

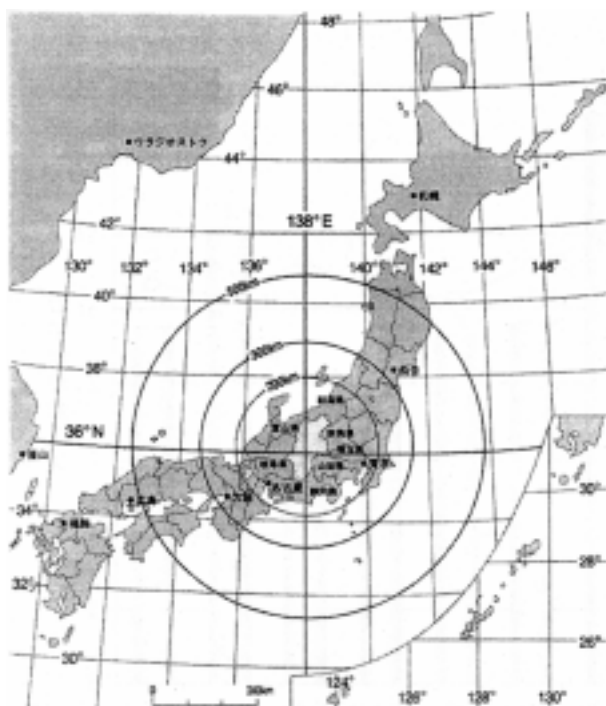
## 第2章 塩尻市及び中心市街地の現況

### 2-1 塩尻市の概況

#### (1) 位置

塩尻市は、長野県のほぼ中央部を占める松本盆地に位置し、東は高ボッチ山、鉢伏山麓を境として岡谷市、西は朝日村、北は松本市、木曾方面は楢川村に接しています。

地形は扇状地形で、北アルプス、鉢盛連峰、東山・高ボッチ山、さらには中央アルプスの山並みを背景に田園風景が広がり、市域は東西・南北約15kmで、周囲は約42km、面積は172.36km<sup>2</sup>を有しています。標高の最低は吉田神田の631.7m、最高は小曾部からたきの峯の1,857.7mで標高差は、1,226mにも及びます。市内には信濃川水系の奈良井川と田川、天竜川水系の小野川が流下し、日本海へ流れる河川と太平洋へ流出する河川の分水嶺にあたります。



#### (2) 地価の状況

塩尻市の平成14年における調査地点別土地価格は、長野県地価調査では準居住地域の広丘高出調査地点が96,000円/m<sup>2</sup>、地価公示では商業地域の塩尻駅前的大门調査地点が118,800円/m<sup>2</sup>で最も高くなっています。住居専用地域においては概ね60,000～75,000円/m<sup>2</sup>です。市街化調整区域においては概ね27,000～47,000円/m<sup>2</sup>となっています。

地価の推移は、平成4年から平成9年にかけて商業地域以外の調査地点において価格は上昇していたが、平成9年から平成14年にかけては全ての調査地点で減少しています。特に商業系の用途地域において減少しており、変化率は79.7～79.5%です。

### (3)人口

#### 総人口の推移

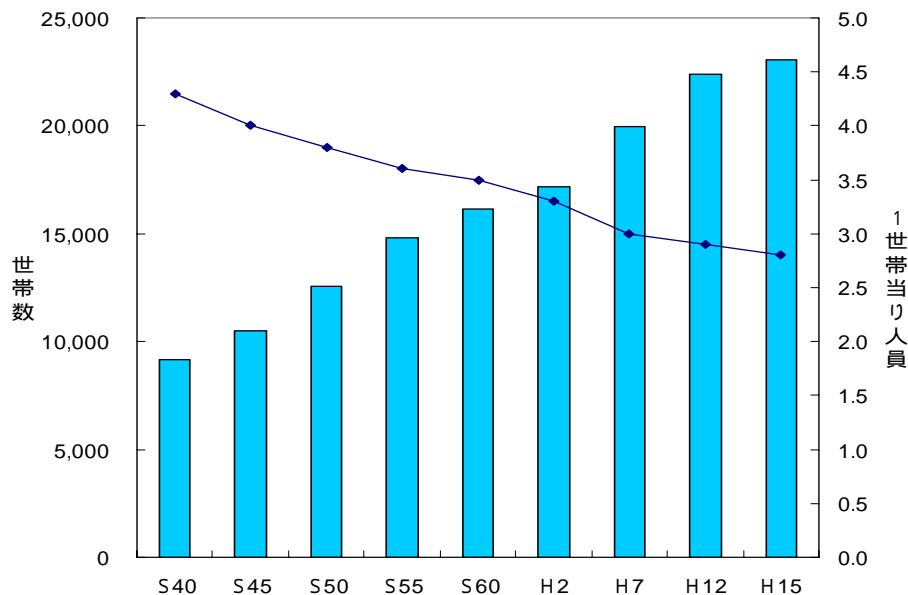
塩尻市の人口は、昭和40年国勢調査結果では39,297人であったが、平成12年国勢調査結果では64,128人であり、35年間で24,831人、63.2%増加し、県内でも高い人口の伸び率です。人口の推移をみると、昭和55年から平成2年にかけて人口の増加率は減少し、その後盛り返したが、現在は増加率に若干かげりが見えます。

年次	人口			世帯数			1世帯当り人員
	実数	増加数	増加率	実数	増加数	増加率	
昭和40年	39,297	-	-	9,139	-	-	4.3
45年	42,265	2,968	7.6%	10,523	1,384	15.1%	4.0
50年	47,421	5,156	12.2%	12,539	2,016	19.2%	3.8
55年	52,711	5,290	11.2%	14,826	2,287	18.2%	3.6
60年	55,960	3,249	6.2%	16,118	1,292	8.7%	3.5
平成2年	57,331	1,371	2.4%	17,191	1,073	6.7%	3.3
7年	60,481	3,150	5.5%	19,974	2,783	16.2%	3.0
12年	64,128	3,647	6.0%	22,395	2,421	12.1%	2.9
15年	65,289	1,161	1.8%	23,030	635	2.8%	2.8

#### 世帯数の推移

平成12年の国勢調査結果による、世帯数は22,395世帯であり、昭和40年からの35年間で13,250世帯、145%増加しています。

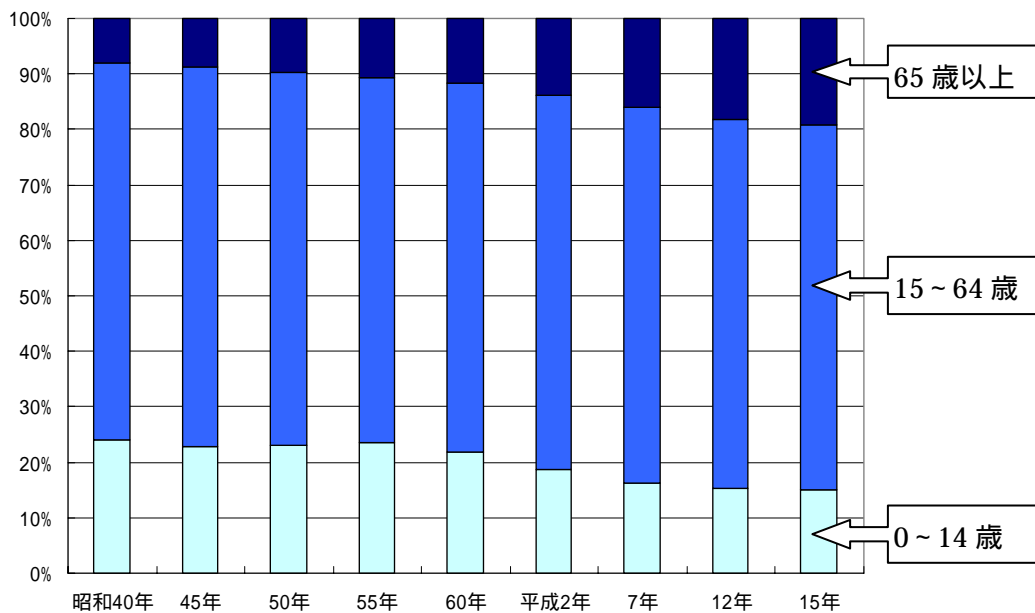
昭和40年以降の世帯数の増加率は、人口の増加率を大きく上回っています。1世帯あたり人員は昭和40年に4.3人だったものが年々減少し、平成15年には2.8人となり、核家族化の浸透による世帯の細分化が進んでいる事を示しています。



## 年齢別人口の推移

塩尻市の国勢調査結果による年齢別人口の推移を見ると、実数で年少人口（0～14歳）は、昭和40年から昭和55年にかけては順調に増加し、以降減少傾向を示していたが平成7年から12年にかけては、ほぼ横ばいです。生産年齢人口（15～64歳）及び老年人口（65歳以上）は、いずれも増加しており、特に老年人口の伸びは顕著で、昭和55年から平成12年までの20年間で構成比は10.6%から19.2%に約2倍となっており、少子高齢化の傾向が塩尻市においても現れていることが伺えます。

年次	総数	0～14歳		15～64歳		65歳以上	
		総数	構成比	総数	構成比	総数	構成比
昭和40年	39,297	9,404	23.9%	26,793	68.2%	3,100	7.9%
45年	42,265	9,601	22.7%	28,991	68.6%	3,673	8.7%
50年	47,421	10,972	23.1%	31,874	67.2%	4,575	9.6%
55年	52,711	12,358	23.4%	34,774	66.0%	5,579	10.6%
60年	55,960	12,234	21.9%	37,229	66.5%	6,497	11.6%
平成2年	57,331	10,733	18.7%	38,704	67.5%	7,894	13.8%
7年	60,481	9,855	16.3%	40,927	67.7%	9,698	16.0%
12年	64,128	9,835	15.3%	42,685	66.6%	11,608	18.1%
15年	64,979	9,804	15.1%	42,684	65.7%	12,491	19.2%



