

塩尻市大門地区市街地総合再生基本計画

令和7年6月

塩尻市

目次

1章 計画の目的と対象区域

1.1. 計画の目的	2
1.2. 計画期間	2
1.3. 市街地総合再生基本計画区域	3
1.4. 計画の位置付け・構成	4

2章 対象区域に関する上位計画等の確認

2.1. 上位計画・関連計画	6
2.2. 上位計画	6
2.3. 主な関連計画	7
2.4. 主な長野県の計画	7

3章 現況の整理

3.1. 市街地形成の変遷	11
3.2. 地区の概況	14
3.2.1. 人口・世帯数の動向	14
3.2.2. 土地利用現況	15
3.2.3. 中心市街地の主要建物の分布状況	16
3.2.4. 低未利用地	17
3.2.5. 建物築年数	18
3.2.6. 道路幅員	19
3.2.7. ハザードマップ／消火栓・防火水槽	20
3.2.8. 公共交通（バス／鉄道）	21
3.2.9. 駐車場	22
3.2.10. 歩行者・自転車交通量	23
3.2.11. 地価の推移状況	24
3.3. 現況整理による課題のまとめ	25

4章 まちづくりの方向性

4.1. 地域住民の意見	27
4.1.1. 中心市街地活性化プロジェクト庁外チーム会議	27
4.1.2. 中心市街地活性化に向けたまちづくり勉強会	31
4.2. 対象区域のまちづくりの方向性	32
4.2.1. 上位計画におけるまちづくり方針の確認	32
4.2.2. 意識すべき近年の社会経済動向	33
4.3. 大門地区に期待する将来像	35

5章 まちづくりの方針

5.1. 対象区域のまちづくり取組コンセプト	38
5.2. 対象区域のまちづくり基本方針・取組方針・ゾーニング	38
5.3. 重点整備地域	46
5.3.1. 重点整備地域の設定	46
5.3.2. 再開発候補地区の設定	48
5.4. 再開発事業等による市街地更新に関する支援	49
5.5. エリアマネジメントに関する支援	54
5.5.1. エリアマネジメントについて	54
5.5.2. 今後期待されるエリアマネジメントとその支援	56
5.5.3. エリアマネジメントの推進体制	58

1章 計画の目的と対象区域

1.1. 計画の目的

本市では「塩尻市総合計画」を最上位計画とし、都市計画マスタープランや中心市街地活性化基本計画等に基づきながら、活力低下が顕在化する中心市街地において、都市基盤整備や施設整備とともに、空き店舗対策やイベント展開等多岐にわたり、継続してまちなかのまちづくりを推進してきました。

なかでも、ウイングロード、塩尻市市民交流センター「えんぱーく」、グレイスフル塩尻といった市街地再開発事業で整備した施設は、居住、消費、交流、滞留といった新たな都市活動の機会をもたらし、また塩尻情報プラザ、塩尻インキュベーションプラザ、シビック・イノベーション拠点「スナバ」等の産業や人材の育成・交流を促す施設は、産業の活性化や次世代を担う人材育成につながる取組の起点となっています。

一方で市街地には依然として建物の老朽化や空き家・低未利用地が目立ち、都市の経済基盤の弱体化、防災・防犯性の低下、都市の個性や魅力の減退、市民の愛着や帰属意識の希薄化等を解消する観点から、商業活動の活性化やまちの更新が本市の継続課題となっています。

こうしたことから、利便さと活気を凝縮するコンパクトシティを推進し、塩尻の特徴を活かした「まちの顔」づくりを進めていくために、これまで取り組んできた市街地再開発事業等による新たな受け皿づくり（ハード整備）と価値創造をもたらす様々な都市活動の誘発（ソフト面での取組）をあらためて総合化し、中心市街地において人とまちの“つながり”を創り、広げていくことを目的とした「塩尻市大門地区市街地総合再生基本計画（以下、「本計画」という）」を策定し、市内外の人をまちづくりに巻き込むガイドラインとします。

1.2. 計画期間

○本計画は、令和7年度から令和16年度までの10年間を対象期間としながら、今後の社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行うこととします。

	令和7年度	令和16年度
塩尻市大門地区 市街地総合再生基本計画	計画期間：10年（令和7～16年度） 必要に応じて見直し	

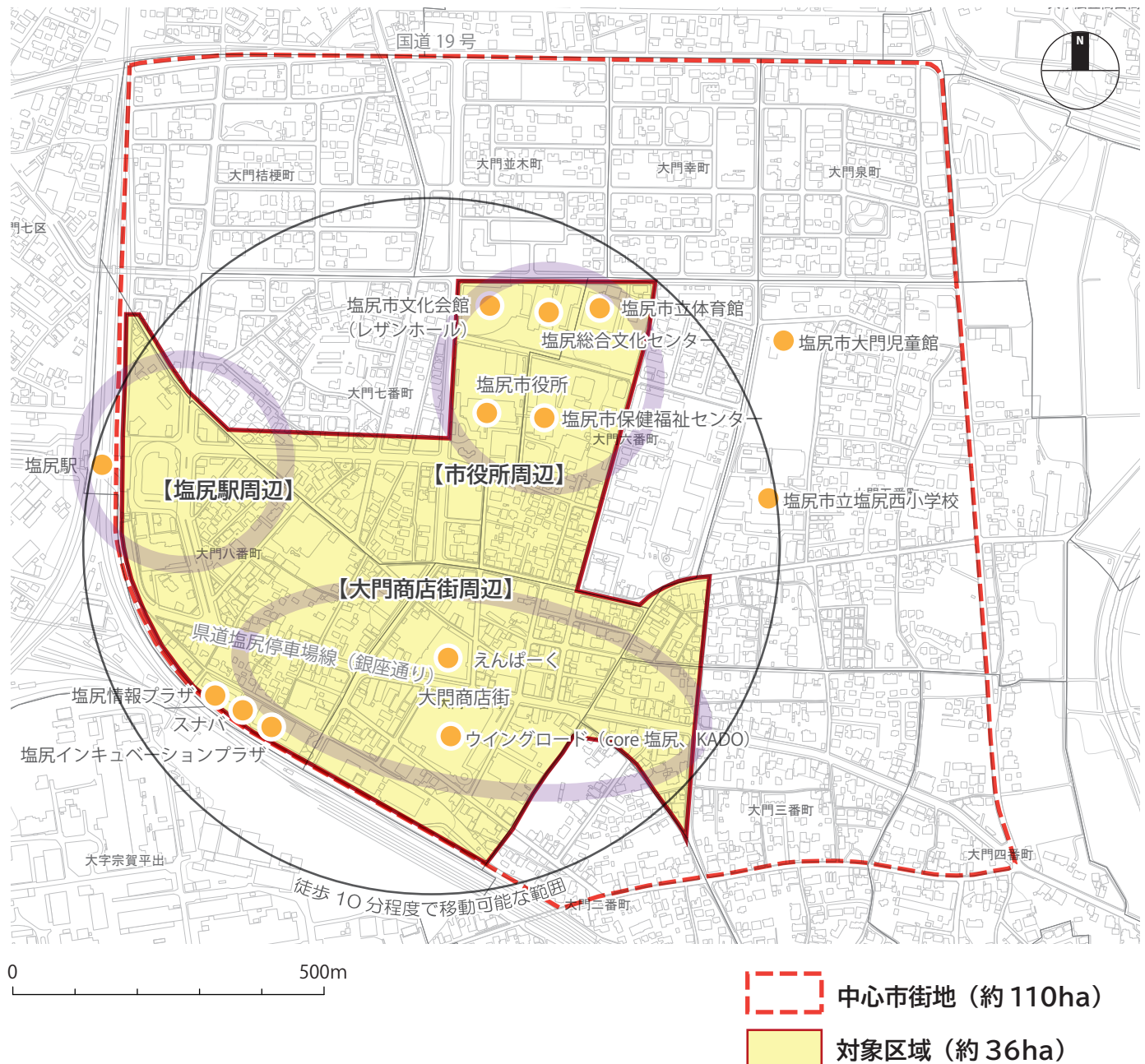
1.3. 市街地総合再生基本計画区域

○本計画は、まちづくりの取組による効果を最大とするため、「塩尻市大門地区市街地総合再生計画（平成17年度版）」において中心市街地に設定されている約110haの区域のうち「重点整備地区」として設定された、塩尻駅周辺・大門商店街周辺・市役所周辺を含む約36ha（図表1）を「市街地総合再生基本計画区域（以下「対象区域」という。）」とします。

○対象区域は、中心市街地のなかで商業地域を内包する一角であり、主たる都市機能が集積するとともに、10分程度で歩いて移動が可能な範囲としています。

【対象区域】 大門一番町、大門八番町の全域と大門三番町、大門五番町、大門六番町、
大門七番町の一部

■市街地総合再生基本計画区域（図表1）

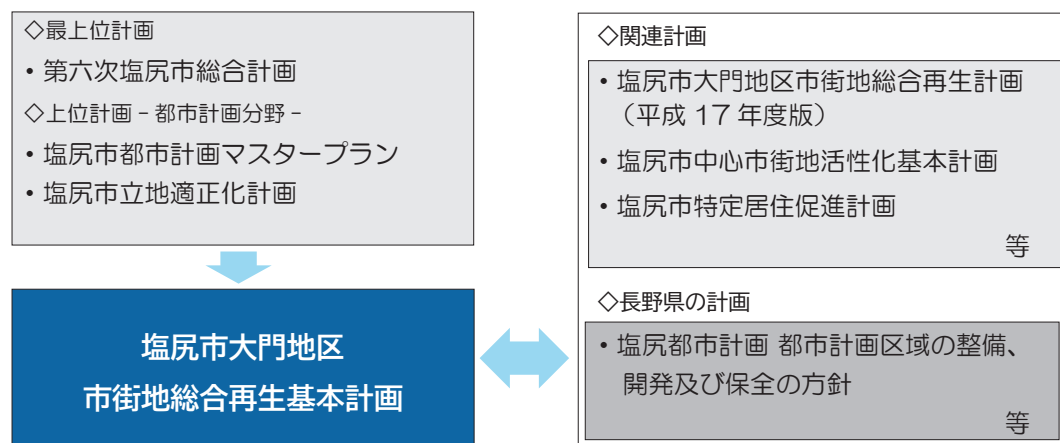


1.4. 計画の位置づけ・構成

○本市の上位計画・関連計画と本計画との関係は図表2のとおりです。

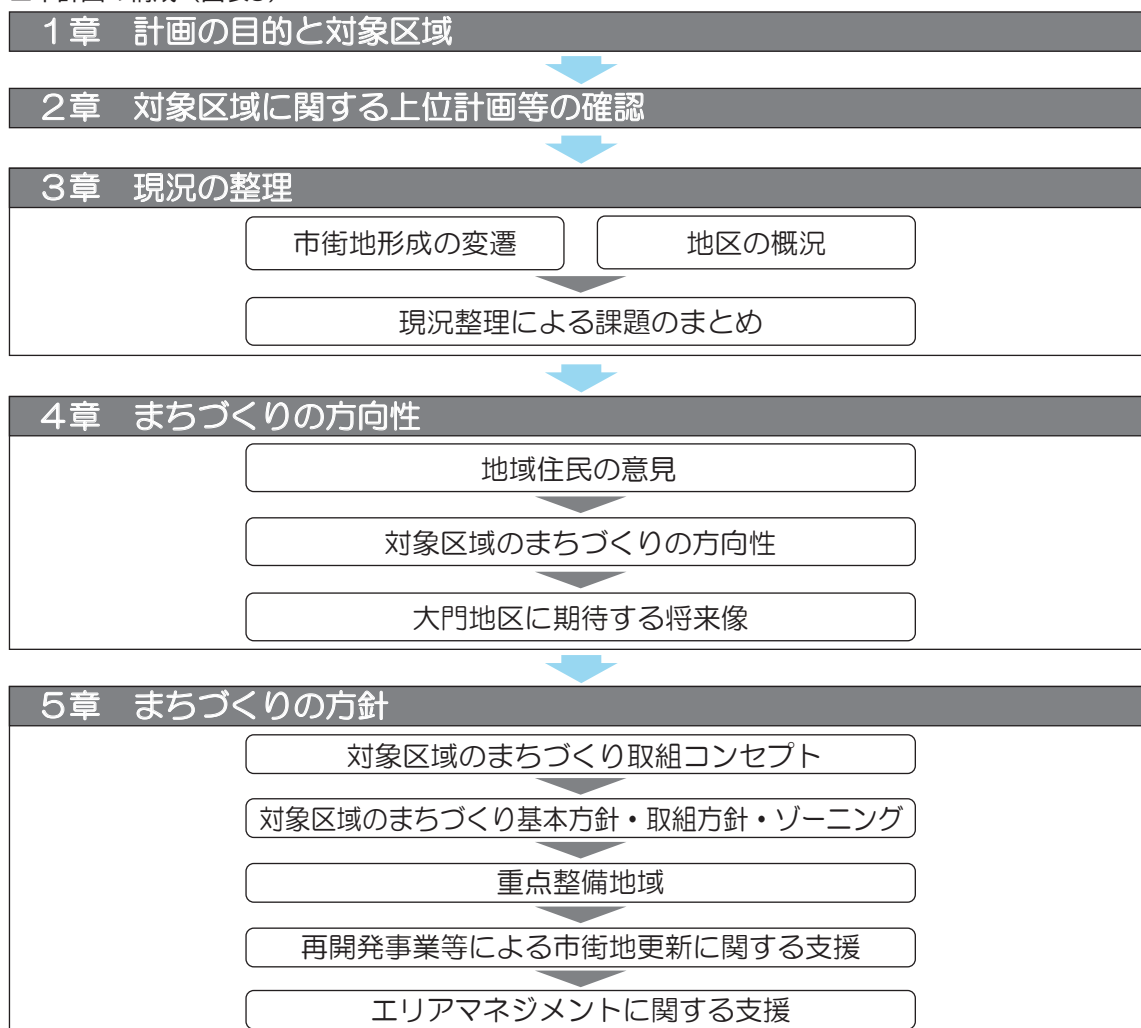
○本計画は、最上位である「第六次塩尻市総合計画」をはじめとする上位計画等との整合を図りながら、対象区域のまちづくりの方向性や目指す将来像を整理し、市内外の人をはじめとする民間主体によるまちづくりの推進に向け、方針や重点整備地域を設定し、ハード整備及びソフト展開の双方を促進・支援する方策を明示します。

■上位計画・関連計画と本計画の関係（図表2）



○本計画は図表3のように構成します。

■本計画の構成（図表3）



2章 対象区域に関する 上位計画等の確認

2.1. 上位計画・関連計画

○第六次塩尻市総合計画では、都市像の狙いをつないできた田園都市の強みに加え、挑戦者にやさしい環境、知の交流拠点という潜在力を強化することとし、目指す都市像を「多彩な暮らし、叶えるまち。ー田園都市しおじりー」としています。

○塩尻市都市計画マスタープランでは都市づくりの目標として「時代を捉えて持続可能な成長を続ける都市」「人々の賑わいや活力を創出する都市」「自然環境と共生する安全で緑豊かな都市」を都市づくりの目標として掲げています。

○各上位計画や関連計画において、本計画に関するものは次のとおりです。

2.2. 上位計画

第六次塩尻市総合計画【令和6年4月～令和15年3月】

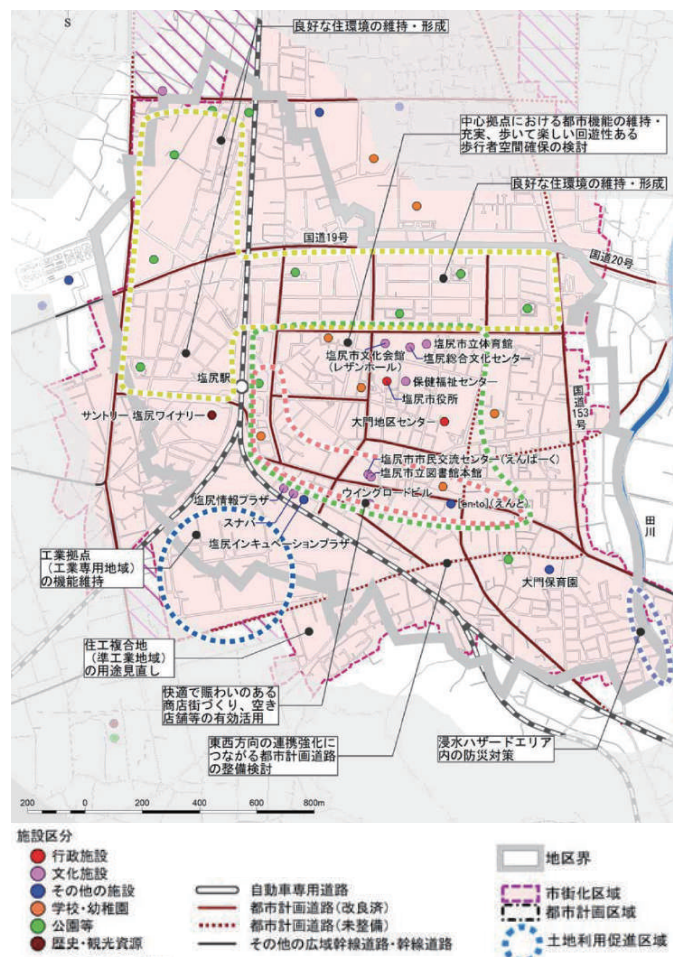
都市像の実現を目指して、「共創循環」を基本戦略の1つとしており、地域経済等に関しては、多様な活動や施設、事務所が集積した駅周辺の商業地域を拠点に、新しいサービスや人の集まりや流れが増えることを施策としています。また、想定する取組として、中心市街地の全体構想の検討と再整備に向けた機運の醸成を重点投資として設定しています。

塩尻市都市計画マスタープラン【令和5年～令和25年】

塩尻駅周辺を「中心拠点」に位置づけ、市全体の都市活動を支える商業・業務、行政、文化、医療・福祉、子育て支援、宿泊等の都市機能の維持・充実を図るとともに、人・もの・情報が集まり、賑わいと活気にあふれる空間を形成します。

この中心拠点では、商業系用途地域の指定により高密度で複合的な土地利用の形成を誘導するとともに、地域の実態や地権者意向等も踏まえつつ、市街地再開発事業も含めた高度利用・有効利用も検討します。

