

都市再生整備計画(第4回変更)

なかがみ
中込地区

ながの さく
長野県 佐久市

令和8年2月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	<input checked="" type="checkbox"/>
都市再生整備計画事業	<input type="checkbox"/>
まちなかウォークアブル推進事業	<input type="checkbox"/>

目標及び計画期間

様式(1)-②

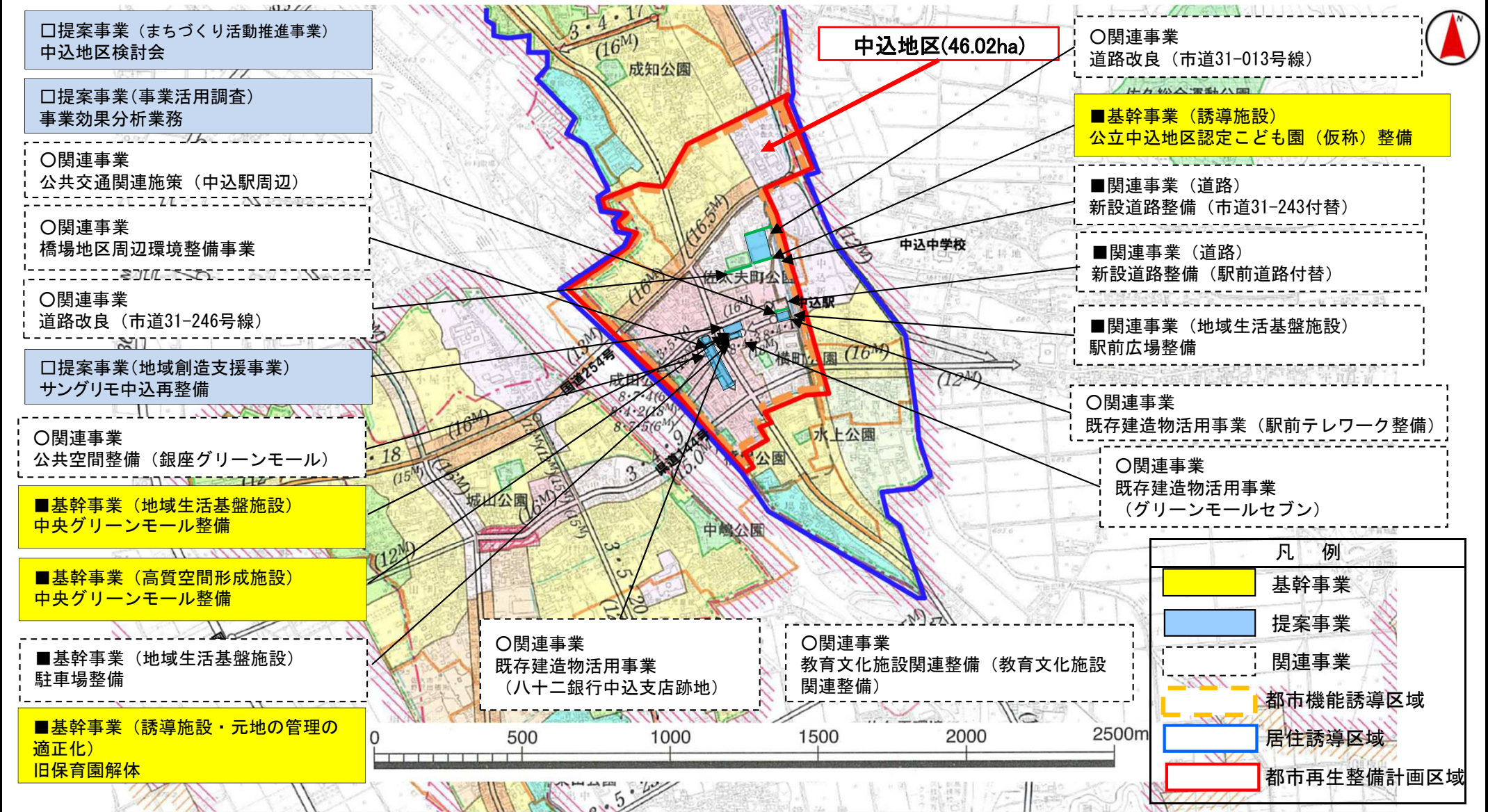
都道府県名	長野県	市町村名	佐久市	地区名	中込地区	面積	46.02 ha
計画期間	令和 4 年度 ~ 令和 8 年度	交付期間	令和 4 年度 ~ 令和 8 年度				

