

3章 現況の整理

3.1. 市街地形成の変遷

■塩尻市の位置図（図表 4）



○本市は、東西 17.7km、南北 37.8km の南北に長い形状をしており、長野県のほぼ中央部に位置しています（図表 4）。

○本市の定める対象区域は商業地域、第二種住居地域を中心に、近隣商業地域や準工業地域が占めています（図表 5）。

■用途地域図（図表 5）



○中心市街地の形成・発展に関連する主な経緯を以下に整理しました。

- 江戸前期における新たな中山道の整備により塩尻宿が整備され、江戸期を通じて人々の往来や製品の流通の要衝となりました。
- 明治 35（1902）年における篠ノ井線の開通により塩尻駅が開設され、中央本線との連絡地となったことで、駅前に大門商店街が形成されました。この結果、交通の要衝となる都市機能の集積が塩尻宿から西に移動し、現在の中心市街地形成に繋がることとなりました。
- 明治 44（1911）年にはカーバイド生産を行う諏訪電気工業(株)塩尻工場（昭和電工(株)塩尻工場を経て現在の(株)レゾナック・セラミックス本社・塩尻工場に至る）の操業が開始され、その後の長野県東筑摩農学校（現在の塩尻志学館高等学校）や共栄製糸工場等の立地を伴いながら、大門商店街や周辺住宅地等中心市街地の発展が促進されました。
- 一方、戦後における急速な経済成長が進む中で、昭和 25（1950）年に塩尻町役場が大門地区に置かれ、その後昭和 34（1959）年の大合併により塩尻市が発足し、昭和 48（1973）年に塩尻市役所が現在の位置に移庁することで中心市街地における公共施設の立地が進みました。
- 昭和 57（1982）年には、中央本線の役割の変容に基づく鉄道構造の変更から、塩尻駅舎の移設が行なわれたことで、大門商店街は駅前としての立地性を喪失するとともに、国道 20 号（塩尻バイパス）の開通等に伴うモータリゼーションの進展等を背景として活力低下が顕在化しはじめました。
- 中心市街地の活力を牽引する大門商店街の活性化に資する取組として、イトーヨーカ堂(現ウイングロード)[平成 4(1992)年]、塩尻情報プラザ[平成 11(1999)年]、塩尻インキュベーションプラザ [平成 18（2006）年]、えんぱーく [平成 22（2010）年]、スナバ [平成 30（2019）年]、core 塩尻 [令和5（2023）年]等の施設整備、中心市街地集客イベントの実施、空き店舗改修補助等の支援の充実等を行っており、大門商店街周辺ひいては中心市街地を活性化する取組をハード・ソフトの両面から継続的に進めています。

■中心市街地の形成・発展に関連する主な出来事（図表 6）

江戸期	・中山道沿いに塩尻宿が整備
明治 35（1902）年	・国鉄篠ノ井線の一部開通、塩尻駅開設
明治 44（1911）年	・国鉄中央本線開通 ・塩尻駅が中央東線・中央西線の分岐点となる ・諏訪電気工業(株)操業開始 ・東筑摩郡立南部乙種農学校開校（その後長野県東筑摩農学校に改称され、現在の長野県塩尻志学館高等学校に至る）
昭和 25（1950）年	・大門地区に塩尻町役場が移転
昭和 34（1959）年	・塩尻町・片丘村・広丘村・宗賀村・筑摩村合併により塩尻市誕生
昭和 39（1964）年	・新産業都市に指定される
昭和 48（1973）年	・市役所が現在の位置に移転
昭和 57（1982）年	・塩尻駅が現在の位置に移転
平成 3（1991）年	・国道 20 号（塩尻バイパス）開通（長野自動車道開通関連）
平成 5（1993）年	・イトーヨーカ堂塩尻店（大門一番町地区第一種市街地再開発事業）開業
平成 12（2000）年	・塩尻情報プラザ開設
平成 19（2007）年	・塩尻インキュベーションプラザ開設
平成 21（2009）年	・用途地域の変更により商業地域の区域が拡大
平成 22（2010）年	・イトーヨーカ堂閉店後、空きビルを活用してウイングロードとして開業 ・えんぱーく開設（大門中央通り地区第一種市街地再開発事業）
平成 23（2011）年	・しおじり街元気カンパニー設立
平成 24（2012）年	・グレイスフル塩尻開業（塩尻駅南地区第一種市街地再開発事業）
平成 30（2018）年	・スナバ設立（平成 29 年建物竣工）
令和 5（2023）年	・core 塩尻開業

3.2. 地区の概況

3.2.1. 人口・世帯数の動向

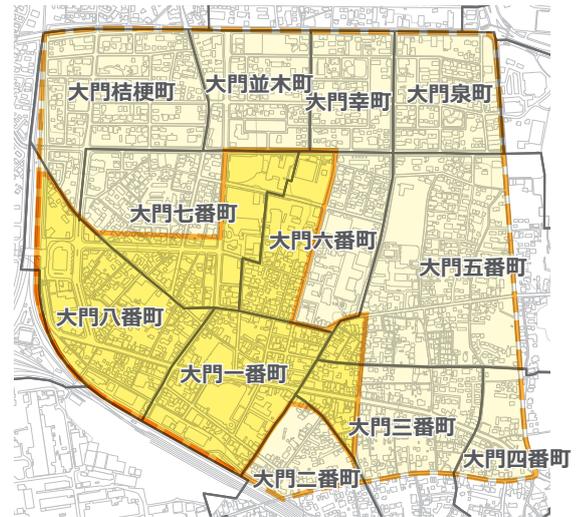
○本市全体の人口は減少傾向にあり、令和2年時点では、67,241人となっています（図表8）。一方で、世帯数は増加傾向にあり、令和2年時点で27,997世帯となっています（図表9）。

○中心市街地は、人口、世帯数ともに増加傾向で、令和2年時点で人口10,263人（図表8）、世帯数4,284世帯（図表9）です。対象区域も同様の傾向で、令和2年時点で人口3,649人（図表8）、世帯数1,481世帯（図表9）です。

○本市全体では、老年人口の割合が増加傾向にあります。中心市街地、対象区域においても同様の傾向がみられ、高齢化の進行が確認できます（図表10）。

○本市全体の居住期間の比率は、20年以上の割合が最も多くを占めています。中心市街地、対象区域においても同様に20年以上の割合が最も多く、同じ場所に長く住み続ける住民が多いエリアであることが確認できます（図表11）。

