

### 3. 中心市街地の活性化の目標

---

### 3. 中心市街地の活性化の目標

#### 〔1〕 中心市街地活性化の目標

島田市中心市街地の3つの基本方針に基づき、目標を設定する。

#### 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祉施設等を活用し、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。

##### 【実現の方針1】

⇒「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」、「公共交通運行事業」による安全・安心で移動しやすい環境づくりを行う。

##### 【実現の方針2】

⇒「公共空間にぎわい創出事業」や「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」等の中心市街地にある複数の都市福祉施設にて、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。

##### 【実現の方針3】

⇒「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。

##### 【目標1】

**中心市街地の居住人口の増加**

##### 【目標2】

**中心市街地への来街機会の増加**

##### 【目標3】

**中心市街地の新規雇用者数の増加**

◆基本方針に基づく3つの目標

**目標1：「中心市街地の居住人口の増加」**

- ・空き家、空き店舗等を活用したりノベーションまちづくりに取り組むとともに、暮らしやすい環境の整備を行い、居住人口の増加を目指す。

**【目標指標】 居住人口（社会増）（人）**

**目標2：「中心市街地への来街機会の増加」**

- ・中心市街地に魅力ある空間や人が立ち寄り、滞在したくなる空間をつくり、来街者の増加を目指す。

**【目標指標】 歩行者（歩行者＋自転車）通行量（人/日）**

**目標3：「中心市街地の新規雇用者数の増加」**

- ・開業、進出希望者の発掘を行うとともに、空き店舗、空き家等を活用した新規開業者を支援する。また新規開業予定者が起業・経営等の相談が行える環境を整え、中心市街地での新規開業、進出の増加を目指す。

**【目標指標】 開業・新規雇用者数（人）**

## 〔2〕 計画期間の考え方

計画期間は、令和2年4月から事業の効果が現れると見込まれる令和7年3月までの5年とし、その最終年度である令和6年度を目標年次とする。

## 〔3〕 目標指標設定の考え方

中心市街地活性化の3つの目標の達成状況を的確に把握するために、下記の目標指標を設定する。

基本的な方針	中心市街地の 活性化の目標	目標指標	最新値	基準値	目標値 (R6)
まちなか暮らし の促進	目標① 中心市街地の 居住人口の増加	居住人口 (社会増) (人)	(H30) -29人	(H26~30) 累計 -69人	(R2~R6) 累計 +40人
過ごしたくなる まちなかづくり	目標② 中心市街地への 来街機会の増加	歩行者(歩行者+ 自転車)通行量 (人/日)	(H30) 7,792人/日	(H30) 7,792人/日	(R6) 8,000人/日
まちなかの 働く場づくり	目標③ 中心市街地の 新規雇用者数 の増加	開業・新規 雇用者数 (人)	(H26~30) 78人	(H26~30) 78人	(R2~6) 200人

