

島田市中心市街地活性化基本計画

令和2年3月

島 田 市

(令和2年3月30日認定)

(令和4年3月8日変更)

(令和5年3月13日変更)

(令和6年3月7日変更)

目 次

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針	1
〔1〕地域の概況	2
〔2〕地域の現状に関する統計的なデータの把握・分析	3
〔3〕地域住民のニーズ等の把握・分析	28
〔4〕これまでの中心市街地活性化に対する取組みの検証	36
〔5〕中心市街地活性化の課題	42
〔6〕中心市街地活性化の方針	44
2. 中心市街地の位置及び区域	49
〔1〕位置	50
〔2〕区域	51
〔3〕中心市街地の要件に適合していることの説明	52
3. 中心市街地の活性化の目標	57
〔1〕中心市街地活性化の目標	58
〔2〕計画期間の考え方	60
〔3〕目標指標設定の考え方	60
〔4〕フォローアップの時期及び方法	68
4. 土地区画整理事業、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	69
5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項	73
6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の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	77
7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、民間中心市街地商業活性化事業その他の経済活力の向上のための事業及び措置に関する事項	81
8. 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	87
9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項	91
〔1〕市町村の推進体制の整備等	92
〔2〕中心市街地活性化協議会に関する事項	93
〔3〕基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進等	93
10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項	95
〔1〕都市機能の集積の促進の考え方	96
〔2〕都市計画手法の活用	98
〔3〕都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等	98
〔4〕都市機能の集積のための事業等	103

11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項	105
〔1〕基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項	106
〔2〕都市計画等との調和	106
〔3〕その他の事項	107
12. 認定基準に適合していることの説明	109

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

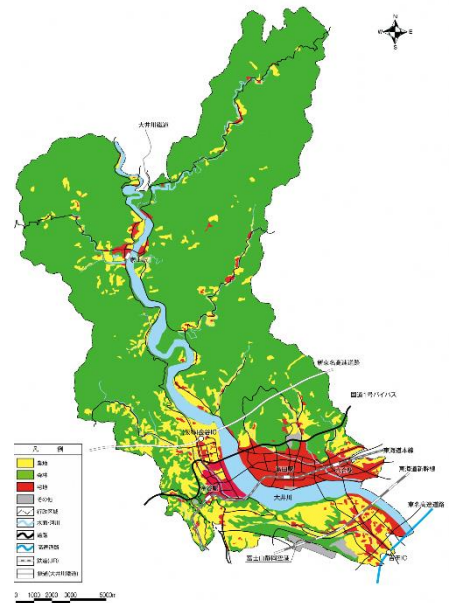
〔1〕 地域の概況

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

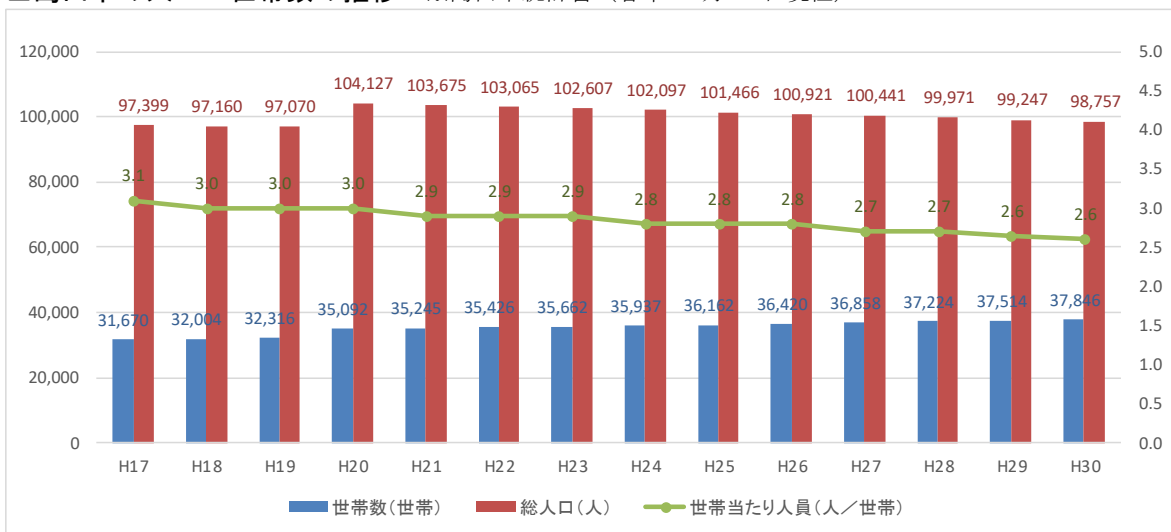
(1)人口動向分析

1) 人口・世帯数の推移

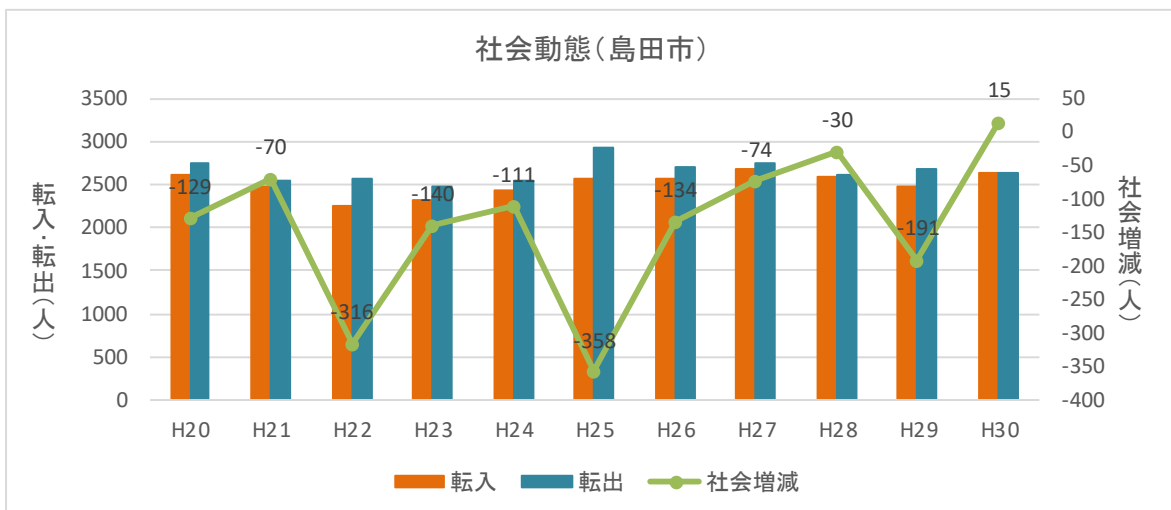
①市全体の人口推移

- ・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）



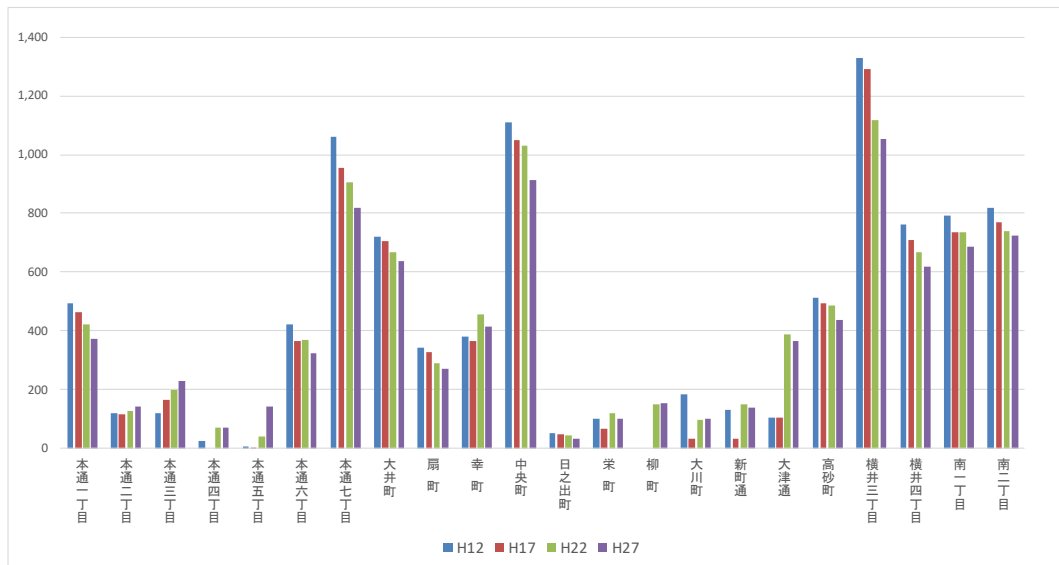
■島田市の社会動態の推移 ※島田市統計書（各年1月1日～12月31日）



②中心市街地の人口推移

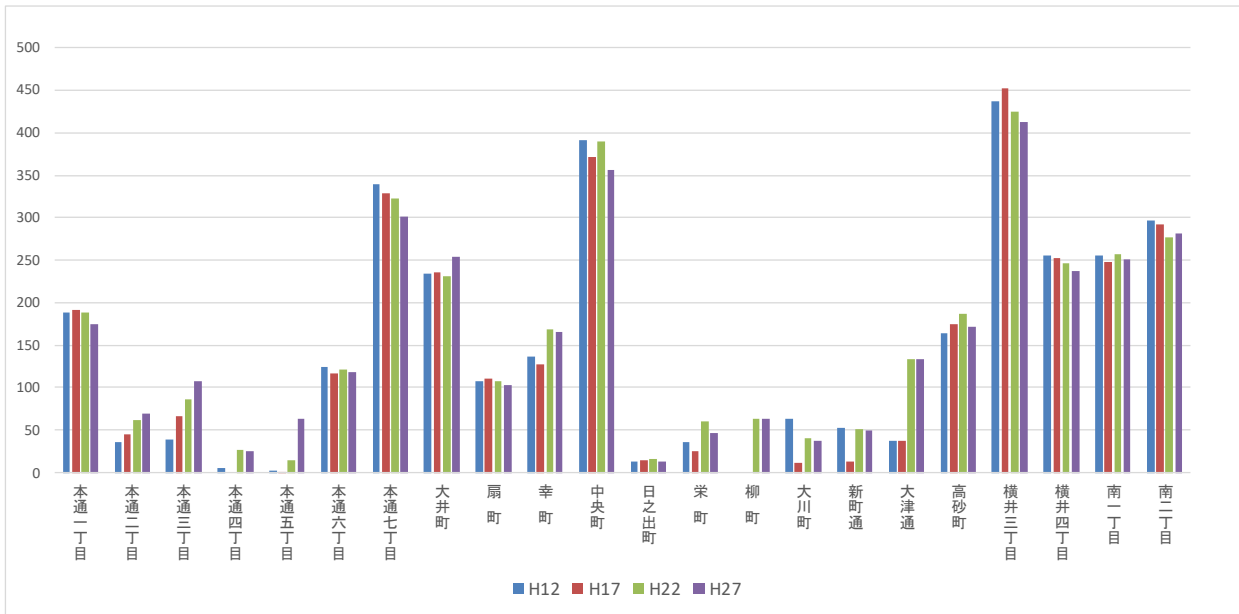
- ・昭和 50 年に約 10,000 人だった中心市街地の人口は、増減をくり返しつつも、総体的に減少傾向にあり、平成 27 年は平成 12 年に比べ約 8.9%減少している。
- ・平成 27 年度の国勢調査による中心市街地の人口は 8,731 人であり、市人口(98,112 人)シェアは 8.9%まで下がっている。また、世帯数は 3,435 世帯で、平成 12 年度から 220 世帯増加している。
- ・町丁別では、平成 12 年から平成 27 年にかけて、土地区画整理事業や分譲マンション建設が行われた本通三丁目、本通四丁目、本通五丁目、大津通等で増加している。一方、日之出町、大川町では 3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



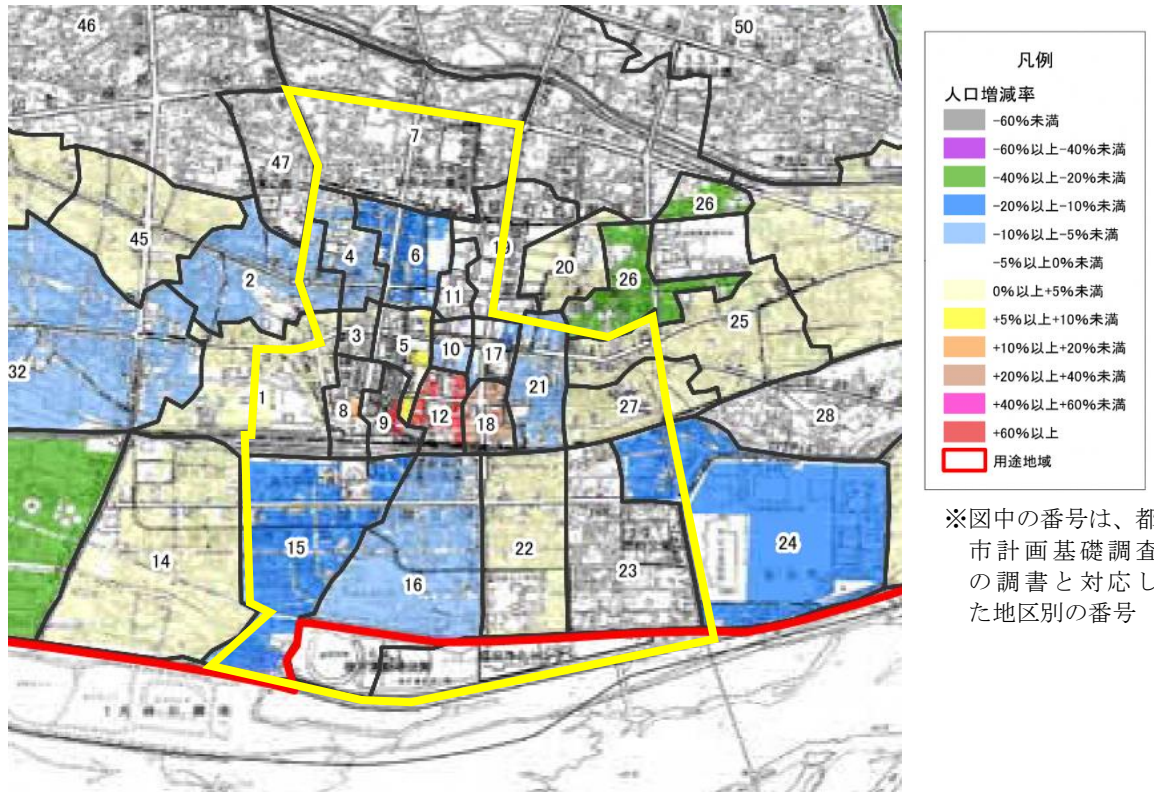
町名	人口(人)			
	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
本通一丁目	494	465	421	371
本通二丁目	120	117	128	140
本通三丁目	118	164	197	227
本通四丁目	26	—	71	69
本通五丁目	5	3	40	143
本通六丁目	420	366	367	322
本通七丁目	1,062	956	905	819
大井町	722	704	667	636
扇町	344	328	290	269
幸町	381	366	455	415
中央町	1,110	1,048	1,032	913
日之出町	51	46	43	33
栄町	102	67	118	99
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

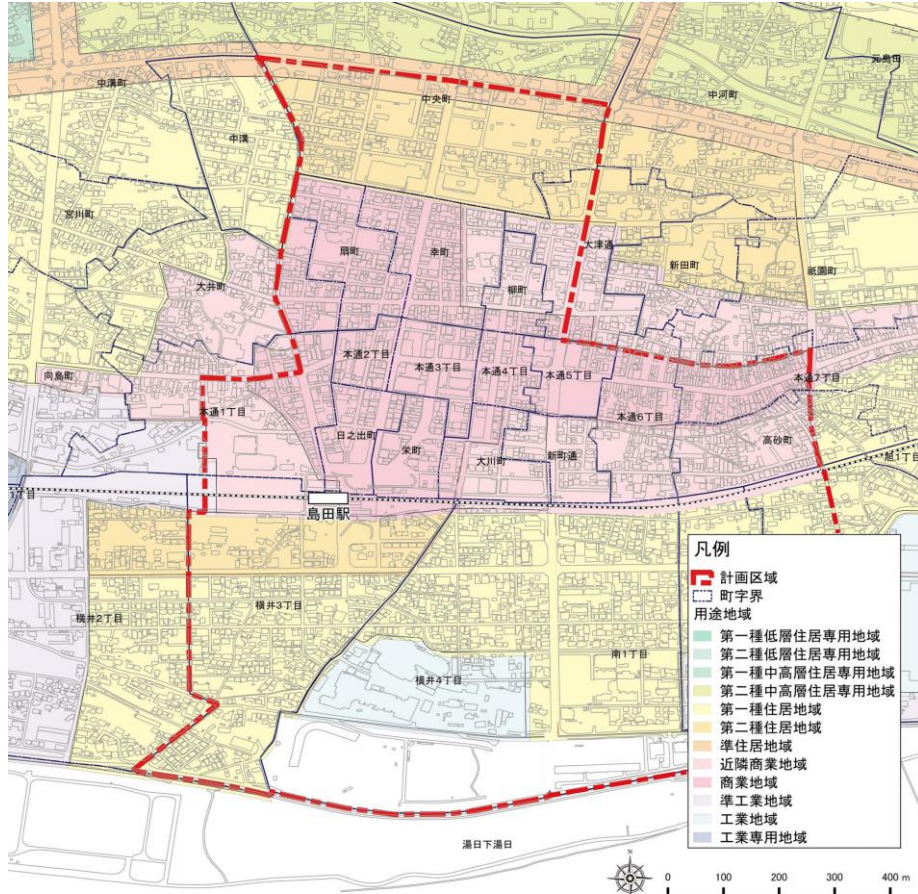


町名	世帯数(世帯)			
	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
本通一丁目	188	191	189	174
本通二丁目	36	45	62	70
本通三丁目	39	67	86	107
本通四丁目	6	—	27	25
本通五丁目	2	1	15	63
本通六丁目	124	116	122	119
本通七丁目	340	329	322	301
大井町	234	236	231	254
扇町	107	111	108	103
幸町	137	128	168	165
中央町	391	372	390	356
日之出町	13	14	16	13
栄町	36	25	61	47
柳町	—	—	63	63
大川町	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



