

## 1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

---

- 基本計画の名称： 島田市中心市街地活性化基本計画
- 作成主体： 静岡県島田市
- 計画期間： 令和2年4月～令和7年3月（計画期間5年）

## 1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

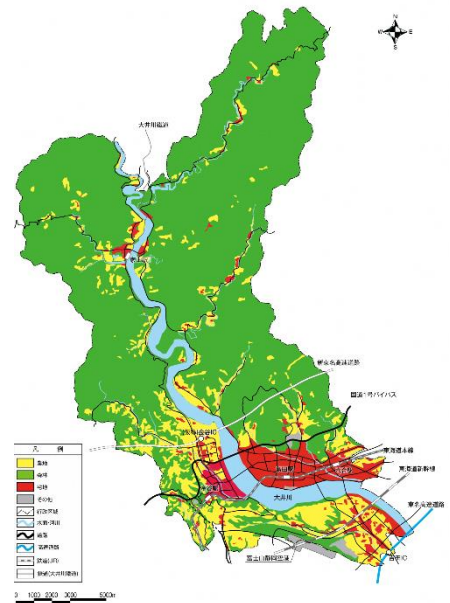
### 〔1〕 地域の概況

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 東海道本線や新東名高速道路が東西に走る交通の要衝の地にある。

地形は、北部の山間地域と南部の台地及びその 2 つに挟まれた大井川の扇状地から成り立っている。市北部の中山間地域は大半が山林原野で、山間部に平地を活かした水田利用、丘陵地や斜面地に茶畑などの農地が見られる。市南部は、大井川の扇状地に市街地が形成され、本通り沿道や J R 島田駅周辺に商業・業務地が集積し、その周辺は住宅地として利用されている。また、幹線道路沿いには商業施設が集積し、扇状地の特性から、豊富な水が得やすく、工場等が集積している。

島田市は、南アルプスから駿河湾に注ぐ大井川が中央を流れ、江戸時代には東海道の宿場町（島田宿、金谷宿）として栄えた歴史をもつ。蓬莱橋、島田大祭・帯まつり、茶畑、温泉、大井川鐵道をはじめ、固有の歴史や文化、豊かな自然環境を体験できる地域資源が多く存在している。

また、富士山静岡空港や新東名高速道路などの、広域交通拠点を活かした地域振興や交流人口の拡大などが求められており、新東名島田金谷インターチェンジ周辺ではにぎわい交流拠点の整備、旧金谷中学校跡地では、リゾートアウトレットと健康維持・増進施設の整備が官民連携により進められている。



### ■ J R 島田駅北 栄町商店街の今昔 ※静岡県 HP

昭和 50 年代	平成 18 年頃	平成 24 年現在
<p>中央の道路正面に、当時の島田駅舎が見える。 多くの店が軒を連ね、駅への人通りがにぎわいを見せていた。</p>	<p>中央の道路正面に改築された島田駅舎が見える。 周辺の土地区画整理事業に伴い、道路左手（東側）の商店街が解体されている。</p>	<p>土地区画整理事業が完了し、歩道の整備と電線地中化、沿道の新たな建物により、現在の整然とした景観が形成された。</p>

## 〔2〕地域の現状に関する統計的なデータの把握・分析

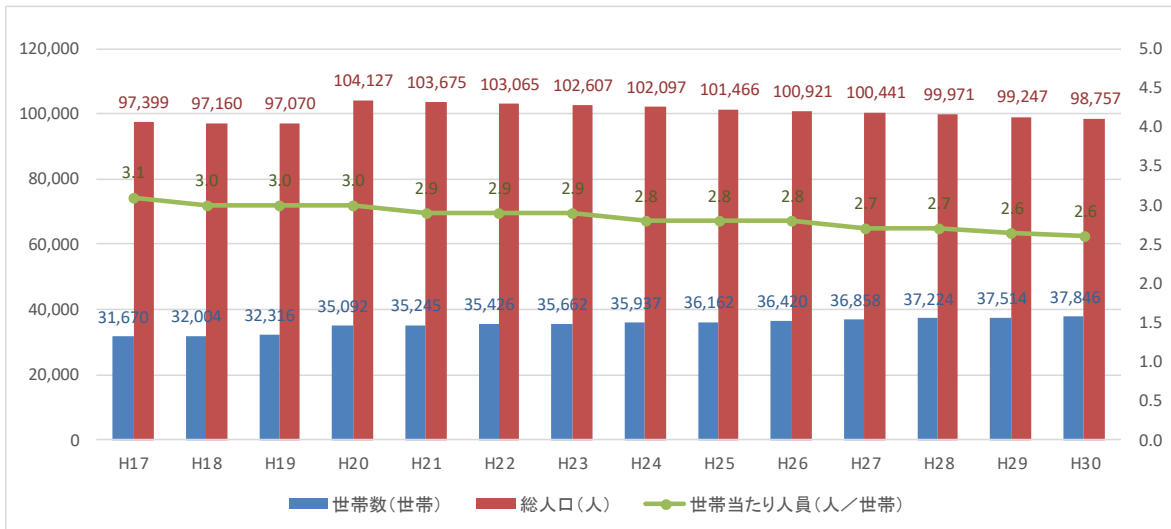
### (1)人口動向分析

#### 1) 人口・世帯数の推移

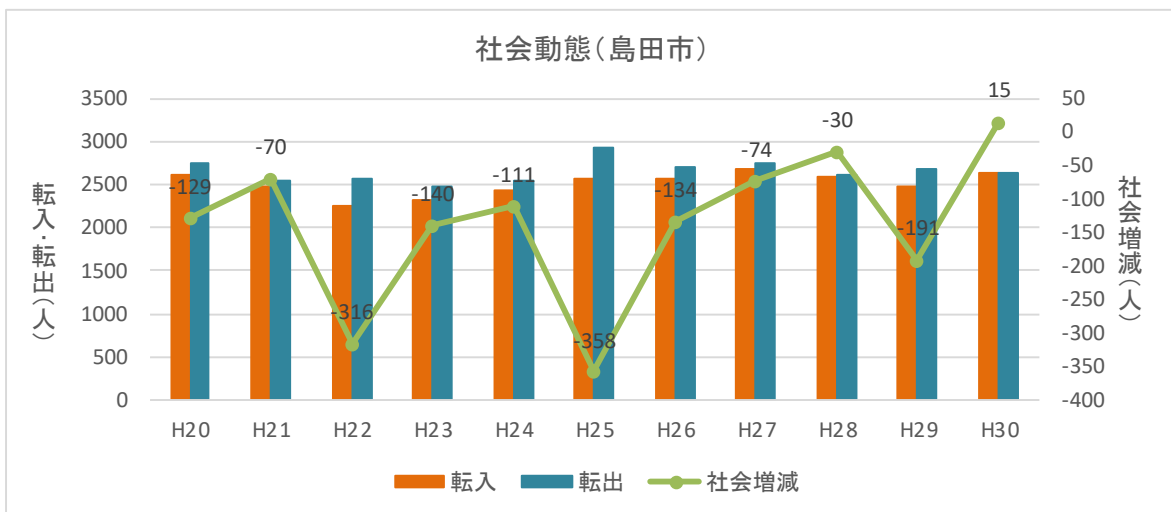
##### ①市全体の人口推移

- ・島田市の人口は、平成20年を境に減少に転じているが、世帯数は増加傾向にある。
- ・旧島田市では昭和50年代後半より六合地区や初倉地区等郊外居住が進み、人口が増加したが、平成10年に76,000人台になって以降、微増となっている。

#### ■島田市の人口・世帯数の推移 ※島田市統計書（各年12月31日現在）



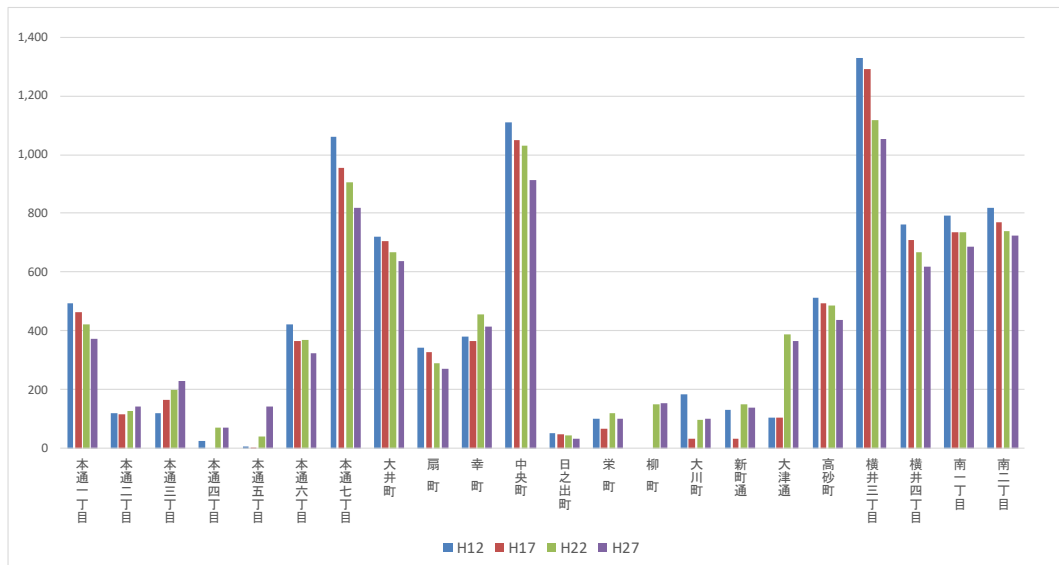
#### ■島田市の社会動態の推移 ※島田市統計書（各年1月1日～12月31日）



## ②中心市街地の人口推移

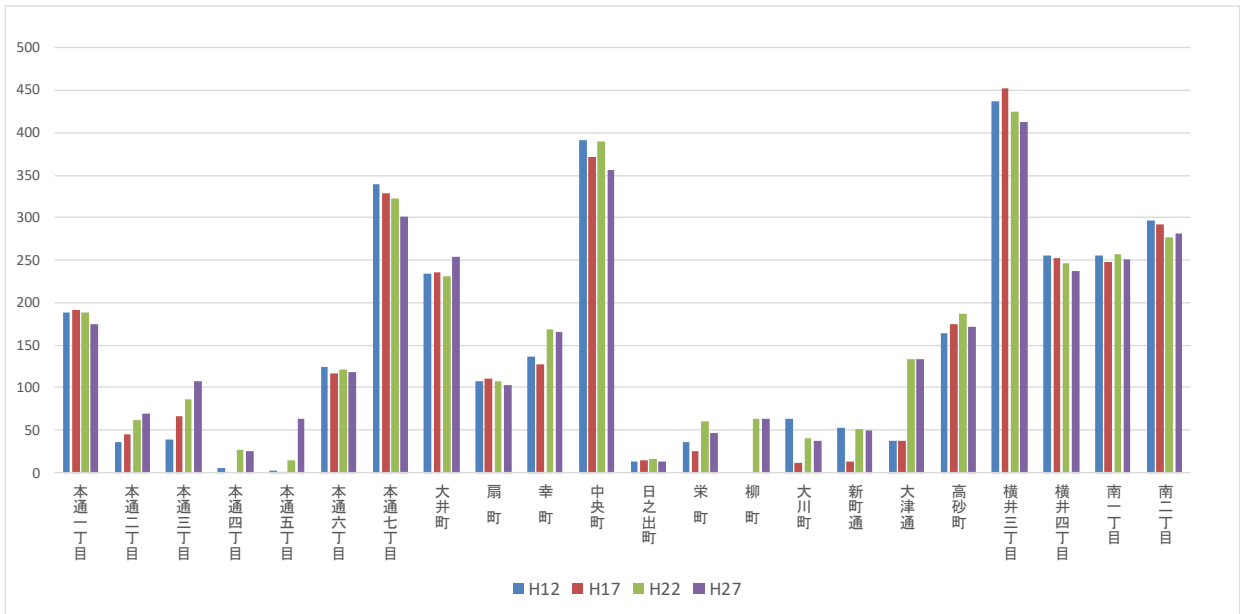
- ・昭和 50 年に約 10,000 人だった中心市街地の人口は、増減をくり返しつつも、総体的に減少傾向にあり、平成 27 年は平成 12 年に比べ約 8.9%減少している。
- ・平成 27 年度の国勢調査による中心市街地の人口は 8,731 人であり、市人口(98,112 人)シェアは 8.9%まで下がっている。また、世帯数は 3,435 世帯で、平成 12 年度から 220 世帯増加している。
- ・町丁別では、平成 12 年から平成 27 年にかけて、土地区画整理事業や分譲マンション建設が行われた本通三丁目、本通四丁目、本通五丁目、大津通等で増加している。一方、日之出町、大川町では 3 割以上の減少となっている。

■中心市街地における地区別人口の推移（平成 12 年～平成 27 年）※国勢調査



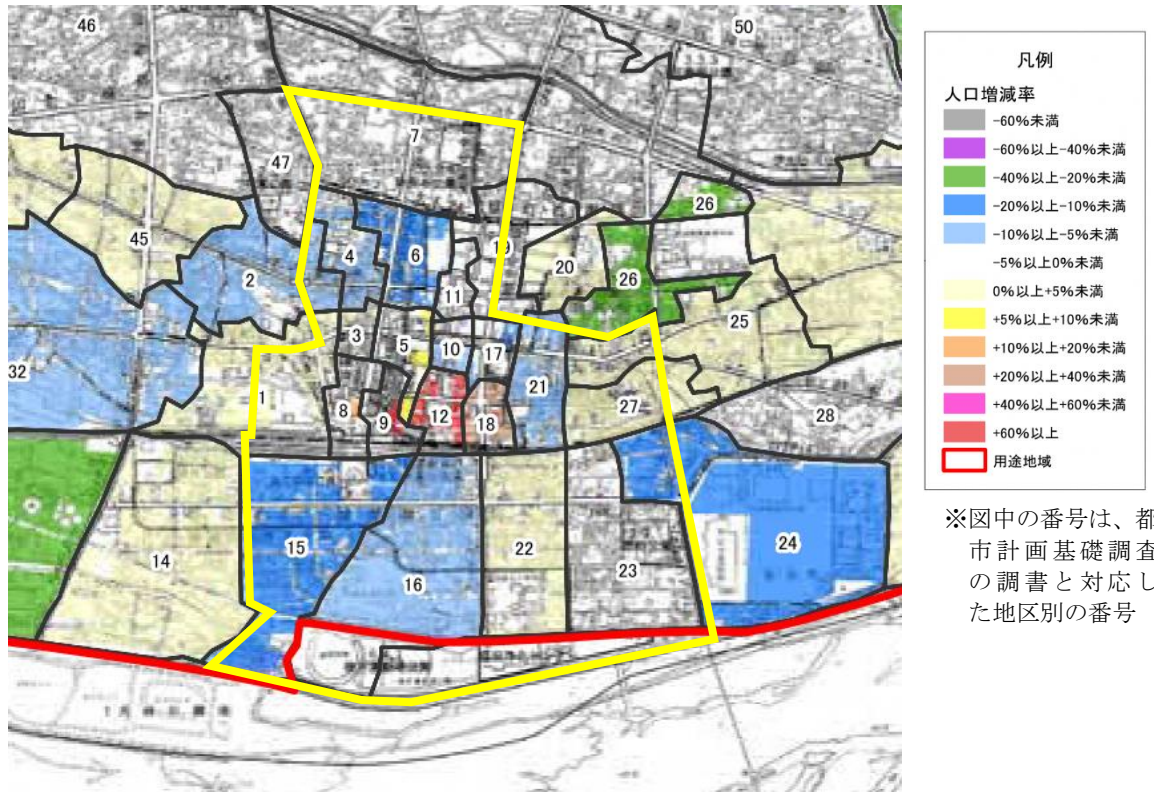
町名	人口(人)			
	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
本通一丁目	494	465	421	371
本通二丁目	120	117	128	140
本通三丁目	118	164	197	227
本通四丁目	26	—	71	69
本通五丁目	5	3	40	143
本通六丁目	420	366	367	322
本通七丁目	1,062	956	905	819
大井町	722	704	667	636
扇町	344	328	290	269
幸町	381	366	455	415
中央町	1,110	1,048	1,032	913
日之出町	51	46	43	33
栄町	102	67	118	99
柳町	—	—	151	153
大川町	182	34	96	102
新町通	132	34	150	137
大津通	105	105	386	364
高砂町	512	495	486	435
横井三丁目	1,330	1,290	1,119	1,052
横井四丁目	762	708	667	619
南一丁目	793	736	735	687
南二丁目	817	771	738	726
計	9,588	8,803	9,262	8,731

■ 中心市街地における地区別世帯数の推移（平成12年～平成27年）※国勢調査

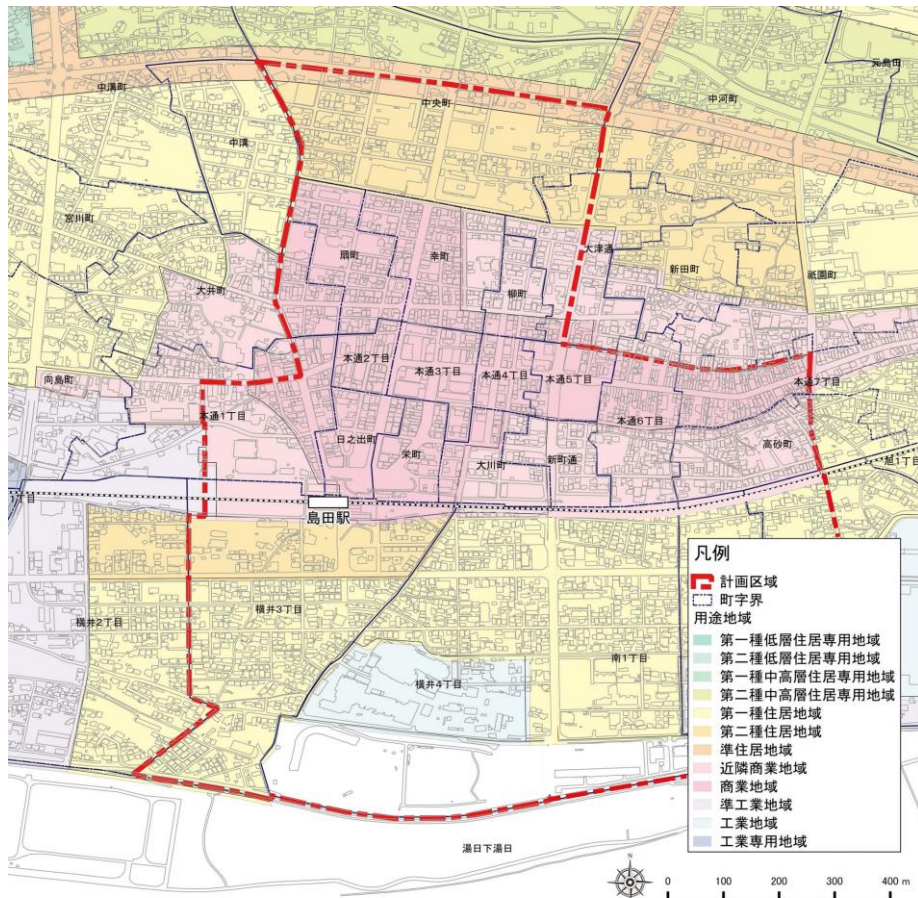


町名	世帯数(世帯)			
	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
本通一丁目	188	191	189	174
本通二丁目	36	45	62	70
本通三丁目	39	67	86	107
本通四丁目	6	—	27	25
本通五丁目	2	1	15	63
本通六丁目	124	116	122	119
本通七丁目	340	329	322	301
大井町	234	236	231	254
扇町	107	111	108	103
幸町	137	128	168	165
中央町	391	372	390	356
日之出町	13	14	16	13
栄町	36	25	61	47
柳町	—	—	63	63
大川町	63	12	40	38
新町通	53	13	51	49
大津通	37	38	134	133
高砂町	164	174	187	172
横井三丁目	437	453	425	412
横井四丁目	256	252	247	238
南一丁目	255	248	257	251
南二丁目	297	292	277	282
計	3,215	3,117	3,478	3,435

