

# 第1章 塩尻市の現況と課題

## 1 現況から見た塩尻市の強みと弱み

立地適正化計画におけるまちづくりの方針を検討するにあたっては、人口や高齢化等の現状と推移、地域経済、財政状況などを分析・把握した上で都市の持続可能性を確保するために最も懸念される課題を抽出・整理することが重要とされています。

また、都市の骨格構造を検討するにあたっては、主要な都市基盤の整備状況、公共交通路線網、住宅や都市機能（民間施設）分布状況、災害上の危険性が懸念される区域（ハザード区域）等を人口分析の結果と重ね合わせながら分析することが重要とされています。

ここでは、国の「立地適正化計画作成の手引き」を参考として、以下の10項目から本市の現況を整理し、まちづくりを進めていく上で本市がどのような強みと弱みを持っているかを整理します。

表 1-1 都市の現況を把握する項目

| 手引きに示された<br>「各種基礎的データ」の例 | 本市の分析項目      |          |
|--------------------------|--------------|----------|
| ①人口                      | ○人口          | →①に該当    |
| ②土地利用                    | ○土地利用        | →②に該当    |
| ③都市交通                    | ○道路・交通       | →③に該当    |
| ④経済活動                    | ○産業          | →④に該当    |
| ⑤財政                      | ○都市施設・公共施設   | →⑧⑨に該当   |
| ⑥地価                      | ○生活サービス      | →⑧に該当    |
| ⑦災害                      | ○地価          | →⑥に該当    |
| ⑧都市機能                    | ○防災          | →⑦に該当    |
| ⑨都市施設                    | ○自然・景観・歴史・文化 | →本市独自の項目 |
|                          | ○財政          | →⑤に該当    |

## (1) 人口

| 強み                                                                                                                                                                                          | 弱み                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・生産年齢人口割合の高さ（県内市部トップ）<br/>【図 1-2】</li> <li>・若い世代（特に 25～29 歳の世代）の転入数の多さ（工業従業者等の増加とも関係）<br/>【図 1-3】</li> <li>・市街化区域内での人口増加傾向の継続<br/>【図 1-6】</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・大門地区など市街地の一部における人口減少・高齢化 【図 1-4】</li> <li>・農山村地域における急激な人口減少・高齢化 【図 1-5、図 1-7】</li> <li>・近隣市や首都圏への転出超過傾向<br/>【図 1-8】</li> </ul> |

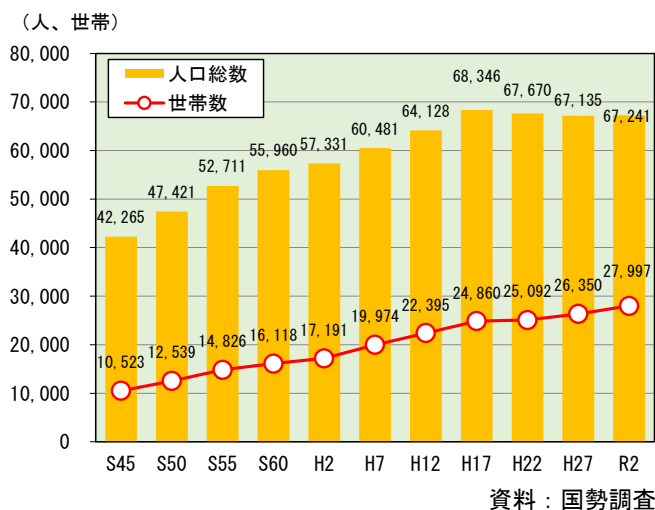


図 1-1 人口・世帯数の推移

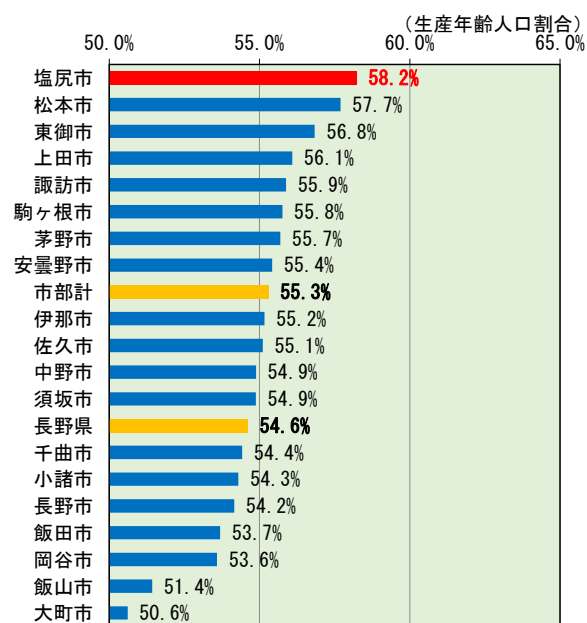


図 1-2 生産年齢人口割合の比較（令和 2 年）

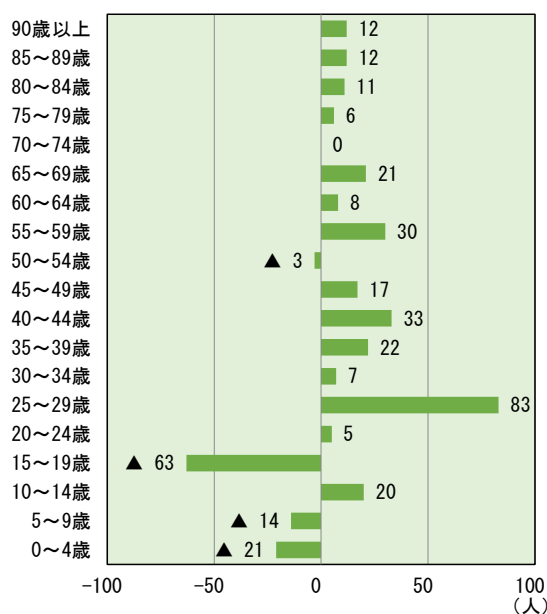
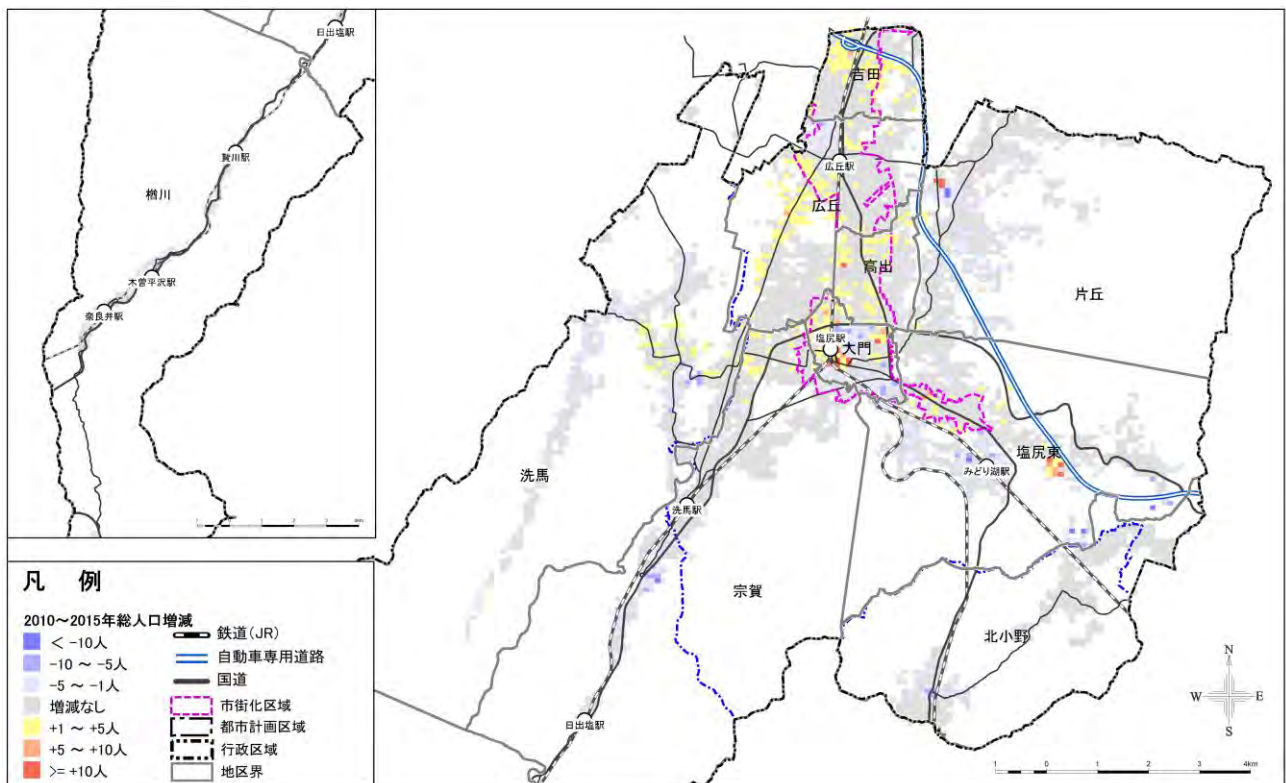
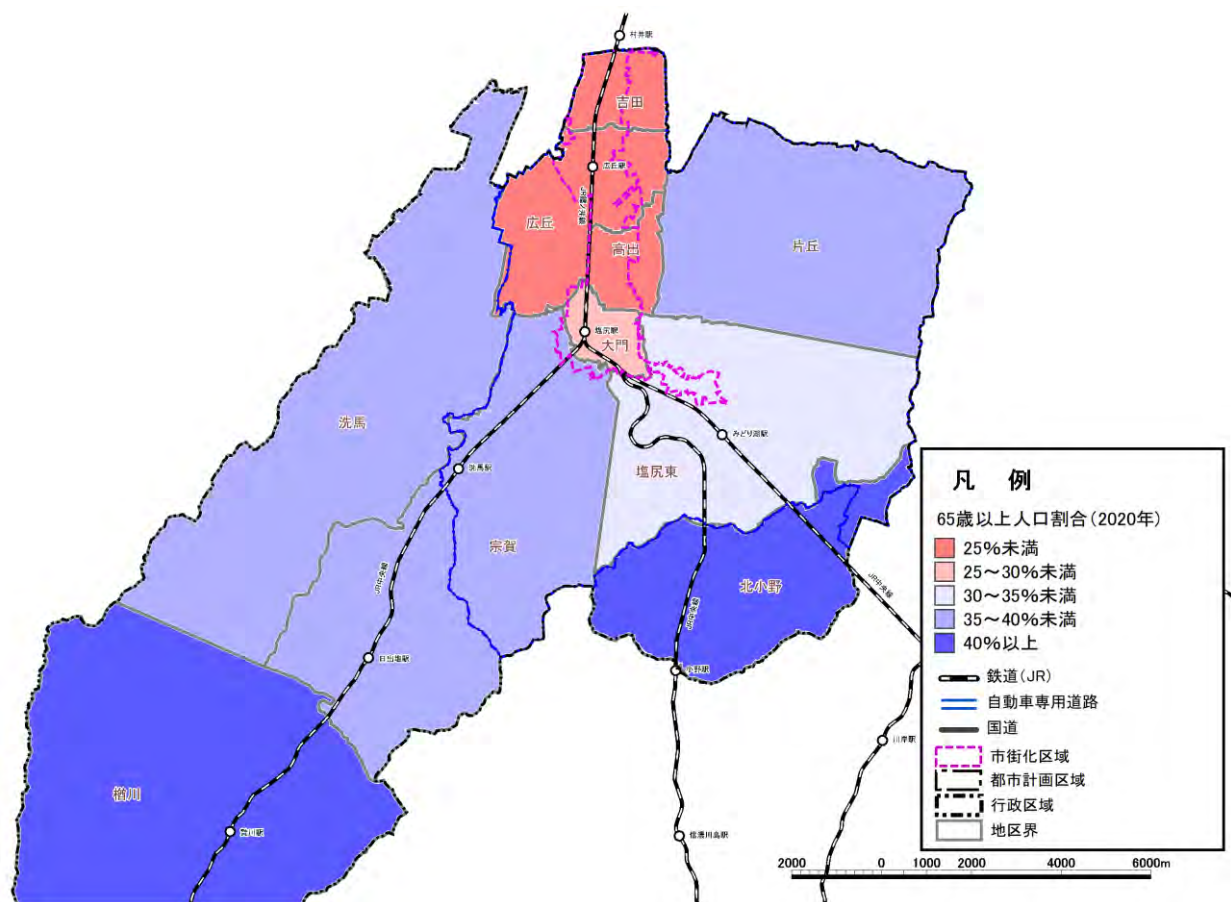


