

# 島田市立地適正化計画（案）

---

（序章～第7章）

島 田 市

# 島田市立地適正化計画 目次

## 序章 はじめに

1	計画制度の背景	2
2	立地適正化計画の概要	3
3	島田市立地適正化計画の必要性	5
4	島田市立地適正化計画の目的	8
5	立地適正化計画で定める事項	10
6	計画の位置付け	11
7	計画対象区域	12
8	計画期間	12
9	策定体制	12
10	計画の構成	13

## 第1章 都市の現況・特性の調査・分析

1	市の概要	16
2	都市構造の分析評価	25
3	市民等意識調査結果の整理	82
4	島田市が目指す都市の将来像	84

## 第2章 立地の適正化に関する課題の整理

1	島田市（都市計画区域全体）の課題	88
2	地域別の課題	90

## 第3章 立地の適正化に関する基本的な方針

1	立地の適正化に関する都市づくりの方針	100
2	立地の適正化に関する誘導方針	102
3	都市の骨格構造	104

## 第4章 居住誘導区域の設定

1	居住誘導区域の基本的な考え方（国の方針）	106
2	居住誘導区域の設定方針（市の方針）	107
3	居住誘導区域の検討	108
4	居住誘導区域	112

## 第5章 都市機能誘導区域等の設定

1	都市機能誘導区域の基本的な考え方（国の方針）	116
2	都市機能誘導区域の設定方針（市の方針）	117
3	都市機能誘導区域の検討	117
4	都市機能誘導区域	121
5	誘導施設の基本的な考え方（国の方針）	124
6	誘導施設の設定方針（市の方針）	125
7	誘導施設	126

## 第6章 誘導施策

1	誘導施策の体系	133
2	誘導施策	134
3	届出制度の運用方法	142

## 第7章 目標指標の設定及び進行管理

1	目標指標の設定	145
2	計画の進行管理	148

## 序章 はじめに

---

- 1 計画制度の背景
- 2 立地適正化計画の概要
- 3 島田市立地適正化計画の必要性
- 4 島田市立地適正化計画の目的
- 5 立地適正化計画で定める事項
- 6 計画の位置付け
- 7 計画対象区域
- 8 計画期間
- 9 策定体制
- 10 計画の構成

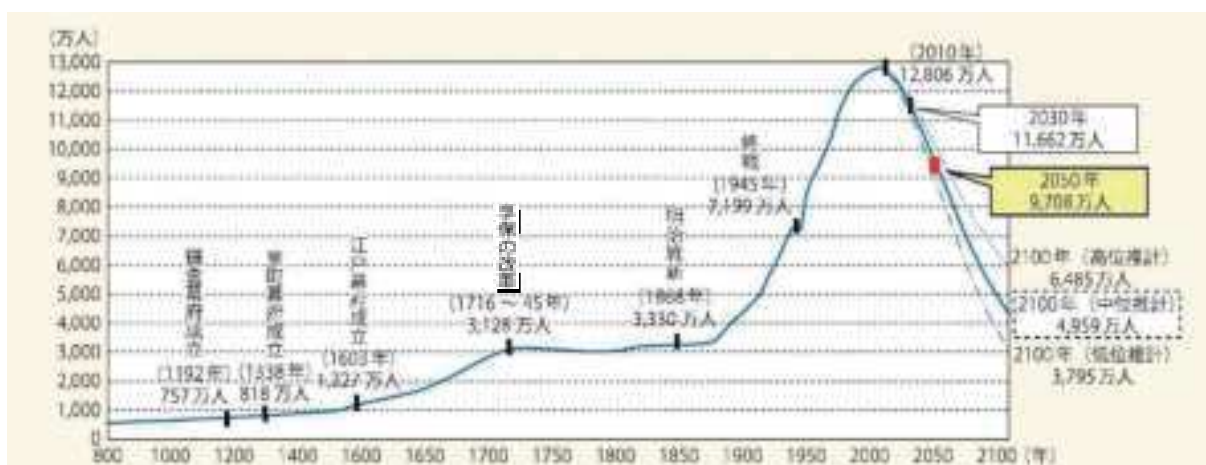
# 序章 はじめに

## 1 計画制度の背景

◆人口減少、少子高齢化の進行、頻発・激甚化する自然災害などを踏まえ、健康で快適な生活環境を確保し、持続可能な都市経営に向けた都市づくりの具体的施策を推進するため、都市再生特別措置法の改正により「立地適正化計画」が制度化されました。

わが国では、明治維新（1868年）以降、急激に人口が増加しました。しかし、2008年（平成20年）の約1億2,800万人をピークに減少に転じ、今後100年間で100年前（明治時代後半）の水準（約5,000万人）に戻ると予測されています。

図 わが国における総人口の長期的推移



資料) 2010年以前は総務省「国勢調査」、同「平成22年国勢調査人口等基本集計」、国土庁「日本列島における人口分布の長期時系列分析」(1974年)、2015年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(2012年1月推計)」より国土交通省作成

出典：平成24年度 国土交通白書(国土交通省)

また、高齢化率(65歳以上の人口割合)については、2010年(平成22年)に21%を超え、世界保健機関(WHO)が定める「超高齢社会」の水準に達しています。高齢化率は今後も上昇を続け、2060年(令和42年)には約40%に達すると予測されています。

人口増加の時代に多くの都市では市街地が郊外へ拡散してきました。今後は、急速な人口減少が見込まれる中、拡散した市街地のままで人口が減少すると、一定の人口規模によって支えられてきた医療・福祉・商業・子育て支援などの都市機能(生活に必要なサービスの提供)の維持が困難な状況となる恐れがあります。今後の急激な人口減少と少子・高齢化の進行を踏まえ、高齢者や子育て世代といった、誰もが健康で快適な生活を実現すること、また財政面や経済面については、持続可能な都市経営を行うこと、さらには災害に強いまちが、今後のまちづくりを推進する上で重要となります。

こうした背景を踏まえ、医療・福祉・商業・子育て支援などの生活サービス施設や居住がまとめて立地し、高齢者をはじめとする誰もが公共交通などにより、生活サービス施設などに容易にアクセスできる「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市構造への見直しが必要なことから、平成26年8月に都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画が制度化されました。

また、近年、頻発・激甚化する自然災害に対応し、災害に強いまちづくりを推進するため、令和2年6月に都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画に安全安心な都市づくりの総合的対策を記載することが義務付けられました。

## 2 立地適正化計画の概要

### (1) 立地適正化計画の基本的な考え方

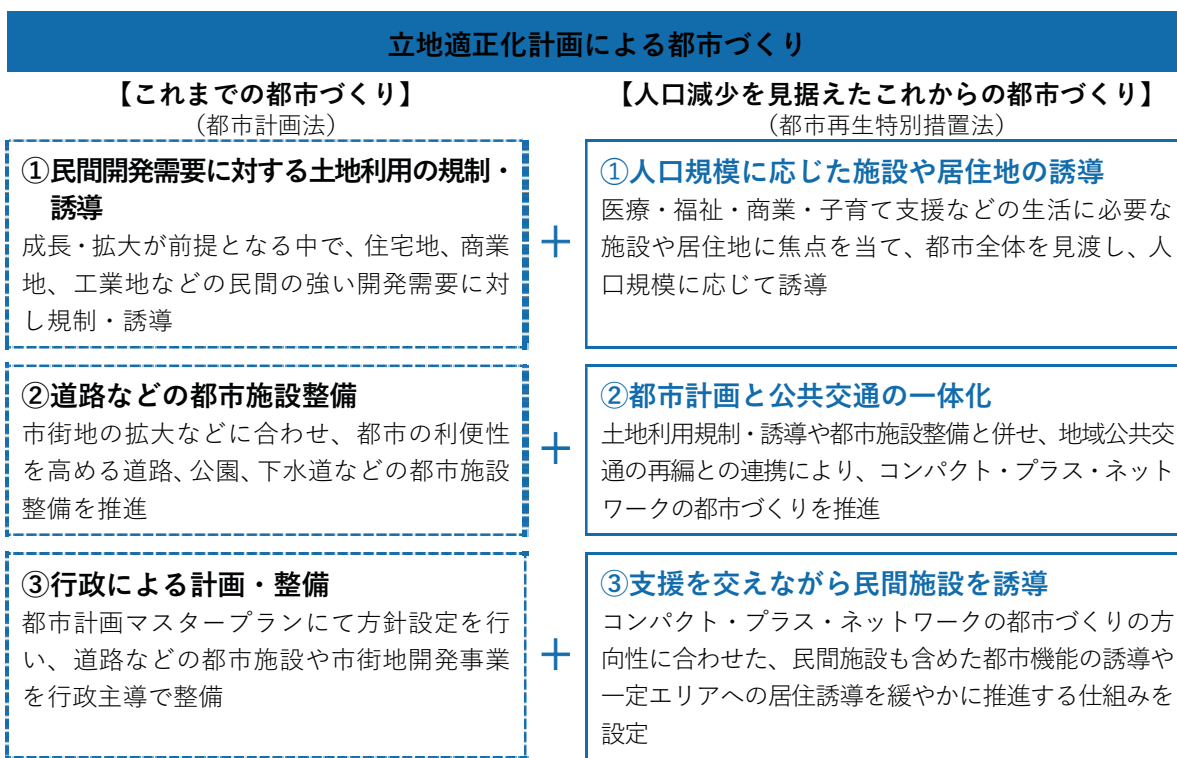
◆立地適正化計画とは、これまでの土地利用規制・誘導や都市施設整備といった都市計画による取り組みに加え、医療・福祉・商業・子育て支援などの都市機能の誘導や一定エリアへの居住誘導を図ることに焦点を当てた、コンパクト・プラス・ネットワークの都市づくりの方針や具体的施策を示す計画です。

従来の都市づくりは、都市計画法に基づき、都市計画マスタープランにおいて方針を定め、道路・下水道などのインフラを行政自らが計画・整備するとともに、土地区画整理事業や市街地開発事業により、計画的に整備してきました。また、人口増加や都市の成長・拡大が前提となる中で、住宅地、商業地、工業地などの民間の強い開発需要をコントロールするために土地利用の規制・誘導を進めてきました。

今後の人口減少・少子高齢化において持続可能な都市づくりを推進するためには、予測される人口規模に応じて医療・福祉・商業・子育て支援施設などの都市機能の立地を一定エリアへ誘導することに加え、その周辺へ居住を誘導することが重要になります。

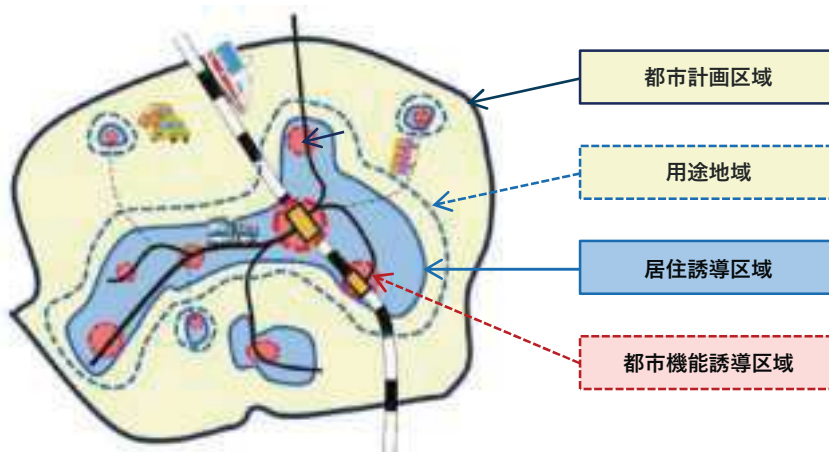
立地適正化計画では、都市の将来像を明示し、都市機能に対する財政・金融・税制優遇などによる支援により、規制と誘導をバランスよくコントロールすることで、施設や居住の立地の適正化を図りつつ、コンパクト・プラス・ネットワークの都市づくりを進めます。

図 立地適正化計画による都市づくりの特徴



資料：「都市再生特別措置法」に基づく立地適正化計画概要パンフレット（国土交通省、平成26年8月）、  
「立地適正化の手引き」（国土交通省、平成28年4月改訂）を引用

図 立地適正化計画制度のイメージ



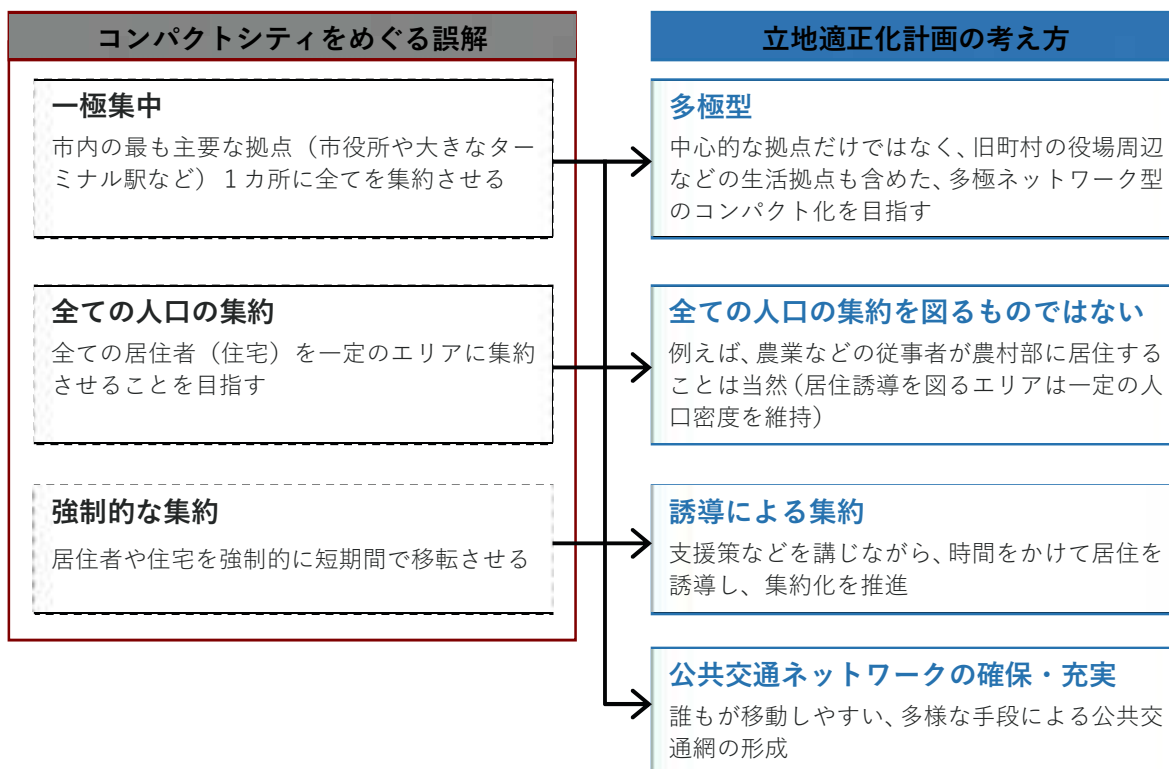
資料：「立地適正化計画作成の手引き」（平成 30 年 4 月 25 日版、国土交通省）を元に作成

## (2) コンパクト・プラス・ネットワークの都市づくり

コンパクト・プラス・ネットワークの都市づくりは、医療・福祉・商業・子育て支援などの施設や居住の誘導について、生活に必要な施設を1箇所に集約する「一極集中」、全ての市民を一定エリアに集める「全ての人口の集約」、現在住んでいる場所から強制的に移動させる「強制的な集約」を進めるものではありません。

コンパクト・プラス・ネットワークの都市づくりは、人口減少や少子・高齢化が進行する中においても、将来にわたり医療・福祉・商業・子育て支援・公共交通などの生活に必要なサービスが維持・確保され、誰もが安心して暮らしやすい、利便性の高い都市づくりを推進することです。

図 立地適正化計画の考え方



資料：「改正都市再生特別措置法等について」（平成 27 年 6 月 1 日版、国土交通省）を引用

### 3 島田市立地適正化計画の必要性

◆大井川の両岸において都市が形成されてきた本市の特性を踏まえ、人口減少、少子高齢化、頻発・激甚化する自然災害などに対応した持続可能な都市の形成のため、立地適正化計画制度を活用した都市づくりが必要です。

#### (1) 人口減少下における持続可能な都市づくりの推進

本市は、昭和30年代頃からの人口増加を受け、郊外部への住宅地開発が進み、居住エリアが拡大してきました。しかし、1995年（平成7年）の人口約103,000人をピークに徐々に人口減少に転じ、2015年（平成27年）は人口約98,000人、さらに2040年（令和22年）には人口約80,000人に減少すると予測されています。人口減少下においても医療・福祉・商業・子育て支援などの都市機能が確保されるなど、持続可能な都市づくりのあり方を考える必要があります。

#### (2) 地域特性に応じた都市機能の維持・充実

本市は、かつての「駿河国」と「遠江国」の境界線である大井川沿いの志太郡・榛原郡の40の村・集落から廃置分合を繰り返しながら、現在の行政区域を形作っている経緯があり、合併前の旧町村の中心部において都市機能や居住が一定程度集積している状況です。今後の都市づくりについては、これまでの都市の成り立ちを踏まえ、市街地はもとより、旧町村の中心部にあたる地域の拠点においても、都市機能や居住の集積状況を踏まえ、その機能維持・充実を図る必要があります。

#### (3) 頻発・激甚化する自然災害への対応

本市は、北部の山間地域と南部の台地及びその2つに挟まれた大井川の扇状地から形成されています。南海トラフ巨大地震などの震災、河川の氾濫による水害、市街地を囲む丘陵地におけるがけ崩れ・地すべりなどの土砂災害など、近年頻発・激甚化する自然災害への対応が求められます。

以上より本市では、大井川の両岸に形成されてきた市街地や旧町村の各拠点において、人口減少下においても生活に必要な都市機能が確保され、誰もが公共交通などで都市機能に容易にアクセスでき、自然災害に対応した安全安心な都市をバランスよく形成するため、これらのコンパクト・プラス・ネットワークの都市づくりを目指した立地適正化計画の策定が必要です。

新たな社会情勢の変化としては以下のようなものがあげられ、今後の都市づくりにおいて考慮する必要があります。

### (1) 新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性

2020年に感染が拡大した新型コロナウイルス（COVID-19）は、人々の生活や活動に大きな影響を及ぼした一方、これを契機にデジタル化等は急速に進展し、新たな生活スタイルの普及や人々の意識・価値観に変化をもたらしました。また、それに伴い、テレワークの進展や自宅で過ごす時間が増えたことにより、近所の公園の価値が再評価されるなど、人々のライフスタイルにも大きな変化が生じています。

一方、都市に目を向けると、今までまちづくりは、経済活動に必要な資金・人材・技術等を集積することで経済活動の中核を担うとともに、居住や医療・福祉などの都市機能を集約することで、一定の人口密度に支えられて生活サービス機能が維持されるなど、人や機能等を集積させることでその機能を十全に発揮してきました。

都市における過密の問題については、過密を避けるために都市機能の集積を避けるのではなく、施設内部の空間における過密が問題であることから、新しい生活スタイルと感染症対策を行い、「三つの密（密閉・密集・密接）」が生じないようにすることが重要です。

今後も、「都市」という場の重要性や都市における機能の集積の必要性は変わらず、新型コロナ危機を踏まえても、引き続き、ウォークアブルなまちづくりによる魅力向上、コンパクト・プラス・ネットワークの推進に取り組んでいくという大きな方向性には変わりはないと考えられます。その上で、都市の持つ集積のメリットをさらに伸ばす取り組みを進めつつ、新型コロナ危機を契機として生じた変化を踏まえ、今後のまちづくりにおいては、柔軟に対応していくことが必要です。



参考：「新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性」（論点整理）（令和2年8月国土交通省都市局）



## (2) 持続可能な経済・社会・環境の総合的向上の必要性

SDGs（持続可能な開発目標）は2015年（平成27年）の国連サミットで採択され、2030年までに持続可能なよりよい世界を目指す、世界共通の目標です。この目標を実現するために17のゴール（意欲目標）と169のターゲット（行動目標）が掲げられています。

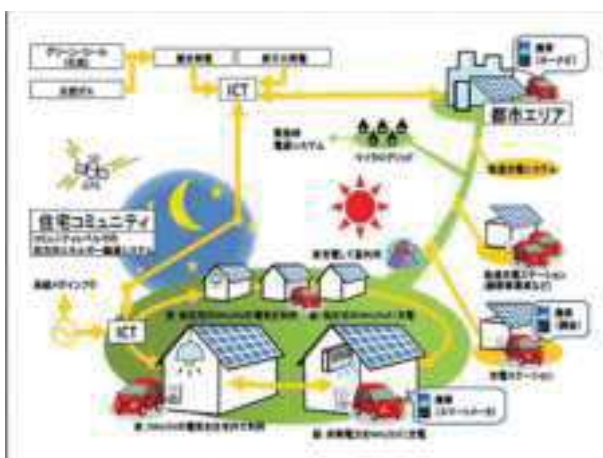
2030年に向けて、持続可能な経済・社会・環境の総合的向上の実現を目指した取り組みを推進しており、都市づくりにおいても産業の振興（目標8）、良好な居住環境の形成（目標11）、優れた自然環境との調和（目標13）等を目指していくことが求められています。



## (3) 脱炭素社会に向けた取組の推進

世界各国で気候変動によるさまざまな災害が問題となっており、IPCC（気候変動に関する政府間パネル）から、2050年前後に世界のCO<sub>2</sub>排出量が正味ゼロとなっていることが必要との報告がなされ、わが国においても2020年（令和2年）に2050年カーボンニュートラル<sup>\*</sup>、脱炭素社会の実現を目指すことを宣言しました。

本市は、2021年（令和3年）3月に「ゼロカーボンシティ」を表明しました。今後は、脱炭素社会の構築に向けて市民、事業者と連携し、市域全体で地球温暖化対策に取り組んでいくとともに、令和4年度に改定を予定している

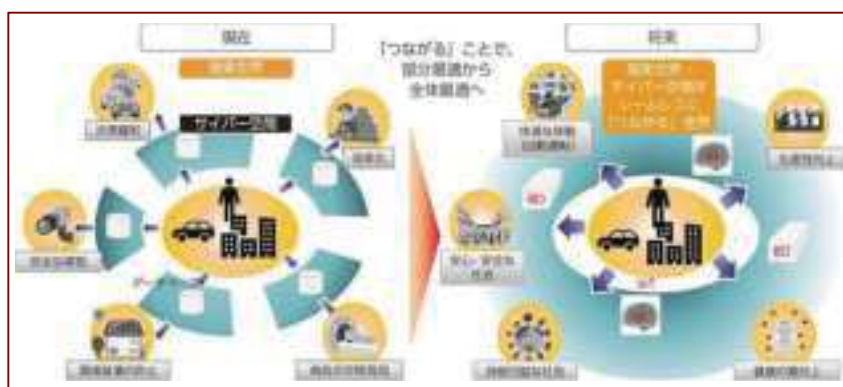


「第3次島田市環境基本計画」と「島田市地球温暖化対策実行計画」において、温室効果ガスの排出量実質ゼロを目指すことを長期目標として掲げ、そのための具体的施策に取り組んでいきます。

<sup>\*</sup>カーボンニュートラルとは、温室効果ガスの排出量から森林などの吸収量を差し引き、実質ゼロにすること。

## (4) デジタル社会の実現に向けた取り組みの推進

近年、多様化する人々のライフスタイルの変化に伴い社会におけるデジタル化は急速に進展を続けています。こうした急速に進展するデジタル社会を受け、国は「デジタル社会の実現に向けた改革の基本方針」において、新たな日常の原動力となるデジタル・トランスフォーメーション（DX<sup>\*</sup>）の考え方を示しました。



本市においても令和3年度に「島田市デジタル・トランスフォーメーション推進計画」を策定し、「誰もがデジタル技術を活用し、安心して快適に暮らせる新しい社会」に向けて取り組んでいきます。

<sup>\*</sup>DXとは「デジタル技術による変革」を意味し、進化したITを浸透させ、人々の生活をより良いものへと変革させるという概念のこと。

## 4 島田市立地適正化計画の目的

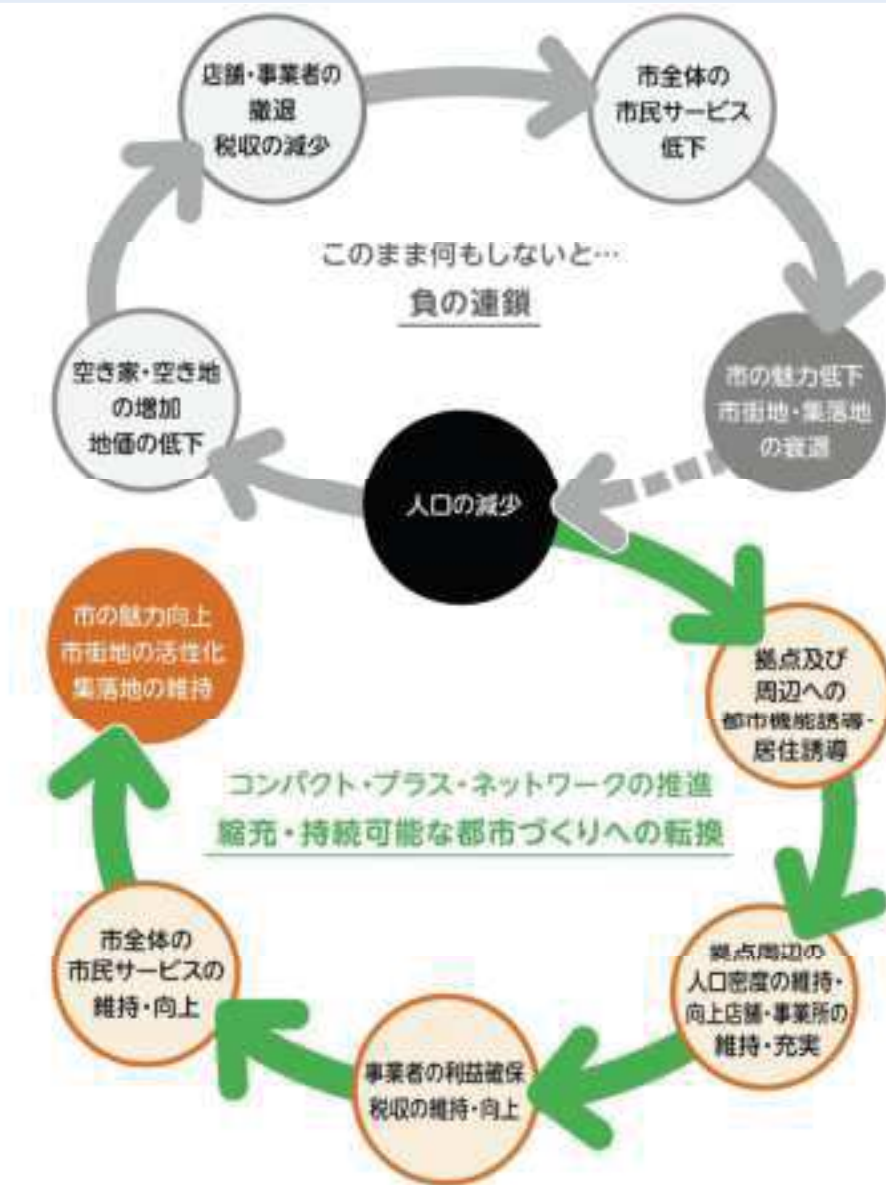
◆人口減少、少子高齢化、頻発・激甚化する自然災害などに対応し、将来にわたり、各地域において医療・福祉・商業・子育て支援などの都市機能が確保され、快適で利便性が高く、安全安心な都市の形成に取り組むため、島田市立地適正化計画を策定します。

### (1) 人口減少下においても各地域で生活に必要な都市機能が確保される都市づくりの実現

今後の人口減少社会に対応する、コンパクト・プラス・ネットワークの都市づくりでは、各地域の拠点に都市機能を誘導することで、生活利便性の高い機能を確保し、その周辺に居住を誘導することにより人口密度の維持・向上を図ります。これにより、税収の維持や事業者の利益が確保され、島田市全体の都市機能や公共交通など移動環境の維持・充実につながり、縮充・持続可能な都市づくりに向けての好循環を形成していきます。

以上のような、人口減少や少子高齢化が進行する中においても、将来にわたり島田市全体において快適で利便性の高い都市の形成に取り組むため、「島田市立地適正化計画」を策定します。

図 コンパクト・プラス・ネットワークの推進による縮充・持続可能な都市づくりへの転換イメージ



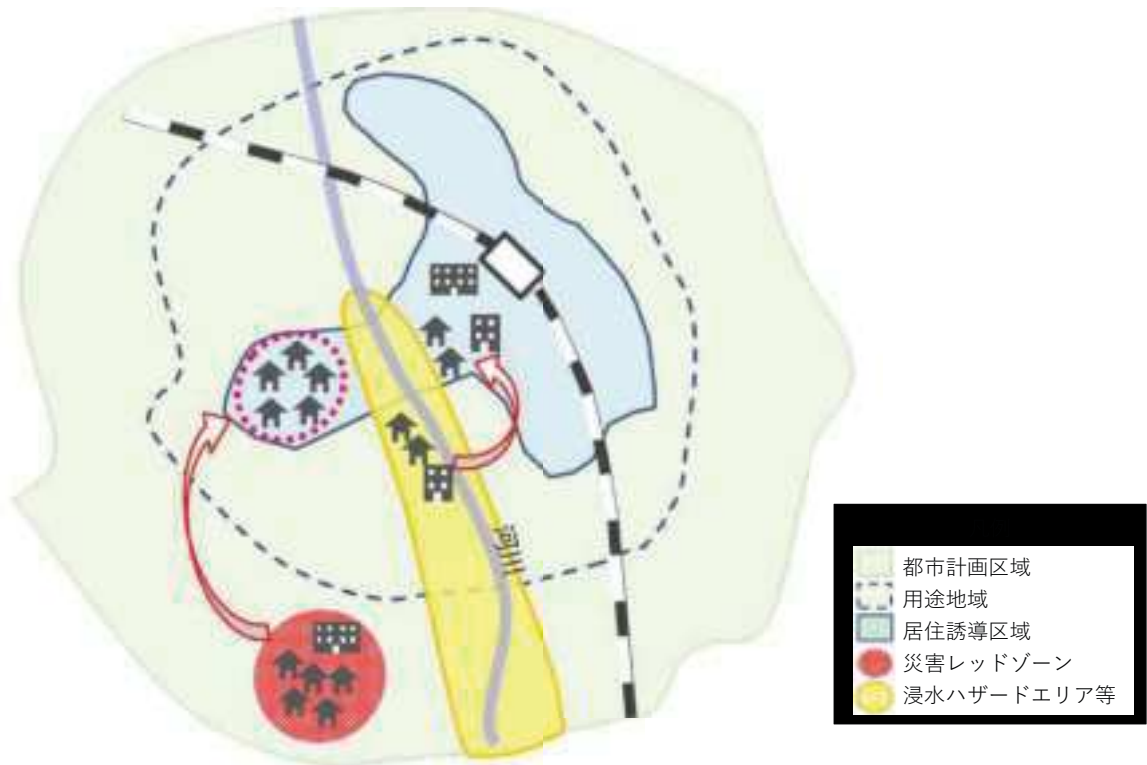
## (2) 頻発・激甚化する自然災害に対応した安全安心な都市づくりの実現

本市の災害の危険性としては、前述のとおり南海トラフ巨大地震などの震災、河川の氾濫による水害、市街地を囲む丘陵地におけるがけ崩れ・地すべりなどの土砂災害などが想定され、近年頻発・激甚化する傾向にあります。

これらの自然災害に対応するため、災害の危険性が低いエリアへの居住の誘導やソフト・ハードにわたる防災対策の強化などを推進する必要があります。

以上を踏まえ、安全安心な都市の形成に取り組むため、「島田市立地適正化計画」を策定します。

図 安全安心な都市の形成のための防災対策のイメージ



資料：「防災・減災等のための都市計画法・都市再生特別措置法等の改正内容（案）について」（国土交通省）を元に作成

## 5 立地適正化計画で定める事項

◆立地適正化計画では、都市再生特別措置法第 81 条第 2 項に基づき、以下の事項を定めます。

### (1) 立地適正化計画の対象区域

都市全体を見渡す観点から、都市計画区域を対象区域とします。

### (2) 立地の適正化に関する基本的な方針

都市づくりの方針や誘導方針を示すとともに、計画の総合的な達成状況を的確に把握できるよう、定量的な目標値を設定します。

### (3) 居住誘導区域及び居住を誘導するための施策

人口減少の中にあっても生活サービスや地域コミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導し一定の人口密度を維持する区域を設定します。

居住を誘導するために推進する施策を設定します。

### (4) 都市機能誘導区域及び都市機能を誘導するための施策

医療、福祉、商業、子育て支援などの生活に必要な施設を各地域の拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの持続的・効率的な提供を図る区域を設定します。

都市機能を誘導するために推進する施策を設定します。

### (5) 誘導施設（都市機能増進施設）

都市機能誘導区域において、立地を誘導すべき医療、福祉、商業、子育て支援等の生活に必要な施設を設定します。

### (6) 防災指針

頻発・激甚化する自然災害に対応するため、居住誘導区域内などで行う防災対策・安全確保策を設定します。

## 6 計画の位置付け

### (1) 市の政策と都市計画の連携

行政施策の指針である「島田市第2次総合計画」、人口減少問題を克服しながら地域に活力を生み出し未来を創造していく指針となる「島田市まち・ひと・しごと創生総合戦略」に即します。

### (2) 広域的な計画との連携

都市計画区域のみならず、中山間地域も含め、本市の土地利用の総合的な方針を示した「国土利用計画島田市計画」に即したものとします。

また、広域的観点から静岡県が策定した「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（島田都市計画区域マスタープラン）に即します。

### (3) 都市全体を見渡した計画

都市計画法第18条2に基づき策定した「島田市都市計画マスタープラン」と調和し、都市全体の視点から居住や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能を見渡した計画とします。なお、立地適正化計画のうち、「立地の適正化に関する基本的な方針」については、都市再生特別措置法第82条に基づき都市計画マスタープランの一部と見なされます。

### (4) 関連計画との連携

#### ア 都市計画と公共交通の一体化

本計画では都市機能や居住を誘導することによりコンパクトな都市づくりと合わせ、地域公共交通の再編との連携を図ります。

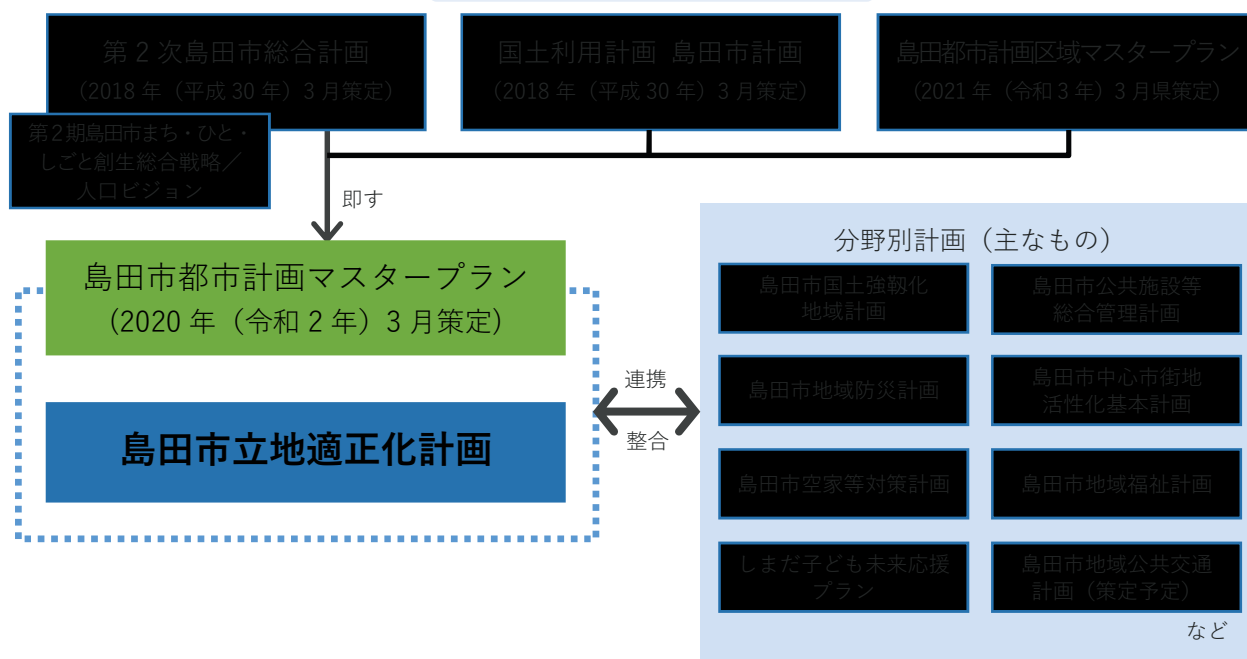
#### イ 公共施設の再配置との連携

公共施設の再配置や公的不動産を活用した都市機能の誘導を進めるため、「島田市公共施設等総合管理計画」と連携を図ります。

#### ウ その他の関係施策との連携

中長期的な視点に立ち、防災、住宅、中心市街地活性化、健康・医療、子育て・教育等の施策との連携が図られるよう、関係施策との調整を行います。

図 立地適正化計画の位置付け



## 7 計画対象区域

本計画を策定する区域は、都市再生特別措置法第81条第1項に基づき、都市計画区域とします。

表 区域別面積

	面積		人口	
	(ha)	(%)	(人)	(%)
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color: #4CAF50; border: 1px solid black;"></span> 都市計画区域	5,762	18	87,582	89
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border: 1px solid red;"></span> 用途地域	1,610	5	56,786	58
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border: 1px solid black;"></span> 行政区域	31,570	100	98,112	100

※割合は行政区域に対するもの

※人口は、2015年（平成27年）国勢調査による



## 8 計画期間

本計画は、人口減少や少子高齢化を踏まえた長期的な都市の姿を展望し、また、都市機能や居住の誘導など時間をかけ緩やかに推進するため、島田市都市計画マスタープランと同じ、2040年（令和22年）を目標年次とします。

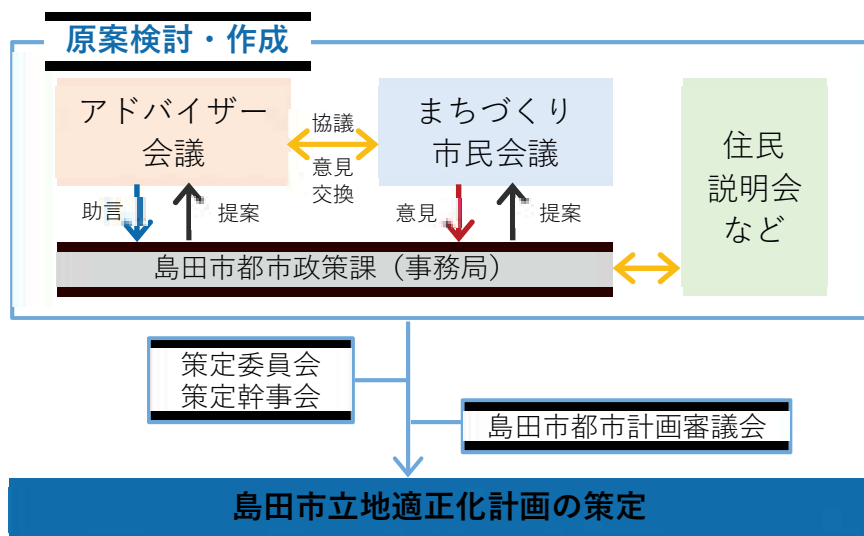
また、都市の将来像の達成状況を確認するため、概ね5年ごとに評価・検証を行い、必要に応じて見直しを行います。

**計画期間：2022年（令和4年）～2040年（令和22年）**

## 9 策定体制

策定にあたっては、公募市民、各種団体（商工・福祉など）、自治会、大学生、市職員から構成されるまちづくり市民会議、学識経験者から構成されるアドバイザー会議、住民説明会などを通じてさまざまな立場からの意見を十分に反映しつつ進めます。

図 立地適正化計画の策定体制



## 10 計画の構成

計画の構成は、以下のとおり島田市の都市構造の調査分析、課題の整理を踏まえ、立地の適正化に関する方針を設定の上、居住誘導区域・都市機能誘導区域や誘導施策の設定など、計画を実現するために必要な事項を取りまとめます。

図 島田市立地適正化計画の構成

### 序章 はじめに

計画策定の背景／立地適正化計画の概要／島田市立地適正化計画の必要性／  
島田市立地適正化計画の目的／立地適正化計画で定める事項／計画の位置付け／  
計画対象区域／計画期間／策定体制／計画の構成

### 第1章 都市の現況・特性の調査・分析

市の概要／都市構造の分析評価／市民等意識調査結果の整理／  
島田市が目指す都市の将来像

### 第2章 立地の適正化に関する課題の整理

島田市（都市計画区域全体）の課題／地域別の課題

### 第3章 立地の適正化に関する基本的な方針

立地の適正化に関する都市づくりの方針／立地の適正化に関する誘導方針／  
都市の骨格構造

### 第4章 居住誘導区域の設定

居住誘導区域の基本的な考え方（国の方針）／  
居住誘導区域の設定方針（市の方針）／  
居住誘導区域の検討／居住誘導区域

### 第5章 都市機能誘導区域等の設定

都市機能誘導区域の基本的な考え方（国の方針）／  
都市機能誘導区域の設定方針（市の方針）／  
都市機能誘導区域の検討／都市機能誘導区域／  
誘導施設の基本的な考え方（国の方針）／  
誘導施設の設定方針（市の方針）／誘導施設

### 第6章 誘導施策

誘導施策の体系／誘導施策／届出制度の運用方法

### 第7章 目標指標の設定及び進行管理

目標指標の設定／計画の進行管理





## 第1章

## 都市の現況・特性の調査・分析

---

- 1 市の概要
- 2 都市構造の分析評価
- 3 市民等意識調査結果の整理
- 4 島田市が目指す都市の将来像

# 第1章 都市の現況・特性の調査・分析

## 1 市の概要

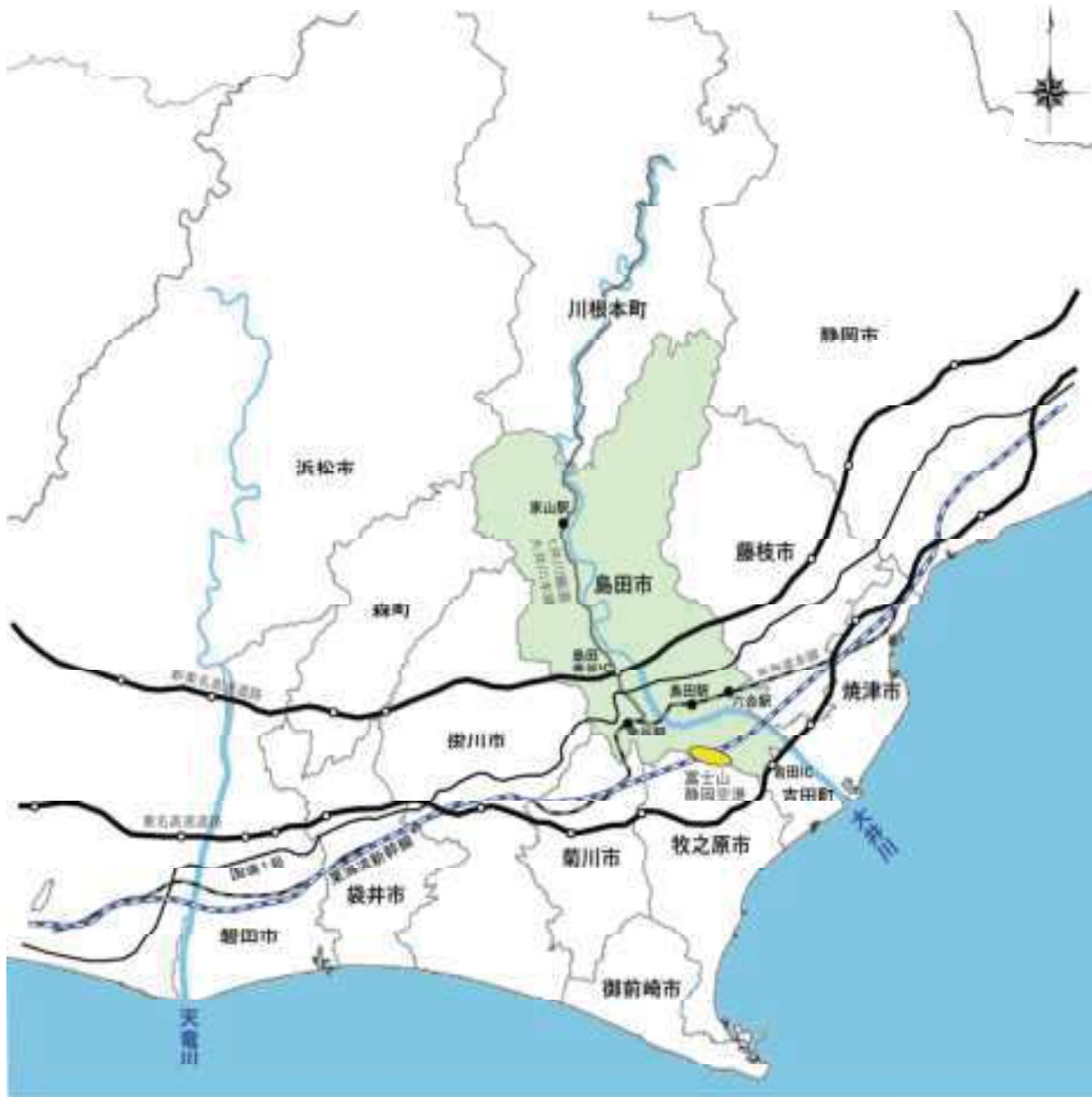
### (1) 広域的位置

本市は静岡県中部に位置し、大井川の両岸に広がる面積約315.7km<sup>2</sup>の市域を有しています。

本市の中央部を新東名高速道路が東西に通過するほか、その南側には国道1号、JR 東海道本線・東海道新幹線及び東名高速道路が通るなど、交通の要衝となっています。

また、本市の南端には富士山静岡空港があり、全国各地や世界をつなぐ空路の玄関口でもあります。

図 島田市の広域的位置

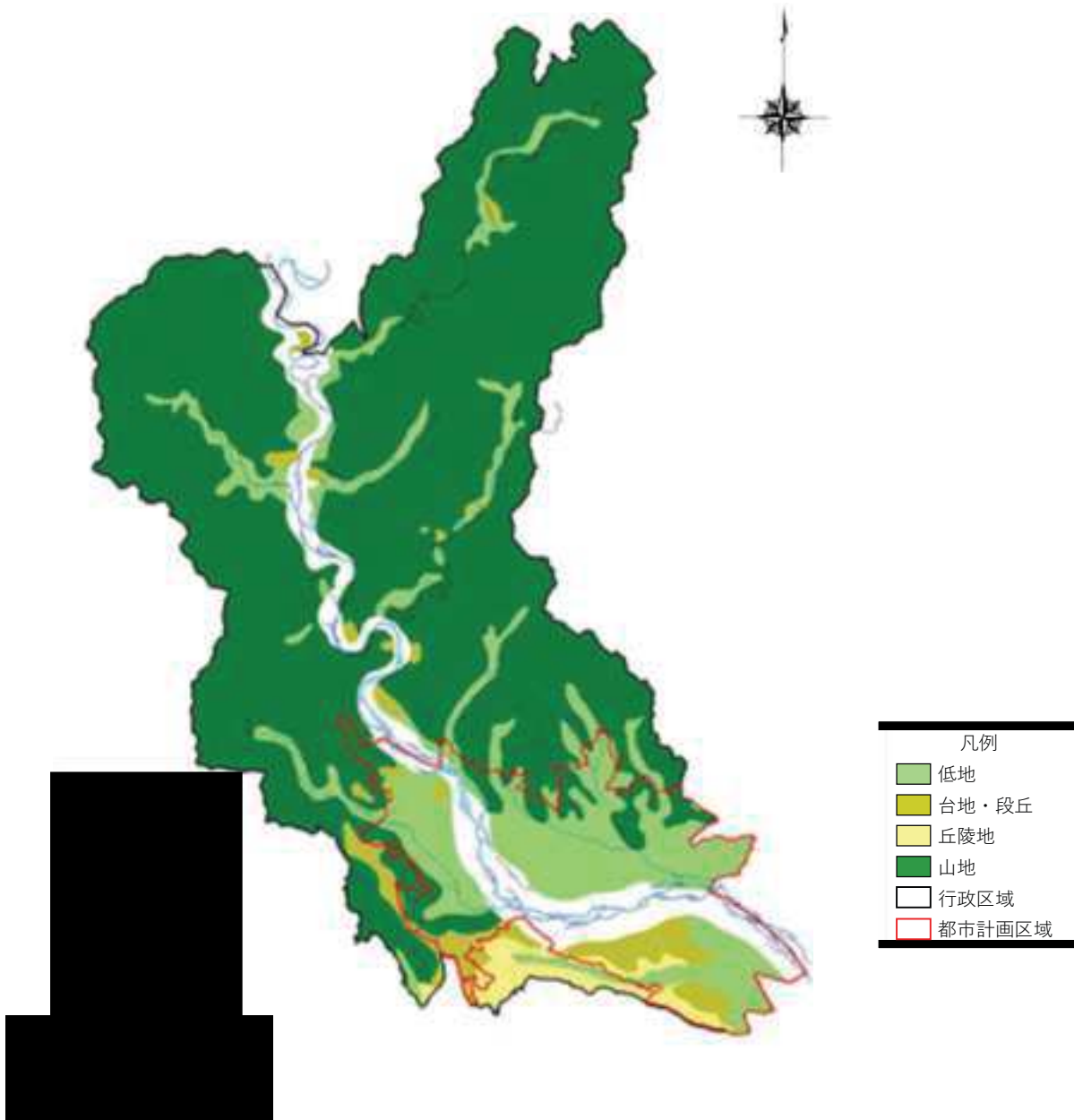


## (2) 地形

島田市の地形は、北部の山間地域と南部の台地及びその2つに挟まれた大井川の扇状地から形成されています。

また、一級河川大井川は川幅約1kmにもおよび、本市の成り立ちに重要な関わりを持つとともに、中心市街地周辺地域と初倉地域及び金谷地域や川根地域を二分しています。

図 地形区分図



### (3) 沿革

旧島田市はかつての志太郡・榛原郡の 24 の集落から、旧金谷町はかつての榛原郡 16 の集落から、旧川根町はかつての志太郡・榛原郡の 5 の集落から廃置分合を繰り返し、旧島田市と旧金谷町が平成 17 年 5 月 5 日に合併しました。さらに平成 20 年 4 月 1 日に旧川根町と合併し、現在の島田市となっています。

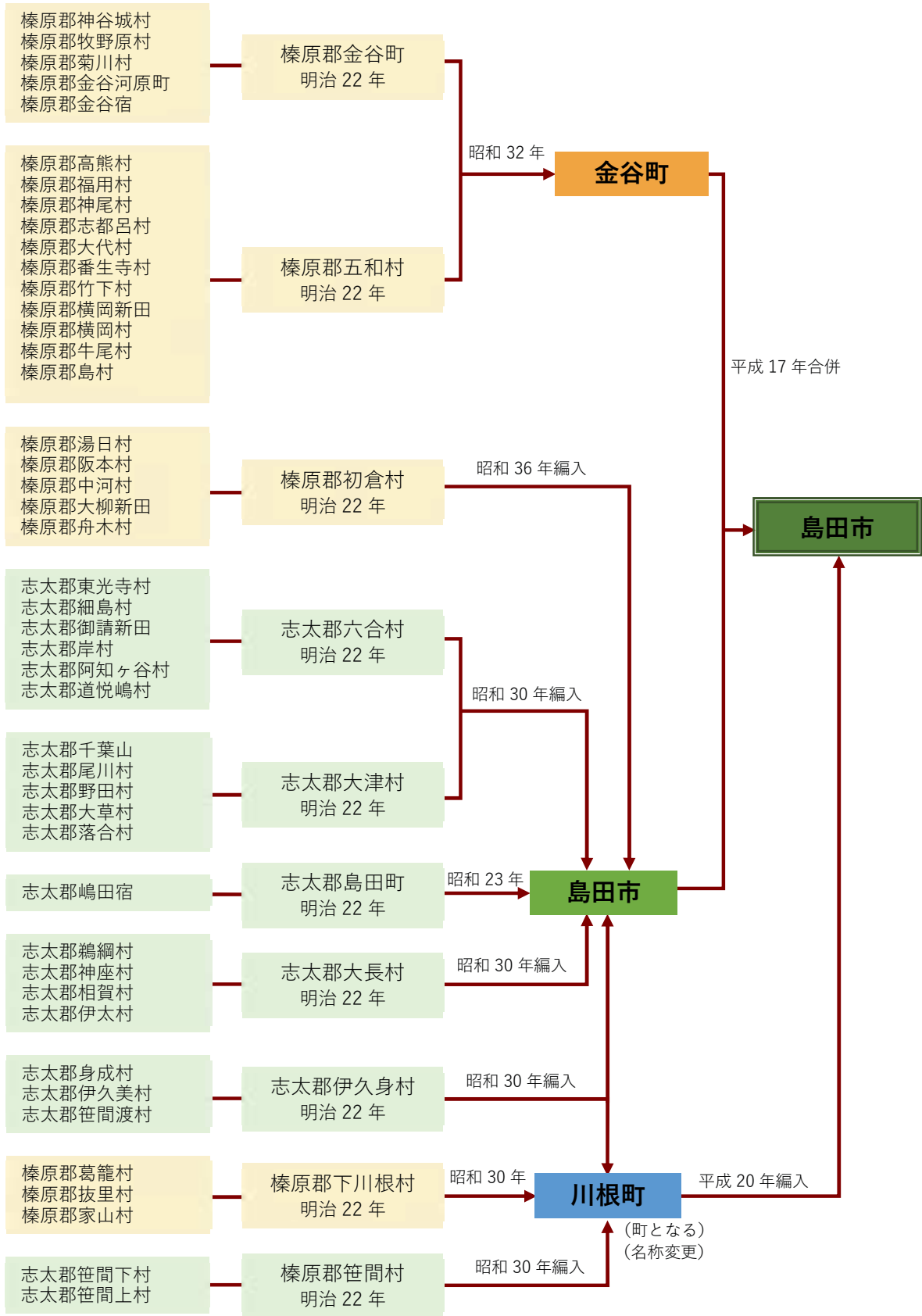
図 本市の成り立ち



#### 【廃置分合の概要】

- ・ 1948 年（昭和 23 年）島田町が市制施行
- ・ 1955 年（昭和 30 年）志太郡六合村、大津村、大長村、伊久身村南部を編入
- ・ 1961 年（昭和 36 年）榛原郡初倉村を編入
- ・ 2005 年（平成 17 年）島田市と金谷町が合併。新島田市が誕生
- ・ 2008 年（平成 20 年）榛原郡川根町を編入

図 廃置分合の経緯



#### (4) 都市の成り立ち

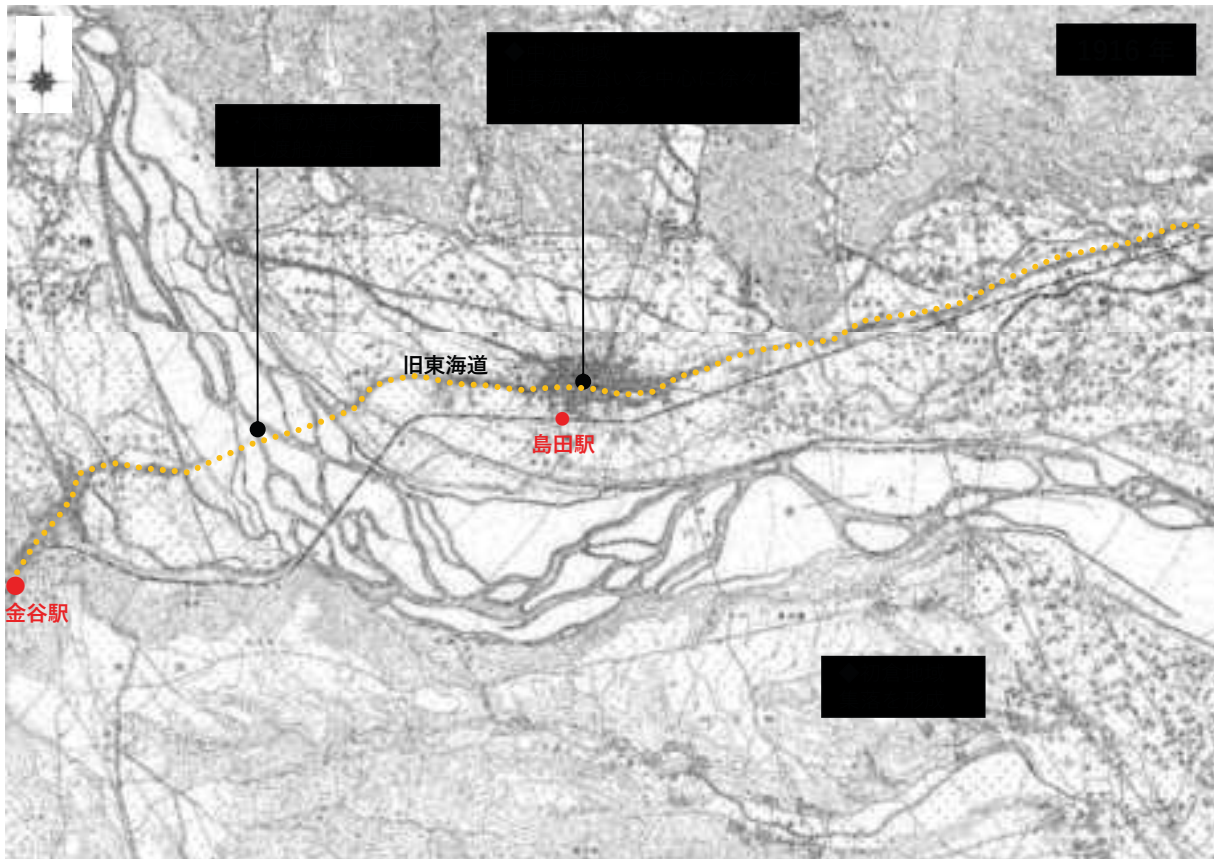
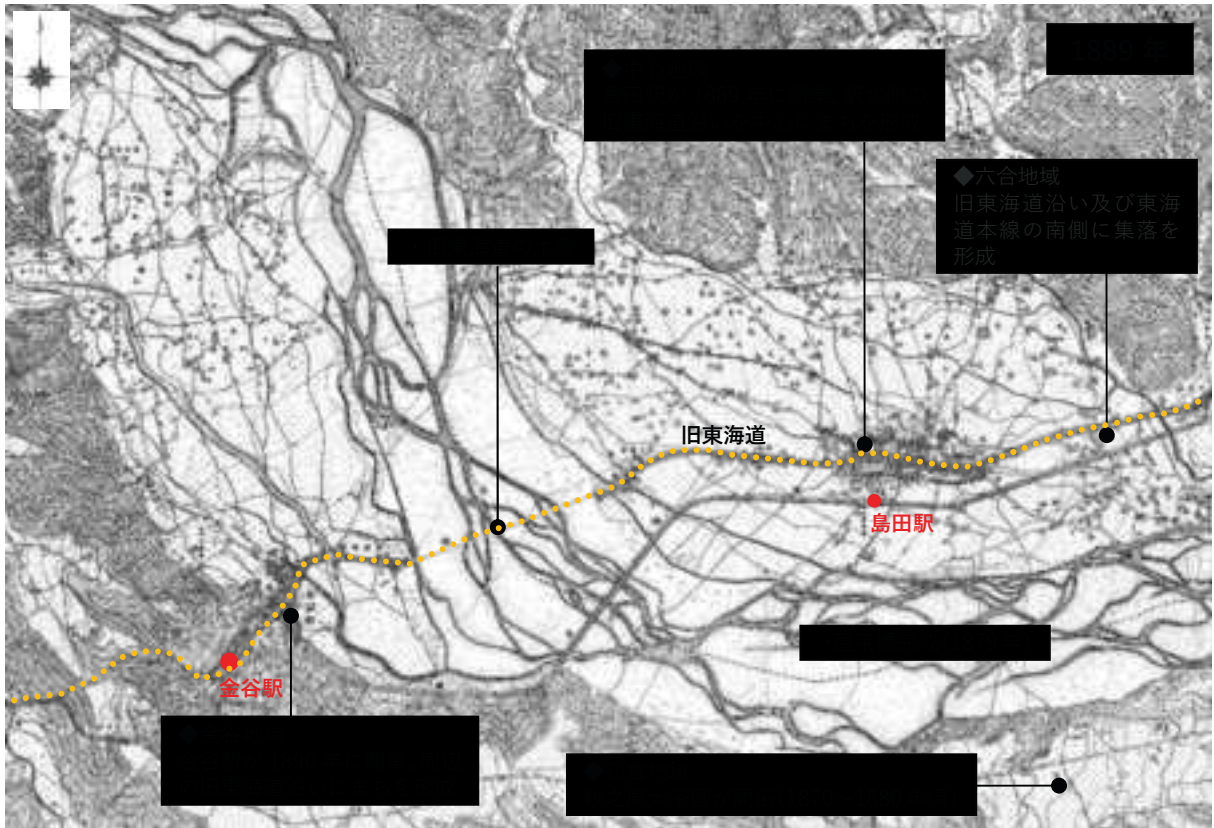
本市は、丘陵地に縄文時代の遺跡が多く分布し、江戸時代には東海道の難所として、大井川の川留めによる宿場として栄えました。また、江戸時代に広まったとされる茶の栽培が市内全域で広く普及しました。

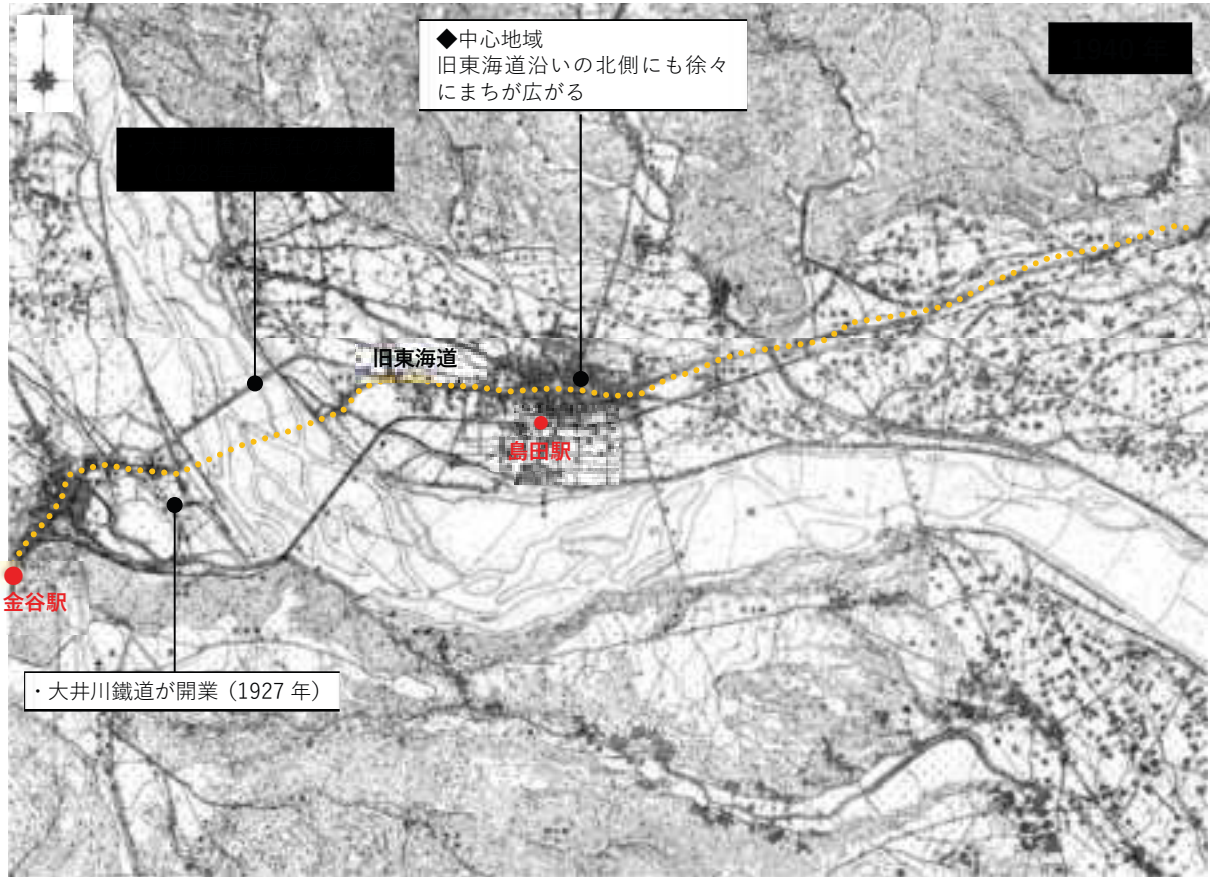
明治時代からは、大井川の水運を活用した木材の生産・流通が活発に行われ、現在では有利な立地環境により広範な企業立地が進み、大井川流域の中核都市として、都市機能を集積しその役割を担っています。

