

## 2. 中心市街地の位置及び区域

---

## 2. 中心市街地の位置及び区域

### [1] 位置

#### 位置設定の考え方

島田市は静岡市の西約 28 km、浜松市の東約 48 km に位置し、J R 東海道本線や東名高速道路が東西に走る交通の要衝の地にあり、南アルプスから駿河湾に注ぐ大井川流域の東海道の宿場町（島田宿）として発展し、平成 31 年 3 月末現在の人口は 98,546 人となっている。

また、市北部には広大な自然を有する環境があり、茶等の産業や観光資源が豊富に残っているだけでなく、地形や河川等による地理的環境から、低地部を中心に市街地が形成され、コンパクトな都市構造が形成されているのも特徴となっている。

市役所をはじめとした官公庁の出先機関や文化施設等の公共サービスに加え、商店街などによって市民の生活を支える J R 島田駅周辺では、土地区画整理事業や駅前広場の整備等により、整然としたまちづくりが行われている。

近年においては、富士山静岡空港の開港をはじめとして、広域的な交流や多様な産業振興など、主要な交通結節点として地域経済を牽引することが期待されており、J R 島田駅周辺地区は島田市の中心地として活性化は重要となっている。

#### (位置図)



## [2] 区域

### 区域設定の考え方

島田市の中心市街地は、JR島田駅の北側及び南側の地域を中心に展開している。

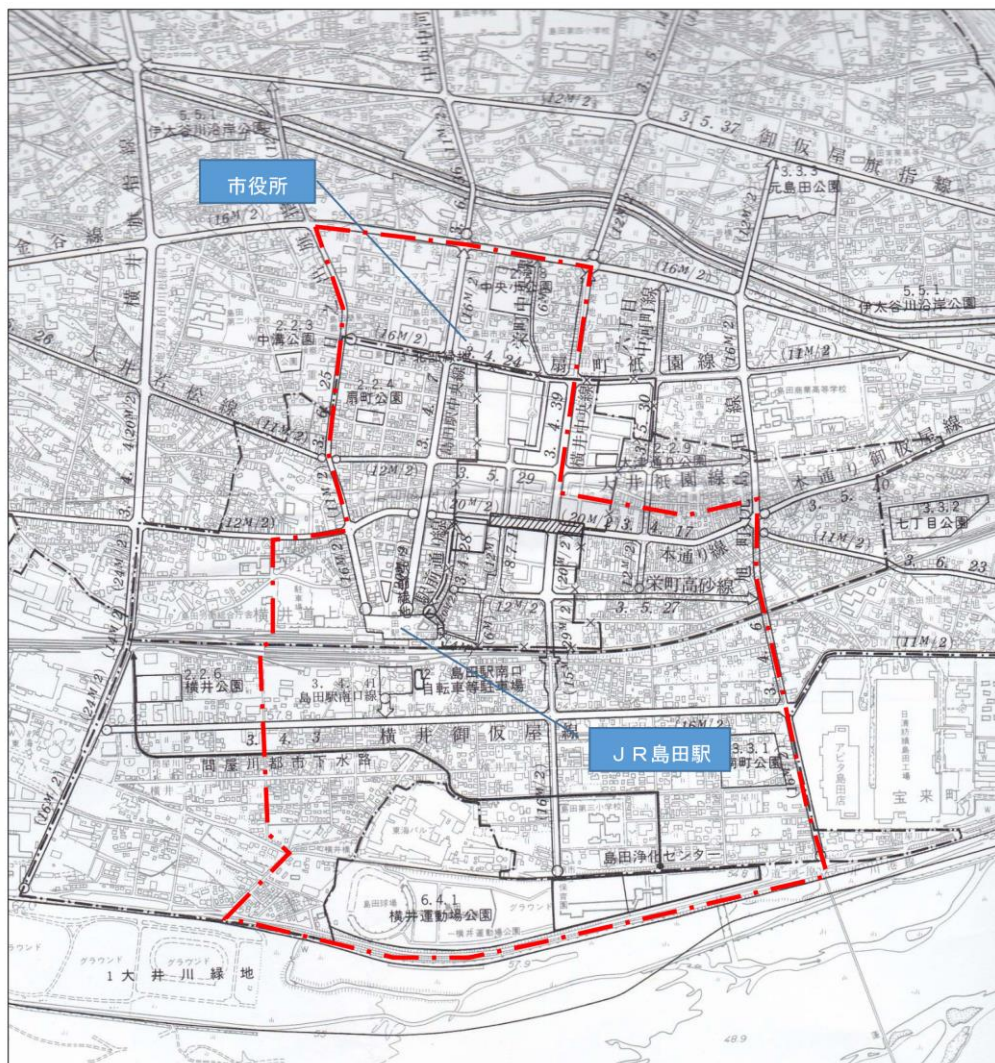
JR島田駅北側には、東西に東海道沿いに発展した商業地域があり、土地区画整理により「おび通り」などの道路が整備されている。

