町」、「原町」の原形となっており、その名残が、上田市真田地域の「本原（もとはら）」、隣接する東御市の「本海野（もとうんの）」という地名となっている。その他市内には、城下に住んだ町人の職業に由来するとされる「鍛冶町」、「紺屋町」、「鷹匠町」等の町名が残っている。

江戸時代になって松代に転封された真田氏から、仙石氏(約 84 年間)、松平氏（約 160 年間）と城主が代わるなかで形成された城下町が、現在の中心市街地の基礎になっている。

また、上田城の築城を契機として形成された城下町としての賑わいのほかに、江戸時代に発達した北国街道沿いの宿場町として、松本方面と結ぶ「保福寺道」や鳥居峠越えで上州吾妻郡と結ぶ「上州道」との結節点となって栄えた歴史を持っており、現在の「柳町」は北国街道沿いの歴史的街並みとして往時の面影を残している。当時の上田は城下町に住む武士・町人と宿場を往来する旅人によって栄えたといってよい。

しかし、城下町として発達した結果、市街地では、狭い道路でカギの手形に曲がっているところも多く不便とされ、大正から昭和にかけて、市街地内の道路の整備が進められた。

明治 21 年（1888 年）に、信越線が一部開通し、上田駅が千曲川の近くに設置されると、原町、海野町と駅を直線的に結ぶ道路が河岸段丘を切り崩して作られたため、駅の利用者を見込んで新たな商業集積が生まれ、現在の「松尾町」が生まれた。また、松尾町の通りを作るために切り崩した土を利用して作った道路と、初めて千曲川の対岸を結ぶ上田橋が明治 23 年（1890 年）に接続すると、左岸から多くの鉄道利用者が通る現在の「お城口天神通り（旧ニューパール通り）」の元となった。

一方、鉄道の出現によって、それまで、商業の中心であった木町、柳町等は、徐々にその集積を失い、少しずつ上田駅寄りに商業の重心が移っていった。

呉服屋であったほていやが昭和 15 年（1940 年）に海野町に移転し、昭和 35 年（1960 年）には同地で、当時、市内唯一の百貨店として改築した（その後昭和 58 年（1983 年）閉店）以降、イトーヨーカ堂（昭和 52 年（1977 年）開店）、西友ストア上田店（昭和 49 年（1974 年）開店、後 51 年に「上田西武」に改称、平成 12 年に「ＬＩＶＩＮ」と改称、平成 21 年 3 月閉店）などの大規模小売店舗が、比較的、上田駅に近い場所に開店したのも、結果的にはその流れに沿ったものであるとも言える。

ほていや百貨店の出店以降、昭和 30 年代後半には、上田ショッピングセンター（昭和 35 年（1960 年））、上田中央ビル（昭和 37 年（1962 年））、上田名店ビル（昭和 38 年（1963 年））が、商業者の共同事業によって続々と誕生し、中央交差点付近は、**「中央一番街」**として中心商店街の中でも一番の賑わいの場所となったが、40 年以上を経過した現在、共同ビルを含め商店街をどのように再構築していくか大きな課題である。

昭和 30 年代に入ってから車が増え始めたため、当時、狭かった市内の道路は混雑するよう

上田わっしょい（夏祭り）

になった。同 35 年（1960 年）からは現在の中央通り、同 45 年（1970 年）からは海野町通りの道路拡幅を実施し、同 48 年（1973 年）には、商店街の通りにアーケードを設置した。

一方、信越線とともに公共交通の要であった鉄道として、大正末期から昭和初期にかけて隣接する丸子町と上田市を結んでいた上田丸子電鉄丸子線は昭和 44 年（1969 年）、真田町と上田市を結んでいた上田交通（上田丸子電鉄が改称）真田傍陽線が昭和 47 年（1972 年）に続々と利用者の減少を理由に廃止された。現在は、同社の路線は別所線のみが残り、官民挙げて存続支援に取り組んでいる。

昭和 49 年（1974 年）、ユニーが原町に出店した後、大型店の出店が相次ぎ、商店街は活況を極めた。その一方で海野町は、上田市の中心商店街の中では最も早い昭和 42 年に商店街振興組合を設立して、利用客確保のために駐車場の設置や、全国の中でも先進的とされる歩行者天国「海野町広場」の取組みを始めた。

昭和 58 年（1983 年）には、ほていや百貨店が、駐車場不足による客離れのため海野町から撤退し、市内の常田に移転したことを始め、大型店舗は、次第に中心商店街以外の場所に立地するようになり、1988 年（昭和 63 年）にはユニーがやはり駐車場の不足による客離れによって上田市から撤退した。中心商店街の歩行者通行量は調査の開始以来、減少傾向が続いており現在に至っている。

上田市全体に占める中心商店街の年間商品販売額は低下しており、上田駅から遠い商店街ほどその傾向が顕著になりつつある。

海野町商店街七夕祭り

（３）中心市街地に蓄積されている歴史的・文化的資源・景観資源、社会資本や産業資源などのストック状況

ア　上田城跡公園

天守閣を擁する派手な城郭ではないが１５８３年の築城以来４２６年の歴史を持ち、都市公園法の施行 50 周年を記念した「日本の歴史公園百選」（(社）日本公園緑地協会などが構成する記念事業実行委員会による）、「日本１００名城」（財団法人日本城郭協会による）にも選ばれた上田市の市街地の形成の礎としてのシンボルである。市民にとっては憩いの場所であり、年間約 100 万人の観光客が訪れる場所でもある。

イ　近代化産業遺産

蚕都として経済的に発展した歴史を今に伝える建物であり現役として使われている建物もある。明治から昭和初期の雰囲気を持つため映画・テレビの撮影にも良く使われる。

＜中心市街地付近の製糸関連近代化産業遺産＞

信州大学繊維学部講堂
上田蚕種㈱事務棟
笠原工業㈱繭倉
笠原工業㈱倉庫
常田館、同館所有物

柳町

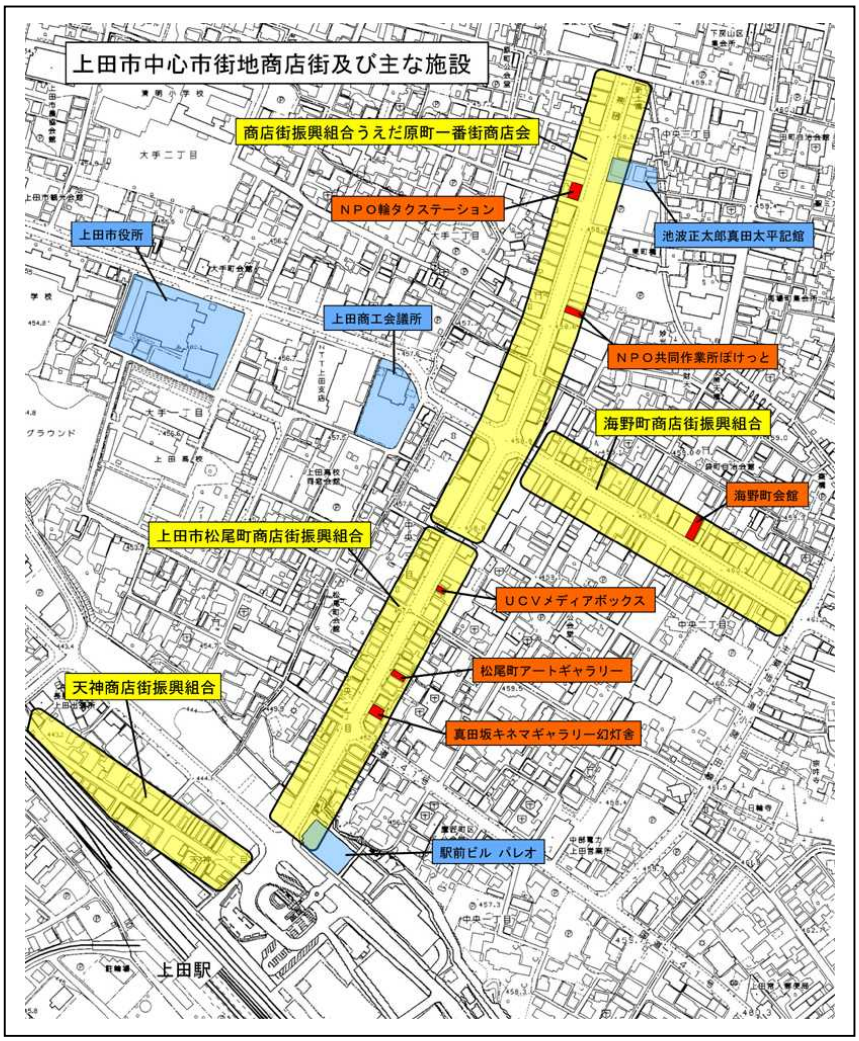
ウ　柳町

江戸時代の北国街道の雰囲気を残す通りである。上田市の中でも景観の保全に住民が積極的に取り組む先例となっている。訪れる観光客も多いほか、映画・テレビの撮影にもよく使われる。

エ　中心商店街

北国街道沿いに発達した古い歴史を持つ原町、海野町のほか、鉄道の開通によって新たに発達した松尾町、天神など。

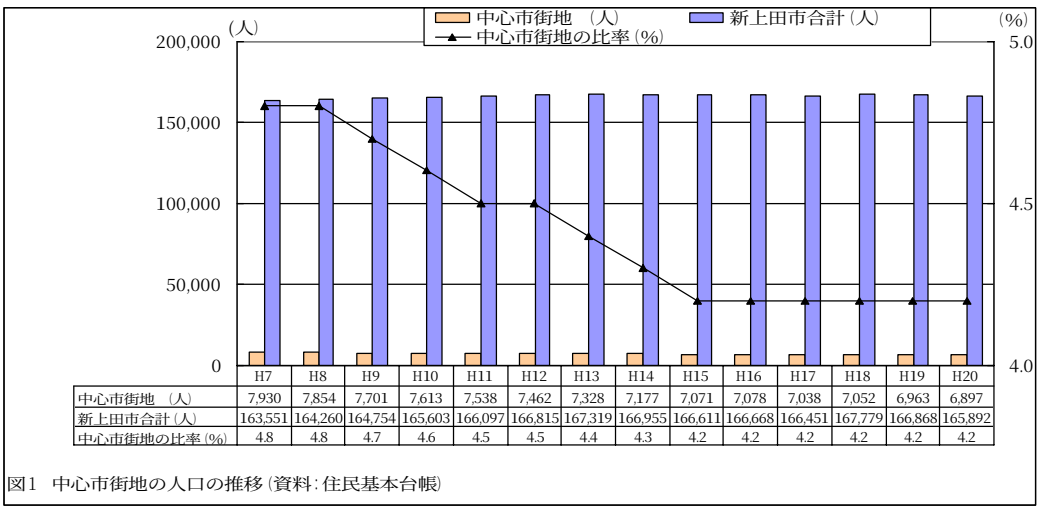
その商圏はかつて「北上州から諏訪、伊那地方にも及んだ」(諏訪倉庫75年史)とされている。明治21年（1888年）当時の上田町では戸数約2,800戸のうち商家が1,031戸（約37%）を占めていたという。現在も東信州地域の中核的な商都として、商業も盛んである。



［2］中心市街地の現状分析

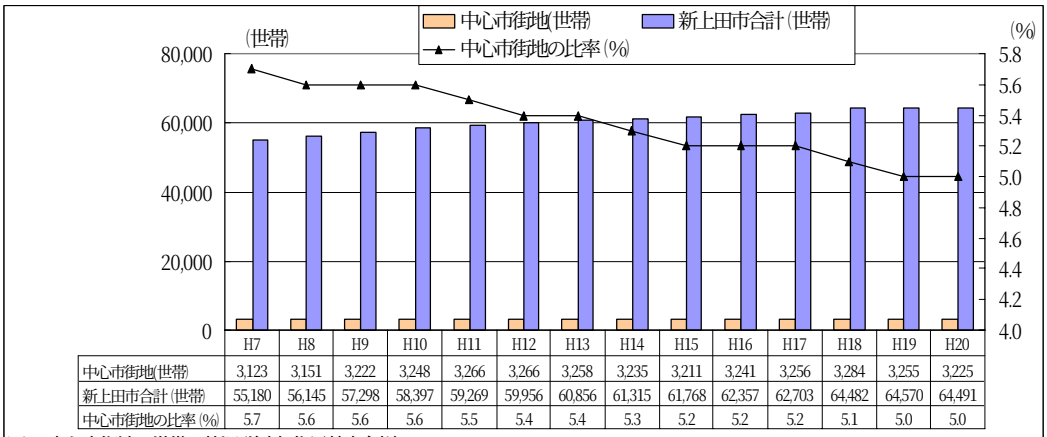
(1) 人・コミュニティに関する状況

1) 人口・世帯



	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20
中心市街地 (人)	7,930	7,854	7,701	7,613	7,538	7,462	7,328	7,177	7,071	7,078	7,038	7,052	6,963	6,897
新上田市合計 (人)	163,551	164,260	164,754	165,603	166,097	166,815	167,319	166,955	166,611	166,668	166,451	167,779	166,868	165,892
中心市街地の比率 (%)	4.8	4.8	4.7	4.6	4.5	4.5	4.4	4.3	4.2	4.2	4.2	4.2	4.2	4.2

図1　中心市街地の人口の推移 (資料：住民基本台帳)

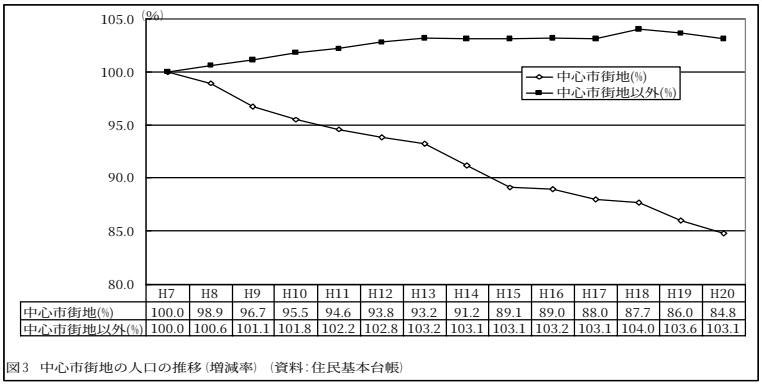


	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20
中心市街地(世帯)	3,123	3,151	3,222	3,248	3,266	3,266	3,258	3,235	3,211	3,241	3,256	3,284	3,255	3,225
新上田市合計 (世帯)	55,180	56,145	57,298	58,397	59,269	59,956	60,856	61,315	61,768	62,357	62,703	64,482	64,570	64,491
中心市街地の比率 (%)	5.7	5.6	5.6	5.6	5.5	5.4	5.4	5.3	5.2	5.2	5.2	5.1	5.0	5.0

図2　中心市街地の世帯の状況 (資料：住民基本台帳)

中心市街地の人口は 6,897 人、世帯数は 3,225 世帯であり、上田市の人口の約 4.2%、世帯の約 5.0%の世帯数が集積している地域である。(平成 20 年 6 月末現在)。上田市の人口は、近年大きな変更が無く横ばいの状況であるが、平成 13 年をピークに減少に転じている。

