



塩尻市大門地区市街地総合再生基本計画

【概要版】

令和7年6月

塩尻市

1. 計画の目的と対象区域について【基本計画 2-3 頁】

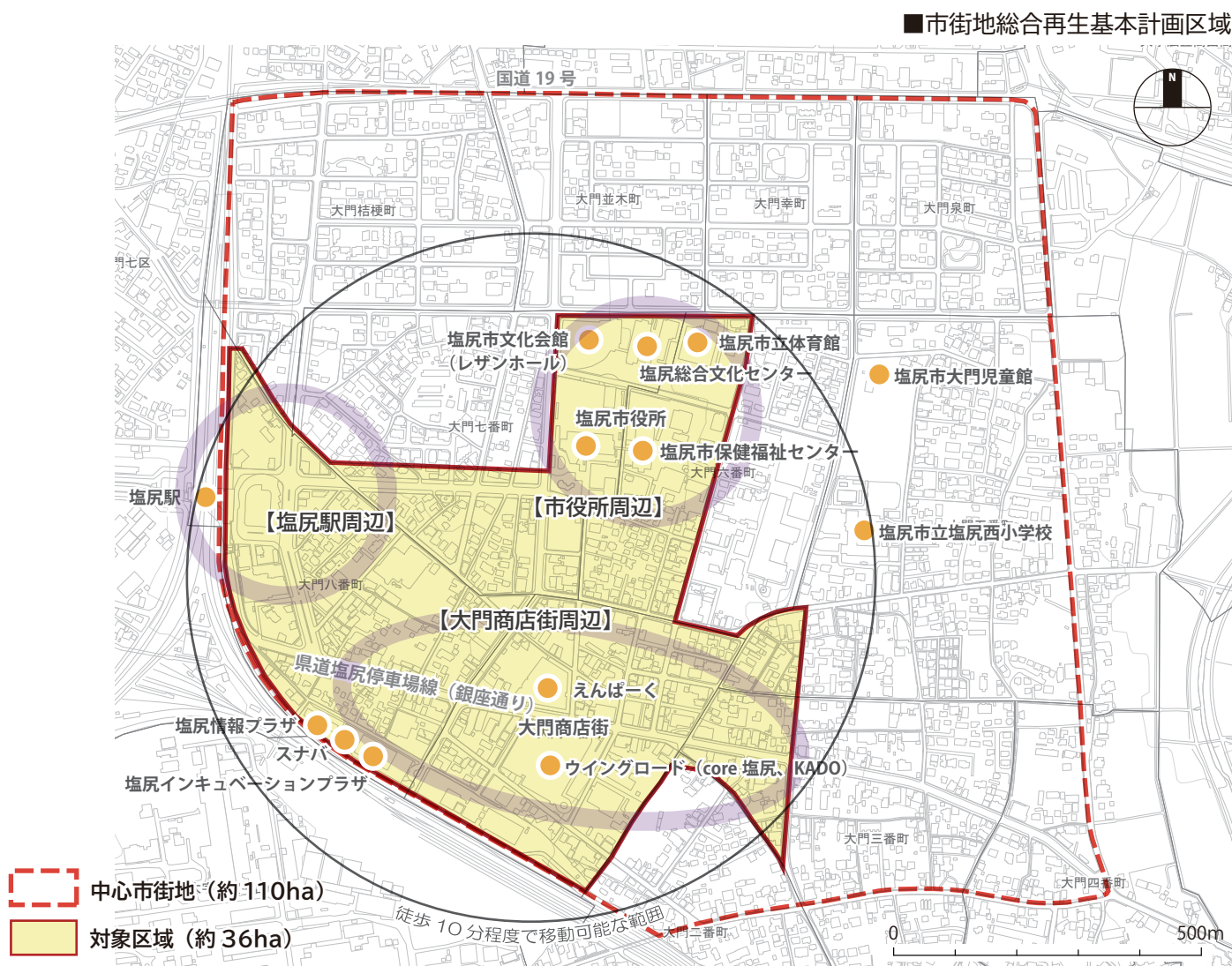
本市では活力低下が顕在化する中心市街地において、都市基盤整備や施設整備とともに、空き店舗対策やイベント展開等多岐にわたり、継続してまちなかのまちづくりを推進してきました。

