

(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

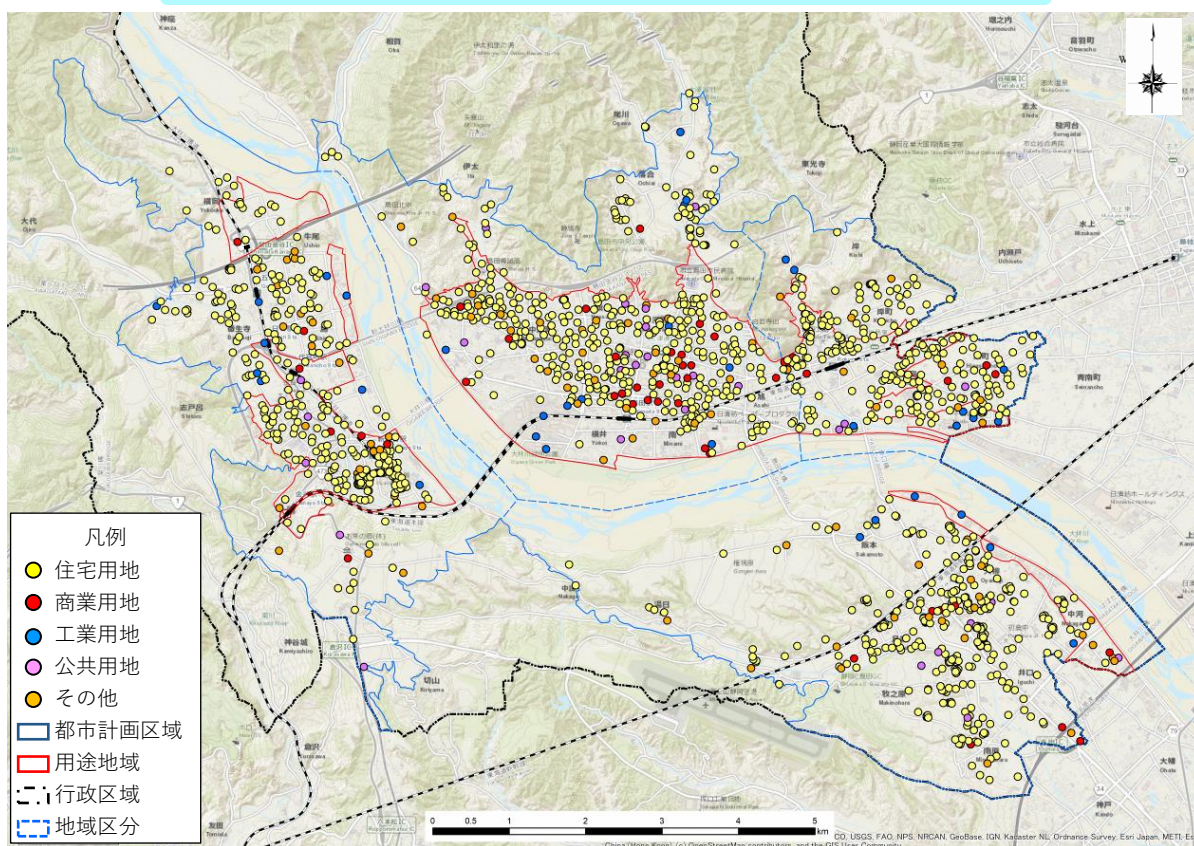


表 2012年（平成24年）→2018年（平成30年）の建築着工件数

（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

