

第3章 誘導区域の設定

1 誘導区域設定の考え方

(1) 塩尻市で設定する誘導区域の区分

① 制度に基づく誘導区域

都市機能の集積を誘導する「都市機能誘導区域」は、将来都市構造で位置づけた中心拠点（塩尻駅周辺）と北部地域拠点（広丘駅周辺）の2箇所に設定します。

居住を誘導する「居住誘導区域」は、都市機能誘導区域内及びその周辺など、特に重点的に居住を誘導する必要がある区域（積極的な誘導支援策を講じる区域）を「重点居住誘導区域」と設定し、その周辺の都市機能や公共交通の利便性が高く、居住を誘導する必要がある区域を「一般居住誘導区域」と設定します。

② 市が独自に定める誘導区域

本市では、工場の維持又は立地促進を図る工業拠点（市街化区域内の工業専用地域と郊外部の工業団地）、及び工業系土地利用を優先すべき用途地域（準工業地域と工業地域の一部、国道19号沿道）を、市独自の区域として「産業誘導区域」と設定します。

また、農山村の生活拠点の維持・活性化を図る観点から、農山村の日常生活に必要な都市機能の維持を図る区域として「生活機能維持区域」を設定します。

なお、「都市機能誘導区域」及び「居住誘導区域（重点・一般）」ならびに「産業誘導区域」以外の市街化区域は、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として、「一般市街地」と位置づけます。

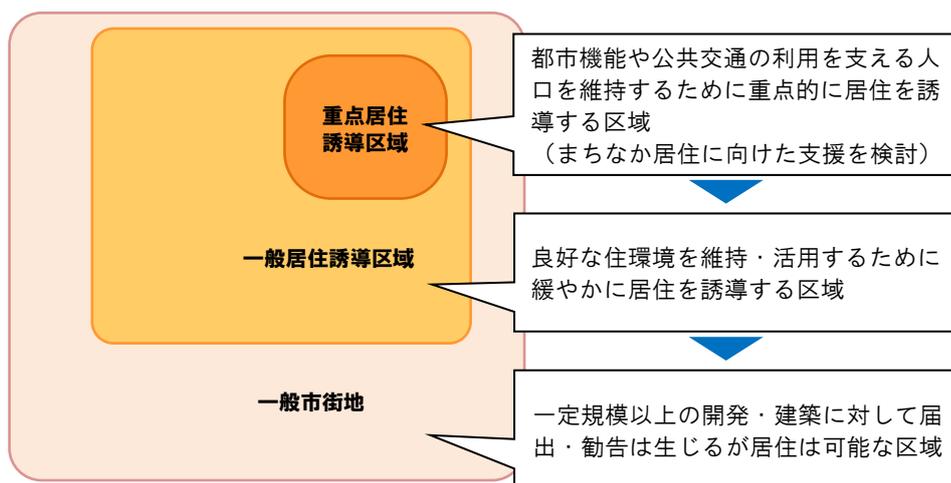


図 3-1 段階的な居住誘導区域設定のイメージ

表 3-1 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・集約を図るとともに、子育て世代、シニア世代の生活を支える様々な都市機能の集積を図る区域
		北部地域拠点	・中心拠点を補完する都市機能の維持・集約を図るとともに、子育て世代、シニア世代の生活を支える様々な都市機能の集積を図る区域
	居住誘導区域	重点居住誘導区域	・都市機能と公共交通の利便性の維持・向上を図るとともに、積極的なまちなか居住支援策の推進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	・インフラ等の維持により良好な住環境の形成・保全を図るとともに、緩やかな居住誘導を進めることで将来にわたって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）	・市街化区域内で工業系土地利用が優先される区域（工業専用地域等）であり、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）	・郊外部に開発された工業団地であり、工場等の維持又は立地促進を図る区域	

（赤枠内が制度上位置づけることが必要な誘導区域、その他の区域は市独自に設定する区域）

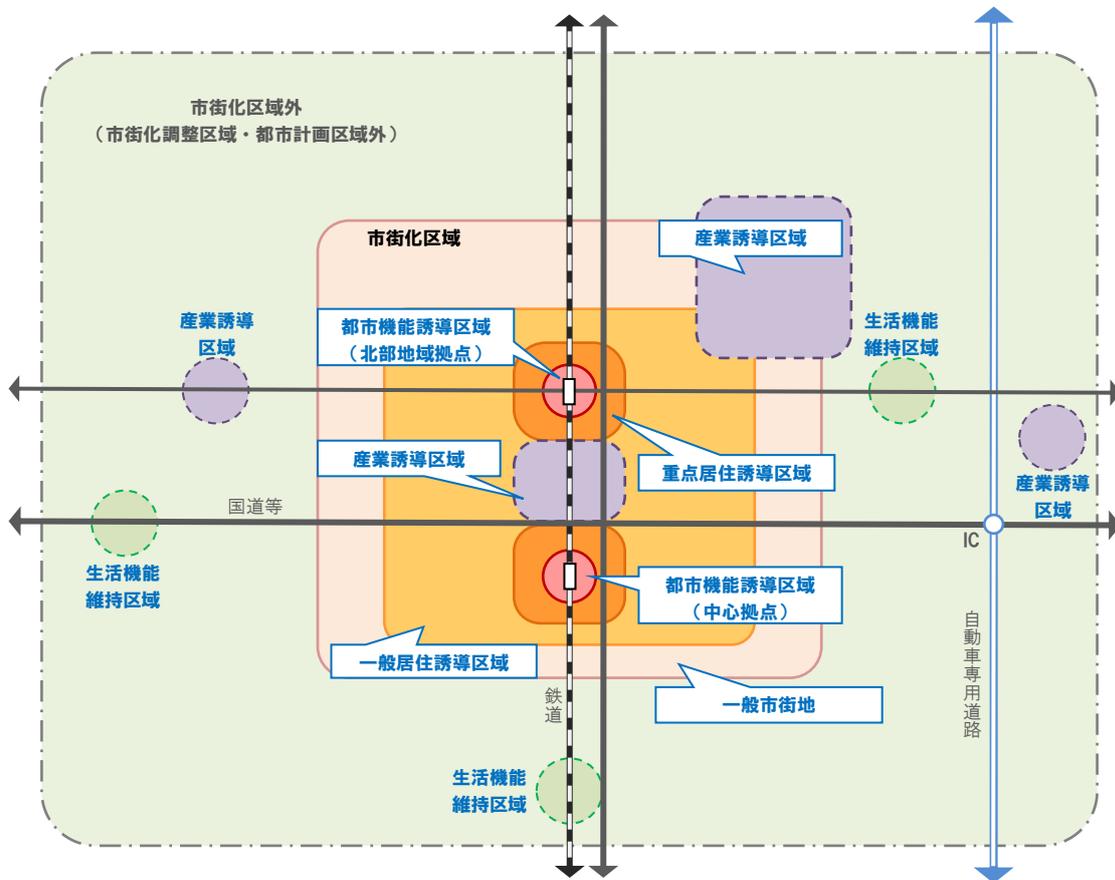


図 3-2 誘導区域等のイメージ

(2) 誘導区域設定の手順

本市では、以下の手順により居住誘導区域及び都市機能誘導区域を設定します。

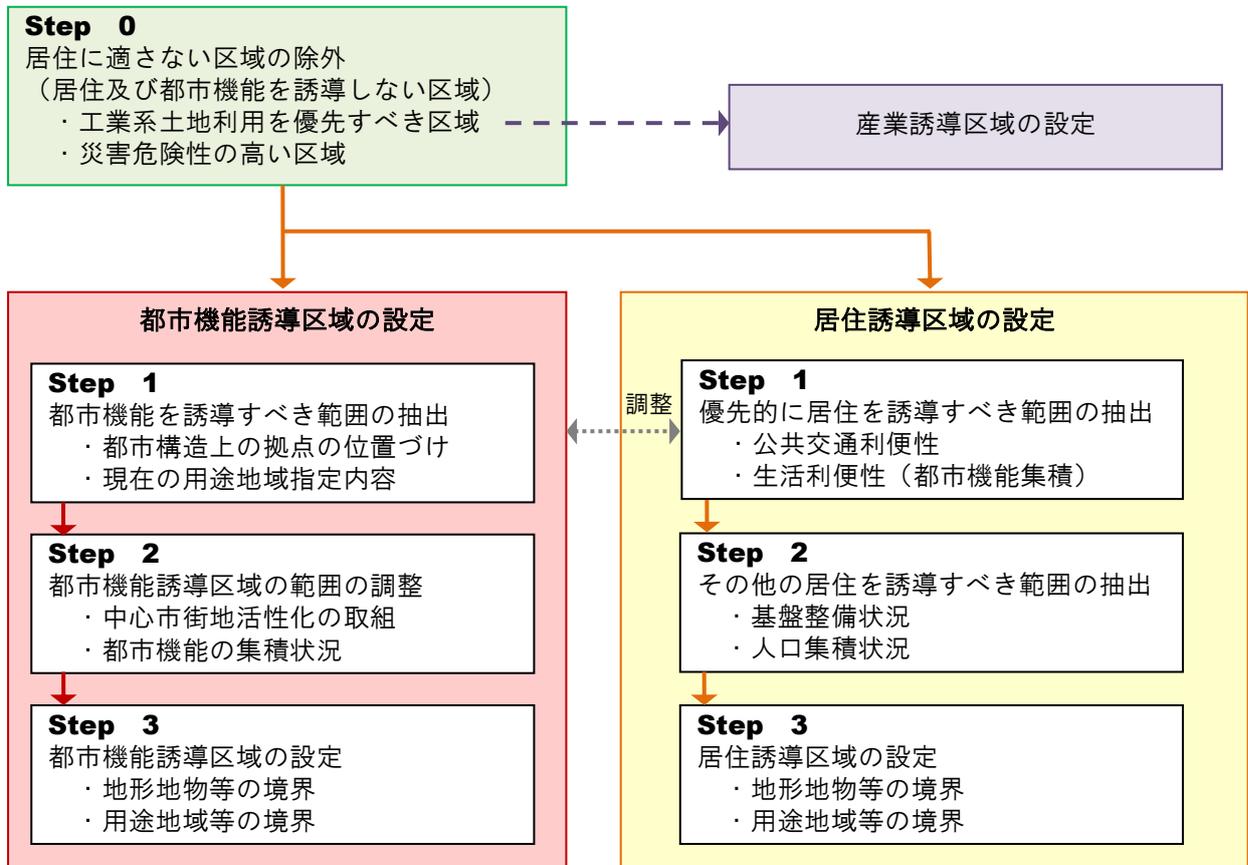


図 3-3 誘導区域の設定手順

2 各種誘導区域の設定

2-1. 居住に適さない区域の除外（ステップ0）

災害危険性がある区域、工業系土地利用を優先すべき区域については、都市機能誘導区域及び居住誘導区域から除外します。

【居住誘導区域等から除外する区域】

○工業系用途地域

（ただし、都市機能の立地状況、周辺市街地との一体性等から、一部の工業系用途地域は居住誘導区域・都市機能誘導区域に含めます）

○災害危険性の高い区域（※）

- ・土砂災害警戒区域
- ・土砂災害特別警戒区域
- ・急傾斜地崩壊危険区域
- ・地すべり防止区域
- ・浸水被害のおそれのある区域（家屋倒壊等氾濫想定区域、想定浸水深3m以上の範囲）

※居住誘導区域から除外する「災害危険性の高い区域」については、「第4章 防災指針」にて詳しく整理します。

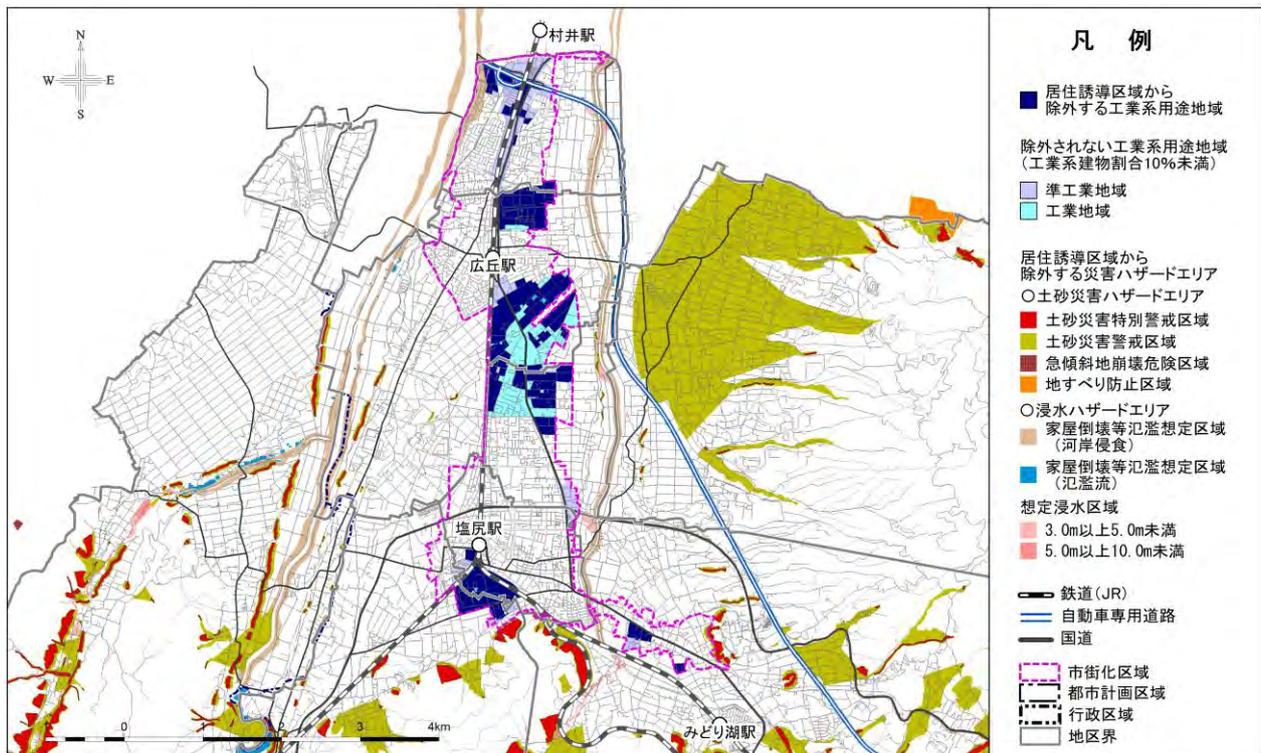


図 3-4 居住誘導区域等から除外する区域

2-2. 都市機能誘導区域の設定

(1) 都市機能を誘導すべき範囲の抽出 (ステップ1)