同区域内には市役所、島田市民総合施設プラザおおとり、おび・りあ（こども館、島田図書館等）、金融など公共公益施設が集積していること、旧法計画において様々な施策が講じられているものの、空き店舗の増加や歩行者通行量の減少といった活性化に向けて改善すべき課題も内包している。

また、市街地南北間のアクセスの強化（南北自由通路、鉄道との立体交差等の整備）が図られたことにより、JR島田駅南側での富士山静岡空港へのバス運行、横井運動場公園（島田球場、横井運動場公園サッカー場等）、蓬萊橋の活用など、南北一体となった取組等によるまちなかへの活性化効果も想定されることから、旧法計画にJR島田駅南側を加えた面積約140haの区域を想定することが望ましい。

そこで、中心市街地の区域は、中心市街地の活性化に関する法律の第1号～3号要件を総合的に勘案し、道路などの地形地物や町丁目界を基に設定する。

### (区域図)



[ 3 ] 中心市街地の要件に適合していることの説明

要 件	説 明																																																																																																									
<p>第1号要件 当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること</p>	<p>(1) 商業業務施設の集積</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市域面積の約 0.4%を占めている中心市街地の商業集積地区（本通商店街、栄町商店街）の市全体から見た商店街の集積状況は、事業所数では 46.5%、従業者数では 37.2%、年間商品販売額では 23.1%、売場面積では 18.4%を占めている。</li> </ul> <p>■ 島田市商店街の状況 ※平成 26 年度商業統計調査</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">商業集積地区 (商店街)</th> <th style="text-align: center;">事業所数</th> <th style="text-align: center;">従業者数 (人)</th> <th style="text-align: center;">年間商品販売額 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">売場面積 (㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>島田市計</td> <td style="text-align: right;">245</td> <td style="text-align: right;">1,472</td> <td style="text-align: right;">20,740</td> <td style="text-align: right;">48,184</td> </tr> <tr> <td>本通商店街</td> <td style="text-align: right;">101</td> <td style="text-align: right;">479</td> <td style="text-align: right;">4,156</td> <td style="text-align: right;">8,223</td> </tr> <tr> <td>栄町商店街</td> <td style="text-align: right;">13</td> <td style="text-align: right;">69</td> <td style="text-align: right;">644</td> <td style="text-align: right;">633</td> </tr> <tr> <td>ユニーアピタ島田店</td> <td style="text-align: right;">42</td> <td style="text-align: right;">489</td> <td style="text-align: right;">9,973</td> <td style="text-align: right;">28,346</td> </tr> <tr> <td>金谷駅前通り商店街</td> <td style="text-align: right;">31</td> <td style="text-align: right;">69</td> <td style="text-align: right;">471</td> <td style="text-align: right;">1,716</td> </tr> <tr> <td>竹下商店街</td> <td style="text-align: right;">6</td> <td style="text-align: right;">10</td> <td style="text-align: right;">43</td> <td style="text-align: right;">180</td> </tr> <tr> <td>宮崎町・中町商店街</td> <td style="text-align: right;">12</td> <td style="text-align: right;">80</td> <td style="text-align: right;">1,122</td> <td style="text-align: right;">2,686</td> </tr> <tr> <td>冢山地区商店街</td> <td style="text-align: right;">30</td> <td style="text-align: right;">121</td> <td style="text-align: right;">1,099</td> <td style="text-align: right;">2,195</td> </tr> <tr> <td>吉田インターチェンジ周辺地区</td> <td style="text-align: right;">10</td> <td style="text-align: right;">155</td> <td style="text-align: right;">3,231</td> <td style="text-align: right;">4,205</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 公共公益施設等の集積状況</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市役所、税務署や郵便局等をはじめ、ホール機能を備えた島田市民総合施設プラザ おおりや地域交流センター歩歩路、さらにはこども館や島田図書館、しまだ楽習センター、島田球場など、主要な公共公益施設の多くは中心市街地とその周辺に集積している。