

第2次 長泉町都市計画マスタープラン 【2018～2035】



令和6年3月
長泉町



ごあいさつ

本町では、平成10年度に「長泉町都市計画マスタープラン（新都市創造プラン長泉）」を、平成23年には「第2次長泉町都市計画マスタープラン」を策定した後、平成28年及び平成30年に改定を行い、各種開発プロジェクトなど計画的に都市づくりを進めています。

本計画では、都市づくりの目標に「富士山や愛鷹山の恵みと都市の魅力が備わった 快適で便利なまち 長泉」を掲げ、「自然を適切に保全し活かすこと」、「暮らしやすい都市として魅力を高めること」、「都市の快適性と利便性を兼ね備えること」を目指し、都市づくりの目標に取り組んできました。

計画の策定から5年を経過し、その間、新型コロナウイルス感染症拡大の下での国によるデジタル化の推進や人々のライフスタイルの変化、町内の都市計画道路や公園、公共施設の整備など、本町における社会情勢は変化しています。また、気候変動に伴い自然災害は頻発・激甚化の傾向をみせており、令和2年には、都市再生特別措置法が改正され、「長泉町立地適正化計画」に災害に強いまちづくりを進めるため、防災まちづくりを念頭に入れた「防災指針」を定めることとなりました。以上のことから、都市計画マスタープランにもこれらを反映させた改定を行うこととしました。

都市計画マスタープランは、町の今後のまちづくり方針を定める根幹となる計画であり、各種関連計画と連動性を持たせたまちづくりが重要です。

引き続き長泉町の魅力あふれるまちの実現に向け、本計画に沿ってまちづくりを進めてまいります。



令和6年3月 長泉町長 池田 修

目 次

序章 策定にあたって 1

- (1) 都市計画マスタープランとは.....2
- (2) 第2次都市計画マスタープラン改定（平成30年及び令和6年改定）の背景.....3
- (3) 目標年次と対象区域.....3
- (4) 都市計画マスタープランの構成.....4

第1章 都市の現況・課題 5

- 1 長泉町の現況 6
 - (1) 概況・沿革.....6
 - (2) 人口・世帯数.....7
 - (3) 産業.....7
 - (4) 都市計画9
 - (5) 防災.....11
 - (6) 住宅.....11
- 2 主要課題の整理 12

第2章 全体構想..... 15

- 1 都市づくりの目標..... 16
 - (1) 都市づくりの目標.....16
 - (2) 将来人口フレーム.....17
 - (3) 将来都市構造.....18
- 2 都市づくりの基本計画22
 - 土地利用基本計画.....24
 - 都市施設基本計画.....30
 - (1) 道路・交通に関する方針.....30
 - (2) 公園・緑地等に関する方針.....36
 - (3) その他の都市施設に関する方針.....40
 - 都市環境基本計画.....41
 - (1) 地域資源に関する方針.....41
 - (2) 景観に関する方針.....42
 - (3) 防災に関する方針.....44
 - (4) 環境に関する方針.....46

第3章 地域別構想.....49

1 地域別構想について.....	50
(1) 地域別構想とは.....	50
(2) 地域区分.....	50
2 中南部地域.....	52
(1) 地域の現況・課題.....	52
(2) 地域づくりの目標.....	56
(3) 地域づくりの方針.....	57
3 北部地域.....	69
(1) 地域の現況・課題.....	69
(2) 地域づくりの目標.....	72
(3) 地域づくりの方針.....	73
4 丘陵地域.....	85
(1) 地域の現況・課題.....	85
(2) 地域づくりの目標.....	88
(3) 地域づくりの方針.....	90

第4章 計画の推進に向けて.....99

(1) 協働によるまちづくりの推進.....	100
(2) 効率的・効果的なまちづくりの推進.....	101
(3) まちづくりに関連する計画との連携、法制度等の適切な運用.....	102
(4) 庁内の連携、周辺市町等との協力によるまちづくりの推進.....	103
(5) PDCAサイクルによる計画の適切な進行管理.....	104

策定の経緯..... 105

序章 ● 策定にあたって

- (1) 都市計画マスタープランとは
- (2) 第2次都市計画マスタープラン改定
(平成30年及び令和6年改定)の背景
- (3) 目標年次と対象区域
- (4) 都市計画マスタープランの構成

(1) 都市計画マスタープランとは

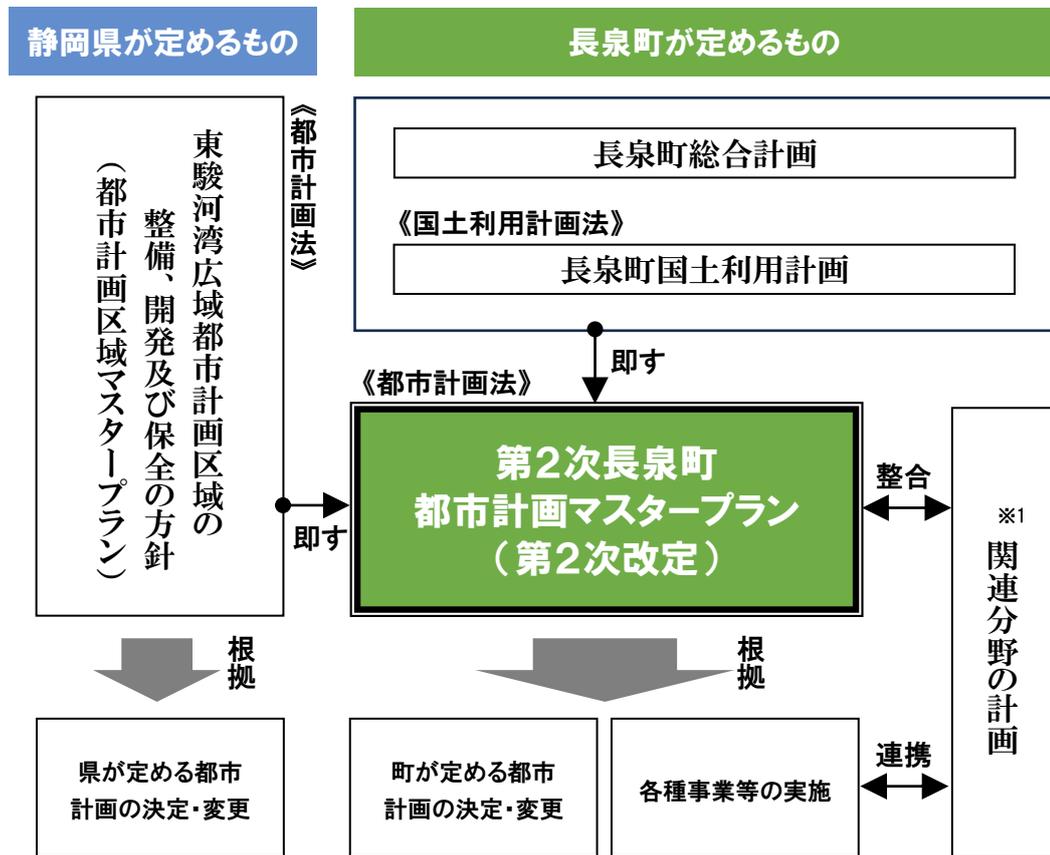
① 都市計画マスタープランとは

都市計画マスタープランとは、都市計画法第 18 条の 2 に規定された「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であり、これからの都市づくりを計画的に推進するため、町が目指すべき都市の将来像を示す計画です。また、土地利用の規制・誘導、道路や公園の整備、市街地開発事業や地区計画等、分野ごとの個別指針も定めます。

② 都市計画マスタープランの位置づけ

本計画は、本町が定めた「長泉町総合計画」と「長泉町国土利用計画」、県が定めた広域（沼津市、三島市、清水町、長泉町）のマスタープランである「東駿河湾広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即して策定しています。

今後、本町における個別の都市計画（用途地域等の地域地区、都市施設、市街地開発事業等）の決定・変更や都市づくりに関わる各種事業の実施の際には、それらの根拠としての役割を担います。



※ 1 : 景観形成基本計画、景観計画、都市計画道路整備プログラム、環境基本計画、地域防災計画、緑の基本計画、住生活基本計画、立地適正化計画など

(2) 第2次都市計画マスタープラン改定(平成30年及び令和6年改定)の背景

本町では、平成10年度に初めて「長泉町都市計画マスタープラン(新都市創造プラン長泉)」を策定しました。平成23年には、社会情勢や町を取り巻く環境の変化、上位計画の見直し等に対応した「第2次長泉町都市計画マスタープラン」を策定するとともに、平成28年に部分改定を行い、各種開発プロジェクトを計画的に推進してきました。

そのような中、社会情勢はこれまでにないスピードで変化しており、今後の人口減少、あるいは少子高齢化の進行に早い段階から対応することが求められます。そのため、集約型の都市構造を目指すとともに、都市と自然との共生、各種産業の振興、地域資源の保全・活用等、本町の総合的な都市づくりの方向性を見直すことを目的に、第2次長泉町都市計画マスタープランを改定(平成30年及び令和6年改定)することとしました。

策定以降、自然災害の頻発・激甚化、新型コロナウイルス感染症拡大の下での国によるデジタル化の進展や人々のライフスタイルの変化、都市計画道路や公園等の公共施設の整備等、本町における社会情勢は変化しています。

今回は、現行計画の基本理念、都市づくりの目標等の根幹は継承するため、計画全体の基本的な構成は改定しないものとし、現行計画策定以降の新たな課題に対応し、より現状に即した形で都市づくりの方針を示すため、都市計画マスタープランの一部を改定するものです。

(3) 目標年次と対象区域

①目標年次

2035年(令和17年)

本計画の目標年次は、計画改定から概ね20年後の2035年(令和17年)とします。

なお、将来における社会経済情勢の変化や、上位計画等を見直し等に対応し、適切な検討を加え、必要に応じて見直しを行うものとします。

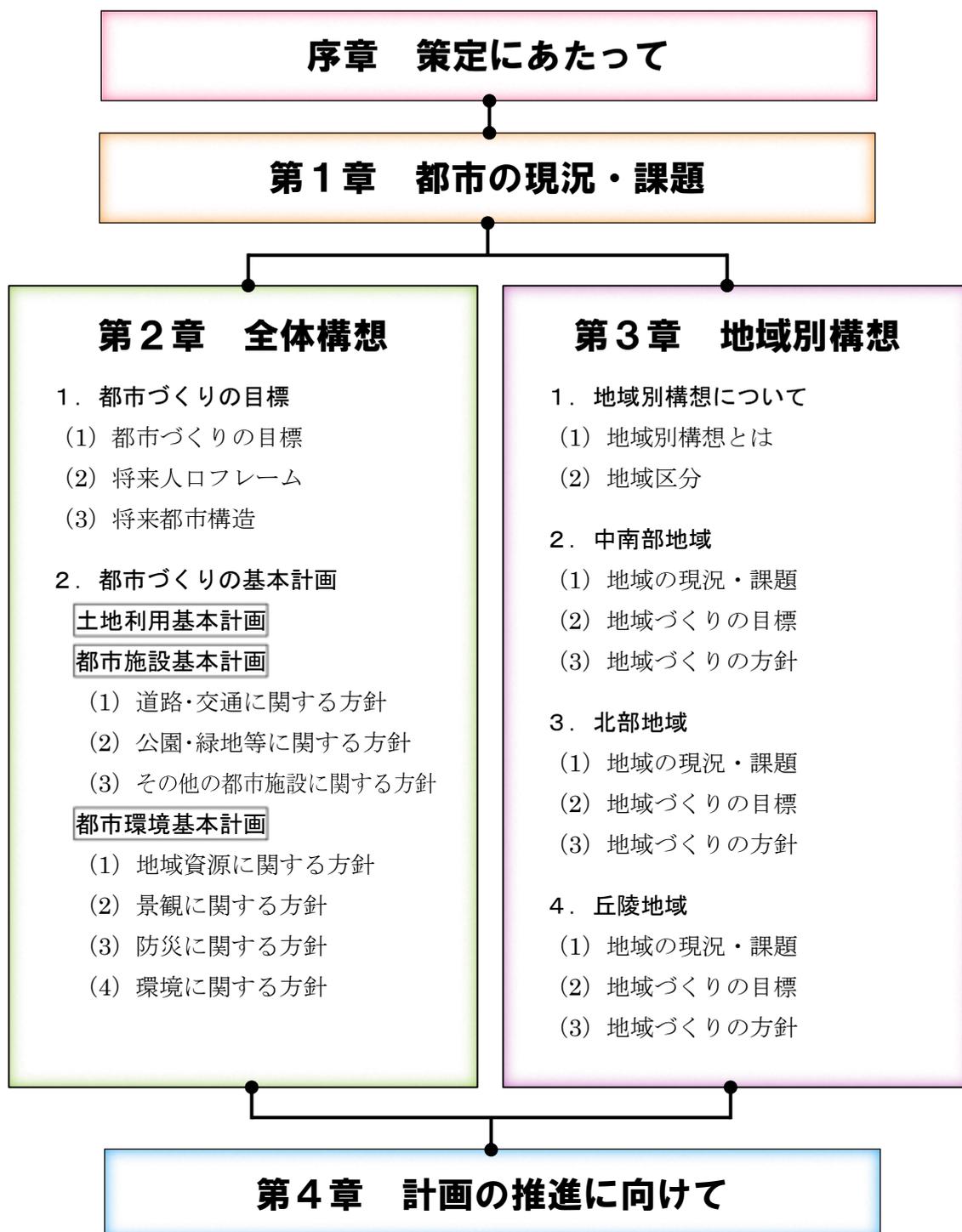
②対象区域

長泉町全域(2,663ha)

都市計画法の適用は基本的に都市計画区域が対象となるものの、都市計画区域外における自然環境や景観の保全の考え方等、町全体の総合的な都市づくりの方針として活用していくため、長泉町全域を本計画の対象区域とします。

(4) 都市計画マスタープランの構成

本計画は、「都市の現況・課題」、町全体のまちづくりの方針を示す「全体構想」、地域ごとのまちづくりの方針を示す「地域別構想」、これら構想に基づき、まちづくりを推進するための考え方を示す「計画の推進に向けて」により構成します。



第1章 ● 都市の現況・課題

1 長泉町の現況

- (1) 概況・沿革
- (2) 人口・世帯数
- (3) 産業
- (4) 都市計画
- (5) 防災
- (6) 住宅

2 主要課題の整理

1

長泉町の現況

(1) 概況・沿革

①概況

- ・本町は、静岡県東部の伊豆半島の付け根にあり、北に富士山、東に箱根連山を仰ぐ愛鷹山麓に位置し、北は裾野市、東是三島市、西は沼津市、南は清水町に接しています。
- ・町内及び近隣に三島駅や沼津 IC（東名高速）、長泉沼津 IC（新東名高速）が位置していることから、静岡市や東京方面へのアクセスに優れています。また、東駿河湾環状道路の開通により、伊豆方面へのアクセスも向上しています。



②沿革

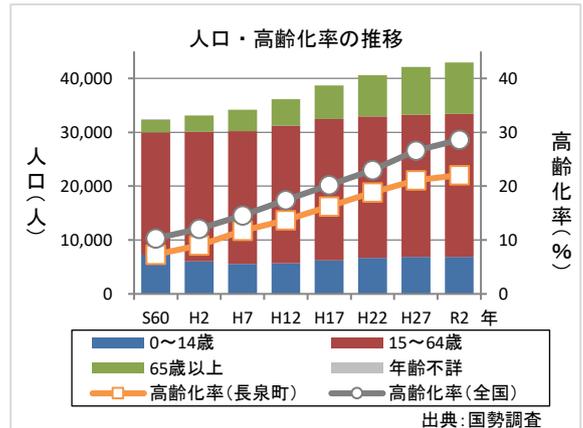
- ・明治 22 年に旧下長窪村等十カ村が合併して「長泉村」が誕生し、昭和 35 年に町制を施行して「長泉町」となりました。
- ・静岡市や東京方面へのアクセスの良さや豊富な地下水等から、高度経済成長期に工場進出が進み、農業を中心とする産業構造から工業を中心とする町へと姿を変えました。
- ・工場の進出に伴い、居住地の需要の増加とともに人口が急増し、平成 22 年（国勢調査）には 4 万人を突破しました。現在でも国勢調査人口は増加していますが、増加率は減少しています。
- ・県立静岡がんセンターを中心としたファルマバレープロジェクトの推進、「ふじのくに」のフロンティアを拓く取組、伊豆半島のユネスコ世界ジオパーク認定など、特色ある地域の発展に向け施策が進められています。
- ・令和 5 年に池田柵線が全線開通し、沿道の健康公園、官民連携複合施設（こども交流センター）とともに交流の拠点を形成しつつあります。

年次	主なできごと
明治 22 年	● 旧十カ村が合併し、人口4,172人(653世帯)の長泉村が誕生 ● 東海道本線(現 JR 御殿場線)が開通
明治 31 年	● 東海道本線三島駅(現JR御殿場線下土狩駅)が開設
昭和 9 年	● 丹那トンネルが開通し、現在の三島駅が新設
昭和 32 年	● 東洋レーヨン(株)(現在の東レ(株))を誘致
昭和 35 年	● 町制が施行され、長泉町が誕生(国勢調査人口15,853人)
昭和 36 年	● 東邦ベスロン(株)(現在の帝人(株))を誘致
昭和 40 年	● 南小学校創立
昭和 44 年	● 東海道新幹線三島駅が開設
昭和 47 年	● 北小学校創立
昭和 48 年	● 駿河ビレッジ完成
昭和 50 年	● 国勢調査人口が3万人を突破(県下最大の町)
昭和 57 年	● 長泉工業団地の造成完了
昭和 63 年	● 国道246号裾野バイパス全線供用開始
平成元年	● 富士長泉工業団地の造成完了
平成 8 年	● 長泉一色工業団地の造成完了
平成 14 年	● 県立静岡がんセンター開院 ● JR御殿場線『長泉なめり駅』が開設
平成 19 年	● ファルマバレー長泉工業団地に企業(1社)を誘致
平成 21 年	● 東駿河湾環状道路(沼津岡宮IC~三島塚原IC)供用開始
平成 22 年	● 国勢調査人口が4万人を突破
平成 24 年	● 新東名高速道路及び長泉沼津IC供用開始
平成 25 年	● 長泉沼津IC周辺物流関連産業等集積区域が、静岡県の内陸フロンティア推進区域に指定
平成 26 年	● 長泉町健康公園が開設
平成 28 年	● 長泉高校跡地にファルマバレープロジェクト新拠点施設(静岡県医療健康産業研究開発センター)の開所
平成 29 年	● (都)池田柵線沿道に官民連携複合施設が開設 ● 静岡がんセンター周辺地区を市街化区域に編入
平成 30 年	● 伊豆半島ジオパークがユネスコ世界ジオパークに認定
令和 5 年	● 池田柵線の全線開通

(2) 人口・世帯数

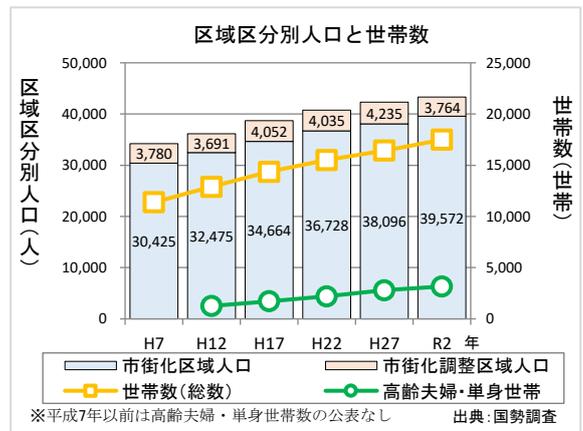
①人口・高齢化率

- ・人口はこれまで継続して増加しており、令和2年国勢調査では43,336人となっています。
- ・全国的な傾向と同じく高齢人口も増加していますが、全国平均と比べるとそのペースは遅いです。本町の令和2年の高齢化率は22.1%（全国：28.6%）です。



②区域区別の人口

- ・市街化区域内の人口は継続的に増加していますが、市街化調整区域の人口は減少し始めており、市街化区域内の人口が占める比率が上昇しています。

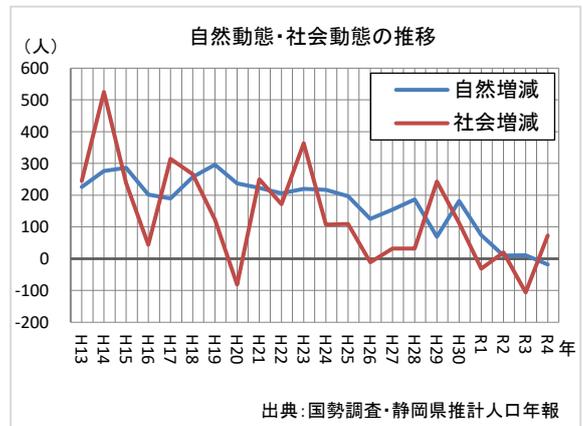


③世帯数

- ・人口増加や核家族化の影響等により、世帯数は増加し続けており、令和2年国勢調査では、17,482世帯となっています。
- ・高齢夫婦世帯や高齢単身世帯等は、全世帯数を上回るペースで増加しており、令和2年国勢調査では3,165世帯となっています。

④自然動態・社会動態

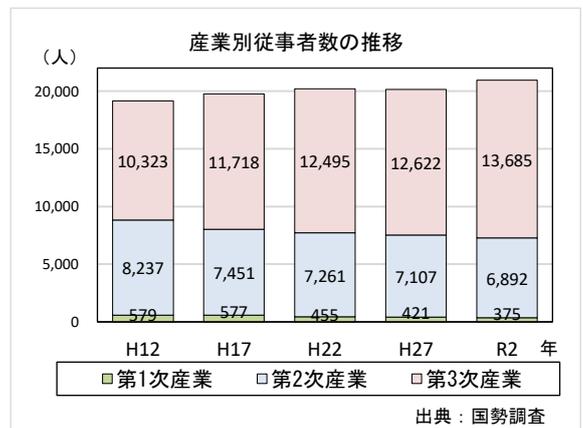
- ・自然動態は毎年100~300人程度増加していましたが、近年は増減数が減り、令和4年はマイナスに転じています。
- ・社会動態は年ごとに変動が大きいです。中長期的には社会増となっています。



(3) 産業

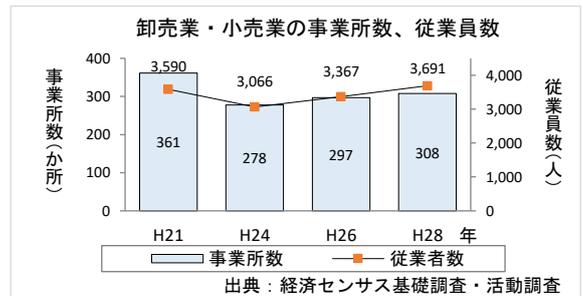
①産業

- ・全国的な傾向と同じく、第1次産業従事者と第2次産業従事者が減少し、第3次産業従事者が増加しており、半数以上が第3次産業に従事しています。



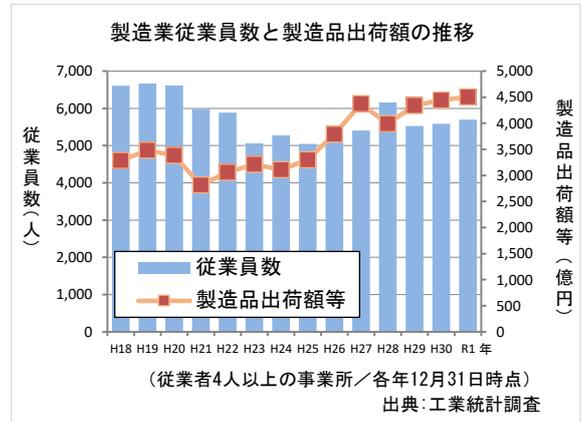
②商業

- 卸売業・小売業の事業所数、従業員数は平成 24 年以降増加しています。



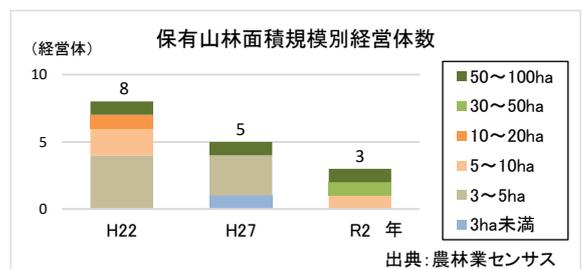
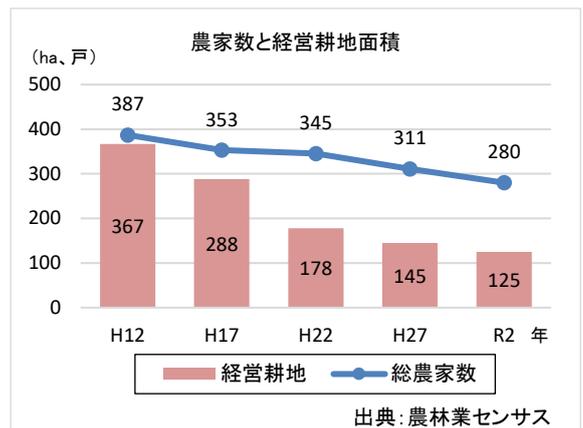
③工業

- 従業員数は減少傾向にありましたが、近年は微増しています。
- 製造品出荷額は、平成 21 年以降概ね増加傾向です。



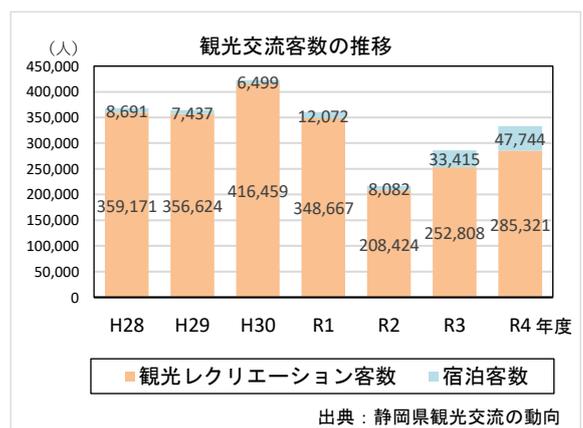
④農林業

- 本町では、町北部を中心に農地が広がっており、農業振興地域や農用地区域が指定されています。
- 本町の農家数、経営耕地面積はともに減少が続いています。
- 林業では少数の経営体が山林を保有していますが、経営体数は減少傾向にあります。



