

認定中心市街地活性化基本計画の最終フォローアップに関する報告

平成27年5月
上田市（長野県）

全体総括

○計画期間：平成22年3月～平成27年3月（5年1月）

1. 計画期間終了後の市街地の状況（概況）

本市は、平成22年3月に中心市街地活性化基本計画の認定を受け、「400年の歴史を超えた城下町ルネッサンス」をテーマとして、基本計画に掲げる将来像を実現していくために3つの基本方針（目標）を設定し、中心市街地の活性化に取り組んできたところである。その結果、中心市街地の居住人口が増加に転じるとともに、飲食店を中心に空き店舗への出店も増えるなど、中心市街地に活気が感じられるようになってきた。また、商店街においても、地域コミュニティの担い手として、新たな自主的イベントを行うなど、中心市街地の活性化に対する市民の関心も高まりつつある。

特に、主要な低未利用地であったJT上田工場跡地には、「天神の杜」として約130戸の住宅が分譲されるとともに、「サーバス丸堀」、「サーバス本町」などのマンションが相次ぎ建設され、居住人口の増加に大きく寄与した。

また、平成23年4月に開業した大型商業施設「アリオ上田」の隣接地に、上田市交流文化芸術センター・上田市立美術館「サントミュージゼ」が平成26年10月にオープンし、文化と交流の新拠点として、街なかくにぎわいと活気をもたらしている。

民間事業者による新たな取組として、平成26年度において、海野町商店街の3階建ての中規模な空き店舗を活用し、県内初となる子育て中の若い母親を対象としたコワーキングスペース、利用者のための託児所、キッチンスタジオを備えたコミュニティ施設が整備された。空き店舗の新たな活用方法として注目されるとともに、子育て中の女性や子どもたちの利用による、商店街のにぎわいの創出と集客への寄与が期待されることである。

加えて、個人で収集した美作品の展示や企画展などを行う美術館も商店街に設立され、今後の来街効果が期待される。

事業の着実な実施の一方で、中心市街地全体における歩行者通行量の増加は、継続的な課題として、次期計画においても取り組んでいく必要がある。

2. 計画した事業は予定どおり進捗・完了したか。また、中心市街地の活性化は図られたか（個別指標毎ではなく中心市街地の状況を総合的に判断）

【進捗・完了状況】

- ①概ね順調に進捗・完了した ②順調に進捗したとはいえない

【活性化状況】

- ①かなり活性化が図られた
 ②若干の活性化が図られた
 ③活性化に至らなかった（計画策定時と変化なし）
 ④活性化に至らなかった（計画策定時より悪化）

3. 進捗状況及び活性化状況の詳細とその理由（2.における選択肢の理由）

計画した69事業のうち、21事業が完了、47事業が実施中、1事業が未実施となっている。進捗率は完了及び実施中をあわせて98.6%であり、未実施の事業は、次期計画で実施する予定であることから、事業は概ね順調に進捗・完了したといえる。

特に、民間活力によるマンション等の建設が進み、少子高齢化により本市全体の人口が165,239人（平成20年）から160,397人（平成26年）に減少する中、中心市街地の居住人口は6,897人（平成20年）から7,171人（平成26年）に増加している。

中心市街地の人口は増加している一方で、歩行者通行量は22,404人(平成20年)から18,921人(平成26年)へと減少している。この要因としては、当初想定していた共同住宅建設による通行(678人/日)が増加しなかったことや、街なか駐車場・街なかトイレなどの事業が用地等の問題のため計画(57人/日)から削除せざるを得なかったことによる。なお、歩行者通行量調査の15地点中10地点において、通行量の減少がみられることから、歩行者通行量の底上げは中心市街地における全体的な課題である。

しかしながら、中心市街地活性化基本計画に掲げる事業の実施により、歩行者通行量の減少を抑制できた面もある。

具体的には、天神三丁目地区への交流・文化施設の整備や大型商業施設の開店、中央六丁目地区への総合保健センターの整備、道路事業等の着実な実施により、都市機能が充実し、歩行者通行量の増加に寄与した。