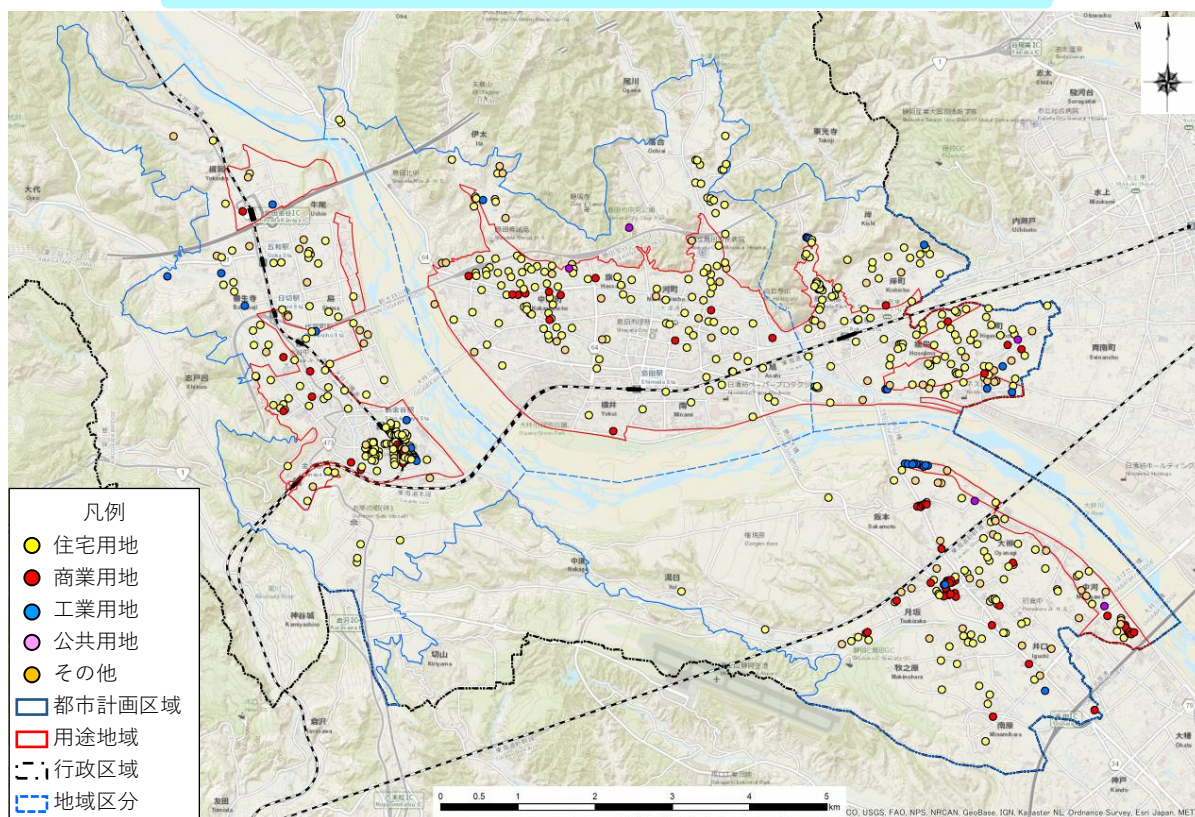


表 2012 年（平成 24 年）→2018 年（平成 30 年）の農地転用面積と転用率

| 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 |

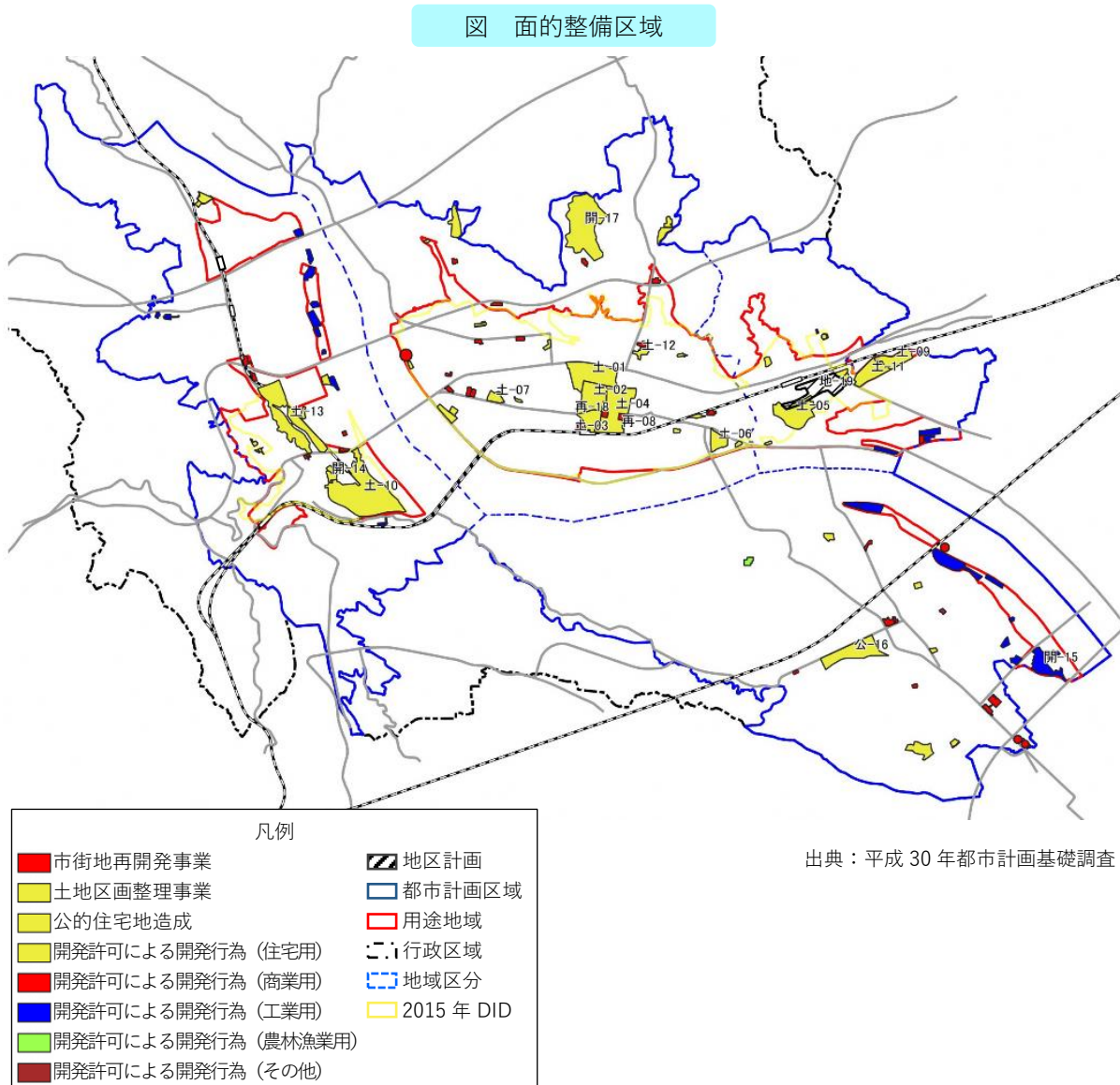
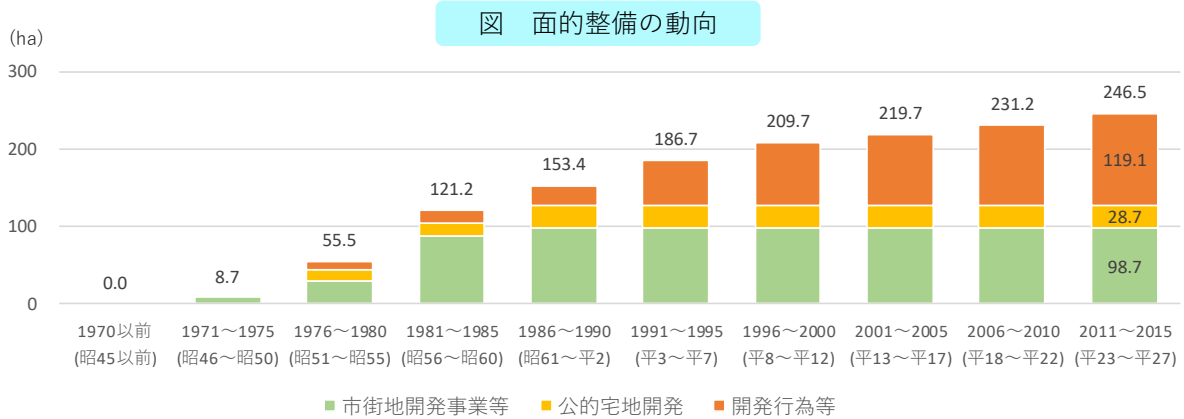