■人口増減 ※平成24年都市計画基礎調査



■中心市街地の地区区分図



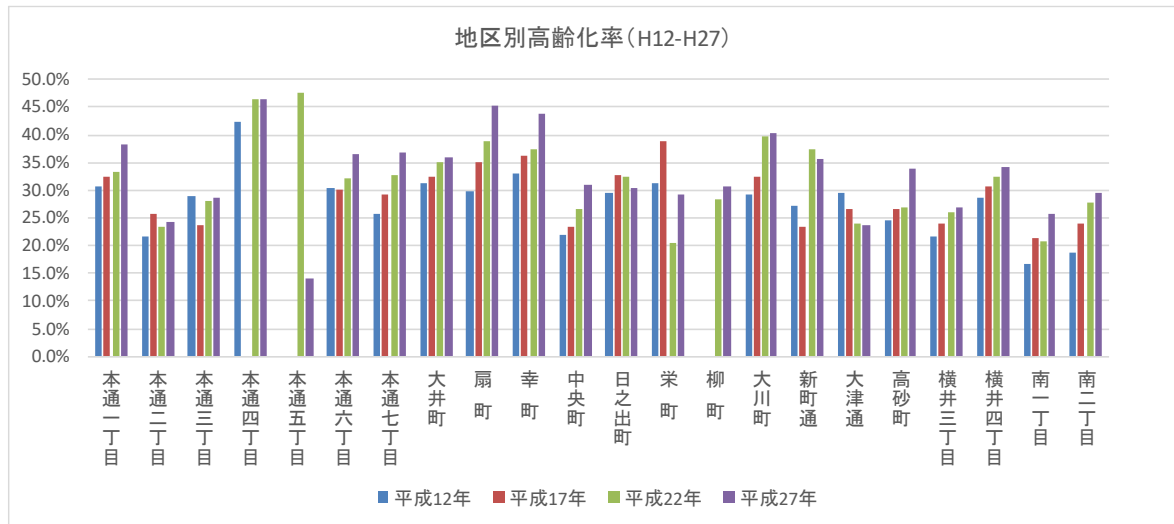
### ③中心市街地における高齢化の推移

- ・中心市街地の高齢化率は市全体に比べ高い傾向にあり、その割合も平成12年から平成27年にかけて増加傾向にある。
- ・町丁別では、扇町、本通七丁目、大川町、幸町等で高齢化率が増加している。一方、分譲マンションが整備された本通五丁目等では減少となっている。

#### ■中心市街地の高齢化率 ※国勢調査

項目	中心市街地(%)				市(%)			
	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
老年人口構成比 (65歳～)	25.1	27.5	29.7	32.4	19.1	22.3	25.6	29.4

#### ■地区別高齢化率 ※国勢調査



町名	高齢者数(人)				高齢化率			
	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
本通一丁目	152	151	140	142	30.8%	32.5%	33.3%	38.3%
本通二丁目	26	30	30	34	21.7%	25.6%	23.4%	24.3%
本通三丁目	34	39	55	65	28.8%	23.8%	27.9%	28.6%
本通四丁目	11	0	33	32	42.3%	-	46.5%	46.4%
本通五丁目	0	X	19	20	-	-	47.5%	14.0%
本通六丁目	128	110	118	118	30.5%	30.1%	32.2%	36.6%
本通七丁目	274	279	297	302	25.8%	29.2%	32.8%	36.9%
大井町	225	229	234	228	31.2%	32.5%	35.1%	35.8%
扇町	103	115	113	122	29.9%	35.1%	39.0%	45.4%
幸町	126	133	170	182	33.1%	36.3%	37.4%	43.9%
中央町	242	245	274	284	21.8%	23.4%	26.6%	31.1%
日之出町	15	15	14	10	29.4%	32.6%	32.6%	30.3%
栄町	32	26	24	29	31.4%	38.8%	20.3%	29.3%
柳町	0	0	43	47	-	-	28.5%	30.7%
大川町	53	11	38	41	29.1%	32.4%	39.6%	40.2%
新町通	36	8	56	49	27.3%	23.5%	37.3%	35.8%
大津通	31	28	93	86	29.5%	26.7%	24.1%	23.6%
高砂町	126	132	131	148	24.6%	26.7%	27.0%	34.0%
横井三丁目	287	309	291	284	21.6%	24.0%	26.0%	27.0%
横井四丁目	219	218	217	212	28.7%	30.8%	32.5%	34.2%
南一丁目	132	157	153	176	16.6%	21.3%	20.8%	25.6%
南二丁目	154	184	205	215	18.8%	23.9%	27.8%	29.6%
計	2,406	2,419	2,748	2,826	25.1%	27.5%	29.7%	32.4%

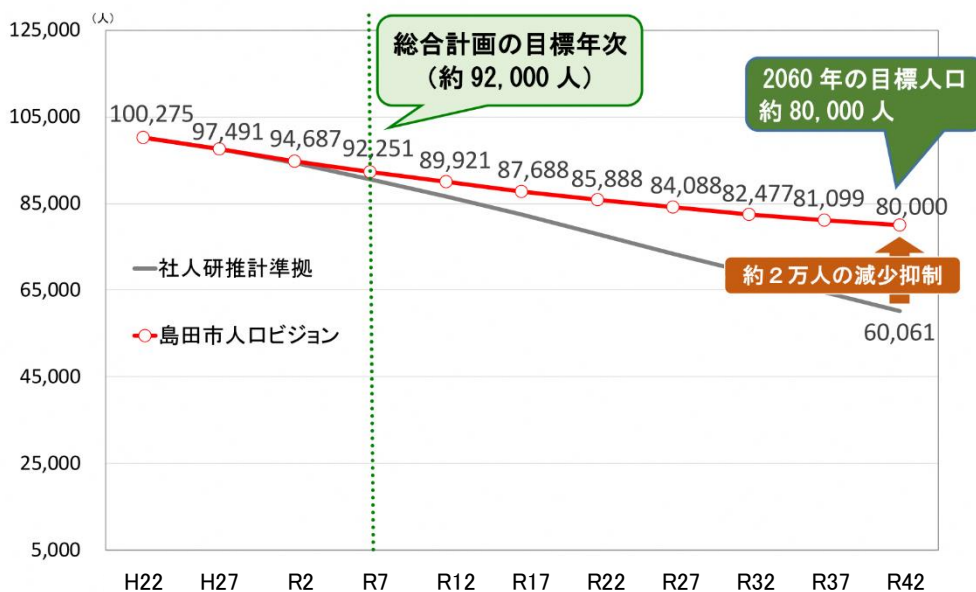
※統計表中の「x」：結果数値が著しく小さい地域については、秘匿処理が施されている。

## 2) 人口・世帯数の見通し

- ・総合計画における将来指標として、基本となる人口・世帯数については、「島田市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン」に示す人口の将来展望（2060年：80,000人）を前提とするものとし、総合計画の目標年次である令和7年（2025年）の人口は、約92,000人と位置づけている。
- ・旧島田地区の人口は、2025年（令和7年）には35,238人まで減少すると試算され、さらに、少子高齢化も進んでいくと推計されている。

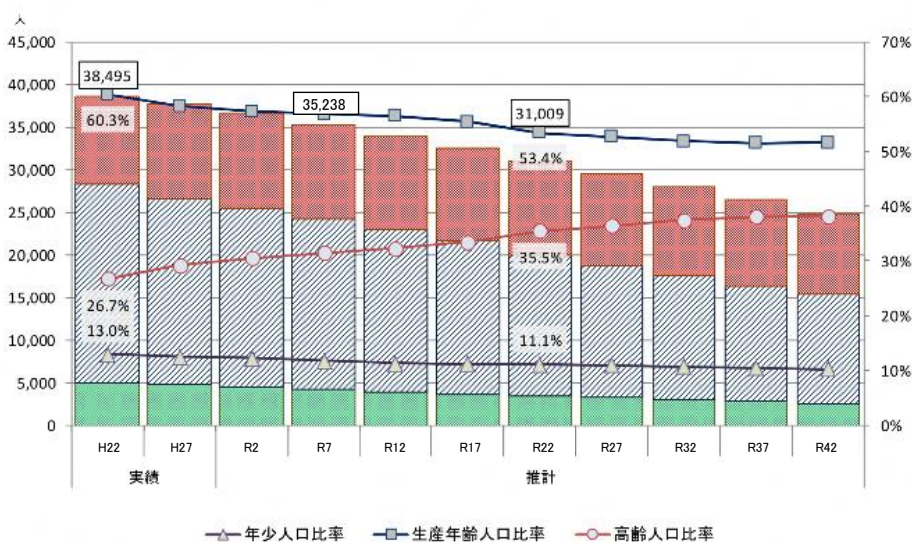
### ■人口の将来展望と総合計画の目標年次人口

（島田市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン）



### 【旧島田地区】

#### ■人口及び年齢3区分別人口推計



※島田市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン（平成27年10月）



### 3) 人口密度

- ・ JR島田駅北側の本通二丁目のほか、さんふ〜る、おび・りあ（共同住宅など）のある本通三丁目や分譲マンションのある本通五丁目などの人口密度は400～600人/haと高く、駅南側の戸建て住宅の広がる横井三丁目・横井四丁目では100人/ha以下と低くなっている。

■人口密度 ※人口は国勢調査、地区面積はH24都市計画基礎調査

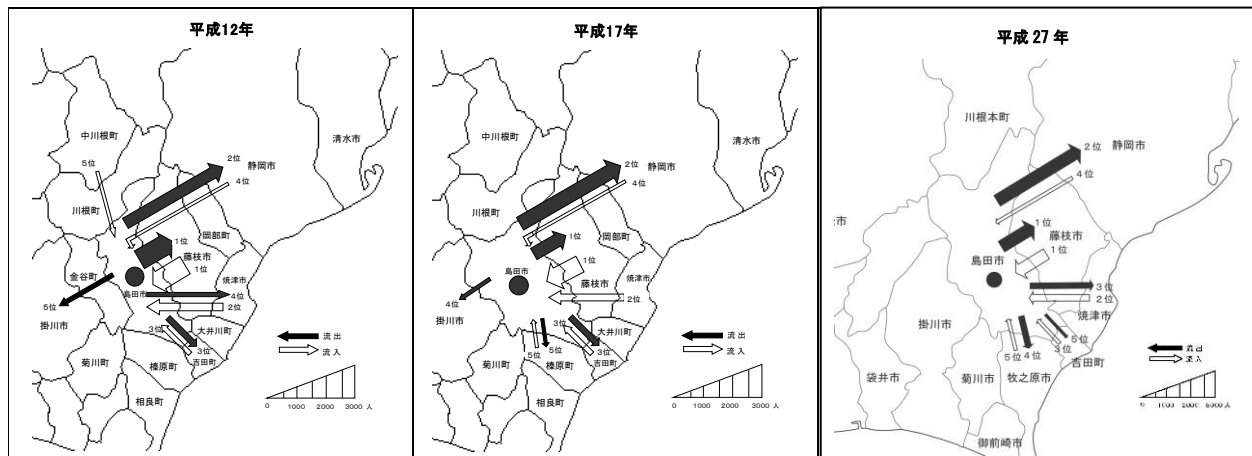
地区名	地区面積		平成27年	
	全面積 (ha)	可住地面積 (ha)	人口 (人)	人口密度 (人/ha)
本通一丁目	13.95	4.49	371	82.7
本通二丁目	1.39	0.23	140	617.6
本通三丁目	3.02	0.49	227	462.3
本通四丁目	1.54	0.47	69	146
本通五丁目	2.08	0.28	143	502.5
本通六丁目	5.26	2.89	322	111.4
本通七丁目	17.53	8.20	819	99.9
大井町	10.24	5.69	636	111.7
扇町	4.01	1.53	269	175.6
幸町	5.36	2.55	415	162.9
中央町	24.28	10.49	913	87
日之出町	3.02	0.18	33	178.9
栄町	2.59	0.27	99	367
柳町	1.69	0.75	153	205.3
大川町	2.89	1.09	102	93.8
新町通	2.45	0.96	137	143.3
大津通	7.16	4.17	364	87.2
高砂町	6.22	3.89	435	111.8
横井三丁目	17.35	10.58	1052	99.4
横井四丁目	19.41	6.40	619	96.7
南一丁目	11.39	6.19	687	111
南二丁目	14.07	8.04	726	90.3

### 4) 流出・流入人口

- ・ 国勢調査によると、島田市の就業者は藤枝市や静岡市への流出が多く、藤枝市や焼津市からの流入が多くなっている。この構図は平成12年と比べても変わらず、静岡市のベッドタウンという様相が強くなっている。

■流出・流入人口

※平成12年・平成17年は平成24年度都市計画基礎調査、平成27年は国勢調査より作成



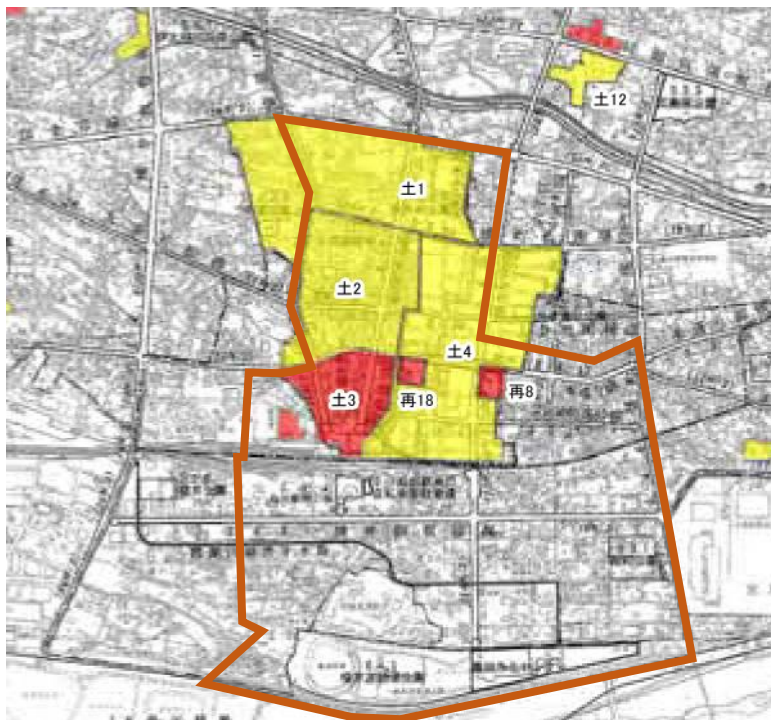
## (2) 経済動向分析

### 1) 宅地開発

#### ① 中心市街地における住宅供給の状況

- ・ 中心市街地区域内の一部地区で行われた中央第三地区土地区画整理事業の進捗に伴い、住宅の新築・建替え（おび・りあ：共同住宅・賃貸 28 戸）が図られた。また、ジャスコ跡地に分譲マンション（エンブルシティ島田：地上 10 階・総戸数 70 戸、エンブルエバー島田本通り：地上 10 階、総戸数 45 戸）が平成 27 年 1 月と平成 29 年 2 月に竣工するなど、民間事業者の動きも見られている。

#### ■ 宅地開発位置図



※図中の番号は、都市計画基礎調査の調書と対応した宅地開発事業毎の番号

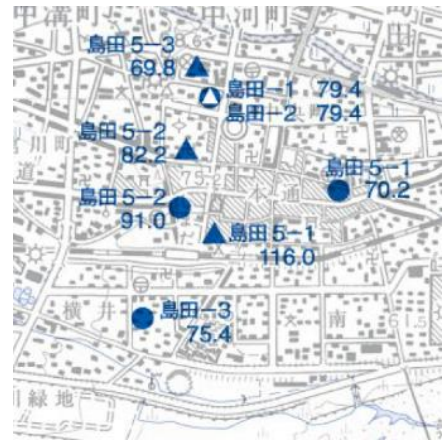
再：市街地再開発事業

土：土地区画整理事業

※平成 24 年度都市計画基礎調査

## ②地価の状況

- 平成 30 年地価公示・地価調査による中心市街地の地価を見ると、概ね 7～9 万円/㎡が平均となっているのに対し、JR 島田駅前周辺の日之出町は 11.4 万円/㎡と最も高くなっており、市内他地区と比較しても高い水準にある。
- 平成 20 年以降、中心市街地全体で地価の低下が続いているが、JR 島田駅南側の横井三丁目では、平成 26 年以降、下げ止まりが見られる。



■地価公示・調査位置図

## ■地価の推移

		平成 21 年	平成 22 年	平成 23 年	平成 24 年	平成 25 年
地価 公示	島田 5-1 日之出町 1 番 15	139,000	135,000	132,000	129,000	125,000
	対前年変動率	-2.1%	-2.9%	-2.2%	-2.3%	-3.1%
	島田 5-2 扇町 12 番 16	93,600	90,900	89,000	86,900	85,000
	対前年変動率	-0.9%	-2.8%	-2.9%	-2.1%	-2.2%
地価 調査	島田-1 中央町 4 番 3 ※住宅	85,000	84,000	83,000	81,200	80,200
	対前年変動率	0.0%	-1.6%	-1.2%	-1.2%	-1.2%
	島田 5-1 本通七丁目 8406 番 1	80,300	78,800	77,000	75,200	73,700
	対前年変動率	-2.0%	-1.9%	-2.3%	-2.3%	-2.0%
	島田 5-2 本通二丁目 4 番 4	106,000	103,000	100,000	98,500	96,600
	対前年変動率	-3.6%	-2.8%	-2.9%	-1.5%	-1.9%
地価 調査	島田-2 中央町 4 番 3 ※住宅	84,200	83,200	82,000	81,000	79,500
	対前年変動率	-1.9%	-1.2%	-1.4%	-1.2%	-1.9%
	島田-3 横井三丁目 5061 番 7※住宅	76,300	75,600	75,000	74,500	74,200
	対前年変動率	-0.7%	-0.9%	-0.7%	-0.7%	-0.4%

