

第 1 章 計画の背景（本計画の位置付け）

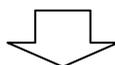
1 - 1 中心市街地とはなにか？

中心市街地活性化法(中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律)に掲げる中心市街地の定義は次のとおりです。

当該市街地に相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること。

当該市街地の土地利用及び商業活動の状況からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること。

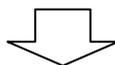
当該市街地において、市街地の整備改善及び商業等の活性化を一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること。



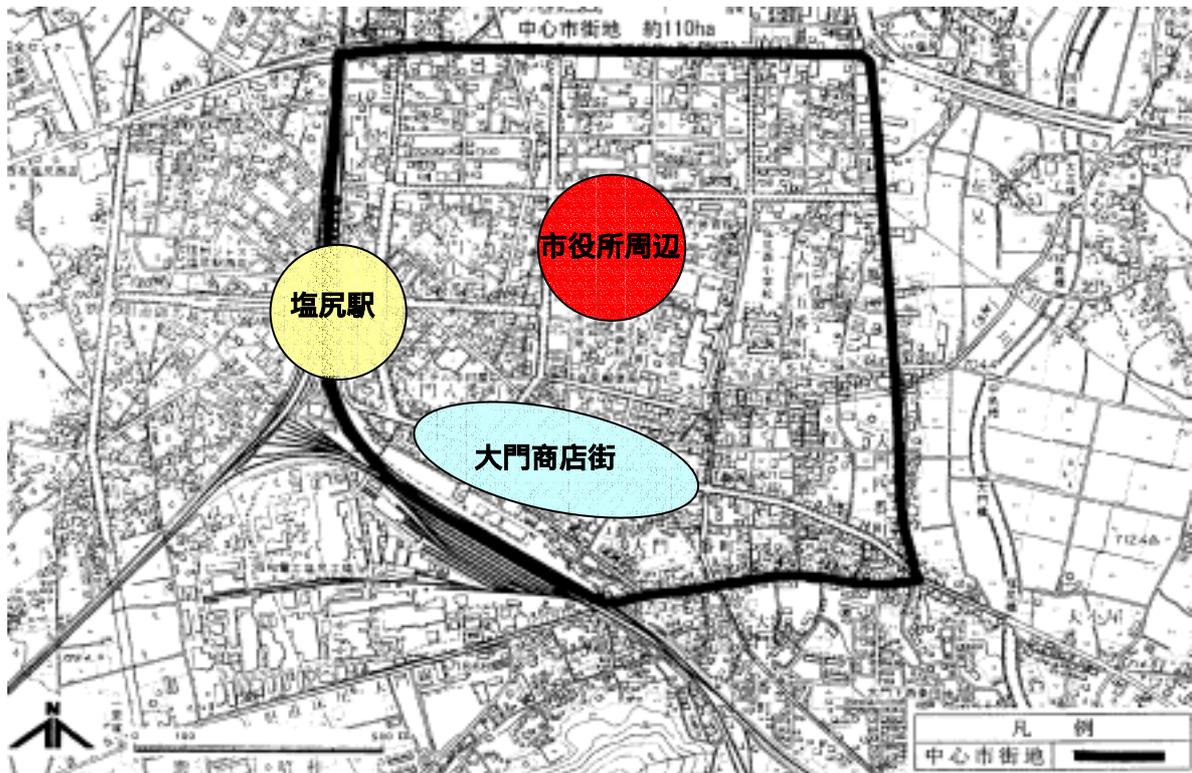
中心市街地とは生活や文化や経済の中心であり、その都市の顔

大門地区

明治35年の塩尻駅開業から、100年を超える歴史
都市計画により土地の高度利用を促進する区域(商業地域)として指定
市内の他地域と比べて高い地価水準
市役所、文化センター・会館、体育館、保健福祉センターなどの多様な公的機関の集積
特急が止まり、乗降客が多い塩尻駅の存在(年間約280万人)
金融機関、郵便局などサービス機関の存在と、医療機関の集積(約36%)
大型商業集積と市営駐車場(750台)及び飲食店、各種サービス店の集積
都市計画道路や情報通信網などのインフラが整備済
周辺地区へ住宅の増加



本市では、平成11年3月に「塩尻駅」、「市役所周辺」、「商店街」を中心として、国道19号線、153号線及びJR中央東線に囲まれた約110haを中心市街地と定めた「塩尻市中心市街地活性化基本計画」を作成し、国の認定を受けています。

