

4. 建 物

C0401-1 建物用途別現況

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



◇新市街地

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

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

周辺には良好な住宅地が広がっている。

◇旧市街地

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

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



C0401-2 建物構造別・階数別現況

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

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

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

表4-1 木造率現況(用途地域指定区域)

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

(課税台帳)



◇密集市街地

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

C0401-3 地区別建ぺい率現況

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

表4-2 建ぺい率状況(用途地域指定区域)

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

(課税台帳)

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

C0401-4 地区別容積率現況

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

表4-3 容積率状況(用途地域指定区域)

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

(課税台帳)

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

C0401-5 地区別・用途別建物延床面積現況

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

表4-4 用途別の建物延床面積現況(用途地域指定区域)

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

(課税台帳)

C0401-6 建物年齢別現況

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

表4-5 建物年齢別現況(用途地域指定区域)

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

(課税台帳)

C0402 大規模小売店舗等立地状況

本町において、大規模小売店舗は、令和2年時点では存在しない。