■中心市街地を構成する町名と境界（図表7）



■人口（図表8）

	人口（人）			増減率			
	平成22年	平成27年	令和2年	平成22年 平成27年	平成27年 令和2年		
塩尻市	67,670	67,135	67,241	-0.79%	0.16%		
中心市街地	10,024	10,063	10,263	0.39%	1.99%		
対象区域	3,500	3,588	3,649	2.51%	1.70%		
中心市街地	対象区域	大門一番町	265	260	288	-1.89%	10.77%
		大門三番町	908	881	865	-2.97%	-1.82%
		大門五番町	985	1,015	981	3.05%	-3.35%
		大門六番町	482	471	482	-2.28%	2.34%
		大門七番町	501	456	530	-8.98%	16.23%
		大門八番町	359	505	503	40.67%	-0.40%
		大門二番町	729	698	685	-4.25%	-1.86%
		大門四番町	536	483	466	-9.89%	-3.52%
		大門並木町	278	254	269	-8.63%	5.91%
		大門幸町	359	351	364	-2.23%	3.70%
		大門泉町	376	417	430	10.9%	3.12%
		大門桔梗町	746	684	751	-8.31%	9.8%

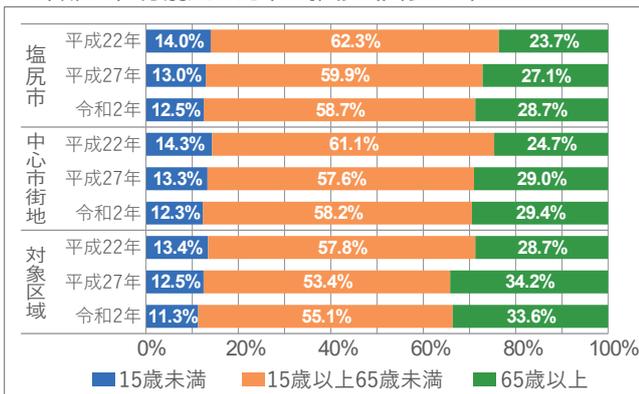
各年国勢調査より作成（対象区域に係る地区を町丁目単位で集計）

■世帯数（図表9）

	世帯数（世帯）			増減率			
	平成22年	平成27年	令和2年	平成22年 平成27年	平成27年 令和2年		
塩尻市	25,092	26,350	27,997	4.77%	5.88%		
中心市街地	3,793	3,850	4,284	1.48%	10.13%		
対象区域	1,302	1,318	1,481	1.21%	11.01%		
中心市街地	対象区域	大門一番町	116	108	134	-7.41%	19.40%
		大門三番町	336	329	348	-2.13%	5.46%
		大門五番町	367	386	400	4.92%	3.50%
		大門六番町	153	153	159	0.00%	3.77%
		大門七番町	190	197	285	3.55%	30.88%
		大門八番町	140	145	155	3.45%	6.45%
		大門二番町	270	275	285	1.82%	3.51%
		大門四番町	200	186	192	-7.53%	3.13%
		大門並木町	113	110	119	-2.73%	7.56%
		大門幸町	154	174	192	11.49%	9.38%
		大門泉町	152	175	208	13.14%	15.87%
		大門桔梗町	300	294	326	-2.04%	9.82%

