

岡 谷 都 市 計 画  
基 礎 調 査 報 告 書

令 和 4 年 3 月

長 野 県 岡 谷 市



# 岡谷市の概要

## 1. 地勢

本市は本州の中央高地にあって、長野県のほぼ中央に位置し、東経 138° 3′、北緯 36° 4′、海拔 779.2m、市域は東西 7.3km、南北 16.7km、総面積 85.10k m<sup>2</sup>で諏訪湖の西岸に面し、遠くには富士山、八ヶ岳連峰を望む、湖と四季を彩る山々に囲まれた風光明媚な都市である。

また、東は十四瀬川と長地山地東部の稜線を境として諏訪郡下諏訪町に、北は二つ山・鉢伏山の稜線を境として松本市に、西は横峰・高ボッチ・東山・小野峠の稜線を境として塩尻市に、さらに南西は天竜川を経て伊那谷の辰野町に、南は諏訪湖と湊山地の南部で諏訪市に接している。

## 2. 都市計画の沿革

明治4年、廃藩置県の詔令が下り高島藩も高島県となり、同年11月には全国府県の大廃合があり、信濃の諸県は長野、筑摩の2県に統合され、この地は筑摩県管下となって、ここに初めて完全な郡県政治が行われることになった。

明治7年、筑摩県令の合併勸奨指導のもとに平野村、湊村、川岸村、長地村が誕生し、その後明治9年には筑摩県庁が全焼し、折から全国府県の整理の時期であったため、筑摩県は廃され、長野県に併合された。

平野村は、大正年間より昭和初期には製糸業の全盛時代を迎え、労働者の流入により急速な人口の増加で、当時50,000人を有する全国一の大村であった。昭和10年に都市計画法の適用を受け、全村39.39k m<sup>2</sup>を都市計画区域の指定を行い、翌年4月には全国一の大村から一躍市制を施行し、ここに岡谷市が誕生した。その後、昭和30年1月に湊村、同年2月に川岸村、昭和32年3月に長地村が合併、更には昭和33年7月旧長地村地籍の東山田・東町を下諏訪町へ境界変更、昭和39年10月塩嶺にて行政界の決定をし、市域面積が79.19k m<sup>2</sup>となり、これに合わせて都市計画区域を全市域79.19k m<sup>2</sup>に拡大変更を行っている。また、昭和58年10月には諏訪湖の行政分割により行政区域面積を85.19k m<sup>2</sup>とし、平成26年10月には85.10k m<sup>2</sup>（国土地理院公表）となり、現在に至っている。

かつて、生糸の生産地として世界にその名をはせた「シルク岡谷」は第2次大戦を経て内陸唯一の新産業都市の指定を受け、精密機械を中心とする工業都市に変貌した。

県内有数の工業都市として発展してきた経緯を踏まえ、働く場の確保、人口の定着を図りながら、一層の産業振興を推進し、人が集い、にぎわいと活力あふれるまちを目指している。

# 目 次

## 1. 人 口

C 0 1 0 1 - 1	人口総数及び増加数	1
C 0 1 0 1 - 2	年齢・性別人口	2
C 0 1 0 2	人口集中地区 (DID)	5
C 0 1 0 3	将来人口	6
C 0 1 0 4	人口増減	8
C 0 1 0 5	通勤・通学移動	10

## 2. 産 業

C 0 2 0 1 - 1	産業大分類別人口	14
■	産業大分類別人口の将来推計	16
C 0 2 0 1 - 2	職業大分類別人口	17
C 0 2 0 2 - 1	事業所数・従業者数・売上金額	19
C 0 2 0 2 - 2	産業中分類別工業出荷額	22
■	工業出荷額の将来推計	24
C 0 2 0 2 - 3	産業中分類別商業販売額	25
■	商業販売額の将来推計	28

## 3. 土地利用

C 0 3 0 2	土地利用現況	30
C 0 3 0 4	宅地開発状況	32
C 0 3 0 5	農地転用状況	33
C 0 3 0 7	新築動向	35
C 0 3 0 8	条例・協定	40

## 4. 建 物

C 0 4 0 1 - 3	地区別建ぺい率現況	42
C 0 4 0 1 - 4	地区別容積率現況	44
C 0 4 0 1 - 5	地区別・用途別建物延べ床面積現況	45
C 0 4 0 1 - 6	地区別建物年齢別現況	46

5. 都市施設		
C0501 都市施設の位置・内容等	—————	60
6. 交通		
C0601 主要な幹線の断面交通量・混雑度・旅行速度	—————	65
C0603 鉄道・路面電車等の状況	—————	66
7. 地価		
C0701 地価の状況	—————	67
8. 自然的環境等		
C0802 気象状況	—————	69
C0803 緑の状況	—————	71
9. 公害及び災害		
C0901 災害の発生状況	—————	73
C0902 防災拠点・避難場所	—————	73
10. まとめ	—————	76

※ 項目の番号については都市計画基礎調査実施要項と同一の番号である。

---

# 1. 人 口

## C 0 1 0 1 - 1 人口総数及び増加数

本市の平成 17 年から令和 2 年までの人口の推移は、平成 17 年の 54,699 人から 5 年毎に 1,858 人から 2,713 人の減少で、15 年間全体では 6,909 人の減少である。また、15 年間の人口増減率を見ると、5 年毎に 3.4~5.1%の減少である。

令和 2 年における用途地域指定区域の人口は 46,633 人で、都市計画区域面積 (7,919ha) の 19.1% にあたる用途地域指定区域内 (1,513ha) に、行政区域人口 (47,790 人) の 97.6% が集中している。平成 17 年から令和 2 年にかけて、5 年毎の人口増減率はそれぞれ 3.4%減、4.9%減、4.8 減である。

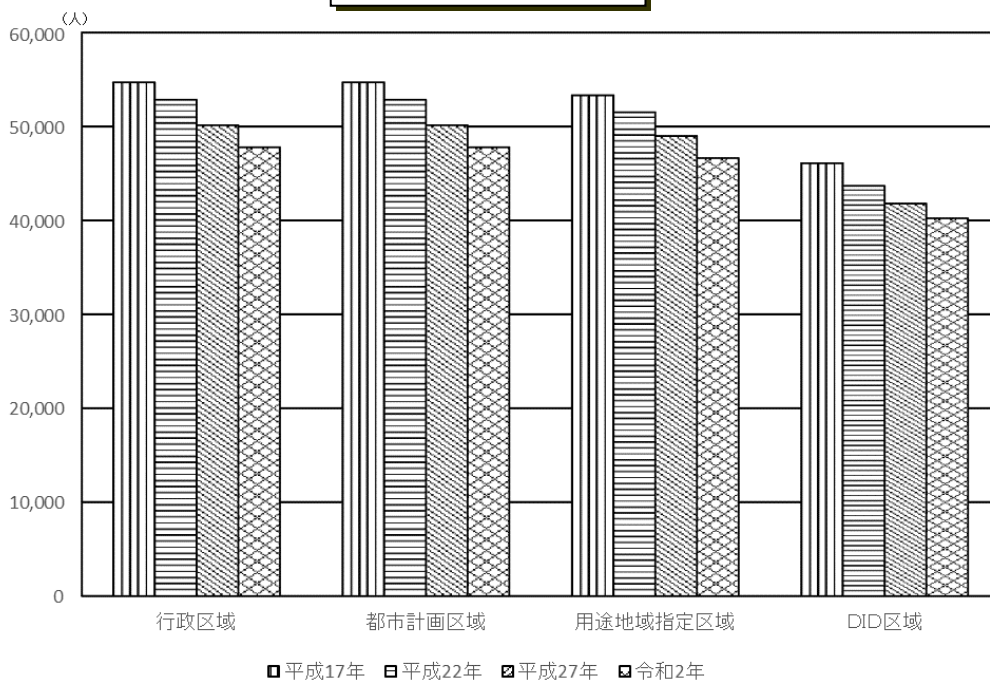
図表 1 - 1 人口総数及び増加数

資料:国勢調査

	平成17年 人口	17年～22年 の増減		平成22年 人口	22年～27年 の増減		平成27年 人口	平成27年～令和2年 の増減		令和2年 人口
		人口	率		人口	率		人口	率	
行政区域	54,699	△ 1,858	△ 3.4	52,841	△ 2,713	△ 5.1	50,128	△ 2,338	△ 4.7	47,790
都市計画区域	54,699	△ 1,858	△ 3.4	52,841	△ 2,713	△ 5.1	50,128	△ 2,338	△ 4.7	47,790
用途地域指定区域	53,316	△ 1,805	△ 3.4	51,511	△ 2,524	△ 4.9	48,987	△ 2,354	△ 4.8	46,633
うちDID区域	46,082	△ 2,405	△ 5.2	43,677	△ 2,621	△ 6.0	41,056	△ 831	△ 2.0	40,225
用途地域指定外区域	1,383	△ 53	△ 3.8	1,330	△ 189	△ 14.2	1,141	16	1.4	1,157

図表 1 - 2 人口総数及び増加数

### 人 口 の 推 移



## C0101-2 年齢・性别人口

平成17年から令和2年にかけての年齢别人口の推移は、年少人口と生産年齢人口は減少傾向である。令和2年における年少人口は5,452人で、平成17年の7,581人と比べ28.1%減少、生産年齢人口は15年間で24.0%減少している。それに対し、老年人口は平成17年から令和2年にかけて23.1%増加している。

また年齢構成指数では、平成17年から令和2年までの15年間で老年人口指数は24.7%の増加、年少人口指数は1.2%の減少で、年少人口指数より老年人口指数の方が43.2%も上回っている。老年化指数は、県平均266.4%より36.6%上回る303.0%と高い数値を示している。

図表1-3 他都市における年齢别人口構成比（令和2年）

資料：国勢調査

	構 成 比 (注1)			指 数 (注2)			
	年 少 人 口	生 産 年 齢 人 口	老 年 人 口	年 少 人 口	老 年 人 口	従 属 人 口	老 年 化 指 数
	%	%	%	%	%	%	%
長 野 県	12.1	55.7	32.2	21.7	57.8	79.6	266.4
長 野 市	12.1	57.2	30.7	21.2	53.6	74.8	253.0
松 本 市	12.8	59.0	28.3	21.6	47.9	69.5	221.4
上 田 市	12.1	56.9	31.0	21.2	54.5	75.8	257.0
岡 谷 市	11.5	53.8	34.7	21.3	64.5	85.8	303.0
飯 田 市	12.7	54.3	33.0	23.5	60.7	84.2	258.5
諏 訪 市	12.3	56.5	31.2	21.8	55.2	77.0	253.7
須 坂 市	12.2	55.2	32.5	22.2	58.9	81.0	265.8
小 諸 市	11.6	54.6	33.8	21.3	61.9	83.1	291.1
伊 那 市	12.5	55.8	31.6	22.4	56.6	79.1	252.5
駒 ヶ 根 市	12.4	56.4	31.2	22.0	55.3	77.3	251.0
中 野 市	12.1	55.3	32.6	21.9	58.8	80.7	268.8
大 町 市	9.6	51.6	38.8	18.7	75.1	93.8	402.1
飯 山 市	10.3	51.5	38.2	19.9	74.1	94.0	371.7
茅 野 市	12.7	56.6	30.7	22.4	54.3	76.8	242.0
塩 尻 市	12.5	58.7	28.7	21.4	48.9	70.3	229.1
佐 久 市	12.9	55.9	31.2	23.1	55.8	78.8	241.7
千 曲 市	11.8	54.7	33.5	21.5	61.3	82.8	285.3
東 御 市	12.1	56.9	31.0	21.3	54.5	75.8	255.6
安 曇 野 市	12.2	55.8	32.0	21.8	57.3	79.1	263.4

※小数点第2位以降は表示しない

(注1) 年少人口：0～14歳 生産年齢人口：15～64歳 老年人口：65歳以上

(注2) 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

老年化指数＝老年人口／年少人口×100

図表 1 - 4 年齢・性別人口

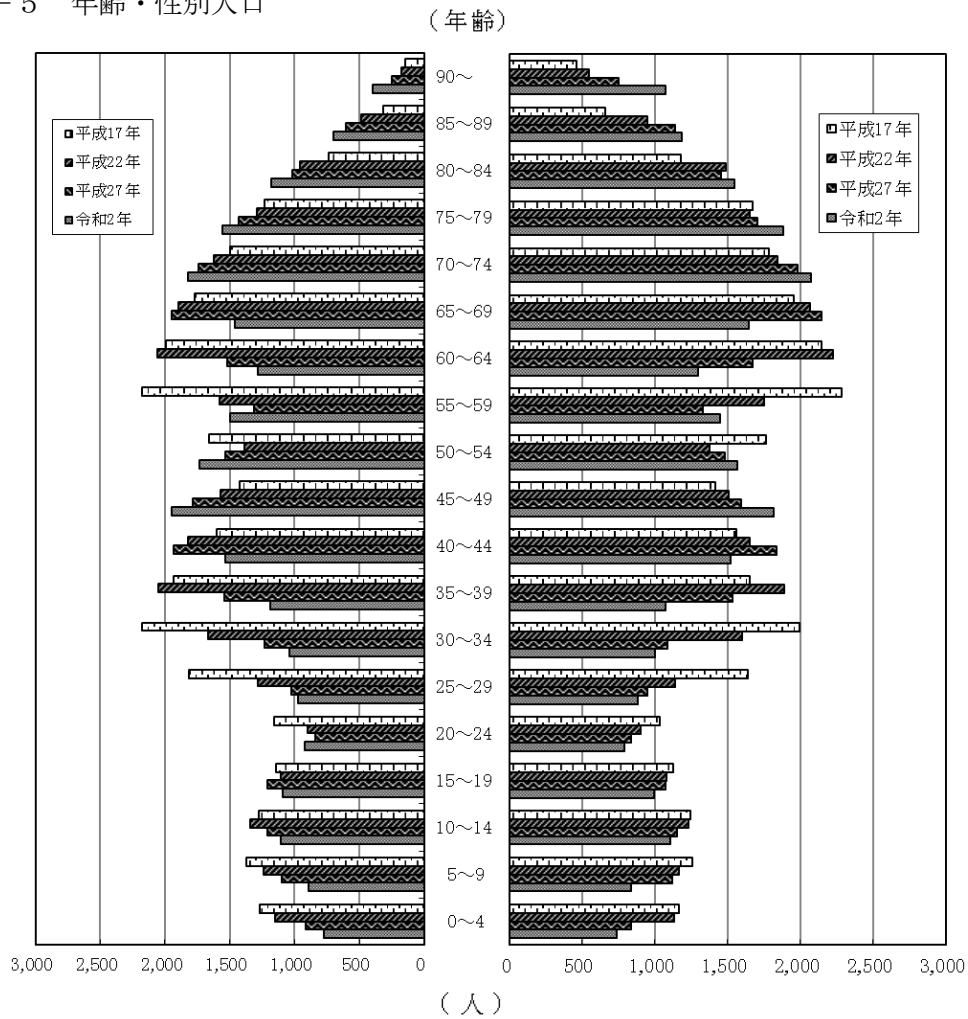
資料：国勢調査

(単位：人)

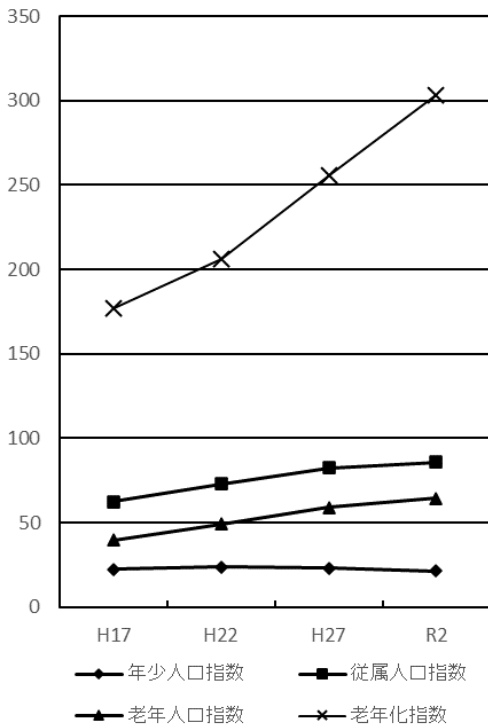
年 齢	平 成 17 年			平 成 22 年			平 成 27 年			令 和 2 年		
	総 計	男	女	総 計	男	女	総 計	男	女	総 計	男	女
0～4	2,436	1,269	1,167	2,283	1,149	1,134	1,748	913	835	1,513	772	741
5～9	2,628	1,370	1,258	2,405	1,238	1,167	2,219	1,098	1,121	1,730	892	838
10～14	2,517	1,273	1,244	2,572	1,342	1,230	2,360	1,210	1,150	2,209	1,103	1,106
年少人口	7,581	3,912	3,669	7,260	3,729	3,531	6,327	3,221	3,106	5,452	2,767	2,685
15～19	2,269	1,141	1,128	2,183	1,105	1,078	2,287	1,211	1,076	2,084	1,089	995
20～24	2,194	1,161	1,033	1,797	896	901	1,674	840	834	1,711	920	791
25～29	3,450	1,812	1,638	2,422	1,284	1,138	1,973	1,026	947	1,856	972	884
30～34	4,172	2,176	1,996	3,268	1,670	1,598	2,315	1,229	1,086	2,040	1,041	999
35～39	3,589	1,934	1,655	3,936	2,048	1,888	3,079	1,544	1,535	2,261	1,188	1,073
40～44	3,162	1,602	1,560	3,472	1,820	1,652	3,773	1,936	1,837	3,057	1,538	1,519
45～49	2,840	1,425	1,415	3,084	1,574	1,510	3,382	1,787	1,595	3,763	1,948	1,815
50～54	3,425	1,660	1,765	2,763	1,388	1,375	3,016	1,536	1,480	3,301	1,736	1,565
55～59	4,459	2,177	2,282	3,329	1,580	1,749	2,642	1,314	1,328	2,952	1,501	1,451
60～64	4,136	1,992	2,144	4,284	2,060	2,224	3,190	1,517	1,673	2,584	1,283	1,301
生産年齢人口	33,696	17,080	16,616	30,538	15,425	15,113	27,331	13,940	13,391	25,609	13,216	12,393
65～69	3,729	1,771	1,958	3,968	1,897	2,071	4,094	1,949	2,145	3,105	1,461	1,644
70～74	3,284	1,499	1,785	3,466	1,620	1,846	3,723	1,738	1,985	3,894	1,820	2,074
75～79	2,906	1,233	1,673	2,944	1,292	1,652	3,139	1,432	1,707	3,442	1,556	1,886
80～84	1,918	739	1,179	2,446	960	1,486	2,474	1,018	1,456	2,724	1,177	1,547
85～89	975	317	658	1,430	484	946	1,744	603	1,141	1,885	699	1,186
90～	610	146	464	721	176	545	1,007	253	754	1,472	396	1,076
老年人口	13,422	5,705	7,717	14,975	6,429	8,546	16,181	6,993	9,188	16,522	7,109	9,413
年齢不詳	-	-	-	68	42	26	289	176	113	207	121	86
総 計	54,699	26,697	28,002	52,841	25,625	27,216	50,128	24,330	25,798	47,790	23,213	24,577



図表 1 - 5 年齢・性別人口



図表 1 - 6 年齢構成指数の推移 (%)



図表 1 - 7 年齢構成指数の推移 (単位: %)

	年少人口指数	従属人口指数	老年人口指数	老年化指数
平成17年	22.5	62.3	39.8	177.0
平成22年	23.8	73.0	49.3	206.2
平成27年	23.1	82.4	59.2	255.7
令和2年	21.3	85.8	64.5	303.0

※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

老年化指数=老年人口/年少人口\*100

## C0102 人口集中地区（D I D）

本市の人口集中地区の推移をみると、区域面積は昭和 60 年以降増加に転じ、平成 17 年には、1,155.1ha を記録した。平成 22 年以降は減少傾向に転じ、区域面積は平成 27 年に 1,107.0ha（73.2%）となっている。

人口については平成 7 年の 49,076 人を最高に以降は減少が続いている。

図表 1－8 人口集中地区（D I D）人口の推移

資料：国勢調査

	人口集中地区			用途地域指定区域		用途地域指定区域に対する比率	
	面積 (ha)	人口 (人)	人口密度 (人/ha)	面積 (ha)	人口 (人)	面積ベース (%)	人口ベース (%)
昭和 55 年	989.8ha	48,133人	48.6人/ha	—	—	—	—
昭和 60 年	972.6ha	47,314人	48.6人/ha	1,502.0ha	60,739人	64.8%	77.9%
平成 2 年	1,080.1ha	48,406人	44.8人/ha	1,505.0ha	58,720人	71.8%	82.4%
平成 7 年	1,141.9ha	49,076人	43.0人/ha	1,513.0ha	56,876人	75.5%	86.3%
平成 12 年	1,154.9ha	46,934人	40.6人/ha	1,513.0ha	55,142人	76.3%	85.1%
平成 17 年	1,155.1ha	46,082人	39.9人/ha	1,513.0ha	53,316人	76.3%	86.4%
平成 22 年	1,128.7ha	43,677人	38.7人/ha	1,513.0ha	51,511人	74.6%	84.8%
平成 27 年	1,107.0ha	41,056人	37.1人/ha	1,513.0ha	48,987人	73.2%	83.8%

### C0103 将来人口

回帰分析による将来人口の推計値は、行政区域及び都市計画区域では年々減少し、平成27年の50,128人から30年後の令和27年には31,525人～40,070人になると推計される。

一方、用途地域指定区域でも行政区域と同様な傾向が見られ、令和27年には平成27年の48,987人から37,040人～39,070人となると推計される。

図表1-9 人口の将来見通し

資料：国勢調査

行政区域		平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年 (基準年次)	令和2年	令和7年 (10年後)	令和12年	令和17年 (20年後)	令和22年	令和27年 (30年後)	備考
		人	人	人	人	人	人	人	人	人	人	人	
都市計画区域	実績値	58,056	56,401	54,699	52,841	50,128	47,790						
	1. 一次回帰							46,280	44,210	42,140	40,080	38,010	
	2. 指数回帰							46,670	44,890	43,190	41,540	39,960	
	3. 対数回帰							46,310	44,260	42,220	40,180	38,150	
	4. べき乗回帰							46,700	44,940	43,250	41,620	40,070	
	5. コーホート式							43,959	40,677	37,486	34,410	31,525	国立社会保障・人口問題研究所より抜粋
用途地域指定区域	実績値	56,876	55,142	53,316	51,511	48,987	46,633						
	1. 一次回帰							45,140	43,120	41,090	39,060	37,040	
	2. 指数回帰							45,540	43,800	42,130	40,520	38,970	
	3. 対数回帰							45,170	43,170	41,160	39,170	37,170	
	4. べき乗回帰							45,560	43,840	42,180	40,600	39,070	

図表1-10 将来人口

資料：国立社会保障・人口問題研究所、国勢調査

(単位：人)

	平成27年			令和2年			令和7年			令和12年			令和17年			令和22年			令和27年			
	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	
総数	50,128	24,330	25,798	47,583	23,092	24,491	43,959	21,369	22,590	40,677	19,802	20,875	37,486	18,288	19,198	34,410	16,836	17,574	31,525	15,473	16,052	
年齢階級別	0～4	1,751	915	836	1,513	772	741	1,358	696	662	1,200	615	585	1,118	573	545	1,026	526	500	924	474	450
	5～9	2,229	1,103	1,126	1,730	892	838	1,541	776	765	1,329	669	660	1,176	592	584	1,096	552	544	1,007	507	500
	10～14	2,370	1,215	1,155	2,209	1,103	1,106	1,680	858	822	1,517	760	757	1,309	656	653	1,158	580	578	1,081	542	539
	15～19	2,295	1,215	1,080	2,084	1,089	995	1,945	971	974	1,491	771	720	1,346	683	663	1,161	589	572	1,027	521	506
	20～24	1,682	846	836	1,711	920	791	1,631	838	793	1,508	750	758	1,156	594	562	1,043	526	517	898	453	445
	25～29	1,985	1,035	950	1,856	972	884	1,982	1,071	911	1,841	982	859	1,713	894	819	1,315	708	607	1,186	627	559
	30～34	2,332	1,240	1,092	2,040	1,041	999	1,834	968	866	1,932	1,048	884	1,798	962	836	1,673	877	796	1,284	693	591
	35～39	3,094	1,554	1,540	2,261	1,188	1,073	1,814	932	882	1,739	902	837	1,834	978	856	1,710	899	811	1,592	819	773
	40～44	3,793	1,950	1,843	3,057	1,538	1,519	2,118	1,093	1,025	1,748	886	862	1,677	859	818	1,771	933	838	1,653	858	795
	45～49	3,403	1,802	1,601	3,763	1,948	1,815	2,919	1,462	1,457	2,074	1,081	993	1,713	877	836	1,646	851	799	1,739	925	814
	50～54	3,037	1,551	1,486	3,301	1,736	1,565	3,653	1,896	1,757	2,875	1,440	1,435	2,042	1,064	978	1,688	864	824	1,623	839	784
	55～59	2,663	1,329	1,334	2,952	1,501	1,451	3,217	1,688	1,529	3,518	1,813	1,705	2,775	1,381	1,394	1,970	1,020	950	1,630	829	801
	60～64	3,213	1,531	1,682	2,584	1,283	1,301	2,821	1,436	1,385	3,111	1,639	1,472	3,407	1,764	1,643	2,690	1,346	1,344	1,911	995	916
	65～69	4,120	1,965	2,155	3,105	1,461	1,644	2,466	1,225	1,241	2,715	1,373	1,342	2,998	1,571	1,427	3,284	1,691	1,593	2,595	1,291	1,304
	70～74	3,746	1,751	1,995	3,894	1,820	2,074	2,909	1,342	1,567	2,332	1,134	1,198	2,571	1,274	1,297	2,842	1,461	1,381	3,117	1,574	1,543
	75～79	3,160	1,443	1,717	3,442	1,556	1,886	3,563	1,626	1,937	2,671	1,207	1,464	2,148	1,025	1,123	2,374	1,156	1,218	2,630	1,330	1,300
	80～84	2,491	1,025	1,466	2,724	1,177	1,547	2,920	1,263	1,657	3,083	1,337	1,746	2,315	993	1,322	1,871	851	1,020	2,079	967	1,112
85～89	1,756	607	1,149	1,885	699	1,186	1,980	775	1,205	2,187	859	1,328	2,351	931	1,420	1,772	694	1,078	1,445	604	841	
90～	1,008	253	755	1,472	396	1,076	1,608	453	1,155	1,806	536	1,270	2,039	617	1,422	2,320	712	1,608	2,104	625	1,479	

※令和2年、令和7年～27年は国立社会保障・人口問題研究所公表数値、令和2年は令和2年国勢調査公表数値

## 【 人 口 推 計 参 考 資 料 】

回帰分析にあたり、 X:年(平成は昭和の年数に変換) Y:X年における推計人口 とする。 平成12年から平成27年までの国勢調査データから導かれる回帰式は以下の通りである。		
<b>(1) 行政区域</b>		
1. 一次回帰	$y = -346.94X + 750246.6$	決定係数 0.9993
2. 指数回帰	$y = 15425683769.797 \times \text{EXP}^{-0.00626006866900287 \cdot X}$	0.9983
3. 対数回帰	$y = -694723.229455498 \text{LOG}(X) + 5336887.90819727$	0.9506
4. べき乗回帰	$y = 1.3481023967057E+46 \times X^{-12.5351548999033}$	0.9444
5. コーホート	国立社会保障・人口問題研究所より抜粋	
<b>(2) 都市計画区</b>		
1. 一次回帰	$y = -346.94X + 750246.6$	決定係数 0.9993
2. 指数回帰	$y = 15425683769.797 \times \text{EXP}^{-0.00626006866900287 \cdot X}$	0.9983
3. 対数回帰	$y = -694723.229455498 \text{LOG}(X) + 5336887.90819727$	0.9506
4. べき乗回帰	$y = 1.3481023967057E+46 \times X^{-12.5351548999033}$	0.9444
5. コーホート	国立社会保障・人口問題研究所より抜粋	
<b>(3) 用途地域指定</b>		
1. 一次回帰	$y = -358.42X + 771947.3$	決定係数 0.9999
2. 指数回帰	$y = 30864824015.5263 \times \text{EXP}^{-0.00661818899644974 \cdot X}$	0.9994
3. 対数回帰	$y = -717724.991742738 \text{LOG}(X) + 5510462.70436085$	0.9568
4. べき乗回帰	$y = 3.07516080267083E+48 \times X^{-13.252502452605}$	0.9568

### 回帰式の特徴

一次回帰 …………… X が 2 倍変化すれば Y も 2 倍変化する。

X の増加 1 に対し Y の増分量は係数分 (1.1) 増える。  $Y = (1.1) X$

指数回帰 …………… 一定の年数がたつ毎に一定の割合で増加または減少する。

X の増加 1 に対し Y の増分量は係数 (1.1 倍) となる。  $Y = (1.1)^X$

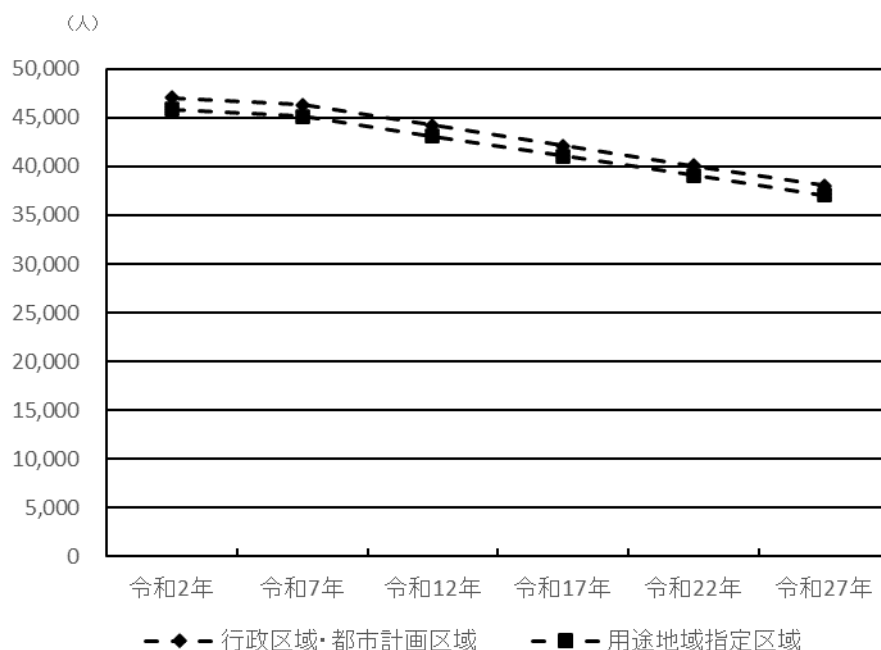
対数回帰 …………… X の変化に比べ Y の変化が穏やかである。

$Y = \text{Iog}(X)$

べき乗回帰…………… 過去の実績値と比較的にあてはまりがよい。

$Y = a \times X^b$

図表 1-11 人口の将来推計の推移



※ 4つの計算式のうち、決定係数の最も高い一次回帰を用いている。

## C0104 人口増減

本市の人口動態の推移をみると、各年で死亡者数が出生数を上回っており、自然減となっている。

社会増についても、各年で転出者数が転入者数を上回っており社会減となっている。また、人口増加数についても自然減、社会減により各年で減少している。

図表1-12 人口増減の内訳（行政区域・都市計画区域）（単位：人） 資料：住民基本台帳

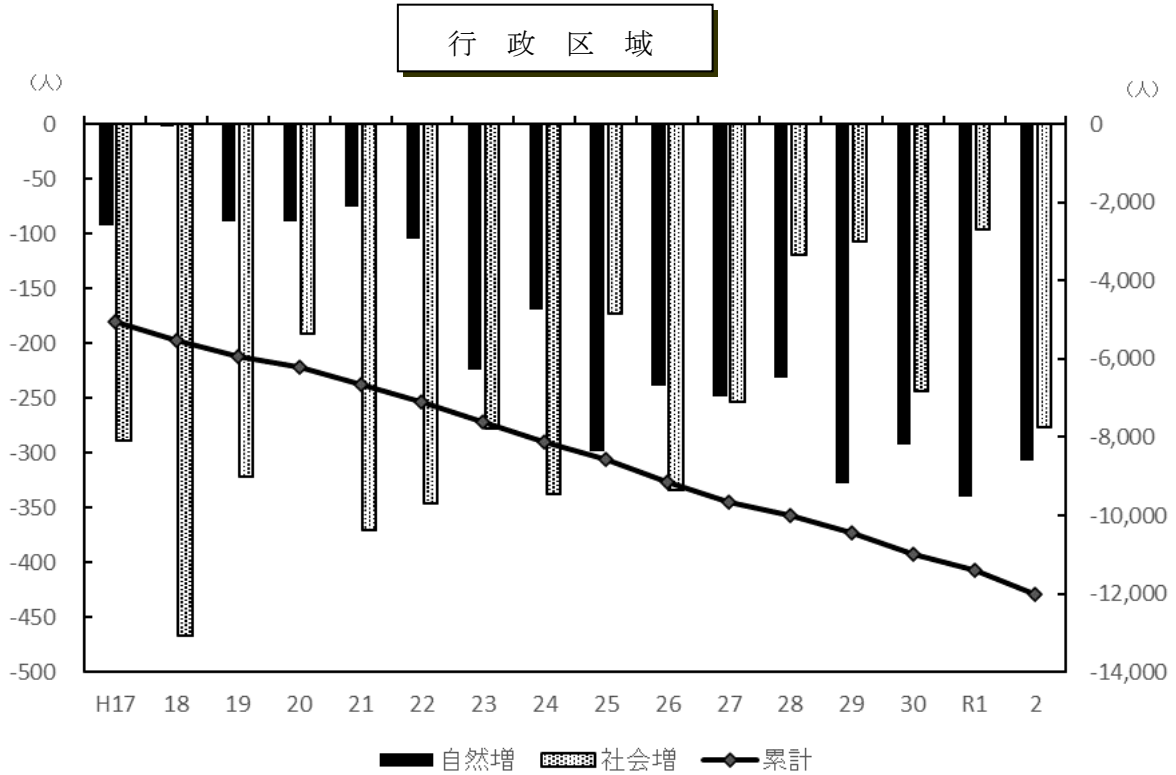
行政区域	年		H17年	H18年	H19年	H20年	H21年	H22年	H23年	H24年
	区域	出生数		483	529	482	463	428	456	367
死亡者数			576	531	571	552	503	561	591	580
自然増			△ 93	△ 2	△ 89	△ 89	△ 75	△ 105	△ 224	△ 169
転入者数			2,245	2,020	1,943	1,741	1,615	1,564	1,493	1,413
転出者数			2,534	2,487	2,265	1,932	1,985	1,910	1,771	1,750
社会増			△ 289	△ 467	△ 322	△ 191	△ 370	△ 346	△ 278	△ 337
都市	その他の異動		△ 15	6	14	8	1	16	18	△ 83
	人口増加数		△ 397	△ 469	△ 411	△ 280	△ 445	△ 451	△ 502	△ 506
	累計		△ 5,045	△ 5,514	△ 5,925	△ 6,205	△ 6,650	△ 7,101	△ 7,603	△ 8,109
計画区域	年		H25年	H26年	H27年	H28年	H29年	H30年	R1年	R2年
	出生数		370	349	343	356	319	320	326	287
	死亡者数		668	588	592	587	647	612	666	594
	自然増		△ 298	△ 239	△ 249	△ 231	△ 328	△ 292	△ 340	△ 307
	転入者数		1,403	1,366	1,402	1,421	1,418	1,337	1,524	1,278
	転出者数		1,576	1,700	1,656	1,541	1,525	1,581	1,620	1,555
	社会増		△ 173	△ 334	△ 254	△ 120	△ 107	△ 244	△ 96	△ 277
	その他の異動		△ 63	△ 20	0	△ 13	△ 16	△ 13	△ 5	△ 6
	人口増加数		△ 471	△ 573	△ 503	△ 351	△ 435	△ 536	△ 436	△ 584
	累計		△ 8,580	△ 9,153	△ 9,656	△ 10,007	△ 10,442	△ 10,978	△ 11,414	△ 11,998