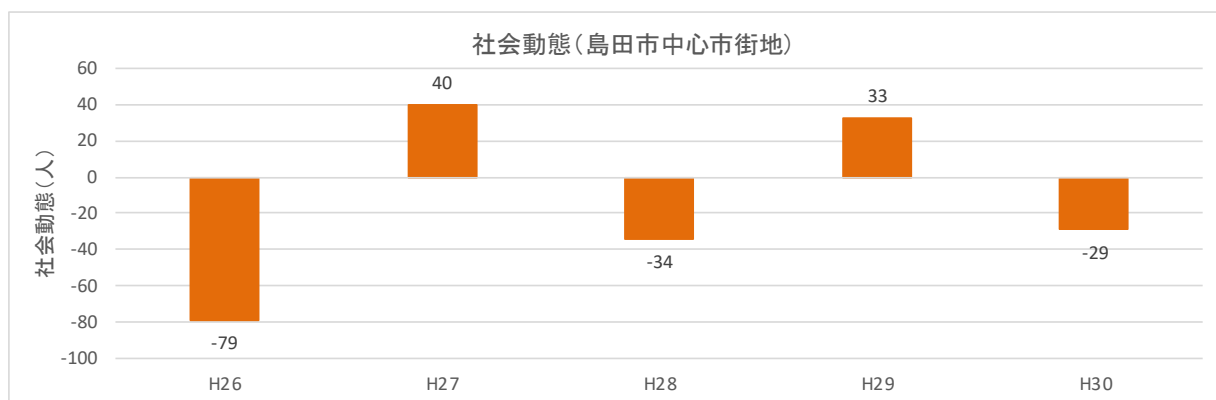
※目標値の下一桁は端数処理

## 目標 1 : 「中心市街地の居住人口の増加」

### 指標① : 居住人口 (社会増)

#### 1) これまでの傾向が続いた場合の増減

- ・中心市街地の平成 26 年から平成 30 年までの社会増減が同様に続いた場合、事業期間の 5 年間で**累積 69 人**の社会減となる。



※中心市街地の社会動態は、転入転出と転居の計。

#### 2) 施策による居住人口の増加

##### ○リノベーションまちづくり推進事業

- ・空き店舗等のリノベーションを支援し、居住、開業の促進に繋げる。
- ・徐々に事業が浸透することを仮定し、空き家を改修し、入居する世帯は以下の数値を見込む。

⇒目標値 : 5 年間で 20 世帯 (H30 : 1 世帯 2.6 人)

※R2 : 2 世帯、R3 : 3 世帯、R4 : 5 世帯、R5 : 5 世帯、R6 : 5 世帯

⇒20 世帯×2.6 人=**52 人増加**

##### ○まちなか居住への支援

- ・住宅を購入する者へ奨励金を交付することにより、中心市街地への転入を促進するとともに空き家の解消を図る。

##### 「中古住宅購入奨励金」

※利用実績 (市全体 : H29 年 8 件 (うち市外 2 件)、H30 年 8 件 (うち市外 3 件)) のうち、市外からの利用は約 3 割 (2.5 件/年) である。転入場所は全て中心市街地外であったが、本奨励金制度は、令和 3 年度から「島田市立地適正化計画に基づく居住誘導区域内の住宅」に限定する制度に見直し検討中である。

