Shiojiri City

塩尻市立地適正化計画 概要版

2019年5月

塩　尻　市

1 はじめに

●立地適正化計画策定の目的

本市では、次の３つの目的を実現するために「塩尻市立地適正化計画」を策定します。

1. こどもや孫など次世代の人たちの負担を軽減し住みやすい環境をつくる
2. まちなかの便利な生活と農山村地域のゆとりのある生活を守る
3. 自動車を利用しない交通弱者にとっても暮らしやすい環境をつくる

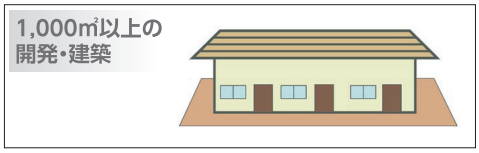
●立地適正化計画とは・・・

人口減少・高齢化が急激に進む中、高齢者や子育て世代が安心して暮らせる生活環境を実現すると同時に、持続可能な都市経営を可能とするために、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の都市構造へと再編を進めていく計画です。民間による開発や建築を計画的に誘導するため、立地適正化計画では次の内容を定めます。

居住誘導区域	……	今後積極的に居住を誘導すべき区域
都市機能誘導区域	……	居住に必要な都市機能の立地を誘導すべき区域
誘導施設	……	都市機能誘導区域への立地を誘導する施設
誘導施策	……	居住や都市機能の立地を誘導するための施策

居住誘導区域・都市機能誘導区域を定めると・・・

誘導区域外で一定規模以上（３戸以上又は1,000㎡以上）の住宅の建築又は開発、誘導施設の建築又は開発を行う 場合に市への届出が義務付けられます。１戸単位での新築や改築、誘導施設以外の施設の建築に関しては、届出の必要は生じません。

