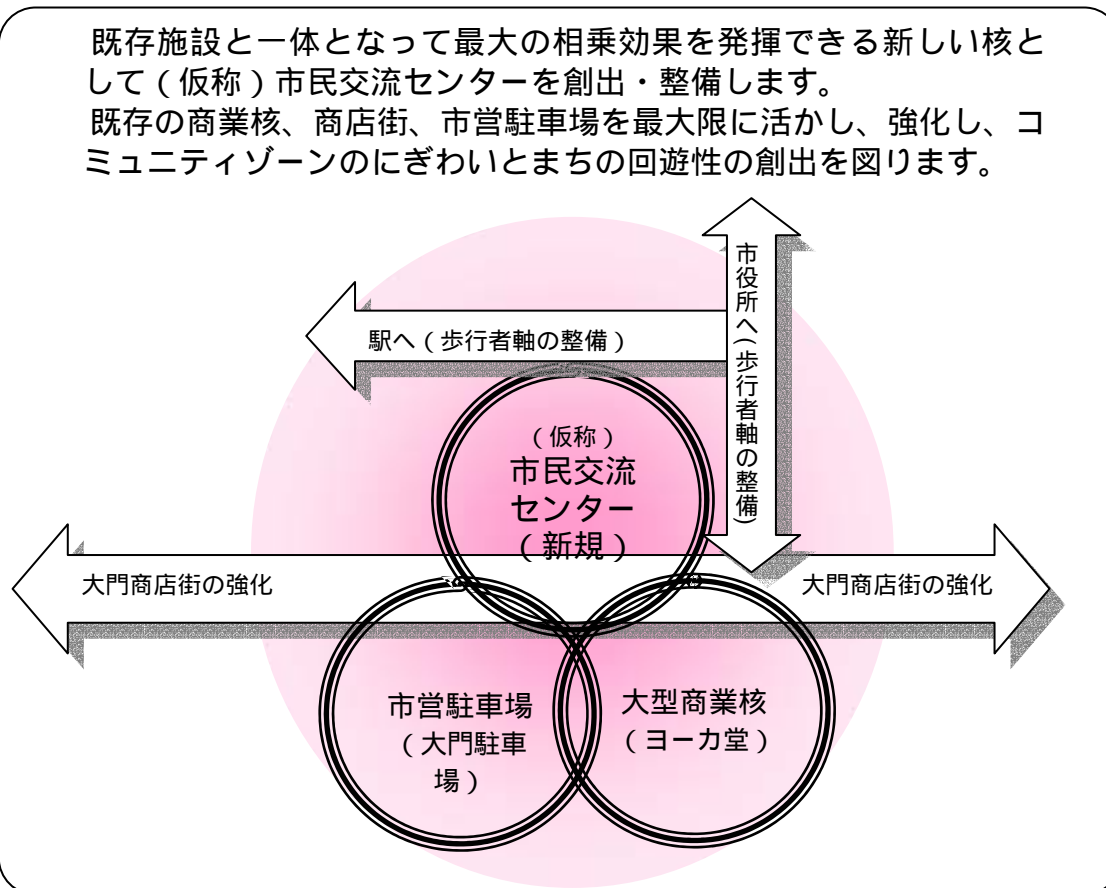
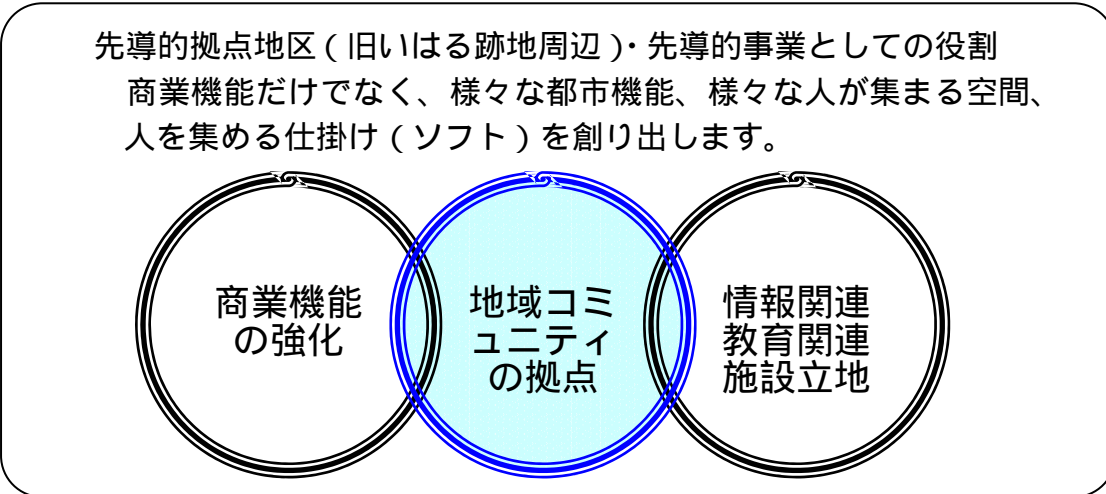


