

第4章 重点整備地区の基本計画

4 - 1 地区整備の基本方針

まちの将来像 = 「快適に暮らせるまち、価値あるときを過ごせるまち」

人々が集い、快適で価値あるときを過ごせる時間消費性の高いまち
多世代の人々が交流し、次世代を育むまち。そのために市民が主体的、積極的に活動するまち

“この街に生涯住みたい” “この街で子どもを育てたい” と思えるまち
新たな店舗や事業所が次々と立地するまち
消費者と生産者や商業者とを結ぶネットワークが発達したまち
集まりやすいまち、移動しやすいまち

基本方針

街なかに人を増やす（居住人口・来街者を増やす）

広域的アクセスと駐車場の整備

重点整備地区（約36ha）の設定

具体施策（地区整備メニュー）

良質な住宅・良好な住環境の整備

* 建て替え、資産活用モデル事業

歩行環境の改善

拠点間の歩行者ネットワーク形成

* みちづくりモデル事業

拠点整備・「核」機能の強化・魅力づくり

交通発着ゾーン（塩尻駅周辺）の強化

行政、文化ゾーンの強化

* 歩行者空間整備、駐車場再配置整備

* 旧警察跡地の整備

コミュニティゾーンの強化

* 旧いはる跡地の整備

* 旧駅跡地の整備

街路沿道敷地、建物の更新、街なみ形成

共同化、小規模再開発、優良建築物整備などの促進

ファサードの統一やセットバックによる個別建て替えの促進

* 駅周辺の沿道整備

* 大門商店街の沿道整備

* 市役所通り線の沿道整備

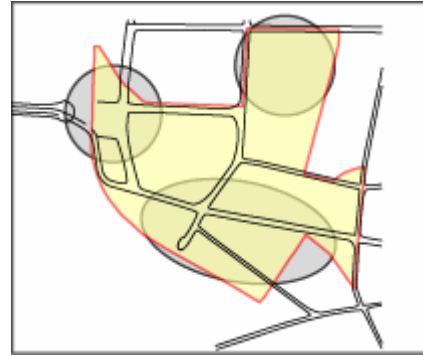
人づくり・組織づくり

TMO設立、推進体制の確立

良好な住宅、良好な住環境の整備

整備目標

住みやすい街、住んでみたい街、
住みつづけたい街をめざして、
「良質な住宅の供給と良好な居住
環境の整備」を行います。



具体的内容

- ・重点整備地区内の居住人口の増加（夜間人口）を図る。
- ・中心市街地の活性化、地域コミュニティづくりを図る。
- ・老朽家屋密集地、低利用の土地等の共同化を図る。

プロジェクトイメージ

- ・建替え・資産活用モデル事業

各種支援が受けられる制度等を活用すると共に、良好な住環境
や商業環境の整備を行います。行政、住民、NPO、企業等が責任
ある協働のもとでまちづくりを行っていきます。

個別建替えプロジェクト

資産運用プロジェクト
賃貸事業

店舗開発プロジェクト

建替え
改装

共同化プロジェクト

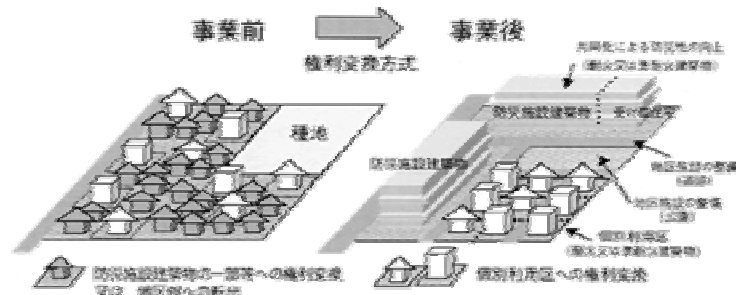
市街地再開発事業
優良建築物等整備事業

コーポラティブプロジェクト

強調して建替えを進める。
用途の集約化
生活道路、駐車場や広場等を
整備

共同化・個別建替えプロジェクト

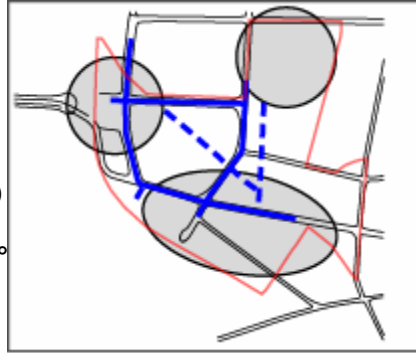
防災街区整備事業



歩行環境の改善

整備目標

3つの拠点を結ぶ通りに空き地が多く、歩いて楽しい印象がないので、歩行空間の快適性（道路そのものと街並みの質の向上）を目指して、「歩行環境の改善」を行います。



具体的内容

- ・歩行者ネットワーク形成。
- ・バリアフリー基本構想等に基づいたネットワークの形成を図る。
- ・美しい街並みの整備を進める。
- ・歩行者のいこい・休憩の場の整備を進める。

プロジェクトイメージ

- ・みちづくりモデル事業（ガイドラインの作成 整備事業の実施）

| | | |
|-----|---------|----------------|
| 市役所 | イトーヨーカ堂 | } 3路線を先導的に整備する |
| 塩尻駅 | 現にぎわい広場 | |
| 塩尻駅 | 情報プラザ | |

現況



(市役所 イトーヨーカ堂)



(駅 現にぎわい広場)



(駅 情報プラザ)



イメージ：動線上の「節目」



イメージ：沿道の花と緑



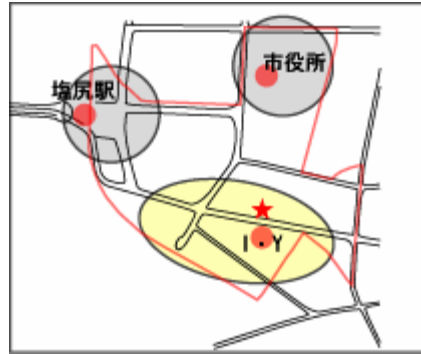
イメージ：舗装の良質化

「核」機能の強化・魅力づくり

プロジェクト1：コミュニティゾーンの強化

整備目標

- ・ 中心市街地にふさわしく、市民が必要としている施設を、緑ある空間を併せ持つ複合施設として整備します。
- ・ 魅力ある商店が集まる商店街の形成を図ると共に、やる気のある商業者への支援体制を強化します。
- ・ 独占的な商業集積、物販の商業集積としての商店街から、地域コミュニティの拠点として、また、事務所系施設や情報関連施設を積極的に誘致し、総合的な高機能集積へと転換します。



具体的内容

- ・ 市所有地の有効活用の観点から現在の商業核と一体となった新たな核としての（仮称）市民交流センターを整備する。
- ・ 商業立地の促進を図る。
- ・ 地域コミュニティの拠点を整備する。
- ・ 事務所系、情報関連、教育関連施設などの立地を促進する。

プロジェクトイメージ

- ・ にぎわい広場周辺整備（（仮称）市民交流センターの整備）
- ・ 旧駅跡地の整備（業務・教育施設等の誘致）



にぎわい広場

既存の商業核（イトーヨーカドー）と市営駐車場を最大限に活かし、新たな核としてコミュニティゾーンのにぎわいと回遊性の創出ができる（仮称）市民交流センターの整備を行う。