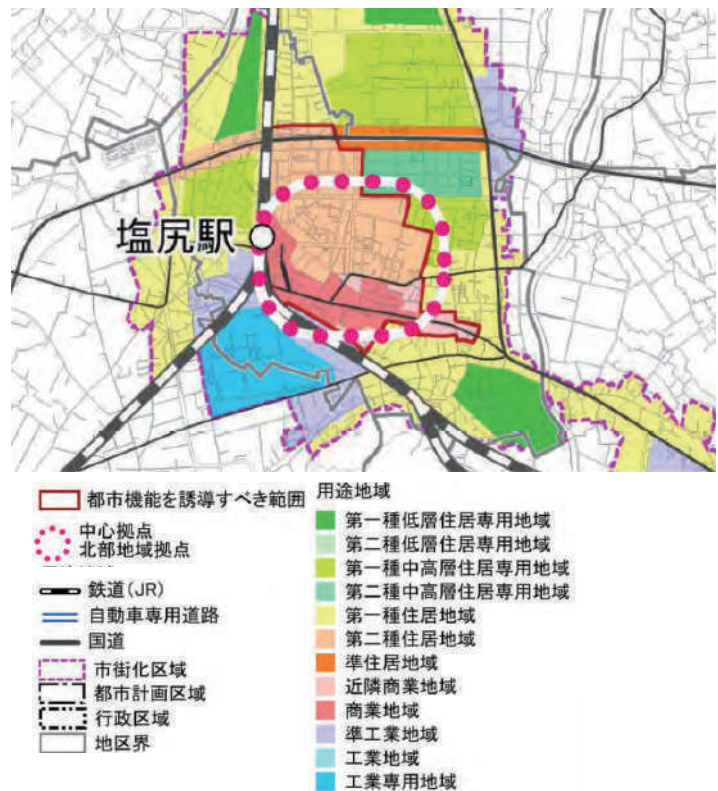
■大門地区のまちづくり方針



塩尻市立地適正化計画【令和5年～令和25年】

「先人たちが築き上げてきた既存ストックを有効活用し、子育て世代に選ばれ、シニア世代が活躍できる、安全で住みよい持続可能な地域を創造する」をまちづくりの方針としています。都市機能誘導区域の一つに設定する「中心拠点」（＝塩尻駅周辺）では、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等の誘導施策の実施、検討、調整を行っていきます。また、空き家・空き地の有効な利用及び適正な管理、空き家・空き店舗を活用した店舗の再生（リノベーション）等を促します。

■立地適正化で目指す将来都市構造



2.3 主な関連計画

塩尻市大門地区市街地総合再生計画【平成17年6月～平成27年3月】

中心市街地を対象区域としつつ、「塩尻駅周辺」「市役所周辺」「大門商店街周辺」の3つの拠点から成る重点整備地区を定め、良質な住宅・良好な住環境の整備、歩行環境の改善、「核」機能の強化・魅力づくり、人づくり・組織づくりの推進を目標としました。

※各事業の詳細は8頁に掲載

塩尻市中心市街地活性化基本計画【平成20年11月～平成26年3月】

「快適に暮らせるまち 価値あるときを過ごせるまち」を将来像とし、都市機能の集積・強化による「中心市街地のにぎわいの促進」、求心力が低下する中心市街地での「街なか居住の推進」、市民・行政・民間事業者等が一体となって街の産業・文化の創出を目指す「新たな産業や文化の創出」を目標としました。

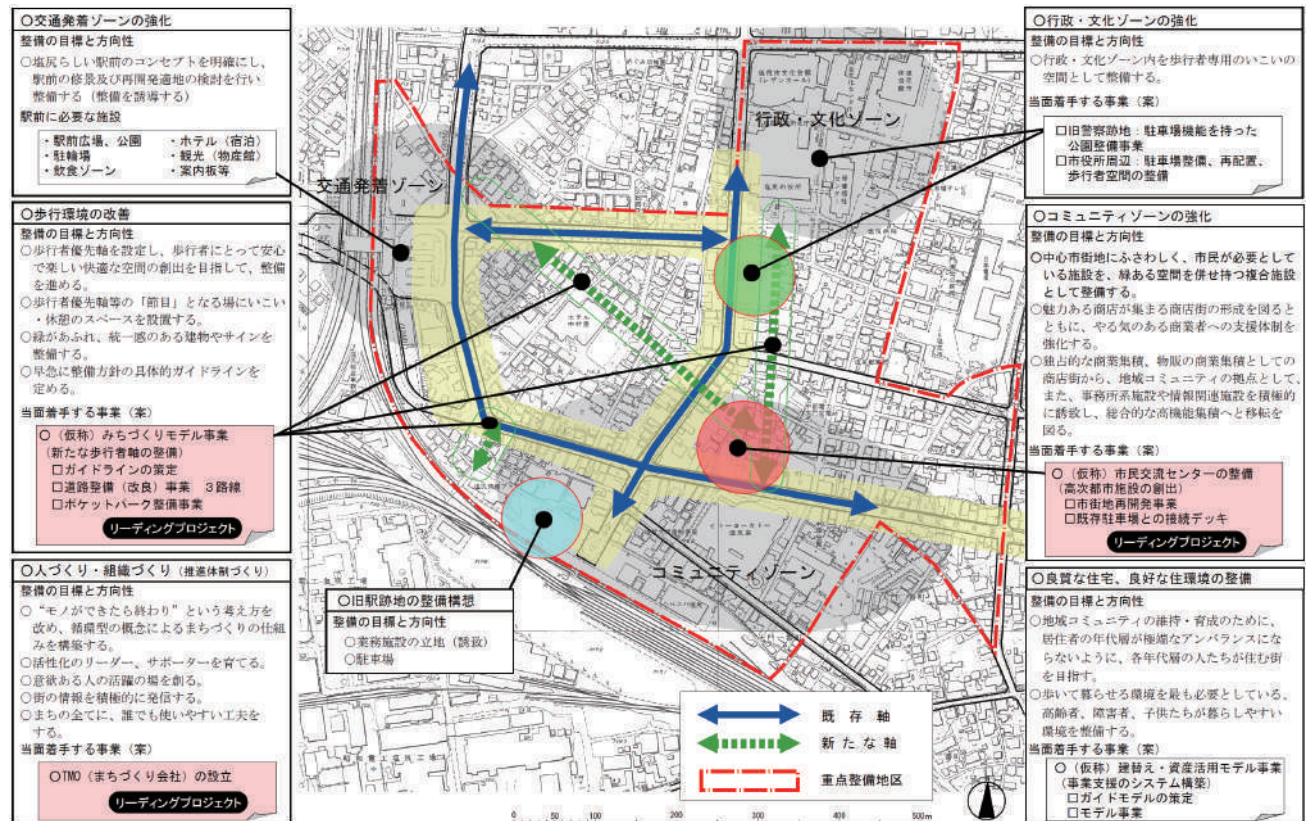
※各事業の詳細は9頁に掲載

2.4 主な長野県の計画

塩尻都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針【令和3年5月～令和17年】

「交通拠点機能を活かした中心拠点におけるにぎわいの核の形成」を市街地像とし、交通拠点としての機能を活かした整備とともに、沿道型の複合利用地との役割分担の明確化、空き地、空き家等の既存ストックの活用、快適性や利便性に優れた、にぎわいのある個性豊かな中心市街地を形成していくこととしています。これにより、既存の都市機能や都市基盤を最大限に活用しながら、土地の高度利用に取り組み、「塩尻市の顔」として整備します。また、街なかへの定住対策を促進し、快適でにぎわいのある中心市街地とすることを土地利用の方針としています。

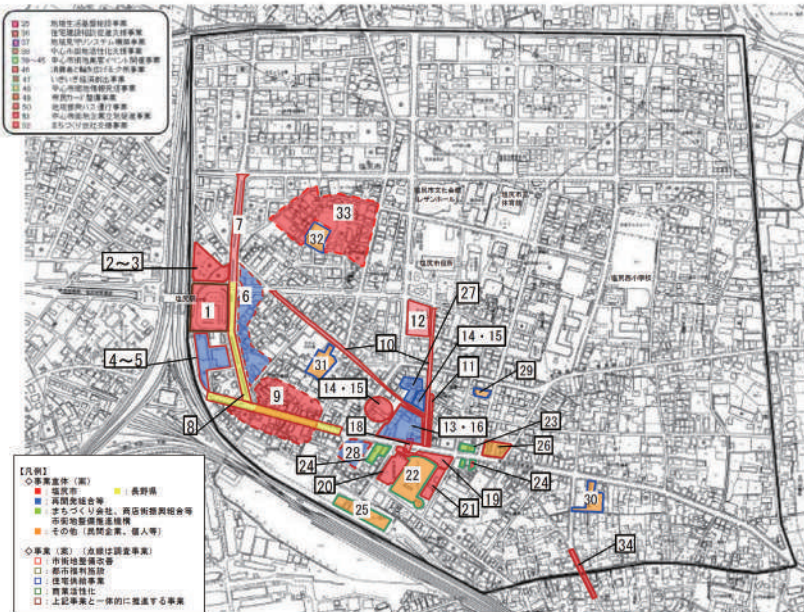
【関連計画】塩尻市大門地区市街地総合再生計画（平成17年）における事業



事業名	事業完了時期
駅周辺地区整備事業のコンセプトづくり	平成19年
旧警察跡地の整備（公園と駐車場整備）	平成21年
まちづくりモデル事業（市役所⇄イトーヨーカ堂）	平成21年
行政・文化ゾーン内の歩行者空間整備、駐車場再配置整備	平成22年
旧いはる跡地整備（市民交流センター整備）	平成22年
まちづくりモデル事業（駅⇄現にぎわい広場）	平成22年
まちづくりモデル事業（駅⇄情報プラザ）	平成22年
市役所通り線沿道の整備（サイン・緑化促進）	平成22年
旧駅跡地の整備（業務・教育施設等の誘致）	平成25年
建替え・資産活用モデル事業	平成27年
整備地区の選定と整備	平成27年
駅周辺の沿道整備	平成27年
大門商店街の沿道整備	平成27年
TMO（まちづくり会社）設立の検討	平成27年

リーディングプロジェクト

【関連計画】塩尻市中心市街地活性化基本計画（平成20年）における事業



事業名	事業完了時期	図上番号
地域見守りシステム構築事業	平成20年	37
道路事業（銀行北線・市役所中央通線）	平成21年	11
市街地再開発事業（大門中央通り地区）	平成21年	13
高次都市施設事業（市民交流センター）〔地域交流センター〕	平成21年	14
地域創造支援事業（大門中央通り地区）〔図書館〕	平成21年	15
地域創造支援事業（大門中央通り地区）〔商工会議所等支援〕	平成21年	16
高次都市施設事業（連絡通路整備事業）〔人工地盤〕	平成21年	18
公園事業（塩尻駅前公園）	平成22年	2
塩尻駅前観光交流センター整備事業	平成22年	3
ウィングロードビル改修事業	平成22年	22
ヘルスバ塩尻改修事業	平成22年	25
大門三番町中心市街地共同住宅供給事業	平成22年	30
市民カード整備事業	平成22年	49
街なか駐車場整備事業	平成23年	21
大門銀座通り地区優良建築物等整備事業	平成23年	26
大門一番町中心市街地共同住宅供給事業	平成23年	29
都市計画街路下条通線交差点改良事業	平成23年	34
中心市街地活性化情報発信事業	平成23年	48
塩尻駅南地区市街地再開発事業	平成24年	4
駅前商業施設再整備事業	平成24年	5
塩尻駅東地区市街地再開発事業	平成24年	6
県道塩尻停車場線沿線街区まちづくり基本調査事業	平成24年	9
大門市営駐車場改修整備事業	平成24年	20
空きビルコンバージョン地域再生事業（空きビル再整備事業）	平成24年	24
大門中央通り南地区市街地再開発事業	平成24年	28
大門八番町中心市街地共同住宅供給事業	平成24年	31
大門七番町中心市街地共同住宅供給事業	平成24年	32
大門七番町まちづくり基本調査事業	平成24年	33
住宅建設相談促進支援事業	平成24年	36
中心市街地商店街活性化支援事業	平成24年	38
中心市街地集客イベント（ハッピーハロウィーンin しおじり）開催事業	平成24年	39
中心市街地集客イベント（塩尻玄蕃まつり）開催事業	平成24年	40
中心市街地集客イベント（塩尻ファイナリーフェスタ等）開催事業	平成24年	41
中心市街地集客イベント（環境と食と生活のフェア）開催事業	平成24年	42
中心市街地集客イベント（タウンサウンスin 大門等商店街活性化イベント）開催事業	平成24年	43
中心市街地集客イベント（全国短歌フォーラムin 塩尻）開催事業	平成24年	44
中心市街地集客イベント（塩尻市民音楽祭・芸術祭等全9事業）開催事業	平成24年	45
消費者と輪を広げるタリ開催事業	平成24年	46
いきいき経済創出事業	平成24年	47
地域振興バス運行事業	平成24年	50
中心市街地企業立地促進事業	平成24年	51
まちづくり会社支援事業	平成24年	52
塩尻駅前広場改修整備事業	平成25年	1
まちなか環境整備事業	平成25年	10
駐車場公園整備事業	平成25年	12
ウィングロード広場整備事業	平成25年	19
空きビルコンバージョン地域再生事業（古民家再生整備事業）	平成25年	23
市民交流センター北地区市街地再開発事業	平成26年	27
地域生活基盤施設事業（市役所中央通線外）〔情報板〕	平成26年	35
塩尻駅都市計画街路改修整備事業	平成27年	7
県道塩尻停車場線電線共同溝整備事業	平成27年	8

継続事業

未実施事業

3章 現況の整理

3.1. 市街地形成の変遷

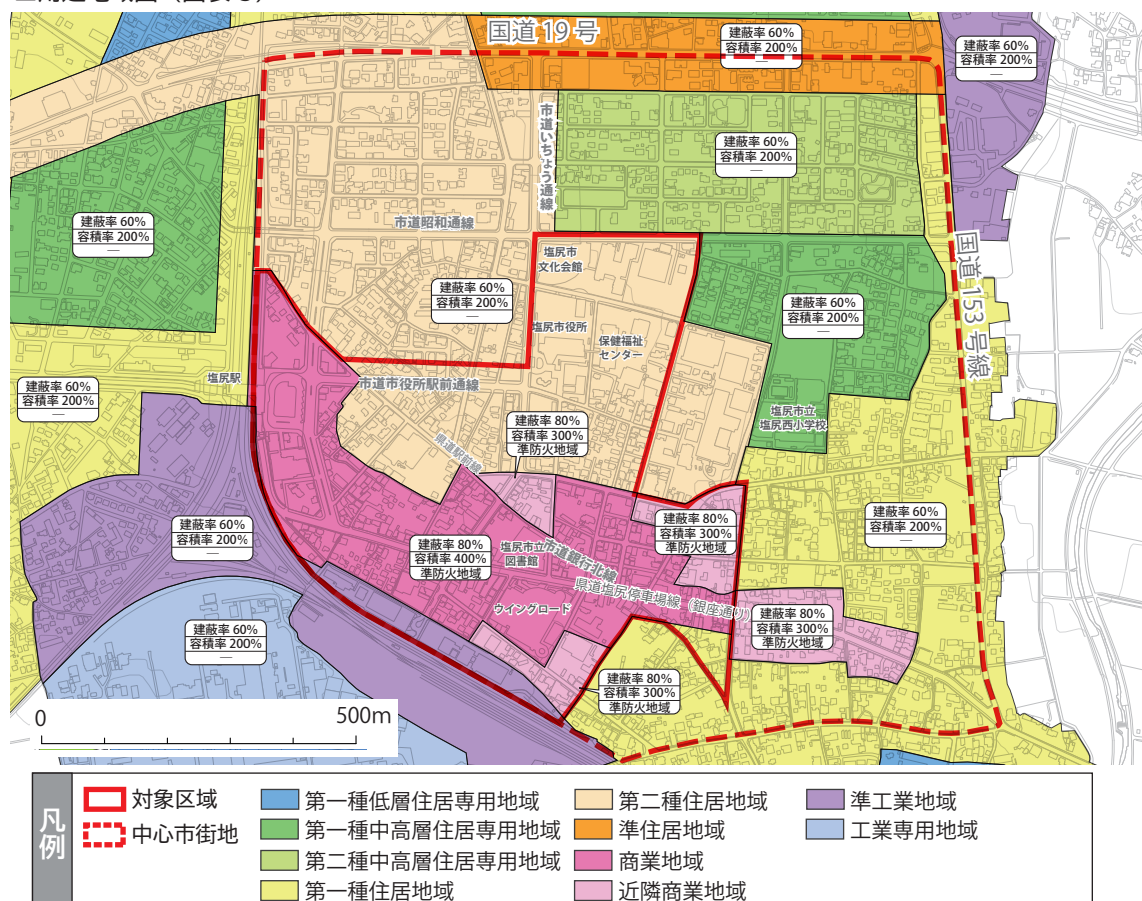
■塩尻市の位置図（図表 4）



○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商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)レゾナック塩尻事業所に至る）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 5(1993)年]、塩尻情報プラザ[平成 12(2000)年]、塩尻インキュベーションプラザ [平成 19（2007）年]、えんぱーく [平成 22（2010）年]、スナバ [平成 30（2018）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
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、66,855人となっています（図表8）。一方、世帯数は増加傾向にあり、令和2年時点で28,000世帯となっています（図表9）。

○中心市街地の人口は平成27年で増加に転じ、令和2年時点で4,941人（図表8）です。世帯数は増加傾向で、令和2年時点で2,150世帯（図表9）です。

○対象区域の人口は減少傾向で、令和2年時点で912人（図表8）となっています。世帯数は増加傾向で、特に平成22年から平成27年にかけて大きく増加しています。令和2年時点では、452世帯（図表9）となっています。

○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）。

■人口（図表8）

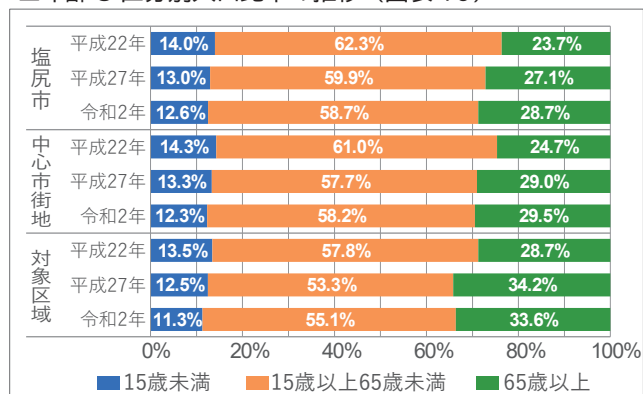
		人口（人）			増減率	
		平成22年	平成27年	令和2年	平成22年 平成27年	平成27年 令和2年
塩尻市		67,140	67,490	66,855	0.52%	-0.94%
中心市街地		4,986	4,905	4,941	-1.62%	0.73%
対象区域		961	953	912	-0.83%	-4.30%
中心市街地	対象区域					
	大門一番町	269	253	248	-5.95%	-1.98%
	大門三番町	113	119	100	5.31%	-15.97%
	大門五番町	28	21	18	-25.00%	-14.29%
	大門六番町	151	147	142	-2.65%	-3.40%
	大門七番町	19	19	19	0.00%	0.00%
	大門八番町	381	394	385	3.41%	-2.28%
	大門二番町	209	187	207	-10.53%	10.70%
	大門三番町	423	444	453	4.96%	2.03%
	大門四番町	120	112	120	-6.67%	7.14%
	大門五番町	1,196	1,199	1,148	0.25%	-4.25%
	大門六番町	721	719	700	-0.28%	-2.64%
	大門七番町	506	462	487	-8.70%	5.41%
	大門七区	850	829	914	-2.47%	10.25%