##### 「(仮称) 島田市居住誘導事業奨励金」(新規)

※令和 3 年度から新築住宅購入者 (年間 10 件程度) の制度を検討中である。上記奨励金の実績からすると、市外から 3 件/年の利用を仮定する。

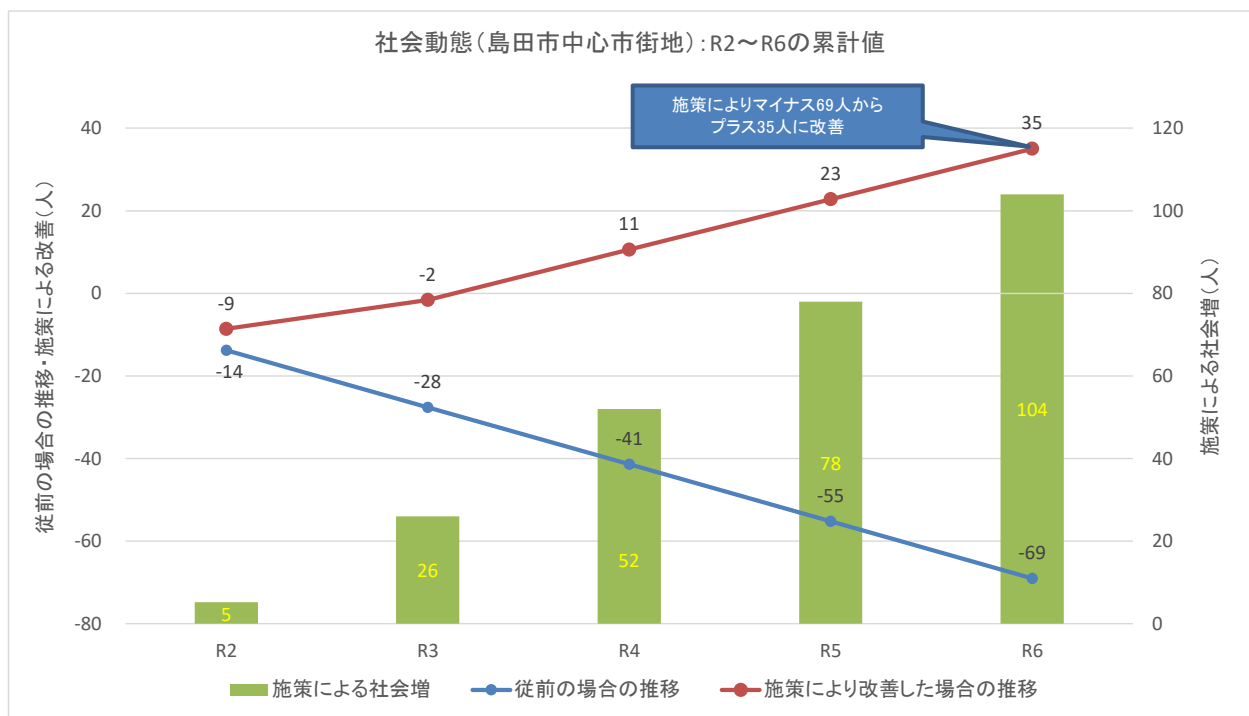
- ・中古住宅購入奨励金から、年間あたり2件（H30：1世帯2.6人）の利用を仮定する。
- ・（仮称）島田市居住誘導事業奨励金から3件仮定  
⇒目標値：5件（2+3）×2.6人×4年=52人増加

○施策による居住人口の増加数：52人+52人=104人増加

### 3) 基準値・目標値

- ①これまでの傾向が続いた場合の令和6年の社会減累計：-69人減少
- ②施策によって増加が見込まれる令和6年の社会増：+104人増加
- ③目標年（令和6年）の社会増（①+②）：+35人≒+40人

