

④建 物

C0401 建物用途別現況

C0401-1 建物用途別現況

都市計画区域における建物用途別現況をみると、住宅系建物が市街地周辺及び佐久平駅に比較的近い三岡地区、南大井地区を中心として集積してきている。商業系建物は中心市街地に集積しているが住宅地の郊外化、周辺道路網の整備に伴い、国道 141 号沿道に大型商業施設の立地が多くなってきている。工業系建物は和田工業団地及び周辺市街地に集積しており、上信越自動車道小諸インター北側に整備されたインター小諸工業団地にも立地している。公共施設は主に中心市街地に集積している。

C0401-3 地区別建ぺい率現況

用途地域指定区域における建ぺい率現況をみるとネット建ぺい率は 25.4%、グロス建ぺい率は 13.5%であった。

表 4-1 建ぺい率現況表(用途地域)

ネット建ぺい率			前回 (H27) 建ぺい率 (B) (%)	建ぺい率の 増 減 (A)-(B) (%)	グロス建ぺい率	
宅地面積 合計 (㎡)	建築面積 合計 (㎡)	建ぺい率 (A) (%)			地区面積 (㎡)	建ぺい率 (%)
3,616,579	920,406	25.4	27.1	-1.7	6,820,000	13.5

※ネット建ぺい率とは建築面積の地区集計を宅地面積の地区集計で除したもの。
グロス建ぺい率とは建築面積の地区集計を地図上の地区面積で除したもの。

資料：建物課税台帳

C0401-4 地区別容積率現況

用途地域指定区域における容積率現況をみるとネット容積率は 47.9%、グロス容積率は 25.4%であった。

表 4-2 容積率現況表(用途地域)

ネット容積率			前回 (H27) 容積率 (B) (%)	容積率の 増 減 (A)-(B) (%)	グロス容積率	
宅地面積 合計 (㎡)	延床面積 合計 (㎡)	容積率 (A) (%)			地区面積 (㎡)	容積率 (%)
3,616,579	1,733,657	47.9	48.3	-0.4	6,820,000	25.4