### 地区別人口の推移

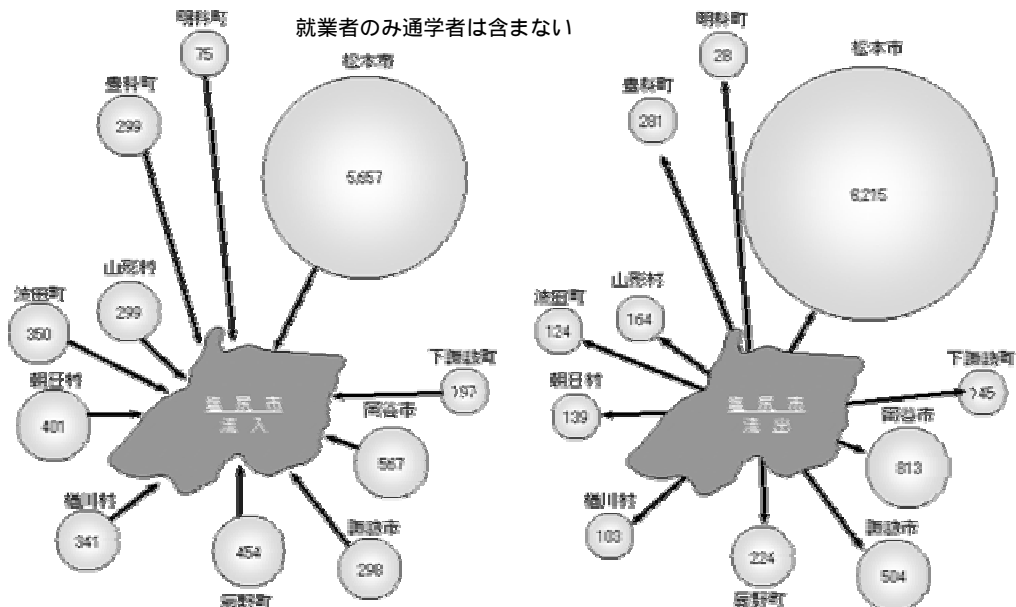
地区別人口（国勢調査）をみると、広丘地区の人口が多く全市の約3割の人口が集中しています。地区別に人口の指数を見ると、昭和60年に対して人口が減少している地区は塩尻東、片丘、宗賀地区であるが片丘、宗賀地区については平成7年から12年にかけて人口は増加しています。各地区とも人口の伸びに対して世帯の伸び顕著で、昭和60年に対して平成12年の指数は、人口が92から180に対し、世帯は105から154になっています。

		人口					世帯数				
		S60年	H2年	H7年	H12年	H15年	S60年	H2年	H7年	H12年	H15年
実数 (人・世帯)	総数	55,960	57,331	60,481	64,128	65,289	16,118	17,191	19,974	22,395	23,030
	大門	8,222	8,864	9,341	9,928	9,954	2,615	2,924	3,431	3,869	3,854
	塩尻東	8,063	7,562	7,473	7,406	7,706	2,118	2,006	2,104	2,221	2,381
	片丘	4,505	4,403	4,222	4,322	4,269	1,142	1,122	1,137	1,251	1,221
	広丘	14,634	15,320	17,669	19,877	20,521	4,450	4,822	6,335	7,411	7,701
	吉田	6,228	7,094	7,920	8,489	8,876	2,120	2,543	3,056	3,429	3,584
	宗賀	6,423	6,307	6,150	6,272	6,253	1,725	1,768	1,819	1,950	2,013
	洗馬	5,490	5,371	5,337	5,513	5,459	1,311	1,336	1,409	1,530	1,548
	北小野	2,395	2,410	2,369	2,321	2,251	637	670	683	734	728
	指数	総数	100.0	102.4	108.1	114.6	116.7	100.0	106.7	123.9	138.9
	大門	100.0	107.8	113.6	120.7	121.1	100.0	111.8	131.2	148.0	147.4
	塩尻東	100.0	93.8	92.7	91.9	95.6	100.0	94.7	99.3	104.9	112.4
	片丘	100.0	97.7	93.7	95.9	94.8	100.0	98.2	99.6	109.5	106.9
	広丘	100.0	104.7	120.7	135.8	140.2	100.0	108.4	142.4	166.5	173.1
	吉田	100.0	113.9	127.2	136.3	142.5	100.0	120.0	144.2	161.7	169.1
	宗賀	100.0	98.2	95.7	97.6	97.4	100.0	102.5	105.4	113.0	116.7
	洗馬	100.0	97.8	97.2	100.4	99.4	100.0	101.9	107.5	116.7	118.1
	北小野	100.0	100.6	98.9	96.9	94.0	100.0	105.2	107.2	115.2	114.3

### 流出・流入人口

就業者の流出・流入人口の推移について昭和55年と平成7年を比較すると、流出人口は4,608人、流出率が9.3%の増加、流入人口は4,492人、流入率が9.8%の増加となっており、流出・流入共に増加傾向となっています。15年間の増加数は流出が流入を上回っており平成11年では1,101人の流出超過となっています。

平成11年における流出先の第1位は松本市の5,657人で、全流入就業者数の約50%を占めています。この傾向は昭和60年以来続いています。



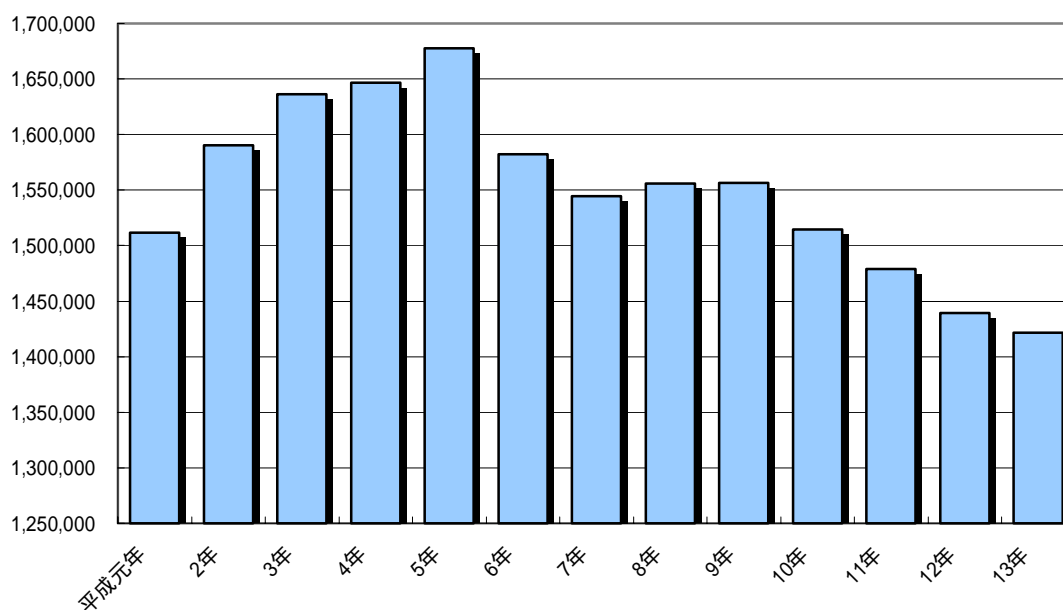
15才以上就業者の流出・流入状況（平成12年） 国勢調査

## (4) 交通

### 鉄道

塩尻市の主要駅は5駅であり、この5駅を併せた平成元年から平成13年にかけての年間利用者数（乗客数）の推移は下記のとおりです。塩尻駅では、平成元年から平成5年にかけて増加しているが、平成5年1,677,640人をピークに減少傾向にあります。また、中央西線の各駅では利用者数の減少が著しい状況になっています。

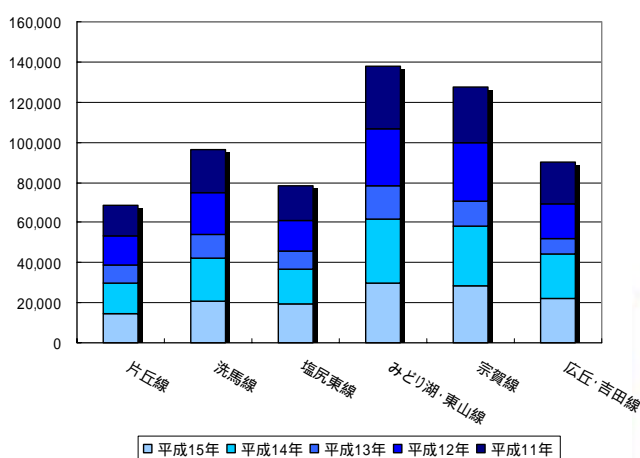
年次	中央東線		中央西線		篠ノ井線
	塩尻駅	みどり湖駅	洗馬駅	日出塩駅	広丘駅
平成元年	1,511,640	81,250	60,172	28,409	705,580
2年	1,590,540	88,460	54,760	30,525	729,890
3年	1,636,170	97,840	54,000	30,240	730,550
4年	1,646,530	102,790	55,480	22,995	750,190
5年	1,677,640	97,980	56,517	20,563	717,510
6年	1,582,220	92,930	56,048	20,596	710,630
7年	1,544,290	88,630	52,014	18,936	742,600
8年	1,555,930	88,990	52,354	18,521	759,670
9年	1,556,590	77,270	48,987	16,836	754,030
10年	1,514,830	80,870	45,288	14,700	757,390
11年	1,479,130	82,180	46,539	13,183	774,260
12年	1,439,240	78,170	43,096	9,385	787,100
13年	1,421,661	82,113	42,528	10,104	750,930



