

塩尻市中心市街地活性化基本計画



平成25年3月

平成20年11月11日	認定
平成21年3月27日	変更
平成22年3月23日	変更
平成22年11月12日	変更
平成24年3月29日	変更
平成25年3月29日	変更

塩 尻 市

目 次

○ 基本計画の名称	1
○ 作成主体	1
○ 計画期間	1
1 中心市街地の活性化に関する基本的な方針	1
(1) 塩尻市の概要	1
(2) 中心市街地の現況	2
(3) 中心市街地の現状に関する統計的データの把握・分析	5
(4) 地域住民のニーズ等の把握・分析	17
(5) 中心市街地活性化への取り組みの経緯と評価	24
(6) 中心市街地に関する上位・関連計画の整理	29
(7) 中心市街地活性化に向けた課題の整理と重点ポイント	30
(8) 中心市街地活性化に向けた基本方針	32
2 中心市街地の位置及び区域	36
[1] 位置	37
[2] 区域	38
[3] 中心市街地要件に適合していることの説明	39
3 中心市街地の活性化の目標	47
(1) 中心市街地活性化の数値目標設定と指標設定	47
(2) 計画期間	49
(3) 数値目標の設定	49
(4) 数値目標の確認及びフォローアップ	60
4 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項	61
[1] 市街地の整備改善の必要性	61
[2] 具体的事業の内容	62
5 都市福利施設を整備する事業に関する事項	71
[1] 都市福利施設の整備の必要性	71
[2] 具体的事業の内容	72

6	公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項	75
	〔1〕 街なか居住の推進の必要性	75
	〔2〕 具体的事業の内容	76
7	中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業その他の商業の活性化のための事業及び措置に関する事項	80
	〔1〕 商業の活性化の必要性	80
	〔2〕 具体的事業の内容	81
8	4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項	89
	〔1〕 公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性	89
	〔2〕 具体的事業の内容	90
9	4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項	93
	〔1〕 市町村の推進体制の整備等	93
	〔2〕 中心市街地活性化協議会に関する事項	96
	〔3〕 基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進	99
10	中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項	100
	〔1〕 都市機能の集積の促進の考え方	100
	〔2〕 都市計画手法の活用	100
	〔3〕 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等	101
	〔4〕 都市機能の集積のための事業等	105
11	その他中心市街地の活性化のために必要な事項	106
	〔1〕 基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項	106
	〔2〕 都市計画との調和等	107
	〔3〕 その他の事項	108
12	認定基準に適合していることの説明	109

様式第4〔基本計画標準様式〕

- 基本計画の名称：塩尻市中心市街地活性化基本計画
- 作成主体：長野県塩尻市
- 計画期間：平成20年11月～平成26年3月（5年5ヵ月）

1 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

（1）塩尻市の概要

ア 塩尻市の概要

本市は、長野県のほぼ中央に位置しており、地形は扇状地形で、南北 37.8km、東西 17.7km と南北に長く、面積は約 290.18km² となっている。北部は松本盆地の南端に位置し、南部は木曽の山岳地帯に囲まれるなど、自然資源に恵まれている。

本市の産業としては、桔梗ヶ原ワインや木曽漆器などの地場産業や世界的なIT機器メーカーが立地するなど、幅広い展開が行われている。さらに、旧中山道沿いの宿場町として栄えた奈良井宿をはじめとした各宿場や縄文時代から平安時代の大集落遺跡である国史跡平出遺跡などをはじめとした観光資源にも恵まれている。



イ 塩尻市の沿革・歴史

本市は、国史跡平出遺跡をはじめとした、縄文時代から平安時代にかけての遺跡が多数発掘されており、多くの人々が生活していたと考えられる。

江戸時代には、中山道や三州街道（伊那街道）、北国西街道など、多くの街道が交わる地として、街道沿いの宿場は大いに栄え、現在においてもJR中央本線や篠ノ井線等の鉄道、長野自動車道や国道19号、20号、153号などが通る交通の要衝としての役割を果たしている。

本市は、昭和34年に塩尻町、片丘村、広丘村、宗賀村及び筑摩地村の1町4村による合併で誕生して以降、昭和36年に洗馬村、平成17年に木曽郡檜川村と合併して現在に至っている。



(2) 中心市街地の現況

ア 中心市街地の概要

本市の中心市街地である大門地区は、明治 35 年に塩尻駅が開業してから駅前商店街として栄えてきた。さらに、昭和 25 年に塩尻町役場が大門地区に置かれ地域の中心としての役割を果たしてきた。昭和 34 年の大合併により、塩尻市が発足し、昭和 37 年に市役所が現在の位置に置かれた。昭和 48 年に大門中央通り一帯が商業地域として用途指定がされ、平成 2 年に大門一番町の一部に高度利用地区が指定され、大型スーパー等の進出による商業機能が集積し、また市役所周辺には総合文化センター、文化会館（レザンホール）、体育館、保健福祉センターなどの多様な公共施設に加えて、金融機関や郵便局などのサービス施設、医療機関等の都市機能が集積されるなど、中心市街地としての役割を果たしてきている。

しかし、昭和 57 年の塩尻駅の移転以降、人や車の動線が変化し、また、社会情勢の変化による郊外への大型店舗の進出、隣接の松本市等との商圈構造の競合、商業経営者の高齢化や後継者不足などによる空き店舗の増加などの問題・課題が生じており、中心市街地としての機能・役割が問われている。

イ 中心市街地に蓄積されている歴史的・文化的資源、景観資源、社会資本や産業資源等の既存ストック状況

本市の中心市街地は、明治 35 年の塩尻駅開業、その後に駅前商店街が形成されるなど、交通、商業の中心的役割を果たすとともに、昭和 25 年に塩尻町役場が大門地区に置かれ、行政の中心としての機能も果たしてきた。昭和 57 年の塩尻駅の移転により、開業時の「駅前」の景観は姿を一変した。また、商店街も改築が進み市街地が形成された当時の面影は残っていないが、市役所などの公共公益施設が郊外に転出することなく中心市街地内に多数集積している。

中心市街地周辺には、縄文時代から平安時代にかけての大集落遺跡である国史跡平出遺跡があり、桔梗ヶ原一帯にはぶどう園が広がり、数多くのワイナリーが存在し、近年、国際的な賞を数多く受賞している。また、桔梗ヶ原には「玄蕃の丞狐」の伝説があり、大門中央通りで行われる夏祭りは「玄蕃まつり」として親しまれ数多くの人を集めている。10 年前から始まったハッピーハロウィン in しおじりは年々その規模も拡大し、商店街を中心としたハロウィンのイベントとしては国内有数のものとして定着している。

中心市街地から距離的には離れるものの、平成 17 年 4 月に合併した旧檜川村地籍には、多くの観光客が訪れる奈良井宿や伝統工芸品である木曾漆器の本場、木曾平沢がある。

① 歴史的・文化的資源

- 国史跡平出遺跡
- 桔梗ヶ原のブドウ・ワイン
- 玄蕃の丞狐伝説と玄蕃まつり
- ハッピーハロウィン in しおじり
- 奈良井宿
- 木曾漆器

② 大規模建築物等の既存ストックの現況

中心市街地における店舗面積 10,000 ㎡を超える、大規模小売店舗等の大規模建築物等の立地状況は、塩尻大門ショッピングセンター（ウイングロード）が 1 件となっている。

店舗名	所在地	店舗面積	開店年月日	主な販売品目
西友塩尻店	大門並木町 2-1	2,804 ㎡	S57 年 3 月 20 日	食料品
ヒライデ家具センター	大門五番町 12-41	1,887 ㎡	S58 年 10 月 2 日	家具
ケーヨーデイツー 塩尻店	大門並木町 1100-3	1,700 ㎡	S62 年 9 月 9 日	ホームセンター
塩尻大門ショッピングセンター (ウイングロード) (イトーヨーカ堂塩尻店等)	大門 1-7-1	11,533 ㎡	H5 年 4 月 21 日	食料品、衣料品、 家庭用品等

③ 公共公益施設等の都市福利施設の立地状況

公共公益施設等の都市福利施設の立地状況としては、以下のように多くの施設が中心市街地内に立地している。

＜都市福利施設の立地状況＞

＜行政機関＞

		備 考
塩尻市役所	大門七番町 3 番 3 号	行政文化ゾーン
塩尻市文化会館「レザンホール」	大門七番町 4 番 8 号	〃
塩尻総合文化センター	大門七番町 4 番 3 号	〃
塩尻市立図書館	大門七番町 4 番 3 号	〃
塩尻市ふれあいプラザ	大門七番町 4 番 3 号	〃
塩尻情報プラザ	大門八番町 1 番 27 号	〃
塩尻市保健福祉センター	大門六番町 4 番 6 号	〃
塩尻市ボランティアセンター	大門七番町 3 番 3 号	〃
ヘルスパ塩尻	大門一番町 1 番 1 号	コミュニティゾーン
塩尻インキュベーションプラザ	大門八番町 2 番 1 号	〃

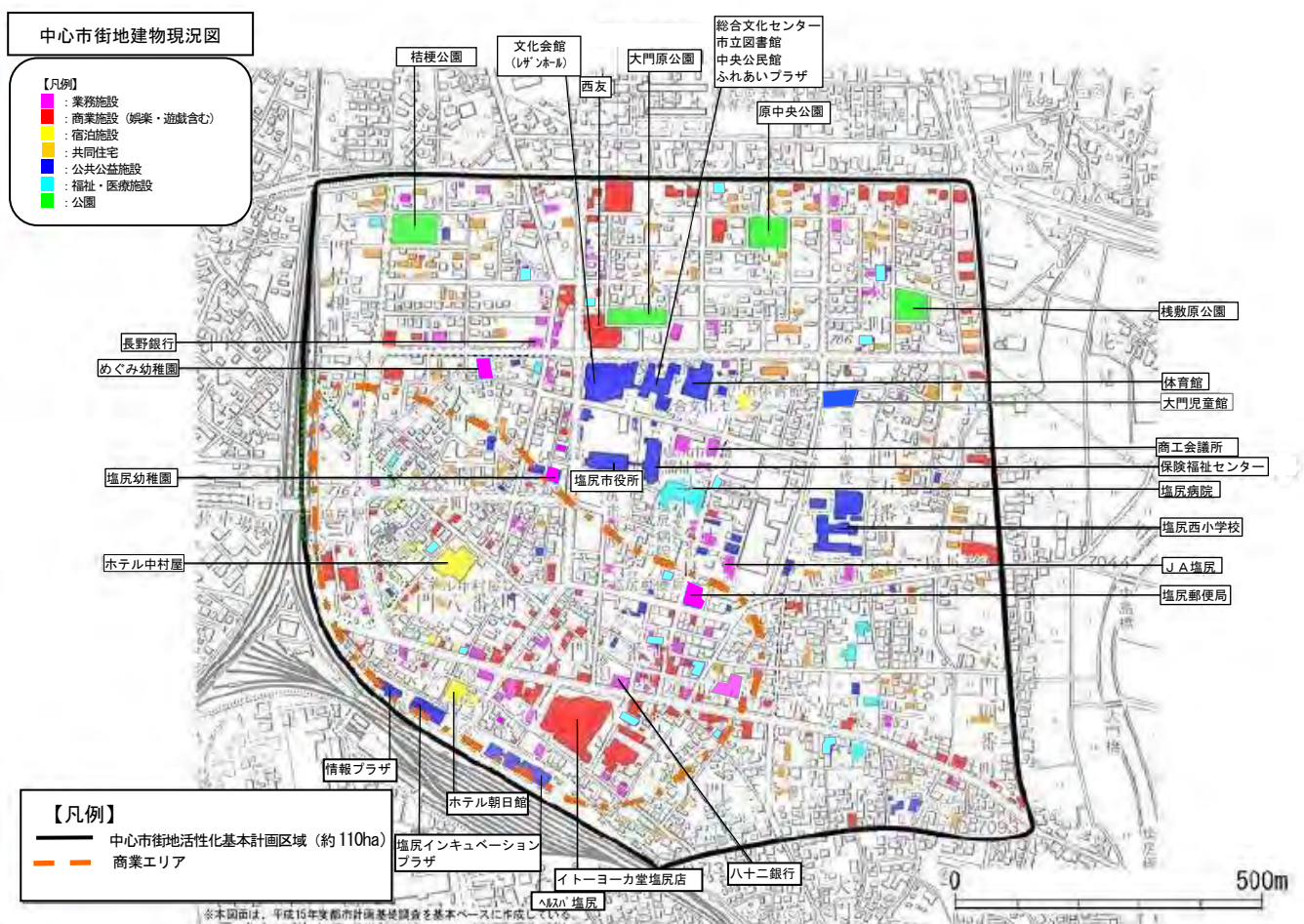
＜教育・文化施設＞

		中心市街地	市内
幼稚園	塩尻、めぐみ	2	3
小学校	塩尻市立塩尻西小学校	1	10
中学校		0	6
高等学校		0	3
大学・専門学校	笠原経理専修学校、笠原珠算簿記学校、 笠原学園、信州大学大学院工学系研究 科修士課程情報工学専攻、信州介護福 祉専門学校	5	7

<医療・福祉施設>

		中心市街地	市内
病院	塩尻病院	1	5
医院	しいな、吉江、種山、田村(眼)、田村(内)、中山、松田(眼)、三澤、百瀬、横山	10	34
歯科医院	伊沢、上條、鴨居、手塚、白木、関、田中、塚越、ツカハラ、細川、ナミキ、さいわい	12	34
薬局	いろは、カスガ、上條、五番町、小松、しらかばのみち、立石、西村、ふれあいの森	9	25
保育所		0	19
児童館	大門児童館	1	7
福祉関係施設	こもれび(老健)	1	15
郵便局	塩尻、塩尻大門南	2	16
金融機関	八十二、長野、信金、労金、J A	5	22

【資料：統計しおじり 2007】



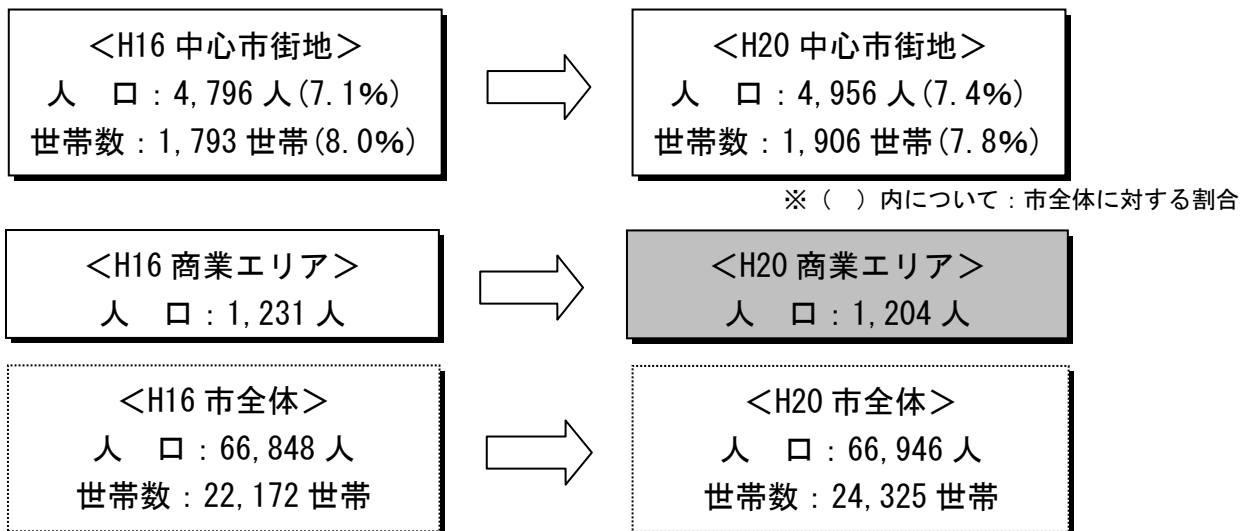
商業エリア：中心市街地において商業活動が盛んな地域で、大門一番町、七番町、八番町を含むエリア

(3) 中心市街地の現状に関する統計的データの把握・分析

ア 人口・世帯動向

・住民基本台帳における中心市街地の人口・世帯数

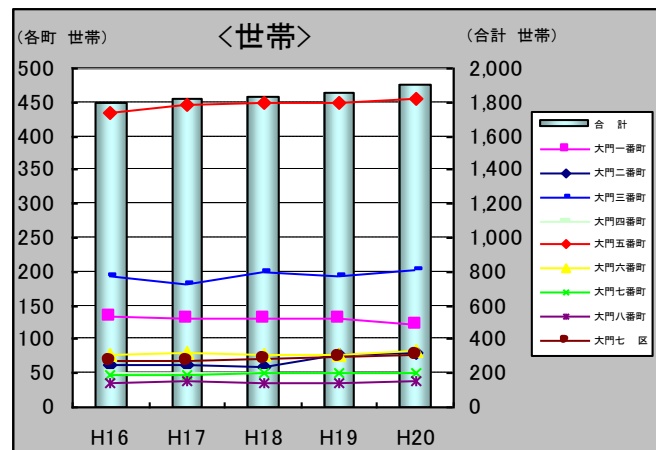
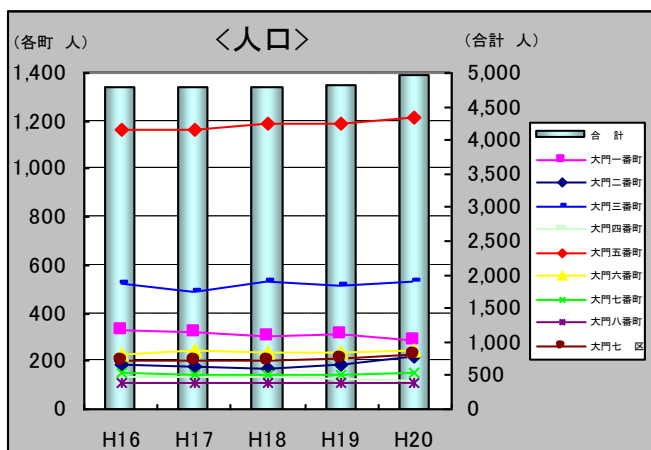
中心市街地のうち土地区画整理事業など都市基盤整備の行われた区域では、人口、世帯数はわずかに増加している。1世帯当りの人員は、平成16年が2.67人であったのが、平成20年には2.60人となり、核家族化が進行していると思われる。また、市全体も同様に増加しているが、今後、人口は減少局面に入ると予測されており、中心市街地にあっても同様に人口増加は期待できないものと推測される。



※H16市全体には、合併前の旧檜川村を含む。

【資料：塩尻市】

	平成16年4月		平成17年4月		平成18年4月		平成19年4月		平成20年4月	
町 名	人口	世帯数	人口	世帯数	人口	世帯数	人口	世帯数	人口	世帯数
大門一番町	326	135	317	132	301	130	308	132	288	123
大門二番町	187	62	178	63	166	60	188	78	216	79
大門三番町	522	192	485	182	530	200	514	193	529	201
大門四番町	133	50	133	51	134	52	124	50	121	50
大門五番町	1,164	436	1,166	445	1,190	450	1,190	450	1,212	456
大門六番町	823	304	878	325	837	312	837	312	866	330
大門七番町	528	192	515	195	519	198	519	198	530	205
大門八番町	377	143	395	150	383	146	383	146	386	151
大門七区	736	279	730	276	729	281	768	294	808	311
合 計	4,796	1,793	4,797	1,819	4,789	1,829	4,831	1,853	4,956	1,906



・中心市街地の商業エリアにおける人口・世帯（国勢調査）の推移

国勢調査による商業エリアの人口・世帯の推移をみると、商業エリアを形成している大門一番町、七番町、八番町では減少している。このことにより中心市街地の中でも、商店街を形成してきた区域での人口減少が進んでいることがうかがえる。国勢調査の調査区は110haに限って集計することが難しいため、住民基本台帳とは数字を異にする。

【中心市街地の商業エリアにおける人口・世帯の推移】

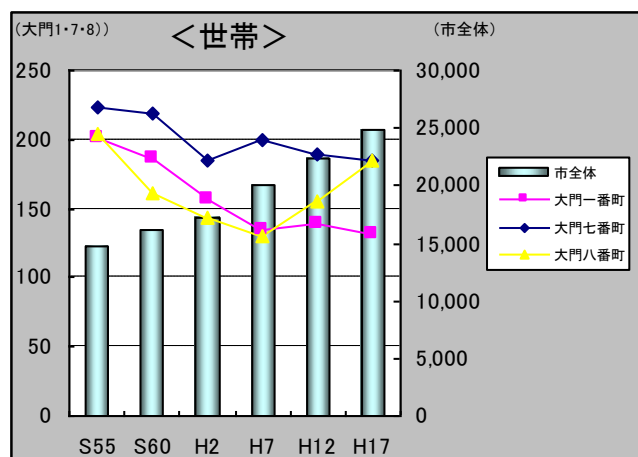
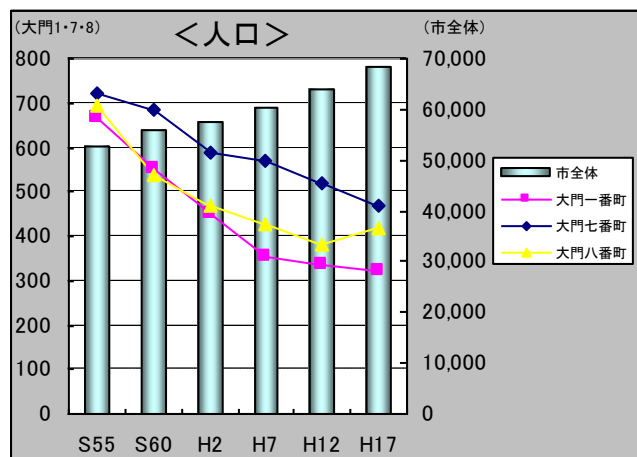
＜人口＞

	大門一番町	大門七番町	大門八番町	市全体
S55	667	722	695	52,711
S60	553	687	536	55,956
H2	450	587	469	57,331
H7	355	572	427	60,481
H12	335	520	381	64,128
H17	321	467	419	68,346

＜世帯＞

	大門一番町	大門七番町	大門八番町	市全体
S55	201	223	204	14,818
S60	186	219	161	16,112
H2	157	185	144	17,191
H7	134	199	130	19,974
H12	139	190	155	22,395
H17	132	185	185	24,860

[資料：国勢調査]

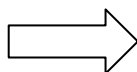


・国勢調査による人口世帯数

人口の年齢別構成比等の10年間の推移を把握するため、国勢調査により中心市街地の人口・世帯数を把握することとする。

＜H7 商業エリア＞

人 口：1,354 人(2.2%)
世帯数：463 世帯(2.3%)

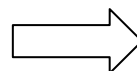


＜H17 商業エリア＞

人 口：1,207 人(1.8%)
世帯数：502 世帯(2.0%)

＜H7 中心市街地＞

人 口：5,052 人(7.9%)
世帯数：1,848 世帯(8.7%)



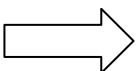
＜H17 中心市街地＞

人 口：5,172 人(7.6%)
世帯数：2,079 世帯(8.4%)

※（ ）内について：人口・世帯数共に市全体に対する割合

＜H7 市全体＞

人 口：64,236 人
世帯数：21,129 世帯



＜H17 市全体＞

人 口：68,346 人
世帯数：24,860 世帯

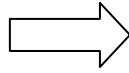
【資料：統計しおじり、櫛川村含】

【資料：統計しおじり 2007】

・年齢別人口

年少人口は減少、老年人口は増加と少子高齢化が進行しており、その比率は逆転している。

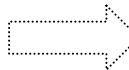
＜H7 中心市街地＞
年少人口：1,544 人 (15.7%)
老年人口：1,439 人 (14.8%)



＜H17 中心市街地＞
年少人口：1,353 人 (13.5%)
老年人口：1,895 人 (13.4%)

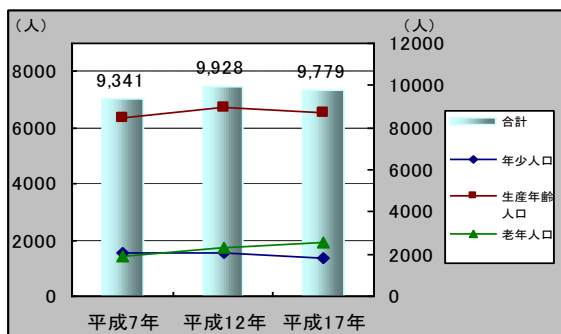
※（ ）内について：人口・世帯数共に中心市街地全体における割合

＜H7 市全体＞
年少人口：9,855 人
老年人口：9,698 人

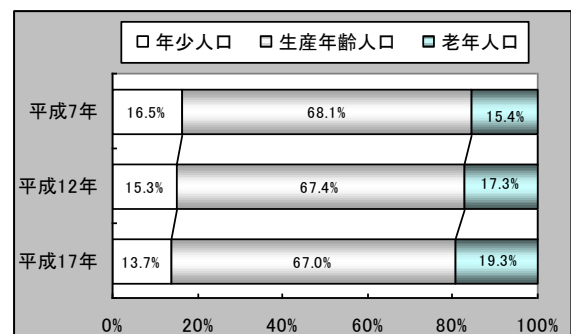


＜H17 市全体＞
年少人口：10,053 人
老年人口：14,145 人

【資料：統計しおじり 2007】



【大門地区年齢階級別人口の推移】



【大門地区年齢階級別の割合】

・人口密度

中心市街地商業エリアを形成する大門一番町、七番町、八番町の人口密度は年々減少し、現在では、周辺部に比べ低くなっている。

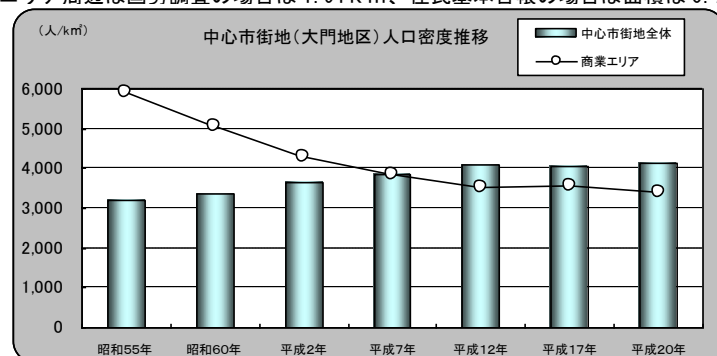
＜S55 年＞
大門一、七、八番町 5,927 人／k m²



＜H17 年＞
大門一、七、八番町 3,564 人／k m²

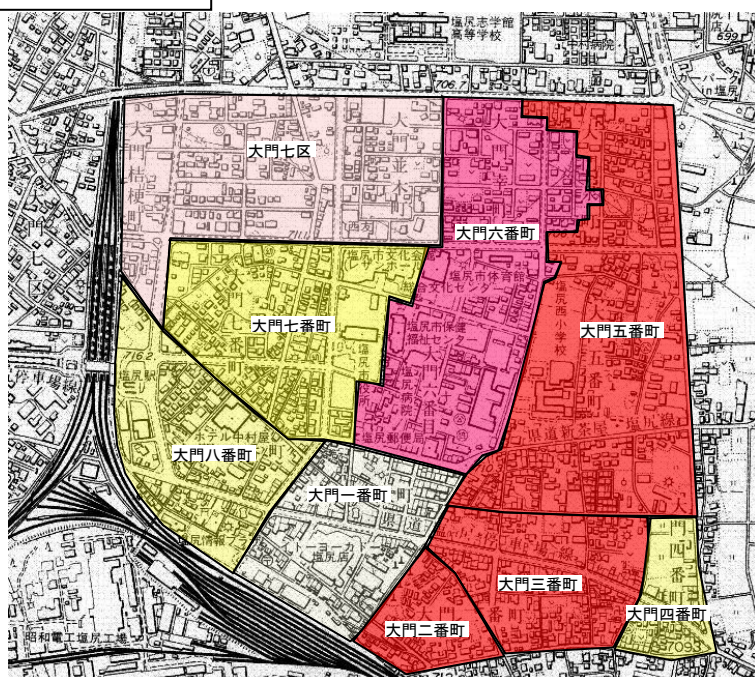
	昭和55年	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成20年
中心市街地全体	3,213	3,384	3,648	3,844	4,086	4,050	4,120
商業エリア	5,927	5,051	4,283	3,851	3,515	3,564	3,424
商業エリアの周辺	2,952	3,303	3,475	3,787	4,160	4,152	5,057

※昭和55年～平成17年は国勢調査から算出、平成20年は住民基本台帳から算出
商業エリアは国勢調査、住民基本台帳ともに面積は0.35 k m²
商業エリア周辺は国勢調査の場合は1.94 k m²、住民基本台帳の場合は面積は0.75 k m²



【資料：国勢調査】

人口密度分布図



平成20年人口密度凡例(住民基本台帳より)		
人/㎢		中心市街地大門口地区(人/㎢)
～3000		大門口一番町(2,880)
～3250		
～3600		大門口八番町(3,484) 大門口四番町(3,580)
～3800		大門口七番町(3,764)
～4000		
～4250		大門口七区(4,197)
～4500		
～4750		大門口六番町(4,594)
～7000		大門口二番町(5,441) 大門口三番町(5,598) 大門口五番町(6,283)

平成20年人口密度(住民基本台帳より)	
中心市街地全体	4,532
大門口一、七、八番町	3,424
大門口一、七、八番町以外の中心市街地	5,057

・人口世帯動向の分析

全体として近年は増加傾向にあるが、商業エリアでは人口の減少が激しく、駅の移転前と比較すると人口は半減している。人口密度も大きく減少し、周辺地域との差が拡大している。商業エリアは小売店舗（多くは店舗併用住宅）が多く存在していたが、商業者の高齢化とともに空き店舗も増えてきた。商業エリアの人口密度の低下は人口減少と高齢化による一人世帯の増加が大きな要因として考えられる。

人口密度がこのまま減少すれば、商業機能の低下にとどまらず地域コミュニティの崩壊も避けられない状況にあるといえる。

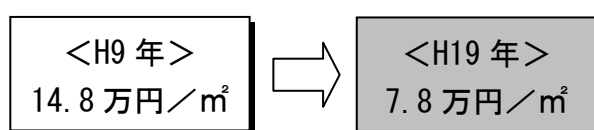
イ 土地利用動向

中心市街地の未利用地（畑地等）の状況は、東側、特に面的整備のおこなわれていない国道153号線沿い、南側の墓地周辺に多く存在し、既存の道路が狭いため開発費用が嵩むなどから開発が進まずにきている。これらの区域は、第1種住居地域となっている。

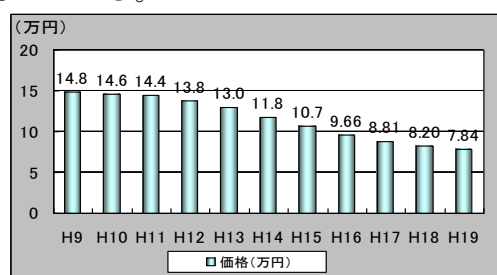
塩尻駅周辺は駅前という立地条件でありながら畑地や未舗装の駐車場などが点在している。また、既存の商業地域内の空き店舗が老朽化に伴い解体され駐車場として利用されるケースが増加しており、有効な土地利用が進んでいない。

・中心市街地（大門口八番町）の地価

平成9年以降減少傾向にあり、平成18年地価は、平成9年比で、約45%減となっている。対前年比減少幅は減少傾向にあるが、依然低下が続いている。



【資料：国土交通省地価公示（毎年1月1日）】



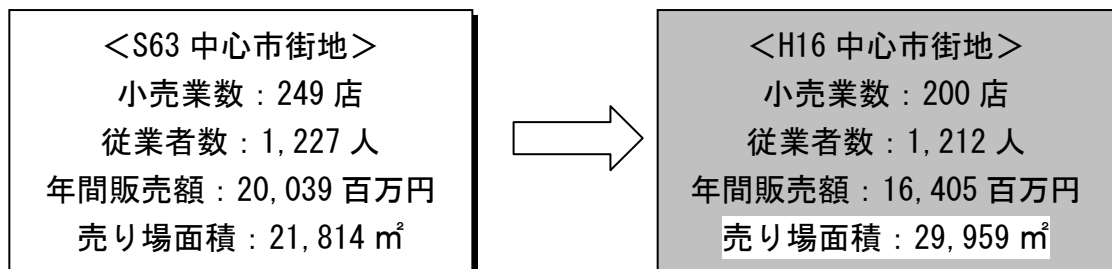
・土地利用動向の分析

塩尻駅周辺は、第2種住居地域であることから建ぺい率、容積率が低く抑えられているなどの要因から、未利用地の開発が進まず市の玄関口としての機能集積が図られていない。また、既存の商業地域内では、権利関係が輻輳していることもあり、新規参入事業者がないなど土地利用が停滞している。狭隘な道路の周辺の未利用地は開発費用のリスクが多く、土地価格の下落が続いていることもあり開発が進まずにいる。

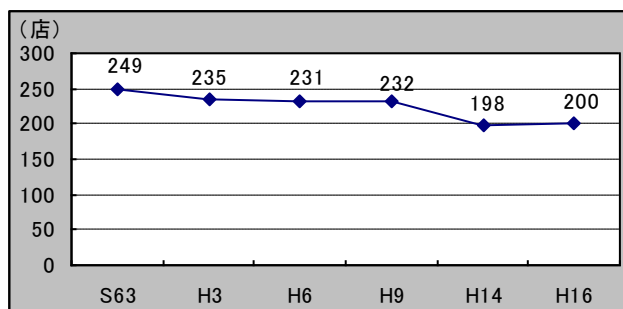
ウ 産業・にぎわい動向

・中心市街地の小売業動向

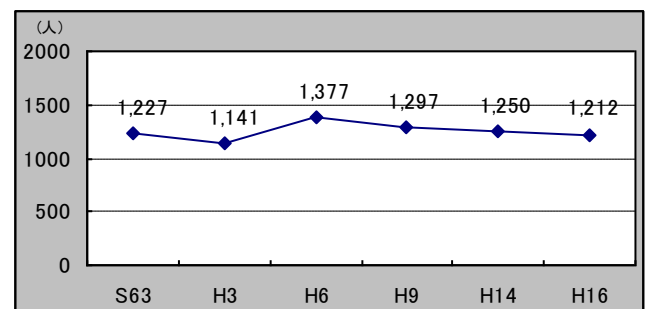
昭和63年から平成16年にかけて、売り場面積は増加しているが、それに反して、商店数、従業者数、年間販売額は減少している。



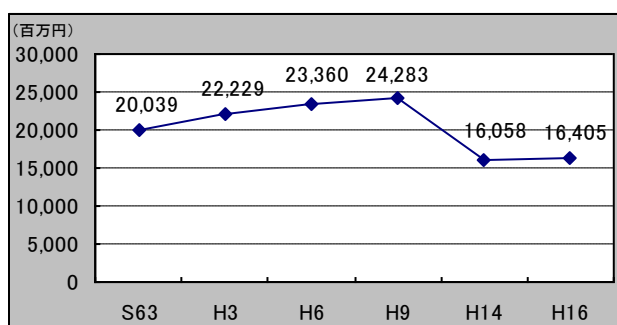
【資料：統計しおじり 2007】



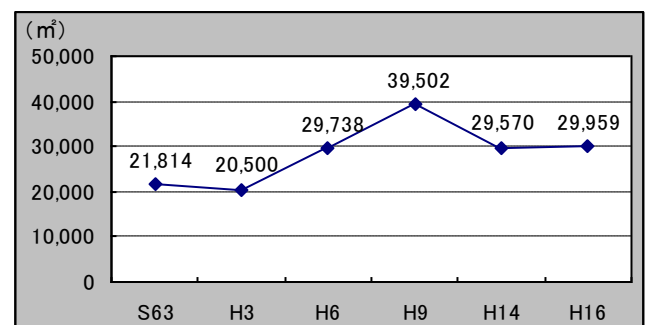
【小売業数の推移】



【従業者数の推移】



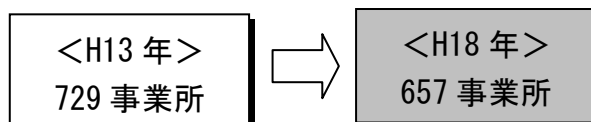
【年間販売額の推移】



【売り場面積の推移】

・中心市街地における事業所数の動向

中心市街地の事業所は、5年間で10%、72事業所が減少している。



	平成13年	平成18年	増減(H18基準)	
			対H13	
事業所数(大門地区)	716	637	△ 79	-11%
NPO法人等	0	4	4	-
公共施設	13	16	3	23%
合 計	729	657	△ 72	-10%

