

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

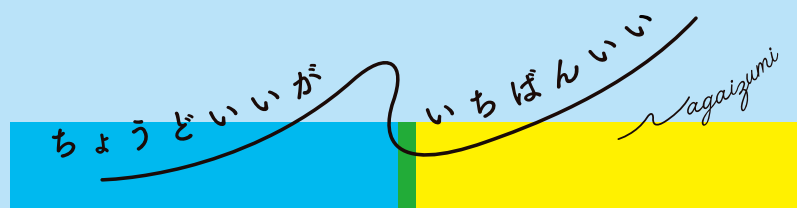
【2018-2035】 概要版

目 次

1. 立地適正化計画策定の背景	1
2. 立地適正化計画とは	1
3. 本町の現状	2
4. 本町が抱える課題と計画策定にあたりターゲットとなる要素	4
5. 立地適正化計画の目標とすべきターゲット	4
6. 将来の骨格構造	5
7. 都市機能誘導区域と誘導施設の考え方	6
8. 誘導施設	7
9. 居住誘導区域	8
10. 防災指針	9
11. 誘導施策	10
12. 目標数値・目標指標	11
13. 届出制度	11



令和6年3月
長泉町



1. 立地適正化計画策定の背景

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、安心して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、長泉なめり駅およ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、立地適正化計画を策定します。