以下、明治時代以降の都市の成り立ちを、4地域（中心、六合、初倉、金谷。区分図参照）の状況、道路・橋・鉄道などの交通インフラの整備状況に着目して、次のように整理しました。

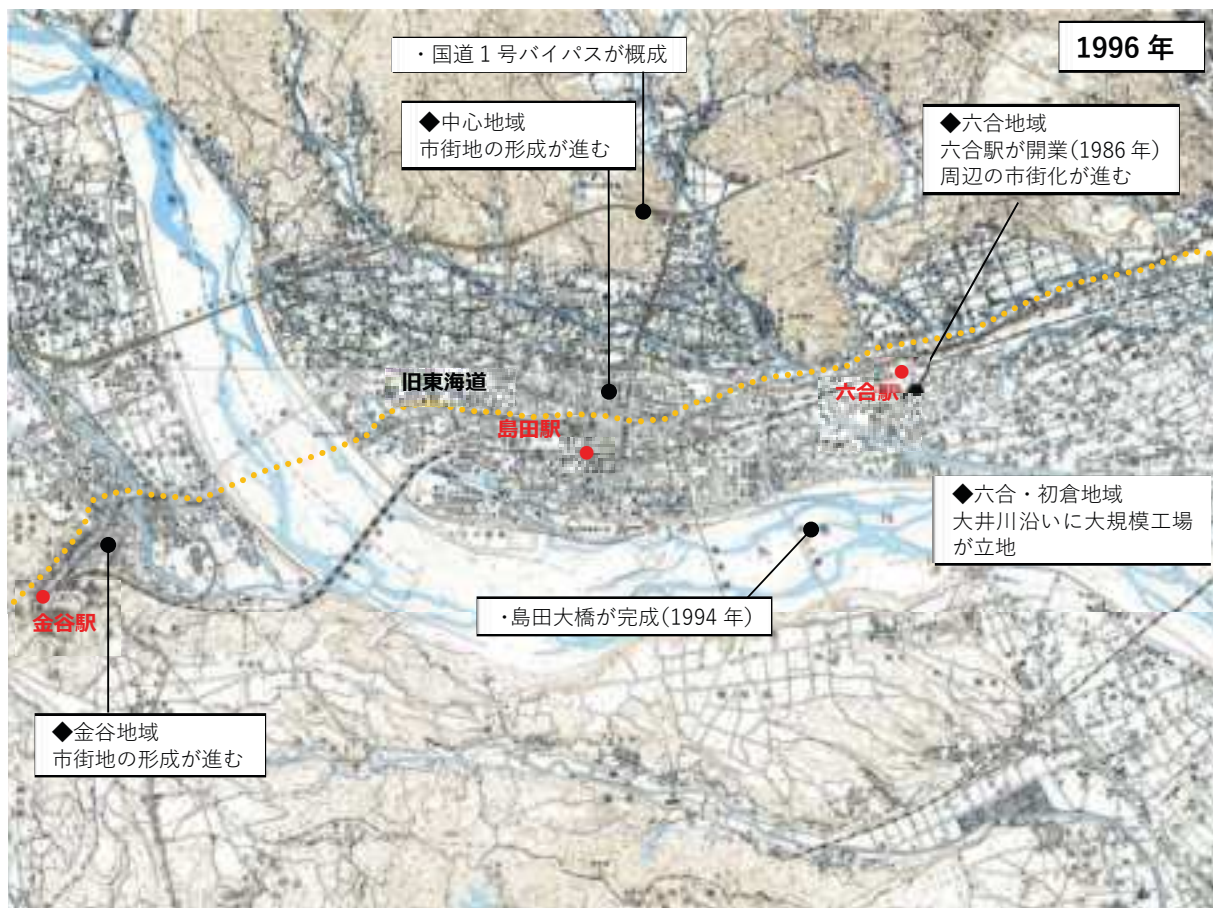
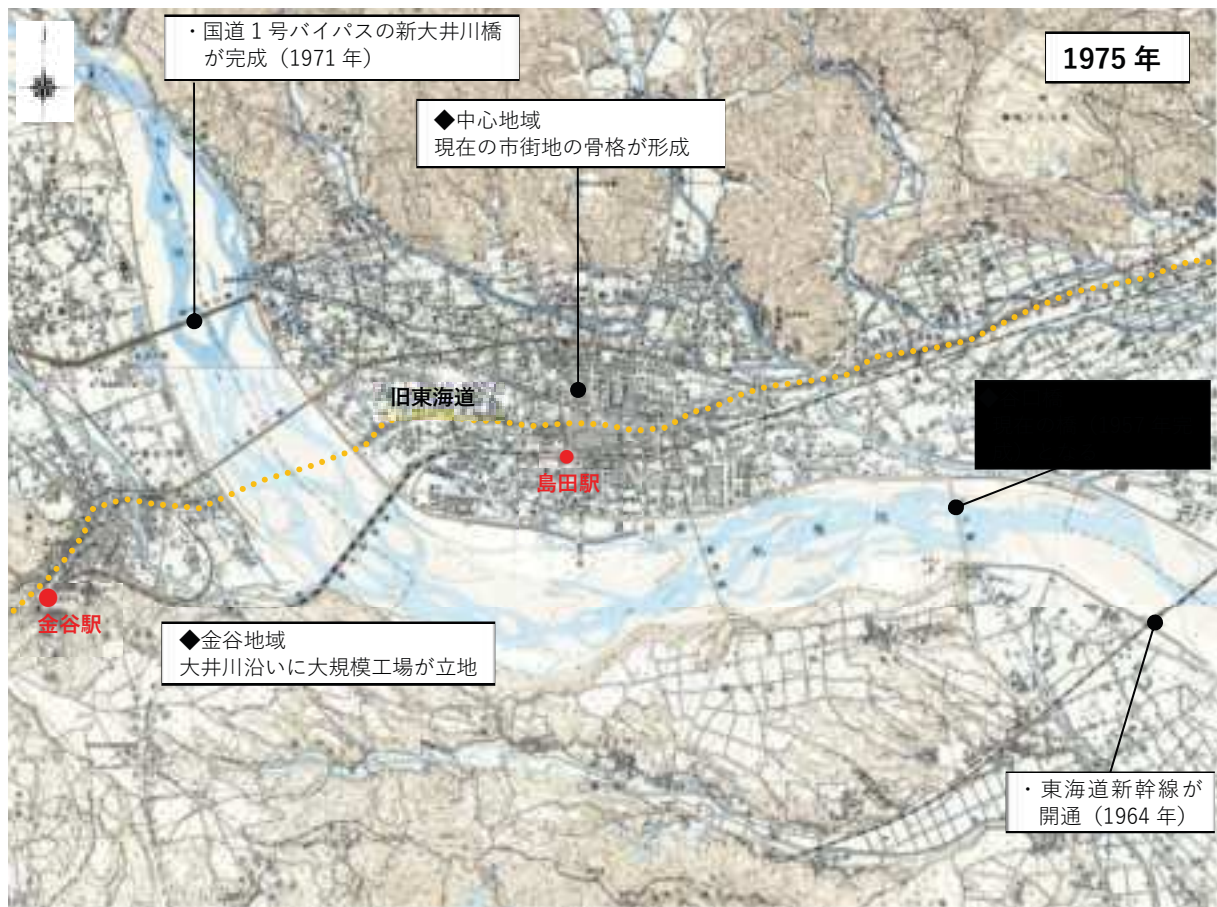
図 4 地域区分

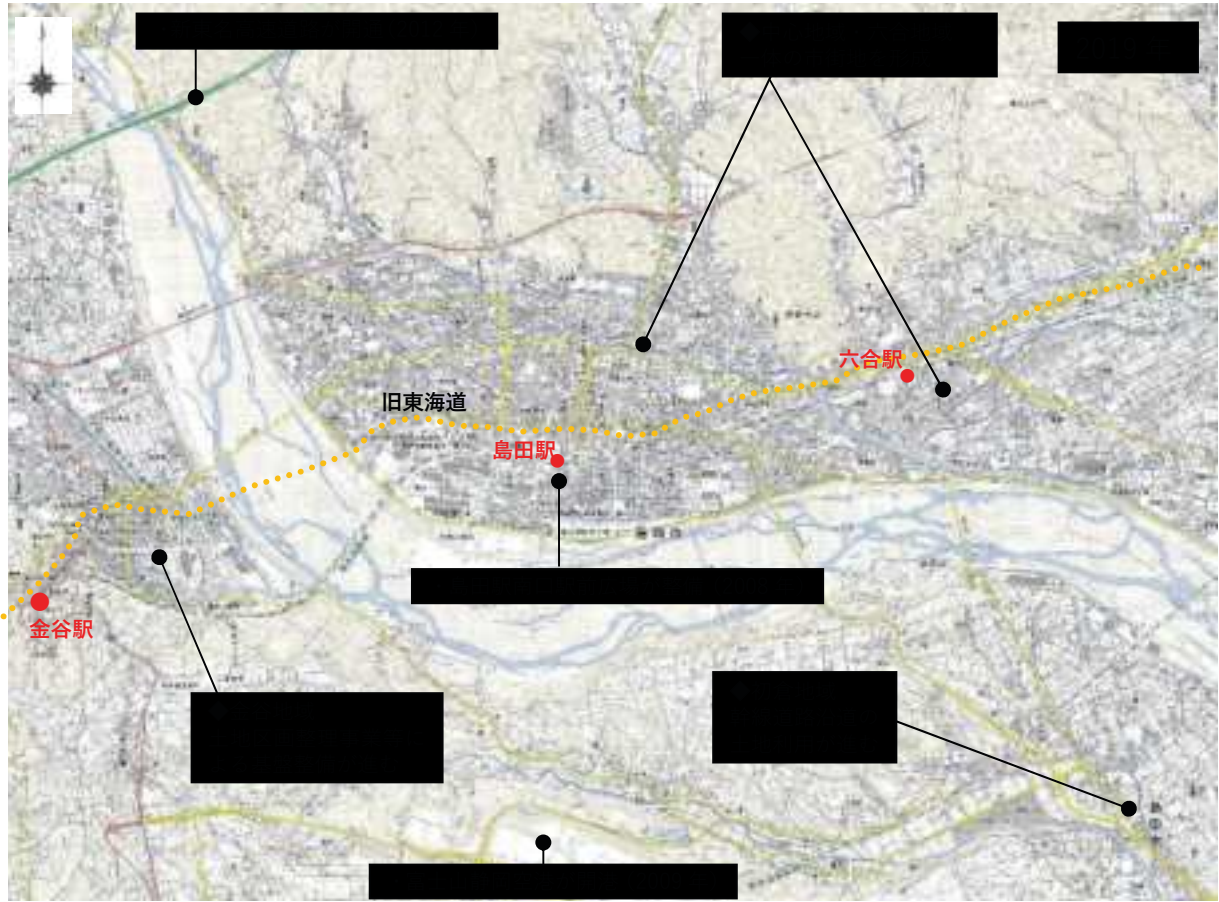












出典：国土地理院ホームページ（1889年、1916年、1940年、1955年、1975年、1996年、2019年）

## 2 都市構造の分析評価

### (1) 人口

#### 【人口の分析評価まとめ】

- ◆大学進学・就職時に市外に流出する人の割合は多いが、20歳代後半は転入超過の傾向
- ◆この30年間の人口は、六合地域は増加、初倉地域は横ばい、中心地域と金谷地域は減少傾向
- ◆今後市街地では人口密度が40人/haを下回るエリアが多くなる予測
- ◆世帯数は増加傾向である。特に初倉地域、六合地域で増加する予測

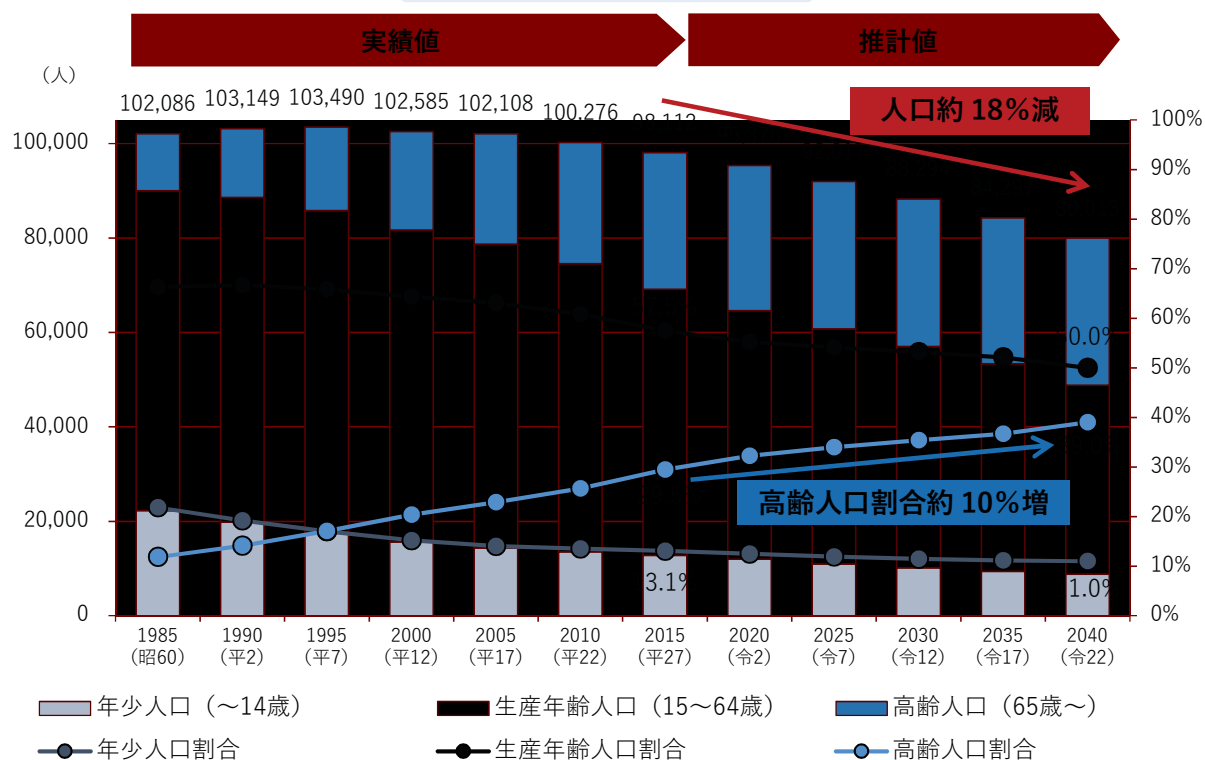
### ア 島田市全体の状況

#### (ア) 人口推移

国勢調査による本市の人口は、1995年（平成7年）の103,490人をピークに減少に転じています。今後も人口は減少を続け、国立社会保障・人口問題研究所（社人研）の推計では、2040年（令和22年）に約80,000人になると予測されており、2015年（平成27年）と比べ、約18%減少すると予測されています。

また、高齢人口割合は2015年（平成27年）の国勢調査では約30%となっており、社人研推計では2040年（令和22年）に約40%まで上昇すると予測されています。

図 人口推移・将来人口

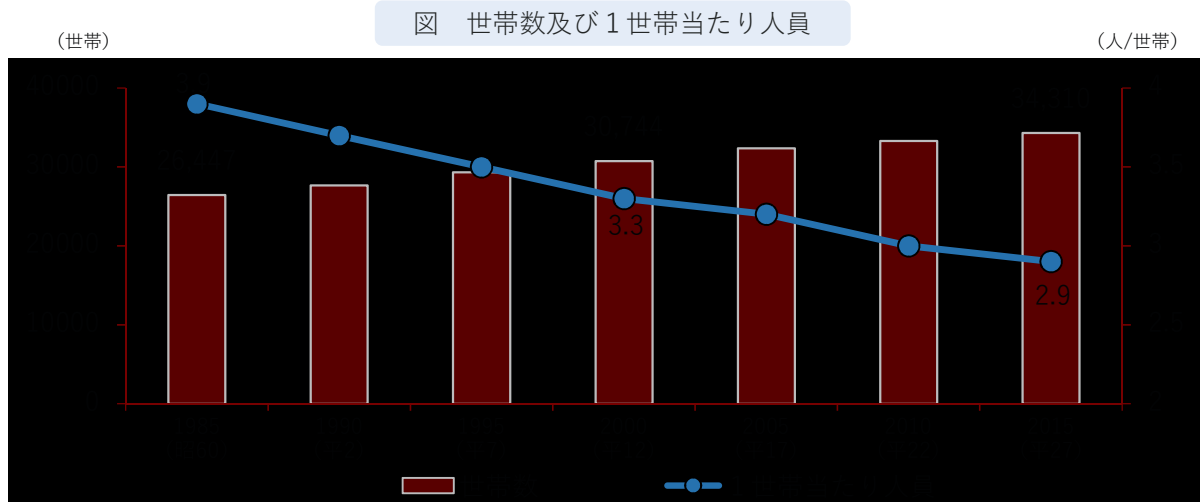


出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所による人口推計（2018年（平成30年）年3月30日公表）  
 ※2005年以前は合併前の旧市町の合計値

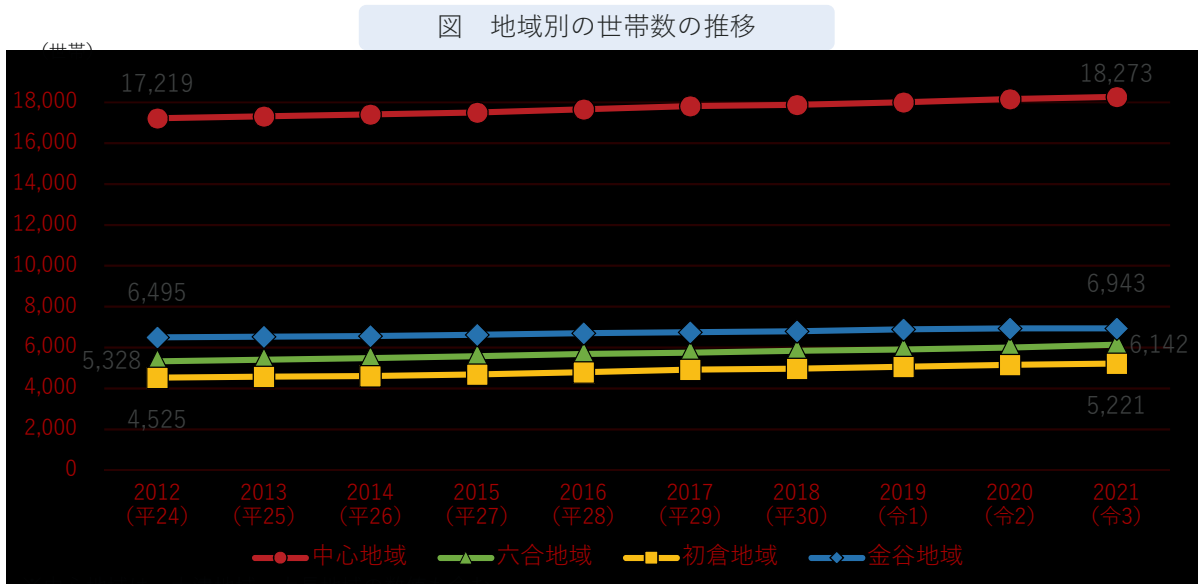
## (イ) 世帯数の推移

国勢調査による本市の世帯数は、緩やかに増加しています。一方、1世帯当たりの人数は、減少しています。

今後の世帯数は、中心地域や金谷地域では減少し、初倉地域や六合地域では増加する予測となっています。



出典：国勢調査 ※2005年以前は合併前の旧市町の合計値



※中心地域は、大津地域・大長地域の数値も含む  
 ※六合地域・初倉地域・金谷地域は、都市計画区域外の数値も含む

出典：住民基本台帳（各年の3月末時点の数値）

表 各地域の今後の世帯数の予測

(単位：世帯数)

	2015年(平成27年) ①	2040年(令和22年) ②	②-①
中心地域	14,733	12,614	△2,119 (△14.4%)
六合地域	5,035	5,510	475 (9.4%)
初倉地域	4,292	4,783	491 (11.4%)
金谷地域	5,976	4,573	△1,403 (△23.5%)
都市計画区域	30,036	27,480	△2,556 (△8.5%)
市全域	34,310	31,221	△3,089 (△9.0%)

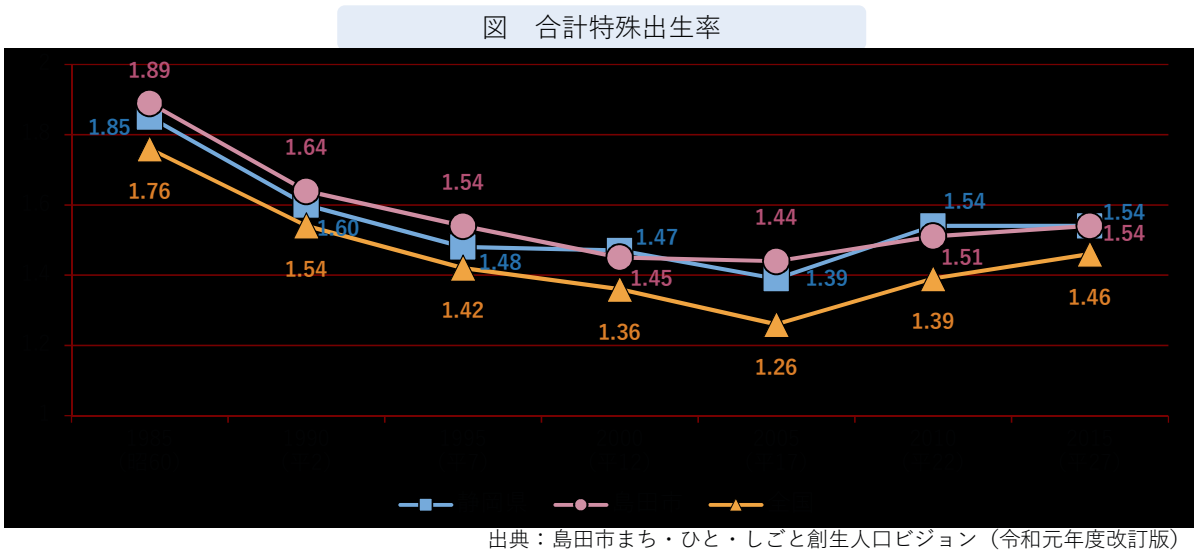
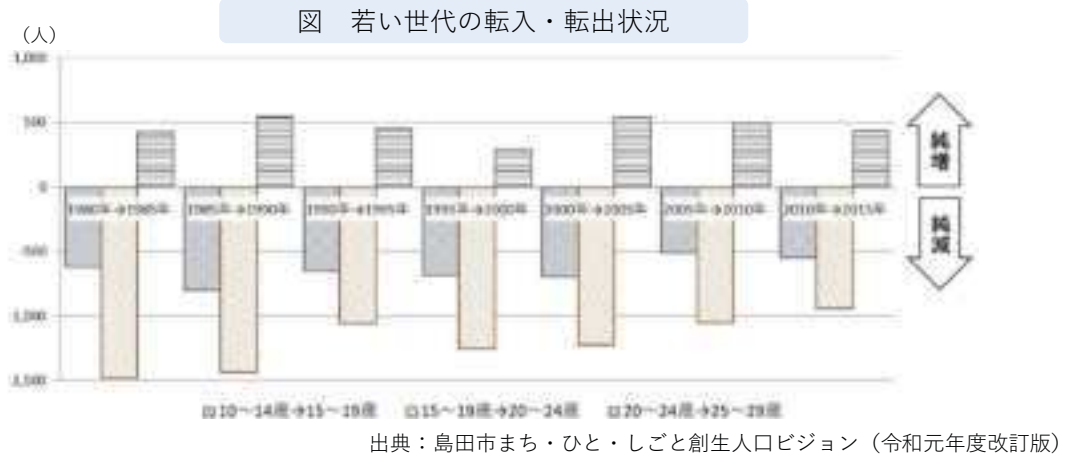
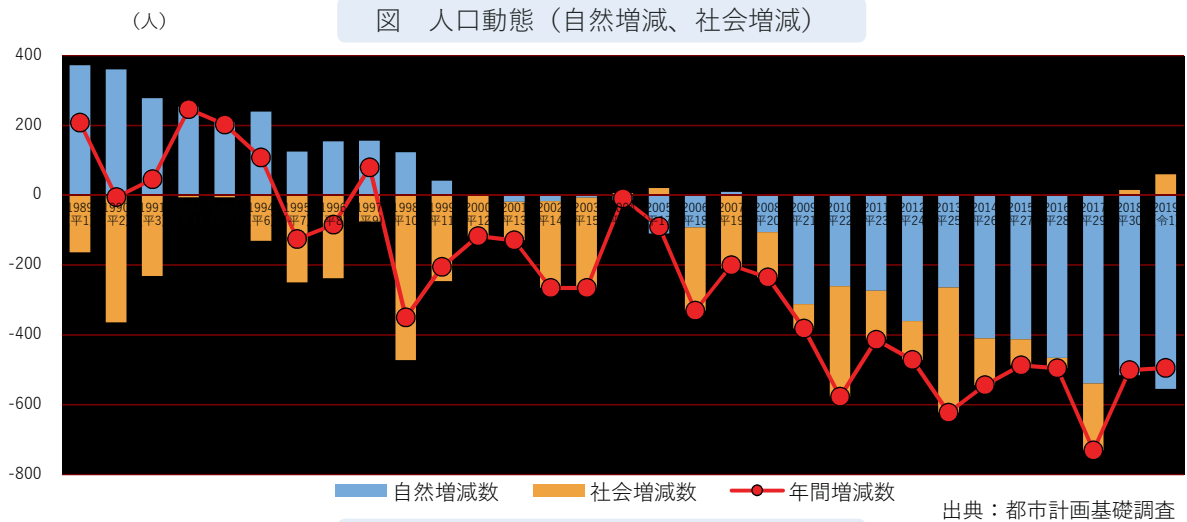
出典：将来人口・世帯予測ツール(国土交通省国土技術政策総合研究所)

### (ウ) 人口動態

都市計画基礎調査による本市の人口動態については、1997年（平成9年）までは増加傾向にありましたが、その後社会減に加え自然減も重なり、人口の減少が続いています。

若い世代の転出・転入状況を見ると、10～14歳が15～19歳になった時と15～19歳が20～24歳になった時は転出が多く、進学などを機に市外に転出するケースが多いと推測されます。一方、20～24歳が25～29歳になった時は転入超過の状況が続いています。

また、合計特殊出生率については、全国平均を上回っており、2005年（平成17年）以降緩やかに回復しています。

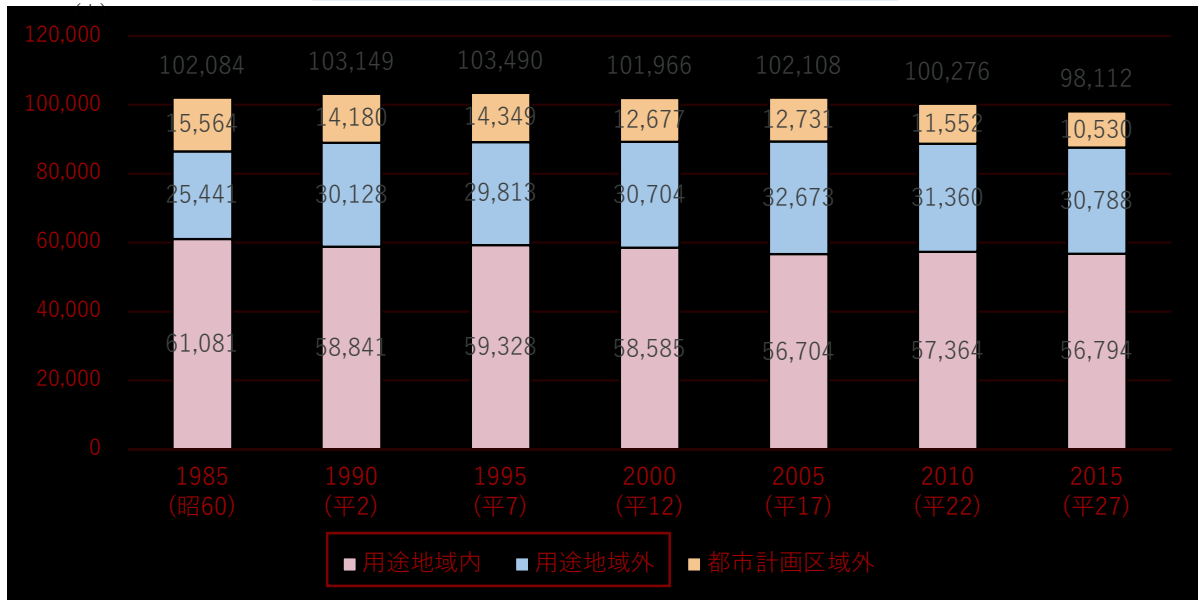


## イ 都市計画区域及び地域別の状況

### (ア) 都市計画区域、用途地域内外におけるこれまでの人口推移

都市計画区域における 1985 年（昭和 60 年）以降の人口推移をみると、用途地域内の人口は約 4,300 人減少しています。一方、用途地域外では約 5,300 人増加しており、郊外の人口が増加していることが見受けられます。

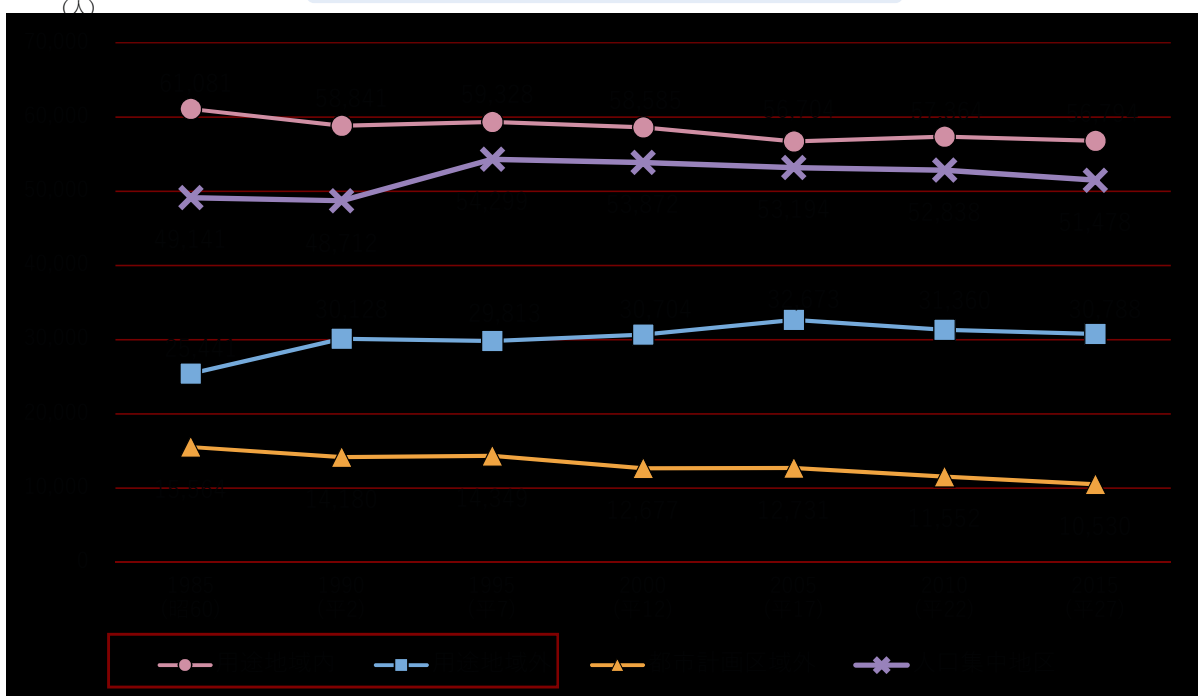
図 用途地域内外、都市計画区域の人口推移



都市計画区域内

出典：都市計画基礎調査

図 区域別の人口と人口集中地区の人口推移



都市計画区域内

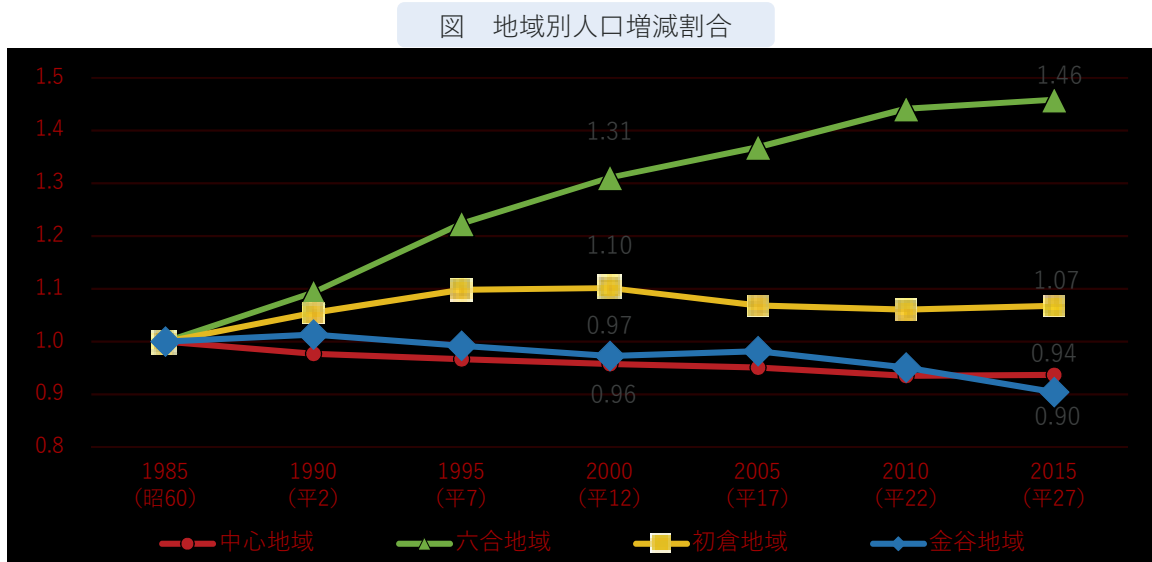
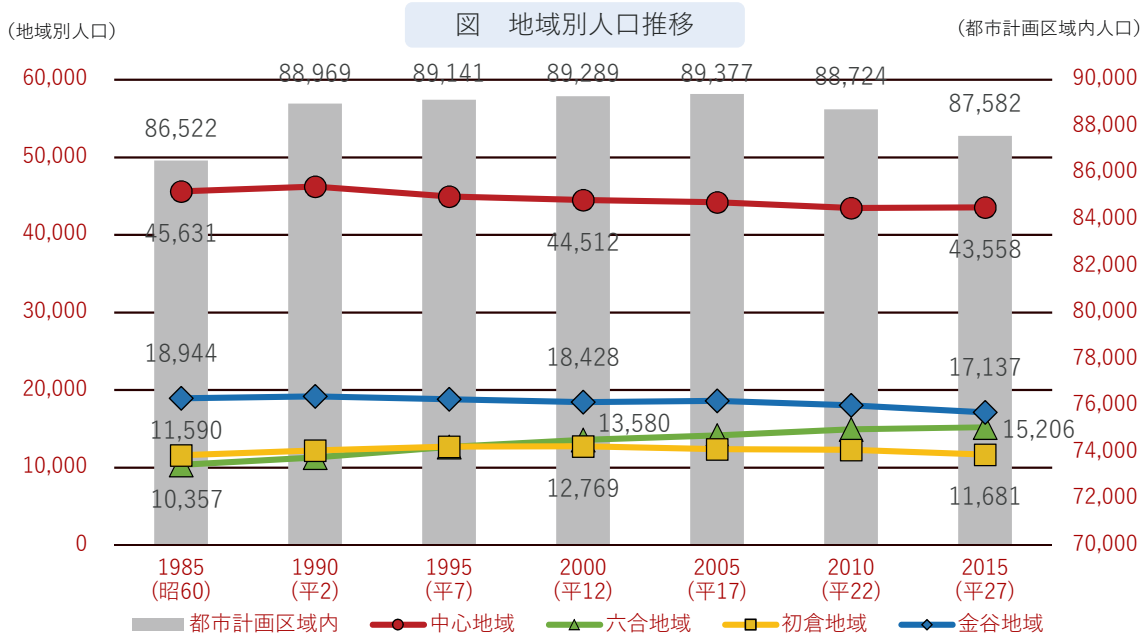
出典：都市計画基礎調査

## (イ) 地域別のこれまでの人口推移

都市計画区域内を4地域（中心・六合・初倉・金谷）に区分し、地域別の人口推移及び傾向を整理しました。

表 地域別のこれまでの人口推移の傾向

地域	推移傾向
中心	・旧東海道の島田宿を中心に古くから市街地が形成されており最も人口が多い地域である。近年は、中心市街地周辺は減少傾向である。一方、郊外部は住宅団地の開発が進み増加傾向である。 ・地域全体としては緩やかな減少傾向である。
六合	・1986年の六合駅開業以降、住宅地開発が進んでおり、4地域の中で人口の増加率が最も大きくなっている。
初倉	・幹線道路沿道の開発や住宅団地の開発がみられる。この30年間は横ばいとなっている。
金谷	・旧東海道の金谷宿を中心に市街地が形成されてきた。近年は、緩やかな減少傾向である。

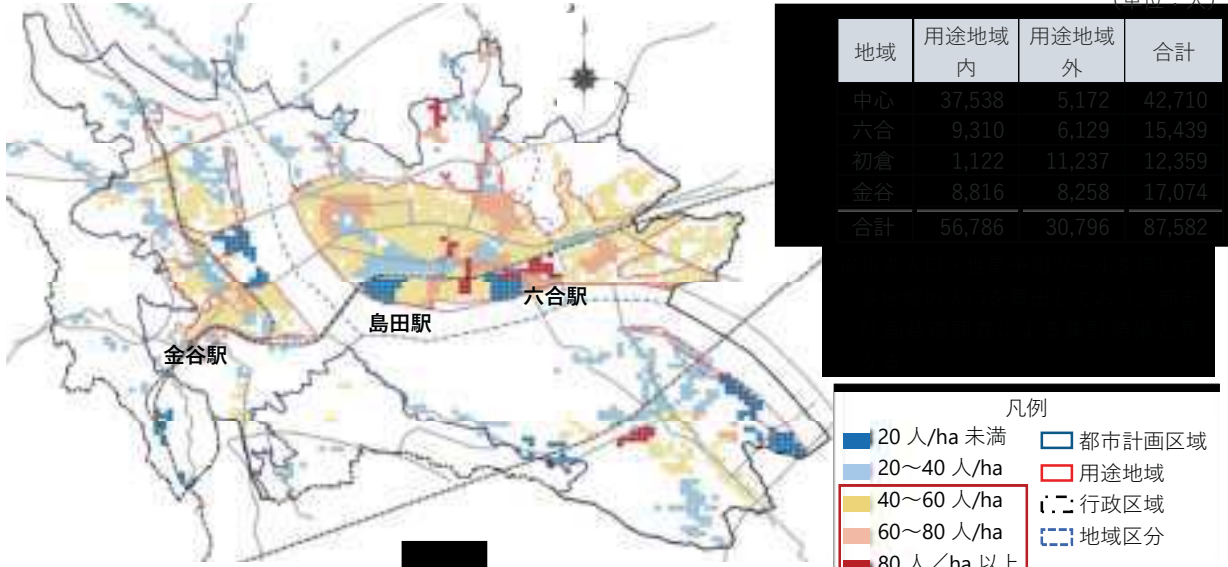


### (ウ) 地域別の人口予測

4 地域別の人口推移予測を、100mメッシュの分析にて行い、傾向を整理しました。

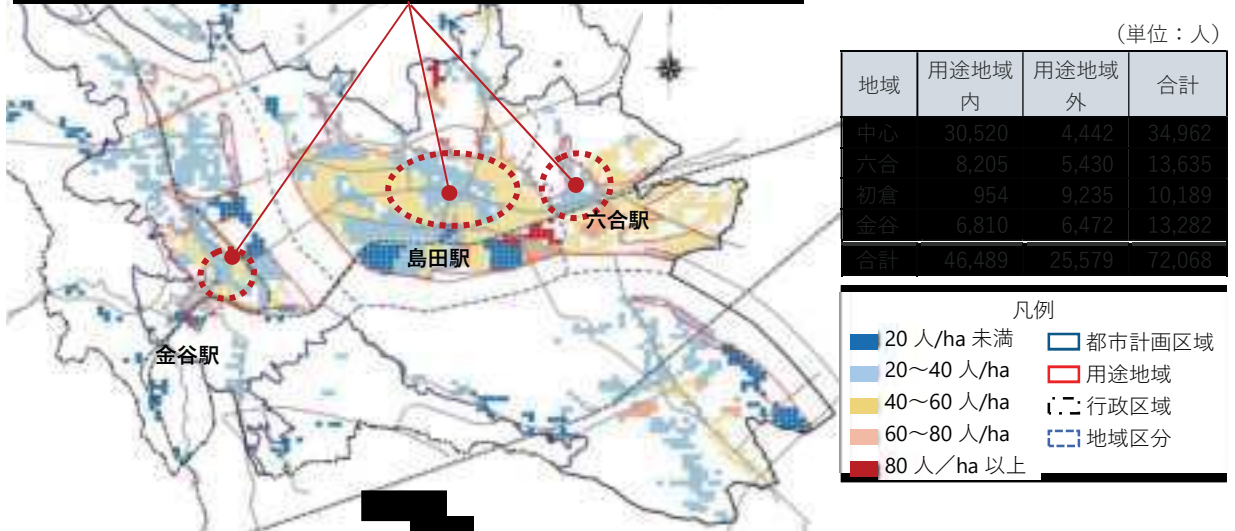
図 人口密度分布の変化の予測

■2015年（平成27年）国勢調査



■2040年（令和22年）社人研予測

市街地において人口密度低下が40人/haを下回ると予測されるエリア



2040年（令和22年）の予測では、現在の用途地域内にも市街地の目安である40人/haを下回るエリアが広がり、市街地に空き地・空き家が増加すると予測されます。

各地域の人口推移予測を見ると、全体的に減少傾向で、比較的六合地域では減少率が低く、金谷地域では減少率が高くなっています。

また、中心地域の人口の減少及び市街地の面積の減少が大きくなっています。

表 2015年（平成27年）→2040年（令和22年）の各地域の人口推移予測

地域	用途地域内	用途地域外	合計	減少率
中心	30,520	4,442	34,962	
六合	8,205	5,430	13,635	
初倉	954	9,235	10,189	
金谷	6,810	6,472	13,282	
合計	46,489	25,579	72,068	

出典：将来人口・世帯予測ツール  
(国土交通省国土技術政策総合研究所)



図 2015年(平成27年)→2040年(令和22年)の各地域の人口推移予測

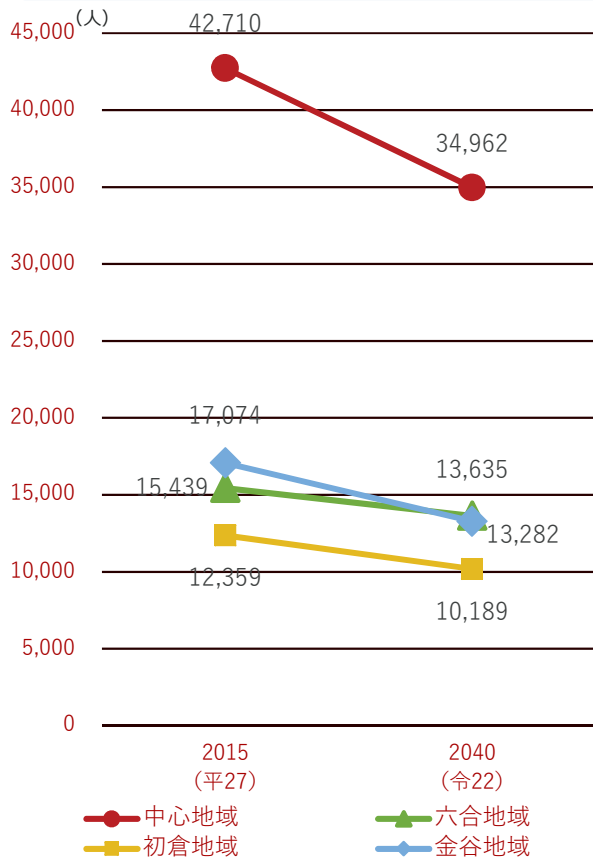


図 各地域の市街地(人口密度40人/ha以上)のメッシュ面積の推移予測

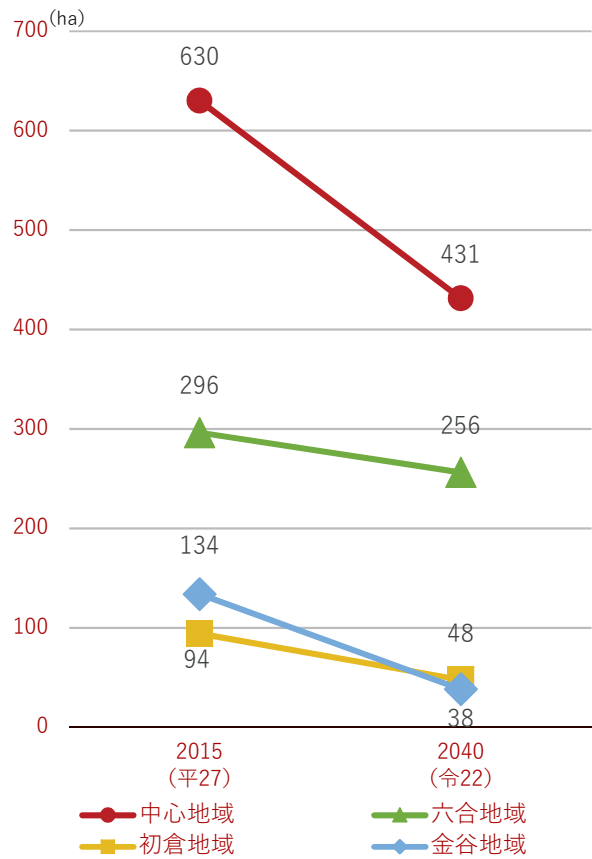
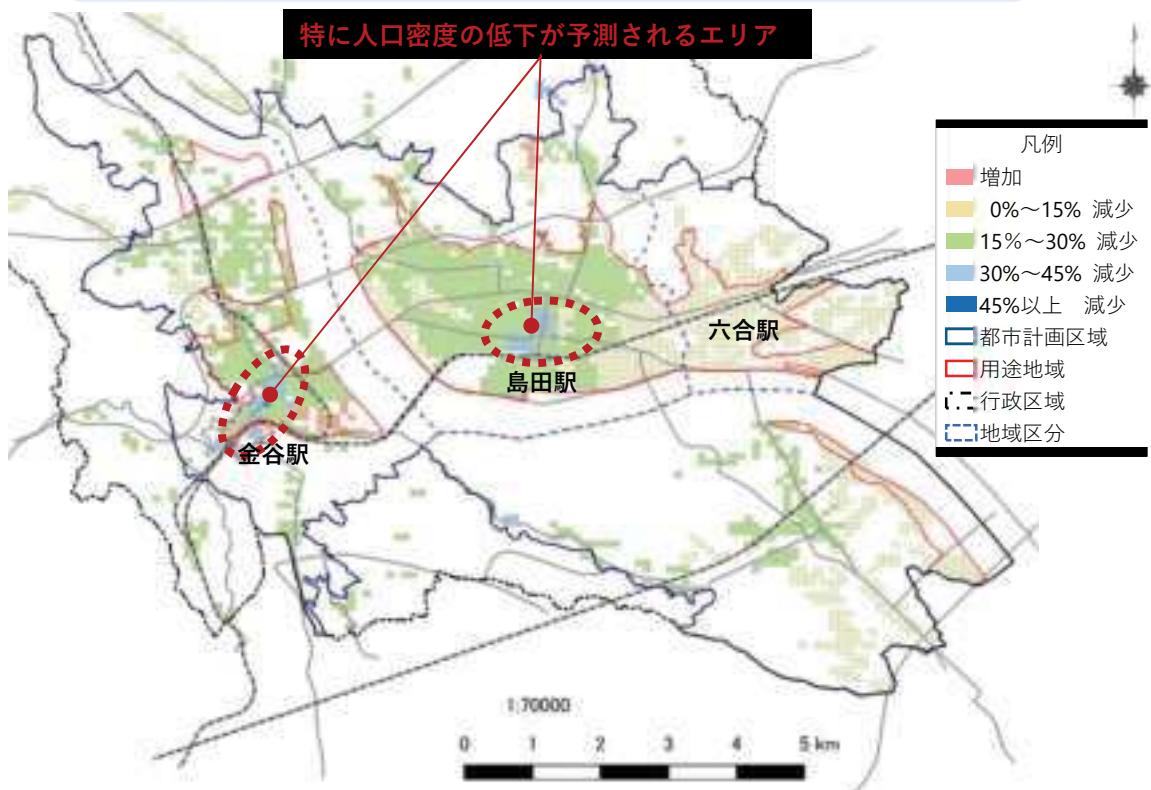


図 2015年(平成27年)→2040年(令和22年)の人口密度変化の予測



出典：将来人口・世帯予測ツール（国土交通省国土技術政策総合研究所）

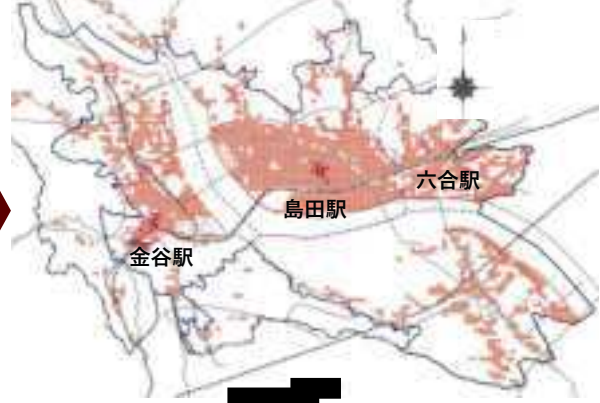
## エ 地域別の年齢区分別の人口予測

### (ア) 高齢人口（65歳以上）

■割合 2015年（平成27年）

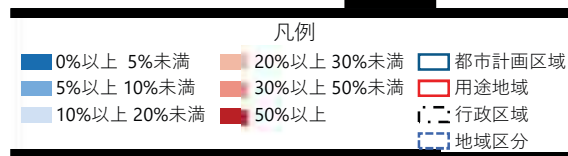


■割合 2040年（令和22年）

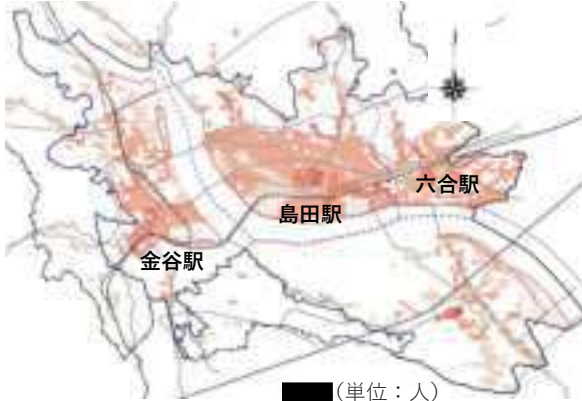


(単位：%)

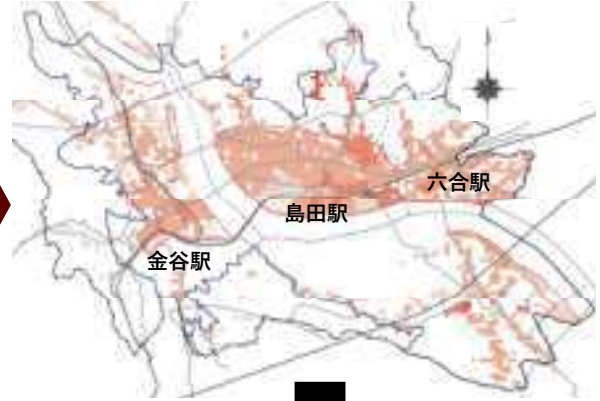
地域	2015(平27)	2040(令22)
中心	29.1	39.3
六合	23.7	34.7
初倉	27.7	38.6
金谷	32.2	39.9



■人口 2015年（平成27年）

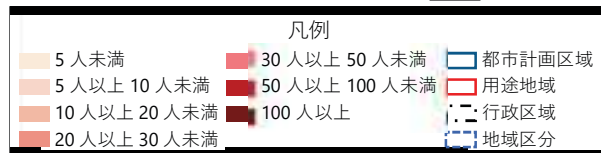


■人口 2040年（令和22年）



(単位：人)

地域	2015(平27)	2040(令22)
中心	12,429	13,726
六合	3,652	4,726
初倉	3,423	3,929
金谷	5,501	5,294



高齢人口の地域別推移予測を見ると、割合は全体的に増加傾向となっています。また、中心地域・初倉地域・金谷地域では2040年の高齢人口割合は約40%となることが予測されています。

高齢人口は各地域で増加する予測となっていますが、金谷地域は減少することが予測されています。

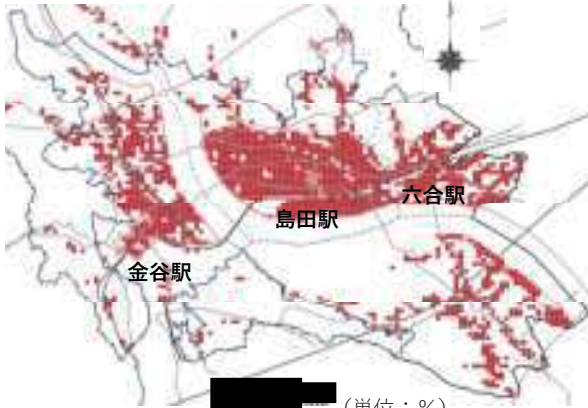
図 各地域の高齢人口推移予測



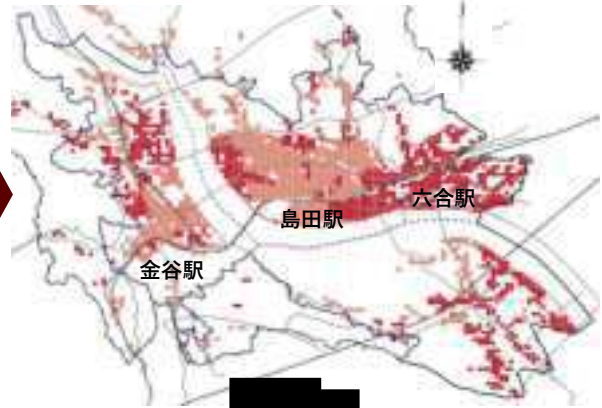
出典：将来人口・世帯予測ツール（国土交通省国土技術政策総合研究所）

(イ) 生産年齢人口 (15~64 歳以上)

■割合 2015 年 (平成 27 年)

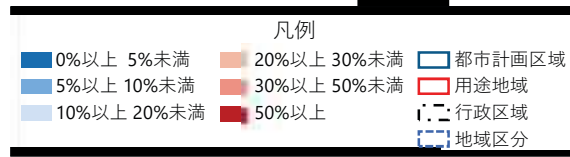


■割合 2040 年 (令和 22 年)

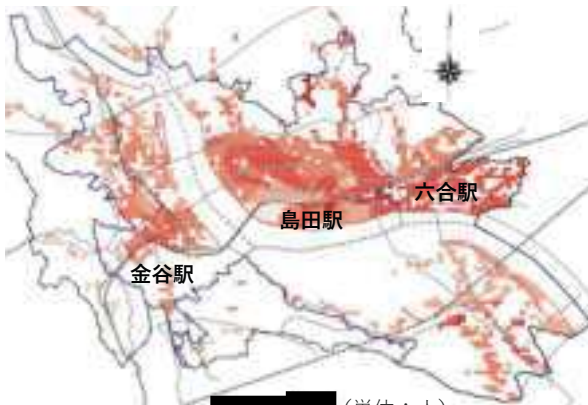


(単位：%)

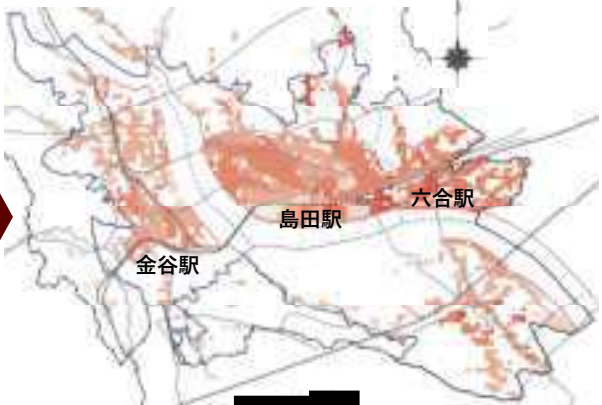
地域	2015(平 27)	2040(令 22)
中心	57.9	49.6
六合	60.6	53.8
初倉	58.8	50.8
金谷	55.2	49.5



■人口 2015 年 (平成 27 年)

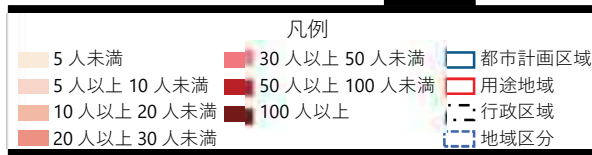


■人口 2040 年 (令和 22 年)



(単位：人)

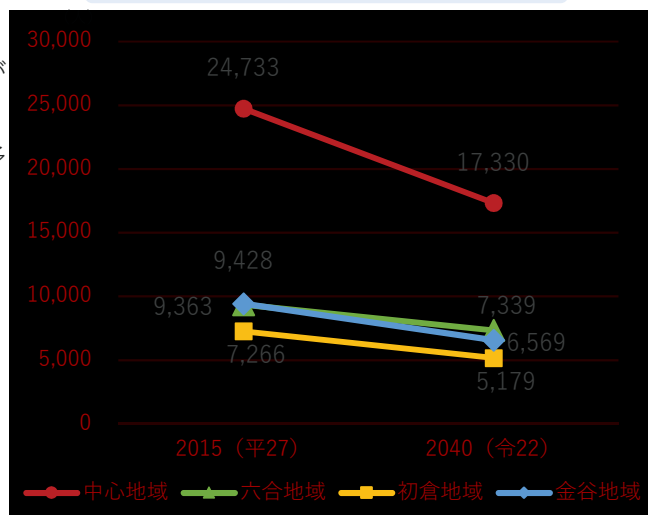
地域	2015(平 27)	2040(令 22)
中心	24,733	17,330
六合	9,363	7,339
初倉	7,266	5,179
金谷	9,428	6,569



生産年齢人口の地域別予測を見ると、割合は全体的に減少傾向となっています。また、中心地域・金谷地域では、2040 年の割合が 50%を下回ることが予測されています。

生産年齢人口は各地域で減少することが予測されています。

図 各地域の生産年齢人口推移予測



出典：将来人口・世帯予測ツール (国土交通省国土技術政策総合研究所)

(ウ) 年少人口 (14 歳以下)

■割合 2015 年 (平成 27 年)

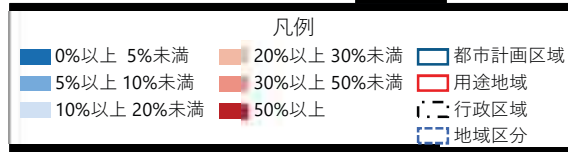


■割合 2040 年 (令和 22 年)



(単位：%)

地域	2015(平 27)	2040(令 22)
中心	12.0	10.0
六合	10.0	8.0
初倉	8.0	7.0
金谷	10.0	8.0



■人口 2015 年 (平成 27 年)



■人口 2040 年 (令和 22 年)



(単位：人)

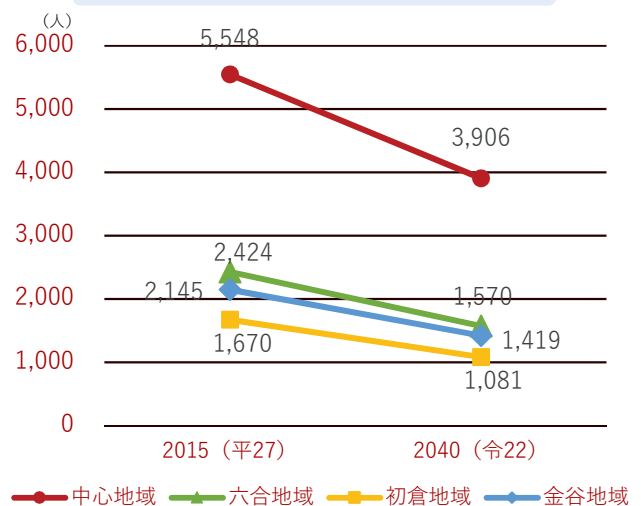
地域	2015(平 27)	2040(令 22)
中心	5,548	3,906
六合	2,424	1,570
初倉	1,670	1,081
金谷	2,145	1,419



年少人口の地域別推移予測を見ると、割合は全体的に減少する傾向となっており、各地域とも 10~12%程度となる予測です。

年少人口は各地域で減少することが予測されています。

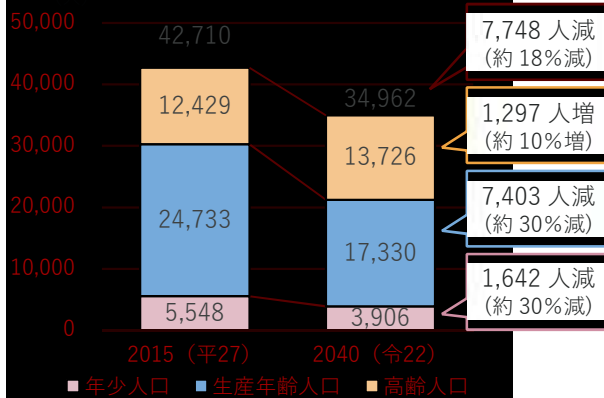
図 各地域の年少人口推移予測



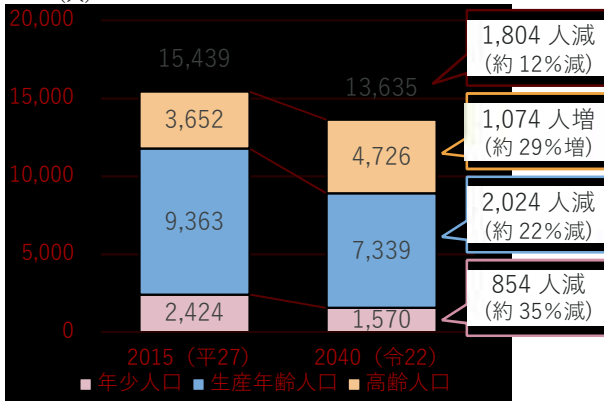
出典：将来人口・世帯予測ツール (国土交通省国土技術政策総合研究所)

図 地域別・年齢構成別人口の推移予測（2015年（平成27年）→2040年（令和22年））

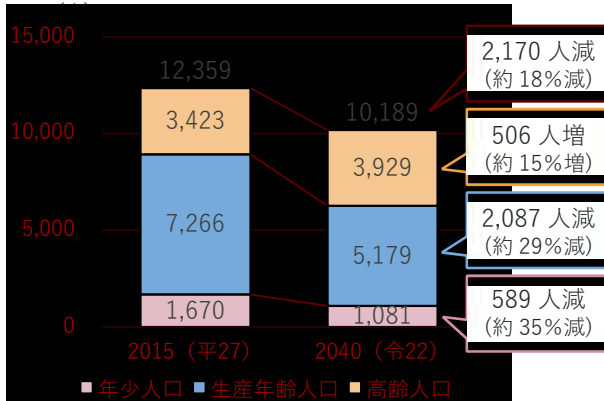
■ 中心地域  
(人)