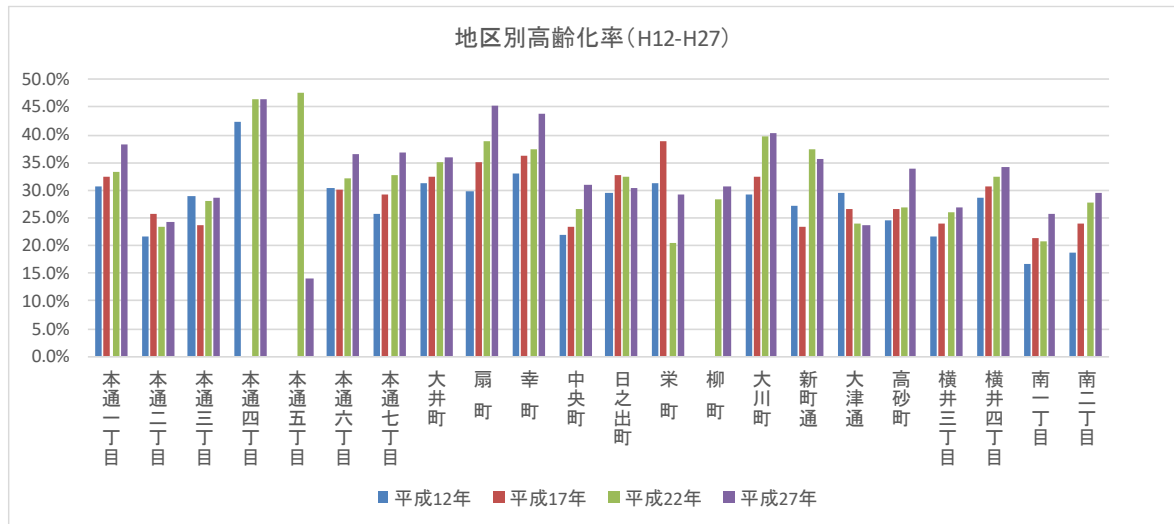
③中心市街地における高齢化の推移

- ・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%

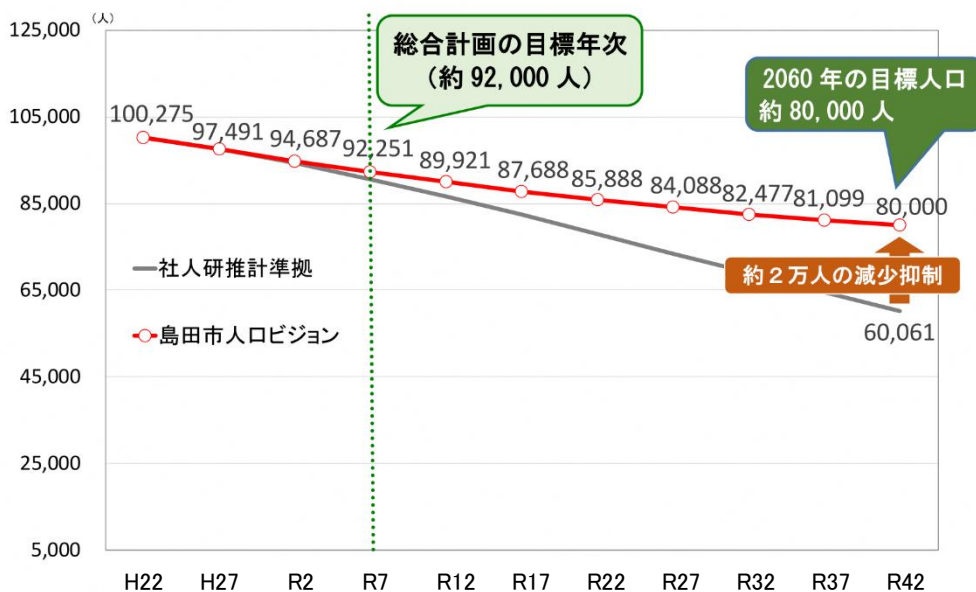
※統計表中の「x」：結果数値が著しく小さい地域については、秘匿処理が施されている。

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。

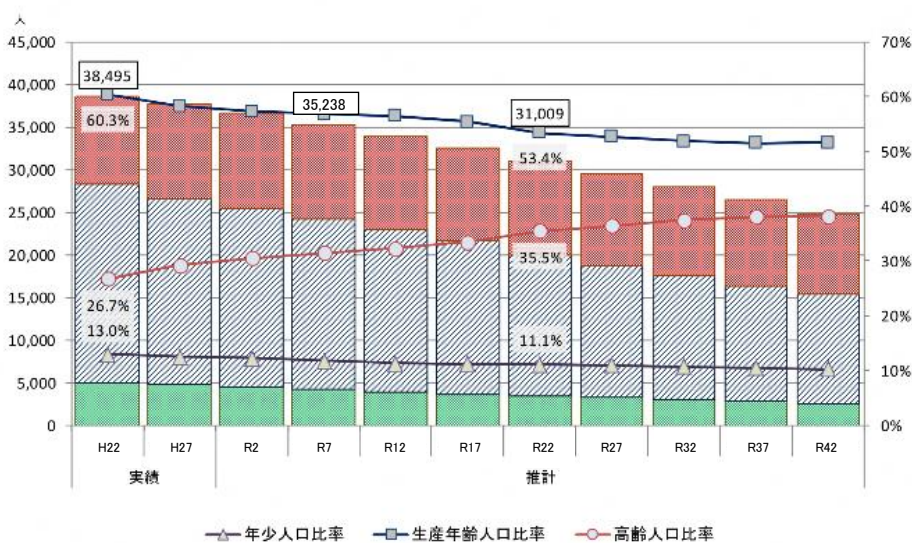
■人口の将来展望と総合計画の目標年次人口

（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

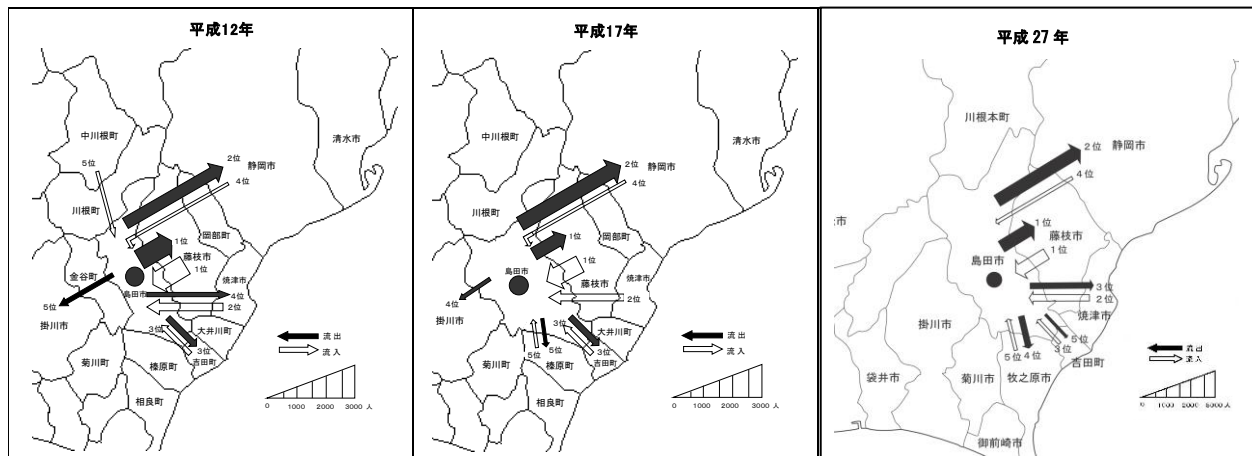
地区名	地区面積		平成27年	
	全面積 (ha)	可住地面積 (ha)	人口 (人)	人口密度 (人/ha)
本通一丁目	13.95	4.49	371	82.7
本通二丁目	1.39	0.23	140	617.6
本通三丁目	3.02	0.49	227	462.3
本通四丁目	1.54	0.47	69	146
本通五丁目	2.08	0.28	143	502.5
本通六丁目	5.26	2.89	322	111.4
本通七丁目	17.53	8.20	819	99.9
大井町	10.24	5.69	636	111.7
扇町	4.01	1.53	269	175.6
幸町	5.36	2.55	415	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



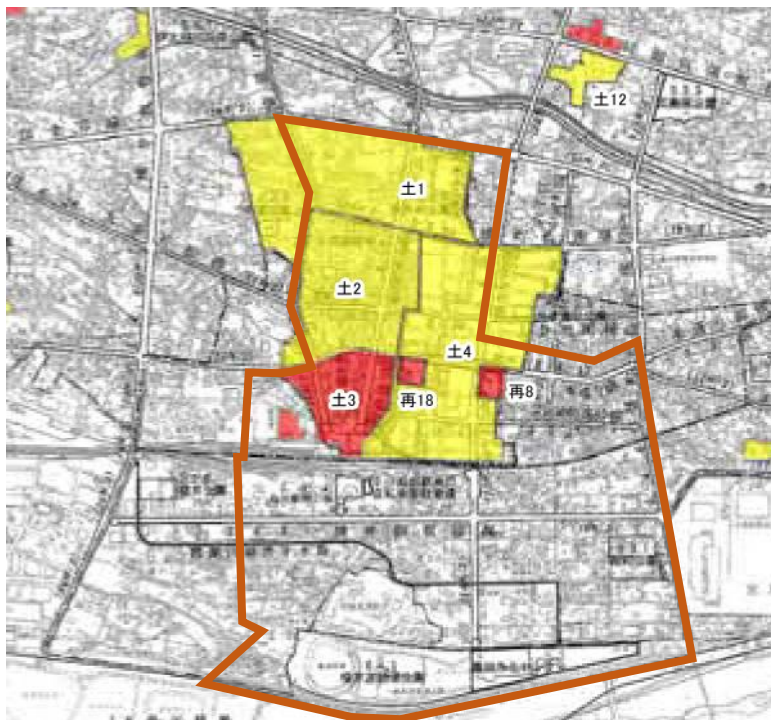
(2) 経済動向分析

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



凡例	
宅地開発区域	
■	市街地再開発事業(商業)完了
■	土地区画整理事業(商業)完了
■	土地区画整理事業(住宅)完了
■	土地区画整理事業(住宅)施行中
■	開発許可による開発行為(住宅)完了
■	開発許可による開発行為(商業)完了
■	開発許可による開発行為(工業)完了
■	開発許可による開発行為(農林漁業)完了
■	地区計画 施行中

※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%
地価 調査	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%
	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%
地価 調査	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%

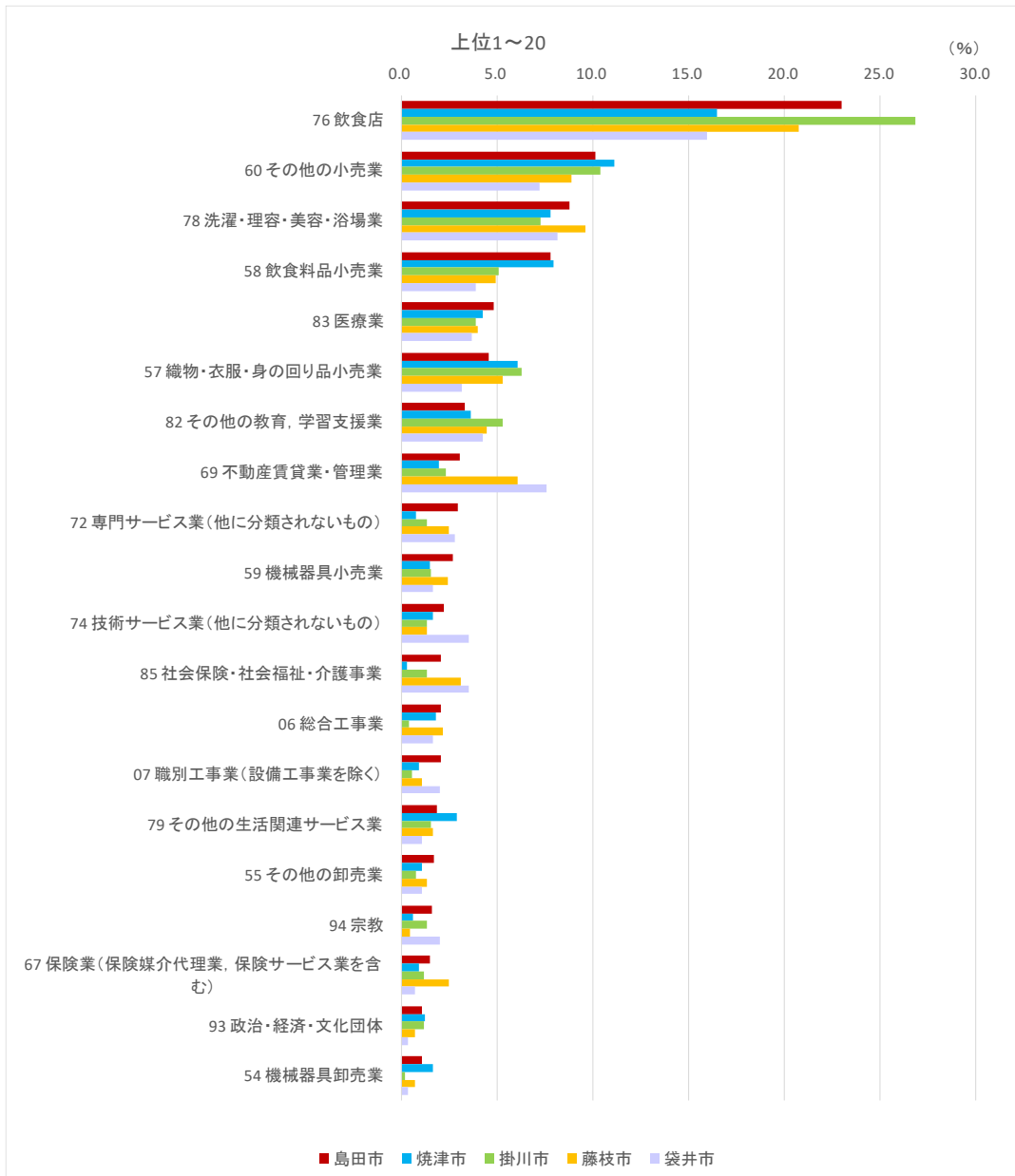
		平成 26 年	平成 27 年	平成 28 年	平成 29 年	平成 30 年
地価 公示	島田 5-1 日之出町 1 番 15	122,000	120,000	118,000	116,000	114,000
	対前年変動率	-2.4%	-1.6%	-1.7%	-1.7%	-1.7%
	島田 5-2 扇町 12 番 16	83,500	83,000	82,500	82,200	82,000
	対前年変動率	-1.8%	-0.6%	-0.6%	-0.4%	-0.2%
地価 調査	島田-1 中央町 4 番 3 ※住宅	79,500	79,500	79,400	79,400	79,400
	対前年変動率	-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%
地価 調査	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%
	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%
地価 調査	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 ²)	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 ²)
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。

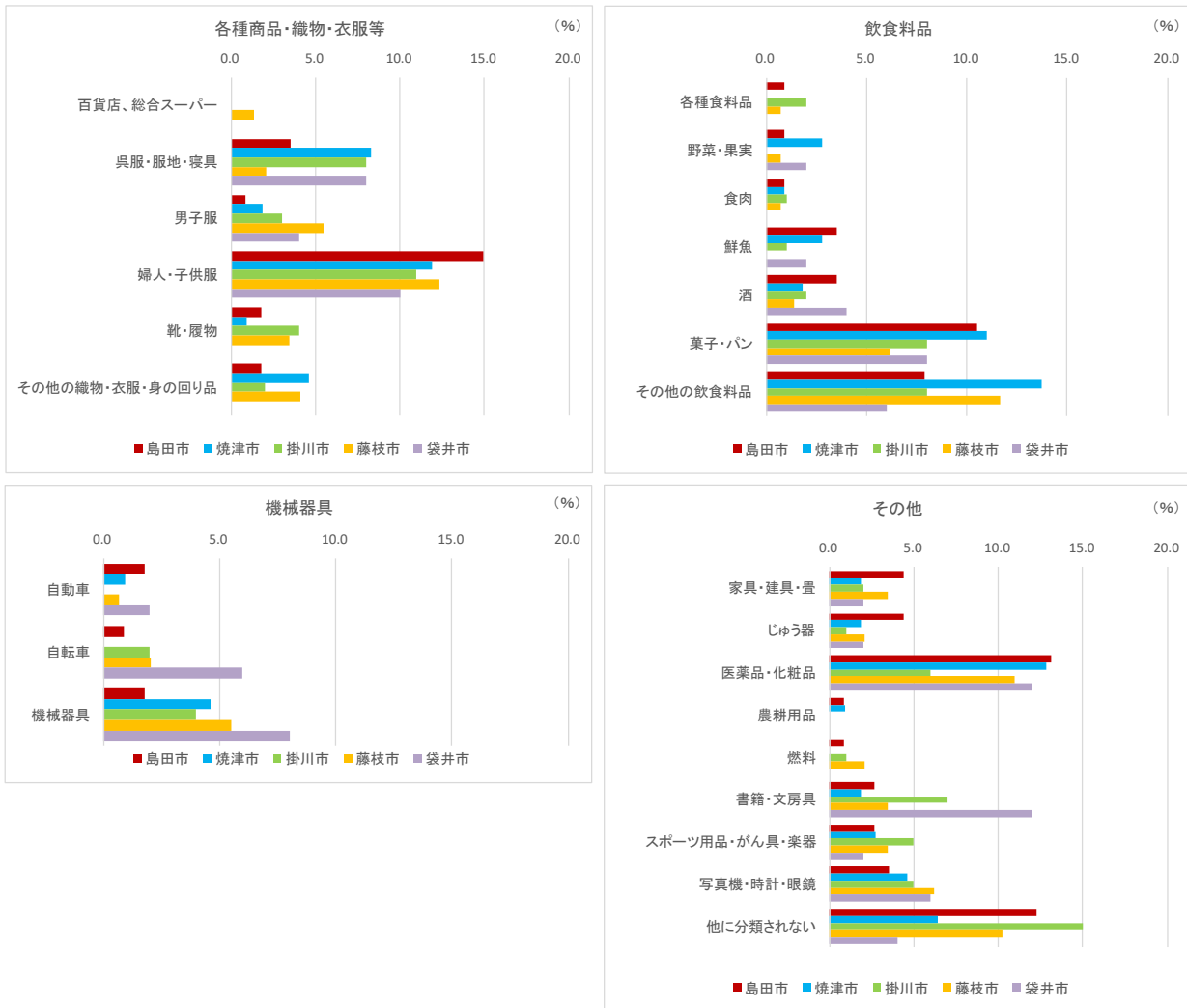
5) 中心市街地の商店街で商業面の魅力向上のために取り組まれている内容

- ・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 m²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

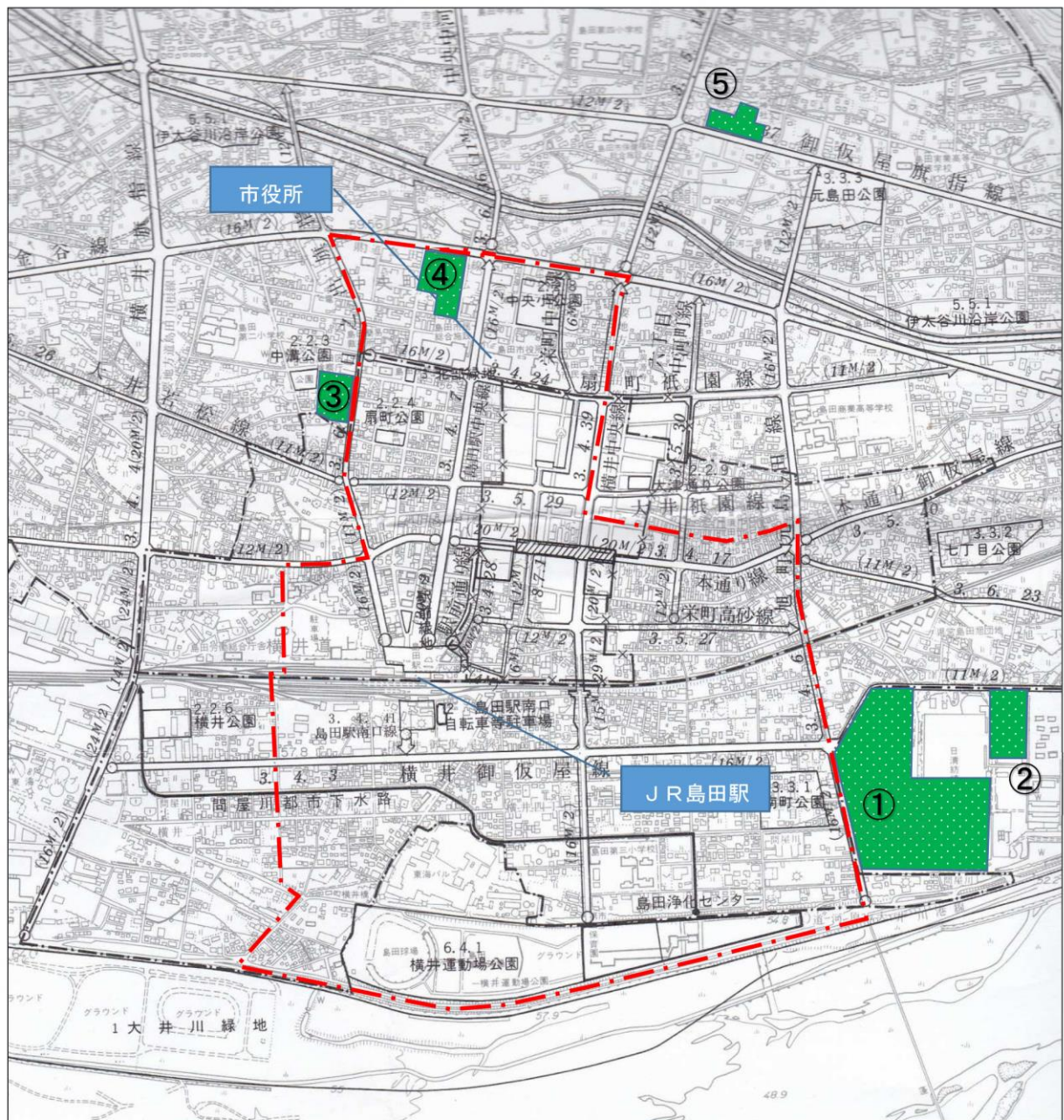
※「中心市街地活性化に取り組む関係者間の合意形成手法等調査事業」（平成 20 年度）に加筆

