

住みたい、歩きたいまち ながいずみ
長泉町立地適正化計画
【2018-2035】



令和6年3月
長泉町



ごあいさつ

本町は、富士山や愛鷹山麓の自然豊かな環境に恵まれ、J R 東海道新幹線や東名高速道路、新東名高速道路などの交通アクセスの強みを生かしたまちづくりを進めた結果、企業進出が進むとともに人口も増加し、工業を中心とする町として発展を遂げてまいりました。

一方で、全国的に人口減少や少子高齢化の進行など、地方自治体を取り巻く厳しい状況が続く中、将来にわたり持続可能な都市を実現するため、居住や都市機能の誘導、公共交通の充実を目指す包括的な計画である「立地適正化計画」を平成 30 年に策定しました。

また、本計画では長期的な視点のもと、拠点におけるにぎわい創出、道路や公園などの整備、公共交通の利用促進など、誰もが住みやすいまちづくりを進めるため、「拠点」、「健康」、「定住」、「雇用」をまちづくりの基本方針に掲げ、推進してきましたが、策定から 5 年が経過し、その間、令和 2 年に都市再生特別措置法が改正され、新たに「防災指針」を定めることとしました。

近年、災害は頻発・激甚化の傾向を見せており、本町においては、令和 3 年 7 月の豪雨により災害が発生するなど、防災まちづくりには、ハード・ソフトを組み合わせた対策が重要となります。

今後は、これまでの立地適正化計画に基づく、コンパクトなまちづくりに加え、都市防災に関する機能の確保を図るため「防災指針」を追加し、災害に強い居住環境と地域社会の形成を進めていきます。

長泉町が災害に強いコンパクトな持続可能なまちとして発展していくため、国・県等の関係機関と連携を図りながら、立地適正化計画に基づくまちづくりを推進していきますので、町民の皆様をはじめ、地域や事業者などのご協力をお願い申し上げます。

令和 6 年 3 月



長泉町長 池田 修

目 次

第1章 立地適正化計画の目的と位置づけ 1

- 1 背景と目的 2
- 2 立地適正化計画の概要 3
- 3 立地適正化計画の役割と位置づけ 5
- 4 計画の前提 6
- 5 計画の構成 7

第2章 現状把握、人口動向分析及び課題の抽出 . . . 9

- 1 人口動向分析 10
- 2 都市の基礎データと現状把握 19
- 3 課題の整理 50

第3章 都市づくりの基本方針 53

- 1 都市づくりの理念、目標 54
- 2 将来の目指すべき方向性 57

第4章 都市機能誘導区域の設定 67

- 1 都市機能誘導区域の設定方針 68
- 2 都市機能誘導区域の設定 73
- 3 誘導施設の設定 77

第5章 居住誘導区域の設定 81

- 1 居住誘導区域設定にあたっての考え方 82
- 2 居住誘導区域の候補となりうるエリアの設定 84
- 3 居住誘導区域に含めるか詳細に検討を行うエリアの設定 87
- 4 居住誘導区域の設定 92
- 5 公共交通のあり方 94
- 6 居住誘導区域外の方針 96

第6章 防災指針 97

- 1 基本的な考え方 98
- 2 災害リスクの分析と課題の整理 100
- 3 防災上の対応方針、取組方針 116
- 4 施策と目標の設定 118

第7章 誘導施策の設定 125

- 1 誘導施策の設定 126
- 2 誘導施策の内容 131

第8章 目標数値・効果目標の設定及び計画策定後の届出制度 . 145

- 1 目標数値・効果目標の設定 146
- 2 進捗管理の方針 148
- 3 届出制度 149

策定の経緯 153

- 策定の経緯 154

第1章 ● 立地適正化計画の目的と位置づけ

- 1 背景と目的
- 2 立地適正化計画の概要
- 3 立地適正化計画の役割と位置づけ
- 4 計画の前提
- 5 計画の構成

1 背景と目的

- ・本町は静岡県東部、伊豆半島の付け根に位置し、地形は北部の愛鷹山地と南部の黄瀬川低地に大きく区分され、北部から南部に向かって傾斜した地形となっており、国道 246 号以南の平坦な地域（東西約 3.5km×南北約 5km）にコンパクトな市街地が形成されています。
- ・町内及び町の近隣には JR 東海道新幹線三島駅や東名高速道路沼津 IC、新東名高速道路長泉沼津 IC が立地しており、静岡市や東京方面へのアクセス性が非常に良いことから、高度経済成長期には工場進出が進み、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が増加し、昭和 35 年の町制施行時には約 15,000 人だった人口が昭和 50 年には 30,000 人（国勢調査）を突破し、令和 2 年には 43,336 人（国勢調査）、令和 5 年には 43,494 人（住民基本台帳）となっています。平成 30 年 3 月公表の国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、令和 7 年まで増加を続け、その後緩やかに減少に転じると見込まれています。また年齢別の人口構成を見ると、高齢者人口は増加する一方で年少人口や生産年齢人口は近い将来減少に転じると見込まれています。
- ・国においては、今後の人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現し、財政面及び経済面においても持続可能な都市経営を可能とするため、平成 26 年 8 月に都市再生特別措置法等の一部を改正する法律が施行されました。これにより市町村は、コンパクトプラスネットワーク型の都市づくりを進めるための「立地適正化計画」を作成できることとなりました。
- ・本町では令和 3 年 3 月に策定した、最上位計画である「長泉町総合計画」に基づき、人口減少社会・高齢化社会に備えるまちづくりや子育てしやすいまちづくりによる子育て世代の定住化の促進等を掲げ全庁的な取り組みを進めています。本町は現在人口増加が続いており、しばらくは増加傾向のまま推移すると見込まれていますが、将来、確実に起こりうる人口減少や高齢化を少しでも抑制し、人口バランスのとれた持続可能な都市づくりが必要です。
- ・長期的な視点のもと、下土狩駅、長泉なめり駅及び池田柵線沿道を拠点としたにぎわいの創出、道路や公園の整備、公共交通を利用しやすい環境づくりなど、歩いて楽しく誰もが住みやすいまちづくりを推進していくため、平成 30 年 7 月に立地適正化計画を策定しました。
- ・その後、令和 2 年 6 月の都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画の居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策などを定める「防災指針」の作成が新たに追加されたことを受け、本町においても災害ハザードエリアにおける災害リスクを踏まえ、居住誘導区域をはじめとする町全域における防災対策などについて検討を行うとともに、「防災指針」を定めることが求められています。
- ・このため、立地適正化計画に基づいてコンパクトで安全なまちづくりを推進するうえで、「防災指針」を定め防災の観点も考慮したまちづくりを連携して進めていくために、立地適正化計画を改定することとしました。



2 立地適正化計画の概要

- ・「立地適正化計画」は、平成 26 年の都市再生特別措置法の一部改正により創設された制度であり、人口減少、高齢化が進行する社会情勢の中でも将来にわたり持続可能な都市を実現するため、居住や都市機能の誘導、公共交通の充実を目指す包括的な計画です。
- ・「立地適正化計画」では、居住や都市機能の誘導を図る区域を記載する他、基本的な方針、計画の目標等を定めます。

■立地適正化計画で定める項目

●立地適正化計画の区域

- ・都市計画区域に属する範囲が対象となります。

●計画の基本的な方針

- ・本町の現状の把握、分析を行い、整理した課題に基づき、計画により実現すべき将来の都市像を示します。

●居住誘導区域

- ・一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスや公共施設等が持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域で、市街化区域の中に区域を設定します。

●都市機能誘導区域

- ・医療・福祉・商業等の都市機能を都市の拠点に誘導し、各種サービスの効率的な提供を図る区域で、居住誘導区域の中に区域を設定します。

●誘導施設

- ・医療施設、福祉施設、商業施設等、居住者の利便性や福祉の増進に著しく寄与する施設で、都市機能誘導区域ごとに、地域の特性に応じて誘導すべき施設を設定します。

●誘導施策

- ・居住や都市機能の誘導のために講ずべき施策を整理します。

●防災指針

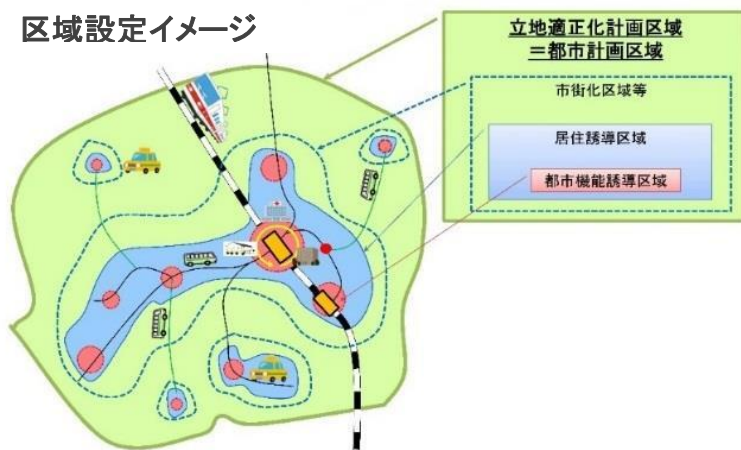
- ・都市防災に関する機能の確保を図るため、居住誘導区域における防災・減災対策の取組方針や具体的な取組を設定します。

●定量的な数値目標

- ・計画の総合的な達成状況の的確な把握が可能となるよう、定量的な数値目標の設定を行います。

立地適正化計画において設定する各区域の役割

- ・立地適正化計画区域は都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体を対象とすることが基本となります。
- ・立地適正化計画区域のうち、市街化区域内に**居住誘導区域**を、居住誘導区域内に**都市機能誘導区域**を設定することによって必要な機能の集約を目指します。



居住誘導区域（市街化区域内に設定）

- ・一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスや公共施設等が持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域。
- ・主に公共交通利便性の高いエリアや将来的に人口集積が見られるエリアに設定。

都市機能誘導区域（居住誘導区域内に設定）

- ・医療・福祉・商業等の都市機能を都市の拠点に誘導し、各種サービスの効率的な提供を図る区域。
- ・主要な公共交通の結節点などを核として、徒歩などの交通手段によって容易に回遊できる範囲を設定。

都市機能誘導区域ごとに設定

誘導施設

- ・医療施設、福祉施設、商業施設等、居住者の利便性や福祉の増進に著しく寄与する施設。
- ・都市機能誘導区域ごとの目指すべき方向性を踏まえ、目標達成のために必要な施設を設定

居住誘導区域外のエリア

必要に応じて、以下のような区域設定等が可能。

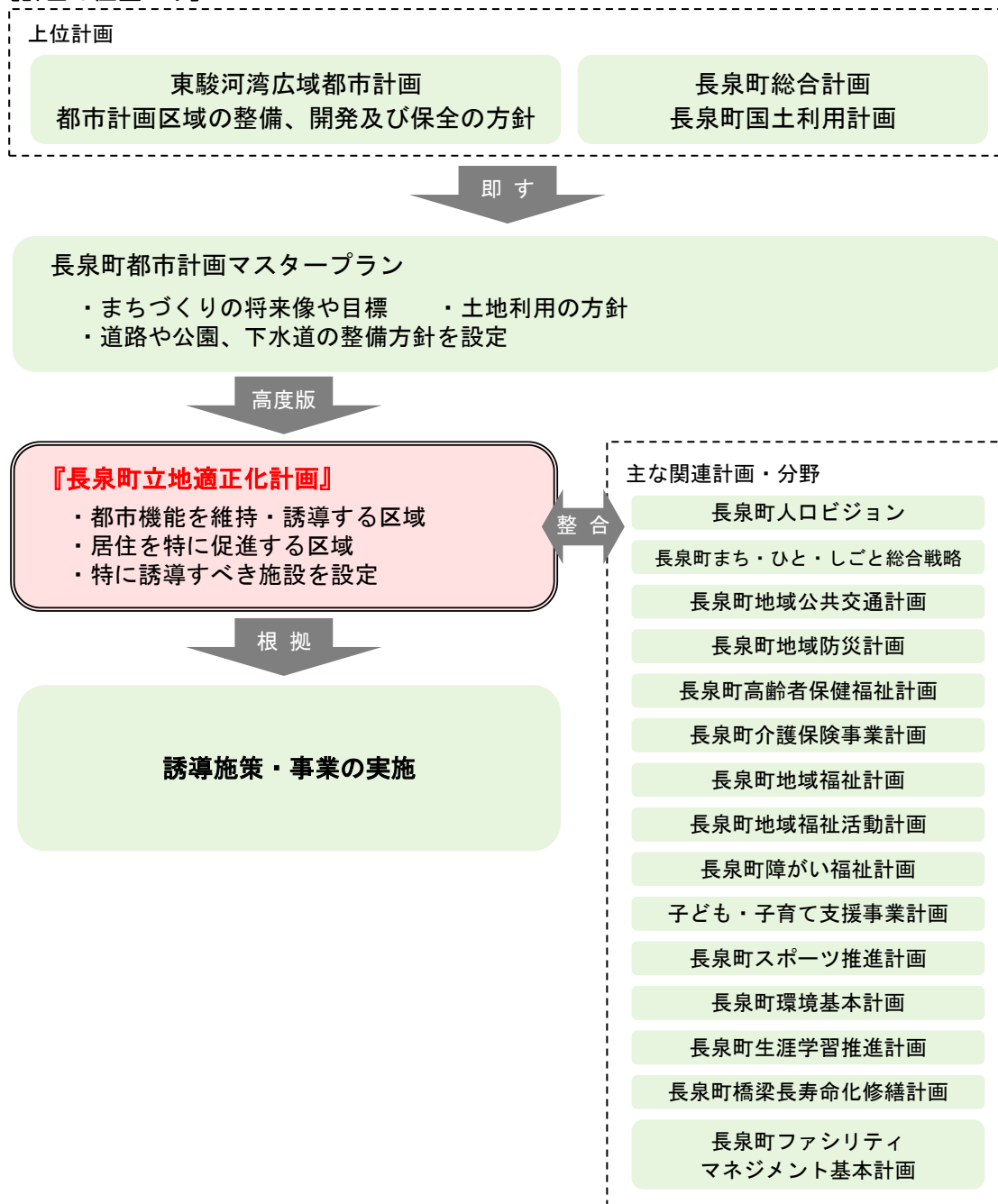
- ・居住調整地域：住宅地化を抑制するために定める区域（市街化調整区域での指定はできない）
- ・跡地等管理区域：跡地等の適正な管理（雑草の繁茂等の防止）を必要とする区域
（跡地等の管理に係る指針を定め、協定による管理が可能）



3 立地適正化計画の役割と位置づけ

- ・立地適正化計画は、静岡県が策定している「東駿河湾広域都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」及び本町が策定している「長泉町総合計画」や「長泉町国土利用計画」、「長泉町都市計画マスタープラン」の方向性と整合を図る必要があるほか、関連する各種計画や各分野との連携を図る必要があります。

【計画の位置づけ】



4 計画の前提

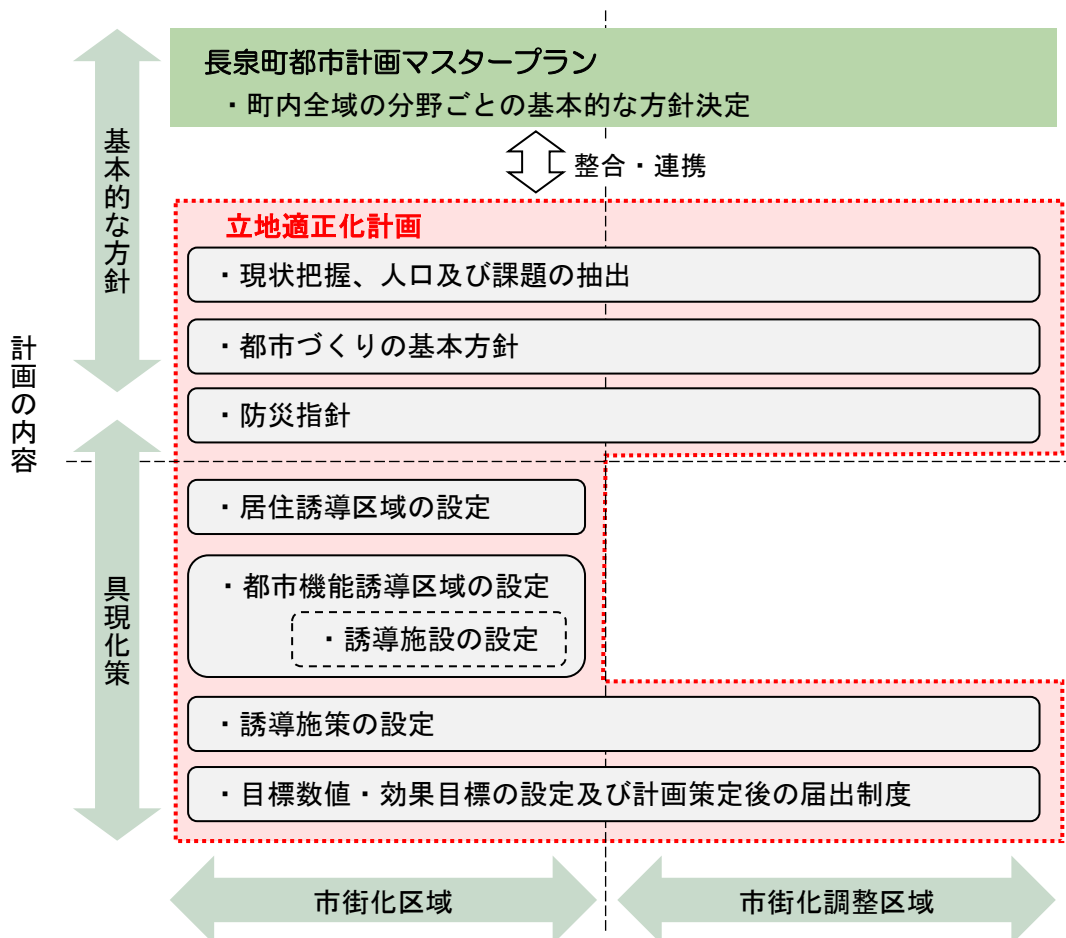
①目標年次

- ・ 目標年次は、概ね 20 年後の令和 17 年とします。また、立地適正化計画は概ね 5 年ごとに各評価指標により効果の検証を行うことを基本とし、総合計画や都市計画マスタープランの計画期間との整合を図りながら、必要に応じて見直しを行うものとします。

②対象区域

- ・ 立地適正化計画の区域は都市全体を見渡す観点から、都市計画区域を対象として現状把握及び人口動向分析、課題抽出を行うとともに都市計画マスタープランと整合を図りつつ都市づくりの基本方針や誘導施策等について設定します。
- ・ また、居住誘導区域、都市機能誘導区域（誘導施設）については、都市再生特別措置法第 81 条 11 項の規定に基づき、市街化区域内に設定します。

【立地適正化計画の対象区域イメージ】





5 計画の構成

- ・立地適正化計画では、現状の課題の分析をもとにどのようなまちづくりを目指すのかという「まちづくりの方針（ターゲット）」を明確にし、その実現にどう取り組むかという「課題解決のための施策・誘導の方針（ストーリー）」を示した上で、居住誘導区域及び都市機能誘導区域、誘導施設、誘導施策等を整理しています。

■立地適正化計画の構成

第1章	立地適正化計画の目的と位置づけ 1 背景と目的 2 立地適正化計画の概要 3 立地適正化計画の役割と位置づけ 4 計画の前提 5 計画の構成
第2章	現状把握、人口動向分析及び課題の抽出 1 人口動向分析 2 都市の基礎データと現状把握 3 課題の整理
第3章	都市づくりの基本方針 1 都市づくりの理念、目標 2 将来の目指すべき方向性
第4章	都市機能誘導区域の設定 1 都市機能誘導区域の設定方針 2 都市機能誘導区域の設定 3 誘導施設の設定
第5章	居住誘導区域の設定 1 居住誘導区域設定にあたっての考え方 2 居住誘導区域の候補となりうるエリアの設定 3 居住誘導区域に含めるか詳細に検討を行うエリアの設定 4 居住誘導区域の設定 5 公共交通のあり方 6 居住誘導区域外の方針
第6章	防災指針 1 基本的な考え方 2 災害リスクの分析と課題の整理 3 防災上の対応方針、取組方針 4 施策と目標の設定
第7章	誘導施策の設定 1 誘導施策の設定 2 誘導施策の内容
第8章	目標数値・効果目標の設定及び計画策定後の届出制度 1 目標数値・効果目標の設定 2 進捗管理の方針 3 届出制度



立地適正化計画の目的と位置づけ

1
章

第2章 ● 現状把握、人口動向分析及課題の抽出

1 人口動向分析

- (1) 町全体での人口推移及び推計
- (2) 老年人口・高齢化率の推移及び将来推計
- (3) 生産年齢人口・生産年齢人口比率の推移及び将来推計
- (4) 年少人口・年少人口比率の推移及び将来推計
- (5) 総人口の推移及び将来推計

2 都市の基礎データと現状把握

- (1) 土地利用の現状整理
- (2) 災害
- (3) 公共交通の現状整理・動向分析
- (4) 都市機能の現状整理
- (5) 都市基盤の整備状況
- (6) 地価の推移
- (7) 歳入・歳出の推移
- (8) 産業の状況
- (9) 持ち家率の状況
- (10) 町民の平均歩数の状況
- (11) 全国他市町村との比較

3 課題の整理

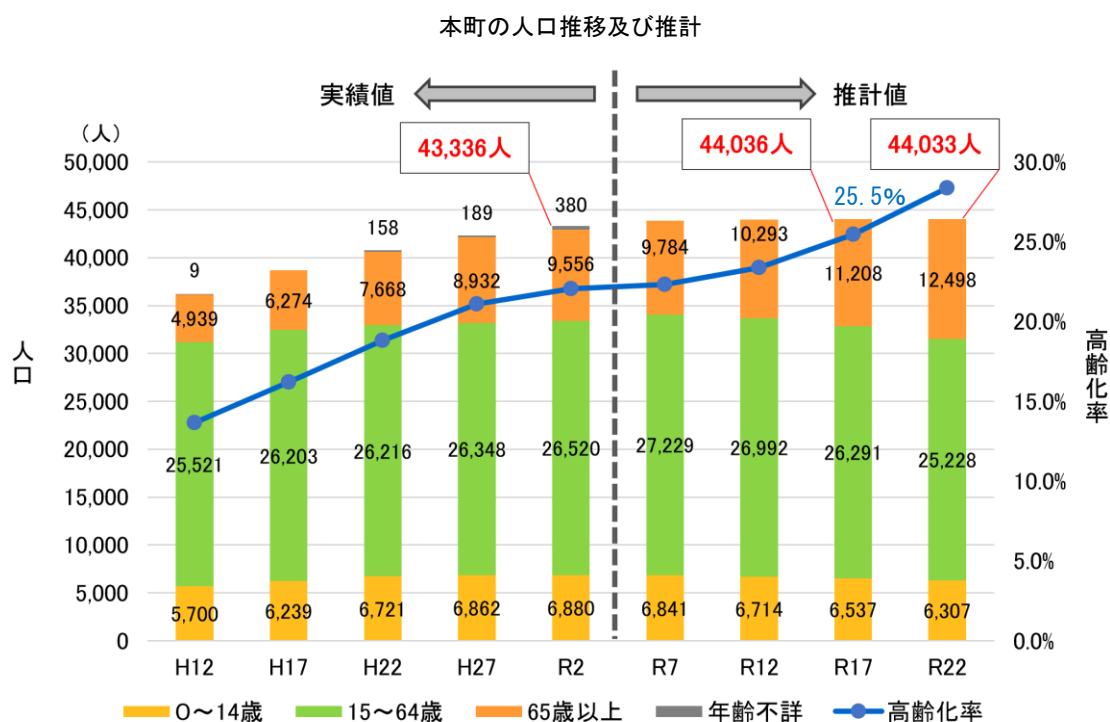
1 人口動向分析

- ・立地適正化計画が居住地の適正な設定・誘導等を行うことが趣旨である観点から、居住誘導区域や都市機能誘導区域等の検討の基礎となる人口の現状分析及び将来推計を行います。
- ・人口推計については、令和2年の国勢調査結果と立地適正化計画の目標年次である令和17年の推計値との比較を行います。

(1) 町全体での人口推移及び推計

【現状と将来動向】

- ・本町の人口は、令和2年の国勢調査では43,336人となっており、昭和35年の町制施行時から一貫して増加傾向にあります。
- ・第5次長泉町総合計画の推計によると、人口は令和17年まで増加した後はほぼ横ばいに推移し、令和22年の人口は44,033人になると見込まれています。
- ・令和17年の推計人口は令和2年から微増と推計されており、老年人口（65歳以上の人口）は約1,700人増加することが推計されています。



出典：第5次長泉町総合計画、国勢調査

(2) 老年人口・高齢化率の推移及び将来推計

① 老年人口^{注1}

- ・ 老年人口の分布状況を見ると、令和2年には下土狩駅周辺で集積していました。
- ・ 令和17年には市街化区域全域に集積が広がり、これまで老年人口の少なかった上土狩周辺でも集積すると推計されています。

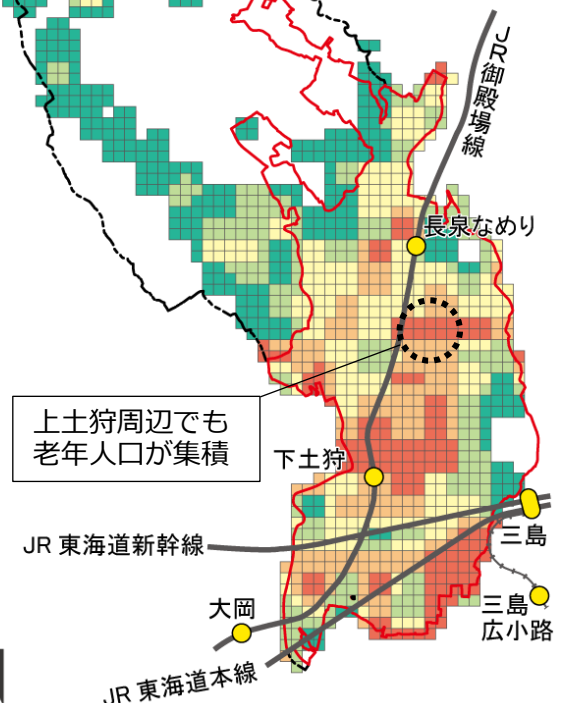
令和2年

令和17年

凡 例	
----	行政界
—	市街化区域
—	都市計画区域
老年人口	
■	0～4人
■	5～9人
■	10～14人
■	15～19人
■	20人以上

※人口推計方法について

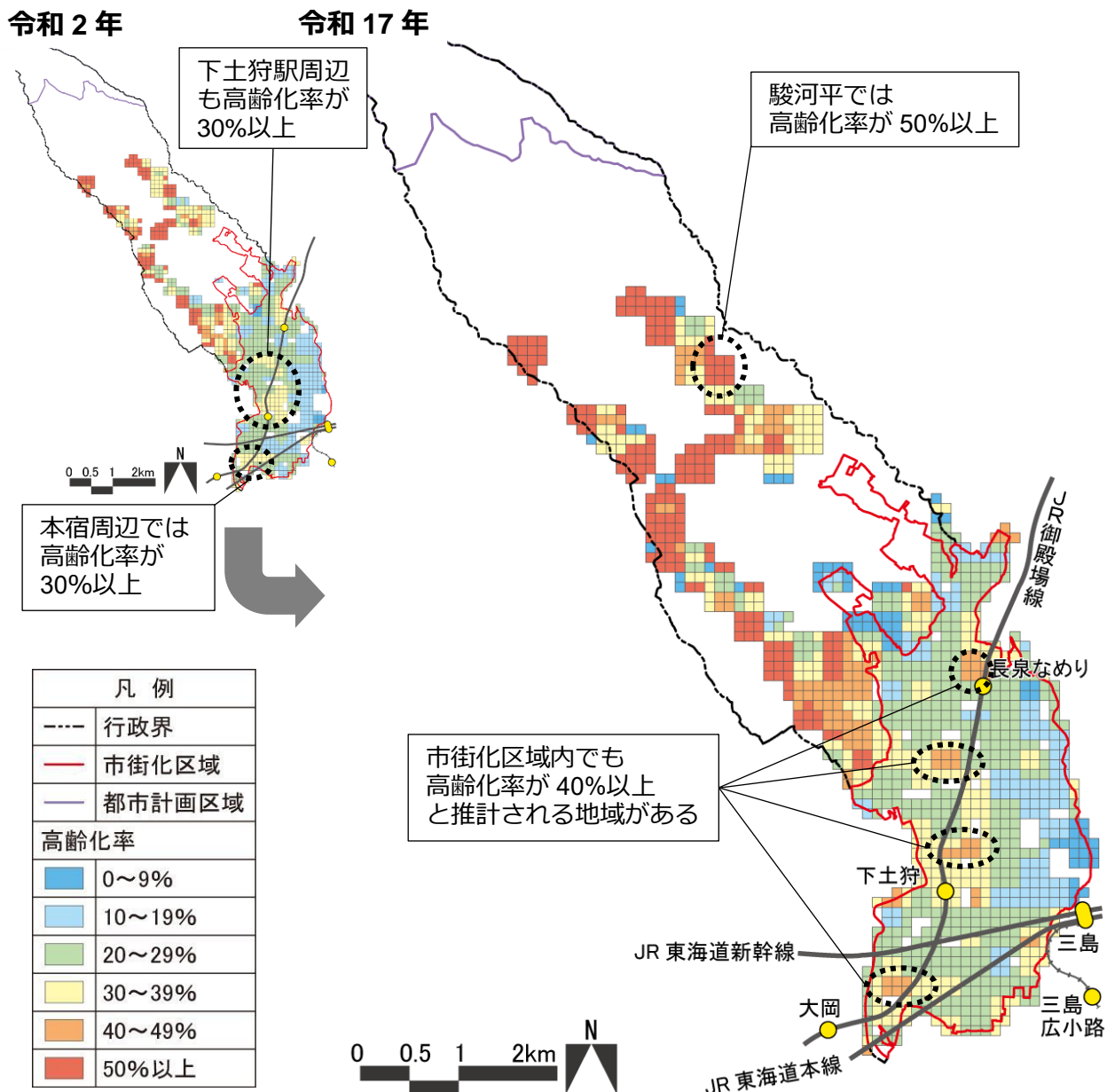
- ・ 令和2年度の国勢調査結果によるメッシュ（250m）毎の年齢区分別、人口分布結果を基準とする。
- ・ 平成27年と令和2年の国勢調査結果から平均変化率を算出し、メッシュ毎の人口に乗じて5年後の人口推計を行い、それを繰り返して令和17年の人口を推計する。
- ・ 平均変化率は、市街化区域、市街化調整区域毎に、0～14歳人口（総数）、15～64歳人口（総数）、65歳以上人口（総数）に区分して算出する。
- ・ 令和17年の総人口推計値は、第5次長泉町総合計画に示される44,036人を採用する。



注1：65歳以上の人口のこと

②高齢化率^{注2}

- ・令和2年時点の市街化区域内の高齢化率は、本宿周辺で30%以上の高い値となり、市街化区域西側の下土狩駅周辺でも30%以上となりました。
- ・令和17年には下土狩駅周辺や長泉なめり駅周辺などの市街化区域内でも高齢化率が40%以上と推計される地域がみられ、市街化調整区域の駿河平においては高齢化率が50%以上になると推計されています。

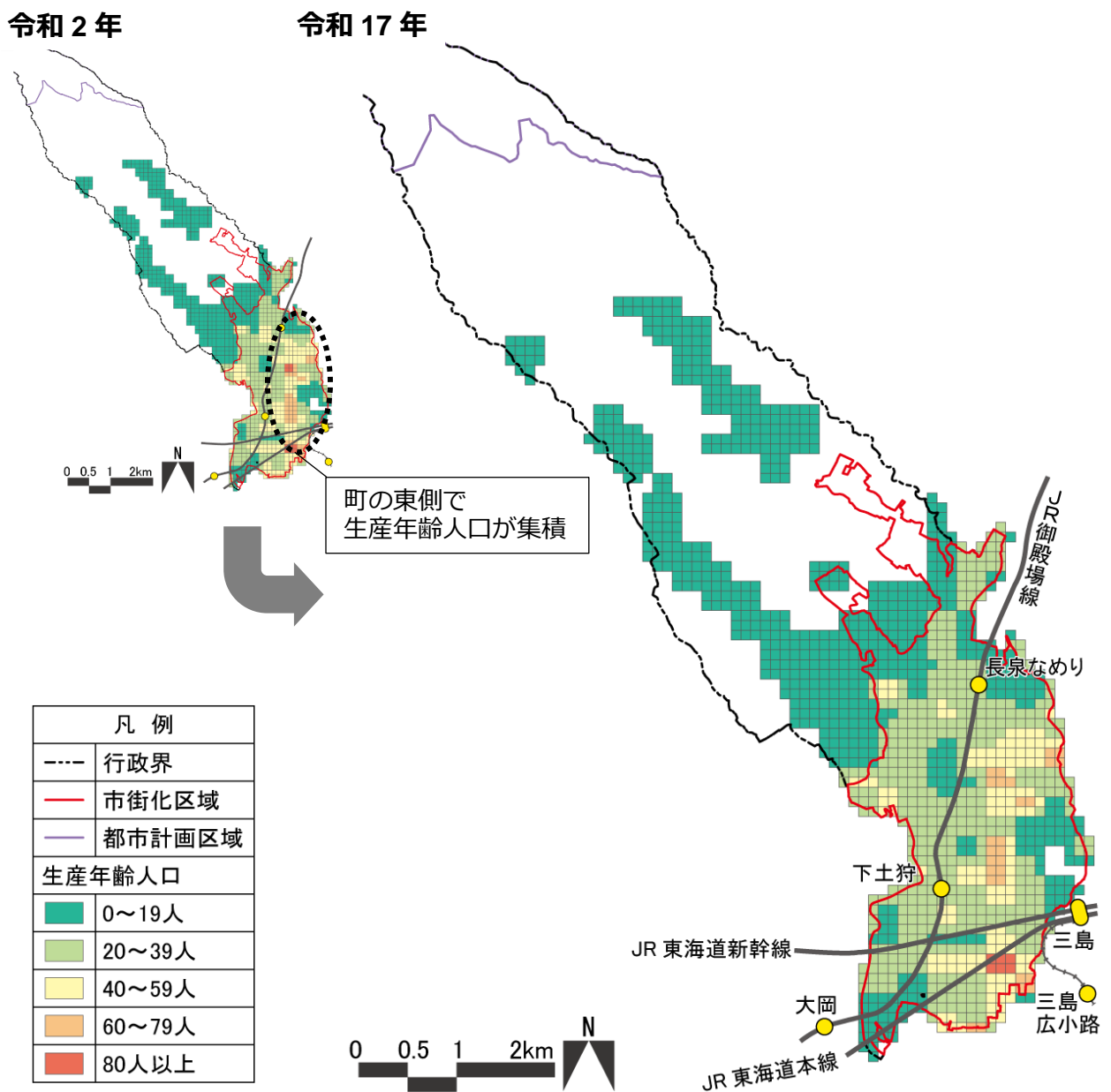


注2：65歳以上の人口の割合のこと

(3) 生産年齢人口・生産年齢人口比率の推移及び将来推計

①生産年齢人口^{注3}

- ・令和2年は、町の東側で生産年齢人口（15～64歳の人口）が集積していました。
- ・生産年齢人口は大きな変化はなく、市街化区域の東側で生産年齢人口の集積が継続すると推計されています。



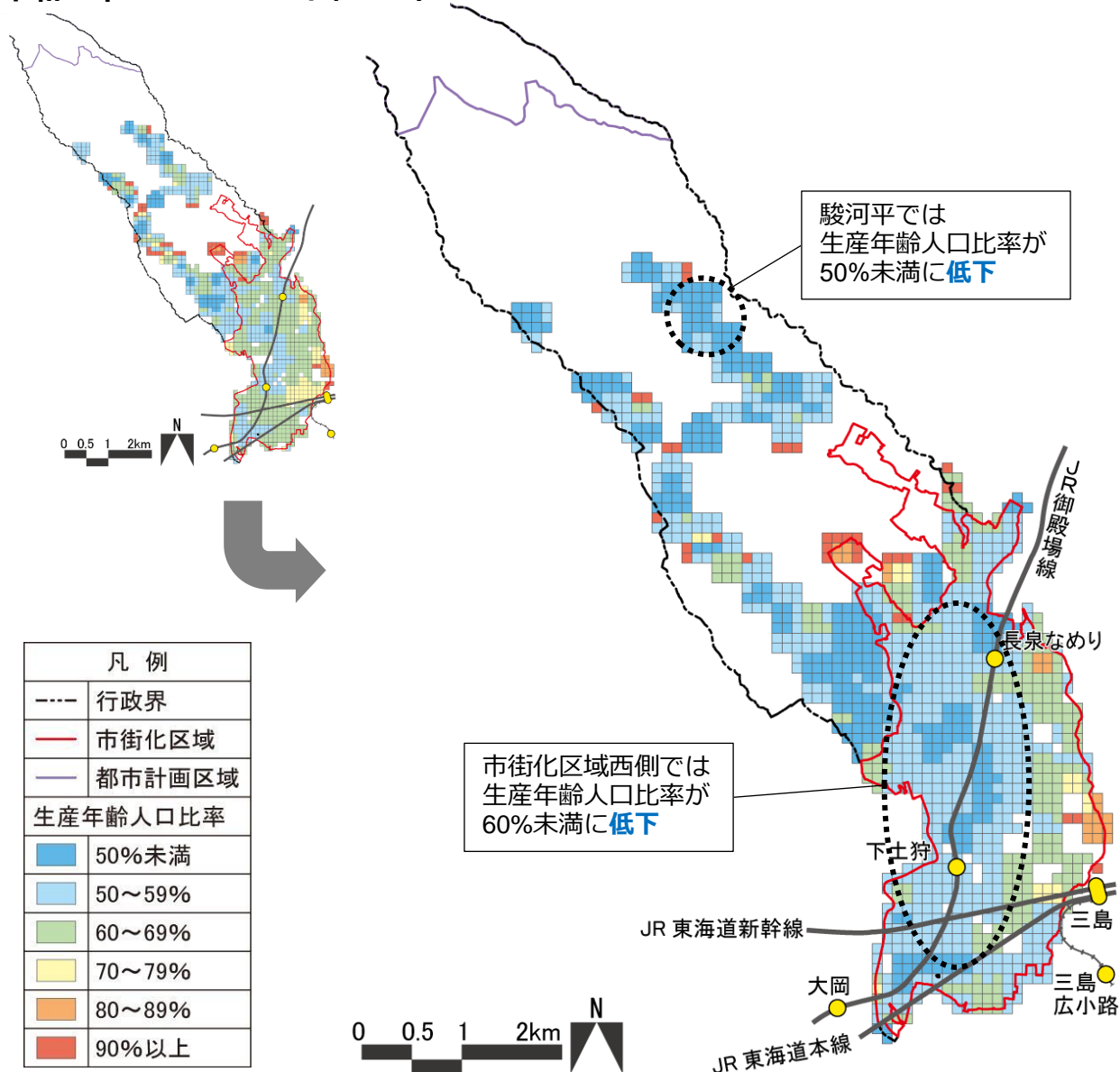
注3：15歳以上65歳未満の人口のこと

②生産年齢人口比率^{注4}

- ・令和2年の生産年齢人口比率は町内の東側で高い傾向にありました。
- ・生産年齢人口比率は町全体で減少傾向にありますが、市街化区域の西側や市街化区域北側において特に低くなると見込まれています。これらの地域では令和17年に60%未満まで低下することが推計されています。
- ・市街化調整区域である駿河平においては、生産年齢人口比率が50%未満まで低下する見込みです。

令和2年

令和17年

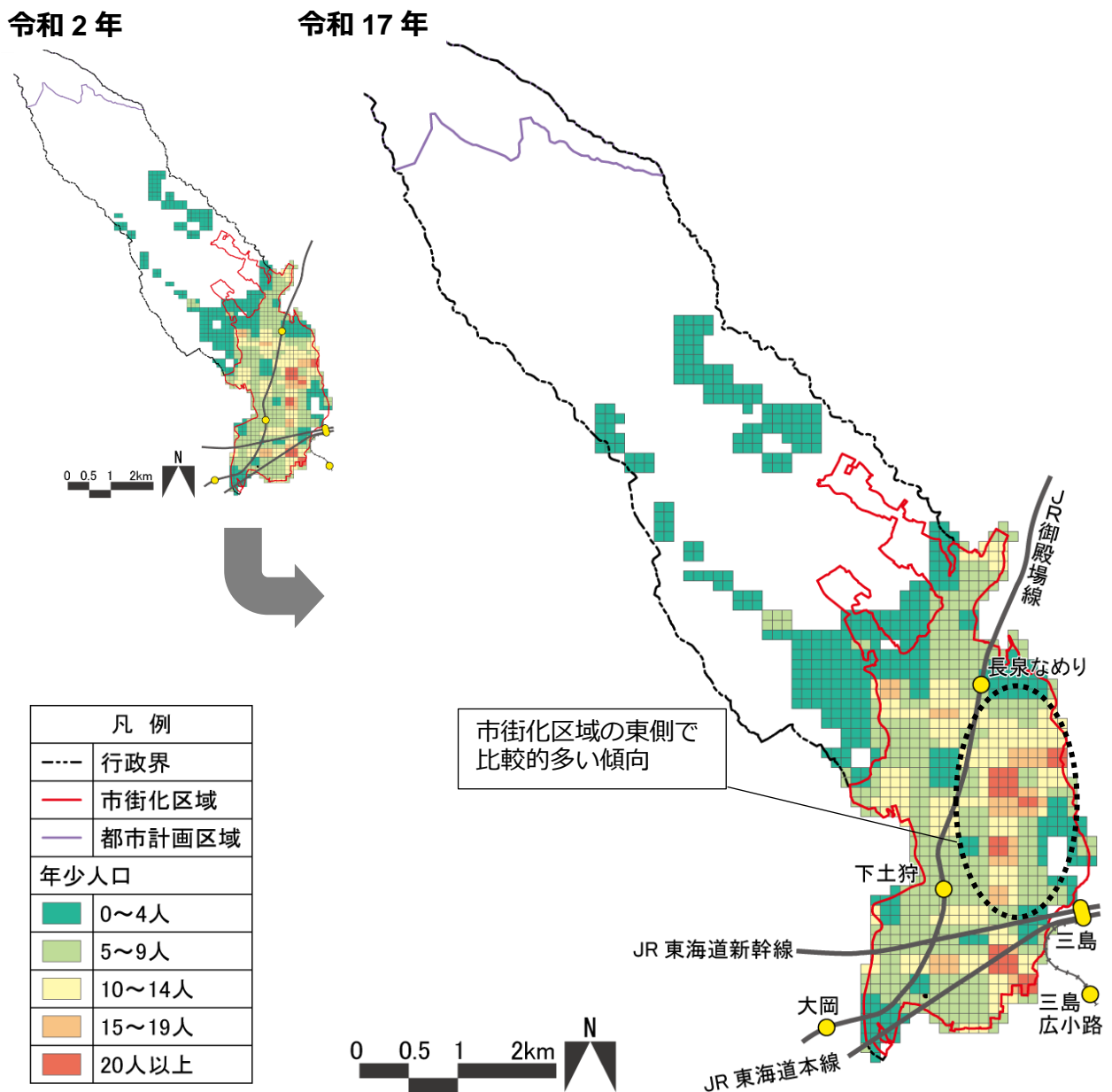


注4：15歳以上65歳未満の人口の割合のこと

(4) 年少人口・年少人口比率の推移及び将来推計

①年少人口^{注5}

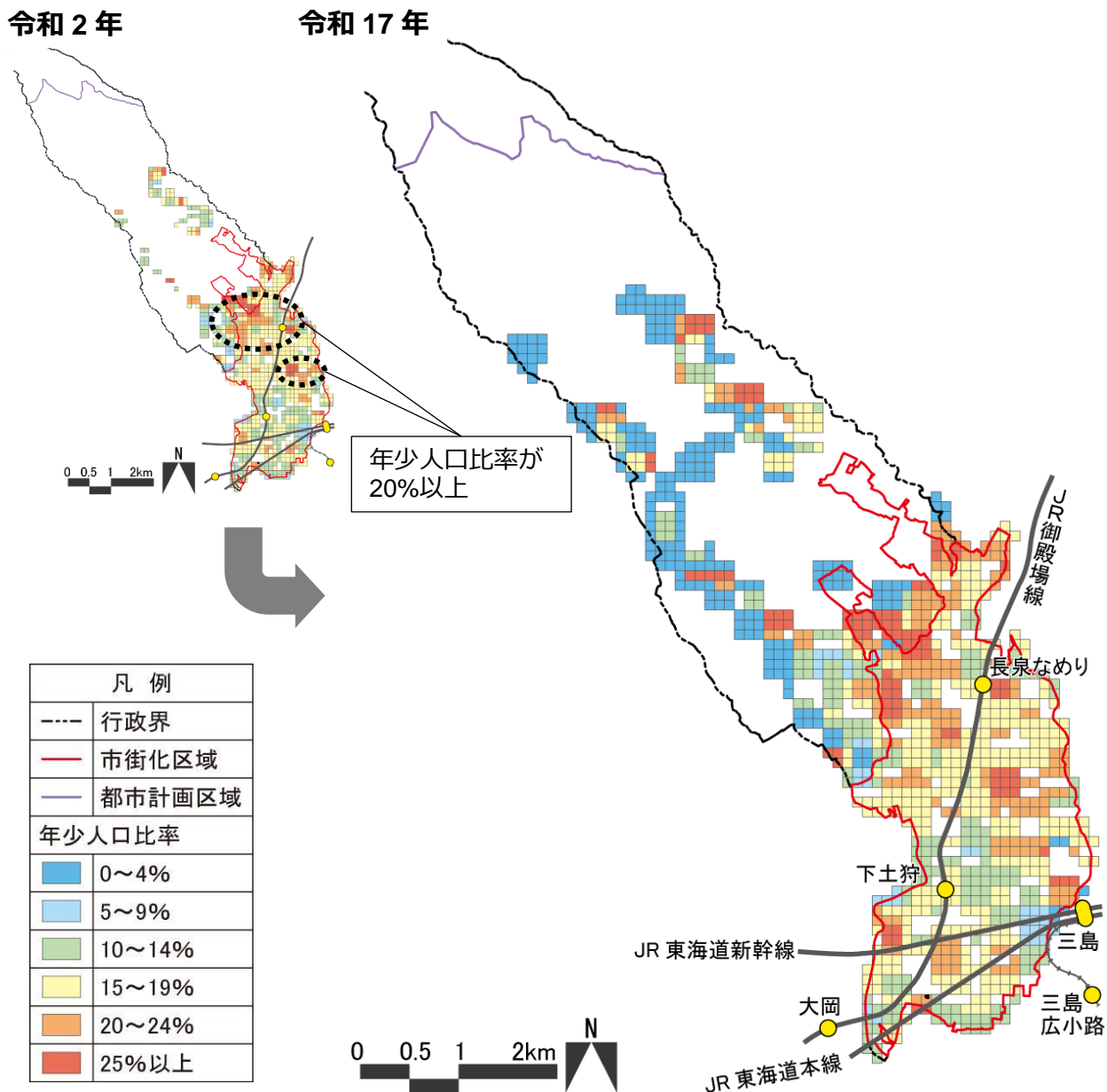
- ・年少人口（15 歳未満の人口）の分布をみると、特に市街化区域の東側などで比較的多い傾向が継続すると推計されています。
- ・また、年少人口の推移及び将来推計に大きな変化はないと推計されています。



注5：15 歳未満の人口のこと

②年少人口比率^{注6}

- ・令和2年における年少人口比率の分布状況は、長泉なめり駅の東西や都市計画道路池田柵線周辺で、年少人口比率が20%以上になりました。
- ・年少人口比率は、大きな変化はないと推計されています。

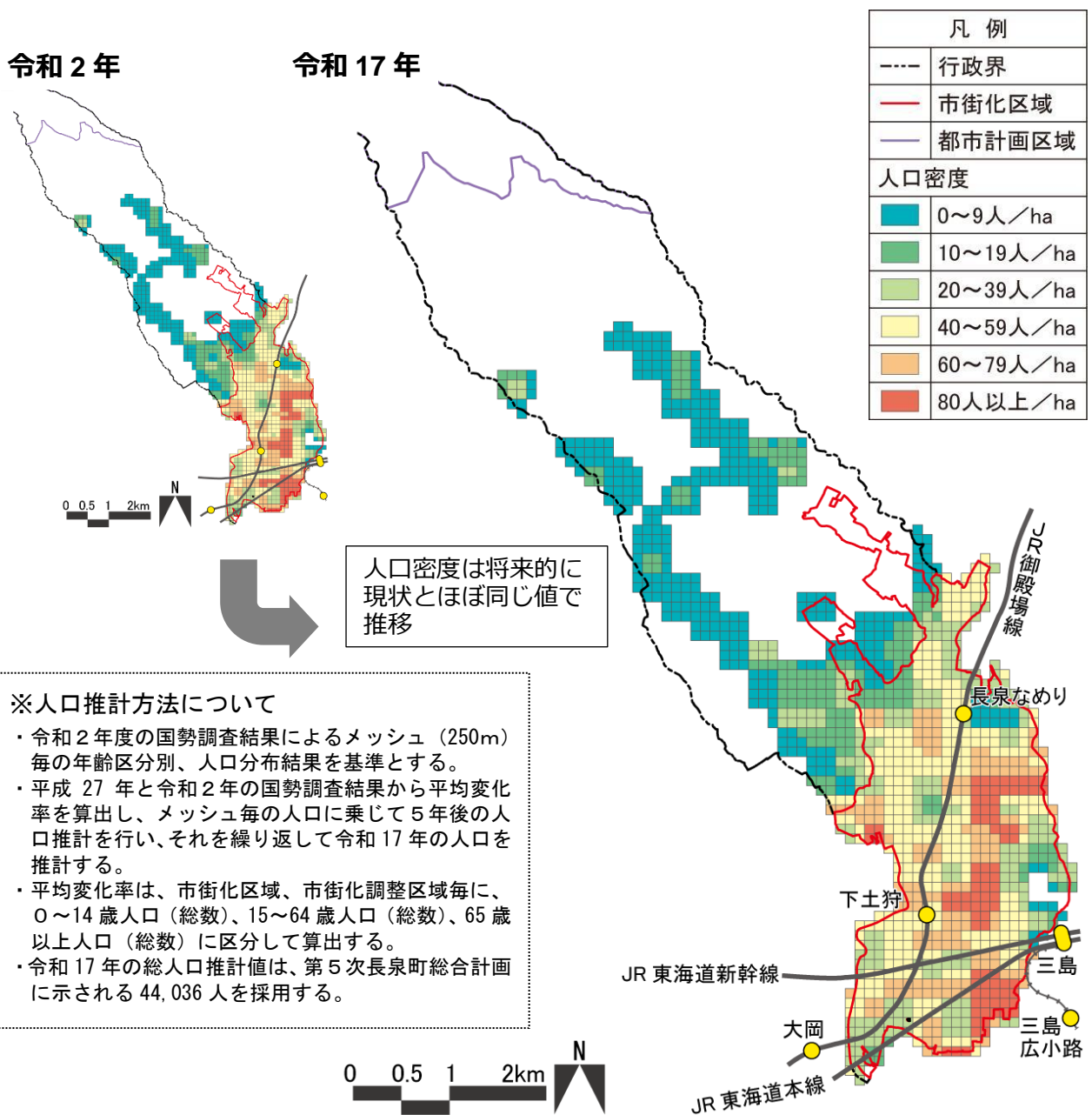


注6：15歳未満の人口の割合のこと

(5) 総人口の推移及び将来推計

①人口密度^{注7}（令和2年～令和17年）

- ・令和2年時点の人口密度は、市街化区域内の多くの箇所において人口が40人/ha以上と比較的集積していました。
- ・人口分布の傾向としては、鉄道駅の位置に関わらず市街化区域内に高い人口の集積があり、駿河平地区や元長窪地区といった市街化調整区域でも人口が分布していました。
- ・令和17年時点の人口密度は、令和2年時点の人口密度から大きく変化しないと推計されています。