旧駅跡地

地区の外縁部に位置する旧駅跡地については、事務所系、情報関連などの業務施設や教育施設等の誘致、又は南面した敷地形状を活かして集合住宅を主体とした整備を行う。

「核」機能の強化・魅力づくり

プロジェクト2：行政・文化ゾーンの強化

整備目標

行政・文化ゾーン内の屋外空間と駐車場を再配置し、ゾーン全体を市民や利用者の“いこいの空間”として整備するとともに駐車場機能の更新を図ります。



具体的内容

- ・行政・文化ゾーン内の歩行者空間の整備（いこいの空間づくり）
- ・駐車場の再配置を図り、安全かつ機能的で景観的にも市街地にふさわしい駐車場を整備する。

プロジェクトイメージ

- ・旧警察跡地（現公用車駐車場）を一般開放すると共に、市役所前庭と一体となった緑地（公園）をつくる。
- ・市役所周辺の駐車場の再整備



旧警察跡地



市役所入り口



塩尻市役所

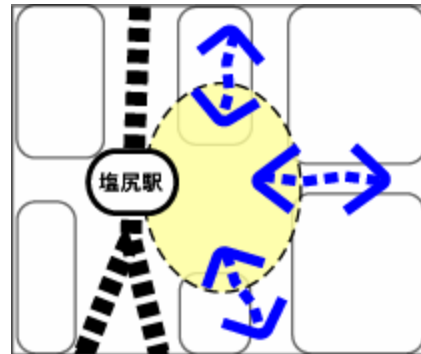
「核」機能の強化・魅力づくり

プロジェクト3：交通発着ゾーンの強化

整備目標

塩尻駅は市の玄関口です。しかし、駅舎移転以降、玄関口の「顔」づくりがうまくいっているとは言えません。

これは、市の玄関口としての駅周辺地区をどのようなイメージとコンセプトを持って整備していくかを議論してこなかったことに原因があります。



具体的内容

- ・塩尻の玄関口の「顔」としての駅前地区を強化する。
- ・塩尻らしいイメージとコンセプトをつくる
- ・このコンセプトに基づいた駅前の修景
- ・塩尻の特徴を出すための駅前に必要な機能の強化
- ・再開発適地の選定

プロジェクトイメージ

- ・駅周辺地区整備のコンセプトづくり
- ・整備地区の選定と計画、整備

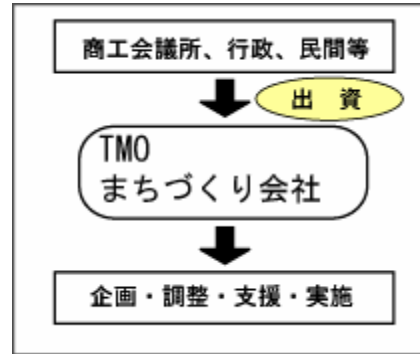
塩尻駅周辺の現状写真



人づくり・組織づくり

整備目標

活性化の原動力、持続力の鍵を握るのは人であり、組織であることを踏まえ、「人づくり・組織づくり」を行います。



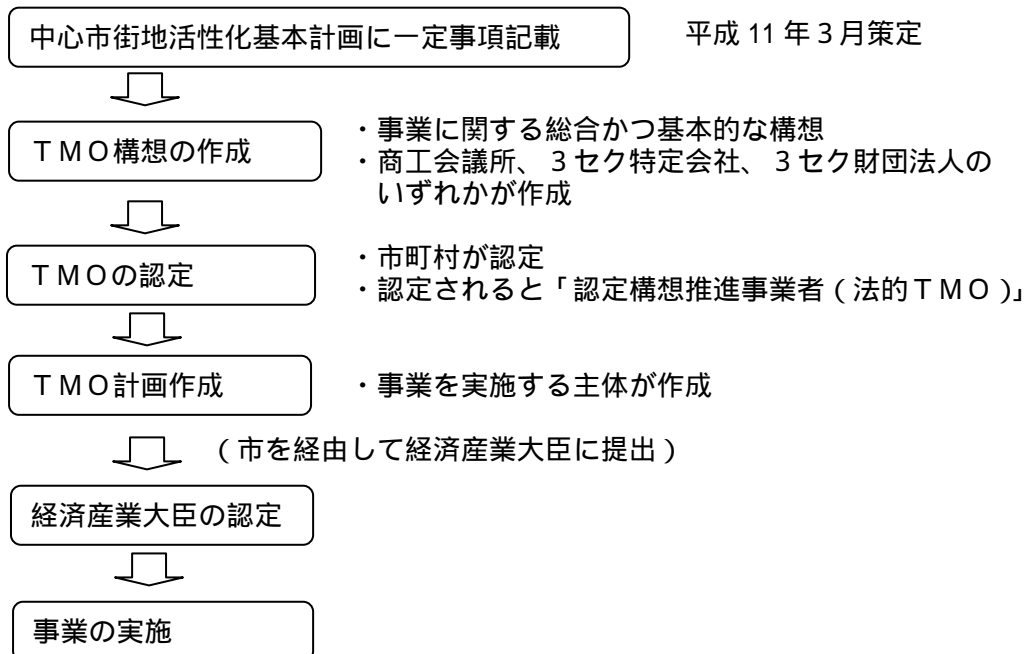
具体的内容

- ・ 総合的、有機的つながりの中で、継続的にまちづくりを推進する仕組みを構築し、その仕組みの中で書くプロジェクトを具現化していくための人づくり、組織づくりを推進する。
- ・ 情報を共有化し、市民・企業・行政が協働して、人や環境にやさしいまちづくりを目指す。

プロジェクトイメージ

- ・ TMOの設立(Town まちを Management 管理運営する Organization 組織)
- ・ まちづくりを横断的・複合的に総括・リードする

【参考】TMOの設立と事業実施のフロー



TMOは、まちづくりのリーダー的役割を果たしますが、様々な分野の全ての事業を一手に実施することは不可能です。市民や市民団体、商業者や企業、行政と連携と協働の橋渡しが重要な役割といえます。また、組織である以上、これを有効に運営するのは“人間(人材)”にかかっていることは言うまでもありません。

4 - 2 街区毎の整備手法の検討

ここでは、重点整備地区内の基本ゾーニングとそれぞれのゾーンの整備手法（メニュー）を次の4つの区分に分けて検討します。

- (A) 重点整備地区（全域）
- (B) 3つの「核」ゾーン
- (C) 道路（既存軸・新規軸）とその沿道ゾーン
- (D) 3つの跡地周辺ゾーン

(A) 重点整備地区（全域）

良質な住宅、良好な住環境の整備

<整備イメージ>

* 共同化・協調建替えや個人建替え、未利用地の有効活用、土地利用転換の誘導などを総合的に支援するシステムとして「(仮称)建替え・資産活用モデル事業」を構築し、推進します。