■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		24,848	26,467	28,000	6.52%	5.79%
中心市街地		1,926	1,999	2,150	3.79%	7.55%
対象区域		398	447	452	12.31%	1.12%
中心市街地	対象区域					
	大門一番町	118	118	132	0.00%	11.86%
	大門三番町	43	49	46	13.95%	-6.12%
	大門五番町	10	10	10	0.00%	0.00%
	大門六番町	63	61	55	-3.17%	-9.84%
	大門七番町	8	8	8	0.00%	0.00%
	大門八番町	156	201	201	28.85%	0.00%
	大門二番町	74	74	83	0.00%	12.16%
	大門三番町	165	170	184	3.03%	8.24%
	大門四番町	48	40	44	-16.67%	10.00%
	大門五番町	447	457	467	2.24%	2.19%
	大門六番町	274	287	304	4.74%	5.92%
	大門七番町	192	195	257	1.56%	31.79%
	大門七区	328	329	359	0.30%	9.12%

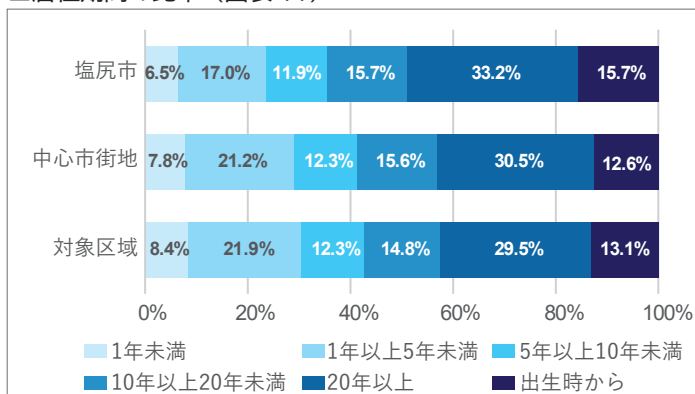
「塩尻市」の人口・世帯数は国勢調査（各年10月時点）、その他の人口・世帯数は住民基本台帳（各年4月時点）より作成
人口・世帯数は、それぞれ「対象区域」「中心市街地」に係わる部分のみ集計

■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）

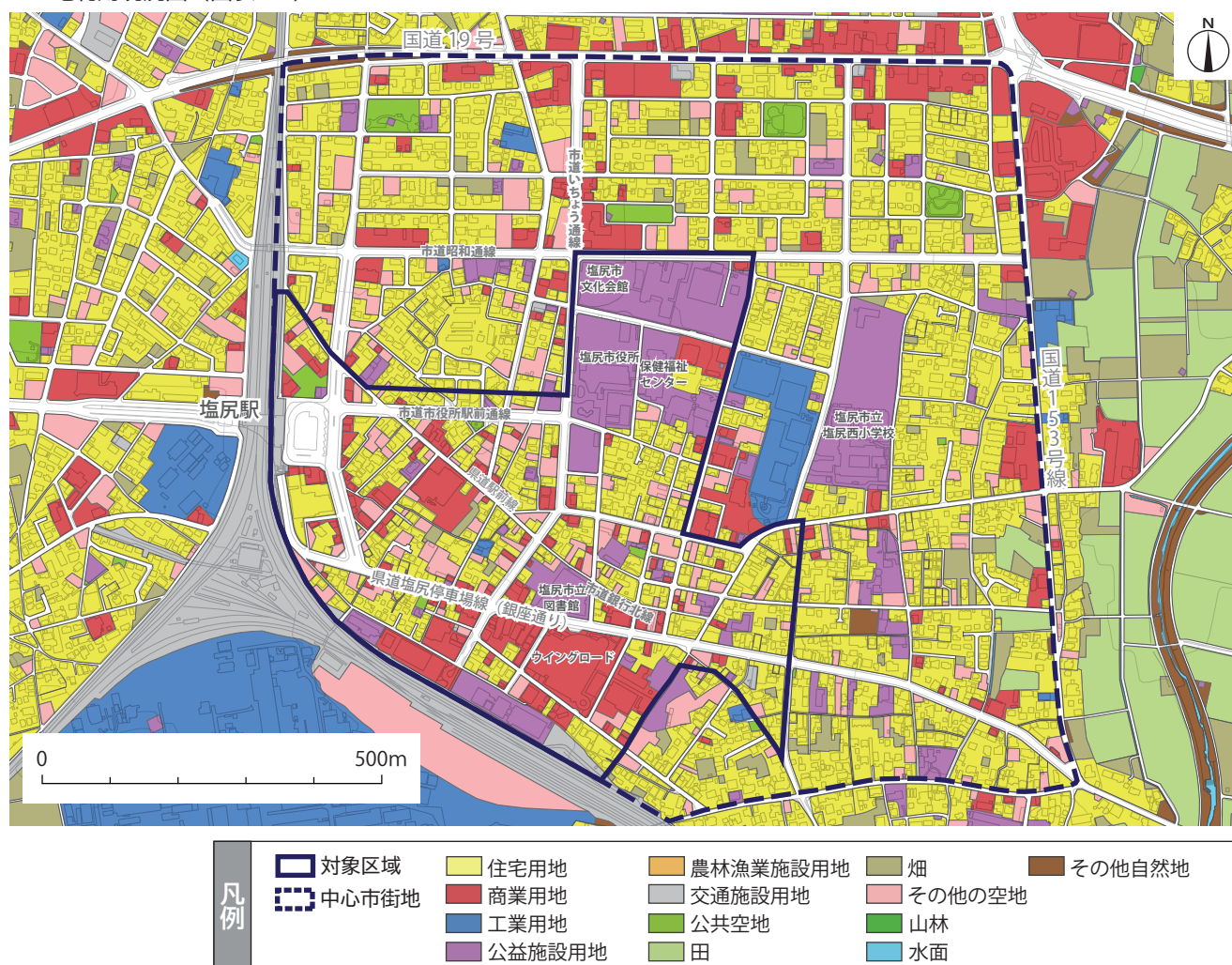
■居住期間の比率（図表11）



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のエリアでは、「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）

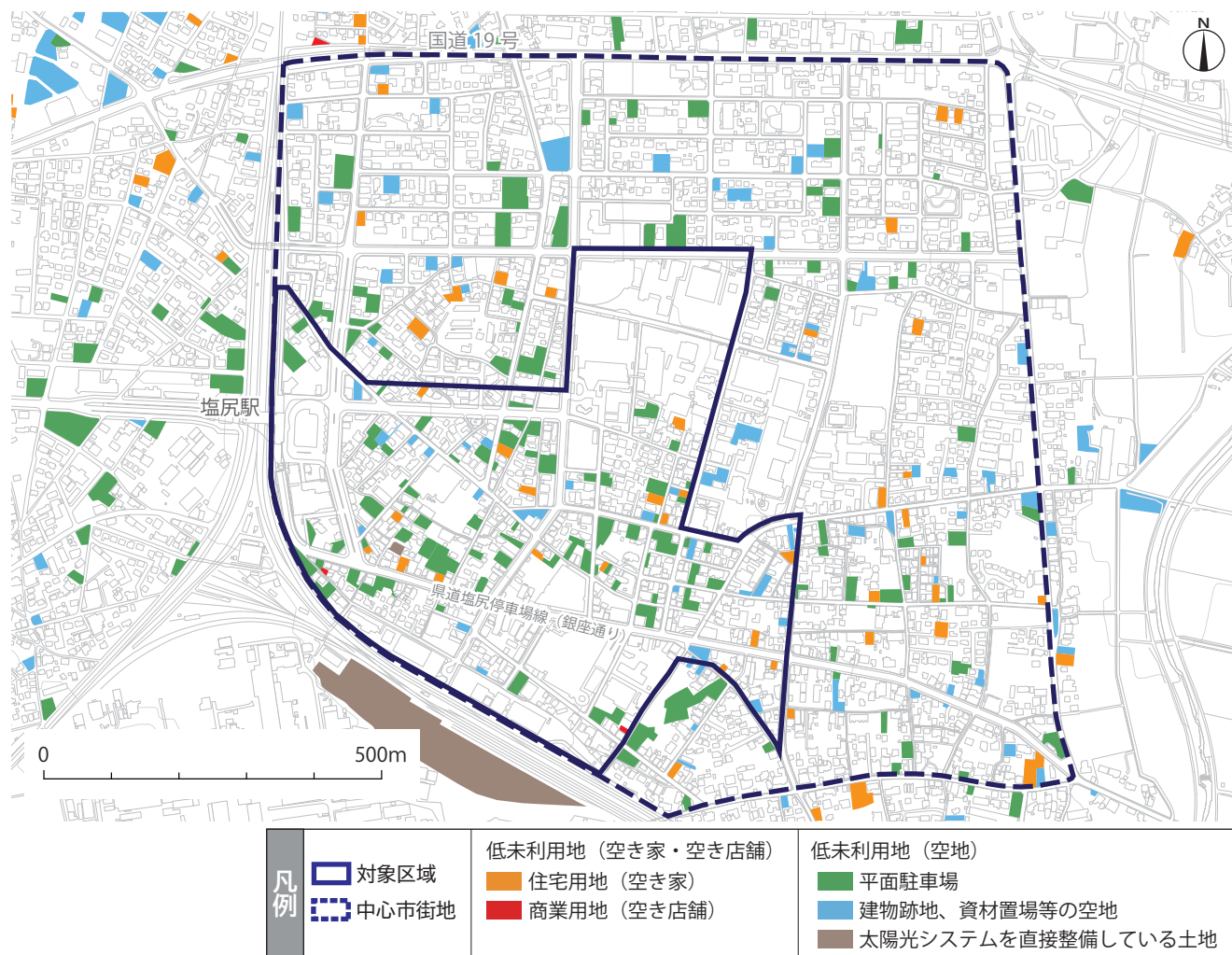
○対象区域は、市街地再開発事業、優良建築物等整備事業、空き店舗活用事業等の中心市街地の活性化に係る支援事業の活用により、スナバ、えんぱーく、ウイングロード等の地域の活性化、賑わいの創出に資する施設が複数立地しています。

○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）

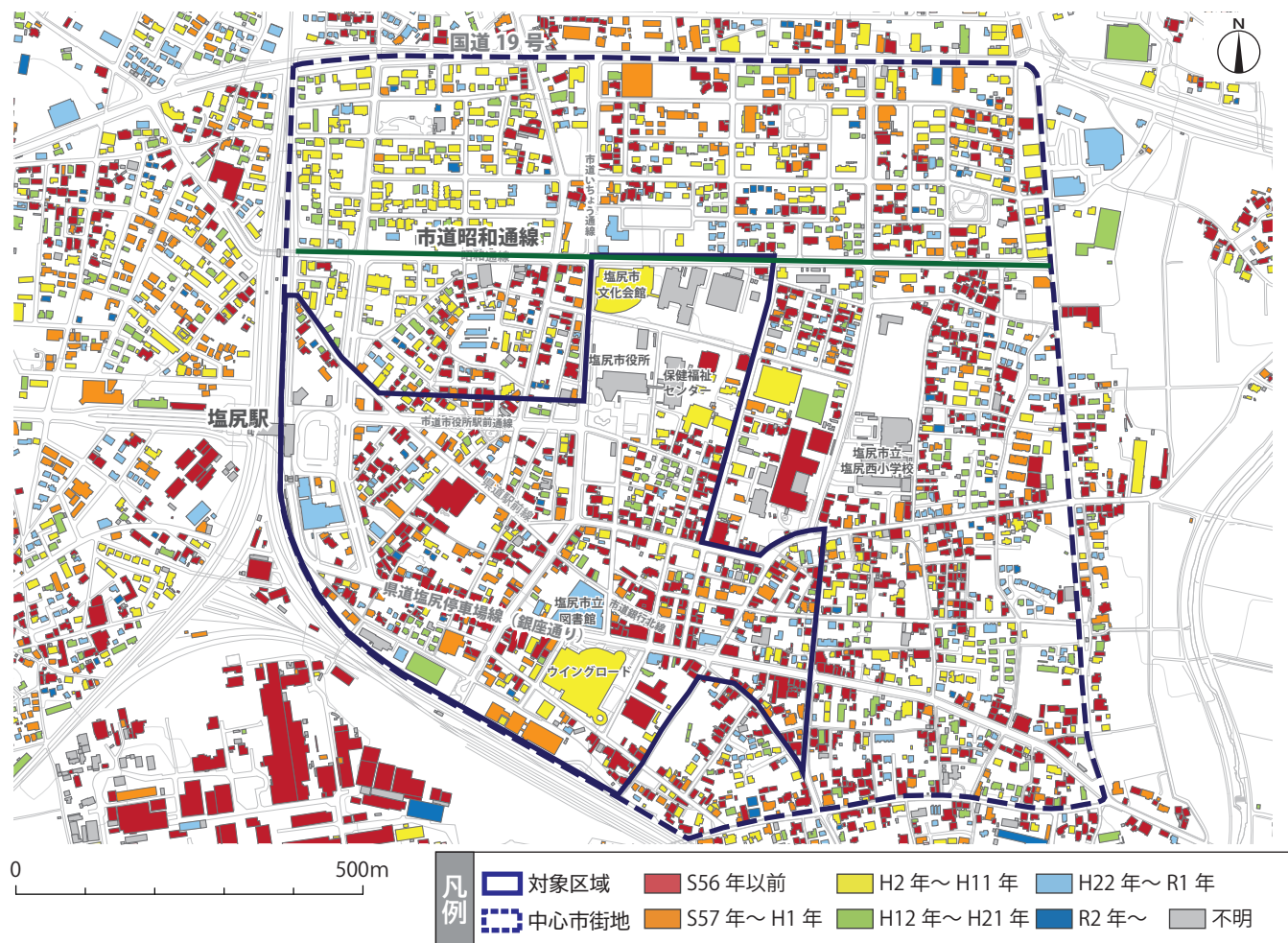


令和4年度塩尻都市計画基礎調査より作成

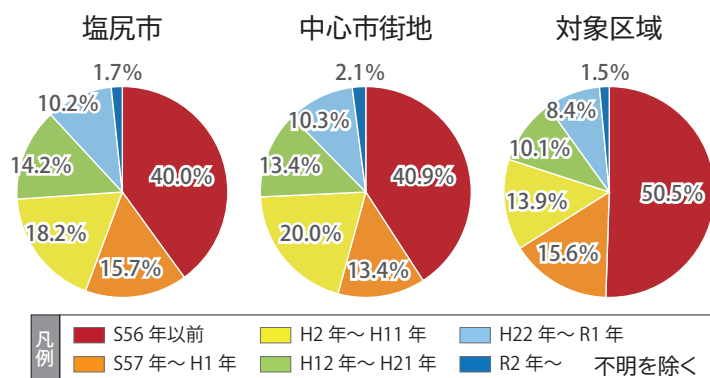
- 中心市街地には、空き家や平面駐車場、建物跡地等の低未利用地※が点在しています。平面駐車場として利用されている低未利用地が最も多く、128 か所となっています。また、空き家・空き店舗は、42 件（内、空き店舗 2 件）となっています。（※低未利用地：土地基本法第 13 条第 4 項では「居住の用、業務の用、その他の用途に供されておらず、又はその利用の程度に比べて著しく劣っていると認められる土地」とされています。本計画においては空き家・空き店舗のある土地、平面駐車場や建物跡地等の空地进行低未利用地としています。）
- 対象区域は、中心市街地と同様に平面駐車場として利用されている低未利用地が最も多く 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）



