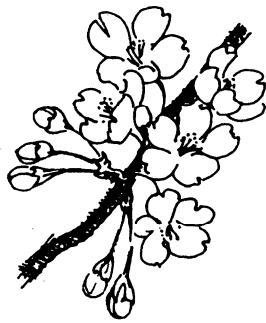
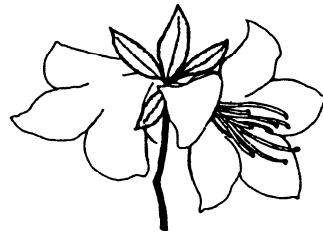


下 諏 訪 都 市 計 画 基 礎 調 査 報 告 書

町の木 桜



町の花 つつじ



令和 4 年 3 月

長野県下諏訪町

下 諏 訪 都 市 計 画
基 礎 調 査 報 告 書

令和 4 年 3 月
長 野 県 下 諏 訪 町

目 次

1. 人 口	1	
C0101-1	人口総数及び増加数	1
C0101-2	年齢・性別人口	2
C0102	D I D	5
C0103	将来人口	7
C0104	人口増減	9
C0105	通勤・通学移動	10
2. 産 業	13	
C0201-1	産業大分類別就業者数	13
C0201-2	職業大分類別就業者数	16
C0202-1	事業所数・従業者数・売上金額	19
C0202-2	産業中分類別工業出荷額	23
C0202-3	産業中分類別商業販売額	25
3. 土地 利 用	27	
C0302	土地利用現況	27
C0304	宅地開発状況	30
C0305	農地転用状況	30
C0307	新築動向	31
C0308	条例・協定	32
4. 建 物	35	
C0401-1	建物用途別現況	35
C0401-2	建物構造別・階数別現況	36
C0401-3	地区別建ぺい率現況	36
C0401-4	地区別容積率現況	37
C0401-5	地区別・用途別建物延べ床面積現況	37
C0401-6	建物年齢別現況	38
C0402	大規模小売店舗等立地状況	38
5. 都 市 施 設	39	
C0501	都市施設の位置・内容等	39
C0502	道路の状況	39
6. 交 通	40	
C0601	主要な幹線の断面交通量・混雑度・旅行速度	40
C0603	鉄道・路面電車等の状況	44
C0604	バスの状況	44

目 次

7. 地 価	45
C0701 地価の状況	45
8. 自然的環境等	47
C0802 気象状況	47
C0803 緑の状況	48
9. 公害及び災害	49
C0901 災害の発生状況	49
C0902 防災拠点・避難場所	49
10. 都市計画の現況と課題	49
1 現況のまとめ及び問題点	49
2 都市計画上の課題	51

都市計画に関する基礎調査について

1 都市計画基礎調査の目的

都市の抱える課題は、少子高齢化、中心市街地の衰退等の多様で複雑な要素を持っていますが、各分野からのアプローチを進め、その課題を解明して地域の実情を把握することが重要です。

これらの課題を解決するためには、都市の活力を高める社会資本整備と、安心して便利に暮らせる居住環境の整備が必要となりますが、その都市の特性に応じた適切な規模のまちづくりを住民が主体となって進めていくことが重要と考えます。

さらに、都市を取り巻く環境は社会情勢とともに変化してきており、人口減少の社会を迎え、これまでの都市部周辺から郊外に住宅地が広がる拡散型の都市構造から、人々が身近な地域で安心して、より快適に暮らすことのできるコンパクトで持続的・効率的な機能を構築するための都市構造に改編することが必要となっています。しかしながら、交通問題、住宅問題、衛生問題、福祉問題、環境問題等の早急に解決しなければならない都市問題を多く抱えており、これらの問題を解決するためには都市の実態を調査し、問題発生の原因を知り対策を講じていかなければなりません。調査に際しては、自然的、歴史的、社会的に異なった条件を把握し、その都市の特色を十分に考慮する必要があります。一般的に都市計画策定の手順としては、調査、計画、計画実現の方策検討の三つが考えられますが、ここで取り上げる調査は達成すべき政策目標決定の判断のよりどころを提供するものであり、計画策定の基礎資料となるものです。都市計画の基礎調査の目的を整理すると次のようになります。

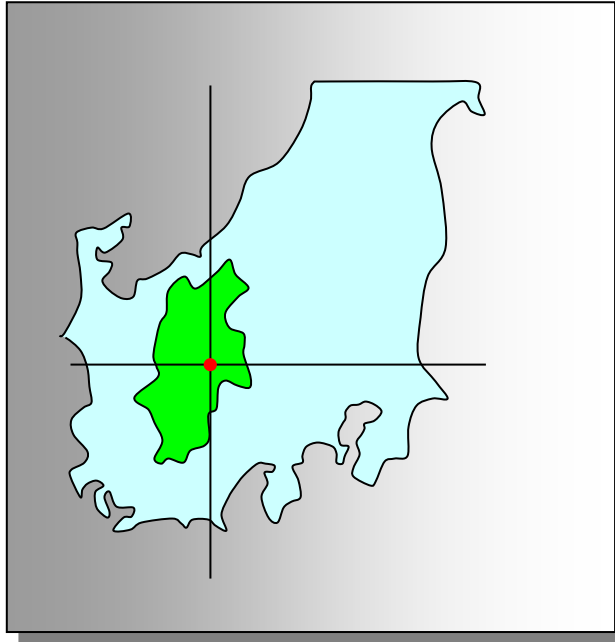
- (1) 都市計画区域内の問題点を具体的に把握する。
- (2) 都市の物理的状況を定量的に把握する。
- (3) 都市計画の妥当性を裏付ける資料を提供する。
- (4) 将来の都市計画策定のためのデータを蓄積する。

2 都市計画基礎調査の根拠

都市計画法第6条（都市計画に関する基礎調査）及び省令第5条で、都道府県が都市計画区域についておおむね5年ごとに都市計画に関する基礎調査として、国土交通省令で定めるところにより、人口規模、産業分類別の就業人口の規模、市街地の面積、土地利用、交通量その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び将来の見通しについての調査を行うものと定められている。

はじめに

1. 位置・地勢



本町は、長野県のほぼ中央に位置し、糸魚川―静岡構造線と中央構造線が交差する諏訪盆地の一部に立地し、南に諏訪湖、北に和田峠・鷲ヶ峰をひかえる美しい自然に恵まれています。町域は、標高 759.1m の諏訪湖から 1,887.4m の三峰山にかけての南北 12.1km、東西 9.7km の範囲で、面積 66.9k m²を有しています。

現在は、製造業を中心に高度技術を有する企業が特徴のある生産活動を展開しており、電機、機械、精密を核に高度技術集積都市として、さらに、諏訪大社、諏訪湖、下諏訪温泉、八島高原等の豊富な観光資源を生かした産業・観光都市へとその姿を変えつつあります。

2. 本町の沿革

古くは諏訪大社の門前町であり、中山道、甲州街道が合流する温泉宿場町として栄え、戦後はカメラやオルゴール等の精密機械工業を中心に工業の町として、近年になると高速道や国道等広域幹線道路の整備に伴い、商工業を中心に内陸の産業都市として飛躍的に発展してきました。

明治 7 年に 7 カ村が合併し下諏訪村となり、明治 9 年に筑摩県が廃止されて長野県の所管に入り、明治 26 年 6 月 30 日に町制を布いて下諏訪町と改称しました。大正を経て、昭和 33 年には隣接の岡谷市の一部、東町（編入後は社東町）と東山田を編入し、昭和 58 年に諏訪湖の面積分割があり、今日の下諏訪町を形成しています。平成 5 年には町制施行 100 年を迎え、人口約 2 万人を有する地方都市として躍進を続けています。

3. 都市計画の沿革

本町の都市計画は、昭和 11 年に都市計画区域を決定し、昭和 33 年に岡谷市の一部が編入されたことから、都市計画区域の変更を行っています。用途地域の決定は、昭和 50 年になってからで、6 種類で地域区分されました。平成 7 年になってから、都市計画法改正により 7 種類に細区分しました。その他に昭和 57 年に特別用途地区、平成 10 年に地区計画をそれぞれ決定しています。

都市施設は、昭和 27 年の都市公園を皮切りに、都市計画道路、駅前広場、下水道区域、ごみ焼却場、自動車駐車場を順次決定しています。また、市街地開発事業は昭和 45 年に初めて土地区画整理区域を決定しました。

1. 人 口

C0101-1 人口総数及び増加数

本町の行政区域における人口は、昭和 50 年代から減少に転じて平成 27 年には 20,236 人となっており、平成 7 年からのここ 20 年間で 17.5%減少している。

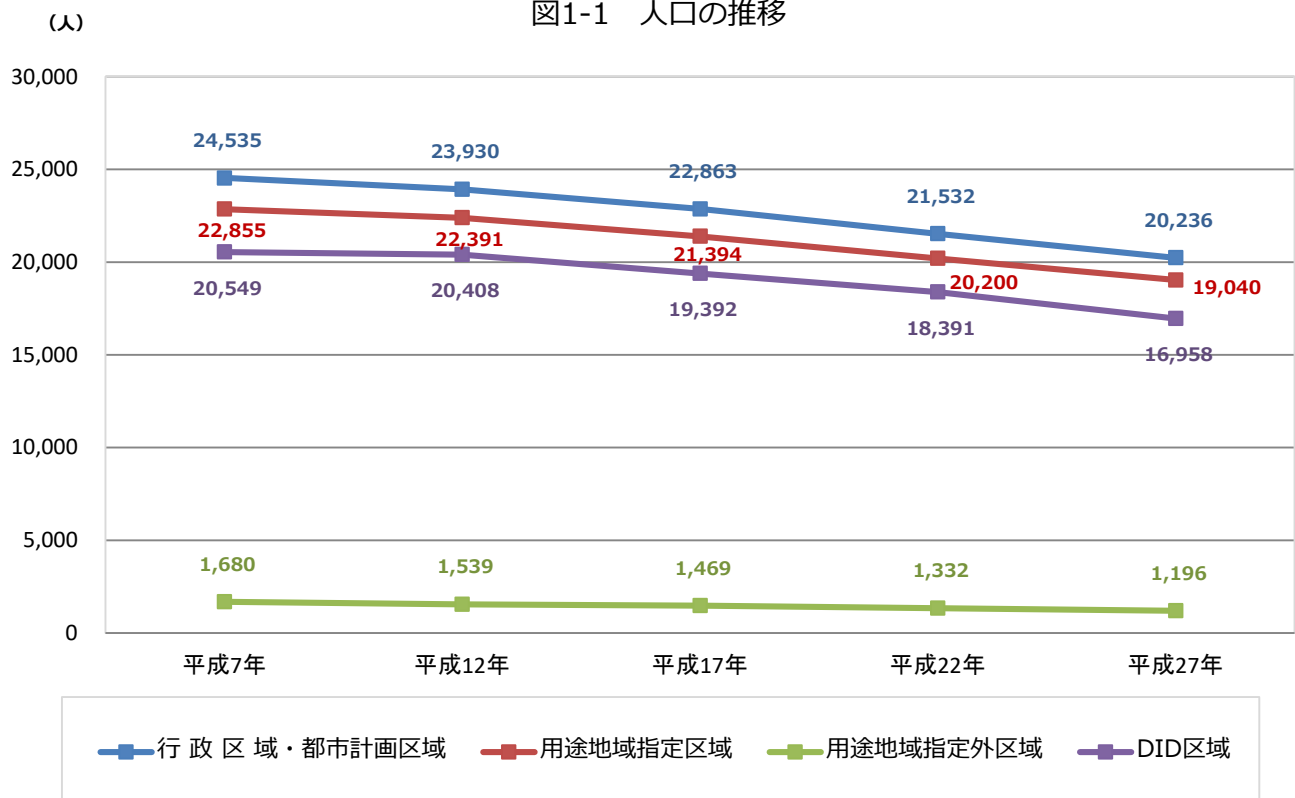
また、その多くが平坦部の限られた地域に集中しており、用途地域指定区域の人口は 19,040 人で総人口の 94.1%となっている。

表1-1 人口総数及び増加数

区 域	平成7年	7～12年の増減		平成12年	12～17年の増減		平成17年	17～22年の増減		平成22年	22～27年の増減		平成27年
	人口(人)	人口(人)	率(%)	人口(人)	人口(人)	率(%)	人口(人)	人口(人)	率(%)	人口(人)	人口(人)	率(%)	人口(人)
行 政 区 域	24,535	-605	-2.5	23,930	-1,067	-4.5	22,863	-1,331	-5.8	21,532	-1,296	-6.0	20,236
都市計画区域	24,535	-605	-2.5	23,930	-1,067	-4.5	22,863	-1,331	-5.8	21,532	-1,296	-6.0	20,236
用途地域指定区域計	22,855	-464	-2.0	22,391	-997	-4.5	21,394	-1,194	-5.6	20,200	-1,160	-5.7	19,040
うちDID区域	20,403	-47	-0.2	20,356	-1,029	-5.1	19,327	-982	-5.1	18,345	-1,402	-7.6	16,943
用途地域指定外区域	1,680	-141	-8.4	1,539	-70	-4.5	1,469	-137	-9.3	1,332	-136	-10.2	1,196
うちDID区域	146	-94	-64.4	52	13	25.0	65	-19	-29.2	46	-31	-67.4	15

(国勢調査)

図1-1 人口の推移



C0101-2 年齢・性別人口

平成27年における年齢別人口構成は、年少人口が2,383人で11.8%、老年人口が7,262人で35.9%となっている。男女別の人口構成では、50歳代までは男性の割合が高い傾向がみられるが、60歳以上では女性の割合が非常に高くなっている。

近年は、少子高齢化による自然減と転出による社会減が顕著になり、老年人口の割合が高くなっている。

表1-2 年齢・性別人口

(人)

年 階層	平成7年			平成12年			平成17年			平成22年			平成27年		
	総数	男	女	総数	男	女	総数	男	女	総数	男	女	総数	男	女
0-4	1,066	544	522	1,007	546	461	930	459	471	794	424	370	649	321	328
5-9	1,098	542	556	1,034	536	498	970	507	463	894	447	447	820	432	388
10-14	1,297	672	625	1,057	513	544	997	506	491	947	506	441	914	452	462
15-19	1,496	777	719	1,097	574	523	908	447	461	835	418	417	834	443	391
20-24	1,570	732	838	1,212	573	639	843	432	411	703	322	381	609	305	304
25-29	1,620	835	785	1,683	885	798	1,401	714	687	936	498	438	762	401	361
30-34	1,471	778	693	1,563	834	729	1,603	831	772	1,158	625	533	865	452	413
35-39	1,263	663	600	1,433	760	673	1,451	795	656	1,505	775	730	1,123	589	534
40-44	1,535	719	816	1,209	627	582	1,280	669	611	1,312	707	605	1,447	750	697
45-49	2,016	979	1,037	1,482	715	767	1,146	583	563	1,229	639	590	1,281	667	614
50-54	2,005	970	1,035	1,950	943	1,007	1,454	698	756	1,123	568	555	1,189	610	579
55-59	1,779	899	880	1,950	943	1,007	1,888	904	984	1,407	662	745	1,099	549	550
60-64	1,711	812	899	1,720	863	857	1,890	903	987	1,800	854	946	1,349	629	720
65-69	1,563	710	853	1,657	773	884	1,645	815	830	1,799	841	958	1,721	800	921
70-74	1,226	520	706	1,476	638	838	1,549	714	835	1,544	748	796	1,701	786	915
75-79	813	325	488	1,099	446	653	1,290	545	745	1,385	615	770	1,420	669	751
80-84	546	184	362	670	240	430	924	336	588	1,126	445	681	1,157	479	678
85-89	331	105	226	409	117	292	430	136	294	666	210	456	810	281	529
90-	129	37	92	222	53	169	260	57	203	359	85	274	453	112	341
不詳							4	2	2	10	6	4	33	22	11
総計	24,535	11,803	12,732	23,930	11,579	12,351	22,863	11,053	11,810	21,532	10,395	11,137	20,236	9,749	10,487

(国勢調査)

図1-2 年齢別人口の推移

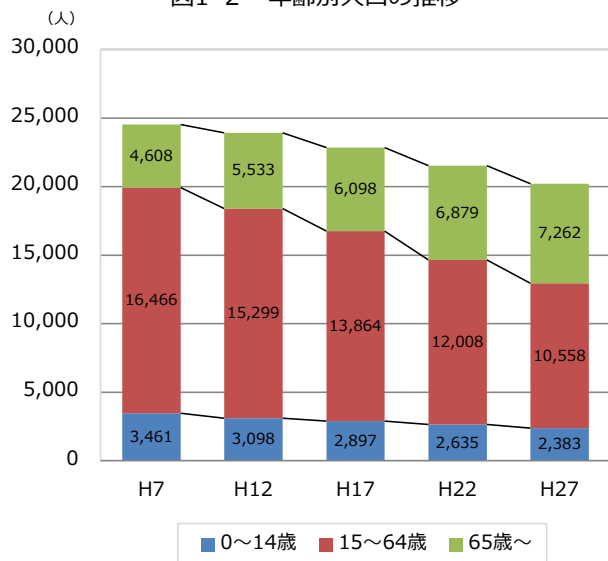


図1-3 年齢別人口構成比の推移

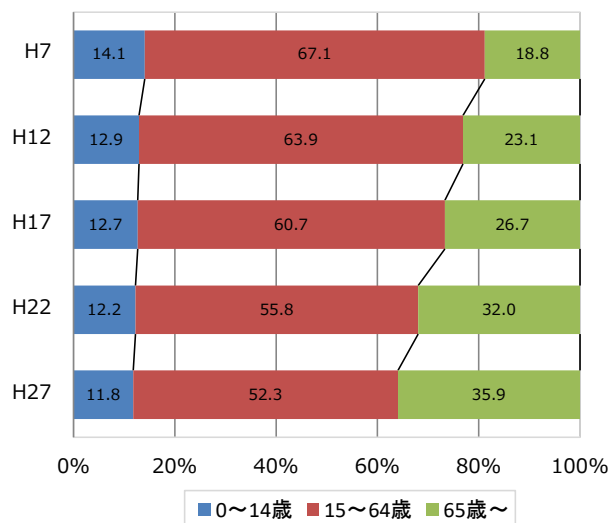


図1-4 性別人口の推移

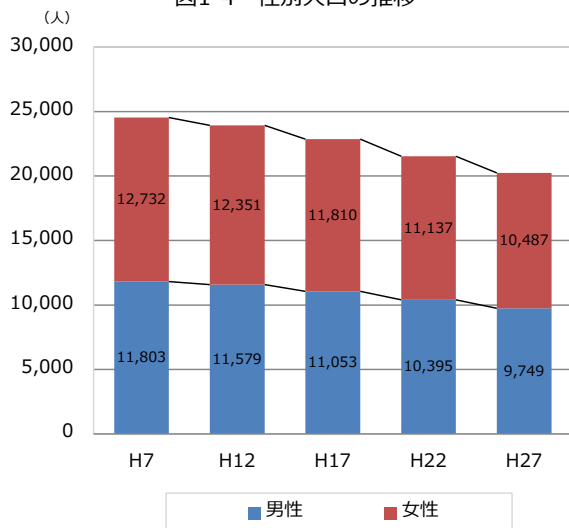


図1-5 性別人口構成比の推移

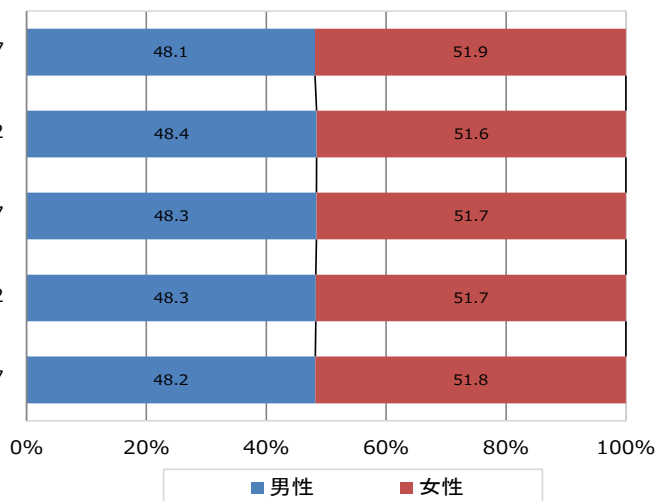
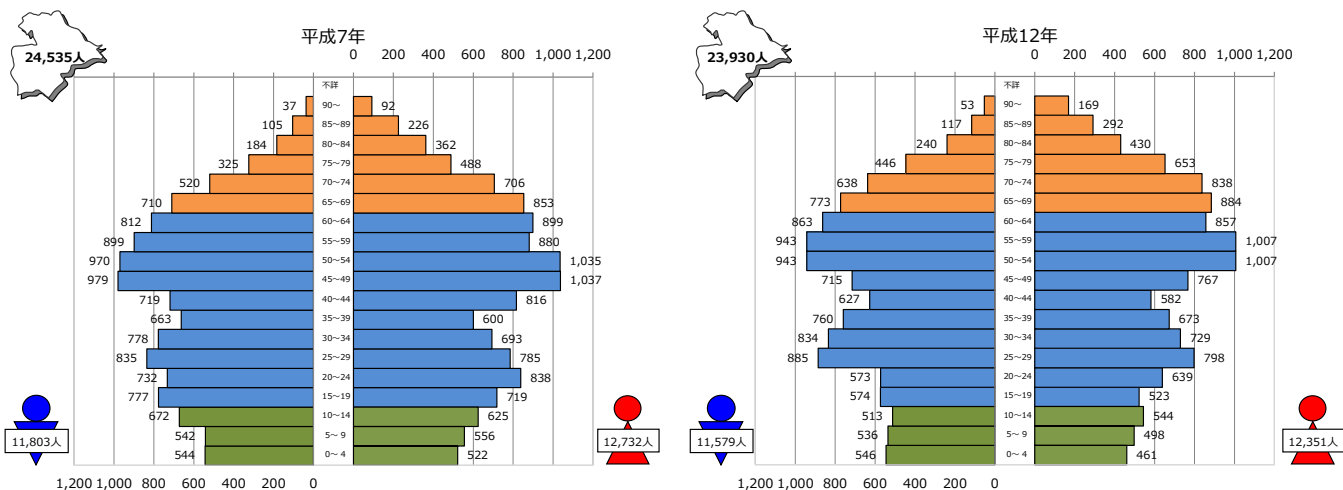