⑤観光交流

- 観光交流客数は 37 万人前後で推移していましたが、令和 2 年度以降は、コロナ禍により低迷しています。また、これまで 1 万人程度であった宿泊客数は令和 3 年度に 3 万人を超えました。

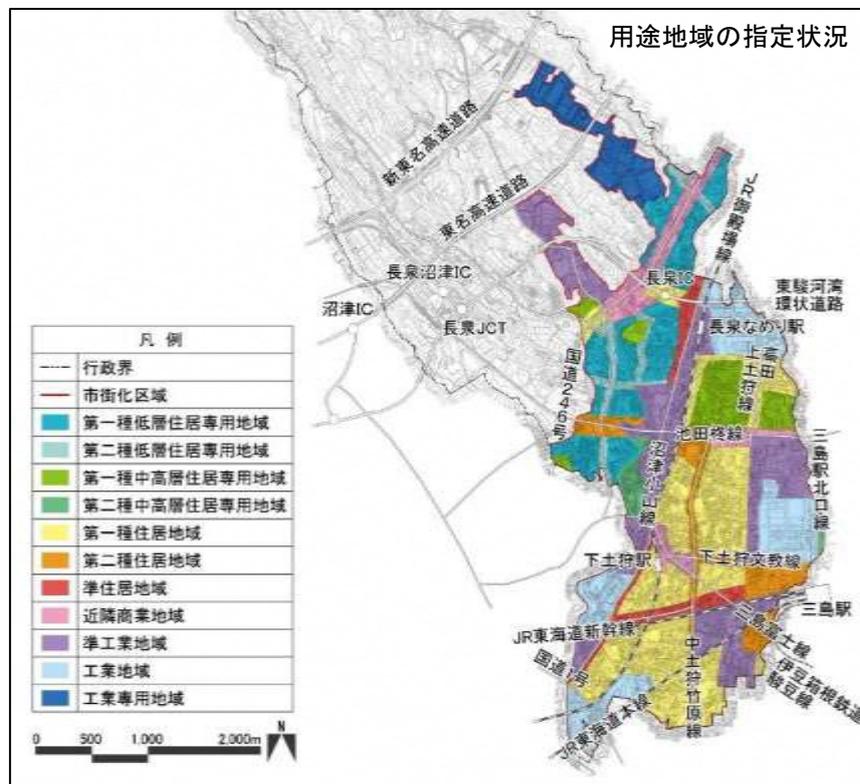


(4) 都市計画

①土地利用

(ア) 区域区分等の指定状況

- ・ 北部の山地を除く、2,125ha が都市計画区域に指定されています。
- ・ 都市計画区域は、市街化区域と市街化調整区域の区域区分がされています。
- ・ 市街化調整区域である町北部は、森林や農地が広がり、緑豊かな環境に囲まれた集落が散在しています。また、大規模開発により整備された住宅団地やゴルフ場があります。
- ・ 市街化区域は、大規模工場の誘致とともに急速に市街化が進んだ地域であり、地域の土地利用、特性に応じて 11 種類の用途地域が指定されています。
- ・ 用途地域は、住居系用途地域の面積が最も広いですが、準工業地域等の工業系用途も比較的広い面積を占めています。商業系用途は、下土狩駅周辺や国道 246 号や(都)池田柵線の沿道に指定されています。



(イ) 地区計画の指定状況

- ・ 南一色地区、国道 246 号沿道下長窪・南一色地区、駿河平地区、県立静岡がんセンター周辺地区において、商業地や住宅地としての良好な環境や美しい街並み形成を目的とする地区計画が指定されています。

(ウ) 市街地開発事業等

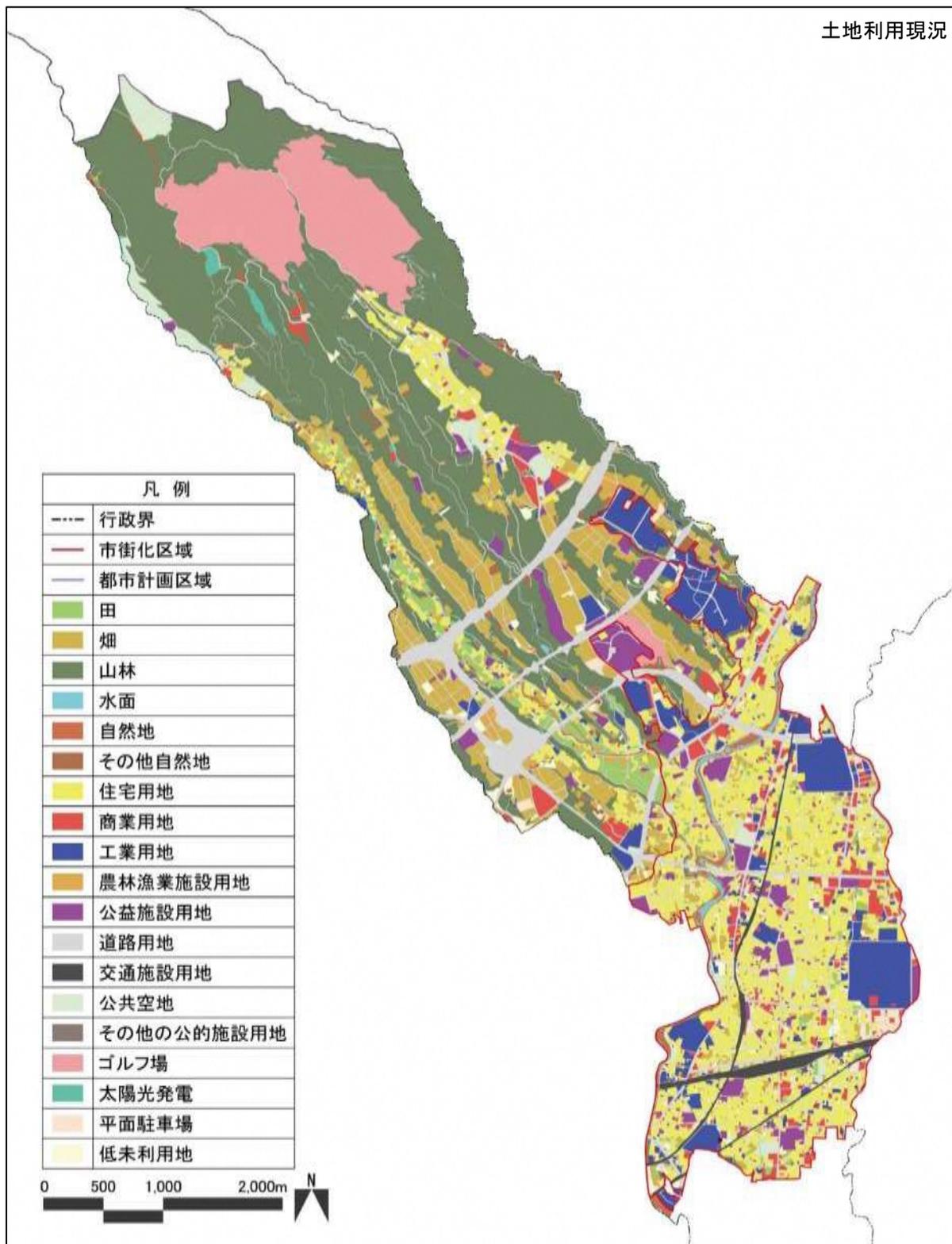
- ・ 市街地開発事業として、上土狩地区において土地区画整理事業が完了しているほかは、計画的な市街地整備は行われていないため、既成市街地等において都市基盤の整備が遅れています。
- ・ 都市計画法による開発状況をみると、近年、開発行為許可件数（法第 29 条）は減少しています。

(工) 土地利用現況

- ・市街化区域では、住宅用地が最も多く、工業用地、道路用地の順になっていますが、田や畑等の自然的土地利用も見られます。
- ・市街化調整区域では、山林が大半を占めますが、民間空地（大半がゴルフ場）、畑等も見られます。

(才) 市街化区域内の低未利用地の状況

- ・市街化区域内には未利用地（田畑で可住地）や駐車場等の低密度利用地も散在しています。



出典：令和4年度都市計画基礎調査

②都市施設

(ア) 都市計画道路の整備状況

- ・本町では、広域幹線道路をはじめ、町の道路ネットワークの軸を形成する都市計画道路が 16 路線 (29,150m) 計画決定されています。
- ・池田柵線など 10 路線の整備が完了しており、町全体では約 81% (距離ベース) が改良済みまたは概成済みとなっています。

(イ) 公園・緑地の整備状況

- ・6 か所の都市公園が都市計画決定されており、そのうちの約 57% (面積ベース) の整備が完了し、開設されています。その他、良好な自然環境を活用した長泉町森林公園等 31 か所 (約 27.7ha) の都市公園が開設されています (令和 4 年 3 月)。
- ・都市緑地として、鮎壺の滝緑地が都市計画決定されています。

(ウ) 公共下水道の整備状況

- ・本町の公共下水道は、昭和 62 年度から事業に着手し、現在も整備が進められています。
- ・令和 3 年 3 月には事業計画 (認可) 面積 556.5ha のうち 480.39ha が供用開始されており、普及率 (処理区域内人口÷行政人口) は 77.7% となっています。

路線名	計画		整備状況	
	延長	幅員	改良済延長	概成済延長
第二東名自動車道	2,680	37	2,680	0
東駿河湾環状線	3,460	21	3,460	0
中央幹線	550	32	550	0
池田柵線	2,090	30	2,090	0
高田上土狩線	3,220	16	1,300	0
沼津南一色線	2,720	25	2,720	0
納米里本田町線	3,780	20	1,330	400
沼津三島線	2,110	27	750	0
下土狩文教線	1,230	18	1,230	0
片浜池田線	2,120	25	2,120	0
小山三軒家線	360	15	60	0
三島駅北口線	470	18	0	470
中土狩竹原線	2,500	12	2,500	0
東駿河湾環状線 (連絡路)	910	57	910	0
新駅西口線	10	16	10	0
桜堤遊歩道	940	6	940	0
計	29,150		22,650	870

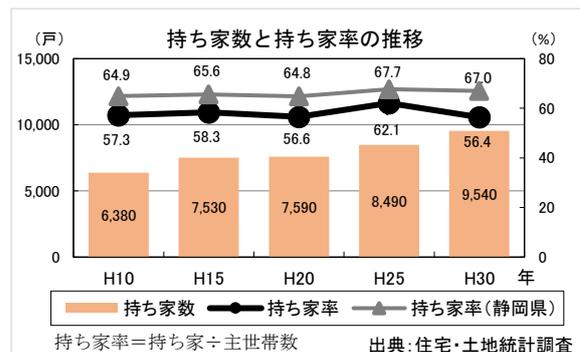
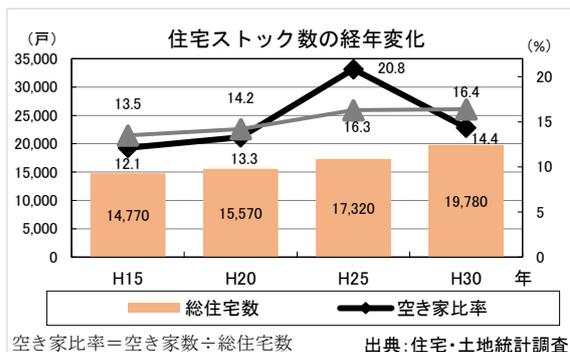
出典：静岡県の都市計画 (令和 4 年 3 月)、長泉町建設計画課調べ

(5) 防災

- ・国道 246 号以北を中心に、砂防指定区域が 4 か所、急傾斜地崩壊危険箇所 (自然斜面) が 27 か所 (うち 3 か所は急傾斜地崩壊危険区域)、土石流危険溪流が 3 か所、土砂災害 (特別) 警戒区域が 39 か所あり、それぞれ土砂災害対策が進められています。

(6) 住宅

- ・総住宅数は増加傾向にありますが、空き家比率は平成 25 年を除いて県平均よりも低いです。
- ・持ち家数は増加していますが、県平均と比較して持ち家率はやや低いです。



2 主要課題の整理

(1) 持続的に発展する魅力的な都市構造の構築が求められる

①人口減少、少子高齢化を見据えた都市構造の構築

- ・将来的な人口減少や少子高齢化の進展を見据え、今後は市街地の無秩序な拡散を抑制し、都市機能や居住機能を集約したコンパクトな市街地構造を維持していくとともに、市街地内の公共交通や歩行者のネットワークを充実させ、利便性の高い都市構造としていくことが求められます。

②まちの核となる拠点づくり

- ・公共施設、商業施設、医療施設等の都市機能が市街地内に分散していることから、町の核となるエリアを明らかにし、土地の高度利用、都市機能の集積、公共交通網の充実により、住みたくなる魅力的な市街地環境の整備が求められます。
- ・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、活気溢れる元気なまちとして持続させるため、特に町の玄関口である下土狩駅周辺では、ユネスコ世界ジオパークに認定された鮎壺の滝等の地域資源を活かしながら、人の集まるエリアを形成する必要があります。

③活力ある商工業を支える都市づくり

- ・町の活力を維持し、若者の定住を促すため、商工業を取り巻く環境を改善するとともに、他分野と連携しながら、中心市街地の活性化や職業の選択肢を広げる新たな企業誘致等を進めていく必要があります。

(2) 自然環境の保全・調和に配慮した都市づくりが求められる

①良好な自然環境の保全と活用

- ・愛鷹山麓、黄瀬川等の美しい自然環境は町の魅力の一つであり、町民に安らぎや潤いを与える貴重な資源であることから、適切に保全するとともに、観光交流等に効果的に活用することが求められます。

②低炭素都市の実現

- ・CO₂等の温室効果ガスの削減に取り組んでいくため、再生可能エネルギーの普及、省エネルギー型製品や設備の導入、公共交通機関の利用促進、森林の適切な維持管理等により、環境負荷の低減に配慮した都市づくりを進めていく必要があります。

(3) 安全安心で快適な都市環境づくりが求められる

①多様な災害への対応

- ・近年、気候変動による自然災害の頻発化、猛暑等の影響が現れており、気候変動の影響を緩和する

ための脱炭素社会の実現、適応するための防災・減災が急務となっています。集中豪雨による水害、土砂災害、地震、火山災害等、多様な災害の発生が懸念されることから、河川の氾濫や土砂災害の発生、狭あい道路沿いにおける消火困難等、防災上の課題に適切に対応し、災害に強い都市づくりを進めていくことが求められます。

②既成市街地における居住環境の向上

- ・既成市街地の一部では、道路や公園等の生活基盤整備の遅れや用途混在等の問題が見られることから、生活道路や公園・広場の整備等、安心して快適に暮らすことのできる居住環境づくりを進めていく必要があります。

③ユニバーサルデザインを考慮したまちづくり

- ・高齢者の増加や若年子育て世代の誘導を見据えて、歩道の段差解消や誰もが分かりやすいサイン整備等、ユニバーサルデザインを考慮したまちづくりに取り組む必要があります。

(4) 利便性と快適性を兼ねそろえた交通環境の充実が求められる

①誰もが安心して利用できる便利な道路空間の整備・充実

- ・東駿河湾環状道路や(都)池田終線等の幹線道路の整備が進む一方で、安全な歩行者空間が不足している地域も見られます。今後は、都市計画道路の整備により、良好な市街地環境の確保や道路の利便性の向上を図るとともに、通学路等を中心に歩行者や自転車が安心して利用できる空間を確保する必要があります。

②歩いて楽しい歩行者空間づくり

- ・新型コロナウイルス感染症の下で、人々の健康への意識、身近な生活圏を重視する傾向が高まっています。健康や身近なエリアの魅力向上をテーマにしたまちづくりを推進するため、鉄道駅や公共施設等の拠点を結ぶ歩行者ネットワークの構築が求められます。また、整備にあたっては、ユニバーサルデザインへの配慮、河川沿い等の良好な環境の活用等、自然と歩きたくなる空間づくりが求められます。

③公共交通の利便性向上と利用促進

- ・交通弱者の交通手段の確保、交通渋滞の緩和等のため、公共交通の利便性を高めるとともに、コミュニティサイクルの普及や自動運転技術の向上等を踏まえ、新たな公共交通システムの導入についても検討することが求められます。

(5) まちの資源や魅力を保全し、活用することが求められる

①良好な景観の保全と創出

- ・富士山や愛鷹山、黄瀬川等の自然景観を適切に保全していくとともに、良好な眺望景観の保全・活用、質の高い街並みの形成、都市景観の向上等により、魅力的な景観の創出が求められます。

②歴史・文化的資源の保全と活用

- ・歴史・文化資源に恵まれ、文化・芸術に親しむことができる施設に多くの人を訪れていることから、これらを本町の魅力として大切に守るとともに、資源や施設を活用したまちづくりを展開していく必要があります。

(6) 効果的なまちづくりの推進が求められる

①将来を見据えたまちづくり

- ・少子高齢化の進行や人口増加の鈍化等が予想され、限られた財源の中で、効率的・効果的なまちづくりを進めていく必要があります。また、将来を見据え、公共施設マネジメントの視点を持ち、計画的な施設整備や既存ストックの有効活用、長寿命化等を図る必要があります。

②広域連携による都市づくり

- ・本町は、隣接市町と一体的な生活圏を形成していることから、各市町と連携し、道路、公園、公共施設等の効率的な整備が求められます。また、伊豆半島の玄関口としての役割からも、広域を見据えた将来都市像を検討する必要があります。

③町民などとの協働によるまちづくり

- ・今後、町民、事業者、行政の協働のまちづくりを推進するため、まちづくりに関する町民や事業者の意識の向上、行政からの情報提供や活動支援、町民等の意見のまちづくりへの反映、町民等が主体的にまちづくりに参加できる仕組みの構築が求められます。

第2章 ● 全体構想

1 都市づくりの目標

- (1) 都市づくりの目標
- (2) 将来人口フレーム
- (3) 将来都市構造

2 都市づくりの基本計画

土地利用基本計画

都市施設基本計画

- (1) 道路・交通に関する方針
- (2) 公園・緑地等に関する方針
- (3) その他の都市施設に関する方針

都市環境基本計画

- (1) 地域資源に関する方針
- (2) 景観に関する方針
- (3) 防災に関する方針
- (4) 環境に関する方針

1 都市づくりの目標

(1) 都市づくりの目標

第4次長泉町総合計画に掲げられた将来都市像「自然と都市の共生 人とまちの健康創出 いきいき長泉」、前章で整理した都市づくりの主要課題等を踏まえ、都市づくりの目標を以下のように定め、その実現に向けて町民や地域、NPO、事業者等と行政が協力しながら都市づくりに取り組んでいきます。

富士山や愛鷹山の恵みと都市の魅力が備わった 快適で便利なまち 長泉

○富士山や愛鷹山の恵みを守り、活かす

- ・本町は、愛鷹山麓に奥深い森林が広がり、丘陵地には農地が点在しているほか、桃沢川の清流や黄瀬川の豊かな流れ、湧水等が潤いや安らぎを与えています。また、富士山や愛鷹山の迫力ある眺望景観、鮎壺の滝等の溶岩流が形成する地形が本町を特徴づけています。自然を適切に保全しつつ、水と緑の杜公園、駿河平自然公園等を中心に、クレマチスの丘等の文化資源と連携しながら、観光交流や町民の憩いの場として活用します。

○“暮らし・集い・働く場”としての都市の魅力を高める

- ・人々が集い、日常生活を支える場として、下土狩駅周辺や長泉なめり駅周辺等を中心に、にぎわいを創出するとともに、商業や医療・福祉等の都市機能の誘導を図ります。
- ・暮らしの場として、健康づくりや子育て環境の充実と連携した公園や歩行者ネットワーク、道路網等の整備により、誰もが暮らしやすい住環境の形成を目指します。
- ・働く場として、個性ある農畜産業、水を活かした製造業、医療健康産業等の良好な環境の維持・拡充による、活力ある都市づくりを進めていきます。

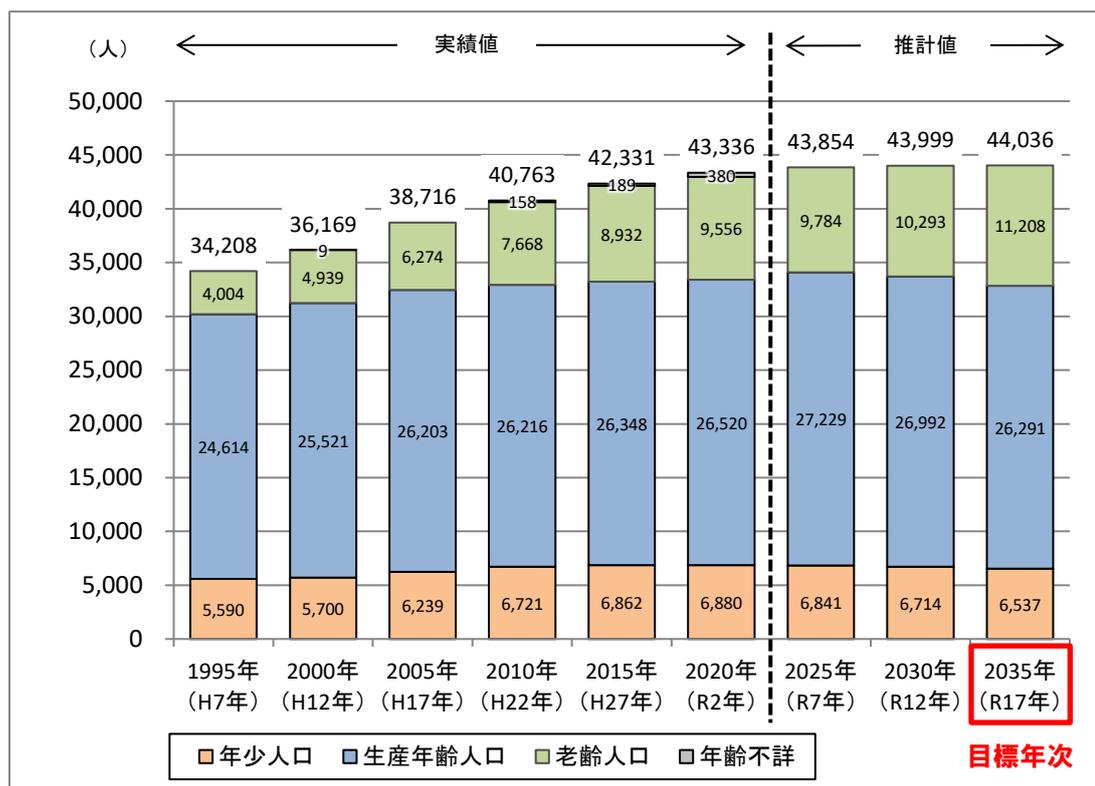
○快適性と利便性を兼ね備える

- ・東海道新幹線や高速道路等の広域交通網に恵まれていることから、その利便性を産業の維持・発展や定住、交流の促進に効果的に活用していきます。
- ・豊かな自然の恵みと人々を惹きつける都市の魅力を共生させることで、誰もが快適に暮らし・働き・訪れることのできるまちを目指します。

(2) 将来人口フレーム

第5次長泉町総合計画の人口見通しを基本とし、目標年次(2035年(令和17年))の人口を44,036人と想定します。

年齢別人口については、年少人口(0~14歳)が6,537人、生産年齢人口(15~64歳)が26,291人、高齢人口(65歳以上)が11,208人と想定します。



※2020年までは国勢調査の数値

※2025年以降は第5次長泉町総合計画(2021年3月策定)の人口見通し

(3) 将来都市構造

「骨格的な土地利用」、「骨格的な都市軸」、「まちの拠点等」からなる将来都市構造を以下のよう
に設定します。

◆骨格的な土地利用

自然緑地ゾーン

＜対象：町北部の愛鷹山麓の山林、都市縁辺部の斜面緑地＞

- ・都市に安らぎと潤いを与える良好な自然環境、美しい景観を保全します。
- ・公園や遊歩道等の整備・充実により、自然を気軽に親しみ、楽しむことができる憩いの場やレクリエーション活動の場としての魅力を高めます。

農住共生ゾーン

＜対象：市街化調整区域の農地と集落地が共存している地域＞

- ・農業生産の場としてだけでなく、自然環境と都市環境をつなぐ良好な緑地空間として、まとまりのある農地を保全します。
- ・自然や農地に囲まれたゆとりある集落地環境を維持します。

住居系市街地ゾーン

＜対象：市街化区域内の住宅地、市街化区域に連担する市街化調整区域の一部＞

- ・良好な居住環境を維持するとともに、各地区が抱える課題に応じて、生活道路の拡幅整備、公園・緑地の確保等の生活基盤の整備・改善や土地利用制限の見直し等を進め、暮らしやすい居住環境の維持・向上を図ります。

商業系市街地ゾーン

＜対象：鉄道駅周辺、主な幹線道路の沿道＞

- ・鉄道駅周辺や国道 246 号、(都)池田柵線等の幹線道路の沿道において、各々の商業地に求められる役割や機能に応じて、商業・業務機能の集積や快適な商業地空間の創出を進め、商業地として魅力の向上、活性化を図ります。

工業系市街地ゾーン

＜対象：工業団地、大規模工場＞

- ・産業の発展・振興を図るとともに、周辺の自然環境や居住環境に配慮した環境づくりを促進し、工業地として良好な環境の維持・充実を図ります。

医療健康産業集積ゾーン

＜対象：県立静岡がんセンター周辺＞

- ・ファルマバレープロジェクトの中核的地域として、医療・健康関連の企業の誘致や研究開発機能、人材育成機能等の集積を図ります。

物流・地域振興系工業誘導ゾーン

〈対象：新東名高速道路長泉沼津IC周辺〉

- ・周辺の自然的土地利用との調整を図りつつ、交通利便性を活かした新たな活力創出の拠点となるような物流関連事業所や地域振興に寄与する事業所等を計画的に誘導します。

