

## 理由書

当該地区は、JR塩尻駅から南東へ約3.3km、長野自動車道塩尻ICから南へ1.9km、北は四沢川、南は田川に挟まれ、標高750mから770mの西に緩やかな傾斜地に位置し、旧三州街道の沿道を中心に集落が展開している。JR中央東線のみどり湖駅に近接し松本方面や諏訪方面、首都圏へのアクセスも容易であるほか、地区の周囲は田川土地改良のほ場整備事業が行われていることから、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・空き地も見られることから、未利用地の増加や有効活用についても課題となっている。

これらの課題は、景観悪化・防犯力の低下など地区の魅力低下につながり、若い世代の流出など人口減少を助長する要因の一つとなっている。

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、旧三州街道の沿道を中心に形成する農地と調和した閑静な街並みに考慮しつつ、集落の維持のためには「若い世代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、閑静で落ち着きのある街並みを維持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8.9haを対象区域として、地区計画を決定するものである。