

塩尻都市計画
(塩尻市)

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

長野県

塩尻都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 変更理由書

塩尻都市計画区域は、昭和 46 年に市街化区域（面積 614ha）及び市街化調整区域（同 9,093ha）を都市計画決定し、以後、市街化区域・市街化調整区域は、都市化の動向を踏まえて、数次にわたり見直しを行ってきました。

また、平成 12 年の都市計画法改正により規定された「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」は、平成 16 年 5 月に都市計画決定し、平成 24 年 1 月の第 1 回見直し後、約 8 年が経過したところです。

このような中、平成 31 年 3 月には長野県における都市計画の最上位計画である「長野県都市計画ビジョン」を世界共通の目標である SDG s を踏まえ、市町村合併の進展、総人口の減少、東日本大震災の発生を背景に改定を行いました。

今回の見直しは、この上位計画の改定に即し、平成 29 年度に実施した都市計画法第 6 条の規定による都市計画に関する基礎調査の結果等に基づいた、人口、産業の現状や将来を見据えた主要な土地利用、都市施設等についておおむねの配置、規模等を示すことにより、都市が抱える課題への対応や今後あるべき都市のすがたに向けて整備、開発及び保全を図るため、変更するものです。

都市計画区域マスタープランとは

すべての都市計画区域について、都道府県が「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」を定めるものとされ、人口、人や物の動き、土地の利用のしかた、公共施設の整備などについて将来の見通しや目標を明らかにし、将来のまちをどのようにしていきたいかを具体的に定めるものです。

具体的には、以下のような内容を定めます。

- ①：都市計画の目標
- ②：区域区分（市街化区域と市街化調整区域との区分）の決定の有無及び当該区分を決めるときはその方針
- ③：②の他、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

目 次

| | 頁 |
|--|----|
| 塩尻都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更 | 1 |
| 1. 都市計画の目標 | 1 |
| (1) 都市計画区域の範囲と目標年次 | 1 |
| ① 都市計画区域の範囲 | 1 |
| ② 目標年次 | 1 |
| (2) 都市づくりの基本理念 | 1 |
| (3) 地域毎の市街地像 | 2 |
| ① 都市中心拠点及び商業系ゾーン | 2 |
| ② 工業系ゾーン | 3 |
| ③ 住宅系ゾーン | 3 |
| ④ 農業ゾーン | 3 |
| ⑤ 自然ゾーン | 3 |
| 2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針 | 4 |
| (1) 区域区分の決定の有無 | 4 |
| (2) 区域区分の方針 | 5 |
| ① おおむねの人口 | 5 |
| ② 産業の規模 | 5 |
| ③ 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係 | 6 |
| 3. 主要な都市計画の決定の方針 | 7 |
| (1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針 | 7 |
| ① 主要用途の配置の方針 | 7 |
| ② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針 | 8 |
| ③ 市街地における住宅建設の方針 | 8 |
| ④ 市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針 | 9 |
| ⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針 | 9 |
| (2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針 | 11 |
| ① 交通施設の都市計画の決定の方針 | 11 |
| ② 下水道及び河川の都市計画の決定の方針 | 13 |
| ③ その他の都市施設の都市計画の決定の方針 | 14 |
| (3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針 | 14 |
| ① 主要な市街地開発事業の決定の方針 | 14 |
| ② 市街地整備の目標 | 15 |
| (4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針 | 16 |
| ① 基本方針 | 16 |
| ② 主要な緑地の配置の方針 | 16 |
| ③ 実現のための具体の都市計画制度の方針 | 18 |
| ④ 主要な緑地の確保目標 | 18 |
| 計画附図 | |
| 1. 都市構造図 | 19 |
| 2. 都市施設等配置図 | 20 |

塩尻都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

1. 都市計画の目標

本計画は、都市づくりに対する合意形成の促進を図るため、塩尻都市計画区域を対象として、県が広域的見地から、関係市町村や住民の意向を反映しながら、都市計画の目標とその実現に向けた基本的な方針を示すものである。

(1) 都市計画区域の範囲と目標年次

① 都市計画区域の範囲

都市計画区域の名称 : 塩尻都市計画区域

対象市町村 : 塩尻市

範囲 : 塩尻市の一部

② 目標年次

都市計画の基本的な方向 : 令和17年

市街化区域の規模や都市施設などの整備目標 : 令和7年

(2) 都市づくりの基本理念

歴史とロマンある水と緑の美しい郷土

塩尻都市計画区域は、長野県の中央を南北に伸びる松本盆地の最南に位置する。古くから街道が交差し、宿場の発達とともに集落が築かれ農業が営まれてきた。背後の山々から流れ出る水は、田川と奈良井川を成し、その流域には豊穡なる田園地帯が広がる、歴史とロマンを感じさせる水と緑の美しい郷土である。

農林業との調和と環境保全

都市人口の増大とともに、市街地は二筋の川を隔てた台地上に一般国道19号、同20号を軸として南北に細長く形成されている。その輪郭は極めて明瞭で接する農用地は管理がゆきとどいており、すばらしい田園風景を創出している。このような風土特性は、本区域の貴重な財産であり、都市づくりにおいては、農林業との健全なる調和と環境保全に対する配慮が図られなければならない。