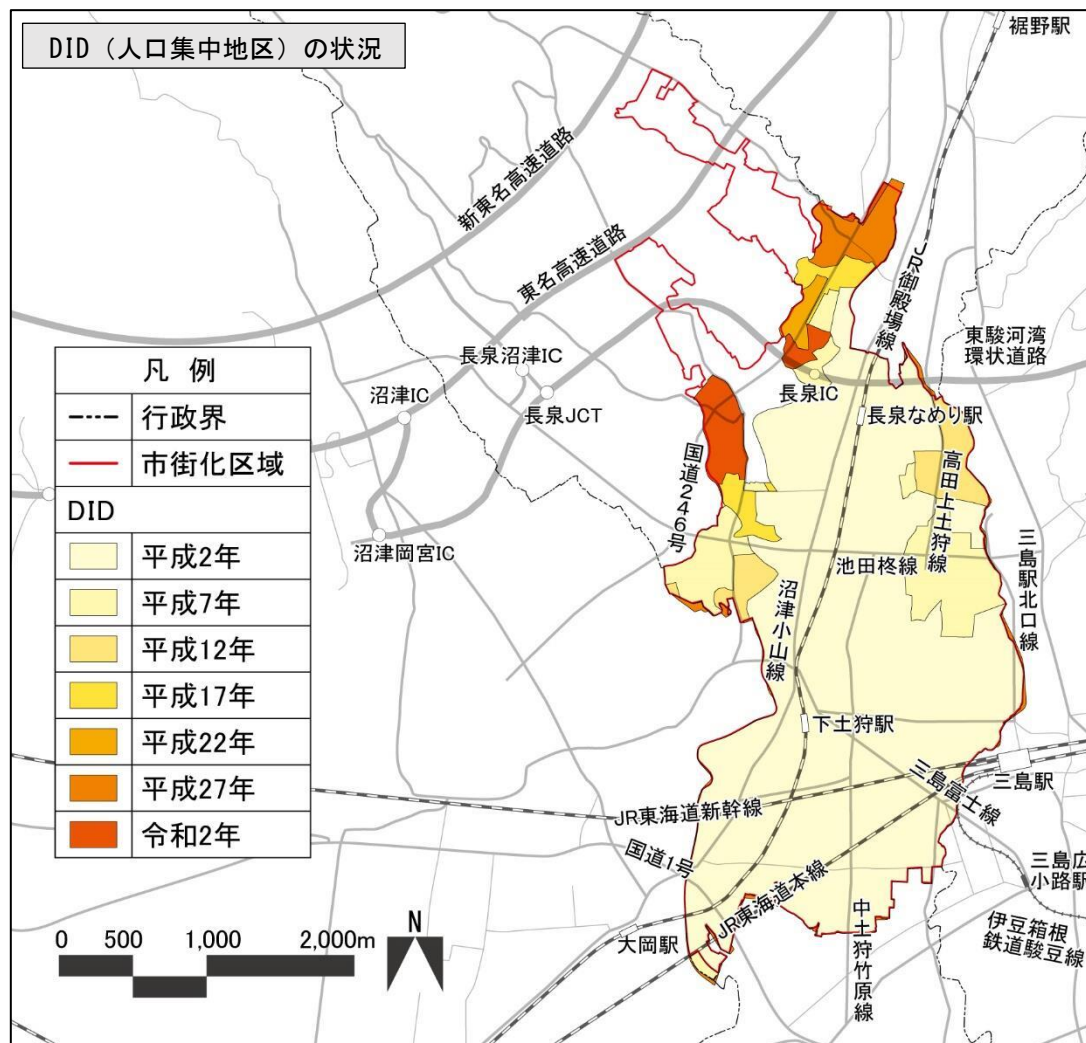


注7：1ha当たりの人数のこと

②DID（人口集中地区）^{注8}の変遷

- ・DID（人口集中地区）の面積は、平成2年時点で530.0haでしたが、令和2年には697.0haに拡大しており、平成2年の1.3倍になりました。
- ・人口については平成2年時点で23,650人でしたが、令和2年には39,022人まで増加しており、平成2年の1.6倍になりました。
- ・人口密度についても昭和60年以降増加を続けており、令和2年時点では56.0人/haになりました。

	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
人口（人）	23,650	27,657	30,056	32,684	34,777	36,396	39,022
面積（ha）	530.0	610.0	635.0	649.0	655.0	675.0	697.0
人口密度（人/ha）	44.6	45.3	47.3	50.4	53.1	53.9	56.0



注8：原則として人口密度が1平方キロメートル当たり4,000人以上の国勢調査の基本単位区等が市区町村の境界内で互いに隣接して、それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に5,000人以上を有する地域のこと

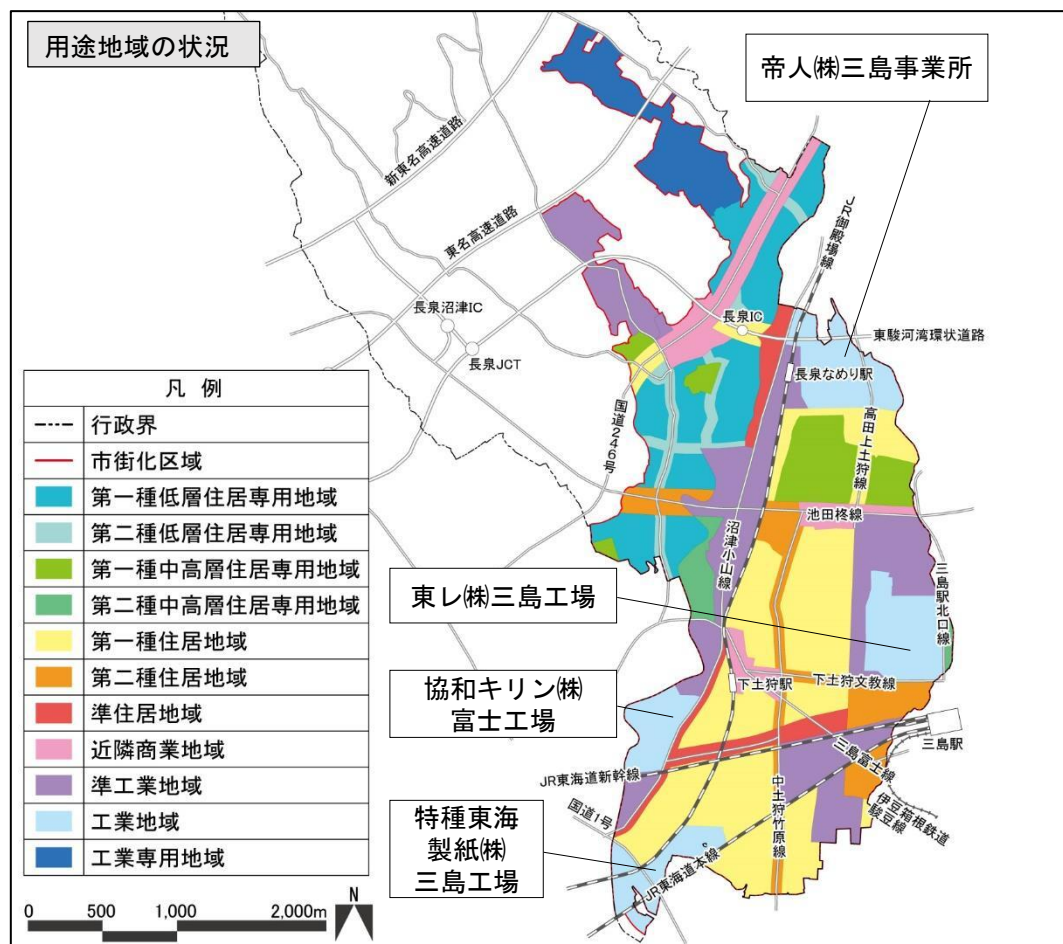
2 都市の基礎データと現状把握

- ・土地利用や公共交通、医療・福祉・商業等の周辺住民の日常生活利便性向上に寄与する施設の立地状況を把握することによって、町内における利便性を整理するとともに、災害の危険性や住工混在などの環境状況について整理します。

(1) 土地利用の現状整理

①用途地域

- ・用途地域は、住居系用途地域の面積が最も広いですが、準工業地域など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 号沿道、(都) 池田終線の沿道に指定されています。
- ・工業地域においては東レ(株)三島工場や帝人(株)三島事業所などといった大規模工場がそれぞれ立地しています。



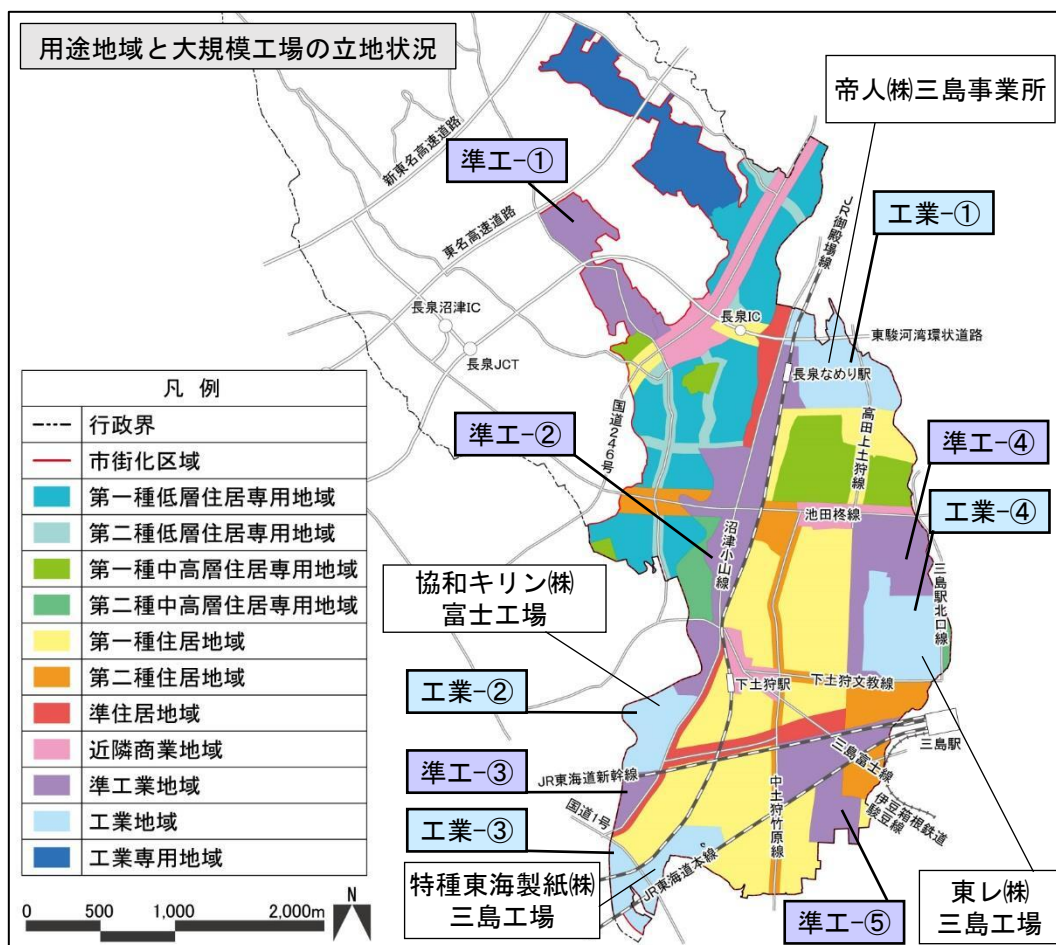
②住工混在比率

- 工業地域及び準工業地域における住工混在比率は、工業地域では1地区を除き工業用地の利用が最も多い一方、準工業地域においては1地区を除きその他用地の割合が最も多く半数以上を占めています。準工-①地区は県立静岡がんセンター及びファルマバレーセンターが地区の大半を占め、令和5年3月に下長窪地先約1.1haを近隣商業地域から準工業地域に変更していることから、その他の土地利用が最も多い状況です。

各地区の住工混在比率

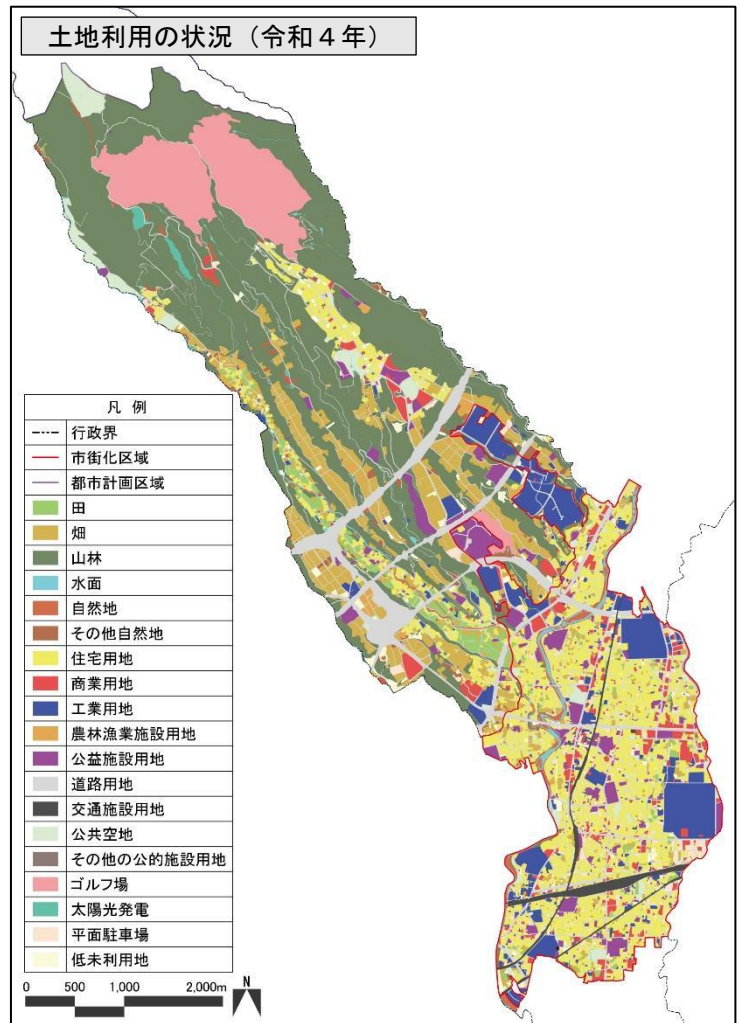
地区名	面積	住宅用地	工業用地	商業・業務用地	その他用地
工業-①	31.8 ha	6.8%	64.8%	3.7%	24.7%
工業-②	17.2 ha	14.5%	47.5%	4.5%	33.5%
工業-③	21.3 ha	16.3%	34.8%	2.1%	46.8%
工業-④	31.1 ha	0.3%	91.4%	2.7%	5.6%
準工-①	29.5 ha	8.1%	29.2%	3.8%	59.0%
準工-②	52.8 ha	28.6%	8.6%	12.2%	50.6%
準工-③	5.6 ha	33.9%	5.9%	3.1%	57.1%
準工-④	32.4 ha	36.8%	12.0%	15.2%	36.0%
準工-⑤	32.7 ha	39.8%	6.3%	7.4%	46.5%

■：最も利用の割合が高い土地利用



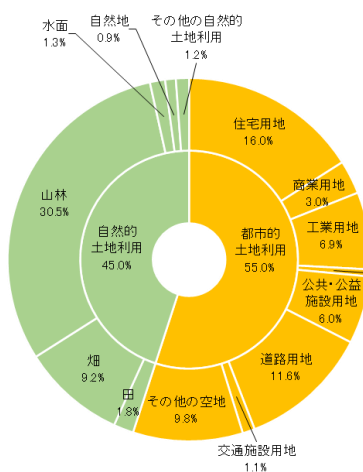
③土地利用の状況

- ・本町の都市計画区域内の土地利用比率は、住宅用地や工業用地などの都市的土地利用が全体の55.0%、田や畑、山林などの自然的土地利用が全体の45.0%となっています。
- ・市街化区域内での都市的土地利用の比率は88.5%、市街化調整区域の都市的土地利用は35.4%となっています。

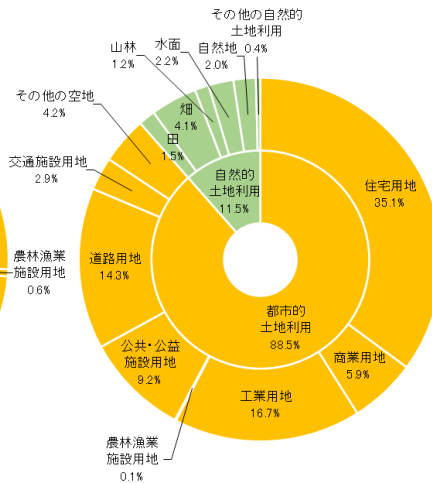


出典：令和4年度都市計画基礎調査

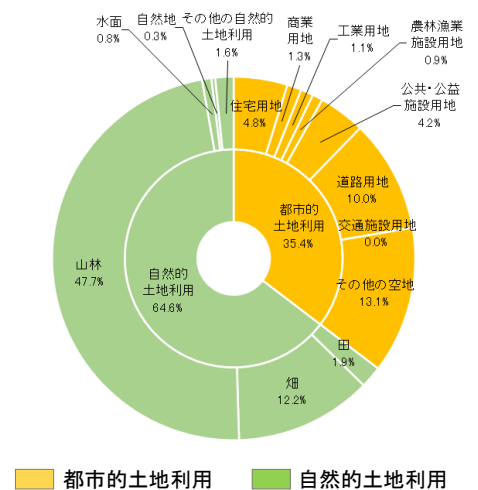
土地利用比率（都市計画区域）



土地利用比率（市街化区域）



土地利用比率（市街化調整区域）

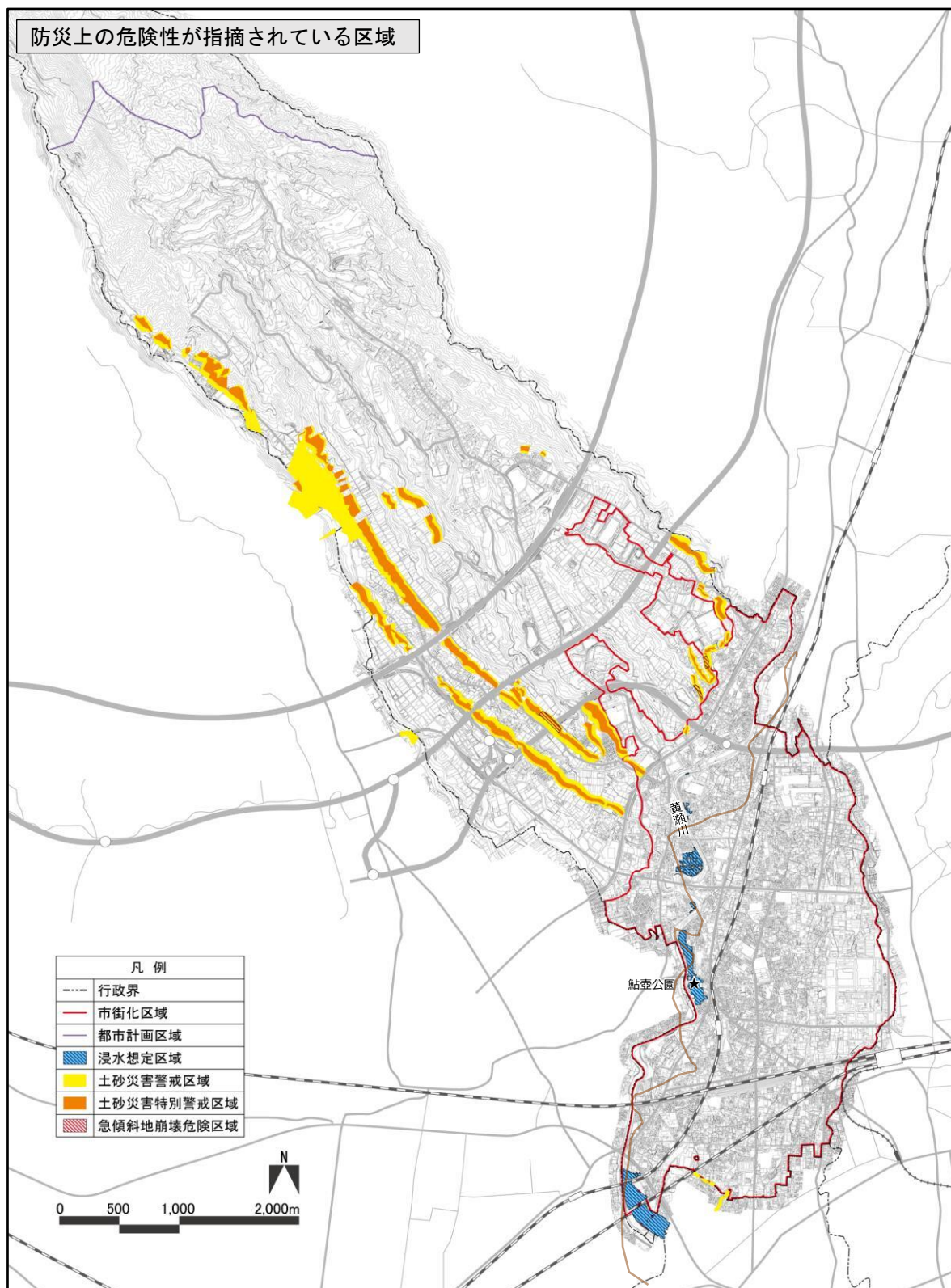


出典：令和4年度都市計画基礎調査

(2) 災害

①防災上の危険性が懸念される区域の現状（町内の区域指定状況）

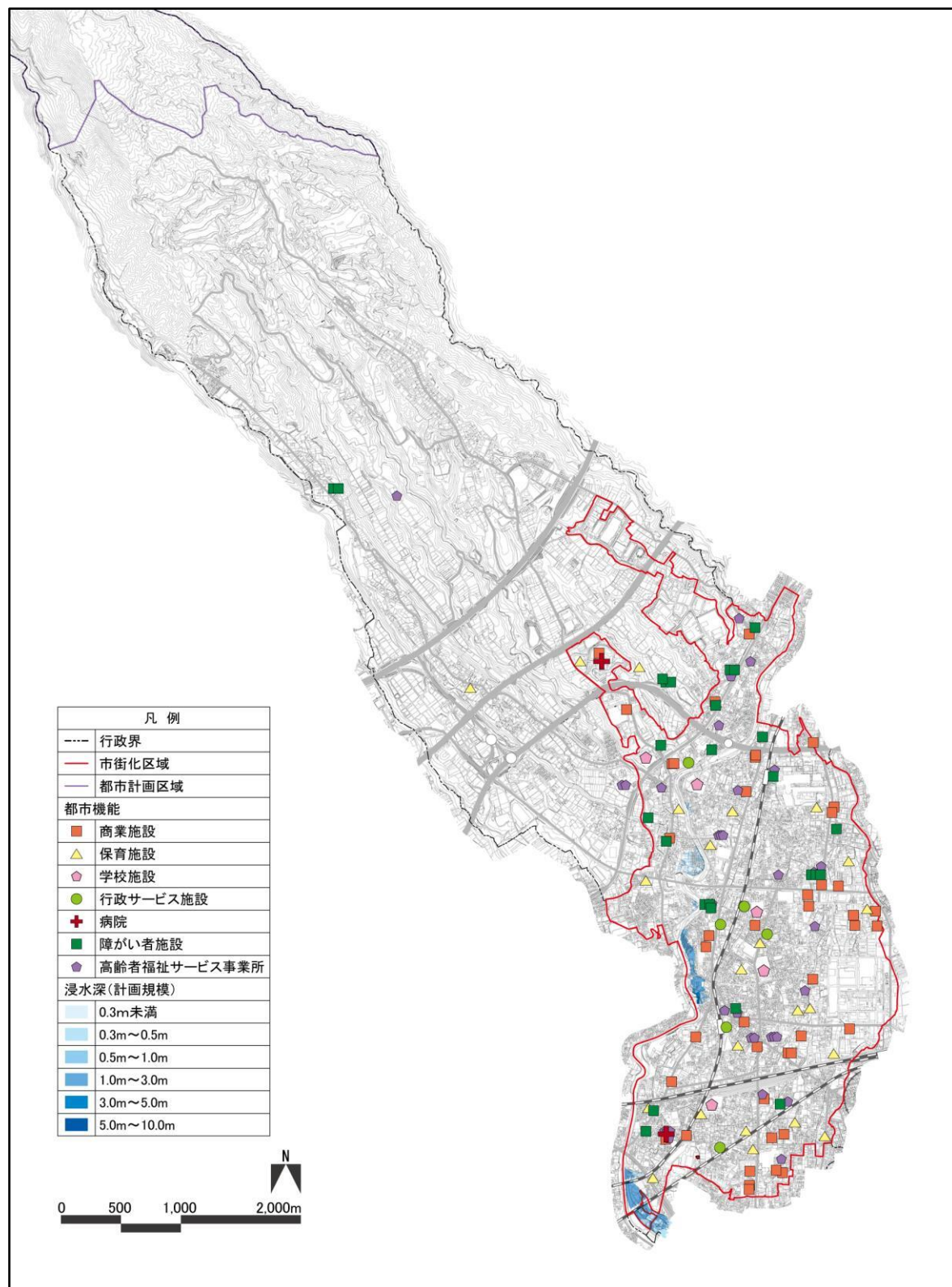
- ・市街化区域内では、国道 246 号以北を中心に急傾斜地崩壊危険区域が指定されているほか、町内を南北に流れる黄瀬川の周辺部が浸水想定区域に指定されています。



出典：長泉町防災地図（ハザードマップ）（令和4年3月）

②浸水深（計画規模）

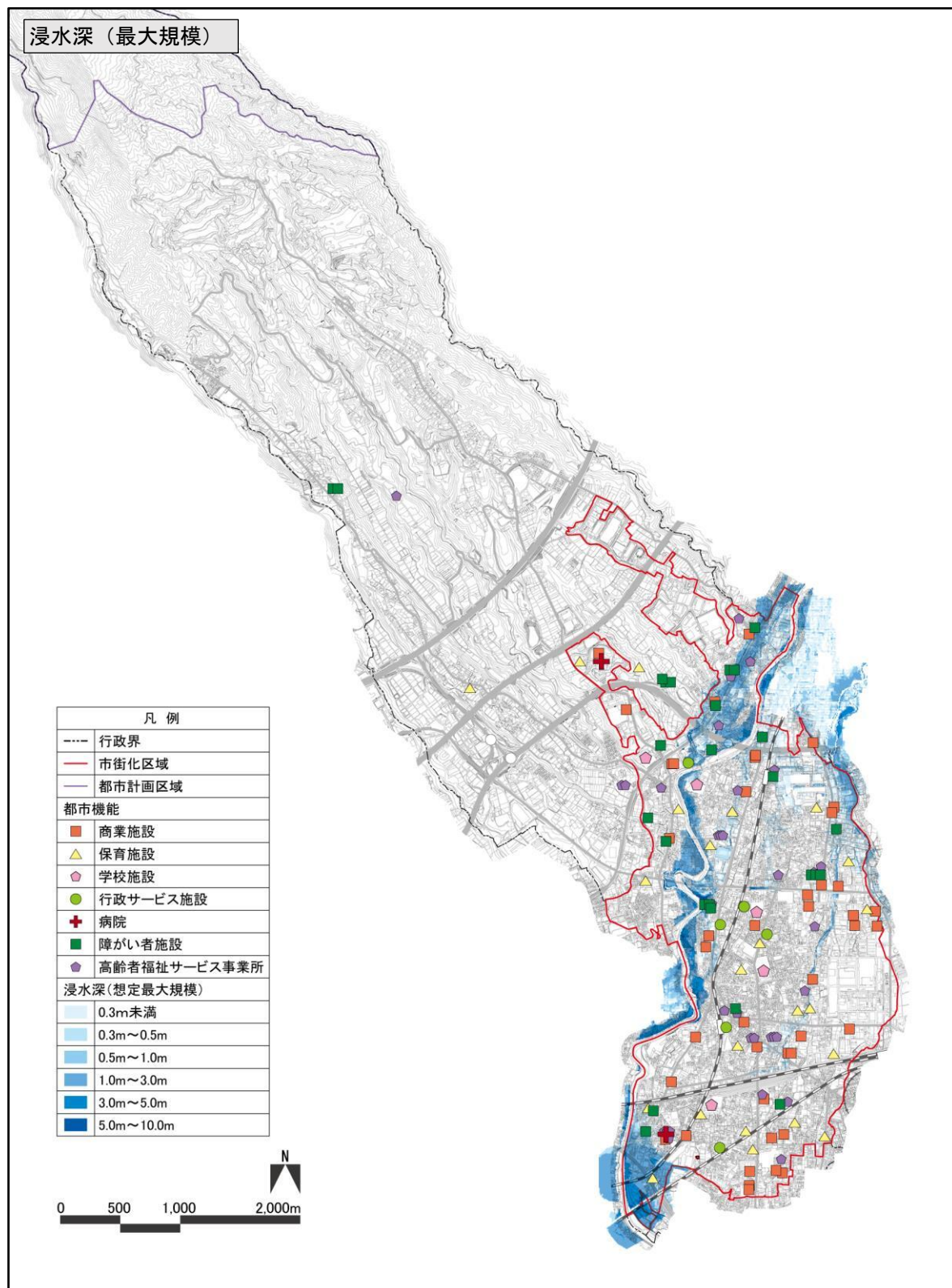
- ・計画規模の降雨（50年に1回程度の降雨規模）の場合、商業施設や保育施設等の生活サービス施設は浸水想定区域外と想定されています。
- ・0.5m～1m程度の浸水想定が多いものの、鮎壺公園周辺においては最大5～10mの浸水が見込まれています。



出典：長泉町防災地図（ハザードマップ）（令和4年3月）

③浸水深（最大規模）

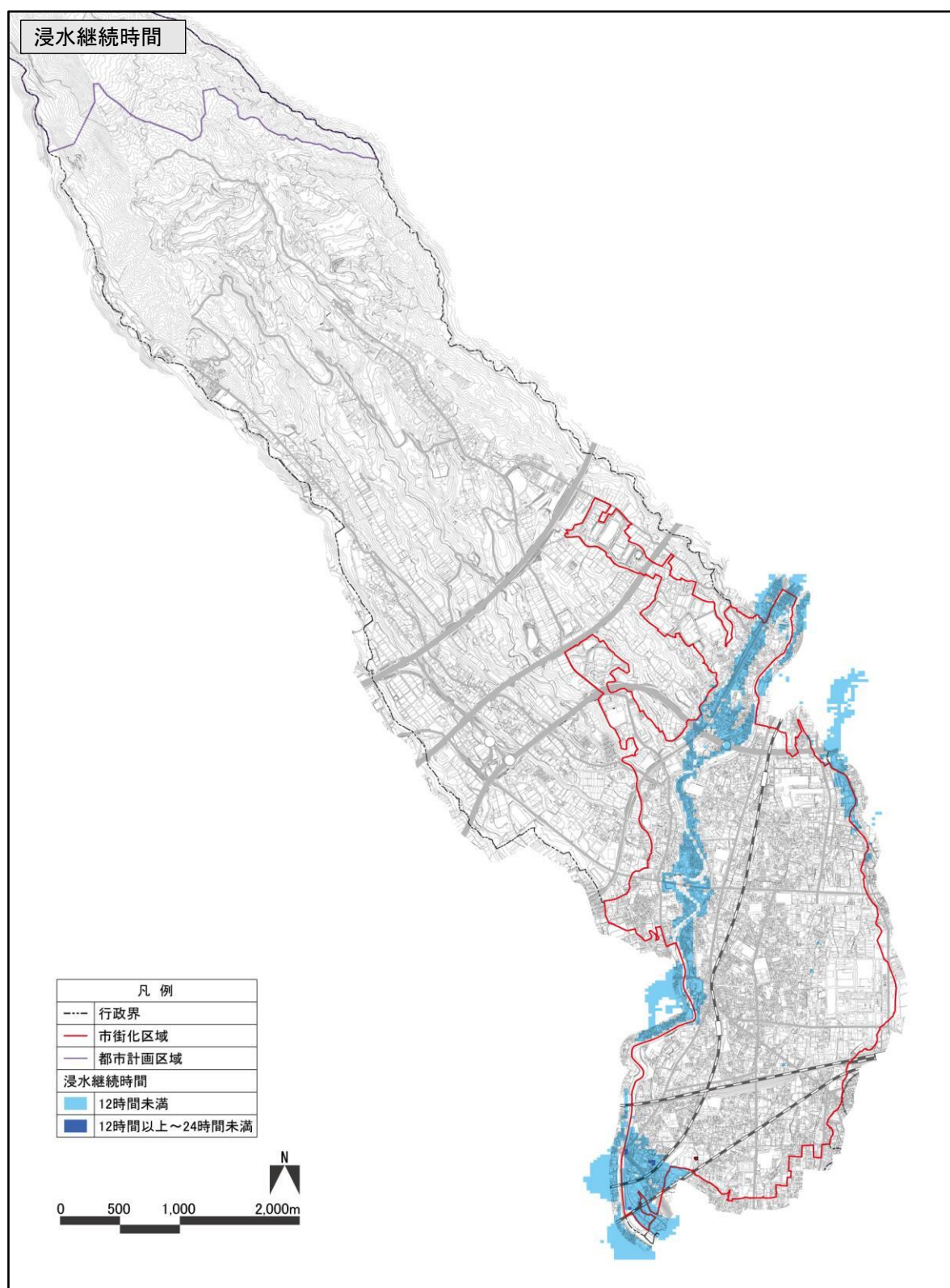
- ・最大規模の降雨（1,000年に1回程度の降雨規模）の場合、一部の保育施設や障がい者施設等が浸水想定区域内になると想定されています。
- ・黄瀬川、大場川の周辺の広範囲で浸水が発生し、最大5～10mの浸水が見込まれています。



出典：長泉町防災地図（ハザードマップ）（令和4年3月）

④浸水継続時間

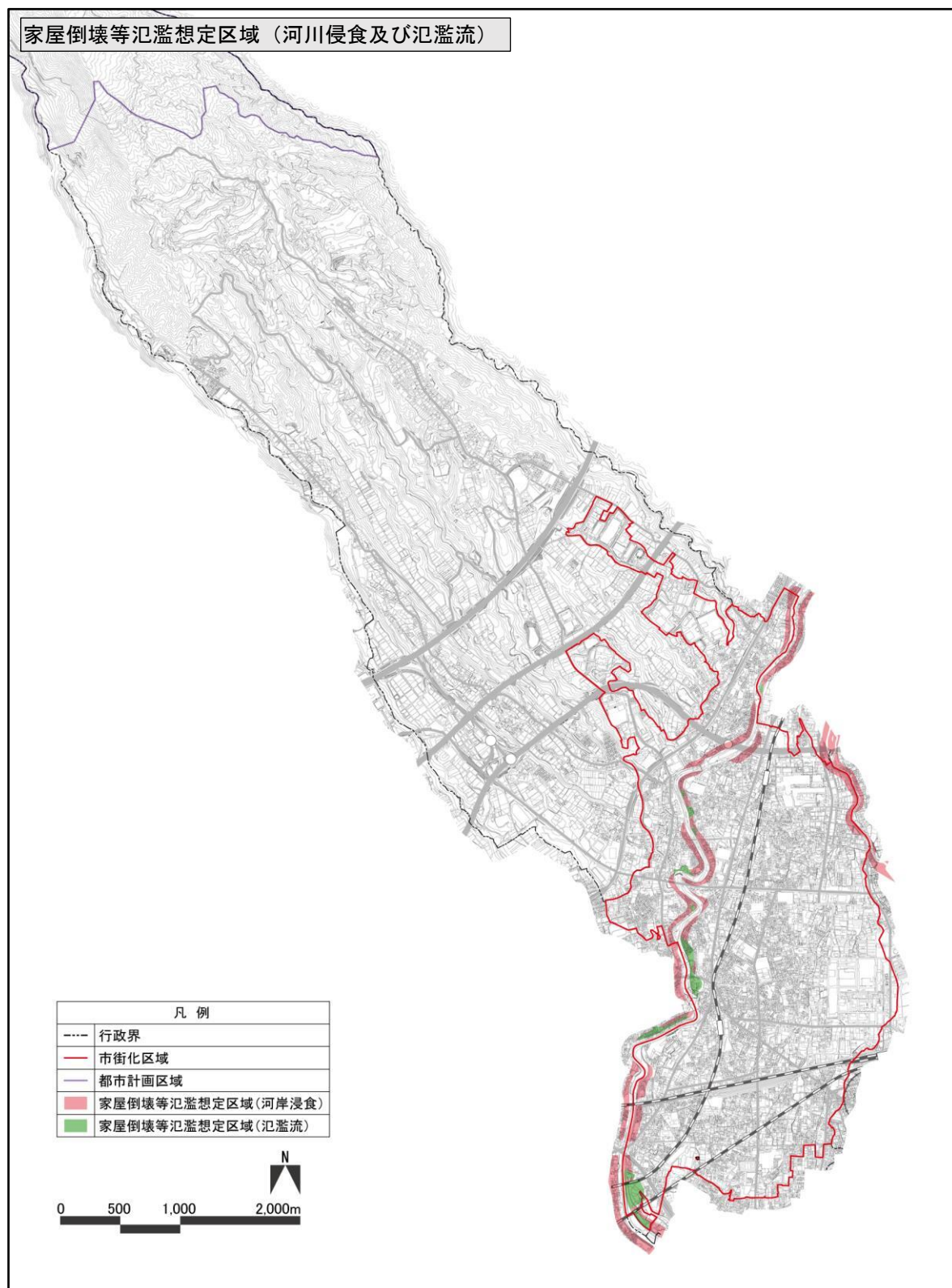
- ・ 浸水継続時間が、12 時間以上となるのは本宿区の一部に限られると想定されています。



出典：長泉町防災地図（ハザードマップ）（令和4年3月）

⑤家屋倒壊等氾濫想定区域（河川侵食及び氾濫流）

- ・黄瀬川、大場川の周辺の一部で、一定の条件下において家屋の倒壊・流失をもたらすような堤防決壊に伴う激しい氾濫流や河岸侵食が発生することが想定されています。



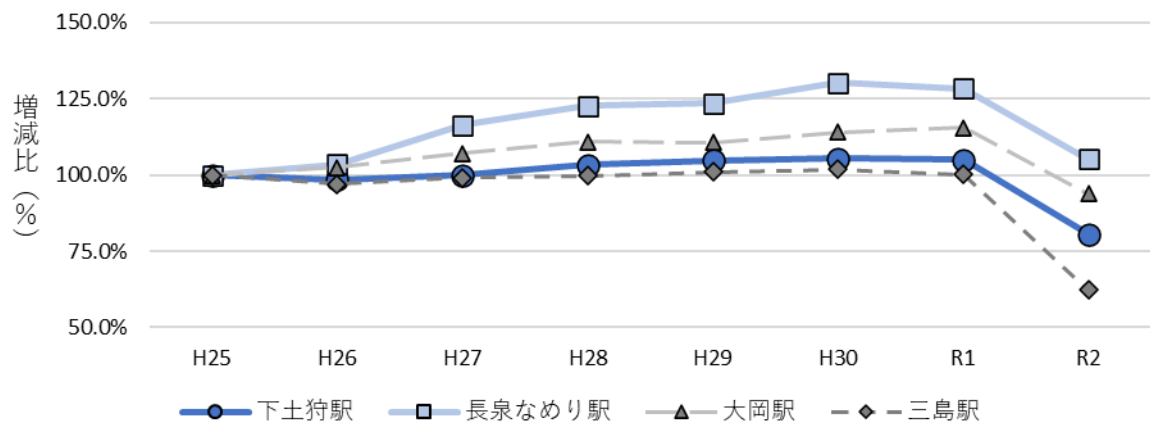
出典：長泉町防災地図（ハザードマップ）（令和4年3月）

(3) 公共交通の現状整理・動向分析

① 運行状況〈鉄道〉

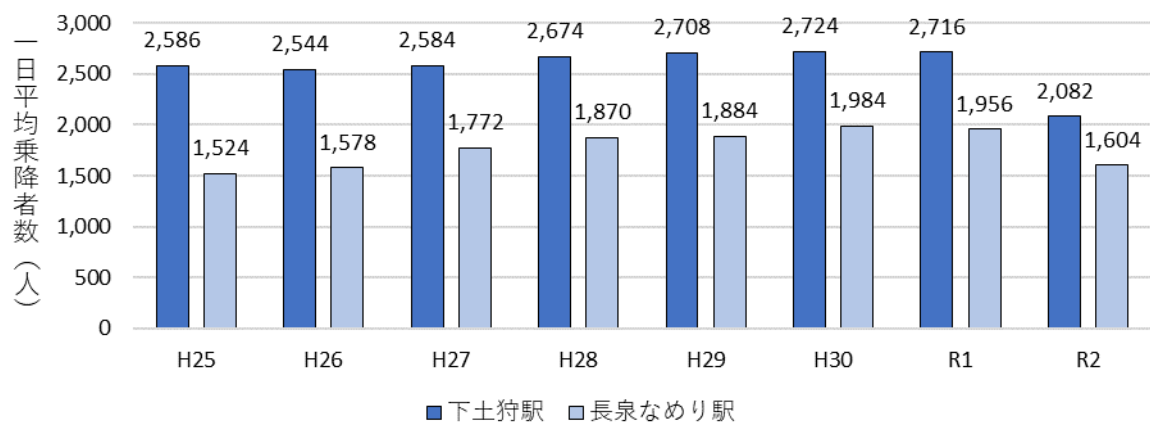
- ・町内の鉄道路線は、沼津市と小田原市を結ぶ JR 御殿場線が町の中央部を南北に縦断しているほか、東京大阪間を結ぶ大動脈である東海道新幹線及び JR 東海道本線が町の南側を東西に横断しています。
- ・町内の鉄道駅は下土狩駅と長泉なめり駅のみですが、町境近くに三島駅と大岡駅が位置しています。
- ・平成 25 年から令和元年までの町内鉄道駅の一日平均乗降者数の推移を見ると、全ての駅で利用者数が増加傾向にあります。
- ・令和 2 年は新型コロナウイルス感染症による外出自粛の影響により、乗車人数が落ち込んでいます。

町周辺鉄道駅の乗車人数の増減比



出典：静岡県統計年鑑

町内鉄道駅の一日平均乗降者数

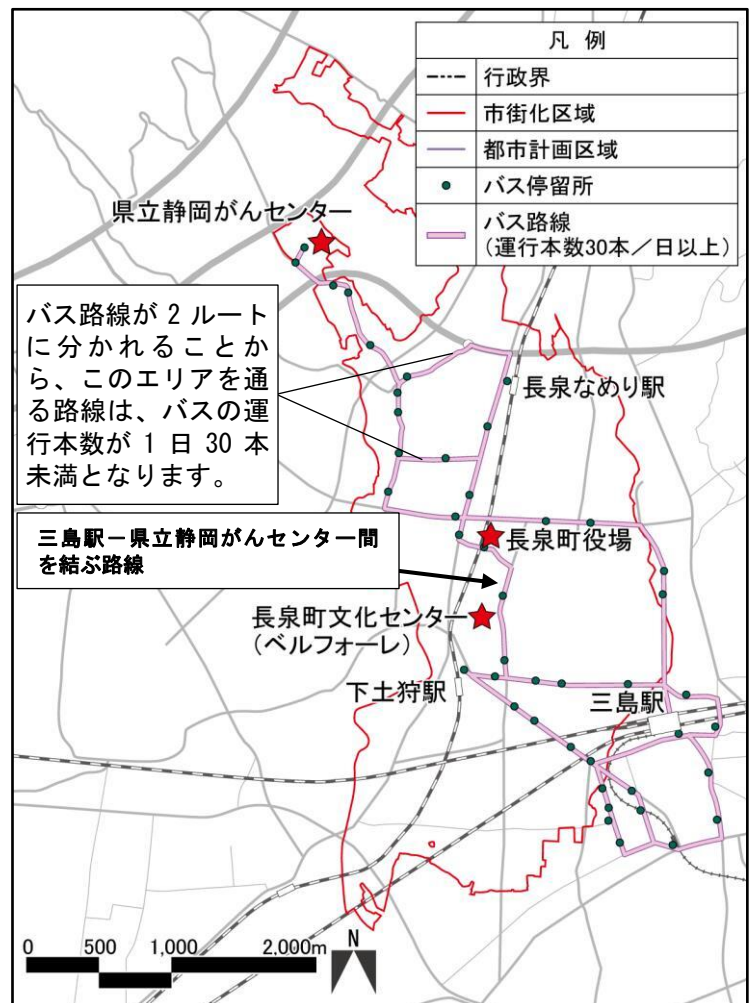


出典：静岡県統計年鑑

②運行状況〈路線バス〉

- ・町内の路線バスは富士急シティバスが4路線、伊豆箱根バスが2路線運行されています。
- ・主な発着場所は三島駅と沼津駅で、三島駅と県立静岡がんセンターを結ぶ路線は町内を走る路線の中でも運行本数が多く、1日片道30本以上運行されています。

運行本数 30 本以上/日のバス路線



出典：長泉町 BUSMAP、公共交通事業者時刻表（令和5年6月時点）

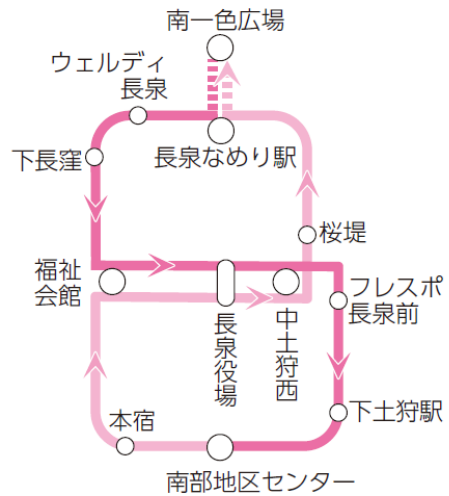
③運行状況〈コミュニティバス〉

- ・本町が運行している「南北線」は、長泉なめり駅から下土狩駅を経由し、隣接する清水町に立地する静岡医療センターまでを結んでおり、平日は1日に片道6本運行しています。
- ・本町が令和5年1月から実証運行している「循環線 A・B」は、町内を8の字状に循環しており、実証運行前はバス停がなかった下土狩駅西側や市街化区域東側の池田柵線周辺地域にバス停を設置したため、路線バスの徒歩圏域が拡大しました。

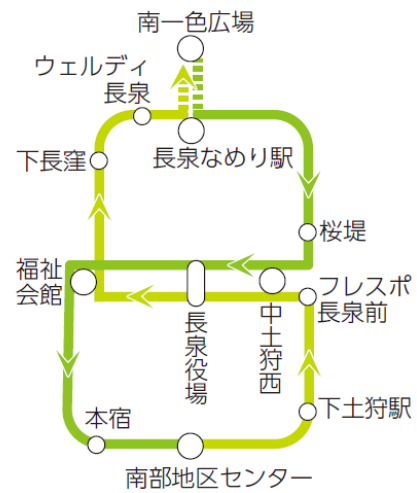
— 南北線 循環線A・B



循環線 A 回り順



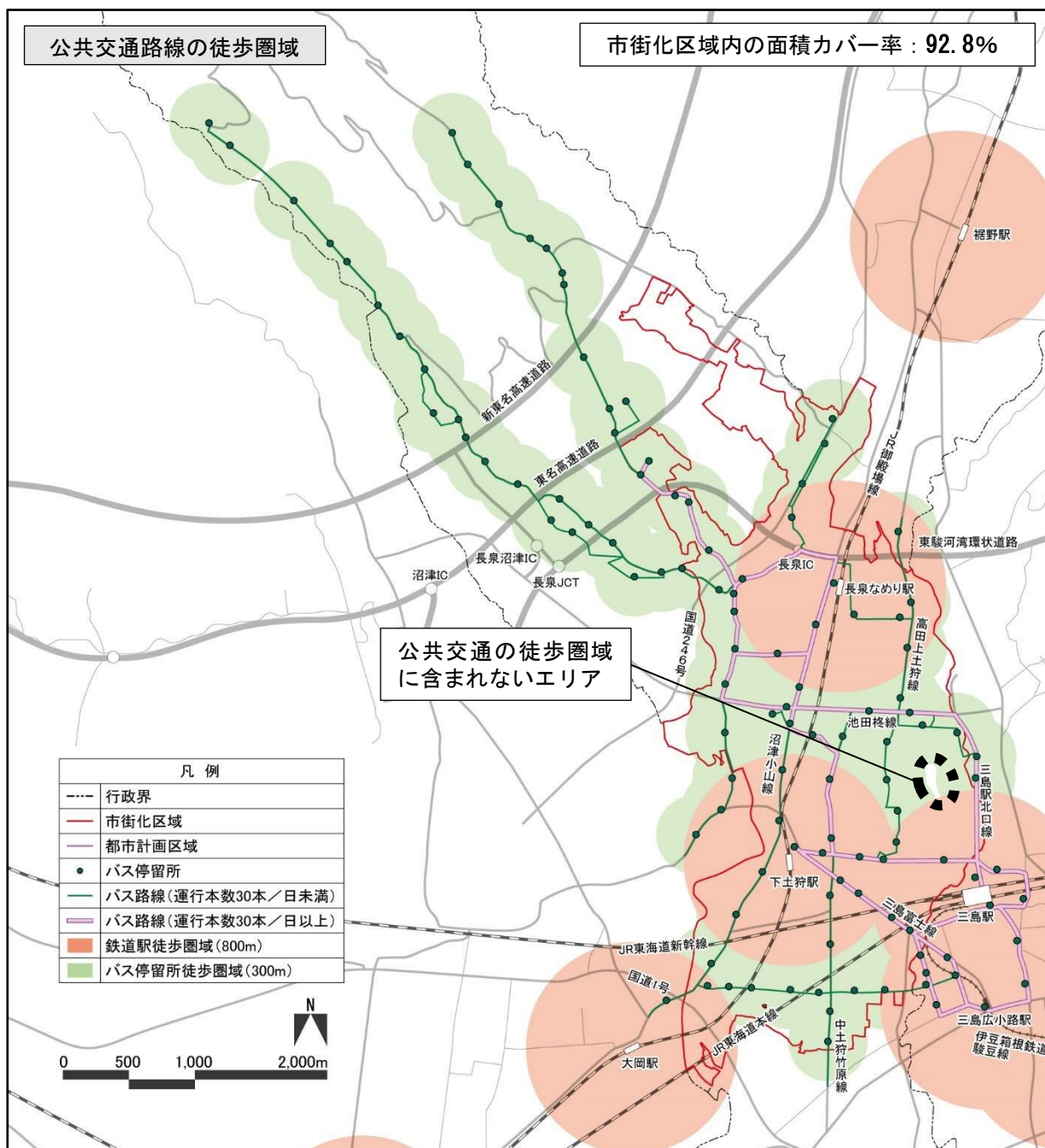
循環線B回り順

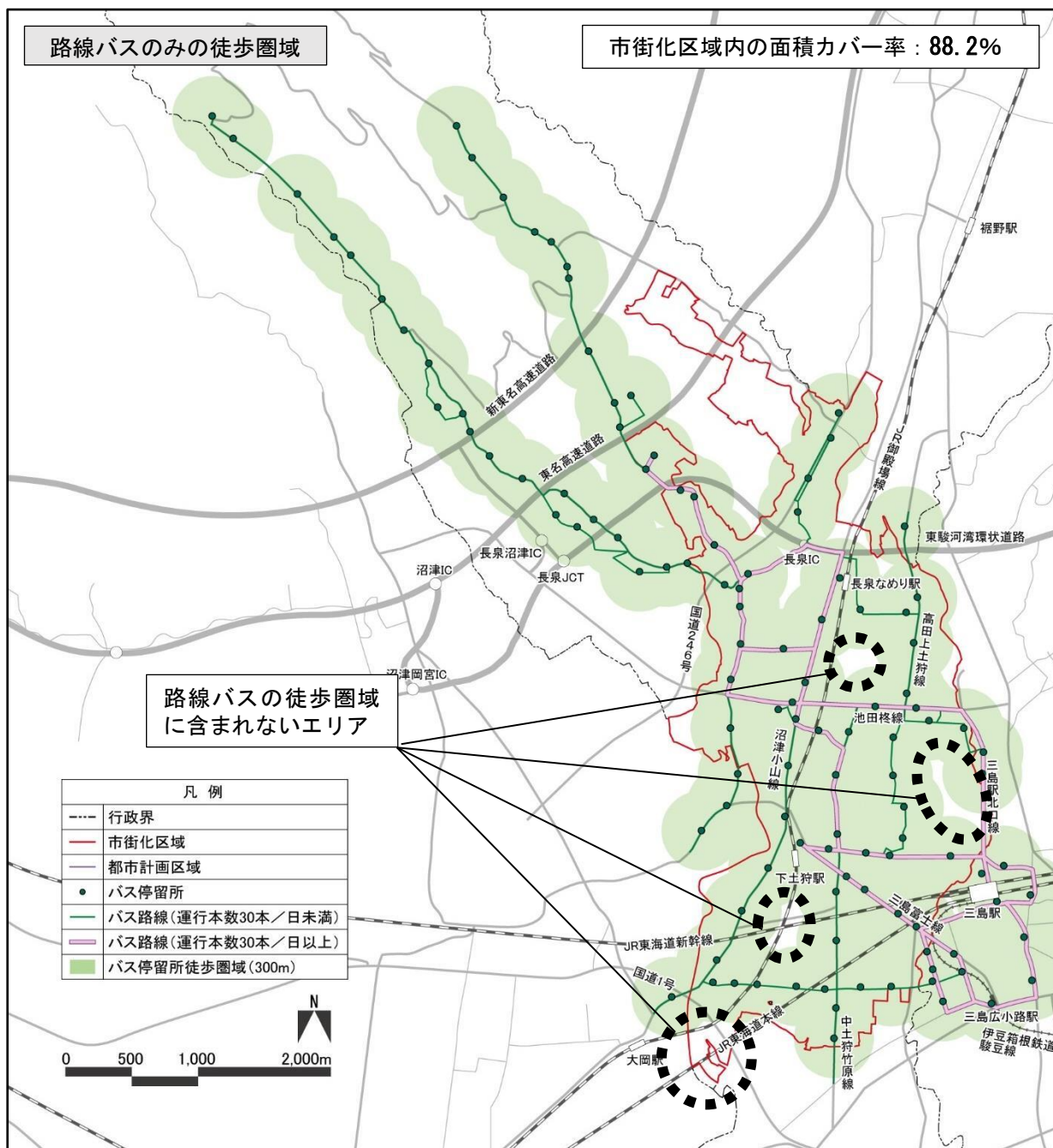


④公共交通路線の徒歩圏域

- ・鉄道駅の半径 800m、バス停の半径 300mを徒歩圏^{※1}として設定した場合、市街化区域内の公共交通路線徒歩圏の面積カバー率は 92.8%となっています。北部の工業団地エリアを除けば、市街化区域の大部分がカバーされていますが、池田柵線南側の地域に、一部徒歩圏外となっている箇所があります。
- ・鉄道は町外への移動手段という性格が強く、町内を連携する公共交通としてはバス路線が重要な役割を果たしています。こうした観点から、路線バスを対象とした市街化区域内の徒歩圏面積カバー率を算出すると 88.2%になります。
- ・現況の路線バスの徒歩圏人口カバー率^{※2}は 92.3%であり、約 9 割の住民が路線バスの徒歩圏域内に居住していることがわかります。