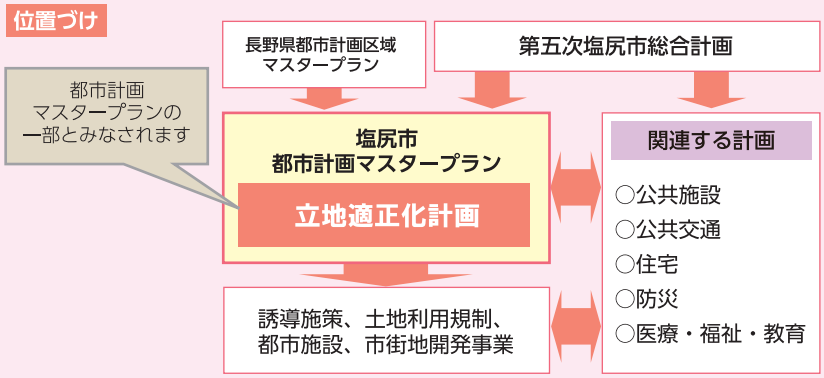


●計画の概要

目標年次　2035年

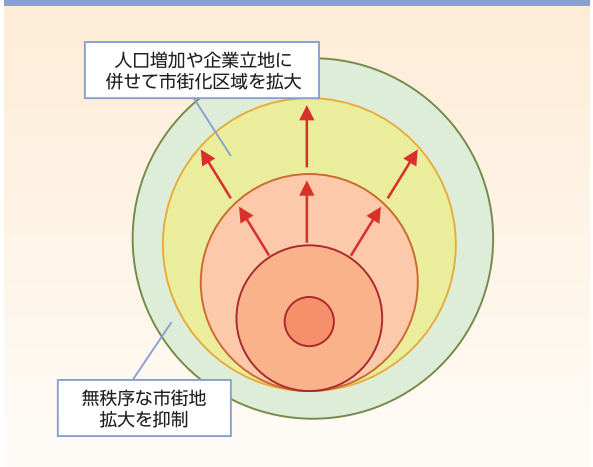
対象区域　都市計画区域全域　考え方や施策等は市内全域を対象として検討

位置づけ



●コンパクトなまちを目指す必要性

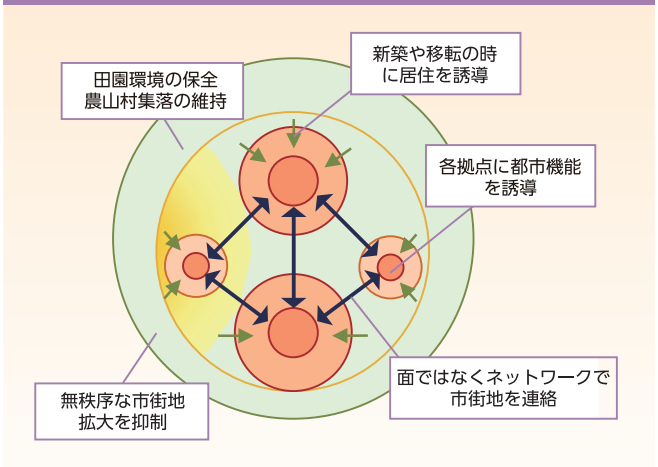
これまでの都市形成



●人口増加に併せて市街地を拡大

「線引き」によって、無秩序な市街地拡大を抑制しつつ、人口増加や企業立地に併せて、計画的に市街化区域を拡大

これからの都市再編



●人口減少に併せて市街地をコンパクト化

「誘導区域」によって、都市機能や居住を緩やかに誘導することで、コンパクトシティ・プラス・ネットワークの都市構造へ再編

2 塩尻市の現況と課題

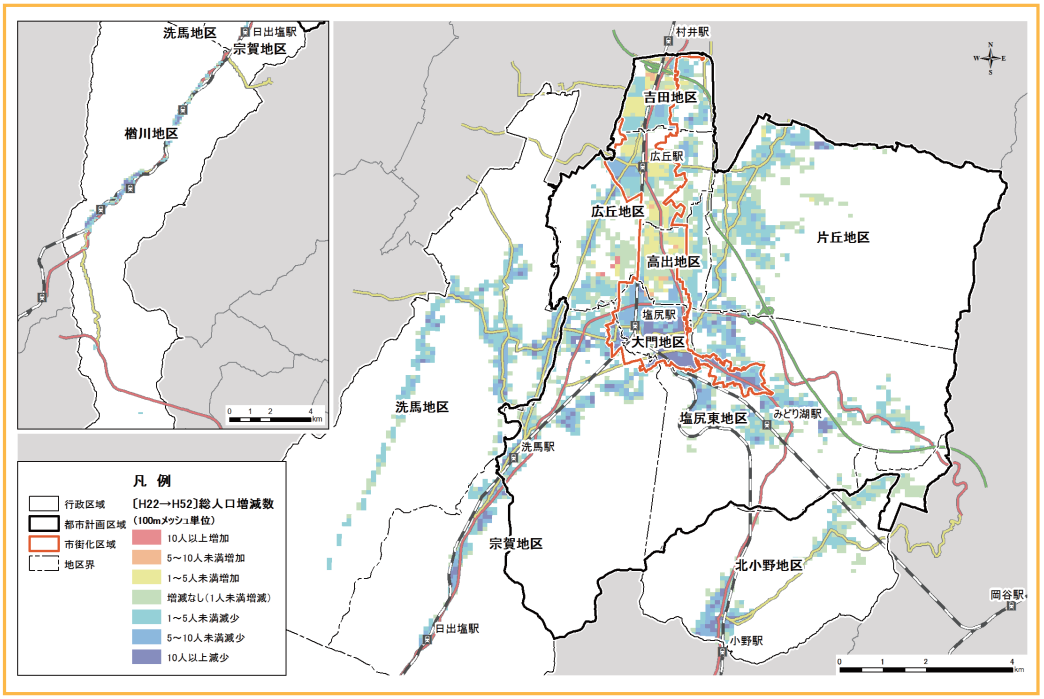
●塩尻市の強みと弱み

主な強み

- コンパクトに形成されてきた市街地
- 良好な住宅地の形成（区画整理、都市施設）
- 高い生産年齢人口割合と県平均を上回る健康寿命
- 多くの工業団地、優良企業の集積
- 近隣都市に連絡する鉄道と市街地内をカバーするバス
- 豊かな自然と歴史資源を有する農山村地域

主な弱み

- 市街地の一部と農山村地域で人口減少・高齢化
- 人口増加地区の基盤整備の遅れと都市機能の少なさ
- 中心市街地の空き地・空き家、空き店舗の増大
- 市街地内での住工混在の進展
- 幹線道路における交通混雑と市街地内の狭隘道路
- 農山村地域のコミュニティ衰退



