

2 都市構造の分析評価

(1) 人口

【人口の分析評価まとめ】

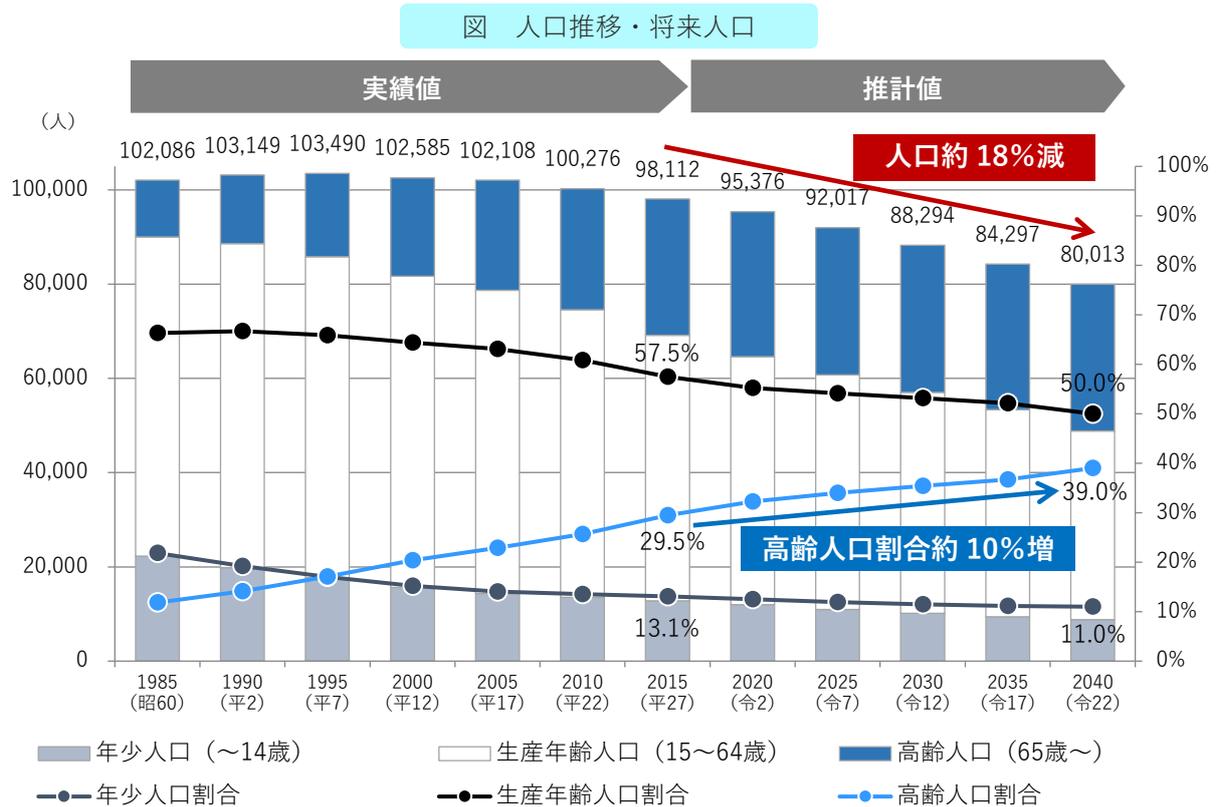
- ◆大学進学・就職時に市外に流出する人の割合は多いが、20歳代後半は転入超過の傾向
- ◆この30年間の人口は、六合地域は増加、初倉地域は横ばい、中心地域と金谷地域は減少傾向
- ◆今後市街地では人口密度が40人/haを下回るエリアが多くなる予測
- ◆世帯数は増加傾向である。特に初倉地域、六合地域で増加する予測

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。



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。

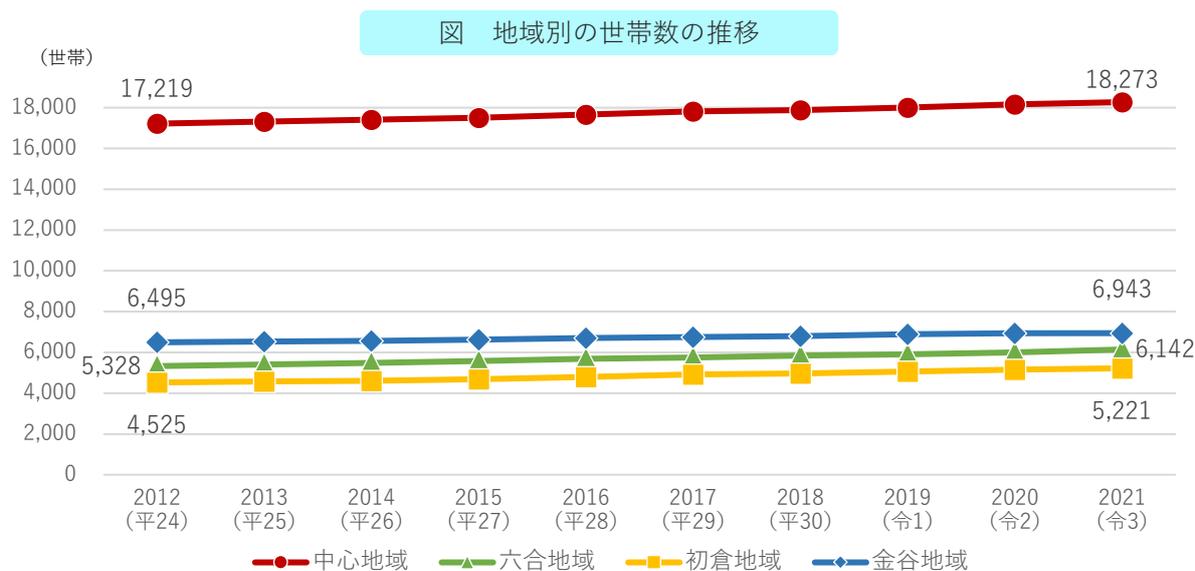
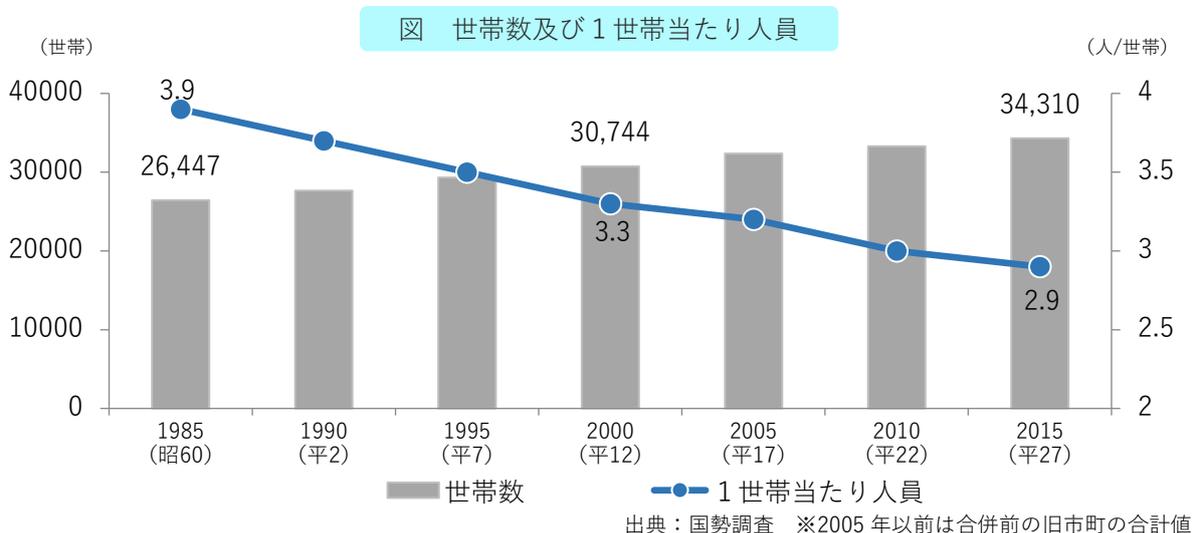


表 各地域の今後の世帯数の予測

(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%)