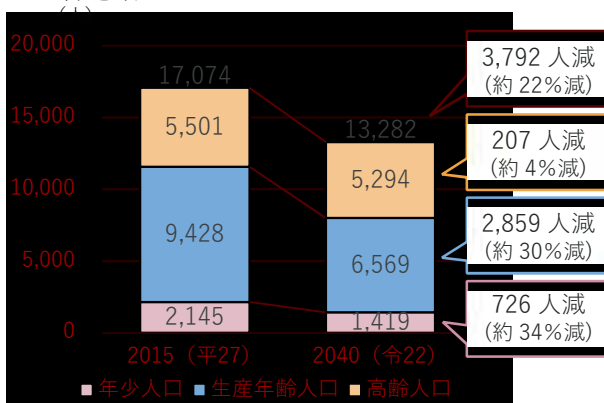
■ 六合地域  
(人)



■ 初倉地域



■ 金谷地域  
(人)



出典：将来人口・世帯予測ツール（国土交通省国土技術政策総合研究所）

## (2) 土地利用

### 【土地利用の分析評価まとめ】

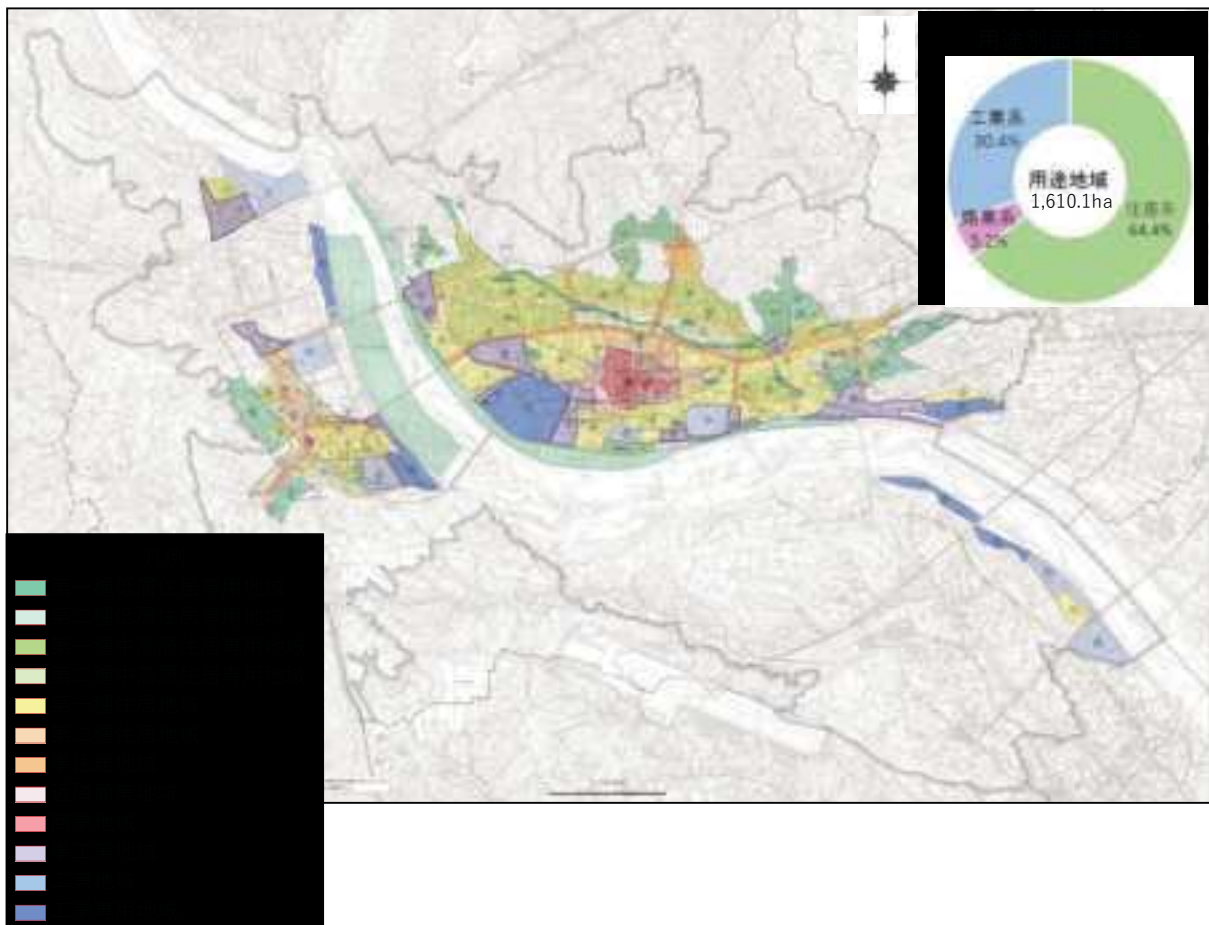
- ◆人口集中地区（DID）は45年間で2倍に拡大するも人口密度は低下
- ◆住宅地はこの5年間で六合地域、初倉地域、金谷地域で増加がみられる
- ◆商業地は中心市街地などの小規模店舗が減少し、大型店舗などの立地が進む

### ア 用途地域

本市の用途地域は、全用途地域面積 1,610ha のうち、住居系が最も多く 64.4% を占め、次いで工業系が 30.4%、商業系が 5.2% の割合になっています。

また、商業系の用途地域は、主に島田駅周辺や金谷駅周辺に指定しており、工業系の用途地域は、主に大井川沿いに指定しています。

図 用途地域図

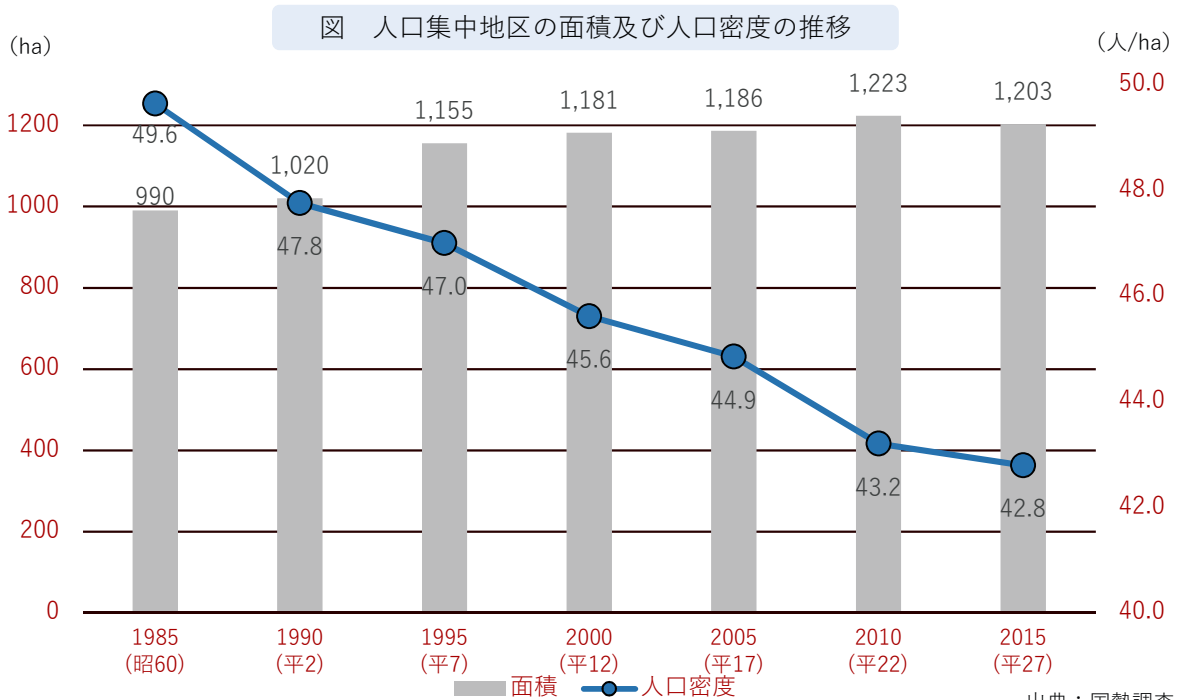
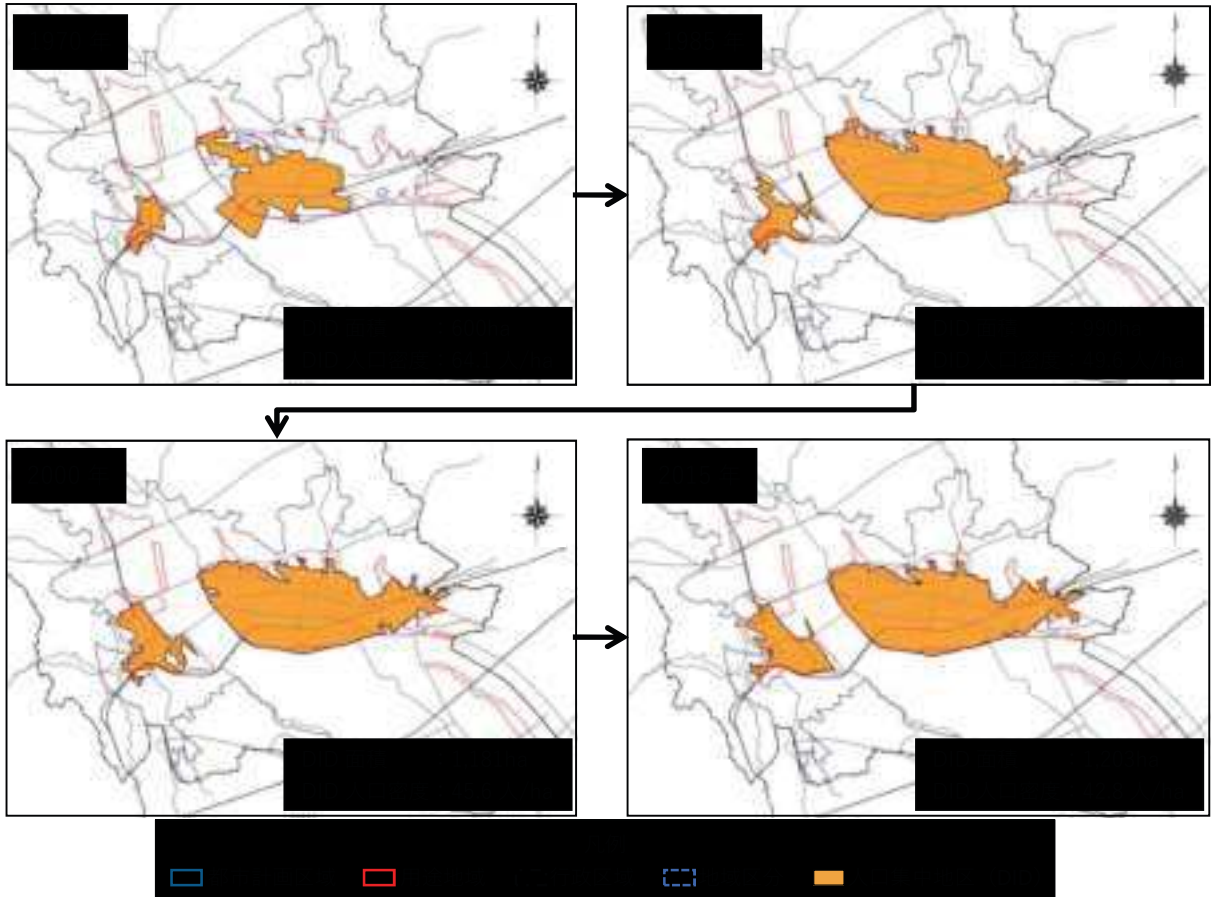


## イ 人口集中地区

本市の人口集中地区（DID）は、1970年（昭和45年）から2015年（平成27年）までの45年間で約2倍に拡大しています。

一方、人口密度については、この45年間で64.1人/ha→42.8人/haに低下しています。

図 人口集中地区（DID）の変遷（用途地域は最新の区域にて表示）



## ウ 土地利用現況

都市計画基礎調査における2012年（平成24年）から2018年（平成30年）の土地利用現況の推移をみると、住宅地は六合地域・金谷地域の用途地域内や初倉地域の用途地域外などで増加しています。商業地は中心地域の用途地域内や初倉地域の用途地域外などで増加しています。

表 土地利用現況面積（①2012年（平成24年））

（単位：ha）

地域	用途地域内			用途地域外			全体		
	住宅地	商業地	工業地	住宅地	商業地	工業地	住宅地	商業地	工業地
中心	365.02	59.47	120.89	71.53	4.33	9.70	436.55	63.80	130.59
六合	85.92	8.63	34.14	75.68	8.61	12.61	161.60	17.24	46.75
初倉	7.94	3.79	33.56	187.98	21.77	56.11	195.92	25.56	89.67
金谷	100.34	9.50	70.40	145.77	12.67	38.13	246.11	22.17	108.53
総計	559.22	81.39	258.99	480.96	47.38	116.55	1,040.18	128.77	375.54

表 土地利用現況面積（②2018年（平成30年））

（単位：ha）

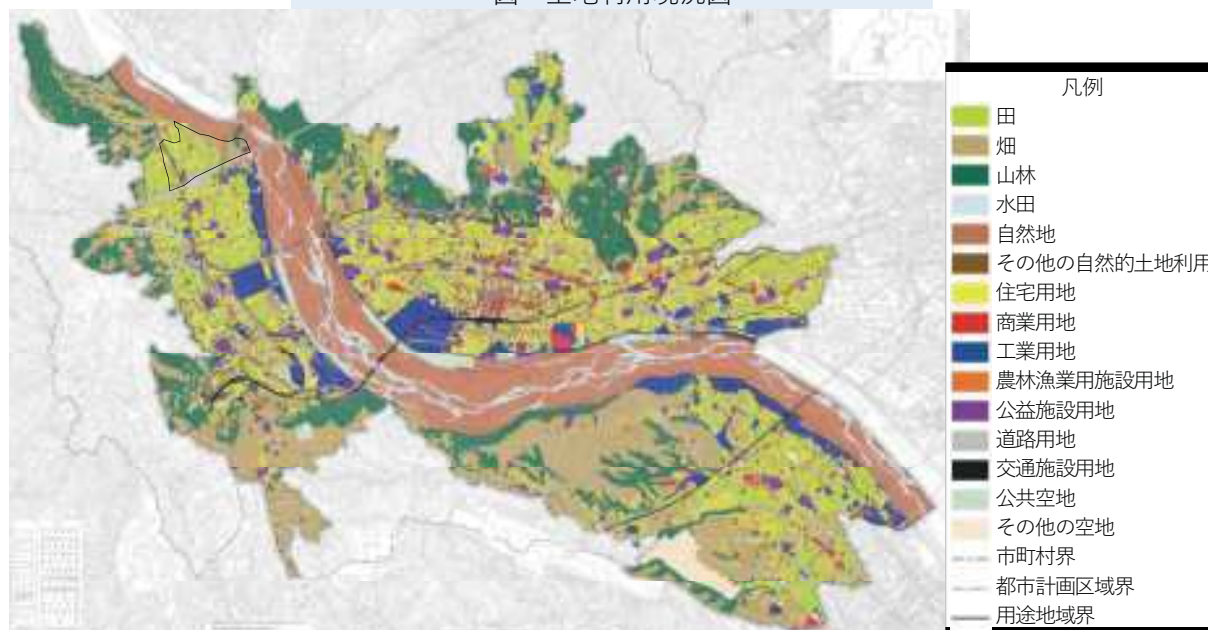
地域	用途地域内			用途地域外			全体		
	住宅地	商業地	工業地	住宅地	商業地	工業地	住宅地	商業地	工業地
中心	365.71	64.22	121.48	71.95	4.80	13.73	437.66	69.02	135.21
六合	90.84	9.90	32.61	77.41	8.62	10.80	168.25	18.52	43.41
初倉	9.05	1.89	38.73	192.70	26.73	68.81	201.75	28.62	107.54
金谷	105.18	9.88	79.51	145.56	10.40	33.54	250.74	20.28	113.05
総計	570.78	85.89	272.33	487.62	50.55	126.88	1,058.40	136.44	399.21

表 土地利用現況面積推移（②-①）

（単位：ha）

地域	用途地域内			用途地域外			全体		
	住宅地	商業地	工業地	住宅地	商業地	工業地	住宅地	商業地	工業地
中心	0.69	4.75	0.59	0.42	0.47	4.03	1.11	5.22	4.62
(増加率)	100.2%	108.0%	100.5%	100.6%	110.9%	141.5%	100.3%	108.2%	103.5%
六合	4.92	1.27	▲1.53	1.73	0.01	▲1.81	6.65	1.28	▲3.34
(増加率)	105.7%	114.7%	95.5%	102.3%	100.1%	85.6%	104.1%	107.4%	92.9%
初倉	1.11	▲1.90	5.17	4.72	4.96	12.70	5.83	3.06	17.87
(増加率)	114.0%	49.9%	115.4%	102.5%	122.8%	122.6%	103.0%	112.0%	119.9%
金谷	4.84	0.38	9.11	▲0.21	▲2.27	▲4.59	4.63	▲1.89	4.52
(増加率)	104.8%	104.0%	112.9%	99.9%	82.1%	88.0%	101.9%	91.5%	104.2%
総計	11.56	4.50	13.34	6.66	3.17	10.33	18.22	7.67	23.67
(増加率)	102.1%	105.5%	105.2%	101.4%	106.7%	108.9%	101.8%	106.0%	106.3%

図 土地利用現況図

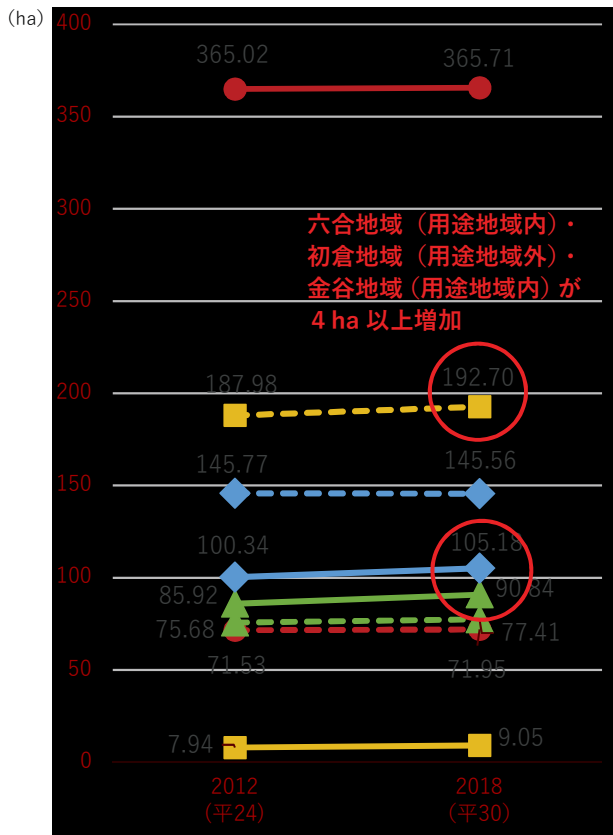


出典：都市計画基礎調査

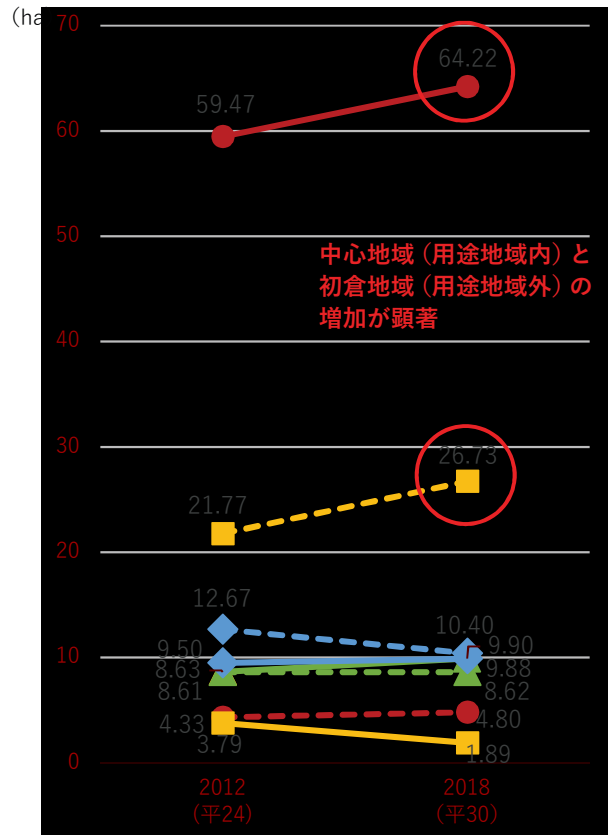


図 土地利用現況面積の推移

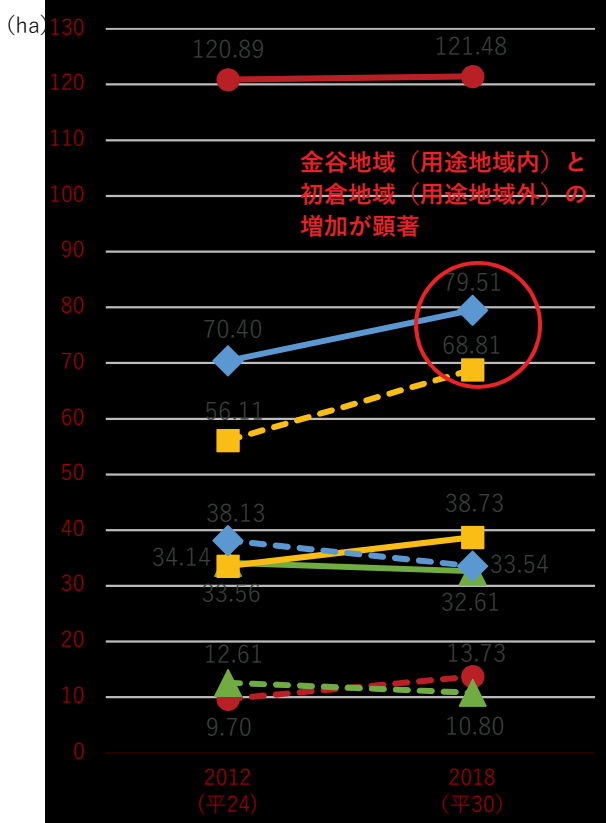
■住宅地の面積



■商業地の面積



■工業地の面積



出典：都市計画基礎調査

過去5年間の商業地（店舗、事務所）の立地の状況を見ると、特に中心市街地などにおいて小規模店舗などの減少が目立ち、用途地域内外を問わず大型店舗などの立地が進んでいます。

表 各地域の商業地へ変更した土地の面積別敷地数

(単位：敷地数)

地域	～300㎡	300㎡ ～1,000㎡	1,000㎡ ～3,000㎡	3,000㎡ ～10,000㎡	10,000㎡～	合計
中心	62	38	19	3	2	124
六合	19	13	3	0	1	36
初倉	50	15	11	1	2	79
金谷	47	14	3	2	0	66
総計	178	80	36	6	5	305

出典：都市計画基礎調査

表 各地域の商業地から別の用途に変更した土地の面積別敷地数

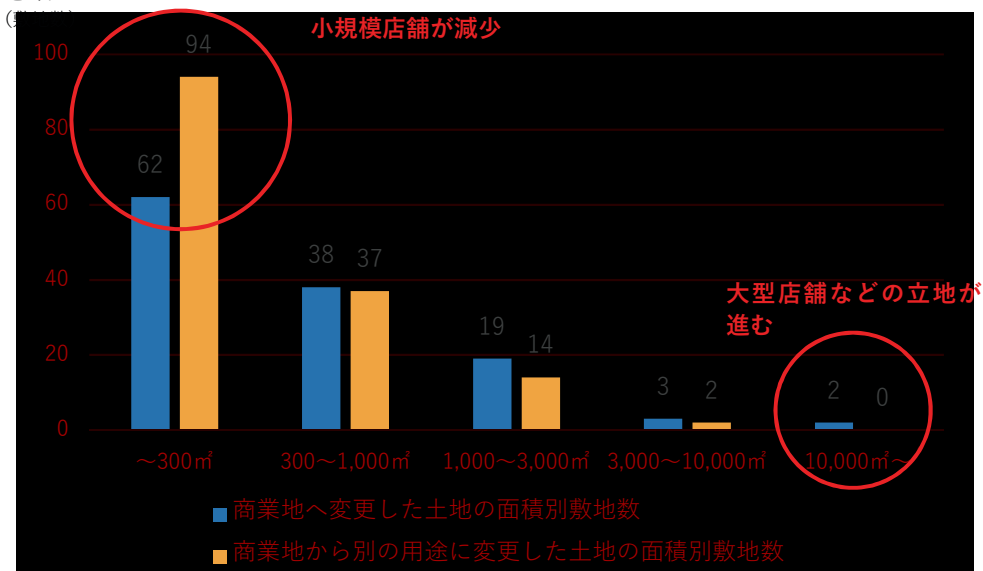
(単位：敷地数)

地域	～300㎡	300㎡ ～1,000㎡	1,000㎡ ～3,000㎡	3,000㎡ ～10,000㎡	10,000㎡～	合計
中心	94	37	14	2	0	147
六合	37	18	3	0	0	58
初倉	51	19	3	2	0	75
金谷	50	25	5	2	0	82
総計	232	99	25	6	0	362

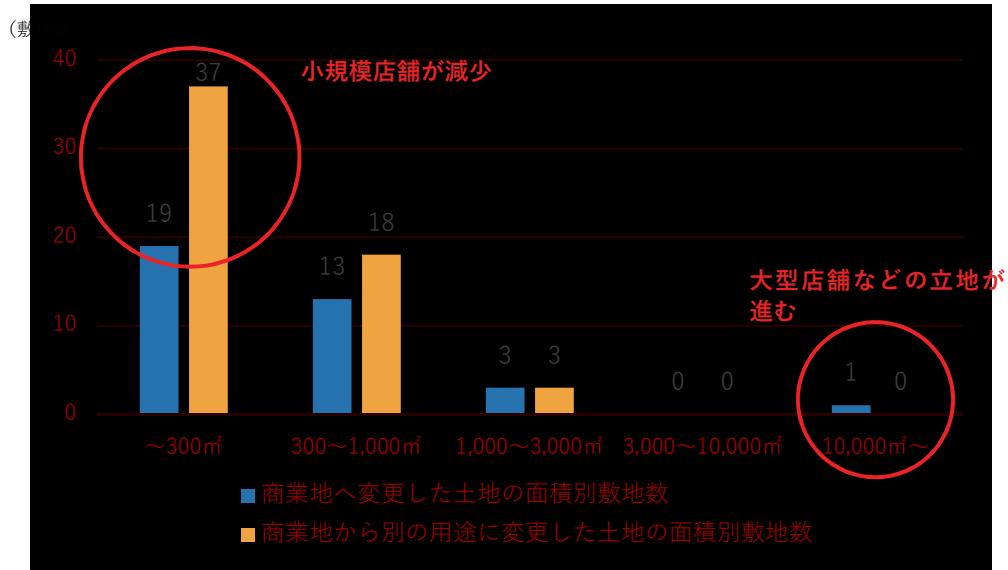
出典：都市計画基礎調査

図 各地域の「商業地へ変更した土地の面積別敷地数」と「商業地から別の用途に変更した土地の面積別敷地数」の比較

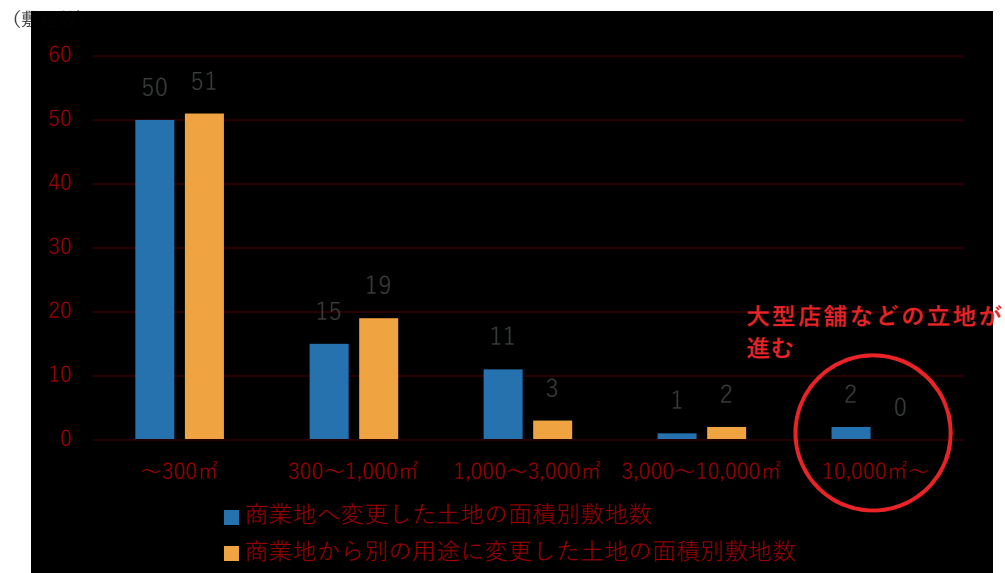
■ 中心地域



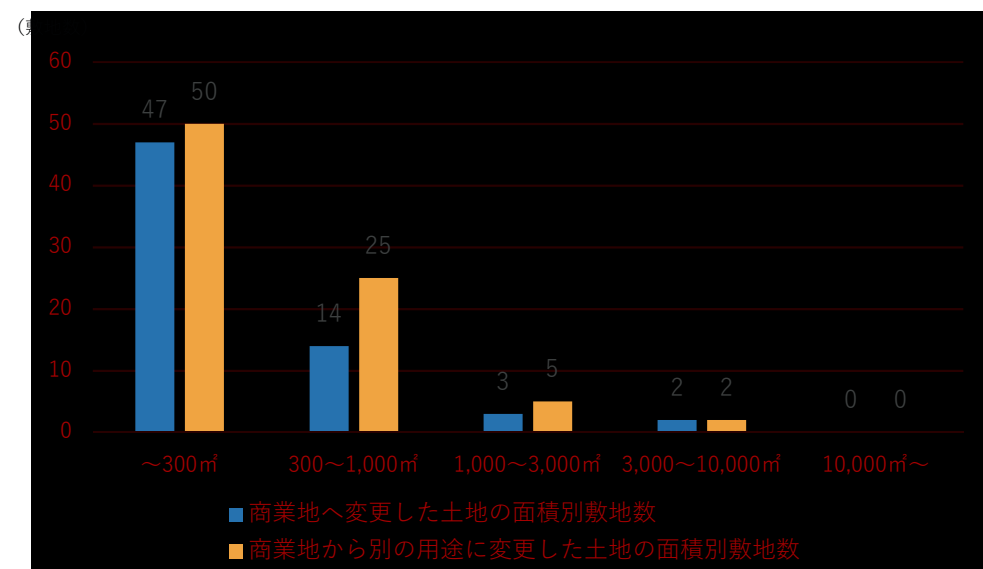
■六合地域



■初倉地域



■金谷地域



### (3) 建築・開発

#### 【建築・開発の分析評価まとめ】

- ◆建築着工件数は、中心地域の用途地域内が最も多い。六合地域・初倉地域・金谷地域では用途地域外での割合が多い
- ◆農地転用件数及び転用面積ともに中心地域が最も多い。初倉地域は、用途地域外での割合が多い
- ◆空き家は増加傾向
- ◆地価は全体としては下落傾向であるが、2015年（平成27年）以降は六合地域・初倉地域で騰貴傾向

#### ア 建築着工

2012年（平成24年）から2018年（平成30年）の建築着工件数を見ると、中心地域、六合地域の順に多くなっています。用途地域外では初倉地域、六合地域の順に多くなっています。

図 2012年（平成24年）→2018年（平成30年）の建築着工分布

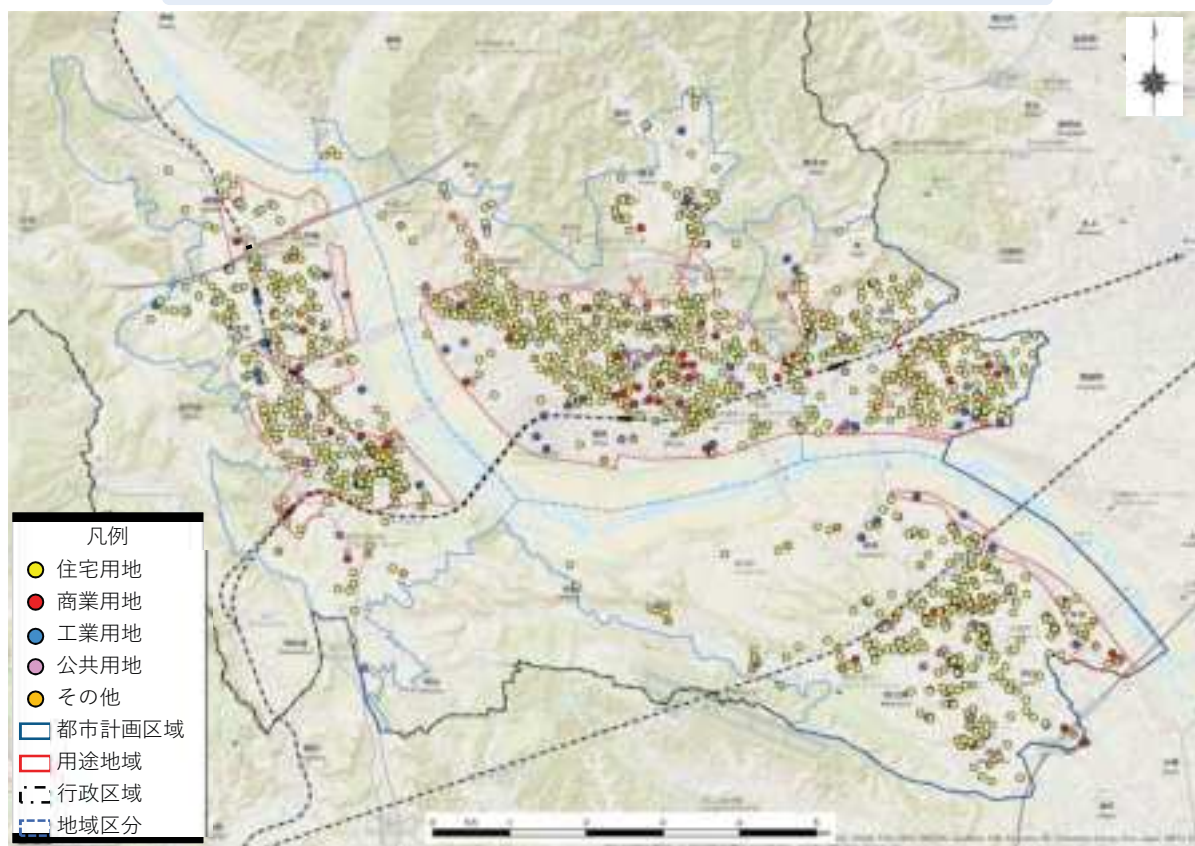


表 2012年（平成24年）→2018年（平成30年）の建築着工件数

(単位：件)

地域	用途地域内						用途地域外						総計					
	住宅	商業	工業	公共	その他	計	住宅	商業	工業	公共	その他	計	住宅	商業	工業	公共	その他	計
中心	1,115	47	17	26	37	1,242	99	1	3	3	1	107	1,214	48	20	29	38	1,349
六合	305	10	6	4	6	331	237	6	4	2	9	258	542	16	10	6	15	589
初倉	12	1	4	1	5	23	385	12	5	5	21	428	397	13	9	6	26	451
金谷	228	4	4	8	16	260	168	3	6	3	14	194	396	7	10	11	30	454
総計	1,660	62	31	39	64	1,856	889	22	18	13	45	987	2,549	84	49	52	109	2,843

出典：平成30年都市計画基礎調査

## イ 農地転用

平成 24 年から平成 30 年までの農地転用件数及び面積を見ると、市街化を促進する用途地域内で多くなっています。用途地域外では、初倉地域や六合地域で件数及び面積が多くなっています。

図 2012 年（平成 24 年）→2018 年（平成 30 年）の農地転用分布

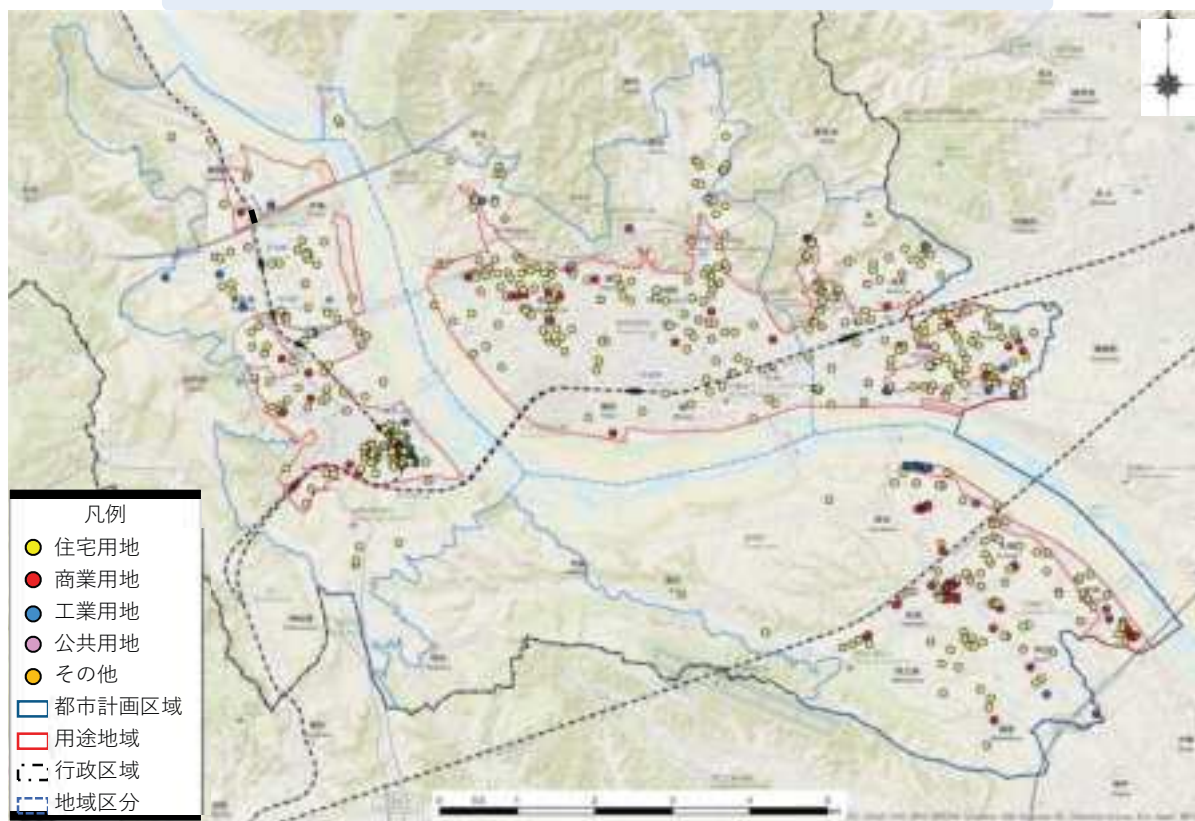


表 2012 年（平成 24 年）→2018 年（平成 30 年）の農地転用面積と転用率

地域	用途地域内				用途地域外				総計			
	転用件数 (件)	転用面積 (㎡)	農地面積 (㎡)	転用率 (%)	転用件数 (件)	転用面積 (㎡)	農地面積 (㎡)	転用率 (%)	転用件数 (件)	転用面積 (㎡)	農地面積 (㎡)	転用率 (%)
中心	386	91,232	911,483	10.0	55	10,119	2,047,687	0.5	441	101,351	2,959,170	3.4
六合	158	41,458	421,497	9.8	102	29,201	1,651,658	1.8	260	70,659	2,073,155	3.4
初倉	63	29,263	241,110	12.1	166	68,173	7,762,727	0.9	229	97,436	8,003,837	1.2
金谷	164	41,850	227,211	18.4	71	14,685	5,261,928	0.3	235	56,535	5,489,138	1.0
総計	771	203,803	1,801,300	11.3	394	122,178	16,724,000	0.7	1,165	325,981	18,525,300	1.8

出典：平成 30 年都市計画基礎調査

## ウ 宅地開発

本市の面的整備は、用途地域の約16%に当たる約247haとなっています。

また、1986年（昭和61年）からは、市街地開発事業等（土地区画整理事業等）及び公的宅地開発に新たな動きはなく、民間の開発行為等のみで面積が増加しています。

なお、住宅地開発については、用途域の内・外で行われており、用途域外では中心地域や初倉地域において大規模な開発が行われています。

図 面的整備の動向

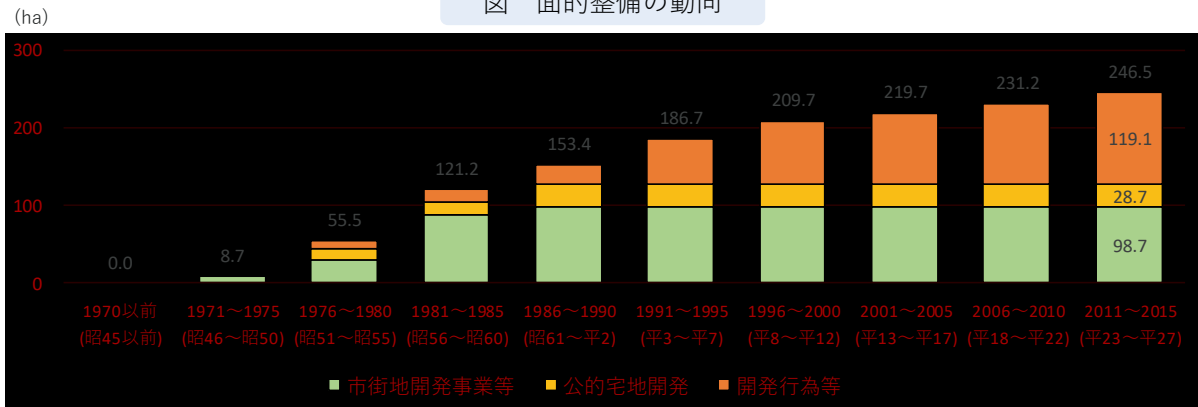
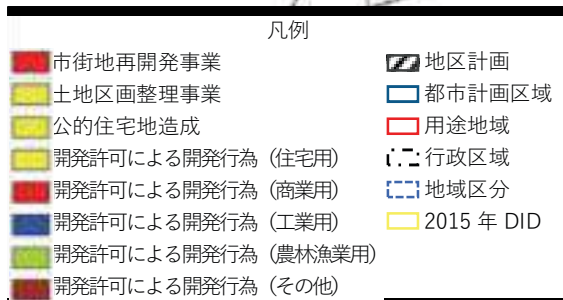
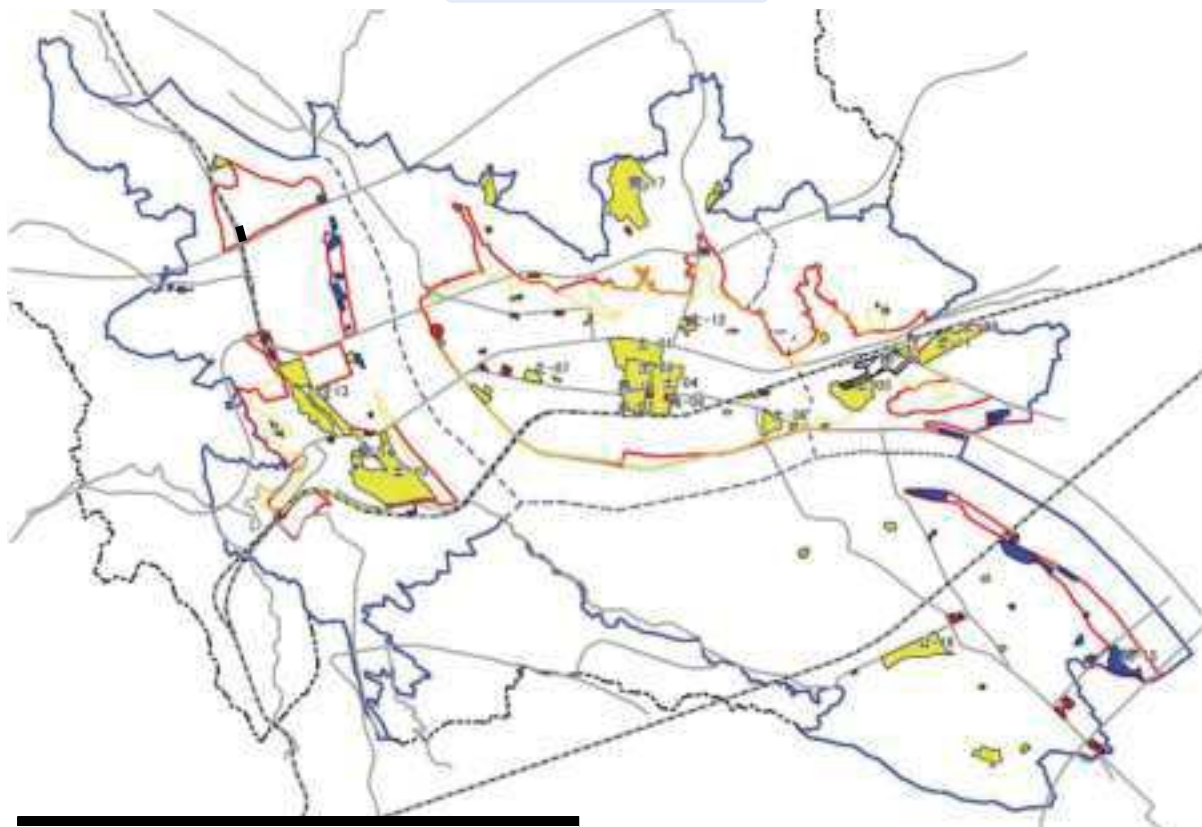


図 面的整備区域



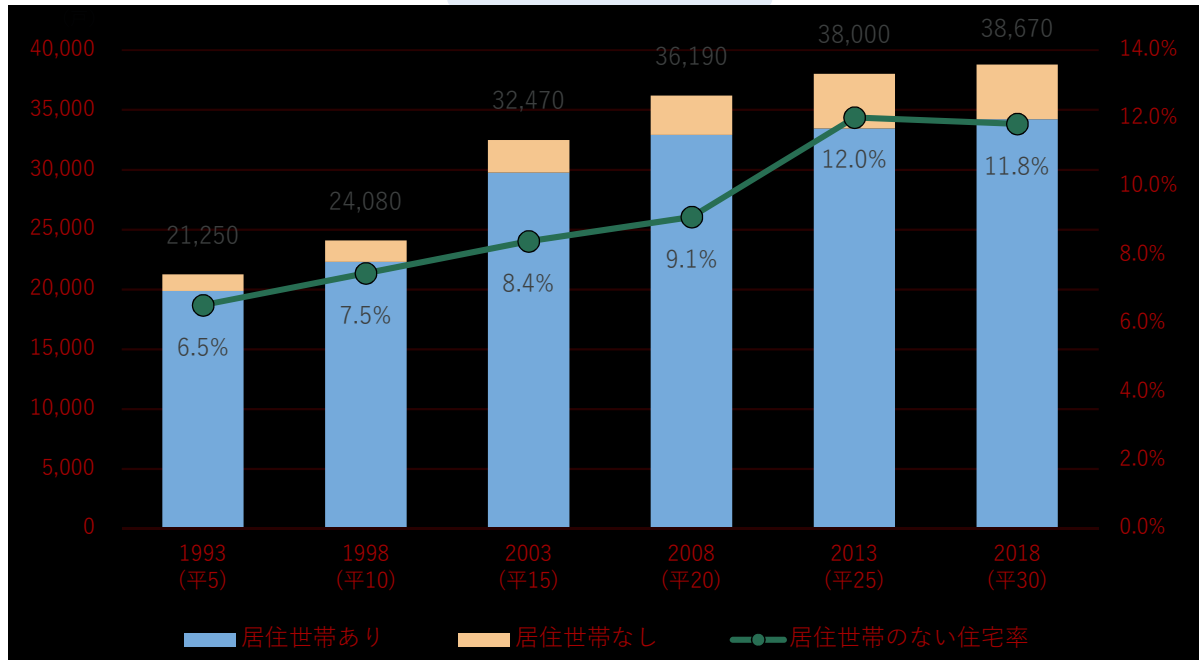
出典：平成30年都市計画基礎調査

## エ 住宅・空き家

本市の住宅数は増加していますが、居住のない住宅の割合も増加しています。このことから空き家は増加傾向にあると推測されます。

新設住宅着工戸数は、毎年 600 戸前後が新設されています。また、住宅種別では持家が最も多く過半を占めており、続いて貸家が多くなっています。

図 住宅数の推移

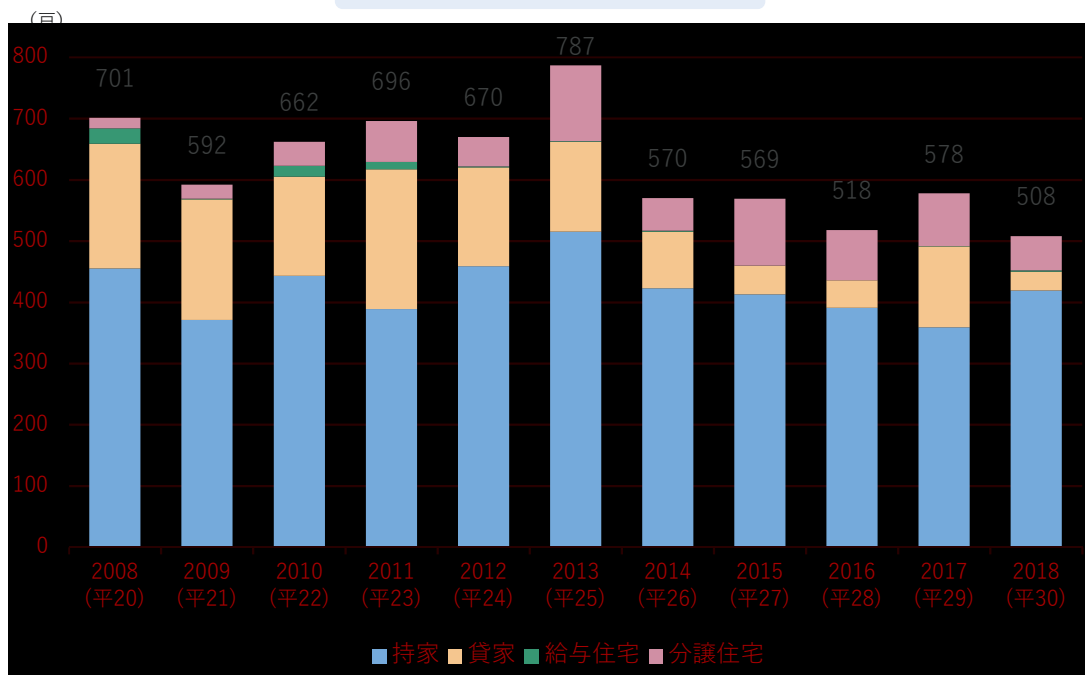


※平成 5 年、10 年は旧金谷町、旧川根町の調査は行われていない。また、平成 15 年は旧川根町の調査は行われていない。

※居住世帯のない住宅は、賃貸や分譲住宅、別荘などの二次的住宅も含む

出典：住宅・土地統計調査

図 新設住宅着工戸数の推移



出典：県住まいづくり課

## オ 地価動向

地価公示・地価調査の結果より、島田駅や金谷駅周辺の地点などにおいて、10年間で10%以上地価が落ち込んだ地点が多くみられます。地域別で見ると、全体的に落ち込んでいますが、六合地域は落ち込みが比較的安く、金谷地域の落ち込みが顕著となっています。

表 この10年間の地価動向

(単位：円)

住所	地域	建物種別	2010 (平 22)	2011 (平 23)	2012 (平 24)	2013 (平 25)	2014 (平 26)	2015 (平 27)	2016 (平 28)	2017 (平 29)	2018 (平 30)	2019 (令 1)	令 1 ÷ 平 22
静岡県島田市阿知ヶ谷字町下 130 番 6 外	六合	住宅	60,400	59,500	59,000	59,000	59,400	59,700	60,000	60,000	60,000	60,000	99%
静岡県島田市中央町 4 番 3	中心	住宅	83,200	82,000	81,000	79,500	79,500	79,500	79,400	79,400	79,200	79,200	95%
静岡県島田市横井 3 丁目 5061 番 7	中心	住宅	75,600	75,000	74,500	74,200	75,000	75,400	75,400	75,400	75,600	75,600	100%
静岡県島田市井口 599 番	初倉	住宅	43,700	42,600	42,000	41,100	40,200	40,400	40,800	41,000	41,200	41,300	95%
静岡県島田市向谷元町 1117 番 24	中心	住宅	60,700	59,600	58,700	57,700	57,000	56,400	55,700	54,900	54,200	53,500	88%
静岡県島田市道悦 3 丁目 221 番	六合	住宅	70,900	70,000	69,800	69,800	70,300	71,000	71,400	71,700	72,000	72,000	102%
静岡県島田市金谷栄町 3224 番外	金谷	住宅	59,300	58,300	57,500	56,100	53,500	51,300	49,300	47,500	45,800	44,500	75%
静岡県島田市金谷天王町 1737 番 6	金谷	住宅	52,100	51,000	49,800	47,500	45,200	43,000	40,900	39,000	37,200	35,800	69%
静岡県島田市御飯屋町 7561 番 4 外	中心	住宅				66,500	66,500	66,500	66,500	66,200	65,900	65,700	
静岡県島田市本通 7 丁目 8406 番 1	中心	店舗兼住宅	78,800	77,000	75,200	73,700	72,400	71,600	70,900	70,200	69,500	67,800	86%
静岡県島田市本通 2 丁目 4 番 4	中心	店舗兼住宅	103,000	100,000	98,500	96,600	95,000	93,500	92,000	91,000	90,700	90,700	88%
静岡県島田市金谷扇町 397 番 1	金谷	店舗兼住宅	60,500	58,900	58,000	56,600	54,000	52,000	49,900	48,100	46,300	44,600	74%
静岡県島田市東町 2093 番 1	六合	工場	33,800	33,300	32,900	32,700	32,300	32,000	31,700	31,500	31,400	31,300	93%
静岡県島田市中央町 4 番 3	中心	住宅	84,000	83,000	81,200	80,200	79,500	79,500	79,400	79,400	79,400	79,200	94%
静岡県島田市旭 2 丁目 7316 番 11	六合	住宅	65,400	64,400	63,500	62,800	62,500	62,800	63,000	63,000	62,700	62,500	96%
静岡県島田市金谷根岸町 174 番 39	金谷	住宅	47,500	46,400	45,400	44,700	43,300	42,200	41,000	39,800	38,700	38,100	80%
静岡県島田市旗指 136 番 1 外	中心	住宅	65,900	65,100	64,000	63,000	62,000	61,200	60,600	59,800	59,000	58,400	89%
静岡県島田市稲荷 2 丁目 3673 番 17	中心	住宅	62,700	61,700	60,500	59,500	58,800	58,200	57,300	56,500	55,800	55,200	88%
静岡県島田市金谷泉町 1123 番 8	金谷	住宅	58,800	57,500	56,200	55,500	53,400	51,800	49,900	48,100	46,500	45,400	77%
静岡県島田市島字山道西 602 番 5	金谷	住宅								36,000	35,200	34,600	
静岡県島田市日之出町 1 番 15	中心	店舗		132,000	129,000	125,000	122,000	120,000	118,000	116,000	114,000	113,000	
静岡県島田市扇町 12 番 16	中心	店舗兼住宅	90,900	89,000	86,900	85,000	83,500	83,000	82,500	82,200	82,000	81,800	90%
静岡県島田市中央町 11 番 3	中心	事務所	78,300	77,700	75,700	73,800	72,300	71,300	70,200	69,800	69,600	69,400	89%
静岡県島田市金谷上十五軒 1993 番 2 外	金谷	店舗兼住宅		69,700	68,000	66,500	63,900	61,500	59,000	56,600	54,400	52,400	

※平成 22 年～令和元年の 10 年間で 10%以上地価が下落した地点を黄色で示す

※10年間で調査地点が変更となった地点は除く

出典：地価公示、地価調査

図 2010 年（平成 22 年）→2019 年（令和元年）の地域別の平均地価変動率

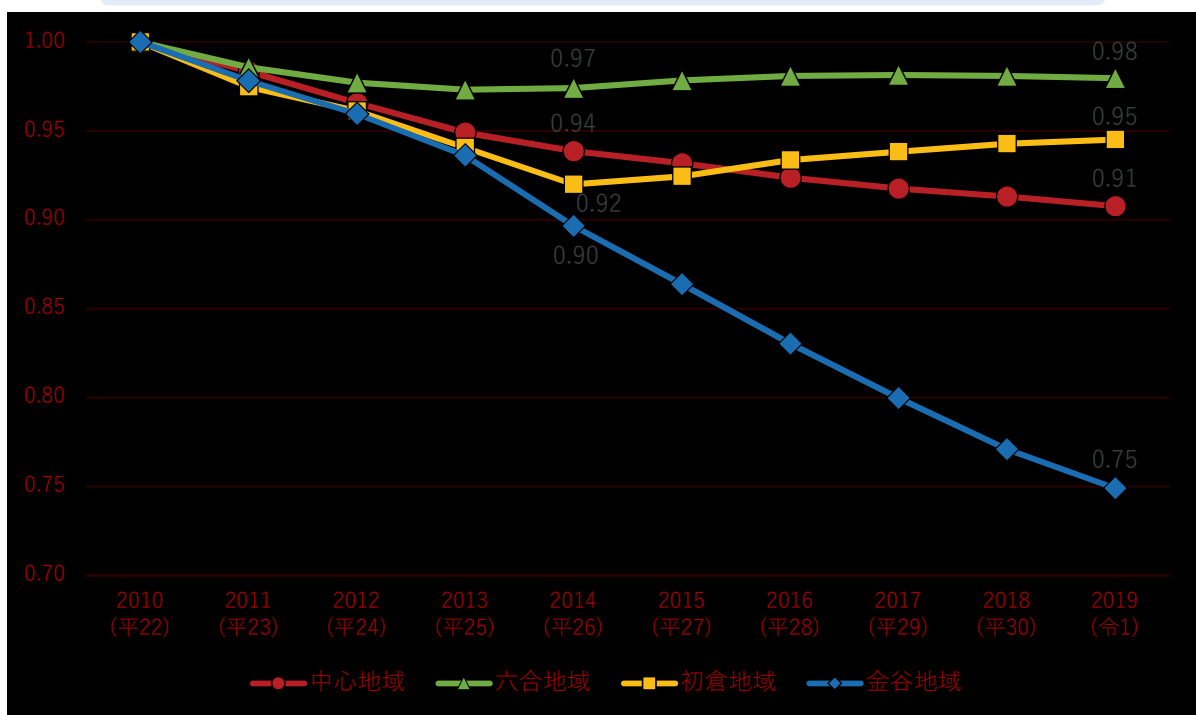




図 2019年（令和元年）地価公示・地価調査

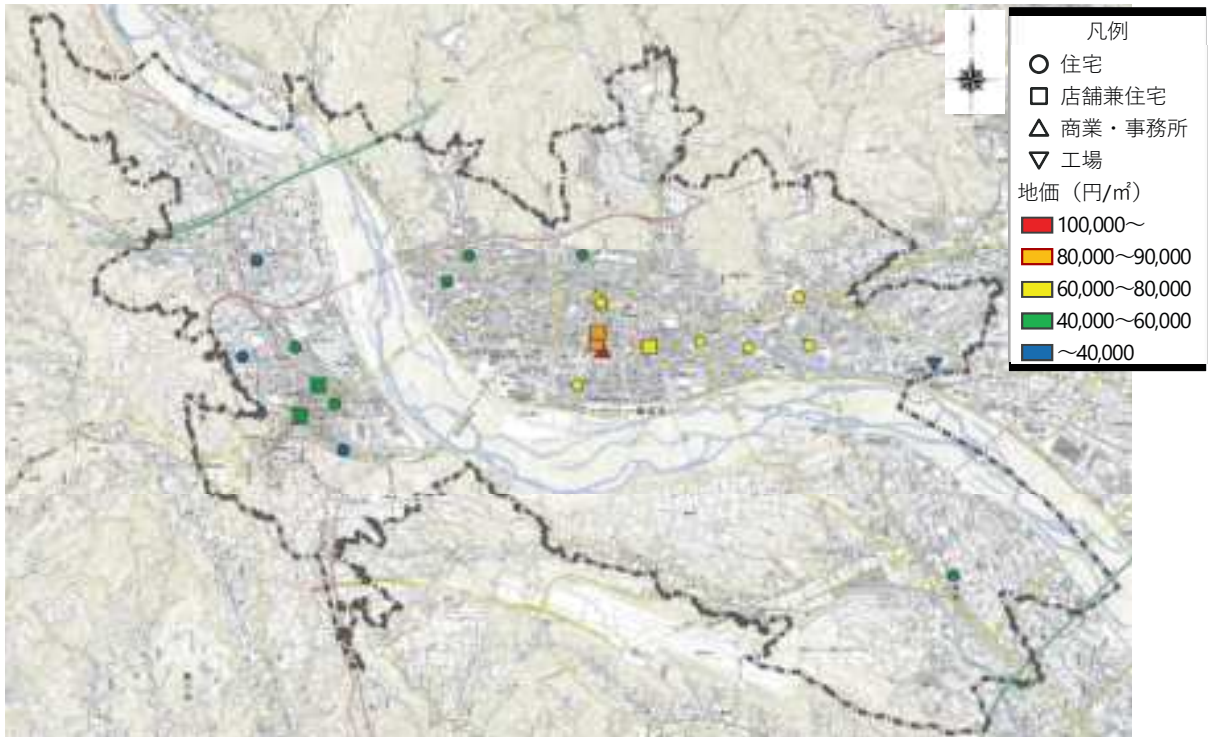
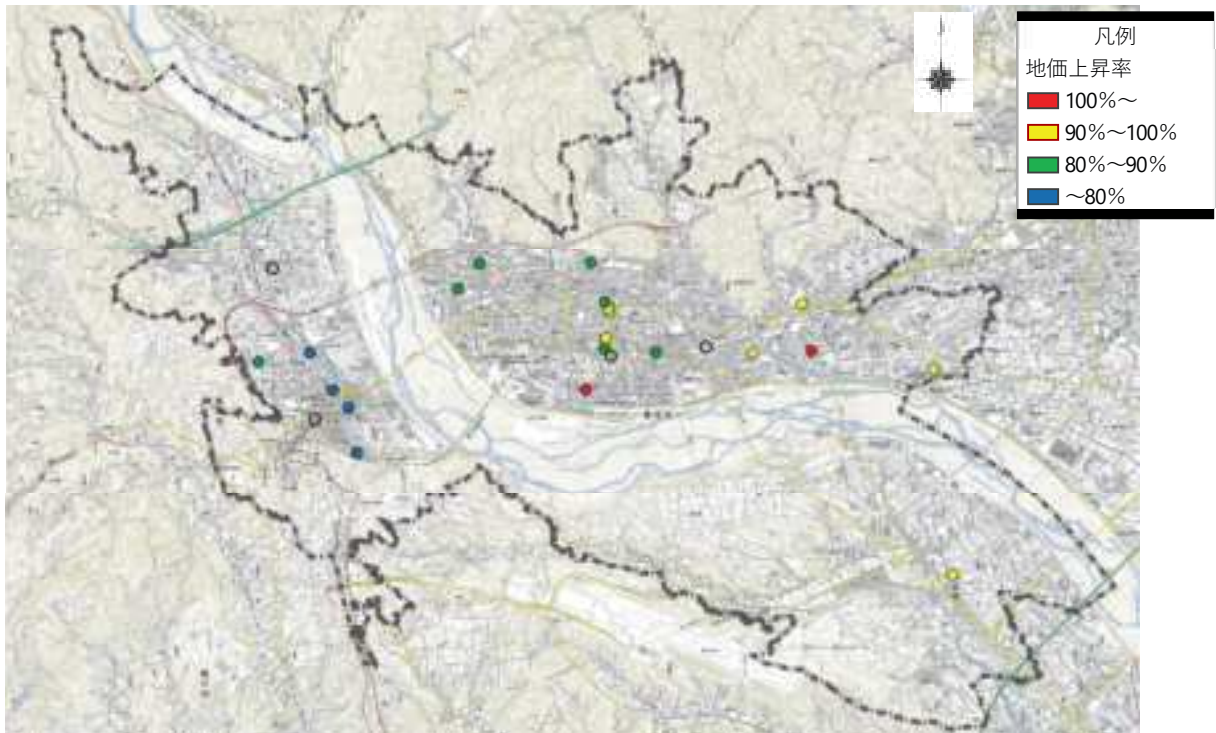