「都市機能を誘導すべき範囲」は、次の基準全てを満たす範囲から抽出します。

【都市機能を誘導すべき範囲の基準】

ステップ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	中心拠点（塩尻駅周辺）、北部地域拠点（広丘駅周辺）のおおむねの範囲から抽出
	現在の用途地域指定内容	拠点の概略範囲に含まれ、計画的に複合的な用途の立地を誘導している用途地域（商業地域、近隣商業地域、準住居地域、第二種住居地域など）から抽出

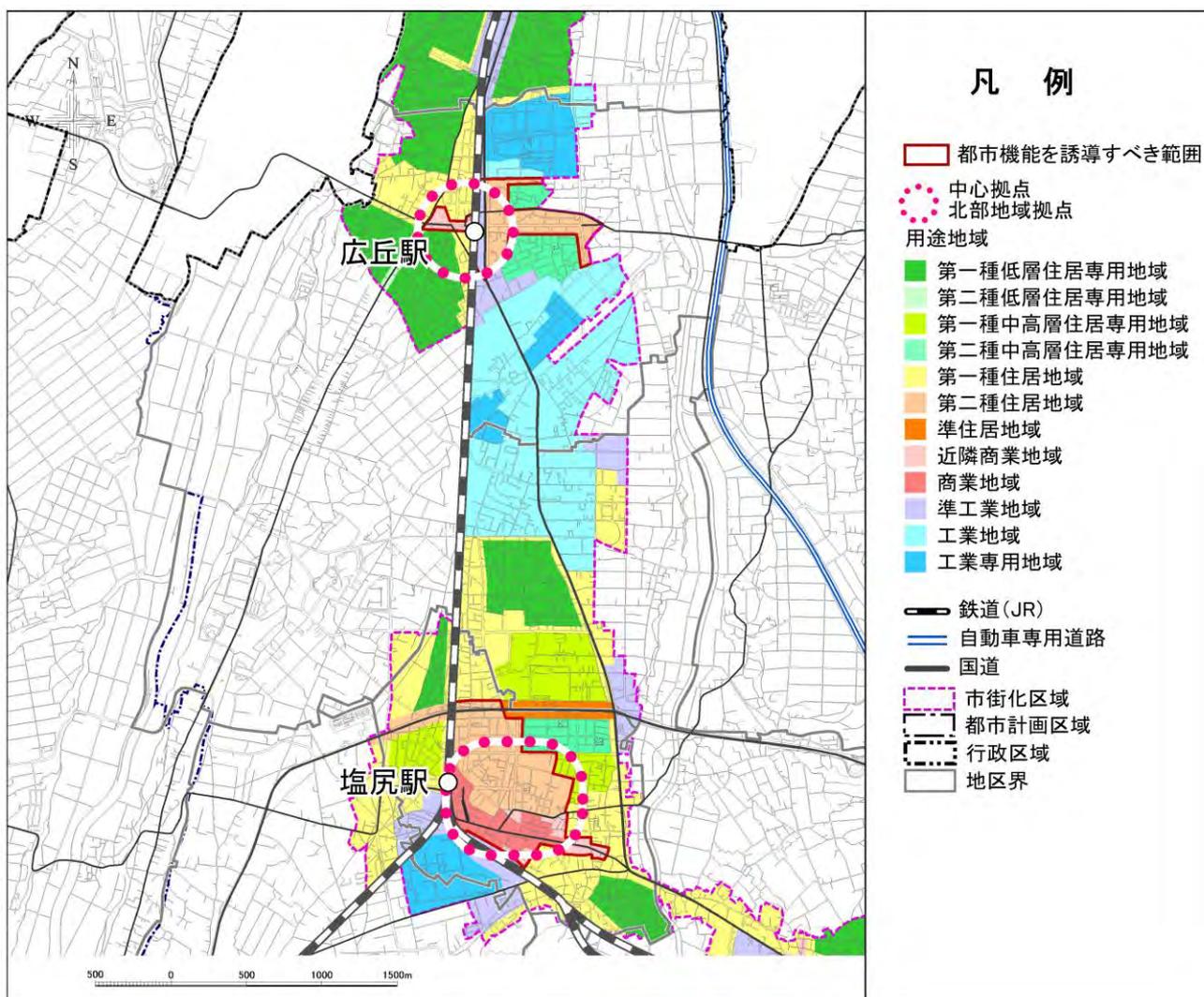


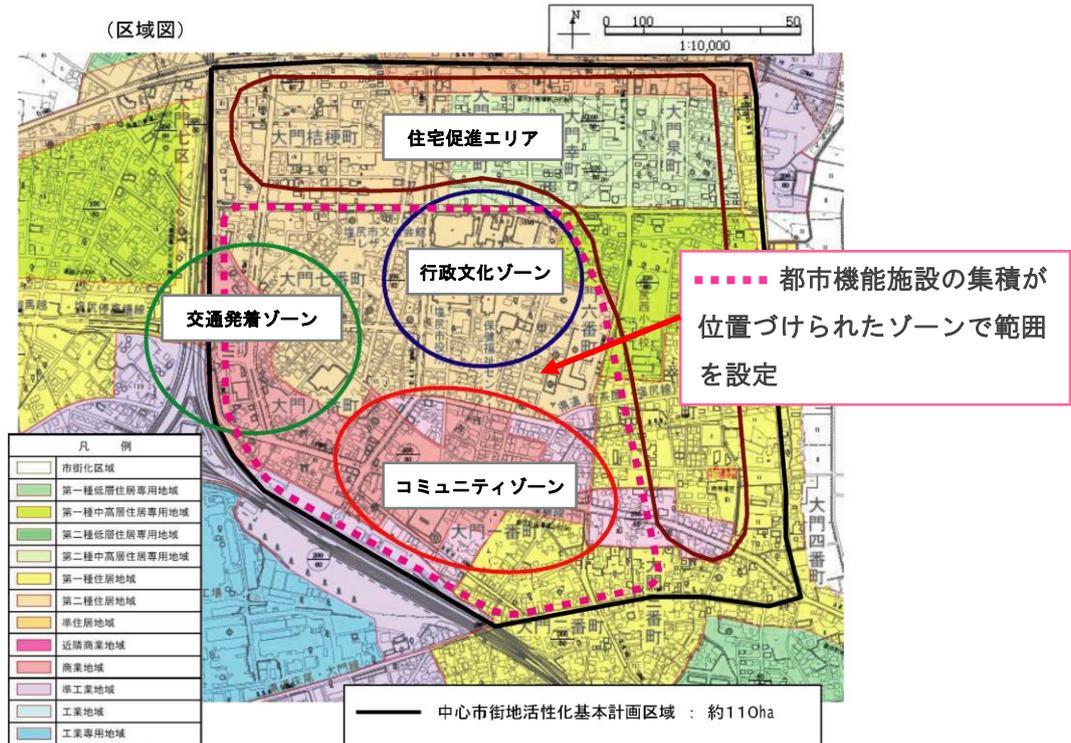
図 3-5 都市機能を誘導すべき範囲

(2) 都市機能誘導区域の範囲の調整 (ステップ2)

「都市機能誘導区域に設定する範囲」は、次のような状況を踏まえて範囲の調整を行います。

【区域の範囲を設定する際の調整事項】

ステップ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	中心市街地活性化基本計画で都市機能の集積を位置づけている区域を踏まえて範囲を調整
	都市機能の集積状況	既存の都市機能及び今後整備予定のある都市機能の位置を踏まえて範囲を調整



(図出典：塩尻市中心市街地活性化基本計画)

図 3-6 中心市街地活性化基本計画区域

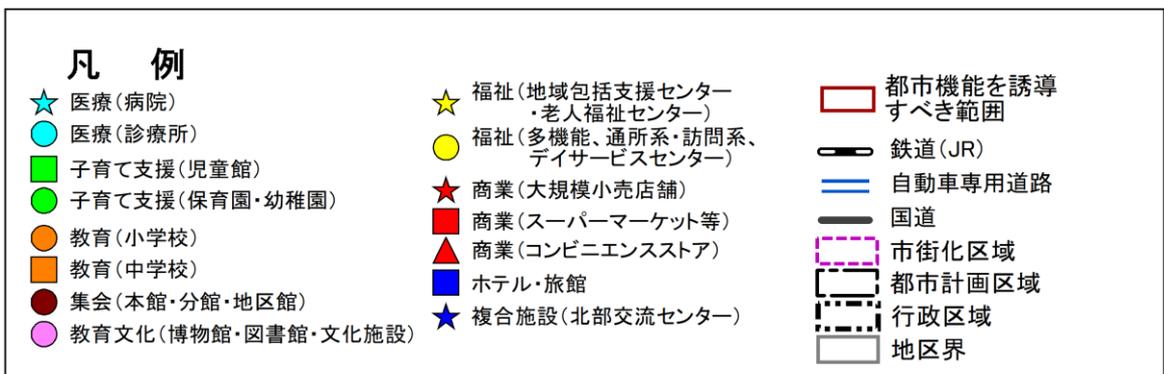
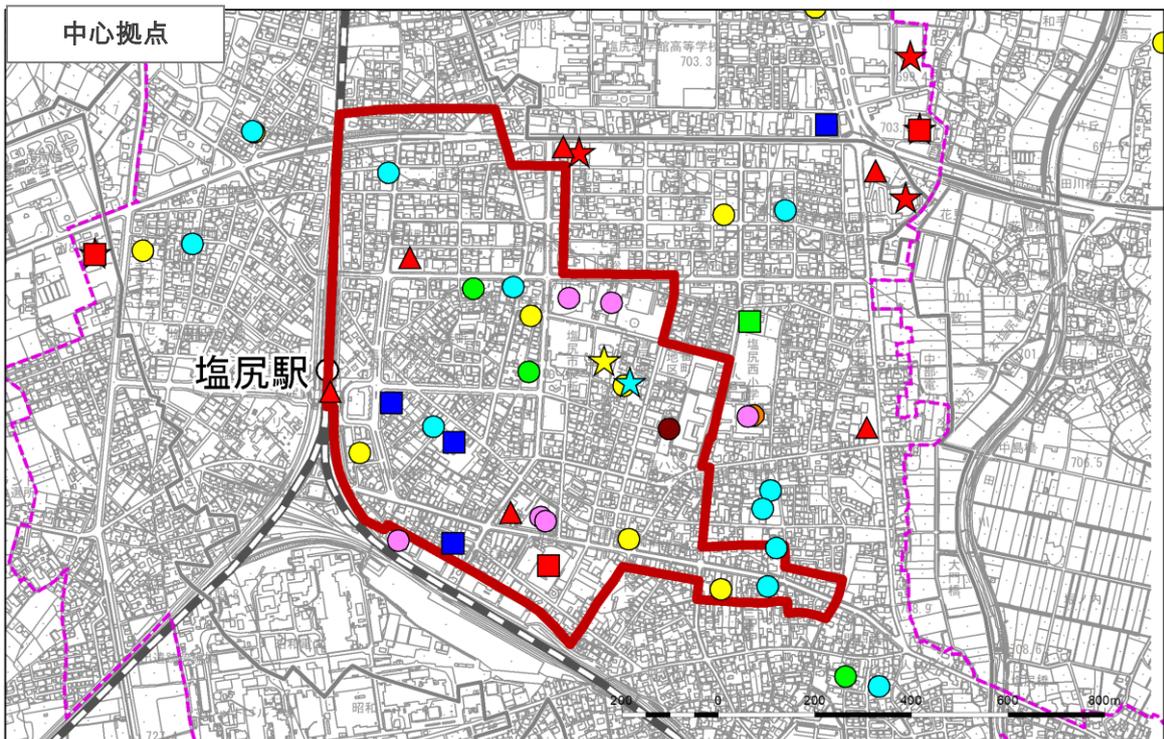
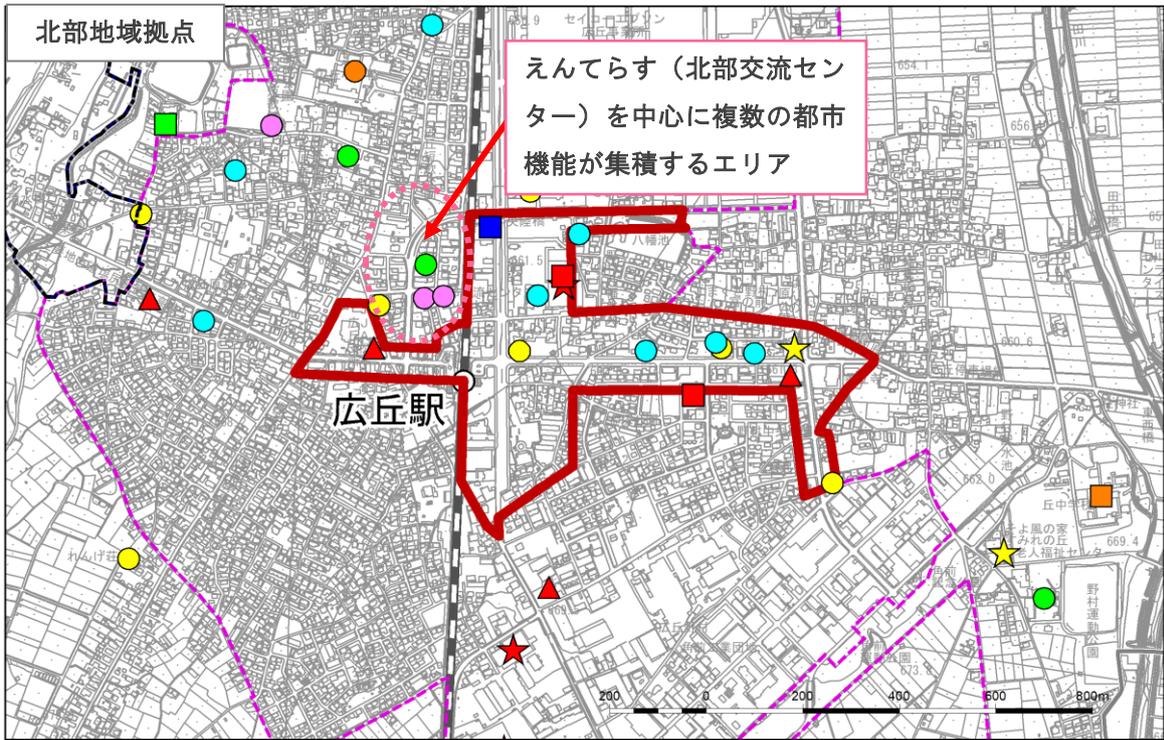