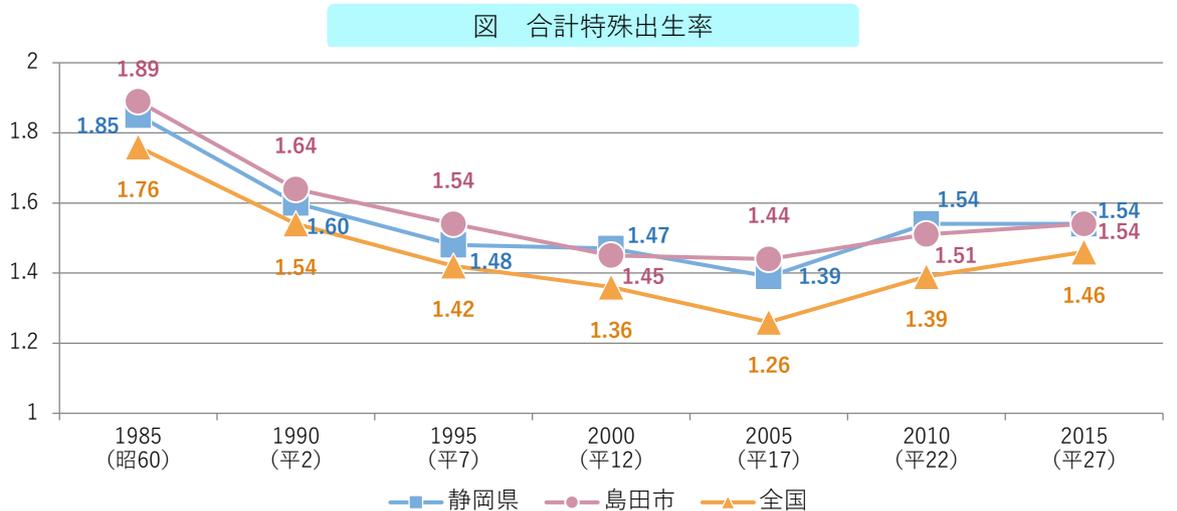
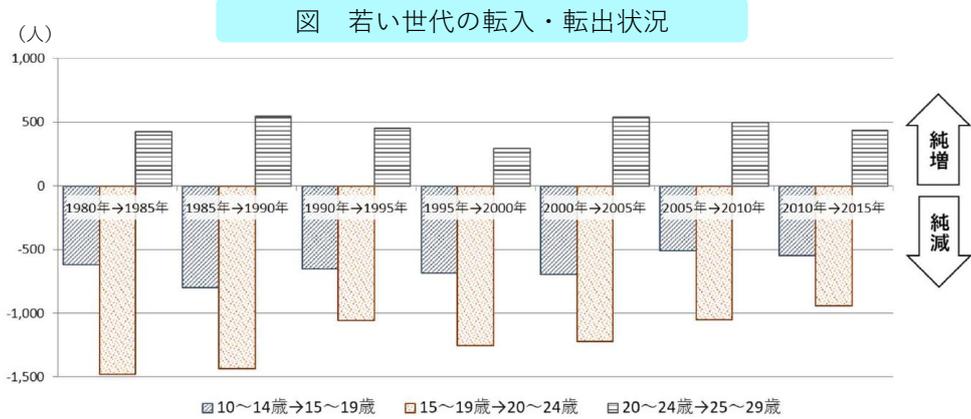
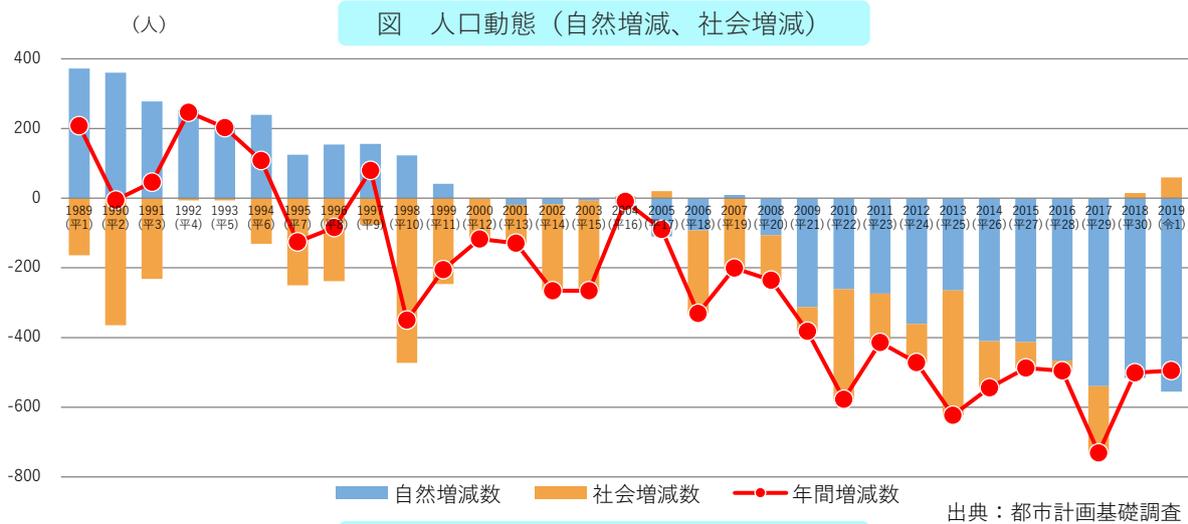
出典：将来人口・世帯予測ツール(国土交通省国土技術政策総合研究所)

(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

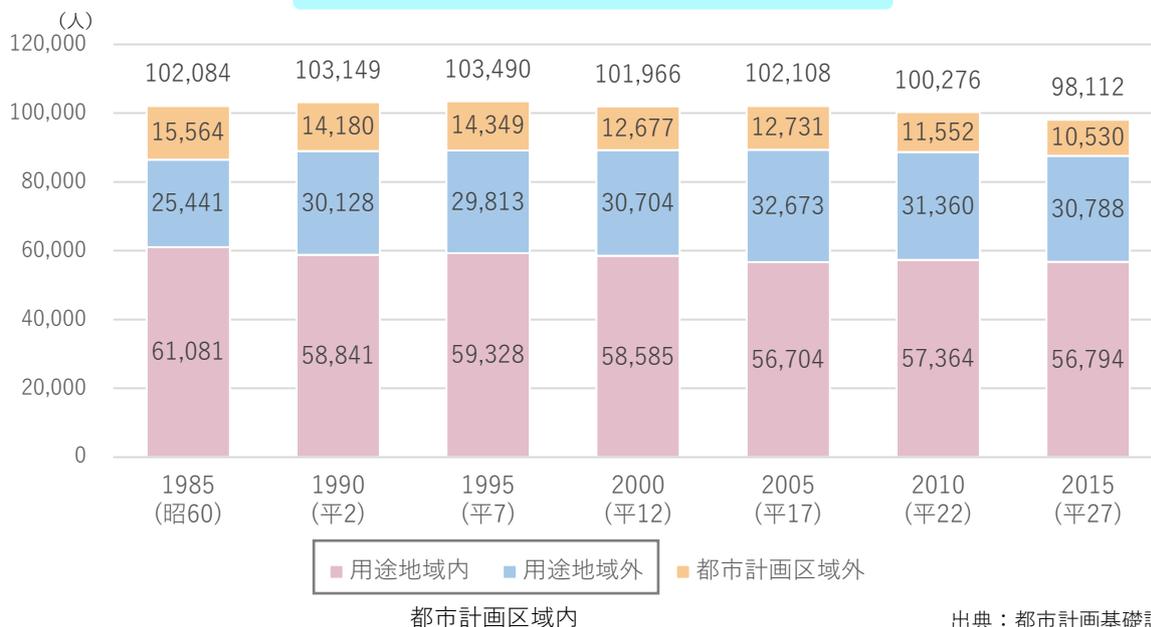
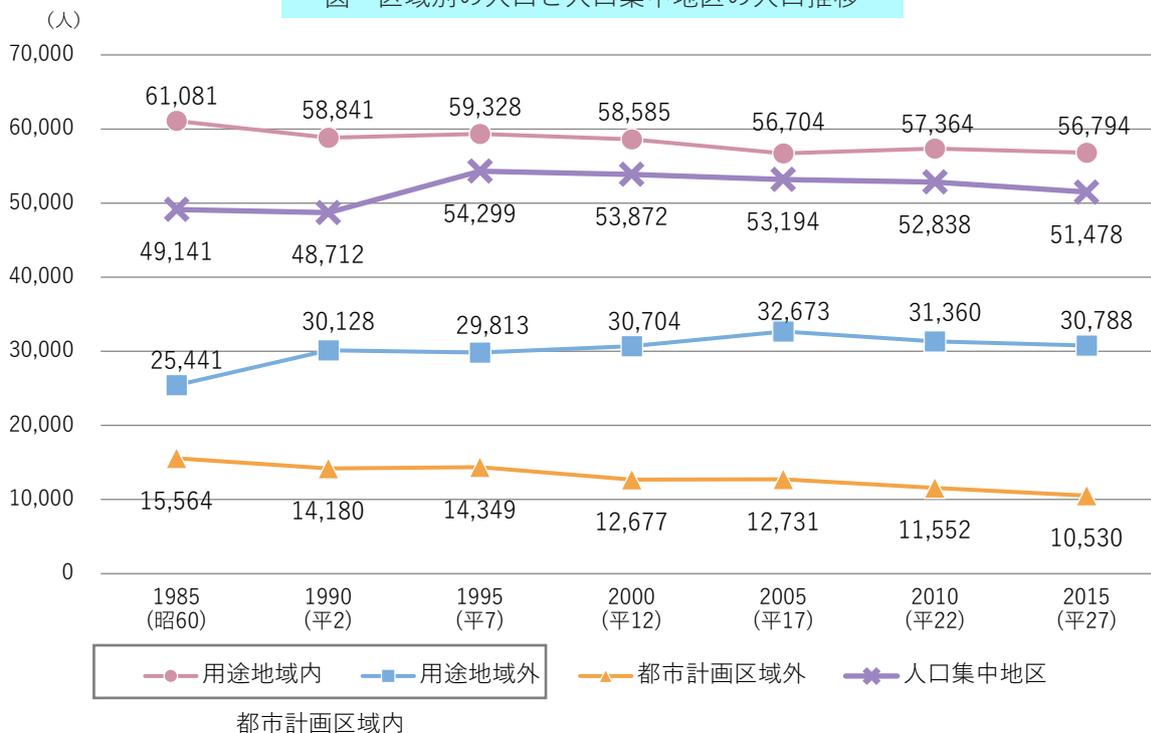