第5章 先導的拠点地区の整備計画

5 - 1 先導的拠点地区の整備コンセプト

拠点地区の果たすべき役割
塩尻のアイデンティティ（個性）を先導する
中心市街地活性化の起爆剤・シンボルとなる
街全体に人の流れを生む仕掛けとなる
街全体に不足する機能を生み出す
既存施設と連携することにより、相乗効果を生み出す



5 - 2 市民交流センターのイメージ

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」

(1) 新たな核施設創出の目的

「市民交流センター」が既存商業核、商店街、市営駐車場と一体となって複合核ゾーンを形成することにより、中心市街地のにぎわいと回遊性を創出するハード・ソフトともに市民が誇れるものをつくる

(2) 新たな核施設の基本コンセプト

「豊かな心を育む人づくりの場」

- ・心豊かな子どもを育てる（次世代育成のセンター）
- ・「学びたい、発表したい、役立ちたい」を支援する（生涯学習・生涯教育）
- ・知的資本（人材）の集積をつくる

(3) 新たな核施設の中心機能として必要なもの

性別、年齢を問わず多くの市民が集まり、ひととの出会い、交流を通じてコミュニケーションが生まれる施設。年間を通してコンスタントに人を集められる施設。明確な目的意識のない人もふらりと立ち寄れる開かれた施設。

運用の仕方ですべての活動への広がりがもてる施設（その中心となり得る施設）

- ・人づくり、地域づくりにつながるもの
- ・人が活動することにより新たな価値が創出し続けられること
- ・情報発信ができるもの

こうした条件に対して、市民要望などを参考にして、具体用途、施設内容について候補をあげ、計画前提や立地的条件などからの適否、また、複合化する場合の相性等について、以下に検討します。

(4) 具体用途、施設内容、組合せ等の検討

< 市民交流センターの具体機能として望ましい施設 >

・ 市民交流関連

交流広場、フリースペース

市民サービスセンター

ギャラリー、小ホール、会議室、サテライトスタジオ などの“施設群”

総合評価

- ・ 図書館や子育て支援施設などと複合的に導入し、「にぎわいの場」「市民参加の場（議論の場・活動、作業の場・発表、展示の場）」を提供すると同時に「くつろぎの場」を提供できる施設群です。

考察内容

- ・ 「市民交流施設」といったときに、具体的にどのような施設を導入するか、また、組み合わせるかでイメージが異なります。
- ・ また「交流広場」「交流施設」を設置しただけでは交流は生まれません。市民交流施設を中心に全館を構成するためには明確なテーマとこれを運用するシステム（ソフト）を構築する必要があります。
- ・ この意味では、例えば、図書館や子育て支援施設などのような明確なテーマと運用システムが確立されている施設と複合的に導入する方法が考えられます。

・ 図書館関連

中央図書館

児童図書館

情報ライブラリーなど

総合評価

- ・ “誰でも気軽に立ち寄れる”施設として最も望ましい施設といえます。
- ・ 図書館を市民交流センターの中心施設に置いた場合、情報のセンターとして、様々な施設や活動の中心的役割を担うことができ、複合施設全体を生きた活動拠点にすることができます。
- ・ また、商店街や大型店、市営駐車場など日常的に人が集まる当該地区は、図書館立地としてふさわしく、今まで利用しなかった人達の図書館利用を喚起すると同時にそれらの周辺施設と相乗効果を生みだすことが期待できます。

考察内容

- ・ 既存の中央図書館（総合文化センターに併設）が狭く、市民からの要望が強い施設です。
- ・ 図書館の利用特性として
 - “特定の市民ではなく、数多くの人利用する”
 - “幼児から高齢者まで幅広く、障害者を含め、全ての市民が利用する”
 - “(一般的に)利用者が他の公共施設に比べて顕著に多い”

