

(仮称) 屋代スマートインターチェンジ周辺地区の まちづくりについて



R8.6

千曲市 公民共創推進室・都市計画課

目次

1	(仮称) 屋代スマートインターチェンジ周辺地区まちづくり方針の策定について	・・・	1
2	土地利用方針と整備方針について	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	4
3	事業の進捗状況と今後の予定について	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	9
4	地区計画の策定について	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	11

1 (仮称) 屋代スマートインターチェンジ周辺地区まちづくり方針の策定について

■ 方針策定の背景と目的

・更埴IC・姨捨スマートICに続く市内3か所目となる新たなインターチェンジ「(仮称)屋代スマートインターチェンジ (以下：屋代スマートIC)」は、令和5年9月の新規事業化決定以降、千曲市・NEXCO東日本の連携により事業が進められており、**今年度秋ごろからの工事着手を予定**しています。

・屋代スマートICのアクセス道路として、市では都市計画道路一重山線（市道一重山2号線）の整備に着手しており、現在は地盤を安定させるための大型土のう等を使ったプレロード工法（予め荷重をかける）を全線に亘り実施しています。

・こうした道路インフラの整備が進む当地区では、今後**開発機運が高まる**ことから、**無秩序な市街化を抑制し、計画的な土地利用の誘導と道路交通網の整備を図り、市内全域に波及効果が及ぶ魅力的なまちづくり**とすることが求められています。

・そのため、現状の市の課題を基に、市民の皆さまや関係機関や外部有識者、地権者や開発事業者等のステークホルダーの方々からの意見を踏まえ、令和8年3月「**まちづくり方針**」を策定しました。

都市計画道路一重山線
(事業中)



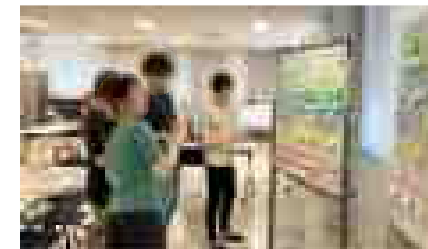
屋代スマートIC周辺地区 (R8.4撮影)



屋代スマートIC周辺地区 箇所図

1 (仮称) 屋代スマートインターチェンジ周辺地区まちづくり方針の策定について

■ 方針策定の流れ



市民ワークショップ開催時の様子

1 (仮称) 屋代スマートインターチェンジ周辺地区まちづくり方針の策定について

■屋代スマートIC周辺地区の将来像

第三次千曲市総合計画を踏まえ、7つの役割をもった当該地区の将来像を設定しました。

【千曲市第三次総合計画の将来像】

人をてらす 人をはぐくむ 人がつながる 月の都 ～文化伝承創造都市・千曲～

【役割1】

市内の観光拠点への新たな人の流れを生み出すゲートウェイ

【役割2】

既存の工業団地や事業所との連携により市内の産業集積を強化するハブ

【役割3】

市民と来訪者がモノ・コトの消費を楽しめる千曲市のショーケース空間

当地区の将来像

歴史と自然に育まれた地域文化を受け継ぎ
さらに磨きながら、新たな価値を育て
人と地域が共に成長するまち

人と人が出会い、地域と地域が結び合うことで、未来を担う人と文化を創ります
そして、賑わい、学び、働き、暮らし、安心を一つにかなえます

【役割4】

「住む・働く・楽しむ」が融合する定住・移住の場

【役割5】

世代と地域をつなぎ、誰もが楽しく過ごせる市民共有のリビング

【役割6】

歴史環境と自然環境が融合した地域資源の体験と発信の拠点

【役割7】

災害時の避難・救援・物資集配送の活動拠点

2 土地利用方針および整備方針について

■ **土地利用方針** 目指すべき将来像に向け、今後各ゾーンのイメージに沿った土地利用に誘導する取り組みを進めます。

【商業ゾーンのイメージ】

- ・市内の新鮮な野菜・特産品、隣接県の新鮮な水産・畜産物等を販売する地域に根差したショッピングセンター
- ・地域の特産品や食材を利用した飲食店
- ・屋外交流空間（オープンスペース、イベント広場）