※これまでの傾向が続いた場合の増減の累計（-69人）に対してプラス40人まで回復する。



## 目標2：「中心市街地への来街機会の増加」

### 指標②：歩行者等通行量

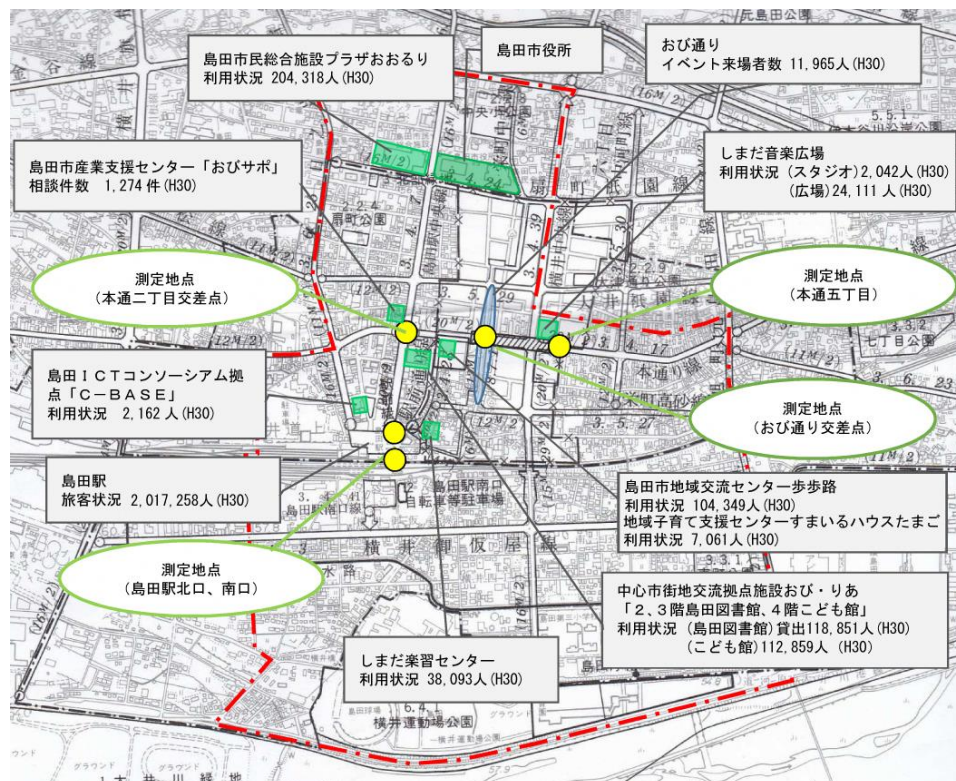
#### 1) これまでの傾向が続いた場合の増減

- ・中心市街地（おび通り・駅前通り・本通二丁目）の1日あたり通行量（歩行者＋自転車）は、平成22年（6,237人/日）から平成30年（5,935人/日）にかけて302人減少している。
- ・この傾向が続いた場合、令和6年の通行量（本通五丁目・駅南を含む）は、7,173人/日になると推計される。

#### ■中心市街地通行量（歩行者＋自転車：平日）（人/日）（※赤字 令和元年～令和6年：推計値）

	おび通り	駅前通り	本通二丁目	本通五丁目	駅南	合計	
これまでの推移	平成22年	1,833	1,731	2,673		6,237	
	平成23年	1,549	1,558	2,450		5,557	
	平成24年	1,525	1,381	2,311		5,217	
	平成25年	2,103	1,389	2,520		6,012	
	平成26年	1,613	1,791	2,615		6,019	
	平成27年	1,840	1,271	2,716		5,827	
	平成28年	1,938	1,253	2,854	703	6,748	
	平成29年	1,738	873	2,127	673	1,152	6,563
	平成30年	1,476	1,639	2,820	705	1,152	7,792
	令和元年	1,699	1,164	2,617	695	1,152	7,327
事業期間	令和2年	1,694	1,122	2,629	696	1,152	7,293
	令和3年	1,689	1,081	2,642	697	1,152	7,261
	令和4年	1,684	1,041	2,654	698	1,152	7,230
	令和5年	1,679	1,003	2,667	699	1,152	7,201
	令和6年	1,674	966	2,680	700	1,152	7,173

※推計値は、おび通り・駅前通り・本通二丁目はH22～30年、本通五丁目はH28～30年値に基づき推計



## 2) 施策による来街者数の増加

### ①各種対策による効果

#### ○積算方法

- ・第4回静岡県パーソントリップ調査の結果は、島田駅北における通行量のうち歩行者と自転車の割合は30.9%だったことから、増加した来街者のうち回遊する人数の割合を31%と仮定する。
- ・また、2地点を回遊すると見込み、前段の仮定値に2を乗じて歩行者通行量の増加を算出する。

#### ○公共空間にぎわい創出事業

- ・島田駅前緑地において、民間事業者が店舗を設置し営業ができる環境づくりに取り組む。
- ・公共空間に休憩できるベンチを設置するなど、公共空間を活用し、人が「遊びたくなる」「座りたくなる」「歩きたくなる」等の活動機会を創出していく。  
※社会実験への参加事業者の事業計画 100人/日から設定  
⇒駅前緑地の店舗利用者：100人/日  
⇒通行量：100人/日増加

#### ○市役所周辺整備事業

- ・築57年が経過した市役所本庁舎を建て替えることにより、分散している庁舎機能の集約及び災害対応拠点としての機能の向上を図る。また、新たに交流スペース等を確保することにより、中心市街地のコミュニティ機能の充実にも寄与する。
- ・本庁舎の建替えに際して、増設予定の交流スペースの利用者  
・1日当たり利用者数=70人/日  
※び〜ファイブ屋内公園の実績(平成30年度66人/日)を交流スペースの利用者数の原単位として設定  
⇒通行量： $70 \times 0.31 \times 2 =$ 43人/日増加