図1-6 人口ピラミッド



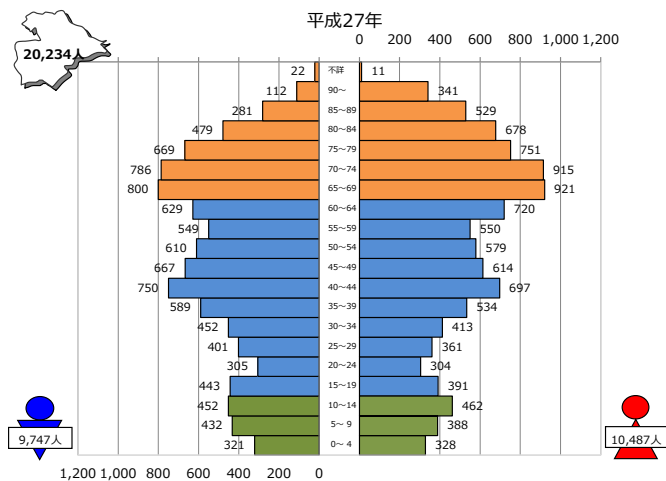
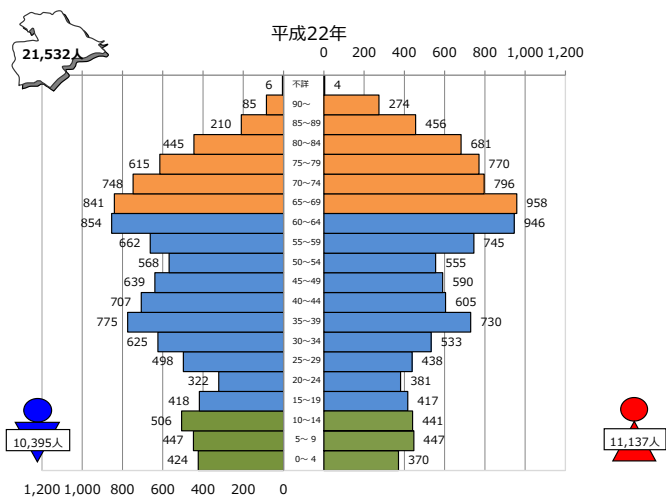
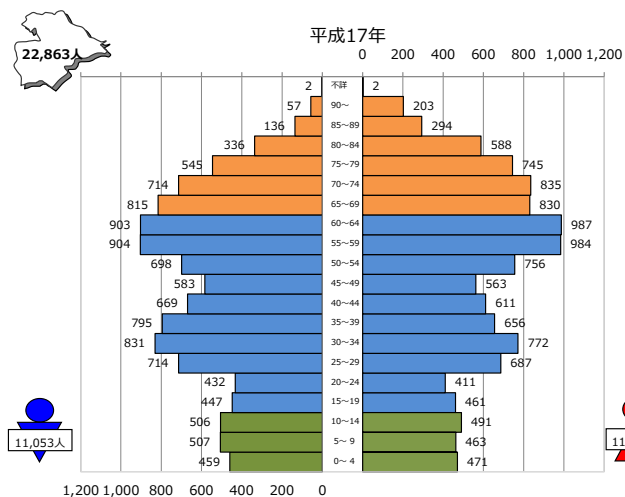
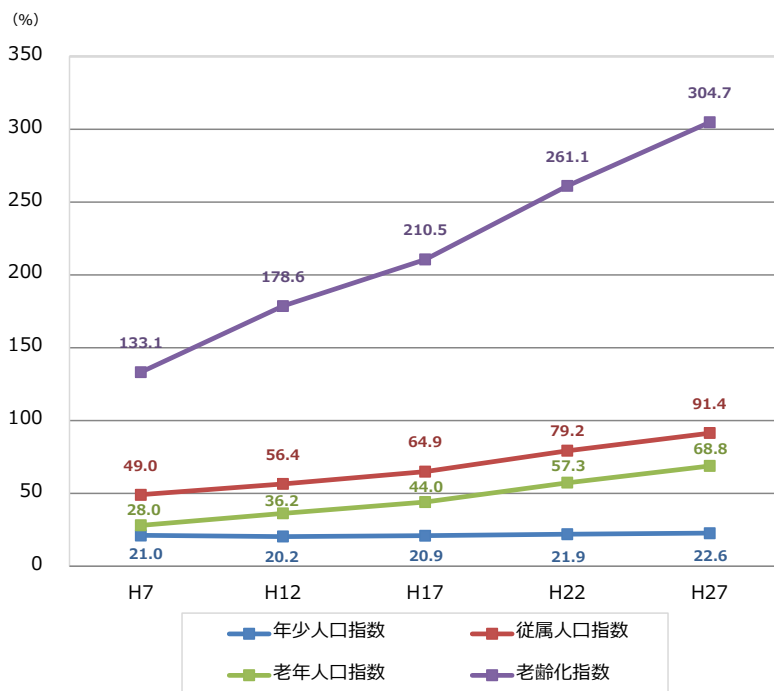


図 1-7 年齢構成指数の推移



* 年少人口指数 = 年少人口 / 生産年齢人口 × 100

老年人口指数 = 老年人口 / 生産年齢人口 × 100

従属人口指数 = (年少人口 + 老年人口) / 生産年齢人口 × 100

高齢化指数 = 老年人口 / 年少人口 × 100

C0102 DID

平成 27 年における DID 区域を見ると、人口が 16,958 人、面積が 437.0ha、人口密度が 38.8 人/ha となっており、人口・人口密度が減少傾向にあるほか、面積も平成 22 年より減少している。

DID 区域の用途地域指定区域に対する比率は、面積ベースで 80.8%、人口ベースで 89.1%となっており、平成 22 年からどちらも減少している。

市街化動向としては、下諏訪駅周辺を中心とした旧市街地を中心として昭和 40 年代から始まった土地区画整理事業により周辺部に広がりを見せている。

表1-3 DID区域人口及びDID区域人口密度の推移

	平成 7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
DID区域面積 (ha)	420.0	440.0	438.0	448.0	437.0
DID区域人口 (人)	20,549	20,356	19,392	18,391	16,958
DID区域人口密度 (人/ha)	48.9	46.3	44.3	41.1	38.8

(国勢調査)

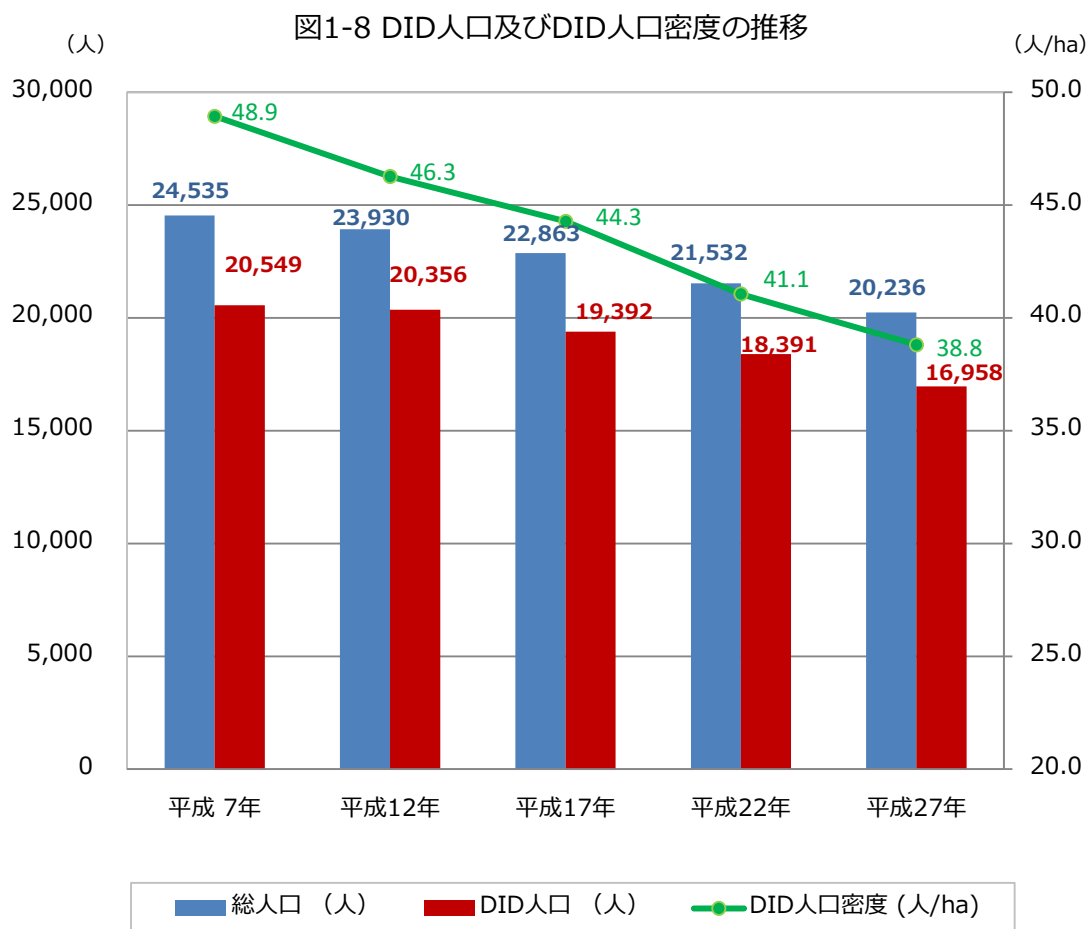
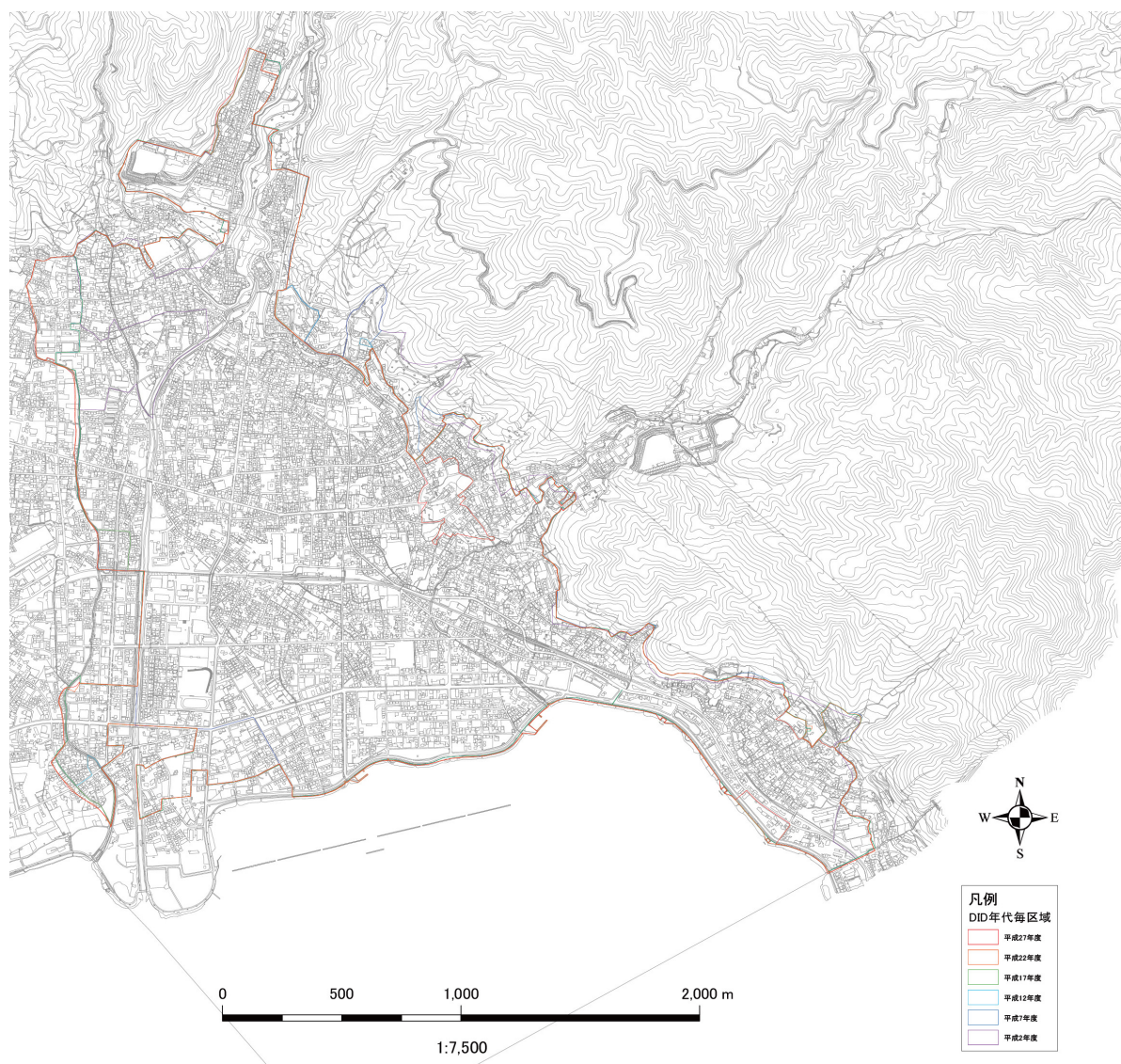


図 1-9 DID 区域の変遷図



C0103 将来人口

行政区域における将来人口を見ると、令和 27 年の行政区域人口が 11,631 人と推計され、平成 27 年の 20,236 人から 8,605 人減少すると推測される。今後、少子高齢化の進行により、老年人口の割合がさらに高まると推測される。

表1-4 年齢・性別将来人口

(人)

年	実 績			推 計 値																	
	平成27年(2015年)			令和2年(2020年)			令和7年(2025年)			令和12年(2030年)			令和17年(2035年)			令和22年(2040年)			令和27年(2045年)		
階層	総 数	男	女	総 数	男	女	総 数	男	女	総 数	男	女	総 数	男	女	総 数	男	女	総 数	男	女
0～4	649	321	328	578	296	282	480	246	234	430	220	210	392	201	191	350	179	171	316	162	154
5～9	820	432	388	670	326	344	597	301	296	497	251	246	446	225	221	407	205	202	365	184	181
10～14	914	452	462	820	435	385	670	329	341	598	304	294	498	253	245	447	227	220	409	208	201
年少人口	2,383	1,205	1,178	2,068	1,057	1,011	1,747	876	871	1,525	775	750	1,336	679	657	1,204	611	593	1,090	554	536
15～19	834	443	391	800	394	406	718	379	339	586	286	300	524	265	259	435	220	215	391	198	193
20～24	611	307	304	615	327	288	591	293	298	530	280	250	432	212	220	386	196	190	321	163	158
25～29	765	404	361	686	393	293	696	416	280	671	381	290	608	364	244	493	279	214	443	258	185
30～34	866	453	413	719	370	349	646	361	285	659	385	274	639	354	285	578	338	240	470	259	211
35～39	1,123	589	534	838	426	412	698	348	350	628	341	287	642	365	277	626	336	290	566	322	244
40～44	1,448	751	697	1,037	527	510	773	380	393	645	311	334	581	306	275	594	328	266	580	302	278
45～49	1,284	669	615	1,386	710	676	996	499	497	743	360	383	621	295	326	558	289	269	571	311	260
50～54	1,192	613	579	1,246	642	604	1,347	682	665	968	479	489	721	345	376	604	283	321	543	278	265
55～59	1,100	550	550	1,167	593	574	1,225	624	601	1,324	663	661	951	465	486	709	335	374	594	275	319
60～64	1,354	633	721	1,057	525	532	1,126	570	556	1,185	602	583	1,281	639	642	922	449	473	686	323	363
生産年齢人口	10,577	5,412	5,165	9,551	4,907	4,644	8,816	4,552	4,264	7,939	4,088	3,851	7,000	3,610	3,390	5,905	3,053	2,852	5,165	2,689	2,476
65～69	1,728	804	924	1,295	595	700	1,013	496	517	1,081	539	542	1,141	572	569	1,234	607	627	888	426	462
70～74	1,706	787	919	1,643	754	889	1,232	558	674	966	467	499	1,033	510	523	1,093	542	551	1,182	575	607
75～79	1,421	669	752	1,580	709	871	1,531	684	847	1,150	507	643	903	426	477	970	468	502	1,029	499	530
80～84	1,158	479	679	1,194	526	668	1,343	563	780	1,316	551	765	990	409	581	781	347	434	843	384	459
85～89	810	281	529	845	307	538	882	344	538	1,011	374	637	1,006	374	632	758	278	480	603	240	363
90～	453	112	341	596	164	432	685	199	486	748	231	517	856	262	594	938	285	653	831	244	587
老年人口	7,276	3,132	4,144	7,153	3,055	4,098	6,686	2,844	3,842	6,272	2,669	3,603	5,929	2,553	3,376	5,774	2,527	3,247	5,376	2,368	3,008
総 計	20,236	9,749	10,487	18,772	9,019	9,753	17,249	8,272	8,977	15,736	7,532	8,204	14,265	6,842	7,423	12,883	6,191	6,692	11,631	5,611	6,020

(日本の市区町村別将来推計人口〔国立社会保障・人口問題研究所〕)

図1-10 人口の将来見通し（行政区画）

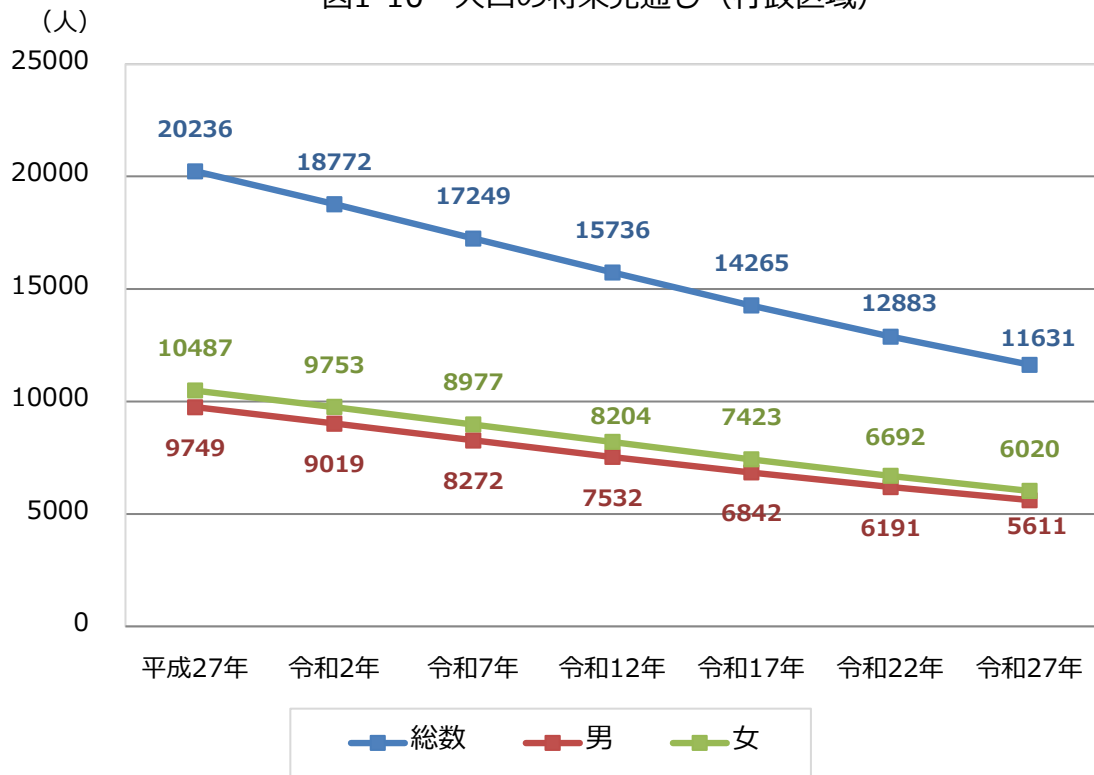
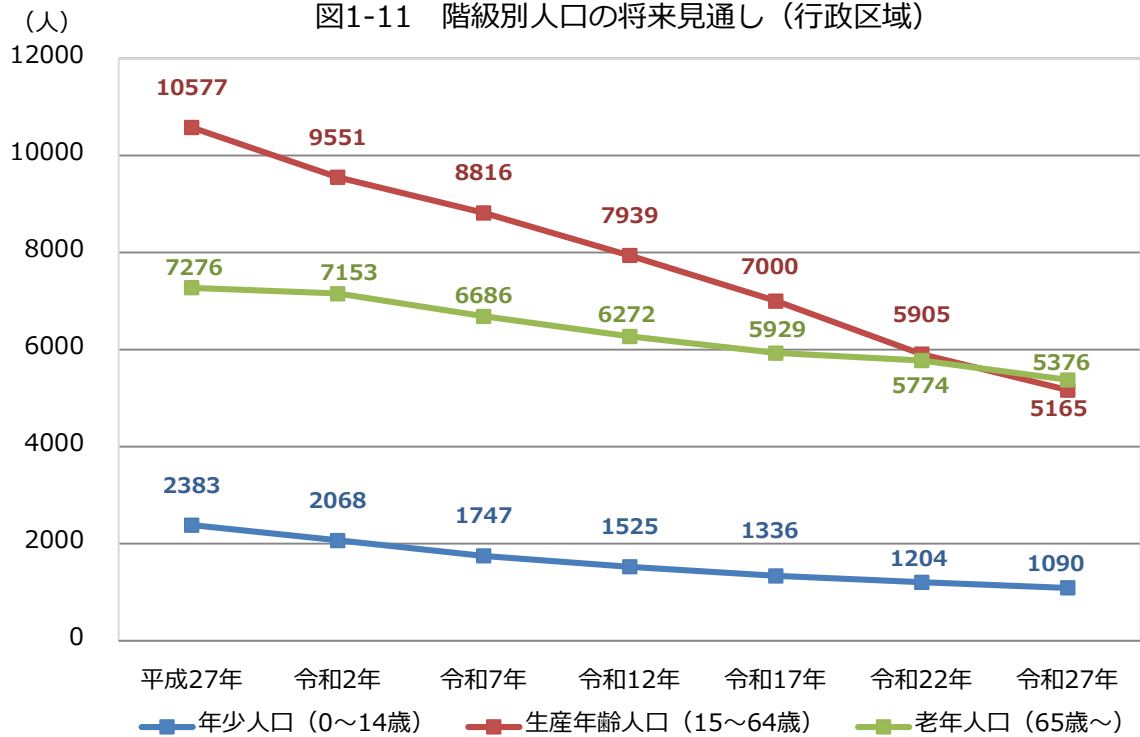


図1-11 階級別人口の将来見通し（行政区画）



C0104 人口増減

平成7年以降における人口動態を見ると、平成9年を境に死亡数が出生数を上回り、自然減に転じている。また、転出者数が転入者数を上回る社会減の状態が続いており、人口減少の一要因となっている。

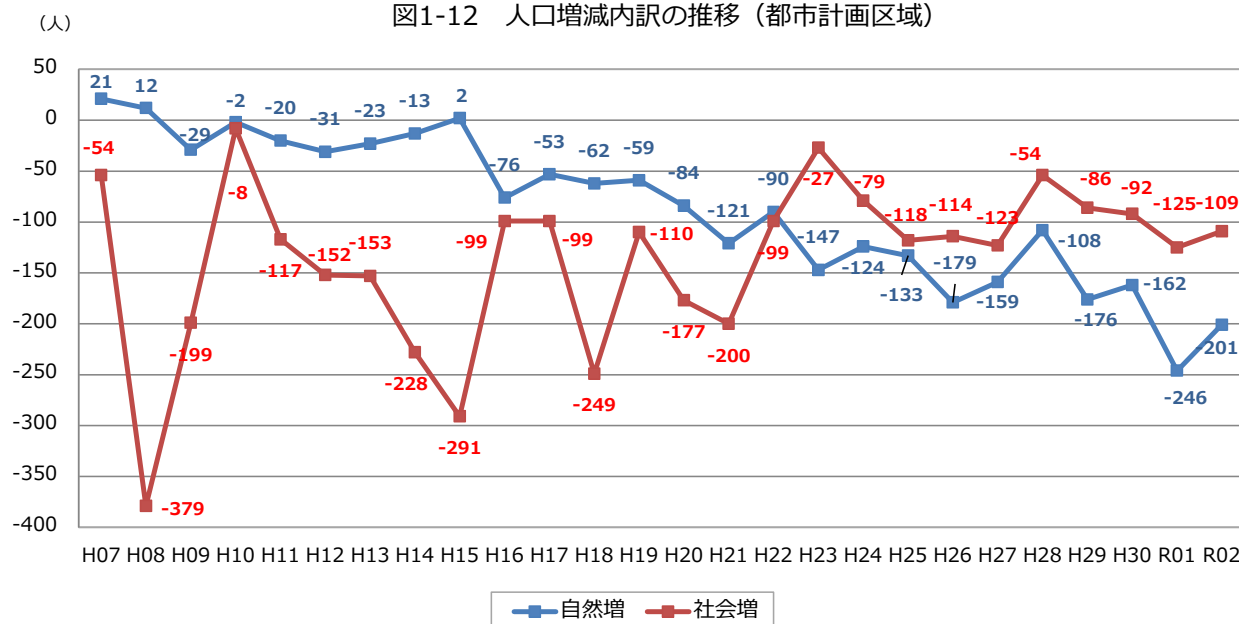
表1-5 人口増減内訳の推移(都市計画区域)

(人)

	人口増	自然増	出生数	死亡数	社会増	転入者数	転出者数	累計
平成7年	-33	21	222	201	-54	1,363	1,417	-1,602
平成8年	-367	12	214	202	-379	1,194	1,573	-1,969
平成9年	-228	-29	196	225	-199	1,266	1,465	-2,197
平成10年	-10	-2	201	203	-8	1,312	1,320	-2,207
平成11年	-137	-20	235	255	-117	1,314	1,431	-2,344
平成12年	-183	-31	198	229	-152	1,223	1,375	-2,527
平成13年	-176	-23	198	221	-153	1,261	1,414	-2,703
平成14年	-241	-13	204	217	-228	1,084	1,312	-2,944
平成15年	-289	2	213	211	-291	1,065	1,356	-3,233
平成16年	-175	-76	170	246	-99	1,115	1,214	-3,408
平成17年	-152	-53	182	235	-99	1,096	1,195	-3,560
平成18年	-311	-62	170	232	-249	1,014	1,263	-3,871
平成19年	-169	-59	182	241	-110	1,016	1,126	-4,040
平成20年	-261	-84	179	263	-177	888	1,065	-4,301
平成21年	-321	-121	152	273	-200	838	1,038	-4,622
平成22年	-189	-90	147	237	-99	866	965	-4,811
平成23年	-174	-147	139	286	-27	853	880	-4,985
平成24年	-203	-124	153	277	-79	744	823	-5,188
平成25年	-251	-133	130	263	-118	690	808	-5,439
平成26年	-293	-179	117	296	-114	640	754	-5,732
平成27年	-282	-159	121	280	-123	621	737	-6,014
平成28年	-162	-108	150	258	-54	645	699	-6,176
平成29年	-262	-176	104	280	-86	615	701	-6,438
平成30年	-254	-162	116	278	-92	681	773	-6,692
令和元年	-371	-246	93	339	-125	661	786	-7,063
令和2年	-310	-201	87	288	-109	608	717	-7,373

