

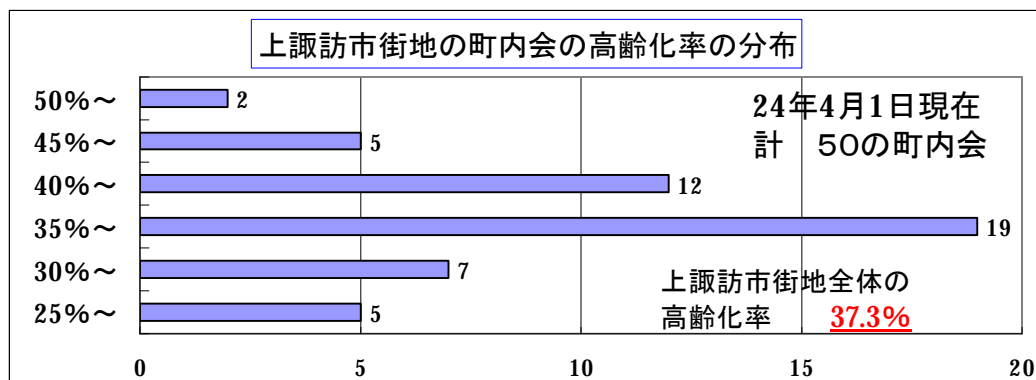
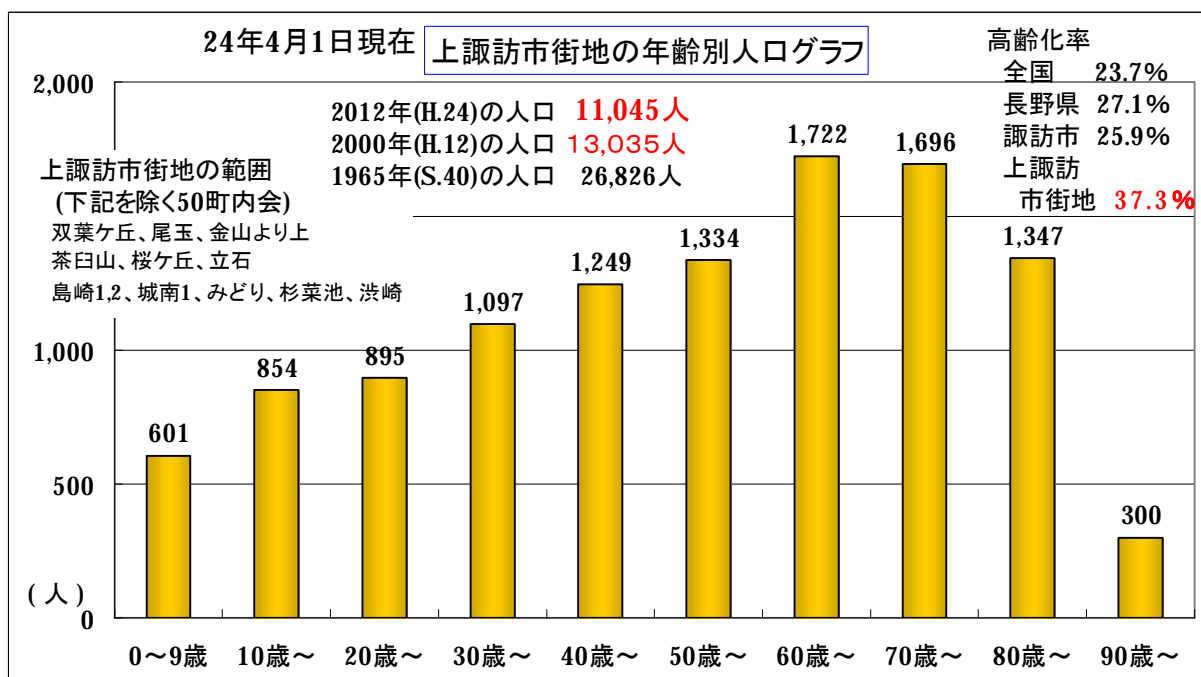
# 上諏訪市街地の激しい高齢化と人口減少、地価の下落

