

## ○計画期間：平成27年4月～平成32年3月（5年）

## I. 中心市街地全体に係る評価

## 1. 平成29年度終了時点（平成30年3月31日時点）の中心市街地の概況

本市は、平成27年4月以降、中心市街地活性化基本計画に基づき、「400年の歴史を超えた城下町ルネッサンス～ALL UEDAで中心市街地の価値を共有し活性化を図る～」をテーマに、各事業を実施するなど中心市街地の活性化に取り組んでいる。

特に、前基本計画から、低未利用地を有効活用した住宅事業の実施や、積極的な民間投資による複数のマンション建設などにより、居住満足度の高い中心市街地の形成を進めてきているところである。現在、優良建築物等整備事業として原町一番街地区に建設されているマンションは、契約開始から約2か月で完売するなど、今後の入居開始により、中心市街地のさらなる賑わいの創出が期待される。

上田城跡公園においては、県内外からの多くの来場者で賑わった「信州上田真田丸大河ドラマ館」が閉館した後、閉館を惜しむ多くの声などに後押しされ、特別企画展「400年の時を経て甦る上田城」として、平成29年4月にリニューアルオープンした。開館中は、上田城のバーチャルリアル体験や真田氏ゆかりの品々の展示などにより、11月に閉館するまでに11万人以上が来場するなど、引き続き集客の拠点として賑わいが創出された。

商店街においては、商業の発展を目的として事業を実施している上田市商店会連合会に、中心市街地の活性化を図るため、中心市街地活性化部会が新たに設置された。本部会には、海野町、原町、松尾町の各商店街振興組合が参画し、各商店街におけるコミュニティ施設を拠点に、ハロウィンやまちなか児童絵画コンクール作品展を共同で開催するなど、商店街は多くの家族連れで賑わった。

一方で、空き店舗への出店に対する改修費補助に加え、地方創生推進交付金を活用した賃借料補助の実施により、空き店舗数の増加傾向に歯止めがかかりつつあったが、平成29年度前半に店舗の閉店が相次ぎ、空き店舗の解消に至っていない状況である。

## 【中心市街地の状況に関する基礎的なデータ】（基準日：各年度1月1日）

（中心市街地区域）	平成26年度 （計画期間開始前年度）	平成29年度 （フォローアップ年度）
人口	7,251人	7,214人
人口増減数	—	—
社会増減数	—	—
転入者数	—	—

## 2. 平成 29 年度の取組等に対する中心市街地活性化協議会の意見

原町一番街地区におけるマンション建設の進捗や、上田市商店会連合会の組織強化及び商店街振興組合による共同イベントの実施などの新たな取組の進展などもあり、基本計画は概ね順調に進捗していると評価する。

なお、商店街関係者からは、新規出店者が継続的に営業できるよう、商店街において同業種の営業経験を有する事業者が助言を行う制度の創設など、空き店舗の解消に向けた新たな取組に期待する意見もあった。

## II. 目標毎のフォローアップ結果

### 1. 目標達成の見通し

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値	前回の見通し	今回の見通し
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	7,171 人 (H26)	7210 人 (H31)	7,135 人 (H29)	①	①
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	21,530 人/日 (H26)	24,900 人/日 (H31)	18,930 人/日 (H29)	①	①
地域経済の活性化 (域外交流)	中心商店街の 空き店舗数	30 件 (H26)	27 件 (H31)	37 件 (H29)	②	②

#### <取組の進捗状況及び目標達成に関する見通しの分類>

- ①取組（事業等）の進捗状況が順調であり、目標達成可能であると見込まれる。
- ②取組の進捗状況は概ね予定どおりだが、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。
- ③取組の進捗状況は予定どおりではないものの、目標達成可能と見込まれ、引き続き最大限努力していく。
- ④取組の進捗に支障が生じているなど、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。

### 2. 目標達成見通しの理由

「中心市街地の居住人口」については、複数マンション等の建設により居住地としての魅力が向上してきた結果、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158,657人（平成29年）に減少するなか、前基本計画に住宅分譲やマンション建設が進んだことにより、中心市街地の居住人口は6,897人（平成20年）から7,135人（平成29年）に増加している。加えて、優良建築物等整備事業として進めている「(仮称)アルファステイツ上田大手門」は、平成30年7月頃から入居開始となる予定であり、これにより居住人口100人の増加を見込んでいることから、目標達成可能と考えている。

