

## 4. 建 物

### C0401-1② 地区別木造率現況表

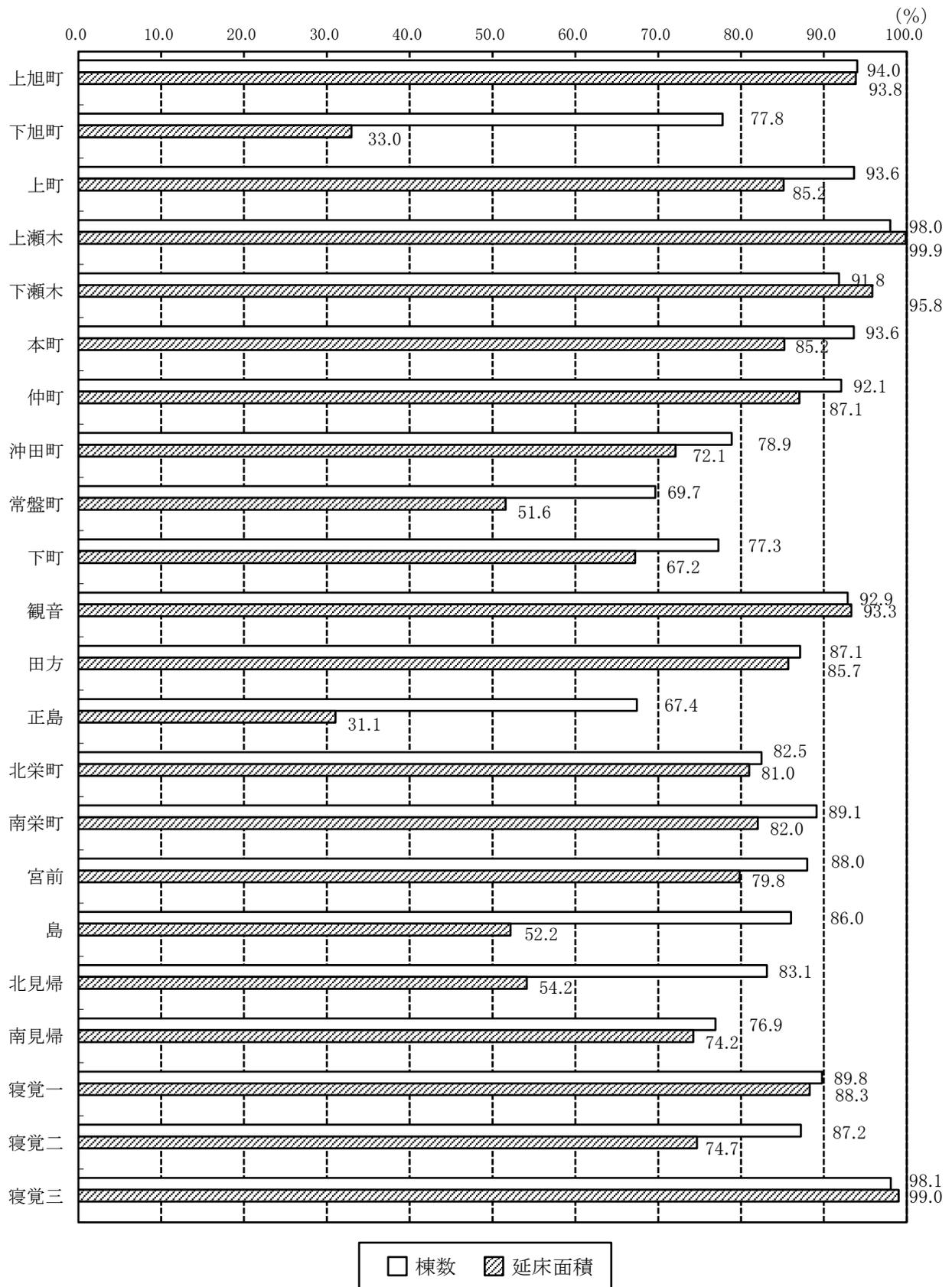
用途地域指定区域における木造建物の棟数は2,217棟、延床面積は172,829.01㎡であり、用途地域指定区域全建物の棟数では85.8%、延床面積では69.7%を占めている。