※1 徒歩圏の考え方は「都市構造の評価に関するハンドブック（H26.8 国土交通省都市計画課）」より
 ※2 町の総人口に対する、駅やバス停の徒歩圏に居住する住民の人口の割合



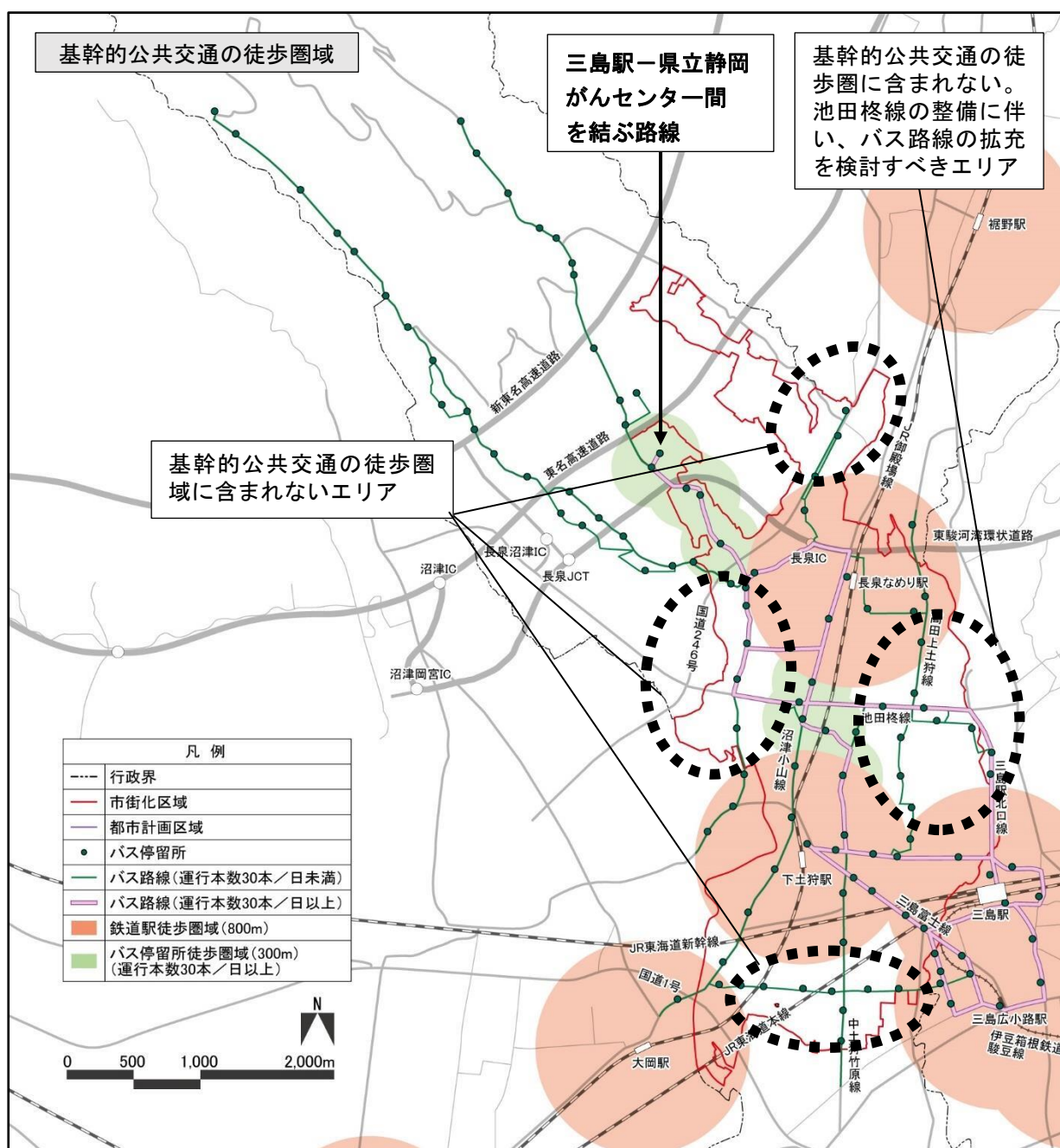


出典：長泉町 BUSMAP、公共交通事業者時刻表（令和5年6月時点）

⑤基幹的公共交通路線の徒歩圏域

- ・「都市構造の評価に関するハンドブック」では、居住機能の適切な誘導の評価指標として、「基幹的公共交通路線*の徒歩圏人口カバー率」を挙げています。
- ・本町においては全鉄道路線及び三島駅南口から県立静岡がんセンターを結ぶバス路線（一部区間除く）がこれに該当します。
- ・市街化区域内の基幹的公共交通沿線地域の面積カバー率は 62.8%、健康公園西側の地域や市街化区域東側の池田柵線周辺地域、市街化区域南側の竹原グラウンド周辺地域、市街化区域北側の国道 246 号周辺地域は基幹的公共交通の徒歩圏外となっています。
- ・基幹的公共交通に該当するバス路線のみを対象とした場合、市街化区域内の面積カバー率は 25.0%です。また、運行本数の多いバス路線の徒歩圏域の人口密度は 38.7 人/ha、徒歩圏人口カバー率は 20.1%です。

※ 片道 30 本/日以上の運行頻度（概ねピーク時に片道 3 本以上に相当）の鉄道及びバス路線が該当します。





出典：長泉町 BUSMAP、公共交通事業者時刻表（令和5年6月時点）

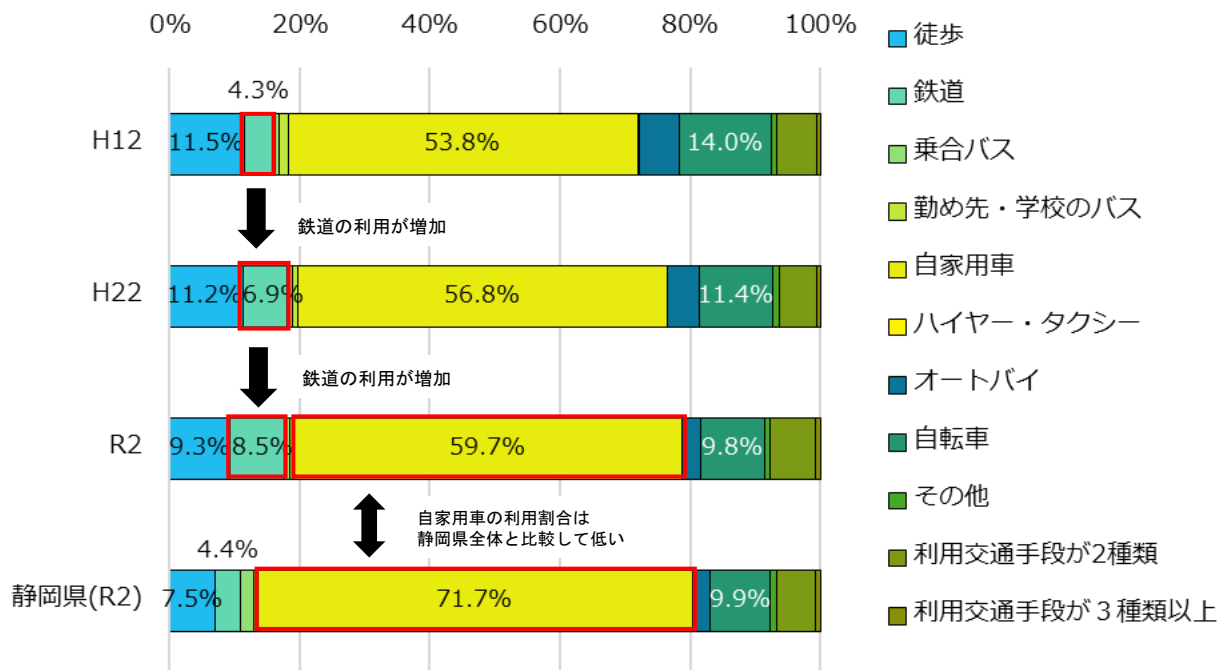
⑥公共交通分担率の状況

- ・令和2年の本町の利用交通手段別分担率は、自家用車の利用割合が59.7%で最も高い一方、鉄道やバスの公共交通手段の分担率（複数利用含む）は14.1%で、特に乗合バスの分担率（鉄道との併用含む）は全体の1.5%と非常に低くなっています。また、交通手段を複数利用する割合は全体の7.8%で、鉄道と自転車を併せて利用する割合が2.5%で最も高くなっています。
- ・公共交通分担率について、平成12年から令和2年の推移をみると、平成14年に長泉なめり駅が開業した影響もあり、鉄道の利用が増加しています。
- ・自動車の分担率は静岡県全体と比較して低くなっています。

交通手段	利用交通手段が1種類								
	徒歩	鉄道	乗合バス	勤め先・学校のバス	自家用車	ハイヤー・タクシー	オートバイ	自転車	その他
分担率	9.3%	8.5%	0.7%	0.6%	59.7%	0.1%	2.8%	9.8%	0.9%
交通手段	利用交通手段が2種類以上								
	鉄道及び乗合バス	鉄道及び勤め先・学校のバス	鉄道及び自動車	鉄道及びオートバイ	鉄道及び自転車	その他利用交通手段が2種類	利用交通手段が3種類以上		
分担率	0.8%	0.4%	1.0%	0.3%	2.5%	2.0%	0.8%		

公共交通による移動

交通分担率の推移



出典：国勢調査

※長泉町（静岡県）を常驻地とする者の通勤・通学時の利用交通手段

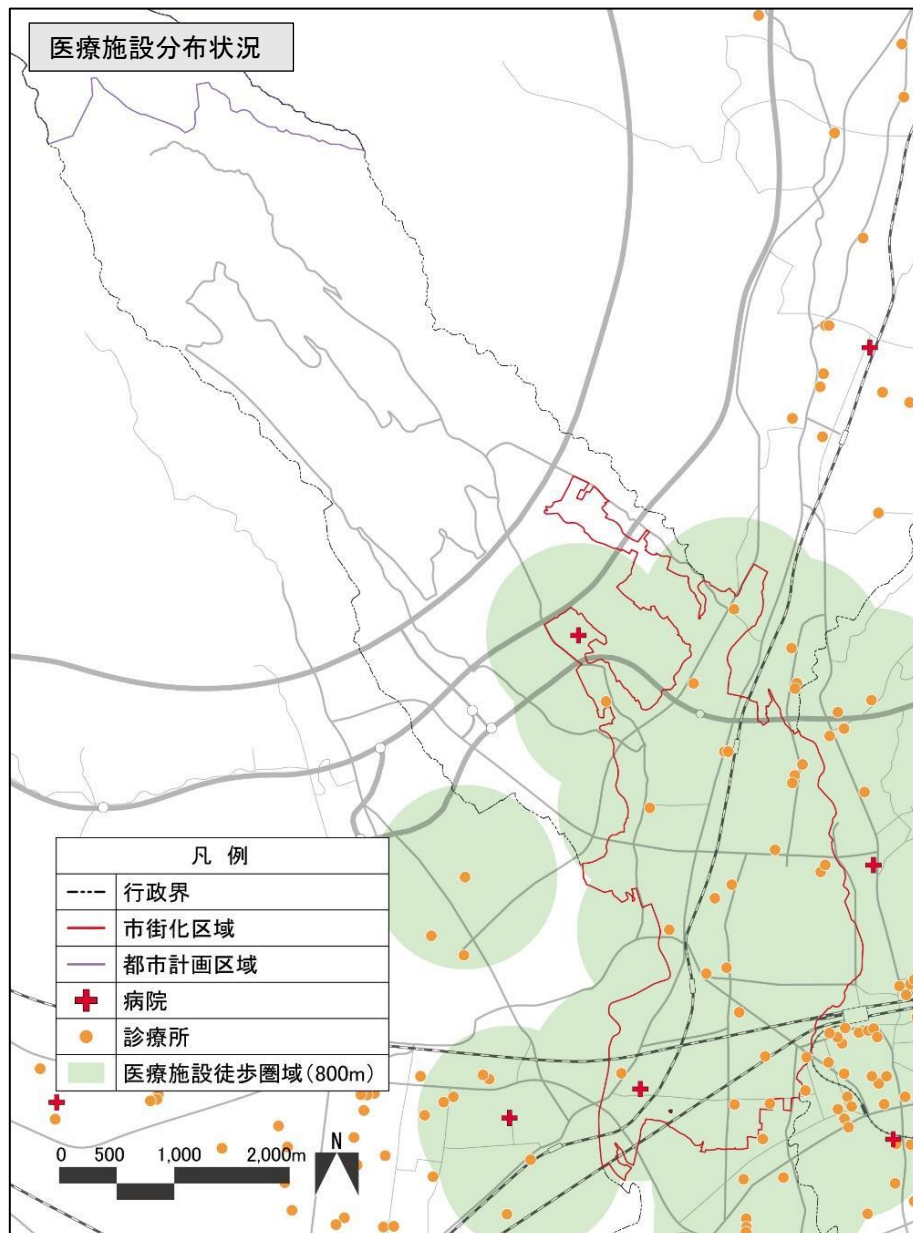
(4) 都市機能の現状整理

①医療施設

- ・町内には、病床が20床以上の比較的規模の大きい医療施設（以下「病院」）として、県立静岡がんセンターと池田病院の2施設が立地しています。その他日常生活に必要な医療施設として、診療所は町内に25施設立地しています。
- ・市街化区域内の病院及び診療所^{※1}の徒歩圏（半径800m^{※2}）面積カバー率は、96.9%と非常に高い値になっています。
- ・人口カバー率は88.2%、徒歩圏カバー人口は38,233人で、住民の約9割が医療施設の徒歩圏内に居住しています。

※1 病院及び診療所については町内に加えて他市町との境界から1km圏内に立地している施設を対象とします。

※2 徒歩圏の考え方は「都市構造の評価に関するハンドブック（H26.8 国土交通省都市計画課）」より。



出典：沼津医師会 HP（令和5年7月時点）

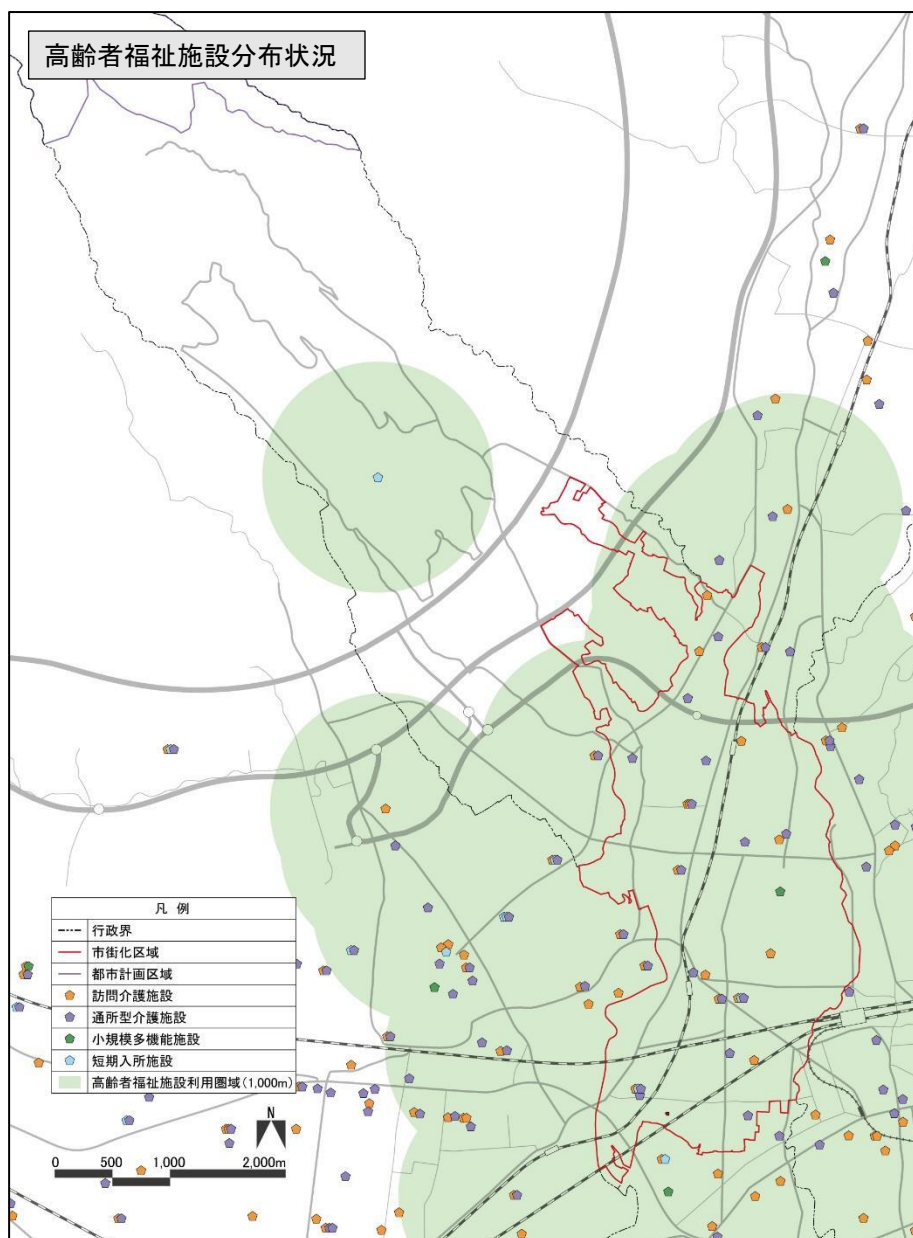
②高齢者福祉施設

（通所型介護施設、訪問介護施設、小規模多機能施設、短期入所施設）

- ・通所型介護施設、訪問介護施設、小規模多機能施設、短期入所施設（以下、高齢者福祉施設）は、町内に 32 施設立地しています。
- ・市街化区域内の高齢者福祉施設※¹の利用圏（半径 1km※²）面積カバー率は 97.0%です。
- ・高齢者福祉施設利用圏の老年人口（65 歳以上）カバー率は 96.9%、カバー人口は 9,183 人で非常に高い値になっています。

※¹ 高齢者福祉施設については町内に加えて他市町との境界から 1km 圏内に立地している施設を対象とします。

※² 厚生労働省の「地域包括ケアシステム」の日常生活圏域を想定して設定。（出典：「都市構造の評価に関するハンドブック」）

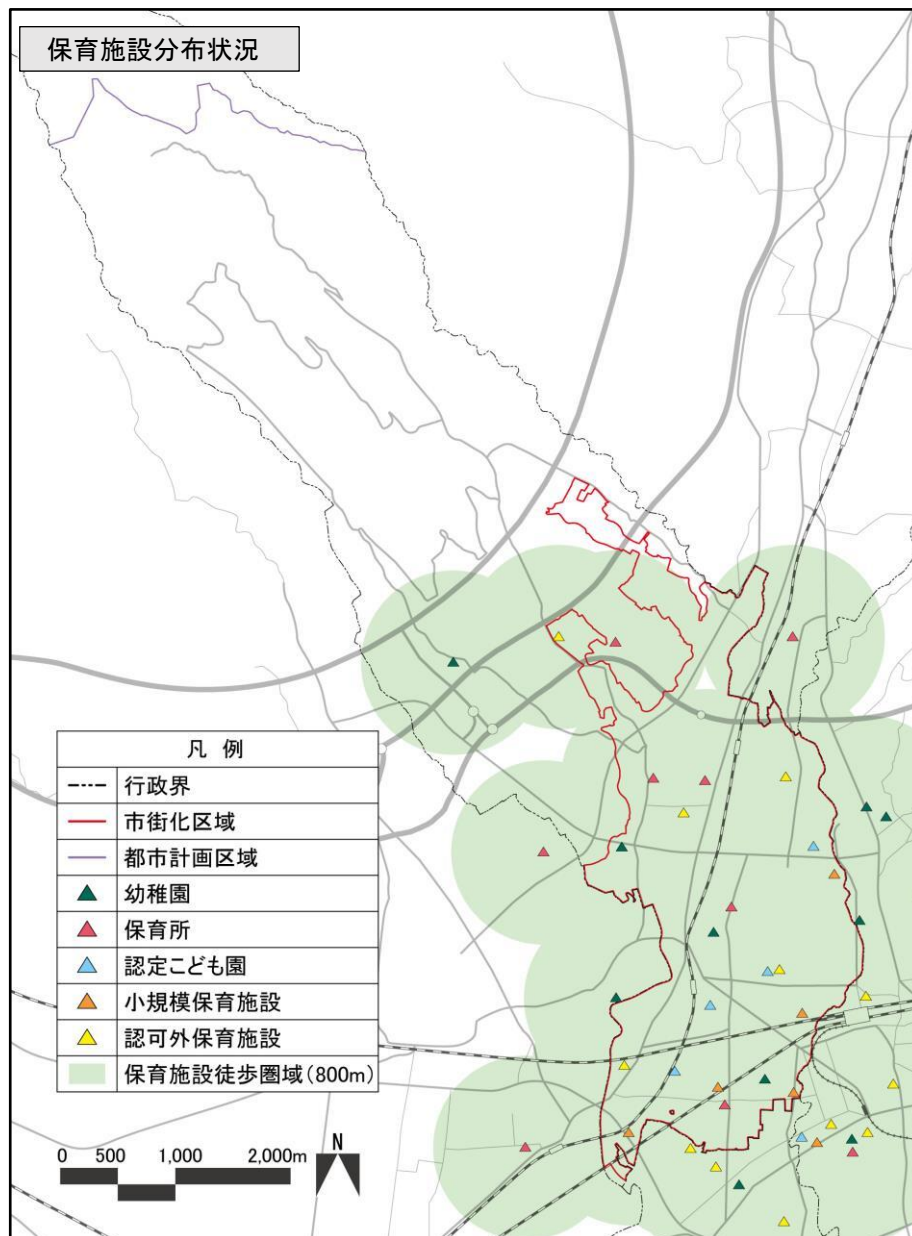
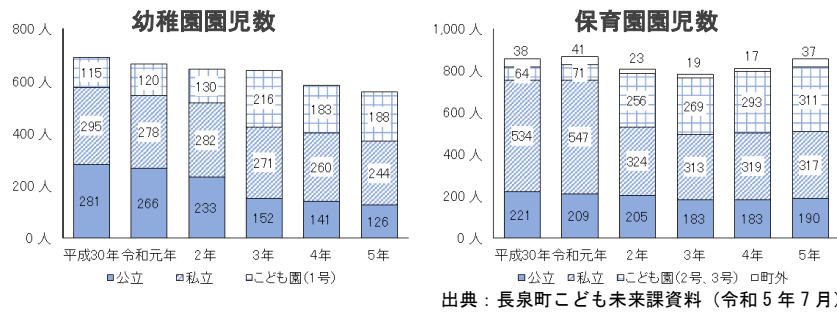


出典：介護データベース（株式会社エス・エム・エス運営。厚生労働省介護サービス情報公開システム）（令和 5 年 7 月時点）

③保育施設

- ・町内に位置する幼稚園や保育所、認可外保育施設は 22 施設立地しており、保育園園児数は安定していますが、幼稚園園児数は減少傾向となっています。
- ・市街化区域内の保育施設※の徒歩圏（半径 800m）面積カバー率は、97.0%となっています。

※幼稚園及び保育園については町内に加えて他市町との境界から 1km 圏内に立地している施設を対象とします。

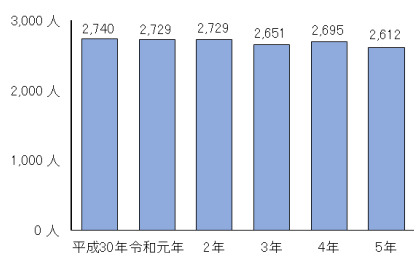


出典：長泉町 HP、清水町 HP、裾野市 HP、三島市 HP、沼津市 HP、ほかつーる（令和 5 年 7 月時点）

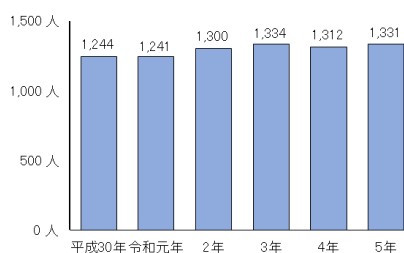
④学校施設（町立小中学校）

- ・令和5年7月時点で、町立小学校は3校、町立中学校は2校立地しています。
- ・小学校児童数の増減はみられない一方で、中学校生徒数については増加傾向にあります。
- ・市街化区域内の小中学校の徒歩圏（半径800m）面積カバー率は、71.4%となっています。

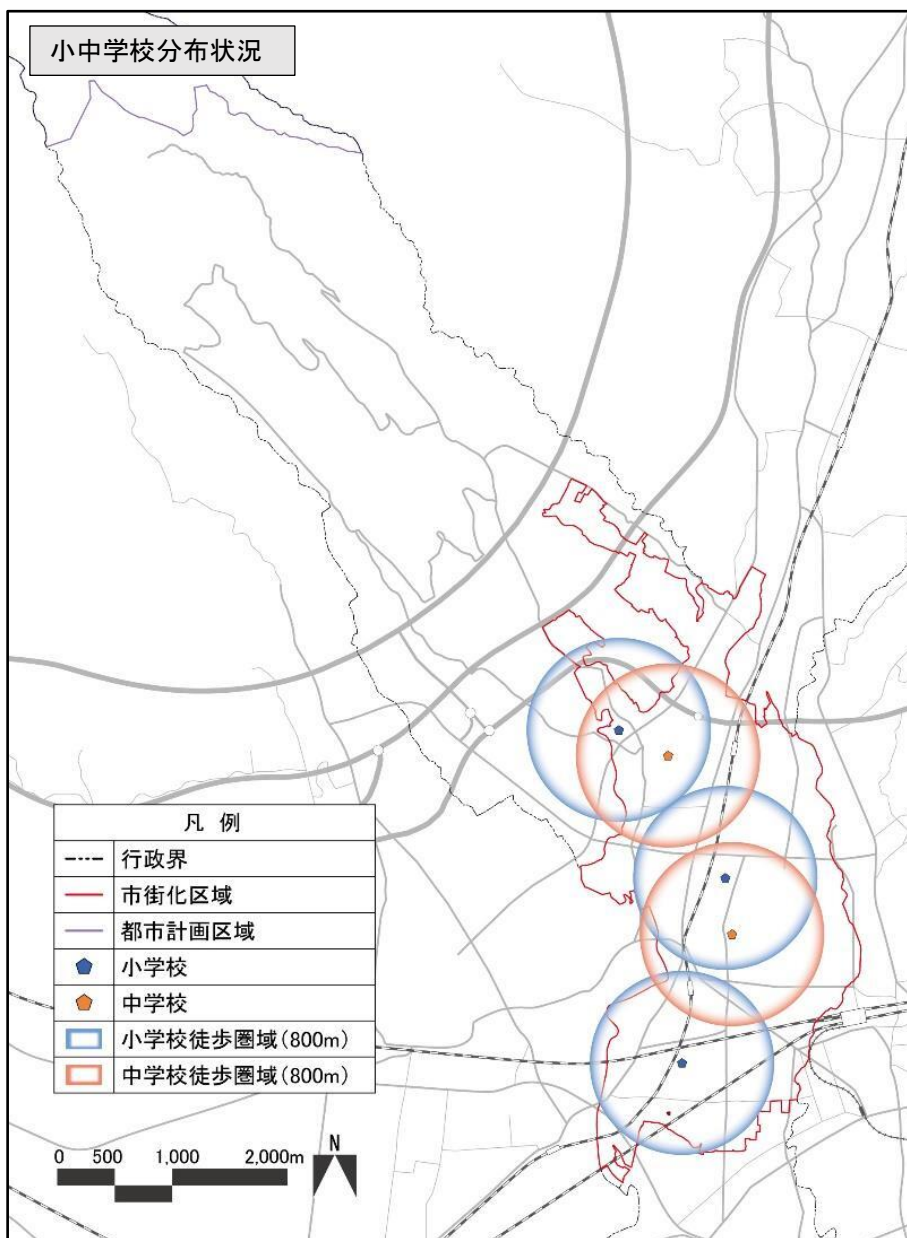
小学校児童数



中学校生徒数



出典：長泉町教育推進課資料（令和5年7月）



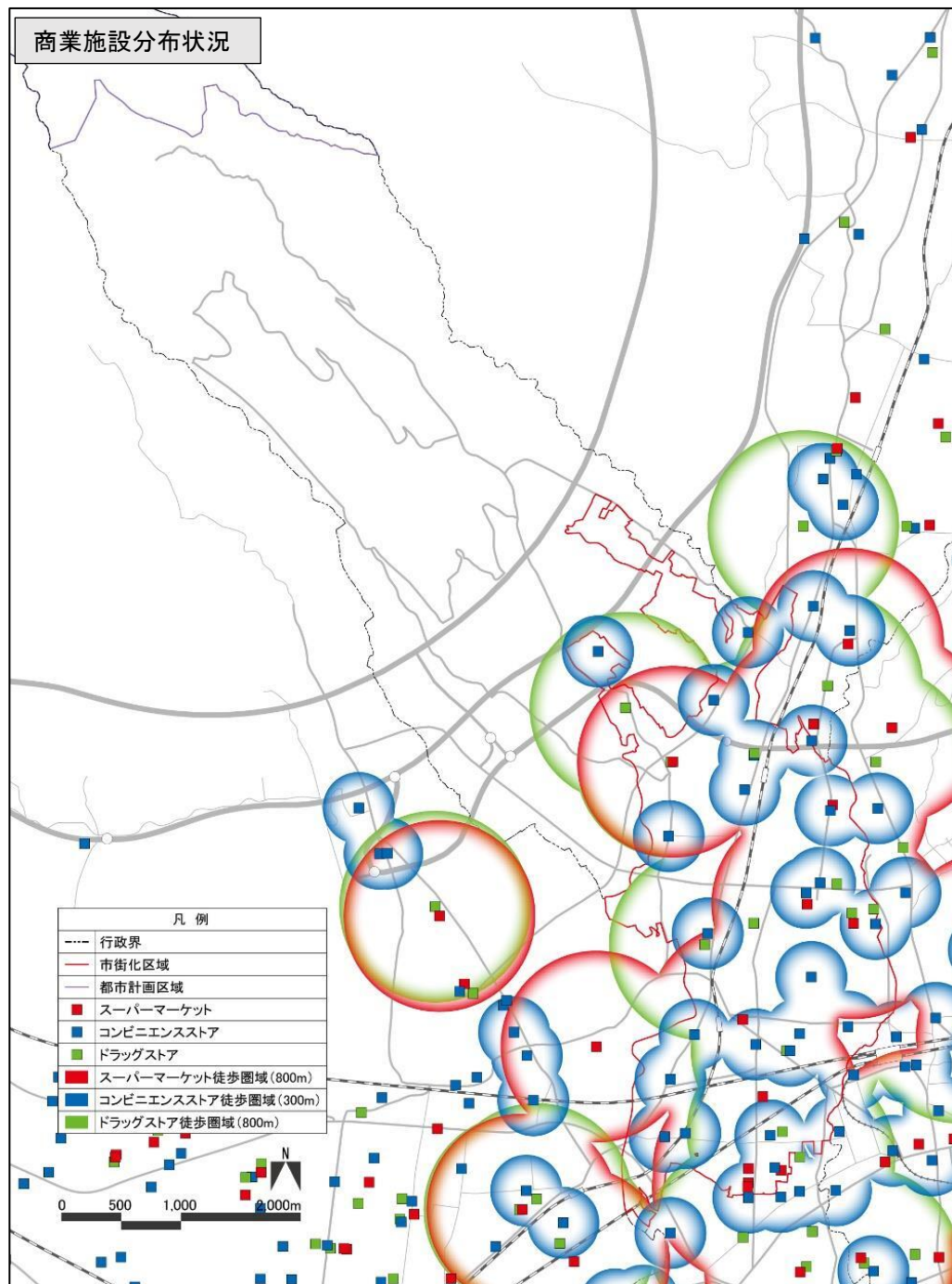
出典：長泉町 HP（令和5年7月）

⑤商業施設

- ・町内にスーパーマーケットは10店舗、コンビニエンスストアは23店舗、ドラッグストアは10店舗立地しています。
- ・商業施設※¹の徒歩圏面積カバー率（半径800m）は、スーパーマーケットが80.6%、コンビニエンスストア徒歩圏（半径300m※²）を加えた範囲では87.8%、さらにドラッグストアの徒歩圏（半径800m）を加えると92.8%になります。
- ・スーパーマーケットの徒歩圏人口カバー率は83.0%、コンビニエンスストアを加えた徒歩圏人口カバー率は87.2%、さらにドラッグストアを加えた徒歩圏人口カバー率は92.6%となっています。

※¹ 商業施設については町内に加えて他市町との境界から1km圏内に立地している施設を対象とします。

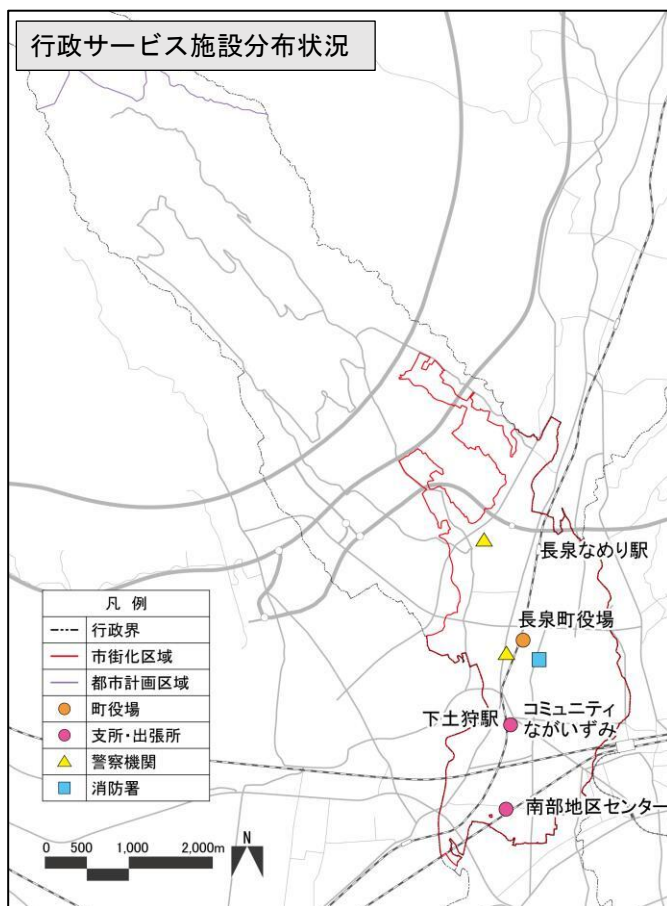
※² コンビニエンスストアの徒歩圏域は利用実態に合わせ、バス停からの徒歩圏域と同じ半径300mとします。



出典：全国スーパーマーケットマップ、全国ドラッグストア・調剤薬局マップ、NAVITIME（令和5年7月時点）

⑥行政サービス施設（町役場・出張所・警察機関・消防署）

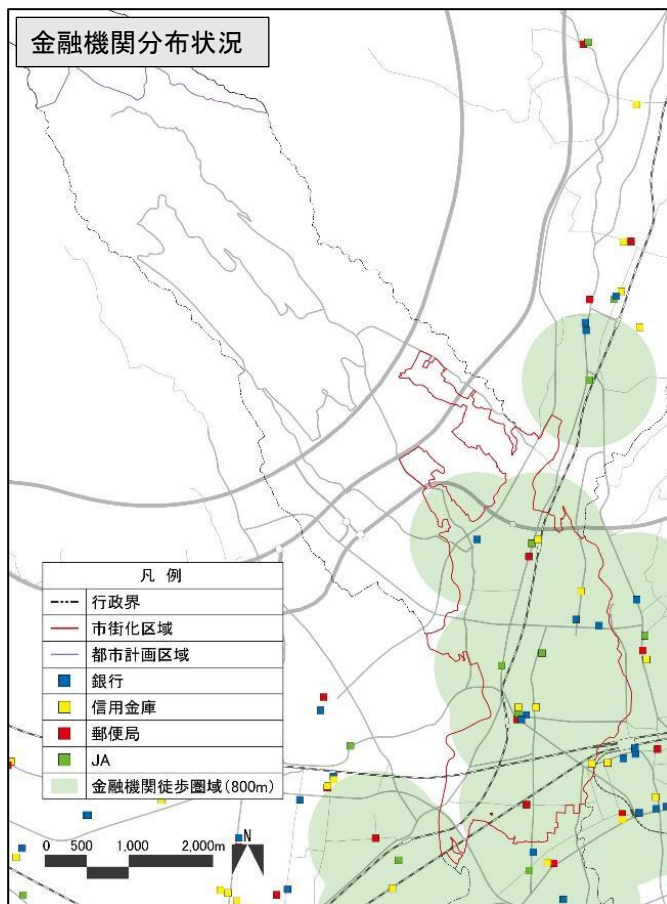
- ・長泉町役場は下土狩駅と長泉なめり駅の概ね中間地点に立地しています。
- ・そのほか、町役場の窓口機能が設けられている施設として、コミュニティながいずみや南部地区センターがそれぞれ立地しています。
- ・警察は、町内全域が裾野警察署の管轄であり、町内には裾野警察署長泉町交番、裾野警察署下長窪交番が立地しています。また、消防署は中土狩に長泉消防署があります。



出典：各機関資料（令和5年7月時点）

⑦金融機関

- ・町内には銀行5店舗、信用金庫5店舗、郵便局3店舗、JAの支店（金融機関としての機能を持つ店舗）4店舗が立地しており、これらの多くは鉄道駅の周辺にまっています。
- ・市街化区域内の町内及び町境から1km圏内に位置する金融機関の徒歩圏（半径800m）面積カバー率は85.9%、徒歩圏人口カバー率は87.7%となっています。

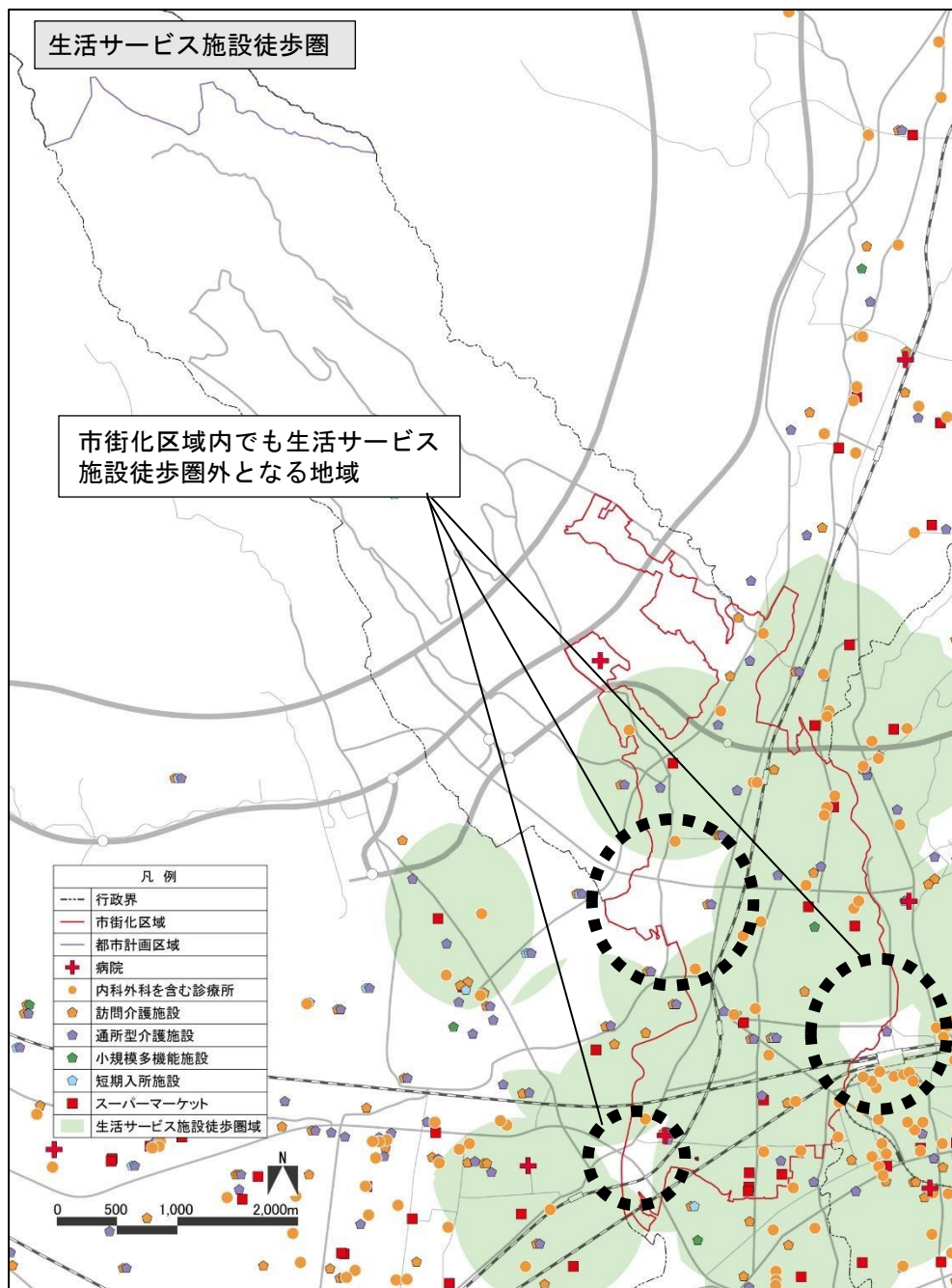


出典：日本全国銀行・ATM マップ（令和5年7月時点）

⑧生活サービス施設の徒歩圏域

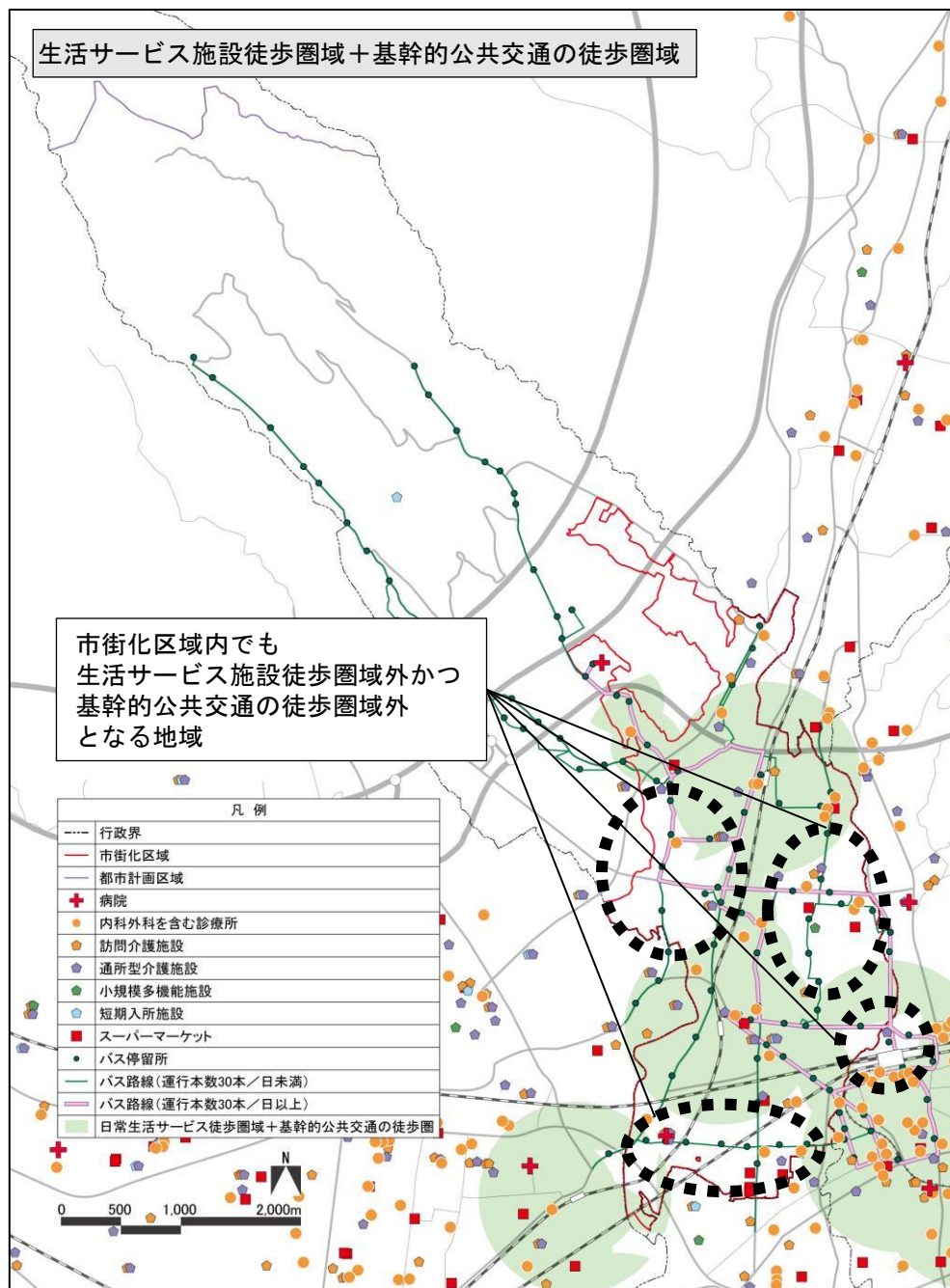
医療・福祉・商業施設の徒歩圏域

- ・市街化区域内における医療施設、高齢者福祉施設、商業施設（スーパーのみ）の全ての徒歩圏域に含まれるエリア（以下、生活サービス施設徒歩圏）の面積カバー率は80.6%です。
- ・市街化区域の多くが生活サービス施設の徒歩圏域に入っているものの、健康公園西側や三島駅北口直近の地域など、一部圏域外となる箇所がみられます。
- ・令和2年の生活サービス施設徒歩圏の人口カバー率は83.0%、徒歩圏カバー人口は35,978人となっています。



医療・福祉・商業施設 + 基幹的公共交通の徒歩圏域

- ・医療施設、高齢者福祉施設、商業施設（スーパーのみ）（以下、生活サービス施設徒歩圏域）かつ基幹的公共交通の徒歩圏域に入るエリアの市街化区域内の面積カバー率は 56.1%となっています。
- ・市街化区域の多くが生活サービス施設徒歩圏域 + 基幹的公共交通の徒歩圏域に入っているものの、健康公園西側や三島駅北口直近の地域、市街化区域東側の池田終線周辺地域、市街化区域南側の竹原グラウンド周辺地域など、一部圏域外となる箇所がみられます。
- ・生活サービス施設徒歩圏域及び基幹的公共交通の徒歩圏域の人口カバー率は 52.3%、カバー人口は 22,662 人となっています。