■主要な大型店

施設・店舗名	店舗面積 (m ²)	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 ²	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 ²	スーパー	H11.11
杏林堂薬局 島田稲荷店	2,012 m ²	ドラッグストア	H22.1
ケーズデンキ 島田店	3,808 m ²	家電量販店	H22.10
ザ・ビッグ 金谷店	2,159 m ²	スーパー	H28 リニューアル
SACCS 島田	6,150 m ²	ショッピングモール	H24.10
しずてつストア 島田店	2,027 m ²	スーパー	H15.10
しずてつストア 島田東店	1,762 m ²	スーパー	H18.5
島田道悦ショッピングセンター	1,964 m ²	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 ²	スーパー	H22 リニューアル
田子重 島田中央店	1,974 m ²	スーパー	H15.10
パロー 井口店	3,485 m ²	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 ²	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 ²	ドラッグストア	H8.12
DCM カーマ 島田店	3,405 m ²	ホームセンター	H5.7
食鮮館タイヨー 元島田店	1,359 m ²	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 ² |
| ②ケーズデンキ島田店 (家電量販店) | 店舗面積 3,808 m ² |
| ③子子重島田中央店 (スーパー) | 店舗面積 1,974 m ² |
| ④DCMカーマ島田店 (ホームセンター) | 店舗面積 3,405 m ² |
| ⑤食鮮館タイヨ一元島田店 (スーパー) | 店舗面積 1,359 m ² |

※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きている。

■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

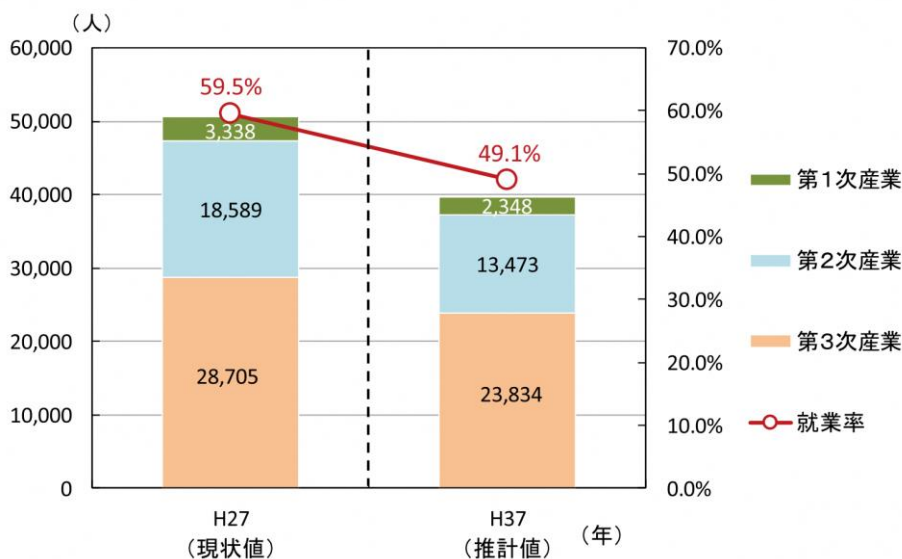
- ・中心市街地においては、大型店の撤退による影響や商店数の減少等により、従業者数も減少している。
- ・産業支援センター「おびサポ」では、経営・事業継承・創業などの相談やセミナーの開催など、経営や起業を支援する取組を行っている。

■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）



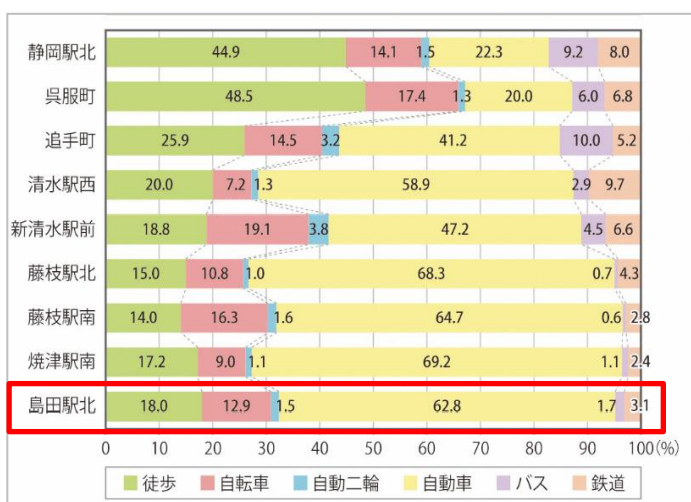
※第2次島田市総合計画

(3) 現況基礎データ分析

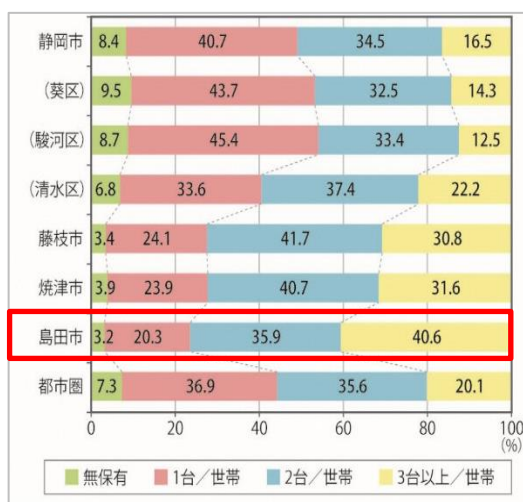
1) 交通機関利用分担

- ・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%、自転車が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

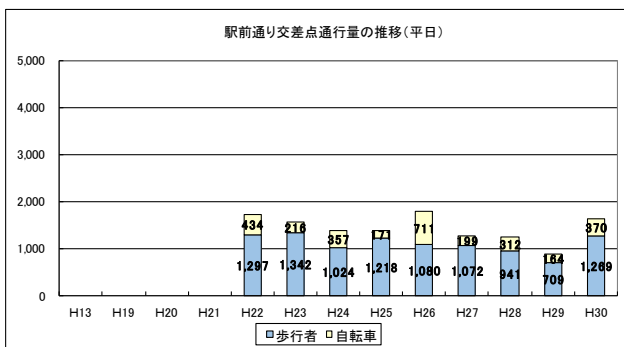
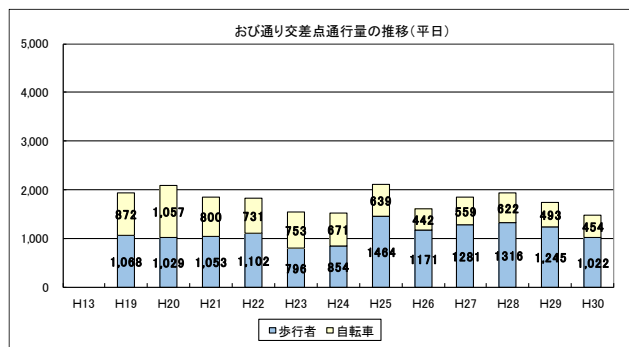
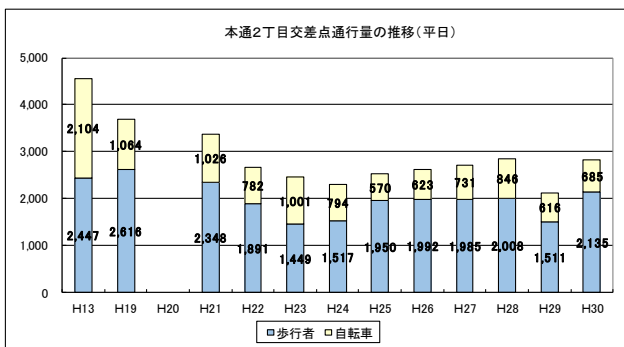
- 平成 30 年度の島田市中心市街地歩行者等通行量調査によると、調査を実施した 7 地点での 1 日当たりの通行量の合計は、8,759 人である。内訳は、本通二丁目交差点が最も多く 2,820 人 (32.2%) で、次いで駅前通り交差点 1,639 人 (18.7%)、おび通り交差点 1,476 人 (16.9%) であった。
- 本通二丁目交差点の通行量は、平成 13 年以降、減少傾向にあったが、ユーコープ島田おび・りあ店がオープンした平成 25 年以降から増加に転じている。
- 歩行者・自転車別で見ると、歩行者が 6,213 人 (70.9%)、自転車が 2,546 人 (29.1%) 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

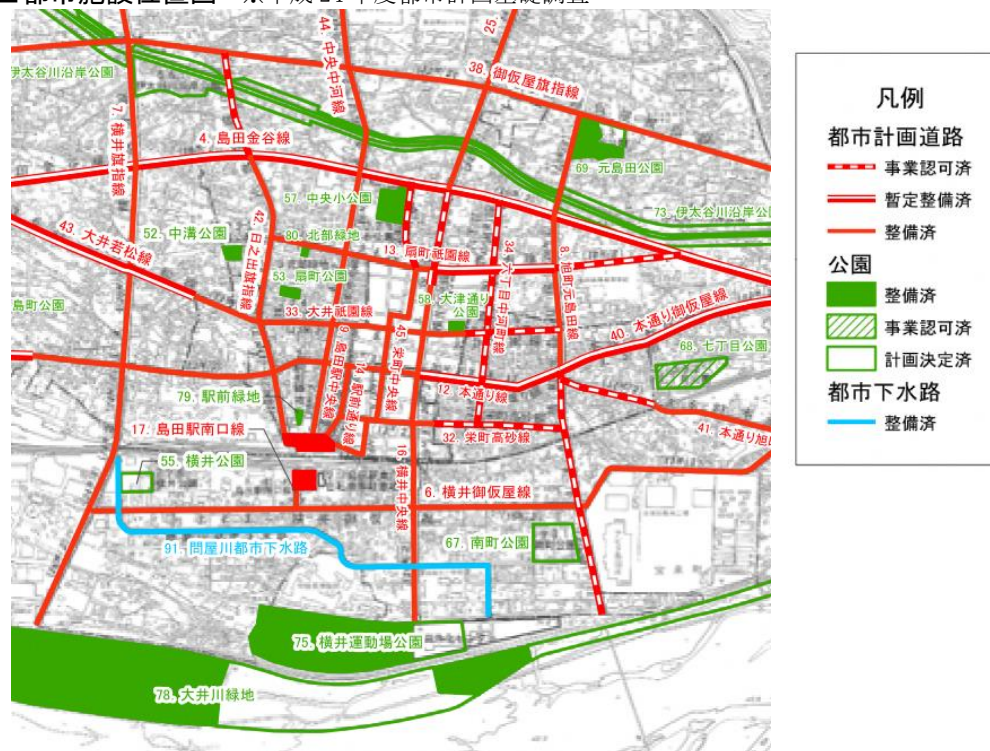
- ・ J R 島田駅前にはレンタサイクルが設置されており、利用実績は平成 10 年以降、増減を推移しながらも、概ね 800 台／年の利用となっており、月別では 10 月が最も多い。
- ・ 自転車は徒歩と比べ移動範囲が広範となり、来街者のまちなかでの回遊性を高める上で有効な手段となることから、商店街等との連携により、一層の利用促進を図ることが望まれる。

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。

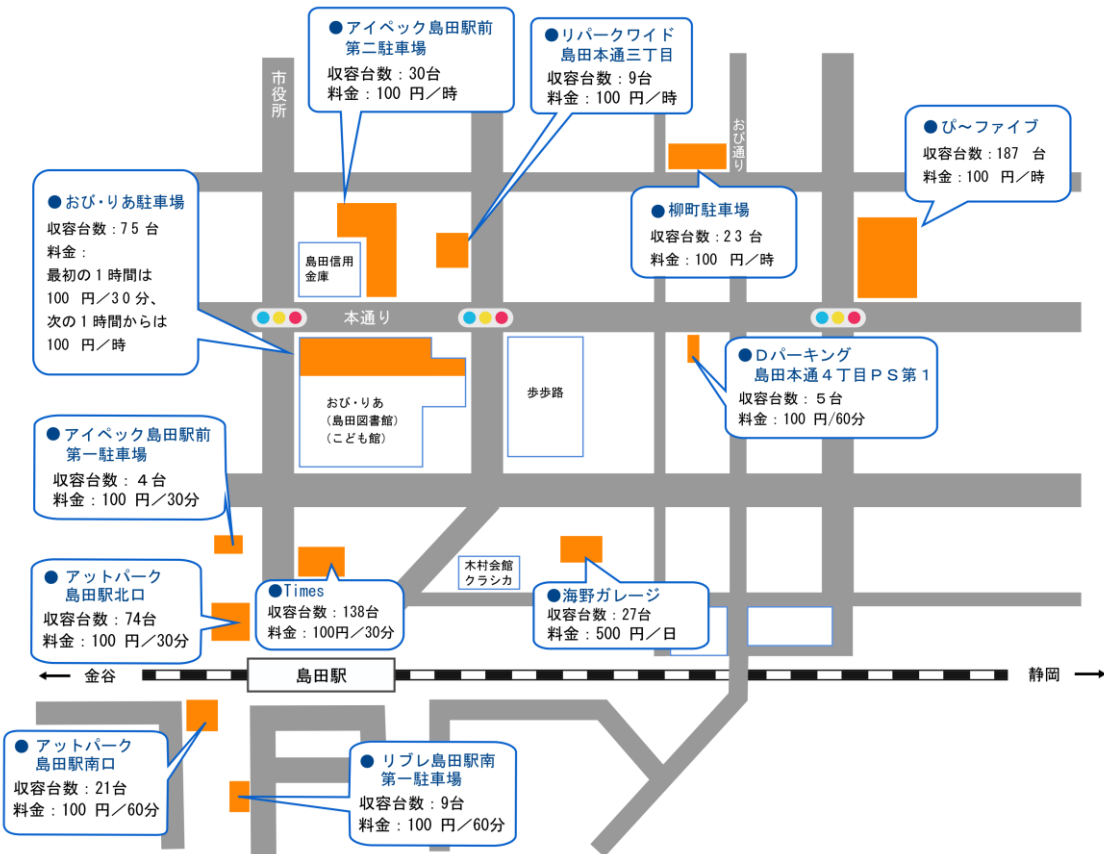
■自動車交通量 ※平成20年度島田市交通流動調査業務委託報告書

	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、地区公会堂等集宴会場がある。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

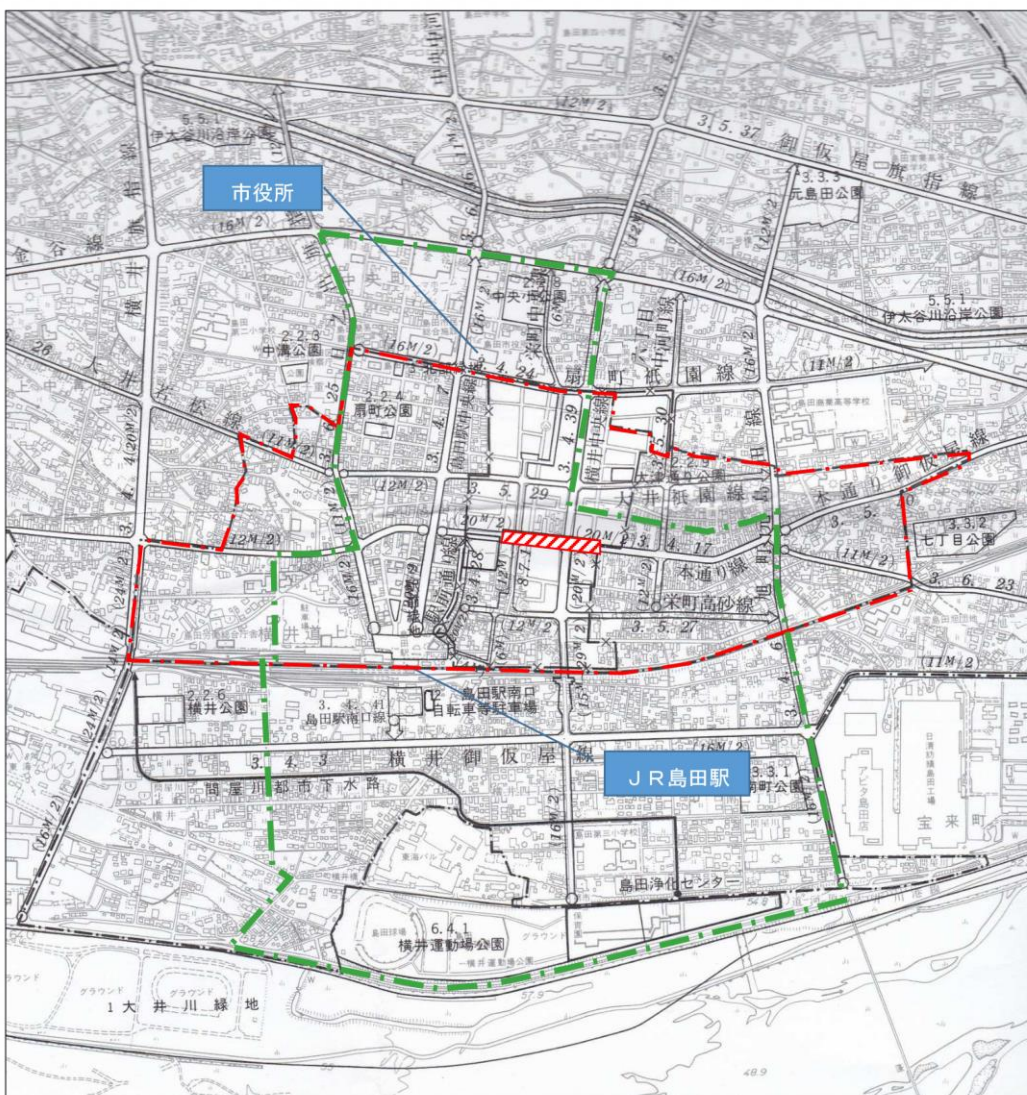
8) 防災


- ・ 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）

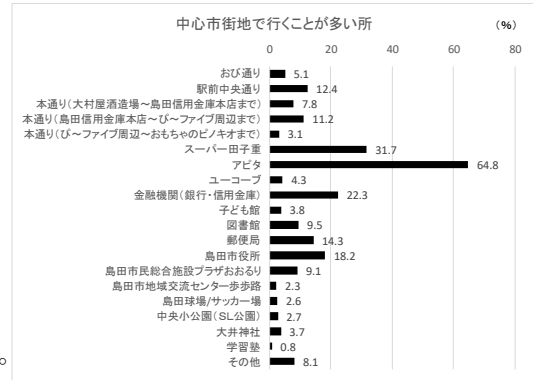
島田市の中心市街地活性化に関して、市民、商店主、不動産所有者に対して「島田市中心市街地活性化に関するアンケート調査（平成 28 年度）」を行った。