<p>目標</p> <p>“大目標：人それぞれの新たなワクワクを感じに、多くの人が集うまち 目標①：子どもから高齢者までの幅広い世代が安心して交流できるまちづくり 目標②：子育て世代が安心して働くことができる環境を創出するまちづくり 目標③：各エリアの特性を生かした未来に向けたまちづくり</p>
<p>目標設定の根拠</p> <p>都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針) ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。 本市では、今後の更なる人口減少や高齢化の進展に伴い、市街地の空洞化や日常生活サービスの提供が困難になることが懸念されている。一方で、合併前の旧町村の中心地をそれぞれの地域の核として、市街地や集落が形成される多核構造になっていることから、それぞれの地域の強みを生かした「機能集約化」と「まちのネットワーク化」を実現するための素地が整っている。 こうしたことから、佐久平駅周辺の拠点としての位置づけを評価するとともに、各拠点の役割・性格を明確化し、「広域交流拠点」、「中心拠点」、「地域拠点」、「コミュニティ拠点」の4つの拠点類型に位置づけ、広域交流拠点では、高次都市機能の集積や身近な生活利便施設の充実を図ることでまちの魅力を創出し、市民全体に便益を与えとともに、中心拠点では、一定の拠点性を有する公共施設等の機能充実や集約化を図ることで都市生活の利便性や快適性の増進を図る。 また、郊外部において、自動車を運転できなくなった高齢者等が自立した生活を送ることが困難になることも懸念されるため、JR東日本の北陸新幹線及び小海線を中心とした公共交通ネットワークの確保、充実はもとより、拠点へのアクセシビリティの向上により、安心・安全、快適さを実現できるまちづくりを目指す。 なお、公的不動産の活用策として、施設の統廃合後の跡地等の活用については、地域の特徴ある発展に資するような活用が図れるように検討するとともに、民間事業者への貸付など、都市機能の拡散防止と公共不動産の有効活用を図る。</p>
<p>まちづくりの経緯及び現況</p> <p>○本地区の位置付け ・本地区は、大正4年小諸一中込間に佐久鉄道(現在のJR小海線)が開通して以降、中込駅を中核として市街地が形成され、市街地の中央で国道141号と国道254号が交差しているものの、道路の幅員が狭く、屈折し、交通に不便をきたしていたこと、また戦後市街地として急速に発展したため、狭小で屈折した道路には、小売店舗を始め飲食店、住宅等が混在密集し、交通、排水、防災等の施設不備が指摘されていたことから、昭和48年から約14年をかけて都市計画街路及び駅前広場を基幹として公園、特殊道路等の公共施設の整備改善を行いつつ、宅地の利用増進を図り、環境の良好な商業都市として居住誘導を図ってきた。 ○本地区の現況 ・本地区は、中込駅などJR小海線の駅が4つあるとともに、国道254号や主要地方道川上佐久線などの幹線道路ネットワークにより、市内の他の拠点と連携が図られており、さらに市域を南北に貫流する千曲川を挟んで隣合う「野沢地区」にある中部横断自動車道の佐久南ICにアクセスが容易な位置にある。 ・地区内及びその周辺には、国や県・市の現地機関、金融機関が立地するほか、市営住宅、図書館などの多様な機能を持つ複合型公共施設「サングリモ中込」をはじめ、二次医療圏を担う医療機関などの生活利便施設が集積している。 ・本地区は、昭和58年度の土地区画整理事業によって生まれた先進的商業都市として、当時は全国的にも注目され多くの視察等があったが、整備完了から34年が経過し、施設の老朽化が進み、現在は賑わいや活性化が失われている。 ○これまでの取組 ・昭和58年度に佐久都市計画事業中込橋場土地区画整理事業により、商店会を始めとする関係住民が、生活環境改善と商店街近代化事業を合わせて実施する中で、当市として都市計画街路を中心とした公共施設の整備改善を行い、あわせて宅地の利用増進を図り、環境の良好な商業都市並びに住宅地を造成した。 ・定住人口の増加や様々な世代の人々がまちなかに多く訪れ、行きかうことにより、地域の活性化を目指すことをコンセプトに、平成20年に大型商業施設跡地を利用した、複合型公共施設「サングリモ中込」を整備した。 ・平成24年度に、商店街活性化事業計画において、中込地区商店街組合が事業主体となり駅前グリーンモールを一部整備し、「いいね！パーキング」を開設した。</p>
<p>課題</p> <p>・佐久市立地適正化計画に基づく機能集約・ネットワーク型まちづくりを推進するため、一定の拠点性のある都市機能を都市機能誘導区域内に整備するとともに、都市生活の快適性や利便性の増進を図ることで緩やかな居住誘導を図る必要がある。 ・佐久市公共施設等総合管理計画に基づき、公共施設の整備や更新に際しては、市民サービスの在り方の検証とともに、量的見直しや質の見直し等の方針に従い、統廃合・集約・複合化等の手段により規模の最適化を図る必要がある。 ・施設の老朽化が進み耐震性でも課題を抱える2つの保育園の改築を行う必要がある。この場合、保育園の統合も含め、地域全体を見据えた機能再配置及び地域の活性化や交流促進に資する機能向上を図る必要がある。 ・都市基盤が整っているという地域特性を踏まえ、安全面にも配慮した居住環境の質的な向上を図るとともに、ニーズの高い公共施設を整備することで、新しい住まいを求める世代に訴求するような魅力あるまちづくりを推進する必要がある。 ・商店街周辺においては、商業機能の低下が顕著となっているため、商店街を通らない状況である。JR小海線の中込駅を活用している通勤や、周辺高等学校への通学している方々が歩くように、商店街との連携により商店街に賑わいや人の流れを創出するとともに、建物の老朽化など商店街が抱える諸課題に対応するための検討をする必要がある。 ・地域の活性化や課題解決に向けて、市民の豊かな想像力や柔軟性、専門性などを生かすため、まちづくりの様々な場面で市民協働を促進する必要がある。</p>
<p>将来ビジョン(中長期)</p> <p>(第二次佐久市総合計画前期基本計画) ・快適健康都市 佐久 ~希望をかなえ 選ばれるまちを目指して~ (第二次国土利用計画(佐久市計画)) ・地域の暮らしを支える機能の集約や維持、にぎわいの醸成を促進するとともに、交通ネットワークの整備により、地域の生活拠点としての土地利用を進める (佐久市都市計画マスタープラン) ・千曲川の清流に培われた歴史・文化と新たな交流が創り出す、安らぎとにぎわいの共存するまち (佐久市立地適正化計画) ・一定の拠点性を有する公共施設等の整備を行い、都市生活の利便性や快適性の増進を図るとともに、地域の特徴ある発展を支える核と位置付ける</p>