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、中心市街地において人とまちの「つながり」を創り、拡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。

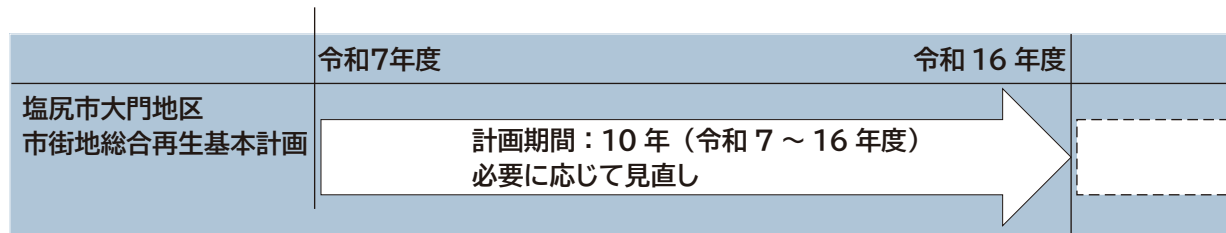
○対象区域は、中心市街地のなかで商業地域を内包する一角であり、主たる都市機能が集積するとともに、10分程度で歩いて移動が可能な範囲としています。

【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



2. 計画期間について【基本計画 2 頁】

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。



3. 対象区域における各分野の現況と課題について【基本計画 14-25 頁】

人口・ 来街者	○人口減少と世帯数増加と高齢化が同時に進行することで、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る。 ○近年減少傾向にある歩行者・自転車の交通量を踏まえるならば、新たな定住人口の獲得とともに、交流人口の誘発が課題である。
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、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くをはじめ、様々な施設が点在している。 ○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とした、多様な世代による賑わいの創出が課題である。 ○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おり、地域の価値向上に向けた土地の有効利用が課題である。
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、安全性のある地域である。 ○一方、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 4 m 未満の狭隘道路に面しており、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ることから、老朽建物の更新等による地域の安全性の向上が課題である。
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る。 ○地域振興バスの利用者数は減少傾向にあったものの、令和 4 年度に増加へ転じており、今後も利用者の更なる拡大が期待される。 ○一方、バス利用を公共交通の通過点にとどめず、まちなかまで利用者を引き込む誘導策の検討が課題である。
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ながら、この 10 年間では上昇傾向にあるため、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いる。商業地の価値向上に向けた施策の検討が課題である。

4. 大門地区に期待する将来像について【基本計画 35-36 頁】

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」において挙げられた大門地区の強み・弱みや10年後に目指すべき姿、さらに令和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」で出された多様な意見を踏まえ、大門地区の将来像を描きました。

子育て層に人気のあるまち



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。

新たな居住者と共に楽しめるまち



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。

居心地が良く歩きたくなるまち



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。

来街者が時間を過ごすまち



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。

次代を担う人材を輩出するまち



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。

市内外の人のチャレンジが進むまち



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。

5. まちづくりの方針について【基本計画 38-45 頁】

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、中心市街地を抱える大門地区については、従来からの特性である、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、対象区域のまちづくり取組コンセプトを「つなげるまち、大門」に設定しました。

対象区域のまちづくり取組コンセプト

「つなげるまち、大門」

「つくること」から「育てていくこと」へシフトしたまち

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

取組方針：居住環境の充実を目指す活動を促進する



◇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」を対象区域とし、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、移住・定住の受け皿となる居住環境の整備を促進します。

◇また、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※1を推進します。

取組方針：宿泊・滞在環境の充実を目指す活動を促進する



◇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対象区域とし、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の受け皿づくり（ハード整備）を促進します。

◇また、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。

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も選ばれる場としていく

取組方針：新たなまちの創造を目指す活動を促進する



- ◇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」までを対象区域とし、既存ストック※2や低未利用地※3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、ウォークブル※4な環境に資する道路空間等の利活用を促進します。
- ◇また、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を通じたまちブランディング策やテナントリーシング※5策等のソフト施策を促進します。