◆骨格的な都市軸

自然軸

〈対象：黄瀬川、桃沢川〉

- ・主要な河川である黄瀬川や桃沢川は、本町の主要な自然軸を形成していることから、これらの清流や特徴ある水辺を生かすことで、都市に潤いと安らぎを提供します。

町内連携軸

〈対象：各地域や拠点を連絡する主要な県道、都市計画道路〉

- ・町内の各地域を結ぶ県道や都市計画道路等の主要な道路は、町民生活や各地域間の交流を支える役割を果たしていることから、町内連携軸として機能の維持・強化を図ります。

広域連携軸

〈対象：東名高速道路、新東名高速道路、東駿河湾環状道路、JR東海道新幹線、国道1号、国道246号〉

- ・東名高速道路、新東名高速道路、東駿河湾環状道路、JR東海道新幹線等は、首都圏や県内の主要都市を結ぶ広域連携軸を形成することから、町内連携軸を有効に結ぶことで広域との連携強化を図ります。

◆まちの拠点等

にぎわい交流拠点

＜対象：下土狩駅周辺、長泉なめり駅周辺、三島駅北口周辺＞

- ・町内外から多くの人が行き交う鉄道駅周辺は、交通結節点として快適性・利便性を高めるとともに、商業・業務機能の充実、玄関口や文化活動の拠点として魅力ある環境づくりを進め、交流やにぎわいの創出を図ります。

沿道拠点

＜対象：(都)池田柵線沿道＞

- ・(都)池田柵線沿道は、地域の生活を支える沿道拠点として、商業機能や福祉等の住民サービス機能の充実を図るとともに、利便性の高い公共交通の確保を図ります。

自然・文化ふれあい拠点

＜対象：駿河平自然公園周辺、水と緑の杜公園周辺＞

- ・駿河平自然公園周辺は、落ち着いた環境の中で芸術や自然を楽しむことができる拠点として、自然環境と調和のとれた良好な都市環境を維持します。
- ・水と緑の杜公園周辺は、良好な自然環境や美しい景観に囲まれながら、自然体験や自然環境学習を楽しむことができる拠点として、多くの人に愛され、何度も訪れたいくなるような魅力ある環境を維持します。また、散策道等を活用し、今後も周辺施設との連携・交流に努めます。

産業集積拠点

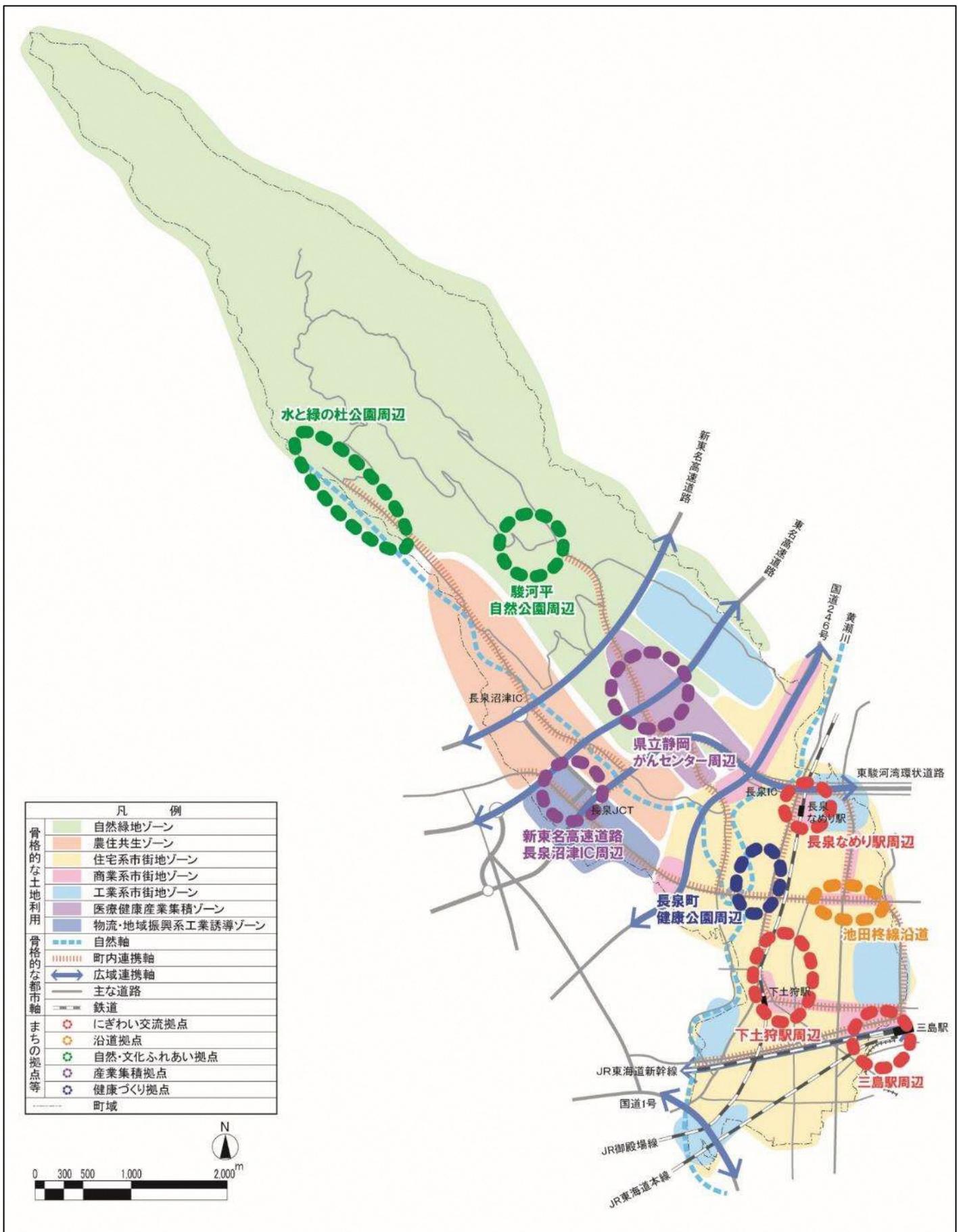
＜対象：県立静岡がんセンター周辺、新東名高速道路長泉沼津 IC 周辺＞

- ・県立静岡がんセンター周辺は、周辺環境や農業との調和を図りつつ、ファルマバレープロジェクトの中核的地域として、医療・健康関連の企業の誘致や研究開発機能、人材育成機能等の集積を図ります。
- ・新東名高速道路長泉沼津 IC 周辺は、周辺の自然的土地利用との調整を図りつつ、新たな活力創出の拠点となるような適正な土地利用を計画的に誘導します。

健康づくり拠点

＜対象：長泉町健康公園周辺＞

- ・長泉町健康公園周辺は、長泉町健康公園（健康づくりセンター、アリーナ、温水プール、グラウンド等）や福祉会館が集積する健康づくりや福祉の拠点として、町民の健康づくりをスポーツ・運動、保健、福祉等様々な面から総合的に支援する環境を整えます。



将来都市構造図

2 都市づくりの基本計画

都市づくりの基本計画は、『都市づくりの目標』を具体的に示すものです。「土地利用」、「都市施設」「都市環境」の各分野における都市づくりの基本的な方針となります。

都市づくりの目標

富士山や愛鷹山の恵みと都市の魅力が備わった
快適で便利なまち 長泉

都市づくりの基本計画

土地利用 基本計画

- 方針1:良好な自然環境・景観や
まとまりある農地を保全する
- 方針2:みんなが安心して快適に住み、
働くことができる市街地を形成する

都市施設 基本計画

- (1) 道路・交通に関する方針
- (2) 公園・緑地等に関する方針
- (3) その他の都市施設に関する方針

都市環境 基本計画

- (1) 地域資源に関する方針
- (2) 景観に関する方針
- (3) 防災に関する方針
- (4) 環境に関する方針

土地利用区分別の方針

【自然・農業系土地利用】

- 自然緑地
- 河川
- 農地
- 集落地

【住居系土地利用】

- 丘陵住宅地
- 田園住宅地
- 低中層住宅地
- 中高層住宅地
- 一般住宅地
- 沿道型住宅地
- 住工複合地

【産業系土地利用】

- 商業・業務地
- 沿道型商業・業務地
- 工業地
- 医療健康産業集積地
- 物流・地域振興系
工業誘導地

- 方針1: 円滑な都市活動や町民生活を支える効率的な幹線道路網を整える
- 方針2: 安全・安心で快適な生活道路や歩行者・自転車空間を整える
- 方針3: 環境にやさしく利便性の高い公共交通を確保する
- 方針4: 官民連携による道路の維持管理や活用を進める

- 方針1: 誰もが憩い、楽しむことができる公園をつくる
- 方針2: 水と緑あふれる、潤いある街並みをつくる

- 方針1: 下水道の整備等による生活排水対策を進める
- 方針2: 公共公益施設等を体系的に配置する

- 方針1: 自然、歴史、文化等の地域資源を守る
- 方針2: 地域資源を生かしたまちづくりを展開する

- 方針1: 豊かな自然景観を守り、育てる
- 方針2: 魅力ある市街地景観をつくる
- 方針3: 良好な眺望を確保する
- 方針4: 町民、事業者、行政等の協働による景観づくりを進める

- 方針1: 災害に強い市街地を形成する
- 方針2: 避難路を確保・整備する
- 方針3: 水害、土砂災害等を防ぐ
- 方針4: 災害後の速やかな復興に向けた事前準備を進める
- 方針5: 災害後の迅速な対応を図る

- 方針1: 良好な自然環境を守る
- 方針2: 公害等による環境の悪化を抑制し、良好な環境を形成する
- 方針3: 廃棄物の適正処理、資源の再利用を進める
- 方針4: 省エネルギー化、新エネルギーの活用を進める

土地利用基本計画

《基本的な考え方》

自然環境の保全・調和を基本とし、無秩序な市街化の抑制、用途区分に応じた適正な土地利用の誘導等を進め、安全・安心で快適な暮らしと元気ある産業の発展を支える土地利用を形成します。

方針1：良好な自然環境・景観やまとまりある農地を保全する

- 愛鷹山麓に広がる水と緑の豊かな自然環境・景観を保全するとともに、自然とのふれあいの場、町民にやすらぎを与える空間等としての機能を維持します。
- 都市開発等にあたっては、自然への負荷を最小限に抑え、自然環境との調和・共生に配慮した土地利用を進めます。
- まとまりのある農地、農業生産基盤の整った農地は、農業振興整備計画に沿って守るべき農地として適切に保全します。
- 集落地は、周辺の自然や農地と調和した潤いある環境を守りつつ、生活道路の改善等居住環境の向上を図ります。

方針2：みんなが安心して快適に住み、働くことができる市街地を形成する

- 将来の人口減少社会を見据え、無秩序な市街地の拡大を抑制し、まとまりある市街地の形成を基本とする土地利用を進めます。
- 県立静岡がんセンター周辺や長泉沼津 IC 周辺等における新たな土地活用等に対しては、周辺環境や農業との調和等に配慮します。
- 住居系、商業系、工業系の用途区分に応じた適正な土地利用を誘導し、安全・安心で快適な住環境の確保、魅力ある商業地の形成、活力ある工業の振興を図ります。
- 地域産業の更なる発展のため、既存産業の振興を図るとともに、起業等に取り組む人材の育成や支援等を検討し、商業・工業の振興を図ります。
- 地域や民間事業者等と連携し、空家や空き店舗等の有効活用や適切な管理を促進し、良好な居住環境の形成を図ります。

《土地利用区分別の方針》

【自然・農業系土地利用】

■自然緑地（愛鷹山山頂付近の山林、都市縁辺部の山林、斜面緑地等）

- ・長泉町森林公園以北の愛鷹山山頂付近一帯のまとまった自然緑地は、ブナ、ミズナラ等の植生地、ミヤマカラスアゲハ、ハコネサンショウウオ等の生息地、本町を流れる河川の水源地帯等として貴重であることから、現在の樹林地を中心とする自然環境を保全します。
- ・長泉町森林公園以南の区域についても、地形や水系、まとまった樹林地等の自然緑地を保全することを基本とします。都市的土地利用への転換や開発に対しては、周辺の自然環境や景観への影響等を十分に検討する等、慎重に対応します。
- ・池の平展望公園や長泉町森林公園周辺、駿河平自然公園周辺は、自然とのふれあいの場としての機能・魅力を高めます。

■河川（黄瀬川、桃沢川、梅ノ木沢川等）

- ・町民に安らぎと潤いを与える身近な自然資源として、良好な水辺環境・景観を保全・整備します。改修整備にあたっては、治水や生態系等に配慮しつつ、水に親しみ楽しむことができる水辺空間の創出に留意します。
- ・黄瀬川や桃沢川については、堤防等を活用し、町民が気軽に安心して散歩ができる遊歩道の整備を進めます。

■農地（東野、元長窪東部地区に広がる一団の農地、市街地内の農地等）

- ・東野、元長窪東部地区に広がる一団の農地は、農業振興を図る優良農地としてだけでなく、オープンスペースの確保、市街地と自然環境との緩衝帯等、良好な都市環境の維持の観点からも保全を図ります。
- ・首都圏からの近接性や美しい愛鷹山麓に位置するといった立地条件の良さを生かして、市民農園、観光農園等のレクリエーション的な要素を含めた農地の活用、農業・農村体験のプログラムの充実等によるグリーンツーリズムの取り組みを検討します。
- ・市街地に隣接、近接する農地については、農業生産活動の場としてだけでなく、良好な都市環境の形成に寄与する要素として保全することを基本とします。都市的土地利用への転換や開発に対しては、周辺環境への影響等を十分に検討する等、慎重に対応します。
- ・市街地内の農地については、道路整備等に合わせて、計画的に都市的土地利用への転換を進めます。

■集落地（市街化調整区域に点在する集落地）

- ・周辺の自然や農地と調和のとれたゆとりと潤いのある環境、良好な農山村景観を維持しつつ、生活道路の改善等、必要な生活基盤施設の整備を進め、居住環境の向上を図ります。

【住居系土地利用】

■丘陵住宅地（駿河平）

- ・面的整備された低層戸建ての住宅地として、周辺の自然環境と調和のとれた、緑豊かな落ち着いた雰囲気のある居住環境を維持します。

■田園住宅地（下長窪の一部）

- ・周囲の農地や自然と調和した良好な環境を維持しつつ、幹線道路や沿道商業施設に近接する利便性等を活かし、低中層住宅から成る住宅地を形成し、快適な居住環境の維持に努めます。

■低中層住宅地（南一色、下長窪地区の一部）

- ・生活道路や気軽に行ける公園の整備等を進め、低層の戸建て住宅や低中層の共同住宅等を主体としたゆとりある住宅地を形成します。

■中高層住宅地（納米里、南一色、上土狩、鮎壺地区の一部）

- ・中高層の共同住宅等の立地を許容しつつ、道路や公園等の都市基盤施設の整備・充実を進め、低層の戸建住宅と中高層の共同住宅等の良好な関係が保たれた、安全で快適な居住環境を確保します。

■一般住宅地（上土狩、中土狩、下土狩、本宿、竹原地区の一部）

- ・低層の戸建住宅、中高層の共同住宅、店舗・事務所が併存する一般住宅地を形成します。建物の用途や形態等を適切に誘導するとともに、都市基盤施設の整備・改善を進め、日照・通風・プライバシー等が確保された、安全で快適な居住環境を確保します。
- ・下土狩駅周辺においては、利便性の良さを活かし、低層の戸建住宅、中高層の共同住宅と福祉施設、子育て支援施設等が共存して立地する一般住宅地を形成するとともに、公益的施設の整備の際には、周辺環境との調和に配慮するよう誘導します。

■沿道型住宅地（（都）沼津三島線沿道、（都）納米里本田町線沿道地区の一部）

- ・良好な居住環境の確保を基本としつつ、（都）沼津三島線、（都）納米里本田町線の整備に併せ、住宅と沿道型商業・サービス施設が良好な関係のもと併存する沿道型住宅地の形成を検討します。

■住工複合地（(都)納米里本田町線沿道地区の一部、三軒家地区の一部）

- ・住宅と自動車整備・流通業務等に関連する中小工場が立地する住工複合地を形成します。立地する工場については、公害対策や地域住民の安全の確保、良好な環境・景観の形成等に十分配慮し、住宅地と工業地が調和、共存した良好な環境を確保します。

【産業系土地利用】

■商業・業務地

（下土狩駅周辺、(都)下土狩文教線沿道）

- ・本町の中心拠点に位置づけ、交通結節点機能の充実を図るとともに、魅力ある商業施設等の集積や行政機能の充実を促進し、にぎわいを創出します。また、歩いて楽しい商業・業務地を形成するため、良好な沿道景観の創出、空間のユニバーサルデザイン化や休憩空間の整備等を推進します。

（長泉なめり駅周辺）

- ・県立静岡がんセンター周辺や駿河平周辺等、郊外部への玄関口として交通結節点機能の充実を図るとともに、地域の拠点として、日常生活に必要な商業施設や生活サービス施設等の集積を促進します。

（三島駅北口周辺）

- ・近隣市との連携のもと、広域都市圏に求められる機能の充実や高次都市機能[※]の集積を促進します。

※町全域やさらに広い地域からの利用が見込まれる、質の高いサービスを提供する都市機能。

（(都)池田柵線沿道）

- ・町民の日常生活を支える沿道拠点として、交通利便性を活かし、公共公益施設や商業施設、生活サービス施設等の立地を維持・充実し、周辺環境との調和に配慮した商業・業務地を形成します。

■沿道型商業・業務地

（国道246号沿道地区の一部）

- ・国道246号沿道下長窪・南一色地区計画に基づき、周辺環境との調和、良好な沿道景観の形成等に配慮しながら、交通利便性を生かした沿道型の店舗・サービス施設等の集積を図り、沿道型商業・業務地としての魅力の向上を図ります。

（(都)高田上土狩線沿道）

- ・都市計画道路の整備に併せ、周辺環境との調和や良好な沿道景観の形成に配慮した、沿道型の店舗・サービス施設等の立地を誘導し、魅力ある沿道型商業・業務地を形成します。

■工業地（工業団地、既成市街地内の大規模工場）

- ・工業団地周辺の斜面緑地の保全や工場敷地内の緑化・修景、大気汚染や水質汚濁等の公害対策等、周辺の自然環境や居住環境に配慮した環境づくりを促進し、工業地として良好な環境の維持・充実を図ります。
- ・本宿地区の JR 東海道本線と JR 御殿場線に挟まれた工業地は、黄瀬川の護岸改修を推進し、低・未利用地の活用を図ります。
- ・市街地内の中小工場については、悪臭、騒音、振動、排水等の公害対策、工場敷地内の緑化や美化等、周辺の居住環境に配慮した環境づくりを促進します。
- ・既存の工業団地に隣接する地域は、周囲の自然的土地利用や景観との調和、共生に十分留意しつつ、市街地内の中小工場の集団化や協業化に対応した受け皿、あるいは、既存の工業団地内の工場の建て替えや増築等の受け皿となるよう、新たな工業用地の確保・整備を検討します。

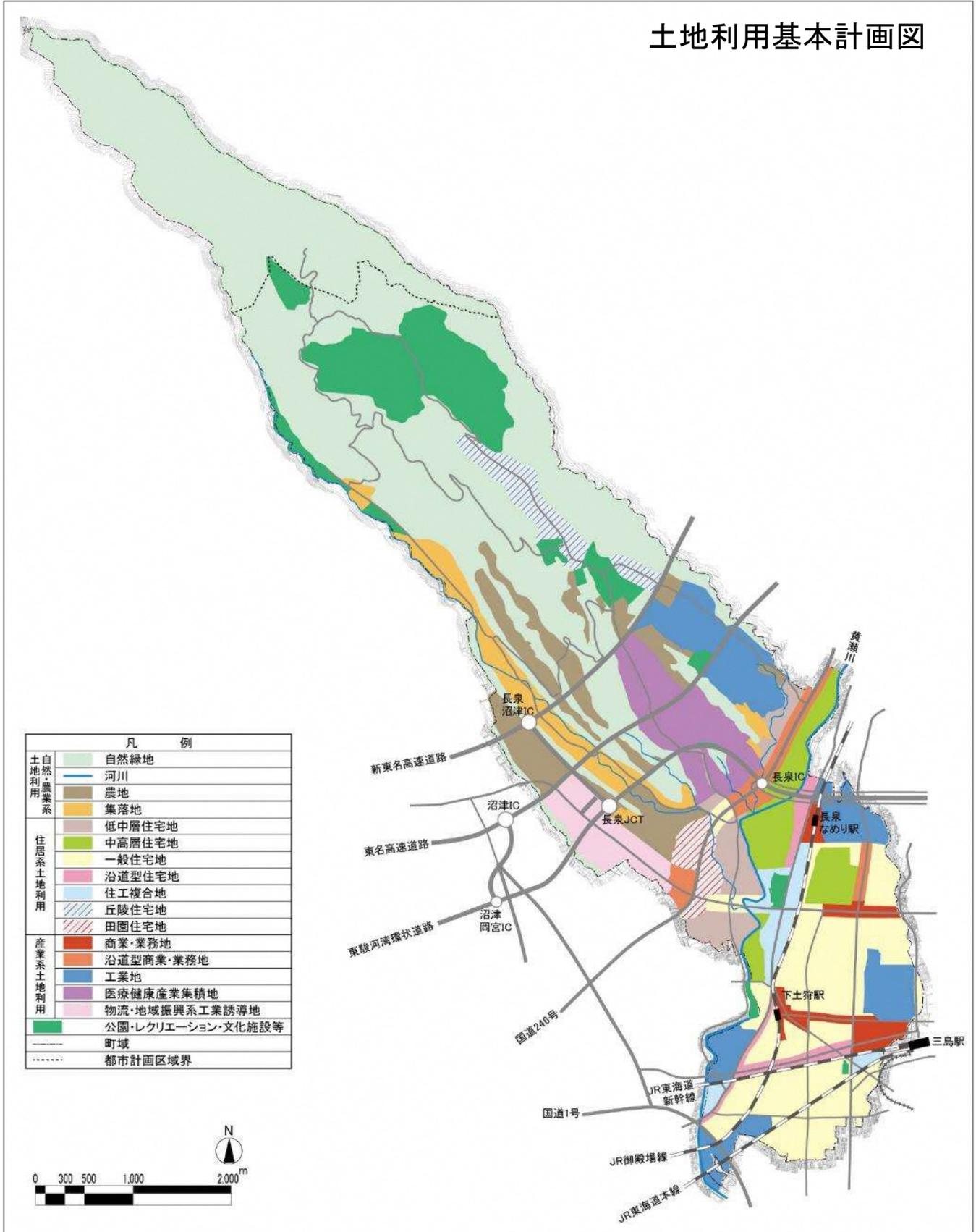
■医療健康産業集積地（県立静岡がんセンター周辺）

- ・周辺環境や農業との調和を図りつつ、ファルマバレープロジェクトの中核的地域として、医療・健康関連の企業の誘致や研究開発機能、人材育成機能（大学、専門学校等を含む）等の集積を図ります。
- ・既存の医療健康産業集積地に隣接する地域は、周囲の自然的土地利用や景観との調和、共生に十分留意しつつ、市街化区域内の土地利用の充足状況に応じてファルマバレープロジェクトに基づく医療・健康関係企業等の誘導を検討します。

■物流・地域振興系工業誘導地（新東名高速道路長泉沼津 IC 周辺）

- ・新東名高速道路長泉沼津 IC へのアクセス道路である(都)片浜池田線の沿道においては、周辺の自然的土地利用との調整や周囲の景観との調和を図りつつ、交通利便性を活かした新たな活力創出の拠点や町内の既存工場の移転の受け皿となるよう、物流関連事業所や地域振興に寄与する事業所等を計画的に誘導します。

土地利用基本計画図



(1) 道路・交通に関する方針

《基本的な考え方》

広域間や町内における円滑な移動を支える幹線道路網の形成、町民の利用を考えた生活道路・歩行者ネットワークの整備、交通安全施設等の道路関連施設の整備、公共交通機関の利便性の向上を進め、人も車も便利で効率的に移動できる環境を形成します。

方針1：円滑な都市活動や町民生活を支える効率的な幹線道路網を整える

- 段階的な役割を持つ高規格幹線道路、広域幹線道路、主要幹線道路、幹線道路を適切に配置し、便利で効率的な幹線道路網を整え、広域間及び地域内の交通の円滑化を図ります。これらの整備に伴い、生活道路への通過車両の進入が減少することから、生活道路の安全性も高まります。
- 整備にあたっては、これまでのような人口増加に伴う拡大・成長を前提としてきた都市づくりから集約型の都市づくりへの転換・誘導等を見据えながら、都市計画道路の必要性再検証や道路整備プログラムの見直し等により、計画的かつ効率的に進めます。また、歩行者空間の確保等による安全性の確保はもとより、災害時における避難や救援等の機能や良好な道路景観の創出等に配慮します。