図 1-3 年代別転入転出超過状況（令和 4 年）



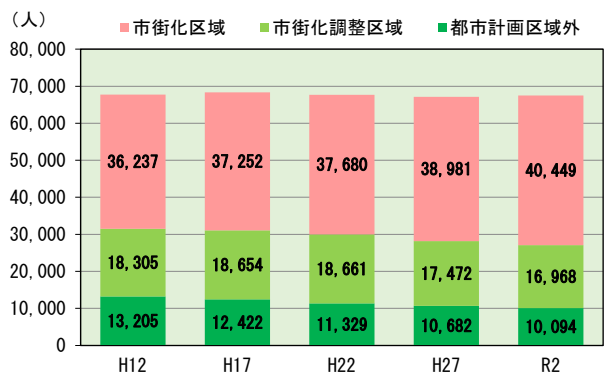
資料：令和4年度都市計画基礎調査

図 1-4 総人口増減数（平成 22 年→平成 27 年）



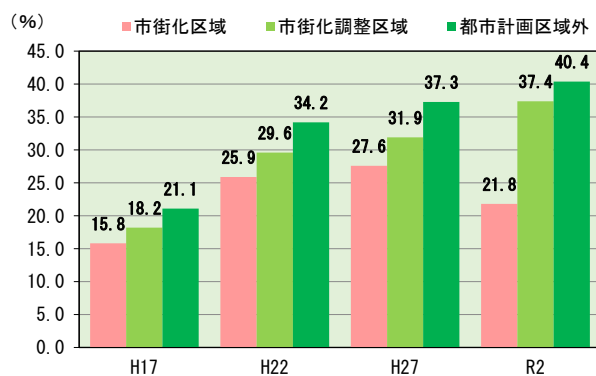
資料：塩尻市の人口・世帯数（令和2年4月1日現在）

図 1-5 地区別高齢化率（令和2年）



資料：令和4年度都市計画基礎調査

図 1-6 区域別の人口推移



資料：国勢調査、市資料（R2）

図 1-7 区域別の高齢化率推移

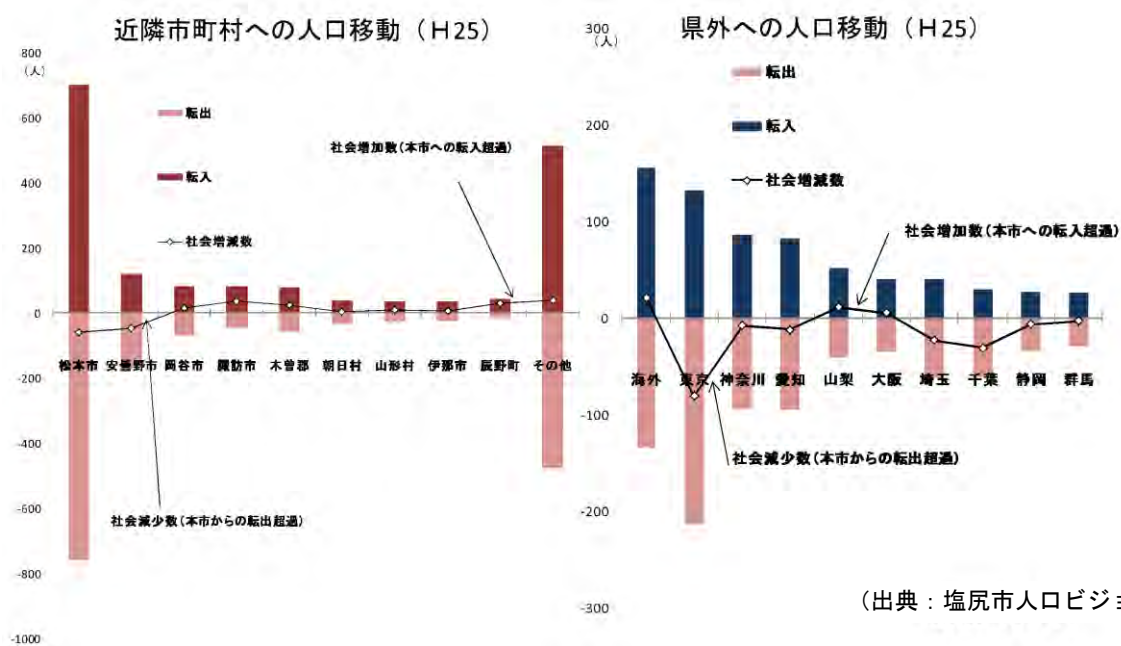
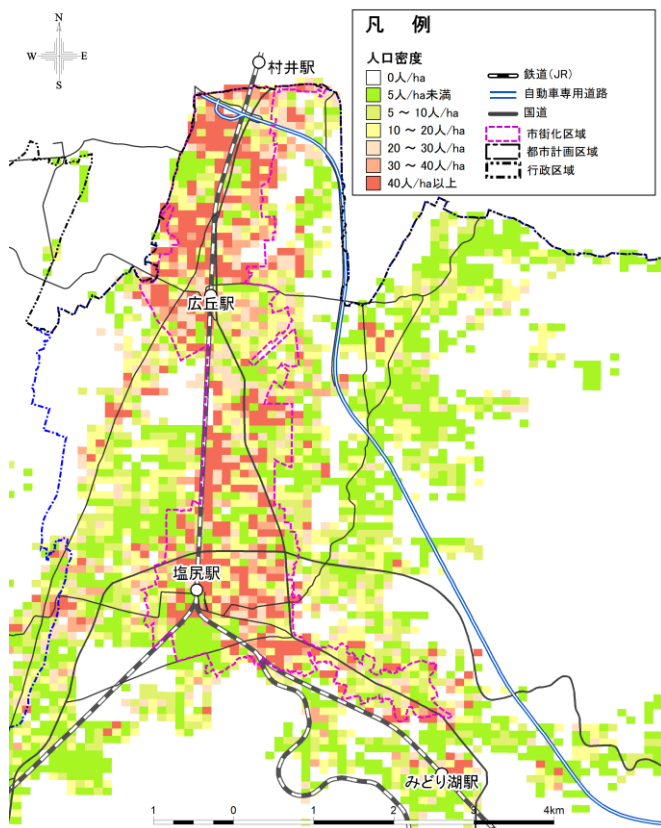