また、各商店街におけるイベントの開催や「松尾町フードサロンの運営」「真田幸丸プロジェクトの実施」など、商店街による自主的かつ主体的な取組も、街なかの魅力を高め、多くの来街者を集めることに貢献した。

このように、中心市街地活性化基本計画に掲げる事業を実施したことにより、計画に掲げた目標指標のうち、歩行者通行量を増加させることはできなかったが、負の影響を抑制できたことや、居住人口の増加を図ることができたことから、中心市街地の若干の活性化が図られたと考える。

4. 中心市街地活性化基本計画の取組に対する中心市街地活性化協議会の意見

【活性化状況】

- ①かなり活性化が図られた
- ②若干の活性化が図られた
- ③活性化に至らなかった(計画策定時と変化なし)
- ④活性化に至らなかった(計画策定時より悪化)

【詳細を記載】

上田市中心市街地活性化協議会は平成21年1月に設立し、行政、関係団体等と協議・調整しながら中心市街地の活性化に努めてきた結果、本計画に位置付けられた事業は概ね順調に実施されたと考える。

本計画の目標指標のうち、歩行者通行量は目標指標を達成できなかったが、居住人口については目標を達成しており、計画に掲げた事業による効果は限定的であるが発揮されたものと認識している。

中心市街地を取り巻く環境は依然として厳しい状況であるが、中心市街地活性化を推進していくためには、地域が一体となって中心市街地の価値を共有し協働することが大切である。その上で、本計画で整備された施設や地域資源を活用し街なか回遊を図るなど、引き続き官民一体となって中心市街地の活性化に取り組む所存である。

5. 市民意識の変化

【活性化状況】

- ①かなり活性化が図られた
- ②若干の活性化が図られた
- ③活性化に至らなかった(計画策定時と変化なし)
- ④活性化に至らなかった(計画策定時より悪化)

【詳細を記載】

上田市中心市街地活性化住民意識調査

- ・実施時期 平成26年5月末郵送、6月中旬郵送回収
- ・実施対象 市内に居住する満18歳以上の市民3,000人(無作為抽出)
- ・回収数 1,080人(回収率36.0%)

本計画期間前後で、「中心市街地に行く頻度」について、「ほぼ毎日」、「週に3～4回」、「週に1～2回」の合計が、52.9%と前回調査(49.0%)から3.9ポイント増加している。また、「ほとんど行かない」が15.8%で、前回調査の18.2%と比較して、2.4ポイント減少していることから、中心市街地に行く頻度は増加している。

「中心市街地の活気の状態」について、「とても活気が出てきた」、「少し活気が出てきた」の合計が、26.5%と前回調査(24.7%)から1.8ポイント増加している。また、「少し寂れてきた」、「とても寂れてきた」の合計は、34.5%と前回調査(44.1%)より、9.6ポイント回復している。

また、「中心市街地(上田地区)において取り組んでいる事業の効果」については、「⑧中心商店街におけるイベント」や「⑨中心商店街における空き店舗活用」などのソフト系事業において、「効果を感じる」割合が低い傾向がみられるが、「①JT跡地の土地区画整備事業による、交流文化施設整備、住宅供給、商業施設の誘致」、「③柳町紺屋町地区における街なみの環境整備」、「④JT跡地の交流文化施設周辺における緑地広場」、「⑤旧第一中学校跡地の総合保健センターの整備」などのハード系事業においては、「効果を感じる」が「効果を感じない」を大きく上回っている。

本計画に掲げる中心市街地活性化の一連の取組により、中心市街地に行く頻度や活気の状態に対する市民の評価は改善しており、また、事業進捗が目に見えるハード系事業について、市民もその効果を感じていることから、若干の活性化が図られたものと考えられる。

