

(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

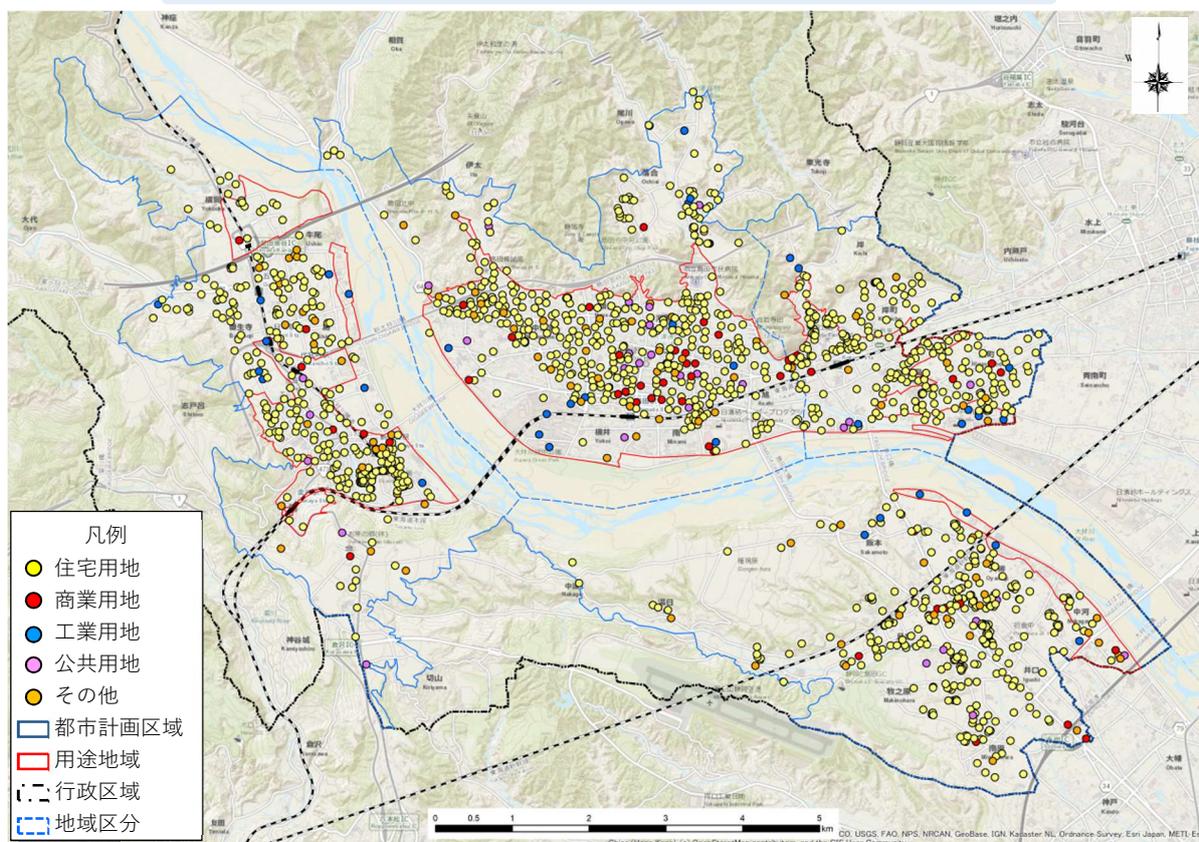


表 2012年（平成24年）→2018年（平成30年）の建築着工件数

(単位：件)

地域	用途地域内					計	用途地域外					計	総計					計
	住宅	商業	工業	公共	その他		住宅	商業	工業	公共	その他		住宅	商業	工業	公共	その他	
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

