

国土利用計画第四次塩尻市計画（素々案）について

1 概要

国土利用計画（市町村計画）は、市町村の土地利用に関する指針であり、都市地域や農業地域、森林地域などの土地利用に関連する各種計画の上位計画に位置するものであり、総合計画とも関連が深い計画です。令和6年度を始期とする第四次塩尻市計画の素々案を作成したため、その内容についてご意見を伺うものです。

2 内容

第三次計画（H27～R5）からの主な変更点は次のとおりです。

- (1) 「土地利用をめぐる基本的条件の変化及び課題」において、巨大災害リスクへの対応や、気候変動への取組（ゼロカーボンの実現）などを追加しました。
- (2) 市街地ゾーン、田園ゾーン、環境保全ゾーンの3つに大別した地域別土地利用を継承しながら、地域特性に応じた土地の有効かつ適切な利用を推進するため、土地利用促進区域（職住生活推進拠点）と歴史・観光拠点を設定します。
- (3) 土地利用促進区域（職住生活推進拠点）については、市街地ゾーン拡大区域の計画的な開発を調整・誘導する区域として、塩尻インター周辺地区、塩尻アルプス工業団地北地区、広丘吉田北地区を設定します。
- (4) 歴史・観光拠点については、奈良井宿周辺や漆工町木曾平沢周辺、平出遺跡公園周辺、塩尻宿周辺、桔梗ヶ原周辺を設定します。

3 経過

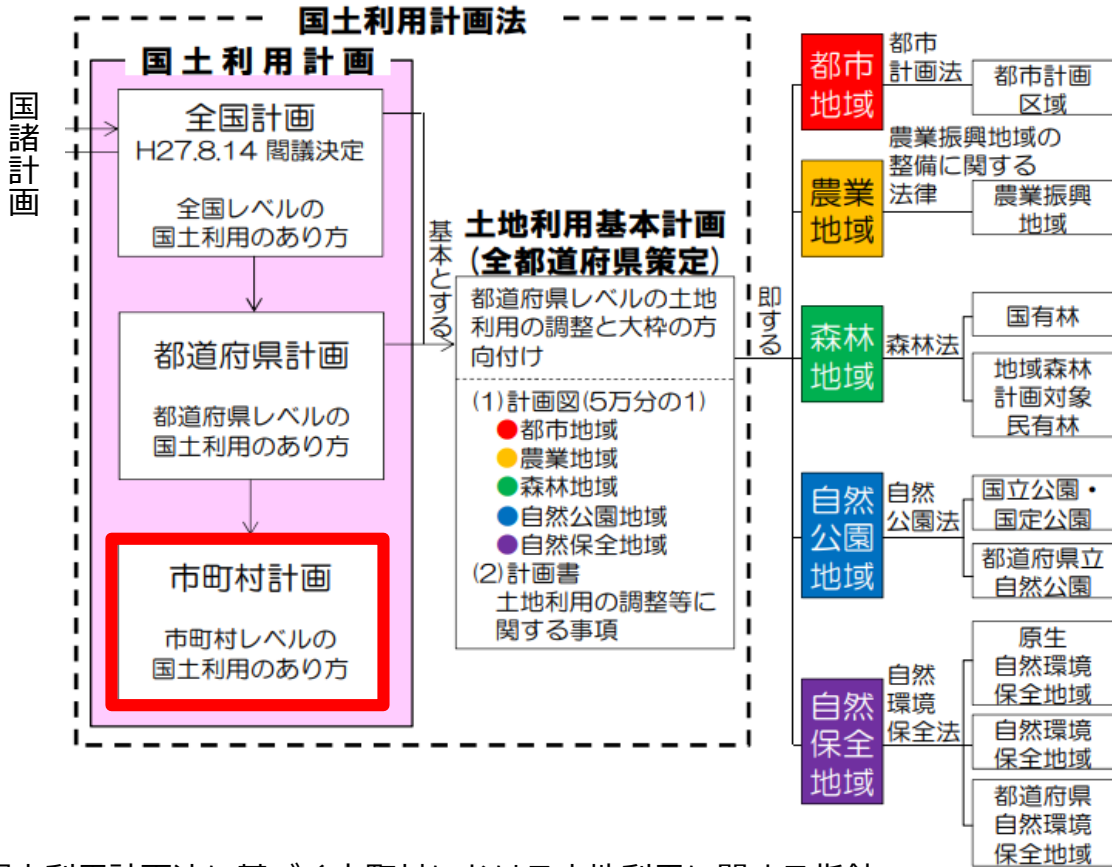
平成26年度	国土利用計画第三次塩尻市計画を策定
平成29年度	計画の基礎となる「都市計画基礎調査」を実施
令和4年度	計画の基礎となる「都市計画基礎調査」を実施
令和5年 3月～	庁内にて計画内容について協議