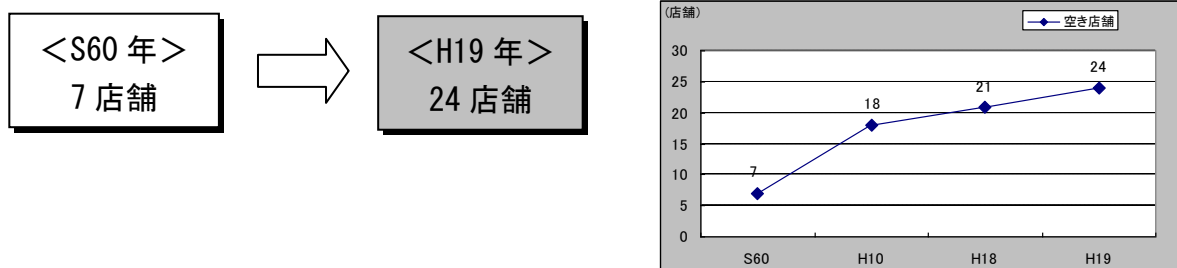
【資料：平成18年事業所企業統計調査】

・中心市街地の産業振興

塩尻インキュベーションプラザ（S I P）は、新産業の創造を目指し産学官の連携により、情報関連分野における人材育成と組込ソフトウェア分野の産業振興を図る拠点として平成 19 年 1 月にオープンした。S I P は市、信州大学、アヴァシス(株)が連携、組込みシステム関連企業が 13 社入居し、研究開発を行っている。また、信州大学大学院工学系研究科「組込みシステム技術者育成コース」や長野工業高等専門学校「組込み技術初級・中級講座」などが開催され組込み技術の人材育成を行っている。これらの取り組みにより、市内外の組込みシステム関連企業を育成支援しており、今後入居期間の終了した企業へは S I P との連携が図れるよう中心市街地への企業立地を促していく。

・空き店舗の推移

昭和 60 年から平成 19 年にかけて 3.4 倍増となっている。

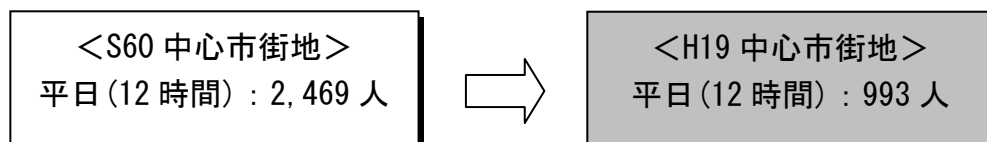


【資料：塩尻市】

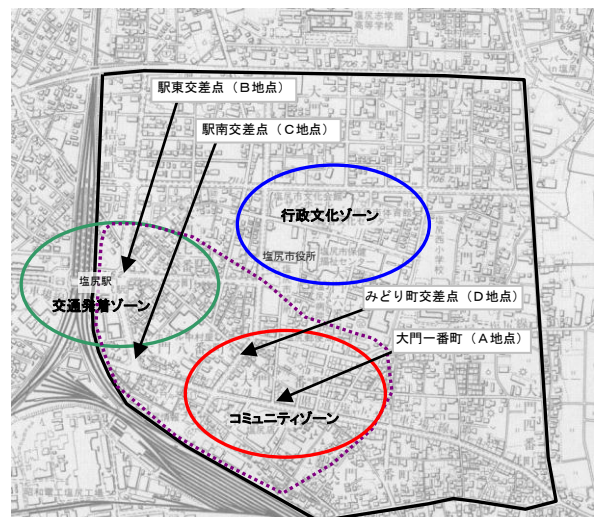
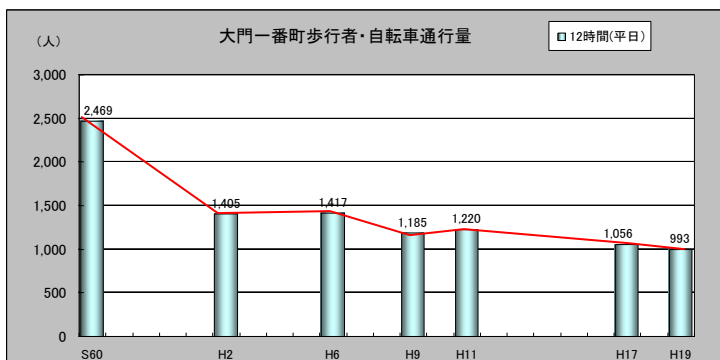
・中心市街地の交流人口（歩行者・自転車通行量）

中心市街地において同一地点で観測している箇所は大門一番町（A 地点）の 1 箇所である。A 地点での推移を見てみると、平日・休日共に減少しており、消費購買が中心市街地から郊外店舗又は周辺都市へ移行していると推測される。

塩尻駅移転後の昭和 60 年（2,469 人）と比較すると大幅に減少している。



【資料：平成 17 年度道路交通センサス】



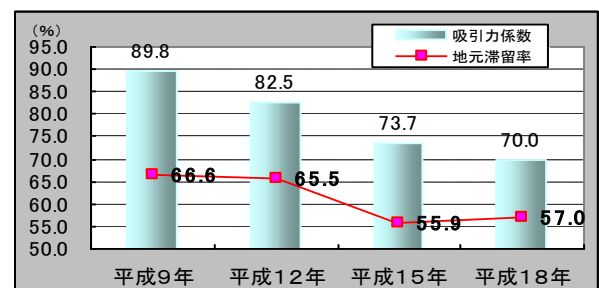
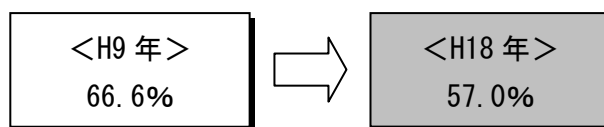
中心市街地における交流人口を定点的に観測するため、大門一番町（A地点）に新たに3箇所を加え、歩行者・自転車通行量調査（平日：12時間）を実施した。また、道路交通センサスは、県道の両方向のみであったが、交差点各方向の通行量を調査した。定点の設定は中心市街地活性化の核となる「コミュニティゾーン」「交通発着ゾーン」とそれぞれを結ぶ軸となる道路で行った。

	大門一番町(A)	駅東交差点(B)	駅南交差点(C)	みどり町交差点(D)	合 計
通行量(人数)	1,601	1,809	813	703	4,926

【調査日：平成20年2月19日】

・地元滞留率

地元滞留率（居住する塩尻市内で主に買い物をする世帯の割合）は、平成12年から平成15年にかけて大幅に減少しており、周辺都市と比べても減少幅が大きい。

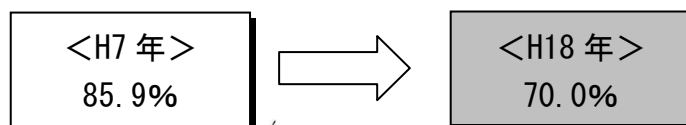


【資料：平成18年度長野県商圏調査】

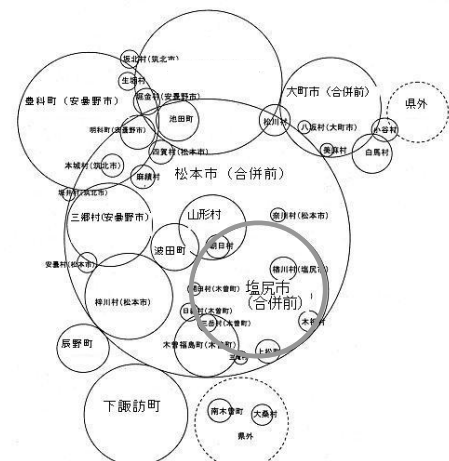
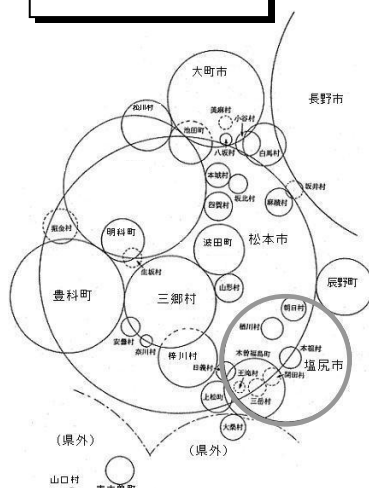
・吸引力係数

吸引力係数（※）は、平成7年から平成18年にかけて、他都市ほどの減少幅ではないにせよ、数値としては県内の他市と比較すると、市レベルでは最も低い。平成5年にウィングロードビルがオープンした後は、松本市の二次商圏となっていたが、平成12年以降は松本の一次商圏に含まれている。

※ 吸引力係数は、居住人口に対する吸引人口（地元滞留人口＋流入人口）の百分比であり、数値が大きいほど地元滞留率並びに他市町村からの流入人口が高いことを示す。



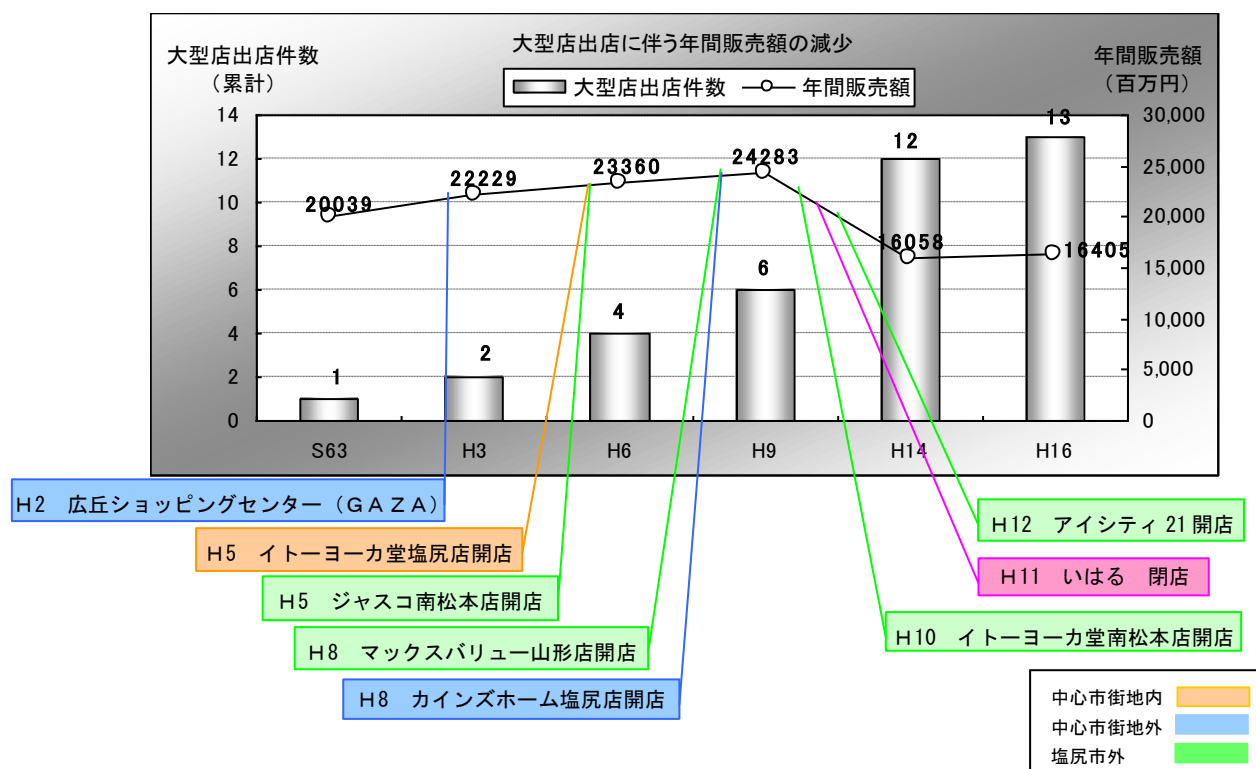
【資料：平成18年度長野県商圏調査】



・産業、にぎわい動向の分析

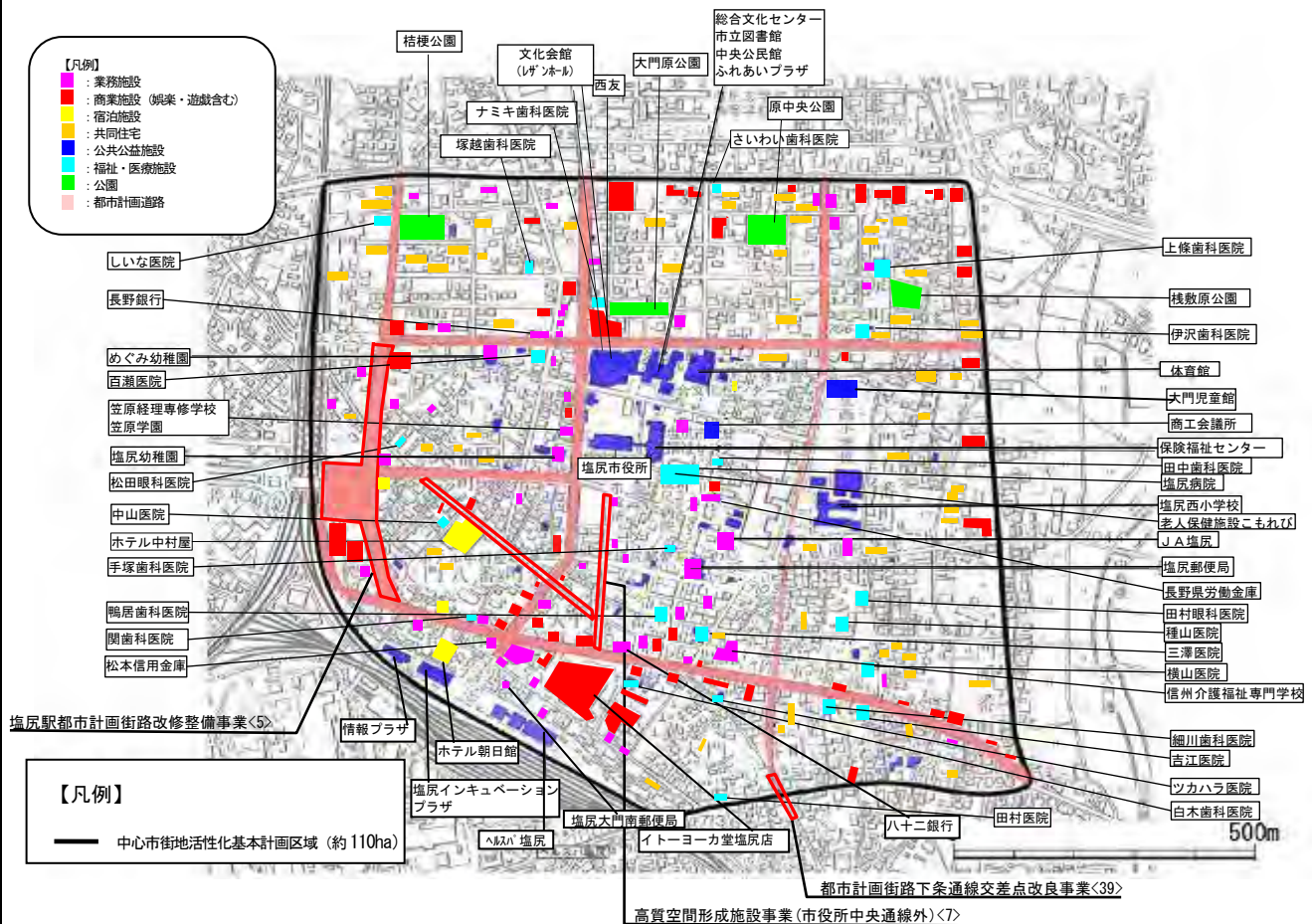
小売業の経済活動の低迷から空き店舗が増加し、歩行者通行量が減少する。さらに経済活動が低迷するという悪循環に陥っている。このことは、地元滞留率の大幅な減少となって現れている。平成5年にウィングロードビルが完成し核となる大型店が中心市街地に開店したことにより、その後数年間は年間販売額もわずかではあるが伸びてきた。しかし、平成8年以降大型店の郊外立地が相次ぐ中、平成11年には中心市街地の中核店（いはる）が閉店した。また、平成12年に2万㎡の大型店が郊外に開業し、その後年間販売額も急激に落ち込んでいる。

塩尻市の商圈は、平成元年は4市町村、平成18年は11市町村と増加してはいるが、塩尻市は松本市の一次商圈に含まれている。中心市街地に大型店が出店した平成5年～9年の調査では一時的に松本市の二次商圈となったが、現在は再び松本市の一次商圈に含まれている。地理的経済的条件の中心となる松本市の影響は大きく、平成12年に松本市の一次商圈となった以降は、地元滞留率の減少とともに年間販売額も減少している。



エ 都市機能集積動向

市役所や文化会館、総合文化センター、市立図書館、ふれあいプラザ等の各種公共公益施設が集積していることが伺える。また、都市計画道路もほぼ整備済みとなっている。

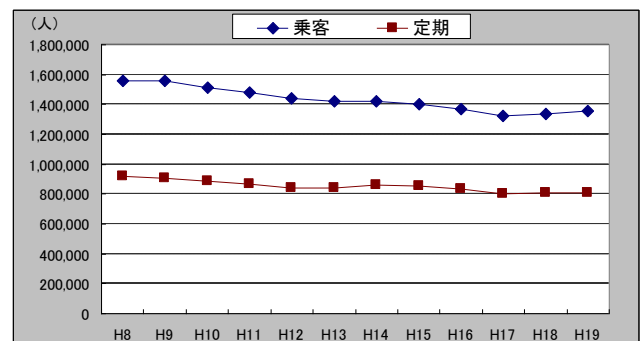
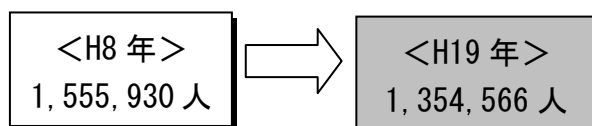


・都市機能集積動向の分析

都市機能集積動向は、都市的施設としての公共施設が郊外に立地することなく中心市街地にまとまっている。また、都市軸としての都市計画街路もほぼ整備されており、これらの都市機能の積極的な活用を検討すべきである。

オ 交通動向

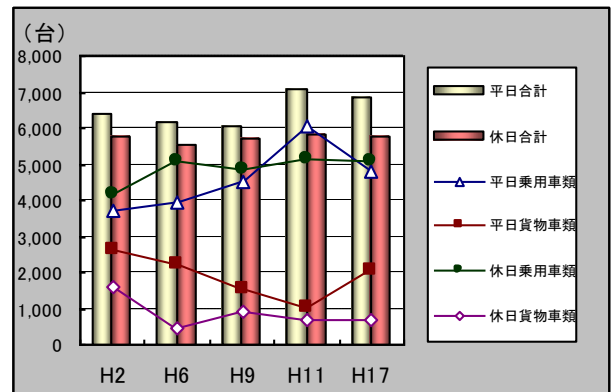
本市及び中心市街地の玄関口である塩尻駅の乗客数は、減少傾向にあり、平成18年現在、平成8年比で85.9%となっている。



【資料：統計しおじり 2007】

・ 中心市街地（大門一番町）における自動車交通量

平成 17 年現在、平成 2 年比で平日、休日共に増加している。



※道路交通センサスは、調査時期を概ね 3～5 年としており、S 6 3 に始まった調査を H 1 1 に改正し、その後 H 1 7 まで調査が行われていない。

<H2 中心市街地>

平日 (12 時間) : 6,381 台
休日 (12 時間) : 5,784 台

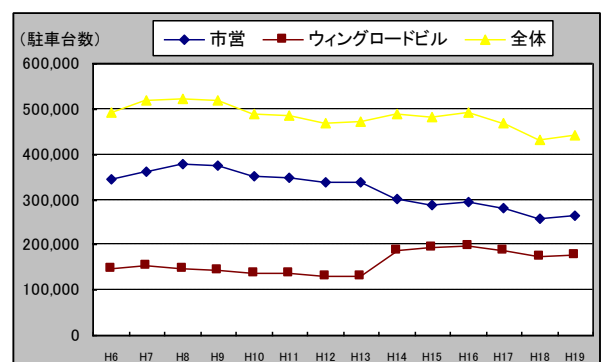
<H17 中心市街地>

平日 (12 時間) : 6,830 台
休日 (12 時間) : 5,794 台

【資料：平成 17 年度道路交通センサス】

・ 駐車場利用台数

平成 19 年現在、平成 6 年比で市営駐車場は減少傾向、ウィングロードビル駐車場は増加傾向にあるが、両者は一体的に利用されているため全体としては減少傾向にある。



<H6 年>

市営駐車場 : 344,683 台
ウィングロードビル駐車場 : 147,721 台
合 計 : 492,404 台

<H19 年>

市営駐車場 : 264,693 台
ウィングロードビル駐車場 : 176,459 台
合 計 : 441,152 台

【資料：塩尻市】

・ 既存路線バスの利用状況

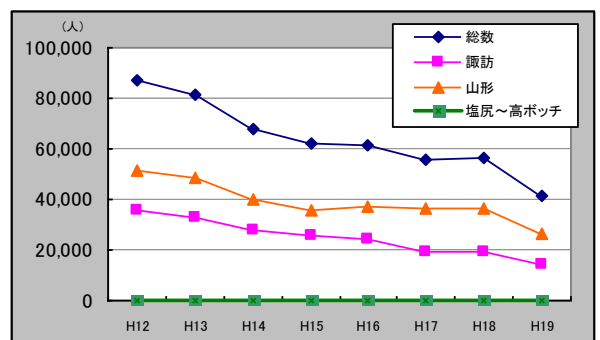
松本電気鉄道株 (アルピコグループ) が運行している既存の路線バスは、4 路線とも平成 12 年以降年々減少しており平成 19 年現在、平成 12 年比で 47.6% となっている。

<H12 年>

(総数)
86,867 人

<H19 年>

(総数)
41,373 人

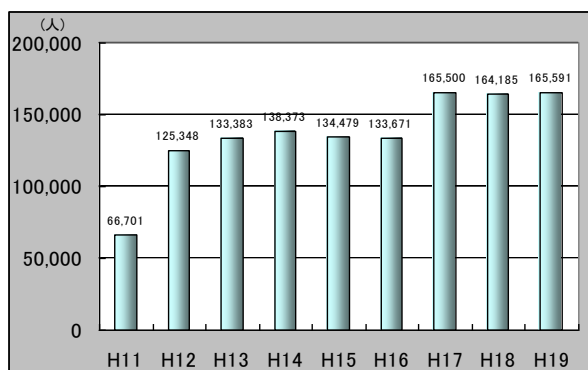


【資料：統計しおじり 2007】

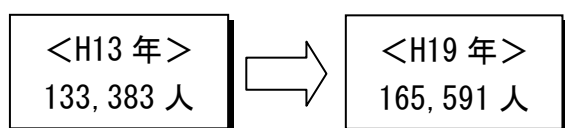
・地域振興バス利用状況

地域振興バス（※）の利用者は、平成 13 年の本格運行以降増加傾向にある。平成 17 年の合併により、檜川線が増設となったこともあり平成 19 年は平成 13 年比で 124.1%となっている。

※ 地域振興バスは、中心市街地の活性化の促進と併せ、高齢者の移動を支援する目的で導入した交通利用システムであり、塩尻市が松本電気鉄道㈱委託し一乗車 100 円で運行している。



【資料：塩尻市】



・交通動向の分析

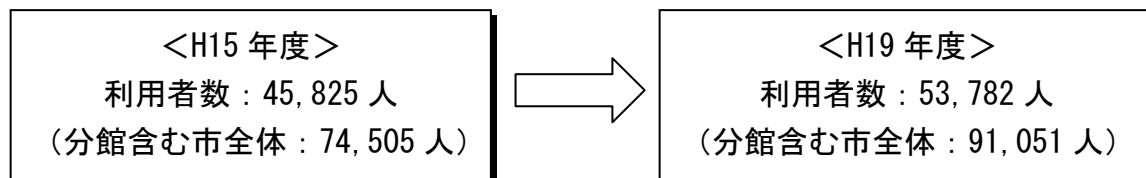
路線バスは大きく利用者が減少し、現在残っている路線についても存続が危ぶまれる状況である。また、鉄道利用者も緩やかに減少しており、公共交通の確保が課題となっている。

高齢者の交通手段として、バス交通の確保が重要であることから平成13年度に地域振興バスの運行を開始し、その後も利用者の利便性の向上のため路線の増設などを行ったこともあり利用者は増加している。

カ 文化交流動向

・市立図書館利用者数の推移

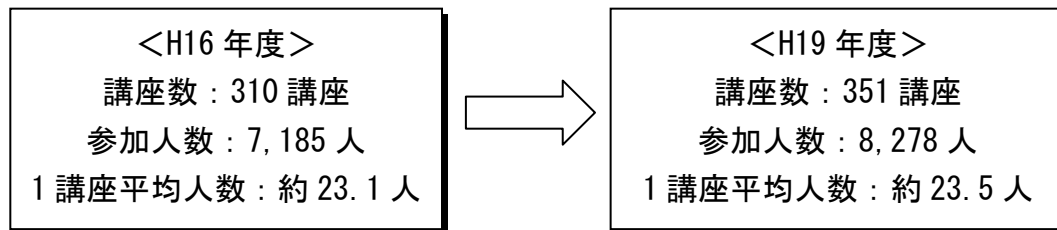
平成 19 年度の中央図書館の利用者数は、平成 15 年度に比べて約 1.17 倍に増加しており、分館を含めた市全体の図書館利用者数も約 1.22 倍に増加している。



【資料：塩尻市】

・ 中心市街地内の施設において開催された各種講座数及び参加人数

平成 16 年度に比べて平成 19 年度は講座数・参加人数共に増加している。1 講座当たりの平均参加人数は、ほぼ横ばいとなっている。



【資料：塩尻市】

・ 文化交流動向の分析

中央公民館や文化会館、保健福祉センターが中心市街地に立地していることもあり、講座等活発な活動が行われている。また図書館の利用者も増加しており文化交流が活発であることがうかがえる。

・ 塩尻市市民交流センターの整備

塩尻市市民交流センターは、「知恵の交流を通じた人づくりの場」を基本コンセプトとし市民のさまざまな活動への情報提供や活動支援を行なう図書館を中心とした施設であり、「大門中央通り地区第一種市街地再開発事業」として大門中央通り地区市街地再開発組合が建設を行い、市が床を取得し整備をする。現在は既存建物の撤去が終了しており、今後、工事に着手していく予定である。

同施設の中心となる図書館の床面積は 3,292.65 m²（現在の図書館は 1,059 m²）であり子育て支援センターなどを含めると 10,143.57 m²の施設となる。年間の利用者は年間 40 万人（図書館 20 万人）を見込んでおり、この施設が商店街を形成しているコミュニティゾーンに整備されることにより商店街の交流人口が増加し中心市街地の活性化が期待される。

ア 第四次塩尻市総合計画策定に伴う市民 3,000 人アンケート（意見の地図）（平成 15 年度）



イ 中心市街地活性化の玉手箱（平成 15 年度）

市民公募による「中心市街地活性化ワーキンググループ」を立ち上げ、住民等との意見交換会や先進地視察等を経てまとめた、市民の立場からの提案という形でまとめた報告書である。

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	駅周辺からにぎ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	

2 情報・商業ゾーン（にぎわい広場～情報プラザ一帯）の玉手箱		
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を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 図書館・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）	
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・防犯灯
引出 26	楽しい小道をつくる	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 倍に増やす	若い夫婦向け住宅、子育て支援センター、児童館設置

3 行政文化ゾーンの玉手箱		
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	

4 ソフトの玉手箱		
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	

5 共通の玉手箱		
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	

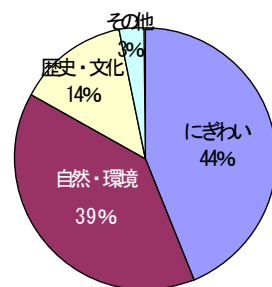
ウ 塩尻駅周辺に関するアンケート集計結果（平成 17 年度）

本アンケートは、塩尻駅周辺に関する現状及び将来像についてアンケート調査を行ったものである。

○問 4 （2） 駅東口の景観にふさわしいと思うイメージ

- | | |
|--------|-------|
| ①にぎわい | 169 件 |
| ②自然・環境 | 150 件 |
| ③歴史・文化 | 52 件 |
| ④その他 | 11 件 |

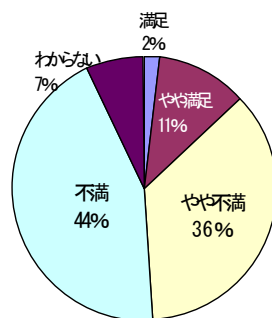
景観にふさわしいイメージ（東口）



塩尻駅東口の景観について、「にぎわい」（44.2%）
「自然・環境」（39.3%）がイメージとしてふさわしい結果が出ている。

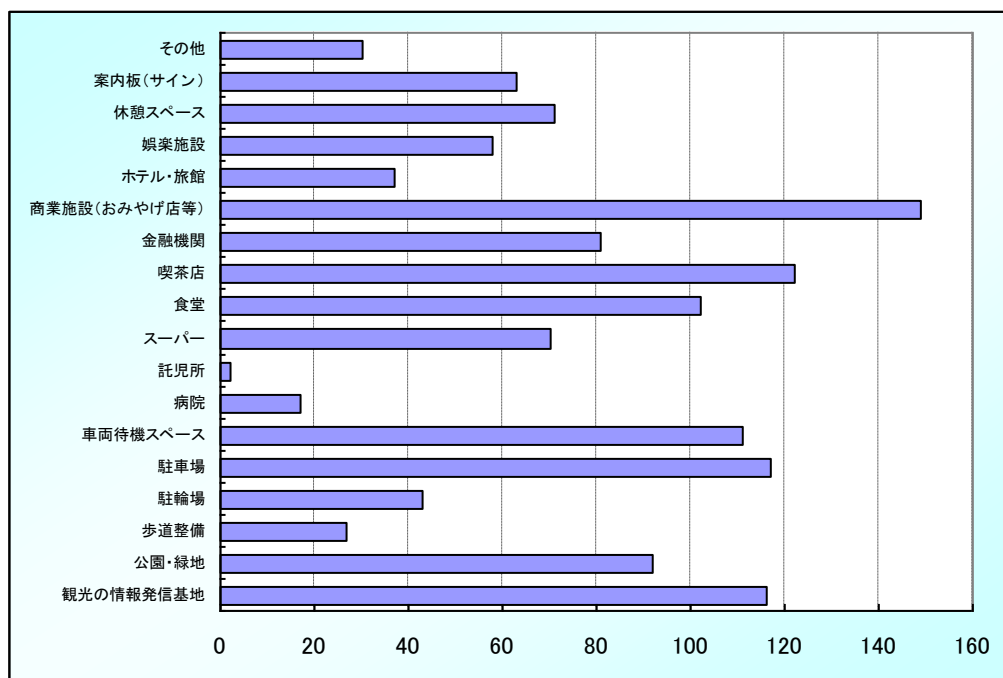
○問 6 （1） 駅東口周辺の施設の現状についてどのように感じているか。

- | | |
|--------|-------|
| ①満足 | 7 件 |
| ②やや満足 | 36 件 |
| ③やや不満 | 120 件 |
| ④不満 | 146 件 |
| ⑤わからない | 25 件 |



駅東口周辺の施設について、「やや不満」（35.9%）「不満」（43.7%）を合わせて 79.6% が不満を感じている。

○問 6 （2） 駅東口周辺にどのようなものが不足しているか



駅東口周辺に不足しているものとして、「商業施設(おみやげ店等)」「喫茶店」「駐車場」「観光の情報発信基地」「車両待機スペース」などが上位に挙げられている。

エ 市民満足度調査報告書（平成 17 年度）

本アンケートは、塩尻市におけるまちづくり全般に関する現状評価についてアンケート調査を行ったものである。

以下の数字は、各質問に対して全回答者が「そう思う（４点）」「ややそう思う（３点）」「あまりそう思わない（２点）」「そう思わない（１点）」の中から選択したものの平均点である。

○「安全で機能的なまちづくり」に関する評価

質問事項のうち中心市街地活性化に関するものを見ると、「快適で魅力ある中心市街地が形成されている」の評価がとても低い。また、「誰もが安心して歩くことができる歩道が整備されている」「市内の道路整備・維持管理が十分に行われている」の両項目に関しても評価が低く、中心市街地内の回遊性の創出に向けた課題と言える。

質 問 事 項	現状評価
安全で安定した給水・排水環境が整備されている	2.92
消防・救命救急活動が迅速かつ適切におこなわれている	2.82
安らぎを与える墓地・斎場が整備されている	2.71
良好な住宅・住環境が整っている	2.65
インターネットなどの情報利用環境が整っている	2.61
地域において自主防災組織の活動が活発に行われている	2.49
公園・緑地がきれいで利用しやすく整備されている	2.43
治水や砂防などの災害対策が十分に行われている	2.42
都市と自然のバランスが取れた土地利用・開発がおこなわれている	2.31
消費者トラブルや事故・犯罪のおきにくい生活環境がある	2.24
広丘駅及び周辺施設の整備が行き届いている	2.22
各交通機関がうまく連携した交通網が整備されている	2.21
市内の道路整備・維持管理が十分におこなわれている	2.15
誰もが安心して歩くことのできる歩道が整備されている	1.92
快適で魅力ある中心市街地が形成されている	1.83

○「創造性に富んだ産業のまちづくり」に関する評価

質問事項のうち中心市街地活性化に関するものを見ると、「商店街に活気がある」の評価が極端に低く、商業機能、特に中心市街地に位置する大門商店街の低迷が浮き彫りになっている。

質 問 事 項	現状評価
地域産の食材が豊富で手に入りやすい環境がある	2.83
農業において競争力のある産品が開発されている	2.56
製造業に活気がある	2.41
地域に根ざした地場産業や伝統産業がある	2.30
農業の持続・発展に向けた支援や人材育成がおこなわれている	2.15
観光客を受け入れる体制が整っている	1.85
新規起業や新事業の立ち上げを支援する体制が整っている	1.82
雇用機会の創出や就業意識の啓発など雇用対策が充実している	1.77
市内の観光と他地域の観光がうまくつながっている	1.75
商店街に活気がある	1.45

オ まちかどアンケート調査結果（平成 15 年度）

本アンケートは、大門地区（大門商店街）に関する現状及び将来像についてアンケート調査を行ったものである。

○中心市街地の来街実態

- ・来街範囲：塩尻市内からの来街者が 8 割。3km 圏以内の近距離来街者が少なく、5km 圏以上の遠距離来街者が多く、周辺市町村から吸引しつつ松本市に流出するといった玉突き現象となっている。
- ・来街頻度・交通機関：「自動車」（28%）、「徒歩」（21%）、「自転車・バイク」（19%）、「電車」（17%）、「バス」（15%）に分散。地域振興バスが運行されているなど、公共交通機関の利用が比較的多い。

○中心市街地の印象

- ・「生活に便利な施設が充実」、「暮らしに役立つ施設が充実」、「高齢者や身障者に優しい」等、街機能が集積し生活利便性が高いこと、「自動車を利用しやすい」、「公共の交通機関が充実」等、交通便利性が高いことなど、暮らしやすいまちと評価。
- ・また、「買い物に満足」（37%）は周辺 18 市の中では平均的であるが、20・30 代、40・50 代の満足度は 2～3 割と低い。
- ・評価の低い項目は、「歩いて楽しい」などの街歩きの楽しさや「夜のにぎわい」、「レジャー施設が充実」などであり、にぎわいや界限性に欠けることなどが挙げられている。
- ・「塩尻市の顔」（35%）とする場合は、18 市平均（34%）と変わらない。

○中心市街地への要望

- ・施設整備：「駐車場」（29%）、「休息所・ベンチ」（22%）、「子供の遊び場」（17%）、「ゴミ・吸い殻入れ」（16%）。
- ・業種：物販では「大型スーパー」、「CD・レコード」、「大型書店」、「家電・パソコン」、「衣料品（外出着）」、飲食では「喫茶店・コーヒーショップ」、「ファストフード」、「専門飲食店」、「ファミリーレストラン」、「食堂・定食」、公共公益施設では、「映画館」、「病院・診療所」、「図書館」。

カ 住み良いまちづくりアンケート調査結果（平成 19 年度）

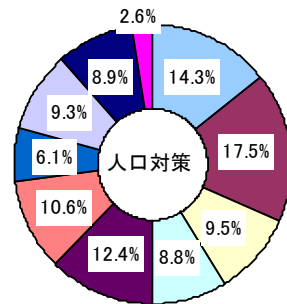
まちづくりの基本方針を示す「塩尻市都市計画マスタープラン」、塩尻市の将来の「緑」のあるべき姿を示す「塩尻市緑の基本計画」を平成 21 年度に策定を予定しています。本アンケートは、これらの計画に多くの市民の意見を反映させるものとするため、現在の生活環境などの満足度、将来のまちづくりの方向性を把握することを目的にアンケート調査を行ったものである。