図 1-8 県内・県外への人口移動（2013 年）



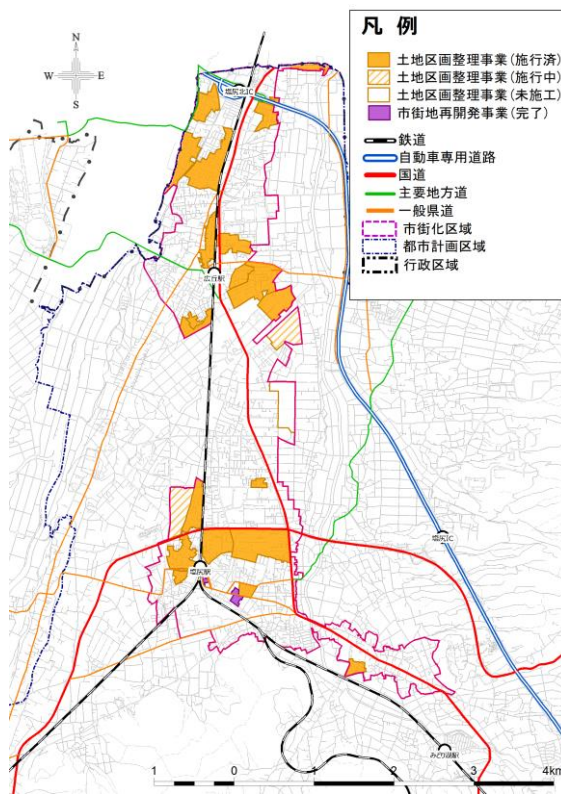
## （2）土地利用

| 強み                                                                                                                                                                | 弱み                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・コンパクトに形成され、人口密度が維持されている市街地（市街化区域内人口密度：約 40 人/ha）【図 1-9、図 1-11】</li> <li>・土地区画整理事業によって整備された良好な住宅地【図 1-10、表 1-2】</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・既成市街地内における空き地・空き家の増加【図 1-12】</li> <li>・市街化区域内での住工混在の進展（工業用地の減少、住環境の悪化）【図 1-13】</li> </ul> |



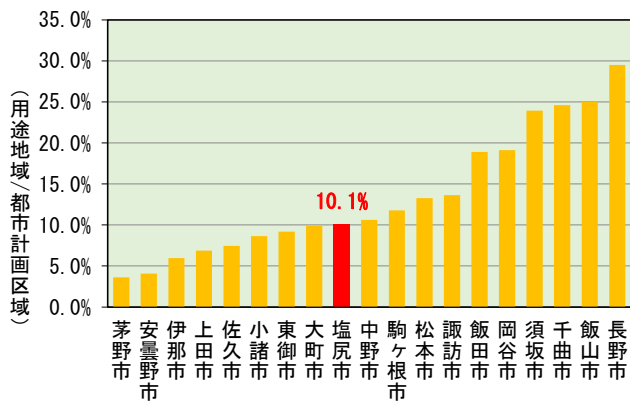
資料：令和4年度都市計画基礎調査

図 1-9 市街化区域の人口密度分布



資料：令和4年度都市計画基礎調査

図 1-10 土地区画整理事業等の実施状況



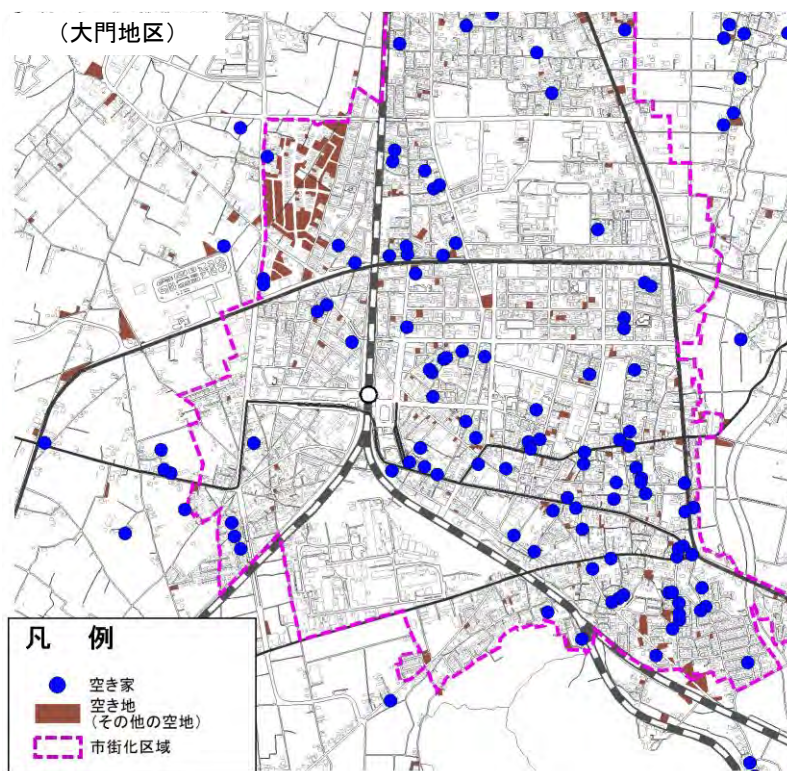
資料：2022 年長野県の都市計画（資料編）

図 1-11 都市計画区域面積に占める用途地域面積割合

表 1-2 土地区画整理事業面積の比較（線引き都市）

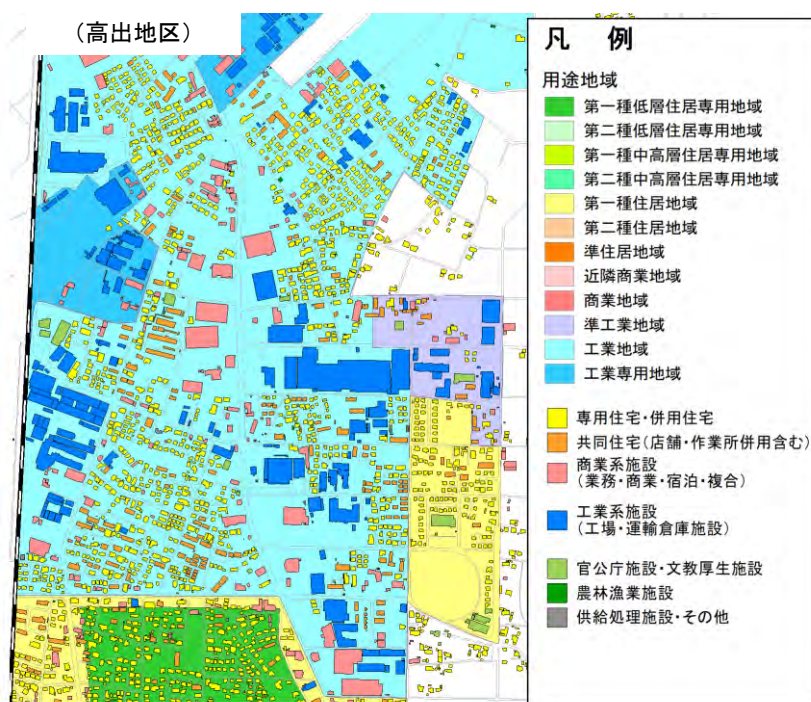
| 市町村名 | 市街化<br>区域面積<br>(ha) | 土地区画整理事業   |             |            | 対市街化区<br>域面積割合 |
|------|---------------------|------------|-------------|------------|----------------|
|      |                     | 完了<br>(ha) | 施行中<br>(ha) | 合計<br>(ha) |                |
| 塩尻市  | 980                 | 181.0      | 26.4        | 181.0      | 18.5%          |
| 長野市  | 5,948               | 858.9      | 58.2        | 917.2      | 15.4%          |
| 松本市  | 4,008               | 323.4      | —           | 323.4      | 8.1%           |
| 須坂市  | 942                 | 30.0       | —           | 30.0       | 3.2%           |
| 小布施町 | 152                 | 23.6       | —           | 23.6       | 15.5%          |

資料：2022 年長野県の都市計画（資料編）



資料：令和4年度都市計画基礎調査、塩尻市空き家データ（R4.3.31時点）

図 1-12 空き地・空き家の分布状況



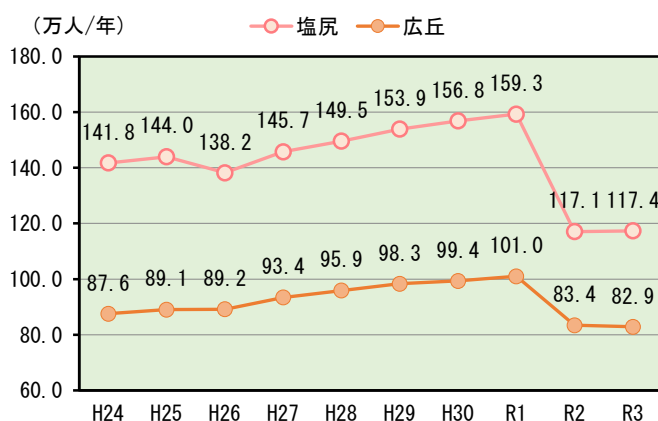
資料：令和4年度都市計画基礎調査

図 1-13 工業系用途地域における住工混在の状況



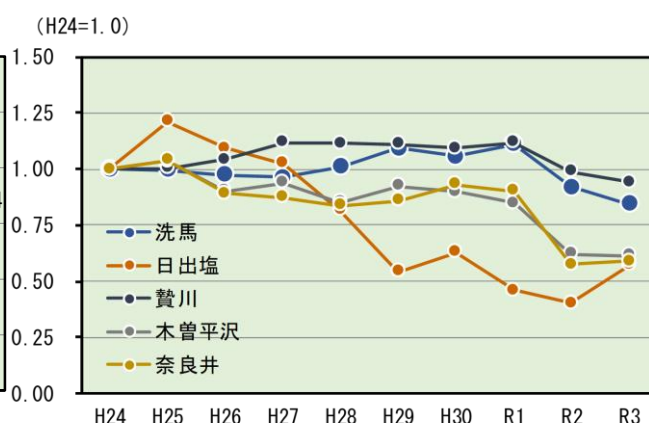
### (3) 道路・交通

| 強み                                                                                                                                                                                          | 弱み                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>大都市・近隣都市に連絡する交通利便性、市内各方面を結ぶ鉄道ネットワーク</li> <li>市内全域をカバーする「すてっぷくん」とAI活用型オンデマンドバス「のーと塩尻」の運行【図1-17】</li> <li>国道・県道における高い歩道整備率（安全に歩ける環境）【図1-18】</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>国道等の幹線道路における交通混雑</li> <li>新型コロナウイルスがもたらした公共交通利用者の減少【図1-14・15・16】</li> <li>公共交通による中心市街地へのアクセス利便性の低さ【図1-19】</li> <li>既成市街地の一部にみられる狭あい道路</li> </ul> |