(5) 都市基盤の整備状況

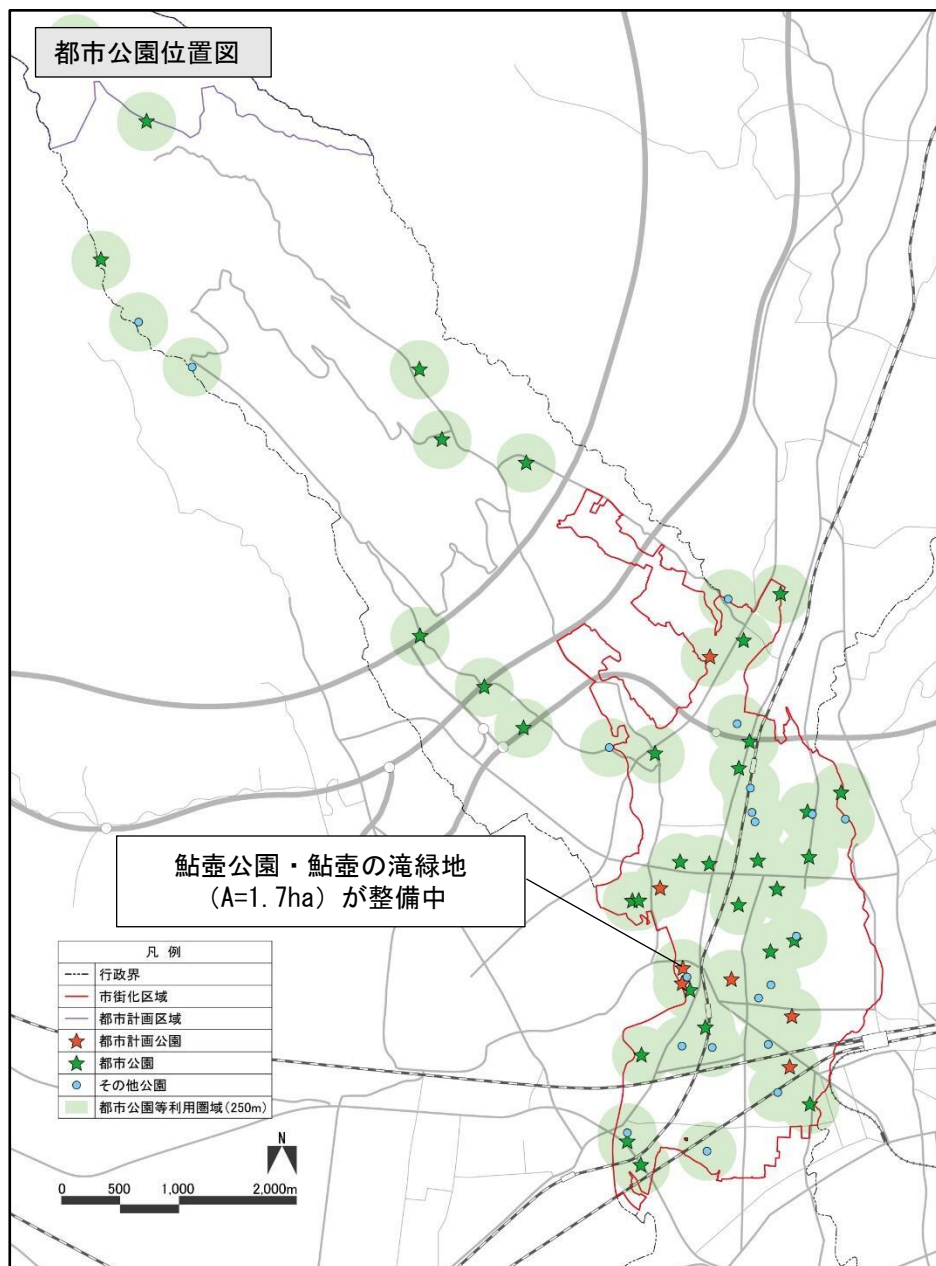
①都市公園※¹

- ・都市公園は 57 箇所あり、その多くは市街化区域内に位置しています。下土狩駅西側に位置する鮎壺公園は、「鮎壺の滝」を有する富士山を望む景勝地となっており、令和 6 年度中の整備が予定されています。
- ・市街化区域内における都市公園の徒歩圏（半径 250m^{※2}）面積カバー率は、59.6%です。
- ・都市公園の徒歩圏人口カバー率は 71.0%で、徒歩圏カバー人口は 30,767 人となっています。

※1 都市公園とは、都市公園法に基づき、地方公共団体または国が設置する公園・緑地とその公園施設のこと。

「都市計画公園」と自治体が定める都市公園条例で管理している「その他の都市公園」を含む。

※2 「都市公園法運用指針」に基づき、都市公園の徒歩圏は「街区公園における誘致距離標準（参考）」である半径 250m を採用。



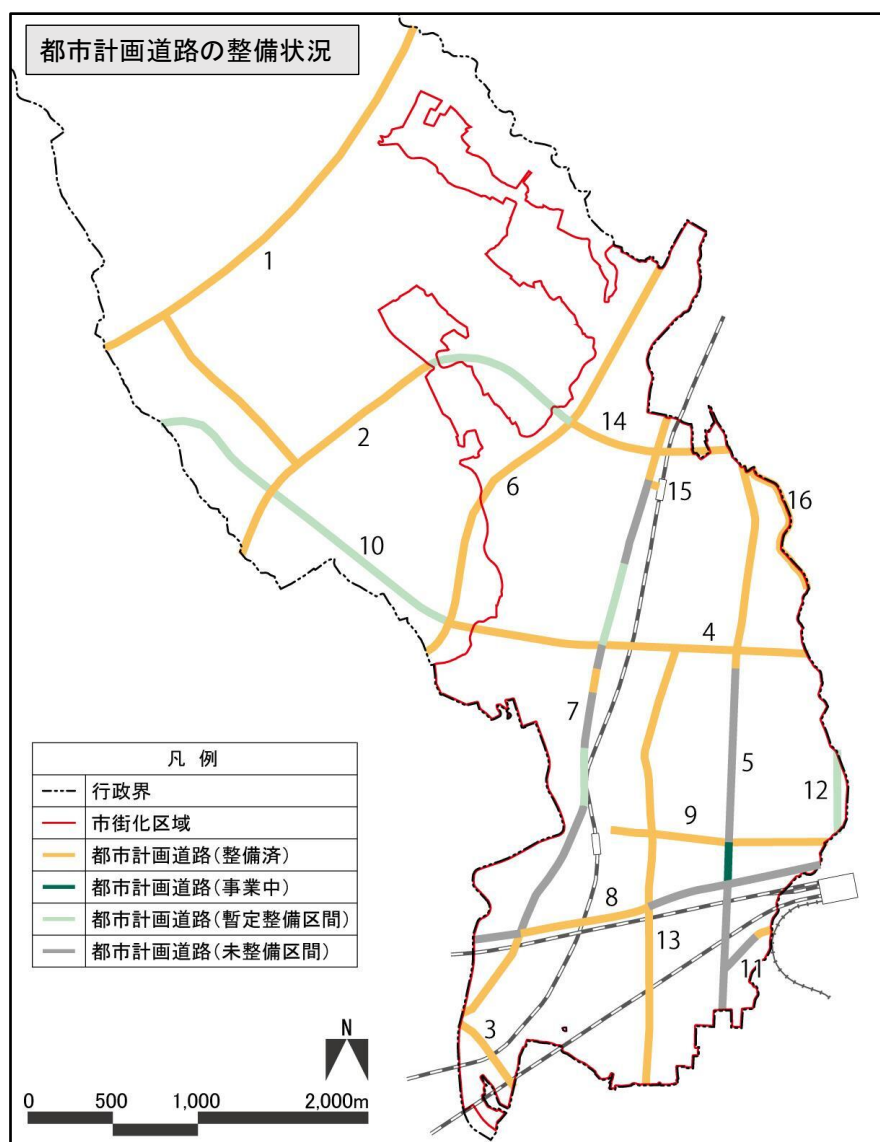
出典：長泉町緑の基本計画（令和 2 年 3 月）

②都市計画道路

- ・都市計画道路は、16 路線（29, 150m）が計画決定されており、高田上土狩線、沼津三島線などが未整備となっています。
- ・令和 5 年 3 月末時点で、9 路線の整備が完了しており、町全体では 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。

【都市計画道路（黄色は未整備区間及び暫定整備区間を含む路線）】

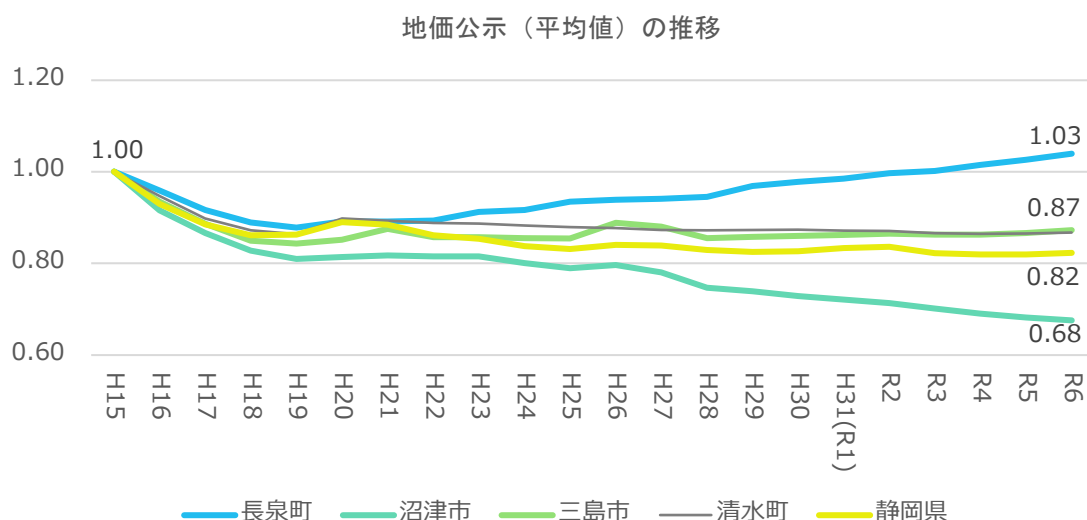
対象番号	名称	対象番号	名称
1	1・2・2 第二東名自動車道	9	3・4・13 下土狩文教線
2	1・4・1 東駿河湾環状線	10	3・3・22 片浜池田線
3	3・2・1 中央幹線	11	3・5・71 小山三軒家線
4	3・2・2 池田柵線	12	3・4・68 三島駅北口線
5	3・4・3 高田上土狩線	13	3・5・47 中土狩竹原線
6	3・3・5 沼津南一色線	14	3・1・55 東駿河湾環状線（連絡路）
7	3・4・8 納米里本田町線	15	3・4・66 新駅西口線
8	3・3・10 沼津三島線	16	8・7・4 桜堤遊歩道



出典：建設計画課資料（令和 5 年 3 月時点）

(6) 地価の推移

- ・地価動向は、都市の暮らしやすさや魅力度を表す指標の一つとなります。
- ・平成 15 年から令和 6 年までの本町を含む周辺 2 市 2 町（長泉町、沼津市、三島市、清水町）及び静岡県全体での地価公示平均値の推移をみると、平成 19 年ごろまでは全ての市町で下落しています。
- ・平成 19 年以降は沼津市を除く全ての市町で下落が緩やかとなっていますが、本町においては、平成 19 年以降地価が上昇しており、令和 6 年の地価公示は平成 15 年とほぼ同じ水準となっています。



出典：地価公示結果（市区町村別用途別平均価格（全用途））

- ・令和 6 年における住宅地の前年度との地価変動率は+1.0%で静岡県内の市町で最も高い値となっており、さらに宅地平均価格も 123,300 円/㎡で静岡県内の市町で最も高い値となっています。
- ・特に三島駅に近い地点で地価が上昇していることから、三島駅から新幹線を利用して東京方面へ通勤しやすいこと、また、都市計画道路池田柵線の開通などにより利便性が向上していることが地価上昇の要因として考えられます。

令和 6 年 静岡県内の市町別対前年変動率 (上位 5 位 (住宅地))			
順位	市町名	平均変動率	
1	長泉町	+1.0%	(+0.9%)
2	湖西市	+1.0%	(+0.2%)
3	熱海市	+0.6%	(+0.4%)
4	浜松市	+0.3%	(+0.0%)
5	磐田市	+0.2%	(▲0.3%)

※（ ）内は前年の変動率

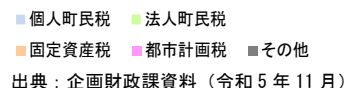
令和 6 年 静岡県内の市町別平均価格 (上位 5 位 (住宅地))			
順位	市町名	平均価格(円/㎡)	
1	長泉町	123,300	(122,000)
2	静岡市	114,600	(113,700)
3	清水町	111,300	(111,000)
4	三島市	98,700	(98,600)
5	沼津市	83,900	(84,500)

※（ ）内は前年の平均価格

出典：令和 6 年地価公示結果

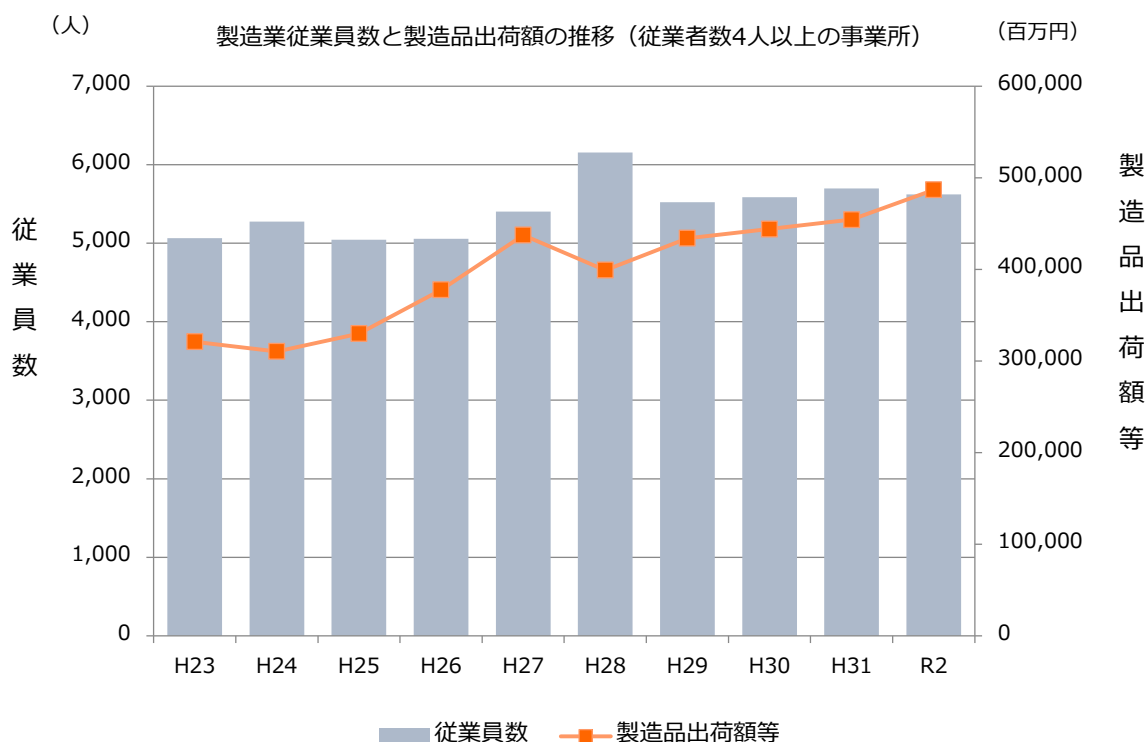
.....

- ※ 財政力指数：基準となる収入額を支出額で割り返した数値の過去３年間の平均値。財政力指数が高いほど自主財源の割合が高く、財政力が強いことを表す。



(8) 産業の状況

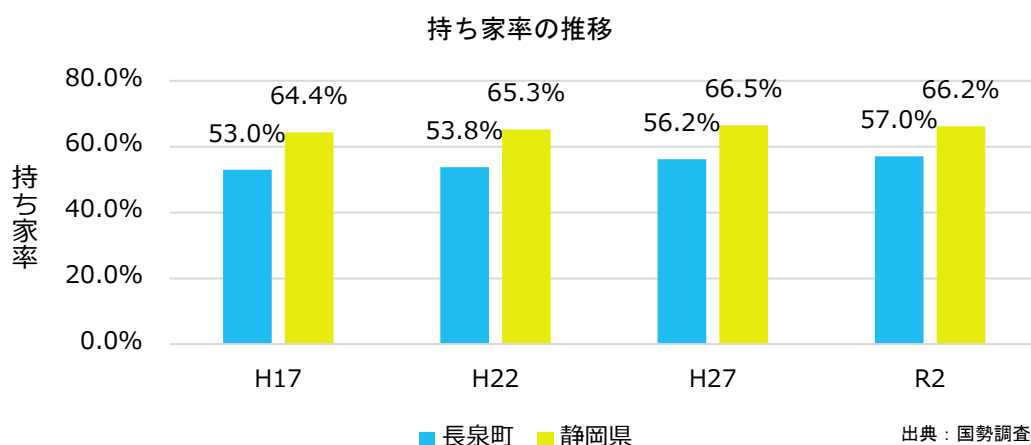
- ・町内に数多く立地している企業や工場について、将来の人口動向の変化率によって起こりうる課題点を整理するため、事業所数及び従業員数、出荷額の推移を把握します。
- ・平成 23 年から令和 2 年の 10 年間の従業員数は増加傾向にあり、製造品出荷額等も増加傾向にあります。



出典：～H26 工業統計調査（各年 12 月 31 日時点）
H27 平成 28 年経済センサス活動調査（調査日 H28 年 6 月 1 日）
H28～R1 工業統計調査（各年 6 月 1 日時点）
R2 令和 3 年経済センサス活動調査（調査日 R3 年 6 月 1 日）

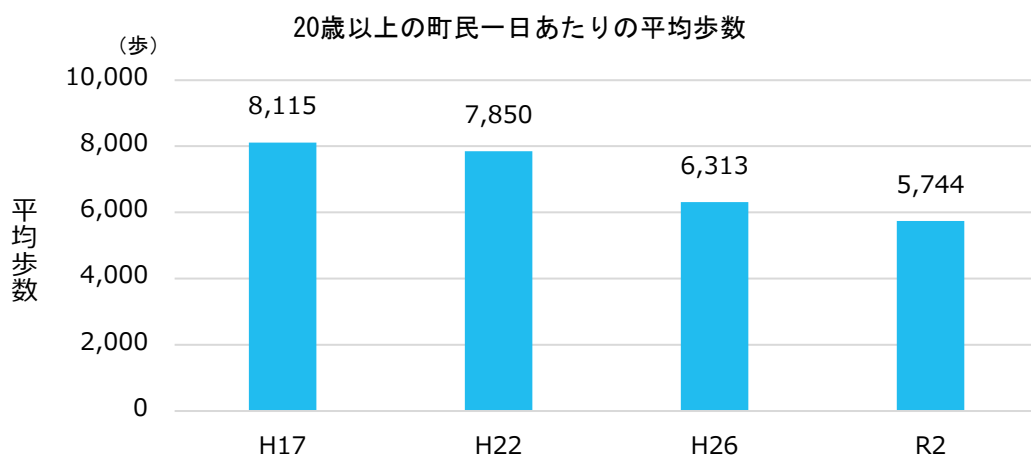
(9) 持ち家率の状況

- ・持ち家率は、町に定住している人の割合を表すとともに、町の住みやすさを示す指標の一つとなります。
- ・静岡県全体での持ち家率は平成 17 年では 64.4%でしたが、令和 2 年には 66.2%と 15 年間に 1.8%増加しています。
- ・本町における持ち家率の状況は、静岡県全体と比較して低いものの、平成 17 年から令和 2 年の 15 年間に 4%増加しており、静岡県全体と比較して増加の傾向が高い状況です。



(10) 町民の平均歩数状況

- ・歩いて楽しいまちづくりを推進していくためには、現状での町民の一日あたり平均歩数を把握し、今後の目標を設定する必要があることから、町民の一日あたり平均歩数を整理します。
- ・本町における 20 歳以上の町民一日あたりの平均歩数は減少傾向にあり、平成 17 年では 8,115 歩であったのに対し、令和 2 年では 5,744 歩まで減少しています。

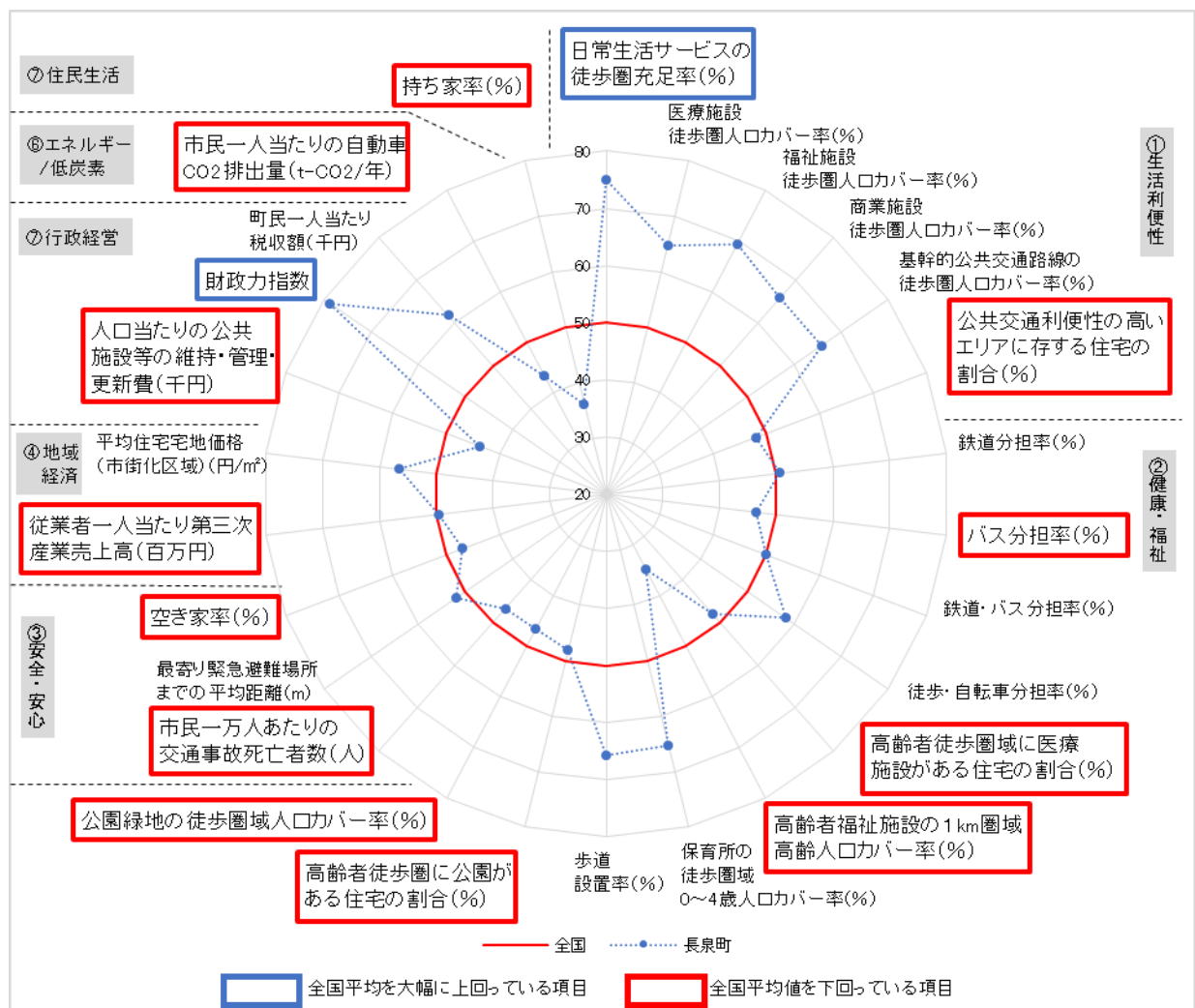


出典：ながいずみ健康づくりプラン（平成 18 年）
 （平成 18 年は 16 歳～69 歳の平均歩数を使用）
 ながいずみ健康プラン後期計画（平成 21 年、平成 26 年）
 第 4 次長泉町健康増進計画（令和 2 年）

(11) 全国他市町村との比較

- ・町内の生活利便性や健康・福祉での利便性について、全国の自治体と比較することにより、本町の強みとなる部分や弱みとなる部分を把握します。
- ・本町の状況を全国他市町村と比較すると、生活利便性に関する多くの値が全国平均値を上回っており、本町の利便性や都市構造は全国的にも優れていることがわかります。
- ・特に、財政力指数や町民一人当たり税収額といった財政の状況は非常に良好で、質の高い町民サービスを提供するためには今後もこの状況を維持することが望まれます。
- ・その一方で、バス分担率や市民一人当たりの自動車 CO2 排出量、持ち家率等は全国平均値を下回っています。

偏差値レーダーチャートによる全国との比較



出典：国土交通省都市モニタリングシート

3 課題の整理

- ・これまで整理した各指標について将来的に起こりうる課題点を整理し、立地適正化計画におけるターゲットとなる要素を抽出します。

■人口動向

- 下土狩駅周辺などでは高齢化率の上昇が見込まれるため、高齢化の進行するエリアへの若い世代の戦略的な誘導が必要。**

- ・人口分布の状況をみると、南西部の本宿や下土狩駅周辺は、高齢化率が上昇し令和 17 年には 40%以上と推計される場所もあり、地域コミュニティの衰退が懸念されます。

- 人口バランスの維持を図るため、子育て世代をはじめ、誰もが暮らしやすいワンランク上のまちを作ることが必要。**

- ・本町の総人口は、令和 17 年まで約 4 万 4 千人を維持する見込みですが、本町の高齢化率は、令和 2 年に 21.8%、令和 17 年には 25.5%と高齢化の進行が見込まれています。

■高齢者の動向

- 老年人口（65 歳以上の人口）は増加する見込みであるため、高齢者の急増を見据えた集約すべき施設の立地誘導、アクセス性向上の検討が必要。**

- ・本町の老年人口は、令和 2 年の 9,480 人から令和 17 年には 11,208 人へと増加する見込みになっています。

人口動向、高齢者の健康と福祉の課題から見たターゲットとなる要素

■若者世代の定住化促進による人口バランスの維持



■都市機能の利便性・持続可能性

●人が多く集まる鉄道駅周辺に都市機能施設が少ないため、高次の都市機能を戦略的に誘導することによって地区の求心力を高めることが必要。

・各施設の配置状況は、人口カバー率が8割以上となっている施設が多く、本町は利便性の高い都市と言えます。一方全体的な施設の配置状況をみると、三島駅や下土狩駅周辺など人が多く集まる鉄道駅周辺に都市機能施設が少ない傾向がみられます。

都市機能の利便性・持続可能性の課題から見たターゲットとなる要素

■鉄道駅周辺への都市機能誘導による求心性向上

■土地利用

●住宅地と工場・企業用地双方の住み分けを明確に行い、工場等の良好な操業環境の維持と道路・公園の整備による質の高い住環境を図ることが必要。

・本町は市街化区域を中心に既にコンパクトな市街地が形成されていますが、道路や公園などの都市基盤についてはまだ十分ではありません。
・さらに、市街化区域内に企業や工場が多数立地しており、住工が混在している箇所もみられます。

■防災上の安全面

●生活利便性の高いエリアにおいては、防災上の対策を講じることにより、安全な居住環境を整備することが必要。

・町内で想定されている自然災害は、町内中央部を流れる黄瀬川の浸水被害と町の北部における土砂災害があります。50年に1回程度の降雨時に黄瀬川の周辺部で浸水が予測されています。
・土砂災害の危険性がある箇所は、ほとんどが市街化調整区域ですが、浸水想定区域は市街化区域の比較的公共交通利便性の高いエリアでも指定されています。

土地利用・防災上の安全面の課題から見たターゲットとなる要素

■都市基盤整備による魅力ある住環境の創出

■公共交通の利便性・持続可能性

●公共交通を利用する人の割合が低いため、増加が見込まれる高齢者の生活の足としてバス路線の維持や自家用車に頼らない交通手段へのシフトが必要。

- ・公共交通の利用圏域は町内の市街化区域のほとんどをカバーしていますが、移動実態では路線バスの分担率が低く、自動車の分担率が最も高くなっています。
- ・路線バスの利用圏域は町内を概ねカバーできているものの、1日30本以上（概ねピーク時に3本/h以上）の主要なバス路線は令和5年時点で1路線のみであり、利用できる範囲も限られていることから、利便性はあまり高くありません。
- ・また、高齢者に限らず、現在主に自家用車を移動手段としている人にも町内施設の利用や買い物など、近距離の移動には自家用車以外の交通手段を利用してもらうような利用環境の充足が望ましいと考えます。

公共交通の利便性・持続可能性の課題から見たターゲットとなる要素

■自家用車から公共交通や徒歩・自転車へのシフト

■財政の健全性

●町民や企業等からの税収による質の高い住民サービスの提供を持続的なものとしていくため、工場や企業の定着を促進することが必要。

- ・本町の財政状況をみると町税による収入が半数以上となっており、令和4年時点の財政力指数は1.18と静岡県内で最も高い値となっていますが、令和4年度の町税収入は、平成28年度と比較して減少しています。
- ・今後も町税による収入を維持していくためには、町内に多数立地している企業や工場の定着を図るとともに、雇用の確保も重要と考えます。

財政の健全性の課題から見たターゲットとなる要素

■企業や工場等の定着による職住近接の実現

第3章 ● 都市づくりの基本方針

1 都市づくりの理念、目標

- (1) 本町における立地適正化計画の基本方針
- (2) 目標とすべきターゲットの設定
- (3) 施策のテーマと方向性

2 将来の目指すべき方向性

- (1) 前提となる考え方
- (2) 「まちの拠点等」の方針
- (3) ゾーン形成の方針
- (4) 軸形成（公共交通）の方針
- (5) 将来の骨格構造

1 都市づくりの理念、目標

- ・都市計画マスタープランでの「都市づくりの目標」や、第2章で整理した「立地適正化計画策定にあたってターゲットとなる要素」をもとに、立地適正化計画の基本方針や目標とすべきターゲットを設定します。

(1) 本町における立地適正化計画の基本方針

- ・ターゲットとなる要素を整理すると、基盤整備や職住近接、鉄道駅周辺の都市機能誘導や魅力ある住環境の創出によって若者世代が「住みたい環境」を作ることと、自家用車からの徒歩、自転車へのシフトを図るための「歩きたい環境」を作ることが重要となってくることから、立地適正化計画の基本方針を「住みたい、歩きたいまち ながいずみ」と設定します。

都市計画マスタープランにおける都市づくりの目標

「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」

立地適正化計画策定にあたってターゲットとなる要素

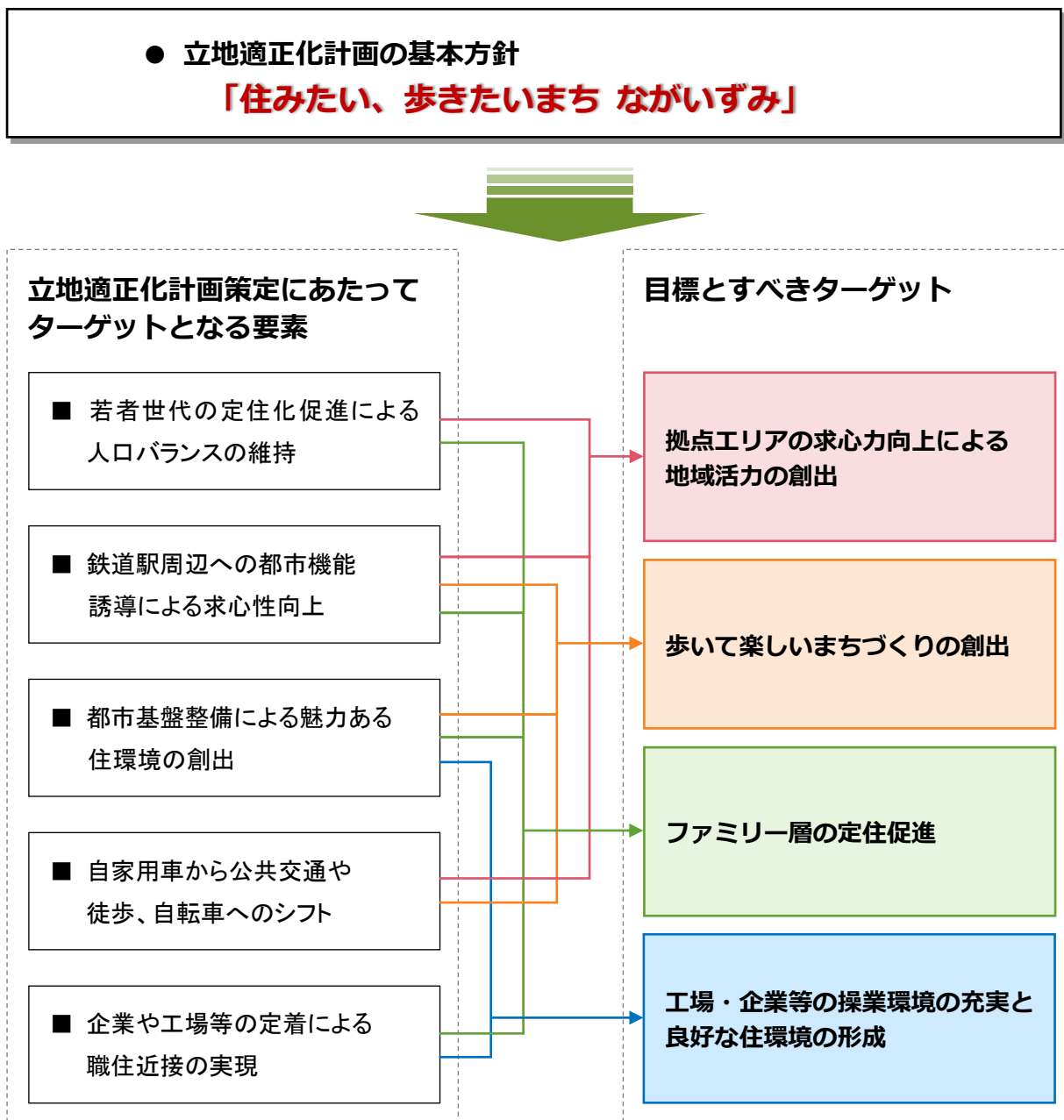
- 若者世代の定住化促進による人口バランスの維持
- 鉄道駅周辺への都市機能誘導による求心性向上
- 都市基盤整備による魅力ある住環境の創出
- 自家用車から公共交通や徒歩、自転車へのシフト
- 企業や工場等の定着による職住近接の実現

● 立地適正化計画の基本方針

「住みたい、歩きたいまち ながいずみ」

(2) 目標とすべきターゲットの設定

- ・ 立地適正化計画の基本方針と立地適正化計画策定にあたってターゲットとなる要素から、目標とすべきターゲットを以下のとおり設定します。



(3) 施策のテーマと方向性

- ・ 目標とすべきターゲットの具体化に向け、施策テーマと施策の方向性を以下のとおり設定します。

目標とすべきターゲット: 拠点エリアの求心力向上による地域活力の創出

【施策テーマ】人が多く集まる鉄道駅周辺などへの都市機能の誘導

【施策の方向性】

- ◆ 拠点エリアの人通り増加によるにぎわい創出
- ◆ 拠点エリアの誘導施設増加によるにぎわい創出
- ◆ 拠点エリアのアクセス性向上によるにぎわい創出

目標とすべきターゲット: 歩いて楽しいまちづくりの創出

【施策テーマ】歩いて暮らせる快適な住環境の形成と公共交通の充実

【施策の方向性】

- ◆ 自家用車以外の交通手段への転換
- ◆ 歩行者に安全で快適な道路空間の創出
- ◆ 公共交通を利用しやすい環境の創出

目標とすべきターゲット: ファミリー層の定住促進

【施策テーマ】地域の若返りや町の継続的な発展を念頭に置いた居住の誘導

【施策の方向性】

- ◆ 若者世代、ファミリー層の定住及び流入促進による人口バランスの維持
- ◆ 一度町を離れた若者世代のUターン促進による人口バランスの維持
- ◆ 定住促進による持ち家率の向上

目標とすべきターゲット: 工場・企業等の操業環境の充実と良好な住環境の形成

【施策テーマ】住宅と工場・企業の住み分けによる双方にとっての環境保全

【施策の方向性】

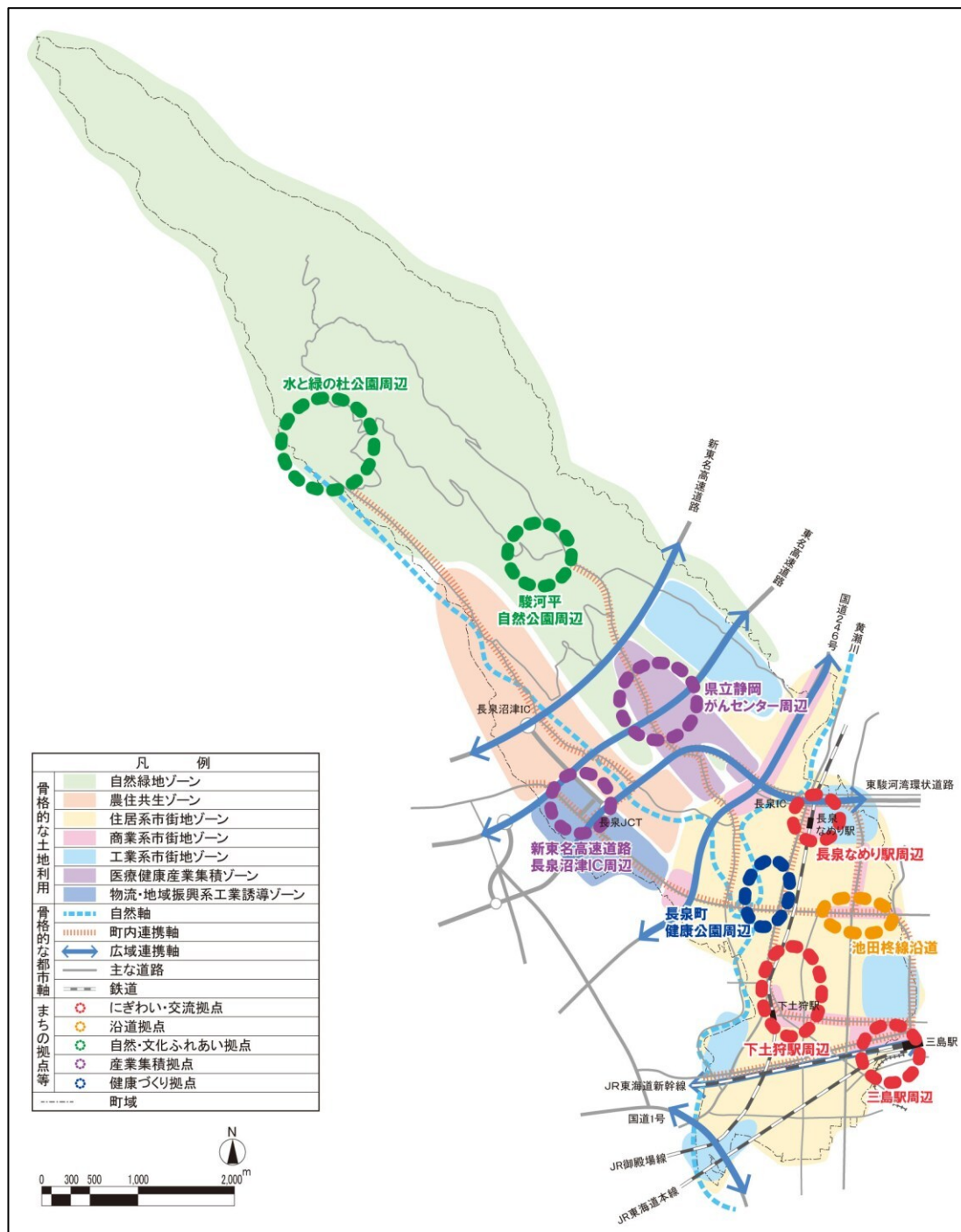
- ◆ 企業誘致による雇用の受け皿創出
- ◆ 町内企業の留置による雇用と税収の維持・増進
- ◆ 適正な土地利用誘導による住環境の形成

2 将来の目指すべき方向性

(1) 前提となる考え方

- ・都市計画マスタープランにおいては、「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とおり設定しています。
- ・立地適正化計画では、将来都市構造を踏まえ、都市機能誘導区域、居住誘導区域設定のあり方や立地適正化計画での方向性を設定します。

【都市計画マスタープランでの将来都市構造図】



(2)「まちの拠点等」の方針

- ・都市計画マスタープランの「まちの拠点等」に位置付けられている箇所の立地適正化計画での方向性を以下のとおり設定します。
- ・「自然・文化ふれあい拠点」は、都市的土地利用を図る拠点ではないため、対象外とします。

① にぎわい交流拠点

・三島駅北口周辺

〔都市計画マスタープランでの土地利用の方向性〕

- ・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^{※1}の集積を促進します。



〔立地適正化計画での方向性〕

- ☞商業・業務機能の充実により、広域都市圏における拠点性の向上を目指す箇所として位置づけられていますが、低未利用地（駐車場等）が多い現状を考慮すると、広域的な拠点の形成を目指すためには、非常に長い期間を要します。
- ☞都市機能誘導区域には位置づけず、「**広域拠点可能性エリア^{※2}**」に位置づけ、将来的な土地利用の方向性を検討します。

・下土狩駅周辺

〔都市計画マスタープランでの土地利用の方向性〕

- ・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。



〔立地適正化計画での方向性〕

- ☞本町の中心拠点として、**都市機能誘導区域**に位置づけます。
- ☞商業施設等の充実とともに、歩行空間の整備を行うことで、地区の回遊性向上を目指します。
- ☞下土狩文教線沿道については、三島駅との連続した都市空間形成を目指します。

※1 高次都市機能：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。

※2 広域拠点可能性エリア：静岡県東部の広域的な拠点になりうる箇所として、将来的に都市機能誘導区域の設定を目指すため、今後の土地利用の方向性や目指すべき将来像について詳細な検討を行うべきエリア。



・長泉なめり駅周辺

〔都市計画マスタープランでの土地利用の方向性〕

- ・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。



〔立地適正化計画での方向性〕

- ☞地域の拠点として、**都市機能誘導区域**に位置づけます。
- ☞駅周辺に必要な都市機能を集約し、日常生活に必要な機能がすべてそろったコンパクトな拠点形成を目指します。

② 沿道拠点

・(都)池田柵線沿道

〔都市計画マスタープランでの土地利用の方向性〕

- ・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。



〔立地適正化計画での方向性〕

- ☞町民の日常生活を支える沿道拠点として、**都市機能誘導区域**に位置づけます。
- ☞既存の生活利便性向上に寄与する施設の維持・充実を図ります。

③ 産業集積拠点

・県立静岡がんセンター周辺

〔都市計画マスタープランでの土地利用の方向性〕

- ・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。



〔立地適正化計画での方向性〕

- ☞医療・健康関連の企業誘致を目指す拠点であり、住民の生活利便性向上を目指す立地適正化計画とは性質が異なります。
- ☞都市機能誘導区域には位置づけず、都市計画マスタープランと同様に**産業集積拠点**に位置づけます。

・新東名高速道路長泉沼津IC周辺

〔都市計画マスタープランでの土地利用の方向性〕

- ・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と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。



〔立地適正化計画での方向性〕

- ☞新たな活力創出を目指す拠点であり、住民の生活利便性向上を目指す立地適正化計画とは性質が異なります。
- ☞都市機能誘導区域には位置づけず、都市計画マスタープランと同様に産業集積拠点に位置づけます。

④ 健康づくり拠点

・長泉町健康公園周辺

〔都市計画マスタープランでの土地利用の方向性〕

- ・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。



〔立地適正化計画での方向性〕

- ☞町民の健康づくりを総合的に支援する拠点であり、住民の生活利便性向上を目指す立地適正化計画とは性質が異なります。
- ☞都市機能誘導区域には位置づけず、都市計画マスタープランと同様に健康づくり拠点に位置づけます。



(3) ゾーン形成の方針

- ・都市計画マスタープランで「骨格的な土地利用」を図るゾーンに位置づけられている箇所の方向性を以下のとおり整理します。

・住宅系市街地ゾーン(市街化区域内の住宅地)

[都市計画マスタープランでの土地利用の方向性]

- ・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。



[立地適正化計画での方向性]

- ☞居住の誘導を図るゾーンであるため、**居住誘導区域**に位置づけ、人口密度の維持を目指します。

・住宅系市街地ゾーン(市街化区域に連担する市街化調整区域の一部)

[都市計画マスタープランでの土地利用の方向性]

- ・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。



[立地適正化計画での方向性]

- ☞立地適正化計画においては居住誘導区域に位置付けることはできませんが、公共交通の維持・充実のほか、新たな公共交通体系の検討により、既存集落の利便性確保を目指します。

・商業系市街地ゾーン(国道 246 号沿道の一部)

[都市計画マスタープランでの土地利用の方向性]

- ・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、交通利便性を活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。



[立地適正化計画での方向性]

- ☞沿道型商業・業務地としての魅力向上を図るエリアであり、歩いて暮らせるまちづくりを目指す立地適正化計画の方向性とは性質が異なるため、都市機能誘導区域に位置づけません。
- ☞周辺には住宅地が形成されているため、市街化区域内においては、**居住誘導区域**に位置づけ、人口密度の維持を目指します。

・商業系市街地ゾーン(高田上土狩線沿道(上土狩地区))

[都市計画マスタープランでの土地利用の方向性]

- ・周辺環境との調和や良好な沿道景観の形成等に配慮した、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。



[立地適正化計画での方向性]

- ☞沿道型商業・業務地の形成を図るエリアであり、歩いて暮らせるまちづくりを目指す立地適正化計画の方向性とは性質が異なるため、都市機能誘導区域に位置づけません。
- ☞周辺には住宅地が形成されているため、**居住誘導区域**に位置づけ、人口密度の維持を目指します。

・工業系市街地ゾーン(工業団地、大規模工場)

[都市計画マスタープランでの土地利用の方向性]

- ・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。



[立地適正化計画での方向性]

- ☞工場の維持・集積により雇用の創出を目指すゾーンであり、住民の生活利便性の立地適正化計画とは性質が異なるため、居住誘導区域には位置づけません。

・医療健康産業集積ゾーン(県立静岡がんセンター周辺)

[都市計画マスタープランでの土地利用の方向性]

- ・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。



[立地適正化計画での方向性]

- ☞産業集積拠点に位置付けられており、積極的な居住を誘導する箇所ではないため、居住誘導区域には位置づけません。



・物流・地域振興系工業誘導ゾーン(新東名高速道路長泉沼津IC周辺)

〔都市計画マスタープランでの土地利用の方向性〕

- ・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。



〔立地適正化計画での方向性〕

- ☞立地適正化計画における居住誘導区域の位置づけはせず、産業集積拠点として土地利用の推進を図ります。

・農住共生ゾーン(市街化調整区域の集落地等)

〔都市計画マスタープランでの土地利用の方向性〕

- ・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、まど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。



〔立地適正化計画での方向性〕

- ☞立地適正化計画における居住誘導区域の位置づけはせず、都市計画マスタープランで示した土地利用の推進を図ります。立地適正化計画では公共交通による利便性確保を目指します。

・自然緑地ゾーン(駿河平等)

〔都市計画マスタープランでの土地利用の方向性〕

- ・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。



〔立地適正化計画での方向性〕

- ☞立地適正化計画における居住誘導区域の位置づけはせず、都市計画マスタープランで示した土地利用の推進を図ります。立地適正化計画では公共交通による利便性確保を目指します。

(4) 軸形成（公共交通）の方針

- ・地域間を連携するための骨格軸となりうる公共交通についての方向性を以下のとおり位置づけます。

・公共交通についての方針

〔都市計画マスタープランでの土地利用の方向性〕

- ・長泉町地域公共交通協議会等を通じ、住民・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、デマンド交通や乗り合いタクシー、自動運転車両等の新たな公共交通の導入を検討します。
- ・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、駐輪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、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。



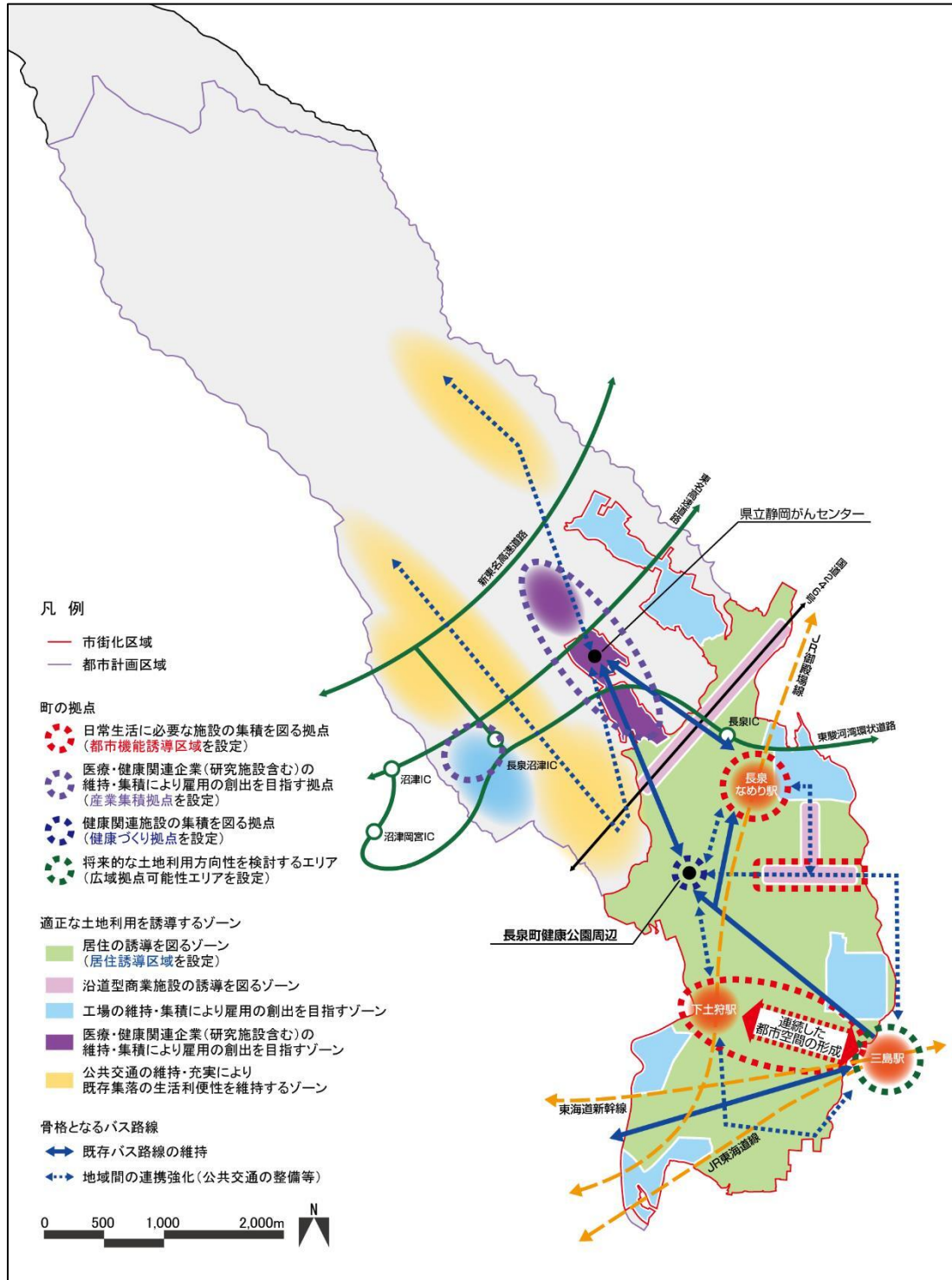
〔立地適正化計画での方向性〕

- ☞既存のバス路線については、利用促進を図ることによって維持・充実を図ります。
- ☞公共交通の利用促進を図るためには公共交通を利用しやすい環境づくりの形成が必要であることから、都市計画道路の整備状況等を踏まえ、拠点となるエリアへのアクセス性向上に寄与するバス路線等の新設を検討します。
- ☞交通結節点である鉄道駅周辺については、鉄道と他の公共交通との乗換機能の強化を図ることで、公共交通によるアクセス性の向上を目指します。
- ☞地域の実情に応じた公共交通のニーズに対応するため、デマンド交通や乗り合いタクシーなどの新たな交通体系を検討します。

(5) 将来の骨格構造

- 各地区における立地適正化計画の方向性を踏まえ、将来の骨格構造を以下のとおり設定します。

【将来の骨格構造】





都市づくりの基本方針

3
章

第4章 ● 都市機能誘導区域の設定

1 都市機能誘導区域の設定方針

- (1) 都市機能誘導区域設定の基本的な考え方
- (2) 都市機能誘導区域のコンセプトと区域の設定方針
- (3) 都市機能誘導区域の設定方針のまとめ

2 都市機能誘導区域の設定

- (1) 下土狩駅周辺中心拠点区域
- (2) 下土狩駅周辺生活拠点区域
- (3) 長泉なめり駅周辺地域拠点区域
- (4) 池田柊線沿道拠点区域

3 誘導施設の設定



1 都市機能誘導区域の設定方針

- ・市街化区域内の拠点ごとに望ましい区域像としてコンセプトを示し、立地が望まれる施設を検討することで、区域設定と誘導の考え方を整理します。

(1) 都市機能誘導区域設定の基本的な考え方

- ・都市機能誘導区域は、福祉・子育て・医療・商業等の様々な都市機能について、都市の拠点となる地区に誘導・集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図り、拠点として位置づけられているエリアの求心力向上を図ります。
- ・「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）」では、都市機能誘導区域の望ましい区域像として、以下の考え方が示されています。