## バス

市内には地域振興バスが6路線運行しており、交通弱者である高齢者の足の確保に役立ち、利用率も高くなっています。

	片丘線	洗馬線	塩尻東線	みどり湖・東山線	宗賀線	広丘・吉田線
平成15年	14,521	20,629	19,188	29,775	28,470	21,896
平成14年	15,056	21,859	17,659	31,959	29,623	22,217
平成13年	9,508	11,567	9,036	16,245	12,383	7,962
平成12年	14,057	21,094	15,330	28,434	29,144	17,289
平成11年	15,382	21,373	16,851	31,084	27,714	20,989
延べ利用者数	68,524	96,522	78,064	137,497	127,334	90,353



## 道路

塩尻市の平成11年における12時間交通量は中央自動車道が約27,000～30,000台、一般国道19・20号線が約10,000～17,000台で中道自動車道及び一般国道ではいずれの調査地点においても10,000台を超えています。一般国道153号線は、約10,000台前後で主要地方道や一般県道の各調査地点において10,000台を超えている地点は、主要地方道松本航空塩尻インター船の吉田地点のみです。他の路線は一般県道上今井洗馬停車場、榎川岡谷線においては1,000台前後であるが、その他の一般県道は2,000～8,000台です。

### (5) 都市施設の整備状況

塩尻市の都市計画道路は27路線、総延長43,670m（改良率53.7%）、公園は総合公園が1箇所、近隣公園が1箇所、地区公園が1箇所、街区公園が6箇所併せて9箇所、総面積30.62haが都市計画決定されています。その他の都市施設は公共下水道が汚水面積1,565ha、雨水面積1,126ha、ごみ焼却場面積13,200㎡、塩尻斎場が面積5,000㎡、塩尻駅自転車駐車場が面積500㎡、塩尻市衛生センターが面積18,000㎡を都市計画決定しています。

## (6) 商 圏

### 商圏人口

商圏人口は、市町村の商業機能の影響が及ぶ範囲を表す指標になります。この状況を見ると、県下最大規模の長野市（687千人）を筆頭に、松本市（533千人）、上田市（260千人）と続き、塩尻市は11番目の商圏人口（121千人）を持っています。

また、塩尻市は前回調査（平成12年）と比較しても、商圏構成市町村数等の増減はなく商圏人口の変化も少ない事から今後も急激な商圏環境の変化はないと思われます。

(人・%)

	商圏人口					商圏構成市町村	
	合計	一次商圏	二次商圏	三次商圏	増減率	市町村数	増減
長野市	686,712	519,219	146,166	21,327	-3.0	29	-2
松本市	533,137	365,084	144,484	23,569	-1.9	33	-1
上田市	260,491	221,206	20,965	18,320	-0.4	13	0
佐久市	254,756	221,406	33,350		3.5	19	2
諏訪市	211,245	53,602	157,643		-9.9	6	-1
飯田市	198,809	182,841		15,968	1.8	21	1
伊那市	186,826	119,571	67,255		-0.7	9	0
豊科町	143,370	29,657	102,983	10,730	-11.9	14	0
穂高町	136,493	31,870	72,949	31,674	-1.7	11	1
茅野市	132,336	63,295	69,041		0.8	4	0
塩尻市	121,160	72,027	41,879	7,254	0.2	11	0
中野市	117,757	63,035	52,169	2,553	4.9	9	2
岡谷市	101,217	55,564	23,345	22,308	-35.5	3	-1
下諏訪町	78,909	23,345	55,564		-41.2	2	-1
須坂市	72,954	61,624	11,330		-1.4	3	0

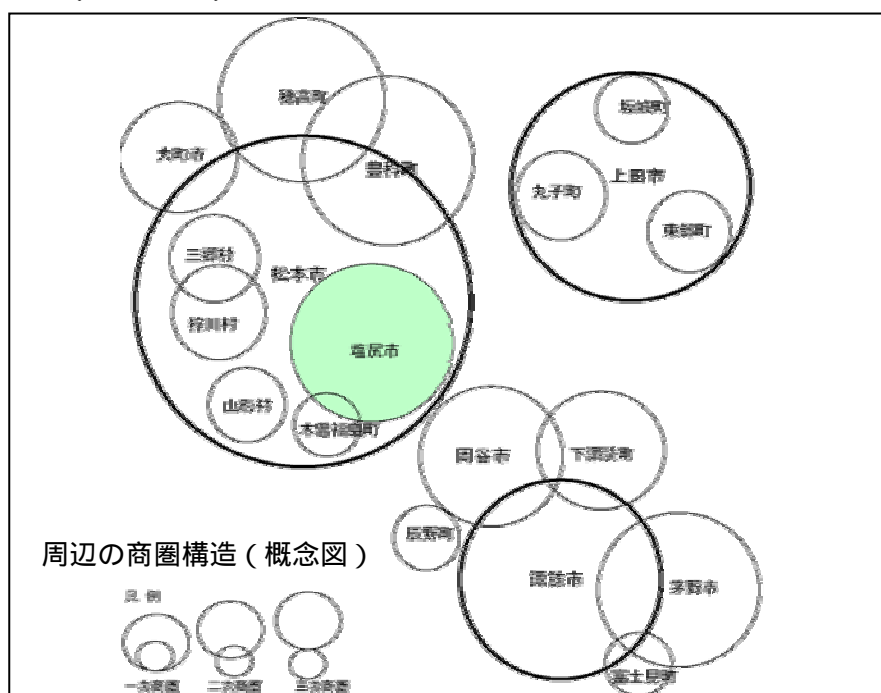
(注)・一次商圏：地域の消費需要の30%以上を吸引している地域

・二次商圏：地域の消費需要の10%以上30%未満を吸引している地域

・三次商圏：地域の消費需要の5%以上10%未満を吸引している地域

・商圏人口：商圏内の居住人口（平成15年6月1日現在の「長野県人口推計」

（情報政策課）による



### 塩尻市の商圈

地元滞留率とは、消費者が居住市町村で買物をする割合を示します。これを見ると、平成15年では、55.9%でありおよそ半数の消費者が他市町村で買物をしていることが分かります。また、平成9年と比較しても10.7%も減少していることから消費者が他市町村へ流出する傾向が上がって来た事が伺えます。

吸引力係数とは、市町村の商業力の基本的な指標の一つであり100%を超えると、他市町村から消費者を集め、自らの居住人口を上回る集客力をもっています。これを見ると、塩尻市は、平成9年が89.8%であるのに対し平成15年が73.7%であり、16.1%も減少しています。このことから、商業力の低下により消費者を呼び込めにくくなったことが伺えます。

以上の2つの結果により、塩尻市は消費者の他市町村への流出及び流入のしにくさが上がってきていることにより、商圈人口が減少していると言えます。

	順位	平成15年	増減率 (%)	平成12年	順位	増減率 (%)	平成9年	順位
商圈人口	11	121,160	0.2	120,909	13	-4.6	126,753	12
地元滞留率	17	55.9%	-9.6%	65.5%	12	-1.1%	66.6%	16
吸引力係数	20	73.7%	-8.8	82.5%	19	-7.3	89.8%	16

- (注) ・吸引力係数： $(\text{吸引人口} \div \text{居住人口}) \times 100$   
居住人口に吸引人口の百分比であり、数値が大きいほど地元滞留率並びに田市町村から流入人口の割合がたかいことを示す。  
・吸引人口：地元滞留人口 + 流入人口（2%以上吸引している市町村の居住人口とその吸引率の積を合計した人口



## 2 - 2 中心市街地の概況

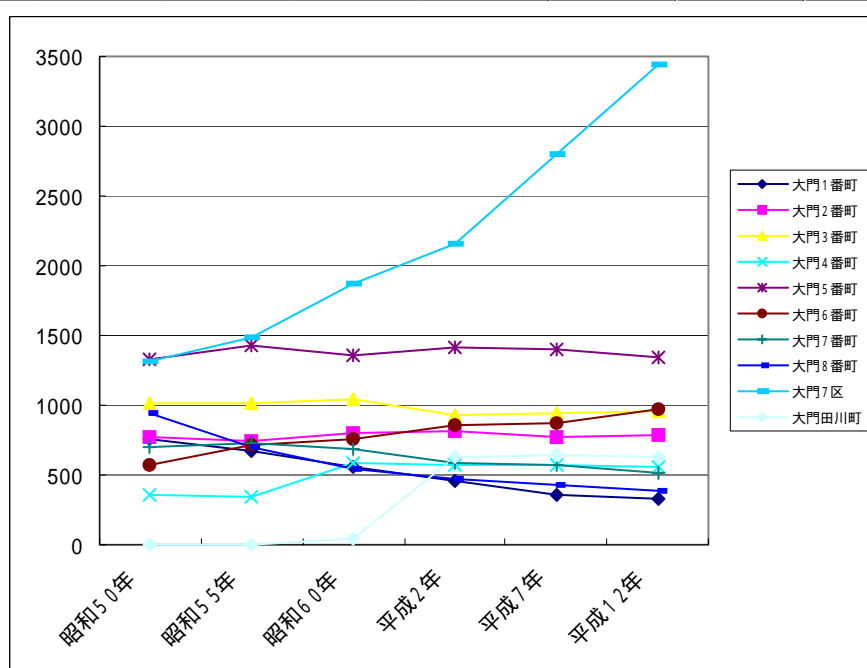
### (1) 大門地区の現状

#### 人口の変化

大門地区の人口は近年上昇傾向にあります。しかし、詳細に見てみると大門7区のみが増加傾向だがその他の地区は横ばいか減少傾向にあります。大門地区の中心に位置し、イトーヨーカドーを有する大門1番町は、昭和50年からでは425人減少し、ここ5年間でも20人減少した。また、塩尻駅前に位置する大門7番町、大門8番町も減少傾向が続いています。

大門地区における人口の推移(国勢調査各年10月1日)

