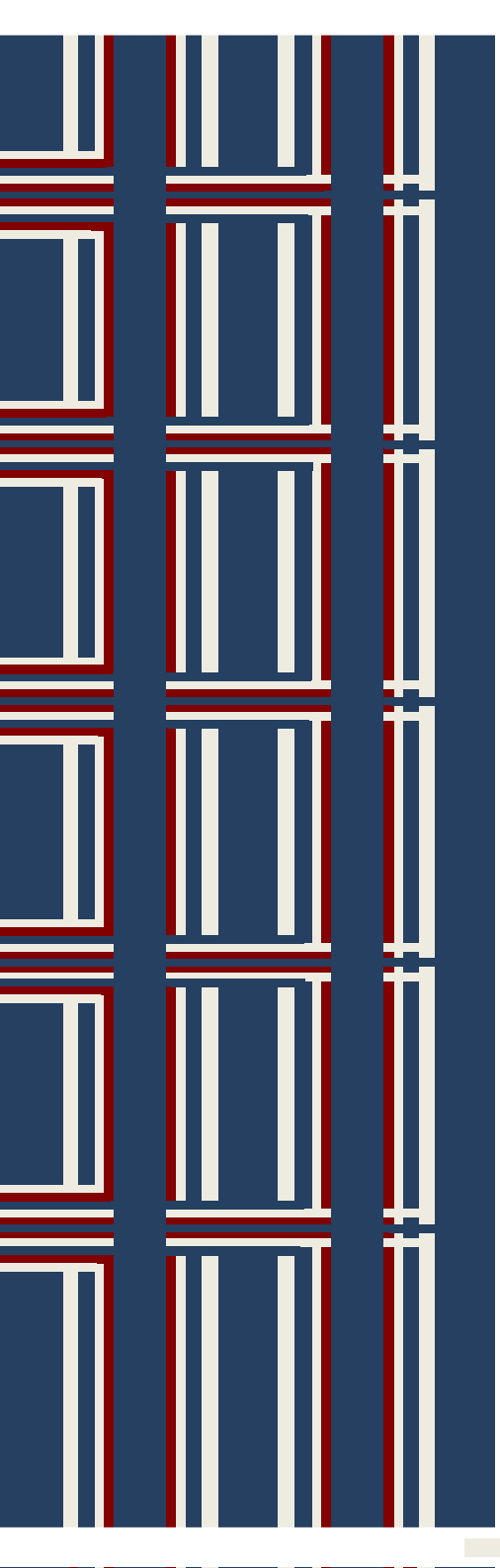


上田市の空き家等に関する 取組みと課題

上田市長 母袋 創一



- 
- 1 上田市の概要
 - 2 今までの取組み
 - 3 今後の取組みと課題



1 上田市の概要



上田市の概要



金 沢

約1時間
40分

約3時間
30分

北陸新幹線

上信越・北陸
自動車道

上 田

北陸新幹線

上信越
自動車道

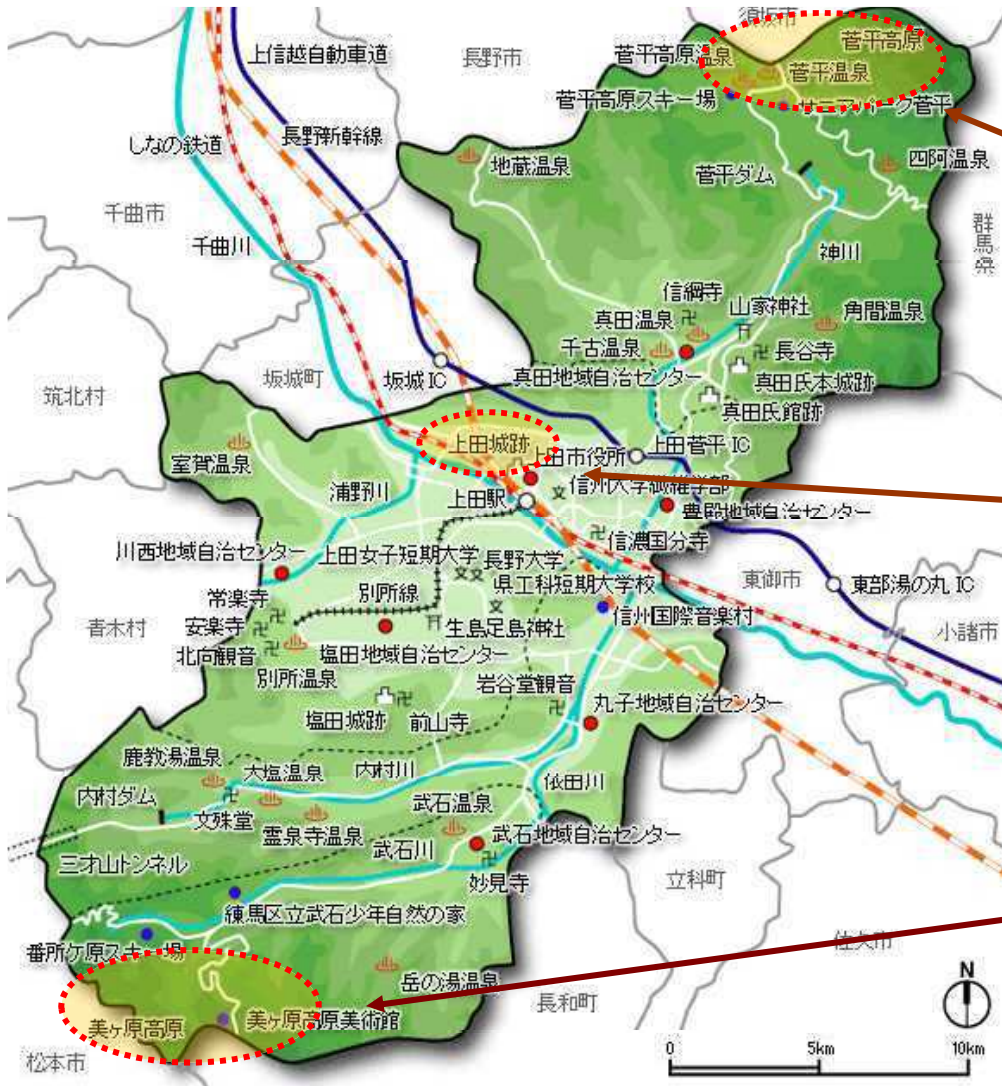
約1時間
30分

約2時間
30分

東 京



上田市の概要



菅平高原



上田城跡



美ヶ原高原

人口 約15.6万人 (県下3位)
面積 約552 km² (県下6位)