#### ○び〜ファイブ音楽施設運営事業

- ・び〜ファイブ1階の音楽スタジオ(公共施設)と屋内公園をイメージした広場(民間施設)を運営することにより、音楽愛好家や子どもを持つ家族連れの回遊性の向上を図る。
- ・平成30年度のスタジオ利用者2,043人(稼働率8%)の稼働率を17.8%へ上昇させる。  
※指定管理募集時の設定稼働率：17.8%  
⇒目標値： $2,043 \div 0.08 \times 0.178 =$ 4,546人/年  
⇒年間当たり利用者増加分： $4,546 - 2,043 =$ 2,503人/年  
⇒1日当たり利用者増加分： $2,503 \div 365 =$ 7人/日  
⇒通行量： $7 \times 0.31 \times 2 =$ 4人/日増加
- ・屋内公園利用者24,111人(H30)
- ・イベント開催により、利用者を増やす。(R1もくもくマルシェ⇒来場者250人)



月1回イベントを開催する

⇒年間当たり利用者増加分： $250 \times 12 = 3,000$  人／年

⇒1日当たり利用者増加分： $3,000 \div 365 = 8$  人／日

⇒通行量： $8 \times 0.31 \times 2 = \underline{5}$  人／日増加

#### ○おび通り活用機会創出事業

・おび通りを活用してイベントを行うものを支援することにより、中心市街地での新規出店に向けた機会を提供する。

・年20件のイベント支援を行う。1回のイベント参加者320人を仮定する。

※平成30年度実績：317人／回（ざわざわパーク）

⇒年間当たり利用者増加分： $20 \times 320 = 6,400$  人／年

⇒1日当たり利用者増加分： $6,400 \div 365 = 18$  人／日

⇒通行量： $18 \times 0.31 \times 2 = \underline{12}$  人／日増加

#### ②居住人口の増加による効果

・指標1の中心市街地の居住人口の増加（104人）に伴う歩行者数を見込む。

・居住者は1日に最低1度外出し、2地点通るものと仮定する。

⇒通行量： $104 \times 2 = \underline{208}$  人／日増加

#### ③新規出店による効果

（来客）

・指標3の中心市街地でのリノベーションまちづくり推進事業等により、令和6年の開業数は46店舗増加する。

・一方、廃業数は、H26～H30の5年間で18店舗（商連加盟店より参考）となる。

⇒純増： $46 - 18 = 28$  店舗

・1人が2店舗回遊すると仮定し、1店舗あたり32人／日の来店があると仮定する。

⇒来店者数： $28 \div 2 \times 32 = 448$  人

⇒通行量： $448 \times 0.31 \times 2 = \underline{278}$  人／日増加

※本通商店街の101店舗の年間商品販売額は4,156百万円である。これから1店舗一日あたりの商品販売額を算出すると、 $4,156$  百万円/ $101$  店舗/ $310$  日（週1日休み）＝約13万円／日となる。

※消費単価：平成26年度全国消費実態調査「地域別1世帯当たり1か月間の収入と支出」より、静岡県経済圏D（島田市ほか）の消費支出は288,244円となっている。このうち、商店街での消費が仮定される食料と家具、被服、教養・娯楽の合計は、121,973円である。1日あたりの消費単価は、 $121,973$  円/ $30$  日＝約4千円／日となる。

※以上から、1日あたり来客数（世帯人員2.6人（H30）であるが代表者が買い物すると仮定）は、 $130,000$  円/ $4$  千円＝ $\underline{32}$  人／日となる。

(従業員)