出典：平成 30 年都市計画基礎調査

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。

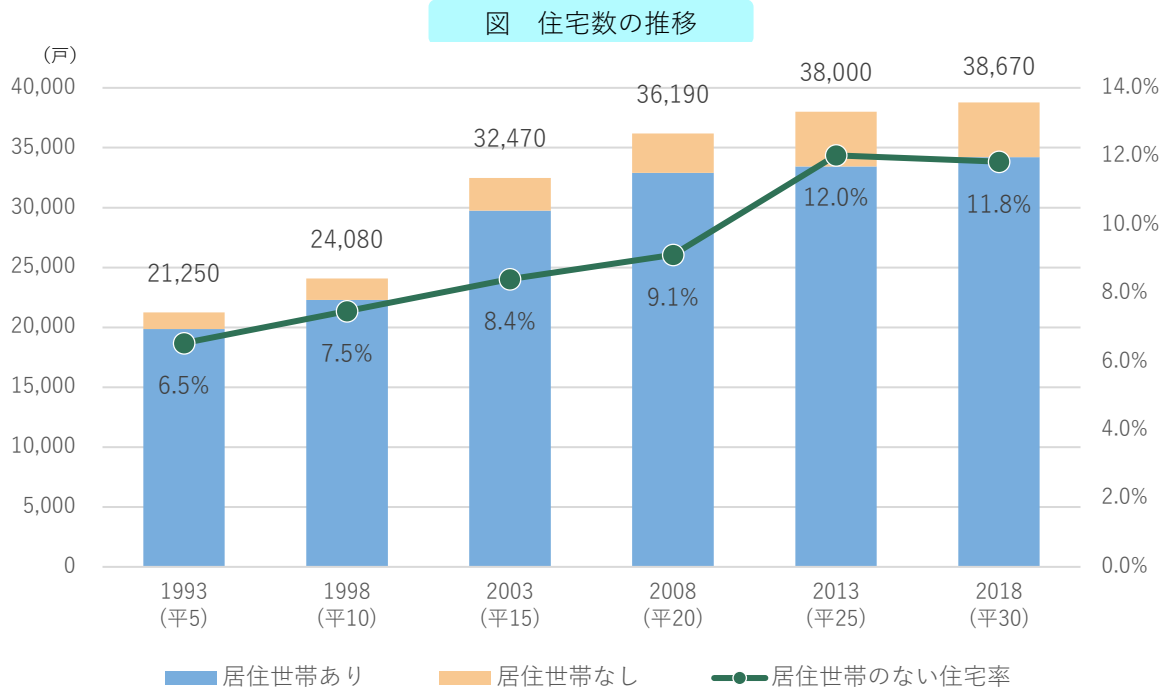
なお、住宅地開発については、用途地域の内・外で行われており、用途地域外では中心地域や初倉地域において大規模な開発が行われています。