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>《子どもから高齢者までの幅広い世代が安心して交流できるまちづくり》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・JR中込駅前について、賑わい創出を目的とした駅前の整備をする。 ・駅前広場を商店街側に整備することにより、通学、通勤等の中込駅利用者の誘導を図る。 ・車両の進入がない中央グリーンモール(市道)において、天候に左右されず、幅広い世代が安心安全に集える空間とするため、大型屋根の設置や芝を整備する。 ・サングリモ中込施設内における交流や市民活用を考え、公共施設マネジメントの視点から施設内の公共施設(中込交流センター・シルバーサロン・サングリモ中込図書館・口腔歯科保健センター)について住民がより利用しやすい環境とするため配置の最適化を図る。 ・商店街エリアへの人の流れを創出するため、来街者用の駐車場整備や道路整備など、周辺環境整備を推進する。 ・銀座グリーンモールの中心を流れる水辺空間を整備することで、多世代が集う、賑わい創出を図る。 ・建築物の老朽化や空き店舗の増加等、商店街が抱える課題を踏まえ、都市計画的な視点(地域地区の見直しや市街地開発事業、地区計画制度など)を加味しながら商店街の課題の解決に向けた整備をする。 ・移動手段の円滑化を図り、安心安全な公共交通を整備する。 	<p>【基幹事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域生活基盤施設(中央グリーンモール整備) 高質空間形成施設(中央グリーンモール整備) <p>【提案事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域創造支援事業(サングリモ中込再整備) まちづくり活動推進事業(中込地区検討会) <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> 公共空間整備(銀座グリーンモール整備) 既存建造物活用事業(グリーンモールセブン整備) 公共交通関連施策 道路:新設道路(駅前道路付替) 地域生活基盤施設(駅前広場整備) 地域生活基盤施設(駐車場整備)
<p>《子育て世代が安心して働くことができる環境を創出するまちづくり》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設の老朽化が進み耐震性でも課題を抱える2つの保育園を、都市機能誘導区域内に公立中込地区認定こども園(仮称)として統合することにより、地域全体を見据えた機能再配置及び地域の活性化や交流促進に資する機能向上を図り、より多くの子どもを預けられる環境とすることで、子育て世代が働きやすい環境を創出する。 ・公立中込地区認定こども園(仮称)周辺において、安心して働ける環境を整備する。 ・子育てで仕事の両立を求める世帯のニーズに応えるため、民間が行うグリーンモールセブンや八十二銀行中込支店跡地の再整備に際し、支援を行うと共に、駅前エリアにテレワーク施設の整備も検討する。 	<p>【基幹事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> 誘導施設(公立中込地区認定こども園(仮称)) <p>【提案事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> まちづくり活動推進事業(中込地区検討会) <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> 駅前テレワーク整備 既存建造物活用事業(グリーンモールセブン整備) 既存建造物活用事業(八十二銀行中込支店跡地整備) 道路:新設道路(市道31-243付替)
<p>《各エリアの特性を生かした未来に向けたまちづくり》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本地区は、商店が多く立地したA街区、公共施設やウォークアブル空間のあるB街区、飲食店が多く立地したC街区の3つのエリアに分かれており、既存建造物の再整備や安心安全に集える環境を整備するなど、それぞれの地域特性を生かしたまちづくりを検討する。 ・中込駅は、2つの高等学校に通う通学生や、駅近くの病院の通院者など多くの利用者がいることから、各エリア内の利用者が増加するよう検討するとともに、駅前においても ・夜間の利用率は高いが、日中の利用率が低い駐車場の利活用を検討する。 ・市内の拠点間を結ぶ幹線交通と拠点まで移動する支線交通による中心となるネットワークを形成し、市民の移動手段の確保に努めるとともに、将来に向けて持続可能な公共交通網の構築を図る。 ・佐久平駅周辺の宿泊者がJR小海線を利用し、中込地区に訪れたいくなるまちづくりを検討する。 	<p>【基幹事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域生活基盤施設(中央グリーンモール整備) <p>【提案事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> まちづくり活動推進事業(中込地区検討会) <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> 橋場地区周辺環境整備事業 公共空間整備(銀座グリーンモール整備) 公共交通関連施策 既存建造物活用事業(グリーンモールセブン整備) 道路:新設道路(駅前道路付替) 地域生活基盤施設(駅前広場整備)
<p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ○関連事業の熟度 <ul style="list-style-type: none"> ・令和3年度に、まちなか再生プロデューサーと契約し、対象地区内でのまちづくりに係るワークショップやアンケート調査、社会実験を実施。 ○交付期間中の計画の管理 <ul style="list-style-type: none"> ・関係部局による連絡会議を随時開催し、計画に位置付けた事業の進捗管理と情報共有を行う。 ・本都市再生整備計画の事業実施状況等の情報は、ホームページなどにより常時閲覧可能な状況を整え、継続的な周知に努める。 ○事業終了後の継続的なまちづくりについて <ul style="list-style-type: none"> ・サングリモ中込施設の再整備や、中央グリーンモールの再整備により創出された人の流れを、地域の活性化に結び付けられるような施策展開を目指す。 ・都市機能誘導区域内に整備された公共施設が、能力を最大限発揮できるような施策展開を図ることで、市民ニーズに応えるとともに都市生活の利便性や快適性の増進を目指す。 ・子育て世代が安心して働ける環境を整備し、各エリアの特性を生かすことで中込地区の魅力が広がり、緩やかな居住誘導を図る。 	