※ その他の異動とは調整人数のことである。

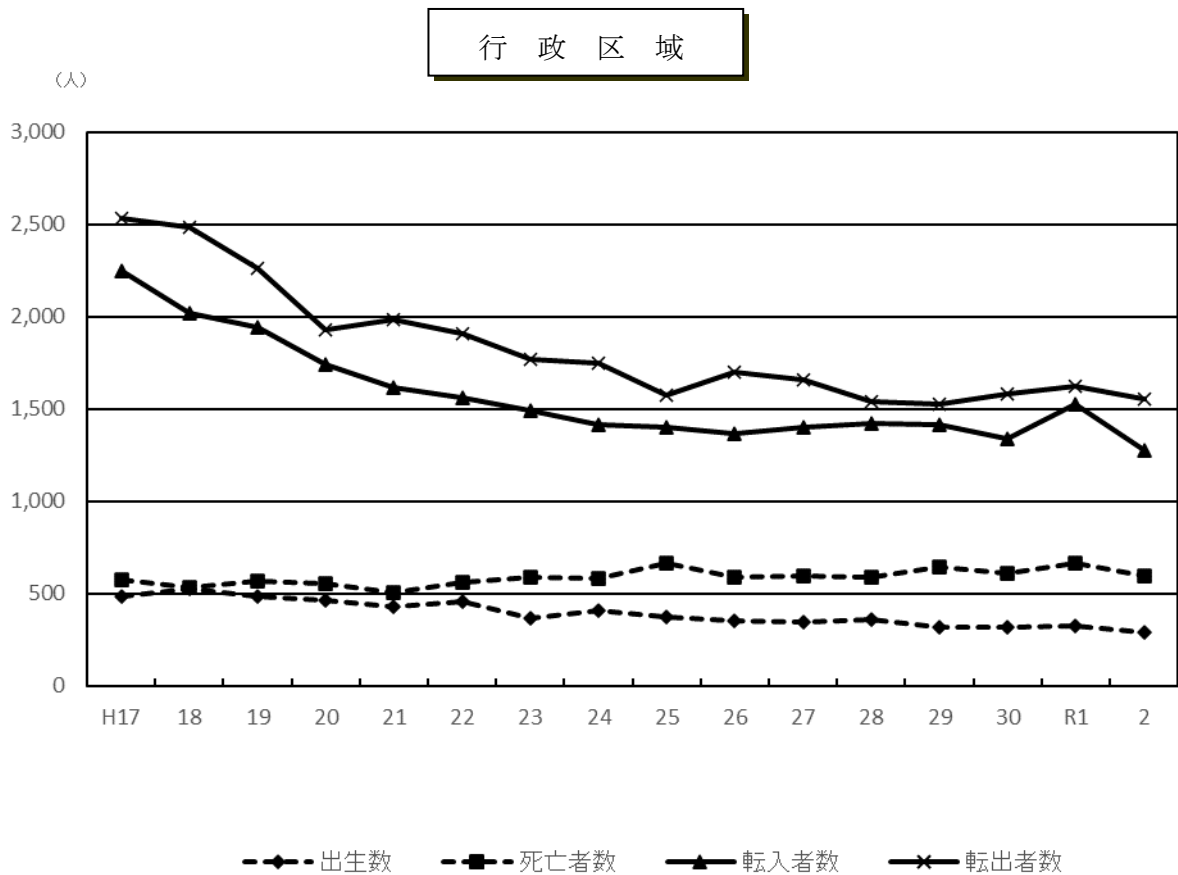
図表1-13 人口増減の内訳（用途地域指定区域）（単位：人） 資料：住民基本台帳

用途地域	年		H17年	H18年	H19年	H20年	H21年	H22年	H23年	H24年
	区域	出生数		478	524	477	458	423	451	363
死亡者数			559	515	554	536	488	544	584	573
自然増			△ 81	9	△ 77	△ 78	△ 65	△ 93	△ 221	△ 167
転入者数			2,200	1,980	1,905	1,707	1,583	1,533	1,475	1,396
転出者数			2,483	2,437	2,219	1,893	1,945	1,872	1,750	1,729
社会増			△ 283	△ 457	△ 314	△ 186	△ 362	△ 339	△ 275	△ 333
指定区域	人口増加数		△ 364	△ 448	△ 391	△ 264	△ 427	△ 432	△ 496	△ 500
	累計		△ 5,227	△ 5,675	△ 6,066	△ 6,330	△ 6,757	△ 7,189	△ 7,685	△ 8,185
	年		H25年	H26年	H27年	H28年	H29年	H30年	R1年	R2年
出生数		366	345	339	352	315	317	322	284	
死亡者数		660	581	585	580	639	605	658	587	
自然増		△ 294	△ 236	△ 246	△ 228	△ 324	△ 288	△ 336	△ 303	
転入者数		1,386	1,350	1,385	1,404	1,401	1,321	1,506	1,263	
転出者数		1,557	1,680	1,636	1,523	1,507	1,562	1,601	1,536	
社会増		△ 171	△ 330	△ 251	△ 119	△ 106	△ 241	△ 95	△ 273	
人口増加数		△ 465	△ 566	△ 497	△ 347	△ 430	△ 529	△ 431	△ 576	
累計		△ 8,650	△ 9,216	△ 9,713	△ 10,060	△ 10,490	△ 11,019	△ 11,450	△ 12,026	

図表 1-14 人口増減の推移



図表 1-15 自然増、社会増の推移



## C0105 通勤・通学移動

本市の平成12年から平成27年までの就業者の流出・流入別人口の推移は、流出人口は増加、流入人口は減少傾向にある。また、平成12年は流出人口が8,269人、流入人口が8,950人と681人の流入超過であったが、流出人口と流入人口の差が年々縮まってきていて、平成22年に流出超過となり、平成27年には、流出人口が8,530人、流入人口が8,040人で490人の流出超過となっている。

平成27年における流出先の第1位は諏訪市の2,702人で、第2位が下諏訪町の1,851人となっており、この両市町で全流出就業者の53.4%を占めている。また、流入先においては第1位が下諏訪町の1,988人、第2位が諏訪市の1,839人と流出先と同様にこの両市町で全流入就業者の47.6%を占めている。

図表1-16 流出・流入別人口の推移（就業者）

資料：国勢調査

年	常住地による就業者数 人	流 出		従業地による就業者数 人	流 入		従/常 就業者比 %
		就 業 者 数 人	流 出 率 %		就 業 者 数 人	流 入 率 %	
平成12年	30,209	8,269	27.4	30,890	8,950	29.0	102.3
平成17年	27,928	8,541	30.6	27,988	8,601	30.7	100.2
平成22年	25,173	8,526	33.9	24,897	8,168	32.8	98.9
平成27年	23,992	8,530	35.6	23,518	8,040	34.2	98.0

図表1-17 流出先・流入先別人口の推移（就業者）

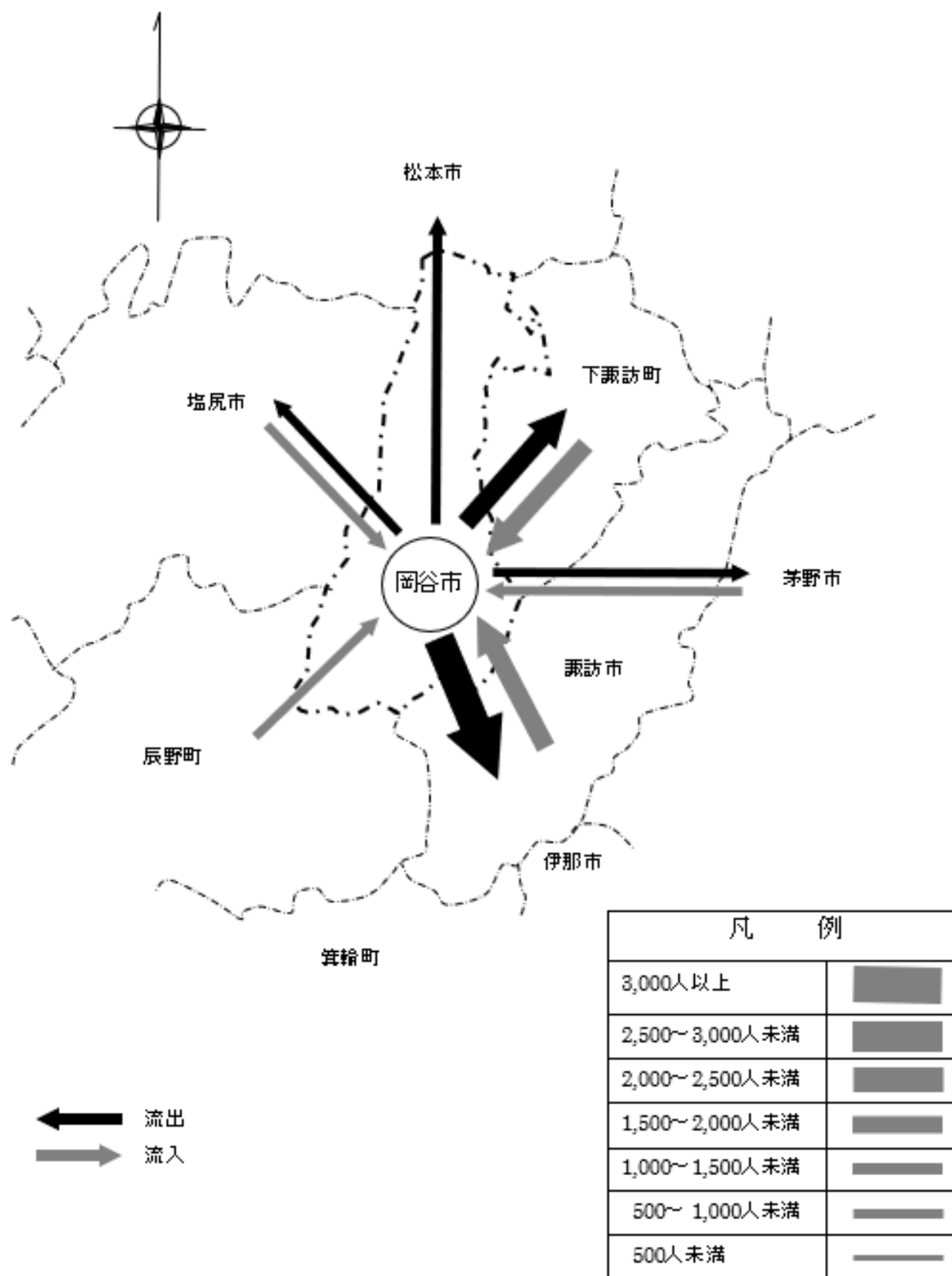
資料：国勢調査

年	流 出 先														
	第1位			第2位			第3位			第4位			第5位		
	市町村名	流出者数 人	流出率 %	市町村名	流出者数 人	流出率 %	市町村名	流出者数 人	流出率 %	市町村名	流出者数 人	流出率 %	市町村名	流出者数 人	流出率 %
平成12年	諏訪市	2,762	9.8	下諏訪町	1,884	6.3	茅野市	748	3.0	松本市	703	2.9	塩尻市	567	1.8
平成17年	諏訪市	2,757	10.4	下諏訪町	1,895	6.7	茅野市	854	3.3	松本市	704	3.1	塩尻市	637	2.2
平成22年	諏訪市	2,771	11.0	下諏訪町	1,861	7.4	茅野市	903	3.6	松本市	691	2.7	塩尻市	689	2.7
平成27年	諏訪市	2,702	11.3	下諏訪町	1,851	7.7	茅野市	937	3.9	塩尻市	718	3.0	松本市	654	2.7

年	流 入 先														
	第1位			第2位			第3位			第4位			第5位		
	市町村名	流入者数 人	流入率 %	市町村名	流入者数 人	流入率 %	市町村名	流入者数 人	流入率 %	市町村名	流入者数 人	流入率 %	市町村名	流入者数 人	流入率 %
平成12年	下諏訪町	2,491	8.9	諏訪市	1,809	7.1	辰野町	1,201	4.5	茅野市	851	3.6	塩尻市	813	3.2
平成17年	下諏訪町	2,185	7.8	諏訪市	1,792	6.8	辰野町	1,036	3.7	塩尻市	823	3.5	茅野市	780	3.2
平成22年	下諏訪町	2,051	8.2	諏訪市	1,800	7.2	辰野町	918	3.7	塩尻市	854	3.4	茅野市	788	3.2
平成27年	下諏訪町	1,988	8.5	諏訪市	1,839	7.8	塩尻市	873	3.7	辰野町	858	3.6	茅野市	784	3.3

- 注1 常住地による就業者数とは、当該都市に常住する(夜間人口ベース)就業者をいう。  
 従業地による就業者数とは、当該都市に従業する(昼間人口ベース)就業者をいう。  
 注2 流出率＝流出就業者数／常住地による就業者数×100  
 流入率＝流入就業者数／従業地による就業者数×100  
 注3 (従/常)就業者比率＝従業地による就業者数／常住地による就業者数×100

図表 1 - 1 8 流出・流入状況図（平成 27 年 就業者）





本市の平成12年から平成27年までの通学者の流出・流入別人口の推移は、流出人口は減少後増加、流入人口は減少傾向にある。また、平成12年は流出人口が1,303人、流入人口が1,368人と65人の流入超過であったが、平成22年には流出超過となり、平成27年には流出人口が1,276人、流入人口が1,112人で164人の流出超過となっている。

平成27年における流出先の第1位は松本市の343人で、第2位が諏訪市の340人となっている。また、流入先においては第1位が諏訪市の293人、第2位が茅野市の233人となっている。

図表1-19 流出・流入別人口の推移（通学者）

資料：国勢調査

年	常住地による通学者数	流 出		従業地による通学者数	流 入		従/常 通学者比
		通 学 者 数	流 出 率		通 学 者 数	流 入 率	
	人	人	%	人	人	%	%
平成12年	2,499	1,303	52.1	2,564	1,368	53.4	102.6
平成17年	2,066	1,117	54.1	2,171	1,222	56.3	105.1
平成22年	2,003	1,126	56.2	1,962	1,076	54.8	98.0
平成27年	2,197	1,276	58.1	2,036	1,112	54.6	92.7

図表1-20 流出先・流入先別人口の推移（通学者）

資料：国勢調査

年	流 出 先														
	第1位			第2位			第3位			第4位			第5位		
	市町村名	流出者数	流出率	市町村名	流出者数	流出率	市町村名	流出者数	流出率	市町村名	流出者数	流出率	市町村名	流出者数	流出率
		人	%		人	%		人	%		人	%		人	%
平成12年	諏訪市	446	17.8	松本市	268	10.7	茅野市	186	7.4	下諏訪町	167	6.7	富士見町	47	1.9
平成17年	諏訪市	372	18.0	松本市	236	11.4	茅野市	129	6.2	下諏訪町	118	5.7	富士見町	53	2.6
平成22年	諏訪市	372	18.6	松本市	283	14.1	下諏訪町	134	6.7	茅野市	128	6.4	富士見町	52	2.6
平成27年	松本市	343	15.6	諏訪市	340	15.5	茅野市	123	5.6	下諏訪町	116	5.3	塩尻市	66	3.0

年	流 入 先														
	第1位			第2位			第3位			第4位			第5位		
	市町村名	流入者数	流入率	市町村名	流入者数	流入率	市町村名	流入者数	流入率	市町村名	流入者数	流入率	市町村名	流入者数	流入率
		人	%		人	%		人	%		人	%		人	%
平成12年	諏訪市	338	13.2	茅野市	241	9.4	下諏訪町	201	7.8	辰野町	148	5.8	塩尻市	143	5.6
平成17年	茅野市	273	12.6	諏訪市	270	12.4	下諏訪町	171	7.9	塩尻市	136	6.3	箕輪町	84	3.9
平成22年	諏訪市	230	11.7	茅野市	225	11.5	塩尻市	177	9.0	下諏訪町	136	6.9	辰野町	81	4.1
平成27年	諏訪市	293	14.4	茅野市	233	11.4	下諏訪町	143	7.0	下諏訪町	111	5.5	辰野町	83	4.1

注1:常住地による通学者数とは、当該都市に常住する(夜間人口ベース)通学者をいう。

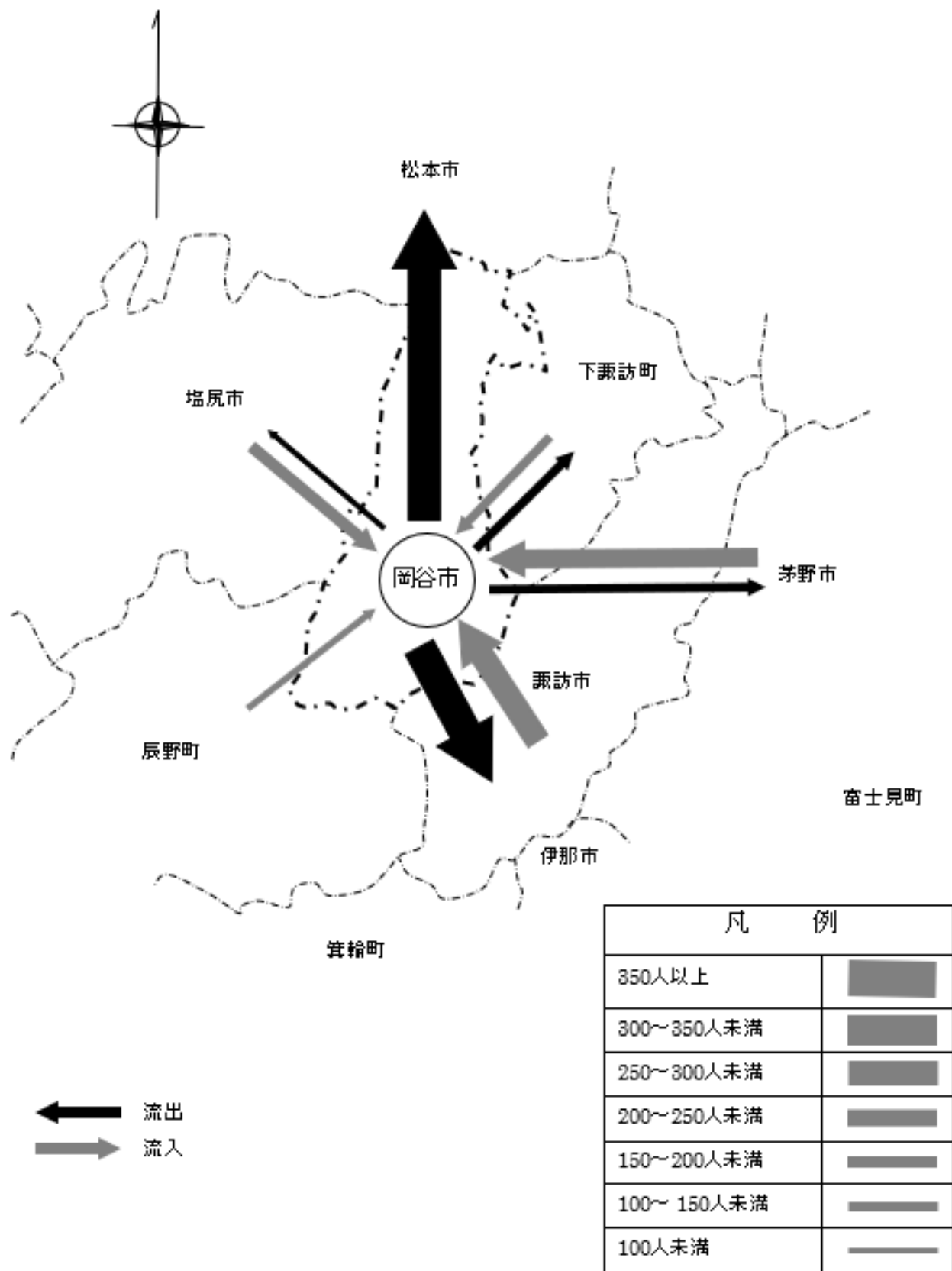
従業地による通学者数とは、当該都市に従業する(昼間人口ベース)通学者をいう。

注2:流出率=流出通学者数/常住地による通学者数\*100

流入率=流入通学者数/従業地による通学者数\*100

注3:(従/常)通学者比率=従業地による通学者数/常住地による通学者数\*100

図表 1 - 2 1 流出・流入状況図（平成 27 年 通学者）



## 2. 産 業

### C0201-1 産業大分類別人口

本市の産業は都市型の構造となっており、平成27年における産業別就業者数の構成比は、第1次産業の占める割合はわずか1.6%であり、残りが第2次産業と第3次産業である。その内訳は、製造業が34.5%、サービス業が32.0%、卸売・小売業が14.6%で、これら3業種で全就業者数の81.1%を占めている。

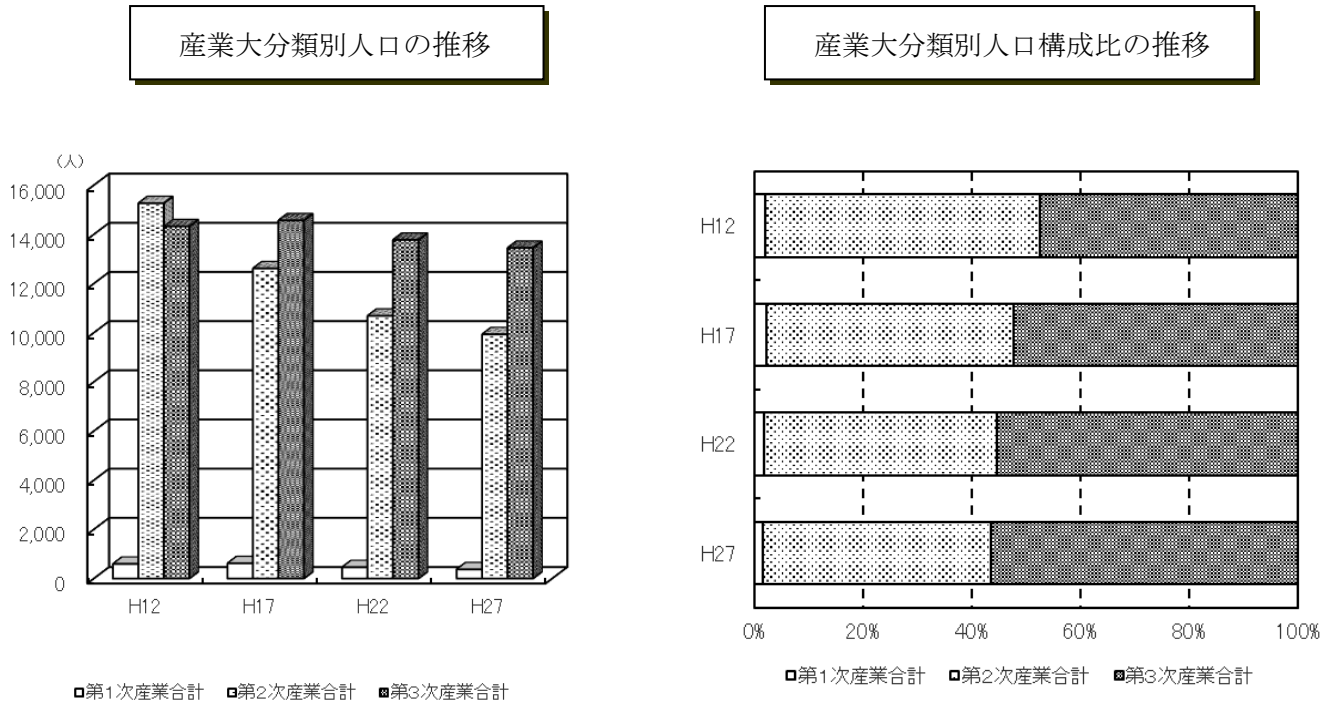
また、平成12年から平成27年までの産業別人口の推移は、すべての産業で減少傾向にあり、特に第2次産業の製造業就業者数の減少が顕著で、15年間で第2次産業の就業者数は5,331人(35.0%)の減少となっている。構成比の推移を見ると、第3次産業の占める割合は高くなっており、平成12年から平成27年までの5年毎の増減率は、4.8%増、2.5%増、1.4%増となっている。

図表2-1 産業大分類別人口(常住地)

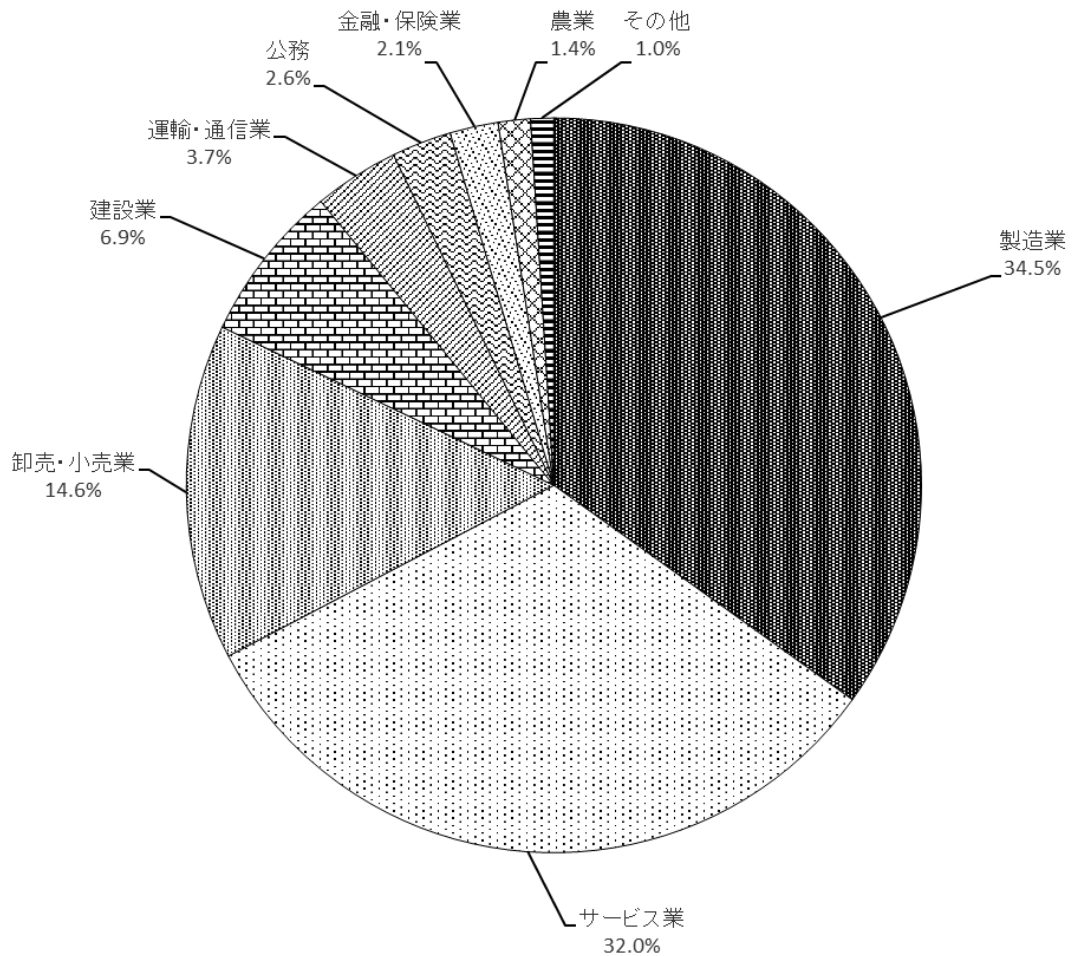
資料：国勢調査

	平成12年		平成17年		平成22年		平成27年		15年間 増減
	就業者数	構成比	就業者数	構成比	就業者数	構成比	就業者数	構成比	
A. 農 業	557	1.8	584	2.1	426	1.7	337	1.4	△ 220
B. 林業・狩猟業	23	0.1	18	0.1	26	0.1	31	0.1	8
C. 漁業・水産養殖業	16	0.1	18	0.1	8	0.0	5	0.0	△ 11
第1次産業合計	596	2.0	620	2.2	460	1.8	373	1.6	△ 223
D. 鉱 業	16	0.1	8	0.0	7	0.0	7	0.0	△ 9
E. 建 設 業	2,562	8.5	2,088	7.5	1,705	6.8	1,648	6.9	△ 914
F. 製 造 業	12,688	42.0	10,520	37.7	8,974	35.6	8,280	34.5	△ 4,408
第2次産業合計	15,266	50.6	12,616	45.2	10,686	42.4	9,935	41.4	△ 5,331
G. 卸売・小売業	5,344	17.7	4,359	15.6	3,864	15.3	3,492	14.6	△ 1,852
H. 金融・保険業	646	2.1	532	1.9	532	2.1	449	1.9	△ 197
I. 不動産業	153	0.5	162	0.6	217	0.9	234	1.0	81
J. 運輸・通信業	1,038	3.4	1,069	3.8	983	3.9	877	3.7	△ 161
K. 電気・ガス・水道業	143	0.5	114	0.4	105	0.4	84	0.4	△ 59
L. サービス業	6,323	20.9	7,751	27.8	7,418	29.5	7,686	32.0	1,363
M. 公 務	679	2.2	582	2.1	657	2.6	627	2.6	△ 52
第3次産業合計	14,326	47.4	14,569	52.2	13,776	54.7	13,449	56.1	△ 877
N. 分類不能	21	0.1	123	0.4	251	1.0	235	1.0	214
合 計	30,209	100.0	27,928	100.0	25,173	100.0	23,992	100.0	△ 6,217

図表 2 - 2 産業大分類別人口



図表 2 - 3 産業大分類別人口構成比 (平成 27 年)



【産業大分類別人口将来推計】

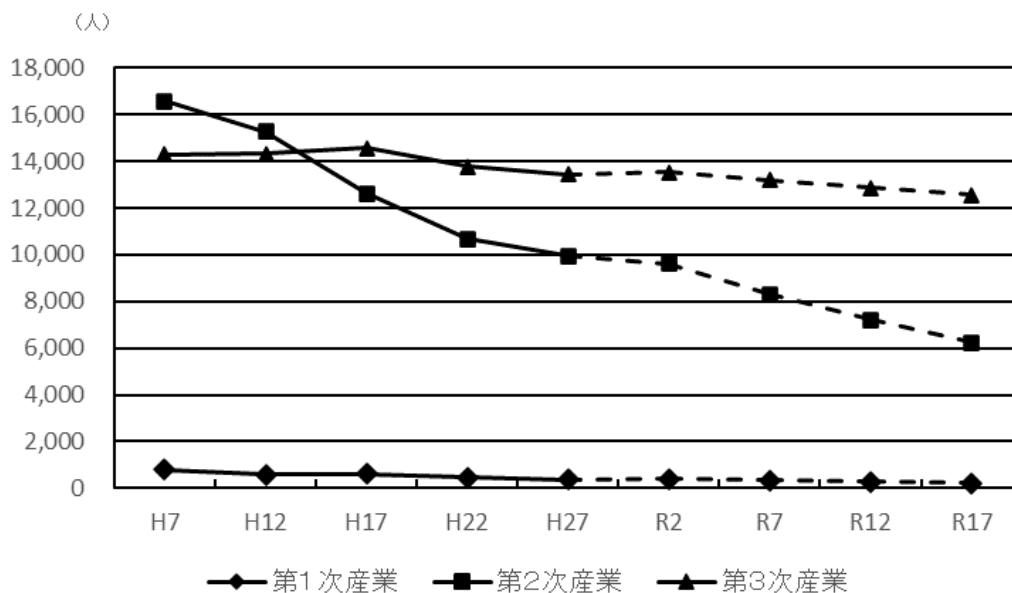
回帰式による将来推計結果は、すべての産業は減少傾向で推移すると推測され、第1次産業は令和17年には最も決定係数の高いべき乗回帰で230人、第2次産業は令和17年には最も決定係数の高いべき乗回帰で6,230人、第3次産業は令和17年には決定係数の最も高い指数回帰で12,560人となると推計される。

図表2-4 産業大分類人口将来推計

第1次産業		H7	H12	H17	H22	H27	R2	R7	R12	R17	備考	決定係数
	実績値	人	人	人	人	人	人	人	人	人		
第1次産業	1. 一次回帰						390	310	220	140	$y = -16.58X + 33796.6$	0.8433
	2. 指数回帰						390	330	280	230	$y = 2.6388137530098E+32 \times \text{EXP}^{-0.034089594616412^X}$	0.8551
	3. 対数回帰						390	310	220	140	$y = -33273.0548322492 \text{LOG}(X) + 253541.905894263$	0.8428
	4. べき乗回帰						390	330	280	230	$y = 4.3012905629043E+228 \times X^{-68.4095522911042}$	0.8544
第2次産業		H7	H12	H17	H22	H27	R2	R7	R12	R17	備考	
	実績値	人	人	人	人	人	人	人	人	人		
	1. 一次回帰	16,586	15,266	12,616	10,686	9,935	9,440	7,650	5,850	4,060	$y = -358.46X + 731734.2$	0.9463
	2. 指数回帰						9,610	8,310	7,190	6,210	$y = 2.77696947792995E+29 \times \text{EXP}^{-0.0290944829648531^X}$	0.9662
	3. 対数回帰						9,440	7,650	5,880	4,100	$y = -719794.383539103 \text{LOG}(X) + 5485904.03996326$	0.9468
4. べき乗回帰						9,620	8,320	7,200	6,230	$y = 1.0331722084077E+197 \times X^{-58.4186302311392}$	0.9666	
第3次産業		H7	H12	H17	H22	H27	R2	R7	R12	R17	備考	
	実績値	人	人	人	人	人	人	人	人	人		
	1. 一次回帰	14,303	14,326	14,569	13,776	13,449	13,520	13,170	12,830	12,490	$y = -68.48X + 151503.6$	0.7513
	2. 指数回帰						13,520	13,190	12,870	12,560	$y = 267480687.584125 \times \text{EXP}^{-0.00490963958078058^X}$	0.7573
	3. 対数回帰						13,520	13,180	12,840	12,500	$y = -137415.771981314 \text{LOG}(X) + 1059027.69180124$	0.7507
4. べき乗回帰						13,520	13,190	12,870	12,560	$y = 4.83558409938851E+36 \times X^{-9.85195793015781}$	0.7567	

※ 備考欄には各々の回帰式を示した。

図表2-5 産業大分類人口将来推計



※破線は推計値

※4つの計算式のうち、決定係数の最も高い推計値を用いた。

## C0201-2 職業大分類別人口

平成 27 年における職業大分類別人口の構成比は、技能工・生産工程作業者が全体の 32.3%を占めており、事務従事者 18.3%、専門・技術的職業従事者 18.0%、これら 3 業種で全職業従事者の約 70%を占めている。

また、平成 12 年から平成 27 年までの就業者数の推移について、専門・技術的職業従事者、サービス職業、保安職業の就業者数は増加傾向で推移しており、特にサービス職業の就業者数の増加が顕著で、15 年間で 646 人（30.1%）の増加である。

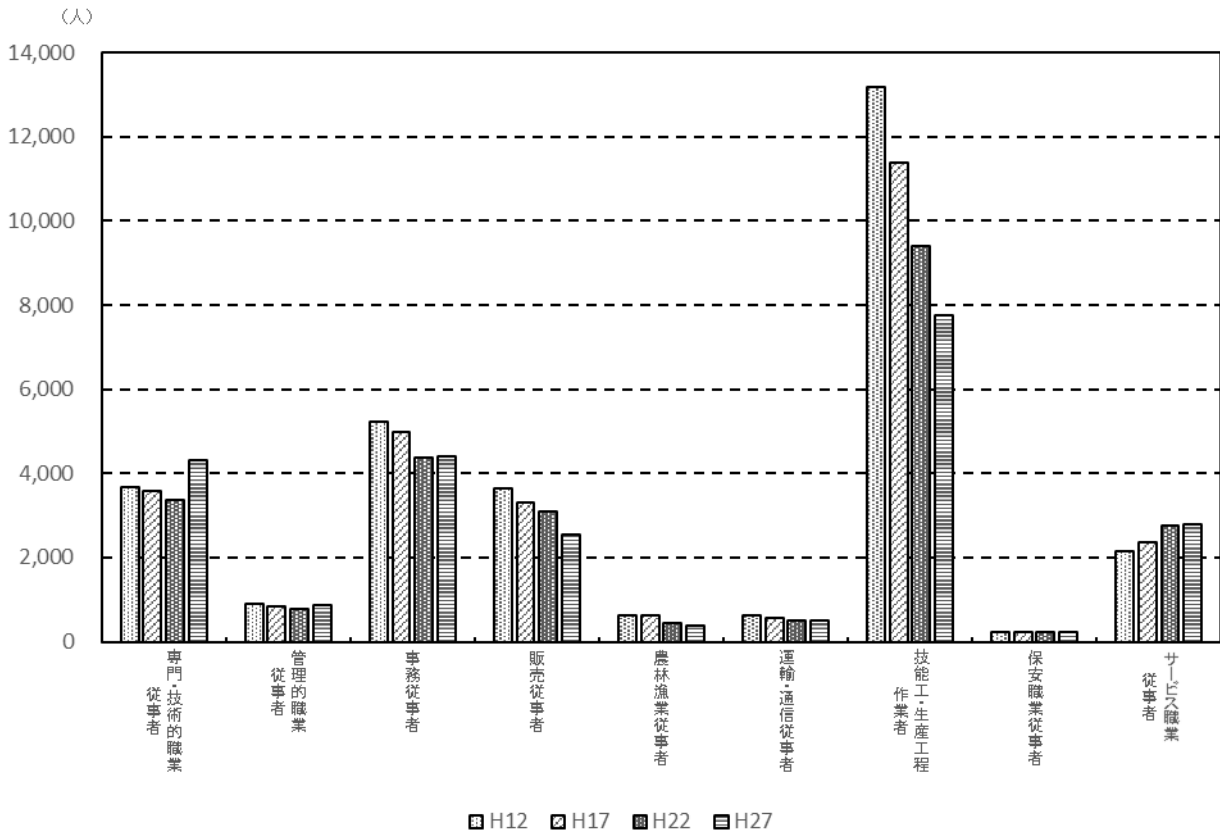
それに対し、管理的職業従事者、農林漁業、技能工・生産工程作業者等の就業者数は減少傾向にあり、中でも技能工・生産工程作業の就業者数は 15 年間で 5,414 人（41.1%）の減少となっている。