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。

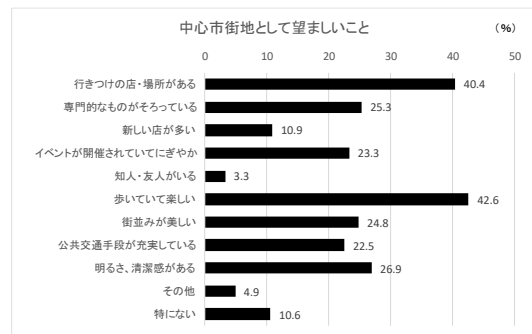


順位	10代	20代	30代	40代
1位	アピタ	アピタ	アピタ	アピタ
2位	駅前中央通り	駅前中央通り	金融機関	スーパー田子重
3位	図書館	スーパー田子重	島田市役所	金融機関

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。

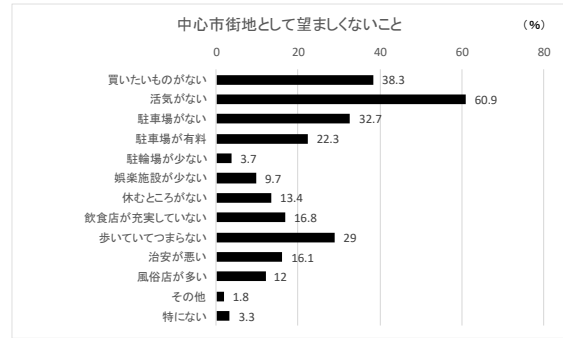


順位	10代	20代	30代	40代
1位	行きつけの店・場所がある	行きつけの店・場所がある	歩いていて楽しい	歩いていて楽しい
2位	歩いていて楽しい	歩いていて楽しい	行きつけの店・場所がある	行きつけの店・場所がある
3位	明るさ・清潔感がある	明るさ・清潔感がある	明るさ・清潔感がある	明るさ・清潔感がある

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。

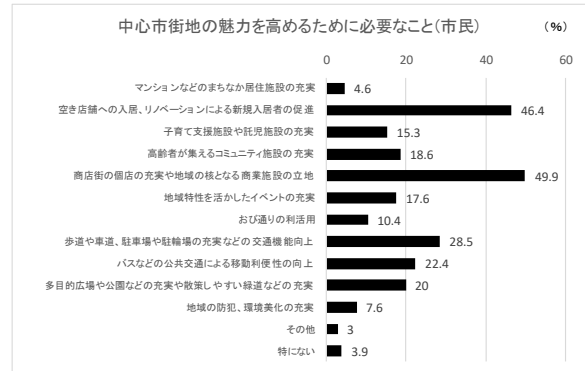


順位	10代	20代	30代	40代
1位	活気がない	買いたいものがない	活気がない	活気がない
2位	飲食店が充実していない	活気がない	買いたいものがない	買いたいものがない
3位	娯楽施設が少ない	治安が悪い	治安が悪い	歩いていてつまらない

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。



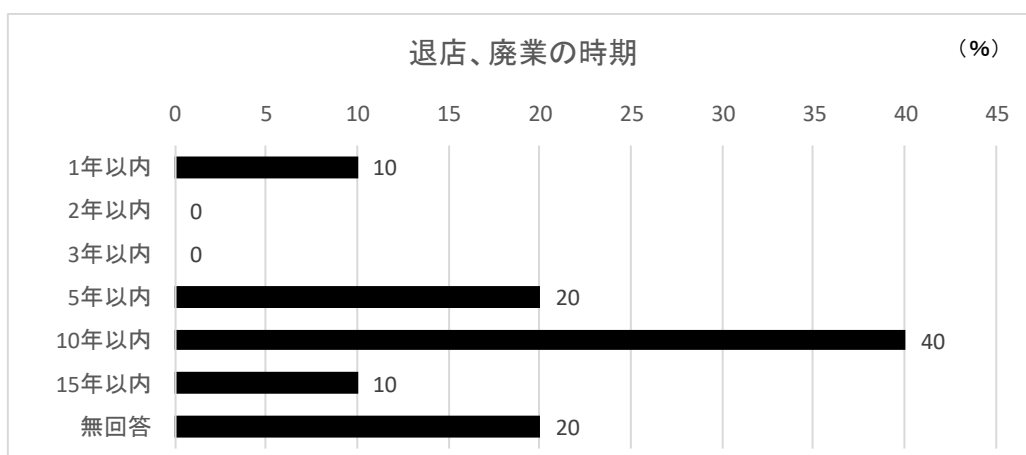
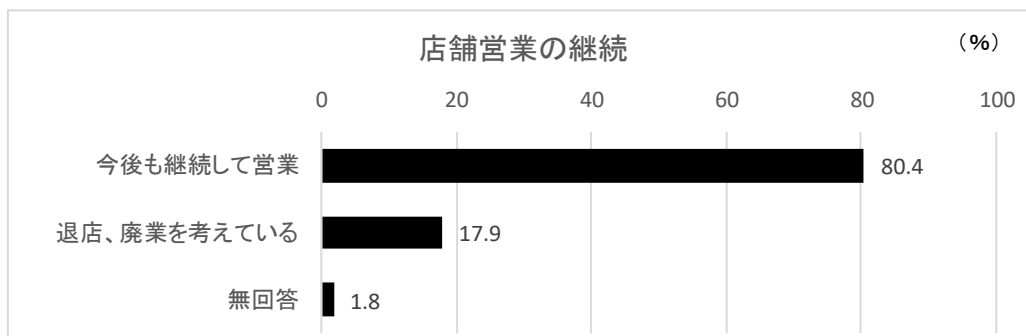
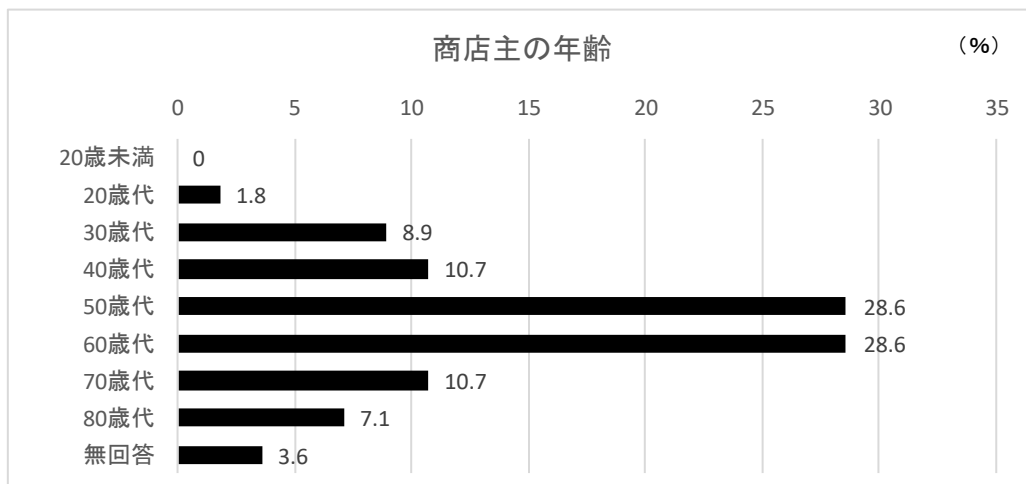
順位	10代	20代	30代	40代
1位	個店の充実、商業施設の立地	個店の充実、商業施設の立地	空き店舗への入居促進	個店の充実、商業施設の立地
2位	広場・公園の充実	空き店舗への入居促進	個店の充実、商業施設の立地	空き店舗への入居促進
3位	公共交通の利便性の向上	歩道・車道、駐車場の充実	子育て支援施設、託児施設の充実	歩道・車道、駐車場の充実

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

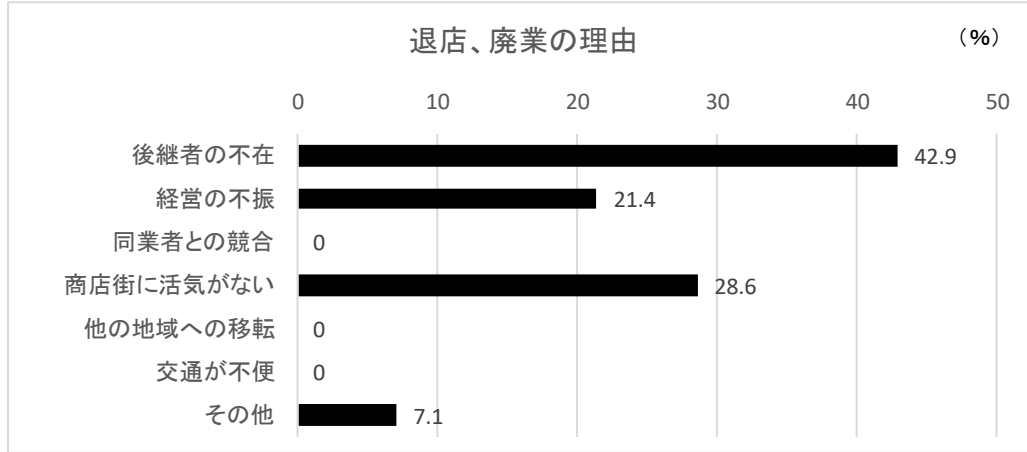
2) 商店主の意識

- ・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

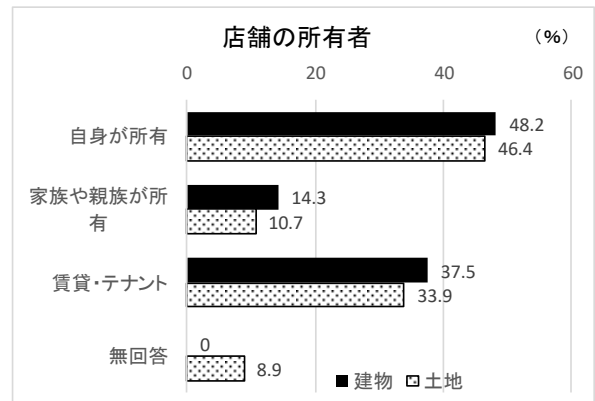
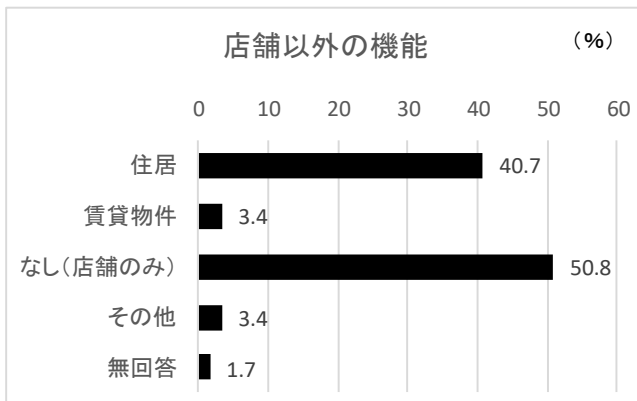
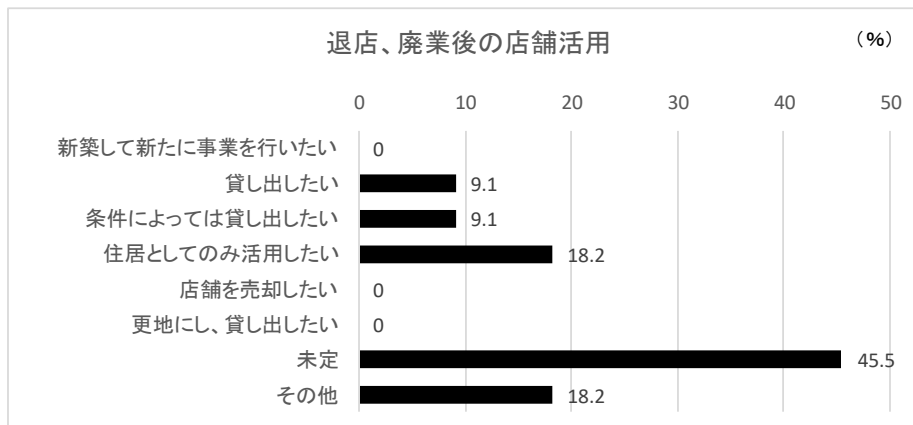
- ◆島田市商店街連合会加盟店の高齢化が進んでいる。
- ◆約 2 割の商店主が退店・廃業を考え、うち、3 割が 5 年以内を目安としている。



- ◆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。



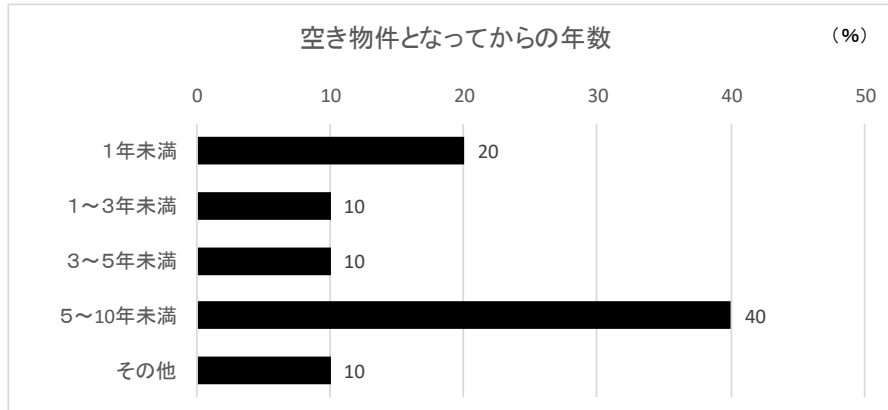
- ◆退店・廃業後の店舗活用で貸し出したいと考えている店主は約2割にとどまる。
- ◆住居併設や自身・身内による所有も約半数を占め、退店・廃業後も住居としてのみの活用を考えている店主は約2割を占める。



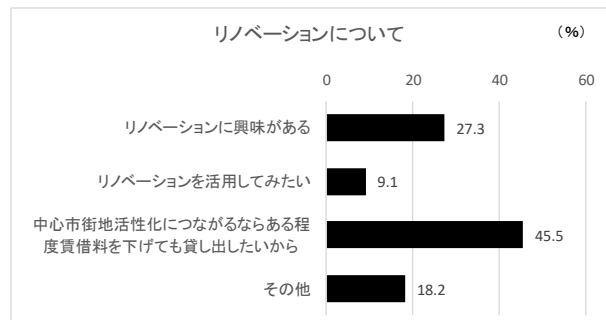
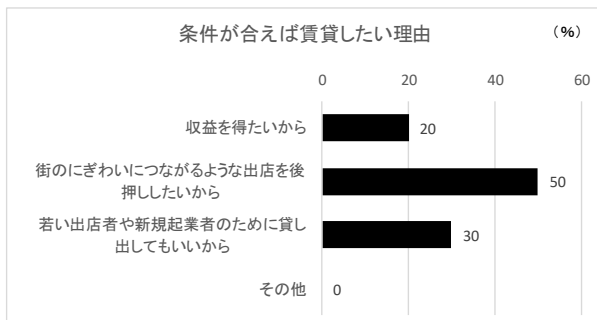
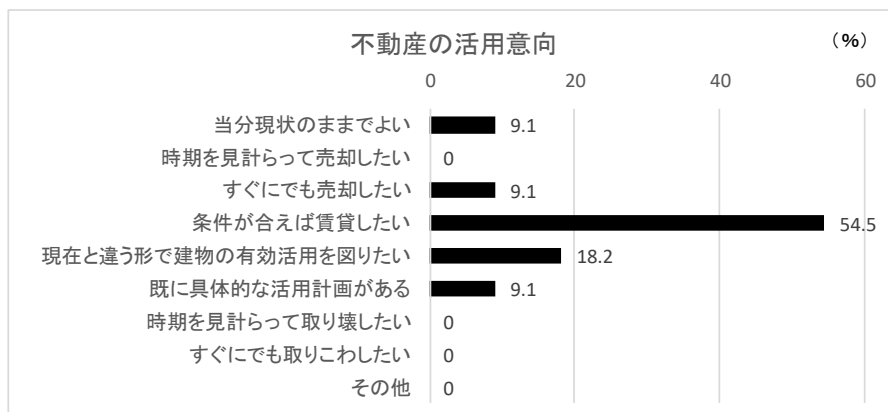
3) 不動産所有者の意識

- ・ 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。



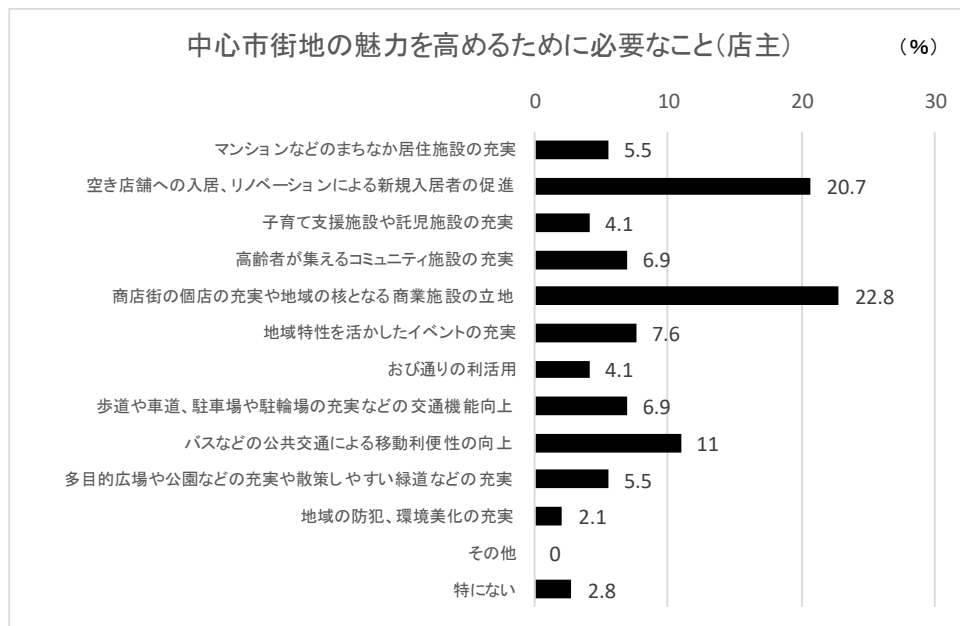
- ◆ 空き物件のオーナーの約 5 割が「条件が合えば賃貸したい」との活用意向を持っている。
- ◆ 賃貸したい理由として、街のにぎわいや新規起業者のためにという意識を持っているほか、リノベーションへの興味も持っている。