4 今後の対応

令和5年 9月	市議会総合計画特別委員会等にて協議
9月	規模の目標（土地利用区分ごとの転換の目標）などを検討
11月～12月	パブリックコメント
12月	長野県との協議開始
令和6年 2月	長野県との協議終了
2月	庁議にて計画決定

国土利用計画第四次塩尻市計画の位置付け

■ 国土利用計画（市町村計画）とは



- 国土利用計画法に基づく市町村における土地利用に関する指針
- 活用方法
 - ① **市町村基本構想の可視化**による公共投資の計画性・効率性向上 (ex 利用転換時の国県協議などの円滑化)
 - ② 個別土地利用規制法に基づく**計画等に市町村の意見を反映**する
 - ③ 民間開発計画に対する行政指針（大規模土地取引、開発・転用等届け出における参照）
- 計画期間は概ね10年
(本市第三次計画は第五次総合計画の期間に合わせH27～R5の9年間)
- 策定義務はないが、策定の場合は**国・県計画を基本として作成**（記載項目などが規定）

■ 本市第四次計画の策定方向性

- **市域の土地利用の転換を見据えて作成**する（活用方法①②）
- 市政の指針である総合計画との整合を考慮しながら、**計画期間10年程度の他の土地利用に関する計画（都市計画マスタープラン等）の上位計画**として、同じく10年間（R6～R15）の計画期間とする

国土利用計画第四次塩尻市計画【概要版】

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。

土地の利用にあたっては、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（案）

多彩な暮らし、叶えるまち。
— 田園都市しおじり —

手段①：市民アンケート

+

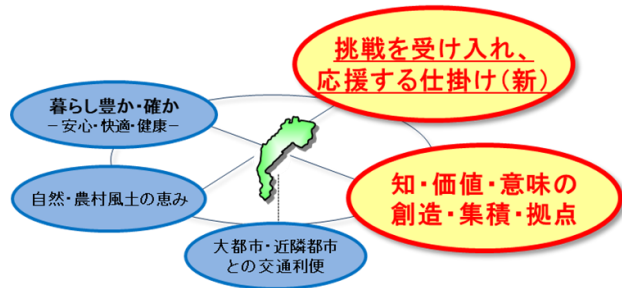
手段②：関係人口インタビュー

+

手段③：ワークショップ



導出



※第六次塩尻市総合計画の策定に合わせて対応

土地利用をめぐる基本的条件の変化と課題



人口減少・
少子高齢化への対応



巨大災害リスクへの
対応（新）



産業構造や都市・
農山村環境の変化



気候変動への取組（新）
（ゼロカーボンの実現）

必要な措置

土地の保全と 安全性の確保

- 防災減災対策
- 総合的治水
- 森林適正管理

環境の保全と 美しい土地の形成

- 多様な自然環境
- 脱炭素・
資源循環型社会

土地の有効 利用の促進

- 遊休荒廃農地・
低未利用地の活用
- 森林資源等の
地域内循環と
総合的活用

土地の 市民的経営

- 地域住民等
多様な主体の参画

地域整備 施策の推進

- 3つのゾーンの特
性を生かした整備
- 土地利用促進区域
と歴史・観光拠点を
を設定

地域類型及び地域整備施策（詳細）

市域を市街地ゾーン、田園ゾーン、環境保全ゾーンに区分し、ゾーンの特性を生かした整備を推進するとともに、都市的土地利用と自然的土地利用の適切な配置と組合せによる調和、地域の自然的、社会的、文化的特性に応じた土地の有効かつ適切な利用を推進するため、2種類の**区域と拠点を設定**します。