表4-1 地区別木造率現況

地区名	全建物棟数	全建物延床面積	木 造 建 物			
			棟数	比 率	延床面積	比 率
	棟	㎡	棟	%	㎡	%
上 旭 町	67	5,675.05	63	94.0	5,325.74	93.8
下 旭 町	117	16,638.74	91	77.8	5,489.81	33.0
上 町	110	10,588.76	103	93.6	9,016.44	85.2
上 瀬 木	100	7,774.33	98	98.0	7,765.23	99.9
下 瀬 木	98	6,385.88	90	91.8	6,119.48	95.8
本 町	125	10,012.77	117	93.6	8,535.17	85.2
仲 町	76	5,569.81	70	92.1	4,848.57	87.1
沖 田 町	123	11,784.69	97	78.9	8,497.83	72.1
常 盤 町	89	10,895.44	62	69.7	5,620.63	51.6
下 町	66	6,562.00	51	77.3	4,410.69	67.2
観 音	56	3,462.84	52	92.9	3,231.12	93.3
田 方	70	5,518.41	61	87.1	4,729.80	85.7
正 島	132	22,833.25	89	67.4	7,091.54	31.1
北 栄 町	114	10,054.41	94	82.5	8,143.03	81.0
南 栄 町	147	11,712.71	131	89.1	9,608.65	82.0
宮 前	225	17,409.09	198	88.0	13,896.19	79.8
島	129	18,280.68	111	86.0	9,538.43	52.2
北 見 帰	154	15,486.61	128	83.1	8,386.06	54.2
南 見 帰	130	12,646.07	100	76.9	9,388.18	74.2
寝 覚 一	264	21,188.85	237	89.8	18,705.33	88.3
寝 覚 二	141	11,885.74	123	87.2	8,877.20	74.7
寝 覚 三	52	5,658.58	51	98.1	5,603.89	99.0
用途地域指定区域	2,585	248,024.71	2,217	85.8	172,829.01	69.7

資料：前回基礎調査、確認申請・工事届・除却届台帳（令和元年12月31日）

图4-1 地区別建物木造比率(用途地域指定区域)



#### C0401-3,-4 地区別建蔽率・容積率現況

用途地域指定区域における建蔽率・容積率の現況をみると、宅地面積の合計は494,783.71㎡で、建築面積は163,211.46㎡、延床面積は248,024.71㎡であり、ネット建蔽率は33.0%、でネット容積率は50.1%となっている。

地区別の建蔽率については、上松駅周辺の商業地域に指定されている田方、常磐町、仲町、下町、下瀬木が高く、それぞれ51.7%、48.8%、46.5%、45.6%、43.9%である。

地区別の容積率は、建蔽率と同じ状況で上松駅周辺の商業地域に指定されている常磐町、下町、田方、仲町が高くなっており、それぞれが98.0%、87.4%、83.6%、76.9%である。

表4-2 地区別建蔽率現況

地区名	地区面積 (ha)	宅地面積合計 (㎡)	建築面積合計 (㎡)	建蔽率(%)		延床面積合計 (㎡)	容積率(%)	
				ネット	グロス		ネット	グロス
上旭町	3.8	11,029.18	3,865.33	35.0	10.2	5,675.05	51.5	14.9
下旭町	9.2	41,793.33	10,608.98	25.4	11.5	16,638.74	39.8	18.1
上町	3.3	17,038.66	6,741.48	39.6	20.4	10,588.76	62.1	32.1
上瀬木	7.3	16,624.05	5,292.11	31.8	7.2	7,774.33	46.8	10.6
下瀬木	4.4	11,341.44	4,981.94	43.9	11.3	6,385.88	56.3	14.5
本町	3.8	16,382.37	6,452.46	39.4	17.0	10,012.77	61.1	26.3
仲町	1.3	7,245.98	3,370.32	46.5	25.9	5,569.81	76.9	42.8
沖田町	2.6	18,821.31	7,217.00	38.3	27.8	11,784.69	62.6	45.3
常盤町	2.2	11,112.18	5,417.96	48.8	24.6	10,895.44	98.0	49.5
下町	1.1	7,511.82	3,425.76	45.6	31.1	6,562.00	87.4	59.7
観音	1.5	8,178.18	2,504.40	30.6	16.7	3,462.84	42.3	23.1
田方	1.5	6,601.04	3,414.51	51.7	22.8	5,518.41	83.6	36.8
正島	11.0	51,920.87	16,480.80	31.7	15.0	22,833.25	44.0	20.8
北栄町	2.9	19,004.24	6,519.49	34.3	22.5	10,054.41	52.9	34.7
南栄町	5.9	28,195.85	8,187.02	29.0	13.9	11,712.71	41.5	19.9
宮前	9.3	44,312.79	10,994.60	24.8	11.8	17,409.09	39.3	18.7
島	7.9	30,224.54	10,519.16	34.8	13.3	18,280.68	60.5	23.1
北見帰	9.9	27,370.09	11,024.38	40.3	11.1	15,486.61	56.6	15.6
南見帰	13.5	28,788.78	8,993.85	31.2	6.7	12,646.07	43.9	9.4
寝覚一	17.0	43,262.07	14,378.59	33.2	8.5	21,188.85	49.0	12.5
寝覚二	18.5	27,661.52	8,718.04	31.5	4.7	11,885.74	43.0	6.4
寝覚三	11.1	20,363.42	4,103.28	20.2	3.7	5,658.58	27.8	5.1
用途地域指定区域	149.0	494,783.71	163,211.46	33.0	11.0	248,024.71	50.1	16.6