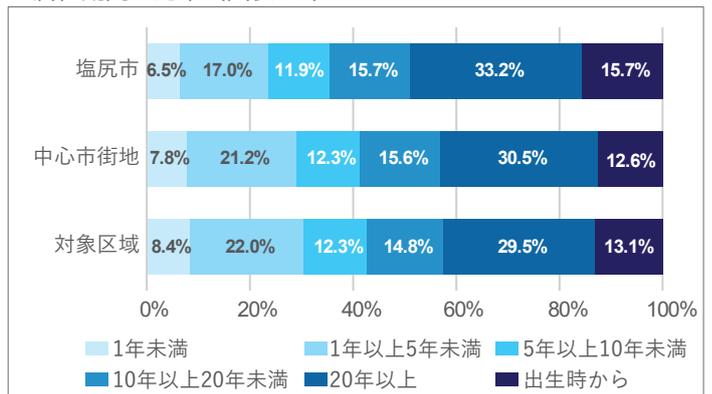
各年国勢調査より作成（対象区域に係る地区を町丁目単位で集計）

■年齢3区分別人口比率の推移（図表10）



各年国勢調査より作成（対象区域に係る地区を町丁目単位で集計）

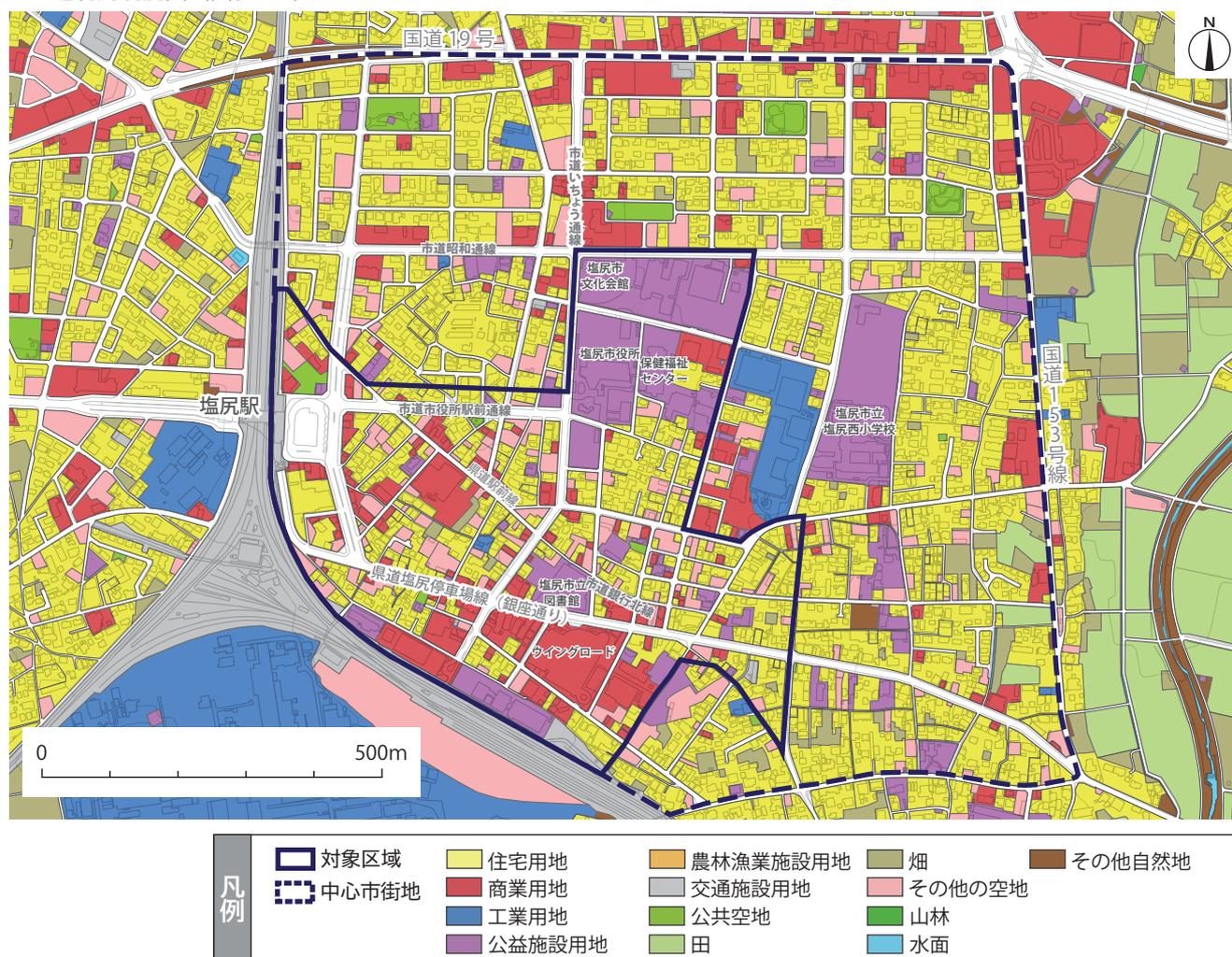
■居住期間の比率（図表11）



令和2年国勢調査より作成（対象区域に係る地区を町丁目単位で集計）

3.2.2. 土地利用現況

■土地利用現況図（図表 12）



令和4年度塩尻都市計画基礎調査より作成

○中心市街地の土地利用は、「住宅用地」が多くを占めていますが、国道19号沿道、昭和通線、いちょう通線沿道には、「商業用地」が立地しています。また、「その他空地」が数多く点在していることが確認できます。

○対象区域の土地利用は、大門商店街周辺の「商業用地」、塩尻市役所周辺の「公益施設用地」の集積が大きな特徴となっており、これまでのまちづくりにおいて拠点地区の形成に向けた機能集積が図られてきたことが確認できます。一方で、大門商店街周辺と塩尻市役所の間エリアでは、「住宅用地」が広がりつつ、「商業用地」、「公益施設用地」、「その他空地」が点在しています。

3.2.3. 中心市街地の主要建物の分布状況

■中心市街地の主要建物の分布図（図表 13）



○中心市街地は、都市機能誘導区域であり、塩尻市役所、塩尻市文化会館「レザンホール」、塩尻病院等の都市福利施設*や商業施設が集積しています。（*教育文化施設、医療施設、社会福祉施設その他の都市の居住者等の共同の福祉又は利便のための必要な施設）

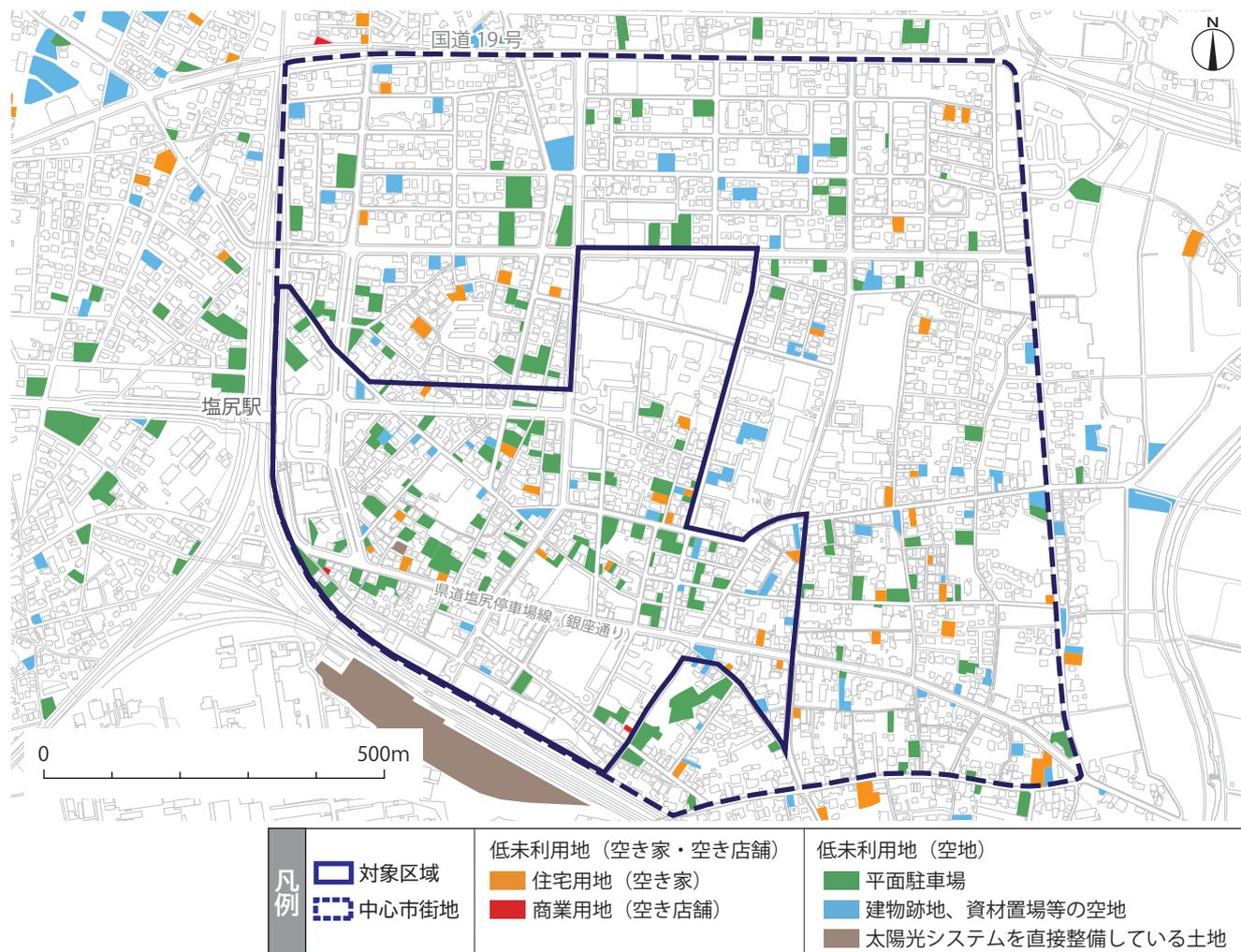
○対象区域は、市街地再開発事業、優良建築物等整備事業、空き店舗活用事業等の中心市街地の活性化に係る支援事業の活用により、スナバ、えんぱーく、ウイングロード等の地域の活性化、賑わいの創出に資する施設が複数立地しています。

○ウイングロードは、様々な機能を有する複合施設です。現在では「働きたい誰もが、働ける機会をつくる」ことをミッションとした自営型テレワーク推進事業“KADO(カドー)”のオフィスを構えており、さらには、最先端技術をもつ企業や大学研究機関、地域デジタル人材、住民等が交流し、地域課題を解決する都市機能の創出及びサービスの創出を目的とした交流スペース等を提供する地域 DX センター“core 塩尻”といった業務機能や地域交流機能を備えた施設を構えています。

○隣接するえんぱーくは、あらゆる世代の様々な活動への情報提供、活動支援、課題解決の手伝いをする施設であり、図書館、子育て・青年、シニア、ビジネス、市民活動それぞれの機能を発揮しながら、それらが融合し新たなサービスを提供する施設となっています。これらの施設は、今後も中心市街地の活性化を促進する核施設となることが期待されています。