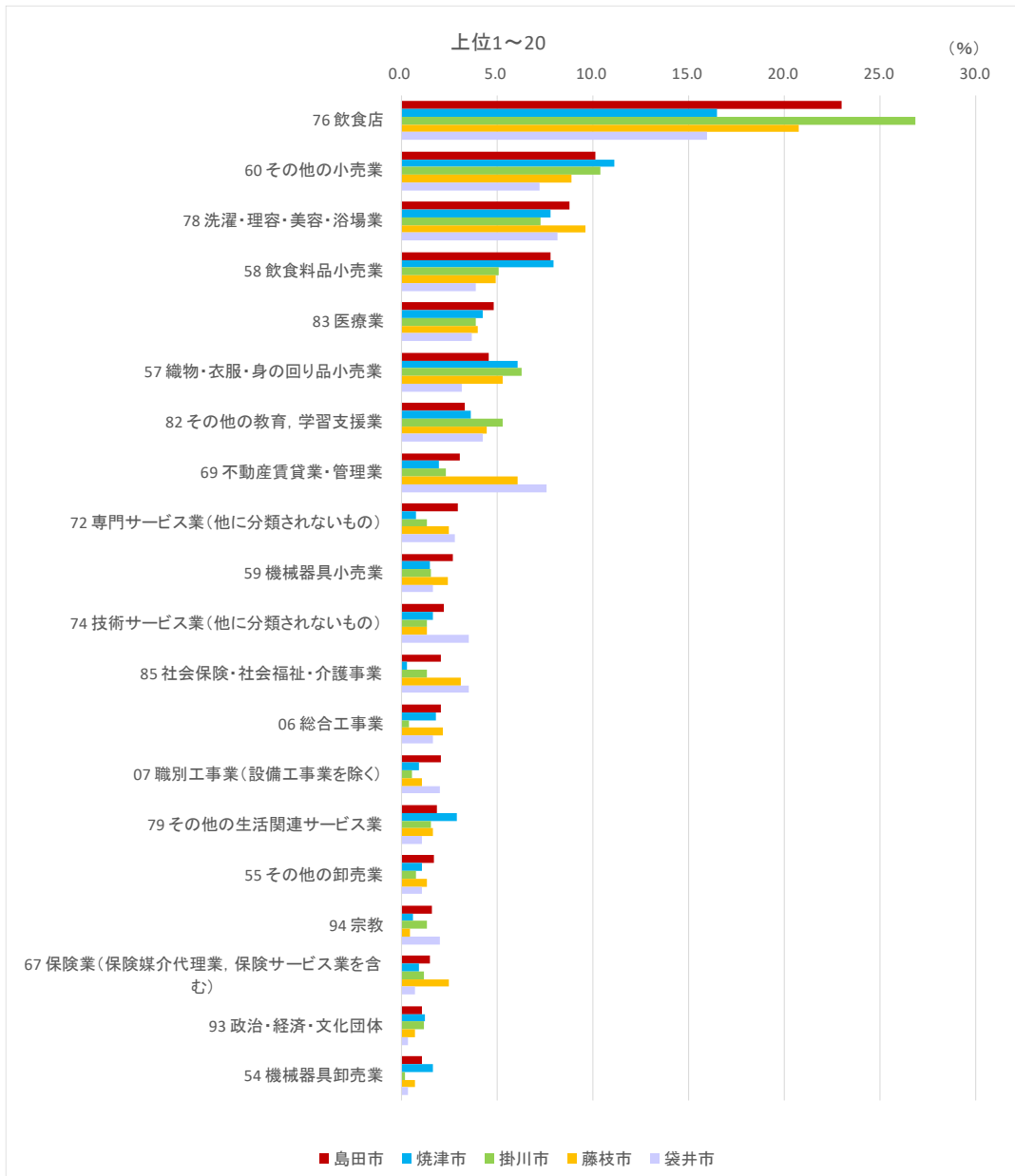
		平成 26 年	平成 27 年	平成 28 年	平成 29 年	平成 30 年
地価 公示	島田 5-1 日之出町 1 番 15	122,000	120,000	118,000	116,000	114,000
	対前年変動率	-2.4%	-1.6%	-1.7%	-1.7%	-1.7%
	島田 5-2 扇町 12 番 16	83,500	83,000	82,500	82,200	82,000
	対前年変動率	-1.8%	-0.6%	-0.6%	-0.4%	-0.2%
地価 調査	島田-1 中央町 4 番 3 ※住宅	79,500	79,500	79,400	79,400	79,400
	対前年変動率	-0.9%	0.0%	-0.1%	0.0%	0.0%
	島田 5-1 本通七丁目 8406 番 1	72,400	71,600	70,900	70,200	69,500
	対前年変動率	-1.8%	-1.1%	-1.0%	-1.0%	-1.0%
	島田 5-2 本通二丁目 4 番 4	95,000	93,500	92,000	82,200	90,700
	対前年変動率	-1.7%	-1.6%	-1.6%	-1.1%	-0.3%
地価 調査	島田-2 中央町 4 番 3 ※住宅	79,500	79,500	79,400	79,400	79,200
	対前年変動率	0.0%	0.0%	-0.1%	0.0%	-0.3%
	島田-3 横井三丁目 5061 番 7※住宅	75,000	75,400	75,400	75,400	75,600
	対前年変動率	1.1%	0.5%	0.0%	0.0%	0.3%

※静岡県地価調査

## 2) 事業所集積の状況

- ・島田市の中心市街地の事業所の集積は、周辺市の中心市街地と比べて、「飲食店」、「飲食料  
品小売業」、「機械器具小売業」などの割合が高い一方、「不動産賃貸業・管理業」、「その  
他の教育、学習支援業」、「社会保険・社会福祉・介護事業」などの割合が低い。

### ■産業中分類別事業所数割合 ※平成26年経済センサス - 基礎調査



※上位とは、島田市、焼津市、掛川市、藤枝市、袋井市の中心市街地の事業所数の合計が高いもの。

※中心市街地として抽出した各市の地区は以下の通り。概ねの地区であり、各市の中心市街地活性化計画の対象区域と必ずしも一致するものではない。

島田市：本通一丁目、本通二丁目、本通三丁目、本通四丁目、本通五丁目、本通六丁目、本通七丁目、大井町、扇町、幸町、中央町、日之出町、栄町、柳町、大川町、新町通、大津通、高砂町、横井三丁目、横井四丁目、南一丁目、南二丁目

焼津市：栄町一丁目、栄町二丁目、栄町三丁目、栄町四丁目、栄町六丁目、駅北二丁目、小川新町一丁目、中港一丁目、中港三丁目、本町一丁目、本町二丁目、本町三丁目、本町四丁目、本町五丁目、本町六丁目

掛川市：駅前、塩町、掛川、紺屋町、肴町、城下、仁藤町、中町、連雀

藤枝市：駅前一丁目、駅前二丁目、駅前三丁目、瀬戸新屋、青木一丁目、青木二丁目、青木三丁目、青木、前島一丁目、前島二丁目、前島三丁目、田沼一丁目、田沼三丁目、田沼四丁目、南新屋

袋井市：三門町、栄町、広岡、高尾、高尾町、袋井、方丈二丁目

### 3) 商業環境の変化と商業集積の状況

#### ①中心市街地を取り巻く商業環境の変化

- ・昭和 54 年に本通商店街に大型店舗 2 店（ユニー、ジャスコ）が出店し、周辺の商店街も買物客で賑わっていたが、その後大型店は不採算や駐車場不足、施設の老朽化等により、平成 11 年に相次いで撤退した。
- ・一方、同年、大規模な無料駐車場を備えた郊外型大型店舗（アピタ島田店）が開店した影響もあり、中心市街地の商店街は厳しい局面となった。
- ・モータリゼーションの進行も重なり、当市や近隣市町に大型ショッピングセンター、ロードサイド店が相次ぎ進出し、中心市街地の商業環境は大変厳しい状況が続いている。

#### ②市全体の商業集積の状況

- ・静岡県調査によれば、平成 18 年度の島田商圏は 12 地区（5 市 2 町）から構成され、商圏人口は 370,909 人となっており、新たに御前崎市（浜岡地区）が商圏に加わり、前回（平成 15 年）と比べ商圏人口そのものは増加している。地区では、島田市商工会川根地区では吸引率が増加しているのに対して、島田商工会議所地区と島田市商工会金谷地区では吸引率が減少している。
- ・また、商業統計調査によると、小売業は、平成 14 年以降、事業所数・従業者数・年間商品販売額はいずれも減少している。

#### ■小売業の状況（市）

	事業所数 (事業所)	従業者数 (人)	年間商品販売額 (百万円)	売場面積 (㎡)	事業所あたり 売場面積 (㎡/事業所)	人口 (人)	人口当たり 販売額 (万円/人)
H9	1,276	5,844	99,928	103,758	81	93,834	110.6
H14	1,193	6,314	102,370	108,959	91	93,271	109.8
H19	1,064	5,703	100,959	117,764	111	97,070	104.0
H26	779	4,820	86,915	113,638	146	100,921	86.1

※商業統計：平成 9 年・平成 14 年は旧島田市、旧金谷町、旧川根町の計。平成 19 年は旧島田市、旧川根町の計  
平成 9 年は事業所数ではなく、商店数（店）

※人口は各年 12 月現在、ただし、平成 9 年・平成 14 年の旧川根町は 4 月現在

#### ③中心市街地の商業集積の状況

- ・平成 26 年度商業統計によれば、中心市街地（本通商店街）では商店数、従業員数、年間販売額、売場面積ともに減少している。
- ・平成 11 年に撤退した大型 2 店舗の内、ユニー跡地に、平成 25 年 4 月に民間複合ビル（おび・りあ）1 階にユーコープ島田おび・りあ店（180 坪：約 600 ㎡）がオープンしている。
- ・ジャスコ跡地は分譲マンションとなっており、買い物の場が減った一方、買い物客となる住民は増加している。
- ・また、土地区画整理事業により道路が拡幅され整然とした環境となった反面、道路に面する店舗数は減少し、小さい間口の店舗が並んでいた以前に比べ、商店街としての限界性が薄れてきた側面も見られる。

■本通商店街の状況 ※「中心市街地活性化に取り組む関係者間の合意形成手法等調査事業」(平成20年度)

	H3	H6	H9	H14	H19	H26
商店数(店)	222	206	243	198	162	101
従業員数	1,042	1,078	1,103	865	659	479
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

※平成19・26年は商業統計

■島田市商店街の状況 ※平成26年度商業統計調査

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 (m <sup>2</sup> )
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
家山地区商店街	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

※商業統計調査の定義において、商業地域及び近隣商業地域であって、商店街を形成している地区を「商業集積地区」という。概ね一つの商店街を一つの商業集積地区としている。

4) 中心市街地の商業集積を構成する商店街の立地や業種構成・組織等の状況

- ・令和元年現在、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。これら商店街等では島田夏まつりなどのイベントも行われている。
- ・平成11年10月、島田中央商店街振興組合を主な株主として、中心市街地の活性化を図ることを目的に株式会社まちづくり島田が設立された。平成12年4月には、島田商工会議所、地元企業、商業者等の賛同を得て第三セクターとなり、さらに同年12月にはTMOの認定を受けた。

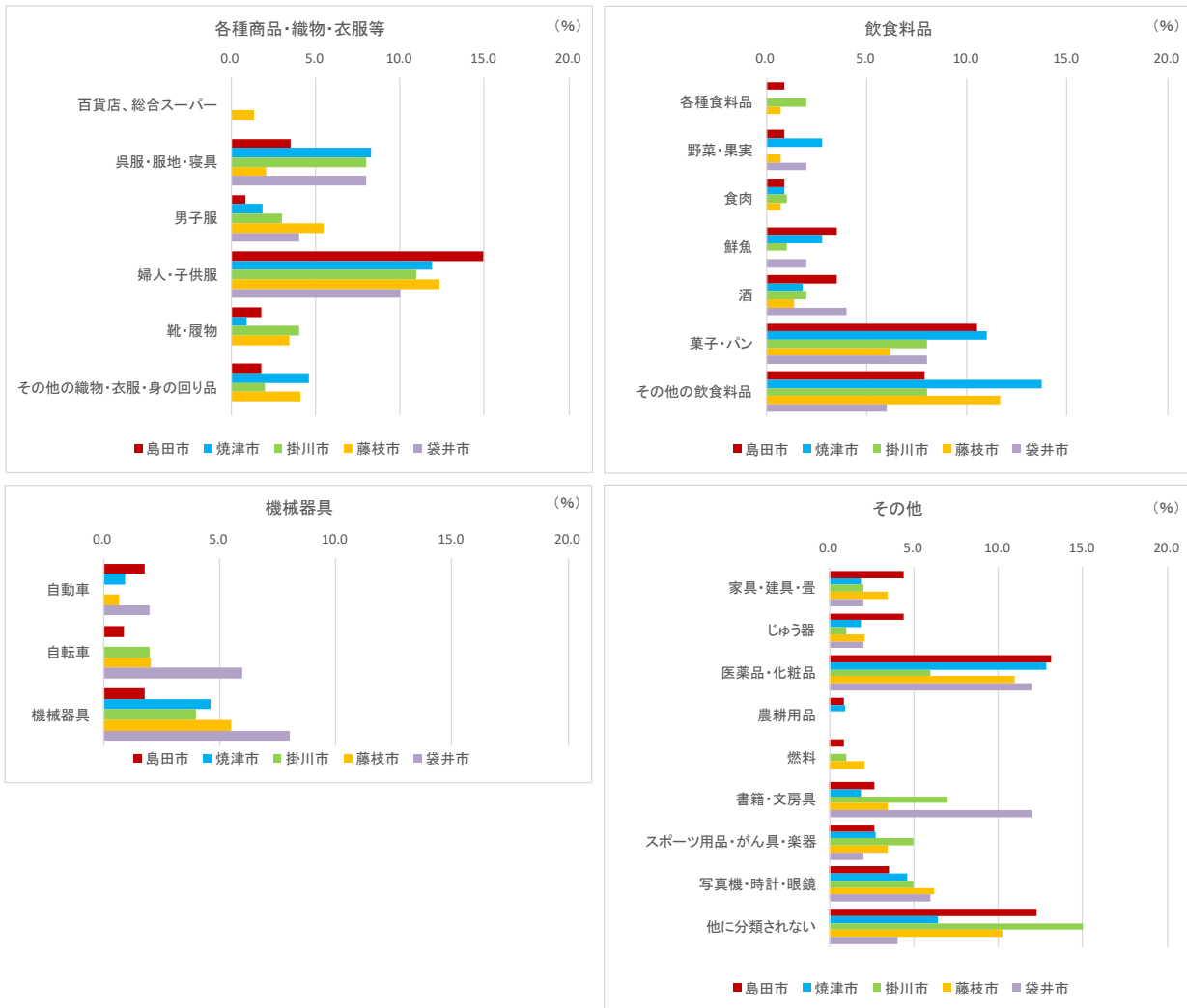
5) 中心市街地の商店街で商業面の魅力向上のために取り組まれている内容

- ・中心市街地内の商店街では、商業活性化に向けた取り組みとして、島田夏まつり、しまだ商人まつりなどのイベントやしまだ街中美化運動、街路灯タペストリー整備などの景観づくりを行っている。
- ・島田市のまちづくり会社として設立された(株)まちづくり島田は、愛するあなたへの悪口コンテストやしまだ元気市の企画、地域交流センターの管理運営、島田市商店街連合会事務局の受託など、多様な取組によって、中心市街地の活性化に寄与する活動を行っている。

## 6) 商店街の小売業小分類の集積状況

- ・島田市の中心市街地商店街の小売業事業所の集積は、周辺市の中心市街地と比較して、「婦人・子供服」、「鮮魚」、「家具・建具・畳」、「じゅう器」や「医薬品・化粧品」などの割合が高い一方、「男子服」、「機械器具」や「写真機・時計・眼鏡」などの割合は低い。

### ■ 中心市街地商店街の産業小分類別事業所数割合 ※平成 26 年商業統計



※中心市街地として抽出した商業集積地区（商店街）は以下の通り。

島田市：本通商店街、栄町商店街

焼津市：昭和通り発展会、駅前通り商店街、神武通り商店会、西町通り商店会、ゴールデン街

掛川市：中町商店街振興組合、連雀商店街振興組合、大手町発展会、西町振興会、肴町肴栄会、塩町繁栄会、駅通り名店会

藤枝市：藤枝駅前商店街（振）、商店街（振）喜多町名店街、日の出町商工会発展会、藤枝駅南商店街（振）、富士見町通発展会

袋井市：袋井地区商店街、袋井駅前地区商店街

## 7) 大型店の状況と変化

- ・平成 30 年 3 月末現在、大型店（店舗面積 1,000 m<sup>2</sup>以上）は、島田市全体で 16 店舗あり、出店者が変わったり、リニューアルが行われたりしているが、店舗数はほぼ横ばいで推移している。
- ・中心市街地内はかつてジャスコやユニーが立地していたが、両施設は平成 11 年に撤退したため、現在大型店は、ホームセンターの DCMカーマ島田店のみである。
- ・ショッピングセンターのアピタ島田店は、中心市街地に近接した場所に立地しており、中心市街地内の商店街等と競合する形となっている。

### ■大型店の推移

項目	単位	中心市街地				市			
		平成 14 年	平成 19 年	平成 24 年	平成 29 年	平成 14 年	平成 19 年	平成 24 年	平成 29 年
大型店数	店	3	3	1	1	10	13	15	16

