

佐久都市計画 令和元年度 都市計画基礎調査 概要版

オープンデータ版



令和 2 年 3 月
長野県佐久市

第1 はじめに

1 位置と地勢

本市は本州のほぼ中央、長野県東部にあり、県歌「信濃の国」に謳われる4つの平のひとつである佐久平の中央に位置しています。北に浅間山（上信越高原国立公園）、南に八ヶ岳連峰を望み、蓼科山・双子山（八ヶ岳中信高原国定公園）、荒船山（妙義荒船佐久高原国定公園）に囲まれ、千曲川が市の中央部を南北に貫流する自然豊かな高原都市です。

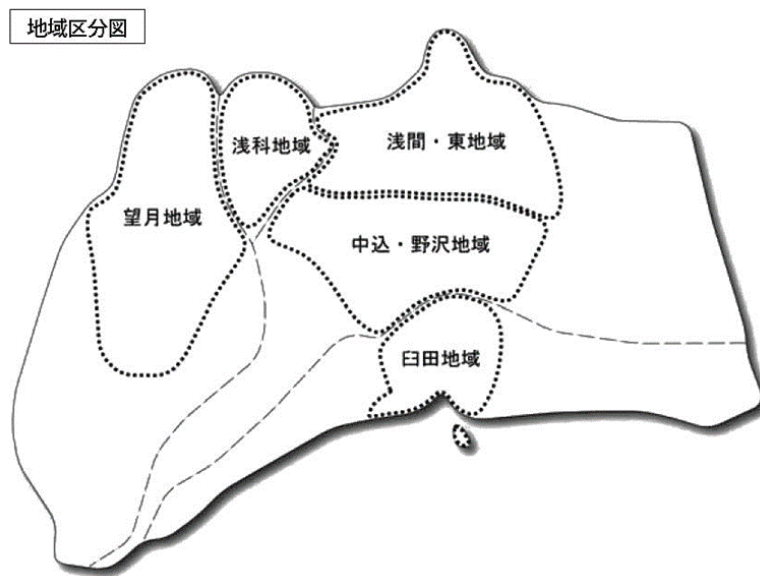
気温の年較差が大きく、国内でも有数の日照時間を誇るなど、典型的な内陸性気候を示す高燥冷涼地です。また、活断層が発見されておらず、自然災害が少ないなどの特性があります。

北陸新幹線や上信越自動車道の整備により、首都圏へのアクセスは飛躍的に向上し、平成30年には、関東大環状連携軸の一翼を担う中部横断自動車道が、佐久南インターチェンジから佐久臼田、佐久穂を経て八千穂高原インターチェンジまで供用開始されるなど、高速交通網の結節都市となっています。



2 沿革

佐久市は、平成17年4月1日に、旧佐久市、旧臼田町、旧浅科村、旧望月町の1市2町1村の合併により誕生しました。



浅間・東地区の中心となる岩村田周辺は、中山道、佐久甲州街道が交差する城下町、宿場町として発展し、近年は上信越自動車道佐久インターチェンジ、北陸新幹線佐久平駅に加え、中部横断自動車道佐久北及び佐久中佐都インターチェンジも整備され、高速交通網の要衝となり、併せて多様な公共施設や商業施設が集積しており、本市のみならず佐久広域圏の拠点としての機能を有する地域となっています。

中込・野沢地区は、古くは佐久甲州街道の宿場町として栄え、昭和36年の昭和の大合併により、

野沢、中込、中込中央区と3つの市街地が連なって形成されています。現在地に市役所の本庁舎が置かれて以降は、行政の中心地として市街化と都市機能の集積が進展し、平成23年に中部横断自動車道佐久南インターチェンジが、平成26年には佐久総合病院佐久医療センターが開設されました。

臼田地区は、龍岡城五稜郭や新海三社神社などの歴史・文化資源が残されるほか、農村医学発祥の地として佐久総合病院本院をはじめ医療・健康・福祉に関する社会基盤整備や、星のまちをコンセプトとした施設整備が進められてきました。最近では、平成28年に地域の健康増進及び交流の核となる「佐久市臼田健康活動サポートセンター（うすだ健康館）」の開設、平成30年には中部横断自動車道佐久臼田インターチェンジが整備されました。