■都市機能誘導区域の望ましい区域像(立地適正化計画の手引きより引用)

(望ましい区域像)

- ・各拠点地区の中心となる駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ公共交通施設、都市機能施設、公共交通の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域



(2) 都市機能誘導区域のコンセプトと区域の設定方針

- ・都市機能誘導区域を設定する下土狩駅周辺、長泉なめり駅周辺、池田終線でのコンセプトと区域設定にあたり、立地が望まれる施設を検討します。
- ・三島駅北口周辺においても、土地利用の方向性を検討した上で将来的に都市機能誘導区域を設定するため、コンセプトと立地が望まれる施設を検討します。

《下土狩駅周辺》

コンセプト

「町の中心市街地としての求心力向上」

- ・住民生活の核となる施設誘導によって、にぎわいのある空間を創出する
- ・高齢化に対応した安心して暮らせる空間を創出する
- ・ファミリー層を呼び込むための施設を誘導し、地域の若返りを図る

立地が望まれる施設

- 行政機能等の公共施設
- 商業施設・福祉施設等が入居した複合施設
- 保育施設・商業施設等が入居した複合施設

＜区域設定にあたっての課題＞

- ・下土狩駅周辺は町の中心拠点と地域の拠点といった2つの役割を持っているため、両方の役割に対応したにぎわいのある拠点の形成が望まれます。
- ・都市機能誘導区域は鉄道駅の直近エリアや幹線道路沿道に設定することが望ましいと言えますが、下土狩駅直近エリアには、施設誘導が可能な低未利用地が少なく、町の中心拠点としての機能と地域の拠点としての機能の両方を誘導することが難しい状況にあります。
- ・近隣に位置する三島駅と連続した都市空間を形成することにより、更なる求心力の向上が望まれます。

＜区域設定の方針＞

- ・町の中心部としての求心力向上に寄与する施設については鉄道駅の直近エリアへの誘導を目指しますが、周辺住民の生活利便性向上に寄与する施設については、鉄道駅直近エリアの周辺部にも誘導を目指します。そのため、下土狩駅周辺には中心拠点区域と生活拠点区域の2つの都市機能誘導区域を設定します。
- ・面的に拡がりを持った区域設定により地区の回遊性を高め、にぎわいのある拠点形成を図るとともに、下土狩文教線沿道にも都市機能を誘導し、近隣に位置する三島駅と連続した都市空間の形成を目指します。

《長泉なめり駅周辺》

コンセプト

「町北部の拠点としての求心力向上」

・県立静岡がんセンターや長泉町健康公園利用者の利便性向上に寄与する施設を誘導する

・周辺住民の生活利便性向上に寄与する施設を誘導する

立地が望まれる施設

商業施設・飲食施設等
が入居した複合施設

商業施設・福祉施設等
が入居した複合施設

<区域設定にあたっての課題>

- ・駅の東側は大規模工場が立地しており、都市機能の誘導は難しい状況です。
- ・現状は、都市基盤の整備があまりされておらず、周辺に位置する幹線道路は西側の県道沼津小山線のみで、都市機能の誘導ができる箇所は限定的です。

<区域設定の方針>

- ・駅周辺や県道沼津小山線沿道を基本に都市機能誘導区域（地域拠点区域）を設定し、低未利用地を有効に活用したコンパクトな拠点形成を図ります。
- ・町北部の拠点の求心力向上を図るため、県立静岡がんセンターや長泉町健康公園利用者や周辺住民の利便性向上に寄与する施設を誘導します。

《池田柵線》

コンセプト

「既存の都市機能の維持・充実」

・官民連携複合施設を中心に、日常生活利便性の維持・充実を図る

立地が望まれる施設

官民連携複合施設
（維持）

<区域設定にあたっての課題>

- ・既に生活利便施設の立地が進んでいます。
- ・近隣を運行する路線バスが少なく、交通利便性は低い状況にあります。

<区域設定の方針>

- ・池田柵線沿道を基本に都市機能誘導区域（沿道拠点区域）を設定し、官民連携複合施設（こども交流センター）を核として、生活利便性向上に寄与する施設の維持・充実を図ります。
- ・都市計画道路を活かした公共交通のアクセス性向上とともに、新たな交通結節点の形成を目指します。



《三島駅北口周辺（参考）》

コンセプト

「町外からの人の呼び込みによるにぎわい創出」

立地が望まれる施設

・県立静岡がんセンターや長泉町健康公園
利用者の利便性向上に寄与する施設を誘
導する



商業施設・飲食施設等
が入居した複合施設

・町内外から若者が多く集まる施設を誘導
し、にぎわいのある空間を創出する



大学等

・周辺工場、企業と連携可能な企業誘致を
促進し、雇用創出を創出する



オフィスビル

・周辺の医療施設と連携可能な病院を誘導
し、人が多く集まる空間を創出する



一般病院



- ・低未利用地（駐車場等）が多い現状を考慮すると、立地が望まれる施設の集積による求心力向上には非常に長い期間を要します。
- ・当該エリアについては、土地利用の方向性について詳細に検討した上で、将来的に都市機能誘導区域の設定を目指します。

(3) 都市機能誘導区域の設定方針のまとめ

- ・本町の都市機能誘導区域の設定箇所は、「下土狩駅周辺」、「長泉なめり駅周辺」、「池田柵線」の3箇所に設定します。
- ・下土狩駅周辺は、鉄道駅直近エリアとその周辺で目指すべき方向性が異なるため、中心拠点区域と生活拠点区域の2つの区域を設定します。

【都市機能誘導区域の種類と目指すべき方向性】

区域設定と施設誘導の考え方		
下土狩駅周辺	中心拠点区域	<ul style="list-style-type: none"> ☞本町の中心拠点として、更なる求心性と回遊性の向上を図ります。 ☞近隣に位置する三島駅と連続した都市空間の形成を目指します。 ☞下土狩駅直近エリアや下土狩文教線を基本に設定し、本町の中心拠点に必要な機能の集約を図り、にぎわいのある拠点形成を目指します。 ☞町内だけでなく町外からの来訪者も呼び込めるような魅力ある施設誘導を目指します。
	生活拠点区域	<ul style="list-style-type: none"> ☞地域の拠点として、周辺住民の生活利便性向上を図ります。 ☞中心拠点区域の周辺部を基本に設定し、中心拠点区域と一体的な拠点形成を図ることによって、回遊性のある拠点形成を目指します。
長泉なめり駅周辺	地域拠点区域	<ul style="list-style-type: none"> ☞本町の副次的な拠点として、県立静岡がんセンターや長泉町健康公園利用者、周辺住民の利便性向上に寄与する施設の集積を目指します。 ☞長泉なめり駅周辺や沼津小山線沿道を基本に設定し、利便施設が近距離に集約されたコンパクトな拠点形成を目指します。
池田柵線	沿道拠点区域	<ul style="list-style-type: none"> ☞池田柵線沿道を基本に設定し、周辺住民の生活利便性向上に寄与する拠点形成を目指します。 ☞官民連携複合施設（こども交流センター）を核として、既存の利便施設の維持・充実を図ります。 ☞都市計画道路沿道の利便性を活かした新たな交通結節点の形成を目指します。

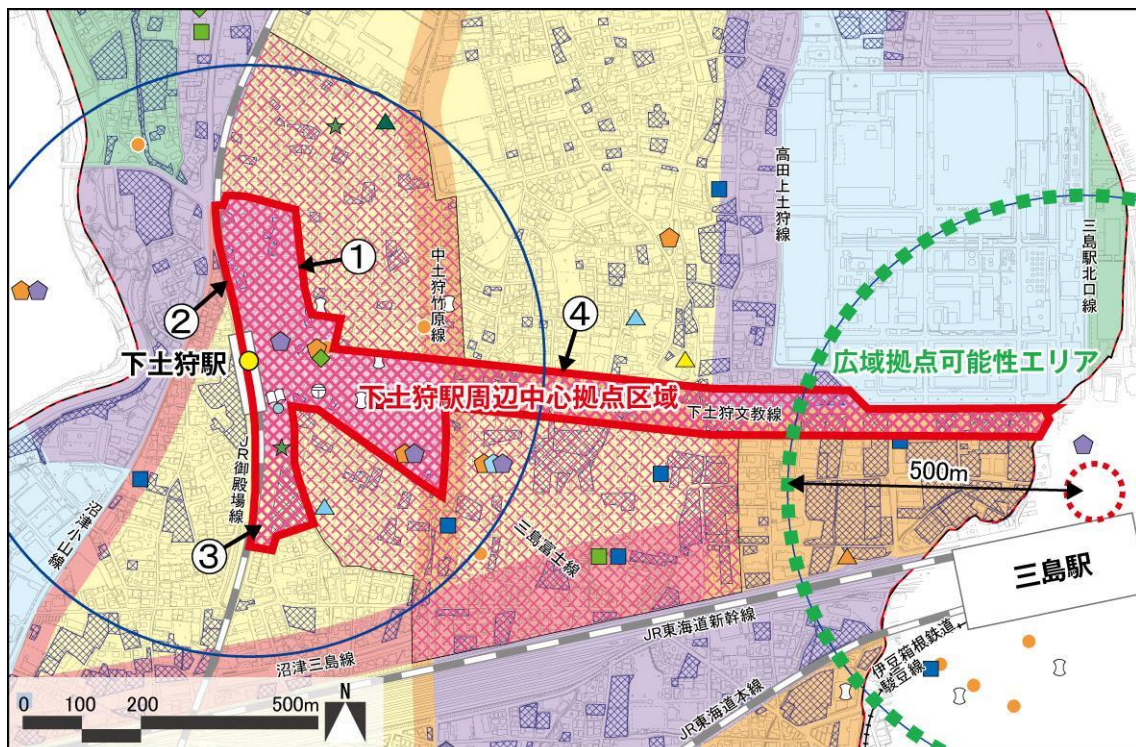
2 都市機能誘導区域の設定

- ・都市機能誘導区域を設定する箇所の現状や将来動向を把握し、以下の区域設定の考え方にに基づき、都市機能誘導区域を設定します。

(1) 下土狩駅周辺中心拠点区域

〈区域設定の考え方〉

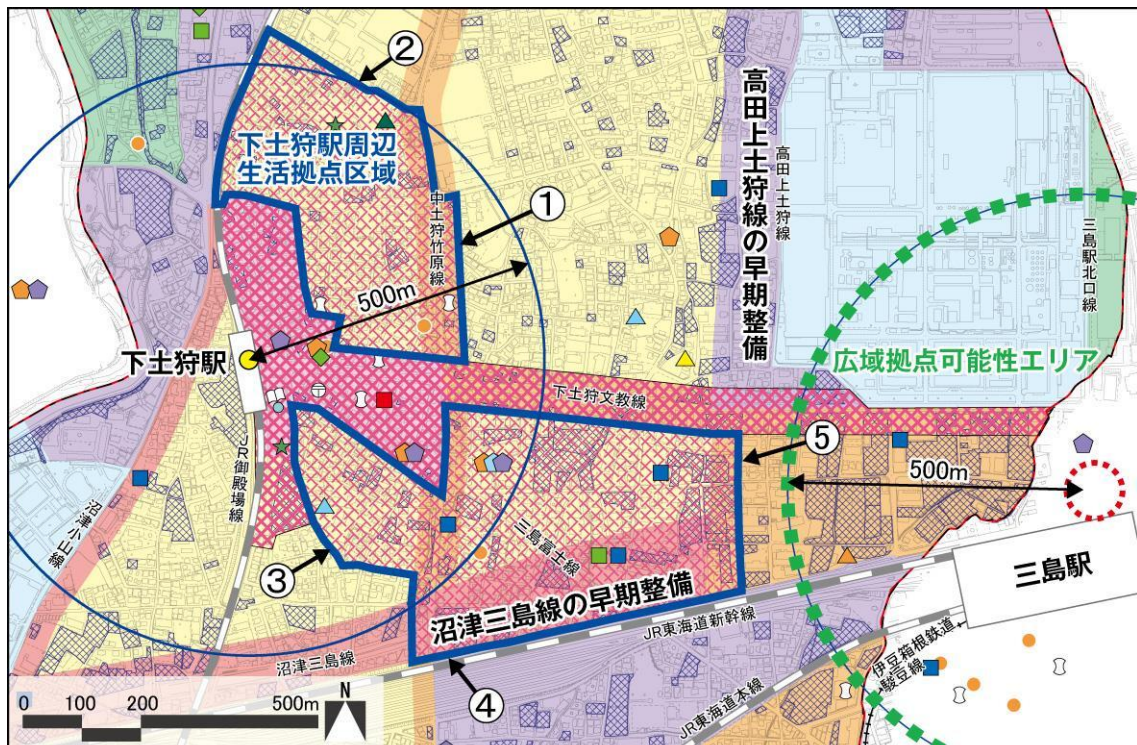
- ① 鉄道駅直近エリアに位置する近隣商業地域は、町の中心拠点としての性質を持っているため、区域に含めます。
- ② JR 御殿場線以西のエリアは、現段階で商業施設の集積が見込まれないため、区域に含めません。
- ③ 下土狩駅南側にある大規模な低未利用地は、今後施設の立地等により地区の求心力向上に寄与するエリアであるため、区域に含めます。
- ④ 下土狩文教線沿道は、三島駅～下土狩駅間において連続した都市空間を形成するため、区域に含めます。



(2) 下土狩駅周辺生活拠点区域

〈区域設定の考え方〉

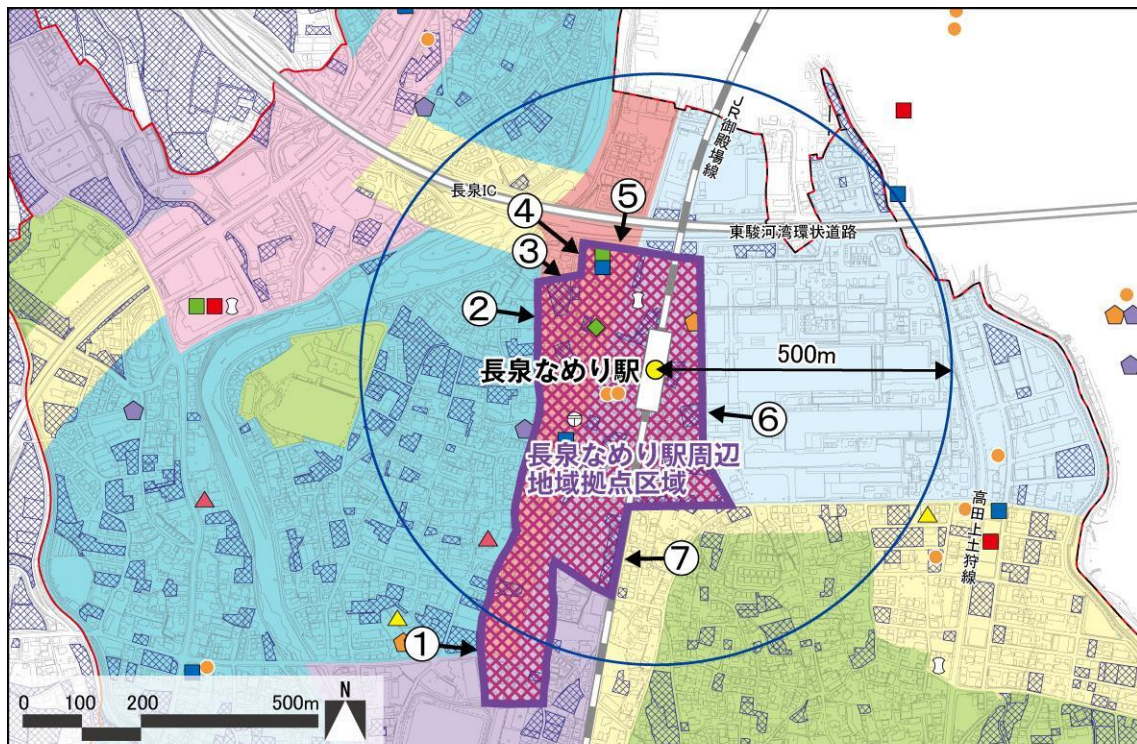
- ① 下土狩駅周辺中心拠点区域に隣接しており、下土狩駅から 500m 圏内に含まれるエリアをベースに設定します。
- ② 都市機能分布状況と周辺の道路状況を考慮し、道路状況をもとに区域を設定します。
- ③ 既存の都市機能分布状況や道路状況をもとに区域を設定します。
- ④ 500m 圏域外ではあるものの、下土狩文教線沿道であることや高田上土狩線、沼津三島線の整備により求心力向上が見込まれるエリアであるため、区域に含めます。
- ⑤ 高田上土狩線の整備を見込み、区域を設定します。



(3) 長泉なめり駅周辺地域拠点区域

〈区域設定の考え方〉

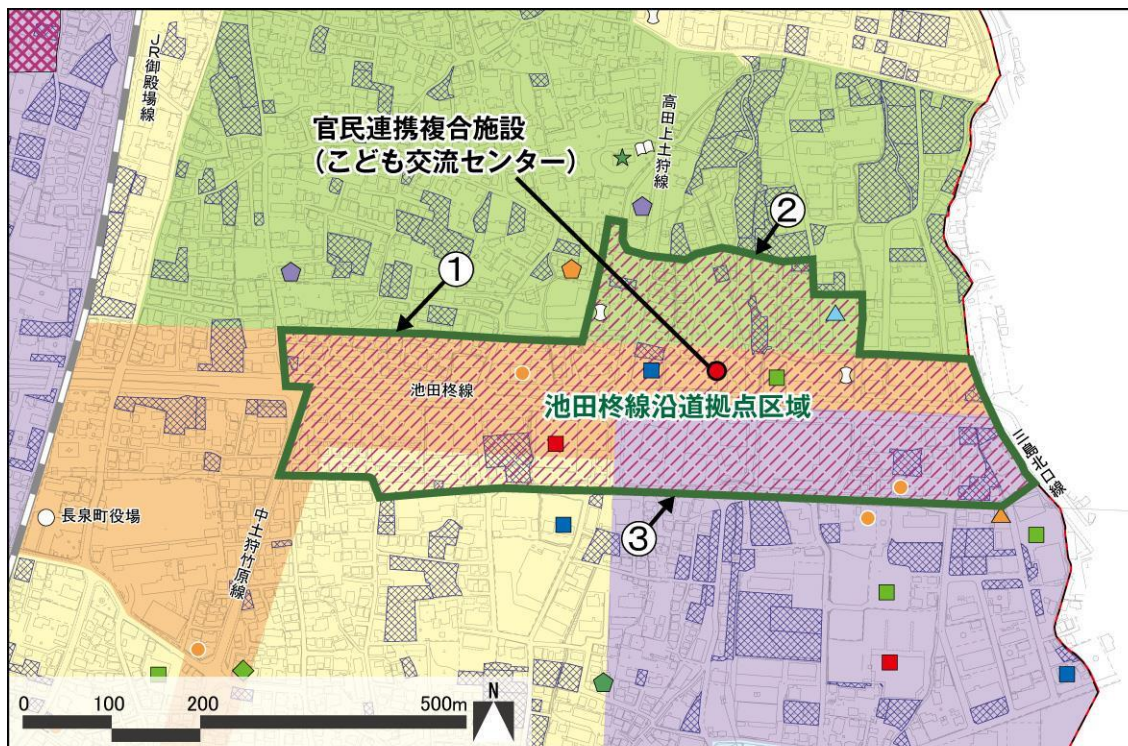
- ① 長泉なめり駅から500m圏域をベースに区域を設定し、狭い範囲に都市機能を集約することでコンパクトな拠点形成を目指すことを基本的な考え方としますが、圏域外に立地している長泉町健康公園までの連続的な整備を目指すことから、道路状況をもとに区域を設定します。
- ② 用途地域界をもとに区域を設定します。
- ③ 道路中心線をもとに区域を設定します。
- ④ 水路中心線をもとに区域を設定します。
- ⑤ 東駿河湾環状道路以北については区域の一体性を考慮し除外します。
- ⑥ 用途地域界をもとに区域を設定します。
- ⑦ 用途地域界をもとに区域を設定します。



(4) 池田柵線沿道拠点区域

〈区域設定の考え方〉

- ① 用途地域界をもとに区域を設定します。
- ② 道路現況をもとに区域を設定します。
- ③ 隣接する近隣商業地域の状況と道路現況をもとに区域を設定します。



3 誘導施設の設定

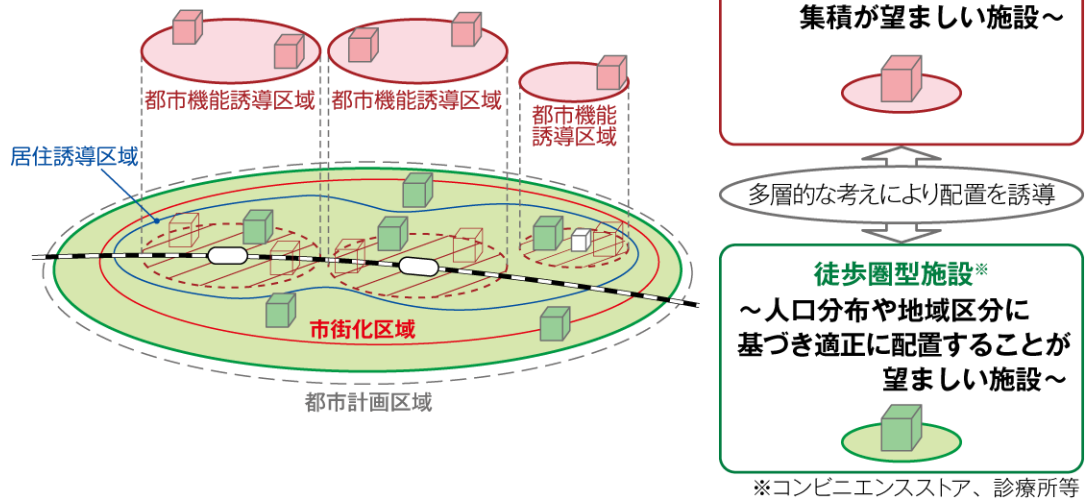
- 都市機能の利便性向上に寄与する施設は、拠点等に位置づけられている箇所に設定することが原則ですが、総合的な日常生活の維持・向上を図るうえでは、各々の都市機能が自宅から適正な距離に立地していることが望ましいと考えられます。

都市機能の配置検討では、各誘導区域の対象施設について、

- ☞ 拠点として位置づけられている区域への集積が望ましい施設（集約型施設）
- ☞ 自宅からの徒歩圏に立地していることが望ましい施設（徒歩圏型施設※）

の2つに大別した上での検討を行います。

■ 都市機能の適正配置のイメージ



- 集約型施設については、各都市機能誘導区域での施設誘導の考え方にに基づき施設を誘導します。

【都市機能誘導区域の種類と誘導すべき施設】

区域設定と施設誘導の考え方		
下土狩駅周辺	中心拠点区域	☞行政機能や文化施設、商店などといった町の中心拠点に必要な機能のほか、介護福祉機能や子育て機能等地域住民の生活利便性向上に寄与する施設を誘導します。
	生活拠点区域	☞介護福祉機能・子育て機能等の地域住民の生活利便性向上に寄与する施設を誘導します。 ☞中心拠点区域と一体的な都市空間を形成するエリアについては、中心拠点区域の誘導施設を生活拠点区域の誘導施設とみなして誘導を目指します。
長泉なめり駅周辺	地域拠点区域	☞集約型施設のうち、県立静岡がんセンター・長泉町健康公園利用者や周辺住民の利便性向上に寄与する施設を誘導します。
池田柊線	沿道拠点区域	☞地域子育て支援センター（こども交流センター）や商業施設等周辺住民の生活利便性に寄与する施設を誘導します。

【誘導施設】

- ・施設誘導の考え方にに基づき、誘導施設を以下のとおり設定します。

区分※1	必要機能	下土狩駅周辺				徒歩圏型施設※2
		中心 拠点区域	生活 拠点区域	長泉なめり 駅周辺地域 拠点区域	池田柵線 沿道 拠点区域	
行政機能	町役場・支所	○	—	—	—	—
介護福祉 機能	居住型障がい者施設	—	○	○	—	—
	通所型障がい者施設 (就労系)	○	○	○	—	—
	サービス付高齢者向け住宅	—	○	○	—	—
	地域密着型サービス施設	○	○	○	○	—
子育て 機能	地域子育て支援センター	○	○	○	○	—
	保育所・小規模保育施設	○	○	○	○	—
商業機能	複合型商業施設	○	—	○	○	—
	食品スーパー等	○	—	○	○	—
	小売業又はサービス業を営む店舗(書店、パン店、菓子店、理美容店など)・長泉町の特産品を取り扱う店舗	★	—	★	—	—
	飲食施設	★	—	★	★	—
	コンビニエンスストア等	—	—	—	—	○
医療機能	一般病院	○	—	—	—	—
	複合型医療施設	○	○	○	○	—
	診療所	—	—	—	—	○
金融機能	銀行・農協・信用金庫・郵便局	○	—	○	○	—
教育・文化 機能	文化施設・図書館(本館・分館)	○	—	—	—	—
	幼稚園・認定こども園	○	○	○	○	—
	集会施設	—	—	—	—	○

★：「小売業又はサービス業を営む店舗・長泉町の特産品を扱う商業施設」及び「飲食施設」は生活利便性を考慮し、都市機能誘導区域外への立地も許容します。誘導施設には位置づけがないため立地適正化計画に伴う届出は不要ですが、他の誘導施設と同様に誘導施策を推進します。

※1 区分は、立地適正化計画作成の手引きを参考に設定。

※2 徒歩圏型施設については、居住誘導区域内においても立地を図ります。



【誘導施設の定義】

- ・設定した誘導施設の定義は以下のとおりとします。

区分※1	必要機能	定義
行政機能	町役場・支所	地方自治法第4条第1項に規定する町役場、地方自治法第155条第1項に規定する支所。
介護福祉機能	居住型障がい者施設	障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条第10項に規定する、施設入所支援事業を行う施設、同法第5条第17項に規定する共同生活援助事業を行う施設。
	通所型障がい者施設（就労系）	障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条第13項に規定する、就労移行支援事業を行う施設、同法第5条第14条に規定する、就労継続支援事業を行う施設。
	サービス付高齢者向け住宅	高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項に規定する登録を行い、主に介護認定がない高齢者あるいは軽度の要介護高齢者を対象として、入居者の安否確認や生活支援サービスを行う施設。
	地域密着型サービス施設	指定地域密着型サービス事業者の指定を受けた、小規模多機能型居宅介護事業や夜間対応型訪問介護、認知症対応型共同生活介護等の事業を行う施設。
子育て機能	地域子育て支援センター	児童福祉法第6条の3第6項に規定する地域子育て支援拠点事業を行う施設。
	保育所	児童福祉法第39条第1項に規定する施設。
	小規模保育施設	児童福祉法第6条の3第10項1号及び2号に規定する小規模保育事業を行う施設。
商業機能	複合型商業施設	下記「小売業又はサービス業を営む店舗」及び「飲食施設」に該当する施設を含んで構成される500㎡以上の施設。
	食品スーパー等	店舗面積が1,000㎡以上の商業施設（生鮮品、日用品を取り扱う施設及び飲食業、その他サービス業を営む施設）。
	小売業又はサービス業を営む店舗（書店、パン店、菓子店、理美容店など）	日本標準産業分類のうち、以下の番号いずれかに分類される施設。 581、585～589（飲食料品小売業のうち、生鮮三品以外を取り扱う施設（コンビニエンスストアを除く））、606（書籍・文房具小売業）、6081（写真機・写真材料小売業）、6093（花・植木小売業）、7092（音楽・映像記録物賃貸業）、7812（洗濯物取次業）、782（理容業）、783（美容業）、7912（旅行業者代理業）、7993（写真プリント、現像・焼付業）
	長泉町の特産品を取り扱う店舗	長泉ブランドに認定されたものを取り扱う店舗。
	飲食施設	日本標準産業分類76（飲食店）に分類される主として客の注文に応じ調理した飲食料品、その他の食料品又は飲料をその場所で飲食させる事業所。
医療機能	一般病院	医療法第1条の5第1項に規定する病院。
	複合型医療施設	医療法第1条の5第2項に規定する診療所が2つ以上併設する施設。
金融機能	銀行	銀行法第4条に規定する免許を受けて銀行業を営む銀行（政策投資銀行を除く）。
	農協	農林中央金庫法に基づく農林中央金庫（民間金融機関）。
	信用金庫	信用金庫法第4条に規定する免許を受けて金庫事業を行う信用金庫及び信用金庫連合会。
	郵便局	日本郵便株式会社法第2条第4項に規定する郵便局。

※1 区分は、立地適正化計画作成の手引きを参考に設定。



区分※ ¹	必要機能	定義
教育・文化機能	文化施設(文化センター)	町民の生活向上と福祉の増進並びに社会教育の振興を図るための施設。地域コミュニティの場、文化・芸術等生涯学習の普及の場としてホール、プラネタリウム、会議室等を有する施設。
	文化施設(博物館)	博物館法第2条第1項に規定する博物館。
	図書館(本館・分館)	図書館法第2条に規定する図書館。
	幼稚園	学校教育法第1条に規定する施設。
	認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項に規定する施設。

※1 区分は、立地適正化計画作成の手引きを参考に設定。

第5章 ● 居住誘導区域の設定

- 1 居住誘導区域設定にあたっての考え方
- 2 居住誘導区域の候補となりうるエリアの設定
 - (1) 生活利便性の高いエリアの抽出
 - (2) その他検討を要するエリア
- 3 居住誘導区域に含めるか詳細に検討を行うエリアの設定
 - (1) 防災上考慮すべき地域
 - (2) 工業系の土地利用を図るべき区域（工業専用地域、工業地域、準工業地域）
- 4 居住誘導区域の設定
- 5 公共交通のあり方
- 6 居住誘導区域外の方針

1 居住誘導区域設定にあたっての考え方

- ・居住誘導区域の設定にあたっては、「立地適正化計画作成の手引き」に記載されている「居住誘導区域の基本的な考え方」をもとに、本町における居住誘導区域の設定について整理します。

「立地適正化計画作成の手引き」に記載されている「居住誘導区域の基本的な考え方」

国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口をもとに、長期的な地区別人口見通しを見据えつつ、以下の観点等から具体的な区域を検討する。

1. 徒歩や主要な公共交通路線等を介した拠点地区へのアクセス性
2. 区域内の人口密度水準を確保することによる生活サービス施設の持続性
3. 対象区域における災害等に対する安全性

- ・上記の考え方をもとに、本町においては「日常生活利便性」、「公共交通利便性」、「将来人口」、「災害リスク」、「土地利用状況」の5つの視点から整理します。

本町における「居住誘導区域の基本的な考え方」

1. 都市機能の集積する地域（生活サービス施設の徒歩圏域）
2. 基幹的公共交通（運行頻度が片道30本/日以上 of 公共交通）圏域
3. 将来的に人口集積が見込まれる地域

4. 居住に適しており、災害リスクが少ない地域
5. 居住に適した土地利用を図るべき地域

- ・上記1～3については、「**居住誘導区域の候補となりうるエリア（生活利便性の高いエリア）**」、4、5については「**居住誘導区域に含めるか詳細に検討を行うエリア**」に分類できることから、次のような検討フローに基づき、居住誘導区域の設定を行います。



【居住誘導区域の検討フロー】

I：居住誘導区域の候補となりうるエリア（生活利便性の高いエリア）の抽出

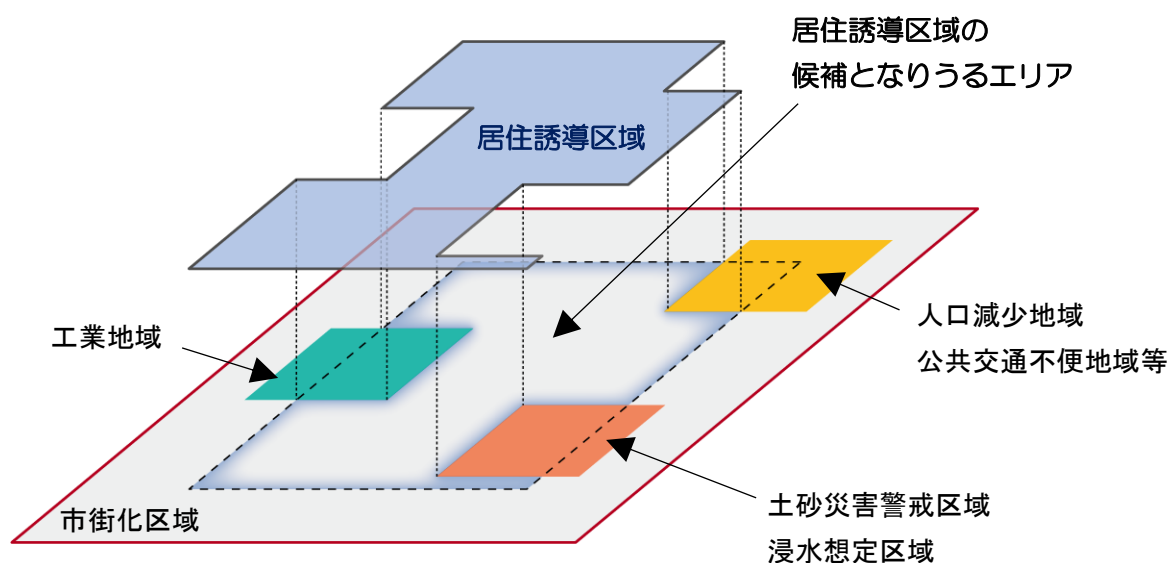
- ① 生活サービス施設徒歩圏（医療・福祉・商業施設から 800m 圏内）
 - ② 基幹的公共交通圏域（鉄道駅から 800m、バス停留所から 300m 圏内）
 - ③ 令和 17 年時点で人口密度が 40 人/ha 以上のエリア
- ⇒ ④ 生活利便性の高いエリア（①・②・③を全て含むエリア）の抽出
- ⑤ その他検討を要するエリア（④に含まれないエリア）

II：居住誘導区域に含めるか詳細に検討を行うエリアの抽出

- ① 「立地適正化計画作成の手引き」において、居住誘導区域に含めないもしくは慎重に判断すべきとされている区域（浸水想定区域、土砂災害警戒区域等）
 - ② その他、本町として居住誘導区域に含めることについて慎重に判断することが望ましい区域（工業地域等）
- ⇒ ③ 居住誘導区域に含めるか詳細に検討を行う区域の抽出（①・②を総合的に判断）

居住誘導区域の設定

【居住誘導区域の設定イメージ】



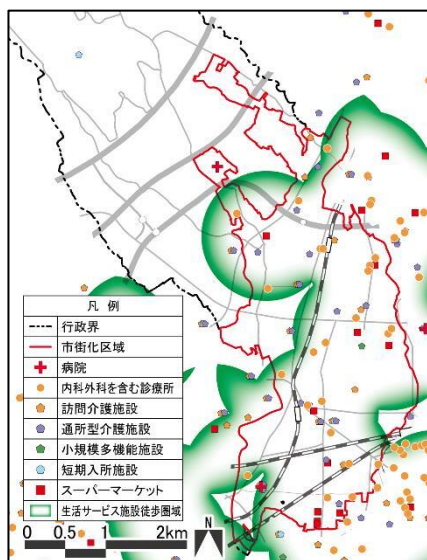
※境界は、用途界や明確な地形地物等を考慮して設定

2 居住誘導区域の候補となりうるエリアの設定

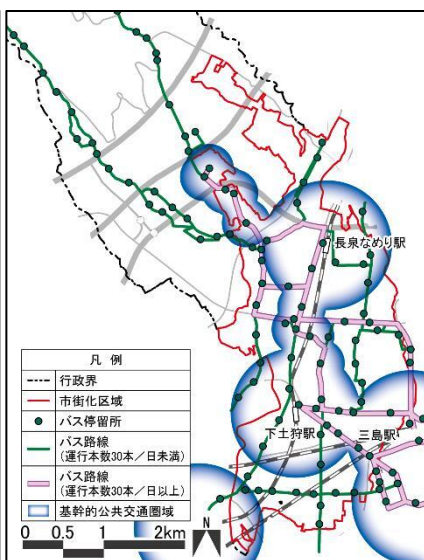
(1) 生活利便性の高いエリアの抽出

・検討フローに基づき、生活利便性の高いエリアを抽出します。

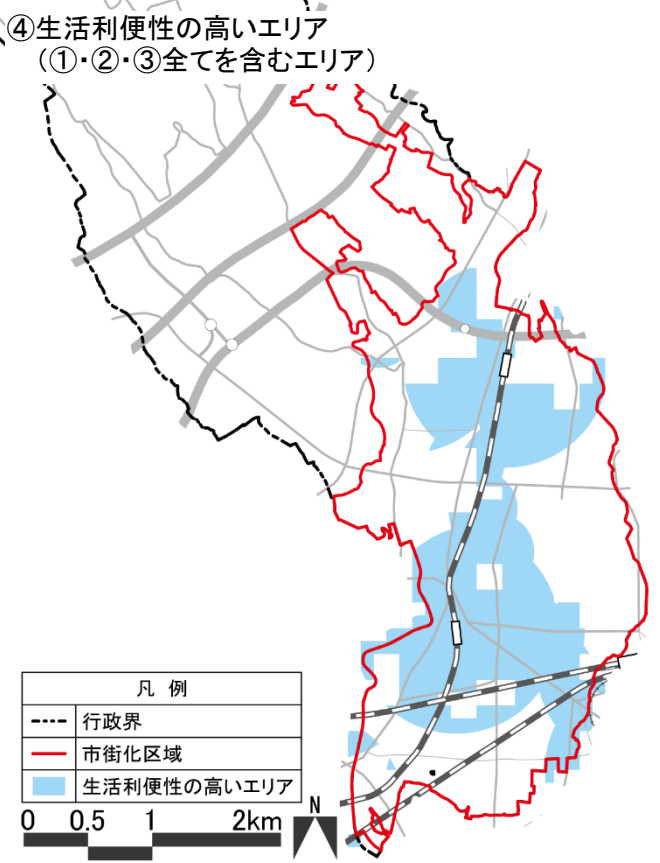
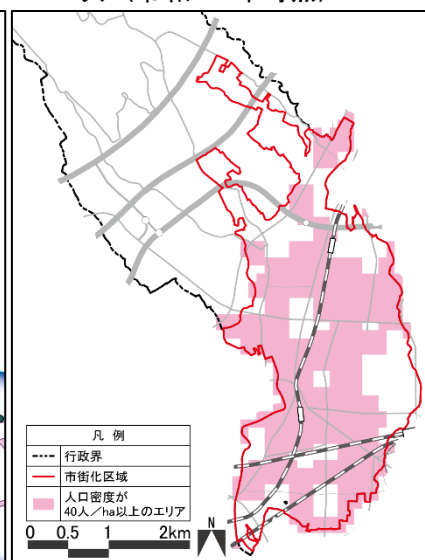
①生活サービス施設徒歩圏



②基幹的公共交通圏域



③人口密度が 40 人/ha 以上のエリア(令和 17 年時点)





(2) その他検討を要するエリア

- ・市街化区域のうち、生活利便性の高いエリアに含まれていない箇所（⑤その他検討を要するエリア）は以下のとおりであり、居住誘導区域の候補となりうるエリアに含めます。

【下長窪周辺エリア】

- ・現時点では生活サービス施設が近隣に立地しておらず、また公共交通の利便性が低いことから生活利便性の高いエリアに含まれていませんが、池田柵線の開通により生活サービス施設の立地が考えられます。池田柵線を活用した公共交通の検討を行うことにより、生活利便性の向上が見込まれるため、公共交通の検討を行うべきエリアと設定したうえで、居住誘導区域の候補となりうるエリアに含めます。

【池田柵線沿道エリア】

- ・公共交通の利便性が低いことから生活利便性の高いエリアに含まれていませんが、池田柵線を活用した公共交通の検討を行うことによって、生活利便性の向上が予測されるため、公共交通を検討すべきエリアと設定したうえで、居住誘導区域の候補となりうるエリアに含めます。

【国道 246 号沿道エリア】

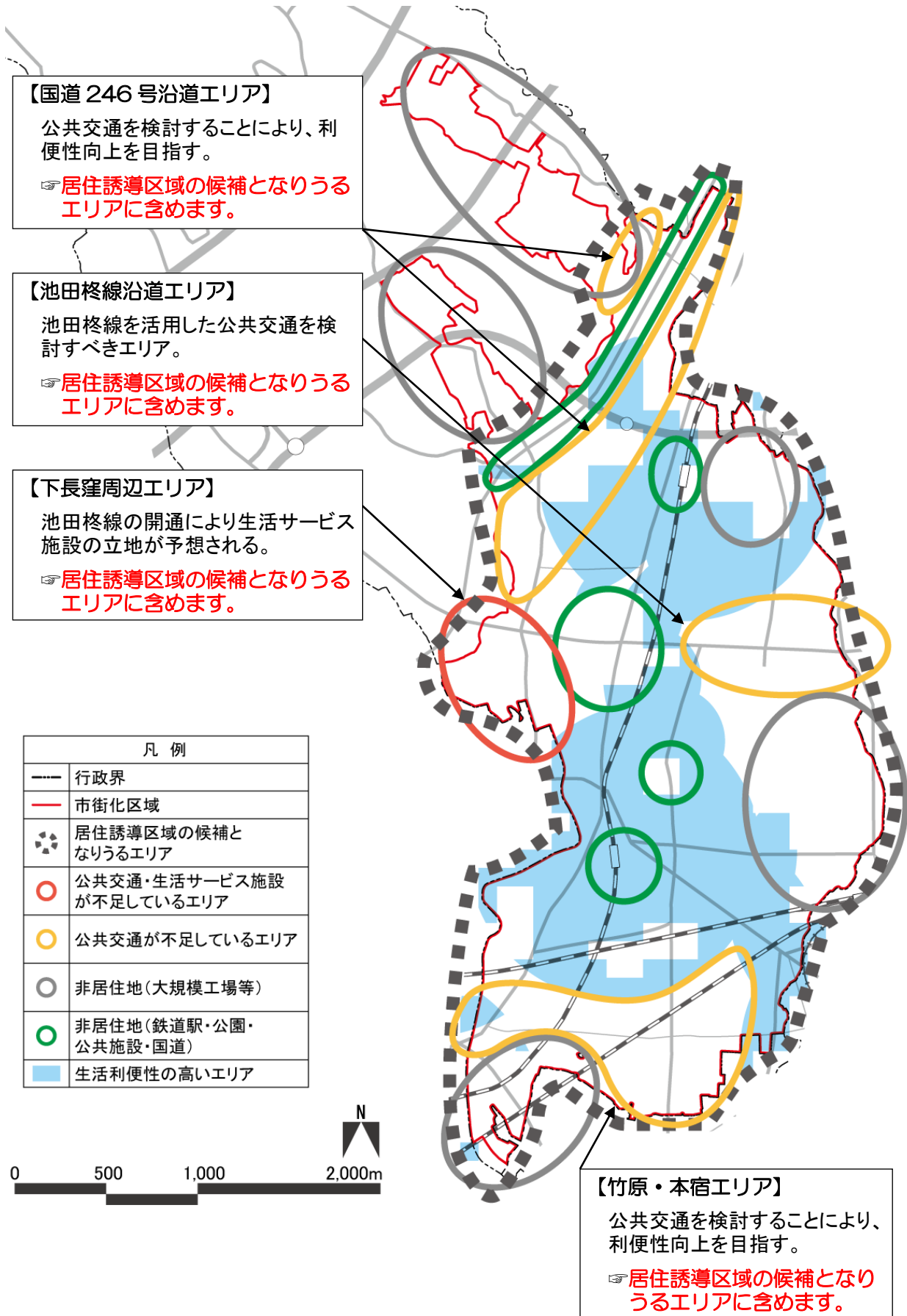
- ・公共交通の利便性が低いことから生活利便性の高いエリアに含まれていませんが、公共交通を検討することによって生活利便性の向上を目指していくこととし、居住誘導区域の候補となりうるエリアに含めます。

【竹原・本宿エリア】

- ・公共交通の利便性が低いことから生活利便性の高いエリアに含まれていませんが、公共交通を検討することによって生活利便性の向上を目指していくこととし、居住誘導区域の候補となりうるエリアに含めます。

- ・居住誘導区域の候補となりうるエリアを以下のとおり設定します。

【居住誘導区域の候補となりうるエリア】





3 居住誘導区域に含めるか詳細に検討を行うエリアの設定

- ・検討フローに基づく「居住誘導区域に含めるか詳細に検討を行うエリア」は以下のとおりとなります。

■居住誘導区域に含めるか詳細に検討を行うエリア

◎ 防災上考慮すべき地域

（土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域、急傾斜地危険区域、浸水想定区域、家屋倒壊等
氾濫想定区域（河岸侵食・氾濫流））

◎ 工業系の土地利用を図るべき地域（工業専用地域、工業地域、準工業地域）

（１）防災上考慮すべき地域

【土砂災害特別警戒区域】

- ・土砂災害特別警戒区域は、住宅開発に関しては許可が必要であることと、区域内に位置している建物の移転に対しての支援措置があり、住宅の移転促進が図られていることから、居住誘導区域外とします。

【土砂災害警戒区域】

- ・住宅の新築・改築にあたっては土石等の到達に対し、建物構造が安全であるかについて審査が行われており、積極的に居住を図るべきでないため、居住誘導区域外とします。

【急傾斜地危険区域（急傾斜地崩壊危険区域）】

- ・町内の指定箇所においては、同時に土砂災害警戒区域も併せて指定されており、積極的に居住を図るべきでないため、居住誘導区域外とします。

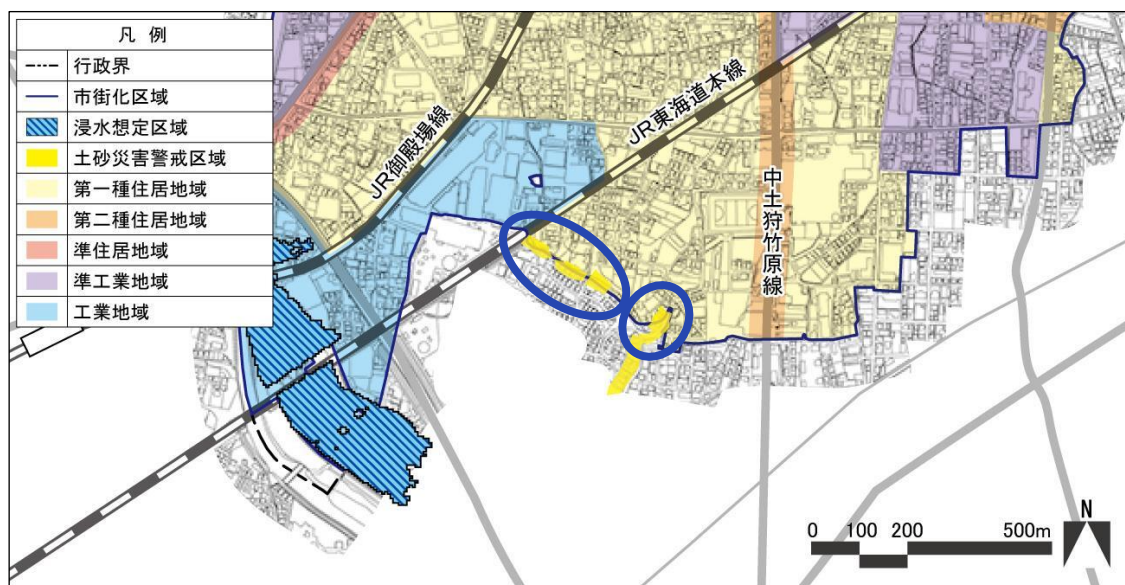
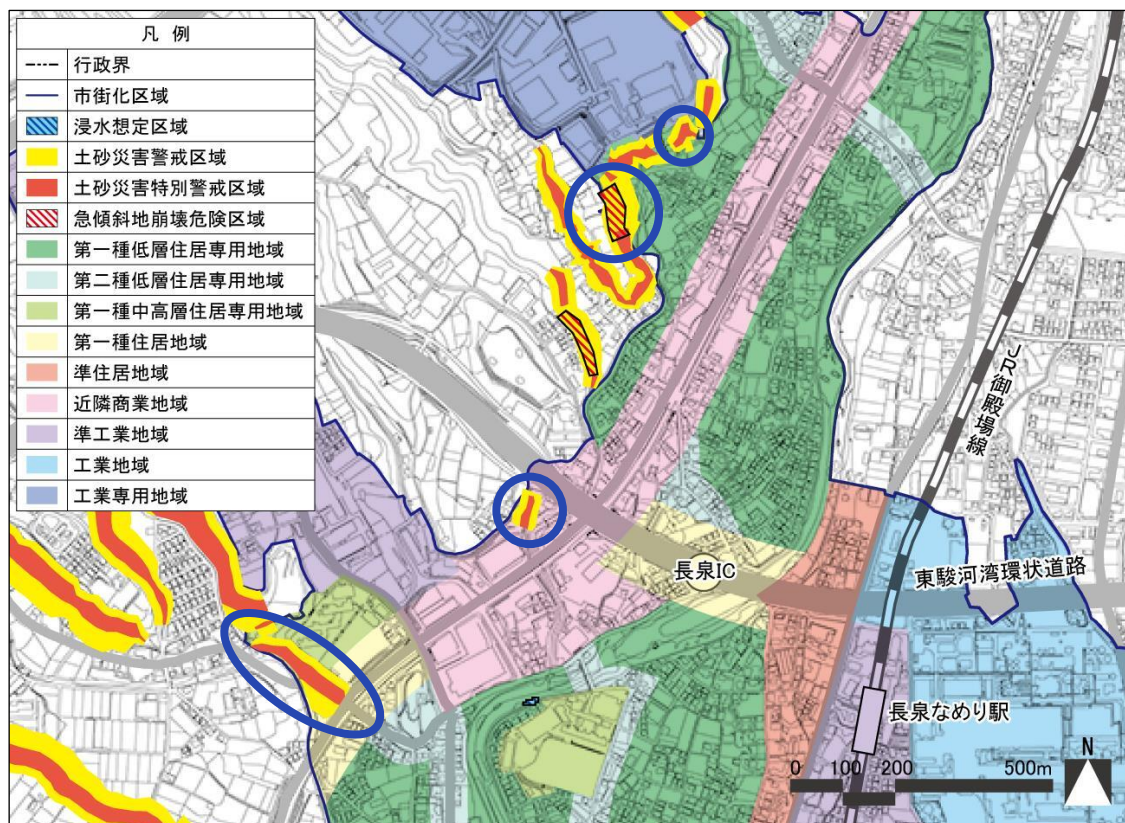
【浸水想定区域】

- ・浸水深 50cm 程度の降雨においても避難活動が困難となる事例もあることから、降雨時に浸水の危険性がある箇所については、積極的な居住の誘導を図るべきではありません。
- ・鮎壺公園周辺については、鮎壺公園を整備し、浸水対策機能を整備したことから、浸水被害は軽減されるものと想定されます。
- ・鮎壺公園周辺以外の浸水想定区域については居住誘導区域外とし、当該区域で開発行為が行われる際には、浸水想定区域であることの周知をします。

