



第1

土地の利用に 関する基本構想



1 土地利用の基本方針

2 地域類型別の土地利用の基本方向

3 利用区分別の土地利用の基本方向

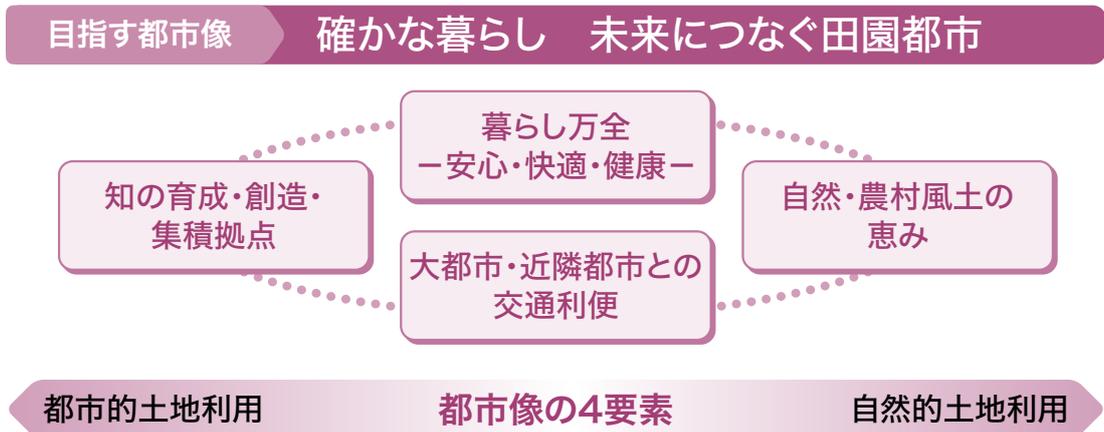
第1 土地の利用に関する基本構想

1 土地利用の基本方針

(1) 基本理念

土地は、現在及び将来における市民のための限られた貴重な資源であるとともに、生活、生産を行うための共通の基盤であり、恵まれた自然環境は貴重な財産です。

土地の利用に当たっては、市民の理解と協力の下に、公共の福祉を優先させ、恵まれた自然環境の保全を図りながら、地域の自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に配慮して、健康で文化的な生活環境の確保と土地の均衡ある発展を図ることを基本理念として、第五次塩尻市総合計画長期戦略に掲げる都市像「確かな暮らし 未来につなぐ田園都市」を実現するため、社会・経済情勢の状況変化に的確に対応した土地利用を、総合的かつ計画的に行うものとします。



(2) 本市の特性

本市は、長野県の中央部に位置し、東西17.7km、南北37.8kmと南北に長く、290.18km²の面積のうち約89%が森林及び農地等の自然的土地利用となっています。

地形は、木曾地域の北東端に位置する急峻な山岳地帯と松本盆地の南端

に扇状地をなし、東に東山及び高ボッチ山、西に北アルプス及び鉢盛連峰、南には中央アルプスに連なる山並みを背景に田園風景が広がり、森林や水資源などの豊かな自然環境に恵まれています。市内を信濃川水系の奈良井川と田川、天竜川水系の小野川が流下し、塩尻峠、善知鳥峠、権兵衛峠及び鳥居峠は、日本海側と太平洋側への分水嶺となっています。標高は平坦部で海拔650～850mであり、冷涼な気温で、昼夜の寒暖差が大きく、日照時間が長く降雨量が少ない内陸性の気候です。

古来より日本海側と太平洋側の交通が交差する交通の要衝であり、現在では、信州まつもと空港の立地をはじめ、鉄道はJR中央東線、中央西線及び篠ノ井線が通過するとともに、主要幹線道路は、長野自動車道のほか、一般国道19号、20号及び153号が通過しています。

昭和34年に旧塩尻町、旧片丘村、旧広丘村、旧宗賀村及び旧筑摩地村の1町4村が合併して市制を施行し、その後昭和36年に旧洗馬村と合併しました。それ以降、土地区画整理事業等を積極的に進め、人口の増加、都市化の進展等、田園都市の実現に向け都市機能を高めてきました。また、平成17年に旧檜川村との合併により、歴史や文化、森林と水といった地域資源に厚みが増し、これらを生かし、新たな広域圏の中で良好な居住環境を持つ、産業、経済、人的交流の拠点としての発展が求められています。

(3) 土地利用をめぐる基本的条件の変化及び課題

ア 少子高齢化・人口減少時代への対応

少子高齢化・人口減少が急速に進行し、地域の活力の維持及び持続可能性を高めるため、生産年齢人口の居住を促進することが重要となっています。一方、市街地拡大の動きは全体として鈍化し、都市機能の集約や、空き家等の低未利用地の活用が求められています。