3.2.4. 低未利用地

■低未利用地分布図（図表 14）

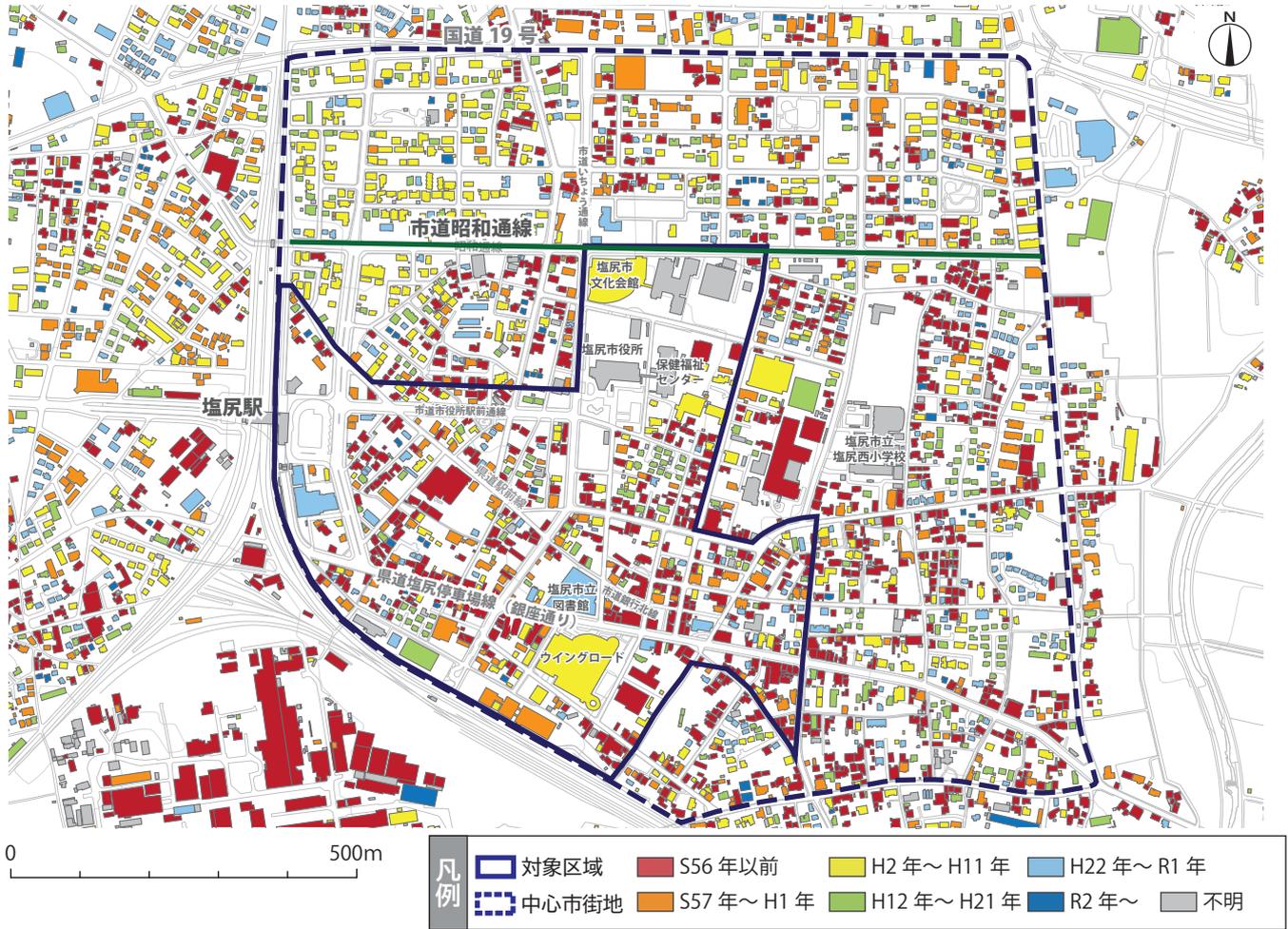


令和4年度塩尻都市計画基礎調査より作成

- 中心市街地には、空き家や平面駐車場、建物跡地等の低未利用地※が点在しています。平面駐車場として利用されている低未利用地が最も多く、128か所となっています。また、空き家・空き店舗は、42件（内、空き店舗2件）となっています。（※低未利用地：土地基本法第13条第4項では「居住の用、業務の用、その他の用途に供されておらず、又はその利用の程度に比べて著しく劣っていると認められる土地」とされています。本計画においては空き家・空き店舗のある土地、平面駐車場や建物跡地等の空き地を低未利用地としています。）
- 対象区域は、中心市街地と同様に平面駐車場として利用されている低未利用地が最も多く65か所あります。また、空き家・空き店舗のある低未利用地は19件（内、空き店舗2件）あります。中心市街地の平面駐車場、空き家・空き店舗は、半数が対象区域内にあり、対象区域に低未利用地が集中していることが確認できます。
- 空き店舗については、建物の一部の店舗部分が空きとなっているものを含めると対象区域に30件※あります。低未利用地だけでなく、テナントスペースのような部分的な空きスペースも多い区域だと考えられます。（※令和7年5月時点、しおじり街元気カンパニーが把握しているもの。商業建物、住商併用建物、一部のテナントスペースが空きになっている建物等形式は様々。）

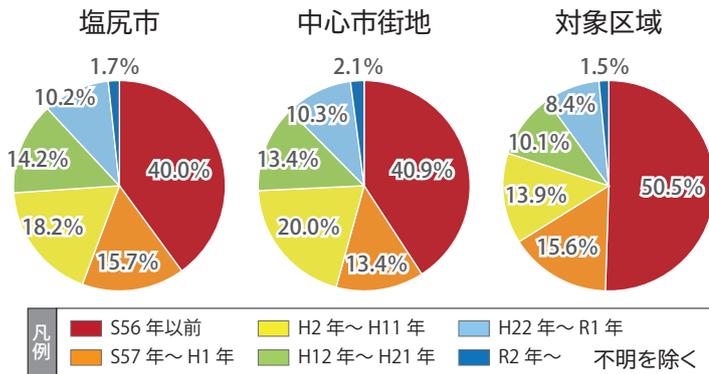
3.2.5. 建物築年数

■築年数別建物分布図（図表 15）



令和4年度塩尻都市計画基礎調査より作成

■建物の建築年別の比率（図表 16）



○中心市街地内には、昭和56年以前に建築された旧耐震基準の建物が複数あります（図表15）。特に対象区域における旧耐震基準の建物の割合は、約50%であり、本市全体、中心市街地全体と比べて割合が高く（図表16）、災害発生時の建物の倒壊が危惧されます。

3.2.6. 道路幅員

■道路幅員状況（図表 17）



道路台帳より作成

○中心市街地は、国道 19 号、国道 153 号線、県道床尾大門線と線路に囲まれており、それらの道路幅員の大部分は 8m 以上となっています。一方で、道路幅員 4m 未満の狭隘道路も複数あり、特に住宅用地が集まっているエリアで確認できます。