図 3-7 都市機能の集積状況

(3) 都市機能誘導区域の設定 (ステップ3)

都市機能誘導区域の境界は、道路、鉄道、河川等の地形地物、用途地域等の境界に基づき設定します。

【区域境界の設定方針】

ステップ3

都市機能誘導区域の設定

道路、鉄道、河川等の地形地物、用途地域等の境界に基づき境界を設定

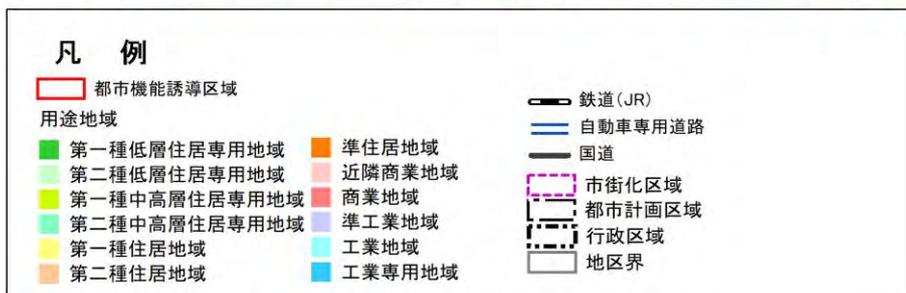
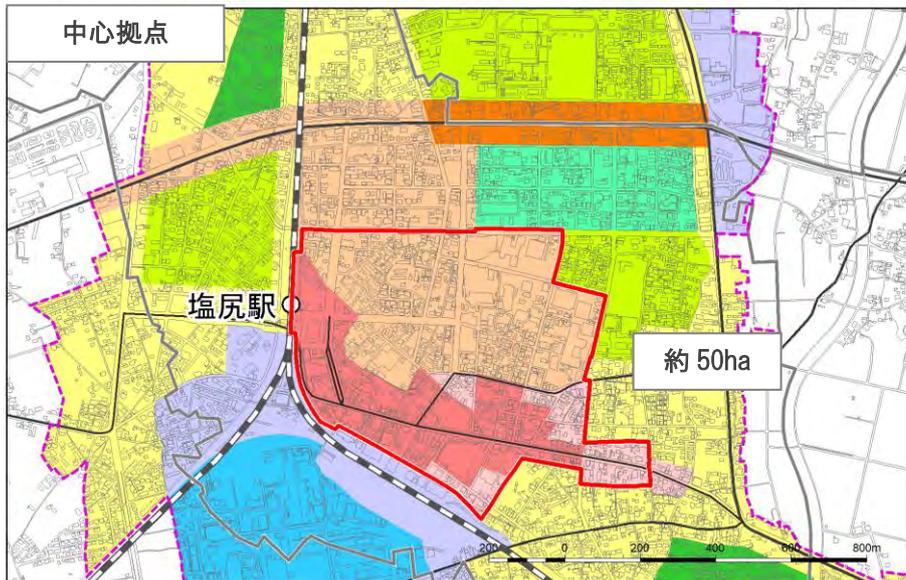
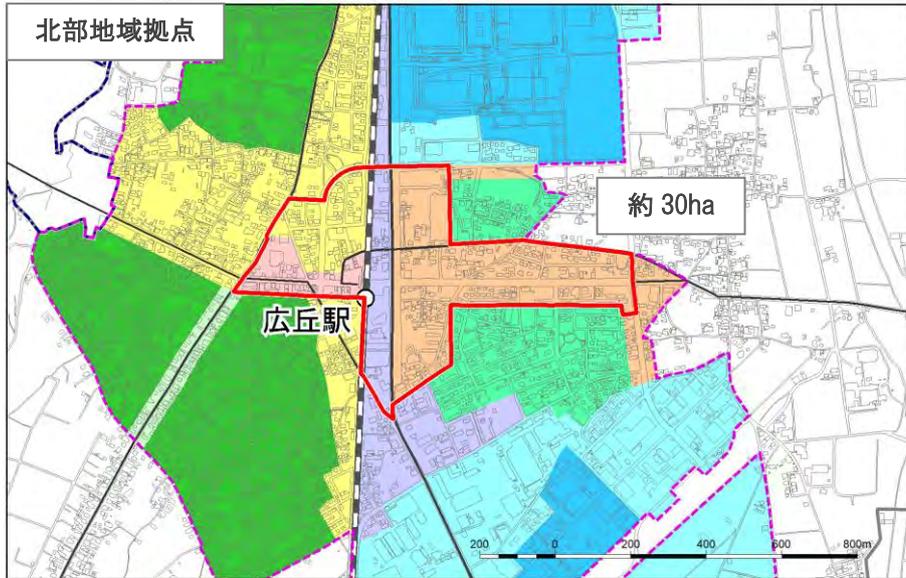


図 3-8 都市機能誘導区域の設定

2-3. 居住誘導区域の設定

(1) 優先的に居住を誘導すべき範囲の抽出 (ステップ1)

「優先的に居住を誘導すべき範囲」(重点居住誘導区域)は、次の基準全てを満たす範囲から抽出します。

【優先的に居住を誘導すべき範囲の基準】

ステップ1 優先的に居住を誘導すべき範囲の抽出	公共交通利便性の高い区域	鉄道駅から徒歩圏800mの範囲から抽出
	生活利便性の高い区域(都市機能集積の高い区域)	子育て世代・シニア世代が利用する施設が複数集積する範囲から抽出

