

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) 池田柵線沿道拠点区域

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)

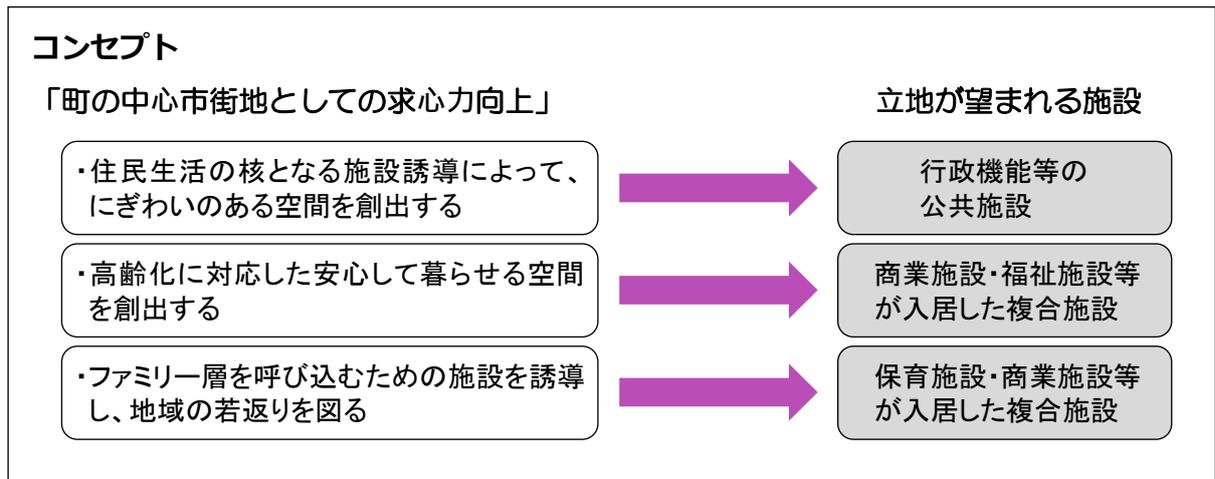
(望ましい区域像)

- ・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》



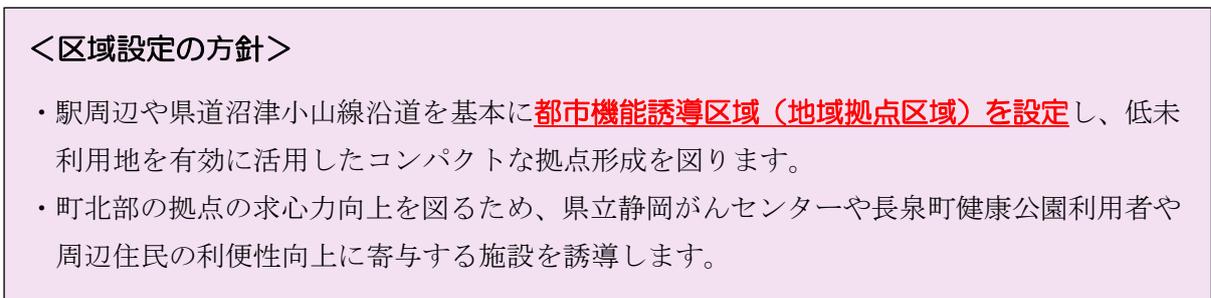
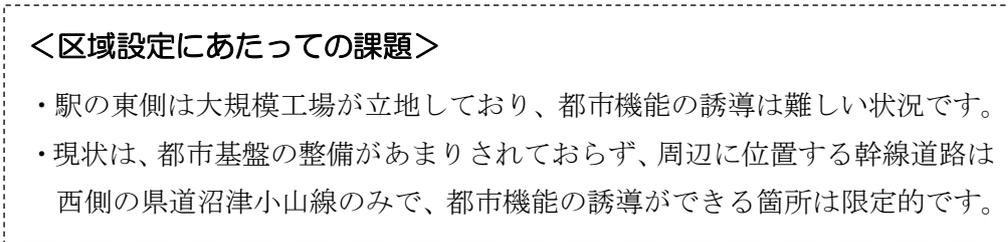
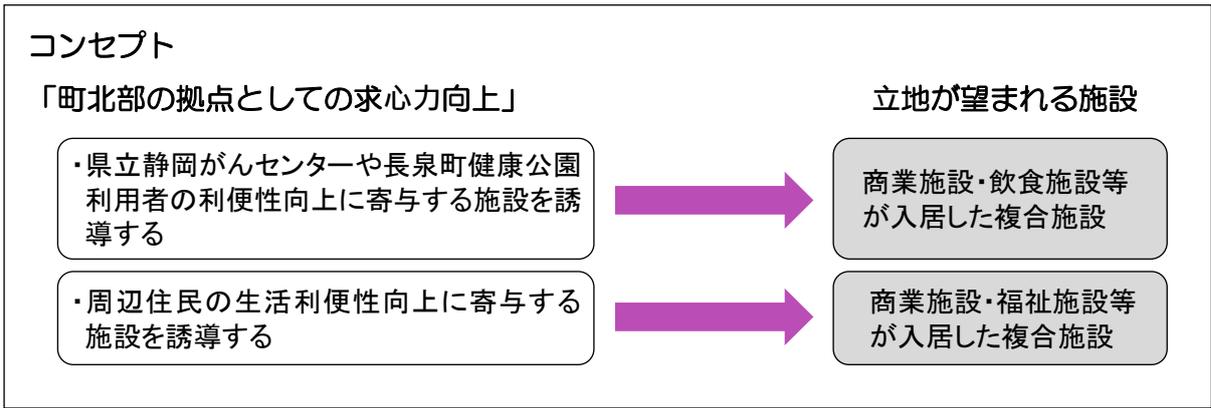
<区域設定にあたっての課題>

