



第1

土地利用に 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

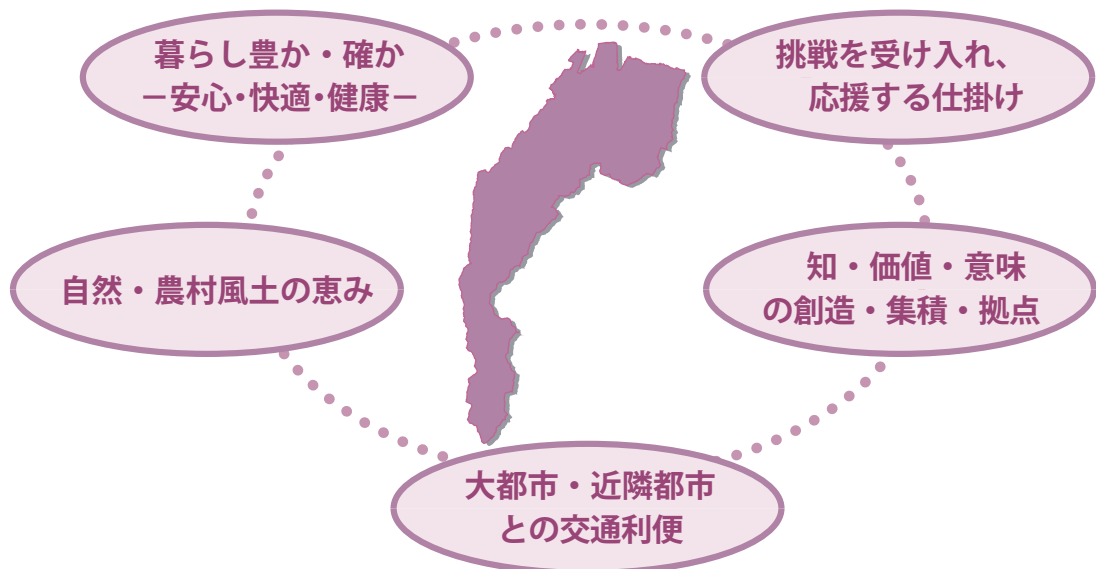
(1) 基本理念

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もとに、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、第六次塩尻市総合計画長期戦略に掲げる都市像を実現するため、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。

目指す都市像

多彩な暮らし、叶えるまち。ー田園都市しおじりー



(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が更に増え、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 人口減少・少子高齢化への対応

人口減少・少子高齢化が進行する中、地域の活力の維持及び持続可能性を高めるため、医療・福祉・商業等の生活機能を確保するとともに、地域公共交通と連携して、コンパクトなまちづくりを進めることが重要となっています。

また、土地区画整理事業等により、道路や公園などの公共施設の整備・改善や宅地利用の増進や空き家、空き地の活用等を図り、周辺土地利用との調和のとれた新たな産業進出ニーズへの受け皿を確保していくことが求められています。

イ 巨大災害リスクへの対応

近年、全国各地で頻発する自然災害に対して、市民の安全・安心な暮らしを確保するため、災害が発生しても機能不全に陥らず、強くしなやか



に対応できる「災害に強いまちづくり」が求められています。

災害の危険性が高い地域においては、防災マップ等により災害ハザードエリア周知を図る必要があります。また、災害の防止や環境保全、水源の涵養といった公益的機能を有している森林について、これらの機能が失われないよう適正な利用を確保していく必要があります。

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、技術革新の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。

エ 気候変動への対応（ゼロカーボンの実現）

温室効果ガスの増加によって、世界各地で気候変動が生じ、農林水産業や生態系などに対して深刻な影響を与えることが懸念されています。

太陽光や木質バイオマス、水力など環境保全に配慮した再生可能エネルギーの導入を促進するとともに、地域住民や自然環境・景観等への配慮とともに、森林の適正な育成管理を推進していくことが求められています。

(4) 土地利用の基本方向

土地が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、宅地等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。

1 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・文化との調和、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を形成するとともに、これら都市拠点を結節点として広域及び各地域に連絡する地域公共交通ネットワークを構築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を計画的に進めます。

産業・就労や人口の受け皿として、新規の産業系用地や住宅系用地の計画的な確保、既成市街地の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。

集落やコミュニティーの維持については、都市部との有機的なつながり



を持ち、共生していくという視点のもと、生活基盤の維持や、住環境向上のための土地利用を図るほか、移住者が新たに農業を行う場や、グリーンツーリズムなどの交流の場として利用を進めます。

優良農地については、中核的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。

(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、土壌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。

この地域を源とした木材や再生可能エネルギーの生産・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森林資源の循環活用を推進します。また、公園やレクリエーション、環境学習の場として、森林地域の有効活用を図ります。

3 利用区分別の土地利用の基本方向

土地の利用目的に応じた区分（以下「利用区分」という。）別の特性を踏まえつつ、今後の土地利用のあり方など、県の基本方向に即したものとします。

(1) 農地

農地については、農畜産物の安定供給と農業の中核的経営体の持続的な経営に向け、優良農地を集団化し、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。

遊休・荒廃化を防ぐため、農地の市民農園や体験型農業としての活用や、市街地内及び隣接農地における都市的土地利用との調整を行います。

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、市土保全、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、土壤保全による災害防止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、野生鳥獣や病虫害による森林被害を防止するため、個体数調整、緩衝帯の整備、伐倒、樹種転換等の対策を進めます。

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^{しんすい}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。また、遮熱性舗装や保水性舗装の推進で路面温度の上昇抑制を図り、歩行者空間や沿道の路面の高温化を抑え、居心地がよく歩きたくなるまちなかづくりを推進します。

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、市街地に近接する地区における転換により、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、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。

農山村部においては、空き家の有効活用や定住化の促進により、集落・コミュニティの健全な維持に努めます。

イ 工業用地

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・集積を進めるうえ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、低未利用地、耕作放棄地などであり、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。

多彩な暮らし、叶えるまち。 ー田園都市しおじりー

本市の強みとなっている田園都市をさらに磨き上げるとともに、お互いや地域を支え、課題の解決に挑戦したい市内外の人々がつながり、応援されることで、新たな価値を生み出し、それぞれのウェルビーイング（身体的・精神的・社会的に良好な状態）、すなわち暮らしの質と幸福感の向上を実現します。

多彩とは

自然の恵みや都市的機能のあるまちの中で、多種多様な地域資源を生かすいろいろな人や暮らしがあり、生活の選択肢が多いという本市の特徴を表しています。同時に、これを成り立たせている自然やお互いの存在への感謝、その広がりが幸福感となっていくことを表現しています。

叶えるとは

本市に住む人や関係する人が、それぞれ望む暮らしや挑戦したい物事を叶え、叶うことができ、これを応援する土壌、気質があるという強みをより生かしていきます。そのことでそれぞれの幸福感を高め、地域への誇りや愛着を醸成するとともに、より良い社会・世界の実現に貢献していくという意志を示します。

田園都市とは

英国の都市計画家、E・ハワードが産業革命期の1898年に提唱した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」を踏まえつつ、「暮らし豊か・確か」「自然・農村風土の恵み」「大都市、近隣都市との交通利便」「知・価値・意味の創造・集積・拠点」「挑戦を受け入れ、応援する仕掛け」といった独自の強みを生かして、将来にわたって選ばれるまちを目指します。