<整備手法>

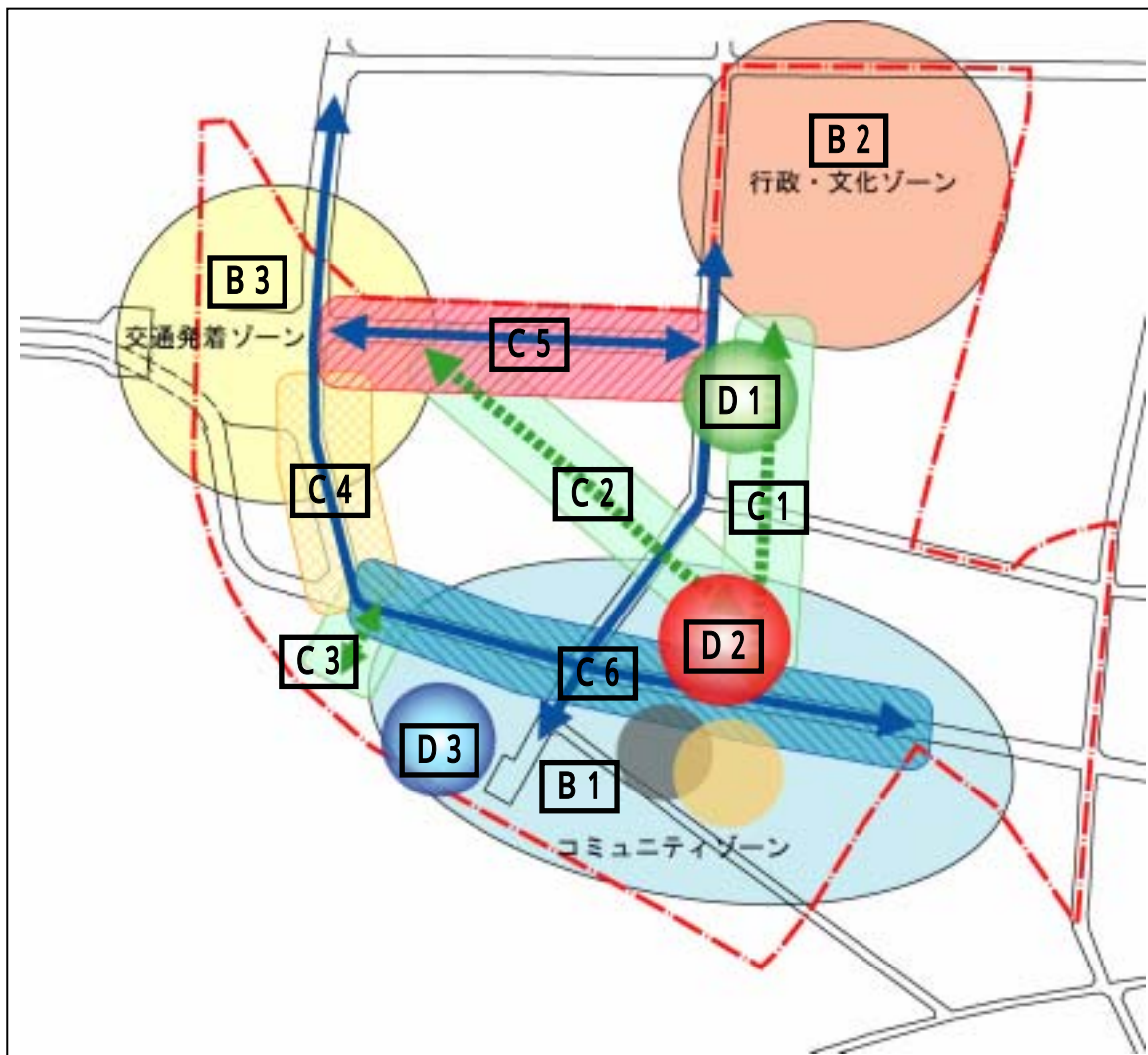
* 共同化については、市街地再開発事業、優良建築物等整備事業等の活用

歩行環境の改善

<整備イメージ>

* 生活の場、コミュニケーションの場としてのみちづくりシステム「(仮称)みちづくりモデル事業」を構築し、推進する。

* C1・C2・C3を先導的に実施します。



(B) 3つの「核」ゾーン

B 1 . 大門商店街周辺 コミュニティゾーン

< 整備イメージ >

- * D 2 . 旧いはる跡地周辺の整備 (参照)
- * D 3 . 旧駅跡地の整備 (参照)
- * C 6 . 大門商店街の沿道整備 (参照)

B 2 . 市役所周辺 行政・文化ゾーン

< 整備イメージ >

- * D 1 . 旧警察跡地の整備 (参照)
- * 行政・文化ゾーン内の駐車場の再配置と外部空間を“ いこいの空間 ”として整備します。

< 整備手法 >

- * 施行主体は市。まちづくり交付金制度の活用を図ります。

B 3 . 塩尻駅周辺 交通発着ゾーン

< 整備イメージ >

- * 市民と行政による整備コンセプトづくりとこのコンセプトに基づいた整備事業を順位実施していきます。
- * C 4 . 塩尻駅周辺 大門商店街 (参照)
- * C 5 . 塩尻駅周辺 市役所 (参照)

(C) 道路とその沿道ゾーン

. 3本の歩行者軸とその沿道 (先導的事業)

C 1 . 市役所 イトーヨーカ堂

C 2 . 塩尻駅 現にぎわい広場

C 3 . 塩尻駅 情報プラザ

< 整備イメージ >

- * 「(仮称) みちづくりモデル事業」, 「(仮称) 建替え・資産活用モデル事業」をシステムとして構築し“ 生活の場 ” “ コミュニケーション場 ” としてそれぞれの地域にふさわしい「みちづくり」と沿道の街なみ整備を沿道地権者、商業者、企業、行政、TMOが協働で進めていきます。

- * 「(仮称) みちづくりモデル事業」のシステムづくり

- * 支援体制づくり (支援策、税の優遇措置などの検討)

< 整備手法 >

- * 「(仮称) みちづくりモデル事業」

- * 「(仮称) 建替え・資産活用モデル事業」

- * まちづくり交付金制度の活用を図ります。また、沿道における共同化については、市街地再開発事業、優良建築物等整備事業等の活用を検討します。

・既存軸とその沿道

C 4 . 塩尻駅周辺 大門商店街

<整備イメージ>

* 塩尻駅と大門商店街の連続性を強化します。特に駅周辺では、土地利用転換を前述の整備コンセプトに基づき適切に誘導し、都市機能の更新と美しい駅前前の街なみを形成します。

C 5 . 塩尻駅周辺 市役所

<整備イメージ>

* 駅を降りて正面に位置するメインストリートです。特に駅周辺では、土地利用転換を前述の整備コンセプトに基づき適切に誘導し、都市機能の更新と美しい駅前の街なみを形成します。

C 6 . 大門商店街

<整備イメージ>

* 商店街としての連続性を強化します

* 空き店舗対策、ファサード整備、共同化・協調建替え等の誘導。

<整備手法> (共通)

* 「(仮称)みちづくりモデル事業」

* 「(仮称)建替え・資産活用モデル事業」

* まちづくり交付金制度の活用を図ります。また、沿道における共同化については、市街地再開発事業、優良建築物等整備事業等の活用を検討します。

(D) 3つの跡地周辺ゾーン

D 1 . 旧警察跡地

<整備イメージ>

* 現在の公用駐車場を一般開放するとともに緑化を進め、公園的な景観を備えた機能的、デザイン的に美しい駐車場のモデルをつくります。

<整備手法>

* 施行主体は市。まちづくり交付金制度の活用を図ります。

D 2 . 旧いはる跡地周辺(先導的拠点整備事業)

<整備イメージ>

* 市民交流センターの整備

<整備手法>

* 周辺民有地を含めて「市街地再開発事業」により整備する。

D 3 . 旧駅跡地

<整備イメージ>

* 情報関連・教育関連の企業や高齢者向き住宅などの立地を誘導します。

<整備手法>

* (市所有地)優良建築物等整備事業、あるいは、売却による民間開発。

4 - 3 再開発候補地の選定

候補地選定の2つの視点

市街地総合再生の視点から再開発の候補地を選定する場合、2つの視点があると思います。ひとつは、中心市街地活性化のために拠点となり得る立地で、早期事業化が期待できる場所、もうひとつは、建物の老朽化、機能更新、土地利用転換、公共施設の不足、防災上の問題などから再開発を必要とする地区です。

重点整備地区の果たすべき役割（前者の視点）

塩尻のアイデンティティ(個性)を先導する。

都市間競争が激化する中で、今後、都市が生き残り、発展していくためには、他都市にない個性・魅力を備え、それを内外にアピールしていくことが重要です。この施設は、塩尻という都市を象徴する場として、そのアイデンティティを先導し、育成する役割の一端を担うことが求められます。

中心市街地活性化の起爆剤・シンボルとなる。

ここでの開発が、相当規模のものを行なうことにより活性化の起爆剤となり、街全体にその効果を波及させるとともに、“中心市街地を本気で活性化していくのだ”という、意識付けのシンボルとなる先導的事业であることが求められます。

街全体に人の流れを生む仕掛けとなる。

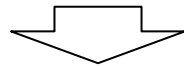
コミュニティゾーンを強化するためにその中心部に位置するとともに、行政・文化ゾーン、交通発着ゾーンとを有機的につなぐことが出来る場所を選定するとともに、ここだけで完結する閉じた空間となるのではなく、この場が街全体の人の流れを生み出す仕掛けとなるような交流の場となることが求められます。