- ・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。

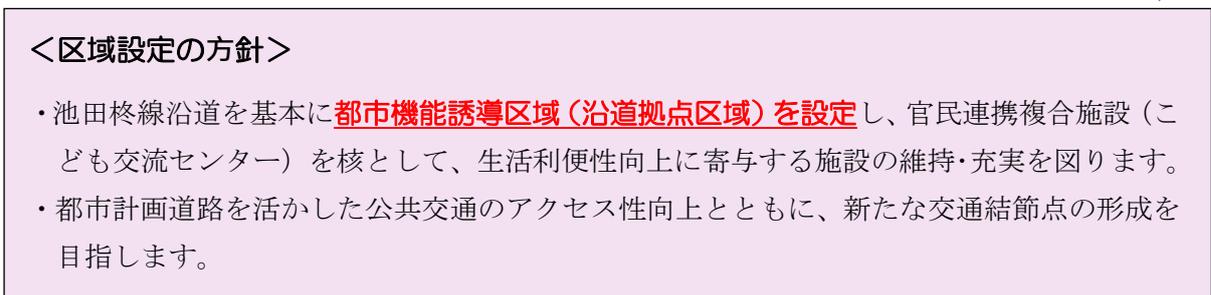
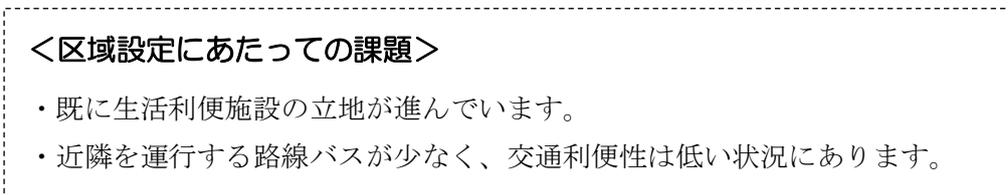
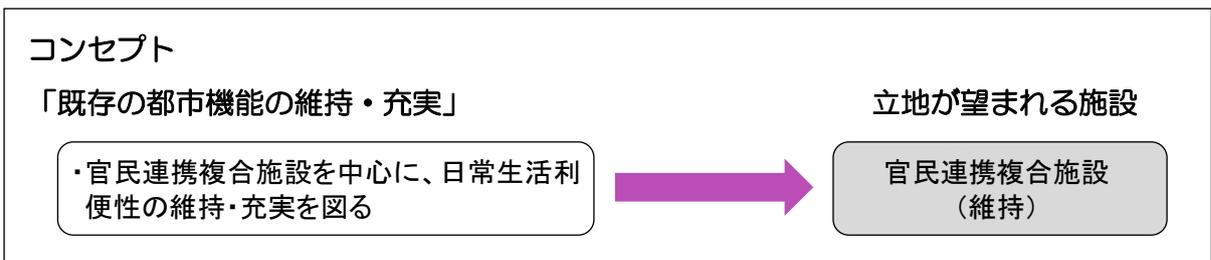
<区域設定の方針>