アンケートでは、「①若い年代ほど中心市街地など街なか居住の推進を求めている。②商業地に対しては、塩尻駅など既存市街地の活性化による魅力向上や誰もが徒歩や自転車で安心し移動できるユニバーサルデザインの市街地形成を求める割合が高い。③塩尻駅周辺のまちづくりでは商業、文化、公共施設などの都市機能の集積を図ることが重要である。」など、中心市街地の活性化に向けた回答が寄せられた。

○主なアンケート結果

今後、人口の減少が進むと言われていますが、塩尻市の人口対策として、あなたの考え方に近いものはどれですか？

	合計	構成比
中心市街地や既存市街地の再生による まちなか居住の推進	103	14.3%
土地区画整理による計画的な住宅地の整備	126	17.5%
積極的な企業の誘致のための産業団地などの造成	68	9.5%
農村集落内への定住人口の誘導	63	8.8%
人口減少の著しい地域での空き家を 活用した定住人口の誘導	89	12.4%
U・Iターン施策や2地域居住施策などに よる都市住民の移住の促進	76	10.6%
農林業体験や観光振興などによる 都市との交流の促進	44	6.1%
わからない	67	9.3%
複数回答	64	8.9%
無回答	19	2.6%
合計	719	100.0%

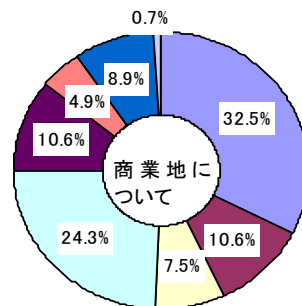


- まちなか居住の推進
- 計画的な住宅地の整備
- 産業団地などの造成
- 農村集落内への定住人口の誘導
- 空き家を活用した定住人口の誘導
- 都市住民の移住の促進
- 都市との交流の促進
- わからない
- 複数回答
- 無回答

今後の土地利用について、特に重要なことはどれだとお考えですか？

・商業地について

	合計	構成比
塩尻駅や広丘駅周辺部の既存市街地の 活性化による魅力の向上	234	32.5%
再開発事業による店舗や業務施設 などが集積した市街地の創出	76	10.6%
郊外からのアクセスの向上	54	7.5%
誰もが徒歩や自転車などで安心して移動できる ユニバーサルデザインの市街地の形成	175	24.3%
緑の確保と建物・屋外看板などの 景観に配慮した市街地の形成	76	10.6%
わからない	35	4.9%
複数回答	64	8.9%
無回答	5	0.7%
合計	719	100.0%

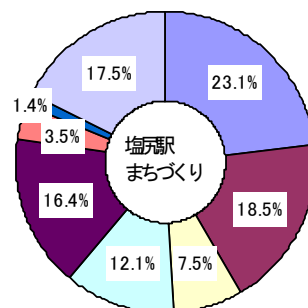


- 既存市街地の活性化
- 店舗などが集積した市街地
- 郊外からのアクセスの向上
- ユニバーサルデザインの市街地の形成
- 景観に配慮した市街地の形成
- わからない
- 複数回答
- 無回答

具体的なまちづくりについて、特に重要なことはどれだとお考えですか？

・塩尻駅周辺のまちづくりについて

	合計	構成比
商業、文化、公共施設など、都市機能の集積を図る	166	23.1%
再開発事業等により店舗・業務系などの 複合施設の誘導を図る	133	18.5%
駅周辺における住環境の整備により、 まちなか居住の推進を図る	54	7.5%
田園都市塩尻らしい緑豊かな 公園や広場の整備を行う	87	12.1%
観光案内所や物産館の整備を行う	118	16.4%
わからない	25	3.5%
複数回答	10	1.4%
無回答	126	17.5%
合計	719	100.0%



- 都市機能の集積を図る
- 複合施設の誘導を図る
- まちなか居住の推進を図る
- 公園や広場の整備を行う
- 観光案内所の整備を行う
- わからない
- 複数回答
- 無回答

(5) 中心市街地活性化への取り組みの経緯と評価

ア 過去の取り組み状況

本市の中心市街地・大門地区は、明治35年に塩尻駅が開業してから駅前中心市街地として栄え、昭和57年に駅が移転した後も、中心市街地として位置付けられてきた。

しかし、駅移転後は、人や車の動線の変化による商業の衰退化傾向が現れ始めたため、商店街活性化を目指し、昭和60年にコミュニティ・マート構想、地方都市中心市街地活性化事業（シェイプアップマイタウン）による検討と大門一番町市街地再開発事業、大門七区土地地区画整理事業、文化会館整備事業、情報プラザ建設などの諸事業が進められてきた。

また、人や車の動線の変化に加え、商業経営者の高齢化や後継者不足などによる空き店舗の増加、郊外への大型店舗の進出、松本市等との商圈構造の競合などの問題・課題が生じてきたため、市や商工会議所、地元の商店街振興組合等を中心に、新たに中心市街地活性化に向けた取り組みが行われてきた。

このうち、旧法（中心市街地活性化法）に基づいて平成11年3月に策定した「塩尻市中心市街地活性化基本計画～大門商店街にぎわい創出事業～」における事業進捗状況（実現状況）を見てみると、以下のようになっている。

プログラム	実施状況 ○:実施済
1. (仮称)塩尻情報プラザの整備と利活用	○平成12年4月オープン、利用者年間 約30,000人
2. 商工会館の整備と利活用	中央通り再開発事業(交流センター)での整備を検討。利活用はその後に。
3. 交流広場の整備	○交流広場(H14年～H19年)
4. 老朽化した建造物の改築・改装の再開発事業整備	中央通り再開発事業の実施予定(H18～)
5. 大門商店街内の駐車場整備	まちなかオアシス事業(H20～)
6. 集合住宅整備	民間開発による建築(H20～)
7. 空き店舗・低未利用地の利活用	○チャレンジショップ(H13～17)
8. 行政の核拠点形成	中央通り再開発事業(交流センター)での整備を検討。
9. (仮称)保健・福祉センター建設整備	○平成13年4月オープン
10. 交通ネットワーク拠点としての機能の充実	○駅のバリアフリー化(エレベーターの設置)平成14年12月併用開始。
11. 巡回バスの整備	○平成13年から実施 H17 大門商店街乗降客 年間約67,000人
12. 大門商店街との役割分担及び連携の強化	未実施
13. タウンマネジメント機関(TMO)の検討	○まちづくり会社の設立(H20.3)

イ 過去の取り組みの評価

前項の事業進捗状況（実現状況）を見てみると、13 のプログラムのうち、約半分近くの 7 プログラムが達成された（うち、1 プログラムは平成 17 年度に終了）。また、平成 20 年度以降には、さらに 2 プログラムの具体的な事業化が予定されていることも含めると、約 7 割近くのプログラムが具体化することになる。

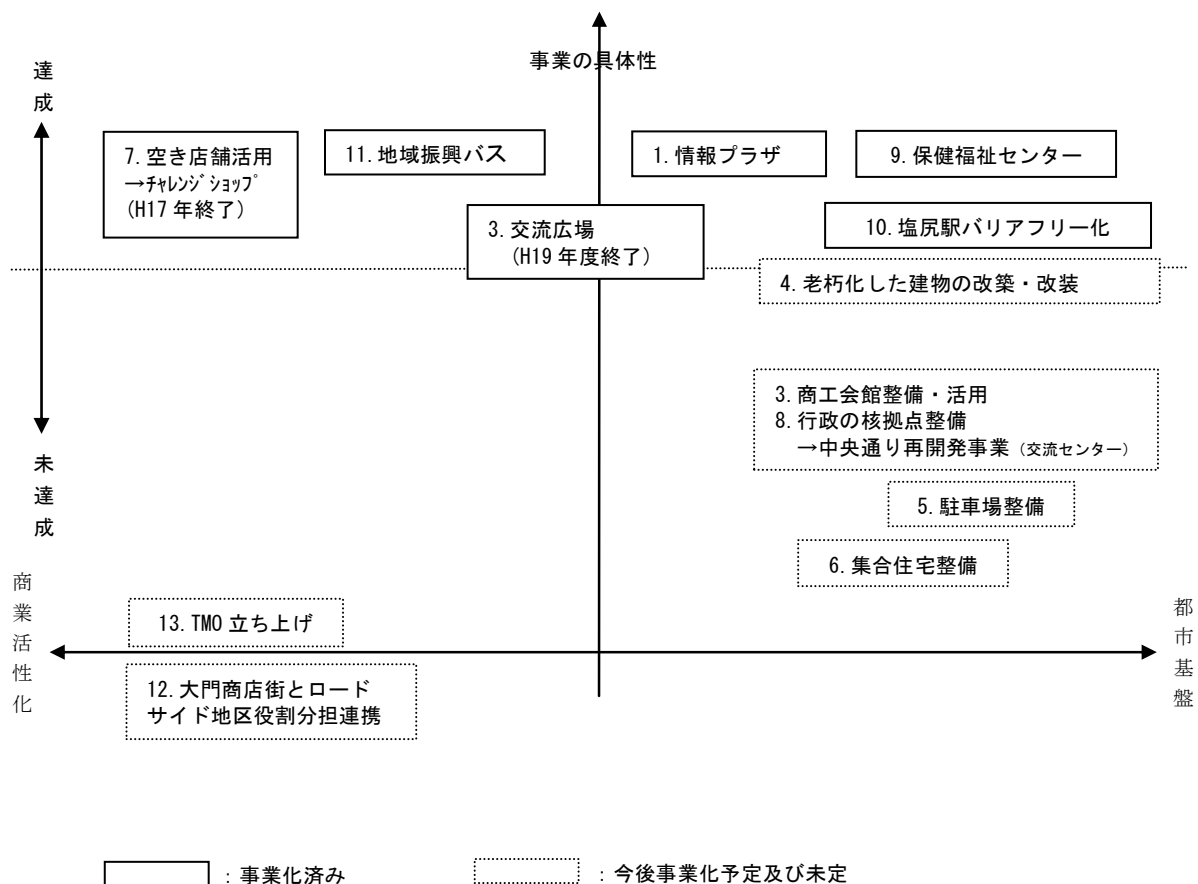
〔プログラム事業進捗状況〕

全プログラム	平成 19 年までに 事業化済み	平成 20 年以降に 事業化予定	未事業化
13 プログラム	7 プログラム	2 プログラム	4 プログラム
100%	53.8%	15.4%	30.8%
	69.2%		

当該基本計画の重点プロジェクトとして位置づけられていた「情報プラザ」は、利用者が年間約 30,000 人を記録しており、もう一つの重点プロジェクトとして位置づけられた「地域振興バス（巡回バス）」は、平成 11 年の試行運行から始まり、平成 13 年度からは本格運行となり、平成 18 年度には利用者が年間 164,185 人を記録するなど、一定の成果は得られている。

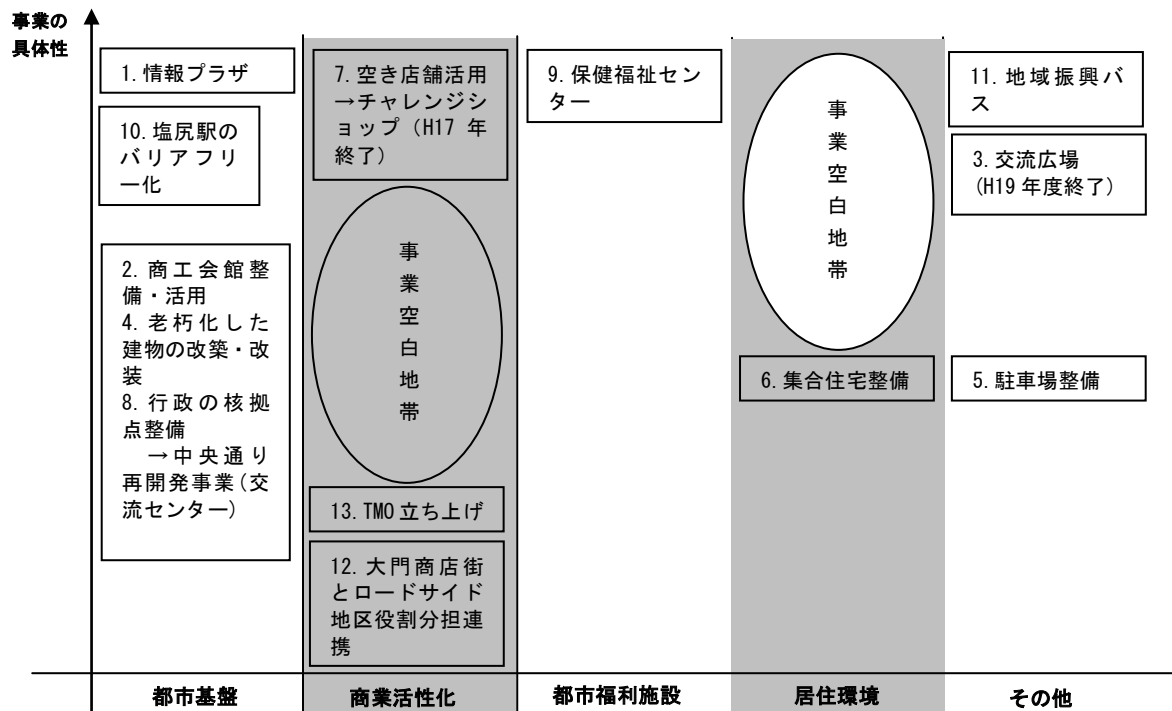
しかし、都市基盤整備の事業進捗に比べると、商業活性化施策は芳しくない。

上記の各事業について、「事業の具体性」を縦軸に、「都市基盤整備－商業活性化」を横軸としてグラフ化すると、以下のようになる。



都市基盤整備は、情報プラザや保健福祉センター等の整備や、新たに市民交流センターを主とした再開発事業が推進されるなど、事業が進捗している。それに対して、商業活性化は、空き店舗活用としてチャレンジショップが行われていたが平成17年で終了し、TMOの立ち上げに関しても検討は行われたが、立ち上げにはいたらず、全体的に事業進捗は芳しくなかった。その後、中心市街地活性化法の改正に伴い、まちづくり会社が平成20年3月に設立した。

また、同様に「事業の具体性」を縦軸に、施策を「都市基盤」「商業活性化」「都市福利施設」「居住環境」「その他」の5つに分類し、横軸としてグラフ化すると、次のようになる。



「都市基盤」「都市福利施設」「その他」の各施策は、整備が進められている一方で、「商業活性化」「居住環境」に関する施策は、空き店舗対策によるチャレンジショップ（平成17年度に終了）が実施された以外は、現時点では具体的な取り組みが見られない。

ウ 旧基本計画の取り組みの問題点

○商業活性化について

商店街には家族経営として小売商業、サービス業を営んでいる商業者が多く、その後継者は経営者の子供などの血縁者になるケースが多い。しかし、商業経営者の後継者を育成する意識の欠如、育成の仕組みがなくその努力がなされなかったことから、結果として、経営者の高齢化につれて事業規模の縮小や消極的経営の商店が多くなった。また、適切な投資がなされなかった家族経営商店では生産性が低く、大型小売店舗やチェーンストアとの競争にさらされて経営の行き詰りが増加してきた。旧市街地であることから店舗併用住宅が多く、土地建物の所有権や賃貸借権などの権利関係が輻輳していることや、地価の低下にもかかわらず家賃や地代が期待された水準まで低下しなかったことから、意欲やアイデアのある事業者が事業意欲を喪失した商業者に代わって、商店街へ新規参入することとなされず、結果として空店舗や空地が増大してきた。

また、車社会に対応するためには店に隣接した駐車場が必要であるとともに、品揃えの観点からすると特定品目について充実した店が好まれる傾向にあるなど、必然的にある程度の店舗敷地面積が必要となるが、中心市街地は小規模面積の店舗が連担しており、権利が輻輳しているため、新たな店舗進出がしづらい環境にある。

これらの内的要因に加えて、商圈の人口の減少と高齢化による購買力の低下、国道 19 号沿線などへの大型店の進出や、近隣の上位都市である松本市の商業機能の高度化、郊外への大型ショッピングセンターの立地など、商業環境の変化による松本市商圈への吸収などの外的要因が加わり、結果として、商店の絶対数の減少による商店街としての連続性の欠如により街並みの魅力が喪失していったと推測される。

旧基本計画で取り組んできた事業の進捗状況と課題を見ると次のとおりである。

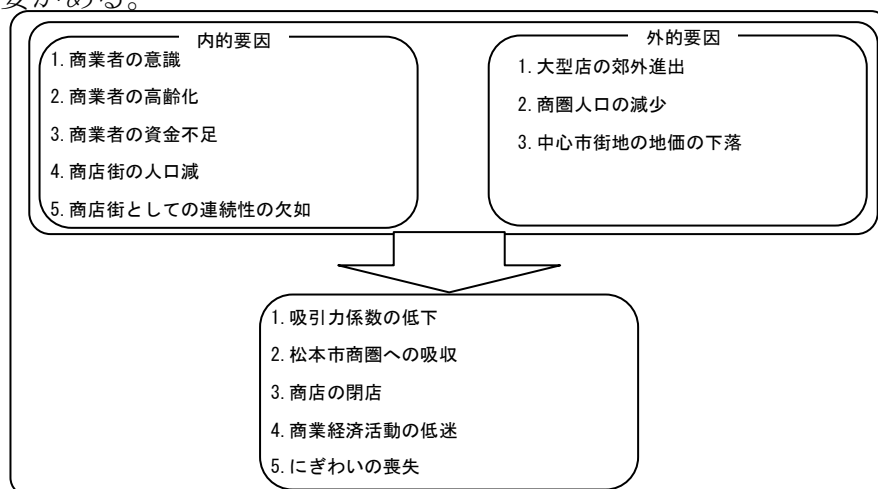
① **TMOの立ち上げが未了**…TMOの中心的な対応課題である商店街のにぎわい再生のための事業立案、実施ができなかった。

② **大門商店街とロードサイド地区の役割分担と連携の未調整**…同じ方向の商売を競い商業形態の差別化が明確にできなかった。

③ **チャレンジショップの終了**…チャレンジショップ参加者は、平成 13 年度から平成 17 年度に 13 人が参加し、チャレンジショップ卒業後、営業を継続しているものが 8 人、その内中心市街地において営業しているものは 3 人（商店街は 1 人）となっている。これは、参加者が卒業後に出店をしようとする意欲を掻き立てる素地が、中心市街地（特に商店街）に不足しているためだと考えられる。

④ **中心核施設の機能不足**…商店街の“回遊中心核施設”として整備した情報プラザが、商店街の活性化と来訪者の回遊性を生み出すにいたらなかった。これは、情報プラザの立地が商店街から奥まった位置であったこと、他に連携する施設がなかったことが要因として考えられる。

中心市街地の核的施設としての市民交流センターのオープンを見据え、商店街の魅力アップや商店構成の見直し、個別店舗の差別化（個性化）など、商業の活性化を促していく必要がある。



○住宅環境の整備について

中心市街地における居住環境の改善の状況は、昭和 59 年に完了した大門原土地地区画整理事業や塩尻駅が移転した当時の懸案であった大門七区土地地区画整理事業が平成 4 年に完了したことにより、中心市街地の北側一体は優良な住宅地域となった。完了後、

景気が低迷した時期が続いていたが、近年、景気の先行きに明るさが見え出したことから住宅建築が、わずかながら伸びてきている。また、中心市街地の未利用地、特に開発が困難な区域については、バブル期の土地価格高騰の余韻を引きずっていたため、開発費用のリスクが大きく、民間投資が進まないでいる。

一方、塩尻駅開業時から駅を中心として発展してきた大門商店街近郊は土地や建物の権利関係が輻輳しており、開発を進めるにあたり調整に苦慮してきた。その中であって、大門一番町地区市街地再開発事業（平成5年完了）などのプロジェクトを進めてきたが、その後の景気低迷もあり旧市街地の再開発等は遅々として進まない状況に陥っている。

大門中央通り地区市街地再開発事業が平成18年から事業に着手したこと、塩尻駅前の用途の見直しを進めていることなどから、旧市街地の再整備をしようとする動きが活発になってきている。人口が急激に減少している大門商店街近郊では、共同住宅の整備を含めたプロジェクトや未利用地の開発を進めることで、中心市街地全体の居住人口を増やしていくことが商業エリアのにぎわいを取り戻していく上で重要となっている。

○塩尻駅周辺の整備について

塩尻駅周辺については、昭和57年の駅移転以来、活性化について様々な検討がされてきたが、抜本的な対策は、結果的には実施されてこなかった。旧基本計画において位置付けられた駅舎のバリアフリー化は実施済みであるが、効果はごく一部に限られたものとなっている。

また、駅前という立地環境の中であって民間投資が進まず、都市的サービス施設が不足する状況が駅開業以来続いている。このような状況を招いた主な原因は、駅前の用途区域が住宅系になっていることにあると考えられる。

塩尻駅周辺に関するアンケート結果からも明らかなように、宿泊施設やおみやげ店、飲食店などの都市的サービスを提供する施設に対する要望や、観光情報発信基地整備への要望が強い。市の顔としての塩尻駅前に活気を取り戻すことで、塩尻を訪れた人を歓迎する市民の心にも活気を呼び起こすことができる。用途区域を商業系に変えることで、民間の活力を呼び込み、市街地再開発事業などによって塩尻らしい駅前を創り出していく必要がある。

エ 課題の克服と将来の展望

旧基本計画で具体的に取り組みが進まなかった商業活性化と居住環境の整備及び塩尻駅周辺の整備を進めていくことは、これまでの活性化の取り組みの中においても課題として検討されてきた事柄である。これらの課題を克服していくこと、そのための取り組みを実践していくことが、中心市街地のにぎわいを取り戻すために必要不可欠といえる。

ただし、この中で商業活性化については、多くの要因が複合的に作用した結果により衰退してきており、中短期的にみて商業の活性化だけで以前のようなにぎわいを取り戻すのは非常に厳しい環境にあり、違った視点からまちづくりを模索していくべきである。

従って、これまでの課題を克服し、将来を展望していくためには、次のような視点からまちづくりを考え、方向性を見出していくことが望ましい。

- ・データ分析から明らかなように、商業エリアの人口密度の低下は著しい。その部分の人口密度を回復することにより、地域のコミュニティを再生していく取り組みが必要である。

・大門ショッピングセンターとその周辺の商店街を再生しにぎわいを取り戻すためには、商業の活性化のための様々な施策が必要である。特にまちづくり会社を中心として、大型店舗やロードサイドのチェーン店との差別化（個性化）を進める取り組みが必要である。

ただし、商業だけでこのエリアを再生していくのではなく、既にあるSIP、情報プラザや事業が進んでいる市民交流センターなどのように、文化、生涯学習、産業育成などに係わる人材育成を行う場づくりという観点から、まちづくりを考えることが大切である。

・塩尻駅周辺の整備について、用途区域の変更を行うことにより都市的サービスを提供する場を整備し、塩尻らしさを感じることが出来る駅前を創り出していくべきである。

・塩尻市はバランスの取れた田園都市ではあるが、特徴・知名度に欠けるまちであるという市民のイメージが強い。自立した都市としての中心市街地の再生を目指すにあたっては、塩尻らしさは何かを常に考え、塩尻としてのアイデンティティを確立していく取り組みと、それをまちづくりに生かす視点が欠かせない。

（６）中心市街地に関する上位・関連計画の整理

上位・関連計画における中心市街地の位置づけは、以下のとおりとなる。

ア 第四次塩尻市総合計画（平成 17 年 4 月）

良好な住環境の整備、回遊性のある歩行環境の整備等を市民との協働のもとに実施
指標：歩いて楽しい街だと思ふ人の割合（基準値 15%（H15）→目標値 30%（H21））

イ 塩尻都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成 16 年 5 月）

商業、業務、医療、娯楽など各種施設を配置し、沿道複合利用地域との役割分担を明確にしながら、既存の商業集積を活かした整備を行う

ウ 塩尻都市計画マスタープラン（平成 14 年 3 月）

大門地区のまちづくりの目標：みんなの顔がみえる、生活の舞台となるまちづくり
→買い物の場としてだけでなく、地域住民や市民の活動の場ともなる商店街づくり

エ 塩尻市大門地区市街地総合再生計画（平成 17 年 3 月）

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

中心市街地活性化の基本方針：街なか人に人を増やす（居住人口・来街者を増やす）、広域的なアクセスと駐車場の整備、重点整備地区（約 36ha）の設定

オ 塩尻市移動円滑化基本構想（交通バリアフリー基本構想）（平成 15 年 11 月）

目標：塩尻駅及び駅周辺施設間の円滑な移動を支えるバリアフリーの歩行者ネットワーク形成を目指す

カ 塩尻市立図書館基本計画（平成 18 年 4 月）

これからの図書館の役割：文化を地域に根付かせる場、地域の課題解決に貢献する場、住民にとって生きがいや自分の居場所を見つける場

(7) 中心市街地活性化に向けた課題の整理と重点ポイント

これまでの中心市街地活性化に向けた取り組みの評価と中心市街地の現況から、現在の中心市街地の課題を整理し、活性化基本計画を定める上での重点ポイントを挙げると次のとおりとなる。

課題1 商業エリアの居住人口減少と少子高齢化が進行

全国的に人口減少と少子高齢化が今後進行するとされており、塩尻市においても例外ではない。中心市街地においては、土地区画整理事業等の都市基盤整備が進んだ区域においては人口密度の増加がみられるが、商業エリアでは人口の減少が進み人口密度が低下している。このことは、中心市街地の商業活動を担う人の減少も意味しており、商業機能の低下などに影響を与えている。また、自営業者は地域コミュニティへのかかわりあいが強いため商業エリアにおいての地域コミュニティの維持も危惧される。また人口密度の低下と地域コミュニティの衰退は犯罪の発生を抑止する効果が薄らぐなど防犯上の問題も生じてきている。

衰退化した中心市街地ににぎわいを取り戻し、地域コミュニティを維持し向上させていくためには、そこに住む人や集う人が増えることが必要である。このようなことから、中心市街地に様々な都市福利施設が集積し、公共交通機関が整備されている利点を活かし集合住宅整備などによる街なか居住が進むよう、総合的な施策展開が必要である。また、ただ単に人口が増加するだけでなく、多世代にわたる住民が交流し共存していく環境を同時に整えることが重要である。

⇒重点ポイント① 中心市街地における人口密度の平準化と多世代の共存

課題2 商店数、従業者数、年間販売額減少による商業機能及び集積の低下

塩尻の中心市街地は明治35年の塩尻駅開業以来、駅前商店街として発展してきた。しかし、駅の移転という大きな変化とともに、車社会の到来により隣接自治体への大型店進出やロードサイドへの商業集積が進んだため、中心市街地の商店街の衰退が加速度的に進行してきた経過がある。このように当市中心市街地の商業の衰退は、構造的な側面が強いため、現在のような車社会が続く限り、商業を昔のレベルまで取り戻すことは、非常に困難だと言わざるを得ない。

従って、今後のまちづくりの方向性としては、行政文化ゾーンに既にある様々な文化、生涯学習、保健・福祉、教育、体育施設との連携を図りながら、商店街エリアをコミュニティゾーンとして位置付け、そこに商業以外の文化、生涯学習、産業支援、教育などの様々な機能を提供する施設を誘致し、それとともに商業を再生しながら全体的ににぎわいを創出する方法で、まちづくりを進めることが必要である。

そのためには、様々な都市福利施設を誘致するとともに、小規模であっても多様で個性のある商業施設を集積し、同時に歩いて楽しめる距離にあるコミュニティゾーンと行政文化ゾーン及び塩尻駅周辺の交通発着ゾーンとの回遊性を高めていく必要がある。

⇒重点ポイント② 歩いて楽しい回遊性のある中心市街地の形成

⇒重点ポイント③ 多様な商業・都市機能の集積によるにぎわいの創出

課題3 駅前周辺整備の遅れによる都市的サービス施設の不足

交通の起点であり市の玄関口である塩尻駅は、移転後も住居系の用途地域のままであったことなどから駅前としての機能集積がされずにきている。駅に活力があることで街の人の流れは大きく変わり、中心市街地の三つの核がより有機的に結ばれる。移転後30年を迎えようとしている今、駅を中心とした都市機能を見直すとともに民間による都市機能の集積を促す施策が求められている。

⇒重点ポイント④ 街の玄関口としての塩尻駅前の機能集積の促進

課題4 塩尻市の中心市街地としてのアイデンティティの喪失

塩尻市は住みやすく福祉が充実していて、バランスのとれた田園都市として評価されている。また、市内には奈良井宿などの街道文化、国史跡平出遺跡などの歴史的・文化的資源、漆器、ワイン・ぶどう、先端IT産業などの産業資源が数多くある。それにもかかわらず、特徴・知名度に欠ける市という市民のイメージは強い。自立した都市としての中心市街地再生を目指す中で、塩尻らしさを探求し、構築する具体的取り組みが必要である。

中心市街地である大門商店街を中心とした区域をコミュニティゾーンとして整備を進めており、その中心となる市民交流センターの建設を平成22年のオープンを予定し進めている。文化創造の拠点として市民交流センターを中心に、様々な人材の交流が中心市街地の新たな文化を創出することが期待される。また、平成19年1月にオープンした塩尻インキュベーションプラザを中心とした新たな情報関連産業への支援や中心市街地への企業立地支援を通じてにぎわいの創出や居住人口の増加を促していくことにより、中心市街地としての意識や活力の回復を図る。産業の活性化を図ることにより「人々が集う⇒文化の創出⇒人々が集う」という流れを作り出していくことが塩尻市の中心市街地の活性化を進める上で欠かせないといえる。

⇒重点ポイント⑤ 産業間連携による新たなまちの文化の創造

(8) 中心市街地活性化に向けた基本方針

上記の「重点ポイント」を踏まえて、本市の中心市街地活性化に向けた将来像を以下のとおり設定する。

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」

この将来像を実現するにあたり、以下のような基本方針を定めることとする。

■ 基本方針

本市の中心市街地は、本市が誕生して以降、都市機能及び商業機能が集積した中心市街地としての役割を果たしてきたが、塩尻駅舎の移転に伴う人や車の動線の変化や郊外への商業機能の集積、商業経営者の高齢化や後継者不足等による空き店舗の増加などの問題・課題が生じており、さらに今後進行していくと予想される人口減少、少子高齢化に対応したまちづくりを、地域が主体となって総合的かつ一体的に推進する必要性が高まってきている。

これを受けて、市役所周辺に集積している総合文化センター、文化会館(レザンホール)、体育館、保健福祉センターなどの地域の核としての機能を活かしながら、多様な都市機能の集積と、地域住民、事業者等の交流によって、活力ある地域経済の活性化を促していくまちづくりを進めていくことが求められている。

こうしたことから、本市の中心市街地活性化の将来像を「快適に暮らせるまち 価値あるときを過ごせるまち」として、多様な都市機能集積による高齢者等にも暮らしやすい、歩いて暮らせる生活空間の実現による「快適に暮らせるまち」、そして地域住民、事業者などの社会的、経済的、文化的活動が活発に行われる地域経済社会の実現による「価値あるときを過ごせるまち」を目指して、官民協働体制のもとでハード・ソフト両面の施策を組み合わせ、中心市街地活性化を目指した取り組みを行っていく。

● 快適に暮らせるまち

中心市街地の活性化には、道路、公園などの公共空間や商業、公共サービス等の多様な都市機能の集積、公共交通ネットワークの拠点といったハード整備が重要であるが、ハード整備のみではなく、その空間を誰がどのように活用していくかというソフト施策も含めた、計画策定と事業化が必要である。すなわち、新たな「ひろば(点)」と「みち(線)」を創出することにより、回遊性が生まれ、高齢者等にも暮らしやすい生活環境を提供することによって交流が育まれるなど、歴史的・文化的背景と相まって、地域の核としてコミュニティの再生を促進させていくことが期待される。

以上のことから、地域住民との協働による計画策定や事業化を進めていくことによって、多くの人にとって暮らしやすい生活空間を形成し、商工業者等と消費者が近接して交流することによるおもてなしの心が感じられるような“快適に暮らせるまち”づくりを進める。

●価値あるときを過ごせるまち

都市は、多様な人たちが集まって交流することにより、その機能と文化を創出してきた。しかし、都市の商業エリアは、モータリゼーションの進展による都市機能の郊外化、郊外の住環境の整備や、少子高齢化による居住人口の減少により空洞化が進んでおり、本市の中心市街地においても同様のことが言える。

このことを受けて、中心市街地にある既存の市役所、文化会館(レザンホール)、新設の図書館といった公共施設と情報関連産業の支援を進めるインキュベーション施設、そして商業機能を再構築することにより、そこに集う人たちが豊かな心・情報・知識等を得るといった人材育成、そしてそこに集う人たちによる新たな交流を生みだしていく仕掛けを作り出していくことが重要である。

以上のことから、交流と文化の中心性を取り戻し、地域住民、事業者などの社会的、経済的、文化的活動が活発に行われる地域経済社会、すなわち知恵を持った人材が多く集い活発に交流することで新たな価値が創出され、さらにそのことからまた多くの人が集まるという空間づくりを目指すような“価値あるときを過ごせるまち”づくりを進める。

●中心市街地を形成する三つの「核」の整備

以上のことを踏まえ、中心市街地の活性化を進める上で重要となるのが、三つの「核」の整備である。つまり「コミュニティゾーン」「行政文化ゾーン」「交通発着ゾーン」の三つの核の機能の拡充とそれぞれが有機的に結びついていく構造とシステム作りを進める。

①コミュニティゾーン

個人経営の商店主の高齢化や後継者不足に加え、商業を取り巻く環境が目まぐるしく変化する中であって、特徴ある塩尻市の中心市街地の商店街を形成するため、現状の物販を中心とした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成りうる商店街の形成を目指す必要がある。その中心となる「市民交流センター」の整備を進めており、あわせて「市民交流センター」を中心にした機能性の高い、景観に配慮した都市機能整備も進めている。都市機能の整備にあわせて、魅力ある個別店舗が新たに新店舗したり、既存店舗が時代にふさわしい店舗に常に業種転換できるように、地元が主体となって動く組織を構築し、活力ある商店街の形成を図る必要がある。また、塩尻インキュベーション施設を中心とした新たな産業の創出を進めることも必要である。地元が主体となる中で、行政が側面的、継続的な支援をしていくことで、自律的で持続可能なまちづくりを目指していく。

②行政文化ゾーン

市役所や文化会館(レザンホール)、保健福祉センターを中心とした、「行政文化ゾーン」は、多くの公共施設がコンパクトにまとまっている点で、今後も、まちづくりの起爆剤として生かせる要素を持っており、政治・文化・教育・福祉・健康・スポーツという多くの分野に亘る公共施設が、郊外に分散することなく、1箇所に集積していることは高く評価されている。また、市役所と文化会館(レザンホール)の間の桜並木は美しく、その周辺の自然環境も緑の多い都市的空間を作り出している。今後は、このような利点を更に生かしながら、みちづくりモデル事業等により「コミュニティゾーン」、「交通発着ゾーン」と連携を図ると同時に、周辺の緑化を行うことで“いこいの空間”づくりを進める。