街全体に不足する機能を生み出す。

街全体に不足する機能を、当該地区における開発で生み出し、市にとって必要で、中心市街地にふさわしく、一つのコンセプトで貫くことが可能で、それぞれの相性が良い施設を造ることにより、街全体の魅力を向上させる役割が求められます。

既存施設と連携することにより、相乗効果を生み出す。

既存の施設や資源を最大限活用するという観点から、大型商業核、商店街及び市営駐車場と一体となって最大の相乗効果を発揮できる場所を選定し、賑わいを取り戻すことによりコミュニティゾーンの強化を図ることが求められます。



市所有地を種地とした拠点整備

拠点地区の整備は、中心市街地活性化全体の推進をリードするものです。このためには、早期事業化が見込め、その効果が全体に波及する位置的要素が重要となります。現在、市が所有する旧警察跡地、旧駅跡地、旧いはる跡地（現にぎわい広場）などを拠点整備の種地として有効に活用することが必要です。

| | |
|--------------------------------|--|
| <p>中心市街地 活性化の視 点から</p> | <p>旧警察跡地</p> <p>市役所の南側に隣接。整形な1街区を構成し、現在は公用車の駐車場として利用されています。市役所に隣接し、行政・文化ゾーンの一部と見られることもできる地区です。 約2,890㎡。第2種住居地域・容積率200%・建ぺい率60%</p> <p>行政・文化ゾーンの歩行者空間整備や駐車場の再配置に合わせて、駐車場として一般開放するとともに緑化を行い、市役所前庭と一体となった歩行者空間（公園化）を提供することが望ましい。 現在市が所有し、計画的にも駐車場、緑地等で構成されるため、市の単独事業として再開発することが可能です。</p> <p>今後、中心市街地の活性化が進み土地の利用転換や建替え、高度利用などが進めば、公共駐車場は都市空間の中で貴重なオープンスペースとなります。少し舗装のグレードを上げ、緑化を行い、歩行経路を確保するようなデザインにすることで公園に準ずる景観を生み出すことができます。</p> |
| | <p>旧駅跡地</p> <p>JR用地を市が取得した部分の一部で、旧駅前広場の東側にヘルスパ、西側に情報プラザが整備され、当該部分は情報プラザと旧駅前広場の間に位置する。現在は、駐車場として利用されています。 約2,300㎡・準工業地域・容積率200%・建ぺい率60%</p> <p>立地的に線路に面して地区の外縁部にあたるため、活性化の拠点性の視点からは弱いですが、活性化を根本的に支える人口増加のための住宅整備や企業誘致、あるいは高齢者福祉施設などには適した立地といえます。</p> |
| | <p>旧いはる跡地（現にぎわい広場）・及び周辺地区</p> <p>“旧いはる跡地”を市が取得し、現在は、にぎわい広場として開放され、イベントにも活用されている。市街地再開発事業で整備された既存大型店、市営駐車場と大門商店街を挟んで向かい側に位置します。 市所有部分約960㎡・周辺を含めると約3,200㎡となります。 商業地域・容積率400%・建ぺい率80%</p> <p>市所有地だけでは手狭だが、周辺の地権者の協力を得て街区単位で再開発することにより、既存大型店、市営駐車場と一体となって、お互いの機能補完をしながら複合核を形成することができます。 立地的にも、動線上要所にあり、にぎわいと回遊性の創造の拠点として人々を集め、周辺地区への波及効果を期待することができる地区です。</p> <p>当地区を「先導的拠点地区」とし、市街地再開発事業を前提とした事業化を検討する地区として選定する。</p> |
| <p>都市防災、都市機能の更新の視点から</p> | <p>老朽家屋の多い地域・土地の利用転換が望ましい地域など</p> <p>重点整備地区の中で、大門八番町は駅舎移転の影響で大きく状況が変わった地区です。駅周辺は、住宅系に用途地域のままとっており、土地利用転換が必ずしもうまく進んでいません。 今後、交通発着ゾーンの整備のコンセプト作りにあわせて、再開発の適地を選定し、塩尻らしい駅前の顔を創っていきます。 また、一部には老朽化した建物や廃屋が多い地区もありますので、みちづくりモデル事業や建替え・資産活用モデル事業の実施を契機に共同化や協調建替えなどを地権者と一緒に検討していきます。</p> |

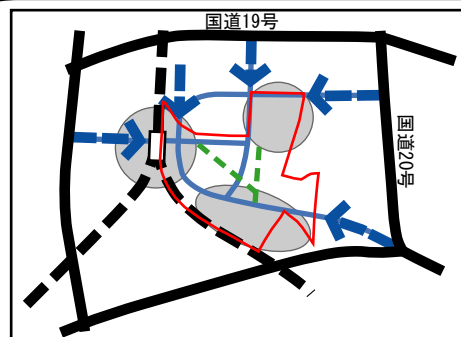
■ 中心市街地整備の基本方針（まちづくりの目標と方向性のまとめ）

○まちの将来像
「快適に暮らせるまち、価値あるときを過ごせるまち」

○まちづくりの方向性
■街なかに人を増やす

中心市街地の人口減少は、活性化を喪失させた最大原因のひとつである。
中心市街地の居住人口を回復すること、また、来街者を増やすための「場づくり」「魅力づくり」を推進することが必要である。

□居住人口を増やす（夜間人口） □来街者を増やす（昼間人口）



○広域的アクセスと駐車場の整備

- ・来街者のアクセスをスムーズにするために交通体系の整備
- ・来街者の利便性を高めるための駐車場の整備

○重点整備地区の設定

投資効果を高めるために、“コンパクトな中心市街地”を目指して「重点整備地区」を設定する。

- ・中心市街地（約110ha）の内側に重点整備地区（約36ha）を設定し、活性化を図る。
- ・生活、文化、経済、政治の中心として重点整備地区を総合的かつ計画的に早急に整備する。
- ・重点整備地区以外の部分（約74ha）については、社会ニーズに即したまちづくりを推進する。

○良質な住宅、良好な住環境の整備

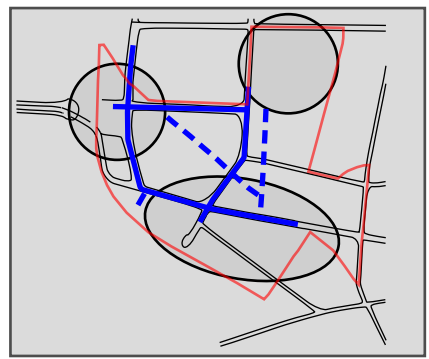
住みやすい街、住んでみたい街、住みつづきたい街をめざして、「良質な住宅の供給と良好な居住環境の整備」を行う。



- ・重点整備地区内の居住人口の増加（夜間人口）を図る。
- ・中心市街地の活性化、地域コミュニティづくりを図る。
- ・老朽家屋密集地、低利用の土地等の共同化を図る。

○歩行環境の改善

3つの拠点をつなぐ通りに空き地が多く、歩いていて楽しい印象がないので、歩行空間の快適性（道路そのものと街並みの質の向上）を目指して、「歩行環境の改善」を行う。



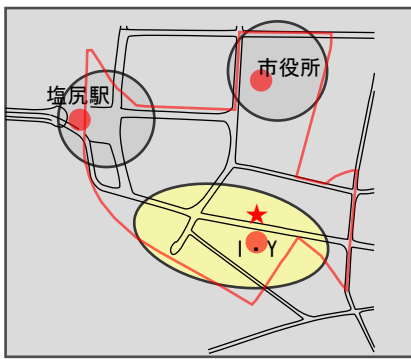
- ・歩行者ネットワーク形成。
- ・バリアフリー基本構想等に基づいたネットワークの形成を図る。
- ・美しい街なみの整備を進める。

○「核」機能の強化・魅力づくり

○3つの核ゾーンの機能強化と魅力づくり

人が集まるためには、楽しみや喜びを感じ、価値あるときを過ごせる空間が必要であり、その受け皿を充実させることを目指して、「核の機能強化・魅力づくり」を図る。

○コミュニティゾーンの強化 ○行政・文化ゾーンの強化



- ★新たな核としての交流センターを整備する。
- ・商業立地の促進を図る。
- ・地域コミュニティーの拠点を整備する。
- ・事務所系、情報関連、教育関連施設などの立地を促進する。