24. 12.10 (7. 6) 矢島義恭

## ◇ 上諏訪市街地の範囲について

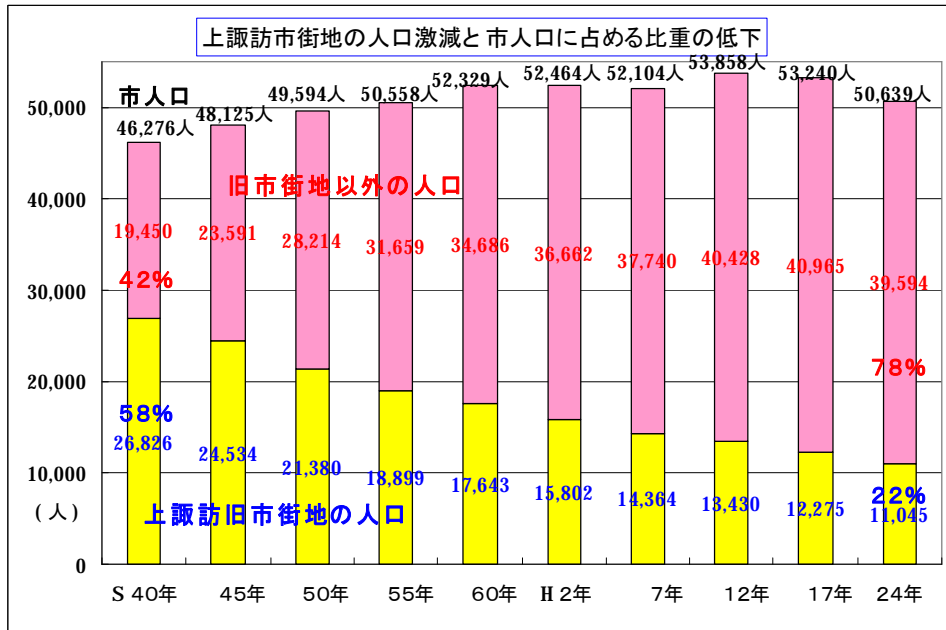
終戦の 1945 年までに形成されていた上諏訪市街地の 50 町内会を考察の対象とした。島崎 1,2 区は、1965 年(S.40)に人口は 1,940 人あり市街地の一角でしたが、その後西部水田の宅地化で現在の 3,458 人へと増加し、他の市街地町区とは地域性が異なるので考察の対象からはずしました。

## 1 激しい少子高齢化の進行



- 上諏訪市街地の**高齢化率37.3%**は市内では突出して高い比率です。**3人**に1人となります。
- 今年からベビーブーム世代が**65歳**以上になるので、これから高齢化率は一層高くなります。
- 年齢構成では60歳・70歳代の人口が突出して多いのが特徴です。10年後には70歳、80歳代が突出して多い超高齢の街になります。
- 50歳代で段違いに人口が少なくなり、更に歳が下がるに従ってどんどん人口がに少なくなっていくことが特徴です。
- 出産期の30歳前後の女性が減り続け、子どもの減少は危機的といってよいほどです。50歳未満の子育て期家族の人口が著しく少ないのが特徴です。
- 町内会別でみると、高齢化率**50%**をこす所が**2町区**、**45%以上**が**5町区**、**40%以上**が**12**など町区など極めて高い所が多数あり、大多数が**35%以上**になります。

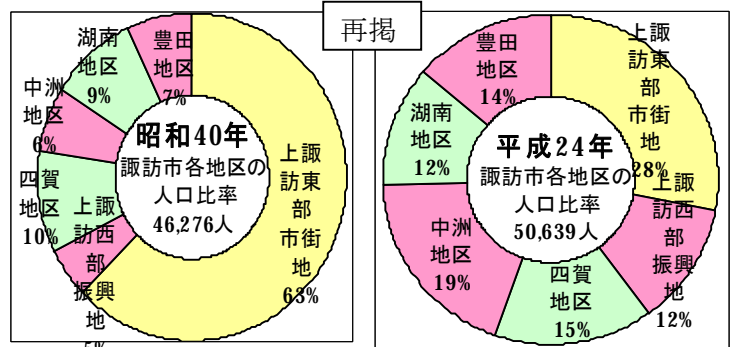
## 2 激しい人口減少の進行と、市内他地区と比較して若年人口が著しく少ない



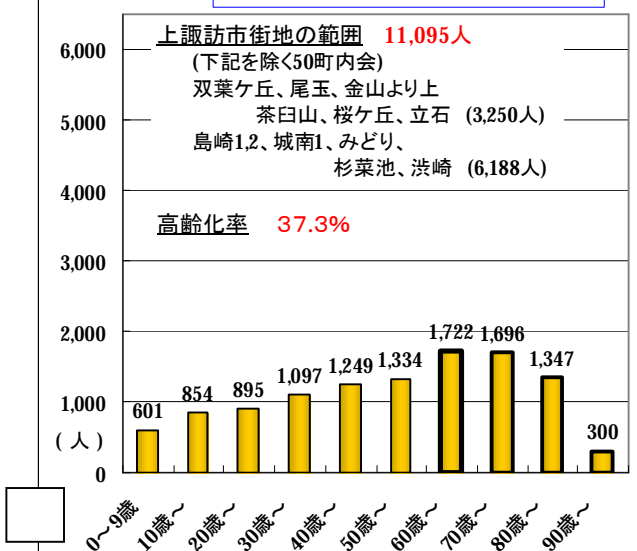
注) 24年の人口が上の表と下の年令別表では一致していない。上の表のデータは市公表の住民基本台帳の人口であり、下の表のデータは町内会の年齢別人口データを集計したものです。下の表では1,000人ほどの違いがありますが、比較考察の上ではあまり問題はないと考えています。