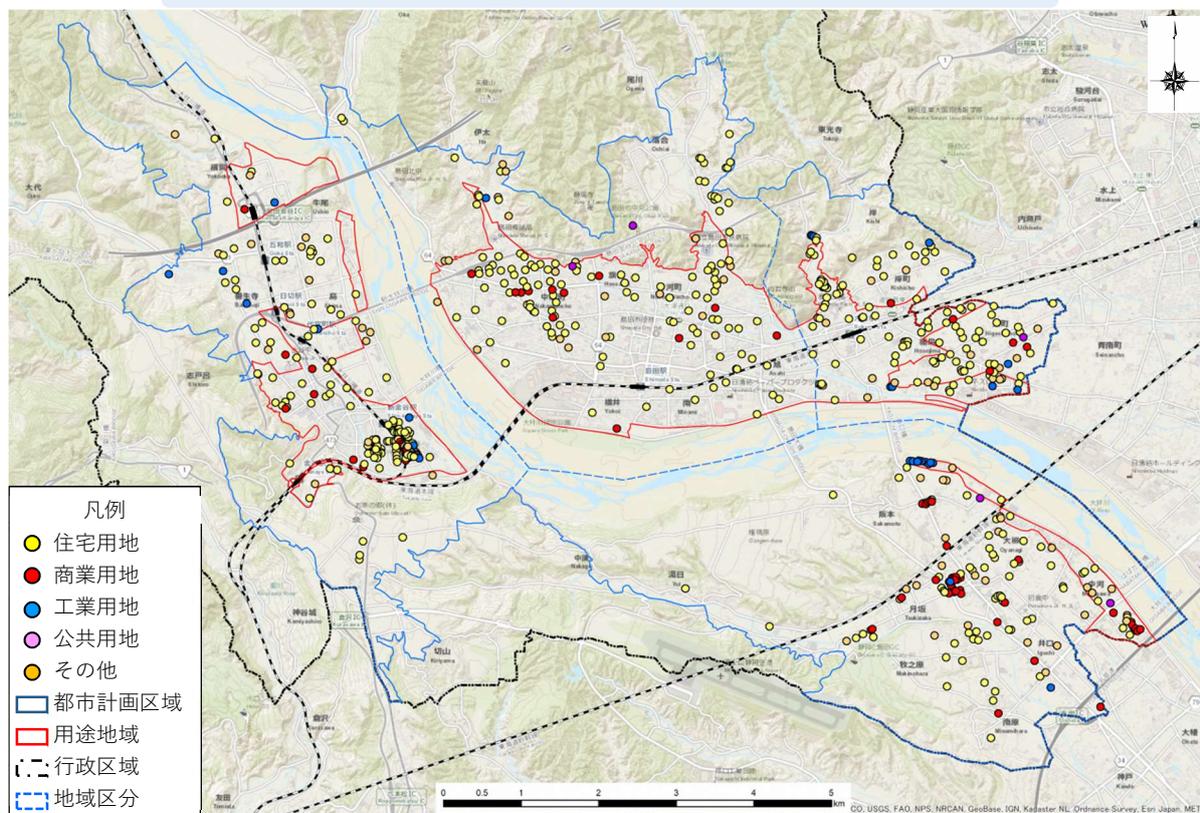


表 2012 年（平成 24 年）→2018 年（平成 30 年）の農地転用面積と転用率

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