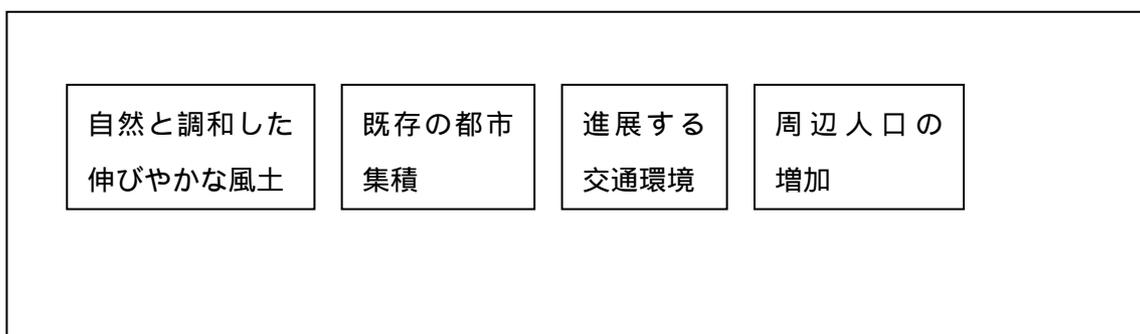


1 - 2 中心市街地の活性化はなぜ必要か？

(1) 中心市街地の活性化とはなにか？

中心市街地の活性化とは、ただ単に商業を中心とした繁栄を、この「場」に復活、再生させるということだけではありません。人々が、住み、育ち、学び、働き、交流する「場」として、快適に暮らし、にぎわいを取り戻し、ここに住む人や訪れる人々が、ぬくもりや誇りを感じられるまちを実現することと考えます。

(2) 中心市街地の活性化はなぜ必要か？



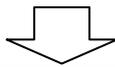
第4次総合計画策定に向けた市民アンケートの結果から、本市のイメージについて、良好な生活環境の満足度が高い反面、これと言った特徴がないという意見も多く、都市としての独自性に物足りなさを感じている人が多いことが分かりました。

単なる住宅地の集積や点在する商業施設だけでは都市とは言えません。市民の皆さんが生活を楽しみながらも生活環境を高め、文化を創造していくなど、さまざまな機能が複合した中心市街地。都市にはそのまちの「顔」が不可欠なのです。

中心市街地を、皆さんの知恵を結集させ活性化していくことは、住むことに誇りと喜びを感じられる魅力ある都市をつくり、都市の独自性や自立した都市としての存在を確かなものにしていくと考えます。

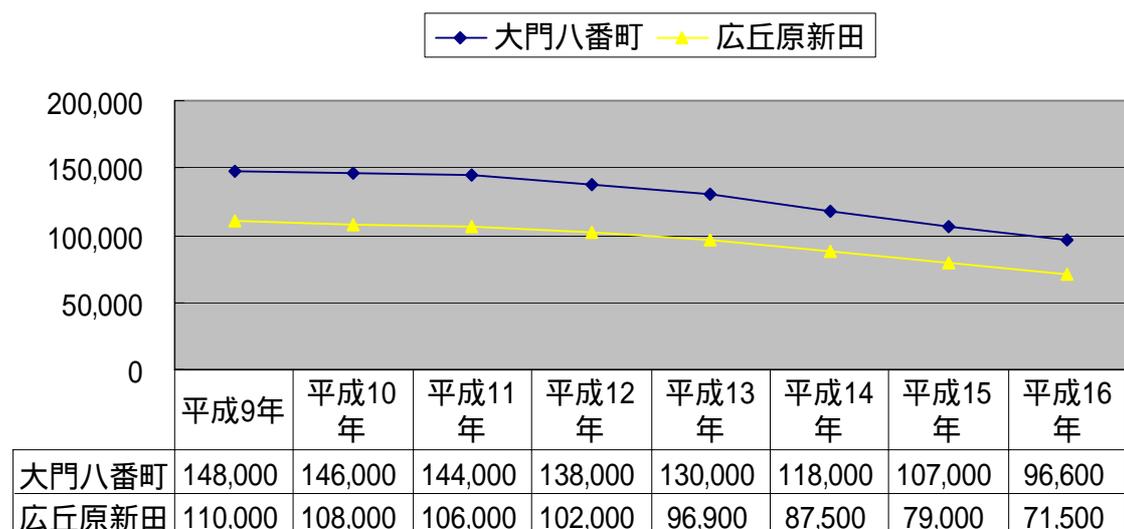
中心市街地の活力低下による問題から脱却し、地域経済活性化の先導を目指す

- ・人口の伸びが鈍化し財政が厳しい中で、効率的な都市整備が求められ、市街地の拡大の方向から既存の都市機能を生かした「コンパクトな市街地の形成」を計画的に進めることが必要
- ・既存の都市機能が集積している中心市街地の再整備は、土地の流動化を促進させ、地価の低下に歯止めをかけることが可能
- ・資産価値が上がる安心感により投資意欲が促進され、一層、土地の流動化が進展するという好循環
- ・中心市街地の好循環は全市街地に波及
- ・投資が促進されれば、地域経済が活性化され、財政が豊かになり市民福祉の充実もたらされる