【家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食・氾濫流）】

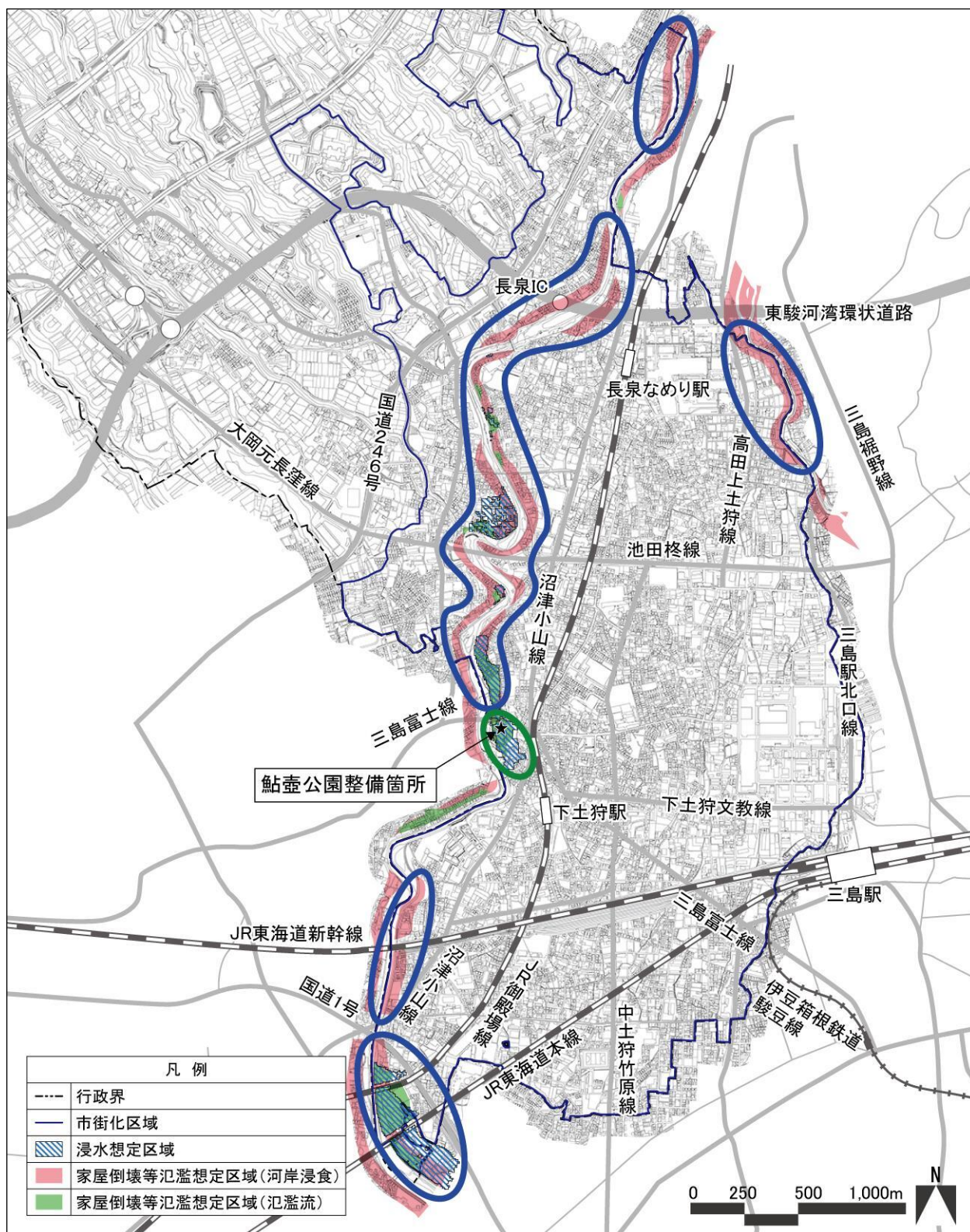
- ・家屋倒壊等氾濫想定区域は、発生頻度は低いものの、発生した場合、家屋が倒壊・流失する等の危険が生じると想定されるため、積極的な居住の誘導を図るべきではありません。
- ・鮎壺公園周辺については、一部護岸整備が進められています。
- ・鮎壺公園周辺以外の家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食・氾濫流）については居住誘導区域外とし、当該区域で開発行為が行われる際には、家屋倒壊等氾濫想定区域であることの周知をします。

【土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域】



○ 積極的な居住の誘導を図るべきではないため、居住誘導区域外とします。

【浸水想定区域・家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食・氾濫流）】



- 積極的な居住の誘導を図るべきではないため、居住誘導区域外とします。
- 鮎壺公園を整備し、浸水対策機能を整備し、周辺については一部護岸整備が進められていることから、居住誘導区域に含めます。

(2) 工業系の土地利用を図るべき区域（工業専用地域、工業地域、準工業地域）

- ・各用途地域の方向性や土地利用の状況を踏まえ、以下のとおり方針を設定します。

【工業系用途地域の規制事項・区域指定の方向性】

◎工業専用地域

- ・工業の利便性を増進する箇所であり、住宅は建てられないため、居住誘導区域外とします。

◎工業地域

- ・本町の工業地域は大規模工場がメインの土地利用となっており、これらの操業環境を維持する箇所となっているため、居住誘導区域外とします。
- ・東レ㈱三島工場東側街区についても同様に、企業の操業環境を保全する観点から居住誘導区域外とします。

◎準工業地域

- ・準工業地域が指定されている箇所の土地利用状況を見ると、住宅としての利用が最も多いため、居住誘導区域を設定します。
- ・国道 246 号以北の準工業地域は、都市計画マスタープランにおいて産業集積拠点に位置づけられているため、検討の対象外とします。

- ・工業系の用途地域は、基本的に工業系の土地利用を促進すべきですが、町内における工業地域・準工業地域の状況を見ると、宅地として利用されている箇所も多くみられます。
- ・工業地域・準工業地域が指定されている地区ごとに、土地利用の状況を把握し、「住宅用地の比率が最も高く、かつ 50%以上」となっている箇所については、居住誘導区域に含めることとします。
- ・各地区の土地利用の状況を見ると、工業地域については工業用地としての利用が最も高いですが、準工業地域については、住宅用地としての利用が最も高く、かつ 50%以上となっています。
- ・工業地域（東レ三島工場東側街区を含む）は居住誘導区域外とし、準工業地域については居住誘導区域に含めることとします。

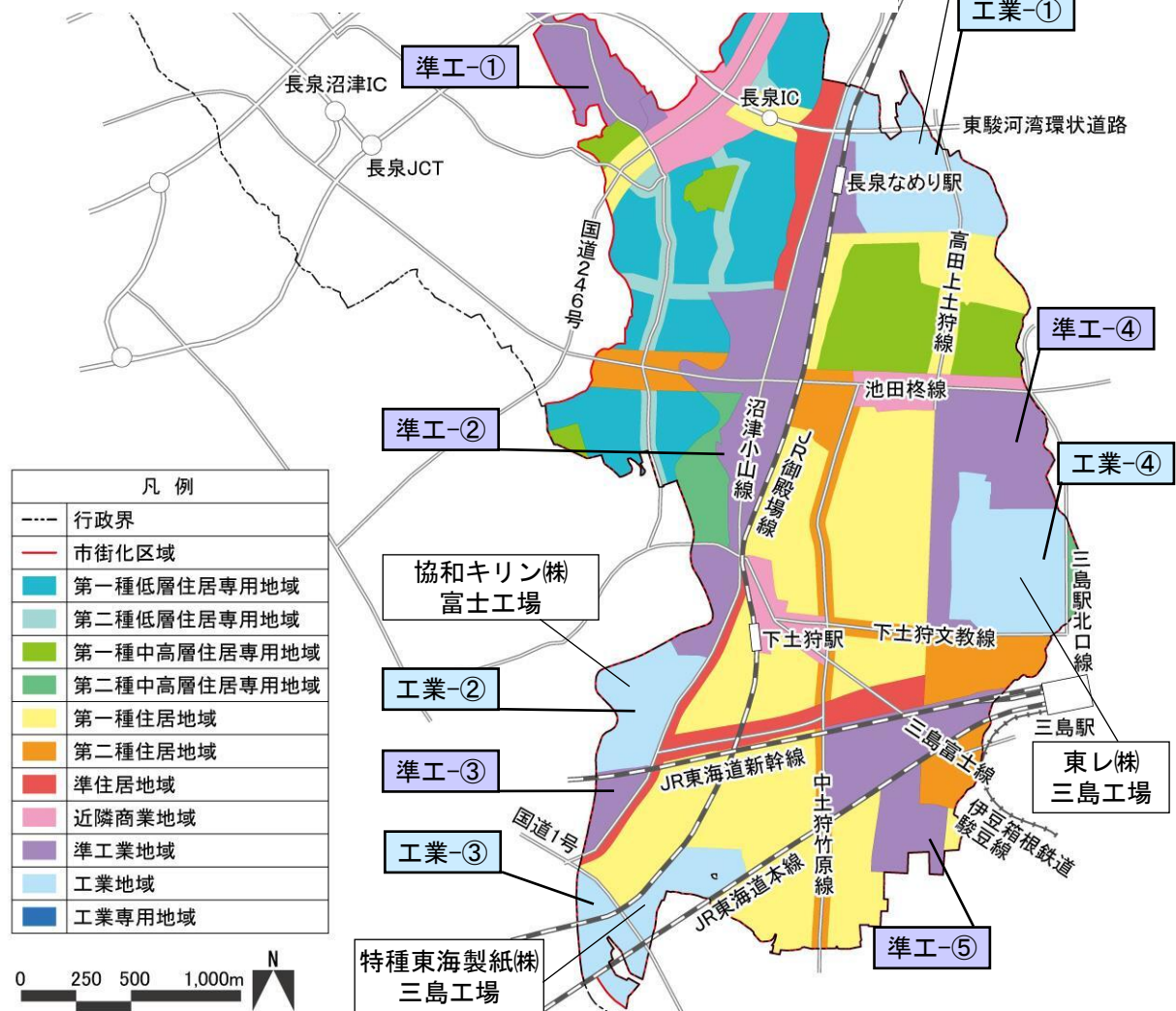
【工業地域・準工業地域の土地利用状況】

各地区の住工混在比率

地区名	面積	住宅用地	工業用地	商業・業務用地	その他用地
工業-①	31.8 ha	6.8%	64.8%	3.7%	24.7%
工業-②	17.2 ha	14.5%	47.5%	4.5%	33.5%
工業-③	21.3 ha	16.3%	34.8%	2.1%	46.8%
工業-④	31.1 ha	0.3%	91.4%	2.7%	5.6%
準工-①	29.5 ha	8.1%	29.2%	3.8%	59.0%
準工-②	52.8 ha	28.6%	8.6%	12.2%	50.6%
準工-③	5.6 ha	33.9%	5.9%	3.1%	57.1%
準工-④	32.4 ha	36.8%	12.0%	15.2%	36.0%
準工-⑤	32.7 ha	39.8%	6.3%	7.4%	46.5%

：最も利用の割合が高い土地利用

出典：令和4年度都市計画基礎調査





4 居住誘導区域の設定

- ・これまで検討した事項を踏まえ、居住誘導区域を以下のとおり設定します。

【居住誘導区域の設定基準】

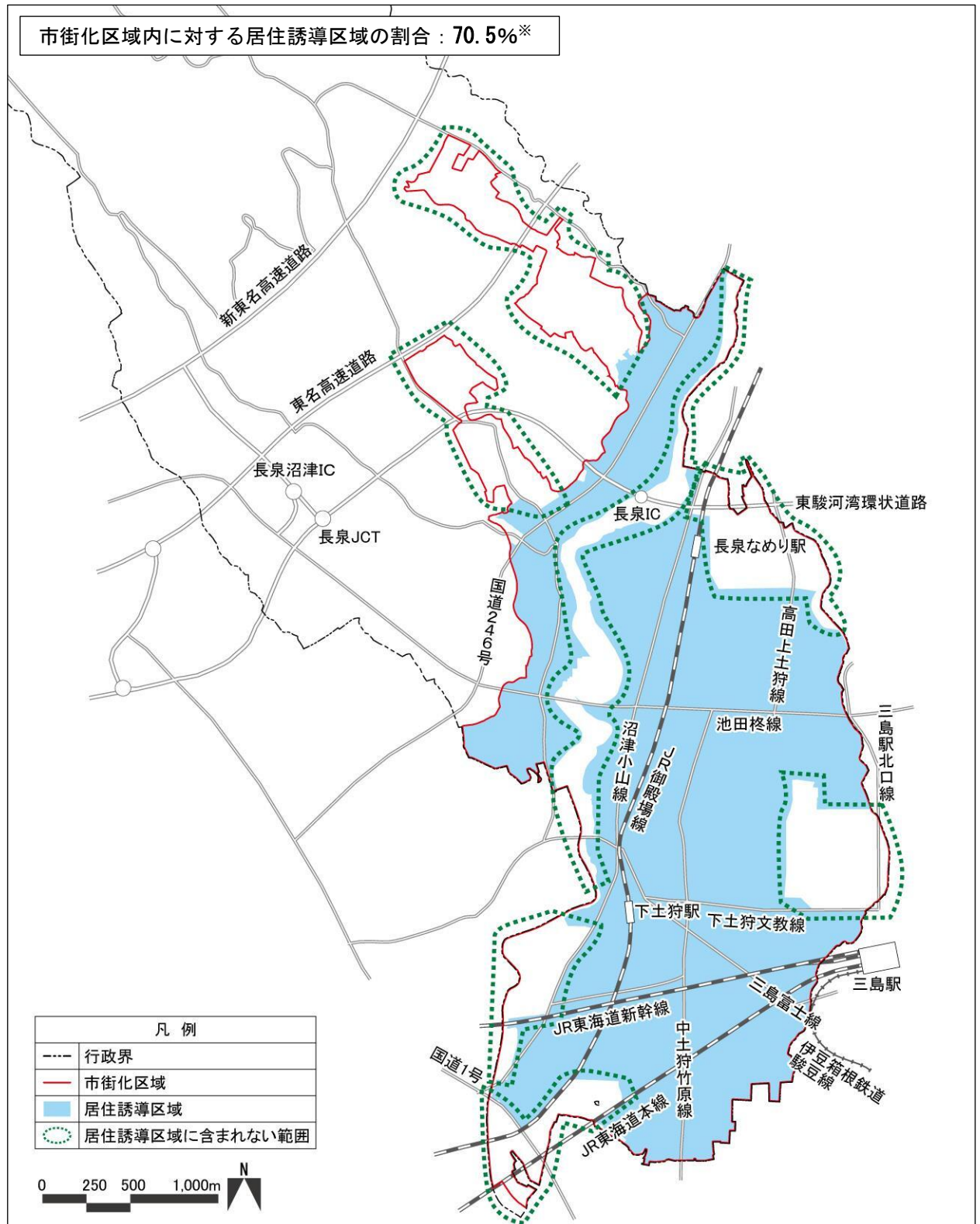
- ・市街化区域のうち、以下の条件を除いた区域を居住誘導区域とします。

- 災害リスクが高く、積極的な居住の誘導をすべきでない箇所（黄瀬川区域を含む※）
- 工業専用地域・工業地域（東レ㈱三島工場東側街区を含む）
- 県立静岡がんセンター周辺の準工業地域

※地番図をもとに抽出



【居住誘導区域】



5 公共交通のあり方

- ・本町では、公共交通の利用者が少なく路線バスが減便・廃止傾向にあります。今後の高齢化の進行に伴い、公共交通へのニーズは高まるものと考えられます。これに対応するため、人口分布や都市計画道路の整備状況と併せたバス路線等の検討により、公共交通を利用しやすい環境を創出する必要があります。
- ・下土狩駅と長泉なめり駅の2駅の間地点に位置する池田柵線沿道エリアにおいては、現時点では周辺を運行するバス路線は少なく、公共交通の利便性はあまり高くない状況です。そのため、下土狩駅や長泉なめり駅と当該エリアを結ぶバス等公共交通の結節点としての整備を目指し、新たな交通結節点としての位置づけを目指します。
- ・路線バスの減便・廃止理由をみると、利用者が少ないだけでなく、運転手が不足していることにより路線の存続ができないといった内容も数多く見受けられます。
- ・将来的な公共交通のあり方として、デマンド交通や乗り合いタクシー、コミュニティサイクル、自動運転車両などといった、路線バス以外の新たな交通手段の導入を踏まえた検討が重要であると考えられます。また、交通結節点である下土狩駅や長泉なめり駅、2駅の間に位置する池田柵線沿道エリアを基点とし、拠点同士や県立静岡がんセンターを結ぶバス路線を維持するとともに、新たな交通手段の検討により、交通結節点へのアクセス性向上を目指します。
- ・持続可能な公共交通ネットワークの形成を推進するため、地域公共交通計画と連携を図ります。

[illegible]

6 居住誘導区域外の方針

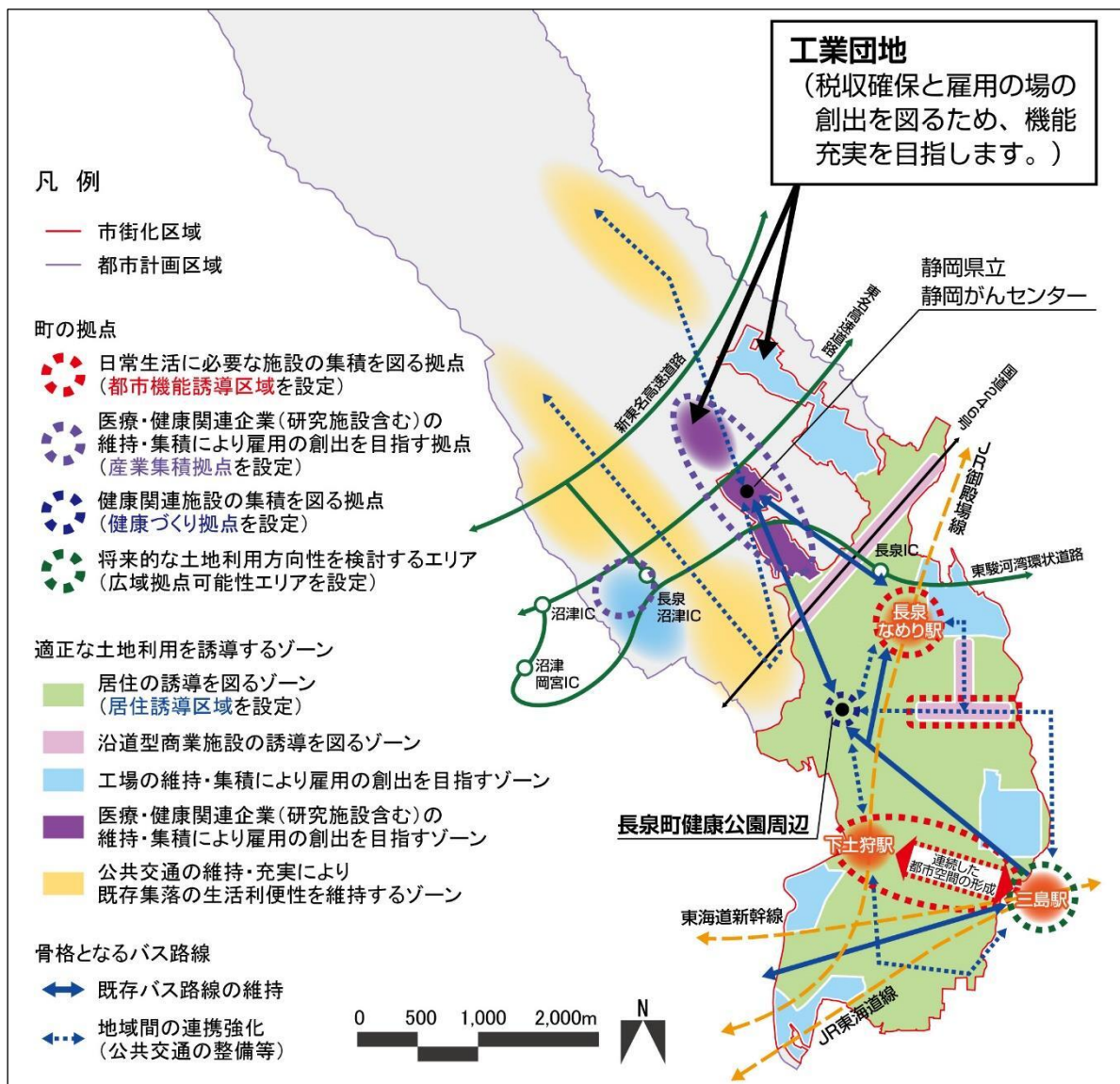
【防災上考慮すべき地域の方針】

- ・土砂災害特別警戒区域や浸水想定区域などといった防災上考慮すべき箇所については、既に居住している住民に対して、当該箇所が災害に対して危険性のある箇所であることの周知を図るとともに、大雨などの災害が発生した際には優先して避難を呼びかけるなど、人的被害を軽減するための対策を講じます。

【工業団地の方針】

- ・本町の北側には長泉工業団地や富士長泉工業団地、長泉一色工業団地、ファルマバレー長泉工業団地が立地しており、これらの工業団地は、町民サービスを提供するための貴重な税収源であるとともに、町民の雇用の中にもあります。雇用の場の創出や町民サービスの充実、若者世代を呼び込むための重要な要素であることから、工業団地の機能充実や拡大を目指します。

【居住誘導区域外の方針図】



第6章 ● 防災指針

1 基本的な考え方

- (1) 立地適正化計画と地域防災計画との連携
- (2) 防災指針の基本的な考え方
- (3) 検討フロー

2 災害リスクの分析と課題の整理

- (1) 災害ハザード情報等の収集・整理
- (2) 災害リスクの高い地域等の抽出（重ね合わせ分析）
- (3) 防災上の課題の整理

3 防災上の対応方針、取組方針

- (1) 防災上の対応方針（ターゲット）
- (2) 取組方針

4 施策と目標の設定

- (1) 施策の設定
- (2) 施策の内容
- (3) 実現時期の目標設定
- (4) 目標数値の設定

1 基本的な考え方

(1) 立地適正化計画と地域防災計画との連携

- ・令和2年6月の都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画の居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策などを定める「防災指針」の作成が新たに追加されたことを受け、本町においても災害ハザードエリアにおける災害リスクを踏まえ、居住誘導区域をはじめとする町全域における防災対策などについて検討を行うとともに、「防災指針」を定めることが求められています。
- ・本町においては、令和3年7月の豪雨により、浸水や土砂災害が発生しました。近年、水災害は頻発・激甚化の傾向を見せしており、防災まちづくりの検討においては、洪水、土砂災害などの災害要因毎に検討を行い、ハード・ソフトを組み合わせた取組による自然災害による被害の抑止・軽減が重要とされています。
- ・このため、立地適正化計画に基づいてコンパクトで安全なまちづくりを推進するうえで、防災の観点も考慮したまちづくりを連携して進めていくために、防災上の対応方針や取組方針あるいは施策目標を設定する防災指針を定めます。

(2) 防災指針の基本的な考え方

- ・防災指針とは「居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地及び立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針」です。
- ・コンパクトで安全なまちづくりを推進するため、災害リスクの高い地域は新たな立地抑制を図るため居住誘導区域から原則除外します。
- ・しかし、様々な災害のうち、想定される南海トラフ地震では、地震は本町全域に震度6弱以上の強い揺れが想定されているものの、既に市街地が形成されていることから、この範囲を居住誘導区域から全て除くことは現実的に困難な状況です。また、火山噴火における降灰や溶岩流においても、本町全域や既成市街地の広範囲に被災想定が及んでいることから居住誘導区域から除外することにも限界があります。
- ・このため、居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避、あるいは低減させるため、必要な防災・減災対策を定め、計画的に実施します。

災害リスクの回避とは、災害時に被害が発生しないようにする（回避する）ための取組のことであり、災害リスクの低減とは、施設整備による浸水対策等の被害を軽減する取組や災害発生時の避難や経済被害軽減、早期の復旧・復興のための取組のことです。

(3) 検討フロー

- ・まずは、防災指針における基本的な考え方を整理します。
- ・続いて、本町における災害ハザード情報等を収集整理します。整理した情報を地図上で重ねることで洪水や土砂災害のハザードマップではわからない防災上の課題を抽出し、地域毎の課題を可視化しとりまとめます。
- ・課題を踏まえて取組方針と取組方針に基づく施策を位置付け、令和5年を始期として施策ごとに短期（おおむね4年程度）、中期（おおむね8年程度）、長期（おおむね12年程度）の実現時期の目標を設定します。
- ・計画的な施策の進捗管理を図るため、取組方針に沿って目標数値を設定します。

1：基本的な考え方

- (1) 立地適正化計画と地域防災計画との連携
- (2) 防災指針の基本的な考え方

2：災害リスクの分析と課題の整理

- (1) 災害ハザード情報等の収集・整理
- (2) 災害リスクの高い地域等の抽出（重ね合わせ分析）
- (3) 防災上の課題の整理

3：取組方針

- (1) 防災上の対応方針（ターゲット）
- (2) 取組方針

4：施策と目標の設定

- (1) 施策の設定
- (2) 施策の内容
- (3) 実現時期の目標設定
- (4) 目標数値の設定

2 災害リスクの分析と課題の整理

(1) 災害ハザード情報等の収集・整理

【ハザード情報】

災害種別	ハザード情報等	出典
地震	揺れやすさ	長泉町防災地図
洪水	浸水想定区域(想定最大規模)	長泉町防災地図
	浸水想定区域(計画規模)	(国土交通省・静岡県洪水浸水想定区域図)
	浸水継続時間	
	家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)	長泉町防災地図
	家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)	(国土交通省・静岡県家屋倒壊等氾濫想定区域図)
	洪水浸水想定区域(頻度)	国土交通省 水害リスクマップ
土砂災害	土砂災害特別警戒区域	長泉町防災地図
	土砂災害警戒区域	
	急傾斜地崩壊危険区域	
火山噴火	降灰可能性(堆積深)	長泉町防災地図
	溶岩流到達可能性(到達時間)	(富士山ハザードマップ(R3.3改定))

【都市の情報】

項目	情報(出典)
人口	人口分布(令和2年度国勢調査)
都市計画情報	居住誘導区域等
都市機能	生活サービス施設(商業、保育、学校、行政、病院、障がい者、高齢者福祉事業所) (国土数値情報等)

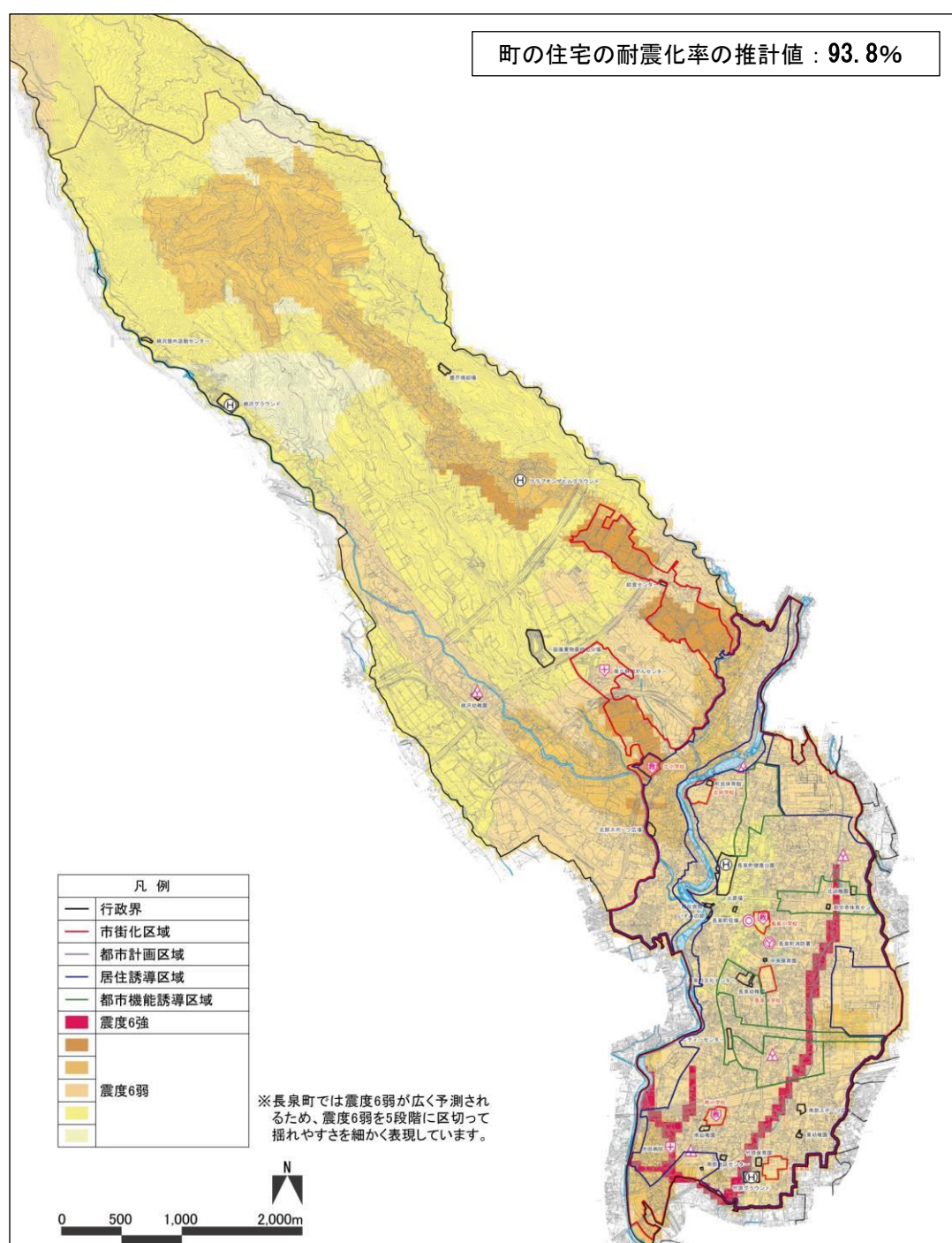
(2) 災害リスクの高い地域等の抽出（重ね合わせ分析）

- ・収集・整理したハザード情報と都市の情報を重ね合わせることにより、災害リスクの分析を行い、災害リスクの高い地域を抽出します。

■地震

【揺れやすさ×誘導区域】

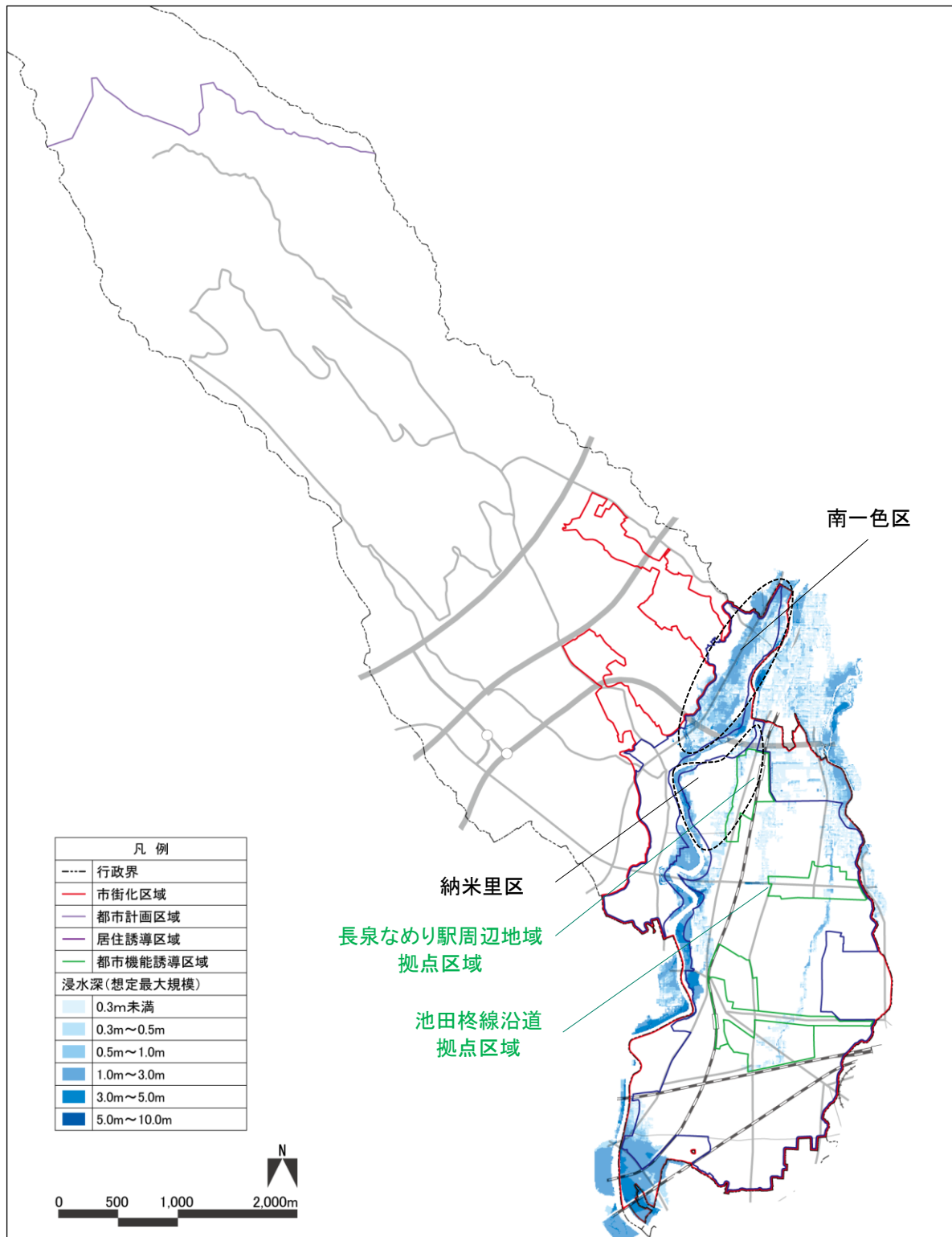
- ・町内全域で震度6弱以上が想定されています。黄瀬川の旧河道や久保田川沿いでは震度6強が想定されます。
- ・居住誘導区域の黄瀬川の旧河道や久保田川付近では、震度6強が想定されます。
- ・都市機能誘導区域の久保田川付近では、震度6強が想定されます。
- ・平成30年住宅・土地統計調査によると町の住宅の耐震化率の推計値は93.8%となっています。



■洪水

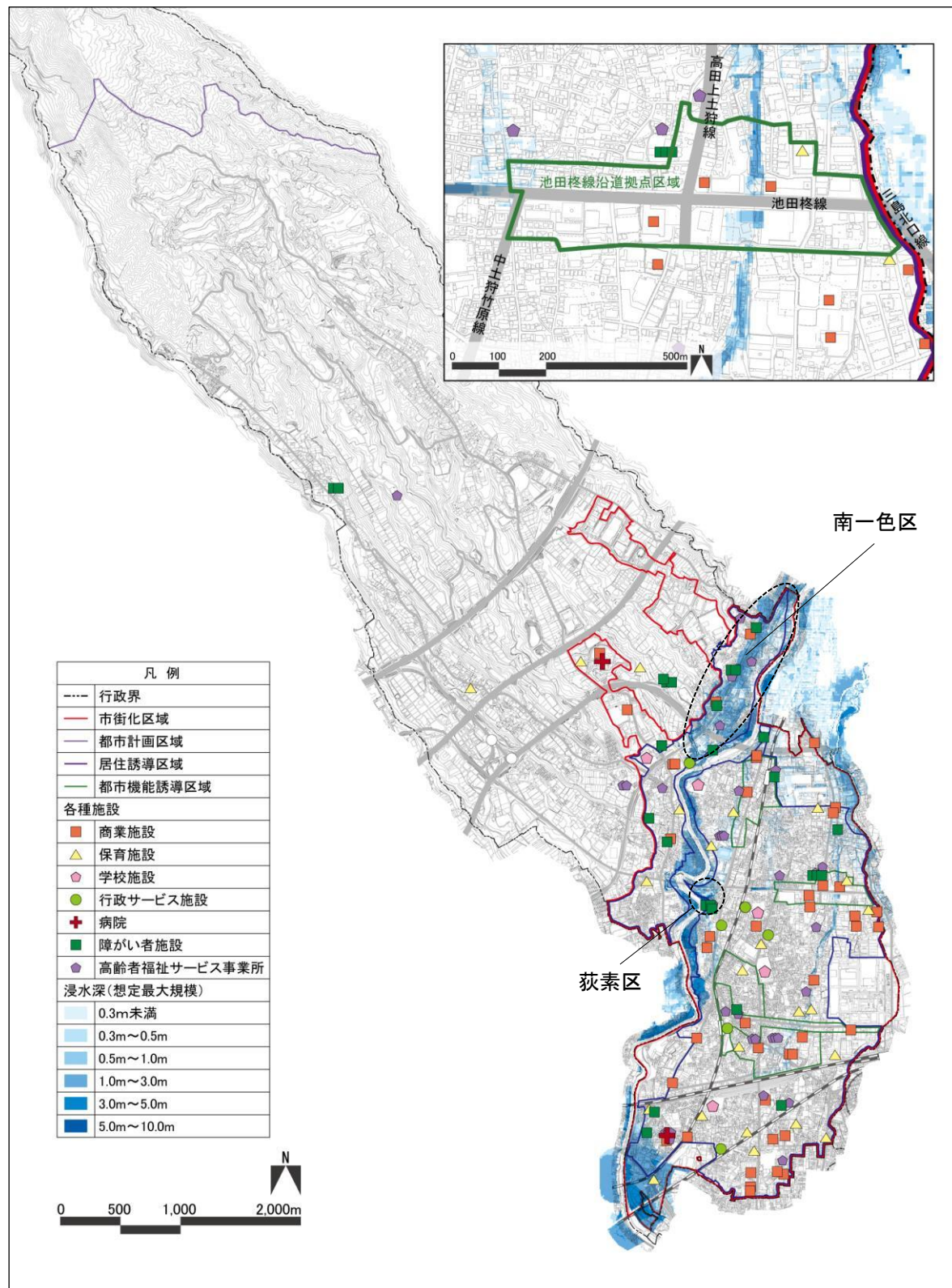
【洪水浸水想定区域（最大規模）×誘導区域】

- ・最大規模の降雨（1,000年に1回程度の降雨規模）による河川氾濫が発生した場合、黄瀬川、大場川の周辺の広範囲で浸水が発生し、最大5～10mの浸水が見込まれています。
- ・居住誘導区域の一部（南一色区、納米里区など）では最大5m程度の浸水が想定され、住宅の3階以上まで浸水する地域もあります。
- ・都市機能誘導区域の一部（池田柵線沿道拠点区域、長泉なめり駅周辺地域拠点区域など）では最大1m程度の浸水が想定され、床上浸水のおそれがあります。



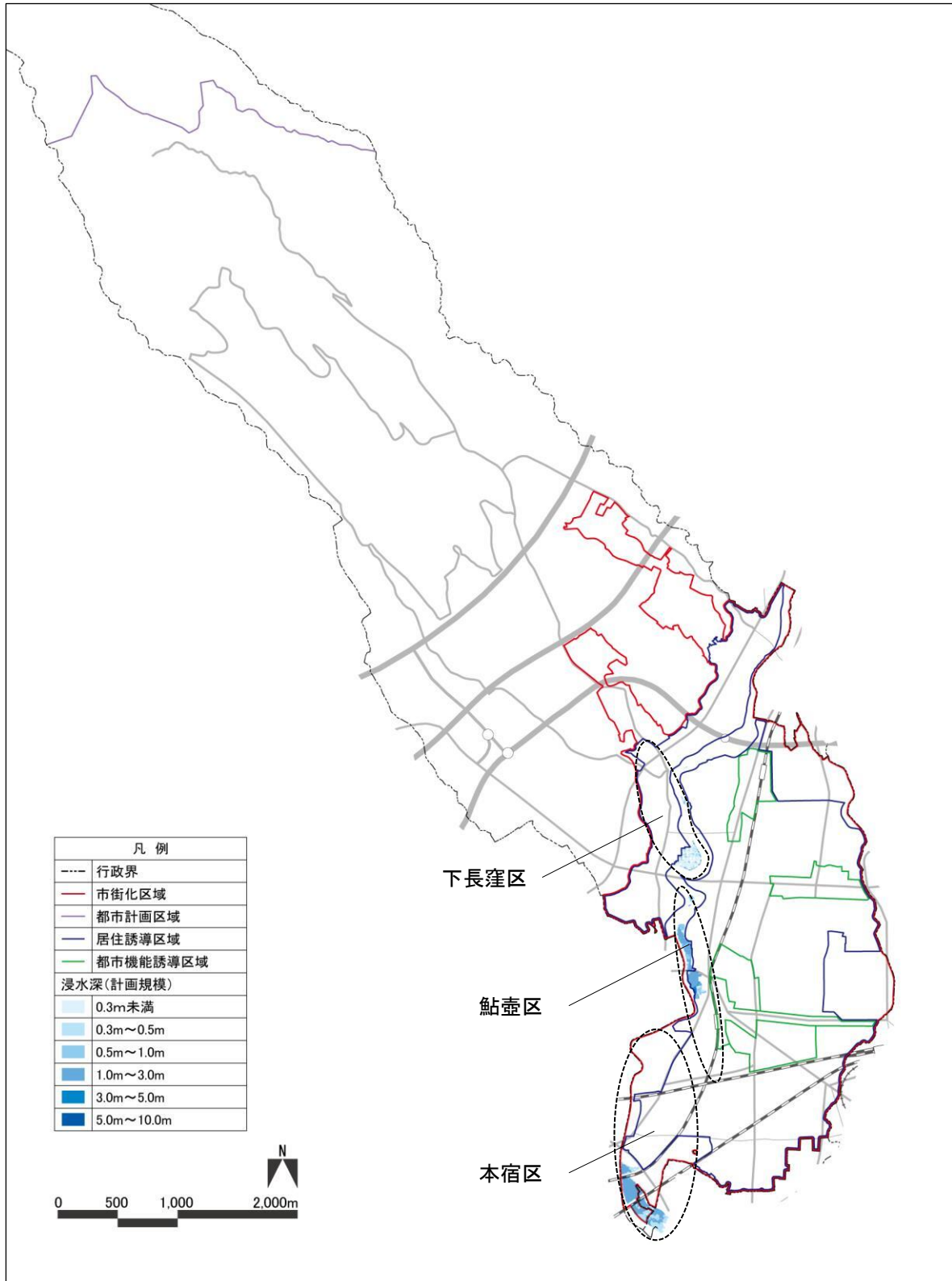
【洪水浸水想定区域（最大規模）×生活サービス施設】

- ・最大規模の降雨による河川氾濫が発生した場合、居住誘導区域内の一部（南一色区、荻素区など）の保育施設や障がい者施設等が浸水する可能性があります。
- ・都市機能誘導区域内の一部（池田柵線沿道拠点区域）の商業施設等が浸水する可能性があります。



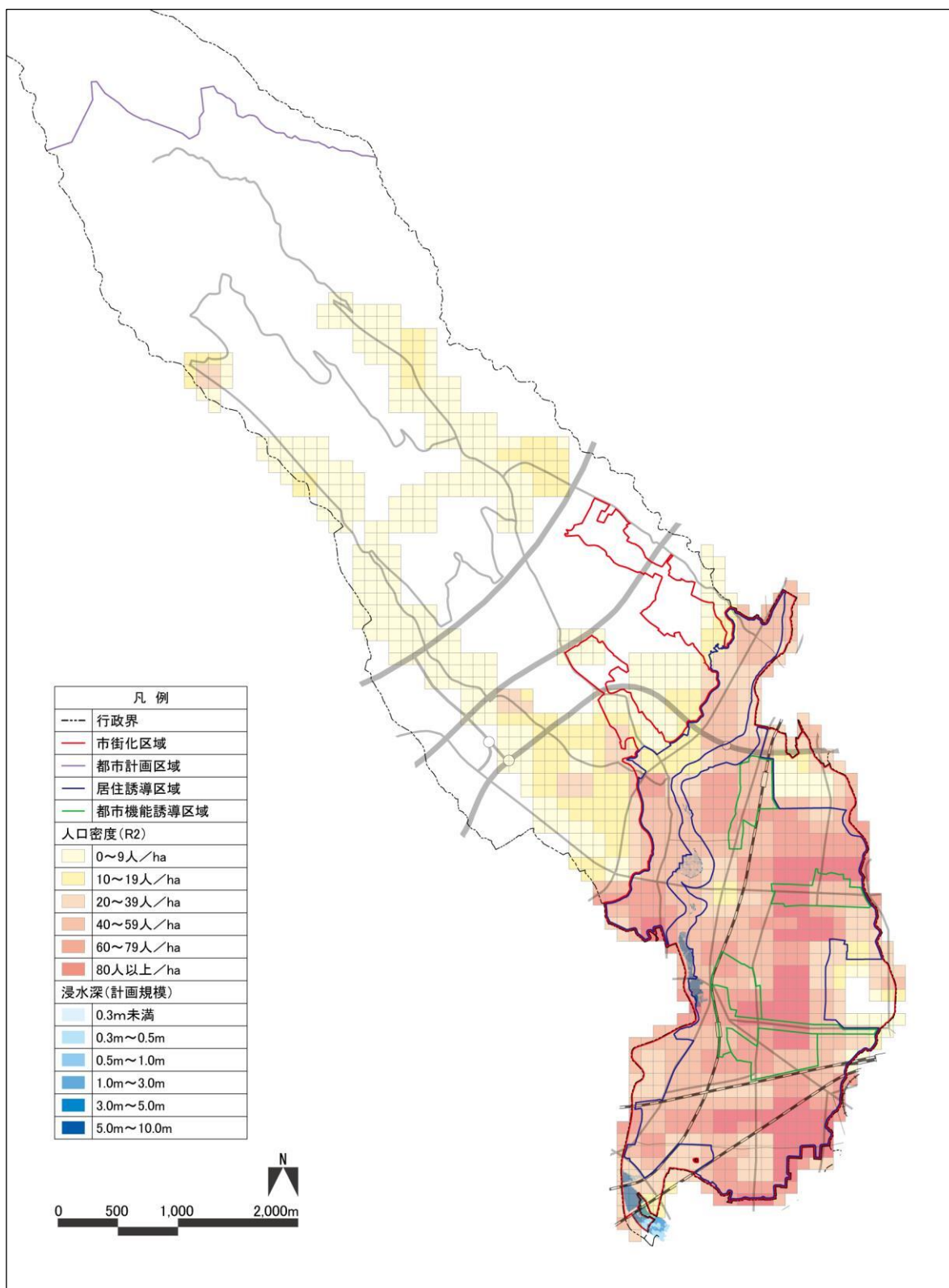
【洪水浸水想定区域（計画規模）×誘導区域】

- ・計画規模（50年に1回程度の降雨規模）の洪水浸水想定では、本宿区や鮎壺区、下長窪区の一部が浸水区域となることが想定されています。鮎壺公園付近で最大10m程度の浸水が想定されています。
- ・居住誘導区域や都市機能誘導区域は、原則として計画規模の洪水浸水想定区域を除外して設定していることから、浸水は想定されていません。



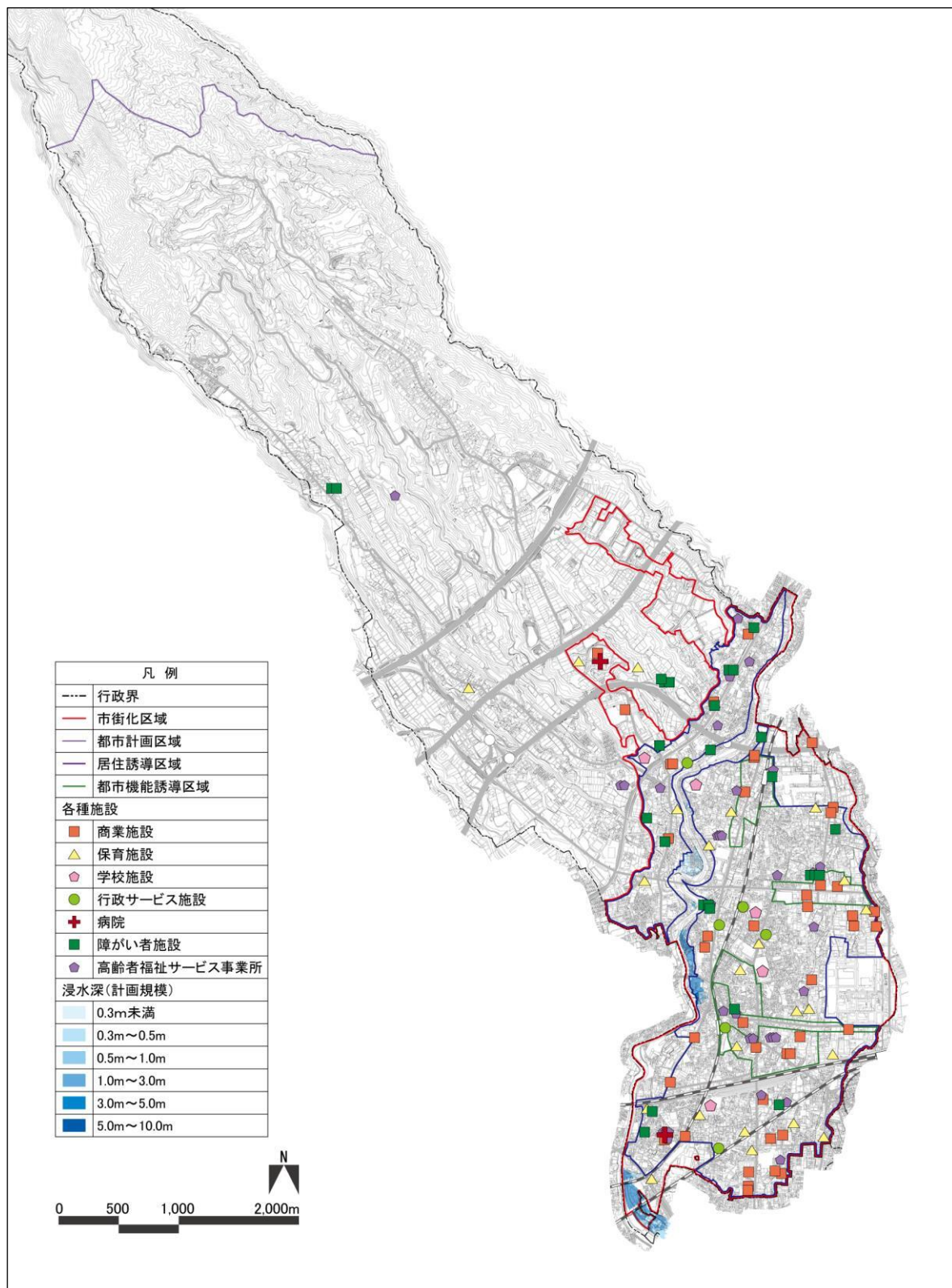
【洪水浸水想定区域（計画規模）×人口分布】

- ・計画規模の洪水浸水想定では、人口密度の高い地区（人口密度 80 人/ha 以上）では浸水が想定されていません。
- ・居住誘導区域や都市機能誘導区域は、原則として計画規模の洪水浸水想定区域を除外して設定していることから、浸水は想定されていません。