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ネットワークを配置**することで、コンパクト・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り**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。

土地利用構想



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の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。

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。

○ 土地利用促進区域（職住生活推進拠点）

塩尻インター周辺地区、塩尻アルプス工業団地北地区や、広丘吉田北地区は、市街地ゾーンの拡大区域として位置付け、これからの社会経済情勢を視野に入れながら、周辺の土地利用に配慮しつつ、計画的に開発を調整・誘導する区域として整備を進めます。

これらの地域は市街地に隣接した利便性の高い区域であり、公共公益施設や新規流入人口の居住の受け皿、地域雇用を支える新たな産業用地の公共又は民間による整備を図り、職住が近接した環境確保を進めます。

○ 歴史・観光拠点

塩尻駅西側のワイン醸造メーカーが集積する**桔梗ヶ原周辺**は、市民や来訪者が、自然景観や自然由来資源を生かした複合的土地利用により、生み出される付加価値を体験・享受できる拠点として整備を図ります。

奈良井宿周辺、漆工町木曾平沢周辺、平出遺跡公園周辺、塩尻宿周辺は街道文化財と歴史的遺産の保全継承を図り、観光拠点としての基盤づくりや、歴史文化の拠点として整備を進めます。

国土利用計画第四次塩尻市計画 素々案

前文

この計画は、土地基本法第2条及び国土利用計画法第2条に示された国土の利用の基本理念に即して、公共の福祉を優先させ、健康で文化的な生活環境の確保と国土の均衡ある発展を図ることを目的として、土地基本法第12条第1項及び国土利用計画法第8条の規定に基づく本市の区域における土地の利用に関し、必要な事項を定めた計画（以下「塩尻市計画」という。）であり、土地利用に関する行政上の基本的な指針となるものです。

塩尻市計画は、国土利用計画法第5条及び第7条の規定により、それぞれ定められた全国計画及び長野県計画を基本とし、かつ、第六次塩尻市総合計画に即するものとします。

なお、塩尻市計画は、長野県計画の改定、本市の総合計画の改定、さらに社会情勢の大きな変動があった場合においては、必要に応じて見直しを行うものとします。

第1 土地利用に関する基本構想

1 土地利用の基本方針

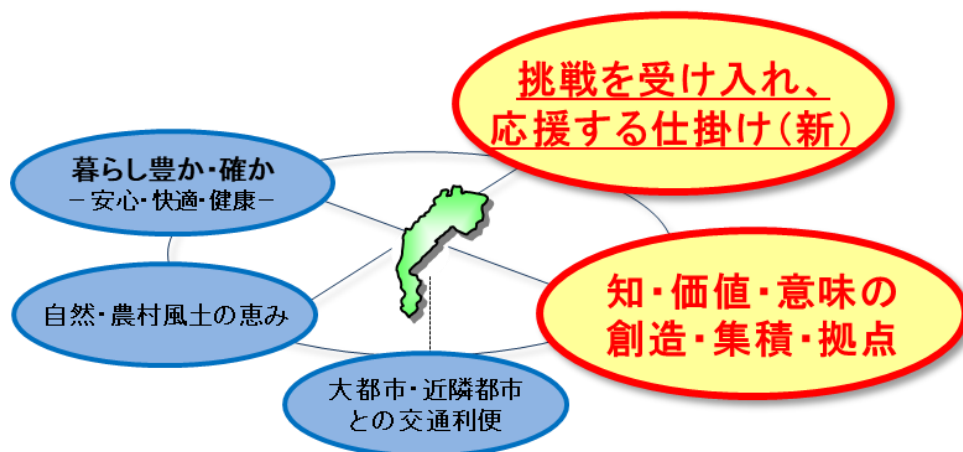
(1) 基本理念

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ある。

土地の利用にあたっては、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する。

目指す都市像（案）

多彩な暮らし、叶えるまち。
－ 田園都市しおじり －



※第六次塩尻市総合計画の策定に合わせ、対応します

(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%が森林及び農用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の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。

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・集約による高度化や、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（都市地域）

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・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り低未利用地・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（農業地域）