項目	昭和50年	昭和55年	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	備考
大門1番町	760	667	553	450	355	335	↘
大門2番町	767	743	799	815	767	788	→
大門3番町	1021	1014	1039	927	941	956	→
大門4番町	353	347	584	569	567	557	↗
大門5番町	1324	1425	1359	1410	1397	1347	↗ 泉町含む
大門6番町	571	709	757	853	875	971	↗ 泉・幸町含む
大門7番町	702	722	687	587	572	520	↘
大門8番町	942	695	536	469	427	381	↘
大門7区	1319	1485	1866	2162	2794	3446	↗ 並木・桔梗町含
大門田川町	0	0	42	622	646	627	→
計	7759	7807	8222	8864	9341	9928	



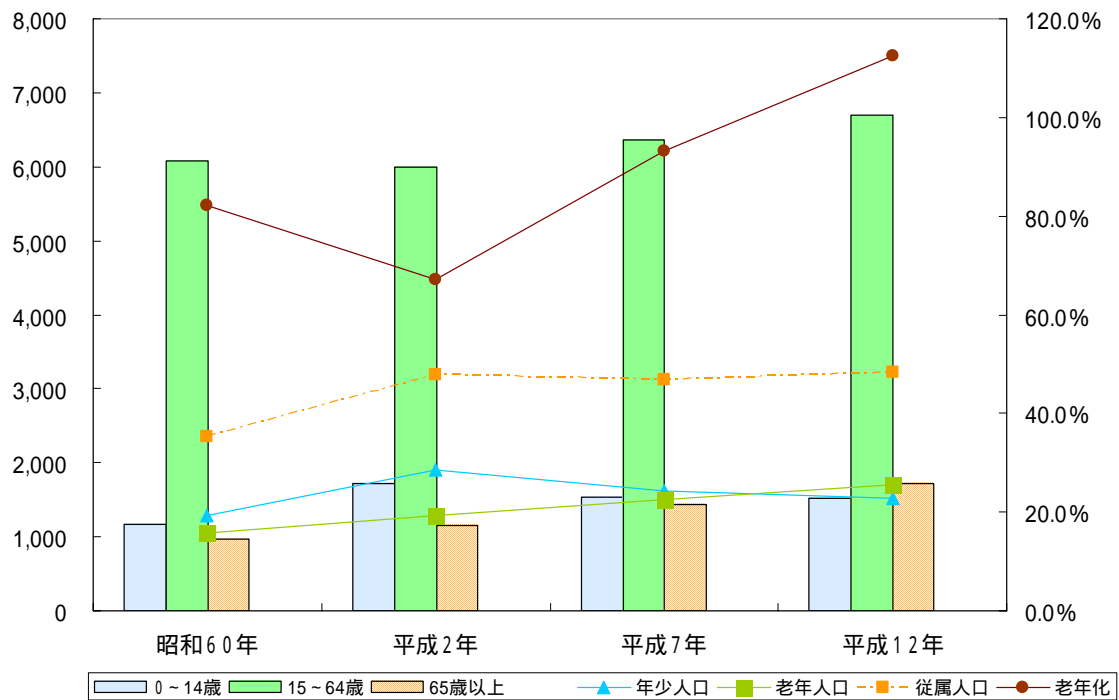
## 年齢別人口構成

大門地区の年齢3区分の構成を見ると、0～14歳の減少、65歳以上の増加と少子高齢化が進んでいる事がわかります。また、各年齢区分との比較割合としては、やはり老年化の割合が非常に高く、年少人口、老年人口の割合が非常に低い。

	昭和60年	割合(%)	平成2年	割合(%)	平成7年	割合(%)	平成12年	割合(%)
0～14歳	1,175	14.3	1,716	19.4	1,544	16.5	1,521	15.3
15～64歳	6,081	74.0	5,997	67.7	6,358	68.1	6,694	67.4
65歳以上	966	11.7	1,151	13.0	1,439	15.4	1,713	17.3
合計	8,222	100.0	8,864	100.0	9,341	100.0	9,928	100.0

	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年
年少人口	19.3%	28.6%	24.3%	22.7%
老年人口	15.9%	19.2%	22.6%	25.6%
従属人口	35.2%	47.8%	46.9%	48.3%
老年化	82.2%	67.1%	93.2%	112.6%

- (注)
- ・年少人口：(0～14歳) ÷ (15～64歳)
  - ・老年人口：(65歳以上) ÷ (15～64歳)
  - ・従属人口：(0～14歳+65歳以上) ÷ (15～64歳)
  - ・老年化：(65歳以上) ÷ (0～14歳)



## 事業所の変化

大門地区における事業所数及び従業員数の変動を見ると、両方とも減少傾向にある事が分かります。この傾向が中心市街地における昼間人口の減少の原因の1つとも言えます。

### 大門地区の工業(事業所数)の推移

	事業所数	従業員数	製造品出荷額(億円)
昭和57年	50	767	107.62
昭和60年	43	739	115.13
昭和63年	41	678	167.31
平成3年	40	679	207.82
平成6年	33	547	153.78
平成9年	31	537	179.96

## 商業の変化

大門地区における商業の推移をみると、商店数は平成6年に増加しています。またこれに伴い、従業員数も急激に増加しています。しかし、平成14年には商店数及び従業員数ともに減少しています。この傾向から見ると、今後も商業力は低下していくと思われます。

### 大門地区の商業の推移

	商店数	従業員数	商品販売額(億円)
昭和60年	250	581	202.48
昭和63年	249	561	200.40
平成3年	235	572	222.29
平成6年	261	1613	350.99
平成9年	263	1519	370.08
平成14年	229	1400	264.69

## (2) 本調査における『重点整備地区』の現況

### ・土地利用現況等

重点整備地区約36haは、大門一番町及び大門八番町の全部と大門三番町、大門五番町、大門六番町、大門七番町の一部から構成され、地区内の土地利用は、宅地が約77%、道路・広場等の公共施設が約23%となっています。

宅地面積の総合計約28万3千㎡に対して、建物の1階面積11万9千㎡からおおむねの平均建ぺい率約42%、総延べ面積約20万7千㎡から平均容積率約73%と推定できます。

#### -1. 土地利用現況（図上求積）

	一番町 (全部)	三番町 (一部)	五番町 (一部)	六番町 (一部)	七番町 (一部)	八番町 (全部)	合計
街区面積	100,990㎡	19,930㎡	8,900㎡	56,870㎡	67,220㎡	110,790㎡	364,700㎡
宅地面積	80,650㎡	15,940㎡	7,380㎡	49,320㎡	49,790㎡	79,510㎡	282,590㎡
道路面積	20,340㎡	3,990㎡	1,520㎡	7,550㎡	17,430㎡	31,280㎡	82,110㎡
道路率	20%	20%	17%	13%	26%	28%	23%

#### -2. 建ぺい率・容積率現況

	一番町 (全部)	三番町 (一部)	五番町 (一部)	六番町 (一部)	七番町 (一部)	八番町 (全部)	合計
宅地面積	80,650㎡	15,940㎡	7,380㎡	49,320㎡	49,790㎡	79,510㎡	282,590㎡
1階面積	53,644㎡	6,174㎡	2,888㎡	13,975㎡	17,426㎡	25,203㎡	119,310㎡
建ぺい率	67%	39%	39%	28%	35%	32%	42%
延べ面積	85,063㎡	10,643㎡	4,405㎡	24,692㎡	34,737㎡	47,960㎡	207,499㎡
容積率	105%	67%	60%	50%	70%	60%	73%



## ・建物用途別現況

建物は、924件、約20万7千㎡で、用途別に見ると、件数では居宅が50%で最も多く、面積では、店舗約23%、居宅約22%、公益施設約20%とほぼ同数となっています。店舗、居宅、公益施設に複合住宅を加えると件数の約77%、面積でも約77%を占めています。

### -1. 建物用途別現況（件数）

（件数）	一番町 （全部）	三番町 （一部）	五番町 （一部）	六番町 （一部）	七番町 （一部）	八番町 （全部）	合計
居宅	141件 41%	27件 48%	19件 58%	40件 55%	49件 58%	186件 56%	462件 50%
共同住宅	6件 2%	0件 0%	2件 6%	1件 1%	3件 4%	3件 1%	15件 2%
複合住宅	69件 20%	6件 11%	0件 0%	1件 1%	4件 5%	60件 18%	140件 15%
店舗	57件 16%	6件 11%	0件 0%	2件 3%	8件 10%	28件 8%	101件 11%
事務所	25件 7%	1件 2%	0件 0%	2件 3%	4件 5%	12件 4%	44件 5%
病院	1件 0%	0件 0%	0件 0%	1件 1%	0件 0%	1件 0%	3件 0%
工場	6件 2%	0件 0%	0件 0%	2件 3%	0件 0%	6件 2%	14件 2%
宿泊施設	1件 0%	0件 0%	0件 0%	0件 0%	0件 0%	13件 4%	14件 2%
倉庫など	27件 8%	5件 9%	4件 12%	5件 7%	3件 4%	15件 5%	59件 6%
その他	13件 4%	11件 20%	8件 24%	17件 23%	10件 12%	6件 2%	65件 7%
公益施設	1件 0%	0件 0%	0件 0%	2件 3%	3件 4%	1件 0%	7件 1%
合計	347件 100%	56件 100%	33件 100%	73件 100%	84件 100%	331件 100%	924件 100%