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

取組方針：人材の育成・輩出を目指す活動を促進する



- ◇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を対象区域として、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や機会を、スナバを中心に提供します。
- ◇また、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※6の輩出・育成等を、core 塩尻を中心に進めます。

【用語解説】

- ※1 エリアマネジメント…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
- ※2 既存ストック……………過去に建設され、現在も存在する建築物等
- ※3 低未利用地……………居住や業務などに利用されていない、または利用の程度が周辺地域における同一用途の土地の利用程度よりも低いと認められる土地や建物等
- ※4 ウォークブル……………「歩く（Walk）」と「できる（able）」を組み合わせた造語で、「歩きやすい」「歩きたくなる」「歩くのが楽しい」といった意味合いを持つ言葉
- ※5 テナントリーシング…商業施設やオフィスビル等の賃貸物件にテナントを誘致し、契約成立までをサポートする営業活動のこと
- ※6 地域デジタル人材…………デジタル技術を活用して地域社会に新しい価値を創造する人材のこと

6. 「重点整備地域」「再開発候補区域」の設定について【基本計画 46-48 頁】

○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

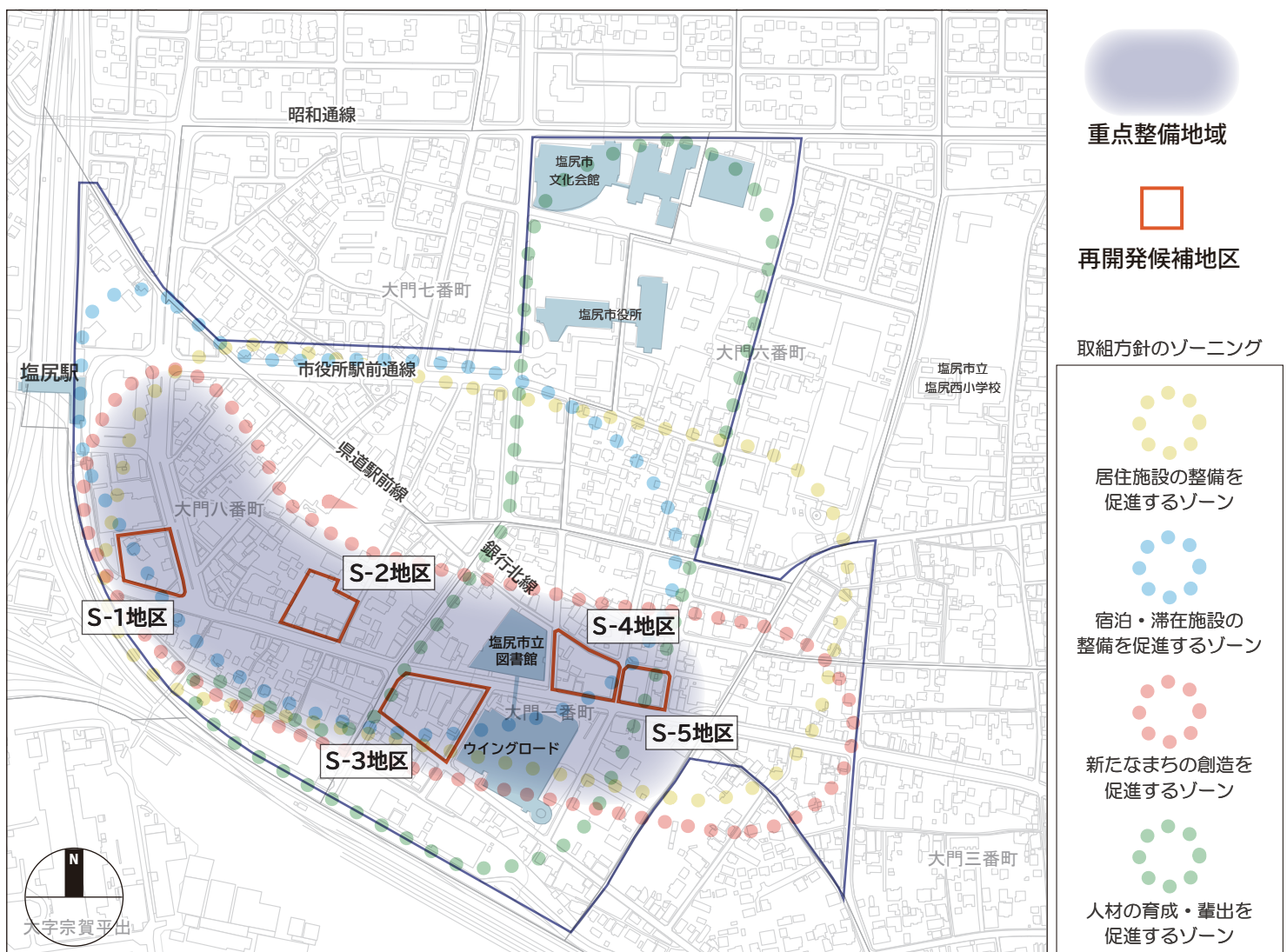
という観点に基づき、集中的に取組の促進を図る「重点整備地域」を設定します。

○「重点整備地域」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。

○また、「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。

■重点整備地域及び再開発候補地区



7. まちづくりの取組に関する支援について【基本計画 49-58 頁】

市街地更新に関する支援【基本計画 49-53 頁】