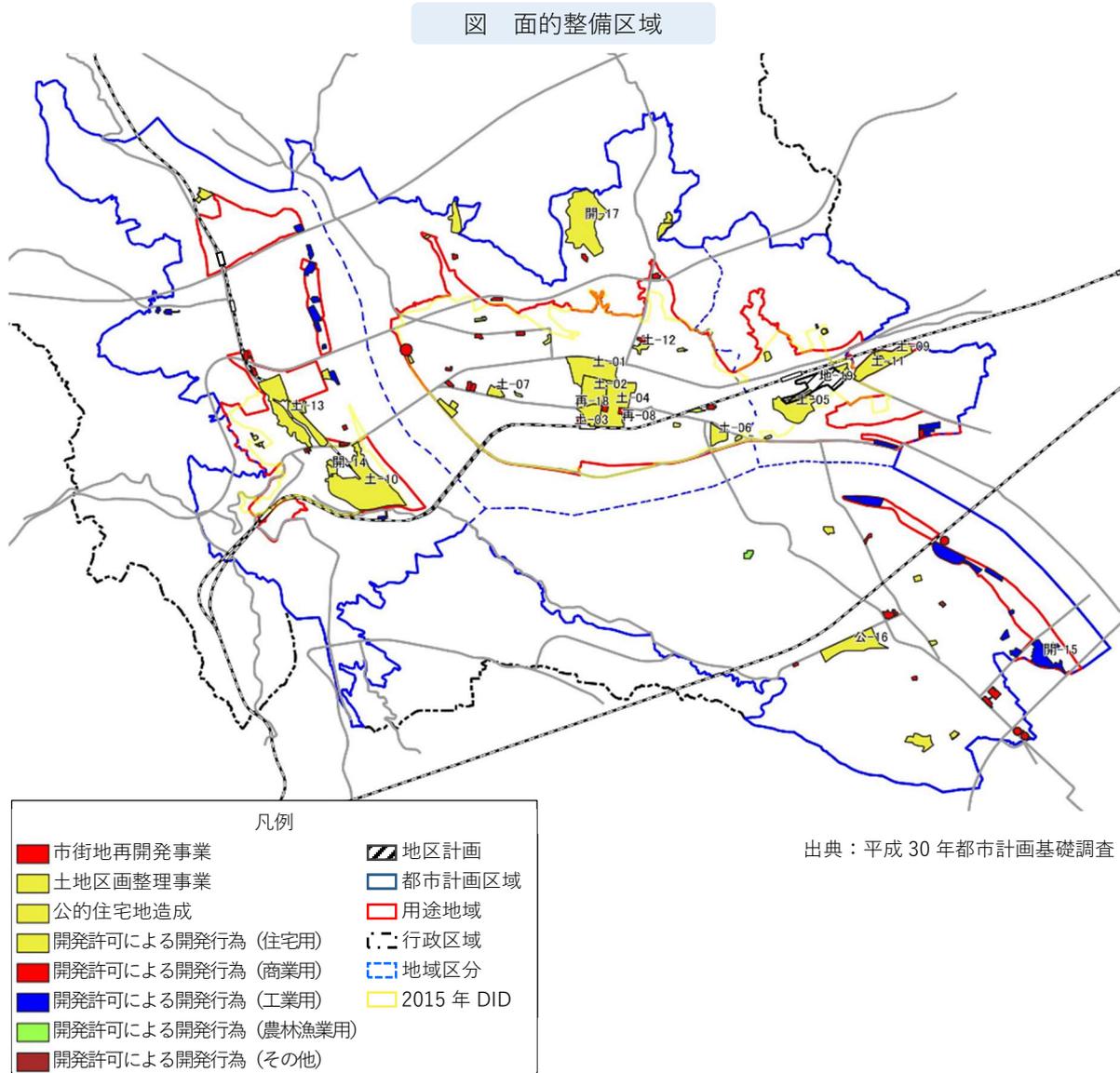
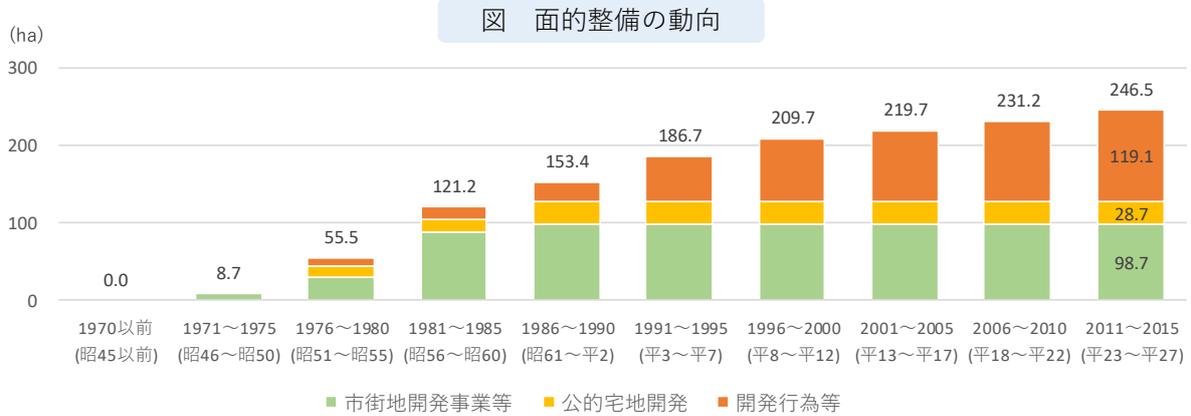
出典：平成 30 年都市計画基礎調査