図 2010年（平成22年）→2019年（令和元年）の地価の動向



## (4) 地域経済の状況

### 【地域経済の分析評価まとめ】

- ◆ 商店数・従業員数ともに減少傾向
- ◆ 売場面積当たりの商品販売額（売場効率）は低下傾向

本市の商業は、商店数・従業員数ともに減少傾向です。

一方、本市の商業（小売業）の人口1人当たりの売場面積は、周辺市と比較すると低いものの、概ね県平均となっています。

また、売場面積当たりの商品販売額（売場効率）は県平均を下回っていますが、周辺市と大きな差はありません。ただし、経年変化を見ると本市の売場効率は低下傾向であり、地域経済の活力低下が懸念されます。

図 商店数（左軸）・従業員（右軸）の推移

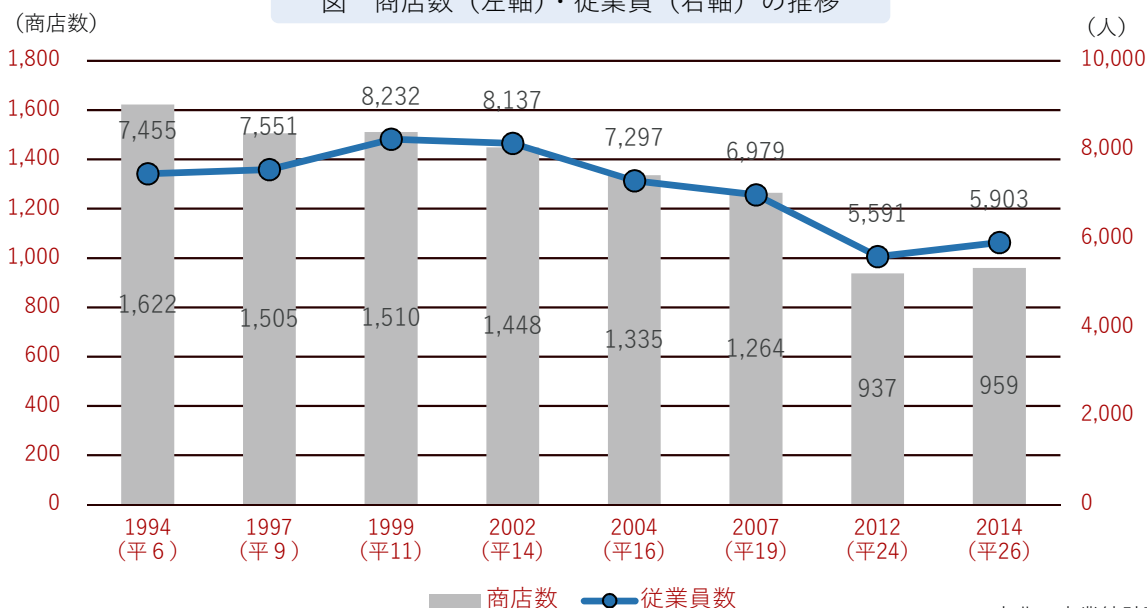
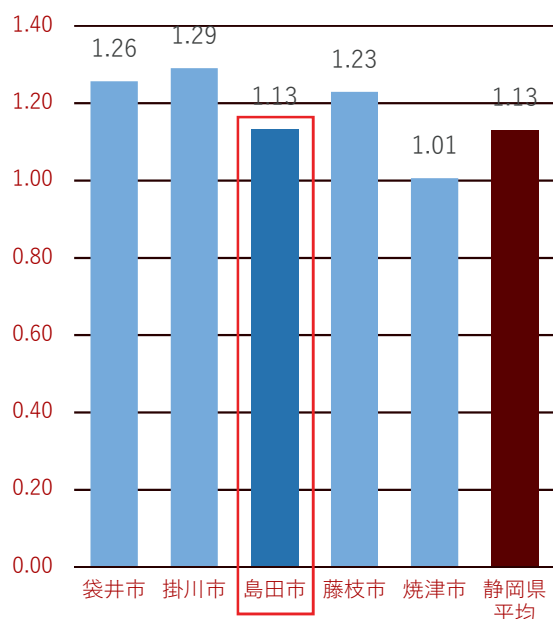
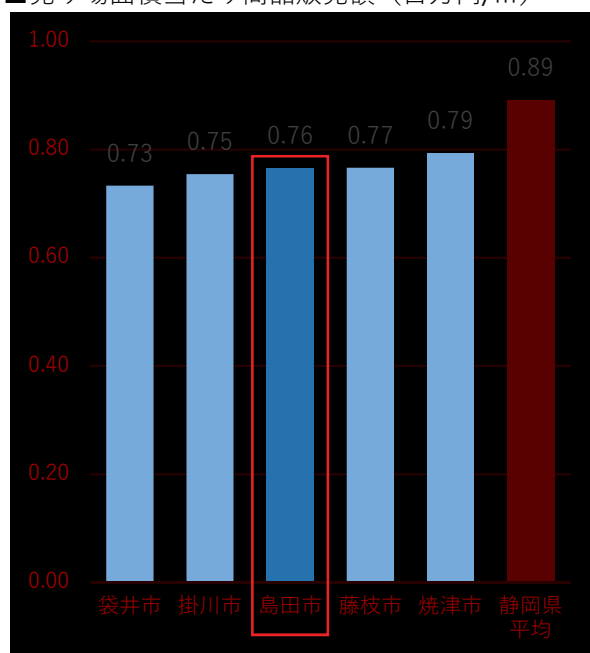


図 小売業の近隣都市比較

### ■ 人口当たり小売業売り場面積 (㎡/人)



### ■ 売り場面積当たり商品販売額 (百万円/㎡)



出典：平成26年商業統計調査、平成27年国勢調査

(百万円/㎡)

図 売り場面積当たり商品販売額の推移 (近隣都市比較)

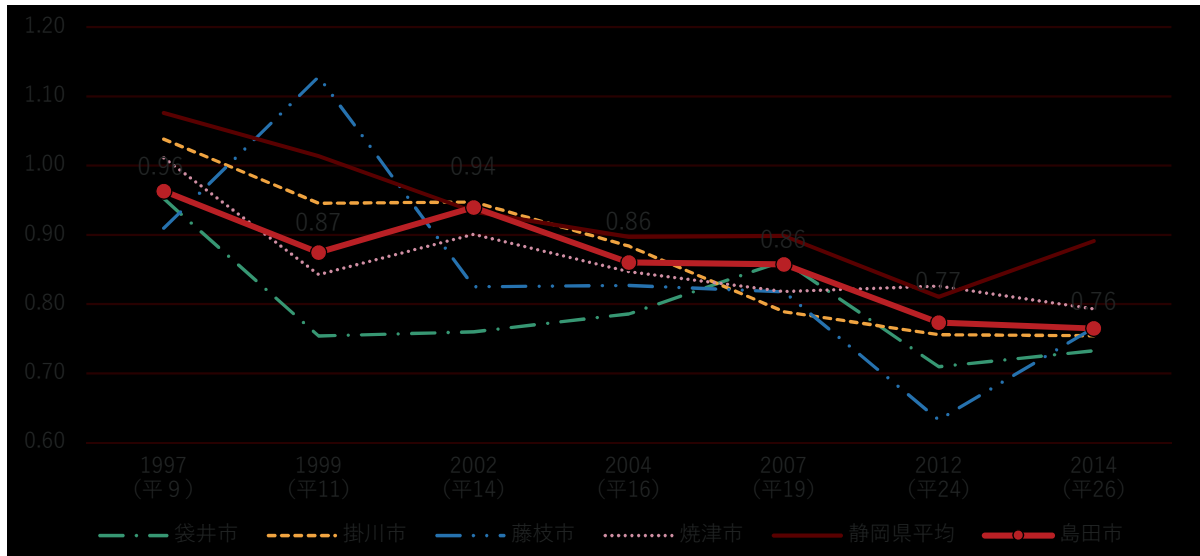


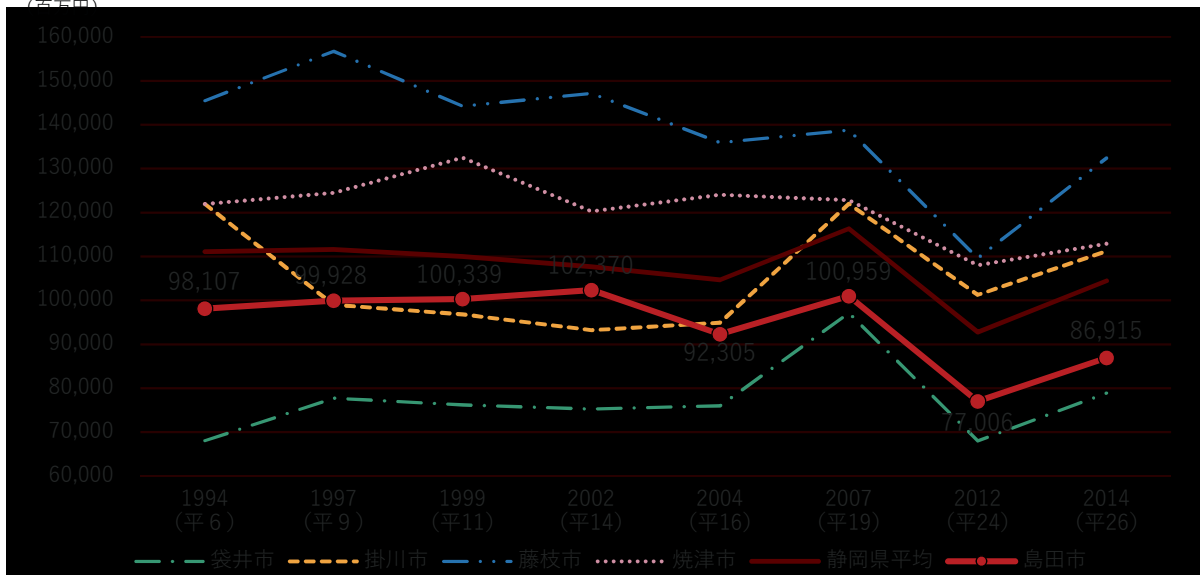
図 小売業 売場面積 (近隣都市比較)

(㎡)



図 小売業 商品販売額 (近隣都市比較)

(百万円)



出典：商業統計調査

## (5) 生活サービス施設、公共公益施設

### 【生活サービス施設、公共公益施設の分析評価まとめ】

- ◆医療・高齢者福祉・商業等の人口カバー率は、中心地域では高く、初倉地域は低い
- ◆中心市街地周辺に高次の公共公益施設が立地
- ◆駅や公民館周辺に生活サービス施設や公共公益施設が立地

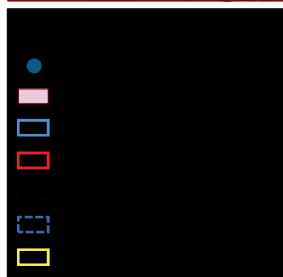
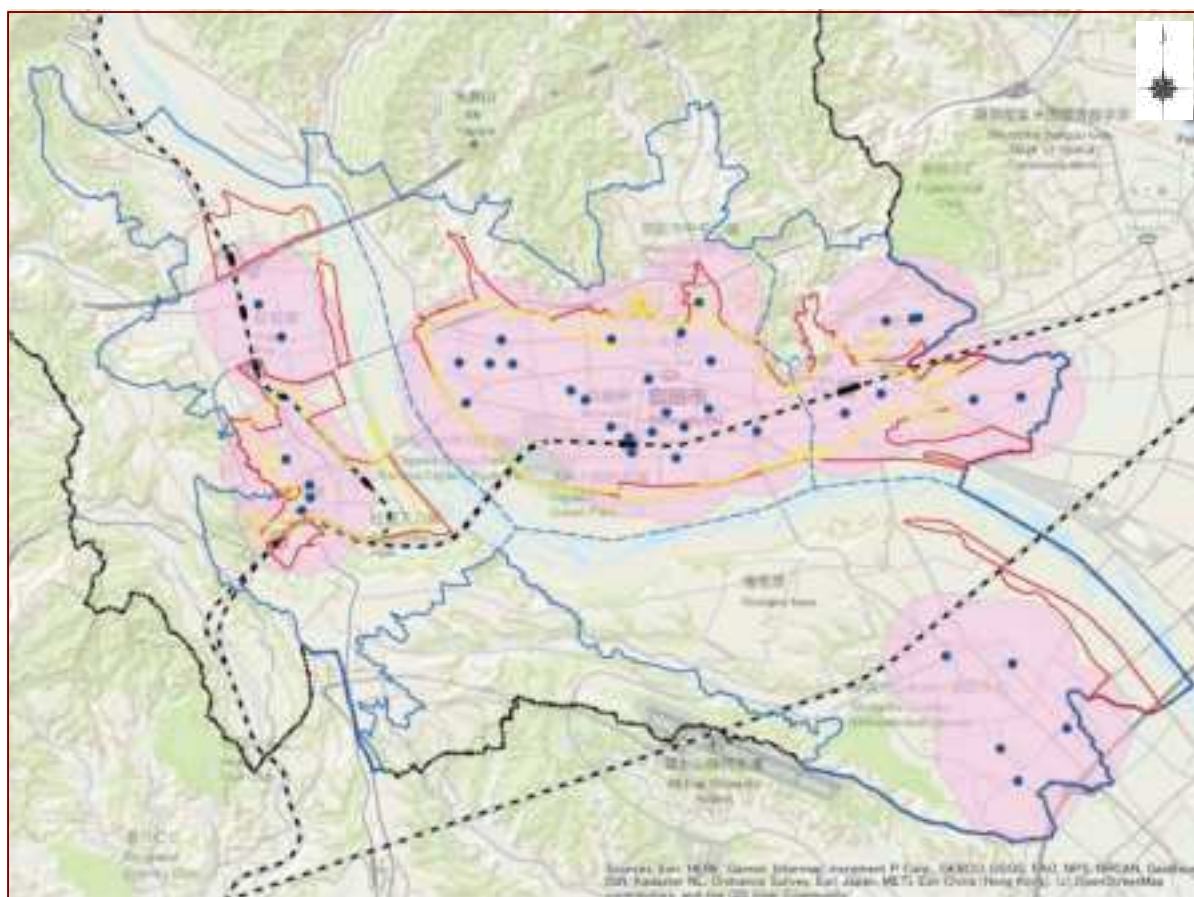
### ア 医療施設

中心地域は 21 施設が立地し人口カバー率が高くなっています。

六合地域は人口カバー率が9割を超えています。

初倉地域は5施設、金谷地域は6施設が立地していますが、人口カバー率は中心地域や六合地域と比べ低くなっています。

図 医療施設の人口カバー状況図



地域	施設数	人口カバー率
中心	21	89.8%
六合	7	94.5%
初倉	5	66.4%
金谷	6	69.9%
総計	39	83.5%

※「都市構造の評価に関するハンドブック」(国土交通省)に基づき、施設から徒歩圏800m内の人口を地域全体の人口で除して算出

※診療所は、診療科目に内科・外科・小児科・産婦人科を含むものを抽出

出典：国土数値情報を基に作成（2021年（令和3年）3月末時点）

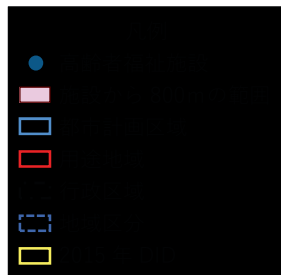
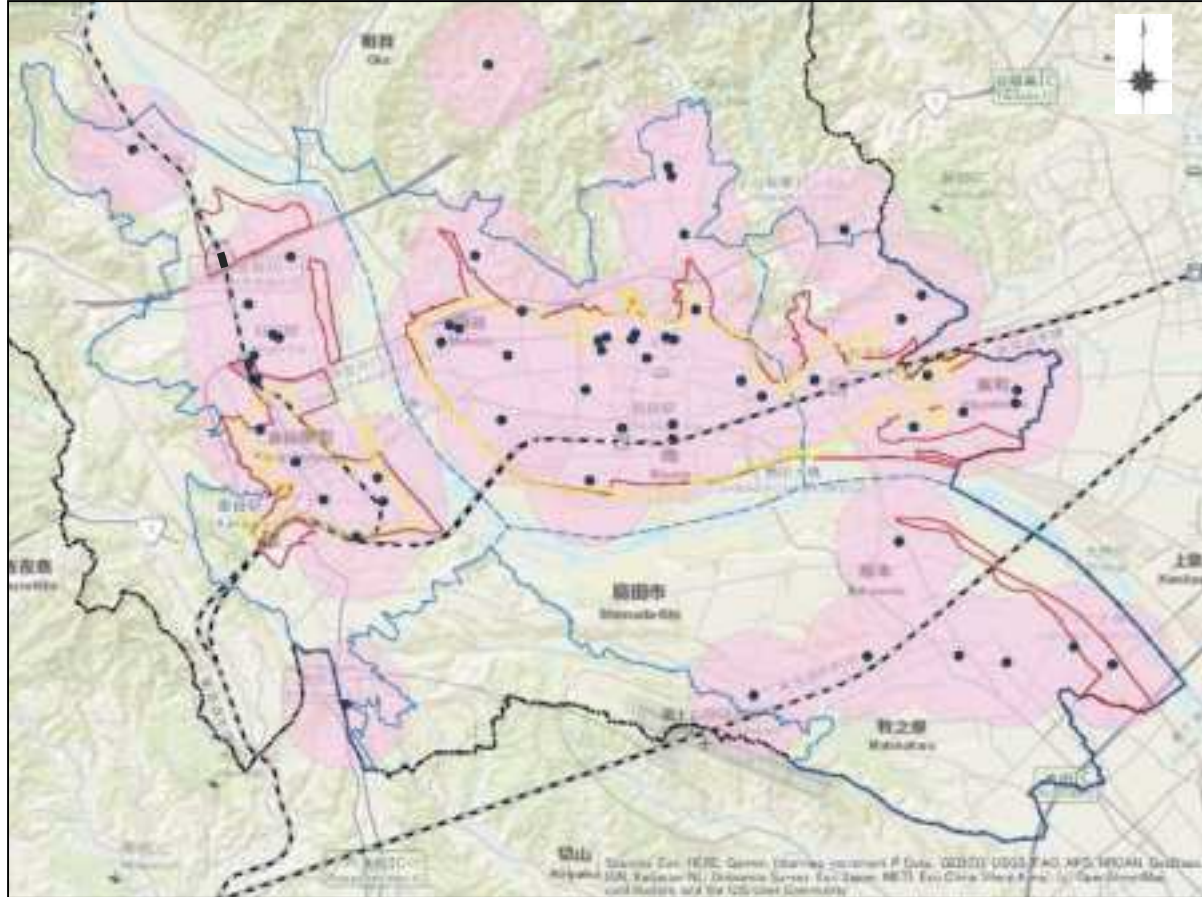
## イ 高齢者福祉施設

中心地域・六合地域は人口カバー率が9割を超えています。

初倉地域は人口カバー率が4地域の中で最も低くなっています。

金谷地域には、16施設が立地し六合地域・初倉地域と比べ多く施設が立地しています。

図 高齢者福祉施設の人口カバー状況図



地域	施設数	人口カバー率
中心	26	96.3%
六合	9	94.0%
初倉	9	67.6%
金谷	16	86.5%
総計	60	89.9%

※「都市構造の評価に関するハンドブック」(国土交通省)に基づき、施設から徒歩圏800m内の人口を地域全体の人口で除して算出

出典：国土数値情報を基に作成 (2021年(令和3年)3月末時点)

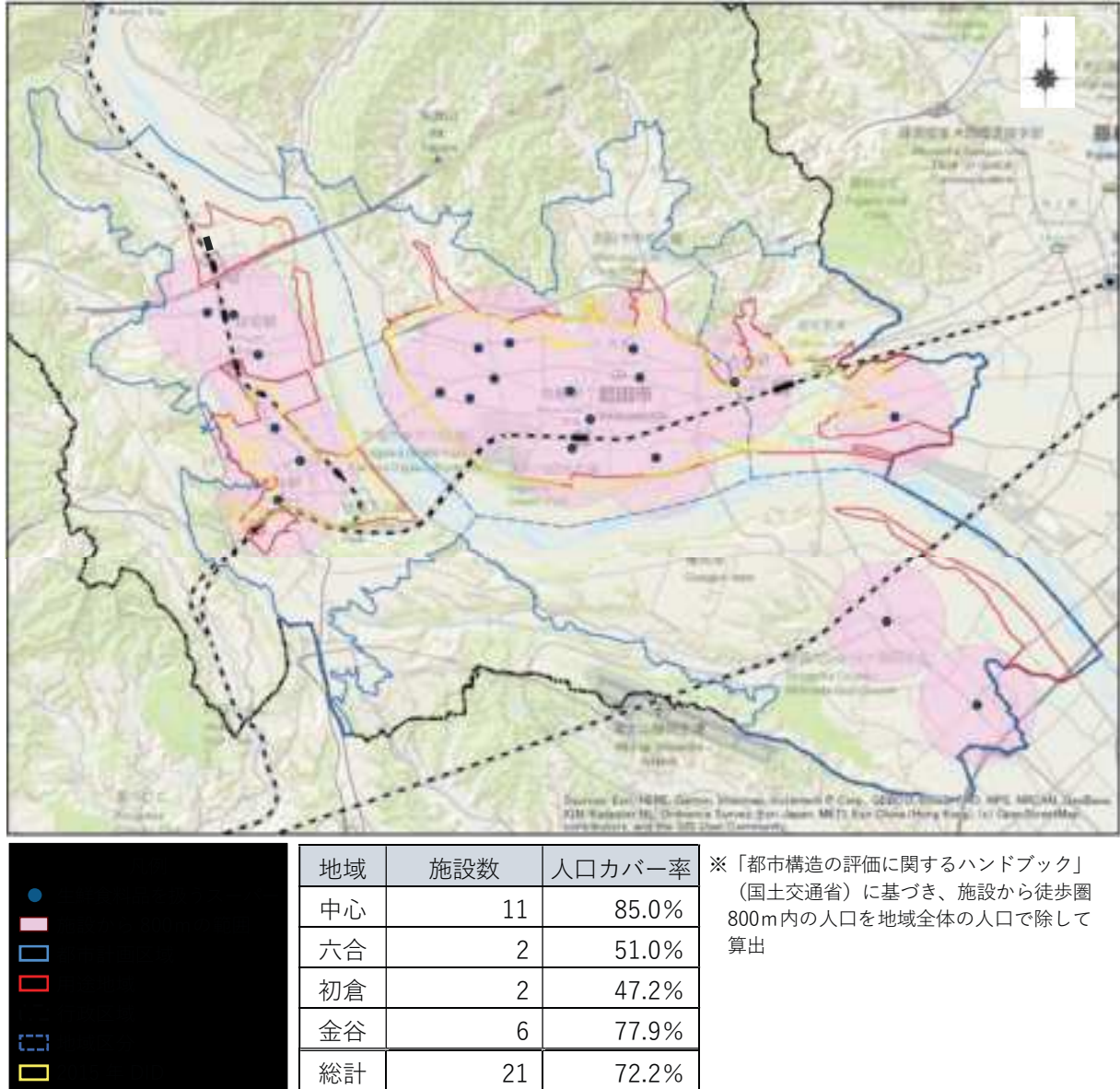
## ウ 商業施設

### (ア) 商業施設（スーパーマーケットなど）

中心地域は人口カバー率が8割を超え高くなっています。

六合地域・初倉地域には、それぞれ2店舗が立地していますが、中心地域や金谷地域と比べ人口カバー率が低くなっています。

図 商業施設の人口カバー状況図

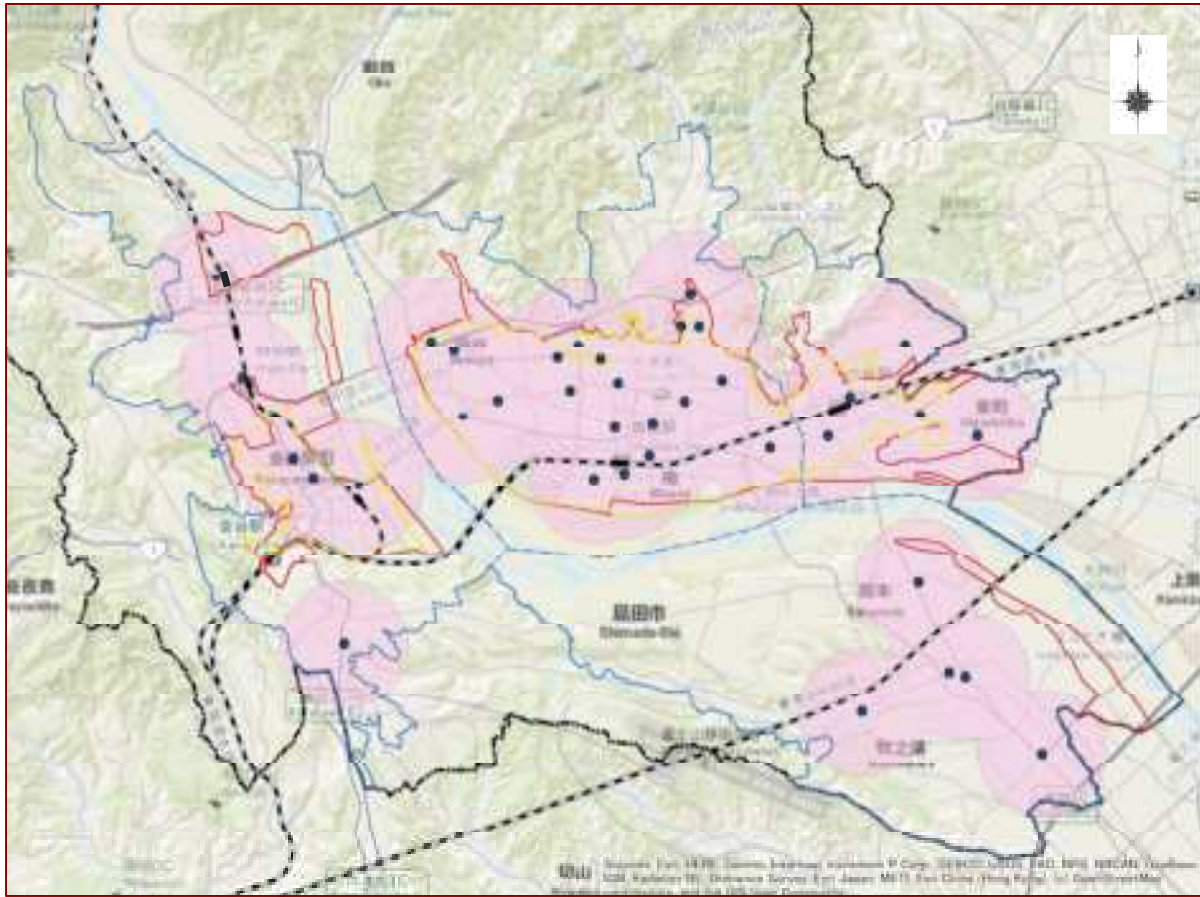


出典：国土数値情報、全国大型小売店総覧（週刊東洋経済）などを基に作成（2021年（令和3年）3月末時点）

### (イ) コンビニエンスストア

中心地域・六合地域は人口カバー率が9割を超えています。

図 コンビニエンスストアの人口カバー状況図



凡例	
●	コンビニエンスストア
■	施設から800mの範囲
■	都市計画区域
■	用途地域
■	行政区域
■	地域区分
■	2015年 DID

地域	施設数	人口カバー率
中心	17	90.9%
六合	5	93.5%
初倉	6	68.4%
金谷	5	73.5%
総計	33	84.8%

※「都市構造の評価に関するハンドブック」(国土交通省)に基づき、施設から徒歩圏800m内の人口を地域全体の人口で除して算出

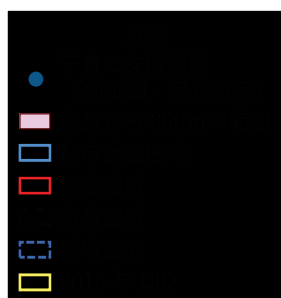
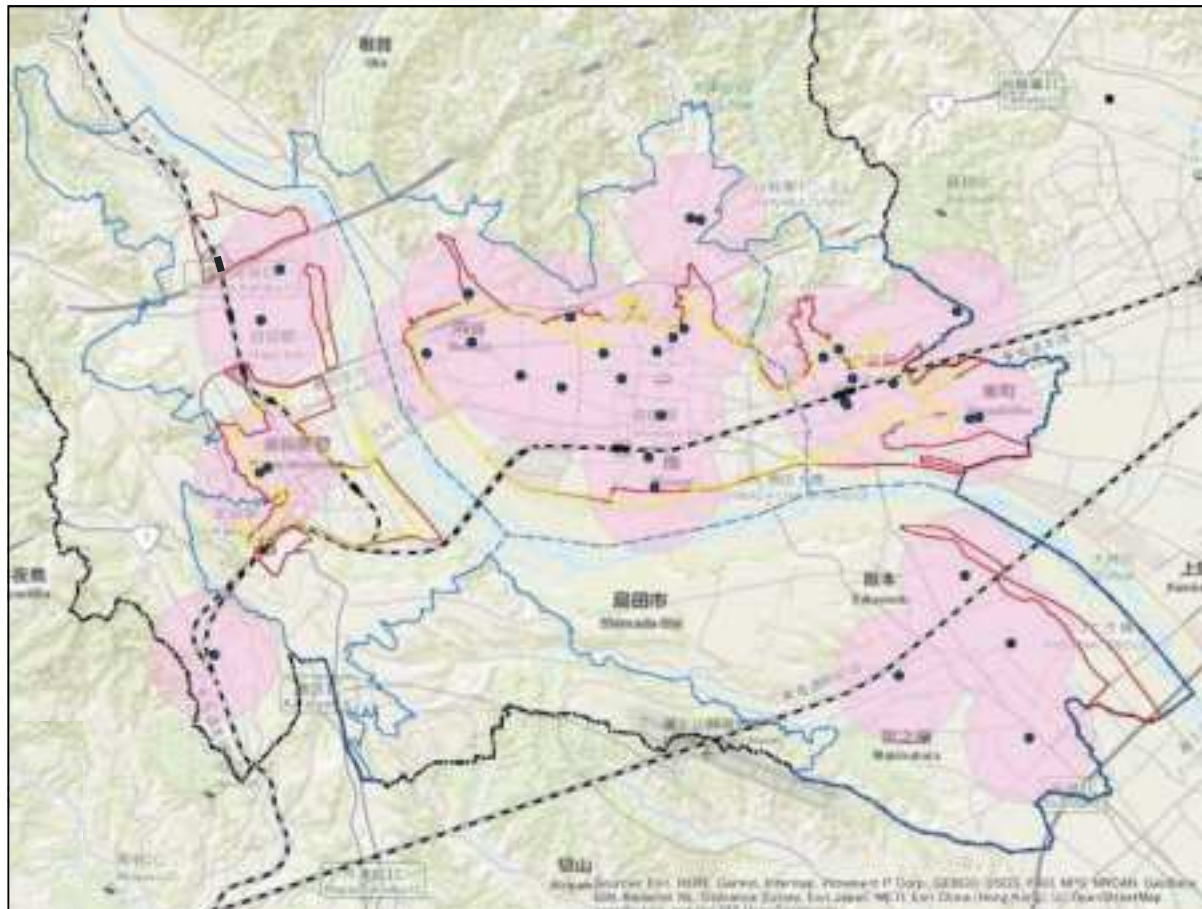
出典：iタウンページなどを基に作成(2021年(令和3年)3月末時点)

## エ 子育て支援施設（幼稚園・保育所等・認定こども園）

六合地域には 10 施設立地し、他地域と比べ人口カバー率が高くなっています。

金谷地域には 5 施設立地しているが、他地域と比べ人口カバー率は低くなっています。

図 子育て支援施設の人口カバー状況図



地域	施設数	人口カバー率
中心	15	75.0%
六合	9	93.0%
初倉	4	74.5%
金谷	5	49.9%
総計	33	74.4%

※「都市構造の評価に関するハンドブック」  
（国土交通省）に基づき、0～5 歳未満を対象に、施設から徒歩圏 800m内の人口を地域全体の人口で除して算出

出典：島田市資料（2021 年（令和 3 年）3 月末時点）



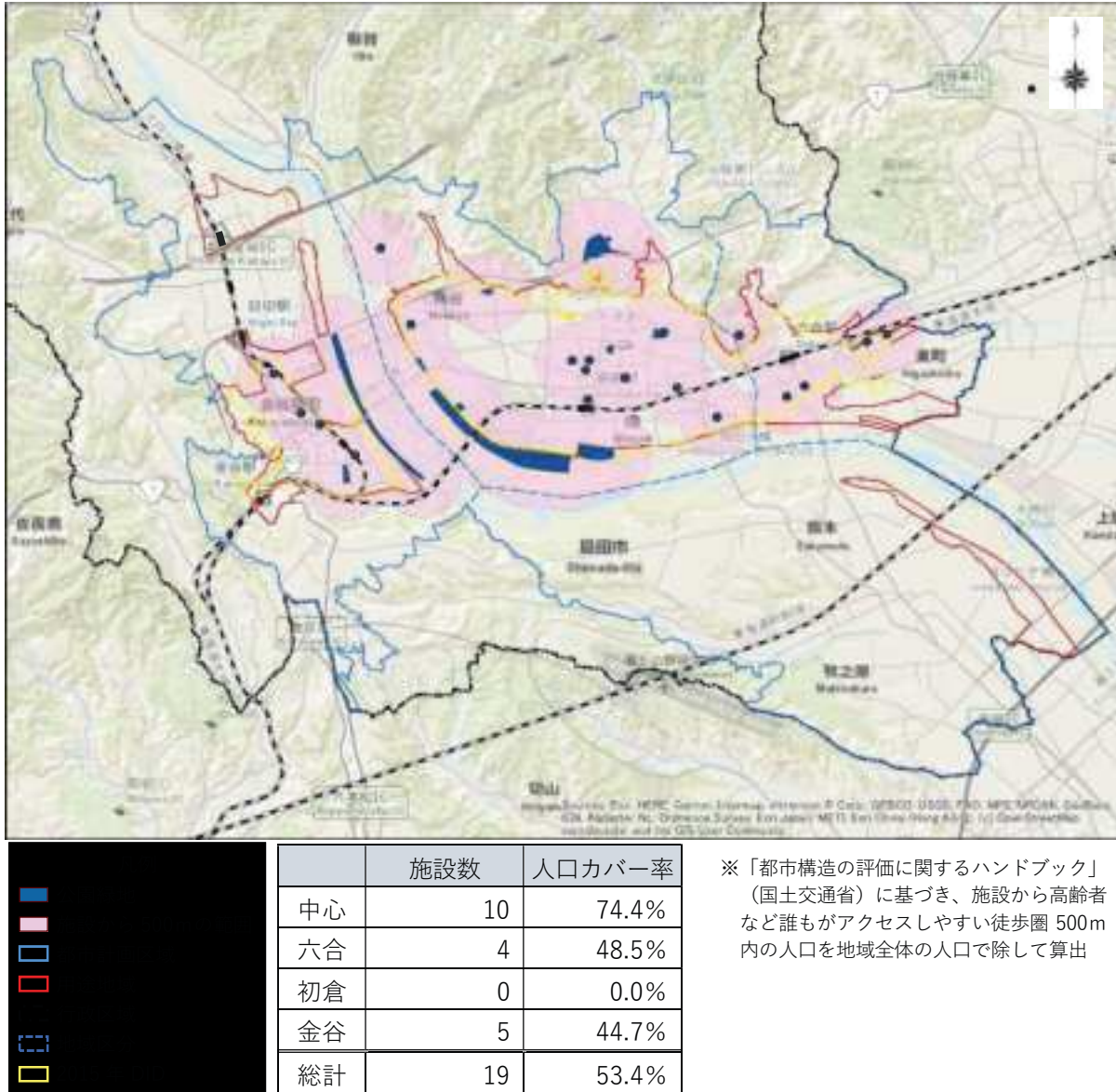
## オ 公園緑地

整備済の都市計画公園緑地を対象として人口カバー率を算出しました。

中心地域は人口カバー率が比較的高くなっていますが、六合地域・金谷地域の人口カバー率は50%を下回っています。

初倉地域には都市計画公園緑地が配置されていません。

図 都市計画公園緑地の人口カバー状況図



出典：島田市資料（2021年（令和3年）3月末時点）

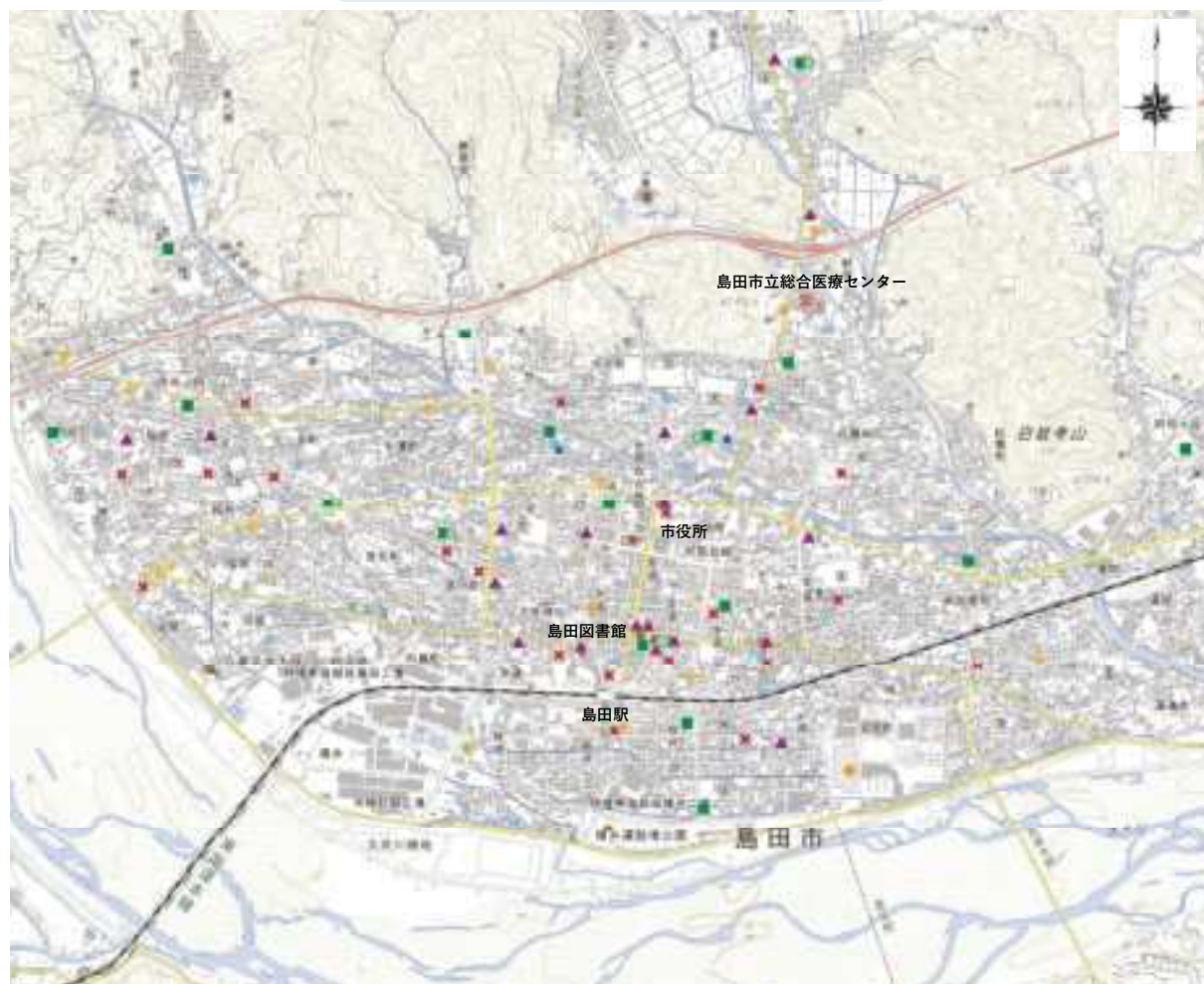
## カ 地域別の生活サービス施設、公共公益施設の分布

### (ア) 中心地域

中心市街地には、島田駅、市役所本庁舎、島田図書館などの高次な公共施設が立地し、郊外地には島田市立総合医療センターが立地しています。

学校・子育て支援・医療・高齢者福祉・商業などの施設が市街地内を中心に広く分布しています。

図 中心の公共公益施設分布（現況）



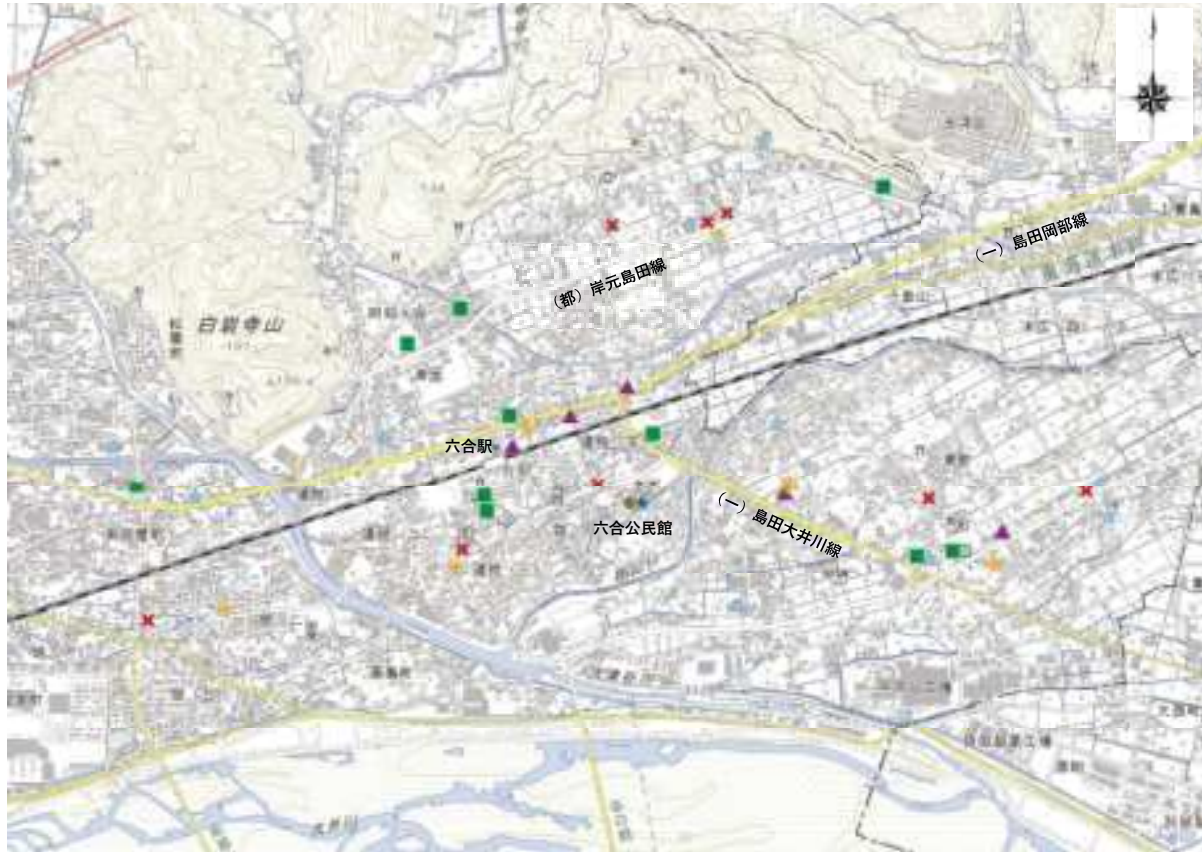
凡例	
⊙ 行政施設	⊞ 都市計画区域
★ 福祉施設（地域包括支援センター）	■ 鉄道
☆ 福祉施設（高齢者福祉施設）	
■ 子育て支援施設（地域子育て支援センター）	
■ 子育て支援施設（幼稚園・保育所等）	
● 商業施設（店舗面積 3,000 m <sup>2</sup> 以上）	
● 商業施設（店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> ～3,000 m <sup>2</sup> ）	
● 商業施設（コンビニエンスストア）	
⊞ 医療施設（病院）	
⊞ 医療施設（診療所）	
▲ 金融施設（銀行・郵便局等）	
■ 学校	
● 文教施設	
















## (イ) 六合地域

六合駅及び地域のコミュニティ拠点である六合公民館の周辺に、学校、子育て支援施設、医療・高齢者福祉施設などが多く立地しています。

その他、(都)岸元島田線や(一)島田大井川線の沿道に医療・高齢者福祉・商業などの施設が分布しています。

図 六合の公共公益施設分布（現況）



凡例			
	行政施設		都市計画区域
	福祉施設（地域包括支援センター）		鉄道
	福祉施設（高齢者福祉施設）		
	子育て支援施設（地域子育て支援センター）		
	子育て支援施設（幼稚園・保育所等）		
	商業施設（店舗面積 3,000 m <sup>2</sup> 以上）		
	商業施設（店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> ～3,000 m <sup>2</sup> ）		
	商業施設（コンビニエンスストア）		
	医療施設（病院）		
	医療施設（診療所）		
	金融施設（銀行・郵便局等）		
	学校		
	文教施設		

### (ウ) 初倉地域

地域のコミュニティ拠点である初倉公民館の周辺に、学校、子育て支援施設、商業施設などが立地しています。

その他、(主) 島田吉田線沿道に公共公益施設が分布しています。

図 初倉の公共公益施設分布 (現況)



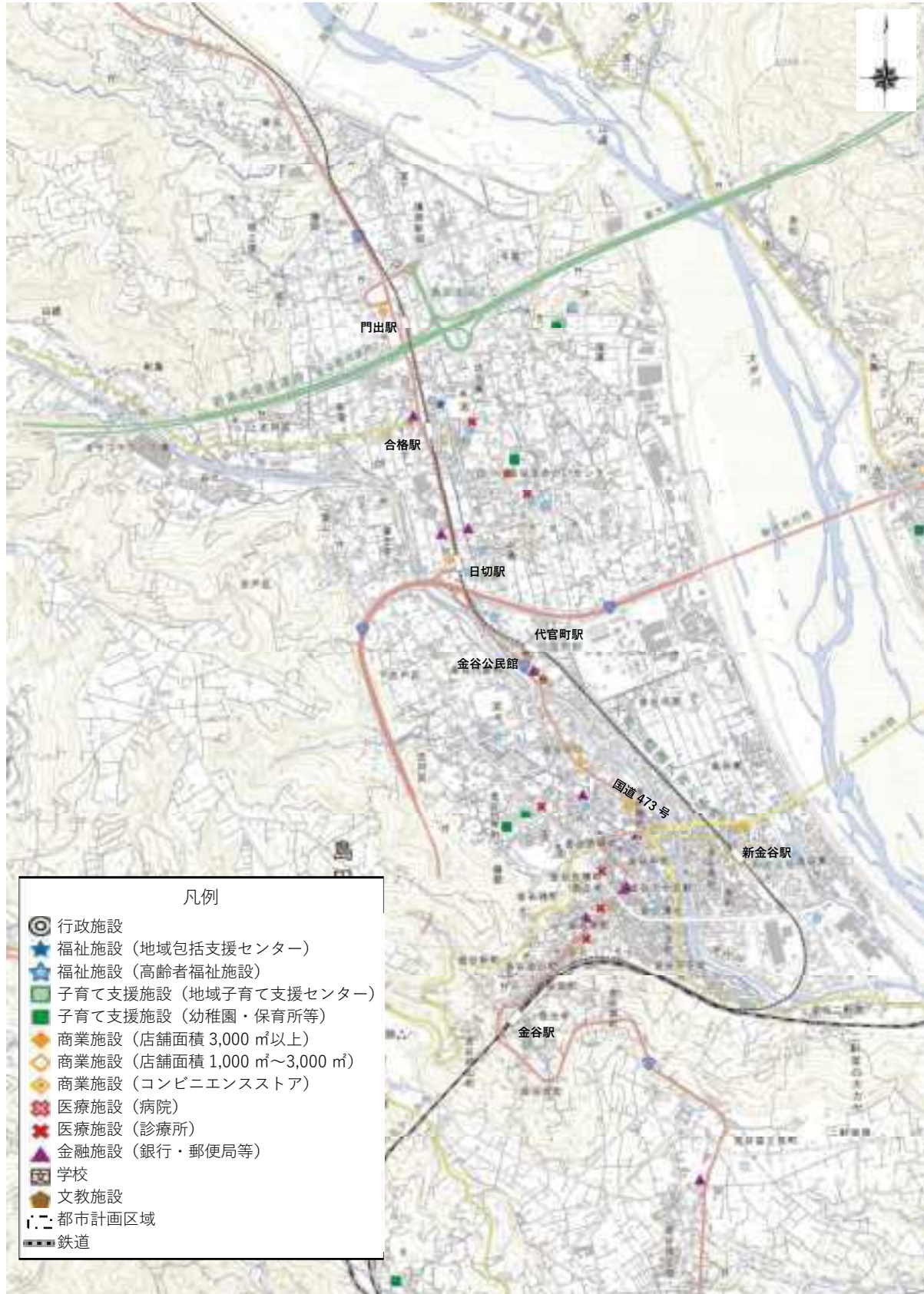
凡例	
⊙ 行政施設	⊞ 都市計画区域
★ 福祉施設 (地域包括支援センター)	■ 鉄道
☆ 福祉施設 (高齢者福祉施設)	
🏠 子育て支援施設 (地域子育て支援センター)	
🏫 子育て支援施設 (幼稚園・保育所等)	
🏪 商業施設 (店舗面積 3,000 m <sup>2</sup> 以上)	
🏪 商業施設 (店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> ~3,000 m <sup>2</sup> )	
🏪 商業施設 (コンビニエンスストア)	
🏥 医療施設 (病院)	
🏥 医療施設 (診療所)	
🏦 金融施設 (銀行・郵便局等)	
🎓 学校	
📖 文教施設	

## (エ) 金谷地域

地域のコミュニティ拠点である金谷公民館周辺に、学校、子育て支援施設、商業施設などが立地しています。

大井川鐵道や国道 473 号沿道の市街地、集落地沿いに公共公益施設が分布しています。

図 金谷の公共公益施設分布（現況）



## (6) 移動環境・公共交通

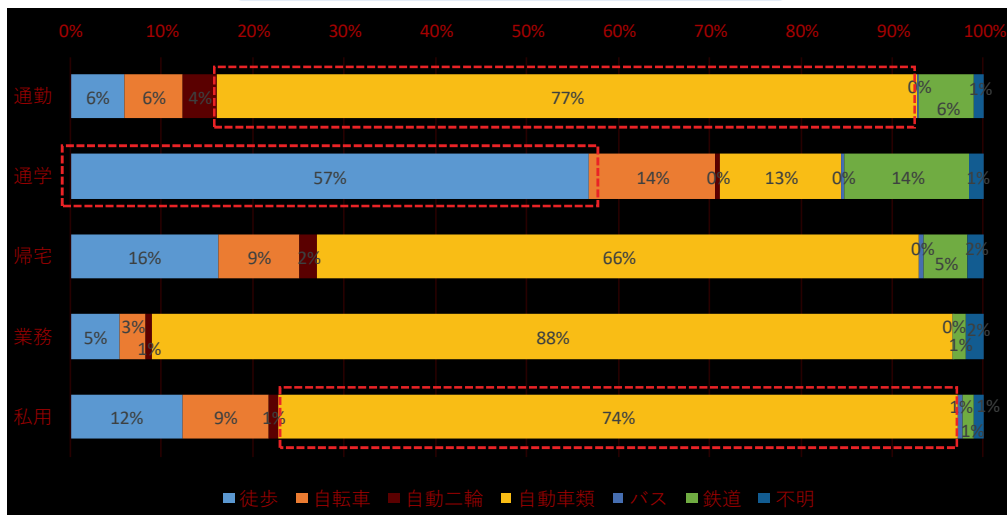
### 【移動環境・公共交通の分析評価まとめ】

- ◆主な交通手段は自動車による依存度が高く、徒歩・自転車の割合が低い
- ◆買い物、通院の交通手段は、中心地域では徒歩・自転車の割合が20%程度みられる他は自動車の割合が高い
- ◆中心拠点と地域拠点を結ぶ公共交通は鉄道及び路線バスが運行
- ◆公共交通の利用者は減少傾向
- ◆公共交通便利地域の人口カバー率は約50%

### ア 移動目的・移動手段

「通勤」や「私用」の移動は7割以上が自動車を利用しています。  
 学生の移動は徒歩が半数を超えています。

図 目的別代表交通手段（島田市）



出典：第4回静岡中部都市圏パーソントリップ調査（2012年）

### イ 運転免許取得状況及び免許有無別外出状況

高齢者ほど運転免許を保有していない方は外出率が低下しています。

「私用」※の外出回数については、運転免許を保有している人と保有していない人を比較すると保有していない人は低下しています。

※私用：買い物、社交、会合、娯楽、食事、通院、レジャーなど

図 年齢別免許有無別外出率  
 （1日当たり外出した人の割合）

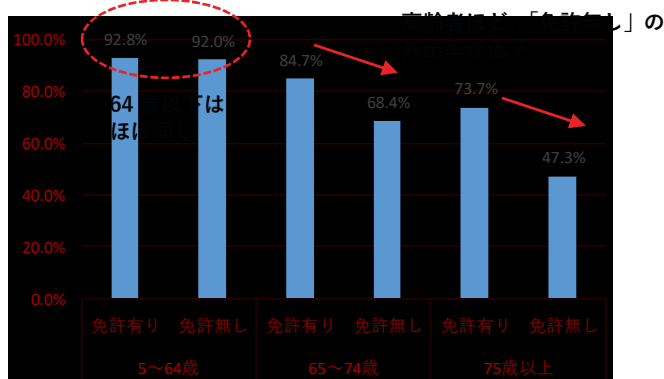
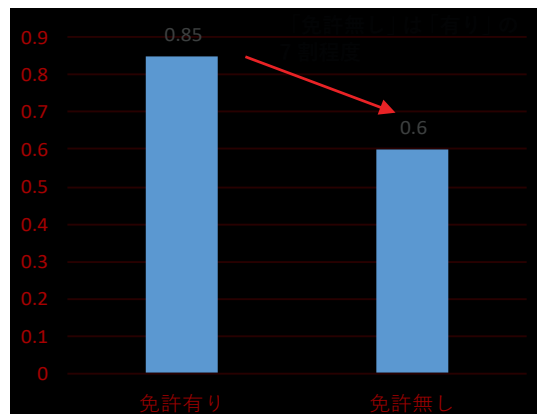


図 私用外出回数（トリップ/人/日）



※ 静岡中部圏（静岡市、藤枝市、焼津市、島田市）全体における調査結果

出典：第4回静岡中部都市圏パーソントリップ調査（2012年）

## ウ 買い物・通院の交通手段

### (ア) 買い物

#### 問《日用品の買い物の場所と交通手段について》

- 日用品の買い物は、「近所のスーパーや大型店舗」(63.6%)、「自宅から離れたスーパーや大型店舗」(30.3%)が大半を占めています。移動手段は、「自家用車(自分で運転)」(77.8%)「自家用車(他の人が運転)」(7.0%)と、車による依存が高くなっています。

図 購入店舗 (日用品)

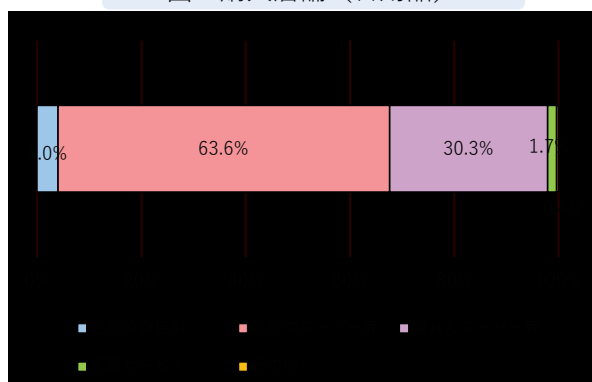
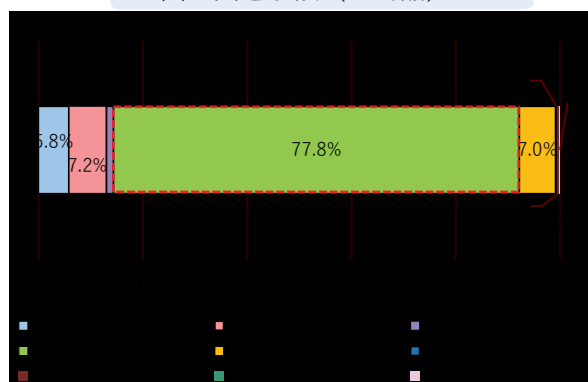


図 交通手段 (日用品)



#### 問《日用品以外の買い物の場所と交通手段について》

- 日用品以外の買い物は、「自宅から離れたスーパーや大型店舗」(70.4%)が「近所のスーパーや大型店舗」(23.5%)より多くなっています。移動手段は、「自家用車(自分で運転)」(78.1%)「自家用車(他の人が運転)」(14.5%)と、車による依存が「日用品の買い物」より、さらに高くなっています。
- また、その他の回答では、「ネット通販」や「宅配便」を利用する回答もありました。

図 購入店舗 (日用品以外)

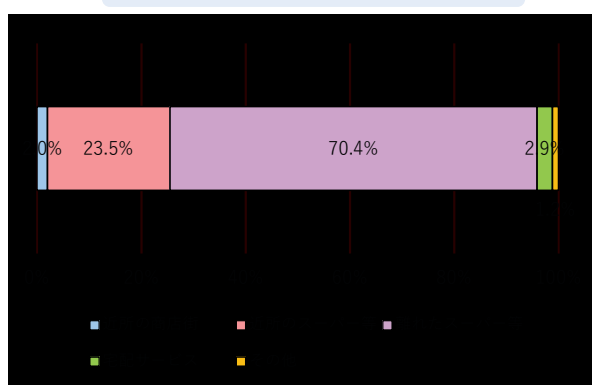
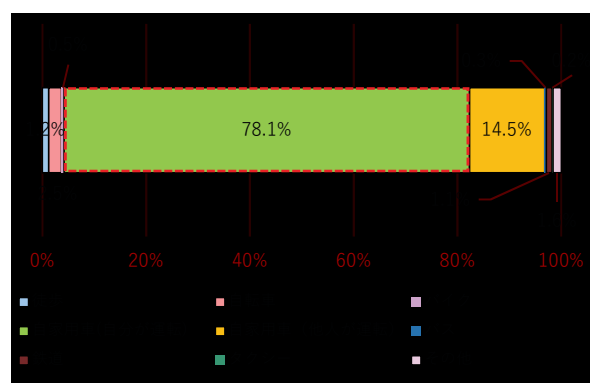


図 交通手段 (日用品以外)



出典：島田市都市計画マスタープラン市民等意識調査

## (イ) 通院

### 問《通院している場所と交通手段について》

- ・総合医療センターへの通院頻度は、「年数回」(33.5%)が最も多く、開業医への通院頻度は「月1回」(26.4%)が最も多くなっています。
- ・通院のための交通手段は、「自家用車(自分で運転)」(77.2%)が最も多くなっています。

図 通院頻度(総合医療センター)

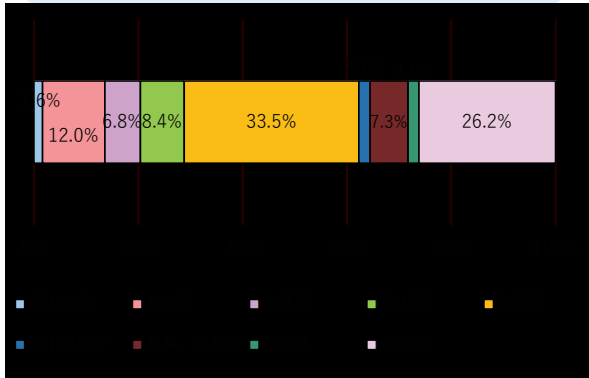


図 通院頻度(開業医)

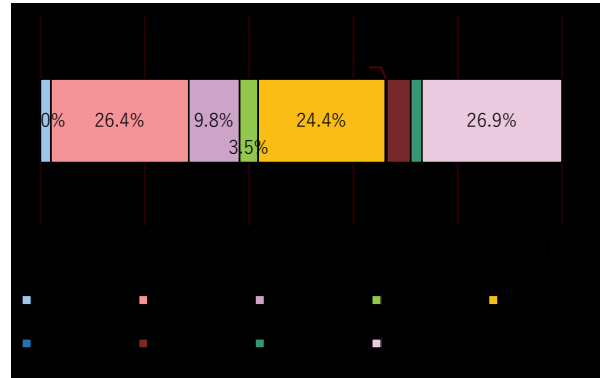
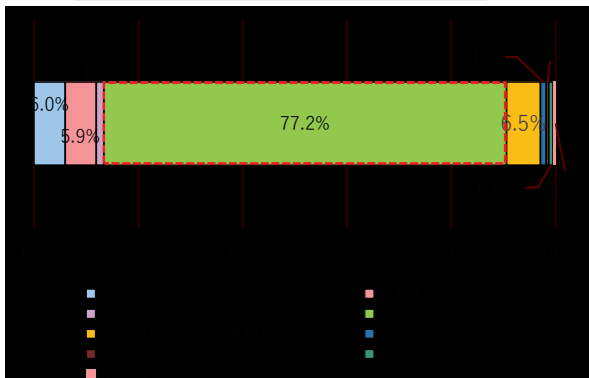


図 交通手段(通院)



出典：島田市都市計画マスタープラン市民等意識調査



(ウ) 地域別の買い物、通院の交通手段

買い物、通院の交通手段は、中心地域で徒歩・自転車が 20%程度みられる他は、圧倒的に自動車の割合が高くなっています。

図 地域別の買い物の交通手段

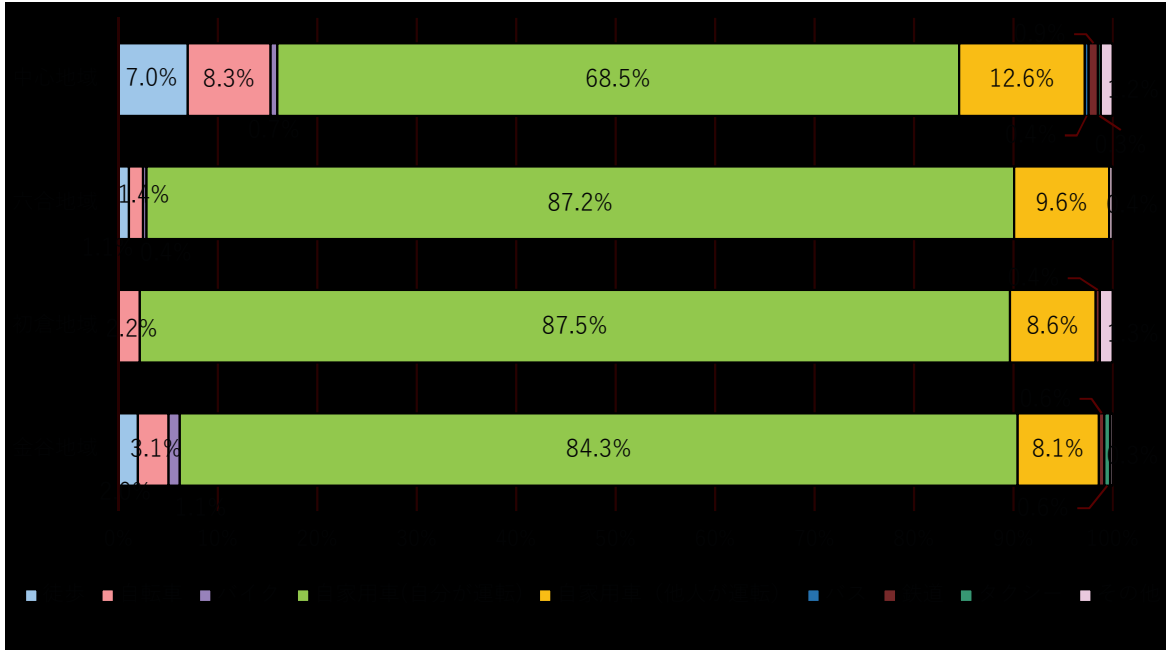
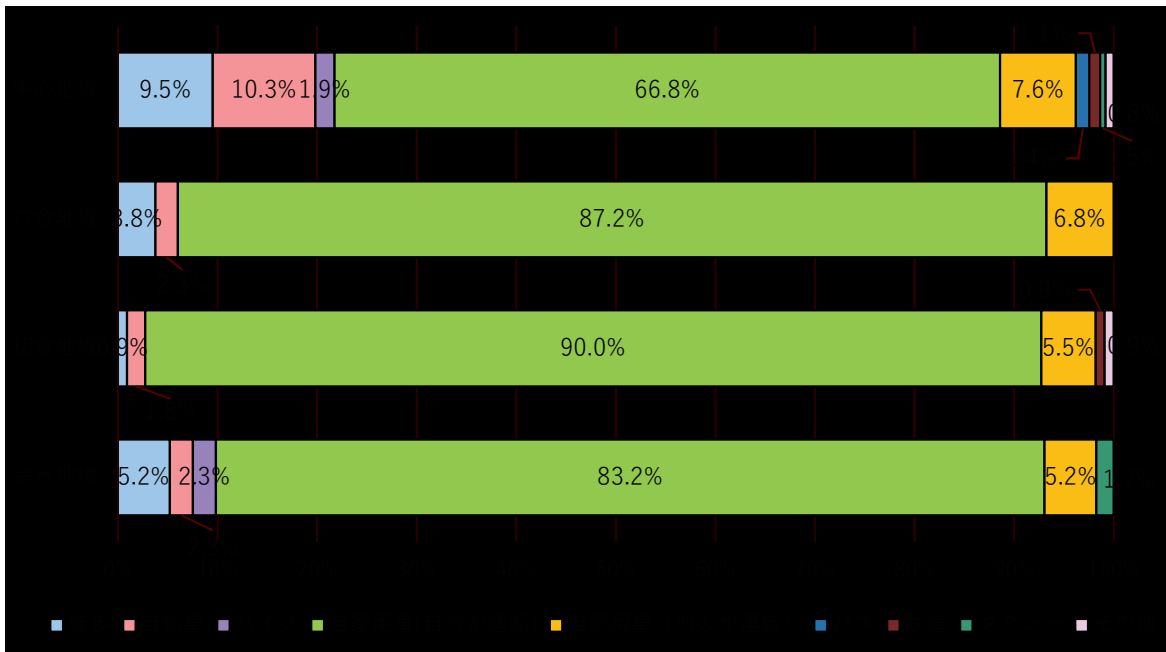