浅科地区は、古くは中山道の渡し場の塩名田宿や八幡宿に個性あるまちなみが形成されてきました。また、全国でも高い評価を受けている五郎兵衛新田の開拓地として発展してきました。近年では温泉や道の駅などの施設も整備されています。

望月地域は、古くは望月の牧と中山道の宿場町により、川西地区の中心地として栄え、また、春日温泉をはじめ望月温泉、布施温泉と、泉質の異なる3つの温泉があります。近年では、東信運転免許センターや川西赤十字病院などの施設も整備されています。

3 都市づくりの基本理念と将来像

社会が成熟に向かう中で、経済的な豊かさや物質の量的充足だけでなく、心の豊かさや暮らしの質の向上が、より一層求められています。「本計画においては、「第二次佐久市総合計画」の基本理念を継承するとともに、都市計画の視点からみた長期的なまちづくりのあり方を展望し、以下の「都市づくりの基本理念」を定めています。

ア ライフスタイルに合わせた幸福や豊かさ、安心・安全、快適さが実感できる都市づくり

イ 地域資源を生かした機能分担と連携による都市づくり

ウ 優位な特性を伸ばし、新しい可能性に挑戦する都市づくり

また、将来都市像は「第二次佐久市総合計画」の将来都市像を都市づくりの面から具現化することを目指すとともに、この将来都市像が長期にわたって目指すべき都市の理想像であることを踏まえ、「**快適健康都市 佐久～希望をかなえ 選ばれるまちを目指して～**」を共有し、都市づくりの理念を深化・展開させていく上での象徴として、本計画の将来都市像と位置づけます。

4 都市計画の概況

佐久都市計画区域は、佐久市と御代田町で構成されます。昭和26年に、旧佐久市が発足する以前の旧岩村田町、旧中込町、旧野沢町、昭和29年に旧臼田町、昭和38年に御代田町が指定されました。その後、数度の変更を経てきましたが、平成22年には浅科地区、望月地区へも区域が拡大されました。これにより佐久都市計画区域は、20,883ha（佐久市18,950ha、御代田町1,933ha）となっています。

佐久市においては、地域地区では用途地域（1,409ha）、特別用途地区（17ha）、防火地域（4.9ha）、準防火地域（718.5ha）、都市施設では道路（38路線）、公園（24箇所）、下水道（2,388ha）、汚物処理場（1箇所）、ごみ焼却場（1箇所）、市場（5.6ha）、と畜場（1箇所）が指定されています。また、土地地区画整理事業（13地区）、地区計画（7地区）等により計画的な都市づくりを進めています。

第2 目 次

第1 はじめに

第2 目次

第3 調査結果の概要と課題	1
1 調査の目的	1
2 調査結果の概要と課題	2
調査対象区域図	5
第4 各項目の調査結果の概要	6
1 人 口	6
(1) C0101 人口規模	6
ア 人口総数及び増加数	6
イ 年齢・性別人口（行政区域）	7
ウ 年齢・性別人口（都市計画区域）	7
(2) C0102 DID	10
(3) C0103 将来人口	10
(4) C0104 人口増減の内訳	11
(5) C0105 通勤・通学移動	13
2 産業	15
(1) C0201 産業・職業分類別就業者数	15
ア 産業大分類別就業者数	15
(ア) 産業大分類別就業者数（常住地）	15
(イ) 産業大分類別就業者数（従業地）	16
イ 職業大分類別就業者数	17
(ア) 職業大分類別就業者数（常住地）	17
(イ) 職業大分類別就業者数（従業地）	18
(2) C0202 事業所数・従業者数・売上金額	19
ア 事業所数・従業者数・売上金額	19
イ 産業中分類別工業出荷額	20
ウ 産業中分類別商業販売額	25
3 土地利用	27
(1) C0302 土地利用現況	27
ア 土地利用現況	27
イ 土地利用別面積	28
(2) C0304 宅地開発状況	30
ア 宅地開発位置図	30
イ 個別調書	31
ウ 開発許可状況	32
エ 面整備実績	32
(3) C0305 農地転用状況	33
(4) C0307 新築状況	34
ア 地区別新築件数及び新築面積表	34
(5) C0308 条例・協定	35
ア 都市計画に関する条例・要綱等	35
イ 建築協定・緑地協定	36