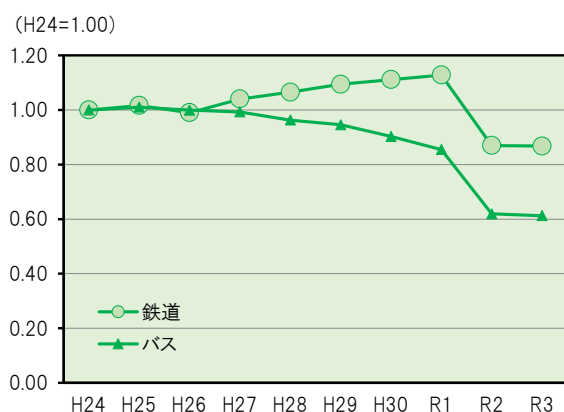
資料：統計しおじり 2022 年（令和 4 年）版

図 1-14 塩尻駅・広丘駅の利用者数の推移



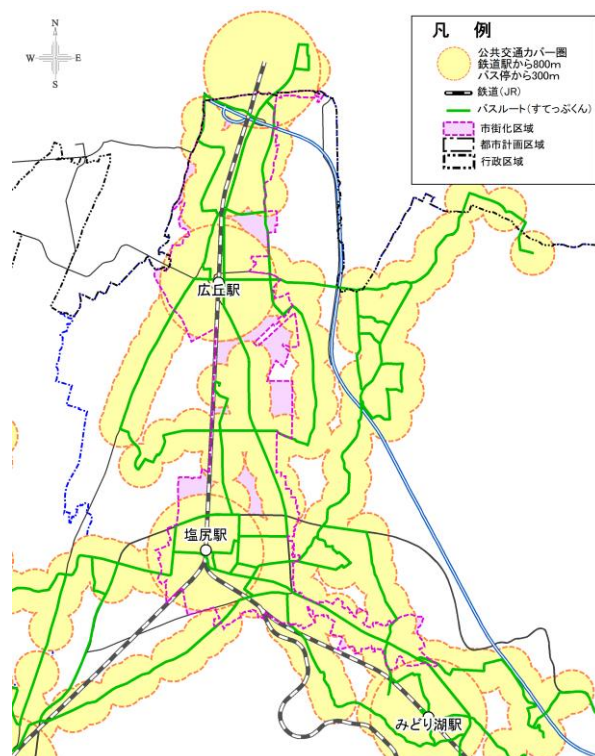
資料：統計しおじり 2022 年（令和 4 年）版

図 1-15 その他の鉄道駅の利用者数の推移



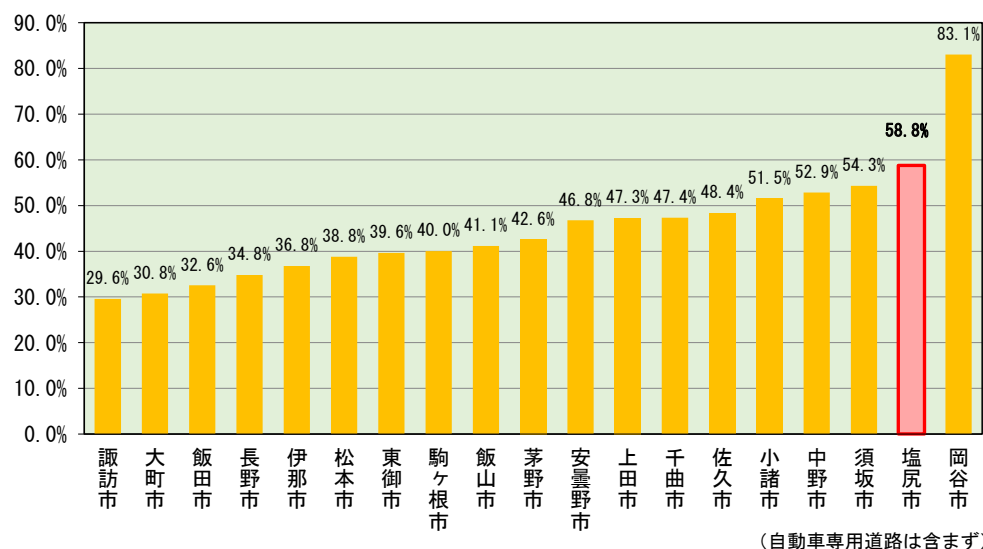
資料：統計しおじり 2022 年（令和 4 年）版

図 1-16 鉄道・バスの利用者数の推移



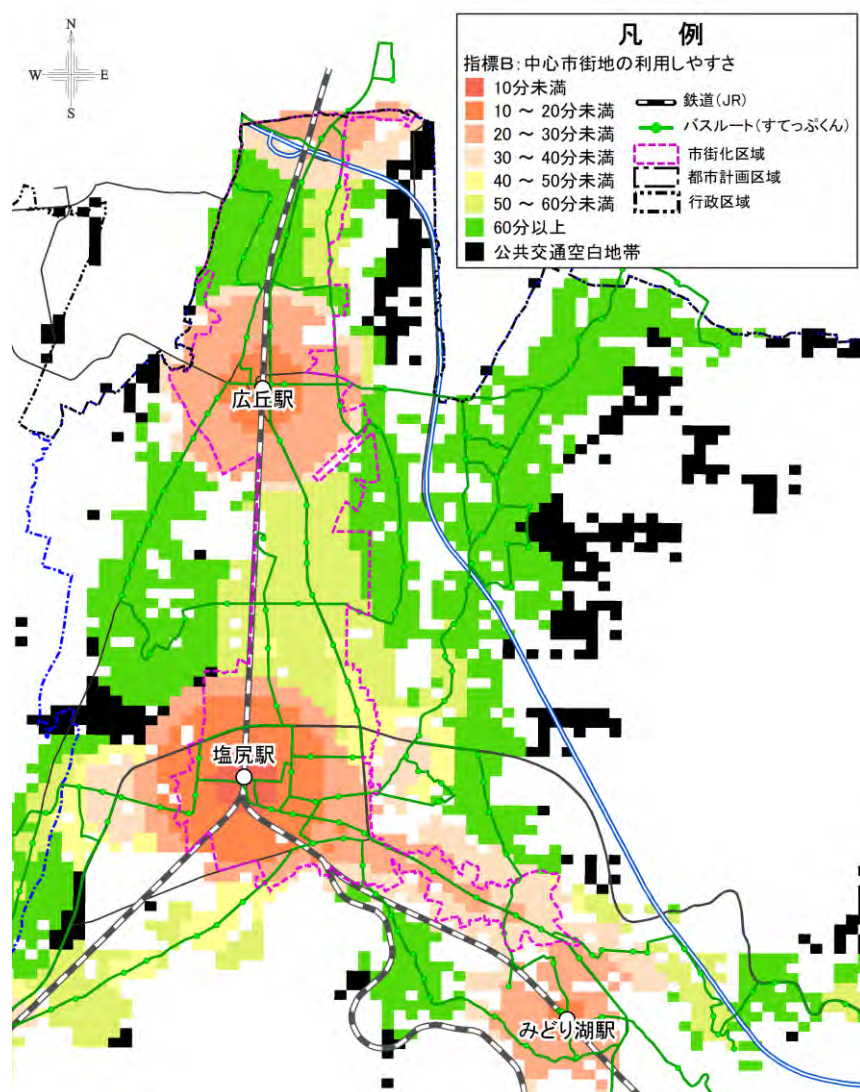
資料：令和 4 年度都市計画基礎調査

図 1-17 公共交通カバー圏（市街化区域内）



資料：令和3年道路交通センサス

図 1-18 歩道整備率（令和3年）



資料：令和4年度都市計画基礎調査

図 1-19 公共交通（鉄道と地域振興バス）を利用した場合の自宅から塩尻駅までの所要時間



#### (4) 産業

| 強み                                                                                                                                                                                 | 弱み                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 製造業従業者の増加 【図 1-20】</li> <li>・ 多くの工業団地の集積（雇用の場の確保）</li> <li>・ 数多くの優良企業（特に、先端情報技術、研究施設）の集積</li> <li>・ 工業系用途地域の指定面積割合の多さ 【図 1-22】</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 商業の事業所数、従業者数、販売額の減少 【図 1-21】</li> <li>・ 買い回り品・専門品の販売力の低さ</li> <li>・ 中心市街地における空き店舗の増加</li> </ul> |