- ・純増する 28 店舗で従業員数が 3 人／店と仮定する。
- ・従業員が 1 日最低 1 回外にでるものとし、2 地点を回る。

⇒通行量：28×3×2＝168 人／日増加

### 3) 基準値・目標値

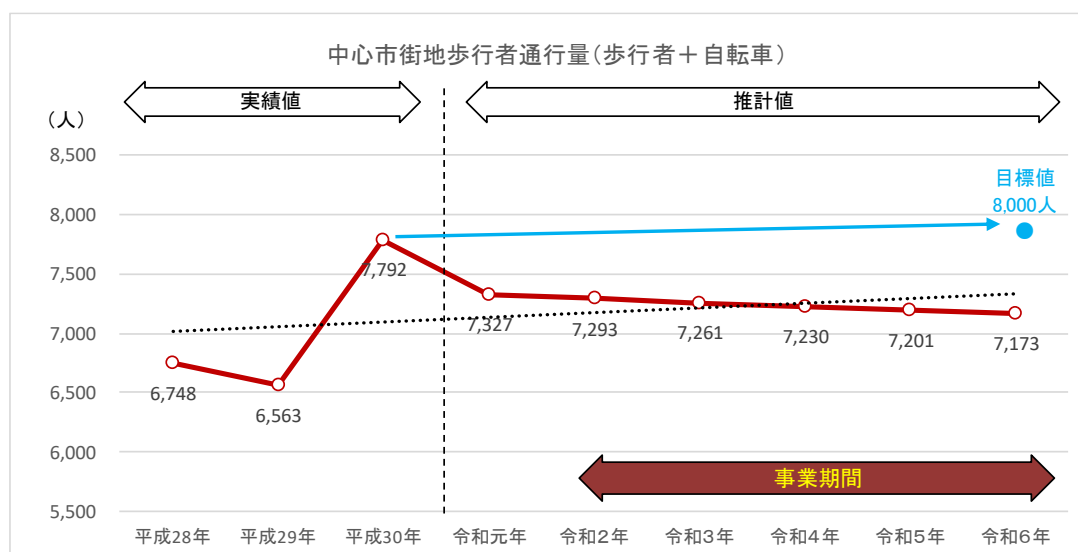
#### ■施策による将来推計（単位：人/日）

(1)施策による効果（①+②+③+④）	164 人
①公共空間にぎわい創出事業	100 人
②市役所周辺整備事業	43 人
③び〜ファイブ音楽施設運営事業	9 人
④おび通り活用機会創出事業	12 人
(2)居住人口の増加による効果（指標 1）	208 人
(3)新規出店による効果（指標 3）	446 人
①来客	278 人
②従業員	168 人
歩行者・自転車通行量	818 人

#### ■基準値・目標値

- ①基準年の通行量（平成 30 年）：7,792 人／日
- ②これまでの傾向が続いた場合の令和 6 年の通行量：7,173 人／日
- ③施策によって増加が見込まれる令和 6 年の通行量：818 人／日
- ④目標年（令和 6 年）の通行量（②+③）：7,991 人／日≒8,000 人

※これまでの傾向が続いた場合の通行量（7,173 人）に対して 8,000 人まで回復する。



【令和6年3月変更時の状況】

令和4年度フォローアップでは、目標指標②歩行者等通行量の目標値に対し、最新値6,384人/日の状況であり、基準値を下回っている。基準値を下回った要因は、新型コロナウイルス感染症拡大や物価高騰等の影響による消費の落ち込み、地域交流センター歩歩路をはじめとした主要施設の利用者の減少などによるものである。さらに、令和6年3月末をもってぴ〜ファイブしまだ音楽広場の閉鎖が決まり、現状のままでは目標の達成は困難である。

こうした中、主要施設の利用者回復に加え、従前のぴ〜ファイブ音楽施設が担った機能を一部維持するため、文化・音楽、生涯学習等の公共施設を集約する「島田市民総合施設プラザおおり改修事業」を追加することで、計画最終年度における目標指数値を当初の計画通り8,000人/日に据え置いて、その達成を目指すこととする。

