

(2) 土地利用

【土地利用の分析評価まとめ】

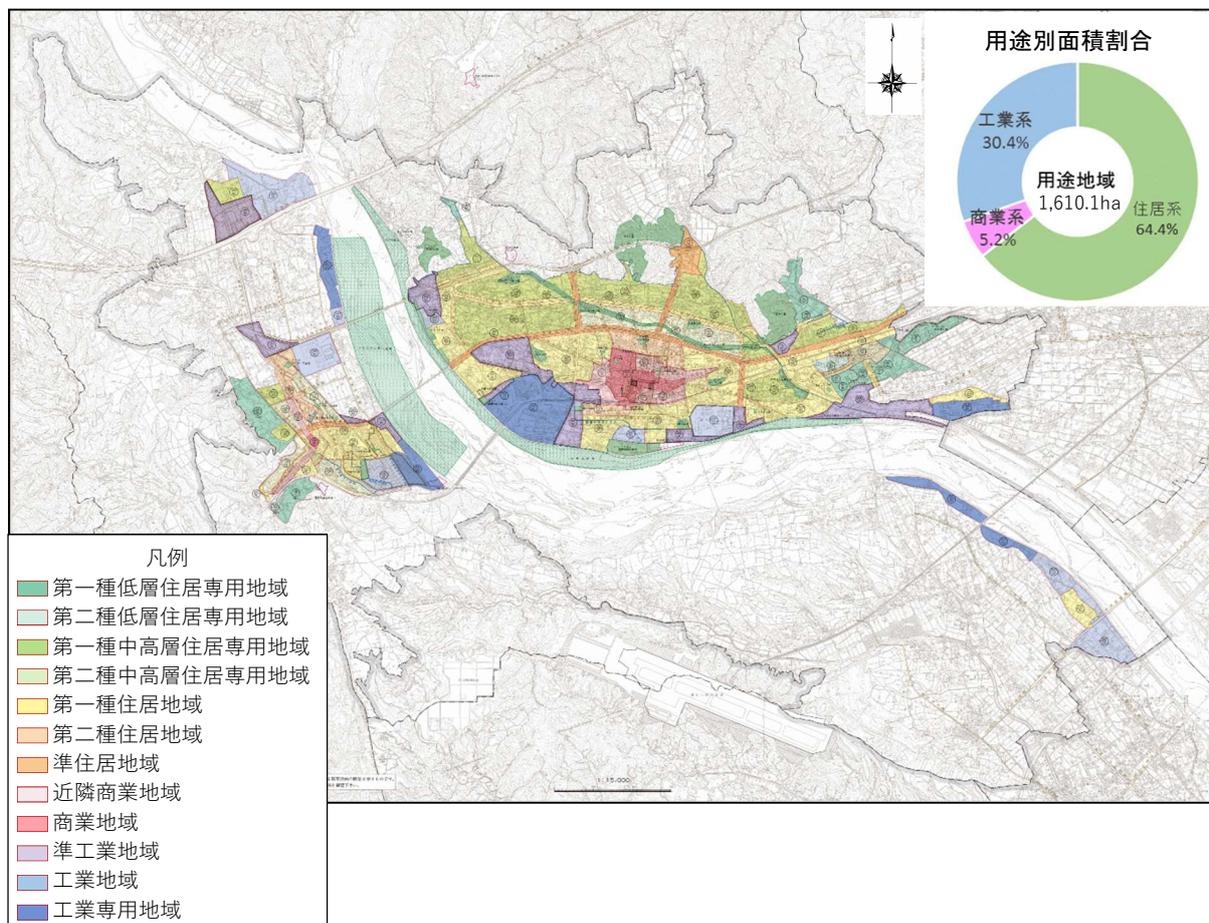
- ◆人口集中地区（DID）は45年間で2倍に拡大するも人口密度は低下
- ◆住宅地はこの5年間で六合地域、初倉地域、金谷地域で増加がみられる
- ◆商業地は中心市街地などの小規模店舗が減少し、大型店舗などの立地が進む