- ・一方、現状を見ると必ずしも利用者が多いとは言えず、本来、もっと多くの人に利用されるべき施設が、利用されていない状況にあります。（現在の施設に問題がある）
- ・中央図書館の立地について、
 - “中央図書館は中心市街地に設置することが最も望ましい”
 - “多くの人が集まる所、日常的な利用の多い所に設置することが重要”
 - “郊外地にゆったりした敷地を選定したり、公園内に設置したりする場合もあるが、十分な駐車場を確保するという意味からは適切でも、だれでも、いつでも利用できる市民の生活動線上にあるかという視点からは問題があります。”

子育て関連

子育て支援施設（遊戯室、相談室、託児室）
 青少年広場（音楽室、学習室、勉強広場）など

総合評価

- ・市民要望も強く、次世代育成の観点からの必要な施設です。また、子どもを一時的に預けながら、買物や用事を済ませるための立地としても当該地区はふさわしいと判断できます。
- ・子どもたちが成長し、生活の場が変わっても、いつでも気軽に訪れることができ、そうした人達を暖かく向かえいれる“ふるさとのような場”を創出することが必要だと思います。この子達が将来のまちを支えていくのです。

考察内容

- ・少子高齢化社会にあって、子育て支援は子どもを育てている人達だけの問題ではありません。“次世代育成”は国を挙げて取り組もうとしている大きな課題です。また、既存施設が狭く、市民からの要望が高い施設です。
- ・子どもが幼児期、少年期にどこで育ったか、どういう人達に囲まれて育ったかは、人間形成に大きな影響を持ちますし、大人になっても忘れないものです。そうした場所には、成長し、生活の場が変わっても、いつか足が向かうものです。

産業支援・研究所関連

商工会議所（商工会館）
 創業支援センター
 産学官連携研究室など

総合評価

- ・中心的施設にはなりませんが、複合機能の一つとして導入を検討する必要がある施設です。
- ・子育てを終えた市民や、定年退職をした人たちが再チャレンジする機会を求める時代になってきました。このような人たちに、就労のための技術などを供与する場も必要です。
- ・図書館と併設できれば、そのビジネス支援機能も活かすことができます。

考察内容

- ・「まちづくりは人づくり」とよく言われます。また、“次世代育成”は国を挙げて取り組もうとしている大きな課題です。
- ・単独では“誰でも気軽に”立ち寄れる施設ではなく、直接的に“にぎわい”につながる施設ではないかも知れませんが、長い目で見たとときに、街を支える人を育てていく施設や支援は不可欠です。

< 市民交流センターとの組み合わせが考えられる施設 >

・ 商業関連

- 飲食店、喫茶・軽食
- 物産館・木曾漆器サテライトショップ・ワインショップ
- 朝市・夕市、農産物加工・販売センターなど

総合評価

- ・上に例示したような観点からの商業施設については、商店街の一角を構成する建物として、1階部分の道路に面する位置で欲しい施設です。
- ・しかし、再開発ビル内の床として、その所有形態や賃貸条件などの具体的な条件面を今後研究する必要があります。

・ 住宅関連

- 集合住宅（分譲・賃貸）
- 高齢者向け住宅（ケア付きマンション、ケアハウス）など

総合評価

- ・定住人口の増加は根本的かつ長期的な課題で、良質な住宅の供給は中心市街地活性化に不可欠な方策であり、積極的に促進すべき施策ですが、先導的事業として、当該地区での事業化を捕らえた場合、住宅主体の単独事業では、その効果は限られたものとなります。
- ・このため、やはり低層部には多くの人を集められる施設を相当規模で導入し、住宅施設を導入する場合には、上層階部分に都市型住宅のモデルとなり得る住宅を導入する程度に留めるものとします。

< 必要機能ではあるが、先導的拠点事業としてみた場合に課題が残る施設 >

・ 老人福祉関連

- 老人福祉センター
- デイサービス付宅幼老障所
- 高齢者、障害者向け施設など

総合評価

- ・高齢者施設は中心市街地においても必要な施設ですが、大型商業核の前にある必然性は少ないと考えます。
- ・高齢者が中心市街地に住むことは合理的な一面がありますので、ケア付住宅や上記施設などを適所に検討していきます。