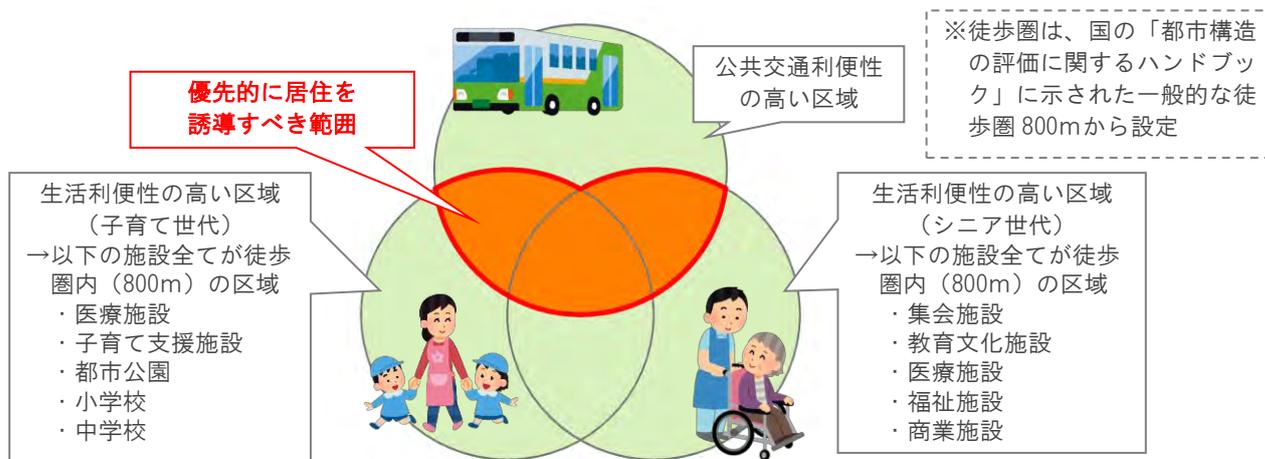


図3-9 優先的に居住を誘導すべき範囲のイメージ

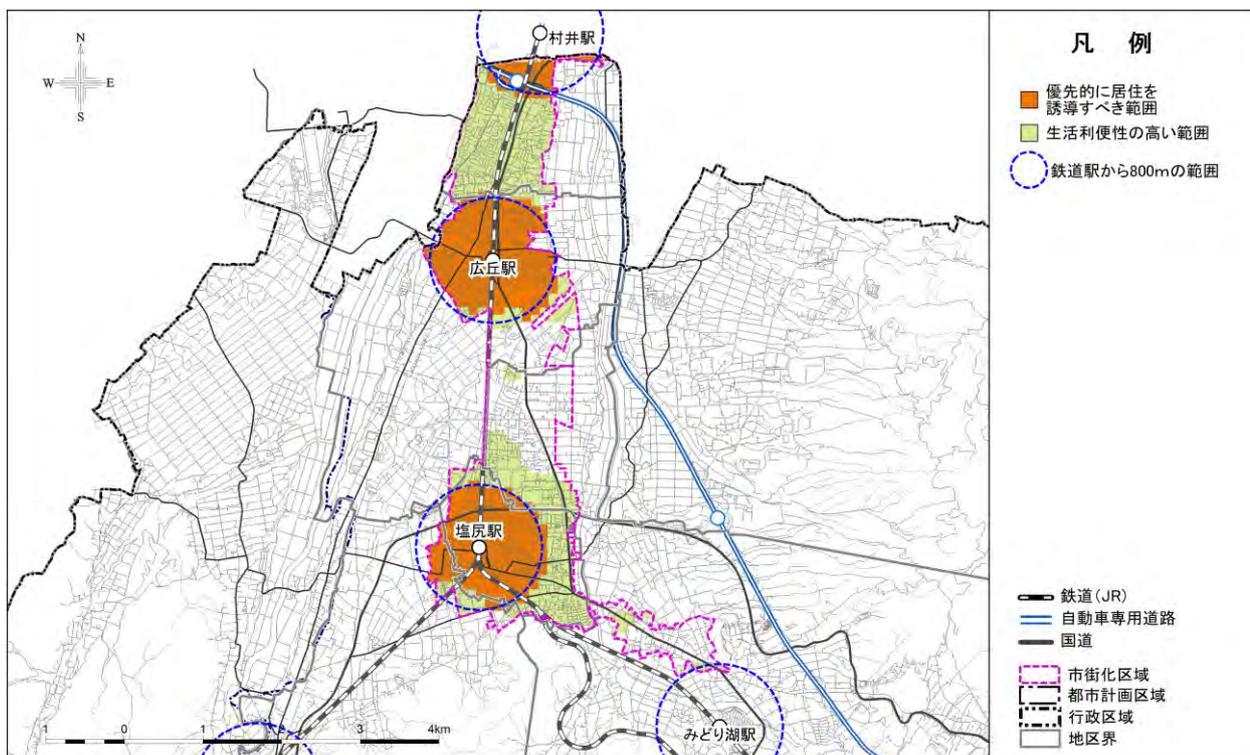


図3-10 優先的に居住を誘導すべき範囲の抽出結果

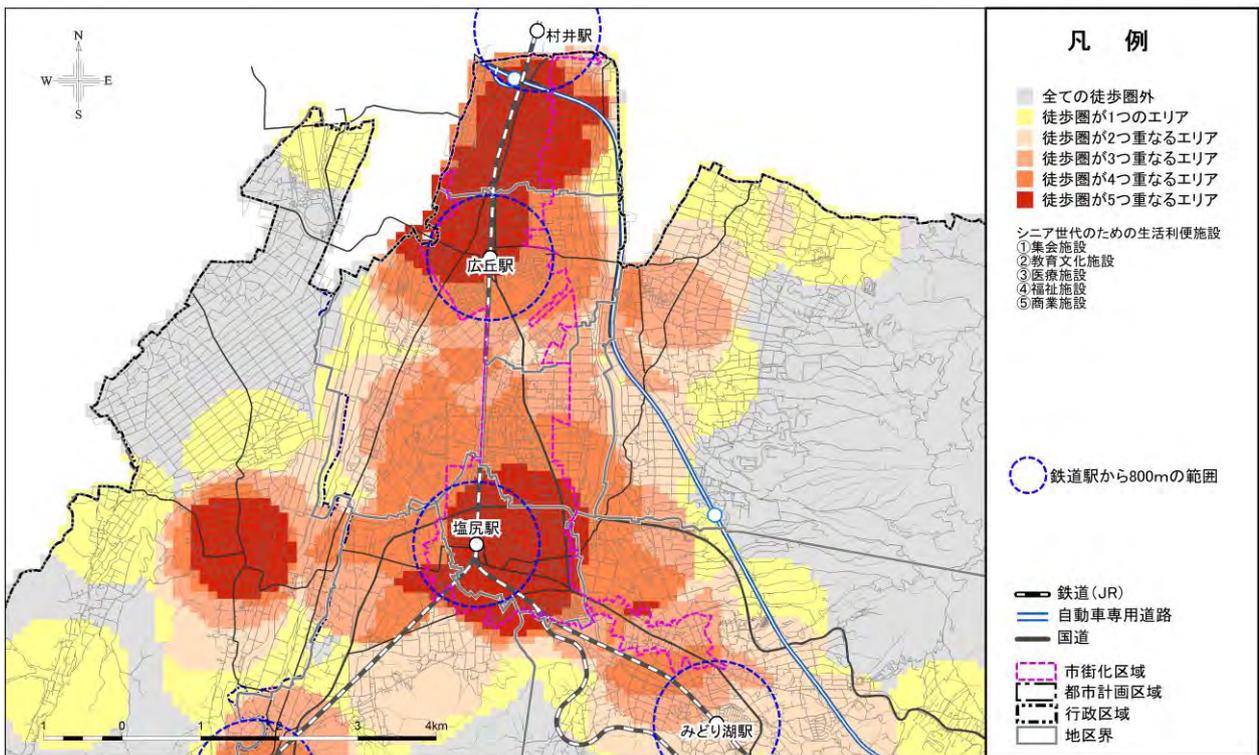


図 3-11 生活利便性（シニア世代）と公共交通利便性

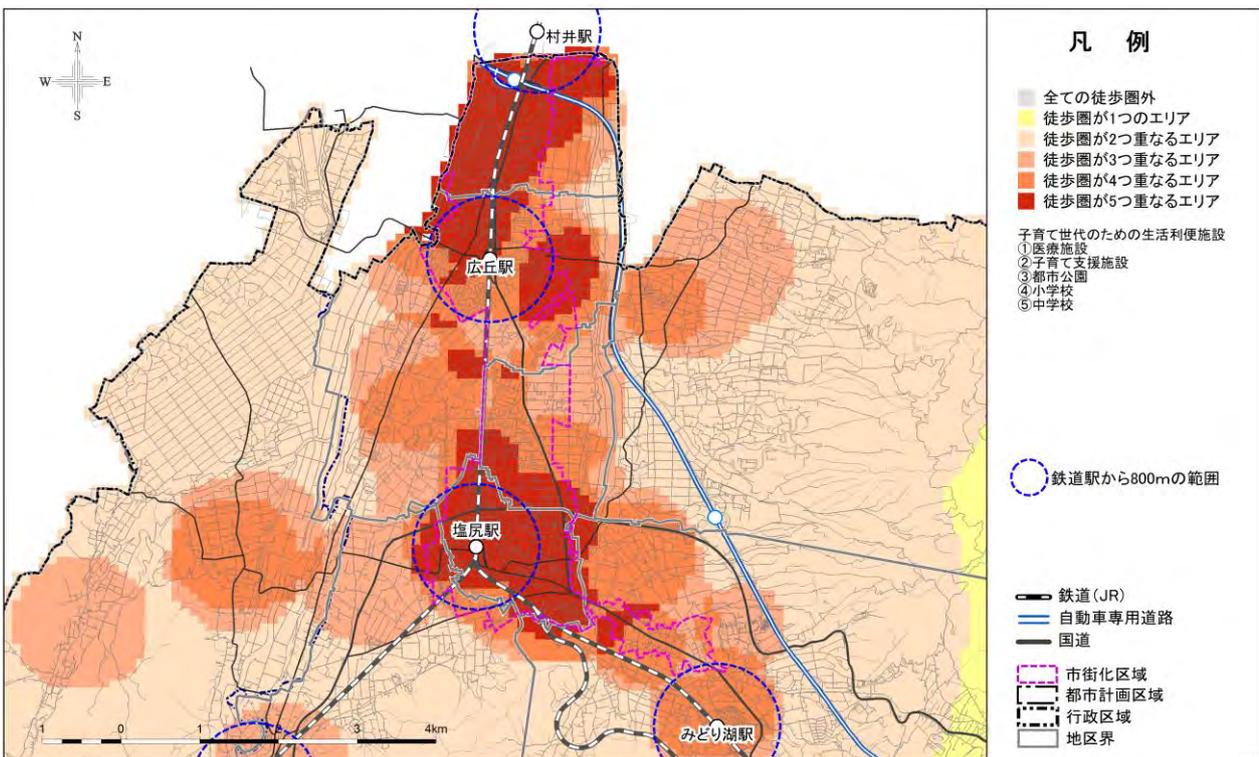


図 3-12 生活利便性（子育て世代）と公共交通利便性

(2) その他の居住を誘導すべき範囲の抽出 (ステップ2)

「その他の居住を誘導すべき範囲」(一般居住誘導区域)は、ステップ1で抽出された範囲以外のうち、次のいずれかの基準を満たす範囲から抽出します。

【その他の居住を誘導すべき範囲の基準】

ステップ2 その他の居住を誘導 すべき範囲の抽出	基盤整備状況	公共交通利便性又は生活利便性のいずれかが高い区域において、土地区画整理事業が施行済又は施行中の区域から抽出
	人口集積状況	公共交通利便性又は生活利便性のいずれかが高い区域において、人口密度 40 人/ha 以上の区域から抽出

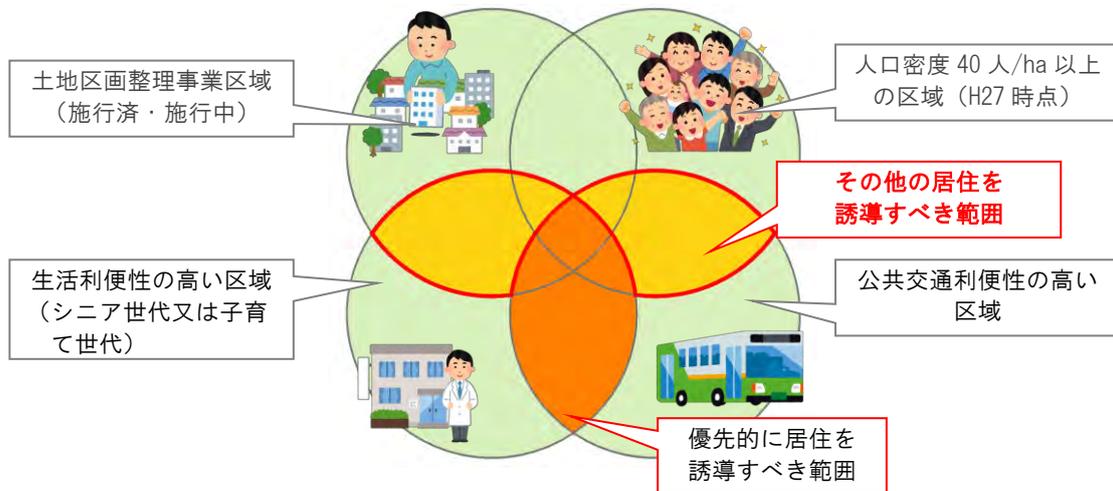


図 3-13 その他の居住を誘導すべき範囲のイメージ

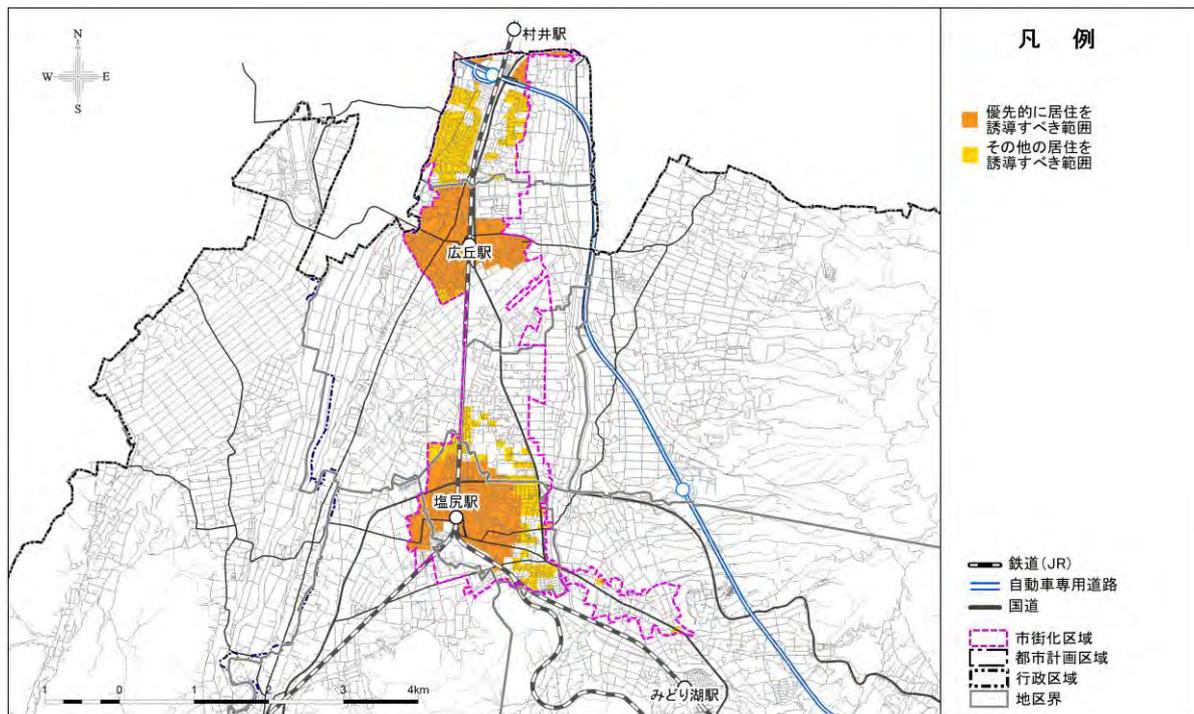


図 3-14 その他の居住を誘導すべき範囲の抽出結果

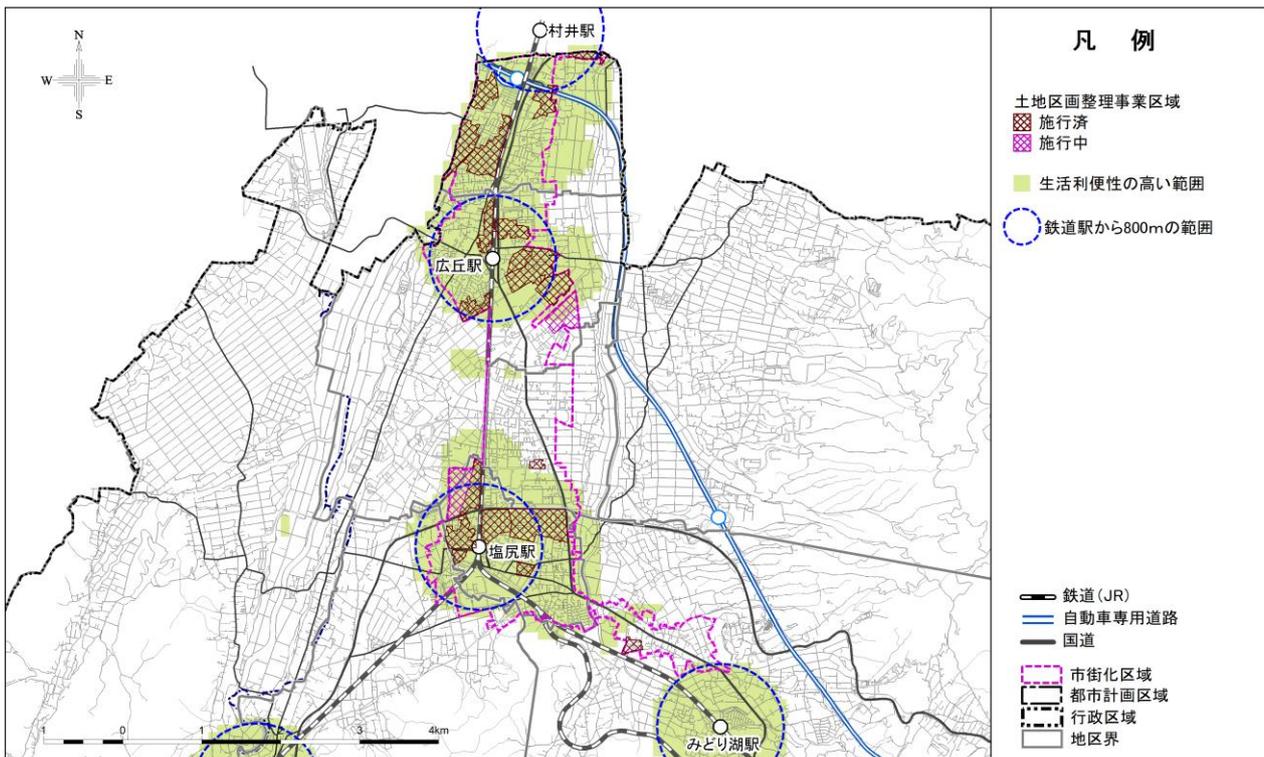


図 3-15 土地区画整理事業区域と利便性の関係

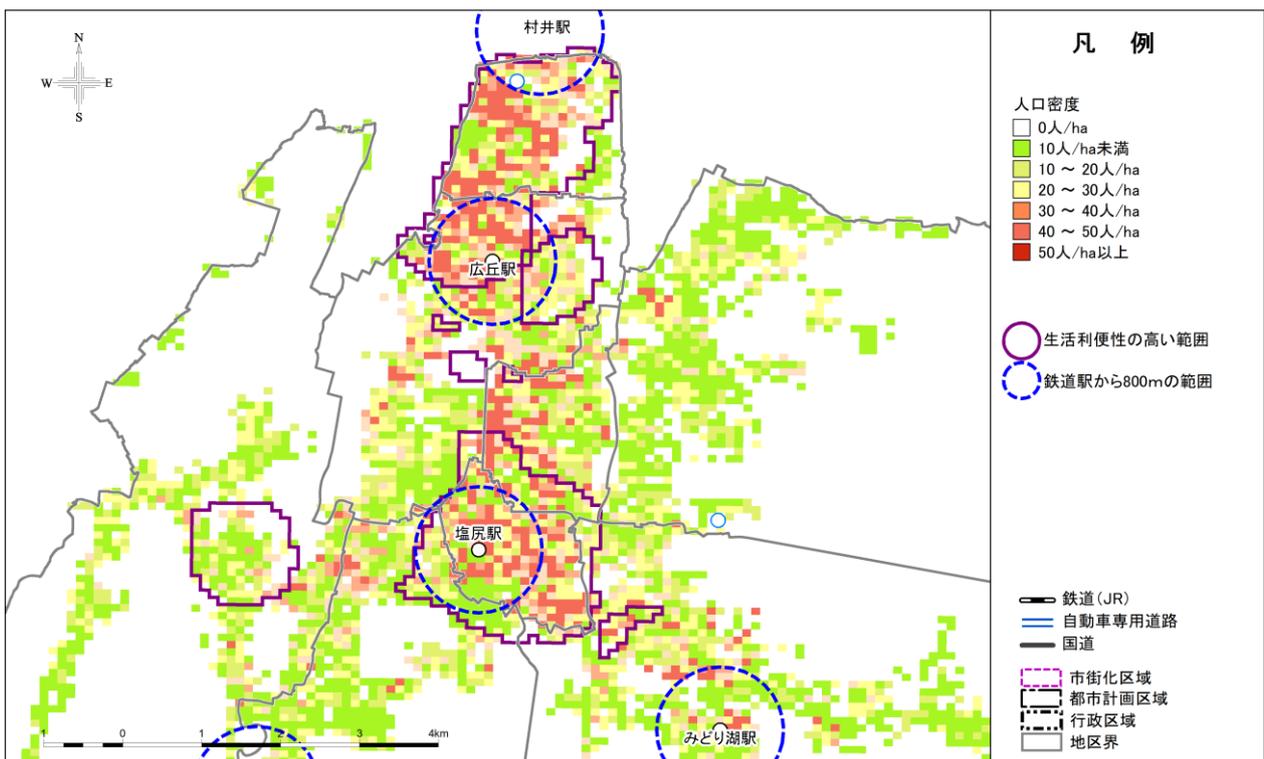


図 3-16 人口密度と利便性の関係

(3) 居住誘導区域の設定 (ステップ3)