(住民基本台帳)

図1-12 人口増減内訳の推移(都市計画区域)



C0105 通勤・通学移動

平成 27 年における流出・流入別就業人口を見ると、流出率が 59.6%となっており、流入率の 53.7%を上回っている。また、平成 7 年から平成 27 年までの推移を見ると、流出人口と流入人口はほぼ横ばいであるのに対し、就業者数が減少していることから、ここ 20 年間で流出率が 15.2 ポイント、流入率 17.9 ポイントそれぞれ増加している。

さらに、「常住地による就業者数」に対する「従業地による就業者数」の割合がここ 20 年間でほぼ横ばいであることから、産業規模の停滞により地域経済が硬直化している傾向にあることが推測される。

流出先として最も多いのは岡谷市で 2,131 人(37.0%)、次いで諏訪市の 1,749 人(30.3%)、茅野市の 566 人(9.8%)の順となっており、上位 3 市で 4,236 人(77.1%)を占めている。

また、流入先を見ても同様に、岡谷市 1,967 人(42.0%)、諏訪市 968 人(20.7%)、茅野市 601 人(12.8%)の上位 3 市で 3,279 人(75.5%)となっており、諏訪圏域のつながりを示す結果となっている。(図 1-14 図 1-15 参照)

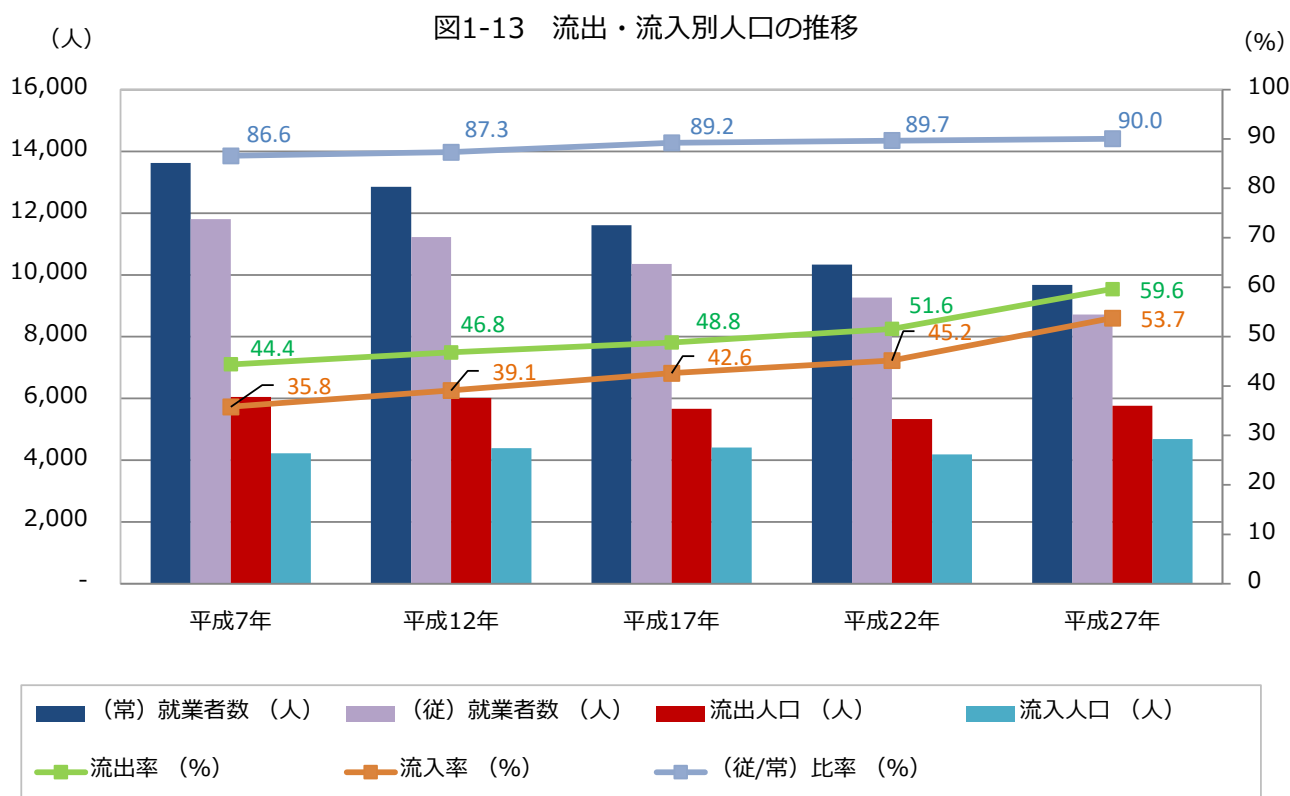


図1-14 流出先(上位5位)の推移

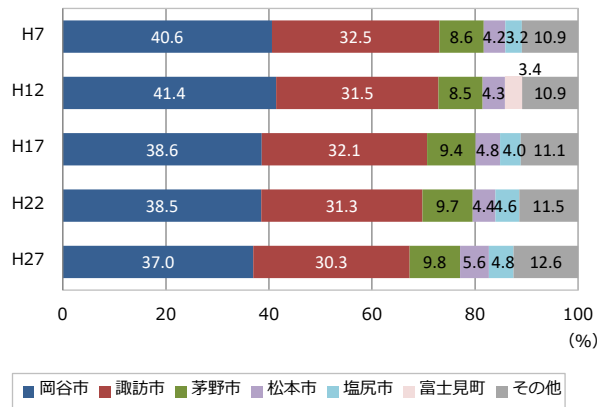


図1-15 流入先(上位5位)の推移

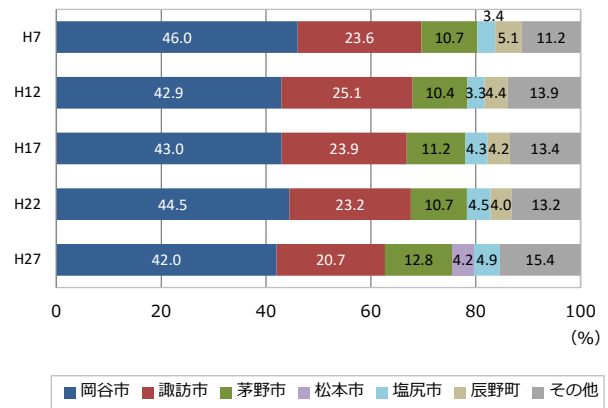


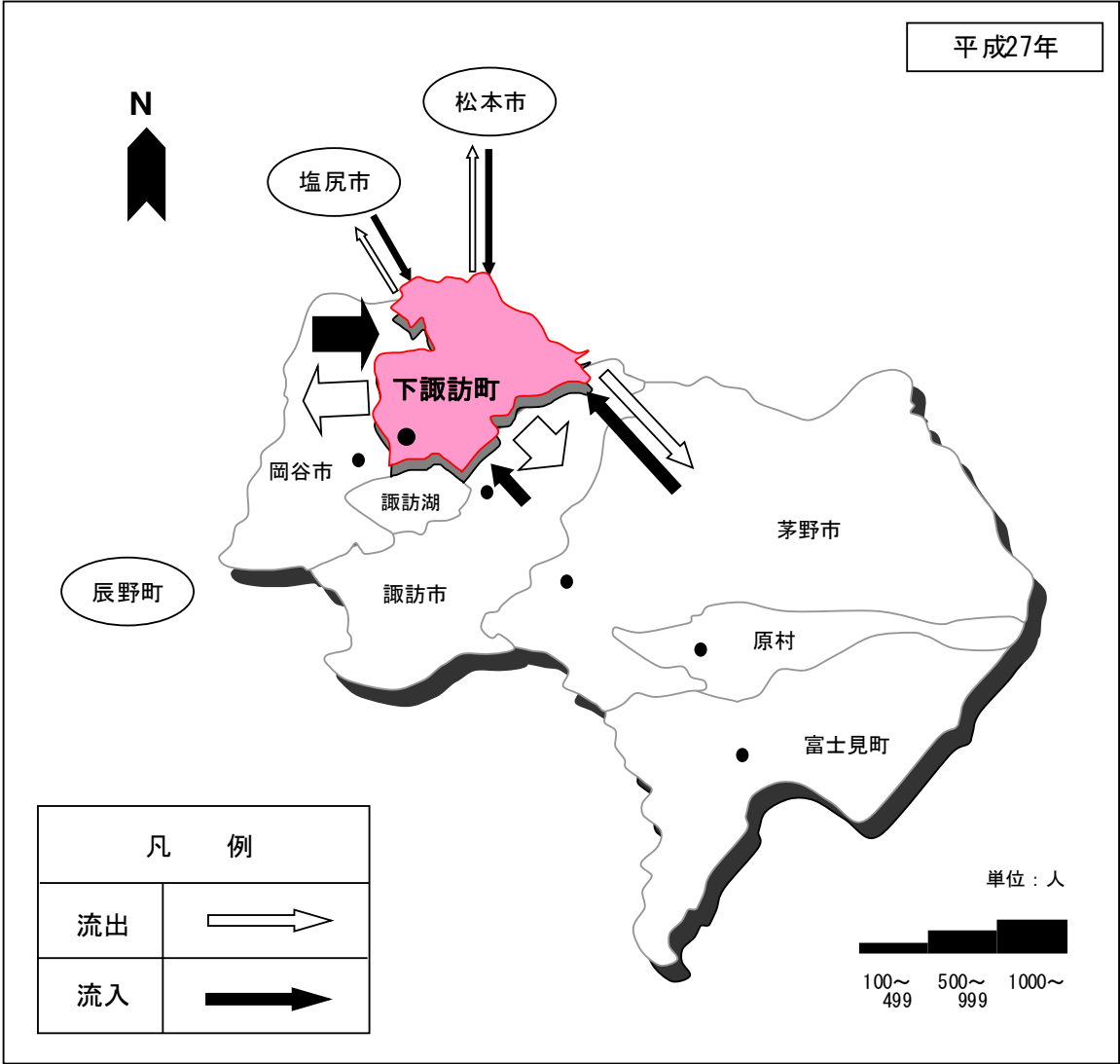
表 1-6 流出・流入別人口の推移

		常住地による就業者数			従業地による就業者数			(従／常)
			流出数(人)	流出率(%)		流入数(人)	流入率(%)	比 率(%)
平成 7 年		13,625	6,049	44.4	11,798	4,222	35.8	86.6
	流入内訳 (上位5位)	岡谷市	2,456	19.1	岡谷市	1,944	17.3	
		諏訪市	1,964	15.3	諏訪市	996	8.9	
		茅野市	521	4.1	茅野市	451	4.0	
		松本市	253	2.0	辰野町	214	1.9	
		塩尻市	195	1.5	塩尻市	143	1.3	
平成 12 年		12,852	6,018	46.8	11,222	4,388	39.1	87.3
	流入内訳 (上位5位)	岡谷市	2,491	21.5	岡谷市	1,884	18.2	
		諏訪市	1,897	16.3	諏訪市	1,100	10.6	
		茅野市	514	4.4	茅野市	456	4.4	
		松本市	260	2.2	辰野町	193	1.9	
		富士見町	202	1.7	塩尻市	145	1.4	
平成 17 年		11,603	5,662	48.8	10,350	4,409	42.6	89.2
	流入内訳 (上位5位)	岡谷市	2,185	21.1	岡谷市	1,895	20.5	
		諏訪市	1,818	17.6	諏訪市	1,053	11.4	
		茅野市	532	5.1	茅野市	492	5.3	
		松本市	269	2.6	塩尻市	189	2.0	
		塩尻市	228	2.2	辰野町	187	2.0	
平成 22 年		10,333	5,327	51.6	9,265	4,185	45.2	89.7
	流入内訳 (上位5位)	岡谷市	2,051	21.2	岡谷市	1,861	21.4	
		諏訪市	1,667	17.2	諏訪市	970	11.1	
		茅野市	518	5.4	茅野市	448	5.1	
		塩尻市	246	2.5	塩尻市	188	2.2	
		松本市	235	2.4	辰野町	167	1.9	
平成 27 年		9,675	5,767	59.6	8,712	4,682	53.7	90.0
	流入内訳 (上位5位)	岡谷市	2,131	22.0	岡谷市	1,967	22.6	
		諏訪市	1,749	18.1	諏訪市	968	11.1	
		茅野市	566	5.9	茅野市	601	6.9	
		松本市	321	3.3	塩尻市	231	2.7	
		塩尻市	276	2.9	松本市	195	2.2	

(国勢調査)

※流出率・流入率は全体からの割合数値

図 1-16 流出・流入状況図(平成 27 年)



2. 産 業

C0201-1 産業大分類別就業者数

平成 27 年の常住地における就業者数を見ると、総人口の 47.8%にあたる 9,675 人を占めており、過去 20 年間で 29.0%減少している。これは、総人口の減少率の 17.5%よりも 11.5%高く、就業人口の減少が顕著であることを示す結果となっている。

産業大分類別の就業人口は、第 1 次産業が 135 人(1.4%)、第 2 次産業が 3,641 人(37.6%)、第 3 次産業が 5,830 人(60.3%)、分類不能の産業が 69 人(0.7%)で、第 3 次産業の割合が最も高くなっている。

ここ 20 年間で就業人口は、第 1 次産業では 45.2%に、第 2 次産業では 54.6%に減少している。第 3 次産業においても、医療・福祉などでは就業人口が増加傾向にあるものの全体では減少傾向にあり、就業人口全体では 71.0%に減少している。

また、産業別の就業人口を見ると、製造業の 3,038 人が全体の 31.4%を占め、次いで卸売業・小売業が 1,353 人で 14.0%となっている。

表2-1_A 産業大分類別人口の推移(常住地)

就業者数(人)

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
第1次産業	299	186	257	160	135
第2次産業	6,663	6,192	4,960	3,994	3,641
第3次産業	6,659	6,471	6,325	6,076	5,830
分類不能の産業	4	3	61	103	69
合計	13,625	12,852	11,603	10,333	9,675

(国勢調査)

表2-1_B 産業大分類別人口の推移(従業地)

就業者数(人)

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
第1次産業	279	174	237	132	120
第2次産業	5,642	5,341	4,171	3,276	1,568
第3次産業	5,871	5,700	5,897	5,750	5,421
分類不能の産業	6	7	45	107	61
合計	11,798	11,222	10,350	9,265	7,170

(国勢調査)

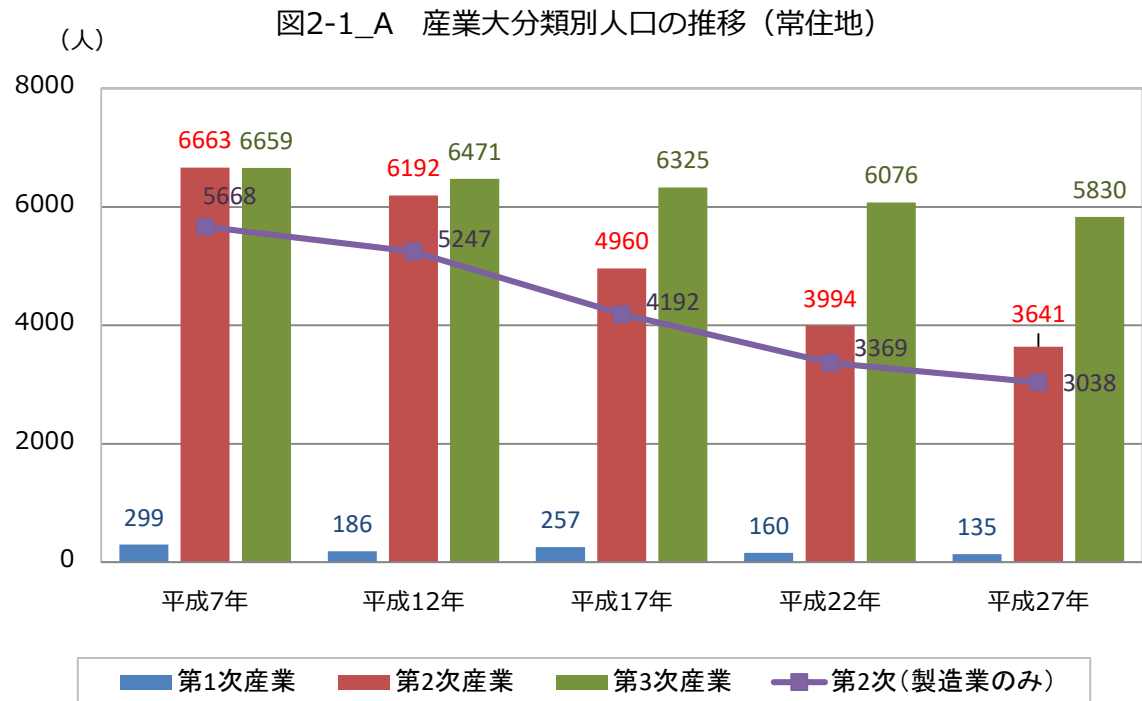
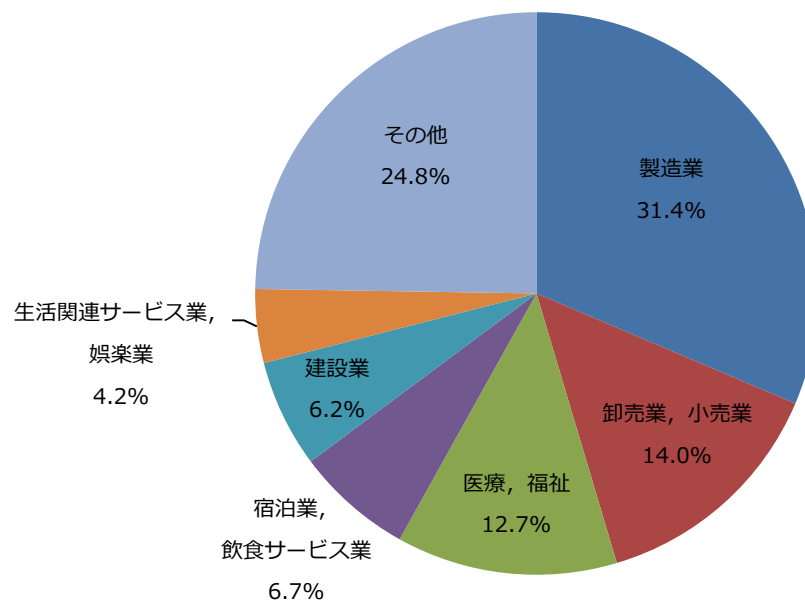


図2-1_A 産業大分類別業種別人口構成比（常住地）（平成27年）



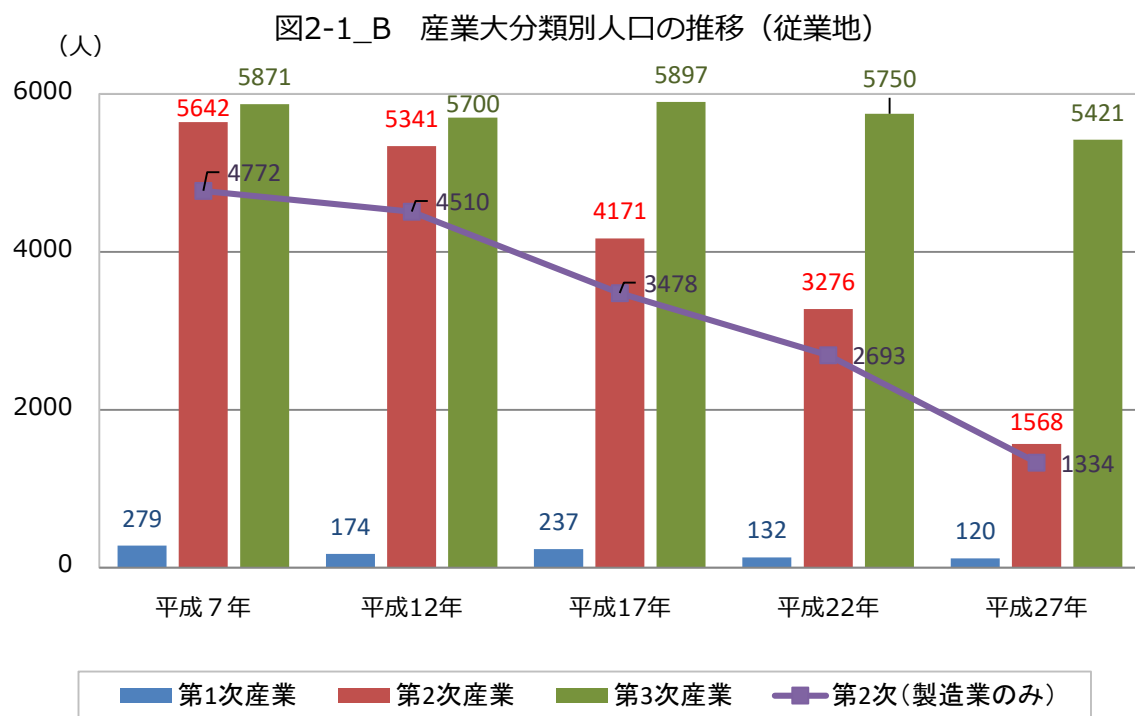
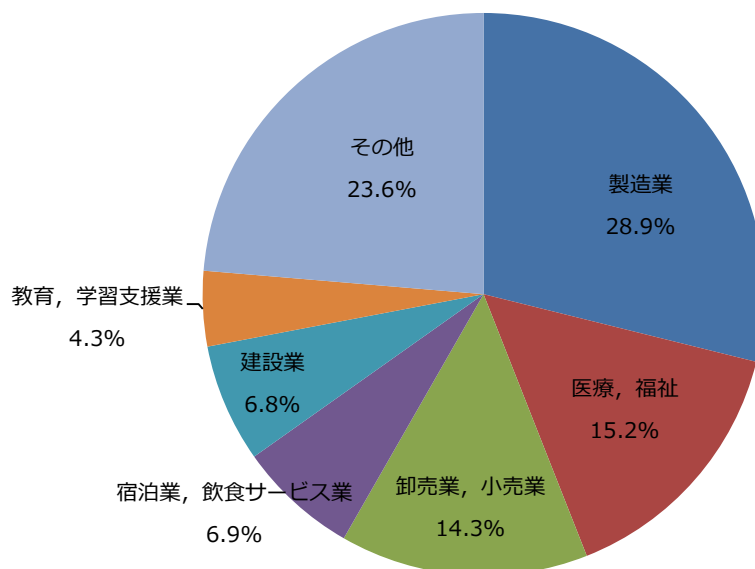


図2-1_B 産業大分類別業種別人口構成比（従業地）（平成27年）



C0201-2 職業大分類別就業者数

平成27年の常住地における就業者数の職業別構成を見ると、生産工程従事者が最も多く23.3%、次いで事務従事者が18.0%、専門的・技術的職業従事者が15.4%、サービス職業従事者が13.4%と続いている。

平成7年から平成27年までの推移を見ると、サービス業従事者が6.3%、専門・技術的職業従事者が1.9%増加しているが、あとは横ばいもしくは減少傾向である。

表2-2_A 職業大分類別人口の推移(常住地)

就業者数(人)

		平成7年	平成12年	平成17年			平成22年	平成27年
A	管理	825	409	338	A	管理	348	351
B	専門・技術	1,461	1,517	1,598	B	専門・技術	1,560	1,489
C	事務	2,564	2,262	2,058	C	事務	1,838	1,742
D	販売	1,560	1,520	1,295	D	販売	1,227	1,055
E	サービス	1,222	1,112	1,135	E	サービス	1,256	1,299
F	保安	85	85	92	F	保安	93	72
G	農林漁業	284	208	251	G	農林漁業	158	138
※	運輸・通信	265	261	226	H	生産工程	2,534	2,252
※	生産単純労働	5,355	5,475	4,551	I	輸送・機械運転	213	212
					J	建設・採掘	405	373
					K	運搬・清掃・包装等	599	625
L	分類不能	4	3	59	L	分類不能	102	67
合 計		13,625	12,852	11,603	合 計		10,333	9,675

(国勢調査)

表2-2_B 職業大分類別人口の推移(従業地)

就業者数(人)

		平成7年	平成12年	平成17年			平成22年	平成27年
A	管理	748	361	298	A	管理	310	318
B	専門・技術	1,567	1,489	1,530	B	専門・技術	1,531	1,675
C	事務	2,229	1,860	1,746	C	事務	1,536	1,552
D	販売	1,555	1,376	1,194	D	販売	1,092	887
E	サービス	1,140	1,065	1,114	E	サービス	1,329	1,277
F	保安	79	95	94	F	保安	96	86
G	農林漁業	293	195	231	G	農林漁業	133	123
※	運輸・通信	256	173	173	H	生産工程	2,041	1,725
※	生産単純労働	5,754	4,601	3,926	I	輸送・機械運転	174	163
					J	建設・採掘	416	371
					K	運搬・清掃・包装等	500	474
L	分類不能	4	7	44	L	分類不能	107	61
合 計		13,625	11,222	10,350	合 計		9,265	8,712