安全、快適な都市づくり

車社会の進展により自家用車利用が生活の基本となっている一方、高齢化の進行により車の運転が困難な人口の増加が予想される。

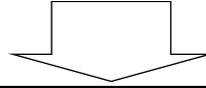
豊かな自然環境、景観などの恩恵を享受しながら、すべての人が安全快適で健やかな生活を営むことができるよう、徒歩、自転車、公共交通機関等の利便性を高めた集約型都市構造を実現し、ユニバーサルデザインに基づく都市施設、住宅などの整備により人に視点を置いた都市づくりを目指す。

また、市街地において狭隘道路や老朽建物が見られることから、近年の集中的、局所的な降雨・降雪や地震及び風水害などの自然災害に対応できる、災害に強い安全で快適な都市の実現を目指す。

安全で快適な都市とするため、土地利用方策と連動した防災・減災対策が検討又は実施されていない区域については、新たに市街化区域編入は行わない。

住民参加による個性あるまちづくり

住民にとって利便性の高く、活力とにぎわいのあるまちづくりのためには、住民等が主体的にまちづくりに参加できる仕組みを構築し、住民、NPO、事業者及び行政の協働によるまちづくりを実施する必要がある。



基本理念：美しい自然や伝統文化の上に 立った21世紀の田園都市

現在の市街地と田園の姿を基本的に保持しつつ、人口減少や少子高齢化の進行、低炭素なまちづくりによる地球温暖化等、様々なニーズ、リスク、変化に対応できる柔軟性を備えた集約型都市構造へ転換し、将来の人口、産業を適切に収容し得る市街化区域を設定するものとする。

これにより適正な制限に基づく合理的な土地利用を図り、併せて都市施設を計画的に整備するほか、地域の特性に応じた詳細な土地利用計画の確立など各種の施策を総合的に推進し、もって健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保することを基本理念として「美しい自然や伝統文化の上に立った21世紀の田園都市」の実現を目指す。

(3) 地域毎の市街地像

都市づくりの基本理念を実現するための市街地像については、以下に示すとおりとする。

① 都市中心拠点及び商業系ゾーン

交通拠点機能を活かした中心拠点におけるにぎわいの核の形成

JR塩尻駅東口、市役所、市役所周辺公共施設及び大門商業地区におおむね囲まれる中心拠点は、交通拠点としての機能を活かした整備を行うとともに、沿道型の複合利用地との役割分担を明確にするとともに、空き地、空き家等の既存ストックを活用しながら、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市街地を形成する。

このため、公共施設（行政施設・文教施設）や商業・業務機能と一体となった利便性の高い住宅地等を配置して街なか居住を促進し、それぞれを結ぶ道路のバリアフリー化、歩行者ネットワークの形成を図るなど、中心拠点の回遊性を高める。

地区中心的な近隣商業・業務地

広丘地区及び塩尻東地区の近隣商業・業務地は、日常生活に重点を置いた商業・業務機能の集積を図り、地区住民の生活利便性の向上を目指す。

沿道型の複合利用地

一般国道19号沿道地区は、良好な沿道環境を整備し、車利用者に配慮した沿道型の複合利用地の適切な土地利用誘導を図る。

② 工業系ゾーン

既存工業地の活用と周辺環境に配慮した工業地

区域区分決定以前より市中心部から国道 19 号沿いにかけて製造業を中心に工場が集積され、その後内陸では唯一の新産業都市の指定を受け積極的に工業誘致を進めてきている。その周辺に拡大した工業用地と合わせ周辺土地利用に配慮した施設周辺の整備を推進する。

新規開発地については、計画的な整備を行い、良好な操業環境と市街地環境を創り出すように緩衝緑地の設置や、空間構成及び施設デザインの検討を行う。さらに、自然環境・営農環境との調和を図り、周辺の景観に配慮する。

また、工業施設と住宅地等の混在が目立つ地区は、土地利用の純化を図り、良好な操業環境の確保と住環境の維持を図る。

③ 住宅系ゾーン

良好な住環境を形成する住宅地

住宅系ゾーンは、低層低密度な戸建て住宅を主体とする低層住宅地と、中層の共同住宅の他に日用品の販売なども許容した一般住宅地を配置し、良好な住環境の創出を図る。

④ 農業ゾーン

生産空間と生活空間の調和のとれた農用地

市街地を取り囲む農業ゾーンは、田園都市を構成する重要なゾーンである。

今後とも良好な農用地の保全を図るとともに、農村の生活の場である集落環境を維持・向上し、生産空間と生活空間の調和のとれた快適な環境と農村らしい景観の維持・保全を図る。

⑤ 自然ゾーン

緑豊かな自然空間の保全・活用を図る自然地

市街地及び田園地域をとりまくように位置する自然ゾーンは、市土保全、水源かん養、保健休養、木材等生産など森林の持つさまざまな機能を考慮しながら、将来にわたる市民共有の財産として、緑豊かな自然空間及び生物多様性の保全・活用を図る。

2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

(1) 区域区分の決定の有無

本都市計画に区域区分を定める。

なお、区域区分を定めるとした根拠は次のとおりである。

① 県下同一基準での判断結果

県では、人口の動向、土地利用の状況等に着目し、県下同一基準に基づいて、本区域における区域区分の必要性が有ると判断した。その概要は以下のとおりである。

- ・本区域の平成27年の行政区域人口は、約6万7千人であり都市の集積性が高い。
- ・平成17年から平成27年の行政区域全体人口は1,200人減少しているものの、市街化区域人口は1,440人増加している。また平成17年から平成27年の第2次、3次産業の従業者の伸びは、17%と県平均を上回っており、都市の成長性が高い。