図表 2-6 職業大分類別人口

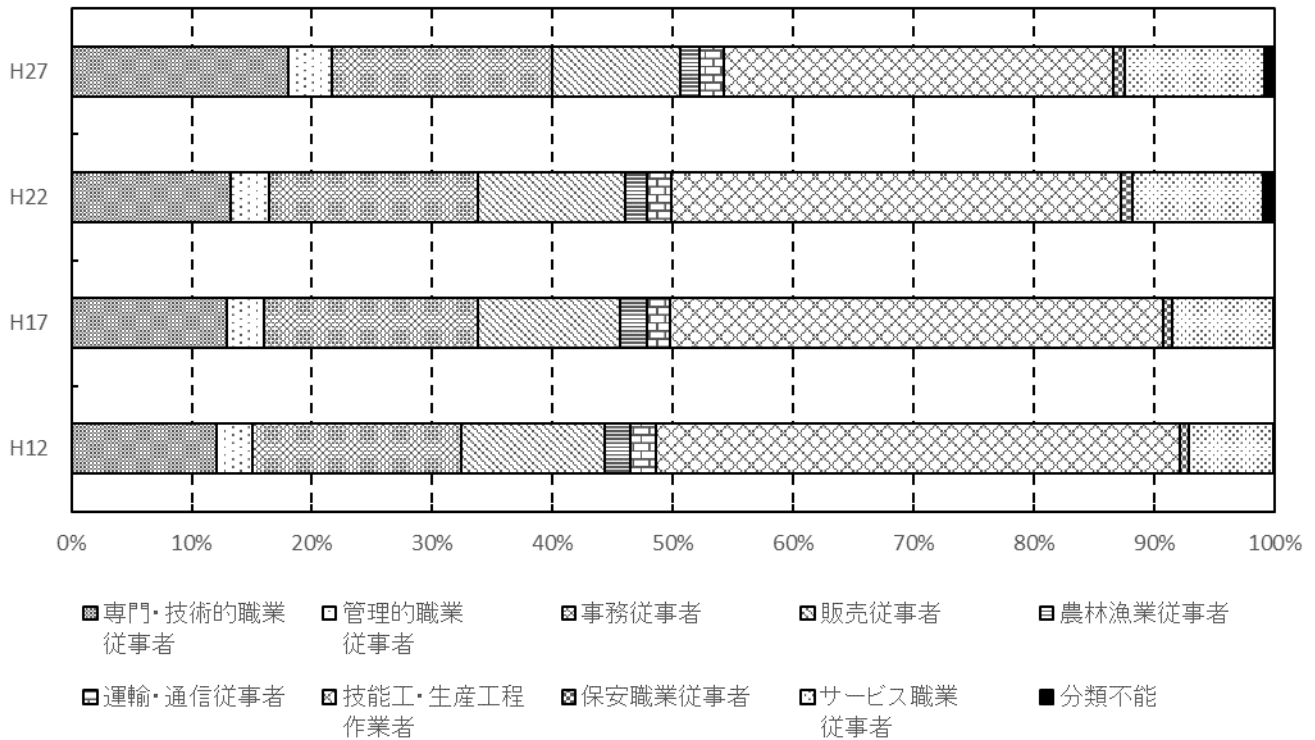
資料：国勢調査

	平成 12 年		平成 17 年		平成 22 年		平成 27 年		15 年 間 増 減
	就業者数	構成比	就業者数	構成比	就業者数	構成比	就業者数	構成比	
A. 専門・技術的職業従事者	人 3,670	% 12.1	人 3,580	% 11.9	人 3,354	% 13.3	人 4,322	% 18.0	人 652
B. 管理的職業従事者	911	3.0	838	2.8	774	3.1	858	3.6	△ 53
C. 事務従事者	5,212	17.3	4,968	16.4	4,370	17.4	4,400	18.3	△ 812
D. 販売従事者	3,630	12.0	3,301	10.9	3,088	12.3	2,542	10.6	△ 1,088
F. 農林漁業従事者	621	2.1	619	2.0	451	1.8	375	1.6	△ 246
G. 採鉱・採石作業者	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H. 運輸・通信従事者	621	2.1	555	1.8	510	2.0	509	2.1	△ 112
I. 技能工・生産工程作業者	13,163	43.6	11,381	37.7	9,411	37.4	7,749	32.3	△ 5,414
J. 保安職業従事者	216	0.7	221	0.7	227	0.9	221	0.9	5
K. サービス職業従事者	2,144	7.1	2,348	7.8	2,746	10.9	2,790	11.6	646
L. 分類不能	21	0.1	117	0.1	242	1.0	226	0.9	205
合計	30,209	100.1	30,209	100.0	25,173	100.1	23,992	100.0	△ 6,217

図表 2-7 職業大分類別人口の推移



図表 2-8 職業大分類別人口構成比の推移



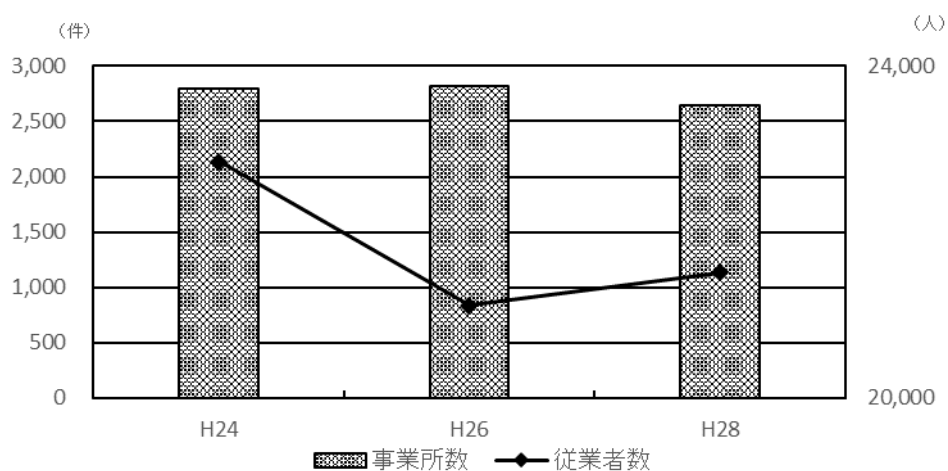
## C0202-1 事業所数・従業員数・売上金額

平成28年における事業所数は2,643事業所であり、そのうち卸売・小売業が604事業所、製造業573事業所、サービス業442事業所で、これら3事業所で全事業所の61.3%を占めている。

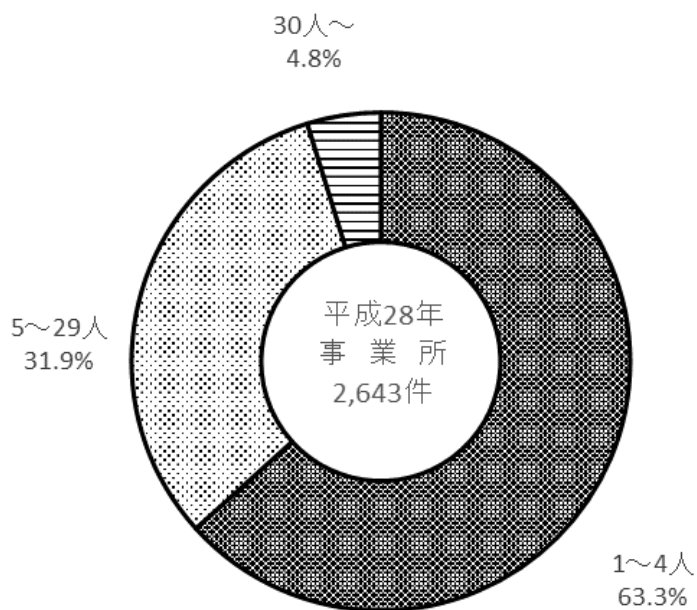
従業員規模では、卸売・小売業、サービス業の1~4人の事業所が64.1%~75.1%、全体では1~4人の事業所が63.3%、いずれも小規模な事業所が多い。

従業員においては、製造業が8,098人で全体の37.6%を占めており、次いで卸売・小売業18.5%、サービス業が13.4%となっている。

図表2-9 事務所及び従業員数の推移



図表2-10 事業所の規模別構成比





図表 2-11 産業大分類別事業所数及び従業者数（行政区域・都市計画区域）-1

資料：事業所統計書・経済センサス

産業大分類	平成 21 年							
	事業所数	従業者規模別事業所数(民営)					公務・地方公共団体	従業者数
		1~4	5~9	10~19	20~29	30~		
A.農 林 漁 業	8	4	4					54
D. 鉱 業	1					1		44
E. 建 設 業	314	256	31	18	3	6		1,618
F. 製 造 業	671	432	95	57	33	54		8,489
G. 電気・ガス・熱供給・水道業	2				1		1	56
H. 運 輸 ・ 通 信 業	66	30	13	8	5	10		989
I. 卸売・小売業,飲食店	970	715	134	77	20	24		6,260
J. 金 融 ・ 保 険 業	60	35	10	10	1	4		507
K. 不 動 産 業	196	188	4	1			3	375
L. サ ー ビ ス 業	787	523	97	54	12	24	77	7,562
M. 公 務	24						24	583
N. 分類不能の産業								
合 計	3,099	2,183	388	225	75	123	105	26,537

産業大分類	平成 24 年							
	事業所数	従業者規模別事業所数			公務・地方公共団体	従業者数	売上金額(百万円)	
		1 ~ 4	5 ~ 29	30 ~				
A. B. C. 農林水産業	11	4	6	1			136	376
D. 鉱 業	1		1				11	X
E. 建 設 業	286	204	75	7			1,498	-
F. 製 造 業	608	314	234	60			8,777	192,909
G. 電気・ガス・熱供給・水道業	1	1					10	-
H. 情報通信業	25	17	7	1			172	-
I. 運輸業	28	9	16	3			391	-
J. 卸売・小売業	648	413	216	19			4,210	110,560
K. 金融・保険業	50	27	20	3			435	-
L. 不動産業	184	177	6	1			414	2,159
M. 飲食店, 宿泊業	239	140	98	1			1,352	7,758
N. 医療・福祉	147	57	78	12			2,100	10,596
O. 教育・学習支援業	88	67	20	1			322	-
P. 複合サービス事業	21	14	6	1			131	-
Q. サービス業(他に分類されないもの)	463	337	111	15			2,891	-
R. 公務(他に分類されないもの)								
S. 分類不能の産業								
合 計	2,800	1,781	894	125	0		22,850	-

図表 2-12 産業大分類別事業所数及び従業者数（行政区域・都市計画区域）-2

資料：事業所統計書・経済センサス

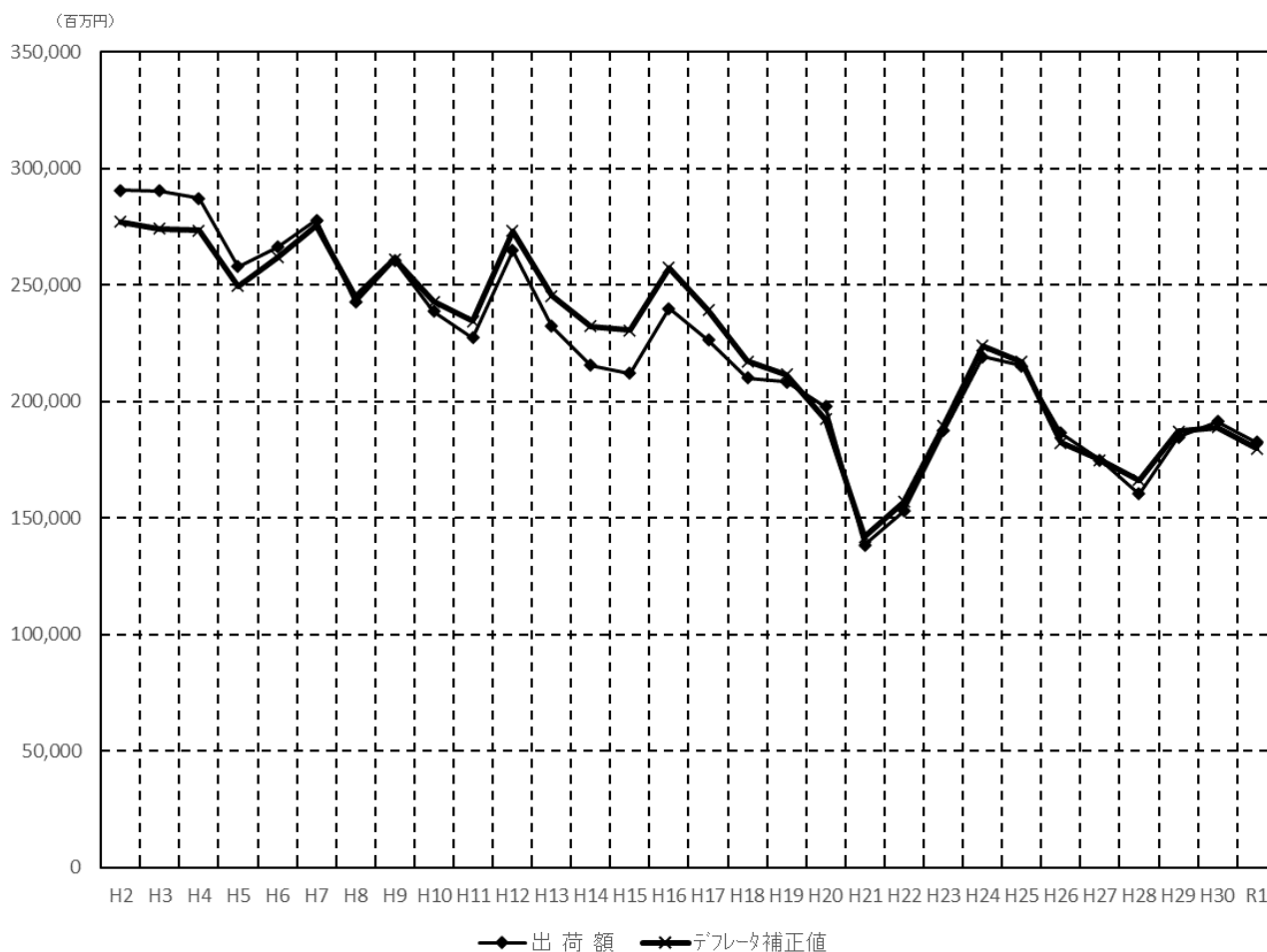
産業大分類	平成 26 年							平成 28 年						
	事業所数	従業者規模別事業所数			公務・地方公共団体	従業者数	売上金額 (百万円)	事業所数	従業者規模別事業所数			公務・地方公共団体	従業者数	売上金額 (百万円)
		1～4	5～29	30～					1～4	5～29	30～			
A. B. C. 農林水産業	9	3	6			53	200	7	2	5			63	178
D. 鉱業	1		1			10	-	-						
E. 建設業	253	179	74			5	-	257	175	76	6		1,328	-
F. 製造業	590	308	223	59		8,047	225,171	573	288	225	60		8,098	183,257
G. 電気・ガス・熱供給・水道業	3		1		2	42	-	1		1			14	-
H. 情報通信業	24	17	6	1		162	-	23	16	6	1		154	-
I. 運輸業	26	7	16	3		324	-	24	5	16	3		309	-
J. 卸売・小売業	653	415	219	19		4,287	116,754	604	387	197	20		3,979	127,447
K. 金融・保険業	40	17	20	3		439	-	39	18	19	2		440	-
L. 不動産業	174	162	9		3	345	3,340	165	154	10	1		408	2,512
M. 飲食店、宿泊業	241	150	86	5		1,405	5,978	242	147	89	6		1,289	4,954
N. 医療・福祉	186	62	82	12	30	3,074	116,34	163	67	86	10		2,060	12,618
O. 教育・学習支援業	121	71	20	1	29	1,037	-	82	68	14			271	-
P. 複合サービス事業	20	13	6	1		184	-	21	14	5	2		212	-
Q. サービス業（他に分類されないもの）	454	334	94	11	15	1130	-	442	332	95	15		2,886	-
R. 公務（他に分類されないもの）	22				22	572	-							
S. 分類不能の産業														
合計	2,817	1,738	863	115	101	21,116	-	2,643	1,673	844	126	0	21,511	-

## C O 2 0 2 - 2 産業中分類別工業出荷額

本市の平成2年から令和元年にかけての工業出荷額の推移は、年次により変動はあるものの平成21年までは減少傾向で推移し、平成21年には1,383.5億円にまで減少している。平成21年から平成24年までは工業出荷額は増加していたが、以降は減少傾向が続いている。

令和元年における工業出荷額は1,823.7億円で、構成比は、金属製品が14.2%で最も多く、次いで電気機械器具が6.4%、非鉄金属が6.2%などとなっている。

図表2-13 産業中分類別工業出荷額



図表 2-14 産業中分類別工業出荷額

資料：工業統計調査（単位：百万円）

	平成 16 年		平成 21 年		平成 26 年		令和 元年	
	出荷額	デフレータ補正值	出荷額	デフレータ補正值	出荷額	デフレータ補正值	出荷額	デフレータ補正值
合計	239,792	257,449	138,347	141,882	186,492	182,211	182,371	179,735
12. 食料品（製造業）	3,075	3,301	3,775	3,871	1,682	1,644	1,287	1,269
13. 飲料・飼料・たばこ製造業	χ	χ	χ	χ	χ	χ	χ	χ
14. 繊維（工業）	630	676	785	805	746	729	933	920
15. 衣料その他の繊維製品	408	438	-	-	-	-	-	-
16. 木材・木製品	χ	χ	-	-	-	-	-	-
17. 家具・装備品	635	682	284	292	χ	χ	χ	χ
18. パルプ・紙・紙加工品	χ	χ	χ	χ	χ	χ	χ	χ
19. 出版・印刷・同関連	1,938	2,081	1,190	1,221	1,479	1,445	1,841	1,815
20. 化学	χ	χ	χ	χ	χ	χ	χ	χ
21. 石油製品・石炭製品	-	-	-	-	-	-	-	-
22. プラスチック	3,052	3,277	2,109	2,163	966	944	1,273	1,255
23. ゴム製品	χ	χ	χ	χ	χ	χ	χ	χ
24. なめし皮・同製品・毛皮	-	-	-	-	-	-	-	-
25. 窯業・土石製品	897	963	986	1,011	927	905	χ	χ
26. 鉄鋼	1,901	2,041	2,425	2,487	1,779	1,738	712	702
27. 非鉄金属	9,988	10,723	7,843	8,044	10,829	10,580	11,398	11,234
28. 金属製品	20,230	21,720	16,672	17,098	17,630	17,225	25,947	25,572
29. 一般機械器具	32,680	35,086	-	-	-	-	-	-
30. 電気機械器具	36,877	39,592	10,010	10,265	16,340	15,965	11,749	11,579
31. 輸送用機械器具	53,819	57,782	4,267	4,376	6,389	6,242	8,008	7,892
32. 精密機械器具	41,410	44,459	-	-	-	-	-	-
33. 武器	-	-	-	-	-	-	-	-
34. その他	504	541	532	545	562	549	892	879

注：・デフレータ補正值は、平成27年を100とした国内卸売物価指数で補正した数値。  
 ・出荷額は100万円単位で四捨五入しているため合計、小計とは一致しないことがある。  
 ・χは統計法上公表できない数値。

### 【工業出荷額将来推計】

平成2年から令和元年までの工業出荷額を基に回帰式による将来推計の結果は、いずれの推計式においても減少傾向で推移し、20年後の令和21年には約810～1,624億円となると推計される。

図表2-15 工業出荷額

(単位：百万円)

年	平成2年	平成3年	平成4年	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年
出荷額	290,648	290,407	287,200	257,864	266,252	277,747	242,660	260,654	238,538	227,240	264,721	232,202	215,453	211,981	239,792
年	平成17年	平成18年	平成19年	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28年	平成29年	平成30年	令和元年
出荷額	226,282	210,110	208,238	197,850	138,347	152,881	187,414	219,241	215,254	186,492	174,742	160,318	184,763	191,206	182,371

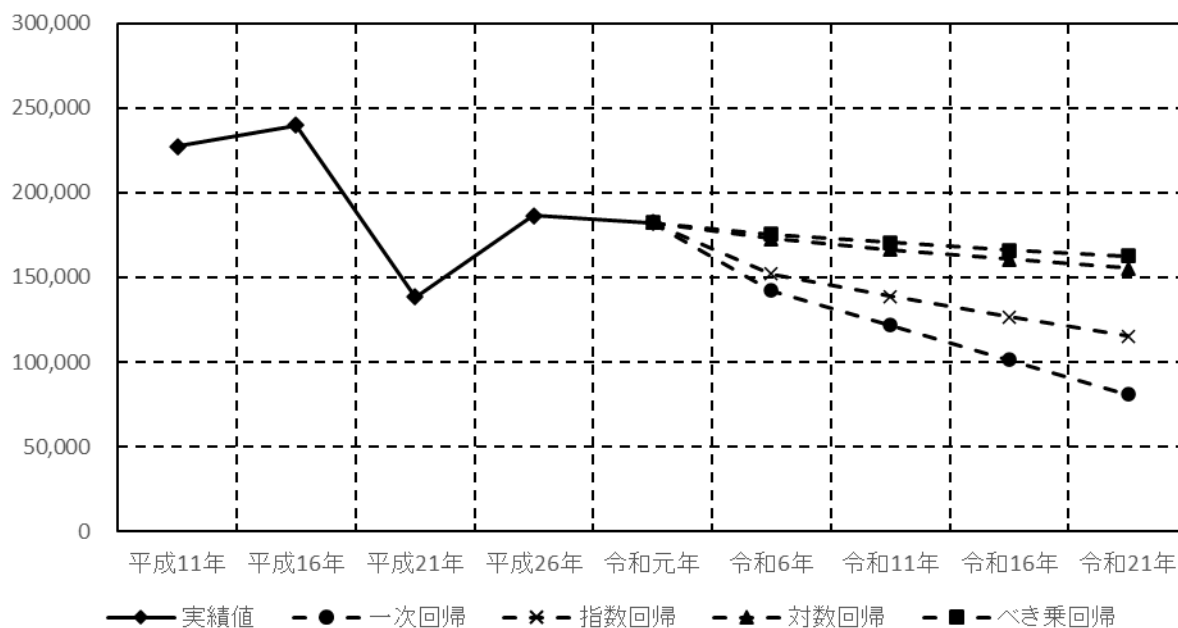
図表2-16 工業出荷額将来推計

(単位：百万円)

	令和6年	令和11年	令和16年	令和21年	推 計 式
一次回帰	141,990	121,650	101,320	80,980	$y = -4067.0042269188 \times X + 288401.16974416$
指数回帰	152,000	138,670	126,510	115,410	$y = 294341.856494537 \times \text{EXP}(-0.018357056323796 \times X)$
対数回帰	172,780	166,350	160,650	155,550	$y = -49481.4762104988 \times \text{LOG}(X) + 350099.550065944$
べき乗回帰	175,320	170,380	166,130	162,410	$y = 385030.646460592 \times X^{-0.219537541624521}$

図表2-17 工業出荷額の将来推計

(百万円)



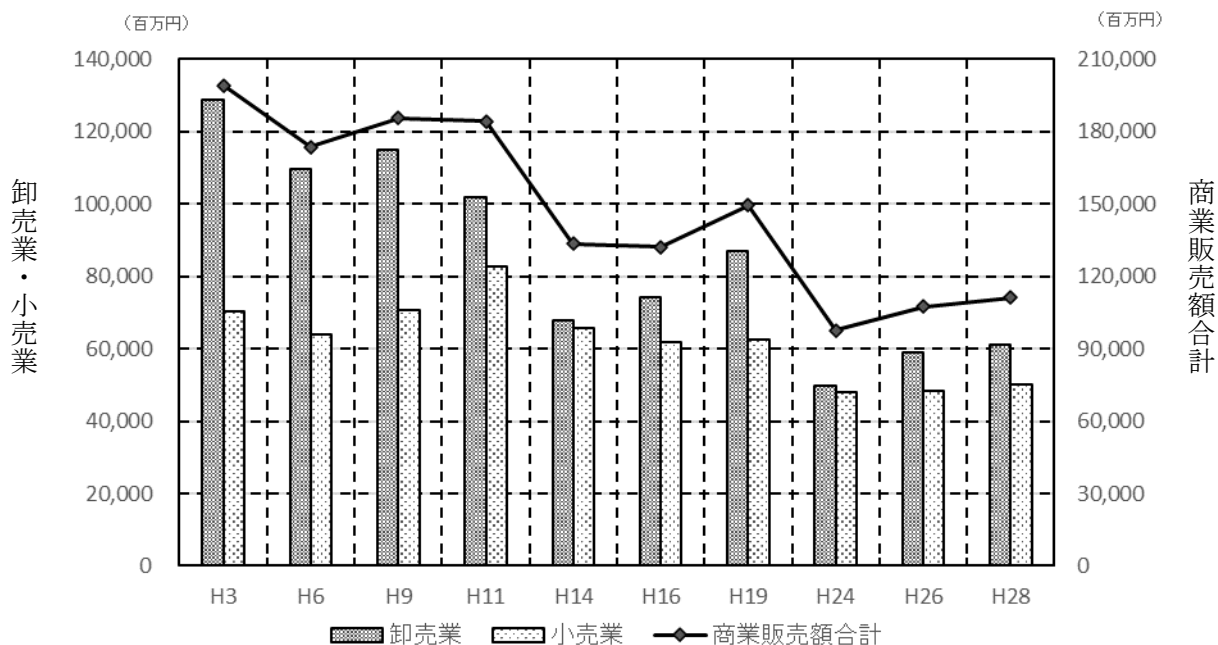
### C0202-3 産業中分類別商業販売額

本市の商業販売額の推移は、平成3年から減少傾向で、特に平成11年から平成14年にかけて大幅な減少を示している。平成19年から平成24年にかけての大幅な減少は産業分類の見直しによる影響が大きい。

産業別で見ると、卸売業は変動のあるものの、減少傾向である。平成28年の卸売業の販売額は610.0億円であり、平成3年の販売額1,289.5億円と比べると52.7%の減少である。

小売業についても調査年で増減の変動はあるものの、減少傾向にある。平成28年の小売業の販売額は500.7億円と平成3年の販売額702.3億円と比べると、28.7%の減少となっている。

図表2-18 産業中分類別商業販売額の推移



図表 2-19 産業中分類別商業販売額-1

資料：商業統計書（単位：百万円）

産業中分類	平成 3 年		平成 6 年		平成 9 年		平成 11 年		平成 14 年	
	販売額	デフレーション補正值	販売額	デフレーション補正值	販売額	デフレーション補正值	販売額	デフレーション補正值	販売額	デフレーション補正值
合計	199,184	211,224	173,698	177,787	185,542	186,474	184,371	186,045	133,539	136,963
卸売業計	128,954	136,749	109,700	112,282	114,877	115,454	101,757	102,681	67,861	69,601
48 各種商品卸売業					-	-	-	-	-	-
49 織物・衣服・身の回り品小売り業					1,725	1,734	849	857	474	486
50 飲食料品小売業					11,903	11,963	11,190	11,292	8,000	8,205
51 建築材料・鉱物金属等卸売業					40,519	40,723	35,847	36,173	24,598	25,229
52 機械器具卸売業					47,713	47,953	44,858	45,265	24,359	24,984
53 その他の卸売業					13,017	13,082	9,014	9,096	10,428	10,695
小売業計	70,230	74,475	63,998	65,505	70,666	71,021	82,615	83,365	65,678	67,362
54 各種商品小売業	X	X	X	X	X	X	9,322	9,407	X	X
55 織物・衣服・身の回り品小売り業	10,015	10,620	8,771	8,977	8,442	8,484	6,952	7,015	4,347	4,458
56 飲食料品小売業	23,717	25,151	21,598	22,106	21,875	21,985	23,119	23,329	24,084	24,702
57 自動車・自転車小売業	12,630	13,393	11,573	11,845	13,089	13,155	12,801	12,917	X	X
58 家具・建具・じゅう器小売業	6,563	6,960	4,372	4,475	X	X	4,205	4,243	3,520	3,610
59 その他の小売業	X	X	X	X	14,885	14,960	26,214	26,452	23,351	23,950

- 注1. デフレーション補正值は、平成27年を100とした全国（総合）消費者物価指数である。  
 注2. 飲食店販売額は、各調査年の翌年調査の数値のため、合計には含まれていない。  
 注3. 合計・小売業小計には飲食店は含まない。  
 注4. 各分類の販売額は100万円単位で四捨五入しているため合計、小計とは一致しないことがある。  
 注5. Xは統計法上公表できない数値。

図表 2-20 産業中分類別商業販売額-2

資料：商業統計書（単位：百万円）

産業中分類	平成 16 年		平成 19 年		平成 24 年		平成 26 年		平成 28 年	
	販売額	デフレータ補正值	販売額	デフレータ補正值	販売額	デフレータ補正值	販売額	デフレータ補正值	販売額	デフレータ補正值
合計	132,220	136,029	149,376	153,679	97,599	101,454	107,469	108,336	111,077	111,188
卸売業計	74,160	76,296	87,018	89,525	49,733	51,697	59,139	59,616	61,002	61,063
48 各種商品卸売業	-	-	X	X	-	-	X	X	X	X
49 織物・衣服・身の回り品小売り業	386	397	X	X	88	91	X	X	X	X
50 飲食料品小売業	7,950	8,179	5,664	5,827	3,490	3,628	4,109	4,142	6,215	6,221
51 建築材料、鉱物金属等卸売業	31,313	32,215	41,426	42,619	17,206	17,885	29,378	29,615	19,888	19,908
52 機械器具卸売業	27,112	27,893	34,915	35,921	26,559	27,608	20,347	20,511	29,865	29,895
53 その他の卸売業	7,399	7,612	4,468	4,597	2,390	2,484	X	X	4,348	4,352
小売業計	61,942	63,726	62,358	64,154	47,866	49,757	48,330	48,720	50,075	50,125
54 各種商品小売業	X	X	4,598	4,730	3,733	3,881	X	X	-	-
55 織物・衣服・身の回り品小売り業	3,605	3,709	3,742	3,850	2,607	2,710	2,243	2,261	1,856	1,858
56 飲食料品小売業	23,211	23,880	18,439	18,970	14,371	14,939	11,894	11,990	17,429	17,446
57 自動車・自転車小売業	9,547	9,822	9,180	9,444	-	-	5,180	5,222	6,641	6,648
58 家具・建具・じゅう器小売業	2,226	2,290	5,619	5,781	-	-	-	-	-	-
59 その他の小売業	19,471	20,032	20,781	21,380	18,430	19,158	X	X	18,965	18,984

注1. デフレータ補正值は、平成27年を100とした全国(総合)消費者物価指数である。  
 注2. 飲食店販売額は、各調査年の翌年調査の数値のため、合計には含まれていない。  
 注3. 合計・小売業小計には飲食店は含まない。  
 注4. 各分類の販売額は100万円単位で四捨五入しているため合計、小計とは一致しないことがある。  
 注5. Xは統計法上公表できない数値。



## 【商業販売額将来推計】

平成28年を基準とした回帰式による商業販売額の将来推計結果は、卸売業、小売業ともに減少傾向で、20年後の令和18年には卸売業が約0～479億円、小売業が約277～488億円になると推計される。

図表2-21 商業販売額実績値

単位：百万円

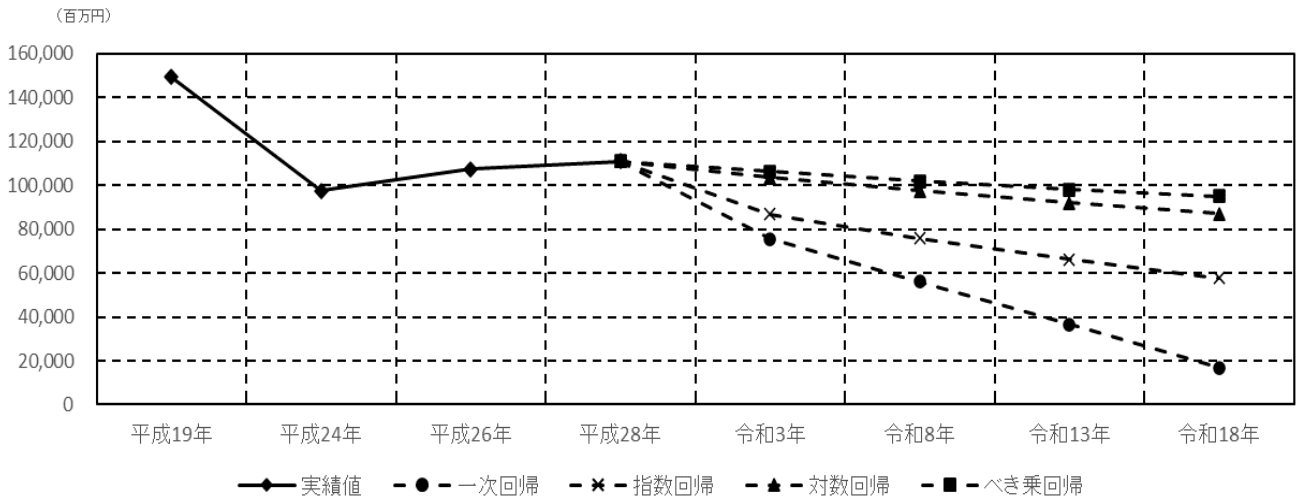
年	平成3年	平成6年	平成9年	平成11年	平成14年	平成16年	平成19年	平成24年	平成26年	平成28年
合計	199,184	173,698	185,542	184,371	133,539	132,220	149,376	97,599	107,469	111,077
卸売業	128,954	109,700	114,877	101,757	67,861	74,160	87,018	49,733	59,139	61,002
小売業	70,230	63,998	70,666	82,615	65,678	61,942	62,358	47,866	48,330	50,075

図表2-22 商業販売額の将来推計

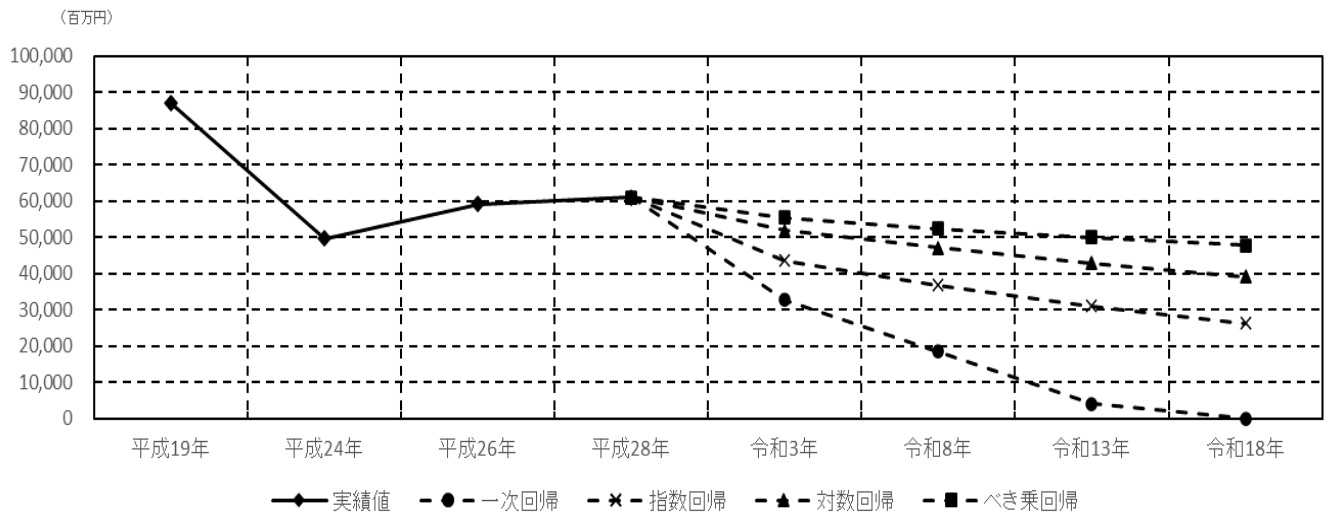
単位：百万円

		令和3年	令和8年	令和13年	令和18年	推 計 式
商業販売額	一次回帰	75,520	55,990	36,450	16,920	$y = -4484.97690014903X + 214124.5804769$
	指数回帰	86,840	75,800	66,160	57,750	$y = 226969.16788367 \times \text{EXP}^{(-0.0307896112928203 \times X)}$
	対数回帰	103,690	97,480	92,020	87,140	$y = -42558.8792880822 \text{LOG}(X) + 258122.894656392$
	べき乗回帰	106,300	101,890	98,160	94,950	$y = 301335.559524195 \times X^{-0.284328476565887}$
卸売業	一次回帰	32,700	18,370	4,040	0	$y = -3509.49329359165X + 136503.539493294$
	指数回帰	43,620	36,800	31,050	26,200	$y = 148919.955799499 \times \text{EXP}^{(-0.0412465370852939 \times X)}$
	対数回帰	51,880	47,110	42,920	39,180	$y = -34885.3742761023 \text{LOG}(X) + 174695.865939773$
	べき乗回帰	55,390	52,430	49,960	47,850	$y = 224831.804875015 \times X^{-0.394471169530537}$
小売業	一次回帰	43,250	38,060	32,860	27,670	$y = -937.894932935917X + 77627.2853949329$
	指数回帰	44,610	40,890	37,480	34,350	$y = 79285.9559475189 \times \text{EXP}^{(-0.0155827940665667 \times X)}$
	対数回帰	52,370	50,950	49,700	48,590	$y = -7193.96331176822 \text{LOG}(X) + 82772.4404750317$
	べき乗回帰	51,960	50,730	49,680	48,750	$y = 86526.7261907927 \times X^{-0.120327448697869}$