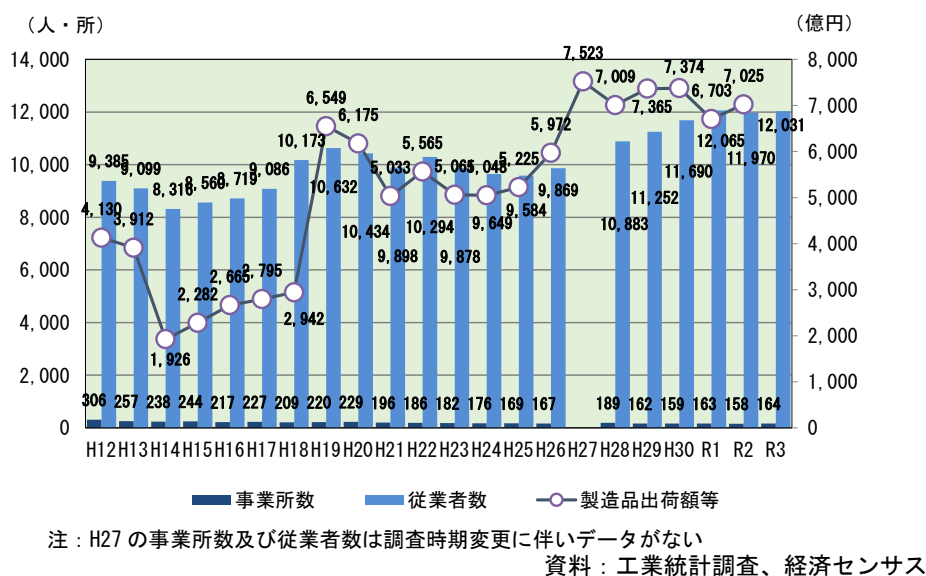


図 1-20 工業の動向

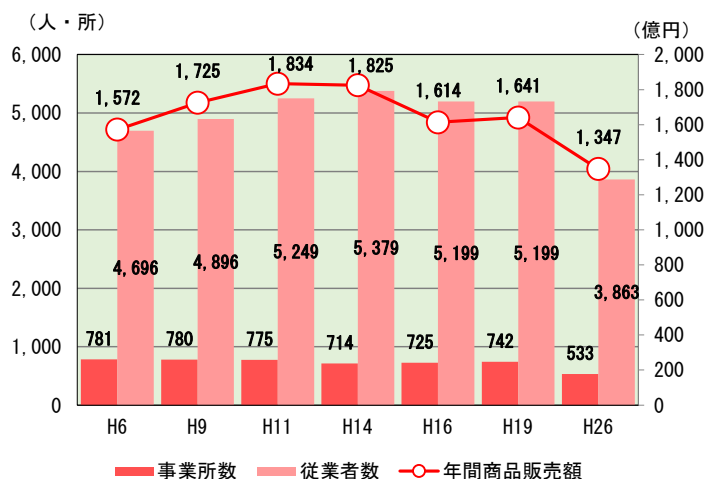
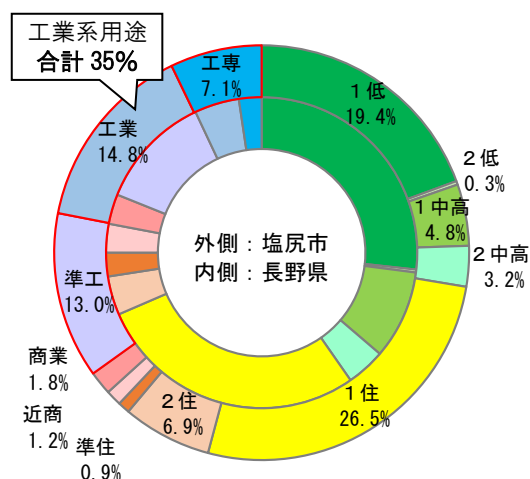


図 1-21 商業の動向



(資料：2022 年長野県の都市計画 (資料編))

図 1-22 用途地域指定面積割合

## (5) 都市施設・公共施設

| 強み                                                                                                                           | 弱み                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>県平均を上回る都市計画道路改良率<br/>【表 1-3】</li> <li>都市計画公園がすべて開設済（未整備公園が残されていない） 【表 1-4】</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>人口集積地区(高出地区など)における公園の不足（配置の偏り） 【図 1-23】</li> </ul> |

表 1-3 都市計画道路整備状況（R4. 3. 31 現在）

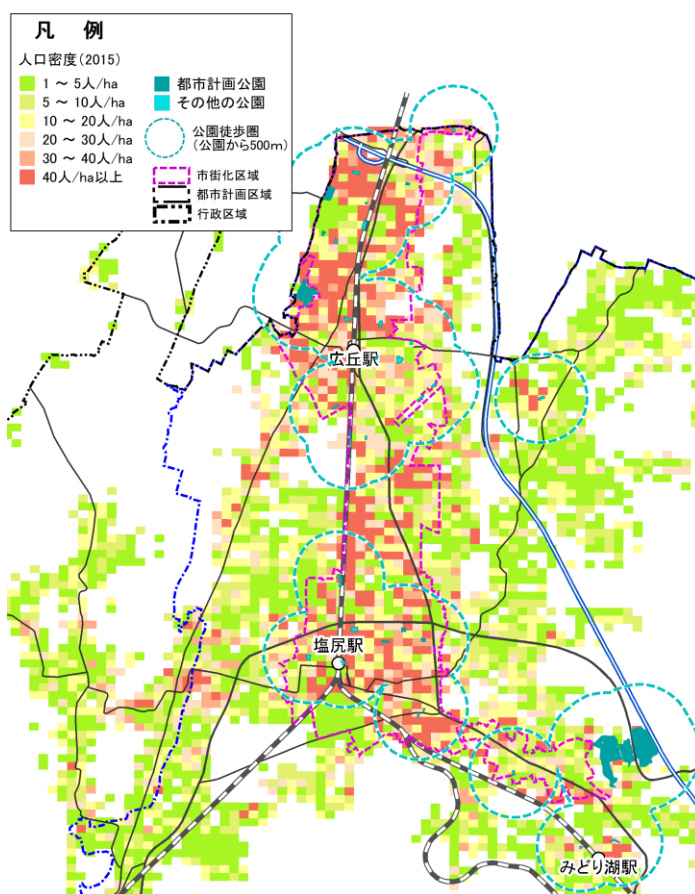
| 区分  | 都市計画区域<br>(ha) | 都市計画道路 |           |            |            |         | 都市計画区域面積あたり改良済延長 (km/km <sup>2</sup> ) |
|-----|----------------|--------|-----------|------------|------------|---------|----------------------------------------|
|     |                | 本数     | 計画延長 (km) | 改良済延長 (km) | 概成済延長 (km) | 改良率 (%) |                                        |
| 塩尻市 | 9,713          | 27     | 43.67     | 28.79      | 2.05       | 65.9    | 0.30                                   |
| 長野県 | 361,388        | 730    | 1,523.89  | 753.56     | 211.57     | 49.4    | 0.21                                   |

（資料：2022 年長野県の都市計画（資料編））

表 1-4 都市計画公園整備状況（R4. 3. 31 現在）

| 区分  | 都市計画区域人口  | 都市計画公園 |            |          | 都市公園<br>(計画決定なし含む) |            | 都市計画区域人口 1 人あたり面積 (m <sup>2</sup> ) |
|-----|-----------|--------|------------|----------|--------------------|------------|-------------------------------------|
|     |           | 開設済箇所数 | 開設済面積 (ha) | 面積ベース供用率 | 開設済箇所数             | 開設済面積 (ha) |                                     |
| 塩尻市 | 57,032    | 9      | 81.64      | 100.0%   | 32                 | 86.18      | 15.39                               |
| 長野県 | 1,826,417 | 518    | 2,244.43   | 78.6%    | 983                | 2,785.98   | 15.13                               |