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。

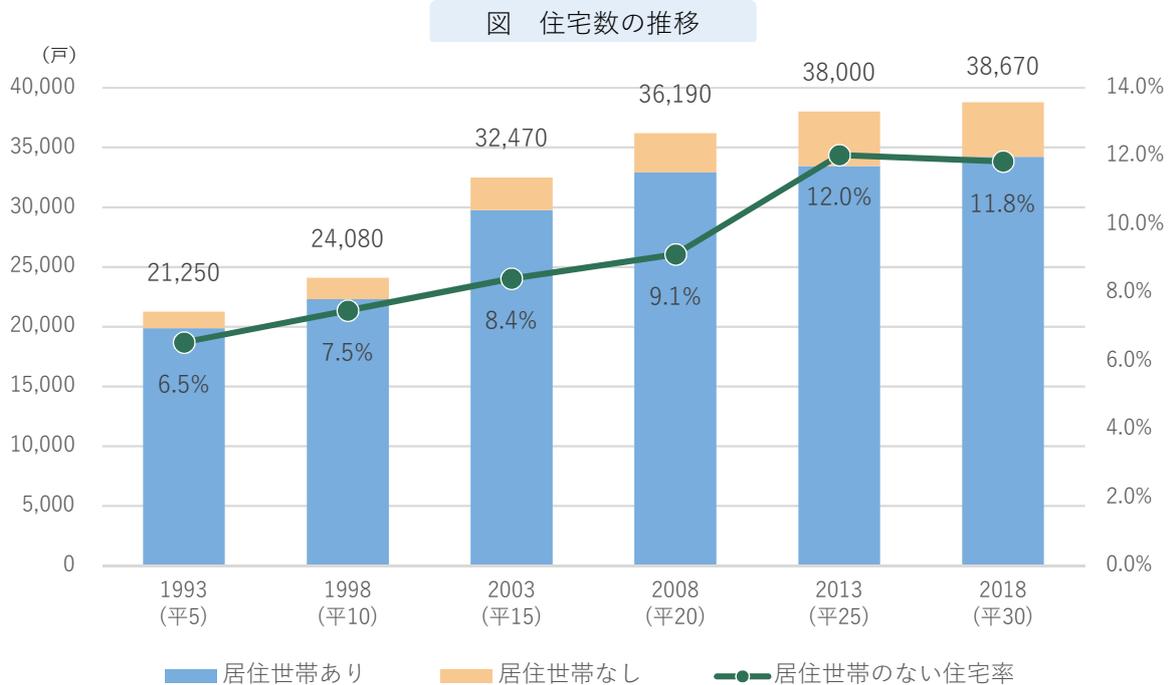
なお、住宅地開発については、用途地域の内・外で行われており、用途地域外では中心地域や初倉地域において大規模な開発が行われています。



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。

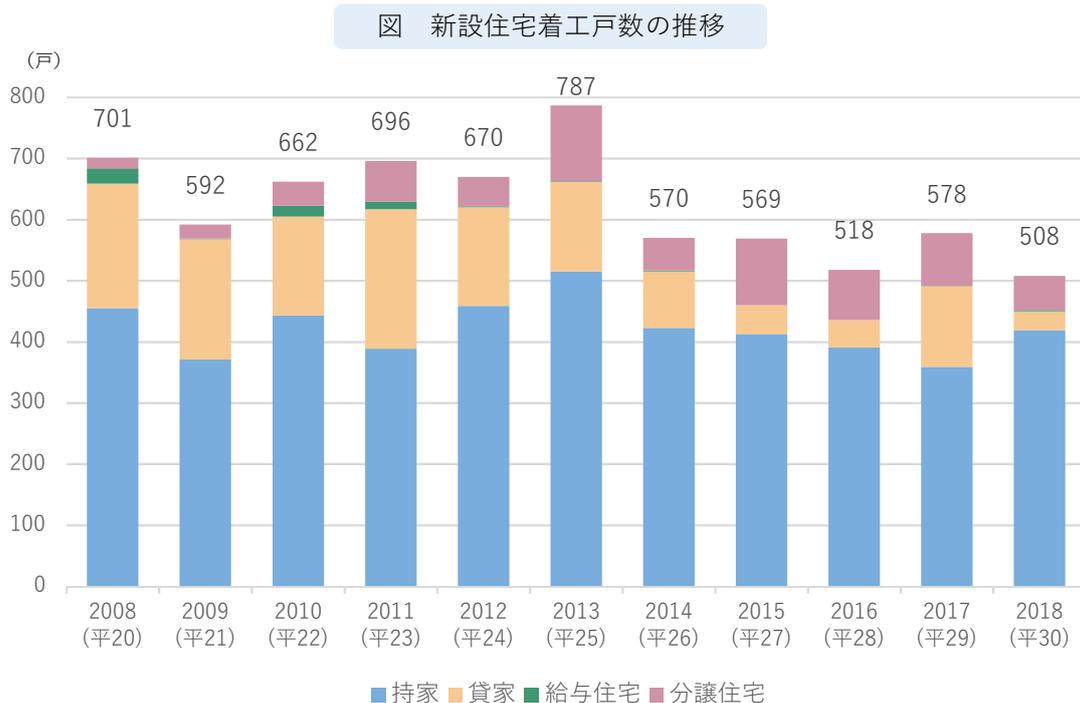
新設住宅着工戸数は、毎年 600 戸前後が新設されています。また、住宅種別では持家が最も多く過半を占めており、続いて貸家が多くなっています。