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。

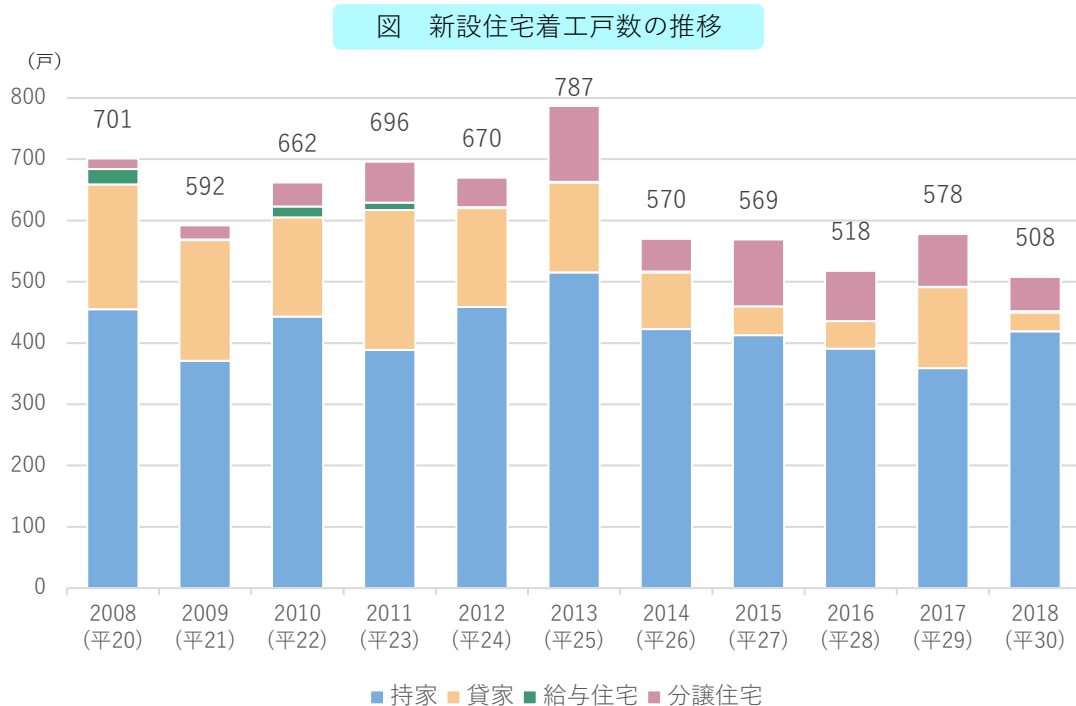
新設住宅着工戸数は、毎年 600 戸前後が新設されています。また、住宅種別では持家が最も多く過半を占めており、続いて貸家が多くなっています。