※「中心市街地活性化に取り組む関係者間の合意形成手法等調査事業」（平成 20 年度）に加筆

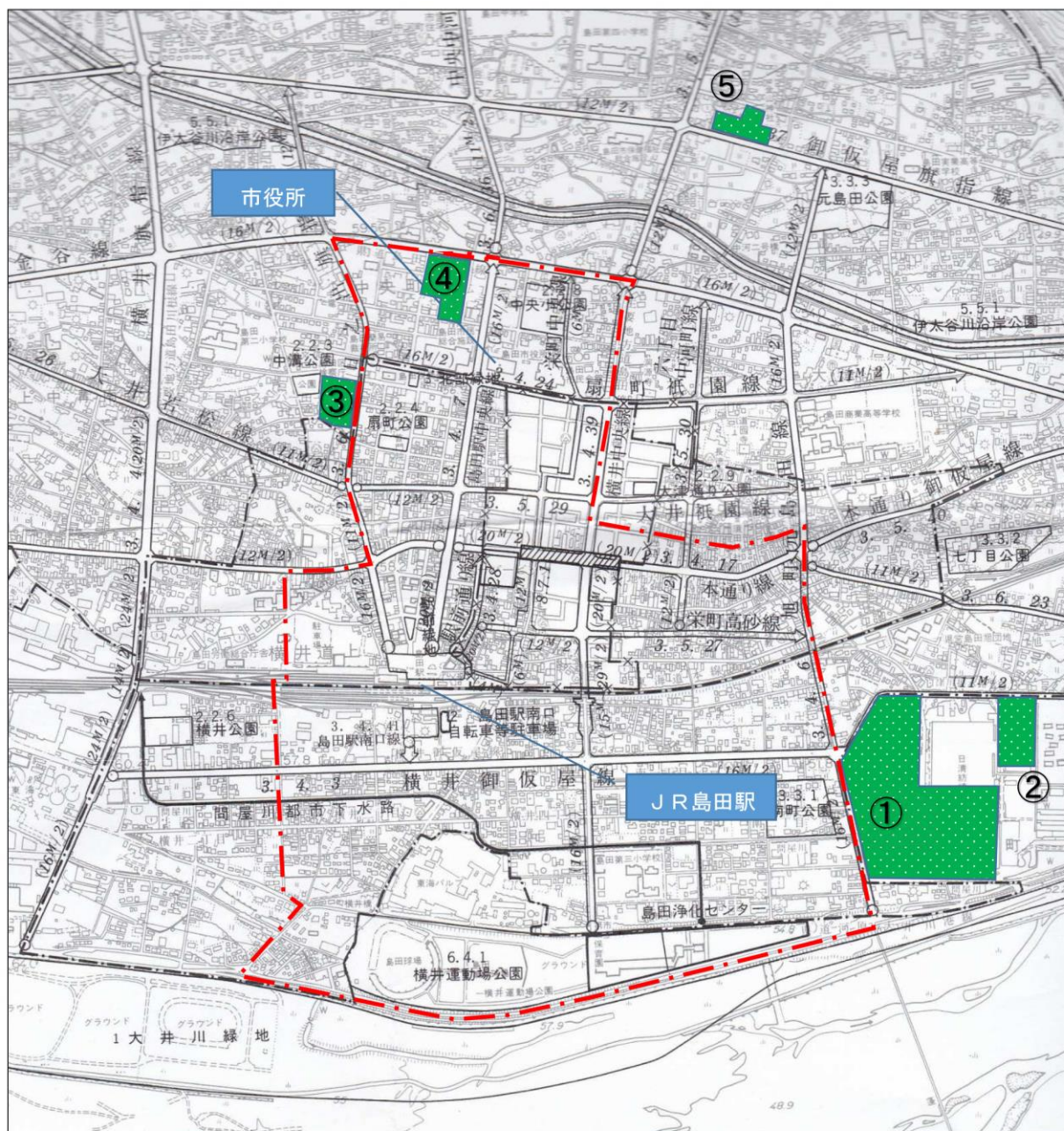
### ■主要な大型店

施設・店舗名	店舗面積 (m <sup>2</sup> )	業態	出店
アピタ 島田店 ・ジャンボエンチョー 島田店	33,149 m <sup>2</sup>	ショッピングセンター ホームセンター	H11.3
エブリイビッグデー 島田店	1,011 m <sup>2</sup>	スーパー	H11.11
杏林堂薬局 島田稲荷店	2,012 m <sup>2</sup>	ドラッグストア	H22.1
ケーズデンキ 島田店	3,808 m <sup>2</sup>	家電量販店	H22.10
ザ・ビッグ 金谷店	2,159 m <sup>2</sup>	スーパー	H28 リニューアル
SACCS 島田	6,150 m <sup>2</sup>	ショッピングモール	H24.10
しずてつストア 島田店	2,027 m <sup>2</sup>	スーパー	H15.10
しずてつストア 島田東店	1,762 m <sup>2</sup>	スーパー	H18.5
島田道悦ショッピングセンター	1,964 m <sup>2</sup>	ショッピングセンター	H19.9
食鮮館タイヨー 栄町店	1,151 m <sup>2</sup>	スーパー	H22 リニューアル
田子重 島田中央店	1,974 m <sup>2</sup>	スーパー	H15.10
パロー 井口店	3,485 m <sup>2</sup>	スーパー	H22 リニューアル
ホームプラザナフコ 島田店	5,623 m <sup>2</sup>	ホームセンター	H26.11
エルゲット金谷(現:クリエイトSD様 原金谷店)	1,816 m <sup>2</sup>	ドラッグストア	H8.12
DCM カーマ 島田店	3,405 m <sup>2</sup>	ホームセンター	H5.7
食鮮館タイヨー 元島田店	1,359 m <sup>2</sup>	スーパー	H22 リニューアル

※「大規模小売店舗の概況」H31. 3. 31 現在



■島田市中心市街地エリア大型店分布図



- |  |                            |
|--|----------------------------|
| ①アピタ島田店・ジャンボエンチョー島田店 (ショッ'ング'センター・ホームセンター) | 店舗面積 33,149 m <sup>2</sup> |
| ②ケーズデンキ島田店 (家電量販店)                         | 店舗面積 3,808 m <sup>2</sup>  |
| ③子子重島田中央店 (スーパー)                           | 店舗面積 1,974 m <sup>2</sup>  |
| ④DCMカーマ島田店 (ホームセンター)                       | 店舗面積 3,405 m <sup>2</sup>  |
| ⑤食鮮館タイヨ一元島田店 (スーパー)                        | 店舗面積 1,359 m <sup>2</sup>  |

※市産業経済部

## 8) 就業・雇用

- ・有効求人倍率は、ハローワーク島田管内においても平成28年以降1.00を上回るようになって

### ■有効求人倍率（各年4月）

安定所	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年
静岡	0.60	0.75	1.06	1.29	1.30	1.26	1.84	2.00	2.42
島田	0.29	0.39	0.53	0.49	0.73	0.85	1.06	1.25	1.26

※静岡労働局雇用労働統計

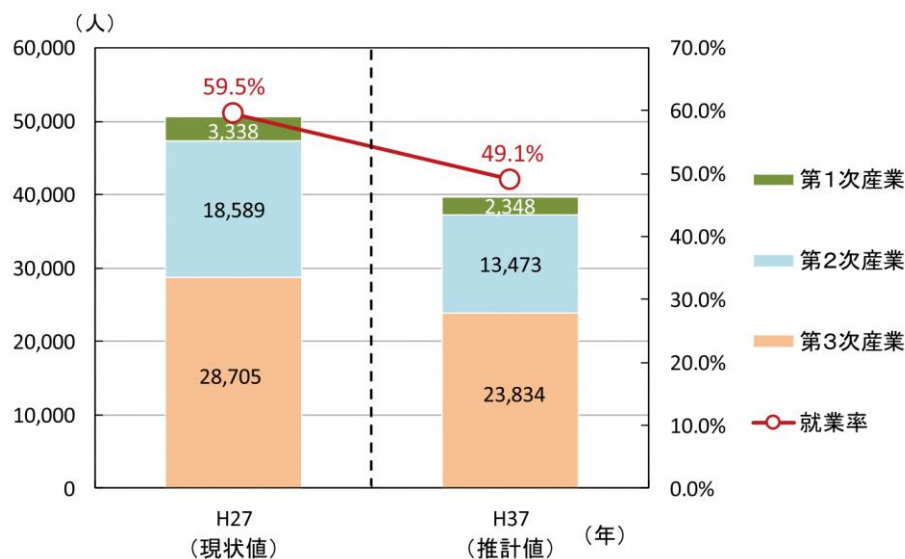
- ・中心市街地においては、大型店の撤退による影響や商店数の減少等により、従業者数も減少している。
- ・産業支援センター「おびサポ」では、経営・事業継承・創業などの相談やセミナーの開催など、経営や起業を支援する取組を行っている。

### ■事業所数・従業者数

	事業所数			従業者数		
	島田地区	金谷地区	川根地区	島田地区	金谷地区	川根地区
平成13年	3,615	1,123	387	33,106	8,923	2,726
平成21年	3,599	951	332	34,366	7,945	2,225
平成26年	3,384	895	292	32,347	7,554	1,917

※島田市統計書

### ■将来就業人口の推計：※就業率（就業人口／15歳以上の市人口）



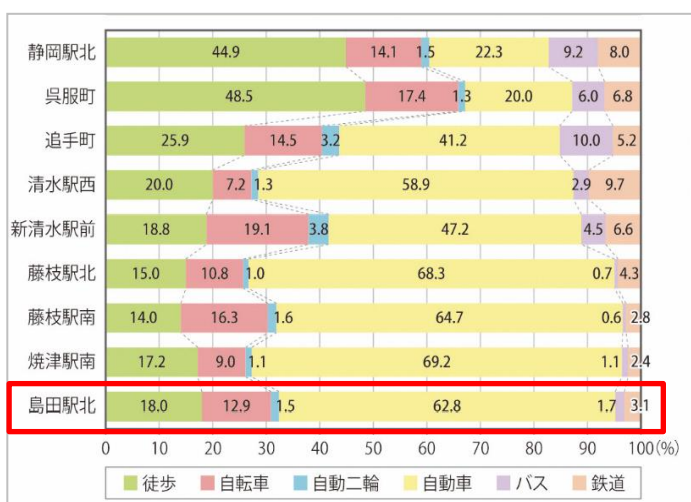
※第2次島田市総合計画

### (3) 現況基礎データ分析

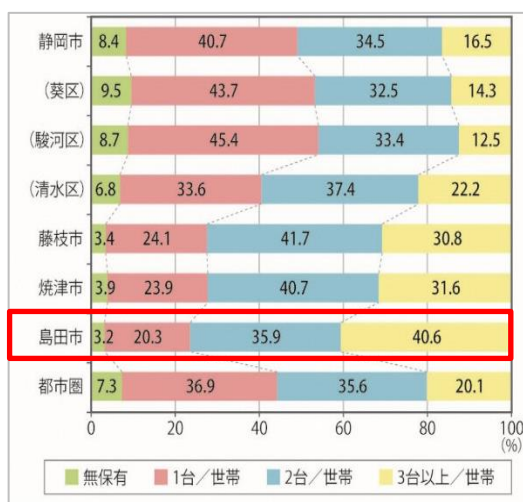
#### 1) 交通機関利用分担

- ・島田市及び周辺市の交通機関利用分担率をみると、J R島田駅周辺の自動車の利用割合は高く、静岡駅周辺の約2.5倍となっている。また、島田市の世帯の自動車保有台数をみると、自動車を複数保有している世帯の割合が高くなっている。
- ・J R島田駅への鉄道以外のアクセス手段を見ると、徒歩が24.1%と最も多く、自動車が11.7%、自転車10.4%と続いている。
- ・以上から、自動車利用は多いものの、駅を有する環境にあることから徒歩利用と自転車利用も多く、これらは幹線道路等に限らず、自由な経路を選択してまちなかへ移動できる交通手段であることから、回遊性を高めることによりにぎわいを取り戻すことが可能な環境にあるものと考えられる。

■各市中心部への交通手段分担率



■世帯の自動車保有台数の比較



※第4回静岡中部都市圏パーソントリップ調査 (H26. 3)

■駅別アクセス手段別トリップ数

駅	徒歩	自転車	自動二輪	自動車類	バス	鉄道	その他	計
島田	2,356	1,018	80	1,143	321	4,853	21	9,792
	24.1%	10.4%	0.8%	11.7%	3.3%	49.6%	0.2%	100.0%
六合	864	699	124	834	0	2,751	47	5,319
	16.2%	13.1%	2.3%	15.7%	0.0%	51.7%	0.9%	100.0%
金谷	234	367	40	678	66	1,580	77	3,042
	7.7%	12.1%	1.3%	22.3%	2.2%	51.9%	2.5%	100.0%

※トリップ：人がある目的をもって、ある地点からある地点へと移動する単位をトリップといい、1回の移動でいくつかの交通手段を乗り換えても1トリップと数える。

※代表交通手段：一つのトリップでいくつかの交通手段を乗り換えた場合、その中の主な交通手段を代表交通手段という。主な交通手段の集計上の優先順位は、鉄道、バス、自動車、二輪車、徒歩の順としている。

## 2) 歩行者通行量

### ① 中心市街地の歩行者通行量

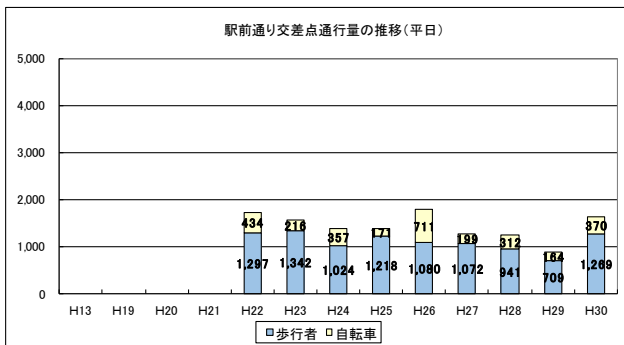
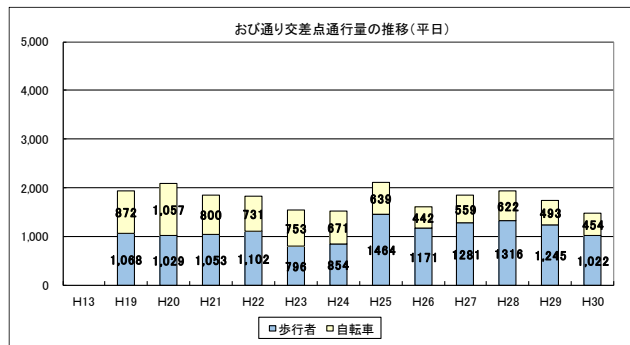
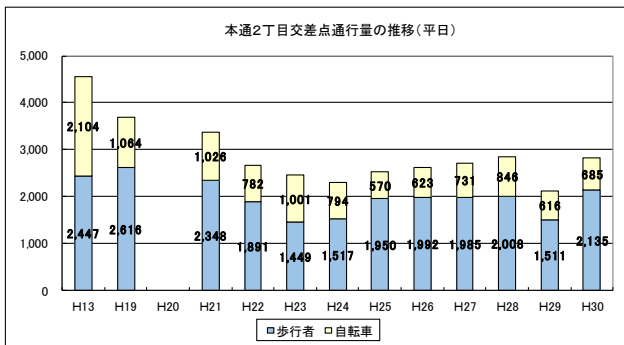
- 平成 30 年度の島田市中心市街地歩行者等通行量調査によると、調査を実施した 7 地点での 1 日当たりの通行量の合計は、8,759 人である。内訳は、本通二丁目交差点が最も多く 2,820 人 (32.2%) で、次いで駅前通り交差点 1,639 人 (18.7%)、おび通り交差点 1,476 人 (16.9%) であった。
- 本通二丁目交差点の通行量は、平成 13 年以降、減少傾向にあったが、ユーコープ島田おび・りあ店がオープンした平成 25 年以降から増加に転じている。
- 歩行者・自転車別で見ると、歩行者が 6,213 人 (70.9%)、自転車が 2,546 人 (29.1%) となっている。本通二丁目交差点、おび通り交差点、駅前通り交差点、本通三丁目では、歩行者の割合が高く、一方、本通五丁目、本通六丁目、本通七丁目は比較的自転車の割合が高かった。
- 本通二丁目交差点、おび通り交差点、駅前通り交差点の 3 地点の時間別通行量では、「16 時～17 時」939 人 (歩行者 695 人 / 自転車 244 台) が最も多かった。

### ■ 歩行者・自転車通行量

	歩行者	自転車	計
本通二丁目交差点	2,135 人(75.7%)	685 人(24.3%)	2,820 人
おび通り交差点	1,022 人(69.2%)	454 人(30.8%)	1,476 人
駅前通り交差点	1,269 人(77.4%)	370 人(22.6%)	1,639 人
本通三丁目	842 人(70.9%)	345 人(29.1%)	1,187 人
本通五丁目	400 人(56.5%)	308 人(43.5%)	708 人
本通六丁目	234 人(64.1%)	131 人(35.9%)	365 人
本通七丁目	311 人(55.1%)	253 人(44.9%)	564 人
計	6,213 人	2,546 人	8,759 人



※平成30年度の島田市中心市街地歩行者等通行量調査  
 ※調査実施日：平成 30 年 11 月 20 日(火)【天候：晴れ】  
 調査時間：午前 9 時～午後 7 時 (10 時間)



## ② レンタサイクルの利用状況

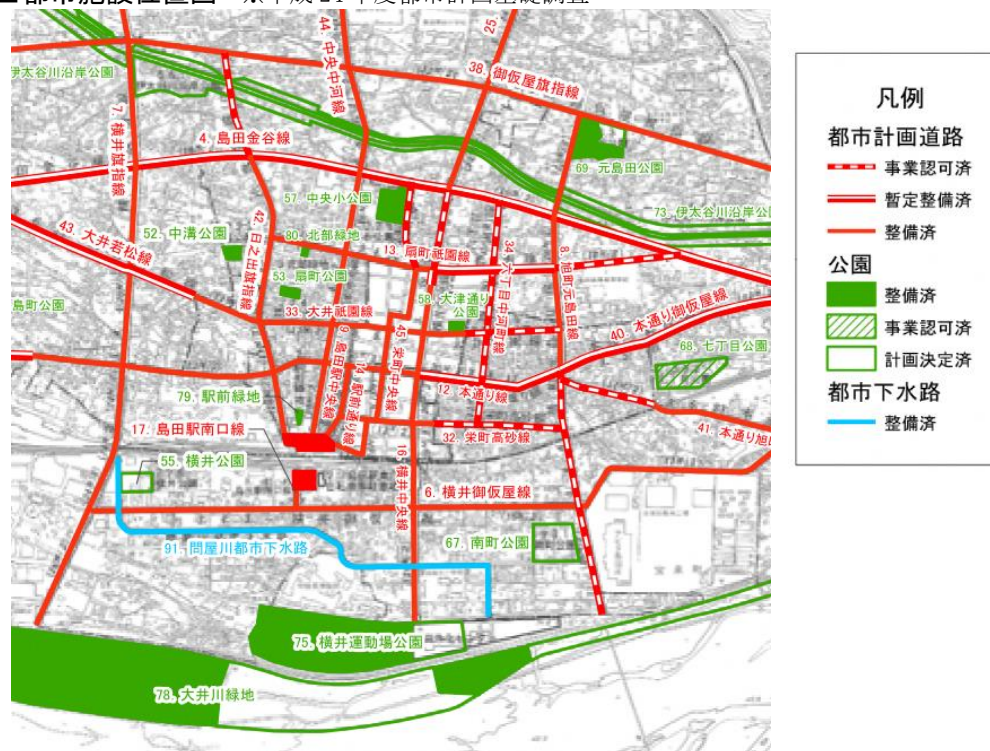
- ・ J R 島田駅前にはレンタサイクルが設置されており、利用実績は平成 10 年以降、増減を推移しながらも、概ね 800 台／年の利用となっており、月別では 10 月が最も多い。
- ・ 自転車は徒歩と比べ移動範囲が広範となり、来街者のまちなかでの回遊性を高める上で有効な手段となることから、商店街等との連携により、一層の利用促進を図ることが望まれる。

## 3) 自動車交通の傾向

### ① 道路状況

- ・ J R 島田駅前からまちなかを南北に縦貫する島田駅中央線や駅前通り線、東西に横断する大井祇園線、本通り線などの都市計画道路が整備されている。
- ・ また、横井中央線のアンダーパス（J R 東海道本線との交差部分）や中央第三地区土地区画整理事業による道路整備、電線類地中化事業等を行い、アクセスの向上を図っている。

■ 都市施設位置図 ※平成 24 年度都市計画基礎調査



### ② 自動車交通量の状況

- ・ 中心市街地内では本通二丁目交差点と本通五丁目交差点の 2 か所で観測されており、本通二丁目は平日が、本通五丁目は休日が、交通量が多くなっているのが特徴である。
- ・ 本通五丁目の要因は駅を挟んだ南側に大型商業施設のアピタ島田店があり、休日を利用した買い物客等による利用が影響したためと考えられる。
- ・ 混雑度を見ると、本通五丁目交差点等で混雑度 1.0 を上回っているが、渋滞を引き起こすまでには至っておらず、比較的円滑な交通処理が行われている。