イ 安全・安心な暮らしの確保と災害に強いまちづくりの推進

全国的には近年、集中的、局所的な降雨・降雪による自然災害が頻発し、また、都市機能を支える公共インフラの老朽化が進行しており、市民の安全・安心な暮らしを確保するため、災害に強いまちづくりが求められています。

ウ 産業構造や都市・農山村環境の変化

グローバル化の進展と情報通信技術の発達により、経済活動の範囲が



拡大し、スピードが加速しています。こうした動きに対応した高付加価値産業の立地を促す一方、自然由来のエネルギーなどの豊かな農山村環境から生まれる地域資源を、産業間の連携や複合化により活用することが求められています。

㊦ 市民参画と協働によるまちづくりの推進

価値観の多様化や社会貢献意識の高まりに伴い、個人、自治会、NPO、各種団体、企業等の多様な主体による土地利用や管理の取り組みが広がっています。

(4) 土地利用の基本方向

土地に限られた資源であることを前提として、その有効利用を図りつつ、利用目的に応じた区分(以下「利用区分」という。)ごとに土地需要の量的な調整を行うとともに、土地利用のより一層の質的向上を図ります。

ア 土地需要の量的調整

土地需要の量的調整に当たっては、限られた土地の有効利用を図ります。

都市部の土地利用については、高度利用を促進するとともに、低未利用地・施設の有効活用を促進し、計画的に開発誘導を進めることにより、快適で魅力ある市街地の形成を図ります。

農村部や山村部の土地利用については、農山村集落の維持・活性化を図るため、優良農地の確保や自然との共生に留意して、適正な開発と保全の調整を行います。

また、農地、森林、宅地などの利用区分相互の土地利用転換に当たっては、復元の困難性を考慮し、計画的かつ慎重に行うものとします。

イ 土地利用の質的向上

都市機能を支える公共インフラを再整備・統合するとともに、農村部や山村部の有する多面的機能を維持増進することで、災害に強く、安全で安心なまちづくりを進めます。

また、都市的土地利用に当たっては、集積・集約による高度利用や、自然や歴史・文化との共生・複合的利用、都市部と農山村部におけるエネルギー・経済的循環や人的交流に努めることで、職住が近接しつつ、美しく豊かな自然環境と、これが生み出す地域資源を活用して高付加価値を創出するまちづくりを進めます。

2 地域類型別の土地利用の基本方向

市全域の土地利用は、市街地ゾーン、田園ゾーン、環境保全ゾーンの3つに大別し、それぞれのゾーン別に次の基本方向に基づき今後の土地利用を図ります。

(1) 市街地ゾーン

都市的な土地利用を図る地域として、駅周辺を拠点に多様な都市機能が集積し、良好な居住環境を備え、生活、文化、経済の中心となるコンパクトな市街地の形成を計画的に進めます。

人口や産業・就労の受け皿として、新規の住宅系用地や産業系用地の計画的な確保、市街地再開発による高度利用、土地区画整理等による低未利用地・施設の有効活用を進めます。区域区分及び用途区域の見直し、地区計画の導入、公園・緑地の保全整備により、良好な市街地の維持増進を図ります。

(2) 田園ゾーン

職住が近接しつつ、美しく豊かな自然環境から地域資源を生み出し、田園都市を構成する重要な地域として、適正な開発と保全の調整を行います。

既存集落やコミュニティーの維持に努めながら、優良農地については、中心的農業経営体への面的集積の促進や、遊休・荒廃化の防止、里地里山の環境整備により、保全を図り、多面的機能を維持します。

また、本市の地域ブランドを構成する地域資源を生み出すエリアや、市街地に近接するエリアについては、周辺環境に配慮しながら、その特性を生かした整備を計画的に推進します。

(3) 環境保全ゾーン

市の面積の7割以上を占める森林地域であり、水源涵養^{かん}や、土壤保全による災害防止、景観による快適性、保健・レクリエーションなど公益的な機能を有する地域として、機能に応じた適正な森林施業と里地里山の環境整備により、維持造成を図ります。

また、この地域を源とした木材やエネルギーの生産・消費、市民等の文化・教育的活動といった森林との共生によって、森林の持つ多面的な機能の発揮と域内循環型のまちづくりを推進します。



3 利用区分別の土地利用の基本方向

(1) 農地

農地については、農畜産物の安定供給と中心的な農業経営体の持続的な経営に向け、集団化された優良農地を確保するとともに、「所有」から「利用」への考え方を重視し、効率的な利用と生産性の向上を促進します。

