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の区域を検討する。

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/日以上の公共交通）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）**

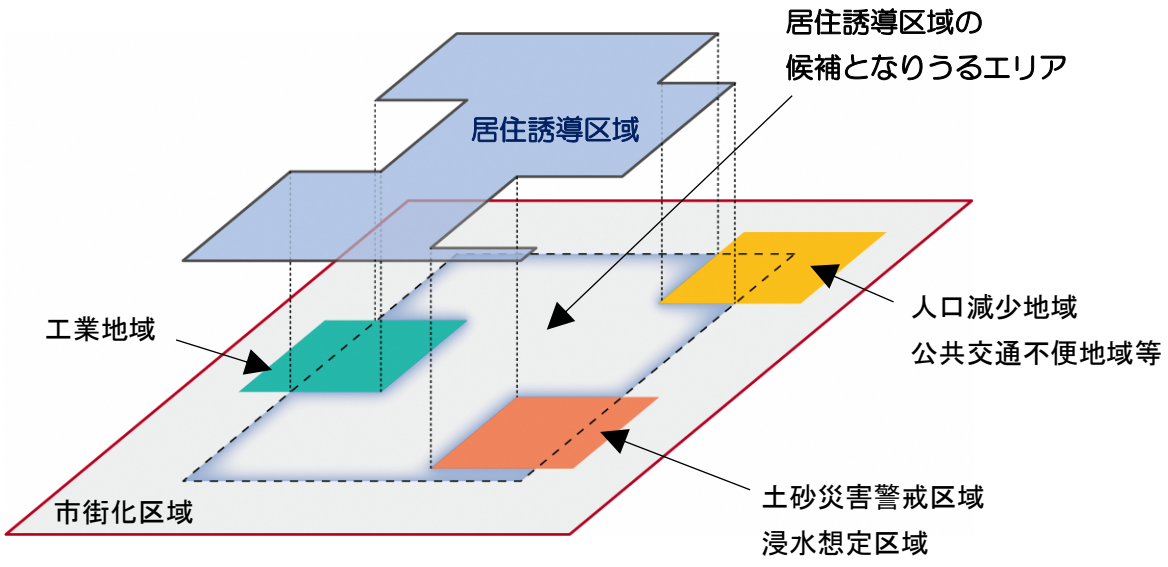
Ⅱ：居住誘導区域に含めるか詳細に検討を行うエリアの抽出

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】



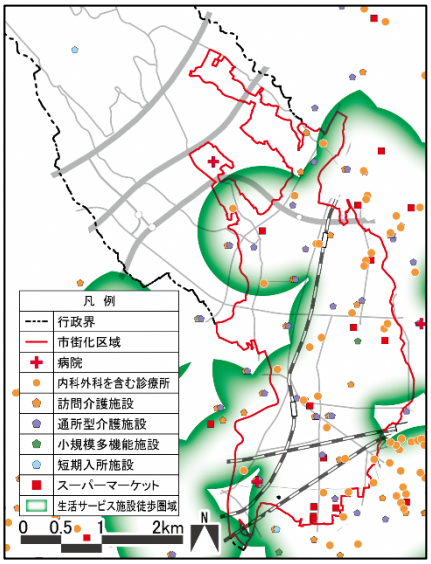
※境界は、用途界や明確な地形地物等を考慮して設定

2 居住誘導区域の候補となりうるエリアの設定

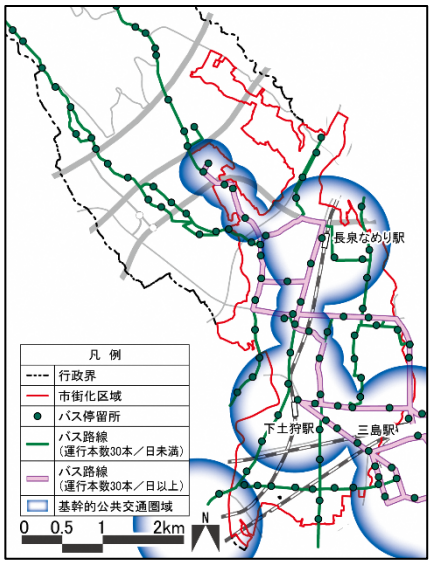
（1）生活利便性の高いエリアの抽出

・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。

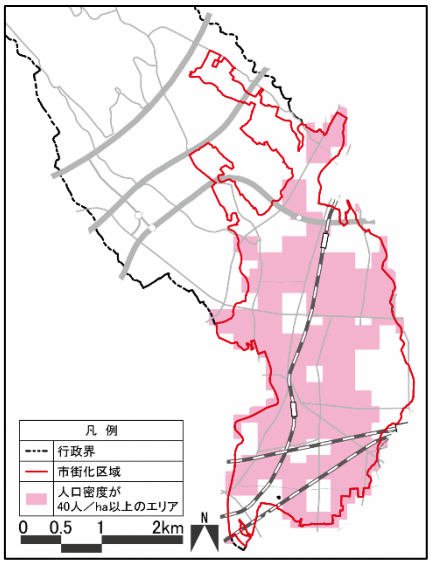
①生活サービス施設徒歩圏



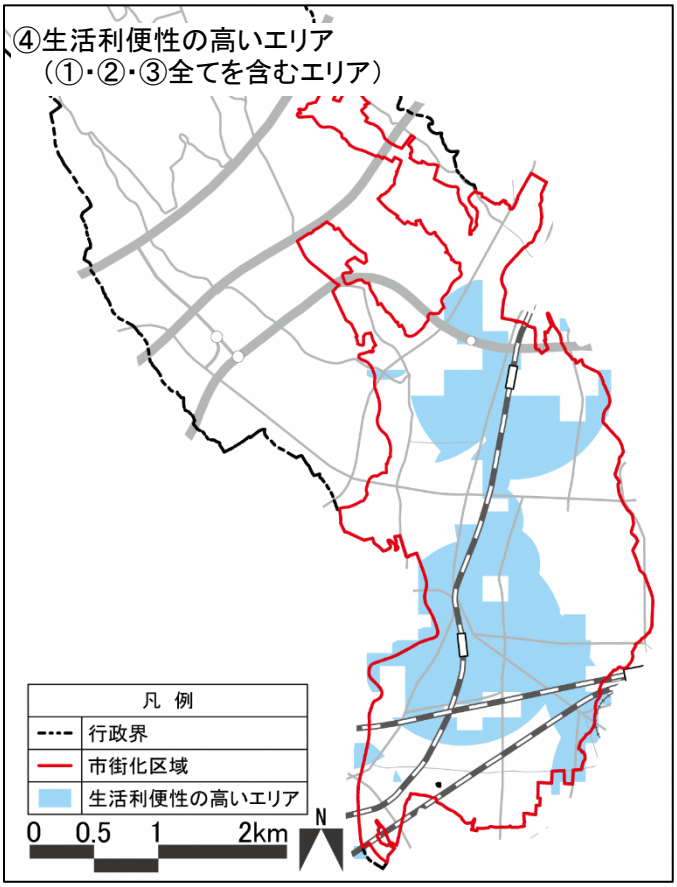
②基幹的公共交通圏域



③人口密度が 40 人/ha 以上のエリア（令和 17 年時点）



④生活利便性の高いエリア
（①・②・③全てを含むエリア）



（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、池田柊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。池田柊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。**

【池田柊線沿道エリア】

・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、池田柊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】