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

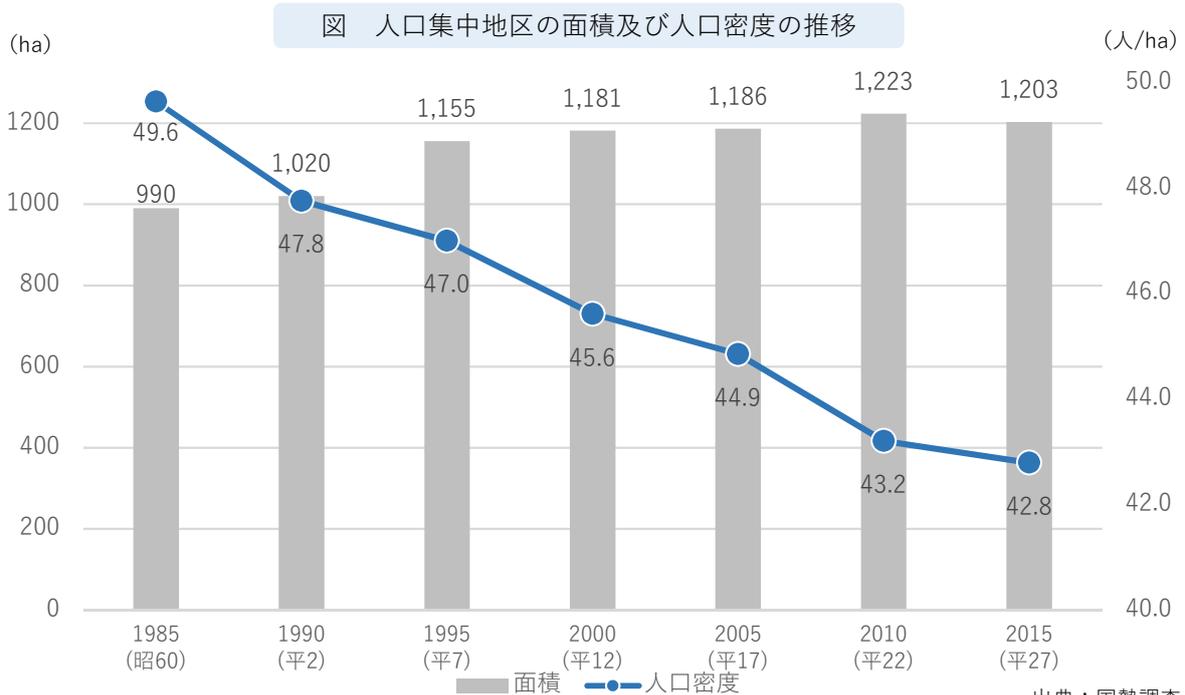
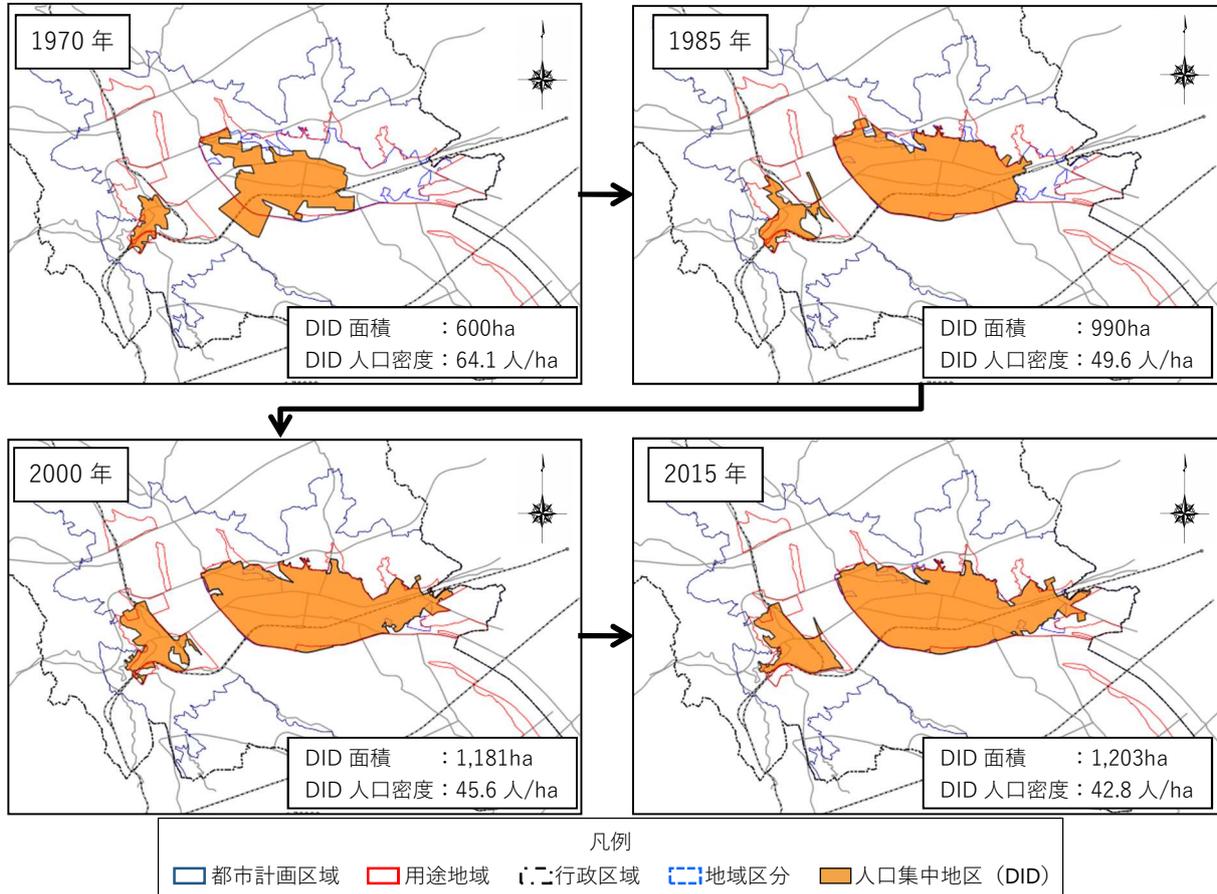