② 地域特性を考慮した区域区分の検討

本区域においては、従来から区域区分を行ってきており、市街地内での人口の定着が進行し、市街化調整区域の農地が保全されているなど、計画的な市街地形成を行うことができ、区域区分の効果は十分にあったと考えられる。さらに、今後も一定の開発圧力があると想定され、市街地の無秩序な拡散を抑制し、計画的な規制・誘導を行うため、今後とも区域区分を継続して定めることが必要である。

このような本区域の状況と考え方を踏まえて、以下のような方針とする。

本区域は、これまで、区域区分の設定により市街化区域外への無秩序な拡散を抑制しており、さらに、今後も良好な自然的環境の整備・保全を図り、計画的な規制・誘導が必要であるため、区域区分を定める。

(参考)

■「区域区分」とは

「区域区分」とは、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を、優先的、計画的に市街化を図る「市街化区域」と市街化を抑制する「市街化調整区域」とに区分することで、一般に「線引き」と言われている。

■「区域区分」を「する」か「しない」かは、県が判断

平成12年5月の改正以前の都市計画法では、「区域区分」をするか、しないかは国が法律によって定め、当分の間、一定の条件を満たす都市計画区域を対象として、限定的に実施されてきた。しかし、高度成長期の「都市化社会」から安定・成熟した「都市型社会」への移行など、近年の社会経済情勢の大きな変化を踏まえ、平成12年5月の都市計画法の改正により、「区域区分」については、広域的観点から県が、地域の状況に応じて区域毎に判断することとなった。

(2) 区域区分の方針

① おおむねの人口

本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

| 区 分 \ 年 次 | 平成 27 年 (基準年) | 令和 7 年 (基準年から 10 年後) |
|------------|------------------|-------------------------|
| 都市計画区域内人口 | 56.5 千人 | おおむね 56.9 千人 |
| 市街化区域内人口 | 38.9 千人 | おおむね 39.2 千人 |
| 市街化調整区域内人口 | 17.6 千人 | おおむね 17.7 千人 |

(注) 市街化区域内人口は、保留された人口を含むものとする。

平成 27 年欄は「国勢調査」及び「都市計画基礎調査」による統計値。

令和 7 年欄の都市計画区域内人口は、国立社会保障・人口問題研究所によるコーホート要因法により算出した行政区域人口から、回帰式による都市計画区域外人口を除いて算定。

令和 7 年欄の市街化調整区域内人口は、過去の都市計画基礎調査による市街化調整区域の人口を回帰分析により推計して算定。

令和 7 年欄の市街化区域内人口は、算定した都市計画区域内人口から市街化調整区域内人口を除いて算定。

② 産業の規模

本区域の将来における産業の規模を次のとおり想定する。

| 区 分 \ 年 次 | | 平成 27 年 (基準年) | 令和 7 年 (基準年から 10 年後) |
|-----------|---------|------------------|-------------------------|
| 生産規模 | 工業出荷額 | 7,523 億円 | 8,462 億円 |
| | 卸小売販売額 | 1,533 億円 | 1,173 億円 |
| 就業構造 | 第 1 次産業 | 2.7 千人 (7.8%) | 1.9 千人 (5.6%) |
| | 第 2 次産業 | 13.5 千人 (38.8%) | 12.7 千人 (37.0%) |
| | 第 3 次産業 | 18.6 千人 (53.4%) | 19.7 千人 (57.4%) |

(注) 令和 7 年の生産規模の工業出荷額は、平成 22 年から平成 27 年までの毎年の実績値（工業統計調査及び経済センサス）を基に日本銀行資料の企業物価指数によるデフレーター補正值を用いて回帰分析により推計した値。

令和 7 年の生産規模の卸小売販売額は、平成 16 年から平成 27 年までのおおむね 3 年毎の実績値（工業統計調査及び経済センサス）を基に日本銀行資料の企業物価指数によるデフレーター補正值を用いて回帰分析により推計した値。

平成 27 年基準年の就業構造は、平成 27 年国勢調査報告による実績値。

令和 7 年の就業構造は、平成 7 年から平成 27 年の 5 年毎の実績値を基に回帰分析により推計した値。

③ 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、平成 27 年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接しおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域のおおむねの規模を次のとおり想定する。

| 年 次 | 平成 27 年 (基準年) | 令和 7 年 (基準年から 10 年後) |
|---------|------------------|-------------------------|
| 市街化区域面積 | 967ha | おおむね 980ha |

(注) 市街化区域面積は、令和 7 年時点における保留フレームに対応する市街化区域面積を含まないものとする。(即時編入は含む)

3. 主要な都市計画の決定の方針

(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要用途の配置の方針

a. 業務地

大門地区：行政・文化施設が集積した業務地

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、市立体育館、市民交流センター（えんぱーく）、病院等が立地しており、今後も高度な都市機能が集積する業務地として配置する。

b. 商業地

大門地区：中心商業地 広丘地区、塩尻東地区：地区中心的近隣商業地 一般国道19号沿道地区：沿道型の複合利用地

大門地区については、商業、業務、文化、医療、娯楽など各種施設を配置し、沿道型の複合利用地と機能分担を明確にし、交通拠点機能を活かした利便性の高い中心商業地とする。