(都) 池田柵線

《段階構成ごとの幹線道路の整備の方針》

道路区分	役割・機能	対象となる道路	整備の方針
高規格幹線道路	国土レベルの高速交通軸として、広域交通を大量かつ高速に処理します。	<ul style="list-style-type: none"> ●東名高速道路 ●(都)第二東名自動車道(新東名高速道路) ●(都)東駿河湾環状線(東駿河湾環状道路) 	<ul style="list-style-type: none"> ●国土レベルの高規格幹線道路としての役割・機能を維持します。
広域幹線道路	広域連携軸として、広域間の通過交通を処理します。	<ul style="list-style-type: none"> ●(都)沼津南一色線(国道246号) ●(都)中央幹線(国道1号) 	<ul style="list-style-type: none"> ●広域間における円滑な都市活動や町民生活を支える広域幹線道路としての役割・機能を維持します。
主要幹線道路	東駿河湾広域都市圏内の主要な広域連携軸として、広域幹線道路を補完するとともに、本町と周辺都市との主要な都市間交通を支えます。	<ul style="list-style-type: none"> ●(都)片浜池田線 ●(都)池田柵線 ●(都)高田上土狩線 ●(都)沼津三島線 ●(都)三島駅北口線 ●(都)納米里本田町線 	<ul style="list-style-type: none"> ●県と事業実施中の路線・区間の整備を進めるとともに、各路線の機能・役割を踏まえつつ、整備の優先度等に応じて、未整備路線・区間の計画的な整備を進めます。 ▶(都)池田柵線、(都)片浜池田線は、(都)第二東名自動車道へのアクセス道路として、また、沼津市、三島市、清水町の都市部を取り囲む、環状機能を有する東駿河湾広域都市圏内の連携軸の一部として役割・機能を維持します。 ▶(都)沼津三島線、(都)三島駅北口線、(都)納米里本田町線、(都)高田上土狩線は、本町と沼津市、三島市、裾野市を連絡する、主要な南北及び東西の連携軸として整備を進めます。
幹線道路	広域幹線道路や主要幹線道路と町内の各地区や、町内の各地区間を連絡する主要な連携軸として、町内における地区間交通を支えます。	<ul style="list-style-type: none"> ●(都)下土狩文教線 ●(都)中土狩竹原線 ●(都)東駿河湾環状線(連絡路) ●(都)小山三軒家線 ●主要地方道 三島富士線 ●1級町道 竹原本宿線 ●1級町道 城山尾尻線 ●1級町道 上長窪元長窪線 ●1級町道 下長窪駿河平線 ●2級町道 駿河平南一色線 	<ul style="list-style-type: none"> ●各路線の機能・役割を踏まえつつ、整備の優先度等に応じて、未整備路線・区間の計画的な整備を進めます。

方針2：安全・安心で快適な生活道路や歩行者・自転車空間を整える

①利用しやすく安全な生活道路を整える

- 生活道路は、歩行者の安全性の確保、緊急時の対応等を図るため、道路の新設、狭あい道路の拡幅、線形改良、隅切り、歩行者空間の確保（歩道整備、グリーンベルトやポールの設置等）等、各地区の実情に合わせて安全対策を進めます。特に通学路は、子どもが安全に通学できるよう重点的に整備します。また、整備に併せて、スクールゾーンやシルバーゾーン、ゾーン30等、安全性の確保・向上に向けた交通規制の導入を警察と協力して進めます。
- 整備・改善にあたっては、地域の特性や周辺環境・景観等に配慮するとともに、ユニバーサルデザインの考えを取り入れ、誰もが安全で安心して移動することができる環境づくりを進めます。
- 高齢者の交通事故等の交通事情を踏まえながら、交通事故発生地点や交通危険箇所等において、信号機、道路照明灯、防護柵等、交通安全施設の整備・充実を進めます。
- 生活道路では、適切な樹木の剪定による見通しの確保等を進めます。また、夜間も安心して快適に歩けるよう、高照度化・LED化に配慮した防犯灯の設置を進めます。

②円滑に移動できる歩行者・自転車のネットワークを形成する

- 駅や公共施設等へのアクセスや各施設間、あるいは地域資源のネットワークを考慮しながら、遊歩道や歩道の整備を進め、円滑に移動できる歩行者ネットワークを形成します。
- 整備にあたっては、ユニバーサルデザインの考えを取り入れるとともに、案内サインや街路灯の設置等により、誰もが利用しやすい歩行者空間づくりを進めます。
- 自転車通行帯等の設置や駐輪場の確保等により、自転車が利用しやすい環境を整備するとともに、自転車マナーの向上を図ります。

③歩いて楽しい道路空間を創出する

- 健康づくりや環境への配慮のため、街路樹やハンギングバスケット等による道路の緑化、休憩空間の整備、高質舗装による道路の美装化等を進め、歩いて楽しい道路空間を創出します。
- 計画的に、分かりやすく魅力的な公共サインの設置や町内の主な道路に愛称をつけることにより、親しみやすく分かりやすい道路環境を整えます。

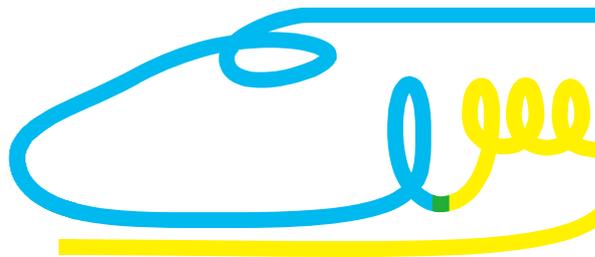
方針3：環境にやさしく利便性の高い公共交通を確保する

①公共交通の利用促進と維持・充実を図る

- 長泉町地域公共交通協議会等を通し、町民・地域・交通事業者・行政が連携・協力しながら、公共交通の利用促進による低炭素都市の実現を目指し、地域の実情に応じた利便性の高い公共交通の維持・充実を図ります。
- JR 御殿場線については、「御殿場線利活用推進協議会」を通じて、通勤・通学時間帯の列車の増発や JR 東海道本線及び小田急線との連携体系の見直し等を関係機関に対して要望します。
- バス交通については、民間の路線バスと自主運行バス（長泉町コミュニティバス等）が連携しながら、利便性を高めるとともに、利用促進に努めます。
- 地域の実情に応じた公共交通のニーズに対応するため、デマンド交通や乗合タクシー、自動運転車両等の新たな公共交通の導入を検討します。

②交通結節点の機能充実・改善を進める

- 鉄道駅は、既存の機能を維持するとともに、誰もが安心して安全に利用することができる環境づくりを図ります。
- 下土狩駅は、本町の玄関口にふさわしい駅前空間とするとともに、アクセスのしやすさや他の交通機関への乗り換えの利便性、三島駅との連絡の向上を図るため、交通事業者と連携し、魅力ある環境整備に努めます。
- 長泉なめり駅は、駅前広場において交通結節点としての機能を維持するとともに、自転車駐車場の拡充等を検討し、利用者の利便性向上を図ります。
- 日常生活に必要な商業施設や生活サービス施設が集積している（都）池田柵線沿道は、新規バス路線等の開設とバス等公共交通の乗り換え機能の新設を検討し、地域間をつなぐ交通結節点の形成を目指します。



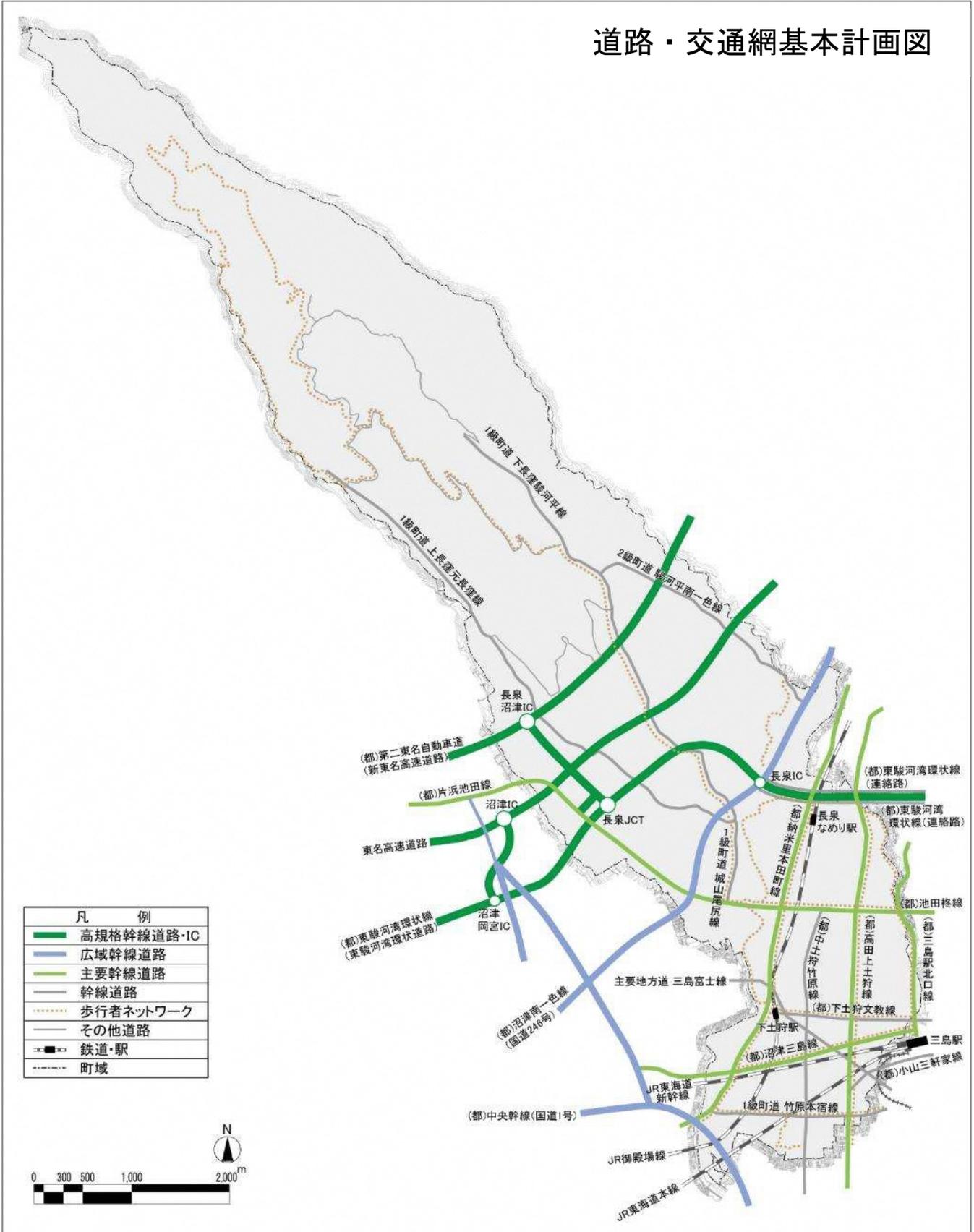
方針4：官民連携による道路の維持管理や活用を進める

- 地域団体、NPO 法人、民間事業者等の民間団体と連携して休憩施設や広告物、オープンカフェの設置等、道路空間の活用を検討し、まちなぎわいの創出や効率的な維持管理を図ります。
- アダプト制度等を活用した道路の美化活動等により、地域住民や事業者、道路管理者等の協働による道路空間の維持管理を促進します。



道路上へのオープンカフェの設置
(出典：池袋区ホームページ)

道路・交通網基本計画図



(2) 公園・緑地等に関する方針

《基本的な考え方》

公園の整備と体系的な配置、長寿命化や修繕も含めた適切な維持管理等を推進するとともに、水や緑の保全に合わせて各家庭や公共公益施設等の緑化を進め、水や緑に囲まれた潤いのあるまちを形成します。

また、計画的な緑地の保全や緑化の推進のため、「緑の基本計画」に基づく取組を着実に進めます。

方針1：誰もが憩い、楽しむことができる公園をつくる

①気軽に利用できる身近な公園をつくり、活用する

○地域住民の憩いの場や子育て環境の充実のため、身近な公園（街区公園、近隣公園）や広場の機能等の拡充を図るとともに、防災面や身近な健康づくりの場としての機能等に配慮しながら、新たな配置・整備を進めます。また、道路沿いや住宅地内の空地等を利用した身近な広場を整備します。

○既存の公園において、計画的な長寿命化や修繕、効果的な再整備等に着手し、安心して利用できる環境を整えます。

○整備や改修等にあたっては、地域の特性や町民のニーズを反映しつつ、ユニバーサルデザインの考えを取り入れながら、誰もが安心して利用でき、みんなに親しまれる環境づくりを進めます。

②町のシンボルとなる公園をつくり、活用する

○水と緑の杜公園、駿河平自然公園は、豊かな自然とのふれあいが楽しめる公園として活用します。また、鮎壺の滝の隣接地に鮎壺公園を整備し、市街地内でのレクリエーションや休憩、観光交流等に活用します。

○長泉町健康公園や御嶽堂公園は、健康増進や住民の交流を育む公園として適切な管理や利用促進を図るとともに、必要に応じて再整備を検討します。

③まちなかに残る身近な緑地を守り、生かす

○鮎壺の滝緑地等は、町民に安らぎと潤いを与える身近な緑地として保全するとともに、ユネスコ世界ジオパークとしての知名度を活かして癒しの場、散策の場として活用します。

④町民、地域、事業者等との協働による公園・緑地の維持管理を進める

○町民や地域等との協働により、公園の清掃や緑化、植栽の維持管理等を進めます。

○都市公園の整備にあたって民間活力の導入を検討し、公園の魅力や利用者の利便性の向上、効率的な維持管理を図ります。

⑤緑の基本計画に基づく取組を着実に進める

○計画的な緑地の保全や緑化の推進を図るため、緑地の保全・創出等に関する総合的な計画である「緑の基本計画」に基づく取組を進め、進行管理や評価を行います。

《主な公園・緑地の整備状況》

	整備済	整備中／計画	
◆気軽に利用できる身近な公園			
風致公園 (都市公園)	○長泉町森林公園 ○水と緑の杜公園★ ○駿河平自然公園★		
総合公園 (都市公園)	○長泉町健康公園★		
近隣公園 (都市公園)	○御嶽堂公園★	●鮎壺公園★【整備中】 ●下土狩公園(仮称) 【計画】	
街区公園 (都市公園)	○駅前公園 ○宮脇公園 ○惣ヶ原公園 ○城山神社公園 ○納米里公園 ○駿河平スポーツ広場 ○上長窪コミュニティ広場 ○本宿南児童公園 ○新福地公園 ○池の平展望公園 ○桜堤北公園 ○上長窪広場 ○納米里広場 ○元長窪広場 ○東村公園 ○本宿にここ公園	○尾尻公園 ○本宿公園 ○杉原公園 ○いずみ公園 ○駿河平児童公園 ○池田西児童公園 ○池田東児童公園 ○よろいがふち公園 ○鮎壺児童公園 ○桜堤公園 ○中土狩広場 ○上土狩広場 ○南一色広場 ○中土狩第二広場 ○鮎壺公園 ○中土狩日吉神社公園	●中土狩公園(仮称) 【計画】 ●竹原・本宿公園① (仮称)【計画】 ●竹原・本宿公園② (仮称)【計画】 ●下長窪・納米里公園 (仮称)【計画】
街区公園 (面積500㎡以上の その他公園等)	○竹原児童公園 ○西児童公園 ○谷津児童公園 ○薄原広場 ○桃沢郷公園 ○鮎壺広場	○本宿児童公園 ○中土狩児童公園 ○東原児童公園 ○上土狩児童公園 ○桜堤広場	
◆その他の緑地等			
都市緑地		●鮎壺の滝緑地 (一部供用開始済)	
屋外レクリエーション施設(公共)			
民間施設緑地	○三島ゴルフ倶楽部 ○クラブオンザヒルグラウンド	○富士エースゴルフ倶楽部 ○富士竹類植物園	
樹林地			
農用地			

★：町のシンボルとなる公園

方針2：水と緑あふれる、潤いある街並みをつくる

①住宅や工場の緑化を進める

- 地域の緑化に対する関心・意識を高め、各家庭や事業者の理解と協力のもと、住宅や工場の敷地内の緑化を促進します。また、地域や団体等による緑化活動を促進します。
- 産業集積を図る地域（県立静岡がんセンター周辺、新東名高速道路長泉沼津 IC 周辺）では、新たな活力の拠点にふさわしい、周辺の自然環境や農地と調和した良好な緑の空間を形成します。

②公共公益施設等の緑化を進める

- 民間施設の先導的な手本となるよう、役場、小中学校、文化センター、各地区の公民館、公園、道路等の公共公益施設の緑化を進めます。

③まちなかに残る身近な水と緑を守る

- 河川や水路、社寺林や屋敷林、地域のシンボルとなる大木等、まちなかに残る良好な水辺や緑を保全します。

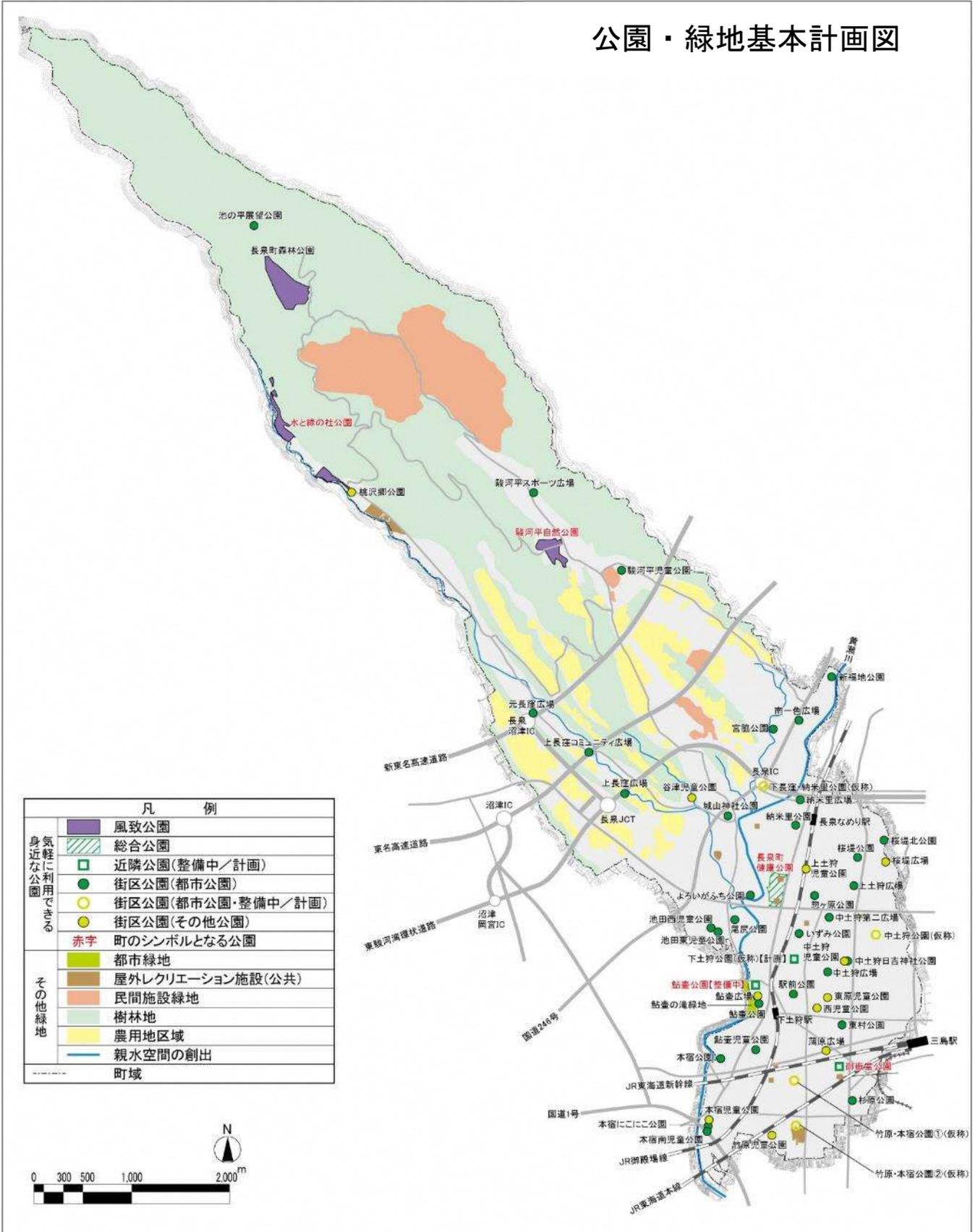
④水と緑のネットワークを形成する

- 緑化した道路や河川を活用した水辺の散策路等により、公園や緑地、公共公益施設等を結びつける水と緑のネットワークを形成します。

⑤協働による水辺の維持管理を進める

- 河川等の管理者と協議の上、リバーフレンドシップ制度等を活用し、地域住民や事業者、行政の協働による河川や水路等の維持管理を進めます。

公園・緑地基本計画図



(3) その他の都市施設に関する方針

《基本的な考え方》

下水道の整備、公共公益施設の充実と体系的な配置を進め、町民がより安心、快適に暮らせるための生活基盤を整えます。

方針1：下水道の整備等による生活排水対策を進める

- 汚水処理施設整備構想に基づき公共下水道の計画的な整備を進めます。また、効率的・効果的な施設の維持管理や長寿命化を進めるとともに、既整備地区における排水設備の接続を促進します。
- 経営状況の透明性の向上による下水道経営の効率化、健全化のため、下水道事業の法適化を進めます。
- 公共下水道の処理区以外の区域については、合併処理浄化槽への切り替えの促進による生活排水対策を進めます。

方針2：公共公益施設等を体系的に配置する

- 公共交通との連携や都市機能の集約に配慮しつつ、町民の利便性の高い公共公益施設の配置を検討します。
- 公共公益施設の整備・改善にあたっては、ユニバーサルデザインの考えを取り入れ、誰もが安全で安心して利用することができる環境づくりを進めます。
- 公共公益施設を結ぶ安全で円滑に移動できる歩行者ネットワークを形成し、町民が便利で効率的に行政サービスを受けることができる環境を整えます。

都市環境基本計画

(1) 地域資源に関する方針

《基本的な考え方》

本町の宝物である自然や歴史・文化等の地域資源を守るとともに、こうした資源を生かしたまちづくりを展開しながら、町内外の人々が長泉の魅力・個性を気軽に楽しむことができる環境を形成します。

方針1：自然、歴史、文化等の地域資源を守る

- 愛鷹山麓一帯の緑と水が織りなす豊かな自然は、町が有する最も大切な資源の一つとして、また本町に暮らす人々が愛する資源として大切に保全します。また、市街地内に残る鮎壺の滝や富士湧水池、下土狩の大いちょう等の景勝地、名所についても、町民が身近にふれあえる貴重な自然資源として保全します。
- 町内に残る社寺や史跡等の歴史・文化資源は、町の歴史を語る貴重な資源として保全・継承します。
- 町民や地域が主体となり、社寺や景勝地の清掃、美化活動等、資源の保全、維持管理に取り組みます。

方針2：地域資源を生かしたまちづくりを展開する

- 貴重な資源として守るだけでなく、訪れた人々の憩いの場や交流の場としての環境づくり、観光資源としての活用、地域の魅力、拠点として地域資源を生かしたまちづくりを展開します。
- 景勝地や名所、史跡を巡るルートづくり等によるネットワーク化を進めます。

自然	愛鷹山／桃沢川／黄瀬川／梅ノ木沢川／谷津川／牛ヶ淵／鎧ヶ淵／つるべ落しの滝／鮎壺の滝／富士湧水池／下土狩の大いちょう等
歴史・文化	愛鷹山水神社／芦ノ湖水神社／割狐塚稻荷神社／原分古墳／麦原塚古墳／一柳直末公首塚／本宿用水等

(2) 景観に関する方針

《基本的な考え方》

良好な自然景観や眺望を守りながら、魅力ある市街地景観を創出し、美しく長泉らしい景観を形成します。

方針1：豊かな自然景観を守り、育てる

- 森林や農地の適正な維持・管理、河川の美化や生活排水対策等における愛鷹山麓一帯の良好な緑地景観や水辺景観の保全・回復に取り組むとともに、美しい自然景観を損なう恐れのある開発等への対応策を検討します。
- 新東名高速道路長泉沼津 IC 周辺や県立静岡がんセンター周辺等における新たな開発等に対しては、背景となる愛鷹山の自然環境との調和、富士山の眺望の確保等に十分配慮します。

方針2：魅力ある市街地景観をつくる

- 本町の玄関口である下土狩駅周辺、長泉なめり駅周辺及び三島駅北口周辺については、駅前空間の修景や良好な街並み形成に配慮した建物や屋外広告物の誘導、魅力ある商業地景観の創出、富士山の眺望の確保等により、まちの玄関口としてふさわしい景観を形成します。
- 住居系市街地、工業系市街地においては、各地域の土地利用や地域特性を踏まえながら、緑化や建築物等の適切な景観誘導等により、緑豊かな潤いのある住宅地景観の創出、周辺環境との調和に配慮した工業地景観の創出等、美しくまとまりのある市街地景観を形成します。
- 多くの人々が利用する道路や公園、公共公益施設、観光レクリエーション施設等は、長泉町を印象付ける重要な景観要素となっており、周辺環境との調和に配慮しつつ、デザインの工夫や緑化、周辺を含めた修景整備、富士山の眺望の確保等により、長泉町らしさや親しみが感じられる景観を形成します。
- 新たな道路整備箇所や富士山の眺望地点の周辺等は、地域の状況に応じた無電柱化を推進します。

方針3：良好な眺望を確保する

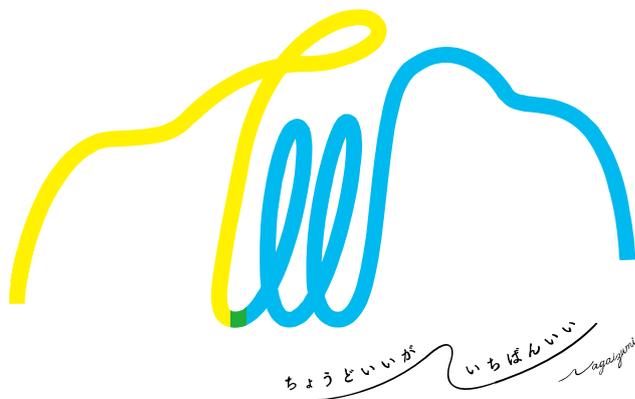
- 愛鷹山麓からの駿河湾や市街地の眺望、市街地内からの富士山や愛鷹山の良好な眺望を守るため、眺望の確保に対する町民や事業者の意識を高めるとともに、眺望を阻害する恐れのある大規模建築物や屋外広告物等への対応策を検討します。
- 道路、公園等の公共公益施設の整備にあたっては、富士山や愛鷹山の眺望の確保や活用等により良好な景観の創出に努めます。

方針4：町民、事業者、行政等の協働による景観づくりを進める

- 景観形成に対する町民や事業者等の意識を高め、身近な地域における景観づくり等への町民の参画を促進する等、町民や事業者、行政が協力し合いながら良好な景観づくりを進めます。
- 景観行政団体として、景観条例、景観形成基本計画、景観計画に基づき景観行政を推進します。