イ 人口集中地区

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）

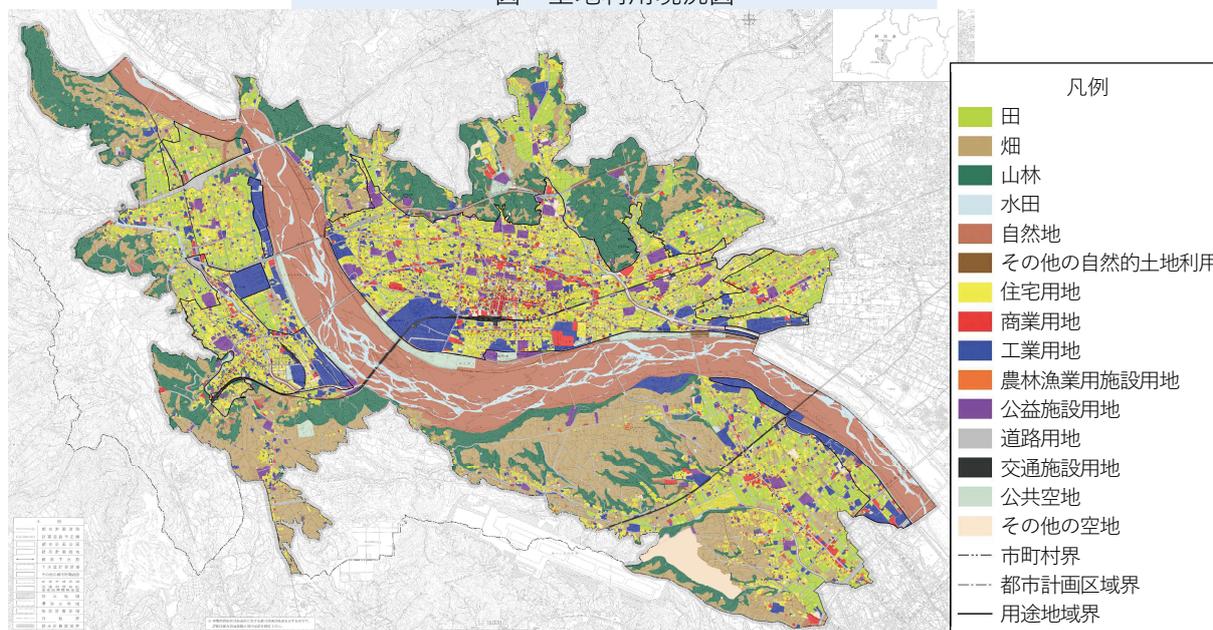
地域	用途地域内			用途地域外			全体		
	住宅地	商業地	工業地	住宅地	商業地	工業地	住宅地	商業地	工業地
中心	365.71	64.22	121.48	71.95	4.80	13.73	437.66	69.02	135.21
六合	90.84	9.90	32.61	77.41	8.62	10.80	168.25	18.52	43.41
初倉	9.05	1.89	38.73	192.70	26.73	68.81	201.75	28.62	107.54
金谷	105.18	9.88	79.51	145.56	10.40	33.54	250.74	20.28	113.05
総計	570.78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