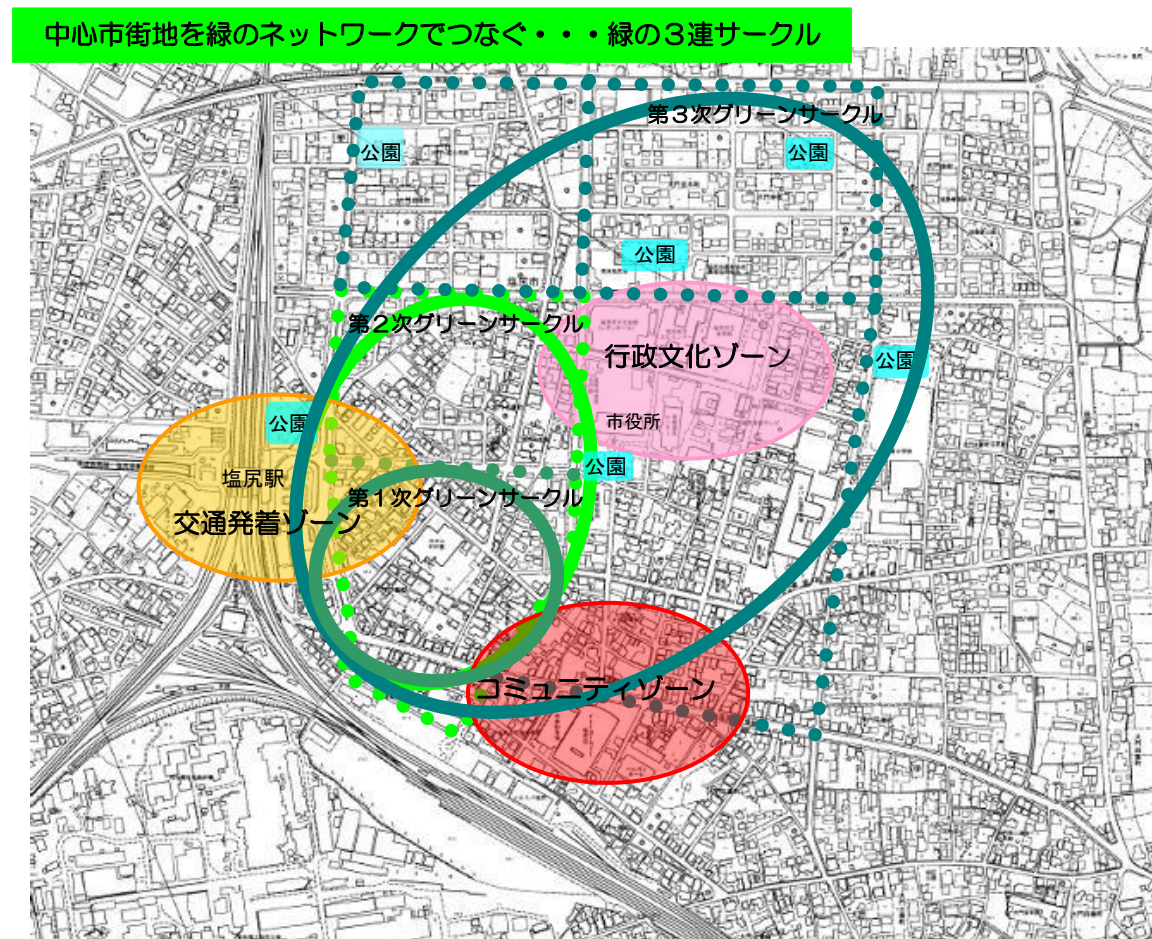
③交通発着ゾーン

塩尻駅前を中心とした「交通発着ゾーン」は、市の玄関口であり、出会いの核でもあることから、塩尻駅に降り立った来訪者がほっとする空間づくり、信州らしい緑の駅前を形成し、“であい” “くつろぎ” “もてなしの心”に満ちた空間として、待ち合わせや電車待ちの時間をくつろいで過ごせる場として、駅を利用する様々な人々を出迎え、見送る場として「森の駅」をイメージした整備を進める必要がある。

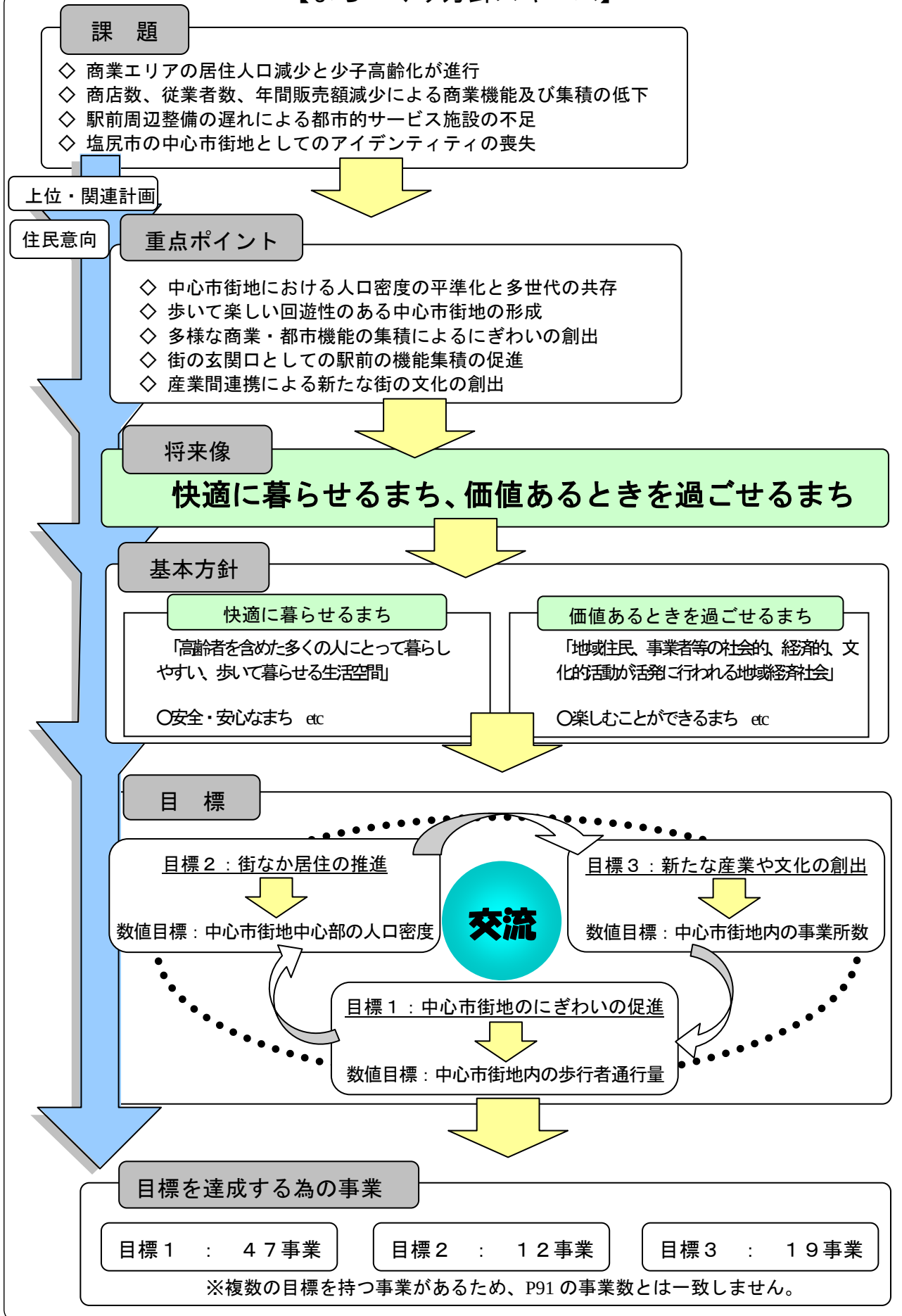
現在、駅前に不足している宿泊施設やお土産店などの観光関連施設、飲食店など交通結節点としての多様な機能の集積を図るため、現在の住居系の用途地域を見直し、民間による都市機能の集積を促していく必要がある。

④緑のネットワークで三つの核を結ぶ

本市の中心市街地における都市計画街路は昭和 28 年に計画決定を行った以降、整備は順調に推移し、街路樹は一部不足する箇所はあるものの都市軸として中心市街地を形成しているといえる。塩尻市は周辺を緑豊かな自然に囲まれ、中心市街地も公共施設を中心に緑豊かな市街地を作り出してきた。信州の山々に囲まれ、さらに花と緑に囲まれたまちの印象を塩尻市内外に広めるため、整備された都市街路の緑化(街路樹の整備)をさらに進め、「森の駅」をイメージする交通発着ゾーンを起点として、中心市街地の中にある公園や緑地の緑をつなぐネットワークとして緑の3連サークルの形成を図る。緑により中心市街地を形成する三つの核を結ぶことにより都市としての連続性を創出する。さらに、三つの核を有機的に結ぶため、都市計画街路を補完する道路をみちづくりモデル事業として市民とともに計画し整備する。



【まちづくり方針スキーム】



2 中心市街地の位置及び区域

〔1〕位置

位置設定の考え方

本市の中心市街地である大門地区は、明治35年に塩尻駅が開業してから駅前商店街として栄えてきた。さらに、昭和25年に塩尻町役場が大門地区に置かれ地域の中心としての役割を果たしてきた。昭和34年の大合併により、塩尻市が発足し、昭和37年に市役所が現在の位置に置かれ、中心市街地としての機能を果たしてきた。昭和48年に商業地域として用途指定がされ、平成2年に一番町の一部に高度利用地区の指定、大型スーパー等の進出により商業機能が集積され、市役所周辺には総合文化センター、文化会館（レザンホール）、体育館、保健福祉センターなどの多様な公共施設に加え、金融機関や郵便局などのサービス施設、医療機関等の都市機能が集積されてきた。

昭和57年に、篠ノ井線及び中央西線のスイッチバック解消のために、市街地西側の松本寄りの現在の位置に塩尻駅が移転したことによって、人や車の動線が変化し、加えて社会情勢の変化による郊外への商業機能の集積や隣接の松本市等との商圈構造の競合、商業経営者の高齢化や後継者不足などによる空き店舗の増加などの問題・課題が生じ、中心市街地としての機能・役割が問われつつある。

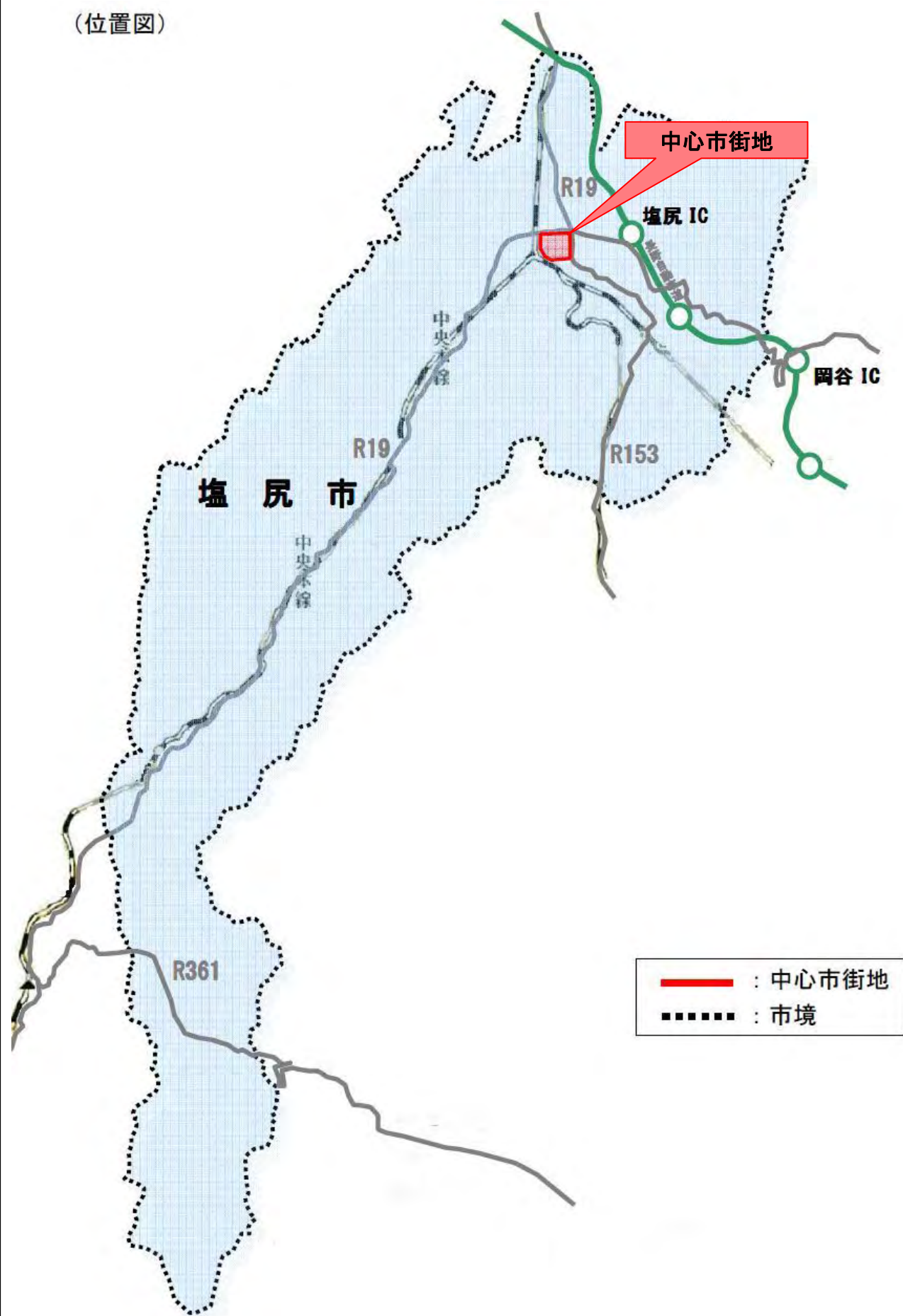
しかし、商業機能こそ衰退傾向にあるものの、公共施設、文化施設をはじめ金融サービス、医療機関などが多様に集積し、交通の結節点である塩尻駅の存在など依然として、本市の中心的機能を保持している。さらに市民の大多数も、これまでの歴史背景に加えて、多様な機能が集積する本地区を中心市街地として認識している。したがって、今回の基本計画においても当該地を本市の中心市街地とする。

〔2〕区域

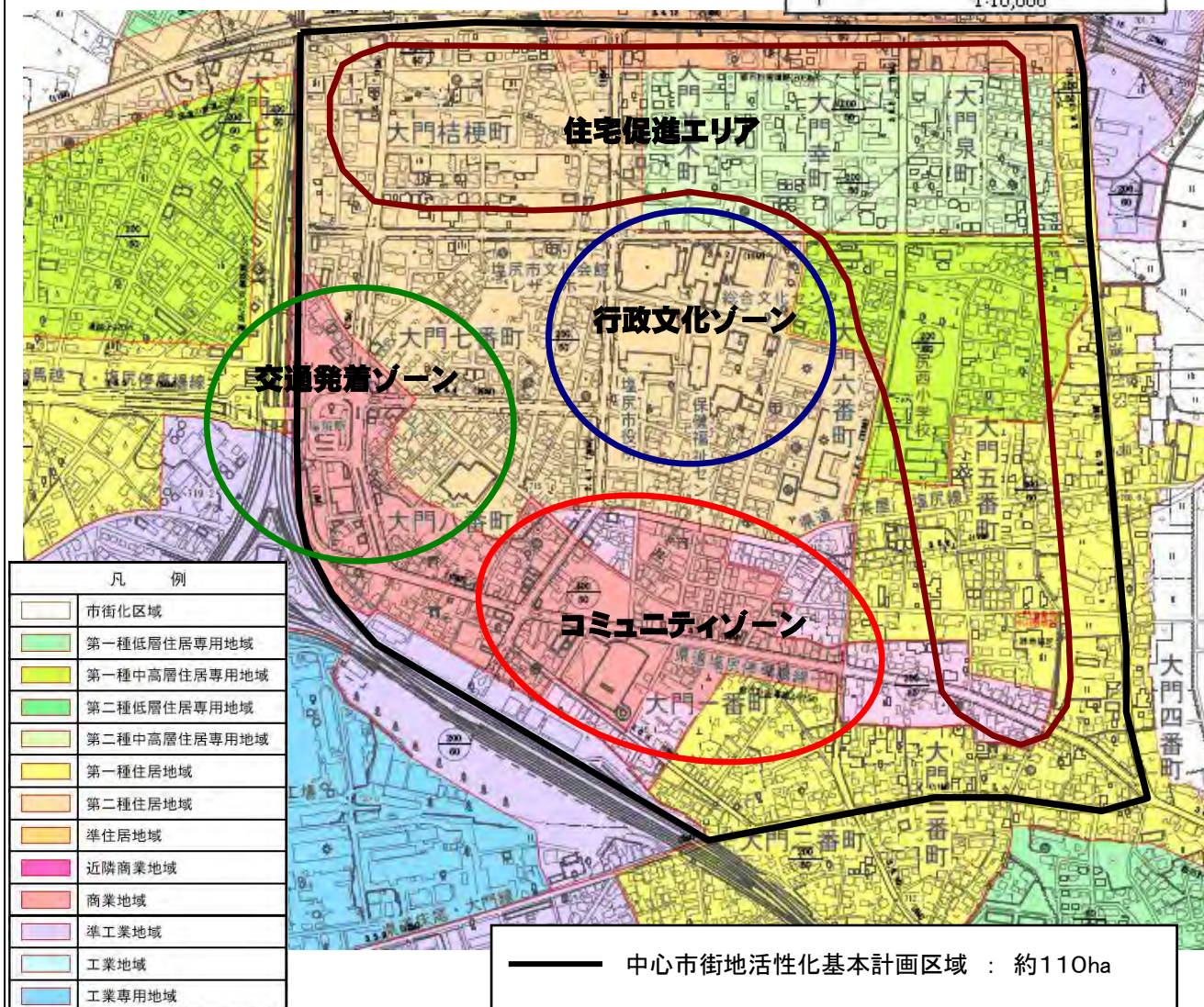
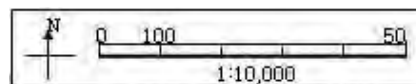
区域設定の考え方

JR塩尻駅から東に広がる区域110haを中心市街地とする。この地域は、JR中央東線、篠ノ井線と国道19号、153号に囲まれており、従来より塩尻市の商業・行政の中心として発展してきた。この区域は、市役所を中心に市の行政機関がまとまっている行政文化ゾーン、旧駅前には塩尻駅が開業した明治35年以来、商店街として栄えてきたコミュニティゾーン、昭和57年に駅が移転し、現在の市の玄関口となっている交通発着ゾーンの中心市街地の中心をなす三つの核と、その核を囲むように存在する住宅誘導エリアからなっている。中心市街地の将来像「快適に暮らせる街 価値あるときを過ごせる街」を実現するため、一体的に整備を進める必要のあるこれらの三つの核と1つのエリアを含む区域を中心市街地とする。

(位置図)



(区域図)



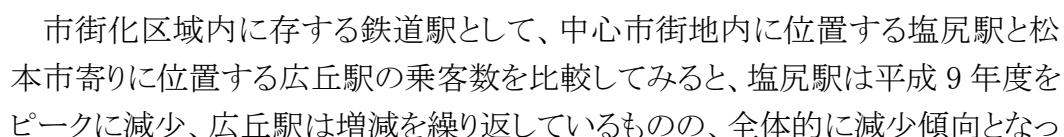
〔3〕 中心市街地要件に適合していることの説明

要 件	説 明																																																
第 1 号要件 当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること	当該中心市街地(大門地区※)の「事業所数」を見てみると、市全体の 23.8%を占めており、広丘地区の 24.4%を下回っているが、「金融・保険業」は 46.7%、「卸・小売業、飲食店」は約 29.6%を占めている。「小売業」の内訳を見てみると、市に存する10地区のうち、「商店数」は34.7%、「従業者数」は30.9%と、最も高い割合を占めている。 また、市役所や文化会館(レザンホール)、図書館、情報プラザ等、多くの都市機能、特に公共・公益施設が集積されているなど、本市の中心としての役割を果たしている市街地であると言える。 ※ 大門地区：中心市街地を構成する大門一番町～八番町及び大門七区から構成される地区 ○中心市街地（大門地区）の事業所数 平成 18 年 10 月 1 日現在の事業所数(公務を除く全事業所)を見てみると、全事業所総数は広丘地区(24.4%)が最も多く、大門地区は23.8%となっているが、「卸・小売業、飲食店」の割合は最も多く 29.6%となっている。その他、「金融・保険業」(46.7%)、「電気・ガス・水道業」(42.7%)、「サービス業」(28.2%)などが多く集積していることが伺える。 [事業所数・割合] <table><tr><th>産業大分類</th><th>総数</th><th>大門</th><th>割合 (%)</th></tr><tr><td>総数</td><td>3,069</td><td>729</td><td>23.8</td></tr><tr><td>農林漁業</td><td>10</td><td>3</td><td>30.0</td></tr><tr><td>鉱業</td><td>—</td><td>—</td><td>0.0</td></tr><tr><td>建設業</td><td>310</td><td>35</td><td>11.3</td></tr><tr><td>製造業</td><td>443</td><td>25</td><td>5.6</td></tr><tr><td>電気・ガス・水道業</td><td>7</td><td>3</td><td>42.9</td></tr><tr><td>運輸・通信業</td><td>82</td><td>18</td><td>22.0</td></tr><tr><td>卸・小売業、飲食店</td><td>1,154</td><td>342</td><td>29.6</td></tr><tr><td>金融・保険業</td><td>30</td><td>14</td><td>46.7</td></tr><tr><td>不動産業</td><td>189</td><td>51</td><td>27.0</td></tr><tr><td>サービス業</td><td>844</td><td>238</td><td>28.2</td></tr></table> 【資料：統計しおじり 2007】 ○中心市街地（大門地区）の小売業数・従業者数・年間商品販売額・売り場面積 平成 16 年 6 月 1 日現在の地区別商業現況(小売業数、従業者数、年間商品販売額、売り場面積)を見てみると、小売業数、従業者数、売り場面積において、最も多い割合を示しており、30～35%を占めているが、年間商品販売額においては、小売業数では下回っている広丘地区が最も多い(32.2%)状況となっている。	産業大分類	総数	大門	割合 (%)	総数	3,069	729	23.8	農林漁業	10	3	30.0	鉱業	—	—	0.0	建設業	310	35	11.3	製造業	443	25	5.6	電気・ガス・水道業	7	3	42.9	運輸・通信業	82	18	22.0	卸・小売業、飲食店	1,154	342	29.6	金融・保険業	30	14	46.7	不動産業	189	51	27.0	サービス業	844	238	28.2
産業大分類	総数	大門	割合 (%)																																														
総数	3,069	729	23.8																																														
農林漁業	10	3	30.0																																														
鉱業	—	—	0.0																																														
建設業	310	35	11.3																																														
製造業	443	25	5.6																																														
電気・ガス・水道業	7	3	42.9																																														
運輸・通信業	82	18	22.0																																														
卸・小売業、飲食店	1,154	342	29.6																																														
金融・保険業	30	14	46.7																																														
不動産業	189	51	27.0																																														
サービス業	844	238	28.2																																														

産業大分類	総数	大門	割合（％）
小売業数(店)	577	200	34.7
従業者数(人)	3,919	1,212	30.9
年間商品販売額(万円)	6,603,691	1,640,531	24.8
売り場面積(m ²)	88,775	29,959	33.8

市の中心地として市役所や文化会館(レザンホール)、図書館等の公共公益施設が多数集積している。

塩尻市役所	塩尻市保健福祉センター
塩尻市文化会館「レザンホール」	塩尻市ボランティアセンター
塩尻総合文化センター	塩尻郵便局
塩尻市立図書館	塩尻インキュベーションプラザ
塩尻市ふれあいプラザ	塩尻市立塩尻西小学校
塩尻情報プラザ	



ているが、両駅の乗客数は塩尻駅が2倍近くあり、塩尻駅周辺部が中心としての役割を果たしているといえる。また塩尻駅には在来線の特急のほとんどが停車する。

年 度	塩尻駅（人）	広丘駅（人）
H8	1,555,930	759,670
H9	1,556,590	754,030
H10	1,514,830	757,390
H11	1,479,130	774,260
H12	1,439,240	787,100
H13	1,421,661	750,930
H14	1,419,069	742,389
H15	1,402,666	747,359
H16	1,371,627	740,242
H17	1,322,488	763,718
H18	1,336,893	822,097
H19	1,354,566	844,245

【資料：統計しおじり 2007】

第2号要件

当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること

当該中心市街地は、昭和 57 年に街の玄関口である塩尻駅舎が移転し、ロードサイド地区への商業機能が集積し始めてから、中心市街地としての機能、特に商業機能面において大きく低下している。その商業機能を見ると、商店数、年間販売額共に減少傾向（共に約 20%減）にある。同時に空き店舗も増加している。また、商業機能の低下と同時に事業所全体も減少し、経営活動全体の低下に繋がっている。

商業エリアの人口密度が大きく低下してきており、このまま、人口の減少が進めばコミュニティの維持に支障をきたすことが考えられる。

さらに、にぎわいの指標ともなる中心市街地、特に商業機能の集積地である大門商店街内における歩行者通行量を見ると、平成期以降は若干の増減が見られるものの、往時の歩行者通行量に比べると大幅な減少となっており、商店街への来訪者の減少と同時に、線や面ではなく特定の店舗のみを訪問する「点の購買状況」であることが伺える。さらに、個人経営の店主の高齢化や後継者不足などから、中心市街地としての役割を果たすことが困難となっており、中心市街地の機能強化が望まれる。

○中心市街地の商業機能の推移

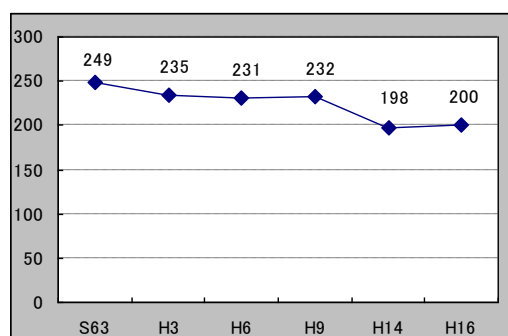
大門地区の昭和63年以降の商業現況（小売業数、従業者数、年間商品販売額、売り場面積）の推移を見てみると、小売業数が昭和 63 年以降増減を繰り返しているものの、平成9年から14年にかけて大幅に減少しており、それに合わせて年間販売額、売り場面積も減少しているが、平成16年に微増している。一方、従業者数は、増減を繰り返していたが、平成 6 年以降減少傾向にある。年間販売額及び売り場面積は、平成 9 年から平成 14 年にかけて大幅な減少が目立つ。

傾向としては平成8年から平成12年にかけて郊外(近隣市町村を含む)に大型小売店舗が出店したことが影響し、どの項目においても平成9年から14年にかけて大幅な減少傾向が見られ、平成16年において微増している。

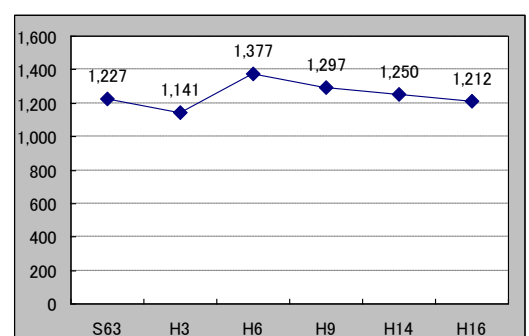
【小売業数・従業者数・年間商品販売額・売り場面積】

	小売業数	従業者数 (人)	年間商品販売額 (百万円)	売り場面積 (㎡)
S63年	249	1,227	20,039	21,814
H3年	235	1,141	22,229	20,500
H6年	231	1,377	23,360	29,738
H9年	232	1,297	24,283	39,502
H14年	198	1,250	16,058	29,570
H16年	200	1,212	16,405	29,959

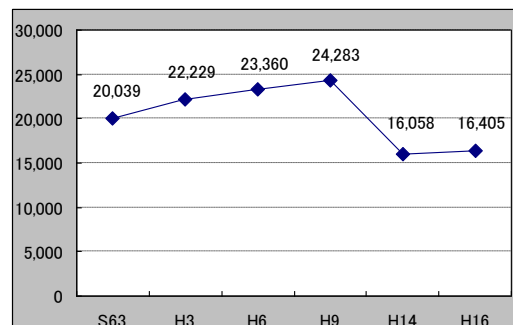
【資料：統計しおじり 2007】



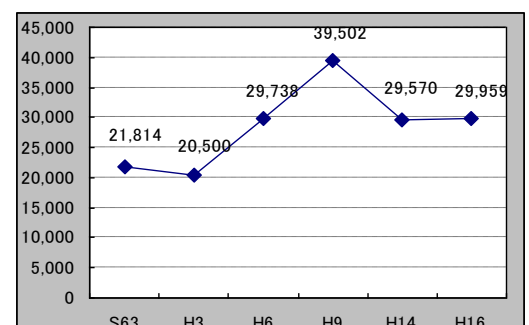
【小売業数の推移】



【従業者数の推移】



【年間商品販売額の推移】

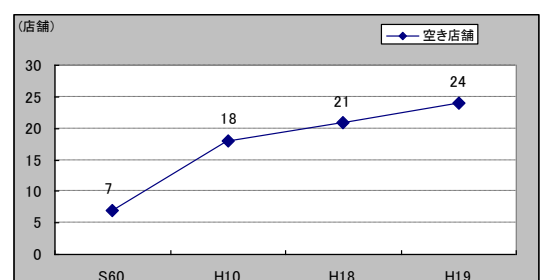


【売り場面積の推移】

○空き店舗状況

中心市街地(大門地区)における空き店舗状況を見てみると、昭和60年以降増加傾向にあることがうかがえる。

この背景としては、駅舎移転や郊外への大型店舗進出、商業経営者の高齢化や後継者不足などが考えられる。



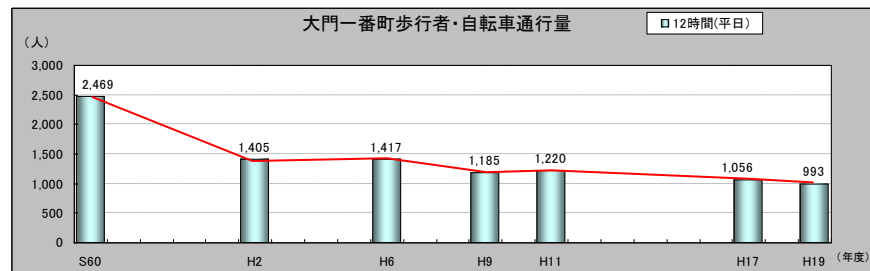
中心市街地（大門地区）の空き店舗状況・推移]

	S60 年	H10 年	H18 年	H19 年
空き店舗数	7 店舗	18 店舗	21 店舗	24 店舗
前回調査との増減比較		+11 店舗	+3 店舗	+3 店舗

【資料：塩尻市】

○交流人口（歩行者・自転車通行量）の推移

中心市街地内の大門一番町(A地点)における交流人口(歩行者・自転車通行量)を見てみると、平日は駅が移転した直後の昭和 60 年から平成 2 年の間に急激に減少し、平成 2 年以降は増減を繰り返しながらも減少をしている。



[大門一番町の交流人口（歩行者・自転車通行量）の推移] (人/日)

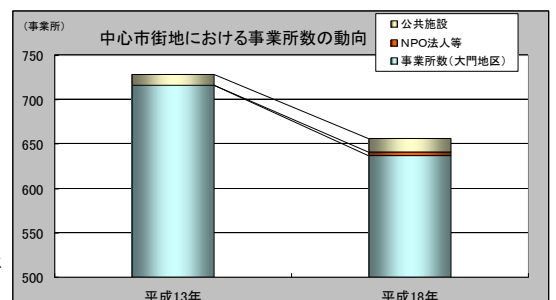
年 度	S60 年	H2 年	H6 年	H9 年	H11 年	H17 年	H19 年
平日 (12 時間)	2, 469	1, 405	1, 417	1, 185	1, 220	1, 056	993

※道路交通センサスは、調査時期を概ね 3～5 年としており、S 6 0 に始まった調査を H 1 1 に改正し、その後 H 1 7 まで調査が行われていない。

【資料：平成 17 年度道路交通センサス】

○事業所の推移

中心市街地の事業所は、小売店舗を中心に小規模な事業所が多い。バブル景気が崩壊した後の平成 13 年の事業所数(NPO法人、公共施設を含む)が 729 事業所であったものが平成 18 年には 657 事業所となり、5年間で 72 事業所(約 10%)減少している。この間はNPO法人が事業所を設置し市民活動が盛んになった期間でもある。NPO法人が設置した事業所は4箇所である。



	平成13年	平成18年	増減(H18基準) 対H13	
事業所数(大門地区)	716	637	△ 79	-11%
NPO法人等	0	4	4	-
公共施設	13	16	3	23%
合 計	729	657	△ 72	-10%

【資料：平成 18 年事業所企業統計調査】

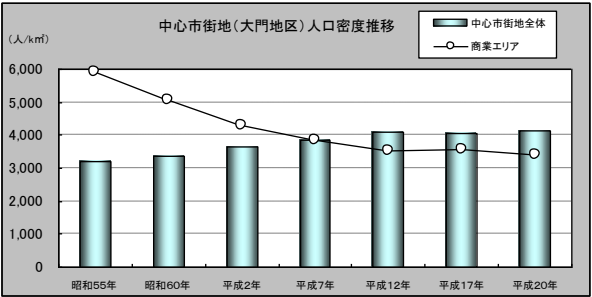
○人口密度の推移

中心市街地の商業エリアにおける人口密度は、年々減少を続けており、昭和55年に5,927人/k㎡であったものが、平成17年には3,564人/k㎡まで減少している。このことは、“住む”ということに関して中心市街地の求心力の低下をあらわしている。商業エリアは小売店舗（多くは店舗併用住宅）が多く存在していたが、商業者の高齢化とともに空き店舗も増えてきた。商業エリアの人口密度の低下は高齢化による一人世帯の増加が大きな要因として考えられる。人口密度がこのまま減少すれば、商業機能の低下にとどまらず地域コミュニティの崩壊も避けられない状況にあるといえる。

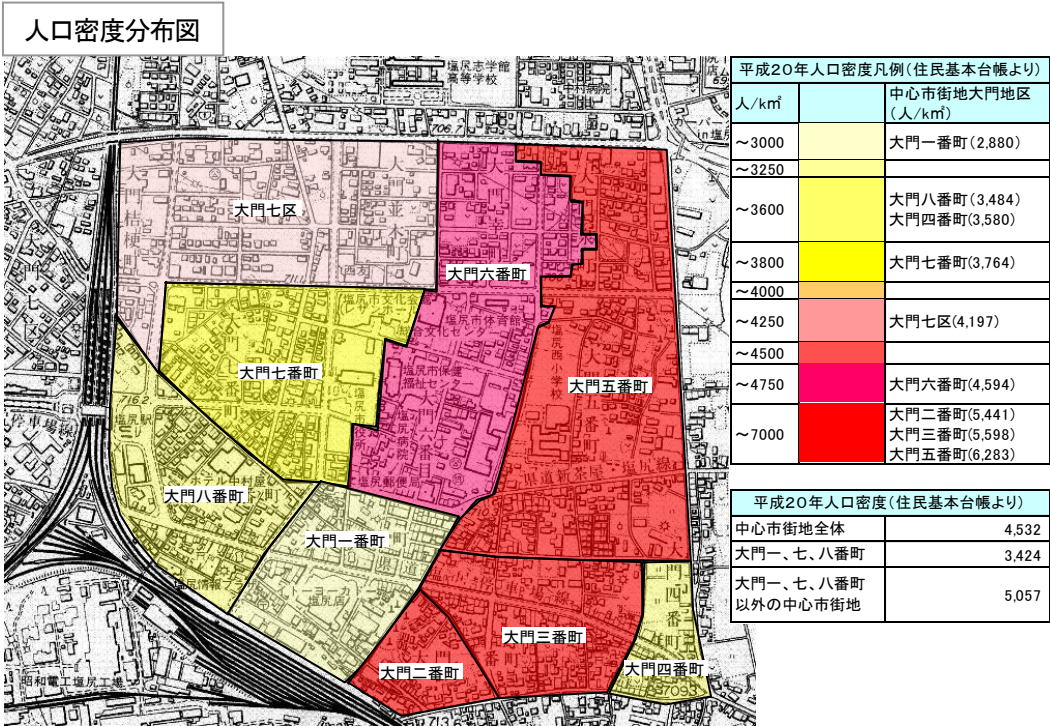
このような状況において、中心市街地としての位置づけを強化または維持していくためには、地域コミュニティが維持可能な一定の人口規模を有していることが必要である。

	(人/k㎡)						
	昭和55年	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成20年
中心市街地全体	3,213	3,384	3,648	3,844	4,086	4,050	4,120
商業エリア	5,927	5,051	4,283	3,851	3,515	3,564	3,424
商業エリアの周辺	2,952	3,303	3,475	3,787	4,160	4,152	5,057

※昭和55年～平成17年は国勢調査から算出、平成20年は住民基本台帳から算出
商業エリアは国勢調査、住民基本台帳ともに面積は0.35km²
商業エリア周辺は国勢調査の場合は1.94km²、住民基本台帳の場合は面積は0.75km²