ウ	地区計画等	36
エ	地域地区	37
4	建物	39
(1)	C0401 建物用途別現況	39
ア	地区別建ぺい率現況	39
イ	地区別容積率現況	40
ウ	木造率現況	41
エ	用途別の建物延床面積現況	41
オ	建物年齢別現況	41
(2)	C0402 大規模小売店舗等の立地状況	42
5	都市施設	43
(1)	C0501 都市施設の位置内容等	43
ア	道路	43
イ	公園	44
ウ	下水道	45
6	交通	46
(1)	C0601 主要な幹線の断面交通量・混雑度・旅行速度	46
(2)	C0603 鉄道・路面電車等の状況	47
(3)	C0604 バスの状況	48
7	地価	49
(1)	C0701 地価の状況	49
8	自然環境	51
(1)	C0802 気象状況	51
(2)	C0803 緑の状況	52
ア	緑地現況図	52
イ	現存緑地量の計量	53

第3 調査結果の概要と課題

1 調査の目的

(1) 都市計画基礎調査とは

都市計画法第6条及び同法施行規則第5条によって規定される法定調査です。
おおむね5年ごとに、都市計画区域の現況及び将来見通しについて調査を行います。

(2) 都市計画基礎調査の目的

都市計画を策定するためには、都市の現状と動向等に関する基礎的資料を収集把握し、それに基づいて現状分析、課題の把握、将来予測、計画の立案を行うことが求められます。このため、都市計画基礎調査は、都市計画に係る最も基礎となる調査として実施します。

(3) 都市計画基礎調査の項目

人口、産業、住宅、土地利用、建物、都市施設など都市の現状についての広範囲にわたる調査です。

【根拠法令】

○都市計画法

(都市計画に関する基礎調査)

第六条 都道府県は、都市計画区域について、おおむね五年ごとに、都市計画に関する基礎調査として、国土交通省令で定めるところにより、人口規模、産業分類別の就業人口の規模、市街地の面積、土地利用、交通量その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び将来の見通しについての調査を行うものとする。

2 都道府県は、準都市計画区域について、必要があると認めるときは、都市計画に関する基礎調査として、国土交通省令で定めるところにより、土地利用その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び将来の見通しについての調査を行うものとする。

3 都道府県は、前二項の規定による基礎調査を行うため必要があると認めるときは、関係市町村に対し、資料の提出その他必要な協力を求めることができる。

4 都道府県は、第一項又は第二項の規定による基礎調査の結果を、国土交通省令で定めるところにより、関係市町村長に通知しなければならない。

5 国土交通大臣は、この法律を施行するため必要があると認めるときは、都道府県に対し、第一項又は第二項の規定による基礎調査の結果について必要な報告を求めることができる。

○都市計画法施行規則

(都市計画区域についての基礎調査の項目)

第五条 法第六条第一項の国土交通省令で定める事項は、次の各号に掲げるものとする。

- 一 地価の分布の状況
- 二 事業所数、従業者数、製造業出荷額及び商業販売額
- 三 職業分類別就業人口の規模
- 四 世帯数及び住宅戸数、住宅の規模その他の住宅事情
- 五 建築物の用途、構造、建築面積及び延べ面積
- 六 都市施設の位置、利用状況及び整備の状況
- 七 国有地及び公有地の位置、区域、面積及び利用状況
- 八 土地の自然的環境
- 九 宅地開発の状況及び建築の動態
- 十 公害及び災害の発生状況
- 十一 都市計画事業の執行状況
- 十二 レクリエーション施設の位置及び利用の状況
- 十三 地域の特性に応じて都市計画策定上必要と認められる事項

2 調査結果の概要と課題

(1) 人 口

本市の平成 27 年(10 月 1 日現在)の行政区域の国勢調査人口(以下「人口」とします。)は、99,368 人で、平成 22 年の 100,552 人と比べると 0.1%減少しています。第二次総合計画では目標年次である令和 7 年の人口を約 97,000 人と想定していますが、国立社会保障・人口問題研究所が平成 27 年を 100 とした将来人口推計では令和 2 年に 97,632 人、令和 7 年には 95,542 人に減少すると想定されており、今後、本格的に人口減少傾向に転じていくことが予想されます。