(国勢調査)

図2-2_A 職業大分類別人口の推移（常住地）[1]

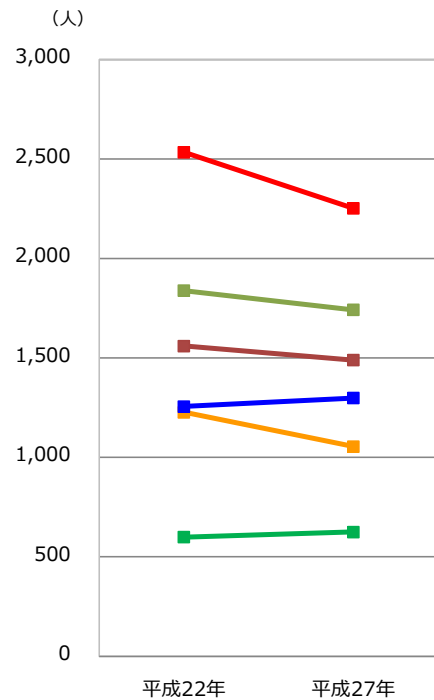
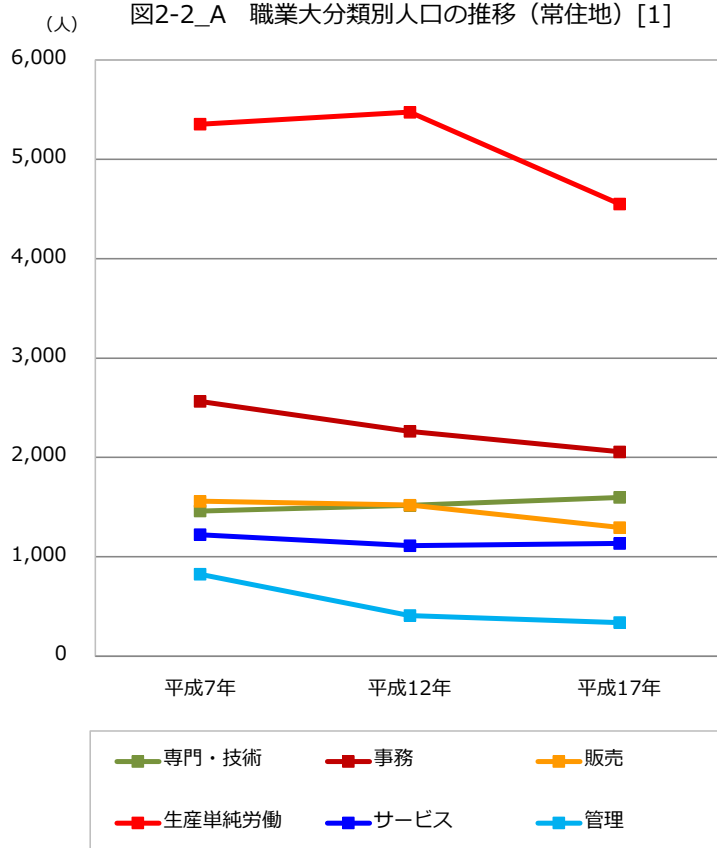
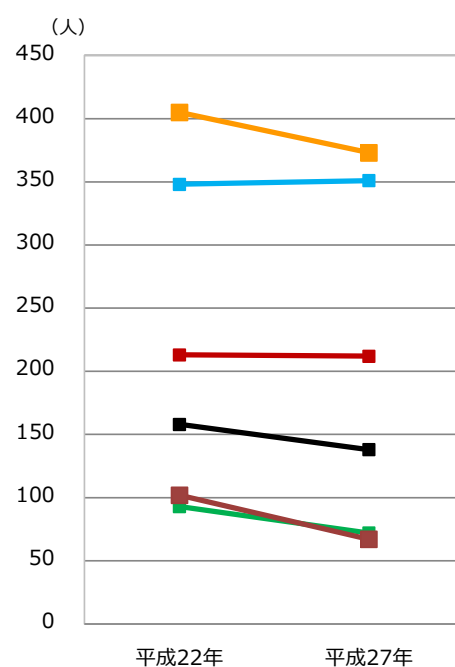
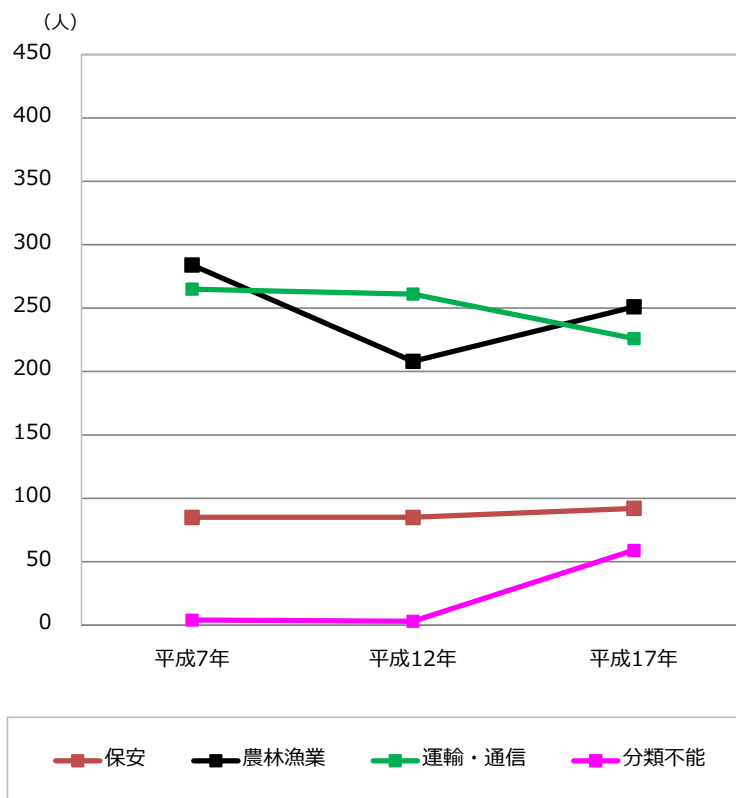
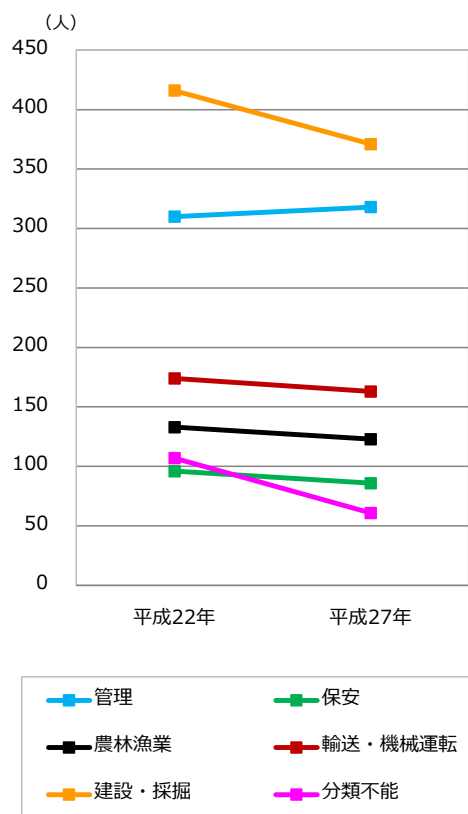
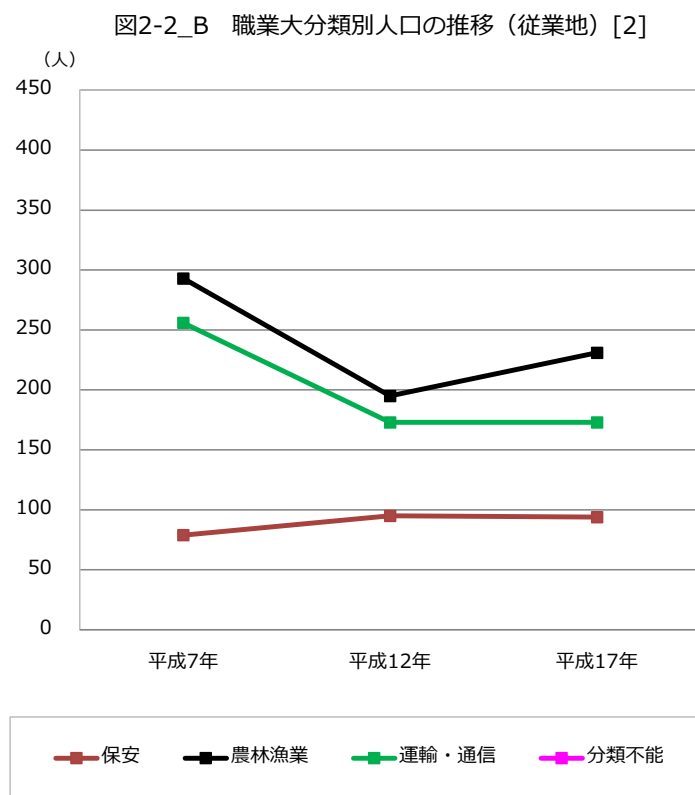
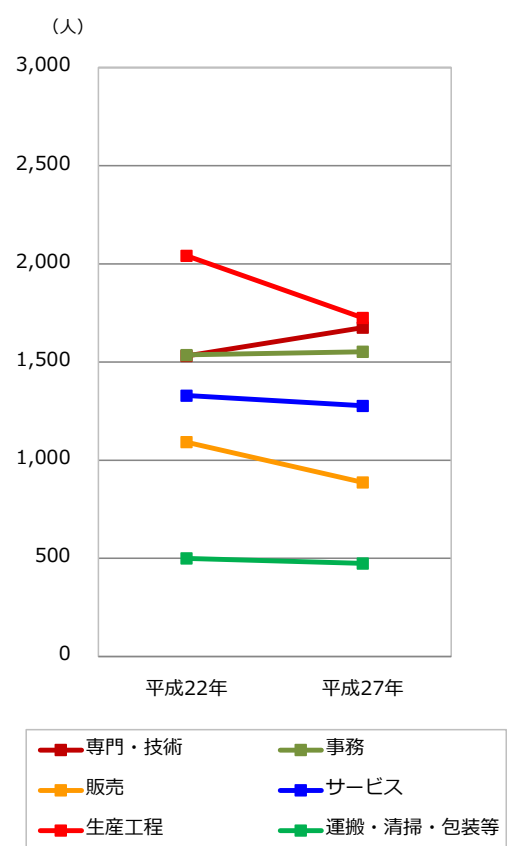
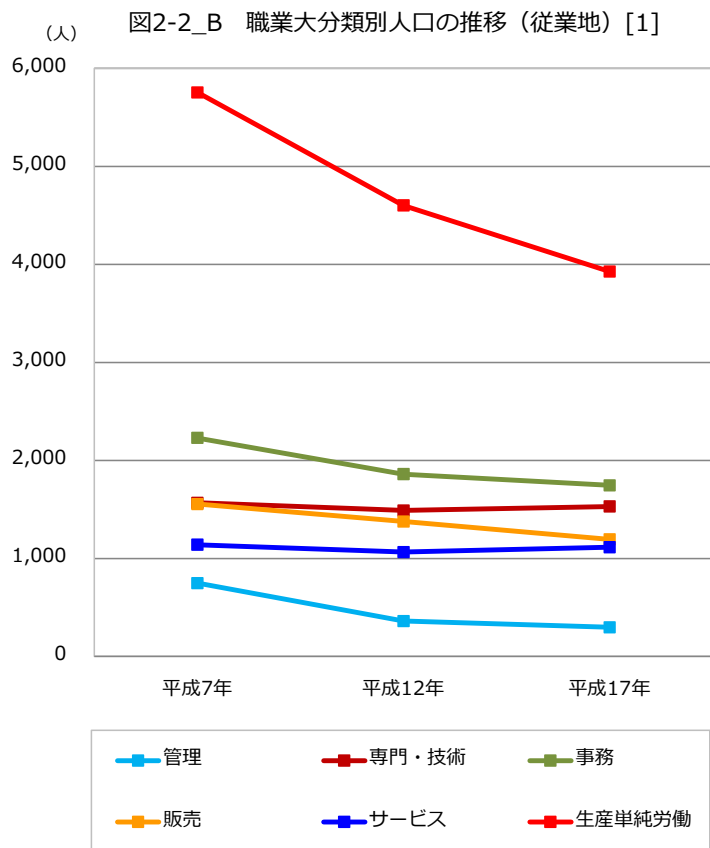


図2-2_A 職業大分類別人口の推移（常住地）[2]





C0202-1 事業所数・従業者数・売上金額

平成 28 年の事業所数は 1,037 事業所となっており、最も多いのは卸売業・小売業の 251 事業所で 24.2%を占めている。次いで製造業が 186 事業所(17.9%)、宿泊業・飲食サービス業が 148 事業所(14.3%)、建設業 102 事業所(9.8%)と続いている。

従業者数が最も多い産業は製造業で 24.9%、次いで卸売業・小売業が 17.1%、医療・福祉業が 16.9%、宿泊業・飲食サービス業が 11.1%の順となっている。

事業所数及び従業者数の推移を見ると、ここ 20 年でどちらも減少傾向にある。

表2-3 産業大分類別事業所数及び従業者数の推移

(人)

産業大分類	平成 8 年		平成 13 年		平成 18 年		平成 21 年		平成 26 年		平成 28 年	
	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数
A.B 農業、林業、漁業	1	4	1	-	1	4	1	3	1	3	-	-
C 鉱業、採石業、砂利採取業	-	-	-	-	-	-	1	23	-	-	-	-
D 建設業	165	790	147	683	118	524	119	517	103	541	102	538
E 製造業	393	4,336	327	3,921	272	2,910	243	2,870	200	2,417	186	2,092
F 電気・ガス・熱供給・水道業	4	124	4	137	3	132	4	191	4	189	2	148
※運輸業、通信業	20	308	20	247	18	252	24	284			-	-
G 情報通信業									9	67	10	73
H 運輸業、郵便業									8	116	7	60
I 卸売業、小売業	641	3,177	545	2,912	312	1,797	295	1,779	272	1,648	251	1,437
J 金融業、保険業	19	181	19	176	16	114	16	124	16	103	15	95
K 不動産業、物品賃貸業	53	83	52	91	65	173	80	314	58	257	45	236
※サービス業	405	2,530	374	2,694	520	3,796	519	4,065				
L 学術研究、専門・技術サービス業									40	167	41	180
M 宿泊業、飲食サービス業									154	974	148	933
N 生活関連サービス業、娯楽業									103	494	88	427
O 教育、学習支援業									39	445	24	112
P 医療、福祉									81	1,770	69	1,419
Q 複合サービス事業									5	63	6	70
R サービス業(他に分類されないもの)									54	596	43	594
S 公務(他に分類されるものを除く)	8	189	8	202	6	181	4	173	6	158	-	-
T 分類不能の産業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合 計	1,709	11,722	1,497	11,063	1,331	9,883	1,306	10,343	1,153	10,008	1,037	8,414

(経済センサス)

表2-4 産業大分類別事業者数及び従業者数(平成28年)

(人)

産 業 大 分 類		事業所数	従業者規模別事業所数(民営)						国、地方 公共団体	従業者数
			1～4	5～9	10～29	30～49	50～	出向 派遣		
A.B	農業, 林業, 漁業	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C	鉱業, 採石業, 砂利採取業	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D	建設業	102	60	27	13	2	-	-	-	538
E	製造業	186	102	39	35	6	3	1	-	2,092
F	電気・ガス・熱供給・水道業	2	-	-	-	1	1	-	-	148
G	情報通信業	10	5	1	3	-	-	1	-	73
H	運輸業, 郵便業	7	3	2	2	-	-	-	-	60
I	卸売業, 小売業	251	158	47	42	3	1	-	-	1,437
J	金融業, 保険業	15	8		4	1		2	-	95
K	不動産業, 物品賃貸業	45	38	1	3		2	1	-	236
L	学術研究, 専門・技術サービス業	41	33	4	3	1			-	180
M	宿泊業, 飲食サービス業	148	94	25	21	5	1	2	-	933
N	生活関連サービス業, 娯楽業	88	69	9	7	1	2		-	427
O	教育, 学習支援業	24	14	4	5			1	-	112
P	医療, 福祉	69	29	17	17		6		-	1,419
Q	複合サービス事業	6	4	1		1			-	70
R	サービス業(他に分類されないもの)	43	29	4	5	2	3		-	594
S	公務(他に分類されるものを除く)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
T	分類不能の産業	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合 計		1,037	646	181	160	23	19	8	-	8,414

(経済センサス)

図2-3 産業大分類別事業所の推移[1]

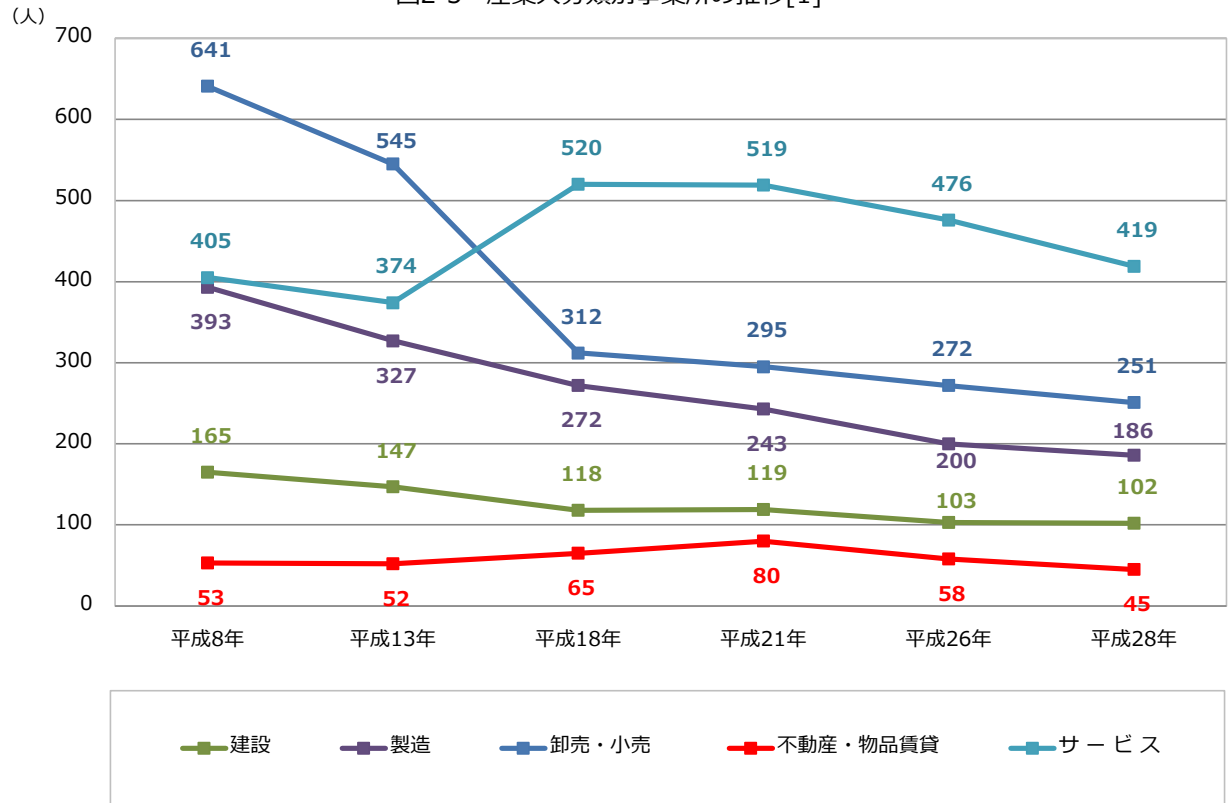
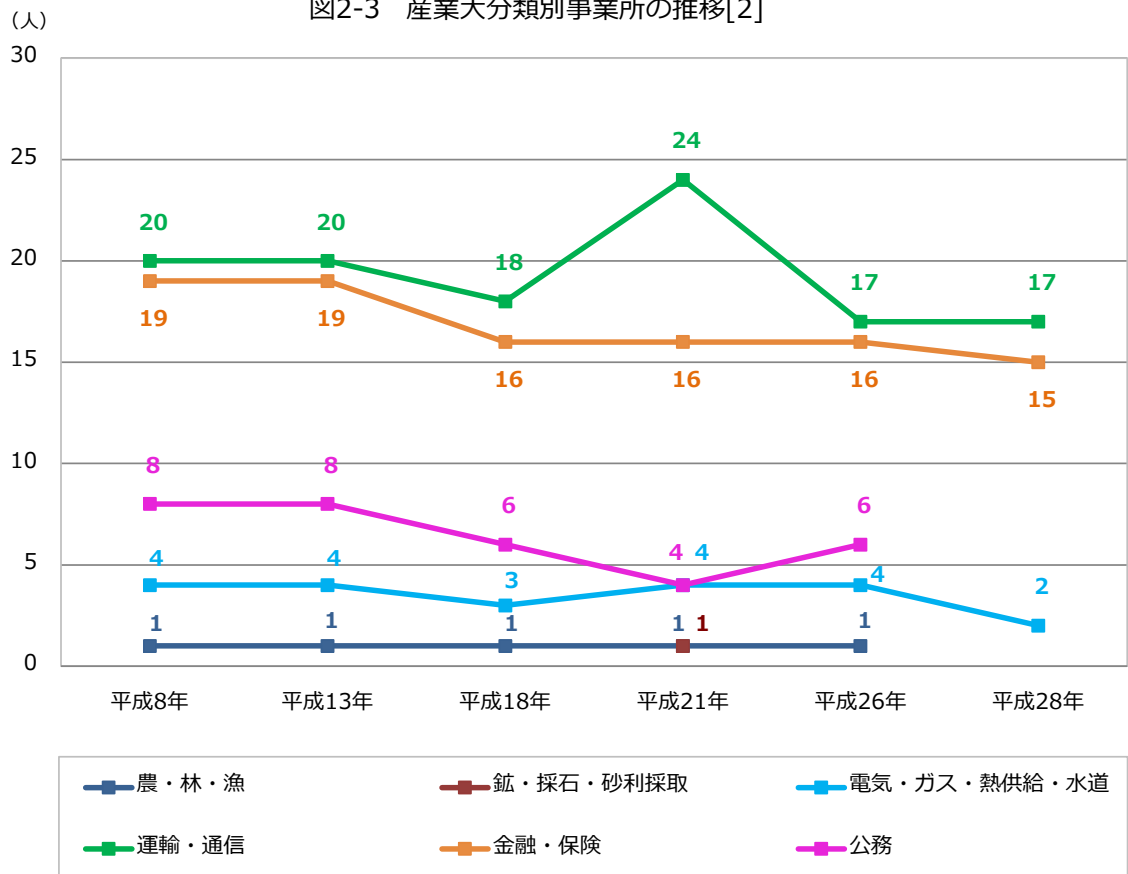


図2-3 産業大分類別事業所の推移[2]



※「農・林・漁」及び「公務」は平成28年の事業所数は未公表、「鉱・採石・砂利採取」は平成21年の事業所数のみ公表

図2-4 産業大分類別従業者数の推移[1]