また、広丘及び塩尻東地区については、日常生活の需要をまかなう地区中心的近隣商業地として配置する。

さらに、一般国道19号沿道地区は、車利用者に配慮した沿道型の複合利用地として整備を促進する。

c. 工業地

既存集積を活かした工業地：平出、広丘堅石、高出地区北部～吉田地区

区域全体に分散分布しないように、既存で集積のある平出地区、広丘堅石地区及び高出地区の北部から吉田地区に工業地を配置し、土地利用の純化を図り、良好な操業環境と市街地環境を確保する。

また、既存の工業団地に近接し、交通アクセスの良好な地域は、周辺の自然環境等に配慮しながら、新たな工業地として配置する。

d. 住宅地

既成市街地：安全かつ快適な住宅地の整備

既成市街地及びその周辺は、比較的良好な住宅地を形成しており、今後とも安全かつ快適で緑豊かな住宅地とする。

市街地に近接した利便性の高い地域は、今後の人口動向を見ながら、農業との調和と周辺環境に配慮し、計画的な開発を検討する。

② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

a. 商業地・業務地における建物の密度の構成に関する基本方針

高密度利用区域：大門地区
中密度利用区域：広丘地区
低密度利用区域：上記以外の商業地、業務地

大門地区においては、商業拠点の形成を図り、これを核とした既存商店街の再活性化を誘導するため、商業地域と近隣商業地域を一体とした高密度、高機能の土地利用を図る。

広丘地区は、地区中心的近隣商業地として中密度な土地利用を図る。

上記以外の商業地、業務地は周辺の住宅地との調和を図りながら低密度な土地利用を図る。

b. 工業地における建物の密度の構成に関する基本方針

高密度利用区域：工業団地
低密度利用区域：上記以外の工業地

工業団地を高密度利用区域とする。

その他の工業地は既存の用途地域を保持しつつ、地区計画等により緩衝緑地を確保するなど環境の保持に努める。

c. 住宅地における建物の密度の構成に関する基本方針

低密度な土地利用の低層住宅地

戸建住宅を中心とした低層住宅地では、低密度な土地利用を図る。

その他の住宅地は中密度な土地利用を図る。

③ 市街地における住宅建設の方針

少子高齢化の進行やライフスタイルの変化に対応するため、高齢者、障がい者をはじめ誰もが安心して生活できるよう、住宅のユニバーサルデザインの普及を図り、健康で文化的な住宅の確保を推進する。

④ 市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針

a. 土地の高度利用に関する方針

中心市街地の活性化

J R塩尻駅から市役所周辺及び大門商店街に至る中心市街地は、既存の都市機能や都市基盤を最大限に活用しながら、土地の高度利用に取り組み、「塩尻市の顔」として整備する。また、街なかへの定住対策を促進し、快適で賑わいのある中心市街地とする。

そのため、都市の特性を踏まえつつ、立地適正化計画制度などを活用し、今後、不足・拡充すべき都市機能や子育て世代・高齢者などの多様な世代の居住を誘導し、暮らしやすく持続可能なまちづくりを進める。

また、土地のスポンジ化に対応するため、空き家、空き店舗などの既存ストックの有効活用を図る。

b. 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

住工混在地域の用途純化

現在の用途地域を基本的に保持しながら、都市の発展に合わせた合理的な土地利用を図ると共に、用途の純化に努める。特に、住宅地と工業地が混在している地域については、良好な操業環境と住宅地環境が創り出せるよう、用途の純化に努める。

c. 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

緑地と歴史や文化の保全

市街地内に点在する農地や寺社樹林地などについては、良好な環境を形成する要素として、風致地区や生産緑地制度を活用し、保全を図る。また、地域色や郷土色が感じられる地域づくりを目指し、歴史や文化を残す風景の維持・保全に努める。

⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針

a. 優良な農地との健全な調和に関する方針

優良農地の保全

本区域の市街化調整区域の山地等を除く大部分は、現在良好な農地として耕作されている。

引き続き農業振興施策と連携し、重要な農業生産の基盤である優良農地の適正な保全や農地の遊休荒廃化の防止を図る。

b. 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

保安林、砂防指定地等の治山治水対策を講ずる区域の保全

現在の保安林、砂防指定地等の治山治水対策を講ずる区域は保全すべき区域とする。

急傾斜地の崩壊、土石流、地滑りの土砂災害の恐れのある区域において、住民の生命及び身体を保護するため、建築物の立地抑制等を図る区域を「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」に基づく土砂災害特別警戒区域等として指定を行うことを推進する。

市街化調整区域において、災害発生の恐れが高い区域において、土地利用方策と連動した防災・減災対策が検討又は実施されていない区域は保全されるべき区域とする。

c. 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

県自然環境保全条例、環境影響評価制度に基づく保全

東部、南部の山地丘陵地は、極力自然環境及び自然景観の保全に努めるものとし、レクリエーション保養地等として開発する場合にあっては、県自然環境保全条例、環境影響評価制度に基づき、自然環境の保全に配慮する。

d. 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

計画的な土地利用の推進

都市整備、自然環境保全に関する各種法令の適正な運用を図ることにより、秩序ある土地利用を図る。

特に集落のコミュニティの維持・活性化を図るため、地域の実情に応じて、地区計画の適用を検討する。

現行の市街化区域に隣接した、幹線道路沿道など今後開発圧力が高まることが予想される区域については、関係機関と調整の上で、計画的な土地利用を検討する。

また、隣接する松本都市計画区域とは、現況及び今後の見通しを踏まえ、広域的課題の調整や土地利用が図られるよう適切な検討を行う。

市街化調整区域の建築物の形態制限については、地域の土地利用の状況やまちづくりの方針などを踏まえ、良好な生活環境の確保を図るため、低中層階の住宅地に準じた制限値とする。