図 地域別の通院の交通手段



出典：島田市都市計画マスタープラン市民等意識調査

## エ 通勤・通学流動

### (ア) 通勤

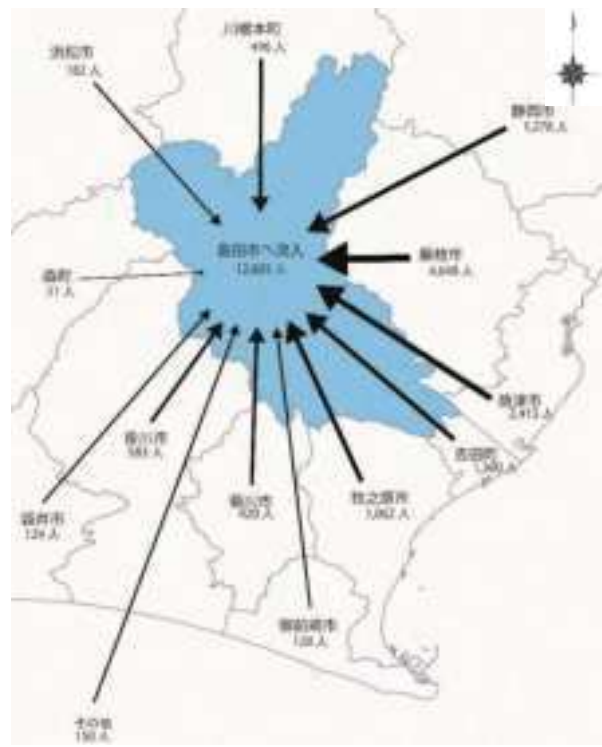
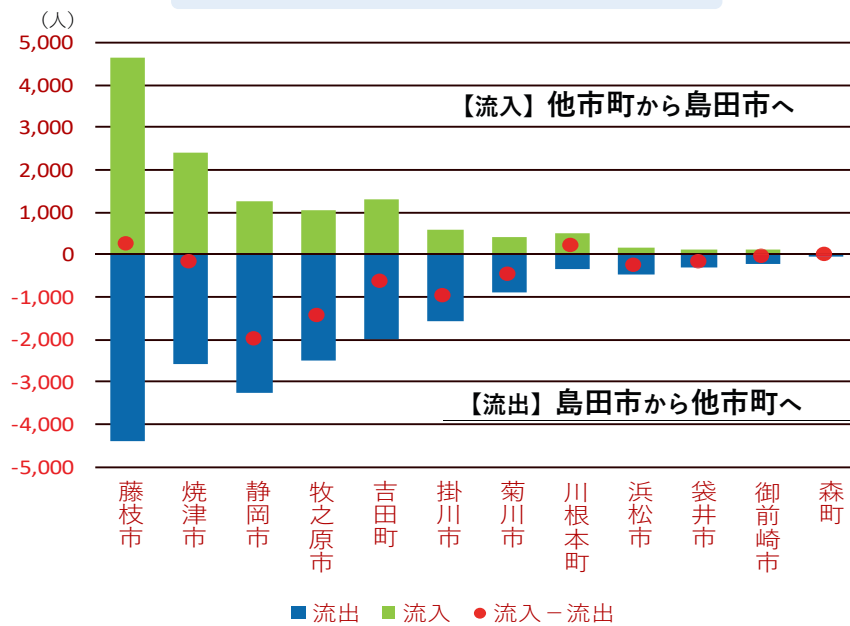
本市に居住する就業者 50,252 人のうち、市内で従業する人は 31,363 人と約 62%で、約 38%が市外に流出しています。

一方、本市に就業する就業者約 44,168 人のうち、他市町に居住している人は 12,805 人と約 29%となっています。

通勤流動量の多い市町は、藤枝市、焼津市、静岡市、牧之原市、掛川市、菊川市の順で、概ね隣接都市との結びつきが強いことを示しています。

周辺都市への流出人口は 18,889 人で、周辺都市からの流入人口が 12,805 人と流出超過になっており、市町別では静岡市、牧之原市、掛川市への流出超過が多くみられます。

図 通勤流動



※島田市に居住している人が島田市内に通勤している人数 31,363 人

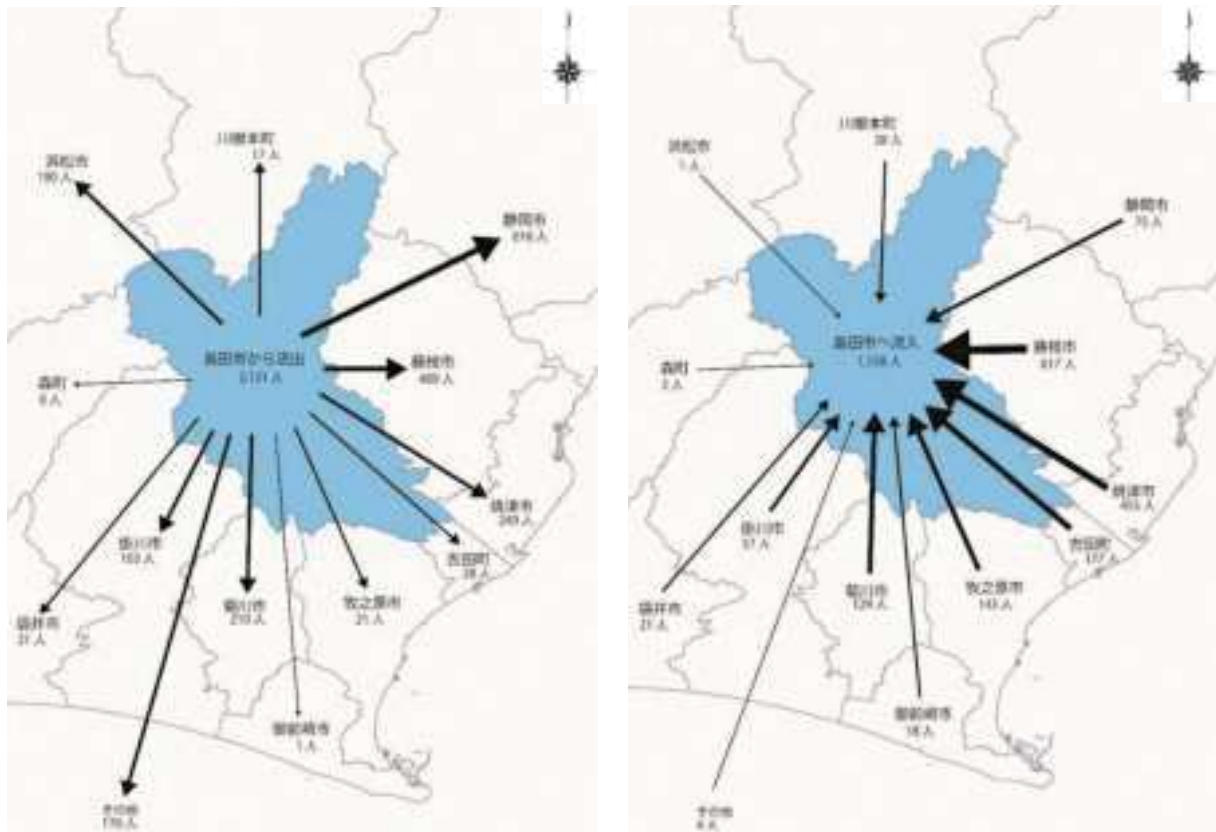
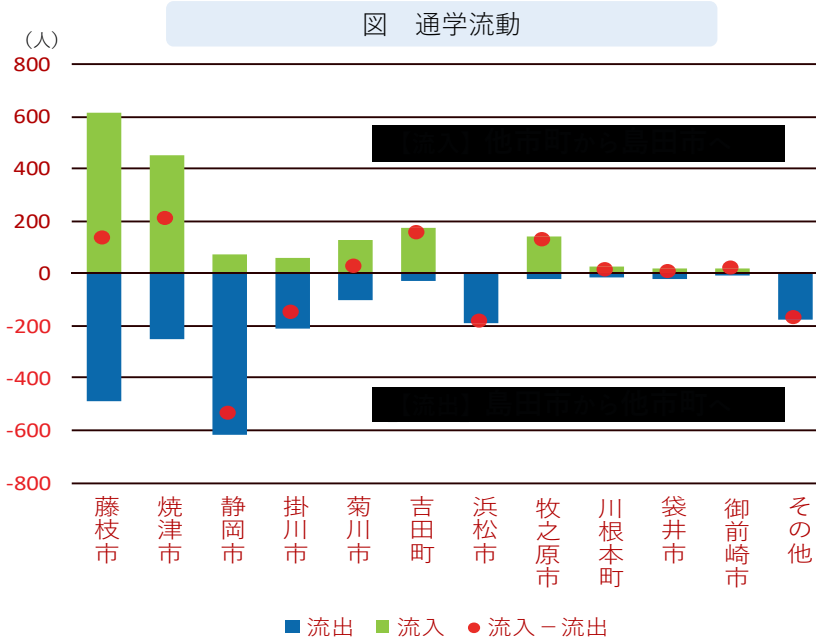
出典：2015 年（平成 27 年）国勢調査

## (イ) 通学

本市に居住する 15 歳以上の学生 4,062 人のうち、市内に通学する学生の割合は 1,941 人と約 48%で、半数以上が市外へ通学しています。

一方、本市に通学する 15 歳以上の学生 3,669 人のうち、他市町に居住している学生は 1,728 人と約 47%となっています。

本市と他市町間において通学流動量の多い市町は、藤枝市、焼津市、静岡市の順となっています。また、周辺都市への通学流出人口は 2,121 人、周辺都市からの流入人口は 1,728 人で流出超過となっており、特に静岡市への流出超過が顕著になっています。



※島田市に居住している人が島田市内に通学している人数は 1,941 人

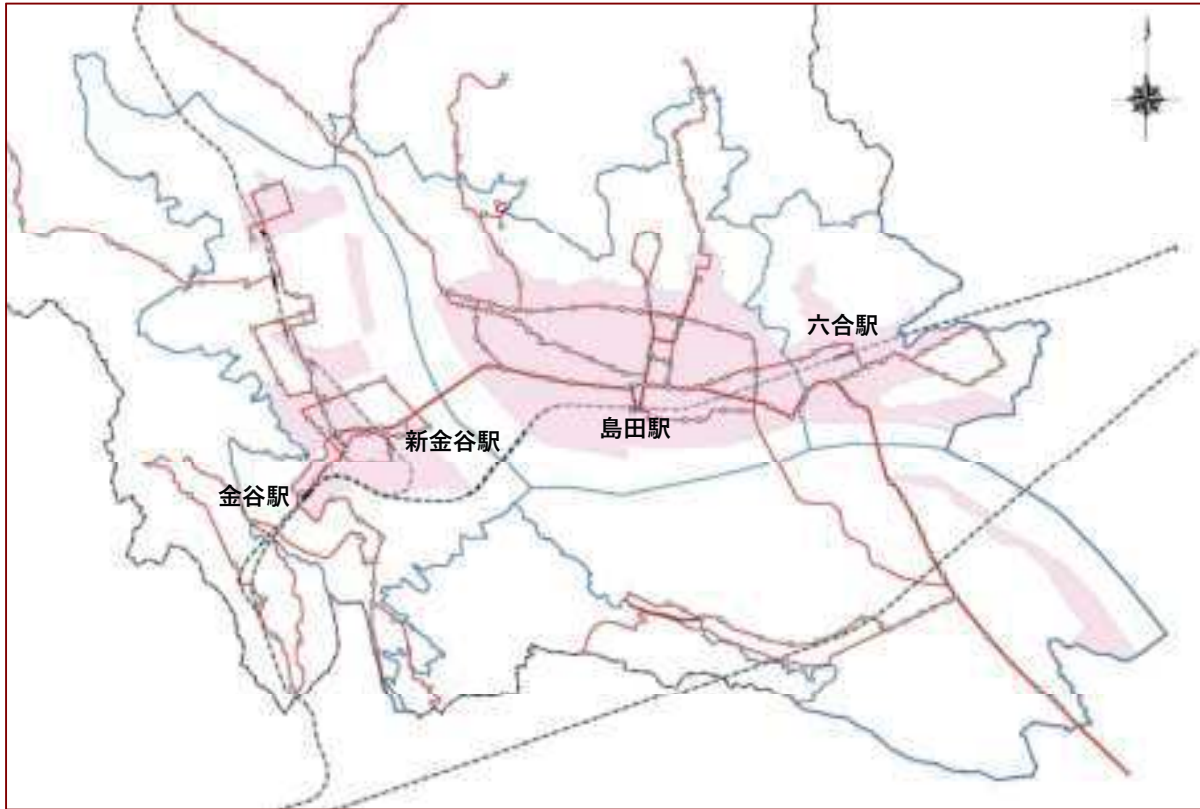
出典：2015 年（平成 27 年）国勢調査

## オ 公共交通

### (ア) 運行状況

本市の公共交通機関は、市域を東西に通過する東海道本線、大井川に沿って川根本町まで延びる大井川鐵道大井川本線の2路線によって骨格が形成されており、これを補完するバス路線が市内各地区を連絡しています。

図 公共交通運行状況図



出典：国土数値情報を基に補正



## (イ) 公共交通利用状況

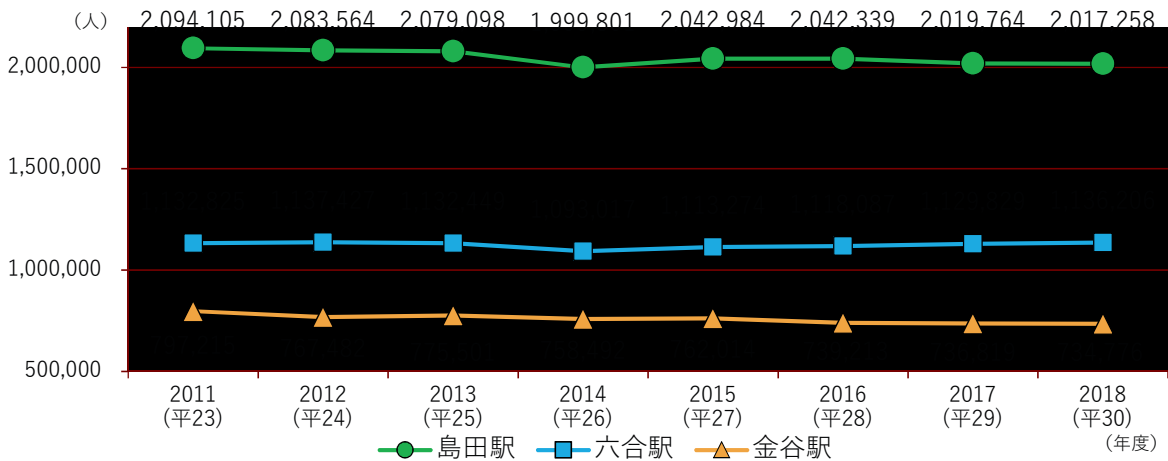
東海道本線 3 駅（島田駅・六合駅・金谷駅）の利用者数については、ここ数年概ね横ばいあるいは微減傾向となっています。

大井川鐵道大井川本線については、拠点駅である新金谷駅の利用者数は増加傾向にあります。金谷駅は減少傾向であるものの、ここ数年は増加傾向にあります。

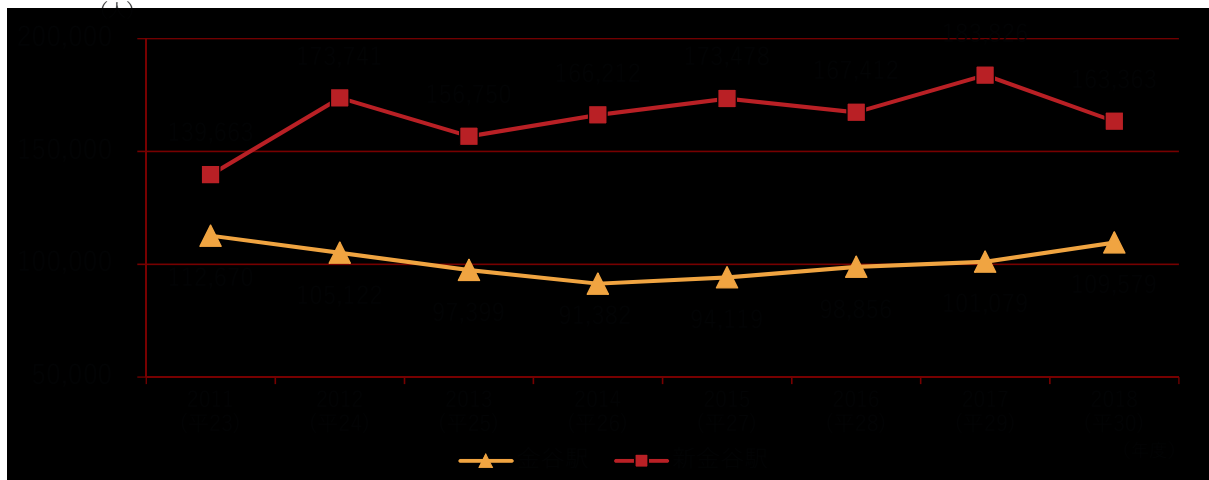
バス利用者数は、2016 年度（平成 28 年度）に一時増加しましたが、減少傾向にあります。

図 公共交通利用者数の推移

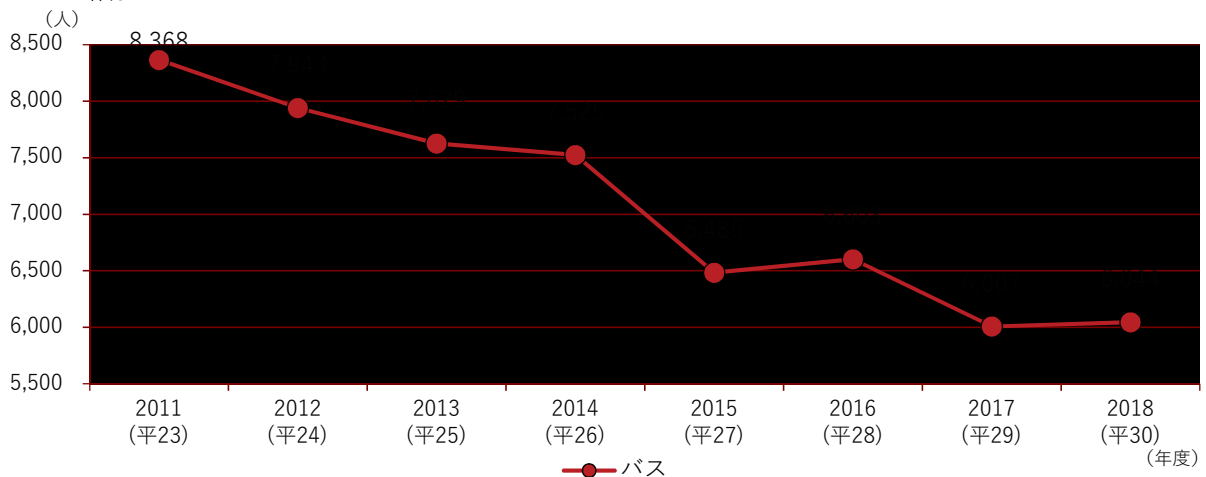
### ■東海道本線



### ■大井川鐵道大井川本線



### ■バス路線



出典：2019 年（令和元年）度版島田市統計書

### (ウ) 公共交通人口カバー率

都市計画区域内の公共交通人口カバー率は、「公共交通便利地域」が約 50.9%、「公共交通不便地域」が約 29.5%、「公共交通空白地域」が約 19.6%となっています。地域別の公共交通空白地域の人口割合を見ると、初倉地域が最も高くなっています。

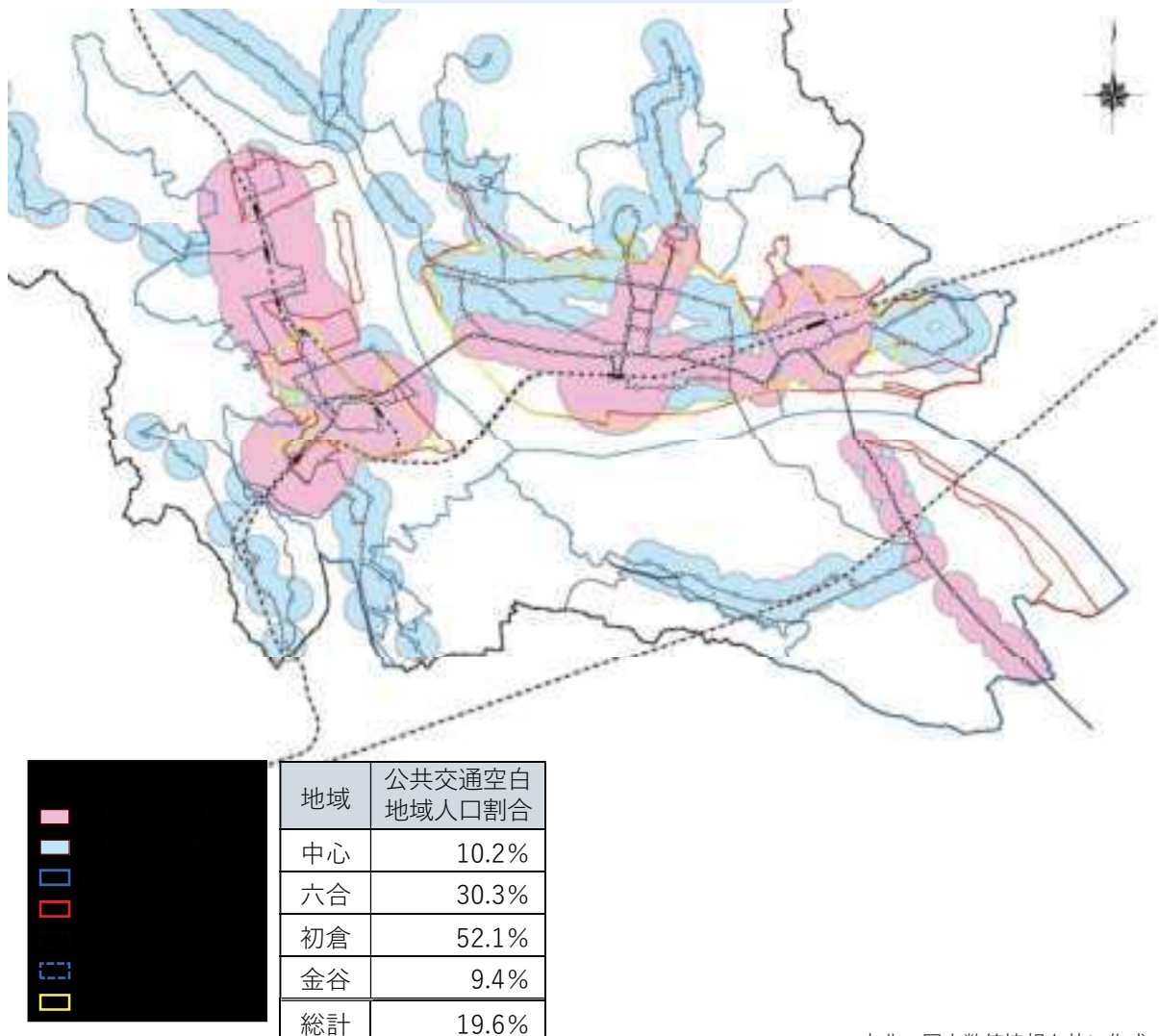
なお公共交通の利便性は、鉄道駅からの 800m 圏内外、バス停からの 300m 圏内外により、下表のように分類しています。

表 公共交通の利便性に基づく分類と人口カバー率

		バス		
		バス停から 300m 圏内		バス停から 300m 圏外
		運行本数 15 本/日 (片道) 以上	運行本数 15 本/日 (片道) 未満	
鉄道	駅から 800m 圏内	<b>公共交通便利地域</b> (H27:44,542 人、都市計画区域内人口の約 50.9%)		
	駅から 800m 圏外	<b>公共交通不便地域</b> (H27: 25,874 人、都市計画区域内人口の約 29.5%)	<b>公共交通空白地域</b> (H27: 17,166 人、都市計画区域内人口の約 19.6%)	

資料：「立地適正化計画の手引き」(平成 28 年 4 月 11 日版、国土交通省)を基に設定

図 公共交通カバー状況図



出典：国土数値情報を基に作成

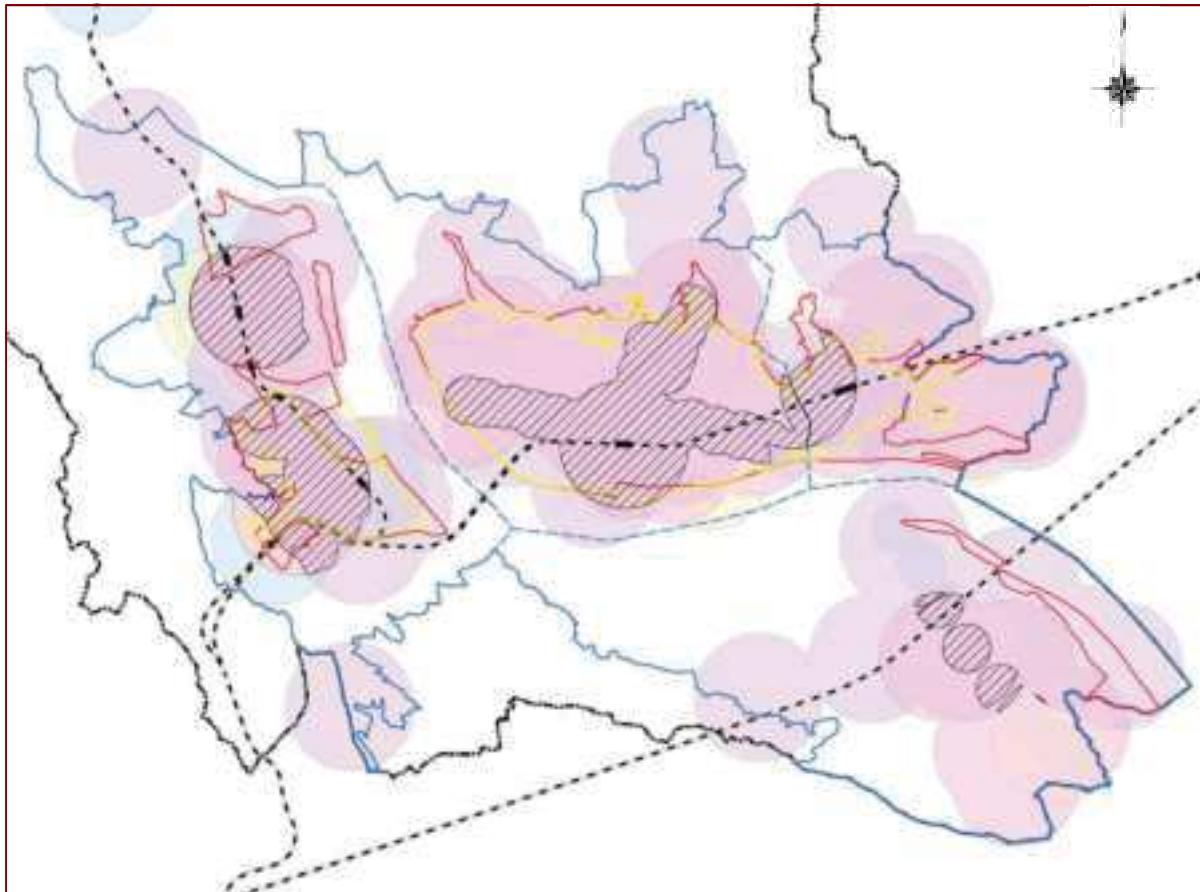
### (エ) 日常生活サービスの徒歩圏充足率

鉄道やバスといった基幹的公共交通及び医療・高齢者福祉・商業といった施設の全てを徒歩圏で享受できる圏域を図示したものと、その圏域内の人口比率を4地域で算出したものを以下に示します。

中心地域は島田駅・市役所・市立総合医療センター周辺、六合地域は六合駅及び六合公民館周辺など、初倉地域は初倉公民館周辺など、金谷地域は金谷公民館周辺などが該当します。

充足率は金谷地域が最も高く、次いで中心地域、六合地域、初倉地域の順となっています。

図 日常生活サービスを徒歩圏で享受できる圏域



地域	徒歩圏充足率
中心	46.5%
六合	15.7%
初倉	10.1%
金谷	56.9%
総計	37.9%

※「都市構造の評価に関するハンドブック」(国土交通省)に基づき、基幹的公共交通及び医療・高齢者福祉・商業施設の全てを徒歩圏で享受できる圏域内の人口比率を算出



## (7) 災害

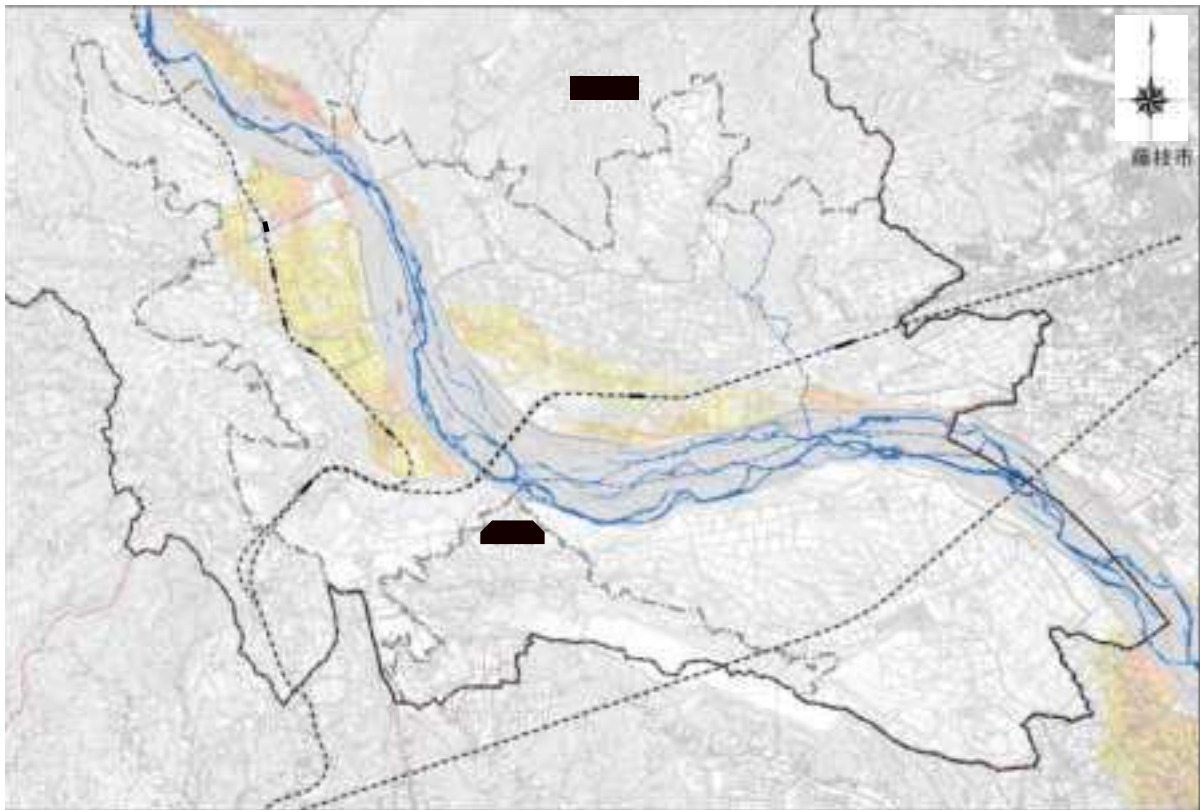
### 【災害の分析評価まとめ】

- ◆地震時、津波の危険性はないが、一部が液状化の危険性がある
- ◆市街地の一部は洪水浸水想定区域内
- ◆用途地域の外縁部などが、土砂災害（特別）警戒区域の指定地

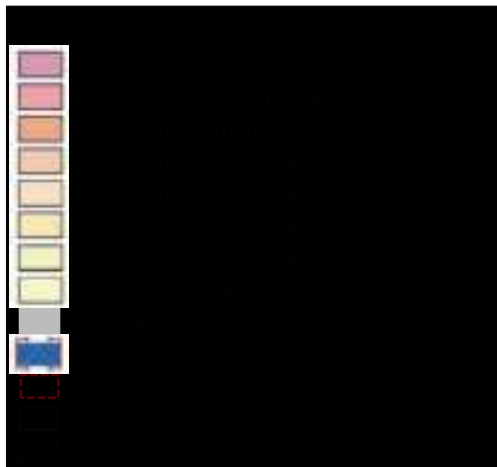
### ア 洪水

大井川洪水浸水想定区域図（1/100 確率降雨相当、平成 28 年 5 月公表）によると、市内下流域の市街地周辺では、浸水深が 1.0m 未満のエリアが多く、一部 3.0m を超えると想定されています。

図 大井川水系大井川 洪水浸水想定区域図（1/100 確率降雨相当）

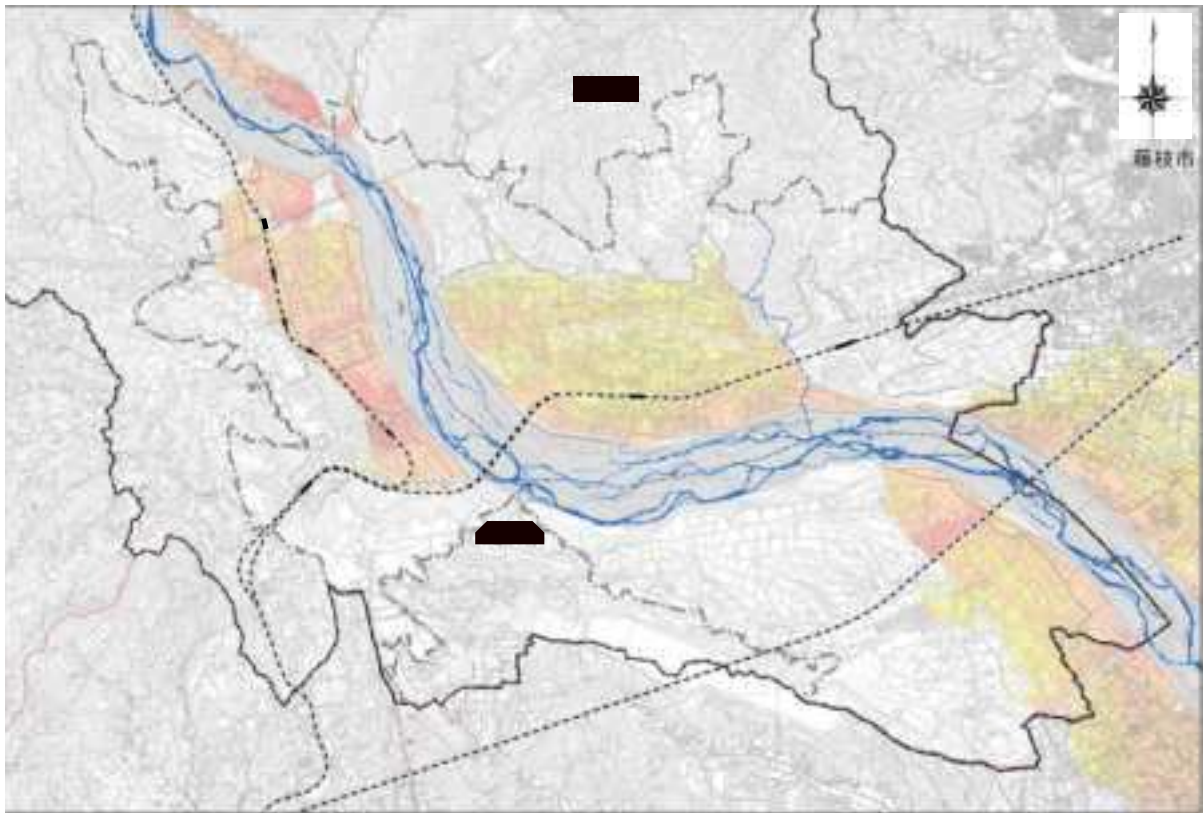


出典：大井川水系大井川 洪水浸水想定区域図（国土交通省、平成 28 年 5 月）

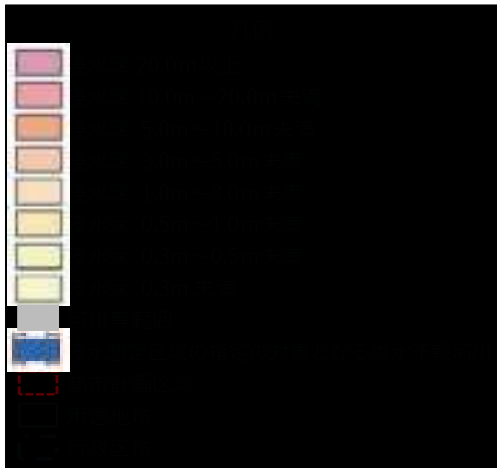


また、想定しうる最大規模の降雨（1/1000 確率降雨相当）においては、市街地のほとんどが浸水する想定となっており、一部 3.0m 以上の浸水が想定されるエリアも見られます。

図 大井川水系大井川 洪水浸水想定区域図（1/1000 確率降雨相当）

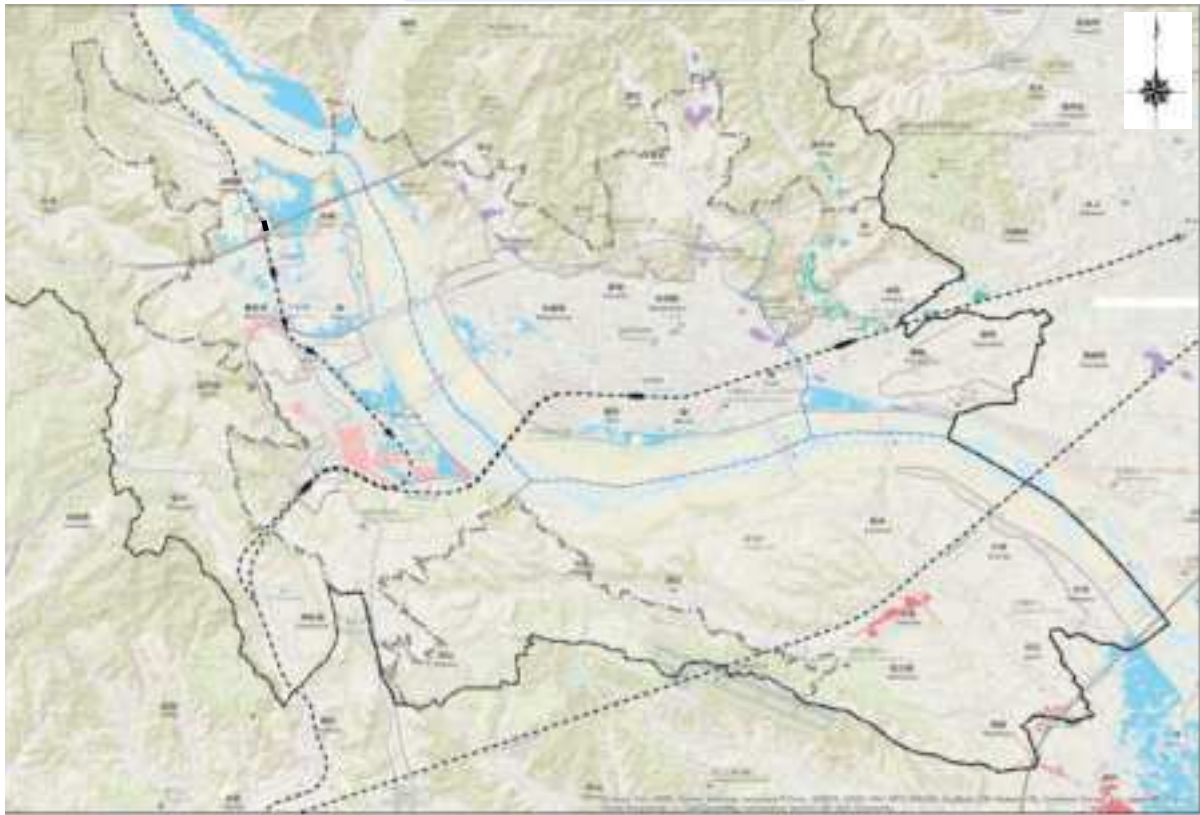


出典：大井川水系大井川 洪水浸水想定区域図（国土交通省、平成 28 年 5 月）

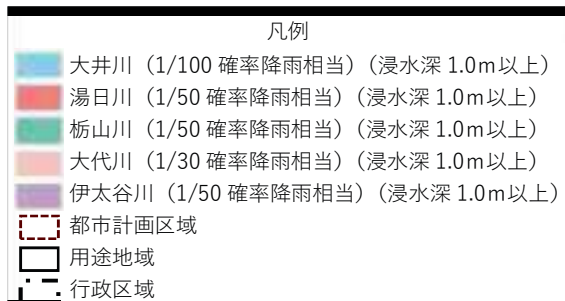


市内を流れる大井川、湯日川、栃山川、大代川、伊太谷川について、1/30～1/100 確率降雨相当の大雨において、市街地内及び周辺で一部 1.0m以上の浸水が想定されているエリアが見られます。

図 洪水浸水想定区域



出典：ハザードマップ（国土交通省、県）

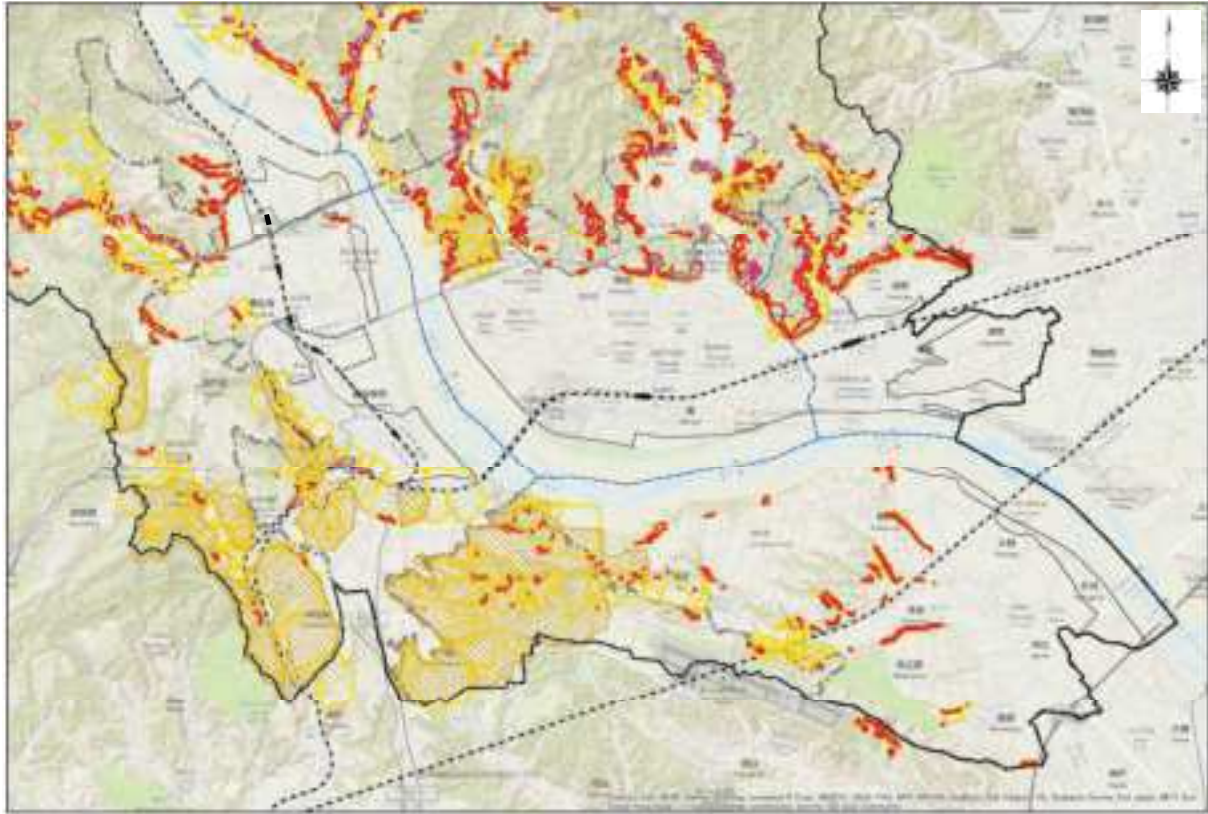


## イ 土砂災害

本市の土砂災害（警戒）区域は、用途地域内では北側の外周部（丘陵山裾）に多く指定されています。用途地域の外側では、大井川水系の支流に沿った谷地形の場所についても連なって指定されています。

その他、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域が市街地周辺に指定されています。

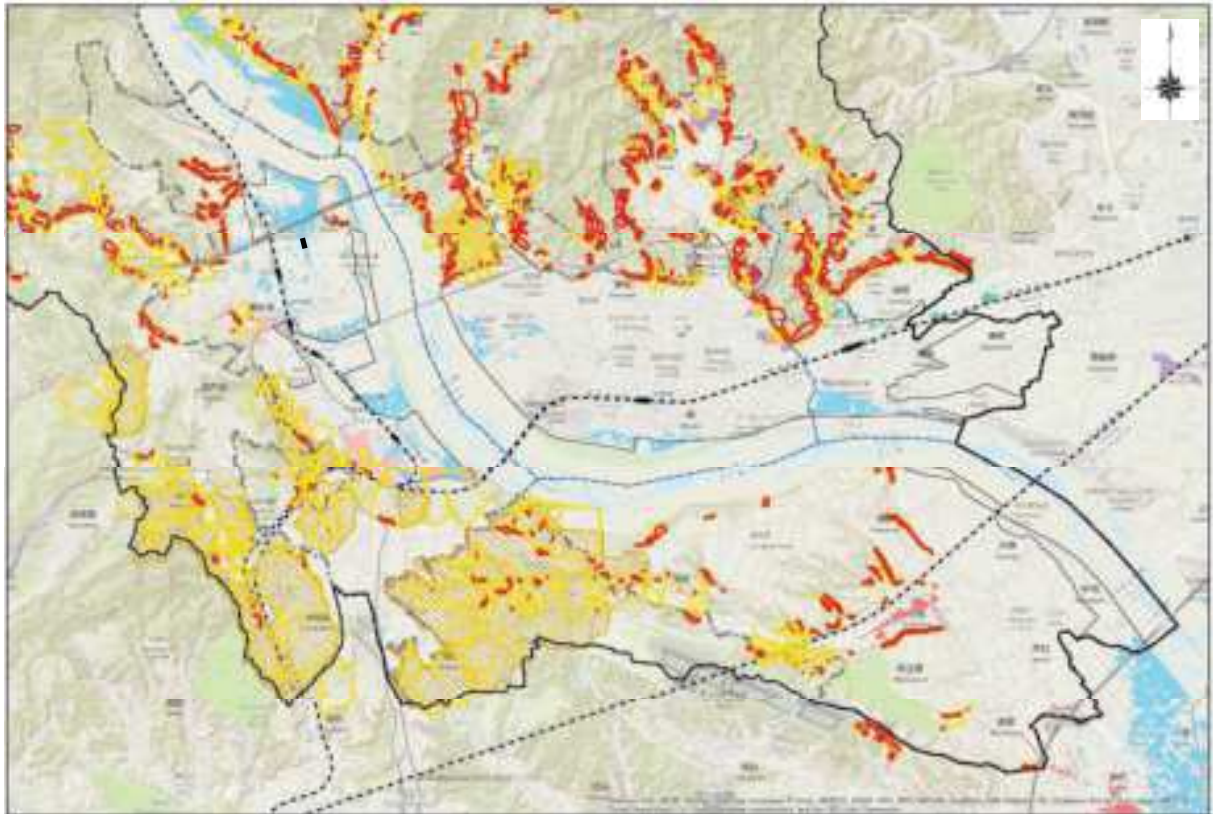
図 土砂災害



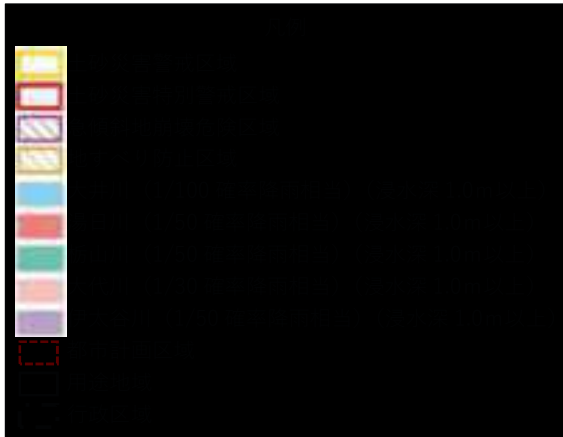
出典：国土数値情報（国土交通省）

凡例	
	土砂災害警戒区域
	土砂災害特別警戒区域
	急傾斜地崩壊危険区域
	地すべり防止区域
	都市計画区域
	用途地域
	行政区

図 浸水想定区域・土砂災害関連の指定区域



出典：国土数値情報（国土交通省）、ハザードマップ（国土交通省、県）



## ウ 地震・液状化

### (ア) 震度分布

南海トラフ巨大地震を想定した震度分布では、本市の大半は震度6強が予測されています。また、一部では、地盤条件などにより震度7と予測されているエリアがあります。

なお、南海トラフ巨大地震による津波の浸水については予測されていません。

図 南海トラフ巨大地震を想定した震度分布



凡例		
	震度階級	実効的な最大加速度の範囲
■	震度7	400Gal 以上
■	震度6強	325~400Gal
■	震度6弱	250~325Gal

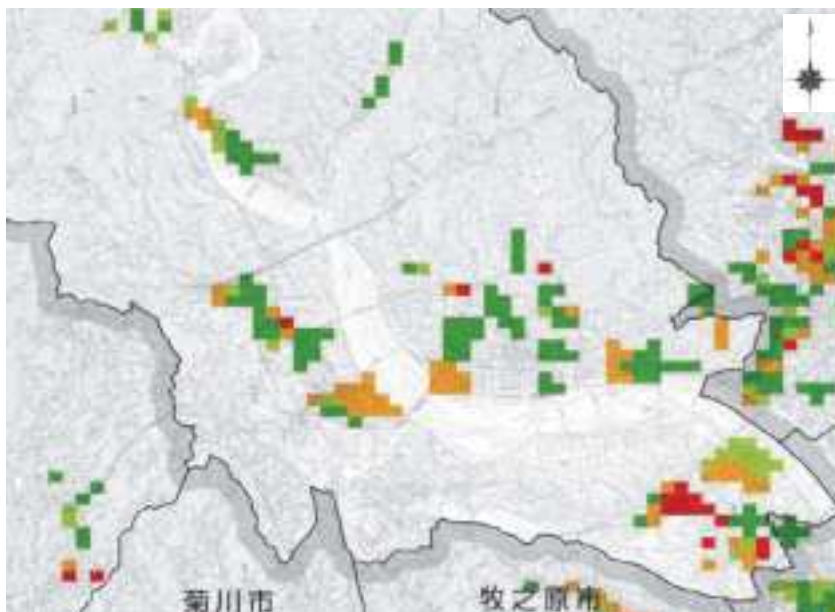
出典：島田市防災ガイドブック

### (イ) 液状化予測

南海トラフ巨大地震を想定した本市の液状化予測では、液状化危険度「大」が初倉地域に、また大井川沿いに液状化危険度「中」又は「小」が分布しています。

市全体としては、地盤が洪積層・基盤岩類のため、液状化予測の対象外となっているエリアが多く、一部を除き液状化の危険性は比較的低いといえます。

図 南海トラフ巨大地震を想定した液状化予測



凡例		
	液状化危険度	備考
■	大	液状化発生の可能性が高い
■	中	液状化発生の可能性がある
■	小	液状化発生の可能性が低い
■	なし	液状化発生の可能性がない

出典：島田市防災ガイドブック

## エ 避難地・避難所

本市の避難地（指定緊急避難場所）及び避難所（第一次指定避難所）は、主に小中高の学校、公園、公民館などを指定しています。

図 避難地・避難所



凡例	
◎	避難地・避難所
○	避難地
□	避難所
救	救護所
●	市役所
+	救護病院
—	鉄道
—	高速道路
—	国道

出典：島田市防災ガイドブック

## (8) 保全要素

### 【保全要素の分析評価まとめ】

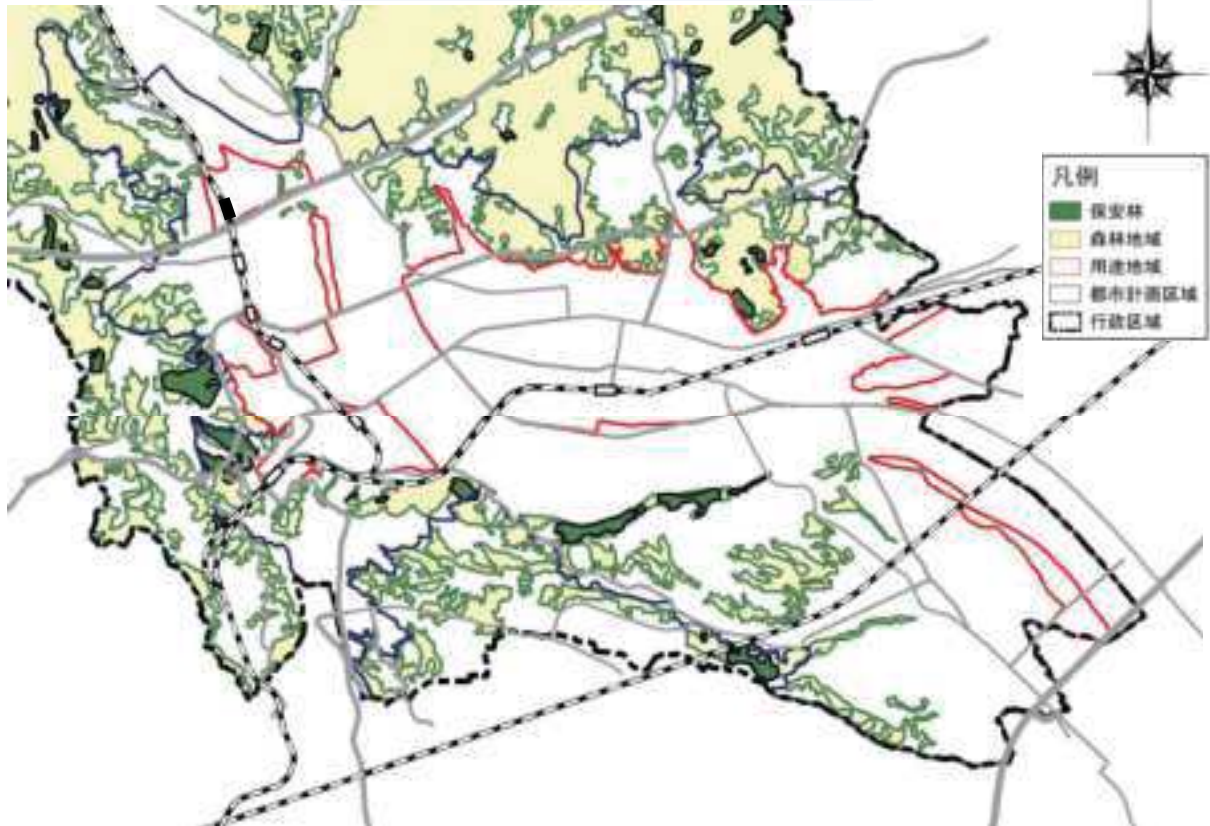
- ◆大井川や豊かな森林などの自然環境が市街地周辺に広がり、良好な都市環境に寄与
- ◆市街地周辺に茶園、田園などまとまった農地が存在

### ア 森林

本市の都市計画区域の北側は、大井川の両岸に広く森林地域が指定されており、その中に保安林が分布しています。

これらの森林は、市街地、集落地周辺のまとまった緑として、都市環境の向上に寄与しています。

図 森林分布図



出典：国土数値情報（国土交通省）



## イ 農地

本市では、用途地域を除くほぼ全域を農業振興地域に指定しており、その面積は市全体の約7割を占めています。また、農業振興地域には森林原野も含まれており、農用地区域は市全体の約1割となっています。

農用地区域は大井川下流部の平地部及び丘陵に一団の指定がされているほかは、大井川水系の谷沿いに分布しています。これらの農地は、茶をはじめとした農産物生産の場となるとともに、市街地、集落地の周辺における緑として、都市環境の向上に寄与しています。

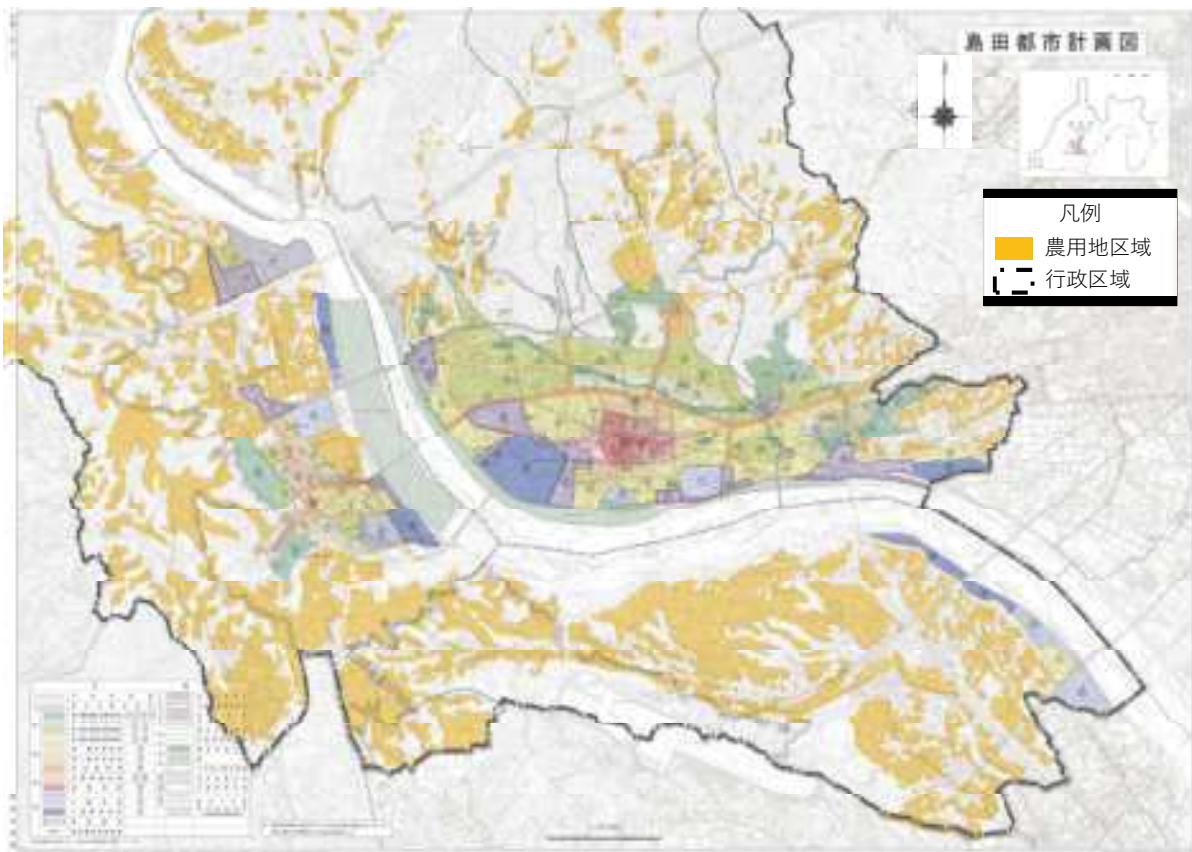
表 農業振興地域の内訳

(単位：ha)

	島田市 全域	農業振興 地域	内 訳			
			農用地	農業用 施設用地	森林原野	その他
面積	31,570.0	22,789.5	3,744.4	15.9	14,519.2	4,509.9
割合	100.0%	72.2%	11.9%	0.1%	46.0%	14.3%

出典：島田市農業振興地域整備計画書（平成29年3月）

図 農用地区域図（都市計画区域周辺）



出典：国土数値情報（国土交通省）

## (9) 行財政

### 【行財政の分析評価まとめ】

- ◆生産年齢人口が減少し税収減の予測
- ◆高齢化による社会保障関連費は、今後も増加する予測
- ◆公共施設などのインフラ施設の老朽化に伴い今後も維持管理費は増加する予測