</li> <li>・また、医療施設は市内の約 2 割が中心市街地内に立地している。</li> </ul> <p>(3) 交通結節点機能</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ J R 島田駅周辺は、公共交通の結節点であり、市内で最も利便性の高い場所の一つであり、六合駅、金谷駅等と比較しても、乗降客数は最も多く、主要な結節点機能を有している。</li> <li>・平成 19 年度から平成 20 年度において、駅舎の改築や南北自由通路・南口の開設、南北駅前広場の整備等を行っており、富士山静岡空港との連絡バスの発着所となるなど重要拠点としての位置づけは一層高まり、中心市街地への交流人口の取り込み等が期待されている。</li> </ul> <p>■ J R 島田駅等の旅客状況 ※島田市統計書、東海旅客鉄道（株）</p> <p style="text-align: right;">(単位:人)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">区分</th> <th colspan="2">島田駅</th> <th colspan="2">六合駅</th> <th colspan="2">金谷駅</th> </tr> <tr> <th>一般</th> <th>定期</th> <th>一般</th> <th>定期</th> <th>一般</th> <th>定期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成24年度</td> <td style="text-align: right;">679,420</td> <td style="text-align: right;">1,404,144</td> <td style="text-align: right;">373,240</td> <td style="text-align: right;">764,187</td> <td style="text-align: right;">270,968</td> <td style="text-align: right;">496,514</td> </tr> <tr> <td>平成25年度</td> <td style="text-align: right;">679,059</td> <td style="text-align: right;">1,400,039</td> <td style="text-align: right;">370,744</td> <td style="text-align: right;">761,705</td> <td style="text-align: right;">267,787</td> <td style="text-align: right;">507,714</td> </tr> <tr> <td>平成26年度</td> <td style="text-align: right;">654,452</td> <td style="text-align: right;">1,345,349</td> <td style="text-align: right;">354,054</td> <td style="text-align: right;">738,963</td> <td style="text-align: right;">264,736</td> <td style="text-align: right;">493,756</td> </tr> <tr> <td>平成27年度</td> <td style="text-align: right;">667,946</td> <td style="text-align: right;">1,375,038</td> <td style="text-align: right;">362,879</td> <td style="text-align: right;">750,395</td> <td style="text-align: right;">269,500</td> <td style="text-align: right;">492,514</td> </tr> <tr> <td>平成28年度</td> <td style="text-align: right;">677,331</td> <td style="text-align: right;">1,365,008</td> <td style="text-align: right;">366,375</td> <td style="text-align: right;">751,712</td> <td style="text-align: right;">273,297</td> <td style="text-align: right;">465,916</td> </tr> <tr> <td>平成29年度</td> <td style="text-align: right;">658,770</td> <td style="text-align: right;">1,360,994</td> <td style="text-align: right;">370,828</td> <td style="text-align: right;">759,001</td> <td style="text-align: right;">267,880</td> <td style="text-align: right;">468,939</td> </tr> </tbody> </table> <p>◆このように、本地区は本市でも最も商業・業務及び都市機能が集積する場所であり、都市基盤も整備され、「本市の中心地」としての役割を果たしている地域である。