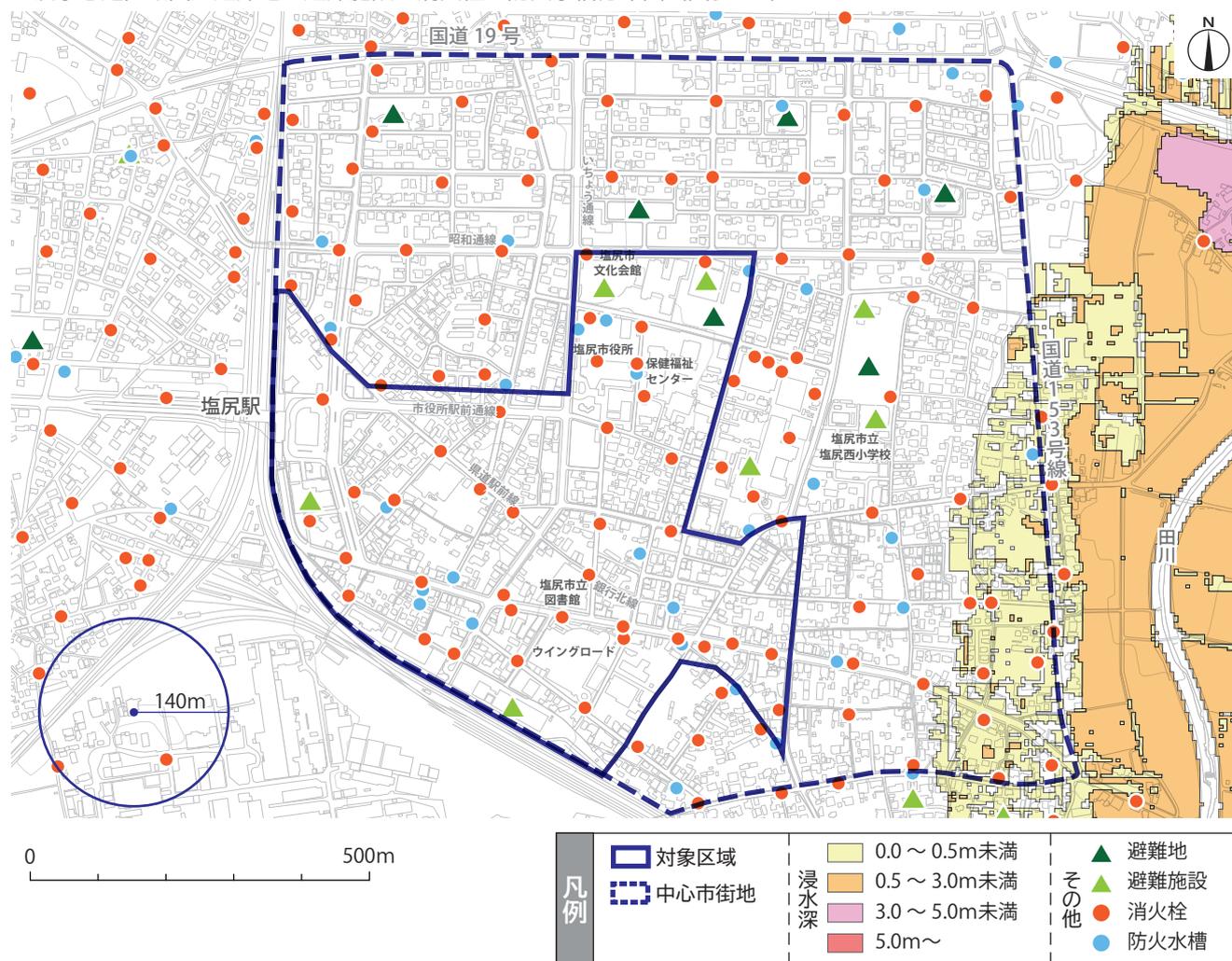
※国道・県道は、図上計測で確認

○対象区域内にある主要な施設（塩尻市役所、ウイングロード、塩尻駅等）をつなぐ県道塩尻停車場線、市道市役所駅前通線、市道いちょう通線、県道新茶屋塩尻線は、道路幅員 12m 以上となっています。一方で、狭隘な道路も複数確認できます。

○狭隘な道路にのみ面している建物があります。狭隘道路によって建物の更新の妨げや火災の延焼等被災時に影響が拡大することが危惧されます。

3.2.7. ハザードマップ／消火栓・防火水槽

■浸水想定区域図／避難地・避難施設・消火栓・防火水槽分布図（図表 18）



令和4年度塩尻都市計画基礎調査より作成

○中心市街地の東側を流れる田川の氾濫想定により、中心市街地の一部が浸水想定区域に指定されています。

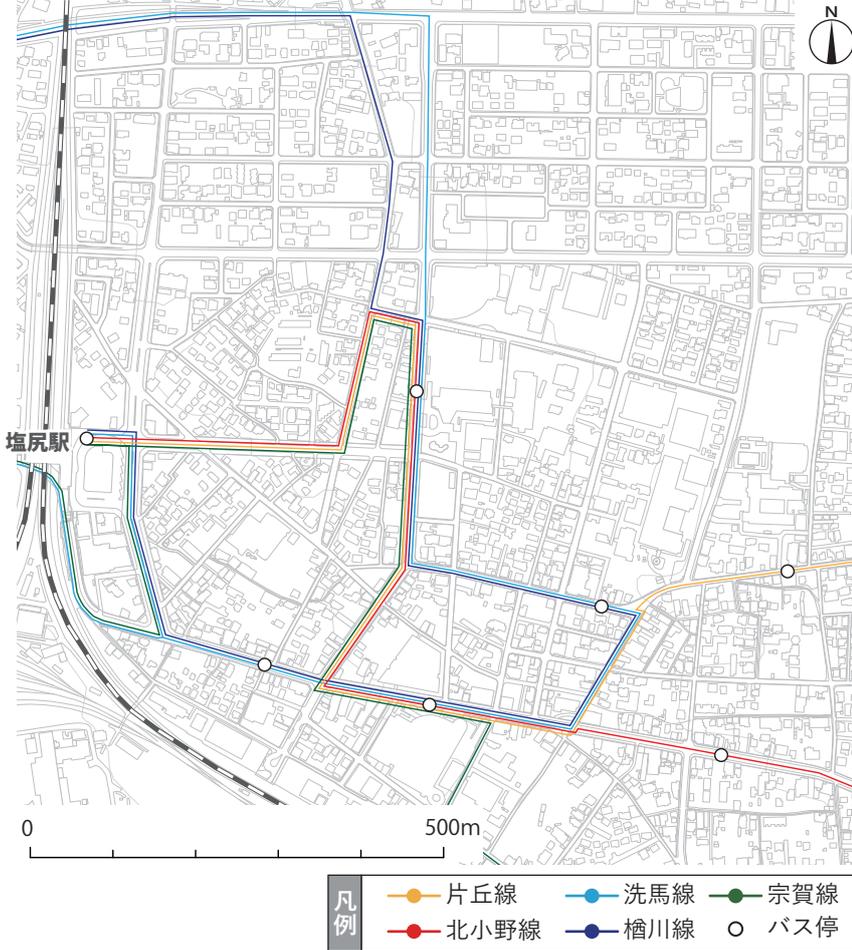
○対象区域内にある公共施設や市街地再開発事業による高層建物が、避難施設や避難地として指定されています。また、消火栓や防火水槽が一定間隔で設けられており、火災や災害発生時に円滑な消防活動が行えることを確認できます。