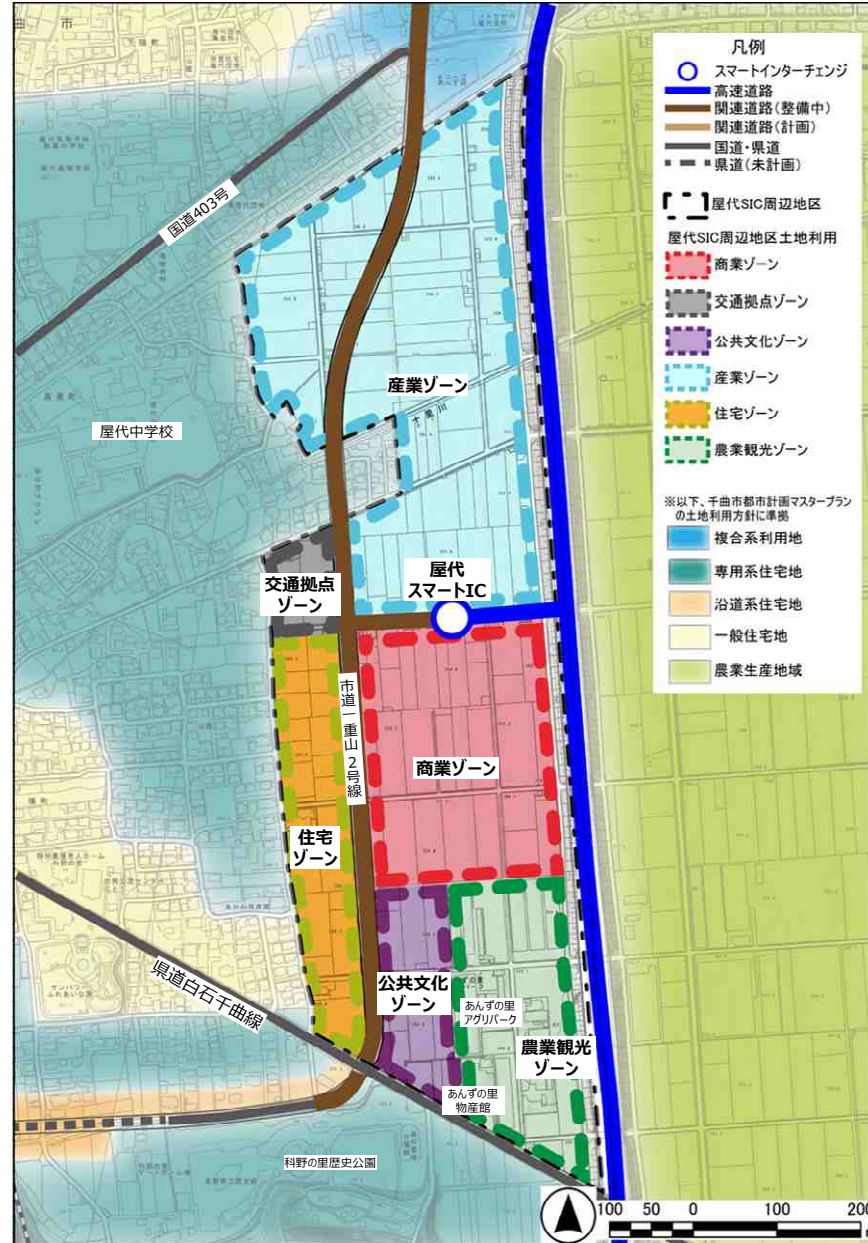
【交通拠点ゾーンのイメージ】

- ・高速バスの乗降・待合機能
- ・アクセス・乗り継ぎ機能（パーク&ライド駐車場、送迎者の停車スペース、路線バスなど公共交通との乗継、自転車などシェアサービス、周辺施設利用者の駐車など）



【住宅ゾーンのイメージ】

- ・開発エリアで働く人の職住近接ニーズに対応
- ・UIターン者の移住・定住者が住みたくなる住宅
- ・庭や菜園などゆとりがある敷地
- ・シェア菜園・広場、公園などを配置