上諏訪旧市街地は平成 12～24 年の12年間に人口は約 2000 人、15.2%減少しました。1965 年～2012 年の約 47 年間には 26,826 人から 11,045 人へと 59%も減少しました。

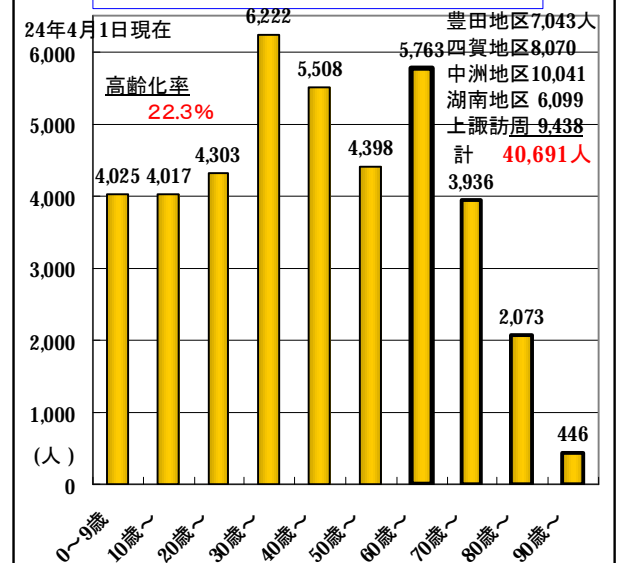
昭和 40 年には市人口の 58%を占めていましたが、47 年後の平成 24 年には 22%にまで激減しています。上諏訪旧市街地と旧村部の人口比率は 47 年間に完全に逆転しました。



24年4月1日現在 上諏訪市街地の年齢別人口グラフ



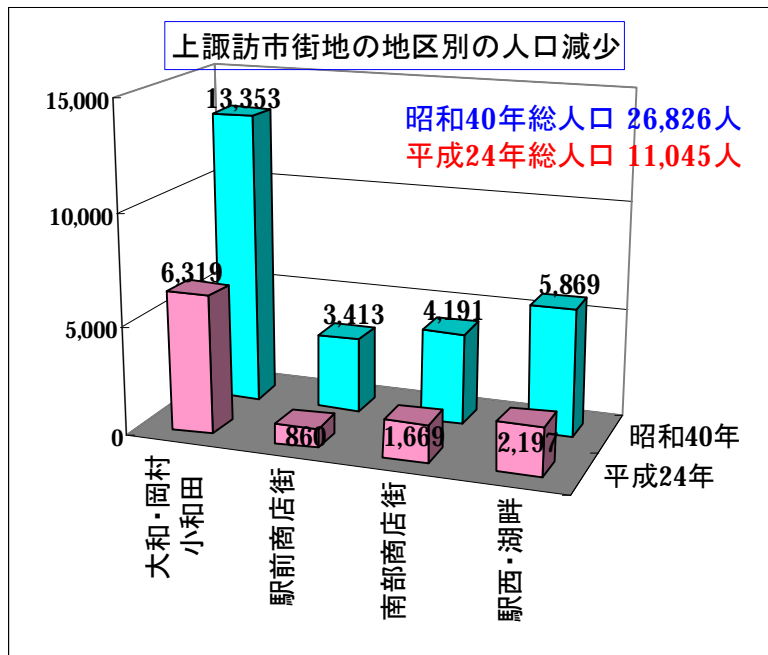
諏訪市の 上諏訪市街地以外の年齢別人口グラフ



両地区の年齢別構成を比較してみるとその違いが歴然としてきます。上諏訪市街地は高齢化率が37.3%と進んでいるため、50歳未満の子育て期家族の人口が4,696人と少ないのに対し、旧村部などの他地区の高齢化率は22.3%とほぼ全国並みで、消費活動の活発な50歳未満の子育て期家族の人口が24,075人と多く、5倍強にもなります。こうしたことは両地区の商業活動の変遷の違いとなっています。