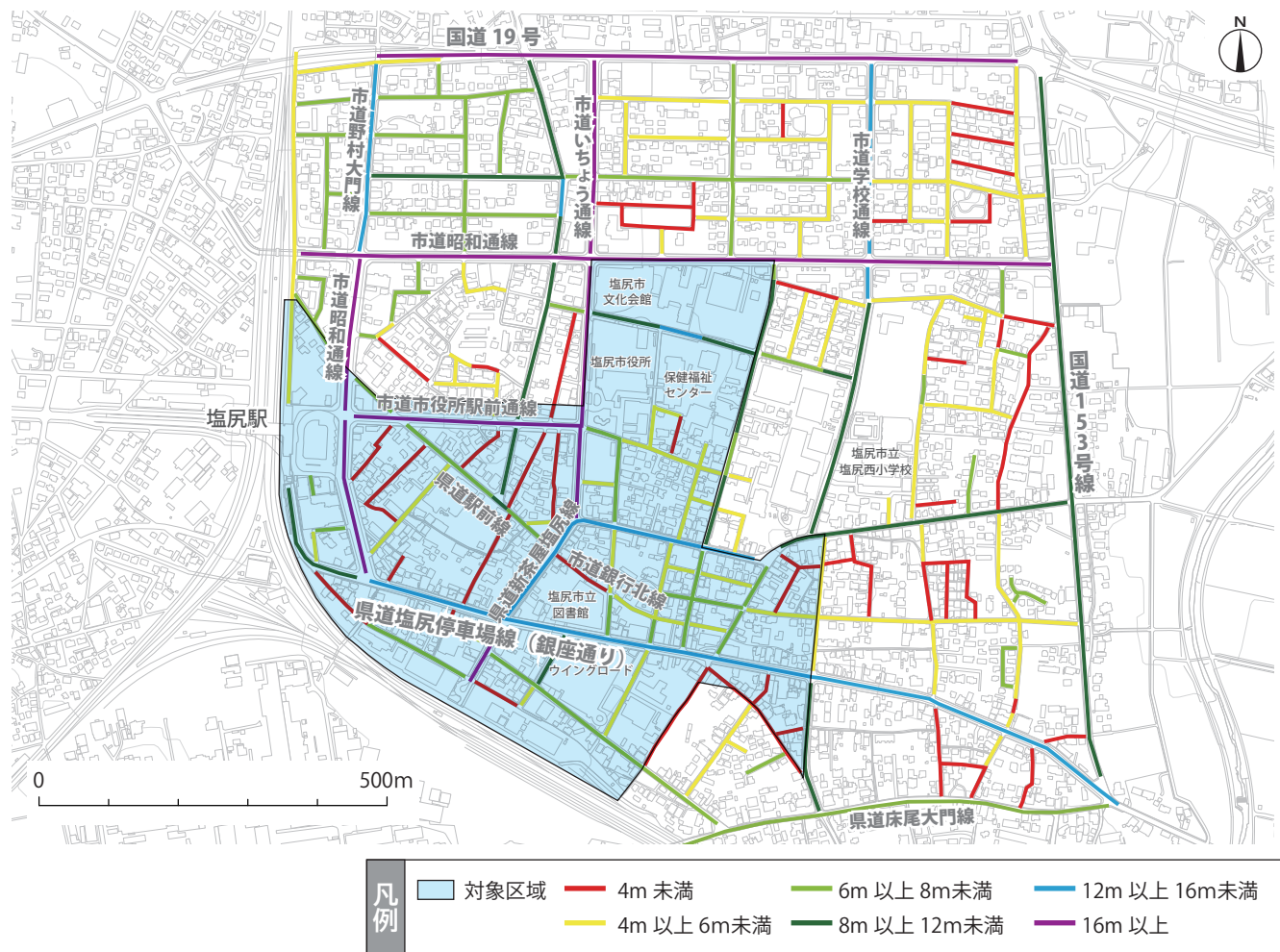
■建物の建築年別の比率（図表 16）



○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。

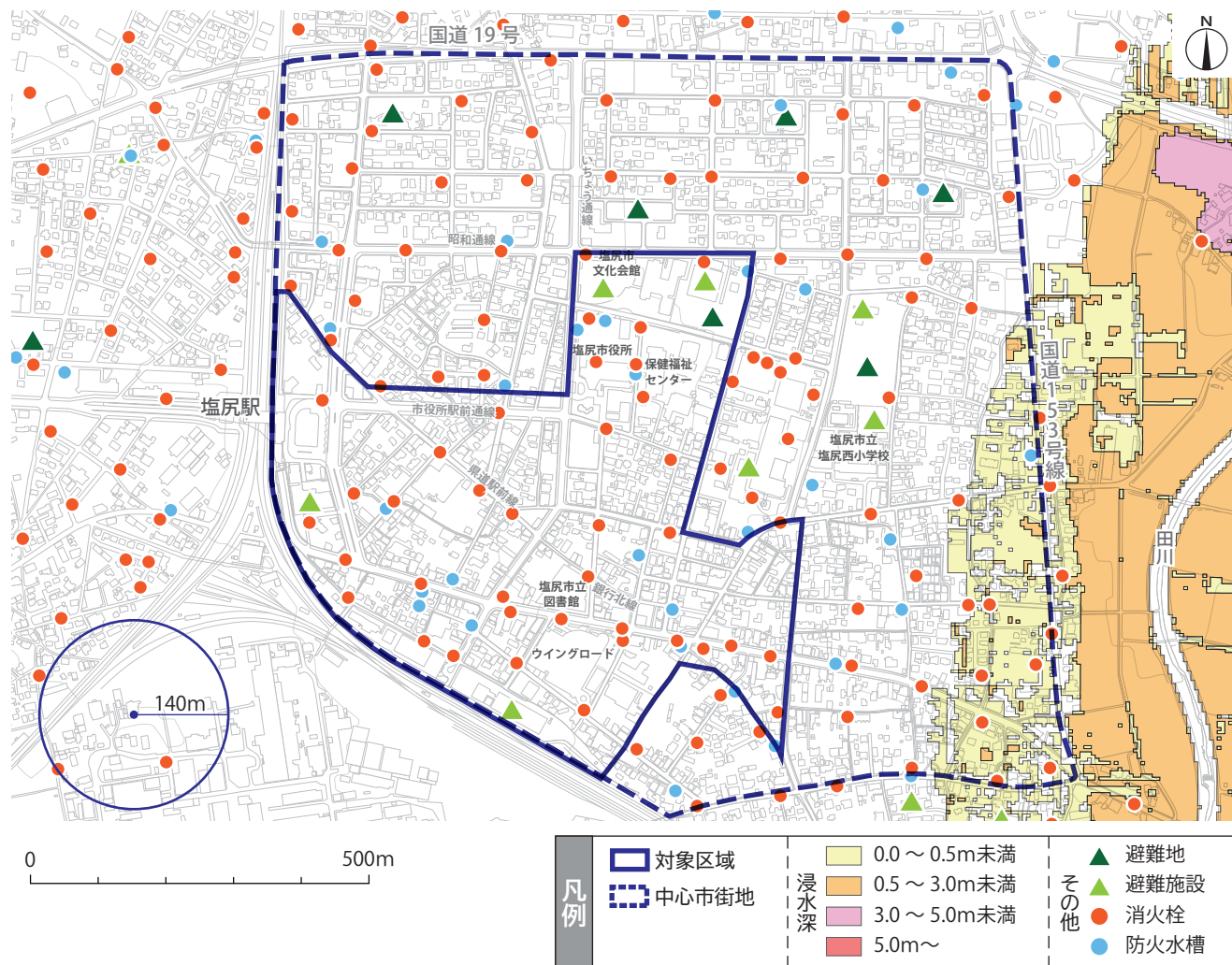
※国道・県道は、図上計測で確認

○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。

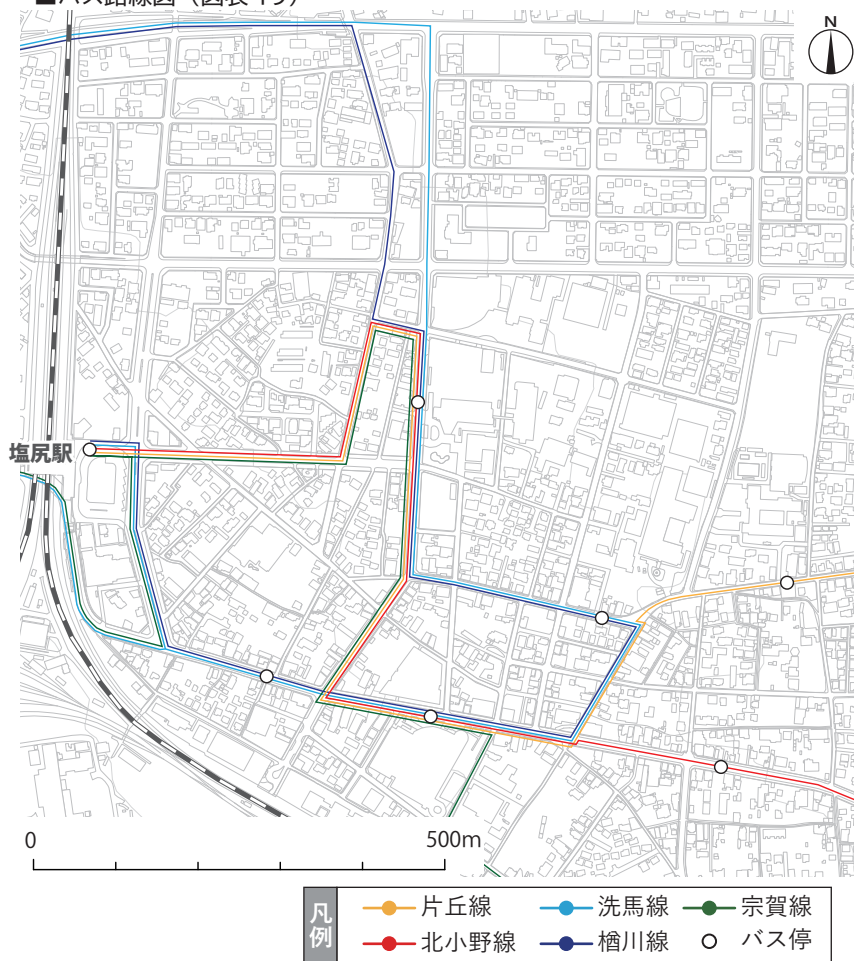
○対象区域内にある公共施設や市街地再開発事業による高層建物が、避難施設や避難地として指定されています。また、消火栓や防火水槽が一定間隔で設けられており、火災や災害発生時に円滑な消防活動が行えることを確認できます。

＜『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が通れる道路：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）

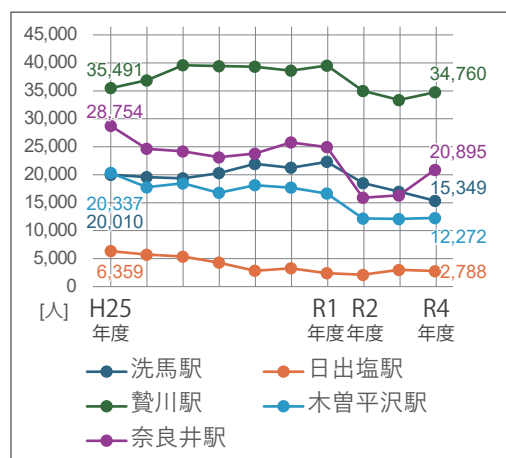
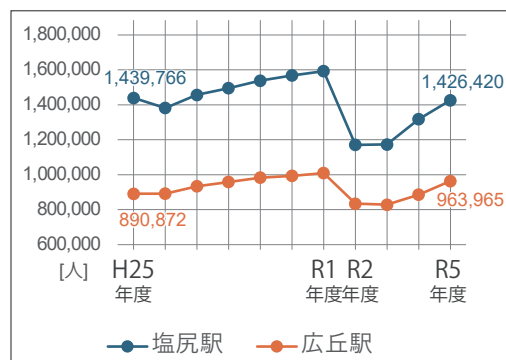
3.2.8. 公共交通（バス／鉄道）

■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）



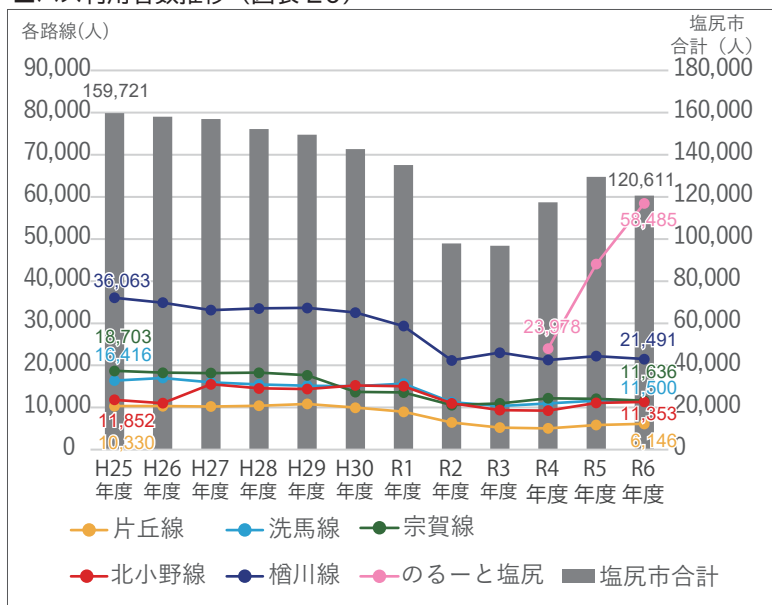
JR 東日本長野支社・JR 東海

※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）



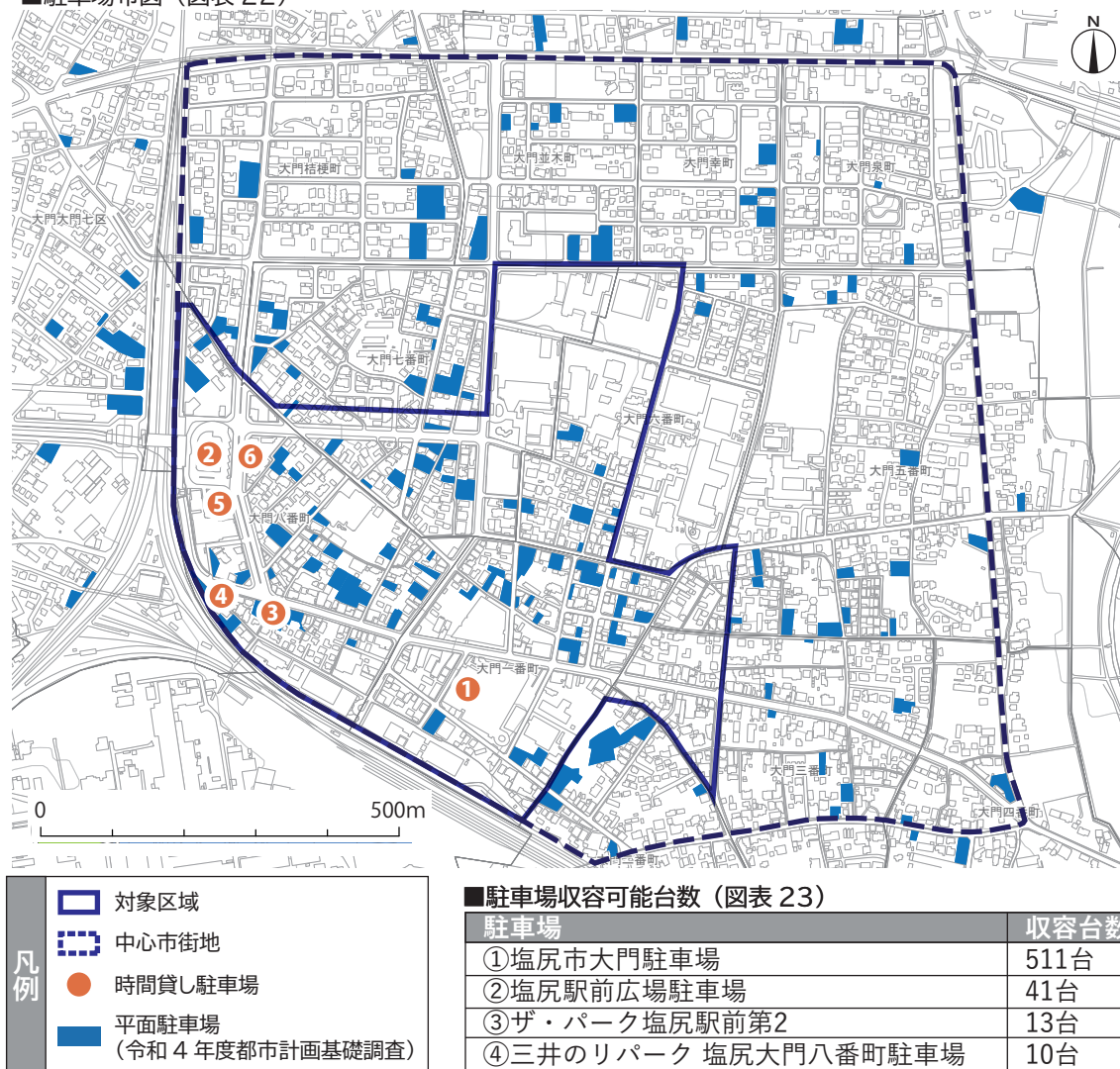
都市計画課調査

○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 1 年度から令和 2 年度にかけて大幅に減少していますが、令和 4 年度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）

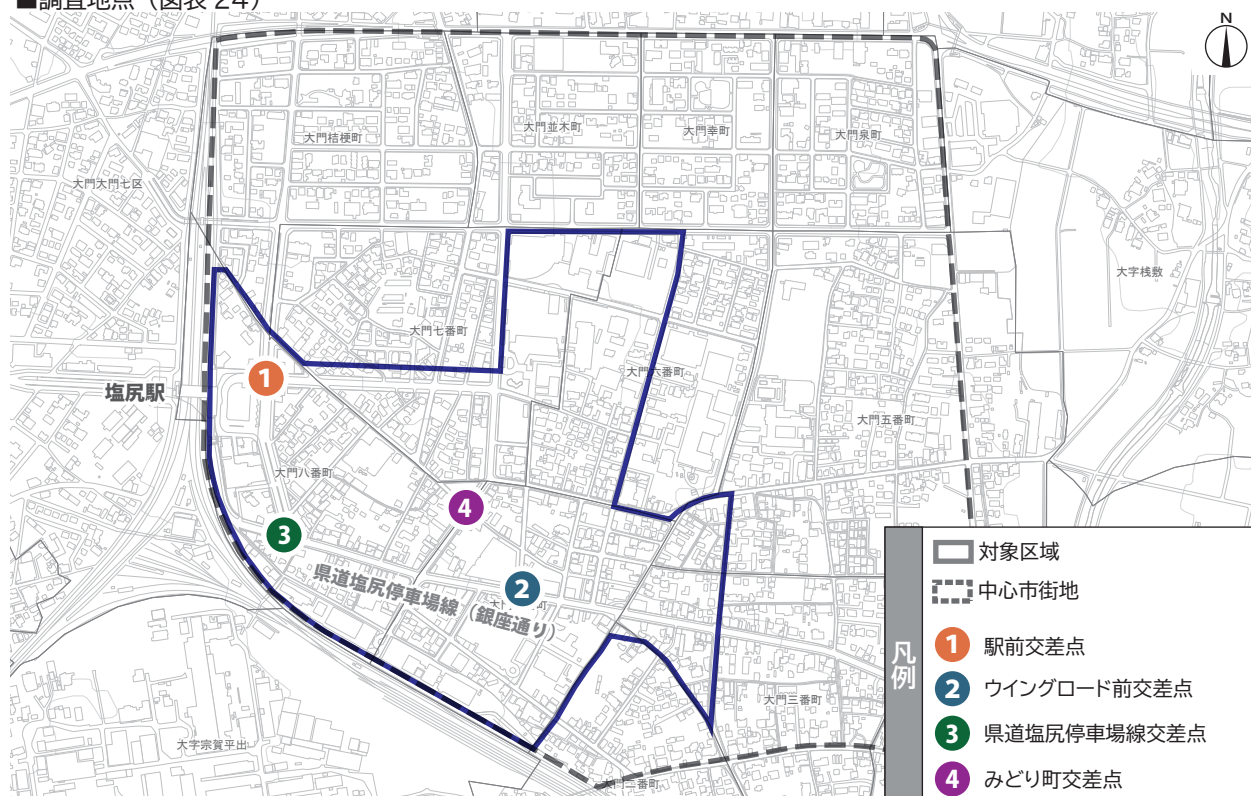
駐車場	収容台数
①塩尻市大門駐車場	511台
②塩尻駅前広場駐車場	41台
③ザ・パーク塩尻駅前第2	13台
④三井のリパーク 塩尻大門八番町駐車場	10台
⑤NPC24H塩尻駅東口パーキング	9台
⑥Times塩尻駅東口3	7台

①②塩尻市、③～⑥各社 HP
※地図上 ● で示した時間貸し駐車場のみ

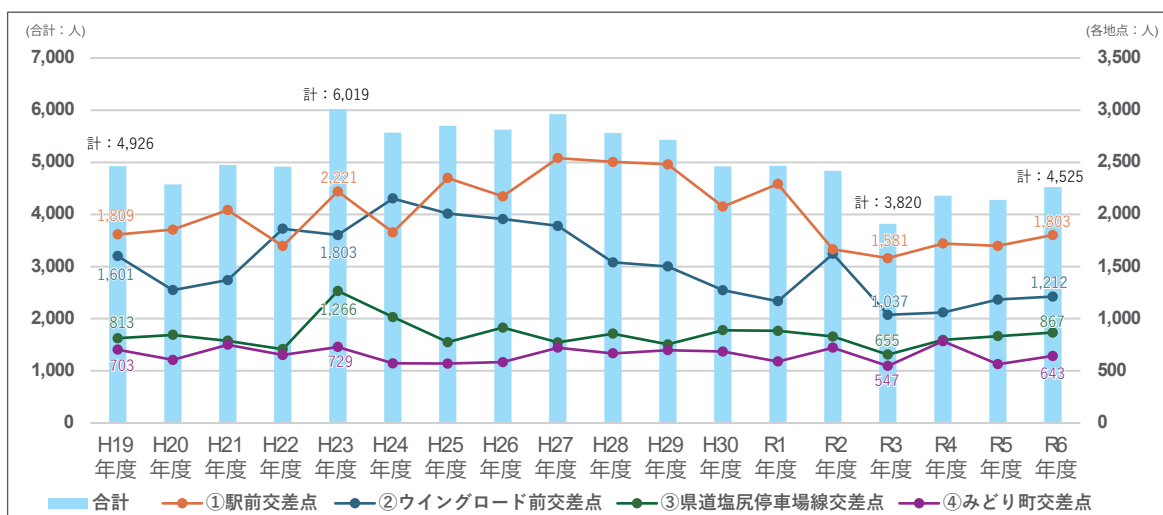
- 対象区域内には、市営駐車場が塩尻駅前とウイングロード横（塩尻市大門駐車場）に整備されています。交通の起点である塩尻駅前の市営駐車場は 41 台、商店街の中にある塩尻市大門駐車場は 511 台の車が収容可能です（図表 23）。また、民間事業者の時間貸し駐車場が、駅周辺に集まっており、合計で 39 台の車が収容可能です。
- 民間事業者や市営の時間貸し駐車場のほかにも、平面駐車場（令和 4 年度都市計画基礎調査：その他の空地“平面駐車場”に該当するもの）が 128 か所あり、塩尻駅周辺や塩尻市大門駐車場から離れた場所にも確認できます（図表 22）。民間事業者の時間貸し駐車場の立地には偏りがあるものの、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）