この間も中心市街地の人口は減少を続け、現行の基本計画策定後も同様である。平成 7 年を 100 とした場合に既に約 85 ポイント以下になっている。

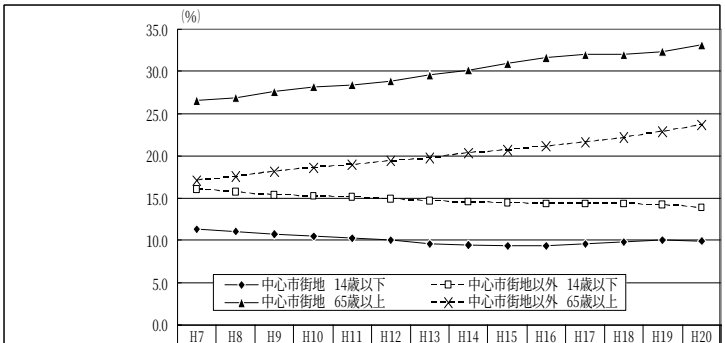


	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20
中心市街地(%)	100.0	98.9	96.7	95.5	94.6	93.8	93.2	91.2	89.1	89.0	88.0	87.7	86.0	84.8
中心市街地以外(%)	100.0	100.6	101.1	101.8	102.2	102.8	103.2	103.1	103.1	103.2	103.1	104.0	103.6	103.1

図3　中心市街地の人口の推移 (増減率) (資料：住民基本台帳)

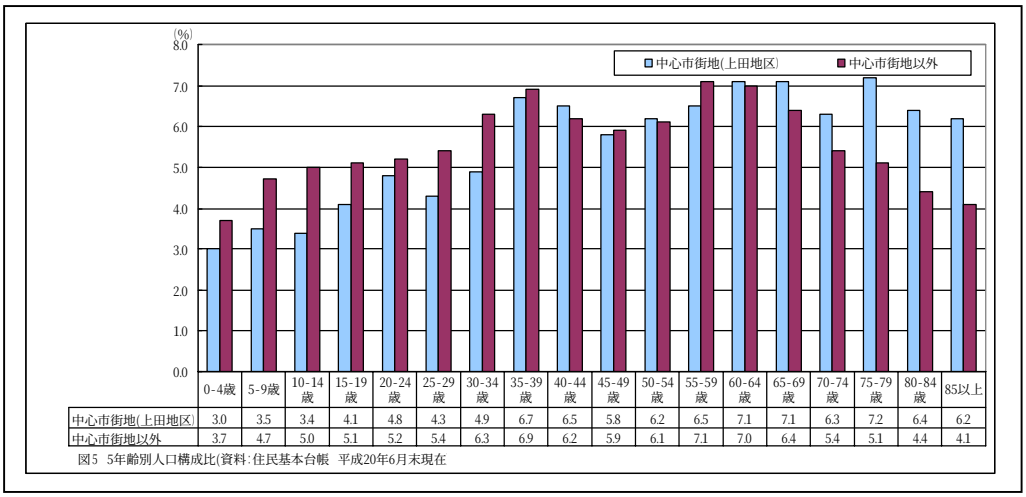
2) 年齢別人口

中心市街地の 15 歳未満の年少人口の割合は、約 10%、65 歳以上の老年人口の割合は約 33%（いずれも平成 20 年 6 月末現在）である。上田市（旧）の中心市街地以外の状況（年少人口約 13%、老年人口約 25%）と比較すると少子化、高齢化が顕著に現れている。5 歳階級別の人口の構成比をみると、中心市街地では今後も子どもの比率は減少が予想される一方で、60 歳から 64 歳までの区分の割合が高く、今後さらに高齢化が進展するものと考えられる。



	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20
中心市街地 14歳以下	11.3	11.1	10.8	10.5	10.3	10.0	9.6	9.5	9.4	9.4	9.6	9.8	10.1	9.9
中心市街地以外 14歳以下	16.0	15.7	15.4	15.2	15.1	14.9	14.7	14.5	14.4	14.3	14.3	14.3	14.2	13.9
中心市街地 65歳以上	26.6	26.9	27.6	28.2	28.4	28.9	29.6	30.2	30.9	31.6	32.0	32.0	32.4	33.2
中心市街地以外 65歳以上	17.1	17.6	18.1	18.6	18.9	19.4	19.7	20.3	20.7	21.1	21.6	22.2	22.9	23.7

図4 年齢階層別の人口構成比（資料：住民基本台帳）



	0-4歳	5-9歳	10-14歳	15-19歳	20-24歳	25-29歳	30-34歳	35-39歳	40-44歳	45-49歳	50-54歳	55-59歳	60-64歳	65-69歳	70-74歳	75-79歳	80-84歳	85以上
中心市街地(上田地区)	3.0	3.5	3.4	4.1	4.8	4.3	4.9	6.7	6.5	5.8	6.2	6.5	7.1	7.1	6.3	7.2	6.4	6.2
中心市街地以外	3.7	4.7	5.0	5.1	5.2	5.4	6.3	6.9	6.2	5.9	6.1	7.1	7.0	6.4	5.4	5.1	4.4	4.1

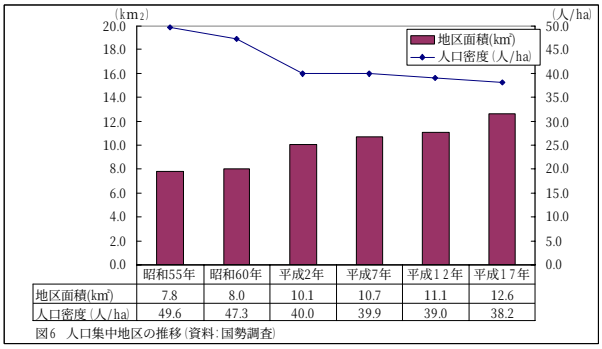
図5 5年齢別人口構成比(資料：住民基本台帳 平成20年6月末現在

(2) まちに関する状況

1) 人口集中地区（DID 地区）

上田市（旧）の人口集中地区は拡大傾向を続けており、平成 17 年には 12.6k ㎡となっており、市街地の郊外への拡散が続いている。

また、地区面積の拡大に比べ、平成 17 年には、人口集中地区の人口密度は 38.2 人/ha まで低下している。



	昭和55年	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年
地区面積(㎢)	7.8	8.0	10.1	10.7	11.1	12.6
人口密度(人/ha)	49.6	47.3	40.0	39.9	39.0	38.2

図6 人口集中地区の推移（資料：国勢調査）

2) 低未利用地等

中心市街地では低未利用地の土地活用が図られた場所（※）もあるものの、駐車場の増加がみられ、平成 18 年には平成 11 年に比べ約 9,000 ㎡の駐車場が増えている（約 4%の増加）。それらの駐車場は中心市街地全体に虫食い状に拡散している。

規模の大きな未利用地となっていたＪＴ上田工場跡地、旧第一中学校では具体的な土地活用が進みつつあり、写真美術館用地はイベント会場として活用を始めているが、平成 20 年には中央二丁目交差点に空き地が生じ、未利用地となっている。

※）主な低未利用土地の活用予定

①写真美術館用地⇒街なか駐車場

②旧一冨士跡地　⇒大手門地区（緑地広場、商業等施設）整備

③ＪＴ上田工場跡地⇒交流･文化施設、商業施設、大規模分譲住宅地

④旧第一中学校跡地⇒総合保健センター、商業施設

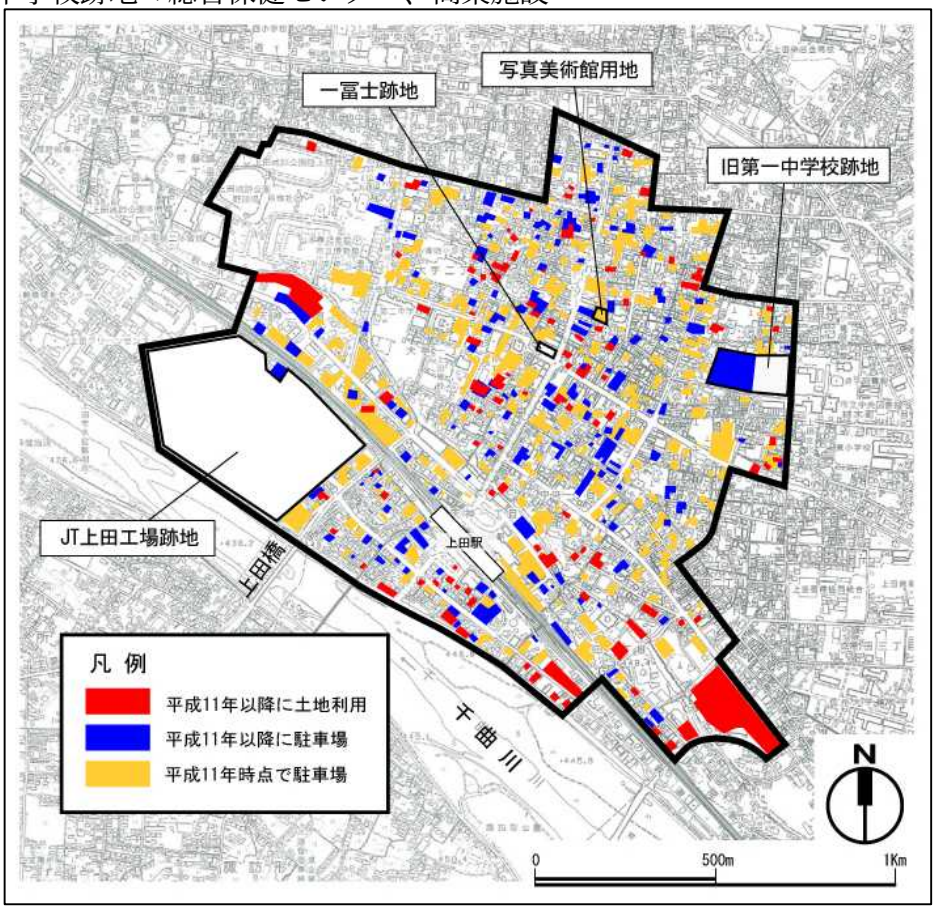


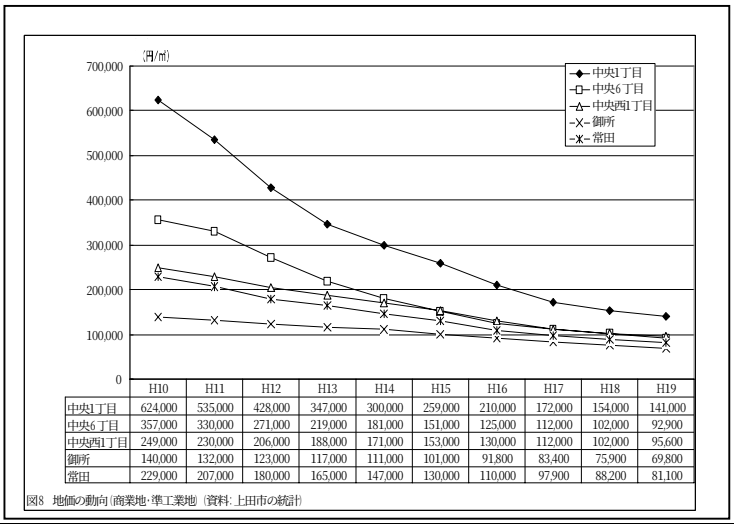
図７　駐車場の動向

資料：(旧)上田市中心市街地活性化基本計画報告書（平成 11 年 9 月）及び平成 18 年住宅地図
※前回調査（平成 11 年）の駐車場と平成 18 年度の住宅地図上の駐車場を比較し表示

3) 地価

中心市街地の地価は商業地、準工業地域、住宅地とも下落を続けている。

長い間の懸案であった駅前再開発が 15 年度に完了したにもかかわらず、中



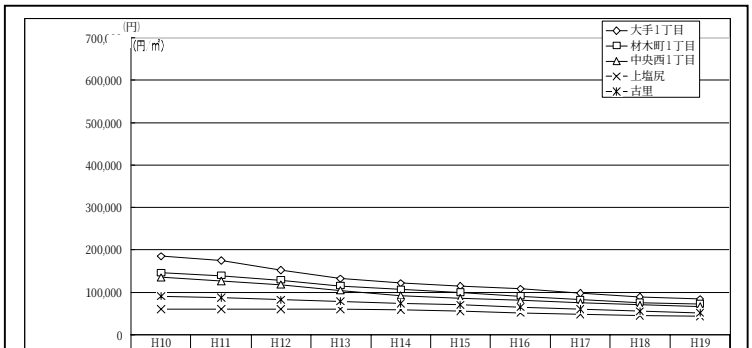
	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19
中央1丁目	624,000	535,000	428,000	347,000	300,000	259,000	210,000	172,000	154,000	141,000
中央6丁目	357,000	330,000	271,000	219,000	181,000	151,000	125,000	112,000	102,000	92,900
中央西1丁目	249,000	230,000	206,000	188,000	171,000	153,000	130,000	112,000	102,000	95,600
御所	140,000	132,000	123,000	117,000	111,000	101,000	91,800	83,400	75,900	69,800
常田	229,000	207,000	180,000	165,000	147,000	130,000	110,000	97,900	88,200	81,100

図8　地価の動向（商業地・準工業地）（資料：上田市の統計）

央１丁目が平成 10 年時点の地価の 22.6%に下落し、中心商店街以外の地点との幅が縮小している。

全体に近年は、下落幅が 10%以下に縮小してきており、やや下げ止まり傾向が見られる。

住宅地では大手１丁目が平成 10 年時点の地価の 45.2%に下落しているが全体的として概ね 50%前後であり商業地よりも下落率が少ない。中心市街地に比べ郊外は下落幅が小さく、従前に比べ差が縮小している。



	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19
大手1丁目	185,000	175,000	152,000	131,000	122,000	115,000	107,000	97,700	89,700	83,600
材木町1丁目	145,000	139,000	128,000	114,000	106,000	99,000	90,000	81,500	74,900	71,500
中央西1丁目	135,000	127,000	118,000	104,000	93,000	85,600	79,600	74,800	70,300	66,300
上塩尻	60,300	60,300	60,300	60,000	58,000	55,100	51,200	47,300	43,700	42,000
古里	90,600	87,000	82,700	78,600	74,300	69,600	64,600	59,200	54,700	52,000

図9 地価の動向（住宅地）（資料：上田市の統計）

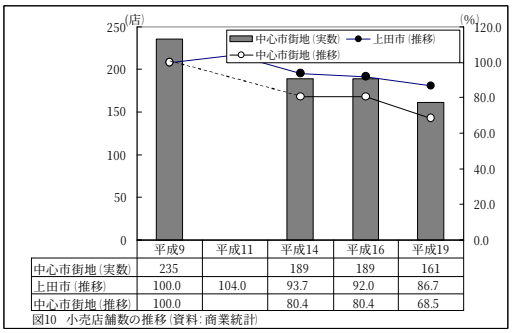
(3) 商業・賑わいに関する状況

1) 小売商業

① 商店数

上田市（旧 4 市町村合計）の小売商店数は、昭和 57 年がピークとなり、以後は減少が続いている。中心市街地では商業環境立地特性の調査が開始された昭和 54 年以後、一貫して減少している。