※土地利用方針図より一部抜粋・編集

【産業ゾーンのイメージ】

- ・製造業の生産や物流施設など、地元の若者の定住やUターンを支える雇用の場
- ・施設見学や地域交流スペースなどの開放施設を備えた地域共生型の企業の立地



【公共文化ゾーンのイメージ】

- ・小中高生が勉強や会話で溜まれる居心地よいスペース
- ・全天候型・通年で利用でき、子育て世代の定番のお出かけスポットとなる屋内遊び場
- ・歴史体験ゾーン（森將軍塚古墳館・県立歴史館）とも学び・体験の面で連携



【農業観光ゾーンのイメージ】

- ・飲食や農業体験を家族で楽しむなど、地区内の回遊を誘導
- ・他ゾーンと連携して農業体験や農業学習等の機会を提供
- ・周辺地区と科野の里歴史公園をつなぐ動線



2 土地利用方針および整備方針について

【参考】(仮称)屋代スマートインターチェンジと周辺まちづくり方針に基づく土地利用イメージ図



(仮称)屋代スマートインターチェンジ鳥瞰パース図より作成。本図はイメージを表すものであり、実際と異なる部分があります。

2 土地利用方針および整備方針について

■ 交通対策の方針

屋代スマートIC周辺地区では、広域的な交通結節点としての利便性を最大限に活かしつつ、**周辺道路の整備や交通流の適正化、公共交通機関との連携強化や歩行者・自転車等の利用環境の充実**を通じて、多様な移動手段に対応するとともに、脱炭素など環境負荷の抑制にも配慮した交通対策を推進します。

屋代スマートIC周辺地区の
まちづくりに併せたバス路線の再編



長野電鉄屋代線廃線跡地
での自転車・歩行者空間の整備



交通対策の方針図



2 土地利用方針および整備方針について

■ 緑と景観形成の方針

屋代スマートIC周辺地区では、**地域のシンボリックな自然資源である一重山や屋代田んぼなどと都市機能の調和**に配慮しながら、**市民や来訪者が心地よさを感じられる空間の創出**を基本に、緑を基調とする骨格的な景観のシンボル空間の形成やゾーンの特徴を踏まえた公園・オープンスペースの配置、眺望景観の確保、建築物の形態・意匠などについて一体的な誘導を図ります。