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。

(3) 環境保全ゾーン（森林地域）

市の面積の7割以上を占める森林地域であり、水源涵養や、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の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 利用区別の土地利用の基本方向

市町村土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

農用地については、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。

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、水源かん養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、水源かん養や、土壌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、野生鳥獣や病害虫による森林被害を防止するため、個体数調整や緩衝帯の整備、伐倒駆除や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、整備にあたっては、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。

整備にあたっては、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、農山村部と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充分配慮し、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2 土地利用区分ごとの規模の目標及びその地域別の概要

1 土地利用区分ごとの規模の目標

(1) 目標年次及び基準年次

- ア 目標年次 令和15年(2033年)
- イ 基準年次 令和4年(2022年)

(2) 目標年次における人口

暫定案 64,000人～65,000人

(3) 土地利用区分

土地利用区分は、農地、森林、原野等、水面・河川・水路、宅地、その他とします。

(4) 規模の目標の設定方法

各利用区分についての各種調査に基づき、過去の推移及び将来の変化等を推計する中で、将来人口や土地利用の実態と調整を行い定めます。

(5) 目標年次における規模の目標

令和15年の利用区分ごとの規模の目標は、別表のとおりです。なお、この数値については、今後の経済社会の不確定さなどから弾力的に理解されるべき性格のものであります。

(別表) 利用区分ごとの規模の目標

(単位: ha・%)

利用区分	基準年次 令和4年	目標年次 令和15年	増減	構成比	
				令和4年	令和15年
農地					
森林					
原野等					
原野					
採草放牧地					
水面・河川・水路					
道路					
宅地					
住宅地					
工業用地					
その他宅地					
その他					
合計					
市街地					

今後、都市計画基礎調査(H29、R4)による実績を参考としながら、第六次総合計画における施策とも整合を図り設定していきます。

※市街地は国勢調査における人口集中地区面積である。

2 地域別の概要

(1) 地域区分

地域区分は、土地における自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件を考慮して、地域類型別と同じ市街地ゾーン、田園ゾーン、環境保全ゾーンの3つに区分し、それぞれの特性を生かした土地利用を推進し、均衡ある発展を図ります。

(2) 地域別土地利用

ア 市街地ゾーン

主として、桔梗ヶ原扇状地と奈良井川及び田川の河岸段丘の間に位置し、国道19号、20号とJRが南北に走り、JR沿いに位置する大門、広丘の人口集中地区を中心として市街地が形成されています。都市的土地利用が進み、住宅、商業施設、公共公益施設等の都市機能の集積により、市民の日常生活における活動の場として最も利用されている地域です。

幹線道路沿いに商業施設や沿道サービス型店舗の進出が多く見られ、交通の要衝という地勢と、土地区画整理事業等の基盤整備の進行により、産業の集積と住宅団地の造成があり、今後も生活、文化、経済の拠点性と機能性が求められています。

しかし、既存市街地は、公共インフラの老朽化、商業核の移動、市街地を南北に結ぶ都市計画道路の未整備、一部地区での用途混在により、都市機能の縮小・空洞化が懸念されています。

こうした状況を踏まえ、都市計画道路の整備を進めるとともに、既存市街地の再開発による高度利用や低未利用地・施設の有効活用を進め、駅周辺を中心に民間投資を喚起・誘発する都市機能の充実を図ります。

イ 田園ゾーン

市内を流下する田川、奈良井川、小野川の河岸段丘と扇状地に位置し、山並みを背景に田園風景が広がり、古くから農山村集落が形成されています。

広大な農地や気候風土が生み出す農作物や農産加工品等の自然由来の資源のほか、宿場町の面影を残す町並みや歴史的資源を有しており、職住の近接性と融合することにより、田園都市を実現する重要な地域です。今後も農業を中心に、地域の特性を生かした土地利用の進展が望まれます。

しかし、農業従事者の高齢化や後継者不足、核家族化の進展に伴う市街地ゾーンや大都市圏への転出により、集落・コミュニティの縮小や、農地や家屋の遊休・荒廃化が課題となっています。