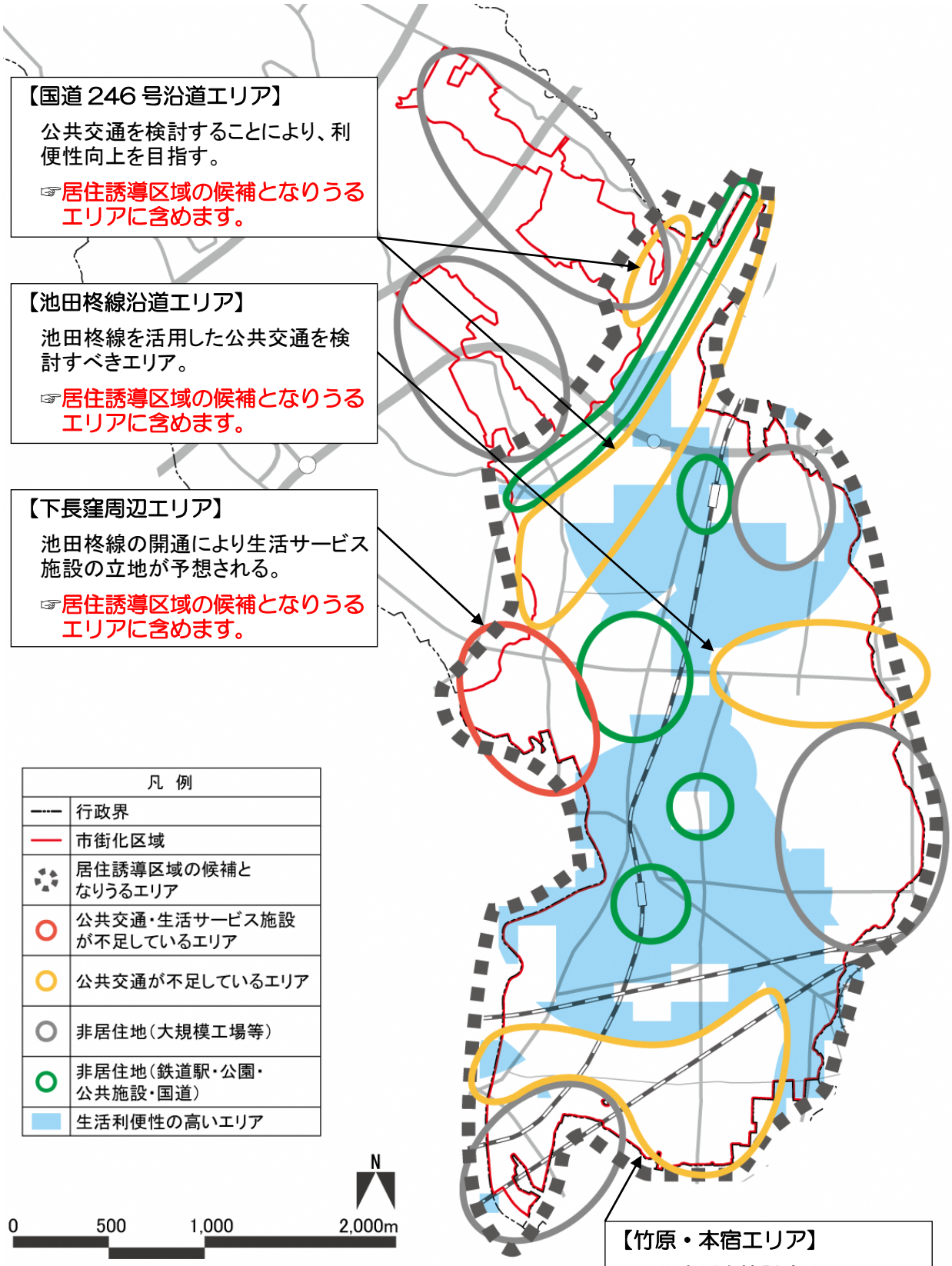
・公共交通の利便性が低いことから生活利便性の高いエリアに含まれていませんが、公共交通を検討することによって生活利便性の向上を目指していくこととし、**居住誘導区域の候補となりうるエリアに含めます。**

【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。

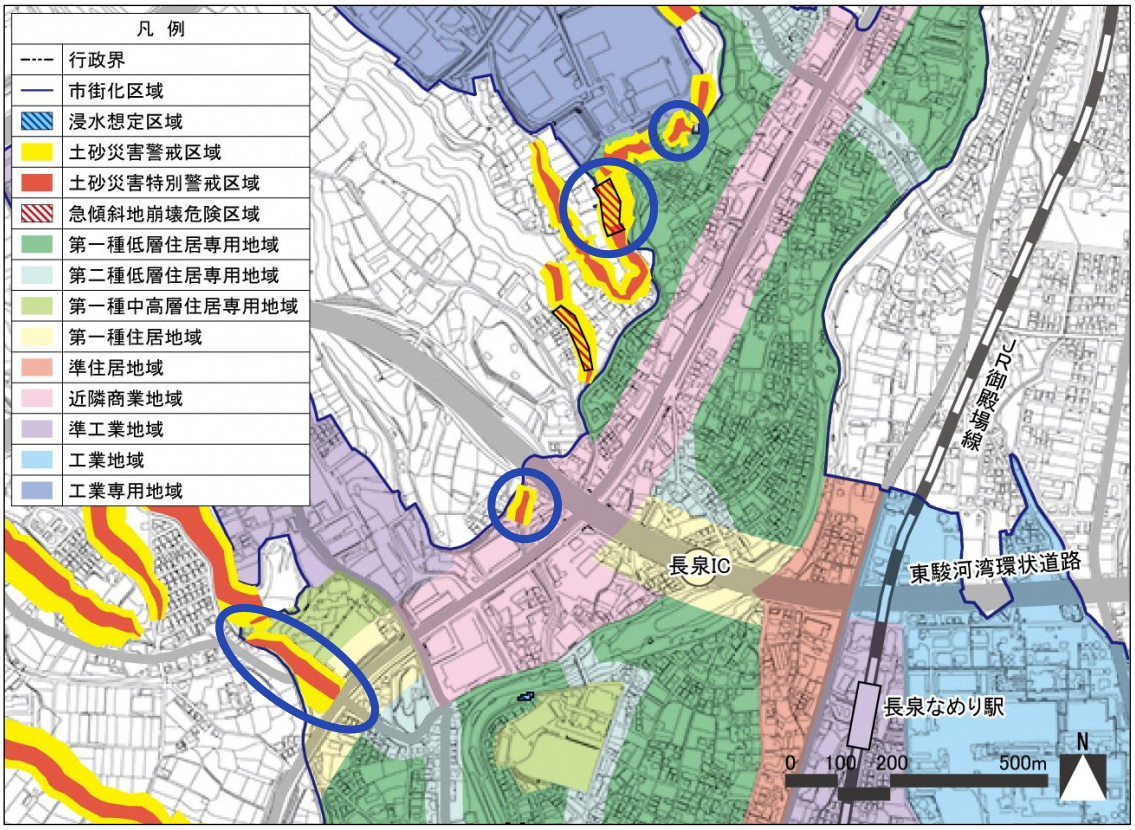
【家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食・氾濫流）】