居住誘導区域の境界は、道路、鉄道、河川等の地形地物、用途地域等の境界に基づき設定します。

【区域境界の設定方針】

ステップ3 居住誘導区域の設定	道路、鉄道、河川等の地形地物、用途地域等の境界に基づき境界を設定
--------------------	----------------------------------

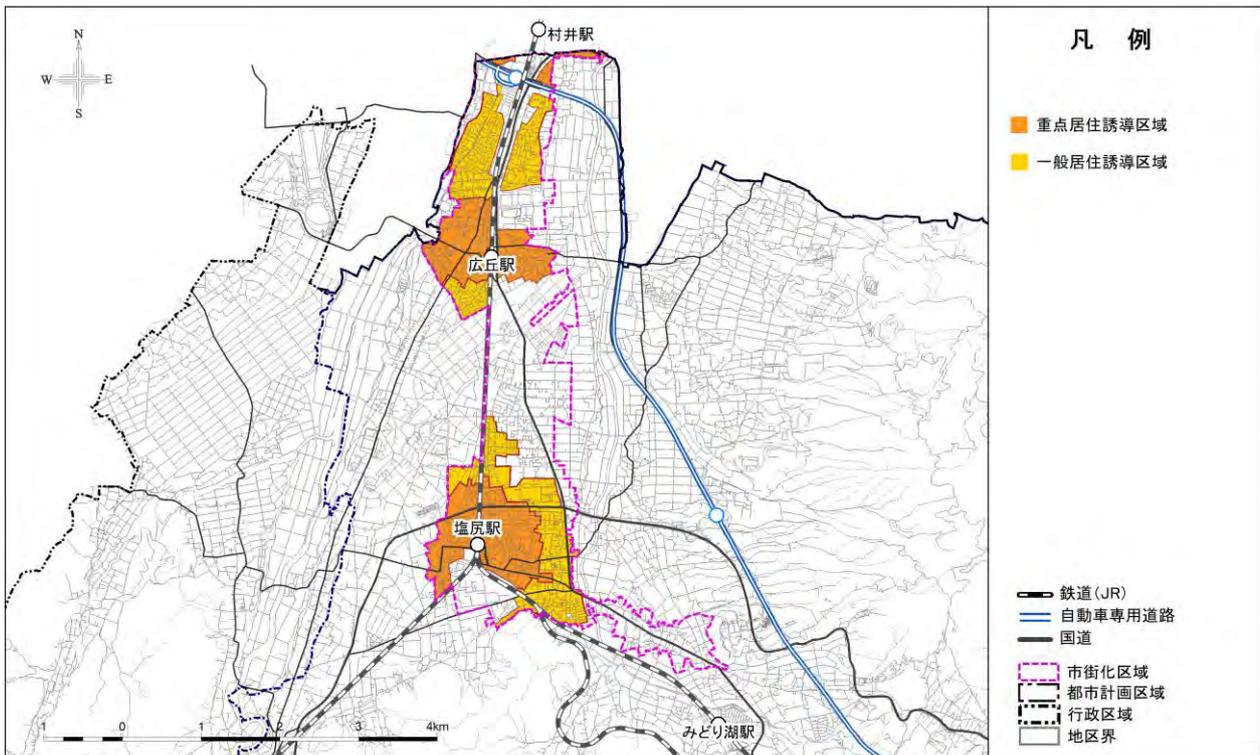


図 3-17 居住誘導区域の設定

2-4. 産業誘導区域の設定（市独自の誘導区域）

「産業誘導区域」は、本市が独自に定める誘導区域であり、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。

なお、本市では工業系用地の需要が多い状況を踏まえ、今後、工業系用途地域の拡大や、新たな工業団地の整備を行う場合は、都市計画マスタープランとの整合を図り、産業誘導区域に設定します。

産業誘導区域では、工業系土地利用の継続に努めるとともに、新たな企業の受け皿を確保するために必要なインフラ整備、誘致企業に対する支援・助成を行います。

【産業誘導区域の設定方針】

- 市街化区域内の「工業専用地域」
- 市街化区域内の工業系土地利用集積を目的に基盤整備を行った「工業地域」
- 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
- 市街化区域内の国道19号の沿道30mの範囲（都市計画道路（4車線）の決定線からの距離30m内）
- 市街化区域外の「工業拠点（工業団地）」

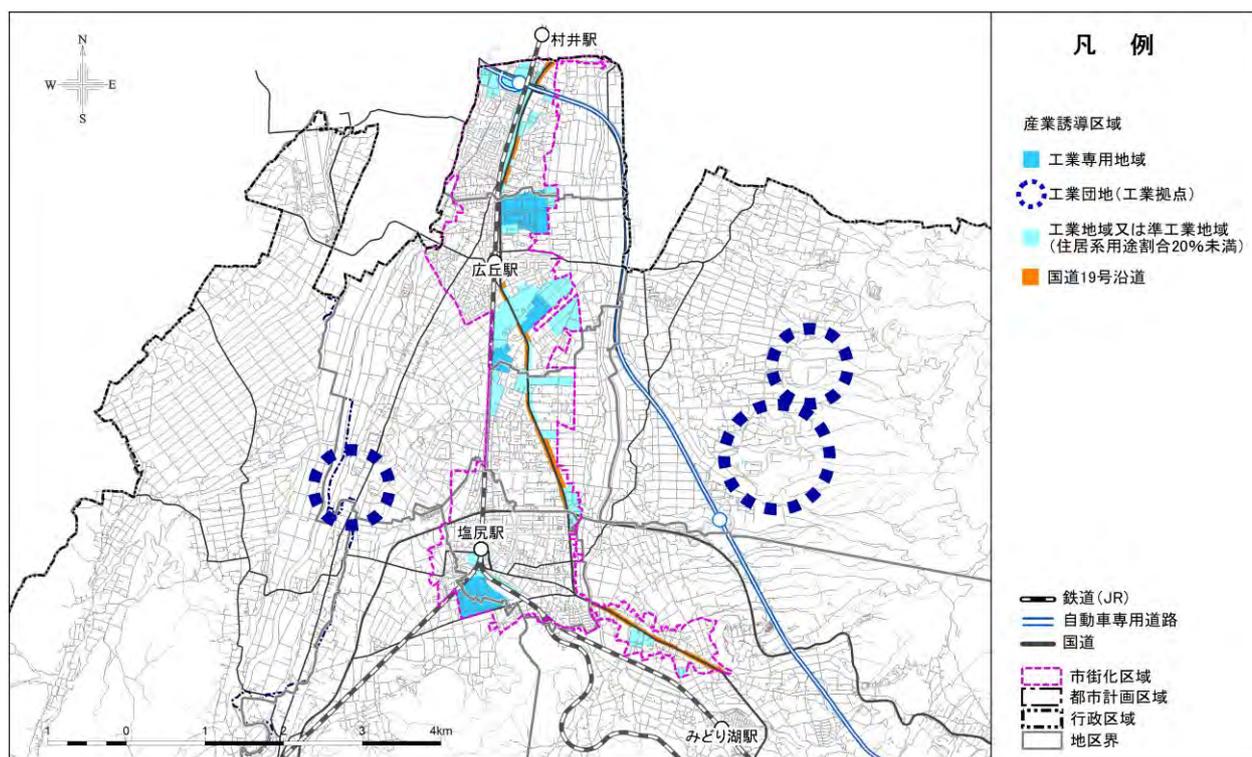


図 3-18 産業誘導区域の設定

2-5. 生活機能維持区域の設定（市独自の誘導区域）

「生活機能維持区域」は、本市が独自に定める区域であり、農山村地域における既存集落の維持・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・増進するために設定します。

このため、区域は既存の都市機能がより多く集積している範囲に設定します。

生活機能維持区域では、支所や小学校等の公共施設の維持に努めるとともに、生活利便施設を誘導し、さらに都市機能誘導区域と連携した交通ネットワークの検討を行います。

【生活機能誘導区域の設定方針】

- 農山村地域を対象として、原則として各地区に1つの区域を設定
- 各地区の支所又は鉄道駅周辺のうち、既存の都市機能がより多く集積している範囲に設定

表 3-2 各地区の生活機能維持区域設定の考え方の整理

区分	地区	都市マス 都市構造	行政 窓口	鉄道駅	都市機能 ※	生活機能維持区域 設定の考え方
市街地外	塩尻東	農山村の 生活拠点	支所	みどり湖駅	支所周辺 6~10	みどり湖駅・ 支所周辺に設定
	片丘	農山村の 生活拠点	支所	なし	支所周辺 6~7	
	宗賀	農山村の 生活拠点	支所	洗馬駅 日出塩駅	支所周辺 6~7	
	洗馬	農山村の 生活拠点	支所	なし	支所周辺 8~9	
	北小野	農山村の 生活拠点	支所	小野駅	支所周辺 6~7	
	檜川	農山村の 生活拠点	支所	贄川駅 木曾平沢駅 奈良井駅	支所周辺 6~8	
(市街地内)	大門	中心拠点	市役所	塩尻駅	駅周辺 10	市街地内は 都市機能誘導区域 (塩尻駅・広丘駅) でカバー
	高出	なし	支所	なし	支所周辺 6~10	
	広丘	北部地域 拠点	支所	広丘駅	駅周辺 10	
	吉田	なし	支所	なし	支所周辺 10	