資料：前回基礎調査、確認申請・工事届・除却届台帳(令和元年12月31日)

図4-2 地区別建蔽率現況(用途地域指定区域)

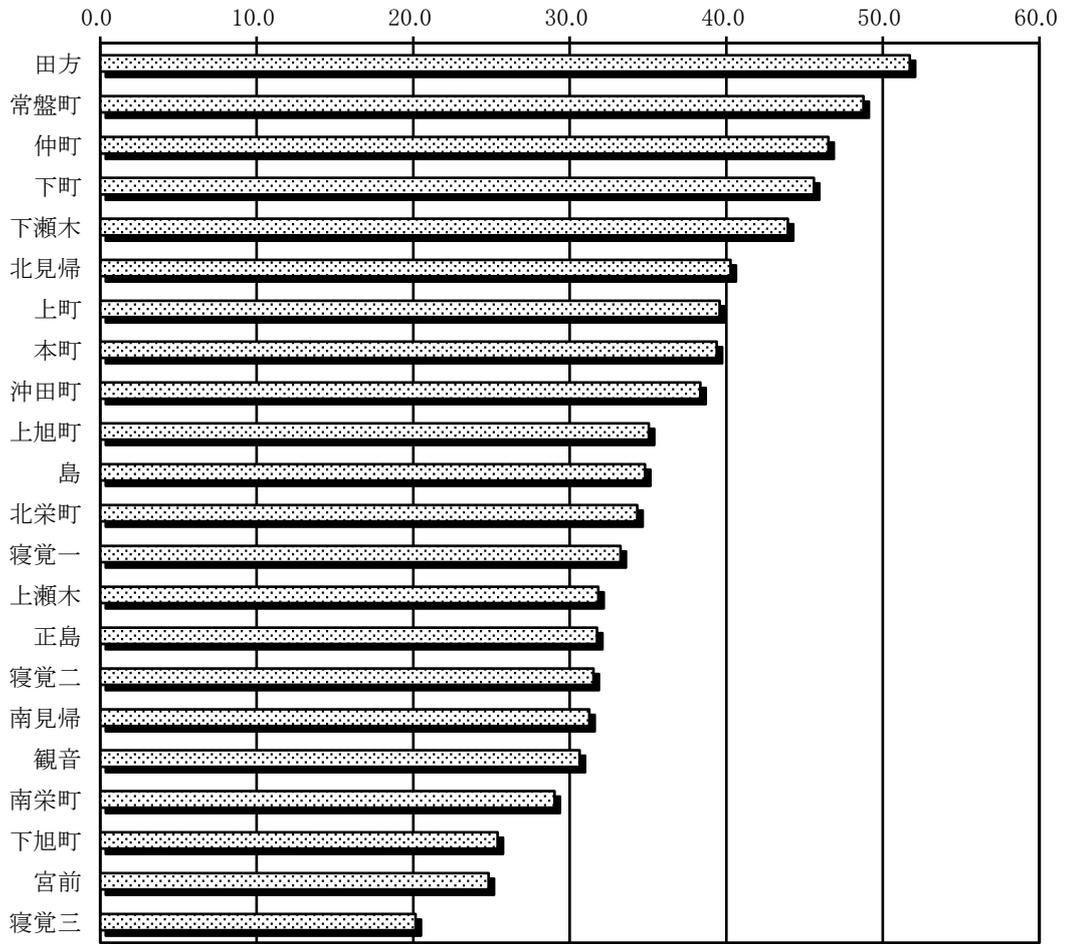
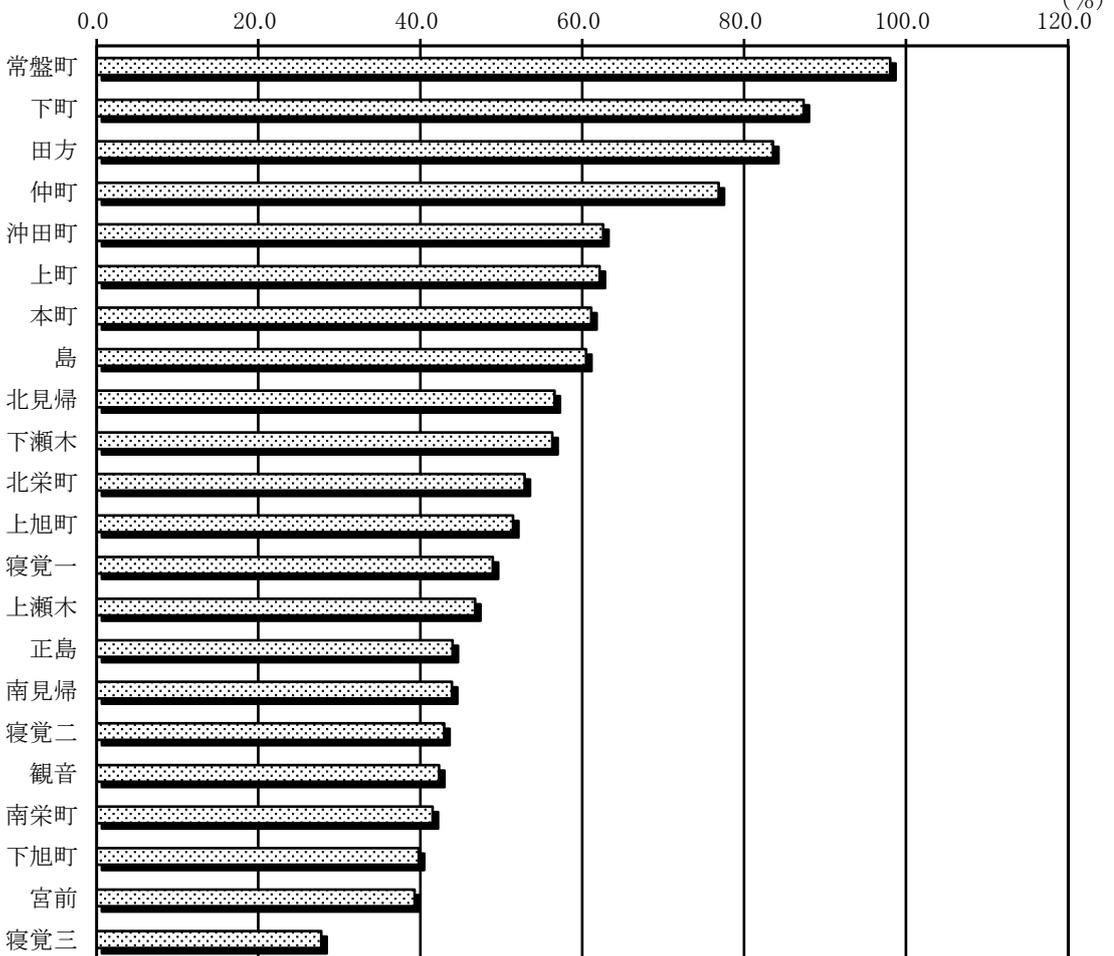


