都市再生整備計画（第5回変更）

鮎壷公園・下土狩駅周辺にぎわい交流地区

静岡県　長泉町

令和7年3月

事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	■
都市再生整備計画事業	□
まちなかウォーカブル推進事業	□

目標及び計画期間

様式（1）-②

都道府県名	静岡県	市町村名	長泉町（ながいずみ）	地区名	鮎壺公園（あゆつぼこうえん）・下土狩駅（しもとがりえき）周辺（しゅうへん）にぎわい交流地区（こうりゅうちく）	面積	57.9 ha

計画期間	令和 2 年度 ～ 令和 6 年度	交付期間	令和 2 年度 ～ 令和 6 年度

目標

大目標：地域の魅力を活かした快適な空間と、歩いて楽しい、にぎわいのある市街地の形成

目標1：地域資源や施設等を活用し、住民や来訪者が憩い、集う快適な空間づくり

目標2：魅力的な商業機能の誘導や歩行者ネットワークの構築等により、人が楽しみながら回遊し、にぎわいを生む市街地づくり

目標設定の根拠

都市全体の再編方針（都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の考え方を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針） ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

長泉町は、静岡県の東部、伊豆半島の基部に位置し、北に霊峰富士を仰ぎ、町北部に愛鷹山麓の緑豊かな樹林地をはじめ、豊富な地下水や清らかな河川など、美しい自然に恵まれている。また、東海道新幹線、東名高速道路、新東名高速道路、伊豆縦貫自動車道などの広域交通網に恵まれ、工業の町として発展するとともに、首都圏や周辺市町等のベッドタウンとして、人口が増加し続けている。

本計画の対象地区にある下土狩駅は、かつての東海道本線「三島駅」であり、当時延伸されていた豆相鉄道（現在の伊豆箱根鉄道駿豆線）との乗換駅としてにぎわいを見せていた。また、平成14年（2002年）に「長泉なめり駅」が開業するまで、本町唯一の鉄道駅であったことから、古くから駅周辺に商業集積等が進み、本町の中心市街地を形成してきた。

しかし、モータリゼーションの進展や郊外あるいは近隣市町への大型商業施設の出店等により、近年、下土狩駅周辺の商業店舗は減少し、空き地や空き店舗等が目立ちにぎわいが失われている。

将来、確実に起こりうる人口減少や超高齢化を少しでも抑制し、活気溢れる元気ななまちとして持続可能な都市づくりを進めるため、平成30年7月に立地適正化計画を作成し、鉄道駅周辺等を都市機能誘導区域に設定しました。特に本町の玄関口かつ中心拠点に位置づけられている下土狩駅周辺は、にぎわい交流拠点として人が集まる地区とするため、下土狩駅の交通結節点としての機能向上やコミュニティながいずみなどの公的不動産の有効活用、道路等の都市基盤整備の推進、JR三島駅北口との交通アクセスの改善等を図る。

また、ユネスコ世界ジオパークに認定された鮎壺の滝の隣接地は、近隣公園として都市計画決定されており、地域住民の生活環境の向上や観光交流の促進のため、計画的な整備を図る。その他にも、割狐塚稲荷神社、駅前公園や下土狩の大イチョウ等の地域資源が点在しており、これらの保全・活用と下土狩駅を中心としたネットワーク化を図る。

まちづくりの経緯及び現況

モータリゼーションの進展や郊外あるいは近隣市町への大型商業施設の出店等により、近年、下土狩駅周辺の商業店舗は減少し、空き地や空き店舗等が目立ちにぎわいが失われている。これまで、下土狩駅周辺のにぎわい創出のために官民が連携して各種イベント等を開催しているが、一時的なにぎわいに留まっており、恒常的なにぎわい創出には至っていない。また、駅に近接した市街地内に富士山の溶岩流で形成された「鮎壺の滝」があり、平成30（2018）年にユネスコ世界ジオパークに認定された。そのため、来訪者が増加傾向にあり、適切な環境整備が求められている。