河川清掃



(3) 防災に関する方針

《基本的な考え方》

地震や水害、土砂災害等に対する安全性を高め、災害に強いまちづくりを進めるとともに、被災後の速やかな復興に向けた取組みを進めます。

方針1：災害に強い市街地を形成する

- 住宅の密集や住工混在等の都市防災上の課題を抱えている市街地については、地区の実情に合わせ、狭あい道路の拡幅、公園等のオープンスペースの確保等、都市基盤施設の整備・改善を進めるとともに、建物の耐震化・不燃化、危険なブロック塀の撤去・改善、生垣化等を促進します。
- 災害発生に備え、防災拠点となる公共公益施設の耐震化を促進します。
- 立地適正化計画において、地域防災計画と連携を図りながら、災害リスクを考慮したまちづくりの指針として防災指針を作成し、人口密度を維持するエリアで防災・減災対策を着実に進めます。

方針2：避難路を確保・整備する

- 災害発生時に避難路や救援経路、延焼遮断帯としての機能を有する幹線道路等の整備を進めます。あわせて、沿道建物の耐震化・不燃化、危険なブロック塀の撤去・改善、生垣化、無電柱化等を促進し、避難路としての安全性の確保、延焼遮断機能の強化を図ります。
- 町民が災害発生時に最適な避難行動をとれるよう、富士山噴火を含め各種ハザードマップ等の災害リスク情報の更新、周知を図るとともに、避難計画を検討します。

方針3：水害、土砂災害等を防ぐ

- 桃沢川流域や黄瀬川浸水想定区域等の水害発生の危険性が高い区域を中心に、計画的かつ効果的な河川改修を引き続き関係機関に働きかけます。また、河川への流出量を抑えるため、森林・農地を適切に管理し保水機能を維持していくとともに、開発等に対して雨水流出抑制施設の設置等の治水対策を促進します。
- 内水対策のため、市街地内の水路等について計画的に整備を進め、適切な維持管理に努めます。
- 急傾斜地崩壊危険区域等の土砂災害発生の危険性が高い区域については、崩壊防止施設の設置等の土砂災害対策を進めます。

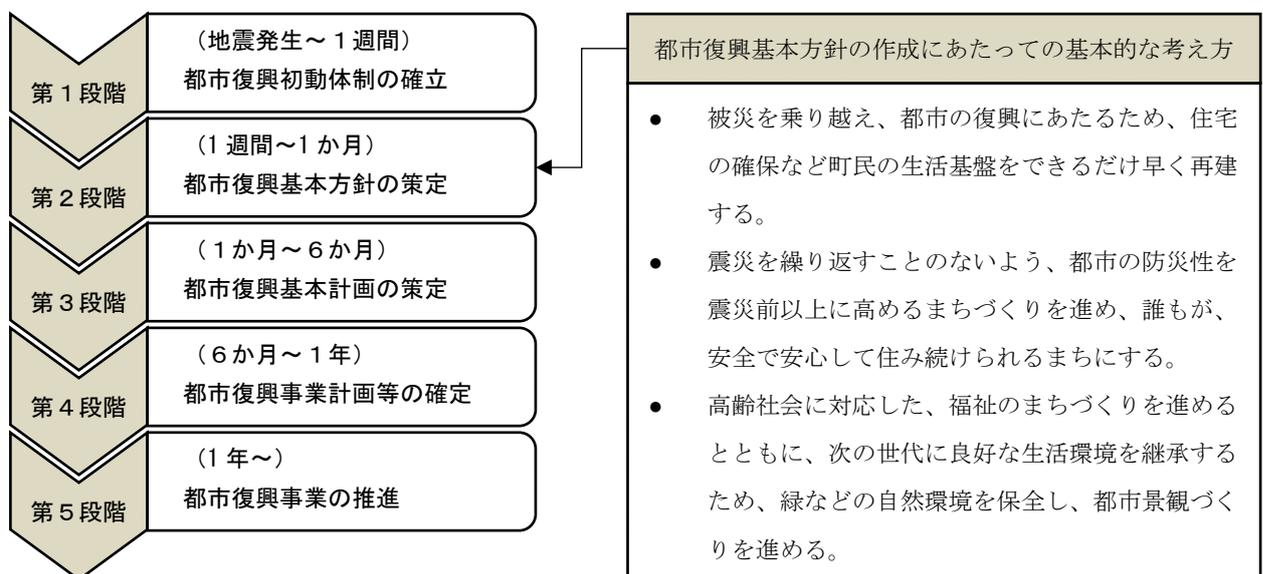
方針4：災害後の速やかな復興に向けた事前準備を進める

- 災害が発生したことを想定し、平常時から町民や事業者等との協働により復興の方針や進め方を検討する事前復興の取組みを進め、それらをまとめた「(仮称)事前復興計画」の策定を検討します。
- 事前復興の取組みを通して、町民や事業者等の災害に対する危機意識の醸成を図ることで、防災・減災対策につなげます。

方針5：災害後の迅速な対応を図る

- 東海地震や南海トラフ巨大地震等の大規模な災害が発生した場合、町の広範囲にわたり大規模な被害が生じることが想定される中で、災害発生後に一人でも多くの生命を救うため、行政・町民・地域・事業者が協力し、緊急を要する救助・救援活動やライフラインの復旧等の応急対策・復旧対策に迅速に取り組みます。
- 応急対策、復旧対策に一定の目処がたった後は、少しでも早く町民の暮らしやまちの機能等の回復を図るため、長泉町地域防災計画、長泉町都市復興マニュアル等に基づきながら、行政・町民・地域・事業者が一体となり、都市復興基本計画の策定、都市復興事業の推進等により、“復興に向けたまちづくり”を計画的に進めます。

《都市復興の全体的なプロセスのイメージ》



出典：長泉町都市復興マニュアル（平成16年9月）

(4) 環境に関する方針

《基本的な考え方》

良好な自然環境を保全するとともに、公害等による環境悪化の抑制、資源の再利用、新エネルギーの活用等を促進し、環境への負荷の少ない環境共生・循環型のまちづくりを進めます。

方針1：良好な自然環境を守る

- 愛鷹山麓一帯の良好な自然環境を保全します。特に森林は、良好な自然環境としてだけでなく、水源かん養機能、二酸化炭素の吸収源、動植物の生息生育地等として、計画的な間伐の実施等により適切に管理・保護し、良好な環境を保全します。
- 河川・水路の改修や道路整備等の公共事業の実施にあたっては、自然環境や動植物の生息生育環境への負荷の低減に配慮し、良好な環境の保全や自然環境との共生に努めます。また自然環境への負荷が心配される土地利用事業等に対しては、長泉町土地利用事業指導要綱等の適切な運用を図り、環境の保全や環境との共生に向けて適切な配慮がなされるよう指導を行います。

方針2：公害等による環境の悪化を抑制し、良好な環境を形成する

- 公害防止協定締結の推進や公害発生に対する指導・監視の強化等により、工場や事業所における公害防止対策を促進します。また、住宅と中小の工場が混在する地域においては、工場の理解と協力を得ながら、工業系市街地への工場の移転を促進します。
- 徒歩・自転車・公共交通の利用促進や電気自動車（EV）等のクリーンエネルギー自動車の普及促進、ノーマイカーデーやエコドライブ運動の促進等により、自動車交通による環境の悪化（温室効果ガスの排出、騒音・振動の発生）の抑制を図ります。

方針3：廃棄物の適正処理、資源の再利用を進める

- レジ袋削減に関する協定締結の推進及びマイバック持参の促進や生ごみ処理機器等の普及、天ぷら油のリサイクル、ごみの分別収集の徹底等、ごみの減量化・資源化に向けた3R活動（ごみの発生の抑制（Reduce）、様々な物の再利用（Reuse）及び再生利用（Recycle））を進めます。
- 関係機関や町民と連携しながら、不法投棄に対する監視・指導體制の強化や地域の環境美化活動の促進を図ります。

方針4：省エネルギー化、新エネルギーの活用を進める

○公共公益施設を始め、工場、事業所、家庭において、照明のLED化等による省エネルギー化、太陽光、太陽熱、小水力等を活用した環境にやさしいエネルギーの普及を促進します。ただし、新エネルギーの普及にあたっては、周囲の景観や自然環境との調和に配慮します。



桃沢川



小水力発電

第3章 ● 地域別構想

1 地域別構想について

- (1) 地域別構想とは
- (2) 地域区分

2 中南部地域

- (1) 地域の現況・課題
- (2) 地域づくりの目標
- (3) 地域づくりの方針

3 北部地域

- (1) 地域の現況・課題
- (2) 地域づくりの目標
- (3) 地域づくりの方針

4 丘陵地域

- (1) 地域の現況・課題
- (2) 地域づくりの目標
- (3) 地域づくりの方針

1 地域別構想について

(1) 地域別構想とは

地域別構想は、町全体の都市づくりの方針を示した「全体構想」を踏まえ、地域の特性や課題に応じた地域づくりの方針を示すものです。

(2) 地域区分

地域別構想の地域区分は、下記の点に留意して、下図のように3地域（中南部地域、北部地域、丘陵地域）に設定しました。



地域別構想の地域は、概ね市街化を促進する区域と抑制する区域を区分します。そのうち市街化を促進する区域では、集約連携型の都市構造を目指す観点から、2つの鉄道駅を中心に地域を設定します。一方、市街化を抑制する区域では、地域特性を踏まえ、住環境の維持や環境の保全、地域活力の創出等について他地域とは異なる視点で検討します。

また、地域の境界は、明確に区分できるよう、道路や河川等の地形地物を活用します。

■丘陵地域



駿河平



元長窪

■北部地域

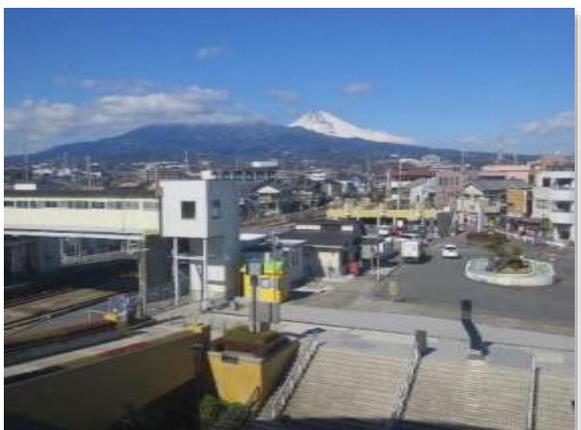


県立静岡がんセンターと道路の緑化



長泉町健康公園

■中南部地域



下土狩駅周辺



大いちょう通り

2 中南部地域

(1) 地域の現況・課題

①面積、人口

- 概ね(都)池田柵線より南側の地域で、面積は約423haと町域の約15.9%を占めます。
- 人口は約24,100人、町全体の約55.6%を占め、高齢化率は約20.9%となっています。

※人口は国勢調査(令和2年10月1日時点)に基づく。集計単位が本計画の地域区分と対応していないため、概数。

②土地利用

- 昭和30年代の大規模工場の誘致とともに、区画道路や公園等の計画が不十分のまま急速に市街化が進行した地域であり、全域が市街化区域に指定されています。
- 古くから町の中心市街地として発展してきた下土狩駅前には、商業系市街地が形成されているものの、郊外への大規模店舗の進出等により、相対的ににぎわいや魅力が低下しつつあります。
- 地域の東部には東レ(株)、南部には協和キリン(株)、特種東海製紙(株)等の大規模工場が立地しています。
- 地域全般で、在来集落地周辺は主に民間開発の小規模な住宅地分譲により住居系市街地が形成されており、地区によっては高層のマンションが点在しています。
- 地域南部は、隣接する沼津市、三島市、清水町の市街地と連坦しており、主に住居系市街地が形成されています。黄瀬川左岸や三島駅西側の一部地域では、中小工場と住宅の混在が見られます。また、農地や昔ながらの集落の面影が残る地域もあります。
- (都)納米里本田町線、(都)中土狩竹原線の沿道には、店舗・サービス施設が立地しています。

③都市施設

- 広域幹線道路の(都)中央幹線(国道1号)や幹線道路の主要地方道三島富士線が通過しているほか、地区を支える骨格幹線道路である(都)下土狩文教線、(都)中土狩竹原線、(都)池田柵線の整備が完了し、(都)高田上土狩線、(都)沼津三島線等の整備が進められています。
- 市街地内の生活道路は、全体的には急速な市街化に対して整備が遅れており、幅員が狭く、線形も整っていない道路となっています。
- 明治31年に下土狩駅(旧三島駅)、昭和44年に新幹線三島駅が開設され、町の玄関口・交通結節点としての役割を担っています。
- 地域内の公園は、地域住民の身近な公園となる駅前公園や東村公園、本宿公園や杉原公園、御嶽堂公園、南部スポーツ広場、竹原グラウンド、点在する広場等が整備されているほか、近隣公園の鮎壺公園が都市計画決定されています。また、都市緑地として鮎壺の滝緑地の一部が供用されています。
- 地域内の主要な公共公益施設としては、役場、文化センター(ペルフォーレ)、コミュニティながいずみ、南部地区センター、長泉小学校、長泉中学校、南小学校、知徳高校、福祉会館等

があります。

④都市環境（地域資源、景観、防災など）

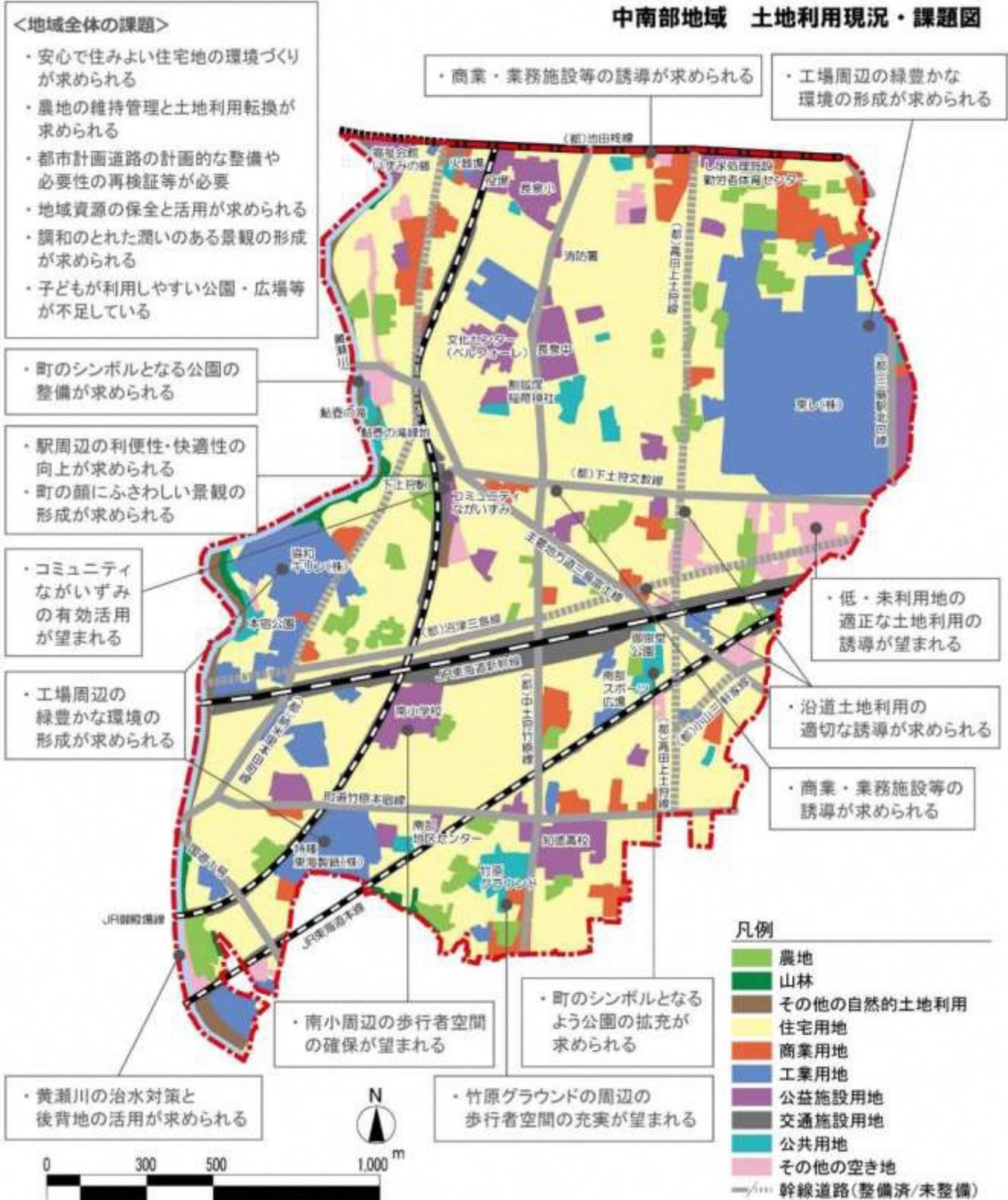
- 鮎壺の滝等の特色ある良好な水辺環境・景観、鮎壺の滝緑地、富士湧水池、麦原塚古墳、原分古墳、下土狩の大いちょう、社寺林等、本町の自然や歴史・文化を身近に親しむことができる地域資源が点在しています。
- 下土狩駅周辺等の密集市街地や区画道路等の都市基盤の整備が遅れたまま市街化が進行した周辺住宅地等においては、震災や火災の発生時に円滑な消火活動が困難となり、大きな被害が生じることが懸念されます。
- 黄瀬川流域の一部区域（いずみの郷～鮎壺の滝付近の左岸）が、黄瀬川浸水想定区域に指定されています。
- 本宿の一部区域は黄瀬川浸水想定区域に指定され、想定し得る最大規模の降雨に対する対策が必要であり、護岸の整備が進められています。

<主要な課題>

- ▶ 下土狩駅周辺は、町の顔にふさわしい景観の形成、また、駅前の交通結節点としての利便性・快適性の向上が求められます。
- ▶ コミュニティながいずみは、下土狩駅に隣接する利便性を活かし、有効活用することが望まれます。
- ▶ 三島駅北口周辺は、駐車場等の低・未利用地の適正な土地利用の誘導が望まれます。
- ▶ (都)下土狩文教線、(都)池田柵線沿道は、商業・業務施設等の適切な誘導が求められます。
- ▶ 住宅系市街地では、生活道路及び通学路の整備や安全性の向上、公園・緑地等の公共空間の確保により、安心して住みよい環境づくりが求められます。特に、歩道等が少ない南小学校周辺では、歩行者空間の確保が望まれます。
- ▶ 住宅地内の農地は、良好な住環境を確保するため、適切な維持管理や地域の実情に合わせた土地利用転換が求められます。
- ▶ 大規模工場周辺では、緑化等による緑豊かな環境の形成が求められます。
- ▶ (都)沼津三島線、(都)高田上土狩線は、道路整備に合わせた沿道土地利用の適切な誘導が求められます。
- ▶ (都)池田柵線は、新東名高速道路へのアクセス道路としての適切な維持管理が求められます。
- ▶ 未整備路線・区間の都市計画道路は、計画的な整備及び必要性等の再検証が必要です。
- ▶ 鮎壺公園、鮎壺の滝緑地、御嶽堂公園は、町のシンボルとなるよう整備や拡充が求められます。
- ▶ 子どもが利用しやすい身近な公園・広場等が少ないため、既存の公園・広場等の使い方の見直しや新たな整備等が求められます。
- ▶ 健康づくりや町民の憩いの場として利用されている竹原グラウンドは、周辺の歩行者空間の充実等により、利便性や安全性を向上させることが望まれます。
- ▶ 鮎壺の滝、富士湧水池、下土狩のイチョウ等の地域資源は、身近な自然環境・景観としての保全・活用が求められます。

- ▶ 住宅地、商業地、工業地は、それぞれ調和のとれた景観の形成が求められます。
- ▶ 黄瀬川浸水想定区域は、水害の恐れがある区域における治水対策と後背地の活用が求められます。

中南部地域 土地利用現況・課題図



(資料)土地利用現況は令和4年度都市計画基礎調査による

(2) 地域づくりの目標

全体構想及び中南部地域が抱える課題を踏まえ、地域づくりの目標を以下のように定めます。

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

《基本的な考え方》

○人が集まる中心市街地の形成

- ・ 下土狩駅周辺や(都)下土狩文教線沿道は、行政機能の強化や商業等の魅力ある施設等の立地・集積誘導、町の玄関口にふさわしい良好な景観形成等により、町の顔となるにぎわいの中心市街地を形成します。
- ・ 下土狩駅前、交通結節点機能の向上や駐車場・駐輪場等の充実を図り、多くの人が集まりやすい環境を整えます。

○地区の暮らしを支える便利な沿道拠点市街地の形成

- ・ (都)池田柵線沿道において、地域生活を支える日用品店等の商業・生活サービス施設の維持・充実を図り、便利な沿道拠点市街地を形成します。また、バス等公共交通の乗り換え拠点の整備を検討します。

○安全性・利便性の向上に配慮した暮らしやすい住宅地環境の形成

- ・ 生活道路等の適切な公共空間の計画的な確保、耐震不燃化の促進による災害に対する安全性の高い市街地の誘導、集落景観等を継承した潤いのある街並み景観の誘導等、安全性・利便性の向上に配慮した暮らしやすい都市環境を形成します。
- ・ 鮎壺公園や鮎壺の滝緑地の整備、御嶽堂公園の拡充等をはじめ、既存の公園・広場の充実等により、子どもから高齢者までが暮らしやすい居住環境の向上を図ります。

(3) 地域づくりの方針

■土地利用に関する主な方針

①町の顔となる下土狩駅周辺の活性化

- 町の顔となるにぎわいのある中心市街地を形成するため、下土狩駅周辺や（都）下土狩文教線沿道には、誘客力のある魅力的な店舗等の集積を誘導します。
- 下土狩駅周辺は、コミュニティながいずみ等を活用し、行政機能を強化するとともに、民間施設等を配置します。また、鉄道やバス、自動車等が相互に利用しやすくなるよう、交通結節点機能を強化するとともに、駅隣接駐車場・駐輪場を充実し、多くの人が集まりやすい環境を整えます。
- 下土狩駅周辺や（都）下土狩文教線沿道等では、民間団体と連携した道路空間の活用、維持管理を検討し、にぎわいの創出を図ります。

主な取組	①はじめに：地区の将来像のイメージを検討・協議する
	<ul style="list-style-type: none">・地権者等による下土狩駅周辺・下土狩文教線沿道地区の土地利用構想の検討（近隣市町の商業地との差別化を図るため、既存のストック等を活用し、個性的な小規模店舗の誘導等の検討）・公共施設機能再配置に関する検討・公共交通に関する計画の検討・協議
	②イメージを受けて：実現方策を検討する
	<ul style="list-style-type: none">・土地利用転換方策の検討（支援制度の検討等）・交通結節点機能の強化に関する検討、駐車場配置計画の検討・都市再開発方針等の策定に向けた計画協議
	③その他
	<ul style="list-style-type: none">・支援制度等の活用による都市機能の誘導（チャレンジショップ事業等、個店の立地誘導の促進）・駅前広場、（都）下土狩文教線における民間団体と連携したイベントの開催、エリアマネジメント広告の実施・コミュニティながいずみの有効活用・町営駐車場の管理体制の見直し、利便性の向上



コミュニティながいずみ



下土狩駅周辺でのイベント

②三島駅北口周辺における広域都市圏に求められる機能の充実

○三島市との連携のもと、商業・業務機能を含め広域都市圏に求められる高次都市機能の充実を検討していきます。

主な取組

- ・関係機関・関係者による広域的都市機能需要調査、三島駅周辺の土地利用構想の検討
- ・土地利用転換方策の検討（支援制度の検討等）
- ・都市再開発方針等の策定に向けた計画協議

③中南部地域と北部地域をつなぐ商業地の形成

○地域生活を支える商業・業務地として、(都)池田柵線沿道の商業・生活サービス施設を維持・充実し、バス等公共交通の乗り換え機能の新設を検討します。あわせて、沿道後背地の良好な住環境を保全・形成するため、用途の制限や道路計画等を含む地区計画制度等の導入を検討します。

主な取組

- ・バス等公共交通の乗り換え拠点の整備検討
- ・地区計画制度の導入の検討



(都)池田柵線沿道

④新たな沿道型商業地の形成

○(都)高田上土狩線、(都)沼津三島線沿道への商業・サービス施設の立地を誘導します。あわせて、沿道後背地の良好な住環境を保全・形成するため、用途の制限や道路計画等を含む地区計画制度等の導入を検討します。

主な取組

- ・地権者等と連携した沿道の土地利用に関する検討
- ・地区計画制度の導入の検討

⑤住居系市街地における快適性の向上

- 住宅地は、子育て世帯や高齢者世帯、単身世帯等、多様な世帯の居住を誘導します。
- 住宅地内の既存中小工場は、工業団地周辺への集約・移転を促進し、住宅地内の住環境の向上を図ります。
- 定住を促進する戸建て住宅・集合住宅の立地を誘導します。集合住宅は、商業・業務地においても立地を許容していきます。
- 居住環境の向上のため、宅地開発や集合住宅の建設にあたっては、敷地の共同化や周辺の低・未利用地の活用等により、安全な生活道路やオープンスペースの確保を促進します。
- 在来集落の面影が残る住宅地は、落ち着いた雰囲気や緑豊かなゆとりある良好な居住環境の保全にも配慮します。
- 住宅地内の農地は、火災の延焼防止や雨水の貯留、潤いやゆとりある景観の形成等、多面的機能を発揮するよう適切な維持管理を促すとともに、快適な住環境の形成のため、地域の実情に合わせ、都市的土地利用への転換を図ります。

主な取組

- ・ 町民等による地区の居住環境に関する点検、改善策の協議
- ・ 居住環境向上方策の検討
- ・ 方策に基づく土地利用指導等



住宅地内の農地

⑥工業地における良好な環境の維持・向上

- 既存の大規模工場等が立地する工業地では、工場の敷地内の緑化・修景、大気汚染や水質汚濁等の公害対策等、周辺の居住環境への配慮を促進し、良好な工業地の環境の維持・向上を図ります。