<『震災に強い都市づくり・地区まちづくりの手引き』より>

- ・震災時に消防自動車を通れる道路：幅員 6m以上
- ・消防活動が容易にできる区域：水利 140m以内の区域（消防車搭載ホース延長 200mの想定）

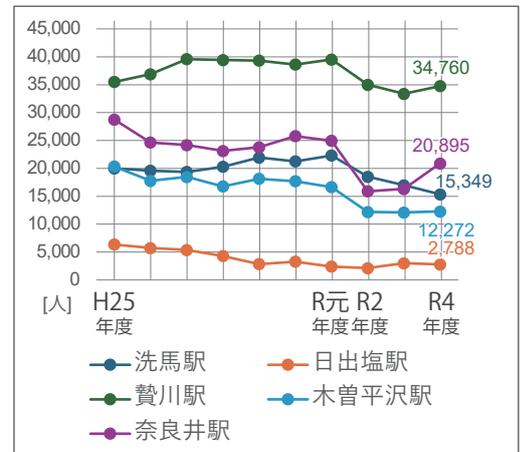
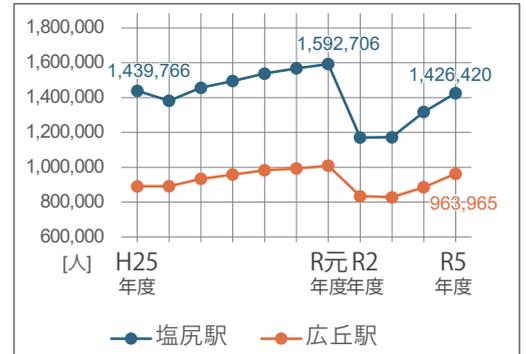
3.2.8. 公共交通（バス／鉄道）

■バス路線図（図表19）



バス路線図（地域振興バスすてっぷくん：都市計画課）より作成

■JR 駅乗客数推移（図表21）



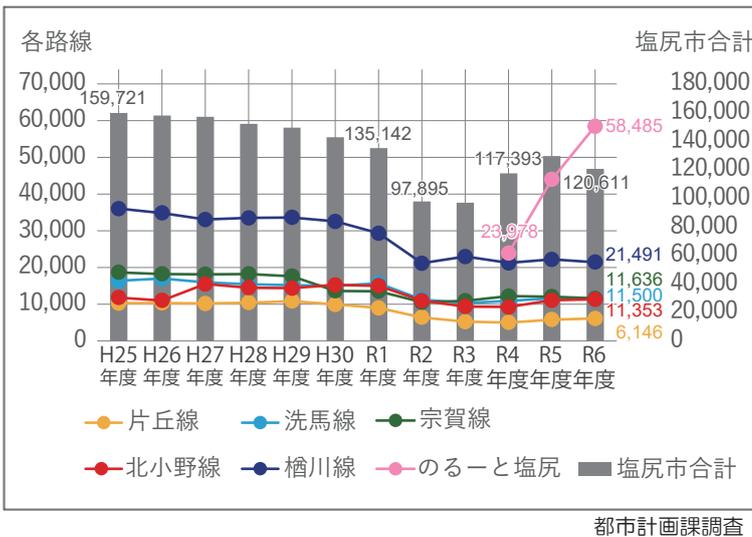
JR 東日本長野支社・JR 東海

※降車は含まない

※JR 東日本の駅：令和5年度まで

※JR 東海の駅：令和4年度まで

■バス利用者数推移（図表20）

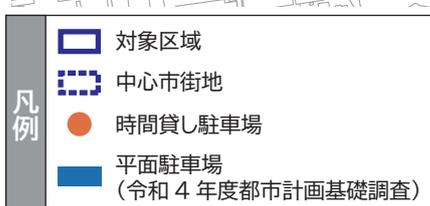
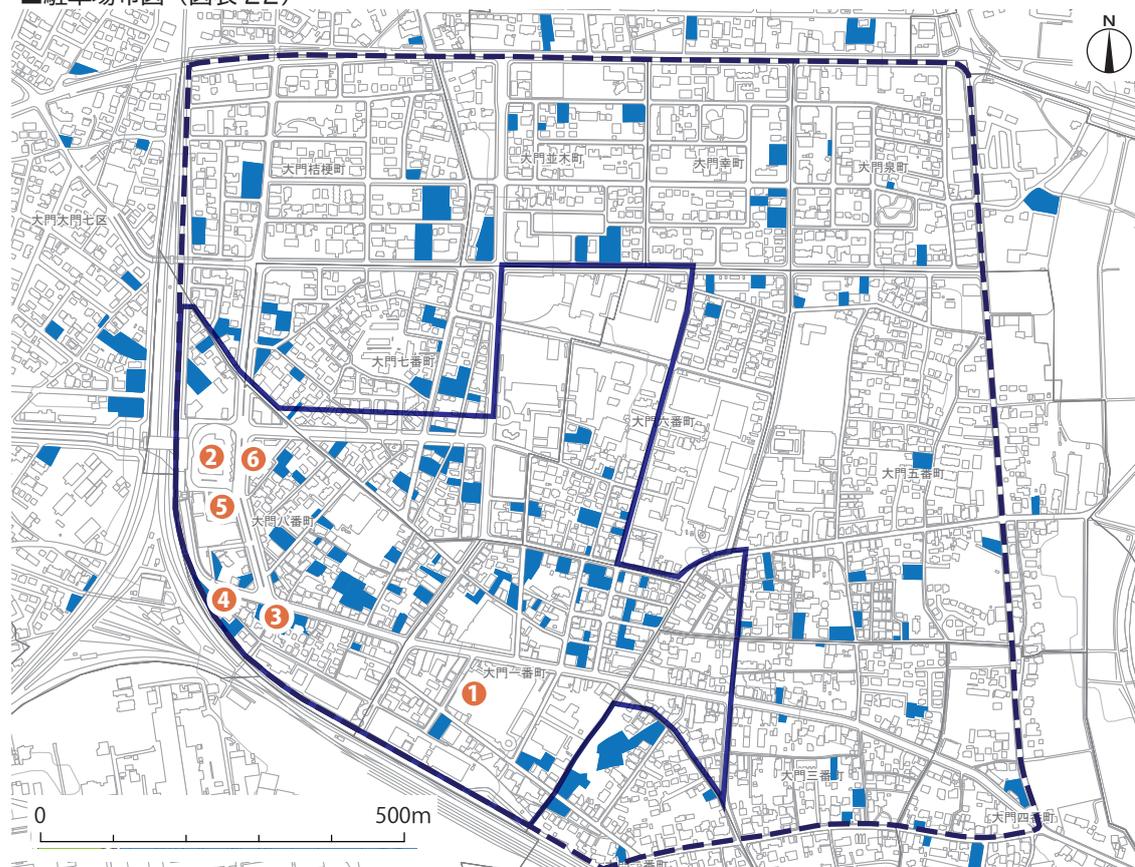