(1) 中心市街地に行く頻度



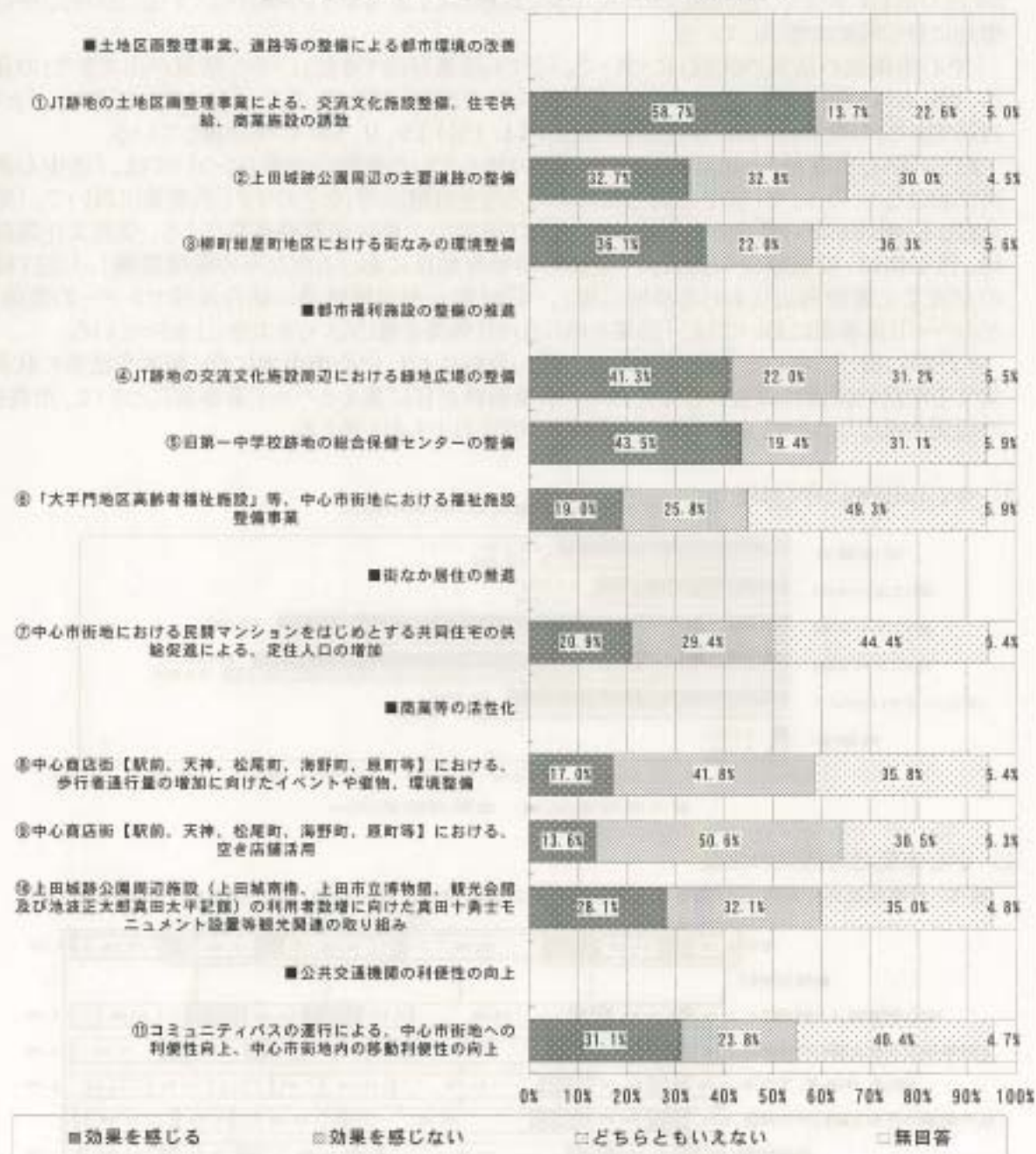
(2) 中心市街地の活気の状態

図-8 5年前と比べた中心市街地(上田地区)の活気の状態/居住地域別、利用頻度別、前回調査比較



(3) 中心市街地(上田地区)において取り組んでいる事業の効果

中心市街地(上田地区)において取り組んでいる事業の効果



6. 今後の取組

本市は、継続した中心市街地の活性化を図るため、新たな中心市街地活性化基本計画を策定し、平成27年3月27日に内閣総理大臣の認定を受けたところであり、次期計画では本計画の取組により整備した施設等における集客効果を中心市街地全体のにぎわい創出や回遊につなげていくことが重要である。

具体的には、民間事業者が主体である優良建築物等整備事業(うえだ原町一番街商店街地区)等により、良質な住環境を整えることで、居住人口の増加につなげる。また、お舟の天王復元活用事業、お山の天王研究復元活用事業、真田十勇士モニュメントを活用した回遊事業、街なか健康ウォークなどの商店街の取組に加え、公共施設の整備(上田城跡周辺駐車場整備事業、史跡上田城跡整備事業)、交流文化芸術センター運営事業、上田市立美術館事業の推進などによって、官民一体となって街なかの回遊についての向上を図る。

(参考)

各目標の達成状況

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値		達成状況