主な取組

- ・ 工場の公害対策、安全性向上、緑化等に関する指導
- ・ 開発行為や土地利用事業に関する適正な指導
- ・ 環境創造型まちづくり協定の維持・拡充

■都市施設に関する主な方針

①町の骨格となる幹線道路の整備

- (都) 沼津三島線、(都) 高田上土狩線等の都市計画道路の未整備路線・区間については、各路線の機能や役割、今後の社会情勢や交通環境の変化等を踏まえ、都市計画道路の必要性再検証や道路整備プログラムの見直し等を行い、重要度や優先度に応じた計画的な整備を進めます。
- 本町と沼津市、裾野市を結ぶ主要な南北の連携軸となる(都) 納米里本田町線については、交差点改良や拡幅整備、歩道改修等を計画的に進め、安全性の向上を図ります。
- (都) 池田柵線では、「長泉町アダプトプログラム」を活用し、官民連携で道路の清掃等に取り組み、美しくきれいな道路環境を維持します。

主な取組

- ・(都) 沼津三島線、(都) 高田上土狩線の整備
- ・(都) 納米里本田町線の交差点改良や拡幅整備、歩道改修
- ・都市計画道路の必要性再検証や道路整備プログラムの見直し
- ・都市計画道路の未整備路線・区間の計画的な整備、道路整備に合わせた無電柱化の推進
- ・長泉町アダプトプログラムの推進



(都) 池田柵線

②市街地内の生活道路の安全性の向上

- 狭あい道路の拡幅や見通しの悪い交差点等の交通危険箇所の改善等、各地区の道路・交通事情に合わせた安全対策を進めます。特に通学路や公園・広場等の周辺については、子どもや高齢者等の安全を最優先に考え、歩行者空間の確保・充実を図ります。
- 居住環境向上のため、主要区画道路や緑道の整備を検討・協議していきます。
- ゾーン 30、時間帯別通行規制、一方通行の導入等、交通規制による安全性の向上等も検討します。

主な取組

- ・町民等との協働による、道路等に関する点検、改善策の協議
- ・通学路における歩行者空間の確保・充実
- ・生活道路の安全性向上に向けた方策（道路整備や交通規制等）の検討
- ・南小学校周辺における歩道整備の検討

③駅や公共公益施設等を結ぶ歩行者・自転車ネットワークの形成

- 黄瀬川遊歩道の整備や幹線道路等における歩行者空間の整備・充実、緑化等を図り、歩行者が駅や役場、文化センター、公園等の市街地内の主要な施設間を安全で円滑に移動できる歩行者ネットワークを形成します。
- (都)下土狩文教線は、にぎわいを形成する軸として、沿道の建築物のセットバックや沿道の緑化修景等により、快適な歩行者空間を充実します。
- 住宅市街地において、安全な生活道路や緑道等で構成されるきめ細かい歩行者ネットワークを形成することにより、居住環境の向上を目指します。
- 都市計画道路等の整備に合わせた自転車通行帯等の設置や主要な施設を中心としたコミュニティサイクルの導入検討等により、自転車を利用しやすい環境を整備します。

主な取組

- ・ 町民等との協働による地区の居住環境に関する点検、改善策の協議
- ・ 歩行者ネットワークの具体的なルート設定協議
- ・ 歩行者ネットワーク上の歩行環境の改善（案内サイン・街路灯の整備、段差の解消等）
- ・ (都)沼津三島線、(都)高田上土狩線の整備に合わせた自転車通行帯等の設置
- ・ コミュニティサイクルの導入（主要施設へのサイクルポートの設置等）の検討



歩行者空間と自転車通行帯

④下土狩駅の利便性の向上

- JR 御殿場線の通勤・通学時間帯における列車の増発や、JR 東海道本線及び小田急線との連携体系の見直し、バス交通との相互の乗り継ぎの強化等を関係機関に要望し、利便性を高めます。
- 鉄道とバスの乗換拠点として交通結節点機能の強化を検討し、関係機関と協議していきます。また、駅周辺での待合や休憩のスペースの確保について検討します。

主な取組

- ・ 公共交通に関する計画の検討・協議
- ・ 交通結節点機能の強化に関する検討
- ・ 待合や休憩のスペースの確保に関する検討
- ・ 都市再開発方針等の策定に向けた計画協議

⑤バス等公共交通の乗り換え拠点の整備検討

○(都)池田柵線沿道の日常生活に必要な商業施設や生活サービス施設、公共施設等が集積する区間において、中南部地域と北部地域をつなぐバス等公共交通の乗り換え拠点の整備を検討していきます。

主な取組

- ・公共交通に関する計画の検討・協議
- ・バス等公共交通の乗り換え拠点の整備検討

⑥まちなかの水と緑を活かした公園の魅力の向上

○鮎壺公園（近隣公園）や鮎壺の滝緑地（都市緑地）の整備、御嶽堂公園の施設の拡充、公園等の効率的な維持管理に向けて、民間活力の導入も検討しつつ、取組を進めます。

主な取組

- ・鮎壺公園及び鮎壺の滝緑地の整備、御嶽堂公園の拡充・再整備の検討
- ・官民連携による公園等の効率的な維持管理、整備等の検討



鮎壺公園



御嶽堂公園

⑦市街地内における身近な公園・広場の整備・充実

- 駅前公園や本宿公園等の市街地内の既存の公園を適切に維持管理するとともに、子どもや子育て世代も含めた地域住民の要望等を取り入れながら、安全で利用しやすい環境づくり及びそれぞれの公園の魅力づくりを進めます。
- 道路沿いや住宅地内の空地等を利用した身近な広場の整備を計画的に進めます。整備にあたっては、多様な年代の意見を踏まえ、利用しやすい環境づくりに努めます。

主な取組

- ・公園・緑地整備計画の検討、空地活用に関する協議・調整
- ・公園・広場の整備・拡充や維持管理への町民参画の仕組みづくりの検討
- ・公園・広場の利用に関するルールの見直し



本宿にここ公園

⑧生活排水施設整備の推進

- 汚水処理施設整備構想に基づき公共下水道の計画的な整備を進めます。また、効率的・効果的な施設の維持管理や長寿命化を進めるとともに、既整備地区における排水設備の接続を促進します。

主な取組

- ・アクションプランに沿った公共下水道の整備推進
- ・汚水処理施設の適切な維持管理・長寿命化

■都市環境に関する主な方針

①町の玄関口にふさわしい景観の形成

- 下土狩駅周辺及び三島駅北口周辺は、花や緑による駅前空間の修景や良好な街並み形成に配慮した建築物や屋外広告物の誘導、富士山の眺望の確保等により、町の玄関口としてふさわしい景観形成を誘導します。
- 下土狩駅と三島駅を結ぶ(都)下土狩文教線は、町の顔・シンボルとなる道路として、ハンギングバスケットによる草花修景や無電柱化の推進により、魅力ある景観を形成します。

主な取組

- ・景観形成方策の検討（景観形成重点地区への位置づけ等）
- ・花や緑による沿道の緑化と協働による維持管理
- ・(都)下土狩文教線等の無電柱化の推進

②緑豊かなまとまりのある街並みの形成

- 市街地において、住宅地、商業地、工業地等の地域特性を踏まえながら、庭木や生垣等による緑化や建築物、屋外広告物や電柱・電線の適切な景観誘導等により、緑豊かなまとまりのある街並み景観形成を誘導します。

主な取組

- ・景観計画による建築物等の景観誘導
- ・景観形成方策の検討（景観形成重点地区への位置づけ等）
- ・生垣補助制度の利用促進

③まちなかの地域資源の保全・活用とネットワーク化

- ユネスコ世界ジオパーク関連資源である鮎壺の滝、割狐塚稻荷神社、富士湧水池、原分古墳、あるいは麦原塚古墳等は、良好な自然資源や歴史・文化資源として適切に保全するとともに、地域の憩いの場や交流の場として活用します。
- 原分古墳や富士湧水池等、まちなかの名所や歴史・文化資源を巡るルートを歩行者ネットワークとして位置づけます。

主な取組

- ・景観重要建造物・樹木の指定の検討
- ・資源の位置づけや歩行者ネットワークの具体的なルート設定協議



鮎壺の滝



割狐塚稻荷神社

④富士山や愛鷹山の良好な眺望の確保

○富士山や愛鷹山への良好な眺望を確保するため、眺望を阻害する恐れのある大規模建築物や屋外広告物、電柱・電線等への対応策を検討します。

主な取組

- ・良好な眺望地点における眺望景観の保全（眺望点周辺等における電柱・電線類の移設や無電柱化等の検討）
- ・景観形成方策の検討（景観形成重点地区への位置づけ等）

⑤災害に強い市街地の形成

○狭あい道路の拡幅、公園等のオープンスペースの確保等、都市基盤の整備・改善を進めるとともに、建物の耐震化・不燃化、危険なブロック塀の撤去・改善、生垣化、無電柱化等を促進し、市街地における防災性を高めます。

○台風や集中豪雨による被害の軽減を図るため、黄瀬川浸水想定区域や土砂災害（特別）警戒区域、過去に浸水被害のあった地域等において、計画的かつ効果的な河川改修や後背地の活用を促進するとともに、水路等の計画的な整備と適切な維持管理に努めます。

○立地適正化計画の防災指針に基づき、人口密度を維持するエリアの防災・減災対策に取り組みます。

主な取組

- ・居住環境向上方策の検討（ブロック塀の改善や生垣化等）
- ・黄瀬川の改修促進と後背地の活用検討
- ・市街地内の無電柱化の促進
- ・住宅等の耐震化の促進
- ・水路等の計画的な整備と適切な維持管理
- ・立地適正化計画の防災指針に基づく取組の推進

⑥大規模工場と連携した地域の環境向上

○市街地内の居住環境の向上、災害への備えの強化、大規模工場と地域との共存等のため、工場敷地内の緑地の公開、災害時の協力協定等、大規模工場との協力体制づくりのほか、工場見学や施設開放等による町民や来訪者等との交流機会の創出を検討します。

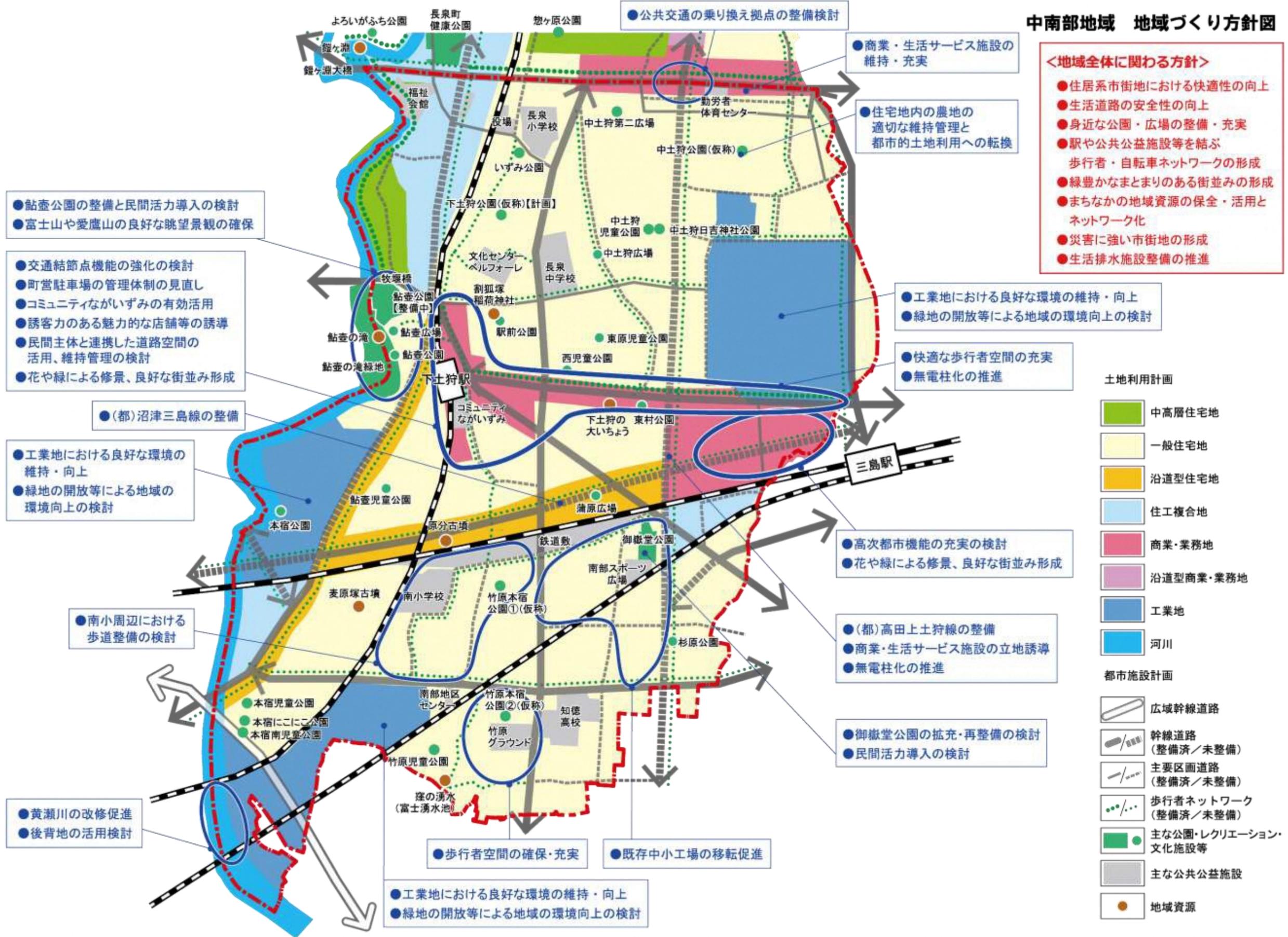
主な取組

- ・工場敷地内の施設や緑地等の一般開放に向けた検討・調整協議
- ・事業所との災害に関する協定の締結（救援物資、避難施設の提供等）
- ・環境創造型まちづくり協定の維持・拡充

中南部地域 地域づくり方針図

<地域全体に関わる方針>

- 住居系市街地における快適性の向上
- 生活道路の安全性の向上
- 身近な公園・広場の整備・充実
- 駅や公共施設等を結ぶ歩行者・自転車ネットワークの形成
- 緑豊かなまとまりのある街並みの形成
- まちなかの地域資源の保全・活用とネットワーク化
- 災害に強い市街地の形成
- 生活排水施設整備の推進



● 鮎壺公園の整備と民間活力導入の検討
● 富士山や愛鷹山の良好な眺望景観の確保

● 交通結節点機能の強化の検討
● 町営駐車場の管理体制の見直し
● コミュニティながいずみの有効活用
● 誘客力のある魅力的な店舗等の誘導
● 民間主体と連携した道路空間の活用、維持管理の検討
● 花や緑による修景、良好な街並み形成

● (都) 沼津三島線の整備

● 工業地における良好な環境の維持・向上
● 緑地の開放等による地域の環境向上の検討

● 南小周辺における歩道整備の検討

● 黄瀬川の改修促進
● 後背地の活用検討

● 歩行者空間の確保・充実

● 既存中小工場の移転促進

● 工業地における良好な環境の維持・向上
● 緑地の開放等による地域の環境向上の検討

● 公共交通の乗り換え拠点の整備検討

● 商業・生活サービス施設の維持・充実

● 住宅地内の農地の適切な維持管理と都市的土地利用への転換

● 工業地における良好な環境の維持・向上
● 緑地の開放等による地域の環境向上の検討

● 快適な歩行者空間の充実
● 無電柱化の推進

● 高次都市機能の充実の検討
● 花や緑による修景、良好な街並み形成

● (都) 高田上土狩線の整備
● 商業・生活サービス施設の立地誘導
● 無電柱化の推進

● 御嶽堂公園の拡充・再整備の検討
● 民間活力導入の検討

土地利用計画

- 中高層住宅地
- 一般住宅地
- 沿道型住宅地
- 住工複合地
- 商業・業務地
- 沿道型商業・業務地
- 工業地
- 河川

都市施設計画

- ▬ 広域幹線道路
- ▬ 幹線道路 (整備済/未整備)
- ▬ 主要区画道路 (整備済/未整備)
- ▬ 歩行者ネットワーク (整備済/未整備)
- 主な公園・レクリエーション・文化施設等
- 主な公共施設
- 地域資源

3 北部地域

(1) 地域の現況・課題

①面積、人口

●概ね(都)池田柵線の北側かつ新東名高速道路や東名高速道路の南側の地域で、面積は約 679ha と町域の約 25.5%を占めます。

●人口は約 16,400 人、町全体の約 37.9%を占めます。高齢化率は 21.5%となっています。

※人口は国勢調査(令和2年10月1日時点)に基づく。集計単位が本計画の地域区分と対応していないため、概数。

②土地利用

●工場の立地や住宅市街地の拡大、国道 246 号沿道の施設立地とともに市街化が進行した地域であり、大半の区域が市街化区域に指定されています。

●地域北側では、まとまった森林や農地が広がっています。

●県立静岡がんセンターの開院にあわせて、JR 御殿場線に長泉なめり駅が整備され、地域の玄関口となっています。

●長泉なめり駅の東側には帝人株の大規模工場が立地しています。

●地域を南北に黄瀬川が流れ、特徴的な河床景観とともに、地域の豊かな自然環境となっています。

●国道 246 号沿道や(都)池田柵線、(都)高田上土狩線沿道に、地域生活を支える日用品店等の商業・サービス施設の立地があります。

③都市施設

●広域を結ぶ東名高速道路、新東名高速道路、東駿河湾環状道路、国道 246 号や主要幹線道路の(都)池田柵線、(都)高田上土狩線、幹線道路の県道沼津小山線が通過しています。

●地域東部の一部に、土地区画整理事業による計画的な市街地整備があるほかは、市街地内の生活道路は、全体的には急速な市街化に対して整備が遅れており、幅員が狭く、線形も整っていない道路となっています。

●平成 14 年に長泉なめり駅が開業し、地区の玄関口・交通結節点としての役割を担っています。

●地域内の公園は、地域住民の身近な公園となる尾尻公園、各地域に点在する広場等が整備されているほか、長泉町健康公園が整備され、町のシンボリックな施設となっています。

●地域内の主要な公共公益施設としては、北小学校、北中学校、町民体育館、長泉町健康公園、こども交流センター等があります。

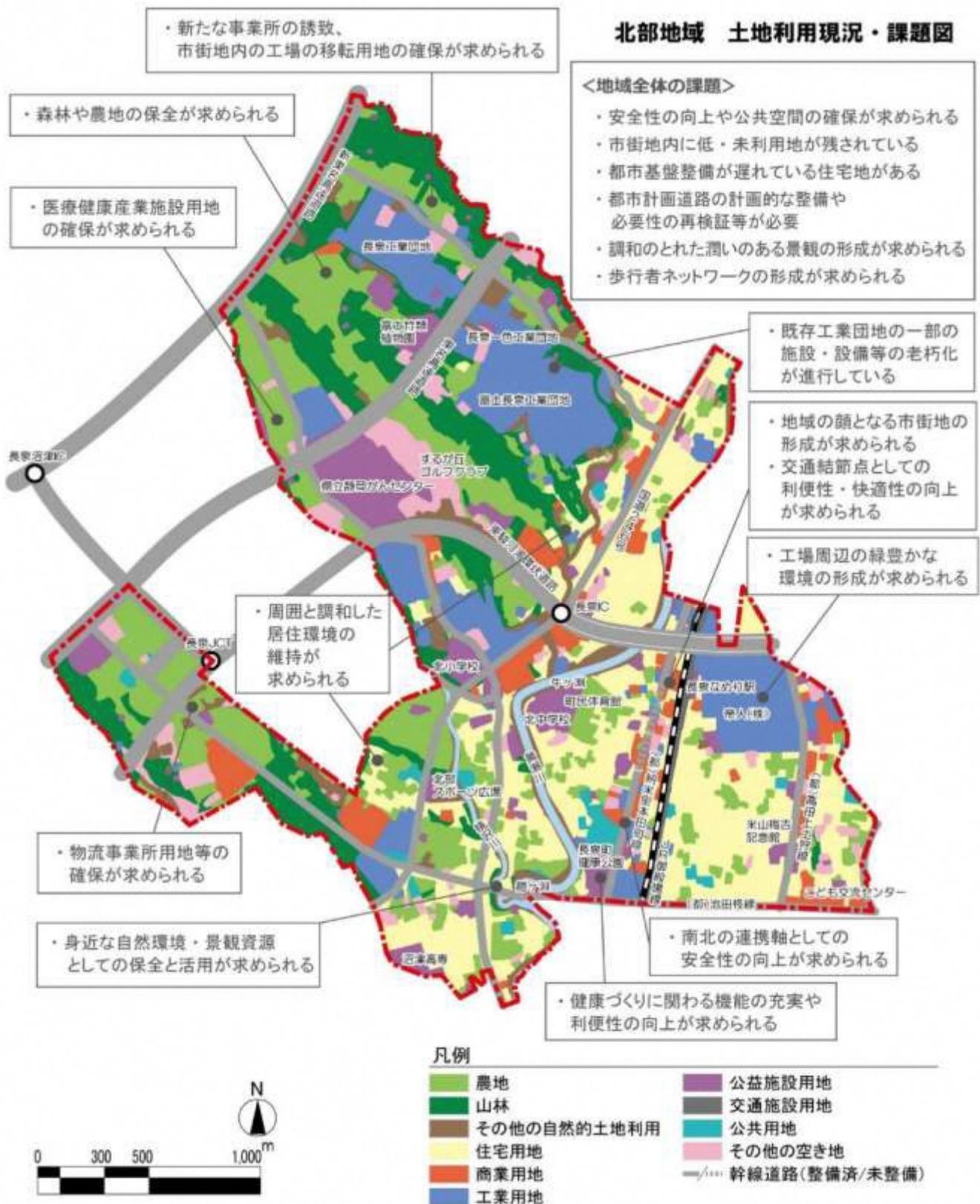
④都市環境（地域資源、景観、防災など）

- 鎧ヶ淵、牛ヶ淵等の特色ある良好な水辺環境・景観、桜堤の桜並木等、本町の自然や歴史・文化に身近に親しむことができる地域資源が点在しています。
- 生活道路等の都市基盤の整備が遅れたまま市街化が進行した住宅地等においては、震災や火災の発生時に大きな被害が生じることが懸念されます。

＜主要な課題＞

- ▶ 長泉なめり駅周辺は、地域の顔となる市街地の形成と駅前における交通結節点としての利便性・快適性の向上が求められています。
- ▶ 住宅系市街地では、生活道路、通学路の整備・安全性の向上や公園・緑地等の公共空間の確保が求められます。
- ▶ 住宅地内に点在する農地等の低・未利用地の適正な土地利用の誘導が求められます。
- ▶ 集落地等において、周囲の自然や農地と調和したゆとりある居住環境の維持が望まれます。
- ▶ 長泉町健康公園を中心とした周辺一体は、交流を育む健康づくりの拠点として、健康や福祉に関わる機能の充実や利便性の向上が望まれます。
- ▶ 身近な公園・広場、駅や公共公益施設等を安全に結ぶ歩行者ネットワーク（黄瀬川遊歩道の整備等）の形成が求められます。
- ▶ 住宅地内の狭あい道路や都市基盤の整備の遅れ等、防災上の課題への対応が求められます。
- ▶ 大規模工場周辺では、緑化等による緑豊かな環境の形成が求められます。
- ▶ 既存の工業団地内の工場では、一部の施設・設備等の老朽化が進行しており、産業活力の維持のため、更新・改修等への対応が求められます。
- ▶ 工業団地周辺において、工業用地の拡大による新たな事業所の誘致、市街地内の工場の移転用地の確保が求められます。
- ▶ 県立静岡がんセンター周辺において、医療健康産業施設用地の確保が求められます。
- ▶ 新東名高速道路長泉沼津 IC 周辺において、物流事業所用地や地域振興に寄与する事業所用地等の確保が求められます。
- ▶ 森林や農地等の自然的土地利用は、保全すべき場所と必要に応じて開発を許容すべき場所を区分するとともに、継続的な維持管理が求められます。
- ▶ （都）納米里本田町線は、南北の連携軸として交差点改良や拡幅整備、歩道改修等、安全性の向上が求められます。
- ▶ 未整備となっている都市計画道路は、計画的な整備及び必要性等の再検証が必要です。
- ▶ 鎧ヶ淵等の地域資源は、身近な自然環境・景観としての保全・活用が求められます。
- ▶ 住宅地、商業地、工業地それぞれにおける、調和のとれた潤いのある景観の形成が求められます。

北部地域 土地利用現況・課題図



(資料)土地利用現況は令和4年度都市計画基礎調査による

(2) 地域づくりの目標

全体構想及び北部地域が抱える課題を踏まえ、地域づくりの目標を以下のように定めます。

新たな活力の創出と安全で快適な住宅市街地の形成

《基本的な考え方》

○新たな活力を生み出す土地利用の誘導

- ・新東名高速道路の開通・長泉沼津 IC の設置に伴う、広域交通条件の向上を受け、新たな活力を創出する物流関連事業所や地域振興に寄与する事業所の誘導用地を整えます。
- ・県立静岡がんセンター・ファルマバレーセンターの立地、長泉なめり駅の利便性を活かし、医療健康産業を中心に、多くの人が集まる拠点を形成します。

○地区の暮らしを支える便利な拠点市街地の形成

- ・長泉なめり駅周辺への地域生活を支える日用品店等の商業・生活サービス施設の立地・集積の誘導や(都)池田柵線沿道における商業・生活サービス施設の維持・充実により、便利な生活の拠点となる市街地を形成します。
- ・(都)池田柵線沿道に、バス等公共交通の乗り換え拠点の整備を検討します。
- ・長泉なめり駅前広場周辺は、駐輪場等を充実し、利用しやすい環境を整えます。

○安全性・快適性の向上に配慮した暮らしやすい住宅地環境の形成

- ・生活道路や公園等、適切な公共空間の計画的な確保、耐震不燃化の促進による災害に対する安全性の高い市街地の誘導、集落景観等を継承した潤いのある街並み景観の誘導等、安全性・快適性の向上に配慮した暮らしやすい都市環境を形成します。
- ・長泉町健康公園を拠点とした歩行者ネットワークの形成等、快適な生活環境の向上を図ります。