- ・なお、再開発ビルの計画において、高齢者が気軽に集まれるような要素も含めて検討し、有効に利用できる施設を選択すること、また、バリアフリーなど利用に対する配慮をすることはいうまでもありません。

・アミューズメント関連（娯楽）

遊園地・アミューズメント施設
シネマコンプレックスなど
入浴施設

総合評価

- ・こうした施設は、例えば郊外の大型ショッピングセンターの集客装置として考えれば有望ですが、単独のアミューズメント施設を経営的に成立させるためには、商圈人口と吸引力が一番の問題となります。
- ・再開発ビルへの導入については、床の所有形態、賃料等の経済的な面から不適當と判断します。

・医療関連

総合病院
医療センター・検査センターなど

総合評価

- ・当該地区での先導的事業としては、“にぎわいと回遊性の創造”を目的としており、医療施設に適した環境は“にぎわい”と対極にあると思います。このため、主要用途としての医療関連施設は不適當と判断します。

・その他

金融機関の集合施設など

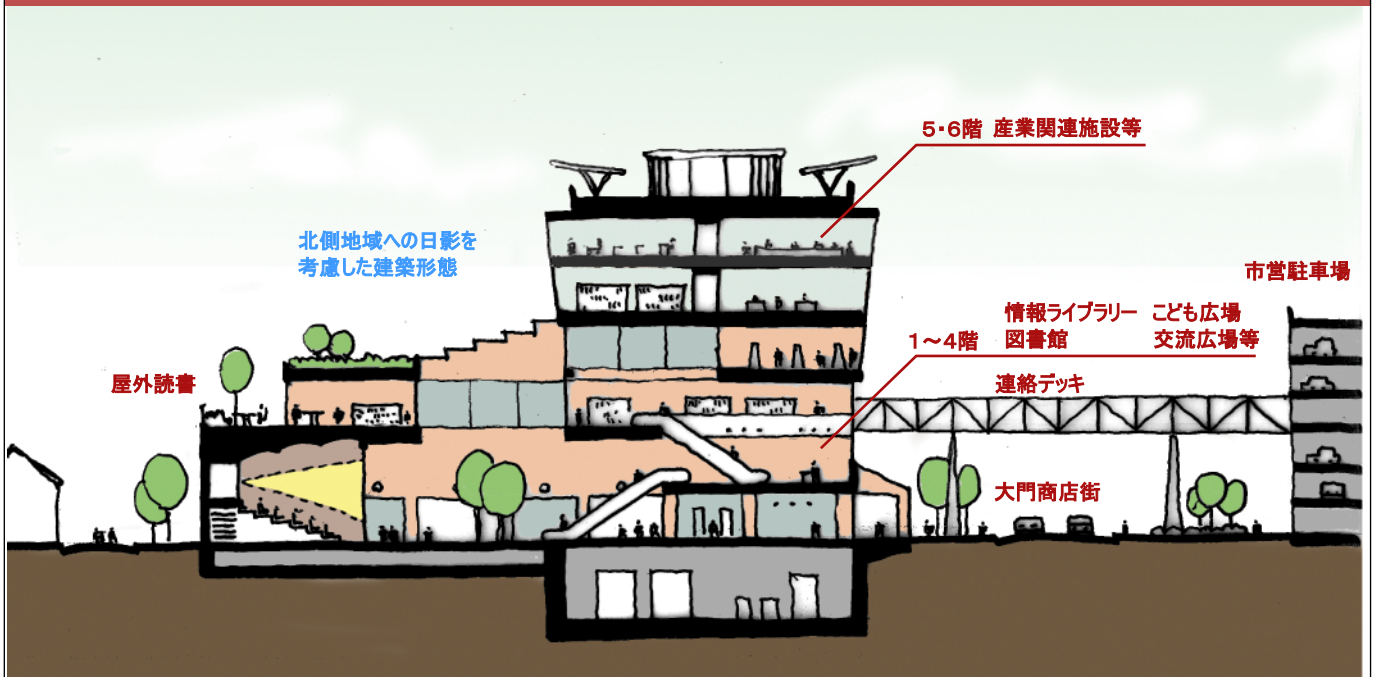
総合評価

- ・商店街の中の再開発において、金融機関の導入については、土日休日に閉店していることが最大の問題となります。当該地区での先導的事業としては、不適當と判断します。