図 区域別の人口と人口集中地区の人口推移

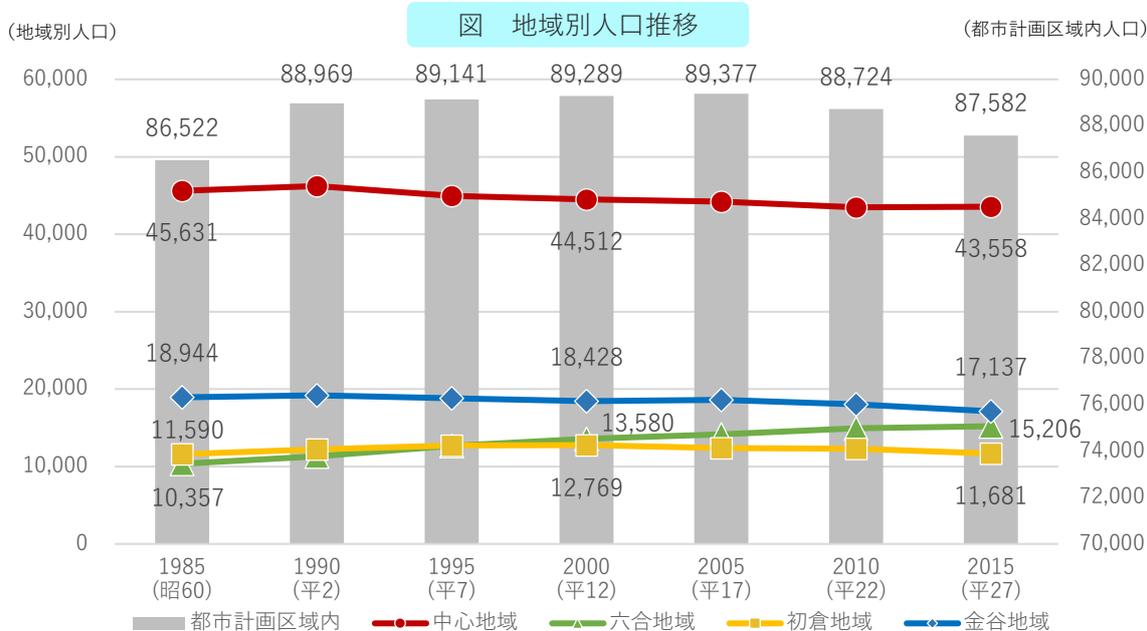


(イ) 地域別のこれまでの人口推移

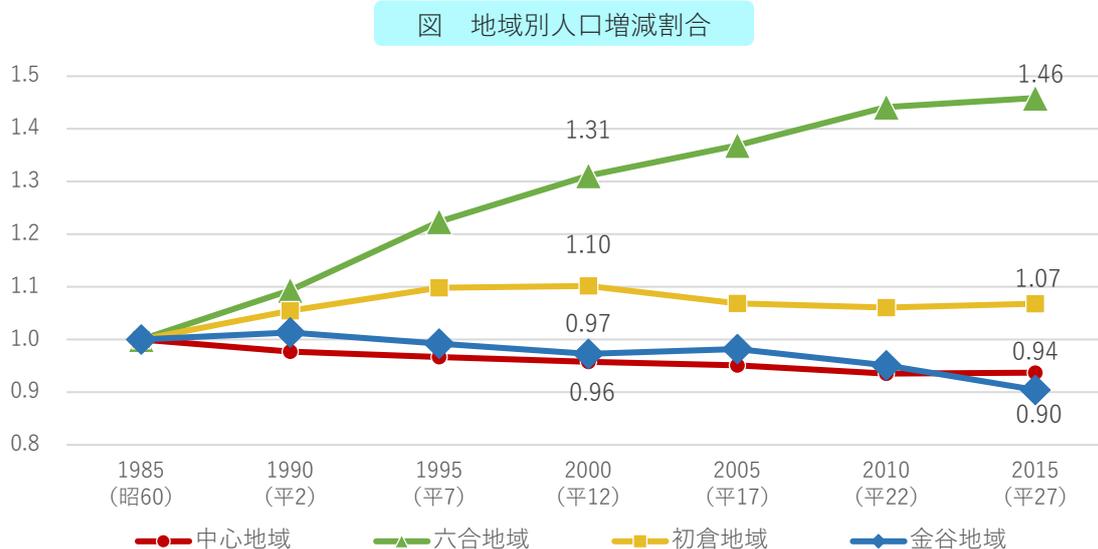
都市計画区域内を4地域（中心・六合・初倉・金谷）に区分し、地域別の人口推移及び傾向を整理しました。

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。



出典：都市計画基礎調査



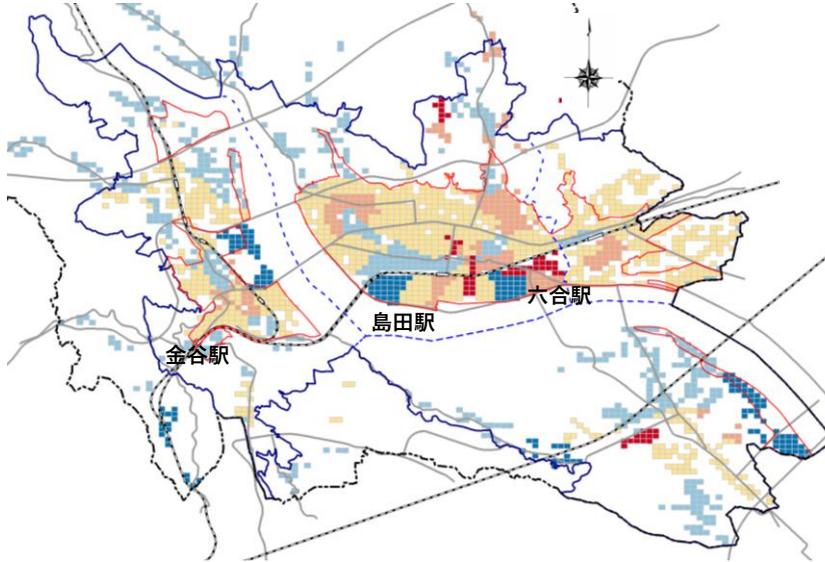
出典：都市計画基礎調査

(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



(単位：人)

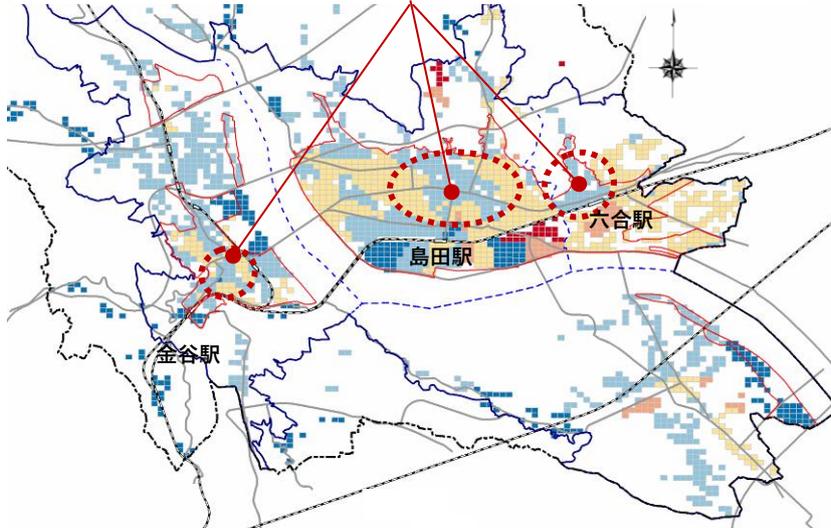
地域	用途地域内	用途地域外	合計
中心	37,538	5,172	42,710
六合	9,310	6,129	15,439
初倉	1,122	11,237	12,359
金谷	8,816	8,258	17,074
合計	56,786	30,796	87,582

※将来人口・世帯予測ツールを用いて各地域の人口を算出しており、都市計画基礎調査による集計結果と異なる



■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



(単位：人)

地域	用途地域内	用途地域外	合計
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



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

(単位：人)

地域	用途地域内	用途地域外	合計	減少率
中心	△7,018	△730	△7,748	△18.1%
六合	△1,105	△699	△1,804	△11.7%
初倉	△168	△2,002	△2,170	△17.6%
金谷	△2,006	△1,786	△3,792	△22.2%
合計	△10,297	△5,217	△15,514	△17.7%