図4-3 地区別容積率現況(用途地域指定区域)



C0401-5 地区別・用途別の建物延べ床面積現況

用途地域指定区域における全建物延べ床面積は248,024.71㎡であり、建物の用途別では住宅が155,618.74㎡で全体の62.7%を占めており、次いで専用工場・倉庫が34,241.09㎡(13.8%)、店舗・事務所併用住宅が28,028.93㎡(11.3%)、専用店舗・事務所が25,884.39㎡(10.4%)などとなっている。

地区別では、ほとんどの地区において住宅の占める割合が多くなっているが、地区の全域や一部が商業地域、近隣商業地域に指定されているところでは、店舗・事務所併用住宅、専用店舗・事務所の占める割合が多くなっている。下町、常盤町は店舗・事務所併用住宅の占める割合が最も高く、それぞれ54.7%、48.3%となっている。工業地域が大半の正島は専用工場・倉庫の占める割合が最も高く65.1%となっている。

表4-3 地区別・用途別の建物延べ床面積現況

		住 宅	工場・倉庫 併用住宅	専用工場 ・倉庫	店舗・事務所 併用住宅	専用店舗 ・事務所	そ の 他	合 計
上 旭 町	面積(㎡)	5,186.68	0.00	33.91	260.25	194.21	0.00	5,675.05
	構成比(%)	91.4	0.0	0.6	4.6	3.4	0.0	100.0
下 旭 町	面積(㎡)	9,430.45	0.00	5,041.57	133.87	340.69	1,692.16	16,638.74
	構成比(%)	56.7	0.0	30.3	0.8	2.0	10.2	100.0
上 町	面積(㎡)	8,425.18	0.00	1,126.25	678.96	358.37	0.00	10,588.76
	構成比(%)	79.6	0.0	10.6	6.4	3.4	0.0	100.0
上 瀬 木	面積(㎡)	7,725.57	0.00	9.10	0.00	0.00	39.66	7,774.33
	構成比(%)	99.4	0.0	0.1	0.0	0.0	0.5	100.0
下 瀬 木	面積(㎡)	5,973.21	0.00	78.05	281.12	53.50	0.00	6,385.88
	構成比(%)	93.5	0.0	1.2	4.4	0.8	0.0	100.0
本 町	面積(㎡)	6,829.19	0.00	69.45	1,431.54	1,497.87	184.72	10,012.77
	構成比(%)	93.5	0.0	1.2	4.4	0.8	0.0	100.0
仲 町	面積(㎡)	2,761.49	0.00	0.00	1,829.46	978.86	0.00	5,569.81
	構成比(%)	49.6	0.0	0.0	32.8	17.6	0.0	100.0
沖 田 町	面積(㎡)	4,102.25	0.00	998.22	5,011.13	1,673.09	0.00	11,784.69
	構成比(%)	34.8	0.0	8.5	42.5	14.2	0.0	100.0
常 盤 町	面積(㎡)	2,470.09	0.00	578.63	5,264.45	2,582.27	0.00	10,895.44
	構成比(%)	22.7	0.0	5.3	48.3	23.7	0.0	100.0
下 町	面積(㎡)	1,052.86	0.00	639.46	3,588.35	1,281.33	0.00	6,562.00
	構成比(%)	16.0	0.0	9.7	54.7	19.5	0.0	100.0
観 音	面積(㎡)	3,371.45	0.00	91.39	0.00	0.00	0.00	3,462.84
	構成比(%)	97.4	0.0	2.6	0.0	0.0	0.0	100.0
田 方	面積(㎡)	3,552.00	0.00	102.17	1,626.61	237.63	0.00	5,518.41
	構成比(%)	64.4	0.0	1.9	29.5	4.3	0.0	100.0
正 島	面積(㎡)	6,019.50	0.00	14,860.95	574.39	1,378.41	0.00	22,833.25
	構成比(%)	26.4	0.0	65.1	2.5	6.0	0.0	100.0
北 栄 町	面積(㎡)	7,658.57	0.00	613.67	1,716.03	66.14	0.00	10,054.41
	構成比(%)	76.2	0.0	6.1	17.1	0.7	0.0	100.0
南 栄 町	面積(㎡)	9,443.95	0.00	396.81	1,336.71	535.24	0.00	11,712.71
	構成比(%)	80.6	0.0	3.4	11.4	4.6	0.0	100.0
宮 前	面積(㎡)	13,926.81	121.49	345.28	963.94	2,051.57	0.00	17,409.09
	構成比(%)	80.0	0.7	2.0	5.5	11.8	0.0	100.0
島	面積(㎡)	12,871.87	0.00	1,043.24	368.05	3,981.00	16.52	18,280.68
	構成比(%)	70.4	0.0	5.7	2.0	21.8	0.1	100.0
北 見 帰	面積(㎡)	8,312.67	493.53	4,350.06	305.73	669.86	1,354.76	15,486.61
	構成比(%)	53.7	3.2	28.1	2.0	4.3	8.7	100.0
南 見 帰	面積(㎡)	9,368.23	0.00	1,484.30	884.31	620.00	289.23	12,646.07
	構成比(%)	74.1	0.0	11.7	7.0	4.9	2.3	100.0
寢 覚 一	面積(㎡)	15,030.78	0.00	542.55	1,078.52	4,477.51	59.49	21,188.85
	構成比(%)	70.9	0.0	2.6	5.1	21.1	0.3	100.0
寢 覚 二	面積(㎡)	6,799.97	0.00	1,731.77	447.16	2,906.84	0.00	11,885.74
	構成比(%)	57.2	0.0	14.6	3.8	24.5	0.0	100.0
寢 覚 三	面積(㎡)	5,305.97	0.00	104.26	248.35	0.00	0.00	5,658.58
	構成比(%)	93.8	0.0	1.8	4.4	0.0	0.0	100.0
用途地域 指定区域	面積(㎡)	155,618.74	615.02	34,241.09	28,028.93	25,884.39	3,636.54	248,024.71
	構成比(%)	62.7	0.2	13.8	11.3	10.4	1.5	100.0

資料：前回基礎調査、確認申請・工事届・除却届台帳(令和元年12月31日)

## C0401-6② 建物年齢別現況

用途地域指定区域の全建物の棟数は2,585棟であり、建物年齢別に割合の多い順番にみると30年以上2,102棟(81.3%)、25～29年160棟(6.2%)、20～24年135棟(5.2%)、15～19年82棟(3.2%)、10～14年64棟(2.5%)、5～9年22棟(0.9%)、0～4年20棟(0.8%)で全体の約8割が30年以上の建物となっている。

建物年齢を地区別にみると、全地区において30年以上の建物が最も多い割合を占めており、特に高い割合を占めているのは寝覚二、上町、観音、下瀬木、本町、田方、仲町、下町で、それぞれ92.2%、91.9%、89.3%、88.8%、88.8%、88.5%、88.2%、87.9%を占めている。