### -2. 建物用途別現況（面積）

	一番町 （全部）	三番町 （一部）	五番町 （一部）	六番町 （一部）	七番町 （一部）	八番町 （全部）	合計
居宅	12,240㎡ 14%	4,574㎡ 43%	2,681㎡ 61%	5,891㎡ 24%	6,919㎡ 20%	13,826㎡ 29%	46,131㎡ 22%
共同住宅	860㎡ 1%	0㎡ 0%	303㎡ 7%	218㎡ 1%	348㎡ 1%	635㎡ 1%	2,363㎡ 1%
複合住宅	12,745㎡ 15%	1,707㎡ 16%	0㎡ 0%	194㎡ 1%	1,067㎡ 3%	9,313㎡ 19%	25,024㎡ 12%
店舗	34,902㎡ 41%	1,551㎡ 15%	0㎡ 0%	426㎡ 2%	1,758㎡ 5%	9,432㎡ 20%	48,069㎡ 23%
事務所	9,435㎡ 11%	200㎡ 2%	0㎡ 0%	268㎡ 1%	704㎡ 2%	2,964㎡ 6%	13,571㎡ 7%
病院	357㎡ 0%	0㎡ 0%	0㎡ 0%	3,178㎡ 13%	0㎡ 0%	213㎡ 0%	3,748㎡ 2%
工場	740㎡ 1%	0㎡ 0%	0㎡ 0%	1,001㎡ 4%	0㎡ 0%	1,011㎡ 2%	2,752㎡ 1%
宿泊施設	231㎡ 0%	0㎡ 0%	0㎡ 0%	0㎡ 0%	0㎡ 0%	8,868㎡ 18%	9,099㎡ 4%
倉庫など	1,998㎡ 2%	323㎡ 3%	97㎡ 2%	305㎡ 1%	14㎡ 0%	783㎡ 2%	3,520㎡ 2%
その他	158㎡ 0%	2,289㎡ 22%	1,323㎡ 30%	6,857㎡ 28%	1,956㎡ 6%	51㎡ 0%	12,634㎡ 6%
公益施設	11,398㎡ 13%	0㎡ 0%	0㎡ 0%	6,354㎡ 26%	21,970㎡ 63%	865㎡ 2%	40,587㎡ 20%
合計	85,063㎡ 100%	10,643㎡ 100%	4,405㎡ 100%	24,692㎡ 100%	34,737㎡ 100%	47,960㎡ 100%	207,499㎡ 100%
	40%	5%	2%	12%	17%	23%	100%

なお、平成5年に市街地再開発事業により整備されたショッピングセンターは約2万3千㎡（市営駐車場は別）で全体の11%を占めています。

町丁目別で見ると、件数では居宅が40～60%で最も多くなっていますが、面積で見ると、大門一番町では店舗が41%、大門七番町では公益施設が約63%を占めています。また、駅周辺部を含む大門八番町では、居宅29%、複合住宅29%、店舗20%、宿泊施設18%となっています。

## ・建物構造別現況

建物を構造別に見ると、件数では木造が約7割を占めていますが、床面積では、木(W)造31%、鉄骨(S)造が31%、鉄筋コンクリート(RC)・鉄筋鉄骨コンクリート(SRC)造34%とほぼ同比率となっています。

町丁目別で見ると、RC・SRC造が4割を超えているのが大門六番町、大門七番町となっています。

### -1. 建物構造別現況（件数）

	一番町 (全部)	三番町 (一部)	五番町 (一部)	六番町 (一部)	七番町 (一部)	八番町 (全部)	合計
W	234件 67%	36件 64%	23件 70%	47件 64%	58件 69%	237件 72%	635件 69%
S	82件 24%	9件 16%	5件 15%	8件 11%	13件 15%	80件 24%	197件 21%
RC	18件 5%	2件 4%	0件 0%	5件 7%	5件 6%	8件 2%	38件 4%
SRC	5件 1%	4件 7%	0件 0%	7件 9%	6件 7%	2件 1%	24件 3%
コンクリート ブロック造	13件 4%	0件 0%	0件 0%	0件 0%	0件 0%	6件 2%	19件 2%
不明	0件 0%	9件 16%	5件 15%	13件 18%	8件 10%	0件 0%	35件 4%
合計	347件 100%	56件 100%	33件 100%	73件 100%	84件 100%	331件 100%	924件 100%

### -2. 建物構造別現況（面積）

	一番町 (全部)	三番町 (一部)	五番町 (一部)	六番町 (一部)	七番町 (一部)	八番町 (全部)	合計
W	21,032㎡ 25%	5,776㎡ 54%	2,999㎡ 68%	6,783㎡ 27%	8,112㎡ 23%	19,139㎡ 40%	63,841㎡ 31%
S	31,649㎡ 37%	1,993㎡ 19%	575㎡ 13%	4,711㎡ 19%	3,027㎡ 9%	23,167㎡ 48%	65,122㎡ 31%
RC	31,862㎡ 37%	1,229㎡ 12%	0㎡ 0%	9,967㎡ 40%	22,378㎡ 64%	5,499㎡ 11%	70,936㎡ 34%
SRC	520㎡ 1%	0㎡ 0%	0㎡ 0%	0㎡ 0%	0㎡ 0%	154㎡ 0%	675㎡ 0%
コンクリート ブロック造	520㎡ 1%	0㎡ 0%	0㎡ 0%	0㎡ 0%	0㎡ 0%	154㎡ 0%	675㎡ 0%
不明	0㎡ 0%	1,645㎡ 15%	830㎡ 19%	3,230㎡ 13%	1,220㎡ 4%	0㎡ 0%	6,925㎡ 3%
合計	85,063㎡ 100%	10,643㎡ 100%	4,405㎡ 100%	24,692㎡ 100%	34,737㎡ 100%	47,960㎡ 100%	207,499㎡ 100%

## ・建築年次別現況

建築年次別に見ると、1960年（昭和35年）以前の建物が件数で26%、面積で11%、1970年（昭和45年：旧耐震基準）以前までを含めると、築35年以上の建物が件数で42%、面積で21%を占めています。

### -1. 建築年次別現況（件数）

	一番町 (全部)	三番町 (一部)	五番町 (一部)	六番町 (一部)	七番町 (一部)	八番町 (全部)	合計
～1960	118件	8件	8件	19件	11件	80件	244件
	34%	14%	24%	26%	13%	24%	26%
1961～ 1970	50件	11件	1件	13件	7件	62件	144件
	14%	20%	3%	18%	8%	19%	16%
1971～ 1980	70件	15件	8件	11件	23件	80件	207件
	20%	27%	24%	15%	27%	24%	22%
1981～ 1990	47件	11件	6件	5件	20件	75件	164件
	14%	20%	18%	7%	24%	23%	18%
1991～ 2000	51件	4件	4件	11件	11件	26件	107件
	15%	7%	12%	15%	13%	8%	12%
2001～	11件	0件	1件	2件	4件	8件	26件
	3%	0%	3%	3%	5%	2%	3%
不明	0件	7件	5件	12件	8件	0件	32件
	0%	13%	15%	16%	10%	0%	3%
合計	347件	56件	33件	73件	84件	331件	924件
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

### -2. 建築年次別現況（面積）

	一番町 (全部)	三番町 (一部)	五番町 (一部)	六番町 (一部)	七番町 (一部)	八番町 (全部)	合計
～1960	11,351㎡	951㎡	577㎡	2,629㎡	1,577㎡	5,468㎡	22,553㎡
	13%	9%	13%	11%	5%	11%	11%
1961～ 1970	7,026㎡	2,069㎡	300㎡	4,883㎡	1,342㎡	5,413㎡	21,032㎡
	8%	19%	7%	20%	4%	11%	10%
1971～ 1980	12,050㎡	2,496㎡	920㎡	3,196㎡	10,720㎡	12,641㎡	42,022㎡
	14%	23%	21%	13%	31%	26%	20%
1981～ 1990	12,328㎡	2,808㎡	1,192㎡	1,834㎡	9,673㎡	20,053㎡	47,886㎡
	14%	26%	27%	7%	28%	42%	23%
1991～ 2000	40,182㎡	904㎡	411㎡	5,169㎡	9,491㎡	3,443㎡	59,601㎡
	47%	8%	9%	21%	27%	7%	29%
2001～	2,128㎡	0㎡	175㎡	4,062㎡	714㎡	942㎡	8,020㎡
	3%	0%	4%	16%	2%	2%	4%
不明	0㎡	1,415㎡	830㎡	2,920㎡	1,220㎡	0㎡	6,385㎡
	0%	13%	19%	12%	4%	0%	3%
合計	85,063㎡	10,643㎡	4,405㎡	24,692㎡	34,737㎡	47,960㎡	207,499㎡
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

## ・構造別・建築年次別現況

構造別に建築年次を見ると、築35年以上（旧耐震基準以前）の建物が、木(W)造では約6万4千㎡中約3万3千㎡（約52%）であるのに対して、鉄骨(S)造では約6万5千㎡中約4千5百㎡（約7%）、RC・SRC造では約7万1千㎡中約4千4百㎡（約6%）となっています。

なお、RC・SRC造では、1980年（昭和55年）の新耐震基準以前の建物が、件数で17件、面積で約7万1千㎡中約2万2千㎡（約30%）を占めています。

-1. 構造別・建築年次別現況（件数）

構造	建築年数	一番町 (全部)	三番町 (1部)	五番町 (1部)	六番町 (1部)	七番町 (1部)	八番町 (全部)	合計
W	～1960	117件	8件	8件	19件	11件	79件	242件
	1961～1970	32件	6件	1件	9件	7件	55件	110件
	1971～1980	31件	12件	8件	5件	19件	50件	125件
	1981～1990	24件	8件	4件	6件	10件	34件	86件
	1991～2000	25件	2件	1件	8件	8件	17件	61件
	2001～	5件	0件	1件	0件	3件	2件	11件
小計		234件	36件	23件	47件	58件	237件	635件
S	～1960	0件	0件	0件	0件	0件	1件	1件
	1961～1970	8件	2件	0件	1件	0件	4件	15件
	1971～1980	29件	3件	0件	3件	3件	25件	63件
	1981～1990	18件	2件	2件	1件	7件	37件	67件
	1991～2000	21件	2件	3件	1件	2件	8件	37件
	2001～	6件	0件	0件	2件	1件	5件	14件
小計		82件	9件	5件	8件	13件	80件	197件
R C S R C	～1960	1件	0件	0件	0件	0件	0件	1件
	1961～1970	4件	1件	0件	1件	0件	2件	8件
	1971～1980	4件	0件	0件	1件	1件	2件	8件
	1981～1990	5件	1件	0件	1件	3件	3件	13件
	1991～2000	4件	0件	0件	2件	1件	0件	7件
	2001～	0件	0件	0件	0件	0件	1件	1件
小計		18件	2件	0件	5件	5件	8件	38件
コンク リート ブロッ ク造	～1960	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件
	1961～1970	6件	0件	0件	0件	0件	1件	7件
	1971～1980	6件	0件	0件	0件	0件	3件	9件
	1981～1990	0件	0件	0件	0件	0件	1件	1件
	1991～2000	1件	0件	0件	0件	0件	1件	2件
	2001～	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件
小計		13件	0件	0件	0件	0件	6件	19件
不明		0件	9件	5件	13件	8件	0件	35件
合計		347件	56件	33件	73件	84件	331件	924件