こうした状況を踏まえ、空き家の有効活用や定住化を促進するとともに、優良農地については、地域の中心的農業経営体へ面的集積を促進し、遊休・荒廃化の防止を図るとともに、里地里山の環境整備により保全を図ります。また、集落の生活基盤の維持を図るため、周辺環境に配慮しながら都市的土地利用との共生、複合化や利用転換を図ります。

ウ 環境保全ゾーン

市域南部の水源である奈良井川の上流に位置する中央アルプス県立自然公園を含む、標高2,653mから800mと落差の大きい山並み、東部に連なる八ヶ岳中心高原国定公園と塩嶺王城権利自然公園を含む森林及び南部に広がる森林地域です。今後も、水源涵養などの公益的機能を維持しながら、将来にわたる市民共有

の財産として、維持造成されることが望まれます。

しかし、戦後の生活様式や林業の衰退により、今後成熟期を迎える森林資源が活用されず、荒廃化と多面的機能の低下が懸念されています。

こうした状況を踏まえ、多様な主体による管理や保全、機能に応じた適正な森林施業を行うための路網整備、里地里山の環境整備により、森林地域の維持造成に努めます。

2050年までにゼロカーボンを実現するため、太陽光・木質バイオマスや水力といった環境保全に配慮した再生可能エネルギーの適切な導入を検討し、域内循環型のまちづくりを推進します。また、国定公園に指定されている高ボッチ高原については、貴重な高山植物や鳥獣類が生息していることから、その保全に努めつつ、公園やレクリエーション、環境学習の場としての有効活用を図ります。

第3 第2に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要

1 公共の福祉の優先

土地については、公共の福祉を優先させるとともに、自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に応じて適正な利用を図ります。

2 国土利用計画法等の適切な運用

塩尻市計画の実現のため、国土利用計画法やこれに関連する土地利用関連法の適切な運用や、個別法に基づく土地利用計画について、計画相互の調整を図ります。また、社会的・経済的諸条件の変化に対応し、塩尻市計画に沿った見直しなど適正な土地利用を図ります。

3 地域整備施策の推進

バランスの取れた質の高い田園都市の形成を目指して、地域の振興を基本に土地の均衡ある発展を図るため、市街地ゾーン、田園ゾーン、環境保全ゾーンに区分し、それぞれのゾーンの特性を生かした整備を推進します。また、産業・就労や人口の受け皿となる用地については、地域の特徴を生かした計画的な調整及び誘導を図っていきます。

そして、都市的土地利用と自然的土地利用の適切な配置と組合せによる調和、地域の自然的、社会的、経済的及び文化的特性に応じた土地の有効かつ適切な利用を推進するため次の区域・拠点を設定します。

(1) 土地利用促進区域（職住生活推進拠点）

塩尻インター周辺地区や塩尻アルプス工業団地北地区、広丘吉田北地区は市街地ゾーンの拡大区域として位置付け、これからの社会経済情勢を視野に入れながら、周辺の土地利用に配慮しつつ、計画的に開発を調整・誘導する区域として整備を進めます。