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

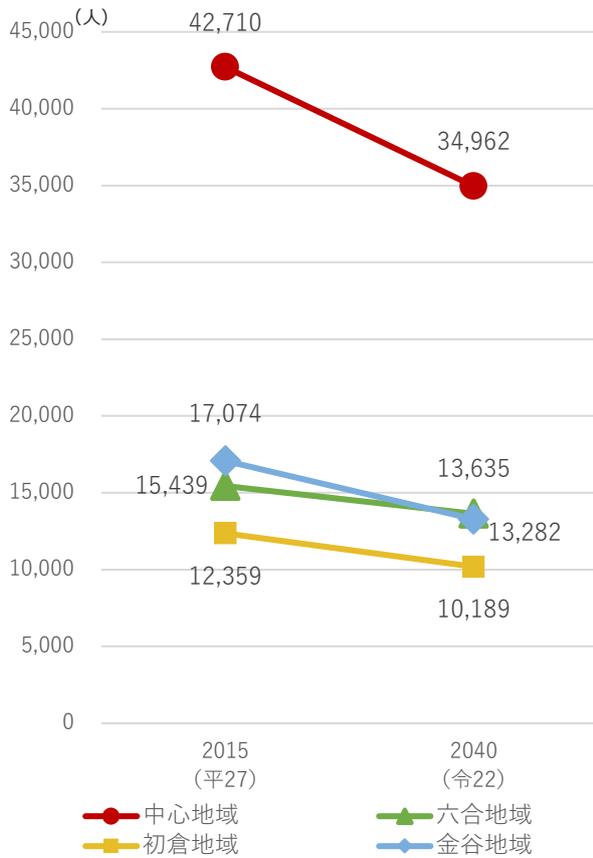
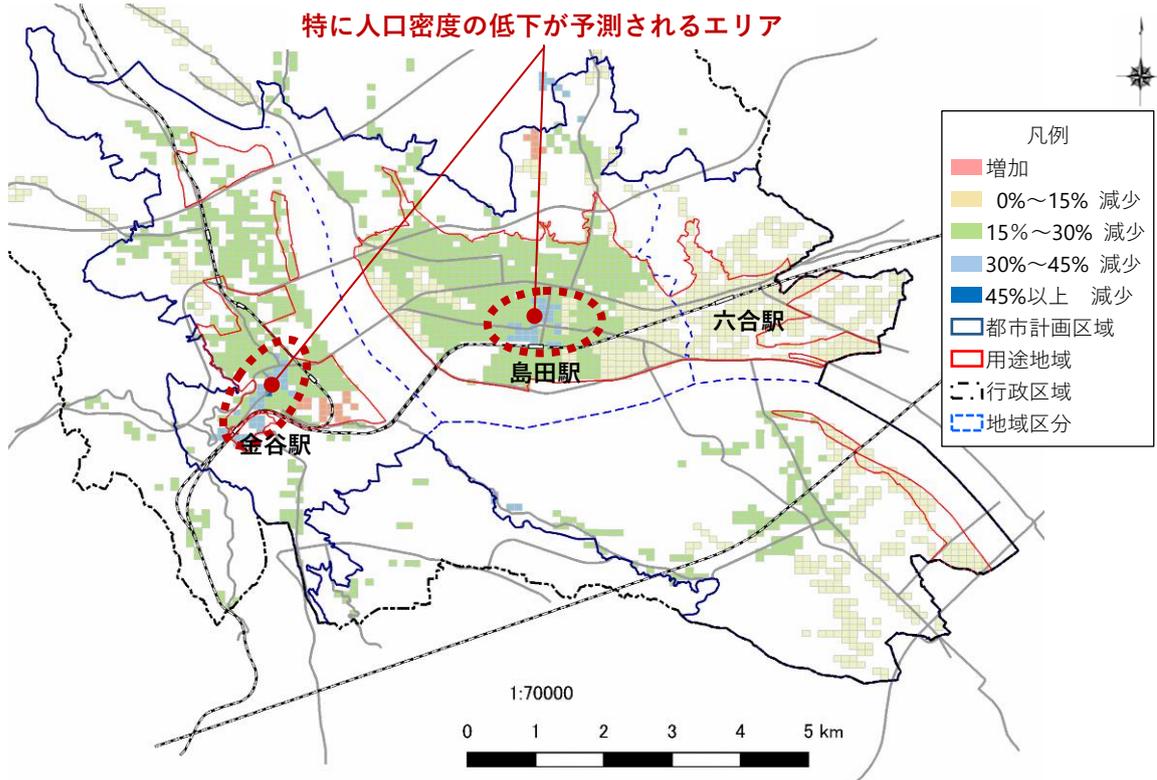


図 各地域の市街地(人口密度40人/ha以上)のメッシュ面積の推移予測



図 2015年(平成27年)→2040年(令和22年)の人口密度変化の予測

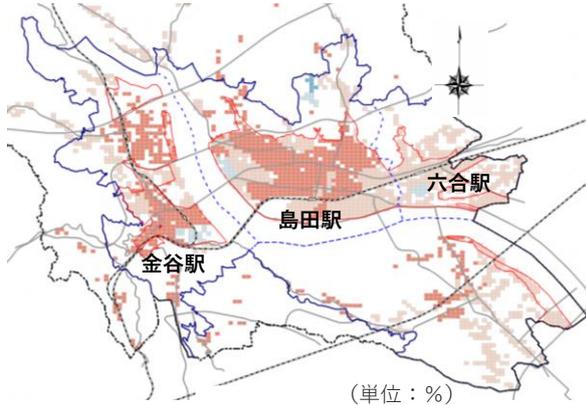


出典：将来人口・世帯予測ツール（国土交通省国土技術政策総合研究所）

エ 地域別の年齢区分別の人口予測

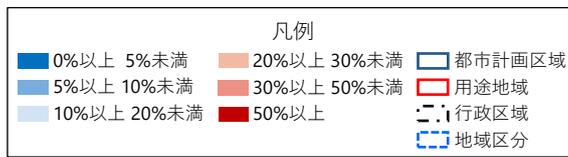
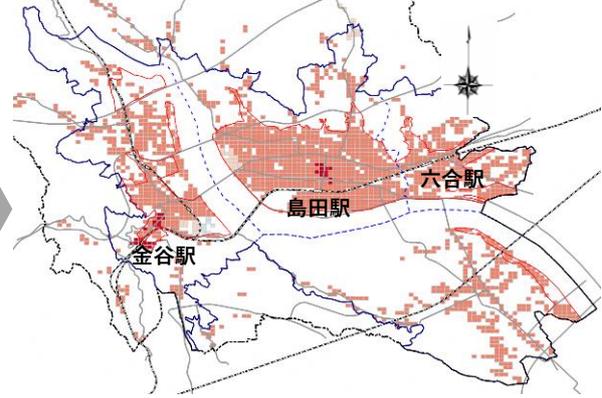
(ア) 高齢人口（65歳以上）

■割合 2015年（平成27年）

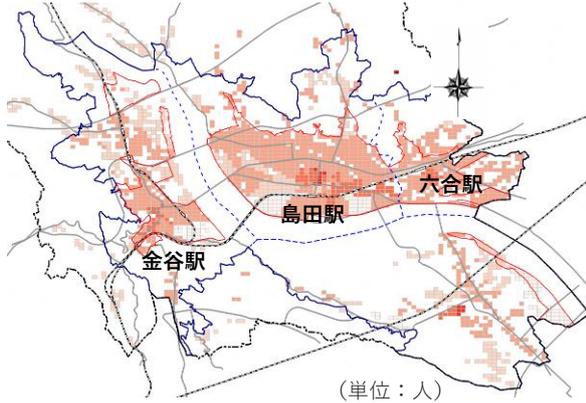


地域	2015(平27)	2040(令22)
中心	29.1	39.3
六合	23.7	34.7
初倉	27.7	38.6
金谷	32.2	39.9

■割合 2040年（令和22年）

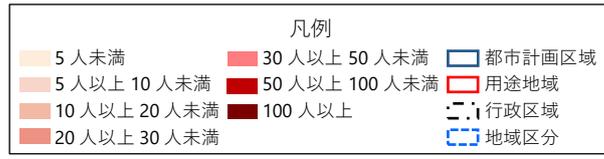
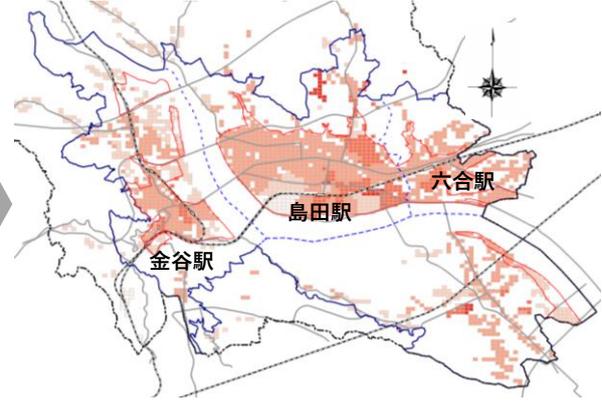


■人口 2015年（平成27年）



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

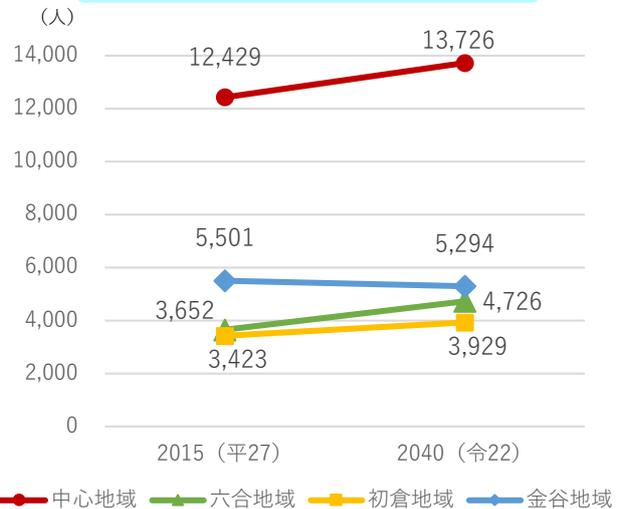
■人口 2040年（令和22年）



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。

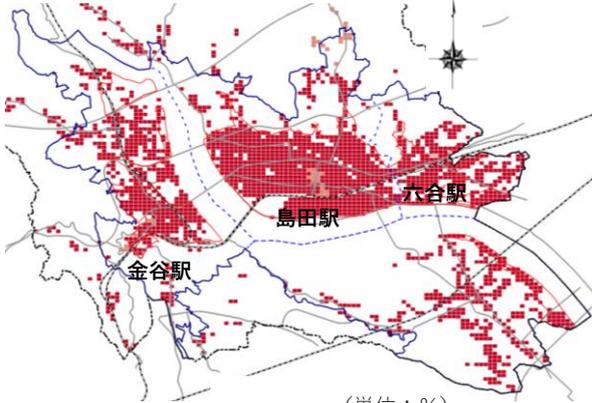
図 各地域の高齢人口推移予測



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)