- ・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》



《池田柵線》



《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、雇用の場を創出する



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】

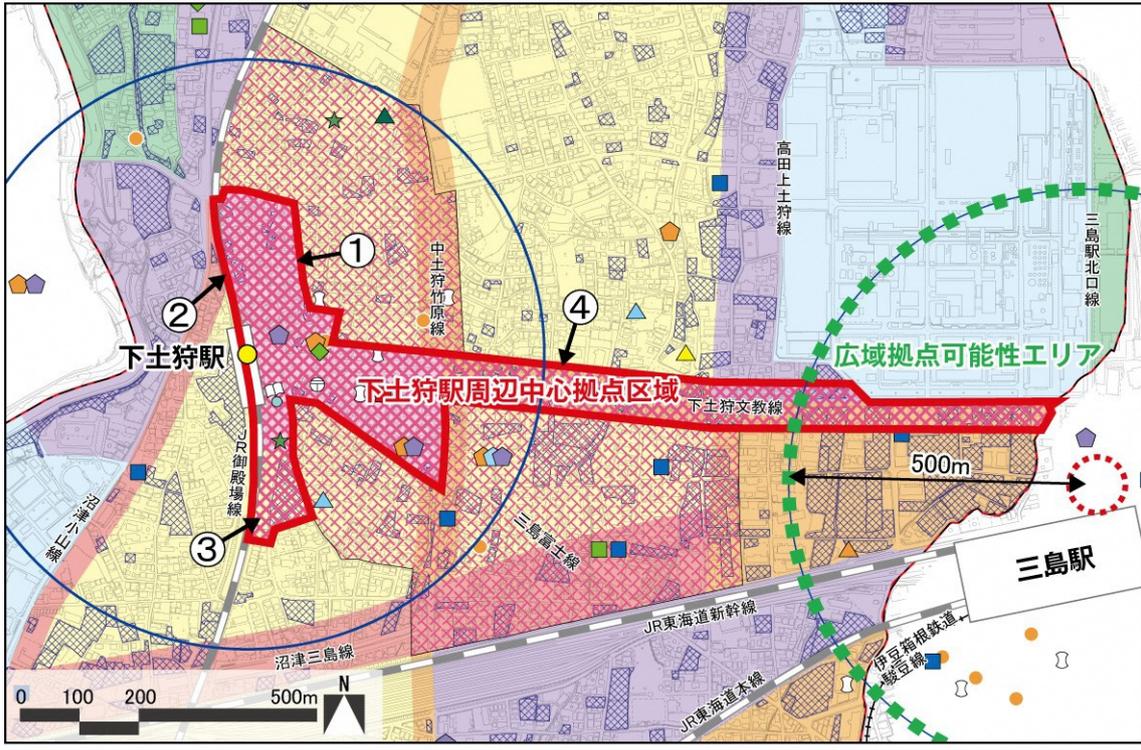
区域設定と施設誘導の考え方		
下土狩駅周辺	中心拠点区域	<ul style="list-style-type: none"> ☞本町の中心拠点として、更なる求心性と回遊性の向上を図ります。 ☞近隣に位置する三島駅と連続した都市空間の形成を目指します。 ☞下土狩駅直近エリアや下土狩文教線を基本に設定し、本町の中心拠点に必要な機能の集約を図り、にぎわいのある拠点形成を目指します。 ☞町内だけでなく町外からの来訪者も呼び込めるような魅力ある施設誘導を目指します。
	生活拠点区域	<ul style="list-style-type: none"> ☞地域の拠点として、周辺住民の生活利便性向上を図ります。 ☞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。