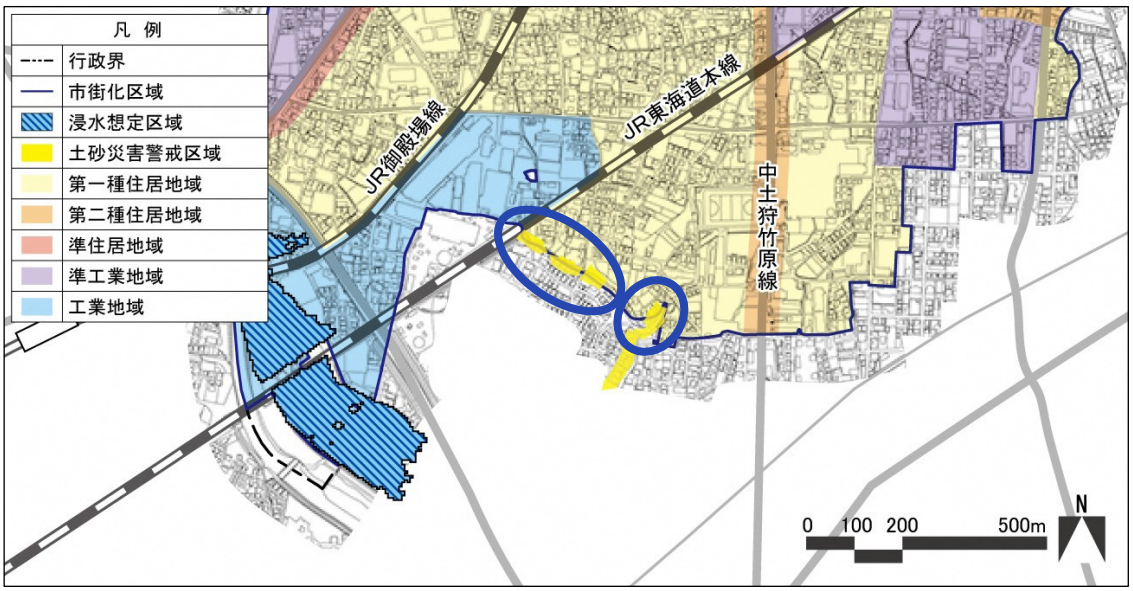
・家屋倒壊等氾濫想定区域は、発生頻度は低いものの、発生した場合、家屋が倒壊・流失する等の危険が生じると想定されるため、積極的な居住の誘導を図るべきではありません。