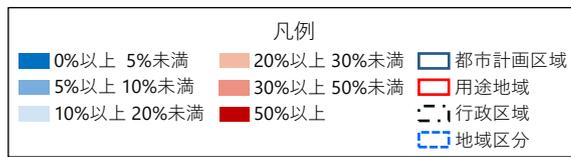
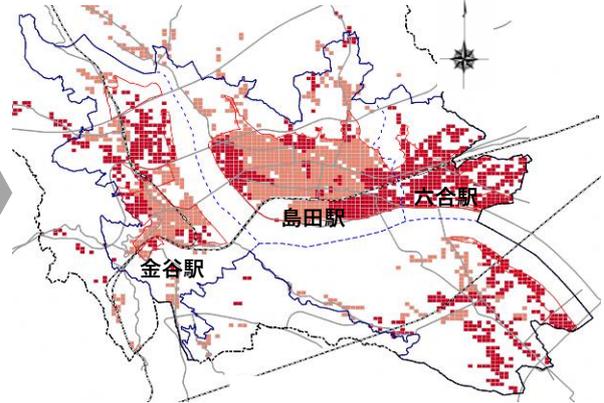
■割合 2015 年 (平成 27 年)



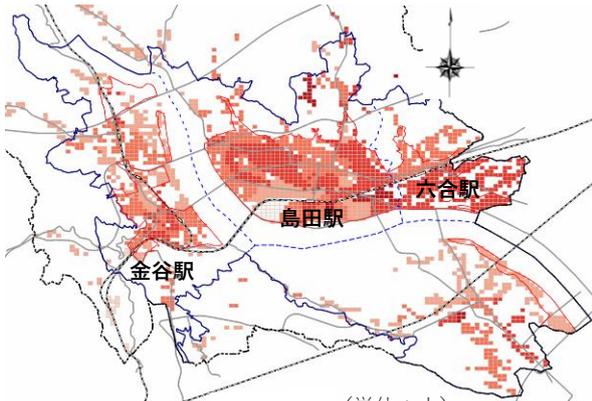
(単位: %)

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

■割合 2040 年 (令和 22 年)



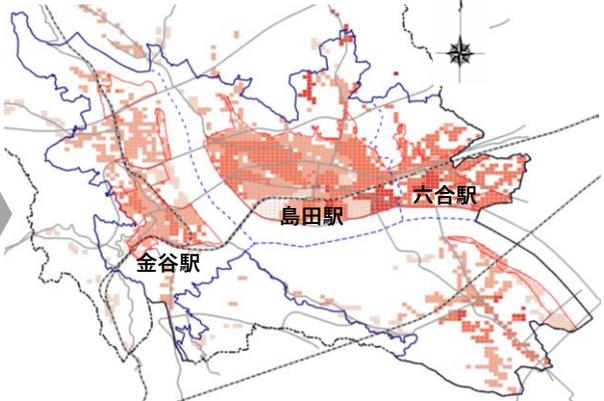
■人口 2015 年 (平成 27 年)



(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

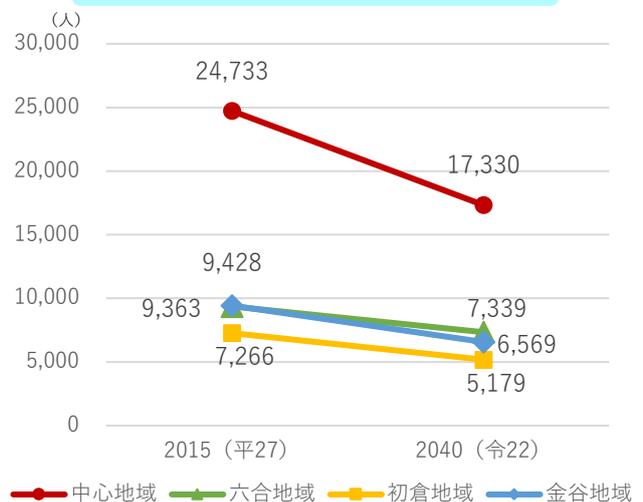
■人口 2040 年 (令和 22 年)



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。

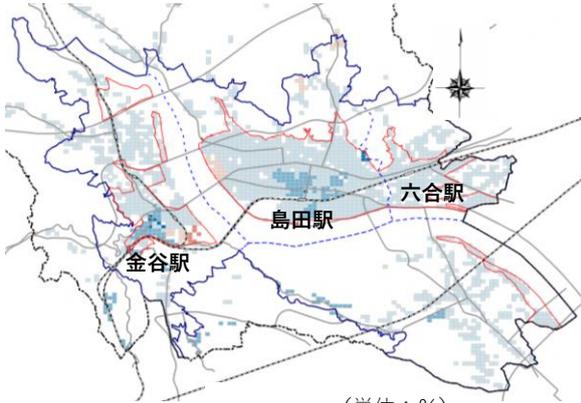
図 各地域の生産年齢人口推移予測



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)

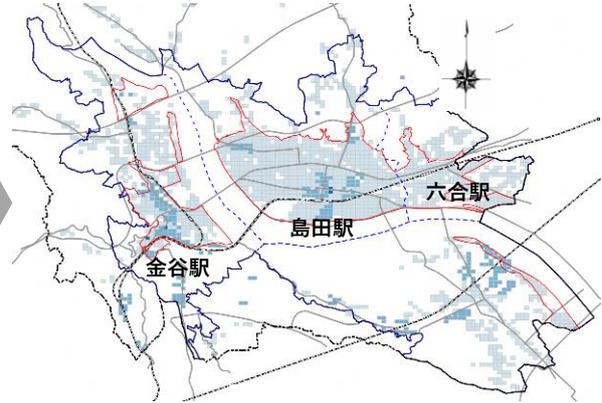
■割合 2015 年 (平成 27 年)



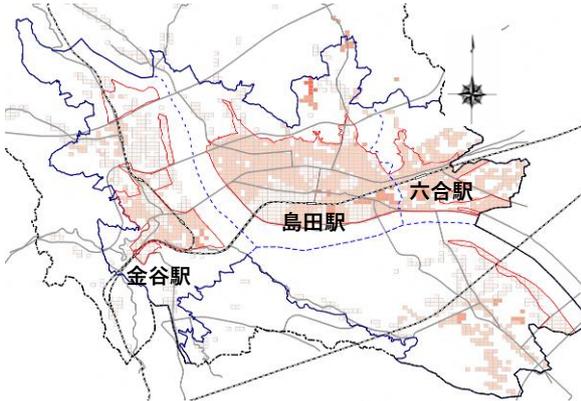
(単位：%)

地域	2015(平 27)	2040(令 22)
中心	13.0	11.2
六合	15.7	11.5
初倉	13.5	10.6
金谷	12.6	10.7

■割合 2040 年 (令和 22 年)



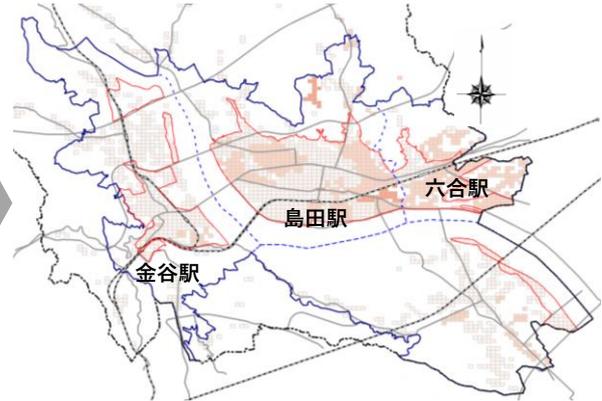
■人口 2015 年 (平成 27 年)



(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

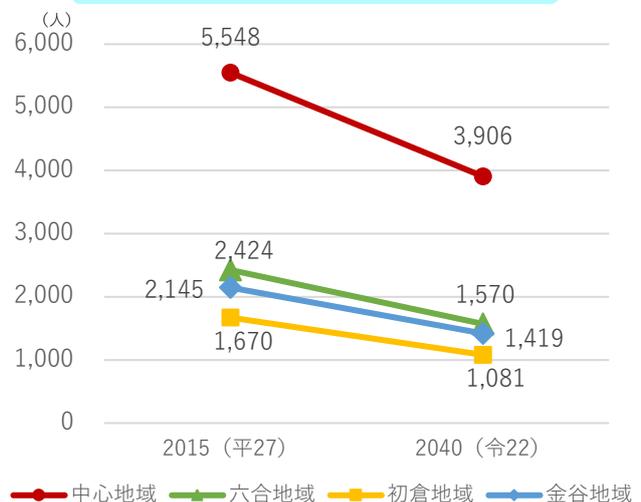
■人口 2040 年 (令和 22 年)



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。

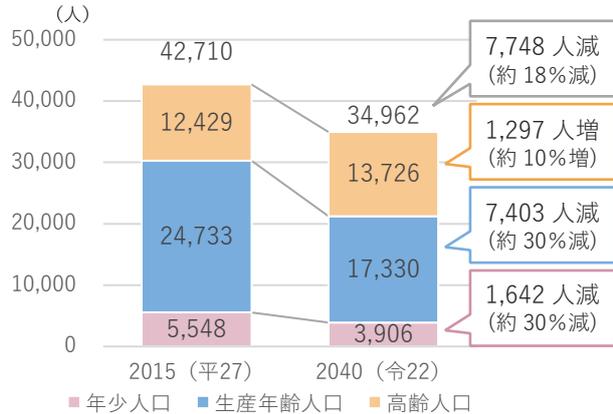
図 各地域の年少人口推移予測



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)