都市計画課：中心市街地歩行等通行量調査（各年度2月、令和3年度は3月調査）

○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）。

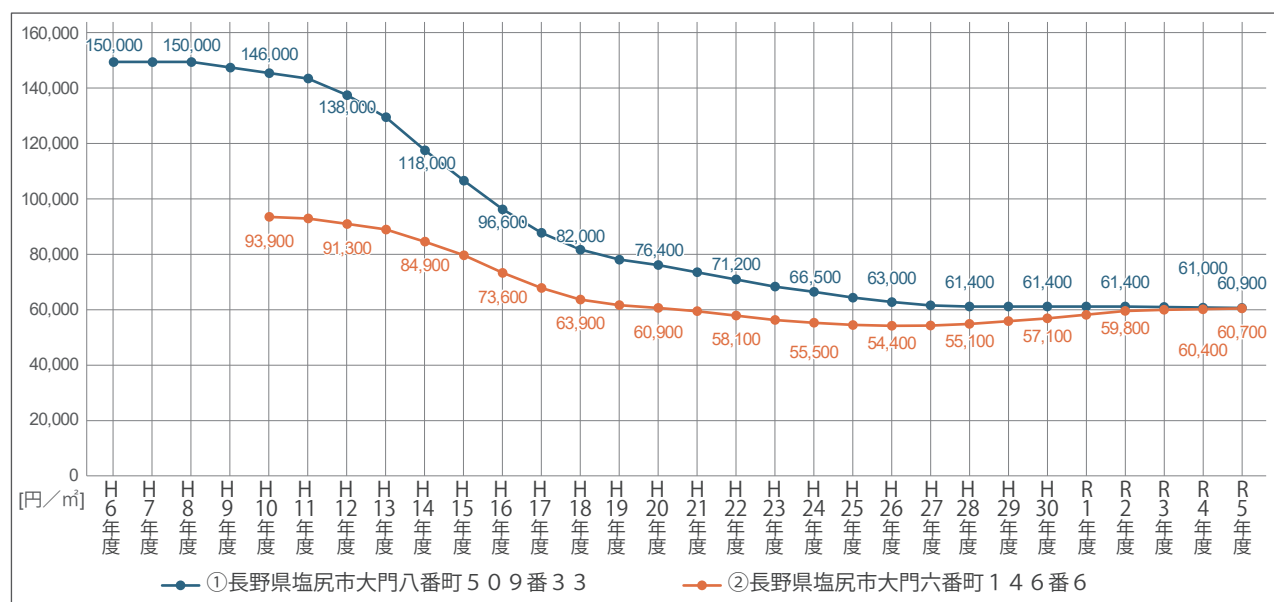
○地点③及び④は、概ね 700 人前後を推移しており、令和元年も大きな変動は見られません。令和元年以降の地点①の傾向と合わせると、地点①は、長距離移動者の通行が多い地点、地点③及び④は地域住民の通行が多い地点と考えられます（図表 25）。

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

○人口減少と世帯数増加に加え、高齢化が同時に進行していることから、世帯の単身化が顕在する一方で、ファミリー層の定着が進んでいない状況が確認できます。また、近年、減少傾向にある歩行者・自転車の交通量を踏まえると、新たな定住人口の獲得とともに、交流人口の誘発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。

4章 まちづくりの方向性

4.1. 地域住民の意見

○本計画におけるまちづくりの方向性を示すにあたり、地域住民の意見として、令和5年度に組成された「中心市街地活性化プロジェクト庁外チーム」及び令和6年度に開催した「中心市街地活性化に向けたまちづくり勉強会」について、その議論の内容を以下に示します。

4.1.1. 中心市街地活性化プロジェクト庁外チーム会議

○中心市街地の活性化に向けた意見交換・議論を行うため、塩尻商工会議所や株式会社しおじり街元気カンパニー等の産業支援機関に加え、大門商店街を拠点として事業を営み、今後20年後、30年後の次代を担う若手世代をチームメンバーとし、開催しました。

■チームメンバー一覧（図表28）

組織名	役職	氏名
中信興業株式会社	代表取締役	小松 裕
株式会社いちた	取締役店長	松尾 祐汰
有限会社ダスキン塩尻	専務取締役	浜 淳一
株式会社立石コーポレーション	代表取締役	立石 宗一郎
家印	代表	吉江 大紀
合同会社 en.to	代表	横山 暁一
スナバ	コーディネーター	草野 エリ
株式会社しおじり街元気カンパニー	代表取締役	藤森 茂樹
塩尻商工会議所	経営指導員	太田 美絵

■事務局メンバー一覧（図表29）

組織名	役職	氏名
塩尻市	副市長（チームリーダー）	石坂 健一
産業振興事業部	部長	古畑 久哉
産業振興事業部産業政策課	課長	上條 崇
産業振興事業部産業政策課産業政策係	係長	村上 洋一
産業振興事業部産業政策課産業政策係	主事	辻 友太
建設事業部	部長	曾根原 博
建設事業部都市計画課	課長	米山 進
建設事業部都市計画課整備係	係長	中田 健太郎

■期日及びテーマ（図表30）

回数	期日	テーマ
第1回	令和5年 5月12日（金）	中心市街地活性化プロジェクト庁外チームについて・情報交換
第2回	令和5年 8月31日（木）	中心市街地の現状と課題
第3回	令和5年 11月 9日（木）	中心市街地の目指す10年後の姿
第4回	令和5年 11月27日（月）	中心市街地の現状と目指す姿のギャップ
第5回	令和5年 12月25日（月）	中心市街地のミッション・ビジョンについて
第6回	令和6年 3月25日（月）	「大門地区市街地総合再生基本計画」について

■各回のまとめ（図表 31）

第1回	- プロジェクトチームの目的や中心市街地の活性化に向けたこれまでの市の取組等を確認 - 参加者それぞれの視点での中心市街地の現状・課題について情報交換を実施
第2回	- 中心市街地の位置づけや過去の活性化策の取組経過を共有 - 現在の大門商店街の強みや課題、要望等について意見交換を実施
第3回	第2回までの議論や市の上位計画等を踏まえ、“中心市街地の10年後の目指す姿”について意見交換を実施
第4回	- 第3回であげられた各メンバーの意見をグルーピングし、「自立」「挑戦」「催事」「連携」「拠点」の5つの項目を設定し、“中心市街地の10年後の目指す姿”を整理 5つの項目ごとに定性・定量的指標とそのマイルストーンを設定し、意見交換を実施 - 意見交換では、「つながる」というキーワードや、5つの項目を束ね、大門のまちとして打ち出す共通のテーマ設定を求める意見があげられた
第5回	- 中心市街地の共通のテーマを「つなげるまち、大門」と設定し、「何をしてどのように社会へ貢献できるか」、「近い将来どんな状態が理想か」、「提供する価値・大切な価値観」等について意見交換を実施 - 意見交換では、“大門らしさ”について議論になり、「新しいことを柔軟に取り入れる」「繋がった人がつなげていく」等といった意見があげられた
第6回	- 第5回の意見を踏まえ、中心市街地のミッション・ビジョン・バリューを再定義し、ビジョン等の達成に向けられた新たな「5つの柱」を決定 - 今後のまちづくりの推進に向け、「塩尻大門地区市街地総合再生基本計画」の策定・検討について説明

○第2回であげられた中心市街地に関する意見を、ハード・ソフトと強み・弱みの観点で以下に整理しました。

■中心市街地に関する意見整理（図表 32）

	まちの強み	まちの弱み
ハード面	- core 塩尻、えんぱーく、スナバ等、行政の整備によるテクノロジー・文化的なコンテンツが豊富であり、周辺地域と比べると活性化されている - 土地に空きが出ると比較的すぐ埋まることから、住宅の新陳代謝自体は起きている - 古き良き建物が残存していることから、新しい建物と古い建物が混在、共存するまちづくりを検討してはどうか - 大門商店街は、メインの通りだけでなく、裏通りにも素敵な建物がある	- 空きビルが増加しており、管理が行き届いていないビルがある印象 - 空きビル等は今後、景観面や防犯面への影響が懸念される一方、取り壊しやその後も費用が掛かり売却も困難 - 駐車場不足（大門駐車場だけでなく、各店舗に近い駐車場がほしい） - core 塩尻、えんぱーく、スナバ等の施設が充実しているものの、それぞれが点のままになっている - 空き家・空き店舗のさらなる増加が懸念
ソフト面	- 塩尻駅は長野県内でも乗降客数が多い駅 - えんぱーくによって中心市街地に学生が集まっている - 大門商店街の店主は年齢が高いイメージが強いが、若い世代も入ってきている - 大門マルシェは、挑戦の場、動き始める「きっかけ」の場になっている - 大門商店街は、徒歩圏内で衣食住に関わる買物等を済ませることができる。	- イベントを実施しているものの、一過性なものにとどまっている印象 - 地域の担い手育成が不十分 - 宿泊施設が少なく、core 塩尻、スナバ等を利用する出張者の宿泊需要を市外に逃している - 商店街に人通りが少ない

○第3回であげられた「中心市街地の10年後の目指す姿」に関する意見をグループヒングし、5つの項目に整理しました。

■10年後の目指す姿（図表33）

自立	独自の価値を提供し、利益を確保する店舗群で商店街が形成
<u>関連する意見・目指す姿</u>	
・店舗以外にも稼ぐ手段があり、大門への投資が加速 ・魅力的な店舗が数多く立地し、毎日賑わう大門 ・店舗が魅力を十分に発揮し、それを求め客が来店 ・松本市、ロードサイドとは異なる魅力で客を惹きつける ・各店舗の「顔」が見える等、魅力的な店舗が集まる ・「自立した店舗」が集合し、商店街が形成されている ・大手資本に対し、独自の価値を提供し対抗する個店 ・失敗しても問題ないという風土が形成されている ・今いる店舗が継続して繁盛している ・市の手厚い支援を元手に、覚悟を持つ個店が並び	
挑戦	「挑戦しやすい大門」が浸透し、「挑戦」→「自立」が好循環を生む
<u>関連する意見・目指す姿</u>	
・「大門で出店したい」と多くの出店希望者が殺到 ・挑戦しやすく花開きやすいまち、大門 ・何かチャレンジしたい人が「大門でやってみよう」と集まる ・大門マルシェがきっかけで、ビジネスへと発展する ・空き店舗、土地の活用希望者が殺到し、競争激化	
催事	持続性がある運営で定期的にイベントが開催され、多くの人で溢れる
<u>関連する意見・目指す姿</u>	
・毎月イベントが開催され、それを継続できる主体がいる ・多くの人を訪れ、活気であふれている ・子供や学生が来訪し、生涯の思い出を育む ・効果的な情報発信により、多くの来訪者が訪れる ・イベントが頻繁にかつ無理なく実施されている	
連携	店舗同士が協力・切磋琢磨しあい、相乗・波及効果を産み出す
<u>関連する意見・目指す姿</u>	
・店舗同士のコミュニケーションが活発 ・自立した店舗同士が協力し、束で戦っている ・自分事として皆が集まり、連携し、様々なことを成す	
拠点	不動産情報が可視化され、取引が活性化し、潜在的空き店舗ゼロ
<u>関連する意見・目指す姿</u>	
・建物の老朽化をリノベーションで解決、魅力が増す ・商店街・各店舗のデザイン性が集客につながっている	

○第4回までの議論を経て、第5回、第6回の会議で提示された大門らしさ、中心市街地のテーマ、ミッション・ビジョン・バリュー、5つの柱を以下に整理しました。

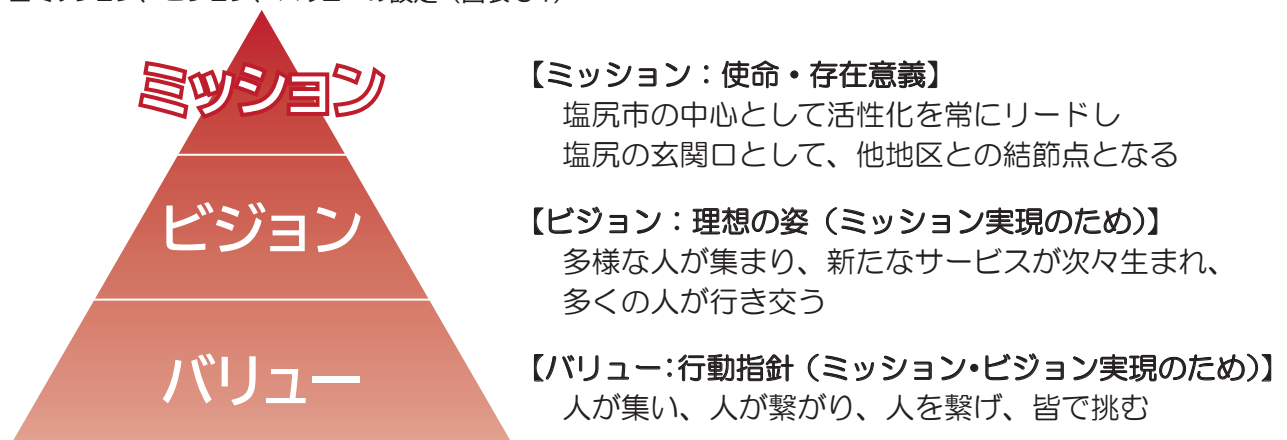
【議論の中であげられた“大門らしさ”】

- ・新しいことを柔軟に取り入れる
- ・新しいことにどんどん挑戦していく土壌
- ・外部の人・意見に寛容
- ・守るものなき大門
- ・交流するまち
- ・繋がった人がつなげていく
- ・挑戦し続ける

テーマ「つなげるまち、大門」

熱量を持ったもの同士がつながり、大門商店街に新たなさざ波を起こす
店と客、店と店、客と客をつなげ、大門商店街のさざ波が、塩尻市の大波となる
まちと共に生き、まちと共に学び、まちと共に栄え、大きなうねりが全国に波及する

■ミッション、ビジョン、バリューの設定（図表 34）



最上位評価指標（KPI）＝居住人口の増加、来訪者数の増加

■ビジョン、KPI 達成のための「5つの柱」（図表 35）

既存店舗の 魅力度向上	ソフト事業による 賑わい創出	公共施設から まちへの還流	更なる拠点の 整備・更新
・独自の価値提供 ・安定収益確保 ・業態転換 ・個別キャンペーン	・イベントの実施 ・イベントの誘致 ・個別店舗連携	・えんぱーく、図書館、スナバ、core 塩尻、塩尻インキュベーションプラザ、情報プラザからまちへのシャワー効果	・重点整備地域（再開発） ・空き店舗への誘致 ・WR ビル再生
広報強化 ・SNS 等による面的発信、各個店による個別発信、広報戦略策定			

4.1.2. 中心市街地活性化に向けたまちづくり勉強会

○令和6年度にまちづくりに関心のある方を対象に、中心市街地の活性化に向けたまちづくり勉強会を3回開催しました。勉強会の期日・テーマは次の通りです。

■期日及びテーマ（図表36）

回数	期日	テーマ
第1回	令和6年 7月23日（火）	地域が主体となるまちづくりの重要性
第2回	令和6年 9月25日（水）	地域ブランディングによるまちづくり
第3回	令和6年 11月21日（木）	リノベーションによるまちづくり

主催：株式会社しおじり街元気カンパニー

講師：公益社団法人全国市街地再開発協会 高野 浩二 氏

○勉強会の中では、主に次の意見がありました。

【こんな街にしたい やってみたいこと】

- ・街歩きが楽しいと思えるまちづくり
- ・「長野県の中心地である塩尻市」であり、JRの分岐点であることを活かし、乗り換えの待ち時間を有効に活用できるまちづくり、乗り換えついでに周遊したくなるまちづくり
- ・お店の人と客の間に会話が生まれるまち
- ・旅行者も移住者も居心地良く感じられるまち
- ・再び訪れたくなるまち（ホスピタリティの充実）
- ・自立した店が増え、毎日人が歩く商店街
- ・地域事業者間の連携が盛んなまち
- ・若者がチャレンジできるまち
- ・周辺の住宅環境、生活環境とマッチしたコンパクトで特色ある商店街
- ・小学生～高校生が気軽に集まれる空間のあるまち
- ・塩尻に愛着を感じるまちづくりによって、次世代の担い手を作り出す

○まちづくり勉強会で実施したアンケート調査では、参加したほとんどすべての方が、まちづくりやエリアマネジメント活動に「興味がある」、「やや興味がある」と回答しており、まちづくりに対して意欲的な方が多くいることが分かりました。こうした意欲的な方を商業者や企業、地域の人々等とつなげ、連携しながら、まちづくりの目標や方向性を共有し、エリアマネジメントに取り組んでいくことが重要です。

4.2. 対象区域のまちづくりの方向性

○本計画では、前述した上位計画での位置づけ、まちの課題及び地域住民の意見を参考に、近年におけるまちづくりのトレンドを踏まえ、本市の中心拠点を構成する対象区域のまちづくりについて下記の方向性を示します。

4.2.1. 上位計画におけるまちづくり方針の確認

○『塩尻市都市計画マスタープラン』において対象区域が位置づけられる「大門地区」については、「人々を呼び込み、都市全体の成長と賑わいをリードする地区」を将来像とし、中心拠点・玄関口としての拠点性・求心性の向上、回遊性を備えた活力・賑わいの発現、多様な世代の居住等の交流が示されています。

■『塩尻市都市計画マスタープラン』の地区別構想・大門地区のまちづくりで整理される「地区のまちづくり方針（抜粋）」

〈土地利用の方針〉

- 都市全体の利便性や魅力向上につながる中心拠点の形成
 - ・市全体の都市活動を支える商業・業務、医療・福祉、宿泊等の都市機能の維持・充実
 - ・まちなか居住の促進
 - ・市街地再開発事業も含めた高度利用・有効利用の検討
- 良好な住環境の形成
 - ・良好な住環境の維持・形成
 - ・既存住宅地の一部における狭あい道路や行き止まり道路の改善
- 地域の特性や実態に応じた空き家・空き地の適正管理と有効活用
 - ・空き店舗等の有効的な活用や老朽化する施設の共同建て替え等の検討
 - ・低未利用地のイベント広場としての活用の検討
 - ・移住・定住の促進に向けた空き家の市場流通や利活用の促進

〈交通体系の方針〉

- 歩きたくなるまちなか空間の形成
 - ・塩尻駅、市役所、大門商店街等を結ぶ歩行者ネットワークの形成
 - ・シェアサイクルポート設置の推進

〈自然・歴史・景観資源活用の方針〉

- 緑豊かなまちなかの創出
 - ・低未利用地の活用による緑豊かなオープンスペース整備の検討
 - ・公共施設・民間施設の敷地内の緑化推進
- まちなかを回遊する緑のネットワークの形成
 - ・街路樹の維持・保全