鉄道駅やバスターミナルの近傍など公共交通の利便性の高い地域や、既に都市基盤施設が面的に相当程度整備されている地域などで、新たな公共投資を要しない地区、または開発区域の周辺の市街化を促進するおそれがない地区で、一定の集落コミュニティを形成すべき地区においては、農林漁業との調整を図りつつ、地区計画等の良好な地域環境を担保する手法等を活用し、地域の実情に応じたまちづくりを展開する。

長期的展望に立ち、計画的な市街地整備の見通しが明らかであり、まちづくりの方針に合致する地区については、農林漁業上必要な調整を経て、市街化区域への編入を検討する。

e. 市街化調整区域における土地利用規制に関する方針

農山村集落コミュニティの維持・保全

市街化調整区域においては一定の集落コミュニティを維持・形成していく区域を除き、市街地の無秩序な拡大を抑制する。そのため、これまでの拡散傾向と併せ、将来的に拡散の可能性がある場合には、開発許可の運用の見直し等を行った上で、市街化調整区域における土地利用規制を適切に実施する。とくに、一定の集落コミュニティを誘導するエリア以外において市街地の無秩序な拡大の抑制を図ることとし、例えば都市計画法第34条第12号の取扱いの見直し等を行うこととする。

(2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

① 交通施設の都市計画の決定の方針

a. 基本方針

ア. 交通体系の整備の方針

梯子型の道路網整備

本区域の道路網は、国道19号を南北の主軸とした「梯子型」の道路網を基本としており、南北軸の整備と、近隣市町村や市街地内外を結ぶ東西の幹線道路のアクセス向上が必要である。

また、長期にわたり事業化に至らない路線があり、都市計画道路の早期整備と計画の見直しを行う必要がある。

さらに公共交通においては、通勤・通学者を含めて利用者が減少しており、公共交通と連携する利用環境の整備・改善が必要である。

今後これら都市交通の課題に対処するため、松本都市圏総合都市交通計画の方針により計画的かつ効率的な交通体系の整備を図る。

- ◆都市の骨格を形成する一般国道19号、東幹線（3・4・17号広丘東通線）、西幹線（3・4・16号広丘西通線）の整備と東西地域の連携を強化する都市計画道路の整備を行うことで、一般国道19号を骨格とした梯子型の道路網とし、都市計画道路を基本とした交通利便性の高い道路網の構築を図る。
- ◆地域の防災性の向上を考慮した道路の整備を促進する。
- ◆公共交通機関の利用促進により、自動車利用から転換を図り、環境負荷の少ない低炭素都市づくりを進める。

イ. 整備水準の目標

都市計画道路の整備、公共交通機関利用者の増加

道路については、現在都市計画決定延長約 43.7km のうち約 28.5km（道路密度約 2.95 k m/k m²）が整備されている。（平成 31 年 3 月末現在）

今後、基本方針に基づき整備を図るものとし、おおむね令和 7 年頃には、道路密度が約 3.1 k m/k m²程度になることを目標として整備を進める。

また、J R 塩尻駅において交通結節点としての機能の向上を図り、公共交通機関利用者の増加を図る。

b. 主要な施設の配置の方針

ア. 道路

松本市街地とを結ぶ一般国道 19 号沿道は市街地形成が進んでおり、今後も主要幹線道路（都市計画道路 3・2・14 号高出吉田線）として整備を促進する。また、広丘地区の東西を囲み南北を結ぶ都市幹線道路（都市計画道路 3・4・17 号広丘東通線及び同 3・4・16 号広丘西通線）を継続的に整備する。

また、都市計画道路 3・2・14 号高出吉田線と都市計画道路 3・4・17 号広丘東通線を東西に結ぶ都市計画道路 3・4・19 号高原通線を整備し、梯子型道路網を構築する。

イ. 駐車場

商業地、近隣商業地における駐車場の確保

中心市街地では、大門一番町地区第一種市街地再開発事業により大規模駐車場を整備したが、駐車場需要に対応するため「塩尻市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」の適切な運用を図りつつ、商業地域及び近隣商業地域の駐車場の確保について検討する。

ウ. 駅前広場

JR塩尻駅周辺の整備

JR塩尻駅の公共交通の結節点としての利便性の向上を図るとともに、都市機能増進施設の誘導等により本市の玄関口にふさわしい賑わいのある駅前空間の形成を図ることで、公共交通機関の利用者増加を図る。

c. 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備することを予定する主な施設等は、次のとおりとする。

| 主要な施設 | 名称 |
|-------|----------------------|
| 道路 | 都市計画道路 3・2・14 号高出吉田線 |
| | 都市計画道路 3・4・16 号広丘西通線 |
| | 都市計画道路 3・4・17 号広丘東通線 |
| | 都市計画道路 3・4・19 号高原通線 |

② 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

a. 基本方針

ア. 下水道及び河川の整備の方針

【下水道】

公共下水道事業の整備と適正な維持管理

全域の可住地を対象として、公共下水道計画に基づき整備を図る。

また、下水道の整備により生活環境の改善、河川等の水質の保全を図るため適正な維持管理を行うとともに、雨水処理については、雨水幹線を中心として、計画的に都市排水の整備を図る。