</p>	商業集積地区 (商店街)	事業所数	従業者数 (人)	年間商品販売額 (百万円)	売場面積 (㎡)	島田市計	245	1,472	20,740	48,184	本通商店街	101	479	4,156	8,223	栄町商店街	13	69	644	633	ユニーアピタ島田店	42	489	9,973	28,346	金谷駅前通り商店街	31	69	471	1,716	竹下商店街	6	10	43	180	宮崎町・中町商店街	12	80	1,122	2,686	冢山地区商店街	30	121	1,099	2,195	吉田インターチェンジ周辺地区	10	155	3,231	4,205	区分	島田駅		六合駅		金谷駅		一般	定期	一般	定期	一般	定期	平成24年度	679,420	1,404,144	373,240	764,187	270,968	496,514	平成25年度	679,059	1,400,039	370,744	761,705	267,787	507,714	平成26年度	654,452	1,345,349	354,054	738,963	264,736	493,756	平成27年度	667,946	1,375,038	362,879	750,395	269,500	492,514	平成28年度	677,331	1,365,008	366,375	751,712	273,297	465,916	平成29年度	658,770	1,360,994	370,828	759,001	267,880	468,939
商業集積地区 (商店街)	事業所数	従業者数 (人)	年間商品販売額 (百万円)	売場面積 (㎡)																																																																																																						
島田市計	245	1,472	20,740	48,184																																																																																																						
本通商店街	101	479	4,156	8,223																																																																																																						
栄町商店街	13	69	644	633																																																																																																						
ユニーアピタ島田店	42	489	9,973	28,346																																																																																																						
金谷駅前通り商店街	31	69	471	1,716																																																																																																						
竹下商店街	6	10	43	180																																																																																																						
宮崎町・中町商店街	12	80	1,122	2,686																																																																																																						
冢山地区商店街	30	121	1,099	2,195																																																																																																						
吉田インターチェンジ周辺地区	10	155	3,231	4,205																																																																																																						
区分	島田駅		六合駅		金谷駅																																																																																																					
	一般	定期	一般	定期	一般	定期																																																																																																				
平成24年度	679,420	1,404,144	373,240	764,187	270,968	496,514																																																																																																				
平成25年度	679,059	1,400,039	370,744	761,705	267,787	507,714																																																																																																				
平成26年度	654,452	1,345,349	354,054	738,963	264,736	493,756																																																																																																				
平成27年度	667,946	1,375,038	362,879	750,395	269,500	492,514																																																																																																				
平成28年度	677,331	1,365,008	366,375	751,712	273,297	465,916																																																																																																				
平成29年度	658,770	1,360,994	370,828	759,001	267,880	468,939																																																																																																				