（資料：2022 年長野県の都市計画（資料編））

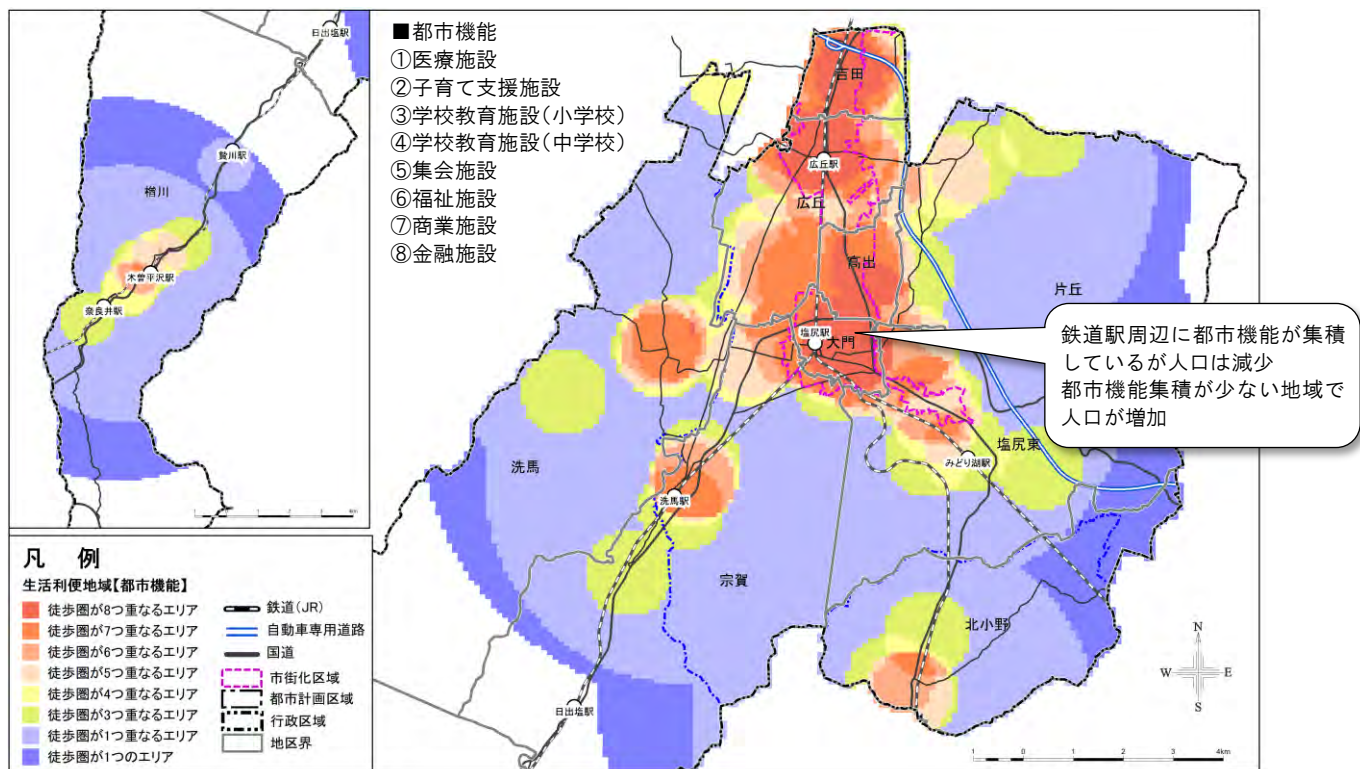


資料：令和4年度都市計画基礎調査

図 1-23 人口密度分布と公園配置状況

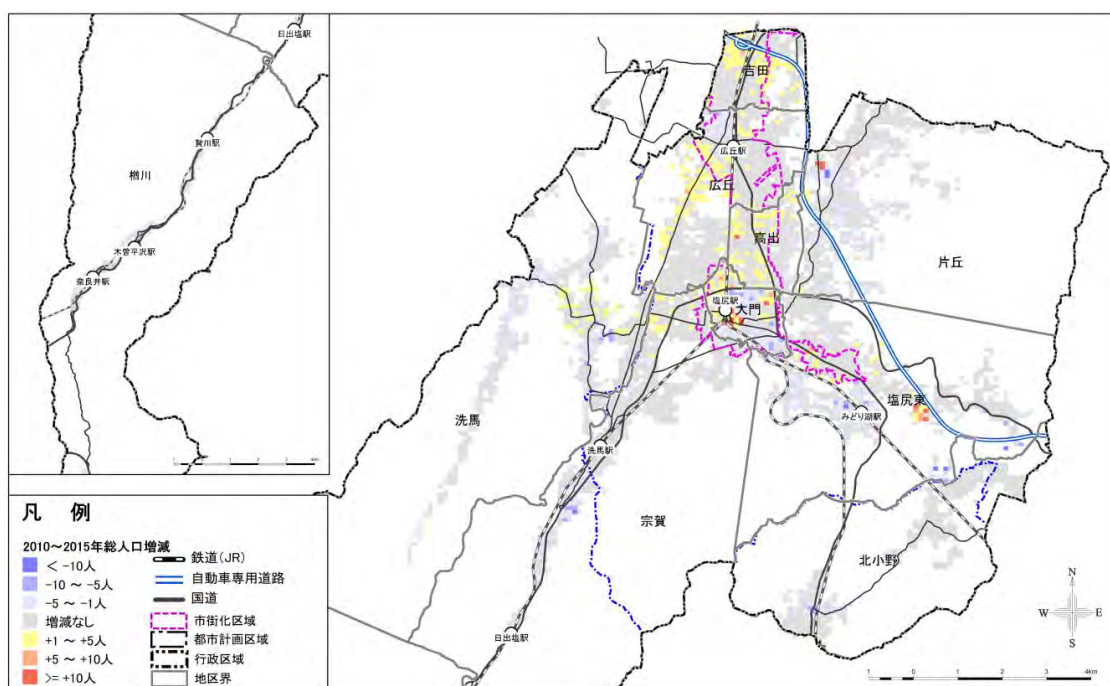
## (6) 生活サービス

| 強み                                      | 弱み                             |
|-----------------------------------------|--------------------------------|
| ・ 鉄道駅周辺における生活利便性の高さ（都市機能集積が多い） 【図 1-24】 | ・ 都市機能が集積する地区における人口減少 【図 1-25】 |



資料：令和4年度都市計画基礎調査

図 1-24 都市機能の集積状況



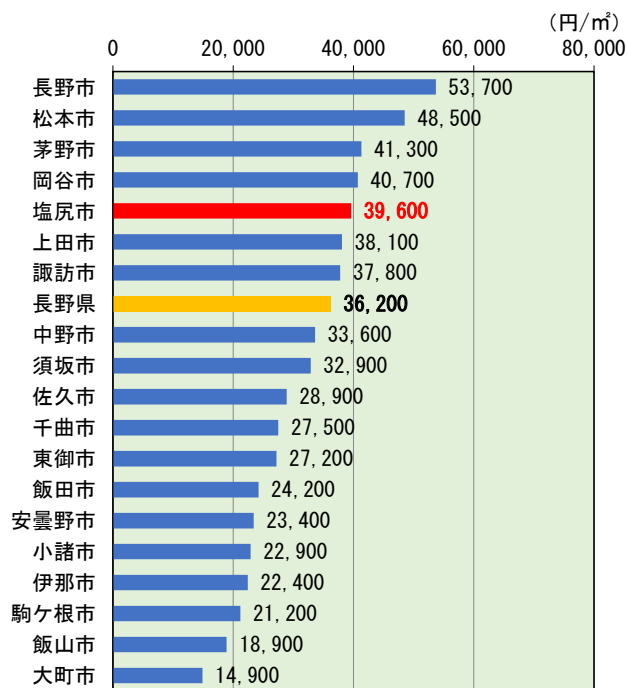
資料：令和4年度都市計画基礎調査

図 1-25 総人口増減数（平成22年→平成27年）（再掲）



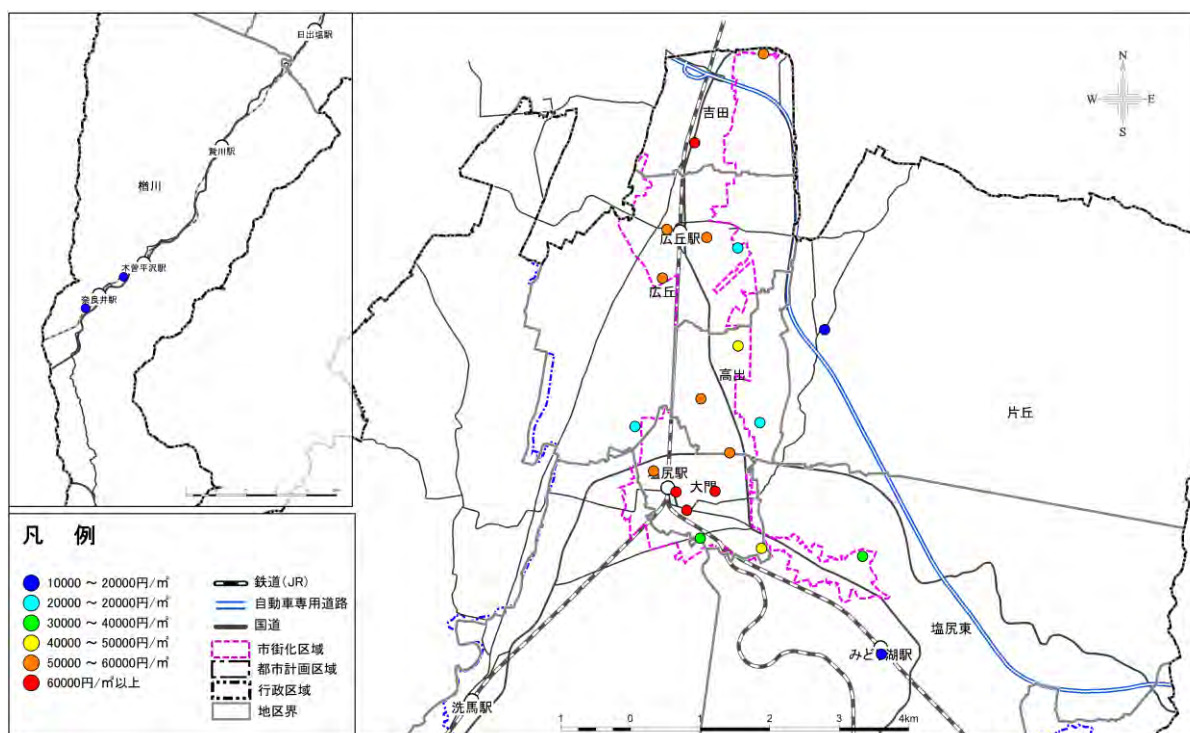
## (7) 地価

| 強み                                                                                                                                    | 弱み |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>県内類似都市（安曇野市、須坂市、千曲市）を上回る住宅地価格（高い資産価値）<br/>【図 1-26】</li> <li>中心市街地での高い地価の維持 【図 1-27】</li> </ul> | —  |