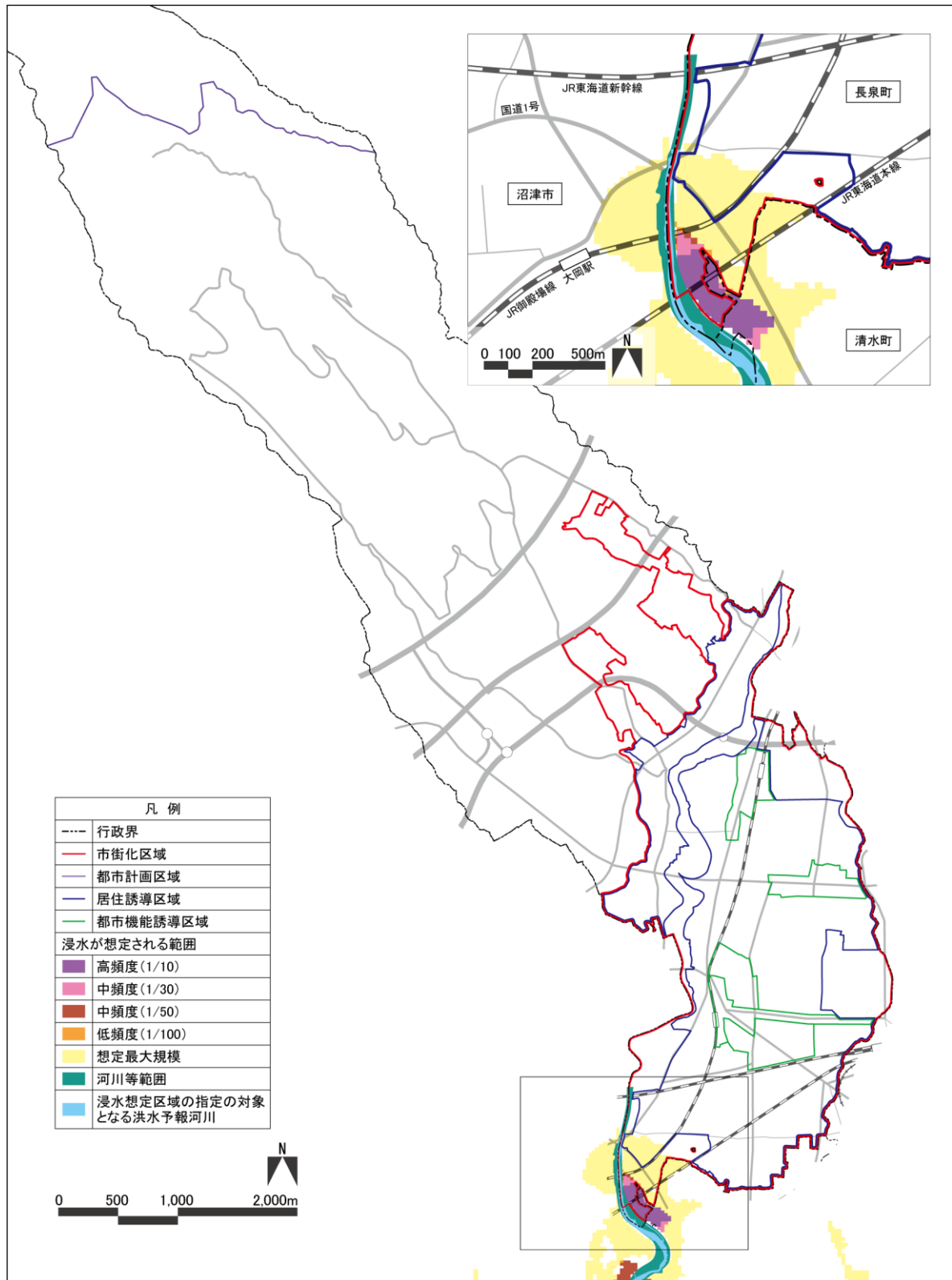
【洪水浸水想定区域（計画規模）×生活サービス施設】

- ・計画規模の洪水浸水想定では、商業施設や保育施設等の生活サービス施設への浸水は想定されていません。
- ・居住誘導区域や都市機能誘導区域は、原則として計画規模の洪水浸水想定区域を除外して設定していることから、浸水は想定されていません。



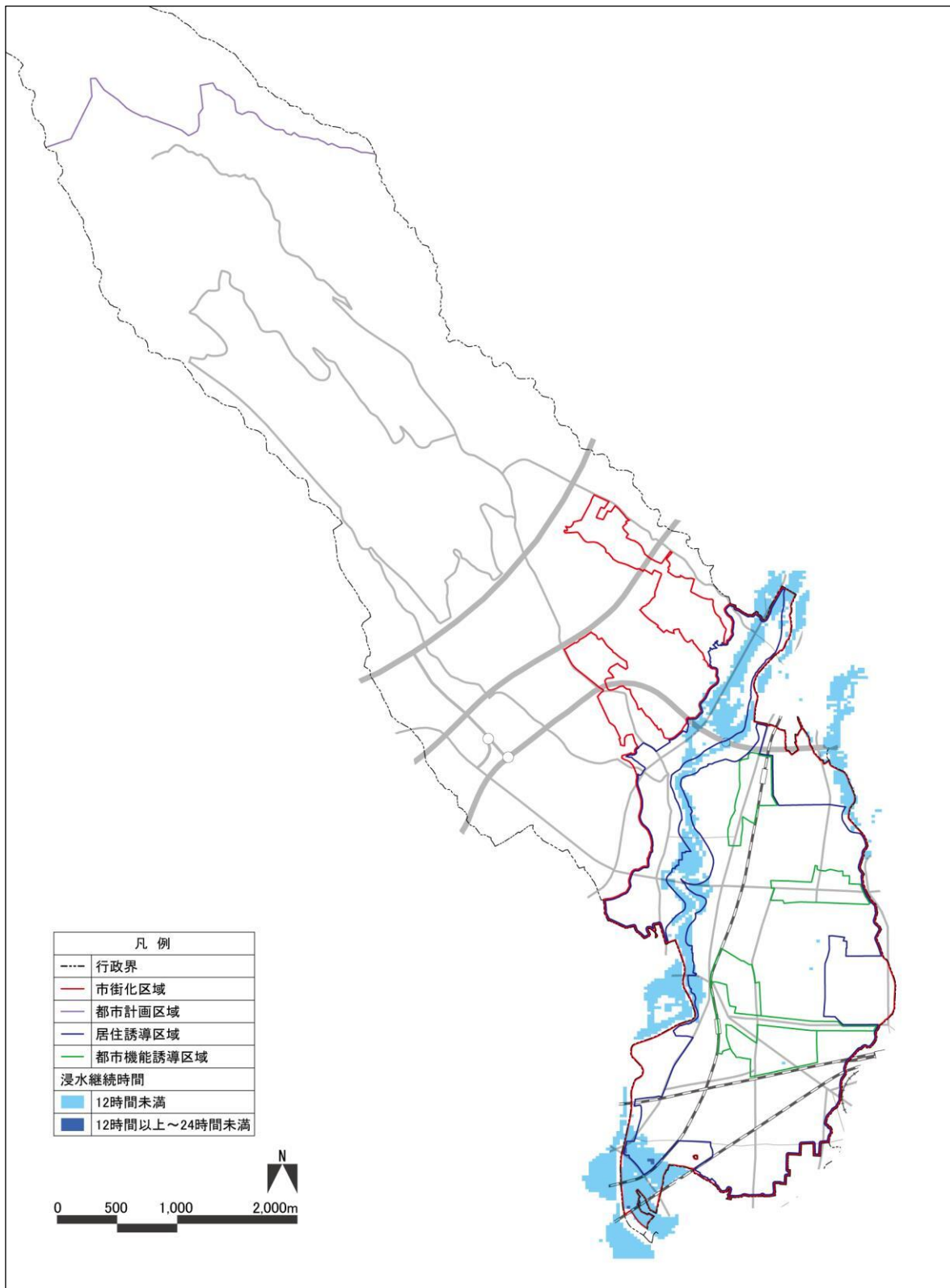
【洪水浸水想定区域（頻度）×誘導区域】

- ・居住誘導区域や都市機能誘導区域は、10年に1回程度の降雨規模、30年に1回程度の降雨規模、50年に1回程度の降雨規模の範囲を含みません。（黄瀬川国直轄管理区間のみ公表）



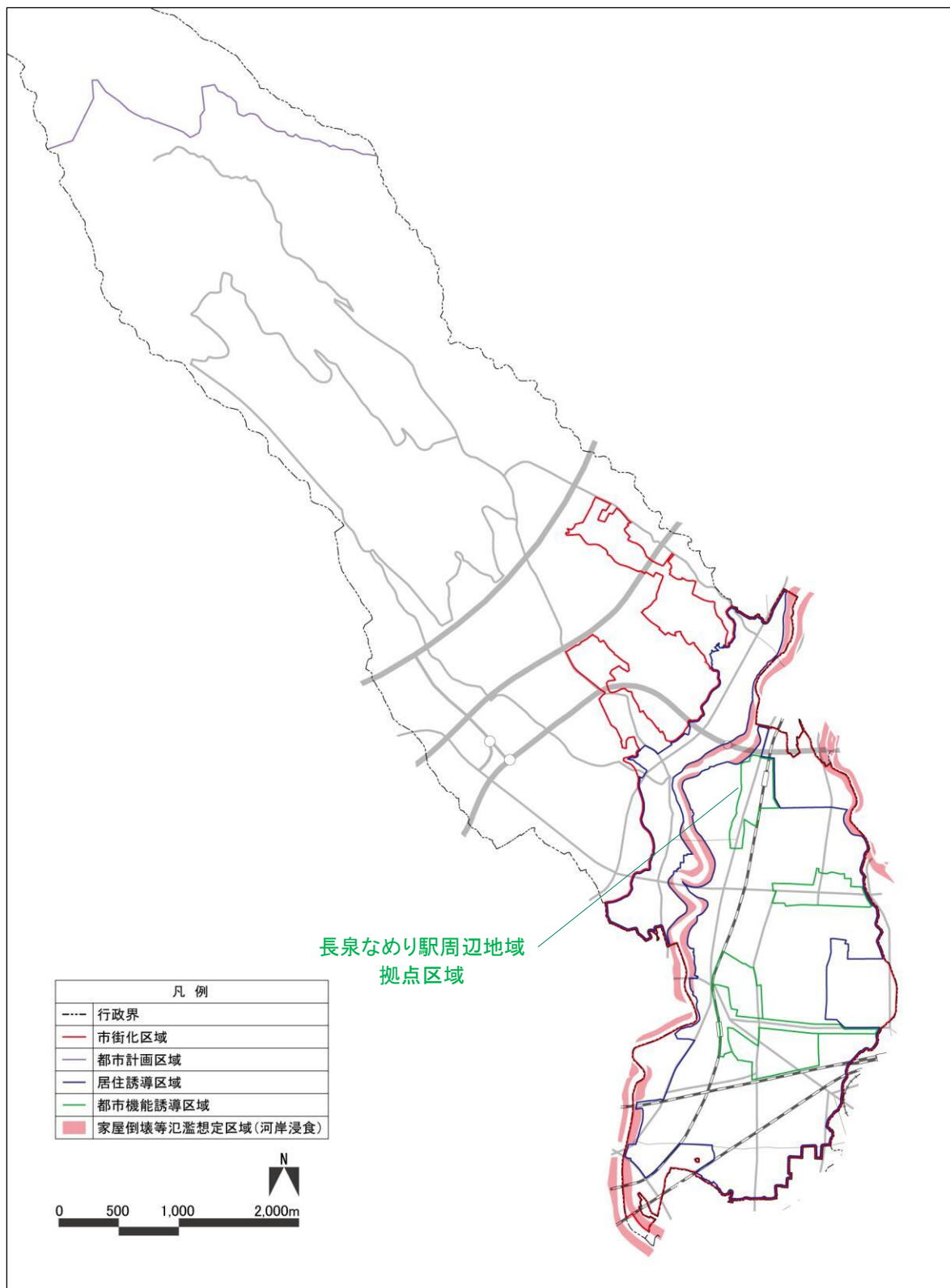
【浸水継続時間×誘導区域】

- ・最大規模の降雨による河川氾濫が発生した場合、避難が困難となる深い浸水が続く時間（浸水継続時間）は、居住誘導区域を含め、ほとんどの場所で12時間未満と想定されています。
- ・都市機能誘導区域においては長時間の浸水は想定されていません。



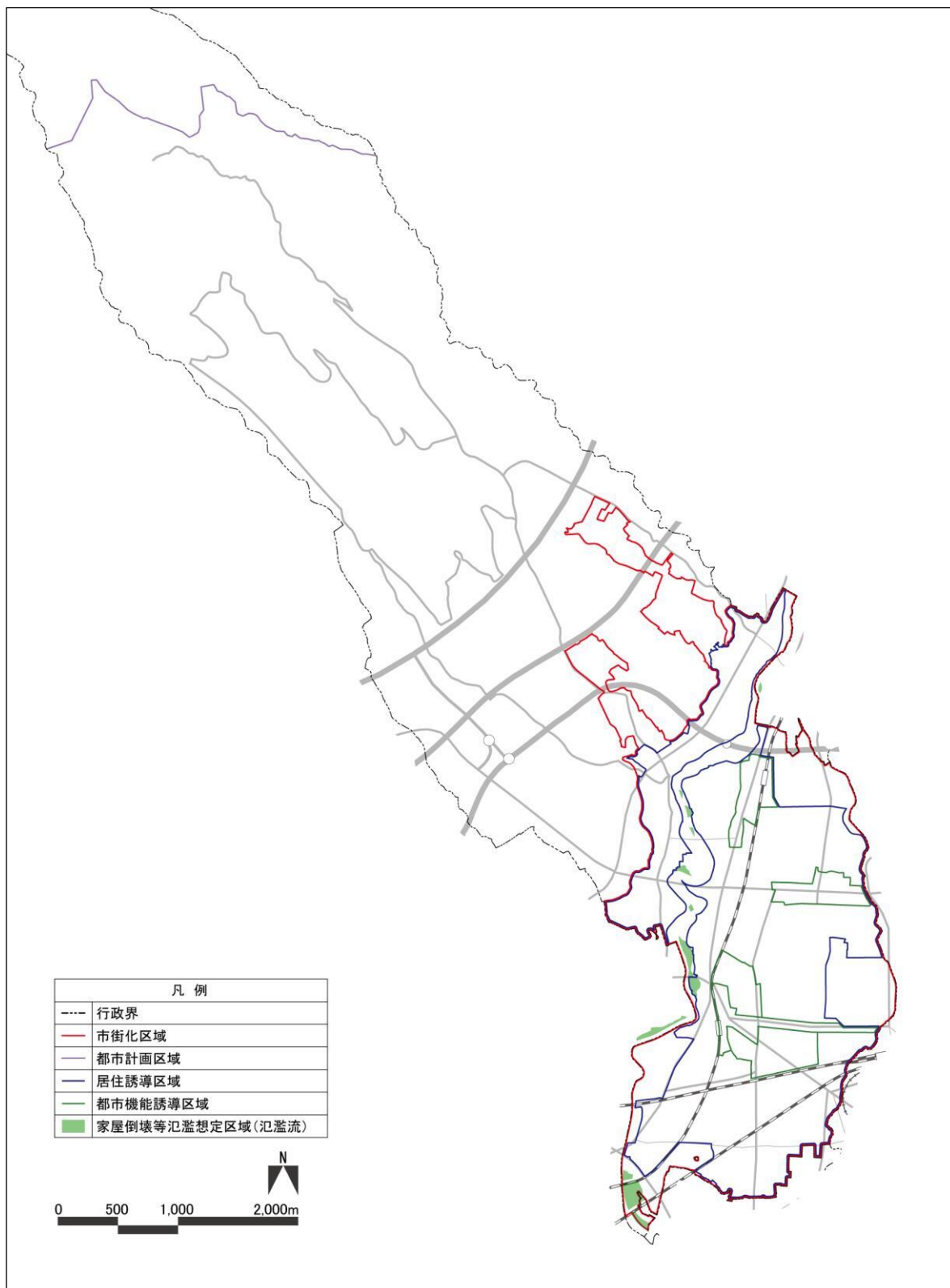
【家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）×誘導区域】

- ・河岸侵食による家屋倒壊等氾濫想定区域とは、想定し得る最大規模の降雨に伴う洪水により、河岸の侵食幅を予測したものです。河岸侵食が発生すれば、その背後にある家屋が倒壊・流出することが想定されます。
- ・居住誘導区域や都市機能誘導区域は、原則として家屋倒壊等氾濫想定区域を除外して設定していることから、河岸侵食は想定されていません。



【家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）×誘導区域】

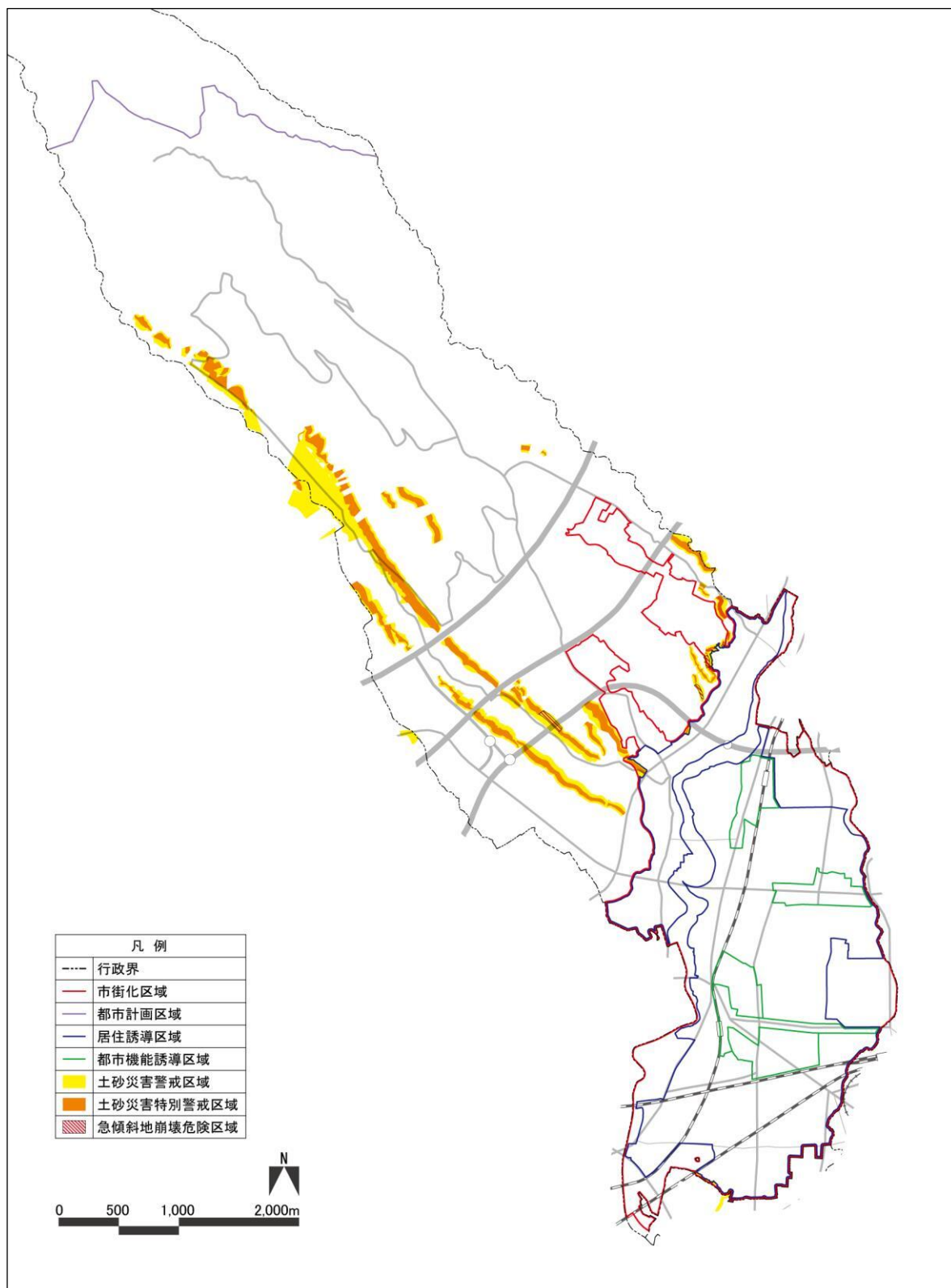
- ・氾濫流による家屋倒壊等氾濫想定区域とは、想定し得る最大規模の降雨に伴う洪水により黄瀬川・大場川が氾濫した場合に水の力により、家屋等が倒壊・流出することが想定される区域です。
- ・居住誘導区域や都市機能誘導区域は、原則として家屋倒壊等氾濫想定区域を除外して設定していることから、氾濫流は想定されていません。



■土砂災害

【土砂災害警戒区域等×誘導区域】

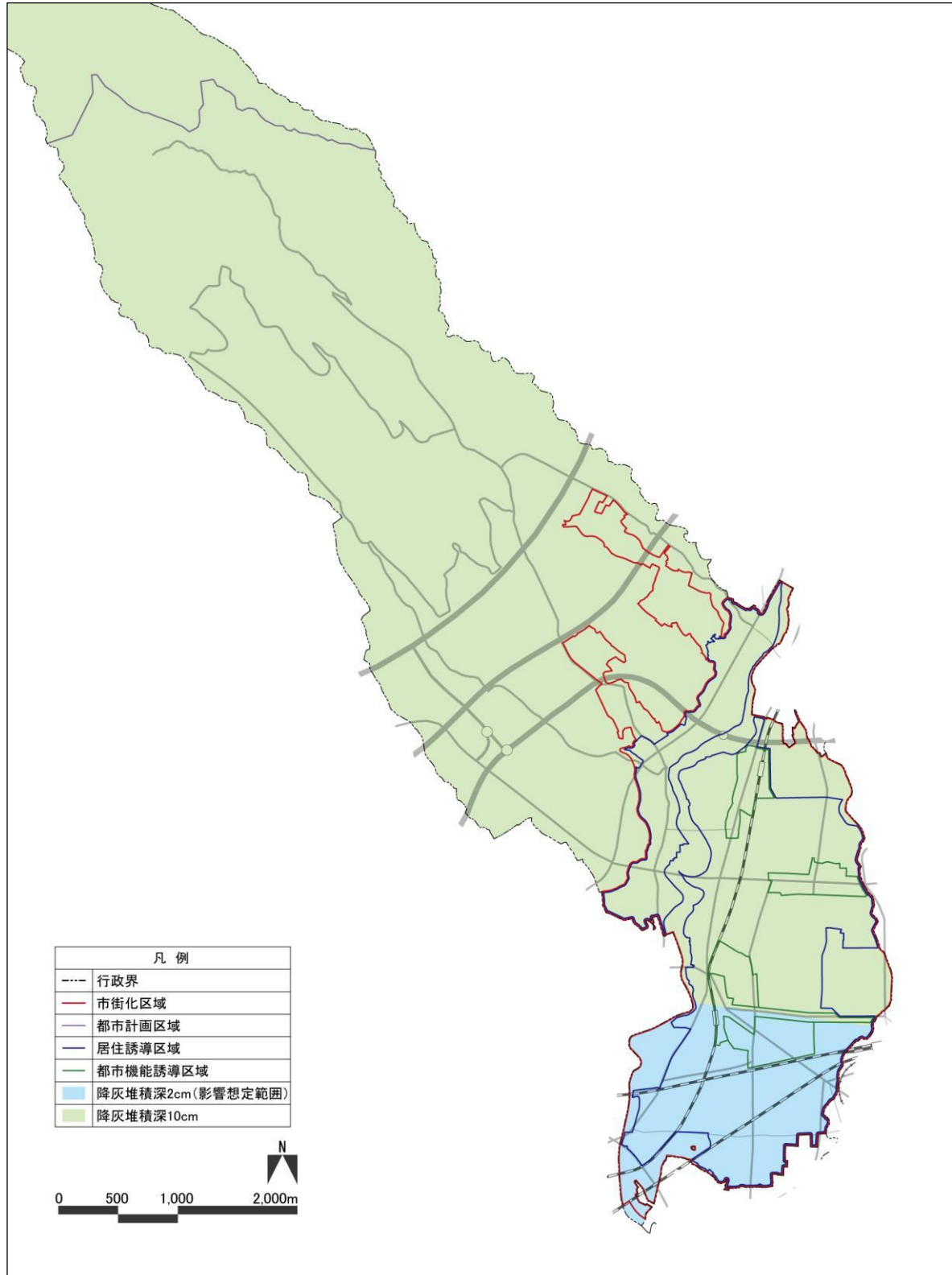
- ・土砂災害警戒区域や急傾斜地崩壊危険区域は、市街化区域内の国道 246 号以北に指定されている他、南部の清水町との境界付近も指定されている区域があります。
- ・居住誘導区域や都市機能誘導区域は、土砂災害警戒区域等を除外して設定していることから、土砂災害は想定されていません。



■火山噴火

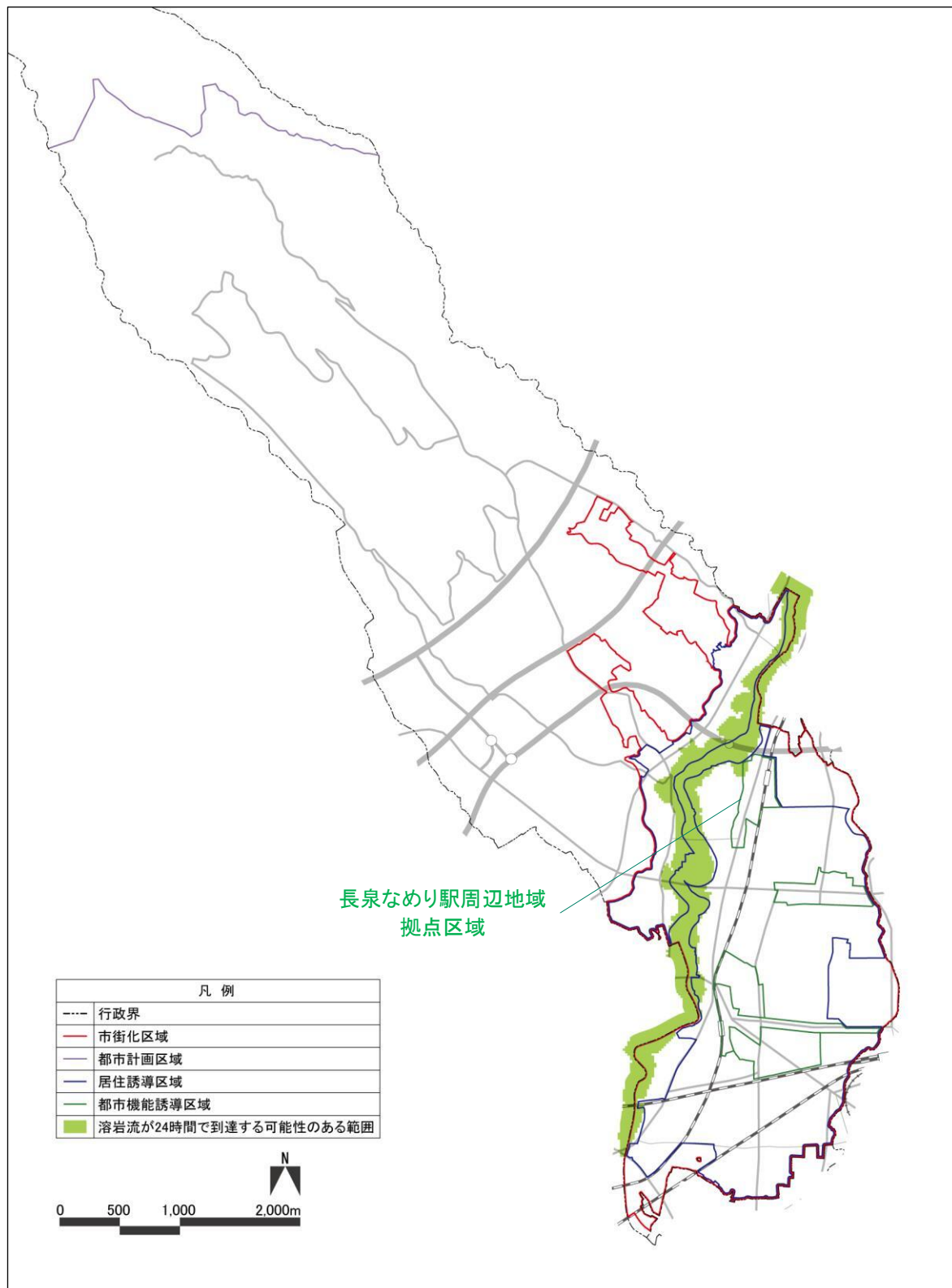
【富士山ハザードマップ（降灰可能性（堆積深））×誘導区域】

- ・富士山が噴火した場合、降灰堆積深が最大で10cmと想定されています。10cmの降灰では、家屋の倒壊等は発生しませんが、降雨時に川や谷筋で土石流が発生しやすくなるなど二次災害が懸念されます。
- ・居住誘導区域や都市機能誘導区域においても降灰可能性があります。



【富士山ハザードマップ（溶岩流到達可能性（到達時間））×誘導区域】

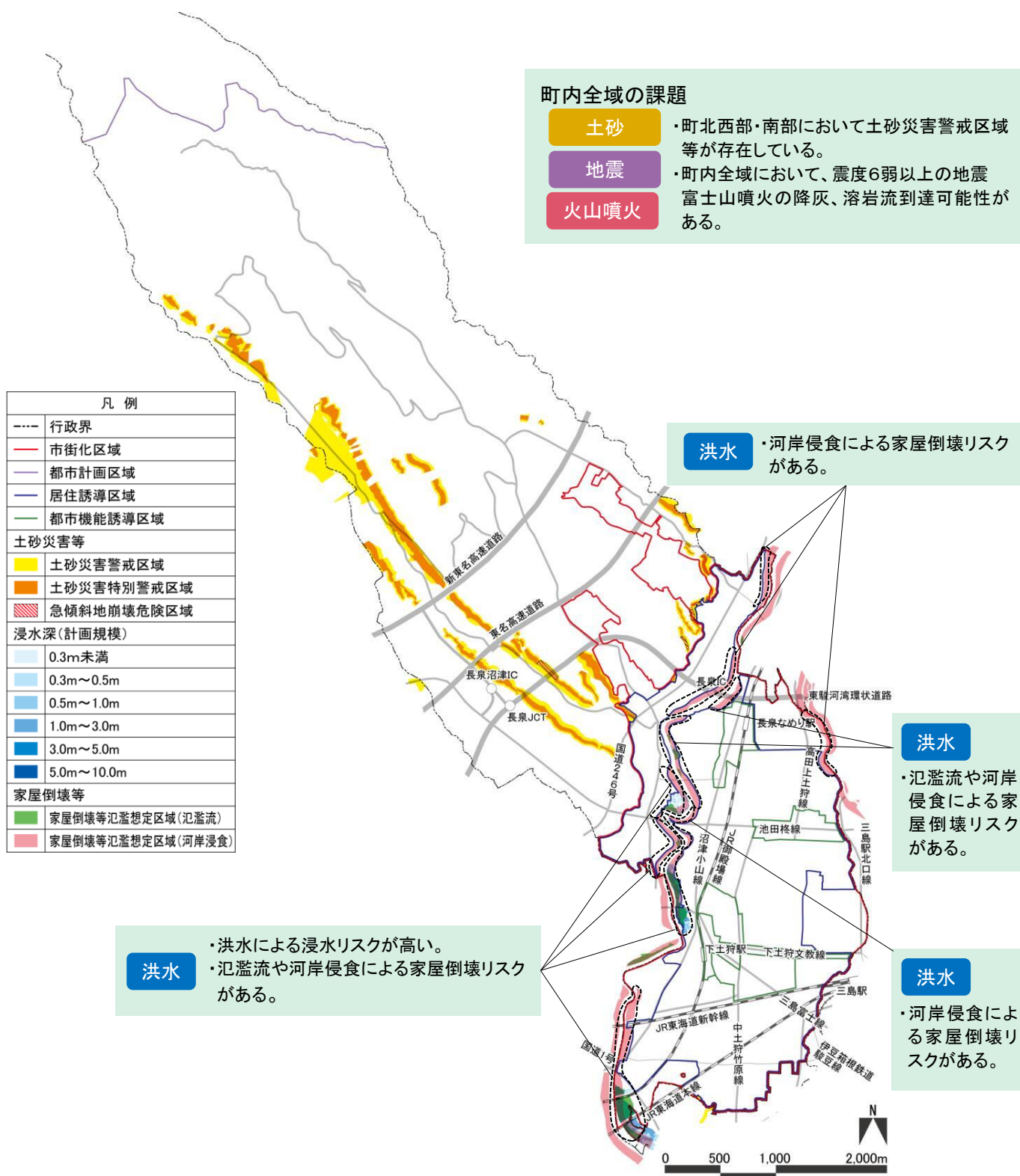
- ・富士山が噴火した場合の溶岩流は、24 時間以内に黄瀬川付近に到達する可能性があります。
- ・居住誘導区域や都市機能誘導区域（長泉なめり駅周辺地域拠点区域）においても 24 時間以内に溶岩流が到達する可能性があります。



(3) 防災上の課題の整理

- ・災害リスクの高い地域等の抽出（重ね合わせ分析）を踏まえた、本町の防災上の課題及び各地区の課題は以下の通りです。

災害種別	地区	課題
地震	居住誘導区域 都市機能誘導区域全域	<p>居住誘導区域や都市機能誘導区域においても強い揺れが想定される</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人口が密集した市街地においても強い揺れが想定されます。そのため、被災後に迅速に復旧・復興できるよう備えることが必要です。
洪水	黄瀬川・大場川周辺	<p>洪水による浸水リスクが高い</p> <ul style="list-style-type: none"> ・洪水浸水想定区域には住宅等が含まれているため、浸水想定区域内から居住誘導区域への居住誘導、または、避難体制の確保等が求められます。 <p>氾濫流や河岸侵食による家屋倒壊リスクがある</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家屋倒壊等氾濫想定区域に住宅等が含まれているため、基盤整備による家屋倒壊リスクの低減、被災想定を周知し避難行動につなげる意識啓発等を図ることが重要です。
土砂災害	町北西部 町南部	<p>町の北西部や南部の一部が土砂災害警戒区域等に指定されている</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害のリスクが高い地区が明確になっていることから、土砂災害警戒区域等の指定区域を避けた施設の立地や居住誘導を行うことが必要です。
火山噴火	居住誘導区域 都市機能誘導区域全域	<p>居住誘導区域や都市機能誘導区域においても降灰や溶岩流の到達が想定される</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人口が密集した市街地においても降灰や溶岩流の到達が想定されます。そのため、被災後に迅速に復旧・復興できるよう備えることが必要です。



3 防災上の対応方針、取組方針

- ・災害リスクの分析と課題の整理を踏まえ、防災上の対応方針（ターゲット）、取組方針を設定します。

（１）防災上の対応方針（ターゲット）

- ・立地適正化計画の基本方針、都市計画マスタープランの防災に関する方針、国土強靱化地域計画の目標を踏まえ、防災上の対応方針を以下のように設定します。

都市計画マスタープラン 防災に関する方針

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

国土強靱化地域計画 目標

- ① 人命の保護が最大限図られること
- ② 地域社会の重要な機能が致命的な障害を受けず維持されること
- ③ 町民の財産及び公共施設に係る被害の最小化を図ること
- ④ 迅速な復旧復興を図ること

防災上の対応方針 （ターゲット）

『安全』

災害に強い居住環境と地域社会の形成

(2) 取組方針

- ・本町における取組方針は、災害リスクの回避と低減という観点から、次のように整理します。

対策の分類	取組方針
災害リスクの回避	危険回避 <ul style="list-style-type: none"> ・災害時に被害が発生しないようにする（回避する）ため、浸水想定区域や土砂災害警戒区域等への建築物の立地の抑制や被災想定周知により災害を未然に防ぐ行動を促します。
災害リスクの低減	基盤整備 <ul style="list-style-type: none"> ・河川管理者等と連携し、洪水や地震のリスクを低減するため、河川の氾濫を防ぐ取組、道路や上下水道、建築物の耐震化に取り組みます。
	防災体制の充実 <ul style="list-style-type: none"> ・大規模災害時の迅速な復旧・復興を目指すため、（仮称）事前復興計画の策定等により防災体制の充実に図ります。
	意識啓発 <ul style="list-style-type: none"> ・町民1人ひとりが防災意識を持ち、自ら災害リスクの低減に取り組むことができるよう、防災人材の育成や防災イベント等の実施により意識啓発を図ります。

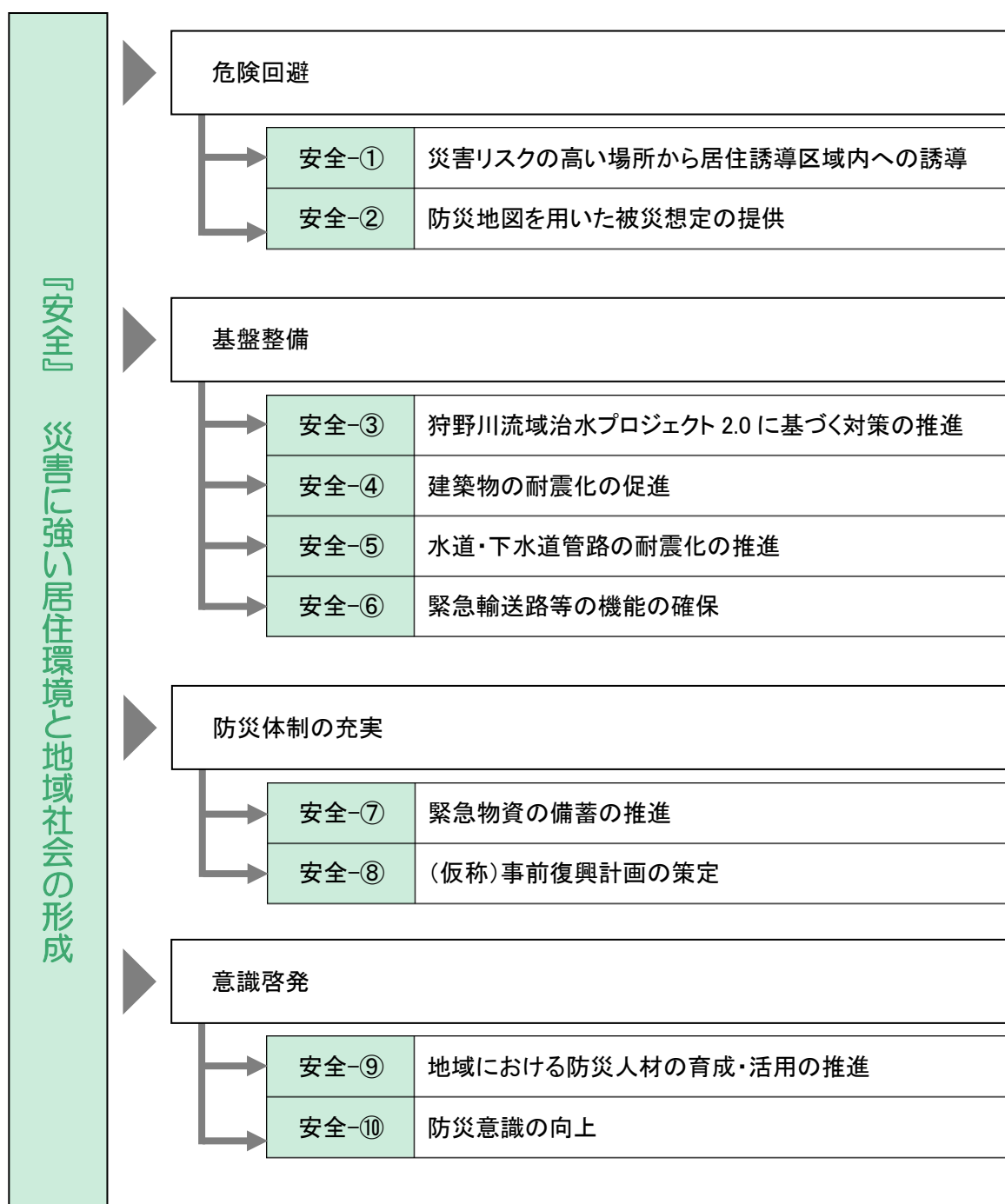
- ・この方針に基づき、国・県等と連携したハード面での整備はもとより、災害リスクの高い地域から低い地域への居住誘導等によって防災・減災の取組を促し、さらには、住民自らが命を守る行動をとるための自助の意識醸成や共助の体制構築を図る取組を進めます。

4 施策と目標の設定

- ・「3 防災上の対応方針、取組方針」で設定した「(2) 取組方針」をもとに、施策と実現時期の目標、目標数値を以下の通り設定します。

(1) 施策の設定

●「災害に強い居住環境と地域社会の形成」のための施策



(2) 施策の内容

- ・取組方針を達成するための施策の内容は以下のとおりです。

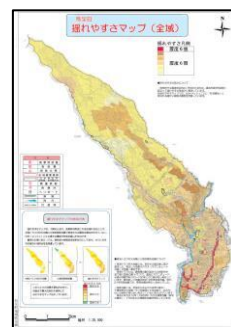
●「災害に強い居住環境と地域社会の形成」のための施策

危険回避


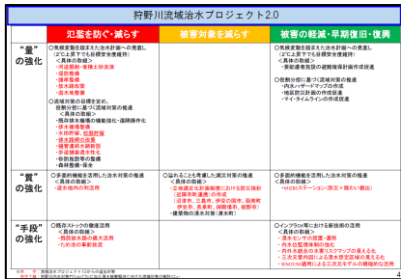
施策	安全-① 災害リスクの高い場所から居住誘導区域内への誘導
対応箇所	町内全域
<p>【課題】災害リスクの高い場所において、小規模な宅地の分譲や建売住宅の開発が行われ、被災者数が増加するおそれがあります。</p> <p>【方針】災害リスクを回避するため、洪水浸水想定区域や土砂災害警戒区域等に指定された区域では、都市再生特別措置法の規定に基づく届出に際し、災害リスクの説明を行い居住誘導区域内への立地を誘導します。</p> <p>また、居住誘導区域内においても一定の災害リスクがあるため、災害リスクの周知や対応方法に関する情報提供などを行い、災害リスクを考慮した居住や土地利用の誘導を図ります。</p>	

施策	安全-② 防災地図を用いた被災想定を提供
対応箇所	町内全域
<p>【課題】町では各種災害の被災想定を掲載した防災地図を作成しています。引き続き、町民に被災想定を認識して行動してもらえるよう努める必要があります。</p> <p>【方針】定期的に全戸に防災地図を配布することで、最新の被災想定を提供し、町民や町内事業者の災害リスクの回避を促進します。</p>	

【長泉町防災地図】



基盤整備

施策	安全-③ 狩野川流域治水プロジェクト 2.0 に基づく対策の推進
対応箇所	黄瀬川、大場川
<p>【課題】本町では黄瀬川、大場川を中心に浸水が想定されています。</p> <p>【方針】国・県・狩野川流域市町と連携し、ハード・ソフト一体の対策を推進します。</p> <p>町においても、ソフト面を中心とした内水ハザードマップの作成、地区防災計画の作成促進、マイタイムラインの作成促進、防災出前講座の実施等を積極的に進めていきます。</p> <p>【狩野川流域治水プロジェクト 2.0】</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>	

施策	安全-④ 建築物の耐震化の促進
対応箇所	町内全域
<p>【課題】防災拠点となる公共公益施設の被災は災害応急対策等の実施に支障をきたし、一般建築物の倒壊、損傷は死傷者を発生させることが想定されます。</p> <p>【方針】災害応急対策等を円滑に行うため、公共公益施設の耐震性能を維持します。</p> <p>建築物の倒壊、損傷による死傷者の発生リスクを軽減できるよう、一般建築物の耐震化を促進します。</p>	

施策	安全-⑤ 水道・下水道管路の耐震化の推進
対応箇所	町内全域
<p>【課題】上下水道機能が長期停止が発生した場合、飲料水、生活用水が不足し、町民の健康・避難生活環境が悪化することが想定されます。</p> <p>【方針】水道管路、下水道管路や施設の耐震化を推進します。</p>	

施策	安全-⑥ 緊急輸送路等の機能の確保
対応箇所	町内全域
<p>【課題】緊急輸送路等の途絶により救急・救命活動や支援物資の輸送ができない事態が発生することが想定されます。</p> <p>【方針】緊急輸送路の継続的な機能の確保と路線網の見直しを行います。</p> <p>電柱の倒壊により緊急車両の通行の妨げにならないよう無電柱化等を推進します。</p>	

防災体制の充実

施策	安全-⑦ 緊急物資の備蓄の推進
対応箇所	町内全域
<p>【課題】大規模災害時には災害支援物資が長期間到着しないことが想定されます。</p> <p>【方針】大規模災害等に備え食料等の緊急物資の備蓄を継続します。</p> <p>町民に対して7日以上の食料、飲料水の備蓄を呼び掛け備蓄率の向上を促進します。</p>	

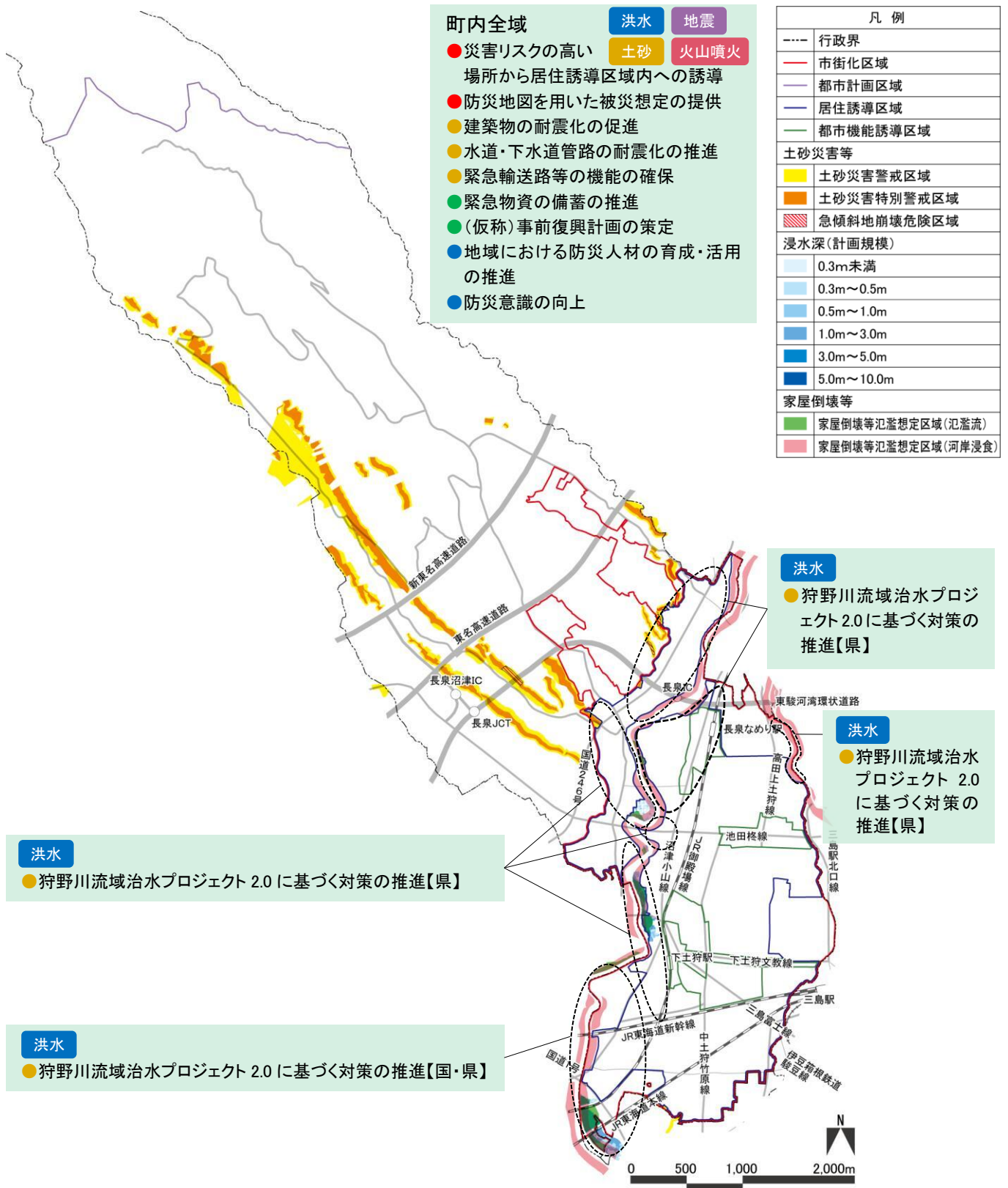
施策	安全-⑧ (仮称)事前復興計画の策定
対応箇所	町内全域
<p>【課題】被災後に地域社会・経済が迅速に再建・回復できるよう、発災前より被災後を想定した事前復興の取組が求められています。</p> <p>【方針】平時から町民や事業者等との協働により復興の方針や進め方を検討する事前復興の取り組みを進め、それらをまとめた(仮称)事前復興計画の策定を検討します。</p>	

意識啓発

施策	安全-⑨ 地域における防災人材の育成・活用の推進
対応箇所	町内全域
<p>【課題】自主防災組織の活性化など防災対策の推進を図るため、次代を担う防災リーダー、地域防災対策委員の育成を促進することが必要です。</p> <p>【方針】地域防災対策委員の育成や活躍を促進します。</p> <p>児童生徒の防災への関心を高めるきっかけとして、ふじのくにジュニア防災士養成講座等を実施し、次代を担う防災リーダーを育成します。</p>	

施策	安全-⑩ 防災意識の向上
対応箇所	町内全域
<p>【課題】地震や土砂災害等による被害を軽減するためには、防災訓練等への参加を通じて町民が自分の住んでいる地域の危険性を把握した上で、災害関連情報を正しく理解し、的確な避難行動を迅速に行うことが重要です。</p> <p>【方針】地域防災の日等の防災イベントを実施します。</p> <p>自主防災組織等を通じてボランティアの確保と円滑な活動のための体制整備を図ります。</p> <p>また、自ら避難行動をとることが難しい町民のため、民生委員・児童委員等による避難支援を推進します。</p>	

- ・取組方針に基づく施策の取組場所は以下の通りです。



※【県】：静岡県と連携して取り組むもの。【国・県】：国土交通省、静岡県と連携して取り組むもの。

※取組方針との対応：●…危険回避、●…基盤整備、●…防災体制の充実、●…意識啓発

(3) 実現時期の目標設定

- ・令和5年を始期として施策ごとに短期（おおむね4年程度）、中期（おおむね8年程度）、長期（おおむね12年程度）の実現時期の目標を設定します。
- ・施策ごとの実現時期の目標は以下の通りです。

対応方針	取組方針	施策		主体	実現時期の目標		
					短期	中期	長期
『安全』 災害に強い居住環境と地域社会の形成	危険回避	安全-①	災害リスクの高い場所から居住誘導区域内への誘導	町	→		
		安全-②	防災地図を用いた被災想定を提供	町	→		
	基盤整備	安全-③	狩野川流域治水プロジェクト 2.0 に基づく対策の推進	関係機関	→		
		安全-④	建築物の耐震化の促進	町/町民事業者	→		
		安全-⑤	水道・下水道管路の耐震化の推進	町	→		
		安全-⑥	緊急輸送路等の機能の確保	関係機関	→		
	防災体制の充実	安全-⑦	緊急物資の備蓄の推進	町/町民事業者	→		
		安全-⑧	(仮称)事前復興計画の策定	町	→		
	意識啓発	安全-⑨	地域における防災人材の育成・活用の推進	町/町民事業者	→		
		安全-⑩	防災意識の向上	町/町民事業者	→		

(4) 目標数値の設定

- ・施策の達成状況等の評価における目標値を設定します。
- ・災害に強い居住環境と地域社会の形成についての目標数値は、防災対策に取り組んでいる町民の割合と災害に関するメールや SNS 等の登録者数とします。

	現状 令和4年	目標 令和 17 年
防災対策に取り組んでいる町民の割合	54.3%	70.0%※
災害に関するメールや SNS等の登録者数	16,819 人	現状を維持する