・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。

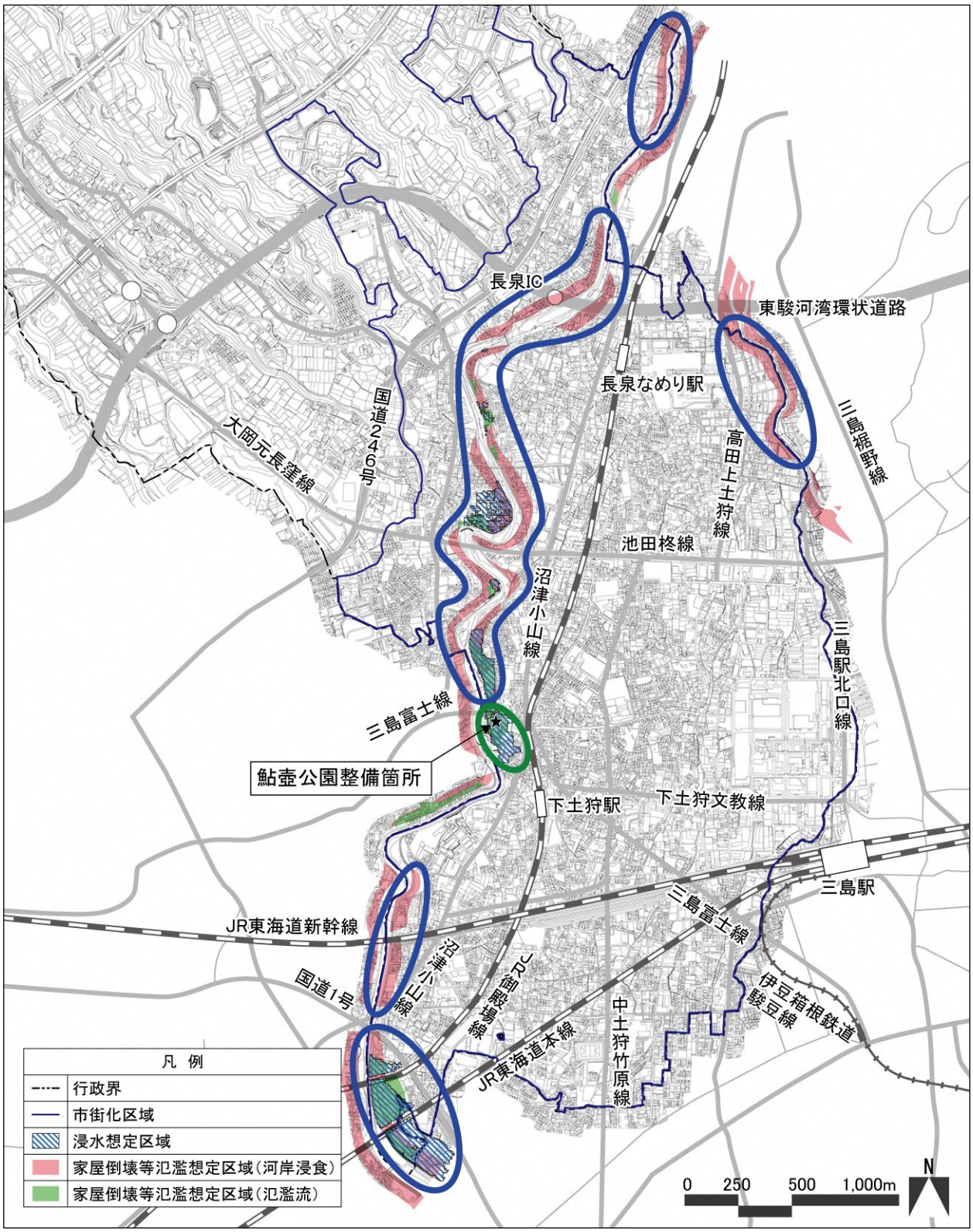
【土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域】





○ 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、<u>居住誘導区域外</u>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、<u>居住誘導区域に含めます。</u>

※長泉町防災地図をもとに作成

（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みると、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。**