資料：令和5年地価公示

図 1-26 住宅地平均価格の比較（令和5年）

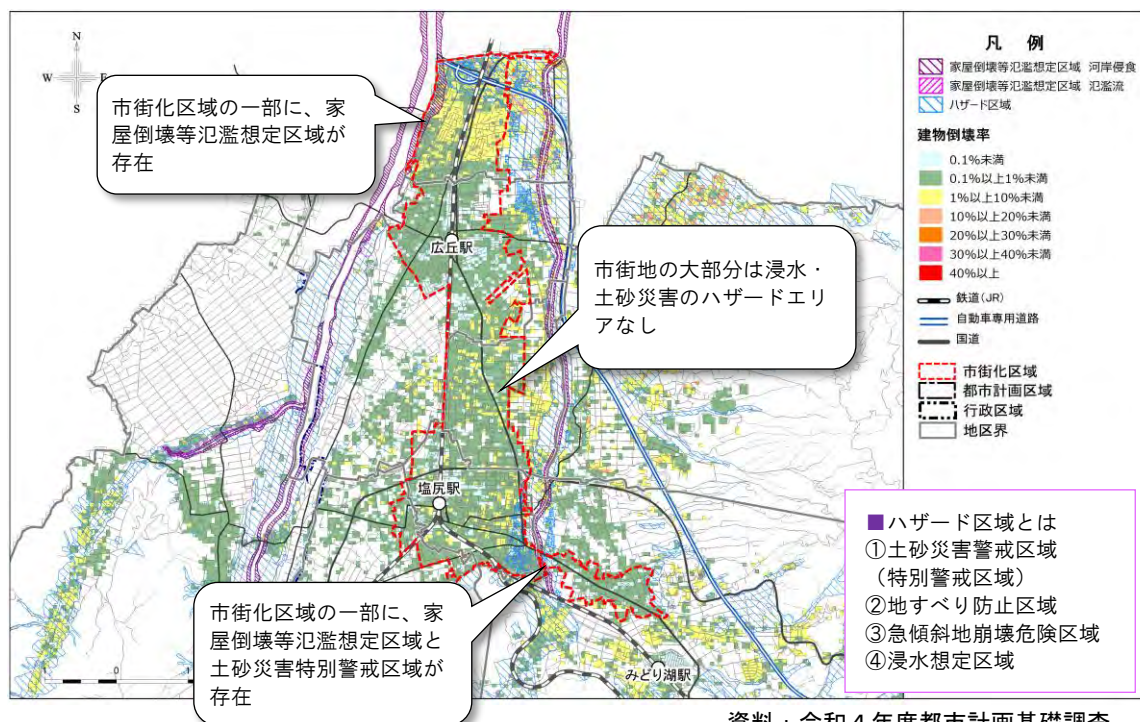


資料：令和4年地価公示、令和4年都道府県地価調査

図 1-27 市内の地価分布

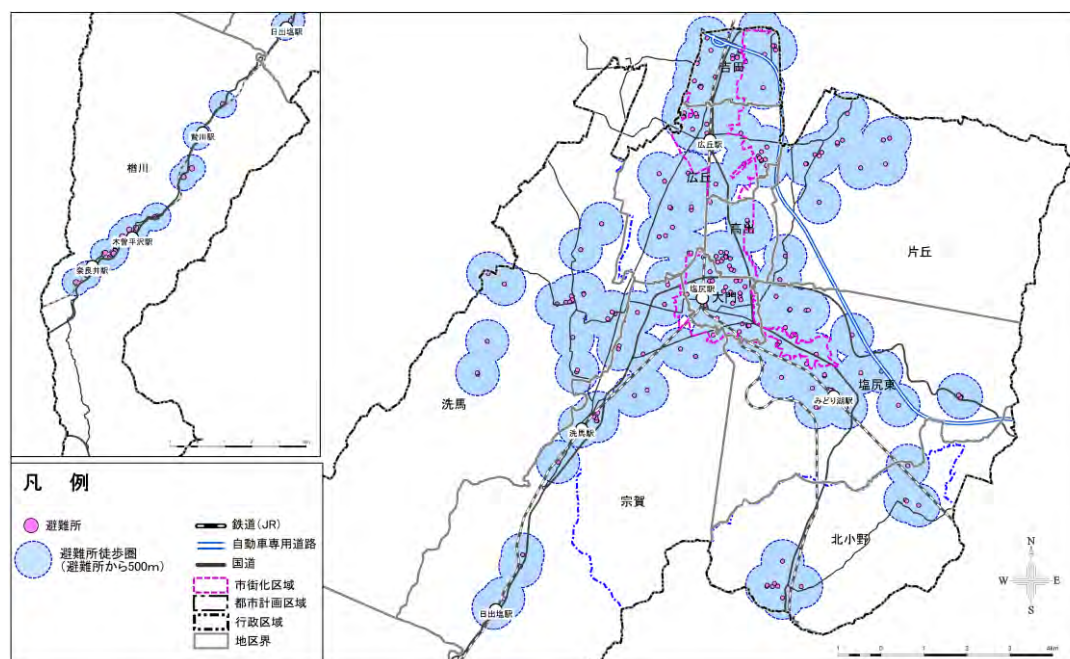
## (8) 防災

| 強み                                                                                                                                  | 弱み                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 全体的に浸水・土砂災害等の危険性が低い市街地 【図 1-28】</li> <li>・ 市街化区域内における避難場所までの徒歩圏カバー率の高さ 【図 1-29】</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大門地区や吉田地区の一部に分布する災害ハザードエリア(家屋倒壊等氾濫想定区域、土砂災害警戒特別警戒区域) 【図 1-28】</li> </ul> |



資料：令和4年度都市計画基礎調査

図 1-28 市街地内の災害危険性

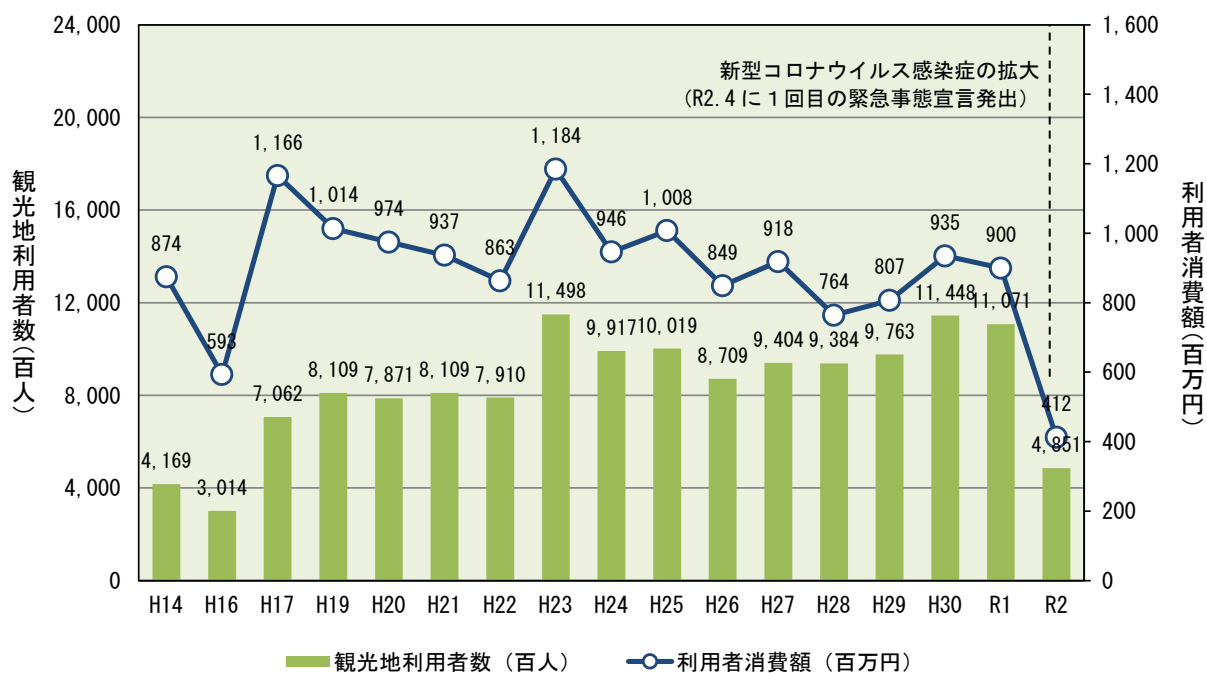


資料：令和4年度都市計画基礎調査

図 1-29 避難場所徒歩圏

## (9) 自然・景観・歴史・文化

| 強み                                                                                                                            | 弱み                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>豊かな自然環境に加えて中山道宿場町等の歴史資源を有する農山村地域</li> <li>重要伝統的建造物群保存地区における良好な景観形成 【図 1-31】</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>観光利用者数、観光消費額の減少 【図 1-30】</li> <li>農山村地域のコミュニティの衰退</li> </ul> |



資料：長野県観光地利用者調査

注 H14-H29の観光地は同じであり、H30から桔梗ヶ原ワインバレーが調査対象として追加  
(桔梗ヶ原ワインバレーの延利用者数 H30：1,608百人、R1：1,693百人、R2：1,055百人)