市街地内及び近接農地においては、市民農園や体験型農園としての活用や、都市的土地利用との調整により、遊休・荒廃化を防止します。

また、農業者をはじめ地域住民やNPO等の多様な主体の直接的・間接的な参加による適切な管理により、土壌保全、水源涵養^{かん}などの多面的機能の維持を図ります。

(2) 森林

森林については、水源涵養^{かん}や、土壌保全による災害防止、木材の生産などの多面的機能を、総合的かつ高度に発揮させるため、機能に応じた森林施業と里地里山の環境整備を、多様な主体の直接的・間接的な参加により実施し、維持造成を図ります。

また、野生鳥獣や病害虫による森林被害を防止するため、個体数調整、間伐を中心とした森林整備、緩衝帯の整備、伐倒駆除、樹種転換などの対策を進めます。

平地部における森林については、貴重な緑として機能維持及び管理を図ります。

(3) 原野等

貴重な自然環境を形成している原野等については、生態系及び景観の観点から保全に努め、その他の原野等については、周辺の土地利用や環境保全に配慮した有効活用を図ります。

(4) 水面・河川・水路

水面・河川・水路については、災害防止のために河川整備や砂防施設の整備により安全性の確保に努めるとともに、水資源と水源地の保全、河川、農業用排水路などの整備に要する用地の確保を図ります。

また、整備に当たっては、親水的要素を持った水辺空間の維持・創出に努めるなど、うるおいとやすらぎを与える機能と自然環境の保全・再生に配慮します。

(5) 道路

一般道路については、交通の円滑化と安全性を確保するとともに、広域都市間や地域間交流・連携を促進するため、幹線道路を中心として必要な用地の確保を図ります。また、適切な維持管理・更新により、既存用地の持続的な利用を図ります。

整備に当たっては、安全性、快適性、防災機能の向上に努め、コンパクトな市街地空間の維持に配慮した整備を推進するとともに、沿道民地を含めた道路緑化などにより、良好な沿道環境の保全・創出に努めます。

農林道については、農林業の生産性の向上及び土地の適正な利用を図るため、自然環境の保全に配慮しながら整備に必要な用地の確保を図ります。

(6) 宅地

ア 住宅地

住宅地については、核家族化の進行などによる世帯数増加や新規流入人口の受け皿となり、職住が近接するコンパクトな市街地を形成するため、既存市街地の再開発による高度利用や、土地区画整理等による低未利用地の有効活用、市街化区域内農地の利用促進、市街地に近接するエリアにおける土地利用の転換により、計画的整備を進めます。

また、持続性ある確かな住環境を維持するため、耐震や防災などの安全性、環境性能や省資源、都市部と農山村部が一体になったエネルギー循環、景観など質的向上に配慮した環境整備を図ります。

空き家の有効活用や定住化の促進により、集落・コミュニティーの健全な維持に努めます。

イ 工業用地

工業用地については、グローバル化や情報化、高付加価値化など産業構造の変化に伴い、知の育成・創造・集積を進める上で必要な用地の確保を図ります。その際には、環境保全に配慮するとともに職住近接を基本とし、既存市街地内の工業系地域及びこれに隣接する地区を中心に確保します。

ウ その他の宅地

市街地の活性化と良好な住環境に配慮しつつ、再開発による高度利用や、空き店舗等の有効活用を図ります。

沿道型商業施設については、主要幹線道路沿いにおいて、良好な環境と周囲の景観に配慮した適切な土地利用を図ります。

(7) その他

この区分は上記以外の用地で、交通施設用地や公園、緑地、墓園、未利用地などであり、ニーズの多様化を踏まえた用地の確保や、自然環境や景観の保全に十分配慮し、多様な主体の参加や広域的連携を視野に入れた有効利用を促進します。

第五次塩尻市総合計画で目指す都市像

確かな暮らし 未来につなぐ田園都市

確かな暮らし

- 市民の皆さんが、未来への希望を持ち、安定した日々の生活を送ることを意味します。
- 雇用や学びの機会、社会やコミュニティの中での役割等をしっかりと確保します。
- 地域での助け合いや行政等の必要な支援により、「確かな暮らし」を営むまちをつくります。
- 本市が持つ「暮らしやすさ」という強みに、より磨きをかけ都市ブランド化を目指します。

未来につなぐ

- 自然、地域コミュニティ、経済、歴史、文化などの「持続可能性」を未来にわたって確保します。
- まちづくりに係る多様な主体が、未来の市民や地域に対しても責任を持ち行動します。
- 先人の築いてきた財産を継承しつつ、知恵と行動により新たな価値を創造し、次の世代に自立した塩尻市をしっかりと引き継いでいきます。

田園都市

- 田園都市構想の基本的な考え方「豊かな自然の恵みと快適な都市機能を併せ持ち、自給性と自立性の獲得を目指す田園都市」を継承します。
- 本市の強み、「暮らしやすさ」「知恵と情報の高度な活用」「豊かな自然と農村風土」「大都市、近隣都市との交通利便性」の4要素を生かし、独自の田園都市を創造します。