				(数値)	(年月)	
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)	中心市街地の居住人口	6,897人 (H20)	7,059人 (H26)	7,171人	(H26.10)	A
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)	中心市街地の歩行者通行量	22,404人/日 (H20)	24,257人/日 (H26)	18,921人/日	(H26.10)	C

注) 達成状況欄 (注: 小文字の a、b、c は下線を引いて下さい)

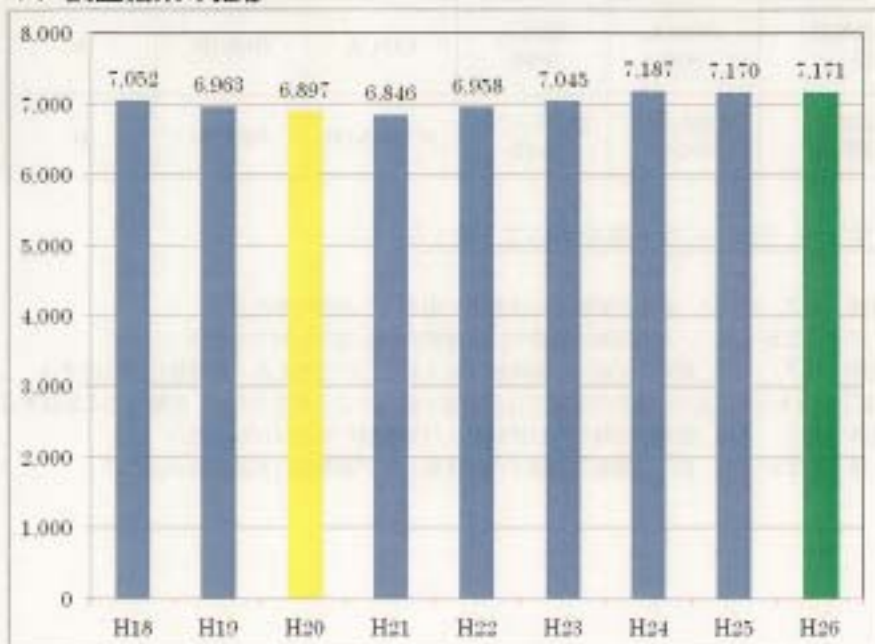
- A (計画した事業は概ね予定どおり進捗・完了。さらに、最新の実績でも目標値を超えることができた。)
- B (計画した事業は予定どおり進捗・完了しなかった。一方、最新の実績では目標値を超えることができた。)
- b (計画した事業は概ね予定どおり進捗・完了。一方、最新の実績では基準値を超えることができたが、目標値には及ばず。)
- c (計画した事業は予定どおり進捗・完了しなかった。また、最新の実績では基準値を超えることができたが、目標値には及ばず。)
- C (計画した事業は概ね予定どおり進捗・完了。一方、最新の実績では目標値および基準値にも及ばなかった。)
- c (計画した事業は予定どおり進捗・完了しなかった。また、最新の実績では目標値および基準値にも及ばなかった。)