### ア 歳入

本市の2008年（平成20年）の市税収入額は、約150億円でしたが、その後増減を繰り返し、2019年（令和元年）度決算では約148億円になっています。

今後は、人口や生産年齢人口の減少などに伴い、減少傾向が続くと予測されます。

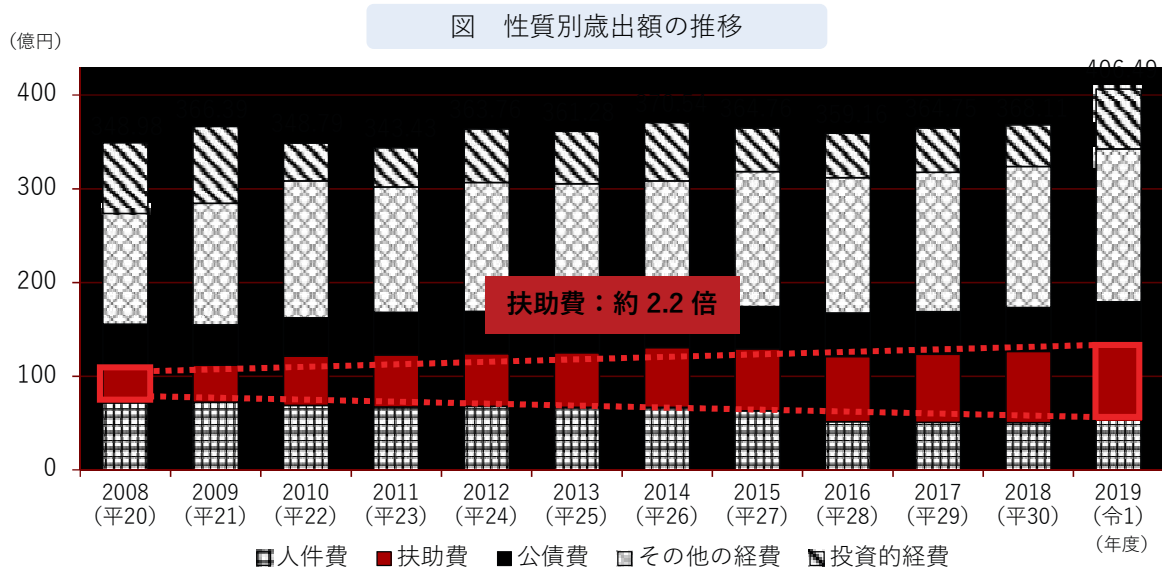


出典：島田市中期財政計画（令和3年度～令和5年度）

### イ 歳出

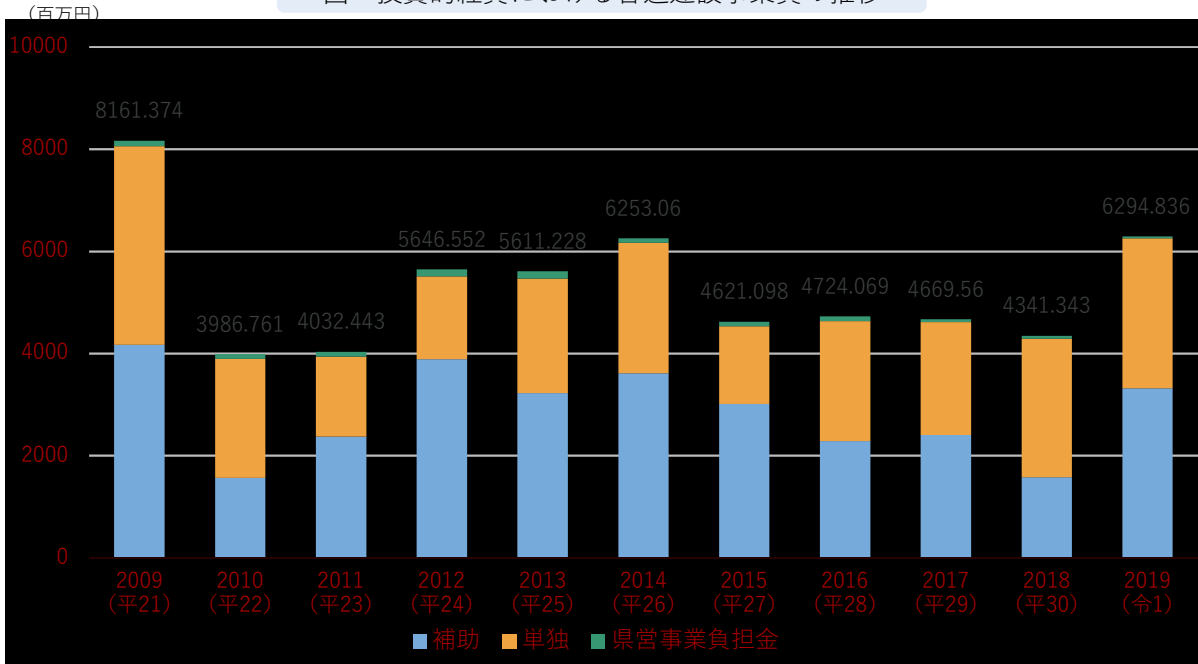
本市の歳出額は、ここ数年約350億円前後で推移していますが、高齢化の進行とともに歳出額に占める扶助費の割合が、2008年（平成20年）度に対して2019年（令和元年）は約2.2倍に増加しています。

投資的経費における普通建設事業費は、令和元年度は大井川流域観光拠点整備事業費などの補助事業が増えたことにより、前年度と比べ110.3%増えています。大きな事業の完了後は減少傾向になると予測されます。



出典：各年度決算状況

図 投資的経費における普通建設事業費の推移

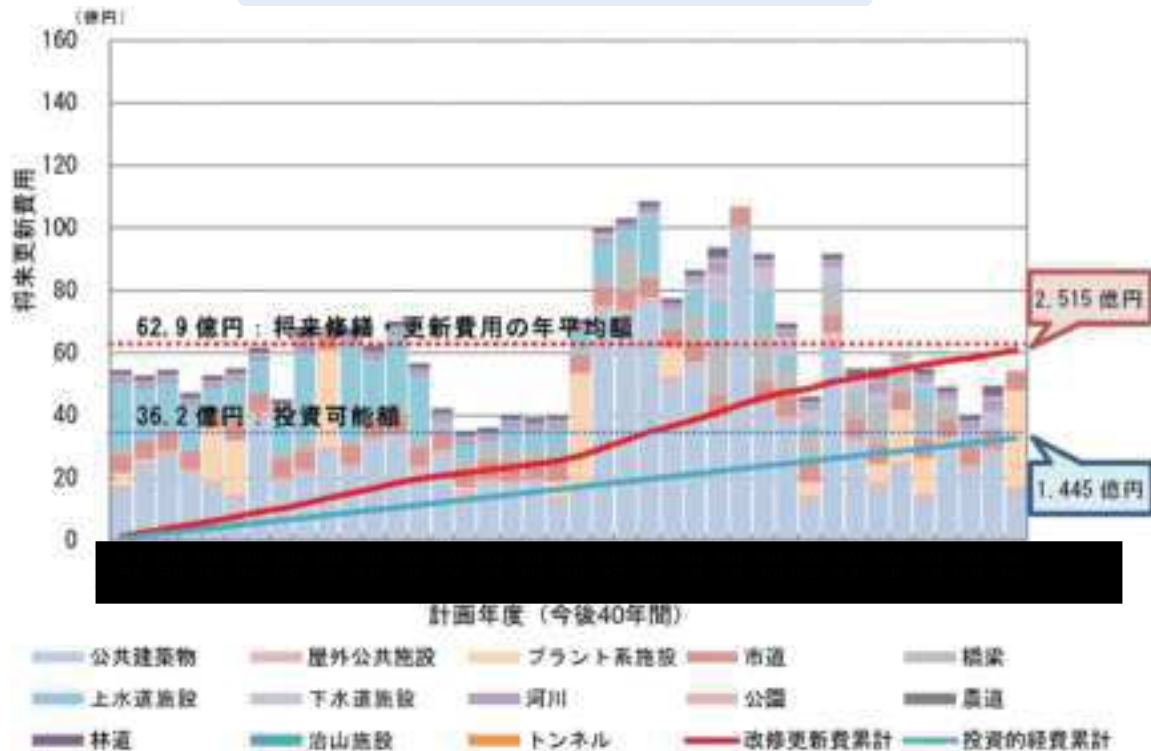


### ウ 公共施設、インフラ維持管理費

本市の投資的経費については、「性質別歳出額の推移」から2012年（平成24年）～2015年（平成27年）度の平均で約36億円になっています。

一方、今後40年間に必要となる公共施設等の修繕・更新について費用を積算すると、約2,515億円、年平均約63億円が必要になり、投資可能額を大きく上回ることが予測されます。

図 公共施設等の修繕更新費用の将来推計



出典：鳥田市公共施設等総合管理計画（2016年（平成28年）3月）

### 3 市民等意識調査結果の整理

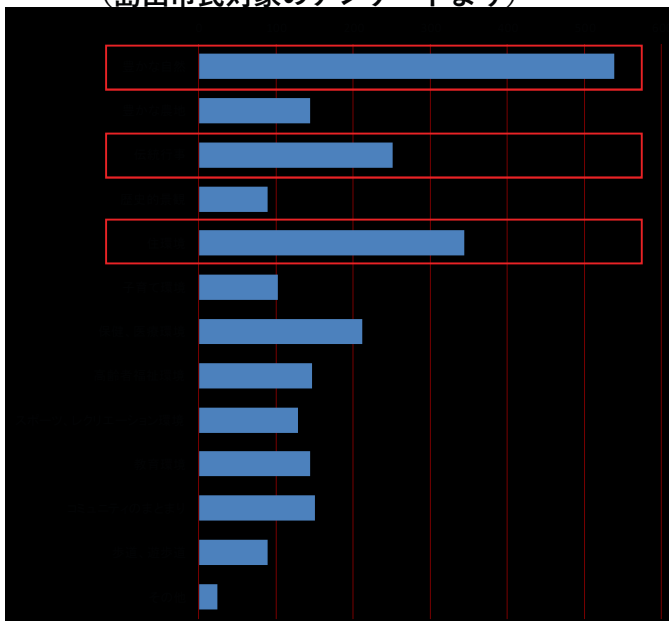
#### 【市民等意識調査結果のまとめ】

- ◆地域の誇りとして多い意見は「豊かな自然」、「良好な住環境」
- ◆今後のまちづくりの方向性で多い意見は「暮らしやすいまち」、「防災・減災のまち」、「子育てしやすいまち」、「便利に移動できるまち」、「にぎわいのあるまち」
- ◆「コンパクトなまちづくりを進めるべきか」の問いには、「進めるべき」、「進めた方が良い」が6割を超える
- ◆市の課題で最も多い意見は「まちのにぎわいに欠ける」

2018年（平成30年）度実施した、都市計画マスタープラン改定にあたっての市民等意識調査において、今後のまちづくりの方向性に関わる問の結果は次のとおりです。

#### Q. お住まいの地域で、誇りを感じ、地域のまちづくりに活用できるものは何ですか

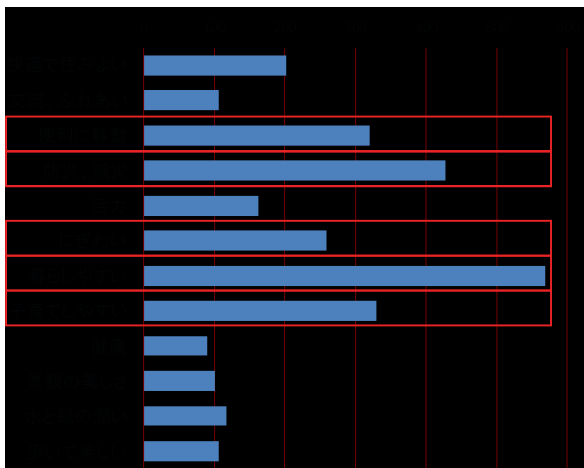
（島田市民対象のアンケートより）



- 多い意見
- ・大井川や山並みなどの豊かな自然
- ・良好な住環境
- ・祭りなどの伝統行事

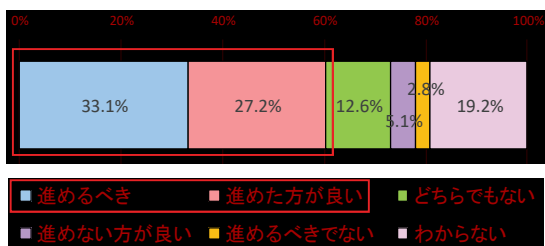
#### Q. これからの島田市において、具体的にどのようなまちづくりを進めていけばよいと思いますか。

（島田市民対象のアンケートより）



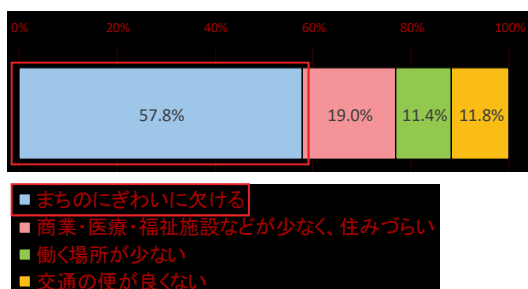
- 多い意見
- ・医療・福祉環境が充実した「暮らしやすい」まち
- ・地震・大雨などの自然災害に強い「防災・減災」のまち
- ・子育て・教育環境が充実した「子育てしやすい」まち
- ・道路や公共交通網が整備され、市内外に誰もが「便利に移動」できるまち
- ・魅力ある商業環境を整えた「にぎわい」のあるまち

**Q. コンパクトなまちづくりを進めるべきですか。（島田市民対象のアンケートより）**



○「進めるべき」「進めた方がよい」が約 60%と多い一方、「どちらでもない」（約 12%）や「わからない」（約 19%）もみられた。

**Q. 島田市の課題は何だと思えますか。（島田市・藤枝市・焼津市民対象の Web アンケートより）**



○「まちなぎわいに欠ける」が約 58%、「商業・医療・福祉施設などが少なく、住みづらい」が 19%と多くみられた。

**Q. まちづくりに対する重要度、満足度（地域別回答）**

都市計画区域にあたる以下の 4 地域における、重要度が高く満足度が低い項目を整理します。

地域	重要度が高く満足度が低い項目
中心	<ul style="list-style-type: none"> <li>・病院や診療所など医療施設の充実</li> <li>・街路灯や防犯灯の整備率の向上</li> <li>・子育て環境の充実</li> <li>・高齢者等が利用する福祉施設の充実</li> <li>・歩道や交差点などの安全性の向上</li> </ul>
六合	<ul style="list-style-type: none"> <li>・病院や診療所など医療施設の充実</li> <li>・街路灯や防犯灯の整備率の向上</li> <li>・歩道や交差点などの安全性の向上</li> <li>・子育て環境の充実</li> <li>・自転車の通行環境の向上</li> </ul>
初倉	<ul style="list-style-type: none"> <li>・病院や診療所など医療施設の充実</li> <li>・街路灯や防犯灯の整備率の向上</li> <li>・歩道や交差点などの安全性の向上</li> <li>・自転車の通行環境の向上</li> <li>・公共交通機関の利便性向上</li> </ul>
金谷	<ul style="list-style-type: none"> <li>・病院や診療所など医療施設の充実</li> <li>・公共交通機関の利便性の向上</li> <li>・街路灯や防犯灯の整備率の向上</li> <li>・歩道や交差点などの安全性向上</li> <li>・身近な生活道路の整備</li> </ul>

## 4 島田市が目指す都市の将来像

### (1) 都市計画マスタープランにおける位置づけ

- ◆都市の将来像は、本計画の基本的方針の前提にある都市計画マスタープランと同一とします。
- ◆将来都市フレームは、都市計画マスタープランの目標年次 2040 年(令和 22 年)の将来人口 85,000 人とします。

#### ア 都市づくりの基本理念及び都市の将来像

- ・本計画の基本的方針は、都市再生特別措置法第 82 条に基づき、都市計画マスタープランの一部とみなされるため、都市づくりの基本理念及び都市の将来像は、都市計画マスタープランと同一とします。
- ・本計画では、これらを踏まえ、まちの魅力や利便性向上に向けた、具体的な施策の設定などを行います。

図 都市づくりの基本理念及び都市の将来像

#### 【都市の将来像】

## 大井川がつなぐ コンパクトなまち'S

～連携・協働によるコンパクト・プラス・ネットワークの都市づくり～

※'S まちの複数形/島田 (shimada) /持続可能なまち (sustainable city)

#### イ 将来都市フレーム

- ・都市の将来像の実現に向けた将来都市フレームは、都市計画マスタープランと同一の、目標年次 2040 年(令和 22 年)における将来人口 85,000 人とします。

図 将来人口



出典：第2次島田市総合計画における人口算出（実績については国勢調査とは異なる）

## (2) 上位計画・関連計画における位置づけ

◆その他の上位計画・関連計画における、コンパクト・プラス・ネットワークや都市機能・居住に関わる記載内容を以下に整理します。

表 上位計画・関連計画の整理 (1/2)

計画名【計画期間】	目指す方向												
①第2次島田市総合計画 【2018年度～2025年度】	<ul style="list-style-type: none"> <li>○島田市の将来像「笑顔あふれる 安心のまち 島田」</li> <li>○施策の分野 <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市基盤：ひと・地域を支える都市基盤が充実するまちづくり</li> </ul> </li> <li>○施策の柱 便利で魅力あるまちの拠点をつくる <ul style="list-style-type: none"> <li>・コンパクト・プラス・ネットワークの考えに基づく、持続可能なまちづくりを目指す</li> </ul> </li> </ul>												
②第2期島田市まち・ひと・しごと創生総合戦略／人口ビジョン 【2021年度～2025年度】	<ul style="list-style-type: none"> <li>○目標人口：2060年80,000人（2040年約84,000人）</li> <li>○今後の施策の方向</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">基本的な考え方</th> <th>基本目標</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>しごと</td> <td>地域経済の持続的な発展</td> <td>日本で、世界で、稼ぐ産業の創出</td> </tr> <tr> <td>ひと</td> <td>人口減少の克服・適応</td> <td>島田市とつながり、住み、好きになる 希望どおり結婚、妊娠、出産し、子どもをまんなかに子育てする</td> </tr> <tr> <td>まち</td> <td>持続可能な暮らしやすいまちづくり</td> <td>水と緑に囲まれた持続可能な暮らしやすいまちづくり</td> </tr> </tbody> </table>	基本的な考え方		基本目標	しごと	地域経済の持続的な発展	日本で、世界で、稼ぐ産業の創出	ひと	人口減少の克服・適応	島田市とつながり、住み、好きになる 希望どおり結婚、妊娠、出産し、子どもをまんなかに子育てする	まち	持続可能な暮らしやすいまちづくり	水と緑に囲まれた持続可能な暮らしやすいまちづくり
基本的な考え方		基本目標											
しごと	地域経済の持続的な発展	日本で、世界で、稼ぐ産業の創出											
ひと	人口減少の克服・適応	島田市とつながり、住み、好きになる 希望どおり結婚、妊娠、出産し、子どもをまんなかに子育てする											
まち	持続可能な暮らしやすいまちづくり	水と緑に囲まれた持続可能な暮らしやすいまちづくり											
③国土利用計画島田市計画 【2018年度～2025年度】	<ul style="list-style-type: none"> <li>○土地利用の基本方針</li> <li>①大規模災害に備えた安全な土地利用</li> <li>②活力あふれ持続的な成長を確保する土地利用</li> <li>③自然と共生し快適でうおいのある土地利用</li> <li>④地域の魅力や個性を活かした土地利用</li> <li>⑤市民や地域が主体的に参画して進める土地利用</li> </ul>												
④島田都市計画 区域マスタープラン 【区域区分・都市施設整備：2016年度～2025年度】 【都市づくりの理念・将来都市構造：2016年度～2035年度】	<ul style="list-style-type: none"> <li>○都市づくりの基本理念</li> <li>①広域交流の舞台・活力を創出する都市づくり</li> <li>②集い・憩い・楽しむ新しい交流が生まれる都市づくり</li> <li>③安全・安心して快適に暮らせる都市づくり</li> <li>④地域特性を活かした個性的で魅力ある都市づくり</li> <li>⑤環境と調和したコンパクトな都市づくり</li> <li>⑥地域コミュニティの連携と協働により未来を彩る都市づくり</li> </ul>												
⑤島田市国土強靱化地域計画 【2018年度～2025年度】	<ul style="list-style-type: none"> <li>○基本理念 島田市は、防災・減災と地域発展を両立させる国土強靱化の趣旨を踏まえ、「笑顔あふれる 安心のまち 島田」の実現に向けて、強くしなやかな地域づくりを進める。この際、県中部圏域等の防災・減災及び復旧・復興の主たる拠点としての役割を考慮する。</li> <li>○特に配慮すべき事項</li> <li>①複合的・長期的な視点による施策の推進</li> <li>②ハード対策とソフト対策の最適な組み合わせ</li> <li>③効果的・効率的な施策の推進</li> <li>④市民協働及び県、近隣市町、関係団体等との連携による施策の推進</li> <li>⑤防災人材及び地域コミュニティ力のさらなる育成・活用</li> <li>⑥県の国土強靱化への貢献</li> </ul>												
⑥島田市公共施設等総合管理計画 【2016年度～】	<ul style="list-style-type: none"> <li>○管理に関する基本的な方針</li> <li>①保全 ～「アンチエイジング」と「低コスト化」に向けて～ (台帳の整備／保全サイクルの構築)</li> <li>②再編 ～「スリム化」と「低コスト化」に向けて～ (集約化・複合化に向けたシナリオづくり／地域別再編方針の策定)</li> <li>③利活用 ～更なる「低コスト化」に向けて～ (用途変更等による有効活用／他の行政機関や民間が保有する資産の活用／時間帯別での活用／除却する建物も活用／受益者負担のあり方の見直し)</li> </ul>												

表 上位計画・関連計画の整理 (2/2)

計画名【計画期間】	目指す方向
<p>⑦島田市中心市街地 活性化基本計画 【2020年度～2025年度】</p>	<p>○中心市街地のテーマ 『まちなかで住み、楽しみ、働く拠点づくり』</p> <p>○中心市街地活性化の方針</p> <p>①まちなか暮らしの促進 (リノベーションまちづくり推進事業/コミュニティバス運行事業 等)</p> <p>②過ごしたくなるまちなかづくり (公共空間にぎわい創出事業/市役所周辺整備事業 等)</p> <p>③まちなかの働く場づくり (チャレンジ機会創出事業/おび通り活用機会創出事業 等)</p>
<p>⑧島田市空家等対策計画 【2018年度～2025年度】</p>	<p>○基本方針</p> <p>①予防的取組の推進(空家等の発生や増加を抑制するための市民意識啓発/住宅良質化/市場流通促進等)</p> <p>②まちづくりに資する空家利活用の推進(地域課題の解決・地域価値の向上のための空家等及びその跡地の有効な活用)</p> <p>③良好な住環境の保全(適切な管理が行われていない空家等が住環境に影響を及ぼさないような措置の実施)</p> <p>④多様な主体との協働・連携(所有者、行政のみならず専門家、事業者、NPO等多様な主体との協働・連携を推進)</p>
<p>⑨島田市地域福祉計画 【2022年度～2026年度】 (策定中)</p>	<p>○基本方針 きづきあい みとめあい 共に生きるまち 島田</p> <p>○基本目標(案)</p> <p>①福祉を身近に感じる環境づくり</p> <p>②福祉課題を解決することができる地域づくり</p> <p>③様々な困りごとを受け止め解決につなげる体制づくり</p>
<p>⑩しまだ子ども未来 応援プラン 【2020年度～2024年度】</p>	<p>○計画の基本理念 子育てしやすいまち パパ・ママに寄り添うまち 「子育て応援都市 島田」</p> <p>○子育て施策の展開</p> <p>①就学前の子どもの教育・保育環境の充実 (多様な教育・保育の提供/教育・保育の質の向上)</p> <p>②地域における子育て支援の充実 (子育て支援ネットワークの充実/地域協働による子育て支援 等)</p> <p>③安全・安心な子育て環境の整備 (子どもの安全な居場所づくり/子育て家庭への経済的援助の推進)</p> <p>④親と子どもの健康の確保及び増進 (各種健康診断・予防接種等の充実 等)</p> <p>⑤特別な援助が必要な家庭の生活の向上 (育児不安の軽減や児童虐待防止対策の推進 等)</p>
<p>⑪島田市公共施設適正化 推進プラン 2019</p>	<p>○主な公共施設の今後の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市役所本庁舎：令和5年4月<sup>※1</sup>を目途に現在地に建て替える</li> <li>・旧金谷庁舎：跡地に金谷地域の2か所の支所機能等を集約し他の既存施設機能を集めて地域の生活交流拠点とする</li> <li>・プラザおおるり：当面、必要な改修を加えつつ本市の文化振興に係る機能を維持する</li> <li>・島田図書館、金谷図書館は適切に維持管理していく</li> </ul>
<p>⑫島田市緑の基本計画<sup>※2</sup> 【2000年度～2020年度】</p>	<p>○緑の将来像 グリーンコリドール(緑の回廊)に育まれた 緑悠都市・島田 づくり</p> <p>○基本方針</p> <p>①緑豊かな水辺のあるまち</p> <p>②歴史と緑が薫るまち</p> <p>③緑が包む、安全、快適で健康に暮らせるまち</p> <p>④緑の美しい、暮らす喜びを感じるまち</p>

※1：計画策定時の目途であり、発注工期は令和5年6月末竣工予定。

※2：「島田市緑の基本計画」は、2022年度(令和4年度)に新規計画を策定予定。



## 第2章

## 立地の適正化に関する課題

---

- 1 島田市（都市計画区域全体）の課題
- 2 地域別の課題

## 第2章 立地の適正化に関する課題の整理

都市構造の分析評価や市民等意識調査などから、都市計画区域全体及び区域内の4地域（中心・六合・初倉・金谷）に関わる課題を整理します。

### 1 島田市（都市計画区域全体）の課題

市の概要	
地形	<ul style="list-style-type: none"> <li>一級河川大井川は川幅約1kmにもおよぶため、本市の成り立ちに重要な関わりを持つとともに、中心市街地周辺地域と初倉地域及び金谷地域や川根地域を二分している</li> </ul>
沿革	<ul style="list-style-type: none"> <li>かつては「駿河国（中心地域・六合地域）」と「遠江国（初倉地域・金谷地域）」に分かれており、旧島田市は志太郡・榛原郡の24の集落、旧金谷町は榛原郡16の集落が廃置分合を繰り返し、2005年に島田市と金谷町が合併し、新島田市が誕生したため、各地域でそれぞれ市街地が形成されている</li> </ul>
都市構造の分析評価	
人口	<ul style="list-style-type: none"> <li>大学進学や就職時を契機に市外へ流出する人の割合は多い傾向にあるが、20歳代後半では転入超過</li> <li>人口はこの30年間で六合地域は増加、初倉地域は横ばい、中心地域・金谷地域は減少傾向</li> <li>市街地の人口密度は今後2040年までに40人/haを下回るエリアが多くなる予測</li> <li>少子高齢化は一層進行し今後2040年までに高齢人口割合は約10%上昇する一方、生産年齢人口割合は約7%低下、年少人口は約2%低下する予測</li> <li>世帯数は今後2040年までに六合地域・初倉地域で増加、中心地域・金谷地域は減少</li> </ul>
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口集中地区（D1D）は1970年以降45年間で2倍拡大するも人口密度は低下</li> <li>住宅地はこの5年間で六合地域、初倉地域、金谷地域で増加がみられる</li> <li>商業地は中心市街地などの小規模店舗が減少し、大型店舗などの立地が進む</li> </ul>
建築・開発	<ul style="list-style-type: none"> <li>新設住宅着工戸数は、全体では中心地域が最も多いが、用途地域外では初倉地域、六合地域、金谷地域の順に多い</li> <li>農地転用件数及び転用面積は、全体では中心地域が最も多いが、用途地域外では初倉が最も多い</li> <li>空き家は増加傾向</li> <li>地価はこの10年間で全体としては下落傾向であるが、2015年（平成27年）以降は六合地域・初倉地域で騰貴傾向</li> </ul>
地域経済	<ul style="list-style-type: none"> <li>商店数・従業員数ともに減少傾向</li> <li>売場面積当たりの商品販売額（売場効率）は低下傾向</li> </ul>
生活サービス施設・公共公益施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>医療・高齢者福祉・商業などの施設の人口カバー率は、中心地域で高く、初倉地域は低い</li> <li>中心市街地周辺に高次の公共公益施設が立地</li> <li>駅や公民館周辺に生活サービス施設や公共公益施設が立地</li> </ul>
移動環境・公共交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>移動手段としては自動車の依存度が高く、徒歩・自転車の割合が低い</li> <li>買い物、通院の交通手段は、中心地域では徒歩・自転車の割合が20%程度見られる他は自動車の割合が高い</li> <li>中心拠点と地域拠点を結ぶ公共交通は鉄道及び路線バスが運行</li> <li>公共交通の利用者は減少傾向</li> <li>公共交通便利地域の人口カバー率は約50%</li> </ul>
災害	<ul style="list-style-type: none"> <li>地震時、津波の危険性はないが、一部で液状化の危険性がある</li> <li>市街地の一部が洪水浸水想定区域内</li> <li>用途地域の外縁部などが、土砂災害（特別）警戒区域の指定地</li> </ul>
保全要素	<ul style="list-style-type: none"> <li>大井川や豊かな森林などの自然環境が市街地周辺に広がり、良好な都市環境に寄与</li> <li>市街地周辺に茶園、田園などまとまった農地が存在</li> </ul>
行財政	<ul style="list-style-type: none"> <li>生産年齢人口の減少による税収減予測、高齢化による社会保障関連費の増加予測</li> <li>公共施設などのインフラ施設の老朽化による維持管理費が増加する予測</li> </ul>

### 市民等意識調査結果

- ・地域の誇りとして多い意見は「豊かな自然」、「良好な住環境」
- ・今後のまちづくりの方向性で多い意見は「暮らしやすいまち」、「防災・減災のまち」、「子育てしやすいまち」、「便利に移動できるまち」、「にぎわいのあるまち」
- ・「コンパクトなまちづくり」については「進めるべき」、「進めた方が良い」が6割超
- ・市の課題で最も多い意見は「まちのにぎわいに欠ける」

### 主な上位・関連計画

計画名	目指すべき方向性
第2次 島田市総合計画	施策の大綱：都市基盤：ひと・地域を支える都市基盤が充実するまちづくり 行財政：人口減少社会に挑戦する経営行政
第2期まち・ひと・ しごと創生総合戦 略／人口ビジョン	基本目標：島田市とつながり、住み、好きになる 希望どおり結婚、妊娠、出産し、子どもをまんやかに子育てする 水と緑に囲まれた持続可能な暮らしやすいまちづくり など
国土利用計画 島田市計画	基本方針：大規模災害に備えた安全な土地利用 活力あふれ持続的な成長を確保する土地利用 自然と共生し快適でうまいのある土地利用 地域の魅力や個性を活かした土地利用
島田市都市計画 マスタープラン	基本理念：「成長・拡大」から連携・協働による「縮充・持続可能」な都市 づくりへの転換
島田市空家等対策 計画	基本方針：予防的取組の推進 まちづくりに資する空家利活用等の推進 良好な住環境の保全 など
島田市地域福祉計画	基本目標(案)：福祉課題の解決に向けた活動（参加支援） 相談支援体制の充実（相談支援）
しまだ子ども未来 応援プラン	施策の展開：就学前の子どもの教育・保育環境の充実 地域における子育て支援の充実 安全・安心な子育て環境の整備 など

### 島田市全体の立地の適正化（コンパクト・プラス・ネットワーク）に関する課題

#### 課題① まちの利便性と魅力の向上

- 空洞化の進行が見られる中心市街地の高次な都市機能の維持・充実が必要
- 活力の低下を招くまちなかの空き家や低未利用地の活用が必要
- 各地域の暮らしやすさの確保のため、地域拠点の都市機能の維持・充実が必要
- 暮らしを楽しみ、地域コミュニティを育む場の充実が必要

#### 課題② 暮らしやすい居住環境の形成

- 20歳代後半の流入超過や少子高齢化の進行を踏まえた、子育て世代など誰もが暮らしやすい居住環境づくりが必要
- 各地域の将来人口・世帯数の動向を踏まえた居住誘導エリアの設定が必要
- 効率的・効果的な公共交通の運行などによる移動環境の改善が必要

#### 課題③ 安全安心な都市の形成

- 災害の危険性が低いエリアへの居住誘導が必要
- ソフト・ハードにわたる防災・減災対策が必要

#### 課題④ 自然環境・農業環境との調和

- 豊かな自然環境・農業環境の保全や共生が必要
- 低炭素な都市の形成が必要

#### 課題⑤ 移動しやすい交通環境の形成

- 誰もが移動しやすい拠点間や地域内を結ぶ公共交通ネットワークの形成が必要
- 拠点内において徒歩や自転車で移動しやすい環境づくりが必要

## 2 地域別の課題

都市構造の分析評価などから、都市計画区域内の4地域（中心・六合・初倉・金谷）に関わるものを抽出するとともに、各地域の立地の適正化に関する課題を整理します。

### (1) 中心地域

都市の成り立ち	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・古くから東海道沿いの島田宿として栄え、旧街道沿いにまちが形成された</li> <li>・1889年の島田駅開業などを契機に市街地が拡大し、近年は市街地開発事業などにより市街地の形成が進んだ</li> <li>・近年は、市街地開発事業などにより市街地化形成</li> <li>・用途地域外の郊外部でも住宅地開発が進む</li> </ul>	
都市構造の分析評価	
人口	<p>【これまでの推移（1985～2015）】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・人口は、4地域中で最も多いが、緩やかな減少傾向である</li> <li>・世帯数は微増している</li> </ul> <p>【今後の推移予測（2015～2040）】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域全体の人口は約18%減少する予測で4地域全体の傾向と同等である</li> <li>・島田駅周辺の利便性が高いエリアでも人口密度が40人/haを下回るエリアが多くなる予測となっている</li> <li>・世帯数は減少する予測となっている</li> </ul>
土地利用	<p>【住宅地の推移（2012～2018）】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・増加率は、4地域中で最も低い</li> </ul> <p>【商業地の推移（2012～2018）】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・増加率は、4地域中で2番目に高い</li> </ul>
建築・開発	<p>【新設住宅着工戸数（2012～2018）】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・戸数は4地域中最も多く、全体の約半数を占める</li> <li>・90%以上が用途地域内で建築されている</li> </ul> <p>【農地転用状況（2012～2018）】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・転用率は六合地域と同等で、4地域中最も大きい</li> <li>・農地転用面積は4地域中最も大きく、大部分が用途地域内となっている</li> </ul> <p>【地価動向（2012～2019）】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・10年間で地価は約10%下落しており、島田駅周辺においても下落している</li> </ul>
生活サービス施設・公共公益施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本市の中心市街地にあたり、市役所、島田図書館、島田市立総合医療センターといった高次の公共公益施設が立地している</li> <li>・医療・高齢者福祉・商業・子育て支援施設などが市街地内を中心に分布し、人口カバー率は、医療・高齢者福祉・商業で80%以上と高い</li> </ul>
移動環境・公共交通	<p>【公共交通】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・東海道本線島田駅がある。島田駅には路線バス、コミュニティバスが多く乗入れており、公共交通の利便性が高い</li> <li>・地域内の一部は基幹的バス路線（片道15本/日以上）が通っていない</li> <li>・公共交通空白地域の人口率は約10%と他地域に比べ低い</li> </ul> <p>【移動手段】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・買い物や通院で自動車を使う割合は約75%で、4地域の中では最も低い</li> <li>・徒歩及び自転車は約23%で、4地域の中で最も高い</li> </ul> <p>【日常生活サービス充足状況】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・島田駅・市役所周辺などは、公共交通や医療・高齢者福祉・商業のサービスを徒歩圏で享受できる</li> </ul>
災害	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街地の一部が大井川などの浸水想定（浸水深1.0m以上）にあたる</li> <li>・市街地の北側の丘陵地沿いは土砂災害（特別）警戒区域に指定されている</li> <li>・大井川沿いの一部に液状化予測の危険度「中」が分布している</li> </ul>
保全要素	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の北側に森林が広がっている</li> <li>・地域の南側に本市の自然軸である大井川が流れている</li> <li>・地域北側に農用地区域が分布している</li> </ul>
市民等意識調査結果	
重要度高・満足度低い項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・病院や診療所など医療施設の充実</li> <li>・高齢者が利用する福祉施設の充実</li> <li>・子育て環境の充実</li> <li>・街路灯や防犯灯の整備率の向上</li> <li>・歩道や交差点などの安全性の向上</li> </ul>

## 中心地域の立地の適正化（コンパクト・プラス・ネットワーク）に関する課題

### <都市機能誘導に関わる主な課題>

- 本市の行政、生活サービス、経済などの中心となる地域であり、高次の公共公益施設が立地していることから、今後ともこれら施設・機能を維持・充実させていくことが必要
- 中心市街地の店舗の減少や地価の低下などが見られ、地域経済の維持・向上のため、中心市街地の活性化が必要

### <居住誘導に関わる主な課題>

- 都市計画区域内に人口の約半分が居住しているが、市街地人口の減少による空洞化が進み、現在充足している生活サービス施設の撤退が懸念。人口密度の維持により都市機能を持続的に確保し、誰もが住みよい居住環境となるよう、現在人口密度が高く生活利便性も高いエリアへの居住誘導が必要
- 大井川などの浸水想定や土砂災害（特別）警戒区域などの災害の危険性が高いエリアが存在し、災害危険性の低いエリアへの居住誘導が必要
- 緑豊かな居住環境や良好な景観形成のため、地域北側の森林などの保全が必要

### <ネットワークに関わる主な課題>

- 島田駅を交通結節点として鉄道、バスなどの公共交通が運行されており、今後も学生や車を運転できない方の移動手段として維持・充実を図ることが必要
- 島田駅、市役所、図書館、島田市立総合医療センターなどの高次の公共公益施設、その他生活サービス施設などにアクセスしやすい、多様な手段による公共交通網の形成が必要
- 買い物、通院の交通手段として、徒歩や自転車が多く、安全安心に通行できる歩行空間の確保が必要
- まちの魅力を高めるため、店舗や公共公益施設が集まる中心市街地を歩いて楽しめる歩行空間の形成が必要

## (2) 六合地域

### 都市の成り立ち

- ・旧東海道沿いに集落が形成し、1986年に六合駅が開業したことで市街地の形成が進む
- ・近年は、用途地域外の（都）岸元島田線や（都）東町御請線といった幹線道路沿いにおいても市街化が進む

### 都市構造の分析評価

人口	【これまでの推移（1985～2015）】
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口は、4地域中で3番目に多く、唯一人口が増加している</li> <li>・世帯数は微増している</li> </ul>
土地利用	【今後の推移予測（2015～2040）】
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域全体の人口は約12%減少する予測だが、減少率は4地域の中で最も低い</li> <li>・六合駅北側において、人口密度が40人/haを下回るエリアが多くなる予測</li> <li>・世帯数も増加する予測</li> </ul>
建築・開発	【住宅地の推移（2012～2018）】
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・増加率は、4地域中で最も高い</li> </ul>
	【商業地の推移（2012～2018）】
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・増加率は、4地域中3番目に高い</li> </ul>
生活サービス施設・公共 公益施設	【新設住宅着工戸数（2012～2018）】
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・用途地域内外を問わず戸数が増えている</li> <li>・戸数は全体の約20%を占め、中心地域に次いで2番目に多い</li> </ul>
	【農地転用状況（2012～2018）】
移動環境 ・ 公共交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>・転用率は中心地域と同等で、4地域中最も大きい</li> </ul>
	【地価動向（2012～2019）】
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・10年間はほぼ横ばいで推移しているが、2015年以降は上昇している</li> </ul>
移動環境 ・ 公共交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の中心部で六合駅周辺に地域のコミュニティ機能を担う六合公民館が立地</li> <li>・地域全体に医療・高齢者福祉・子育て支援施設が立地し、これらの人口カバー率は90%以上と高い</li> <li>・商業施設の人口カバー率は約50%とやや低い</li> </ul>
	【公共交通】
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東海道本線六合駅がある他、島田市立総合医療センター・島田駅・初倉地域を結ぶ路線バス（島田静波線）が基幹的公共交通となっている</li> <li>・コミュニティバスが地域内交通を補完</li> <li>・公共交通空白地域の人口率は約30%</li> </ul>
災害	【移動手段】
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・買い物や通院で自動車を使う割合は約95%で、初倉地域に次いで高い</li> <li>・徒歩及び自転車は約4%と低い</li> </ul>
	【日常生活サービス充足状況】
保全要素	<ul style="list-style-type: none"> <li>・六合駅西側周辺は、公共交通や医療・高齢者福祉・商業のサービスを徒歩圏で享受できる</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街地の一部が大井川・東光寺谷川の浸水想定（浸水深1.0m以上）にあたる</li> <li>・市街地の北側の丘陵地沿いは土砂災害（特別）警戒区域に指定されている</li> <li>・大井川沿いの一部に液状化予測の危険度「中」が分布している</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の北側に森林が広がり、一部が保安林となっている</li> <li>・地域の南側に本市の自然軸である大井川が流れている</li> <li>・地域東側・北側に農用地区域が分布している</li> </ul>

### 市民等意識調査結果

重要度高・満足度低い項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・病院や診療所など医療施設の充実</li> <li>・子育て環境の充実</li> <li>・自転車の通行環境の向上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・街路灯や防犯灯の整備率の向上</li> <li>・歩道や交差点などの安全性の向上</li> </ul>
--------------	---	---

## 六合地域の立地の適正化（コンパクト・プラス・ネットワーク）に関する課題

### < 都市機能誘導に関わる主な課題 >

- 六合駅及び六合公民館周辺は、公共交通や生活サービスを徒歩圏で享受でき、地域コミュニティの拠点であることから、今後ともこれらの機能を維持・充実させていくことが必要
- 今後地域内の少子高齢化の進行が予測され、市民ニーズに応じた都市機能の維持・充実が必要

### < 居住誘導に関わる主な課題 >

- 今後は人口減少となるものの世帯数は増加する予測である。人口密度の維持により都市機能を持続的に確保し、誰もが住みよい居住環境となるよう、現在人口密度が高く生活利便性も高いエリアへの居住誘導が必要
- 大井川、東光寺谷川などの浸水想定区域や土砂災害（特別）警戒区域などの災害の危険性が高いエリアが存在し、災害危険性の低いエリアへの居住誘導が必要
- 緑豊かな居住環境や良好な景観形成のため、地区北側の森林などの保全が必要

### < ネットワークに関わる主な課題 >

- 六合駅を交通結節点とし、学生や車を運転できない方の移動手段として公共交通の維持・充実を図ることが必要
- 買い物、通院の交通手段は圧倒的に自家用車が多いが、誰もが移動しやすい環境づくりのため、多様な手段による公共交通網の形成が必要

### (3) 初倉地域

都市の成り立ち	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・1870年代に牧之原台地に大茶園が開拓された</li> <li>・湯日川や幹線道路沿いに集落が形成された</li> <li>・近年は大井川沿いに用途地域が指定された他、工業立地や住宅団地開発、幹線道路沿いの宅地化が進む</li> </ul>	

都市構造の分析評価	
人口	<b>【これまでの推移（1985～2015）】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・人口は、4地域中で最も少なく、横ばい状態が続いている</li> <li>・世帯数は微増している</li> </ul>
	<b>【今後の推移予測（2015～2040）】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域全体の人口は約18%減少する予測で、4地域全体の傾向とほぼ同等である</li> <li>・世帯数は増加する予測</li> </ul>
土地利用	<b>【住宅地の推移（2012～2018）】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・増加率は、4地域中2番目に高い</li> </ul>
	<b>【商業地の推移（2012～2018）】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・増加率は、4地域中最も高い</li> </ul>
建築・開発	<b>【新設住宅着工戸数（2012～2018）】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・戸数は全体の約16%を占め、金谷地域と同等である</li> <li>・用途地域外での戸数は4地域中最も多く、幹線道路沿道などで住宅や商業の立地が進む</li> </ul>
	<b>【農地転用状況（2012～2018）】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・転用面積は中心地域等に次いで4地域中2番目に多く、特に用途地域外では4地域中最も多い</li> </ul>
	<b>【地価動向（2012～2019）】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・10年間で約10%下落しているが、2015年以降は上昇傾向にある</li> </ul>
生活サービス施設・公共 公益施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域東側の（主）島田吉田線沿道の中心部に地域のコミュニティ機能を担う初倉公民館が立地</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・バス路線が通る幹線道路沿いに医療・高齢者福祉・商業施設・子育て支援施設が立地</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口カバー率は医療施設・高齢者福祉施設・商業施設が70%以下と低い</li> </ul>
移動環境 ・ 公共交通	<b>【公共交通】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄道駅はないが、（主）島田吉田線に路線バス（島田静波線）が通り基幹的公共交通となっている</li> <li>・コミュニティバスが地域内交通を補完</li> <li>・公共交通空白地域の人口率は約50%と他地域に比べ高い</li> </ul>
	<b>【移動手段】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・買い物や通院で自動車を使う割合は約97%と4地域の中で最も高い</li> <li>・公共交通機関を利用している人が少ない</li> </ul>
	<b>【日常生活サービス充足状況】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・（主）島田吉田線沿道は、公共交通や医療・高齢者福祉・商業のサービスを徒歩圏で享受できる</li> </ul>
災害	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の一部が湯日川の浸水想定（浸水深1.0m以上）にあたる</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・丘陵地沿いに土砂災害（特別）警戒区域が分布している</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域西側が地すべり防止区域に指定されている</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の一部に液状化予測の危険度「大」「中」が分布している</li> </ul>
保全要素	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域中央部及び西側に森林地域が広がっており、地域北側の大井川沿いが一部保安林となっている</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の北側から東側に本市の自然軸である大井川が流れている</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域全体に農用地区域が分布しており、牧之原大茶園の茶畑や田園が広がっている</li> </ul>

市民等意識調査結果	
重要度高・満足度低い項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・病院や診療所など医療施設の充実</li> <li>・公共交通機関の利便性向上</li> <li>・自転車の通行環境の向上</li> <li>・歩道や交差点などの安全性の向上</li> <li>・街路灯や防犯灯の整備率の向上</li> </ul>



## 初倉地域の立地の適正化（コンパクト・プラス・ネットワーク）に関する課題

### <都市機能誘導に関わる主な課題>

- 初倉公民館周辺は、公共交通や生活サービスを徒歩圏で享受でき、地域コミュニティの拠点であることから、地域拠点として今後ともこれらの機能を維持・充実させていくことが必要
- 他地域に比べ医療・福祉・商業などの充足率が低く、市民ニーズに応じた都市機能の維持・充実が必要

### <居住誘導に関わる主な課題>

- 地域の大部分が用途地域外であるが、都市計画区域内人口の約 14%を占め、世帯数も増加予測である。人口密度が高く生活利便性も高い幹線道路沿いにおける適切な土地利用誘導及び居住誘導により、良好な居住環境の形成が必要
- 湯日川の浸水想定、土砂災害（特別）警戒区域、液状化などの災害の危険性が高いエリアが存在し、災害危険性の低いエリアへの居住誘導が必要。
- 牧之原大茶園などの優れた農地、丘陵地の緑などの保全が必要

### <ネットワークに関わる主な課題>

- バス路線が複数接続している初倉公民館を交通結節点とし、学生や車を運転できない方の移動手段として公共交通の維持・充実を図ることが必要
- 買い物、通院の交通手段は圧倒的に自家用車が多いが、誰もが移動しやすい環境づくりのため、多様な手段による公共交通網の形成が必要

## (4) 金谷地域

都市の成り立ち	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・古くから東海道沿いの金谷宿として栄え、旧街道沿いにまちが形成された</li> <li>・大井川鐵道の開通、国道1号の橋梁整備などにより市街地の形成が進む</li> <li>・近年は、土地区画整理事業などにより基盤整備が進む</li> </ul>	
都市構造の分析評価	
人口	<b>【これまでの推移（1985～2015）】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・人口は、4地域中で2番目に多いが、緩やかな減少傾向である</li> <li>・世帯数は微増している</li> </ul>
	<b>【今後の推移予測（2015～2040）】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域全体の人口は約22%減少する予測で、4地域の中で最も減少率が高い</li> <li>・市街地が形成されているエリアでも人口密度が40人/haを下回るエリアが多くなる予測となっている</li> <li>・世帯数も減少する予測</li> </ul>
土地利用	<b>【住宅地の推移（2012～2018）】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・増加率は、4地域中3番目に高い</li> </ul>
	<b>【商業地の推移（2012～2018）】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・増加率は、4地域中最も低い</li> </ul>
建築・開発	<b>【新設住宅着工戸数（2012～2018）】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・戸数は全体の約16%を占め、初倉地域と同等である</li> <li>・用途地域内外を問わず戸数は増えている</li> </ul>
	<b>【農地転用状況（2012～2018）】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・転用面積及び転用率は4地域中最も小さい</li> </ul>
	<b>【地価動向（2012～2019）】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・10年間で約22%下落しており、鉄道駅周辺においても20%以上下落している</li> </ul>
生活サービス施設・公共公益施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の中心部に地域のコミュニティ拠点である金谷公民館が立地</li> <li>・大井川鐵道大井川本線沿線に医療・高齢者福祉・商業施設・子育て支援施設が立地</li> <li>・人口カバー率は高齢者福祉施設が80%以上と高いが、医療施設・子育て支援施設は70%以下と低い</li> </ul>
移動環境・公共交通	<b>【公共交通】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・東海道本線と大井川鐵道大井川本線が通っており、市街地・集落地の大部分が駅圏域800mに含まれる</li> <li>・路線バス（金谷島田病院線）が基幹的公共交通となっている他、コミュニティバスが地域内交通を補完</li> <li>・公共交通空白地域の人口率は約10%と他地域に比べ低い</li> </ul>
	<b>【移動手段】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・買い物や通院で自動車を使う割合は約88%と高い</li> <li>・徒歩及び自転車は約9%で、中心地域に次いで高い</li> </ul>
	<b>【日常生活サービス充足状況】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大井川鐵道大井川本線沿線は、公共交通や医療・高齢者福祉・商業施設の全てを徒歩圏で享受できる</li> </ul>
災害	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街地・集落地が大井川・大代川の浸水想定（浸水深1.0m以上）にあたる</li> <li>・丘陵地沿いに土砂災害（特別）警戒区域が分布している</li> <li>・地域南西部が地すべり防止区域に指定されている</li> <li>・地域の一部に液状化予測の危険度「中」が分布している</li> </ul>
保全要素	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域に広く森林地域が広がり、一部は保安林となっている</li> <li>・東側に本市の自然軸である大井川が流れている</li> <li>・地域北側・西側・南側に農用地区域が分布しており、牧之原大茶園の茶畑、田園が広がっている</li> </ul>
市民等意識調査結果	
重要度高・満足度低の項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・病院や診療所など医療施設の充実</li> <li>・身近な生活道路の整備</li> <li>・歩道や交差点などの安全性向上</li> <li>・街路灯や防犯灯の整備率の向上</li> <li>・公共交通機関の利便性の向上</li> </ul>

## 金谷地域の立地の適正化（コンパクト・プラス・ネットワーク）に関する課題

### < 都市機能誘導に関わる主な課題 >

- 金谷公民館周辺は、公共交通や都市機能を徒歩圏で享受でき、地域コミュニティの拠点であることから、地域拠点として今後ともこれらの機能を維持・充実させていくことが必要
- 他地域に比べ医療・子育て支援の充足率が低く、市民ニーズに応じた都市機能の維持・充実が必要

### < 居住誘導に関わる主な課題 >

- 今後は他地域に比べて人口減少が進む想定である。人口密度の維持により都市機能を持続的に確保し、誰もが住みよい居住環境となるよう、現在人口密度が高く生活利便性も高いエリアへの居住誘導が必要
- 市街地や集落地が大井川や大代川の浸水想定にあたる他、丘陵地の多くが地すべり防止区域にあたるため、災害の危険性が低いエリアへの居住誘導が必要
- 農地や丘陵地の緑などの保全が必要

### < ネットワークに関わる主な課題 >

- 金谷駅や大井川鐵道の駅とバス路線が接続している金谷公民館などを交通結節点とし、学生や車を運転できない方の移動手段として公共交通の維持・充実を図ることが必要
- 買い物、通院の交通手段は圧倒的に自家用車が多いが、誰もが移動しやすい環境づくりのため、多様な手段による公共交通網の形成が必要



## 第3章

# 立地の適正化に関する基本的な方針

---

- 1 立地の適正化に関する都市づくりの方針
- 2 立地の適正化に関する誘導方針
- 3 都市の骨格構造

## 第3章 立地の適正化に関する基本的な方針

### 1 立地の適正化に関する都市づくりの方針

都市計画は、都市内の限られた土地資源を有効に配分し、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保することを目的としています。

「島田市都市計画マスタープラン」では、人口減少社会においても持続可能な都市づくりを推進するために、都市機能を地域の拠点に誘導するとともにその周辺に居住を誘導し人口密度を維持・向上させ、拠点間を公共交通などによりネットワーク化することを目指しています。そして、都市の将来像を「大井川がつなぐコンパクトなまち'S～連携・協働によるコンパクト・プラス・ネットワークの都市づくり」と設定しました。

この都市の将来像を踏まえ、立地適正化計画では、今後の人口減少や少子高齢化が進行する中においても高齢者や子育て世代をはじめ、誰もが安全安心で快適な居住環境を形成することを目指し、都市づくりの方針を次のように設定します。

#### 都市の将来像（島田市都市計画マスタープラン）

### 大井川がつなぐコンパクトなまち'S

～連携・協働によるコンパクト・プラス・ネットワークの都市づくり～

#### 島田市全体の立地の適正化（コンパクト・プラス・ネットワーク）に関する課題

- 【課題①】 まちの利便性と魅力の向上
- 【課題②】 暮らしやすい居住環境の形成
- 【課題③】 安全安心な都市の形成
- 【課題④】 自然環境・農業環境との調和
- 【課題⑤】 移動しやすい交通環境の形成

#### 立地の適正化に関する都市づくりの方針

### 誰もが多様な暮らしを楽しめるまちづくり

～多世代をつなぐ“シマニワ”づくり～

- 島田市は、子育て世代をはじめ、様々なライフスタイルを持つ誰もが都市機能を利用しやすく、移動しやすい、安全安心な都市づくりを目指します。
- 誰もが集い交流できる居心地の良い都市空間（広場、コミュニティ施設、これらと一体となった店舗など）を“シマニワ”と位置付け、“シマニワ”の形成により、誰もが多様な暮らしを楽しめる都市づくりを推進します。

## ～多世代をつなぐ“シマニワ”づくり～

### “シマニワ”とは？

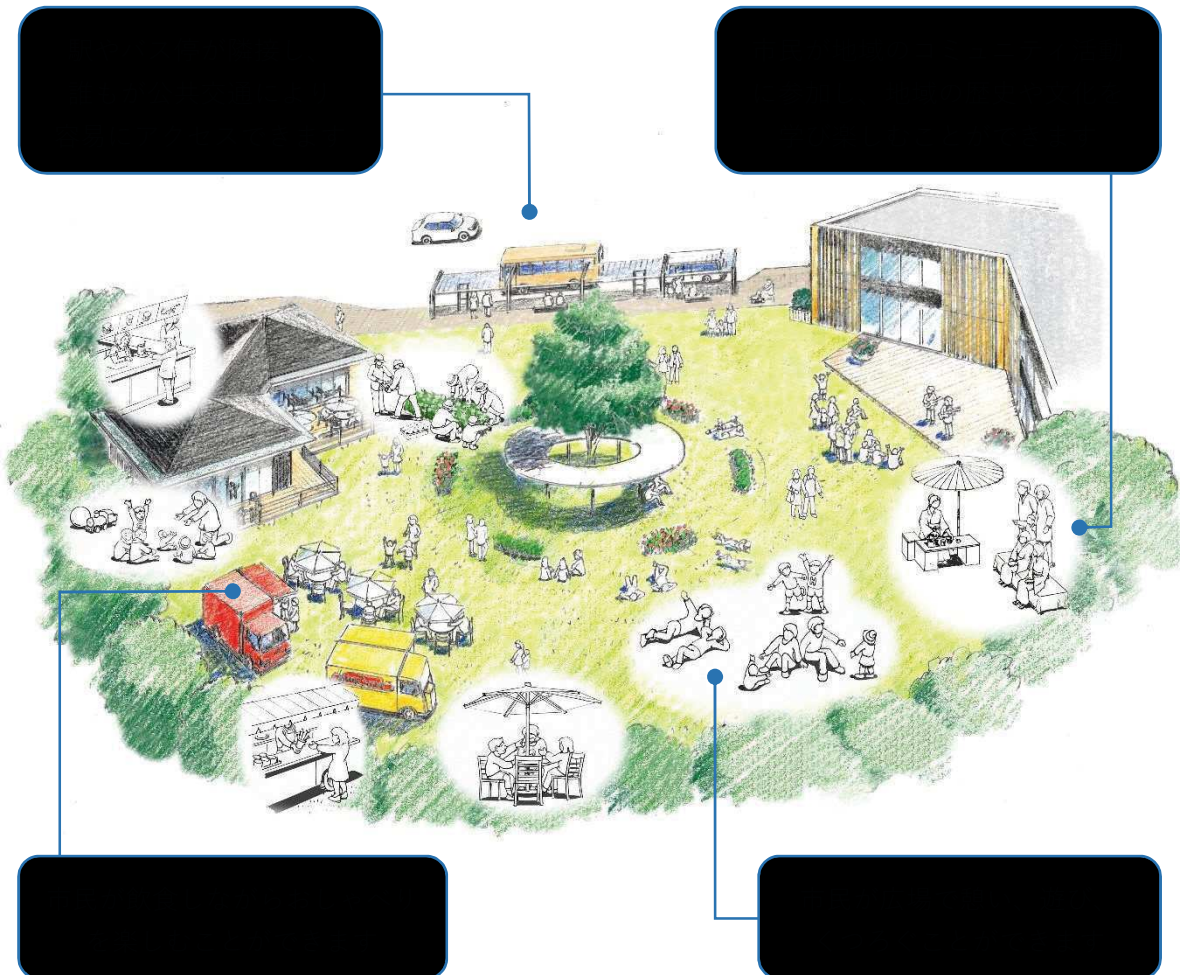
“シマニワ”とは、島田市の“シマ”と、市民にとって居心地のよい都市空間を“ニワ（庭）”と表現し、それらを合わせた造語です。

市民・事業者・行政の連携・協働による“シマニワ”づくりを通じて、まちの魅力を高める取り組みを推進します。

### “シマニワ”での過ごし方

“シマニワ”は、市民が自分の“ニワ（庭）”のように思い思いの過ごし方ができる場所です。例えば…

図 シマニワのイメージ



“シマニワ”づくりとともに、誰もが移動しやすい公共交通や、楽しく安全に歩ける歩道・遊歩道などの充実を図ることにより、誰もが多様な暮らしを楽しむことができる、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市づくりを推進します。

## 2 立地の適正化に関する誘導方針

都市づくりの課題及び都市づくりの方針を踏まえ、課題解決のための立地の適正化に関する誘導方針を次のように設定します。

### 立地の適正化に関する都市づくりの方針

## 誰もが多様な暮らしを楽しめるまちづくり ～多世代をつなぐ“シマニワ”づくり～

### 誘導方針

#### 方針1 魅力的で居心地が良い中心拠点・地域拠点の形成／課題①より

- 中心市街地にあたる「中心拠点」や生活利便性が比較的高い「地域拠点」へ都市機能を誘導し、地域の魅力向上を目指します
- 中心拠点においては、既に都市機能が集積しており、今後も市の中心部として多様で高次の都市機能が集積する地域を目指します
- 地域拠点においては、日常生活圏で住み続けることができるよう、都市機能の集積を目指します

#### 方針2 誰もが暮らしやすい居住環境の形成／課題②より

- 子育て世代や高齢者など、誰もが暮らしやすい居住環境を形成します

#### 方針3 安全安心な居住環境の形成／課題③より

- 災害の危険性が低いエリアへ居住を誘導し、安全安心に暮らせる居住環境を形成します
- ハード・ソフトにわたる防災・減災対策を実施します

#### 方針4 環境と調和した良好な都市の形成／課題④より

- 豊かな自然環境や農業環境を保全し、環境と調和した低炭素な都市の形成を目指します

#### 方針5 多様な移動手段による都市の形成／課題⑤より

- 拠点間や地域内を効率的・効果的に運行する公共交通ネットワークを形成し、自家用車を使わなくても移動できる移動環境を目指します
- 拠点内において誰もが徒歩や自転車で移動しやすい交通環境を形成し、歩いて暮らせる都市づくりを目指します

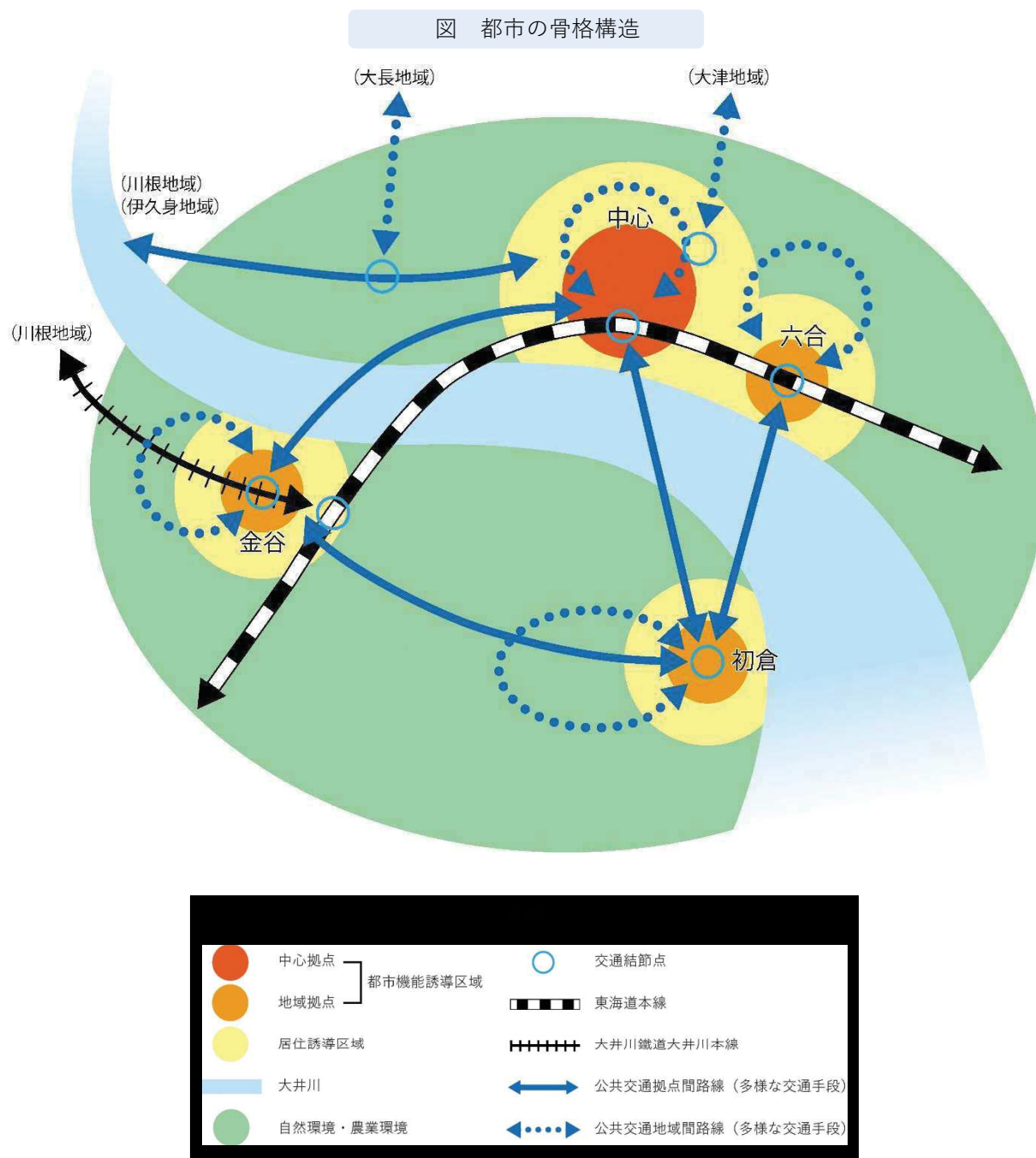


各地域の立地の適正化に関する課題を踏まえ、地域別に誘導方針を設定します。

	各地域の立地の適正化に関する課題	各地域の誘導方針
中心地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高次な公共公益施設の維持・充実が必要</li> <li>・中心市街地に店舗減少や地価下落などが見られる</li> <li>・生活サービスや地域コミュニティを持続的に確保・維持するために人口密度の維持・向上が必要</li> <li>・大井川や伊太谷川などの浸水想定などを踏まえた災害の危険性が低いエリアへの居住誘導が必要</li> <li>・島田駅を交通結節点とする、多様な手段による公共交通網の維持・充実が必要</li> <li>・歩行者や自転車など、誰もが安心して移動できる環境が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●都市機能誘導に関する方針               <ul style="list-style-type: none"> <li>・市役所・図書館・文化施設などの高次な公共公益施設及び日常生活を支える医療・福祉・商業・子育て支援などの都市機能の維持・充実</li> <li>・中心市街地の活性化により、誰もが娯楽、文化、コミュニティ活動などを楽しめる都市空間の形成</li> </ul> </li> <li>●居住誘導に関する方針               <ul style="list-style-type: none"> <li>・人口密度が高く、公共交通へのアクセス性が高い島田駅周辺や基幹的バス路線の沿線などに居住を誘導</li> <li>・浸水や土砂災害の危険性が低いエリアへ居住を誘導</li> <li>・自然・農業と調和した良好な居住環境の形成</li> </ul> </li> <li>●ネットワークに関する方針               <ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄道やバス、タクシー、ワゴン車などの多様なモードの組み合わせによる公共交通網の再構築</li> <li>・徒歩や自転車などで移動しやすい歩行者自転車空間の形成</li> </ul> </li> </ul>
六合地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・六合駅及び六合公民館周辺の都市機能の維持・充実が必要</li> <li>・生活サービスや地域コミュニティを持続的に確保・維持するために人口密度の維持・向上が必要</li> <li>・大井川や東光寺谷川の浸水想定などを踏まえた災害の危険性が低いエリアへの居住誘導が必要</li> <li>・六合駅を交通結節点とする、多様な手段による公共交通網の維持・充実が必要</li> <li>・歩行者や自転車など、誰もが安心して移動できる環境が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●都市機能誘導に関する方針               <ul style="list-style-type: none"> <li>・六合駅及び六合公民館周辺の日常生活を支える医療・福祉・商業・子育て支援などの都市機能の維持・充実</li> <li>・誰もがコミュニティ活動などを楽しめる都市空間の形成</li> </ul> </li> <li>●居住誘導に関する方針               <ul style="list-style-type: none"> <li>・人口密度が高く、公共交通へのアクセス性が高い六合駅周辺などに居住を誘導</li> <li>・浸水や土砂災害の危険性が低いエリアへ居住を誘導</li> <li>・自然・農業と調和した良好な居住環境の形成</li> </ul> </li> <li>●ネットワークに関する方針               <ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄道やバス、タクシー、ワゴン車などの多様なモードの組み合わせによる公共交通網の再構築</li> <li>・徒歩や自転車などで移動しやすい歩行者自転車空間の形成</li> </ul> </li> </ul>
初倉地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・初倉公民館及び（主）島田吉田線周辺の都市機能の維持・充実が必要</li> <li>・生活サービスや地域コミュニティを持続的に確保・維持するために人口密度の維持・向上が必要</li> <li>・大井川や湯日川の浸水想定などを踏まえた災害の危険性が低いエリアへの居住誘導が必要</li> <li>・牧之原大茶園などの優れた農地、丘陵地の緑などの保全が必要</li> <li>・初倉公民館周辺を交通結節点とする、多様な手段による公共交通網の維持・充実が必要</li> <li>・歩行者や自転車など、誰もが安心して移動できる環境が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●都市機能誘導に関する方針               <ul style="list-style-type: none"> <li>・初倉公民館周辺への日常生活を支える医療・福祉・商業・子育て支援などの都市機能の維持・充実</li> <li>・誰もがコミュニティ活動などを楽しめる都市空間の形成</li> </ul> </li> <li>●居住誘導に関する方針               <ul style="list-style-type: none"> <li>・人口密度が高く、公共交通へのアクセス性が高い初倉公民館周辺や基幹的バス路線の沿線などに居住を誘導</li> <li>・浸水や土砂災害の危険性が低いエリアへ居住を誘導</li> <li>・用途地域外における、保全すべき農地の明確化と計画的な土地利用誘導</li> <li>・自然・農業と調和した良好な居住環境の形成</li> </ul> </li> <li>●ネットワークに関する方針               <ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄道やバス、タクシー、ワゴン車などの多様なモードの組み合わせによる公共交通網の再構築</li> <li>・徒歩や自転車などで移動しやすい歩行者自転車空間の形成</li> </ul> </li> </ul>
金谷地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・金谷公民館周辺の都市機能の維持・充実が必要</li> <li>・生活サービスや地域コミュニティを持続的に確保するために人口密度の維持・向上が必要</li> <li>・大井川や大代川の浸水想定などを踏まえた、災害の危険性が低いエリアへの居住誘導が必要</li> <li>・牧之原大茶園などの優れた農地、丘陵地の緑などの保全が必要</li> <li>・金谷駅や金谷公民館などを交通結節点とする、多様な手段による公共交通網の維持・充実が必要</li> <li>・歩行者や自転車など、誰もが安全安心に移動できる環境が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●都市機能誘導に関する方針               <ul style="list-style-type: none"> <li>・金谷公民館周辺への日常生活を支える医療・福祉・商業・子育て支援などの都市機能の維持・充実</li> <li>・誰もがコミュニティ活動などを楽しめる都市空間の形成</li> </ul> </li> <li>●居住誘導に関する方針               <ul style="list-style-type: none"> <li>・人口密度が高く、公共交通へのアクセス性が高い鉄道駅周辺などに居住を誘導</li> <li>・浸水や土砂災害の危険性が低いエリアへ居住を誘導</li> <li>・自然・農業と調和した良好な居住環境の形成</li> </ul> </li> <li>●ネットワークに関する方針               <ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄道やバス、タクシー、ワゴン車などの多様なモードの組み合わせによる公共交通網の再構築</li> <li>・徒歩や自転車などで移動しやすい歩行者自転車空間の形成</li> </ul> </li> </ul>