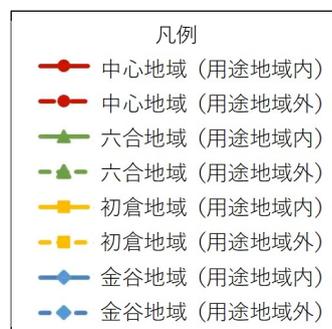
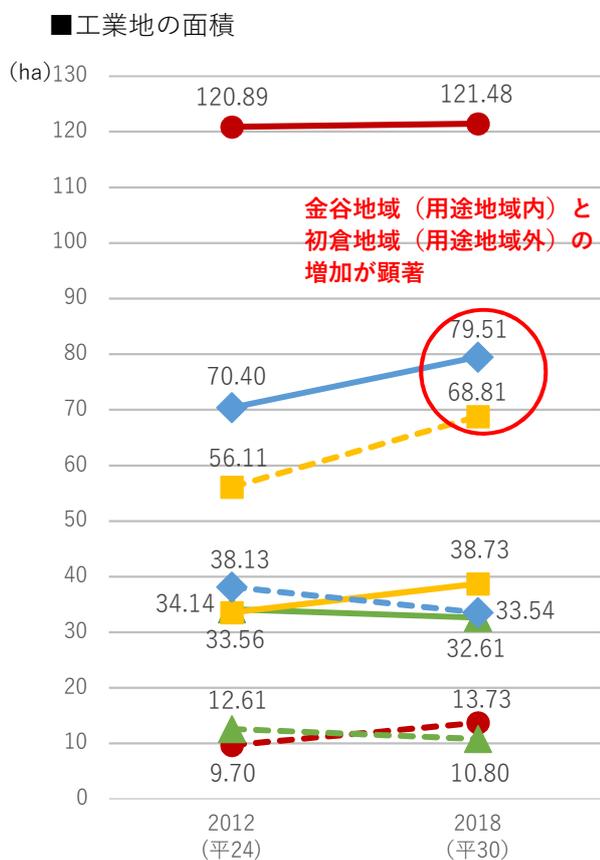
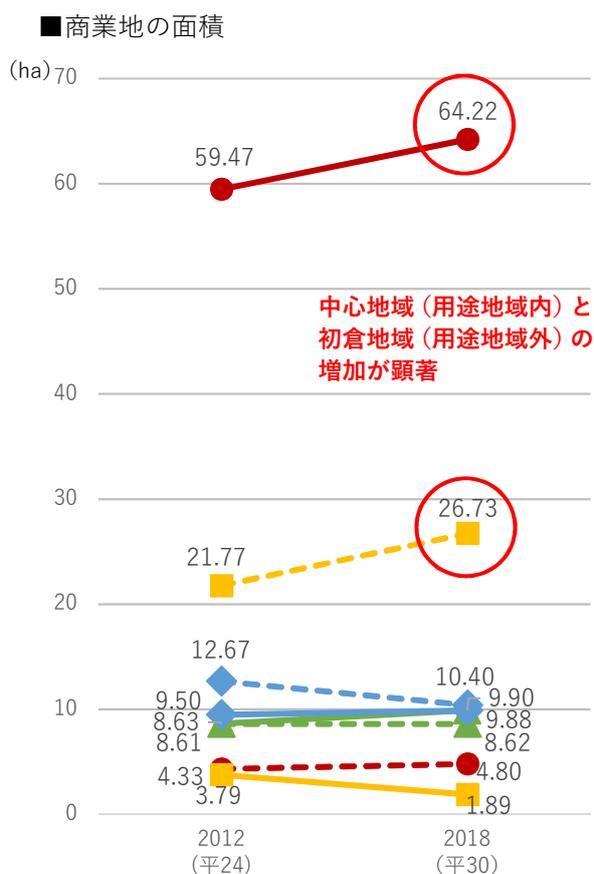
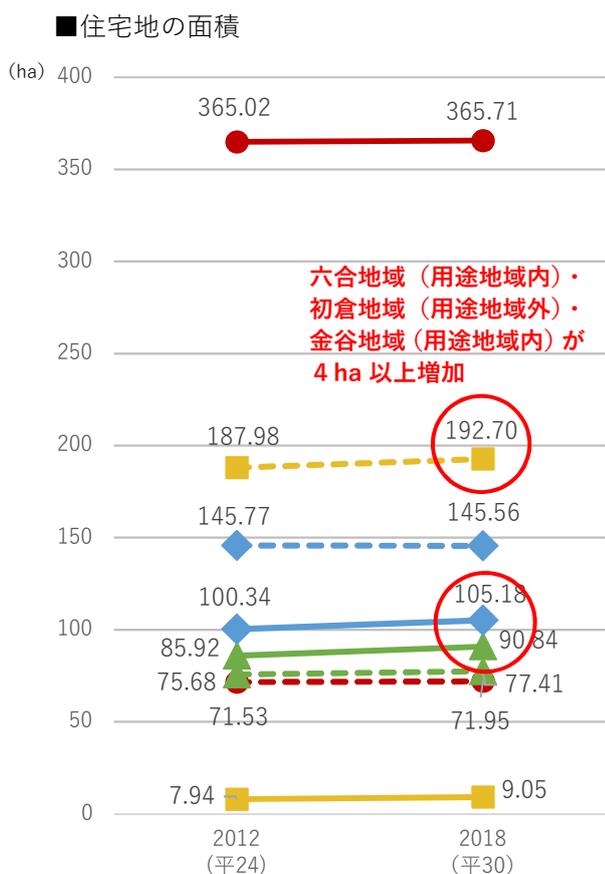
地域	用途地域内			用途地域外			全体		
	住宅地	商業地	工業地	住宅地	商業地	工業地	住宅地	商業地	工業地
中心	0.69	4.75	0.59	0.42	0.47	4.03	1.11	5.22	4.62
(増加率)	100.2%	108.0%	100.5%	100.6%	110.9%	141.5%	100.3%	108.2%	103.5%
六合	4.92	1.27	▲1.53	1.73	0.01	▲1.81	6.65	1.28	▲3.34
(増加率)	105.7%	114.7%	95.5%	102.3%	100.1%	85.6%	104.1%	107.4%	92.9%
初倉	1.11	▲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