次世代に向けた新たな塩尻全体の発展を促進していくために、新たな塩尻らしさの創造を先導する役割を中心市街地に期待していく

【参考】地価の推移



地価の単位は円 / m²とする。

大門八番町は地価公示価格(国)、広丘原新田は地価調査価格(県)とする。

大門八番町: 2-11(レストラングルメ)、広丘原新田: 214-3(小松不動産対面)

1 - 3 本計画の位置付け

(1) 本計画の位置付け

本計画は、「塩尻市中心市街地活性化基本計画」を基礎としながら、実際の具体事業を総合的、段階的かつ継続的に推進していくために、国土交通省の“市街地総合再生事業”に基づく「市街地総合再生計画」としてまとめるものです。なお、今後の事業展開にあたっては、事業推進の主体として大きな役割を担うこととなるTMOの設立準備とあわせて進めていくこととなります。

上位計画として、

『第四次塩尻市総合計画（現在策定中）』

『塩尻市・楢川村合併ビジョン』

『塩尻都市計画マスタープラン（平成14年3月）』など

本計画の前提となる既往計画として、

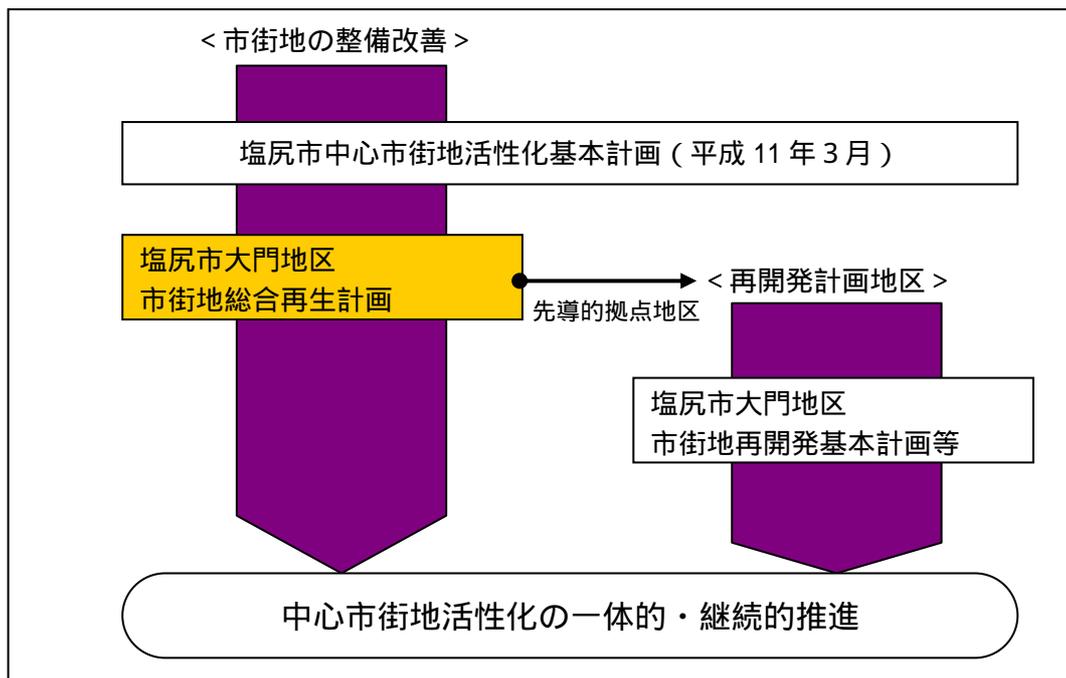
『塩尻市中心市街地活性化基本計画（平成11年3月）』

『平成15年度中心市街地商業等活性化業務

モデル市町村診断・助言・分析事業（平成16年3月）』など

また、“ワーキンググループ”の提言として

『中心市街地活性化の玉手箱（平成16年3月）』など



(2) 市街地総合再生事業とは

市街地総合再生事業とは、中心市街地など市街地環境の整備計画が必要な地区において、市街地総合再生計画を策定し、これに添って、市街地再開発事業、優良建築物等整備事業、良好な個別建替え、敷地や建築物の共同化、区画街路などの地区施設の整備、景観保全・修景などを一体的に取り入れて、地区の実状にあわせて、段階的、総合的に市街地環境の整備を進める事業です。