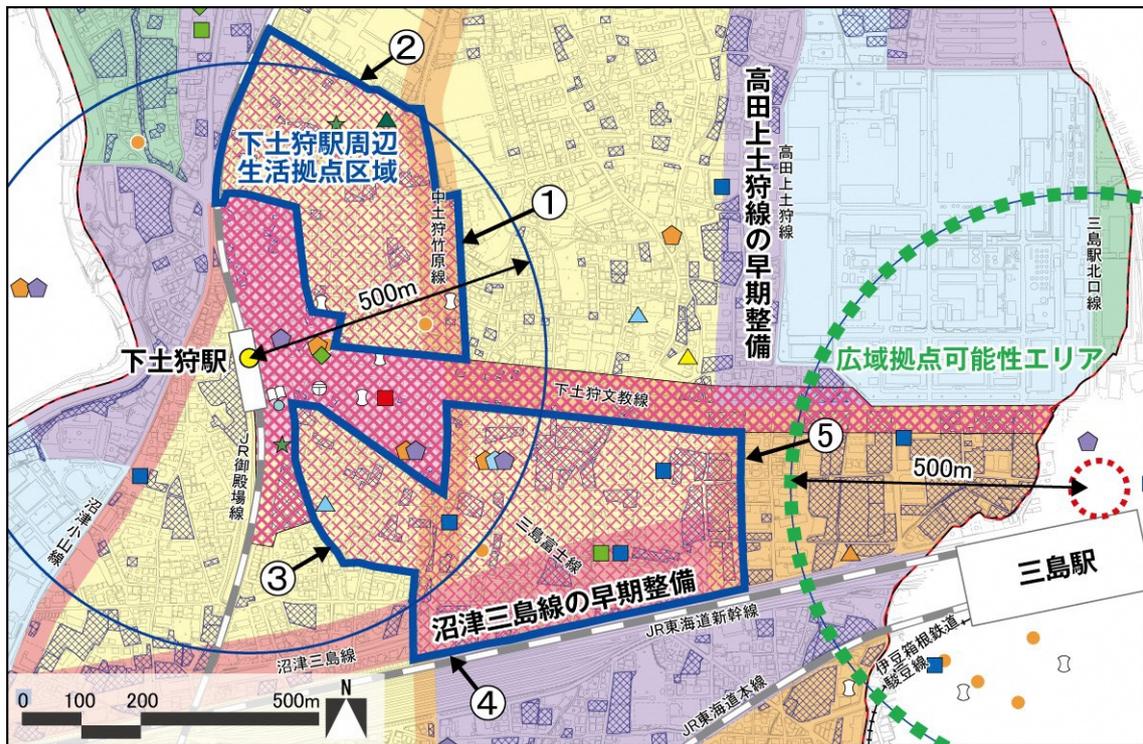


中心拠点区域	病院	幼稚園	第一種低層住居専用地域
地域拠点区域	内科外科を含む診療所	保育所	第二種低層住居専用地域
生活拠点区域	訪問介護施設	認定こども園	第一種中高層住居専用地域
沿道拠点区域	通所介護施設	小規模保育施設	第二種中高層住居専用地域
低未利用地	小規模多機能施設	認可外保育施設	第一種住居地域
行政界	短期入所施設	JA	第二種住居地域
	スーパーマーケット	銀行	準住居地域
	コンビニエンスストア	信用金庫・信用組合	近隣商業施設
	ドラッグストア	郵便局	準工業地域
		町役場	工業地域
		町役場(支所等)	工業専用地域
		図書館	
		文化施設	
		集会施設	