※ 生活利便性はシニア世代・子育て世代が利用する施設の利便性（各5点）の合計（10点満点）

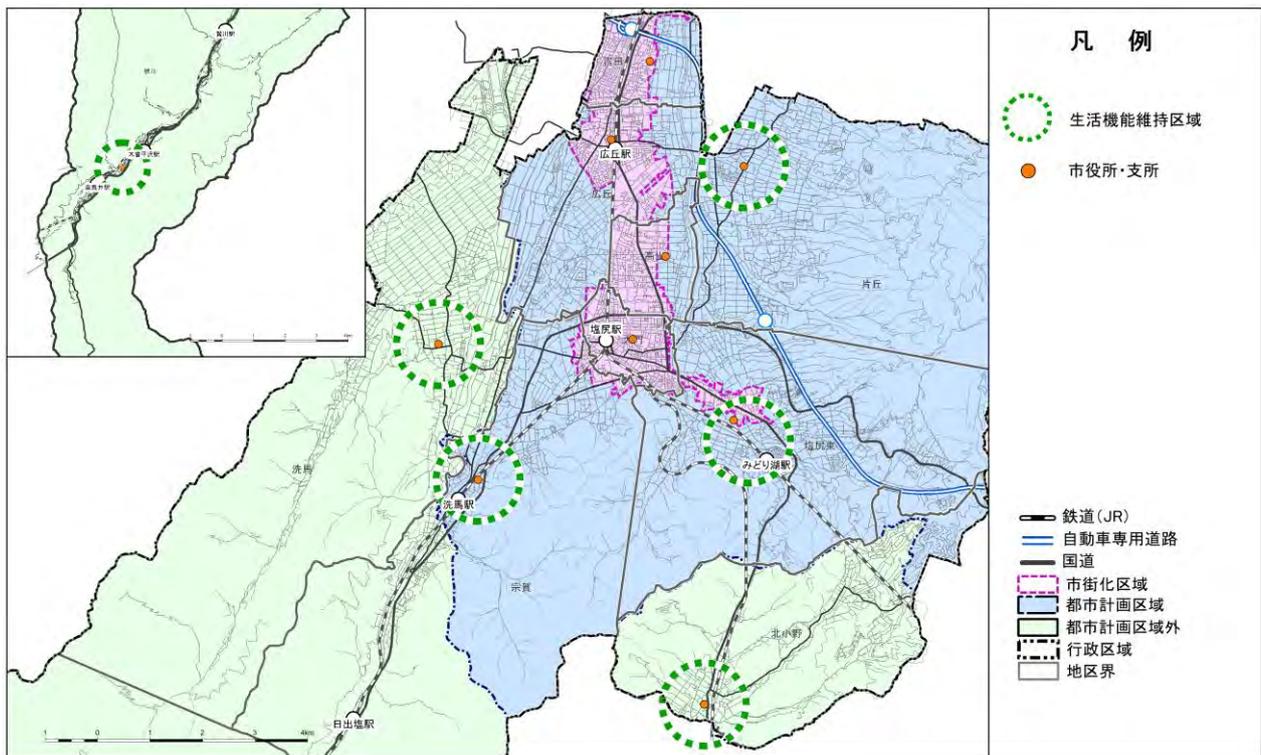


図 3-19 生活機能維持区域の設定

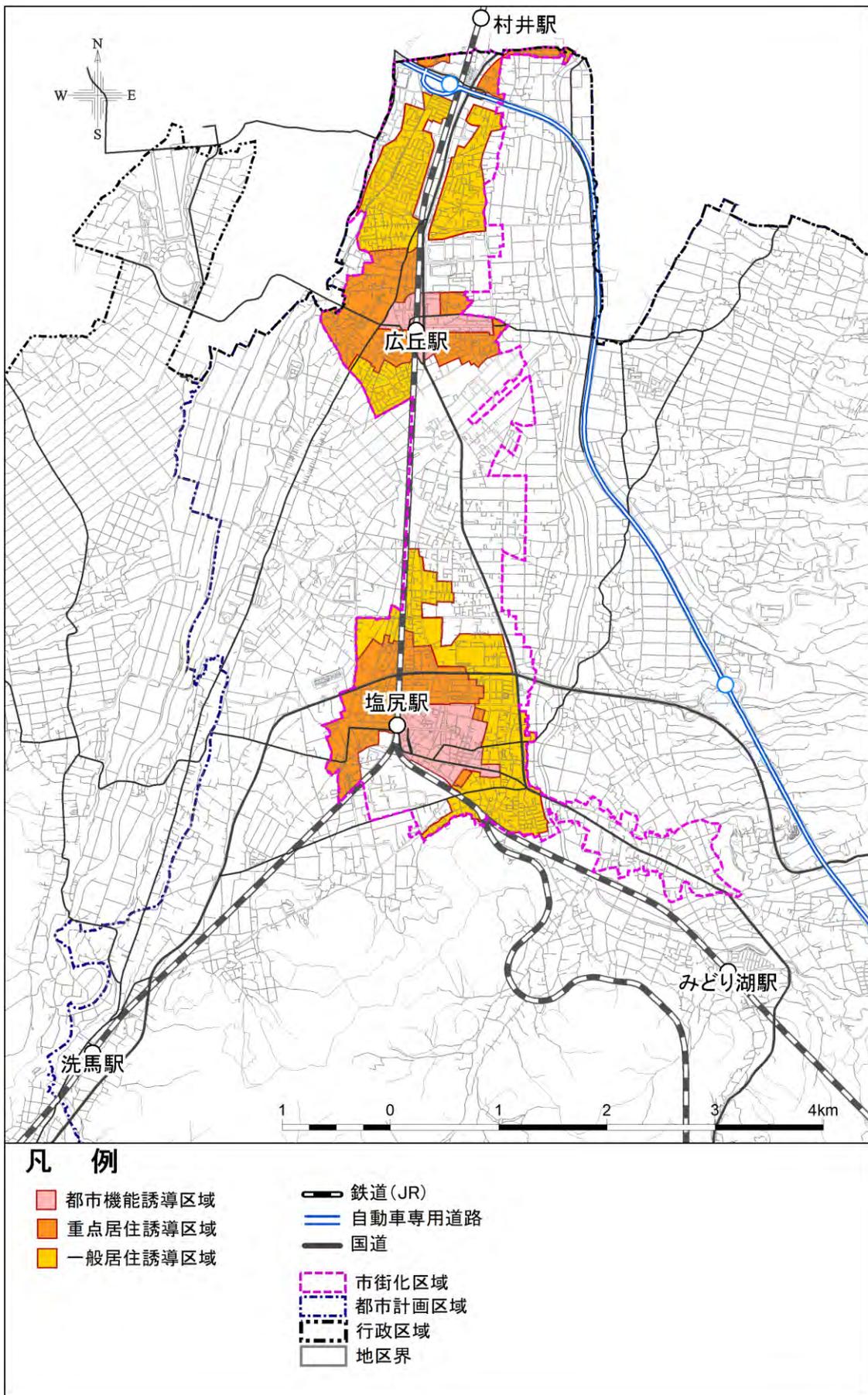


図 3-20 都市機能誘導区域と居住誘導区域

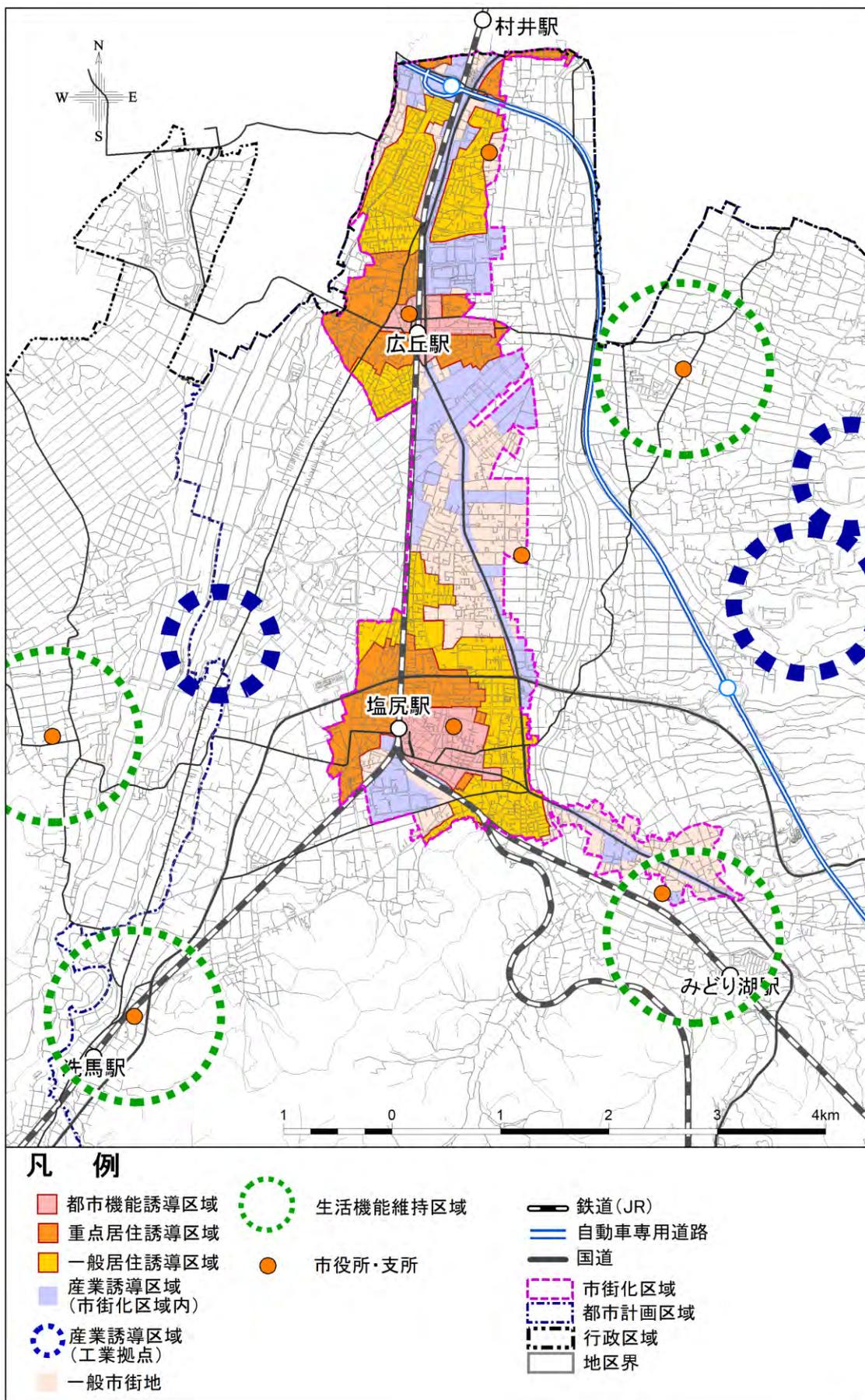


図 3-21 本市で定める誘導区域

3 誘導施設の設定

(1) 本市の都市機能の配置の考え方

① 市全体の機能配置の基本的考え方

本市では、以下の考え方を基本として都市機能の配置を進めます。

○都市機能誘導区域（中心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

各区域と都市機能誘導区域を公共交通等で結ぶことで、市全体の都市機能を確保します

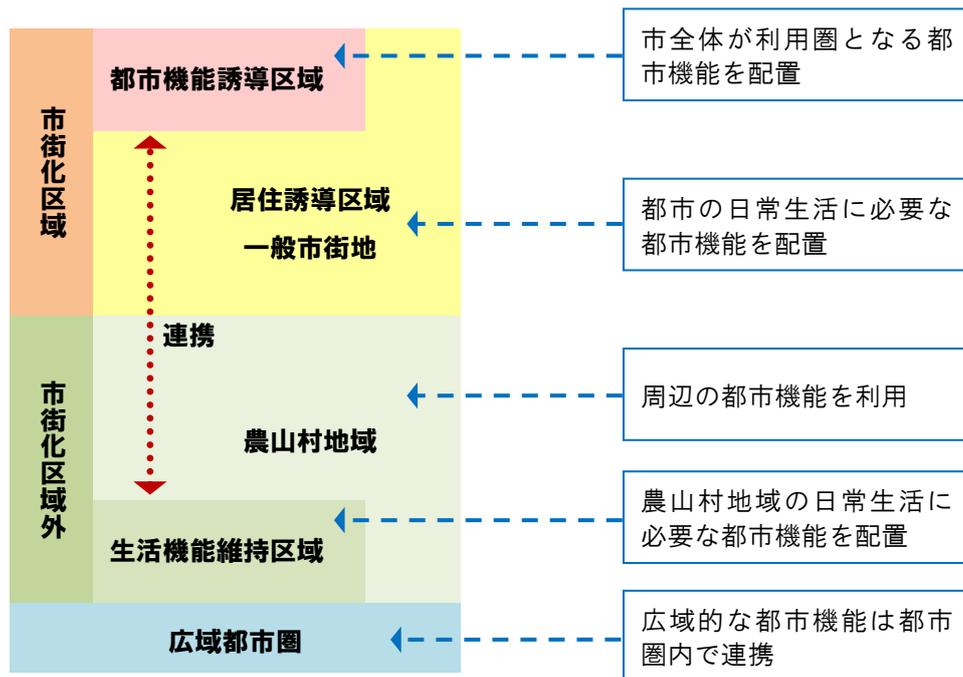


図 3-22 基本的な都市機能配置イメージ

② 各区域の機能配置の考え方

a. 都市機能誘導区域

本市の中心拠点及び北部地域拠点には、市街化区域内で確保すべき日常生活に必要な都市機能に加えて、次表のような市全体を利用圏とする拠点的な都市機能を配置します。

また、居住誘導区域内への居住を誘導するため、シニア世代・子育て世代の生活利便性を向上させる都市機能を配置します。

表 3-3 都市機能誘導区域内に配置する都市機能

機能区分	主に公共が配置する施設	主に民間が配置する施設
医療機能		・病院（20 床以上の病床を有する医療施設）
子育て支援機能	・子育て支援センター	・私立幼稚園等
学校教育機能	・大学（公立）	・大学・専門学校（私立）
集会機能	・本館	
教育文化機能	・図書館・文化施設	
介護福祉機能	・地域包括支援センター	
商業機能		・大規模小売店舗（床面積 1,000 m ² 以上）
行政窓口機能	・市役所・支所	
宿泊機能		・旅館・ホテル

（都市機能誘導区域では、上記施設に加えて市内全域にバランスよく配置する都市機能も配置）

表 3-4 都市機能誘導区域内の既存施設一覧

施設種別	都市機能誘導区域	
	塩尻駅周辺	広丘駅周辺
病院	塩尻病院（病床数 40 床）	—
子育て支援センター	子育て支援センター	えんてらす（北部子育て支援センター）
私立幼稚園等	塩尻めぐみ幼稚園 塩尻幼稚園 サン・サンこども園	よしだ保育園 よしだ幼稚園 みのむしのおうち 塩尻みらい保育園ひろおかキッズ ハートフルキッズ広丘保育園
大学・専門学校	信州介護福祉専門学校	—
集会施設（本館）	総合文化センター レザンホール えんぱーく	えんてらす（北部交流センター）
図書館・文化施設	総合文化センター レザンホール えんぱーく	えんてらす（北部交流センター）
地域包括支援センター	中央地域包括支援センター	北部地域包括支援センター
大規模小売店舗	ショッピングセンターウイングロード（8,980 m ² ）	コミュニティマーケットプレイス・ギャザ（8,773 m ² ）
市役所・支所	塩尻市役所	広丘支所
旅館・ホテル	Biz hotel 塩尻駅前 ホテル中村屋 ホテルあさひ館	ビジネスホテルいさみ

b. 生活機能維持区域

農山村地域では、ゆとりあるライフスタイルが持続されるよう、生活利便性の維持に必要な都市機能を配置します。

ただし、生活機能維持区域では、市街化区域と同等な水準（数、規模、カバー圏）で各種施設を維持・確保するのは困難なことから、地域の特性や、地域住民の意向も踏まえながら、公共交通による中心市街地等との連携や、移動・巡回による代替サービスの導入などについても検討します。

表 3-5 居住誘導区域・生活機能維持区域に配置する都市機能

機能区分	主に公共が配置する施設	主に民間が配置する施設
医療機能		・診療所（20床未満の病床を有する医療施設）
子育て支援機能	・市立保育園・児童館	・社会福祉法人立保育園 ・認定こども園 ・認可外保育園
学校教育機能	・小学校・中学校	
集会機能	・分館・地区館	
介護福祉機能	・ふれあいセンター	・小規模多機能福祉施設 ・通所系介護福祉施設 ・訪問系介護福祉施設
商業機能		・スーパーマーケット・食料品店 ・コンビニエンスストア
行政窓口機能	・支所	
金融機能		・銀行 ・その他金融機関（信金、農協等） ・郵便局

表 3-6 施設立地以外の代替サービスの検討について

サービスのタイプ	サービス内容
施設サービス （従来のスタイル）	○行政や事業者が配置する施設でサービスを提供 
移動サービス ・地域振興バス ・デマンド交通 ・乗合タクシー 等	○サービスを提供する施設までの移動手段を提供 
在宅サービス ・宅配サービス ・遠隔医療 等	○利用者の自宅に直接サービスを提供 
巡回サービス ・移動スーパー ・移動診療所 ・移動銀行 ・巡回給油 等	○行政や事業者が巡回して利用者にサービスを提供 

c. 地域特性や利用圏に応じて配置すべき都市機能

その他、以下の都市機能については、施設の特性や役割、利用にあたっての立地条件等を踏まえ、市全域の中で適正な配置を行うものとします。

○博物館等の文化施設、体育館等のスポーツ施設、観光施設

→地域資源の分布や利用者の利便性を考慮して配置

○警察署・交番、消防署・分団施設

→管轄区域や緊急車両出動時の利便性等を総合的に勘案して配置

○高等学校

→既存の施設位置を基本として配置（維持）

○ガソリンスタンド

→各地域の充足状況や幹線道路ネットワーク等を総合的に勘案して配置

(2) 誘導施設の設定

誘導施設については、以下の条件を満たすものから設定します。

- 市全体を利用圏域とする拠点施設（各生活圏に配置すべき施設は誘導しない）
- 民間によって設置・運営される施設（行政主体で配置できる施設は誘導不要）

表 3-7 都市機能誘導区域内への誘導施設と都市機能誘導区域内外で届出が必要となる行為

	機能区分	誘導施設	誘導の考え方
法に基づく 誘導施設	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
市独自の 誘導施設	宿泊機能	旅館・ホテル	・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