【資料国勢調査】



第3号要件 当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上と総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること	塩尻駅は塩尻市の玄関口としてだけではなく、東京方面(JR中央東線)、名古屋方面(JR中央西線)、長野方面(JR篠ノ井線)の乗換駅として、また、長野県内の観光地への観光バスへの乗換駅としてハブ的役割を持つ駅として存在している。しかし、駅の移転という大きな変革の中で駅前の都市機能は未整備のままきている。市役所周辺は、文化会館(レザンホール)や体育館が存在し、塩尻市内だけでなく、周辺市町村からの利用者も多い。大門商店街は衰退傾向にあるとはいえ、塩尻の商業の中心的な役割を担っている。しかし、塩尻の商圈は松本に吸収され、さらに周辺の道路整備により松本を中心とした都市化が進んできている状況で中心市街地として意識が薄れつつある。 こうした状況において、塩尻駅周辺や大門商店街の都市機能の増進、経済活動の向上を促し活性化を推し進めていくことは、塩尻市としての活力を生み出し、塩尻市全体及び周辺地域の発展に大きく寄与するものである。また、中心市街地の活性化が進むことで、本市の中心市街地としてのアイデンティティを取り戻し、本来の都市としての求心力が高まるものと期待している。そのことは、塩尻市の中心市街地が地域として自立し、個性ある発展を実現するとともに、持続可能な都市を形成していくものである。 中心市街地の活性化を図ることが市及び周辺地域の発展に繋がることは、以下の各計画に掲げた内容とも適合しているものである。 ○中心市街地としての位置づけ強化 ・塩尻市の顔となる、塩尻駅・市役所・大門商店街を中心とした中心市街地において各種事業・施策を連携させながら街なかの総合的な再生・再構築を図り、魅力と活力ある市街地の形成を目指す。【塩尻市・檜川村合併ビジョン(平成16年3月)】 ・中心市街地空店舗や空地を活用した住民のコミュニティ空間となる場づくりや、高齢者や障害者へのサービスの充実などにより、買い物の場としてだけでなく、地域住民や市民の活動の場ともなる、中心市街地としての機能を充実させるための商店街づくりを行う。【塩尻都市計画マスタープラン(平成14年3月)】 ○人の行き交うにぎわいの創出・集客促進 ・大型店舗、商店街、塩尻駅、市役所等、中心商業地内に立地する様々な施設等を結ぶ歩行者ネットワークの形成を図り、中心商業地の回遊性を高める。【塩尻都市計画マスタープラン(平成14年3月)】 ○商業機能の核拠点としての強化 ・個店の魅力づくりと情報発信の支援や既存商店街への新たな商業サービス機能の集積支援など、人が集まる魅力的で便利な、商店街と中心市街地を創出する。【第四次塩尻市総合計画(平成17年4月)】
--	---

	○交通核拠点としての強化・交通利便性の向上 ・地域振興バスの整備充実や公共交通機関の利用促進などの総合的な交通体系の形成により、塩尻駅の乗者数の増加、地域振興バス利用者の増加等を目指した交通の便利なまちをつくる。【第四次塩尻市総合計画(平成17年4月)】
--	--

3 中心市街地の活性化の目標

(1) 中心市街地活性化の数値目標設定と指標設定

ア 中心市街地活性化の目標

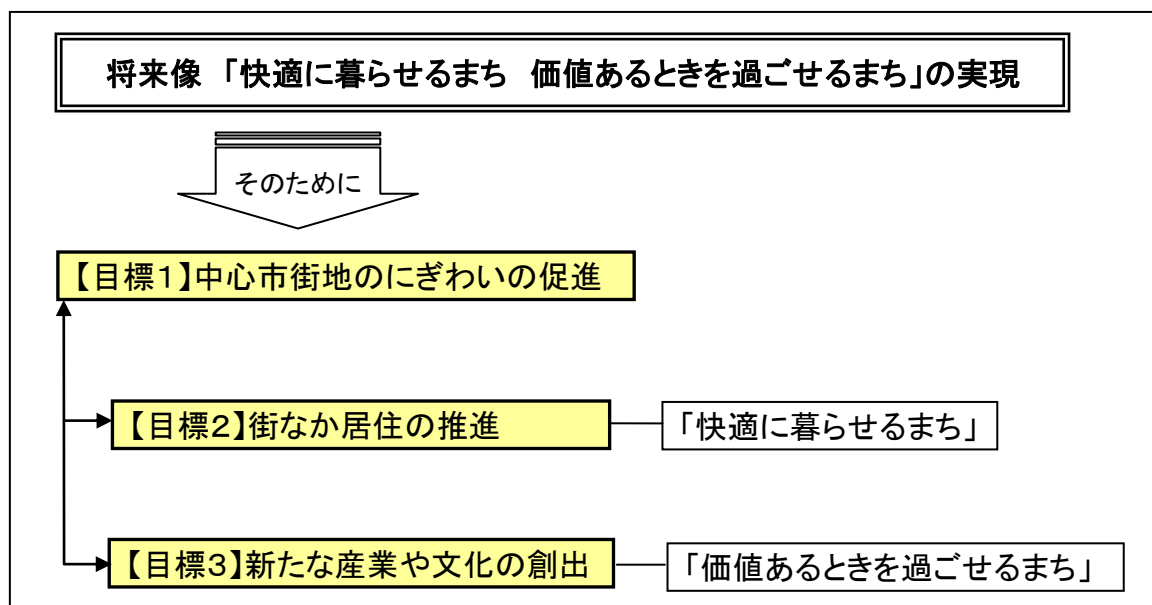
本市の中心市街地の将来像「快適に暮らせるまち 価値あるときを過ごせるまち」の実現にあたり、多くの人々にとって暮らしやすい空間の実現による「快適に暮らせるまち」、そして人々が交流することによって新たな価値を見出していく「価値あるときを過ごせるまち」といった、常に人を中心とした中心市街地活性化を目指す基本方針を踏まえて、次の3つの目標を設定する。

将来像の「快適に暮らせるまち 価値あるときを過ごせるまち」が目指す「まち」とは、高齢者や子どもたちにとって暮らしやすい生活空間とともに地域コミュニティが形成され、街なかに新たな産業を目指す事業者や文化的活動を求める人たちが集い交流する「まち」である。このことを実現させるためには、集い交流する人が増え、再び街なかに活力あるにぎわいを取り戻す必要があることから、目指す目標を『中心市街地のにぎわいの促進』とする。

将来像の一翼をなす「快適に暮らせるまち」は、居住環境が整備され、地域コミュニティが充実している「まち」である。このことを実現させるためには、街なかに住む人が増え、多様な世代の人が住みたくなる「まち」にすることが必要であることから、目指す目標を『街なか居住の推進』とする。

もうひとつの「価値あるときを過ごせるまち」は、地域住民や事業者などの社会的、経済的、文化的活動が活発に行われ、訪れた人々が交流することで新たな価値を生み出していく「まち」である。このことを実現させるためには、新しく産業や文化が生まれ、そこに集う人々による交流を生み出していくことが必要であることから、目指す目標を『新たな産業や文化の創出』とする。

中心市街地が目指す将来像の実現は、それぞれの目標に向け、関連性を持って事業を進めることが大切であり、多くの市民や事業者、行政が連携し努力を続けることが何よりも重要である。



イ 目標達成状況を把握するための指標設定

上記の3つの目標の達成状況を把握するために、その指標として数値目標を以下のように設定する。

【目標1】中心市街地のにぎわいの促進

本市の中心市街地は、駅舎の移転等によって大きく変貌し、中心市街地としての吸引力が低下するとともに、中心市街地内の往来、すなわち歩行者・自転車通行量も激減している。

中心市街地の活性化においては、都市機能、商業機能の集積・強化に伴う訪問者の増加や居住人口の増加によるにぎわいの創出が重要である。居住人口の増加や新たな産業と文化の創出により発生する交流人口を中心市街地に誘導し回遊させる努力がにぎわいの創出に不可欠である。

【指標1】中心市街地内の歩行者・自転車通行量の増加

このことから、中心市街地活性化の目標の指標として「中心市街地内の歩行者・自転車通行量の増加」を設定する。中心市街地の基本を成す三つの核とそれぞれを結ぶ道路での観測地点のデータを用いる。対象地点は、機能が整っている「行政文化ゾーン」を除く「コミュニティゾーン」「交通発着ゾーン」を中心にそれぞれの核を結ぶ道路から選定する。

【目標2】街なか居住の推進

本市の中心市街地の人口は、わずかに増加している。しかし、商業エリアの人口は減少しつづけている。市全体の人口が増加してきた中で、中心市街地の全体に占める割合は減少傾向にある。また、中心市街地の人口密度の分布を見ても明らかなように、商業エリアの人口密度は周辺部より低くなってきており、このことは“住む”ということに関して中心市街地の求心力の低下をあらわしている。

今後は、人口は増加から減少へと向い、加えて、核家族化、少子高齢化が進展していくことが推測される。こうした中において、中心市街地としての位置づけを強化または維持していくためには、地域コミュニティが維持可能な一定の人口規模を有していることが必要である。人口密度の低い商業エリアにおいて多様な世代の定住人口が増加することにより、中心市街地における消費活動やにぎわい等も含め、新しい地域コミュニティの創出が期待できる。

【指標2】中心市街地商業エリアの人口密度の増加

このことから、中心市街地活性化の目標の指標として、人口密度が低い商業エリアの人口を増やし周辺の人口密度と平準化するため「中心市街地商業エリアの人口密度の増加」を設定する。なお、数値データは、目標年次に近いデータを求めるために、毎年調査を実施している住民基本台帳データを採用し算出することとする。

【目標3】新たな産業や文化の創出

本市は、豊かな自然資源に恵まれていると同時に、長きに亘った歴史・文化を有する市である。これらの自然や文化的資産を生かしながら、中心市街地に 21 世紀における新たな産業を創出していくことが中心市街地の活性化を進める上で重要である。本市の中心市街地は、都市機能や商業機能の集積のみならず、中心市街地において市民や行政、民間事業者等が一体となって街の文化を創出していくこと(知恵の交流)で活力ある地域経済社会を形成していくことを目指している。

中心市街地の三つの核のうちコミュニティゾーンでは、「知恵の交流を通じた人づくりの場」という基本コンセプトに基づき塩尻市市民交流センターの建設とともに、塩尻インキュベーションプラザを中心とした新たな産業の創出を目標としていく。そのことの実現により中心市街地の居住人口や交流人口の増加をもたらす、にぎわいを取り戻すことが期待できる。しかし、中心市街地における事業所は減少を続けており、本計画期間において減少に歯止めをかけ、その後の5年間で増加に転じるよう長期的な視点での事業推進をしていく必要がある。

【指標3】中心市街地内の事業所数の減少の歯止め

中心市街地の事業所は小売店舗を中心に小規模な事業所が多い。街の文化を創出していくためには、行政を含めさまざまな業態の事業所が立地していく必要がある。しかしながら、中心市街地内の事業所はこの5年間に大幅に減少している。中心市街地において市民や行政、民間事業者等が一体となって街の文化を創出し活力ある地域経済社会を形成していくためには、本計画期間においては減少を止めることが最小限必要である。そのため、中心市街地の目標の指標として、「中心市街地の事業所数の減少の歯止め」を設定する。なお、事業所数とは、会社・商店・飲食店や行政機関・NPO法人等を含めたものであり、数値データは、塩尻市が行う事業所・企業統計調査に、行政機関やNPO法人等の事業所数を加えた数値を採用することとする。

(2) 計画期間

本基本計画の計画期間は、当面の短期的な主要事業が完了し、その事業効果が現れると想定される平成 26 年 3 月までとする。

(3) 数値目標の設定

■数値目標の設定の基本的考え方

中心市街地の活性化を進めるにあたっては、長期的に 10 年として事業の検討を行っている。本基本計画の計画期間は、主要な事業が完了し、その事業効果が現れる 5 年間としている。目標値は、10 年後の中心市街地が活性化された姿を数値化したものを設定し、そのうえで本計画での事業達成率を 50%と想定し、本計画の数値目標を設定することとする。

ア 目標 1 中心市街地のにぎわいの促進

指標 1：中心市街地内の歩行者・自転車通行量の増加

■将来像を実現するための目標値の設定

目標値は、平成5年にウイングロードビルが完成し、中心市街地の核となる大型店(イトーヨーカ堂塩尻店)がオープンした直後の平成6年のにぎわいを取り戻すことを 10 年後の目標として掲げる。当時の歩行者・自転車通行量は、大門一番町の歩行者・自転車通行量と、歩行者・自転車通行量に影響のある塩尻駅乗客数の変化率から推定することとする。変化率は昭和 60 年を1とし算出し、平成 19 年度の4地点合計の歩行者・自転車通行量を基準に変化率により各調査年度の推計を行なう。

歩行者・自転車通行量（人/日）の4地点合計値の推計

	S60	H2	H6	H9	H11	H17	H19
歩行者交通量	2,469	1,405	1,417	1,185	1,220	1,056	993
①S60 を1として	1.00	0.57	0.57	0.48	0.49	0.43	0.40
駅乗客数	1,441,724	1,657,100	1,582,220	1,556,590	1,479,130	1,322,488	1,354,566
②S60 を1として	1.00	1.15	1.10	1.08	1.03	0.92	0.94
①と②の平均	1.00	0.86	0.84	0.78	0.76	0.68	0.67
4地点の推計値	7,352	6,322	6,175	5,734	5,587	4,999	4,926

目標とする平成6年の推計値は 6,175 人となるため、10 年後の目標値を 6,200 人/日と設定する。本計画期間の達成率を 50%とすると平成 25 年度の目標値は 5,560 人/日となる。

※ 計画変更により計画の終期を平成 25 年 3 月から平成 26 年 3 月へ延長したが、これに伴う推計値・事業効果の増減は考慮せずに目標値は据え置くものとする。

歩行者・自転車通行量の目標値

基準値 (a)	4,926 人/日	平成 20 年 2 月調査
平成 29 年度目標値	6,200 人/日	(a) $\times 0.84 / 0.67 = 6,175 \div 6,200$ 人/日 1,274 人/日増加
平成 25 年度目標値	5,560 人/日	達成率 50% $4,926 + 1,274 \times 0.5 = 5,563 \div 5,560$ 人/日

現 況 値 (平成 20 年 2 月)
4,926 人/日

目 標 値 (平成 26 年 2 月)
5,560 人/日

(資料：塩尻市調査、平成 20 年 2 月調査)

■目標値の算出の考え方

「目標1 中心市街地のにぎわいの促進」の指標「中心市街地内の歩行者・自転車通行量の増加」の目標値は、次の3つの要因から設定している。

① 市民交流センターの開館による増

コミュニティゾーンの核事業である市民交流センターが平成22年春に開館することにより新たな人の流れが生まれることから、市民交流センター整備事業から目標値の算出を行う。

② 交通発着ゾーンの整備による増

信州らしい緑の駅前を構成し、“であい”“くつろぎ”“もてなしの心”に満ちた空間として駅前の再整備を行う事業から目標値の算出を行う。

③ 街なか居住の促進による増

「快適に暮らせるまち」は、地域コミュニティが形成された“まち”であることから目標2の達成状況から目標値を算出する。

■目標値の算出

① 市民交流センターの開館による効果：増加人数 517人

市民交流センターは年間利用者を40万人と見込んでおり、平日の利用者は930人、その内、市営大門駐車場利用者は260人が予想されている。その内、A地点を通過する利用者は、県道を横断して市民交流センターを利用する人が130人、ウイングロードビルと市民交流センターを相互利用し、県道を横断する人は224人と予測される。

A地点歩行者通過予想	利用予想人数
駐車場から県道を横断して交流センターを利用	130人
ウイングロードビルと市民交流センターを相互利用	224人
合 計	354人

平日に徒歩または自転車等を利用し訪れる人は、自動車分担率の計算式(大規模小売店舗を設置するものが配慮すべき事項に関する指針)から全利用者の30%と推測され、市民交流センターへは塩尻駅方面など市内の5方向から訪れることから、徒歩または自転車等を利用し訪れる人のうちD地点を通過するものは塩尻駅方面から訪れる20%と仮定する。

D地点歩行者通行量	利用予想人数
自転車・徒歩で交流センターを利用	279人
D地点歩通過率	20%
D地点歩行者通行量	55人

以上により、市民交流センターの開館によるA地点、D地点での歩行者・自転車交通量の増加は、A地点通過が354人、D地点通過が55人となる。

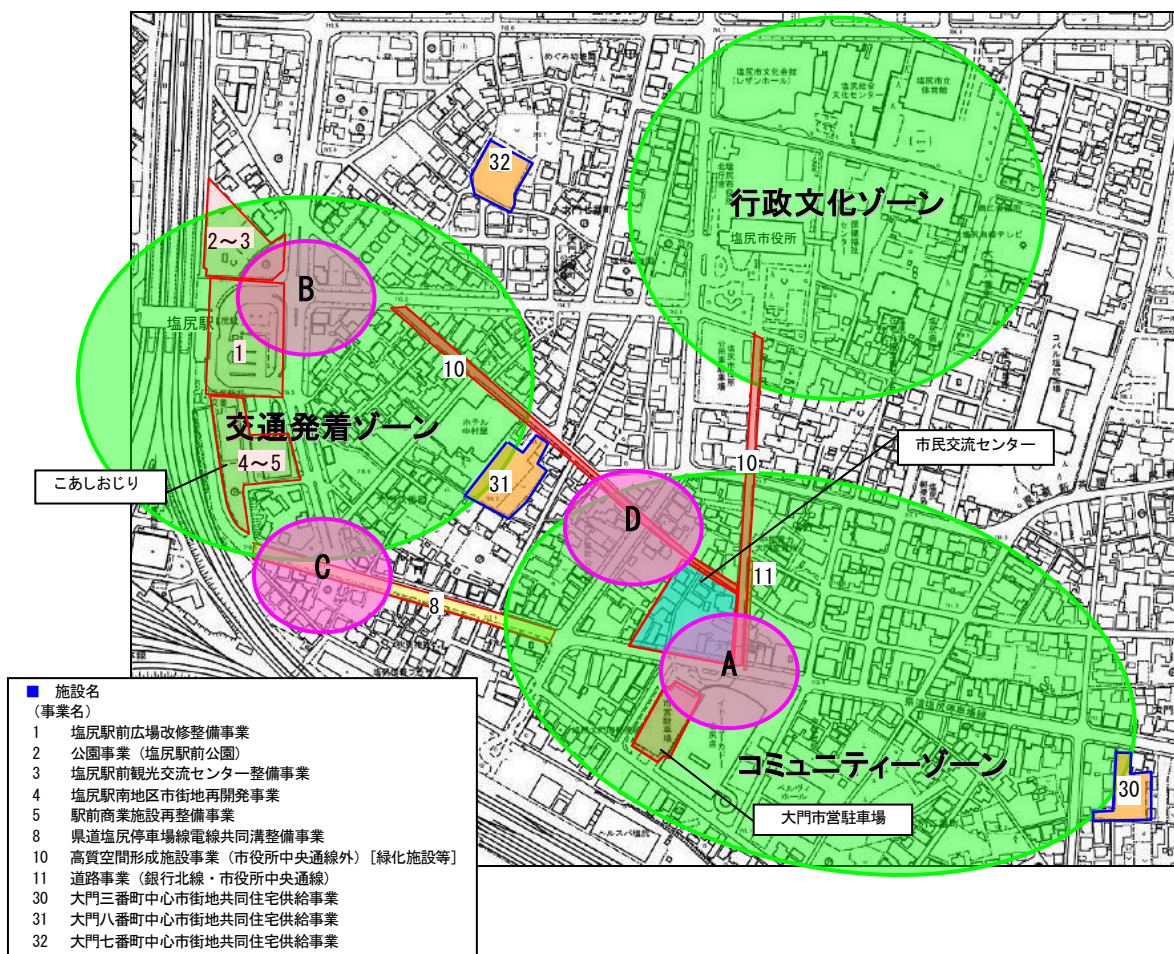
A地点では、市民交流センターのオープンにあわせ開業を予定している商業施設(空ビルコンバージョン地域再生事業(古民家再生整備事業)<23>)による増加について検討する。算定数値は席数×回転数で算定する。

予定する3店舗の席数を 54 席、回転数を2回と仮定すると来客数は 108 人となる。

以上の合計は 354 人+55 人+108 人=517 人 となる。

したがって、A地点、D地点での歩行者・自転車交通量の増加は**517人**となる。

(調査位置図)



② 交通発着ゾーンの整備による効果：増加人数 187人

駅前の整備の内、塩尻駅南地区市街地再開発事業が完成した場合の歩行者・自転車通行量が劇的に変化することが予想される。駅前のB地点、C地点の歩行者・自転車交通量の増加を推定する。

整備される商業機能については、事業実施により、こあしおじりのオープン(昭和 57 年)当時のにぎわいを取り戻すことを目標としたい。現在の、こあしおじりの利用者は、平成 18 年度調査で、年間 89,800 人が利用している。また、事業所は、6店舗とNPO 法人 1 事務所の 7 事業所である。オープン当時の利用者数については不明であるが、当時の店舗数は 10 店舗であることから年間利用者を予測すると次のとおりとなる。

	事業所数(A)	塩尻駅乗客数(B)	大門八番町人口(C)	利用者数(D)
平成18年(1)	7	1,354,566人	383	89,800人
昭和60年(2)	10	1,441,724人	536	190,566人
2/1(3)	1.43	1.06	1.4	2.12

※昭和60年の利用者数の計算式は(D-1) × (A-3) × (B-3) × (C-3)

以上のことから、昭和 60 年のこあ・しおじりの利用者を約 19 万人、1店舗あたり 19 千人と想定し、歩行者通行量を予測すると次のとおりとなる。

	店舗数	年間利用者	日当り利用者	自動車分担率	自動車利用者数	自動車以外利用者数
平成18年	7	89,800人	246人	45%	110人	136人
平成24年	9	171,000人	468人	45%	210人	258人

歩行者増加数 122人

※1 自動車分担率 $=40+0.1 \times L$ （駅からの距離（m）） $=40+0.1 \times 50=45\%$

ビジネスホテルは約 100 室とし、ビジネス客（シングル利用）で稼働率を 70%（※2）と仮定した場合の利用者を予測すると 70 人となる。

※2 2006 年（1－6 月）の全国の主要ホテル稼働率 74.3%（㈱オータパブリケーションズ調査データ）を参考に設定

客室数	稼働率	利用者（シングル）	外出率	歩行者数
100	70%	70人	50%	35人

駅前公園は新しい塩尻駅のシンボルとして整備され、隣接して塩尻駅前観光交流センター整備事業<3>により整備する観光交流施設では、観光客への観光案内及びワインなど地場産品の物販を行うことなどにより、今まで塩尻駅を単なる中継点としていた観光客が滞留し、交流人口が増加すると考えられる。このことから、塩尻駅前広場のバス駐車場を利用した観光バスの利用台数から歩行者・自転車通行量を予測する。

塩尻駅前広場バス整理場を利用するバスは年間 700 台、45 人乗りのバスの乗車率を 70%（※3）とすると乗客数は 22,050 人、一日あたり 60 人となる。この内の半数が施設を利用すると仮定すると歩行者数は 30 人となる。

※3 アルピコハイランドバス貸切バスの乗車率 73.3%を参考に設定

バス台数（年）	乗車率	乗客数（年）	乗客数（日）	施設利用率	歩行者数
700	70%	22,050人	60人	50%	30人

このことから、歩行者・自転車通行量を予測すると次のとおりとなる。

	商業施設	ホテル	観光客	計
歩行者増加数	122人	35人	30人	187人

したがって、B地点、C地点の歩行者・自転車交通量の増加は 187 人となる。

なお、整備される住宅による目標値は、次の③で記述する。

③ 街なか居住の促進による効果：増加人数 285人

「目標2 街なか居住の推進」の指標「中心市街地商業エリアの人口密度の増加」の目標値を受けて、街なか居住の促進による歩行者・自転車通行量の目標値を推測する。

一般世帯住宅は居住者は必ず外出すると仮定し、AからD地点4箇所合計で予想すると次のとおりとなる。

	住宅種別	算出方法	目標増加人数
全地点合計（A～D地点）	一般世帯住宅	同居者は必ず外出すると仮定 285人×1回	285人

したがって、街なか居住の促進による歩行者・自転車交通量の増加は 285 人となる。

- 現状のまま活性化策を講じない場合の平成 25 年度の歩行者・自転車交通量について推計する。

P49 の推計表の平成 17 年度から平成 19 年度の減少率は 0.7%/年であるが、平成 25 年度の推計値は平成 24 年までの数値を据え置いた値を用いる。

- ・ 減少数は、 $4,926 \text{ 人} \times 0.7\% \times 5 \text{ 年} = 172 \text{ 人}$ となり
- ・ 平成 24 年度の歩行者・自転車通行量は $4,926 \text{ 人} - 172 \text{ 人} = 4,754 \text{ 人/日}$ となる。

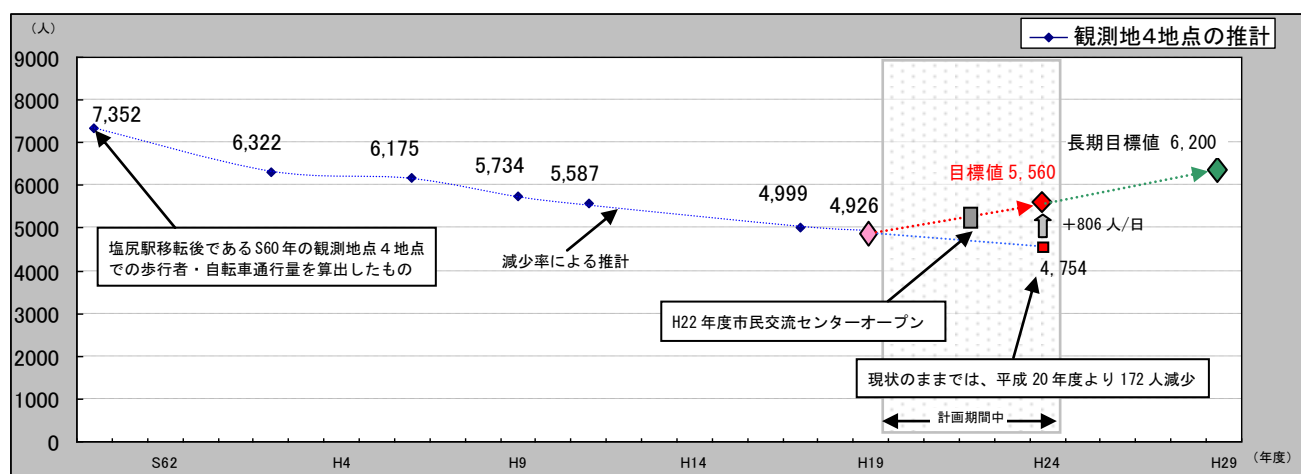
①から③までの要因による一日の歩行者・自転車交通量の増加は

①517 人 + ②187 人 + ③285 人 = 989 人と推定する。

したがって中心市街地内の平成 24 年度の歩行者・自転車交通量は

$4,754 \text{ 人/日} + 989 \text{ 人/日} = 5,743 \text{ 人/日} > 5,560 \text{ 人/日}$

となり、目標値を達成することは十分可能である。



※ P50 の推計による。

イ 目標 2 街なか居住の促進

指標 2 : 中心市街地商業エリアの人口密度の増加

■ 将来像を実現するための目標値の設定

中心市街地の商業エリアの人口密度が、周辺部と均等がとれた人口密度とすることを目標として掲げる。平成 20 年 4 月の商業エリア(大門一番町、七番町、八番町)の人口密度は $3,424 \text{ 人/k m}^2$ で商業エリアを除く人口密度が $5,057 \text{ 人/k m}^2$ である。従って、10 年後の平成 29 年度までに商業エリアの人口密度を周辺部と同じに引き上げるとすると、目標値は $5,057 \text{ 人/k m}^2$ となる。本計画期間の終了時に、目標値の 50% を達成するとして、平成 25 年度での目標値を $4,240 \text{ 人/k m}^2$ とする。

※ 計画変更により計画の終期を平成 25 年 3 月から平成 26 年 3 月へ延長したが、これに伴う推計値・事業効果の増減は考慮せずに目標値は据え置くものとする。

現況値 (平成 20 年 4 月)
3,424 人/k m ²

(資料 : 住民基本台帳)

目標値 (平成 26 年 4 月)
4,240 人/k m ²

■目標値の算出の考え方

「目標2 街なか居住の促進」の指標「中心市街地商業エリアの人口密度の増加」の目標値は、以下の3つの要因から設定している。また、人口密度の増加は、人口の増加が直接的に起因することから人口の増を算出し、目標値の算出を行なう。人口密度を 816 人/k m²増加させるためには、商業エリア(0.35km²)で 285 人の人口増が必要である。

① 共同住宅等供給事業による増

事業の実施主体が民間事業者であることから事業が計画されているものの内、事業の内容が具体化しているものから目標値の算出を行う。

② 市街地再開発事業による増

市街地再開発事業の内、住宅の整備を目的としているものから目標値の算出を行う。

③ 人口推計による人口増減

中心市街地の過去の人口推移から予想される人口を推計し、現状のまま居住促進が行われなかった場合の人口の増減を算出する。

■目標値の算出

① 共同住宅等供給事業による効果：人口増加 104人

○大門八番町中心市街地共同住宅供給事業による人口増：104人

- ・大門八番町の空き地において、高齢者にも対応した一般賃貸共同住宅整備を想定。当該共同住宅は、2DK・2LDKをそれぞれ20戸で構成されたマンションを検討しており、入居世帯としては普通世帯を想定している。

共同住宅戸数 (高齢者にも対応した一般賃貸)	増加数 平均世帯人員2.6人(国勢調査より)
20戸(2DK)+20戸(2LDK)=40戸	40戸×2.6人≒104人

② 市街地再開発事業等による効果：人口増加 208人

○塩尻駅南地区市街地再開発事業による人口増：156人

- ・塩尻駅の都市機能増進のための再開発事業として予定している事業で、再開発ビルの上層部は住宅分譲を行う予定。
- ・一般向け住居60戸を想定。

○大門銀座通り地区優良建築物等整備事業による人口増：52人

- ・大門銀座通りの商業基盤整備と都市機能増進のための優良建築物等整備事業として予定。再開発ビルの上層部は住宅分譲を行う予定。
- ・一般向け住居20戸を想定。

○市街地再開発事業等の合計

以上の2事業による増加分をまとめると次のとおりとなる。

事業名 (市街地再開発事業等)	住宅種別	共同住宅戸数	平均世帯人員	増加数(約)
塩尻駅南地区	一般向け	60戸	2.6人	156人
大門銀座通り地区	一般向け	20戸	2.6人	52人
市街地再開発事業等増加分				208人

③ 人口推計による増減：人口減 27人

住民基本台帳における、直近のデータ平成16年から平成20年の商業エリア内における人口動態の推移を見ると平成16年が1,231人、平成20年が1,204人で5年間に27人減少している。平成25年までの増減は平成24年までの数値を据え置いた27人が減少するものとする。(27人減少した場合の人口密度:3,348人/km²)

①から③までの要因による人口の増加は

① 104人 + ② 208人 + △27人 = 285人と推定する。

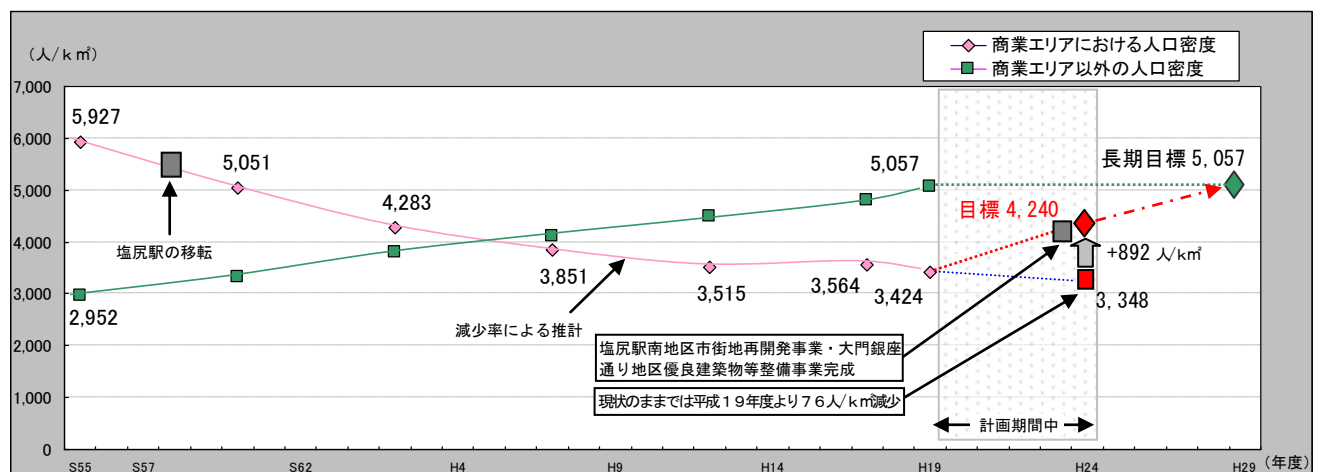
商業エリアの人口密度は

$$(1,204人 + 285人) \div 0.35\text{km}^2 = 4,254人/\text{km}^2$$

□ 平成24年度の商業エリア以外の人口密度の推計

住民基本台帳における、直近のデータ平成16年から平成19年の中心市街地内における人口動態の推移を見てみると、塩尻市全体では平成17年以降、18年、19年と減少しているなかで、わずかながら増加してきている。一方、長野県の人口推計では平成13年をピークに減少しており、平成27年は平成17年と比較すると4.7%減少すると予測されている。以上のことから今後5年間の商業エリア以外の人口増加は見込まないものとする。したがって、目標となる人口密度は平成20年と同じ4,240人/km²となる。

以上のことから、商業エリアの人口密度4,254人/km² > 4,240人/km²となり、目標値を達成することは十分可能である。



ウ 目標3 新たな産業や文化の創出

指標3：中心市街地内の事業所数の減少の歯止め

■将来像を実現するための目標値の設定

平成13年度の事業所・企業統計調査を基に公共施設等を加えた中心市街地の事業所数は729事業所となっていたものが、平成18年度は657事業所に減少している。中心市街地において市民や行政、民間事業者等が一体となって街の文化を創出し活力ある地域経済社会を形成していくため、本計画期間においては、少なくとも平成18年度の事業所数を維持することを目標とする。したがって、平成25年での目標値は657事業所とする。

現況値 (平成18年度)
657事業所

目標値 (平成25年度)
657事業所

(資料：事業所・企業統計調査)

■目標値の算出の考え方

「目標3 新たな産業や文化の創出」の指標「中心市街地内の事業所数の減少に歯止めをかける」を達成するための目標値は、次の6つの要因から設定している。

① 核となる大門中央通り地区市街地再開発事業の完成による増

核的施設としての市民交流センターを整備事業により新たに生み出される事業所から目標値を設定する。

② まちづくり会社の事業実施による増

まちづくり会社が実施する空ビルコンバージョン地域再生事業により新たに事業を展開するものから目標値の算出を行う。

③ 市街地再開発事業等による増

市街地再開発事業等の内、商業施設等の整備を計画しているものから目標値の算出を行う。

④ 塩尻インキュベーションプラザ等の産業支援による増

組み込みシステムを中心とした産業を支援することにより、塩尻インキュベーションプラザを核とした産業振興によるものから目標値の算出を行う。

⑤ 塩尻駅前観光交流センター整備による増

観光産業の支援としての塩尻駅前観光交流センターにより整備により計画しているものから目標値の算出を行なう。

⑥ その他の産業・文化支援策による増

さまざまな事業主体の交流による波及的効果から目標値の算出を行う。

■目標値の算出

① 核となる大門中央通り地区市街地再開発事業の完成による効果：増数 7事業所

本事業により新たに生み出される市民交流センターを中心とした事業所から目標値を設定する。既存の施設の移転を除くと、新たに増えることとなる事業所は、公共施設として市民交流センター、民間団体・民間事業者として6事業所である。

よって、目標値を7事業所とする。

② まちづくり会社の事業実施による効果：増数 14事業所

まちづくり会社が空き店舗、空きビルをコンバージョンし活性化につなげる事業の内、空ビルコンバージョン地域再生事業(古民家再生整備事業)〈23〉では、レストラン等3事業所、空ビルコンバージョン地域再生事業〈24〉で3事業所を計画している。その他にも積極的に空き店舗の活用を検討している。塩尻市の中心市街地商業活性化支援事業を活用し1年間で2箇所を事業化し経営を軌道に乗せていくことを目標として検討している。

よって、目標値を3事業所+3事業所+2事業所×4年=14事業所となる。

③ 市街地再開発事業等による効果：増数 2事業所

大門中央通り地区以外で市街地再開発事業等の内、商業施設等の整備を計画しているものは、塩尻駅南地区、大門銀座通り地区である。塩尻駅南地区は宿泊施設と商業施設が8箇所の計9事業所が計画されている。大門銀座通り地区は1店舗を計画している。

なお、塩尻駅南地区のこあしおじりの6店舗とNPO法人の1事務所の7事業所がある。大門銀座通りには、既存に1店舗があり、その他は空き店舗となっている。

よって、塩尻駅南地区は、 $9-7=2$ 事業所、大門銀座通り地区は、 $1-1=0$ 事業所となり、目標値を2事業所とする。

④ 塩尻インキュベーションプラザ等の産業支援による効果：増数 3事業所

市はソフトウェア開発事業を新たに行おうとする事業者、事業拡大を目指そうとする事業者を支援し、塩尻インキュベーションプラザに3年間の期間を限って入居させている。期間終了後の市内への立地、特に中心市街地への立地を支援することとしており、現在、入居している13事業者の内、半数が塩尻市へ、さらにその半数が中心市街地へ事業所を置くと想定する。