上田市全体に比較して中心市街地の方が大きく減少している。平成 9 年から 19 年の間のわずか 10 年間で約 1/3 の商店がなくなっている。

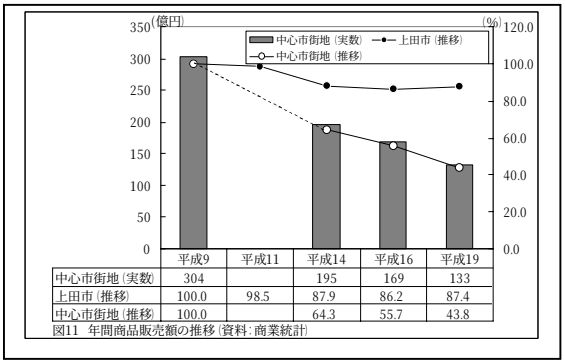


	平成9	平成11	平成14	平成16	平成19
中心市街地（実数）	235		189	189	161
上田市（推移）	100.0	104.0	93.7	92.0	86.7
中心市街地（推移）	100.0		80.4	80.4	68.5

図10 小売店舗数の推移（資料：商業統計）

② 小売年間販売額

上田市（旧 4 市町村合計）の年間販売額は平成 3 年がピークとなり、平成 3 年から 9 年までは 2,100 億円台で概ね横ばいに推移した後、減少傾向を示している。中心市街地では昭和 57 年がピークとなっている。

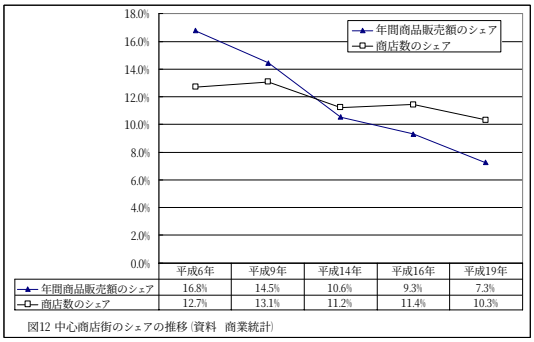


	平成9	平成11	平成14	平成16	平成19
中心市街地（実数）	304		195	169	133
上田市（推移）	100.0	98.5	87.9	86.2	87.4
中心市街地（推移）	100.0		64.3	55.7	43.8

図11 年間商品販売額の推移（資料：商業統計）

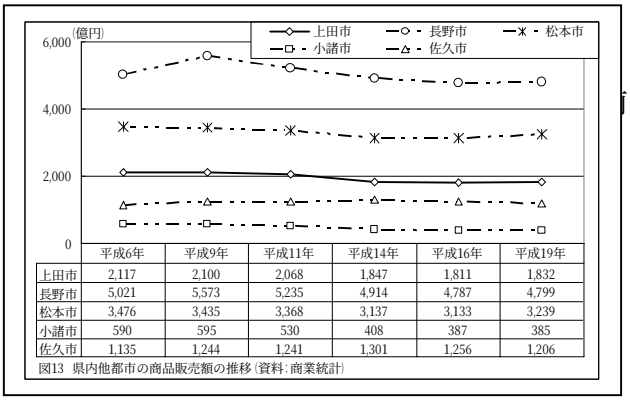
中心商店街でのいわゆる大規模小売店舗の出店は概ねこの頃までで、以後は郊外への出店と中心商店街からの撤退・移転が続く。

その後は年を追うごとに減少傾向が激しくなっており、平成 19 年では、平成 9 年からのわずか 10 年間で半分以下の販売額となっている。上田市全体に占める中心商店街のシェアは減少し続けている。



	平成6年	平成9年	平成14年	平成16年	平成19年
年間商品販売額のシェア	16.8%	14.5%	10.6%	9.3%	7.3%
商店数のシェア	12.7%	13.1%	11.2%	11.4%	10.3%

図12 中心商店街のシェアの推移（資料　商業統計）



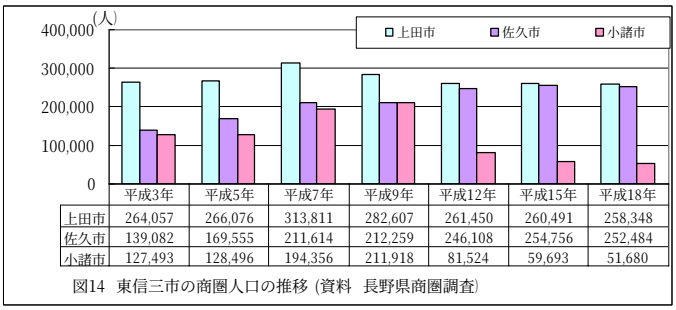
	平成6年	平成9年	平成11年	平成14年	平成16年	平成19年
上田市	2,117	2,100	2,068	1,847	1,811	1,832
長野市	5,021	5,573	5,235	4,914	4,787	4,799
松本市	3,476	3,435	3,368	3,137	3,133	3,239
小諸市	590	595	530	408	387	385
佐久市	1,135	1,244	1,241	1,301	1,256	1,206

図13　県内他都市の商品販売額の推移（資料：商業統計）

平成 6 年以降、上田市の年間商品販売額は前年比で減少が続いていたが、平成 19 年では、長野市、松本市とともに若干持ち直している。一方、佐久地方の商圏を形成している小諸市、佐久市は微減となっている。

2) 商圏

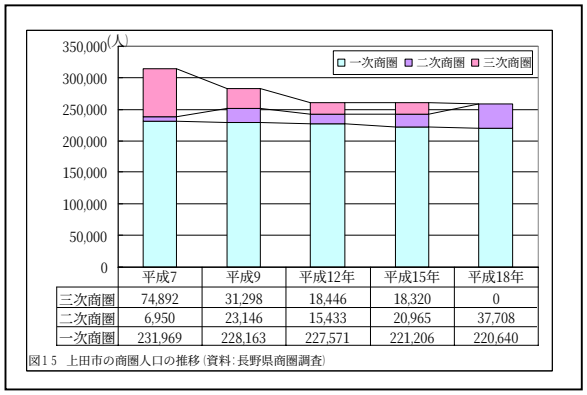
上田市は、周辺市町村、並びに　小諸、佐久商圏を含む東信州における商業の中心都市であるが、このうち近年の特徴として佐久商圏が大きく伸張している。商圏人口では佐久市の商圏の伸びが大きくなっており、上田市とほぼ拮抗する状態になっている。



	平成3年	平成5年	平成7年	平成9年	平成12年	平成15年	平成18年
上田市	264,057	266,076	313,811	282,607	261,450	260,491	258,348
佐久市	139,082	169,555	211,614	212,259	246,108	254,756	252,484
小諸市	127,493	128,496	194,356	211,918	81,524	59,693	51,680

図14　東信三市の商圏人口の推移（資料　長野県商圏調査）

平成 18 年の調査では、現在の上田市、青木村、坂城町、長和町、東御市の 5 市町村が吸引率 30%以上の一次商圏を形成している。



	平成7	平成9	平成12年	平成15年	平成18年
三次商圏	74,892	31,298	18,446	18,320	0
二次商圏	6,950	23,146	15,433	20,965	37,708
一次商圏	231,969	228,163	227,571	221,206	220,640

図1 5　上田市の商圏人口の推移（資料：長野県商圏調査）

上田市の一次商圏に含まれる自治体の数は近年、大きくは変わっていないが、18 年の調査では立科町が上田市の一次商圏から二次商圏になるとともに佐久市の一次商圏に組み込まれている。また、上田広域圏である東御市や長和町が、佐久市の二次又は三次商圏となっている。

商圏人口は、上信越自動車道の長野－軽井沢間が開通する前年の平成 7 年がピークとなっており、その後、商圏に含まれる自治体数の変動や人口動向によって、18 年までの 11 年間に約 17%減少している。

今後は人口の減少により商圏は拡大しても商圏人口の数値は減少する場合があると考えられる。

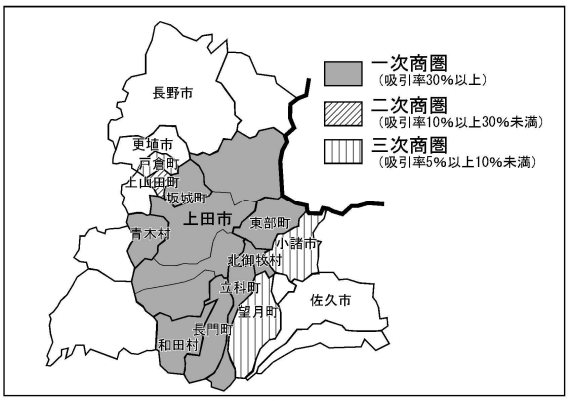


図 16　上田市商圏（平成 7 年）

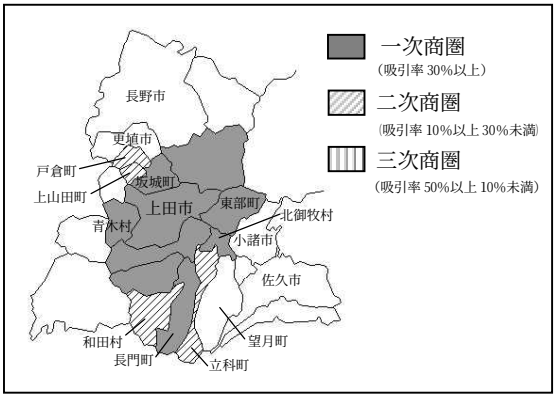


図 17　上田市の商圏（平成 18 年）　資料：長野県商圏調査

3) 歩行者通行量

歩行者通行量（休日）は昭和 55 年の調査開始からほぼ一貫して減少傾向にあり、昭和 55 年当時、全体で約 82,000 人であった歩行者通行量は、平成 20 年には約 20%の約 16,000 人にまで落ち込んでいる。19 年に比較するとわずかであるが持ち直した。

現行基本計画策定後、平成 15 年、16 年に歩行者通行量の増加がみられるが、これはお城口の再開発事業の完成や商店街の電線地中化工事が終了したことなどの効果の現れと考えられる。（暦年の調査地点で異動があるため全期間に渡って調査ﾎﾟｲﾝﾄになっている地点の数値による）

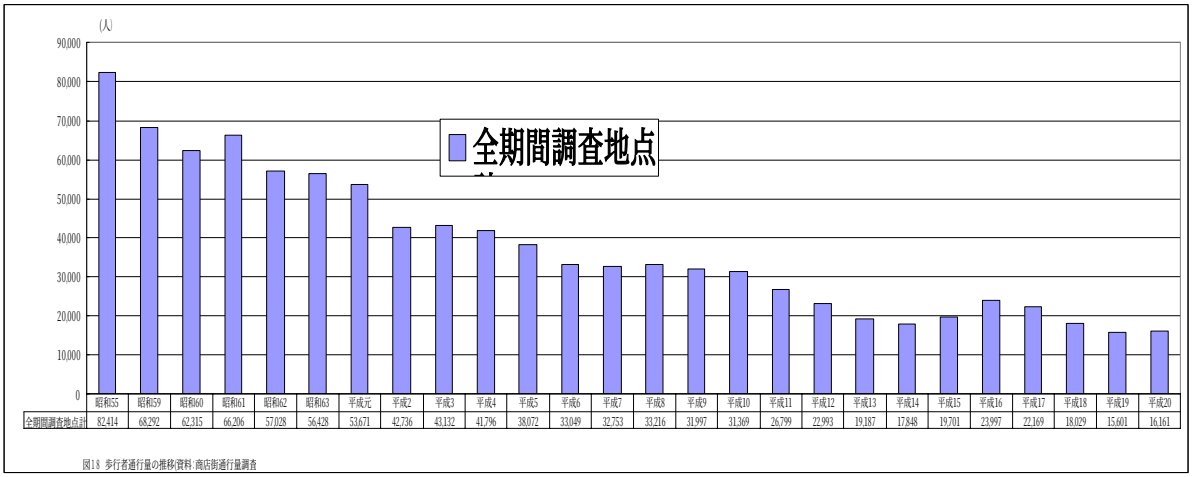


図18 歩行者通行量の推移(資料:商店街通行量調査)

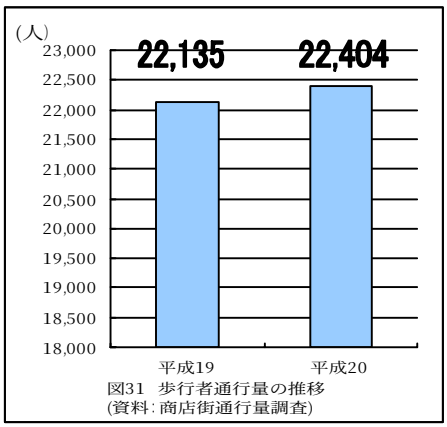


図31　歩行者通行量の推移
(資料：商店街通行量調査)

上図：休日歩行者通行量(3 月)

左図：平日歩行者通行量(10 月)

平成 7 年にほていや百貨店が閉店したときは全体では大きな影響がなく平成 10 年までは横ばい傾向であったものの、平成 11 年当時、県内最大といわれたショッピングセンターが佐久市に開店したときと同じくして、減少の幅が拡大している。

◆大型商業施設の出退店、公益施設・中心市街地の基盤整備との前後の比較

・昭和 58 年　ほていや百貨店が常田へ移転

海野町／昭和 55 年：24,841 人 ⇒ 昭和 59 年：21,881 人

・昭和 63 年 4 月　ユニー上田中央店（原町）の撤退

原　町／昭和 63 年：16,612 人 ⇒ 平成 元年： 8,864 人

・平成 11 年 4 月　佐久市に当時県内最大といわれたショッピングセンターがオープン

駅　前／平成 11 年： 7,845 人 ⇒ 平成 12 年： 3,064 人

・平成 14 年 11 月　中央通りの電線地中化、歩道の高質化完成（海野町は１２年１２月に完成）

原　町／平成 14 年： 3,061 人	平成 15 年： 3,714 人
松尾町／平成 14 年： 8,281 人	平成 15 年： 9,009 人
海野町／平成 14 年： 5,156 人	平成 15 年： 6,978 人
駅　前／平成 14 年： 2,585 人	平成 16 年： 3,134 人

（駅前は、再開発事業施工中につき 15 年は未調査）

・平成 15 年 12 月　駅前再開発事業完成によって、商店街の基盤整備がほぼ終了。

原　町／平成 15 年： 3,714 人	平成 16 年： 3,305 人
松尾町／平成 15 年： 9,009 人	平成 16 年： 9,454 人
海野町／平成 15 年： 6,978 人	平成 16 年： 8,646 人
駅　前／平成 14 年： 2,585 人	平成 16 年： 3,134 人