-2. 構造別・建築年次別現況（面積）

構造	建築年数	一番町 (全部)	三番町 (1部)	五番町 (1部)	六番町 (1部)	七番町 (1部)	八番町 (全部)	合計
W	～1960	11,101m <sup>2</sup>	951m <sup>2</sup>	577m <sup>2</sup>	2,629m <sup>2</sup>	1,577m <sup>2</sup>	5,456m <sup>2</sup>	22,292m <sup>2</sup>
	1961～1970	2,891m <sup>2</sup>	1,166m <sup>2</sup>	300m <sup>2</sup>	1,265m <sup>2</sup>	1,342m <sup>2</sup>	3,982m <sup>2</sup>	10,945m <sup>2</sup>
	1971～1980	2,164m <sup>2</sup>	2,037m <sup>2</sup>	920m <sup>2</sup>	633m <sup>2</sup>	1,915m <sup>2</sup>	4,055m <sup>2</sup>	11,723m <sup>2</sup>
	1981～1990	2,208m <sup>2</sup>	1,362m <sup>2</sup>	867m <sup>2</sup>	605m <sup>2</sup>	1,627m <sup>2</sup>	3,430m <sup>2</sup>	10,100m <sup>2</sup>
	1991～2000	2,158m <sup>2</sup>	259m <sup>2</sup>	159m <sup>2</sup>	1,652m <sup>2</sup>	1,187m <sup>2</sup>	1,758m <sup>2</sup>	7,173m <sup>2</sup>
	2001～	509m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	175m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	464m <sup>2</sup>	459m <sup>2</sup>	1,607m <sup>2</sup>
小計		21,032m <sup>2</sup>	5,776m <sup>2</sup>	2,999m <sup>2</sup>	6,783m <sup>2</sup>	8,112m <sup>2</sup>	19,139m <sup>2</sup>	63,841m <sup>2</sup>
S	～1960	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	12m <sup>2</sup>	12m <sup>2</sup>
	1961～1970	3,233m <sup>2</sup>	473m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	15m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	758m <sup>2</sup>	4,478m <sup>2</sup>
	1971～1980	6,573m <sup>2</sup>	459m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	329m <sup>2</sup>	620m <sup>2</sup>	5,393m <sup>2</sup>	13,373m <sup>2</sup>
	1981～1990	5,099m <sup>2</sup>	417m <sup>2</sup>	323m <sup>2</sup>	218m <sup>2</sup>	1,669m <sup>2</sup>	15,009m <sup>2</sup>	22,735m <sup>2</sup>
	1991～2000	15,125m <sup>2</sup>	645m <sup>2</sup>	252m <sup>2</sup>	223m <sup>2</sup>	488m <sup>2</sup>	1,679m <sup>2</sup>	18,412m <sup>2</sup>
	2001～	1,619m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	3,927m <sup>2</sup>	250m <sup>2</sup>	316m <sup>2</sup>	6,112m <sup>2</sup>
小計		31,649m <sup>2</sup>	1,993m <sup>2</sup>	575m <sup>2</sup>	4,711m <sup>2</sup>	3,027m <sup>2</sup>	23,167m <sup>2</sup>	65,122m <sup>2</sup>
R C S R C	～1960	250m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	250m <sup>2</sup>
	1961～1970	724m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	2,602m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	657m <sup>2</sup>	4,183m <sup>2</sup>
	1971～1980	2,975m <sup>2</sup>	1,029m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	1,900m <sup>2</sup>	8,210m <sup>2</sup>	3,070m <sup>2</sup>	17,183m <sup>2</sup>
	1981～1990	5,020m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	1,367m <sup>2</sup>	6,352m <sup>2</sup>	1,606m <sup>2</sup>	14,345m <sup>2</sup>
	1991～2000	22,894m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	4,099m <sup>2</sup>	7,816m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	34,808m <sup>2</sup>
	2001～	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	167m <sup>2</sup>	167m <sup>2</sup>
小計		31,862m <sup>2</sup>	1,229m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	9,967m <sup>2</sup>	22,378m <sup>2</sup>	5,499m <sup>2</sup>	70,936m <sup>2</sup>
コンク リート ブロッ ク造	～1960	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>
	1961～1970	177m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	17m <sup>2</sup>	194m <sup>2</sup>
	1971～1980	338m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	124m <sup>2</sup>	462m <sup>2</sup>
	1981～1990	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	8m <sup>2</sup>	8m <sup>2</sup>
	1991～2000	5m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	7m <sup>2</sup>	11m <sup>2</sup>
	2001～	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>
小計		520m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	154m <sup>2</sup>	675m <sup>2</sup>
不明		0m <sup>2</sup>	1,645m <sup>2</sup>	830m <sup>2</sup>	3,230m <sup>2</sup>	1,220m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	6,925m <sup>2</sup>
合計		85,063m <sup>2</sup>	10,643m <sup>2</sup>	4,404m <sup>2</sup>	24,692m <sup>2</sup>	34,737m <sup>2</sup>	47,960m <sup>2</sup>	207,499m <sup>2</sup>



## 2 - 3 上位計画等における位置付け

### (1) 第四次塩尻市総合計画（策定中）による中心市街地の基本施策及び目標

#### めざす都市像

#### 「ともに築く 自立と創造の田園都市」

#### 基本政策 4 安全で機能的なまちをともにつくる

災害に強く、自然と農村と都市が調和した機能的な都市空間の実現を基本に、危機管理体制の充実、計画的な土地利用、都市の利便性の向上などを進め、安全・快適・便利なまちをつくります。

#### 政 策 4 2 機能的なまちをつくる

#### 現状と課題

市では、快適で機能的なまちをつくるため、土地利用計画を定め、公有地の確保や土地造成などの土地利用をすすめてきました。しかし、景気の低迷や土地需要の停滞により、“旧人材育成エリア”、“柿沢苗圃跡地”の利活用の方法が決まっていません。

一方、中心市街地は、モータリゼーションの発達や消費者ニーズの多様化、郊外への大型店の進出等の影響により、空洞化がすすみ、まちの活力が失われつつあります。今後は、高度の利用性と文化を育む場として、複合的な機能を持たせた中心市街地の活性化をすすめていくことが課題です。

また、高度情報通信社会の急激な進展、とりわけインターネットの普及により、社会システムは大きく変貌をとげ、市民生活に大きな影響をおよぼしつつあります。今後は、市内全域でのインターネット環境の充実と利活用の促進が課題となっています。

#### 目 標

第二次市国土利用計画に「市街地ゾーン」、「田園ゾーン」、「環境保全ゾーン」および「環境整備エリア」を定めて、環境と共生した計画的な土地利用をすすめるとともに、公有地の確保と遊休地の利活用を検討すること

中心市街地においては、良好な住環境の整備、回遊性のある歩行環境の整備および3つの核ゾーンの機能強化を市民との協働のもとにはかること

本市の光網および無線網を民間開放し、民間事業者のサービス展開を促進するなど、情報通信基盤・環境の充実をはかること

#### 施 策 4 2 2 中心市街地の活性化を支援します

快適で魅力のあるまちづくりをめざして、中心市街地の都市サービス機能を充実し、塩尻の顔にふさわしい都市空間の形成をすすめます。

##### 4 2 2 1 市街地総合再生計画の推進

- ・(仮)市民交流センターの整備
- ・街並み整備等による歩行環境の整備
- ・良質な住宅。良好な住環境の保全

##### 4 2 2 2 活性化のための人・組織づくり

- ・TMOの設立支援
- ・情報の共有化と協働のまちづくりの促進

## (2) 塩尻市・檜川村の合併について

### <新塩尻市の新たな方向性と展開>

檜川村と塩尻市の合併により、まちづくりに新たな方向性が生じることとなり、新塩尻市として次のような新たな展開が期待されます。

- (1) 広域的な拠点・・・・・・・・・・より広域的な位置付けを考える契機  
(都市間競争の進展に対応して)
- (2) 自然環境と癒しの空間・・・・・・・・水資源と奥座敷的な空間の確保  
(環境問題に対応して)
- (3) 伝統的な建造物群と街道文化・・・・街道文化の発信と観光産業の活性化  
(産業構造の変化に対応して)
- (4) 魅力ある漆器産業の活性化・・・・新しい産業を創造する契機  
(産業構造の変化に対応して)

### <将来構想>

#### まちづくりの基本理念

「街道と清流が育む、歴史と未来がきらめくまち」

#### まちづくりの方針

- (1) 安全・安心の確立  
～災害や事故が少ない、いざという時にも暮らしが守られるまち～
- (2) 歴史・自然との共生  
～自然体験、歴史文化など、豊かな環境の中で心豊かに暮らせるまち～
- (3) 新たなまちづくりへの挑戦  
～地域文化、産業などの資源を活かし、市民が活発に活動するまち～

#### まちづくりの推進

##### ・中心市街地活性化の推進

塩尻市の顔となる中心市街地において、各種事業・施策を連携させながら街中の再生、再構築を図り、魅力と活力ある市街地の形成を目指すとともに、広丘駅周辺の交通網の整備等による新たなまちづくりを推進します。