年間日照時間 約2,200 h
年間降水量 約950mm



上田市の概要

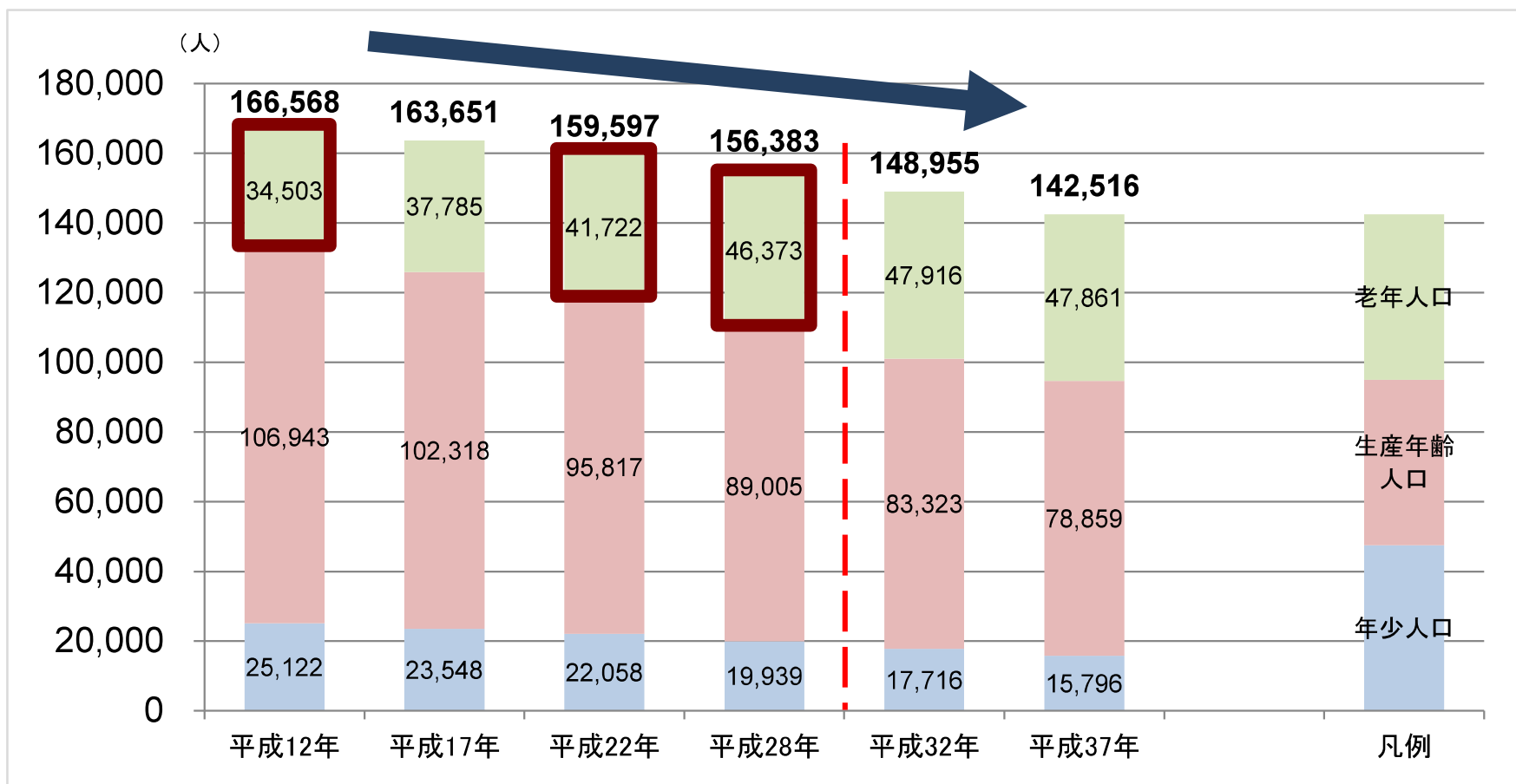
上田市の人口



H28高齢化率 29.9%
H22 : 26.1%
H12 : 20.7%

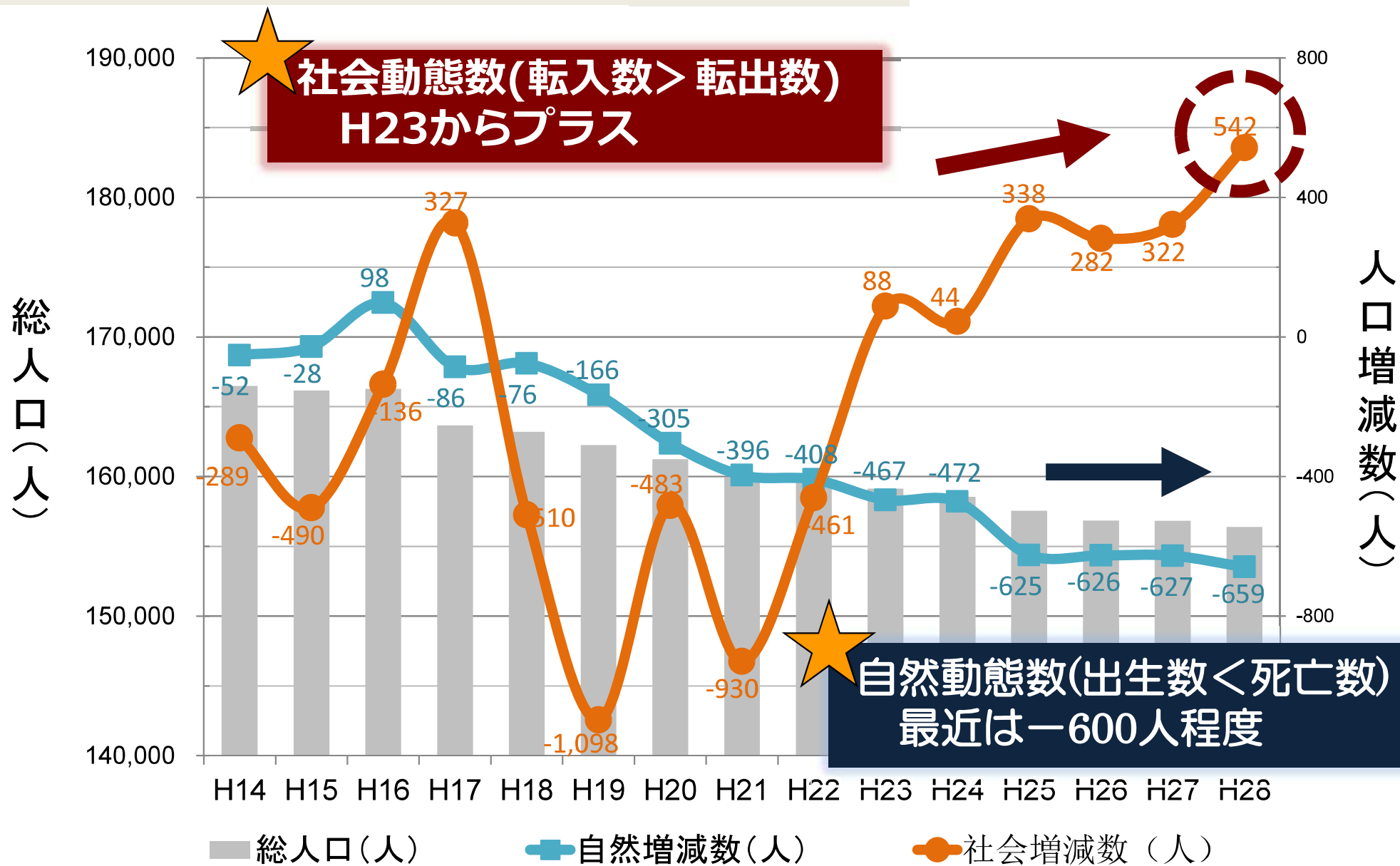


人口は、H14に減少に転じて、
H21に16万人を下回り
H32頃には15万人を下回る予想



上田市の概要

人口動態の推移



大河ドラマ「真田丸」の舞台 信州上田



オープンセレモニー
(2016.1.17)