よって、目標値を $13 \times 50\% \times 50\% \div 3$ 事業所とする。

⑤ 塩尻駅前観光交流センター整備による効果：増数 3事業所

塩尻駅を中継点としていた観光客への観光案内や地場製品の紹介、物販中心に観光産業の支援と計画された塩尻駅前観光交流センターにより整備する観光交流施設は観光物産販売所等3事業所が計画されている。

⑥ その他の産業・文化支援策による効果：増数 3事業所

計画された事業(①から⑤の合計、29事業所)を実施していくことで、さまざまな事業主体の交流が始まり、より波及的な効果が得られることを考慮した増加分として10%、3事業所を目標値とする。

したがって、①から⑥により算出した増加事業所は

① 7事業所＋②14 事業所＋③2事業所＋④3事業所
 ＋⑤3事業所＋⑥3事業所＝32 事業所 となる。

	事業所増の要因項目	目標値 (事業所数)	算出方法
①	大門中央通り地区 市街地再開発事業完成	7	市民交流センター、民間団体、民間事業者として7事業所
②	まちづくり会社による事業実施	14	3事業所(古民家再生事業でレストラン等) ＋3事業所(空きビルコンバージョン事業) ＋(年間2事業所(空き店舗活用)×4年)
③	市街地再開発事業等	2	塩尻駅南地区 (市街地再開発事業) 9事業所(宿泊施設、商業施設) －7事業所(既存6店舗、NPO法人1事業所)
			大門銀座通り地区 (優良建築物等整備事業) 1店舗(空き店舗化する前)－1店舗(既存)
④	塩尻インキュベーションプラザ 等の産業支援	3	13事業所×50%×50% インキュベーションプラザに入居後(3年間)市内への立地を半数、さらにその半 数が中心市街地へ事業所を置くと想定
⑤	塩尻駅前観光交流センター整 備による効果	3	3事業所(観光物産販売所等)
⑥	その他の産業・文化支援策	3	計画された事業の実施によりさまざまな事業主体の交流がはじまり、よ り波及的効果を考慮し、①～④の目標値合計に10%増加設定
中心市街地の事業所増加数 (5年間)		32	

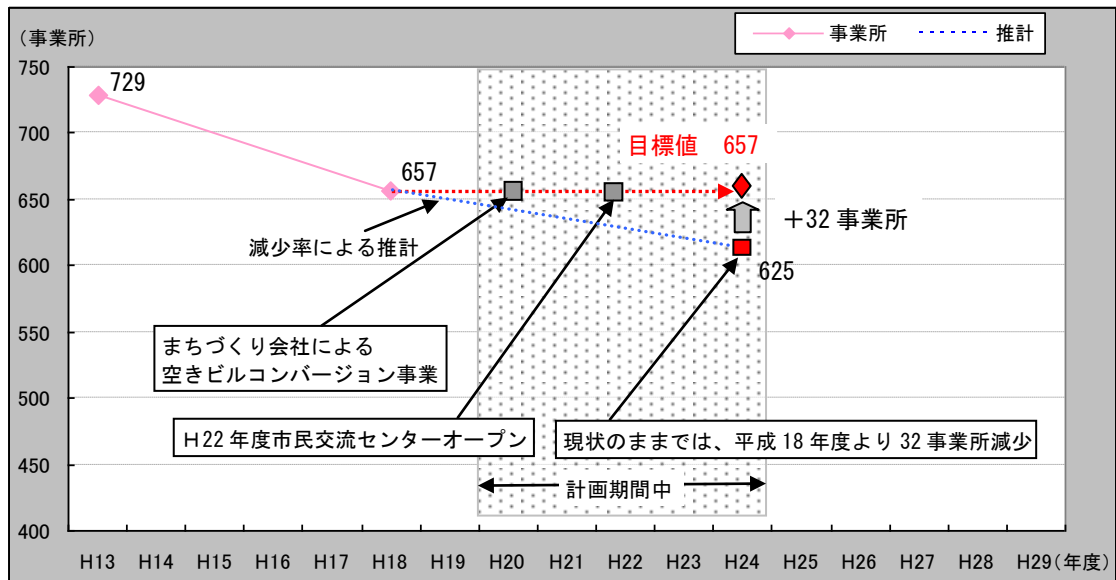
□ 現状のまま活性化策を講じない場合の平成 25 年度の事業所数の推計

中心市街地の事業所に占める小売業の割合は市内の他地区に比べ高いが、今後、企業立地
 支援等の事業を実施していくことを考慮し、平成 19 年度以降の減少率は市内事業所の数値を使用
 する。平成8年から平成 18 年の 10 年間の減少率は 8.1%、1年で 0.8%減少していることから
 平成 24 年の事業所数を推計すると、657 事業所－(657×0.8%×6 年)＝625 事業所 となる。

※ 計画変更により計画の終期を平成 25 年 3 月から平成 26 年 3 月へ延長したが、これに伴
 う推計値の増減は考慮せずに平成 24 年度の事業所数推計値を平成 25 年度の推計値と
 する。

以上のことから平成 25 年度の事業所数は

625 事業所 ＋ 32 事業所 ＝657 事業所≥657 事業所 となり、目標値を達成することは十
 分可能である。



(4) 数値目標の確認及びフォローアップ

■数値目標の確認及びフォローアップの考え方

毎年度、目標ごとに数値目標の数値を把握、同時に事業の進捗状況を確認し、その都度、中心市街地活性化協議会に報告する。また、フォローアップは最終年度及び市民交流センターがオープンする平成22年度を中間年として行なうこととし、協議会の協議を踏まえ検証を行い目標を達成するために新たな措置等の必要があれば基本計画の見直しを行う。

■数値目標の確認方法

ア 指標1 中心市街地の歩行者・自転車通行量の増加

中心市街地の歩行者・自転車通行量は平成20年2月の調査を基準にしているため、毎年2月に基準となる4地点で歩行者・自転車通行量調査を実施する。同時に、目標達成に関連する事業の進捗状況等の現状を把握し検証する。

イ 指標2 中心市街地商業エリアの人口密度の増加

中心市街地の居住人口は住民基本台帳の4月1日の区域内人口を基準としているため、毎年4月1日の住民基本台帳の区域内人口を把握し人口密度を算定する。同時に、目標達成に関連する事業の進捗状況等の現状を把握し検証する。

ウ 指標3 中心市街地の事業所数の増加

中心市街地の事業所数のうち、民間事業者については5年ごとに行われる事業所・企業統計調査とその中間年に行われる簡易調査により把握する。また、行政機関、NPO法人等については調査に合わせ現状を把握する。

調査時期は、簡易調査は平成21年度、事業所・企業統計調査は平成23年度に行い、区域内の事業所数を算出する。同時に、目標達成に関連する事業の進捗状況等の現状を把握し検証する。

4 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項

[1] 市街地の整備改善の必要性

(1) 現状分析

本市の中心市街地は、明治期の塩尻駅の完成後、駅前商店街として発展してきた。昭和 57 年に市街地西側の松本寄りに塩尻駅が移転し大きな転換期を経ているものの、市役所や総合文化センター、図書館などの公共公益施設が多数集積した都市機能及び商業機能の集積した中心市街地としての役割を果たしてきた。

しかし、こうした駅舎の移転や幹線道路沿道の商業集積などにより商店街が衰退し、且つ街の玄関口である塩尻駅周辺の整備が遅れていることなどから、中心市街地としての吸引力が低下しつつあること、また、中心市街地内の居住人口の減少と少子高齢化の進行による空洞化が大きな課題となっている。

(2) 整備改善の必要性

「人が集まる魅力的で便利な、商店街と中心市街地を創出する」(第四次塩尻市総合計画)、「各種事業・施策を連携させながら街なかの総合的な再生・再構築を図り、魅力と活力ある市街地の形成を目指す」(塩尻市・檜川村合併ビジョン)などの上位・関連計画にもある通り、本市の中心市街地として位置づけを明確にしている。中心市街地活性化に向けて、「快適にくらせるまち 価値あるときをすごせるまち」を目指した整備改善により都市機能及び商業機能の強化を図っていくことが必要となっている。

(3) 整備改善の方針

中心市街地の三つの核の機能の拡充による市街地の整備改善に向けた活性化事業等各種事業の実施を次のとおり検討しているところである。

コミュニティゾーンは地域コミュニティの拠点としての市民交流センターの整備を目的とした「市街地再開発事業(大門中央通り地区)〈13〉」を中心に、その周辺に魅力あるにぎわいを創出する空間を整備する。そのために、「道路事業(銀行北線・市役所中央通線)〈11〉」「高次都市施設事業(連絡通路整備事業)[人工地盤]〈18〉」「ウィングロード広場整備事業〈19〉」「大門市営駐車場改修事業〈20〉」などの都市機能整備を進め、機能性の高い景観に配慮した市街地の整備改善を進める。大門中央通り沿線の商店街周辺の商業集積や都市機能整備を進めるため、「街なか駐車場整備事業〈21〉」「大門銀座通り地区優良建築物等整備事業〈26〉」「市民交流センター北地区市街地再開発事業〈27〉」「大門中央通り南地区市街地再開発事業〈28〉」の事業の推進を図る。

行政文化ゾーンは駐車場機能と公園機能を備えた「駐車場公園整備事業〈12〉」を整備、また、交通発着ゾーンは「公園事業(塩尻駅前公園)〈2〉」「塩尻駅南地区市街地再開発事業〈4〉」「塩尻駅東地区市街地再開発事業〈6〉」「塩尻駅都市計画街路改修整備事業〈7〉」により、塩尻駅を中心とした都市の顔としての都市機能の整備を進める。

「高質空間形成施設事業(市役所中央通線外)[緑化施設等]〈10〉」「県道塩尻停車場線電線共同溝整備事業〈8〉」「地域生活基盤施設事業(市役所中央通線外)[情報板]〈35〉」の実施と既存の都市計画街路の再構築により、三つの核を有機的に結び付けていく軸の整備を進める。

以上のことから、都市機能が強化や商業集積により「価値あるときを過ごせるまち」としての新たな産業や文化の創出を進めることにより中心市街地のにぎわいを促すという目標達成に向けた効果が生まれるものと思われることから、これらの事業を行う必要がある。

(4) フォローアップの考え方

年度末等の区切り毎に定期的な取り組みの進捗状況調査を実施し、その都度、中心市街地活性化協議会に報告する。協議会の協議を踏まえ、その進捗状況に応じた対応策を検討する。基本計画の見直しが必要な場合は見直しを行なう。

[2] 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当無し

(2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
■事業名 公園事業(塩尻駅前公園) <2> (全体) A=3,640 m ² (公園) A=2,400 m ² ●事業内容 駅前広場とイメージを統一した公園整備 ●実施時期 H19～H22	塩尻市	現在駅前には、市民が中心となってラベンダーなどを植えた花壇が広がり、訪問者の憩いの場となっている。 中心市街地を緑のネットワークで結ぶ「緑の三連サークル」の基点として、駅前広場とイメージを統一した公園整備を行うことにより、にぎわいの創出と駅前空間の機能強化が期待できる。 このことから、目標1を達成するために必要な事業である。 また、塩尻駅前の“であい”“くつろぎ”“もてなしの心”の空間整備の中心をなすものである。	●措置の内容 社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画) ●実施時期 H19～H22	
■事業名 道路事業(銀行北線・市役所中央通線) <11> 銀行北線 L=50m 市役所中央通線 L=100m ●事業内容 電線共同溝整備 ●実施時期 H20～H21	塩尻市	市民交流センターの整備によりセットバックされた敷地と接道する市道市役所中央通り線沿いの中部電力(株)大門変電所から大門中央通り(電線共同溝事業整備済)の間について、電線共同溝整備事業を実施する。 この事業により都市空間の景観形成を進め、快適な歩行環境が確保される。 このことから、目標1を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 まちづくり交付金 ●実施時期 H20～H21	



■事業名 市街地再開発事業(大門中央通り地区) <13> A=6,000 m² ●事業内容 市街地再開発事業による市民交流センター等の整備 ●実施時期 H19～H21	塩尻市	市街地再開発事業による市民交流センターの整備事業は、中心市街地活性化のリーディングプロジェクトである。 図書館を核とする市民交流センターを整備することにより、にぎわいと回遊性の創出を図り、あわせて中心市街地の都市機能の更新、防災性の向上を進めるため、本地区において市街地再開発事業を進めている。 この事業により、中心市街地への大きな集客効果が期待される。 また、商工会議所や、市商工まちづくり部門も入居する事で、産業支援に対する体制も整うと共に、同センターで公開される各種市民講座によりさらなる集客も期待される。 このことから、目標1、3を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 まちづくり交付金 ●実施時期 H19～H21	
■事業名 高次都市施設事業(連絡通路整備事業)[人工地盤] <18> L=40mW=4m (A=160 m²) ●事業内容 市民交流センターと市営駐車場の連絡通路整備 ●実施時期 H20～H21	塩尻市	市民交流センターと市営大門駐車場を繋ぐ連絡通路を整備することにより、安全性と利便性の向上が図られ、合わせて駐車場に併設した大型店舗の買い物客増加並びに大門商店街の利用に繋がることが期待される。 このことから、目標1、3を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 まちづくり交付金 ●実施時期 H20～H21	



■事業名 地域生活基盤施設事業（市役所中央通線外）〔情報板〕〈35〉 ●事業内容 誰にでもわかりやすい街にするためのサイン整備 ●実施時期 H25～H26	塩尻市	誰にでもわかりやすい中心市街地を目指したサイン整備を行うことにより、中心市街地の利便性、回遊性を高め、より多くの集客効果が期待される。 このことから、目標1を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業）（塩尻地区） ●実施時期 H25	
---	-----	--	---	--

(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
■事業名 塩尻駅南地区市街地再開発事業 〈4〉 A=5,000 m ² ●事業内容 再開発ビル整備 ●実施時期 H20～H24	塩尻市 塩尻駅南地区市街地再開発組合	駅前広場南側において、塩尻駅東口を信州の玄関口にふさわしい緑と花に囲まれた「森の駅」の統一したイメージに沿い再整備する主要な事業として市街地再開発事業を行い、玄関口としての都市機能強化を図る。 駅前サービス施設（飲食店、土産店、その他駅前サービス施設の集積）及び特別養護老人ホーム、認知症高齢者グループホーム、小規模多機能型居宅介護、保育所、地域交流スペース、集合住宅、駐車場、駐輪場を整備する。このことから、目標1、2、3を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 社会資本整備総合交付金（市街地再開発事業等） ●実施時期 H20～H24	

■事業名 大門銀座通り 地区優良建 築物等整備 事業 〈26〉 A=1,100 m² ●事業内容 優良建築物 等整備事業 による商業施 設及び共同 住宅の整備 ●実施時期 H20～H23	塩尻市 (株)テトラ	大門銀座通りの空店舗がまとまっている区 域を優良建築物等整備事業により都市機 能、都市景観の整備を進める。周辺では空き ビルコンバージョン地域再生事業(古民家再 生整備事業)〈23〉による店舗改修を予定して いる。 この地区は大門商店街の一角に位置して おり商業意欲のある個別店舗も存在してい る。 この事業により、商業機能の再構築を図る ため、1 階に商業施設を整備、商業エリアの 人口増を図るため、2階以上に集合住宅を整 備する。 このことから、目標1、2を達成するために 必要な事業である。	●措置の内容 社会資本整備 総合交付金 (優良建築物等 整備事業) ●実施時期 H20～H23	
■事業名 まちなか環境 整備事業 〈10〉 L=640m W=4～7m ●事業内容 駅前⇄市民 交流センター ⇄市役所の 歩いて楽しい 道整備 ●実施時期 H19～H25	塩尻市	塩尻駅前から市民交流センターまで続く 市道県道駅前線、市役所前から大門商店街 (市民交流センター)まで続く市道市役所中 央通り線をポケットパークや花壇、街路灯な どの設置を行うと共に、花や緑にあふれた美 しい街並みを見ながら安心して楽しく歩くと 出来る道として整備することにより、住環境 の向上を図る。 また、みちづくりモデル事業として、地域住 民をはじめ多くの市民の参画により計画作り からはじめることで地域コミュニティの再生を 促し、フリーマーケット等のイベントに利用す ることで、沿線の活性化や中心市街地内の 回遊性が期待できる。 このことから、目標1を達成するために必 要な事業である。	●措置の内容 社会資本整備総 合交付金(市街 地再開発事業等 と一体の効果促 進事業) ●実施時期 H24～H25	

■事業名 塩尻駅都市計画街路改修整備事業 <7> L=400m ●事業内容 駅と中心街区を結ぶにぎわい動線の整備計画の策定 ●実施時期 H22～H27	塩尻市	塩尻駅東口を起点として、中心市街地をみどりのネットワークで結ぶ緑の3連サークルを構成する駅前の都市計画街路を再整備することにより駅からにぎわい創出ゾーンへの連続性を生み出す。 現在、片側2車線となっている区間の交通量が比較的少ないことから、車線を減らすなどの工夫により、歩道の幅員を拡張するなど街路樹が育成しやすい環境を整える。また、駅前交差点の改良を行い、駅を利用する多様な人々の中心市街地への誘導を図る。 このことから、目標1を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 社会資本整備総合交付金(市街地再開発事業等と一体の効果促進事業) ●実施時期 H24	
---	-----	--	--	--

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

該当無し

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
■事業名 市民交流センター北地区市街地再開発事業 <27> A=2,000 m ² ●事業内容 市街地再開発事業による共同住宅の整備 ●実施時期 H23～H26	塩尻市	現況は狭隘な道路と、木造住宅密集地であり、この解消と人口の定着を図るため市街地再開発事業により、防災機能を高め、街なか居住型共同住宅を調査するものである。 都市機能の改善を図り、中心市街地の人口増とにぎわい創出が期待される。 このことから、目標1、3を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 ●実施時期	H24 に市街地再開発準備組合を設立予定 H23～社会資本整備総合交付金(市街地再開発事業等)を予定

■事業名 大門中央通り 南地区市街 地再開発事 業<28> A=3,000 m² ●事業内容 市街地再開 発事業推進 のための調査 業務 ●実施時期 H24	塩尻市	大門中央通りにおいて空き店舗の増加している区域である。 現在の核店舗であるウイングロードビルや塩尻市市民交流センターと隣接していることから、市街地再開発事業等により近隣との一体的都市機能、都市景観の整備の必要性がある。また、市民交流センターによる交流人口の増加により商業機能の再構築が見込め、さらに、上層階に集合住宅を整備することにより中心市街地内の人口増が期待できるため、市街地再開発事業の推進に向けた調査及び基本構想、基本計画の策定をする。 このことから、目標1、3を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 ●実施時期	H24 に 社会資 本整備 総合交 付金 (市街地 再開発 事業等) を予定
■事業名 街なか駐車場 整備事業 <21> A=1,000 m² ●事業内容 利用しやすい 平面駐車場 整備 ●実施時期 H22～H23	塩尻市	既存の大門市営駐車場は、中心市街地の核拠点であるウイングロードビルに隣接しており、ウイングロードビル駐車場と併せて約43万台／年(平成18年度)利用されている。 今後、同駐車場の県道塩尻停車場線を挟んだ向かい側に市民交流センターが整備され、同センターと駐車場を繋ぐ連絡通路整備も検討されていることから、さらなる利用者の増加が見込まれている。 こうした中、大門中央通り商店街周辺に平面駐車場を整備することにより、利用者の利便性が向上し、集客効果も期待できる。 このことから、目標1を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 ●実施時期	
■事業名 大門市営駐 車場改修整 備事業 <20> A=11,400 m² ●事業内容 車庫幅拡大 防火塗装等 安心して利用 しやすい駐車 場整備 ●実施時期 H21～H24	塩尻市	既存の大門市営駐車場は、中心市街地の核拠点であるウイングロードビル(塩尻大門ショッピングセンター)に隣接しており、ウイングロードビル駐車場と併せて約43万台／年(平成18年度)利用されている。 今後、向かい側に市民交流センターが整備され、同センターと駐車場を繋ぐ連絡通路整備も検討されていることから、さらなる利用者の増加が見込まれている。 平成18年度に実施した24時間対応を受けて、さらなる利用環境(車庫幅拡大、照明、防火塗装等)の大規模な改善を行うことにより、利用者の利便性が向上し、集客効果も期待できる。 このことから、目標1、3を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 ●実施時期	

■事業名 ウイングロード 広 場 整 備 事 業<19> A=800 m² ●事業内容 にぎわいの場 創出のための 広場の整備 ●実施時期 H24～H25	塩尻市	ウイングロードビル(塩尻大門ショッピングセンター)は、中心市街地の核拠点として、年間約115万人(平成17年10月現在)が利用しているなど、集客効果が高い。 さらに、県道塩尻停車場線を挟んだ向かい側に市民交流センターの整備が計画されていることを受けて、集客効果、滞留効果を高めるため、ウイングロード広場を整備し、イベント等の活用や人々の交流の場としてにぎわいの空間の創出を図っていく。 このことから、目標1を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 ●実施時期	
■事業名 大門七番町ま ちづくり基本 調査事業 <33> A=20,000 m² ●事業内容 密 集 市 街 地 の再整備、未 利 用 地 の 整 備のための調 査 ●事業期間 H24	塩尻市	現況は狭隘な道路と、木造住宅密集地であり、この解消と人口の定着を図るため市街地の再整備が必要である。 防災機能を高め、良好な住宅環境の創出を進めるための事業に向けた調査を実施する。 この事業の推進を図ることで、都市機能の改善を図り中心市街地の人口増とにぎわい創出が期待される。 このことから、目標1、2を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 ●実施時期	
■事業名 県 道 塩 尻 停 車 場 線 電 線 共 同 溝 整 備 事業<8> L=185m W=15m ●事業内容 電 線 類 地 中 化、歩道拡幅 工事によるシ ンボルロード 整備 ●実施時期 H24～H27	長野県	県道塩尻停車場線は、中心市街地のシンボルロードとして東西に続いている基幹道路である。県が事業主体として、一部電線類地中化が実施されたが、その後、歩道拡幅等の問題により中断している状況である。 多くの歩行者が往来する環境を整え、さらなるにぎわい創出していくためにも、電線類地中化と歩道拡幅によるにぎわい動線の形成が不可欠である。 このことから、周辺街区の土地区画整理事業又は市街地再開発事業等との一体的な整備も視野に入れ、松本建設事務所と協議を重ねながら実現していくものであり、目標1を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 ●実施時期	

■事業名 県道塩尻停車場線沿線 街区まちづくり基本調査事業 〈9〉 A=20,000 m² ●事業内容 住宅、商業、 業務施設街区の整備のた めの調査 ●実施時期 H24	塩尻市	県道塩尻停車場線の本区間は、部分的に歩道幅員の狭い区間が存在し、電線類地中化がについても未整備状態となっている。 この県道塩尻停車場線電線共同溝整備事業〈8〉の具体的な取り組みに併せて、周辺街区の土地区画整理事業又は再開発事業等による住宅、商業、業務施設等街区の再編を行う必要があり、その事業化に向けた調査を実施する。 中心市街地としての機能の充実化と魅力向上が図られ中心市街地へのさらなる集客効果及び、駅からの誘客効果が期待される。 このことから、目標1、2を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 ●実施時期	
■事業名 塩尻駅東地区市街地再 開発事業 〈6〉 A=7,000 m² ●事業内容 再開発ビル整備推進のた めの調査業務 ●実施時期 H24	塩尻市	塩尻駅東口の正面に位置する街区周辺の再生が望まれている。駅前のサービス施設（ホテル又は集合住宅、コンビニエンスストア、飲食店、土産店、その他駅前サービス施設の集積）を市街地再開発事業を活用することにより駅前のシンボルとなりうるよう整備を進めるため調査及び基本構想、基本計画の策定をする。 このことから、目標1、2、3を達成するために必要な事業である。 なお、当該地を含む塩尻駅東口周辺は、第二種住居地域となっており、今後発展的な駅前整備を推進していくために、商業地域への用途地域の変更に向けた協議を地権者等も交えて進めている。	●措置の内容 ●実施時期	H24 に 社会資本整備 総合交付金 (市街地再 開発事業等) を予定
■事業名 駐車場公園 整備事業 〈12〉 A=3,000 m² ●事業内容 市役所前庭と の一体的な 駐車場公園 の整備 ●実施時期 H24～H25	塩尻市	現在、市役所公用車駐車場となっている市役所南側の駐車場について、市役所等の業務施設集積地や、大門商店街等の商業集積地への近接性を活かし、駐車場周辺を樹木により修景するなど公園的に整備する。 市役所前庭や隣接市道の快適歩行空間整備事業と一体的に整備することにより、イベント等の活用や人々の交流の場として、にぎわいの空間の創出を図っていく。 このことから、目標1を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 ●実施時期	

■事業名 都市計画街路下条通線交差点改良事業 〈34〉 L=90m W=8m ●事業内容 交差点の拡幅改良 ●実施時期 H21～H23	塩尻市	塩尻市の南東部から中心市街地に通じている都市計画街路下条通線の交差点改良事業である。下条通線と県道床尾大門線の交差点を拡幅改良することで、自動車による流入が容易になるとともに、歩道が確保されることで歩行者の安全が保たれる。 このことから、目標1、2を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 ●実施時期	
--	-----	---	----------------------------	--

5 都市福利施設を整備する事業に関する事項

〔1〕都市福利施設の整備の必要性

（1）現状分析

本市の都市福利施設の現況を見てみると、行政文化施設は「市役所」をはじめとして「文化会館（レザンホール）」「総合文化センター（図書館、ふれあいプラザ等を含む）」「体育館」など、主要な公共施設は中心市街地内（大門地区）に立地している。また、平成 11 年 3 月に策定した「塩尻市中心市街地活性化基本計画～大門商店街にぎわい創出事業～」を受けて、平成 12 年 4 月に情報プラザ、平成 13 年 4 月に市役所に隣接して「保健福祉センター」を整備するなど、中心市街地としての都市機能の強化を行っている。

教育施設は、幼稚園が2校、小学校が1校あり、各種専門学校など点在しているほか、平成 19 年 4 月には塩尻インキュベーションプラザ内に信州大学大学院工学系研究科が開校した。また、平成 20 年 4 月に信州介護福祉専門学校が開校した。

医療施設は、市役所に隣接して「塩尻病院」が立地しており、診療所等が中心市街地内に点在しているなど、市内の医療施設の約 36%が中心市街地内に集積している。

（2）整備改善の必要性

都市福利施設の整備に関する現状としては、中心市街地としての一定の機能を有していることが伺えるが、中心市街地へ人口の増加や、新たな産業や文化の創出などの目標を達成し、「快適にくらせるまち 価値あるときをすごせるまち」を目指す中心市街地活性化を促進していくためには、都市福利施設の更なる充実が必要となる。

（3）整備改善の方針

「市街地再開発事業（大門中央通り地区）〈13〉」により建設工事を進めている再開発ビルの中に、平成 22 年春オープンに向けた市民交流センターの活用整備を進める「高次都市施設事業（市民交流センター）〔地域交流センター〕〈14〉・地域創造支援事業（大門中央通り地区）〔図書館〕〈15〉」「地域創造支援事業（大門中央通り地区）【商工会議所等支援事業】〈16〉」隣接する「ウィングロードビル改修事業〈22〉」など、設定目標の達成に向けた各種事業の実施を検討しているところである。

（4）フォローアップの考え方

年度末等の区切り毎に定期的な取り組みの進捗状況調査を実施し、その都度、中心市街地活性化協議会に報告する。協議会の協議を踏まえ、その進捗状況に応じた対応策を検討する。基本計画の見直しが必要な場合は見直しを行なう。



信州介護福祉専門学校

[2] 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当無し

(2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
■事業名 高次都市施設事業(市民交流センター)[地域交流センター]〈14〉 地域交流センター A=7,500 m² 駐車場 A=1,250 m² ●事業内容 市街地再開発事業の保留床取得による地域交流センターの整備 ●実施時期 H20～H21	塩尻市	大門中央通り地区市街地再開発事業の保留床を取得し整備する市民交流センターは、中心市街地活性化の起爆剤・シンボルとして、図書館、子育て支援センター、青少年プラザ、シニアカレッジ等の施設・機能を有している。 この内、子育て支援センター、青少年プラザ、シニアカレッジ等の地域交流センターは、各種市民講座が開催されるなど、にぎわいと回遊性の創造の拠点として、中心市街地への大きな集客効果が期待される。 また、市民交流センターは多くの利用者が訪れることが予想されるため、施設の近接地に平面駐車場を整備し利用者の利便性を確保する。 このことから、目標1、3を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 まちづくり交付金 ●実施時期 H20～H21	
■事業名 地域創造支援事業(大門中央通り地区)[図書館]〈15〉 図書館 A=3,500 m² 駐車場 A=965 m² ●事業内容 市街地再開発事業の保留床取得による図書館の整備 ●実施時期 H20～H21	塩尻市	市民交流センター内の施設・機能として位置づけられている図書館は、現在 70,000 人／年の利用者がある。 同センターに移転することによって交流エリア全体を含めて約 400,000 人／年の利用が見込まれていることから、中心市街地への大きな集客効果が期待される。と同時に、同センターで公開される各種市民講座のさらなる普及・集客も期待される。 なお、本事業も「高次都市施設事業(市民交流センター)[地域交流センター]」と同様に、大門中央通り地区市街地再開発事業の床を取得し整備を行なう。 また、図書館は多くの利用者が訪れることが予想されるため、施設の近接地に平面駐車場を整備し利用者の利便性を確保する。 このことから、目標1、3を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 まちづくり交付金 ●実施時期 H20～H21	

■事業名 地域創造支援事業(大門中央通り地区)【商工会議所等支援事業】 <16> A=343 m² ●事業内容 市街地再開発事業の保留床取得による商工会議所の整備 ●実施時期 H19～H21	塩尻市	市民交流センター内へ商工会議所を移設・拡充し、市民交流センターや近接する塩尻インキュベーションプラザ及び情報プラザ等の連携強化を行うことにより、中心市街地に新たな産業や文化の創出を目指す。 また、関係者の利用も多いことから中心市街地への大きな集客効果が期待される。 このことから、目標1、3を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 まちづくり交付金 ●実施時期 H19～H21	
■事業名 ウイングロードビル改修事業 <22> 公共部分 A=9220.84 m² 商業部分 A=9282.43 m² ●事業内容 核店舗・ウイングロードビルを商業・公益・駐車場を併設した複合施設として改修整備、床の購入、テナントミックス等の整備 ●実施時期 H21～H22	塩尻市 塩尻市 振興公社	平成5年4月に開店したウイングロードビル(塩尻大門ショッピングセンター)は、中心市街地の核拠点として、利用されていたが、大型店の撤退により、まちの求心力の低下が予想される。 このため、商業、公益、駐車場からなる当該事業の実施により、まちのにぎわい向上を図っていく。当該施設は、大門商店街の中心であり、人々のニーズに適う魅力ある施設を整備することにより、中心市街地への集客力が増すものと期待ができる。 また、商店街との一体的な取り組みや連携によりにぎわいの創出を図っていく。さらに、隣接する市営駐車場や現在建設中の市民交流センターとの連携により、まちの求心力を高めていく。 そのためには、コアとなる当該施設整備は欠かせない事業である。 このことから、目標1、3を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 社会資本整備総合交付金(暮らし・にぎわい再生事業) ●実施時期 H21～H22	

(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業
該当無し

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
■事業名 塩尻駅南地区市街地再開発事業(再掲) <4> A=5,000 m² ●事業内容 再開発ビル整備 ●実施時期 H20～H24	塩尻市 塩尻駅南地区市街地再開発組合	駅前広場南側において、塩尻駅東口を信州の玄関口にふさわしい緑と花に囲まれた「森の駅」の統一したイメージに沿い再整備する主要な事業として市街地再開発事業を行い、玄関口としての都市機能強化を図る。 駅前サービス施設(飲食店、土産店、その他駅前サービス施設の集積)及び特別養護老人ホーム、認知症高齢者グループホーム、小規模多機能型居宅介護、保育所、地域交流スペース、集合住宅、駐車場、駐輪場を整備する。このことから、目標1、2、3を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 安心こども基金 地域介護・福祉空間整備等施設整備交付金 老人福祉施設等整備事業補助金 先進的事業支援特例交付金 ●実施時期 H23～H24	

(4) 国の支援がないその他の事業

該当無し

6 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項

〔1〕 街なか居住の推進の必要性

（1）現状分析

本市の中心市街地は、市全体の人口が増加しているにもかかわらず、商業エリアの人口が減少し核家族化が進行している。また、年齢別人口を見ると、年少人口は減少し、老年人口が増加するなど少子高齢化が進行している。このような傾向は特に商業エリアにおいて顕著であり、結果として人口密度が低下している。

一方で、平成 11 年 3 月に策定した「中心市街地活性化基本計画～大門商店街にぎわい創出事業～」以前より取り組んでいた大門七区土地区画整理事業によって、良好な住宅地が整備され、今回の中心市街地活性化区域内の住宅促進エリアでは、人口が増加していることから、本市の中心市街地における住宅需要が高いことがうかがえる。

（2）整備改善の必要性

本市の上位・関連計画では「中心市街地において、良好な住環境の整備、回遊性のある歩行環境の整備」（第四次塩尻市総合計画）、「塩尻駅東口から市役所までの地区では、

商業機能と一体となった利便性の高い住宅地の創出」（塩尻都市計画マスタープラン）、「本市の中心市街地活性化の基本理念は『にぎわいと活力のある交流拠点づくり』とし、『生活空間としての市街地』を舞台に、誇りの持てる魅力あふれる中心市街地を総合的に整備するものとする」（中心市街地活性化基本計画～大門商店街にぎわい創出事業～）となっており、中心市街地の将来像「快適にくらせるまち 価値あるときを過ごせるまち」を目指し、にぎわい創出・地域コミュニティの形成に向けた街なか居住の機能強化を図っていくことが求められている。

特に商業エリアは、人口密度の低下が商業活動にも影響を与えており、中心市街地のにぎわいを取り戻し、地域コミュニティを維持向上させていくため、商業エリアにおける人口増加が必要である。

（3）整備改善の方針

商業エリア内における人口増加策として「大門八番町中心市街地共同住宅供給事業<31>」を中心に、民間事業者が行なう「大門三番町中心市街地共同住宅供給事業<30>」「大門七番町中心市街地共同住宅供給事業<32>」「大門一番町中心市街地共同住宅供給事業<29>」などの住宅供給事業等の実施を予定している。併せて市街地の整備改善を目的とした「塩尻駅南地区市街地再開発事業<4>」「大門銀座通り地区優良建築物等整備事業<26>」「市民交流センター北地区市街地再開発事業<27>」「大門中央通り南地区市街地再開発事業<28>」等の市街地再開発事業により共同住宅整備を同時に進める。また、戸建住宅の建築を促すため相談窓口を設けるなど総合的に居住人口の増加を推進する。

市内の整備された情報基盤を活用し、平成 17 年度から中心市街地区域内に存する小学校周辺において、児童の登下校時の安全を確保することを目的に「地域見守りシステム構築事業<38>」に取り組んできている。特に中心市街地は住宅が連たんしていることから、全域をカバーしている。同時に地域コミュニティにおける人のネットワークを構築することで、安全・安心な居住環境の創出を図る。

以上から、中心市街地活性化の目標とする「街なか居住の推進」に向けた機能が強化され、目標達成に向けた効果が生まれるものと思われることから、これらの事業を行う必要がある。

(4) フォローアップの考え方

年度末等の区切り毎に定期的な取り組みの進捗状況調査を実施し、その都度、中心市街地活性化協議会に報告する。協議会の協議を踏まえ、その進捗状況に応じた対応策を検討する。基本計画の見直しが必要な場合は見直しを行なう。

[2] 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	措置の内容及び実施時期	その他の事項
■事業名 大門八番町中心市街地共同住宅供給事業<31> A=3,000 m ² ●事業内容 一般賃貸共同住宅の整備 ●実施時期 H23～H24	個人	現在、空地となっている土地を活用して、高齢者にも対応した一般賃貸共同住宅を整備する事業であり、中心市街地の人口増とにぎわい創出が期待される。 このことから、目標1、2を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 中心市街地共同住宅供給事業 ●実施期間 H23～H24	

(2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業 該当無し

(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
■事業名 塩尻駅南地区市街地再開発事業(再掲) <4> A=5,000 m² ●事業内容 再開発ビル整備 ●実施時期 H20～H24	塩尻市 塩尻駅南地区市街地再開発組合	駅前広場南側において、塩尻駅東口を信州の玄関口にふさわしい緑と花に囲まれた「森の駅」の統一したイメージに沿い再整備する主要な事業として市街地再開発事業を行い、玄関口としての都市機能強化を図る。 駅前サービス施設(飲食店、土産店、その他駅前サービス施設の集積)及び特別養護老人ホーム、認知症高齢者グループホーム、小規模多機能型居宅介護、保育所、地域交流スペース、集合住宅、駐車場、駐輪場を整備する。このことから、目標1、2、3を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 社会資本整備総合交付金(市街地再開発事業等) ●実施時期 H20～H24	
■事業名 大門銀座通り地区優良建築物整備事業(再掲) <26> A=1,100 m² ●事業内容 優良建築物整備事業による商業施設及び共同住宅の整備 ●実施時期 H20～H23	塩尻市 (株)テトラ	大門銀座通りの空店舗がまとまっている区域を優良建築物等整備事業により都市機能、都市景観の整備を進める。 周辺では空きビルコンバージョン地域再生事業(古民家再生整備事業)<23>による店舗改修を予定している。 また、この地区は大門商店街の一角に位置しており商業意欲のある個別店舗も存在している。 この事業により、商業機能の再構築を図るため、1階に商業施設を整備、商業エリアの人口増を図るため、2階以上に集合住宅を整備する。 このことから、目標1、2を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 社会資本整備総合交付金(優良建築物等整備事業) ●実施時期 H20～H23	