4) 中心市街地の魅力を高めるために必要なこと

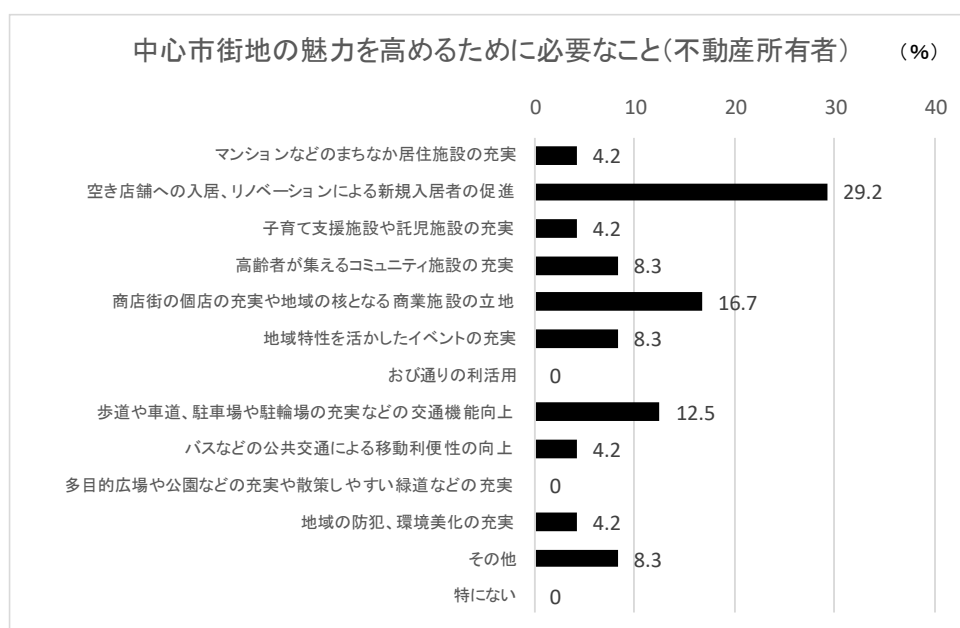
①商店主

◆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"> ○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） ○心と体のバリアフリー ○公共施設の充実 ○安全・安心のためのハザードマップを作成 ○中心街の魅力的なお店の発掘・発信・インフラ作り ○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） ○市内どこでもwi-fiが繋がる ○電柱がない町（防災）をつくる（インフラの強靱化） ○空き家対策の推進、空き地の有効活用 ○町中をひとつのショッピングセンター化 ○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） ○町中再開発（歩行者天国、バリアフリー化） ○駅前には大きな公園がある町 ○通りへ植樹（木陰をつくる）

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"> ○駅前島田宿化計画～古い街並み～ ○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） ○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） ○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） ○駅前でグランドゴルフ世界大会「グランドゴルフの聖地」 ○駅前緑茶場計画（ひたすらベンチを設置、心地よい音楽） ○道端ハイジャック！（車道は削り、人のための空間を増やす） ○商店街スタンプラリー ○土日は集合！しまだ市（野菜が買える朝市） ○歩歩路の大きくてたくさんパージョン（集える場を作る） ○文化をたどる水辺の道（文化資源を周れるルート） ○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） ○道路の案内標識の充実（文化財等）
<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"> ○「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～ ○「気分はとなりのトトロ！」～みんなが集まる古民家カフェ～ ○「パパもママも安心！」～職場と併設の保育施設～ ○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） ○自ら健康活動（車以外の移動方法が充実） ○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） ○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） ○駅近を地下街にして、おしゃれなお店を誘致 ○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 ○仕事帰りに、仲間としゃべって疲れをいやす場所がある ○交通面が発達していて、通勤がしやすい ○サテライトオフィス、IT系の誘致 ○仕事帰りに病院に行くことができる ○レンタル自転車でちょこちょこっと買い物にでかける ○会社の近くに駅やバス停がある

〔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"> ・島田市の玄関口としてJR島田駅の駅前広場の整備 ・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 ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・島田市への玄関口となるJR島田駅前広場が整備された。 ・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>

②都市交通ネットワークの改善	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 地区へのアクセス幹線道路の確保 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。
③地域交流拠点の創出	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。
④駐車需要の改善	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 駐車場利用システム（案内、利用カード等）を構築 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。
⑤都市景観の改善	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。

【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"> ・時代ニーズに合った新たな公共公益施設の導入 ・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) 	<ul style="list-style-type: none"> ・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、<u>公共公益機能は充実しつつある。</u>

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

【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
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"> 平成11年にユニーとジャスコが撤退 後継者問題等により、店舗改装等の新規投資が停滞 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 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。 
②歩行者の回復	<ul style="list-style-type: none"> 昭和60年比ではいずれの地点でも減少 休日の通行量が平日より少ない 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 →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。

【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）



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"> ・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。 <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: center;">245</td> <td style="text-align: center;">1,472</td> <td style="text-align: center;">20,740</td> <td style="text-align: center;">48,184</td> </tr> <tr> <td>本通商店街</td> <td style="text-align: center;">101</td> <td style="text-align: center;">479</td> <td style="text-align: center;">4,156</td> <td style="text-align: center;">8,223</td> </tr> <tr> <td>栄町商店街</td> <td style="text-align: center;">13</td> <td style="text-align: center;">69</td> <td style="text-align: center;">644</td> <td style="text-align: center;">633</td> </tr> <tr> <td>ユニーアピタ島田店</td> <td style="text-align: center;">42</td> <td style="text-align: center;">489</td> <td style="text-align: center;">9,973</td> <td style="text-align: center;">28,346</td> </tr> <tr> <td>金谷駅前通り商店街</td> <td style="text-align: center;">31</td> <td style="text-align: center;">69</td> <td style="text-align: center;">471</td> <td style="text-align: center;">1,716</td> </tr> <tr> <td>竹下商店街</td> <td style="text-align: center;">6</td> <td style="text-align: center;">10</td> <td style="text-align: center;">43</td> <td style="text-align: center;">180</td> </tr> <tr> <td>宮崎町・中町商店街</td> <td style="text-align: center;">12</td> <td style="text-align: center;">80</td> <td style="text-align: center;">1,122</td> <td style="text-align: center;">2,686</td> </tr> <tr> <td>冢山地区商店街</td> <td style="text-align: center;">30</td> <td style="text-align: center;">121</td> <td style="text-align: center;">1,099</td> <td style="text-align: center;">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: center;">10</td> <td style="text-align: center;">155</td> <td style="text-align: center;">3,231</td> <td style="text-align: center;">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"> ・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 おおろ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。 ・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。 <p>(3) 交通結節点機能</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 <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

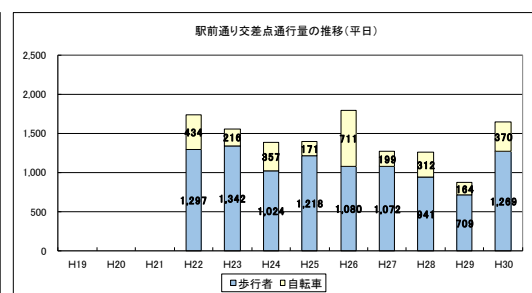
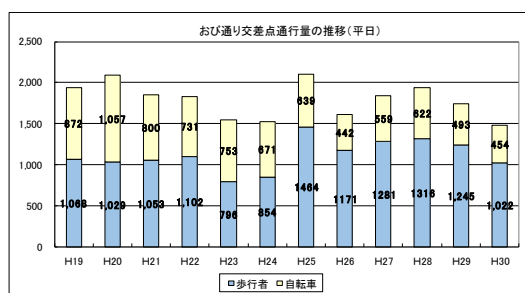
		平成3年	平成6年	平成9年	平成14年	平成19年	平成26年
本通	商店数(店)	222	206	243	198	162	101
	従業員数	1,042	1,078	1,103	865	659	479
商店街	年間販売額(百万円)	18,882	18,002	17,484	17,304	6,642	4,156
	売り場面積(m ²)	27,274	27,125	26,694	15,543	14,055	8,223

(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」、市民活動センターなどと連携し、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。
- ・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

	<p>ことで、中心市街地の日常的な「稼ぐ力」を高める。</p> <p>◆過ごしたくなるまちなかづくり</p> <ul style="list-style-type: none">・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。
--	--

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ター事業」、「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

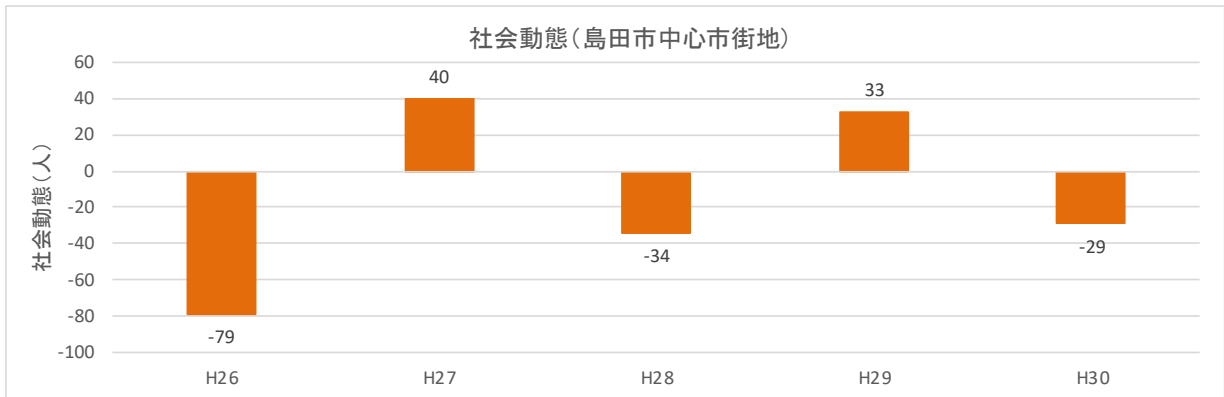
※目標値の下一桁は端数処理

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。

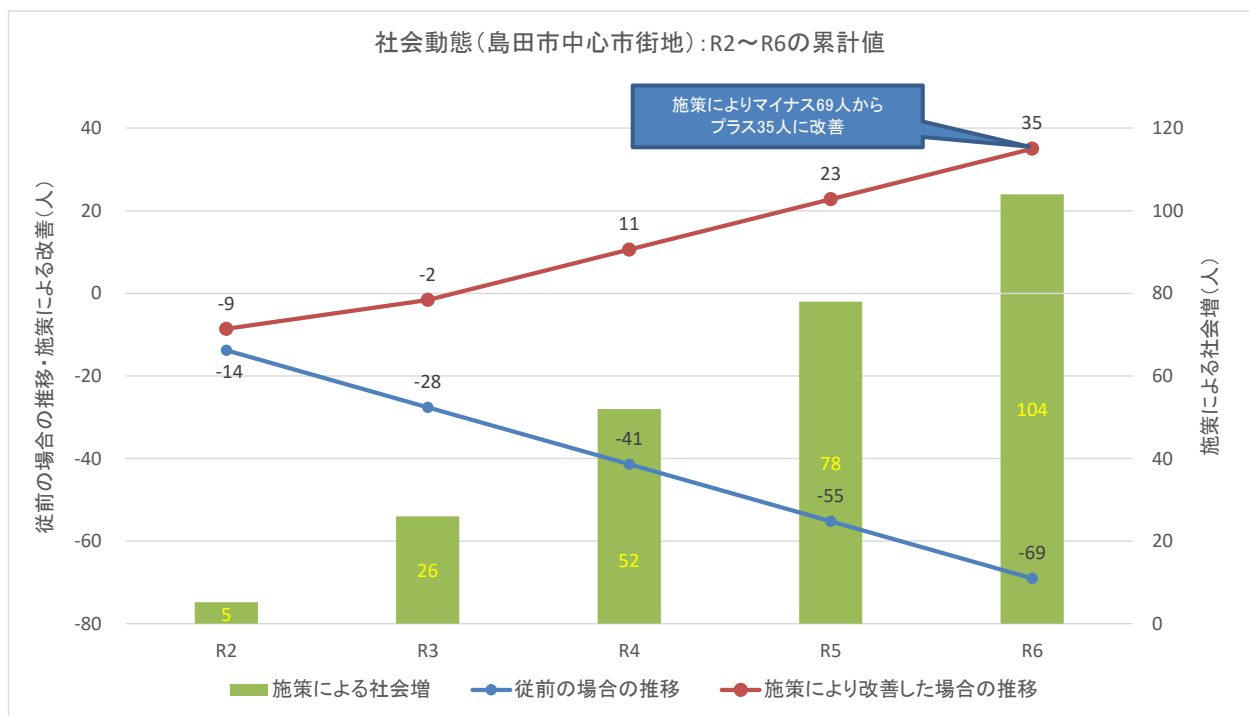
- ・中古住宅購入奨励金から、年間あたり2件（H30：1世帯2.6人）の利用を仮定する。
- ・（仮称）島田市居住誘導事業奨励金から3件仮定
⇒目標値：5件（2+3）×2.6人×4年=52人増加

○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

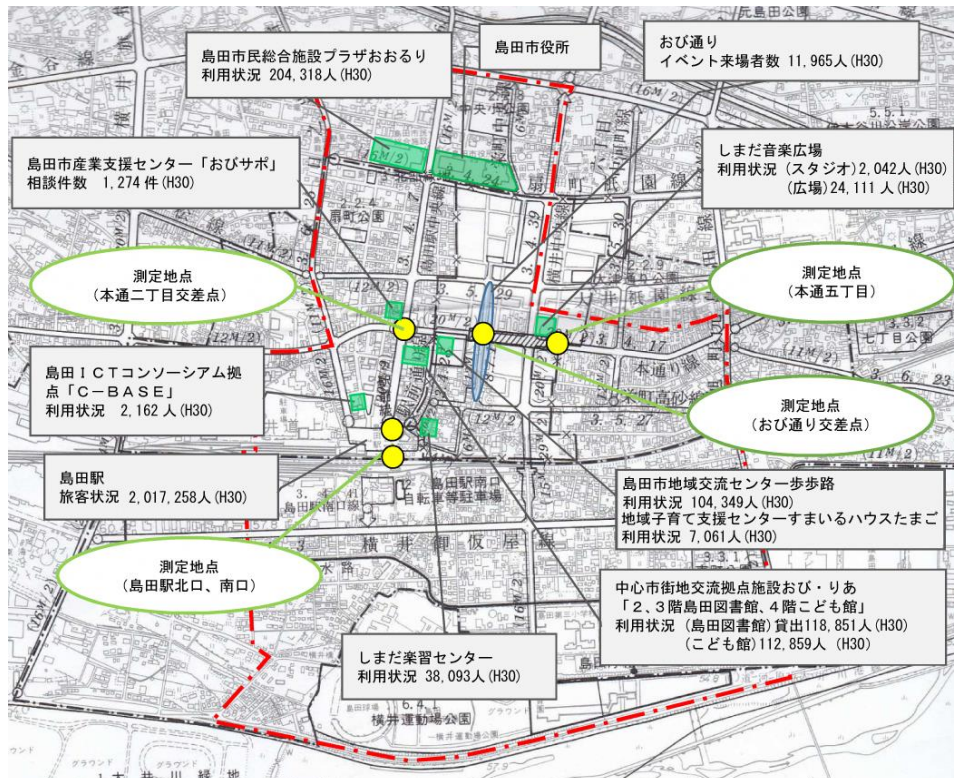
1) これまでの傾向が続いた場合の増減

- ・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）（※赤文字 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	6,563	
	平成30年	1,476	1,639	2,820	705	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： $8 \times 0.31 \times 2 = \underline{5 \text{ 人／日増加}}$

○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： $18 \times 0.31 \times 2 = \underline{12 \text{ 人／日増加}}$

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： $104 \times 2 = \underline{208 \text{ 人／日増加}}$

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

※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、 $4,156 \text{ 百万円} / 101 \text{ 店舗} / 310 \text{ 日}$ （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、 $121,973 \text{ 円} / 30 \text{ 日} = \text{約} 4 \text{ 千円} / \text{日}$ 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、 $130,000 \text{ 円} / 4 \text{ 千円} = \underline{32 \text{ 人} / \text{日}}$ 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

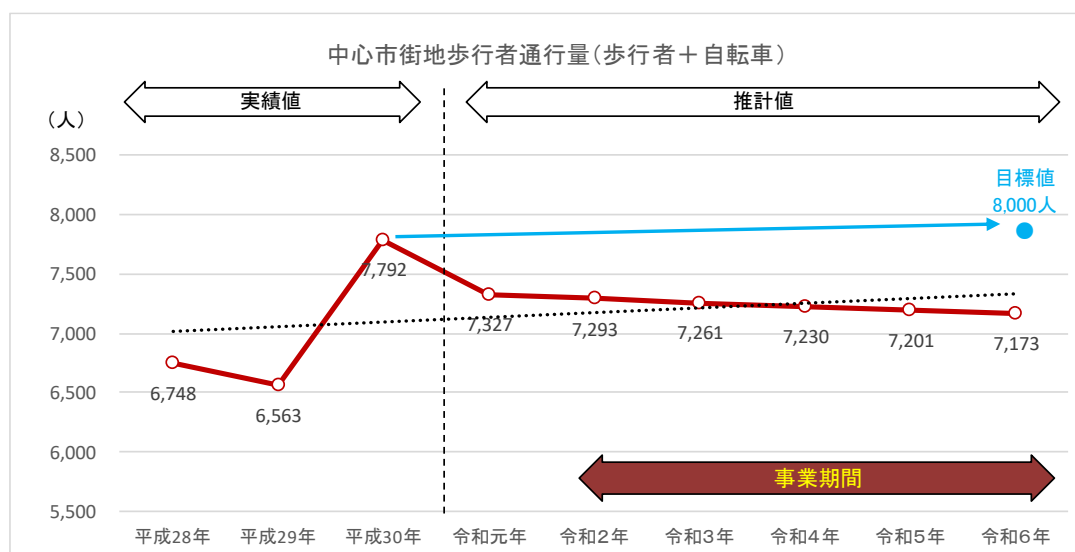
■施策による将来推計（単位：人/日）

(1)施策による効果 (①+②+③+④)	<u>164 人</u>
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)	<u>208 人</u>
(3)新規出店による効果 (指標 3)	<u>446 人</u>
①来客	278 人
②従業員	168 人
歩行者・自転車通行量	<u>818 人</u>

■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の改修事業」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の改修事業（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。

**4. 土地区画整理事業、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市街地の整備改善のための
事業に関する事項**

4. 土地区画整理事業、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

[1] 市街地の整備改善の必要性

島田市の中心市街地では、J R 島田駅周辺において、中央第三地区土地区画整理事業や再開発事業等を基幹として、おび通りの整備やJ R 島田駅南北自由通路、南北駅前広場などの都市基盤の整備が進められてきた。

この結果、J R 島田駅前広場が整備され、島田市への玄関口となる駅前空間が一新されるとともに、整然とした街並みを有する空間が創出された。また、都市計画道路が概ね整備されたことにより、自動車交通アクセスの向上、中心市街地の南北アクセスの強化などが図られた。

今後は、J R 島田駅を挟んだ南北の中心市街地の一体的な活性化のため、様々な都市機能が集積する駅北側の中心市街地と、横井運動場公園や大井川緑地がある駅南側の中心市街地との連携強化が重要となる。

また、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を進めることが重要となっている。

さらに、中心市街地の南北の交流機能の強化のためには、幹線道路の整備等により回遊性を向上する必要がある。

[2] 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

(2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

該当なし

(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
大井川左岸旧堤線改良事業 [内容] 大井川左岸旧堤線の整備 整備延長 460m 幅員 12m [実施時期] R1～R5	島田市	大井川左岸旧堤線を整備し、安全性・快適性・利便性の向上を図ることで、スポーツ施設及び広域避難地である大井川緑地へのアクセス強化、J R 島田駅南側の回遊性の向上につながる。	・社会資本整備 総合交付金 (道路事業) ・区域にかかる 延長 460m [実施時期] R1～R2	
蓬萊橋線改良事業 [内容] 蓬萊橋線の整備 整備延長 110m 幅員 12～18m [実施時期] H28～R4	島田市	周辺には、蓬萊橋とショッピングセンターがあり、人通りも多いことから、車両・歩行者の安全を図る必要があるため、(県)河原大井川港線との交差点改良及び、未整備となっている歩道を整備して蓬萊橋までの歩行者の動線を確保する。	・社会資本整備 総合交付金 (道路事業) ・区域にかかる 延長 110m [実施時期] H28～R2	