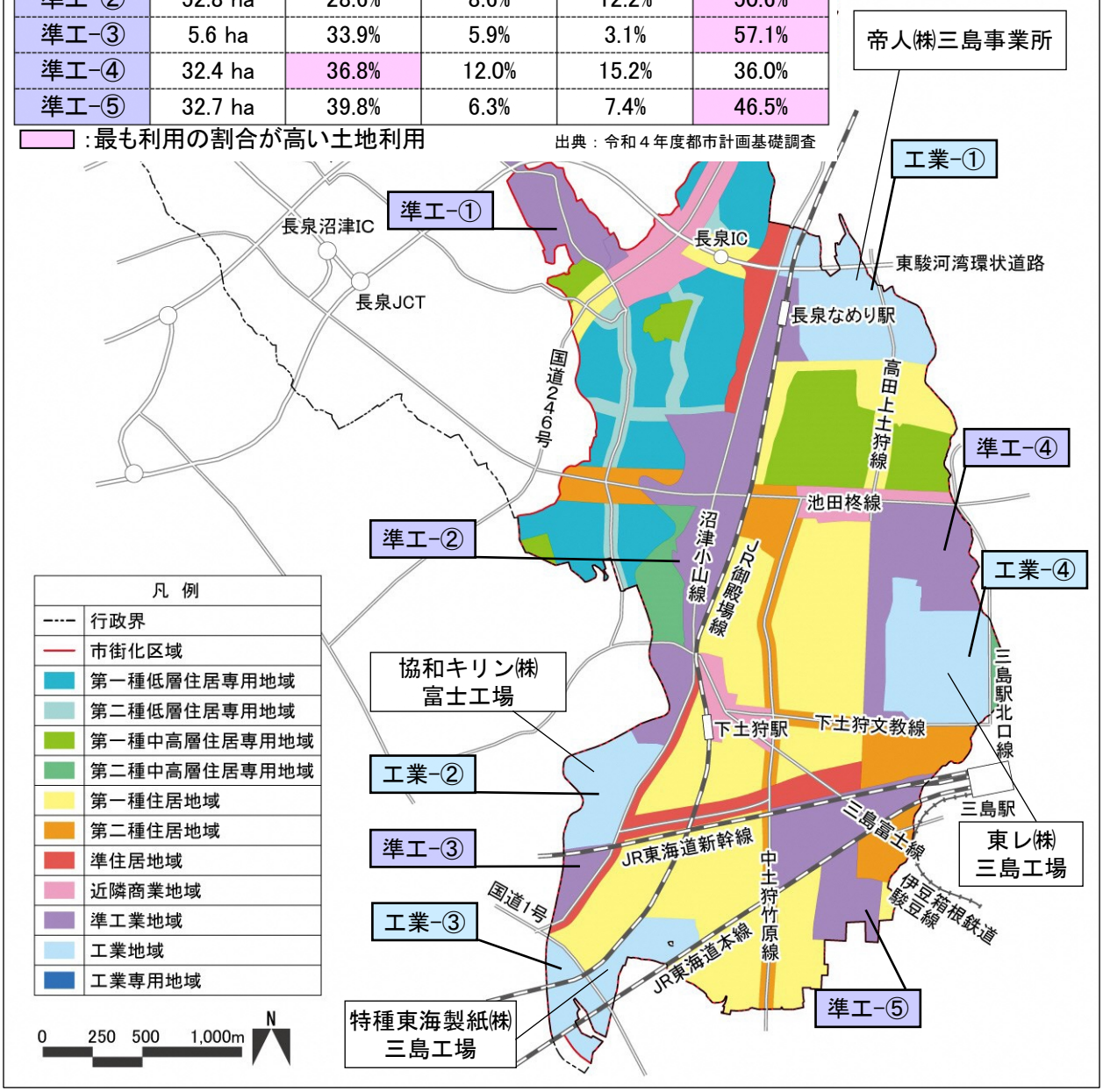
【工業地域・準工業地域の土地利用状況】

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。

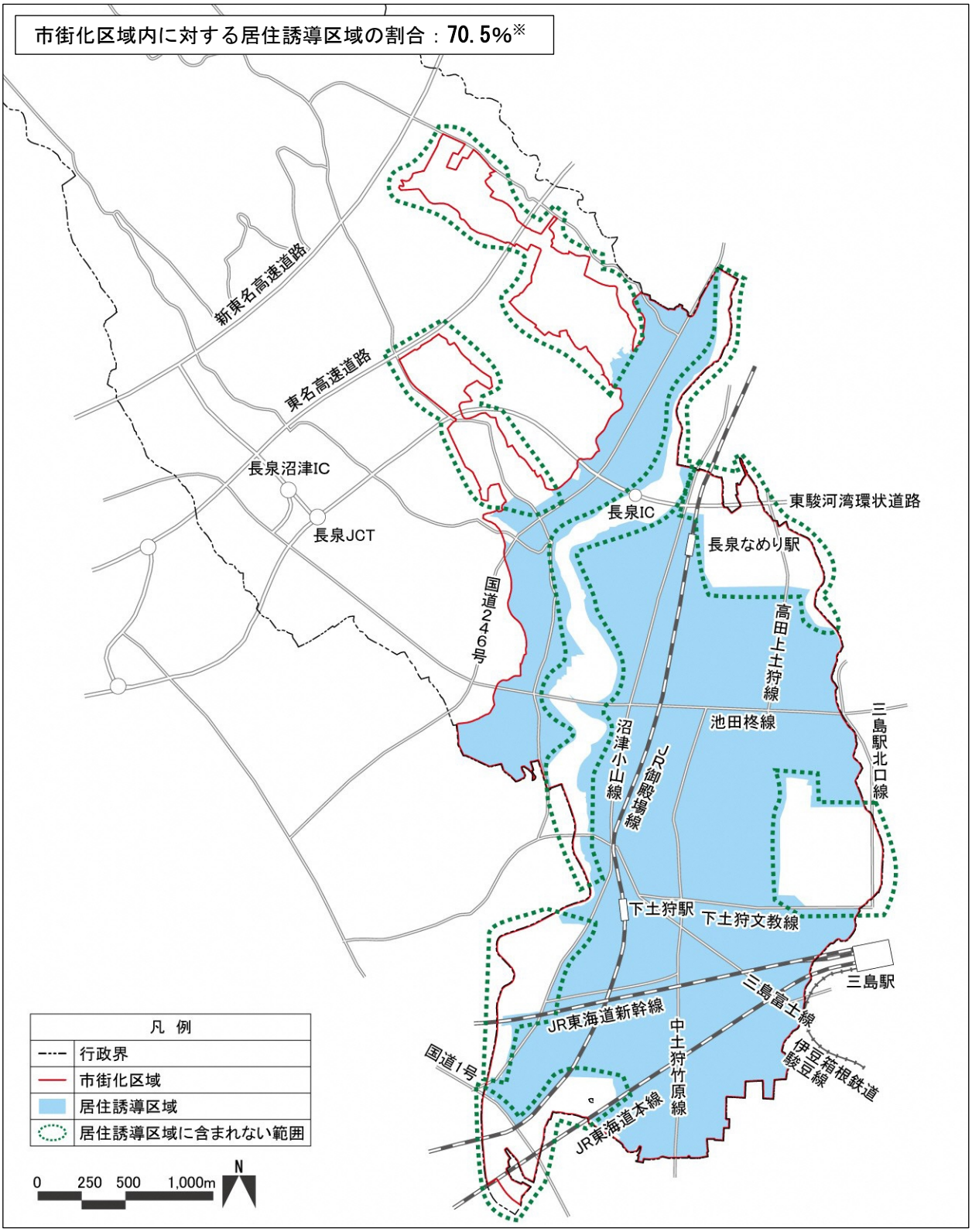
【居住誘導区域の設定基準】