個別目標

目標「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)」

「居住人口」※目標設定の考え方基本計画 P4 4～P4 6 参照

1. 調査結果の推移



年	(単位：人)
H20	6,897 (基準年値)
H21	6,846
H22	6,958
H23	7,045
H24	7,187
H25	7,170
H26	7,171 (目標 7,059)

※調査方法：住民基本台帳人口

※調査月：毎年10月1日現在

※調査主体：上田市

※調査対象：中心市街地区域内の居住人口

2. 目標達成に寄与する主要事業の計画終了後の状況（事業効果）

① 天神三丁目住宅供給事業（積水ハウス株式会社）

支援措置名及び支援期間	なし
事業開始・完了時期	平成 21 年度～平成 24 年度【済】
事業概要	上田駅からの徒歩圏にあるJT上田工場跡地に、良質な住宅を供給する事業。
目標値・最新値	(目標値)295 人 (最新値)295 人
達成状況	達成
達成した（出来なかった）理由	上田駅からの徒歩圏に、居住満足度の高い戸建て住宅が 130 戸建設され、居住人口の増加につながった。
計画終了後の状況（事業効果）	本事業により、居住人口が124戸×2.38(上田地域の世帯平均人数) = 295人増加した。
天神三丁目住宅供給事業の今後について	実施済み

②. 大手門地区中心市街地共同住宅整備事業（大成産業株式会社）

支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金(優良建築物等整備事業) 平成 23 年度
事業開始・完了時期	平成 23 年度～平成 25 年度【未】
事業概要	賑わいの拠点となる中央二丁目交差点の隣接地における共同住宅整備事業。
目標値・最新値	(目標値)146 人 (最新値)―
達成状況	未達成
達成した(出来なかった)理由	複数の地権者で協議が整わず事業着手に至らなかった。
計画終了後の状況(事業効果)	未実施のため事業効果なし。
大手門地区中心市街地共同住宅整備事業の今後について	次期計画において、優良建築物等整備事業(原町一番街地区)として、老朽化が進む共同ビルを建替え、店舗及び共同住宅(マンション)を建設する予定である。

③. 中央一丁目共同住宅供給事業（民間事業者）【追加事業】

支援措置名及び支援期間	なし
事業開始・完了時期	平成 22 年度～平成 23 年度【済】
事業概要	中心市街地の中央一丁目における共同住宅供給事業。
目標値・最新値	(目標値)一人 (最新値)97 人
達成状況	達成
達成した(出来なかった)理由	上田駅からの徒歩圏に分譲マンション 69 戸の供給が図られ、居住人口の増加につながった。
計画終了後の状況(事業効果)	69 戸のうち 45 戸の販売が完了し、居住人口が 45 戸×2.15 人(中心市街地の世帯平均人数)=97 人増加した。
中央一丁目共同住宅供給事業の今後について	実施済み

3. 今後について

民間によるマンション建設等、具体的には天神三丁目住宅供給事業、中央一丁目共同住宅供給事業、中央三丁目共同住宅供給事業、中央四丁目住宅供給事業などが順調に進められ、良質な住宅が供給された結果、中心市街地の居住人口が増加した。