表4-4 地区別建物年齢別現況

地区名		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)	全建物 棟数
上旭町	棟数(棟)	1	1	3	1	7	3	7	44	67
	構成比(%)	1.5	1.5	4.5	1.5	10.4	4.5	10.4	65.7	100.0
下旭町	棟数(棟)	1	1	5	8	13	4	7	78	117
	構成比(%)	0.9	0.9	4.3	6.8	11.1	3.4	6.0	66.7	100.0
上町	棟数(棟)	0	1.0	2.0	2.0	2.0	2.0	6.0	95.0	110.0
	構成比(%)	0.0	0.9	1.8	1.8	1.8	1.8	5.5	86.4	100.0
上瀬木	棟数(棟)	2	0	9	4	2	3	3	77	100
	構成比(%)	2.0	0.0	9.0	4.0	2.0	3.0	3.0	77.0	100.0
下瀬木	棟数(棟)	0	0	0	2	4	5	4	83	98
	構成比(%)	0.0	0.0	0.0	2.0	4.1	5.1	4.1	84.7	100.0
本町	棟数(棟)	1	0	1	4	3	5	12	99	125
	構成比(%)	0.0	0.0	0.0	2.0	4.1	5.1	9.6	79.2	100.0
仲町	棟数(棟)	0	0	0	3	3	3	4	63	76
	構成比(%)	0.0	0.0	0.0	3.9	3.9	3.9	5.3	82.9	100.0
沖田町	棟数(棟)	3	2	4	2	5	11	13	83	123
	構成比(%)	2.4	1.6	3.3	1.6	4.1	8.9	10.6	67.5	100.0
常盤町	棟数(棟)	0	1	1	4	2	8	6	67	89
	構成比(%)	0.0	1.1	1.1	4.5	2.2	9.0	6.7	75.3	100.0
下町	棟数(棟)	0	2	0	2	2	2	5	53	66
	構成比(%)	0.0	3.0	0.0	3.0	3.0	3.0	7.6	80.3	100.0
観音	棟数(棟)	0	0	0	0	0	6	5	45	56
	構成比(%)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	10.7	8.9	80.4	100.0
田方	棟数(棟)	0	0	4	1	1	2	5	57	70
	構成比(%)	0.0	0.0	5.7	1.4	1.4	2.9	7.1	81.4	100.0
正島	棟数(棟)	0	0	1	5	8	7	18	93	132
	構成比(%)	0.0	0.0	0.8	3.8	6.1	5.3	13.6	70.5	100.0
北栄町	棟数(棟)	1	0	1	2	7	12	12	79	114
	構成比(%)	0.9	0.0	0.9	1.8	6.1	10.5	10.5	69.3	100.0
南栄町	棟数(棟)	1	2	2	11	11	9	13	98	147
	構成比(%)	0.7	1.4	1.4	7.5	7.5	6.1	8.8	66.7	100.0
宮前	棟数(棟)	2	1	6	7	12	10	32	155	225
	構成比(%)	0.9	0.4	2.7	3.1	5.3	4.4	14.2	68.9	100.0
島	棟数(棟)	1	2	2	6	8	10	18	82	129
	構成比(%)	0.8	1.6	1.6	4.7	6.2	7.8	14.0	63.6	100.0
北見帰	棟数(棟)	2	1	4	5	10	6	29	97	154
	構成比(%)	1.3	0.6	2.6	3.2	6.5	3.9	18.8	63.0	100.0
南見帰	棟数(棟)	1	1	6	8	16	21	19	58	130
	構成比(%)	0.8	0.8	4.6	6.2	12.3	16.2	14.6	44.6	100.0
寝覚一	棟数(棟)	1	2	9	5	11	16	31	189	264
	構成比(%)	0.4	0.8	3.4	1.9	4.2	6.1	11.7	71.6	100.0
寝覚二	棟数(棟)	0	1	3	0	3	4	22	108	141
	構成比(%)	0.0	0.7	2.1	0.0	2.1	2.8	15.6	76.6	100.0
寝覚三	棟数(棟)	3	4	1	0	5	11	10	18	52
	構成比(%)	5.8	7.7	1.9	0.0	9.6	21.2	19.2	34.6	100.0
用途地域 指定区域	棟数(棟)	20	22	64	82	135	160	281	1,821	2,585
	構成比(%)	0.8	0.9	2.5	3.2	5.2	6.2	10.9	70.4	100.0

資料：前回基礎調査、確認申請・工事届・除却届台帳(令和元年12月31日)

図4-4 地区別・用途別建物延べ床面積現況(用途地域指定区域)