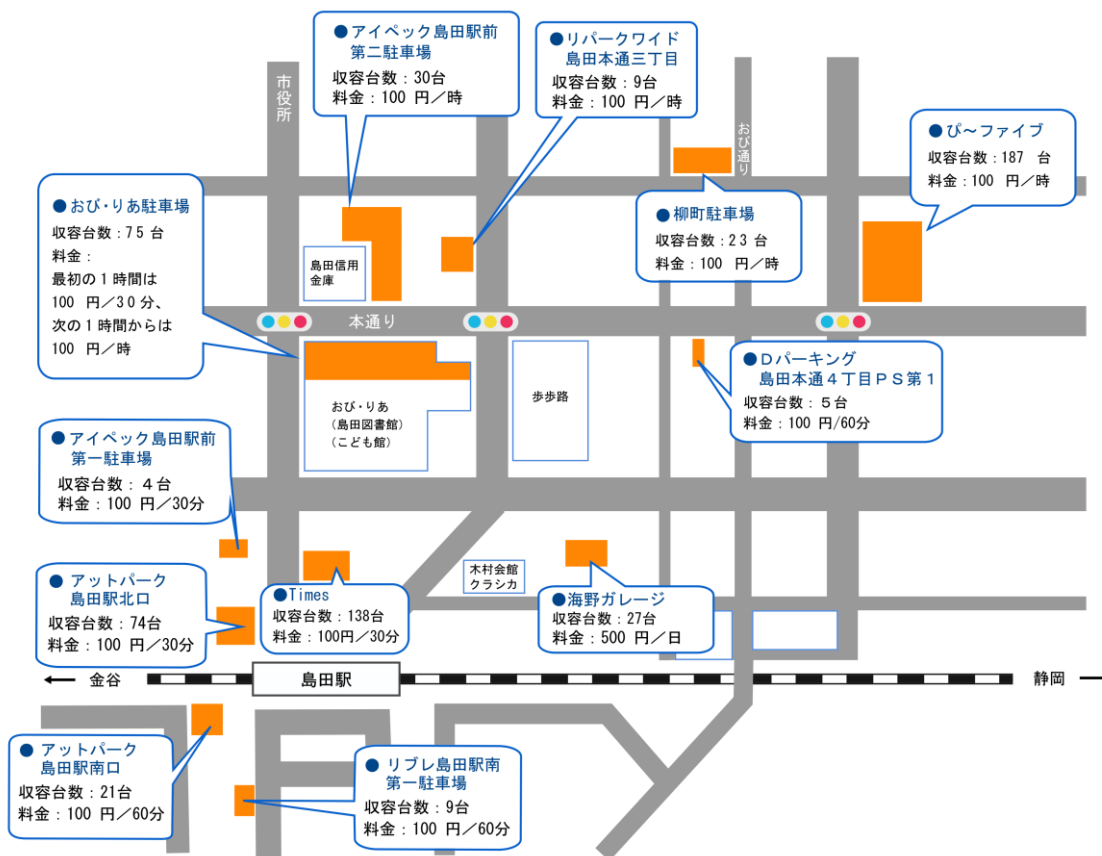
■自動車交通量 ※平成20年度島田市交通流動調査業務委託報告書

	地点No.	10		13	
		地点名	本通二丁目交差点	本通二丁目交差点 (休日)	本通五丁目交差点
①	断面計	4,821	4,173	7,104	9,667
	交通容量	7,200	7,200	8,000	7,200
	混雑度	0.67	0.58	0.89	1.34
②	断面計	9,991	8,745	9,647	11,786
	交通容量	8,000	8,000	8,000	8,000
	混雑度	1.25	1.09	1.21	1.47
③	断面計	3,424	3,391	8,112	4,161
	交通容量	4,800	4,800	8,000	8,000
	混雑度	0.71	0.71	1.01	0.52
④	断面計	10,049	7,853	9,781	9,738
	交通容量	8,000	8,000	8,000	8,000
	混雑度	1.26	0.98	1.22	1.22

③自動車駐車場の状況

- ・JR島田駅前の駐車場、おび・りあ駐車場、び〜ファイブなど、比較的多くの車両を駐車できる駐車場がある。立体駐車場であるび〜ファイブは、商店街の駐車場不足緩和のため整備されており、中心市街地でも収容台数は最も多い。
- ・コインパーキング等を含めた時間貸し駐車場など、土地所有者個人が土地活用の一環として、全国的な展開を図る業者に委託した形で設置された駐車場等も随所に見られる。

■島田駅周辺駐車場の案内図



#### ④駐輪場の状況

- ・ J R 島田駅北側には、島田駅北口自転車等駐車場（2階建）が整備され、通勤や高校の通学等で利用されている。原付を含めると1,138台が駐輪可能となっているが、平成29年度の利用実績は845台/日（利用率74.3%）で利用者数は年々減少傾向にある。
- ・ J R 島田駅南側には、24時間利用できる島田駅南口自転車等駐車場（屋外、サイクルポート設置）が平成21年4月1日に整備され、原付を含めると95台が駐輪可能となっている。平成29年度の利用実績は44台で利用率は46.6%となっている。

#### ■島田駅北口自転車等駐車場利用状況 ※島田市統計書

年度	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年
日平均利用台数 (台)	932	918	858	829	806	839	854	877	845
利用率 (%)	81.9	80.7	75.4	72.8	70.8	73.7	75.0	77.0	74.3

※H18年度までは収容台数総計は1,158台

#### ■島田駅南口自転車等駐車場利用状況 ※島田市統計書

年度	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年
日平均利用台数 (台)	29	34	38	34	36	34	25	36	44
利用率 (%)	29.1	34.0	38.0	34.0	36.0	34.0	25.0	37.6	46.4

#### 4) 電車やバス等の公共交通機関の整備状況

- ・ J R 島田駅周辺は、公共交通の結節点で、市内で最も利便性の高い場所の一つであり、J R 島田駅は、一般利用が約66万人、定期券利用が約140万人で推移している。
- ・ 平成19年から平成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がますます高まっている。
- ・ また、バスについては、J R 島田駅や市民病院をはじめ、市内各所へ連絡するようバス路線が整備されている。コミュニティバスの路線の一部については、増加している路線もみられるが、総じて利用者数は減少しており、近年の人口減少と車社会の進展等を背景として、バスの運行は厳しい状況が続いている。

#### ■乗降客数（J R 島田駅） 単位：人

区分	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年
一般	689,048	666,575	679,420	679,059	654,452	667,946	677,331	658,770	643,906
定期券	1,434,995	1,427,530	1,404,144	1,400,039	1,345,349	1,375,038	1,365,008	1,360,994	1,373,352

※島田市統計書

■コミュニティバス利用（単位：100人）

		運行開始	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年
コミュニティバス	伊久身線	平成15年 4月1日	1,303	1,258	1,313	1,381	1,345	1,265
	相賀線	平成15年 4月1日	819	875	866	926	823	794
	湯日線	平成17年 4月1日	438	462	461	450	442	449
	大津線	平成17年 4月1日	601	638	664	670	628	655
	田代の郷温泉線	平成21年 4月1日	—	—	—	—	410	442
	島田駅東線	平成21年 4月1日	—	—	—	—	18	24
民間バス	島田静波線	—	2,837	2,607	2,526	2,327	2,050	1,905
	金谷島田病院線	—	2,691	2,572	1,694	1,504	1,342	1,278

		平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年
コミュニティバス	伊久身線	1,199	1,125	1,129	1,120	1,150	611	534
	相賀線	754	749	755	698	699	349	307
	湯日線	440	422	419	405	430	406	388
	大津線	591	572	605	586	598	322	324
	田代の郷温泉線	467	455	462	468	493	256	245
	島田駅東線	25	33	26	25	28	25	25
民間バス	島田静波線	1,709	1,558	1,574	1,571	1,651	1,706	1,594
	金谷島田病院線	1,196	1,126	1,008	1,066	929	1,090	787

※島田市統計書

5) 中心市街地の生活利便施設、娯楽施設の状況

- 生活利便施設等については、金融関係施設や島田市民総合施設プラザおおるり、地域交流センター歩歩路等が立地している。平成18年には娯楽施設である映画館も立地していたが、現在は立地しておらず、娯楽施設は少ない状況である。

■生活利便施設、娯楽施設数

項目	単位	中心市街地				市			
		平成13年	平成18年	平成29年	令和元年	平成13年	平成18年	平成29年	令和元年
金融機関	箇所	9	7	6	6	56	53	51	57
映画館	館	2	1	0	0	2	1	0	0

※「中心市街地活性化に取り組む関係者間の合意形成手法等調査事業」（平成20年度）（一部更新）

■施設別の立地状況

施設	立地状況
銀行・証券・保険等	銀行3、信用金庫2、郵便局3、証券2、保険9
健康増進施設 (スポーツクラブ・温浴施設等)	立地なし
ホール・ギャラリー	島田市民総合施設プラザおおるり、地域交流センター歩歩路、しずぎんギャラリー四季等ギャラリー
集宴会場	島田市民総合施設プラザおおるり、地域交流センター歩歩路、地区公会堂等集会場がある。また、宴会場についても、ホテル等施設の利用がある。

※「中心市街地活性化に取り組む関係者間の合意形成手法等調査事業」（平成20年度）（一部更新）



## 6) 観光・交流資源の状況

- ・ 中心市街地内の観光・交流資源は、島田市民総合施設プラザおおるりや地域交流センター歩歩路など文化施設である。
- ・ 中心市街地に隣接する大井神社は、節目の行事の際には多くの客でにぎわうものの、区域内にある史跡等は、観光・交流資源としてあまり活用されていない。

### ■ 中心市街地に影響を与える観光・交流資源の状況（中心市街地内）

観光・交流資源名 (資源・施設)	内容	入込数・入込の特徴等
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。	市民の利用が中心 利用件数(平成30年)204,318人
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。付加価値の高い交流拠点として、市民団体から営業目的の団体まで、幅広く利用されている。	市民の利用が中心 利用者数(平成30年)104,349人
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他、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。	市民の利用が中心 利用人数(平成30年)38,093人
栄町中央線 (愛称:おび通り)	自転車歩行者専用道路として整備した。“路ひろば”として、街路樹やベンチ、ステージなどを完備し、現代和風の街並みと合せ、市民のいこいのスペースとなっている。	しまだ元気市(月1回)、島田産業まつり、市民イベント等で利用がある。
おび・りあ	市では、建物の一部を購入し、1階の一部にFMサテライトスタジオ、2・3階に島田図書館、4階にこども館を整備した。また、公共施設以外の1階は商業施設(スーパーマーケット)、5階以上の賃貸住宅及び駐車場棟は島田ショッピングビル(株)が管理運営している。	—
島田球場、 サッカー場等	内外野のスタンドやナイター用の照明設備を備えた施設である。市内外の野球愛好家に利用されており、夏の高校野球の会場として利用されている。 また、第二球場・陸上競技場・サッカーグラウンド等も大井川河川敷を中心に整備されている。	市民の利用が中心 利用人数(平成30年) 島田球場 279回 島田第二球場 153回 横井運動場公園サッカー場 529回

※ 「中心市街地活性化に取り組む関係者間の合意形成手法等調査事業」(平成20年度)に加筆修正

## 7) 中心市街地に係る市の行事や催事・イベント

- ・市の観光入込客数は、平成 28 年時点で約 285 万人であり、島田大祭・帯まつりが開催された年であったため、前年より約 45 万人増加している。
- ・市内では年間 30 回近くのイベントが各地で開催されており、年始（1～2 月）や 8 月、そして秋（10～11 月）で 7 割以上を占めている。中でも、3 年に 1 度行われる島田大祭・帯まつりは、3 日間で約 40 万人が集まるお祭りであり、中心市街地の住民や事業者の多くが祭りに参加するなど、大きなにぎわいをみせている。
- ・おび通りでは、まちづくり島田、近隣商店街や商工会議所が協力して、しまだ元気市が毎月 1 回開催されているほか、「週末ざわざわパーク」が開催されている。
- ・中心市街地で毎年開催する「島田産業まつり」では、地場産品や工業製品の P R や販売を行っている。
- ・観光イベント等については、J R 島田駅北口に観光案内所が設置され、中心市街地も含めた市内の観光情報の提供に努めているほか、市及び観光協会のホームページによる情報発信も行っている。

### ■ 中心市街地に影響を与える行事・催事・イベントの状況（中心市街地内）

行催事・イベント名	内容	入込数と特徴等
島田大祭・帯まつり	日本三奇祭の一つに数えられる島田大祭は、元禄 8 年に始まった大井神社の祭事で、300 年を超える歴史を持っている。3 年に 1 度、本通りを中心に、大名行列や鹿島踊り、屋台の地踊りなどが繰り広げられる。	平成 28 年 10 月 (3 日間)  約 40 万人
島田夏まつり	毎年、駅前通り及び本通りを利用して夏まつりが開催され、夏の風物詩となっている。露店や団体による民謡踊り、太鼓、ダンスなどが披露される。	平成 30 年 8 月  75,000 人
島田産業まつり	島田市内の工場製品や地場産品などの展示販売を本通りとおび通りで毎年 11 月に開催。市内外から多くの方が訪れる。	平成 30 年 11 月  53,000 人
しまだ大井川マラソン	毎年 10 月に開催され、市役所を出発地点に中心市街地を通過するルートで設定されている。完走後には「しまだ乾杯タウン」として中心市街地の商店に多くの方が訪れる。	令和元年 10 月  9,067 人
しまだ元気市	中心市街地に元気を呼び起こすために、おび通りで毎月行われている。飲食物などの露店やフリーマーケットなどが通りに連なる。イベントも一緒に行われ、露店主と会話をしながら買い物を楽しむ家族連れでにぎわう。	毎月 1 回日曜日。6 月から 8 月は、夕涼み市として夜行われる。 平成 30 年度(11 回開催) 8,795 人
週末ざわざわパーク	おび通りを活用した、週末のイベント開催。マルシェ、フリーマーケット、発表会やアートの展示会など発信の場となっている。	平成 30 年  26 回

※ 「中心市街地活性化に取り組む関係者間の合意形成手法等調査事業」（平成 20 年度）に加筆修正

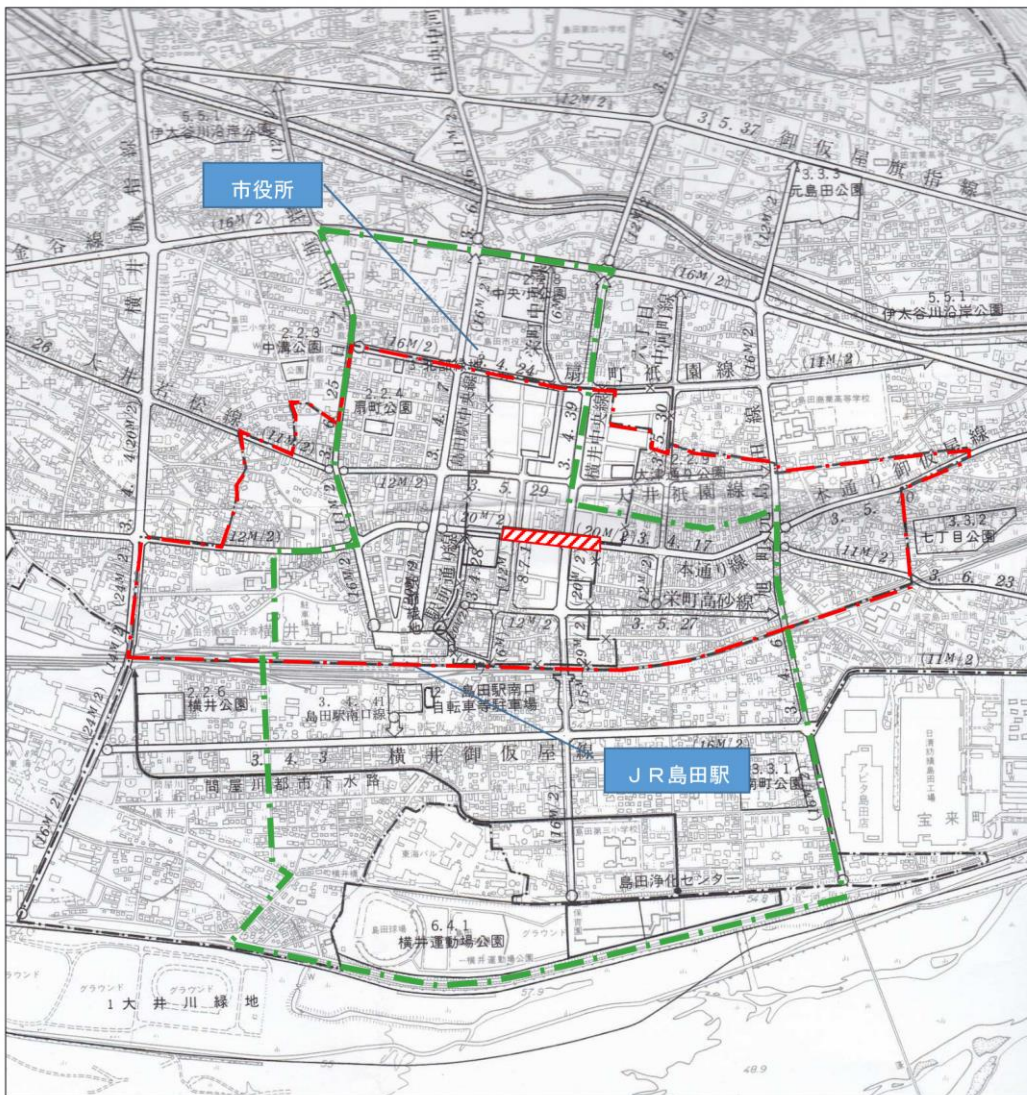
## 8) 防災


- ・ 中心市街地で土地区画整理事業等が終了した区域は、電線類地中化や道路の拡幅が行われ、防災面、安全面の課題が改善された。本通六丁目以東は、昔ながらの街並みが残されている反面、狭あい道路や老朽建物等も見られ、防災上の課題を有している。
- ・ (都)本通り線の本通四丁目～本通五丁目の区間は防火地域、J R 東海道本線と(都)扇町祇園線の間を中心市街地は準防火地域に指定されている。


※防火地域：建物は原則として耐火建築物、つまり一般的には鉄筋コンクリート造や鉄骨鉄筋コンクリート造などの建築物にしなければならない

※準防火地域：規制内容は防火地域よりも緩やかで、地階を除く階数が4以上、または延面積が1,500平方メートルを超える建築物は耐火建築物にしなければならないが、延面積が500平方メートル以下なら一般的な木造2階建てのほか、一定の基準に適合する木造3階建ても建てることできる。

### ■島田市中心市街地エリア防災区域図



 防火地域 (0.7 ha)

 準防火地域 (83.3 ha)

### 〔3〕地域住民のニーズ等の把握・分析

#### (1) 島田市中心市街地活性化に関するアンケート調査（平成 28 年度）

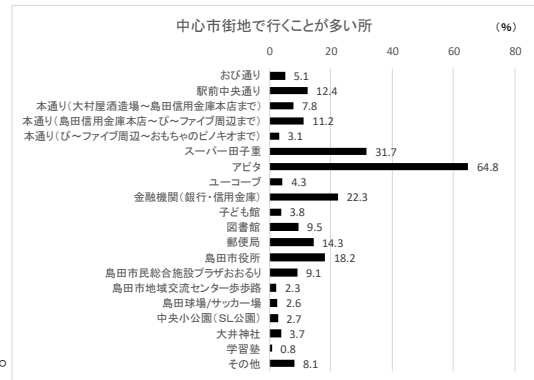
島田市の中心市街地活性化に関して、市民、商店主、不動産所有者に対して「島田市中心市街地活性化に関するアンケート調査（平成 28 年度）」を行った。