○バスの利用者数は、全体的に近年減少傾向でしたが、「のるーと塩尻」が本格運行を開始した令和4年度には増加に転じています（図表20）。令和5年度以降も、地域振興バスから「のるーと塩尻」への転換が進んでおり、利用者が増加しています。

○本市内の駅乗客数は、1,426,420人で塩尻駅が最も多く、新型コロナウイルスが流行した令和元年から令和2年にかけて大幅に減少していますが、令和4年には増加に転じています（図表21）。

3.2.9. 駐車場

■駐車場布図 (図表 22)



■駐車場収容可能台数 (図表 23)

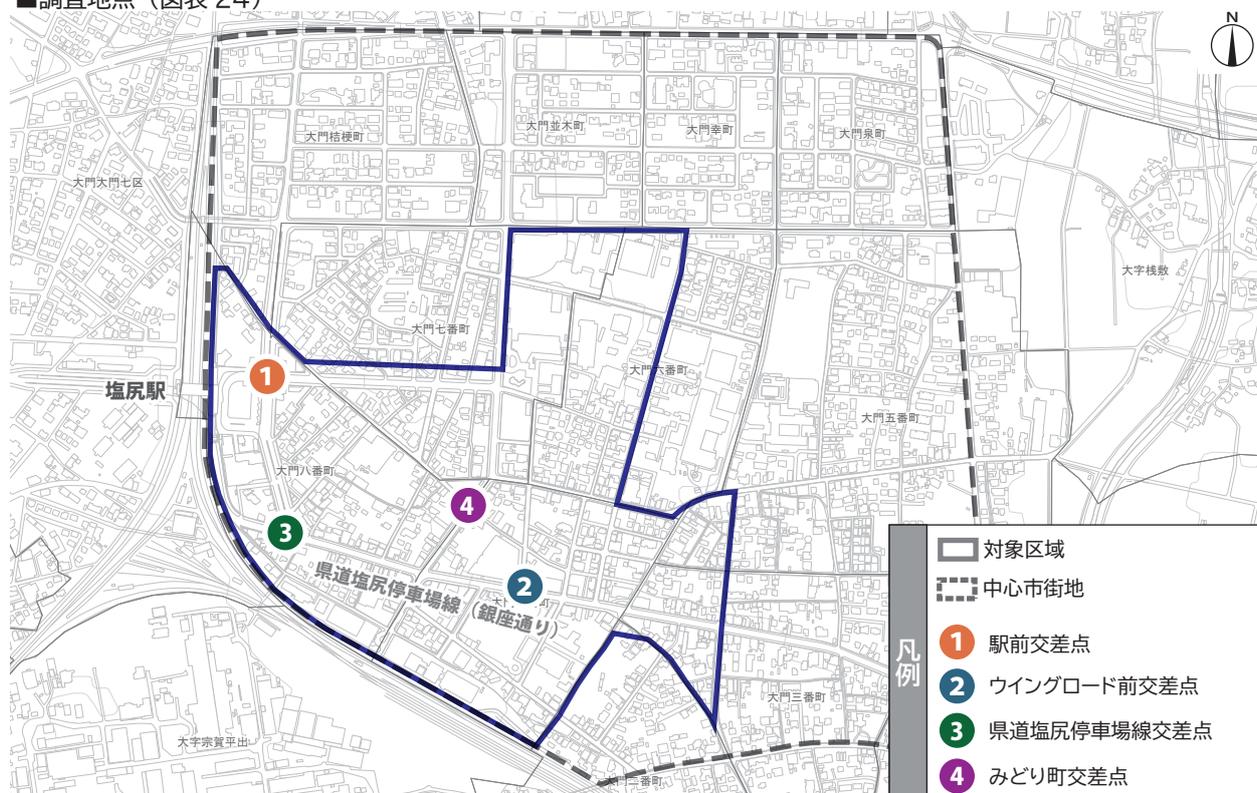
駐車場	収容台数
①塩尻市大門駐車場	511台
②塩尻駅前広場駐車場	41台
③ザ・パーク塩尻駅前第2	13台
④三井のリパーク 塩尻大門八番町駐車場	10台
⑤NPC24H塩尻駅東口パーキング	9台
⑥Times塩尻駅東口3	7台

①②塩尻市 HP、③～⑥各社 HP
 ※地図上 ● で示した時間貸し駐車場のみ

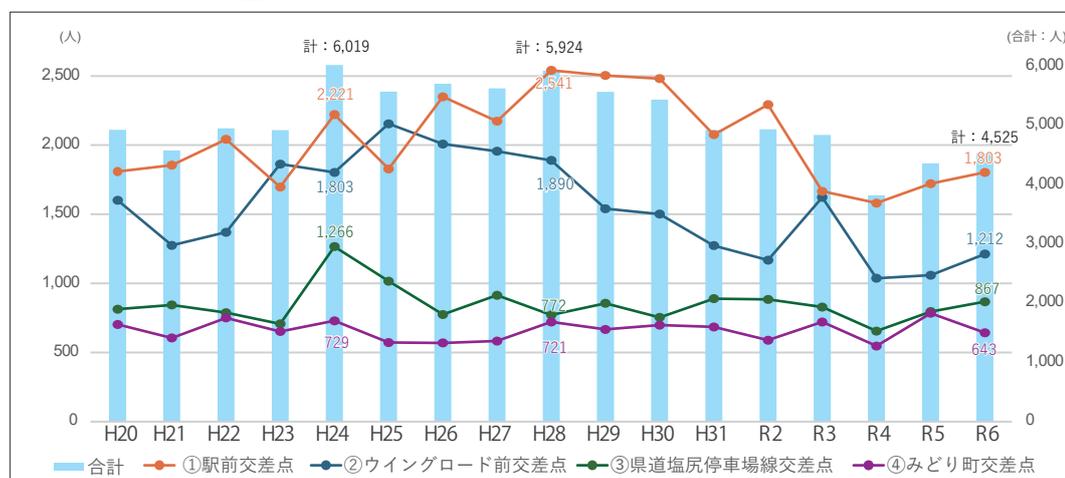
- 対象区域内には、市営駐車場が塩尻駅前とウイングロード横（塩尻市大門駐車場）に整備されています。交通の起点である塩尻駅前の市営駐車場は41台、商店街の中にある塩尻市大門駐車場は511台の車が収容可能です（図表23）。また、民間事業者の時間貸し駐車場が、駅周辺に集まっており、合計で39台の車が収容可能です。
- 民間事業者や市営の時間貸し駐車場のほかにも、平面駐車場（令和4年度都市計画基礎調査：その他の空地“平面駐車場”に該当するもの）が102カ所あり、塩尻駅周辺や塩尻市大門駐車場から離れた場所にも確認できます（図表22）。民間事業者の時間貸し駐車場の立地には偏りがあるものの、時間貸し駐車場以外の平面駐車場まで含めると、対象区域全体的に駐車場が設けられています。