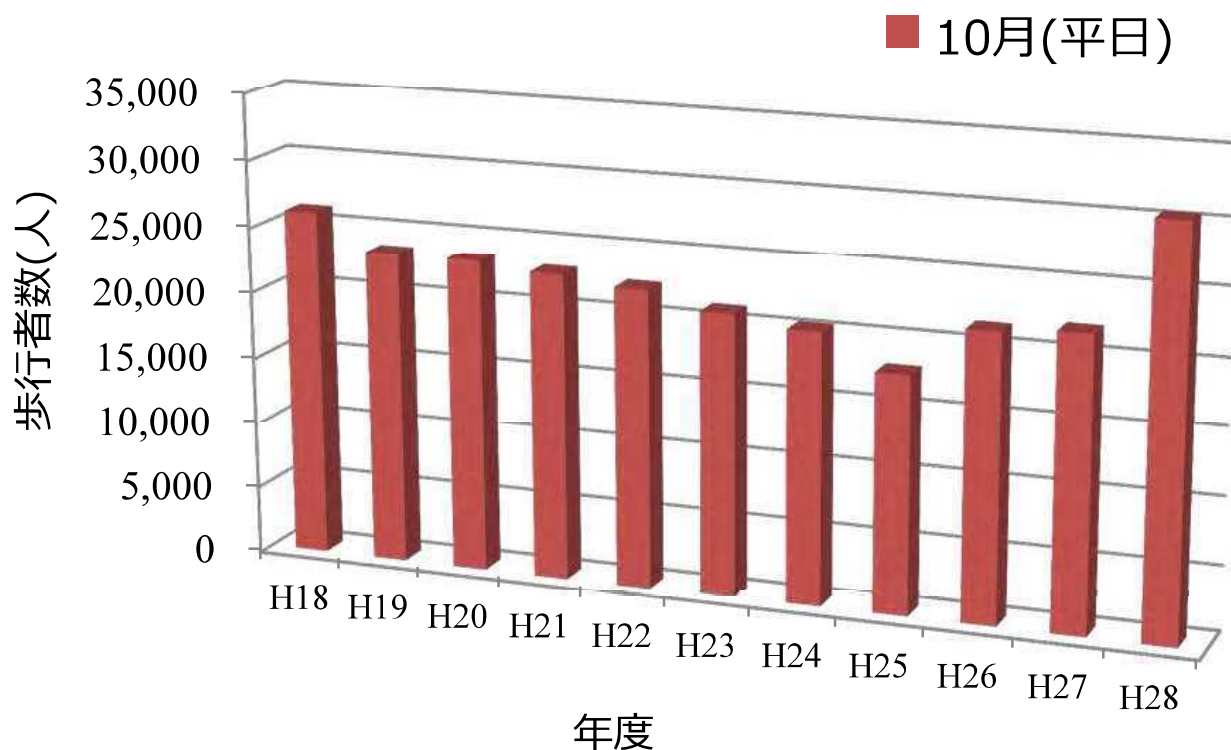
信州上田真田丸
大河ドラマ館



PVの様子
(2016.1.10)



2016年は「真田丸」効果↑



大河ドラマ館100万人達成
(2017.1.5)