また、区域別に平成 22 年から平成 27 年の人口の推移をみると、行政区域全体での減少に伴い、都市計画区域内は H22:98,180 人→H27:97,400 人・△780 人、用途地域内は H22:33,270 人→H27:33,221 人・△49 人、用途地域外は H22:64,910 人→H27:64,179 人・△731 人にあり、この数値だけ見ると人口の減少は都市計画区域内と用途地域外が多くうかがえます。人口の推移について市街地を中心に考察すると、用途地域は拡大(S55:881.6ha→H31:1,409ha)しているのに対し、人口は微増(S55:31,049 人→H27:33,221 人)にとどまっており、これに伴い用途地域の人口密度も昭和 55 年の 35.2 人/ha に対して、平成 27 年では 23.6 人/ha と低下しています。同様に、人口集中地区(DID)の人口密度も昭和 55 年の 61.7 人/ha から平成 27 年では 33.5 人/ha と半分近くまで低下しており、人口が中心市街地から拡散していく傾向にあります。

年齢別の人口構成については、0～14 歳の年少人口は年々減少し、一方 65 歳以上の高齢人口は(平成 27 年(行政区域)で 28,506 人、高齢化率は 28.6%)急増しており、少子高齢化の進行がうかがえます。

昼間人口の移動状況は、昭和 60 年以降一貫して流出・流入先とも、小諸市が最も多く関係の深さがうかがえます。その他の自治体は、平成 9 年の北陸(長野)新幹線(平成 27 年から金沢まで)の開業以降、上田市や軽井沢町などへの人口流動も増加傾向にあり、さらに広域的な交流が進む可能性もあります。

(2) 産 業

本市の第 1 次産業就業者数の構成比は、平成 7 年の 13.4%から平成 27 年では 8.9%まで減少しています。第 2 次産業就業者数も同様に平成 7 年の 40.4%から平成 27 年の 28.8%まで減少しています。これに対して、第 3 次産業就業者数はこの 20 年間で 5,076 人、構成比では平成 7 年の 46.1%から平成 27 年では 60.5%に増加しています。

平成 21 年以降はこれまでの工業統計、商業統計等が統合整理され、経済センサスに改められましたが、金融・保険業以外の全ての産業で事業所数が減少傾向となっています。また、従業員数でも同様に、全体的に減少傾向にありますが、金融・保険業で微増となっています。

これらの傾向は工業出荷額、商業販売額の動向にも反映されており、工業出荷額等及び卸売販売額、小売業の商業販売額が横ばい又は減少傾向となっています。

(3) 土地利用

土地利用を調査対象区域別にみると、行政区域ではその 87.1%を自然的土地利用が占めており、その大部分は山林と農地になっています。都市計画区域においても自然的土地利用の割合は約 76.0%を占めており、農地の割合が約 33.9%と最も多くなっています。用途地域内では、逆に都市

的土地利用が約 80.3%を占めており、中でも住宅用地の割合が最も高くなっています。

調査対象区域別に全土地利用に占める宅地の割合をみると、行政区域で約 6.2%、都市計画区域で約 12.8%、用途地域で約 50.2%となっています。市街地は佐久地区を中心に土地区画整理事業等による市街地開発事業が実施され、良好な市街地の形成に貢献しています。

区域別に平成 26 年から平成 30 年の農地転用の動向をみると、用途地域内で 524 件・約 26.7ha、用途地域外で 1,356 件・約 71.0ha の転用がみられ、それぞれその多くは住宅用地に転用されています。また、同様に新築状況をみると、用途地域内では 1,114 件、用途地域外では 1,886 件と用途地域外の新築が多くなっています。農地転用及び新築状況から都市的土地利用や人口の移動が市街地外への進展することがうかがえます。

