

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"> 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
沿革	<ul style="list-style-type: none"> 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
都市構造の分析評価	
人口	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 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 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 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
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> 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 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
建築・開発	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 空き家は増加傾向 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
地域経済	<ul style="list-style-type: none"> 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
生活サービス施設・公共公益施設	<ul style="list-style-type: none"> 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 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
移動環境・公共交通	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 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%
災害	<ul style="list-style-type: none"> 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 市街地の一部が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
保全要素	<ul style="list-style-type: none"> 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
行財政	<ul style="list-style-type: none"> 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 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

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るおいのある土地利用 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"> 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 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 近年は、市街地開発事業などにより市街地化形成 用途地域外の郊外部でも住宅地開発が進む 	
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"> 人口は、4地域中で最も多いが、緩やかな減少傾向である 世帯数は微増している
	【今後の推移予測（2015～2040）】 <ul style="list-style-type: none"> 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 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 世帯数は減少する予測となっている
土地利用	【住宅地の推移（2012～2018）】 <ul style="list-style-type: none"> 増加率は、4地域中で最も低い
	【商業地の推移（2012～2018）】 <ul style="list-style-type: none"> 増加率は、4地域中で2番目に高い
建築・開発	【新設住宅着工戸数（2012～2018）】 <ul style="list-style-type: none"> 戸数は4地域中最も多く、全体の約半数を占める 90%以上が用途地域内で建築されている
	【農地転用状況（2012～2018）】 <ul style="list-style-type: none"> 転用率は六合地域と同等で、4地域中最も大きい 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
	【地価動向（2012～2019）】 <ul style="list-style-type: none"> 10年間で地価は約10%減少しており、島田駅周辺においても減少している
生活サービス施設・公共公益施設	<ul style="list-style-type: none"> 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 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
移動環境 ・ 公共交通	【公共交通】 <ul style="list-style-type: none"> 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 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 公共交通空白地域の人口率は約10%と他地域に比べ低い
	【移動手段】 <ul style="list-style-type: none"> 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 徒歩及び自転車は約23%で、4地域の中で最も高い
	【日常生活サービス充足状況】 <ul style="list-style-type: none"> 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
災害	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 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
	<ul style="list-style-type: none"> 地域の北側に森林が広がっている
	<ul style="list-style-type: none"> 地域の南側に本市の自然軸である大井川が流れている
保全要素	<ul style="list-style-type: none"> 地域北側に農用地区域が分布している

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"> 病院や診療所など医療施設の充実 高齢者が利用する福祉施設の充実 子育て環境の充実 	<ul style="list-style-type: none"> 街路灯や防犯灯の整備率の向上 歩道や交差点などの安全性の向上
--------------	--	---

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	
<ul style="list-style-type: none"> ・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"> ・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 ・世帯数は微増している
	【今後の推移予測（2015～2040）】 <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 ・世帯数も増加する予測
土地利用	【住宅地の推移（2012～2018）】 <ul style="list-style-type: none"> ・増加率は、4地域中で最も高い
	【商業地の推移（2012～2018）】 <ul style="list-style-type: none"> ・増加率は、4地域中3番目に高い
建築・開発	【新設住宅着工戸数（2012～2018）】 <ul style="list-style-type: none"> ・用途地域内外を問わず戸数が増えている ・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
	【農地転用状況（2012～2018）】 <ul style="list-style-type: none"> ・転用率は中心地域と同等で、4地域中最も大きい
	【地価動向（2012～2019）】 <ul style="list-style-type: none"> ・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
生活サービス施設・公共公益施設	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 ・商業施設の人口カバー率は約50%とやや低い
移動環境・公共交通	【公共交通】 <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・コミュニティバスが地域内交通を補完 ・公共交通空白地域の人口率は約30%
	【移動手段】 <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・徒歩及び自転車は約4%と低い
	【日常生活サービス充足状況】 <ul style="list-style-type: none"> ・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
災害	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 ・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
保全要素	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の北側に森林が広がり、一部が保安林となっている ・地域の南側に本市の自然軸である大井川が流れている ・地域東側・北側に農用地区域が分布している
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"> ・病院や診療所など医療施設の充実 ・子育て環境の充実 ・自転車の通行環境の向上 ・街路灯や防犯灯の整備率の向上 ・歩道や交差点などの安全性の向上