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
大井川左岸旧堤線改良事業【再掲】 [内容] 大井川左岸旧堤線の整備 整備延長 460m 幅員 12m [実施時期] R1～R5	島田市	大井川左岸旧堤線を整備し、安全性・快適性・利便性の向上を図ることで、スポーツ施設及び広域避難地である大井川緑地へのアクセス強化、JR島田駅南側の回遊性の向上につなげる。	・社会資本整備総合交付金(道路事業) ・区域にかかる延長 460m [実施時期] R3～R5	
蓬萊橋線改良事業【再掲】 [内容] 蓬萊橋線の整備 整備延長 110m 幅員 12～18m [実施時期] H28～R4	島田市	周辺には、蓬萊橋とショッピングセンターがあり、人通りも多いことから、車両・歩行者の安全を図る必要があるため、(県)河原大井川港線との交差点改良及び、未整備となっている歩道を整備して蓬萊橋までの歩行者の動線を確保する。	・社会資本整備総合交付金(道路事業) ・区域にかかる延長 110m [実施時期] R3～R4	
島田市狭あい道路拡幅整備促進事業 [内容] セットバック部分を市に寄付していただき、道路の拡幅を図る。 [実施時期] H24～	島田市	地籍調査事業実施区域で、かつ市道認定された建築基準法第 42 条第 2 項に規定する道路のセットバック部分を市に寄付していただき、居住環境の向上を図る。	社会資本整備総合交付金(住環境整備事業(狭あい道路整備等促進事業)) [実施時期] R3～R5	

(4) 国の支援措置がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
公共空間にぎわい創出事業 [内容] 民間資本を活用した店舗を設置し、まちなかへの誘客につなげる。 [実施時期] R1～	島田市	中心市街地にある公園、道路などの公共空間で民間資本の活用やアイデアによってにぎわいの創出を図ることにより、平日・休日のまちなかへの誘客につなげる。		
(仮称) 島田市拠点地区都市機能立地促進事業費補助金 [内容] 施設の誘導を支援し、施設の立地促進につなげる。 [限度額等] 1 年度あたり 100 万円(交付期間は 3 年間) [実施時期] R6～	島田市	島田市都市計画マスタープランに掲げる、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市づくりを実現するため、立地適正化計画に定めた都市機能誘導区域及び地域拠点区域の誘導施設の立地促進につなげる。		令和 6 年度より、社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業)を活用予定。
蓬萊橋周辺整備事業 [内容] オープンスペース、木陰の散策路等を整備し、観光客の誘客につなげる。 [実施時期] R2～R4	島田市、国土交通省	蓬萊橋は、年間約 11 万人訪れる観光地でありかわまちづくり計画に基づき、左岸側の周辺整備を順次進めることにより、観光客の利便性向上を図り、観光客のさらなる誘客を目指す。	コミュニティ助成事業(県) [実施時期] R2～R4	

5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項

5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項

[1] 都市福利施設の整備の必要性

J R 島田駅北側の中心市街地には、市役所、産業支援センター「おびサポ」、島田税務署、島田社会保険事務所などの行政関係の施設が立地するほか、島田郵便局、医療施設が 18 施設、保育園が 1 施設、デイケア施設 1 施設が立地している。また、民間複合ビル（おび・りあ）に併設されたこども館と島田図書館のほか、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など、多くの都市福利施設が集積している。

また、J R 島田駅南側の中心市街地には、横井運動場公園、医療施設が 2 施設、幼稚園 1 施設など運動施設や医療施設・福祉施設が立地している。

こうした中、市役所は築 57 年が経過しており、長期間にわたって使用することは困難となっていることから、災害対応拠点としての役割の重要性も踏まえ、十分な機能を有する施設に更新することが必要となっている。

中心市街地活性化の基本方針として、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とが必要となっており、老朽化した都市福利施設の改修や中心市街地への来街機会となる交流や文化活動などの施設運営も求められる。

さらに、都市福利施設の整備とともに、都市福利施設同士の連携によって、より効果的な機能の発揮、サービスの提供を図るための体制づくりも必要となる。

[2] 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

(2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

該当なし

(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

該当なし

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
市役所周辺整備事業 〔内容〕庁舎の建替と文化活動施設の改修により、分散している庁舎機能の集約、災害対応拠点及び市民活動・交流機能の充実に寄与する。 〔実施時期〕R2～R5	島田市	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寄与する。	住宅・建築物環境対策事業費補助金 〔実施時期〕 R3～R5	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
島田市民総合施設プラザおおり運営事業 〔内容〕 ホール、展示ホール、会議室、練習室等の施設を運営し、市民が芸術、文化等の活動を行える場を提供する。 〔実施時期〕S58～	島田市 指定管理者	ホール、展示ホール、会議室、練習室等の市民が芸術、文化などさまざまな活動を行える施設の運営を行うことで、中心市街地への来街機会の増加を図る。	新型コロナウイルス感染症対応地方創生臨時交付金 〔実施期間〕 R4	

(4) 国の支援措置がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
横井運動場公園改修事業 〔内容〕 球場、トイレ及びサッカー場照明灯を改修し、施設の機能強化を図る。 〔実施時期〕H30～R3	島田市	老朽化が進む横井運動場公園の改修により、多様な世代が交流できる施設としての機能強化を図る。		
ぴ～ファイブ音楽施設運営事業 〔内容〕 有料スタジオ、屋内公園を運営し、音楽愛好家や子どもを持つ家族連れの誘客を図る。 〔実施時期〕H29～R5	島田市 指定管理者	ぴ～ファイブ1階のしまだ音楽施設（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。（R2から指定管理者制度を導入予定）		
しまだ楽習センター管理運営事業 〔内容〕 市民の生涯学習活動を推進するための、学びの場を提供する。 〔実施時期〕H30～R5	島田市 指定管理者	子供から高齢者まで世代を越えた交流による市民の生涯学習活動を推進することで、中心市街地への来街機会の増加を図る。		
中心市街地交流施設連絡協議会設立 〔内容〕 都市福利施設の有効活用を図る協議会を設立し、中心市街地のにぎわい創出につなげる。 〔実施時期〕R2～	島田市 民間	こども館、島田図書館、地域交流センター歩歩路、産業支援センター「おびサポ」、ICTコンソーシアム拠点などの管理運営団体が一同に介して協議をする場を設けることにより、各都市福利施設の機能に応じた役割分担や連携を図り、利用向上につなげる。		
地域交流センター運営事業 〔内容〕 文化活動施設を運営し、市民に交流及び文化活動の場を提供する。 〔実施時期〕H16～	島田市 指定管理者	中心市街地での市民の交流及び文化活動の場の提供を目的として施設の運営を行うことで、中心市街地への来街機会の増加を図る。		

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>島田市民総合施設プラザ おおり改修事業 〔内容〕 令和5年10月にプラザお おおり内執務室が新庁舎 に移転することから、空 きスペースを有効活用 し、市民利用に供するた めの改修を行う。 〔実施時期〕R5～</p>	<p>島田市 指定管理者</p>	<p>空いたスペースに新たに会議室等を設け、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。</p>		
<p>こども館運営事業 〔内容〕 児童の健全な遊び場及び 様々な世代の交流する場 を提供し、児童の健全な 育成及び地域における子 育て支援を図る。 〔実施時期〕H24～</p>	<p>島田市 指定管理者</p>	<p>児童の健全な遊び場及び児童を中心とした様々な世代の人々が交流する場を提供し、次世代の社会を担う児童の健全な育成及び地域における子育て支援を図る。</p>		
<p>中心市街地交流拠点施設 運営事業 〔内容〕 こども館、図書館、FMサ テライトスタジオといっ た交流施設を管理運営 し、中心市街地のにぎわ い創出につなげる。 〔実施時期〕H24～</p>	<p>島田市</p>	<p>こども館、図書館、FMサテライトスタジオといった交流施設を管理・運営することで、中心市街地への来街機会の創出を図る。</p>		
<p>蓬萊橋 897.4 茶屋運営事 業 〔内容〕 市内特産品等の販売を 行う観光物産所を運営し 観光客を誘客するととも に、イベント広場の活用 を進める。 〔実施時期〕H30～</p>	<p>島田市観光 協会</p>	<p>蓬萊橋のもとに整備された物販所の管理運営を行う。市内特産品等の販売とイベント広場の活用を進めながら、中心市街地への来街機会の増加を図る。</p>		

6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同化住宅供給事業その他の住宅の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

6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の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

[1] 街なか居住の推進の必要性

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。

昭和 50 年に約 1 万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 年度の国勢調査による中心市街地の人口は 8,731 人で、市人口（98,112 人）シェアは 8.9%まで下がっている。

中心市街地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、分譲マンション（エンブルシティ島田：総戸数 70 戸、エンブルエバー島田本通り：総戸数 45 戸）が竣工するなど、民間事業者の動きも見られている。平成 27 年度の世帯数は 2,902 世帯で、平成 12 年度から 239 世帯増加している。

なお、中心市街地の高齢化率（H27）は 33.4%と市全体（29.4%）に比べ高く、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。

このように、中心市街地の人口は減少しつつあり、一部のマンション建設により世帯数の増加も見られるが、更なる定住化を誘導する施策を推進する必要がある。

さらに、市全体と比較しても高齢化が進んでいることから、若者や子育て世代などのまちなかへの住みかえに対する支援を充実していくことが必要となっている。

[2] 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

(2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
リノベーションまちづくり推進事業 〔内容〕空き家、空き店舗等を活用し、居住、開業の促進に繋げる。 〔実施時期〕R1～	島田市	リノベーションまちづくりを推進するため、不動産オーナー・まちづくりプレイヤーの啓発等を行い、空き家、空き店舗等の遊休不動産を活用した居住・開業の促進に繋げる。	中心市街地活性化ソフト事業 〔実施時期〕 R2.4～R7.3	区域内

(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
島田市特定空き家解体事業費補助金 〔内容〕空き家の解体を支援し、新たな定住促進に繋げる。 〔実施時期〕R2～	島田市	中心市街地内を含む危険な空き家を解体撤去する人に対し、予算の範囲内で補助金を交付し、新たな定住促進等の促進につなげる。	社会資本整備総合交付金（地域住宅計画に基づく事業（住宅地区改良事業） 〔実施時期〕 R3～R6	

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
中古住宅購入奨励金事業 [内容] 中古住宅の購入者へ奨励金を交付し、転入の促進と空き家の解消を図る。 [実施時期] R2	島田市	対象エリアを限定し、中古住宅を購入するもの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。	地方創生推進交付金 [実施時期] R2	
しまトレ推進事業 [内容] 高齢者を対象に、しまトレ(体操)を実施し、介護予防、社会参加に繋げる。 [実施時期] R1～	地元自治会 島田市	高齢者を対象に、しまトレ(体操)を実施する。介護予防や高齢者の社会参加等の支え合い体制づくりを図る。	地域支援事業交付金 [実施時期] R1～	

(4) 国の支援措置がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
(仮称) 島田市居住誘導事業 [内容] 新築住宅の購入者へ奨励金を交付し、転入の促進と空き家の解消を図る。 [実施時期] R3～	島田市	島田市立地適正化計画(R3策定)に基づく、都市機能誘導区域、居住誘導区域で新築を購入するものに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。		
中古住宅購入奨励金事業【再掲】 [内容] 中古住宅の購入者へ奨励金を交付し、転入の促進と空き家の解消を図る。 [実施時期] R3～	島田市	対象エリアを限定し、中古住宅を購入するもの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。		

7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、民間中心市街地商業活性化事業その他の経済活力の向上のための事業及び措置に関する事項

7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、民間中心市街地商業活性化事業 その他の経済活力の向上のための事業及び措置に関する事項

[1] 経済活力の向上の必要性

島田市の中心市街地では、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、その後大型店の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。

同年、J R 島田駅南側の大井川沿いに大規模な無料駐車場を備えた大型店アピタ島田店が開業し、中心市街地の商店街はさらに厳しい局面となった。

平成 11 年に退店したユニー島田店の後は、複合型施設おび・りあが建設され、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、平成 25 年 4 月にはユーコープ島田おび・りあ店が入居し、幅広い活用が見込まれる施設へとリニューアルした。現在、J R 島田駅から市役所方面へ伸びる島田停車場線周辺は歩行者の回遊等も徐々に回復傾向にある。

しかしながら、中心市街地では事業所数、従業員数、年間販売額、売場面積ともに減少している。

また、平成 28 年度に島田市の中心市街地活性化に関して実施したアンケート調査結果によれば、島田市商店街連合会加盟店の高齢化が進んでおり、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ほか、商店街の活気のなさや経営不振を退店・廃業の理由としてあげており、中心市街地での経済活動の活発化が課題となっている。

また、空き店舗等の減少に歯止めがかからない状況であることから、個店や商店街の魅力づくりとともに、若者の起業・創業への支援等に取り組む必要がある。

[2] 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

(2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
島田産業まつり開催事業 〔内容〕地場産品の販売、地域産業を紹介するイベントを開催し、地場産品の販路拡大とまちなかでの交流を促進する。 〔実施時期〕S58～	島田産業まつり実行委員会	毎年 11 月に、中心市街地のおび通りと本通りの一部を会場に、地場産品販売や各種イベント等を実施することにより、中心市街地での交流を促進する。	中心市街地活性化ソフト事業 〔実施時期〕 R2.9～R7.3	区域内
島田夏まつり開催事業 〔内容〕露店市、パレード等のイベントを実施し、まちなかでの交流を促進する。 〔実施時期〕H7～	島田夏まつり実行委員会	毎年 8 月に、島田駅周辺の商店街を会場に露店市、パレード等を実施することにより、中心市街地での交流を促進する。	中心市街地活性化ソフト事業 〔実施時期〕 R2.7～R6.10	区域内

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
大井川花火大会補助金事業 [内容] 中心市街地近郊での花火大会の開催を支援し、まちなかでの買い物を増やし、誘客につなげる。 [実施時期]S62～	島田市観光協会	毎年8月10日に大井川の河原にて8000発の花火を打ち上げる。毎年様々な工夫をこらした演出により、市内外から多くの観覧者が訪れている。会場が中心市街地に近いため、中心市街地の小売店、飲食店の誘客が図られる。	中心市街地活性化ソフト事業 [実施時期] R2.4～R7.3	区域外
しまだ大井川マラソン in リバティ [内容] 中心市街地を出発地点とするマラソン大会を開催する。完走後には、中心市街地の商店と連携した企画により、誘客につなげる。 [実施時期] H21～	しまだ大井川マラソン in リバティ実行委員会	毎年10月にマラソン大会を開催する。コースは中心市街地を出発点とし通過するルートに設定されている。また完走後には「しまだ乾杯タウン」として中心市街地の商店への誘客を図る。	中心市街地活性化ソフト事業 [実施時期] R2.4～R7.3	区域内外
島田市緑茶化計画推進事業 [内容] 商店と連携した企画やプロモーションを実施し、市内の魅力発信とまちなかへの誘客を図る。 [実施時期] H27～	島田市	「世界一緑茶を愛する街」としてシティプロモーションを行う。JR島田駅周辺の商店と連携し、「SHIMADA DE I P P U K U」のパンフレットを作成するなど、魅力を発信していくことにより、来訪者の増加を図る。	中心市街地活性化ソフト事業 [実施時期] R2.4～R7.3	区域内
遊休不動産リノベーション応援事業 [内容] 空き家、空き店舗等をリノベーションし、開業するものを支援する。 [実施時期] R1～	島田市	中心市街地内の空き家・空き店舗等をリノベーションし、新規に店舗を開業するものに補助金を交付し、新規雇用者数の増加を図る。	中心市街地活性化ソフト事業 [実施時期] R2.4～R7.3	区域内
まちなか商店リニューアル助成事業 [内容] 商店を営んでいる店舗を改装するものを支援する。 [実施時期] R2～	島田市	中心市街地内の商店を営む店舗が、新たに魅力向上のために行うリニューアル工事にかかる費用に対し、補助金を交付することにより、にぎわいの創出を図る。	中心市街地活性化ソフト事業 [実施時期] R2.4～R7.3	区域内
チャレンジ機会創出事業 [内容] お試し出店や専門家の助言の機会を創出し、新規出店者の増加を図る。 [実施時期] R1～	島田市 民間	中心市街地での新規出店を考えているものにお試し出店や助言などの支援をすることにより、新規出店を増加させる。	中心市街地活性化ソフト事業 [実施時期] R3.4～R7.3	区域内
【再掲】リノベーションまちづくり推進事業 [内容] 空き家、空き店舗等を活用し、居住、開業の促進に繋げる。 [実施時期] R1～	島田市	リノベーションまちづくりを推進するため、不動産オーナー・まちづくりプレイヤーの啓発等を行い、空き家、空き店舗等の遊休不動産を活用した居住・開業の促進に繋げる。	中心市街地活性化ソフト事業 [実施時期] R2.4～R7.3	区域内
公共空間社会実験事業 [内容] 人中心の空間形成に向け、道路等を使った社会実験を実施する。 [実施時期] R2～R3	島田市	社会実験として、道路等の公共空間を快適で楽しい人中心の空間として可視化するとともに、周辺交通や店舗の調査を実施することにより、まちの魅力の向上を図る。	中心市街地活性化ソフト事業 [実施時期] R2.4～R4.3	区域内

(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>(仮称) 酒蔵リニューアル事業 [内容] 市内唯一の酒蔵をリニューアルすることにより、にぎわいを創出する。 [実施時期] R4～R6</p>	株式会社大村屋酒造場	市内唯一の酒蔵である株式会社大村屋酒造場の自社工場をリニューアルし、見学スペースを兼ねた新工場と商業店舗及び広場を設置する。このことにより、にぎわいの創出と回遊性の向上を図る。	地域商業機能複合化推進事業 [実施時期] R5～R6	

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>ICT推進プロジェクト事業 [内容] ICT人材の育成及び産業分野におけるICTの導入・利活用を促進する。 [実施時期] H28～R2</p>	島田市・島田ICTコンソーシアム	JR島田駅前に設置した「活動拠点」におけるプログラミングやアプリ開発等の講座開催、また、企業向けの相談支援事業等を展開し、駅前への新たな人の流れの創出を図る。	地方創生推進交付金 [実施時期] H28～R2	

(4) 国の支援措置がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>JR駅前等にぎわい創出事業 [内容] イルミネーションの装飾を含むイベントを実施し、にぎわいを創出する。 [実施時期] H29～</p>	島田市 公募事業者	イルミネーション等の整備を含むイベントを実施することにより、島田駅前ににぎわいを創出する。	連携中枢都市圏事業負担金 [実施時期] H29～	区域内
<p>民間による工場跡地利活用の支援 [内容] 工場跡地の利活用を促進する。 [実施時期] H30～</p>	民間 (島田市)	民間企業への働きかけ等を行いながら、工場跡地の利活用を促進する。		
<p>起業創業コーディネート事業 [内容] 起業・創業を支援し、スムーズな開業を促進する。 [実施時期] R2～</p>	島田商工会議所	商工会議所が中心となり、中心市街地での起業・創業をトータルに支援することにより、スムーズな起業を促進する。		
<p>産業支援センター運営事業 [内容] 専門家による起業、販路開拓等の経営支援を行い、経済活動の活性化を促進する。 [実施時期] H28～</p>	島田市	起業、販路開拓等の経営支援を行うことにより、中心市街地の経済活動の活性化を促進する。		