「中心市街地の歩行者通行量」については、全体で21,530人（平成26年）に対して18,930人（平成29年）と基準値を下回った。この要因については、大河ドラマ「真田丸」の放送による効果が縮減したこともあるが、当初予定していた測定日の天候が雨であったため、予定を順延し予備日に測定を実施したが、この測定当日の天候も雨であり、歩行者が著しく少なかったことにあると考えている。なお、歩行者通行量の増加に寄与する主要事業については、平成28年1月に上田城跡南駐車場がオープン

ンし、同年4月に上田城跡北観光駐車場がオープンした。平成26年に施設整備が完了した交流文化芸術センターやハナラボ・ウンノは、オープンからこれまで順調に運営されており、特に交流文化芸術センターにおける平成29年度の入館者数は、198,357人と過去最高の状況である。参考ではあるが、毎年3月の休日に実施している測定では、歩行者通行量は18,167人（平成27年3月）から20,711人（平成30年3月）に増加している。加えて、消費者の利便性の向上と商店街及び商店の活性化を図るため、各商店の特長的な商品・サービスを発信する中心商店街総合ウェブサイト「上田まちなか商店街」を平成30年3月に開設したところであり、SNSとも連携した迅速な情報発信により、商店街や商店への日常的な集客の拡大を図り目標達成につなげていく。

「中心商店街の空き店舗数」については、インターネット通販の浸透など販売環境の変化により、中心商店街において老舗の文具店、蕎麦店及び衣料品店などが相次ぎ閉店したことから、30件（平成26年）から37件（平成29年）に増加している。このような状況の中、空き店舗解消に向けて、上田商工会議所は不動産業界団体と協定を締結し、「上田まちなか空き店舗バンク」を開始した。また、観光客をはじめ地域住民に店舗を認知してもらうためには有利な立地として、中心商店街に魅力を感じて新規に出店する事例もあることから、中心市街地活性化協議会において提案があった店主が出店後にアドバイスする制度の創設など新たな対策を講じることも視野に、目標達成に向けて取り組んでいきたいと考える。

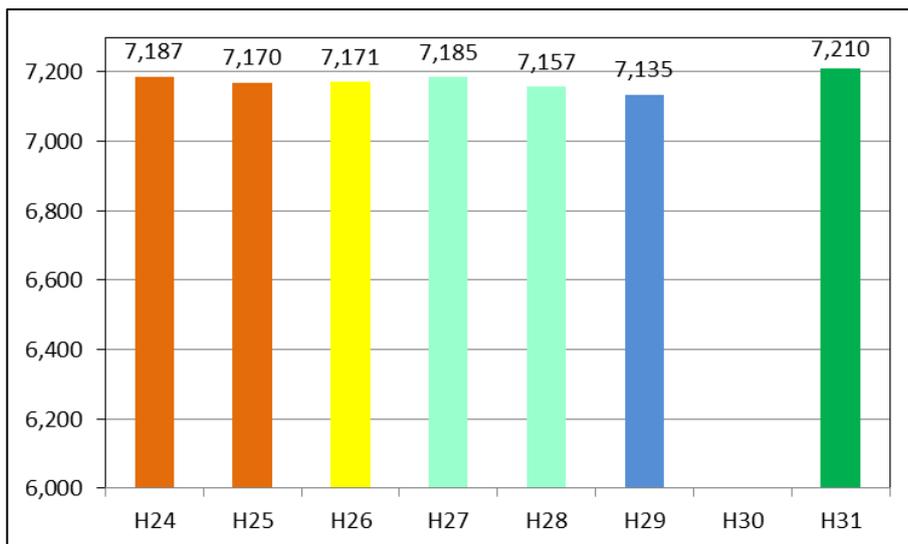
### 3. 前回のフォローアップと見通しが変わった場合の理由

前回フォローアップの実施から変更はない。

### 4. 目標指標毎のフォローアップ結果

「中心市街地の居住人口」※目標設定の考え方基本計画P65～P67参照

#### ●調査結果の推移



年	(単位:人)
H26	7,171 (基準年値)
H27	7,185
H28	7,157
H29	7,135
H30	
H31	7,210 (目標値)