■ 中心市街地内（JR 島田駅北側）の主要な公共公益施設

施設名	施設内容 (特徴的な施設についてのみ)	利用状況	設置年度	移転・新設等の 状況
市役所本庁舎	—	—	昭和 37 年度	令和 5 年までに 建替予定
島田図書館 (おび・りあ)	蔵書(平成 30 年)179,063 冊 民間複合ビル(おび・りあ) 2、3 階 に併設	貸出(平成 30 年) 118,851 人	平成 24 年度	区域内から区域 内へ
島田市民総合施設 プラザおおるり	ホール(664 席)と会議室(7 室)等 を備えた文化施設。	(平成 30 年) 204,318 人	昭和 58 年度	
島田税務署	—	—	—	
島田郵便局	—	—	—	
島田年金事務所	—	—	—	
地域交流センター歩歩路	市民の交流及び文化活動の場を提供 することにより、中心市街地におけ るふれあいとにぎわいのある地域社 会の形成を図るため、開設された。	(平成 30 年) 104,349 人	平成 16 年度	
地域子育て支援セン ターすまいるハウス たまご	子育て親子、妊婦の交流等を促進す る子育て支援施設。子育ての相談や 支援を実施。	(平成 30 年) 7,061 人	平成 25 年度	
しまだ楽習センター	生涯学習を推進する目的で、多様な 講座が開講されており、生きがいと 創造の事業のほか、老人福祉センタ ーの自主活動や社会貢献活動のスペ ース等の機能も備えた学習施設。	(平成 30 年) 38,093 人	平成 12 年度	
こども館 (おび・りあ)	全天候型のプレイルームと活動室、 一時託児室、ファミリー・サポート・ センター事務局を設置。民間複合ビ ル(おび・りあ) 4 階に併設。	(平成 30 年) 112,859 人	平成 24 年度	
産業支援センター「お びサポ」	市と島田商工会議所、島田市商工会、 島田掛川信用金庫の 4 者が連携し、 中小企業者等の相談業務を実施	—	平成 28 年度	
島田駅前観光案内所	島田の観光名所やイベントを案内	—	—	
中央小公園	本物の S L (D51101) が保存されてい る通称「S L 公園」	—	昭和 48 年	
扇町公園	空襲のあったところで、平和の大切 さを今に残す公園	—	昭和 52 年	
島田駅北口自転車等駐 車場	自転車 1,050 台、原付 88 台 合計 1,138 台収容	(平成 30 年) 851 台/日	平成 9 年	
F M サテライトスタジ オ(おび・りあ)	F M 島田。民間複合ビル(おび・りあ) にサテライトスタジオ設置	—	平成 24 年	
島田駅南北自由通路	—	—	平成 20 年	

■ 中心市街地内（JR 島田駅南側）の主要な公共公益施設

施設名	施設内容 (特徴的な施設についてのみ)	利用状況	設置年度	移転・新設等の 状況
島田球場	硬式野球、軟式野球、軟式少年野球。 収容人員：16,000 人(内野 6,800 人) 身障者用席(車いす 4 台)	(平成 30 年)279 回	昭和 55 年	
第二球場	軟式野球、軟式少年野球	(平成 30 年)153 回	昭和 57 年	
横井運動場公園サッカ ー場	サッカー場(H27 人工芝化)	(平成 30 年)529 回	昭和 56 年	サッカー場は 平成 15 年整備
島田駅南口自転車等駐 車場	95 台(うち定期券販売台数自転車 40 台、原付 10 台)	(平成 30 年) 50 台/日	平成 21 年	

第2号要件

当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること

(1) 商業の状況

- ・平成11年に中心市街地の大型店舗が相次いで閉店した一方で、郊外に無料駐車場を完備した大型店が開店している。
- ・中心となる本通商店街では、商店数、従業員数、年間販売額、売り場面積ともに減少している。
- ・市全体に占める中心市街地の商店数、年間販売額の割合はともに低下している。

■中心商店街の状況 ※商業統計

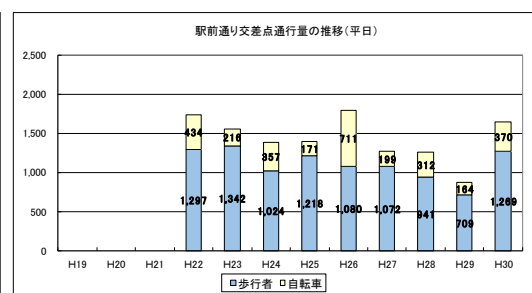
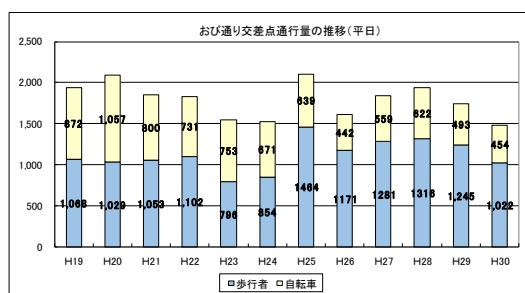
		平成3年	平成6年	平成9年	平成14年	平成19年	平成26年
本通	商店数(店)	222	206	243	198	162	101
	従業員数	1,042	1,078	1,103	865	659	479
商店街	年間販売額(百万円)	18,882	18,002	17,484	17,304	6,642	4,156
	売り場面積(m <sup>2</sup> )	27,274	27,125	26,694	15,543	14,055	8,223