(3) 地域づくりの方針

■土地利用に関する主な方針

①長泉なめり駅周辺における日常利便性の高い商業・業務地の形成

- 地区の顔となる市街地を形成するため、長泉なめり駅周辺に日用品等を扱う商業施設や生活サービス施設の立地・集積を誘導し、日常生活の利便性の高い商業・業務地を形成します。
- 県立静岡がんセンター等の最寄駅・玄関口として、関連施設の立地誘導を図り、地区の顔を形成します。

主な取組

- ・支援制度等の活用による都市機能の誘導
- ・土地利用転換方策の検討

②中南部地域と北部地域をつなぐ商業地の形成（再掲）

- 地域生活を支える商業・業務地として、(都)池田柵線沿道の商業・生活サービス施設を維持・充実し、バス等公共交通の乗り換え機能の新設を検討します。あわせて、沿道後背地の良好な住環境を保全・形成するため、用途の制限や道路計画等を含む地区計画制度等の導入を検討します。

主な取組

- ・バス等公共交通の乗り換え拠点の整備検討
- ・地区計画制度の導入の検討

③沿道型商業・業務地の形成

- 周辺環境との調和、良好な沿道景観の形成等に配慮しつつ、国道 246 号、(都)高田上土狩線沿道へ商業・生活サービス施設の立地を誘導し、沿道型商業・業務地を形成します。あわせて、沿道後背地の良好な住環境を保全・形成するため、用途の制限や道路計画等を含む地区計画制度等の導入を検討します。

主な取組

- ・土地利用転換方策の検討（支援制度の検討等）
- ・(都)高田上土狩線沿道等における地区計画制度の導入の検討
- ・国道 246 号沿道下長窪・南一色地区計画の維持・充実



(都)高田上土狩線

④環境に配慮した工業地の形成

- 東野・南一色地区の工業団地や既存の大規模工場は、工場敷地内の緑化・修景、建築物・工作物等の景観誘導、大気汚染や水質汚濁等の公害対策等、周辺の自然環境や居住環境、景観等に配慮した環境づくりを促進し、富士山や愛鷹山等を背景とする魅力的な工業地として良好な環境の維持・充実を図ります。また、既存の産業活力を維持するため、施設・設備等の改修・更新等に向けた対応を検討します。
- 既存の工業団地に隣接する地域は、周囲の自然的土地利用や景観との調和、共生に十分留意しつつ、市街地内の中小工場の集団化や協業化に対応した受け皿、あるいは、既存の工業団地内の工場の建て替えや増築等の受け皿となるよう、新たな工業用地の確保・整備を検討します。

主な取組

- ・工場の公害対策、安全性向上、緑化、景観形成等に関する指導
- ・開発行為や土地利用事業に関する適正な指導
- ・環境創造型まちづくり協定の維持・拡充
- ・施設・設備等の更新・改修等に向けた対応の検討

⑤医療健康産業による新たな土地利用の形成

- 周辺環境や農業との調和を図りつつ、ファルマバレープロジェクトの中核的地域として、医療・健康関連の企業の誘致や研究開発機能、人材育成機能等の集積を図ります。
- 既存の医療健康産業集積地に隣接する地域は、周囲の自然的土地利用や景観との調和、共生に十分留意しつつ、市街化区域内の土地利用の充足状況に応じてファルマバレープロジェクトに基づく医療・健康関連企業等の誘導を検討します。

主な取組

- ・医療・健康関連企業の誘致
- ・開発行為や土地利用事業に関する適正な指導
- ・新たな産業用地の造成のための整備手法の検討

⑥交通利便性を活かした活力ある土地利用の誘導

- 物流・地域振興系工業誘導地では、周辺の自然的土地利用との調整や周囲の景観との調和を図りつつ、新たな活力創出の拠点や町内の既存工場の移転の受け皿となるよう、物流関連事業所や地域振興に寄与する事業所等を計画的に誘導します。

主な取組

- ・都市基盤整備の推進
- ・開発行為や土地利用事業に関する適正な指導
- ・新たな工業用地の造成のための整備手法の検討

⑦住居系市街地における快適性の向上

- 住宅地は、子育て世帯や高齢者世帯、単身世帯等、多様な世帯の居住を誘導します。
- 住宅地内の既存中小工場は、工業団地周辺への集約・移転を促進し、住宅地内の住環境の向上を図ります。
- 定住を促進する戸建て住宅・集合住宅の立地を誘導します。集合住宅は、商業・業務地においても立地を許容していきます。
- 居住環境の向上のため、宅地開発や集合住宅の建設にあたっては、敷地の共同化や周辺の低・未利用地の活用等により、安全な生活道路やオープンスペースの確保を促進します。
- 在来集落の面影が残る住宅地は、落ち着いた雰囲気や緑豊かなゆとりある良好な居住環境の保全にも配慮します。
- 住宅地内の農地は、火災の延焼防止や雨水の貯留、潤いやゆとりある景観の形成等、多面的機能を発揮するよう適切な維持管理を促すとともに、快適な住環境の形成のため、地域の実情に合わせ、都市的土地利用への転換を図ります。

主な取組

- ・ 町民等による地区の居住環境に関する点検、改善策の協議
- ・ 居住環境向上方策の検討
- ・ 方策に基づく土地利用指導等

⑧周囲の緑と調和した居住環境の維持

- 南一色地区の集落地では、周辺の自然や農地と調和のとれた、ゆとりと潤いのある環境を保全し、低中層住宅を中心とした良好な居住環境の維持を図ります。
- 下長窪地区の田園住宅地では、周囲の農地や自然と調和した良好な環境を維持しつつ、幹線道路等に近接する利便性等を活かし、低中層住宅から成る住宅地を形成し、快適な居住環境の維持に努めます。

主な取組

- ・ 町民等による地区の居住環境に関する点検、改善策の協議
- ・ 開発行為や土地利用事業に関する適正な指導

⑨森林や農地の保全

- まとまりのある森林や農地は、貴重な緑として保全するため、無秩序な土地利用転換や開発を抑制するとともに、適切な維持管理を促進します。

主な取組

- ・ 森林法に基づく森林の保全や適切な維持管理
- ・ 農業振興地域の整備に関する法律に基づく開発抑制
- ・ 補助制度等の活用による営農環境の維持向上
- ・ 農業生産基盤の整備

■都市施設に関する主な方針

①町の骨格となる幹線道路の整備

- 都市計画道路の未整備路線・区間については、各路線の機能や役割、今後の社会情勢や交通環境の変化等を踏まえ、都市計画道路の必要性再検証や道路整備プログラムの見直し等を行い、重要度や優先度に応じた計画的な整備を進めます。
- 本町と沼津市、裾野市を結ぶ主要な南北の連携軸となる（都）納米里本田町線については、交差点改良や拡幅整備、歩道改修等を計画的に進め、安全性の向上を図ります。

主な取組

- ・（都）納米里本田町線の交差点改良や拡幅整備、歩道改修
- ・都市計画道路の必要性再検証や道路整備プログラムの見直し

②市街地内の生活道路の安全性の向上

- 狭あい道路の拡幅や見通しの悪い交差点等の交通危険箇所の改善等、各地区の道路・交通事情に合わせた安全対策を進めます。特に通学路については、子どもの安全を最優先に考え、歩行者空間の確保・充実を図ります。
- 居住環境向上のため、主要区画道路や緑道の整備を検討・協議していきます。
- ゾーン 30、時間帯別通行規制や一方通行の導入等、交通規制による安全性の向上等も検討します。

主な取組

- ・町民等との協働による、道路等に関する点検、改善策の協議
- ・通学路における歩行者空間の確保・充実
- ・生活道路の安全性向上に向けた方策（道路整備や交通規制等）の検討



市街地内の生活道路

③駅や公共公益施設等を結ぶ歩行者・自転車ネットワークの形成

- 幹線道路等における歩行者空間の整備・充実や黄瀬川遊歩道の整備を図り、歩行者が鉄道駅や長泉町健康公園等の市街地内の主要な施設間を安全で円滑に移動できる歩行者ネットワークを形成します。
- 長泉町健康公園を拠点とした歩行者ネットワークを形成し、人々がウォーキングやランニングしやすい環境を整備するとともに、ウォーキング等に関するイベント等による活用を推進します。
- 都市計画道路等の整備に合わせた自転車通行帯等の設置や主要な施設を中心としたコミュニティサイクルの導入検討等により、自転車を利用しやすい環境を整備します。

主な取組

- ・ 町民等との協働による地区の居住環境に関する点検、改善策の協議
- ・ 歩行者ネットワークの具体的なルート設定協議
- ・ 歩行者ネットワーク上の歩行環境の改善（案内サイン・街路灯の整備、段差の解消等）
- ・ (都)池田柵線の整備に合わせた自転車通行帯等の設置
- ・ コミュニティサイクルの導入（主要施設へのサイクルポートの設置等）検討

④長泉なめり駅の利便性の向上

- JR 御殿場線の通勤・通学時間帯における列車の増発や、JR 東海道本線及び小田急線との連携体系の見直し、バス交通との相互の乗り継ぎの強化等を関係機関に要望し、利便性を高めます。
- 鉄道とバスの乗換拠点としての駅前広場の維持・充実を図るため、関係機関と協議していきます。
- 長泉なめり駅前広場周辺の駐車場や駐輪場を充実し、公共交通を利用しやすい環境を整えます。

主な取組

- ・ 公共交通に関する計画の検討・協議
- ・ 駅前広場の維持・充実のための関係機関との協議・調整
- ・ 駅前広場周辺における駐車場・駐輪場の拡充の検討



長泉なめり駅

⑤バス等公共交通の乗り換え拠点の整備検討（再掲）

○(都)池田終線沿道の日常生活に必要な商業施設や生活サービス施設、公共施設等が集積する区間において、中南部地域と北部地域をつなぐバス等公共交通の乗り換え拠点の整備を検討していきます。

主な取組

- ・公共交通に関する計画の検討・協議
- ・バス等公共交通の乗り換え拠点の整備検討

⑥健康づくりの拠点となる公園の利用促進

○長泉町健康公園は、誰もが継続的に運動やスポーツに取り組むことができ、交流を育む拠点施設として、適切な維持管理と町民の利用促進を図ります。

主な取組

- ・官民連携による公園等の適切な維持管理の推進



長泉町健康公園

⑦市街地内における身近な公園・広場の整備・充実

- 市街地内の既存の公園を適切に維持・管理するとともに、子どもや子育て世代も含めた地域住民の要望等を取り入れながら、安全で利用しやすい環境づくり及びそれぞれの公園の魅力づくりを進めます。
- 道路沿いや住宅地内の空地等を利用した身近な広場の整備を進めます。整備にあたっては、多様な年代の意見を踏まえ、利用しやすい環境づくりに努めます。

主な取組

- ・公園・緑地整備計画の検討、空地活用に関する協議・調整
- ・公園・広場の整備や維持管理への町民参画の仕組みづくりの検討
- ・公園・広場の利用に関するルールの見直し



南一色広場

⑧生活排水施設整備の推進

- 汚水処理施設整備構想に基づき公共下水道の計画的な整備を進めます。また、効率的・効果的な施設の維持管理や長寿命化を進めるとともに、既整備地区における排水設備の接続を促進します。
- 公共下水道の処理区以外の区域については、合併処理浄化槽への切り替えの促進による生活排水対策を進めます。

主な取組

- ・アクションプランに沿った公共下水道の整備推進
- ・汚水処理施設の適切な維持管理・長寿命化
- ・合併処理浄化槽への切り替え促進

■都市環境に関する主な方針

①地域の玄関口にふさわしい景観の形成

- 長泉なめり駅周辺は、花や緑による駅前空間の修景や良好な街並み形成に配慮した建築物や屋外広告物の誘導、無電柱化の促進、富士山の眺望の確保等により、地域の玄関口としてふさわしい景観を誘導します。
- 新東名高速道路長泉沼津 IC 周辺は、農地景観や眺望景観等を保全・活用するため、建築物・工作物等を誘導し、玄関口にふさわしい景観形成を図ります。

主な取組

- ・長泉なめり駅周辺における景観形成方策の検討（景観形成重点地区への位置づけ等）
- ・景観計画の適正な運用による新東名長泉沼津 IC 周辺の景観誘導
- ・長泉なめり駅周辺における無電柱化の検討

②緑豊かなまとまりのある街並みの形成

- 市街地において、住宅地、商業地、工業地等の地域特性を踏まえながら、庭木や生垣等による緑化や建築物、屋外広告物の適切な景観誘導等により、緑豊かなまとまりのある街並みの形成を図ります。
- 県立静岡がんセンター周辺の道路は、フラワーロードとして修景を継続していきます。

主な取組

- ・景観計画による建築物等の景観誘導
- ・景観形成方策の検討（景観形成重点地区への位置づけ等）
- ・生垣補助制度の利用促進
- ・景観計画の適正な運用による県立静岡がんセンター周辺の景観誘導
- ・フラワーロードとしての適切な維持管理の継続

③まちなかで自然や歴史に出会える地域資源の保全・活用

- 鎧ヶ淵等の良好な自然資源や歴史・文化資源は、ユネスコ世界ジオパークの関連資源として適切に保全するとともに、地域の憩いの場や交流の場として活用します。
- 地域に点在する地域資源を含め、まちなかの名所や歴史・文化資源を巡るルートを歩行者ネットワークとして位置づけます。

主な取組

- ・景観重要建造物・樹木の指定の検討
- ・資源の位置づけや歩行者ネットワークの具体的なルート設定協議

④富士山や愛鷹山の良好な眺望の確保

○富士山や愛鷹山への良好な眺望を確保するため、眺望を阻害する恐れのある大規模建築物や屋外広告物、電柱・電線等への対応策を検討します。

主な取組

- ・良好な眺望地点における眺望景観の保全（眺望点周辺等における電柱・電線類の移設や無電柱化等）
- ・景観形成方策の検討（景観形成重点地区への位置づけ等）



周囲の景観に配慮した建築物

⑤災害に強い市街地の形成

○狭あい道路の拡幅、公園等のオープンスペースの確保等、都市基盤の整備・改善を進めるとともに、建物の耐震化・不燃化、危険なブロック塀の撤去・改善、生垣化、無電柱化等を促進し、市街地における防災性を高めます。

○台風や集中豪雨による土砂災害や水害の被害の軽減を図るため、急傾斜地崩壊危険区域、土石流危険渓流、土砂災害（特別）警戒区域等の災害の危険性が高い地域においては、計画的な防災対策を進めます。

○内水対策のため、水路等の計画的な整備と適切な維持管理に努めます。

○立地適正化計画の防災指針に基づき、人口密度を維持するエリアの防災・減災対策に取り組みます。

主な取組

- ・居住環境向上方策の検討（ブロック塀の改善や生垣化等）
- ・災害の危険性が高い地域における防災対策の検討
- ・市街地内の無電柱化の促進
- ・住宅等の耐震化の促進
- ・水路等の計画的な整備と適切な維持管理
- ・立地適正化計画の防災指針に基づく取組の推進

⑥大規模工場と連携した地域の環境向上

○市街地内の居住環境の向上、災害への備えの強化、大規模工場と地域との共存等のため、工場敷地内の緑地の公開、災害時の協力協定等、大規模工場との協力体制づくりのほか、工場見学や施設開放等による町民や来訪者等との交流機会の創出を検討します。

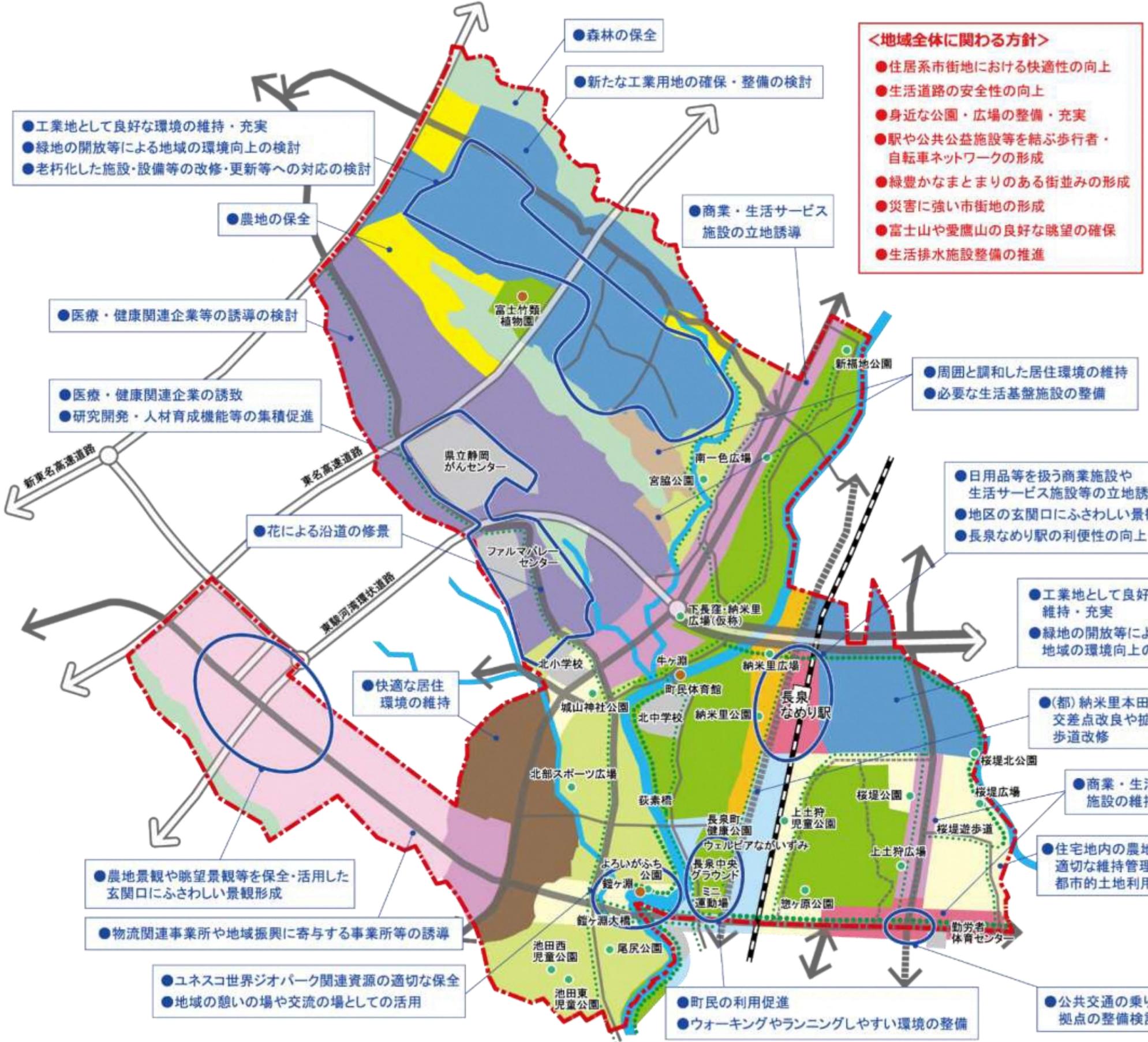
主な取組

- ・工場敷地内の施設や緑地等の一般開放に向けた検討・調整協議
- ・事業所との災害に関する協定の締結（救援物資、避難施設の提供等）
- ・環境創造型まちづくり協定の維持・拡充

北部地域 地域づくり方針図

- 土地利用計画**
- 集落地
 - 田園住宅地
 - 低中層住宅地
 - 中高層住宅地
 - 一般住宅地
 - 沿道型住宅地
 - 住工複合地
 - 商業・業務地
 - 沿道型商業・業務地
 - 工業地
 - 医療健康産業集積地
 - 物流・地域振興系工業誘導地
 - 河川
 - 自然緑地
 - 農地
- 都市施設計画**
- 広域幹線道路
 - 幹線道路 (整備済/未整備)
 - 主要区画道路 (整備済/未整備)
 - 歩行者ネットワーク (整備済/未整備)
 - 主な公園・レクリエーション・文化施設等
 - 主な公共公益施設
 - 地域資源

- <地域全体に関わる方針>**
- 住居系市街地における快適性の向上
 - 生活道路の安全性の向上
 - 身近な公園・広場の整備・充実
 - 駅や公共公益施設等を結ぶ歩行者・自転車ネットワークの形成
 - 緑豊かなまとまりのある街並みの形成
 - 災害に強い市街地の形成
 - 富士山や愛鷹山の良い眺望の確保
 - 生活排水施設整備の推進



4 丘陵地域

(1) 地域の現況・課題

①面積、人口

●市街化調整区域の一部と都市計画区域外からなる地域で、面積は約1,561haと町域の約58.6%を占めます。

●人口は約2,800人、町全体の約6.5%を占め、高齢化率は34.6%となっています。

※人口は国勢調査（令和2年10月1日時点）に基づく。集計単位が本計画の地域区分と対応していないため、概数。

②土地利用

●愛鷹山麓の森林や農地が広がっていると同時に、緑豊かな環境に囲まれた集落地が点在しています。

●大規模開発によって駿河平の住宅団地やゴルフ場が整備されているほか、観光交流施設等が立地しています。

③都市施設

●町道上長窪元長窪線、下長窪駿河平線、駿河平南一色線が、本地域と市街地を結ぶ主要な道路となっています。

●主要な公園・緑地は、愛鷹山麓の良好な自然を活かした長泉町森林公園、駿河平自然公園、水と緑の杜公園があります。

●地域住民の身近な憩いや運動の場として、桃沢郷公園、駿河平スポーツ広場、上長窪広場、元長窪広場等の街区公園、桃沢グラウンドが整備されています。

●主要な公共公益施設は、桃沢野外活動センターや桃沢キャンプ場、桃沢工芸村、焼却場等があります。

④都市環境（地域資源、景観、防災など）

●愛鷹山麓の森林やつるべ落としの滝等の良好な自然資源や美しい景観に恵まれています。愛鷹山麓にはハイキングコースが整備され、町内外の方に利用されています。

●愛鷹山麓からの駿河湾や市街地等の眺望景観を楽しむことができます。

●クレマチスの丘、桃沢工芸村、桃沢野外活動センター等、良好な自然環境の中に観光交流施設や文化施設があり、町内外から多くの人々が訪れています。

●桃沢川流域が砂防指定区域に指定されているほか、元長窪沢等が土石流危険溪流、集落地等に近接する斜面地が土砂災害（特別）警戒区域や急傾斜地崩壊危険箇所となっています。

＜主要な課題＞

- ▶ 公共交通の利便性向上や利用促進等による交通手段の確保や高齢者が安心して暮らすことのできる住環境の維持等、急速に進む高齢化への対応が求められます。
- ▶ 愛鷹山麓の森林やつるべ落としの滝、桃沢川等の良好な自然環境や眺望景観等の保全と活用が求められます。特に、自然を活かしたハイキングコースや公園は、魅力向上のために必要な再整備や適切な維持管理が必要です。
- ▶ 農業振興とともに、東野や元長窪に広がる一団の農地の保全や耕作放棄地の発生防止や解消が求められます。
- ▶ 駿河平地区のゆとりある住環境や文化・芸術が楽しめる落ち着いた環境を維持していくことが望まれます。
- ▶ 集落地における自然と調和した良好な居住環境の維持が望まれます。
- ▶ 急傾斜地等における土砂災害や桃沢川等における治水対策、自主防災による訓練や備蓄等、ハード・ソフト両面から自然災害への対策が求められます。
- ▶ 町道上長窪元長窪線及び町道下長窪駿河平線等の適切な維持管理と安全性の向上が求められます。

(2) 地域づくりの目標

全体構想及び丘陵地域が抱える課題を踏まえ、地域づくりの目標を以下のように定めます。

豊かな自然の中で、 農や文化と共生した集落・住宅地の形成と交流の創出

《基本的な考え方》

○これからも豊かな自然や農地を守り、育む

- ・豊かな自然や農地に囲まれた良好な環境、美しい景観の保全・調和を基本とした地域づくりを進めます。

○安全で便利な暮らしの環境を整える

- ・集落地、駿河平地区の住宅地において、良好な住環境を守りつつ、生活基盤の維持管理、水害や土砂災害への対策等により、利便性と安全性を高めます。

○交流を生み出す拠点を形成する

- ・駿河平自然公園やクレマチスの丘等の文化に触れることのできる施設では、多くの人が集まり、交流を生み出す拠点づくりを進めます。
- ・水と緑の杜公園や桃沢野外活動センター、ハイキングコース等、豊かな自然に親しむことのできる施設の活用により、人々の交流を創出します。



農地



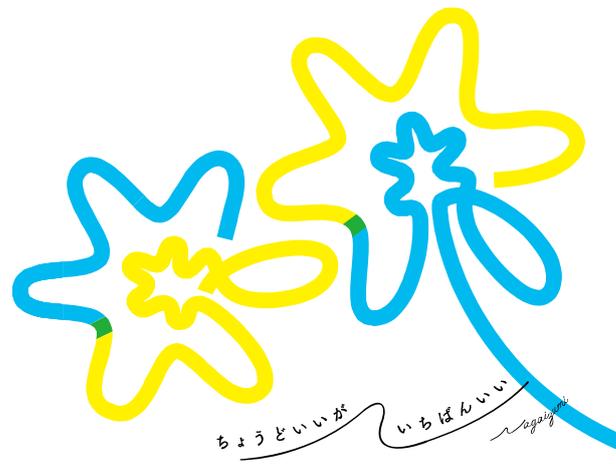
桃沢工芸村



つるべ落としの滝



水と緑の杜公園



(3) 地域づくりの方針

■土地利用に関する主な方針

①愛鷹山麓の良好な自然環境の保全

○愛鷹山麓の森林や桃沢川等の水辺からなる良好な自然環境や美しい景観を保全することを基本とし、無秩序な土地利用転換や開発を抑制します。

主な取組

- ・森林法に基づく森林の保全
- ・森林や河川の適切な維持管理、ごみの不法投棄対策の推進
- ・町民、各種団体等が連携した森林や河川の保全活動の推進

②優良農地の保全と活用

○元長窪地区や東野地区のまとまりのある農地は優良農地として保全することを基本とし、無秩序な利用転換や開発を抑制します。

○首都圏からの近接性や美しい愛鷹山麓に位置するといった立地条件の良さを生かし、市民農園や観光農園等のレクリエーションの要素を含めた農地の活用を進めます。

主な取組

- ・農業振興地域の整備に関する法律に基づく開発抑制
- ・補助制度等の活用による営農環境の維持向上
- ・農地所有者による市民農園の開設の相談対応、PR等の支援
- ・農業生産基盤の整備