※調査方法：住民基本台帳に基づき中心市街地区域内の居住人口を調査

※調査月：平成29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

## ●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

### ①. 優良建築物等整備事業（原町一番街地区）（穴吹興産株式会社）

事業完了時期	平成 29 年度【実施中】
事業概要	老朽化が進む中央二丁目（原町）の共同ビルを建替え、1 階は店舗 2 店、2～10 階は分譲マンション 36 戸を整備。鉄筋コンクリート造、地上 10 階建、敷地面積 868.94 m <sup>2</sup> 。
事業効果及び進捗状況	共同ビルの解体工事に時間を要したため、竣工時期は平成 30 年 6 月下旬となる予定である。すべての住戸が完売しており、7 月下旬の入居開始にともない、居住人口 100 人の増加が見込まれる。また、1 階への店舗入居により、賑わいのある商業環境の形成が期待され、中心市街地の歩行者通行量の増加も期待される。

### ②. 優良建築物等整備事業（海野町商店会地区）（民間事業者）

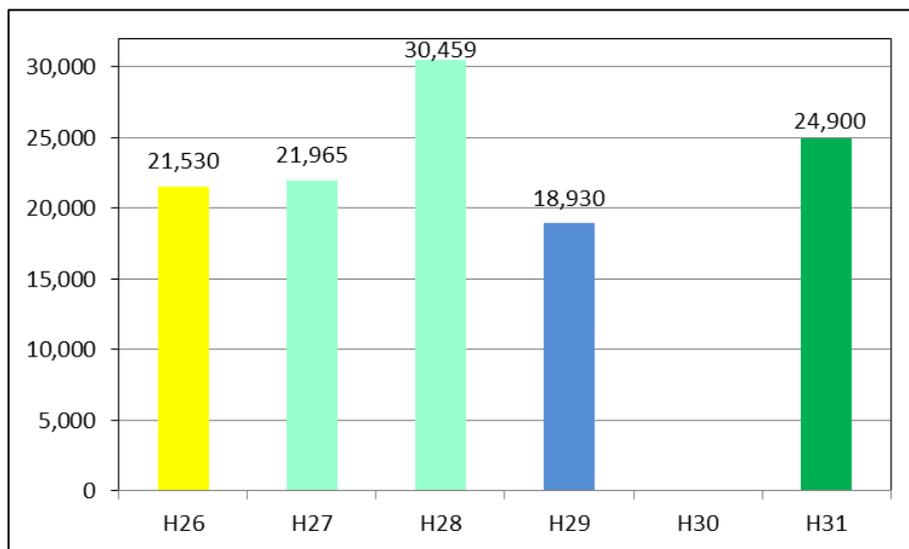
事業完了時期	平成 29 年度～【未】
事業概要	老朽化が進む複数の店舗（一部共同ビル）を建替え、1 階には店舗、高層部は共同住宅の分譲マンションを整備。
事業効果及び進捗状況	着工には至っていないが、地権者をはじめとする関係者の合意形成がおおむね図られ、早期の事業化に向けて取り組んでいる。原町・松尾町商店街、上田市役所、上田城跡公園に至近な賑わいの拠点に位置し、居住人口 100 人の増加が見込まれる。1 階への店舗入居により、賑わいのある商業環境の形成が期待され、中心市街地の歩行者通行量の増加も期待される。

## ●目標達成の見通し及び今後の対策

原町一番街地区における優良建築物等整備事業は、竣工が当初予定より若干遅れたものの、平成 30 年 7 月下旬から入居が開始される予定である。海野町商店会地区における優良建築物等整備事業は、事業化に向けて商店街関係者も期待しているところであり、平成 30 年度に工事着工が見込まれる。優良建築物等整備事業（海野町商店会地区）の進捗は当初計画より遅れているが、優良建築物等整備事業（原町一番街地区）の完了により、マンションへの居住者を 100 人として見込んでいることから、目標達成は可能であると思われる。