以上の検討結果から、(仮称)市民交流センターの整備を次のとおり進めます。

- ・にぎわい広場周辺を予定地として、地元権利者等が組織する市街地再開発組合等が行う市街地再開発事業を計画する。
- ・当該市街地再開発事業の保留床の一部又は全部を市が取得し、(仮称)市民交流センターを整備する。
- ・(仮称)市民交流センターの施設内要は、前述の(4)施設内用の検討の中の望ましい施設及び組み合わせが考えられる施設等を参考にして、今後必要な検討を行い、具体的な内容、規模、構造、運営等を決定する。

図書館及び子育て支援センターを中心的機能とした場合のイメージを、次ページに例として示す。



中心的機能

こども広場 青少年広場

- 塩尻市の次世代育成の支援ネットワークの拠点を創出します。
- 17年度からスタートする「元気っ子育成プラン」、「第四次塩尻市総合計画」や「地域福祉計画」と調和を図りながら、充実した施設内容、運用計画を検討して行きます。

図書館 (+情報ライブラリー)

- 現在、総合文化センターに併設されている中央図書館を移転し、時代に即した規模と機能を有した新しい図書館として整備します。
- 図書館はあらゆる公共施設の中で、恒常的に最も多くの利用者を集める施設です。隣接する既存商業核や商店街との相乗効果で、商店街機能の活性化を図ります。

交流広場

- 「くつろぎ」「にぎわい」「市民参加」をキーワードにして、市民、来街者の出会い、交流、活動の拠点とします。
- 1階は建物の顔です。ふらりと立ち寄れる開かれた雰囲気、空間演出と数時間を有意義に過ごせる運用計画（ソフト）が大切になります。

特に配慮すべき点

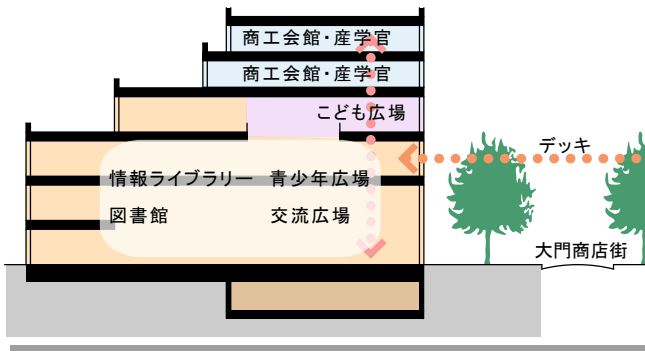
既存商業核（ヨーカドー）、商店街、市営駐車場との連絡と一体的な相互協力・相乗効果

- コミュニティゾーンの強化、中心市街地の活性化には、既存商業機能の再生と強化が不可欠です。
- 既存商業核施設との相乗効果と来館者用の駐車場を確保するため、既存の市営大門駐車場の連絡を図ります。

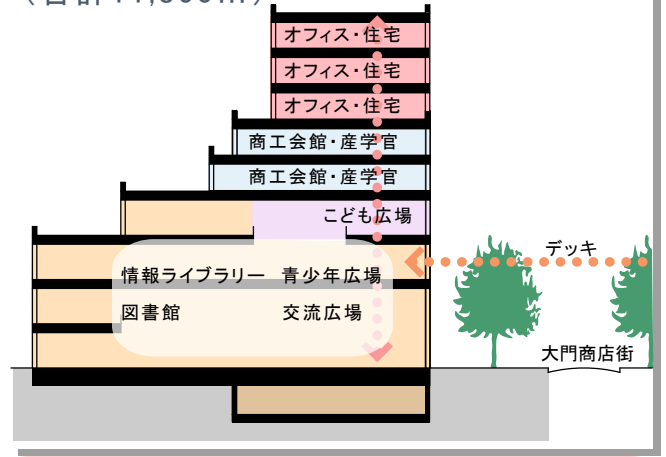
北側地域、周辺地域への建築計画的配慮

- 計画敷地（現にぎわい広場周辺）は、南側が大門商店街に面しています。
- 建築計画では、北側地域への日影の影響（規制）や道路斜線などの法的規制に基づいて配置計画を検討します。
- 北側地域への日影の影響から高層部は大門商店街側に寄せ、北側は低層の建物になります。
- 施設計画では、みちづくりモデル事業の歩行者軸の計画を同時に進めていきます。

A案 公益施設整備案
(合計9,600㎡)