（駅前は再開発事業施工中につき 15 年は未調査）

・平成 16 年 8 月　八十二銀行松尾町支店が統合のため移転

松尾町／平成 16 年： 9,454 人 ⇒ 平成 17 年： 8,449 人

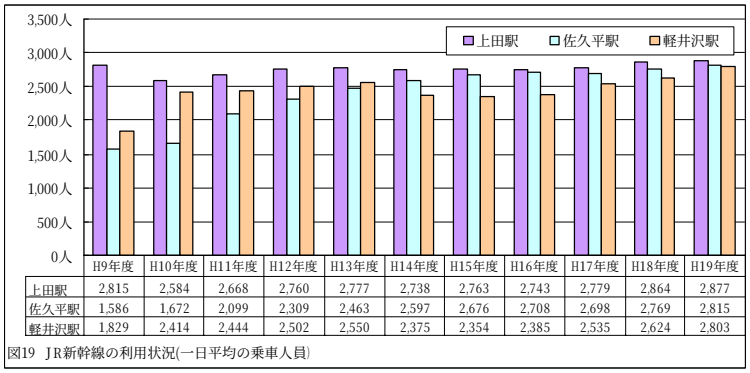
・平成 18 年 4 月　スーパーやおふく海野町店閉店

海野町／平成 18 年： 4,716 人 ⇒ 平成 19 年： 3,566 人

・平成 19 年 8 月　お城口天神通り電線地中化

駅　前／平成 19 年： 8,216 人 ⇒ 平成 20 年：7,072 人

(4) 交通に関する状況



	H9年度	H10年度	H11年度	H12年度	H13年度	H14年度	H15年度	H16年度	H17年度	H18年度	H19年度
上田駅	2,815	2,584	2,668	2,760	2,777	2,738	2,763	2,743	2,779	2,864	2,877
佐久平駅	1,586	1,672	2,099	2,309	2,463	2,597	2,676	2,708	2,698	2,769	2,815
軽井沢駅	1,829	2,414	2,444	2,502	2,550	2,375	2,354	2,385	2,535	2,624	2,803

図19　JR新幹線の利用状況(一日平均の乗車人員)

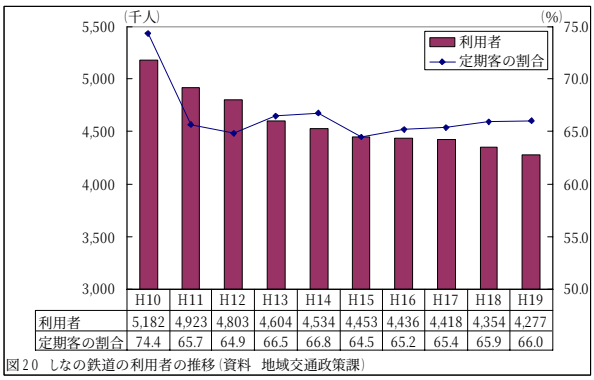
1) 鉄道

上田駅は、3つの鉄道事業者による路線が接続する交通の結節点として重要な位置を占めている。

北陸新幹線上田駅の一日の乗車人員は開業以来わずかな増加傾向が見ら

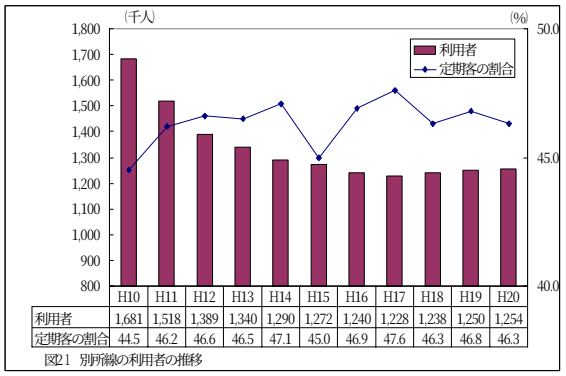
れるが、東信州の他の各駅との差は年々縮小し、平成 19 年度ではほぼ同じになっている。

近年、首都圏から上田駅まで新幹線を使って観光バスに乗り換えるツアーが増えているが、上田駅温泉口を乗り換えに使い駅での滞在時間も短いため中心商店街への集客に結びつきにくい状況である。



	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19
利用者	5,182	4,923	4,803	4,604	4,534	4,453	4,436	4,418	4,354	4,277
定期客の割合	74.4	65.7	64.9	66.5	66.8	64.5	65.2	65.4	65.9	66.0

図 2 0　しなの鉄道の利用者の推移（資料　地域交通政策課）



	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20
利用者	1,681	1,518	1,389	1,340	1,290	1,272	1,240	1,228	1,238	1,250	1,254
定期客の割合	44.5	46.2	46.6	46.5	47.1	45.0	46.9	47.6	46.3	46.8	46.3

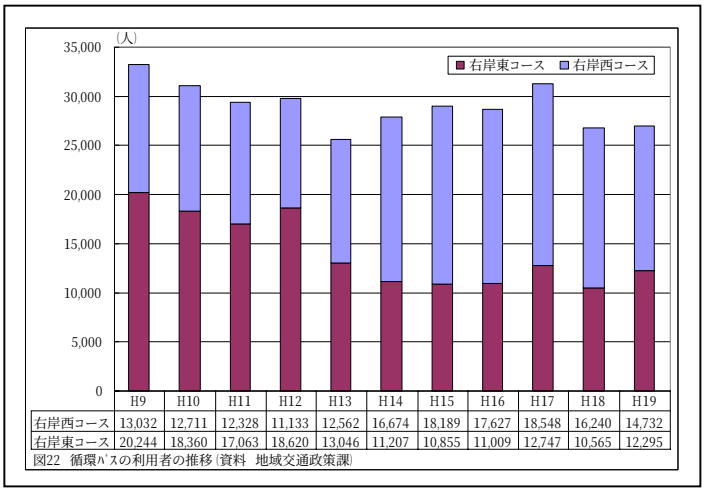
図21　別所線の利用者の推移

しなの鉄道の利用者は、減少傾向にある。定期券利用の割合は、近年は約 65%前後で推移している。

上田電鉄の利用者は、減少傾向が続いていたが、平成 18 年以降 3 年連続で乗車人員が増加した。

2）バス

上田市内には路線バス 8 路線、廃止代替バス 8 路線、市が運営するコミュニティバス 6 種類（上田地域循環バス、丸子地域循環バス、真田地域バス、真田地域ふれあいバス、武石デマンド交通システム、オレンジバス）が運行されている。

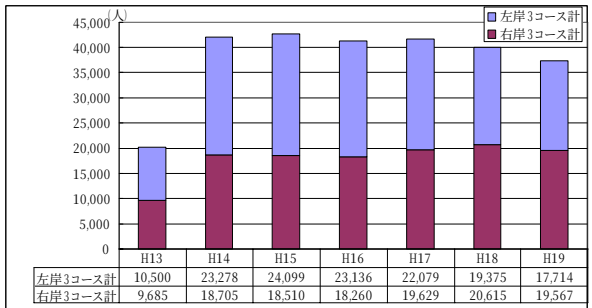


	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19
右岸西コース	13,032	12,711	12,328	11,133	12,562	16,674	18,189	17,627	18,548	16,240	14,732
右岸東コース	20,244	18,360	17,063	18,620	13,046	11,207	10,855	11,009	12,747	10,565	12,295

図22　循環ﾊﾞｽの利用者の推移（資料　地域交通政策課）

中心市街地を運行するコミュニティバスとしては、上田地域循環バス、オレンジバスの二種類である。

上田地域循環バスの利用者数は、年間約 3 万人前後で推移している。右岸東コースの利用が減少し、右岸西コースの利用は増えている。なお、循環バスは平成 20 年 10 月からコースを見直した。

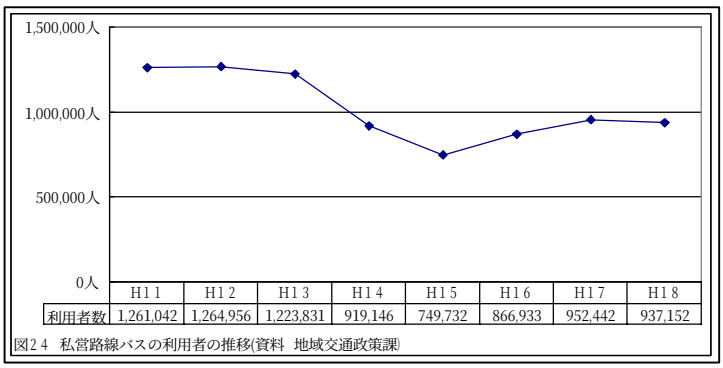


	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19
左岸3コース計	10,500	23,278	24,099	23,136	22,079	19,375	17,714
右岸3コース計	9,685	18,705	18,510	18,260	19,629	20,615	19,567

図23　オレンジバスの利用者の推移（資料　地域交通政策課　13年度10月事業開始）

高齢者福祉センター利用者の送迎の途上で一般客の乗降も可能なオレンジバス全体の利用者数は、年間約 4.2 万人前後で推移していたが、近年は減少傾向を示している。コース別には、城下・塩尻、神川・神科、豊殿・神科の千曲川右岸を走るコースの利用者数は比較的堅調だが、浦里・室賀、西塩田、東塩田の左岸を走るコースでは平成 15 年度をピークに減少傾向にあり、最近は特に減少幅が大きくなっている。

私営バス路線（上電バス、千曲自動車、JR 関東）は、ほとんどが上田駅にアクセスしているが、年々利用者は減少し、15 年に再び増加し始めている。高齢化社会を迎えて公共交通の維持は不可欠となるが現時点では利用者はかつてに比べて減少している。



	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18
利用者数	1,261,042	1,264,956	1,223,831	919,146	749,732	866,933	952,442	937,152

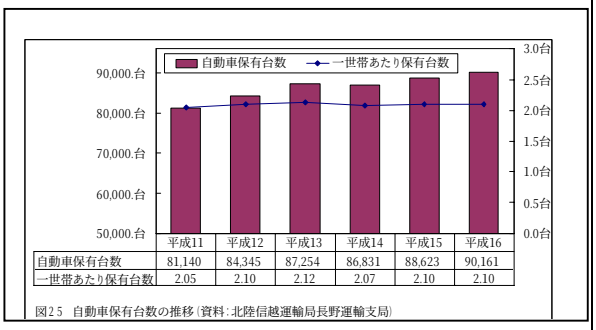
図2 4　私営路線バスの利用者の推移(資料　地域交通政策課)

3) 車利用

上田市(旧上田市)の自動車保有台数は増加傾向にあり、平成 16 年度末現在で 90,161 台である。

上田市の人口は平成13年にピークを迎えているが、世帯数は平成19年がピークとなっているため、保有台数は増えても一世帯あたりの自動車保有台数は、約2.1台/世帯で推移し、大きな変化はない。

今後は、高齢化社会の一層の進展により　運転免許の返納者も含めて自動車を運転できない年齢層の増加が今後、懸念される。



	平成11	平成12	平成13	平成14	平成15	平成16
自動車保有台数	81,140	84,345	87,254	86,831	88,623	90,161
一世帯あたり保有台数	2.05	2.10	2.12	2.07	2.10	2.10

図2 5　自動車保有台数の推移（資料：北陸信越運輸局長野運輸支局）

4) 自動車交通量

中心市街地周辺の主要な道路の平日 12 時間自動車交通量は、国道 18 号バイパス（新田）において増加している。

一方で、中心市街地の国道 141 号（松尾町）においては、減少しており、道路整備等に伴って、自動車交通の集中が郊外部へ移っている。

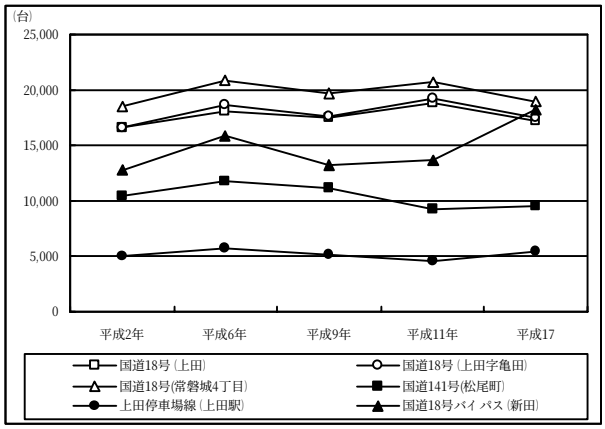


図 26　主要道路の平日 12 時間自動車交通量

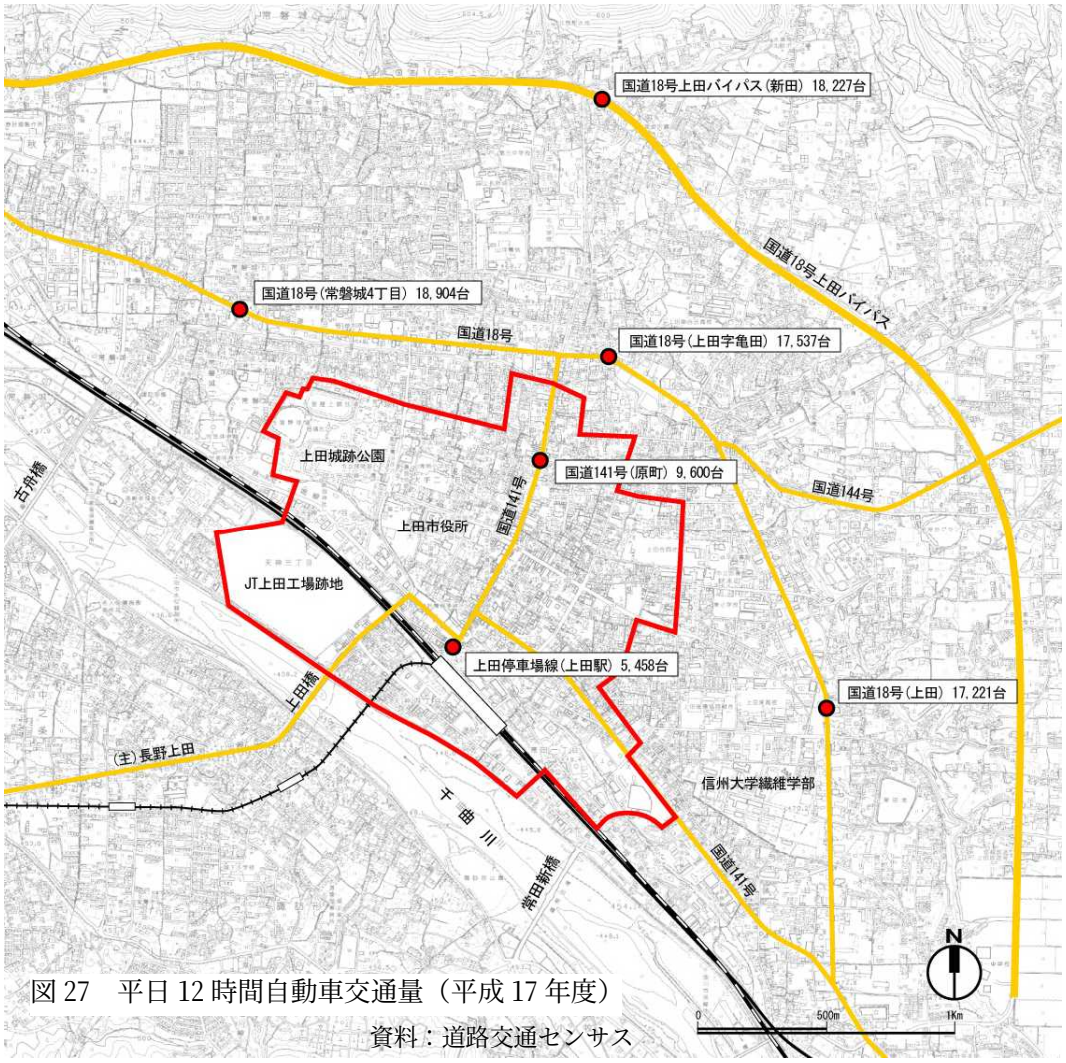


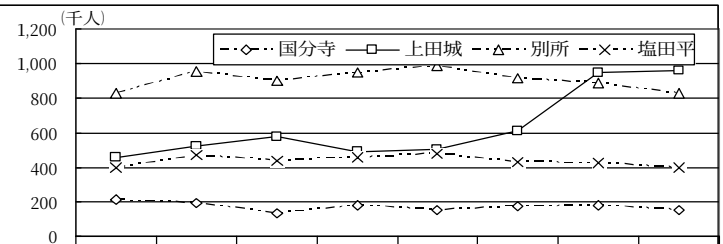
図 27　平日 12 時間自動車交通量（平成 17 年度）

資料：道路交通センサス

(5) その他

①上田城観光客

平成 16 年から「千本桜まつり」と称して上田城跡公園への観光誘致に力を入れた結果、最近は近隣の他の観光地に比較して大きく伸びているが、団体バスの利用が多いため、商店街への来街には結びついていない。どのように結びつけるかが課題となっている。