誘導施設は下記のとおり届出が必要になります

区分		届出対象行為
都市機能 誘導区域 外	開発行為	・誘導施設(※)を有する建築物の開発行為を行おうとする場合
	建築行為	・誘導施設(※)を有する建築物を新築しようとする場合 ・建築物を改築して誘導施設(※)を有する建築物とする場合 ・建築物の用途を変更して誘導施設(※)を有する建築物とする場合
都市機能誘導区域 内		都市機能誘導区域内の誘導施設(※)を休止、又は廃止しようとする場合

※届出の対象となる誘導施設は、法に基づいて定める誘導施設のみであり、市が独自に定める誘導施設（旅館・ホテル）は届出の対象にはなりません。

4 誘導施策の設定

(1) 各誘導区域において取り組む誘導施策

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、誘導施策のうち、計画策定までに具体的な制度化が間に合わ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います。

a. 都市機能誘導区域

○必要な施設の整備

- ・ウイングロード・大門駐車場の設備改修と周辺の環境整備
- ・公有地等を活用した施設整備（売却・定期借地）
- ・施設類型別の個別施設計画の策定
- ・すてっぷくん・のるーと塩尻の運行（都市機能誘導施設を有効活用できる交通ネットワークの形成）

○都市機能の誘導に対する補助・助成

- ・私立幼稚園、保育所への助成
- ・空き店舗改修や新規店舗への家賃の補助
- ・まちづくり機関が行う既存商業者に対する支援、空き物件の地権者調整、新規出店希望者等との連携・支援

○誘導のための規制緩和

- ・誘導施設に対する容積率の緩和（特定用途誘導地区の指定）

○その他

- ・市街地の魅力向上と賑わいを創出するため、民間活力を活用した市街地再開発事業や優良建築物等整備事業等の支援
- ・まちなか居住を推進するための民間事業者による住環境整備支援
- ・その他、重点居住誘導区域の一部として居住誘導の施策も併せて実施

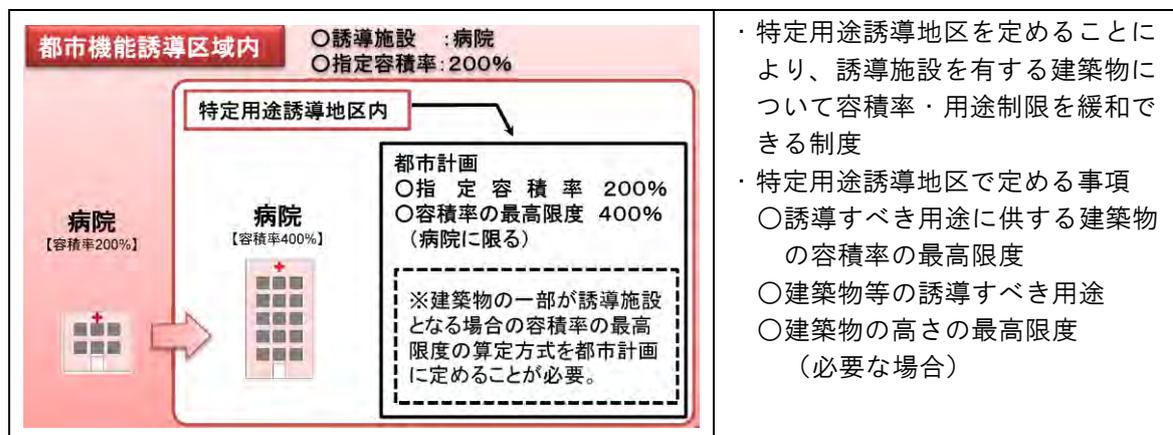


図 3-23 特定用途誘導地区の概要

b. 居住誘導区域

○居住環境の整備

- ・塩尻駅北土地地区画整理事業への支援
- ・公有地等を活用した住宅地の整備（売却・定期借地）
- ・公園の維持管理、遊具の更新、施設長寿命化
- ・小坂田公園と北部公園の再整備
- ・排水路の計画的整備
- ・私立幼稚園、保育所への助成
- ・すてっぷくん・のるーと塩尻の運行（重点居住誘導区域内の重点化）

○居住の誘導に対する補助・助成（重点居住誘導区域で重点的に実施）

- ・まちなか居住への支援（住宅取得・家賃への助成）
- ・誘導区域内の住宅建設、宅地整備への補助（事業者向けの補助）
- ・地元金融機関による金利優遇ローンの実施
- ・空き家の適正管理と空き家バンクの運営
- ・空き家の利活用等に関する補助
- ・移住・定住及び婚活の支援（セミナー・イベントの開催）

c. 生活機能維持区域

○生活利便施設の整備

- ・診療所の維持、福祉施設等の維持・機能強化
- ・利用者ニーズに応じた交通モードの検討及び公共交通の維持

○誘導に対する補助・助成

- ・空き店舗改修や新規店舗への家賃の補助

d. 産業誘導区域

○産業用地の整備

- ・野村桔梗ヶ原土地地区画整理事業への支援
- ・新工業団地の整備
- ・公有地等を活用した工業用地の整備
- ・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

○誘導に対する補助・助成

- ・企業立地に向けた助成

e. 農山村地域

○既存集落維持に向けた取り組み

- ・指定既存集落維持に向けた土地利用の取組み
- ・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

表 3-8 誘導区域別の誘導施策の一覧（計画策定後に実施する施策）

計画策定後に実施する施策		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	施策の実施時期等	担当課
区分	誘導施策		重点	一般						
■	塩尻駅北土地区画整理事業への支援		○	○					・事業施行中 (2025年3月31日事業終了予定)	都市計画課
■	野村桔梗ヶ原土地区画整理事業への支援					○			・事業施行中 (2025年9月30日事業終了予定)	都市計画課
■	新工業団地の整備					○			・新工業団地の適地検討を継続	商工課 関係課
■	診療所の維持、福祉施設等の維持・機能強化	○	○	○	○		◎	○	・継続的に診療所及び福祉施設等の維持・機能強化を行う	健康づくり課 福祉支援課
■	個別施設計画の策定	◎	◎	○	○	○	○	○	・事業平準化を踏まえた個別施設計画の見直しを実施	公共施設マネジメント課
□	公園の維持管理、遊具の更新、施設長寿命化	◎	◎	◎	○	○	○	○	・継続的に地域に適した公園の維持管理を行う ・誘導区域内の重点化については担当課にて今後検討	都市計画課
■	工業団地アクセス道路の整備及び適正管理					○			・継続的に工業団地へのアクセス道路の適正管理を行う	都市計画課 建設課
■	排水路の計画的整備	○	○	○		○			・継続的に排水路の計画的整備を行う	建設課
■	ウィングロード・大門駐車場の設備改修と周辺環境整備	○	○						・継続的に設備改修と周辺環境整備を行う	都市計画課 商工課
□	空き店舗改修や新規店舗への家賃の補助	◎	◎	○	○		◎		・現行制度の拡充検討を継続	商工課
□	新規出店希望者等への支援	◎	◎	○					・現行制度の拡充検討を継続	商工課
□	私立幼稚園、保育所への助成	◎	◎	◎	○	○	◎	○	・継続的に私立幼稚園、保育所への助成を行う ・誘導区域内の重点化については担当課にて今後検討	保育課
■	企業立地に向けた助成					○			・継続的に企業立地に向けた助成を行う	商工課
□	利用者ニーズに応じた交通モードの検討及び公共交通の維持	◎	◎	○	○	○	◎	○	・段階的にすてっぷくんからの一と塩尻へ転換 ・定期的にバス運行経路及びダイヤの見直しを実施	都市計画課
□	住環境整備を行う民間事業者に対する支援（まちなか居住の推進）	○							・継続的に住環境整備をする民間事業者に対する支援を行う	都市計画課
■	まちなか居住への支援（住宅取得・家賃への助成）	○	○						・国制度を活用しながら住宅取得・リフォーム・家賃・引越の費用の補助を継続	地域づくり課
■	移住・定住及び婚活の支援	◎	◎	○	○		○	○	・相談窓口での相談受付、結婚相談部会の開催を継続	地域づくり課
■	指定既存集落維持に向けた土地利用の取組み						○	○	・継続的に地区計画策定への支援を実施	都市計画課 農政課
■	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						○	○	・地域課題の解決につながる事業への補助を継続	地域づくり課
☆	官民連携によるまちの魅力向上と賑わい創出への支援	◎	◎	○					・都市拠点における魅力の向上を図るため、市街地再開発事業や優良建築物等整備事業などにより、都市機能や居住の誘導を推進	都市計画課
☆	公共施設再編計画の策定	○	○	○	○	○	○	○	・新規策定に着手	公共施設マネジメント課

■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

表 3-9 誘導区域別の誘導施策の一覧（計画策定後に検討する施策）

計画策定後に検討する施策		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	想定される担当課
			重点	一般					
区分	誘導施策								
☆	公有地等を活用した施設整備（売却・定期借地）	◎	◎	○	○	◎			公共施設マネジメント課
□	誘導区域内の住宅建設、宅地整備への補助（事業者）	◎	◎	○					未定
☆	地元金融機関による金利優遇ローンの実施	○	○						未定
☆	低未利用地の有効活用	○	○	○					未定
□	空き家の適正管理と空き家バンクの運営	◎	◎	○	○		◎	○	建築住宅課
□	空き家の利活用等に関する補助	◎	◎	○	○		◎	○	建築住宅課
☆	誘導施設に対する容積率の緩和	○							都市計画課
☆	空き家除却後の固定資産税等の減免補助	○	○	○	○	○	◎	○	建築住宅課

■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

(2) 居住誘導と産業誘導の連携によって取り組む誘導施策

市の強みである産業集積（企業及び従業者）、多様な観光資源（歴史・ワイン等）、居住誘導区域周辺の都市公園（総合公園・地区公園）を活かし、これらの強みが本市にもたらす「人の流れ」を本市の居住や都市機能の誘導へとつなげていくための施策について検討していきます。

① 企業誘致と連携した居住誘導施策

新規立地企業だけでなく既存企業も含めて、市内企業で働く従業者の居住地を居住誘導区域内で提供するための施策を検討します。これら企業において継続的に行われている新規雇用や転勤に伴う「人の流れ」を活かし、市内への転入者が居住誘導区域内で居住する仕組みを検討します。

具体的には、居住誘導区域内での住宅確保については、公共用地や未利用地を活用した社宅整備や、子育て世代の一時的な住居としての空き家の活用について検討するほか、企業との連携によって居住誘導区域内の物件のあっせん、助成制度の周知等を行います。

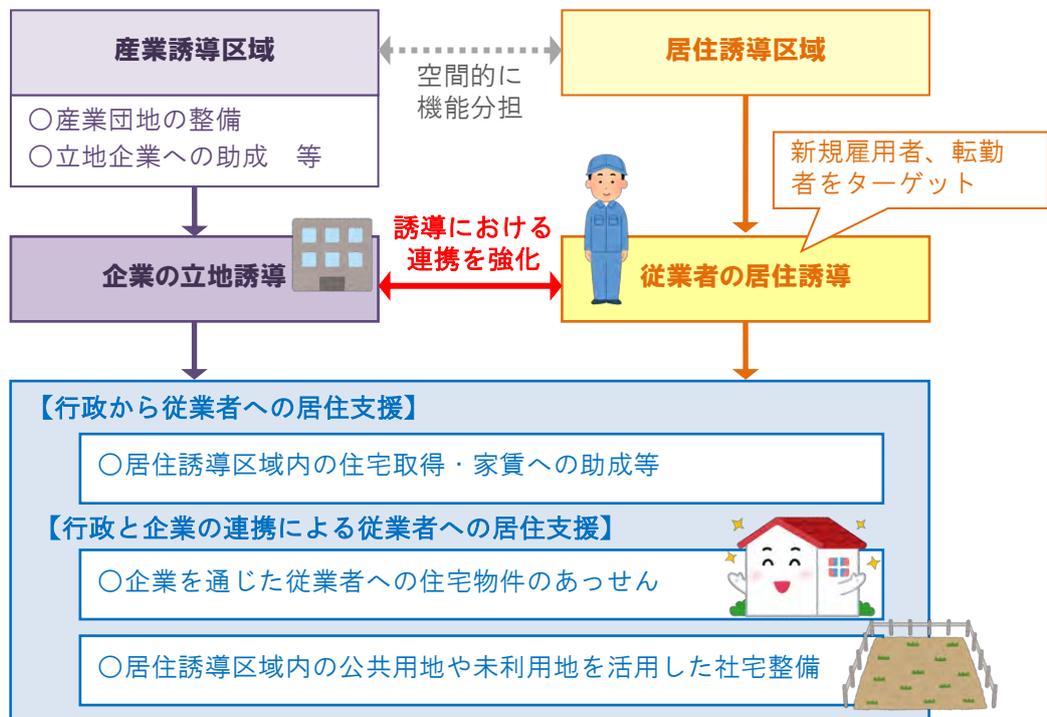


図 3-24 企業誘致と連携した居住誘導施策

② 観光・交流と連携した都市機能誘導施策

観光・交流を目的とする「人の流れ」が、本市の都市機能誘導区域における賑わいの創出、定住人口の増大につながるための施策を検討します。

具体的には、塩尻駅及び広丘駅の周辺における情報発信機能や交通結節点機能の強化を図り、併せて地域住民が利用できる商業・飲食施設の集積を図ります。これにより農山村地域とも連携した中心市街地の活性化や日常生活における生活利便性の向上を目指すものとします。