【河川】

奈良井川等の整備

奈良井川等について、計画的な整備を図るとともに、定期的な河川管理施設の点検、パトロールにより適正な維持管理に努め、自然と人間が共生できる水辺空間の創出を図り、市街地の安全確保と良好な景観形成を図る。

イ. 整備水準の目標

【下水道】

事業認可区域の整備

汚水処理は、現在の公共下水道事業認可に基づき、市街化区域及びその周辺部を対象とした約 1,626ha の範囲の整備を進める。

また、雨水処理については、約 390ha の範囲の雨水幹線が整備済みである。更に認可変更により、市街地を中心に整備を進め、おおむね 400ha を目標として、計画的に都市排水の整備を図る。

【河川】

河川整備計画に基づき河川整備を推進する。

b. 主要な施設の配置の方針

【下水道】

塩尻市公共下水道整備計画に基づき整備を推進する。

【河川】

奈良井川等の整備

奈良井川等について、計画的な整備を図る。

c. 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備することを予定する主な施設等は、次のとおりである。

| 都市施設 | 名称 |
|------|--|
| 下水道 | 塩尻市公共下水道 塩尻処理区 塩尻市特定環境保全公共下水道 太田洗馬処理区、小野処理区 |

③ その他の都市施設の都市計画の決定の方針

a. 基本方針

ア. ごみ処理施設

ごみの排出抑制と分別収集 ごみの資源化再利用等の推進

平成 24 年度から「松塩地区広域施設組合」のもと管理運営している松本クリーンセンターの可燃ごみ処理能力は 450 トン/日である。

ごみ減量の推進や分別収集の見直しと徹底を図り、適正な維持管理と効率的運用に努める。また、焼却処理・埋立処分量の削減のため、ごみの資源化施設の整備促進を図る。

(3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要な市街地開発事業の決定の方針

a. 基本方針

良好な都市環境をそなえた市街地の形成を着実に進めていくため、土地区画整理事業等による面的整備を中心とした市街地整備を行う。

ア. 中心市街地

中心市街地である大門地区は、居住者の高齢化、商業活動の衰退等により、空き店舗が発生し早急な対策を図る必要がある。そのため、優良建築物等整備事業等による交流拠点の整備や街なか居住を推進し、賑わいと活力ある中心市街地の形成を図る。

イ. 市街化進行地域

引き続き土地区画整理事業等を推進し、地区計画等を定めながら良好な市街地形成を図る。

ウ. 新市街地

地区施設（道路・公園等）及び建築物等に関する事項（用途制限・敷地面積の最低限度等）は地区計画により計画的な整備を図る。

エ. 市街化区域内の低・未利用地

市街化区域にある遊休土地については、家庭菜園や子供広場等への有効利用を推進する。また、集団的な低・未利用については、優良な開発を誘導する。

② 市街地整備の目標

おおむね10年以内に実施を予定している主な面的開発事業又は新たに市街化区域を予定している区域は、以下のとおりである。

a. 土地区画整理事業

| 地区名 | 面積 (ha) |
|----------|---------|
| 塩尻駅北地区 | 約 13.7 |
| 野村桔梗ヶ原地区 | 約 12.7 |

(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

① 基本方針

本区域は、長野県の中央部に位置し、東方に鉢伏山、高ボッチ高原からなる西傾斜の山林地帯を有し、北西方は北アルプスを背景に、東は塩尻峠を経て岡谷市に、南は善知鳥峠を経て上伊那郡に、また木曾郡に通じ、西は東筑摩郡朝日村に、北は松本市に接している。

この区域の河川としては田川をはじめ、奈良井川、四沢川、大沢川等がある。また、区域内には江戸時代の宿場町や全国的にも有名な平出遺跡をはじめとした多くの文化財があり、歴史の息吹を感じさせる緑豊かな郷土である。

一方、この区域は古くから交通の要衝で、一般国道 19 号と一般国道 20 号及び J R 中央東線、J R 篠ノ井線、J R 中央西線の分岐点でもあり、加えて長野自動車道の 2 箇所のインターチェンジがある等、利便性が高い地区である。こうした利便性の高い環境を活用し、市街地内への定住促進及び活力ある都市活動の再生を図るため、市街地内の居住環境・生活環境の改善、安らぎの空間を創出し、長期的な観点から都市環境と緑地環境のバランスの保たれた街づくりを目指す。このため、市街地及びその周辺区域における緑地等を保全しながら、総合的かつ効果的に公園、緑地等のオープンスペースを配置し、レクリエーション需要の充足、都市防災機能の向上など、多様なニーズに対応する。同様に、子ども達やシニア世代が身近に集える場所を確保し定住者を増やすため、都市公園の再整備（機能再編）を行う。

また、本区域全般の自然的環境について生物多様性の保全を図り、人と自然が共生する都市づくりを目指す。

a. 緑地の確保目標水準

| | |
|-----------------------|------------------|
| 令和 7 年における 緑地確保目標量 | 都市計画区域に 対する割合 |
| 約 7,800ha | 約 80% |

b. 都市公園等の施設として整備する緑地の目標水準

| | |
|-------------------------|--------------------------|
| 年次 | 令和 7 年 |
| 都市計画区域人口 1 人当たりの目標水準 | 約 33.0 m ² /人 |