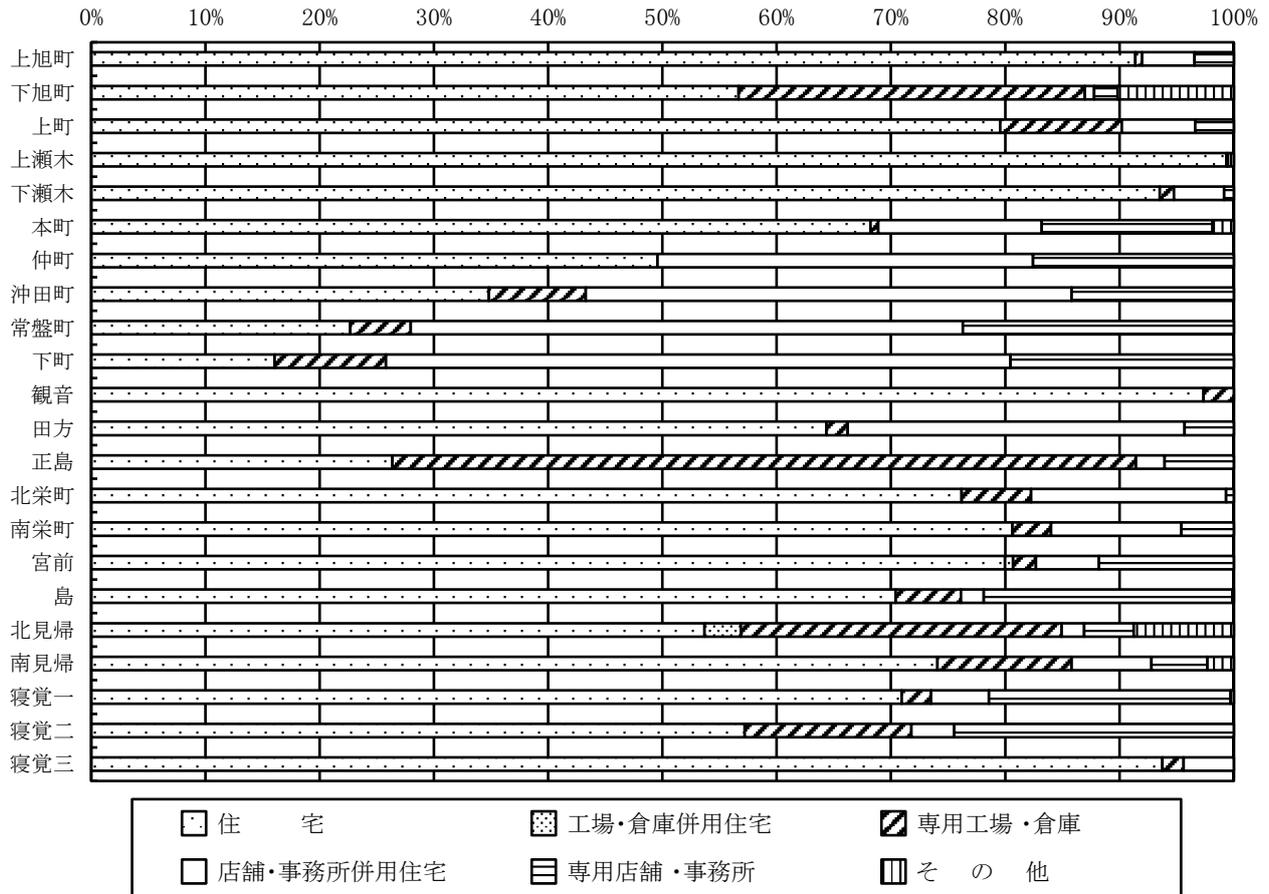