B案 オフィス・住宅併設案
(合計11,800㎡)



○商工会館・会議室・産学官連携研究室・・・1,200㎡

- 商工会議所
- 創業支援センター
- 会議室
- 研究室

○オフィス・住宅・・・2,200㎡

○商工会館・会議室・産学官連携研究室・・・1,200㎡

- 商工会議所
- 創業支援センター
- 会議室
- 研究室

○こども広場・青少年広場・・・1,400㎡

- 育児・託児相談
- 各種講座
- サロン
- 遊戯室
- 託児室
- 多目的広場
- 学習室
- 音楽室

○こども広場・青少年広場・・・1,400㎡

- 育児・託児相談
- 各種講座
- サロン
- 遊戯室
- 託児室
- 多目的広場
- 学習室
- 音楽室

○情報ライブラリー・図書館・交流広場・・・5,500㎡

- 情報コーナー
- IT研修室・会議室
- 中央館
- 児童図書館
- 小ホール(400㎡)
- ギャラリー
- サテライトスタジオ
- 喫茶・飲食等
- 広場
- 市民サービスセンター

○情報ライブラリー・図書館・交流広場・・・5,500㎡

- 情報コーナー
- IT研修室・会議室
- 中央館
- 児童図書館
- 小ホール(400㎡)
- ギャラリー
- サテライトスタジオ
- 喫茶・飲食等
- 広場
- 市民サービスセンター

○全体共用施設・・・1,500㎡

- 階段・エレベーター・廊下等
 - 機械室・電気室・発電機室等
- ※約15%

○全体共用施設・・・1,500㎡

- 階段・エレベーター・廊下等
 - 機械室・電気室・発電機室等
- ※約15%

5 - 3 モデル権利変換計画の検討

(1) 地区現況及び計画緒元

地域・地区

- ・商業地域（容積率400% 建ぺい率80%）
- ・準防火地域
（事業化にあわせて高度利用地区・第一種市街地再開発施行区域を予定）

土地利用現況・計画（図上求積）

区分	現況面積	比率
公共施設	約 800m ²	20.0%
宅地	約 3,200m ²	80.0%
民有地	約 2,240m ²	56.0%
市有地	約 960m ²	24.0%
合計	約 4,000m ²	100.0%

区分	計画面積	比率
公共施設	約 1,040m ²	26.0%
宅地	約 2,960m ²	74.0%
施設建築敷地	約 2,960m ²	74.0%
合計	約 4,000m ²	100.0%

*公共施設 240m²増

建物現況（台帳・一部図上求積）

【構造別現況】

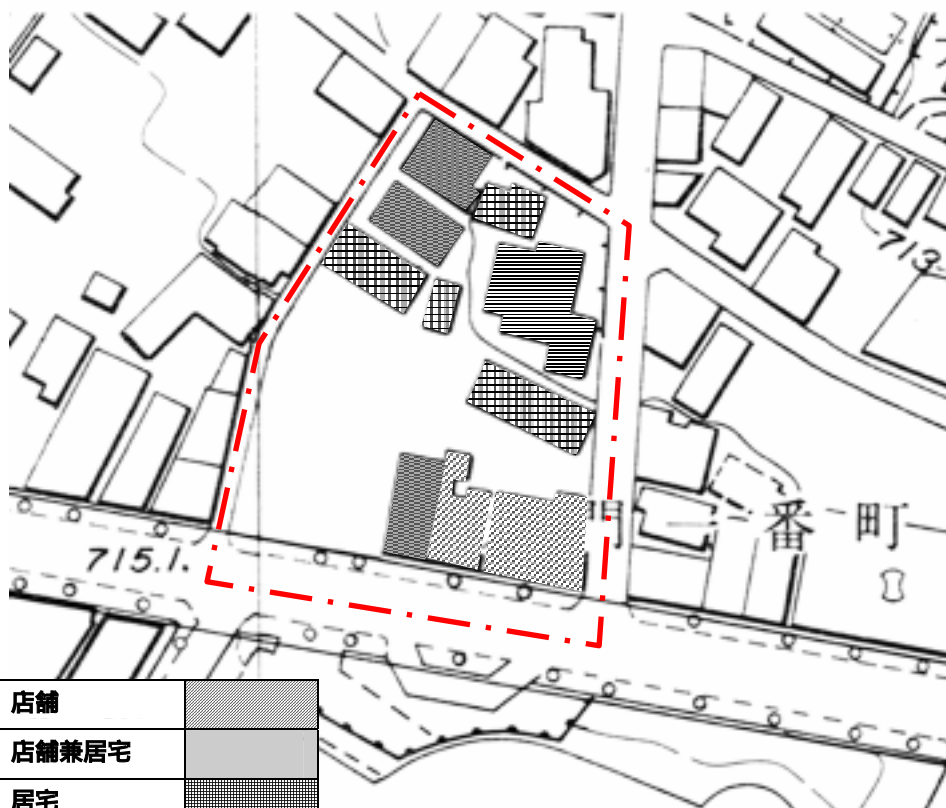
区分	棟数	延べ面積
R C + 木造	1棟	395m ²
鉄骨造	2棟	438m ²
木造	7棟	1,057m ²
合計	10棟	1,890m ²