【2010年から2040年総人口の増減数】

●都市構造から見た塩尻市の課題

都市構造上の課題

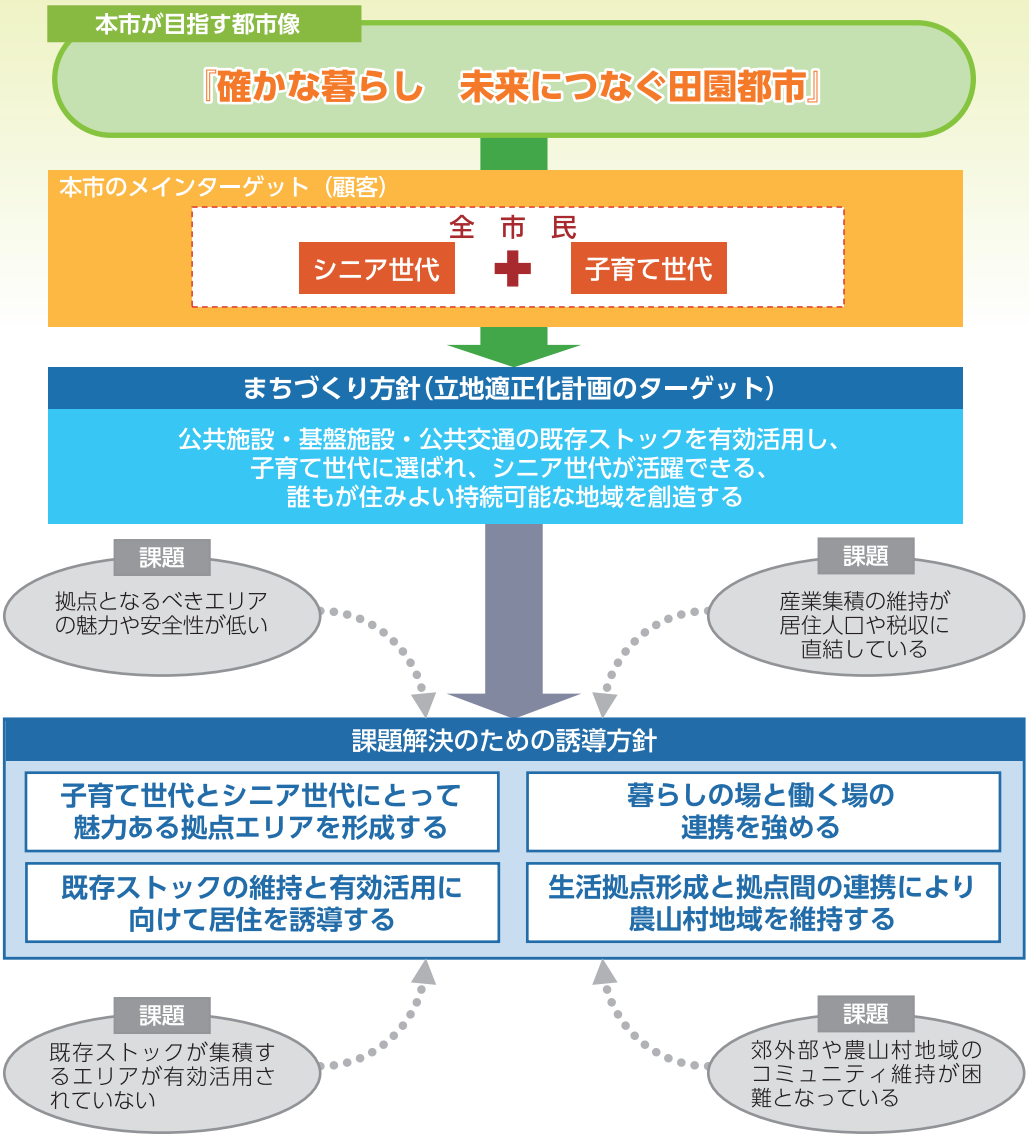
- 拠点となるべきエリアの魅力や安全性が低い
- 既存ストックが集積するエリアが有効活用されていない
- 産業集積の維持が居住人口や税収に直結している
- 郊外部や農山村地域のコミュニティ維持が困難となっている