※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



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%以上地価が減少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

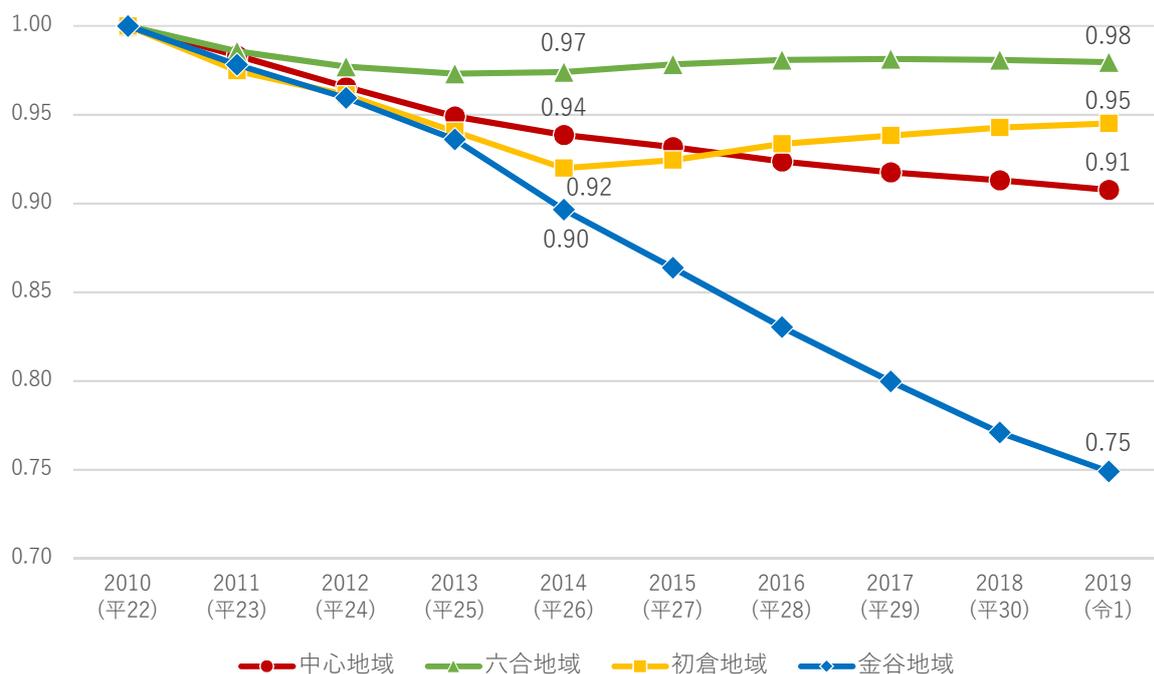


図 2019年（令和元年）地価公示・地価調査

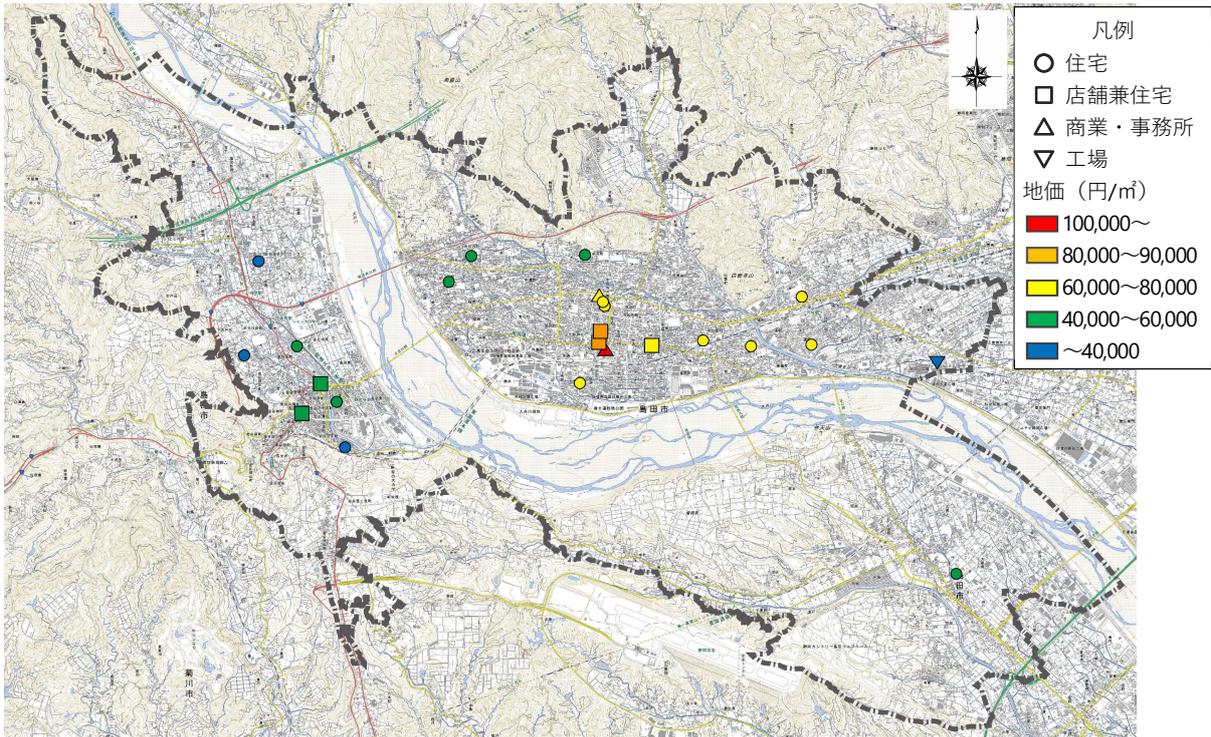
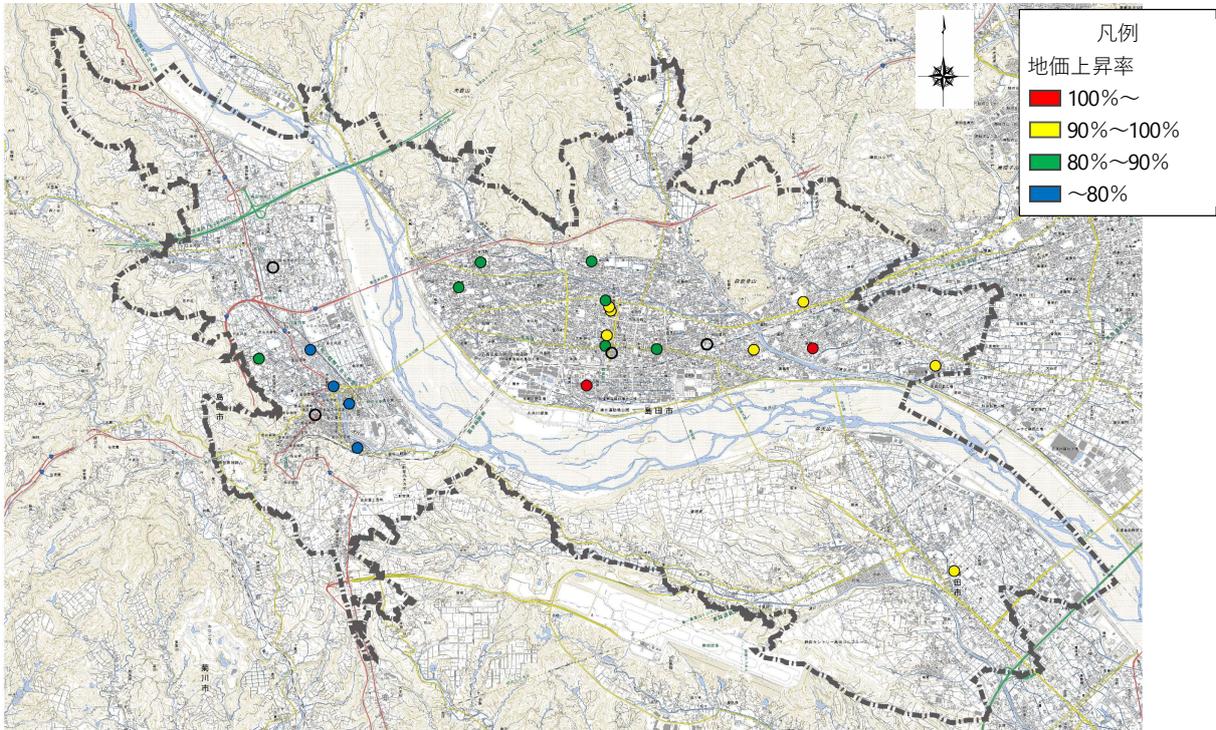