「中心市街地の歩行者通行量」※目標設定の考え方基本計画 P67～P74 参照

●調査結果の推移



年	(単位:人)
H26	21,530 (基準年値)
H27	21,965
H28	30,459
H29	18,930
H30	
H31	24,900 (目標値)

※調査方法：歩行者通行量調査

※調査月：平成29年10月実施

※調査主体：上田商工会議所

※調査対象：平日の21地点 10時～19時の歩行者の通行量

●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. 史跡上田城跡整備事業（上田市）

事業完了時期	平成2～31年度【実施中】
事業概要	史実に基づく上田城跡の保存・活用方針を定めた「保存管理計画」と櫓や武者溜りなどの復元方策を示した「整備基本計画」に基づき、本丸櫓の復元など、国指定史跡である上田城跡を国、県、上田市、所有者が一体となって進める。
事業効果及び進捗状況	上田城は上田市のシンボルであり、歴史と憩いの拠点として、多くの観光客が訪れるとともに市民の憩いの場でもある。発掘調査の継続や調査の公開、特別企画展の実施などにより、周辺施設には年間384,908人の集客があり、歩行者通行量は289人増加するとともに、回遊性の向上に寄与した。 なお、目標値（歩行者通行量1,200人/日の増加）とは差異があるが、歩行者通行量の調査地点がない西側の無料駐車場からの入場者が多かったことなどが要因として考えられる。今後、調査地点周辺に観光ガイドを配置するなど、目標値達成に向けた取組を検討していきたいと考えている。

## ②. 交流文化芸術センター運営事業（上田市）

事業完了時期	平成 26 年度～【実施中】
事業概要	市の有する地域文化や歴史的、文化的遺産等の資源を活用し、子どもたちの育成を行う事業やコンサートなどのイベント事業を開催している。
事業効果及び進捗状況	地域の魅力と活力を創るシンボル施設であり、「文化と交流の新拠点」として、中心市街地街の賑わい創出と回遊性に寄与している。平成 29 年度の入館者数は、198,357 人であり、歩行者通行量のうち 46 人の新たな来街者の増加につながったと考える。なお、目標値（歩行者通行量 200 人/日の増加）との差異は、車での来場者が多かったことなどが主な要因として考えているが、平成 29 年度はオープン以降、過去最高の入館者数である。

### ●目標達成の見通し及び今後の対策

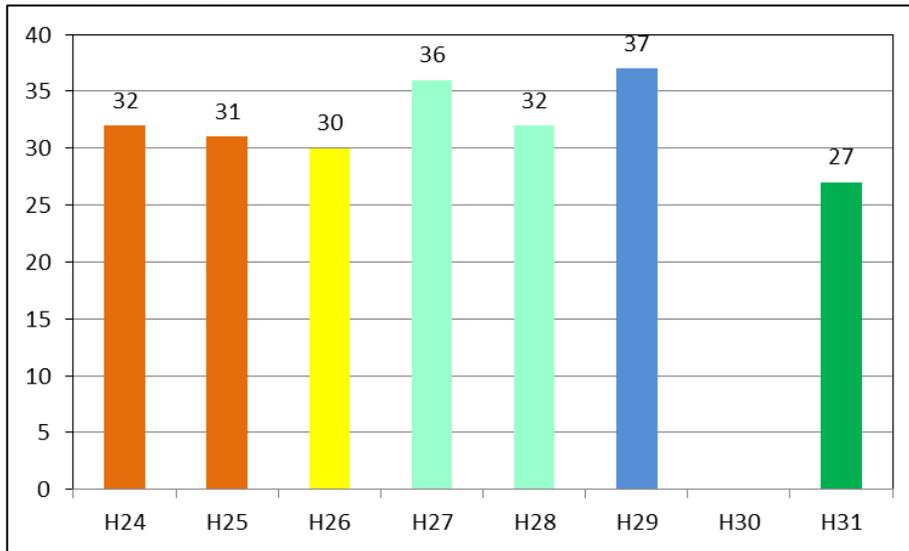
歩行者通行量は毎年 10 月の金曜日に実施しているが、週末は台風が上陸するなど悪天候の日が多く、予備日は設けたものの雨天での測定となったことから、今後の測定に当たっては、認定申請マニュアルに基づき、予備日を複数設けるなど万全を期していきたいと考える。