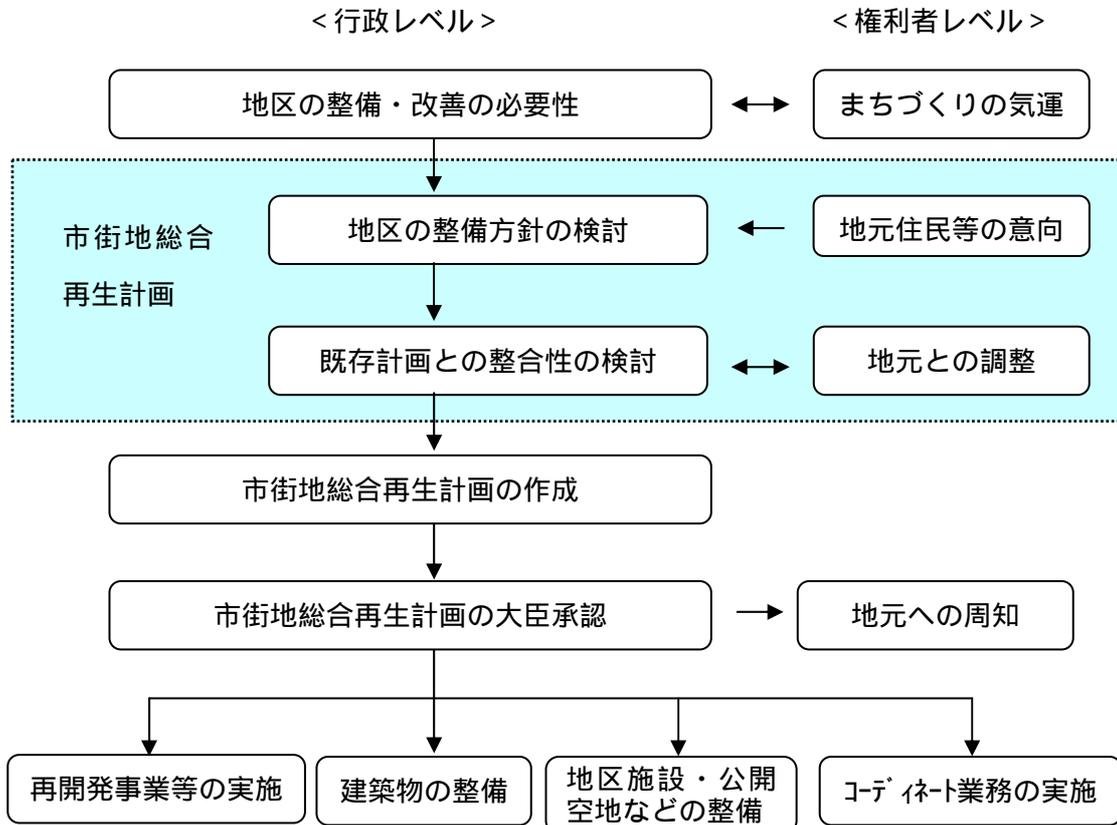
(3) 市街地総合再生計画とは

市街地総合再生計画は、関係者の概ねの合意に基づき、市が定める計画であり、計画の策定にあたっては、地元関係者による「まちづくり協議会」と市が協力して作成することにより、内容が地元関係者に十分理解され、その意向を反映したものにすることが必要です。

市街地総合再生計画が策定された地区で行われる再開発事業等については、国庫補助採択基準の緩和、補助対象項目の拡充などの特例が適用されることにより、事業の実施を支援するとともに、公開空地などによる環境整備が図られることになっています。

- * 再開発組合が施行する市街地再開発事業の施行区域面積の緩和
 - ・ 5,000 m² 1,000 m²
- * 優良建築物整備事業の施行地区面積
 - ・ 1,000 m² 500 m²
- * 市街地再開発事業の補助対象項目の拡充
 - ・ 補償費及び共用通行部分整備費を対象に追加
- * 優良建築物整備事業の補助対象項目の拡充
 - ・ 供給処理施設、電気・機械室、共用部分
- * 再開発事業と一体的に整備される小公園、駐車場、立体遊歩道等が補助対象に追加
- * 地区内の住宅整備に係る住宅金融公庫融資の金利の特例
- * 地区内で行われる再開発事業等に対する税制上の特例