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

該当無し

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
■事業名 市民交流センター北地区市街地再開発事業(再掲) <27> A=2,000 m ² ●事業内容 市街地再開発事業による共同住宅の整備 ●実施時期 H23～H26	塩尻市	現況は狭隘な道路と、木造住宅密集地であり、この解消と人口の定着を図るため市街地再開発事業により、防災機能を高め、街なか居住型共同住宅を調査するものである。 都市機能の改善を図り、中心市街地の人口増とにぎわい創出が期待される。 このことから、目標1、3を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 ●実施時期	H24に市街地再開発準備組合を設立予定 H23～社会資本整備総合交付金(市街地再開発事業等)を予定
■事業名 大門中央通り南地区市街地再開発事業(再掲) <28> A=3,000 m ² ●事業内容 市街地再開発事業推進のための調査業務 ●実施時期 H24	塩尻市	大門中央通りにおいて空き店舗の増加している区域である。 現在の核店舗であるウィングロードビルや塩尻市市民交流センターと隣接していることから、市街地再開発事業等により近隣との一体的都市機能、都市景観の整備の必要性がある。また、市民交流センターによる交流人口の増加により商業機能の再構築が見込め、さらに、上層階に集合住宅を整備することにより中心市街地内の人口増が期待できるため、市街地再開発事業の推進に向けた調査及び基本構想、基本計画の策定をする。 このことから、目標1、3を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 ●実施時期	H24～社会資本整備総合交付金(市街地再開発事業等)を予定
■事業名 大門三番町中心市街地共同住宅供給事業<30> A=1,000 m ² ●事業内容 共同住宅の整備 ●実施時期 H22	個人	駐車場として利用されている大門三番町の土地の共同住宅整備事業であり、中心市街地の人口減の歯止めと、にぎわい創出が期待される。 このことから、目標1、2を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 ●実施時期	

■事業名 大門七番町 中心市街地 共同住宅供 給事業<32> A=2,000 m² ●事業内容 高齢者用賃 貸共同住 宅の整備 ●実施時期 H23～H24	個人	畑地として利用されていた大門七番町の 空き地において、高齢者用賃貸共同住宅を 整備する事業であり、中心市街地の人口減 の歯止めとにぎわい創出が期待される。 このことから、目標2を達成するために必 要な事業である。	●措置の内容 ●実施時期	
■事業名 大門一番町 中心市街地 共同住宅供 給事業<29> A=1,300 m² ●事業内容 共同供給の 整備 ●実施時期 H22～H23	個人	街なか居住型、再開発事業は民間事業に よる共同住宅整備事業又は宅地開発事業で あり、中心市街地の人口増とにぎわい創出が 期待される。 このことから、目標1、2を達成するために 必要な事業である。	●措置の内容 ●実施時期	
■事業名 地域見守りシ ステム構築事 業<37> ●事業内容 ICタグを利用 した位置確認 による児童、 高齢者等の 安全確保 ●実施時期 H19～H20	塩尻市	市内の小学校通学区ごとにアドホック技術 を用いた無線中継機を配置し、ネットワーク 網を構築し、児童のランドセル等に取り付け た電子タグからの位置情報を得ることにより、 登下校時の安全を確認する。 また、緊急時の緊急通報システムを備える ことで効果的な防犯効果が得られる。ICTを 利活用した地域に最適な児童見守りシステ ムの構築とともに、地域コミュニティにおける 人のネットワークを同時に構築する。特に中 心市街地においては、通学路のみならず全 域においてシステム構築することで高齢者の 安否確認等を含め、安全・安心な居住環境 の構築が期待できる。 このことから、目標1、2を達成するために 必要な事業である。	●措置の内容 ●実施時期	
■事業名 住宅建築相 談促進支援 事業<36> ●事業内容 共同住宅・戸 建住宅等相 談業務 ●実施時期 H20～H24	塩尻市	空き地の有効的な活用をしたり、開発事業 を行う民間事業者や個人に対して、共同住 宅整備事業や宅地開発事業を支援するた め、相談窓口を設置する。 また、資産活用のためのアドバイスをを行う とともに様々な融資制度の紹介や入居者への 優遇制度を紹介する。 総合的な住宅建築の推進を図ることによ り、定住人口の増加が期待される。 このことから、目標1、2を達成するために 必要な事業である。	●措置の内容 ●実施時期	

7 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業その他の商業の活性化のための事業及び措置に関する事項

[1] 商業の活性化の必要性

(1) 現状分析

本市の中心市街地は、旧塩尻駅前に展開されていた大門商店街を商業核エリア、その北側に市役所等の都市機能が集積したエリアとして形成されてきた。昭和 57 年に塩尻駅の移転に伴った人や車の動線の変化や社会情勢の変化による郊外への大型店舗の進出や隣市の松本市等との商圈構造、商業経営者の高齢化や後継者不足などによる空き店舗の増加などの問題・課題が生じたことから、商業機能の強化が大きな問題となっている。

これまで、昭和 61 年に「大門商店街コミュニティマート構想」、平成 4 年に「塩尻市大門地区まちづくり計画検討調査(商業集積整備基本構想等作成調査)」、平成 11 年に「中心市街地活性化基本計画～大門商店街にぎわい創出事業～」をそれぞれ策定し、商業機能の集積を図るべく検討を行ってきた。その結果、平成 5 年に核拠点となる塩尻大門ショッピングセンター(ウイングロード)を誘致・整備し、平成 13 年には空き店舗活用としてチャレンジショップを展開するなど、具体的な事業化を行ってきたが、小売業数、従業者数、年間販売額共に減少傾向にあり、空き店舗は増加するなど、状況としては依然衰退傾向が見られる。

(2) 整備改善の必要性

本市の上位・関連計画では、「人が集まる魅力的で便利な商店街と中心市街地を創出すること」(第四次塩尻市総合計画)、「大門地区については、商業、業務、医療、娯楽など各種施設を配置し、沿道複合利用地との役割分担を明確にしながら、既存の商業集積を活かした整備を行う」(塩尻都市計画区域の整備、開発及び保全の方針)、「旧塩尻駅北口の商業集積地は、ロードサイド型商業地との役割分担を明確にしながら、既存の商業集積を活かし、共同建替えや協調建替えの推進、駐車場整備、ポケットパークの配置等を行い、快適性や利便性に優れた、にぎわいのある個性豊かな中心商業地形成を目指す」(塩尻都市計画マスタープラン)となっており、中心市街地の将来像「快適にくらせるまち 価値あるときを過ごせるまち」を目指し、商業機能の集積・強化に向けた取り組みを行っていくことが求められている。

(3) 整備改善の方針

既存店舗の改修等による「地域創造支援事業(大門中央通り地区)【商工会議所等支援事業】(再掲)<16>」「ウイングロードビル改修事業<22>」「空ビルコンバージョン地域再生事業(古民家再生整備事業)<23>」「ヘルSPA塩尻改修事業<25>」などの活性化事業、空き店舗の活用によるにぎわいの創出を促進させる「中心市街地商店街活性化支援事業<38>」や「中心市街地集客イベント開催事業<39>・<40>・<41>・<42>・<43>・<44>・<45>」「中心市街地活性化情報発信事業<48>」「いきいき経済創出事業<47>」塩尻駅前での「塩尻駅前観光交流センター整備事業<3>」などの活性化事業等、商業機能集積の強化や訪問者・交流人口の増加に向けた、各種事業の実施を検討しているところである。以上から、商業の活性化の推進に向けた取り組みによって、「中心市街地のにぎわいの促進」や「新たな産業や文化の創出」の目標達成に向けた効果が生まれるものと思われることから、これらの事業を行う必要がある。

(4) フォローアップの考え方

年度末等の区切り毎に定期的な取り組みの進捗状況調査を実施し、その都度、中心市街地活性化協議会に報告する。協議会の協議を踏まえ、その進捗状況に応じた対応策を検討する。基本計画の見直しが必要な場合は見直しを行なう。

[2] 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業等

該当無し

(2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
■事業名 塩尻駅前観光交流センター整備事業 <3> A=220 m ² ●事業内容 観光案内所兼観光物産販売所を整備する。 ●実施時期 H21～H22	塩尻市	塩尻に訪れた観光客等への観光案内及び特産品等の販売促進を行うとともに、観光客と市民等の交流の場として整備する。 塩尻駅は鉄道からバスへの観光客等の乗り換えの拠点となっていることから、駅利用者に塩尻の観光や物産の案内をする観光案内施設と、市内の物産等の販売を主とし塩尻の魅力をPRする商業機能を持つ複合施設として整備し、利用者の滞在時間を増やし、中心市街地に新たな交流とにぎわいの創出を図る。 ワインなど地場産品を中心とした定期的な市(バザール)を開催できるよう隣接の塩尻駅前公園と一体的に整備し、塩尻駅前にぎわいを促進する。 このことから、目標1、3を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画) ●実施時期 H21～H22	

■事業名 地域創造支援事業(大門中央通り地区)【商工会議所等支援事業】 〈16〉 A=117.39 m² ●事業内容 大門中央通り地区市街地再開発事業の保留床取得により整備 ●実施時期 H19～H21	塩尻市	市民交流センターは年間約 40 万人の利用が見込まれていることから、市民交流センター内 1 階に商業施設を誘致し、市民交流センター利用者の利便性を高めることで、中心市街地への大きな集客効果が期待される。 このことから、目標1、3を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 まちづくり交付金 ●実施時期 H19～H21	
■事業名 中心市街地集客イベント(ハッピーハロウィーン in しおじり)開催事業〈39〉 ●事業内容 集客イベントの実施 ●実施時期 H20～H24	ハッピーハロウィーン in しおじり実行委員会(大門商店街振興組合等)	大門商店街振興組合が主体的に取り組んでいるイベント「ハッピーハロウィーン in しおじり」(10 月下旬)は大門中央通り商店街を中心に一定の集客効果が出ている。イベント期間以外にも中心市街地へ集客を高めることも視野に入れた、集客イベント開催事業を実施することにより、集客とイメージアップが図れる。 このことから、目標 1 を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 中心市街地活性化ソフト事業 ●実施時期 H20～H24	塩尻市助成事業
■事業名 中心市街地集客イベント(塩尻玄蕃まつり)開催事業〈40〉 ●事業内容 集客イベントの実施 ●実施時期 H20～H24	塩尻玄蕃まつり実行委員会(塩尻商工会議所等)	塩尻商工会議所が主体となって塩尻玄蕃まつり(7月下旬。)を実施している。市民祭りとして定着しており一定の集客効果が出ている。 イベントによる集客とイメージアップを継続して実施していくことで、イベント期間以外にも中心市街地へ集客を高めることができるよう事業を実施していく。 このことから、目標 1 を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 中心市街地活性化ソフト事業 ●実施時期 H20～H24	塩尻市助成事業

■事業名 中心市街地 集客イベント (塩尻ワイナリーフェスタ等) 開催事業 <41> ●事業内容 集客イベント の実施 ●実施時期 H20～H24	塩尻ワイナリーフェスタ実行委員会 (塩尻ワイン組合等)	塩尻駅前を起点として市内のワイナリーをめぐる「塩尻ワイナリーフェスタ」(10月下旬)や「ワインと語る夕べ」を開催している。長野県内外から信州の秋とワインを楽しむ多くの来訪者があり、一定の集客効果が出ている。 塩尻の特産品を中心としたイベントを季節に応じて開催し、塩尻のイメージアップを図ることで、中心市街地へ県外来訪者の集客を高めることができるよう事業を実施していく。 このことから、目標1を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 中心市街地活性化ソフト事業 ●実施時期 H20～H24	塩尻市 助成事業
■事業名 中心市街地 集客イベント (環境と食と生活のフェア) 開催事業 <42> ●事業内容 集客イベント の実施 ●実施時期 H20～H24	塩尻市	毎日の生活の中でできる地球温暖化防止の取り組みなどについて、市民が楽しみながら学ぶ機会として「環境と食と生活のフェア」(9月下旬～10月上旬)を開催している。中心市街地でこのイベントを実施することで一定の集客効果が出ている。 イベントによる集客とイメージアップを継続して実施していくことで、イベント期間以外にも中心市街地へ集客を高めることができるよう事業を実施していく。 このことから、目標1を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 中心市街地活性化ソフト事業 ●実施時期 H20～H24	
■事業名 中心市街地 集客イベント (タウンサウンズ in 大門等 商店街活性化イベント) 開催事業 <43> ●事業内容 集客イベント の実施 ●実施時期 H20～H24	大門商店街振興組合	身近な音楽イベントを継続し開催することで集客とイメージアップを高めている。このほかにも商店街の集客力を高めるためのイベントを継続的に開催していくことで、イベント期間以外においても中心市街地への集客を高めることができるよう事業を実施していく。 このことから、目標1を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 中心市街地活性化ソフト事業 ●実施時期 H20～H24	塩尻市 助成事業

■事業名 中心市街地 集客イベント (全国短歌フ ォーラムin塩 尻)開催事業 <44> ●事業内容 集客イベント の実施 ●実施時期 H20～H24	全 国 短 歌フォー ラム実行 委 員 会 (塩 尻 市、塩 尻 市 教 育 委 員 会 等)	明治から大正時代を中心に近代短歌の礎を築いた多くの歌人たちがその若き日に交流し情熱を燃やしてきたことから、塩尻市は近代短歌青春の地といわれている。想いを短歌に託し、日本語の素晴らしさを全国に発信しようと「全国短歌フォーラム in 塩尻」は昭和 62 年から始まった。メイン会場を塩尻市文化会館(レザンホール)とし、全国各地から短歌愛好者が集っている。 中心市街地で、このイベントを実施することで一定の集客効果が出ている。全国へ塩尻市の情報を発信し、イメージアップを図ることにより、イベント期間以外にも中心市街地へ集客を高めることができるよう事業を実施していく。 このことから、目標 1 を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 中心市街地活 性化ソフト事業 ●実施時期 H20～H24	塩 尻 市 助 成 事 業
■事業名 中心市街地 集客イベント (塩尻市民音 楽祭・芸術祭 等全9事業) 開催事業 <45> ●事業内容 集客イベント の実施 ●実施時期 H20～H24	塩尻市 塩 尻 市 教 育 委 員 会 塩 尻 市 芸 術 文 化 振 興 協 会	「塩尻市民音楽祭・芸術祭等全9事業」は、本市の芸術文化の振興を図ることを目的に開催しており、芸術文化活動者の底辺拡大や青少年育成にも大きな役割を負っている。 塩尻市文化会館(レザンホール)や塩尻総合文化センター等を主会場に開催されている。平成22年にオープンする市民交流センターとの連携を図りながら、イベントによる集客とイメージアップを継続して実施していくことで、イベント期間以外にも中心市街地へ集客を高めることができるよう事業を実施していく。 このことから、目標1を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 中心市街地活 性化ソフト事業 ●実施時期 H20～H24	
■事業名 中心市街地 商店街活 性化支援事業 <38> ●事業内容 空店舗改修 補助等 ●実施時期 H19～H24	塩尻市	中心市街地の空店舗等で新規に営業しようとするものに、改修費用等を補助することにより商業活動の活性化が図れる。 このことから、目標 1、3を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 中心市街地活 性化ソフト事業 ●実施時期 H21～H24	

■事業名 いきいき経済 創出事業 ＜47＞ ●事業内容 販売促進事業の実施及び支援 ●実施時期 H20～H24	塩尻市	大門商店街振興組合等が実施する販売促進事業や販売促進イベントに対し補助金を交付することにより、商業活動の活性化が図れる。 このことから、目標1を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 中心市街地活性化ソフト事業 ●実施時期 H20～H24	
■事業名 まちづくり会社支援事業 ＜52＞ ●事業内容 空き店舗活用、集客イベントの実施及び支援 ●実施時期 H20～H24	塩尻市	中心市街地に増加している空き店舗、空き事務所の用途を見直し、地域に不足する商業施設の整備や地域コミュニティの場を創出する事業を実施するまちづくり会社の運営を支援することで、商業の活性化を進めるとともに地域コミュニティの活性化も促していく。 このことから、目標1を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 中心市街地活性化ソフト事業 ●実施時期 H20～H24	

(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業
該当無し

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業
該当無し

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
■事業名 中心市街地活性化情報発信事業 <48> ●事業内容 地域ポータルサイトによる活性化情報発信事業 ●実施時期 H21～H23	NPO法人 長野サマライズ・センター	既存の商店等のホームページなどの情報発信サイトを、地域ポータルサイトを中心に連携させ中心市街地に関する情報発信を行う。また、商業者を中心とした情報以外に市民交流センターの情報、地域ブランドの情報などをサイト利用者との双方向の情報交換によりweb上の交流を進め、さらにフリーペーパーなどを活用したタウン情報発信をあわせて実施していくことで、商業の活性化を促し中心市街地への集客効果を高め中心市街地への訪問者の増加が期待される。 このことから、目標1を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 ●実施時期	
■事業名 消費者と輪を広げる夕市開催事業 <46> ●事業内容 地元栽培の野菜等の農産物の販売 ●実施時期 H20～H24	塩尻市考える農業学習塾	塩尻市考える農業学習塾は農業の大切さや食への関心を高めるために農産物の栽培や販売をする活動をしている。大門中央通り商店街で、塾生(農家)が栽培した農産物を自ら販売することで一定の集客効果がある。また、地元産の顔の見える「安全な食」を販売することで商店街のイメージアップにも寄与している。 このことから、目標1を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 ●実施時期	
■事業名 空きビルコンバージョン地域再生事業(空きビル再整備事業) <24> A=1,000 m ² ●事業内容 小売店舗、事業所の整備 ●実施時期 H20～H24	塩尻まちづくり(株)(まちづくり会社)	空きビルを再整備し、中心市街地の未利用な資源を貸店舗、貸事務所として有効に活用する空きビルコンバージョン事業として再生整備する。 『食と健康』、『美容と健康』をテーマとして取り上げて、これらに対するサービスを提供する場所を創出することでまちの1つの『核』をつくる。その『核』を中心に人の流れを産み、中心市街地内の他の場所や消費に波及することを目指す。 この場所は、市民交流センターと道路を挟み隣接しており、街の文化を創出していく知恵の交流の一角をなす事業であることから中心市街地の経済活動の活性化を促し、にぎわいの創出が期待される。 このことから、目標1、3を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 塩尻市補助金 ●実施時期	

■事業名 ヘルスパ塩尻改修事業 <25> A=4,500 m² ●事業内容 既存施設の改修による健康増進支援センター整備 ●実施時期 H21～H22	(財)体力づくり協会	昭和63年10月に旧塩尻駅跡地にスポーツプラザ、勤労者総合福祉センターの両機能を盛り込んだ複合施設として整備されたヘルスパ塩尻は、一定の集客効果を挙げているが、近年利用者数が減少傾向にある。 また、整備後18年が過ぎて老朽化も進行していることなども受けて、新たな核拠点としての位置づけ健康づくり運動教室などを開催できる健康増進施設として「健康増進支援センター」を建設する。既存の商業施設(レストラン)との一体的運営並びに商店街との連携によりに中心市街地への訪問者の増加が期待される。 このことから、目標1、3を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 ●実施時期	
■事業名 駅前商業施設再整備事業 <5> ●事業内容 市街地再開発事業に合わせて行なうテナントミックス事業 ●実施時期 H20～H24	協同組合こあ・しおじり	昭和57年の塩尻駅移転に伴い開業した商業施設こあ・しおじりは店舗数が減少してきており、駅前商業施設としての活性化が必要となってきた。こあ・しおじりは、塩尻駅前の都市機能強化を図るため実施する塩尻駅南地区市街地再開発事業区域に含まれていることから、市街地再開発事業の実施にあわせ、駅前商業施設の再整備を行い、さらにテナントミックスによる商業機能の活性化を進める。 このことから、目標1、3を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 ●実施時期	
■事業名 市民カード整備事業 <49> ●事業内容 市民カード認証基盤整備による行政サービス等の推進。 ●実施時期 H21～H22	塩尻市	市民カード認証基盤を整備し、市民カードとして行政サービス(証明、図書館、施設予約、バス等)や中心市街地商店街などでの買い物カードとして活用が図れる。 このことから、目標1を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 ●実施時期	

■事業名 空ビルコンバージョン地域再生事業 (古民家再生整備事業)(再掲) <23> A=320 m² ●事業内容 テナントミックス店舗等の整備 ●実施時期 H23～H25	(株)しおじり街元気カンパニー(まちづくり会社)	大門中央通り商店街は、塩尻駅の開業(明治 35 年)以降に栄え、幹線道路の沿線に拡大した商店街である。昭和 40 年代に建て替えが進んだため、比較的新しい建物が多い。その中であって明治期の商店の古民家が空き店舗として残っている。 この良質な資源である古民家を有効に活用し、本商店街に不足しているレストラン・飲食店やコミュニティスペース等を盛り込んだ店舗を整備することにより、本商店街の商業機能の強化とにぎわいの創出が見込まれる。 なお、本事業は商店街関係者や民間企業及び旧TMO研究会等による協議を踏まえ、まちづくり会社を中心となり、中心市街地の個別店舗活性化のためのリーディングプロジェクトとして店舗改修・テナントミックスを進める。まちづくり会社が権利関係が輻輳している旧市街地へ意欲のある事業者の参入を支援することで市街地の商業機能の再生を進める。また、既存の商店や中心市街地で活性化のため活動する他団体と連携し、商店街としての絆の再構築を図る。 以上のとおり、本事業により、商店街の商業機能の強化とにぎわいの創出を図り、周辺の既存店舗の活力を引き出すことは、中心市街地のにぎわいの促進(歩行者通行量(目標1))、新たな産業や文化の創出(事業所数の増加(目標3))を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 ●実施時期	
--	---------------------------------	---	----------------------------	--

8 4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項

〔1〕公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性

（1）現状分析

本市の公共交通機関としては、鉄道とバスが挙げられる。鉄道は、街の玄関口である塩尻駅の利用状況を見ると、平成9年度をピークに年々減少傾向にある。一方バスは、塩尻駅を中心に一般バス路線が構築されているが、利用者の減少等により多くのバス路線が廃止され、現在は1路線を残すのみであり大幅な利用者の減少傾向が見られる。

こうした現状を受けて、平成11年3月に策定した「中心市街地活性化基本計画～大門商店街にぎわい創出事業～」において位置づけられた地域振興バスは、同年7月から試行運行を始めて、平成13年4月から本格運行をはじめた後も、利用者は年々増加している。

（2）整備改善の必要性

本市としては、この現状を受けて、中心市街地活性化の促進と併せて、高齢者等の中心市街地への誘導を支援することから、平成18年に策定した「平成18年度塩尻市地域交通利用構想」において、「持続可能な地域交通利用システムの構築」「地球環境に配慮した交通利用システムの構築」「市民満足度とバランスの取れた計画的財政支出」等を目標とした、本地域振興バスの運行の効率化や利用者ニーズへの対応など、さらなる改善・拡張などを主とした取り組みを行っていくことが求められている。

公共交通の結節点であり、塩尻市の玄関口でもある塩尻駅前広場（東口）は、バス交通の路線の大幅な減少から自家用車利用者の増加等による利用形態の変化や、パークアンドライド、キスアンドライドなど環境対策による公共交通機関利用促進に対応した駅前広場を構築していく必要がある。

（3）整備改善の方針

塩尻駅前広場の交通結節点としての機能強化や利便性向上、周辺の都市機能整備に併せ再整備を進める「塩尻駅前広場改修整備事業〈1〉」、中心市街地活性化及び公共交通利便性の向上に寄与する新たな巡回ルート創設による「地域振興バス運行事業〈50〉」の実施により、設定目標の訪問者・交流人口の増加達成に向けた取り組みを検討しているところである。

平成19年1月に新規事業展開、新技術開発、事業拡大を目指す中小企業や起業家に研究開発室を提供する塩尻インキュベーションプラザを、信州大学大学院工学系研究科とエプソンアヴァシス株式会社等と協働体制のもと設立するなど、官民協働の産業振興に向けた取り組みを行っている。また、塩尻インキュベーションプラザの研究開発室を提供する期間（3年間）以後の中心市街地への立地促進を進めるため「中心市街地企業立地促進事業〈51〉」の実施を予定している。

以上から、公共交通機関の利便性の向上に向けた取り組みや中心市街地における事業活動の支援を行うことによる産業間連携による新たな産業や文化の創出に向けた取り組みを行っている。従って、目標達成に向けた効果が生まれるものと思われることからこれらの事業を行う必要がある。

(4) フォローアップの考え方

年度末等の区切り毎に定期的な取り組みの進捗状況調査を実施し、その都度、中心市街地活性化協議会に報告する。協議会の協議を踏まえ、その進捗状況に応じた対応策を検討する。基本計画の見直しが必要な場合は見直しを行なう。

[2] 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当無し

(2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

該当無し

(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
■事業名 塩尻駅前広場改修整備事業 <1> A=6,370 m ² ●事業内容 人が滞留できる空間整備 ●実施時期 H20～H25	塩尻市	塩尻駅は、本市の玄関口であり、約 135 万人／年(平成 19 年度現在)の乗客数を有している。しかし、駅周辺における玄関口としての機能は決して十分ではなく、住民意向を見ても、約 80%の人が不満を感じている。その不足施設としては、商業施設(お土産店等)が多く、次いで「喫茶店」「駐車場」「観光の情報発信基地」などが挙げられている。 駅前景観にふさわしいイメージとしては「にぎわい」「自然・環境」で 80%を占めていることから、ハイランドシティの玄関口にふさわしい「森の駅前」をイメージした空間整備を行う。あわせて、公共交通の結節点としての利便性の向上を図ることにより人が滞留できる空間整備を進める。 このことから、目標 1 を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 社会資本整備総合交付金(市街地再開発事業等と一体の効果促進事業) ●実施時期 H24～H25	

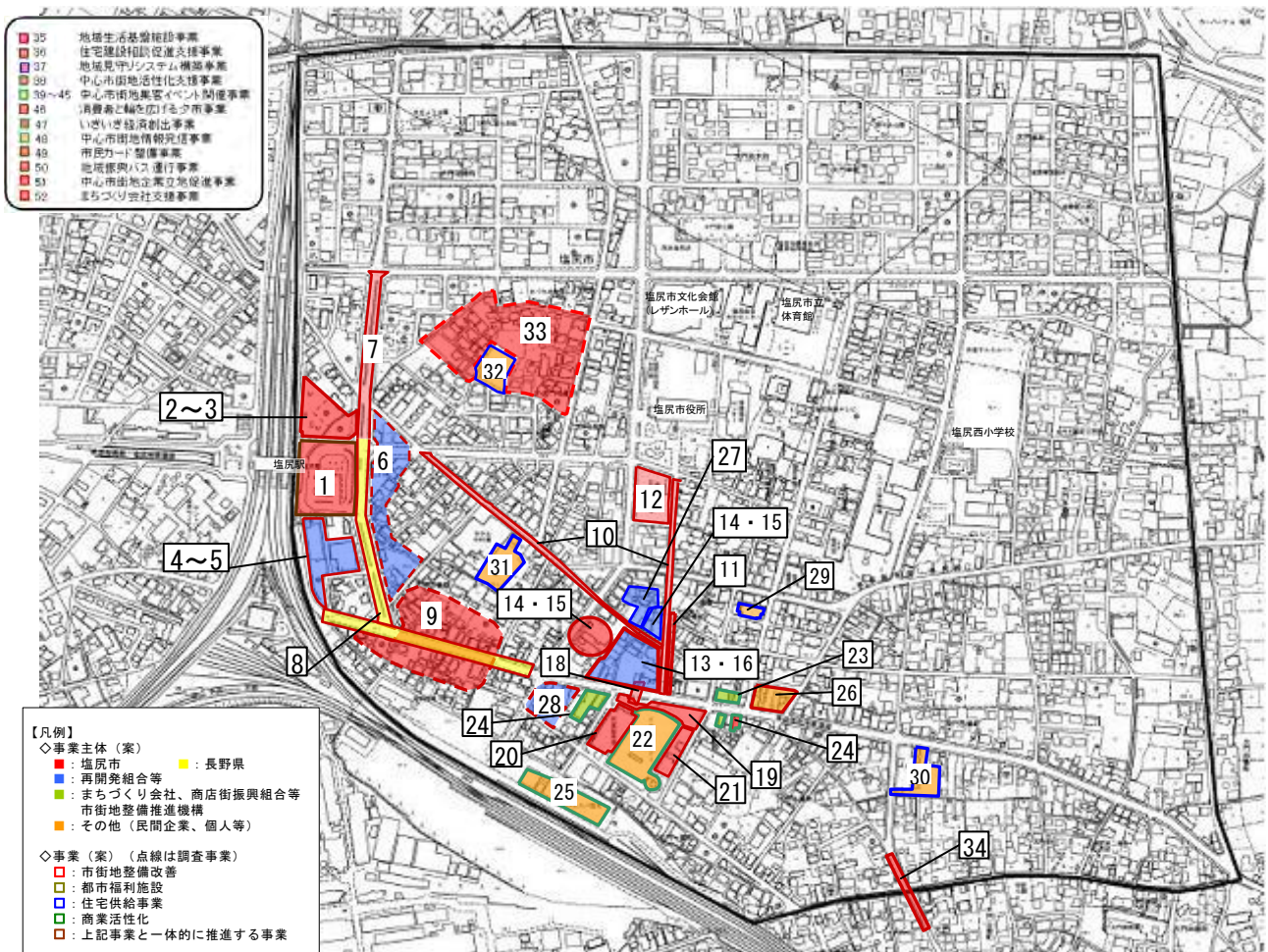
(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

該当無し

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
■事業名 地域振興バス 運行事業 <50> ●事業内容 地域振興バスの運行事業 ●実施時期 H19～H24	塩尻市	平成13年4月から本格運行を始めた地域振興バスは、平成18年10月から中心市街地循環線の試行運行を開始した。中心市街地を循環する路線の本格運行並びに継続的な運行実施により、高齢者等のマイカーを利用しない遠方からの中心市街地への訪問者の増加が期待される。 このことから、目標1を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 ●実施時期	
■事業名 中心市街地 企業立地促進事業 <51> ●事業内容 組み込みソフト関係企業立地促進事業 ●実施時期 H22～H24	塩尻市	塩尻インキュベーションプラザから研究開発室の提供を受けている組み込みソフト関連の新規事業展開、新技術開発、事業拡大を目指す中小企業や起業家に対し、利用期間(3年間)以後の中心市街地への立地促進を進める。 このことから、目標3を達成するために必要な事業である。	●措置の内容 ●実施時期	

4 から 8 までに掲げる事業及び措置の実施箇所



1 塩尻駅前広場改修整備事業	28 大門中央通り南地区市街地再開発事業
2 公園事業(塩尻駅前公園)	29 大門一番町中心市街地共同住宅供給事業
3 塩尻駅前観光交流センター整備事業	30 大門三番町中心市街地共同住宅供給事業
4 塩尻駅南地区市街地再開発事業	31 大門八番町中心市街地共同住宅供給事業
5 駅前商業施設再整備事業	32 大門七番町中心市街地共同住宅供給事業
6 塩尻駅東地区市街地再開発事業	33 大門七番町まちづくり基本調査事業
7 塩尻駅都市計画街路改修整備事業	34 都市計画街路下条通線交差点改良事業
8 県道塩尻停車場線電線共同溝整備事業	35 地域生活基盤施設事業(市役所中央通線外)〔情報板〕
9 県道塩尻停車場線沿線街区まちづくり基本調査事業	36 住宅建設相談促進支援事業
10 まちなか環境整備事業	37 地域見守りシステム構築事業
11 道路事業(銀行北線・市役所中央通線)	38 中心市街地商店街活性化支援事業
12 駐車場公園整備事業	39 中心市街地集客イベント(ハッピーハロウィンinしおじり)開催事業
13 市街地再開発事業(大門中央通り地区)	40 中心市街地集客イベント(塩尻玄蕃まつり)開催事業
14 高次都市施設事業(市民交流センター)〔地域交流センター〕	41 中心市街地集客イベント(塩尻ワイナリーフェスタ等)開催事業
15 地域創造支援事業(大門中央通り地区)〔図書館〕	42 中心市街地集客イベント(環境と食と生活のフェア)開催事業
16 地域創造支援事業(大門中央通り地区)〔商工会議所等支援〕	43 中心市街地集客イベント(タウンサウンズin大門等商店街活性化イベント)開催事業
18 高次都市施設事業(連絡通路整備事業)〔人工地盤〕	44 中心市街地集客イベント(全国短歌フォーラムin塩尻)開催事業
19 ウィングロード広場整備事業	45 中心市街地集客イベント(塩尻市民音楽祭・芸術祭等全9事業)開催事業
20 大門市営駐車場改修整備事業	46 消費者と輪を広げる夕市開催事業
21 街なか駐車場整備事業	47 いきいき経済創出事業
22 ウィングロードビル改修事業	48 中心市街地活性化情報発信事業
23 空きビルコンバージョン地域再生事業(古民家再生整備事業)	49 市民カード整備事業
24 空きビルコンバージョン地域再生事業(空きビル再整備事業)	50 地域振興バス運行事業
25 ヘルスパ塩尻改修事業	51 中心市街地企業立地促進事業
26 大門銀座通り地区優良建築物等整備事業	52 まちづくり会社支援事業
27 市民交流センター北地区市街地再開発事業	

9 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項

[1] 市町村の推進体制の整備等

(1) 中心市街地活性化に向けた庁内の総合的な体制づくり

① 中心市街地活性化推進室の設置

設置年月日	平成 16 年 4 月 1 日
構 成	室長 1 名、室長補佐兼係長 2 名、主任 2 名 担当業務内容： 市街地再開発事業及び中心市街地活性化に関する業務
専任職員の配置状況	5 名（内、他部署との兼務 1 名）

② 庁内の関係各課で構成された中心市街地活性化推進本部の設置

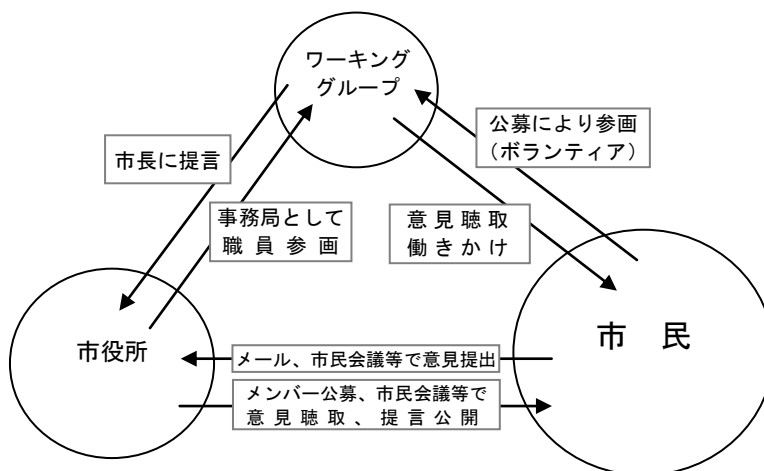
平成 16 年 4 月に庁内に中心市街地活性化推進本部を設置し、平成 18 年度は 6 回、平成 19 年度は 7 回会議を開催し、中心市街地活性化基本計画策定に向けた問題点の協議取りまとめなどを行っている。

設置年月日	平成 16 年 4 月 28 日
構 成	本部長 副市長、 副本部長 関係部長 2 名 本部員 部長 2 名、 課長 1 2 名 チーム会議 関係部署より 1 3 名 事務局 中心市街地活性化推進室（5 名）

(2) 中心市街地活性化に向けた市民等で構成された体制づくり

① 中心市街地活性化ワーキンググループの設置

平成 15 年 4 月 14 日の市の呼びかけに 27 名の市民が応えて「中心市街地活性化ワーキンググループ」が発足した。本ワーキンググループでは、1 年間で 34 回に渡る会議を開催して、「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、生活環境の整備と地域コミュニティ環境の整備により定住人口や来街人口の増加を目指すべく、中心市街地活性化のアイデア 42 項目の事業・手法を提案した報告書「中心市街地活性化の玉手箱」をまとめて、平成 16 年 3 月 30 日に市に提言した。