○行政・文化ゾーンの強化

レザンホール、総合文化センター、市役所、保健福祉センター、市役所

○交通発着ゾーンの強化

塩尻駅

・行政・文化ゾーン内の歩行者空間、駐車場等を再構築する。

○交通発着ゾーンの強化

塩尻駅

・塩尻の玄関口の「顔」としての駅前地区を強化する。

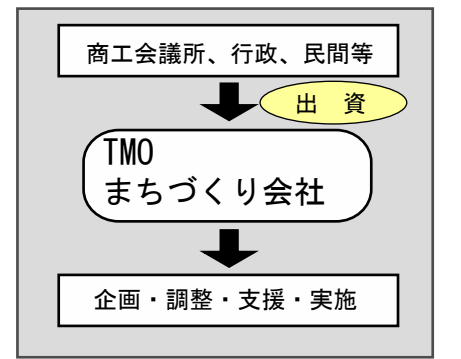
・塩尻らしいコンセプトを持つての駅前の修景

・塩尻の特徴を出すための駅前に必要な機能の強化

・再開発適地の選定を行い整備する。

○人づくり・組織づくり

活性化の原動力、持続力の鍵を握るのは人であり、組織であることを踏まえ、「人づくり・組織づくり」を行う。



- ・総合的、有機的つながりの中で、継続的にまちづくりを推進する仕組みを構築し、その仕組みの中で各プロジェクトを具現化していくための人づくり、組織づくりを推進する。
- ・情報を共有化し、市民・企業・行政が協働して、人や環境にやさしいまちづくりを目指す。

■ 中心市街地整備の基本方針（基本方針・基本ゾーニング図）

塩尻市の3つの核

- 行政・文化ゾーン
- 交通発着ゾーン
- コミュニティゾーン

重点整備地区

行政・文化ゾーン、交通発着ゾーン、コミュニティゾーンの3つの拠点を結んだゾーン（トライアングルゾーン）の中で、徒歩圏内をベースにして、重点整備地区を設定する。

新たな軸

歩行者優先軸を設定し、歩行者にとって安心して楽しい快適な空間の創出及び良好な街並み景観の形成を目指して、整備を進める。

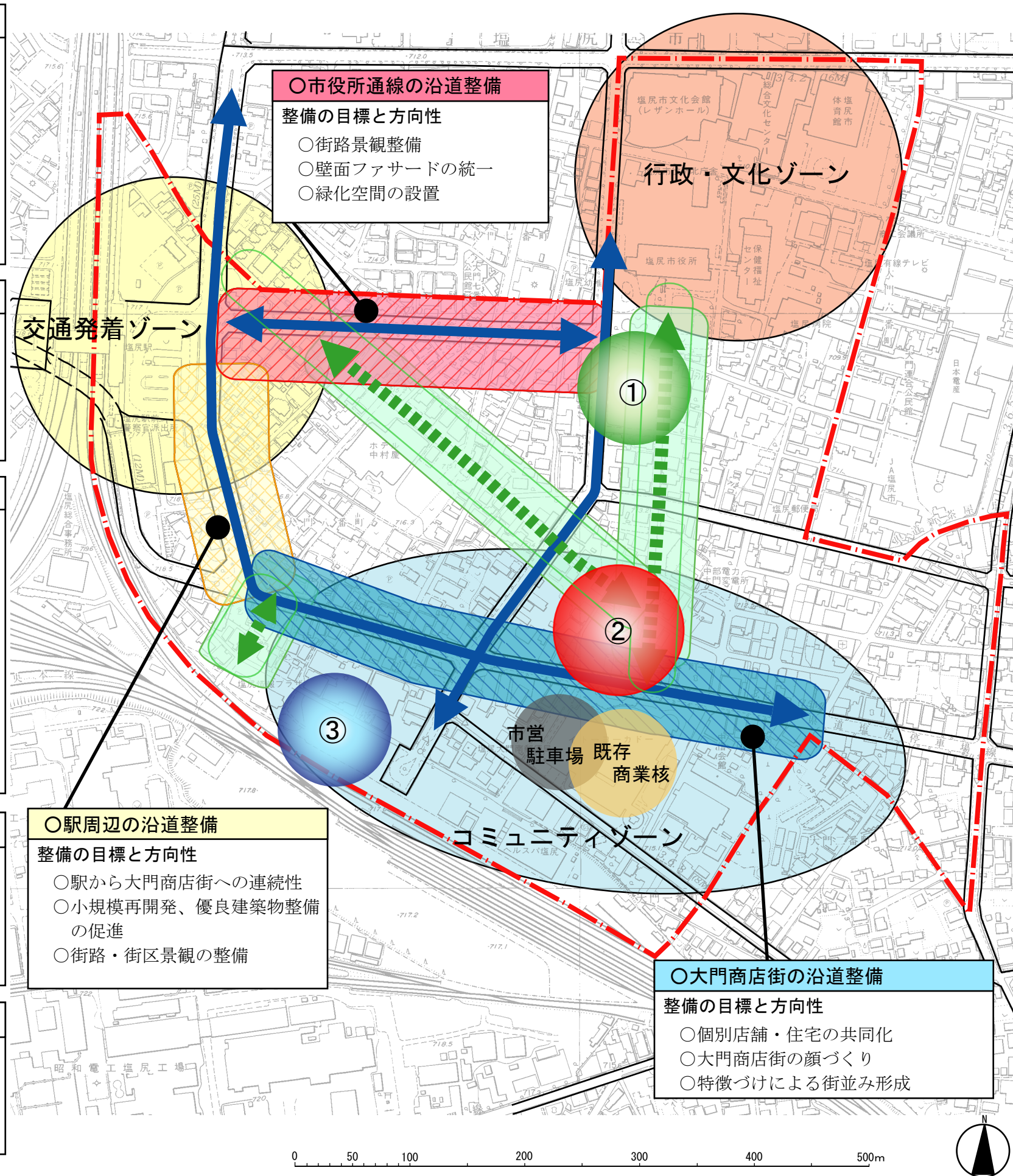
- * 3つの新たな軸
 - 行政・文化ゾーンと商店街周辺を結ぶ軸
 - 駅と商店街周辺を結ぶ軸
 - 駅と情報プラザ・ヘルスパを結ぶ軸

既存軸

歩道の強化と共に、街路沿道敷地の建物の更新、ファサードの統一やセットバックによる個別建替への促進、特徴のある街並み形成、緑化等を図る。

その他地区

細分化した土地を順次共同化しながら、良質な住宅、住環境の整備を図る。また、既存軸周辺の交通体系（駐車場の整備）を図る。



市所有地の有効活用

現在、重点整備地区（36ha）内に、拠点地区としてまちづくりに活用できる相当規模の市所有地が3箇所ある。

- ①旧警察跡地（約2,890㎡）
- ②にぎわい広場（約960㎡）
- ③旧駅跡地（約2,300㎡）

①旧警察跡地

| | | | |
|-------|---------|------|----------|
| 敷地面積 | 約2,890㎡ | 建築面積 | 最大1,734㎡ |
| 指定容積率 | 200% | 延床面積 | 最大5,780㎡ |
| 建ぺい率 | 60% | 用途地域 | 第2種住居地域 |

○現状
市の公用車駐車場として利用されている。

○活用方針
駐車場を一般開放すると共に、市役所前庭と一体となった緑地（公園）をつくる。

②にぎわい広場周辺

| | | | |
|-------|---------|------|-----------|
| 敷地面積 | 約3,200㎡ | 建築面積 | 最大2,560㎡ |
| 指定容積率 | 400% | 延床面積 | 最大12,800㎡ |
| 建ぺい率 | 80% | 用途地域 | 商業地域 |