図 2010年（平成22年）→2019年（令和元年）の地価の動向



(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。

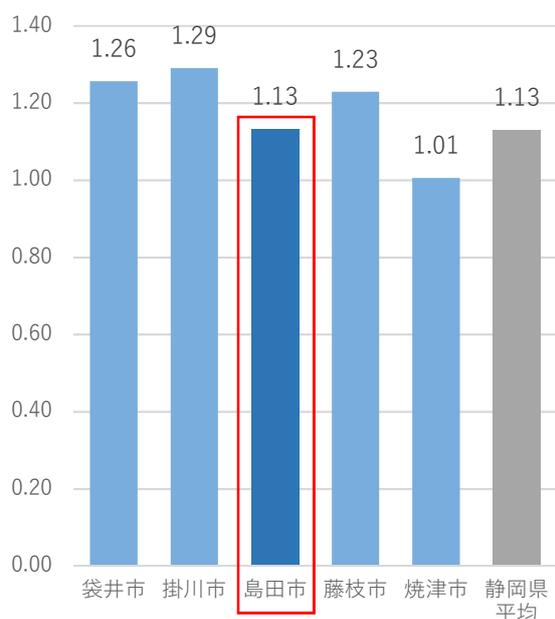
図 商店数（左軸）・従業員（右軸）の推移



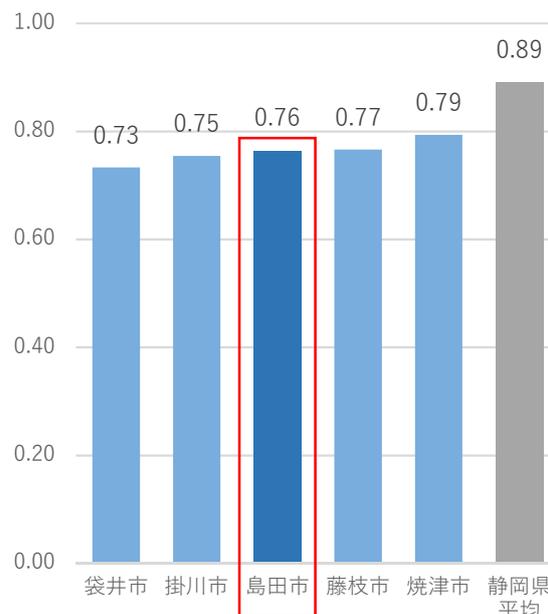
出典：商業統計調査

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)

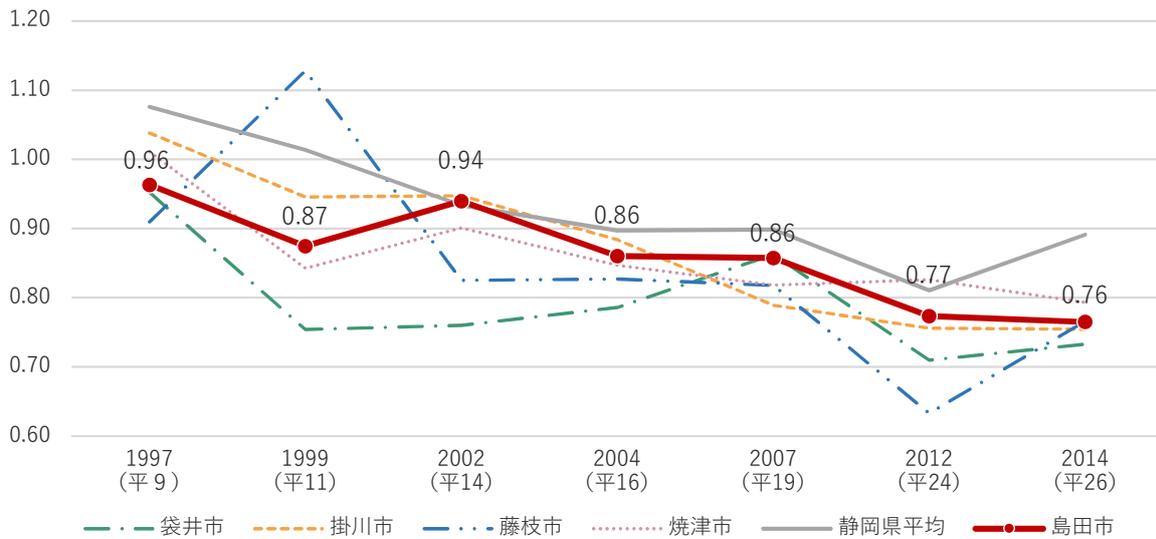


図 小売業 売場面積 (近隣都市比較)