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
おび通り活用機会創出事業 [内容] おび通りでイベントを開催するものを支援し、中心市街地でのにぎわいを創出する。 [実施時期] R1～	島田市民間	おび通りを活用してイベントを行うものに対して支援することにより、中心市街地でのにぎわいを創出する。		
おはなし会事業 [内容] 子育て世代を対象にした本の読み聞かせを実施し、まちなかへの誘客を促進する。 [実施時期] H24～	島田市	島田図書館で、毎週土曜日、第1・2日曜日に子供を対象にした読み聞かせを行うことにより、子育て世帯の中心市街地での交流を促進する。		
秋の島田市商店街探検ツアー [内容] バリアフリーを広めるため、商店街の探検ツアーとおび通りでのイベントを開催する。 [実施時期] H27～	島田市障がい者福祉連絡会	ハード面とともにバリアフリーを広めるため、障害のある人及び支援者で結成された「バリアフリーてけてけ隊」が商店街の探検ツアーとおび通りでのイベントを開催することにより、中心市街地への来訪者の増加を図る。		
蓬莱橋ぼんぼり祭り [内容] 蓬莱橋で、ぼんぼりの点灯、三味線の演奏等のイベントを実施し、文化の振興とまちなかへの誘客につなげる。 [実施時期] H6～	蓬莱橋ぼんぼり祭り実行委員会	毎年5月に蓬莱橋を会場に、ぼんぼりの点灯、三味線や太鼓の演奏等を実施することにより、文化の振興と中心市街地での交流を促進する。		
蓬莱橋観月会開催事業 [内容] 蓬莱橋で、踊りや民謡、俳句などのイベントを実施し、文化の振興とまちなかへの誘客につなげる。 [実施時期] H18～	島田市文化協会	毎年9月に、蓬莱橋を会場に踊りや民謡の演奏、俳句・川柳などの披露を行うことにより、文化の振興と中心市街地での交流を促進する。		
野球のまち「島田」復活事業 [内容] プロ野球OBによる講演会や子供たちへの野球教室等を開催し、野球のまちの復活を目指す。 [実施時期] R1～	野球のまち「島田」復活地域活性化プロジェクト実行委員会	民間の実行委員会主体により、プロ野球OBを招き、まちなかでの講演会や子供たちに対する野球教室等を開催し、野球のまち復活を目指した事業を行うとともに、地域の活性化を図る。		

8. 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

8. 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

【1】公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性

中心市街地に位置するJR島田駅は、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が行われ、年間約200万人が利用する公共交通の結節点となっている。

また、JR島田駅から島田市民病院をはじめ、市内各所へ連絡する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は、利用者が増加している路線もみられるが、近年の人口減少と車社会の進展等を背景として、総じて利用者数は減少している。

中心市街地活性化において、まちなかで過ごしてもらうことや日常的な稼ぐ力を向上させることを基本方針とすることから、コンパクト化されたまちなかでの移動手段として、都市福祉施設等への公共交通機関を利用したアクセスを確保することが必要となる。

また、JR島田駅南口は、富士山静岡空港との連絡バスの発着所となるなど広域交流の重要拠点としての位置づけがますます高まっていることから、中心市街地への交流人口の取り込みや公共交通のアクセス等の利便性向上につなげることが重要となる。

【2】具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

(2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

該当なし

(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

該当なし

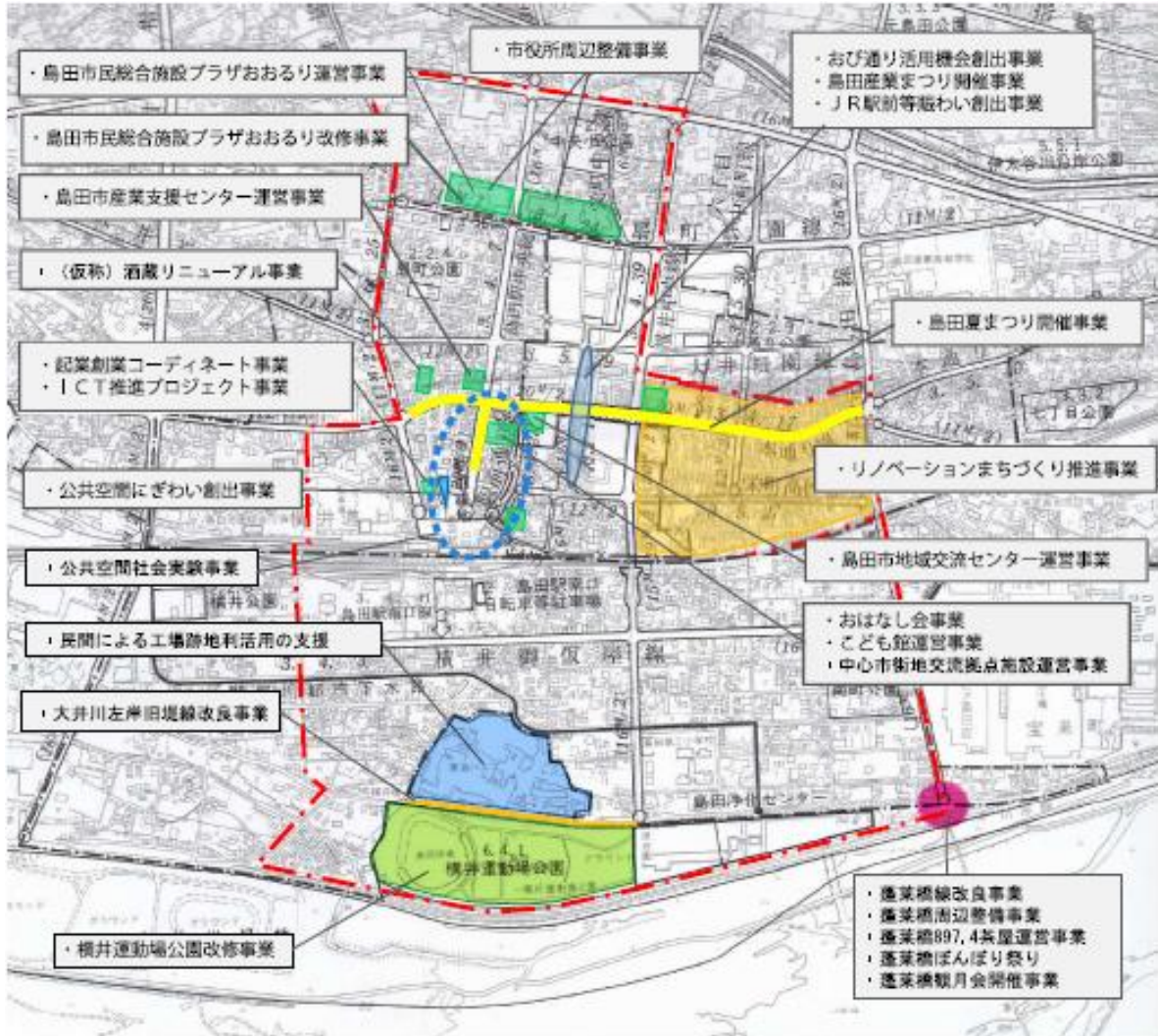
(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
公共交通運行事業 〔内容〕路線バス、タクシー、デマンドタクシー車を活用した運行により、移動手段の確保と回遊性の向上を図る。 〔実施時期〕R2～	島田市	JR島田駅など中心市街地や周辺地区での路線バスの運行とともに、タクシー、デマンドを活用した運行を実施し、高齢者や学生などの移動手段を確保することにより、回遊性の向上を図る。	地域公共交通確保維持改善事業費補助金 〔実施時期〕R2～	

(4) 国の支援措置がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
観光レンタサイクル事業 〔内容〕自転車の貸出による、観光客等の回遊性の向上を図る。 〔実施時期〕H10～	島田市シルバー人材センター	JR島田駅において、自転車の貸出を行うことにより、中心市街地を含む広域の観光客の回遊性向上が図られる。		

◇ 4から8までに掲げる事業及び措置の実施箇所



【エリア内全体で実施する事業】

- ・中心市街地交流施設連絡協議会設立事業
- ・鳥田市緑茶化計画推進事業
- ・野球のまち「鳥田」復活事業
- ・中古住宅購入奨励金事業
- ・遊休不動産リノベーション応援事業
- ・公共交通運行事業
- ・〈仮称〉鳥田市居住誘導事業奨励金
- ・チャレンジ機会創出事業
- ・観光レンタサイクル事業
- ・しまトレ推進事業
- ・しまだ大井川マラソンinリパティ
- ・まちなか商店リニューアル助成事業
- ・大井川花火大会補助金事業
- ・春の鳥田市商店街探検ツアー

9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項

9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項

[1] 市町村の推進体制の整備等

(1) 中心市街地活性化に係る担当の配置

中心市街地活性化基本計画の作成、施策・事業の検討、担当部局間の連携を図るための事務を主として産業経済部商工課が担っている。

◇産業経済部商工課 3人

(2) 庁内の連絡調整のための会議等

島田市中心市街地活性化基本計画策定委員会を平成30年6月に設置し、8月に第1回を開催。

(3) 市議会における審議の経過

平成30年12月に経済建設常任委員会の政策課題として調査・研究した「中心市街地活性化策に関する調査・研究」について、次の5つの提言が示されている。

- 1 中心市街地の定住者を増やす施策を考えること。
- 2 中心市街地活性化基本計画を実現性のあるものにする事。
- 3 単発のイベントではなく、継続的な事業を目指すこと。
- 4 文化、伝統、歴史を活かしたここにしかない魅力を表現すること。
- 5 商業者には各々の個店の力を高める努力としてもらうこと。

また、平成31年1月に経済建設常任委員会で島田市中心市街地活性化基本計画の状況報告を行っている。

(4) 中心市街地活性化に向けた市民・事業者等の検討の状況

①島田市中心市街地活性化基本計画策定支援協議会の開催

中心市街地の活性化に向けた取組の実効性を確保するため、島田商工会議所と株式会社まちづくり島田、NPO法人クロスメディアしまだの三者により、平成29年12月7日に「島田市中心市街地活性化基本計画策定支援協議会」(以下「支援協議会」という。)が設立された。支援協議会は、平成29年12月18日から平成30年3月30日までに、全16回(月3～4回)の会合を開き、協議を重ねた。また、全国タウンマネージャー協会より2名の講師を招き、他市の事例や中心市街地活性化基本計画に関する勉強会を2回開催した。そして、島田市は支援協議会から、中心市街地活性化のテーマ、基本的な方針、目標、活性化事業について平成30年3月30日に提言を受けた。

[2] 中心市街地活性化協議会に関する事項

(1) 中心市街地活性化協議会の概要

・設立日：令和元年8月5日

(2) 構成員及び開催状況

・構成団体について

(法第 15 条 1 項第 1 号に該当する団体)	株式会社まちづくり島田
(法第 15 条 1 項第 2 号に該当する団体)	島田商工会議所
(法第 15 条 4 項第 2 号に該当する団体)	島田市商店街連合会、静鉄ジャストライン(株)、 静岡県タクシー協会志太榛原支部、 東海旅客鉄道(株)島田駅
(法第 15 条 4 項第 3 号に該当する団体)	島田市（都市基盤、産業観光関連部署）
(法第 15 条 8 項に該当する団体)	島田市自治会連合会、島田市社会福祉協議会、 島田掛川信用金庫、静岡銀行、島田市観光協会、 島田商業高等学校、FMしまだ、 NPO法人クロスメディアしまだ

・開催状況について

- ①開催日：令和 3 年 6 月 8 日（書面）内 容：定期フォローアップ、変更認定申請 等
- ②開催日：令和 4 年 5 月 18 日（書面）内 容：定期フォローアップ
- ③開催日：令和 4 年 12 月 14 日 内 容：変更認定申請 等
- ④開催日：令和 5 年 6 月 23 日（書面）内 容：定期フォローアップ
- ⑤開催日：令和 5 年 12 月 14 日 内 容：変更認定申請 等

[3] 基本計画に基づく事業及び措置の一体的な推進等

(1) 地域住民のニーズ等の客観的な把握

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 8 月に市民アンケートを実施し、「中心市街地として望ましいのは」の設問に対し、「歩いていて楽しい」「行きつけの店・場所がある」という意見が多かった。

また、「中心市街地の魅力を高めるために必要なことは」の設問に対し、「商店街の個店の充実や地域の核となるような商業施設の立地」「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」という意見が多かった。

市民アンケートのほか、エリア内の事業者に対して、今後の営業の継続や後継者の有無等についてのアンケートを実施し、「今後も継続して営業する」と回答した割合が 80.4%、「後継者がいる」と回答した割合が 33.9%となっている。

不動産オーナーに対して、空き物件の活用意向やリノベーションについてのアンケート調査では、54.5%の人が「条件が合えば賃貸したい」と回答している。また、リノベーションについては、「リノベーションに興味がある」と回答した割合が 27.3%、「中心市街地活性化につながるならある程度賃借料は下げても貸し出したいから」と回答した割合が 45.5%となっている。

調査結果より、今後の空き店舗の発生が課題として明らかとなったことから、基本方針として空き店舗のリノベーションを位置づけている。

アンケート調査結果	事業の位置づけ
<p>◆島田市商店街連合会加盟店店主の高齢化が進んでいる。</p> <p>◆約2割の店主が退店・廃業を考えている。</p> <p>◆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。</p>	<p>【基本方針への位置づけ】 中心市街地における日常的な稼ぐ力の向上を基本方針として設定した。</p> <p>【具体的事業の位置づけ】 経済活力の向上に向けて、「リノベーションまちづくり推進事業」として空き店舗のリノベーション支援を実施する。</p>

(2) 様々な主体の巻き込み及び各種事業等との連携・調整

① 島田市中心市街地活性化に係るワークショップの開催

1) 目的

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、市民相互間の対話等により得ることを目的に開催した。

2) 開催概要

- 主催：島田市
- 運営主体：NPOシマシマ
- 参加者：公募

	日・場所	テーマ・実施方法
第1回	7月7日(日) 市役所本庁舎4階 第3委員会室	テーマ：「暮らしたくなるまちなか」について考えよう！ 実施方法：グループワーク等
第2回	7月14日(日) 市役所本庁舎4階 第3委員会室	テーマ：「過したくなるまちなか」について考えよう！ 実施方法：グループワーク等
第3回	7月28日(日) 市役所本庁舎4階 第3委員会室	テーマ：「働きたくなるまちなか」について考えよう！ 実施方法：グループワーク等

10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

【1】都市機能の集積の促進の考え方

島田市では、総合計画及び都市計画マスタープランにおいて、都市機能の集積について、次のとおり位置づけている。

(1) 第2次島田市総合計画（平成30年3月）

【土地利用の方向】

◆中心市街地ゾーン（JR島田駅・市役所周辺）

- ・島田駅周辺の中心市街地を位置づけ、都市基盤の整備や商業・業務施設等の立地促進を図ります。

【分野別まちづくりの方向性】

施策の柱6-3 便利で魅力あるまちの拠点をつくる

◆基本的な施策の方向性

- ・広大な市域を持つ本市が、効率よく柔軟に行政サービスを提供していくためには、各地域の拠点に必要な機能を集約し、拠点間のつながりを充実した「コンパクト+ネットワーク」の考えに基づく「まちづくり」が必要です。

(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

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、空き家などの低・未利用地については、民間活力を導入しつつ、土地の換地・集約、区画再編などにより、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

- ②「中心市街地活性化基本計画」などにに基づき、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」、市民活動センターなどと連携し、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。

- ・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。

◆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、リノベーションまちづくりによる空き家や空き店舗等への居住支援や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。

◆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。

◆地域産業の振興

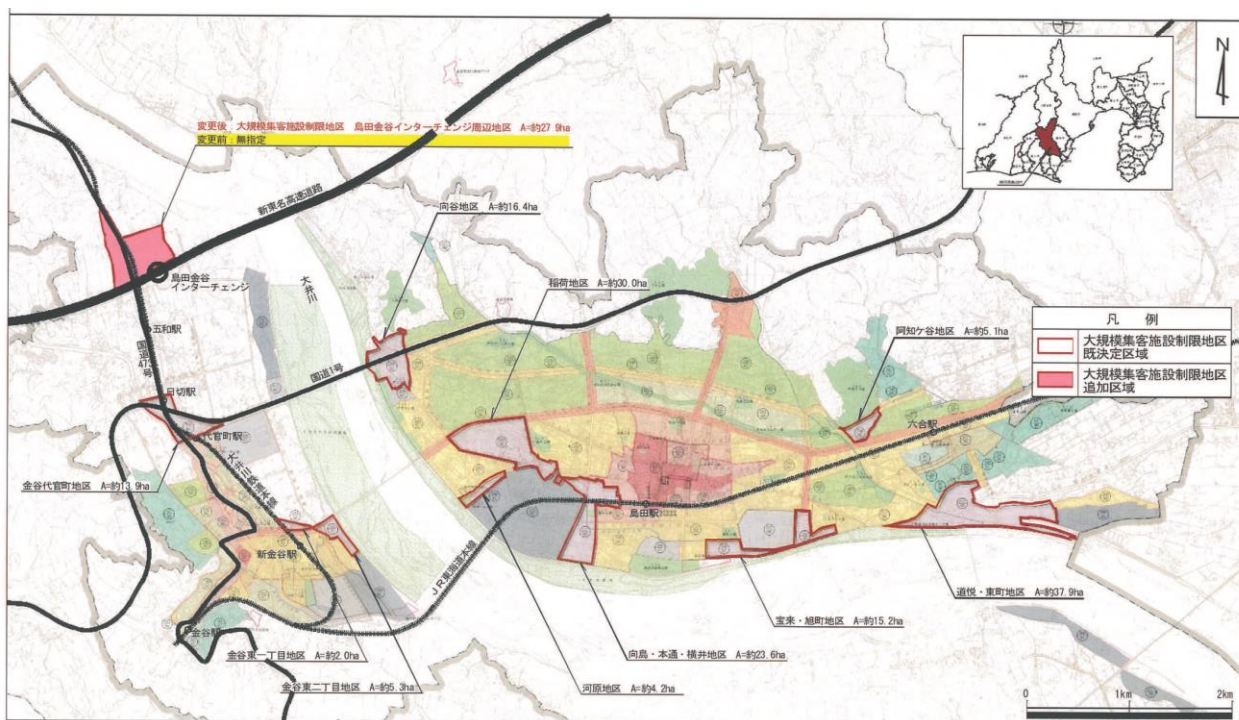
- ・経済団体や金融機関等と連携し、既存企業の競争力強化や次世代産業の創出を促進するとともに、創業や経営、事業承継等の課題に対し、企業の成長段階に応じた支援を行う。
- ・創業希望者の悩みや中小企業の課題を解決へと導く個別相談、さらに、新たなビジネスチャンスの獲得や人的ネットワークの構築へとつながる各種交流会の充実を図るなど、島田市産業支援センターのさらなる機能強化を図る。
- ・販路の開拓をはじめ、機械設備への投資や新商品の開発、労働環境の改善、ICTの導入などを支援することで、地域産業を支える中小企業の経営基盤や競争力を強化する。

[2] 都市計画手法の活用

中心市街地における都市機能の集積を目指し、市内の全ての準工業地域(約 153.6ha)を対象として、大規模集客施設(床面積の合計が 10,000 m²を超えるもの)の立地を制限するため、島田都市計画特別用途地区(大規模集客施設制限地区)を平成 24 年 3 月に決定し、関連条例を同年 4 月に施行した。

平成 29 年には、新東名高速道路島田金谷インターチェンジ周辺において、準工業地域の変更(27.9ha の追加)に伴い、特別用途地域の変更(約 181.5ha)を行った。