○現状
大門商店街に面し、既存大型店、市営駐車場に近接している。広場として利用され、イベント等にも利用されている。

○活用方針
周辺地権者の協力を得て既存大型店、市営駐車場と一体となったコミュニティゾーンのセンター機能の強化を図る。

（にぎわいと回遊性の創造）

③旧駅（情報プラザ東側）

| | | | |
|-------|---------|------|----------|
| 敷地面積 | 約2,300㎡ | 建築面積 | 最大1,380㎡ |
| 指定容積率 | 200% | 延床面積 | 最大4,600㎡ |
| 建ぺい率 | 60% | 用途地域 | 準工業地域 |

○現状
市駐車場として利用されている。

○活用方針
業務施設の立地（誘致）を図る。

地区整備基本計画図

○交通発着ゾーンの強化

整備の目標と方向性

- 塩尻らしい駅前のコンセプトを明確にし、駅前の修景及び再開発適地の検討を行い整備する（整備を誘導する）

駅前に必要な施設

- ・駅前広場、公園
- ・駐輪場
- ・飲食ゾーン
- ・ホテル（宿泊）
- ・観光（物産館）
- ・案内板等

○歩行環境の改善

整備の目標と方向性

- 歩行者優先軸を設定し、歩行者にとって安心して楽しい快適な空間の創出を目指して、整備を進める。
- 歩行者優先軸等の「節目」となる場にいこい・休憩のスペースを設置する。
- 緑があふれ、統一感のある建物やサインを整備する。
- 早急に整備方針の具体的ガイドラインを定める。

当面着手する事業（案）

- （仮称）みちづくりモデル事業（新たな歩行者軸の整備）
- ガイドラインの策定
- 道路整備（改良）事業 3路線
- ポケットパーク整備事業

リーディングプロジェクト

○人づくり・組織づくり（推進体制づくり）

整備の目標と方向性

- “モノができれば終わり”という考え方を改め、循環型の概念によるまちづくりの仕組みを構築する。
- 活性化のリーダー、サポーターを育てる。
- 意欲ある人の活躍の場を創る。
- 街の情報を積極的に発信する。
- まちの全てに、誰でも使いやすい工夫をする。

当面着手する事業（案）

- TMO（まちづくり会社）の設立

リーディングプロジェクト

○旧駅跡地の整備構想

整備の目標と方向性

- 業務施設の立地（誘致）
- 駐車場

○行政・文化ゾーンの強化

整備の目標と方向性

- 行政・文化ゾーン内を歩行者専用のいこいの空間として整備する。

当面着手する事業（案）

- 旧警察跡地：駐車場機能を持った公園整備事業
- 市役所周辺：駐車場整備、再配置、歩行者空間の整備

○コミュニティゾーンの強化

整備の目標と方向性

- 中心市街地にふさわしく、市民が必要としている施設を、緑ある空間を併せ持つ複合施設として整備する。
- 魅力ある商店が集まる商店街の形成を図るとともに、やる気のある事業者への支援体制を強化する。
- 独占的な商業集積、物販の商業集積としての商店街から、地域コミュニティの拠点として、また、事務所系施設や情報関連施設を積極的に誘致し、総合的な高機能集積へと移転を図る。

当面着手する事業（案）

- （仮称）市民交流センターの整備（高次都市施設の創出）
- 市街地再開発事業
- 既存駐車場との接続デッキ

リーディングプロジェクト

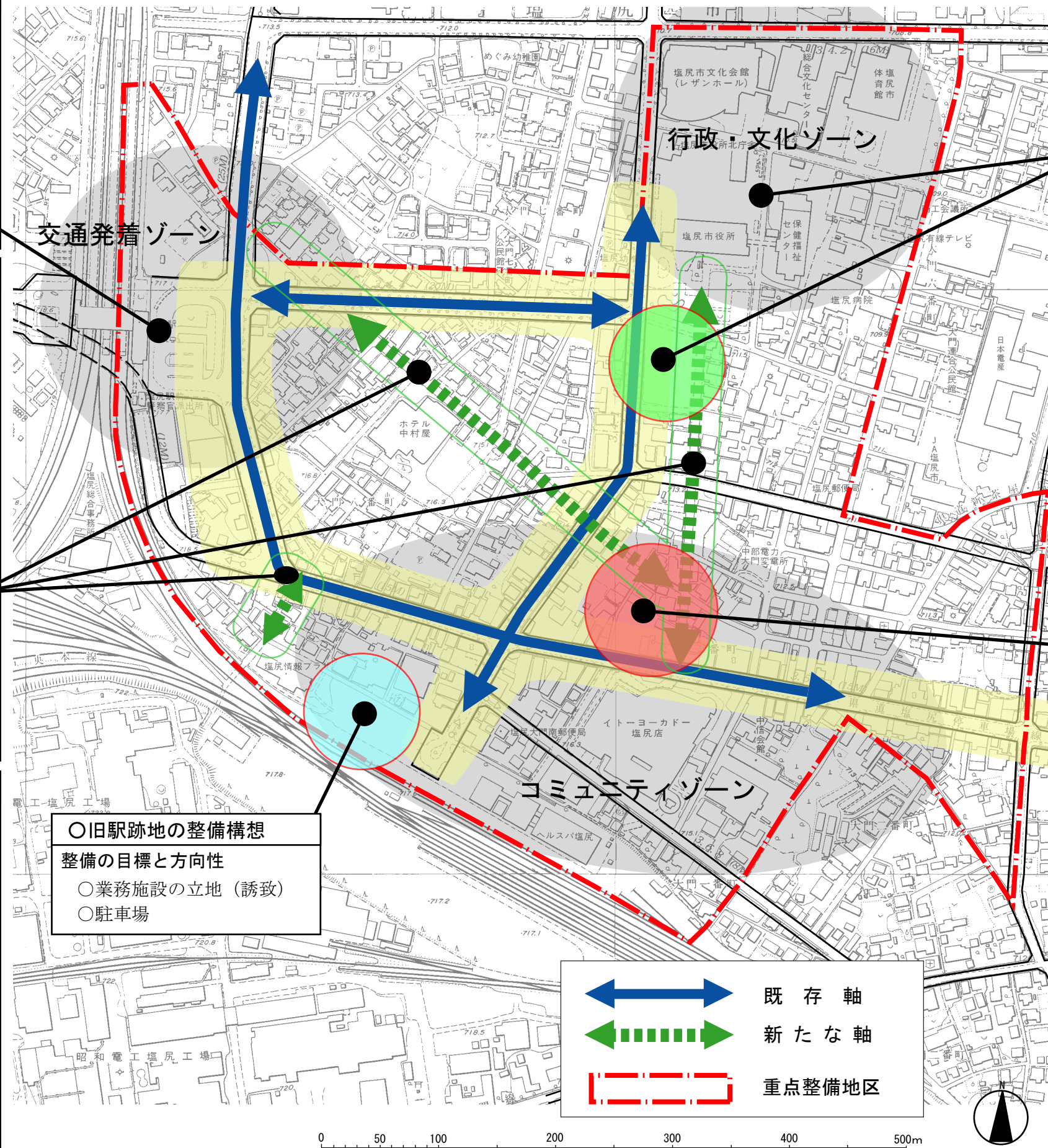
○良質な住宅、良好な住環境の整備

整備の目標と方向性

- 地域コミュニティの維持・育成のために、居住者の年代層が極端なアンバランスにならないように、各年代層の人たちが住む街を目指す。
- 歩いて暮らせる環境を最も必要としている、高齢者、障害者、子供たちが暮らしやすい環境を整備する。