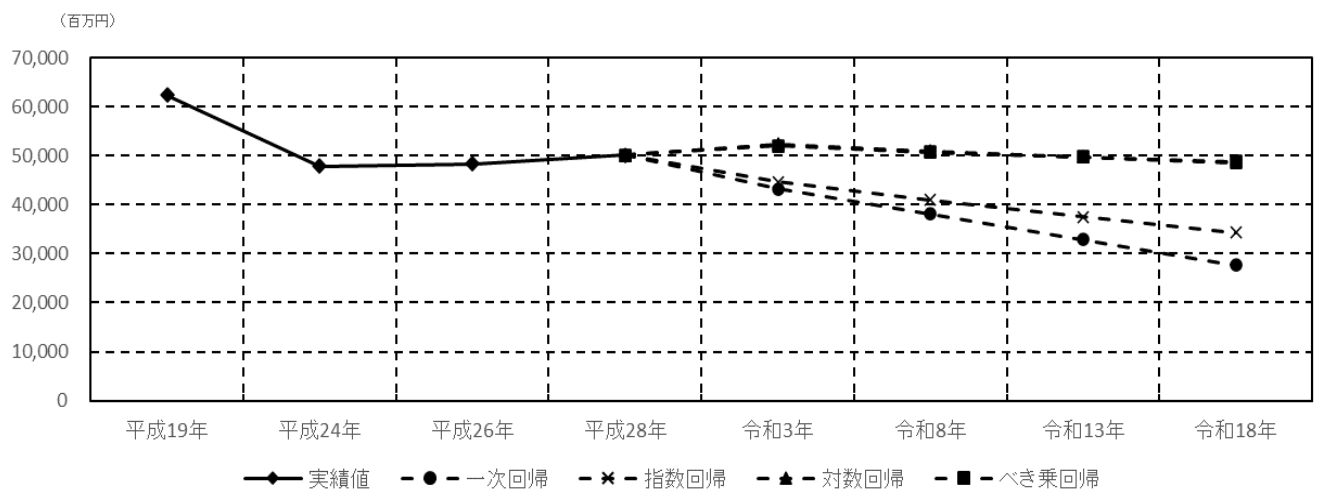
図表 2-2-3 商業販売額の将来推計



図表 2-2-4 卸売業販売額の将来推計



図表 2-2-5 小売業販売額の将来推計



### 3. 土地利用

#### C0302 土地利用現況

都市計画区域については、都市的土地利用が20.3%で、残りの79.7%が自然的土地利用となっている。土地利用区別では、山林が最も多く都市計画区域面積の72.7%を占め、次いで宅地の11.2%となっている。また、非可住地面積は831.0haであり、都市計画区域面積の10.5%にあたる。

用途地域指定区域は、都市的土地利用が81.3%で、残りの18.7%が自然的土地利用である。土地利用区別では、宅地54.5%、農地14.0%、道路用地13.9%、公共・公益用地8.6%で残りの9.0%が山林、水面、その他の自然地、交通施設用地、その他の空地となっている。また、宅地のうち住宅用地面積が最も多く用途地域指定区域面積の41.8%を占めている。非可住地は416.4haであり、用途地域指定区域全体の27.5%にあたる。

図表3-1 土地利用別面積（令和2年）

（単位：ha）

区 分		用途地域指定区域	用途地域指定外区域	都市計画区域合計	都市計画区域外	行政区域	
自然的 土地 利用	農 地	田	53.4	27.0	80.4	0.0	80.4
		畑	158.6	93.1	251.7	0.0	251.7
	小 計		212.0	120.1	332.1	0.0	332.1
	山 林		21.9	5,731.3	5,753.2	0.0	5,753.2
	水 面		6.4	35.2	41.6	562.0	603.6
	その他自然地		43.0	142.0	185.0	6.2	191.2
小 計		283.3	6,028.6	6,311.9	568.2	6,880.1	
都 市 的 土 地 利 用	宅 地	住宅用地	631.8	20.7	652.5	0.0	652.5
		商業用地	73.6	8.0	81.6	0.0	81.6
		工業用地	119.7	30.3	150.0	0.0	150.0
	小 計		825.1	59.0	884.1	0.0	884.1
	公共・公益用地		130.5	72.0	202.5	19.5	222.0
	道 路 用 地		210.8	132.9	343.7	3.3	347.0
	交通施設用地		9.6	2.2	11.8	0.0	11.8
	その他公的用地		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	その他の空地		53.7	111.3	165.0	0.0	165.0
	小 計		1,229.7	377.4	1,607.1	22.8	1,629.9
合 計		1,513.0	6,406.0	7,919.0	591.0	8,510.0	
可 住 地		1,096.6	5,991.4	7,088.0	0.0	7,088.0	
非 可 住 地		416.4	414.6	831.0	591.0	1,422.0	

注1. 「公共・公益用地」は土地利用現況図の「公共施設用地」と「公共空地」の合計。

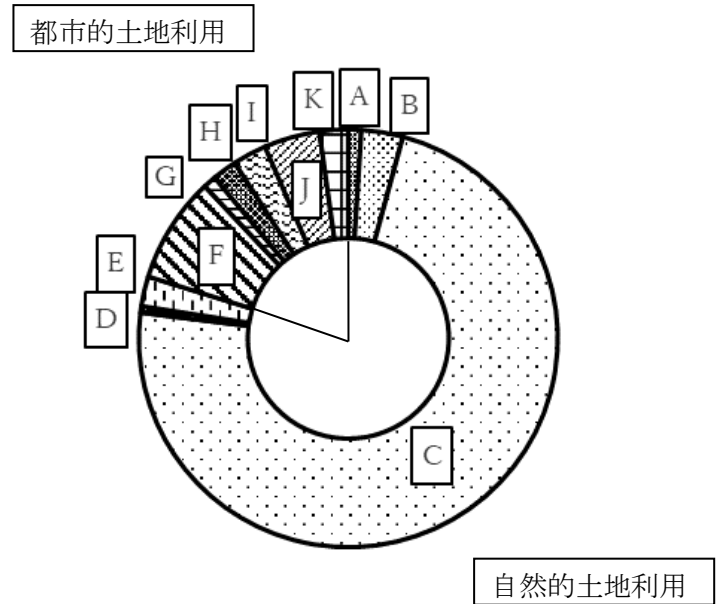
注2. 非可住地は、以下のとおりとする。

「水面」、「その他の自然地の中の河川敷」、「商業用地（1ha以上）」、「公共・公益用地」、「道路用地」、「交通施設用地」、「その他の公的施設用地」、土地利用に関係なく全ての工業専用地域。

図表 3-2 土地利用別面積（令和2年）

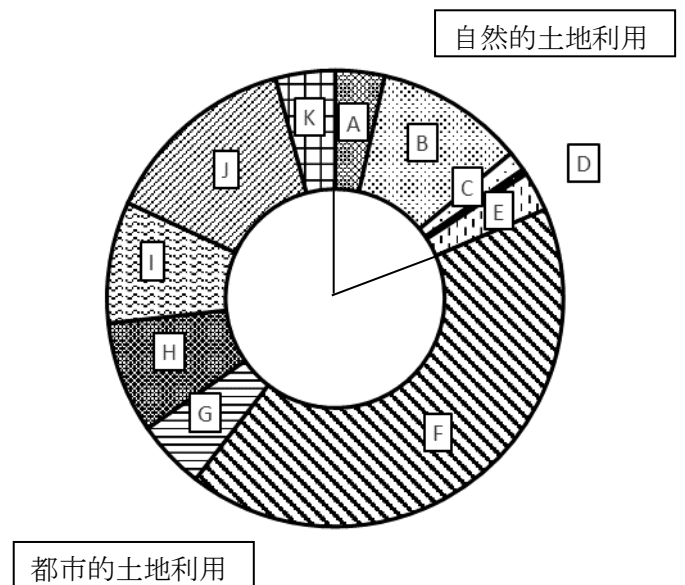
■ 土地利用別面積（都市計画区域）

利用区分	都市計画区域合計	構成比
	ha	%
A- 田	80.4	1.0
B- 畑	251.7	3.2
C- 山林	5,753.2	72.7
D- 水面	41.6	0.5
E- その他自然地	185.0	2.3
F- 住宅用地	652.5	8.2
G- 商業用地	81.6	1.0
H- 工業用地	150.0	1.9
I- 公共・公益用地	202.5	2.6
J- 道路用地	343.7	4.3
K- その他都市的土地利用	176.8	2.2
合計	7,919.0	100.0



■ 土地利用別面積（用途地域指定区域）

利用区分	用途地域指定区域	構成比
	ha	%
A- 田	53.4	3.5
B- 畑	158.6	10.5
C- 山林	21.9	1.4
D- 水面	6.4	0.4
E- その他自然地	43.0	2.8
F- 住宅用地	631.8	41.8
G- 商業用地	73.6	4.9
H- 工業用地	119.7	7.9
I- 公共・公益用地	130.5	8.6
J- 道路用地	210.8	13.9
K- その他都市的土地利用	63.3	4.2
合計	1,513.0	100.0



## C0304 宅地開発状況

本市の過去5年間の宅地開発状況は、開発許可行為による開発が3件19,801㎡で、既に完了している。

図表3-3 宅地開発状況

資料：開発許可申請書

年次	用途地域指定区域						用途地域指定外区域					
	住宅	商業	工業	農林漁業	その他	合計	住宅	商業	工業	農林漁業	その他	合計
昭和60年以前	38,376 5 ㎡ (件)	8,367 2	34,800 2	6,220 1	( )	87,763 10	( )	( )	7,851 1	( )	1,058,929 1	1,066,780 2
昭和61年	㎡ (件)	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	3,999 1	3,999 1
昭和62年	9,023 2 ㎡ (件)	( )	( )	( )	( )	9,023 2	( )	( )	( )	( )	4,994 1	4,994 1
昭和63年	㎡ (件)	7,724 1	( )	( )	( )	7,724 1	( )	( )	( )	( )	368,451 1	368,451 1
平成元年	16,534 2 ㎡ (件)	( )	( )	( )	( )	16,534 2	( )	( )	( )	( )	( )	( )
平成2年	7,267 1 ㎡ (件)	( )	14,943 1	( )	( )	22,210 2	( )	( )	47,712 1	8,176 1	( )	55,888 2
平成3年	㎡ (件)	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )
平成4年	9,691 2 ㎡ (件)	( )	( )	( )	( )	9,691 2	( )	8,910 1	28,939 1	( )	( )	37,849 2
平成5年	㎡ (件)	( )	( )	( )	5,134 1	5,134 1	( )	( )	( )	( )	78,526 1	78,526 1
平成6年	㎡ (件)	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	18,426 1	( )	( )	18,426 1
平成7年	㎡ (件)	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )
平成8年	㎡ (件)	6,946 1	( )	( )	( )	6,946 1	( )	( )	18,426 1	( )	( )	18,426 1
平成9年	㎡ (件)	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )
平成10年	㎡ (件)	( )	( )	( )	( )	( )	5,715 1	( )	( )	( )	( )	5,715 1
平成11年	6,762 1 ㎡ (件)	( )	( )	( )	( )	6,762 1	( )	( )	( )	( )	( )	( )
平成12年	㎡ (件)	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	19,952 1	( )	( )	19,952 1
平成13年	3,891 1 ㎡ (件)	( )	( )	( )	( )	3,891 1	( )	( )	( )	( )	( )	( )
平成14年	13,328 3 ㎡ (件)	( )	( )	( )	( )	13,328 3	( )	( )	( )	( )	( )	( )
平成15年	7,718 1 ㎡ (件)	( )	( )	( )	( )	7,718 1	( )	( )	( )	( )	( )	( )
平成16年	㎡ (件)	( )	11,251 1	( )	( )	11,251 1	( )	( )	( )	( )	( )	( )
平成17年	㎡ (件)	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	19,394 1	( )	( )	19,394 1
平成18年	㎡ (件)	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )
平成19年	3,474 1 ㎡ (件)	( )	4,276 1	( )	( )	7,750 2	( )	( )	( )	( )	( )	( )
平成20年	㎡ (件)	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	14,751 2	( )	( )	14,751 2
平成21年	㎡ (件)	22,393 1	( )	( )	( )	22,393 1	( )	( )	( )	( )	( )	( )
平成22年	㎡ (件)	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )
平成23年	㎡ (件)	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )
平成24年	㎡ (件)	15,641 1	( )	( )	( )	15,641 1	( )	( )	( )	( )	( )	( )
平成25年	4,103 1 ㎡ (件)	( )	13,371 1	( )	( )	17,474 2	( )	( )	( )	( )	( )	( )
平成26年	㎡ (件)	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )
平成27年	㎡ (件)	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )
平成28年	㎡ (件)	( )	8,242 1	( )	4,880 1	13,122 2	( )	( )	( )	( )	( )	( )
平成29年	㎡ (件)	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )
平成30年	㎡ (件)	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )
令和元年	㎡ (件)	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )
令和2年	㎡ (件)	14,057 2	( )	( )	( )	14,057 2	( )	( )	( )	( )	( )	( )
令和3年	5,744 1 ㎡ (件)	( )	( )	( )	( )	5,744 1	( )	( )	( )	( )	( )	( )

※開発区域面積3,000㎡以上の申請のあったものを対象とする。

## C0305 農地転用状況

本市の平成28年から令和2年にかけての農地転用状況は、都市計画区域全体では件数が347件、面積が152,753.88㎡である。区域別では用途地域指定区域が件数で331件、面積で145,150.88㎡、用途地域指定外区域が件数で16件、面積で7,603.00㎡となっている。

また、用途地域指定区域の転用目的別では住宅の割合が最も多く、件数で201件（60.7%）、面積で82,565.06㎡（58.5%）を占めており、次いで、太陽光発電施設等のその他の用途が117件（35.3%）、56,449.82㎡（38.9%）となっている。

図表3-4 農地転用状況

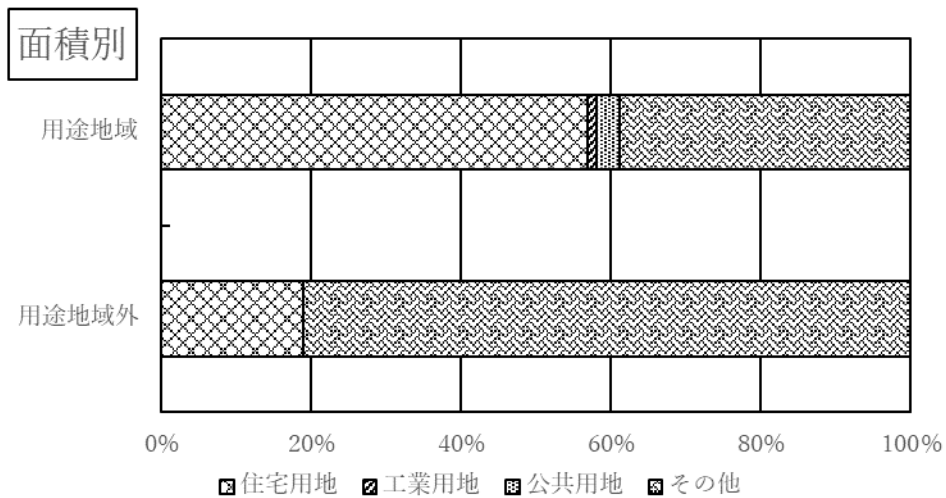
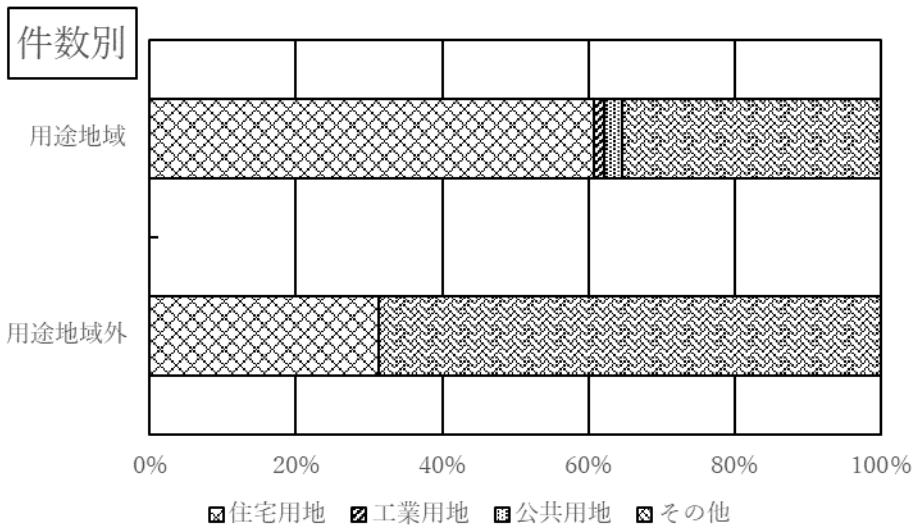
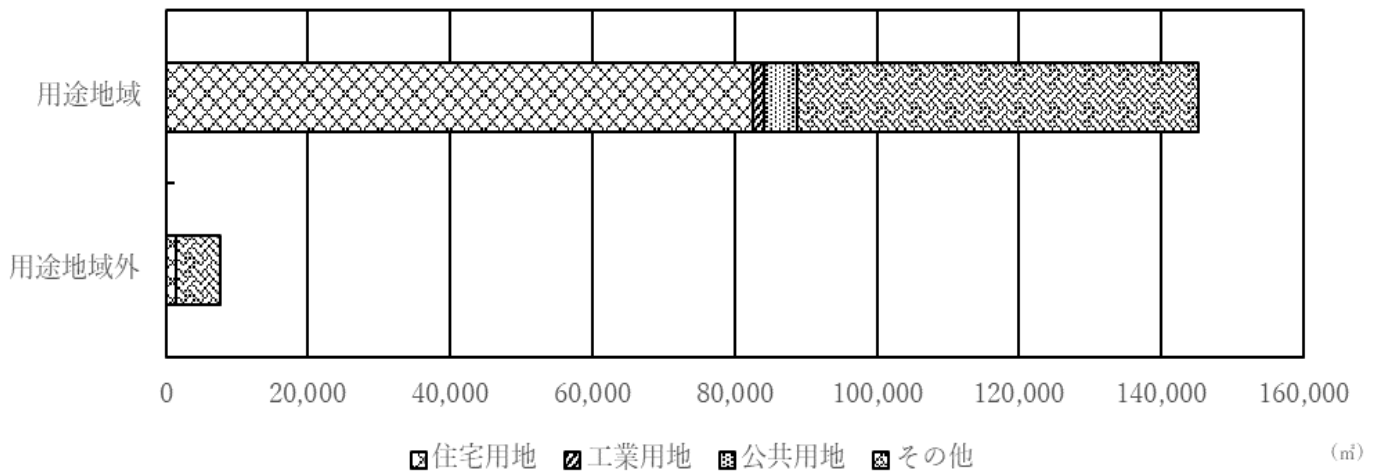
資料：農地転用許可申請書

区域区分	転用用途	住宅用地		工業用地		公共用地		その他		合計		前年度の農地面積 ha	転用率 %
		件数	面積 ㎡	件数	面積 ㎡	件数	面積 ㎡	件数	面積 ㎡	件数	面積 ㎡		
用途地域 指定区域	H28	40	17,677.11	2	582.00	0	0.00	20	11,818.82	62	30,077.93	195.88	1.54
	H29	45	23,160.06	0	0.00	0	0.00	21	9,636.09	66	32,796.15	192.87	1.70
	H30	32	17,880.54	0	0.00	0	0.00	16	9,619.89	48	27,500.43	189.59	1.45
	R1	29	11,848.23	1	861.00	6	4,408.00	35	14,625.90	71	31,743.13	186.84	1.70
	R2	55	11,999.12	2	173.00	2	112.00	25	10,749.12	84	23,033.24	183.67	1.25
	合計	201	82,565.06	5	1,616.00	8	4,520.00	117	56,449.82	331	145,150.88	—	7.41
用途地域 指定外区域	H28	2	624.00	0	0.00	0	0.00	1	242.00	3	866.00	122.60	0.07
	H29	1	496.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	496.00	122.51	0.04
	H30	2	322.00	0	0.00	0	0.00	5	3,424.00	7	3,746.00	122.46	0.31
	R1	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	663.00	1	663.00	122.09	0.05
	R2	0	0.00	0	0.00	0	0.00	4	1,832.00	4	1,832.00	122.02	0.15
	合計	5	1,442.00	0	0.00	0	0.00	11	6,161.00	16	7,603.00	—	0.62
合 計	H28	42	18,301.11	2	582.00	0	0.00	21	12,060.82	65	30,943.93	318.48	0.97
	H29	46	23,656.06	0	0.00	0	0.00	21	9,636.09	67	33,292.15	315.39	1.06
	H30	34	18,202.54	0	0.00	0	0.00	21	13,043.89	55	31,246.43	312.06	1.00
	R1	29	11,848.23	1	861.00	6	4,408.00	36	15,288.90	72	32,406.13	308.93	1.05
	R2	55	11,999.12	2	173.00	2	112.00	29	12,581.12	88	24,865.24	305.69	0.81
	合計	206	84,007.06	5	1,616.00	8	4,520.00	128	62,610.82	347	152,753.88	—	4.80

(注) 転用率＝過去1年間の農地転用面積／前年の農地面積＊100

＝5年間の農地転用面積／5年前の農地面積＊100

図表 3-5 農地転用状況図 (平成 28 年~令和 2 年)



### C0307 新築動向

平成28年から令和2年にかけての用途地域指定区域における新築状況は、件数が536件、敷地面積が237,402.85㎡、建築面積が40,378.01㎡、延べ床面積が62,785.70㎡で、用途別の新築状況を件数で見ると、住宅が92.5%を占めており、次いでその他3.2%、商業2.4%、工業1.9%となっている。

地区別では、長地鎮一丁目が25件、長地権現町二丁目が22件、長地御所二丁目が17件で多く、長地地区では合計201件の新築があり、用途地域指定区域の全新築件数536件に対して37.5%を占めており、新興市街地における宅地化が進行していることがうかがえる。

図表3-6 新築状況（件数）

資料：建築確認申請書

区域	建物用途									
	新 住 宅		商 業		工 業		そ の 他		合 計	
	件	(%)	件	(%)	件	(%)	件	(%)	件	(%)
用途地域指定区域	496	92.5	13	2.4	10	1.9	17	3.2	536	100.0
用途地域指定外区域	4	40.0	0	0.0	3	30.0	3	30.0	10	100.0
都市計画区域	500	91.6	13	2.4	13	2.4	20	3.7	546	100.0

※平成28年～令和2年調査

図表3-7 新築状況（面積）

資料：建築確認申請書

区域	面 積					
	敷地面積 合計	平均敷地 面積	建築面積 合計	平均 建ぺい率	延床面積 合計	平均 容積率
	(㎡)	(㎡)	(㎡)	(%)	(㎡)	(%)
用途地域指定区域	237,402.85	442.92	40,378.01	17.01	62,785.70	26.45
用途地域指定外区域	17,242.01	1,724.20	894.89	5.19	1,004.28	5.82
都市計画区域	254,644.86	466.38	41,272.90	16.21	63,789.98	25.05

※平成28年～令和2年調査



図表3-8 地区別新築状況-1 (平成28年~令和2年)

資料：建築確認申請書

地区名	新築件数					敷地面積計 (㎡)	平均敷地積 (㎡)	建築面積計 (㎡)	平均延床率 (%)	延床面積計 (㎡)	平均容積率 (%)
	住宅 件	商業 件	工業 件	その他 件	合計 件						
岡谷 1	4	0	0	0	4	1,376.49	344.12	393.38	28.58	563.26	40.92
岡谷 2	13	1	1	0	15	6,716.18	447.75	1,297.53	19.32	1,712.38	25.50
岡谷 3	4	0	0	0	4	915.20	228.80	272.83	29.81	379.43	41.46
神明町 1丁目	6	0	0	0	6	1,772.89	295.48	446.08	25.16	726.02	40.95
神明町 2丁目	9	0	1	1	11	11,854.69	1,077.70	753.42	6.36	1,307.12	11.03
神明町 3丁目	5	0	0	0	5	1,355.08	271.02	391.28	28.88	676.12	49.90
神明町 4丁目	4	0	0	0	4	1,499.10	374.78	351.55	23.45	589.08	39.30
赤羽 1丁目	3	0	0	0	3	575.95	191.98	215.60	37.43	360.93	62.67
赤羽 2丁目	2	0	0	0	2	859.17	429.59	184.70	21.50	313.59	36.50
赤羽 3丁目	11	1	0	0	12	3,489.18	290.77	953.39	27.32	1,544.23	44.26
郷田 1丁目	1	0	0	1	2	750.29	375.15	242.87	32.37	339.40	45.24
郷田 2丁目	6	1	0	0	7	2,709.92	387.13	597.52	22.05	926.92	34.20
加茂町 1丁目	1	0	0	0	1	501.90	501.90	80.55	16.05	120.06	23.92
加茂町 2丁目	9	1	0	0	10	2,562.73	256.27	765.04	29.85	1,114.91	43.50
加茂町 3丁目	4	0	0	0	4	1,050.03	262.51	304.55	29.00	503.66	47.97
加茂町 4丁目	7	1	0	0	8	1,650.34	206.29	469.74	28.46	763.07	46.24
山手町 1丁目	4	0	0	0	4	1,283.43	320.86	276.55	21.55	436.07	33.98
山手町 2丁目	3	0	0	0	3	883.18	294.39	213.51	24.18	341.67	38.69
山下町 1丁目	6	0	2	1	9	4,597.90	510.88	535.32	11.64	792.26	17.23
山下町 2丁目	4	1	0	0	5	1,683.45	336.69	355.69	21.13	584.70	34.73
本町 1丁目	3	0	0	0	3	867.23	289.08	242.44	27.96	426.48	49.18
本町 2丁目	1	1	0	1	3	6,117.90	2,039.30	408.75	6.68	391.38	6.40
本町 3丁目	5	0	0	0	5	1,169.66	233.93	475.60	40.66	767.71	65.64
本町 4丁目	4	0	0	0	4	1,096.47	274.12	269.34	24.56	687.37	62.69
幸町	0	0	2	0	2	889.26	444.63	85.50	9.61	85.50	9.61
銀座 1丁目	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
銀座 2丁目	8	0	0	0	8	1,834.73	229.34	569.76	31.05	907.07	49.44
東銀座 1丁目	4	0	0	0	4	906.61	226.65	245.69	27.10	338.43	37.33
東銀座 2丁目	6	0	0	1	7	2,257.96	322.57	602.71	26.69	942.73	41.75
中央町 1丁目	1	0	0	1	2	2,297.72	1,148.86	147.73	6.43	217.87	9.48
中央町 2丁目	3	0	0	0	3	751.84	250.61	194.58	25.88	308.05	40.97
中央町 3丁目	3	0	0	0	3	872.13	290.71	230.29	26.41	352.94	40.47
塚間町 1丁目	1	0	0	0	1	175.67	175.67	99.16	56.45	173.54	98.79
塚間町 2丁目	10	0	0	0	10	1,744.20	174.42	569.03	32.62	1,042.64	59.78
大柴町 1丁目	3	0	0	0	3	559.24	186.41	176.99	31.65	266.63	47.68
大柴町 2丁目	3	0	0	0	3	1,393.19	464.40	362.26	26.00	385.85	27.70
堀ノ内 1丁目	1	0	0	0	1	131.48	131.48	47.20	35.90	94.40	71.80
堀ノ内 2丁目	1	0	0	0	1	254.79	254.79	57.11	22.41	112.55	44.17
成田町 1丁目	1	0	0	0	1	479.29	479.29	84.19	17.57	111.78	23.32
成田町 2丁目	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
御倉町	1	0	0	0	1	406.60	406.60	154.37	37.97	221.37	54.44
天竜町 1丁目	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
天竜町 2丁目	8	0	0	0	8	1,996.85	249.61	502.66	25.17	798.86	40.01
天竜町 3丁目	3	1	0	0	4	1,269.47	317.37	319.29	25.15	366.03	28.83
田中町 1丁目	4	0	0	0	4	1,625.44	406.36	722.91	44.47	887.81	54.62
田中町 2丁目	12	0	0	0	12	2,914.43	242.87	735.86	25.25	1,201.34	41.22
田中町 3丁目	8	0	0	0	8	1,878.79	234.85	595.87	31.72	957.79	50.98
湖畔 1丁目	3	0	0	0	3	1,114.64	371.55	174.45	15.65	209.73	18.82
湖畔 2丁目	3	0	0	0	3	890.66	296.89	215.07	24.15	393.93	44.23
湖畔 3丁目	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
若宮 1丁目	6	0	0	0	6	1,284.70	214.12	425.81	33.14	748.22	58.24
若宮 2丁目	1	0	0	0	1	236.55	236.55	64.22	27.15	125.46	53.04
南宮 1丁目	5	0	0	0	5	1,977.95	395.59	397.48	20.10	492.31	24.89
南宮 2丁目	4	0	0	0	4	863.11	215.78	260.48	30.18	587.67	68.09

※○岡谷1…一般国道20号と市道15号線(旧国道通り線)の間 ○岡谷2…市道15号線の北側で岡谷608号線の東側  
○岡谷3…市道15号線の北側で岡谷608号線の西側

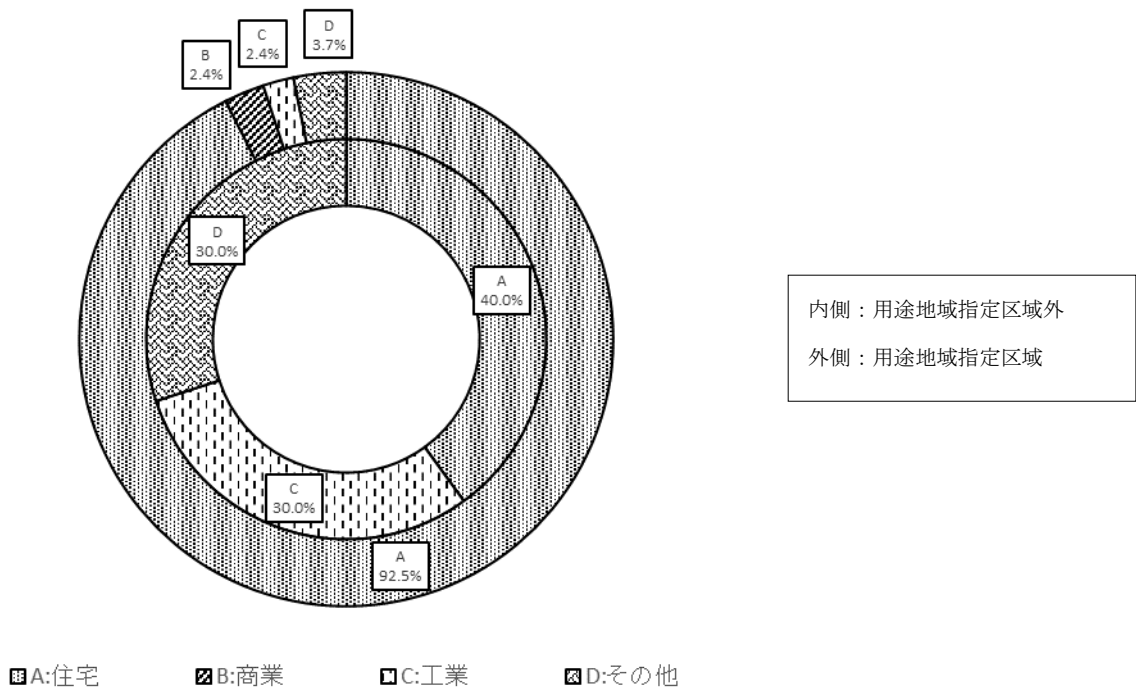
図表 3-9 地区別新築状況-2 (平成 28 年~令和 2 年)

資料：建築確認申請書

地区名	新築件数					敷地面積計 (㎡)	平均敷地積 (㎡)	建築面積計 (㎡)	平均建ぺい率 (%)	延床面積計 (㎡)	平均容積率 (%)
	住宅 件	商業 件	工業 件	その他 件	合計 件						
下 浜	12	1	0	0	13	2,525.11	194.24	842.23	33.35	1,359.97	53.86
湊 1 丁目	2	0	0	1	3	924.84	308.28	215.70	23.32	300.03	32.44
湊 2 丁目	4	0	0	1	5	23,798.96	4,759.79	246.21	1.03	392.44	1.65
湊 3 丁目	6	0	0	0	6	1,376.97	229.50	447.44	32.49	778.33	56.52
湊 4 丁目	3	0	0	0	3	1,158.95	386.32	182.88	15.78	270.66	23.35
湊 5 丁目	9	0	0	0	9	3,209.34	356.59	652.07	20.32	971.43	30.27
川岸上 1 丁目	1	0	0	0	1	167.73	167.73	86.12	51.34	84.46	50.35
川岸上 2 丁目	8	0	0	0	8	2,329.94	291.24	545.57	23.42	869.32	37.31
川岸上 3 丁目	4	0	0	0	4	1,289.96	322.49	179.47	13.91	298.71	23.16
川岸上 4 丁目	4	0	0	0	4	1,486.78	371.70	308.98	20.78	415.51	27.95
川岸中 1 丁目	4	0	0	2	6	42,698.60	7,116.43	332.43	0.78	485.20	1.14
川岸中 2 丁目	5	1	2	0	8	4,374.66	546.83	844.74	19.31	1,050.74	24.02
川岸中 3 丁目	2	0	0	0	2	529.04	264.52	150.19	28.39	238.53	45.09
川岸西 1 丁目	2	0	0	0	2	1,123.78	561.89	145.53	12.95	239.30	21.29
川岸西 2 丁目	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
川岸東 1 丁目	8	0	0	0	8	2,114.68	264.34	663.22	31.36	1,048.94	49.60
川岸東 2 丁目	3	0	0	1	4	1,088.25	272.06	217.64	20.00	360.34	33.11
川岸東 3 丁目	2	0	0	0	2	508.38	254.19	194.37	38.23	342.21	67.31
川岸東 4 丁目	3	0	0	1	4	1,660.83	415.21	295.70	17.80	486.56	29.30
川岸東 5 丁目	1	0	0	0	1	477.92	477.92	133.29	27.89	207.96	43.51
長地権現町1丁目	6	0	0	0	6	1,669.39	278.23	562.42	33.69	829.31	49.68
長地権現町2丁目	21	0	1	0	22	5,216.71	237.12	1,541.68	29.55	2,597.37	49.79
長地権現町3丁目	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
長地権現町4丁目	9	0	1	0	10	2,615.96	261.60	634.73	24.26	1,092.67	41.77
長地御所 1 丁目	4	2	0	0	6	2,280.04	380.01	679.30	29.79	967.11	42.42
長地御所 2 丁目	15	0	0	2	17	6,170.30	362.96	1,463.11	23.71	2,268.26	36.76
長地柴宮 1 丁目	8	0	0	0	8	1,809.21	226.15	566.60	31.32	967.90	53.50
長地柴宮 2 丁目	10	0	0	2	12	3,069.38	255.78	948.18	30.89	1,534.92	50.01
長地柴宮 3 丁目	9	0	0	1	10	2,643.99	264.40	860.69	32.55	1,298.66	49.12
長地片間町 1 丁目	8	1	0	0	9	4,290.87	476.76	817.88	19.06	939.62	21.90
長地片間町 2 丁目	2	0	0	0	2	439.05	219.53	159.67	36.37	203.16	46.27
長地源 1 丁目	3	0	0	0	3	1,053.53	351.18	237.53	22.55	447.18	42.45
長地源 2 丁目	9	0	0	0	9	2,536.01	281.78	686.45	27.07	1,161.22	45.79
長地鎮 1 丁目	25	0	0	0	25	6,069.32	242.77	1,737.77	28.63	2,832.96	46.68
長地鎮 2 丁目	8	0	0	0	8	1,928.25	241.03	536.26	27.81	776.36	40.26
長地小萩 1 丁目	2	0	0	0	2	464.95	232.48	148.33	31.90	270.25	58.12
長地小萩 2 丁目	4	0	0	0	4	1,225.35	306.34	269.23	21.97	482.45	39.37
長地小萩 3 丁目	3	0	0	0	3	621.17	207.06	158.02	25.44	284.16	45.75
長地梨久保 1 丁目	11	0	0	0	11	2,231.29	202.84	692.93	31.06	1,264.20	56.66
長地梨久保 2 丁目	9	0	0	0	9	3,085.05	342.78	735.96	23.86	1,077.65	34.93
長地出早 1 丁目	10	0	0	0	10	2,118.80	211.88	704.24	33.24	1,121.45	52.93
長地出早 2 丁目	6	0	0	0	6	1,416.12	236.02	389.89	27.53	521.47	36.82
長地出早 3 丁目	9	0	0	0	9	3,257.74	361.97	625.46	19.20	948.41	29.11
用途地域指定区域	496	13	10	17	536	237,402.85	442.92	40,378.01	17.01	62,785.70	26.45
岡 谷	3	0	2	2	7	15,740.42	2,248.63	540.95	3.44	601.96	3.82
樋 沢	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
川 岸	1	0	1	1	3	1,501.59	500.53	353.94	23.57	402.32	26.79
湊	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
長 地	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
用途地域指定外区域	4	0	3	3	10	17,242.01	1,724.20	894.89	5.19	1,004.28	5.82
都市計画区域	500	13	13	20	546	254,644.86	466.38	41,272.90	16.21	63,789.98	25.05
岡谷市合計	500	13	13	20	546	254,644.86	466.38	41,272.90	16.21	63,789.98	25.05