## [再掲] 上諏訪市街地と駅前商店街の47年間における人口激減と比重の低下

「国道沿い商店街」を、「駅前商店街」と「南部商店街」に分け、4地区で考察した。



大和・岡村・小和田地区

大和〔大和・湯の脇・中村〕

岡村〔北澤・南澤・榊町〕

小和田〔島崎・城南1・みどりを除く小和田地域〕

駅前商店街〔富浜・浜町・本町・仲町・片羽・末広・和泉〕

南部商店街〔上町・柳町・桑原・伝柳・角間・清水・赤羽〕

駅西・湖畔〔大手・西大手・湖柳・中浜・高島・衣の渡〕

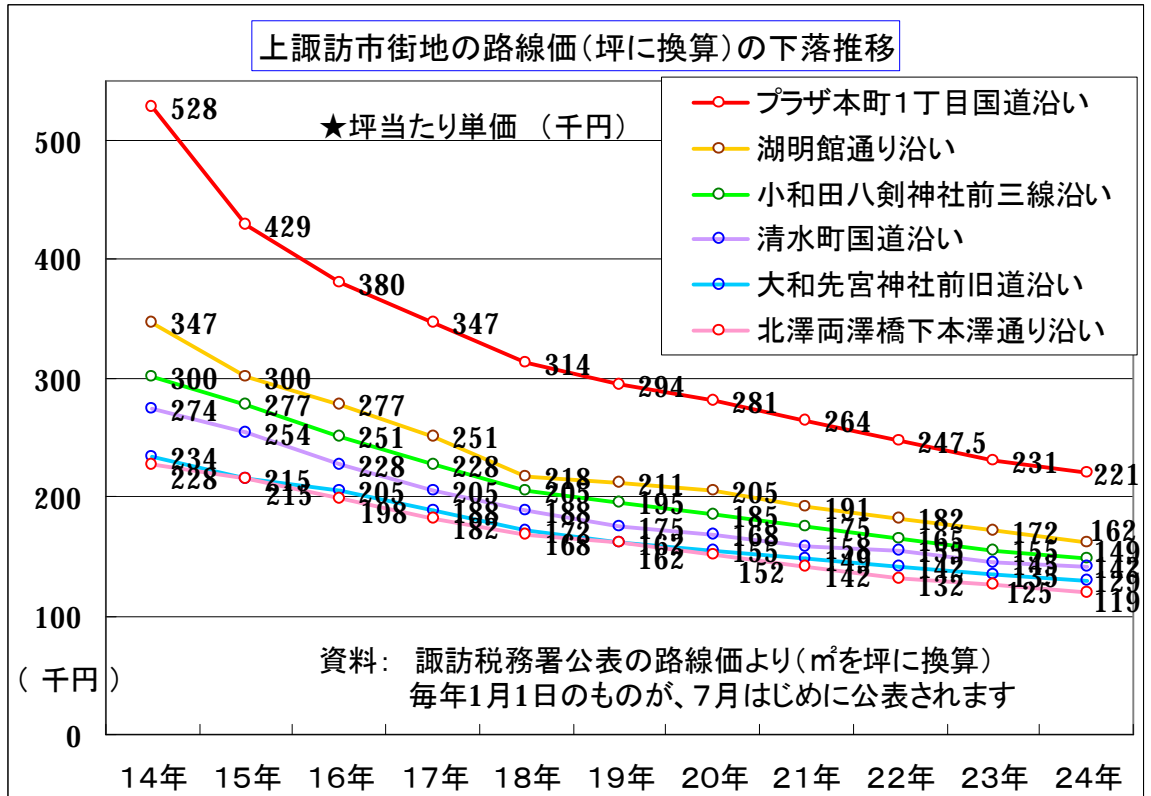
上諏訪市街地	4地区	人口			世帯数		1世帯当たり人数	
		昭和40年	平成24年	人口の減少	昭和40年	平成24年	昭和40年	平成24年
上諏訪市街地	大和・岡村・小和田	13,353	6,319	53%減少	3,729	2,653	3.58	2.38
	駅前商店街	3,413	860	75%減少	952	398	3.59	2.16
	南部商店街	4,191	1,669	60%減少	1,115	703	3.76	2.37
	駅西・湖畔	5,869	2,197	63%減少	1,697	1,091	3.46	2.01
	合計・平均	26,826	11,045	59%減少	7,493	4,845	3.58	2.28
	諏訪市全体	46,276	50,639	9%増加	12,178	20,753	3.80	2.46