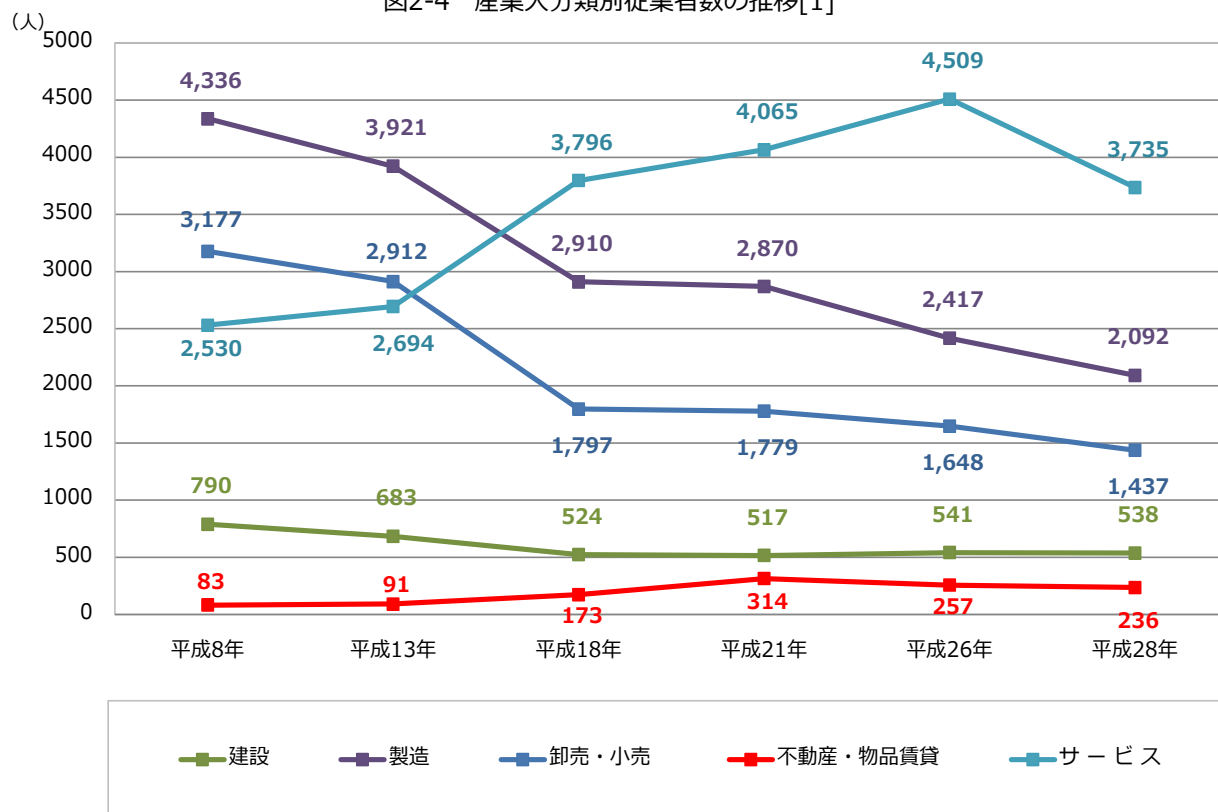
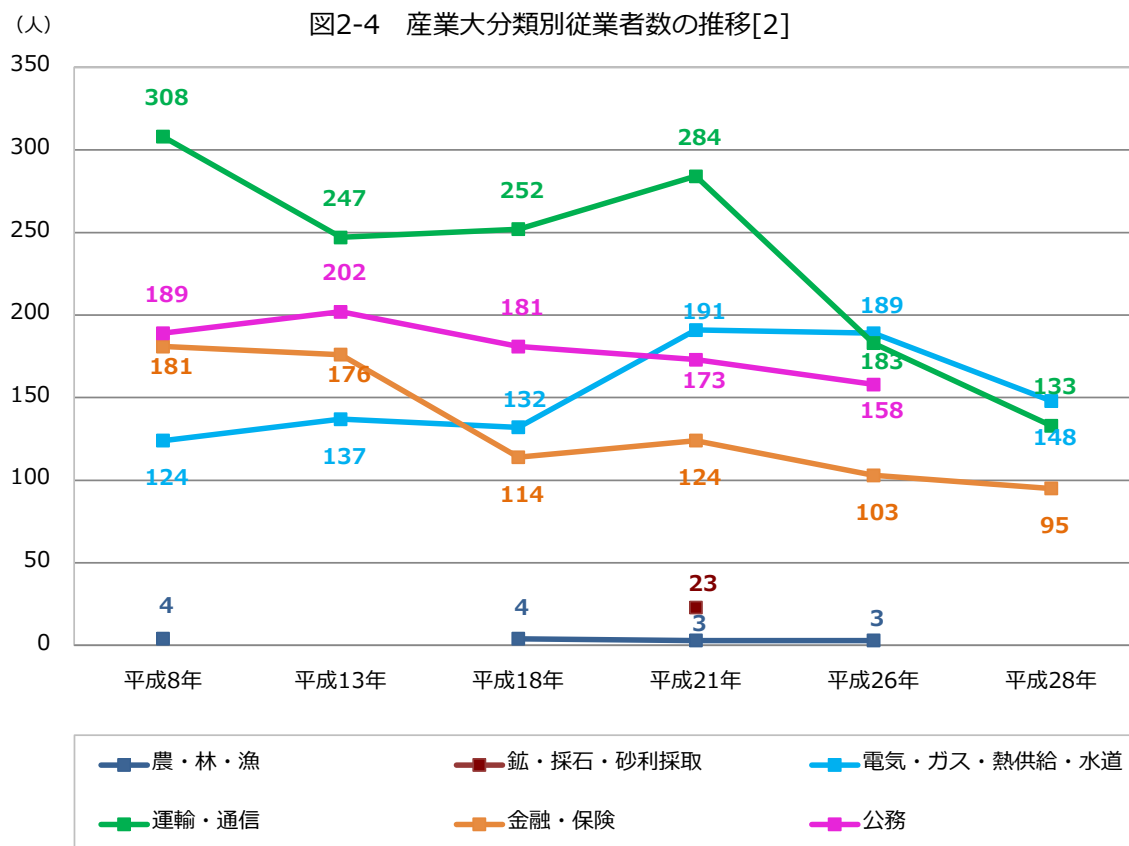
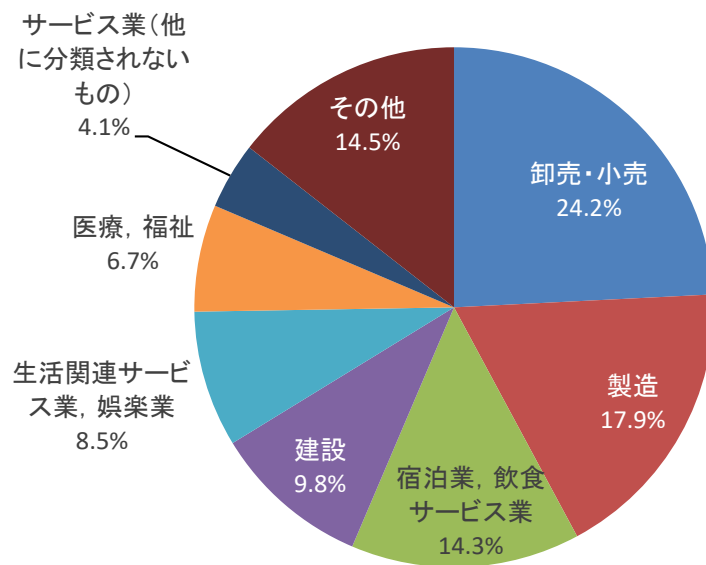


図2-4 産業大分類別従業者数の推移[2]



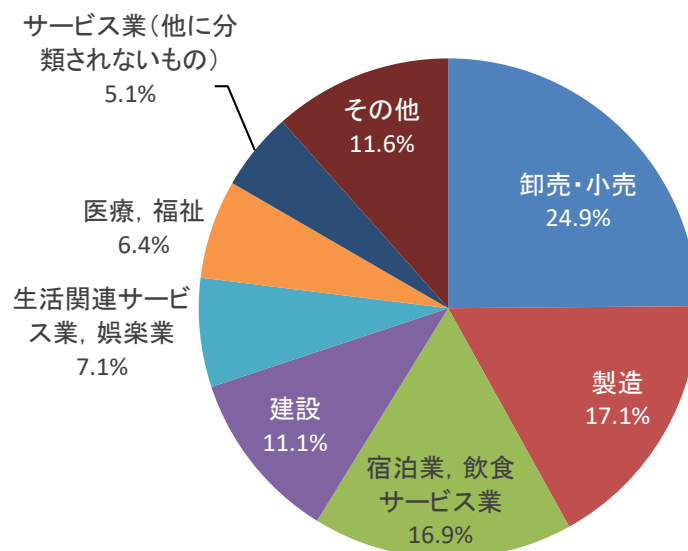
※「農・林・漁」は平成13年及び平成28年、「公務」は平成28年の従業者数は未公表、
「鉱・採石・砂利採取」は平成21年の従業者数のみ公表

図2-5 産業大分類別事業所数構成比（平成28年）



※平成 28 年の「農・林・漁」、「公務」の事業所数は未公表

図2-6 産業大分類従業者数構成比（平成28年）



※平成 28 年の「農・林・漁」、「公務」の従業者数は未公表

C0202-2 産業中分類別工業出荷額

諏訪地域は国内有数の精密工業の集積地を形成し、繁栄してきた。近年では、主要製造品が精密機械器具から IT 関連機器に移行している。工業出荷額は平成 3 年に 1,138 億円でピークを迎えて以降、平成 26 年には 167 億円でピーク時の 20%以下まで激減した。しかし、平成 27 年に再度増加に転じ、以降横ばい傾向にある。(図 2-7 参照)

表 2-5_A 主要業種工業出荷額の推移(平成19年以前) (億円)

	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成19年
合計	1,044	806	509	381	458
食料品(製造業)	5	5	19	24	18
金属製品	37	39	29	22	25
一般機械器具	309	150	132	101	22
電子部品・デバイス	0	0	0	20	16
電気機械器具	432	483	228	51	62
情報通信機械器具	0	0	0	101	259
輸送用機械器具	3	2	X	5	4
精密機械器具	50	41	24	8	3

(工業統計調査)

表 2-5_B 主要業種工業出荷額の推移(平成20年以降) (億円)

	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成29年	平成30年	平成31年	令和2年
合計	442	326	274	344	317	295	167	242	252	267	261	240
食料品製造業	19	21	9	2	2	X	X	X	X	X	X	X
繊維工業	14	12	10	7	8	8	8	7	6	6	9	7
プラスチック製品製造業	9	9	8	5	6	5	4	4	6	6	7	6
非鉄金属製造業	7	X	3	4	4	3	4	4	4	X	X	X
金属製品製造業	22	19	22	19	18	13	10	11	13	15	15	15
はん用機械器具製造業	4	2	3	3	1	3	5	2	4	4	3	2
生産用機械器具製造業	16	12	14	21	20	20	21	27	25	31	31	30
業務用機械器具製造業	9	605	3	4	2	2	3	5	X	X	2	2
電子部品・デバイス・電子回路製造業	17	12	15	16	13	12	9	X	9	X	X	10
電気機械器具製造業	53	40	41	67	45	15	16	77	18	17	19	22
情報通信機械器具製造業	244	169	123	175	177	192	63	64	144	149	134	117
輸送用機械器具製造業	5	3	6	4	4	5	5	6	5	6	8	5

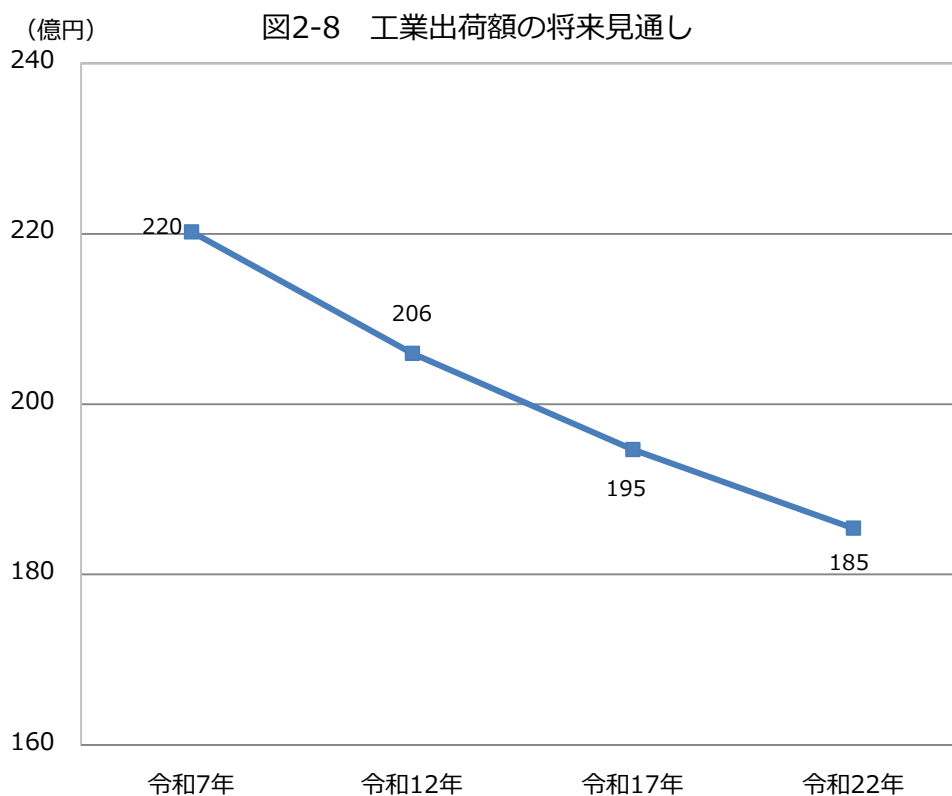
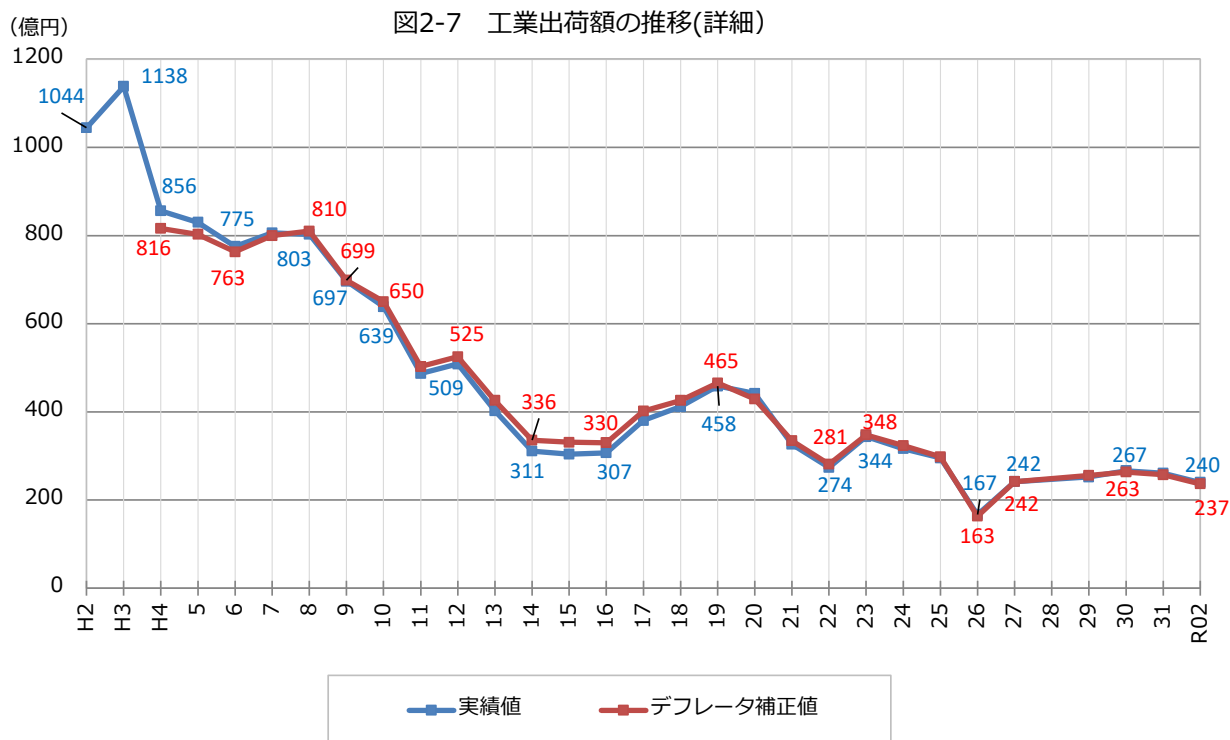
(工業統計調査)

表2-5_C 工業出荷額の将来見通し

年次	出荷額 (億円)
令和7年	220
令和12年	206
令和17年	195
令和22年	185

(工業統計調査)

※工業統計、平成 17, 22, 27, 令和 2 年の工業出荷額(デフレータ補正値)に基づき推計



C0202-3 産業中分類別商業販売額

本町における商業は、下諏訪駅北側の商店街を中心に賑わいを見せていたが、昭和 40 年代から始まった諏訪湖畔の土地区画整理事業により整備された道路沿いにその中心地を移し、県道岡谷下諏訪線を軸に駐車場の整備された大型店の進出により、集客力のある近代郊外型店舗の集積が著しくなっている。商業販売額は平成 3 年に 703 億円でピークを迎えたが、以後は停滞傾向に転じて、平成 28 年には 294 億円にまで減少している。構成比は卸売業 58.2%、小売業 41.8%となっている。

表2-6_A 商業販売額の推移(平成19年以前) (億円)

	平成3年	平成6年	平成9年	平成11年	平成14年	平成16年	平成19年
合計	703	618	649	606	504	490	495
卸売業	350	268	286	305	233	252	284
小売業	353	350	363	301	271	238	210
各種商品小売	54	X	X	X	X	30	X
織物・衣服・身の回り品小売	32	30	24	X	19	18	15
飲食料品小売	94	104	101	89	77	63	57
自動車・自転車小売	46	41	58	48	45	40	47
家具・建具・じゅう器小売	55	55	X	44	39	34	18
その他小売業	73	121	181	120	90	54	X

(商業統計調査)

表2-6_B 商業販売額の推移(平成20年以降) (億円)

	平成24年	平成26年	平成28年
合計	395	311	294
卸売業	303	212	171
各種商品卸売業	X	X	X
繊維・衣服等卸売業	X	X	X
飲食料品卸売業	X	X	X
建築材料、鉱物・金属材料卸売業	X	X	X
機械器具卸売業	X	X	X
その他の卸売業	X	X	X
小売業	92	99	123
各種商品小売業	X	X	X
織物・衣服・身の回り品小売業	11	10	10
飲食料品小売業	48	44	63
機械器具小売業	30	42	48
その他の小売業	X	X	X
無店舗小売業	3	2	2

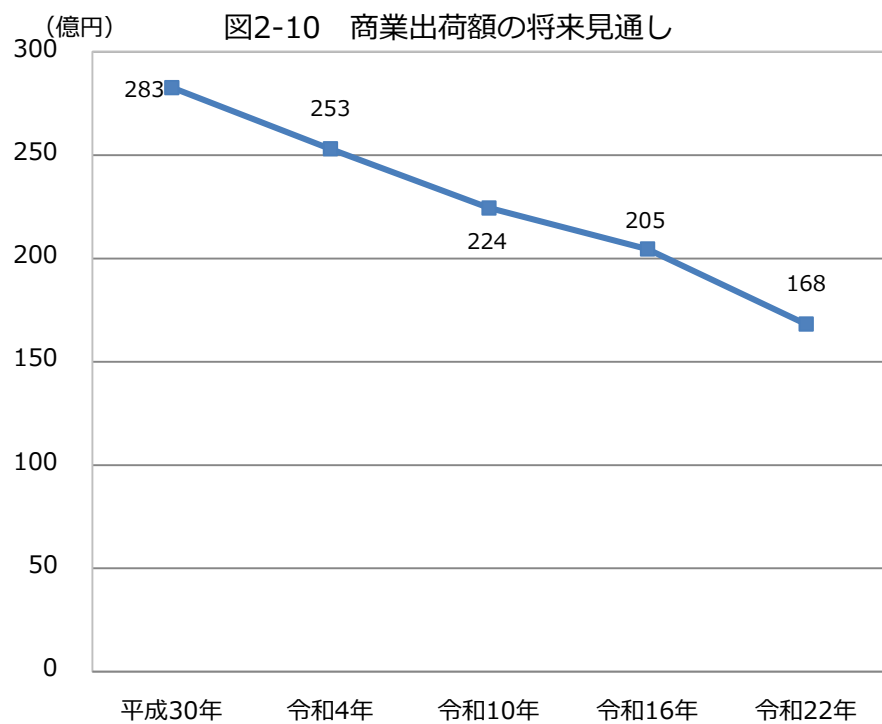
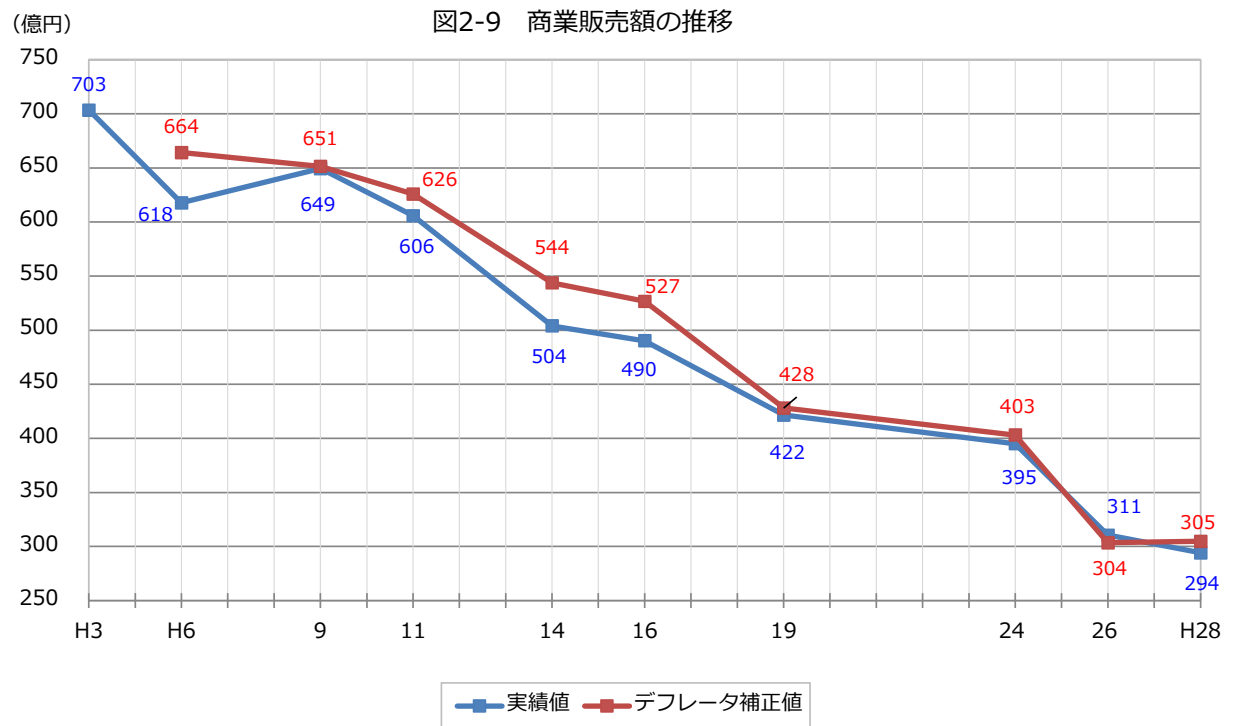
(商業統計調査)

表2-6_C 商業販売額の将来見通し

年次	出荷額 (億円)
平成30年	282.7608
令和4年	253.0614
令和10年	224.4572
令和16年	204.5947
令和22年	168.2324

(商業統計調査)

※商業統計、平成 24, 26, 28 年の販売額(デフレーター補正後)に基づき推計



3. 土地利用

C0302 土地利用現況

本町の行政区域は、諏訪湖と砥川の一部を除く全域が都市計画区域に指定されている。このうち令和2年の都市計画区域における土地利用現況を見ると、森林を主体とした山間地、里山や農用地等の中山間地、都市的利用がされている平坦部に大別されるが、平坦部が狭小であることから、山林をはじめとする自然的土地利用面積は5,725.0haで都市計画区域(6,329ha)の90.5%を占めている。

このため、諏訪湖に面して指定されている用途地域(546ha)は、都市計画区域の8.6%と極めて少ない。用途地域指定区域における土地利用別面積をみると、都市的土地利用面積が441.3haで80.8%を占め、都市機能が集約したコンパクトな都市構造となっており、住宅用地が210.3ha(38.5%)、商業用地は国道20号・県道岡谷下諏訪線・町道西大路線沿いと下諏訪駅北側に26.8ha(4.9%)、工業用地として大規模企業が数箇所に25.0ha(4.6%)それぞれ分布している。それ以外は公共・公益施設用地が63.6ha(11.6%)、道路・交通施設用地が78.5ha(14.4%)、その他空地が37.1ha(6.8%)という状況にある。市街地に低未利用地が目立つようになってきているが、駐車場としての利用が多くなってきており、砥川河口周辺についても土地利用状況が変化してきている。なお、まとまった農地は見られないが、小規模な農地が全体的に分布している。

表3-1 土地利用別面積

(ha)

		行政区域	都市計画区域	用途地域指定区域	用途地域指定外区域
自然的土地利用	田	17.7	17.7	11.3	6.4
	畑	68.7	68.7	43.4	25.3
	山林	5,370.8	5,370.8	25.9	5,344.9
	水面	375.4	23.6	4.2	19.4
	その他自然地	249.9	244.2	19.9	224.3
	小計	6,082.5	5,725.0	104.7	5,620.3
都市的土地利用	住宅用地	233.0	233.0	210.3	22.7
	商業用地	29.0	29.0	26.8	2.2
	工業用地	50.5	50.5	25.0	25.5
	公共公益用地	100.5	100.5	63.6	36.9
	道路用地	134.1	134.0	70.1	63.9
	交通用地	8.8	8.4	8.4	0.0
	その他公的施設用地	0.0	0.0	0.0	0.0
	その他空地	48.6	48.6	37.1	11.5
小計		604.5	604.0	441.3	162.7
合計		6,687.0	6,329.0	546.0	5,783.0