【用途別現況】

区分	棟数	延べ面積
店舗	2棟	521m ²
店舗兼居宅	3棟	610m ²
居宅	4棟	493m ²
空き家	1棟	266m ²
合計	10棟	1,890m ²

【建築年次別現況】

区分	棟数	延べ面積
～1960年	5棟	900m ²
1961～1970	1棟	81m ²
1971～1980	1棟	171m ²
1981～1990	2棟	438m ²
1991年～		
不明	1棟	300m ²
合計	10棟	1,890m ²



店舗	
店舗兼居宅	
居宅	
空き家	

市営駐車場・イトーヨーカ堂

(2) 計画床面積(素案)・概算事業費

・計画床面積(A案:公益施設整備案)

階	施設用途・内容	面積	備考
6階 5階	商工会館 産学官連携研究室等	1,200 m ²	商工会議所・創業支援センター・会議室・研究室など
1～4階	こども広場 青少年広場	1,400 m ²	育児、託児相談・各種講座・サロン・遊戯室・託児室・多目的広場・学習室・音楽室など
	情報ライブラリー 図書館 交流広場	5,500 m ²	情報コーナー・IT研修室・会議室・中央図書館・児童図書館・小ホール・ギャラリー・サテライトスタジオ・喫茶、飲食店・市民サービスセンターなど
全階	全体共用部分	1,500 m ²	機械室等(地下1階を含む)
合計		9,600 m ²	

・概算資金計画

組合施行又は個人施行を想定した概算資金計画は、下表のとおりとなります。市街地再開発事業では、必要資金を補助金と保留床処分金で賄います。地区内の権利者の従前の土地・建物は評価の上、原則的には再開発ビルに等価で“権利床”に置き換え(権利変換)ます。また、権利者が地区外転出を希望する場合には、金銭で補償することになります。

(注) 下表の“土地・建物補償”がこれに相当する部分ですが、下表は資金規模の全体を見るために、あえて“権利者の全員(市を除く)が転出”した場合の資金計画となっています。なお、権利床に置き換えた場合は、現金が動きませんので、事業支出金としては計上されません。