4.2.2. 意識すべき近年の社会経済動向

○市民が主体となるまちづくりの取組において、本市をとりまく社会経済動向は意識すべき重要な要素であるため、直近の上位計画である『塩尻市都市計画マスタープラン』に記載される「塩尻市を取り巻く社会潮流」を踏まえ、近年の動向を次の通り整理しました。

■『塩尻市都市計画マスタープラン』で整理される「塩尻市を取り巻く社会潮流」

《社会潮流の変化》

- 脱炭素社会形成に向けた取組の展開
 - …自然エネルギーへの転換や省エネルギー化、市街地のコンパクト化、GX^{注1}等
- 頻発化・激甚化する災害への対応
 - …想定外とされていた想定最大規模の災害発生を前提とした防災対策
- ポスト・コロナ時代に適合したまちづくりへの転換
 - …新たな生活様式・働き方の普及・定着への対応
- 新たな交通サービスの普及と歩行者空間の重視
 - …MaaS^{注2}による公共交通サービスの地域格差是正、ウォークブルなまちづくり
- DX^{注3}・スマートシティ^{注4}の推進
 - …DXの推進、先進技術の活用

《近年の都市政策の方向性》

- 民間開発、民間活動と連携したまちづくりの重視
 - …民間開発に対する事前の関与、エリアマネジメントやPPP^{注5}／PFI^{注6}の領域の拡大
- 都市内の農地・低未利用地に関する位置づけの変化
 - …田園住居地域の創設、市街地内の空き地・空き家・低未利用地の活用や集約化
- 都市計画における防災の主流化
 - …新たな災害ハザードエリアの確認、早期避難等のソフト対策の重視、立地適正化計画における防災指針のセット化
- 客観的データに基づくプランニング
 - …ビッグデータ^{注7}（人流データ等）を活用した施設配置、スマート・プランニング^{注8}導入

■近年において意識すべき社会経済動向

- 建設費の急激な高騰
 - …世界各地での戦火に伴う国際的なサプライチェーン^{注9}の混乱や物価高騰に伴う賃金・資材上昇等に起因する建設費の高騰は、まちづくりの懸念要素となっています。

【33 頁に注釈表記した用語の解説（内閣府、総務省、経済産業省、国土交通省等のホームページより引用）】

- 注1：GX……………産業革命以来の化石燃料中心の経済・社会、産業構造をクリーンエネルギー中心に移行させ、経済社会システム全体を変革する取組であるグリーン・トランスフォーメーション（Green Transformation）の略。
- 注2：MaaS ……………地域住民や旅行者一人ひとりの移動需要に対応して、複数の公共交通やそれ以外の移動サービスを最適に組み合わせて検索・予約・決済等を一括で行なうサービスを指すマース（Mobility as a Service）という考え方の略。
- 注3：DX ……………企業がビジネス環境の激しい変化に対応し、データとデジタル技術を活用して、顧客や社会の需要を基に製品やサービス、ビジネスモデルを変革するとともに、業務自体や、組織、プロセス、企業文化・風土を変革するデジタル・トランスフォーメーション（Digital Transformation）の略。
- 注4：スマートシティ…国際社会における諸課題や都市や地域の抱えるローカルな諸課題の解決、また新たな価値の創出を目指して、新たな情報技術や官民各種のデータを有効に活用した各種分野におけるマネジメント（計画、整備、管理・運営等）が行われ、社会、経済、環境の側面から、現在及び将来にわたって、人々（住民、企業、訪問者）により良いサービスや生活の質を提供する都市・地域。
- 注5：PPP……………PPP（Public Private Partnership）とは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間事業者が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図る方策。
- 注6：PFI ……………PFI（Private Finance Initiative）とは、PPP の一方式であり、公共施設等の建設、維持管理、運営等を、民間事業者の資金、経営能力及び技術的能力を活用し、国や地方公共団体等が直接実施するよりも効率的かつ効果的に公共サービスを提供する手法。
- 注7：ビッグデータ……事業に役立つ知見を導出するための、一般的なソフトウェアで蓄積・運用・分析できる能力を超えたサイズのデータであり、その活用により、異変の察知や近未来の予測等を通じて利用者個々の需要に即したサービス提供等、業務運営の効率化や新産業の創出等が可能。
- 注8：スマート・ ……ビッグデータを活用して、個人単位の行動データをもとに、人の動きをシミュレーションし、施策実施の効果を予測した上で、施設配置や空間形成、交通施策等を検討する計画手法。
- 注9：サプライ ……商品の企画・開発から、原料や部品等の調達、生産、在庫管理、配送、販売、消費チェーン ……までのプロセス全体を指し、商品が最終消費者に届くまでの「供給の連鎖」。

4.3. 大門地区に期待する将来像

○上位計画での位置づけ、地域住民の意見、社会経済動向等に基づくまちの課題に対して、市内外の人がハード・ソフトの取組を総合化することで創り出していく大門地区の将来像を描いてみました。



市内外から親子が集まってくる特徴ある子育て施設を通して、親同士・子ども同士の新たな交流が育まれており、子ども関連の店舗の立地も進んでいます。

子育て層に人気のあるまち

多様な世代が楽しめる店舗が立地したり、空地（あきち）等を利用したイベントが行われることで、若い世代や二地域居住等による居住者が増え、大門商店街周辺で時間を過ごす家族連れが多く見られます。



新たな居住者と共に楽しめるまち



歩きやすくなった歩道や、もともとある休憩施設があちこちにあることで、散歩をしたり、沿道のベンチに腰掛けて飲み物を片手に談笑する人が増えています。

居心地が良く歩きたくなるまち

新しいホテルやリノベーションしたゲストハウスに宿泊・滞在する観光客やビジネスマン等が、まちなかで飲食する姿をよく見かけようになっています。



来街者が時間を過ごすまち



新たな外部人材や、小さな子どもから高校生や大学生の若者が既存の交流施設で集い、ともに学び、大門地区にて新たな取組を行なっています。

次代を担う人材を輩出するまち

市内外の人による趣味の延長や起業によって開業したお店が、人気となっており、こうしたチャレンジによる賑わいの相乗効果で、新しい店舗が次々に生まれています。



市内外の人のチャレンジが進むまち

5章 まちづくりの方針

5.1. 対象区域のまちづくり取組コンセプト

本市のまちづくりを将来に渡って持続可能なものとし、時代に即した成長を続けていくためには、上位計画の都市づくりの目標にもあるように、取り巻く変化を的確に把握しながら柔軟で機動的な施策展開を進め、市民や民間事業者と連携しながら、市民ニーズにあった整備・開発を進めていくことが大切です。その中でも対象区域の「大門地区」については、本市の中心市街地を抱える地区として、人々を呼び込み、都市全体の成長と賑わいをリードする地区であることが求められます。

そのため、従来から大門地区の特性である、交通の結節点、都市機能の集積、良好な住環境等、まちの形成とともに育まれてきた「新たな人・新たな活動を柔軟に受け入れる気風」「人が集い、人がつながり、人をつなげ、みなで挑む風土」等のソフト面の強みをさらに磨き上げることが必要です。

以上のことを踏まえ、第六次塩尻市総合計画の目指す都市像である「多彩な暮らし、叶えるまち。一田園都市しおじりー」を主体的にリードし、本市の玄関口として、他地区へと人をつなげ、更には理想の未来へとつなげるため、中心市街地活性化プロジェクト庁外チーム会議で検討が進められてきたテーマを対象区域のまちづくり取組コンセプト（以下、「コンセプト」という）として設定しました。

「つなげるまち、大門」

コンセプトは「4.3. 大門地区に期待する将来像」で掲げた6つの将来像の実現に向け、市内外の人によるハード・ソフトの具体的な取組を促進するとともに、それらを支援し、連携や相乗効果を図り、まち全体として発現する価値の最大化や、ブランディングを目標とした「エリアマネジメント（54-58 頁参照）」を総合的に進め、「つくること」から「育てていくこと」へとシフトしたまちづくりを進めていくことを思い描いています。

5.2. 対象区域のまちづくり基本方針・取組方針・ゾーニング

- コンセプトを達成していくために、将来像との関係性を踏まえながら対象区域のまちづくりに関する基本方針、取組方針、及びそのゾーニングを設定します。
- ゾーニングについては、ゾーン毎に機能純化を目指すのではなく、適切なバランスによる機能複合を想定し、各ゾーンの重複を積極的に図っていくこととします。

目指す将来像：新たな居住者と共に楽しめるまち／来街者が時間を過ごすまち



基本方針1：住む人と泊まる人の受け皿づくりと促進策に取り組むことで まちなかにおける生活と経済活動の密度を高めていく

- ・塩尻駅に近接する交通利便性、多彩な都市機能の集積、歴史を通じて育まれたまちなかでの地元意識を背景に、新たな居住の受け皿となるハード整備とともに、働き方の変革等を理由に注目を集める二地域居住を促進するソフト施策等を総合的に進めていくことで、定住人口及び交流・関係人口を増やし、コミュニティとしての「つながり」の拡充を図り、まちなかを活気ある生活の場とします。
- ・年少人口及び生産年齢人口で構成する世帯が住みたい場として選択する際に大切にする、安全・安心、利便、清潔、美観等の要素を、他のまちには無い魅力として実感してもらえる住環境を整えることで、人が人を呼ぶメカニズムを備えるまちなかとします。
- ・観光客やビジネス来訪者の受け皿となる宿泊・滞在環境を充実・強化することにより、まちなかの賑わい再生につなげていきます。

<二地域居住について>

- ・本市では、令和7年3月に長野県初となる塩尻市特定居住促進計画を策定し、二地域居住を積極的に推進することとしています。また、長野県が策定した長野県広域的地域活性化基盤整備計画（二地域居住）においても大門地区が重点地区に指定されています。

取組方針1-A：居住環境の充実を目指す活動を促進する

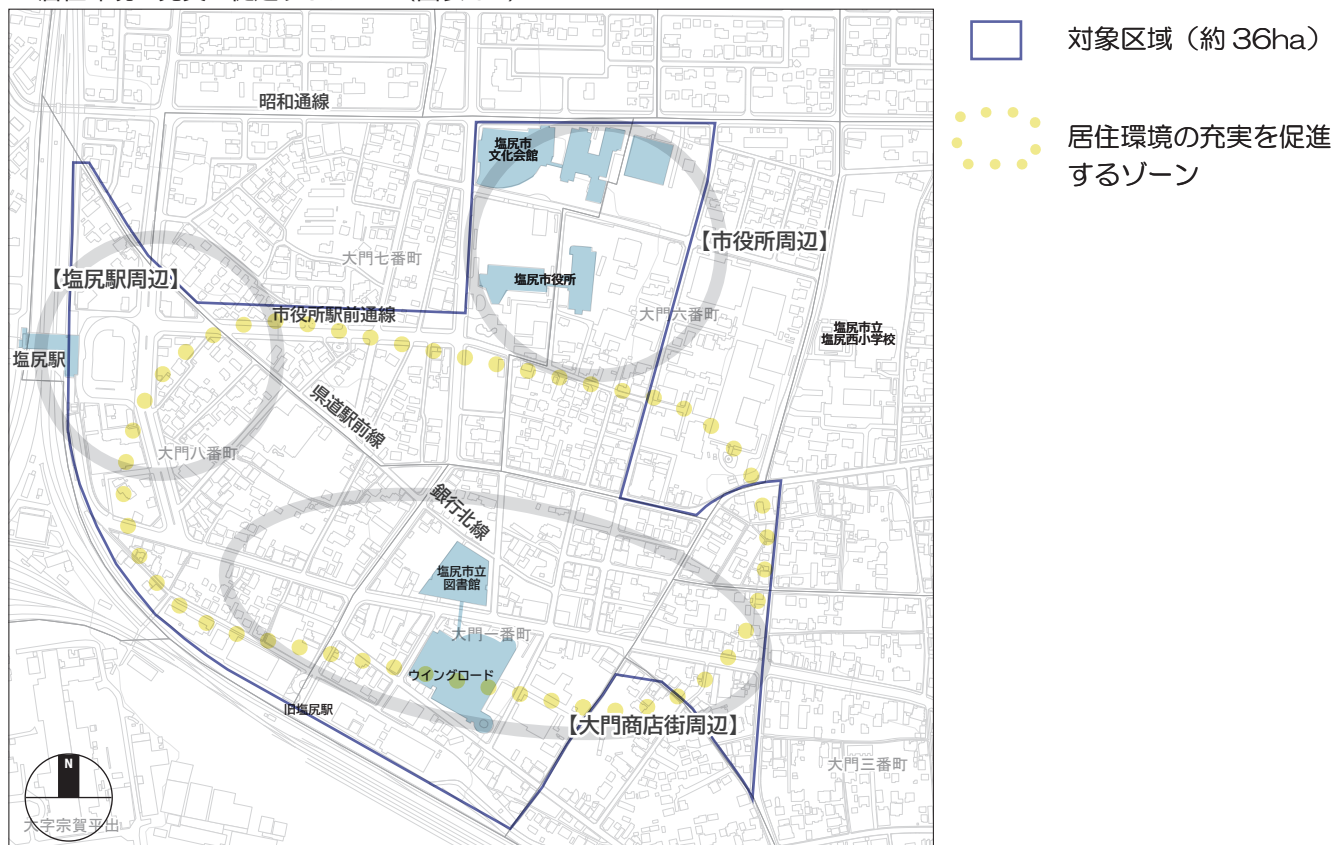
◇若い世代の入居や二地域居住を視野に入れた、まちなか居住を拡充していくために、市街地再開発事業や利用可能な空き家の活用等による移住・定住の受け皿として居住環境を整備促進します。

◇対象区域において、居住地として選ばれるための取組として、まちづくり会社を中心となって住民、地権者、民間事業者、行政等が連携しエリアマネジメント（54-58 頁参照）を推進します。

【取組方針 1-A に関するゾーニング】

◇空き家を抱える既存の低層住宅地とともに、新たな賑わいの創造を期待する「大門商店街周辺」を含めて【居住環境の充実を促進するゾーン】と位置づけ、都市型共同住宅や戸建住宅の立地拡充と居住生活を支える環境づくりを促進します。

■居住環境の充実を促進するゾーン（図表 37）



取組方針1-B：宿泊・滞在環境の充実を目指す活動を促進する

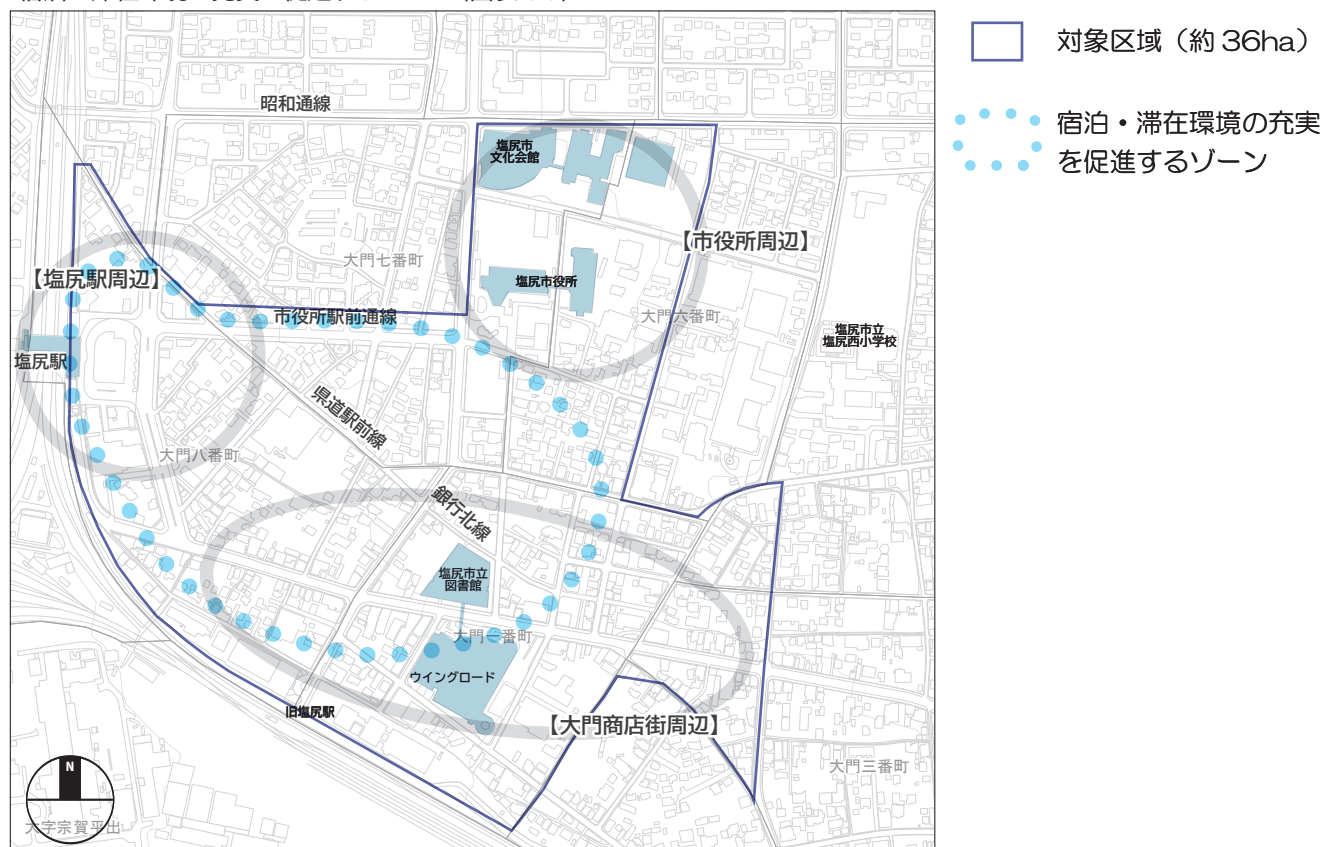
◇インバウンドを含む観光客やビジネス等、来街者の宿泊・滞在を拡充していくために、市街地再開発事業や空き家等の既存ストックの活用による受け皿づくり（ハード整備）を促進します。

◇多様な主体によるイベント開催等のソフトの取組を促進・支援することで、賑わいの創出、来街者の滞在時間の延長等により、宿泊や飲食等の経済活動の誘発を期待します。

【取組方針 1-B に関するゾーニング】

◇賑わいの創造を期待する「大門商店街周辺」・「塩尻駅周辺」及び空き家を抱える既存の低層住宅地を【宿泊・滞在環境の充実を促進するゾーン】とし、都市型ホテルやゲストハウスの立地展開と滞在生活を支援する環境づくりを促進します。