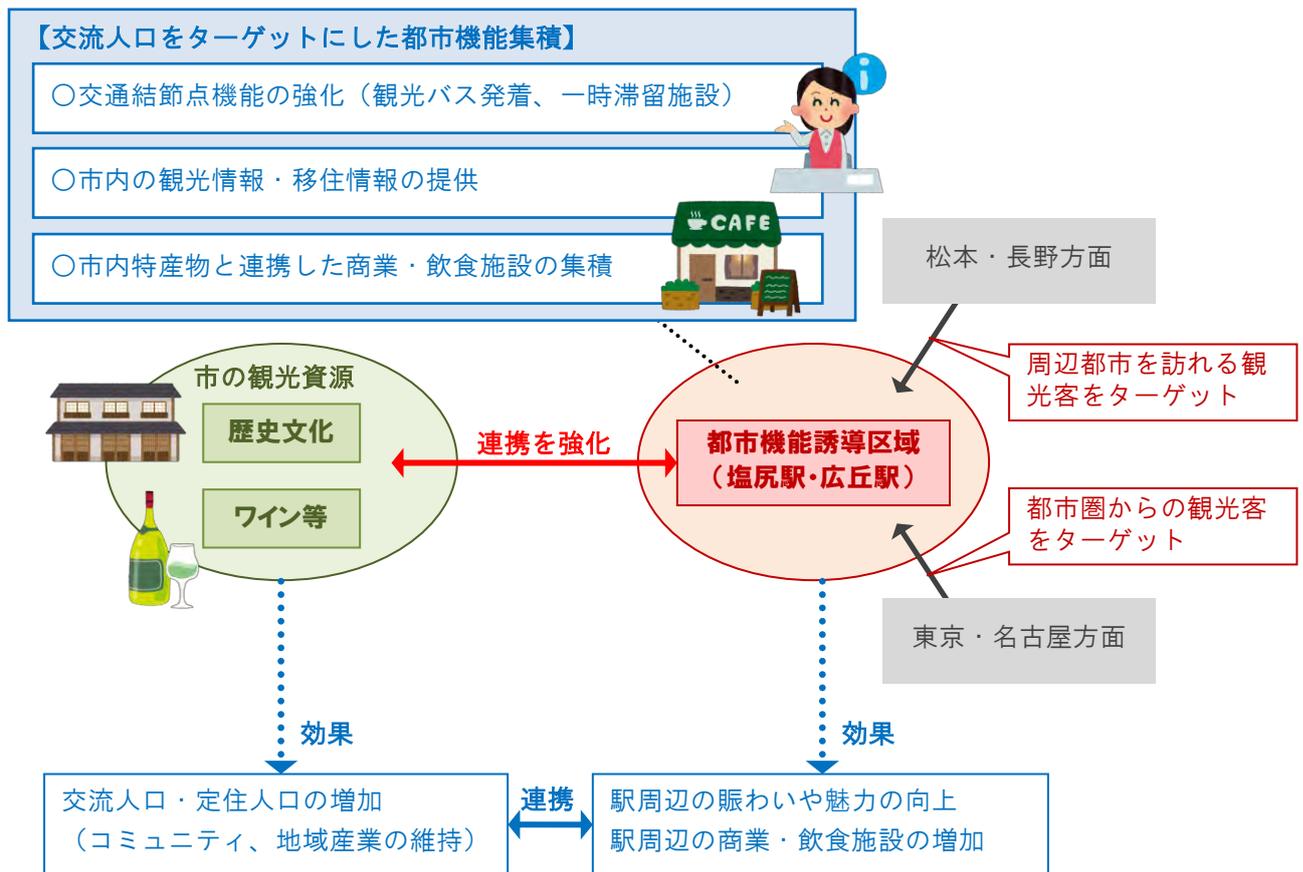
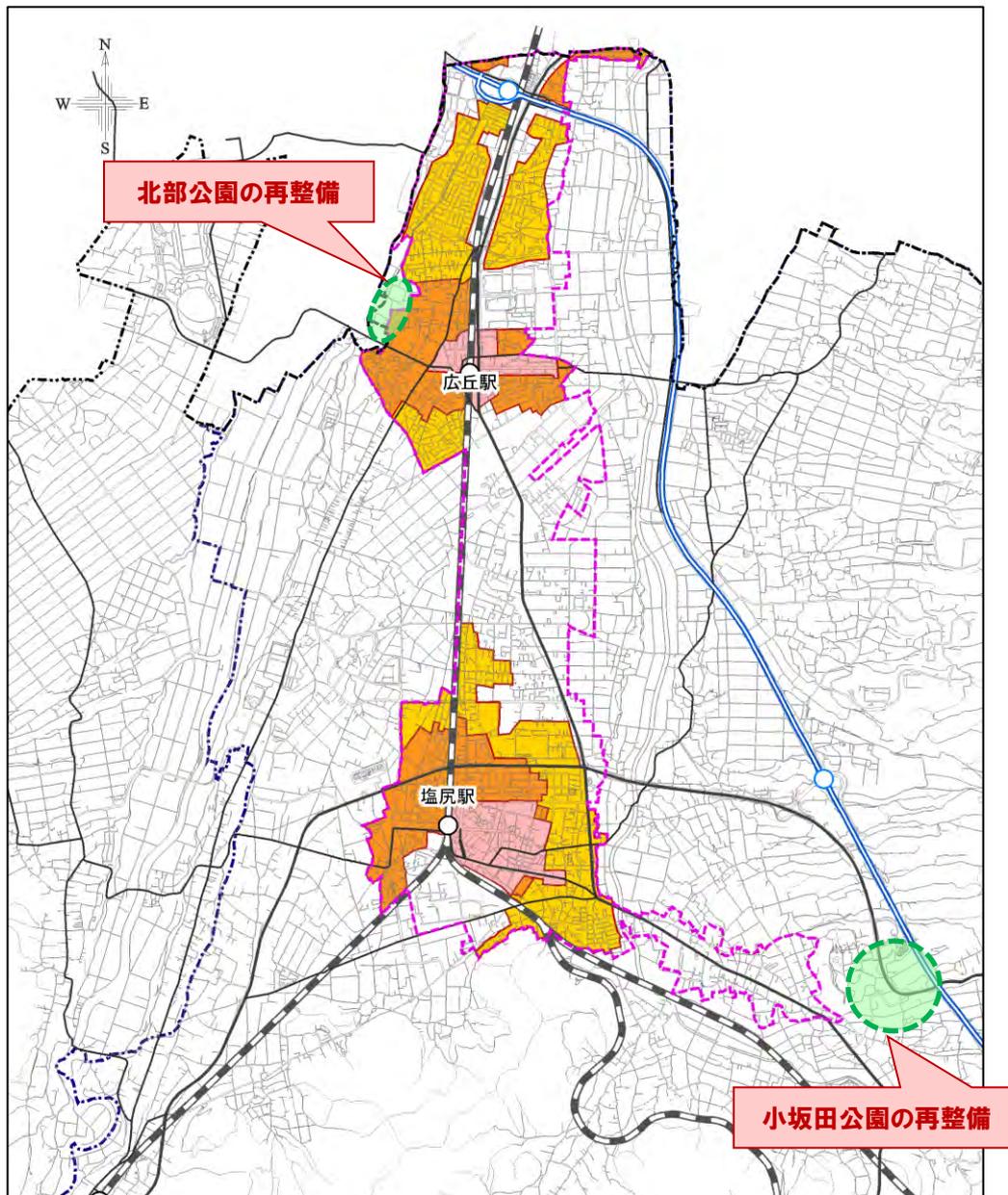


図 3-25 観光・交流と連携した都市機能誘導施策

③ 大規模公園及び身近な公園を有効活用した居住誘導施策

居住誘導区域に住む子ども達やシニア世代が身近に集える場所を確保し定住者を増やすため、大規模公園及び身近な公園の再整備を行います。

具体的には、総合公園の小坂田公園と地区公園の北部公園を再整備（機能再編）し、魅力ある公園にするとともに、公共交通ネットワークを強化することで、居住誘導区域内住民の公園利用ニーズの受け皿とし、定住の促進につなげます。



【北部公園の機能再編方針】

- 芝生広場→再編・拡充（例：遊戯施設配置等）
- 親水施設→再編・拡充

【小坂田公園の機能再編方針】

- プール跡地→用途転換
- 多目的運動場→再整備（例：芝生化等）
- 便益施設→再編・拡充

図 3-26 都市公園を有効活用した居住誘導施策

(3) 中心商業業務地の活性化

本市の中心市街地に位置づけられている塩尻駅周辺は、市全体の都市活動を支える「中心商業業務地」として市全体の都市活動を支え、これまで塩尻市中心市街地活性化基本計画及び塩尻市大門地区市街地総合再生計画により、まちづくりを進めてきました。

今後は、現在策定を進めている「塩尻市大門地区市街地総合再生基本計画」に基づき中心市街地の将来ビジョンを共有した上で、都市機能誘導区域でもある「中心商業業務地」において有効利用されていない建物や空きスペースを民間主体による柔軟な発想とスピード感ある開発や、地域住民が主体となって行われるイベントや活動を基本とし、ビジョン達成に繋がる民間開発や地域活動においては公共が連携・支援することで、それぞれの役割のもとに公民が連携して地域の価値を高めるまちづくりを進めていきます。

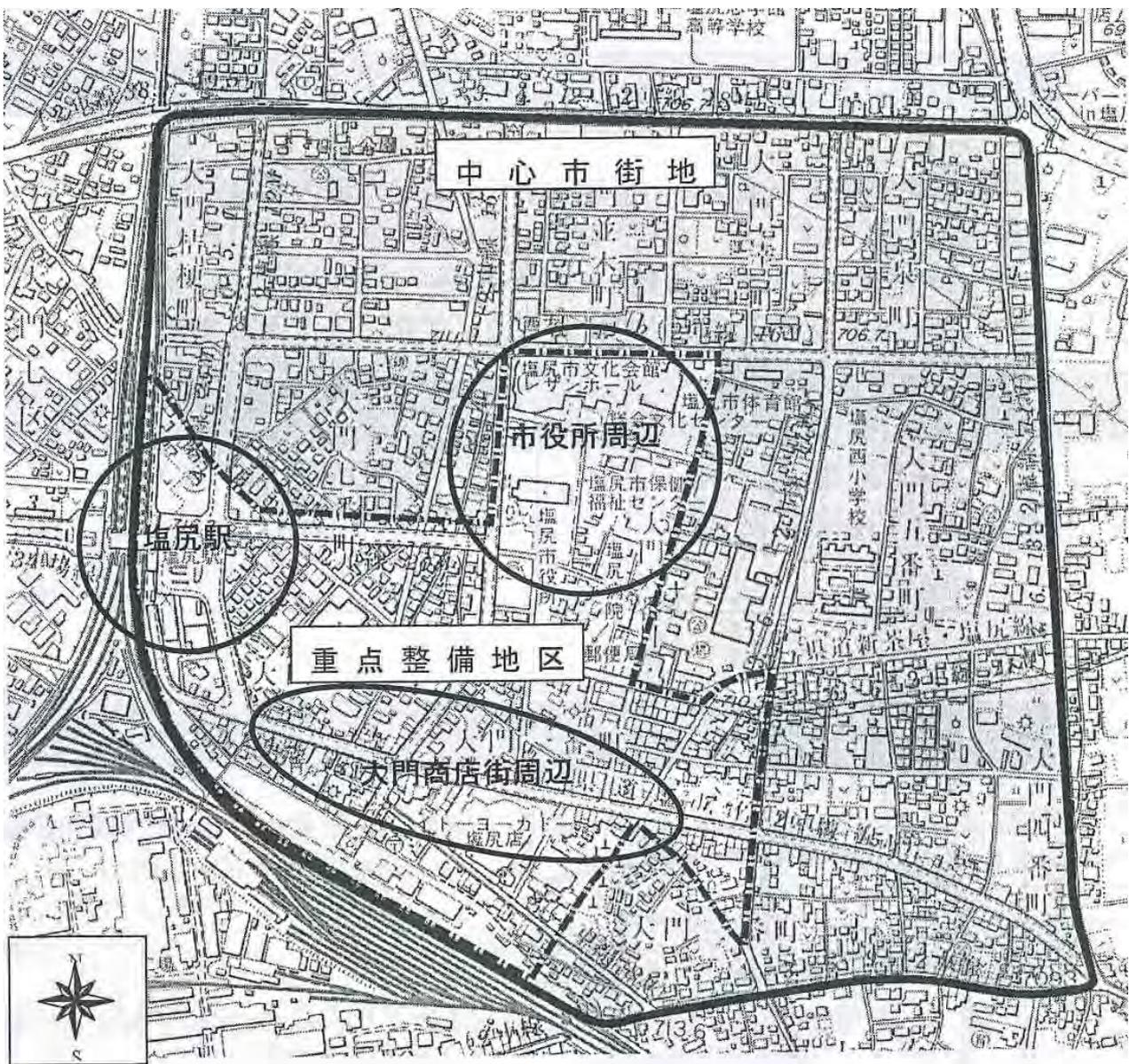


図 3-27 中心市街地エリア区域図

※ 塩尻市大門地区市街地総合再生基本計画を策定した後は、先導候補地区等のエリアを本計画の中心商業業務地の活性化に資する事業として位置づける。

(4) 低未利用地の有効活用によって推進する施策

市街地の中で低未利用地がランダムに発生する都市のスポンジ化に対応するため、特に空き家・空き地の有効活用が必要な都市機能誘導区域及び居住誘導区域を対象として、「低未利用土地の利用及び管理に関する指針」を以下のように定め、地権者や周辺住民等による有効な利用及び適正な管理を促します。

また、既に発生した低未利用土地の解消に向けた取組や、低未利用土地発生に対する予防措置として取組などを積極的に推進するため、今後、都市機能誘導区域及び居住誘導区域内において「低未利用土地利用権利設定等促進計画」や「立地誘導促進施設協定」の活用も検討します。

① 利用指針

都市機能誘導区域内においては、広場や通路、駐車場・駐輪場、交流施設など、商業施設や医療施設の利用者の利便性を高める施設としての利用を促します。また、空き家・空き店舗を活用した店舗の再生（リノベーション）を促します。

居住誘導区域内においては、空き家バンクへの登録を通じて流通を促すほか、空き地を活用した交流空間の整備やゆとりある住環境整備に向けた敷地統合等を促します。

② 管理指針

土地所有者等は、空き家等が管理不全な状態にならないよう、また、管理する土地等が周辺の良好な生活環境の保全と美化に支障を及ぼさないよう、常に自らの責任において適切な管理に努める必要があります。

- 建築材が崩落又は飛散しないよう、修繕・解体・撤去など保安上適切な対策を講じる。
- 敷地内の草木が一定以上繁茂しないよう、定期的に除草、伐採を行う。
- 景観や生活環境の保全と美化に努める。
- 不特定の第三者が侵入できないよう、建物に防犯上必要な対策を講じる。