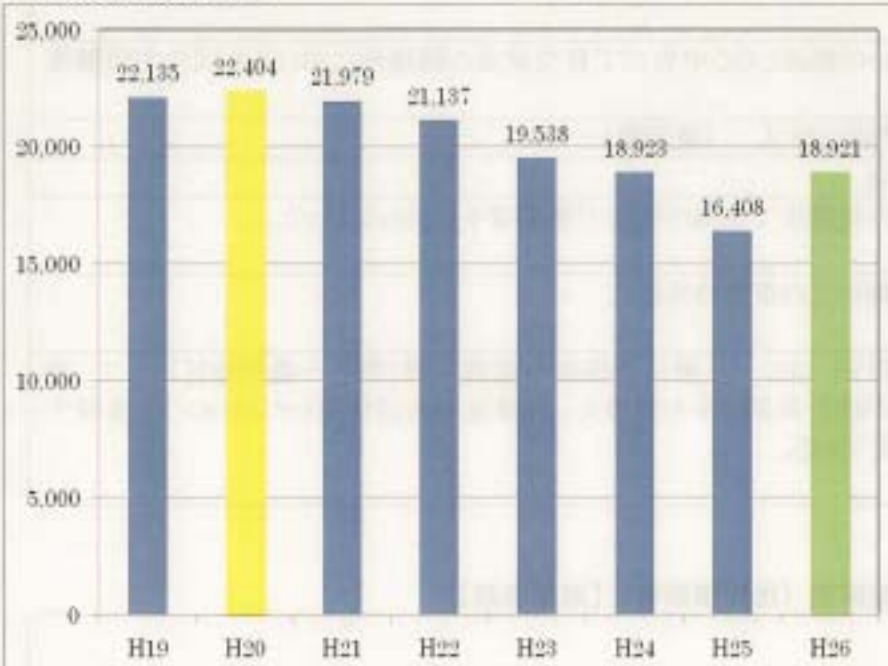
今後については、これまでのような大規模な住宅の開発計画はないことから、現状を維持することが当面の目標となるが、計画されている原町一番街地区及び海野町商店会地区における優良建築物等整備事業の実施により、老朽化が進む複数店舗の建て替えを進めるとともに、良質な住宅の供給と良質な住環境を整えることで、更なる街なか居住を進めていきたいと考える。

個別目標

目標「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)」

「歩行者通行量」※目標設定の考え方基本計画 P46～P50 参照

1. 調査結果の推移



年	(単位：人)
H20	22,404 (基準年値)
H21	21,979
H22	21,137
H23	19,538
H24	18,923
H25	16,408
H26	18,921 (目標 24,257)

※調査方法：商店街歩行者通行量調査

※調査月：毎年10月実施

※調査主体：上田商工会議所

※調査対象：平日の15地点 10時～19時の歩行者の通行量

2. 目標達成に寄与する主要事業の計画終了後の状況（事業効果）

①. テナント出店支援事業（上田市）

支援措置名及び支援期間	中心市街地活性化ソフト事業 平成26年度
事業開始・完了時期	平成21年度～【実施中】
事業概要	商店街の空き店舗の利活用推進を図るため、商店街の誘致により出店する場合に、改修費の1/3(上限150万円)を上田市が補助する事業。
目標値・最新値	(目標値)147人増加 (最新値)140人増加
達成状況	未達成
達成した（出来なかった）理由	平成26年度末までに18件の空き店舗を解消することができたが、入店者による来街者の増加を十分に促すに至らず、目標値を達成することができなかった。
計画終了後の状況（事業効果）	最新値は目標値には至らなかったが、本事業により、商店街の空き店舗に新たなテナントが入店し、これらテナントを訪れる来客者など、商店街への来街者が徐々に増えつつある。
テナント出店支援事業の今後について	空き店舗の利活用推進等のために、次期計画において引き続き実施していく。