#### 1) 市民の中心市街地への意識（回答数 1015 票）

##### ① 中心市街地で行くことが多い場所

- 各世代ともに、大型店「アピタ」が最も多く、その他、10～20代は娯楽を目的として「駅前中央通り」、40代以上は、日常的な買い物を目的として「スーパー田子重」に多く訪れている。

※島田駅周辺エリアへの来街目的の把握のため、中心市街地活性化区域に近接した施設を含んでいる。

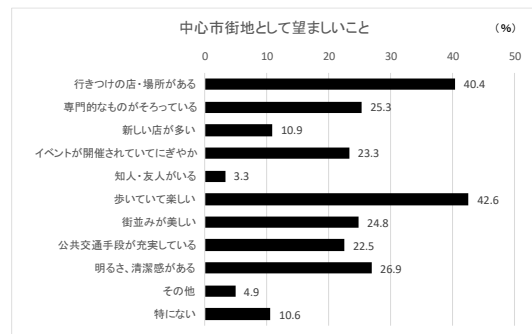


順位	10代	20代	30代	40代
1位	アピタ	アピタ	アピタ	アピタ
2位	駅前中央通り	駅前中央通り	金融機関	スーパー田子重
3位	図書館	スーパー田子重	島田市役所	金融機関

順位	50代	60代	70代	80代
1位	アピタ	アピタ	アピタ	アピタ
2位	スーパー田子重	スーパー田子重	スーパー田子重	スーパー田子重
3位	金融機関	金融機関	金融機関	金融機関

##### ② 中心市街地として望ましいこと

- 各世代ともに共通して「行きつけの店・場所がある」「歩いていて楽しい」を望ましいこととした割合が高く、その他、10～40代では「明るさ・清潔感がある」、60代以上では「専門的なものがそろっている」ことを望ましいこととしてあげている。

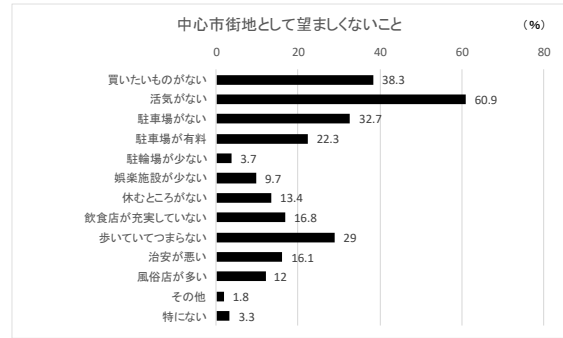


順位	10代	20代	30代	40代
1位	行きつけの店・場所がある	行きつけの店・場所がある	歩いていて楽しい	歩いていて楽しい
2位	歩いていて楽しい	歩いていて楽しい	行きつけの店・場所がある	行きつけの店・場所がある
3位	明るさ・清潔感がある	明るさ・清潔感がある	明るさ・清潔感がある	明るさ・清潔感がある

順位	50代	60代	70代	80代
1位	歩いていて楽しい	歩いていて楽しい	行きつけの店・場所がある	行きつけの店・場所がある
2位	行きつけの店・場所がある	行きつけの店・場所がある	歩いていて楽しい	歩いていて楽しい
3位	街並みが美しい	専門的なものがそろっている	専門的なものがそろっている	専門的なものがそろっている

### ③中心市街地として望ましくないこと

- 「活気がない」や「買いたいものがない」ことが望ましくないこととしてあげている割合が高く、その他、20～30代では「治安が悪い」こと、60代以上では「駐車場が少ない」ことが望ましくないこととしてあげられている。

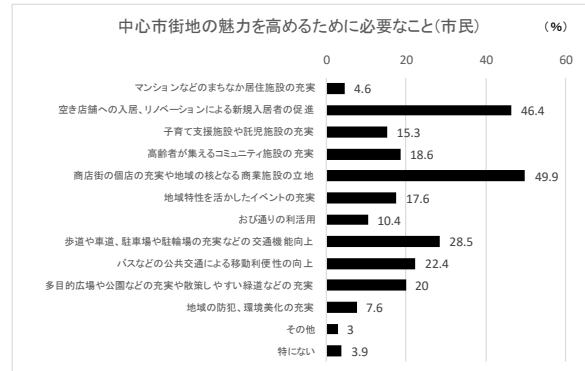


順位	10代	20代	30代	40代
1位	活気がない	買いたいものがない	活気がない	活気がない
2位	飲食店が充実していない	活気がない	買いたいものがない	買いたいものがない
3位	娯楽施設が少ない	治安が悪い	治安が悪い	歩いていてつまらない

順位	50代	60代	70代	80代
1位	活気がない	活気がない	活気がない	活気がない
2位	買いたいものがない	買いたいものがない	駐車場が少ない	駐車場が少ない
3位	歩いていてつまらない	駐車場が少ない	買いたいものがない	休むところがない

### ④中心市街地の魅力を高めるために必要なこと

- 各世代で多かったのは「商店街の個店の充実や地域の核となる商業施設の立地」「空き店舗への入居、リノベーションによる新規入居者の促進」であった。



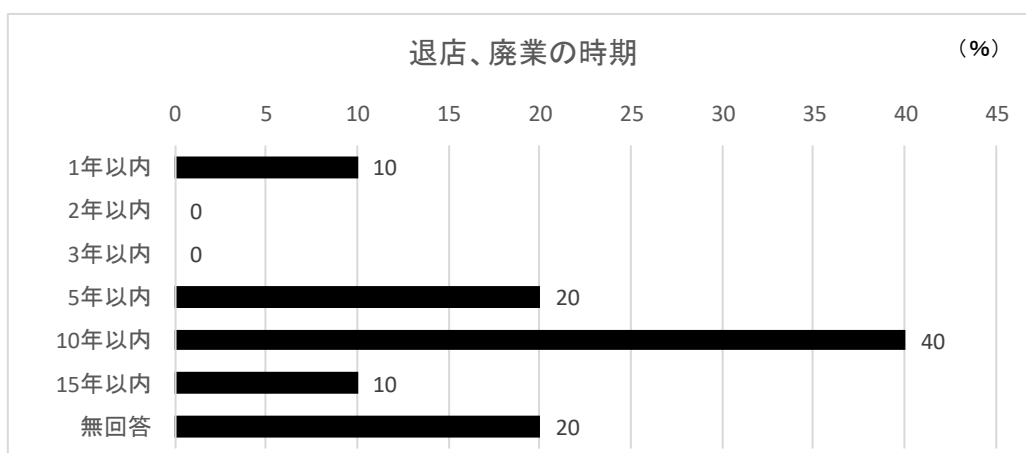
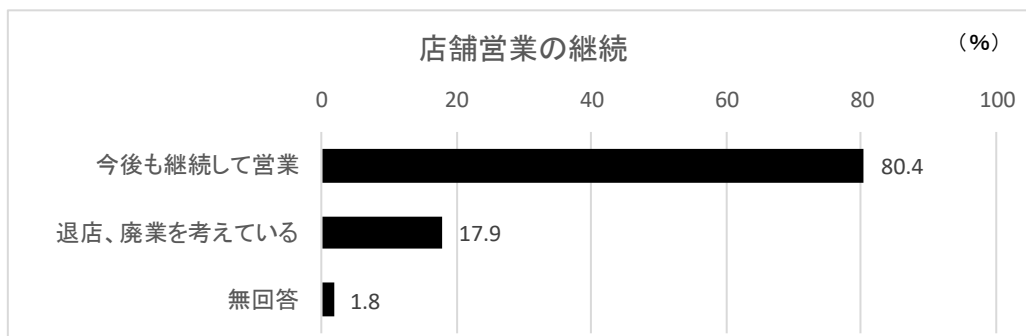
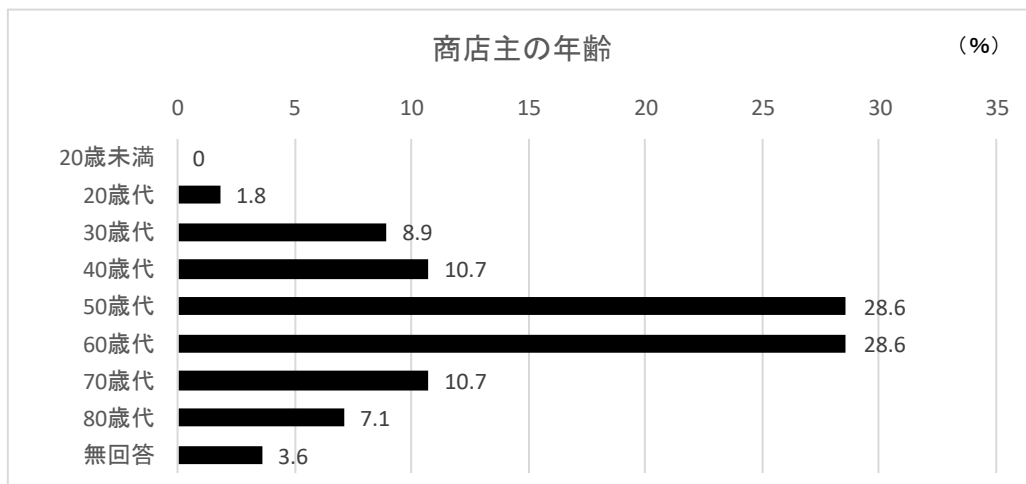
順位	10代	20代	30代	40代
1位	個店の充実、商業施設の立地	個店の充実、商業施設の立地	空き店舗への入居促進	個店の充実、商業施設の立地
2位	広場・公園の充実	空き店舗への入居促進	個店の充実、商業施設の立地	空き店舗への入居促進
3位	公共交通の利便性の向上	歩道・車道、駐車場の充実	子育て支援施設、託児施設の充実	歩道・車道、駐車場の充実

順位	50代	60代	70代	80代
1位	個店の充実、商業施設の立地	空き店舗への入居促進	空き店舗への入居促進	個店の充実、商業施設の立地
2位	空き店舗への入居促進	個店の充実、商業施設の立地	個店の充実、商業施設の立地	高齢者のコミュニティ施設の充実
3位	歩道・車道、駐車場の充実	歩道・車道、駐車場の充実	公共交通の利便性の向上	公共交通の利便性の向上

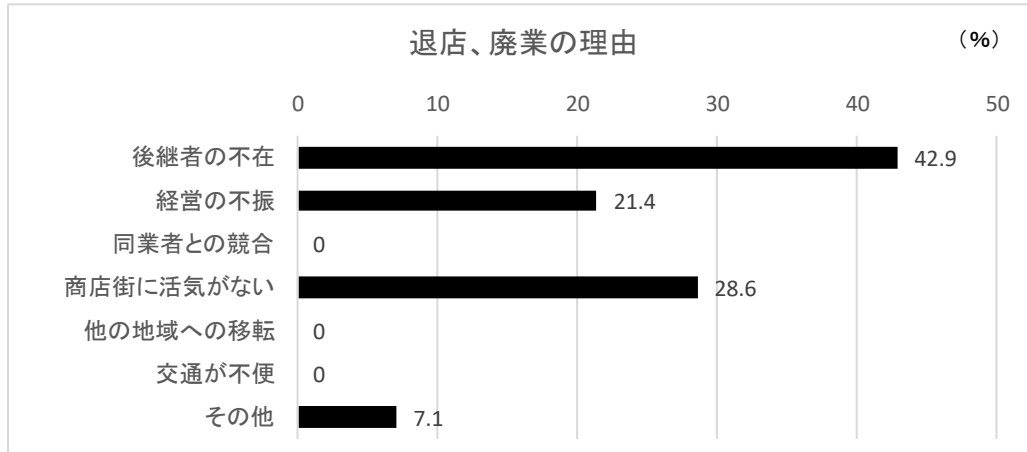
## 2) 店主の意識

- ・配布数 112 票、回答数 59 票
- ・調査期間：平成 28 年 12 月 20 日～平成 29 年 1 月 6 日

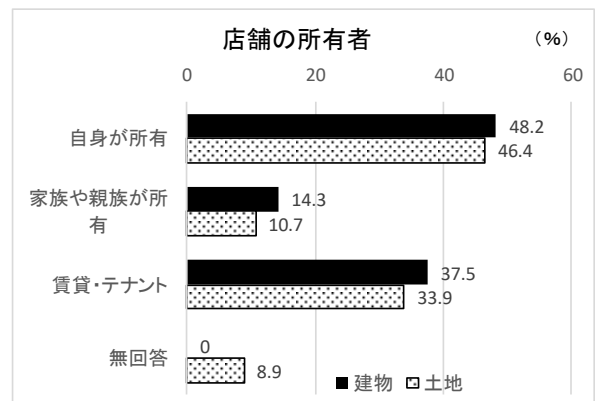
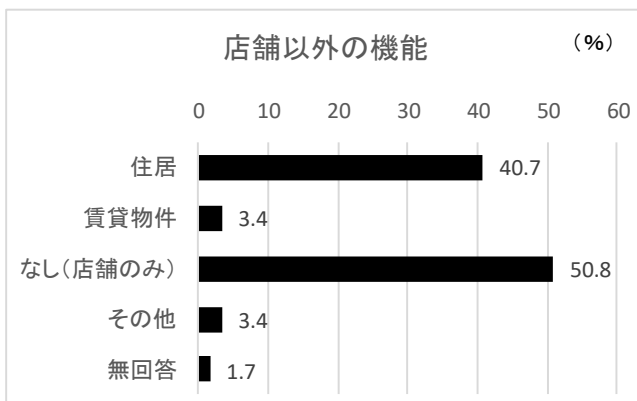
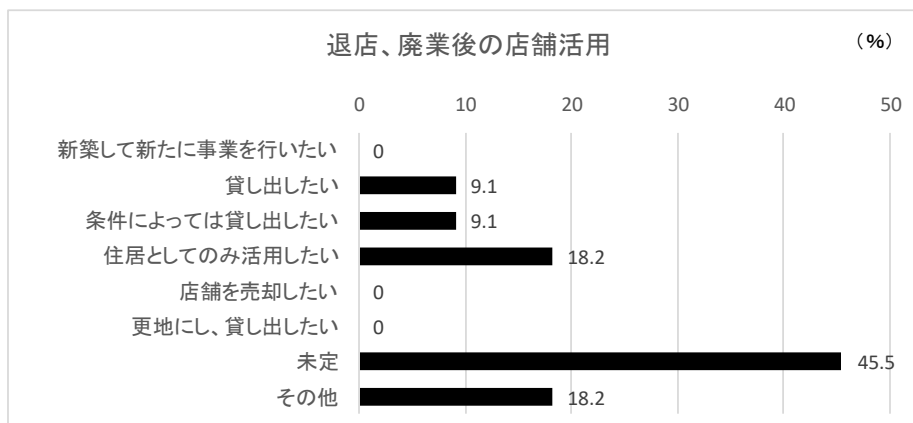
- ◆島田市商店街連合会加盟店の高齢化が進んでいる。
- ◆約 2 割の店主が退店・廃業を考え、うち、3 割が 5 年以内を目安としている。



- ◆退店・廃業の大きな理由として約4割の店主が後継者の不足をあげている。
- ◆そのほか、商店街の活気のなさや経営不振が退店・廃業の理由としてあげられており、中心市街地での経済活動の活発化が課題となっている。



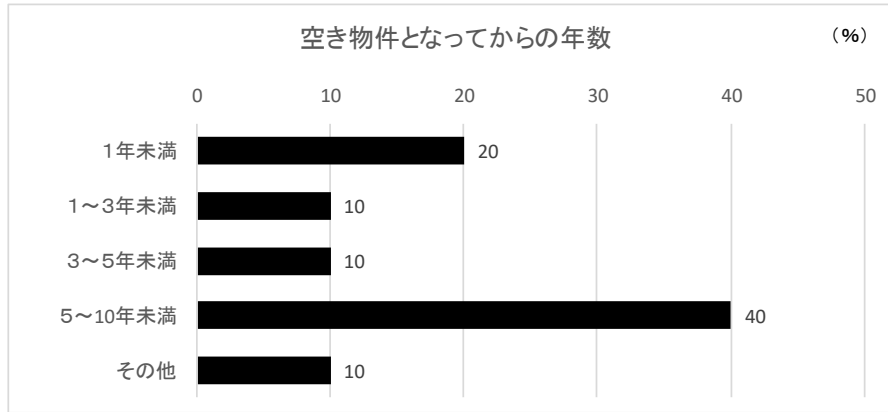
- ◆退店・廃業後の店舗活用で貸し出したいと考えている店主は約2割にとどまる。
- ◆住居併設や自身・身内による所有も約半数を占め、退店・廃業後も住居としてのみの活用を考えている店主は約2割を占める。



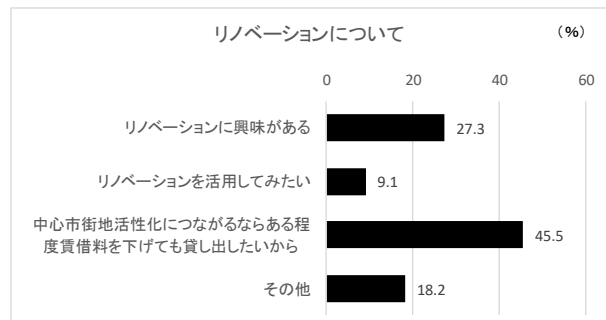
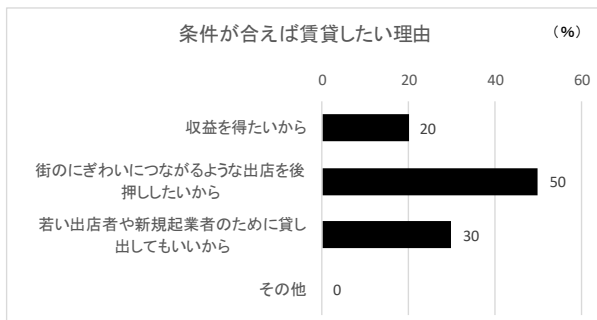
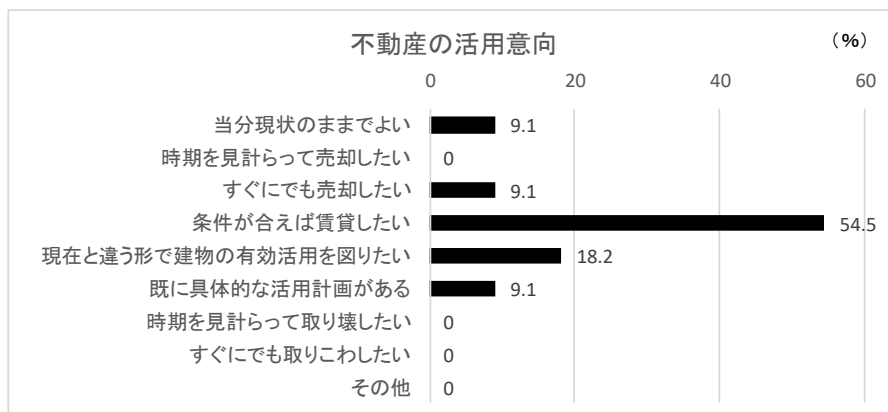
### 3) 不動産所有者の意識