- 諏訪市人口は9%増加したのに、上諏訪市街地人口は59%減少し、半以下の41%に激減した  
昭和40年の市街地人口26,826人が46年後の平成24年には11,045人へと激減した。この間、諏訪市全体の人口は9%増加している。市街地は、昭和40年には市全体人口の58%と半数以上を占めていたが、平成24年には22%を占めるにすぎず、その比重が著しく低下した。
- 駅前商店街の人口は75%減少し、25%と4分の1に激減した  
昭和40年の駅前商店街の人口3,413人が、46年後の平成24年にはわずか860人へとわずか25%に激減した。駅前商店街の衰退とその振興は長年の課題であったが、各種対策をすすめてきたにもかかわらず、その人口がここまで減少した原因について分析をすすめる必要がある。
- 住宅地域の人口はほぼ半減した  
大和湯の脇・岡村・小和田地区は農家も少なく住宅地域であるが、人口は53%減少しほぼ半減。住宅の多い南部商店街や駅西・湖畔などでは60%前後減少したが、駅前ほどひどい減少ではない。
- 市街地の世帯数は65%に減少したが、人口の減少ほど酷くはない。
- 1世帯の家族数は著しく減少したが、2.3人前後で市全体や地区の間で大きな差はない  
昭和40年には3.5人前後であった1世帯あたり家族数が、平成24年には2.3人前後へと著しく減少した。これは全国的な傾向でもあり、市内でもそれほど大きな差はない。超高齢社会で高齢者が多くなり、高齢者の多くが夫婦だけや一人暮らしをするようになった結果である。

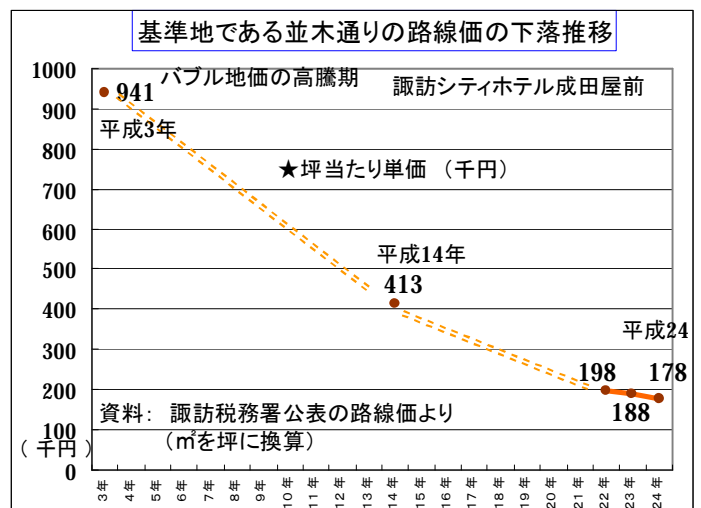
### 3 上諏訪市街地における地価の下落

24.12.9 (7.9) 矢島義恭

路線価とは、国税庁や税務署（諏訪税務署）から毎年7月初めに公表されるもので、ネット上には最近3年間の路線価図〔検索〕があります。相続税や贈与税の算定基準に使われるもので、必ずしも実勢価格と一致しません。しかし、その下落率などは地価の推移を知る参考になります。



期間	最近1年間	2年間	10年間
平成	23年～24年	22年～24年	14年～24年
プラザ本町1丁目国道沿い	-4.3	-10.7	-58.1
湖明館通り沿い	-5.8	-10.9	-53.3
小和田八剣神社前三線沿い	-4.3	-10.0	-50.5
清水町国道沿い	-2.3	-8.5	-48.2
大和先宮神社前旧道沿い	-4.9	-9.3	-45.1
北澤両澤橋下本澤通り沿い	-5.3	-10.0	-47.8
概ねの下落率	5%前後	10%前後	50%前後



#### 1. 上諏訪市街地の路線価は下落し続け、ここ10年間で2分の1に下落した

- (1) 24年度の路線価が7月2日に公表されましたが、従来どおり前年比5%前後の下落率でした。
- (2) 全国の平均下落率2.3%や、長野県の平均3.6%に較べると市街地の下落率は高いと言えます。
- (3) 20年前のバブル最盛期の5分の1、10年前の2分の1という激しい地価下落が続いています。
- (4) 駅周辺の商業地の下落率が、住宅地より大きかったので、両者の差が縮まりました。
- (5) 最近の下落率は年率5%前後で推移しています。
- (6) 市街地の著しい高齢化や人口減少傾向がすすむなかでは、これからもこのような地価の下落傾向は継続するものと思われます。