これらの課題に対応するために居住や都市機能等の誘導を行います

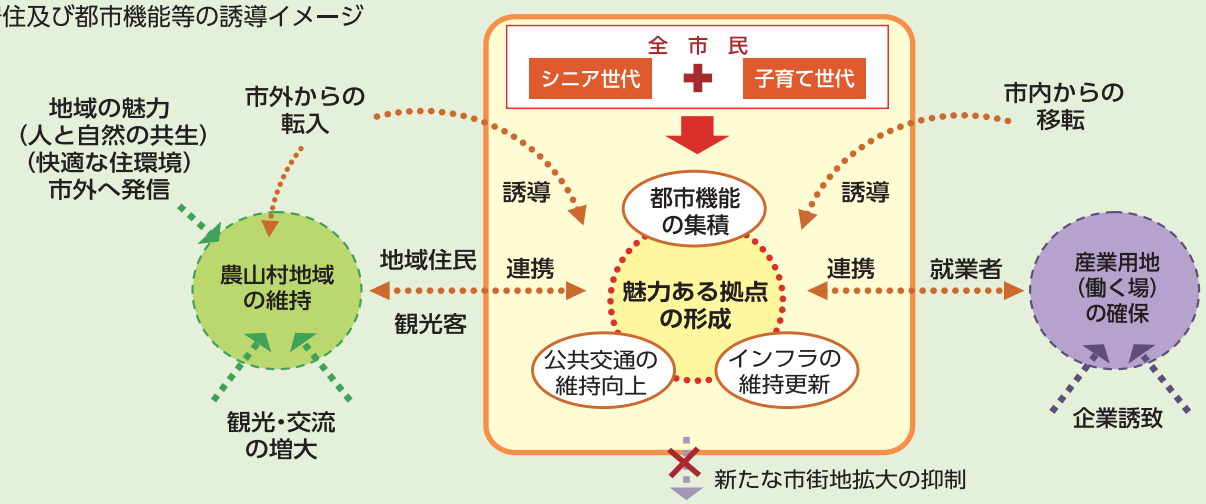
3 立地適正化の基本的な方針

本市が目指す都市像『確かな暮らし 未来につなぐ田園都市』を実現するため、メインのターゲットを「子育て世代」と「シニア世代」とし、市民全体はもちろんですが、特にこれら世代にとって住みよい持続可能な地域を創造します。また、都市構造上抱えている課題を克服していくために、４つの方針に基づき居住及び都市機能の誘導を図ります。