② 主要な緑地の配置の方針

本区域においては、現存する豊かな緑と水の保全を図り、併せて歴史と文化性を織り込んだ安全で快適な街づくりを進めるため、以下の方針により緑とオープンスペースの整備、保全を行なうものとする。

a. 環境保全システムの配置の方針

ア. 国の指定した平出遺跡地区の整備、保全を図る。

イ. 郷原街道沿いは、生垣などを活用しうるおいのある環境づくりを進め、シンボル性の高い緑地の創造を目指す。

ウ. 山間部の八ヶ岳中信高原国定公園と塩嶺王城県立公園は、自然環境を保全しつつ、自然とのふれあいの場としての活用を図る。

エ. 寺社及び学校の緑地並びにその他の永続性を有する緑地は、地域住民に親しまれる緑地として緑の保全・活用に努める。

- オ.市街地においては、幹線道路及び公園等の施設緑化を図り、緑の都市景観を創出する。
- カ.市街地を取り巻く森林、里山、水辺などの保全を図り、市街地からの良好な自然景観を確保する。
- キ.郷原から九里巾にかけての段丘崖に残存する樹林地を保全することにより、野村区運動公園まで緑道で結ぶ。これらを緑地や緑道として整備して、奈良井川と田川を結ぶ水と緑のネットワークの形成を図る。
- ク.都市計画道路には積極的に街路樹を導入し、市街地の緑化を図る。
- ケ.緑地協定などの緑化制度を活用し緑豊かな住宅地の形成に努めるとともに、大規模店舗、公共公益施設、工場等の緑化に努め緑豊かな市街地環境の創出を図る。

b. レクリエーションシステムの配置の方針

- ア.市街化区域を中心として、住区単位ごとに街区公園、近隣公園等の整備を計画的に進める。
- イ.高齢社会に対応した、市民の健康・体力の増進と地域住民の交流を目的に、近隣公園や中央スポーツ公園周辺にスポーツ施設を導入し有効利用を図る。
- ウ.中心市街地へのポケットパーク、花壇などの整備により、花と緑あふれる歩行者ネットワークの形成を図る。
- エ.市街化区域内及びその周辺集落に広場や子どものための運動広場等を中心にミニ緑地の整備促進を図る。
- オ.都市計画道路は、歩道を広くとり、緑地帯を積極的に整備する。

c. 防災システムの配置の方針

- ア.地震、火災時の一次避難地として、地区公園、近隣公園、街区公園、各学校グラウンド、河川敷等を積極的に利用する。
- イ.延焼防止機能の充実のため、幹線道路の街路樹の整備や電線類の地中化に努める。

d. 景観構成システムの配置の方針

- ア.街並みの背景となる山並みの景観や市街地周辺のブドウ園等の郷土景観を構成する緑地、郷原地区等の街道筋の面影を残す景観の保全を図る。
- イ.市街地では、街路樹の植栽、建築物、広告物等の美化と併せ、都市景観に資する緑地の整備を図る。
- ウ.平出遺跡周辺の景観、風土を保全するとともに、現在進めている「史跡平出遺跡整備基本計画」に基づく史跡公園を、周辺景観、風土に配慮した施設となるように整備する。

③ 実現のための具体の都市計画制度の方針

a. 公園緑地等の配置方針

都市公園等施設として整備すべき緑地については、令和7年において約33.0㎡/人となるよう以下のように整備を進める。

| 公園緑地等の種別 | | 配置方針 | 整備目標 (㎡/人) |
|----------------|------|---|---------------|
| | | | 令和7年 |
| 住区 基幹 公園 | 街区公園 | 土地区画整理事業区域内の街区公園を整備し、全体で30箇所（約6.4ha）を目標に設置を図る。 | 約 33.0 |
| | 近隣公園 | 長者原公園（約1.5ha）が整備済みである。 | |
| | 地区公園 | 塩尻北部公園（約4.3ha）の再整備を図る。 | |
| 都市 基幹 公園 | 総合公園 | 市街化区域の南東端に隣接して小坂田公園（約23.4ha）の再整備を図る。 | |
| その他の公園緑地等 | | 中央スポーツ公園（約6.2ha）が整備済みである。 平出遺跡史跡指定地（約5.6ha）を公園として整備する。 広陵中学校南部の段丘崖に残存する松林（約2.9ha）を緑地として整備・保全する。 なお、地域の公園、運動場・グラウンド、教育文化施設及び開発行為による緑地等は、公共施設緑地として位置付け、さらに今後の公共公益施設及び住宅地等の整備に合わせた緑地の拡充や市民農園の開設などを検討し、公共施設緑地の拡充を図る。 | |

