

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終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

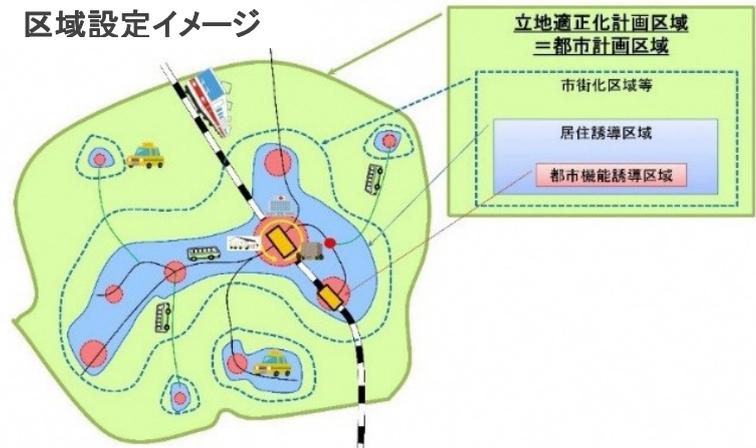
- ・都市防災に関する機能の確保を図るため、居住誘導区域における防災・減災対策の取組方針や具体的な取組を設定します。

●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

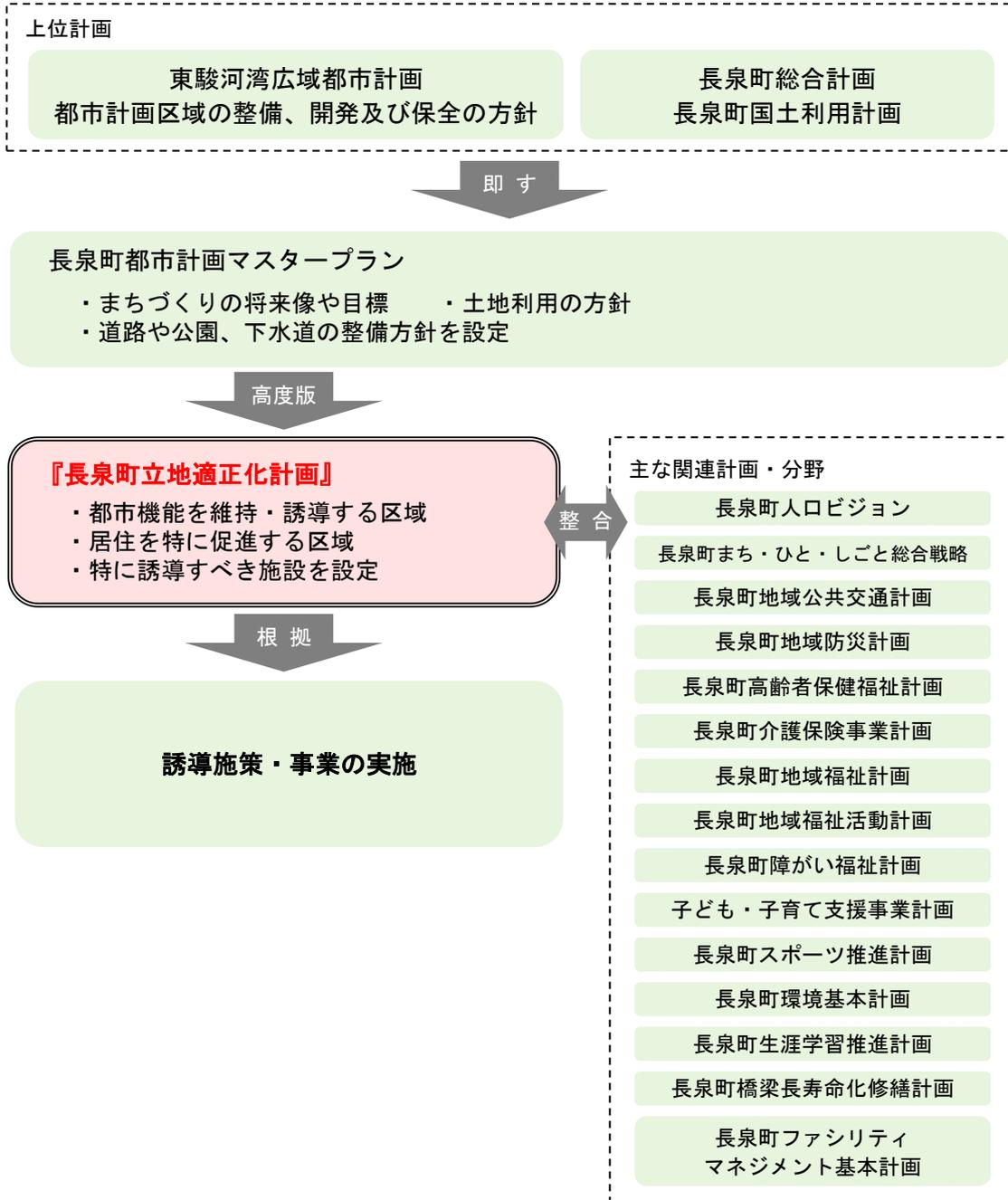
必要に応じて、以下のような区域設定等が可能。

- 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

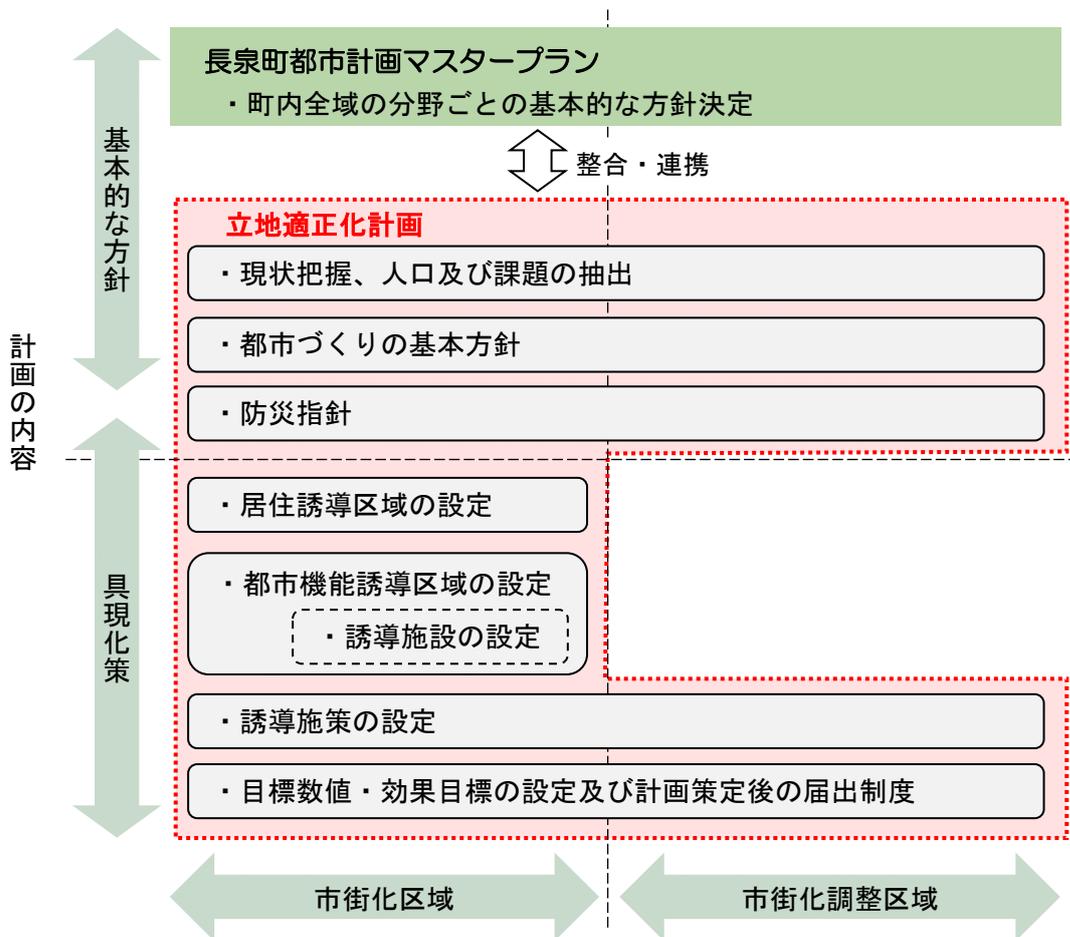
①目標年次

- ・ **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