下土狩駅周辺のにぎわいを創出するため、平成30（2018）年度に地域住民を対象にしたアンケート調査を実施し、鮎壺の滝周辺の利用状況や住民意向等を把握するとともに、地域住民や町民、事業者等を対象にしたワークショップを開催し、鮎壺公園や下土狩駅周辺の課題や解決方策等について意見交換を行った。

課題

・都市計画決定されている鮎壺公園・鮎壺の滝緑地（既存の緑地・広場及び未整備区域）において、地域住民の利便性の向上や来訪者の増加に対応した整備が求められる。
・本町の中心拠点として、ソフト・ハード両面から下土狩駅周辺におけるにぎわいの創出が求められる。
・歩行者の安全性の確保や歩いて楽しい空間の創出とともに、地域資源の保全・活用、ネットワーク化等により、来訪者が回遊したくなるまちづくりの推進が求められる。
・コミュニティながいずみ等の公共施設の有効活用が求められる。
・三島駅北口との交通アクセスの改善、自動車利用者の利便性向上等が求められる。

将来ビジョン（中長期）

【第4次長泉町総合計画（後期基本計画）】（平成28～32年度） 4-3-1「公園広場の整備と緑化を推進する」 重点プロジェクト「鮎壺公園の整備」
【東駿河湾広域都市計画区域マス】（平成29～42年度） JR御殿場線下土狩駅周辺は、都市基盤整備にあわせて生活に密着したサービスの供給とコミュニティの中心的役割を持った近隣商業地を配置する。［主要な都市計画の決定の方針］

【長泉町都市計画マスタープラン（令和6年改定）】（目標年次：2035年） 長泉町の顔となる魅力とにぎわいがあふれる中心市街地と安全で便利な住宅市街地の形成［中南部地域の地域づくりの目標］
【長泉町立地適正化計画(令和6年改定)】（目標年次：2035年）下土狩駅周辺を都市機能誘導区域に設定

都市構造再編集中支援事業の計画　※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

都市機能配置の考え方

・郊外部については、県立静岡がんセンター、ファルマバレーセンター、医療健康産業の事業所などファルマバレープロジェクト（医療健康産業の集積）の関連施設や、広域的な道路交通の利便性を前提とした事業所など都市機能の集積が進んでおり、広域圏の拠点機能、産業集積の拠点を担うものについては郊外部への配置を行う。

・中心市街地は、本町が古くから下土狩駅を中心に市街地を形成してきたことから、鉄道駅の公共交通結節機能、衰退しているものの商店や金融機関、図書館、コミュニティホール等の公共公益機能を有しているところであるが、中心拠点として更なる求心力と回遊性の向上、近隣に位置する三島駅北口と連続した都市空間の形成を目指し、商業機能や文化・交流機能の充実を図る。

都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方

下土狩駅周辺にあるコミュニティながいずみ（図書館及びコミュニティホール）を拠点施設とするため、行政機能の強化や民間事業者の参入を進め、有効に活用する。

空き店舗や私有の低未利用地を活用するため、民間事業者に対しては、補助事業の活用等により事業計画の向上の支援を行う。

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

目標を定量化する指標

指　標	単　位	定　義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
鮎壺公園利用率	%	地域住民を対象にしたアンケート調査で「鮎壺公園を月1回以上利用する」と回答した人の割合	鮎壺公園の整備による住民等が集う快適な空間づくりに対する指標	13.1	2018	25	2024
民間イベント開催回数	回	下土狩駅周辺及び鮎壺公園の民間主催イベントの回数	下土狩駅周辺の賑わいの向上に対する指標	3	2018	10	2024
下土狩駅乗降者数	人／日	下土狩駅の乗車・降車人数（一日平均）	下土狩駅周辺の交通利便性の向上に対する指標	2,724	2018	2,940	2024