市街地総合再生事業の進め方（フロー）



(4) 市街地総合再生計画の目標年次

市街地総合再生計画の目標年次は概ね10年程度となっていますが、地区の実情に応じて20年とすることも可能ということになっています。

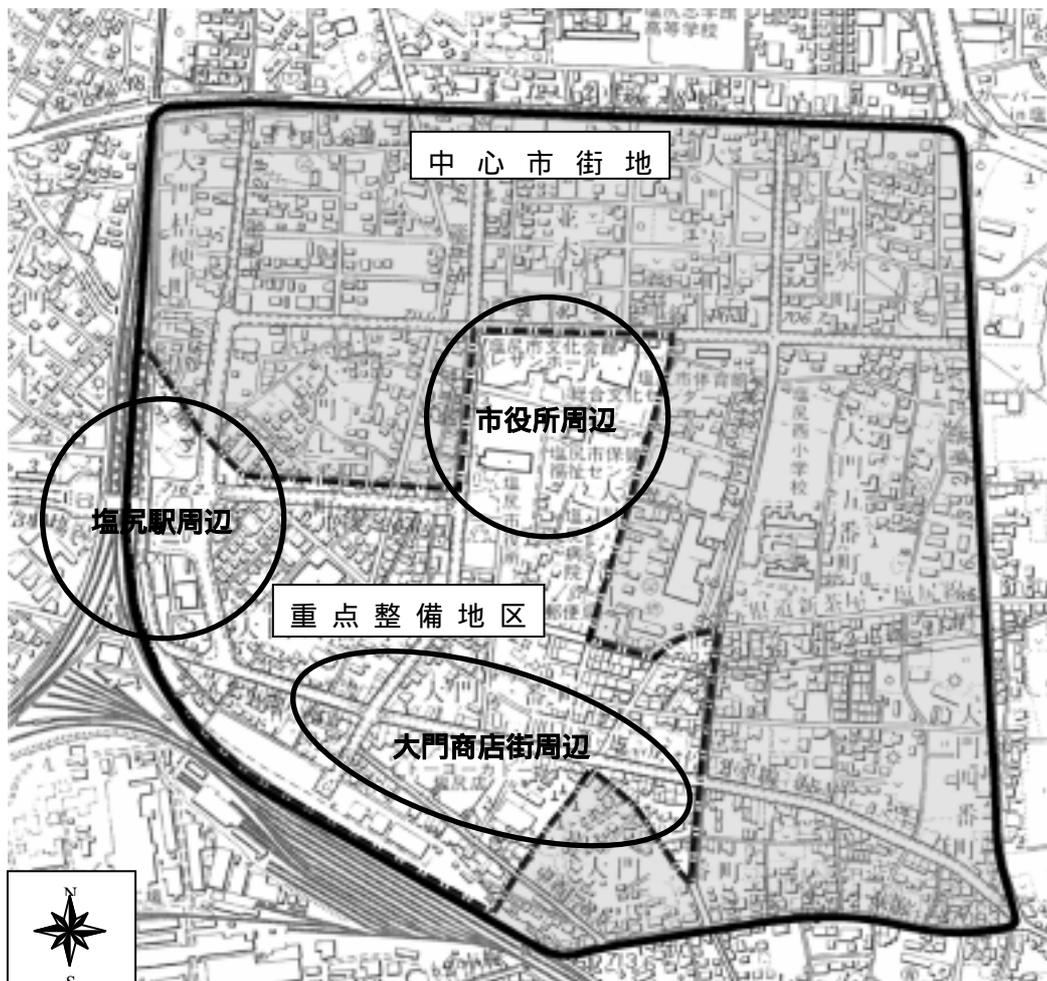
本市の場合には、先導的事業実施時期及び仕掛け時期を概ね5年後まで、活性化展開期を概ね10年後まで、活性化達成期、検証期を概ね15年後までとして、計画期間を10年、検証期間を5年、の15年間とします。

(5) 本計画の対象区域

「中心市街地」としては、前述の『塩尻市中心市街地活性化基本計画(平成11年3月)』で定めた、「塩尻駅」「市役所周辺」「大門商店街」を中心として、国道19号線、153号線、JR中央東線に囲まれた約110haの区域を踏襲します。

本計画の策定過程において、『重点整備地区』を設定します。

『重点整備地区』は“歩いて行動できる範囲”を基本に、「塩尻駅」「市役所周辺」「大門商店街」の3つの核拠点を中心とする約36haの区域とします。



(6) 本計画の構成