(4) 建 物

用途地域内の建物を用途別・延べ床面積の比率でみると、住宅が 52.9%と過半を占めており、次いでその他の 15.8%となっています。

用途地域内の宅地におけるネット建ぺい率は 29.0%、ネット容積率は 46.6%となっており、指定建ぺい率(60%が規制)や容積率(200%が規制)と比べると余裕があることがうかがえます。

用途地域内の木造率をみると、棟数比率で 50.8%、延床面積ベースで 91.3%と木造率が高い傾向にあります。また、用途地域内の建物年齢別現況については築 30 年以上の建物が 34.6%となり、木造率の高さと建物年齢の高さがいずれも高いことから、都市の不燃化の推進や耐震改修や建替えの促進を図る必要性が高くなっています。

大規模小売店舗は 14 件が市内に立地しており、うち佐久平駅及び佐久インターチェンジ周辺に 6 店舗が集中しています。業態別ではスーパーが 7 店舗、専門店が 7 店舗となっています。

(5) 都市施設

本市の都市計画道路は 38 路線あり、うち 21 路線の整備が完了しています。完了済の道路の多くは土地区画整理事業に関連して整備されています。

都市計画決定されている都市公園は 24 箇所、そのうち 23 箇所が供用開始されています。大規模な公園としては佐久総合運動公園、平尾山公園、駒場公園等があります。

また、排水施設として佐久市公共下水道、南佐久公共下水道が都市計画決定され、事業が推進されています。

(6) 交通

主要道路の観測地点別の 24 時間交通量(断面交通量)では、一般国道 141 号の岩村田の観測地点で 29,090 台と最も多く、次いで同路線の下小田切の観測地点、上信越道の佐久市道 6-74 号～佐久平 SIC、佐久軽井沢線佐久 IC～上信越自動車道、佐久市道 6-74 号佐久平 SIC～佐久軽井沢線佐久 IC の順で多く、いずれも 24 時間交通量が 20,000 台を超えています。また、混雑度が高いのは一般国道 141 号、一般国道 142 号、一般県道 草越豊昇佐久線、主要地方道 下仁田浅科線、主要地方道 佐久軽井沢線となっています。

J R 小海線の 1 日平均乗降客数は、平成 9 年に北陸新幹線が開通した佐久平駅で増加傾向にあるものの、全体的に横ばいまたは減少傾向にあります。

バス路線については、全般的に 2～5 回／日と運行回数が少ない路線が多く、望月地区や臼田地区

では、バスに代ってデマンドタクシーが主な集落を結んでいます。

(7) 地価

本市の平成 22 年から平成 27 年の地価の動向は、住宅地、商業地ともに下落傾向にあり、特に商業地の下落率が高い傾向にあります。最も変化の大きい地点は臼田の路線商業地で、5 年間に 25.9% 下落しています。

(8) 自然環境

本市の気候は、年間を通じて晴天の日数が多く、毎年の平均気温は 11℃前後です。日中の最高気温 36.7℃(H30)と最低気温-15.7℃(H24)の温度差が大きく、典型的な内陸性気候を示しています。また年間降水量は 858 mm(H30)と平年の全国平均値より少なく、湿度の低い冷涼乾燥の気候となっています。