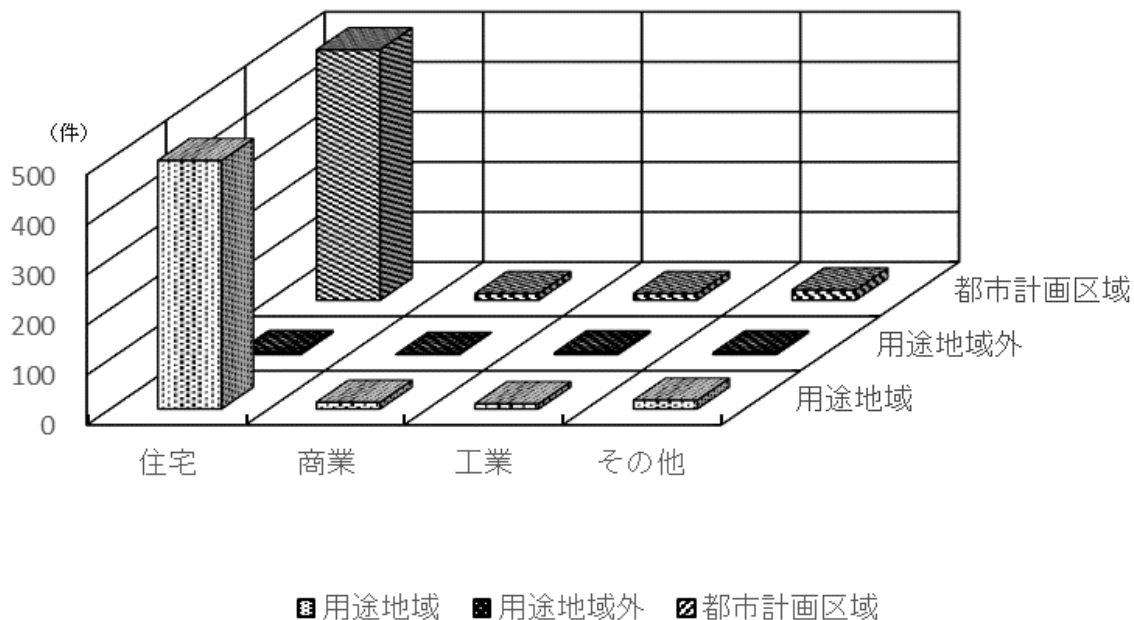
※岡 谷……横河川の西側で一般国道 20 号より北側

図表 3-10 新築件数の構成比



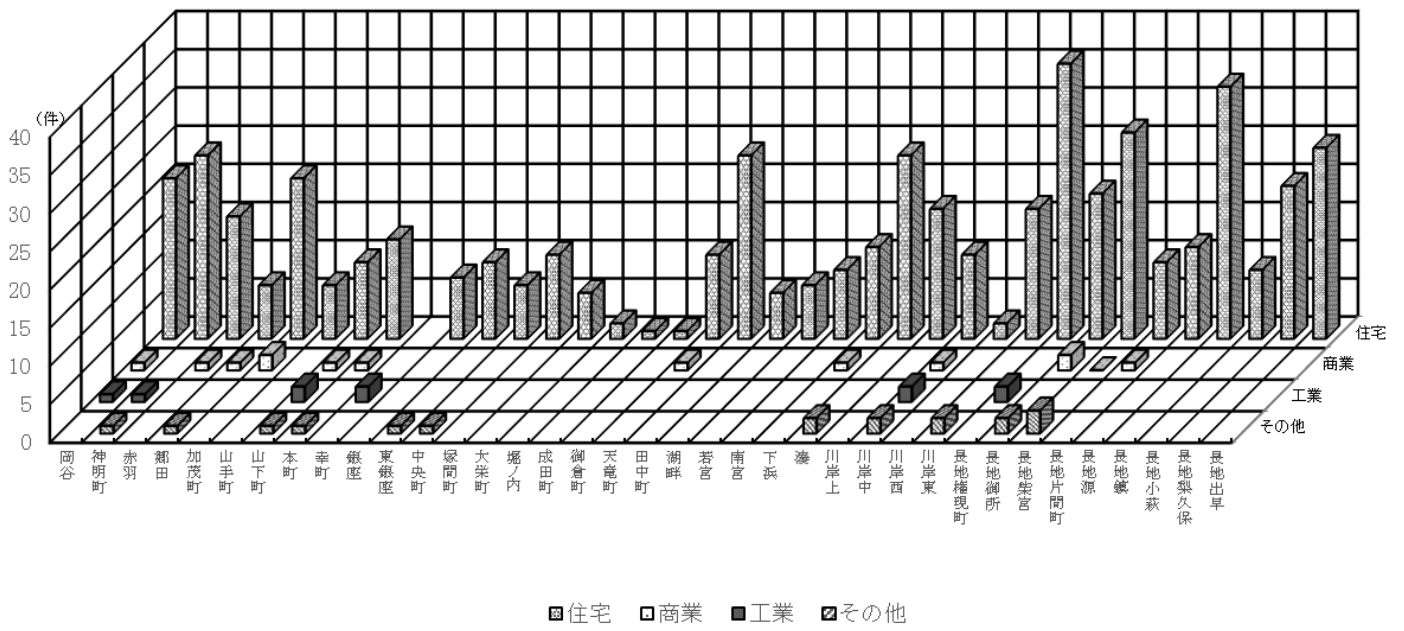
※平成 28 年～令和 2 年調査

図表 3-11 区域別新築状況



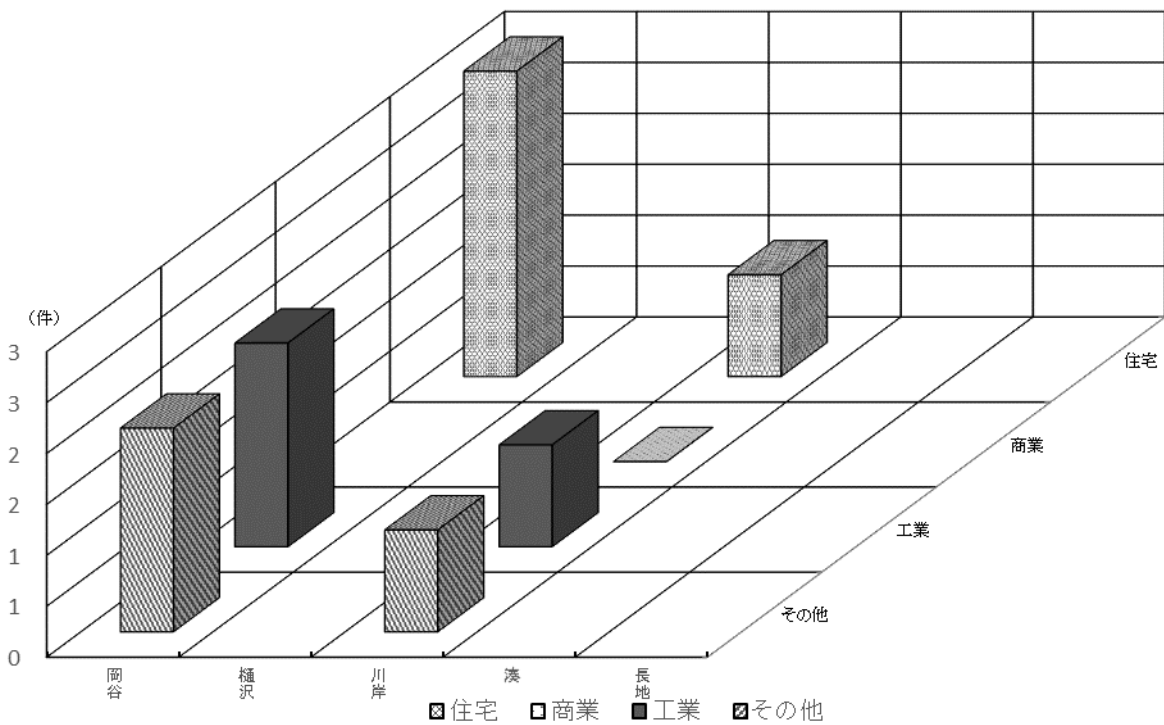
※平成 28 年～令和 2 年調査

図表 3-1-2 地区別新築状況（用途地域指定区域）



※平成 28 年～令和 2 年調査

図表 3-1-3 地区別新築状況（用途地域指定外区域）



※平成 28 年～令和 2 年調査

C0308 条例・協定

図表3-14 条例・要綱

資料：都市計画課

決定主体 (注1)	条例・要綱等の名称	公布・決定年月日		対象範囲 (注2)	概要・主旨等
		当初	最終変更		
長野県	屋外広告物条例	H 5.10.18	R 2.12.21	長野県	屋外広告物法の規定に基づき、屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置並びにこれらの維持並びに屋外広告物の規制に関し、必要な事項を定める。
長野県	都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例	H 16. 3.29	H 19.10.22	長野県	都市計画法第33条第3項及び第4項並びに第34条第11号及び第12号並びに都市計画法施行令第36条第1項第3号のハの規定により、開発許可等の基準に関し必要な事項を定める。
長野県	長野県景観条例	H 4. 3.19	H 29. 3.23	長野県	景観法の規定に基づき景観計画の策定、行為の規制、景観重要建造物等の指定等に関し必要な事項を定めるとともに、景観資産の指定その他の事項を定めることにより、地域の特性を生かした景観の育成を図り、もって県民の生活の向上に資することを目的とする。
長野県	長野県福祉のまちづくり条例	H 7. 3.31	H 27.12.17	長野県	障害者等が安心して行動でき、社会に参加できる福祉のまちづくりに関し、県、市町村、県民及び事業者の責務を明らかにするとともに、福祉のまちづくりのための施策及び障害者等が安全かつ容易に利用できる施設の整備について必要な事項を定めることにより、福祉のまちづくりの総合的な推進を図り、もってすべての県民が共に生きる豊かな福祉社会の実現に資することを目的とする。
長野県	長野県附属機関条例	R 2. 3.19	R 3. 3.25	長野県	地方自治法第138条の4第3項及び第202条の3第1項の規定により、執行機関の附属機関の設置並びにその組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。
岡谷市	岡谷都市計画特別工業地区建築条例	S 60. 3.30	H 11. 4.30	特別工業地区	建築基準法第49条第2項、第50条及び第103条の規定により、岡谷都市計画特別工業地区内における建築物の制限を緩和し、建築物の構造等を制限することにより、岡谷市の産業の保護育成を図るとともに、地区の生活環境を保全することを目的とする。
岡谷市	岡谷市住宅地造成促進事業要綱	H 2. 9.19	H 20. 3.18	都市計画区域	良好な住宅地の供給を促進するとともに魅力ある岡谷市の形成と活性化を図り、市民生活の向上に資する。
岡谷市	租税特別措置法の規定による岡谷市優良宅地造成等認定事務取扱要綱	H 5. 6. 1	R 3. 4. 1	都市計画区域	租税特別措置法の規定により、市長が行う認定事務の取扱いに関し、必要な事項を定める。
岡谷市	岡谷市建築物における駐車施設の附置等に関する条例	H 5. 6.25	H 8. 3. 8	都市計画区域	駐車場法第20条、第20条の2及び第20条の3の規定に基づき、建築物又はその建築物の敷地内における自動車の駐車のための施設の附置、管理等について必要な事項を定めることにより、道路交通の円滑化を図り、もって市民の利便に資するとともに、都市の機能の維持及び増進に寄与することを目的とする。
岡谷市	岡谷市屋外広告物に関する規則	H 12. 3.27	R 3. 4. 1	都市計画区域	屋外広告物条例及び知事の権限に属する事務の処理の特例に関する条例の規定に基づき、条例の施行について必要な事項を定める。
岡谷市	岡谷市屋外広告物違反処理要領	H 17. 3.29	R 3. 4. 1	都市計画区域	屋外広告物法及び屋外広告物条例の規定に基づき、違反広告物に対する除却その他必要な措置に係る手続きに関し、必要な事項を定める。
岡谷市	岡谷市景観育成住民協定推進事業補助金交付要綱	H 8. 3.14	H 21. 3.31	景観育成住民協定締結区域	長野県景観条例第32条の規定により認定された景観育成住民協定締結区域内の景観形成を促進するため、市民が行う景観形成事業に対し、予算の範囲で補助金を交付することについて必要な事項を定める。
岡谷市	岡谷都市計画水辺体育地区建築条例	H 11. 3.26	H 11. 4.30	水辺体育地区	建築基準法第49条第1項及び第103条の規定により、岡谷都市計画水辺地区内における建築物の制限に関し必要な事項を定め、市民の健康増進とスポーツ振興を図るとともに、地区の良好な環境を保護することを目的とする。
岡谷市	岡谷市建築協定条例	H 13.10. 5		都市計画区域	建築基準法第69条に規定する建築物に関する協定の実施に関し必要な事項を定める。
岡谷市	岡谷市建築物指導要綱	H 17.12.19	R 3. 4. 1	都市計画区域	中高層建築物及び大規模な建築物の建築に関し、建築計画の事前公開及び事前説明等について必要な事項を定める。
岡谷市	岡谷都市計画下水道事業受益者負担に関する条例	S 50. 3.12	R 2.12.15	都市計画区域	都市計画法第75条の規定に基づき、都市計画事業として執行する公共下水道事業に要する費用の一部に充てるため、受益者負担金を徴収することについて必要な事項を定める。
岡谷市	岡谷市都市計画法条例	S 31. 9.15	R 3. 3.31	都市計画区域	地方税法(昭和25年法律第226号。以下「法」という。)第702条第1項の規定に基づいて、都市計画法を課する。
岡谷市	岡谷市都市公園条例	S 61. 3.31	R 2.12.15	都市計画区域	都市公園法第18条、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第13条第1項及び地方自治法第244条の2の規定に基づき、都市公園の設置及び管理について、必要な事項を定めるものとする。
岡谷市	岡谷市都市計画審議会条例	S 45. 9.28	H 18. 2.20	都市計画区域	都市計画法第77条の2第1項の規定に基づき、岡谷市都市計画審議会を置く。

(注1) 県条例か市町村条例かを区分するため決定主体を示す。

(注2) 条例が適用される区域を示す。

図表 3-15 建築協定・緑地協定

資料：都市計画課

図面対照番号	協定の名称	決定年月日	期限	協定の内容	備考
1	出の洞地区建築協定	H 14. 1.11	R 14. 1.10	建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準を定め、住宅地として良好な環境を維持増進することを目的とする。	10年更新
2	南宮二丁目団地建築協定	H 15. 3.31	R 5. 3.30	建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準を定め、住宅地として良好な環境を維持増進することを目的とする。	10年更新
3	レイクタウンおかや建築協定	H 16. 6. 8	R 6. 6. 7	建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準を定め、住宅地として良好な環境を維持増進することを目的とする。	10年更新
4	ポータウン建築協定	H 20.10.22	R 10.10.22	建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準を定め、住宅地として良好な環境を維持増進することを目的とする。	10年更新

図表 3-16 地区計画

資料：都市計画課

図面対照番号	地区計画等の名称	決定年月日	期限	計画の内容	備考
1	湖畔若宮地区地区計画	H 24.1.12	-	面積約23.9ha 都市計画道路東町線等の整備と併せて、既存道路の拡幅や新設による区画道路(地区施設)を配置し、地区住民の利用に資する広場(地区施設)を配置する。	

## 4. 建 物

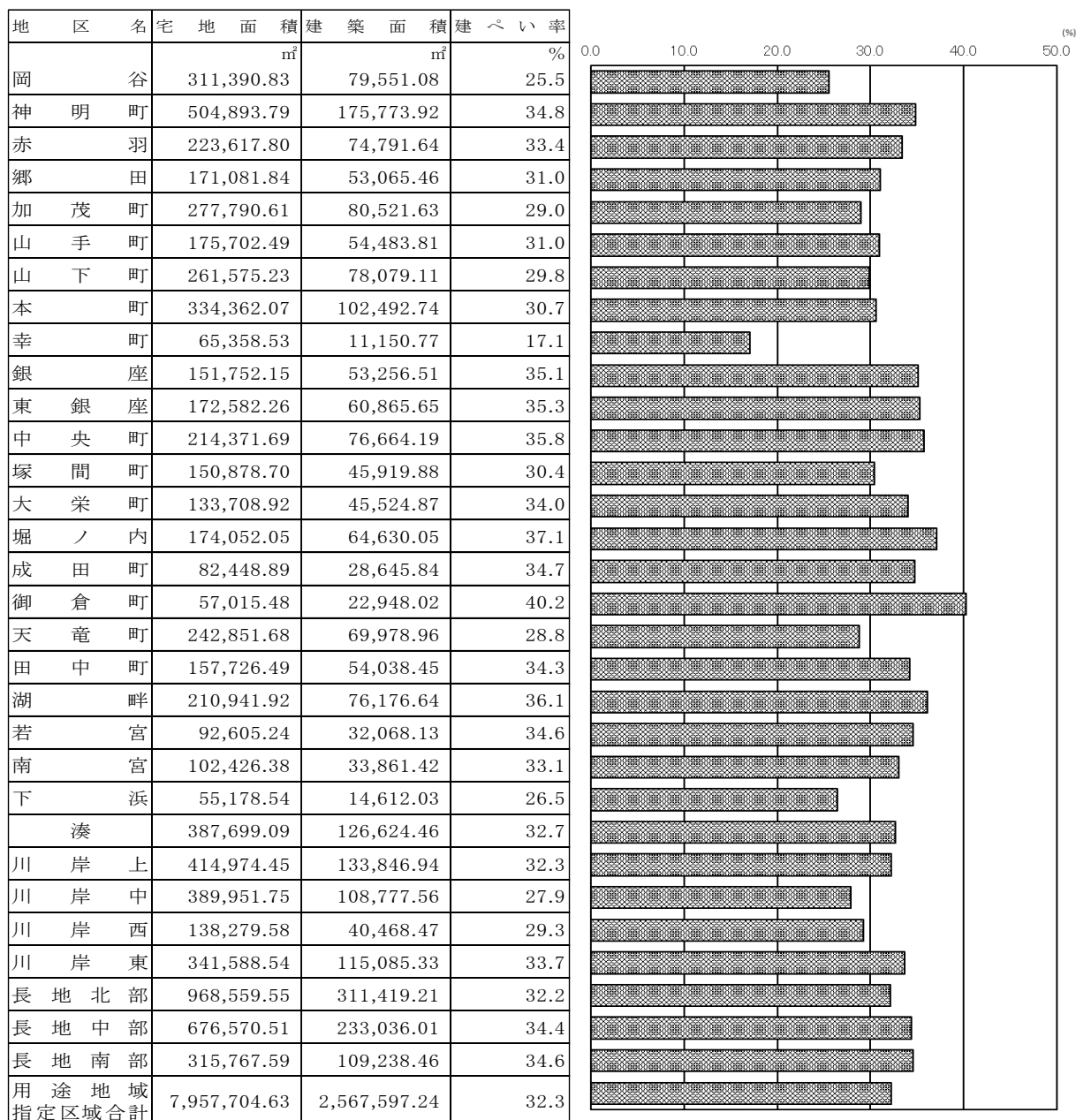
### C0401-3 地区別建ぺい率現況

用途地域指定区域における宅地面積は、7,957,704.63㎡(795.8ha)で、用途地域面積(1,513ha)の52.6%を占めており、建築面積は2,567,597.24㎡(256.8ha)で、平均建ぺい率は32.3%である。

地区別の建ぺい率は、御倉町、堀ノ内、湖畔がそれぞれ40.2%、37.1%、36.1%と高くなっており、市役所を含む公共施設が多い幸町が17.1%と低くなっている。他の地区の建ぺい率はおおむね25~35%である。

図表4-1 地区別建ぺい率現況

資料：土地・家屋課税データ



※非課税分の面積は含まれていない。

図表 4-2 地区別建ぺい率

資料：土地・家屋課税データ

地区名	地区面積	宅地面積	建築面積	建ぺい率	
				ネット	グロス
	ha	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	%
岡谷	63.5	311,390.83	79,551.08	25.5	12.5
神明町	83.9	504,893.79	175,773.92	34.8	21.0
赤羽	40.5	223,617.80	74,791.64	33.4	18.4
郷田	26.3	171,081.84	53,065.46	31.0	20.2
加茂町	39.6	277,790.61	80,521.63	29.0	20.3
山手町	39.9	175,702.49	54,483.81	31.0	13.6
山下町	41.6	261,575.23	78,079.11	29.8	18.7
本町	50.1	334,362.07	102,492.74	30.7	20.5
幸町	8.9	65,358.53	11,150.77	17.1	12.6
銀座	18.9	151,752.15	53,256.51	35.1	28.2
東銀座	26.3	172,582.26	60,865.65	35.3	23.2
中央町	26.1	214,371.69	76,664.19	35.8	29.4
塚間町	19.8	150,878.70	45,919.88	30.4	23.2
大栄町	20.0	133,708.92	45,524.87	34.0	22.7
堀ノ内	26.4	174,052.05	64,630.05	37.1	24.5
成田町	17.5	82,448.89	28,645.84	34.7	16.4
御倉町	8.3	57,015.48	22,948.02	40.2	27.5
天竜町	31.2	242,851.68	69,978.96	28.8	22.4
田中町	24.8	157,726.49	54,038.45	34.3	21.7
湖畔	35.9	210,941.92	76,176.64	36.1	21.2
若宮	19.3	92,605.24	32,068.13	34.6	16.6
南宮	23.8	102,426.38	33,861.42	33.1	14.2
下浜	16.3	55,178.54	14,612.03	26.5	9.0
湊	100.7	387,699.09	126,624.46	32.7	12.6
川岸上	92.1	414,974.45	133,846.94	32.3	14.5
川岸中	68.7	389,951.75	108,777.56	27.9	15.8
川岸西	38.6	138,279.58	40,468.47	29.3	10.5
川岸東	107.8	341,588.54	115,085.33	33.7	10.7
長地北部	195.7	968,559.55	311,419.21	32.2	15.9
長地中部	123.1	676,570.51	233,036.01	34.4	18.9
長地南部	77.3	315,767.59	109,238.46	34.6	14.1
用途地域指定区域合計	1,513.0	7,957,704.63	2,567,597.24	32.3	17.0

非課税分の面積は含まれていない。

※ネットとは建築面積を宅地面積で除したものである。

グロスとは建築面積を地区面積で除したものである。

※岡谷・・・横河川の西側で一般国道 20 号より北側 下浜・・・湖畔 4 丁目と南宮 3 丁目を合わせた地区  
 長地北部・・・一般国道 20 号より北側 長地中部・・・一般国道 20 号と JR 中央本線の間  
 長地南部・・・JR 中央本線の南側



## C0401-4 地区別容積率現況

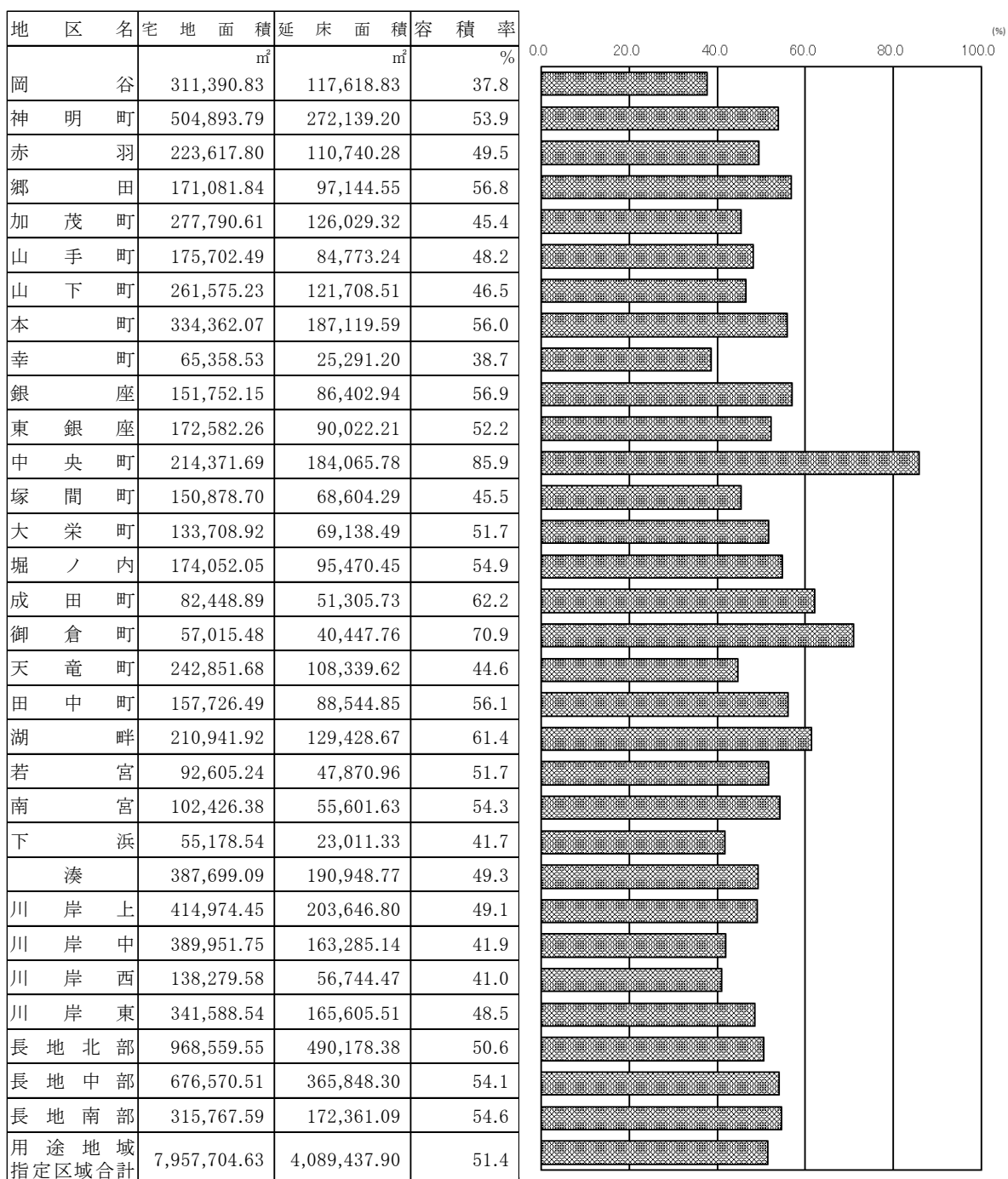
用途地域指定区域における宅地面積は、7,957,704.63 m<sup>2</sup> (795.8ha) で、用途地域面積 (1,513ha) の52.6%を占めており、延床面積は4,089,437.90 m<sup>2</sup> (408.9ha) で、平均容積率は51.4%である。

地区別では中央町が85.9%で最も高く、御倉町が70.9%で、その周辺地区は本町が56.0%、銀座が56.9%、大栄町51.7%、成田町が62.2%となっている。

また、市役所を含む公共施設が多い幸町については建ぺい率と同様に低い数値で38.7%となっており、他の地区の容積率はおおむね40~60%である。

図表4-3 地区別容積率現況

資料：土地・家屋課税データ



※非課税分の面積は含まれていない。

図表 4-4 地区別容積率

資料：土地・家屋課税データ

地区名	地区面積	宅地面積	延床面積	容積率	
				ネット	グロス
	ha	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	%
岡谷	63.5	311,390.83	117,618.83	37.8	18.5
神明町	83.9	504,893.79	272,139.20	53.9	32.4
赤羽	40.5	223,617.80	110,740.28	49.5	27.3
郷田	26.3	171,081.84	97,144.55	56.8	37.0
加茂町	39.6	277,790.61	126,029.32	45.4	31.8
山手町	39.9	175,702.49	84,773.24	48.2	21.2
山下町	41.6	261,575.23	121,708.51	46.5	29.2
本町	50.1	334,362.07	187,119.59	56.0	37.3
幸町	8.9	65,358.53	25,291.20	38.7	28.6
銀座	18.9	151,752.15	86,402.94	56.9	45.7
東銀座	26.3	172,582.26	90,022.21	52.2	34.3
中央町	26.1	214,371.69	184,065.78	85.9	70.6
塚間町	19.8	150,878.70	68,604.29	45.5	34.6
大栄町	20.0	133,708.92	69,138.49	51.7	34.5
堀ノ内	26.4	174,052.05	95,470.45	54.9	36.2
成田町	17.5	82,448.89	51,305.73	62.2	29.3
御倉町	8.3	57,015.48	40,447.76	70.9	48.4
天竜町	31.2	242,851.68	108,339.62	44.6	34.7
田中町	24.8	157,726.49	88,544.85	56.1	35.6
湖畔	35.9	210,941.92	129,428.67	61.4	36.0
若宮	19.3	92,605.24	47,870.96	51.7	24.8
南宮	23.8	102,426.38	55,601.63	54.3	23.3
下浜	16.3	55,178.54	23,011.33	41.7	14.1
湊	100.7	387,699.09	190,948.77	49.3	19.0
川岸上	92.1	414,974.45	203,646.80	49.1	22.1
川岸中	68.7	389,951.75	163,285.14	41.9	23.8
川岸西	38.6	138,279.58	56,744.47	41.0	14.7
川岸東	107.8	341,588.54	165,605.51	48.5	15.4
長地北部	195.7	968,559.55	490,178.38	50.6	25.1
長地中部	123.1	676,570.51	365,848.30	54.1	29.7
長地南部	77.3	315,767.59	172,361.09	54.6	22.3
用途地域指定区域合計	1,513.0	7,957,704.63	4,089,437.90	51.4	27.0

※ネットとは延床面積を宅地面積で除したものである。

グロスとは延床面積を地区面積で除したものである。

※岡谷・・・横河川の西側で一般国道 20 号より北側 下浜・・・湖畔 4 丁目と南宮 3 丁目を合わせた地区  
 長地北部・・・一般国道 20 号より北側 長地中部・・・一般国道 20 号と JR 中央本線の間  
 長地南部・・・JR 中央本線の南側

### C0401-5 地区別・用途別建物延べ床面積現況

用途地域内における建物延べ床面積は 4,089,437.90 m<sup>2</sup>で、用途別では住宅が 2,744,388.03 m<sup>2</sup> (67.1%)、専用工場・倉庫が 776,393.51 m<sup>2</sup> (19.0%)、専用店舗・事務所が 407,526.19 m<sup>2</sup> (10.0%)、その他が 161,130.16 m<sup>2</sup> (3.9%) となっている。

これらを地区別に見ると主に商業系用途地域の指定を受けている幸町、中央町、銀座においては専用店舗・事務所が地区の 30.5%~40.1%を占めている。また、本市は専用工場・倉庫の占める割合が全体的に多く、神明町、郷田、成田町、御倉町、湖畔、若宮の 6 地区においては専用工場・倉庫が地区全体の 30%以上を占めている。

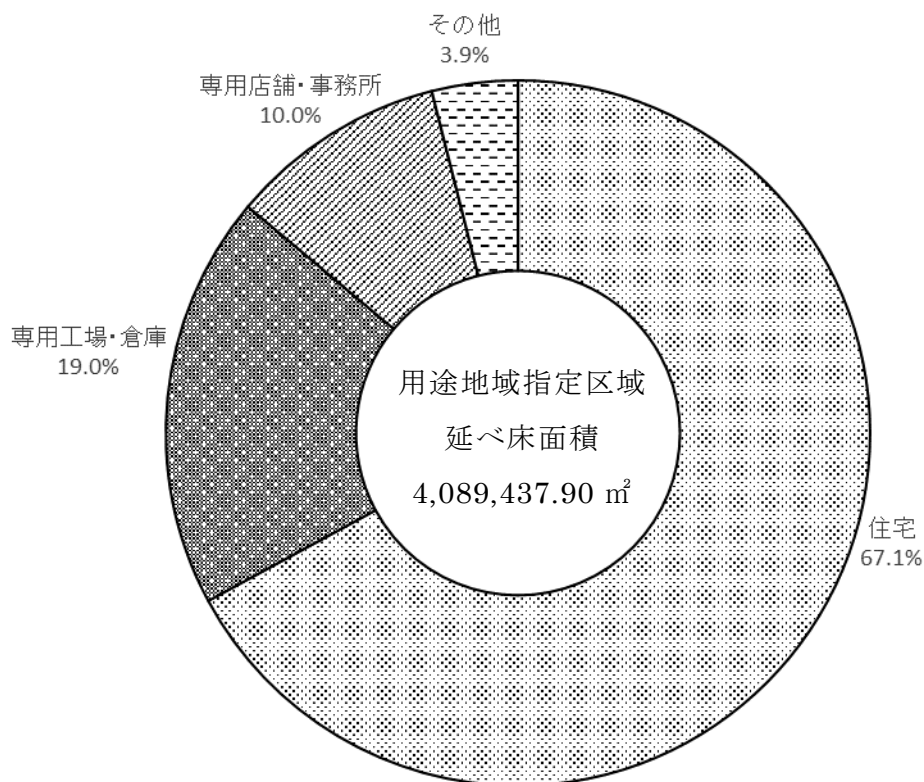
図表 4-5 用途別建物延べ床面積現況

資料：家屋課税データ、建築確認申請書

		住 宅	専 用 工 場 倉 庫	専 用 店 舗 事 務 所	そ の 他	合 計
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
指 用 定 途 区 地 域 域	面 積	2,744,388.03	776,393.51	407,526.19	161,130.16	4,089,437.90
	比 率	67.1	19.0	10.0	3.9	100.0

※工場・倉庫併用住宅は専用工場倉庫に店舗・事務所併用住宅は専用店舗事務所に含む

図表 4-6 用途別建物延べ床面積の構成比



## C0401-6 地区別建物年齢別現況

用途地域内における全建物棟数は 38,187 棟で、建物年齢別に 30 年以上（S56 以前）が 25,639 棟（67.1%）、30 年以上（S57 以降）が 2,900 棟（7.6%）、25～29 年が 2,712 棟（7.1%）、20～24 年が 2,591 棟（6.8%）、15～19 年が 1,930 棟（5.1%）、10～14 年が 1,352 棟（3.5%）、5～9 年が 543 棟（1.4%）、0～4 年が 520 棟（1.4%）となっている。