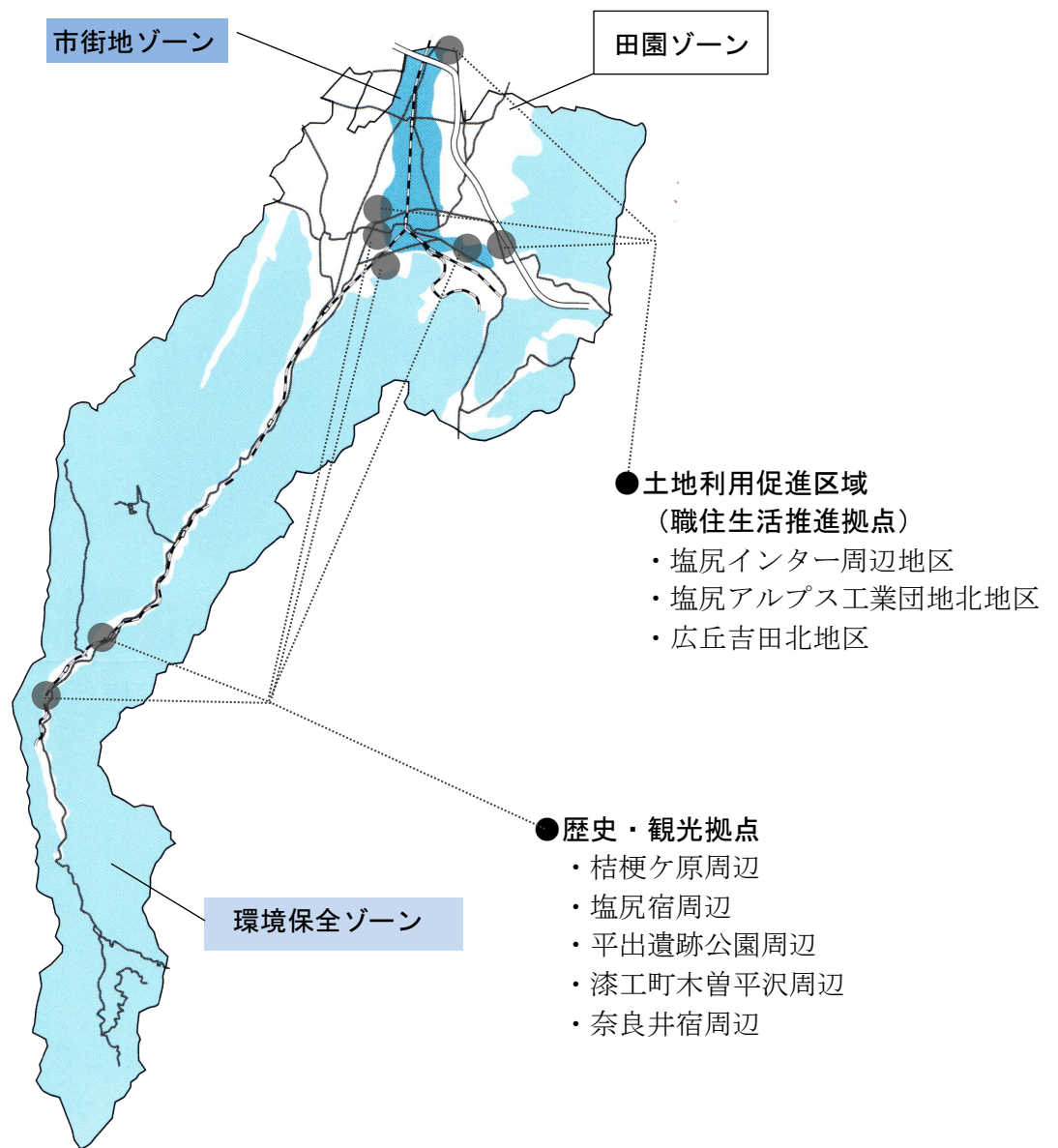
これらの地域は市街地に隣接した利便性の高い区域であり、公共公益施設や新規流入人口の居住の受け皿、地域雇用を支える新たな産業用地として公共又は民間による整備を図り、職住が近接した環境確保を進めます。

(2) 歴史・観光拠点

塩尻駅西側のワイン醸造メーカーが集積する桔梗ヶ原周辺は、市民や来訪者が、自然景観や自然資源を生かした複合的土地利用により、生み出される付加価値を体験・享受できる拠点として整備を図ります

奈良井宿周辺、漆工町木曾平沢地区周辺、平出遺跡公園周辺、塩尻宿周辺は、街道文化財と歴史的遺産の保全継承を図り、観光拠点としての基盤づくりや、歴史文化の拠点として整備を進めます。

土地利用構想イメージ



4 土地の保全と安全性の確保

(1) 自然条件に対応した防災・減災対策

本市の地形、地質、気象等の自然的条件に対応して、自然災害等の防止のため施設整備と、適切な土地利用への誘導を図ります。

(2) 総合的な治水対策

流域の保水・遊水機能を確保するための施設整備や土地利用を図るなど、総合的な治水対策を推進します。

(3) 森林の適正な管理

森林の持つ市土の保全と安全性の確保に果たす機能の向上を図るため、保安林の適正管理や保安施設の設置に努めます。さらに森林所有者の多くが小規模所有であることから、私有林から公有林まで林業関係者の連携により適正な森林管理を推進します。