＜ワーキンググループの位置づけ＞

② 中心市街地活性化まちづくり協議会の設置

平成 16 年 5 月 28 日に市議会議員や区長、商工会議所、商業者、識見者等 23 名の委員によって構成された「中心市街地活性化まちづくり協議会」を設置し、行政との間で様々な意見交換を行ってきた。

設置年月日	平成 16 年 5 月 28 日
構 成	市議会議員 3 名、 行政連絡長会 3 名 商工会議所 4 名、 商業者 4 名 識見を有する者 9 名 事務局 中心市街地活性化推進室（5 名）

第 1 回	中心市街地活性化まちづくり協議会	平成 16 年 5 月 28 日
第 2 回	中心市街地活性化まちづくり協議会	平成 16 年 7 月 20 日
第 3 回	中心市街地活性化まちづくり協議会	平成 16 年 8 月 31 日
第 4 回	中心市街地活性化まちづくり協議会	平成 16 年 10 月 13 日
第 5 回	中心市街地活性化まちづくり協議会	平成 16 年 11 月 19 日
第 6 回	中心市街地活性化まちづくり協議会	平成 17 年 1 月 12 日
第 7 回	中心市街地活性化まちづくり協議会	平成 17 年 2 月 21 日
第 8 回	中心市街地活性化まちづくり協議会	平成 17 年 9 月 1 日

③ TMO研究会の設置

平成 17 年 7 月に「TMO 研究会」を発足。商業者を中心に 9 名で構成されている。

設置年月日	平成 17 年 7 月 15 日
構 成	商業者等 9 名 事務局 中心市街地活性化推進室（5 名）

第 1 回	TMO研究会	平成 17 年 7 月 15 日
第 2 回	TMO研究会	平成 17 年 8 月 25 日
第 3 回	TMO研究会	平成 17 年 9 月 9 日
第 4 回	TMO研究会	平成 17 年 11 月 28 日
第 5 回	TMO研究会	平成 17 年 12 月 19 日
第 6 回	TMO研究会	平成 18 年 1 月 25 日
第 7 回	TMO研究会	平成 18 年 3 月 7 日
第 8 回	TMO研究会	平成 19 年 2 月 21 日

④ 市民交流センター創造会議の設置

平成 18 年 5 月に「市民交流センター創造会議」を設置。

設置年月日	平成 18 年 5 月 11 日
構 成	委員 30 名（市民、各種団体等） 事務局 市民交流センター開設準備室（3 名）

第 1 回	市民交流センター創造会議	平成 18 年 5 月 11 日
第 2 回	市民交流センター創造会議	平成 18 年 6 月 22 日
第 3 回	市民交流センター創造会議	平成 18 年 9 月 12 日
第 4 回	市民交流センター創造会議	平成 18 年 11 月 2 日
第 5 回	市民交流センター創造会議	平成 18 年 12 月 22 日
第 6 回	市民交流センター創造会議	平成 19 年 2 月 6 日
第 7 回	市民交流センター創造会議	平成 19 年 3 月 15 日
第 8 回	市民交流センター創造会議	平成 19 年 5 月 31 日
第 9 回	市民交流センター創造会議	平成 19 年 8 月 23 日
第 10 回	市民交流センター創造会議	平成 19 年 10 月 17 日
第 11 回	市民交流センター創造会議	平成 19 年 11 月 22 日
第 12 回	市民交流センター創造会議	平成 20 年 1 月 23 日
第 13 回	市民交流センター創造会議	平成 20 年 3 月 25 日
第 14 回	市民交流センター創造会議	平成 20 年 5 月 8 日

⑤ まちづくり会社の設立

TMO 研究会のまちづくり構想や活性化に向けた役割を引き継ぐ形で、平成 20 年 3 月にまちづくり会社として、塩尻まちづくり株式会社が設立した。

設立年月日	平成 20 年 3 月 17 日
設立目的	住むことに誇りと喜びを感じられる魅力ある都市を造りだすために、塩尻市の「顔」であり、地域の生活や文化、経済の中心となり、市民の誇りとなる中心市街地を関係機関と連携して再生し、創り上げていくため設立した。
構 成	会長 1 名、社長 1 名、役員 6 名、事務局 2 名
資本金	2,055 万円 出資者 48 名

(3) 塩尻市議会との連携

平成 16 年度から地域開発対策特別委員会において審議を行ってきたが、平成 17 年 5 月 10 日開催の臨時市議会において、中心市街地活性化対策特別委員会を設置し、活性化に対する取り組み等について、審議を行ってきた。また、平成 19 年 5 月 10 日開催の臨時市議会において、市街地活性化特別委員会を設置され、活性化に対する取り組み等について審議を行っている。

(4) パブリックコメントの実施

中心市街地活性化市民の意見を広く得るため、平成 20 年 4 月 2 日から平成 20 年 5 月 7 日まで「塩尻市中心市街地活性化基本計画(案)」を塩尻市のホームページ、市役所、市内 8 箇所の支所で公開し市民の意見を求めた。期間中に寄せられた意見はなかった。

[2] 中心市街地活性化協議会に関する事項

① (任意) 中心市街地活性化協議会

任意の中心市街地活性化協議会は、区長や商工会議所、商業者、学識経験者等計 17 人を委員として任命し、平成 18 年 5 月に発足し、これまで 8 回協議会を開催している。まちづくり三法改正を受けて、新たな基本計画についての協議を重ね、平成 20 年 3 月に発展的に解散し、法定の中心市街地活性化協議会にその役割を引き継いだ。

設置年月日	平成 18 年 5 月 29 日
構 成	区長会 3 名、 商工会議所 3 名 商業者 7 名、 その他 4 名 事務局 中心市街地活性化推進室 (5 名)

第 1 回	塩尻市中心市街地活性化協議会	平成 18 年 5 月 29 日
第 2 回	塩尻市中心市街地活性化協議会	平成 18 年 7 月 27 日
第 3 回	塩尻市中心市街地活性化協議会	平成 18 年 10 月 19 日
第 4 回	塩尻市中心市街地活性化協議会	平成 19 年 1 月 30 日
第 5 回	塩尻市中心市街地活性化協議会	平成 19 年 10 月 24 日
第 6 回	塩尻市中心市街地活性化協議会	平成 19 年 11 月 21 日
第 7 回	塩尻市中心市街地活性化協議会	平成 20 年 1 月 25 日
第 8 回	塩尻市中心市街地活性化協議会	平成 20 年 3 月 24 日

② (法定) 中心市街地活性化協議会

任意の協議会を受けて、中心市街地活性化に関する法律第 15 条に基づく中心市街地活性化協議会は、塩尻商工会議所と塩尻まちづくり株が法定構成員となって、平成 20 年 5 月 23 日に設立となった。第 2 回の会議を 7 月 29 日に開催し、「塩尻市中心市街地活性化基本計画(案)」について了承し、平成 20 年 9 月 26 日に、同協議会から市長に対して意見書が提出された。

ア 設立の目的

- ・塩尻市が作成し、内閣総理大臣の認定を申請しようとする中心市街地活性化基本計画に関する協議及び意見の提出
- ・上記の認定を受けた基本計画及びその実施に関する必要な事項の協議及び意見の提出
- ・認定基本計画に記載され、主務大臣の認定を申請しようとする特定民間中心市街地活性化事業(商店街振興組合等の組合又は中小小売商業者が出資する法人等が行う商業近代化事業、店舗等の設置事業及び商業利便施設の整備等)の協議及び意見の提出
- ・上記のほか中心市街地の活性化に関する事業の総合調整及び活性化に寄与する事業の企画並びにその実施

イ 経過

- 第1回 塩尻市中心市街地活性化協議会 平成20年5月23日設立
第2回 塩尻市中心市街地活性化協議会 平成20年7月29日
平成20年9月26日 市長に対し意見書提出

ウ 構成員

塩尻市中心市街地活性化協議会委員名簿 H20年5月～		
区 分	氏 名	役 職 等
塩尻商工会議所	宇治 正皓	副会頭
	立石 修	副会頭
塩尻まちづくり(株)	岩佐 進	代表取締役会長
	清水 宏	企画・統括室
塩尻市	米窪 健一郎	経済事業部長
	横沢 英一	建設事業部長
中心市街地において事業を実施しようとする者	真嶋 正喜	大門中央通り地区市街地再開発組合理事長
	浜 行雄	大門商店街振興組合理事長
認定基本計画及びその実施に関し密接な関係を有する者	小松 守	都市計画審議会委員(前まちづくり協議会会長)
	塚原 嘉章	観光協会会長(商工会議所副会頭)
	丸山 博司	一番町区長
	塩原 博	八番町区長

計12名

平成 20 年 9 月 26 日

塩尻市長 小 口 利 幸 様

塩尻市中心市街地活性化協議会
会長 小 松 守

塩尻市中心市街地活性化基本計画(案)に対する意見書

塩尻市が策定する「塩尻市中心市街地活性化基本計画(案)」については、任意の塩尻市中心市街地活性化協議会において2年間、法定の塩尻市中心市街地活性化協議会において半年間に亘り協議を重ねてまいりました。なおこの前段としては、平成15年度の市民ワーキンググループによる検討、及びその後のまちづくり協議会における2年間に亘る議論がベースとなっております。

本計画は、「快適に暮らせるまち 価値あるときを過ごせるまち」を将来像に掲げ、具体的な数値目標を設定するとともに、それを達成するための具体的事業が盛り込まれておりますが、その内容はこの数年間の協議成果を踏まえたものであり、かつ実効性のある計画となっておりますので、本市における中心市街地活性化基本計画として妥当であると判断します。

なお、塩尻市の中心市街地は、先導的事业として実施している市街地再開発事業等により、民間の動きが活発になってきております。今後は、これらの動きをより確実なものにするために、塩尻商工会議所やまちづくり会社が民間の活動を支援し先導していくことが必要でありますので、次のとおり意見を申し上げます。

塩尻まちづくり(株)については、中心市街地活性化法の趣旨から、その基本方針と具体的な事業計画を多くの市民に説明することによって、更に出資者を募り、資本の増強とまちづくりに賛同する市民の結集を図るべきであります。また、まちづくりの推進のために、実行性のある体制を作る必要から、人材を広く求め、組織体制の一層の整備を図られたい。

以上を、行政及び塩尻商工会議所が強力に支援することを求めるものです。

〔３〕基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進

（１）様々な主体の巻き込み

本市は、これまで〔１〕市町村の推進体制の整備等で記載の通り、地元住民や商工会議所、商業者、識見者等との連携による中心市街地活性化に向けた取り組みを行ってきた。

特に、現在こうしたメンバーで構成されている任意の「中心市街地活性化協議会」により、中心市街地活性化に向け協議を重ねてきた。法定「中心市街地活性化協議会」が設立したことにより、今後は任意の協議会の役割を継承しながら継続的な協議を推進していくと同時に、中心市街地の関係者並びに住民も巻き込んだ、多様な主体の参加と連携による官民協働の一体的な取り組みを行っていく。

中心市街地のリーディングプロジェクトである市民交流センターの整備にあたり、計画団体から整備後の運営と中心市街地の活性化に係わる活動拠点としての在り方を考えていくため、公募による市民、関係団体などから構成される市民交流センター創造会議を開催してきている。

また、中心市街地の活性化を担う新たな主体として、「塩尻まちづくり株式会社」が設立した。商店街店主や市街地再開発事業に取り組んできた関係者、NPO法人、一般市民等が投資し設立、あらゆる方面から中心市街地活性化に向けた取り組みの検討を始めた。

このように、中心市街地の活性化を進めようとする、進めなければならないといった使命感を持った様々な人々が活動をするための下地ができ、機運が高まっている。

（２）各種事業等との連携・調整

本市の中心市街地活性化にあたっては、「快適に暮らせるまち 価値あるときを過ごせるまち」を将来像として、その将来像の実現に向けた各種事業を計画している。

特に、中心市街地ににぎわいを創出するにあたっては、居住人口及び交流人口を増やすことが必要である。交流人口を増やすためには魅力ある中心市街地を形成し、来訪者が増加していかなければならない。そのため、商業の活性化として「テナントミックス店舗等の整備」や「再開発ビルの整備」、「ヘルスパ塩尻の健康増進センターへの改修整備」、そして都市福祉施設の充実化として「市民交流センター整備」などが必要となる。また、特に商業エリアの居住人口を増やすため「共同住宅の整備」などの街なか居住の推進する各種事業が必要となっている。

加えて、来訪者の訪問交通手段の強化も必要であり、車利用者のための「新規駐車場整備」や「既存駐車場の改修整備」、公共交通機関の充実として「地域振興バス運行事業」、そして街の玄関口である「塩尻駅前周辺整備」などが計画されている。

以上のように、こうした各種事業の連携による一体的かつ総合的な推進により、中心市街地活性化に寄与していくことが期待される。

10 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

〔1〕都市機能の集積の促進の考え方

都市機能の集積のための方針としては、塩尻都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(平成16年5月)の「土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針―主要用途の配置の方針」の中で、「大門地区には、市役所、総合文化センター、文化会館(レザンホール)、保健福祉センター、体育館、商工会議所、塩尻病院等が集合立地しており、今後その周辺の整備につとめ、利用しやすい業務地として配置する」とある通り、既存のストックを活かし、さらなる都市機能集積の促進を図っていく。

また、本市は、他都市のような都市機能・施設の郊外への移転がほとんど行われなかったが、合併による市域の拡大、市内外への郊外型大型店舗の出店、そして車中心社会である現状などを受けて、今後、郊外での大規模集客施設等の無秩序な開発を抑制するために、特別用途地区指定の都市計画決定を行なった。また、中心市街地への重点的な投資を図るために、塩尻駅前周辺の用途地域の見直しを図り、適切な土地利用の誘導を行うなど、中心市街地活性化法の主旨に基づくコンパクトシティの実現に向けた取り組みを行っていく。

〔2〕都市計画手法の活用

- (1) 準工業地域は、主に軽工業の工場等の環境悪化のおそれのない工業の業務の利便を図る地域で、本市における用途地域の中で占める割合は、13.5%である。準工業地域に従来想定していなかった大規模集客施設が立地することにより、交通渋滞の発生、生活環境の悪化等、効率的な土地利用の低下を招くことが危惧されている。これから迎える人口減少・少子高齢化社会に対応した、様々な都市機能がコンパクトに集積したまちづくりを目指すため、特別用途地区を決定し、大規模集客施設制限区域を都市計画に定めた。

なお、中心市街地内の準工業地域(2.0ha)の内、1.5haは旧駅跡地で市が土地を所有しており、現在は中心市街地活性化のための施設として位置づけられた塩尻情報プラザ、塩尻インキュベーションプラザ、ヘルスパ塩尻が立地している。また残りの旧駅の西側については、(2)の塩尻駅周辺の用途地域の見直しにあわせ、商業地域への用途地域変更の手続きを進めている。

塩尻市都市計画特別用途地区

種 類 : 大規模集客施設制限区域

面 積 : 約 128ha

備 考 : 準工業地域全域

都市計画決定 : 平成 20 年 4 月 1 日

条例施行 : 平成 20 年 4 月 1 日

建築してはならない建築物

劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券販売所、場外車券売場、場内車券売場若しくは勝舟投票券販売所に提供する建築物でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が1万平方メートルを超えるもの。

- (2) 塩尻駅前周辺の用途地域が第二種住居地域となっていることから、昭和 57 年の駅移転以降、駅前にふさわしい土地利用が進まず、都市機能の集積が遅れてきた。中心市街地活性化にとって、塩尻駅前の都市機能強化が不可欠であることから、用途地域を商業地域へ変更することで適切な土地利用の誘導を行う必要がある。

現在、住民、地権者等の関係者への説明会等を実施している。今後は関係機関との協議を行いながら都市計画決定に係わる法的手続きを進め、平成 20 年度中の商業地域への用途地域変更の都市計画決定を予定している。

[3] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

(1) 中心市街地内の大規模建築物等の既存ストックの現況

中心市街地における大規模小売店舗等の大規模建築物等の立地状況としては、塩尻大門ショッピングセンター(ウイングロード)のみとなっている。

店舗名	所在地	店舗面積	開店年月日	主な販売品目
西友塩尻店	大門並木町 2-1	2,804 ㎡	S57 年 3 月 20 日	食料品
ヒライデ家具センター	大門五番町 12-41	1,887 ㎡	S58 年 10 月 2 日	家具
ケーヨーデイツー 塩尻店	大 門 並 木 町 1100-3	1,700 ㎡	S62 年 9 月 9 日	ホームセンター
塩尻大門ショッピングセンター (ウイングロード) (イトーヨーカ堂塩尻店等)	大門 1-7-1	11,533 ㎡	H5 年 4 月 21 日	食料品、衣料品、 家庭用品等

(2) 公共公益施設等の都市福利施設の立地状況

公共公益施設等の都市福利施設の立地状況としては、以下のように多くの施設が中心市街地内に立地している。

＜都市福利施設の立地状況＞

＜行政機関＞

		備 考
塩尻市役所	大門七番町 3 番 3 号	行政文化ゾーン
塩尻市文化会館「レザンホール」	大門七番町 4 番 8 号	〃
塩尻総合文化センター	大門七番町 4 番 3 号	〃
塩尻市立図書館	大門七番町 4 番 3 号	〃
塩尻市ふれあいプラザ	大門七番町 4 番 3 号	〃
塩尻情報プラザ	大門八番町 1 番 27 号	〃
塩尻市保健福祉センター	大門六番町 4 番 6 号	〃
塩尻市ボランティアセンター	大門七番町 3 番 3 号	〃
ヘルスパ塩尻	大門一番町 1 番 1 号	コミュニティゾーン
塩尻インキュベーションプラザ	大門八番町 2 番 1 号	〃

＜教育・文化施設＞

		中心市街地	市内
幼稚園	塩尻、めぐみ	2	3
小学校	塩尻市立塩尻西小学校	1	10
中学校		0	6
高等学校		0	3
大学・専門学校	笠原経理専修学校、笠原珠算簿記学校、笠原学園、信州大学大学院工学系研究科修士課程情報工学専攻、信州介護福祉専門学校	5	7

＜医療・福祉施設＞

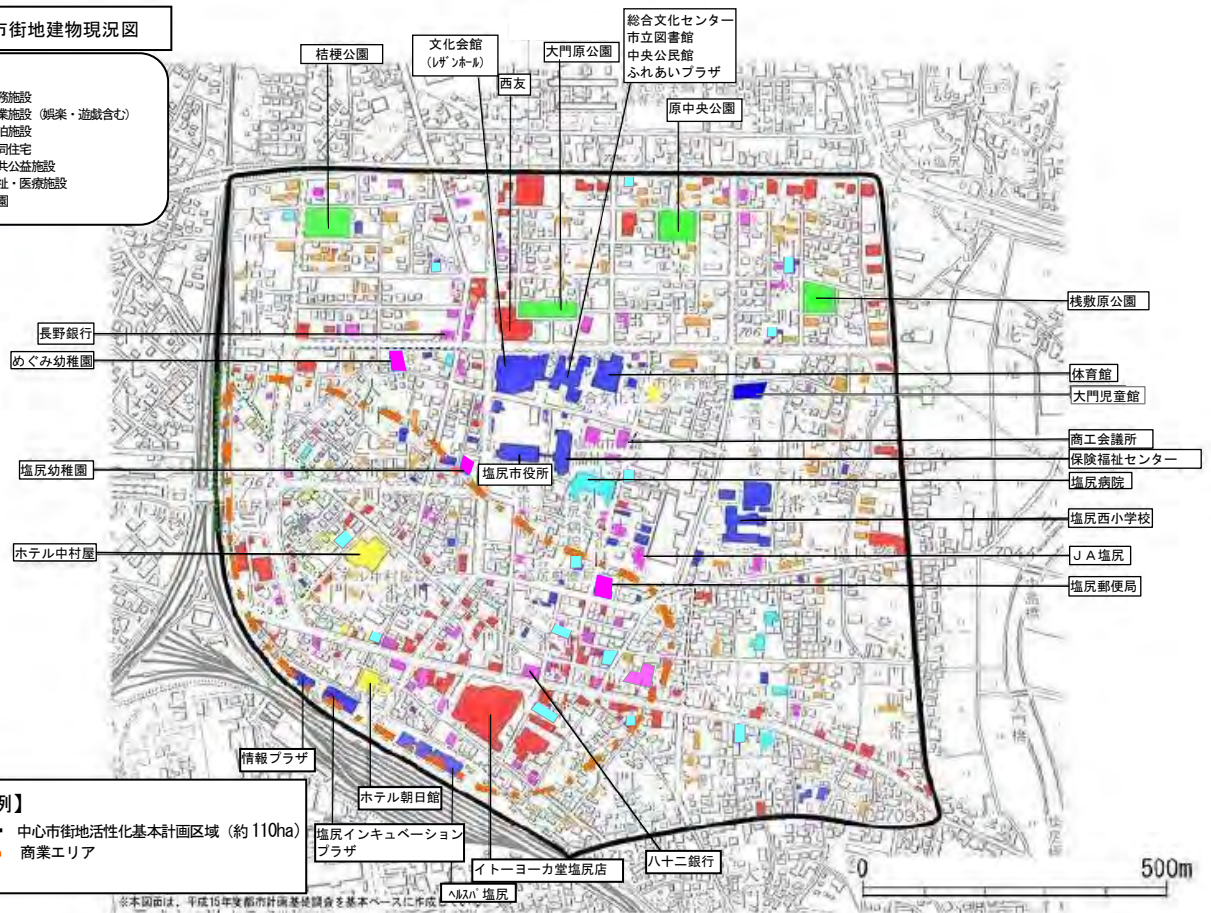
		中心市街地	市内
病院	塩尻病院	1	5
医院	しいな、吉江、種山、田村(眼)、田村(内)、中山、松田(眼)、三澤、百瀬、横山	10	34
歯科医院	伊沢、上條、鴨居、手塚、白木、関、田中、塚越、ツカハラ、細川、ナミキ、さいわい	12	34
薬局	いろは、カスガ、上條、五番町、小松、しらかばのみち、立石、西村、ふれあいの森	9	25
保育所		0	19
児童館	大門児童館	1	7
福祉関係施設	こもれび（老健）	1	15
郵便局	塩尻、塩尻大門南	2	16
金融機関	八十二、長野、信金、労金、J A	5	22

【資料：統計しおじり 2007】

中心市街地建物現況図

【凡例】

- 業務施設
- 商業施設（娯楽・遊戯含む）
- 宿泊施設
- 共同住宅
- 公共公益施設
- 福祉・医療施設
- 公園



(3) 市及びその周辺の大規模集客施設の立地状況

市内及びその周辺の大規模集客施設の立地状況としては、市内には 10,000 ㎡を越えるような大規模施設は立地していないが、周辺都市には以下のような大規模集客施設が集積している。

< 市内の大規模集客施設の立地状況 >

店舗名	所在地	店舗面積	開店年月日	主な販売品目
丸屋家具	広丘吉田 664-1	2,607 ㎡	S42 年 2 月 10 日	家具・インテリア
中部家具	広丘堅石 2145-134	2,236 ㎡	S55 年 3 月 25 日	家具・家電
広丘ショッピングセンター(GAZA)	大字広丘野村 1681-1	8,773 ㎡	H2 年 10 月 25 日	食料品
桔梗ヶ原ショッピングセンター (西友塩尻西店等)	宗賀字桔梗ヶ原 73-12	3,498 ㎡	H8 年 11 月 15 日	食料品・衣料品
カインズホーム 塩尻店	広丘高出 1575	6,444 ㎡	H8 年 12 月 18 日	日用雑貨
西友塩尻野村店	大字広丘野村字桔梗ヶ原 1787-130	2,204 ㎡	H10 年 5 月 15 日	食料品
カンリウショッピングセンター(プラスワン)	広丘野村 1526-1	3,472 ㎡	H11 年 3 月 16 日	日用雑貨
ヤマダ電機テックランド塩尻店	広丘野村 1787-25	2,999 ㎡	H15 年 11 月 18 日	家庭電化製品
ツルヤ広丘店	広丘堅石 2145-180	2,257 ㎡	H18 年 6 月 16 日	食料品
京王塩尻 kePio (エイデン塩尻店等)	広丘高出字西村 1783-1	2,601 ㎡	H19 年 11 月 18 日	家庭電化製品

< 市外の大規模集客施設の立地状況 >

店舗名	所在地	店舗面積	開店年月日	主な販売品目
ジャスコ 南松本店	松本市	17,898 ㎡	H 5 年 6 月 18 日	衣料品、食料品
イオンサラダ街道ショッピングセンター(マックスバリュース山形店等)	山形村	13,000 ㎡	H 8 年 11 月 29 日	食料品
イトーヨーカ堂 南松本店	松本市	10,674 ㎡	H10 年 10 月 15 日	衣料品、食料品
サンリツプラザ (マックスバリュース松本村井店等)	松本市	8,909 ㎡	H11 年 10 月 21 日	衣料品、食料品
アイシティ 21	山形村	23,500 ㎡	H12 年 10 月 26 日	衣料品、食料品

[4] 都市機能の集積のための事業等

1 市街地の整備改善のための事業

- 公園事業(塩尻駅前公園) <2>
- 塩尻駅南地区市街地再開発事業 <4>
- 塩尻駅都市計画街路改修整備事業 <7>
- 県道塩尻停車場線電線共同溝整備事業 <8>
- 高質空間形成施設事業(市役所中央通線外)[緑化施設等] <10>
- 道路事業(銀行北線・市役所中央通線) <11>
- 市街地再開発事業(大門中央通り地区)<13>
- 高次都市施設事業(連絡通路整備事業)[人工地盤] <18>
- ウィングロード広場整備事業 <19>
- 大門市営駐車場改修整備事業 <20>
- 街なか駐車場整備事業 <21>
- 大門銀座通り地区優良建築物等整備事業 <26>
- 地域生活基盤施設事業(市役所中央通線外)[情報板] <35>

2 都市福利施設を整備する事業

- 高次都市施設事業(市民交流センター)[地域交流センター] <14>
- 地域創造支援事業(大門中央通り地区)[図書館] <15>

3 住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業

- 大門八番町中心市街地共同住宅供給事業 <31>
- 塩尻駅南地区市街地再開発事業 <4>
- 大門銀座通り地区優良建築物等整備事業 <26>

4 商業の活性化のための事業及び措置

- 塩尻駅前観光交流センター整備事業 <3>
- 空ビルコンバージョン地域再生事業(古民家再生整備事業) <23>

5 4から7までの上記の事業及び措置と一体的に推進する事業

- 塩尻駅前広場改修整備事業 <1>

1 1 その他中心市街地の活性化のために必要な事項

[1] 基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項

(1) 市街地再開発事業 大門中央通り地区（市民交流センター整備）について

平成 15 年度に、公募市民 27 名で構成された「中心市街地活性化ワーキンググループ」が 1 年間の活動を経て「中心市街地活性化の玉手箱」を策定し、中心市街地活性化への提言を行った。また、既存施設が狭隘であるといった課題を抱えている図書館を鑑みて、「図書館の在り方ワーキンググループ」が「図書館の在り方ワーキンググループ提言書」を策定し、提言を行った。

平成 16 年度には、これらの提言を参考に、市議会議員や区長、商工会議所、商業者、識見者等 23 名で構成された「中心市街地活性化まちづくり協議会」と協議しながら、「市街地総合再生計画」及び「市街地再開発事業基本計画」を策定した。

平成 17 年度は、4 月から 7 月にかけて、市内 67 区での「飛び込み市民会議」において、「市街地総合再生計画」、特に「(仮称)市民交流センター整備計画」について説明し、意見交換を行った。また、議会においても、「中心市街地活性化対策特別委員会」で協議いただき、8 月に「(仮称)市民交流センター整備の基本方針」が了承された。一方、「図書館基本計画策定懇話会」が検討を行い、市教育委員会が平成 18 年 4 月に「塩尻市立図書館基本計画」を策定した。平成 18 年 2 月には、「大門中央通り地区市街地再開発準備組合」を設立した。

平成 18 年度は、4 月に市街地再開発事業に関する都市計画決定を実施し、5 月に「市民交流センター創造会議」を設置した。同年 7 月 5 日～8 月 25 日には、大門中央通り地区市街地再開発ビル設計者選定競技を開始し、全国より 333 者の応募があった。9 月 13 日に第一次審査が行われ、5 者が選出され、10 月 7 日に第二次公開審査(最終)が行われ、最優秀作品が決定した。

平成 19 年 5 月に「大門中央通り地区市街地再開発組合」が設立、同年に実施設計、権利変換計画を策定、平成 20 年 3 月に権利変換計画が認可された。平成 20 年 7 月に既存建物除却が終了し、今後は、建築工事が着工する予定となっている。

(2) 地域振興バス運行事業の拡大

平成 11 年 3 月に策定した「中心市街地活性化基本計画～大門商店街にぎわい創出事業～」において位置づけられた地域振興バスは、同年 7 月から 6 路線において試行運行を始めた。その利用状況を受けて、平成 13 年 4 月から本格運行を始めた。

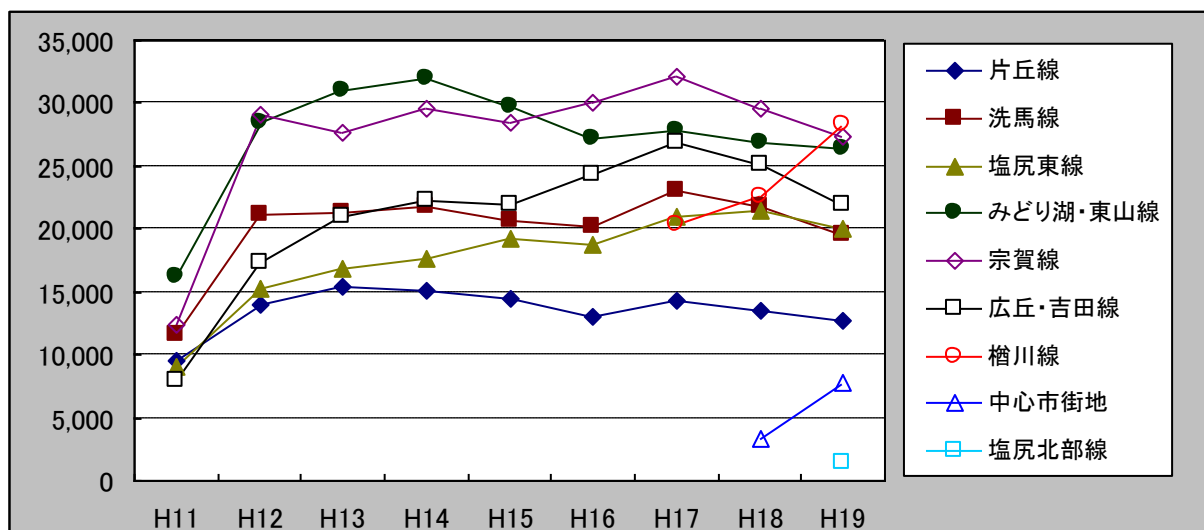
[地域振興バス乗車人数の推移]

(単位:人)

	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	櫛川線	中心市街地	塩尻北部線	計
H11	9,508	11,567	9,036	16,245	12,383	7,962	-	-	-	66,701
H12	14,057	21,094	15,330	28,434	29,144	17,289	-	-	-	125,348
H13	15,382	21,373	16,851	31,084	27,714	20,979	-	-	-	133,383
H14	15,056	21,859	17,659	31,959	29,623	22,217	-	-	-	138,373

H15	14,521	20,629	19,188	29,775	28,470	21,896	-	-	-	134,479
H16	13,029	20,279	18,779	27,238	30,037	24,309	-	-	-	133,671
H17	14,255	23,065	21,028	27,845	32,112	26,847	20,348	-	-	165,500
H18	13,568	21,747	21,415	26,845	29,512	25,156	22,616	3,326	-	164,185
H19	12,696	19,560	20,122	26,364	27,406	22,029	28,266	7,731	1,417	165,591
計	122,072	181,173	159,408	245,789	246,401	188,684	71,230	11,057	1,417	1,227,231

【資料:塩尻市】



【地域振興バス乗車人数の推移】

この増加傾向を受けて、新たな路線として中心市街地を循環する中心市街地循環線の試行運行が平成 18 年 10 月から開始されている。

また、既存の路線に関しても、「平成 18 年度塩尻市地域交通利用構想」を策定し、運行の効率化や利用者ニーズへの対応など、さらなる改善・拡張に向けた取り組みを行っていくこととしている。

〔2〕都市計画との調和等

(1) 第四次塩尻市総合計画との整合について

「商業機能の核拠点の強化として、個店の魅力づくりと情報発信の支援や既存商店街への新たな商業サービス機能の集積支援など、人が集まる魅力的で便利な、商店街と中心市街地を創出する」と位置づけている。

また、「交通核拠点としての強化や交通利便性の向上に向けて、地域振興バスの整備充実や公共交通機関の利用促進などの総合的な交通体系の形成により、塩尻駅の乗降者数の増加、地域振興バス利用者の増加等を目指した交通の便利なまちをつくること」としている。

(2) 塩尻都市計画マスタープランとの整合について

中心市街地としての位置づけ強化として、「中心市街地空き店舗や空き地を活用した住民の地域コミュニティ空間となる場づくりや、高齢者や障害者へのサービスの充実などにより、買い物の場としてだけでなく、地域住民や市民の活動の場ともなる、中心市街地としての機能を充実させるための商店街づくりを行う」としている。

また、「人の行き交うにぎわいの創出・集客促進にあたり、大型店舗、商店街、塩尻駅、市役所等、中心商業地内に立地する様々な施設等を結ぶ歩行者ネットワークの形成を図り、中心商業地の回遊性を高めること」としている。

(3) 塩尻市・檜川村合併ビジョンとの整合について

中心市街地としての位置づけ強化として、「塩尻市の顔となる、塩尻駅・市役所・大門商店街を中心とした中心市街地において各種事業・施策を連携させながら街なかの総合的な再生・再構築を図り、魅力と活力ある市街地の形成を目指す」としている。

[3] その他の事項

(1) 環境保全に関して

本市は、豊かな自然環境を有しているが、地球温暖化をはじめとした環境問題が顕著化・多様化そして深刻化していることを受けて、平成 18 年 3 月に「塩尻市環境基本計画中期計画」を策定している。

当該計画では、中心市街地のみではなく市全体としての考え方に基づいているが、特に市民の環境意識を向上させるための環境学習や環境教育の推進、省エネルギー促進の一環として自動車排出ガスを削減するためのノーカーデーの実施や地域振興バスの利用促進、景観保全と快適な歩行環境確保のための電線類の地中化や花壇づくりといった取り組みを位置づけている。このことを受けて、市民、事業者及び市の官民協働による、環境面からの中心市街地活性化に向けた取り組みも合わせて進めていく必要がある。

(2) 交通安全と円滑移動の確保に関して

「快適に暮らせるまち 価値あるときを過ごせるまち」を将来像に掲げた中心市街地を目指すにあたり、特に訪問者・交流人口の増加と中心市街地内の往来が交流を生みだし、にぎわいを創出させて活性化を促進させていくことであるから、訪問者が快適に円滑に、そして安全・安心して往来できるような移動空間の確保が求められる。

平成 15 年 11 月に策定した「塩尻市移動円滑化基本構想(交通バリアフリー基本構想)」では、今回の中心市街地活性化区域において、障害者誘導用ブロックの改善や案内標識の充実や地域振興バス等における低床車両の導入、市民の協力による冬季の歩行空間確保などが位置づけられており、こうした事業の具体的な推進についても合わせて進めていく必要がある。

12 認定基準に適合していることの説明

基 準	項 目	説 明
第1号基準 基本方針に 適合するもの であること	意義及び目標に関する事項	意義は「1 (8)」に記載。 目標は「3」に記載。
	認定の手續	「9 [2]」に記載。
	中心市街地の位置及び区域 に関する基本的な事項	「2」に記載。
	4から8までの事業及び措置 の総合的かつ一体的推進に 関する基本的な事項	「9」に記載。
	中心市街地における都市機 能の集積の促進を図るための 措置に関する基本的な事項	「10」に記載。
	その他中心市街地の活性化 に関する重要な事項	「11」に記載。
第2号基準 基本計画の 実施が中心 市街地の活 性化の実現 に相当程度 寄与するもの であると認め られること	目標を達成するために必要な 4から8までの事業等が記載さ れていること	「3」の目標を達成するために必要な事業を「4」か ら「8」に記載。
	基本計画の実施が設定目標 の達成に相当程度寄与するも のであることが合理的に説明 されていること	「3」に記載。
第3号基準 基本計画が 円滑かつ確 実に実施され ると見込まれ るものである こと	事業の主体が特定されている か、又は、特定される見込み が高いこと	事業主体が特定されている事業は「4」から「8」に 記載済み。 なお、特定されていない事業は関係者と協議のう え決定、特定される見込みが高い。
	事業の実施スケジュールが明 確であること	全ての事業について計画期間内に完了。