整備方針等

様式（1）-③

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
【住民や来訪者が憩う、快適な空間の創出】 ・地域に住む方々や来訪者が憩い、集うことができるよう、鮎壺の滝に隣接し、豊かな自然や水辺を感じることのできる特性を活かしながら鮎壺公園を整備する。また、地域資源である割狐塚稲荷神社に隣接する駅前公園を改修し、住民や来訪者が快適に利用及び回遊できる環境を整備する。	■基幹事業 □公園：鮎壺公園・鮎壺の滝緑地整備事業 □公園：駅前公園改修事業
【安全な移動や回遊を促すネットワークの形成】 ・下土狩駅等の主要施設や鮎壺の滝等の地域資源等を結ぶルートを中心に、歩行者空間の整備・改善、案内サインの設置等を進める。 ・既存街路樹などの維持管理や花等による緑化を推進するとともに、住民や来訪者が地域内を安全で快適に移動できる環境を整え、回遊を促す。	■基幹事業 □高質空間形成施設（緑地施設等）：（主）三島富士線改修事業 □地域生活基盤施設（情報版）：下土狩駅周辺案内サイン整備事業
【人が集い楽しむ、にぎわいの創出】 ・下土狩駅周辺に魅力ある商業店舗の誘致や空き店舗等の活用等を進め、買い物客が往来し、立ち寄りたくなるような、魅力あふれる商業地の形成を図る。 ・地域住民、各種団体、事業者等が協働した定期的なイベントの開催等により、人々が下土狩駅周辺に訪れるきっかけをつくり、にぎわい創出につなげる。 ・コミュニティながいずみは、立地環境を活かし、利便性向上や周辺へのにぎわい創出等が実現できるよう、必要な改修等について検討するため、活用社会実験を行う。	■提案事業 □地域創業支援事業：空き店舗活用事業 □地域創業支援事業：コミュニティながいずみ活用社会実験事業 □地域創造支援事業：立地適正化計画改訂
【交通利便性の向上と下土狩駅前の魅力向上】 ・下土狩駅前広場の交通結節点機能を強化するため、ロータリーの改修、バス、タクシー乗降場の整備、屋根の設置等を進める。 ・下土狩駅等の主要施設や鮎壺の滝等の地域資源等を結ぶルートを中心に、歩行者空間の整備・修景、案内サインの設置等を進める。 ・三島駅北口と下土狩駅を結ぶ公共交通の整備検討やシェアサイクルシステムの拡充等により、下土狩駅周辺への交通アクセスを向上させる。	■基幹事業 □高質空間形成施設（緑地施設等）：（主）三島富士線舗装改修・照明施設改善事業 □地域生活基盤施設（情報版）：下土狩駅周辺案内サイン整備事業 □地域生活基盤施設（広場）：下土狩駅駅前広場改修事業 ■提案事業 □地域創造支援事業：シェアサイクル利用促進社会実験事業 ○関連事業：公共交通運行社会実験

その他

【まちづくりの住民参加】

・都市再生整備計画の作成にあたっては、平成30（2018）年度に地域住民を対象にしたアンケート調査（1,000票配布／581票回収）を実施し、鮎壺の滝周辺の利用状況や住民意向等を把握するとともに、地域住民や町民、事業者等を対象にしたワークショップ（参加者約50人／全3回）を開催し、鮎壺公園や下土狩駅周辺の課題や解決方策等について意見交換してきた。

・令和2年度に、鮎壺公園の整備後にどのように利活用及び運営管理を行うかを検討するため、地域住民や町民、事業者等を対象にしたワークショップ（参加者約45人／全3回）を開催し、意見交換を行った。

【官民連携事業】

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項（都市構造再編集中支援事業）

様式（1）-④-1

交付対象事業費	2,522	交付限度額	1,159.1	国費率	0.46

（金額の単位は百万円）

基幹事業

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	（参考）事業期間 開始年度	（参考）事業期間 終了年度	交付期間内事業期間 開始年度	交付期間内事業期間 終了年度	（参考）全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	費用便益比 B／C
公園		鮎壷公園・鮎壷の滝緑地	長泉町	直	1.7ha	2	6	2	6	2,018	2,018	2,018		2,018	7.2
公園		駅前公園	長泉町	直	0.28ha	3	3	3	3	26	26	26		26	―
地域生活基盤施設	広場	下土狩駅	長泉町	直		5	6	5	6	416	416	416		416	―
地域生活基盤施設	情報板	下土狩駅周辺	長泉町	直		5	6	5	6	20	20	20		20	―
高質空間形成施設	緑化施設等	県道三島富士線	長泉町	直		4	6	4	6	14	14	14		14	―
合計										2,494	2,494	2,494	0	2,494	7.2 …A