(土地利用現況図)

図3-1 土地利用構成比

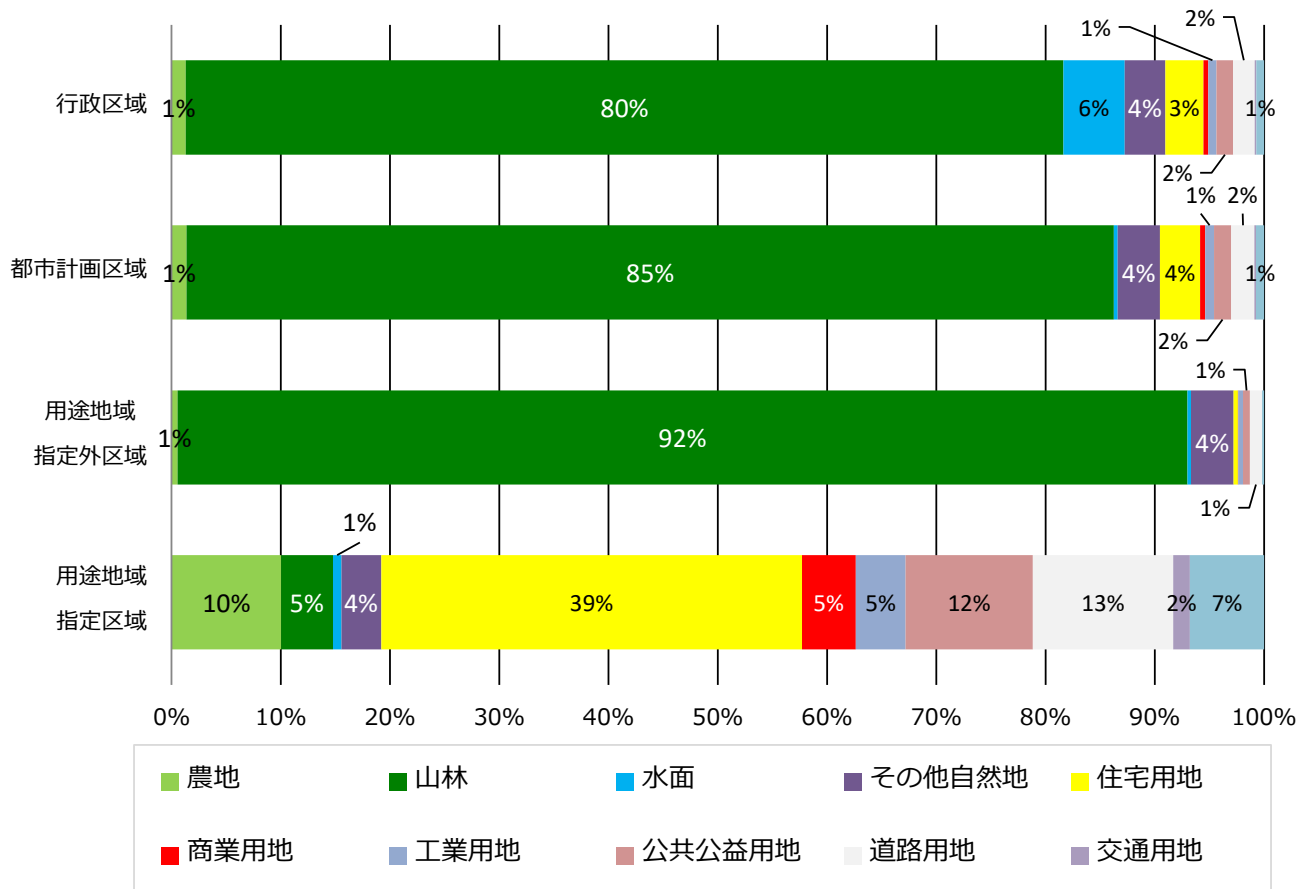
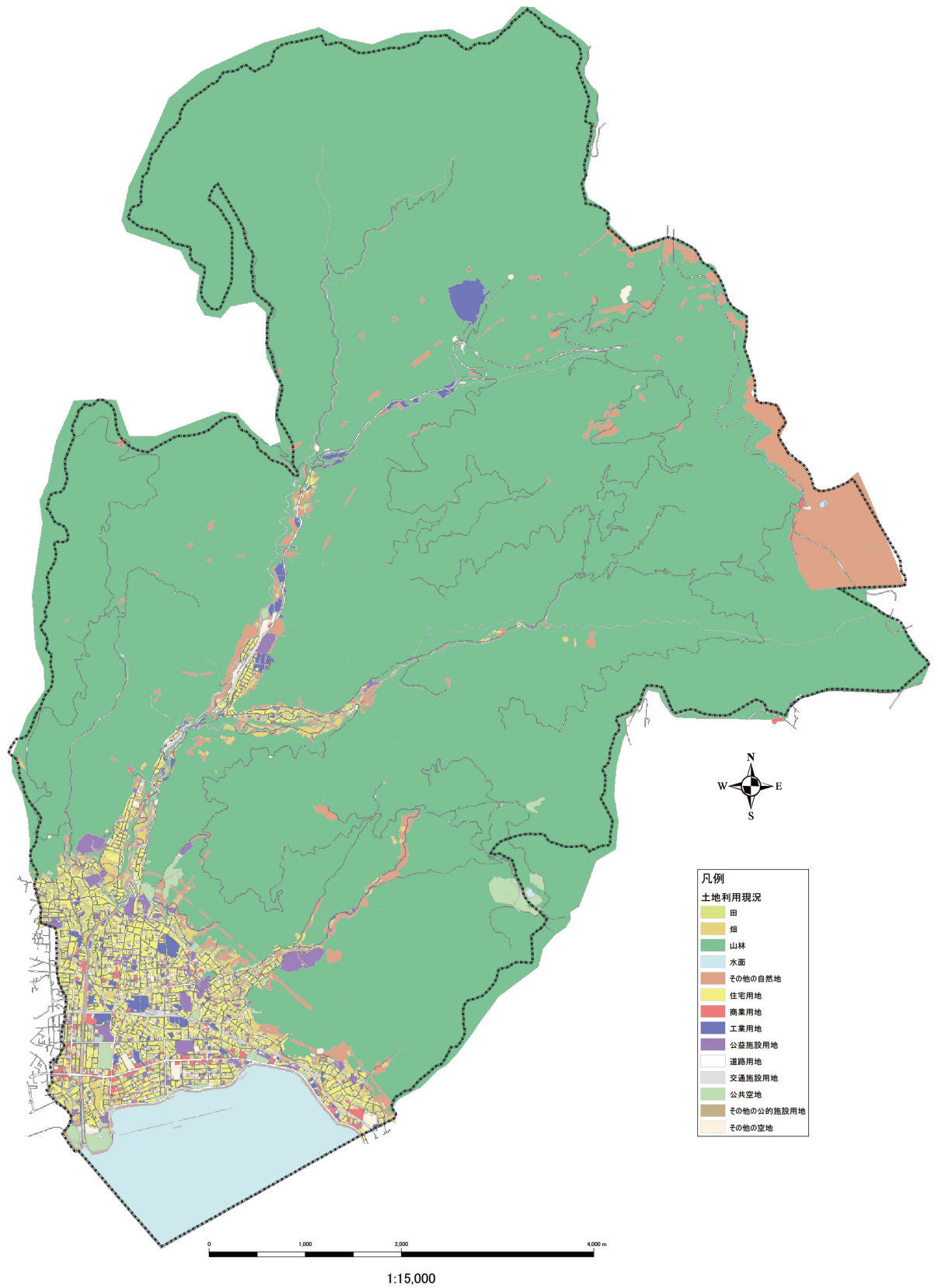


図 3-2 土地利用現況図



C0304 宅地開発状況

平成28年以降の5年間に於ける都市計画区域内の民間による1,000㎡以上の宅地開発は、開発許可による開発行為が13件実施されている。総面積は22,116㎡、平均は1,701㎡/件で、11件が住宅、2件が商業の開発となっているが、用途地域指定区域においてまとまった開発用地を確保することが困難な状況にあることから小規模な開発行為にとどまっている。

表3-2 開発行為(平成28～令和2年)

目 的	件 数	面 積 (㎡)
住宅	11	19,242
商業	2	2,874
工業	-	-
農林漁業	-	-
その他	-	-
合 計	13	22,116

(建設水道課)

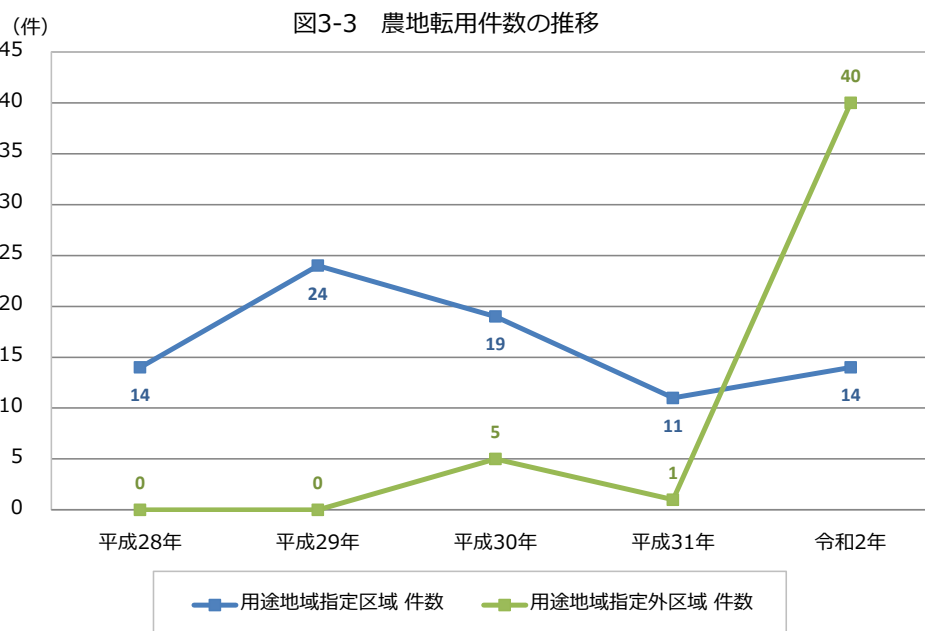
C0305 農地転用状況

平成28年以降の5年間に於ける農地転用は、都市計画区域で128件実施されている。多くは用途地域指定区域にて実施されているが、令和2年に用途地域指定外区域で40件実施された。

表3-3 農地転用状況

	用途地域指定区域		用途地域指定外区域		都市計画区域	
	件数	面積 (㎡)	件数	面積 (㎡)	件数	面積 (㎡)
平成28年	14	6,481	0	0	14	6,481
平成29年	24	9,300	0	0	24	9,300
平成30年	19	12,190	5	807	24	12,997
平成31年	11	2,539	1	634	12	3,173
令和2年	14	4,329	40	2,131	54	6,460
合 計	82	34,839	46	3,572	128	38,411

(農業委員会)



C0307 新築動向

平成 28 年以降の 5 年間に於ける都市計画区域内の建物の新築件数は 128 件で、5 年前の調査結果の 388 件と比較すると半数以下となっている。

新築建物の多くは用途地域指定区域内において建築されており、124 件で全体の 96.9%にのぼる。

用途別件数で見ると住宅(106 件)が最も多く、全体の 82.8%を占めている。

表3-4 新築件数及び面積(平成28～令和2年度)

	用途地域 指定区域	用途地域 指定区域外	都市計画区域
新築件数	124	4	128
住 宅	104	2	106
商 業	5	0	5
工 業	2	1	3
その他	13	1	14
敷地面積合計	80,600	4,550	85,150
平均敷地面積	650	1,137	665
建築面積合計	13,376	561	13,937
平均建ぺい率	16.6	12.3	16.4
延床面積合計	18,944	646	19,590
平均容積率	23.5	14.2	23.0

(建築確認申請)

C0308 条例・協定

令和２年における都市計画に関する条例等の制定状況は、13 条例 11 規則 8 要綱 1 要領であり、建築協定及び緑地協定については、立町地区景観形成住民協定のほか、下諏訪宿地区の３地区（湯田町、横町木の下、立町）においてまちづくり協定が締結されている。

表3-5 都市計画に関する条例・要綱

決定主体	条例・要綱等の名称	公布・決定年月日		対象範囲	概 要 ・ 主 旨 等
		当 初	最終変更		
下諏訪町	下諏訪町都市計画下水道事業受益者負担に関する条例	S49.10.11	S61.3.20	下水道処理区域	受益者負担金の徴収
下諏訪町	下諏訪町都市計画下水道事業受益者負担に関する条例施行規則	S49.10.25	H25.12.16	下水道処理区域	条例の施行についての必要事項
下諏訪町	下諏訪町宅地開発指導要綱	S49.12.25	H25.3.22	全 域	開発行為0.1ha 以上のもの
下諏訪町	租税特別措置法の規定による優良宅地等認定事務取扱要綱	S49.12.25	H25.3.22	全 域	認定事務の取扱いの必要事項
下諏訪町	下諏訪町下水道条例	S53.7.1	H26.3.24	下水道処理区域	公共下水道の設置、管理及び使用
下諏訪町	下諏訪町下水道条例施行規則	S53.7.1	H25.12.20	下水道処理区域	条例の施行についての必要事項
下諏訪町	下諏訪町水洗便所等改造資金融資あっせん要綱	S54.11.30	H25.12.20	下水道処理区域	水洗便所等改造資金の融資あっせん
下諏訪町	下諏訪町公共下水道処理区域内農地等に関する要綱	S57.3.26	H25.12.20	下水道処理区域	受益者負担に関する農地等の取扱いについての必要事項
下諏訪町	下諏訪町都市計画特別工業地区建築条例	S57.3.26	H25.3.22	用途地域指定内	建物の制限の緩和または制限
下諏訪町	下諏訪町中高層建築物指導要綱	H2.12.4	H25.3.22	全 域	快適な住環境の確保と都市としての健全な発展
下諏訪町	下諏訪町建築協定条例	H5.3.22	H25.3.22	用途地域指定内	建築物の基準を定める
下諏訪町	下諏訪町建築協定条例施行規則	H5.3.22	H7.12.25	用途地域指定内	条例の施行に関する必要事項
下諏訪町	下諏訪町地区計画等の案の作成手続に関する条例	H6.10.13	H25.3.22	全 域	地区計画等原案の提示方法及び意見の提出方法
下諏訪町	下諏訪町都市計画審議会条例	H12.3.24	H25.3.22	全 域	審議会設置とその組織及び運営
下諏訪町	下諏訪町下水道排水設備指定工事店規則	H10.3.20	H25.12.20	下水道処理区域	指定工事店に関する必要事項
下諏訪町	下諏訪町屋外広告物に関する規則	H12.3.24	H25.3.22	用途地域指定内	県条例の規定に基づき施行について必要事項
下諏訪町	下諏訪町都市計画公聴会規則	H16.10.29	H25.3.22	全 域	下諏訪町都市計画公聴会の運営に関しての必要事項
下諏訪町	下諏訪町屋外広告物違反処理要領	H17.3.23	H28.3.23	用途地域指定内	違反広告物等に対する除却その他必要な措置に係る手続きに関しての必要事項
下諏訪町	下諏訪町地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例	H18.3.24	H25.3.22	全 域	建築物の敷地、構造及び用途に関する制限を定める
下諏訪町	下諏訪町地区計画等の案の作成手続に関する条例施行規則	H18.3.24	H25.3.22	全 域	条例の施行に関する必要事項
下諏訪町	下諏訪町上下水道審議会条例	H22.3.19	H25.3.22	全 域	審議会設置とその組織及び運営
下諏訪町	下諏訪宿地区街なみ環境整備事業協議会活動助成金交付要綱	H19.3.1	H28.3.23	下諏訪宿地区	歴史的街なみの形成を主題として活動する協議会に対して経費の一部を助成する
下諏訪町	下諏訪町下諏訪宿地区まちづくり要綱	H19.8.30	H25.3.23	下諏訪宿地区	下諏訪宿周辺地区のまちづくりを推進するため、下諏訪宿周辺地区のまちづくりに関し、必要な事項を定める
下諏訪町	下諏訪町都市公園条例	H25.3.22	H28.3.23	都市公園内	都市公園の設置及び管理
下諏訪町	下諏訪町都市公園条例施行規則	H25.3.22	H28.3.23	都市公園内	条例に基づき都市公園管理規則
下諏訪町	下諏訪町景観条例	H24.3.21	H25.3.22	全域	景観法の規則に基づく景観形成に関する必要事項
下諏訪町	下諏訪町景観条例施行規則	H24.3.21	H28.11.30	全域	景観法及び下諏訪町景観条例の施行に関する必要事項
下諏訪町	下諏訪町赤砂崎公園防災ヘリポート条例	H26.3.24	H26.3.24	赤砂崎公園内	下諏訪町赤砂崎公園防災ヘリポートの設置及び管理に関する必要事項。
下諏訪町	下諏訪町赤砂崎公園防災ヘリポート条例施工規則	H26.3.24	H26.3.24	赤砂崎公園内	条例の施行についての必要事項
下諏訪町	下諏訪町移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定める条例	H25.3.22	H25.3.22	全域	高齢者、障害者等の移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定めるものとする。
下諏訪町	下諏訪町空家等対策協議会条例	H29.9.21	H29.9.21	全域	景観法の規則に基づく景観形成に関する必要事項
下諏訪町	下諏訪町国道バイパス推進室設置規則	H30.3.23	H30.3.23	全域	国道20号諏訪バイパス及び国道20号下諏訪岡谷バイパス建設事業を一層推進し、国道バイパス推進室を設置する。
下諏訪町	下諏訪町家庭用浄水器設置等補助金交付要綱	H28.3.23	H30.3.23	給水区域外	地下水及び湧き水等を飲用に供する者に対し、水質検査に要する費用及び浄水器の設置の費用の一部について補助金を甲府する。

表3-6 建築協定・緑地協定

協定名称	決定年月日	期限	協定の内容
立町地区 景観形成 住民協定	H5.12.13	5年間 (5年毎延長)	①. 建築物の階数は、地階を除き3以下、高さ12メートル以下とする。 ②. 建築物の外壁は、白またはベージュ系統を基準とする。屋根の色は黒・灰色又は茶系統を基準とする。 ③. 屋外広告物(自己の名称のみを表示するものを除く。)のうち次のいずれかに該当するものは独立して設置又は建物に架設してはならない。 ・高さ(脚長を含む。)が3メートルを超えるもの。 ・一辺(脚長を除く。)が1.2メートルを超えるもの。 ・表示面積(表示面が2以上のときは、その合計)が1平方メートルを超えるもの。 ・刺激的な色彩又は装飾を用いることにより美観風致を損なうもの。 ④. 道路に面する部分は、緑化に努めることとし、ブロック塀は禁止する。 ⑤. 互いに清掃美化に努めること。 ⑥. 自動販売機等の設置は、自粛すること。 ⑦. 施設(集合看板・小公園等)の整備をすることができる。
下諏訪宿 湯田町 まちづくり 協定	H19.7.12	10年以上	①. 建築物外観の意匠は、歴史的町屋建築様式を基本とする。 ②. 建築物外観の色調は、木質系及び地元産石材の素材の色を基本とする。 ③. 敷地周辺には植栽を行い、緑化に努める。 ④. 屋外広告物を設置する場合は、街なみに調和する和風の意匠とする。 ⑤. 駐車場などの空地は、周辺景観に調和する柵、塀、生垣などによる目隠しの設置や緑化に配慮する。 ⑥. 建造物等を改修、新築するときは、計画段階で委員会に相談し、目的に沿うよう努力する。
下諏訪宿 横町木の下 まちづくり 協定	H19.7.12	10年以上	①. 建築物外観の意匠は、歴史的町屋建築様式を基本とする。 ②. 建築物外観の色調は、木質系及び地元産石材の素材の色を基本とする。 ③. 敷地周辺には植栽を行い、緑化に努める。 ④. 屋外広告物を設置する場合は、街なみに調和する和風の意匠とする。 ⑤. 駐車場などの空地は、周辺景観に調和する柵、塀、生垣などによる目隠しの設置や緑化に配慮する。 ⑥. 建造物等を改修、新築するときは、計画段階で委員会に相談し、目的に沿うよう努力する。
下諏訪宿 立町 まちづくり 協定	H19.11.14	10年以上	①. 建築物外観の意匠は、歴史的町屋建築様式を基本とする。 ②. 建築物外観の色調は、木質系及び地元産石材の素材の色を基本とする。 ③. 敷地周辺には植栽を行い、緑化に努める。 ④. 屋外広告物を設置する場合は、街なみに調和する和風の意匠とする。 ⑤. 駐車場などの空地は、周辺景観に調和する柵、塀、生垣などによる目隠しの設置や緑化に配慮する。 ⑥. 建造物等を改修、新築するときは、計画段階で委員会に相談し、目的に沿うよう努力する。

地区計画等

令和２年現在の地区計画は、赤砂崎地区において決定されており、地区整備計画が定められている。

表3-7 地区計画等決定状況

地区計画等の名称	決定期日	計画の内容	備考
赤砂崎地区地区計画	平成10年1月30日	用途・敷地面積(最低450m ²)、建ぺい率(6/10)、壁面位置(隣地1.5m以上)、かき・さく(1.5m以下)	変更:平成17年1月17日

地域地区

本町の都市計画区域面積は、行政区域面積の 94.6%(6,329ha)で、このうち用途地域が 8.6%(546ha)指定されている。

用途地域は住居系が 70.9%、商業系が 9.0%、工業系が 20.1%を占め、第一種住居地域が最も広く、次いで準工業地域となっている。

また、特別用途地区として特別工業地区 30.7ha の指定がある。

風致地区、防火地域・準防火地域の指定はなく、全域建築基準法 22 条指定となっている。

表3-8 都市地域の構成

区 分	面 積 (ha)	構 成 比 (%)
用途地域指定区域	546	8.6
第一種低層住居専用地域	64	1.0
第一種中高層住居専用地域	108	1.7
第二種中高層住居専用地域	36	0.6
第一種住居地域	166	2.6
第二種住居地域	13	0.2
近隣商業地域	34	0.5
商業地域	15	0.2
準工業地域	110	1.7
用途地域指定外区域	5,783	91.4
都市計画区域	6,329	100.0

※四捨五入の関係で合計値が合わない場合があります。

図3-4 用途地域の大区分構成比

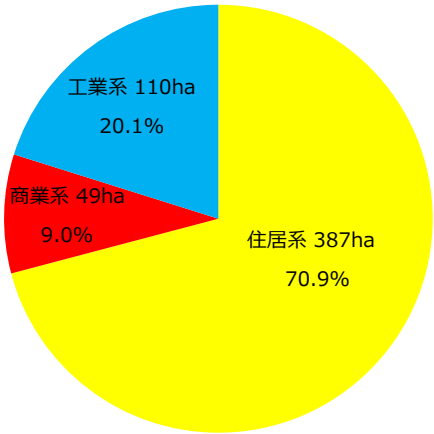
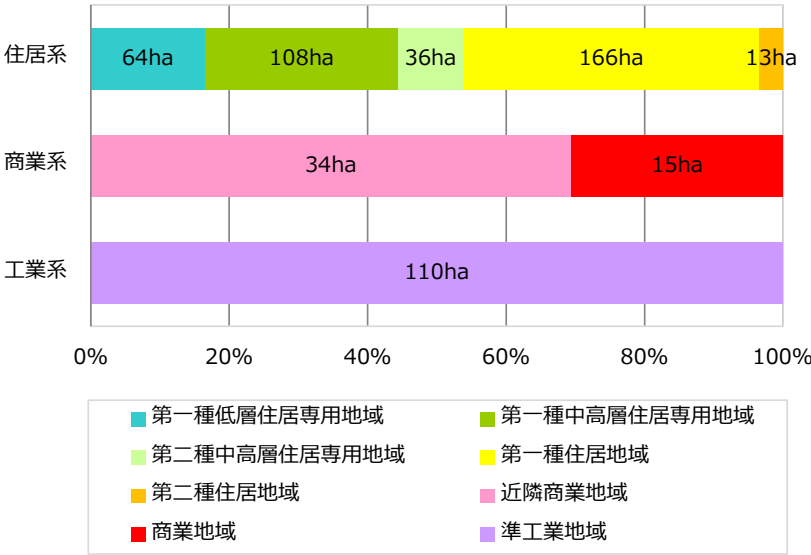