中込地区(長野県佐久市) 整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)

目標	人それぞれの新たなワクワクを感じに、多くの人が集うまち	代表的な指標	グリーンモール滞留人口 (人/月)	531 (R3年度)	→	590 (R8年度)
			JR小海線中込駅乗降者数 (人/日)	1,800 (R3年度)	→	2,000 (R8年度)



□提案事業 (まちづくり活動推進事業)
中込地区検討会

□提案事業(事業活用調査)
事業効果分析業務

○関連事業
公共交通関連施策 (中込駅周辺)

○関連事業
橋場地区周辺環境整備事業

○関連事業
道路改良 (市道31-246号線)

□提案事業(地域創造支援事業)
サングリモ中込再整備

○関連事業
公共空間整備 (銀座グリーンモール)

■基幹事業 (地域生活基盤施設)
中央グリーンモール整備

■基幹事業 (高質空間形成施設)
中央グリーンモール整備

■基幹事業 (地域生活基盤施設)
駐車場整備

■基幹事業 (誘導施設・元地の管理の適正化)
旧保育園跡地

○関連事業
既存建造物活用事業
(八十二銀行中込支店跡地)

○関連事業
教育文化施設関連整備 (教育文化施設
関連整備)

○関連事業
道路改良 (市道31-013号線)

■基幹事業 (誘導施設)
公立中込地区認定こども園 (仮称) 整備

■関連事業 (道路)
新設道路整備 (市道31-243付替)

■関連事業 (道路)
新設道路整備 (駅前道路付替)

■関連事業 (地域生活基盤施設)
駅前広場整備

○関連事業
既存建造物活用事業 (駅前テレワーク整備)

○関連事業
既存建造物活用事業
(グリーンモールセブン)

凡例

- 基幹事業
- 提案事業
- 関連事業
- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- 都市再生整備計画区域