※ネット容積率とは建築延床面積の地区集計を宅地面積の地区集計で除したもの。
グロス容積率とは建築延床面積の地区集計を地図上の地区面積で除したもの。

資料：建物課税台帳

图 4-1 地区別建ぺい率現況図

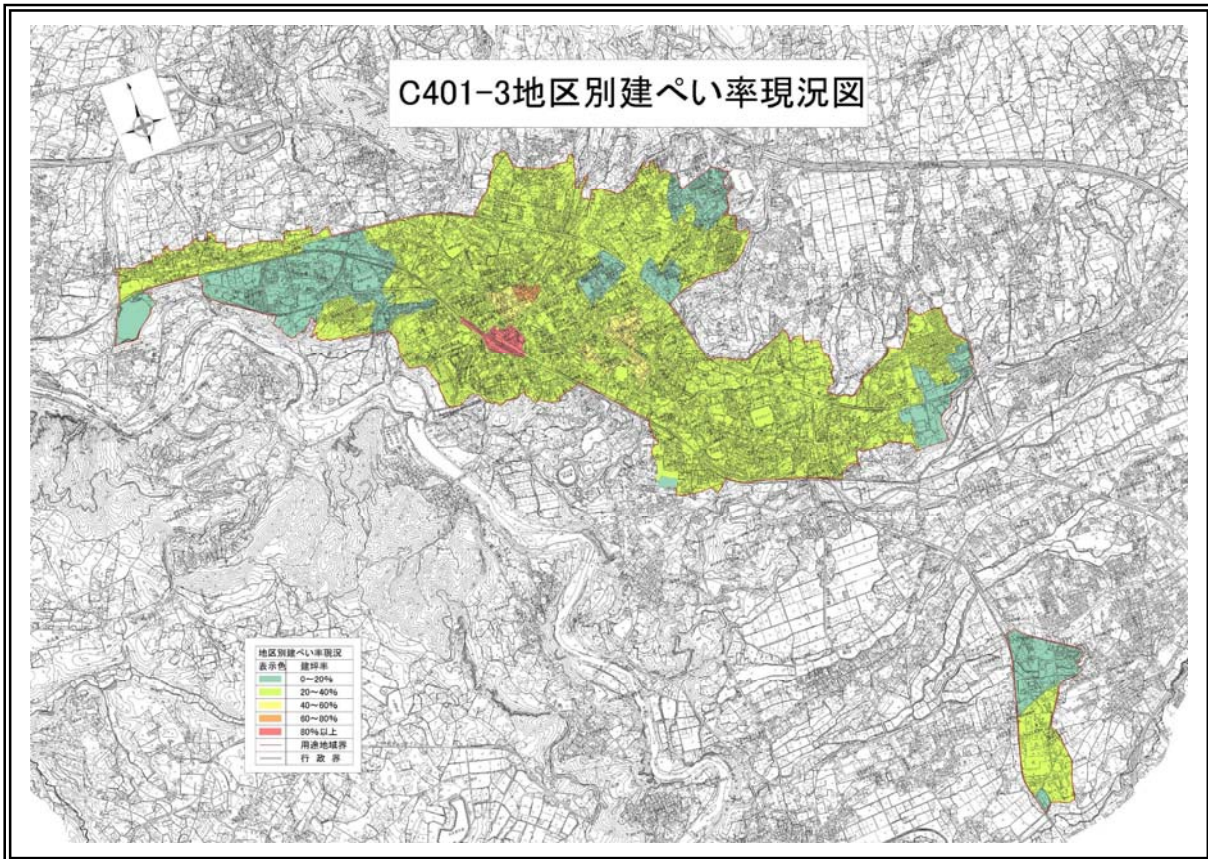
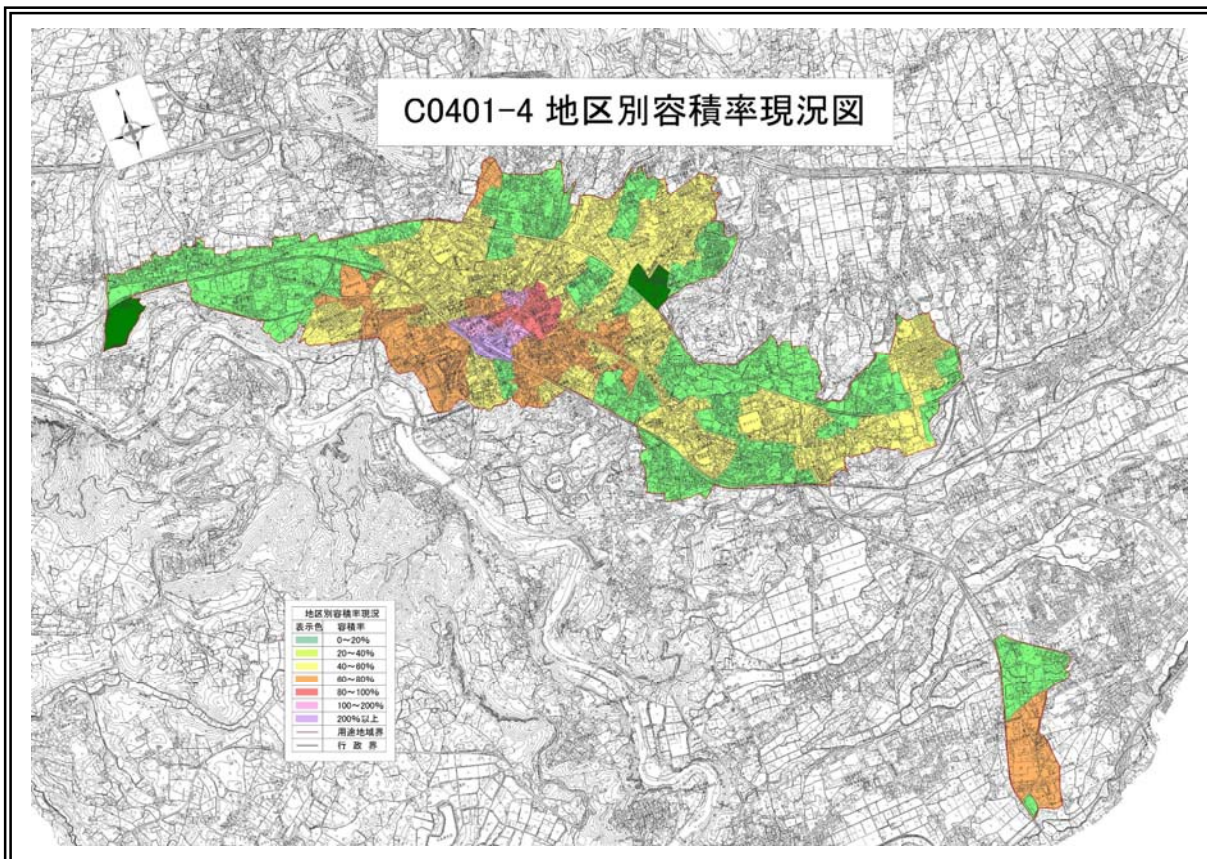