図3-5 用途地域の細区分構成比



4. 建 物

C0401-1 建物用途別現況

用途地域指定区域において、商業系建物(併用建物も含む)は国道 20 号沿い、下諏訪駅周辺、県道岡谷下諏訪線沿いに分布している。工業系建物は大規模企業が数箇所に分布しているほか、中小規模の工場も各地に点在している。住宅建物は商業地周辺を中心にほぼ全域に分布しており、近年では下諏訪駅西側の貯木場敷地が住宅分譲地として開発されている。公共公益施設は、下諏訪駅の南側に町役場・消防署・総合運動場・小学校等が配置されている。用途地域指定外区域においては住宅建物が主で、古くからの集落地と住宅開発地が分散的に形成されている。山間部の幹線道路沿いでは工業系建物や産業廃棄物処理施設等が点在している。



◇新市街地

昭和 40 年～50 年代にかけて、諏訪湖畔を中心に土地区画整理事業が実施され、新しい市街地が形成された。

県道岡谷下諏訪線沿道(左写真)では、比較的規模の大きい集客力のある郊外型商業施設が集積している。

周辺には良好な住宅地が広がっている。

◇旧市街地

下諏訪宿周辺は、中山道と甲州街道が合流する温泉宿場まちとして賑わいを見せていたが、道路交通の発達とともに新市街地(上記)に人の流れが移っている。

町では、道路の美装化や電柱の片寄せなどにより、魅力ある街なみ景観を創出し、地域の活性化を図っている。



C0401-2 建物構造別・階数別現況

令和2年の用途地域指定区域における木造建物は10,643棟で78.2%を占めており、木造率が高くなっている。

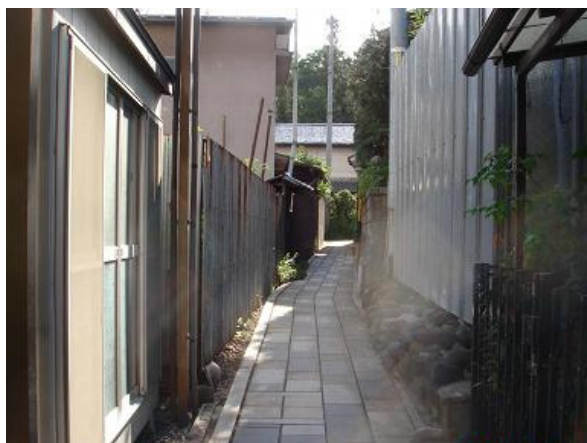
地区別で見ると、かつての中心市街地にあたる下諏訪駅北側の商業系用途地域周辺で特に木造建物が密集しており、建物の新築・増築・建替で防火対策が進んできているとはいえ、防火及び耐震面での課題が残っている。

また、木造建物の棟数は全建物の78.2%を占めているものの、非木造建物に対し階数が低いこともあり、延床面積に占める割合は61.2%となっている。

表4-1 木造率現況(用途地域指定区域)

全建物		木造建物			
棟数	延床面積 (㎡)	棟数	比率 (%)	延床面積 (㎡)	比率 (%)
13,610	1,454,416	10,643	78.2	890,702	61.2

(課税台帳)



◇密集市街地

道路幅員が狭く、建物が密集している。築年数が30年を超える木造建物も多くなっている。

C0401-3 地区別建ぺい率現況

令和2年の用途地域指定区域内におけるネット建ぺい率を見ると、平均で23.0%となっている。地区別に見ると、中心市街地では高く、周辺地区では低い傾向にある。

表4-2 建ぺい率状況(用途地域指定区域)

ネット建ぺい率			グロス建ぺい率	
宅地面積合計 (㎡)	建築面積合計 (㎡)	建ぺい率 (%)	地区面積 (㎡)	建ぺい率 (%)
2,630,738	604,891	23.0	5,444,692	11.1

(課税台帳)

(ネット建ぺい率=建築面積÷宅地面積×100、グロス建ぺい率=建築面積÷地区面積×100)

C0401-4 地区別容積率現況

令和２年の用途地域指定区域内におけるネット容積率を見ると、平均で 55.3%となっている。地区別に見ると、中心市街地では高く、周辺地区では低い傾向にある。

表4-3 容積率状況(用途地域指定区域)

ネット容積率			グロス容積率	
宅地面積合計 (㎡)	延床面積合計 (㎡)	容積率 (%)	地区面積 (㎡)	容積率 (%)
2,630,738	1,454,416	55.3	5,444,692	26.7

(課税台帳)

(ネット容積率=延床面積÷宅地面積×100、グロス容積率=延床面積÷地区面積×100)

C0401-5 地区別・用途別建物延床面積現況

令和２年の用途地域指定区域内における用途別の建物延床面積構成を見ると、住宅の比率が高く 68.6%を占めており、次いで専用工場・倉庫の 12.0%、店舗・事務所併用住宅の 11.9%と続いている。

表4-4 用途別の建物延床面積現況(用途地域指定区域)

	延面積 (㎡)	比 率 (%)
住 宅	998,379	68.6
工場・倉庫併用住宅	22,572	1.6
専用工場・倉庫	174,490	12.0
店舗・事務所併用住宅	173,422	11.9
専用店舗・事務所	48,419	3.3
そ の 他	37,134	2.6
合 計	1,454,416	100.0

(課税台帳)

C0401-6 建物年齢別現況

令和2年の用途地域指定区域内における年齢別の建物棟数を見ると、築年数の30年以上の建物が8,215棟(60.4%)と最も多い。地区別では、宅地造成・開発から30年以上が経過した星が丘・東町・萩倉を含む地区で築30年以上の建物の割合が高くなっている。

表4-5 建物年齢別現況(用途地域指定区域)

建物年齢	建物棟数	比率(%)
0～4年	382	2.8
5～9年	508	3.7
10～14年	625	4.6
15～19年	612	4.5
20～24年	886	6.5
25～29年	1,192	8.8
30年以上	8,215	60.4
不明	1,190	8.7
合計	13,610	100.0

(課税台帳)

C0402 大規模小売店舗等立地状況

本町において、大規模小売店舗は、令和2年時点では存在しない。

5. 都市施設

C0501 都市施設の位置・内容等

令和2年における都市施設の整備状況を見ると、都市計画道路が17路線で、計画決定延長24.15kmとなっている。また、都市計画公園は10箇所、61.12haとなっており、都市計画区域における一人当たりの都市公園面積は30.2㎡となっている。

表5-1 都市施設の整備状況

施設種別	概要
道路	下諏訪停車場 他 全17路線 計画決定延長 24,350m 駅前広場 1箇所
下水道	下諏訪町公共下水道排水区域 汚水処理区域面積 575ha 雨水処理区域面積 511ha 計画人口 20,400人 計画下水量(日最大) 15,330㎥/日
公園・緑地	都市計画公園 全10箇所 面積 60.8ha
清掃センター	下諏訪都市計画清掃センター 面積 1.56ha 諏訪湖周クリーンセンター 面積 2.0ha
駐車場	下諏訪都市計画駐車場 面積 0.44ha 駐車場台数 146台

表5-2 都市計画道路の延長

路線名	計画決定延長(km)
3.5.1 下諏訪停車場	0.22
3.5.2 大社本通線	1.00
3.6.3 下諏訪上諏訪線	2.90
3.5.4 四王通線	1.02
3.5.5 湖浜線	0.49
3.5.6 高木東山田線	4.70
3.4.7 高浜線	0.05
3.4.8 田中線	2.08
3.6.9 久保四王線	0.43
3.5.10 鷹野町春宮線	1.92
3.3.11 湖岸通線	3.48
3.4.12 赤砂東山田線	2.50
3.5.13 砥川西岡谷線	0.06
3.6.15 中央通和田峠線	1.73
3.6.16 御田町通	0.54
3.4.17 大社通線	0.55
3.6.18 秋宮武居線	0.48
合計	24.15

表5-3 都市計画公園の面積

路線名	面積(ha)
2.2.1 泉園	0.16
2.2.2 みずべ公園	0.68
2.2.3 四王公園	0.23
2.2.4 赤砂公園	0.23
2.2.5 一ツ浜第2公園	0.20
2.2.6 向陽台公園	0.22
3.3.1 高浜公園	1.50
5.4.1 下諏訪公園	9.90
5.4.3 赤砂崎公園	7.60
5.5.2 いずみ湖公園	40.40
合計	61.12

C0502 道路の状況

道路の状況を見ると、本町の東西を国道20号、南北を国道142号が横断しており、物流や地域間交通の要となっている。

また、市街地南側の土地区画整理事業が実施された地区においては幅員12m以上の幹線道路や幅員4～12m区画道路が比較的多く整備されているが、旧市街地にあたる北側では街区が不整形で幅員4m未満の狭隘な道路が多くなっている。

6. 交 通

C0601 主要な幹線の断面交通量・混雑度・旅行速度

平成 27 年の 12 時間交通量を見ると、本町内には国道 20 号と県道岡谷下諏訪線で 10,000 台を超える観測地点があり、朝晩の通勤時間帯を中心に交通渋滞を引き起こしている。

また、ここ 10 年間の 12 時間交通量を見ると、国道 20 号、国道 142 号ではほぼ横ばいであるのに対し、各県道では減少傾向となっている。

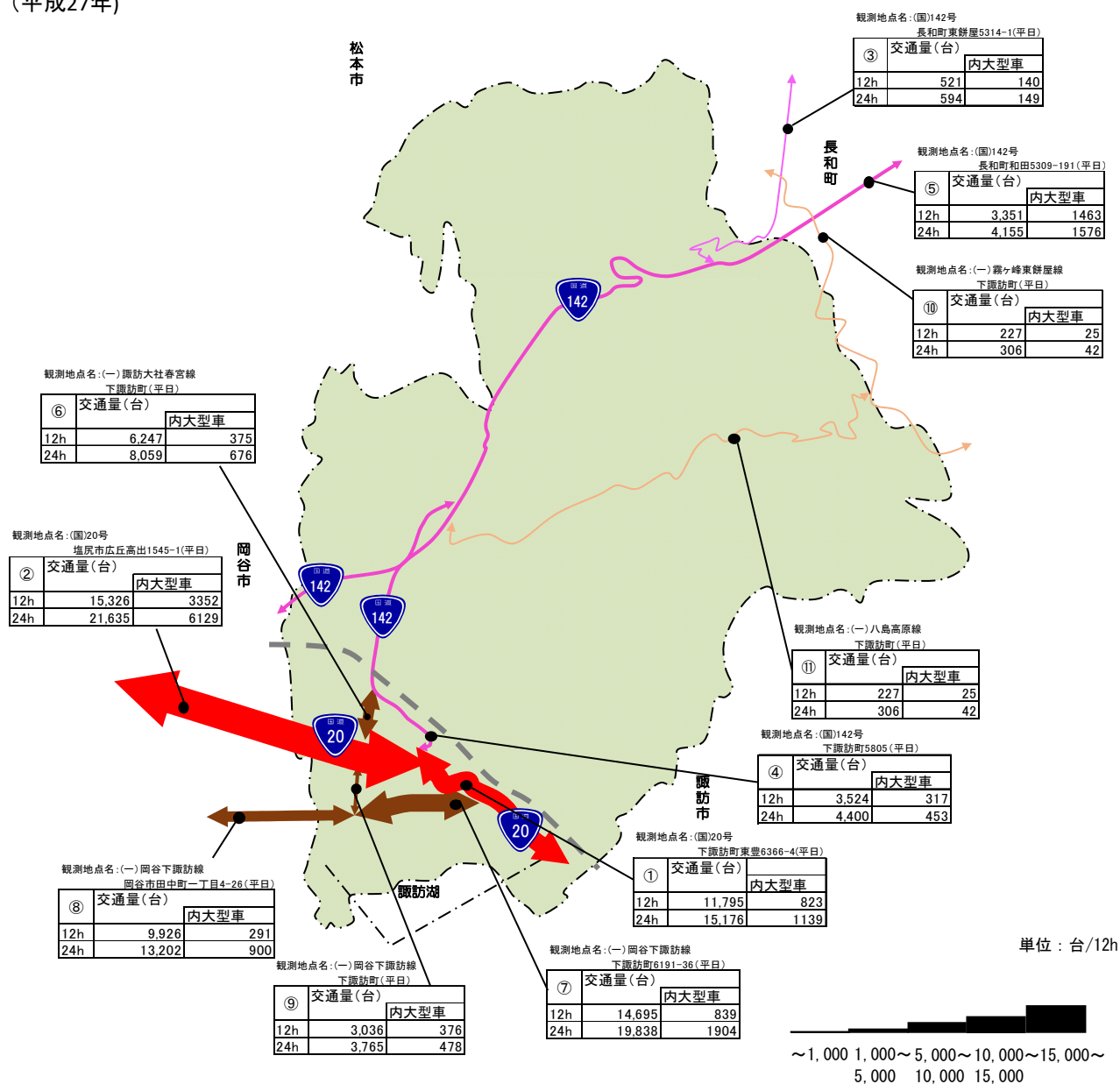
表6-1 主要道路断面交通量

番号	路 線 名	観測地点名	区間番号	12 時 間 交 通 量 (台)		
				平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年
①	一般国道 20号	諏訪郡下諏訪町東豊6366-4	12,080	11,223	11,764	11,795
②	〃	塩尻市広丘高出1545-1	12,100	15,532	14,328	15,236
③	一般国道 142号	小県郡長和町東餅屋5314-1	15,140	587	579	521
④	〃	諏訪郡下諏訪町5805	15,160	3,201	4,107	3,524
⑤	〃	小県郡長和町和田5309-191 (新和田トンネル有料道路料金所)	15,130	3,480	2,969	3,351
⑥	一般県道 諏訪大社春宮線	下諏訪町	60,930	6,376	6,082	6,247
⑦	一般県道 岡谷下諏訪線	諏訪郡下諏訪町6191-36	60,950	17,930	14,809	14,695
⑧	〃	岡谷市田中町一丁目4-26	60,940	11,137	11,536	9,926
⑨	〃	下諏訪町	60,960	3,157	3,011	3,036
⑩	一般県道 霧ヶ峰東餅屋線	下諏訪町	61,090	250	236	227
⑪	一般県道 八島高原線	下諏訪町	61,210	250	236	227

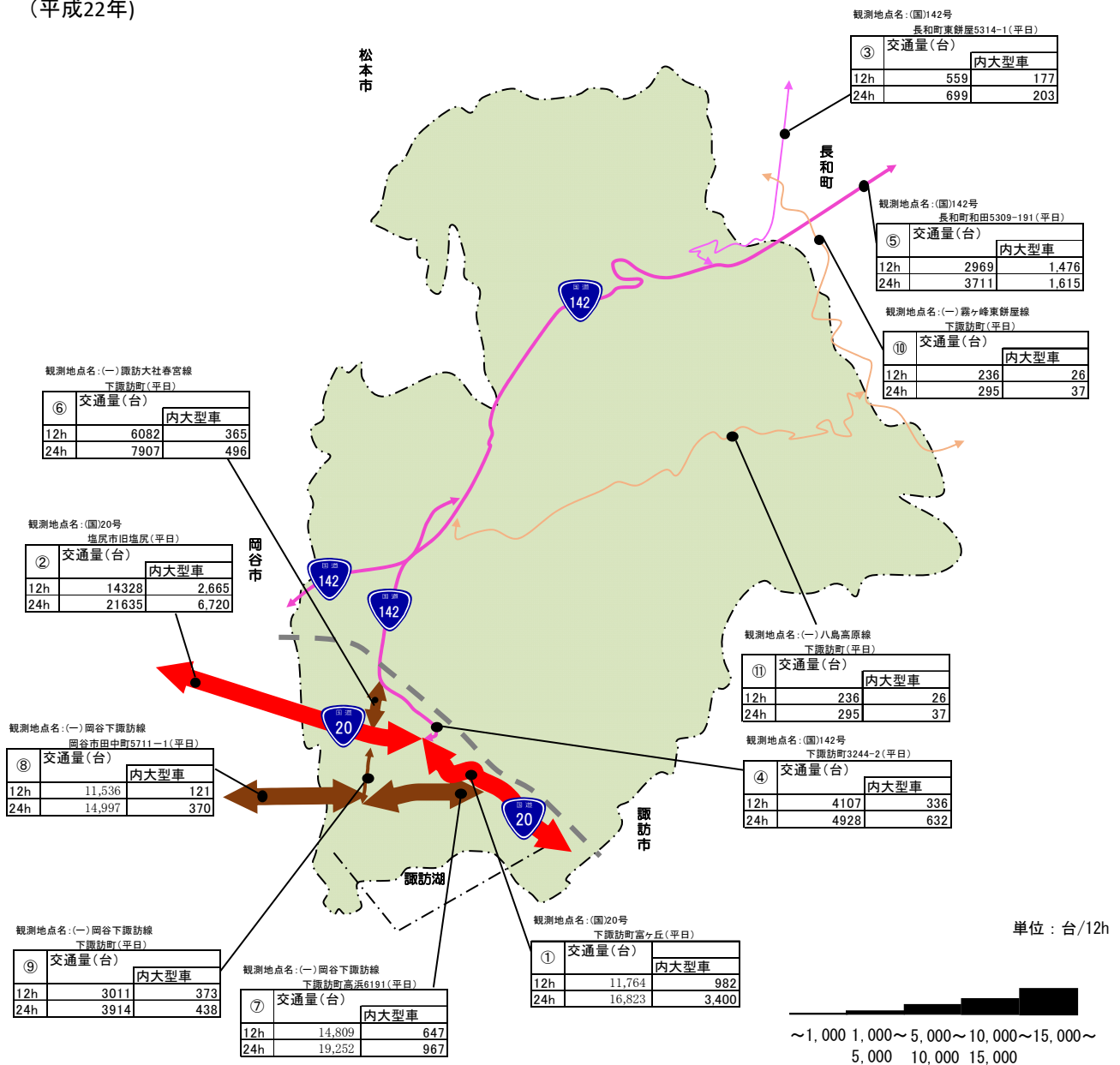
(道路交通センサス)

図 6-1 主要道路断面交通量図

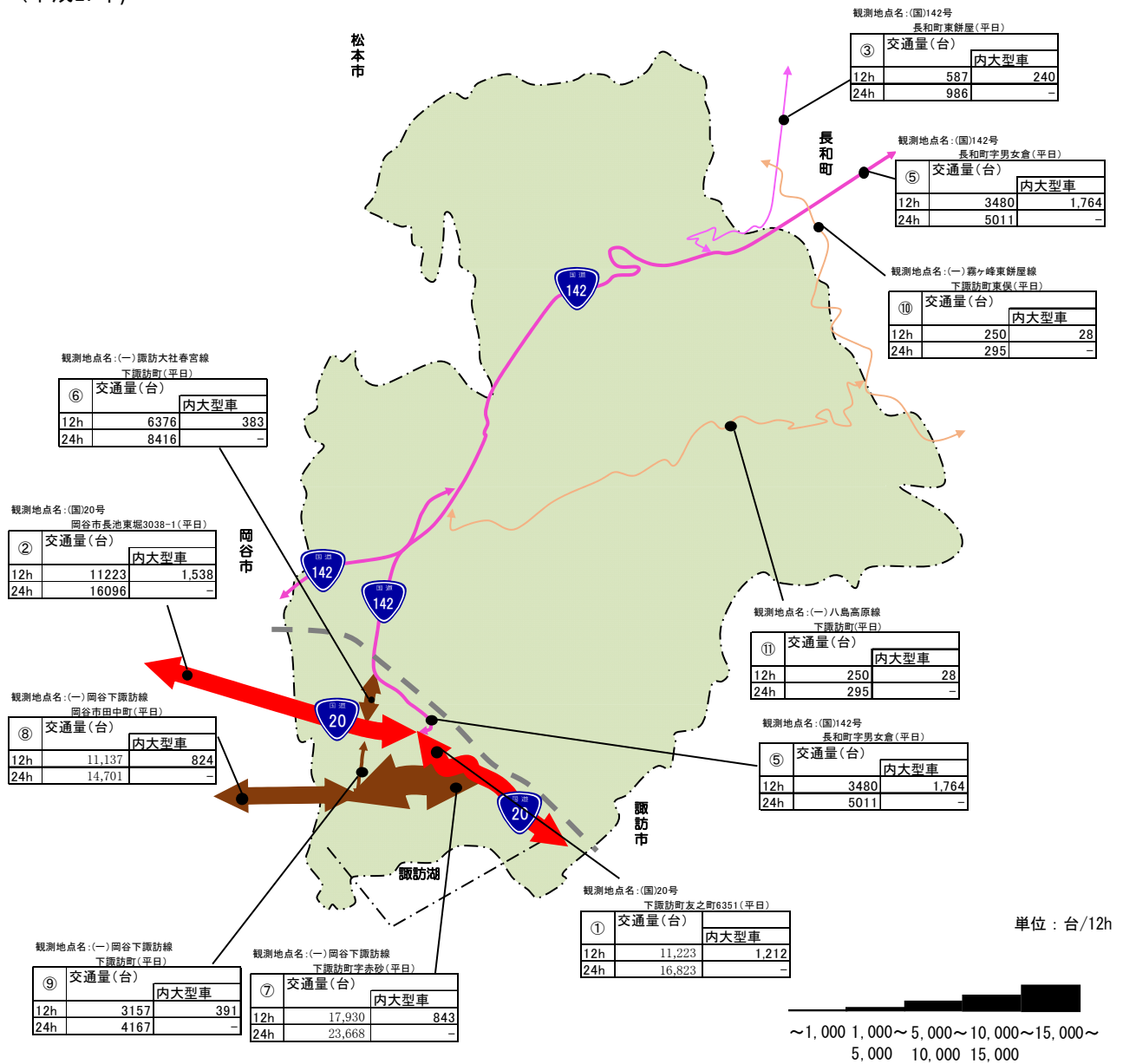
(平成27年)



(平成22年)



(平成17年)



※平成17年調査では24時間の大型車交通量調査未実施

C0603 鉄道・路面電車等の状況

本町にはＪＲ中央東線が走っており、行政区域内には「下諏訪駅」がある。

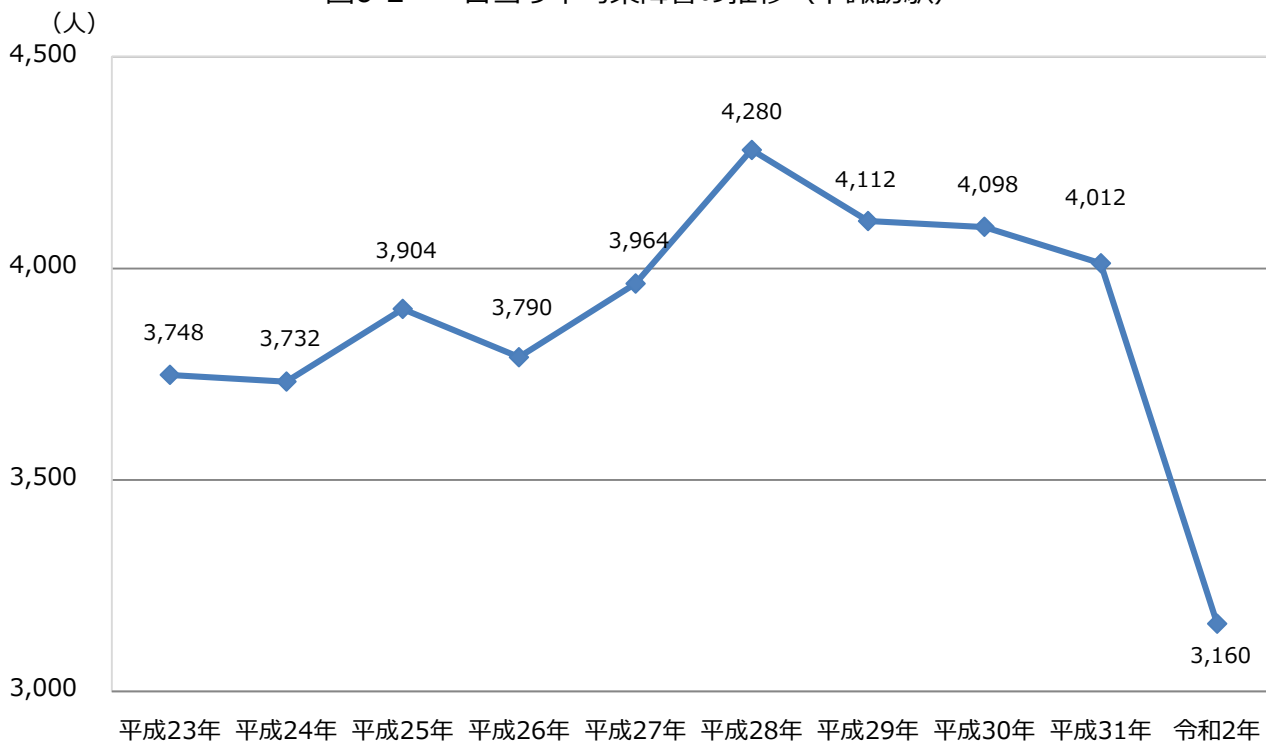
令和２年の１日当たり平均乗降客数は３,１６０人で、前年より２１.２％減と大幅に減少した。また、御柱祭が実施された平成２８年の利用者数は、他年と比較して多くなっている。