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"> ・1870年代に牧之原台地に大茶園が開拓された ・湯日川や幹線道路沿いに集落が形成された ・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 	
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"> ・人口は、4地域中で最も少なく、横ばい状態が続いている ・世帯数は微増している
	【今後の推移予測（2015～2040）】 <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・世帯数は増加する予測
土地利用	【住宅地の推移（2012～2018）】 <ul style="list-style-type: none"> ・増加率は、4地域中2番目に高い
	【商業地の推移（2012～2018）】 <ul style="list-style-type: none"> ・増加率は、4地域中最も高い
建築・開発	【新設住宅着工戸数（2012～2018）】 <ul style="list-style-type: none"> ・戸数は全体の約16%を占め、金谷地域と同等である ・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
	【農地転用状況（2012～2018）】 <ul style="list-style-type: none"> ・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
	【地価動向（2012～2019）】 <ul style="list-style-type: none"> ・10年間で約10%低下しているが、2015年以降は上昇傾向にある
生活サービス施設・公共 公益施設	<ul style="list-style-type: none"> ・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
	<ul style="list-style-type: none"> ・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
	<ul style="list-style-type: none"> ・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
移動環境 ・ 公共交通	【公共交通】 <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・コミュニティバスが地域内交通を補完 ・公共交通空白地域の人口率は約50%と他地域に比べ高い
	【移動手段】 <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・公共交通機関を利用している人が少ない
	【日常生活サービス充足状況】 <ul style="list-style-type: none"> ・（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
災害	<ul style="list-style-type: none"> ・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
	<ul style="list-style-type: none"> ・丘陵地沿いに土砂災害（特別）警戒区域が分布している
	<ul style="list-style-type: none"> ・地域西側が地すべり防止区域に指定されている
	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の一部に液状化予測の危険度「大」「中」が分布している
保全要素	<ul style="list-style-type: none"> ・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
	<ul style="list-style-type: none"> ・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
	<ul style="list-style-type: none"> ・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
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"> ・病院や診療所など医療施設の充実 ・公共交通機関の利便性向上 ・自転車の通行環境の向上 ・歩道や交差点などの安全性の向上 ・街路灯や防犯灯の整備率の向上

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"> ・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 ・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 ・近年は、土地区画整理事業などにより基盤整備が進む 	
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"> ・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 ・世帯数は微増している
	【今後の推移予測（2015～2040）】 <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 ・世帯数も減少する予測
土地利用	【住宅地の推移（2012～2018）】 <ul style="list-style-type: none"> ・増加率は、4地域中3番目に高い
	【商業地の推移（2012～2018）】 <ul style="list-style-type: none"> ・増加率は、4地域中最も低い
建築・開発	【新設住宅着工戸数（2012～2018）】 <ul style="list-style-type: none"> ・戸数は全体の約16%を占め、初倉地域と同等である ・用途地域内外を問わず戸数は増えている
	【農地転用状況（2012～2018）】 <ul style="list-style-type: none"> ・転用面積及び転用率は4地域中最も小さい
	【地価動向（2012～2019）】 <ul style="list-style-type: none"> ・10年間で約22%低下しており、鉄道駅周辺においても20%以上低下している
生活サービス施設・公共公益施設	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 ・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
	【公共交通】 <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 ・公共交通空白地域の人口率は約10%と他地域に比べ低い
移動環境・公共交通	【移動手段】 <ul style="list-style-type: none"> ・買い物や通院で自動車を使う割合は約88%と高い ・徒歩及び自転車は約9%で、中心地域に次いで高い
	【日常生活サービス充足状況】 <ul style="list-style-type: none"> ・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
	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・丘陵地沿いに土砂災害（特別）警戒区域が分布している ・地域南西部が地すべり防止区域に指定されている ・地域の一部に液状化予測の危険度「中」が分布している
災害	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・東側に本市の自然軸である大井川が流れている ・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
	<ul style="list-style-type: none"> ・病院や診療所など医療施設の充実 ・身近な生活道路の整備 ・歩道や交差点などの安全性向上 ・街路灯や防犯灯の整備率の向上 ・公共交通機関の利便性の向上
重要度高・満足度低の項目	
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"> ・病院や診療所など医療施設の充実 ・身近な生活道路の整備 ・歩道や交差点などの安全性向上 ・街路灯や防犯灯の整備率の向上 ・公共交通機関の利便性の向上

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