※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

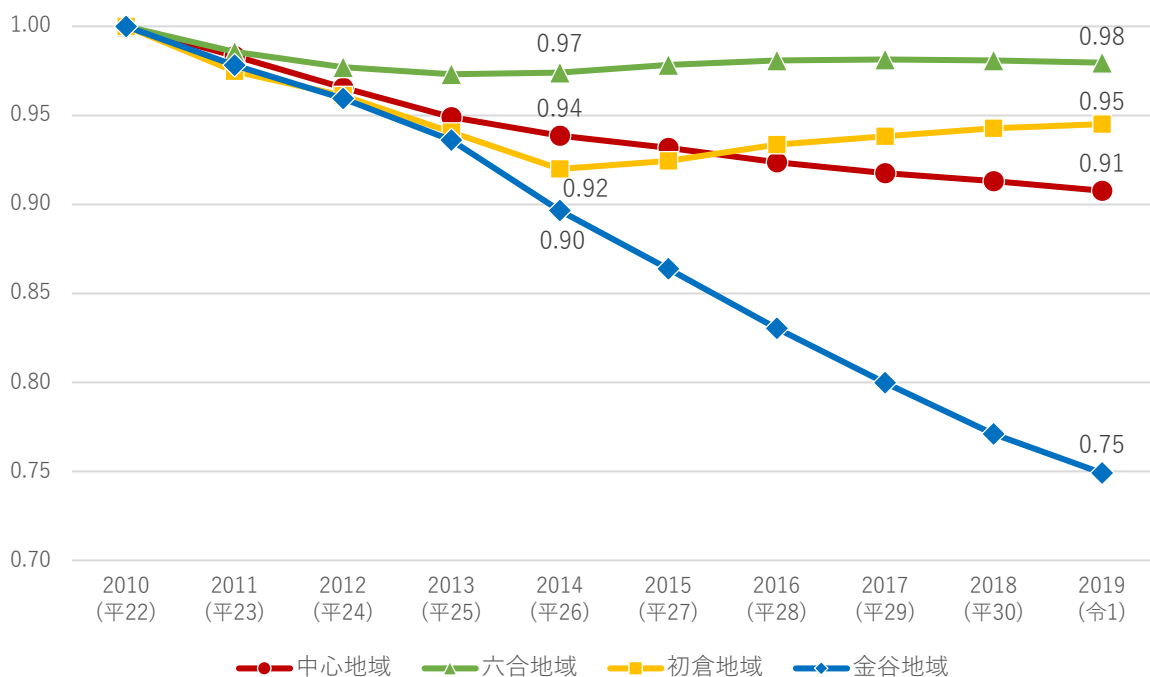


図 2019年（令和元年）地価公示・地価調査

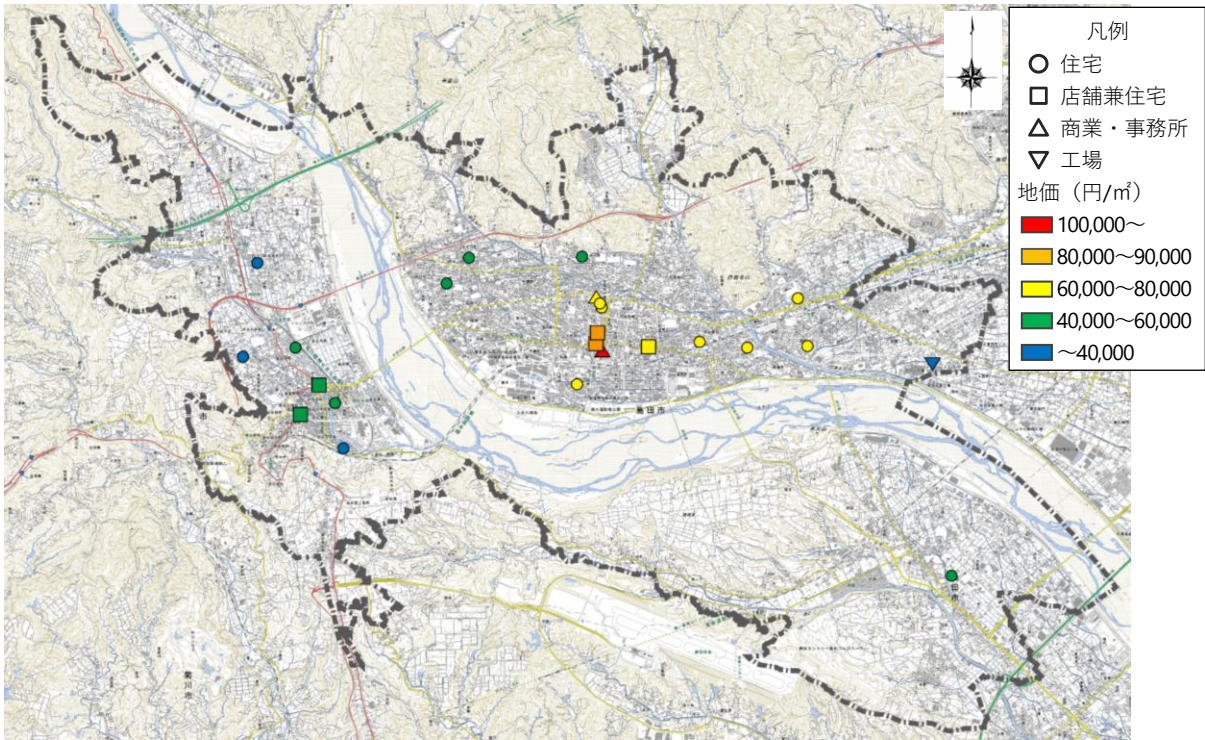
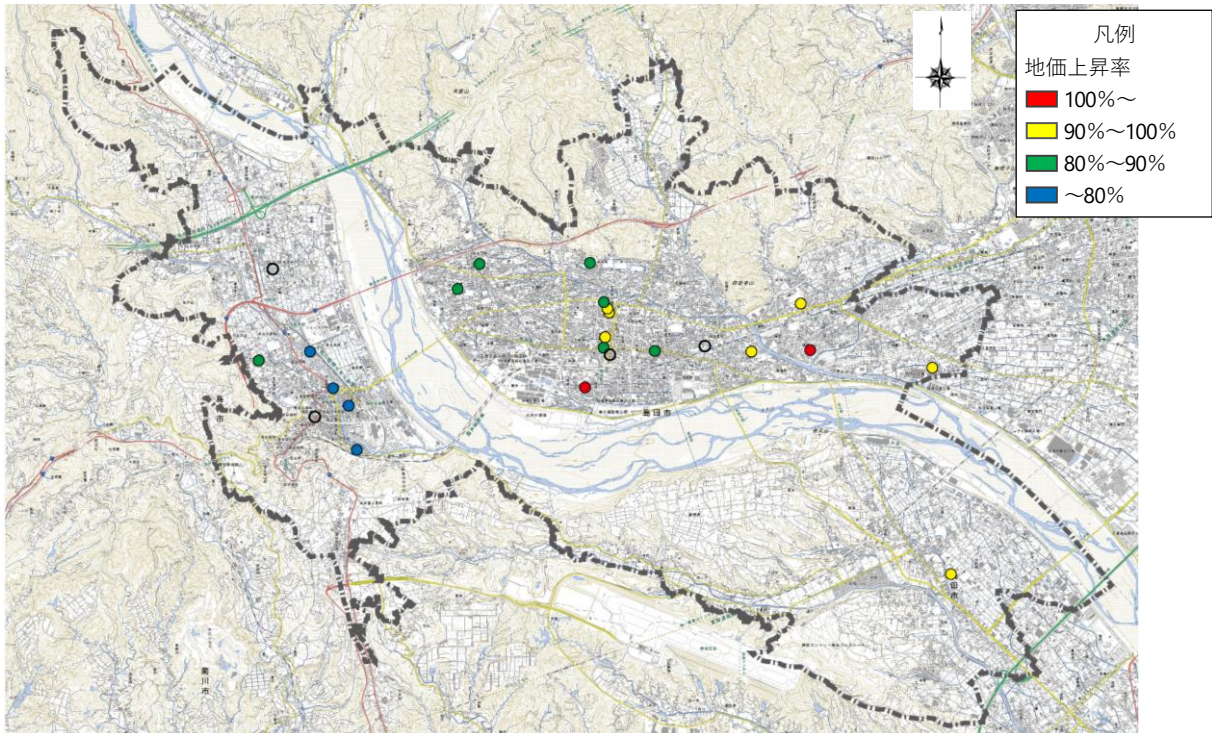