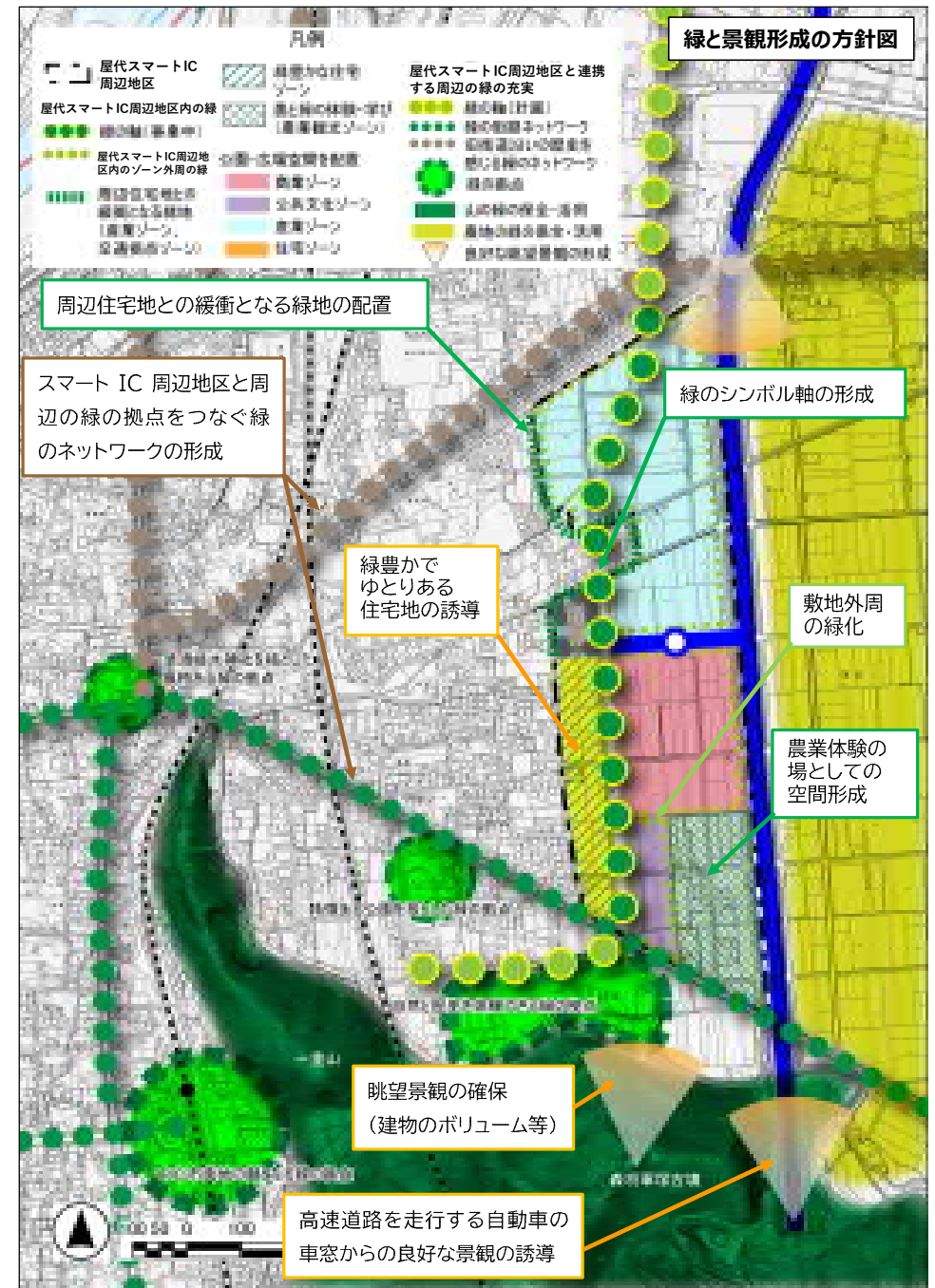
科野の里歴史公園



森將軍塚古墳からの眺望(現状)