特に、中心市街地活性化の推進については、「賑わいと活力ある交流拠点づくり」を基本理念とし、人が住み、育ち、学び、働き、交流する「生活空間としての市街地」の整備を推進し、複合都市機能の拡充を図っていきます。

### (3) 中心市街地活性化基本計画(平成11年3月)

中心市街地の区域面積：約110ha

JR塩尻駅周辺を「であいの地区」、公共施設の集積地区を「きよりの地区」、商業機能の集積地区を「にぎわい地区」と位置づけ、3つの地区を拠点とし、さらに各拠点地区の連携を図ることをねらいとした地域設定としています。

#### 中心市街地の課題

商店街地区、塩尻駅前地区、公共施設集積地区の拠点地区としての位置づけ及び連携強化  
空き店舗・低未利用地の活用及び老朽建築物改築・改修等による景観整備  
核の形成と回遊性の創出  
情報ネットワーク等の整備  
商店魅力の創出  
地域資源の利活用及び新たな資源の創出  
高齢者、身障者にも配慮した快適な憩いの空間整備  
交流広場・ポケットパークの整備  
人口減少及び高齢化の歯止め  
大規模小売店の郊外進出に対する中心市街地の位置付け  
推進体制づくり

#### 中心市街地活性化の目標

・市の中心を担ってきた中心市街地の再構築、「まちの顔」を取り戻すことをコンセプトに、その基本理念を「賑わいと活力のある交流拠点」とし、地域の独自性に配慮したアイデンティティを確保しながら、市民参加と連携を基本に、官・民が一体となり、積極的に取り組むものとしている。  
・「賑わいと活力ある交流拠点」を実現するために 安全、環境と調和、都市活力を創出、個性的で魅力ある、多世代が安心して便利な暮らしのできる、人や情報が交流する空間の創造を基本とし、TMOや中心市街地整備推進機構による各種まちづくり運動を展開しながら、都市基盤整備、商業の振興、居住環境、公共施設等の一体的整備推進を図った複合都市機能を有する中心市街地を目指している。

#### 市街地整備改善のための事業に係る事項

・今後の整備方針(継続事業を除く事業)として、大門商店街地区、塩尻駅周辺地区、行政業務集積地区及び国道19号、153号沿いのロードサイド地区を拠点地区と位置づけ、以下の整備を行うこととしている。  
1) 拠点地区の整備方針  
○大門商店街地区  
・交流広場の整備  
・老朽化した建造物の改築・改装等の街なか再生型土地区画整理事業、再生型市街地再開発事業による整備  
・駐車場整備  
・集合住宅整備  
行政業務集積地区の整備  
・行政の各拠点形成(中心市街地の公園的ゾーンとしての整備)  
○交通ネットワーク拠点地区の整備  
・交通ネットワーク拠点としての機能の充実  
・巡回バスの整備  
国道19号、153号ロードサイド地区整備  
・大門商店街との役割分担及び連携の強化

#### 商業活性化のための事業に係る事項

1) 拠点地区の主要事業  
大門商店街地区  
・(仮称)塩尻情報プラザの整備と利活用  
マルチメディア街中にぎわい創出事業の推進  
・商工会館の整備と利活用 旧駅跡地に街づくり全般の活動拠点として整備  
・空き店舗、低未利用地の利活用  
行政業務集積地区  
・(仮称)保健福祉センターの建設  
2) タウンマネジメント機関(TMO)の検討  
・商店街の整備運営に当り、空き店舗対策、駐車場等面整備対策、イベント対策等の推進機関としてTMOについて事業主体、取り組み内容等を関係機関と協議・調査を実施する。

#### その他の事業に係る事項

・中心市街地の整備改善、商業等の活性化のための事業の一体的推進の為に以下の事項が必要であるとされている。  
まちづくりのPR 意識啓発事業・  
・計画内容について、広報、パンフレット、インターネット等により周知を図るとともに、市民及び事業者の参画によるまちづくりのため、地域懇談会、シンポジウム等を開催する。  
街づくりの推進体制の整備  
・商業者、自治会及び住民団体、公益的企業で組織されている「大門商店街振興会議」等との連携・協力を図るとともに、今後も区域内による組織づくりを進める。  
関係機関との連携強化

## (4) 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

(平成16年3月)

### 塩尻中心市街地の強み

行政や文化・医療等の公共施設や商業施設が徒歩圏内に集積し、また、交通条件にも恵まれており、優れた居住環境を有している。

松本市や周辺市町村からの転入により市全体では人口は増加傾向にあり、高齢化の進展も緩やかである。

シェイプアップマイタウンによる再開発事業により、大門商店街に塩尻大門SC(核店舗: IY)が誘致、市営駐車場が設置されるなど整備が進んでいる。

中心市街地内や周辺部からの道路アクセスは街路整備等により良好であり、また、地域振興バスが運行されるなど公共交通機関の整備も図られている。

「生活に便利な施設が充実」、「暮らしに役立つ施設が充実」等、街機能の集積性や、街路整備や地域振興バスの運行等により「自動車を利用し易い」、「公共の交通機関が充実」等、交通の評価も高く、生活に利便なまちと認識されている。また、「高齢者や身障者にやさしい」等でも評価が高く、高齢者等にとっても暮らしやすいまちとされている。

中心市街地を「まちの顔」(35%)とする割合は、人口同規模都市や20都市の中では平均的水準にある。「このまちに住み続けたい」(54%)とする割合も人口同規模都市や20都市の中で平均的水準にある。

総合計画や都市マスタープランとの整合性は十分図られている。

市街地整備・改善事業は計画どおり進捗し、「情報プラザ」、「保健福祉センター」等の拠点が整備されている。

市民公募の「中心市街地活性化ワーキンググループ」の立ち上げや、それをサポートする行政内の「中心市街地活性化チーム」の設置等、市民協働でのまちづくりの体制が整いつつある。

NPO団体として「塩尻NPOネットワーク」が形成され、まちづくりについて、今後、動きが出てくるものと考えられる。行政内にも地域づくり課(ワーキンググループの事務局)を新設し、住民参加のまちづくりが進められている。

平成16年度を「地域づくりイヤー」として、市民との協働体制の充実、人材の発掘・育成を図ることが検討されている。

### 塩尻中心市街地の弱み

人口集積(人口密度は50人/ha)は低く、かつ、商業街区などでは人口減少が続いている。

松本市の広域影響圏下にあり、買回品等は松本市との比較購入が容易な位置にあり、市北部の広丘地区等を中心には松本市への消費流出が高く、実質的な中心市街地の商圏は市人口の1/2程度、3~4万人と考えられる。

松本市等との都市間競合や郊外との地域間競合により商業求心力は低下しており、小売業販売額や商店数は二桁減少しており、商店街は空き地、空き店舗が増加し、まちの連続性が欠けてきている。

塩尻駅の移転により、通勤通学等の導線から外れた商店街は通行量の減少が著しい。観光資源に乏しく、観光入込み数は43万人(H13)と少ない。

線状で回遊性に乏しい商店街の形状や、公共施設が集積する街区、商業街区の連続性に乏しいため、「歩いて楽しい」、「まち歩きの楽しさへの評価が低い。また、「夜の賑わい」、「レジャー施設の充実」等の限界性や娯楽やレジャーなどの享受といった場面での評価が低い。

「買物の満足」では20・30代や40・50代では2~3割程度と低くなっている。20・30代、40・50代では「品揃えの充実」や「センスの向上」が望まれており、「CDレコード」、「家電・パソコン」、「大型書店」等の業態への要望が高い。

また、飲食では「喫茶店・コーヒーショップ」、「ファーストフード」、公共施設では「映画館」、「病院」、「図書館」への要望が高い。

松本市の存在を与件とした広域的な視点からの塩尻市や中心市街地の位置付けや、中心市街地の人口減少や商業求心力の低下について要因等、現状分析がやや欠けている。

まちかどアンケートによる基本計画の認知率(25%)は、十分とは言い難く、市民や関係者への周知・共有が欠けている。

区域が110haと広く、区域内も商業地、住宅地等に分かれているため、中心市街地としての一体感や、まちの顔としてのイメージを抱きがたい状況がある。

市街地整備9事業、商業活性化4事業と総じて事業メニューが少ない。

市街地整備に比べ、商業活性化事業の進捗が遅れており、また、活性化を進めていくには現在の4事業が完了した場合でも、更なる多様なソフト事業が必要である。

TMOの立ち上げが遅れている。

大門商店街振興組合に「まちづくり委員会」が設置されたが、一体に、商業者の活性化取り組みの組織・体制づくりが遅れている。

## 中心市街地の印象・評価

1. 中心市街地の区域
  - ・中心市街地の規模は基本的に歩いて行動できる範囲が望ましい。
  - ・塩尻の中心市街地の区域設定は、大きくとりすぎている。
2. 行政・文化機能の集積立地
  - ・市役所を始めとする多様な公的機能が集積しているので、中心市街地活性化の起爆剤になるに違いない。
3. 夜間人口
  - ・中心市街地における人口密度は 50 人/ha であり、人口密度が低すぎる。
4. 商業力の低下と街並みの喪失
  - ・空き地が多く、市街地の連続性を壊し、全体的に荒廃した印象がある。
  - ・街並みの喪失は商店街の消滅が起因している。
  - ・中心市街地としてはきわめて集積度が低いといえる。
5. 歩行環境の問題
  - ・車での移動には便利になっているが、歩行環境に問題がある。歩行環境に快適性が必要
  - ・交通事故が多い。
  - ・公園の集積度の高さは評価できる。
  - ・幼稚園、小学校等の基本施設も適正に配置されている。
6. 医療機関の集中
  - ・医療機関の集積度（36%）が高い点が優れているといえる。
  - ・平均より高齢化率が高い。
7. その他
  - ・商業施設が徒歩圏にコンパクトに形成されているが、回遊性が乏しい。
  - ・住む人が、中心市街地から流出している。
  - ・活性化するためには、回遊性を高めること、及び定住人口を確実に取り込むことが必要。
  - ・回遊性の向上には、市役所とイトーヨーカドーの間の空き地の有効活用が求められる。
  - ・定住人口を確実に増やすためには、中心市街地を活動の場にする必要がある。
8. 6万5千都市ながら、実態はより小規模
  - ・松本市の通勤・通学圏を構成している。
  - ・規模・市場性は、大門地区を基盤とした 4 万人前後の都市としての特徴がみられる。
  - ・松本市の一部的な生活・就業・消費エリアと言える。
9. 優れた居住環境
  - ・暮らしに関係した施設の充実度、交通条件面について、高評価がされている。
  - ・評価されたものをどのように役立てるかが重要といえる。
10. 駅移転による街区構造変化と生活圏広域化の深刻な影響
  - ・駅の移転により主動線が外れてしまい、現在も深刻な影響を与えている。
  - ・生活圏の広域化が中心市街地や市全体の相対的な位置付けの低下を招いている。
11. 比較的広大な区域設定
  - ・大門地区を中心に、約 110ha は区域面としては比較的広い。
  - ・区域全体を中心市街地と認識することは難しい。