3.2.10. 歩行者・自転車交通量

■調査地点（図表 24）



■歩行者・自転車交通量の推移（図表 25）



各年2月（令和4、5年は3月）都市計画課：中心市街地歩行等通行量調査

○地点①は、4地点の中で交通量が最も多い位置で推移していますが、増減を繰り返しています。近年では、新型コロナウイルスが流行した令和元年以降、減少傾向にあります（図表 25）。

○地点②は、4地点の中で2番目に交通量が多い地点ですが、地点①を超える年もあり、えんぱーくオープン（平成 22 年）の影響等が考えられます（図表 25）。

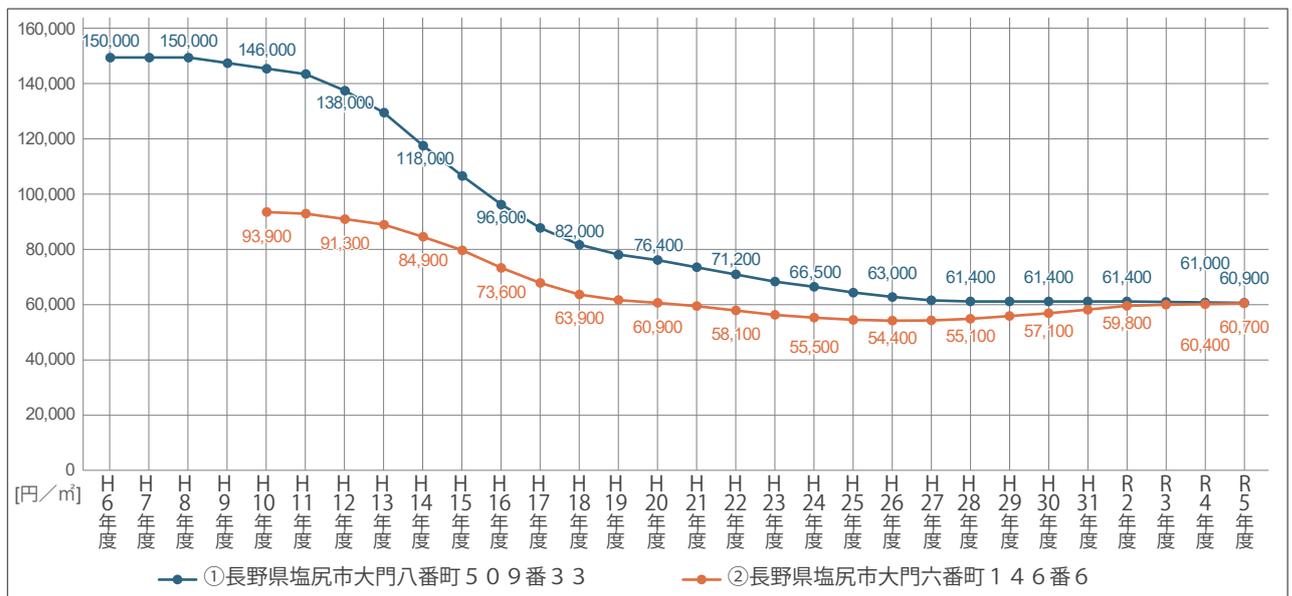
○地点③及び④は、概ね 700 人前後を推移しており、令和元年も大きな変動は見られません。令和元年以降の地点①の傾向と合わせると、地点①は、長距離移動者の通行が多い地点、地点③及び④は地域住民の通行が多い地点と考えられます（図表 25）。

3.2.11. 地価の推移状況

■地価公示価格の対象地点（図表 26）



■地価公示価格の推移（図表 27）



○県道塩尻停車場線（銀座通り）沿道にある地点①の地価公示価格は、平成27年度以降ほとんど横這いですが、平成8年度以降減少しており、令和5年度時点では半分以下まで下降しています。市役所周辺の地点②は、平成10年度から平成26年度にかけて減少傾向でしたが、平成26年度以降は増加傾向に転じています（図表27）。

○地点①と地点②の2地点を比べると、令和5年度時点で同程度となっています（図表27）。

3.3. 現況整理による課題のまとめ

○都市計画基礎調査等のデータに基づき、対象区域の課題を以下に整理します。

人口・来街者

○世帯数と人口は増加傾向にある一方で、老年人口の割合が高くなっていることから、若い世代やファミリー層が定着しづらい傾向にあると考えられます。また、近年の歩行者・自転車の交通量は、平成28年以降減少傾向にあることから、新たな定住人口の獲得だけでなく、交流人口の獲得も課題となっています。

土地利用

○公共・公益施設用地、商業用地、住宅用地がそれぞれまとまる形で市街地を構成しており、賑わい創出を促進させる核施設のウイングロードやえんぱークをはじめ、様々な施設が点在しています。引き続き、業務、文化、医療等多彩な都市機能を立地誘導しながら、大門商店街沿道を中心に、多様な世代による賑わいを創出していくことが課題となっています。

○空き家や平面駐車場等の低未利用地が数多く、対象区域の各所に点在しています。地域の価値向上に向け、低未利用地をはじめとする土地の有効利用が課題となっています。

建物・道路

○ハザードマップや消防水利といった観点からは、安全性のある地域と考えられます。一方で、対象区域内の建物の約半数が旧耐震基準によって建てられたものであり、その一部は4m未満の狭隘道路に面しています。災害発生時に建物の倒壊や延焼による被害拡大が危惧され、老朽建物の更新等による地域の安全性の向上が課題となっています。

交通

○バス路線の起終点でもある塩尻駅は、近年乗客数が増加傾向にあります。また、地域振興バスの利用者数は減少傾向にありましたが、令和4年度に増加へ転じており、「のるーと塩尻」の本格運行の開始の影響と考えられ、今後も利用者の更なる拡大が期待されます。一方で、これらの利用者の拡大は、まちの歩行者・自転車交通量に反映されていないことから、公共交通の通過点にとどまらず、まちなかまで引き込む誘導策の検討が課題となっています。

地価

○大門商店街付近の地価は下降傾向である一方で、市役所周辺の地価は、近年は横ばいですが、この10年間では上昇傾向にあります。このため、本来経済価値が高くあるべき商業地との差がほとんど無くなってきており、商業地の価値向上に向けた施策の検討が課題となっています。