緑のシンボル軸のイメージ



2 土地利用方針および整備方針について

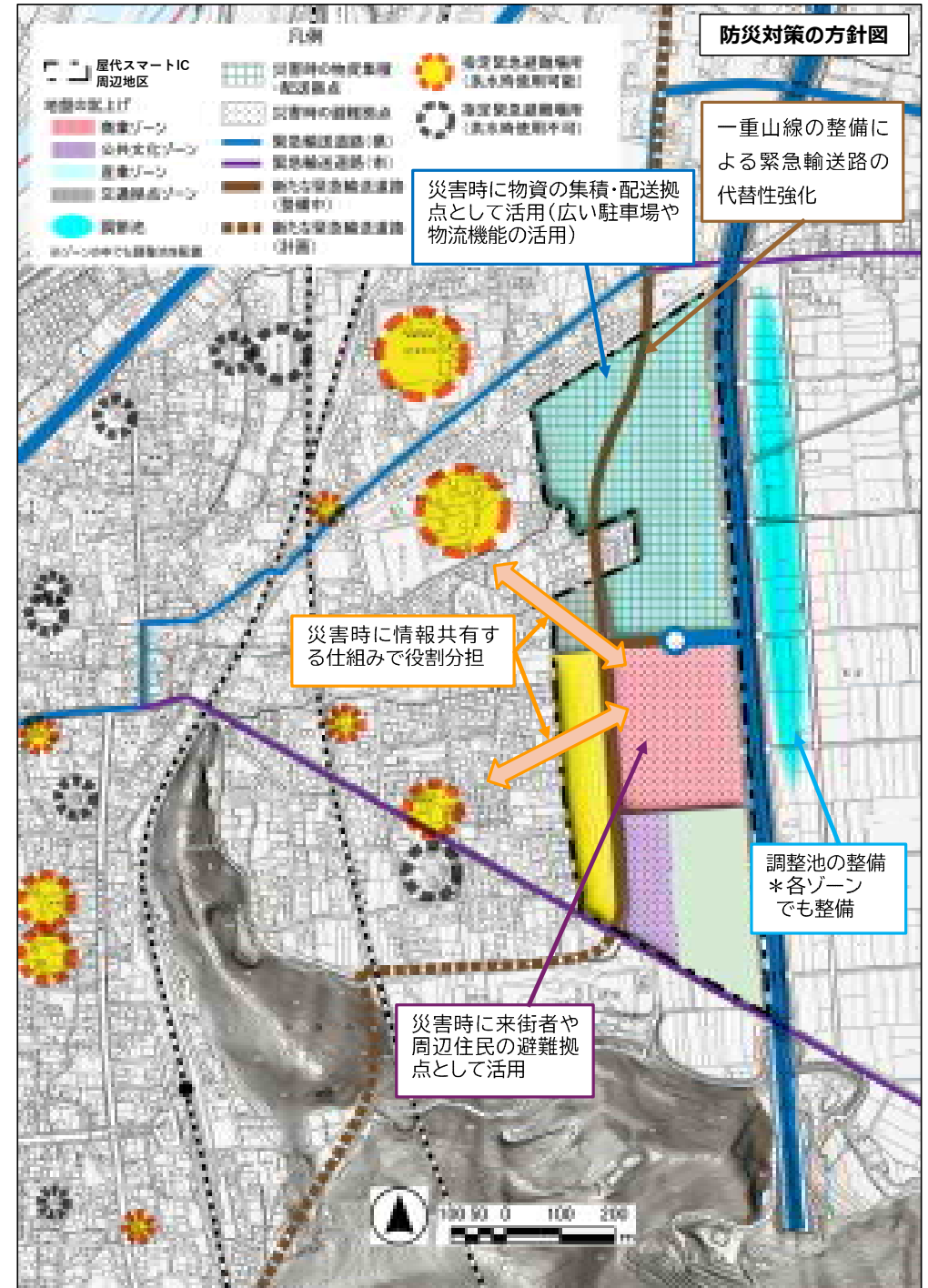
■ 防災対策の方針

屋代スマートIC周辺地区では、新しいまちづくりを契機として、浸水など地域のリスクを踏まえた防災性の向上を図ることを基本に、水害リスクへの備えや、**広域的な交通結節点としての特性を生かした防災機能の整備、来訪者や地区外の市民も含めた新たな避難・一時滞在のための空間の提供**を一体的に誘導します。

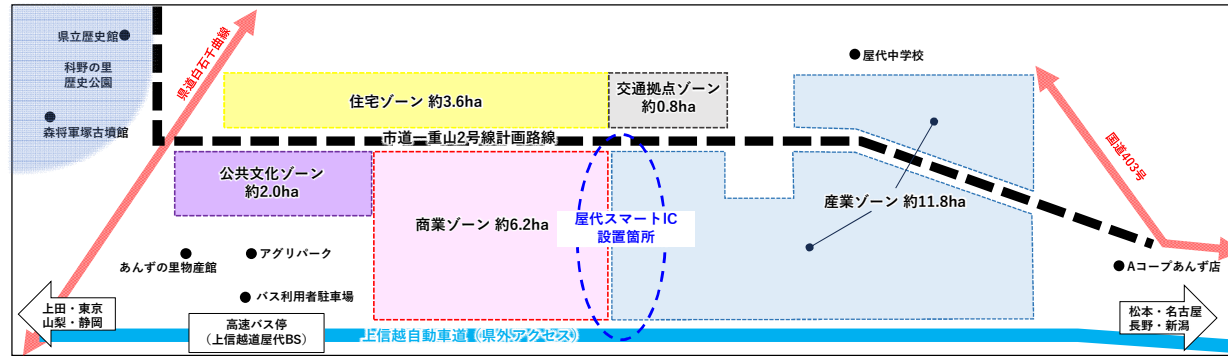
広域的な防災拠点の活動イメージ(活動機関や災害車両の活動)