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

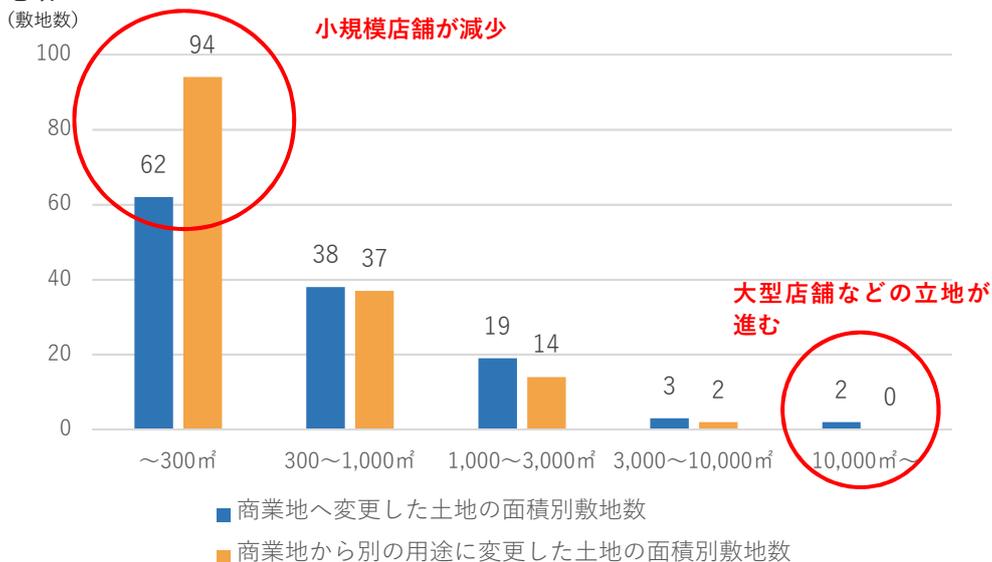
(単位：敷地数)