・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】



※区域面積はGISにより算出

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が、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。

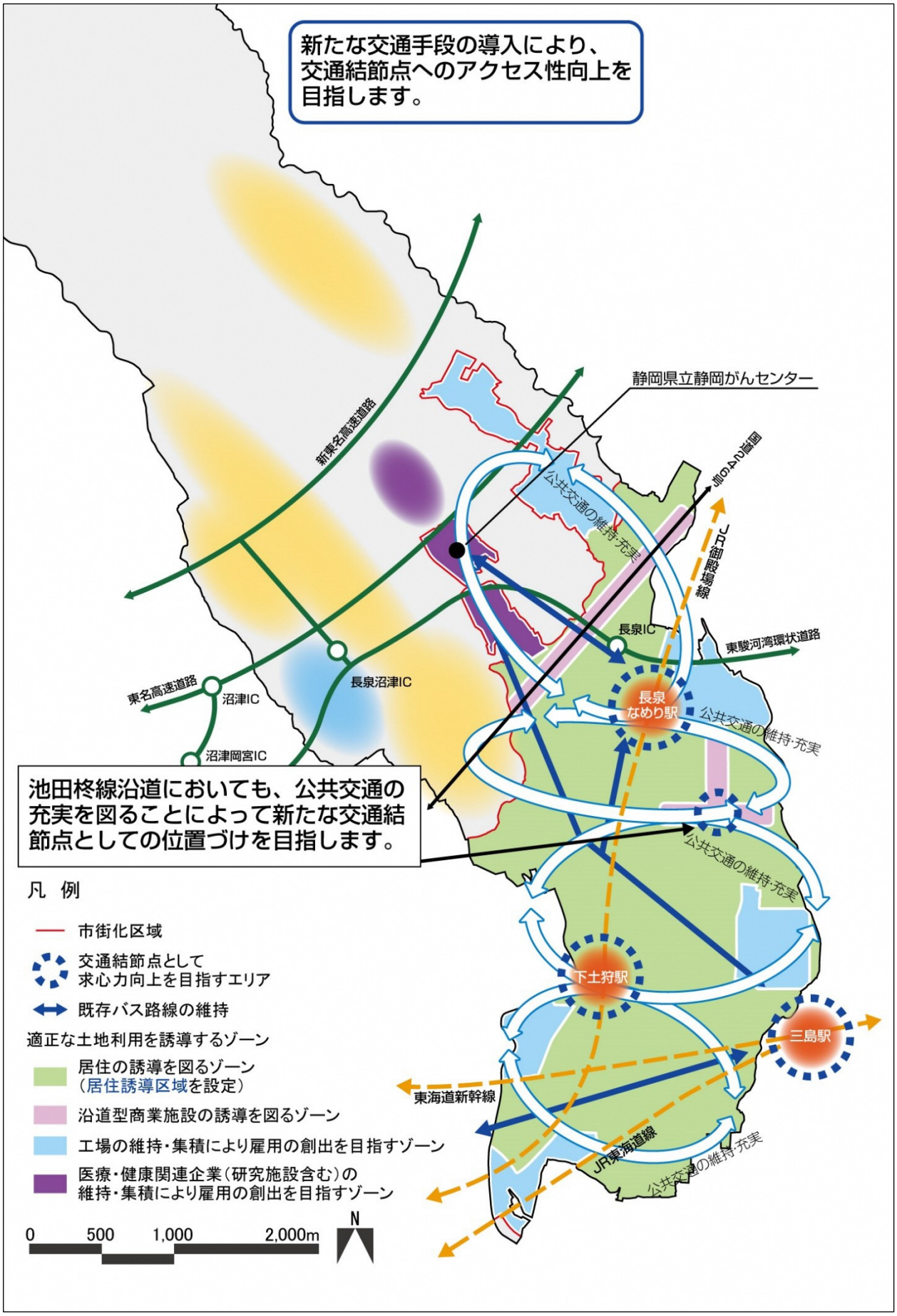
・下土狩駅と長泉なめり駅の２駅の中間地点に位置する池田柊線沿道エリアにおいては、現時点では周辺を運行するバス路線は少なく、公共交通の利便性はあまり高くない状況です。そのため、下土狩駅や長泉なめり駅と当該エリアを結ぶバス等公共交通の結節点としての整備を目指し、新たな交通結節点としての位置づけを目指します。