### 3 都市の骨格構造

都市計画マスタープランにおいて設定されている将来都市構造を踏まえ、立地の適正化に関する都市づくりの方針及び誘導方針を実現するための、都市の骨格構造を次のように設定します。



## 第4章

## 居住誘導区域の設定

---

- 1 居住誘導区域の基本的な考え方（国の方針）
- 2 居住誘導区域の設定方針（市の方針）
- 3 居住誘導区域の検討
- 4 居住誘導区域

## 第4章 居住誘導区域の設定

### 1 居住誘導区域の基本的な考え方（国の方針）

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域のことで、第11版都市計画運用指針（国土交通省）では、以下のような区域を居住誘導区域として設定するべきとしています。また原則誘導区域に含めない区域についても示しています。

#### （1）居住誘導区域として定めることが考えられる区域

- ・都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- ・都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ・合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

#### （2）原則居住誘導区域に含めない区域

都市計画運用指針	区域	状況
①居住誘導区域に含まないこととされている区域	・市街化調整区域	－
	・建築基準法に規定する災害危険区域のうち、住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	－
	・農用地区域	○
	・良好な営農条件を備えている農地・採草放牧地	○
	・自然公園法に規定する特別地域	－
②原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域	・森林法に指定される保安林	○
	・土砂災害特別警戒区域	○
	・津波災害特別警戒区域	－
	・災害危険区域（建築基準法に規定する災害危険区域のうち、住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域を除く）	－
	・地すべり防止区域	○
③それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況等を総合的に勘案し、居住を誘導することが <b>適当ではないと判断される場合は、含まないこととすべき区域</b>	・急傾斜地崩壊危険区域	○
	・土砂災害警戒区域	○
	・津波災害警戒区域	－
	・浸水想定区域	○
	・都市洪水想定区域及び都市浸水想定区域	－
④居住誘導区域に含めることについて <b>慎重に判断を行うことが望ましい区域</b>	・土砂災害計画域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域	－
	・工業専用地域、流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域	○
	・特別用途地区や地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	○
	・過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	－
	・工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	－

※都市計画区域内で該当箇所があるものは○、無いものは－で表示

出典：第11版都市計画運用指針（国土交通省）

## 2 居住誘導区域の設定方針（市の方針）

都市計画運用指針で定められている「国の方針」や立地の適正化に関する都市づくりの方針などを踏まえ、居住誘導区域の設定に向けた基本的な考え方を以下のとおりとします。

### 設定方針1 歩いて暮らせる居住環境づくり

- 一定の人口密度が確保されている区域を居住誘導区域に設定することで、生活に必要なサービス機能が得られる居住環境づくりを実現します。

⇒基準1

- 「島田市豊かな暮らし空間創生事業費補助事業」の区域は、今後人口の増加が見込まれるため、居住誘導区域に設定します。

⇒基準1

- 誰もが移動しやすい公共交通により、容易に移動することができる鉄道駅周辺や公共交通の沿線を居住誘導区域に設定することで、歩いて暮らせる居住環境づくりを実現します。

⇒基準2

### 設定方針2 安全安心に暮らせる居住環境づくり

- 本市は大井川などの豊かな自然環境を有する一方、浸水想定区域、土砂災害（特別）警戒区域など災害の危険性が高いエリアがあります。災害の危険性が高いエリアを居住誘導区域から除外し、災害の危険性が低いエリアに居住を誘導することで、誰もが安全安心に暮らせる居住環境を実現します。

⇒基準3

### 設定方針3 豊かな自然・農業と共生する良好な居住環境づくり

- 豊かな自然や農業の環境を保全するため、保安林や農用地区域などを居住誘導区域から除外します。

⇒基準3

- 良好な居住環境を形成するため、産業振興を図る工業地域や工業専用地域を居住誘導区域から除外します。

⇒基準3

### 3 居住誘導区域の検討

人口減少の中にあっても、将来にわたり生活利便性が高く安全安心に暮らすことのできる居住環境を形成するため、以下のように居住誘導区域を設定します。

#### (1) 居住誘導区域の設定基準

居住誘導区域の設定にあたり以下のような手順で検討します。

##### 【基準1】 人口密度が高い区域または豊かな暮らし空間を促進する区域

- 2015年（平成27年）の国勢調査で人口密度が概ね40人/ha以上の区域
- 「島田市豊かな暮らし空間創生事業費補助事業」の区域

##### 【基準2】 公共交通で移動しやすい区域

- 公共交通により、生活サービス施設や通勤通学が容易に移動できる区域
  - ⇒ 鉄道駅から概ね半径800m（徒歩圏）
  - ⇒ 鉄道が整備されていない初倉地域は、初倉公民館を中心に概ね半径800m（徒歩圏）
  - ⇒ 基幹的バス路線の運行区間\*のバス停から概ね半径300m（徒歩圏）
    - ※一部バスの運行を他の移動手段等により補完する区域も含む

##### 【基準3】 居住誘導区域に含まない区域の除外

- 災害の危険性が高い区域の除外
  - ⇒ 土砂災害（特別）警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域、浸水想定区域（1/100確率降雨における浸水深1.0m以上\*、但し部分的なものは除く）
- 産業振興を図るべき区域の除外
  - ⇒ 工業地域、工業専用地域
- 自然環境・農業環境の保全を図るべき区域の除外
  - ⇒ 保安林、農用地区域

#### ■1/100 確率降雨における浸水深1.0m以上を居住誘導区域から除外する考え方

- ・国土交通省によると、1階の軒下が浸水する目安として浸水深1.0~2.0mが示されています。これは、2階に避難することにより人命が助かる目安となっていますが、島田市では、より安全性を担保するため、浸水深1.0m以上を除外基準に設定します。
- ・河川の浸水想定は、1/100 確率降雨（100年に1度相当の大雨）や1/1000 確率降雨（1000年に1度相当の大雨）などを基に行われています。居住誘導区域の設定においては、河川堤防や土木構造物などの設計の考え方を踏まえ、中頻度での大雨である1/100 確率降雨の浸水想定を基に行うこととします。
- ・1/1000 確率降雨に対しては居住誘導区域内の多くのエリアが浸水深1.0m以上のエリアに入ることとなりますが、1/1000 確率降雨が想定しうる最大規模の大雨であることを踏まえ、適切な避難誘導などソフト施策を組み合わせることにより、安全安心に暮らせる居住環境づくりを図る考えとします。

表 浸水深の目安

浸水深	浸水程度の目安
0~0.5m	床下浸水（大人の膝までつかる）
0.5~1.0m	床上浸水（大人の腰までつかる）
1.0~2.0m	1階の軒下まで浸水する → 2階に避難すれば命が助かる基準
2.0~5.0m	2階の軒下まで浸水する
5.0m~	2階の屋根以上が浸水する

## (2) 居住誘導区域の検討範囲

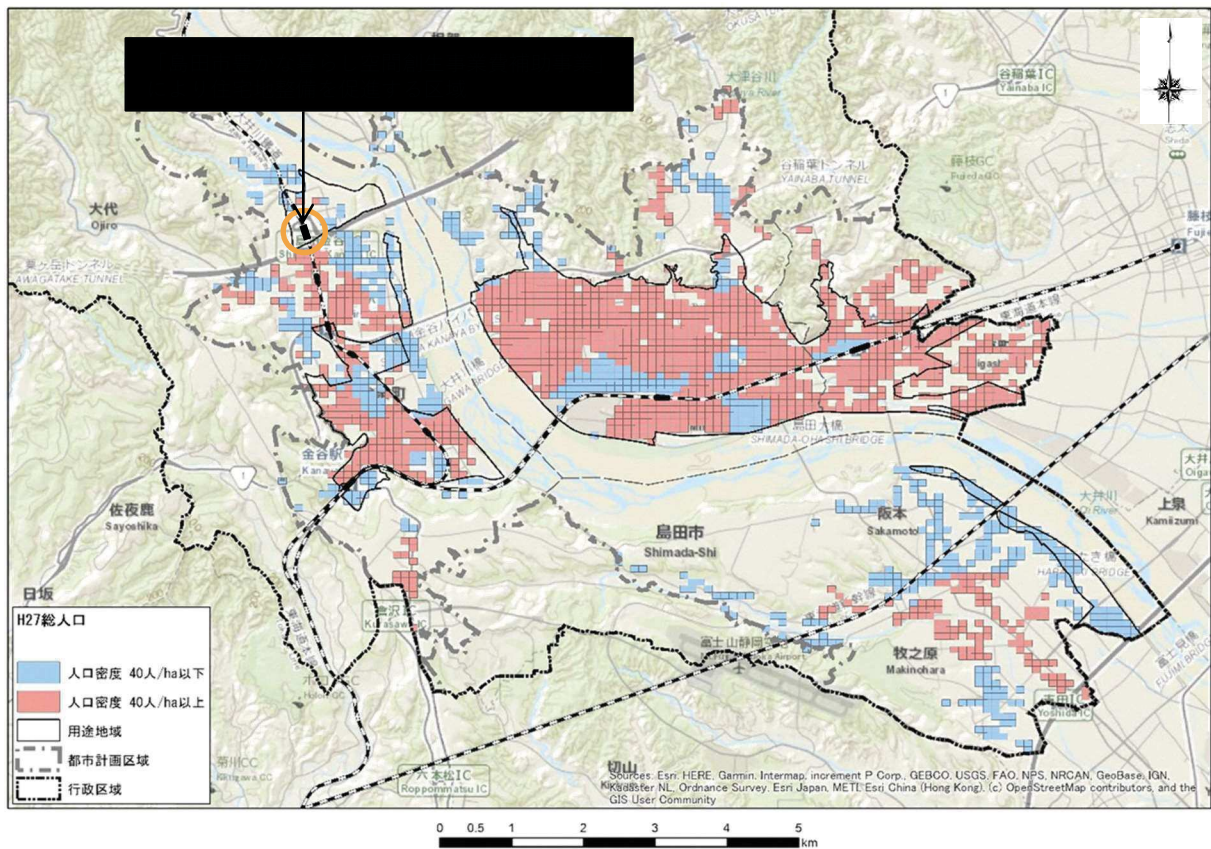
### 【基準1】人口密度が高い区域または豊かな暮らし空間を促進する区域

- 日常生活に必要な生活サービス施設の立地を維持するため、2015年（平成27年）の国勢調査において「人口密度が40人/ha\*以上」の箇所を居住誘導区域として設定します。

※40人/ha：都市計画法施行規則に定める既成市街地の人口密度の基準

- 「島田市豊かな暮らし空間創生事業費補助事業」により住宅地整備を促進している、新東名島田金谷インターチェンジ周辺については、今後人口の増加が見込まれるため、居住誘導区域として設定します。

図 人口密度40人/ha以上の箇所

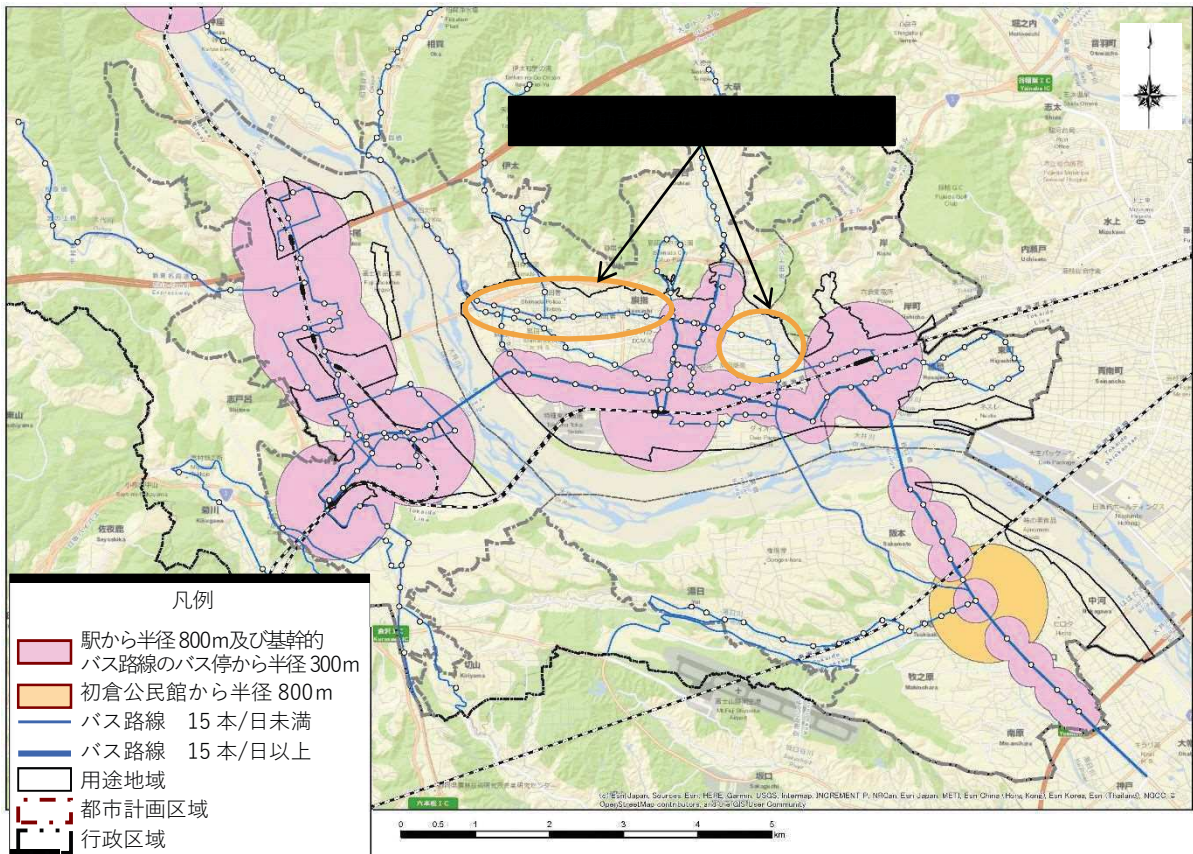


## 【基準2】誰もが公共交通で移動しやすい区域

- 生活サービス施設などの利用や通勤通学において、誰もが移動しやすい、公共交通により容易に移動することのできる区域として、鉄道駅や初倉公民館の徒歩圏（概ね半径 800m 圏内）や基幹的バス路線\*の運行区間のバス停の徒歩圏（概ね半径 300m 圏内）を居住誘導区域として設定します。（一部バスの運行を他の移動手段等により補完する区域も含む）

※基幹的バス路線：「立地適正化計画作成の手引き」（国土交通省）から片道 15 本/日以上と設定

図 鉄道駅・基幹的バス路線バス停の徒歩圏

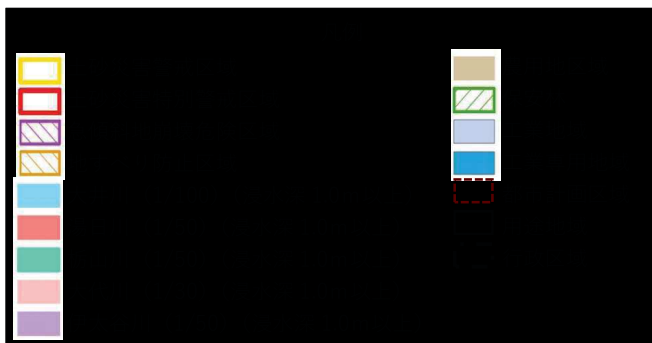
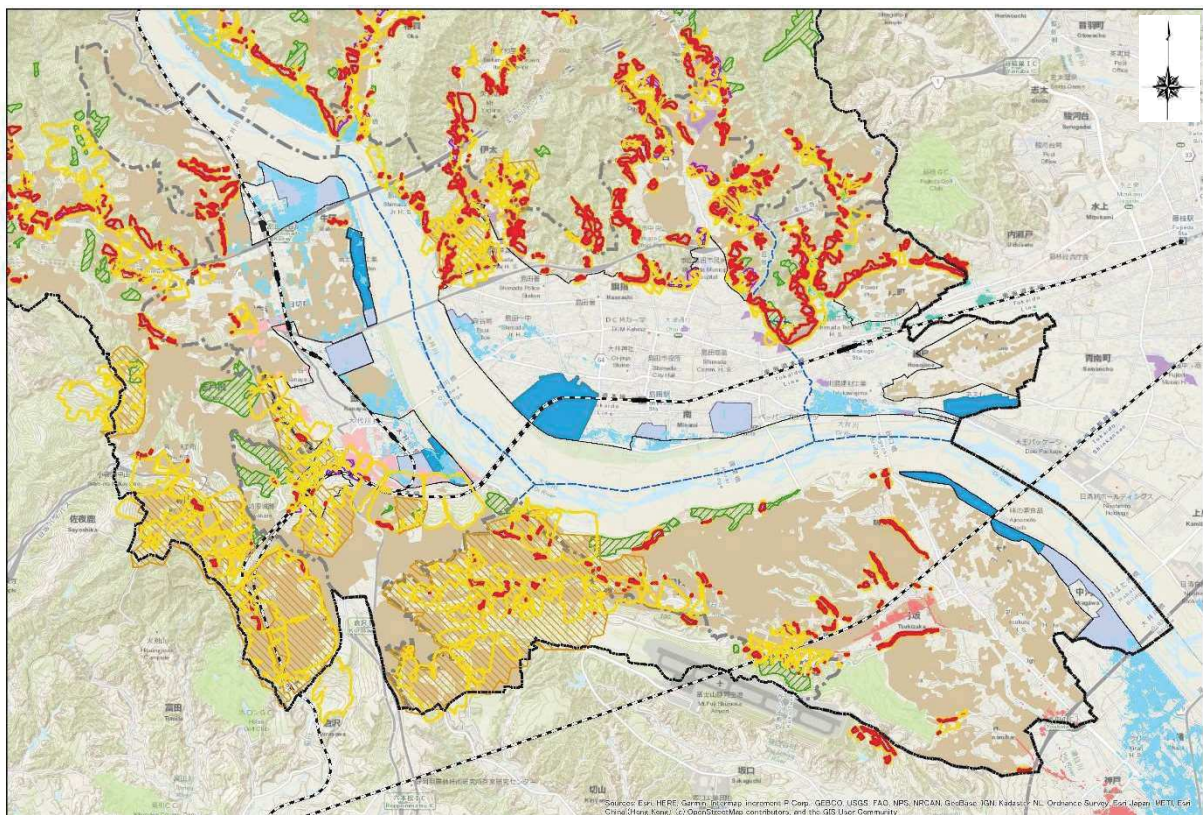




### 【基準3】居住誘導区域に含まない区域の除外

- 災害危険性の高い区域の除外  
⇒「土砂災害（特別）警戒区域」、「急傾斜地崩壊危険区域」、「地すべり防止区域」、「浸水想定区域（浸水深 1.0m以上、但し部分的なものは除く）」
- 自然環境・農業環境の保全を図るべき区域の除外  
⇒「保安林」、「農用地区域（今後除外を行うものは区域に含める）」
- 産業振興を図るべき区域の除外  
⇒「工業地域」、「工業専用地域」

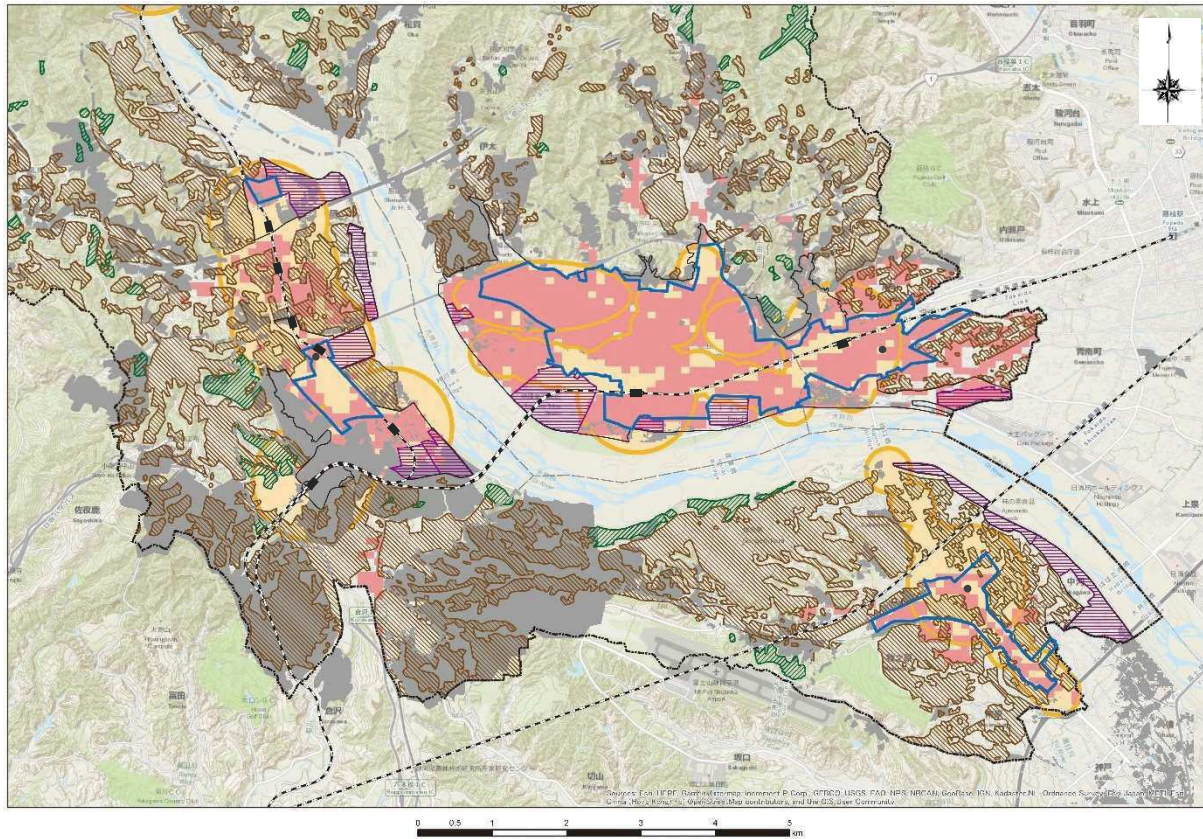
図 居住誘導区域から除外する区域



## 4 居住誘導区域

基準1・基準2に該当する区域から基準3の区域を除外し、土地利用の実態等を踏まえ、道路や河川などの地形地物や用途地域界などを区域境界とし、居住誘導区域を設定します。

図 【基準1】～【基準3】の重ね図



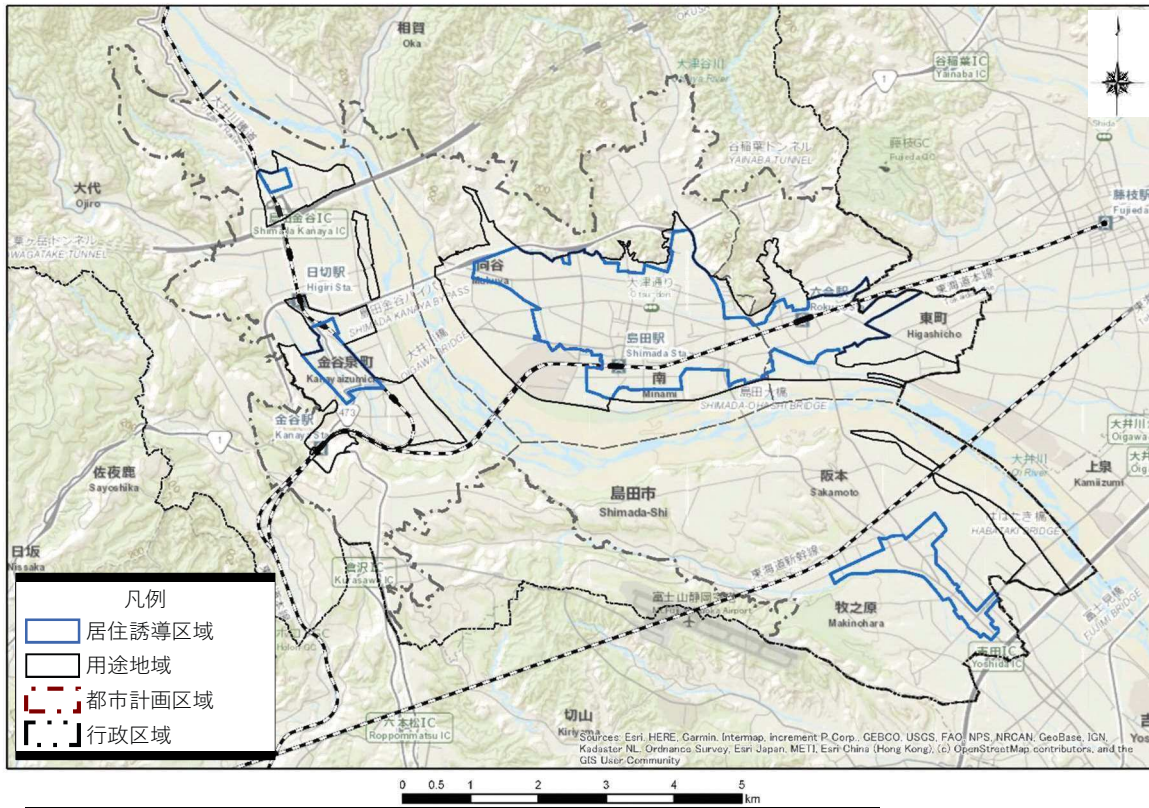
凡例	
居住誘導区域	【基準1】人口密度が高い区域または豊かな暮らし空間を促進する区域
用途地域	【基準2】誰もが公共交通で移動しやすい区域
都市計画区域	【基準3】災害危険性の高い区域
行政区域	【基準3】保安林
公民館	【基準3】農用地区域
	【基準3】産業振興を図るべき区域

表 各地域の居住誘導区域の設定の考え方

地域	居住誘導区域の設定の考え方
中心	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口密度が高く公共交通の利便性が高いエリアのうち、災害の危険性が高い区域などを除外し、区域を設定します。</li> </ul>
	<b>【基準1】</b> 2015年（平成27年）人口密度40人/ha以上の区域
	<b>【基準2】</b> 島田駅及び基幹的バス路線（島田静波線、金谷島田病院線、田代の郷温泉線と相賀線の重複区間）のバス停からの徒歩圏（一部バスの運行を他の移動手段等により補完する区域も含む）
	<b>【基準3】</b> 大井川・伊太谷川などの浸水想定区域、土砂災害（特別）警戒区域、工業地域、工業専用地域を除外
六合	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口密度が高く公共交通の利便性が高いエリアのうち、災害の危険性が高い区域などを除外し、六合駅・六合公民館周辺を区域に設定します。</li> </ul>
	<b>【基準1】</b> 2015年（平成27年）人口密度40人/ha以上の区域
	<b>【基準2】</b> 六合駅及び基幹的バス路線（島田静波線）のバス停からの徒歩圏
	<b>【基準3】</b> 大井川・東光寺谷川などの浸水想定区域、土砂災害（特別）警戒区域、保安林、農用地区域を除外
初倉	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口密度が高く公共交通の利便性が高いエリアのうち、災害の危険性が高い区域などを除外し、初倉公民館周辺や（主）島田吉田線（谷口橋と吉田インターチェンジを結ぶ路線）周辺を区域に設定します。</li> </ul>
	<b>【基準1】</b> 2015年（平成27年）人口密度40人/ha以上の区域
	<b>【基準2】</b> 初倉公民館周辺からの徒歩圏 基幹的バス路線（島田静波線）のバス停からの徒歩圏
	<b>【基準3】</b> 大井川・湯日川の浸水想定区域、土砂災害（特別）警戒区域、農用地区域、第1種農地を除外
金谷	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口密度が高く公共交通の利便性が高いエリアのうち、災害の危険性が高いエリアなどを除外し、金谷公民館周辺を区域に設定します。</li> <li>地域内を大井川鉄道大井川本線が南北に運行していることから、住宅地整備を促進している島田金谷インターチェンジ周辺を設定します。</li> </ul>
	<b>【基準1】</b> 2015年（平成27年）人口密度40人/ha以上の区域 新東名島田金谷インターチェンジ周辺地区の「島田市豊かな暮らし空間創生事業費補助事業」により住宅地整備を促進する区域
	<b>【基準2】</b> 金谷駅・大井川鉄道大井川本線の駅、基幹的バス路線（金谷島田病院線、菊川神谷城線と萩間線と勝間田線の重複区間）のバス停からの徒歩圏
	<b>【基準3】</b> 大井川・大代川などの浸水想定区域、土砂災害（特別）警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域、保安林、農用地区域、工業地域、工業専用地域を除外

以上を踏まえ、下図のように居住誘導区域を設定します。

図 居住誘導区域



## 第5章

## 都市機能誘導区域等の設定

---

- 1 都市機能誘導区域の基本的な考え方（国の方針）
- 2 都市機能誘導区域の設定方針（市の方針）
- 3 都市機能誘導区域の検討
- 4 都市機能誘導区域
- 5 誘導施設の基本的な考え方（国の方針）
- 6 誘導施設の設定方針（市の方針）
- 7 誘導施設

## 第5章 都市機能誘導区域等の設定

### 1 都市機能誘導区域の基本的な考え方（国の方針）

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業・子育て支援などの生活サービス施設を中心拠点や地域拠点に誘導することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう、都市機能を誘導すべき区域のことです。

医療・福祉・商業・子育て支援などの民間を含めた生活サービス施設の立地をいかに誘導するかが重要となります。都市機能誘導区域を設定するとともに、誘導したい施設、都市機能誘導区域内において講じられる支援措置を事前に明示することにより、当該区域内の具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図ります。

第11版都市計画運用指針（国土交通省）では、以下のような区域を都市機能誘導区域として設定することとされています。

#### （1）都市機能誘導区域として定めることが考えられる区域

- ・都市全体を見渡し、鉄道駅周辺の業務・商業などが集積する地域等、生活サービス機能が一定程度充実している区域
- ・周辺から公共交通によるアクセスの利便性が高く、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲
- ・合併前の旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた区域
- ・原則として、居住誘導区域内の範囲

出典：第11版都市計画運用指針（国土交通省）

## 2 都市機能誘導区域の設定方針（市の方針）

都市計画運用指針で定められている「国の方針」や立地の適正化に関する都市づくりの方針などを踏まえ、都市機能誘導区域の設定に向けた基本的な考え方を以下のとおりとします。

### 設定方針1 快適な暮らしを支えまちの魅力を高める拠点づくり

- 市民が快適に暮らし続けられる拠点づくりを目的に、医療・福祉・商業・子育て支援などの都市機能を集積するエリアを都市機能誘導区域に設定します。

⇒基準1

- 市役所・図書館など高次の公共公益施設が集積している市役所や島田駅周辺を中心拠点到位置付け、都市機能誘導区域に設定します。

⇒基準1

- 市町村合併の経過を踏まえ、六合・初倉・金谷地域の公民館周辺を、地域拠点到位置付け、都市機能誘導区域に設定します。

⇒基準1

- 中心拠点においては、「中心市街地活性化基本計画」の区域を都市機能誘導区域に設定します。

⇒基準1

### 設定方針2 誰もが公共交通によりアクセスしやすい拠点づくり

- 誰もが公共交通によりアクセスしやすい拠点づくりをするため、鉄道駅や基幹的バス路線のバス停からの徒歩圏を都市機能誘導区域に設定します。

⇒基準2

## 3 都市機能誘導区域の検討

都市の利便性や魅力向上のため、以下のように都市機能誘導区域を設定します。

### （1）都市機能誘導区域の設定基準

都市機能誘導区域の設定にあたり以下のような手順で検討します。

#### 基準1 まちの魅力を高め快適な暮らしを支える都市機能が集積している区域

- 居住誘導区域内において、医療・福祉・商業・子育て支援などの生活サービス施設が現在集積している区域
- 市役所・図書館など高次の公共公益施設が集積している、市役所や島田駅周辺を中心拠点到、六合地域・初倉地域・金谷地域の公民館周辺を地域拠点到設定
- 「中心市街地活性化基本計画」の区域

#### 基準2 誰もが公共交通によりアクセスしやすい区域

- 基準1の区域において、誰もが公共交通により容易にアクセスすることのできる区域
  - ⇒鉄道駅から概ね半径800m（徒歩圏）
  - ⇒鉄道が整備されていない初倉地域は、初倉公民館を中心に概ね半径800m（徒歩圏）
  - ⇒基幹的バス路線の運行区間\*のバス停から概ね半径300m（徒歩圏）

※一部バスの運行を他の移動手段等により補完する区域も含む

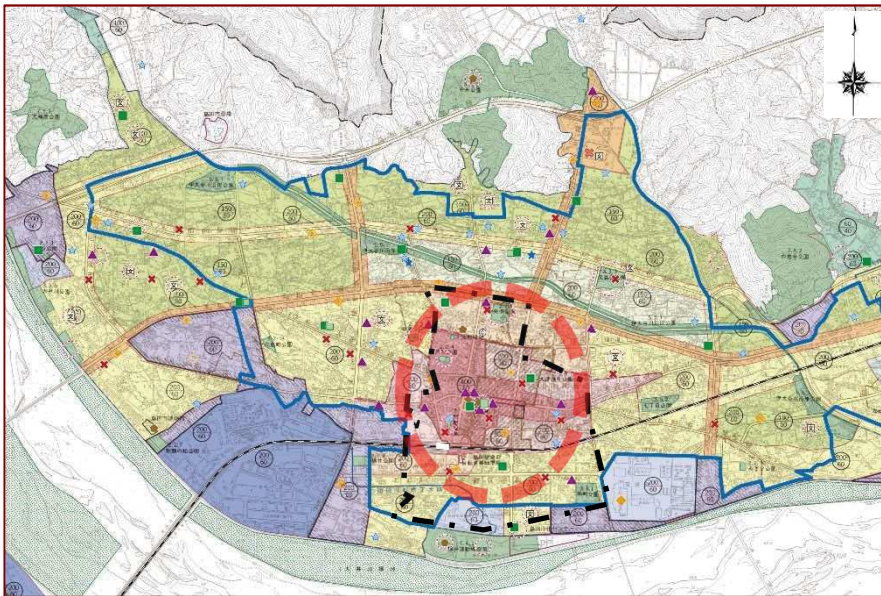
## (2) 都市機能誘導区域の検討範囲

### 【基準1】 まちの魅力を高め快適な暮らしを支える都市機能が集積している区域

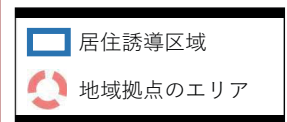
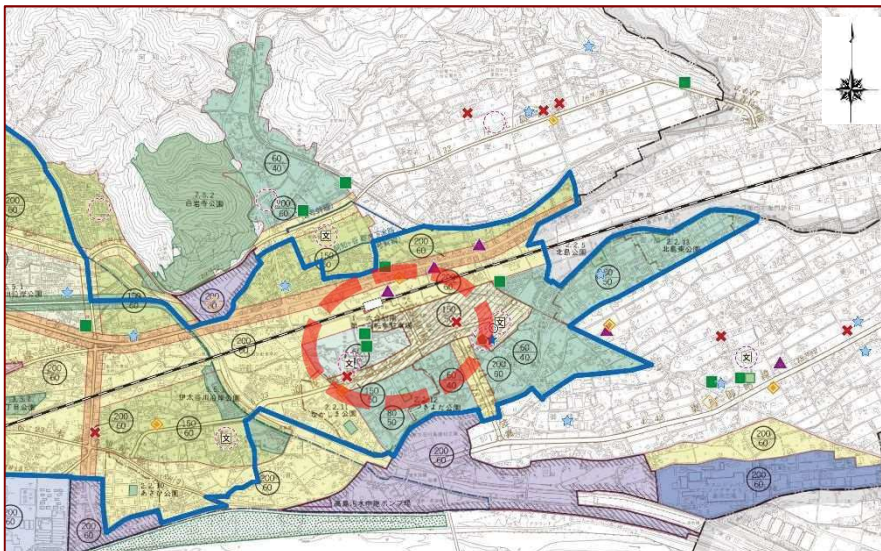
- 医療・福祉・商業・子育て支援などの都市機能が利用しやすい拠点づくりを目指すため、4地域の居住誘導区域内において、これらの都市機能が集積しているエリアを都市機能誘導区域に設定します
- 島田駅周辺を中心拠点に位置付け、六合・初倉・金谷公民館周辺を地域拠点に位置付けます。
- 「中心市街地活性化基本計画」の区域を都市機能誘導区域に設定します。

図 人口密度 40 人/ha 以上の箇所

#### ■ 中心地域



#### ■ 六合地域

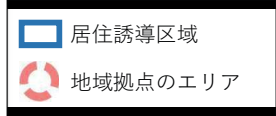
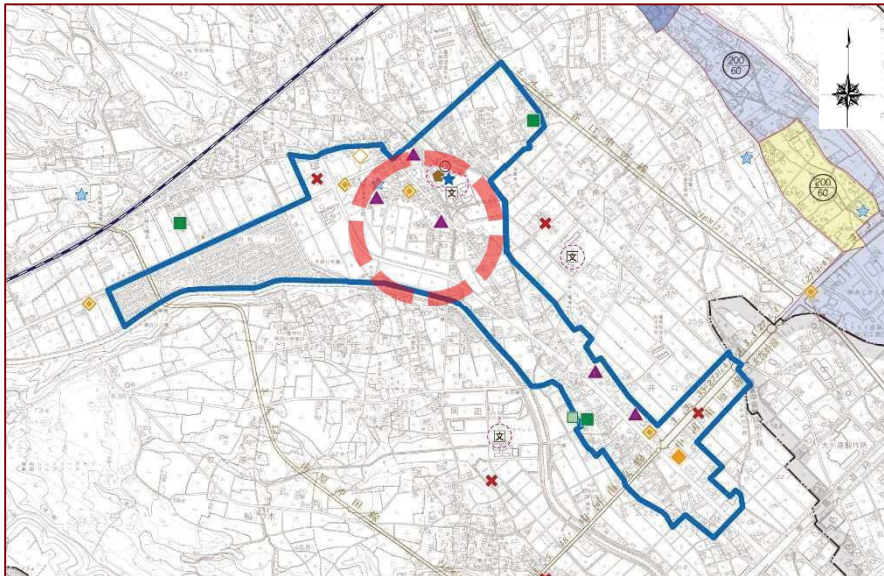


#### 凡例

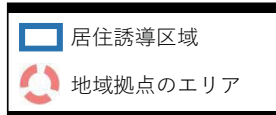
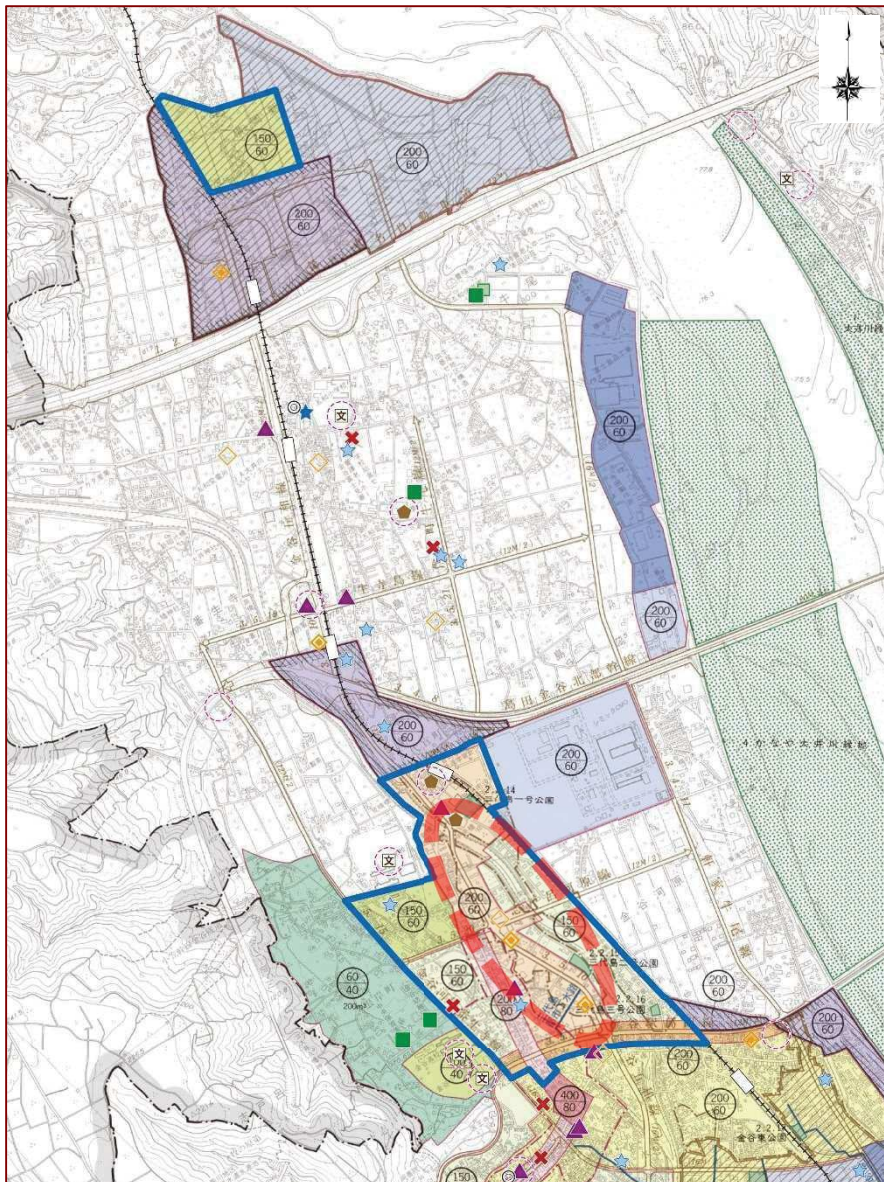
- |                         |   |                         |
|-------------------------|---|-------------------------|
| ◎ 行政施設                  | ◆ 商業施設 (店舗面積 3,000 m <sup>2</sup> 以上)                     | ▲ 金融施設 (銀行・郵便局等)        |
| ★ 福祉施設 (地域包括支援センター)     | ◇ 商業施設 (店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> ~3,000 m <sup>2</sup> ) | ☒ 学校                    |
| ☆ 福祉施設 (高齢者福祉施設)        | ◇ 商業施設 (コンビニエンスストア)                                       | 🏠 文教施設                  |
| 🟩 子育て支援施設 (地域子育て支援センター) | ☒ 医療施設 (病院)   | 🏠 避難地・避難所に指定されている施設・公園等 |
| 🟩 子育て支援施設 (保育園・幼稚園等)    | ☒ 医療施設 (診療所)  |                         |



■初倉地域



■金谷地域



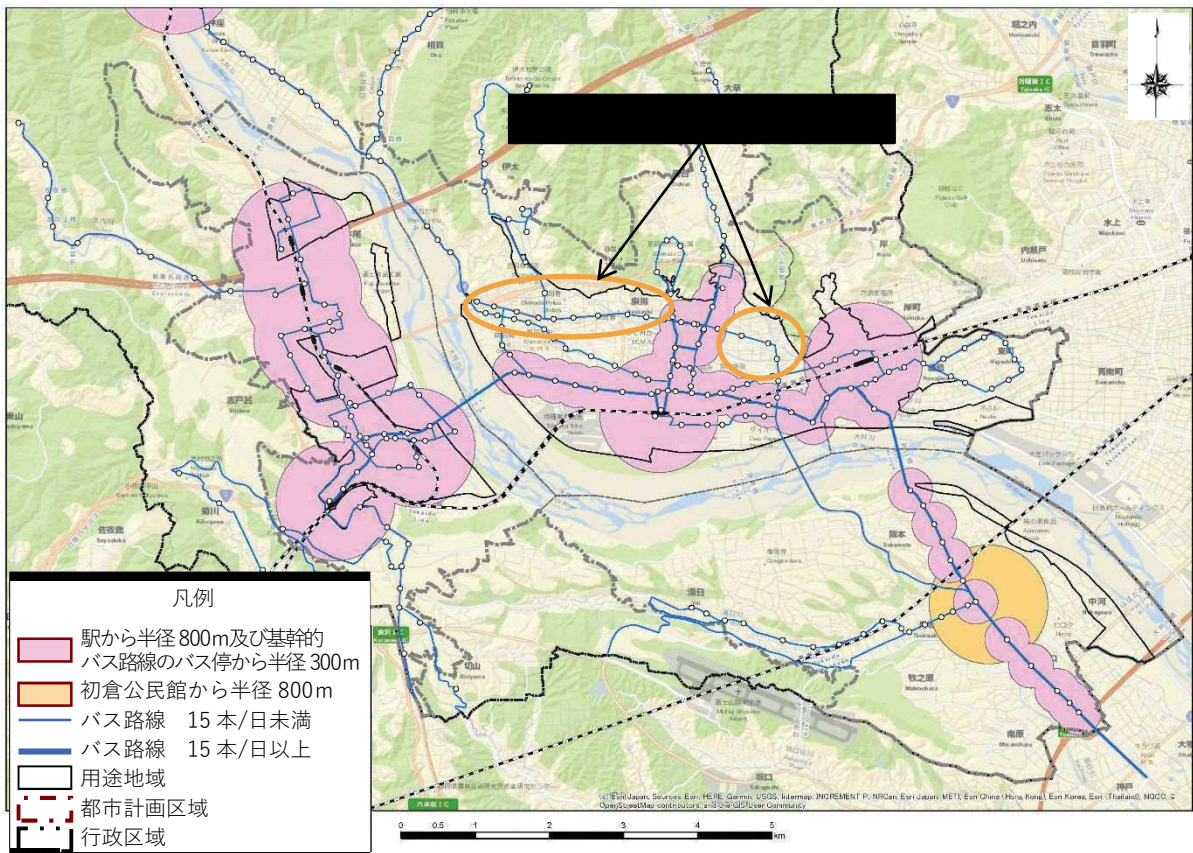
## 【基準 2】誰もが公共交通によりアクセスしやすい区域

- 基準 1 の区域において、誰もが公共交通により容易にアクセスすることのできる区域として、鉄道駅や初倉公民館から概ね半径 800m（徒歩圏）や基幹的バス路線\*の運行区間のバス停から概ね半径 300m（徒歩圏）を都市機能誘導区域として設定します。（一部バスの運行を他の移動手段等により補完する区域も含む）

※基幹的バス路線：「立地適正化計画作成の手引き」（国土交通省）から片道 15 本/日以上と設定

- 都市機能誘導は居住誘導区域内に設定するものであり、「第 4 章 居住誘導区域の設定」において検証した結果を再掲します。

図 鉄道駅・基幹的バス路線バス停の徒歩圏（再掲）



## 4 都市機能誘導区域

基準1・基準2に該当する区域において、土地利用の実態等を踏まえ、道路や河川などの地形地物や用途地域界などを区域境界とし、都市機能誘導区域を設定します。

図 【基準1】～【基準2】の重ね図

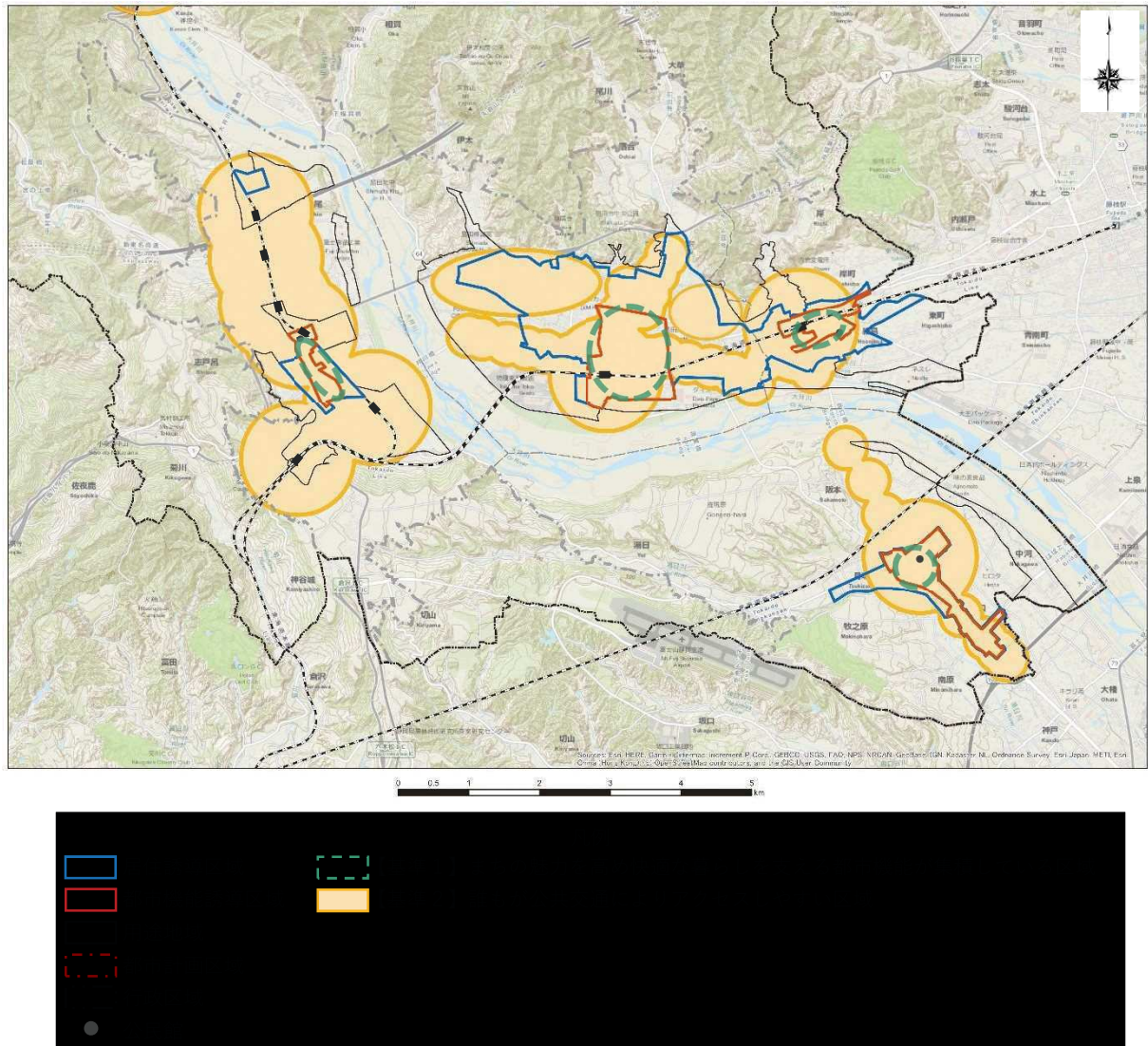


表 各地域の都市機能誘導区域の設定の考え方

地域	都市機能誘導区域の設定の考え方
中心	<ul style="list-style-type: none"> <li>・島田市の中心拠点として、高次の公共公益施設や、各種生活サービス施設の維持・充実を図るとともに、誰もが利用しやすいよう、これらの施設が集積する市役所・島田駅周辺を都市機能誘導区域に設定します。</li> <li>・都市のにぎわい創出のための各種施策が実施されている中心市街地活性化基本計画の区域を都市機能誘導区域に設定します。</li> </ul>
	<p>【基準 1】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市役所・図書館・文化会館などの高次の公共公益施設が集約している区域</li> <li>・医療・福祉・商業・子育て支援施設などの生活サービス施設が集積している区域</li> <li>・中心市街地活性化基本計画の区域</li> </ul>
	<p>【基準 2】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・島田駅から概ね半径 800m の徒歩圏</li> <li>・基幹的バス路線のバス停から概ね半径 300m の徒歩圏</li> </ul>
六合	<ul style="list-style-type: none"> <li>・医療・福祉・商業・子育て支援などの生活サービス施設の維持・充実を図るとともに、誰もが利用しやすいよう、これらの施設が集積する六合駅・六合公民館周辺を都市機能誘導区域として設定します。</li> </ul>
	<p>【基準 1】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・医療・福祉・商業・子育て支援施設が集約して立地している区域</li> <li>・六合公民館周辺の地域拠点</li> </ul>
	<p>【基準 2】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・六合駅から概ね半径 800m の徒歩圏</li> <li>・基幹的バス路線のバス停から概ね半径 300m の徒歩圏</li> </ul>
初倉	<ul style="list-style-type: none"> <li>・医療・福祉・商業・子育て支援などの生活サービス施設の維持・充実を図るとともに、誰もが利用しやすいよう、これらの施設が集積する初倉公民館・(主) 島田吉田線周辺を都市機能誘導区域として設定します。</li> </ul>
	<p>【基準 1】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・医療・福祉・商業・子育て支援施設が集約して立地している区域</li> <li>・初倉公民館周辺の地域拠点</li> </ul>
	<p>【基準 2】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・初倉公民館を中心に概ね半径 800m の徒歩圏</li> <li>・基幹的バス路線のバス停から概ね半径 300m の徒歩圏</li> </ul>
金谷	<ul style="list-style-type: none"> <li>・医療・福祉・商業・子育て支援などの生活サービス施設の維持・充実を図るとともに、誰もが利用しやすいよう、これらの施設が集積する金谷公民館周辺を都市機能誘導区域として設定します。</li> </ul>
	<p>【基準 1】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・医療・福祉・商業・子育て支援施設が集約して立地している区域</li> <li>・金谷公民館周辺の地域拠点</li> </ul>
	<p>【基準 2】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大井川鐵道大井川本線の駅から概ね半径 800m の徒歩圏</li> <li>・基幹的バス路線のバス停から概ね半径 300m の徒歩圏</li> </ul>



## 5 誘導施設の基本的な考え方（国の方針）

誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき施設を設定するものです。設定に際しては、都市づくりの方針を踏まえ、当該区域及び都市全体における施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが重要になります。

第11版都市計画運用指針（国土交通省）では、以下のような施設を誘導施設として設定または含まないこととしています。

### （1）誘導施設として考えられる施設

機能	主な施設
行政施設	・行政サービスの窓口機能を有する市役所、支所等の行政施設 など
医療・福祉施設	・居住者の共同の福祉や利便の向上を図る施設 ・医療施設、社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センター など
子育て・教育施設	・幼稚園、保育所等などの子育て支援施設、小中学校 など
商業・文化施設	・スーパーマーケットなどの商業施設 ・図書館や博物館などの文化施設 など

### （2）誘導施設に含まない施設

・都市の居住者以外の者の宿泊のみに特化したホテルなどの宿泊施設 ・都市の居住者の共同の福祉や利便性に寄与しないオフィス等の施設
--

出典：第11版都市計画運用指針（国土交通省）

## 6 誘導施設の設定方針（市の方針）

国の方針や、都市機能誘導区域の設定方針を踏まえ、誘導施設の設定に向けた基本的な考え方を以下のとおりとします。

### 設定方針 1 高次な公共公益施設やまちの魅力を高める施設

- 中心拠点の都市機能誘導区域においては、誰もが利用する市役所や図書館などの高次な公共公益施設や医療・福祉・商業・子育て支援・文化などの施設を誘導します。
- 中心拠点内に立地している既存施設については、転出・流出を防ぐために誘導施設として設定します。

### 設定方針 2 日常生活を支える生活サービス施設

- 六合地域・初倉地域・金谷地域の地域拠点における都市機能誘導区域においては、地域住民の日常生活を支える医療・福祉・商業・子育て支援などの施設を誘導します。
- 地域拠点内に立地している既存施設については、転出・流出を防ぐための誘導施設として設定します。

### 設定方針 3 島田市公共施設適正化推進プラン 2019 及び個別計画との整合及び小規模店舗の除外

- 島田市公共施設適正化推進プラン 2019 及び個別計画の策定過程で確認、検討されてきた地域特性やこれまでの整備方針などとの整合を図ります。
- 小規模な店舗については、地域性などを考慮し除外します。

#### ■ 地域特性やこれまでの整備方針により除外する施設

- |                              |              |             |
|------------------------------|--------------|-------------|
| ・ 高齢者介護施設                    | ・ 通所介護リハビリ施設 | ・ 小規模多機能型施設 |
| ・ 1,000 m <sup>2</sup> 未満の店舗 | ・ 学校施設       | など          |

## 7 誘導施設

誘導施設の設定方針を踏まえ、誘導区域内における都市機能や公共公益施設の分布を考慮し、次のように誘導施設を設定します。

表 誘導施設

分類	施設名称	施設の定義	
		法律	備考
行政施設	市役所本庁舎	地方自治法 第4条第1項	
	支所	地方自治法 第155条第1項	
	行政サービスセンター	島田市行政サービス規則	
福祉施設	地域包括支援センター	介護保険法 第115条の46第1項	
子育て支援施設	地域子育て支援センター	児童福祉法 第6条の3第6項	
	こども館	島田市こども館条例	
	幼稚園	学校教育法 第22条	
	保育所等	児童福祉法 第39条1項、第6条の3第10項、12項	
	認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律 第3条第2項	
商業施設	店舗 (3,000㎡以上)	大規模小売店舗立地法 第3条	・生鮮食品を取り扱う店舗
	店舗 (1,000㎡以上 3,000㎡未満)	大規模小売店舗立地法 第3条	・生鮮食品を取り扱う店舗
	劇場・映画館・演芸場・観覧場	建築基準法	
医療施設	病院	医療法 第1条の5第1項	
	診療所	医療法 第1条の5第2項	・外科・内科・小児科・産婦人科を含む診療所
金融施設	銀行	銀行法 第4条	
	信用金庫	信用金庫法 第4条	
	郵便局	日本郵便株式会社法 第4条	
文教施設	図書館	図書館法 第2条第1項	
	市民総合施設	島田市民総合施設条例	
	地域交流センター	島田市地域交流センター条例	
	公民館	社会教育法第20条	



表 誘導施設の設定基準（参考）

【凡例】数字：施設数、

施設名称		施設の立地数							
		中心地域		地域拠点					
		中心		六合			初倉		
		都市機能誘導区域	居住誘導区域	都市機能誘導区域	居住誘導区域	都市機能誘導区域	居住誘導区域	都市機能誘導区域	居住誘導区域
行政施設	市役所本庁舎	1	0	0	0	0	0	0	0
	支所	0	0	0	0	0	0	0	0
	行政サービスセンター	0	0	1	0	1	0	1	0
高齢者福祉施設	保健福祉センター	0	1	0	0	0	0	0	0
	地域包括支援センター	0	2	1	0	1	0	1	0
	高齢者介護施設	3	15	0	2	2	0	2	0
	通所介護・リハビリ施設								
小規模多機能型施設									
子育て支援施設	地域子育て支援センター	1	3	0	0	1	0	1	0
	こども館	1	0	0	0	0	0	0	0
	幼稚園	1	1	0	1	0	0	0	0
	保育所等	2	6	1	1	1	0	1	0
	認定こども園	0	1	0	1	1	0	1	0
商業施設	店舗（3,000㎡以上）	0	0	0	0	1	0	1	0
	店舗（1,000㎡以上 3,000㎡未満）	2	6	0	0	1	0	1	0
	劇場・映画館・演芸場・観覧場	0	0	0	0	0	0	0	0
医療施設	病院	0	1	0	0	0	0	0	0
	診療所	8	8	2	0	2	0	2	0
金融施設	銀行・信用金庫・郵便局	6	4	2	0	4	0	4	0
	労働金庫・農林中央金庫	0	3	1	0	1	0	1	0
文教施設	図書館	1	0	0	0	0	0	0	0
	学校施設	0	6	1	1	1	0	1	0
	市民総合施設	1	0	0	0	0	0	0	0
	金谷生きがいセンター	0	0	0	0	0	0	0	0
	地域交流センター	1	0	0	0	0	0	0	0
	公民館	0	0	1	0	1	0	1	0

