

理由書

当該地区は、JR塩尻駅から東へ約1.7km、長野自動車道塩尻ICから西へ約1kmの標高700mから730mの西に緩やかな傾斜地に位置し、東の旧五千石街道沿いから西の田川までの間に集落が展開している。昭和60年代に開通した国道20号バイパスが地区の北側に隣接し、中心市街地や松本方面へのアクセスが容易であるほか、塩尻ICにも近接し、広域へのアクセスも容易であり、交通利便性の高い地区である。また、地区の南側は田川土地改良のほ場整備事業が行われ、集落の周囲は優良農地に囲まれていることから、良好な住宅環境・営農環境を形成している集落である。

しかし近年は、当該地区は急速な高齢化、人口減少に起因して地域コミュニティの機能が低下し、維持が困難になってきていることが大きな課題であり、集落内においては空き家・空き地が点在することから、未利用地の有効活用や適切な土地利用についても課題となっている。

特に、集落内の空き地では資材の野積み場や太陽光発電設備などの土地利用がされ、景観悪化・防犯力の低下など地区の魅力低下につながっており、土地利用の流動化を阻害する悪循環となっている。

これらの現状を打破するため、地区住民が主体となって課題解決に向けて協議を進めたところ、地域コミュニティの維持・活性化には、旧五千石街道沿いを中心に広がる昔ながらの落ち着いた街並みに考慮しつつ、「高齢化していく住民のニーズに応じていくまちづくり」を進めるとともに、「人が住みたくなる魅力あるまちづくり」を進めていくことが重要であるという結論に至り、その実現への手段として、地区計画の導入を決定したところである。

地区計画制度は「地区計画の目標を達成する手法として、規制のみでなく必要な施設等の誘導も可能となる制度」であることから、市街化調整区域という性格を変えない範囲において必要最低限の施設の建築を可能とするとともに、昔ながらの落ち着いた街並みを維持しつつ良好な住環境を形成できるよう壁面の位置の制限や建築物等の形態など統一の制限をかけることで、日常生活を続けるための店舗等の誘導と周辺農地と調和した低層で魅力的な住宅環境が維持・形成され、土地利用の面からまちづくりに寄与することが可能である。

以上を理由に、周囲の自然環境と調和した緑豊かな環境を守りながら良好な居住環境を確保しつつ、地域コミュニティの維持・活性化を図るため、昭和62年に県知事によって指定既存集落として指定された区域を基本とする約17.0haを対象区域として、地区計画を決定するものである。