■宿泊・滞在環境の充実を促進するゾーン（図表 38）



目指す将来像：市内外の人のチャレンジが進むまち／子育て層に人気のあるまち／居心地が良く歩きたくなるまち



基本方針2：大門商店街周辺の特徴を活かした新たなまちの創造に向けた取組の充実・強化により市内外の人に選ばれる場としていく

- ・大門商店街周辺での「途切れない賑わい」がまちなかの再生には不可欠であることから、新たな商業店舗による挑戦と自立を加速させ、市街地の更新やイベント等、既存ストックの活用に加え、ソフトの取組の充実・強化によって、まちなかでの滞留や賑わいを創出し、歩いて楽しい歩行者空間・滞留空間づくりを促進していきます。
- ・大門商店街周辺のイメージや特徴を活かしたテナントのリーシングをはじめ、既存の商業施設や交流施設、道路上等を活用した子育て・教育、文化・娯楽、産業・交流に関する取組を促進することによって、まちなかの魅力を高め、来街者の増加を目指していきます。

取組方針2-A：新たなまちの創造を目指す活動を促進する

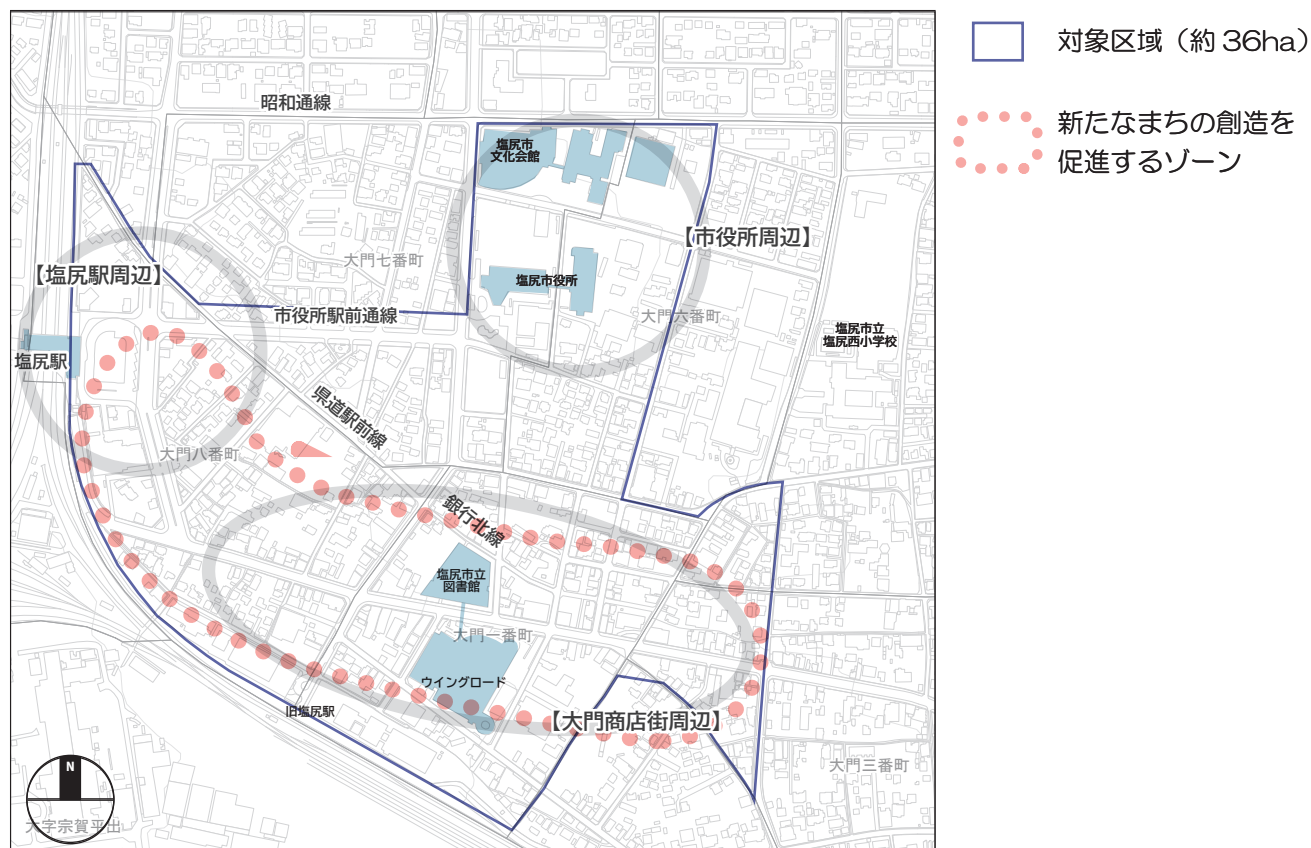
◇既存ストックや低未利用地を活用し、新たな商業店舗や賑わい創出に寄与する非商業施設（子育て関連等）の立地を進めていくための市街地の更新（ハード施設）を促進するとともに、ウォークラブルな環境に資する道路空間等の利活用を促進します。

◇大門商店街周辺での賑わい環境を拡充していくために、公共空間の新たな活用提案や新たなイベント等、様々な挑戦・自立への支援策を充実・強化するとともに、エリアマネジメント（54-58 頁参照）を通じたまちブランディング策やテナントリーシング策等ソフト施策の展開を促進します。

【取組方針 2-A に関するゾーニング】

◇賑わい環境を創造的に取り組むことが求められる「大門商店街周辺」から「塩尻駅周辺」までの範囲を【新たなまちの創造を促進するゾーン】とし、郊外商業施設と一線を画する特徴の創出を促進します。

■新たなまちの創造を促進するゾーン（図表 39）



目指す将来像：次代を担う人材を輩出するまち



基本方針3：次代の塩尻の発展を支える人、次代の塩尻に魅力と愛着を持つ人を 育む環境をまちとして整えていく

- 交通の結節点、都市機能の集積等により、多様な人材が集い、交流するという大門地区の地域特性を生かし、多くの関係人口や若者を呼び込み、次の時代を見据えた人材を育てることで、新たな人材の確保・育成に資する取組を促進します。
- 小さな子どもから高校生や大学生の若者を中心とする未来の担い手を対象に居場所づくりや、関係人口が集う交流機会の提供を促進します。
- 次代の塩尻を生活・就業・消費の場として選ぶ人をまちの財産と認識し、まちなかで育んでいくことを促進します。
- 人を育むことに着眼しながら、施設や機能をベースとした人同士・コト同士の“つながり”を大切にしたい取組をまちへの投資と捉え、人材育成に係る塩尻モデルとして確立し、まちへのイノベーションにつなげます。

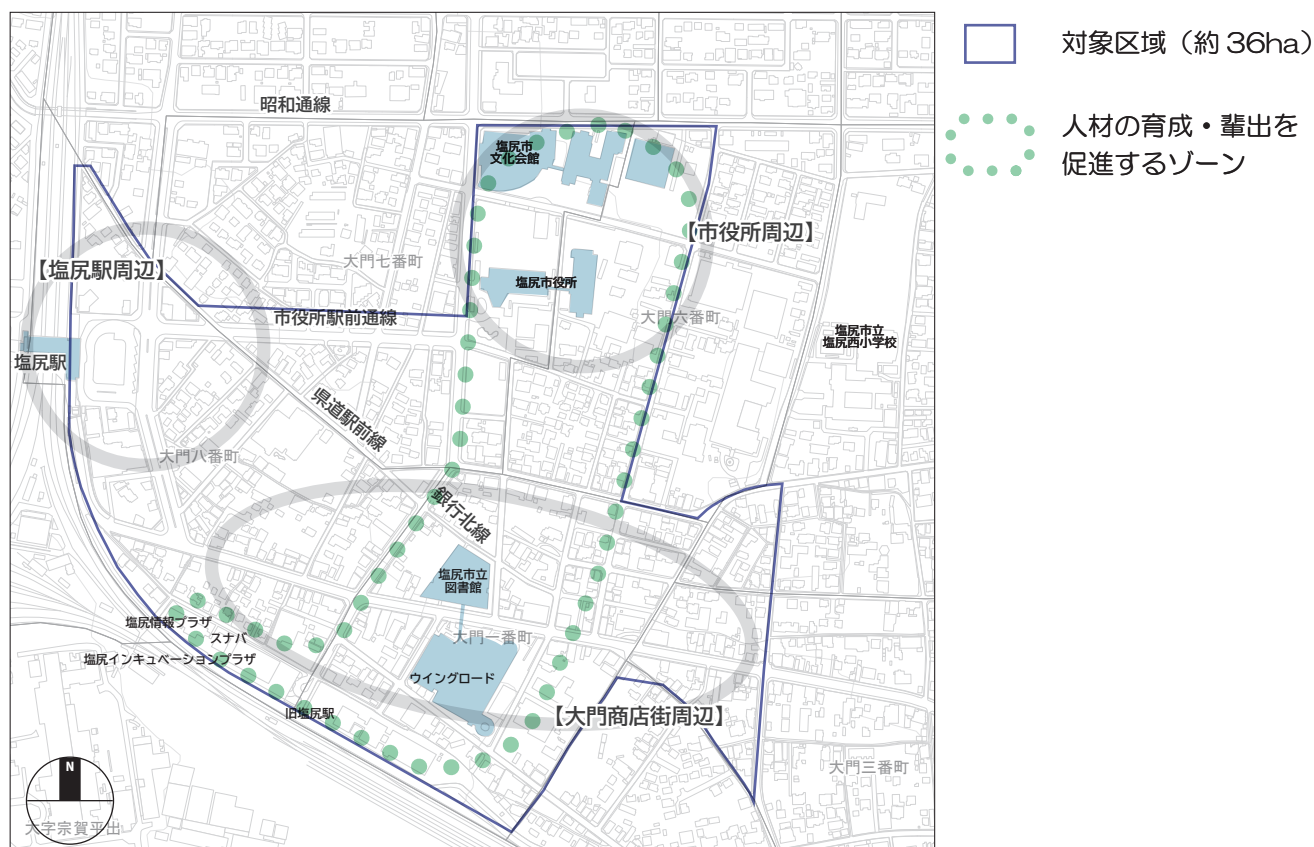
取組方針3-A：人材の育成・輩出を目指す活動を促進する

- ◇スナバを中心に、市内外を問わず自ら地域課題・社会課題の解決を目指す外部人材や地域の若者が、具体的なアイデアを形にできる実験的プロジェクトを積極的に進める等、挑戦する者を支える機能を提供します。
- ◇core 塩尻を中心に、最先端の技術を活用し、企業、教育・研究機関、自治体、学生・住民等の産学官民が垣根を超えた共創による地域活性化・まちの変革を担う地域デジタル人材の輩出・育成等を進めます。
- ◇その他、えんぱーくやこども広場等の高齢者から子どもまで年代を問わず交流できる場づくりを促進します。

【取組方針3-A に関するゾーニング】

- ◇あらためて賑わいの創造を期待する「大門商店街周辺」を介して、人材育成・輩出の資源となる市役所からえんぱーく周辺に集積する人材育成・産業育成関連の施設群の範囲を【人材の育成・輩出を促進するゾーン】とし、人材育成・輩出に資する取組の拡充を促進します。

■人材の育成・輩出を促進するゾーン（図表 40）



5.3. 重点整備地域

5.3.1. 重点整備地域の設定

○本計画では、対象区域全体における市民等のまちづくりを支援することとします。その際、1) 支援による効果を市民に実感してもらう、2) その取組による相乗効果を周囲に波及させていく、という観点に基づき、集中的に取組の促進を図る『重点整備地域』を設定します。

○『重点整備地域』の設定にあたっては、以下の条件を満たす箇所としました。

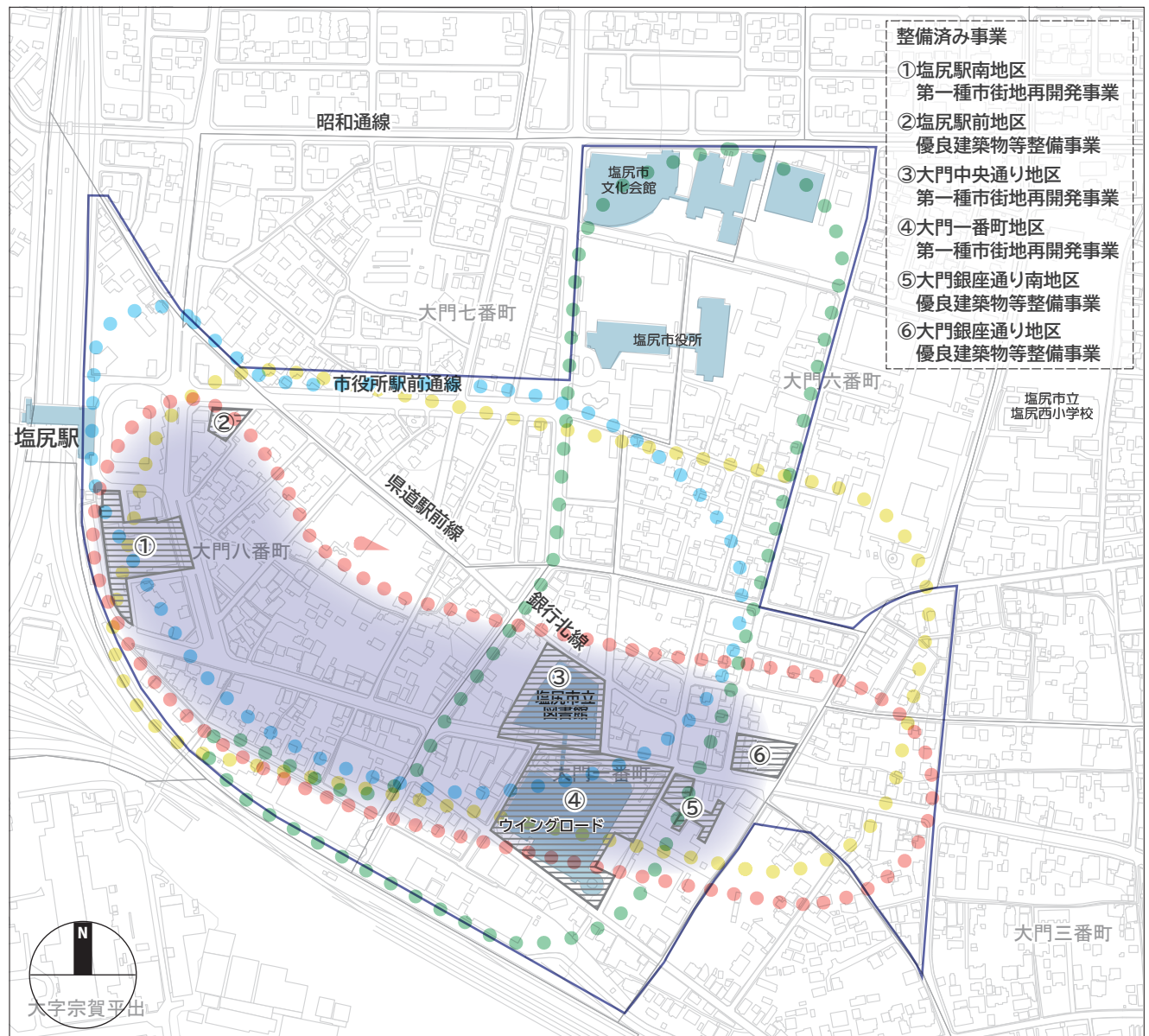
- ・過去のまちづくりを通して既に一定の都市基盤整備や施設整備が実施されており、取組効率の高さが見込める箇所であること
- ・多くの市民による認知度が高い箇所であること
- ・上位計画において先導性が期待される箇所であること
- ・築年から長期を経た建物、低未利用地、空き家が確認できる箇所であること
- ・本計画において促進するまちづくりの取組ゾーンが重なり合う箇所であること

○上記の条件を満たす箇所として、以下の理由から塩尻駅入口交差点周辺から大門商店街沿道の両側1ブロック程度に囲まれる区域を『重点整備地域』としました。(47頁参照)

- ア) 電線類の地中化、歩行者空間整備、えんぱーク整備が実施済
- イ) 市民にとって歴史的に塩尻市を象徴する場所
- ウ) 老朽建物、平面駐車場、空地、空き家が断続的に確認
- エ) 本計画における4つのゾーンを網羅する

○『重点整備地域』はまちづくりの取組を集中的に注力する地区であり、その範囲は厳密なものではなくおよその位置を示すものとします。

■『重点整備地域』の設定（図表 41）



対象区域（約 36ha）

整備済み
（市街地再開発事業・優良建築物等整備事業）



居住施設の整備を促進するゾーン

新たなまちの創造を促進するゾーン

宿泊・滞在施設の整備を促進するゾーン

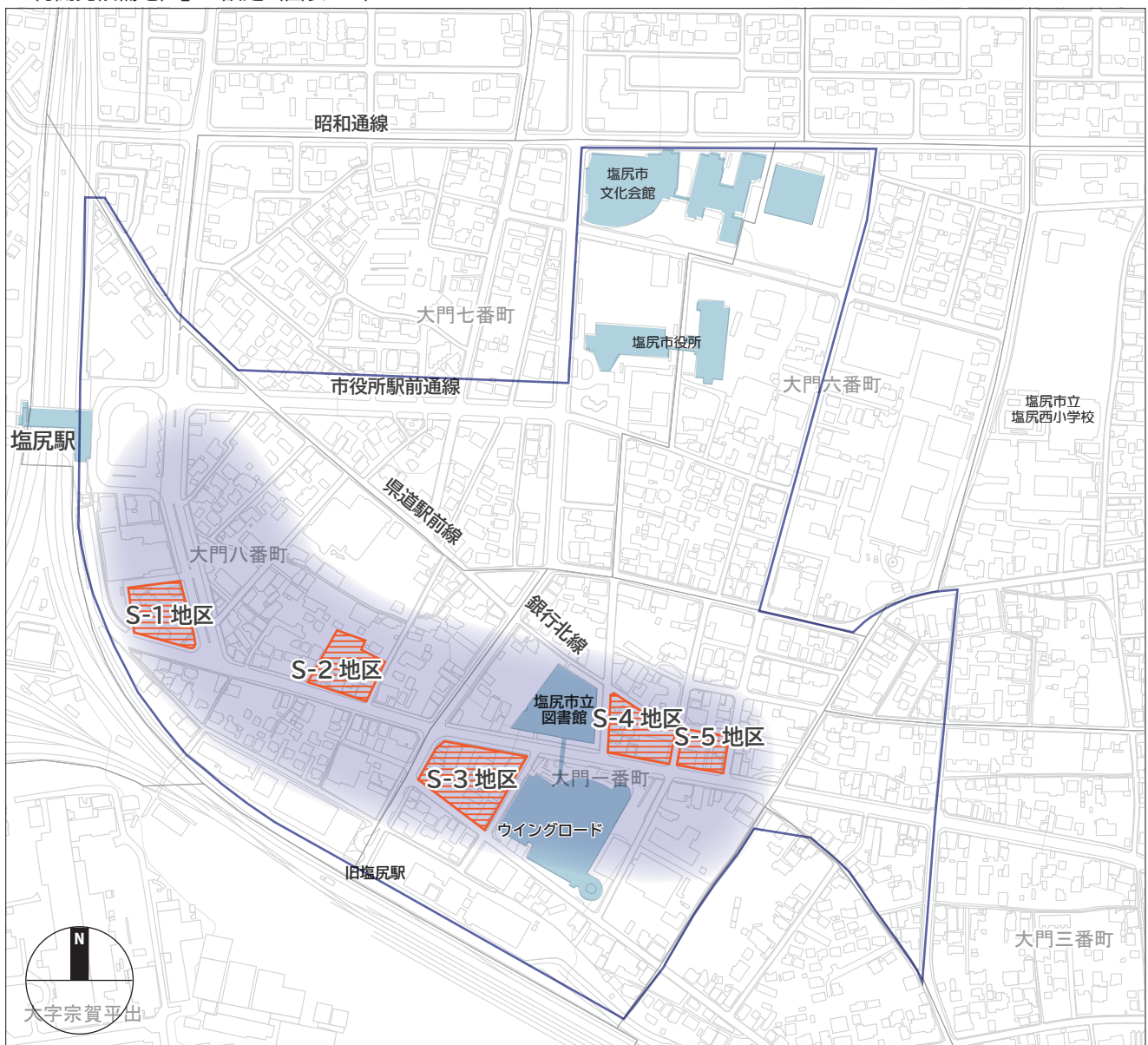
人材の育成・輩出を促進するゾーン

5.3.2. 再開発候補地区の設定

○『重点整備地域』のうち、開発ポテンシャルとともに民間事業者による開発気運が高い地区や、上位・関連計画と密接に関連し公益性が高いと考えられる地区を『再開発候補地区』として位置付けます。