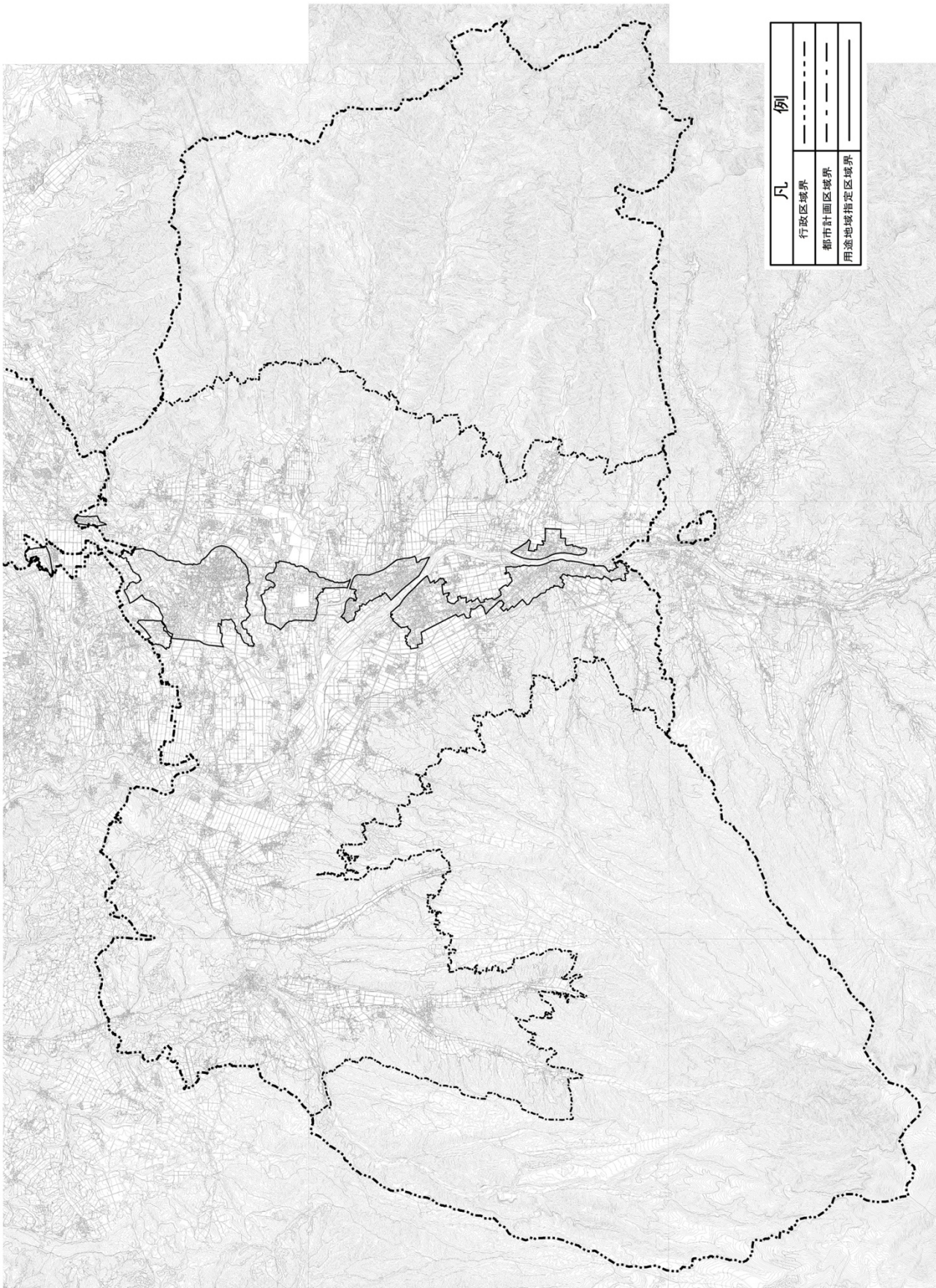
都市計画区域内の緑地は、「公共緑地」と「その他の緑地」に区分され、公共緑地では公園・緑地が 112.5ha(0.8%)と都市計画区域内で最も多く、その他緑地では、山林等が 7,379.8ha(50.4%)、農地等が 6,332.0ha(43.2%)で緑地の大部分を占めています。また、公共緑地のうち、特に重要な役割を果たす公園、緑地の整備状況をみると、用途地域内の DID 内には 6.4ha、これを含む用途地域内に 17.9ha が整備されている一方で、用途地域外は 94.6ha と、DID や用途地域内等人口の集約する地区において、公園、緑地が不足する傾向がうかがえます。

(9) 公害及び災害

平成 11 年からの災害発生状況をみると、水害では床上・床下浸水、浸水田畑が発生しており、その中でも平成 11 年 8 月 14 日の被害では 291 戸の床下浸水が発生しました。また、令和元年 10 月東日本台風により、本市においても甚大な被害が発生していますが、被災規模が大きく、被災状況の把握に時間を要しています。

防災拠点、避難場所として、市内に 145 の指定緊急避難場所と 51 箇所の指定避難所の防災拠点を置いています。

調査対象区域図



凡 例	
行政区境界	——
都市計画区境界	- - - -
用途地域指定区境界	

地形図：最新基盤地図情報