平成 28 年度は大河ドラマ「真田丸」の放送により、中心商店街においても観光客をはじめとする多くの来訪者で賑わったが、この効果も一区切りを迎えつつある。

新たな取組として、ラグビーワールドカップ 2019 日本大会に出場するイタリア代表チームが、平成 30 年から 2 か年にわたり、菅平高原においてトレーニングキャンプを行うことが決定した。このことを契機として、上田市、上田商工会議所及び商店街などが連携して、中心商店街においてイタリアをテーマとする講座やイベントなどを定期的で開催する「上田まちなかイタリア交流促進事業」を計画している。あわせて、平成 30 年 3 月末には、商店街のイベントや各店舗の情報を掲載する中心商店街総合ウェブサイト「上田まちなか商店街」も開設され、情報発信を含めた総合的な取組により、さらなるまちなかの賑わい創出につなげ、目標を達成していきたいと考えている。

「中心商店街の空き店舗数」※目標設定の考え方基本計画 P74～P76 参照

●調査結果の推移



年	(単位:件)
H26	30 (基準年値)
H27	36
H28	32
H29	37
H30	
H31	27 (目標値)

※調査方法：中心商店街の空き店舗数を現地調査

※調査月：平成29年10月実施

※調査主体：上田商工会議所

※調査対象：中心商店街の空き店舗数

●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

- ①. 子育て中の女性がいきいきと働くための環境整備事業（上田市・一般社団法人ループサンパチ）

事業完了時期	平成26年度～【実施中】
事業概要	海野町商店街の空き店舗を改修し、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を整備。女性の創業や就労による社会復帰を支援している。
事業効果及び進捗状況	中心商店街の空き店舗を借り上げ、子育て中の女性が生きがいを持っていきいきと働ける環境を提供することにより、長年にわたる大規模な空き店舗の解消が図られ、引き続き空き店舗数の減少1件に寄与している。

②. テナント出店支援事業（上田市）

事業完了時期	平成 21 年度～【実施中】
事業概要	中心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、出店時改修に対し 1/3（上限 150 万円）を補助する。
事業効果及び進捗状況	計画期間の 5 年間における補助件数は、20 件を目標としているが、平成 27～29 年度の補助件数は 8 件である。本事業の対象とならない業種の出店、創業支援や制度融資などの別の制度を活用した出店などが当初想定より多くなっている。上田商工会議所は、「上田まちなか空き店舗バンク」の創設を契機として、創業相談から店舗紹介・補助金申請までを行う窓口のワンストップ化を進めていることから、引き続き密接に連携し、本事業の利用促進を図っていく。

③. 空き店舗緊急対策事業（上田市）

事業完了時期	平成 28～29 年度【完了】
事業概要	中心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、賃借料に対し 1/2（出店した翌月の 1 年間、通算 100 万円上限）を補助する。
事業効果及び進捗状況	本事業により中心商店街の空き店舗にカフェ 2 店舗、レストラン 2 店舗（テナント出店支援事業も活用）、リラクゼーションサロン 1 店舗が新たに開業し、空き店舗数の減少に寄与した。

●目標達成の見通し及び今後の対策

従来から実施してきたテナント出店支援事業に加え、空き店舗緊急対策事業の実施により、中心商店街の空き店舗数の減少を図ることができたが、平成 29 年度には再び増加に転じている。目標を達成していくためには、テナント出店支援事業を継続して実施するとともに、創業支援や移住定住推進などと連動した総合的な空き店舗対策が必要であると考えている。

国においても空き店舗の利活用を含む地域都市における稼げるまちづくりを推進していることから、地方創生推進交付金を活用した平成 30 年度からの新たな対策として、空き店舗への複合型チャレンジショップの設置・運営、店舗賃借料の補助、まちなか業種別アドバイザー制度などを主な内容とする「まちなか創業空き店舗活用事業」に、官民一体となって取り組んでいきたいと考えている。