中心市街地の歩行者数

定点22地点の1日当たり【10月(平日)調査】の延べ人数



2 今までの取組み

- ✓ JT上田工場跡地
- ✓ 旧北国街道「柳町」
- ✓ HanaLab.UNNO
- ✓ まちなかキャンパスうえだ
- ✓ 真田十勇士ガーデンプレス

空き地

空き家

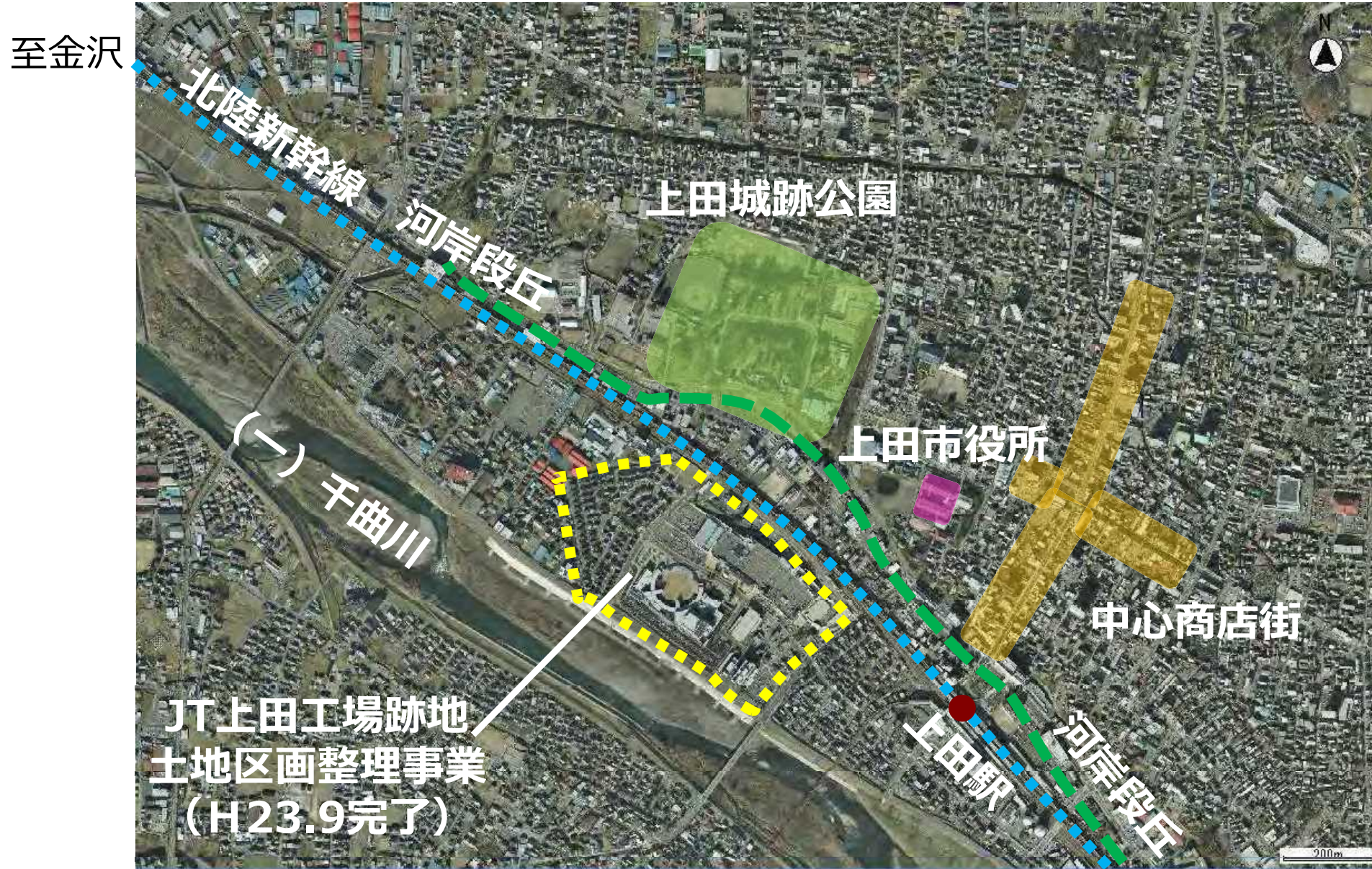
空き店舗

空き店舗

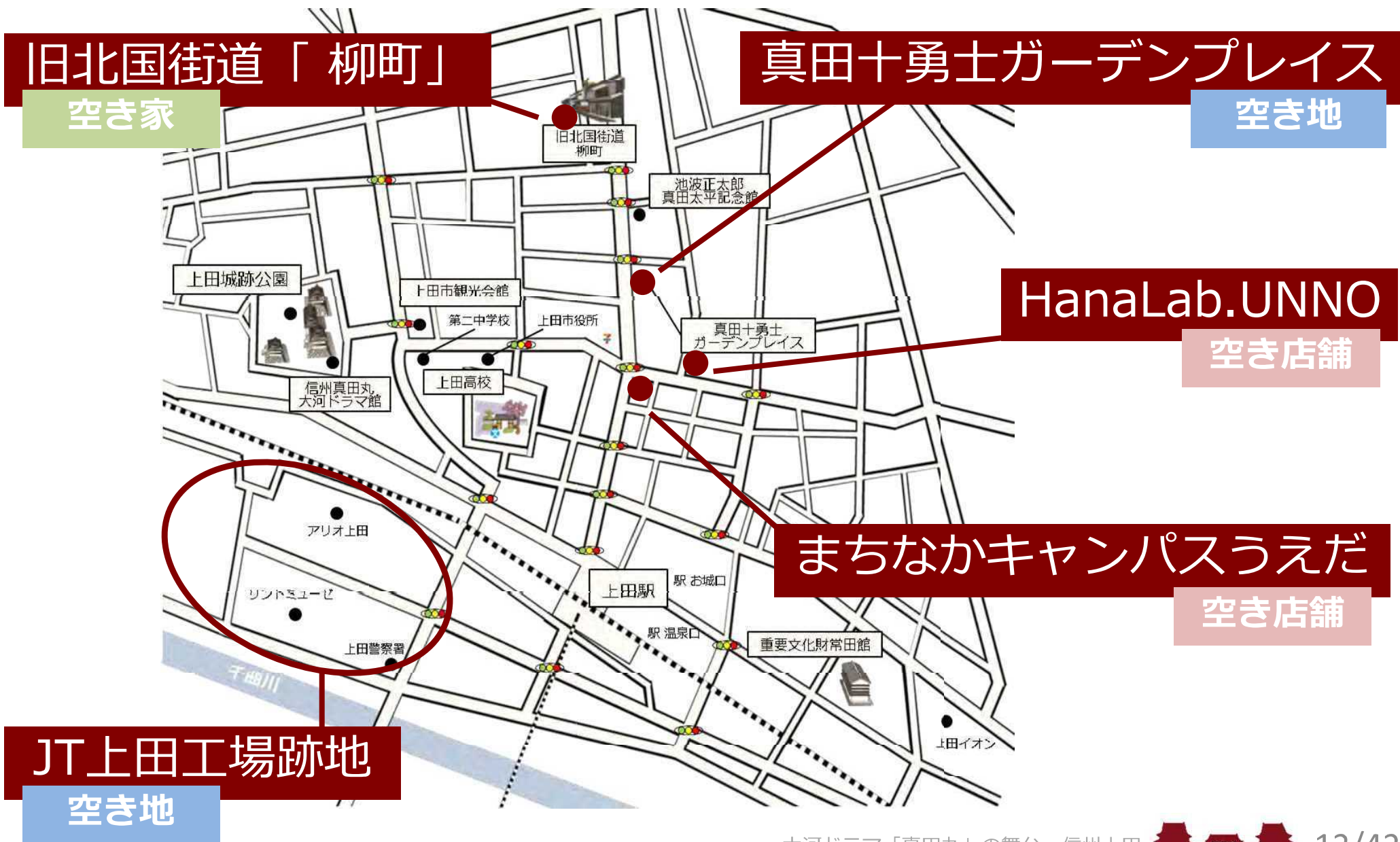
空き地



中心市街地の様子



今までの取組み 位置図



基盤整備の課題

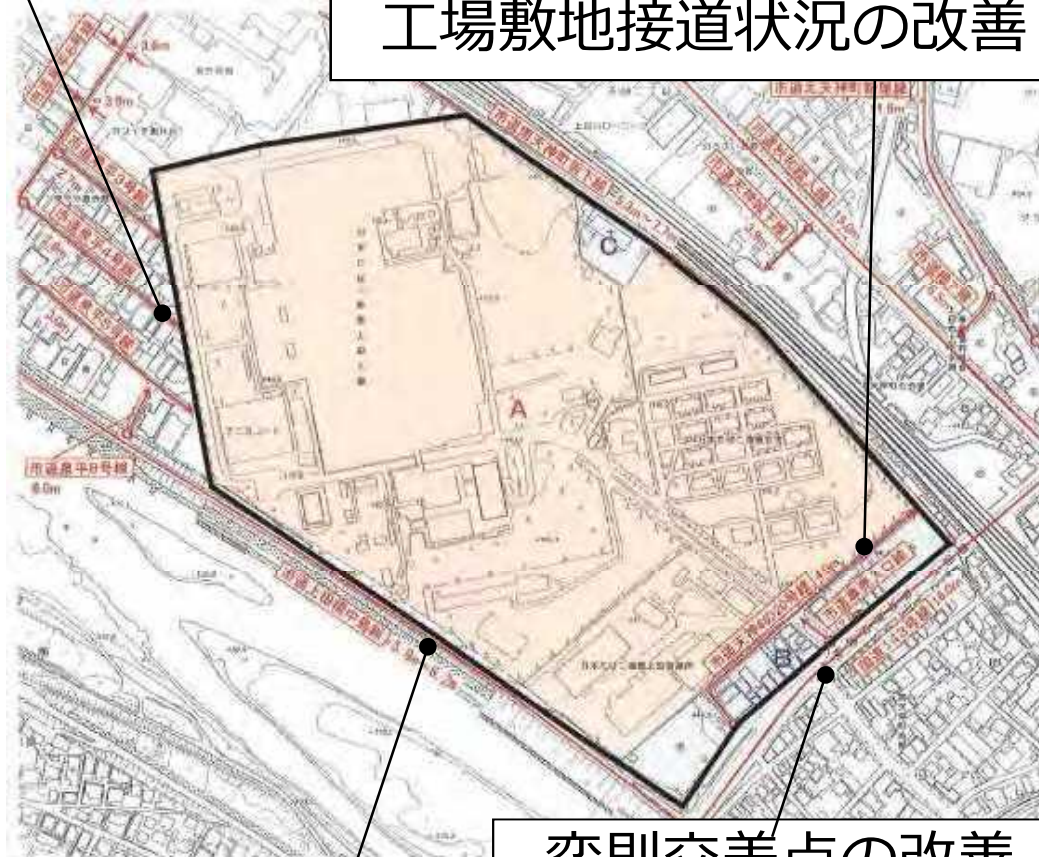
新幹線と千曲川にはさまれて、
交通網が弱い地域である。

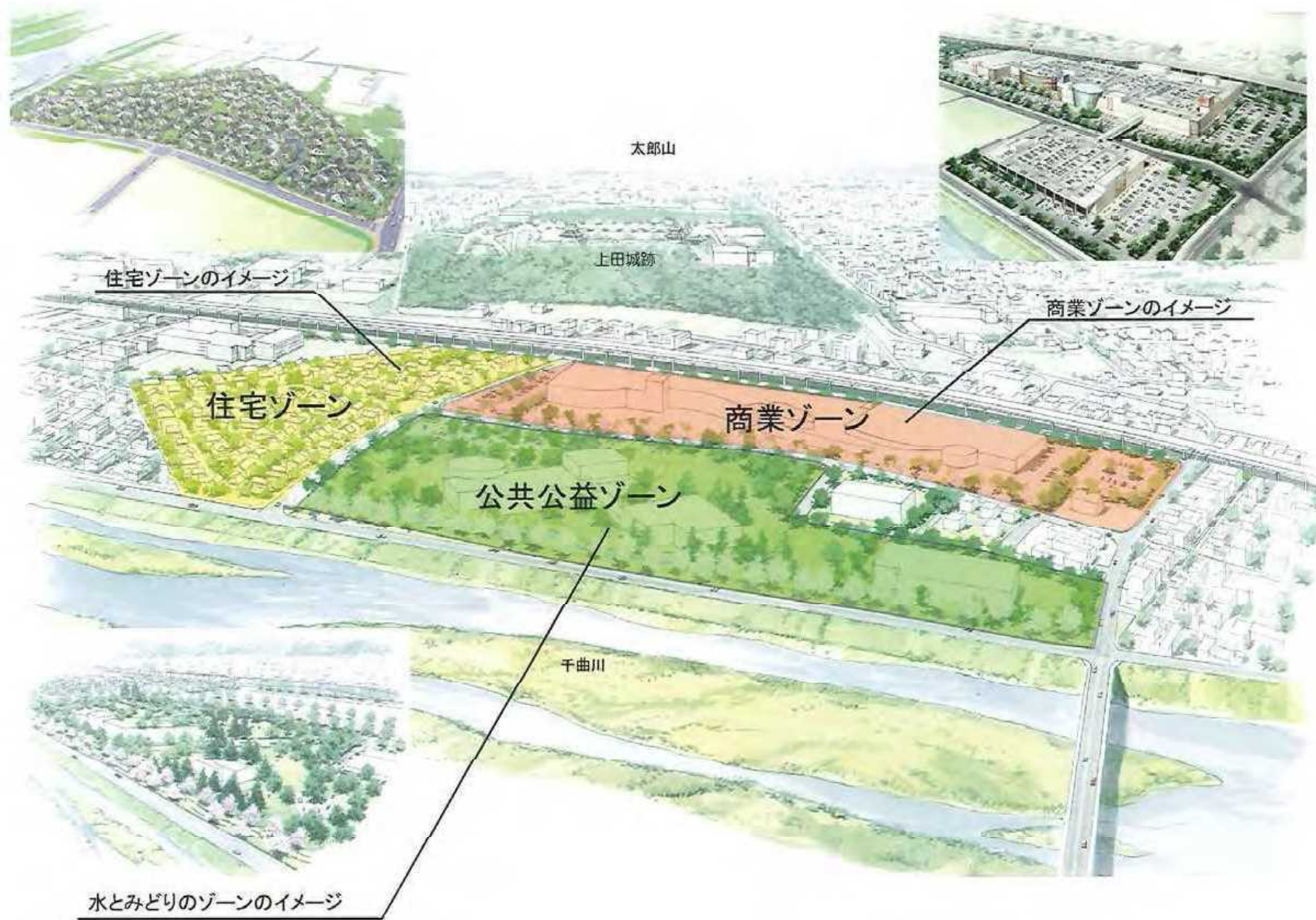
近隣地区行き止まり道路の解消

工場敷地接道状況の改善

変則交差点の改善

隣接道路の拡幅整備







住宅地



商業施設



交流文化施設「サントミュージゼ」



上田警察署

旧北国街道「柳町」整備構想 (H15)

～地区整備構想図～

ワークショップの中で、柳町の歴史・文化的特徴、および地区の現状と課題について様々な意見が出されてきました。それらを踏まえ、地区整備構想における基本コンセプトを次のように設定しました。

『基本コンセプト』

- 歩行者や自動車がともに安全・快適に通行できること
- まちの歴史や特徴を伝え残したい
- 住んでいる人が安心・快適な“まち”にしたい

【道路の構造、デザイン】