②. 商業施設設置事業（株式会社イトーヨーカ堂）

支援措置名及び支援期間	なし
事業開始・完了時期	平成 22 年度～平成 23 年度【済】
事業概要	上田駅からの徒歩圏にあるJT上田工場跡地に、商業施設を設置する事業。
目標値・最新値	(目標値)1,360 人増加 (最新値)109 人増加
達成状況	未達成
達成した（出来なかった）理由	当該商業施設への車での来店者が予想外に多かったことから、当初想定していた歩行者通行量の増加につなげることができなかった。
計画終了後の状況（事業効果）	本事業により、上田駅前から天神商店街を経由して、アリオ上田に至るまでの商業の連続性が確保された。これにより、商店街の空き店舗への新たな出店もあり、新たな来街者が増えつつある。
商業施設設置事業の今後について	実施済み

③. 真田十勇士モニュメント設置事業（信州上田城下町ウォーキング実行委員会、上田市）【追加事業】

支援措置名及び支援期間	財団法人自治総合センター（活力ある商店街づくり助成事業） 平成 24 年度
事業開始・完了時期	平成 24 年度【済】
事業概要	真田氏は、上田城を築き、池波正太郎氏の代表作にも描かれ、全国的にもファンが多い。真田氏の家臣として、立川文庫やNHK人形劇、また最近ではアニメ「戦国BASARA」でも人気の高い真田十勇士のモニュメント 10 体を中心市街地商店街の各所に設置する事業。
目標値・最新値	(目標値)一人増加 (最新値)中心市街地全体で 18,921 人
達成状況	達成
達成した（出来なかった）理由	平成25年3月、中心市街地の10箇所に真田十勇士のモニュメントを設置した。設置後、商店街及び市民団体で組織された実行委員会が主体となり、スタンプラリー等で利活用を図った。その結果、子ども連れの家族などの新たな回遊を生み出すことができた。
計画終了後の状況（事業効果）	中心商店街の各所に真田十勇士のモニュメントを配置したことにより、これらモニュメントを巡る子ども連れの家族や観光客など、新たな回遊を生み出している。
真田十勇士モニュメント設置事業の今後について	次期計画において、真田十勇士モニュメントを活用した回遊事業として実施していく。

3. 今後について

目標達成に向けた主要事業の一つである共同住宅供給事業による街なか回遊は、新しい居住者にとって商店街自体の魅力が少なかったことなどから、計画当初に見込んでいた効果を得ることができなかった。また、街なか駐車場や街なかトイレなどの事業が用地等の問題のため、実施に至らず当初想定していた通行量増加につながらなかった。

今後、2016年NHK大河ドラマ「真田丸」の放映を控え、上田城跡公園に大河ドラマ館を整備する予定であり、多くの観光客が見込まれる状況である。したがって、上田城跡公園周辺に駐車場を整備することで利便性を高め、回遊性を高める予定である。

また、真田丸プロジェクト等により、新たなロゴを用いた商品開発を進め、中心市街地の個店の魅力向上を図るとともに、中心商店街の一角に誘客を促すためのコミュニティスペースの整備を進め、商店街自体の魅力向上を図る。

さらに、市街地新循環バス運行事業を進め、上田駅、上田城跡公園、交流文化施設「サントミュージ」等を循環することで、回遊性の向上を図り、歩行者通行量の増加につなげていきたいと考える。

【表】市街地新循環バス運行事業の概要	（単位：乗客）
運行区間	上田駅～上田城跡公園～サントミュージ
運行回数	1日10回（朝5回、夜5回）
乗客数	1日約100名

【表】市街地新循環バス運行事業の概要

【表】市街地新循環バス運行事業の概要	（単位：乗客）
運行区間	上田駅～上田城跡公園～サントミュージ
運行回数	1日10回（朝5回、夜5回）
乗客数	1日約100名
【表】市街地新循環バス運行事業の概要	（単位：乗客）
運行区間	上田駅～上田城跡公園～サントミュージ
運行回数	1日10回（朝5回、夜5回）
乗客数	1日約100名
【表】市街地新循環バス運行事業の概要	（単位：乗客）
運行区間	上田駅～上田城跡公園～サントミュージ
運行回数	1日10回（朝5回、夜5回）
乗客数	1日約100名