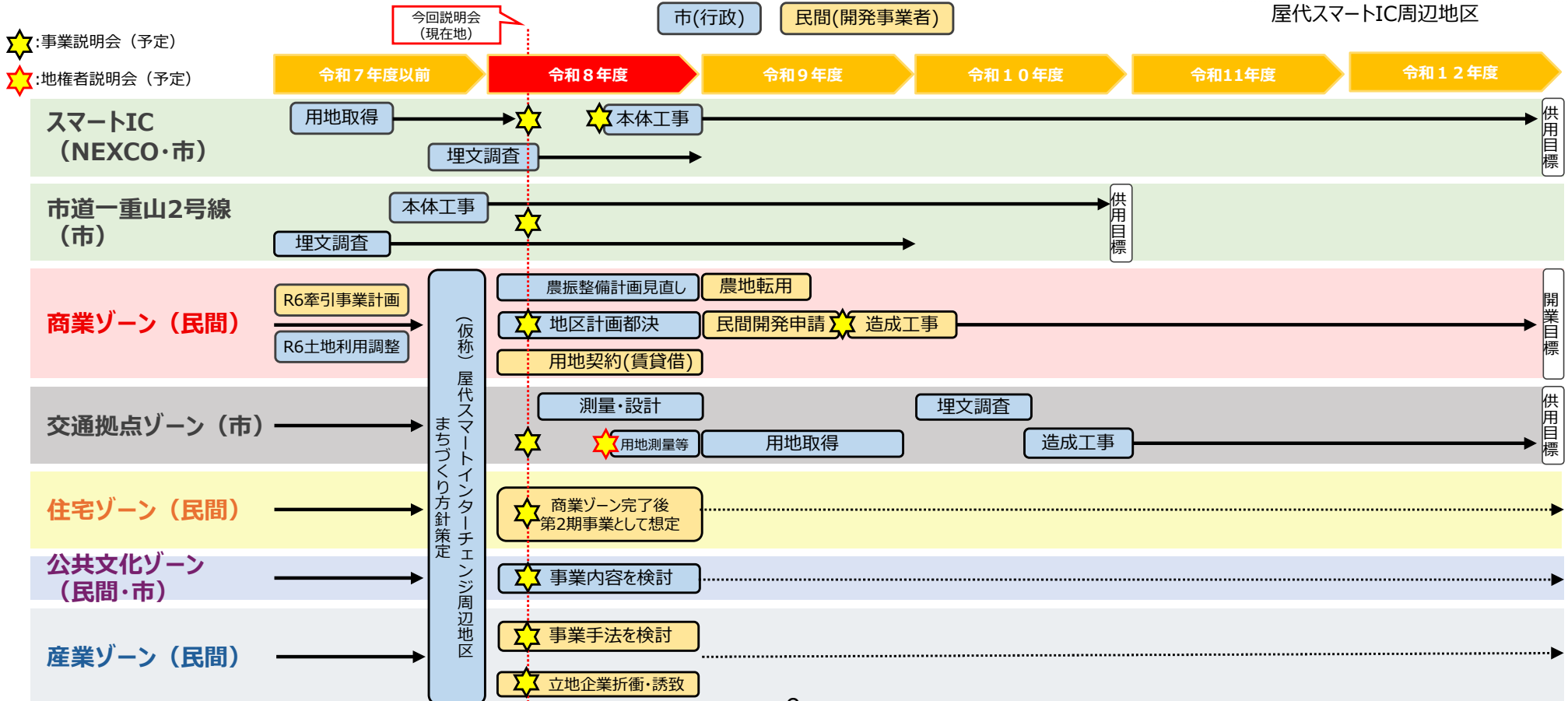
地域の避難者の一時滞在イメージ



3 事業の進捗状況と今後の予定について



■各ゾーンの進捗状況と今後の予定 (R8.6時点)

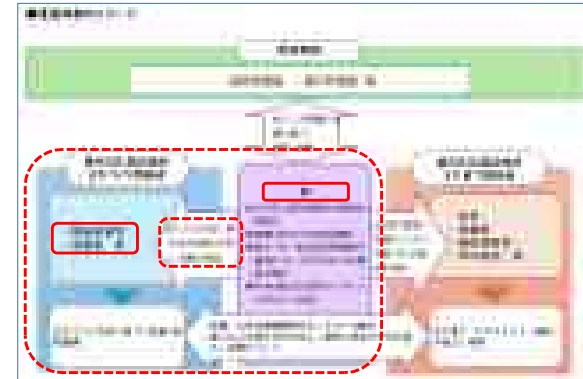


3 事業の進捗状況と今後の予定について

■ 本方針に基づき、市・(株)長工・地権者会3者による公民連携に関する協定を締結しました。(R8.5.8)