【まちづくりの方針と誘導方針】



■居住及び都市機能等の誘導イメージ



4 誘導区域の設定

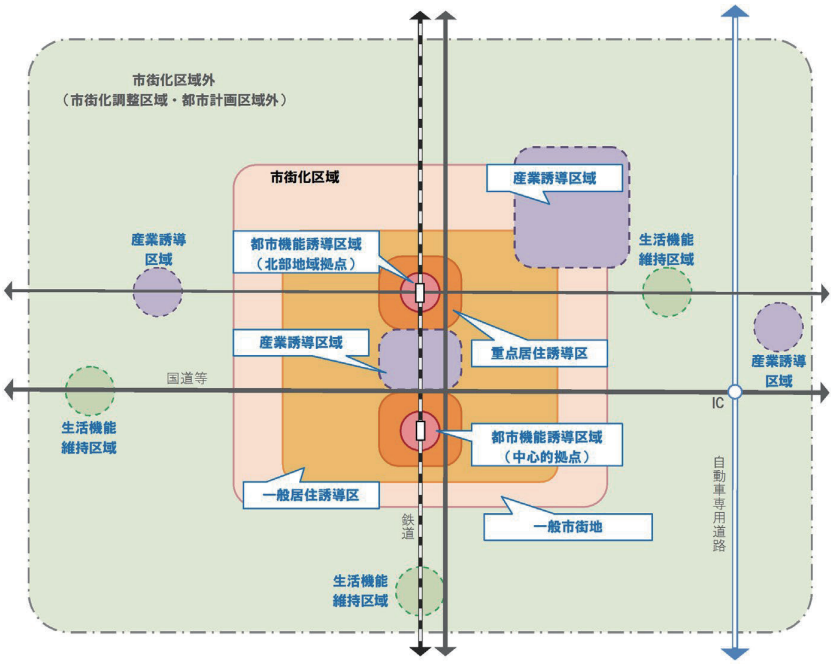
●本市で設定する誘導区域について

本市では、都市再生特別措置法に基づく「都市機能誘導区域」と「居住誘導区域」を定めるほか、市独自の区域として「産業誘導区域」と「生活機能維持区域」を定めます。

【誘導区域等の区分と位置づけ】

区分			区域の位置づけ
市街化区域内	都市機能誘導区域	中心的拠点	・市全体の利用が想定される都市機能の維持・集約を図る区域
		北部地域拠点	・中心的拠点を補完する都市機能の維持・集約を図る区域
	居住誘導区域	重点居住誘導区域	・積極的なまちなか居住支援策によって、居住人口の維持・増加を目指す区域
		一般居住誘導区域	・緩やかな居住誘導を進めることで一定の人口密度の維持を目指す区域
	誘導区域外	一般市街地	・積極的な居住誘導は行わないが従来と同じように居住が可能な区域
		産業誘導区域（市街地内）	・市街化区域内で工場等の維持又は立地促進を図る区域
市街化区域外	生活機能維持区域		・地域住民の日常生活に必要な都市機能の維持を図る区域
	産業誘導区域（郊外）		・郊外部の大規模工業団地であり、工場等の維持又は立地促進を図る区域

【誘導区域等のイメージ】



●都市機能誘導区域と居住誘導区域の設定の考え方

居住誘導区域及び都市機能誘導区域は、以下の手順により区域を設定します。

Step 0
居住に適さない区域の除外
- 災害危険性の高い区域
- 工業系土地利用を優先すべき区域

都市機能誘導区域の設定

Step 1
都市機能を誘導すべき範囲の抽出
- 都市構造上の拠点の位置づけ
- 現在の用途地域指定内容

Step 2
都市機能誘導区域の範囲の調整
- 中心市街地活性化の取組
- 都市機能の集積状況

Step 3
都市機能誘導区域の設定
- 地形地物等の境界
- 用途地域等の境界

居住誘導区域の設定

Step 1
優先的に居住を誘導すべき範囲の抽出
- 公共交通利便性
- 生活利便性（都市機能集積）

Step 2
その他の居住を誘導すべき範囲の抽出
- 基盤整備状況
- 人口集積状況

Step 3
居住誘導区域の設定
- 地形地物等の境界
- 用途地域等の境界

●産業誘導区域の設定の考え方

工場の維持又は立地促進を図るため、工業系土地利用が優先される以下の区域に設定します。

- ○市街化区域内の「工業専用地域」
- ○市街化区域外の「工業拠点（大規模工業団地）」
- ○市街化区域内の「工業地域」又は「準工業地域」のうち住居系用途割合が20%未満の区域
- ○国道19号の沿道30mの範囲