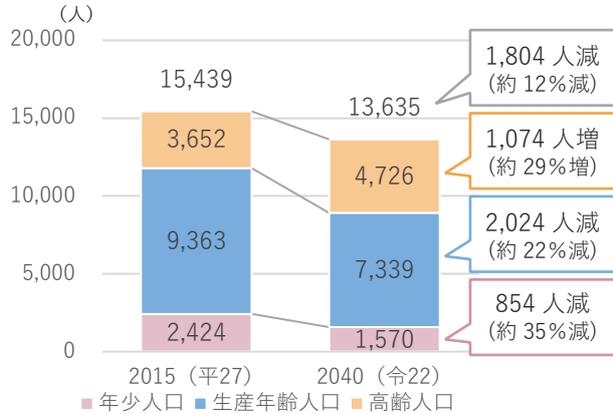
図 地域別・年齢構成別人口の推移予測（2015年（平成27年）→2040年（令和22年））

■中心地域



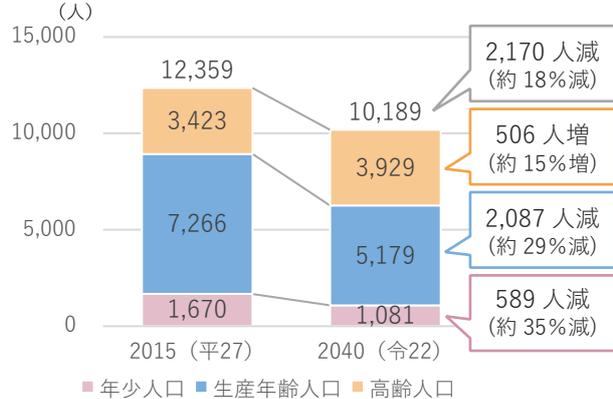
- ・人口は約18%減少する予測（減少率は4地域の平均と同程度で推移する予測）
- ・市街地の目安となる人口密度40人/haを下回るエリアが島田駅周辺の利便性が高いエリアでも多くなる予測
- ・高齢人口は約10%増加する予測（増加率は4地域の平均と同程度で推移する予測）
- ・高齢人口割合は約29%から約39%に増加する予測（高齢人口割合は4地域の平均と同程度で推移する予測）
- ・生産年齢人口、年少人口ともに約30%減少する予測（生産年齢人口の減少率は4地域の平均を上回るが、年少人口の減少率は4地域の平均よりも下回る予測）

■六合地域



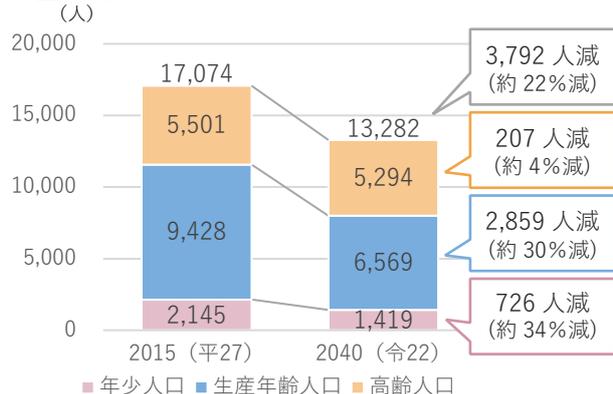
- ・人口は約12%減少する予測（減少率は4地域の中で最も低い予測）
- ・市街地の目安となる人口密度40人/haを下回るエリアが六合駅北側で広がることが予測
- ・高齢人口は約29%増加する予測（増加率は4地域の中では最も増加率が高い予測）
- ・高齢人口割合は約24%から約35%に増加する予測（高齢人口割合は4地域の中で最も低い予測）
- ・生産年齢人口は約22%減少する予測（減少率は4地域の中で最も低い予測）
- ・年少人口は約35%減少する予測（減少率は4地域の平均よりも下回る予測）

■初倉地域



- ・人口は約18%減少する予測（減少率は4地域の平均と同程度で推移）
- ・市街地の目安となる人口密度40人/haを下回るエリアが地域の西側で広がる予測
- ・高齢人口は約15%増加する予測（増加率は4地域の平均を上回る予測）
- ・高齢人口割合は約28%から約39%に増加する予測（高齢人口割合は4地域の平均と同程度で推移する予測）
- ・生産年齢人口は約29%減少する予測（減少率は4地域の平均と同程度で推移する予測）
- ・年少人口は約35%減少する予測（減少率は4地域の中で最も高い予測）

■金谷地域



- ・人口は約22%減少する予測（減少率は4地域の中では最も高い予測）
- ・市街地の目安となる人口密度40人/haを下回るエリアが地域全域で広がる予測
- ・高齢人口は約4%減少する予測（4地域で唯一の減少）
- ・高齢人口割合は約40%になる予測（高齢人口割合は4地域の中で最も高い予測）
- ・生産年齢人口は約30%減少する予測（減少率は4地域の中では最も高い予測）
- ・年少人口は約34%減少する予測（減少率は4地域の平均を上回る予測）

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）

(2) 土地利用

【土地利用の分析評価まとめ】

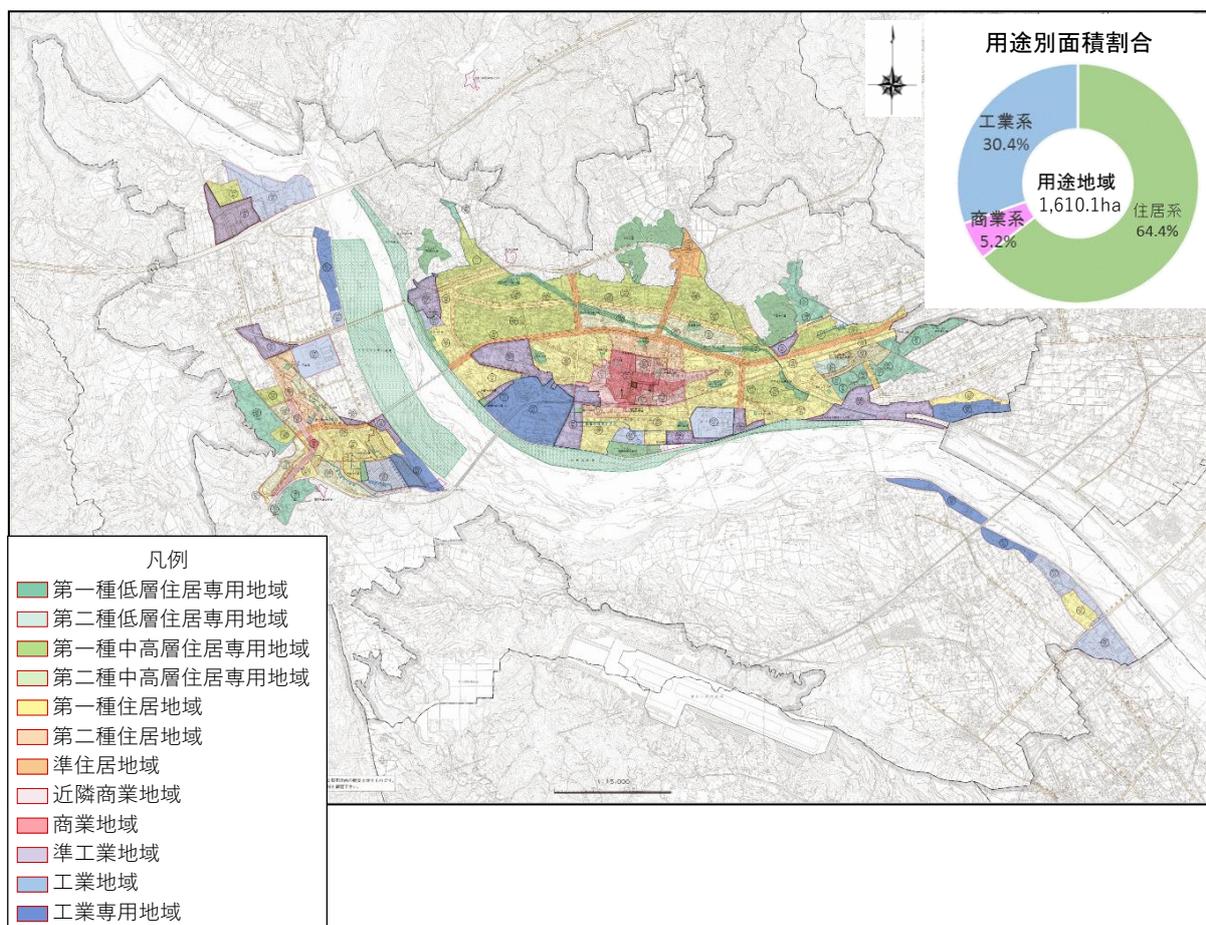
- ◆人口集中地区（DID）は45年間で2倍に拡大するも人口密度は低下
- ◆住宅地はこの5年間で六合地域、初倉地域、金谷地域で増加がみられる
- ◆商業地は中心市街地などの小規模店舗が減少し、大型店舗などの立地が進む

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、主に鳥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