## 活性化のための診断・助言・提案

- 1) 基本的な視点
    - ・中心市街地は、ある都市に居住する人々の生活や経済の中心でなければならない。
    - ・都市機能が複合し、混合することによって、プラスが生まれてくる地区が必要である。
    - ・複合性を回復し、稠密で美しい街並みを創造的に再生する。
  - 2) 重点地区設定
    - ・公共投資、人的投資を効率よく限られた地区に集中する。
    - ・歩行を優先する地区とするため概ね徒歩圏内を明確に位置しておく
  - 3) 中心市街地活性化のための 5 つの提案
    - (1) シビックセンターの再構築
      - ・市役所、文化会館等にはさまれた地区に、車に妨げられない歩行者専用の空間を整備
      - ・文化・公共の拠点と商業の拠点が人にとって快適な道でつながることになる。
    - (2) 重点地区の歩行者優先地へ向けての施策
      - ・駐車場の重点地区周辺部への再配置と増強
      - ・歩行者優先軸の設定
      - ・その他の施策
    - (3) 商業立地の促進
      - ・チャレンジショップ施策の一層の推進
      - ・周辺農家と連携して新鮮な農産物、農産加工品の直売所
      - ・貸し店舗再整備支援策の確立
      - ・出店者に対する支援策
      - ・貸し店舗、出店希望者情報センター
    - (4) 中心市街地住宅増加方策
      - ・中心市街地全域を対象に推進する。人口増と美しい街並みの構築
      - ・企業、大規模医療機関、大規模地主等の協力
    - (5) 国道ロードサイド地区への競合店舗の出店の規制
      - ・商業集積を地域全体で支援する土地利用システムの確立
- < その他の提案 >
- ・“最も優良な松本広域圏都市”としての格付け確保
  - ・塩尻市は松本市の 2 次通勤圏を構成している。
  - ・“松本市という存在を、まちづくりの資源として活用”
    - ・高質な住宅の整備
    - ・地区特性より積極的な住宅供給が期待される。
    - ・提供する住宅のポイントは「高質さ」
    - ・優良建築物等整備事業や特定優良賃貸住宅等整備事業等を活用
    - ・コーポラティブ・ハウスの開発・提案
    - ・アシスティッド・リビングの提供
    - ・ソフト事業を主体とした、地道な事業活動化プログラムの提供
    - ・ソフト事業による地道な活性化が最善
    - ・「商業者大学」等の取り組み
    - ・中心市街地活性化区域のウェイト付け
    - ・事業の意義・効果等を基準に区域・エリアをウェイト付けする。
  - ・塩尻大門 SC 前の交流広場周辺は戦略性が高い。
    - ・まちづくりに係わる多彩な事業軸の検討・構築
  - ・収益化している施設・事業を、まちづくり組織に移管
  - ・共同化による財源創出
    - ・まちづくりに係わる取り組みへの積極的な巻き込み
  - ・開放型の組織体制づくりが大切

## (5) 中心市街地活性化の玉手箱 (中心市街地の活性化ワーキンググループ)

(平成16年3月 公募市民27名 事務局:塩尻市経済事業部商工観光課)

### <ワーキンググループ提言の概要>

- ・「快適に暮らせるまち 価値あるときを過ごせるまち」を目標として、生活環境の整備とコミュニティー環境の整備により定住人口や来街人口の増加をめざす。
- ・塩尻駅を中心とした「交通発着ゾーン」、情報プラザ及びにぎわい広場を中心とした「情報・商業ゾーン」、市役所、文化会館周辺の「行政文化ゾーン」を提案
- ・3つのゾーンを「まちの核」として位置付け互いに連携し、「トライアングルゾーン」を形成
- ・活性化のアイデア42項目の事業・手法を提案、人づくり、組織づくり、を充実させる重要性を指摘
- ・提案をさらに検討し、実行に移すための進行管理を行う市民を交えた組織として「まちづくり協議会等」の体制づくりを指摘



1. 交通発着ゾーン (塩尻駅周辺) の玉手箱		
引出1	訪れる人の為に、自然公園をつくる	
引出2	自転車・傘の無料貸し出し	
引出3	訪れる人の為に花と緑のみちをつくる	
引出4	人を滞在させながら、中心市街地へ誘導する空中広場をつくる	

引出5	歩く人の為に情報案内板をつくる	
引出6	観光者の為にツーリストバスを運行する	
引出7	来訪者の為に(仮称)キツネバス運行	
引出8	駅前にゆとりの時間を過ごせる店をつくる	
引出9	駅周辺から賑わい広場方面へ飲み屋街、屋台村をつくる	
引出10	SLの基地をつくる	
<b>2. 情報・商業ゾーン(賑わい広場~情報プラザ一体)の玉手箱</b>		
引出11	人々が訪れやすいみちをつくる	
引出12	地域のコミュニティ形成する複合施設と駐車場をつくる	地区センター 市民交流サロン
引出13	だれもが集い学ぶ場所をつくる	UD 図書間・生涯学習
引出14	だれもが集いくつろぐ場所をつくる	入浴施設の充実
引出15	にぎわい創出の為に祭り・イベント用の施設整備をする	ステージ・電源等
引出16	居住者を増やすため、集合住宅をつくる	再開発複合マンション・ケアハウス
引出17	空き家を減らすしくみをつくる	
引出18	生活者安心のため医療・福祉施設をつくる	老人福祉センター・デイサービス付宅 幼老障所 個人医院集合施設
引出19	新たな「にぎわい広場」を創出し、その周辺の商業を再編整備する	大屋根のある公園・イベント広場
引出20	暮らし易さのため金融機関の集合整備をする	郵便局・民間金融機関
引出21	特徴ある店舗の導入をはかる	工房(手作り加工) ギャラリー・ステージのある店
引出22	訪問者の為に駐車場を整備	
引出23	通過交通者を制限する(トランジットモール化)	
引出24	人と車の動線を分ける	歩道の確保
引出25	安心して歩ける道の整備	足元灯・犯罪灯
引出26	楽しい小路をつくる	花と緑ある路地・小さな店のある路地
引出27	憩いとやすらぎの場所をつくる	緑化率 15%を目指す
引出28	生活者の為に新鮮市場を開催する	朝市・夕市・手作りセンター
引出29	西小学校の児童を2倍にふやす	若い夫婦向け住宅 子育て支援センター・児童館設置
<b>3. 行政・文化ゾーンの玉手箱</b>		
引出30	公共施設利用者のために商工会議所移転後に広場と駐車場をつくる	公園 駐車場
引出31	スポーツ・文化拠点の集合整備をする	文化公園・駐車場・スポーツ施設
引出32	市役所南駐車場に郵便局を移設する	
<b>4. ソフトの玉手箱</b>		
引出33	「まち」や「人」の情報ツールをつくる	
引出34	困っている人に生活応援窓口をつくる	
引出35	発表したい人を応援する仕組みをつくる	
引出36	店主が講師で商店街の魅力を発表する	
引出37	「塩」をテーマに食文化を発信する	
引出38	経営基盤の強化のため、新しい経営形態を取り入れる	
引出39	まちをわかりやすく、楽しくするためディスプレイする	
引出40	まちを元気にする組織をつくる	
<b>5. 共通の玉手箱</b>		
引出41	まちを誰でも使いやすいように、ユニバーサルデザインの手法を取り入れる	
引出42	環境にやさしいまちをつくる	



## (6) 市立図書館の在り方ワーキンググループ提言書

(市立図書館の在り方ワーキンググループ)

(平成 16 年 3 月 公募市民 21 名、事務局: 地域まちづくり課、担当課: 図書館)

### <ワーキンググループ提言の概要>

提言: 「市民の暮らしに生き、心を育む、塩尻らしい図書館」

#### 1. 図書館へのねがい

市民の暮らしに生きる図書館

誰もが気軽に利用でき、憩いの場のある図書館

時代と共に進化する図書館

市民の心を育む図書館

緑の環境に囲まれた図書館

多目的機能を兼ね備えた図書館

みんなで育てる図書館

#### 2. 図書館づくりの具体的な方向

##### (1) 図書館施設・設備

「狭い床面積」 基準地と比較すると僅か 29%

	塩尻市の現状	日本図書館協会
平均人口(人)	65,564 人	66,843 人
延床面積(分館を含む)(㎡)	1,470 ㎡	3,706 ㎡
延床面積(本館のみ)(㎡)	1,059 ㎡	3,706 ㎡

「すべての市民が支障なく利用できるよう整備されていない」

- ・全館において車椅子利用ができるように整備が必要

「階上(2, 3階)に位置している」

- ・不便さがある
- ・約 15 万冊(本館)で重さ 81 t。地震の時の心配

「少ない図書館費」

- ・市の一般予算の 1%が望ましい

「不十分な分館の全域サービス網」

- ・サービス拠点並びに全域奉仕網の更なる拡充