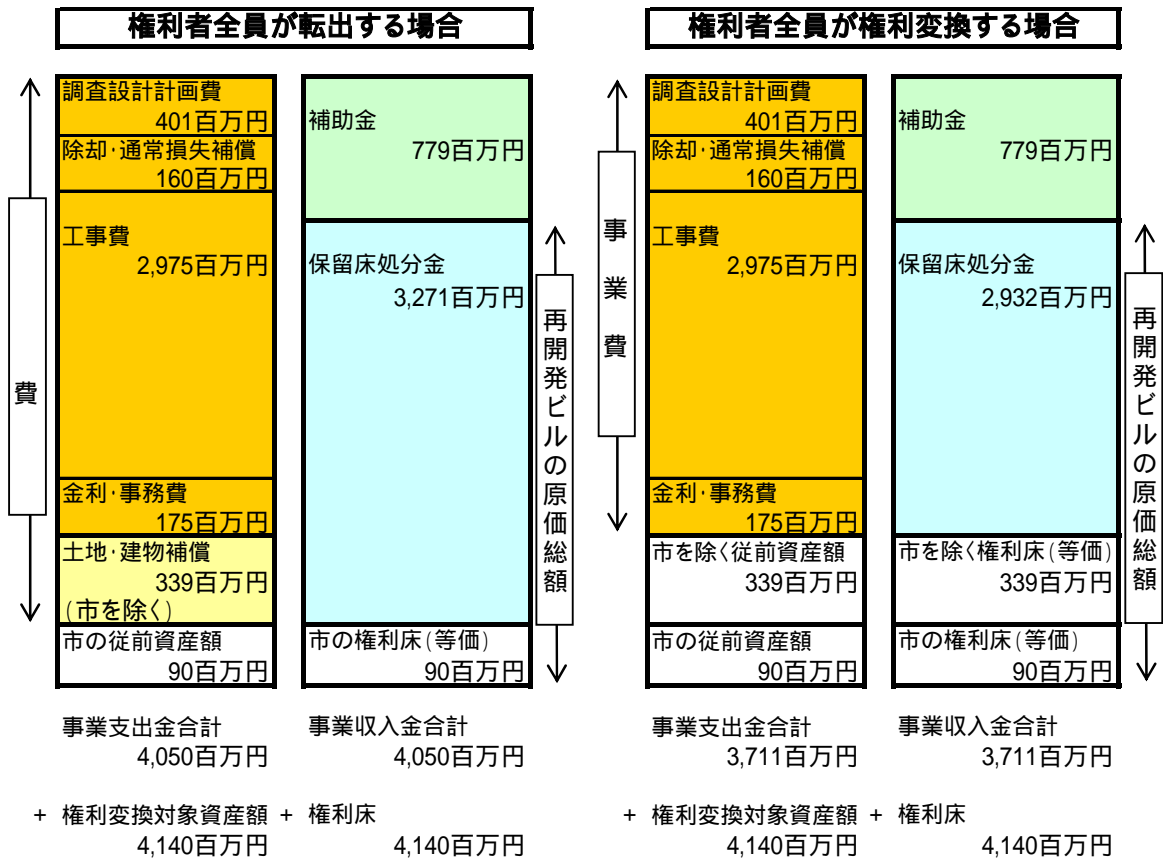
事業支出金		事業収入金	
調査設計計画費	401 百万円	補助金等(注2)	779 百万円
土地整備費	499 百万円	保留床処分金	3,271 百万円
除却・整地費	32 百万円	* 参加組合員が保留床を取得する場合は「参加組合員負担金」 * 権利者が従前権利を超えて保留床を買い増しする場合は「増床負担金」と言い方が変わります。	
土地・建物補償(注)	339 百万円		
通常損失補償	128 百万円		
工事費	2,975 百万円		
借入金利子・事務費等	175 百万円		
合計	4,050 百万円	合計	4,050 百万円

(注2) 組合施行や個人施行のような民間施行の場合、国、県の補助金もいったん市に集められ市分を加えて施行者に補助されます。

保留床の全部又は一部を、市が取得する場合は、その取得費の一部を補助対象と出来ます。この分は上表には標記されていません。

(3) モデル権利変換計画の検討

前項の概算資金計画には、市が現在所有している土地(約960㎡)部分が現れていません。これはこの分を権利床に置き換える想定での資金計画になっているためです。この分を加味して、全体をみると下記のように整理することができます。



* 従前土地は、一律 94千円/㎡、建物は一律 80千円/㎡と想定しました。
* 事業化にあたっては、個々に調査、評価を行います。

権利変換の概要	
市を除く権利者	転出 339百万円
< 再開発ビルの権利区分 >	
市の権利床	2.7% 90百万円
保留床(市等購入)	97.3% 3,271百万円
再開発ビル合計	100.0% 3,361百万円
延べ面積	9,600㎡
平均単価	350千円/㎡

権利変換の概要	
< 再開発ビルの権利区分 >	
市を除く権利床	10.1% 339百万円
市の権利床	2.7% 90百万円
保留床(市等購入)	87.2% 2,932百万円
再開発ビル合計	100.0% 3,361百万円
延べ面積	9,600㎡
平均単価	350千円/㎡

市を除く権利者が全員権利床を取得する場合、全階平均で約10%、約960㎡の権利床となります。一般に、取得する階や位置によって床単価が異なりますので、取得面積も変動します。今回の施設計画素案では、1階から公益施設を主要用途としていますので、市がこの権利床部分を借上げるような形になりますが、今後、権利者の個々のご要望を聞きながら、

権利床の総量(転出希望か? 権利床取得希望か?)

権利床の用途、運用形態(自己使用か? 賃貸か?)

などをつめて、施設計画等に反映していくこととなります。