当面着手する事業（案）

- （仮称）建替え・資産活用モデル事業（事業支援のシステム構築）
- ガイドモデルの策定
- モデル事業



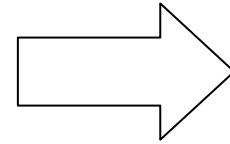
◆みちづくりモデル事業



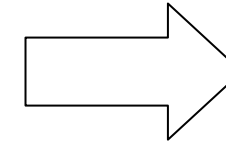
みちづくりモデル事業の目的

- 道路はかつて、生活の賑わいを持った空間であり、子供の遊び場でもありました。しかし、自動車の普及に伴い道路からかつてのような賑わいが失われつつあります。
- 自動車主体の交通インフラとしての道路網は不可欠ですが、中心市街地活性化における道路においては、生活の場、コミュニケーションの場、商業空間と一体となった賑わいの場としての機能を取り戻すことが必要です。
- このため従来の都市計画道路などのように“始点、終点、幅員、断面構成を定めて行政側が買収方式によって道路を整備する”のではなく、沿道住民、商業者、市民と行政が協働して、地域にふさわしい、歩行環境と沿道の街並みや空間構成のイメージをつくり、できるところから少しずつ改善していくための仕組みの構築が必要です。
- “生活に密着したみちづくり活動”が地域コミュニケーションの場となり、地域ごとの“らしさ”を形づけることとなります。

ガイドラインの作成



モデル事業の実施



◇イメージの共有化（切り口の例示）

- ・ストリートネーム
- ・舗装の良質化とバリアフリー（段差解消）
- ・幅員の拡大
 - ・市による買取り、借上げ
 - ・壁面後退、歩道状空地（税の優遇）
- ・動線上の「節目」
 - ・40～50m間隔を目安、交差部
 - ・座れる場所、木陰、目印
 - ・まちゆかりのオブジェの設置（キツネ、ぶどう等）
- ・街灯の整備
- ・電線類の地中化
- ・緑化（花と緑）
 - ・街路樹（四季により表情が変わるもの）
 - ・沿道の緑（生垣、壁面緑化、建物前の緑）
 - ・コミュニティ花壇
 - ・公園の設置（遊べる広さのもの）
- ・駐車場の修景
- ・道路と建物・街並み
 - ・沿道建物の整備（建替え、ファサード改修の促進）
 - ・ポジティブな屋外空間の創出（道路と店舗の間の空間）
 - ・祭りやイベントのための空間構成
 - ・ステージとなる場所
- ・小路、路地、横丁の魅力
 - ・店舗の集約化、高密度な集積

◇実現化の手法（切り口の例示）

- ・イメージづくり、決定方法のルール
- ・役割の分担
- ・沿道権利者、住民、商業者等の協力
- ・専門家の参画
- ・市民グループなどの参画
- ・沿道休閒地の市（又は街づくり公社）による取得や借り上げの方法、制限等
- ・税の優遇、補助制度など

(仮称)
建替え

・資産活用ガイド

- * ガイドライン
- * アイデア集・実例集
- * 資金計画モデルなど
- * 国・県・市の支援策
 - ・市街地再開発事業
 - ・優良建築物等整備事業

リンク

◇モデル事業の例示

* 歩行者軸沿いの休閒地等を買取り、又は借り上げ、ポケットパークや座れる場所等を作っていく。



* 沿道住民への協力要請による緑化や花をかざる
* 生垣化に対する補助等の制度化



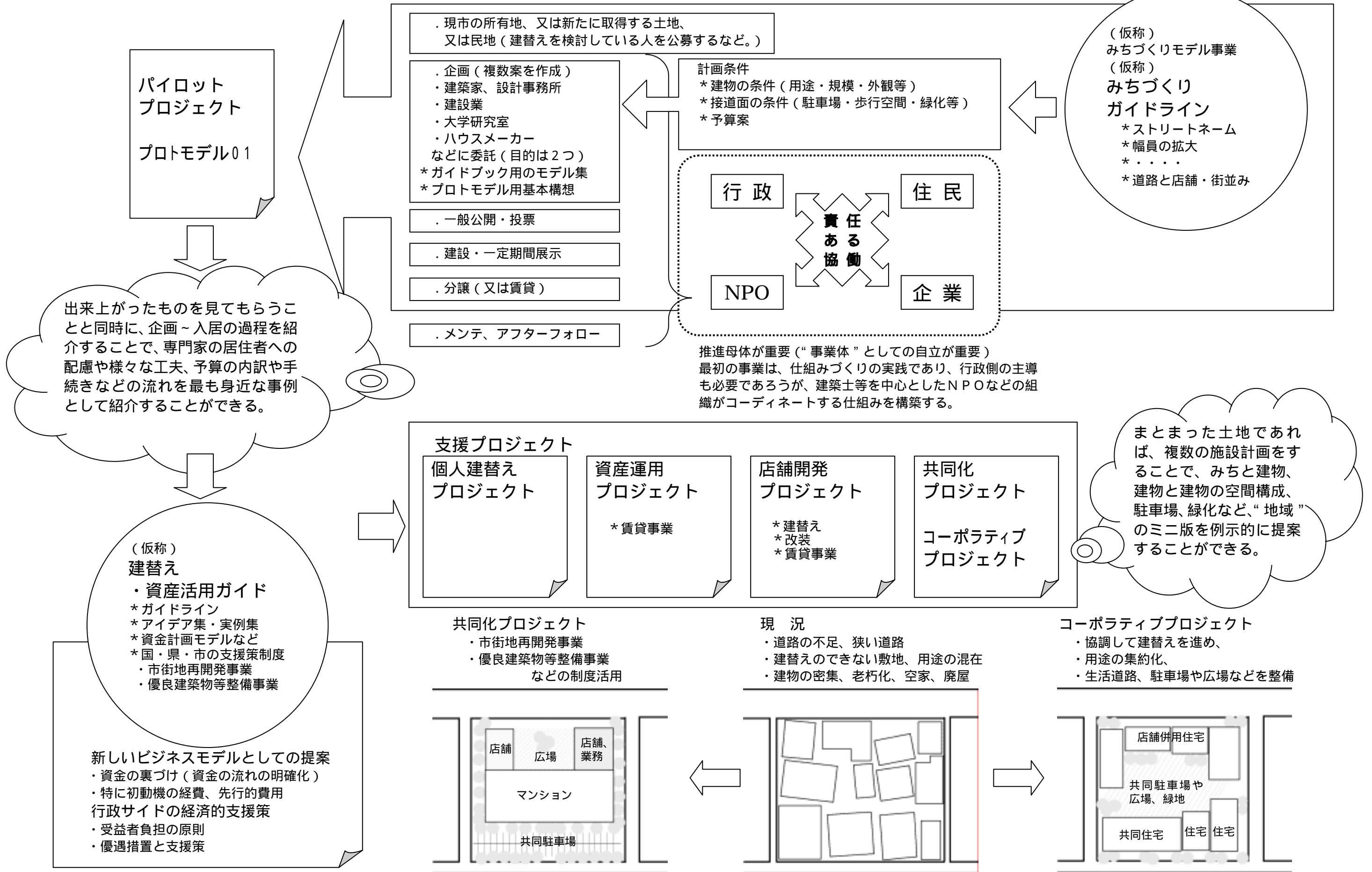
* 壁面後退、店の顔づくりと街並みづくり
* 壁面後退部分に対する税の優遇措置等の制度化



建替え・資産活用モデル事業



「あんな家に住みたい」「あんな店で商売したい」と思えるような建物を増やしていくために・・・



4 - 4 地区整備プログラム（段階整備と年次目標）

第一期 先導的事業実施期及び仕掛け期

概ね5年後までを目途

概ね5年後までは、先導的事業を実施するとともに、本計画を基に、市民と協働で具体的な活性化事業の実施プランを作成します。

主にソフト事業、ガイドラインやモデルの作成、市民・民間企業・行政がそれぞれの役割を明確にしながらか協働できる推進組織づくりなどを積極的に進め、まちづくりの機運を高めていく時期とします。