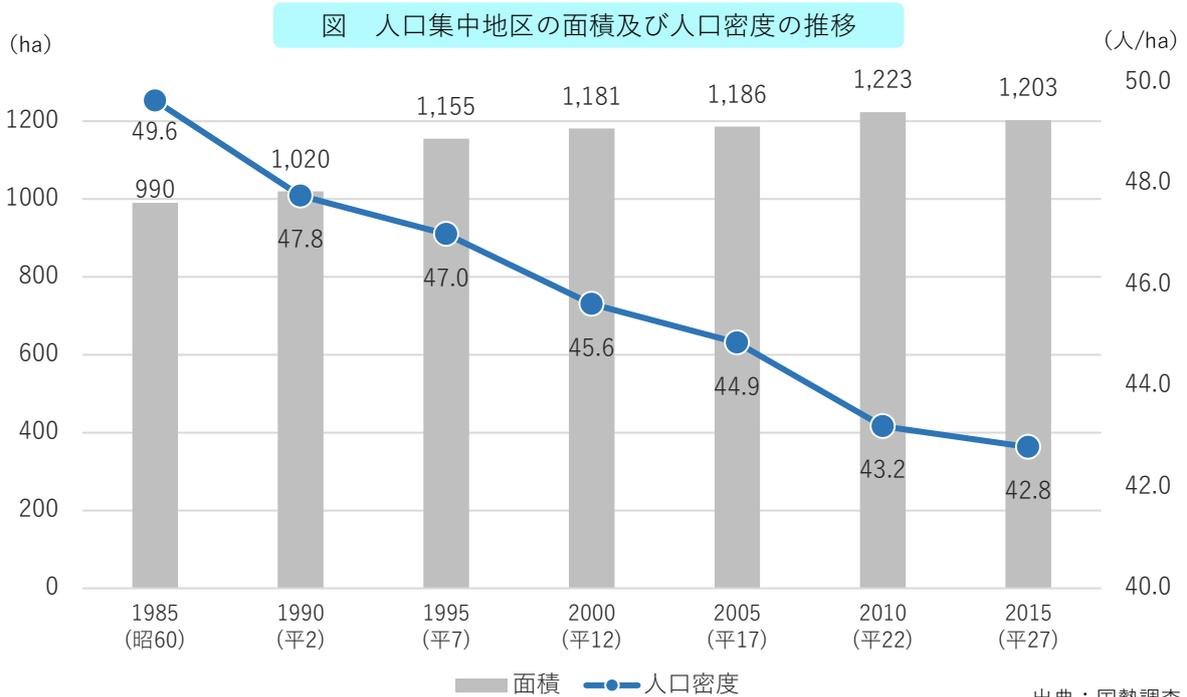
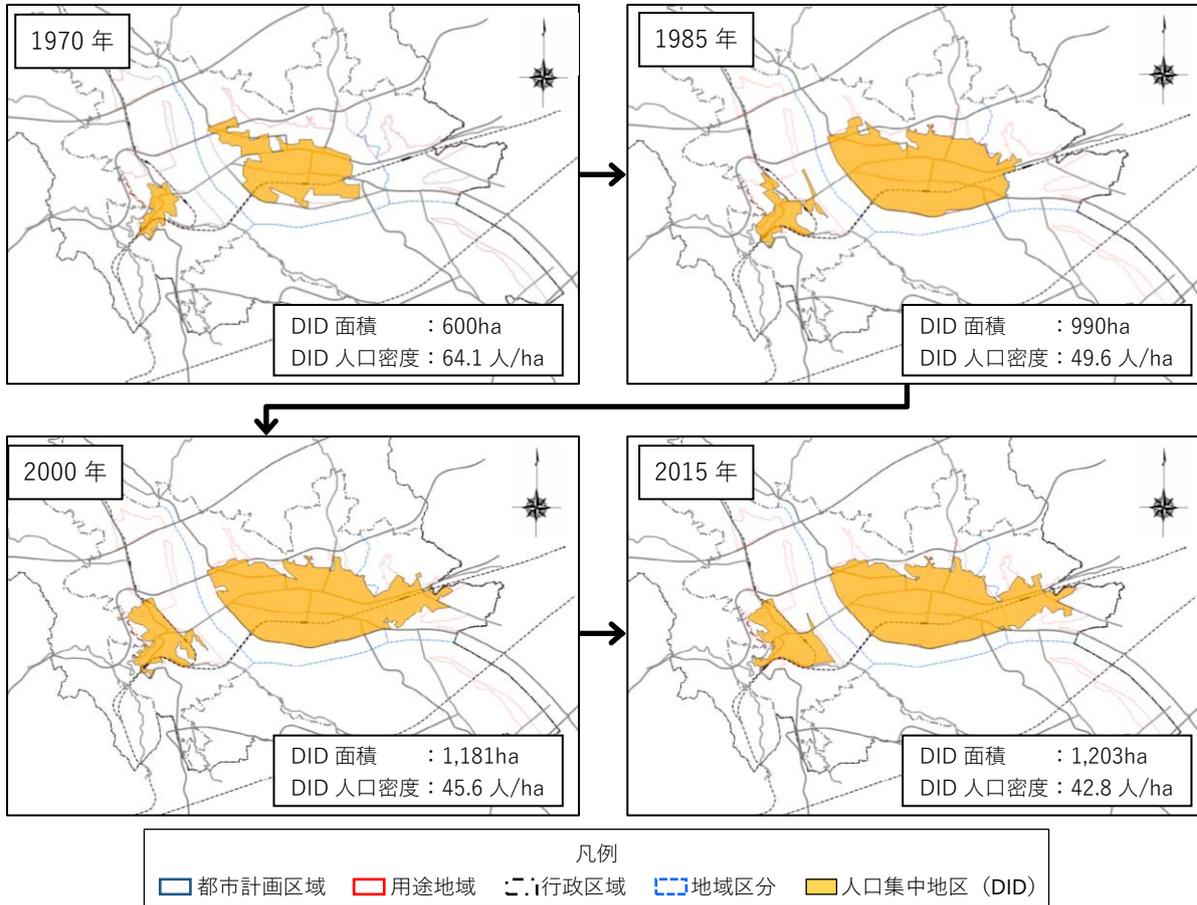


イ 人口集中地区

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）



出典：国勢調査

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）

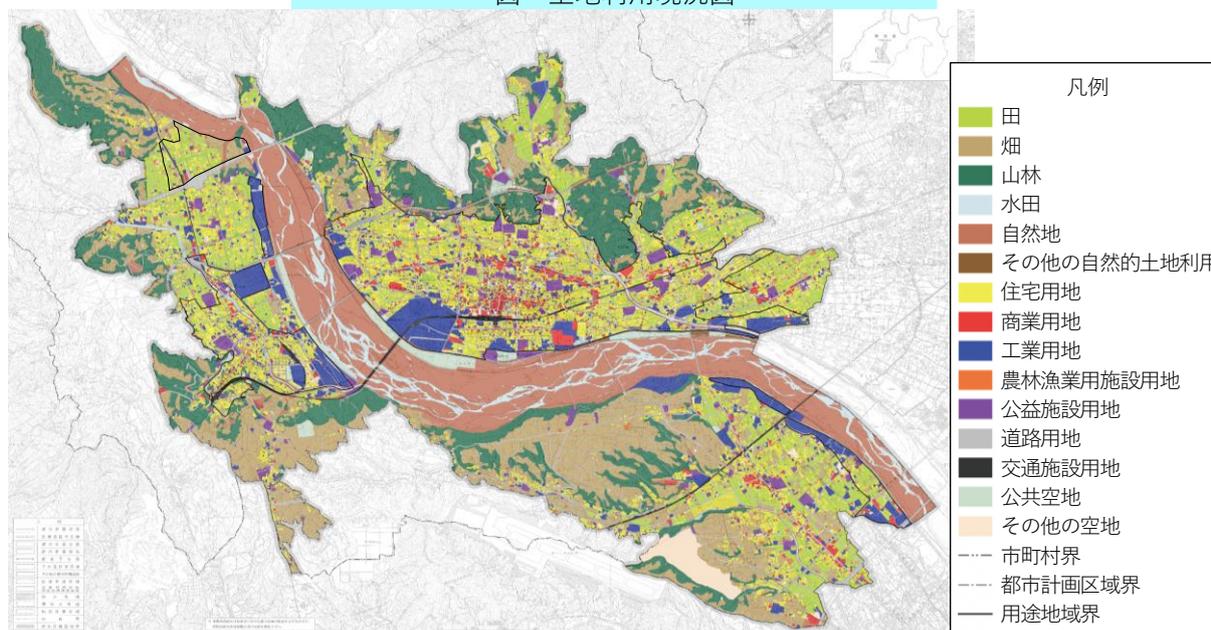
地域	用途地域内			用途地域外			全体		
	住宅地	商業地	工業地	住宅地	商業地	工業地	住宅地	商業地	工業地
中心	365.71	64.22	121.48	71.95	4.80	13.73	437.66	69.02	135.21
六合	90.84	9.90	32.61	77.41	8.62	10.80	168.25	18.52	43.41
初倉	9.05	1.89	38.73	192.70	26.73	68.81	201.75	28.62	107.54
金谷	105.18	9.88	79.51	145.56	10.40	33.54	250.74	20.28	113.05
総計	570.78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