図 2010年（平成22年）→2019年（令和元年）の地価の動向



(4) 地域経済の状況

【地域経済の分析評価まとめ】

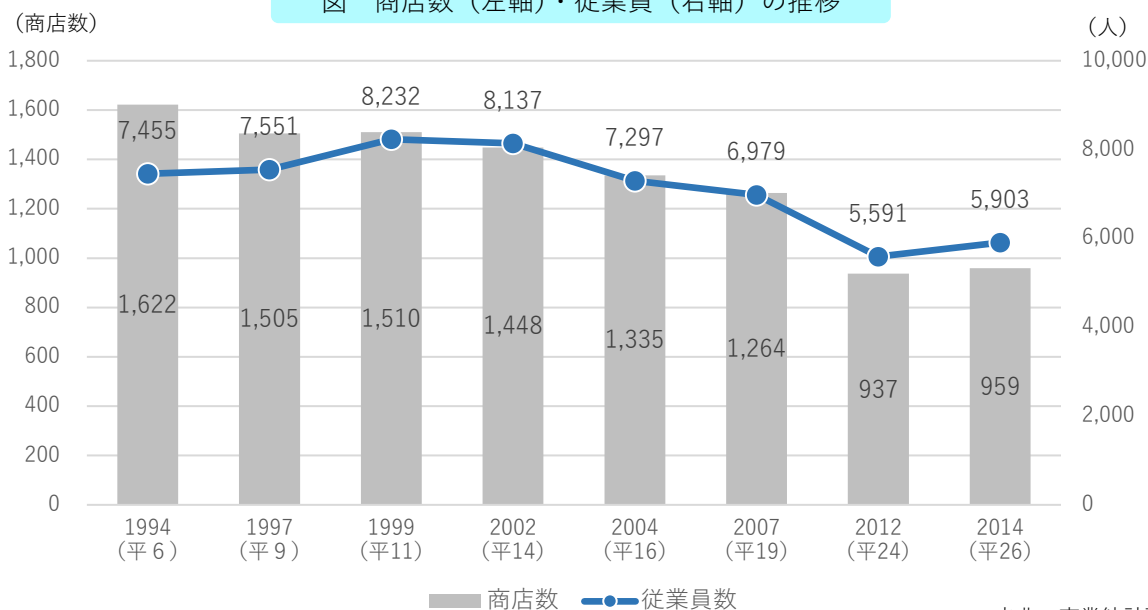
- ◆ 商店数・従業員数ともに減少傾向
- ◆ 売場面積当たりの商品販売額（売場効率）は低下傾向