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

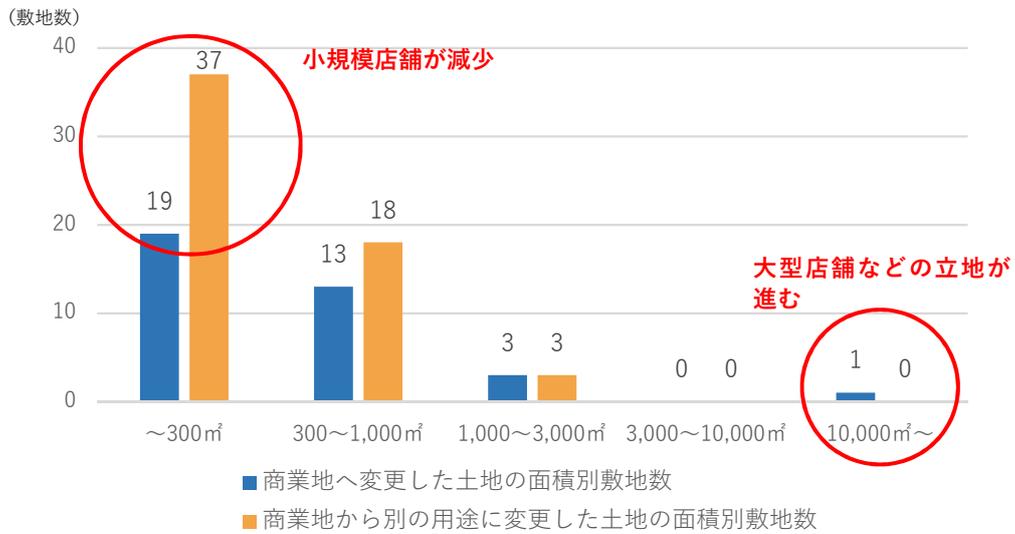
出典：都市計画基礎調査

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

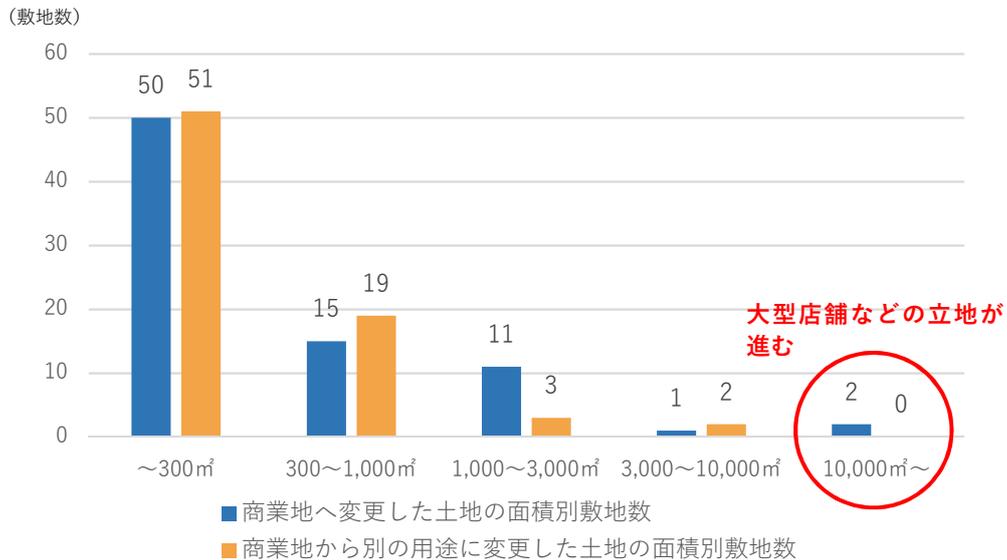
■ 中心地域



■六合地域



■初倉地域



■金谷地域