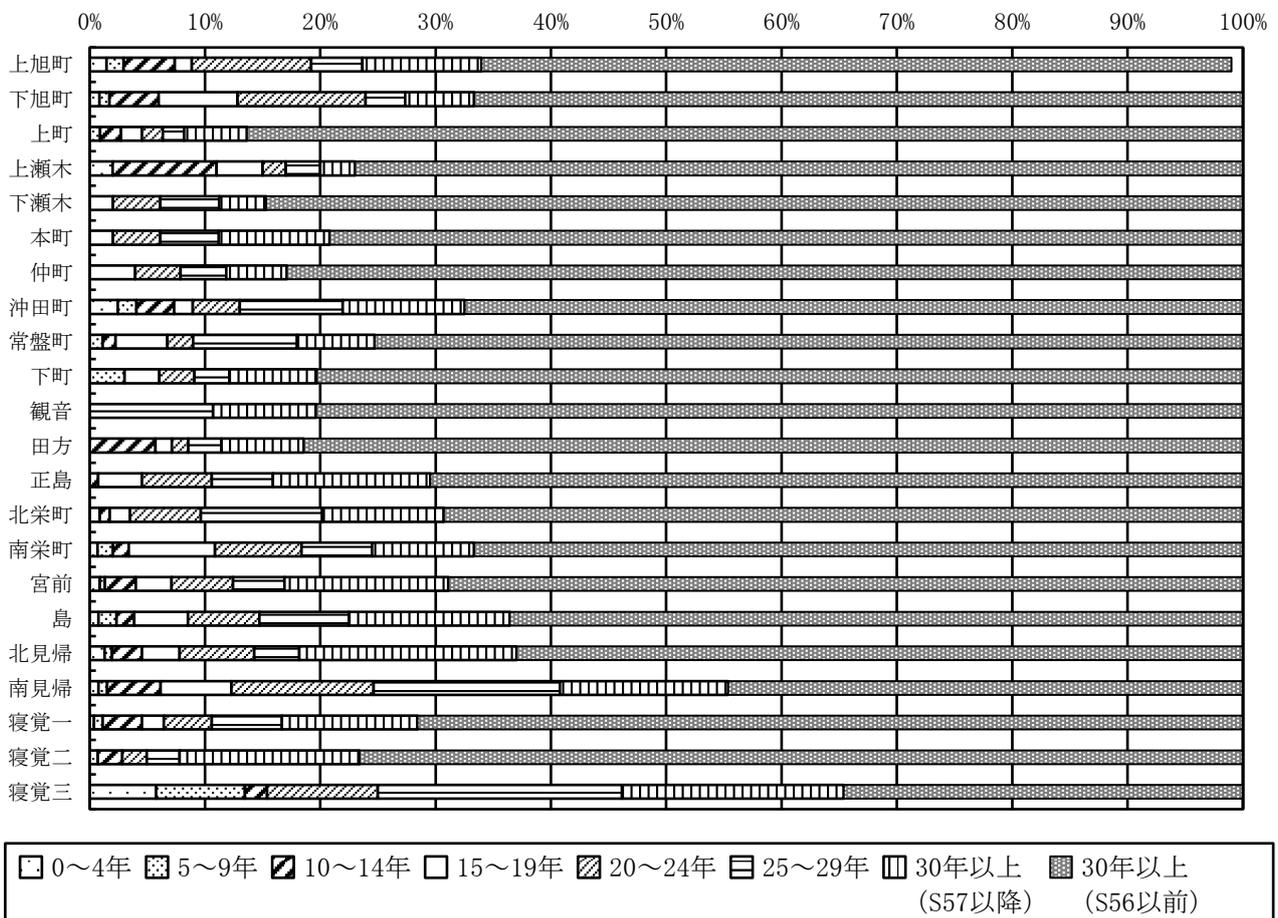