- ・ 配布数 17 票、回答数 10 票
- ・ 調査期間：平成 29 年 3 月 1 日～ 3 月 10 日

◆ 空き物件となった不動産の約 4 割が 5 年以上経過している。



- ◆ 空き物件のオーナーの約 5 割が「条件が合えば賃貸したい」との活用意向を持っている。
- ◆ 賃貸したい理由として、街のにぎわいや新規起業者のためにという意識を持っているほか、リノベーションへの興味も持っている。

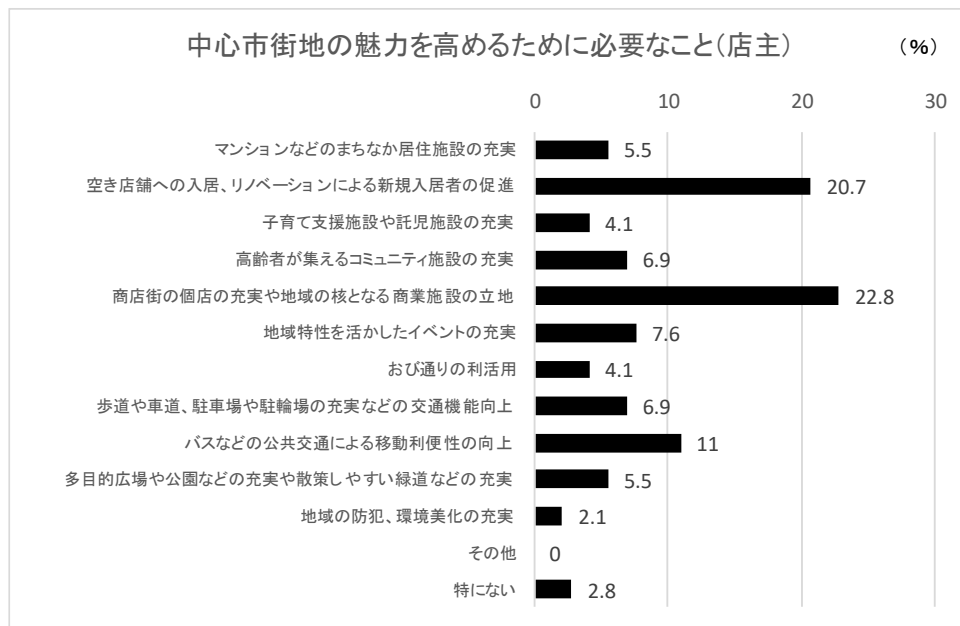




#### 4) 中心市街地の魅力を高めるために必要なこと

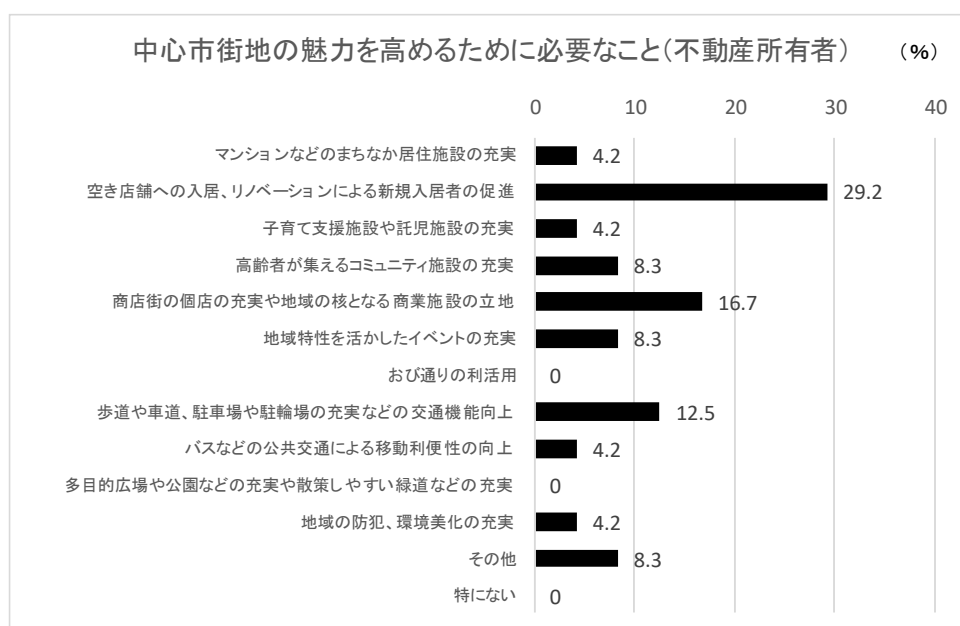
##### ①商店主

◆商店主は、中心市街地の魅力向上のため「商店街の個店の充実や地域の核となる商業施設の立地」や「空き店舗への入居、リノベーションによる新規入居者の促進」が必要と考えている。



##### ②不動産オーナー

◆不動産オーナーは、中心市街地の魅力向上のため「空き店舗への入居、リノベーションによる新規入居者の促進」が必要と考えている。



## (2) まちなかについて考えるワークショップ

島田市中心市街地活性化基本計画のテーマである「まちなかで住み、楽しみ、働く拠点づくり」を実現させるために望むことや様々なアイデアを、市民相互間の対話により得ることを目的に開催した。

### ■開催概要

	第1回	第2回	第3回
テーマ	「暮らしたくなるまちなか」 について考えよう！	「過ごしたくなるまちなか」 について考えよう！	「働きたくなるまちなか」 について考えよう！
日時	令和元年7月7日(日)	令和元年7月14日(日)	令和元年7月28日(日)
参加者	14人	19人	11人

### ■開催風景



(第1回風景)



(第2回風景)



(第3回風景)

### ■発表アイデア

テーマ	発表アイデア
第1回：「暮らしたくなるまちなか」について考えよう！	<ul style="list-style-type: none"> <li>○観光マップのアプリ化（高校生が地域を取材し、観光アプリを作成）</li> <li>○心と体のバリアフリー</li> <li>○公共施設の充実</li> <li>○安全・安心のためのハザードマップを作成</li> <li>○中心街の魅力的なお店の発掘・発信・インフラ作り</li> <li>○公共施設の充実・無料化・無人化（AI、自動運転、ドローンなどを活用）</li> <li>○市内どこでもwi-fiが繋がる</li> <li>○電柱がない町（防災）をつくる（インフラの強靱化）</li> <li>○空き家対策の推進、空き地の有効活用</li> <li>○町中をひとつのショッピングセンター化</li> <li>○公園都市化（老人～子供が楽しめる場所作り、イベント会場常設など）</li> <li>○町中再開発（歩行者天国、バリアフリー化）</li> <li>○駅前には大きな公園がある町</li> <li>○通りへ植樹（木陰をつくる）</li> </ul>

テーマ	発表アイデア
<p>第2回「過ごしたくなるまちなか」について考えよう！</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○駅前島田宿化計画～古い街並み～</li> <li>○高齢者活性化計画～島田市OGOBみんないきいき～（毎週末、高齢者宅でショートホームステイを受け入れたり、子供を預けて遊んでもらう）</li> <li>○足湯で映画プロジェクト～みんなで集GO市役所へGO～（市役所に足湯を設置し、市役所の壁にプロジェクションマッピングを上映）</li> <li>○駅前駐車場を芝生に変えちゃおうプロジェクト（変化に対応が出来る空間、カフェ、イベント）</li> <li>○駅前でグランドゴルフ世界大会「グランドゴルフの聖地」</li> <li>○駅前緑茶場計画（ひたすらベンチを設置、心地よい音楽）</li> <li>○道端ハイジャック！（車道は削り、人のための空間を増やす）</li> <li>○商店街スタンプラリー</li> <li>○土日は集合！しまだ市（野菜が買える朝市）</li> <li>○歩歩路の大きくてたくさんパージョン（集える場を作る）</li> <li>○文化をたどる水辺の道（文化資源を周れるルート）</li> <li>○歩きやすさ、動きやすさ（バリアフリーで雨にぬれずに動ける空間）</li> <li>○道路の案内標識の充実（文化財等）</li> </ul>
<p>第3回：「働きたくなるまちなか」について考えよう！</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○「みんなが使えるレンタサイクル」～島田に高校生・社会人を呼び込もう～</li> <li>○「気分はとなりのトトロ！」～みんなが集まる古民家カフェ～</li> <li>○「パパもママも安心！」～職場と併設の保育施設～</li> <li>○楽しいまちあるき（パラソルを設置したり、タイルを変えるなど）</li> <li>○自ら健康活動（車以外の移動方法が充実）</li> <li>○ナポレオンに負けないまちづくり（パリのまちづくりを参考）</li> <li>○商店街島田宿化昔町並み復活計画（おび通りを中心に、地上住宅化、リノベーション）</li> <li>○駅近を地下街にして、おしゃれなお店を誘致</li> <li>○富士山静岡空港から街中へのアクセスを良好にし、外国の方も働きやすい</li> <li>○仕事帰りに、仲間としゃべって疲れをいやす場所がある</li> <li>○交通面が発達していて、通勤がしやすい</li> <li>○サテライトオフィス、IT系の誘致</li> <li>○仕事帰りに病院に行くことができる</li> <li>○レンタル自転車でちょこちょこっと買い物にでかける</li> <li>○会社の近くに駅やバス停がある</li> </ul>

## 〔4〕これまでの中心市街地活性化に対する取組の検証

### (1) 旧法計画（平成11年～平成20年）の概要

#### ■基本コンセプト

**「市民が暮らしやすく 親切で優しいまちづくり」**

#### ■基本的な方針

- ①活力のある都心商業の育成
- ②生活基盤の充実
- ③わが街としての誇りを育むまちづくり
- ④親切で、ひとにやさしいまちづくり
- ⑤中心市街地の管理・運営システムの構築

#### ■一体的推進の目標

- ①滞在を促す施設の整備（公園、休憩施設、遊歩道、歴史的資源の保全と活用等のアメニティ施設の充実）
- ②アクセスの向上（道路、駐車場の基盤整備）
- ③各種の交通手段とその相互機能に即した安全な交通環境の形成
- ④来街目的となる施設の整備（店舗、娯楽、公共公益施設、文化情報施設等）
- ⑤都心居住者の確保（併用住宅の整備、各種都市型集合住宅の導入）
- ⑥景観形成ガイドプランの実現
- ⑦イベント事業の推進
- ⑧回遊性の演出と交流人口の確保

#### ■活性化の達成に係わる具体的数値目標

##### ①人口の目標

	昭和60年 (実績)	平成9年 (実績)	平成20年 (目標)
旧市の人口(人)	45,615	40,943	45,000

※国勢調査

##### ②商品販売額の目標

	昭和60年 (実績)	平成9年 (実績)	平成20年 (目標)
旧市の年間販売額(億円)	783	653	790

※商業統計調査

(2) これまでの活性化事業で効果のあった取組事業とその要因

- ・中央第三地区土地区画整理事業をはじめとした基盤整備事業については、関連した事業を面的に整備することで、中心市街地へのアクセスの向上、快適な歩行空間の形成などが図られ、都市環境が向上した。
- ・市街地再開発事業に伴う公共公益施設の導入やおび通りで「しまだ元気市」等を実施することで、中心市街地の交流人口の増加に寄与している。

(3) これまでの活性化事業で進捗しなかった事業・施策とその要因

- ・土地区画整理事業により、道路や歩道等の空間は美しい街並みとして整備されたが、道路沿いに商店が立地しなくなったり、商店が住宅に変わるなどして、商店街としての機能が低下した。
- ・土地区画整理事業と併せて共同協調開発を行う予定であった各街区の事業は、地権者間の合意が得られず、計画が消滅した。
- ・基本計画策定後、次の基本計画の策定も含め、中心市街地活性化に向け、庁内の推進体制を構築することができなかった。
- ・TMOの(株)まちづくり島田を中心にソフト事業が実施され、まちづくり活動の核となるべき主体がみえてきたが、住民や各種団体との連携等が不足し、それらが一体となって取り組む体制の構築ができなかった。

(4) 旧法に基づく中心市街地活性化基本計画（平成11年3月31日）の取組状況※分類は新法

①市街地の整備について

◆土地区画整理、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項・・・市街地の整備

旧法における市街地整備に係る事業は、JR島田駅周辺において行われた土地区画整理事業や再開発事業等を基幹としてほぼ完成している。

これにより、駅周辺では整然とした街並みが創出され、骨格となる道路体系や新たな公共公益施設の整備、さらには民間マンション等の建設も行われる等、計画策定時に課題となっていた事項については、概ね達成されたものと考えられるが、まちなぎわいや回遊性等においては課題も残っている。

【計画策定時の課題と現在】

	平成11年時点	平成30年現在
①都市の顔として各種機能の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・島田市の玄関口としてJR島田駅の駅前広場の整備</li> <li>・商店街へ導く施設整備（道標・案内板等）や魅力情報等を提供する情報サービスの充実</li> <li>・電線類地中化による安全で快適な通行空間の確保、都市災害の防止、通信ネットワークの信頼性向上、都市景観の向上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・島田市への玄関口となるJR島田駅前広場が整備された。</li> <li>・土地区画整理事業、再開発事業により、<u>整然とした街並みを有する空間が創出された。</u></li> </ul>

②都市交通ネットワークの改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地区画整理事業による車両交通と歩行者空間の整備により回遊性を確保し、活動量の向上を図る。</li> <li>・ 地区へのアクセス幹線道路の確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地区画整理事業等により都市計画道路が概ね整備され、交通利便性は向上。</li> <li>・ 自動車交通処理面はかなり改善されたものの、歩行者の回遊性は、駅前からまちなかへと延びる島田停車場線以外は、特に東西方向への回遊に大きな効果は現れていない状況。</li> </ul>
③地域交流拠点の創出	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ イベント等の拠点となる公園・緑地・まちかど広場等の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅前広場に加え、おび通りによる島田宿の面影を残す新たなスポットの整備。</li> </ul>
④駐車需要の改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 客用駐車場780台の大半が大型店利用者施設の利用（66%）であり、相互連携が図られていない。</li> <li>・ 駐車場利用システム（案内、利用カード等）を構築</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅北側は駅前駐車場と本通五丁目のび〜ファイブ駐車場、おび・りあ駐車場などが来街者の駐車需要に対応。</li> </ul>
⑤都市景観の改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 美しく、心地よく、くつろげる場所のある中心市街地としての都市環境の総合的な実現（＝島田らしさ）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地区画整理事業により整然とした街並みが創出された。</li> <li>・ おび通りは、島田宿の面影残す新たな公共空間となっている。</li> <li>・ JR島田駅からの南北軸となる島田停車場線沿道は建物と一体的なメインストリートとしての景観が形成された。</li> </ul>

【旧法計画に掲げられた事業の取組状況】

事業名	法に定める特別の措置及び認定と連携した支援措置	事業期間（支援措置期間）	取組状況
中央第三地区土地区画整理事業	公共団体等土地区画整理事業	昭和 59～平成 15 年	完了
ふるさとの顔づくりモデル土地区画整理事業	公共団体等土地区画整理事業	平成 10～15 年	完了
街なか再生土地区画整理事業	街なか再生土地区画整理事業	平成 10～15 年	完了
街並み・まちづくり総合支援事業	街並み・まちづくり総合支援事業	平成 9～15 年	完了
電線類地中化事業	公共団体等土地区画整理事業 都市計画街路事業（電線共同溝）	平成 7～15 年	完了
街路事業横井元島田線（横井中央線）改良工事	地方道路整備臨時交付金	平成 10～17 年	完了
公共下水道管渠整備事業	雨水渠事業	平成 9～15 年	完了
市街地再開発事業		平成 9～15 年	完了
景観形成事業	優良建築物等整備事業、 街なみ景観形成事業	平成 9 年～	完了
第 7 街区市街地再開発事業	市街地再開発事業 商店街・商業集積活性化施設整備事業	平成 11～12 年	完了
第 20 街区共同協調開発事業	優良建築物等整備事業 商店街・商業集積活性化施設整備事業	平成 11 年	未着手
第 25 街区共同協調開発事業	優良建築物等整備事業 商店街・商業集積活性化施設整備事業	平成 11 年	未着手
第 37 街区協同協調開発事業	優良建築物等整備事業	平成 11～12 年	完了
和風まちなみエリア整備事業	優良建築物等整備事業 商店街・商業集積活性化施設整備事業	平成 10 年～	完了

## ②都市福利施設について

### ◆都市福利施設を整備する事業に関する事項・・・都市福利施設

旧法における都市福利施設に係る事業は、老人デイサービスセンター整備が未着手となっているが、土地区画整理事業等による基盤整備等とあわせて、公共公益施設の整備・改善が行われている。

旧法計画の計画期間以降も、平成24年8月にユニ跡地において、おび・りあ（こども館・島田図書館）が整備されるなど、公共公益施設の中心市街地内への立地促進が進んでいる。

#### 【計画策定時の課題と現在】

	平成11年時点	平成30年現在
①地域交流拠点の創出	<ul style="list-style-type: none"> <li>・時代ニーズに合った新たな公共公益施設の導入</li> <li>・文化・情報・福祉等、新たな施設の導入による来街者の吸引(大きな発想の転換)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ユニ跡地においては平成24年8月にこども館、9月には島田図書館がオープンし、公共公益機能は充実しつつある。</li> </ul>

#### 【旧法計画に掲げられた事業の取組状況】

事業名	法に定める特別の措置及び認定と連携した支援措置	事業期間(支援措置期間)	取組状況
老人デイサービスセンター整備事業(街角デイ整備事業)	都市型複合日帰り介護整備事業 在宅介護支援センター運営事業	平成11～14年	未着手
交流核施設建設事業(歩歩路)	商店街・商業集積活性化施設整備事業	平成15年	完了

## ③まちなか居住について

### ◆公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項・・・まちなか居住

旧法におけるまちなか居住に係る事業は、再開発事業等を中心として全て完了している。

また、土地区画整理事業によって整然とした街並みや道路環境が創出されたことにより、民間マンション等の建設も行われ、中心市街地への新たな移住等による効果もあったと考えられる。

しかしながら、全国的な人口減少の傾向等も背景となって、平成30年現在では平成12年時点と比べ人口は減少しており、さらに高齢化の進展など、厳しい状況が続いている。

#### 【計画策定時の課題と現在】

	平成12年時点	平成30年現在
①居住人口の減少	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成12年の人口は7,978人</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成30年の人口は7,435人となっており、全体では減少傾向(対H12年比で-543人)にある。</li> </ul>
②高齢化の進行	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成12年の高齢化率は26.6%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成30年の高齢化率は35.1%となっており、全体では増加傾向(対H12年比で8.5ポイント)にある。</li> </ul>

【旧法計画に掲げられた事業の取組状況】

事業名	法に定める特別の措置及び認定と連携した支援措置	事業期間 (支援措置期間)	取組状況
優良建築物等整備事業		平成9～15年	完了
特定優良賃貸住宅供給促進事業	家賃対策補助	平成11～15年	完了
都市居住環境形成事業		平成11～15年	完了
第7街区市街地再開発事業 (再掲)	市街地再開発事業 商店街・商業集積活性化施設整備事業	平成11～12年	完了
第20街区共同協調開発事業 (再掲)	優良建築物等整備事業 商店街・商業集積活性化施設整備事業	平成11年	完了
第25街区共同協調開発事業 (再掲)	優良建築物等整備事業 商店街・商業集積活性化施設整備事業	平成11年	完了
第37街区協同協調開発事業 (再掲)	優良建築物等整備事業	平成11～12年	完了