(4) 安全性の向上

市土の安全性を確保するため、防災施設の整備、公共空間の確保、ライフラインの多重化、交通ネットワークの代替性の確保、公園や学校等の防災機能の強化を図ります。また、急傾斜地の崩壊、土石流及び地すべり危険箇所など、宅地不適地と思われる地区は、住民の生命及び身体を保護するため、土砂災害警戒区域等に配慮した適正な土地利用を進めます。

5 環境の保全と美しい土地の形成

(1) 多様な自然環境の保全

ア 原始的な自然、在来の野生生物の生息・生育、自然景観、希少性などの観点から価値を有する自然については、行為規制などにより、適正な保全を図ります。里地里山のように人の手が入ることによって維持される自然については、多様な主体による保全活動や農林業活動、必要な施設の整備などを通じて、利用と保全が調和した自然環境の維持・形成を図ります。

イ 生物の多様性を保護する観点から、森林、農用地、市街地内緑地・水辺、河川などをつなぐ生態系ネットワークの形成や外来生物の侵入防止に配慮します。

ウ 在来の野生生物の生息環境を保全する一方、野生鳥獣被害対策を推進し、被害の防止を図ります。

エ 里山などでは、自然学習や自然とのふれあいの場を確保します。

(2) 脱炭素社会の形成

ア 温室効果ガスの大部分を占める二酸化炭素を削減し、脱炭素社会の形成を図るため、環境と調和した交通体系の形成や住宅・建築物の省エネルギー対策、再生可能エネルギーの導入などに取り組み、環境負荷の少ない適切な土地利用を図ります。

イ 二酸化炭素吸収源となる森林や市街地の緑地の適切な保全・整備を図ります。

(3) 上流水源地としての健全な水循環の確保

水源地域の保全、森林の水源かん養機能の発揮、農用地の適切な維持管理、水辺地や水生生物の保全による河川などの自然浄化能力の維持、雨水の地下浸透、土壌汚染の防止など、地下水の水質保全などを促進する土地利用を進め、健全な水循環の構築を図ります。

(4) 快適で質の高い生活環境の創造

ア 公園緑地、上下水道などの生活環境の質を高める社会資本の維持管理・更新を推進します。

イ 住居系、工業系などの用途区分に応じた適正な土地利用への誘導を進めます。

ウ 歴史的・文化的風土の保存、文化財の保護を図るとともに、良好な街並み景観、緑地・水辺景観、農山村景観など自然と歴史が調和した美しい景観の保全・育成を図ります。

(5) 資源循環型社会の形成

廃棄物の発生抑制（リデュース）、再利用（リユース）、再資源化（リサイクル）の3R及び適正処理を推進するとともに、発生した廃棄物の適正な処理を行うため、環境の保全に配慮しつつ、必要な用地の確保を図ります。

(6) 環境影響評価等の実施

大規模開発などの事業にあたっては、必要に応じて環境影響評価を行い、公害の防止及び自然環境の保全に配慮します。

(7) 法令などの適切な運用

自然環境の保全、歴史的風土の保存、文化財の保護及び公害防止を図り、良好な市土の環境を確保するため、既存の法令などに基づく基準や「塩尻市環境基本条例」や「塩尻市太陽光発電設備の適正な設置及び管理に関する条例」の適切な運用により、土地利用の適正化を図ります。

6 土地利用の転換の適正化

(1) 土地利用の転換

土地利用の転換は、復元の困難性や生態系をはじめとする自然の様々な循環系への影響に十分留意したうえで、人口や産業の動向、周辺の土地利用の状況、社会資本の整備状況その他の自然的・社会的条件を勘案して、適正に行います。

特に、農用地や森林などの自然的土地利用からの転換は、計画的かつ慎重に行います。また、転換途上にあっても、これらの条件の変化を勘案して必要があるときは速やかに計画の見直しなど適切な措置を講じます。

(2) 農地の利用転換

農用地の利用転換を行う場合には、食糧生産の確保、農業経営の安定など地域農業に及ぼす影響並びに多面的機能が低下しないよう留意し、農業以外の土地利用計画との調整を図ります。