図4-5 地区別建物年齢別現況(用途地域指定区域)



## C0402 大規模小売店舗等の立地状況

大規模小売店舗立地法に基づく届出はない。

## 5. 都市施設

### C0501① 都市施設調書

都市計画区域内の都市施設として、都市計画道路については整備済み区間が約6,850mで整備率は100%となっている。

都市公園についても開設済みで、都市計画区域人口1人当たり面積は6.26㎡(平成27年国調人口)となっている。

表5-1 都市施設の整備状況

決 定 年 月 日	都市施設名称	都市計画決定事項	備 考
昭和55年2月28日	3. 5. 1 駅 前 線	地表式L=約 86 m W=12.0m	整備済み
〃	3. 6. 2 国道19号線	地表式L=1,442.5m W=11.0m	〃
〃	3. 6. 3 正 島 線	地表式L=約1,700m W= 8.0m	〃
昭和55年3月5日	3. 6. 4 正島東線	地表式L=約820 m W= 8.0m	〃
〃	3. 6. 5 宮前栄町1号線	地表式L=約215 m W= 8.0m 幹線平面交差2ヶ所	〃
〃	3. 7. 6 駅前北線	地表式L=約288 m W= 6.0m	〃
〃	3. 7. 7 駅前南線	地表式L=約244 m W= 6.0m 幹線平面交差1ヶ所	〃
〃	3. 7. 8 常盤田方線	地表式L=約204 m W= 6.0m	〃
〃	3. 7. 9 常盤宮前線	地表式L=約690 m W= 6.0m 幹線平面交差2ヶ所	〃
〃	3. 7. 10 駒ヶ岳線	地表式L=約300 m W= 6.0m 幹線平面交差1ヶ所	〃
〃	3. 7. 11 栄町中線	地表式L=約385 m W= 6.0m 幹線平面交差2ヶ所	〃
〃	3. 7. 12 宮前栄町2号線	地表式L=約215 m W= 6.0m 幹線平面交差2ヶ所	〃
〃	3. 7. 13 宮前栄町3号線	地表式L=約164 m W= 6.0m 幹線平面交差2ヶ所	〃
〃	3. 7. 14 沖田本町線	地表式L=約100 m W= 6.0m 幹線平面交差1ヶ所	〃
昭和50年9月16日	天狗山公園	A=1.97ha 自:昭和50年9月29日 至:昭和56年3月31日	整備済み 使用開始: 昭和51年4月1日
平成17年1月19日	公共下水道(汚水)	計画面積 174ha 計画人口 2,580人 自:平成11年 至:令和7年	
	上松浄化センター	計画汚水量(日平均 1,900㎥/日) 計画汚水量(日最大 2,400㎥/日)	汚物処理施設