(2) 空き店舗の状況

- ・平成31年4月現在、中心市街地内の島田市商店街連合会に加盟している店舗数は約110店舗となっている。
- ・平成28年度に商店主を対象に実施したアンケート調査によれば、約2割の商店主が退店・廃業を考え、うち、3割が5年以内を目安としており、商店主の高齢化や後継者問題等も抱えている中で、空き店舗の増加を抑制することが求められている。

(3) 中心市街地の自転車・歩行者通行量

- ・島田市中心市街地歩行者等通行量調査によると、おび通り交差点は、平成26年以降から増加傾向にあったが、平成29年調査から減少に転じている。
- ・また、駅前通り交差点は平成26年以降から減少傾向にあったが、平成30年は増加している。



◆これらの状況のままでは、当該市街地は機能的な都市活動の確保、及び経済的活動の維持に支障を生じさせる恐れがある。

**第3号要件**

当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上とを総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること

中心市街地の活性化は、上位計画と整合し、周辺地域との一体性も高いことから、その推進により本市全体及び周辺市町に効果を及ぼし、地域全体の活力向上につながる。

**(1) 第2次島田市総合計画（平成30年3月）**

- ・島田駅周辺は中心市街地ゾーンとして位置づけられ、以下の土地利用の方向が定められている。

**【土地利用の方向】**

◆中心市街地ゾーン（島田駅・市役所周辺）

- ・島田駅周辺の中心市街地を位置付け、都市基盤の整備や商業・業務施設等の立地促進を図る。
- ・また、駅周辺の利便性の高い良好な住環境を形成し、空き家の活用等も含めた住宅供給による人口増加を目指す。

**(2) 島田市都市計画マスタープラン（令和2年3月改定）**

- ・島田駅周辺は「中心拠点」に位置付け、次のテーマ別の方針を定めている。

○暮らしやすい都市づくりの方針

(1) 拠点への都市機能誘導

中略

③市街地における低・未利用地への都市機能の誘導

- ・今後、都市のスポンジ化が予測される市街地の空き地、空き家の敷地など低・未利用地については、市民・事業者・行政の協働により、土地の換地・集約、区画再編などを進め、医療・福祉・商業・子育て支援施設などの都市機能の立地を誘導していきます。

○魅力ある都市づくり

(1) 中心市街地のにぎわい創出

中略

②中心市街地の活性化に向けた空き家・空き店舗の利活用

- ・「中心市街地活性化基本計画」などに基づき、遊休不動産のリノベーションを支援し、中心市街地の空き家・空き店舗の活用を促進します。

**(3) 第2期島田市まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和2年3月策定）**

- ・地域の「にぎわい・活力」を生み出すための主な施策として、中心市街地の活性化が以下の通り位置づけられている。

◆商業・サービス産業の活性化

- ・中心市街地の活性化に向けて、島田図書館、こども館、地域交流センター「歩歩路」、しまだ楽習センター、市民活動センター、しまだ音楽広場などと連携し、JR島田駅周辺での飲食・買い物客の回遊性向上を図り、商業・サービス産業の活性化へとつなげる。

	<ul style="list-style-type: none"><li>・空き家・空き店舗、空き地を活用した店舗・オフィス等の開業、進出を支援することで、中心市街地の日常的な「稼ぐ力」を高める。</li><li>◆過ごしたくなるまちなかづくり</li><li>・公園、道路等の公共スペースや既存の集客施設等を活用しながら、中心市街地を魅力ある場所としてみがきあげ、人がまちなかで過ごしたくなる時間と空間をつくり、日常的なにぎわいの創出につなげる。</li></ul>
--	---