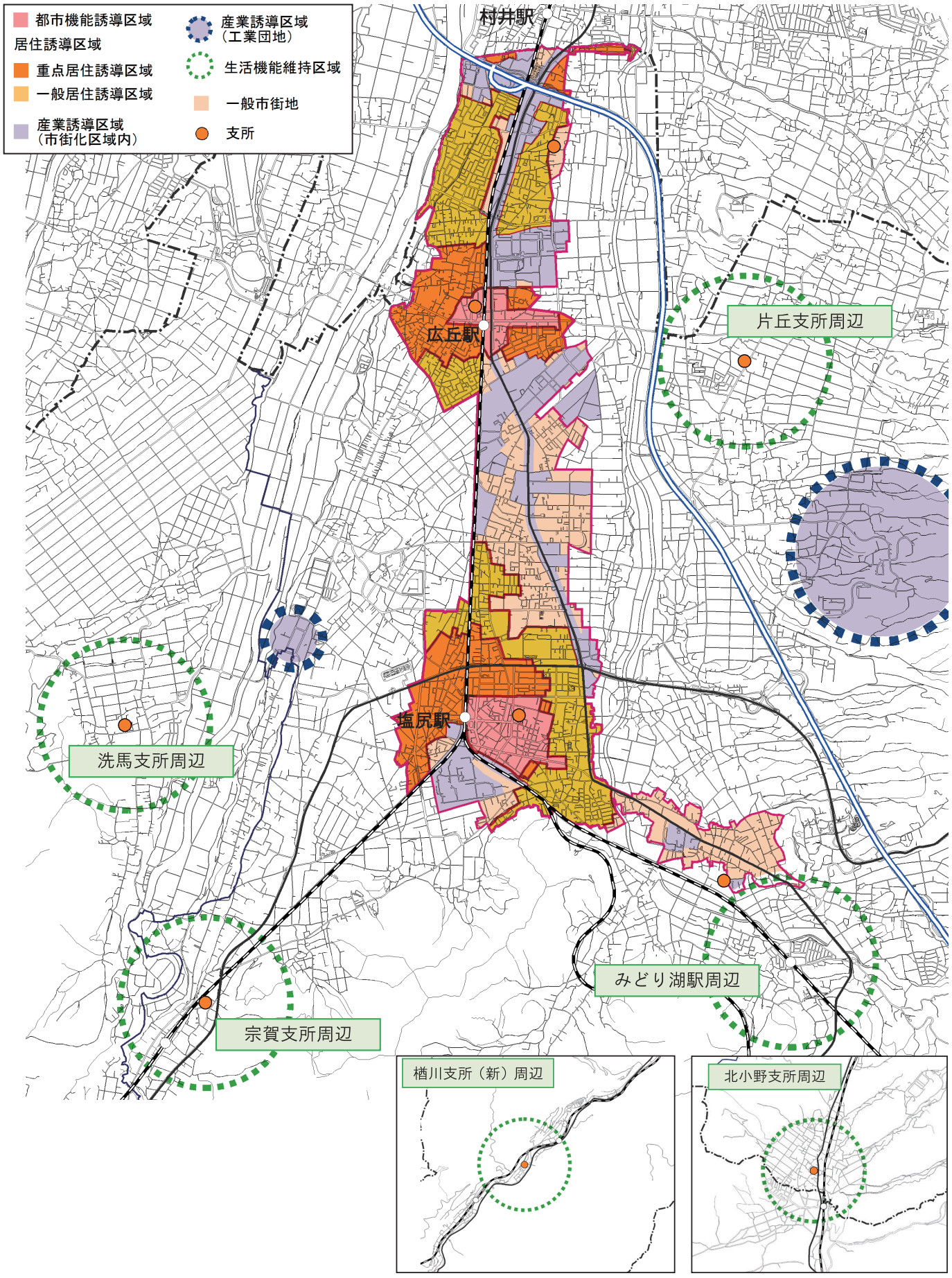
●生活機能維持区域の設定の考え方

既存集落の維持・活性化に向けて、地域住民の日常生活に必要な都市機能を維持・集約するために設定します。

●誘導区域の設定

各手順に基づき検討を行った結果、本市の４種類の誘導区域は以下のように設定します。

【誘導区域の設定範囲】



●本市の都市機能配置の考え方

本市では、市全体としてのバランスを踏まえつつ、誰もが住みよい持続可能な地域を創造していくために、各誘導区域の役割や位置づけ、都市機能の役割や特性に応じて、次のように都市機能の配置を進めていきます。

○都市機能誘導区域（中心的拠点と北部地域拠点）の都市機能の確保

２つの都市機能誘導区域に、「市全体が利用圏となる都市機能」を集約配置するとともに、「日常生活に必要な都市機能」も併せて配置します。

○居住誘導区域と一般市街地の都市機能の確保

居住誘導区域と一般市街地に、「日常生活に必要な都市機能」をバランス良く配置します。

○農山村地域の都市機能の確保

生活機能維持区域に、「日常生活に必要な都市機能」を配置します。

○広域連携による都市機能の確保

本市のみでは維持困難な広域都市機能（二次医療、広域行政施設等）については、都市圏レベルの広域連携によって確保します。

○公共交通による都市機能の確保

各区域を公共交通等で結ぶことで、市全体で都市機能を確保します。

「市全体が利用圏となる都市機能」

- ○病院
- ○子育て支援センター、私立幼稚園
- ○大学、専門学校
- ○図書館、文化施設
- ○地域包括支援センター
- ○大規模小売店舗
- ○市役所（支所）

「日常生活に必要な都市機能」

- ○診療所
- ○保育園、こども園、児童館
- ○小中学校
- ○分館、地区館
- ○老人福祉センター、介護福祉施設
- ○スーパー、コンビニ、食料品店
- ○支所　○銀行・郵便局等

その他、地域特性や利用圏に応じて市全体に配置する都市機能

- ○博物館等の文化施設、体育館等のスポーツ施設、観光施設
- ○警察署・交番、消防署・分団施設
- ○高等学校○ガソリンスタンド

●誘導施設の設定

都市機能誘導区域に配置すべき都市機能のうち、立地適正化計画に基づく「届出・勧告」の対象とする誘導施設は以下の４種類の施設とします。なお、「誘導」については、新たな施設の立地を誘導するというだけでなく、今ある施設を維持するという意味も含んでいます。このため、都市機能誘導区域内の既存の誘導施設が廃止・移転する場合にも届出・勧告の対象となります。