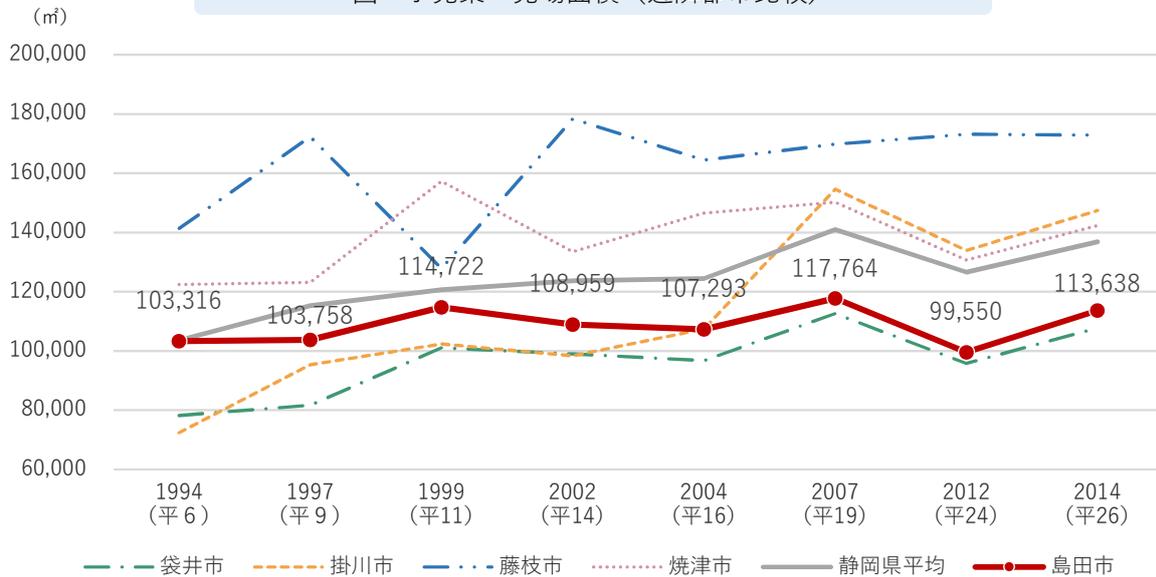
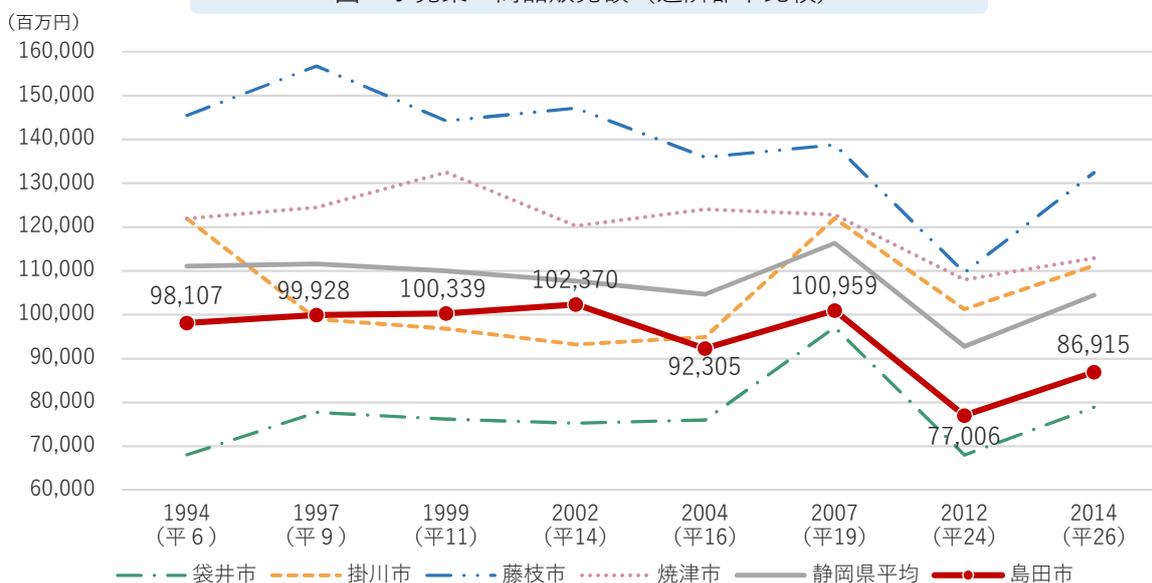


図 小売業 商品販売額 (近隣都市比較)



出典：商業統計調査