※第5次長泉町総合計画にて定めた令和7年の目標値を維持する。

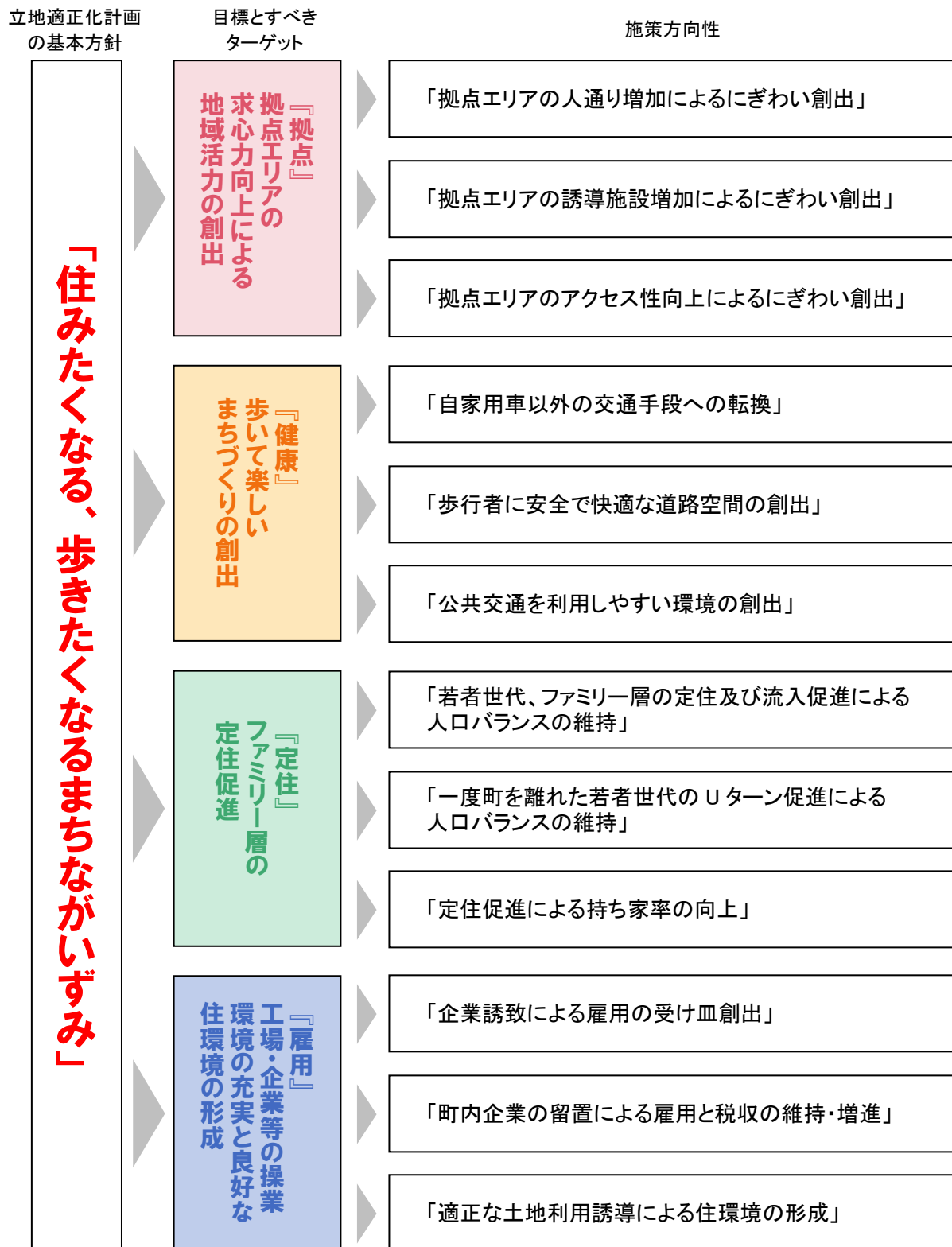
第7章 ● 誘導施策の設定

1 誘導施策の設定

2 誘導施策の内容

1 誘導施策の設定

- ・第3章で整理した「立地適正化計画の目標とすべきターゲット」と「施策の方向性」をもとに、誘導する施策を以下のとおり設定します。





●「拠点エリアの求心力向上による地域活力の創出」のための誘導施策

『拠点』拠点エリアの求心力向上による地域活力の創出

「拠点エリアの人通り増加によるにぎわい創出」

拠点-①	下土狩駅前のにぎわい創出のためのコミュニティながいずみの有効活用
拠点-②	下土狩駅前のにぎわい創出のための行政機能の強化
拠点-③	三島駅北口周辺地区の核となる施設誘導に向けた将来的な土地利用方向性の調査検討

「拠点エリアの誘導施設増加によるにぎわい創出」

拠点-④	店舗数増加のための都市機能誘導区域内への誘導施設の新設、リノベーション、専門家相談等の支援
拠点-⑤	店舗数増加のための都市機能誘導区域内でのチャレンジショップ制度の導入検討
拠点-⑥	拠点エリアのにぎわい創出のための官民連携施設の整備の検討
(拠点-③)	【再掲】三島駅北口周辺地区の核となる施設誘導に向けた将来的な土地利用方向性の調査検討

「拠点エリアのアクセス性向上によるにぎわい創出」

拠点-⑦	拠点エリアの求心性向上のための交通結節点でのバス等公共交通の乗り換え機能強化
拠点-⑧	地区の回遊性向上のための下土狩駅周辺での集約駐車場の整備の検討
拠点-⑨	公共交通利用促進のための駅前空間・池田柵線沿道のバス等公共交通待合環境・駐輪場等の整備の検討
拠点-⑩	拠点エリアのアクセス性向上のためのコミュニティバス路線・デマンド交通等の新規導入検討
拠点-⑪	拠点エリアのアクセス性向上のための公共交通体系の見直し検討
拠点-⑫	拠点エリアのアクセス性向上のための企業バスの一般利用支援検討

●「歩いて楽しいまちづくりの創出」のための誘導施策

『健康』歩いて楽しいまちづくりの創出

「自家用車以外の交通手段への転換」

健康-①	新たな交通手段への転換を図るためのコミュニティサイクルの導入検討
健康-②	公共交通利用促進のための新たな交通手段の導入検討
健康-③	歩いて楽しい環境づくりのためのウォーキングアプリの導入
健康-④	歩いて楽しい環境づくりのためのウォーキングイベント・町内工場見学ツアー等開催による観光資源の開発
健康-⑤	出かける仕組みづくりのための高齢者が集まる場、活動拠点の創出(地域公民館の活用、多世代交流施設整備に関する支援事業の検討)
健康-⑥	ながいずみ健康マイレージとの連携
健康-⑦	高齢者タクシー・バス利用助成事業の維持・充実

「歩行者に安全で快適な道路空間の創出」

健康-⑧	歩いて楽しい環境づくりのための下土狩駅～鮎壺の滝・鮎壺公園・御嶽堂公園にかけての誘導サイン及び歩行空間の整備促進
健康-⑨	歩いて楽しい環境づくりのための鮎壺公園・御嶽堂公園の整備促進
健康-⑩	歩いて楽しい環境づくりのための長泉なめり駅～ジオサイトである鎧ヶ淵・牛ヶ淵への誘導サイン及び歩行空間の創出整備促進
健康-⑪	歩きたくなる環境づくりのための歩道の整備促進、狹隘道路の美装化、緑化修景、道路へのサイン設置の促進
健康-⑫	歩行環境の向上を目的とした都市計画道路の整備促進

「公共交通を利用しやすい環境の創出」

健康-⑬	バス等公共交通利用促進のための下土狩文教線、池田柵線等への公共車両優先システム(PTPS)導入検討
健康-⑭	バス等公共交通利用促進のためのバス停上屋などの整備促進
健康-⑮	バス等公共交通利用促進のためのバスロケーションアプリの導入検討
健康-⑯	公共交通利用促進のための自転車道の整備促進

●「ファミリー層の定住促進」のための誘導施策

『定住』ファミリー層の定住促進

「若者世代、ファミリー層の定住及び流入促進による人口バランスの維持」

定住-①	中心市街地での住宅購入にあたっての支援事業の検討
定住-②	住みたくなる環境づくりのためのコミュニティ道路・公園等の整備促進
定住-③	住みたくなる環境づくりのための既存工場移転後の公園整備等の検討
定住-④	住みたくなる環境づくりのための空き家除却による公園整備等の検討
定住-⑤	子育て環境充実のための子育て支援施設の整備促進
定住-⑥	UIJターン促進のための移住に対する支援事業の導入検討
定住-⑦	定住化促進のための新幹線通学に対しての補助事業
定住-⑧	TOUKAI-0 に対する町独自の施策の維持、充実
定住-⑨	子育て環境充実のための既存制度(こども医療費、教育環境整備など)の維持、充実

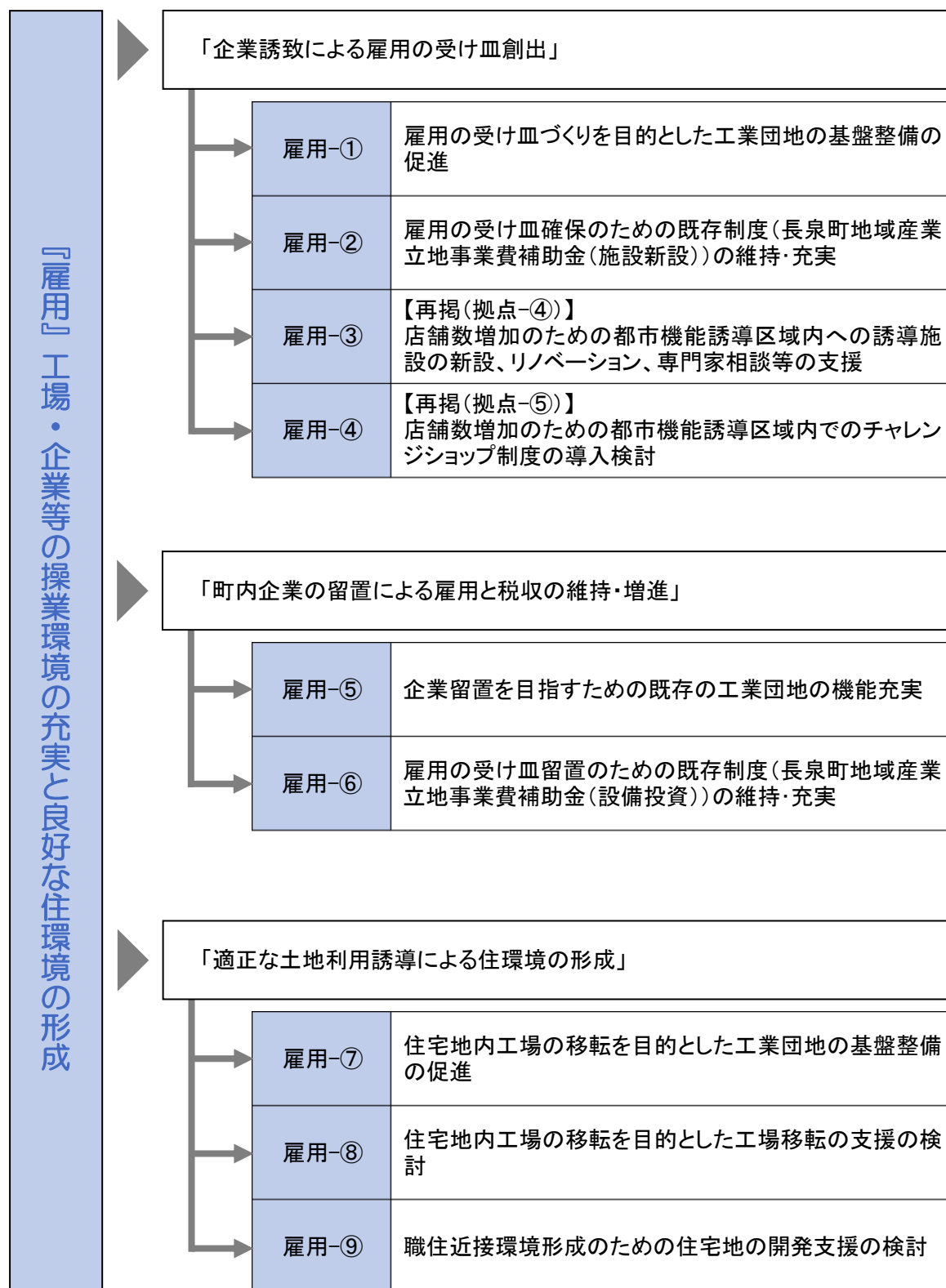
「一度町を離れた若者世代のUターン促進による人口バランスの維持」

定住-⑩	長泉未来人定住応援事業の維持、充実
(定住-⑥)	【再掲】 UIJターン促進のための移住に対する支援事業の導入検討

「定住促進による持ち家率の向上」

定住-⑪	定住の促進のための空き家対策支援・宅地開発支援の検討
定住-⑫	住環境の向上のための住宅地緑化制度等の検討
定住-⑬	定住の促進のための既存制度の維持、充実
定住-⑭	土地の利活用を促進し定住を促す制度の検討
(定住-⑨)	【再掲】 子育て環境充実のための既存制度(こども医療費、教育環境整備など)の維持、充実

●「工場・企業等の操業環境の充実と良好な住環境の形成」のための誘導施策




2 誘導施策の内容

- 計画の骨格となる4つの目標とすべきターゲットを達成するために、誘導施策を以下のとおり設定します。

●「拠点エリアの求心力向上による地域活力の創出」のための誘導施策

- 拠点エリアの人通りや誘導施設の増加によるにぎわいの創出、アクセス性向上によるにぎわいの創出を図るため、以下の施策を設定します。

誘導施策	拠点-① 下土狩駅前のにぎわい創出のためのコミュニティながいずみの有効活用
対応箇所	下土狩駅周辺中心拠点区域(コミュニティながいずみ)
<p>【課題】拠点エリアに人通りを増加させるためには、多くの人に拠点エリアを訪れてもらうことが重要となります。</p> <p>【方針】下土狩駅前に立地しているコミュニティながいずみの民間活用や、イベントの開催等により、中心市街地のにぎわい創出を図ります。</p>	
<p style="text-align: right;">【コミュニティながいずみ】</p> 	

誘導施策	拠点-② 下土狩駅前のにぎわい創出のための行政機能の強化
対応箇所	下土狩駅周辺中心拠点区域
<p>【課題】現在、町役場は下土狩駅と長泉なめり駅の間地点に立地しており、公共交通の利便性は高くない状況です。</p> <p>【方針】下土狩駅周辺に、住民が必要とする窓口などの行政機能を強化することによって、中心市街地におけるにぎわい創出を図ります。</p>	

誘導施策	拠点-③ 三島駅北口周辺地区の核となる施設誘導に向けた将来的な土地利用方向性の調査検討
対応箇所	三島駅北口周辺(広域拠点可能性エリア)
<p>【課題】広域都市圏の核としての性質を持っている三島駅北口周辺地区は、駐車場としての土地利用がメインであり、新幹線駅直近エリアとしてのポテンシャルが活かしきれていない状況です。</p> <p>【方針】将来的に静岡県東部の広域拠点としての機能の向上を図るため、将来的な土地利用の方向性についての調査・検討を行います。</p>	

誘導施策	拠点-④ 店舗数増加のための都市機能誘導区域内への誘導施設の新設、リノベーション、専門家相談等の支援
対応箇所	下土狩駅周辺中心拠点区域、長泉なめり駅周辺地域生活拠点区域
<p>【課題】鉄道駅周辺エリアのにぎわい創出による求心力向上を図るためには、飲食などの店舗といった人が訪れるための施設の充実が必要となります。</p> <p>【方針】鉄道駅周辺エリアにおいて飲食店などの誘導施設を新設しやすいような方策を検討します。</p>	



誘導施策	拠点-⑤ 店舗数増加のための都市機能誘導区域内でのチャレンジショップ制度の導入検討
対応箇所	下土狩駅周辺中心拠点区域、長泉なめり駅周辺地域生活拠点区域
<p>【課題】鉄道駅周辺エリアのにぎわい創出による求心力向上を図るためには、商業施設などの人が訪れるための施設の充実が必要となります。</p> <p>【方針】新たに商売を始めようとする人を対象として店舗経営のノウハウを学ぶための仮店舗(チャレンジショップ)を作ること、将来的に当該地域内で商売を行ってもらうための方策を検討します。</p>	

誘導施策	拠点-⑥ 拠点エリアのにぎわい創出のための官民連携施設の整備の検討
対応箇所	下土狩駅周辺中心拠点区域、長泉なめり駅周辺地域生活拠点区域
<p>【課題】拠点エリアに人通りを増加させるためには、公共施設や商業施設などといった、人が多く訪れる施設の充実が必要となります。</p> <p>【方針】公共施設と民間施設が一体となった官民連携施設の整備を検討し、にぎわいのある都市空間の創出を目指します。</p>	

誘導施策	拠点-⑦ 拠点エリアの求心性向上のための交通結節点でのバス等公共交通の乗り換え機能強化
対応箇所	下土狩駅周辺中心拠点区域、長泉なめり駅周辺地域生活拠点区域、池田柵線沿道拠点区域
<p>【課題】拠点エリアに人通りを増加させるためには、多くの人に拠点エリアを訪れてもらうことが重要となります。</p> <p>【方針】下土狩駅や長泉なめり駅、池田柵線沿道といった交通結節点においてバス等公共交通の乗り換え機能強化を図ることによって、拠点エリアに訪れやすい環境を目指します。</p>	



誘導施策	拠点-⑧ 地区の回遊性向上のための下土狩駅周辺での集約駐車場の整備の検討
対応箇所	下土狩駅周辺中心拠点区域
<p>【課題】本町の中心市街地である下土狩駅周辺においては、歩行者数が少なくにぎわいに欠けている状況です。</p> <p>【方針】中心市街地における人通りの増加を図るために、下土狩駅周辺での集約駐車場の整備を検討し、駅周辺を回遊してもらう仕組みづくりを行います。</p> <p>また、下土狩駅前に立地しているコミュニティながいずみの駐車場についても、利用ニーズを把握しながら、利便性向上を図ります。</p>	

誘導施策	拠点-⑨ 公共交通利用促進のための駅前空間・池田柵線沿道のバス等公共交通待合環境・駐輪場等の整備の検討
対応箇所	下土狩駅周辺中心拠点区域、長泉なめり駅周辺地域生活拠点区域、池田柵線沿道拠点区域
<p>【課題】歩いて暮らせるまちづくりを目指すためには公共交通の充実が必要となり、そのためには公共交通を利用しやすい環境づくりが求められます。</p> <p>【方針】交通結節点となる下土狩駅、長泉なめり駅、池田柵線においてバス等公共交通の待合環境や駐輪場等の整備を検討し、公共交通を利用しやすい環境づくりを創出します。</p>	

誘導施策	拠点-⑩ 拠点エリアのアクセス性向上のためのコミュニティバス路線・デマンド交通等の新規導入検討
対応箇所	居住誘導区域内
<p>【課題】拠点エリアのアクセス性向上のためには、公共交通のアクセス性向上により、出かけやすい環境を創出することが重要となります。</p> <p>【方針】町内を運行しているコミュニティバスの新たな路線やデマンド交通等の導入を検討し、下土狩駅や長泉なめり駅、池田柵線へのアクセス性向上を目指します。</p>	

誘導施策	拠点-⑪ 拠点エリアのアクセス性向上のための公共交通体系の見直し検討
対応箇所	町内全域
<p>【課題】拠点エリアのアクセス性向上のためには、公共交通のアクセス性向上により、出かけやすい環境を創出することが重要となります。</p> <p>【方針】町の公共交通体系について見直しを検討し、下土狩駅や長泉なめり駅、池田柵線へのアクセス性向上を目指します。</p>	



誘導施策	拠点-⑫ 拠点エリアのアクセス性向上のための企業バスの一般利用支援検討
対応箇所	町内全域
<p>【課題】拠点エリアのアクセス性向上のためには、公共交通のアクセス性向上により、出かけやすい環境を創出することが重要となります。</p> <p>【方針】三島駅から町内に立地している企業までを運行している「企業バス」について、一般利用支援を検討し、新たな交通手段の確保を目指します。</p>	

<p>【誘導施策を実施するにあたって可能性のある国等の支援メニュー】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 公共施設等適正管理推進事業債（別途公共施設総合管理計画策定が必要） ● 都市・地域交通戦略事業 ● 地域公共交通活性化・再生総合事業 ● 都市再構築戦略事業 ● 都市機能立地支援事業 ● 社会福祉施設整備補助金 ● 地域・まちなか商業活性化支援事業費補助金 （一部中心市街地活性化基本計画の認定が必要） <p style="text-align: right;">等</p>	
---	--

●「歩いて楽しいまちづくりの創出」のための誘導施策

- ・自家用車以外の交通手段への転換や歩行者に安全で快適な道路空間の創出、公共交通を利用しやすい環境の創出を図るため、以下の施策を設定します。

誘導施策	健康-① 新たな交通手段への転換を図るためのコミュニティサイクルの導入検討
対応箇所	居住誘導区域内(町内の主要箇所にサイクルポートを設置)

【課題】自家用車以外への交通手段への転換を図るためには、鉄道やバス等の公共交通以外にも徒歩や自転車へのシフトチェンジが重要です。

【方針】自転車の利用促進を図るために、鉄道駅や公共施設などといった主要施設にコミュニティサイクルのポートを設置し、町民や町外からの訪問者が自転車によって町内を気軽に移動できる環境づくりを目指します。


[コミュニティサイクルとは]

- ・まちなかにいくつか自転車貸出拠点(ポート)を設置し、利用者がどこでも貸出・返却できる新しい交通手段のことで、「自転車シェアリング」「サイクルシェアリング」「都市型レンタサイクル」等とも称される。

【コミュニティサイクルのイメージ図】

たとえばこんな利用方法があります

出典: IHI エスキューブ HP

誘導施策	健康-② 公共交通利用促進のための新たな交通手段の導入検討
対応箇所	居住誘導区域内
<p>【課題】公共交通の利用促進を図るためにはバス等公共交通の充実を目指すことが望まれますが、近年、運転手不足等の理由によりバス路線の充実が図れないといった問題が生じています。</p> <p>【方針】運転手を配置する必要の無い自動運転車両等の導入を検討することにより、新たな交通手段による利便性の確保を目指します。</p> <p>[自動運転車両の導入例]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・最大 12 名が乗車できる電気自動車で、運転席は無く予め作成した地図データ上に設定したルート上をカメラ、各種センサー、GPS を用いて自車両の場所を測定しながら自動で走行するシステム。自車両の近くやルート上に障害物を検知した場合はその障害物との距離に応じて自動的に減速・停車する事で危険を回避する。 <p style="text-align: right;">出典：内閣府地方創生推進事務局 HP</p>	
	


誘導施策	健康-③ 歩いて楽しい環境づくりのためのウォーキングアプリの導入
対応箇所	町内全域
<p>【課題】歩いて楽しい環境づくりを目指すためには、歩きたくなる環境を創出することが必要となります。</p> <p>【方針】スマートフォンで利用できるウォーキングアプリと連携し、歩数に応じてポイント等を付与することで他のサービスを受けることができるような制度を作ることで、歩きたくなる仕組みづくりを検討します。</p>	

誘導施策	健康-④ 歩いて楽しい環境づくりのためのウォーキングイベント・町内工場見学ツアー等開催による観光資源の開発
対応箇所	町内全域
<p>【課題】歩いて楽しい環境づくりを目指すためには、歩きたくなる環境を創出することが必要となります。</p> <p>【方針】ウォーキングイベントや町内に立地する工場への見学ツアーの企画により、町内各地を歩いてもらう機会をつくることによって、町民の健康増進を図ります。</p>	

誘導施策	健康-⑤ 出かける仕組みづくりのための高齢者が集まる場、活動拠点の創出(地域公民館の活用、多世代交流施設整備に関する支援事業の検討)
対応箇所	町内全域
<p>【課題】高齢者が歩いて出かけたい環境を創出することが必要です。</p> <p>【方針】高齢者向けの教室やイベントなどといった高齢者が集まりたいような場を創出し、歩く機会をつくることによって高齢者の健康増進を図ります。</p>	

誘導施策	健康-⑥ ながいずみ健康マイレージとの連携
対応箇所	町内全域
<p>【課題】歩いて楽しい環境づくりを目指すためには、歩きたくなる環境を創出することが必要となります。</p> <p>【方針】既存施策であるながいずみ健康マイレージとの連携を図り、歩くことによる付加価値を提供することによって、歩きたくなる環境づくりを目指します。</p> <p>[ながいずみ健康マイレージパンフレット]</p>	
	

誘導施策	健康-⑦ 高齢者タクシー・バス利用助成事業の維持・充実
対応箇所	町内全域
<p>【課題】高齢者が歩いて出かけたくなる環境を創出することが必要です。</p> <p>【方針】既存施策である高齢者タクシー・バス利用助成事業の維持・充実を図ることによって、高齢者が出かけやすくなるような仕組みづくりを目指します。</p>	

誘導施策	健康-⑧ 歩いて楽しい環境づくりのための下土狩駅～鮎壺の滝・鮎壺公園・御嶽堂公園にかけての誘導サイン及び歩行空間の整備促進
対応箇所	下土狩駅～鮎壺の滝・鮎壺公園・御嶽堂公園間
<p>【課題】歩いて楽しい環境を作るためには、魅力ある歩行空間を形成することが重要です。</p> <p>【方針】下土狩駅から鮎壺の滝・鮎壺公園や御嶽堂公園にアクセスする歩道の美装化やサインの設置等により、歩いて公園に行きたくなる環境づくりを目指します。</p>	
	

誘導施策	健康-⑨ 歩いて楽しい環境づくりのための鮎壺公園・御嶽堂公園の整備促進
対応箇所	鮎壺公園・御嶽堂公園
<p>【課題】歩いて楽しい環境を作るためには、魅力ある歩行空間を形成することが重要です。</p> <p>【方針】鮎壺公園や御嶽堂公園の整備を促進することによって、新たな観光交流資源の創出や官民連携の取組みにより、にぎわいの創出、効率的な維持管理を目指します。</p>	


誘導施策	健康-⑩ 歩いて楽しい環境づくりのための長泉なめり駅～ジオサイトである鎧ヶ淵・牛ヶ淵への誘導サイン及び歩行空間の創出整備促進
対応箇所	長泉なめり駅～牛ヶ淵間
<p>【課題】歩いて楽しい環境を作るためには、魅力ある歩行空間を形成することが重要です。</p> <p>【方針】長泉なめり駅からジオサイトである鎧ヶ淵や牛ヶ淵にアクセスする歩道の美装化やサイン設置により、新たな観光交流資源の創出を目指します。</p> <p>[ジオサイトとは]</p> <p>・ユネスコ世界ジオパークである伊豆半島ジオパークを構成する自然・文化的な見どころ。</p>	

誘導施策	健康-⑪ 歩きたくなる環境づくりのための歩道の整備促進、狹隘道路の美装化、緑化修景、道路へのサイン設置の促進
対応箇所	未整備都市計画道路、生活道路
<p>【課題】自家用車以外への交通手段の転換を図るためには、歩きたくなる環境を創出することが重要となります。</p> <p>【方針】歩道の整備促進を図るほか、町内の狹隘道路を美装化し歩行のための空間創出を図ります。道路沿道の緑化修景や町内主要施設への誘導サインを設置することにより、歩きたくなる環境づくりに努めます。</p>	

誘導施策	健康-⑫ 歩行環境の向上を目的とした都市計画道路の整備促進
対応箇所	沼津三島線、高田上土狩線
<p>【課題】歩いて楽しい環境づくりを目指すためには、安心して歩くことのできる環境づくりが重要となります。</p> <p>【方針】沼津三島線、高田上土狩線などといった都市計画道路の整備を促進することで、安心して歩くことのできる環境づくりを目指します。</p>	

誘導施策	健康-⑬ バス等公共交通利用促進のための下土狩文教線、池田柵線等への公共車両優先システム(PTPS)導入検討
対応箇所	下土狩文教線、池田柵線沿道
<p>【課題】路線バス等の利用促進を図るためには、バス運行時間の短縮や定時性確保が重要です。</p> <p>【方針】下土狩文教線や池田柵線などの主要道路に公共車両優先システム(PTPS)を導入し、バスの接近に併せて信号の長さを調節することによって、バス路線の運行時間短縮や定時性確保を目指します。</p> <p>[公共車両優先システム(PTPS)とは]</p> <p>・バス等の運行を円滑に行わせ、定時運行を確保するとともに、利用を促進し、道路の利用効率を向上させる施策。具体的には渋滞の多い時間帯にバス優先レーンの設定と光ビーコンがバスの接近を感知し、バスが信号機の前方で停止しないように信号の長さを自動調整する優先信号制御を行うもの。</p>	

誘導施策	健康-⑭ バス等公共交通利用促進のためのバス停上屋などの整備促進
対応箇所	町内全域
<p>【課題】路線バスの利用促進を図るためには、快適な待合環境の整備が必要となります。</p> <p>【方針】バス停留所に上屋などを整備することによって待合環境の向上を図ります。</p>	

誘導施策	健康-⑮ バス等公共交通利用促進のためのバスロケーションアプリの導入検討
対応箇所	町内全域
<p>【課題】路線バス等の利用促進を図るためには、利用にあたっての待合時間短縮やリアルタイムでの運行情報が提供できる仕組みの構築が求められます。</p> <p>【方針】町内を運行するバス路線に対してバスロケーションシステムを導入し、スマートフォン等で運行状況を確認できるアプリを開発することにより、路線バス等を利用しやすい環境づくりを目指します。</p> <p>〔バスロケーションシステムとは〕</p> <p>・GPS 等を用いてバスの位置情報を収集し、バス停の表示板や携帯電話、パソコンに情報提供するシステムであり、渋滞や雨などの理由により、バスが遅れているときの待ち時間解消が期待できるシステム。)</p> <p style="text-align: right;">出典: 国交省資料</p>	
<p style="text-align: center;">【バスロケーションシステムの概要】</p> 	

誘導施策	健康-⑯ 公共交通利用促進のための自転車道の整備促進
対応箇所	居住誘導区域内
<p>【課題】自家用車以外への交通手段への転換を図るためには、徒歩や自転車による安全性や利便性の確保も重要となります。</p> <p>【方針】町内の道路に自転車道の整備を促進することによって、自転車の利便性向上と歩行者の安全性確保を目指します。</p>	


<p>【誘導施策を実施するにあたって可能性のある国等の支援メニュー】</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <ul style="list-style-type: none"> ●都市・地域交通戦略推進事業 ●二酸化炭素排出抑制対策事業費等補助金 ●市民緑地等整備事業 ●狭あい道路整備等促進事業 </div> <div> <ul style="list-style-type: none"> ●地域公共交通活性化・再生総合事業 ●都市再構築戦略事業 ●ストック再生緑化事業 </div> </div> <p style="text-align: right;">等</p>	
--	--

●「ファミリー層の定住促進」のための誘導施策

- ・若者世代、ファミリー層の定住及び流入促進や若者世代の U ターン促進による人口バランスの維持、定住促進による持ち家率向上を図るため、以下の施策を設定します。

誘導施策	定住-① 中心市街地での住宅購入にあたっての支援事業の検討
対応箇所	下土狩駅周辺中心拠点区域、下土狩駅周辺生活拠点区域
<p>【課題】将来的な人口バランスの維持を目指すためには、高齢化の進んでいる地域において若者世代やファミリー層の流入を促進することが望まれます。</p> <p>高齢化が進んでいる下土狩駅周辺では、若者世代やファミリー層の流入促進を図るべき箇所ではあるものの、利便性が高いことから地価も高く、若者世代やファミリー層が住宅を購入しづらいといった問題があります。</p> <p>【方針】利便性の高い下土狩駅周辺において、住宅購入にあたっての支援事業を検討することによって、若者世代やファミリー層の流入を促進します。</p>	

誘導施策	定住-② 住みたくなる環境づくりのためのコミュニティ道路・公園等の整備促進
対応箇所	居住誘導区域内
<p>【課題】住みたくなる環境づくりを推進するためには、道路や公園などといった都市基盤の整備は必要不可欠です。</p> <p>【方針】コミュニティ道路や公園の整備を促進し、若者世代やファミリー層が魅力的と感じるまちづくりを目指します。</p>	

誘導施策	定住-③ 住みたくなる環境づくりのための既存工場移転後の公園整備等の検討
対応箇所	居住誘導区域内
<p>【課題】住みたくなる環境づくりを推進するためには、公園などの生活に潤いを与える施設の整備が重要な役割を示します。</p> <p>【方針】町内には、住工が混在しているエリアが多数存在しますが、より良い住環境を目指すため、住工混在エリアにおいて立地している工場が工業団地等に移転した際には、跡地を公園として整備することなどを検討します。</p>	
<p>【工場の移転跡地を活用した例（ウエルピアながいずみ）】</p>  <p>【工場の移転跡地を活用した例（ウエルピアながいずみ）】</p>	

誘導施策	定住-④ 住みたくなる環境づくりのための空き家除却による公園整備等の検討
対応箇所	町内全域
<p>【課題】住みたくなる環境づくりを推進するためには、公園などの生活に潤いを与える施設の整備が重要な役割を示します。</p> <p>【方針】町内にある空き家の除却後の跡地に公園を整備するなど、多くの人が住みたくなる環境づくりを目指します。</p>	

誘導施策	定住-⑤ 子育て環境充実のための子育て支援施設の整備促進
対応箇所	全ての都市機能誘導区域
<p>【課題】ファミリー層の定住促進を図るためには、子育て環境を【子育て支援施設(パルながいずみ)】充実させることが必要となります。</p> <p>【方針】子育て支援施設等の子育て世代が交流できる場の整備を促進することで、子育てしやすい環境の向上を目指します。</p>	



誘導施策	定住-⑥ UIJターン促進のための移住に対する支援事業の導入検討
対応箇所	町内全域(居住誘導区域)
<p>【課題】人口バランスの維持を図るためには、より多くの若者世代やファミリー層に本町を選択してもらうための方策検討が必要となります。</p> <p>【方針】移住を促進するため、町内に住宅を購入する際の支援事業を検討することにより、若者世代やファミリー層のUIJターンを促進します。</p>	

誘導施策	定住-⑦ 定住化促進のための新幹線通学に対しての補助事業
対応箇所	町内全域(居住誘導区域)
<p>【課題】本町の東端には東海道新幹線三島駅が立地しており、東京駅まで最短で45分でアクセスできることから、東京・横浜方面へ通学している人も数多くいる状況です。</p> <p>【方針】利便性を活かし、新幹線通学に対しての補助事業を行うことで、まちの未来を担う若者世代の定住促進を目指します。</p>	



誘導施策	定住-⑧ TOUKAI-0 に対する町独自の施策の維持、充実
対応箇所	居住誘導区域
<p>【方針】県の既存制度である TOUKAI-0 に対して設定している町独自の嵩上げ施策の維持・充実を図ることによって、災害に対して安全な都市空間を目指し、若者世代やファミリー層の定住促進を目指します。</p>	

誘導施策	定住-⑨ 子育て環境充実のための既存制度(こども医療費、教育環境整備など)の維持、充実
対応箇所	居住誘導区域
<p>【方針】既存制度であるこども医療費や教育環境整備などといった子育て支援に関する施策の維持・充実を図ることによって、子育てしやすい環境づくりによる若者世代やファミリー層の定住促進を目指します。</p>	

誘導施策	定住-⑩ 長泉未来人定住応援事業の維持、充実
対応箇所	町内全域
<p>【課題】人口バランスの維持を図るためには、長泉町で育った若者が将来にわたり住み続けたいとなるとともに、進学や就職などにより一度町を離れた若者世代が本町に戻ってきたいとなるような魅力作りが必要です。</p> <p>【方針】既存制度である長泉未来人定住応援事業の維持・充実により、若者世代の定住促進やＵターン促進を目指します。</p>	

誘導施策	定住-⑪ 定住の促進のための空き家対策支援・宅地開発支援の検討
対応箇所	居住誘導区域
<p>【課題】ファミリー層の定住促進を図るためには、住宅の整備による受け皿確保が望まれます。</p> <p>【方針】居住誘導区域内における空き家の除却や宅地開発に対して支援制度を検討することによって、定住促進の受け皿確保を図ります。</p>	

誘導施策	定住-⑫ 住環境の向上のための住宅地緑化制度等の検討
対応箇所	居住誘導区域
<p>【課題】ファミリー層の定住促進を図るためには、緑豊かな住環境の形成により魅力ある都市空間の形成が重要となります。</p> <p>【方針】生け垣新設や壁面緑化に対して支援制度を検討することにより、緑豊かな住環境の創出を目指します。</p>	

誘導施策	定住-⑬ 定住促進のための既存制度の維持、充実
対応箇所	町内全域
<p>【方針】既存制度の維持・充実により、若者世代やファミリー層の定住促進を目指します。</p>	

誘導施策	定住-⑭ 土地の利活用を促進し定住を促す制度の検討
対応箇所	町内全域
<p>【方針】非居住住宅の除却を促し、空き家の発生抑制やその土地の利活用促進を図り定住促進を目指します。</p>	

【誘導施策を実施するにあたって可能性のある国等の支援メニュー】

- 都市再構築戦略事業
- 都市再生整備計画
- 市民緑地等整備事業
- ストック再生緑化事業
- 狭あい道路整備等促進事業
- 市民緑地等整備事業
- 保育対策総合戦略支援事業費補助金
- 待機児童解消加速プラン 等



●「工場・企業等の操業環境の充実と良好な住環境の形成」のための誘導施策

- ・企業誘致による雇用の受け皿創出や町内企業の留置による雇用と税収の維持・増進、適正な土地利用誘導による良好な住環境の形成を図るため以下の施策を設定します。

誘導施策	雇用-① 雇用の受け皿づくりを目的とした工業団地の基盤整備の促進
対応箇所	ファルマバレー工業団地周辺、新東名高速道路長泉沼津IC周辺
<p>【課題】若者世代やファミリー層の定住促進を図るためには、雇用の場の確保が重要となります。</p> <p>【方針】工場や研究所機能を誘致するために、ファルマバレー工業団地の拡張や長泉沼津IC周辺の土地利用を促進することで、更なる雇用の創出を目指します。</p>	

誘導施策	雇用-② 雇用の受け皿確保のための既存制度(長泉町産業立地事業費補助金(施設新設))の維持・充実
対応箇所	町内全域
<p>【方針】既存施策である長泉町地域産業立地事業費補助金の維持・充実を図ることによって、企業の施設新設を促進し、更なる雇用の創出を目指します。</p>	

誘導施策	雇用-③【再掲(拠点-④)】店舗数増加のための都市機能誘導区域内への誘導施設新設、リノベーション、専門家相談等の支援
対応箇所	下土狩駅周辺中心拠点区域、長泉なめり駅周辺地域生活拠点区域
<p>【課題】若者世代やファミリー層の定住促進を図るためには、雇用の場の確保が重要となります。</p> <p>【方針】鉄道駅周辺エリアにおいて商業施設などの誘導施設が新設しやすいような方策を検討し、更なる雇用の創出を目指します。</p>	

誘導施策	雇用-④【再掲(拠点-⑤)】店舗数増加のための都市機能誘導区域内でのチャレンジジョブ制度の導入検討
対応箇所	下土狩駅周辺中心拠点区域、長泉なめり駅周辺地域生活拠点区域
<p>【課題】若者世代やファミリー層の定住促進を図るためには、雇用の場の確保が重要となります。</p> <p>【方針】新たに商売を始めようとする人を対象として店舗経営のノウハウを学んでもらうための仮店舗を作ることで、将来的に当該地域内で商売を行ってもらうための方策を検討し、更なる雇用の創出を目指します。</p>	

誘導施策	雇用-⑤ 企業留置を目指すための既存の工業団地の機能充実
対応箇所	長泉工業団地、富士長泉工業団地、長泉一色工業団地、ファルマバレー長泉工業団地
<p>【課題】若者世代やファミリー層の定住促進を図るためには、雇用の場の確保が重要となります。</p> <p>【方針】町内に立地する工業団地の基盤整備等によって更なる工場・企業の定着を目指し、雇用の創出を目指します。</p>	

誘導施策	雇用-⑥ 雇用の受け皿留置のための既存制度(長泉町産業立地事業費補助金(設備投資))の維持・充実
対応箇所	町内全域
【方針】既存企業の設備投資に対して、既存施策である長泉町地域産業立地事業費補助金の維持・充実を図ることによって、既存企業の留置を促進し、更なる雇用の創出を目指します。	

誘導施策	雇用-⑦ 住宅地内工場の移転を目的とした工業団地の基盤整備の促進
対応箇所	長泉工業団地、富士長泉工業団地、長泉一色工業団地、ファルマバレー長泉工業団地
【課題】町内には住工が混在しているエリアが多数見られるため、双方にとって良好な環境形成が望まれます。	
【方針】住宅地内に立地している工場の工業団地への移転を促進するために、工業団地の基盤整備を促進し、移転のための受け皿創出を図ります。	

誘導施策	雇用-⑧ 住宅地内工場の移転を目的とした工場移転の支援の検討
対応箇所	居住誘導区域
【課題】町内には住工が混在しているエリアが多数見られるため、双方にとって良好な環境形成が望まれます。	
【方針】住宅地内に立地している工場の工業団地への移転を促進するために、移転の際の支援事業を検討し、住宅と工場双方にとって良好な環境形成を図ります。	

誘導施策	雇用-⑨ 職住近接環境形成のための住宅地の開発支援の検討
対応箇所	居住誘導区域
【課題】職住近接環境を形成するためには、工場や企業の誘致だけでなく、住宅の整備も重要となります。	
【方針】居住誘導区域内において、住宅地を開発する際に支援事業を検討することによって、職住近接環境の形成を目指します。	

【誘導施策を実施するにあたって可能性のある国等の支援メニュー】

- 新規産業立地事業費補助金 ●地域産業立地事業費補助金
- 本社機能の移転・拡充に対する支援制度 等

第8章 ● 目標数値・効果目標の設定及び 計画策定後の届出制度

1 目標数値・効果目標の設定

- (1) 拠点エリアの求心力向上による地域活力の創出
- (2) 歩いて楽しいまちづくりの創出
- (3) ファミリー層の定住促進
- (4) 工場・企業の操業環境の充実と良好な住環境の形成

2 進捗管理の方針

3 届出制度

- (1) 居住誘導区域外で届出対象となるもの
- (2) 都市機能誘導区域外での建築等の行為
- (3) 都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止

1 目標数値・効果目標の設定

- ・施策の達成状況等の評価における目標値を、目標とすべきターゲットごとに設定するとともに、目標値が達成されることにより期待される効果目標を設定します。

(1) 拠点エリアの求心力向上による地域活力の創出

- ・拠点エリアの求心力向上による地域活力の創出についての目標数値は、拠点エリアの核となる施設である鉄道駅の乗降客数増加を目指します。

	現状 平成 27 年	目標 令和 17 年
下土狩駅乗降者数	2,584 人/日	3,200人/日 (約 20%増)
長泉なめり駅乗降者数	1,772 人/日	2,300人/日 (約 20%増)

出典：静岡県統計年鑑

【目標値の達成により期待される効果目標】

- 下土狩駅周辺エリアの歩行者・自転車通行者数が20%増加することで
中心市街地のにぎわいが創出される。

(2) 歩いて楽しいまちづくりの創出

- ・歩いて楽しいまちづくりの創出についての目標数値は、1日あたり平均歩数の増加を目指します。

	現状 平成 26 年	目標 令和 17 年
1 日あたり平均歩数	6,313 歩	65歳未満男性:9,000歩 65歳未満女性:8,500歩 高齢者:7,000 歩

出典：ながいずみ健康プラン後期計画

【目標値の達成により期待される効果目標】

- 町民の健康増進により年間医療費が約18億円削減されるとともに
町民の健康寿命が延びる。

※国土交通省「まちづくりにおける健康増進効果を把握するための歩行量調査のガイドライン」に記載されている
「1歩あたりの医療費削減効果（0.065 円/歩/日）」をもとに、20 歳以上の現状及び将来人口推計を踏まえ算出

(3) ファミリー層の定住促進

- ・ファミリー層の定住促進についての目標数値は、持ち家率の向上を目指します。

	現状 平成 27 年	目標 令和 17 年
持ち家率	56.2% 9,224 軒	70.0% (11,500 軒)

出典：国勢調査

(4) 工場・企業の操業環境の充実と良好な住環境の形成

- ・工場・企業の操業環境の充実と良好な住環境の形成についての目標指標は、町内における第二次産業及び第三次産業就業者数の維持を目指します。

	現状 平成 27 年	目標 令和 17 年
第二次産業及び 第三次産業就業者数	19,729 人	20,000 人

出典：国勢調査

- ・なお、ファミリー層の人口定着と雇用の場の確保については非常に密接な関係を有しているため、効果目標については居住の誘導に関する目標数値と雇用の創出に関する目標数値の両方を組み合わせた効果目標を設定します。



【目標値の達成により期待される効果目標】

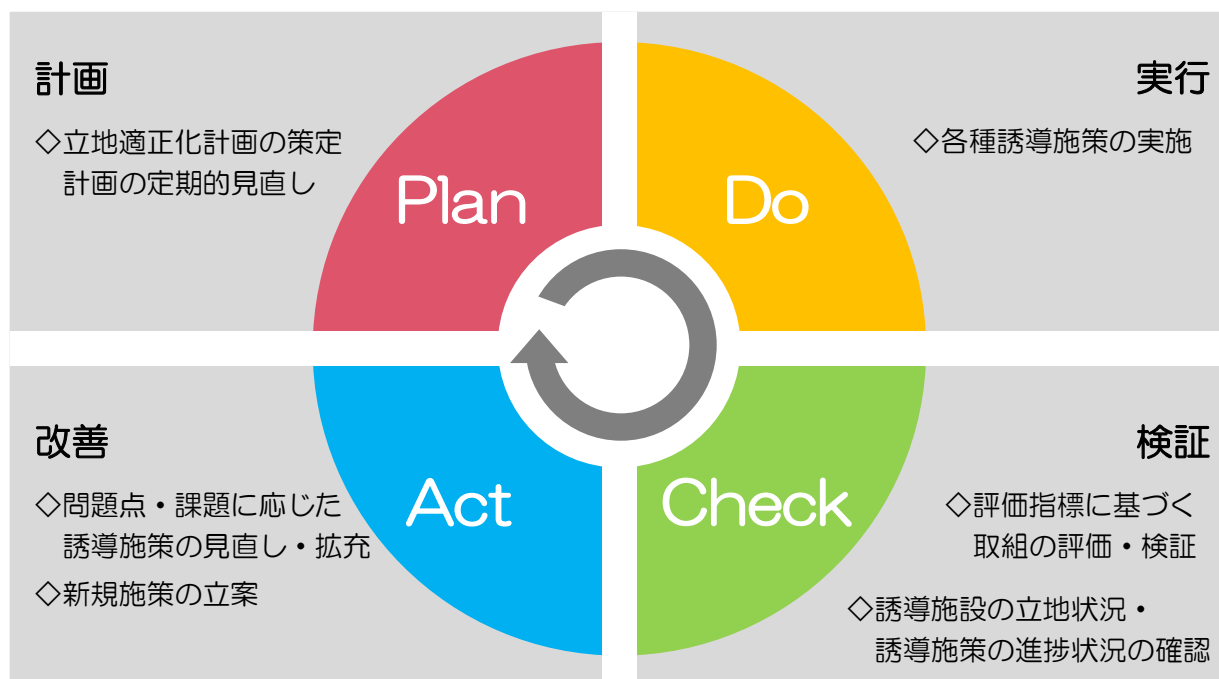
■定住促進と雇用の場の確保により平均世帯年収が10%増加することによって安定した税収と良質な町民サービスが提供できる。

※平成 27 年国勢調査 世帯の年間収入階級をもとに目標世帯年収を設定。

2 進捗管理の方針

- ・立地適正化計画を作成した場合、概ね5年ごとに計画に記載された施策等の実施状況について調査、分析及び評価を行い、計画の進捗状況や妥当性を精査、検証することが望ましいとされています。
- ・本町においても、P（計画）D（実行）C（検証）A（改善）のサイクルを用い、概ね5年ごとに計画の評価、分析を行うとともに、必要に応じて計画内容の見直し等を行うこととします。
- ・評価にあたっては、庁内関係課の職員で構成する組織を設置し、今後具体的に実施する施策や事業の分析等を行い、本計画で設定した目標値の達成に向けた検証等を行うこととします。
- ・評価、分析については、庁内関係課との連携を密にし、調整を図りながら施策の見直しや新たな検討等を行います。また、長泉町都市計画審議会等の意見聴取も行うこととします。

【PDCA サイクル】



3 届出制度

- ・立地適正化計画を推進するため、都市再生特別措置法に基づき、次のとおり届出が必要になります。

(1) 居住誘導区域外で届出対象となるもの

- ・居住誘導区域外においては、都市再生特別措置法第 88 条の規定に基づき、居住誘導区域外で建築等を行う場合は、**行為に着手する 30 日前まで**に町長への届出が必要です。

【居住誘導区域外で届出対象となるもの】

住宅※	建築等	①3 戸以上の住宅を新築しようとする場合 ②建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合
	開発行為	①3 戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為 ②1 戸又は 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000㎡以上のもの

※「住宅」とは戸建住宅、共同住宅、長屋、兼用住宅の用に供する建築物をいいます。

※届出の対象となる区域については 5 ページをご確認ください。

【届出対象のイメージ】



(2) 都市機能誘導区域外での建築等の行為

- 都市機能誘導区域外においては、都市再生特別措置法第 108 条の規定に基づき、都市機能誘導区域外で以下の建築等を行う場合は、**行為に着手する 30 日前まで**に町長への届出が必要です。

【都市機能誘導区域外で届出対象となるもの】

誘導施設	建築等	①誘導施設を新築しようとする場合 ②建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して誘導施設とする場合
	開発行為	誘導施設の建築を目的とする開発行為

【届出対象のイメージ】

一般病院を建築する場合



(3) 都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止

- ・都市再生特別措置法第 108 条の 2 の規定に基づき、都市機能誘導区域内で誘導施設を休止又は廃止しようとする場合は、施設を休止又は廃止しようとする日の 30 日前までに町長へ届出を行う必要があります。

【都市機能誘導区域外で届出対象となるもの】

- ・都市機能誘導区域内で誘導施設を休止又は廃止しようとする場合。

【届出対象のイメージ】

一般病院を休止又は廃止する場合





目標数値・効果目標の設定及び計画策定後の届出制度

策定の経緯

策定の経緯

【会議等経緯】

平成 28 年度		
年月日	事由	内容
11 月 15 日	「長泉町立地適正化計画」 策定に係る勉強会	・長泉町立地適正化計画の策定に向けて ・策定体制及びスケジュール
12 月 7 日	平成28年度第1回 長泉町立地適正化計画 ワーキンググループ	・現状における課題について ・計画策定の基本方針について ・誘導施設の検討について
12 月 27 日	平成28年度第1回 長泉町立地適正化計画 検討委員会	・現状における課題について ・計画策定の基本方針について ・誘導施設の検討について
2 月 14 日	平成28年度第2回 長泉町立地適正化計画 ワーキンググループ	・方策と施策の方向性について ・各拠点周辺における誘導施設について ・都市機能誘導区域(案)について
3 月 24 日	平成28年度第2回 長泉町立地適正化計画 検討委員会	・各拠点の位置づけについて ・各拠点における施策の方向性について ・都市機能誘導区域(案)について
平成 29 年度		
年月日	事由	内容
6 月 22 日	平成29年度第1回 長泉町立地適正化計画 ワーキンググループ	・居住誘導区域(案)について ・誘導施策(案)について
7 月 5 日	平成29年度第2回 長泉町立地適正化計画 検討委員会	・居住誘導区域(案)について ・誘導施策(案)について
8 月 9 日	平成29年度第2回 長泉町立地適正化計画 ワーキンググループ	・都市機能誘導区域(案)について ・誘導施策(案)について
9 月 5 日	平成29年度第2回 長泉町立地適正化計画 検討委員会	・都市機能誘導区域(案)について ・誘導施策(案)について
10 月 5 日	平成29年度第3回 長泉町立地適正化計画 ワーキンググループ	・長泉町立地適正化計画(素案)について

平成 29 年度		
年月日	事由	内容
11 月 14 日	平成29年度第3回 長泉町立地適正化計画 検討委員会	・長泉町立地適正化計画(素案)について
1月21日 1月22日 1月26日 1月28日	住民説明会・意見交換会	・長泉町立地適正化計画(素案)について
1月24日 ～3月9日	パネル展示による住民周知	・長泉町立地適正化計画(素案)について
1月24日 ～3月9日	パブリック・コメント	・長泉町立地適正化計画(素案)について
3月15日	長泉町都市デザイン懇話会 (※)	・長泉町立地適正化計画(素案)について
平成 30 年度		
年月日	事由	内容
4月12日	長泉町都市デザイン懇話会 (※)	・長泉町立地適正化計画(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	・長泉町立地適正化計画の作成について
令和5年度		
年月日	事由	内容
1月5日 ～2月3日	パブリック・コメント	・長泉町立地適正化計画 (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	・長泉町立地適正化計画の変更について (防災指針の追加)

※関連分野の代表者等による懇話会

長泉町立地適正化計画

令和6年3月

発行 長泉町建設計画課

〒411-8668

静岡県駿東郡長泉町中土狩 828 番地

TEL:055-989-5520 FAX:055-986-5905

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

URL:<http://www.town.nagaizumi.lg.jp>