- 基本は、段差のない単断面構造とする。
- 自然石を使い建物や造景と調和するデザイン
- 視覚的に安全性・快適性を意識したデザイン

【オープンスペースの活用】

- 諏訪郡伊勢山線整備の際、建物を取り壊した私有地を買収し公共空地として活用したい。
- ・小公園 ・公衆トイレ

旧演芸館があったところ
説明サインの設置

【景観水路の設置】
通りを挟んだ西側の水路は景観水路を設ける

【建物の修理・修景】
地区として統一したテーマのもと修理や修景を行い一体的な町並みの形成を図る

【道すじの分岐点】
交差点部で角には保命水があり拠点として整備したい

【生け垣による景観形成】
駐車場に生け垣等で塀を設け景観形成を図る

【サインの設置・復元】
保命水の復元もしくは説明

【柳町への入り口（拠点）】
歴史ある町並みへの入り口部として美装を含め整備したい

【電柱の移築】
電柱を通りの東側に移設し、上空の横断線を無くし景観形成を図る

柳町細屋町線の整備形態



ワークショップ



旧北国街道「柳町」 現在の様子

空き家



- 平成19年度 まちづくり月間国土交通大臣表彰
- 平成22年度 手づくり郷土賞受賞



概要

平成24年に県下初となるコワーキング施設を市内にオープンした一般社団法人ループサンパチが、女性の創業や就労を支援しようと新たな施設を開設した。

中心商店街の集客が落ち込むなか、活性化を図るため、**空き店舗を活用**することとし、女性が働くためのスペースを整備し、子供や女性が商店街を行き交う環境づくりにより、新たなコミュニティ機能を創出した。