届出・勧告の対象とする誘導施設は、以下の視点から設定しました

○市全体を利用圏域とする拠点的な施設

・・各生活圏に配置すべき施設は対象にしない

○民間によって設置・運営される施設

・・行政主体で配置を調整できる施設は対象にしない

機能区分	誘導施設	誘導の考え方
医療機能	病院 （20床以上の病床を有する医療施設）	・既存施設の維持（塩尻駅周辺） ・新規建設、移転の際に塩尻駅周辺又は広丘駅周辺に誘導
子育て支援機能	民間が設置する幼稚園・保育園	・既存施設の維持（塩尻駅周辺） ・新規建設、移転の際に塩尻駅周辺又は広丘駅周辺に誘導
学校教育機能	大学・専門学校	・新たな大学・専門学校の建設計画があった際に塩尻駅周辺又は広丘駅周辺に立地を誘導
商業機能	大規模小売店舗 （床面積1,000㎡以上）	・既存施設の維持（塩尻駅周辺・広丘駅周辺） ・新規建設、移転の際に塩尻駅周辺又は広丘駅周辺に誘導

●誘導施策

居住及び都市機能の誘導を図るため、各誘導区域において以下の誘導施策を実施していきます。なお、具体的な制度化ができていない施策については、計画策定後引き続き検討、調整を行っていきます。また、計画に位置づけていない施策についても、必要に応じて追加検討を行っていきます。

【誘導施策の一覧】

■ 既存施策を活用
□ 既存施策から改善を検討
☆ 新規施策として検討
○ 該当区域で実施する施策
◎ 重点化や補助率嵩上げ等を検討する施策

区分		誘導施策	都市機能誘導区域	居住誘導区域		一般市街地	産業誘導区域	生活機能維持区域	その他全域
				重点	一般				
計画策定後に実施	■	塩尻駅北土地区画整理事業への支援		○	○				
	■	野村桔梗ヶ原土地区画整理事業の実施への支援					○		
	■	北部交流センターの整備	○						
	■	新産業団地の整備					○		
	■	診療所の維持、福祉施設等の維持・機能強化	○	○	○	○		◎	○
	■	個別施設計画の策定	◎	◎	○	○	○	○	○
	□	公園の維持管理、遊具の更新、施設長寿命化	◎	◎	◎	○	○	○	○
	☆	工業団地アクセス道路の整備及び適正管理					○		
	■	排水路の計画的整備	○	○	○		○		
	■	ウイングロードの設備改修と周辺の環境整備	○	○					
	□	空き店舗改修や新規店舗への家賃の補助	◎	◎	○	○		◎	
	□	新規出店希望者等への支援	◎	◎	○				
	□	空き物件の地権者調整等	◎	◎	○				
	□	私立幼稚園、保育所への助成	◎	◎	◎	○	○	◎	○
	■	企業立地に向けた助成					○		
	□	地域振興バスの運営	◎	◎	○	○	○	◎	○
	□	新広丘児童館の建設		○					
	□	住環境整備をする民間事業者に対しての支援（まちなか居住の推進）	○						
	☆	指定既存集落維持に向けた土地利用の取組み					○	○	
計画策定後検討して実施	☆	公有地等を活用した施設整備（売却・定期借地）	◎	◎	○		◎		
	□	誘導区域内の住宅建設、宅地整備への補助（事業者）	◎	◎	○				
	☆	小坂田公園及び北部公園において、子ども達やシニア世代が集うための再整備を実施	○	◎	◎			○	○
	☆	まちなか居住への支援（住宅取得・家賃への助成）	○	○					
	☆	地元金融機関による金利優遇ローンの実施	○	○					
	☆	低未利用地の有効活用	○	○	○				
	□	県産木材を活用した居住用住宅への補助	◎	◎	○			○	○
	□	移住・定住及び婚活の支援	◎	◎	○			○	○
	□	空き家の適正管理と空き家バンクの運営	◎	◎	○			◎	○
	□	空き家の改修等に対する補助	◎	◎	○			◎	○
	☆	送迎バス運行に対する支援					○		
	☆	デマンドバス、乗合タクシーの導入・運行の検討	○	○	○		○	◎	○
	☆	地域活性化プラットフォーム事業による既存集落の維持						○	
	☆	誘導施設に対する容積率の緩和	○						