※都市計画区域に隣接して、信州まつもと空港周辺に松本平広域公園（約51ha）が設置されている。

b. 緑地保全地域等の指定方針

良好な自然的環境の保全等を図るため、緑地保全地域や風致地区、生産緑地等の指定を検討する。

また、塩尻市環境基本条例に基づき、里山の自然環境を保護、育成し、多様な活用を図るため、里山保全地域が6箇所指定されているが、必要に応じて指定拡大を進める。

④ 主要な緑地の確保目標

a. おおむね10年以内に整備予定の主要な公園等の公共空地

土地区画整理事業区域内における街区公園の整備

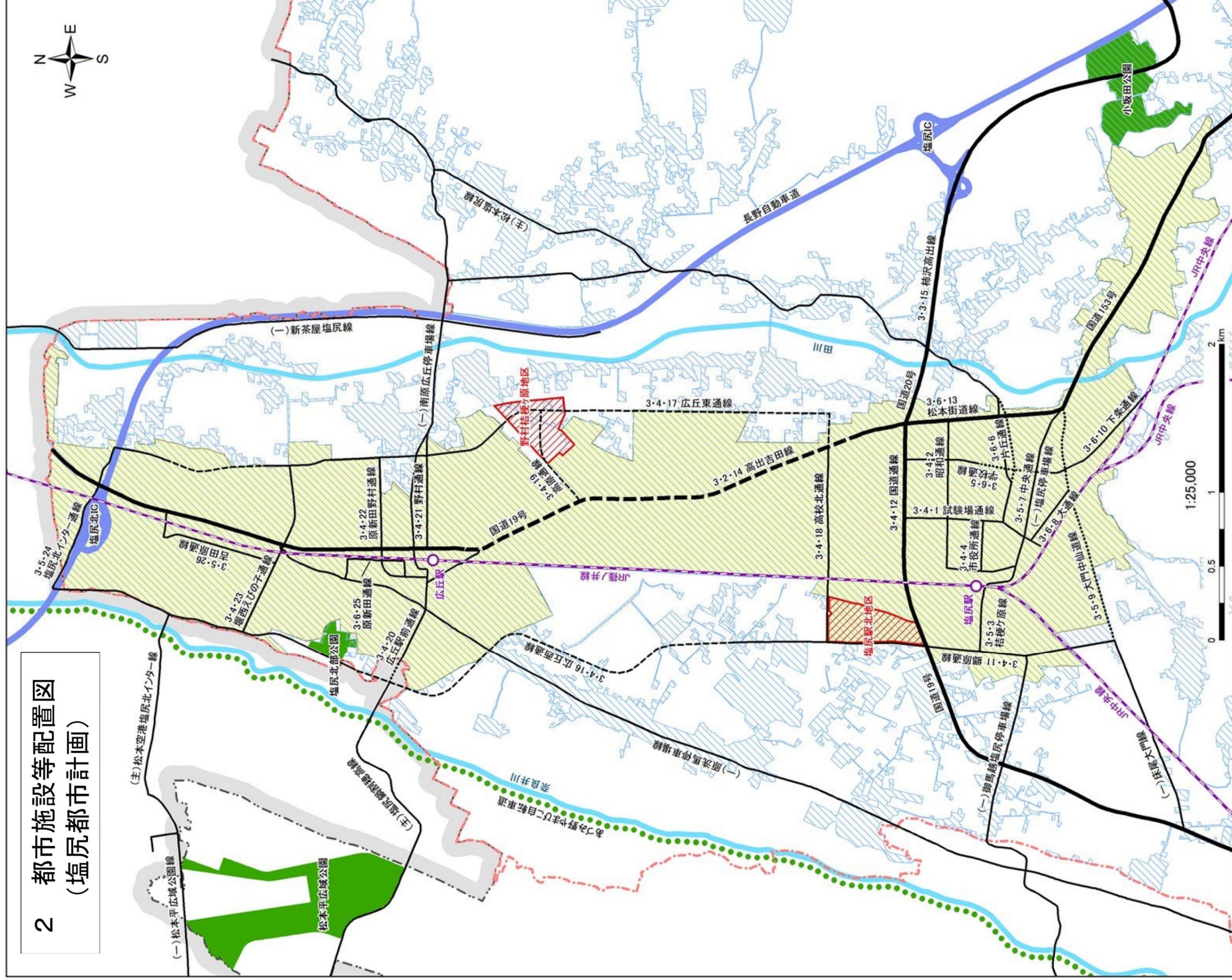
土地区画整理事業区域内においては、公園、緑地等の公共空地を適正な規模及び位置に確保するものとする。

1 都市構造図（塩尻都市計画区域）

| | 凡 | 例 |
|-------|---|------------------|
| ゾーニング | | 自然ゾーン |
| | | 農業ゾーン |
| | | 住宅系ゾーン |
| | | 商業系ゾーン |
| | | 工業系ゾーン |
| 拠点・軸 | | 市街化区域 |
| | | 中心拠点 |
| 軸 | | 軸 |
| | | 将来軸 |
| その他 | | 都市計画区域線 |
| | | 行政区域線 |
| | | 自動車専用道及びインターチェンジ |
| | | 一般国道 |
| | | 主要道路 |
| | | 鉄道及び駅 |
| | | 自転車道 |
| | | 主要河川 |



2 都市施設等配置図 (塩尻都市計画)



【交通施設】

- 高速自動車国道 幹線道路
- 主要幹線道路
- 整備済み
- 10年以内整備
- 10年以降整備

【下水道】

- 公共下水道全体計画区域 (汚水・雨水)

【市街地開発事業】

- 土地地区画整理事業
- 10年以内整備

【公園緑地】

- 公園緑地 (4ha以上)
- 公園緑地 (路線2km以上)

行政区域

- 都市計画区域
- 市街化区域
- 鉄道路線
- 主要河川

※主要幹線道路：国道、主要地方道(4車線)、一般県道(4車線)、一般市道(4車線)
 ※幹線道路：主要地方道(2車線)、一般県道(2車線)、都市計画道路(幅員22m未滿)

**塩尻都市計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針**

令和3年5月発行

○長野県 松本建設事務所計画調査課

〒390-0852長野県松本市島立1020番地

TEL 0263-40-1964

FAX 0263-47-8027

E-mail matsuken-keicho@pref.nagano.lg.jp

○長野県 建設部都市・まちづくり課

〒380-8570長野県長野市大字南長野字幅下692-2

TEL 026-235-7297

FAX 026-252-7315

E-mail toshikei@pref.nagano.lg.jp