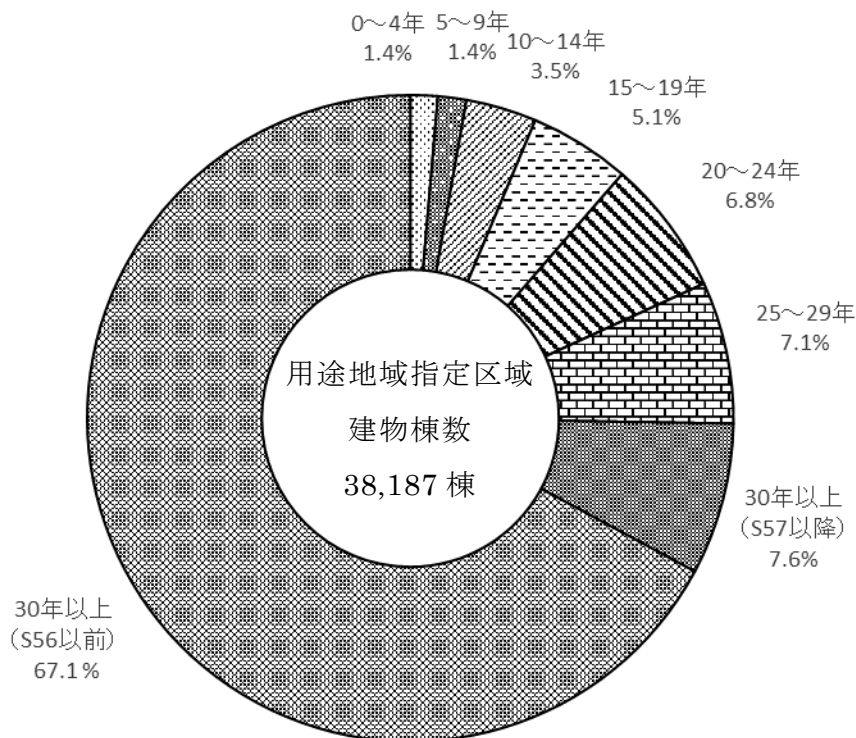
これらを地区別に見ると、各地区とも 30 年以上の建物が多く、特に、幸町、東銀座では建築基準法改正前の建物が地区全体の 80% 近くを占めている。一方、田中町、下浜、長地南部は比較的新しい建物が多くなっている。

図表 4-7 建物年齢別現況

資料：家屋課税データ、建築確認申請書

		0～4年	5～9年	10～14年	15～19年	20～24年	25～29年	30年以上		合計
								S57以降	S56以前	
指 定 途 区 地 域	棟 数	520	543	1,352	1,930	2,591	2,712	2,900	25,639	38,187
	比 率	1.4	1.4	3.5	5.1	6.8	7.1	7.6	67.1	100.0

図表 4-8 建物年齢別の構成比



図表 4 - 9 地区別・用途別建物延べ床面積現況

地区名	住 宅		専 用 工 場 ・ 倉 庫	
	延 面 積	比 率	延 面 積	比 率
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
岡 谷	100,683.08	85.6	12,572.72	10.7
神 明 町	141,027.88	51.8	99,187.89	36.4
赤 羽	74,352.89	67.1	25,427.10	23.0
郷 田	44,558.50	45.9	31,819.49	32.8
加 茂 町	102,425.78	81.3	12,551.47	10.0
山 手 町	82,815.76	97.7	992.22	1.2
山 下 町	90,880.07	74.7	20,624.64	16.9
本 町	130,575.40	69.8	17,287.95	9.2
幸 町	13,470.16	53.3	1,863.49	7.4
銀 座	51,569.14	59.7	7,018.09	8.1
東 銀 座	71,831.92	79.8	11,179.51	12.4
中 央 町	74,510.76	40.5	9,556.15	5.2
塚 間 町	49,589.62	72.3	7,697.79	11.2
大 栄 町	50,597.77	73.2	12,904.15	18.7
堀 ノ 内	73,274.29	76.8	17,357.74	18.2
成 田 町	24,373.91	47.5	21,358.11	41.6
御 倉 町	16,501.64	40.8	20,325.99	50.3
天 竜 町	64,937.81	59.9	22,944.06	21.2
田 中 町	56,072.97	63.3	22,527.61	25.4
湖 畔	63,540.69	49.1	56,193.13	43.4
若 宮	22,582.96	47.2	16,113.73	33.7
南 宮	37,426.12	67.3	10,911.32	19.6
下 浜	16,013.38	69.6	2,351.74	10.2
湊	159,254.39	83.4	13,817.01	7.2
川 岸 上	142,970.10	70.2	52,292.18	25.7
川 岸 中	121,737.34	74.6	16,491.91	10.1
川 岸 西	47,593.16	83.9	7,165.65	12.6
川 岸 東	138,378.58	83.6	19,243.58	11.6
長 地 南 部	101,082.70	58.6	35,525.83	20.6
長 地 中 部	244,502.52	66.8	84,292.97	23.0
長 地 北 部	335,256.74	68.4	86,798.29	17.7
用 途 地 域 指 定 区 域 合 計	2,744,388.03	67.1	776,393.51	19.0

※岡谷……横河川の西側で一般国道 20 号より北側 下浜……湖畔 4 丁目と南宮 3 丁目を合わせた地区  
非課税分の面積は含まれていない。

## 資料：家屋課税データ、建築確認申請書

専用店舗・事務所		その他		合計	
延面積	比率	延面積	比率	延面積	比率
㎡	%	㎡	%	㎡	%
3,804.10	3.2	558.93	0.5	117,618.83	100.0
22,603.57	8.3	9,319.86	3.4	272,139.20	100.0
9,562.81	8.6	1,397.48	1.3	110,740.28	100.0
18,635.47	19.2	2,131.09	2.2	97,144.55	100.0
8,057.84	6.4	2,994.23	2.4	126,029.32	100.0
254.51	0.3	710.75	0.8	84,773.24	100.0
8,282.27	6.8	1,921.53	1.6	121,708.51	100.0
30,734.16	16.4	8,522.08	4.6	187,119.59	100.0
9,781.63	38.7	175.92	0.7	25,291.20	100.0
26,311.37	30.5	1,504.34	1.7	86,402.94	100.0
4,898.72	5.4	2,112.06	2.3	90,022.21	100.0
73,745.66	40.1	26,253.21	14.3	184,065.78	100.0
10,929.64	15.9	387.24	0.6	68,604.29	100.0
3,852.77	5.6	1,783.80	2.6	69,138.49	100.0
4,308.67	4.5	529.75	0.6	95,470.45	100.0
5,165.61	10.1	408.10	0.8	51,305.73	100.0
2,642.30	6.5	977.83	2.4	40,447.76	100.0
16,916.97	15.6	3,540.78	3.3	108,339.62	100.0
9,315.60	10.5	628.67	0.7	88,544.85	100.0
7,998.45	6.2	1,696.40	1.3	129,428.67	100.0
8,767.52	18.3	406.75	0.8	47,870.96	100.0
5,019.47	9.0	2,244.72	4.0	55,601.63	100.0
4,382.07	19.0	264.14	1.1	23,011.33	100.0
7,547.55	4.0	10,329.82	5.4	190,948.77	100.0
5,806.55	2.9	2,577.97	1.3	203,646.80	100.0
3,932.48	2.4	21,123.41	12.9	163,285.14	100.0
1,506.22	2.7	479.44	0.8	56,744.47	100.0
6,598.35	4.0	1,385.00	0.8	165,605.51	100.0
30,135.07	17.5	5,617.49	3.3	172,361.09	100.0
31,821.56	8.7	5,231.25	1.4	365,848.30	100.0
24,207.23	4.9	43,916.12	9.0	490,178.38	100.0
407,526.19	10.0	161,130.16	3.9	4,089,437.89	100.0

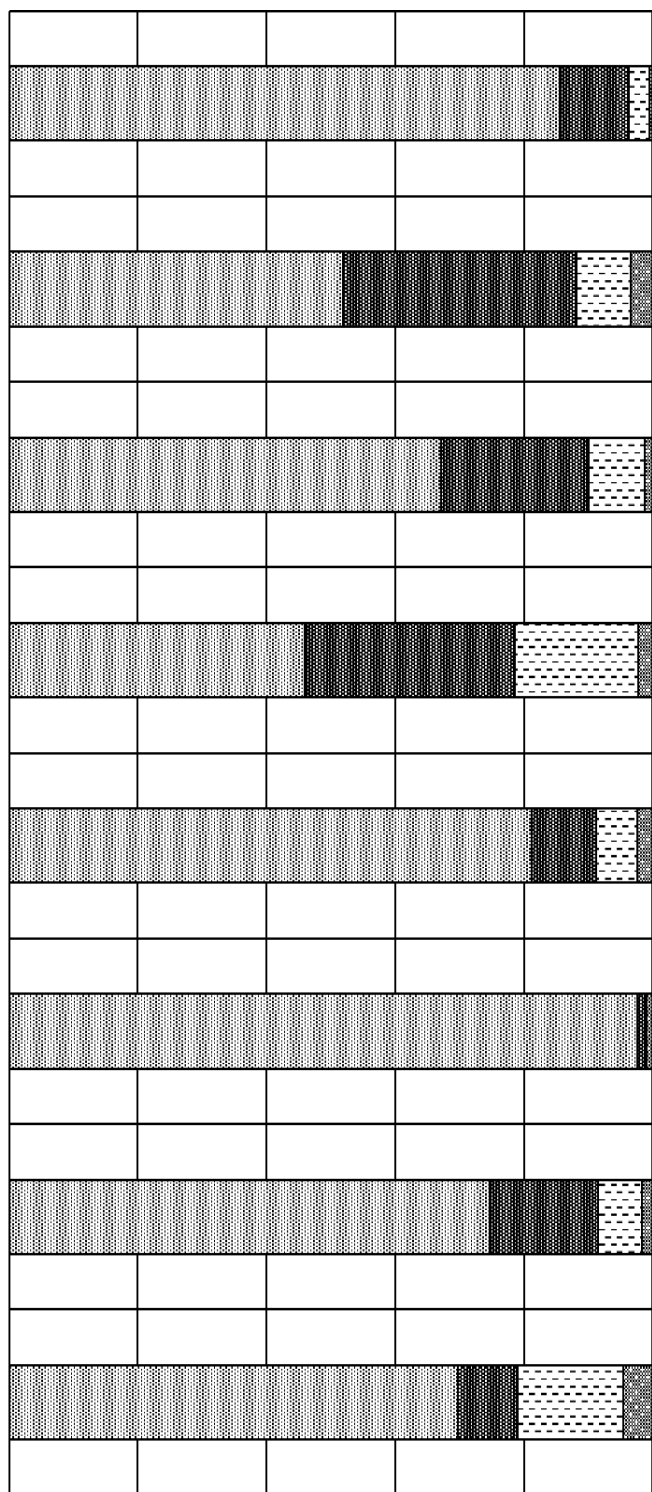
※長地北部…一般国道 20 号より北側

長地中部…一般国道 20 号と JR 中央本線の間

長地南部…JR 中央本線より南側

図表 4 - 1 0 地区別・用途別建物延べ床面積現況-1 資料：家屋課税データ、建築確認申請書

地区名	建物用途	延べ床面積(㎡)	割合(%)
岡 谷	住宅	100,683.08	85.6
	専用工場・倉庫	12,572.72	10.7
	専用店舗・事務所	3,804.10	3.2
	その他	558.93	0.5
神 明 町	住宅	141,027.88	51.8
	専用工場・倉庫	99,187.89	36.4
	専用店舗・事務所	22,603.57	8.3
	その他	9,319.86	3.4
赤 羽	住宅	74,352.89	67.1
	専用工場・倉庫	25,427.10	23.0
	専用店舗・事務所	9,562.81	8.6
	その他	1,397.48	1.3
郷 田	住宅	44,558.50	45.9
	専用工場・倉庫	31,819.49	32.8
	専用店舗・事務所	18,635.47	19.2
	その他	2,131.09	2.2
加 茂 町	住宅	102,425.78	81.3
	専用工場・倉庫	12,551.47	10.0
	専用店舗・事務所	8,057.84	6.4
	その他	2,994.23	2.4
山 手 町	住宅	82,815.76	97.7
	専用工場・倉庫	992.22	1.2
	専用店舗・事務所	254.51	0.3
	その他	710.75	0.8
山 下 町	住宅	90,880.07	74.7
	専用工場・倉庫	20,624.64	16.9
	専用店舗・事務所	8,282.27	6.8
	その他	1,921.53	1.6
本 町	住宅	130,575.40	69.8
	専用工場・倉庫	17,287.95	9.2
	専用店舗・事務所	30,734.16	16.4
	その他	8,522.08	4.6

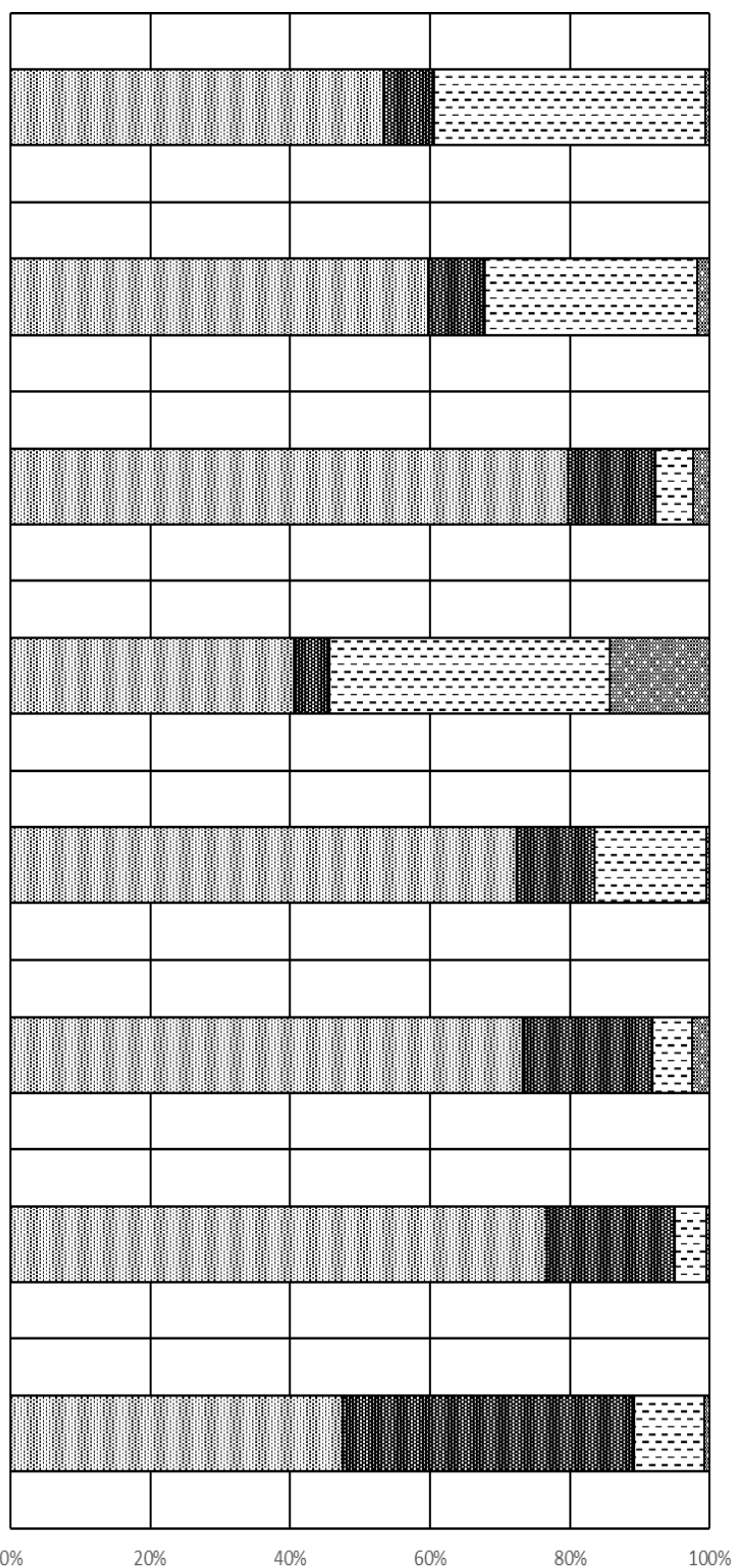


0% 20% 40% 60% 80% 100%

■ 住宅 ■ 専用工場・倉庫 ■ 専用店舗・事務所 ■ その他

図表 4-1-1 地区別・用途別建物延べ床面積現況-2 資料：家屋課税データ、建築確認申請書

地区名	建物用途	延べ床面積(m <sup>2</sup> )	割合(%)
幸 町	住宅	13,470.16	53.3
	専用工場・倉庫	1,863.49	7.4
	専用店舗・事務所	9,781.63	38.7
	その他	175.92	0.7
銀 座	住宅	51,569.14	59.7
	専用工場・倉庫	7,018.09	8.1
	専用店舗・事務所	26,311.37	30.5
	その他	1,504.34	1.7
東 銀 座	住宅	71,831.92	79.8
	専用工場・倉庫	11,179.51	12.4
	専用店舗・事務所	4,898.72	5.4
	その他	2,112.06	2.3
中 央 町	住宅	74,510.76	40.5
	専用工場・倉庫	9,556.15	5.2
	専用店舗・事務所	73,745.66	40.1
	その他	26,253.21	14.3
塚 間 町	住宅	49,589.62	72.3
	専用工場・倉庫	7,697.79	11.2
	専用店舗・事務所	10,929.64	15.9
	その他	387.24	0.6
大 栄 町	住宅	50,597.77	73.2
	専用工場・倉庫	12,904.15	18.7
	専用店舗・事務所	3,852.77	5.6
	その他	1,783.80	2.6
堀 ノ 内	住宅	73,274.29	76.8
	専用工場・倉庫	17,357.74	18.2
	専用店舗・事務所	4,308.67	4.5
	その他	529.75	0.6
成 田 町	住宅	24,373.91	47.5
	専用工場・倉庫	21,358.11	41.6
	専用店舗・事務所	5,165.61	10.1
	その他	408.10	0.8

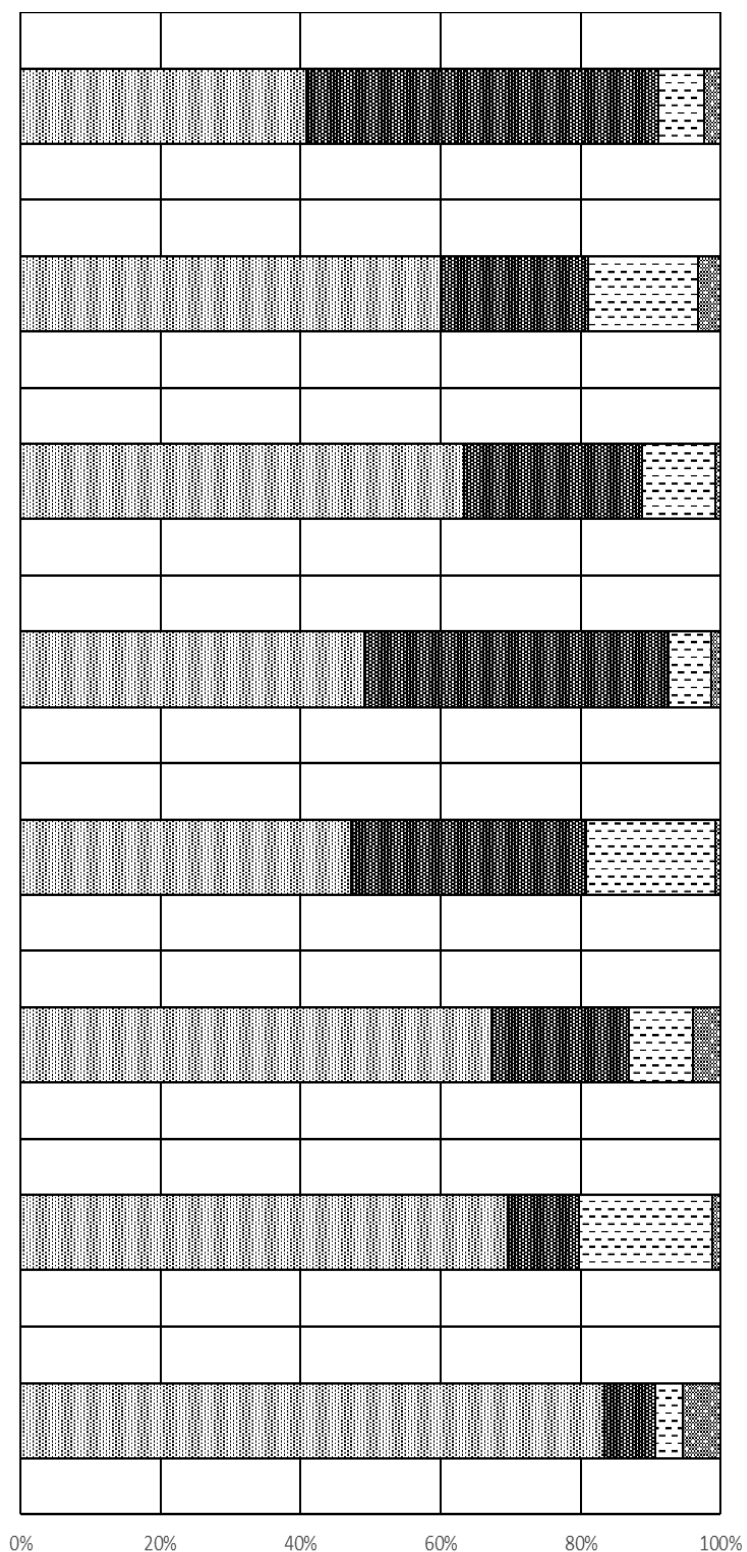


■住宅 ■専用工場・倉庫 □専用店舗・事務所 ■その他



図表 4 - 1 2 地区別・用途別建物延べ床面積現況 - 3 資料：家屋課税データ、建築確認申請書

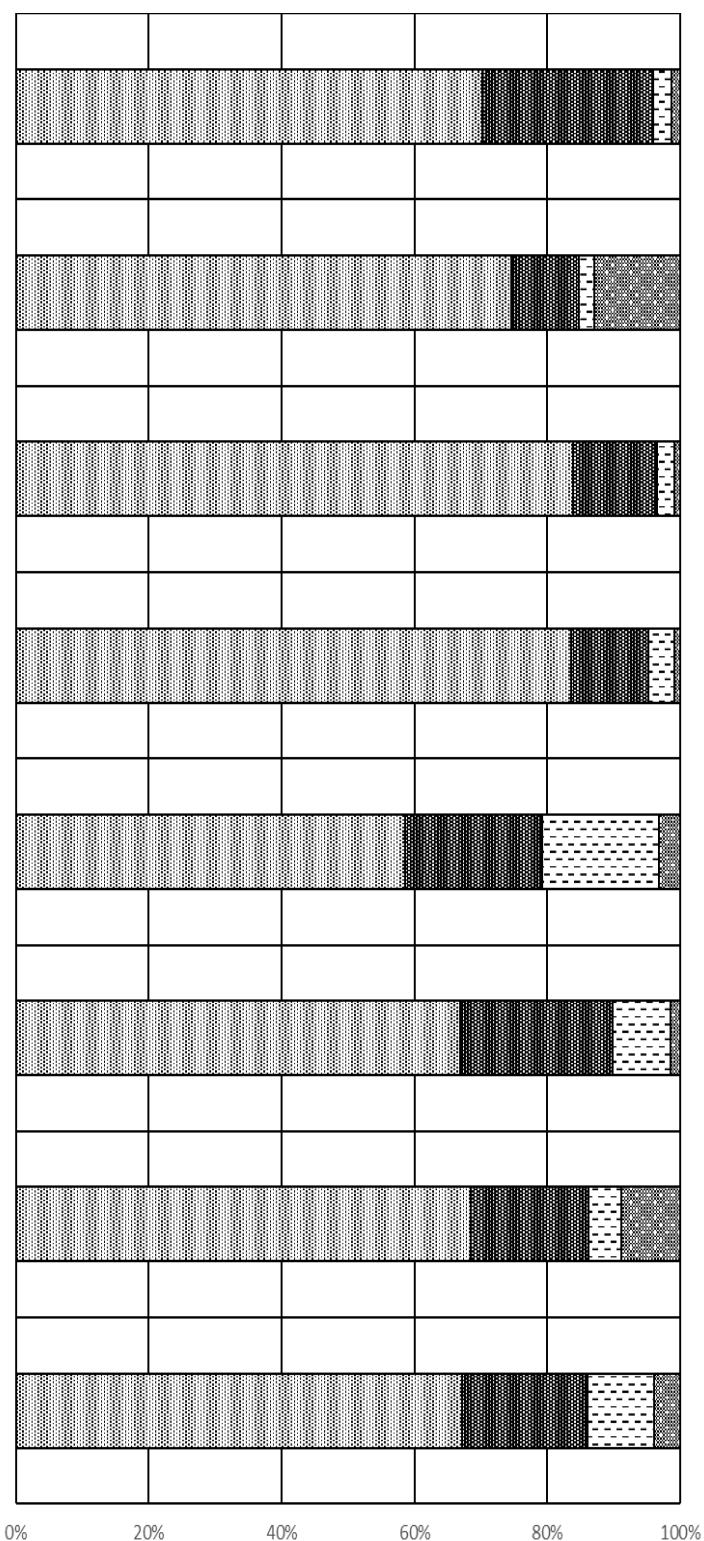
地区名	建物用途	延べ床面積(m <sup>2</sup> )	割合(%)
御倉町	住宅	16,501.64	40.8
	専用工場・倉庫	20,325.99	50.3
	専用店舗・事務所	2,642.30	6.5
	その他	977.83	2.4
天竜町	住宅	64,937.81	59.9
	専用工場・倉庫	22,944.06	21.2
	専用店舗・事務所	16,916.97	15.6
	その他	3,540.78	3.3
田中町	住宅	56,072.97	63.3
	専用工場・倉庫	22,527.61	25.4
	専用店舗・事務所	9,315.60	10.5
	その他	628.67	0.7
湖畔	住宅	63,540.69	49.1
	専用工場・倉庫	56,193.13	43.4
	専用店舗・事務所	7,998.45	6.2
	その他	1,696.40	1.3
若宮	住宅	22,582.96	47.2
	専用工場・倉庫	16,113.73	33.7
	専用店舗・事務所	8,767.52	18.3
	その他	406.75	0.8
南宮	住宅	37,426.12	67.3
	専用工場・倉庫	10,911.32	19.6
	専用店舗・事務所	5,019.47	9.0
	その他	2,244.72	4.0
下浜	住宅	16,013.38	69.6
	専用工場・倉庫	2,351.74	10.2
	専用店舗・事務所	4,382.07	19.0
	その他	264.14	1.1
湊	住宅	159,254.39	83.4
	専用工場・倉庫	13,817.01	7.2
	専用店舗・事務所	7,547.55	4.0
	その他	10,329.82	5.4



■ 住宅 ■ 専用工場・倉庫 ■ 専用店舗・事務所 ■ その他

図表 4-13 地区別・用途別建物延べ床面積現況-4 資料：家屋課税データ、建築確認申請書

地区名	建物用途	延べ床面積(㎡)	割合(%)
川岸上	住宅	142,970.10	70.2
	専用工場・倉庫	52,292.18	25.7
	専用店舗・事務所	5,806.55	2.9
	その他	2,577.97	1.3
川岸中	住宅	121,737.34	74.6
	専用工場・倉庫	16,491.91	10.1
	専用店舗・事務所	3,932.48	2.4
	その他	21,123.41	12.9
川岸西	住宅	47,593.16	83.9
	専用工場・倉庫	7,165.65	12.6
	専用店舗・事務所	1,506.22	2.7
	その他	479.44	0.8
川岸東	住宅	138,378.58	83.6
	専用工場・倉庫	19,243.58	11.6
	専用店舗・事務所	6,598.35	4.0
	その他	1,385.00	0.8
長地南部	住宅	101,082.70	58.6
	専用工場・倉庫	35,525.83	20.6
	専用店舗・事務所	30,135.07	17.5
	その他	5,617.49	3.3
長地中部	住宅	244,502.52	66.8
	専用工場・倉庫	84,292.97	23.0
	専用店舗・事務所	31,821.56	8.7
	その他	5,231.25	1.4
長地北部	住宅	335,256.74	68.4
	専用工場・倉庫	86,798.29	17.7
	専用店舗・事務所	24,207.23	4.9
	その他	43,916.12	9.0
用途地域指定区域	住宅	2,742,068.98	67.1
	専用工場・倉庫	776,932.05	19.0
	専用店舗・事務所	407,476.64	10.0
	その他	161,203.84	3.9



■住宅 ■専用工場・倉庫 ■専用店舗・事務所 ■その他

図表 4 - 1 4 地区別建物年齢別現況

地区名	全建物棟数	0～4年		5～9年		10～14年	
		棟数	比率	棟数	比率	棟数	比率
岡谷	棟 1,414	棟 7	% 0.5	棟 23	% 1.6	棟 41	% 2.9
神明町	2,004	26	1.3	39	1.9	84	4.2
赤羽	1,071	17	1.6	18	1.7	32	3.0
郷田	663	9	1.4	4	0.6	18	2.7
加茂町	1,459	23	1.6	17	1.2	54	3.7
山手町	1,104	7	0.6	12	1.1	20	1.8
山下町	1,219	14	1.1	14	1.1	28	2.3
本町	1,668	15	0.9	12	0.7	41	2.5
幸町	185	2	1.1	1	0.5	2	1.1
銀座	744	8	1.1	9	1.2	13	1.7
東銀座	1,150	11	1.0	21	1.8	32	2.8
中央町	1,089	8	0.7	7	0.6	30	2.8
塚間町	619	11	1.8	13	2.1	17	2.7
大栄町	759	6	0.8	15	2.0	44	5.8
堀ノ内	1,154	2	0.2	17	1.5	18	1.6
成田町	337	1	0.3	0	0.0	6	1.8
御倉町	202	1	0.5	2	1.0	4	2.0
天竜町	917	12	1.3	7	0.8	45	4.9
田中町	738	24	3.3	14	1.9	32	4.3
湖畔	1,026	6	0.6	10	1.0	30	2.9
若宮	373	7	1.9	5	1.3	16	4.3
南宮	446	9	2.0	5	1.1	12	2.7
下浜	185	13	7.0	4	2.2	12	6.5
湊	2,292	26	1.1	23	1.0	80	3.5
川岸上	2,082	17	0.8	24	1.2	59	2.8
川岸中	1,581	16	1.0	15	0.9	41	2.6
川岸西	737	2	0.3	9	1.2	27	3.7
川岸東	2,110	19	0.9	22	1.0	42	2.0
長地南部	1,204	38	3.2	47	3.9	90	7.5
長地中部	3,072	64	2.1	50	1.6	135	4.4
長地北部	4,583	99	2.2	84	1.8	247	5.4
用途地域指定区域合計	38,187	520	1.4	543	1.4	1,352	3.5

※岡谷……横河川の西側で一般国道20号より北側  
非課税分の建物は含まれていない。

下浜…湖畔4丁目と南宮3丁目を合わせた地区

資料：家屋課税データ、建築確認申請書

15～19年		20～24年		25～29年		30年以上 (S57以降)		30年以上 (S56以前)	
棟数	比率	棟数	比率	棟数	比率	棟数	比率	棟数	比率
棟	%	棟	%	棟	%	棟	%	棟	%
65	4.6	91	6.4	76	5.4	103	7.3	1,008	71.3
104	5.2	152	7.6	158	7.9	181	9.0	1,260	62.9
30	2.8	72	6.7	74	6.9	99	9.2	729	68.1
22	3.3	28	4.2	42	6.3	58	8.7	482	72.7
53	3.6	90	6.2	87	6.0	98	6.7	1,037	71.1
46	4.2	72	6.5	82	7.4	116	10.5	749	67.8
51	4.2	75	6.2	105	8.6	92	7.5	840	68.9
50	3.0	74	4.4	99	5.9	113	6.8	1,264	75.8
1	0.5	6	3.2	8	4.3	14	7.6	151	81.6
18	2.4	30	4.0	39	5.2	43	5.8	584	78.5
26	2.3	46	4.0	38	3.3	57	5.0	919	79.9
45	4.1	100	9.2	48	4.4	53	4.9	798	73.3
30	4.8	42	6.8	36	5.8	55	8.9	415	67.0
34	4.5	26	3.4	38	5.0	40	5.3	556	73.3
55	4.8	54	4.7	108	9.4	70	6.1	830	71.9
32	9.5	23	6.8	32	9.5	29	8.6	214	63.5
9	4.5	10	5.0	14	6.9	17	8.4	145	71.8
49	5.3	88	9.6	60	6.5	58	6.3	598	65.2
28	3.8	36	4.9	54	7.3	50	6.8	500	67.8
45	4.4	46	4.5	54	5.3	69	6.7	766	74.7
14	3.8	31	8.3	31	8.3	33	8.8	236	63.3
35	7.8	38	8.5	49	11.0	59	13.2	239	53.6
38	20.5	17	9.2	10	5.4	18	9.7	73	39.5
86	3.8	127	5.5	168	7.3	117	5.1	1,665	72.6
110	5.3	135	6.5	181	8.7	176	8.5	1,380	66.3
65	4.1	102	6.5	123	7.8	154	9.7	1,065	67.4
36	4.9	35	4.7	39	5.3	40	5.4	549	74.5
105	5.0	128	6.1	161	7.6	136	6.4	1,497	70.9
117	9.7	153	12.7	145	12.0	130	10.8	484	40.2
174	5.7	310	10.1	236	7.7	261	8.5	1,842	60.0
357	7.8	354	7.7	317	6.9	361	7.9	2,764	60.3
1,930	5.1	2,591	6.8	2,712	7.1	2,900	7.6	25,639	67.1