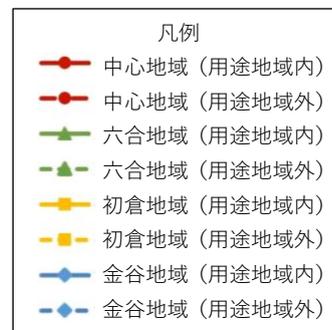
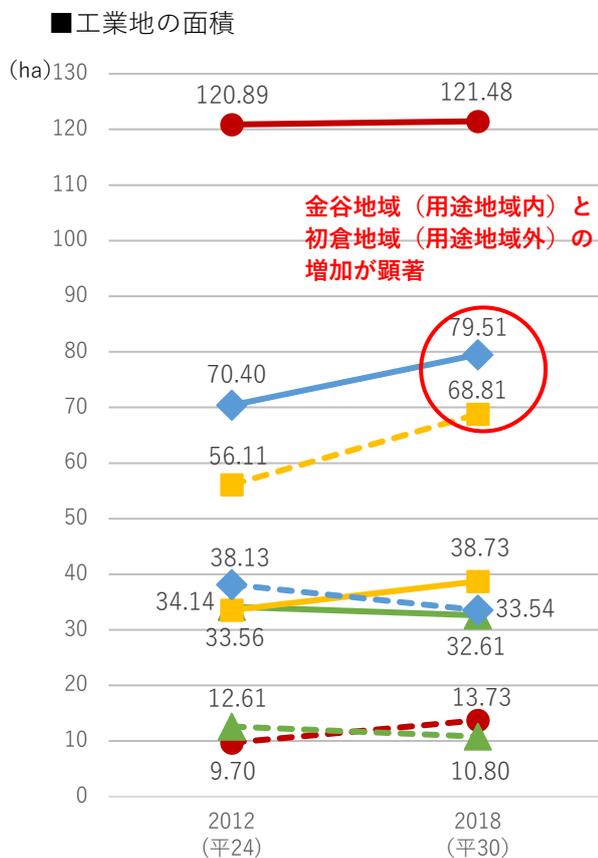
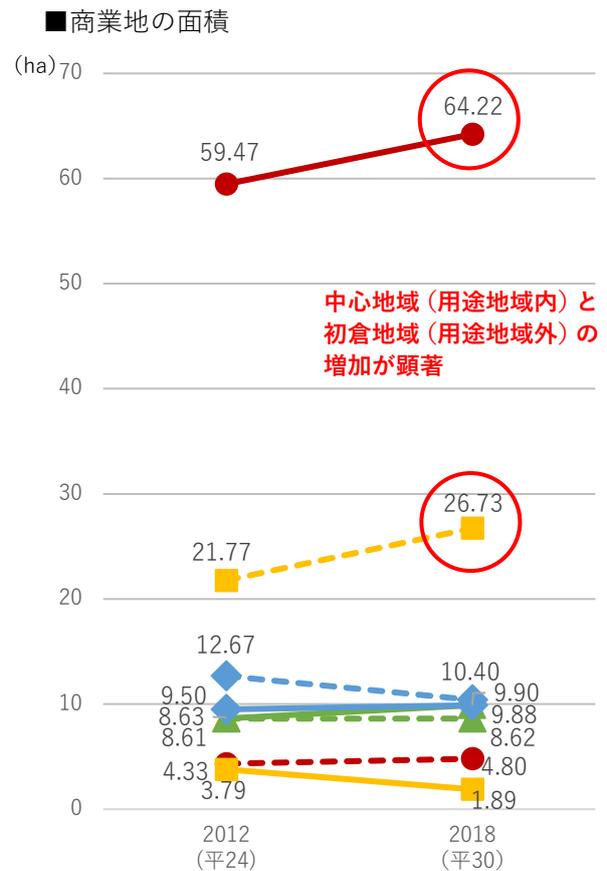
地域	用途地域内			用途地域外			全体		
	住宅地	商業地	工業地	住宅地	商業地	工業地	住宅地	商業地	工業地
中心	0.69	4.75	0.59	0.42	0.47	4.03	1.11	5.22	4.62
(増加率)	100.2%	108.0%	100.5%	100.6%	110.9%	141.5%	100.3%	108.2%	103.5%
六合	4.92	1.27	▲1.53	1.73	0.01	▲1.81	6.65	1.28	▲3.34
(増加率)	105.7%	114.7%	95.5%	102.3%	100.1%	85.6%	104.1%	107.4%	92.9%
初倉	1.11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

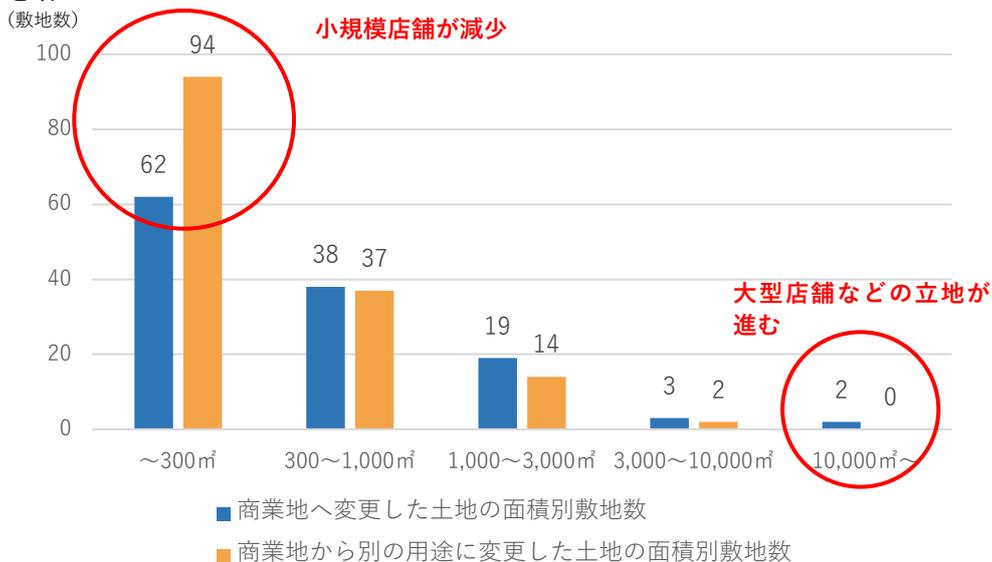
(単位：敷地数)

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

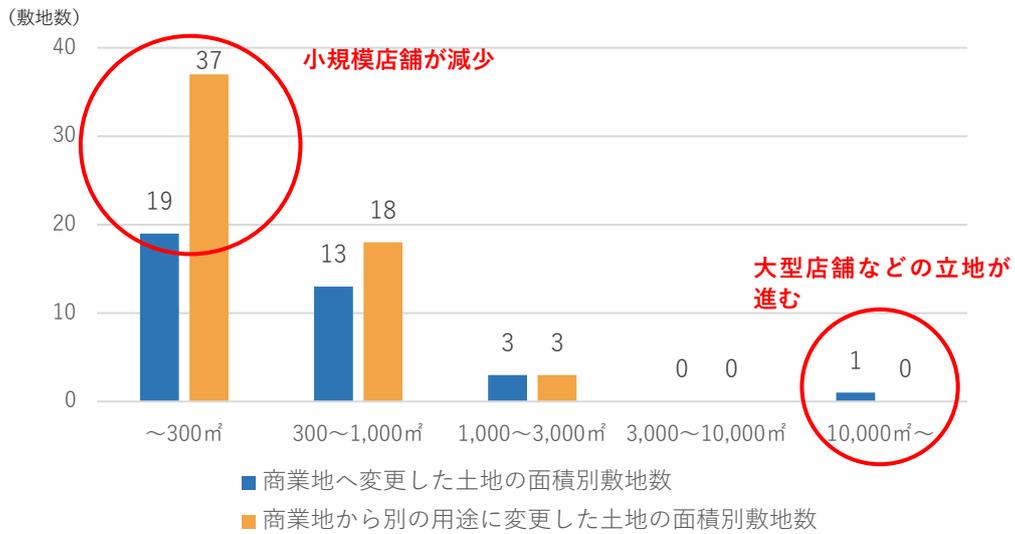
出典：都市計画基礎調査

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

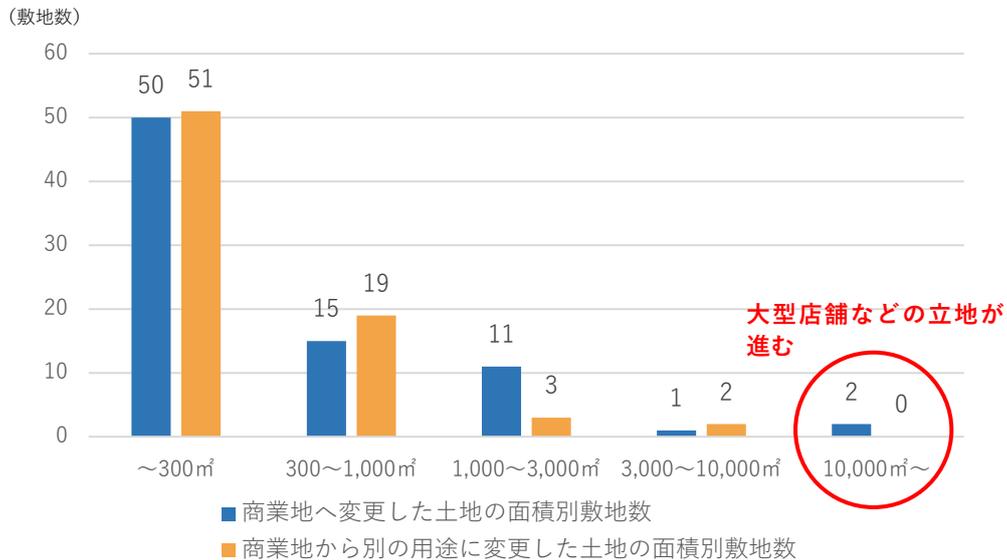
■ 中心地域



■六合地域



■初倉地域



■金谷地域