当時（空き店舗）の様子

3号店：UNNO（女性）

女性、特に子育て中の女性が働きやすい環境を整備する。商店街内に設置。企業が外注先を育成する前提で講座を開催し出口のあるキャリア育成をしていく。

コワーキングスペース

女性が働く場所。様々な職種のフリーランスや起業家が働く場所。また、現在育児で働けない層を、企業と協力し教育し、仕事を発注する仕組みを構築する。



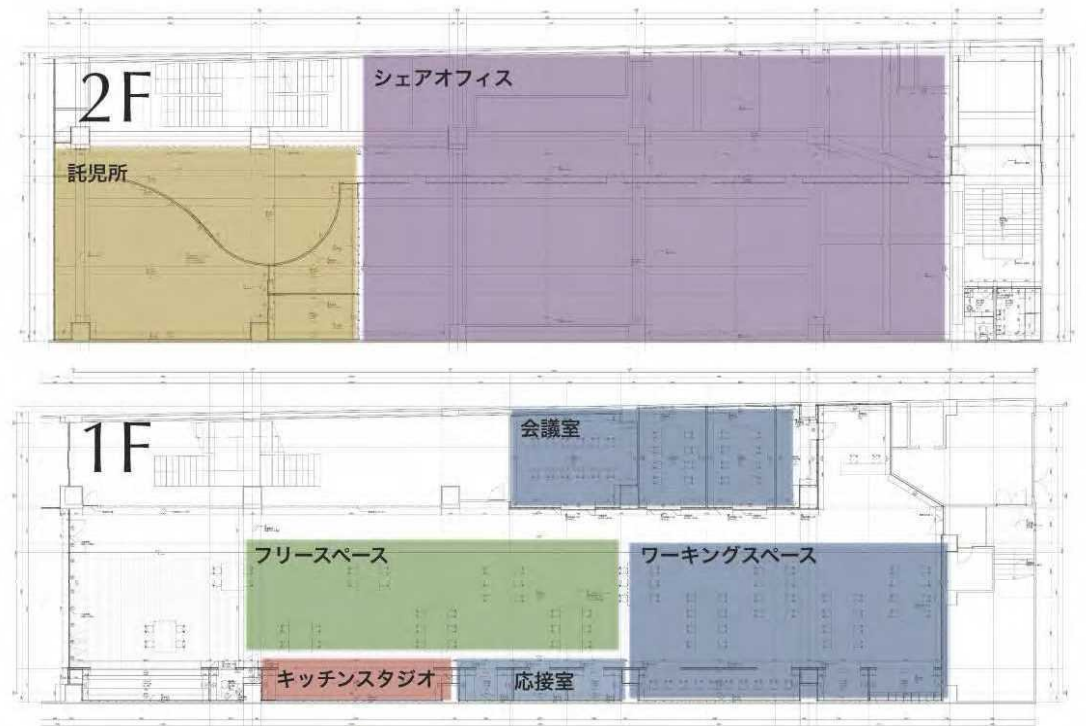
託児所+塾

仕事に安心して近くで子供を預ける場。ただ、預けるだけではなく、商店街という場を利用し教育をする。(キツギアのような仕組み) 年長が下の子供をみることで、社会性を身につけさせる。



キッチンスタジオ

夕方は子供の料理教室を開催。皆で作った料理をママも含めて皆で食べる。家事の負担を減らす仕組みを作ることでお母さんが働きやすい環境をつくる。シングルマザーにとって特に有効的。



レイアウト

女性が活躍する全国初のUEDAモデル





開放感あふれる正面入り口



コワーキング
スペース



シェアオフィス



親子連れで
賑わう
「ママルシェ」

学びの拠点

学生と市民が共に知識や
教養を身につける

連携の拠点

地域住民と大学の連携を
図る

交流の拠点

まちなかの賑わいを創出
する

中心商店街の空き店舗に開設

- ・市民が大学を身近で親しむ市民向け講座の実施
- ・学生のまちづくりへの参加



入口



ミーティングスペース



コワーキングスペース

真田十勇士ガーデンプレイス 概要

空き地

長期低・未利用地の活用

土地開発公社が所有している長期低・未利用地の活用が課題

期限限定の施設が必要

「真田丸」放送期間を含めた当面（数年）の施設になる

現状復旧が容易な構造、用地は賃借

- ・トイレはリース、主要施設はコンテナの仮設
- ・用地は土地開発公社からの賃借



A=1,810m²

当時（空き地）の様子



完成



現在の様子



トイレ（リース物件）



イベント広場



大河ドラマ
ご当地キャラ・
エール交換
イベント

コンテナハウスの利活用

空き地



上田城真田茶屋
(H28.4.2~H29.1.15)