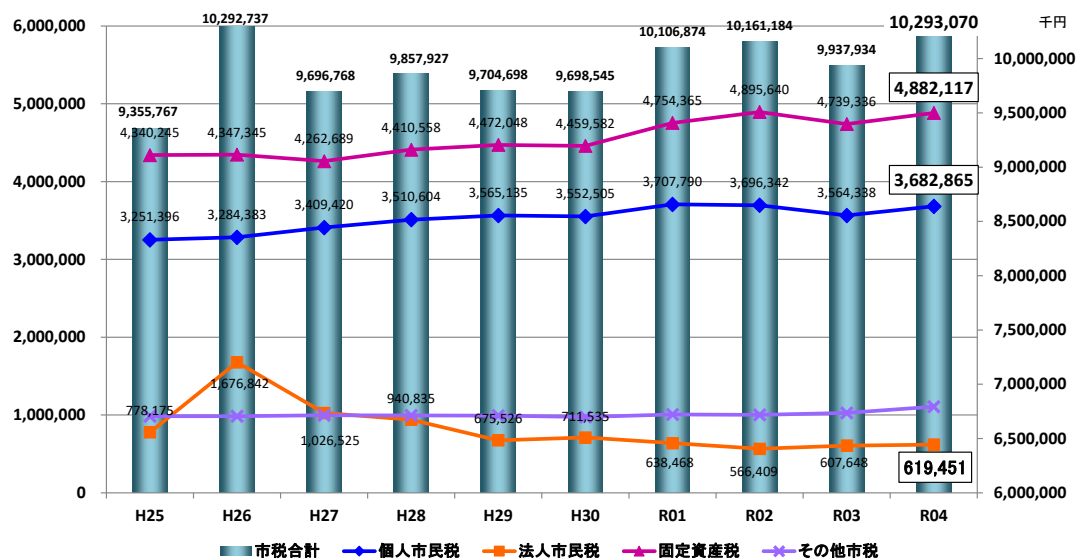
図 1-30 観光地延利用者数と観光消費額の推移



図 1-31 中山道宿場町（奈良井宿）

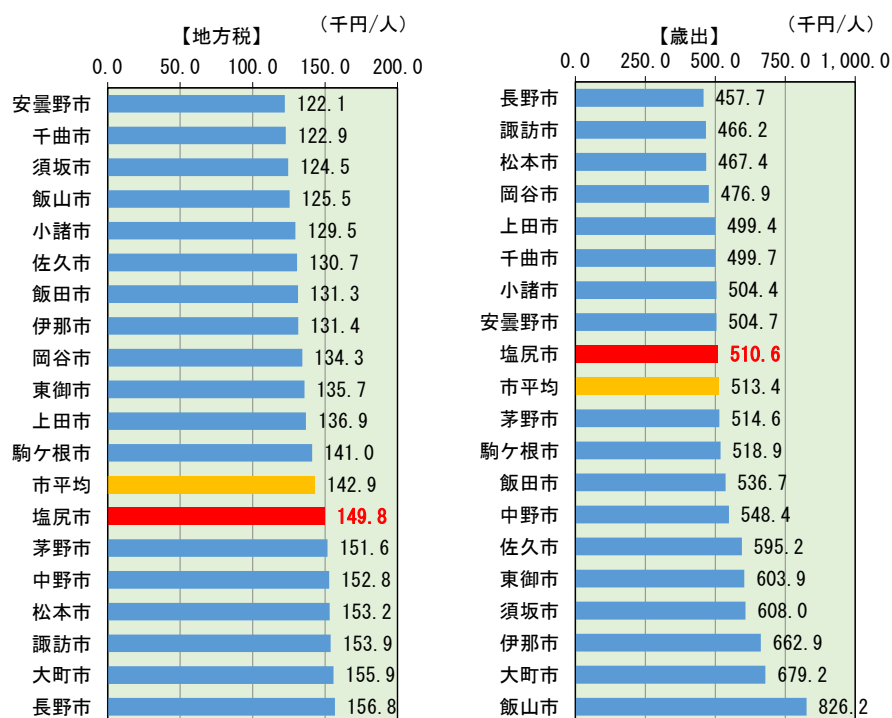
## (10) 財政

| 強み                                                                                                                                                                                            | 弱み                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>個人住民税及び固定資産税の堅調な伸び<br/>【図 1-32】</li> <li>県内市平均を上回る市民 1 人あたり税収額<br/>と県内市平均を下回る歳出額 【図 1-33】</li> <li>地方債残高減少と基金等の増加に伴う将来<br/>負担比率の減少 【図 1-34】</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>法人市民税の低迷 【図 1-32】</li> <li>社会福祉費（高齢化に対応する経費）の増<br/>大 【図 1-35】</li> </ul> |



出典：塩尻市普通会計決算速報（令和 4 年度決算）

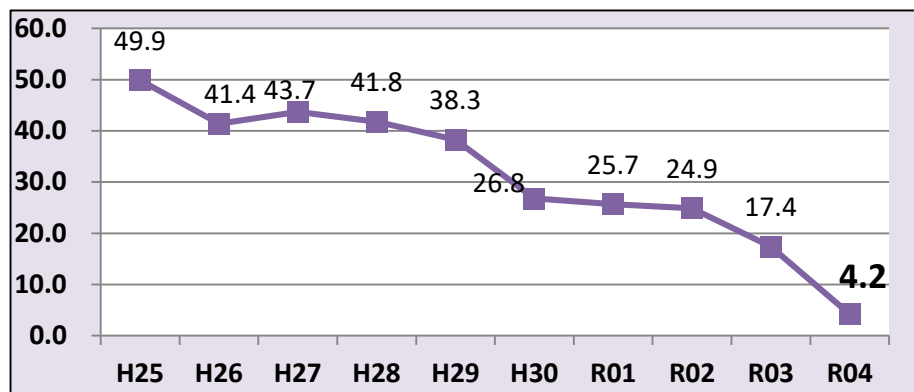
図 1-32 市税の推移



資料：令和 3 年度市町村別決算状況調

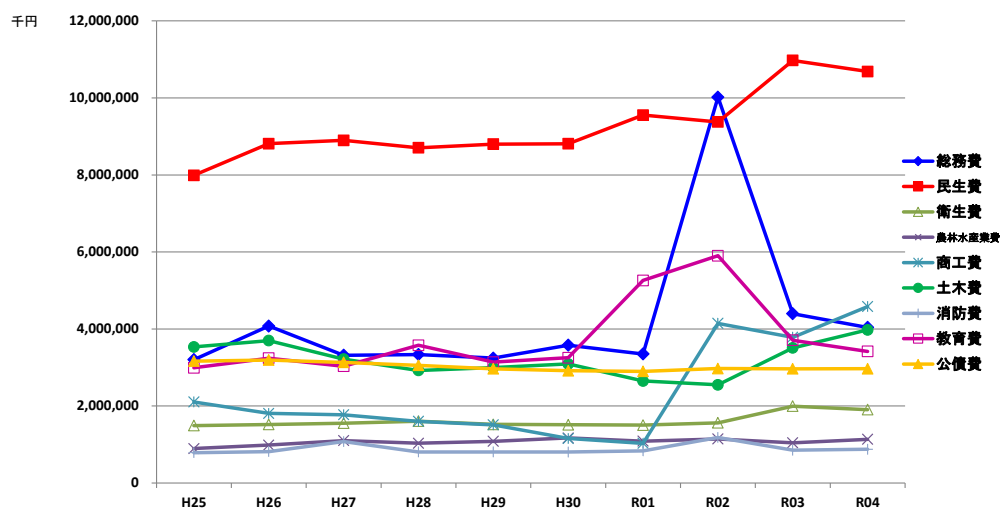
図 1-33 市民 1 人あたり地方税・歳出額





出典：塩尻市普通会計決算速報（令和4年度決算）

図 1-34 将来負担比率の推移



出典：塩尻市普通会計決算速報（令和4年度決算）

図 1-35 目的別歳出の推移

## 2 都市構造から見た塩尻市の課題

都市づくり全般に係る課題と、都市構造から見た塩尻市の強みと弱みを踏まえつつ、コンパクトシティ・プラス・ネットワークの都市構造を実現していく上での課題を整理すると以下のとおりとなります。

### 課題 1 市街地の拠点エリアの利便性や求心性の向上

塩尻駅周辺（中心拠点）には、市役所をはじめとする行政機能、塩尻病院をはじめとする医療機能のほか、教育文化機能、子育て支援機能、介護福祉機能など多くの都市機能が集積しています。しかし、近年では、国道 19 号沿道など郊外部への商業・業務施設の立地によって、空き店舗が増加し、買い物の利便性やまちの賑わいといったものが低下しつつあります。また、狭い道路や老朽建物の存在により、防災や防犯等の面でも安全性が低くなっています。

広丘駅周辺（北部地域拠点）は、塩尻駅周辺と同じく公共交通の面で利便性が高いエリアであり、周辺における住宅開発や商業・工業施設の集積によって居住人口が増加しています。しかし、市北部地域の拠点としては、いまだ不足している都市機能もあり、市の拠点にふさわしい魅力向上も課題となっています。

これらのエリアでは、郊外部より高い地価が住宅取得を困難にしていることから、住宅取得に対する各種支援と併せて、利便性や魅力を備えた住環境を形成することが必要です。また、現在公共交通を利用する生活は定着していませんが、高齢化に伴う交通弱者対策として、公共交通を利用してこれら拠点を利用する環境を整備します。さらに、公共交通利便性の高いまちなかへの居住を誘導するといった取組が必要となります。



- 駅周辺の生活利便性（都市機能集積）の維持・向上
- 徒歩や自転車、公共交通で暮らせる環境整備
- 市街地内の拠点エリアと周辺地域とのネットワーク強化

### 課題 2 基盤整備済エリアの有効活用

長い時間をかけて基盤整備を行い、多くの都市機能を集積させてきた塩尻駅周辺の中心市街地では人口が減少しており、空き地や空き家が多く発生しています。一方、工業系用途地域等の都市機能が不足しているエリアでは、住宅開発によって人口が増加しており、機能集積と人口集積がアンバランスになりつつあります。

人口増減に合わせて都市機能や基盤整備を移し替えていくのではなく、既に都市機能が集積し基盤が整備されたエリアに人口を誘導することが必要です。



- 都市基盤が整備されたエリアでの居住人口の維持
- 良好な住環境を備えた住宅地の有効活用
- 既成市街地内の空き家・空き地の有効利用

### 課題3 計画的な産業配置の誘導

本市の強みは、製造業を中心とする多くの企業集積であり、それら企業によって安定した雇用が確保されている環境ですが、就業者を市内に定住させるには、職場への近接性に加えて生活での優位性も確立する必要があります。

郊外部の工業団地と住宅地や商業地を含む暮らしの場とのつながりを強化するとともに、市街地内においても工業や商業の集積を維持・誘導するための方策を講じることが必要です。



- 産業集積を重視した土地利用規制・誘導
- 既存企業の維持と新たな企業誘致
- 暮らしと産業が連携する仕組みの推進

### 課題4 農山村集落の拠点形成とネットワーク強化

市街化調整区域や都市計画区域外の農山村地域では、少子高齢化の進行や若年層の流出による人口減少によって地域活力が低下傾向にあり、地域コミュニティの維持や既存集落の活性化が重要な課題となっています。さらに今後急激に進む人口減少・超高齢化社会においては生活サービスや公共交通サービスの低下が進むことが予想されます。

これら地域で一定以上の生活利便性を確保するためには、限られた施設やサービスが効果的に機能するよう配置するほか、拠点となる地域の生活利便施設を維持し、高齢者や交通弱者が都市機能の集積する中心市街地等へアクセスできるよう公共交通ネットワークを向上させることが必要となります。また、本市の農山村地域が培ってきた魅力ある暮らしを具体的に示し、地域外にその魅力を発信し、市街地との連携により観光・交流人口の増加を図る必要があります。

さらに、地域活性化プラットフォーム事業を活用し、子どもの育成、高齢者の見守り、防災、コミュニティ施設の維持管理等住民が自ら地域の将来像を考え、豊かな自然環境と調和する集落環境の保全・形成を図るとともに定住環境を整え、地域コミュニティの維持・活性化を図ることが必要となります。



- サービス機能が集積する生活機能維持区域の形成
- 移動・宅配サービスも含めた生活利便性の維持
- 農山村集落の防災対策・減災対策の強化