・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駅の中間に位置する池田柊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。

【今後の公共交通のあり方】

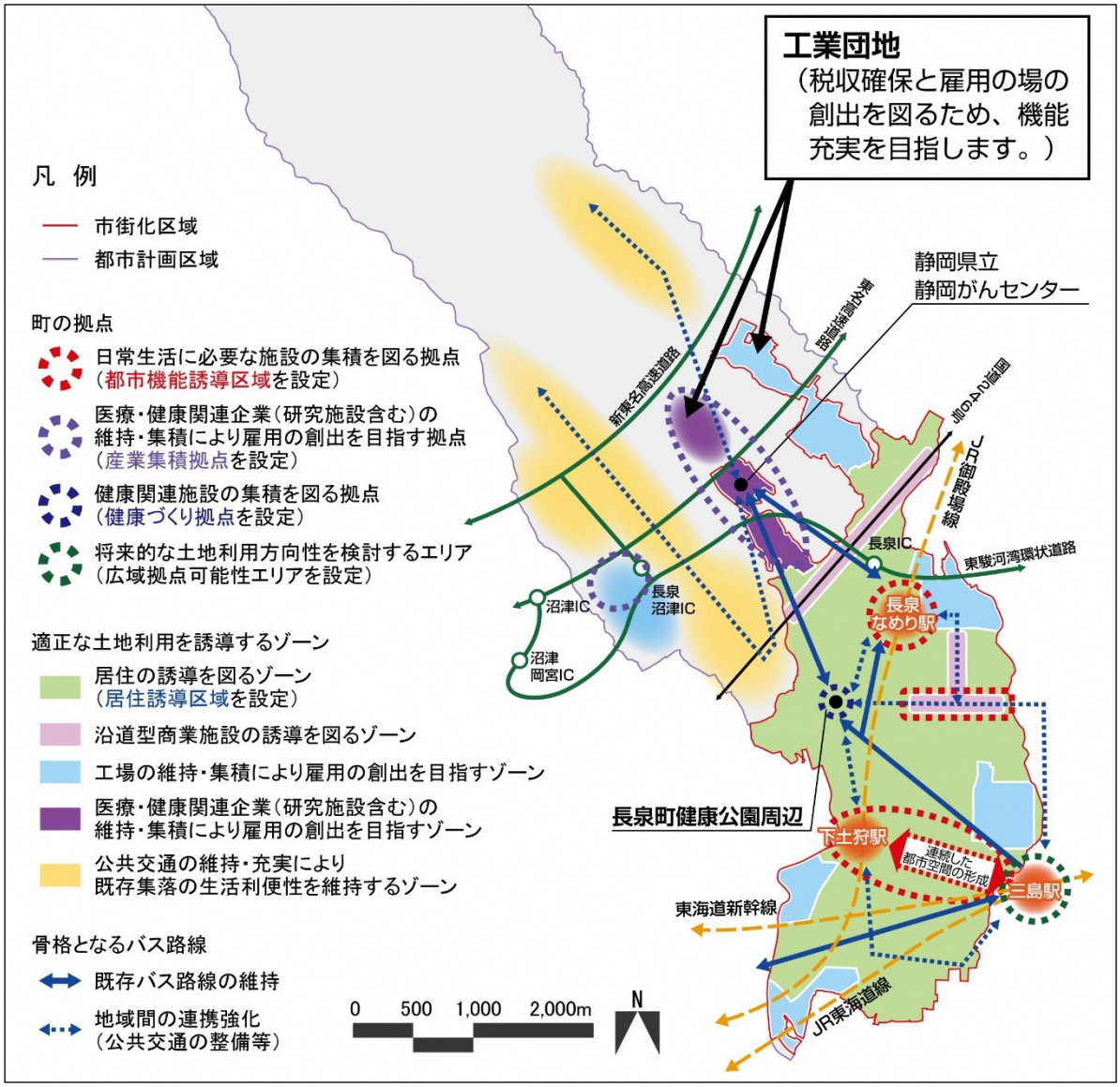


6 居住誘導区域外の方針

【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、町民の雇用の場でもあります。雇用の場の創出や町民サービスの充実は、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】