表6-2 １日当たり平均乗降客数(下諏訪駅)

平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	平成31年	令和2年
3,748	3,732	3,904	3,790	3,964	4,280	4,112	4,098	4,012	3,160

(JR東日本長野支社)

図6-2 一日当たり平均乗降客の推移(下諏訪駅)



C0604 バスの状況

本町の令和２年におけるバス路線は、路線バス・循環バス・周回バスで６路線となっている。

このうち、国道２０号を經由して岡谷市と諏訪市を結ぶ路線バスが１路線、町内を循環する循環バスが４路線、諏訪湖を周回する周回バスが１路線ある。

7. 地 価

C0701 地価の状況

令和2年における本町の地価調査地点は、地価公示地点3箇所と県地価調査地点4箇所の合計7箇所がある。

平均地価は44,829円/㎡となっており、用途地域別に見ると、住居系用途地域が42,275円/㎡、商業系用途地域が48,500円/㎡、工業系用途地域が45,900円/㎡となっている。また、平成27年における平均地価(48,329円/㎡)に対して7.2%下落している。

そのうち最も下落率が大きかった用途地域は、商業系用途地域(9.3%減)となっている。

表7-1 地価分布

調査地点 番 号	地番又は住居表示	令和2年度 地価 (円/㎡)	土地利用の状況	調査種別
1	字上町5525番2外	41,000	一般住宅等が建ち並ぶ交通至便な既存の住宅地域	地 価 公 示
2	字いかり4996番4	45,300	一般住宅等が建ち並ぶ利便性の良い住宅地域	地 価 公 示
3	字湖浜6172番16	50,800	店舗、事務所ビルが増えつつある路線商業地域	地 価 公 示
4	字湖浜6173番14	47,400	区画整然とした住宅地域	長野県地価調査
5	字矢木西152番4外1筆	37,200	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	長野県地価調査
6	字中町5518番1	46,200	店舗が建ち並ぶ中心的商業地域	長野県地価調査
7	字汐ノ内4896番9	45,900	中規模の一般住宅が多く店舗併用住宅も混在する地域	長野県地価調査

図7-1 地価の推移

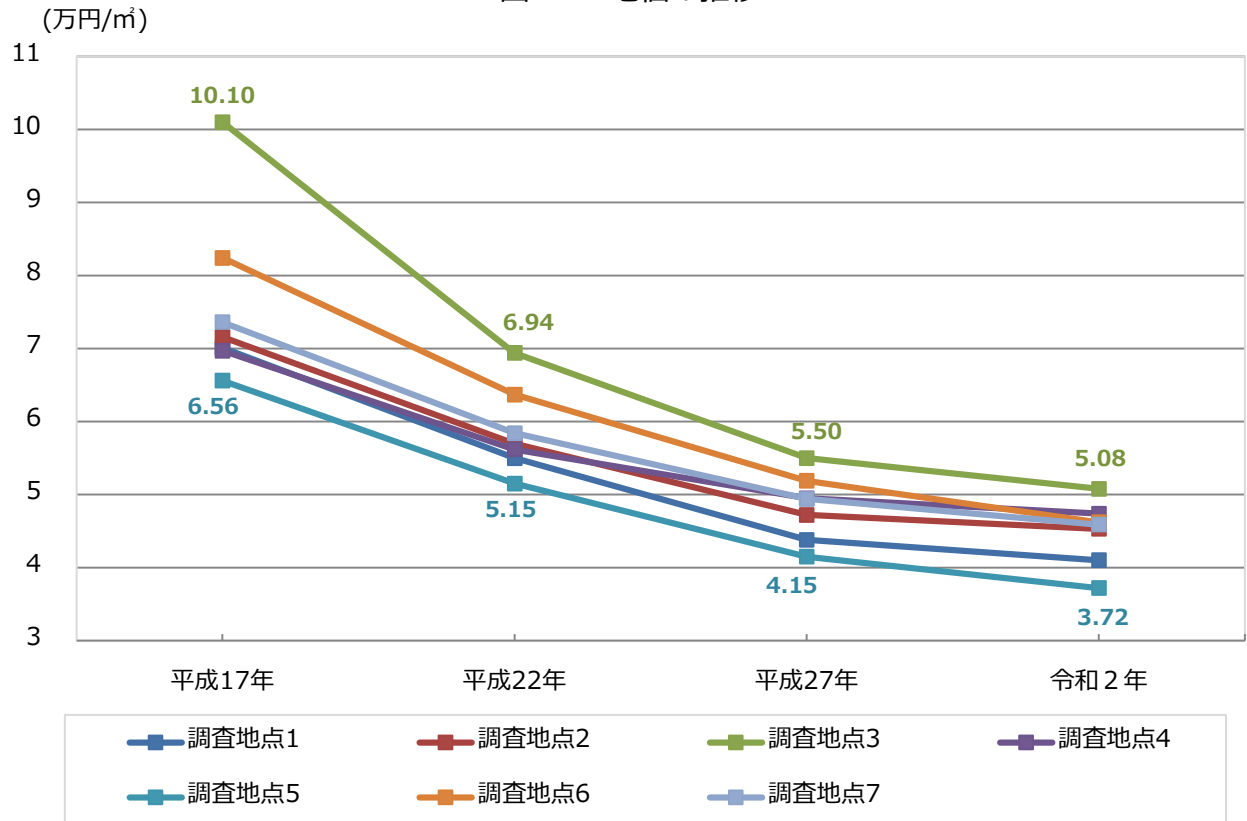
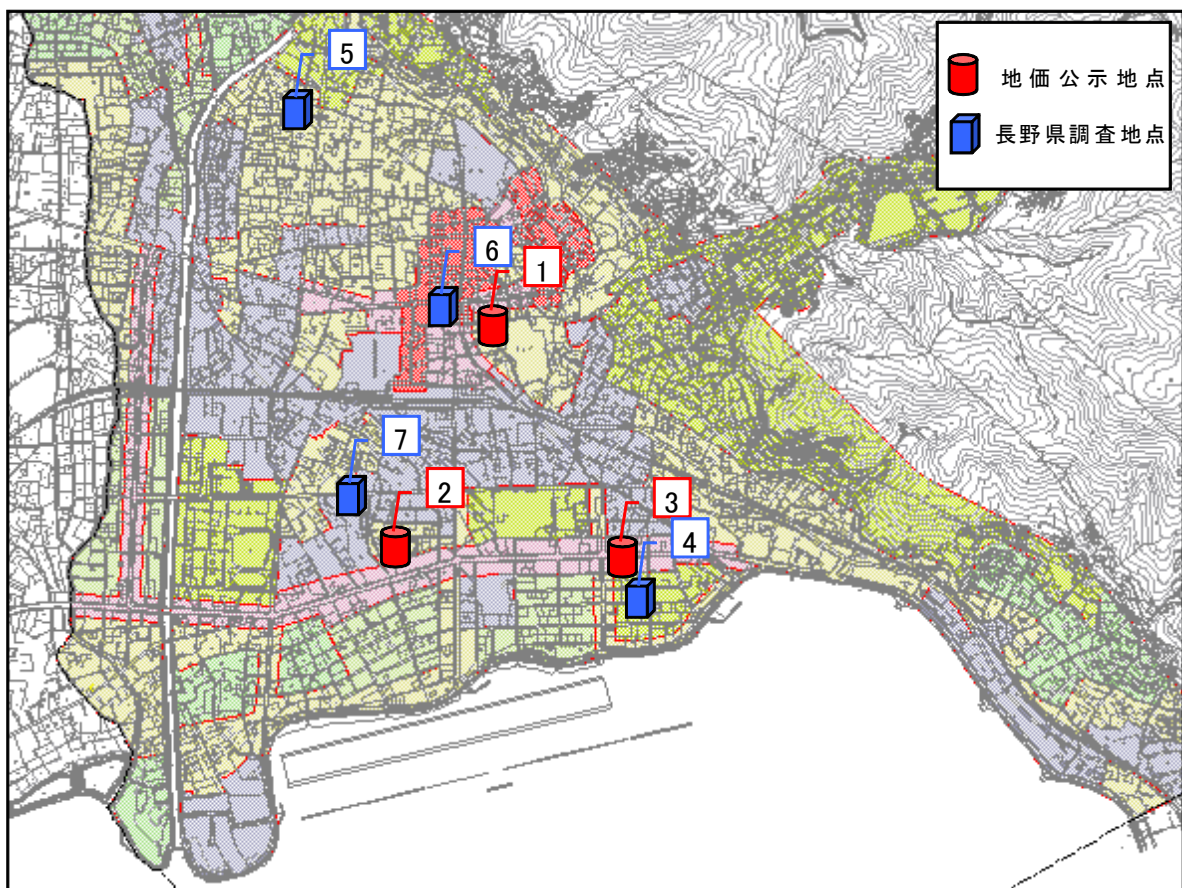


図 7-2 地価分布図



8. 自然的環境等

C0802 気象状況

平成 23 年から令和 2 年にかけての 10 年間における平均気温は 11.8℃、平均の年間の降水量総量は 1,355.5mm となっている。また、10 年間の気温・降水量を見ると、令和 2 年の気温が最高・最低において最も高くなっており、平均気温も上昇傾向にある。年間の降水量総量については、平成 28 年が最も多くなっている。

令和 2 年の 1 年間の降水量を見ると、7 月に降水量総量が 400mm を超えたほか、年間の降水量総量が過去 10 年間で 2 番目に多い数値となっている。

表8-1 気象概況

年	気温(℃)			降水量総量 (mm)
	平均	最高	最低	
H23	11.2	34.0	-10.7	1,467.5
H24	11.1	33.4	-13.9	1,278.5
H25	11.4	34.4	-14.4	1,304.0
H26	11.0	33.4	-11.0	1,369.5
H27	11.9	33.9	-11.2	1,306.5
H28	12.2	32.7	-13.0	1,560.5
H29	12.2	32.9	-10.9	1,058.5
H30	12.3	34.9	-11.3	1,429.0
H31	12.0	34.7	-9.5	1,265.0
R02	12.2	35.0	-9.1	1,516.0
10年平均	11.8	33.9	-11.5	1,355.5

(長野地方気象台)

図8-1 気象概況の年推移

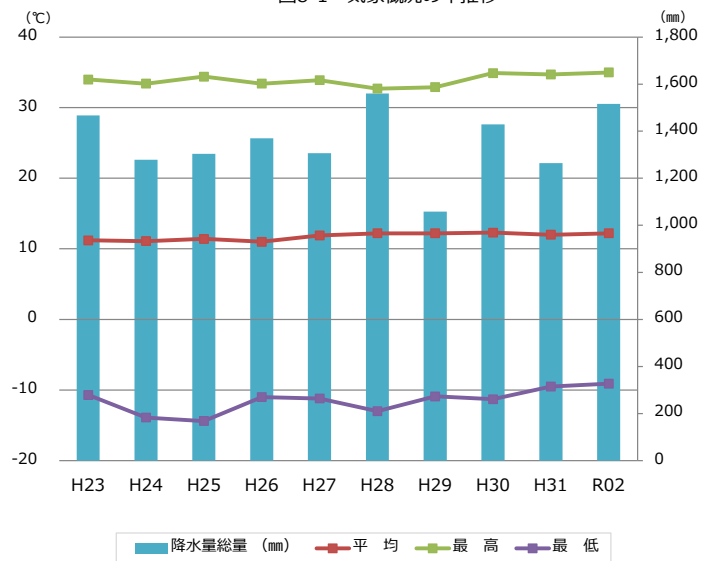
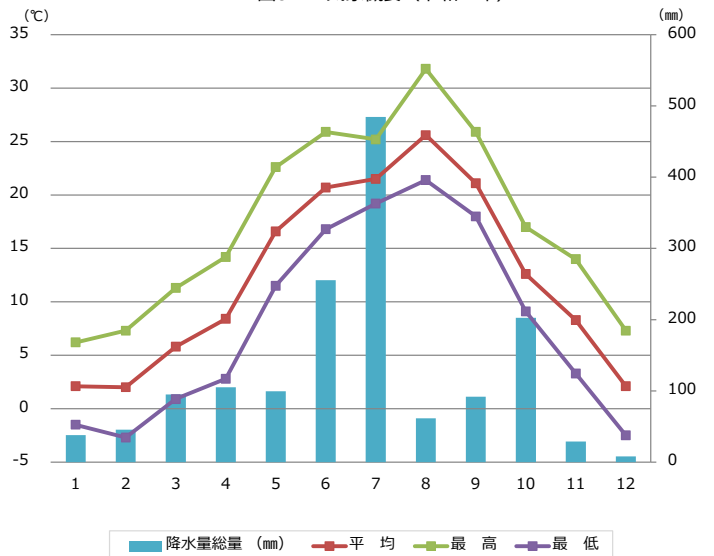


表8-2 気象概要(令和2年)

月	気温(℃)			降水量総量 (mm)
	平均	最高	最低	
1	2.1	6.2	-1.5	38.0
2	2.0	7.3	-2.7	45.5
3	5.8	11.3	0.9	95.0
4	8.4	14.2	2.8	105.0
5	16.6	22.6	11.5	99.5
6	20.7	25.9	16.8	255.5
7	21.5	25.2	19.2	484.5
8	25.6	31.8	21.4	61.5
9	21.1	25.9	18.0	92.0
10	12.6	17.0	9.1	202.5
11	8.3	14.0	3.3	29.0
12	2.1	7.3	-2.5	8.0
年間	12.2	31.8	-2.7	1,516.0

(長野地方気象台)

図8-2 気象概要(令和2年)



C0803 緑の状況

都市計画区域における緑地は、5,922.2haであり、実に93.6%を占めている。緑地の内訳を見ると、平坦地が少ないことから農地・牧草地の割合が低く、ほとんどが山林・原野となっている。

公共緑地は161.6haで緑地全体の2.7%にあたるが、用途地域指定区域においては17.1haと市街地における緑地は少ない。

表8-3 現存緑地量 (ha)

区 分		用途地域区域内			用途地域 指定区域外	都市計画 区域内
		DID区域内	DID区域外			
公 共 緑 地	公園・緑地	8.9	7.9	16.8	140.6	157.4
	広場・運動場	0.0	0.2	0.2	0.0	0.2
	墓園	0.0	0.0	0.0	3.4	3.4
	その他	0.1	0.0	0.1	0.5	0.6
	小計	9.0	8.1	17.1	144.5	161.6
そ の 他 の 緑 地	水面：河川・湖沼・水路	6.2	2.7	8.9	7.9	16.8
	水辺：海辺・河岸・湖畔	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	山林・原野	11.7	25.2	36.9	5,551.0	5,587.9
	農地・牧草地	40.5	20.4	60.9	63.0	123.9
	寺社境内地・墓地	3.3	6.1	9.4	2.6	12.0
	給排水その他処理施設等	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	遊園地・私設公園・私設分区園	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	共同住宅緑地・工場緑地	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	学校・企業厚生施設	7.1	7.5	14.6	5.4	20.0
	林業試験場・農事試験場	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	小計	68.8	61.9	130.7	5,629.9	5,760.6
合 計		77.8	70.0	147.8	5,774.4	5,922.2

(緑地現況図)



◇いずみ湖公園(都市計画公園)

公園面積 40.4ha
 開設年月日 昭和 63 年 3 月 31 日
 公園施設 マレットゴルフ場(36 ホール)
 テニスコート(全天候型 8 面)
 グラウンド(2 面)
 研修の家
 キャンプ場
 (都市計画決定 昭和 60 年 7 月 18 日)

9. 公害及び災害

C0901 災害の発生状況

平成 28 年から令和 2 年にかけての 5 年間で発生した災害は、いずれも軽微なもので大きな災害は発生していない。

C0902 防災拠点・避難場所

本町には指定避難施設が 45 箇所、指定避難場所が 32 箇所あり、災害時要援護者向け避難施設として老人福祉センター、長野県花田養護学校、保健センターの 3 箇所、全町対象の防災拠点施設として赤砂崎公園がある。

10. 都市計画の現況と課題

令和 3 年度都市計画基礎調査の結果から、今後の都市計画を進めるにあたっての現況、課題を整理する。

1. 現況のまとめ及び問題点

<人口>

平成 27 年（10 月 1 日現在）の国勢調査人口（以下、「人口」とする）は、行政区域、都市計画区域とも 20,236 人となっている。そのうち用途地域指定区域に総人口の 94.1%にあたる 19,040 人が集中している。人口の推移を見ると、行政区域、都市計画区域、用途地域指定区域ともに減少傾向にあり、今後も人口の減少が想定される。減少要因としては死亡数が出生数を上回る自然的減少、転出者数が転入者数を上回る社会的減少の両方によるものである。

年齢別の人口構成については、0～14 歳の年少人口と 15 歳～64 歳の生産年齢人口が年々減少傾向にあり、一方で 65 歳以上の老年人口は増加傾向にある。老年人口比率を見ると 35.9%で、前回調査（32.0%）より 3.9 ポイント増加しており、高齢化が進行している。

行政区域の就業人口は 9,675 人で総人口の 47.8%にあたるが、前回調査（48.0%）より 0.2 ポイント低下しており、総人口に占める就業人口の割合が低下している。

昼間人口の移動状況は流出・流入先とも、ほとんどが岡谷市、諏訪市、茅野市であり、諏訪圏域としてのつながりを示す結果となっている。

<産業>

就業人口は 9,675 人で、この 20 年間で 29.0%減少している。特に製造業を中心とする第 2 次産業の就業人口が 54.6%に大きく減少している。構成比では第 1 次産業が 1.4%、第 2 次産業が 37.6%、第 3 次産業が 60.3%、分類不能の産業が 0.7%の構成となっている。

事業所統計調査でも事業所数及び従業者数の減少傾向が現れている。これらの傾向は工業出荷額、商業販売額の動向にも反映されており、工業出荷額 240 億円（令和 2 年）、商業販売額 294 億円（平成 28 年）と共に減少傾向にある。

工業では、主要製造品が電気機械器具から情報通信機械器具に移行しているが、その出荷額も 117 億円（令和 2 年）とピーク時の 259 億円（平成 19 年）の約 45%まで減少している。商業では、小売業の出荷額が 123 億円（平成 28 年）と平成 24 年以降増加傾向にあるものの、平成 3 年の 353 億円と比較すると約 35%まで減少している。

＜土地利用＞

都市計画区域のほとんどが山林で、自然的土地利用は 90%以上となっており、諏訪湖畔のわずかな平坦地に市街地が形成されているため、都市機能が集約したコンパクトな都市構造となっている。

用途地域指定区域では都市的利用が 80.8%を占め、なかでも住宅用地の割合が最も高く、諏訪湖畔では土地区画整理事業が実施され、良好な住環境が形成されている。商業地は、旧市街に従来型の商業施設、新市街に比較的規模の大きい郊外型商業施設が立地している。工業地は、大規模工業施設が数箇所分布している。

現状では、地形的に平坦地がわずかであるため、宅地化の可能な集積地を確保することが難しく、産業基盤及び土地基盤整備が困難な状況になっている。

＜建物＞

都市計画区域内の 5 年間の新築件数は 128 件で、前回調査（388 件）から大幅に減少している。このうち 96.9%の 124 件が用途地域指定区域内で、宅地開発地を中心に建築されている。旧市街地では、建物密度が高いとともに木造の築年数 30 年以上の建物が多く、狭小道路と相まって防災上の問題がある。

＜都市施設＞

都市計画道路は 17 路線あり、計画決定延長 24.15km となっている。土地区画整理事業の行われた市街地南側では整備が進んでいるが、北側では未整備路線が多い。

都市計画公園は 10 箇所、61.12ha となっており、都市計画区域における一人当たりの都市公園面積は 30.2 m²と高い値となっている。

＜交通＞

平成 27 年の断面交通量（12 時間）は、県道岡谷下諏訪線で 3,036～14,695 台、国道 20 号で 11,795～15,236 台、県道諏訪大社春宮線が 6,247 台となっている。国道 20 号では朝夕を中心に慢性的な渋滞を引き起こしている。国道 142 号は 3,524 台で、平成 16 年にバイパスが開通したことにより、現道区間の交通量が平成 11 年の調査結果（6,757 台）と比較して 47.8%減少している。

J R 中央東線下諏訪駅の令和 2 年の 1 日平均乗降客数は 3,160 人となっている。平成 31 年までは若干の増加傾向であったが、平成 31 年の 4,012 人より大幅な減少（21.2%減）となった。また、御柱祭が開催された平成 28 年は 4,280 人となっており、例年より利用者が多くなっている。

＜地価＞

令和 2 年の地価（公示地価、県調査）の動向は、住宅地 42,275 円/m²、商業地 48,500 円/m²、工業地 45,900 円/m²、平均地価 44,829 円/m²である。平成 27 年における町内の平均地価 48,329 円/m²に対して 5 年間で 7.2%下落している。

＜自然的環境等＞

本町の気候は、年間を通じて晴天の日数が多く、毎年の平均気温は12℃前後で、日中の最高気温と最低気温の温度差が大きく湿度が低い内陸特有の気候となっている。降水量は年間1,400mm前後で、雨の少ない地域となっている。

植生状況を見ると、用途地域指定外区域は山林、農地等の緑地が広範に占めており、オープンスペースに恵まれている。用途地域指定区域では宅地化が進み、農地山林等も狭小となっている。

公共緑地は、都市計画区域で161.6ha、用途地域指定区域で17.1haとなっている。市街地における公園緑地を見ると、南側では土地区画整理事業により整備されているが、北側の旧来の市街地では不足している。

＜公害及び災害＞

平成28年から令和2年にかけての5年間において、大規模な災害は発生していない。

指定避難施設が45箇所、指定避難場所が32箇所あり、災害時要援護者向け避難施設として老人福祉センター、長野県花田養護学校、保健センターの3箇所、全町対象の防災拠点施設として赤砂崎公園がある。

2. 都市計画上の課題

＜土地利用＞

良好な自然・居住環境の保全、産業振興、密集市街地の防災対策等の観点から土地利用の適正化を図る必要がある。このためには、用途地域の準工業地域、第一種低層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、特別工業地区の指定について適否を検討し、良好な住環境を確保すべき地区を住居専用地域に指定するなど、用途を見直していく必要がある。併せて、密集市街地の防災上の観点から、区画街路の整備とオープンスペースを確保すべく、地区計画などまちづくり制度の適用を検討する必要がある。

さらに、土地利用状況の変化、市街地の木造密集市街地の改善、用途地域指定外区域における住宅地の土地利用規制、土砂災害等による被害を未然に防止する等の観点から、用途地域及び地区計画を見直して適正化するとともに、良好な景観と快適な生活環境を確保していくために、景観計画等により、建築物の外観や建物の高さ規制等について周辺市との調整を図りながら進めていく必要がある。

＜道路＞

広域交通の要である国道20号は交通量が10,000台/12hを超えており、早期のバイパス開通が急務となっているが、慢性的な渋滞が起きていた西大路口交差点では、拡幅工事・レーンの新設等が実施されたことにより、交通事故減少や混雑緩和、地域経済の活性化、災害時の基幹道路確保等の効果が期待される。また、平成16年に国道142号バイパスが開通したことで、町内の通過交通が減少しており、バイパス開通により市街地の環境が改善されている。

市街地においては、土地区画整理事業により道路が整備されているものの、旧市街地の住宅密集地における火災延焼の防止や、避難路機能等防災上の観点から道路網の整備が必要である。

＜都市施設＞

人口減少や産業構造の変化に伴い都市機能の活性化の一環として、都市計画道路の一部見直しを行ったが、都市計画道路の見直し結果及び国道 20 号バイパスの進捗から、優先的に整備する路線については計画変更が必要である。

＜公園＞

市街地南側においては、赤砂崎公園の整備が完了し、広域防災の拠点としての機能を確保しつつ、地域住居環境の活性化に寄与している。また北側においては、良好な居住環境の創出とともに、避難地の確保等防災上の観点からも公園等のオープンスペースの確保、整備が必要である。

令和3年度

下諏訪町都市計画基礎調査報告書

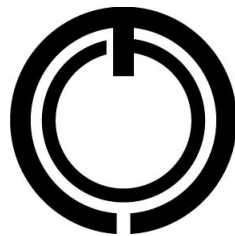
発 行 長野県下諏訪町

〒393-8501 長野県諏訪郡下諏訪町 4613-8

電 話 0266-27-1111 (代 表)

編 集 下諏訪町建設水道課

町 章



「下」の文字をデザイン化し、
外円は下諏、内円は訪を象形し、
あわせて円で「和」を表現して
います。

昭和 23 年 3 月 22 日制定