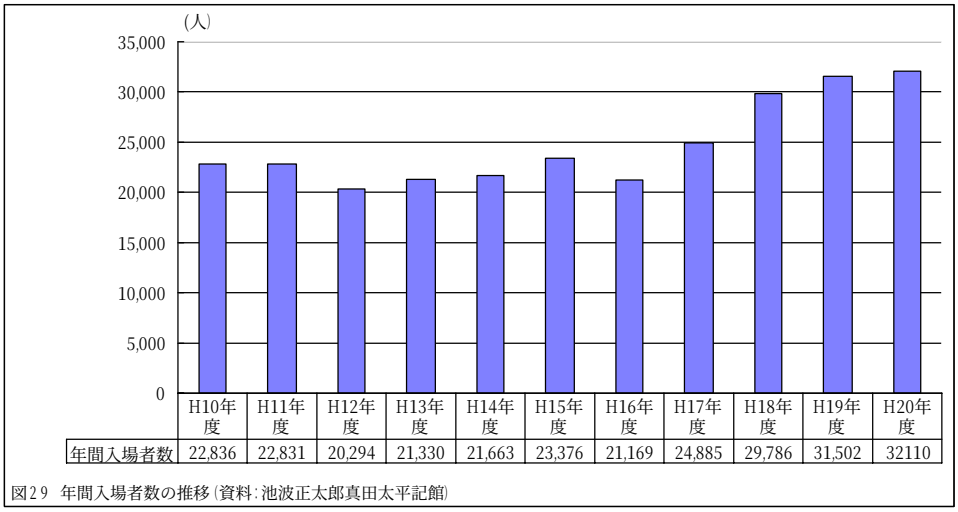


	平成7年	平成9年	平成11年	平成13年	平成15年	平成17年	平成19年	平成20年
国分寺	212	195	132	176	155	171	178	152
上田城	460	522	579	493	502	609	946	959
別所	832	955	901	950	988	915	890	831
塩田平	399	468	440	459	475	434	423	397

図28　観光客の推移（資料：観光地利用者統計）

② 池波正太郎真田太平記館

中心市街地活性化の拠点施設である真田太平記池波正太郎館は平成 10 年度に開館して以来 20,000 人から 25,000 人程度の間で推移していたが、17 年度以降は入場者数が増え続けている。



	H10年度	H11年度	H12年度	H13年度	H14年度	H15年度	H16年度	H17年度	H18年度	H19年度	H20年度
年間入場者数	22,836	22,831	20,294	21,330	21,663	23,376	21,169	24,885	29,786	31,502	32110

図2 9 年間入場者数の推移（資料：池波正太郎真田太平記館）

［3］地域住民のニーズ等の把握・分析

(1) 消費者動向調査（平成 13 年度）

平成 13 年度、上田商工会議所がＴＭＯ構想の策定にあたり、消費者の消費動向ならびに消費者ニーズなどを把握し、構想づくりの基礎とすることを目的に消費者動向調査を行っている。

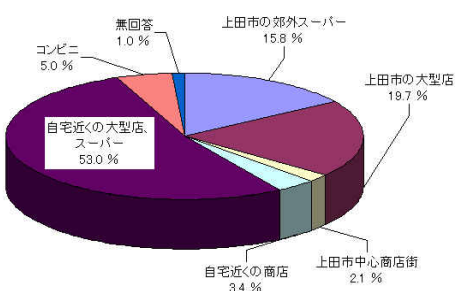
■調査の概要

○調査対象者
・上田・小諸・佐久商工会議所管内事業所に勤務する女性
・商工会管内事業所に勤務する女性
・大学に通学している女性
○調査状況
・配布 900 枚、回収 524 枚（回収率 58.2%）
○調査期間
・平成 13 年 7 月 16 日～8 月 4 日

1) 一番行く購入先

日ごろの買い物先（食料品、雑貨品等の購入、または、衣料品、スポーツ・レジャー用品、書籍、医薬・化粧品など）は、「自宅近くの大型店、スーパー」が 53.0%と半数を超え、上田市中心商店街は 2.1%と最も低い。

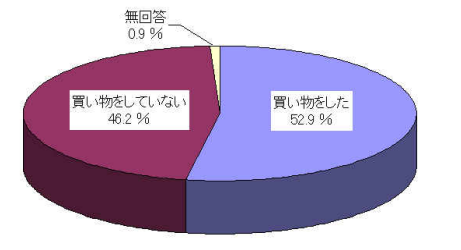
一番行く購入先



2) 上田市中心商店街の利用状況

この６ヶ月間の上田市中心商店街での買い物歴は、「買い物をした」が 52.9%と半数を超えたものの、「買い物をしていない」も 46.2%である。

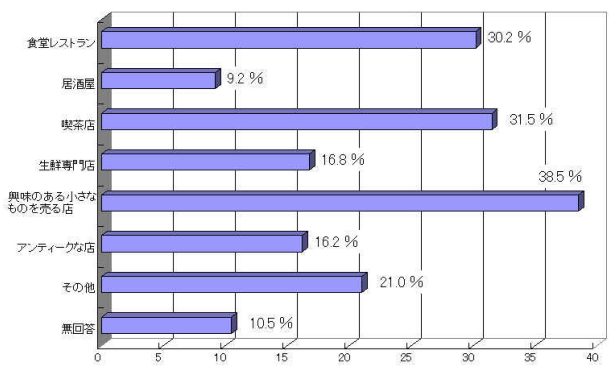
上田市中心商店街の利用状況
（過去６ヶ月）



3) 上田市中心商店街にほしいと思う業種、業態

上田市中心商店街にほしい業種・業態については、「興味のある小さなものを売る店」が 38.5%と最も多く、次いで「喫茶店」（31.5%）、「食堂レストラン」（30.2%）である。

上田市中心商店街にほしいと思う業種、



(2) 中心市街地来街者動向調査（平成 17 年度）

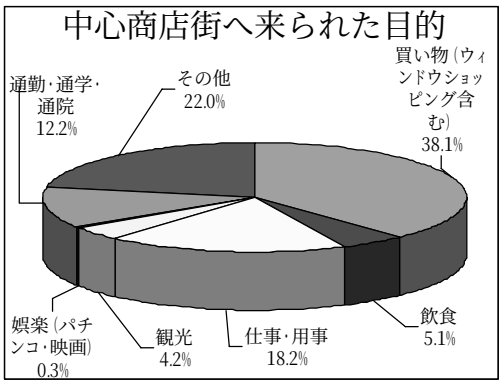
平成 17 年度、上田商工会議所が中心市街地の実態調査の一環として、来街者動向調査のアンケートを行っている。

■調査の概要

○調査対象者
・中心商店街の来街者（10 代以上）
○調査状況
・街頭面接調査、回答総数 314 件
○調査期間
・平成 17 年 10 月 14 日（金）、22 日（土）

1) 中心商店街へ来られた目的

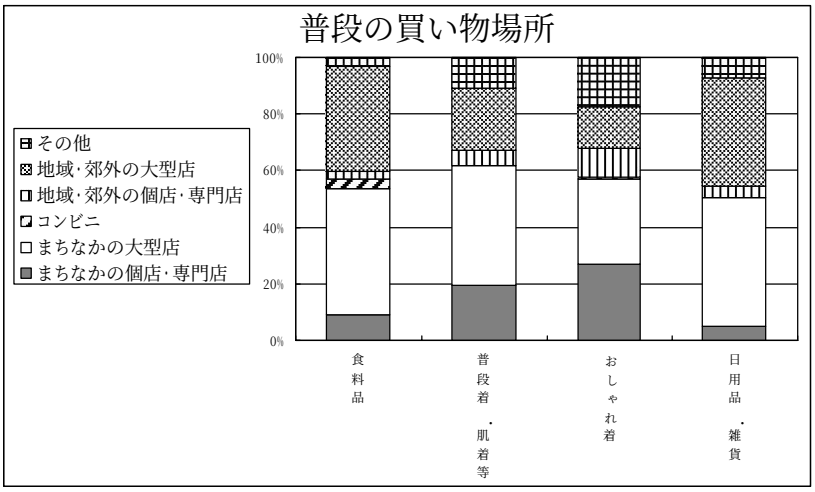
中心市街地への来街目的の 38.1%が「買い物（ウィンドウショッピング含む）」であり、次いで「仕事・用事」（18.2%）となっており、飲食、観光、娯楽などは少ない。



2) 普段の買い物場所

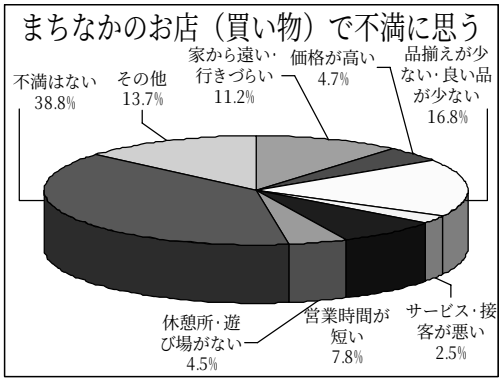
普段の買い物場所は、いずれの品目についても「まちなかの大型店」の割合が高く、次いで衣料品（おしゃれ着）を除くと「地域・郊外の大型店」の割合が高い。

衣料品（おしゃれ着）については、「まちなかの個店・専門店」の割合が高い。



3) まちなかのお店（買い物）で不満に思うこと

まちなかのお店（買い物）で不満に思うこととしては、「不満はない」の割合が、最も高い。以下、「品揃えが少ない・良品が少ない」（16.8%）、「家から遠い・行きづらい」（11.2%の割合が高い。



(3) 市民アンケート（平成 18 年度）

平成 18 年度、中心市街地活性化法の改正を踏まえた、新生上田市全体の中での中心市街地の今後のまちづくりの方向性を検討するにあたって、市民の意向把握を目的としたアンケートを行っている。

■調査の概要

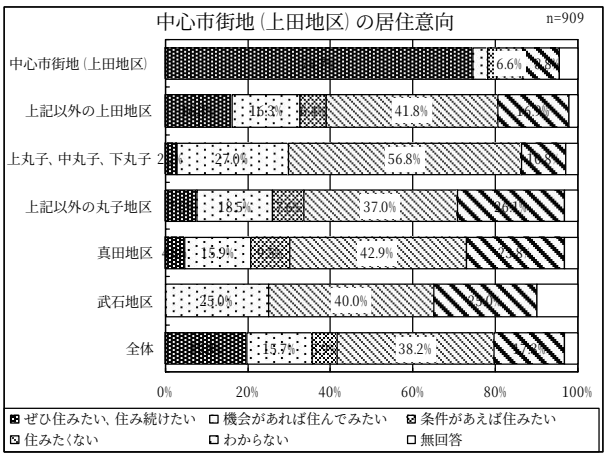
○調査対象者
・満 18 歳以上の市民 2,000 人
○調査状況
・郵送配布回収アンケート、配布 2,000 件、回収 909 件（回収率 45.5%）
○調査期間
・平成 18 年 10 月 12 日～24 日

1) 居住意向、生活状況等

ア　居住意向

「中心市街地」への居住意向としては、中心市街地の居住者では、「住み続けたい」との回答の割合が 70%以上と高いが、郊外も含む市全体の回答では「住みたくない」との回答が約 38%と最も多い。

年齢別には、65 歳以上で「ぜひ住みたい、住み続けたい」との回答の割合が約 32%と高いが、「住みたくない」との回答の割合も約 32%である。



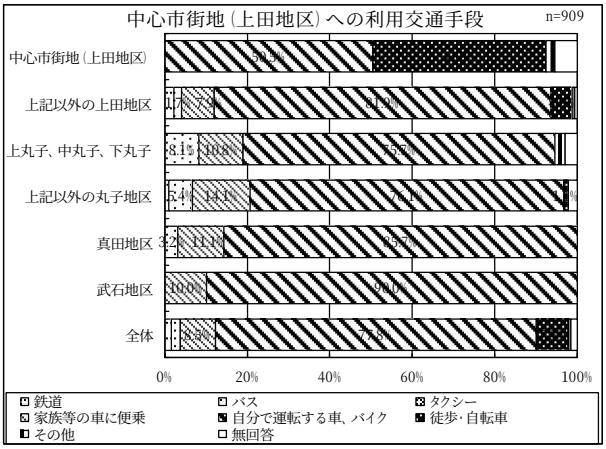
⇒現在の居住地に 10 年以上住んでいる者が回答者全体の約 68%となっており、それぞれ愛着を持っているため、全体として中心市街地でも郊外でも、それぞれに長く住み慣れた地区に住みつづけたいという傾向と考えられる。

イ　中心市街地の利用状況

「月に１～２回」との回答が全体の約 32%と最も多く、利用目的としては、「買い物」が全体の約 70%で最も多い。中心市街地の居住者においても、「ほとんど行かない」との回答が約 12%ある。利用交通手段としては、「自分で運転する車、バイク」が全体の約 78%である。「中心市街地」では、「徒歩・自転車」を選択する

割合が約 42%であるものの、全体に「徒歩・自転車」、公共交通機関を利用して中　心市街地を訪れる人はほとんどいない。

年齢別には、65 歳以上では、「ほぼ毎日利用」との回答が約 7%と他の世代と比較してその割合が低く、利用交通手段としては、「自分で運転する車、バイク」が約 58%と減り、「家族等の車に便乗」が約 19%と他の世代と比較してその割合が高い。