また、ナイトクラブの立地については、平成 31 年 3 月に特別用途地区の変更及び関連条例を改正し、立地の制限に追加した。

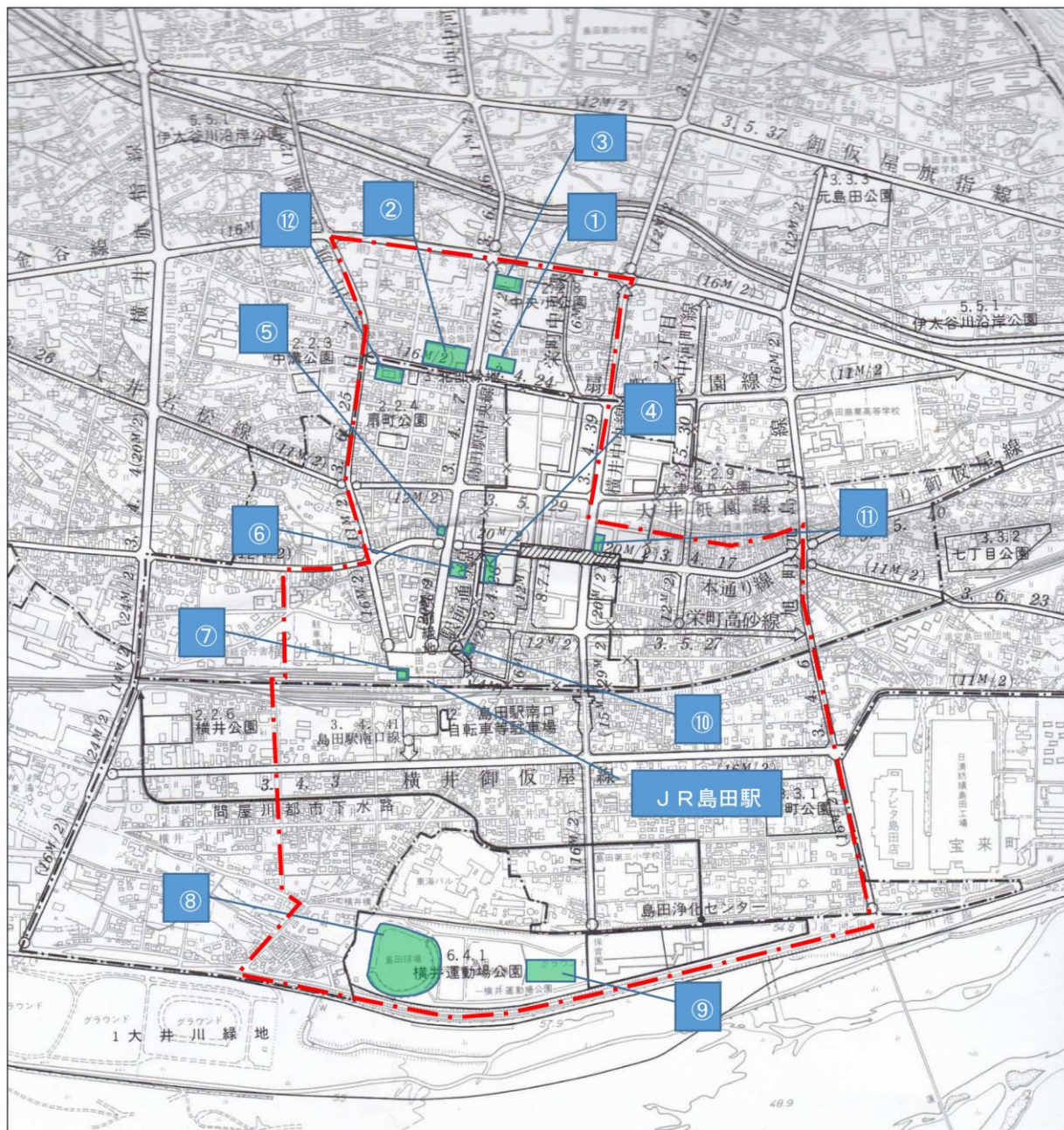


[3] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

(1) 中心市街地における大規模建築物等の既存ストックの現況

中心市街地の JR 島田駅北側には市役所、島田図書館、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、その他税務署や郵便局等、数多くの施設が集積している。また、JR 島田駅南側には横井運動場公園などが集積している。

■島田市中心市街地エリア公共施設位置図



- | | | |
|--------------------|---------------------|--------|
| ①市役所本庁舎 | ⑦島田市観光案内所 | ⑫島田税務署 |
| ②市民総合施設プラザおおるり | ⑧島田球場 | |
| ③島田郵便局 | ⑨横井人工芝サッカー場 | |
| ④地域交流センター歩歩路 | ⑩しまだ楽習センター | |
| ⑤島田市産業支援センターおびサポ | ⑪しまだ音楽広場※H30.3 供用開始 | |
| ⑥中心市街地活性化拠点施設おび・りあ | 「2、3階島田市図書館、4階こども館」 | |

■島田市 公共施設配置状況一覧

大分類	小分類	中心地域					六合地域	初倉地域	金谷地域	五和地域	北部地域			
		東部 居住地域	西部 居住地域	南部 居住地域	大津地域	大長地域					伊久身地域	川根地域		
広域 対応 施設	庁舎施設	市役所 S47						金谷南支所 H21	金谷北支所 H22				川根庁舎 H20	
	文化施設	市民総合施設 プラザおおつり S58		博物館 H13	博物館分館 H14				金谷生きがいセンター まつくり会館 H4			川根文化センター チャリティ H18	茶室棟 杉風庵 H5	
	社会教育施設	しまだ学習センター H23						諏訪原城 ビジターセンター H25			野外活動センター山の家 S59	山村都市交流 センターささ H24		
	図書館	島田図書館 H24						金谷図書館 H17				川根図書館 H16		
	学校教育施設	その他 学校教育施設							金谷学校 給食センター S55		教育センター S57		川根小学校 スクールバス車庫 S53	
	体育施設	川越 広場 H6		島田第二 球場 S55	上陸 球場 S56	上陸 球場 S56	阿和ケ谷 グラウンド S60		金谷体育 センター S58	金谷北五和 アール S48	総合アール アリーナ H22	伊太庭球場 S55	川根川根 体育館 H19	川根 野球場 H20
	福祉施設	保健福祉センター H9		生いききわの なみぞ H10	生いききわの しなり H11				旧金谷保健 福祉センター S57	金谷生きがい 対応型伊ビセ ンターふれあい H13	養護老人ホーム ぎんもくせい H21	北部アイ サービスセンター H21	ふれあい 健康アザ 川根老人 憩いの家 H14	生いきき わのまくら 川根アイ サービスセンター H15
	心身 障害者 援護施設	その他 保健福祉 施設							障害児放課後 児童クラブにこにこ H20		子ども発達 支援センター H20	老人福祉セ ンター伊太なごみの里 H21	伊久身イ サービスセンター H21	川根アイ サービスセンター H15
	医療施設	医療施設		二中 谷川 谷川 南一 南一 北一 S47 H23 H24 H25 島田 元 島田 島田							島田市民病院 S53	医師住宅 (北住宅) S52		
	商工施設	商工施設									島田市民病院 S53	医師住宅 (北住宅) S52		
地域 対応 施設	観光施設	おび通り 観光公衆便所 H13		島田宿 川越茶屋 H14	薬業橋観光 公衆便所 H17	薬業橋休憩所 兼渡島下 H17	伊佐新次郎書碑 観光公衆便所 H15	金谷宿お休み処 石畳茶屋 H16	番生寺北五和 コミュニティ 会館 H18	千栗山どうだん 千栗山智満寺 原観光公衆便所 H19	田代の郷温泉 展望台 H23	神座観光 公衆便所 H20	川根観光 公衆便所 H19	
	歴史的 建造物	大井川 川越遺跡 S45												
	消防施設	島田消防署 H16												
	防災関連 施設	西部コミュニティ 防災センター H17												
	公民館等 施設	地域交流 センター 福祉館 歩歩路 あげほの 会館 S48		島田第一 中学校 島田第一 小学校 島田第二 小学校 島田第四 中学校 S54	福寿館 S49	六合公民館 H12	初倉公民館 H12	初倉西部 ふれあい センター H12	金谷公民館 H12	番生寺北五和 コミュニティ 会館 H18	大津農村環境 改善センター S54	北部ふれあい センター H20	伊久身農村 環境改善センター S57	川根地区 センター S57
	集会所	島田第二 中学校 S54		島田第一 中学校 島田第一 小学校 島田第二 小学校 島田第四 中学校 S54	島田第一 中学校 島田第一 小学校 島田第二 小学校 島田第四 中学校 S54	六合小学校 会館 S54	六合小学校 会館 S54	初倉西部 ふれあい センター H12	金谷公民館 H12	番生寺北五和 コミュニティ 会館 H18	大津農村環境 改善センター S54	北部ふれあい センター H20	伊久身農村 環境改善センター S57	川根地区 センター S57
	小学校	島田第二 中学校 S54		島田第一 中学校 島田第一 小学校 島田第二 小学校 島田第四 中学校 S54	島田第一 中学校 島田第一 小学校 島田第二 小学校 島田第四 中学校 S54	六合小学校 会館 S54	六合小学校 会館 S54	初倉西部 ふれあい センター H12	金谷公民館 H12	番生寺北五和 コミュニティ 会館 H18	大津農村環境 改善センター S54	北部ふれあい センター H20	伊久身農村 環境改善センター S57	川根地区 センター S57
	中学校	島田第二 中学校 S54		島田第一 中学校 島田第一 小学校 島田第二 小学校 島田第四 中学校 S54	島田第一 中学校 島田第一 小学校 島田第二 小学校 島田第四 中学校 S54	六合小学校 会館 S54	六合小学校 会館 S54	初倉西部 ふれあい センター H12	金谷公民館 H12	番生寺北五和 コミュニティ 会館 H18	大津農村環境 改善センター S54	北部ふれあい センター H20	伊久身農村 環境改善センター S57	川根地区 センター S57
	保育園	第一保育園 S54		第二保育園 S54	第三保育園 S54									
	子育て 支援施設	こども館 H13		第二小学校 区 放課後児童 クラブ H13	第五小学 区 放課後児童 クラブ H13	六合東小学 区 放課後児童 クラブ H13	初倉小学 区 放課後児童 クラブ H13	金谷小学 区 放課後児童 クラブ H13	五和小学 区 放課後児童 クラブ H13	島田北部小学 区 放課後児童 クラブ H13				
市営住宅 施設	中河町 小集落 住宅1 10号 S54		中清町 第一 第二 三ツ谷 S54	旭町 旭町 第一 第二 三ツ谷 S54										
消防施設	消防団車庫・詰所													
公園等 施設	公園等 施設													
その 他 施設	駐車場 施設	島田駅北口 自転車等駐車場		島田駅南口 自転車等駐車場										
	上水道 施設	稲荷浄水場												
	下水道 施設	島田浄化センター												
	環境衛生 施設	資源類中間 処理施設 六合駅前 公共便所 一般廃棄物 最終処理場 金谷斎場		旧清瀬 セパ 島田駅 南口倉庫 高島町 倉庫 民族資料 保管倉庫										
	その他 施設	F M 呼び かけ 島田駅南 北 自由 島田 自由 島田 自由		島田駅 南口倉庫 高島町 倉庫 民族資料 保管倉庫										

資料：平成 26 年度島田市公共施設白書(別冊・地域別)を一部修正

■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SL(D51101)が保存されてい る通称「SL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	
FMサテライトスタジ オ(おび・りあ)	FM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

■ 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	

※「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

【医療・福祉施設の立地状況】

- ・市内の医療施設数は廃院や新設が繰り返しある中で、全体的に横ばいの傾向となっている。中心市街地内の医療施設は、内科系、外科、耳鼻科、皮膚科、歯科があり、区域内を少し外れた場所にも医療施設が立地しているなど、約50%が中心市街地を含めた旧市内に集積している。
- ・また、福祉施設のうち、児童福祉関連施設は、駅北側に保育園が1園(くりのみ保育園)、駅南側に幼稚園が1園(島田南幼稚園)あり、老人福祉施設は中心市街地地域にデイケア施設が1施設立地している。

■ 医療・福祉関連施設数

項目	単位	中心市街地				市				備考
		H15年	H20年	H29年	H30年	H15年	H20年	H29年	H30年	
医療施設	箇所	駅北14	駅北13	駅北18 駅南2	駅北18 駅南2	97	99	94	94	H15・H20 は旧川 根町除く
幼稚園・保育所	箇所	駅北0	駅北0	駅北1 駅南1	駅北1 駅南1	28	25	27	26	
老人福祉施設(老人ホーム、老人福祉センター、デイケアなど)	箇所	駅北1	駅北1	駅北1 駅南0	駅北1 駅南0	34	41	—	—	

※「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

※平成29年度は活性化区域の変更(拡大)により、旧計画区域である平成15年、平成20年と比較対照は一致しない

【市役所周辺整備事業】

- ・築57年が経過した市役所本庁舎について「長期間にわたって使用することは困難」として令和5年度までに建て替える方針である。
- ・令和元年度から令和2年度に基本・実施設計を行い、令和3年度から施工する日程案となっている。

[4] 都市機能の集積のための事業等

都市機能の集積に向けて行う事業として、島田市中心市街地活性化基本計画に掲載している事業は、以下のとおりである。

○市街地の整備改善事業

- ・公共空間にぎわい創出事業
- ・(仮称) 島田市拠点地区都市機能立地促進事業費補助金
- ・蓬萊橋周辺整備事業

○都市福利施設整備事業

- ・市役所周辺整備事業
- ・横井運動場公園改修事業

○街なか居住推進事業

- ・リノベーションまちづくり推進事業
- ・中古住宅購入奨励金事業
- ・(仮称) 島田市居住誘導事業奨励金

○商業の活性化のための事業

- ・リノベーションまちづくり推進事業【再掲】
- ・民間による工場跡地利活用の支援

○4から7までの事業及び措置と一体的に推進する事業 (公共交通機関、特定事業等)

- ・公共交通運行事業

11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項

11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項

[1] 基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項

(1) 当該個別事業等に関連した実践的・試行的な活動の内容や結果等

① 駅前緑地内における店舗運営社会実験

- ・ JR 島田駅北口の駅前緑地において、市民が訪れたいくなる、時間を過ごしたいくなる公園のにぎわい創出を目的とした店舗の運営を行う社会実験を実施している。
- ・ 出店期間は、令和元年6月1日から令和2年3月10日までの間で、地元市民やデザイナーらが連携して駅前緑地の活用プロジェクトを立ち上げ、キッチン付きの店舗(サンカクキッチン)を建設した。首都圏から移住した若者らによるコーヒー店を主体に、複数の店舗が入れ替わりながら営業する。
- ・ 社会実験に参加した事業者は、利用者アンケートの実施のほか、売上や店舗設置に係る経費について市へ情報提供を行うこととなっている。



[2] 都市計画等との調和

(1) 第2次島田市総合計画との整合(平成30年3月)

◆ 中心市街地のにぎわいづくりを進める

- ・ 「中心市街地活性化基本計画」に基づく振興策を、商店街や地域住民、関係団体、市内事業者等と連携して実施するとともに、おび通りなどをはじめとするにぎわい創出拠点で開催される催事等を活用し、中心市街地のにぎわいづくりにつなげる。

(2) 島田市都市計画マスタープランとの整合(令和2年3月改定)

◆ 地域類型別の土地利用の方針

3) 中心拠点ゾーン・商業ゾーン

- ・ 島田駅周辺の中心市街地においては、本市の中心拠点として商業・業務・行政・文化などの多様な機能を誘導し、便利でにぎわいのある市街地の形成を図ります。
- ・ 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促進します。
- ・ 市役所など拠点における公共施設については、にぎわいの創出や利便性の向上につながる機能の付加について検討します。また、既存の公園や歩道の活用により歩いて楽しい都市づくりを進めます。
- ・ にぎわいの創出、歩いて暮らせる利便性の高いまちづくりを通じ、まちなかへの居住促進を図ります。あわせて、集合住宅や共同住宅などによる土地の高度利用を促進します。

[3] その他の事項

(1) 国の地域活性化施策との連携

①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）

令和元年度中に策定する第2期島田市まち・ひと・しごと創生総合戦略では、基本目標を「日本で、世界で、稼ぐ産業の創出」として、その主な施策として「地域産業の競争力を高めて稼ぐ」を掲げている。

その中で、中心市街地の活性化を図ることとしており、具体的な施策、重要業績評価指標（KPI）を以下のとおり設定している。

<基本目標における主な施策>

地域産業の競争力を高めて稼ぐ

KPI：新規創業者数(累計) 5年間(令和6年度)で75人

中心市街地の1日当たり歩行者数(令和6年度)に8,000人(208人増)

中心市街地の新規雇用者数の増加(令和6年度)に計140人(62人増)

具体的な施策 ※総合戦略から抜粋

◆地域産業の振興

- ・経済団体や金融機関等と連携し、既存企業の競争力強化や次世代産業の創出を促進するとともに、創業や経営、事業承継等の課題に対し、企業の成長段階に応じた支援を行う。
- ・創業希望者の悩みや中小企業の課題を解決へと導く個別相談、さらに、新たなビジネスチャンスの獲得や人的ネットワークの構築へとつながる各種交流会の充実を図るなど、島田市産業支援センターのさらなる機能強化を図る。
- ・販路開拓をはじめ、機械設備への投資や新商品の開発、労働環境の改善、ICTの導入などを支援することで、地域産業を支える中小企業の経営基盤や競争力を強化する。
- ・年代や性別、地域などを問わず、創業意欲に溢れる人材を支援する。
- ・女性が活躍できる仕事の創出をはじめ、若者や障害のある人の就労、シニアの再就職など、誰もが活躍できる就業環境の整備を支援する。
- ・市内で生産（又は企画）し販売されている商品の中から、本市の魅力を国内にとどまらず世界に発信できるシンボリック商品を「島田の逸品」に認定する。認定後は、PR活動を通じて、認定品の販路拡大に繋げる。
- ・IoTやAIなどに代表されるSociety 5.0の実現に向けた未来技術の積極的、効果的な活用を推進し、市内産業の活性化に繋げる。
- ・デジタルファーストの概念とその優位性への理解をあらゆる産業へ広め、労働生産性の向上に視点を置きつつ、官民のデータ連携や業務活動データの収集・分析により、生産活動の高度化・効率化を図るほか、新たなサービスの創出へとつなげる。

◆商業・サービス産業の活性化

- ・商店街のにぎわいを創出するための事業を支援する。
- ・商業の活性化に向けて、創業や経営改善に関する個別相談やセミナーを実施する。また、経営基盤の安定・強化を図る小売業者・サービス業者に対する支援を充実する。
- ・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」、市民活動センターなどと連携し、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。

- ・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。

②各種計画の策定状況

- ・地方版総合戦略（平成27年10月策定、平成30年9月改定、令和2年3月策定）、地域再生計画（平成28年8月、平成29年2月策定）、立地適正化計画（令和4年3月策定業務）、地域公共交通網形成計画（検討中）

12. 認定基準に適合していることの証明

12. 認定基準に適合していることの説明

基準	項目	説明
第1号基準 基本方針に適合するものであること	意義及び目標に関する事項	「3. 中心市街地の活性化の目標」に記載
	認定の手続	「9. 4 から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項」に記載
	中心市街地の位置及び区域に関する基本的な事項	「2. 中心市街地の位置及び区域」に記載
	4から8までの事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する基本的な事項	「9. 4 から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項」に記載
	中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する基本的な事項	「10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を計るための措置に関する事項」に記載
	その他中心市街地の活性化に関する重要な事項	「11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項」に記載
第2号基準 基本計画の実施が中心市街地の活性化の実現に相当程度寄与するものであると認められること	中心市街地の活性化を実現するために必要な4から8までの事業等が記載されていること	「4. 土地区画整理事業、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」～「8. 4から7までに掲げる事業及び措置と一体的推進に関する事項」に記載
	基本計画の実施が中心市街地の活性化の実現に相当程度寄与するものであることが合理的に説明されていること	「3. 中心市街地の活性化の目標」、「4～8における各事業」に記載
第3号基準 基本計画が円滑かつ確実に実施されると見込まれるものであること	事業の主体が特定されているか、又は、特定される見込みが高いこと	「4～8」の各事業等ごとに掲載した「実施主体」に掲載
	事業の実施スケジュールが明確であること	「4～8」の各事業等ごとに掲載した「実施時期」に掲載