市街地内の農地については、人口、産業などの集積動向をみながら、宅地などへの転換を図るとともに、緑地機能として保全する農地の確保にも配慮します。

(3) 森林の利用転換

森林の利用転換を行う場合には、水源かん養、土壌保全による災害防止などの多面的機能の低下を防止します。

また、生物多様性保全のため、生態系ネットワークの維持に十分配慮して周辺の土地利用との調整を図ります。

(4) 大規模な土地の利用転換

大規模な土地利用の転換については、その影響が広範に及ぶことに配慮し、周辺地域も含めて事前に十分な調査と調整を行い、地域住民の理解のもとに市土の保全と安全性の確保、環境の保全などを前提に適切な土地利用を進めます。

7 土地の有効利用の促進

(1) 農地

ア 本計画をはじめ農業以外の土地利用計画との調整を図るなど、農業振興地域整備計画の適正な運用により、集団化された優良農地を維持・確保します。

イ 農業生産法人や大規模農業者などの中心的経営体への面的集積を図ります。

ウ 農業者をはじめ地域住民やNPOなど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、水源かん養などの多面的機能の維持を図ります。

エ 市街地内及び隣接農地については、市民農園や体験型農園への活用や、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。

(2) 森林

ア 地域森林計画などに基づき、機能に応じた施業により、整備と保全を計画的に推進します。

イ 林業を担う人材の育成・確保、生産・加工・流通体制などの整備により、林業の持続的かつ健全な発展を図ります。

ウ 地域木材を活用した住宅などの普及や公共公益施設の建設を促進し、薪ストーブやペレットストーブ、ペレットボイラーの導入などにより、森林資源の地域内循環を推進します。

エ 森林による癒しや、ふれあい、レクリエーション活動や、教育・文化的活動の場としての森林や設備の整備を進め、観光も含めた総合的な利用を図ります。

オ 植樹や間伐などの森林づくりや、里地里山の整備へ地域住民やNPOなどの多様な主体の直接的・間接的な参加を促進します。

カ 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、樹種転換などの対策を進めます。

(3) 水面・河川・水路

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、親水的要素を持った水辺空間の維持・創出し、うるおいとやすらぎを与える機能と自然環境の保全・再生を進めます。

(4) 道路

- ア 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します。
- イ 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体系的な整備を推進します。
- ウ 既存道路の適切な維持管理・更新により、持続的な利用を図ります。

(5) 住宅地

- ア 既存市街地の再開発による高度利用や、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。
- イ 自然災害などに対する安全性、環境性能や省資源、農山村部と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。
- ウ 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。

(6) 工業用地

- ア 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・集積を進めます。
- イ 環境負荷の低減と地域社会との調和に配慮します。

(7) その他の宅地

再開発による高度利用や、空き店舗や低未利用地の有効活用を図るとともに、商店街・個店・住民など多様な主体の創意工夫により賑わいの創出を図ります。

(8) 低未利用地

- ア 市街地及びその周辺の低未利用地については、再開発用地としての利用を図るほか、新たな住宅地や工業用地、公共公益施設の需要がある場合には優先的に活用するなど地区の実情を踏まえて有効利用を図ります。
- イ 耕作放棄地については、その解消に向け、農地法をはじめとする諸制度や手続きにより、その実態を把握するとともに、農用地として活用できるものについては、生産のための基盤整備や中心的経営体への利用集積の促進などにより、有効利用を図ります。また、農用地としての活用が困難なものについては、森林や宅地などへ計画的に転換するなど、有効利用を図ります。

(9) 有効な土地利用への誘導

土地所有者に土地の有効活用が図れるよう誘導するとともに、所有者の所在把握が難しい土地を円滑に利活用していくための方策を検討します。

8 土地の市民的経営

土地所有者以外の者が、それぞれの特長を生かして市土の管理に参加することは、市土管理の水準の向上だけでなく、地域への愛着を深める契機や地域における交流の促進、土地所有者の管理に対する喚起など適切な市土の利用のための効果が期待され

ます。

そのため、土地所有者はもとより、これまで公的な役割を担ってきた、国、県、市に加え、新たな公共の担い手としての地域住民、企業、他地域の住民など多様な主体が、農用地や森林の保全活動への参加、緑化活動への寄附などの様々な方法により、市土の適切な管理へ参画していく「市土の市民的経営」の取り組みを推進します。