④商業活性化について

◆中小企業商業高度化事業、特定商業施設等整備事業その他の商業活性化のための事業及び措置に関する事項・・・**商業活性化**

旧法における商業活性化に係る事業は、主に市街地再開発事業や街区共同・協調事業等による土地・建物の再編を主体に行われてきた。その結果、おび通り等の歴史的まちなみと一体となった新しい商店へのリニューアルなど、一部では改善された箇所も見られる。

しかしながら、空き店舗数等は減少に歯止めがかからず、本通り沿いなどにおいても空き店舗が見られる状況となっている。

【計画策定時の課題と現在】

	平成11年時点	平成30年現在
①変革を迫られる中心市街地の産業構造	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成11年にユニーとジャスコが撤退</li> <li>後継者問題等により、店舗改装等の新規投資が停滞</li> <li>生活提案型専門店と生鮮産品を中心とした生活支援型店舗による専門店の集合体化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ユニー跡地は、新たに整備された複合ビル（おび・りあ）に、ユーコープ、こども館、島田図書館、賃貸住宅等が併設された。</li> <li>ジャスコ跡地には、分譲マンション（2棟、総戸数70戸、45戸）が建設され、買い物客となる住民は増加している。</li> <li>市全体の事業所あたりの売場面積は増加（H9：81㎡⇒H26：146㎡）しており、大型店舗への集中が進行している。</li> <li>空き店舗の抜本的な解消は見られず、地区の東西軸となっている本通り沿いでは空き店舗が残る。</li> </ul> 
②歩行者の回復	<ul style="list-style-type: none"> <li>昭和60年比ではいずれの地点でも減少</li> <li>休日の通行量が平日より少ない</li> <li>本通五丁目は駅前通りから離れる程交通量の減少が見られる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成24年の複合ビル（おび・りあ）の開店以降、中心市街地内における本通二丁目交差点の通行量は回復傾向にある。</li> <li>→駅前から離れる本通五・六・七丁目の歩行者通行量は依然として少ない。</li> </ul>



【旧法計画に掲げられた事業の取組状況】

事業名	法に定める特別の措置及び認定と連携した支援措置	事業期間 (支援措置期間)	取組状況
ふれあいタウン事業		未実施	未着手
ギャラリー等設置事業	学習活動支援設備整備事業	平成12年～	未着手
第7街区市街地再開発事業 (再掲)	市街地再開発事業 商店街・商業集積活性化施設整備事業	平成11～12年	完了
第20街区共同協調開発事業 (再掲)	優良建築物等整備事業 商店街・商業集積活性化施設整備事業	平成11年	完了
第25街区共同協調開発事業 (再掲)	優良建築物等整備事業 商店街・商業集積活性化施設整備事業	平成11年	完了
第37街区協同協調開発事業 (再掲)	優良建築物等整備事業	平成11～12年	完了
第48街区商業基盤施設近代化事業 (再掲)	優良建築物等整備事業 商店街・商業集積活性化施設整備事業 高度化事業	平成11～12年	完了
第49街区新商業集積施設整備事業	優良建築物等整備事業 高度化事業	平成11～12年	未着手
和風まちなみエリア整備事業 (再掲)	優良建築物等整備事業 商店街・商業集積活性化施設整備事業	平成10年～	完了
CATV設置事業	新世代地域ケーブルテレビ施設整備事業	平成11年～	完了
ギャラリーモールの整備		平成14年～	完了
駅前周辺商店街環境整備事業	商店街・商業集積活性化施設整備事業 都市再生区画整理事業 街並み・まちづくり総合支援事業	平成11年～	完了
中心市街地活性化ソフト事業		平成19～20年	完了
TMO事業	商業タウンマネジメント計画策定事業 TMO基金補助事業 タウンマネージャー派遣事業	平成12年～	完了

⑤公共交通について

◆4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項・・・**公共交通**

旧法における公共交通に係る事業は、シャトルバス整備事業が掲げられ、現在市内にはコミュニティバスも運行しているが、バス交通の利用者は年々減少している。

【計画策定時の課題と現在】

	平成11年時点	平成30年現在
①変革を迫られる中心市街地の産業構造	・中心市街地を周回するバスの運行による来街者の回遊性、利便性の向上を図る。	・コミュニティバスや民間バスも通っているが、総体的に利用者数は減少している。

【旧法計画に掲げられた事業の取組状況】

事業名	法に定める特別の措置及び認定と連携した支援措置	事業期間 (支援措置期間)	取組状況
シャトルバス整備事業	商店街等活性化先進事業	平成11年～	完了

## 〔5〕 中心市街地活性化の課題

地域の概況、住民意識、中心市街地での取組等を踏まえ、中心市街地の課題を整理した。

### (1) 解決された課題（活性化事業などによる効果）

- ◆再開発事業などによる居住の場の創出（賃貸マンション、分譲マンションの立地）
- ◆大型ショッピングビル跡地への複合ビル（おび・りあ）整備による生鮮食料品店の出店
- ◆複合ビル（おび・りあ）の開店以降の本通二丁目交差点の通行量の回復
- ◆玄関口となるJR島田駅南口の開設による機能性の向上
- ◆土地区画整理事業による都市基盤の充実と整然とした環境整備、車両交通アクセスの向上
- ◆電線類地中化、ブロック舗装等による都市景観の向上、安全で快適な歩行者空間の確保
- ◆市街地の南北アクセスの強化（南北自由通路、鉄道との立体交差等）
- ◆複合ビル（おび・りあ）へのこども館・島田図書館の整備や地域交流センター歩歩路の整備による公共サービス機能の充実
- ◆おび通りによる新たな来訪目的スポットの創出、おび通りを活用した定期的なイベントの開催による交流人口の増加

### (2) 積み残しとなっている課題

#### ① まちなか居住に関する課題

- ◆人口は依然として減少傾向にあることから、新たな定住施策等を検討することが必要。
- ◆人口減少や高齢化社会に対応したまちのコンパクト化・歩いて暮らせるまちへのリニューアルを促進していくことが必要。
- ◆JR島田駅前から延びる島田停車場線以外における歩行者・自転車通行量の増加を図り、中心市街地全体の回遊性の向上に努めることが必要。
- ◆市街地整備は概ね完了し、良好な環境が整ったことから、こども館・島田図書館や地域交流センター歩歩路などの公共公益施設と商業サービス施設を含めた各種機能の連携を図ることが必要。

#### ② 商業機能の活性化に関する課題

- ◆大型店にはない個店の有する魅力を生かしていくとともに、地域の特長を生かした魅力づくりに取り組むことが必要。
- ◆店主の高齢化や後継者難といった問題の解消に努め、空き店舗への入居、新規入居者の促進などにより、商店街のにぎわいづくりを推進することが必要。  
店主の約2割が退店・廃業を考え、うち、3割が5年以内を目安としている。退店・廃業後の店舗活用で貸し出したいと考えている店主は約2割にとどまる。
- ◆ジャスコ撤退に伴う影響等から、来街者の回遊性が低下し、店舗やアーケードの老朽化も進行していることから、回遊ルートの確保と併せて、歩行環境の向上を図ることが必要。

### (3) 継続及び新たに発生した課題

#### ① J R 島田駅北側での課題

- ◆土地区画整理によって整然とした環境が創出された反面、道路拡幅などにより身近な(限界性のある)商店街としてまとまりが薄れてきた感があることなどから、今後は子育て世代や高齢者、観光客などが歩いてまちを楽しめる時間消費型の機能を持つことが必要。
- ◆日常的な利用が見込まれる公共施設(こども館や島田図書館等)の整備等は、昼間人口の増加に寄与するものと考えられるが、市全体の昼間人口の減少傾向が続いているため、雇用や居住の場の確保など昼間人口の増加に資する取組が必要。
- ◆大型店は商店街の客足を奪う脅威となる一方で、周辺の商業店舗や商店街へ客足を伸ばしてもらうきっかけとなり、商業活性化や回遊性向上等の効果も期待できることから、中心市街地に近接する大型店との連携が必要。
- ◆新東名高速道路等の周辺開発による来街機会の増加等に伴うポテンシャルを活かし、まちなかへの誘引策を検討することが必要。
- ◆市内各所を結ぶバス路線網が敷かれているが、バス利用者は減少していることから、中心市街地での観光客や高齢者等に対する公共交通の利便性向上が必要。
- ◆自転車による中心市街地の移動性の向上とともに、レンタサイクル等も活用した公共施設や観光施設の回遊性の向上が必要。

#### ② J R 島田駅南側区域での課題

- ◆J R 島田駅南口の開設にともない、様々な機能が集積する駅北側の中心市街地と駅南側の交流機能をもたせることが必要。
- ◆富士山静岡空港の周辺開発による来街機会の増加等に伴うポテンシャルを活かし、J R 島田駅南口を拠点とした中心市街地への誘引策を検討することが必要。
- ◆島田球場等のスポーツ施設や大井川沿いの公園・広場とJ R 島田駅北側市街地との回遊性のある歩行者空間を形成することが必要。

### (4) (1)～(3)を踏まえ中心市街地で喫緊に解決すべき課題

#### ①中心市街地の居住人口の減少

- ・分譲マンションの建設により、一部の地区では人口の増加が見られるが、中心市街地全体で進行する人口減少に向き合い、新たなまちなか居住を推進していくことが必要。

#### ②中心市街地の魅力の低下

- ・しまだ元気市などのイベントや「おび通り」の整備などが実施されているが、中心市街地内の回遊を促進し、まちなかで過ごす時間を増やしていくことが必要。

#### ③中心市街地の経済活力の低下

- ・大型スーパーの撤退や商店主の高齢化・後継者難などにより、中心市街地における小売業の衰退や従業者数の減少が見られ、中心市街地の経済活力の向上に向けた取組が必要。

## 〔6〕 中心市街地活性化の方針

### (1) 中心市街地のテーマ

島田市中心市街地活性化のテーマを以下のとおり設定する。

## 『 まちなかで住み、楽しみ、働く拠点づくり 』

『まちなかで住み、楽しみ、働く拠点づくり』をテーマとして、本市の中心拠点となる中心市街地を形成していく。

住む拠点づくり：居住、交通基盤の整備により、多世代がまちなかで暮らすことを後押しする。

楽しむ拠点づくり：公園、道路等の公共空間や既存の集客施設等を活用し、魅力ある空間を創出することによりまちなかへの来訪を後押しする。

働く拠点づくり：空き店舗等を活用した起業・創業を地域が一体となって支援することにより、働くことを後押しする。

### (2) 中心市街地活性化の方針

これまでの取組により積み残しとなっている課題・新たに発生した課題に対して、本計画においては、人口減少・高齢化という課題に向き合い、以下の3つの基本方針により、中心市街地の活性化を図る。

- ① 多世代が中心市街地に居住する
- ② 中心市街地の交流人口の増加により、日常的なにぎわいの創出を図る
- ③ 地域一体となった支援により、中心市街地で働く人の増加を図る

#### 基本方針1：「まちなか暮らしの促進」

- ・人口減少・高齢化が進む中心市街地への居住を促進するため、リノベーションによる空き家や空き店舗等への居住を支援するとともに、多世代が中心市街地で暮らすことのできる環境づくりを推進する。
- ・この実現のため、「リノベーションまちづくり推進事業」による空き家、空き店舗等の活用を推進する。また「大井川左岸旧堤線改良事業」、「コミュニティバス運行事業」による安全・安心で移動しやすい環境づくりを行う。
- ・これらの取組により、中心市街地の居住人口の増加が図られる。この効果は「中心市街地の居住人口（社会増）」により測定する。

※リノベーションまちづくりとは、遊休不動産をリノベーションの手法を用いて再生することで、産業振興、雇用創出、コミュニティ再生、エリア価値の向上などを図る取り組み。

## 基本方針 2 : 「過ごしたくなるまちなかづくり」

- ・公園、道路等の公共空間や既存の集客施設等を活用し、中心市街地を魅力ある場所としてみがきあげ、人がまちなかで時間を使いたくなる空間をつくり、日常的なにぎわいを創出する。
- ・この実現のため、民間の資本やアイデアによって公園へにぎわいを創出する「公共空間にぎわい創出事業」や自転車・歩行者専用道路に公園も指定したおび通りでイベント等を行う「おび通り活用機会創出事業」などにより公共空間を生かしたにぎわい創出事業を行う。また、「市役所周辺整備事業」、「島田市民総合施設プラザおおるり改修事業」等により中心市街地にある複数の都市福利施設を機能改善することで、それぞれの特性を生かした事業により利用者の増加を図る。
- ・これらの取組により、中心市街地の滞在者の増加が図られる。この効果は「歩行者等通行量(歩行者+自転車)」により測定する。

## 基本方針 3 : 「まちなかの働く場づくり」

- ・中心市街地における日常的な稼ぐ力を向上させるため、働く拠点となる店舗、会社等の開業、進出を支援する。
- ・この実現のため、「チャレンジ機会創出事業」、「おび通り活用機会創出事業」、「リノベーションまちづくり推進事業」、「民間による工場跡地利活用の支援」により開業、進出希望者を発掘し、「起業創業総合コーディネート事業」、「産業支援センター事業」等により事業者の支援を図りながら、空き家、空き店舗等の活用を行う。
- ・これらの取組により、開業、進出のしやすい環境づくりが図られる。この効果は「中心市街地の開業・新規雇用者数」により測定する。

### テーマ 『 まちなかで住み、楽しみ、働く拠点づくり 』

住む拠点づくりとして、多世代がまちなかで暮らすことのできる居住環境を整備する。楽しむ拠点づくりとして、公園、道路等の公共空間や既存の都市福利施設等を活用し、魅力ある空間を創出する。働く拠点づくりとして、空き家・空き店舗等を活用して、地域が一体となって開業、進出を支援する。

#### 【基本方針 1】

##### 「まちなか暮らしの促進」

⇒リノベーションによる空き家や空き店舗等への居住を支援するとともに、多世代が中心市街地で暮らすことのできる環境づくりを推進する。

#### 【基本方針 2】

##### 「過ごしたくなるまちなかづくり」

⇒公園、道路等の公共空間や既存の集客施設等を活用し、中心市街地を魅力ある場所としてみがきあげ、人がまちなかで時間を使いたくなる空間をつくり、日常的なにぎわいを創出する。

#### 【基本方針 3】

##### 「まちなかの働く場づくり」

⇒中心市街地における日常的な稼ぐ力を向上させるため、働く拠点となる店舗、会社等の開業、進出を支援する。

## 本計画で実現を目指す中心市街地の姿

わが国の都市づくりは、増加する人口を収容するための市街地整備やモータリゼーションの進展に伴う道路整備などの社会インフラ整備など、成長社会のもとで発展してきた。

一方で、都市の拡大による中心市街地の衰退や地域の特徴、独自の伝統・文化など地域らしさを失ってきた側面もある。

今後の人口減少社会においては、「生まれ育ったこのまちが大好きだ」、「このまちを訪れてみたい」、「このまちで活動してみたい」と思える魅力ある地域らしさや健康かつ生きがいを持ち、安全・安心で豊かな生活を営むことができる「健幸」という考えなどが重要となり、定住人口及び交流人口の増加はもとより、地域と多様に関わる「関係人口」の創出・拡大も必要となっている。

さらに、都市づくりにおいても、地域の拠点に都市機能（医療・福祉・商業など）を誘導することで、生活利便性の高い機能を確保しながらその周辺への緩やかな居住誘導により、人口密度の維持・向上を図る「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進していく必要がある。

その上で、中心市街地においては、空き家、空き店舗、空き地などの地域資源ともいえる既存ストックの活用を積極的に進めるとともに、人が集まる動機と居心地の良さが形成され、まちなかを歩きたくなるような人中心の空間を創出することも、取り組むべき大きな視点となる。

本計画では、当面の人口減少の進行と人口構造の変化を踏まえ、以下「実現を目指す中心市街地の姿」を掲げ、取り組んで行くこととする。

※コンパクト・プラス・ネットワークとは、複数の拠点間を公共交通やICTの活用により、人、物、情報、コミュニティが効果的に機能するようネットワーク化を図ること。

### <実現を目指す中心市街地の姿>

中学生や高校生が、駅や塾に向かっていく途中、公園やお店に寄り道しながら、まちなかを歩いていく。また、リノベーションにより新たにまちなか居住を始めた若い世代の住人やまちなかに遊びに来た人が、駅前の公園を訪れたり、おび通りを散歩するなど、多世代の人が楽しくまちなかを歩いている。また、まちなかで活動する人たちが増え、地域や地域の人々と多様に関わる人々の学びを生かしたまちづくりが行われている。

それに加え、蓬莱橋、島田宿大井川川越遺跡、大井川鐵道など観光資源への来訪者が、中心市街地への宿泊や立ち寄りなどを行い、近郊の歴史的資源を生かした新たな回遊が生まれている。

そして、情報通信分野など **Society5.0** の実現に向けた技術を生かした取組により、まちなかでの生活や企業活動等の質が変化し、まちなかの魅力が向上している。

※Society5.0とは、ロボットや自動走行車などICTを活用し、少子高齢化、地方の過疎化、貧富の格差などの課題が克服され、社会の変革（イノベーション）を通じて、希望の持てる社会、世代を超えて互いに尊重し合あえる社会、一人一人が快適で活躍できる社会のこと。

## まちなかで暮らす

- ・まちなかでは、マンションなどでの暮らしに加え、本通六丁目、本通七丁目を中心に昔ながらの風景が残る地域でリノベーションまちづくりが推進され、これまで商いの拠点であった地域が、住む拠点へと変わり始めている。
- ・主に子育て世帯が空き家、空き店舗を活用したまちなか暮らしが増加している。
- ・車の往来が多い本通りから、一本路地に入ると、空き地だった場所が遊び場や市民農園として活用され、狭い道で車の進入も少ないため、子供が自由に遊んでいる。
- ・住民の健康志向は高まり、横井運動場公園や大井川マラソンコース「リバティ」まで足を伸ばし、まちなかの水と緑の豊かな環境の中で、楽しく歩いたり、ランニングを日常的に楽しんでいる。



## まちなかで過ごす

- ・島田駅周辺に目を向けると、車中心から、人中心へと都市空間のリノベーションが進んでいる。
- ・駅前緑地には、敷地内に常設された飲食店がにぎわい、こども館帰りの親子が公園内で飲み物を飲みながら休憩している。
- ・公園周辺には、机と椅子が置かれ、パソコンを置いて仕事をする人、読書をする人が見受けられる。
- ・歩道には、ベンチが置かれ、年配の方などが休憩し、会話を楽しんでいる。



## まちなかで働く

- ・まちなかの空き店舗等には、リノベーションにより飲食店や情報通信業のオフィスなどが開設し、働く人が増えている。
- ・店舗数が増えるにつれ、まちなかで働くことを望む人も増加している。
- ・空き店舗等を使って、開業を望む人は、民間の事業者と相談し、空き物件のマッチングが行われている。
- ・テレワークのようなICTを活用した多様な働き方が進み、育児中の女性や高齢者なども、まちなかで生き生きと働いている。



# 本計画で実現を目指す中心市街地の姿（構想図）