協定締結の背景

- ・市は従前より**市の強みである「地の利」を活かしたまちづくり**を進めており、その大きな一歩として新たな高速道路との結節点となる(仮称)屋代スマートインターチェンジ（以下：屋代スマートIC）が令和5年9月に新規事業化され、現在そのアクセス道路となる都市計画道路一重山線（市道一重山2号線）と共に整備が進捗している。
- ・今後、開発ポテンシャルが高まる屋代スマートIC周辺地区において、無秩序な市街化を抑制するとともに、計画的な土地利用の誘導と道路交通網の整備を図り**市内全域が効果可以享受できる魅力的なまちづくり**とするため、「(仮称)屋代スマートインターチェンジ周辺地区まちづくり方針」を関係機関・有識者・市民等の意見を踏まえ、令和8年3月に策定したところである。
- ・当方針内において、**事業推進には市はまちづくりを担う地権者、民間事業者との協働・連携が必要**(図参照)とされていることから、この度方針に掲げる将来像実現に向け、当該地区にて組織されている「屋代地区開発事業に係る地権者会」および、同地権者会の負託を受け事業を進めている「株式会社長工」との3者による公民連携協定を令和8年5月8日に締結した。(写真参照)



図：事業推進体制（同まちづくり方針より一部抜粋）



写真：協定締結式（左から長工：田中会長、地権者会：林会長、千曲市：小川市長）

協定締結の目的

- ・本協定は、市が策定した「(仮称)屋代スマートインターチェンジ周辺地区まちづくり方針」に基づき、相互に連携協力し、役割を分担することで関連事業の円滑な推進を図り、もって**地域経済の発展に寄与**することを目的とする。

協定の主たる内容

- ・目的を達成するため、市・(株)長工・屋代地区開発事業に係る地権者会は連携協力して主に下記事項を担う。

【市】

- ・許認可申請等の調整に関する事
- ・インフラ整備・造成に係る関係機関との調整に関する事
- ・地権者および市民等の理解の推進に関する事
- ・企業誘致への協力に関する事

【株式会社長工】

- ・調査・測量・設計に関する事
- ・地権者の合意形成に関する事
- ・許認可申請・工事に関する事
- ・企業誘致に関する事
- ・市に対し有益な事業計画立案に関する事

【屋代地区開発事業に係る地権者会】

- ・地権者相互の状況共有と合意の形成に関する事

4 地区計画の策定について

1 地区計画の目標

(仮称)屋代スマートIC西側の屋代地区（大字屋代字返町の約6.7ha）において、第三次千曲市総合計画など本市上位計画の土地利用方針に基づき、地区周辺の住環境等との調和を図りながら、市全体の観光振興や地域活性化、市民の生活利便性の向上に寄与する諸機能を誘導するとともに、災害時においては、避難や各種支援活動等を支える防災拠点の形成を図ることにより、本市の新たな地域の活力を育み、持続可能性を高めることを目的とする。

2 地区計画に配置する公共施設

- ・緑地（幅員10m 延長約240m）
- ・道路（幅員6.0m 延長約480m、幅員9.0m 延長約220m）

3 建築物等の用途の制限（建築してはならない建築物）

- ・商業地域内（用途地域）に建築してはならない建築物
- ・住宅、共同住宅・寄宿舍又は下宿
- ・個室付浴場業に係る公衆浴場等、風営法に規定する風俗営業等を行う建築物
- ・マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等
- ・廃掃法に規定する一般廃棄物又は産業廃棄物の処理施設の用途に供する建築物

4 誘導すべき用途（建築が可能となる建築物）

開発整備促進区を定める地区計画は、用途地域の指定のない地域において、特定大規模建築物に係る用途制限の緩和が認められる。

- ・店舗、飲食店等での用途に供する部分の床面積の合計が1万㎡を超えるもの。

5 地区計画決定までの流れ

令和8年5月 千曲市都市計画審議会での報告

（以下予定）

- 6月 地元説明会の開催
- 8月 地区計画原案の公告・縦覧（土地所有者等からの意見書受付）
- 9月 千曲市都市計画審議会での調査審議
- 10月 長野県知事協議、地区計画案の公告・縦覧
千曲市都市計画審議会での法定審議



千曲都市計画 屋代地区地区計画 計画図（原案）

令和9年3月末までに「地区計画決定の告示」を予定（農振除外と同時）