3 今後の取組みと課題

- ✓ 駅周辺
- ✓ 市街地
- ✓ 郊外

駅周辺

市街地

郊外





平成15年頃の様子（平成23年閉店）



現在の様子

新潟薬科大学上田キャンパス（仮称）
完成予想パース



用地は賃貸で計画しているため、
国の交付金による支援が難しい？



中心市街地活性化のテーマ

計画期間：H27.4～H32.3 計画期間：193ha

「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 —



テナント出店支援補助事業

改修・改築費補助金

賃借料補助金



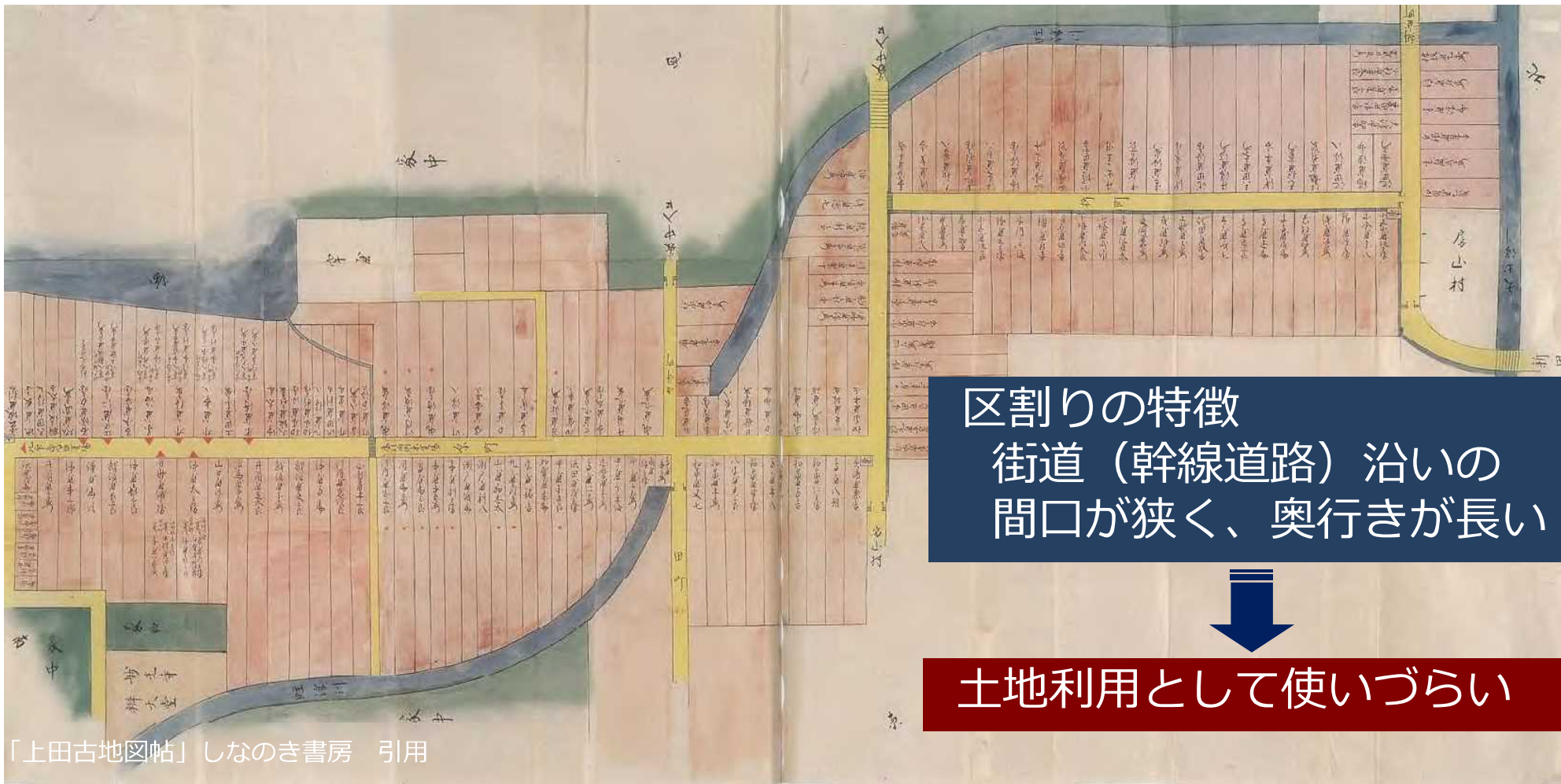
優良建築物等整備事業



- ① 昔（街道沿い）ながらの区割りの弊害
- ② 賃借料・業種など、オーナーと出店者間とのミスマッチ（隔たり）
- ③ 情報共有の希薄さ



① 昔（街道沿い）ながらの区割りの弊害



「上田古地図帖」しなのき書房 引用

江戸時代の上田城下町屋敷敷割図（1818～1819）

② 賃借料・業種など、オーナーと出店者間 とのミスマッチ（隔たり）



隆盛を誇った商店街の様子



隆盛を誇った良かった頃の
思い出（儲けた）がある



賃借料を下げない
業種も選ぶ（傾向がある）

③ 情報共有の希薄さ



建物が老朽化してきて取壊し、今までと異なる土地利用を考えるケースが増えてきた

商店街、近隣者間等との情報の共有が少ない

土地利用の幅が効かない

空き家等実態調査

「空き家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、上田市では今年度、調査を実施中。

✓空き家等の調査(把握・判定)