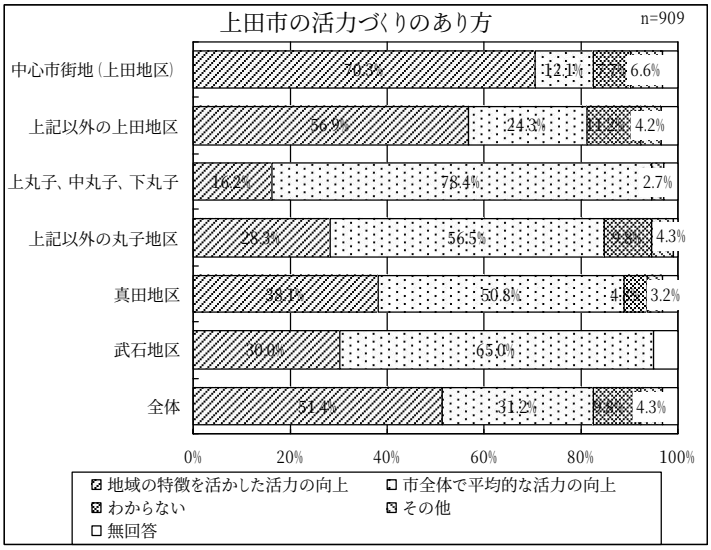
65 歳以上においては、「買い物」の利用が約 64%と最も多いものの、「銀行、郵便局など」、「病院、福祉施設」の利用がそれぞれ約 36%ある。

⇒中心市街地は、自動車（マイカー）利用を前提とした買い物の街として利用されているという実態であるが、高齢者においては車の運転ができないことから利用を控えている状況もうかがえる。

2) まちづくりに対する意向

ア　上田市の活力づくりのあり方

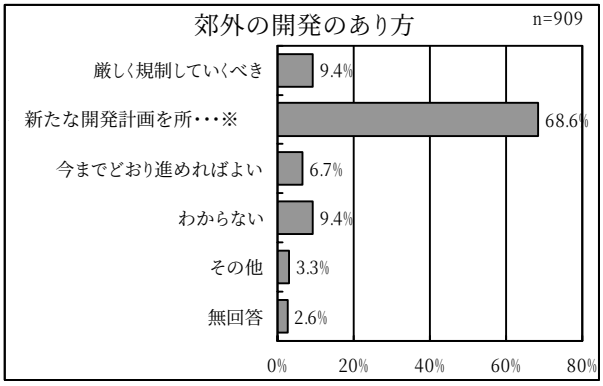
全体では、「地域の特徴を活かした活力の向上」が約 51%と最も多いものの、地区別に見ると、中心市街地以外の居住者は、「市全体で平均的な活力の向上」を選択する割合が高く、「上丸子、中丸子、下丸子地区」では約 70%と、その他の地区と比較してその割合が特に高い。



⇒各地域の歴史や文化を活かしつつ、市全体で発展していくまちづくりが必要との意識がうかがえる。

イ　郊外の開発のあり方

「新たな開発計画を適正な場所や規模に誘導できるルールをつくる」が全体の約 69%と最も多く、「中心市街地」及び「上丸子、中丸子、下丸子地区」では、「厳しく規制していくべき」を選択する割合が、その他の地区と比較して高い。



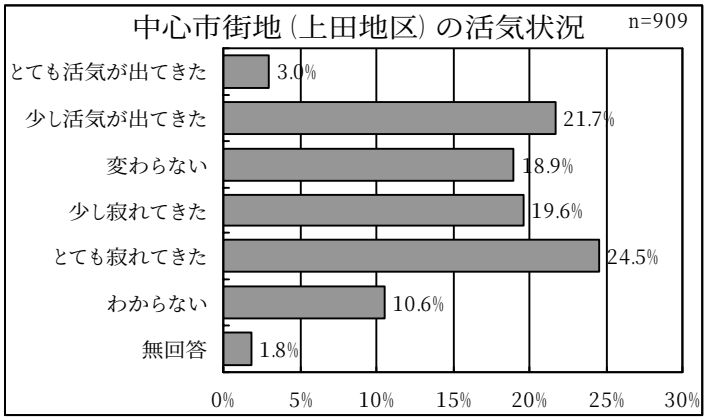
※新たな開発計画を適正な場所や規模に誘導できるルールをつくる

⇒計画的なまちづくりの推進が必要との意識がうかがえ、市街地の拡散を抑制するための一定のルール作りが必要と考えられる。

ウ　中心市街地の活気状況

「とても寂れてきた」が全体の 24.5%と最も多い。

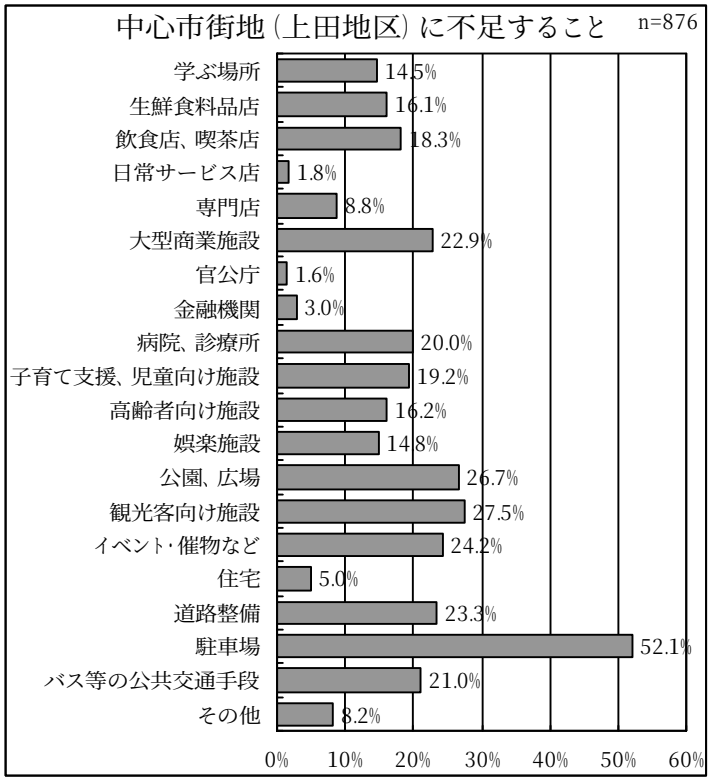
一方で、「少し活気が出てきた」も 21.7%と第二位の割合である。



エ　中心市街地に不足すること

「駐車場」が全体の約 52%と特に多く、２位以下の「観光客向け施設（27.5%）」、「公園、広場（26.7%）」、「イベント・催物（24.2%）」と大きく離れている。

「生鮮食料品店」は、全体では約 16%とさほど高くないものの、「中心市街地」の居住者においては約 34%と、「駐車場」に次いで第２位の項目である。これは現状の中心商店街にとって大きな課題といえる。



⇒中心市街地には駐車場はあるものの、裏通りに立地したり、小規模なものが多いことから、自動車（マイカー）を移動手段として利用している市民においては、相対的に駐車場を不足とする回答が多くなったと考えられる。

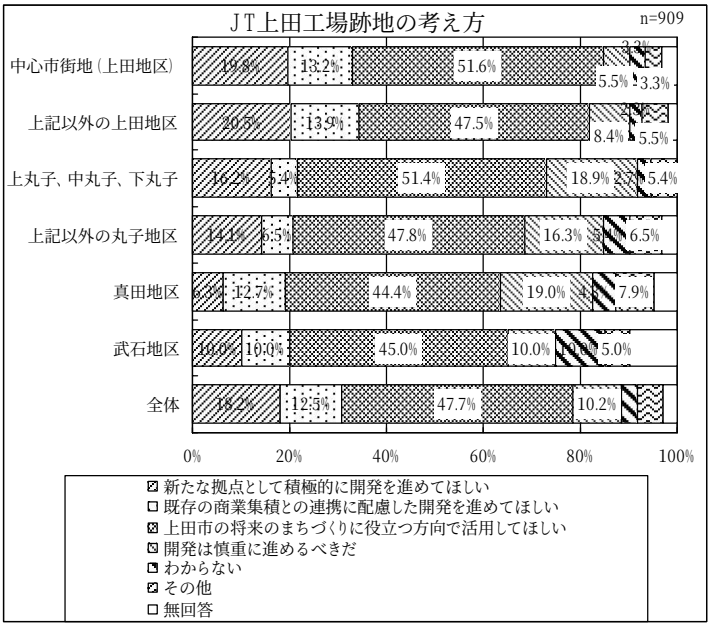
一方で、大型店以外を利用する理由が「専門的、個性的な品物がある（37.2%）」となっていることから、駐車場の有無だけが中心市街地離れの原因であるかどうかは検討が必要である。

オ　ＪＴ上田工場跡地の考え方

全体では、「開発を進めてほしい」あるいは「役立つ方向で活用してほしい」という開発に期待する回答が約 78%を占め、特に「上田市の将来のまちづくりに役立つ方向で活用してほしい」が全体の約 48%と最も多い。

地区別にも、各地区で「開発を進めてほしい」あるいは「役立つ方向で活用してほしい」という開発に期待する回答が 60％を超え、上田地区においては、その回答が 80％を超えている。

⇒ＪＴ上田工場跡地を地区内にもつ上田地区においては、開発への期待感から、開発推進の意見が多いとみられる。



(4) 上田市総合計画策定に伴う住民アンケート（平成 18 年度）

平成 18 年度、上田市総合計画の策定にあたって、市民の意向把握を目的としたアンケートを行っている。

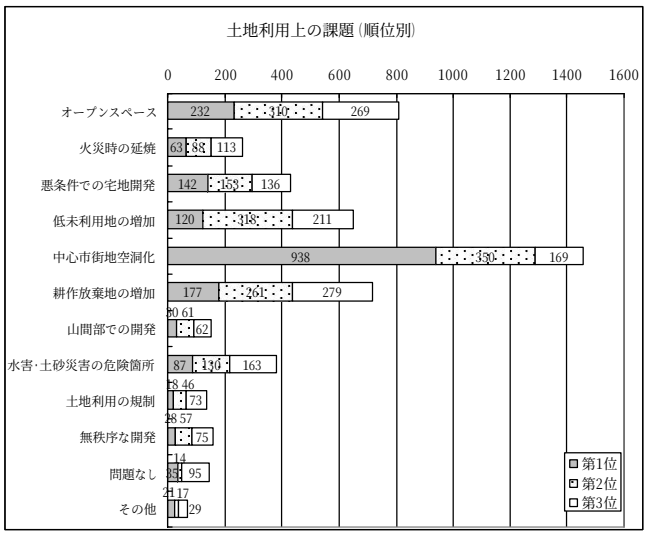
■調査の概要

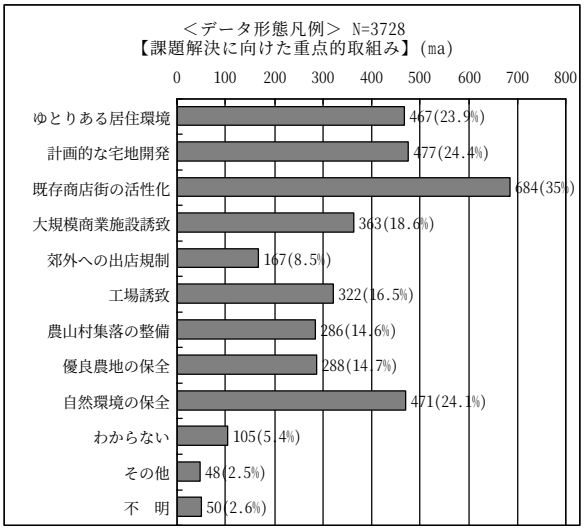
○調査対象者
・満 18 歳以上の市民 4,500 人
○調査状況
・郵送配布回収アンケート、配布 4,424 件、回収 1,956 件（回収率 44.2%）
○調査期間
・平成 18 年 10 月 13 日～23 日

1) 上田市の土地利用上の課題、重点的に取り組んでいくこと

上田市の土地利用上の課題としては、「中心市街地空洞化」が突出しており、以下、「市街地のオープンスペースの不足」、「耕作放棄地の増加」の順である。

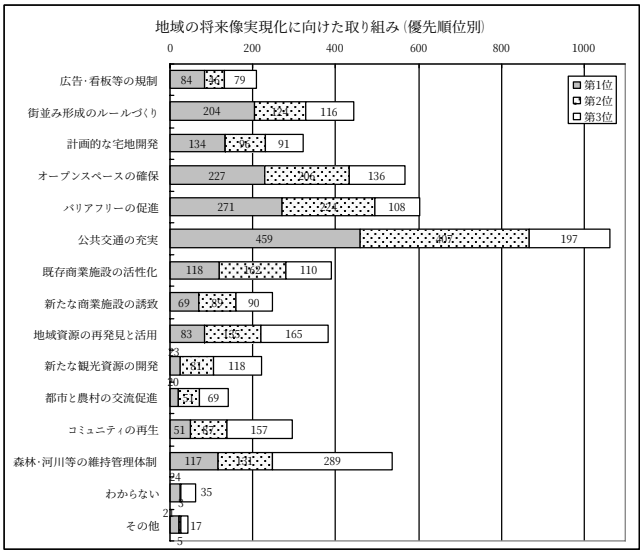
この結果、将来の上田市の土地利用について重点的に取組んでいくこととしても「既存商店街の活性化」が最も多く、以下、「計画的な宅地開発」、「ゆとりある居住環境」の順である。





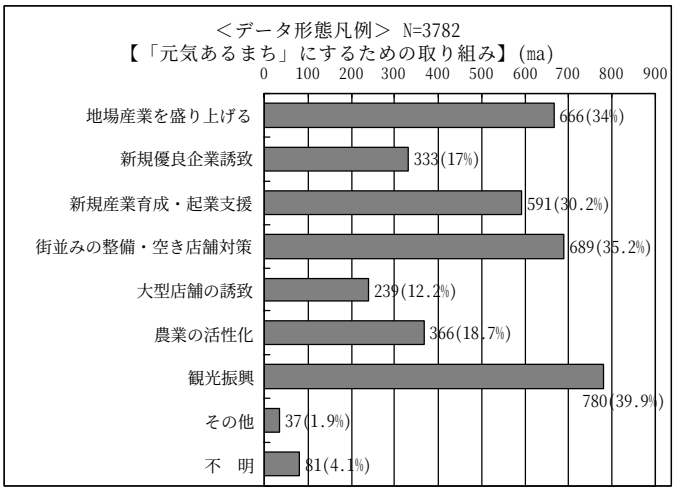
2) 望ましい土地利用のために必要な取組み

望ましい土地利用を進めていくために必要なこととしては、公共交通の充実が突出して多い。以下、バリアフリーの促進、オープンスペースの確保と続いている。



3) 産業振興の重要な取組み

上田市を「元気あるまち」にするために必要な産業振興の取組みとしては、「観光振興」が最も多く、以下、街並み整備・空き店舗対策、地場産業の順となっている。一方で新規優良企業の誘致や大型店の誘致とした回答は比較的少なく、「元気あるまち」の実現に向けて、市民は既存の資源や資産の活用を望んでいる傾向がみられる。