提案事業

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	（参考）事業期間 開始年度	（参考）事業期間 終了年度	交付期間内事業期間 開始年度	交付期間内事業期間 終了年度	（参考）全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費
地域創造支援事業	空き店舗活用	下土狩駅周辺	長泉町	直		4	5	4	5	16	16	16		16
	ｺﾐｭﾆﾃｨながいずみ活用社会実験	ｺﾐｭﾆﾃｨながいずみ	長泉町	直		5	5	5	5	5	5	5		5
	立地適正化計画改訂	立地適正化計画改訂業務	長泉町	直		5	5	5	5	4	4	4		4
まちづくり活動推進事業	シェアサイクル利用促進社会実験	下土狩駅周辺	長泉町	直		5	5	5	5	3	3	3		3
合計										28	28	28	0	28 …B
													合計(A+B)	2,522

（参考）都市構造再編集中支援事業関連事業

事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	（いずれかに〇）直轄	補助	地方単独	民間単独	事業期間 開始年度	事業期間 終了年度	全体事業費
公共交通運行社会実験	下土狩駅ー三島駅北口付近	三島市・長泉町	国交省			〇			R5	R5	30
合計											30

（参考）関連事業

事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	（いずれかに〇）直轄	補助	地方単独	民間単独	事業期間 開始年度	事業期間 終了年度	全体事業費
合計											0