本計画におけるまちづくりの基本方針・取組方針に合致し、社会・経済面での波及効果が期待できる、市民等の民間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。

■支援対象取組一覧

- ・市街地再開発事業及び優良建築物等整備事業を活用した取組
- ・市街地再開発事業等と連携するリノベーション
- ・市街地再開発事業等と連携する空地（あきち）の暫定利用
- ・空き家の改修や解体等及び空き店舗の活用に関する取組
- ・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）

エリアマネジメントに関する支援【基本計画 54-58 頁】

これまで大門地区は、商店街振興組合やまちづくり会社等の様々な主体が、イベントや勉強会の開催等に取り組んできました。今後は、これらの取組を継続しつつ、活動主体の連携を強化し、多くの市民や民間事業者の参加を促すことで「つくること」から「育てていくこと」へとシフトをした持続可能なまちづくりを実現するため、「つなげるまち、大門」というコンセプトの実現を目指します。

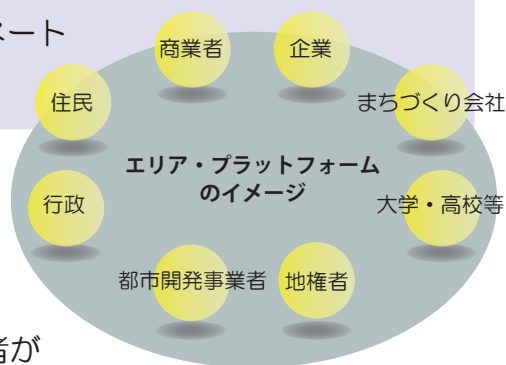
これにより、エリア全体で効果的にエリアマネジメントを進めるとともに、取組に参加する主体には、「公共への意識（パブリック・マインド）」を持って取り組んでいただくことを期待します。

■エリアマネジメント取組事例

- ・公共空間を活用したイベントの企画・運営
- ・まちの情報発信やプロモーションの実施
- ・まちなかの清掃・美化活動
- ・まちの運営に向けたコミュニティづくり
- ・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
- ・地域ブランディングの検討、景観デザインの調整 等

■支援一覧

- ・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）



エリアマネジメントを発展させていくために、多様な関係者が集まり、情報共有や意見交換を行う「エリア・プラットフォーム」を構築する例が全国に多く見られます。対象区域では「大門まちづくり共創会議」を開催し、応募によって集まった市民が主体的に関わるエリアマネジメントを進めています。

◎塩尻市大門地区市街地総合再生基本計画に関するお問い合わせ◎

塩尻市 建設部 都市計画課 整備係

Tel : 0263-52-0280(代) Fax : 0263-52-0310

※基本計画が掲載されている2次元コード→