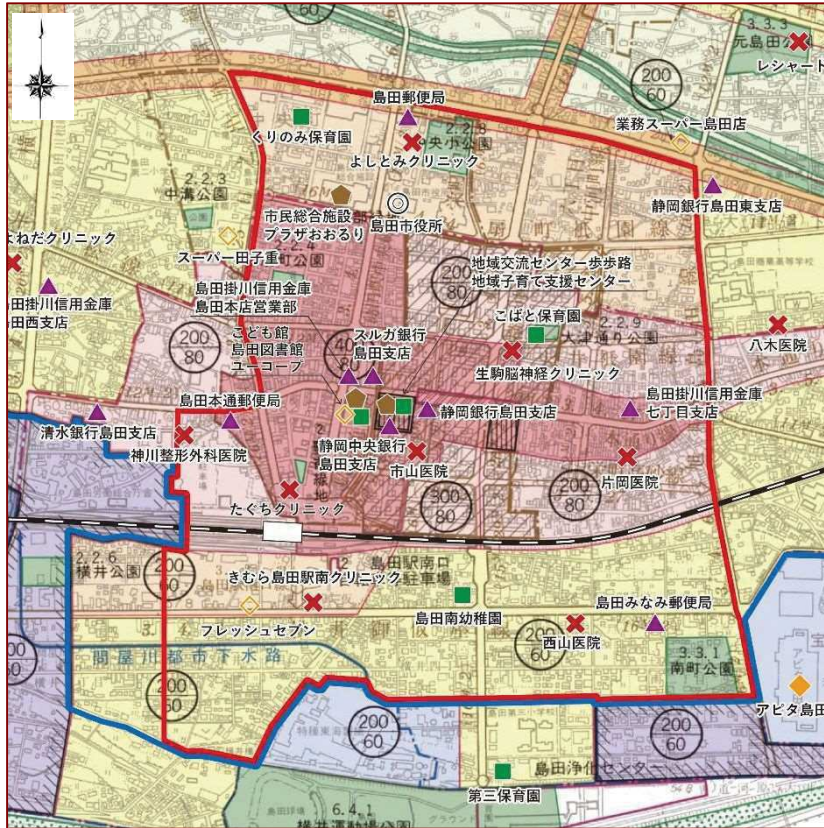
※黄色網掛けは誘導施設に位置付けるものを示す

◎：都市機能誘導区域内に立地していない機能を確保する、●：都市機能誘導区域内に立地している機能の維持・充実を図る

施設の立地数		誘導施設の設定					設定基準
地域拠点		設定					
金谷		中心拠点	地域拠点				
都市機能誘導区域	居住誘導区域	中心	六合	初倉	金谷		
0	0	●				・島田市公共施設適正化推進プラン 2019 の整備方針に基づき機能を維持するため	
0	0				◎		
0	0		●	●			
0	0					・公共施設等総合管理計画に基づき、現在地(都市機能誘導区域外)で維持を図るため、誘導施設としない	
0	0		●	●	◎	・包括支援機能の利用における利便性を確保するため	
1	1					・地域福祉計画の整備方針に基づき、誘導施設としない	
0	0	●		●		・子育て支援機能を維持するため	
0	0	●				・現在地において機能維持を図るため	
0	0	●	◎	◎	◎	・子育て支援機能を維持・拡充するため	
0	0	●	●	●	◎		
0	0	◎	◎	●	◎		
0	0	◎		●		・快適な暮らしを支えまちの魅力向上につながる機能を有するため	
2	0	●	◎	●	●	・日常生活の必需品を販売する機能を有するため	
0	0	◎				・まちの魅力を高め、市民の交流促進に寄与する機能を有するため	
0	0	◎				・総合医療センターの役割を補う病院機能を誘導できる体制を確保するため	
0	1	●	●	●	◎	・日常的な診療を受けることができる施設は地域住民の利便性の向上に寄与するため	
3	0	●	●	●	●	・金融機能の維持を図るため	
0	0					・地域特性などを考慮し誘導施設としない	
1	0	●			●	・公共施設等総合管理計画に基づき、現在地において機能維持を図るため	
0	0					・公共施設等総合管理計画に基づき、誘導施設としない	
0	0	●				・公共施設等総合管理計画に基づき、現在地において機能維持を図るため	
0	0					・公共施設等総合管理計画に基づき、現在地(都市機能誘導区域外)で維持を図るため誘導施設としない	
0	0	●				・公共施設等総合管理計画に基づき、現在地において機能維持を図るため	
1	0		●	●	●	・公共施設等総合管理計画に基づき、現在地において機能維持を図るため	

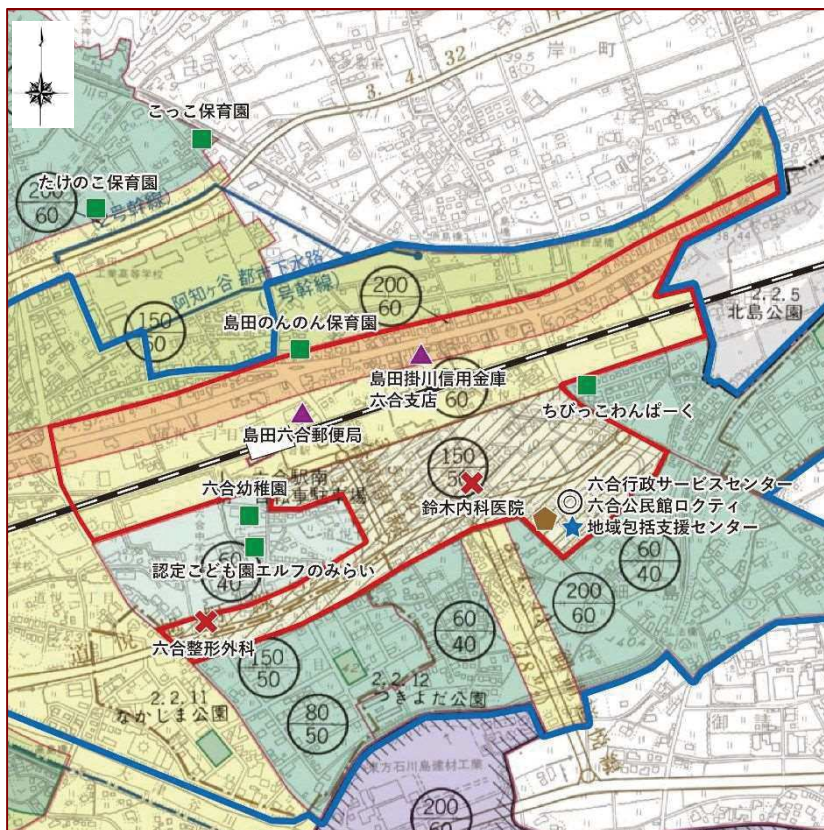
図 各地域の都市機能誘導区域内の誘導施設の立地状況（参考）

■中心地域



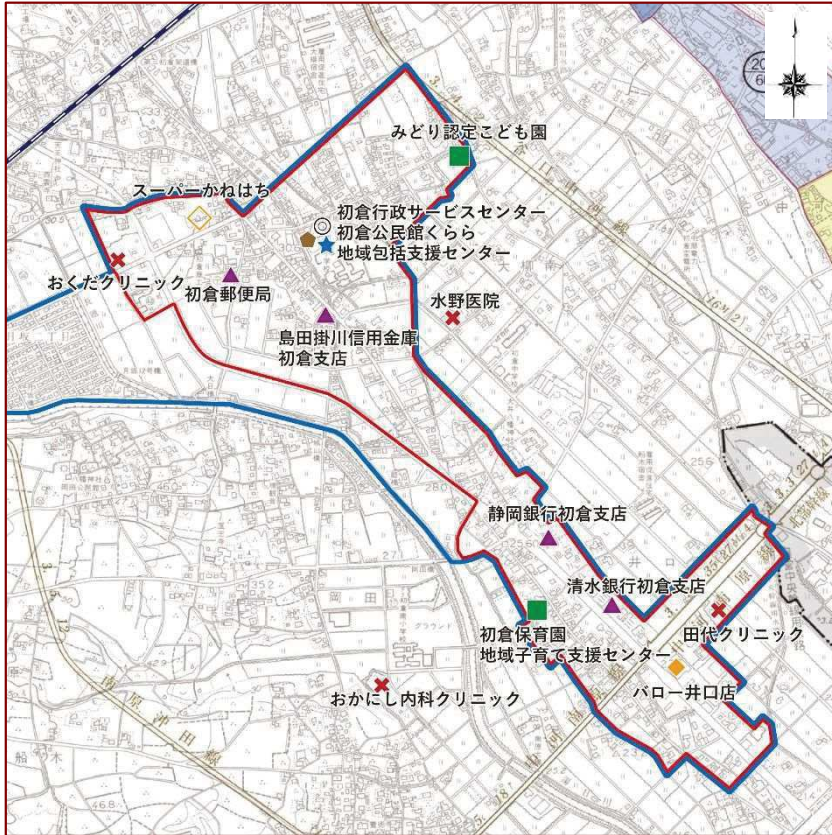
- 凡例
- 【誘導区域】  
 □ 居住誘導区域  
 □ 都市機能誘導区域
- 【誘導施設】
- 行政施設  
 ◎ 市役所本庁舎
- 福祉施設  
 ★ 地域包括支援センター  
 ☆ 子育て支援施設  
 ■ 地域子育て支援センター  
 ■ こども館・幼稚園・保育所等
- 商業施設  
 ◆ 店舗 (3,000㎡以上)  
 ◇ 店舗 (1,000㎡～3,000㎡)
- 医療施設  
 × 診療所
- 金融施設  
 ▲ 銀行・信用金庫・郵便局
- 文教施設  
 ■ 図書館・市民総合施設  
 ■ 地域交流センター

■六合地域



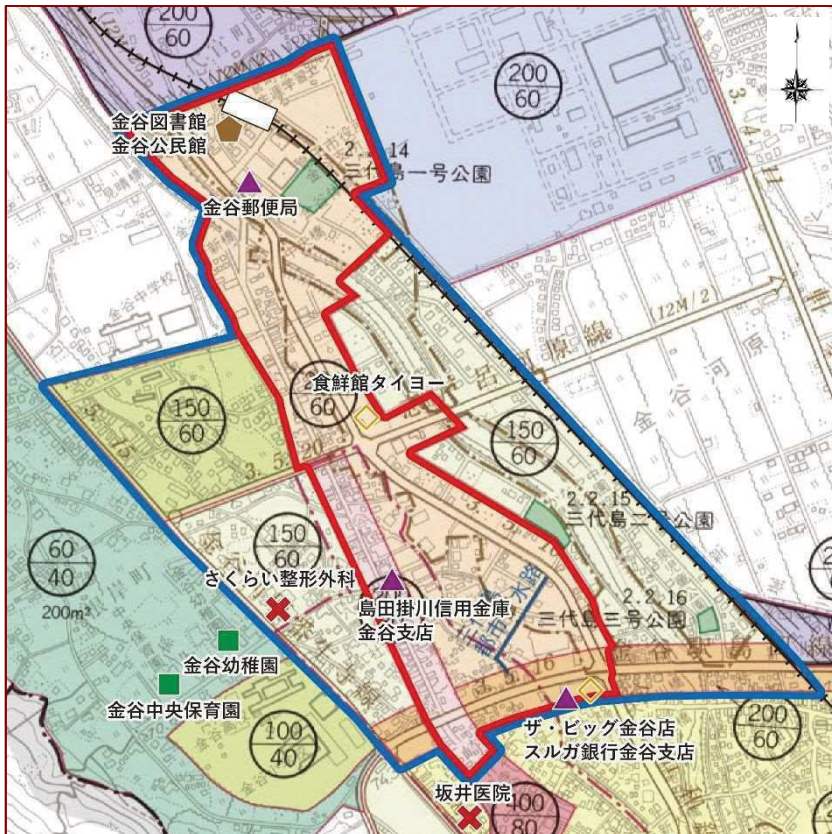
- 凡例
- 【誘導区域】  
 □ 居住誘導区域  
 □ 都市機能誘導区域
- 【誘導施設】
- 行政施設  
 ◎ 行政サービスセンター
- 福祉施設  
 ★ 地域包括支援センター  
 ☆ 子育て支援施設  
 ■ 保育所等
- 商業施設  
 ◆ 店舗 (1,000㎡～3,000㎡)
- 医療施設  
 × 診療所
- 金融施設  
 ▲ 銀行・信用金庫・郵便局
- 文教施設  
 ■ 公民館

■初倉地域



- 凡例
- 【誘導区域】
- 居住誘導区域
  - 都市機能誘導区域
- 【誘導施設】
- 行政施設
- 行政サービスセンター
- 福祉施設
- 地域包括支援センター
  - 子育て支援施設
  - 地域子育て支援センター
- 幼稚園・保育所等
- 認定こども園
- 商業施設
- 店舗 (3,000 m<sup>2</sup>以上)
  - 店舗 (1,000 m<sup>2</sup>~3,000 m<sup>2</sup>)
- 医療施設
- 診療所
- 金融施設
- 銀行・信用金庫・郵便局
- 文教施設
- 公民館

■金谷地域



- 凡例
- 【誘導区域】
- 居住誘導区域
  - 都市機能誘導区域
- 【誘導施設】
- 行政施設
- 支所
- 福祉施設
- 地域包括支援センター
  - 子育て支援施設
- 幼稚園・保育所等
- 認定こども園
- 商業施設
- 店舗 (1,000 m<sup>2</sup>~3,000 m<sup>2</sup>)
- 医療施設
- 診療所
- 金融施設
- 銀行・信用金庫・郵便局
- 文教施設
- 公民館



## 第6章 誘導施策

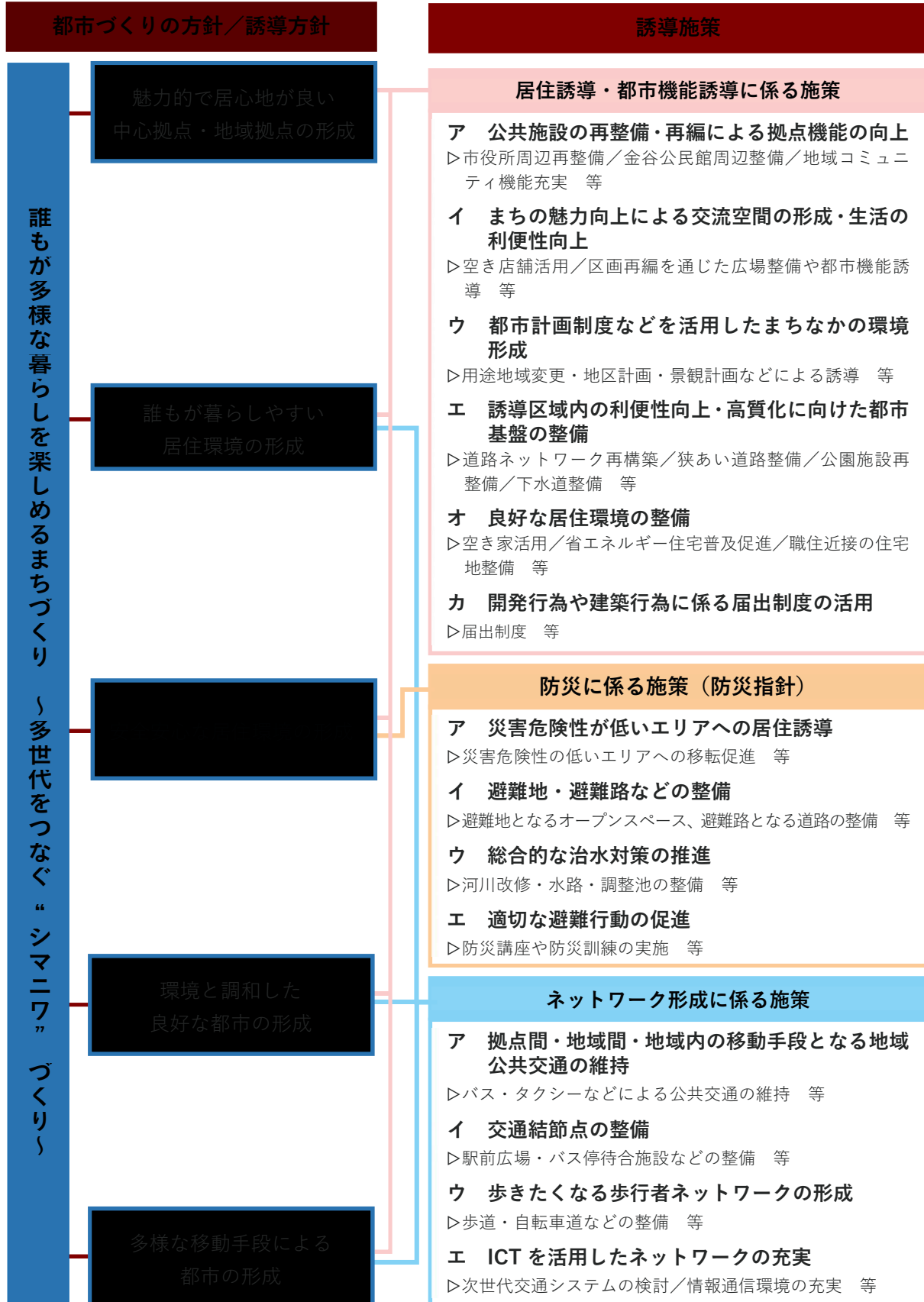
---

- 1 誘導施策の体系
- 2 誘導施策
- 3 届出制度の運用方法

# 第6章 誘導施策

## 1 誘導施策の体系

都市づくりの方針を踏まえ、以下のように誘導施策の体系を設定します。



誰もが多様な暮らしを楽しめるまちづくり  
多世代をつなぐ「シマニワ」づくり

## 2 誘導施策

「居住誘導・都市機能誘導に係る施策」、「防災に係る施策（防災指針）」、「ネットワーク形成に係る施策」を設定し、以下の地域にて取り組み・事業を推進します。

また、市域全域に係る施策については、誘導区域内の重点化を検討します。

区分	誘導施策	主な取り組み・事業	施策種別*	担当課(略称)	施策を行う地域				新規
					中心	六合	初倉	金谷	
居住誘導・都市機能誘導に係る施策	ア 公共施設の再整備・再編による拠点機能の向上	(1)-①市役所周辺整備事業	市単	資産活用	○				☆
		(1)-②金谷庁舎跡地利活用事業	市単	資産活用				○	☆
	イ まちの魅力向上による交流空間の形成・生活の利便性向上	(1)-③立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）	国補	都市政策	◎	◎	◎	◎	☆
		(1)-④低未利用土地権利設定等促進計画	国補	都市政策	◎	◎	◎	◎	☆
		(1)-⑤都市構造再編集集中支援事業（誘導施設・公共公益施設整備促進）	国補	都市政策（窓口）	◎	◎	◎	◎	☆
		(1)-⑥遊休不動産リノベーション応援事業	市単	商工	○				
		(1)-⑦まちなか商店リニューアル事業	市単	商工	○				
		(1)-⑧商業活性化支援事業	市単	商工	○				
		(1)-⑨拠点地区都市機能立地促進事業費補助金	市単	都市政策	○	○	○	○	☆
	ウ 都市計画制度などを活用したまちなかの環境形成	(1)-⑩用途地域の変更	-	都市政策	◎	◎	◎	◎	
		(1)-⑪地区計画の決定	-	都市政策	◎	◎	◎	◎	
		(1)-⑫島田市景観計画に基づく建築物の制限	-	都市政策	●	●	●	●	
	エ 誘導区域内の利便性向上・高質化に向けた都市基盤の整備	(1)-⑬特定用途制限地域	-	都市政策			◎		☆
		(1)-⑭都市構造再編集集中支援事業（再掲）（道路・公園・広場・下水道等の整備）	国補	建設 下水道	◎	◎	◎	◎	☆
		(1)-⑮橋りょう長寿命化事業	国補	建設	●	●	●	●	
		(1)-⑯無電柱化事業	国補	建設	○				
		(1)-⑰狭あい道路拡幅整備事業	国補	建築住宅	△	△	△	△	☆
		(1)-⑱地籍調査の推進	国補	都市政策	●	●	●	●	
		(1)-⑲島田市豊かな暮らし空間創生事業費補助事業	県補	内フロ				□	
	オ 良好な居住環境の整備	(1)-⑳不動産バンク	市単	建築住宅	●	●	●	●	
(1)-㉑中古住宅購入奨励金		市単	建築住宅	●	●	●	●	☆	
(1)-㉒居住誘導事業奨励金		市単	建築住宅	◎	◎	◎	◎	☆	
(1)-㉓地域木材利用促進事業費補助金		国補	農林整備	●	●	●	●	☆	
(1)-㉔特定空き家等解体事業費補助金		国補	建築住宅	●	●	●	●	☆	
カ 開発行為や建築行為に係る届出制度の活用	(1)-㉕住宅用省エネルギー設備設置事業費補助金制度	市単	環境	●	●	●	●		
	(1)-㉖届出制度の運用	-	都市政策	●	●	●	●	☆	
防災に係る施策	ア 災害危険性が低いエリアへの居住誘導	(2)-①ハザードマップの更新・周知	国補	危機管理	●	●	●	●	
		(2)-②がけ地近接危険住宅移転事業	国補	建築住宅	●	●	●	●	☆
		(2)-③災害の危険性が高いエリアにおける開発許可の厳格化制度の創設	-	都市政策	●	●	●	●	☆
	イ 避難地・避難路などの整備	(2)-④都市構造再編集集中支援事業（再掲）（オープンスペース・道路等の整備）	国補	危機管理 建設	◎	◎	◎	◎	☆
ウ 総合的な治水対策の推進	(2)-⑤都市構造再編集集中支援事業（再掲）（河川・水路・調整池等の整備）	国補	建設	◎	◎	◎	◎	☆	
	(2)-⑥雨水浸透施設設置費補助金	市単	都市政策	●	●	●	●		
エ 適切な避難行動の促進	(2)-⑦防災講座や防災訓練の実施	市単	危機管理	●	●	●	●		
ネットワーク形成に係る施策	ア 拠点間・地域間・地域内の移動手段となる地域公共交通の維持	(3)-①地域公共交通計画の策定	国補	生活安心	●	●	●	●	☆
		(3)-②バス・タクシーなどによる地域公共交通の維持	市単	生活安心	●	●	●	●	
	イ 交通結節点の整備	(3)-③六合駅前広場整備事業	国補	建設		○			☆
		(3)-④都市・地域交通戦略推進事業（バス待合施設等の設置）	国補	生活安心	◎	◎	◎	◎	☆
	ウ 歩きたくなる歩行者ネットワークの形成	(3)-⑤都市構造再編集集中支援事業（再掲）（歩道・自転車道等の整備）	国補	建設	◎	◎	◎	◎	☆
		(3)-⑥まちなかウォークアブル推進事業（道路・公園・広場等の改修・改変、沿道施設の1階部分のリノベーション、景観向上等）	国補	都市政策 建設 商工 すぐやる	◎	◎	◎	◎	☆
エ ICTを活用したネットワークの充実	(3)-⑦レンタサイクルなどの推進	市単	観光	◎				☆	
	(3)-⑧ICTを活用したネットワークの充実	市単	商工 生活安心	◎	◎	◎	◎	☆	
	(3)-⑨サテライトオフィス等進出事業	市単	商工	●	●	●	●	☆	

【凡例】◎：居住誘導区域での施策、○：都市機能誘導区域での施策、●：市全域での施策、△：地域地区内での施策、□：島田金谷インターチェンジ周辺の居住誘導区域（第一種中高層住居専用地域）での施策、☆：新規事業  
\* 施策種別／市単：市独自の事業、国補：国の補助を受けながら実施する事業、県補：県の補助を受けながら実施する事業、-：事業ではなく法律・条例等に基づく対応



## (1) 居住誘導・都市機能誘導区域に係る施策

居住誘導区域内に居住を誘導するため、誰もが暮らしやすい良好な居住環境の形成に取り組みます。また、地域の拠点である都市機能誘導区域において、誘導施設の維持・充実を図るとともに、まちの魅力向上に取り組みます。

### ア 公共施設の再整備・再編による拠点機能の向上

- 中心拠点において、老朽化している市役所本庁舎の再整備を現在地で推進します。また、隣接するプラザおおりの再整備・機能充実や周辺の公園活用、広場（シマニワ）の創出など、居心地の良い魅力的な都市空間の創出について検討します。
- 国や県などの公共公益施設について、市外移転の防止や招致に積極的に取り組みます。
- 金谷地域の地域拠点において、現在金谷地域に2か所ある支所を統合し旧金谷庁舎跡地を再整備し、健康・福祉などの機能を持つ地域のコミュニティ拠点を形成します。
- 六合地域・初倉地域の地域拠点において、六合公民館・初倉公民館の維持を図るとともに、地域のコミュニティ拠点としての機能を充実します。

#### 【主な取り組み・事業】

- (1)－①市役所周辺整備事業【中心地域の都市機能誘導区域】
- (1)－②金谷庁舎跡地利活用事業【金谷地域の都市機能誘導区域】

### イ まちの魅力向上による交流空間の形成・生活の利便性向上

- 空き地・空き家などの低未利用不動産の有効利用を図ることを目的に、区域内の土地の所有者及び借地権者などが共同して、土地の交換・集約、区画再編等により低未利用不動産を一体敷地として活用する「立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）」制度の活用を検討します。
- 空き地・空き家などの低未利用不動産の有効利用を促すため、行政がコーディネートし、複数の土地の利用権等の交換・集約、区画再編等により低未利用不動産を一体敷地として活用促進を図る「低未利用土地権利設定等促進計画」制度の活用を検討します。
- 都市機能誘導区域において、市民・事業者・行政の協働による誘導施設や公共公益施設の整備促進を図るため、「都市構造再編集中支援事業」の活用を検討します。
- 島田駅周辺の中心市街地においては、通勤・通学のしやすさや生活の利便性を活かし、空き地・空き家など低未利用不動産について、市民・事業者・行政の協働により、土地の換地・集約、区画再編などを進め、集合住宅や共同住宅など多様な住宅の立地促進を検討します。
- 「中心市街地活性化基本計画」に基づき、遊休不動産のリノベーションを支援し、中心市街地の空き家・空き店舗の活用を促進します。
- 通勤・通学の利便性が高い中心市街地において、移住や定住促進のため、空き家をリノベーションした生活体験宿泊施設やシェアハウスなどの整備促進の仕組みづくりを検討します。
- 市民や商工団体等と連携し、店舗や事業の開業の場、職業訓練の場、シェアオフィスやサテライトオフィス、休憩交流の場となるカフェなど、空き家・空き店舗の活用方策を検討し実践に向けての取り組みを推進します。
- 市民の交流に係る施設整備や取り組みにおいて、多様な資金循環の促進のため、クラウドファンディングなどの活用を検討します。

#### 【主な取り組み・事業】

- (1)－③立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）【居住誘導区域・都市機能誘導区域】
- (1)－④低未利用土地権利設定等促進計画【居住誘導区域・都市機能誘導区域】
- (1)－⑤都市構造再編集中支援事業（誘導施設・公共公益施設整備促進）【居住誘導区域・都市機能誘導区域】
- (1)－⑥遊休不動産リノベーション応援事業【中心拠点の都市機能誘導区域】
- (1)－⑦まちなか商店リニューアル事業【中心拠点の都市機能誘導区域】
- (1)－⑧商業活性化支援事業【中心拠点の都市機能誘導区域】
- (1)－⑨拠点地区都市機能立地促進事業費補助金【都市機能誘導区域】

## ウ 都市計画制度などを活用したまちなかの環境形成

- 再整備を行う市役所周辺において、市民の交流やまちの魅力向上につながる都市機能にふさわしい用途地域への変更を検討します。
- 一定規模以上の開発地や居住環境向上の市民意識が高いエリアにおいて、良好な住宅地としての環境を持続させるため、必要に応じて地区計画や建築協定を導入します。
- 「島田市景観計画」に基づき、大規模建築物や重点地区内の建築物については、周辺の地形・自然・まちなみとの調和を図ります。
- 初倉地域の居住誘導区域においては、用途地域外における良好な都市環境の形成または保持に支障を及ぼす恐れのある建物の立地を防ぐ特定用途制限地域により、適正な土地利用誘導を図ります。

### 【主な取り組み・事業】

- (1)－⑩用途地域の変更【居住誘導区域・都市機能誘導区域】
- (1)－⑪地区計画の決定【居住誘導区域・都市機能誘導区域】
- (1)－⑫島田市景観計画に基づく建築物の制限【市全域】
- (1)－⑬特定用途制限地域【初倉地域の居住誘導区域】

## エ 誘導区域内の利便性向上・高質化に向けた都市基盤の整備

- 地域間及び地域内を結ぶ都市計画道路や幹線道路など、優先度を踏まえ道路整備を推進します。また、「橋りょう長寿命化修繕計画」を策定し、必要な修繕を計画的に実施することにより、既存施設の長寿命化を進めるとともに、耐震化を推進します。
- 中心拠点、地域拠点において、都市計画公園の整備、市役所・支所・公民館などの拠点機能を持つ施設と一体となった広場（シマニワ）の整備により、居心地がよく歩きたくなる空間の整備を推進します。
- 市役所周辺の再整備に合わせ、(都)扇町祇園線の無電柱化を推進します。
- 道路、公園などにおいては、誰もが利用しやすいようにバリアフリーやユニバーサルデザインに配慮します。
- 公共下水道の計画的な整備・維持管理を推進するとともに、公共下水道の区域外においては、合併処理浄化槽の設置を推進します。
- 狭あい道路については、地権者協力のもと、拡幅・整備を促進します。
- 都市計画及び都市基盤整備の基礎となる地籍調査を計画的に推進します。

### 【主な取り組み・事業】

- (1)－⑭都市構造再編集集中支援事業（再掲）（道路・公園・広場・下水道等の整備）【居住誘導区域・都市機能誘導区域】
- (1)－⑮橋りょう長寿命化事業【市全域】
- (1)－⑯無電柱化整備事業【都市機能誘導区域】
- (1)－⑰狭あい道路拡幅整備事業【用途地域】
- (1)－⑱地籍調査の推進【市全域】

## オ 良好な居住環境の整備

- 島田金谷インターチェンジ周辺の居住誘導区域において、職住近接の良好な住宅地整備を促進するため、「島田市豊かな暮らし空間創生事業費補助事業」による助成を推進します。
- 空き家・空き地の流通促進のため「不動産バンク」などにより、空き家・空き地の所有者と活用したい人のマッチングを通じた利活用を促進します。
- 居住誘導区域への居住誘導を図るため、「島田市中古住宅購入奨励金」、「島田市居住誘導事業奨励金」、「地域木材利用促進事業費補助金」などの新たな助成制度を検討します。
- 良好な住環境の保全に向け、「空家等対策計画」などに基づき、空き家等の分布や状況の調査、所有者などへの通知、倒壊の危険性等がある特定空家への措置などを推進します。
- 環境にやさしい住宅を普及させ、再生可能エネルギーの利用を促進するため、「住宅用省エネルギー設備設置事業費補助金制度」を推進します。

### 【主な取り組み・事業】

- (1) - ⑱ 島田市豊かな暮らし空間創生事業費補助事業【島田金谷インターチェンジ周辺の居住誘導区域（第一種中高層住居専用地域）】
- (1) - ⑳ 不動産バンク【市全域】
- (1) - ㉑ 中古住宅購入奨励金【市全域】
- (1) - ㉒ 居住誘導事業奨励金【居住誘導区域・都市機能誘導区域】
- (1) - ㉓ 地域木材利用促進事業費補助金【市全域】
- (1) - ㉔ 特定空き家等解体事業費補助金【市全域】
- (1) - ㉕ 住宅用省エネルギー設備設置事業費補助金制度【市全域】

## カ 開発行為や建築行為に係る届出制度の活用

- 居住誘導区域外における一定規模以上の開発行為や建築行為に対して、都市再生特別措置法第88条に基づいた届出制度を運用し、居住誘導区域内への住宅の立地を促進します。
- 都市機能誘導区域外において誘導施設を整備する場合や都市機能誘導区域内において誘導施設を休廃止する場合について、都市再生特別措置法第108条、108条の2に基づき届出制度を運用することで、都市機能誘導区域内への誘導施設の立地を促進します。

### 【主な取り組み・事業】

- (1) - ㉖ 届出制度の運用【市全域（居住誘導区域外・都市機能誘導区域内外）】

## (2) 防災に係る施策（防災指針）

安全安心な居住環境の形成のため、市の危機管理部門と連携を図りながら、防災・減災に係る取り組みを居住誘導区域内において推進します。

### ア 災害危険性が低いエリアへの居住誘導

- 浸水想定区域や土砂災害（特別）警戒区域などを考慮し、ハザードマップの更新・周知などの取り組みを通じて、災害の危険性が低いエリアへの居住誘導を促します。
- 危険ながけ地内及び近接する住宅地について、危険性を周知しつつ、居住誘導区域へ移転を促す取り組みを推進します。
- 土砂災害特別警戒区域・地すべり防止区域・急傾斜地崩壊危険区域といった災害レッドゾーンにおける住宅等の開発許可制度を検討します。

#### 【主な取り組み・事業】

- (2) - ①ハザードマップの更新・周知【市全域】
- (2) - ②がけ地近接危険住宅移転事業【市全域】
- (2) - ③災害の危険性が高いエリアにおける開発許可の厳格化制度の創設【市全域】

### イ 避難地・避難路などの整備

- 避難地となるオープンスペース整備を、市民・事業者・行政の協働により検討します。
- 災害時の拠点となる、指定緊急避難所や指定避難所について、要配慮者（災害時において、高齢者、障がい者、乳幼児その他の特に配慮を要する方）の利用に配慮するなど、今後も適切な維持管理及び質的向上を推進します。
- 災害時の避難先として、指定避難所以外に地区公会堂の開設やホテルなどの宿泊施設の活用を図ります。
- 災害時の主な避難路となる地域間及び地域内を結ぶ都市計画道路や幹線道路について、優先度を踏まえ整備を推進します。

#### 【主な取り組み・事業】

- (2) - ④都市構造再編集中支援事業（再掲）（オープンスペース・道路等の整備）【居住誘導区域・都市機能誘導区域】

### ウ 総合的な治水対策の推進

- 頻発・激甚化する豪雨災害を踏まえ、河川改修、水路や調整池の整備など、総合的な治水対策を推進します。
- 市民・事業者・行政の連携・協働による流域治水の観点から、住宅、事務所、店舗などへの雨水浸透施設の設置を推進します。

#### 【主な取り組み・事業】

- (2) - ⑤都市構造再編集中支援事業（再掲）（河川・水路・調整池等の整備）【居住誘導区域・都市機能誘導区域】
- (2) - ⑥雨水浸透施設設置費補助金【市全域】

## エ 適切な避難行動の促進

- 想定しうる最大規模の降雨（1/1000 確率降雨相当）に対しては、市街地の多くが1m以上の浸水想定となっていることから、いざという時に市民が早めの避難所への避難や適切な垂直避難などの行動がとれるよう、大規模地震対策も含めた地域における防災講座や避難訓練などの取り組みを促進します。
- 特に、1/1000 確率降雨相当の大雨で3.0m以上の浸水想定となっている箇所周辺は、2階以上が浸水する恐れがあるため、早めに堅牢な2階以上の建物に避難できるよう、地域住民同士であらかじめ避難路や避難場所を話し合うなどの取り組みを促進します。

### 【主な取り組み・事業】

(2)－⑦防災講座や防災訓練の促進【市全域】

図 大井川の1/1000 確率降雨相当の大雨における市街地及び周辺の浸水想定と誘導区域

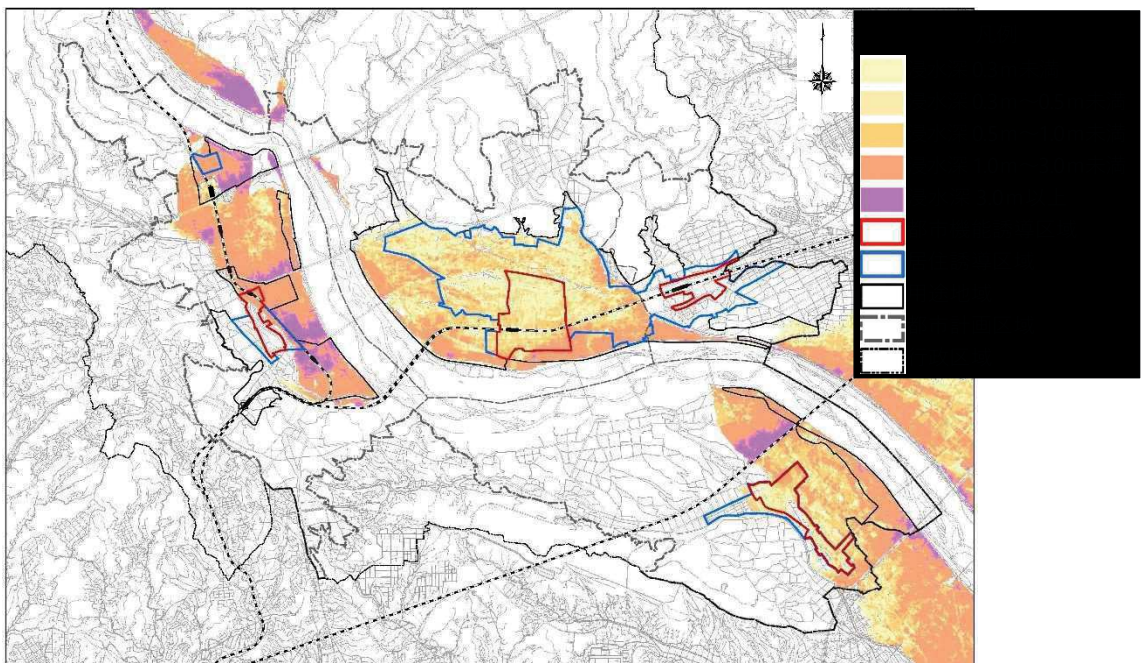
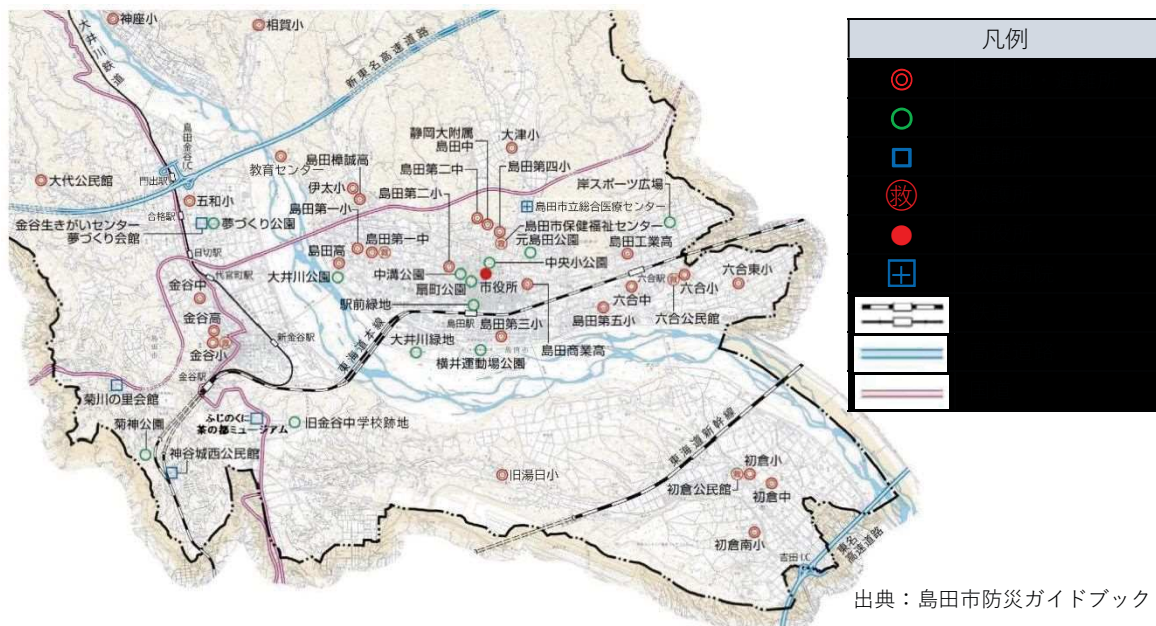


図 避難地・避難所（再掲）



出典：島田市防災ガイドブック

### (3) ネットワーク形成に係る施策

誰もが移動しやすい都市づくりに向け、公共交通網の維持・整備、交通結節点の整備などに取り組みます。また、歩いて楽しい都市づくりに向け、歩行者・自転車ネットワークの形成を図ります。さらに、ICTを活用したネットワークの充実を図ります。

#### ア 拠点間・地域間・地域内の移動手段となる地域公共交通の維持

- 市内の移動ニーズ及び都市づくりの方針を踏まえ、誰もが移動しやすい地域公共交通網形成の指針となる地域公共交通計画を策定します。
- 中心地域・六合地域・初倉地域・金谷地域の拠点間を結ぶ公共交通として、東海道本線、大井川鐵道大井川本線、民間路線バスの島田静波線・金谷島田病院線を位置付けます。
- 地域間・地域内の移動手段として、大量輸送できるバスによる定時定路線運行や少人数の対応ができるタクシーの活用またはワゴン車によるデマンド運行など多様な輸送手段により、地域公共交通の維持を図ります。
- 地域公共交通の運行主体については、従来の交通事業者によるもののほか、市などによる自家用有償旅客運送制度の活用による運行、さらに、自治会やNPO法人などによる地域主体の移動サービスの導入を検討します。

##### 【主な取り組み・事業】

- (3)-①地域公共交通計画の策定【市全域】
- (3)-②バス、タクシーなどによる地域公共交通の維持【市全域】

#### イ 交通結節点の整備

- コンパクト・プラス・ネットワークの都市づくりを支える骨格形成と市民の利便性、快適性及び効率性を図るため、鉄道駅やバス路線の乗継地点及び公共公益施設などを交通結節点として位置付けます。
- 新東名高速道路島田金谷インターチェンジ付近において、交通結節点機能を高めたマルチモーダル交通の拠点形成を検討します。
- 交通結節点においては、駅前広場の整備やバス待合施設などの設置などを推進します。

##### 【主な取り組み・事業】

- (3)-③六合駅前広場整備事業【六合地域の都市機能誘導区域】
- (3)-④都市・地域交通戦略推進事業（バス待合施設等の設置）【居住誘導区域・都市機能誘導区域】

#### ウ 歩きたくなる歩行者ネットワークの形成

- 各拠点における歩いて楽しい都市づくりに向け、歩道や自転車道の整備などを推進します。
- 居心地がよく歩きたくなるまちなかの創出に向け、道路の改修、沿道建物のリノベーション、景観の向上などの取り組みを、官民一体となって推進します。
- 中心市街地など公共公益施設や事業所が集積するエリアにおいて、レンタサイクルなどの導入について検討します。

##### 【主な取り組み・事業】

- (3)-⑤都市構造再編集中支援事業（再掲）（歩道・自転車道等の整備）【居住誘導区域・都市機能誘導区域】国の施策
- (3)-⑥まちなかウォークアブル推進事業（道路・公園・広場等の改修・改変、沿道施設の1階部分のリノベーション、景観向上等）【居住誘導区域・都市機能誘導区域】
- (3)-⑦レンタサイクルなどの推進【中心地域など】

---

## エ ICTを活用したネットワークの充実

- 市民の移動ニーズに対応できるよう、自動運転技術・パーソナルモビリティなどを活用した次世代交通システムの導入について検討します。
- 商工団体と連携し、シェアオフィスやサテライトオフィスの誘導などを促進します。
- 超高速ブロードバンドサービスなど、情報通信ネットワークの充実を図ります。
- 公共施設などにおけるWi-Fi環境（公衆無線LAN）の整備を推進します。

### 【主な取り組み・事業】

- (3)－⑧ ICTを活用したネットワークの充実【居住誘導区域・都市機能誘導区域】
- (3)－⑨ サテライトオフィス等進出事業【市全域】

### 3 届出制度の運用方法

住宅や誘導施設の整備動向を把握するため、都市再生特別措置法に基づき、都市機能誘導区域内外と居住誘導区域外において届出制度を運用します。

#### (1) 都市機能誘導区域内外における届出

- 都市機能誘導区域外において誘導施設の整備を行う場合または都市機能誘導区域内で誘導施設の休廃止を行う場合は、その行為に着手する30日前までに市長への届出が必要になります。  
(都市再生特別措置法第108条、108条の2)
- 都市機能誘導区域内外における届出制度は以下のとおりです。

表 届出対象行為

#### ■都市機能誘導区域外

開発行為	●誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
建築等行為	●誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
	●建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
	●建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合

#### ■都市機能誘導区域内

休廃止	●都市機能誘導区域内で誘導施設を休止または廃止しようとする場合
-----	---------------------------------

図 誘導施設の届出イメージ（誘導施設（医療施設）を新築または休廃止する場合）

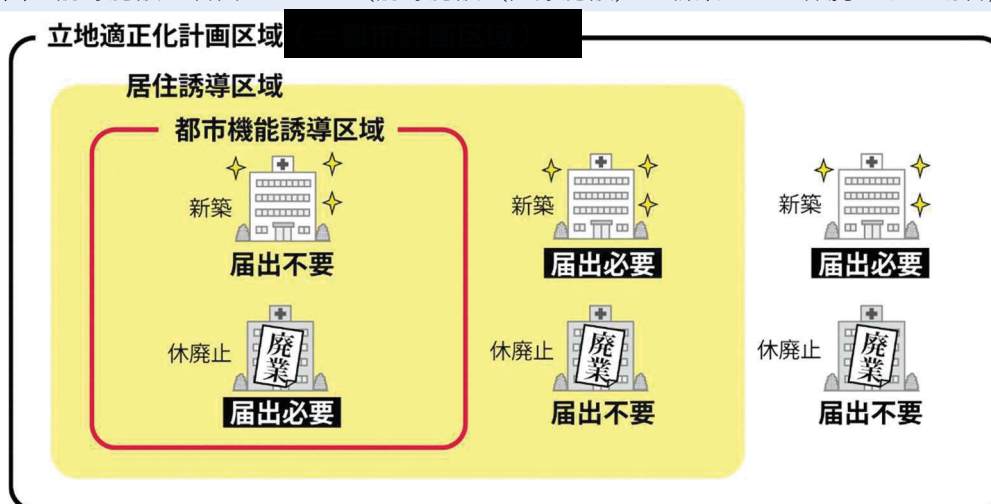


表 開発行為等による届出への対応

	対応
①都市機能誘導区域内への誘導施設の立地の妨げと判断した場合	●届出をした者に対して、税財政、金融上の支援措置など当該区域内における誘導施設の立地誘導のための施策に関する情報提供等を行う
②届出内容どおりの開発行為等が行われた場合、何らかの支障が生じると判断した場合	●開発行為等の規模を縮小するよう調整 ●都市機能誘導区域内の公有地・未利用地において行うよう調整 ●開発行為等自体を中止するよう調整 など
③上記の調整が不調に終わった場合	●勧告（都市再生特別措置法第108条第3項） →開発規模の縮小、都市機能誘導区域内への立地 など ●必要な場合、都市機能誘導区域内の公有地の提供や土地の取得について斡旋など行うよう努める（都市再生特別措置法第108条第4項）

出典：立地適正化計画作成の手引き



## (2) 居住誘導区域外における届出

- 居住誘導区域外において、一定規模以上の住宅等を建築する場合は、その行為に着手する 30 日前までに市長への届出が必要になります。(都市再生特別措置法第 88 条第 1 項)
- 居住誘導区域外における届出制度は以下のとおりです。

表 届出対象行為

開発行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為</li> <li>● 1 戸または 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 m<sup>2</sup>以上のもの</li> </ul>
建築等行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合</li> <li>● 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合</li> </ul>

図 居住誘導区域外における届出のイメージ


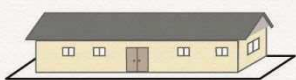




開発行為	建築等行為
<p>① 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>② 1 戸または 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 m<sup>2</sup>以上のもの</p> <p>3 戸の開発行為 <b>届出必要</b> </p> <p>1,300 m<sup>2</sup> 1 戸の開発行為 <b>届出必要</b> </p> <p>800 m<sup>2</sup> 2 戸の開発行為 <b>届出不要</b> </p>	<p>① 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>② 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合</p> <p>3 戸の建築行為 <b>届出必要</b> </p> <p>3 戸の住宅への改築 <b>届出必要</b> </p> <p>1 戸の建築行為 <b>届出不要</b> </p>

表 届出への対応

対 応	
① 居住誘導区域内への居住の誘導の妨げとならないと判断した場合	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 届出した者に対して、必要な場合には当該区域内における居住の誘導のための施策に関する情報提供を行う</li> </ul>
② 居住誘導区域内への居住の誘導に対し、何らかの支障が生じると判断した場合	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 開発行為等の規模を縮小するよう調整</li> <li>● 当該開発区域が含まれる居住誘導区域外の区域のうち、別の区域において行うよう調整</li> <li>● 居住誘導区域内において行うように調整</li> <li>● 開発行為等自体を中止するよう調整 など</li> </ul>
③ 上記の調整が不調に終わった場合 (例えば、居住誘導区域から離れた地域で住宅開発を行おうとする場合)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 勧告 (都市再生特別措置法第 88 条第 3 項) ⇒ 開発規模の縮小、居住誘導区域内への立地 など</li> <li>● 必要な場合、居住誘導区域内の土地の取得について斡旋などを行うよう努める (都市再生特別措置法第 88 条第 4 項)</li> </ul>

出典：立地適正化計画作成の手引き

## 第7章

## 目標指標の設定及び進行管理

---

- 1 目標指標の設定
- 2 計画の進行管理

## 第7章 目標指標の設定及び進行管理

### 1 目標指標の設定

立地の適正化に関する都市づくりの方針、誘導施策を踏まえ、以下のように目標指標を設定します。さらに計画策定から5年度の2026年（令和8年）を中間の見直し時点として中間目標値を設けます。

#### (1) 定量的な目標値

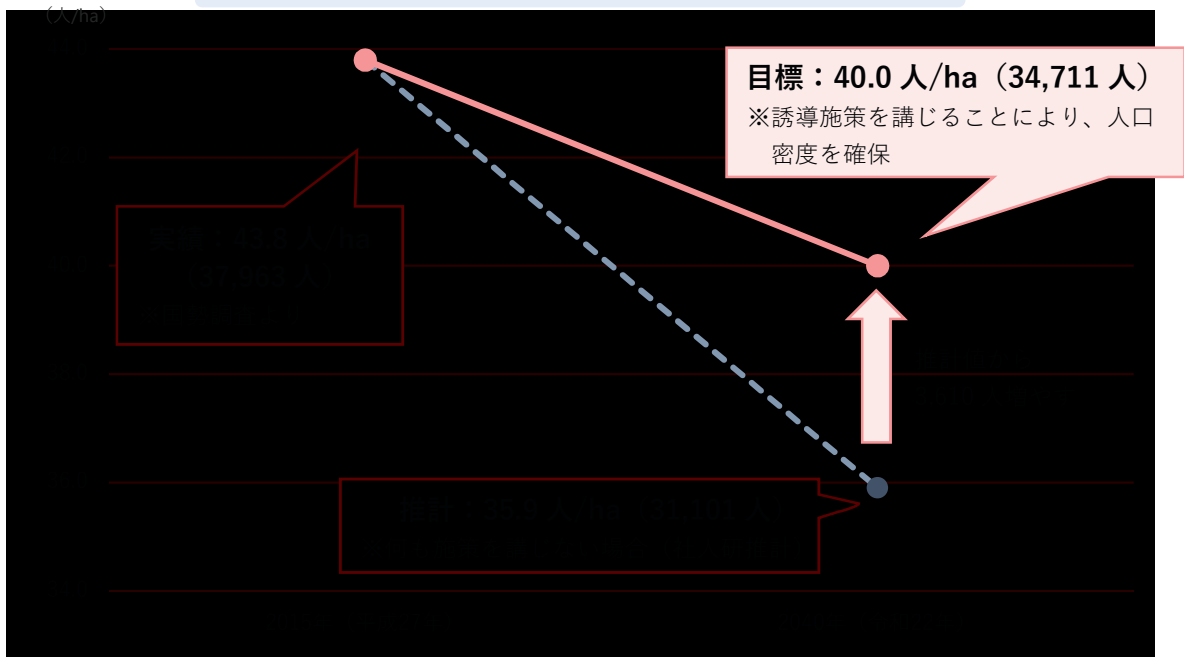
##### ア 居住誘導に係る目標値

- 居住誘導により、生活利便性やコミュニティの維持・充実を図り良好な居住環境を形成することに係る定量的な指標として「人口密度」を設定します。
- 居住誘導区域の人口密度の目標値を、基準値を踏まえ、都市計画法施行規則に定める既成市街地の人口密度の基準である40.0人/haと設定します。

指標	基準値 2015年（平成27年）	中間目標値 2026年（令和8年）	目標値 2040年（令和22年）
居住誘導区域の 人口密度*	43.8（人/ha）	42.1（人/ha）	40.0（人/ha）

※人口メッシュもしくは町丁目人口の積み上げによる算出により数値管理

図 居住誘導区域の人口密度の推移予測（参考）



## イ 都市機能誘導に係る目標値

- 都市機能誘導により、中心拠点・地域拠点に医療・福祉・商業・子育て支援などの生活サービス施設の維持・充実が図られることに係る定量的な指標として「誘導施設の充足度」を設定します。
- 中心拠点及び地域拠点の都市機能誘導区域で設定した誘導施設の充足度（都市機能誘導区域に立地している誘導施設の種類÷誘導施設的全種類、但し、異なる都市機能誘導区域の誘導施設は別としてカウント）の目標値を、基準値を踏まえ以下のように設定します。

指 標	基準値	中間目標値	目標値
	2020年（令和2年）	2025年（令和8年）	2040年（令和22年）
	73.3（%） 11/15	80.0（%） 12/15	86.7（%） 13/15
	66.7（%） 20/30	73.3（%） 22/30	80.0（%） 24/30

※施設立地数のカウントによる数値管理

※都市機能誘導区域内に立地している誘導施設の種類÷誘導施設的全種類（但し、異なる都市機能誘導区域の誘導施設は別としてカウントする）

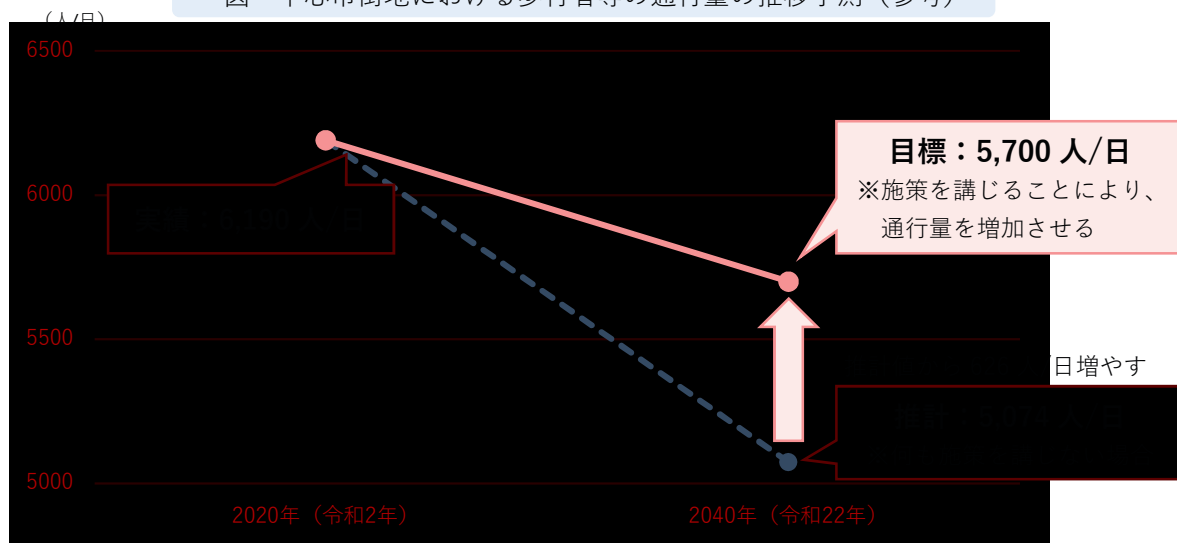
## ウ ネットワークに係る目標値

- 歩いて楽しい都市づくりに係る定量的な指標として「中心市街地における歩行者等の通行量※」を設定します。
- 人口減少下においても基準値と同等以上の通行量を目指し以下のように設定します。

指 標	基準値	中間目標値	目標値
	2020年（令和2年）	2025年（令和8年）	2040年（令和22年）
	6,190（人／日）	6,043（人／日）	5,700（人／日）

※中心市街地の5地点（本通二丁目交差点、駅前通り交差点、JR島田駅自由通路南側、おび通り交差点、本通五丁目）における、1日あたりの歩行者と自転車を合わせた通行量

図 中心市街地における歩行者等の通行量の推移予測（参考）



## (2) 期待される定性的な目標値

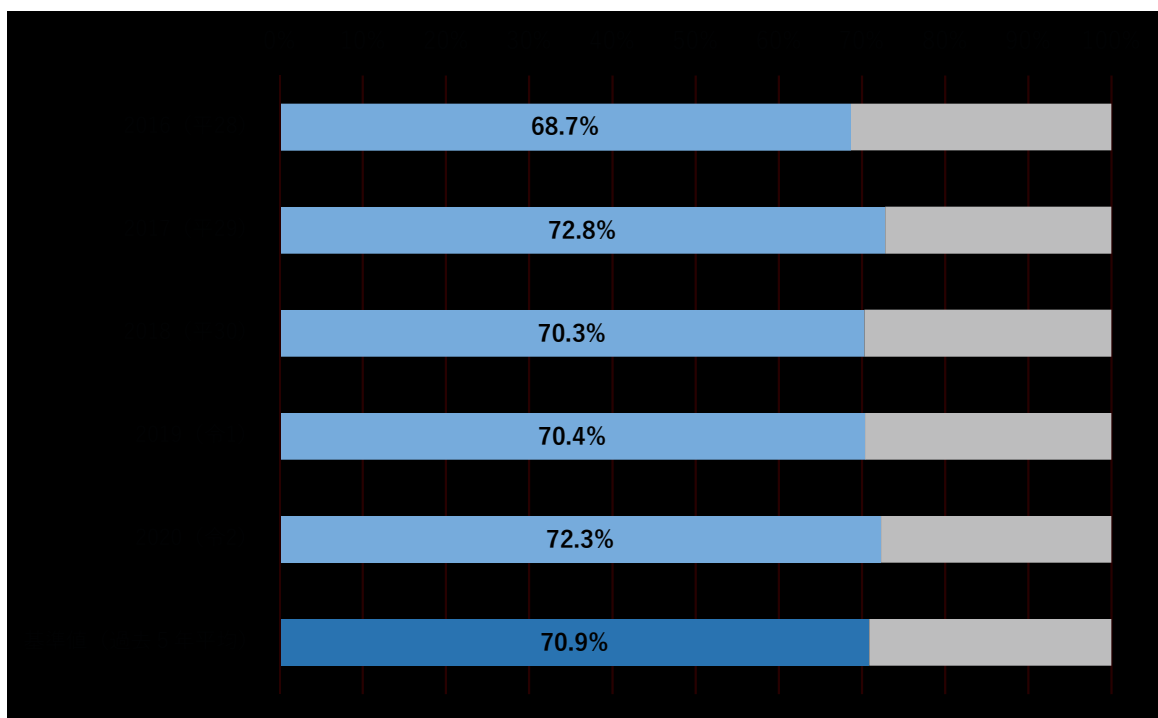
### ア 定住意向の割合

- 居住誘導による人口密度の維持、都市機能誘導による誘導施設の充足、公共交通のネットワークの形成により、立地の適正化に関する都市づくりの方針である「誰もが多様な暮らしを楽しめるまちづくり」が進み、市民の「島田市への定住意向」が高まることを効果とします。
- 島田市総合計画市民意識調査時に実施する「島田市に住み続けたい意向」における割合を期待される効果に設定します。

指 標	基準値	中間目標値	目標値
	2016年(平成28年)～ 2020年(令和2年)の平均値	2021年(令和3年)～ 2026年(令和8年)の平均値	2036年(令和17年)～ 2040年(令和22年)の平均値
定住意向の割合※	70.9 (%)	70.9 (%)	基準値を上回る

※島田市総合計画市民意識調査より「旧市・大津」「六合」「初倉」「金谷」の地域から得た回答で「今の場所に住み続けたい」と回答した人の割合

図 島田市総合計画市民意識調査における「今の場所に住み続けたい」と回答した割合の経年比較（参考）



出典：島田市総合計画市民意識調査の結果を基に作成

## 2 計画の進行管理

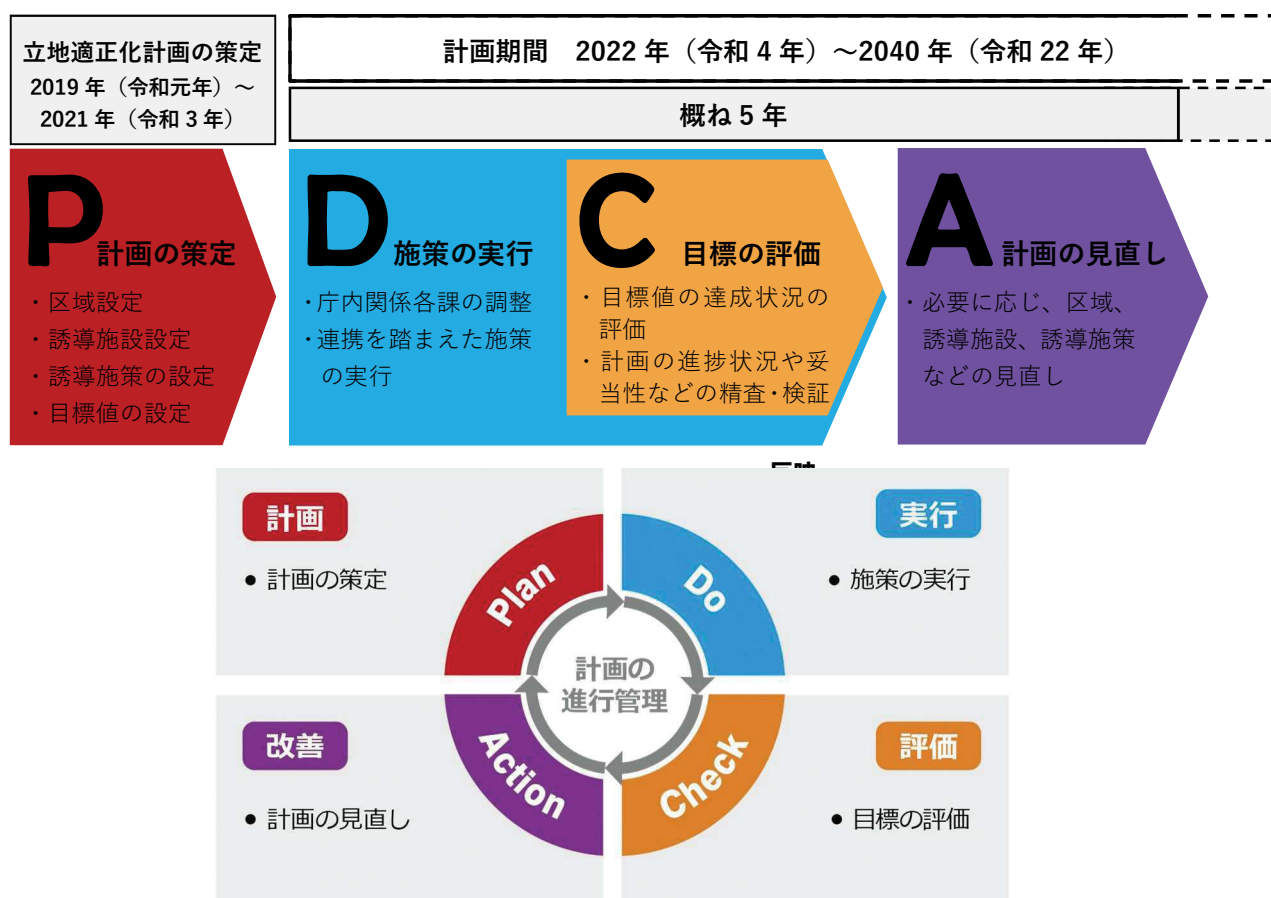
本計画の進行管理は、PDCA サイクル※に基づいて行います。

都市を取り巻く社会的動向や島田市総合計画などの上位関連計画の改定状況を踏まえつつ、概ね5年ごとに前項で設定した目標値の達成状況の評価や、本計画の進捗状況や妥当性などの精査・検証を行います。また、これらの精査・検証結果を踏まえ、必要に応じて適宜計画を見直します。

以上の進行管理を、立地適正化計画の策定時に庁内協議の場を担った「島田市都市計画マスタープラン等策定幹事会・策定委員会」を今後も継続的に開催するなどにより行います。

※PDCA サイクルとは、Plan（計画）、Do（実行）、Check（評価）、Action（改善）を繰り返すことにより、生産管理や品質管理などの管理業務を継続的に改善していく手法のことです。

図 PDCA サイクル



---

## 島田市立地適正化計画

島田市役所 都市基盤部 都市政策課

〒427-8501 島田市中央町1番の1

TEL : 0547 (36) 7177 FAX : 0547 (36) 7514

E-MAIL : [toshikei@city.shimada.lg.jp](mailto:toshikei@city.shimada.lg.jp)

---