(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。



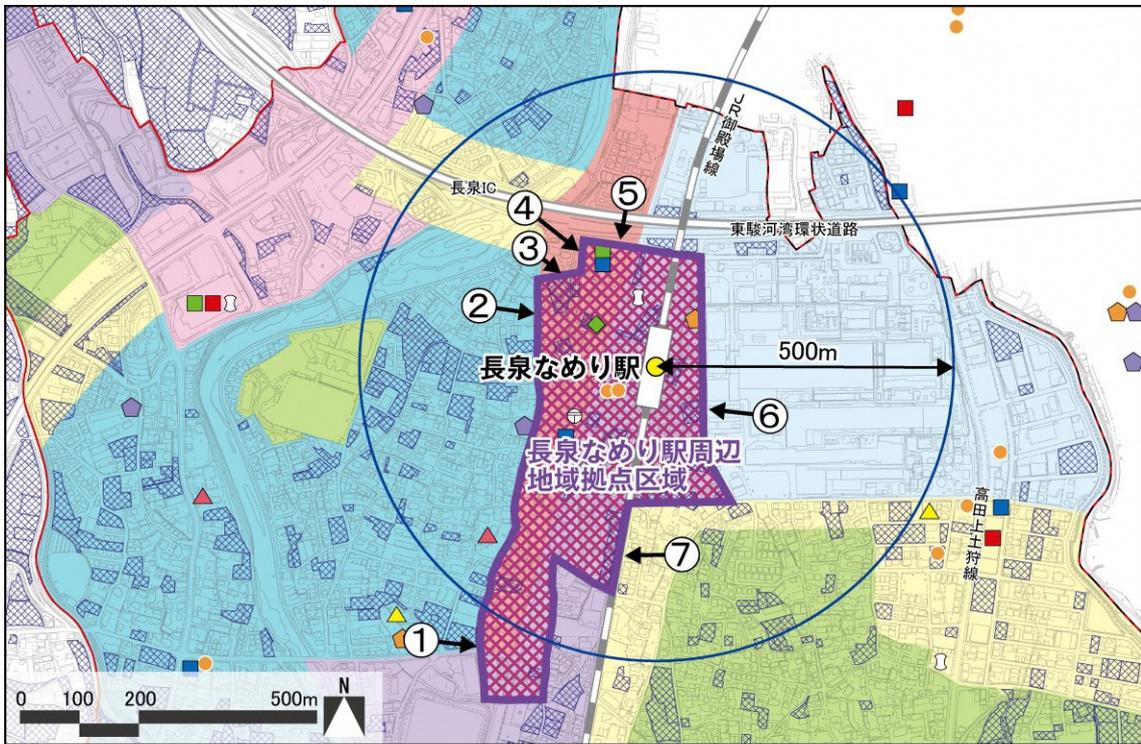
中心拠点区域	病院	幼稚園	第一種低層住居専用地域
地域拠点区域	内科外科を含む診療所	保育所	第二種低層住居専用地域
生活拠点区域	訪問介護施設	認定こども園	第一種中高層住居専用地域
沿道拠点区域	通所介護施設	小規模保育施設	第二種中高層住居専用地域
低未利用地	小規模多機能施設	認可外保育施設	第一種住居地域
行政界	短期入所施設	JA	第二種住居地域
	スーパーマーケット	銀行	準住居地域
	コンビニエンスストア	信用金庫・信用組合	近隣商業施設
	ドラッグストア	郵便局	準工業地域
		町役場	工業地域
		町役場(支所等)	工業専用地域
		図書館	
		文化施設	
		集会施設	