※長地北部…一般国道 20 号より北側

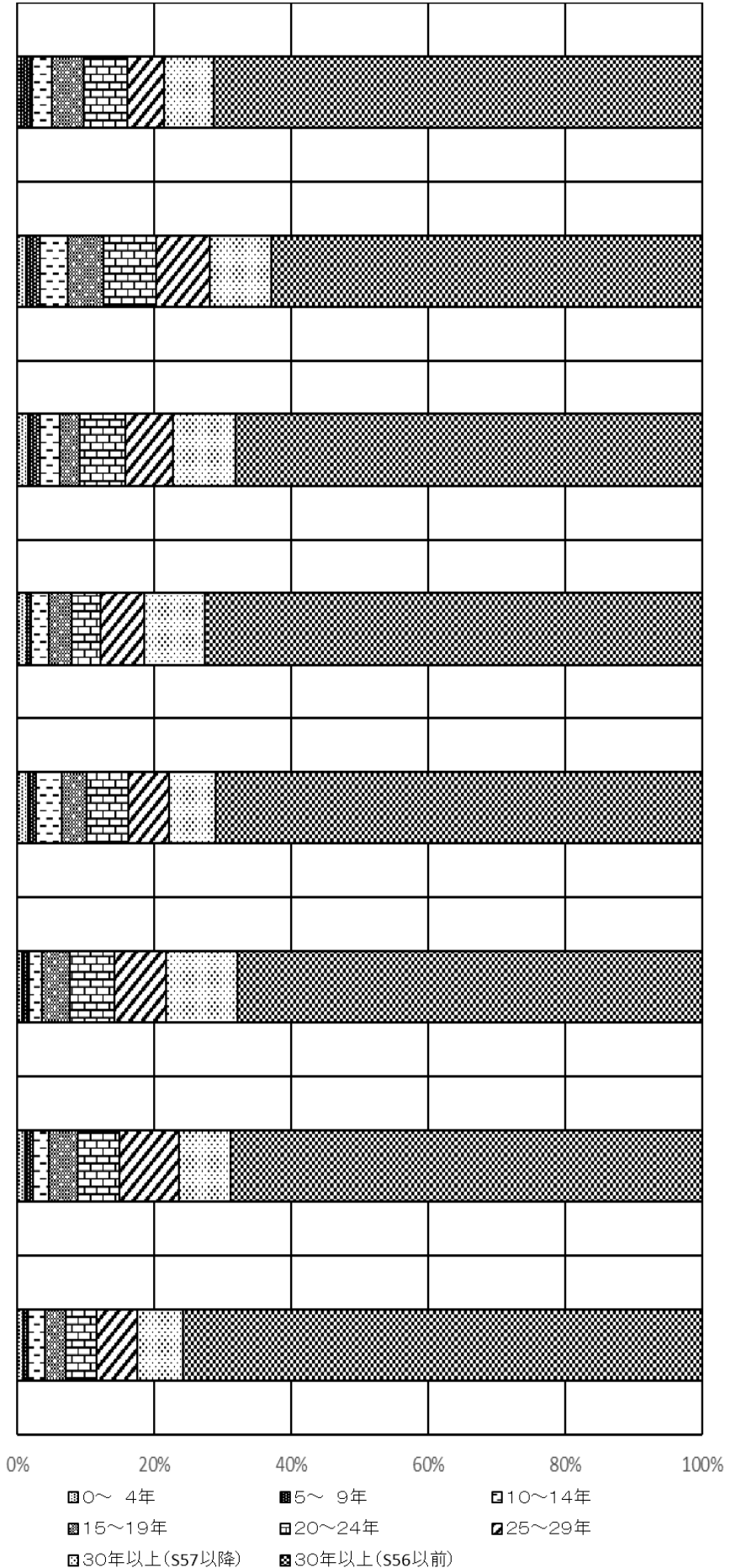
長地中部…一般国道 20 号と JR 中央本線の間

長地南部…JR 中央本線より南側

図表4-15 地区別建物年齢別現況-1

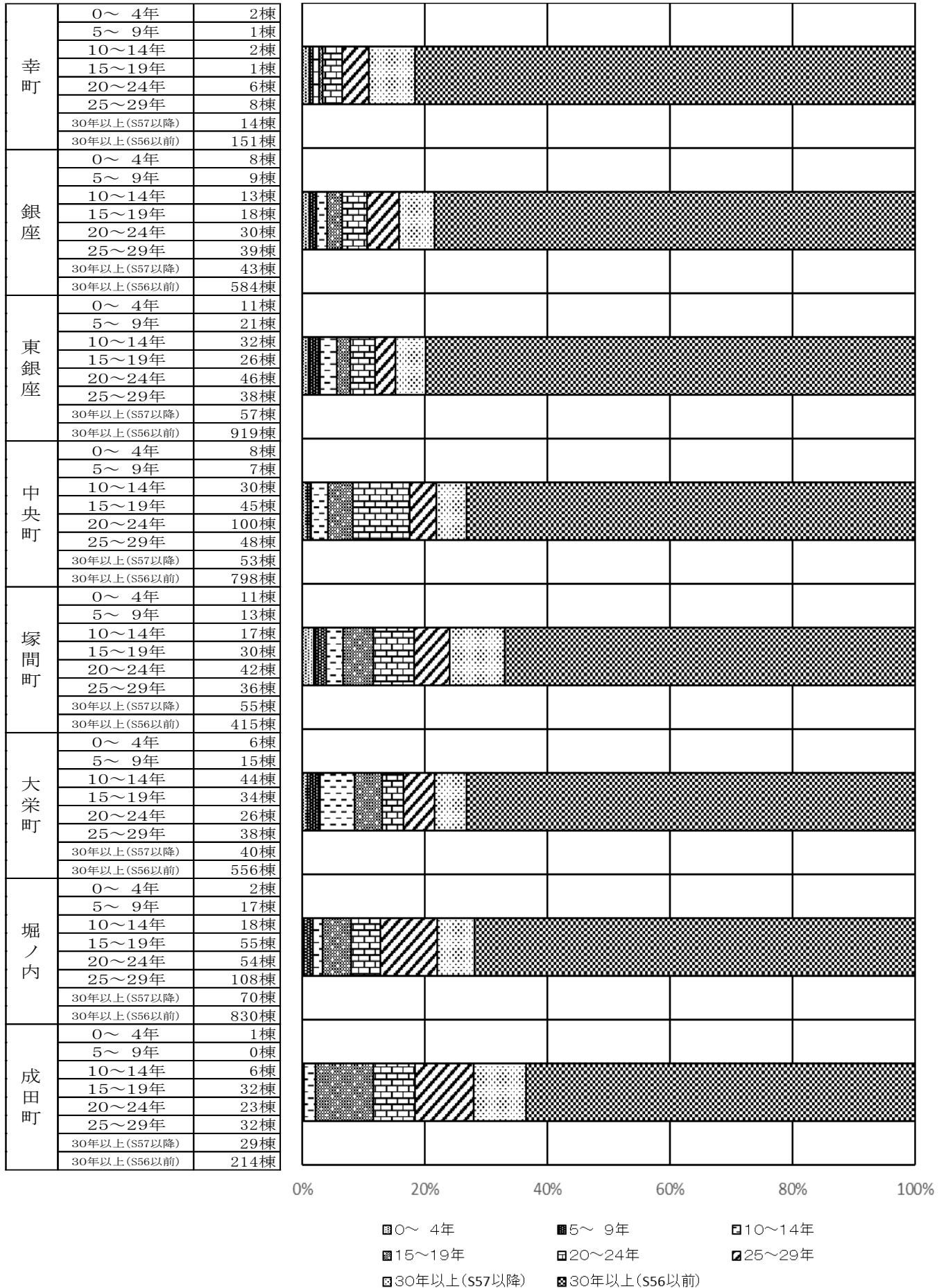
資料：家屋課税データ、建築確認申請書

岡谷	0～4年	7棟
	5～9年	23棟
	10～14年	41棟
	15～19年	65棟
	20～24年	91棟
	25～29年	76棟
	30年以上(S57以降)	103棟
	30年以上(S56以前)	1,008棟
神明町	0～4年	26棟
	5～9年	39棟
	10～14年	84棟
	15～19年	104棟
	20～24年	152棟
	25～29年	158棟
	30年以上(S57以降)	181棟
	30年以上(S56以前)	1,260棟
赤羽	0～4年	17棟
	5～9年	18棟
	10～14年	32棟
	15～19年	30棟
	20～24年	72棟
	25～29年	74棟
	30年以上(S57以降)	99棟
	30年以上(S56以前)	729棟
郷田	0～4年	9棟
	5～9年	4棟
	10～14年	18棟
	15～19年	22棟
	20～24年	28棟
	25～29年	42棟
	30年以上(S57以降)	58棟
	30年以上(S56以前)	482棟
加茂町	0～4年	23棟
	5～9年	17棟
	10～14年	54棟
	15～19年	53棟
	20～24年	90棟
	25～29年	87棟
	30年以上(S57以降)	98棟
	30年以上(S56以前)	1,037棟
山手町	0～4年	7棟
	5～9年	12棟
	10～14年	20棟
	15～19年	46棟
	20～24年	72棟
	25～29年	82棟
	30年以上(S57以降)	116棟
	30年以上(S56以前)	749棟
山下町	0～4年	14棟
	5～9年	14棟
	10～14年	28棟
	15～19年	51棟
	20～24年	75棟
	25～29年	105棟
	30年以上(S57以降)	92棟
	30年以上(S56以前)	840棟
本町	0～4年	15棟
	5～9年	12棟
	10～14年	41棟
	15～19年	50棟
	20～24年	74棟
	25～29年	99棟
	30年以上(S57以降)	113棟
	30年以上(S56以前)	1,264棟



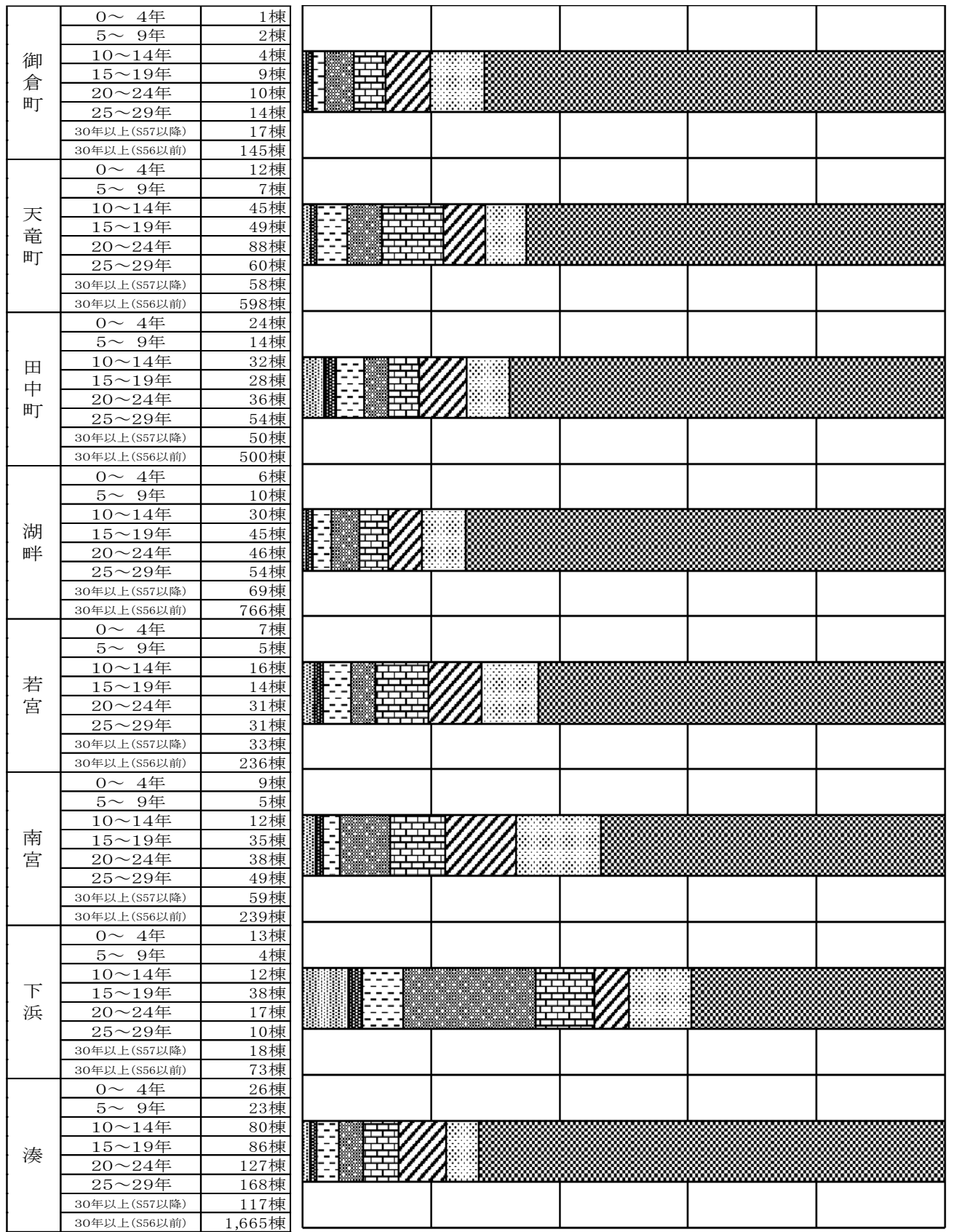
図表4-16 地区別建物年齢別現況-2

資料：家屋課税データ、建築確認申請書



図表 4-17 地区別建物年齢別現況-3

資料：家屋課税データ、建築確認申請書

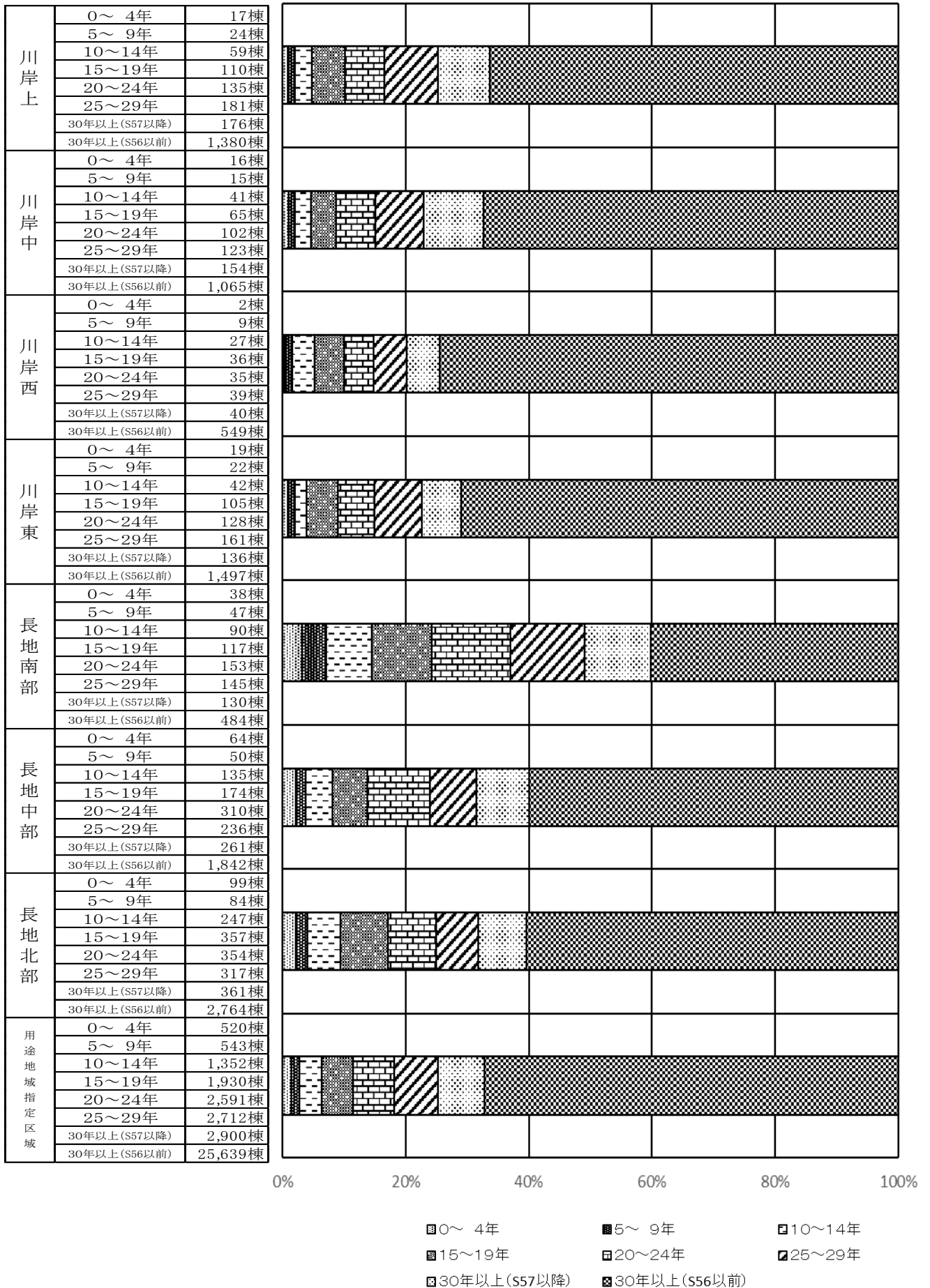


0% 20% 40% 60% 80% 100%

- 0～4年
- 5～9年
- 10～14年
- 15～19年
- 20～24年
- 25～29年
- 30年以上(S57以降)
- 30年以上(S56以前)

図表 4 - 1 8 地区別建物年齢別現況 - 4

資料：家屋課税データ、建築確認申請書





## 5. 都市施設

### C0501 都市施設の位置・内容等

本市の都市計画道路は30路線、延長54,510mが都市計画決定されており、改良済延長は31,747mで改良率が58.1%となっている。また、JR中央線岡谷駅以東の延長3,250mが都市高速鉄道として昭和58年10月24日に都市計画決定され、単線1,800mの区間について事業が完了している。また、平成19年に面積約5,800㎡、火葬炉4基の湖北火葬場の事業も完了している。

その他の都市施設は、公園が3箇所、54.63ha、ごみ焼却場が諏訪湖周クリーンセンターの1箇所、2.0haをそれぞれ都市計画決定している。

図表5-1 都市計画道路の決定状況-1

資料：都市計画課

都市施設名称		決定年月日	都市計画決定事項	事業期間	備考
番号	名称				
3.3.1	湖岸線	S 17. 6.18(内務省第464号)	幅員 15m 延長 610m		整備済区間延長 1,450m
		S 21. 7.30(内務省第109号)	幅員 15m 延長 610m		
		S 28. 3.30(建設省第376号)	幅員 15m 延長 2,400m		
		S 38.10.18(建設省第2655号)	幅員 16m 延長 3,990m		
		S 54. 9.25(長野県告示第588号)	幅員 22m 延長 4,060m 平面交差 1ヶ所		
		H 2. 2.26(長野県告示第145号)	幅員 22m 延長 4,040m 平面交差 11ヶ所		
		H 4. 2.20(長野県告示第119号)	幅員 22m 延長 4,040m 平面交差 12ヶ所		
3.5.2	中浦通線	S 17. 6.18(内務省第464号)	幅員 11m 延長 3,100m 広場 900㎡		整備済区間延長 1,040m
		S 21. 7.30(内務省第109号)	幅員 12m 延長 1,570m		
		S 38.10.18(建設省第2655号)	幅員 12m 延長 1,570m		
		S 54. 9.25(岡谷市告示第65号)	幅員 12m 延長 1,570m 平面交差 3ヶ所		
		H 2. 2.26(岡谷市告示第5号)	幅員 12m 延長 1,310m 平面交差 5ヶ所		
		H 4. 2.12(岡谷市告示第11号)	幅員 12m 延長 1,720m 平面交差 7ヶ所 中央町天童線と立体交差		
3.4.3	田中線	S 21. 7.30(内務省第109号)	幅員 8m 延長 1,320m	H 16.11.11 ~ H 21. 3.31 (事業延長 407m) H 24. 7.23 ~ H 29. 3.31 (事業延長 340m)	整備済区間延長 2,870m
		S 28. 3.30(建設省第376号)	幅員 8m 延長 3,370m		
		S 38.10.18(建設省第2655号)	幅員 16m 延長 3,346m		
		S 41. 8. 6(建設省第2579号)	幅員 16m 延長 3,200m		
		S 54.9.25(長野県告示第588号)	幅員 16m 延長 3,200m 平面交差 5ヶ所		
		S 56. 6.25(長野県告示第498号)	幅員 16m 延長 3,240m 平面交差 5ヶ所		
		H 4. 2.20(長野県告示第119号)	幅員 16m 延長 2,870m 平面交差 7ヶ所 丸山橋線と立体交差		
3.6.4	御倉町線	S 21. 7.30(内務省第109号)	幅員 8m 延長 280m		整備済区間延長 420m
		S 38.10.18(建設省第2655号)	幅員 8m 延長 400m		
		S 54. 9.25(岡谷市告示第65号)	幅員 8m 延長 410m		
		S 55. 2.28(岡谷市告示第9号)	幅員 8m 延長 420m		
3.6.5	東中央通	S 17. 6.18(内務省第464号)	幅員 11m 延長 3,100m 広場 900㎡		整備済区間延長 740m
		S 21. 7.30(内務省第109号)	幅員 8m 延長 900m		
		S 38.10.18(建設省第2655号)	幅員 8m 延長 890m		
		S 54. 9.25(岡谷市告示第65号)	幅員 8m 延長 890m 平面交差 1ヶ所		
		S 55. 2.28(岡谷市告示第9号)	幅員 8m 延長 950m 平面交差 1ヶ所		
		H12.12.27(岡谷市告示第151号)	幅員 8m 延長 950m 平面交差 1ヶ所		

図表5-2 都市計画道路の決定状況-2

資料：都市計画課

都市施設名称		決定年月日	都市計画決定事項	事業期間	備考
番号	名称				
3.4.6	岡谷川岸線	S 21. 7.30(内務省第109号)	幅員 8m 延長 880m	H 17. 8.29 ~ H 22. 3.31 (事業延長 607m) H 25. 6. 5 ~ R 2. 3.31 (事業延長 390m)	整備済区間延長 2,270m
		S 31. 5.30(建設省第968号)	幅員 8m 延長 3,130m		
		S 38.10.18(建設省第2655号)	幅員 16m 延長 3,180m		
		S54.9.25(長野県告示第588号)	幅員 16m 延長 3,180m		
		H10.10.5(長野県告示第509号)	幅員 16m 延長 3,180m		
3.6.7	旭町線	S 21. 7.30(内務省第109号)	幅員 11m 延長 400m		整備済区間延長 360m
		S 38.10.18(建設省第2655号)	幅員 11m 延長 360m		
		S 54. 9.25(岡谷市告示第65号)	幅員 11m 延長 360m		
3.4.8	若宮線	S 17. 6.18(内務省第464号)	幅員 11m 延長 2,835m 広場 1,500㎡		整備済区間延長 180m
		S 21. 7.30(内務省第109号)	幅員 11m 延長 2,835m 広場 1,500㎡		
		S 28. 3.30(建設省第376号)	幅員 11m 延長 2,833m		
		S 38.10.18(建設省第2655号)	幅員 16m 延長 3,130m		
		S54.9.25(長野県告示第588号)	幅員 16m 延長 3,130m 平面交差5ヶ所		
		H 23. 12. 8(長野県告示第823号)	幅員 16m 延長 3,130m 2車線 平面交差7ヶ所		
3.4.9	下諏訪辰野線	S 17. 6.18(内務省第464号)	幅員 10m 延長 1,824m 広場 3ヶ所 4,200㎡		整備済区間延長 4,070m
		S 21. 7.30(内務省第109号)	幅員 15m 延長 1,470m 広場 2ヶ所 3,400㎡		
		S 38.10.18(建設省第2655号)	幅員 16m 延長 4,150m 広場 2ヶ所 7,000㎡		
		S54.9.25(長野県告示第588号)	幅員 16m 延長 4,150m 広場 2ヶ所 7,000㎡ 平面交差6ヶ所		
		S 55. 2.28(長野県告示第124号)	幅員 16m 延長 4,120m 広場 2ヶ所 7,000㎡ 平面交差 6ヶ所		
		H 2.11.13(長野県告示第770号)	幅員 16m 延長 4,070m 広場 2ヶ所 7,000㎡ 平面交差14ヶ所		
3.5.10	下横町線	S 17. 6.18(内務省第464号)	幅員 11m 延長 270m		整備済区間延長 400m
		S 21. 7.30(内務省第109号)	幅員 11m 延長 270m		
		S 38.10.18(建設省第2655号)	幅員 12m 延長 980m		
		S54.9.25(岡谷市告示第65号)	幅員 12m 延長 980m 平面交差 1ヶ所		
3.4.11	横道線	S 38.10.18(建設省第2655号)	幅員 16m 延長 1,620m		
		S54.9.25(長野県告示第588号)	幅員 16m 延長 1,620m 平面交差 2ヶ所		
3.4.12	東堀今井線	S 17. 6.18(内務省第464号)	幅員 11m 延長 3,310m		整備済区間延長 487m
		S 21. 7.30(内務省第109号)	幅員 11m 延長 3,310m		
		S 38.10.18(建設省第2655号)	幅員 16m 延長 2,810m		
		S54.9.25(長野県告示第588号)	幅員 16m 延長 2,810m 平面交差 3ヶ所		
3.4.13	長地鎌倉線	S 38.10.18(建設省第2655号)	幅員 16m 延長 2,490m		整備済区間延長 617m
		S54.9.25(長野県告示第588号)	幅員 16m 延長 2,490m 平面交差 2ヶ所		
		H 2.11.13(長野県告示第770号)	幅員 16m 延長 2,750m 平面交差 4ヶ所		
3.3.14	中屋今井線	H 2.11.13(長野県告示第770号)	幅員 25m 延長 3,360m 平面交差 3ヶ所		整備済区間延長 2,368m
3.4.15	東堀線	S 38.10.18(建設省第2655号)	幅員 16m 延長 2,270m 国鉄中央本線と立体交差 1ヶ所	H 18. 4. 3 ~ H 23. 3.31 (事業延長 340m)	整備済区間延長 1,600m
		S 54. 9.25(長野県告示第588号)	幅員 16m 延長 2,230m 平面交差 3ヶ所 国鉄中央本線と立体交差 1ヶ所		
		H 2. 2.26(長野県告示第145号)	幅員 16m 延長 2,080m 平面交差 5ヶ所 IR中央本線と立体交差 1ヶ所		
3.5.17	東町線	S 17. 6.18(内務省第464号)	幅員 11m 延長 3,310m	H 16. 3.22 ~ H 21. 3.31 (事業延長 506m)	整備済区間延長 758m
		S 21. 7.30(内務省第109号)	幅員 11m 延長 3,500m		
		S 28. 3.30(建設省第376号)	幅員 11m 延長 3,660m		
		S 29. 12.23(建設省第1662号)	幅員 11m 延長 3,280m		
		S 38.10.18(建設省第2655号)	幅員 12m 延長 2,730m 国鉄中央本線と立体交差 1ヶ所		
		S 54. 9.25(岡谷市告示第65号)	幅員 12m 延長 2,770m 平面交差 4ヶ所 国鉄中央本線と立体交差 1ヶ所		
		H 2. 2.26(岡谷市告示第5号)	幅員 12m 延長 2,570m 平面交差 7ヶ所 IR中央本線と立体交差 1ヶ所		
		H 2.10.29(岡谷市告示第53号)	幅員 12m 延長 3,530m 平面交差 9ヶ所 IR中央本線と立体交差 1ヶ所		
		H 4. 2.12(岡谷市告示第11号)	幅員 12m 延長 3,530m 平面交差 9ヶ所 IR中央本線と立体交差 1ヶ所		
		H 24. 1.12(岡谷市告示第6号)	幅員 12m 延長 3,530m 平面交差 9ヶ所 IR中央本線と立体交差 1ヶ所 2車線		

図表5-3 都市計画道路の決定状況-3

資料：都市計画課

都市施設名称		決定年月日	都市計画決定事項	事業期間	備考
番号	名称				
3.6.18	小井川西町線	S 21. 7.30(内務省第109号)	幅員 8m 延長 1,550m		
		S 38.10.18(建設省第2655号)	幅員 9m 延長 1,660m		
		S 54. 9.25(岡谷市告示第65号)	幅員 9m 延長 1,660m		
		H 4. 2.12(岡谷市告示第11号)	幅員 9m 延長 1,660m 平面交差 5ヶ所 IR中央本線と立体交差 1ヶ所		
3.4.19	今井線	S 17. 6.18(内務省第464号)	幅員 10m 延長 1,824m 広場 3ヶ所 4,200㎡		
		S 21. 7.30(内務省第109号)	幅員 10m 延長 1,710m		
		S 38.10.18(建設省第2655号)	幅員 16m 延長 2,190m		
		S54.9.25(長野県告示第588号)	幅員 16m 延長 2,190m 平面交差 3ヶ所		
		H 2.11.13(長野県告示第770号)	幅員 16m 延長 2,270m 平面交差 5ヶ所		整備済区間延長 576m
3.4.20	中道町線	S 17. 6.18(内務省第464号)	幅員 8m 延長 1,710m		
		S 21. 7.30(内務省第109号)	幅員 8m 延長 1,500m		
		S 38.10.18(建設省第2655号)	幅員 16m 延長 1,400m		
		S 54. 9.25(長野県告示第588号)	幅員 16m 延長 1,410m 平面交差 3ヶ所 国鉄中央本線と立体交差 1ヶ所		
		H 2. 2.26(長野県告示第145号)	幅員 16m 延長 1,340m 平面交差 6ヶ所 IR中央本線と立体交差 1ヶ所		整備済区間延長 1,340m
3.6.21	間下東街道線	S 21. 7.30(内務省第109号)	幅員 8m 延長 560m		
		S 38.10.18(建設省第2655号)	幅員 9m 延長 600m		
		S 54. 9.25(岡谷市告示第65号)	幅員 9m 延長 600m		
3.3.22	岡谷茅野線	S 21. 7.30(内務省第109号)	幅員 11m 延長 240m		
		S 31. 5.30(建設省第968号)	幅員 15m 延長 3,650m		
		S 38.10.18(建設省第2655号)	幅員 16m 延長 4,060m		
		S 47.7. 31 (長野県告示第475号)	幅員 22m 延長 4,110m		
		S 54. 9.25(長野県告示第588号)	幅員 22m 延長 4,110m 平面交差 2ヶ所		
		S 56. 2.23(長野県告示第149号)	幅員 22m 延長 3,870m		
		H 7. 2.27(長野県告示第159号)	幅員 22m 延長 3,870m 平面交差 2ヶ所		整備済区間延長 3,761m
3.5.23	丸山橋線	S 17. 6.18(内務省第464号)	幅員 11m 延長 3,175m		
		S 21. 7.30(内務省第109号)	幅員 15m 延長 980m 広場 1ヶ所 1,600㎡		
		S 27. 7.31(建設省第1069号)	幅員 15m 延長 980m 広場 1ヶ所 1,600㎡		
		S 29. 12.23(建設省第1662号)	幅員 12m 延長 1,280m		
		S 38.10.18(建設省第2655号)	幅員 12m 延長 3,610m 国鉄中央本線と立体交差 1ヶ所		
		S54.9.25(長野県告示第588号)	幅員 12m 延長 3,610m 平面交差 5ヶ所 国鉄中央本線と立体交差 1ヶ所		
		S 56. 2.23(長野県告示第149号)	幅員 12m 延長 3,980m 平面交差 6ヶ所 国鉄中央本線と立体交差 1ヶ所		
		S 60. 7.18(長野県告示第524号)	幅員 12m 延長 3,880m 平面交差 6ヶ所 国鉄中央本線と立体交差 1ヶ所		
		S 62. 2.26(長野県告示第124号)	幅員 12m 延長 3,880m 平面交差 10ヶ所 国鉄中央本線と立体交差 1ヶ所		
		S 63.12. 8(長野県告示第782号)	幅員 12m 延長 3,810m 平面交差 9ヶ所 IR中央本線と立体交差 1ヶ所		
		H 4. 2.20(長野県告示第119号)	幅員 12m 延長 3,810m 平面交差 8ヶ所 IR中央本線、田中線と立体交差 1ヶ所		
H 5. 3. 1(長野県告示第180号)	幅員 12m 延長 3,810m 平面交差 8ヶ所 IR中央本線、田中線と立体交差		整備済区間延長 3,810m		
3.4.24	釜口通線	S 21. 7.30(内務省第109号)	幅員 11m 延長 240m		
		S 56. 2.23(長野県告示第149号)	幅員 16m 延長 460m 平面交差 1ヶ所		
3.6.25	駅南天竜線	H 4. 2.20(長野県告示第119号)	幅員 8m 延長 320m 平面交差 2ヶ所		整備済区間延長 320m
7.7.1	駅前北線	S 55.12. 1(岡谷市告示第66号)	幅員 6m 延長 130m		整備済区間延長 130m
7.7.2	塚間横河線	H 4. 2.12(岡谷市告示第11号)	幅員 6m 延長 1,350m 平面交差 3ヶ所		整備済区間延長 1,350m
7.5.3	中央南環状線	H 5. 3. 1(岡谷市告示第12号)	幅員 12m 延長 350m 平面交差 1ヶ所		整備済区間延長 350m
7.5.4	中央東西線	H 5. 3. 1(岡谷市告示第12号)	幅員 15m 延長 160m 平面交差 1ヶ所		整備済区間延長 160m
7.5.5	中央通線	H 5. 3. 1(岡谷市告示第12号)	幅員 12m 延長 210m 平面交差 1ヶ所		整備済区間延長 210m
8.6.1	中央町天竜町線	H 4. 2.12(岡谷市告示第11号)	幅員 9m 延長 110m 嵩上式 IR中央本線、中浦通線と立体交差		整備済区間延長 110m

図表 5 - 4 都市計画道路の決定状況 - 4

資料：都市計画課

都市施設名称		決定年月日	都市計画決定事項	事業期間	備考
番号	名称				
	小和田線	S 21. 7.30(内務省第109号)	幅員 8m 延長 254m		
		S 38.10.18(建設省第2655号)	廃止		
	横河線	S 38.10.18(建設省第2655号)	幅員 12m 延長 720m		
		S 54. 9.25(岡谷市告示第65号)	幅員 12m 延長 720m		
		H 2.10.29(岡谷市告示第53号)	廃止		
	中村今井線	S 38.10.18(建設省第2655号)	幅員 12m 延長 2,520m		
		S 54. 9.25(岡谷市告示第65号)	幅員 12m 延長 2,520m		
		S 60. 7.18(岡谷市告示第74号)	幅員 12m 延長 2,680m		
		H 2.11.13(長野県告示第770号)	廃止		
	駅南線	S 56. 6.25(岡谷市告示第54号)	幅員 12m 延長 130m		
		H 4. 2.12(岡谷市告示第11号)	中浦通線に名称変更		
	本町天竜線	S 56. 6.25(岡谷市告示第54号)	幅員 6m 延長 140m 地下立体交差 1ヶ所 国鉄中央本線と立体交差 1ヶ所		
		H 4. 2.12(岡谷市告示第11号)	廃止		

図表 5 - 5 都市高速鉄道の決定状況

資料：都市計画課

決定年月日	都市計画決定事項	事業期間	備考
S 58.10.24(長野県告示第619号)	国鉄中央本線岡谷駅以東 3,250m (事業区間 1.8km) 幹線街路と立体交差 6ヶ所 (地表式 3、嵩上式 3) 連続立体交差化事業、線路線数 2	H 5. 1.14 ~ H 10. 3.31	延長 1,800m H8.10.7 切り替え(単線)

図表 5 - 6 駐車場の決定状況

資料：都市計画課

決定年月日	都市計画決定事項	事業期間	備考
S 56. 6.25(岡谷市告示第55号)	面積 約 8,900㎡ 駐車台数 316台 出入口 1ヶ所 平面広場式		未供用
H 4. 2.12(岡谷市告示第10号)	面積 約 5,300㎡ 駐車台数 350台 出入口 1ヶ所 地上 3層 1層 131台 2層 145台 3層 74台 台数の決定方法 原単位法		
H 27. 2.20(岡谷市告示第8号)	廃止		

図表 5 - 7 公園の決定状況

資料：都市計画課

都市計画公園		決定年月日	都市計画決定事項	事業期間	備考
番号	名称				
5.5.1	鳥居平 やまびこ公園	S 56. 2.26(長野県告示第158号)	総合公園 字内山山地内 約 24.5ha	S 55年 ~ S 62年	完了
		S 60. 3. 4(長野県告示第158号)	総合公園 字内山山地内 約 30.0ha		
5.5.2	岡谷湖畔公園	H 2. 2.26(長野県告示第146号)	総合公園 約 22.3ha 長地字湖畔水中雨乞場 外	H 2. 3. 4 ~ H 21. 3.31	
		H 5.12. 9(長野県告示第950号)	総合公園 約 27.0ha 長地字湖畔水中雨乞場 外		
		H 27. 7.30(岡谷市告示第52号)	総合公園 約 24.2ha 湖畔一丁目 外		
2.2.1	湊湖畔公園	S 56. 9.24(岡谷市告示第73号)	街区公園 約 0.43ha 湊五丁目地先	S 57年	完了 河川敷公園

図表 5 - 8 下水道の決定状況

資料：都市計画課

都市施設名称	決定年月日	目標年次	概算事業費	面積	計画人口	計画処理水量	備考
下水道	S 46.12.27(長野県告示第696号)	昭和65年	176 億円	1,508 ha	84,800 人	142,900 m <sup>3</sup> /日最大	下水道普及率(平成27年度末)
	S 52.12.26(長野県告示第688号)	昭和65年	620	1,508	84,800	133,600	面積換算 88%
	S 54. 8. 6(長野県告示第485号)	昭和65年	620	1,508	84,800	133,600	人口換算 99%
	S 56. 3. 9(長野県告示第203号)	昭和70年	680	1,508	67,500	98,900	
	S 60.12.23(長野県告示第877号)	昭和80年	760	1,609	62,000	70,200	
	H 2. 2.26(長野県告示第147号)	平成17年		1,609	62,000	70,185	
	H 4.11.24(長野県告示第787号)	平成17年		1,609	62,000	70,200	
	H 7.12.18(長野県告示第917号)	平成23年		1,609	59,500	43,700	
	H 10.10.5(岡谷市告示第66号)	平成23年		1,636	59,500	43,700	
	H 23. 8. 9(岡谷市告示第98号)	平成29年度		1,636	52,600	27,332	

図表 5 - 9 都市下水路の決定状況

資料：都市計画課

決定年月日	都市計画決定事項	事業期間	備考
S 37. 8.29(建設省第2182号)	関沢川 延長 800m 排水面積 51.2ha 幅員 2~1m 概算事業費 9,336千円	S 37年 ~ S 38年	完了 S49.12.16 公共下水道に移管

図表 5 - 10 ごみ焼却場の決定状況

資料：都市計画課

決定年月日	都市計画決定事項	事業期間	備考
S 48.11.26(岡谷市告示第92号)	名称 岡谷市清掃工場 面積 約 0.9ha 処理能力 80t/日 全体事業費 1億5,635万円	S 59.11.15 ~ S 61.11.30	完了
S 58.11.24(岡谷市告示第73号)	面積 約 2.1ha 処理能力 80t/日 計画目標年度 昭和67年度 計画処理人口 62,206人 計画年間平均処理量 55.1t/日 (収集ゴミ 40t/日 直接搬入ゴミ 15.1t/日) 計画月最大変動係数 1.24 全体事業費 11億5,370万円		
H 25.12.20(岡谷市告示第87号)	名称 諏訪湖周クリーンセンター 面積 約 2.0ha 処理能力 110t/日	H 28.12	完了