市町村決定計画及び市町村施行国道等事業に関する事項

様式（1）-⑤

※該当がない場合は本シートをつける必要はない

市町村決定計画

都市施設及び市街地開発事業の種類	決定/変更	名称	その他必要な事項	変更の概要	都市再生整備計画の公告（予定）年月日	都市計画の決定又は変更の期限

市町村施行国道等事業

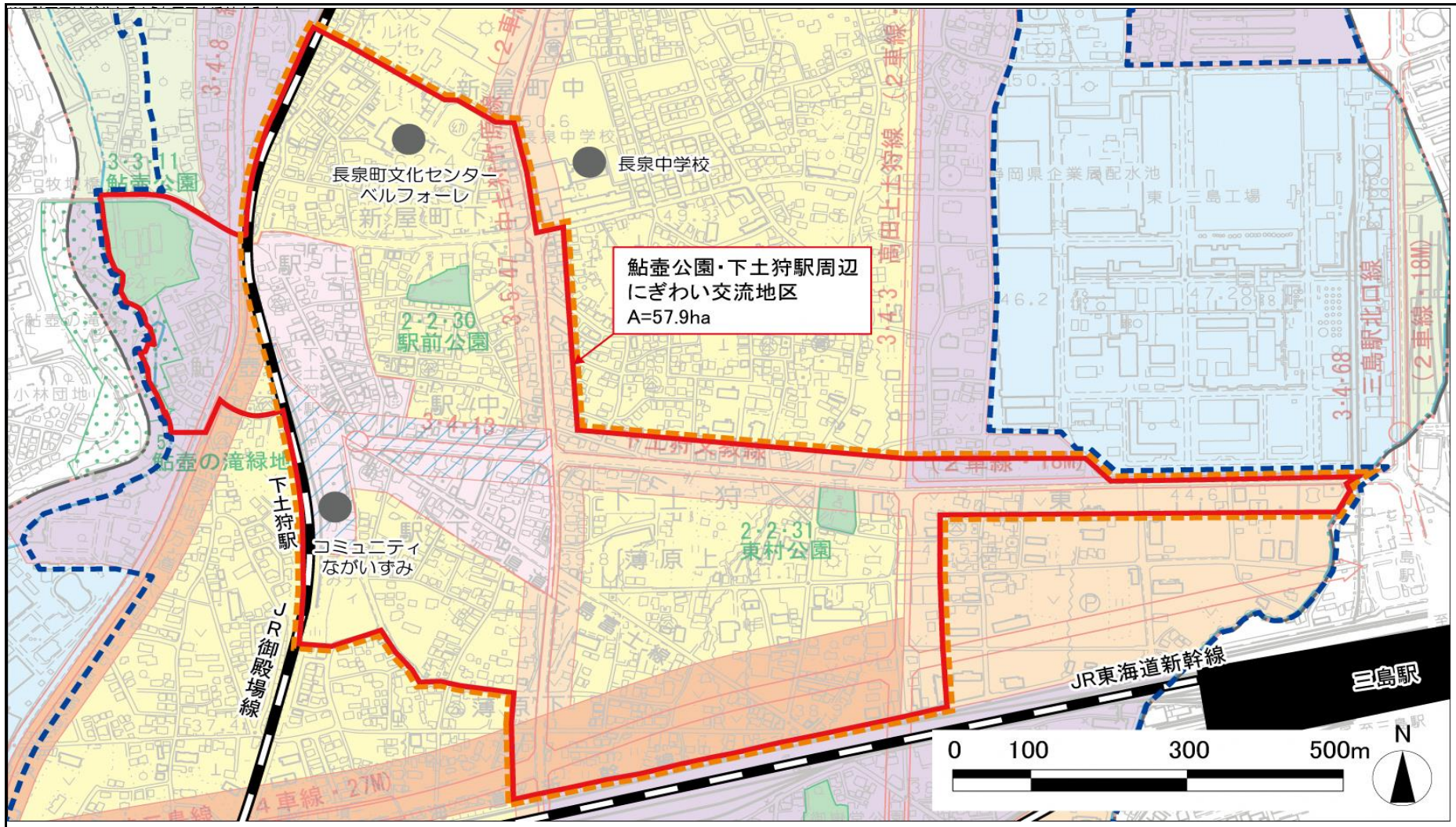
道路の種類	路線名	新設又は改築の内容
都道府県道	県道三島富士線	歩行者空間確保のための整備及び修景

【記入要領】

・本シートは、都市再生特別措置法の規定に基づき、都道府県が決定する都市計画や国道・都道府県道に関する事業を都道府県等の同意を得て市町村が決定・実施を行う場合に記載。
　それ以外の場合は、本シートをつける必要はない。

・必要な場合は適宜行を追加すること。
・「都市施設及び市街地開発事業の種類」欄及び「名称」欄は、都市計画に定められている（定める予定の）内容を記載すること。
・「決定/変更」欄は、市町村が新たに都市計画決定しようとする場合は“決定”と、都道府県が既に定めた都市計画を市町村が変更しようとする場合は“変更”と記入すること。
・「その他必要な事項」欄は、道路の場合は種別、延長、幅員、車線の数について、公園の場合は種別、面積について、緑地、広場の場合は面積について、河川の場合は延長、幅員について、市街地開発事業の場合は施行区域の面積について、都市計画に定められている（定める予定の）内容を記載すること。
・「変更の概要」欄は、「決定/変更」欄に“変更”と記入したものについて、差し支えない範囲において変更の概要を記入すること。
・「都市再生整備計画の公告（予定）日」欄及び「都市計画の決定又は変更の期限」欄には、年月日を記入すること。なお、「都市再生整備計画の公告（予定）日」欄に公告予定日を記入する場合は（　）書きとすること。
・「道路の種類」欄は、“一般国道”か“都道府県道”のいずれかを記入すること。
・路線名は、例えば“国道〇〇号線”、“〇.〇.〇□□□線”などと記入すること。
・「新築又は改築の内容」欄は、“電線類の地中化”、“歩道の拡幅に関する改築”等、新設又は改築の具体的内容を記入すること。

都市再生整備計画の区域

様式（1）-⑥

鮎壺公園・下土狩駅周辺にぎわい交流地区（静岡県長泉町）	面積	57.9 ha	区域	下土狩の一部