(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。

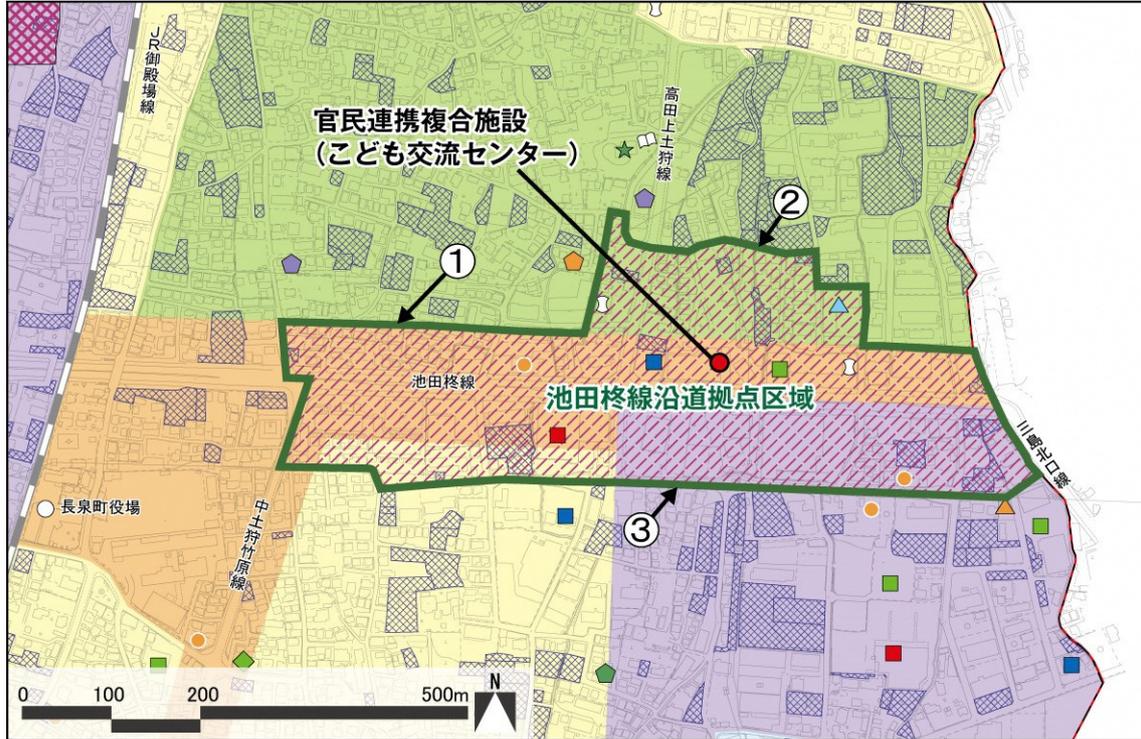


中心拠点区域	病院	幼稚園	第一種低層住居専用地域
地域拠点区域	内科外科を含む診療所	保育所	第二種低層住居専用地域
生活拠点区域	訪問介護施設	認定こども園	第一種中高層住居専用地域
沿道拠点区域	通所介護施設	小規模保育施設	第二種中高層住居専用地域
低未利用地	小規模多機能施設	認可外保育施設	第一種住居地域
行政界	短期入所施設	JA	第二種住居地域
	スーパーマーケット	銀行	準住居地域
	コンビニエンスストア	信用金庫・信用組合	近隣商業施設
	ドラッグストア	郵便局	準工業地域
		町役場	工業地域
		町役場(支所等)	工業専用地域
		図書館	
		文化施設	
		集会施設	

(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。



中心拠点区域	病院	幼稚園	第一種低層住居専用地域
地域拠点区域	内科外科を含む診療所	保育所	第二種低層住居専用地域
生活拠点区域	訪問介護施設	認定こども園	第一種中高層住居専用地域
沿道拠点区域	通所介護施設	小規模保育施設	第二種中高層住居専用地域
低未利用地	小規模多機能施設	認可外保育施設	第一種住居地域
行政界	短期入所施設	JA	第二種住居地域
	スーパーマーケット	銀行	準住居地域
	コンビニエンスストア	信用金庫・信用組合	近隣商業施設
	ドラッグストア	郵便局	準工業地域
		町役場	工業地域
		町役場(支所等)	工業専用地域
		図書館	
		文化施設	
		集会施設	

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
～都市機能誘導区域への
集積が望ましい施設～

多層的な考えにより配置を誘導

徒歩圏型施設*
～人口分布や地域区分に
基づき適正に配置することが
望ましい施設～

*コンビニエンスストア、診療所等

- 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。
池田柵線	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。