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。

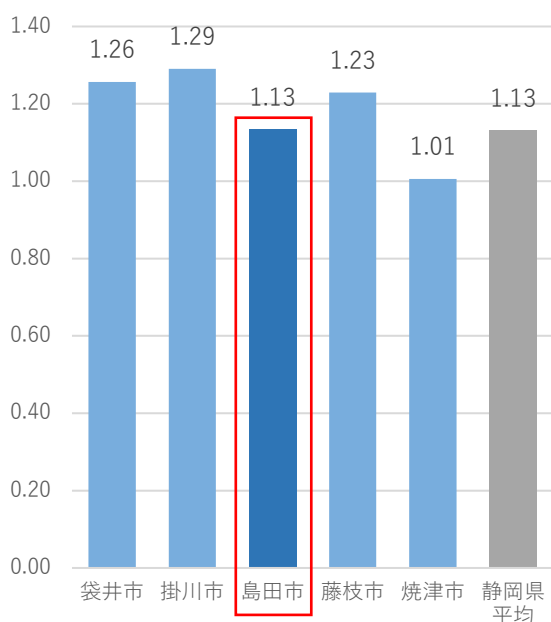
図 商店数（左軸）・従業員（右軸）の推移



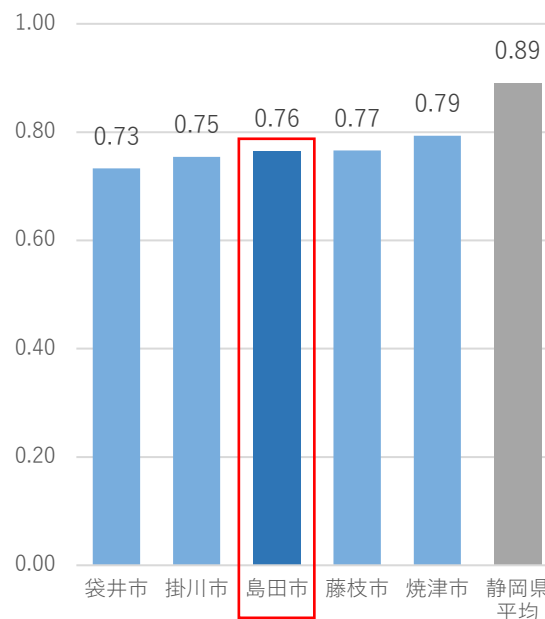
出典：商業統計調査

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)

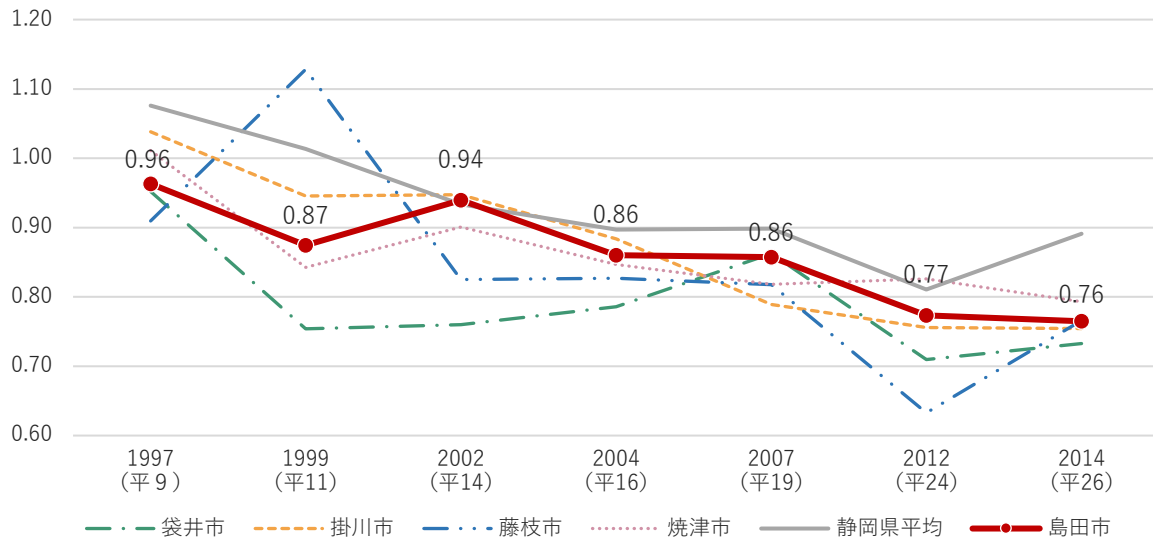


図 小売業 売場面積 (近隣都市比較)