图 4-2 地区別容積率現況図



C0401-5 地区別、用途別の建物延べ床面積現況

用途地域指定区域における総延べ床面積は 1,733,657 m²で、用途別の延床比率は住宅が最も多く、50.9% (881,694 m²) と半数を占めており、次いで専用店舗・事務所 16.1% (279,295 m²)、専用工場・倉庫 15.0% (260,388 m²)、店舗・事務所併用住宅 10.7% (185,524 m²) の順となっている。

表 4-3 用途別建物延べ床面積(令和2(2020)年)

	延床面積 (m ²)	前回 (H27) 延床面積 (m ²)	増減率 (%)	延床比率 (%)	前 回 延床比率 (%)	延 床 比 率 増 減
住 宅	881,694	882,550	-0.1	50.9	51.0	-0.10
工場・倉庫併用住宅	7,166	7,166	0.0	0.4	0.4	0.00
専用工場・倉庫	260,388	254,318	2.4	15.0	14.7	0.30
店舗・事務所併用住宅	185,524	185,313	0.1	10.7	10.7	0.00
専用店舗・事務所	279,295	301,901	-7.5	16.1	17.4	-1.30
そ の 他	119,590	101,129	18.3	6.9	5.8	1.10
合 計	1,733,657	1,732,377	0.1	100.0	100.0	

資料：建物課税台帳

C0401-6 建物年齢別現況

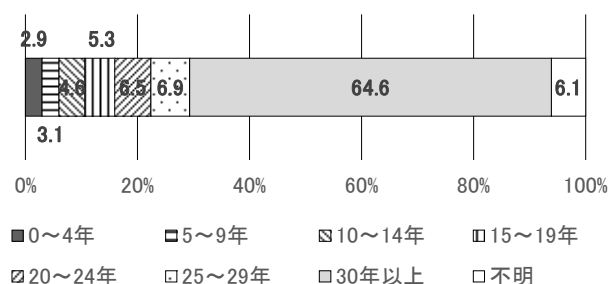
用途地域指定区域の建物総数は 9,878 棟で、建物年齢別に割合の多い順番にみると、建 30 年以上が 6,389 棟(64.6%)と最も多く、次いで 25～30 年が 680 棟(6.9%)、20～24 年が 640 棟(6.5%)、15～19 年が 519 棟(5.3%)となっており、全体の 7 割以上が 25 年以上の建物に占められている。

表 4-4 建物年齢別現況

建物年齢	建物棟数 (棟)	
0～4年	289	2.9
5～9年	310	3.1
10～14年	452	4.6
15～19年	519	5.3
20～24年	640	6.5
25～29年	680	6.9
30年以上	6,389	64.6
不明	599	6.1
合計	9,878	100.0

資料：建物課税台帳

図 4-3 建物年齢別割合



C0402 大規模小売店舗等の立地状況

都市計画区域内における店舗面積が 3,000 m²以上の大規模小売店舗は 6 店舗あり、主に国道 18 号線沿いや、国道 141 号沿線（御影地区）に立地している。

表 4-5 大規模小売店舗の立地状況

番号	所在地	店舗名称	建物設置者	住 所	開店日	業 態	店舗面積	核テナント
①	御影新田字谷地2081-1外	ユーパレット小諸店	㈱テリシア	松本市大字今井7155-28	H6.4.22	スーパー	4,878	㈱テリシア
②	諸字鳥井辺297-1外	テリシア小諸インター店	㈱テリシア	松本市今井7155-28	H8.5.30	スーパー	4,676	㈱テリシア
③	甲字東原田1648-7外	小諸南ショッピングセンター	㈱コメリ 合同会社西友	新潟県新潟市南区清水4501-1 東京都北区赤羽2-1-1	H11.3.18	スーパー	3,342	㈱コメリ 合同会社西友
④	御影新田2590-1外	ツルヤみかげショッピングパーク	㈱ツルヤ	小諸市御幸町2-1-20	H12.7.19	スーパー	3,897	㈱ツルヤ
⑤	大字滋野甲字金卸1442-2外	カインズホーム小諸店	㈱カインズ	埼玉県本庄市東富田88-2	H14.7.10	専(ホームセンター)	7,014	㈱カインズ
⑥	御影新田2597-1外	アクロスプラザ小諸御影	リコーリース㈱	東京都千代田区紀尾井町4-1	H27.8.19	専(衣料品)	5,954	㈱アルペン ㈱ユニクロ

資料：長野県 HP「大規模小売店舗立地法に基づく届出状況」