5 目標値と評価方法

●目標値

計画の進捗状況を評価するための指標と具体的な目標値（目標年次2035年）は、３つの視点から設定します。

【計画の目標値】

○目指す誘導の水準　・・・居住及び都市機能の誘導水準

【居　　住】重点居住誘導区域内の人口密度:69人/ha、一般居住誘導区域内の人口密度:75人/ha（可住地面積あたり）
【都市機能】都市機能誘導区域内の医療・子育て・商業の徒歩圏カバー率100%を維持
【産　　業】産業誘導区域内の産業系土地利用割合:60%
【生活機能】生活機能維持区域内に配置すべき都市機能を充足（施設立地又は代替サービスで充足）

○誘導により目指すまちづくりの目標　・・・シニア世代・子育て世代の暮らしやすさの目標

【子育て世代】「子育て支援センター」利用率（0～3歳児を持つ全世帯に占める利用世帯の割合）:33.3%
　　子育てしやすいまちであると思う市民の割合:75%
【シニア世代】公共交通利用者数:2015年レベルで維持 高齢者への介護サービスや施設が充実していると思う市民の割合:45%

○目標達成によってもたらされる効果　・・・暮らしやすさが都市にもたらす効果

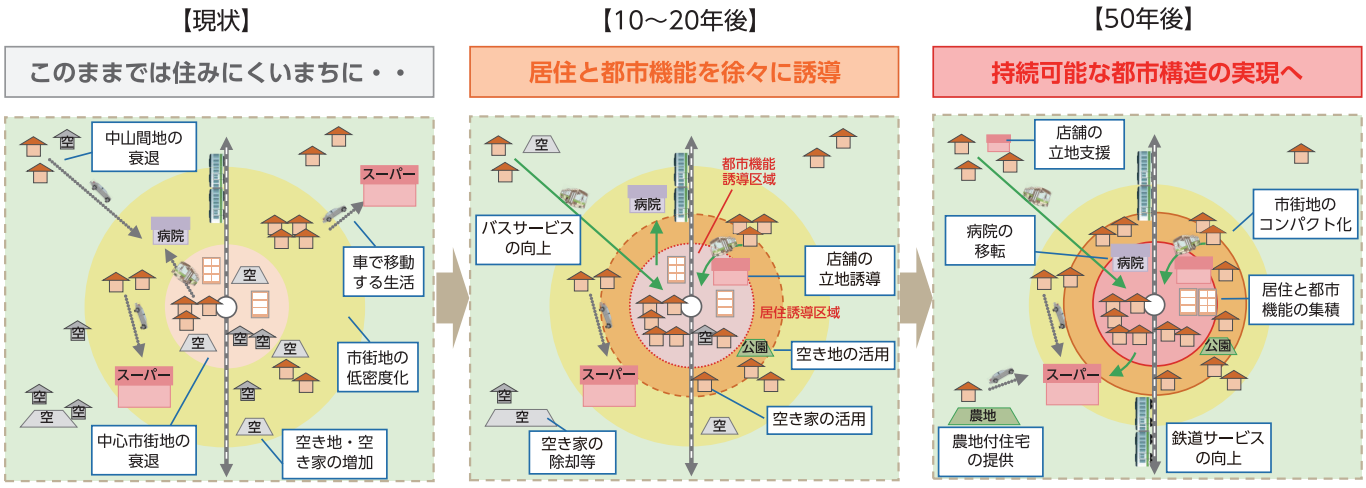
【人　　口】定住人口:61,500人（人口ビジョンの達成）
【満 足 度】良好な住宅・住環境が整っていると感じる市民の割合:70%

●評価方法

計画策定後は、「PDCAサイクル」に基づき、施策の実施状況、新たな施策の検討状況、目標値の達成状況について、おおむね５年毎に評価を行います。そして、施策の効果を評価した上で、誘導区域、誘導施策の妥当性や有効性の検証を行い、中間年次となるおおむね10年後をめどとして、より実行性・実効性のある計画へと見直しを行います。

※ 今後目指す都市構造再編のイメージ

計画の目標年次は20年後ですが、住宅や各種施設の建て替えや更新は、もっと長い期間をかけて行われるものです。誰もが住みよい持続可能な地域の創造は、人々の生活様式を急激に変えてしまう短期間の取組ではなく、人々の生活様式の変化を見据えて長期間の取組として行うものです。



塩 尻 市
〒399-0786　長野県塩尻市大門七番町3番3号　電話:0263-52-0280（代表）