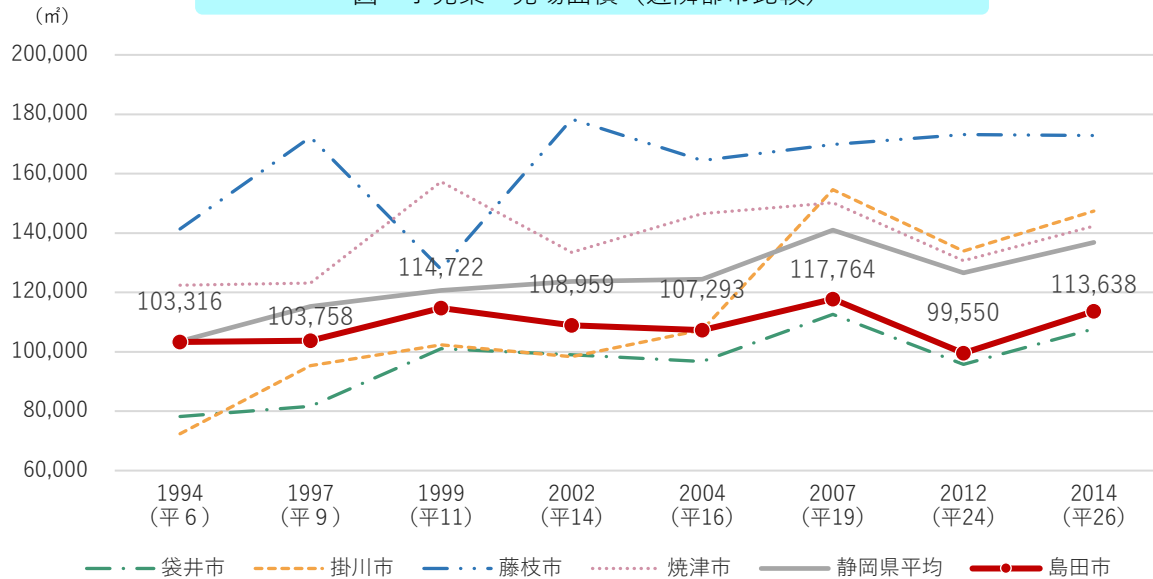
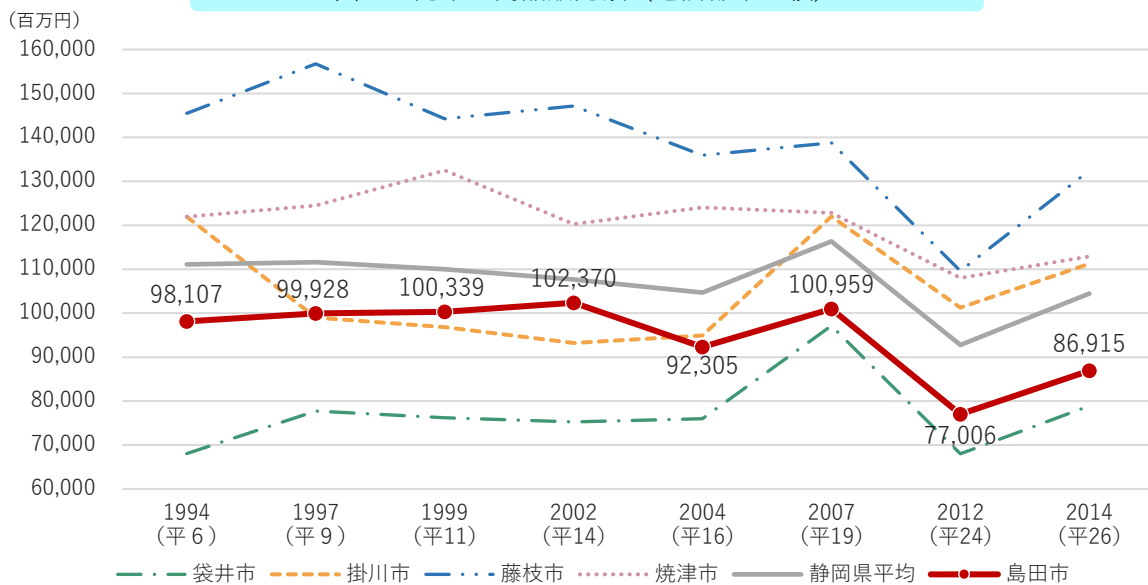


図 小売業 商品販売額 (近隣都市比較)



出典：商業統計調査