(5) 上田市都市計画マスタープラン策定に伴う住民アンケート（平成 18 年度）

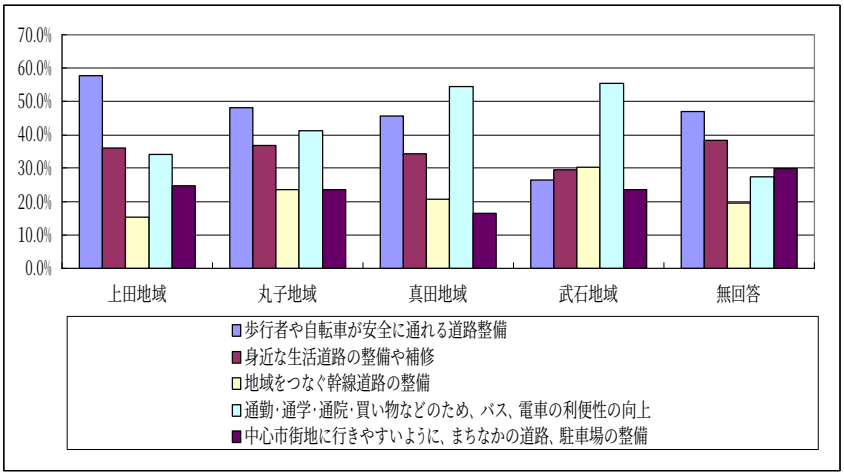
平成 18 年度、上田市都市計画マスタープランの策定にあたって、市民の意向把握を目的としたアンケートを行っている。

■調査の概要

○調査対象者
・満 16 歳以上の市民 5,000 人
○調査状況
・郵送配布回収アンケート、配布 5,000 件、回収 1,089 件（回収率 36.2%）
○調査期間
・平成 18 年 11 月～12 月

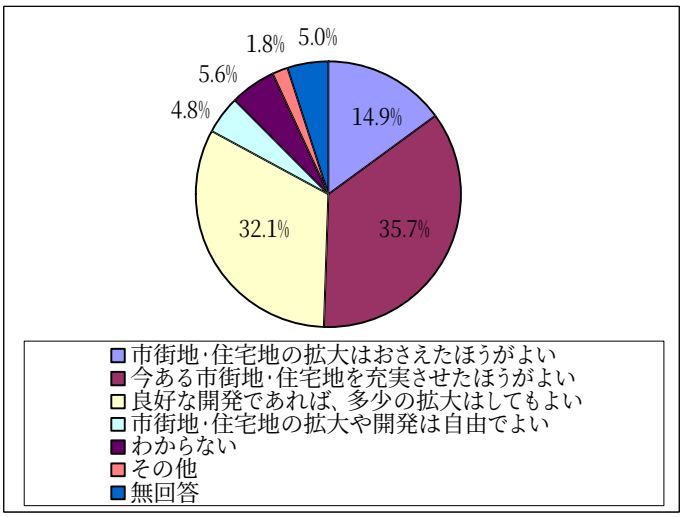
1) 新市の道路整備や公共交通の優先事項について

新市の道路整備や公共交通の優先事項としては、「歩行者や自転車が安全に通れる道路整備」が過半数を超えている。地域別には、真田地域、武石地域において、「公共交通の利便性の向上」への要望が高くなっている。



2) 市街地や住宅地の拡大について

市街地や住宅地の拡大や開発は自由でよいとする意見は少数である、無秩序な市街地や住宅地の拡大に対しては、慎重な意見が多くなっている。また、今ある市街地や住宅地を充実させるという、既存の都市基盤を生かした市街地形成を望む意見が最も多くなっている。



［4］旧中心市街地活性化基本計画に基づく各種事業の把握・分析

(1) 旧中心市街地活性化基本計画に基づく各種事業の実施状況の概要

本市では、旧基本計画において、「歴史が暮らしをつつむ、ときめきの街をめざして」をキャッチフレーズに、計 56 の事業を計画し活性化に取組み、駅周辺の再開発事業や、都市計画道路や一般市道の整備等により、上田市の顔となる都市基盤の整備を進めてきた。

これまでの取り組みについて検証をした。

①上田市中心市街地活性化基本計画（平成 11 年度策定）

1）基本テーマ

歴史が暮らしをつつむ、ときめきの街をめざして

－歴史・文化、環境、交流都市上田の再生計画－

2）基本方針

①上田市の顔としての中心市街地の再生

②中心市街地を支える都市基盤の整備

③複合的土地利用による魅力的市街地の形成

④上田広域都市圏の中心交流拠点の形成

⑤歴史景観資源を生かした中心市街地の再生

【実施】

・計画策定後、平成１７年度末現在で 56 事業中、市街地整備 29 事業に対し 80.6%、商業等活性化 13 事業に対し、61.5%、その他事業で 42.9%の事業が実施された。

（主な事業については別紙のとおり）

【検証】

（良かった点）

・駅前の再開発事業が完成したほか、県が実施主体となった商店街の電線類地中化、歩道の拡幅・高質化の工事が完成した平成 15 年、平成 16 年には、商店街の歩行者通行量が前年比増となるなどの成果が得られた。

（悪かった点）

・商業集積や賑わいの拠点を形成する事業については、合意形成が困難であったことや、事業資金の見込みが立たないことなど、計画段階で事業関係者の調整が不十分であったことから、未実施あるいは中止となった事業が多い。

・とくに旧基本計画の重点事業として検討してきた旧ほていや跡地整備事

業については、民間事業によるものとして居住人口の増加という面で成果は得られたものの、商業活性化の起爆剤とする施設を整備することができなかった。このため、複合的な機能を備えるべき中心市街地の形成は進んでいない。

●事業の進捗状況（平成 17 年度末現在）

分類	実施状況	事業名	
市街地整備（31 事業）実施率 80.6%	完了	上田駅お城口地区市街地再開発事業	バリアフリー歩行者空間ネットワーク整備事業
		馬場町地区整備事業	中央通りまちなみ整備事業
		中央地区優良建築物等整備事業	新参町線電線共同溝事業
		南天神町常田線（第２期）整備事業	上田駅温泉口駐車場整備事業
		南天神町常田線（第３期）整備事業	上田城跡公園整備事業
		秋和上堀線（第１期）整備事業	千曲川親水空間整備事業
		秋和上堀線（第２期）整備事業	水辺を活かしたまちづくり事業
		諏訪部伊勢山線整備事業	景観形成の促進
		常田新橋先線改良事業	花と緑のまちづくり事業
		賑わいの道づくり事業	市道天神４の７号線道路整備事業
		コミュニティゾーン形成事業	
	実施中	中常田新町線改良事業	ウォーキングトレイル事業
		市道上田橋下堀線道路整備事業	水辺を活かしたまちづくり事業
	未実施	上田駅川原柳線改良事業	連続立体交差事業
		旧ほていや跡地整備事業	
	中止	歴史的地区環境整備街路事業	水辺を活かしたまちづくり事業
		上田城跡ケヤキ並木緑道整備事業	
商業等活性化（13 事業）実施率 61.5%	完了	中小小売商業高度化事業構想策定事業等	上田市観光会館再整備事業
		商業活性化人材育成事業	産学官連携支援施設整備事業
		海野町アーケード設置事業	空店舗活用事業
	実施中	民間推進組織の育成事業	駐車場システム事業
	未実施	歴史の道活用事業	テナントミックス事業
		交流拠点活性化事業	
	中止	上田城観光レストラン運営事業	歴史的建物活用事業

その他 （14 事業） 実施率 42.9%	完了	総合福祉センター整備事業	通り、辻の名称表示事業
		清明小学校空き校舎活用事業	
	実施中	市内循環バス運行事業	国際会議観光都市推進事業
		上田城跡整備事業	
	未実施	ソーラーバス運行事業	新上田文化会館建設事業
		第一中学校跡地活用事業	写真美術館建設事業
		総合美術館建設事業	
	中止	町人文化･産業資料館整備事業	歴史的建造物保存事業
		市街地コミュニティ施設整備事業	

【見直し・改善すべき点】

・これまでの取組体制が、中心市街地全体を把握し、ハード、ソフトが一体となって検討できる体制でなかったことが要因と考えられ、今後は、多様な主体が参加する中心市街地活性化協議会を早期に立上げ、様々な主体が連携した事業展開を進めていくことが求められている。

(2) 中心市街地の課題のまとめ

（１）の検証結果を踏まえ、中心市街地の課題を整理する。

1) 人口動向による課題の視点

人口減少社会において中心市街地の人口をどのように維持していくのか具体策が必要

・上田市の人口は既に減少に転じており、国立社会保障・人口問題研究所の『日本の市区町村別将来推計人口』（平成 20 年 12 月推計）によっても今後、減少の幅が加速すると見られている。
・中心市街地の人口が占める割合、数とも上田市の人口動向に比べて大きく減少しており、中心市街地の活力維持のためには、上田市の他地域からの住み替えの促進も含め大きな努力が必要である。
・しかし、市民アンケートによると中心市街地の区域の外から中への居住指向は低いので、地域外からの居住人口を呼び込むには、居住地としての魅力向上の取組が必要である。
・多様な都市機能が集積する市街地での居住人口の増加は、高齢化社会の進展に対する有効な対策の一つとして、中心市街地の活性化の目標として国の基本方針に示されている「多様な都市機能がコンパクトに集積した、歩いて暮らせる生活空間の実現」を上田市のまちづくり施策としてどのように実現していくかの検討が必要である。

2) 土地利活用の動向による課題の視点

大規模な低未利用地（ＪＴ跡地､旧第一中跡地）の利活用が進んでおり、拠点としての位置づけが必要

・平成 17 年 3 月にＪＴ上田工場は操業を停止し、土地所有者であるＪＴは、跡地に隣接地 1 ha を加えた約 20ha について個人施行の土地区画整理事業を平成 19 年 4 月から実施しており、「まちづくりの視点」を取り入れた民間主導による利活用が進む。「商業ゾーン」の利活用については、純粋な民間事業としてイトーヨーカ堂との間に出店のための基本協定が締結されており平成 23 年に開店が予定されている。また、「公共公益ゾーン」については、「交流・文化施設」の整備に向けて市民参画による交流・文化施設等整備検討委員会で論議が進んでいる。「住宅ゾーン」については、開発事業者が決まり 21 年度から分譲が開始された。
・旧第一中学校の跡地（2.2ha）は平成 10 年度に学校が移転して以来､中心部の求心力を高めるための有効活用が検討されていたが、進展する少子高齢化社会に対応するための（仮称）総合保健センターの整備が進んでいるほか、民間活力を導入して活性化を進めるための検討に着手している。
・かつて中心商店街の一番の賑わいの拠点であった中央二丁目交差点に大規模な空き地が生じている。今後の活性化の拠点のひとつとしてどのような役割を持たせるか検討が必要になっている。

3) 商業動向による課題

消費者の意識を踏まえ、東信州の拠点都市として商業機能の再構築が必要

・平成 17 年に行った中心市街地の来街者動向調査では、中心市街地への来街目的の 38%が「買い物（ウィンドウショッピング含む)」であり、次いで「仕事・用事」（18.1%）となっており、飲食、観光、娯楽などの滞留時間が長くなるような楽しみを目的とする来街が少ない。
・平成 13 年度に上田商工会議所が行った消費者動向調査では、中心商店街にほしいと思う業種､業態は､「興味のある小さなものを売る店」が 38.5%と最も多く、次いで「喫茶店」（31.5%)､「食堂レストラン」（30.2%）である。
・社会的、経済的、文化的活動が行われる活力ある地域で変動する消費者ニーズや進展する少子高齢化社会などの社会情勢に対応した新たな商業機能のあり方の検討が必要である。
・中心市街地にある上田城跡公園への観光客が増加していること、北陸新幹線の金沢延伸が 2014 年までに予定されていることから、観光による地域外との交流にも対応できる業種・業態の商業集積によって活性化を図る必要がある。

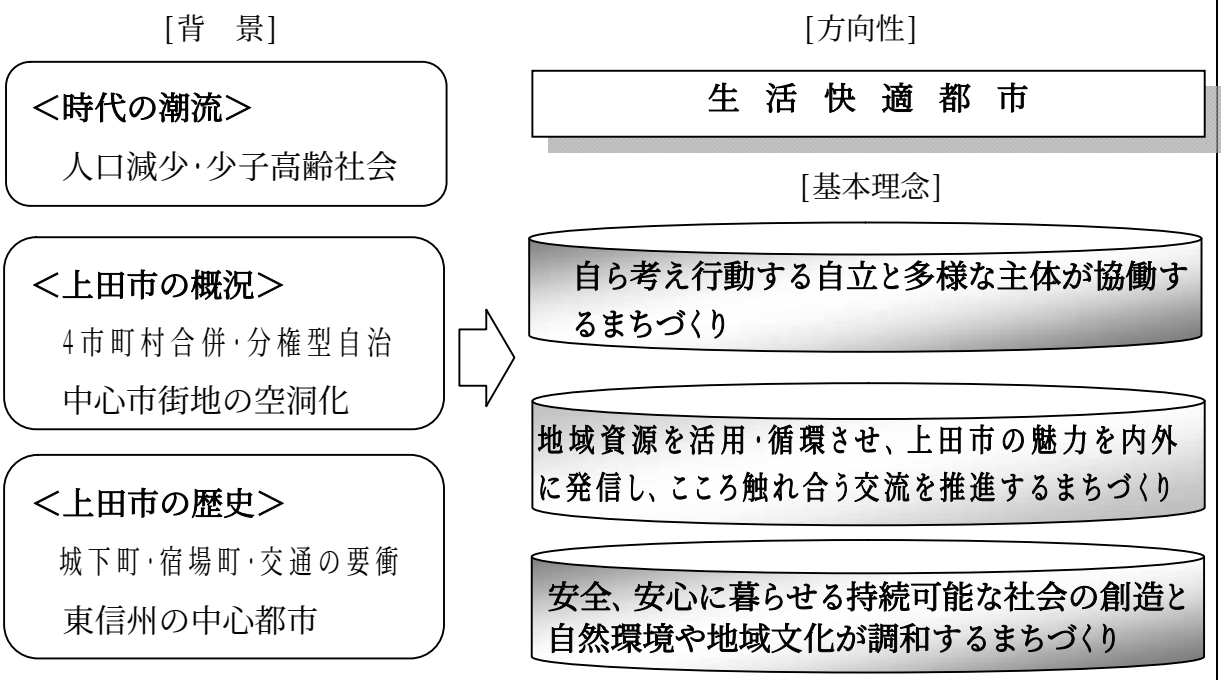
［5］中心市街地の活性化に関する基本方針

(1) 中心市街地活性化の意義

1）上田市のまちづくりの考え方

１市２町１村の合併により誕生した新上田市は、第一次上田市総合計画に基づき地域協議会の充実、地域自治センターの機能見直しなどで分権型自治による地域づくりを進めるとともに、「自立と協働」、「循環と交流」、「創造と調和」を基本理念としてまちづくりを進める。