整備事業の取り組み方針

良質な住宅・良好な住環境の整備

* 建て替え、資産活用モデル事業 計画 整備

歩行環境の改善

拠点間の歩行者ネットワーク形成

* みちづくりモデル事業

・ 市役所 イトーヨーカ堂 先導的事業 計画 整備 完了

・ 塩尻駅 現にぎわい広場 次段階事業 計画 整備

・ 塩尻駅 情報プラザ 次段階事業 計画 整備

拠点整備・「核」機能の強化・魅力づくり

交通発着ゾーン（塩尻駅周辺）の強化

* 駅周辺地区整備のコンセプトづくり コンセプト策定

* 整備地区の選定と整備 選定・計画

行政、文化ゾーンの強化

* 歩行者空間整備、駐車場再配置整備 計画 整備

* 旧警察跡地の整備 計画 整備

コミュニティゾーンの強化

* 旧いはる跡地の整備 先導的事業 計画 整備 完了

* 旧駅跡地の整備 (第二期事業)

街路沿道敷地、建物の更新、街なみ形成

共同化、小規模再開発、優良建築物整備などの促進

ファサードの統一やセットバックによる個別建て替えの促進

* 駅周辺の沿道整備 計画 整備

* 大門商店街の沿道整備 計画 整備

* 市役所通り線の沿道整備 計画 整備

人づくり・組織づくり

TMOの設立、推進体制の確立 先導的事業 準備 TMO設立

第二期 活性化展開期

概ね10年後までを目途

概ね5年後～10年後までの5カ年は、前述の実施プランに基づき、活性化事業を展開し、積極的に推進する期間とします。

市民・民間企業・行政の協働システムを上記の事業化の過程をとおして、補正・増強し、タウンマネジメント機能を確立、自立させます。

整備事業の取り組み方針

良質な住宅・良好な住環境の整備

- * 「建て替え、資産活用モデル事業」を継続的に推進します。第一期では仕組みづくりと実例を作る段階ですが、第二期では共同化案件などを仕掛けるなど積極的な活用を図ります。

歩行環境の改善

- * 「みちづくりモデル事業」当初提案の3路線“市役所 イトーヨーカ堂/塩尻駅 現にぎわい広場/塩尻駅 情報プラザ”の整備を第一期で完了し、第二期では、次段階の路線又は地域の選定・計画・整備を継続していきます。また、一応の整備が完了しても街なみや景観まで含めて考えれば事業が終了することはありません。継続的な維持・管理はもちろん、活動の場、コミュニケーションの場としての成熟を図ります。

拠点整備・「核」機能の強化・魅力づくり

「交通発着ゾーン（塩尻駅周辺）の強化」第一期に策定したコンセプト・整備地区の選定・計画に基づき整備を実施する段階です。合わせて次段階の地区選定・計画を並行して継続的に進めます。

「行政、文化ゾーンの強化」「歩行者空間整備、駐車場再配置整備」「旧警察跡地の整備」を第一期で完了します。

「コミュニティゾーンの強化」第一期で先導的事业と位置づけた“にぎわい広場周辺地区の再開発事業”を完了し、第二期では、“旧駅跡地の整備”に着手します。

街路沿道敷地、建物の更新、街なみ形成

共同化、小規模再開発、優良建築物整備などの促進

ファサードの統一やセットバックによる個別建て替えの促進

- * 「駅周辺の沿道整備」「市役所通り線の沿道整備」上記の“交通発着ゾーンの強化”と連動して継続的に整備を推進します。
- * 「大門商店街の沿道整備」上記の“コミュニティゾーンの強化”と連動して継続的に整備を推進します。

人づくり・組織づくり

「TMOの設立、推進体制の確立」第一期で設立し、各事業に係わることで推進主体としての下地を作ります。第二期では、継続的に事業と係わりながら組織としての自立と新たな事業展開の可能性を探ります。

第三期 活性化検証期

概ね15年後までを目途

概ね10年後～15年後までの5カ年は、第一期・第二期での成果の検証期とします。特に長期的・継続的に行う事業については、その推進状況、推進体制、支援方法など事業の進め方を検証し、補正・増強していきます。

概ね10年間の経過を見て、新たなニーズ、時代の変化等を踏まえ全体的な見直しを行い、必要な展開方策を検討・確立します。

整備事業の取り組み方針

良質な住宅・良好な住環境の整備

- * 「建て替え、資産活用モデル事業」を継続的に推進します。第二期までは重点整備地区内を対象としますが、第三期以降は、順次対象区域を広げていきます。

歩行環境の改善

- * 「みちづくりモデル事業」ここで提案した“みちづくり”は道路と沿道の街並みやそこで発生するコミュニケーションまで含めたものですので、一応の整備が完了しても事業が終了することはありません。継続的な維持・管理はもちろん、活動の場、コミュニケーションの場としての成熟を図ります。

拠点整備・「核」機能の強化・魅力づくり

「交通発着ゾーン（塩尻駅周辺）の強化」

「行政、文化ゾーンの強化」

「コミュニティゾーンの強化」

街路沿道敷地、建物の更新、街なみ形成

共同化、小規模再開発、優良建築物整備などの促進

ファサードの統一やセットバックによる個別建て替えの促進

- * 「駅周辺の沿道整備」
- * 「市役所通り線の沿道整備」
- * 「大門商店街の沿道整備」

人づくり・組織づくり

第一期、第二期の成果を検証し、新たな目標を設定していきます。面的に捕らえれば10年と言う期間で、全面的に更新されることはありませんが、各地区で、市民、商業者、企業、TMOや行政が一緒になって、さまざまな事業を継続的に展開し、その成果を正しく運用・活用し、そのためにいろいろなテーブルで議論を継続的に行う体制ができれば、それが一番の成果だと思います。

そうした推進グループに若い世代の人々をどんどん巻き込み、いろいろな活動グループが有機的に結びつき、次世代の“人”と“街”がともに育っていけるまちを目指します。

中心市街地活性化プログラム

| | | 第一期 先導的事業実施及び仕掛け期 (概ね5年後) | 第二期 活性化展開期 (概ね10年後) | 第三期 活性化達成期(検証期) (概ね15年後) | |
|---|--------------------------|---|--|---|----|
| 具体施策 | 整備内容 | ・先導的事業の実施 ・具体的な活性化事業の実施プラン作成 ・主にソフト事業、モデル作成、組織化 | ・活性化事業の展開・積極的推進 ・協働システムの確立・補正・増強 ・タウンマネージメント機能の確立・自立 | ・10年間の成果の検証 ・長期的、継続的事業の進め方の見直し ・時代の変化・新たなニーズへの対応策 | |
| 良質な住宅、良好な住環境の整備 | * 建替え・資産活用モデル事業 | 計画 | 整備 | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 拠点整備・核の強化・魅力づくり | 交通発着ゾーン(塩尻駅周辺)の強化 | * 駅周辺地区整備のコンセプトづくり | 策定 | | |
| | | * 整備地区の選定と整備 | | 選定・計画策定 | 整備 |
| | 行政、文化ゾーンの強化 | * 行政・文化ゾーン内の歩行者空間整備、駐車場再配置整備 | 計画 | 整備 | |
| | | * 旧警察跡地の整備(公園と駐車場整備) | | 計画 | 整備 |
| | コミュニティゾーンの強化 | * 旧いはる跡地整備(市民交流センター整備) | 計画 | 整備 | 供用 |
| | | * 旧駅跡地の整備(業務・教育施設等の誘致) | | 計画 | 実施 |
| 歩行環境の改善 | * みちづくりモデル事業(市役所 イーヨーカ堂) | 計画 | 整備 | | |
| | * みちづくりモデル事業(駅 現にぎわい広場) | | 計画 | 整備 | |
| | * みちづくりモデル事業(駅 情報プラザ) | | 計画 | 整備 | |
| 街路沿道敷地、建物の更新 民間による ・共同化、小規模再開発 ・優良建築物等整備 ・ファサード整備 | ・駅周辺の沿道整備 | 計画 | 整備 | | |
| | ・大門商店街の沿道整備 | 計画 | 整備 | | |
| | ・市役所通線沿道の整備(サイン・緑化促進) | 計画 | 整備 | | |
| | | | | | |
| 人づくり、組織づくり | | 準備 | TMO設立 | | |