■追加事業

・島田市民総合施設プラザおおり改修事業（事業内容：市役所新庁舎へ執務室が移転することから、空いたスペースに新たに会議室を設け、文化・音楽活動、生涯学習等の振興を図る。分館については、市の外郭団体として公益的な活動を行う事務所及び展示・活動スペース、市民が自由に立ち寄れる空間とする。また、会議室の増を機会に現在民間施設に設置している、しまだ楽習センターを移転させ、公共施設の集約化により、中心市街地への来街機会の増加を図る。）

**目標3：「中心市街地への新規雇用者数の増加」**

**指標③：開業・新規雇用者数**

1) これまでの傾向が続いた場合の増減

- ・「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）」によると、退店・廃業意向のあった商店主（17.9%）のうち、3割が5年以内を考えているとの結果であった。この結果を平成28年の島田市商店街連合会正規会員数（123会員）に当てはめると、5年以内に7店舗が退店・廃業することに相当する。
- ・しかしながら、島田市商店街連合会正規会員数は、平成28年（123会員）から平成31年（110会員）の4年間ですでに13会員減少しており、アンケート調査に回答した商店主の考えよりも、退店・廃業が進んでいる現状が見られる。
- ・現状の正規会員数の減少の推移を踏まえると、令和6年度までに島田市商店街連合会正規会員数は91会員まで減少すると推計される。

■島田市商店街連合会正規会員数（※赤文字R2～R6：推計値）

	これまでの推移						事業期間				
	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	平成31年 令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年
正規会員数	121	122	123	119	114	110	106	102	98	95	91

※島田市商店街連合会 正規会員数推移より

2) 施策による新規雇用者数の増加

ア. 中心市街地新規出店数（従前）

・平成26年度から平成30年度の5年間の新規出店数は年間平均5件であった。

※開業・新規雇用者数 = 26件 × 3人 = 78人/5年

	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	合計	平均
新規出店数	8	4	2	8	4	26	5.2

#### イ. リノベーションまちづくり推進事業による出店数

・令和2年度から市と民間によるリノベーションへの支援事業で徐々に効果が発現することを仮定し、政策的に5年間で21件の新規出店が見込まれる。

#### ■リノベーション支援による新規出店数

	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	合計
新規出店数	3	3	5	5	5	21

#### 3) 基準値・目標値

※1店舗あたり、平均3人の開業・新規雇用者数を仮定する。

従前の新規出店数（基準値） = 5件 × 5年 = 25件/5年

開業・新規雇用者数 = 25件 × 3人 = 75人/5年

政策的新規出店数 = 21件/5年

開業・新規雇用者数 = 21件 × 3人 = 63人/5年

5年間の開業・新規雇用者数（目標値） = 75 + 63 = 138人/5年 = 140人/5年

#### 【令和6年3月変更時の状況】

令和4年度フォローアップでは、目標指標③開業・新規雇用者数の目標値に対し、最新値180人の状況であり、目標値を達成した。目標値を達成した要因は、創業補助金、遊休不動産リノベーション応援補助金の活用等によるものである。

こうした中、施設を所有する民間事業者が「ぴ〜ファイブ音楽施設」を他民間事業者に令和6年3月末をもって譲渡することが決まった。新たに民間施設（オフィス）への転用となることで、中心市街地内に従業員が増え、雇用の増加とともに周辺店舗への回遊機会が高まり、にぎわいの創出などの好影響も考えられる。よって、計画最終年度における目標数値を当初の140人から200人へ上方修正をして、その達成を目指すこととする。

#### ○新規開業による効果

- ・ぴ〜ファイブ音楽施設が民間施設（オフィス）に転用されることで、新たな働く場が開設される。
- ・当オフィスの開設で従業員が20人増加するほか、周辺への開業・進出への機運醸成につなげる。

#### 〔4〕フォローアップの時期及び方法

事業の進捗状況（数値目標の確認）は、数値目標の算定に用いた各調査等の実施地点において毎年度実施する。また、達成状況だけでなく、中心市街地における事業効果等を把握し、状況に応じて事業の進捗促進のための措置を講じ、最終年度の終了後に再度数値目標の検証を行うものとする。