③良好な集落地環境の維持

○既存集落地は、環境を阻害する行為を規制するとともに、空家等への対応を検討し、良好な集落地環境の維持に努めます。

主な取組

- ・農業振興地域の整備に関する法律に基づく開発抑制
- ・元長窪地区の農村の風景や営みを保全する活動の支援



桃沢の集落地

④駿河平地区の落ち着いた住環境の維持

○地区計画に基づき、周辺の自然環境と調和のとれた緑豊かなゆとりある住環境及び落ち着いた環境の中で文化・芸術を楽しむことができる環境を維持します。

主な取組

- ・駿河平地区計画の維持、継続
- ・街路樹等の適切な維持管理
- ・地域による住環境向上のための取組みの支援



駿河平の住宅地

⑤観光交流を活性化させる土地利用の推進

○駿河平等では、緑豊かな環境の中で、文化・芸術や駿河湾等の眺望景観等を人々が楽しみ、交流するよう、既存の観光交流施設を適切に維持していくとともに、周辺環境との調和に配慮しつつ、観光交流に資する施設等の適正な土地利用を誘導します。

○水と緑の杜公園周辺では、水や緑の豊かな自然環境を保全しつつ、既存施設や自然資源等を効果的に活用し、観光交流の推進を図ります。

○豊かな自然環境を活かし、農家レストランや農業・農村体験のプログラムの充実等によるグリーンツーリズムの取組等を検討します。

主な取組

- ・開発許可制度等の適正な運用による周辺環境に配慮した観光交流施設の立地誘導
- ・既存の観光交流施設の適切な維持管理の推進
- ・グリーンツーリズムの取組の検討

■都市施設に関する主な方針

①地域と市街地を結ぶ主要な町道の安全性や快適性の向上

○町道上長窪元長窪線、町道下長窪駿河平線、町道駿河平南一色線は、地域と市街地の交通を支える道路として適切な維持管理と安全性の向上に努めます。また、水と緑の杜公園、クレマチスの丘等の観光交流施設へのアクセス道路となっていることから、良好な沿道景観や環境づくりを進めます。

主な取組

- ・主要な町道の適切な維持管理と路面標示等による安全対策の推進
- ・沿道の建築物や屋外広告物の景観誘導
- ・町道下長窪駿河平線の無電柱化（裏配線等）の維持
- ・景観重要公共道路における景観に配慮した整備

②集落地内の生活道路の安全性の向上

○狭あい道路の拡幅、見通しの悪い交差点の交通危険箇所の改善、防犯に配慮した整備等により、集落地内の生活道路の安全性の向上を図ります。特に通学路については、子どもの安全を最優先に考え、歩行者空間の確保・充実を図ります。

主な取組

- ・町民等との協働による、道路等に関する点検、改善策の協議
- ・通学路における歩行者空間の確保・充実
- ・危険箇所における交通安全施設等の整備
- ・生活道路の安全性向上に向けた方策（道路整備や交通規制等）の検討

③公共交通を利用しやすい環境づくり

○町民・地域・交通事業者・行政が連携・協力しながら、既存の民間路線バスの維持、あるいは乗合タクシー等の新たな公共交通体系の検討等を行い、公共交通を利用しやすい環境づくりを進めるとともに、利用促進を図ります。

主な取組

- ・バス路線網の維持や乗合タクシー等の導入検討
- ・高齢者を対象としたバス、タクシーの利用の助成
- ・地域住民や交通事業者等と連携した公共交通対策の検討の推進

④自然を活かした公園の魅力向上と活用

○水と緑の杜公園、駿河平自然公園、長泉町森林公園は、良好な自然環境や美しい景観を保全するとともに、各公園の特色を生かしながら、自然とのふれあいが楽しめる場、癒しの場として魅力・機能の充実を図ります。充実にあたっては、官民連携による魅力向上方策を検討します。

○遊歩道の整備・充実により、周辺の観光レクリエーション施設等との連携強化を図ります。

主な取組

- ・公園を会場とした地域の観光交流イベントの開催
- ・老朽化した公園施設の改修
- ・景観上重要な公園における景観計画による適切な整備等
- ・桃沢川沿いにおける遊歩道整備の可能性の調査、関係機関への要請
- ・官民連携による公園等の適切な維持管理の推進
- ・民間活力を活用した収益施設の設置・管理等の検討

⑤身近な公園・広場の維持・向上

○桃沢郷公園、駿河平スポーツ広場、上長窪広場、元長窪広場等の既存の公園・広場を適切に維持管理するとともに、地域住民の要望等を取り入れながら、安全で利用しやすい環境づくり、それぞれの公園の魅力づくりを進めます。

主な取組

- ・街区公園、広場の適切な維持管理、長寿命化
- ・公園・広場の維持管理、拡充への町民参画の仕組みづくりの検討

⑥桃沢川沿いの公共施設の魅力向上と交流機能の強化

○桃沢野外活動センターや桃沢キャンプ場、桃沢グラウンド、桃沢工芸村等、桃沢川の良好な水辺環境・景観を生かした公共施設は、民間活力を導入し、効率的な維持管理を進めるとともに、自然や文化・芸術が楽しめる環境の魅力向上を図り、人々の交流を活性化させます。

主な取組

- ・桃沢野外活動センター等における指定管理者制度による効率的な維持管理、運営
- ・公共施設を利用した地域の観光交流イベントの開催
- ・公共施設の一体的な活用の検討

⑦生活排水対策の推進

○合併処理浄化槽への切り替えの促進による生活排水対策を進めます。

主な取組

- ・合併処理浄化槽への切り替え促進

■都市環境に関する主な方針

①ハイキングコース、散策路の充実

- 愛鷹山麓の良好な自然を楽しむことができるハイキングコース、散策路の適切な維持管理や整備・充実を図ります。
- ハイキングコースのポイントとなる、ユネスコ世界ジオパーク関連資源である愛鷹山水神社やつるべ落としの滝等を保全するとともに、周辺環境整備等により魅力の向上を図ります。

主な取組

- ・ハイキングコースにおける老朽化した施設の改修、公共サインの整備
- ・ハイキングコース、散策路の適切な維持管理
- ・愛鷹山水神社やつるべ落としの滝等の保全、説明板の整備

②愛鷹山麓の美しい自然景観の保全

- 森林の適正な維持管理や環境美化、美しい自然景観を損なう恐れのある開発等への対応策の検討等により、愛鷹山麓一帯の良好な緑地景観を保全します。
- 桃沢川上流等の自然の姿が残る美しい河川景観を保全します。
- 桃沢川下流について、河川の美化や生活排水対策等により美しい河川景観の回復・維持に努めます。また、今後の河川改修にあたっては、生態系の保全や河川の特徴に合わせた良好な水辺景観の創出等に配慮します。

主な取組

- ・森林法に基づく森林の保全
- ・河川沿いの自然環境の保全
- ・生活排水対策等による水質の維持
- ・生態系の保全と親水性の向上に配慮した護岸整備



緑豊かな景観

③駿河湾や市街地等の良好な眺望の確保

○愛鷹山麓からの駿河湾や市街地の良好な眺望を確保するため、眺望点となる空間を適切に維持管理するとともに、屋外広告物、電柱・電線等への対応策を検討します。

主な取組

- ・眺望点となる池の平展望公園、長泉町森林公園、駿河平自然公園における樹木等の適切な維持管理・眺望点周辺における屋外広告物の景観誘導方策の検討
- ・眺望点周辺における電柱・電線等の移設や無電柱化等の検討



池の平展望公園

④水害、土砂災害等に対する安全性の向上

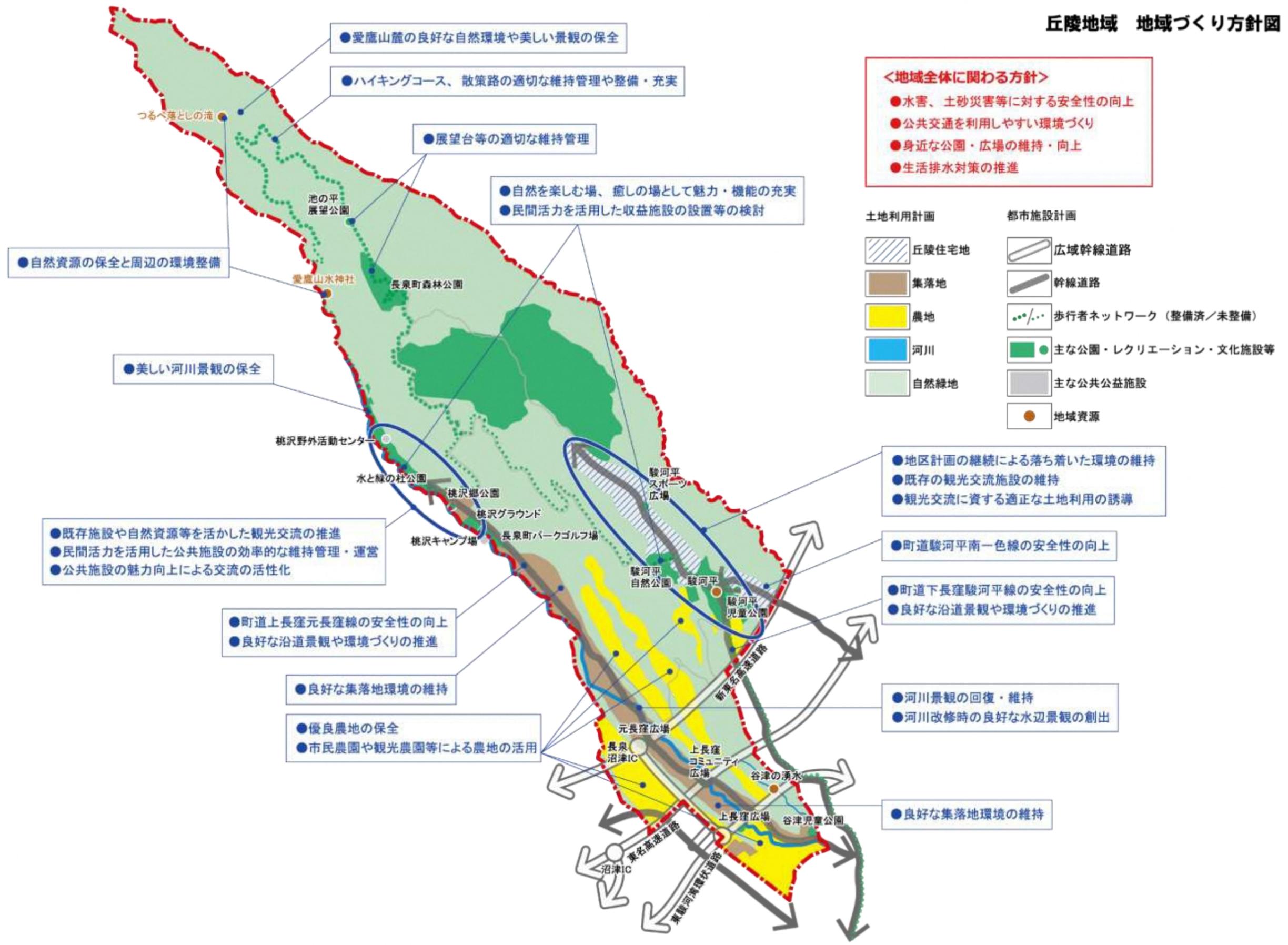
○台風や集中豪雨による土砂災害や水害の被害の軽減を図るため、砂防指定区域や急傾斜地崩壊危険箇所、土石流危険渓流、土砂災害（特別）警戒区域等において、想定される被害に応じ、計画的に防災対策を進めます。

○建物の耐震化・不燃化、危険なブロック塀の撤去・改善、生垣化等を促進し、地域の安全性を高めます。

主な取組

- ・森林の保全による災害防止機能の維持
- ・災害発生危険箇所における防災施設等の整備
- ・河川改修、砂防事業等の関係機関への要請
- ・住宅等の耐震化の促進
- ・生垣補助制度の利用促進

丘陵地域 地域づくり方針図



第4章 ● 計画の推進に向けて

- (1) 協働によるまちづくりの推進
- (2) 効率的・効果的なまちづくりの推進
- (3) まちづくりに関連する計画との連携、
法制度等の適切な運用
- (4) 庁内の連携、周辺市町等との協力による
まちづくりの推進
- (5) PDCAサイクルによる
計画の適切な進行管理

全体構想及び地域別構想において示した方針に基づき、計画的かつ適切に都市づくり、地域づくりを推進するための基本的な考え方を示します。

(1) 協働によるまちづくりの推進

都市づくり、地域づくりは、行政のみでなく、町民や地域、NPO、事業者等が担い手となり、お互いが連携・協力しながら進めていくものです。

本町では、第2次長泉町都市計画マスタープランにおいても、“町民・事業者・行政の協力による都市づくりの推進”を掲げ、協働によるまちづくりを進めてきました。

今後も、多様化する町民ニーズに対応した町民の目線に立ったまちづくり、各地域の個性や魅力を生かした地域づくり等を推進するために、より一層、町民や地域、NPO、事業者等と行政がお互いの役割を理解し、協力し合う「協働のまちづくり」を進めます。



①まちづくりに関する情報の提供・共有

・町民のまちづくりに対する関心を高めるとともに、これからの長泉町におけるまちづくりの考え方等を共有するため、町の広報紙、ホームページ等、様々な方法を用いて、町や地域の現況・課題、都市づくりに関する計画や制度、まちづくり活動等の情報の提供を進めます。

②まちづくりへの町民、事業者、地域等の参画の促進

・「土地利用」、「道路・交通」、「公園・緑地」等、まちづくりに関する計画の策定や、都市計画の決定・変更等を進めるにあたっては、町民の意見を反映し、合意形成を図るため、ワークショップや説明会の開催、住民意識調査やパブリックコメントの実施等、多くの町民や事業者等が様々な段階で参画できる機会を設けるとともに、まちづくりへの参画を促進します。

・多様な町民参画の機会等を通して、これからのまちづくりを担うリーダーの育成を図ります。

・町民や地域、事業者等が主体となった、身近な公園や道路の美化、緑化活動等を促進します。

・地域住民による見守り等を促進し、安心・安全な地域づくりを支援します。

・都市施設の整備や活用にあたっては、官民連携等により、効果的な取組みを促進します。

町民や地域等の参画を促すための主な取り組みイメージ

- ・地域住民と行政の協働による、地域の環境点検と課題の抽出
- ・まちづくりリーダーの育成に向けた勉強会・講習会の開催と活躍の場の提供
- ・町民との協働による本町の魅力の発信
- ・地域住民による見守り活動の支援 など

(2) 効率的・効果的なまちづくりの推進

今後、高齢化の進行やこれまでのような人口の増加が見込めないことなどから、町の財政状況が厳しくなることが予測されます。そのため、まちづくりに関する事業や施策を展開するにあたっては、限られた財源の中で、十分な効果がより効率的に得られるように進めます。

具体的な方策の一つとして、本町では、本計画の高度化版として位置づけられる「立地適正化計画」を作成し、都市機能や居住機能等の適切な誘導を図っていきます。

①効率的・効果的な事業・施策の実施

まちづくりに関する事業や施策の展開は、事業や施策の必要性、緊急性、事業化への熟度、整備による効果等を検討しながら計画的に進めます。また、指定管理者制度による施設管理等、民間の資金や民間が有するノウハウを積極的に活用し、効率化を図ります。

②都市基盤の効率的な維持・管理

道路や橋梁、公共建築物等の既存の都市基盤の長寿命化、ライフサイクルコストの縮減に向け、定期的な点検・診断や予防保全対策の実施等、将来にわたり計画的かつ効率的な維持・管理を図ります。

③立地適正化計画の作成と適切な運用

民間による都市機能への投資や居住を効果的に誘導するため、本町では、立地適正化計画を作成し、それに基づいた施策を実施するとともに、届出制度等を適切に運用します。また、計画策定後も目標数値や効果目標等による評価・分析を実施し、適切な進捗管理を行っていきます。

④新たな技術の活用

ICT（情報通信技術）、IoT（モノのインターネット）、AI（人工知能）などの技術は、急激なスピードで進化しています。これらの技術は、町民・事業者等への効率的な情報の提供、自動運転技術の活用による公共交通の充実、防災分野・物流分野等への無人航空機（ドローン等）の活用、ビッグデータを利用した交通環境の改善をはじめ、産業、健康、介護、インフラ管理等の様々な場面で活用が期待されており、将来的には活用できる幅が広がることが予想されます。そのため、技術の進展を的確に捉え、効果的にまちづくりに活用していきます。

(3) まちづくりに関連する計画との連携、法制度等の適切な運用

都市計画マスタープランは、これからのまちづくりの基本的な方針を示すものであり、個別の事業や施策について具体的な内容を示すものではありません。事業や施策の展開にあたっては、都市計画マスタープランに基づき、まちづくりに関連する分野の個別計画との調整・連携を図りながら、都市計画法をはじめとする関係法制度を適切に運用し、進めます。

①関連計画との連携

- ・道路・交通、公園・緑地、景観、環境、住宅、防災等、まちづくりに関連する分野の個別計画の策定、見直しにあたっては、都市計画マスタープランの内容と整合を図ることで、都市計画マスタープランの実効性を高めるとともに、各種関連計画が相互に連携のとれた総合的・一体的なまちづくりを進めます。
- ・これらのまちづくりに関連する分野だけでなく、産業、教育、福祉等の幅広い分野の計画や施策との調整・連携も図ります。

②まちづくりに関連する法制度の活用

- ・都市計画マスタープランの実効性を高めるとともに、地域の特色を活かしたまちづくりを進めるため、町や地域の実情に応じて、用途地域や地区計画、都市計画道路や都市計画公園といった都市施設等の決定や見直しを行います。また、都市計画法をはじめ、建築基準法や景観法等のまちづくりに関する法制度を適切に活用します。

(4) 市内の連携、周辺市町等との協力によるまちづくりの推進

都市計画マスタープランに基づき、まちづくりを計画的に進めていくためには、都市計画分野だけでなく、道路・交通、公園・緑地、景観、環境、住宅、防災等、様々な分野が協力しあいながら、総合的に取り組むことが必要となります。

本町は、高速道路や国道、県道、河川等、国や県が主体となり整備・管理をしている都市施設が町の骨格を形成しています。また、本町の市街地は周辺市町の市街地と連坦して形成されていることから、都市づくりを進めるにあたり、国や県、周辺市町と連携・協力しながら取り組むことが必要となります。

今後、まちづくりを計画的かつ総合的に進めるため、市内における推進体制を充実するとともに、国や県、周辺市町との連携・協力の強化を図ります。

①市内の推進体制の充実

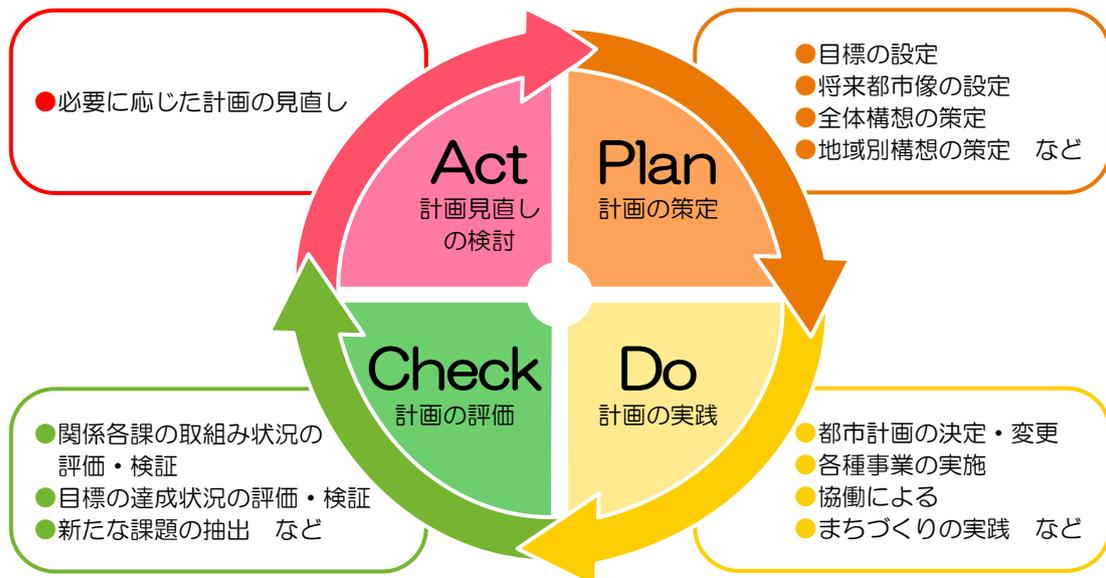
- ・計画的かつ総合的なまちづくりを進めるため、都市計画担当部署を中心に、関係部署間における連携・協力を強化し、プロジェクトチームの設置等、市内における横断的なまちづくり推進体制の充実を図ります。

②国、県、周辺市町などとの連携強化

- ・高速道路や国道、県道、河川等の整備・改修については、国や県等の関係機関との連携・協力を強化しながら、積極的に働きかけます。
- ・広域的な視点からの協議や調整が必要となる幹線道路の整備や土地利用の誘導、公共交通の充実等については、周辺市町や関係機関との連携・協力を図りながら、一体的なまちづくりを進めます。

(5) PDCAサイクルによる計画の適切な進行管理

都市づくりの目標の達成や将来都市構造の実現のためには、各種施策や事業を計画的に実施することが重要です。そのために、P（計画）・D（実行）・C（点検）・A（処置・改善）のサイクルにより、まちづくりの進捗状況を評価し、計画の適切な進行管理に努めます。



①定期的な評価・検証の実施

社会・経済情勢が急速に変化する現代においては、取り巻く環境の変化に柔軟に対応することが求められることから、都市計画基礎調査や国勢調査等の各種調査が概ね5年ごとに実施されることを踏まえ、概ね5年ごとに都市の現状や変化を把握するとともに、本計画の進捗状況を評価・検証します。これにより、計画の進行を適切に管理するとともに、必要に応じて計画内容の見直し等を行います。

②評価・検証を行う組織の設置の検討

本計画の評価・検証にあたっては、庁内関係課の職員で構成する組織を設置することや都市計画審議会の意見を聴くこと等を検討します。

策定の経緯

策定の経緯

平成 28 年度		
月 日	事 由	内 容
12 月 7 日	平成 28 年度第 1 回 長泉町都市計画マスタープラン ワーキンググループ	<ul style="list-style-type: none"> ・現状における課題について ・将来土地利用について
12 月 27 日	平成 28 年度第 1 回 長泉町都市計画マスタープラン 検討委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・現行計画の課題について
2 月 14 日	平成 28 年度第 2 回 長泉町都市計画マスタープラン ワーキンググループ	<ul style="list-style-type: none"> ・全体構想における課題の整理について ・地域別の現況の整理について
3 月 24 日	平成 28 年度第 2 回 長泉町都市計画マスタープラン 検討委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・全体構想における課題の整理について ・地域別の現況の整理について
平成 29 年度		
月 日	事 由	内 容
6 月 22 日	平成 29 年度第 1 回 長泉町都市計画マスタープラン ワーキンググループ	<ul style="list-style-type: none"> ・全体構想の見直し概要について ・地域別構想における地域区分の検討について
7 月 5 日	平成 29 年度第 1 回 長泉町都市計画マスタープラン 検討委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・全体構想の見直し（案）の概要について ・地域別構想における地域区分の検討について
8 月 9 日	平成 29 年度第 2 回 長泉町都市計画マスタープラン ワーキンググループ	<ul style="list-style-type: none"> ・全体構想（案）について ・地域別構想における地域区分の検討について ・地域別構想（案）について
9 月 5 日	平成 29 年度第 2 回 長泉町都市計画マスタープラン 検討委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・全体構想（案）について ・地域別構想区分の見直しについて ・地域別構想（素案）について
10 月 5 日	平成 29 年度第 3 回 長泉町都市計画マスタープラン ワーキンググループ	<ul style="list-style-type: none"> ・計画素案について ・地域別構想について
11 月 14 日	平成 29 年度第 3 回 長泉町都市計画マスタープラン 検討委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・計画素案について ・地域別構想について
1 月 21 日 1 月 22 日 1 月 26 日 1 月 28 日	「都市計画マスタープラン」 素案に関する説明会・意見交換会	<ul style="list-style-type: none"> ・第 2 次長泉町都市計画マスタープラン （平成 30 年改定版）（素案）について

平成 29 年度		
月 日	事 由	内 容
1月24日 ～3月9日	パネル展示による住民周知	・第2次長泉町都市計画マスタープラン (平成30年改定版)(素案)について
1月24日 ～3月9日	パブリック・コメント	・第2次長泉町都市計画マスタープラン (平成30年改定版)(素案)について
3月15日	長泉町都市デザイン懇話会※	・第2次長泉町都市計画マスタープラン (平成30年改定版)(素案)について
平成 30 年度		
月 日	事 由	内 容
4月12日	長泉町都市デザイン懇話会※	・第2次長泉町都市計画マスタープラン (平成30年改定版)(素案)について
5月17日	平成30年度第1回都市計画審議会	・長泉町都市計画マスタープランの改定について
令和 5 年度		
月 日	事 由	内 容
1月5日 ～2月3日	パブリック・コメント	・長泉町都市計画マスタープラン (令和6年改定版)(素案)について
3月22日	令和5年度第1回都市計画審議会	・長泉町都市計画マスタープランの変更について (防災まちづくりの目標)

※関連分野の代表者等による懇話会

**第2次長泉町都市計画マスタープラン
(令和6年改定版)
令和6年3月**

発 行 : 長泉町建設計画課

住 所 : 〒411-8668

静岡県駿東郡長泉町中土狩 828 番地

T E L : 055-989-5520

F A X : 055-986-5905

E-mail : keikaku@town.nagaizumi.lg.jp

U R L : <http://www.town.nagaizumi.lg.jp>