図表 5 - 11 火葬場の決定状況

資料：都市計画課

決定年月日	都市計画決定事項	事業期間	備考
H 19. 3.28(岡谷市告示第44号)	名称 湖北火葬場 面積 約5,800m <sup>2</sup> 駐車台数 22台(会葬者用) 火葬炉 4基 燃料 都市ガス	H 17.4 ~ H 22.3	完了

## 6. 交通

### C0601 主要な幹線の断面交通量・混雑度・旅行速度

本市の平成27年における12時間交通量は、一般国道20号、一般国道142号、主要地方道岡谷停車場線、下諏訪辰野線の一部区間、一般県道岡谷下諏訪線、檜川岡谷線の一部区間を除いて10,000台を越えている。

観測地点別に見ると、中央自動車道西宮線で20,000台、長野自動車道で30,000台を越えており、主要地方道岡谷茅野線が19,747台、一般県道檜川岡谷線が12,836台となっている。

混雑度を見ると1.00を超えている区間が多く、混雑する可能性がある路線が多い。その中でも主要地方道岡谷茅野線一部区間では、1.98で慢性的混雑状態にある。一般道の混雑時平均旅行速度も12.3km/h～49.2km/hとなっている。

図表6-1 主要道路断面交通量

資料：平成27年度 全国道路・街路交通情勢調査

路線名	観測地点名	平日12時間 交通量	平日24時間 交通量	大型車混入率	混雑度	混雑時平均 旅行速度	位置図 対応番号
		台	台	%		km/h	
中央自動車道西宮線	諏訪～岡谷JCT	24,928	35,424	20.4	0.61	87.0	1
〃	岡谷JCT～伊北	25,460	39,201	24.9	0.55	87.1	2
長野自動車道	岡谷JCT～岡谷	34,331	49,299	21.3	0.79	87.6	3
〃	岡谷～塩尻	35,832	50,668	19.4	0.72	88.0	4
一般国道20号	下諏訪町・岡谷市境～下諏訪辰野線	7,077	9,412	23.8	1.04	18.7	5
〃	下諏訪辰野線～一般国道20号	7,077	9,412	23.8	1.04	23.7	6
〃	一般国道20号～檜川岡谷線	7,077	9,412	23.8	1.05	26.9	7
〃	檜川岡谷線～檜川岡谷線	7,077	9,412	23.8	1.05	32.5	8
〃	檜川岡谷線～岡谷市・塩尻市境	7,077	9,412	23.8	1.05	49.2	9
〃	一般国道142号～長野自動車道	7,077	9,412	23.8	1.03	47.0	10
〃	長野自動車道～一般国道20号	7,077	9,412	23.8	0.38	49.0	11
一般国道142号	下諏訪町・岡谷市境～一般国道20号	3,351	4,155	43.7	0.90	42.6	12
(主) 岡谷停車場線	起点～下諏訪辰野線	2,953	3,839	6.5	0.20	12.3	13
(主) 下諏訪辰野線	一般国道20号～一般国道20号	5,253	6,724	11.4	0.73	19.6	14
〃	一般国道20号～岡谷茅野線	12,402	16,495	4.8	1.24	16.4	15
〃	岡谷茅野線～岡谷停車場線	14,700	19,551	7.6	1.56	19.4	16
〃	岡谷停車場線～岡谷市・辰野町境	14,700	19,551	7.6	1.25	28.2	17
(主) 岡谷茅野線	下諏訪辰野線～岡谷下諏訪線	11,380	15,591	11.8	1.07	13.8	18
〃	岡谷下諏訪線～岡谷茅野線	11,380	15,591	11.8	1.07	16.0	19
(主) 岡谷茅野線	岡谷茅野線～岡谷茅野線	19,747	25,869	9.1	1.98	36.2	20
〃	岡谷茅野線～岡谷下諏訪線	19,747	25,869	9.1	1.76	36.2	21
〃	諏訪市中洲神宮寺238-1	11,718	15,585	11.7	1.40	32.6	22
(一) 岡谷下諏訪線	岡谷市田中町一丁目4-26	9,926	13,202	2.9	1.51	22.9	23
(一) 檜川岡谷線	塩尻市・岡谷市境～一般国道20号	593	676	3.9	0.11	39.4	24
〃	一般国道20号～下諏訪辰野線	12,836	17,072	12.7	1.13	14.6	25

※斜体は推計値

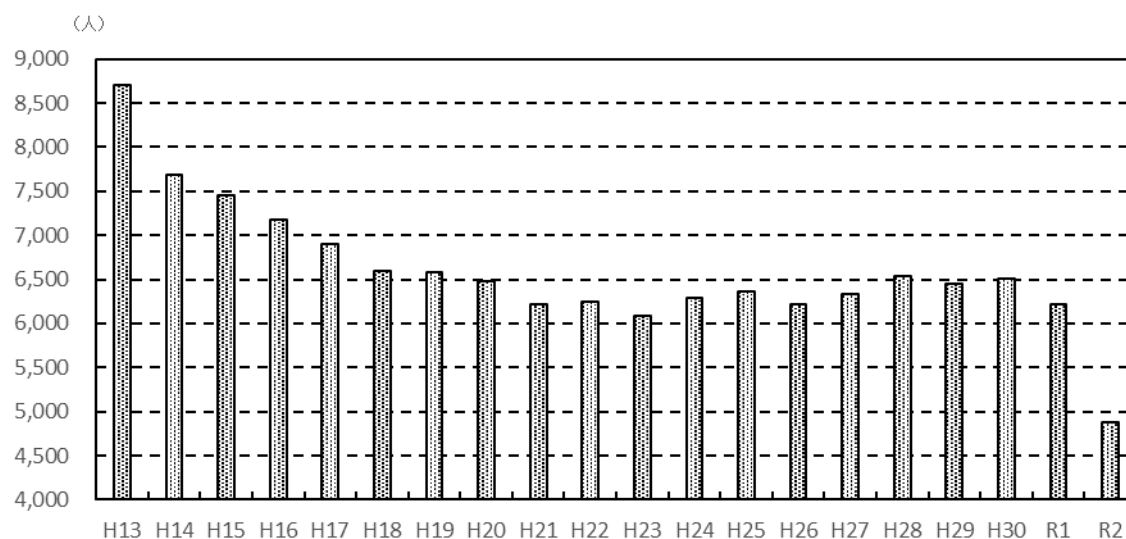
### C 0 6 0 3 鉄道・路面電車等の状況

岡谷駅の平成13年から令和2年までの乗降人員の推移は、平成13年から平成23年にかけては年々減少してきている。平成24年以降はほぼ横ばい傾向にある。令和2年の一日平均の乗降人数は4,884人であり、平成13年の8,698人と比べると3,814人の減少で、令和元年の6,212人と比較しても1,328人の減少で、新型コロナウイルス感染症の感染拡大による外出自粛などの影響が大きいと考えられる。

図表6-2 岡谷駅乗降人員 単位：人 資料：JR東日本HP

年次	岡谷駅	年次	岡谷駅
平成13年	8,698	平成23年	6,086
平成14年	7,684	平成24年	6,292
平成15年	7,458	平成25年	6,364
平成16年	7,184	平成26年	6,218
平成17年	6,904	平成27年	6,334
平成18年	6,592	平成28年	6,540
平成19年	6,584	平成29年	6,454
平成20年	6,486	平成30年	6,504
平成21年	6,218	令和元年	6,212
平成22年	6,246	令和2年	4,884

図表6-3 岡谷駅乗降人員



## 7. 地 価

### C0701 地価の状況

本市の令和2年における地価の状況は、本町の駅前商業地が52,400円/㎡で最も高く、次いで、郷田の事務所等が立ち並ぶ商業地が46,500円/㎡、中央町の小売店舗等が立ち並ぶ既成商業地が44,500円/㎡となっている。

平成27年から令和2年までの5年間における地価変動の推移は、全ての地点において地価は下降している。特に、湊三丁目の第1種住居地域における令和2年の地価は5年前で12.6%の下落となっている。

図表7-1 地価の変動

資料：長野県地価調査、地価公示

調査地点 番号	地 番 又 は 住 居 表 示	年 度	価 格 (円/㎡)	5 年 間 の 価 格 変 化 率 (%)	土 地 利 用 の 状 況	調 査 種 別
県-1	長地字小萩社朱引外4676-23外1筆	H17	55,600		一般住宅が建ち並ぶ住宅地	(1種中高層)
	長地小萩2丁目4-6	H22	47,000	△ 15.5	〃	〃
	〃	H27	40,800	△ 13.2	〃	〃
	〃	R2	38,400	△ 5.9	〃	〃
県-2	川岸中2丁目12-8	H17	40,800		住宅、工場等が混在する住宅地	(1種住居)
	〃	H22	33,900	△ 16.9	〃	〃
	〃	H27	27,900	△ 17.7	〃	〃
	〃	R2	25,000	△ 10.4	〃	〃
県-3	湊3丁目9-2-25	H17	37,400		住宅地に事業用建物等が混在する地域	(準住居)
	湊3丁目9-26	H22	29,700	△ 20.6	〃	(1種住居)
	〃	H27	23,800	△ 19.9	〃	〃
	〃	R2	20,800	△ 12.6	〃	〃
県-4	長地字外河原1938-11	H17	59,400		一般住宅に農地が残存する地域	(1種住居)
	長池権現町1丁目5-7	H22	50,700	△ 14.6	〃	〃
	〃	H27	44,500	△ 12.2	〃	〃
	〃	R2	42,600	△ 4.3	〃	〃
県5-1	本町1丁目7-22	H17	89,700		店舗兼事務所が連担する駅前商業地	(商業)
	〃	H22	73,700	△ 17.8	〃	〃
	〃	H27	59,800	△ 18.9	〃	〃
	〃	R2	52,400	△ 12.4	〃	〃
県7-1	赤羽3丁目12-24	H17	67,500		事務所、店舗、スタンドが連担する地域	(準工業)
	赤羽2丁目3-34	H22	56,600	△ 16.1	〃	〃
	〃	H27	47,100	△ 16.8	〃	〃
	〃	R2	43,000	△ 8.7	〃	〃
国-1	郷田1丁目7-23	H17	74,400		中規模一般住宅の中に小工場も混在する住宅地	(1種住居)
	〃	H22	56,600	△ 23.9	〃	〃
	〃	H27	46,400	△ 18.0	〃	〃
	〃	R2	43,000	△ 7.3	〃	〃
国-2	大柴町2丁目8-22	H17	68,100		中規模一般住宅が多い既成住宅地	(1種住居)
	〃	H22	53,500	△ 21.4	〃	〃
	〃	H27	44,400	△ 17.0	〃	〃
	〃	R2	41,100	△ 7.4	〃	〃
国-3	天竜町3丁目3-13	H17	70,800		中規模一般住宅等が多い既成住宅地	(1種住居)
	〃	H22	56,500	△ 20.2	〃	〃
	〃	H27	46,800	△ 17.2	〃	〃
	〃	R2	43,000	△ 8.1	〃	〃
国5-1	中央町3丁目5-1	H17	83,800		中層の小売店舗等が建ち並ぶ既成商業地	(商業)
	〃	H22	62,700	△ 25.2	〃	〃
	〃	H27	50,300	△ 19.8	〃	〃
	〃	R2	44,500	△ 11.5	〃	〃
国5-2	本町2丁目2-7	H17	99,800		低層店舗、事務所等が多い県道沿いの商業地	(商業)
	〃	H22	74,300	△ 25.6	〃	〃
	〃	H27	-	-	〃	〃
	〃	R2	-	-	〃	〃
国5-3	郷田1丁目4-54	H17	81,000		中低層店舗等が建ち並ぶ路線商業地	(準住居)
	〃	H22	62,400	△ 23.0	中低層店舗、事務所等が立ち並ぶ商業地	〃
	〃	H27	51,200	△ 17.9	〃	〃
	〃	R2	46,500	△ 9.2	〃	〃

(注1) 番号は地価分布図の通し番号と対応。

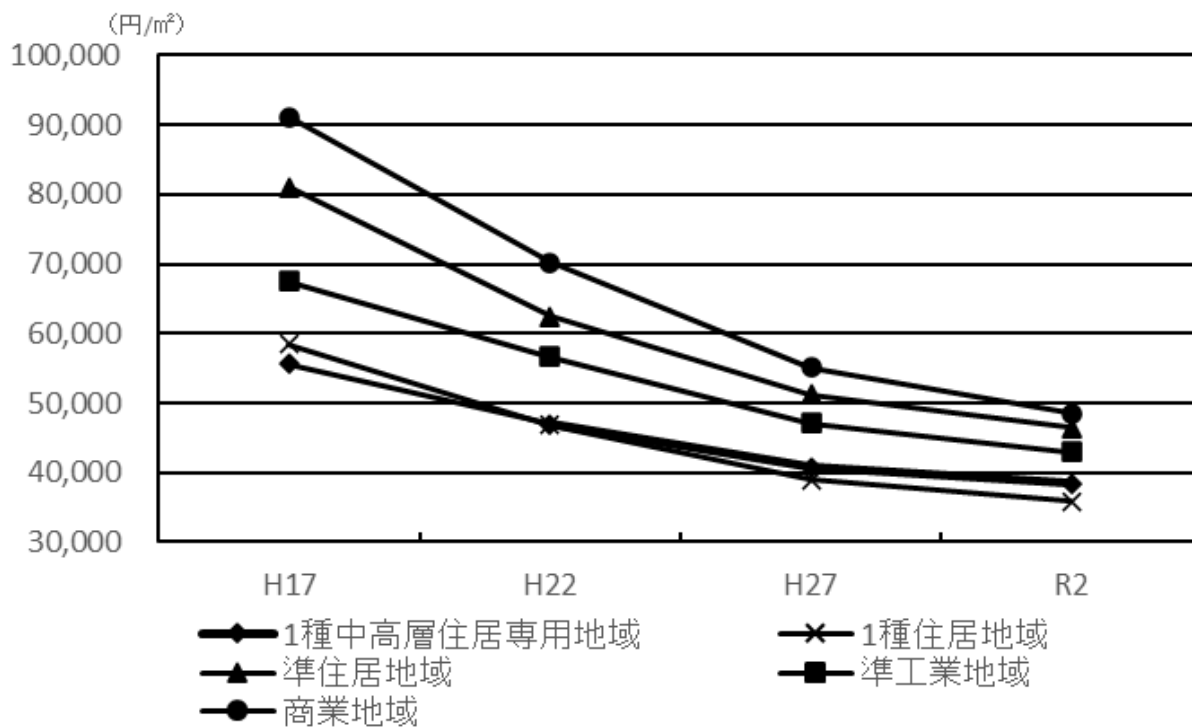
(注2) 年度により調査地点が異なる場合は各年度の地番又は住居表示を記入。

(注3) 住宅地・商業地・工業地の別、市街化区域・調整区域の別、建物用途等を記入。

(注4) 地価公示か、都道府県調査かの別を記入。



図表 7 - 2 用途指定別平均地価の推移



※ 令和 2 年の調査地点を基準としている。

## 8. 自然的環境等

### C0802 気象状況

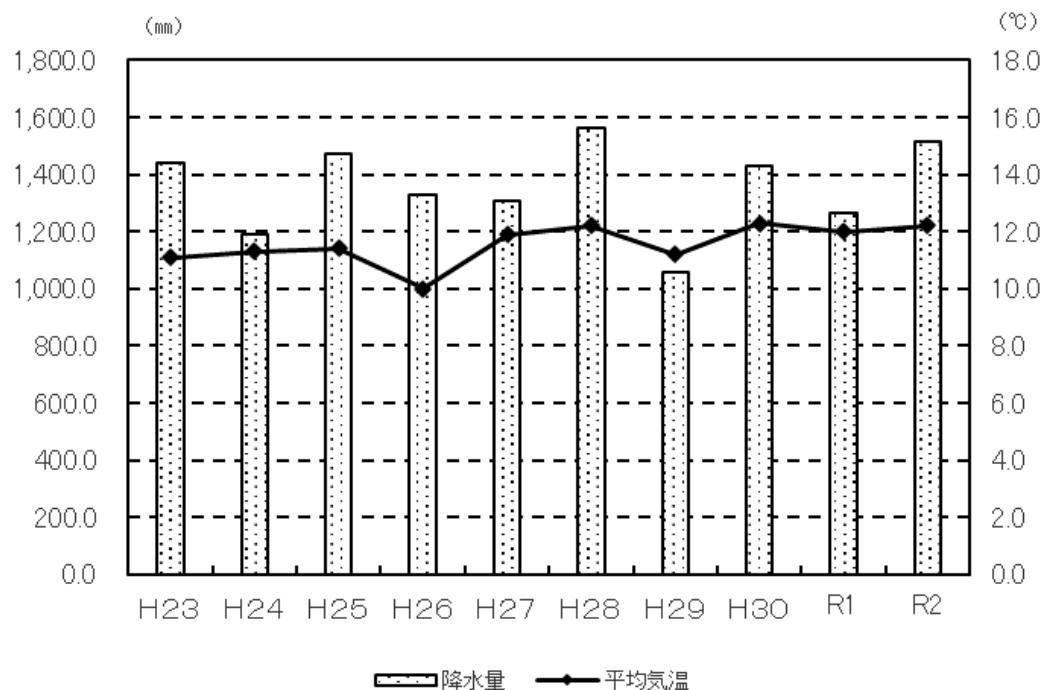
本市の気候は内陸気候の特性を示しており、年間を通じて雨量が少なく、空気は乾燥している。夏は最高 32.2℃～35.0℃、冬は最低-9.1℃～-15.5℃前後と寒暖の較差があり、四季の変化が顕著である。

図表 8-1 気象概況

資料：気象庁 HP

年	気 温 (°C)			降 水 量 (mm)		年降雪量 (cm)	最多風向	最大風速時風向
	平均	最高	最低	総量	日最大降水量			
H 23	11.1	33.5	-11.5	1,441.0	117.0	40.0	ESE	WEW
H 24	11.3	33.5	-14.5	1,193.0	55.0	82.0	SE	WNW
H 25	11.4	34.0	-15.5	1,475.0	117.0	52.0	SE	WNW
H 26	10.0	32.2	-11.5	1,330.0	75.0	76.0	NW	ESE
H 27	11.9	34.1	-12.8	1,307.0	61.0	65.0	ESE	ESE
H 28	12.2	32.7	-13.0	1,561.0	74.0	37.0	SW	WNW
H 29	11.2	32.9	-10.9	1,059.0	63.0	52.0	SW	WNW
H 30	12.3	34.9	-11.3	1,429.0	91.0	33.0	W	WNW
R 1	12.0	34.7	-9.5	1,265.0	119.0	3.0	W	WNW
R 2	12.2	35.0	-9.1	1,516.0	69.0	18.0	WNW	WNW

図表 8-2 気象概況

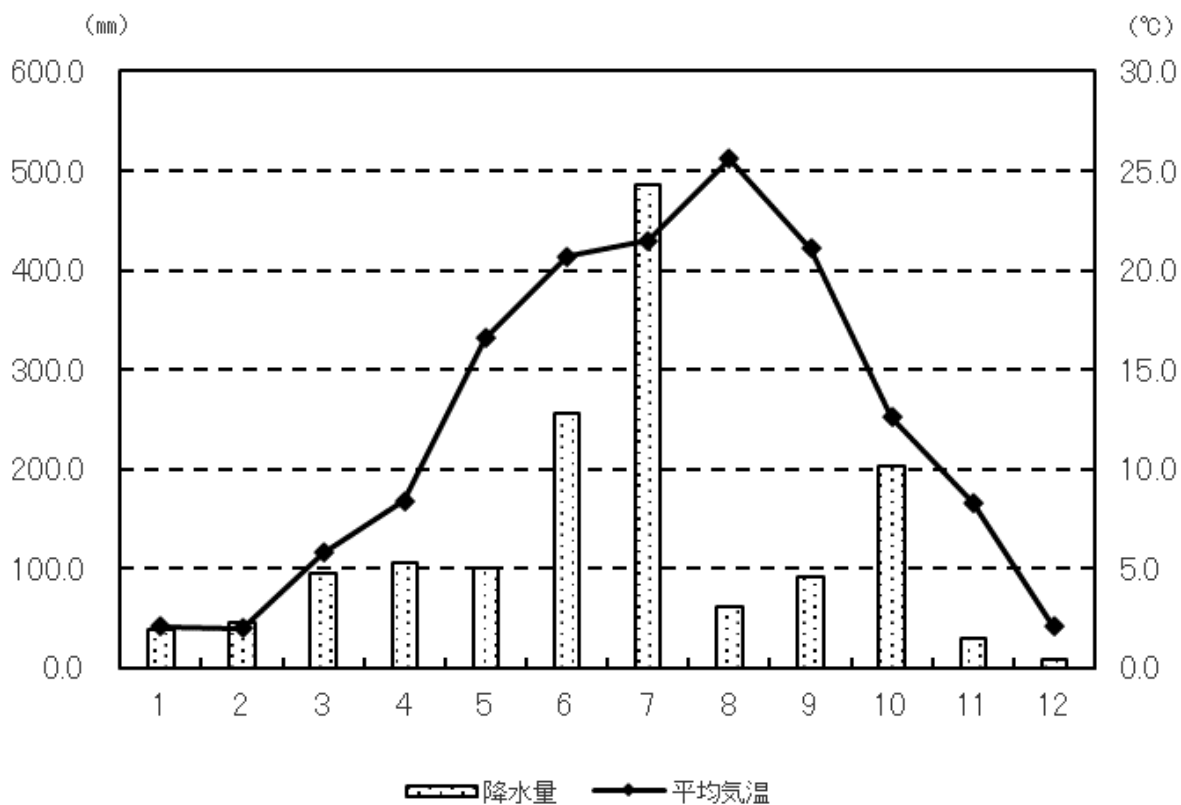


図表 8 - 3 気象概要 (令和 2 年)

資料：気象庁 HP

月	気 温 (°C)			降 水 量 (mm)		降 雪 量 (cm)	最多風向	最大風速時
	平 均	最 高	最 低	総 量	日 最 大 降 水 量			
1	2.1	12.0	1.9	38.0	15.0	4.0	WNW	SW
2	2.0	15.2	-1.2	46.0	19.0	0.0	WNW	WNW
3	5.8	19.7	2.9	95.0	30.0	12.0	WNW	W
4	8.4	23.6	7.2	105.0	48.0	0.0	WNW	WNW
5	16.6	29.5	16.1	100.0	32.0	0.0	SE	WNW
6	20.7	31.4	17.0	256.0	69.0	0.0	WNW	NNW
7	21.5	30.8	20.8	485.0	52.0	0.0	WNW	SW
8	25.6	35.0	27.4	62.0	16.0	0.0	SE	NNW
9	21.1	31.7	18.5	92.0	40.0	0.0	SE	SW
10	12.6	25.1	10.0	203.0	42.0	0.0	WNW	ESE
11	8.3	21.1	8.7	29.0	14.0	0.0	WNW	WSW
12	2.1	13.5	0.5	8.0	8.0	0.0	WNW	WNW

図表 8 - 4 気象概要 (令和 2 年)



### C0803 緑の状況

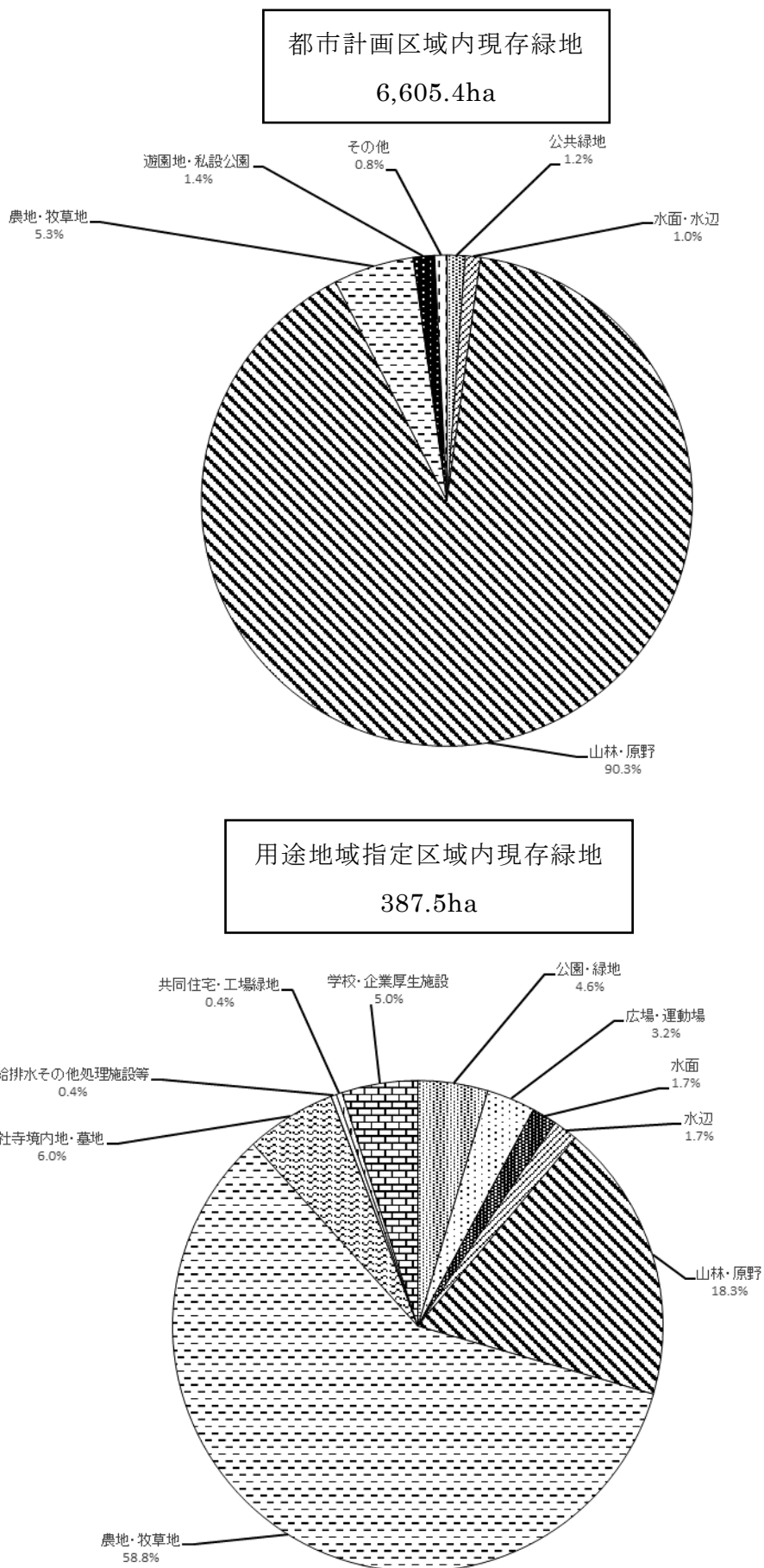
本市の都市計画区域における都市計画区域の現存緑地の面積は6,605.4haで、そのうち山林が5,963.5haで全緑地面積の90.3%を占め、山林に農地、水面、水辺等を合わせたその他の緑地の合計が6,528.0haで98.9%、残りの77.4haが公共緑地で、わずか1.1%である。

一方、用途地域指定区域の現存緑地の面積は、都市計画区域の全緑地面積の5.9%にあたる387.5haとなっている。そのうち、公共緑地が30.3haで用途地域指定区域の全緑地面積の5.2%、用途地域指定面積(1,513ha)に対しては2.0%で、人口が集中しているにもかかわらず公共緑地が少ないことがうかがえる。

図表8-5 緑地現況量の計量

区 分	用 途 地 域 指 定 区 域			用 途 地 域 指 定 外 区 域 (4)	都 市 計 画 区 域 (5)	
	人口集中地区 (1)	(1)を除く地区 (2)	小計 (1)+(2)=(3)			
公 共 緑 地	公園、緑地	9.6	8.3	17.9	32.7	50.6
	広場、運動場	7.1	5.3	12.4	7.9	20.3
	墓園	0.0	0.0	0.0	6.5	6.5
	その他	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
そ の 他 の 緑 地	水面:河川、湖沼、水路	4.8	1.6	6.4	35.2	41.6
	水辺:海浜、河岸、湖畔	2.6	3.8	6.4	19.7	26.1
	山林、原野その他これらに類するもの	23.7	47.4	71.1	5,892.4	5,963.5
	農地、牧草地その他これらに類するもの	112.9	115.0	227.9	123.3	351.2
	社寺境内地、墓地その他これらに類するもの	14.5	8.6	23.1	6.5	29.6
	給排水その他処理施設等の公共公益施設付属緑地	0.9	0.5	1.4	0.3	1.7
	遊園地、私設公園、私設分区分園その他これらに類する民営施設	0.0	0.0	0.0	92.0	92.0
	共同住宅・工場緑地その他これらに類する施設	1.5	0.0	1.5	0.0	1.5
	学校、企業厚生施設その他これらに類する施設	15.5	3.9	19.4	1.4	20.8
	林業・農業試験場その他これらに類する試験場、研究所等	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
合 計	193.1	194.4	387.5	6,217.9	6,605.4	

図表 8 - 6 緑地現況量の計量



## 9. 公害及び災害

### C0901 災害の発生状況

本市の都市計画区域における、過去10年間の災害発生状況は、水害が5件となっている。

図表9-1 水害被害（平成23年～令和2年）

資料：庁内資料

図面対照 番号	発生年月日	浸水面積 (ha)	都市計画区域面 積に対する割合 (%)	床上浸水 (戸)	床下浸水 (戸)	浸水田畑 (ha)	被災人口 (人)	都市計画区域人口に 対する割合 (%)
1	平成25年8月15日	8.10	0.10	24	46	0.47		
2	令和元年7月9日	0.13	0.00	0	0	0		
3	令和2年5月6日	0.08	0.00	0	0	0		
4	令和2年7月7日～9日	2.55	0.03	0	2	0.04		
5	令和2年8月19日	7.65	0.10	0	0	0		

### C0902 防災拠点・避難場所

本市の都市計画区域における防災拠点・避難場所として、避難所を56箇所、避難場所16箇所を設けている。消火栓や防火水槽等の消防水利も都市計画区域の都市部を中心に広範囲に設置している。

図表 9 - 2 防災拠点・避難場所-1

位 置	名 称	種 別
1	今井区公会所	避難所
2	今井保育園	避難所
3	神明小学校	避難所
4	神明保育園	避難所
5	間下区民センター	避難所
6	市営岡谷球場	避難所
7	岡谷区公会所	避難所
8	成田保育園	避難所
9	下浜区民センター	避難所
10	勤労会館	避難所
11	岡谷市民総合体育館	避難所
12	あやめ保育園	避難所
13	小尾口区公民館	避難所
14	上浜公民館	避難所
15	岡谷田中小学校	避難所
16	新屋敷会館	避難所
17	小口区民センター	避難所
18	小口保育園	避難所
19	小井川区民会館	避難所
20	若草保育園	避難所
21	小井川小学校	避難所
22	北部中学校	避難所
23	西堀区公会所	避難所
24	西堀保育園	避難所
25	小坂公民館	避難所
26	花岡区民センター	避難所
27	みなと保育園	避難所
28	湊小学校	避難所
29	南部中学校	避難所
30	湊公民館(支所)	避難所
31	三沢区コミュニティ施設	避難所
32	つるみね保育園	避難所
33	川岸小学校	避難所
34	西部中学校	避難所
35	新倉区公会所	避難所
36	川岸保育園	避難所

図表 9 - 3 防災拠点・避難場所-2

位 置	名 称	種 別	収 容 可 能 人 数
37	夏明保育園	避難所	23
38	川岸公民館(支所)	避難所	72
39	駒沢公民館	避難所	33
40	鮎沢区公会所	避難所	32
41	橋原区公会所	避難所	47
42	柴宮館	避難所	123
43	長地小学校	避難所	358
44	東部中学校	避難所	297
45	長地公民館(支所)	避難所	75
46	中屋区公民館	避難所	66
47	長地保育園	避難所	50
48	中村区民センター	避難所	22
49	横川公会堂	避難所	77
50	横川保育園	避難所	49
51	上の原小学校	避難所	243
52	岡谷東高等学校	避難所	
53	岡谷南高等学校	避難所	
54	岡谷工業高等学校	避難所	
55	岡谷技術専門校	避難所	
56	男女共同参画センター	避難所	
57	上の原小学校	避難場所(一時避難地)	
58	岡谷北部中学校	避難場所(一時避難地)	
59	神明小学校	避難場所(一時避難地)	
60	長地小学校	避難場所(一時避難地)	
61	小井川小学校	避難場所(一時避難地)	
62	岡谷田中小学校	避難場所(一時避難地)	
63	岡谷南部中学校	避難場所(一時避難地)	
64	川岸小学校	避難場所(一時避難地)	
65	岡谷西部中学校	避難場所(一時避難地)	
66	岡谷東部中学校	避難場所(一時避難地)	
67	湊小学校	避難場所(一時避難地)	
68	岡谷東高等学校	避難場所(一時避難地)	
69	岡谷南高等学校	避難場所(一時避難地)	
70	岡谷工業高等学校	避難場所(一時避難地)	
71	岡谷技術専門校	避難場所(一時避難地)	
72	男女共同参画センター	避難場所(一時避難地)	

資料：岡谷市地域防災計画（令和3年8月5日 更新）  
岡谷市防災ガイド（2020年改訂版）



## 10. まとめ

### ■人口

令和2年の行政区画人口は47,790人となり、平成27年の50,128人と比較すると4.7%減少。用途地域内でも同様に比較すると4.8%減少。人口構成比は、0～14歳の年少人口は年々減少し、令和2年には11.5%、65歳以上の老年人口は年々増加し34.7%となり少子高齢化が進行している。流出・流入別人口は流出超過が続いている。

### ■産業

行政区画の就業者数は減少傾向であり、産業大分類別の構成比をみると製造業や卸売・小売業は減少傾向であるのに対し、サービス業は増加傾向にある。工業出荷額は平成21年までは減少傾向にあったが、平成21年以降は増減を繰り返しており、令和元年の工業出荷額は1,824億円となっている。平成28年の商業販売額は1,111億円となっている。

### ■土地利用

都市計画区域において自然的土地利用が79.7%を占め、山林の面積は都市計画区域面積の72.7%となっている。用途地域指定区域内では、都市的土地利用が81.3%を占めており、宅地用地が用途地域面積の54.5%を占めている。農地転用は用途地域指定区域で331件、14.5ha。新築状況は546件で、建物用途は住宅が91.6%で大部分を占めている。

### ■建物

用途地域指定区域における宅地面積は795.8haで、建築面積は256.8haで、平均建ぺい率は32.3%、延べ床面積は408.9haで平均容積率は51.4%となっている。用途別建物延べ床面積では、住宅が274.4haで全体の67.1%を占めている。建物年齢をみると多くの地区で昭和56年以前に建てられた建物の占める割合が高いが、下浜、長地南部では他の地区と比べて築30年以上の建物が占める割合が低い。

### ■都市施設

都市計画道路は30路線、54,510mが都市計画決定されていて、改良済延長は31,648m(58.1%)である。火葬炉4基、面積5,800㎡の湖北火葬場と公園が3箇所、54.63ha、ごみ焼却場が諏訪湖周クリーンセンターの1箇所、2.0haがそれぞれ都市計画決定されている。

### ■交通

平成27年における推計値を除いた12時間交通量は2,953台～35,832台、24時間交通量は3,839台～50,668台、大型車混入率は2.9%～43.7%、混雑度は0.20～1.98、混雑時平均旅行速度は高速道路を除くと12.3km/h～49.2km/hとなっている。令和2年の岡谷駅の乗降人員は大幅に減少し4,884人となり、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響が大きいと考えられる。

## ■地価

平成 27 年から令和 2 年までの 5 年間に於ける地価は、すべての調査地点で下落している。特に湊三丁目の第 1 種住居地域に於ける地価は 5 年間で 12.6%と大幅に下落している。

## ■自然的環境等

岡谷市の気候は、内陸気候の特性を示しており、年間を通じて雨量が少なく、空気は乾燥している。最高気温は 32.2℃～35.0℃、最低気温は-9.1℃～-15.5℃と寒暖の差が大きく、四季の変化が顕著である。都市計画区域に於ける現存緑地は 6,605.4ha で、そのうち山林が 5,963.5ha で全緑地面積の 90.3%を占める。また用途地域内の公共緑地は 30.3ha で用途地域指定区域の全緑地面積（387.5ha）の 7.8%と少ない。

## ■公害及び災害

都市計画区域に於ける過去 10 年間の災害の発生状況は、水害が 5 件となっている。防災拠点・避難場所は、避難所が 56 箇所、避難場所が 16 箇所、消防水利は市内の広い範囲に設けられている。



令和 4 年 3 月 印刷・発行

## 岡谷都市計画基礎調査

発行 岡 谷 市  
編集 岡谷市建設水道部都市計画課