○『再開発候補地区』は、権利者等の意向に応じて取組を深度化させていくこととしており、具体的な事業実施が確定されているものではありません。

■『再開発候補地区』の設定（図表 42）



対象区域（約 36ha）

重点整備地域

再開発候補地区

5.4. 再開発事業等による市街地更新に関する支援

○本計画におけるまちづくりの基本方針・取組方針に合致するとともに、その社会・経済面での波及効果が期待できる、市民等の民間事業者が主体的に取り組むまちづくり活動に対して支援を行います。

○共同化（複数の地権者）による市街地更新策として想定される市街地再開発事業や優良建築物等整備事業は、これまでも対象区域において活用していますが、前述の『再開発候補地区』においてこれらの事業を活用するにあたっては、本計画に基づき支援を行ないます。

○老朽建築物に関する耐震性の向上や設備の交換等、既存の建物を改修することで価値を高めるリノベーションについては、本市において既に実施している空き店舗の改修や解体等の支援とは別に、本計画の対象区域内において前述の『再開発候補地区』における再開発事業等と連携する（周辺地にもリノベーションの取組を波及させるような発端となる）取組については、本計画に基づき支援を行ないます。

○支援を受けるそれぞれの主体には、「公共への意識（パブリック・マインド）」を持って取り組むことが大切です。

■共同化による市街地更新支援（本市等による支援）

市街地再開発事業を活用した取組について

- ・市街地再開発事業は、都市再開発法に基づいた、等価交換を原則とした権利変換手法により、今までの土地・建物の権利を新しい建物の床の権利に置き換える事業です。
- ・事業の推進に関する初動期の組織の立ち上げや計画立案等に関する助成の他、調査・計画費、施設整備費、補償費等に対する助成、税制上の優遇が受けられます。

☞本計画に基づく市街地再開発事業に対する支援は『再開発候補地区』に限定します。

☞『再開発候補地区』における市街地再開発事業については、下記の特例措置を活用することが可能です。

◇交付要件の緩和（施行区域の面積が原則として 1,000 ㎡以上（通常は原則として 5,000 ㎡以上））

◇交付対象項目の拡充

◇まちづくり活動支援（組織立ち上げ等）、
計画立案・調整業務に対する助成（コーディネート業務）



【事例】塩尻駅南地区第一種市街地再開発事業「グレイスフル塩尻」

優良建築物等整備事業を活用した取組について

- ・優良建築物等整備事業は、都市再開発法に基づく市街地再開発事業とは異なり、都市計画決定等の法的手続きを必要とせずに関建替えが可能な事業です。
- ・事業の推進に関する初動期の組織の立ち上げや計画立案等に関する助成の他、調査・計画費、施設整備費等に対する助成が受けられます。

☞ 本計画に基づく優良建築物等整備事業に対する支援は『再開発候補地区』に限定します。

☞ 『再開発候補地区』における優良建築物等整備事業については、下記の特例措置を活用することが可能です。

◇ 交付要件の緩和（地区の面積が概ね 500 ㎡以上
（通常は概ね 1,000 ㎡以上））

◇ 交付対象項目の拡充

◇ まちづくり活動支援（組織立ち上げ等）、計画立案・調整業務に対する助成（コーディネート業務）



【事例】大門銀座通り南地区優良建築等整備事業「ウ・リジエール大門」

■市街地再開発事業に関連する支援（本市等による支援）

市街地再開発事業等と連携するリノベーションについて

- ・老朽建築物に関する耐震性の向上や設備の交換等、既存の建物を改修することで価値を高めるリノベーションについては、支援していきます。
- ・本計画の対象区域内におけるリノベーションで、『再開発候補地区』での市街地再開発事業の機運や効果を高めるとともに、持続可能なまちづくりを目的とするため、周辺地にもリノベーションの取組を波及させるような発端となる取組が、支援対象となります。具体的な支援内容や方法については、個別相談となりますが、今後、具体的な支援方法等を公表します。



老朽化により空き店舗が目立つようになった建物をリノベーションした事例

市街地再開発事業等と連携する空地（あきち）の暫定利用について

- 本格的な土地利用がなかなか見つからない空地（あきち）を仮設店舗・仮設ベンチ、ウッドデッキ等によって暫定的に利活用し、まちの賑わい創出に寄与する取組は、支援していきます。
- 「市街地再開発事業等と連携するリノベーションについて」と同様に、本計画の対象区域内における「空地（あきち）の暫定利用」で、『再開発候補地区』での市街地再開発事業の機運や効果を高めるとともに、持続可能なまちづくりを目的とするため、周辺地にも「空地（あきち）の暫定利用」の取組を波及させるような発端となる取組が、支援対象となります。具体的な支援内容や方法については、個別相談となりますが、今後、具体的な支援方法等を公表します。

●空地（あきち）等低未利用地の暫定活用の事例



▲駐車場を活用した賑わいに資するコンテナ設置
…中心市街地内にある駐車場の一角を活用して5基のコンテナ（うち1基はトイレ棟）を設置し、SDGsをテーマとした循環型のカフェを展開しています。自家栽培のハーブ野菜を使ったホットサンド等を提供するカフェとして賑わいづくりに貢献しています。既設のコンテナハウスを利用しており、施工期間は3週間でオープンした取組です。運営者はコンテナ活用の相談も受けています。



▲空地における交流促進を目的としたコンテナ設置
…社会実験として空地（あきち）に雑誌や絵本やマンガが置かれるミニ図書館等を複数のコンテナで展開するとともに、芝生やウッドデッキを設置することで、子ども達を中心に多様な世代が集まる場をつくり出しました。市民自らが決めたルールでの運営によって自立性が生まれ、その場に集まる市民の中から、音楽やアートに関する自発的な取組を行なう人がまちなかに活動の場を設けるといった発展的で相乗的な効果が生まれています。

●国土交通省では、暫定活用に取り組む国内外の事例を以下のURL から紹介していますので、参考にご覧ください。
<https://www.mlit.go.jp/common/001301211.pdf>

■その他の支援（塩尻市の支援）

空き家の改修や解体等に関する取組について （塩尻市移住・定住促進居住環境整備事業補助金（空き家補助金））

- ・居住環境を整備することにより、本市への移住又は定住を促進するため、空き家の活用等に要する経費に対し、予算の範囲内で補助金を交付します。
- ・廃棄物の処分費や樹木の伐採費等の整備、改修工事、解体工事が対象です。

☞行政、空地コーディネーター、不動産事業者等によるサポート体制を構築し、課題解決を行なうほか、売却や賃貸を促進するために、空地の片づけや改修又は解体に対する助成金を整備し、平成28年度から運用しています。

○本取組は、本市ホームページで詳細を記載しております。

以下 URL よりご参照ください。

<https://www.city.shiojiri.lg.jp/soshiki/34/3438.html>

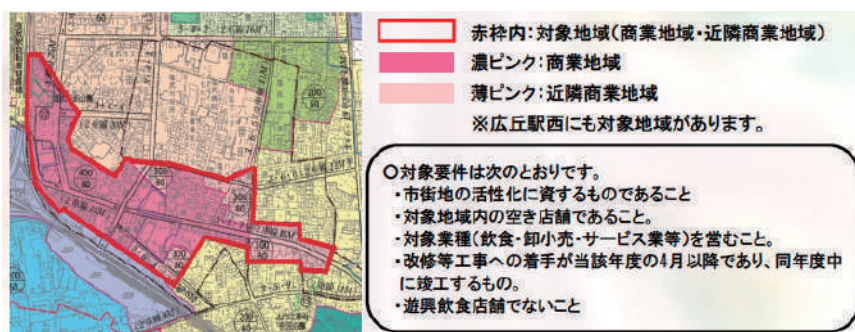
空き店舗の活用に関する取組について （商業地空き店舗活用事業（塩尻市商工業振興対策事業））

- ・空き店舗を再生、有効活用し、地域経済の活性化と商業の活力増進のため、近隣商業地域及び商業地域における空き店舗を活用する場合や、空き店舗を解体する場合に、その改修及び解体等に要した経費及び賃借料の一部を助成します。

○本取組は、本市ホームページで詳細を記載しております。

以下 URL よりご参照ください。

<https://www.city.shiojiri.lg.jp/soshiki/29/2662.html>



「商業地空き店舗補助金チラシ」より抜粋



2024年6月に閉業した後に、同年12月末にリニューアルオープンした桑の湯

■その他の支援（民間事業者等による支援）

**建物のリノベーション等を行い、運営する取組
（松本しんきんまちづくりファンド）**

- 一般財団法人民間都市開発推進機構（MINTO 機構）と松本信用金庫が連携して令和6年9月にファンドを設立しており、宿泊・飲食施設や空き家・空き店舗等のリノベーション等に取り組む民間まちづくり事業について支援しています。

☞ 本市の中心市街地エリアを対象とすることで、地域の一層の活性化を図ろうとするものです。まちの賑わい向上が実現することが期待されています。

○本取組は、国土交通省ホームページで詳細を記載しております。

以下 URL よりご参照ください。

https://www.mlit.go.jp/report/press/toshi05_hh_000459.html



2024 年 12 月にオープンした hanare

5.5. エリアマネジメントに関する支援

5.5.1. エリアマネジメントについて

○今後のまちづくりにおいては、市内外の人によるハード・ソフトの取組を促進するとともに、それらを支援し、連携や相乗効果を図り、まち全体として発現する価値の最大化や、ブランディングを目標とした「エリアマネジメント（下記のとおり）」を総合的に進めていくこと等、「つくること」から「育てていくこと」へとシフトしたまちづくりに取り組むことが大切になります。

エリアマネジメントとは、

- ・ 地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組を指します。
- ・ 快適で魅力的な環境の創出や美しい街並みの形成、安全安心な地域づくり、良好なコミュニティの形成、地域の伝統・文化の継承等も含みます。

ポイント1：「つくること（開発）」だけではなく、「育てていくこと」

ポイント2：住民・事業主・地権者等が主体的に進めること

ポイント3：多くの住民・事業主・地権者等が関わり合いながら進めること

ポイント4：一定のエリアを対象としていること

○これまで大門地区では、商店街振興組合やまちづくり会社等の様々な主体・単位において、イベントやまちづくり勉強会の開催等、いわゆるソフト面の活動に取り組んでおり、これらの取組は、総じてエリアマネジメントの一環として位置づけられるものです。

○今後は、これまでの取組を継続しつつ、それぞれの活動主体の連携を一層強化し、より多くの市民や民間事業者等、新たなプレイヤーが参画することで、対象区域全体でエリアマネジメントを効果的に進め、まちづくり取組コンセプトである「つなげるまち、大門」の実現を目指します。

■これまで大門地区で取り組まれているエリアマネジメント



▲塩尻大門マルシェ【塩尻大門マルシェ実行委員会】
…大門商店街をフィールドに開催されるマルシェイベントです。(25回開催※令和7年3月時点)
ウイングロードの広場等の空間を有効活用して、キッチンカーによる飲食提供、ワークショップ等の体験ブースの出展、地域企業との連携等が行われています。
これまで大門商店街を訪れる機会がなかった方が、塩尻大門マルシェをきっかけに足を運び、商店街の店舗を知る機会となっています。また、多世代が交流する空間になったり、まちで「何かに挑戦したい」と考えるプレイヤーがつながる場になったりと、人と人をつなげる取組でもあります。



▲大門ウォーク～まちなかクイズラリー～【大門ウォーク実行委員会】
…参加者が、大門商店街周辺の店舗、事業所を巡り、それぞれの歴史や特徴に関するクイズを解きながら、まちなかを歩くイベントです。
参加者にとっては、これまで訪れたことのなかった店舗や事業所との新たな出会いや、地域の魅力に気づききっかけとなり、店舗や事業所にとっても、自店の魅力や商品・サービスを発信できる場となり、新たな顧客との接点づくり等、今後の事業展開に資する貴重な機会となっています。



▲正月の松飾りの取り付け【銀座町内会】
…町内会において、大門商店街の街灯に、正月の松飾りを取り付ける地域の文化活動です。
準備や取り付けを通じて住民同士の交流や協働が生まれることから、地域コミュニティを深める機会となっています。
また、こうした文化活動は、地域の一体感の醸成にも寄与するものであり、今後も大切に継承していくべき取組です。



▲大門活動報告会【(株)e-yo、スナバ】
…大門商店街周辺において、既に活動を行っている事業者や、今後の展開を検討している事業者が集まり、各活動の内容や成果を共有するとともに、今後の展望や課題について意見交換を行う取組です。
地域内で展開されている多様な取組の連携や協働の可能性が生まれるきっかけとなっており、継続的なまちの賑わい創出と担い手の発掘・育成にも資する取組となっています。(写真は「スナバ主催 まちづくりの勉強会」の様子)

上記のほか、住民・企業による清掃活動、塩尻駅前広場を活用したイベント「ワインテラス」、大門商店街周辺のマップ作成、自発的なまちづくり勉強会の開催、イルミネーション、滞在型交流拠点「en.to」によるイベント開催等の取組が行われています。

これらは、「つなげるまち、大門」の実現につながるエリアマネジメントであり、今後も継続的に取り組まれることを期待します。

5.5.2. 今後期待されるエリアマネジメントとその支援

○まちづくり取組コンセプトである「つなげるまち、大門」の実現に向けて、地域の実情や課題を踏まえつつ、それぞれの主体ができることからエリアマネジメントを始めていくことを期待します。以下は取組の一例です。

◇公共空間（道路、広場）を活用したイベントの企画・運営

例）地域の賑わい創出や関係者による交流機会の提供を目的に、地元事業者や市民団体等が連携したマルシェ等の実施（千葉県柏市における「ストリートパーティー」等）

◇まちの情報発信やプロモーションの実施

例）まちづくりの取組を理解してもらい、まちの魅力を発信していくための情報誌の発行（愛知県名古屋市「錦二丁目エリアマネジメント」によるNANINANI magazine 発行等）

◇まちなか清掃・美化活動

例）地域内の美化による、まちの印象の改善及び来街者の快適さの確保を目的とした、定期的な清掃活動の実施（神奈川県厚木市「あつぎエリマネ」による定例清掃活動等）

◇空き家、空地（あきち）等に関する利活用とそのコーディネート

例）地域内における空き家の有効活用を目的に、コーディネーターが空き家所有者と入居希望者をスムーズにつなぐ取組の実施（京都府京都市「地域連携型空き家流通促進事業」等）

◇まちの運営に向けたコミュニティづくり

例）持続可能なコミュニティの醸成とまちの担い手を育てることを目的とした、地域内外の交流促進等を会員制地域経営組織が実施（東京都稲城市「エリアマネジメント南山」の取組等）

◇地域ブランディングの検討、景観デザインの調整

例）ブランドコンセプトブックに基づく、地域資源体験や観光ガイドブックの作成、来街者動向の分析等の実施（三重県桑名市「桑名エリアマネジメント」の取組等）

○こうした取組については、本計画に基づき、必要な支援を講じながら、地域全体で継続的に進めていきます。

○支援を受けるそれぞれの主体には、「公共への意識（パブリック・マインド）」を持って取り組むことが大切です。

本市による支援メニュー

まちの賑わい創出を図る自主的なイベント等の取組に関する支援 (企画提案補助金)

- ・ 商工業団体または特定の団体が企画、提案及び実施する事業を支援するため、商工業団体または特定の団体が行う事業に係る経費の一部に対し、予算の範囲内において、補助金を交付します。



イメージ

■できることから始める（スモールスタート）のきっかけとなる取組の事例



▲花の配布～ストリート花壇づくり

…花と緑を皆で育てることで、街への愛着や参加者間の交流を生み出すことを目的とした、エリアマネジメント組織が企画する取組です。誰でも比較的気軽に参加できる企画であることから、多様な人が集まり、交流が行なわれています。

また整備した花壇等に企業広告を設置できるスポンサー制度も導入しており、取組に必要な資金の確保にも工夫を図っています。



▲空き家のリノベーションによる交流型カフェの開設

…まちに交流の場をつくりたいと願う人が、築50年の民家をリノベーションして、様々な講座のワークショップやヨガ教室の場も提供するカフェを開設することで、地域交流の拠点が形成されている取組です。

カフェには、子ども用のメニューの用意、離乳食の持ち込み可、座敷での低いテーブルを用意等により、子育て世代にやさしいカフェとして地域の人気を博しています。

■道路空間を活用したイベント展開の事例



▲道路空間を活用した子どもイベント

…道路の再整備を契機として、地元商店会有志が中心となって、行政の協力のもとで道路空間を利活用するプロジェクトが取り組まれています。

その一つとして、鉄道駅の記念日をテーマとした子どものお絵かきイベントを、車道上に敷いた人工芝にテーブルを並べて行うことで、多くの親子の参加がありました。



▲道路上に「こたつ」を設置するイベント

…路上イベントとして、子ども達がまちなかを楽しめるようなイベントが定期的で開催されています。そのプログラムの1つとして、こたつを道路上に配置し、非日常の体験を実現させています。こたつの設置と合わせて、音楽演奏、玩具づくり、チョークでの路上落書き等といったユニークな取組が実施されています。

5.5.3. エリアマネジメントの推進体制

- エリアマネジメントを、今後、発展的に展開していくにあたっては、取組の拡大とともに、新たな視点・発想やそのための活発な議論等の場の形成が求められます。
- 対象区域において多様な人にとって魅力ある空間を創出・維持し、利活用していくためには、これまで以上に各主体間の連携が重要となります。
- 各主体間の連携を図る進め方としては、まちづくりに関心のある市民、商業者、民間事業者、大学・高校等、都市開発事業者、まちづくり会社、行政等、様々な関係者が集まり情報共有や意見交換を行いながら企画を創出する「エリアプラットフォーム」を構築する例が多く見られます。
- 対象区域においては、応募で集まった様々な関係者により、「大門まちづくり共創会議」を開催し、関係者が主体的に活動できるようなエリアマネジメントを進めています。

■エリアマネジメントに関わる主体がフラットな関係で1つのテーブルを囲むエリアプラットフォーム形成の概念図（図表 43）