●上田市のまちづくりの考え方



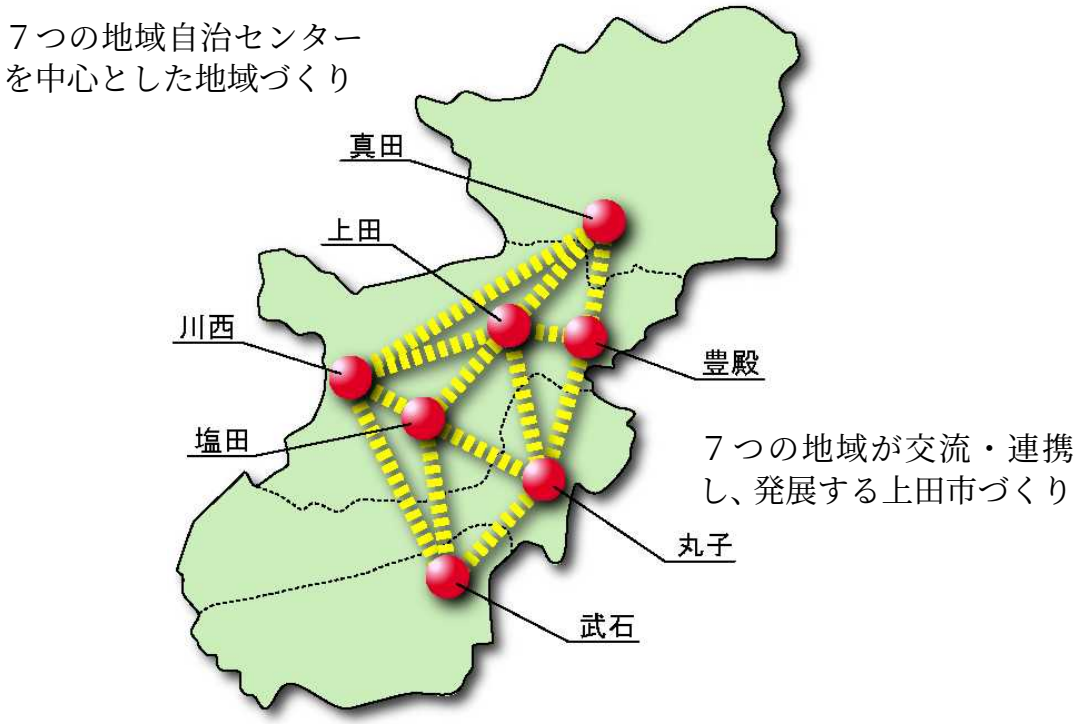


図 27　分権型自治の概念図

2）中心市街地活性化の意義

中心市街地の活性化に取り組む意義は、以下のとおりである。

①東信州の中心都市である上田市の経済活動を支えている地域であること

・上田市は、周辺の６市町村を含んだ商圏を形成（商圏人口は市の人口の約 1.7 倍の約 26 万人）するとともに、市内へ約 16,000 人が通勤・通学で流入（平成 17 年国勢調査）しており、東信州の中心的な都市である。

・上田市はあらゆる面で東信州の拠点的な役割を担ってきた。その上田市の中心市街地では近年、人口、商店数、小売年間販売額等が減少しているが、活性化によって引き続き拠点都市としての地位を確保していく必要がある。

・市民アンケートにおいても、中心市街地の活気が薄れてきたとする回答が全体の約 44%を占め、活性化が必要な地域と考えられている。

②市街地の拡散を抑制するため、都市機能を集約していく必要があること

・近年は、自動車の利便性の高い上田バイパス、築地・下之郷バイパス沿線などに商業施設が立地し、「賑わい」の郊外への拡散が進んでいる。

・中心市街地への各種の都市機能の集約とともに、市街地の郊外への拡散を抑制して、各地域の豊かで個性的な地域づくりを進めていく必要がある。

・新市として各地域の既存の都市機能の集積を活用するとともに中心市街地は、市内で最も各種の都市機能が集積したまちとして、活性化を図るべき地域である。

③中心市街地の活性化は、新生「上田市」の“強み”を育てること

・新生上田市は、温泉・高原・史跡など多彩な地域資源を持ち、それらの連携によって地域のブランド力を高め、広域から呼び込んだ人を中心市街地の活性化に結びつけていくことが求められている。

・地域内での「循環と交流」を進めるためには、行政と市域の事業者、住民が一体となって活力の向上に取り組むことが必要である。

・中心市街地は、市内で最も機能集積が図られているとともに、上田駅という公共交通の結節機能を有しているため、連携の中心として上田市全体の発展に寄与することが必要である。

3)中心市街地活性化のテーマ

現在の上田市の中心市街地の基礎となったのは真田氏による上田城築城であり、その城下町を基礎として以後 400 年以上を数える長い間、発展してきたことは上田市民の理解が共通しているところである。

そこで、上田市の中心市街地の活性化のテーマを

「400 年の歴史を超えた城下町ルネッサンス」

として、真田昌幸以後の城主や明治以後の先達がまちづくりに賭けた熱意を超えて、地域が一体となって中心市街地の活性化に取り組むこととする。

具体的な事業についてはテーマをさらに区分して「城下町としての賑わいの再興」、「歴史的・文化的資産の活用」、「城下町としての意識の高揚」の視点を取り入れて展開を図る。

4）中心市街地活性化の将来像（イメージ）

中心市街地の将来像を、多様な人々が安心・安全に暮らすとともに、「東信州の観光拠点都市」上田の玄関口として、様々な連携を育み、賑わいを形成する快適都市とする。

住む人が豊かで快適な時間を過ごせる生活快適都市

- **生活に必要な都市機能の集積によって、誰もがコンパクトシティの利便性を享受できるまち。**
- **「上田地域30（サンマル）分交通圏構想」による道路網の整備や公共交通がネットワーク化され、各地域からも人を集めることができるまち。**
- **地域に密着した活動が主体的に展開されるまち。**
- **中心市街地の魅力が再評価され移り住む人が増えるまち。**

訪れる人が豊かで快適な時間を過ごせる交流快適都市

- **専門的・個性的な品揃えなど魅力ある商店が増え、ゆっくりと歩いて買い物が楽しめるまち。**
- **市内外の地域資源の連携によって東信州の新たなファンが交流の拠点として訪れるまち。**
- **市内の農産物を活かした郷土食など、地域色あふれるサービスを提供できるまち。**

(2) 中心市街地活性化の基本方針

将来像を実現していくための活性化の目標を、以下の３つに整理する。

1)居住満足度の高い安全・安心な中心市街地の形成を進める（生活快適都市）
～良好な居住環境の形成を進める～

【施策の方向性】

・都市機能が集積した中心市街地で民間活力を生かした良質な住宅供給を支援する。
・進展する高齢化社会にも対応した歩いて買い物ができるような店舗の集積や公共交通機関のネットワーク化を図る。
・診療所や病院、介護保険施設が中心市街地に立地する特性を活かして、医療・福祉のサポートが受けられやすい体制づくりを図る。

2) 市民・事業者等が連携した活動により地域活力の向上を図る（域内交流）
～市民がつくり、市民が楽しむ、新生「上田市」の交流の舞台をつくる～

【施策の方向性】

・中心市街地に訪れるきっかけづくりを行う（市民参加型の活性化事業、イベントの開催の増加）。
・市民による主体的な文化活動やまちづくり活動への参画の取り組みの展開。
・市民活動の舞台や上田市としての誇りを育む集客拠点の形成（域内交流の場づくり）。
・中心市街地と農村部の連携・交流による地産地消の推進。

3) 新生「上田市」の総合的なブランド力を高める（域外交流）
～中心市街地内の拠点や市内各地の資源などの活用を図る～

【施策の方向性】

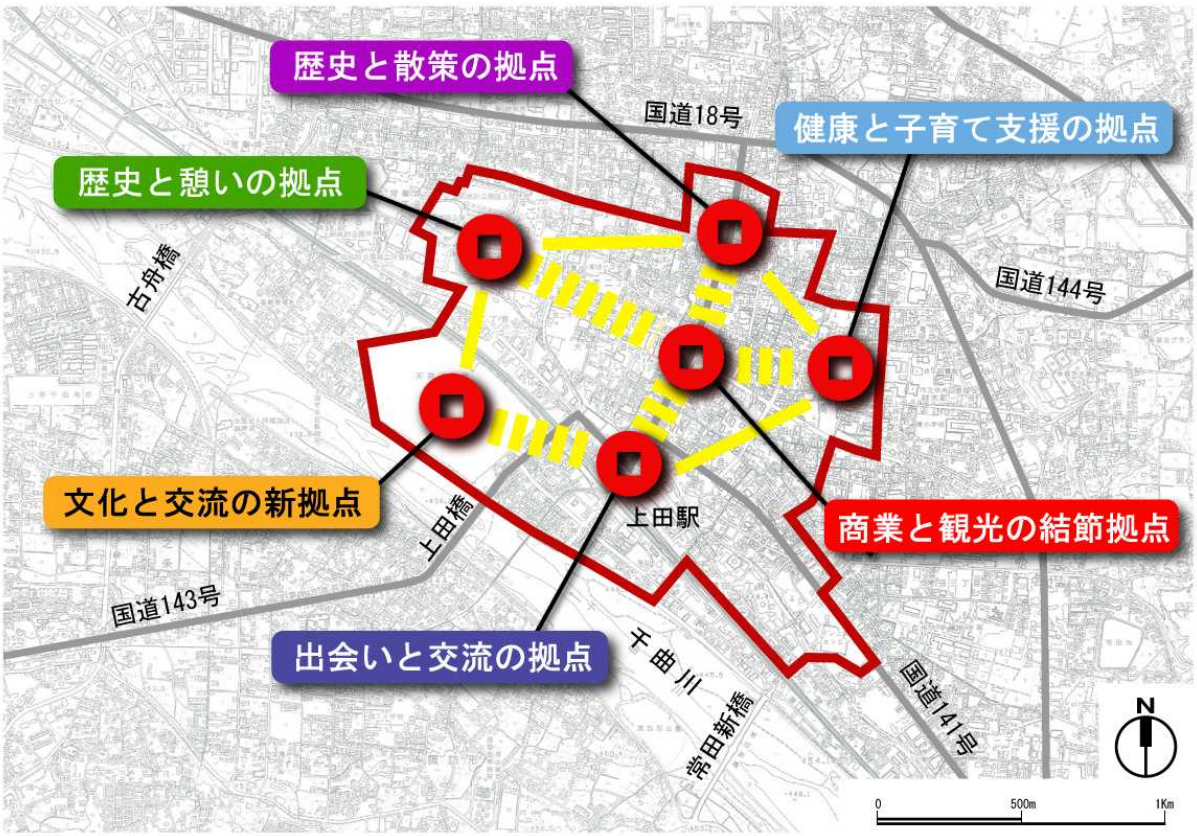
・上田城跡公園、柳町通りなどの中心市街地内の地域資源を生かした観光を推進する。
・郊外の温泉、高原、史跡などの地域資源と連携のための体制づくり。（地域資源を生かした域外交流の推進）。

(3) 中心市街地の拠点

中心市街地は、旧上田市の中小小売商業活性化ビジョン（平成 8 年 3 月策定）において、中央通り、海野町商店街を中心的な軸とする基本構想を描き、改正法前の中心市街地活性化基本計画においては、にぎわいの交流拠点等の６つの拠点、南北軸、東西軸、北国街道や小河川を散策する歩行者軸の３種の軸等による整備の方向性を示し、活性化に取り組んできた。

上田駅に至近の場所であるＪＴ上田工場跡地において、「交流・文化施設」などの公共施設の整備、商業施設、住宅地の方向性が示されたことを踏まえ、新たな視点により拠点を位置付け、まちを構築する。

図 31　中心市街地の拠点



■拠点の位置づけ及び方向性

1）出会いと交流の拠点

北陸新幹線の長野開通に伴い、駅前広場、幹線道路、再開発ビルの整備等上田市の玄関口にふさわしい都市基盤の整備が重点的に行われ、現在も駅環状道路の整備が進められている地区である。

北陸新幹線、しなの鉄道、上田電鉄別所線という鉄道三線とバス路線の結節点として多くの人が集まるため、多様な利便性を提供する必要がある。観光客にとっても、郊外の観光拠点と中心市街地を結ぶ重要な場所であり、出発地または帰着地としての機能を高める必要がある。

2）文化と交流の新拠点

上田駅から至近距離で、上田市のシンボルである千曲川に広く面した位置にあり、新生上田市全体の発展に寄与することが期待されている。かつてＪＴ上田工場の 800 人以上の従業者と 52 世帯の社宅が存在し、通勤客や居住者によって、中心市街地の賑わいの創出に一定の役割を果たしていた地区である。現在は、民間が主体となって利活用のための事業が進められ、商業施設の整備や住宅地の分譲が予定されているほか、公共公益施設の中心市街地への集積を進めるため、中心市街地内において老朽化した市民会館の機能を含む「交流・文化施設」の立地について検討を進めているほか、上田警察署の郊外からの移転についても検討が進められている。

拠点を訪れる人を中心市街地に滞留させ、全体で賑わい・楽しさを作り出すため、商店街との連携によって回遊性を図る必要がある。

3) 歴史と憩いの拠点

真田氏による築城以来、城下町の歴史を持つ上田市の精神的シンボルである上田城は「日本 100 名城」にも選定されたほか、城跡公園は「日本の歴史公園 100 選」にも指定され、けやき、桜などの豊かな緑によって市民の憩いの場となっているほか、四季を通して市民の憩いの場となる都市公園であると同時に多くの観光客を呼び込む魅力を持つ拠点である。

「歴史公園」としての魅力を高めるとともに中心商店街との回遊性を図る必要がある。

4) 歴史と散策の拠点

北国街道沿いに発達した古い街並みの名残があり、中心市街地の中では、比較的落ち着きを見せる地区である。また、真田昌幸、信之・幸村兄弟を主人公にした『真田太平記』を始めとして、上田市に造詣の深い池波正太郎氏の作品に関する展示等を行っている池波正太郎真田太平記館もあり、観光客は、上田城跡公園と併せて城下町や宿場町としての歴史を見ることができる場所である。

古い街並みを感じさせる建物等を資源として有効に活用して街歩きを楽しむ仕組みが必要である。

5) 健康と子育て支援の拠点

旧第一中学校跡地には「総合保健センター」及び「こどもセンター」の設置が決まっており、また、隣接して上田市医師会付属看護専門学院も立地しており、幅広い年代層から、多くの人が集まる場所であり、既存の中心商店街への来街に結びつける仕組みが必要である。

6) 商業と観光の結節拠点

かつての城下町で「大手門」として機能し、中心市街地の商業の要として発達してきた。商店街の真ん中と言う好立地にありながら空き店舗が比較的集中しており、対策が必要である。

観光客(歩行者)にとって、上田駅―城跡公園間、及び上田駅―柳町・池波正太郎真田太平記館の重要なルート上にある拠点のひとつとしてここを通るような仕組みが必要である。