- ・自治会等からの情報
- ・外観目視による調査
水道メーター、門扉・雨戸、郵便受け、表札、カーテン等
- ・約6,900棟（H29.1推定）

✓空き家等の意向調査

- ・所有者に対し、空き家等の利活用や除去等についてアンケート調査
- ・調査後、利活用可能な棟数がある程度、把握できる

空き家等の寄付申出状況

所有者から市に、「利活用されていない空き地・空き家の寄付」の申出が毎年、寄せられる。

✓寄付申出の理由

- ・維持管理ができない
- ・固定資産税がかかる

✓寄付申出数 年7件程度

✓所有者の所在地割合

県外57%、県内7%、市内36%

✓寄付申出の土地種別割合

宅地35%（平均面積約390㎡）

※平均建物床面積220㎡

農地35%（平均面積約950㎡）

山林30%（平均面積約1,200㎡）



空き家を有効活用することで、市民と都市住民の交流拡大および移住・定住の促進による地域活性化を図る（H27.4～）

物件登録件数 69件

売買希望 59件

賃貸希望 11件

※売買、賃貸両方の登録あり

利用希望者 140件

移住希望 87件

住み替え希望 53件

成約者 31件

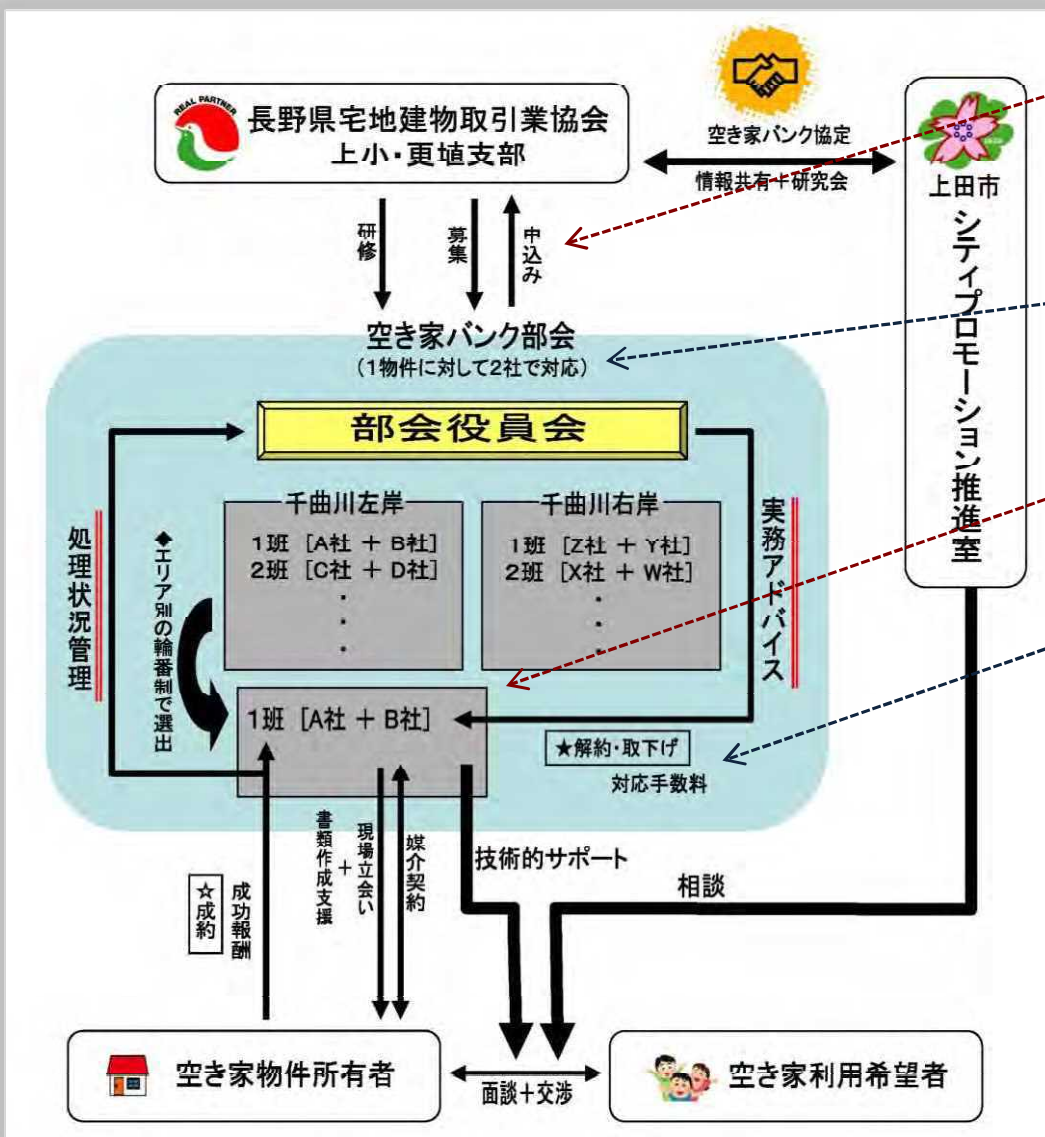
移住者 22件

住み替え 9件

移住者の傾向 ①50・60代夫婦 7件

②30代夫婦+子 5件





立候補制と研修制度による高い意識の醸成

2社対応による信頼性の確保

輪番制による公平性の確保

成功報酬の一部を活用した救済（対応手数料）

その他、上田市では「公的不動産等の売却」に係る宅建協会との協定を締結し、民間のノウハウ・情報を活用しながら、市が抱えている余剰土地・建物の売却に努めています。今後、空き家バンクとの情報連携も図る予定です。

宅地建物取引業協会による体制システム

- ① 空き家の積極的な利活用の少なさ
- ② 空き家仲介における少額物件に対する
報酬とその実務量の格差
- ③ 農地付き物件の要望に対する制度の弊害

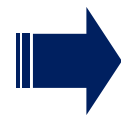
① 空き家の積極的な利活用の少なさ

実態調査における空き家 約6,900棟 (H29.1推定)

利活用可能な空き家 ? (調査で今後判明)

空き家バンク登録の空き家 約70棟
※ 2年間 H27~

所有している空き家が
どの程度、利活用できるのか
把握していない (できない)



利活用することなく
空き家をそのまま放置

② 空き家仲介における少額物件に対する報酬とその実務量の格差



報酬額

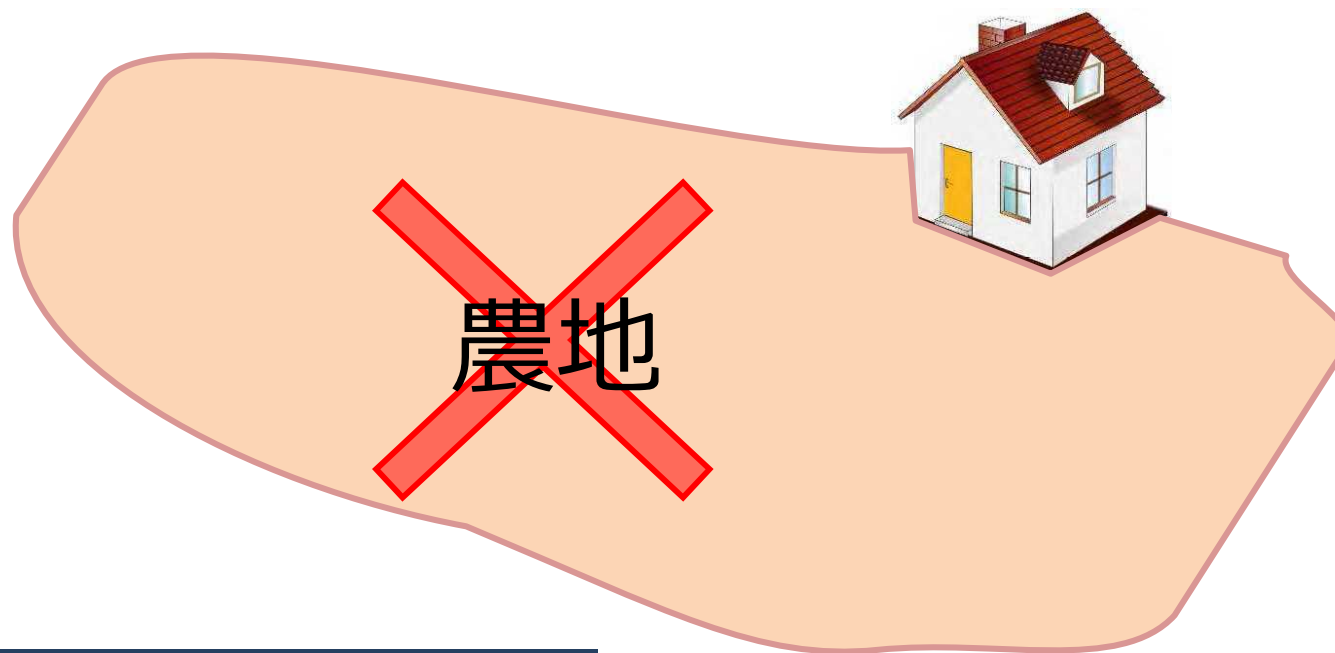
実務量



安価な物件ほど修繕箇所など説明が多岐にわたり、現地見学の頻度も多くなる

少額物件に対する報酬額が少ない
→ <報酬額の見直しが必要>

③ 農地付き物件の要望に対する制度の弊害



＜物件所有者＞ 空き家と共に
農地も一緒に処理したい

＜利用希望者＞ 農地もセット
の物件を求めるケースが多い

現行の農地転用制度では、空
き家と共に農地を取得するこ
とは難しい→＜制度の弊害＞

まとめ

公 の情報・課題

民 の情報・課題



情報ターミナル

空き家等に関する情報・課題を
一元化して管理する
新たなスタイル