2. 立地適正化計画とは

「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。

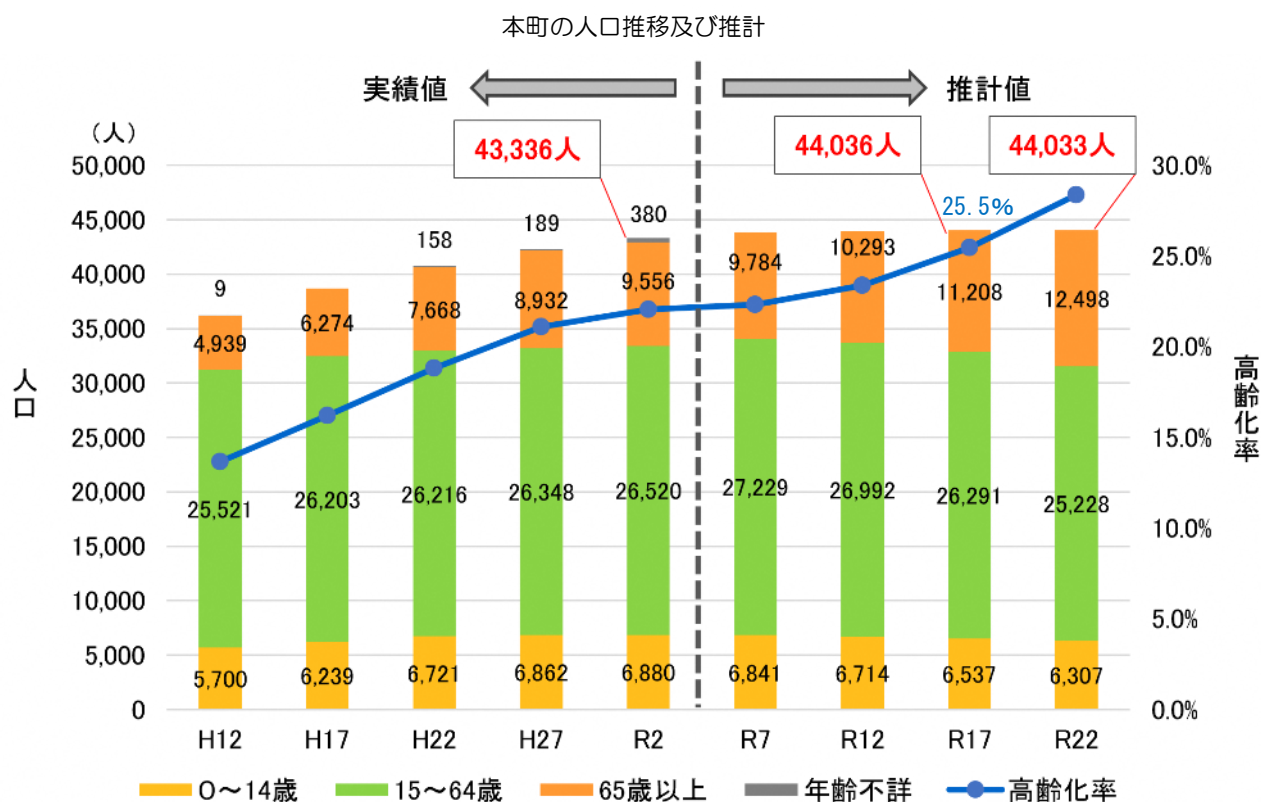
●定量的な数値目標

- ・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。

3. 本町の現状

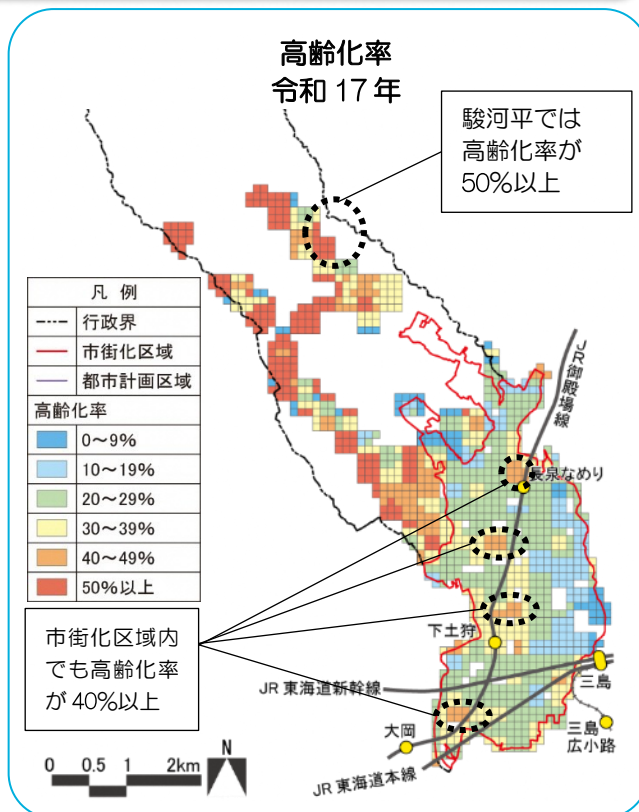
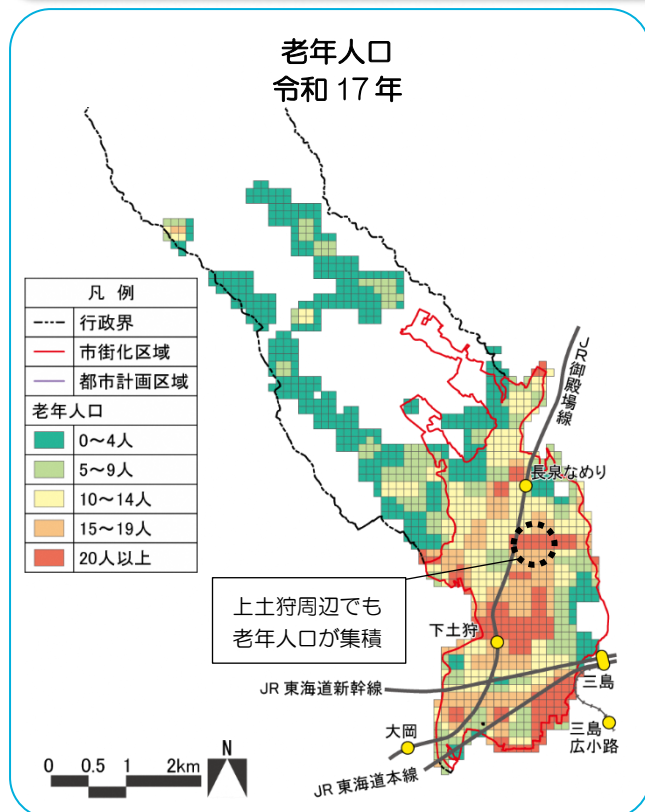
(1) 人口動向

- 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) 100mメッシュ単位での人口動向

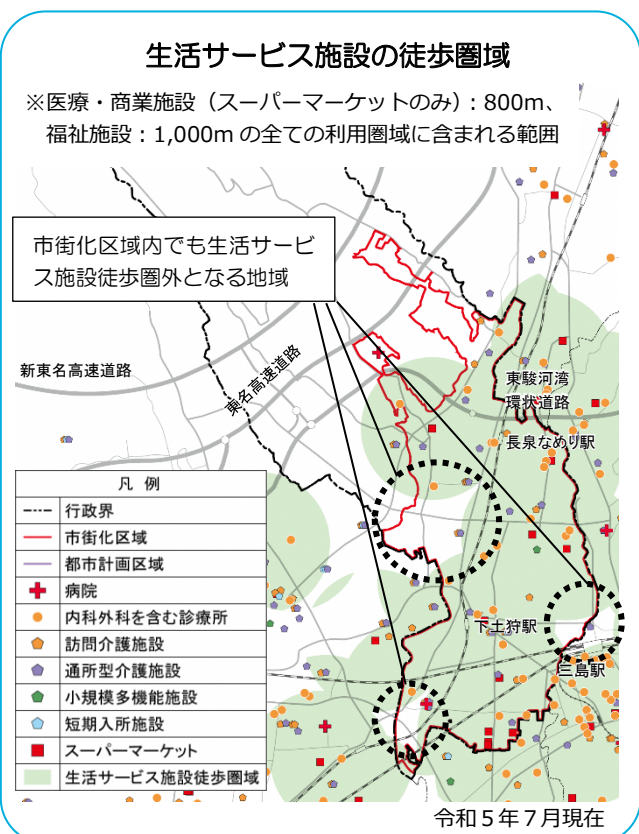
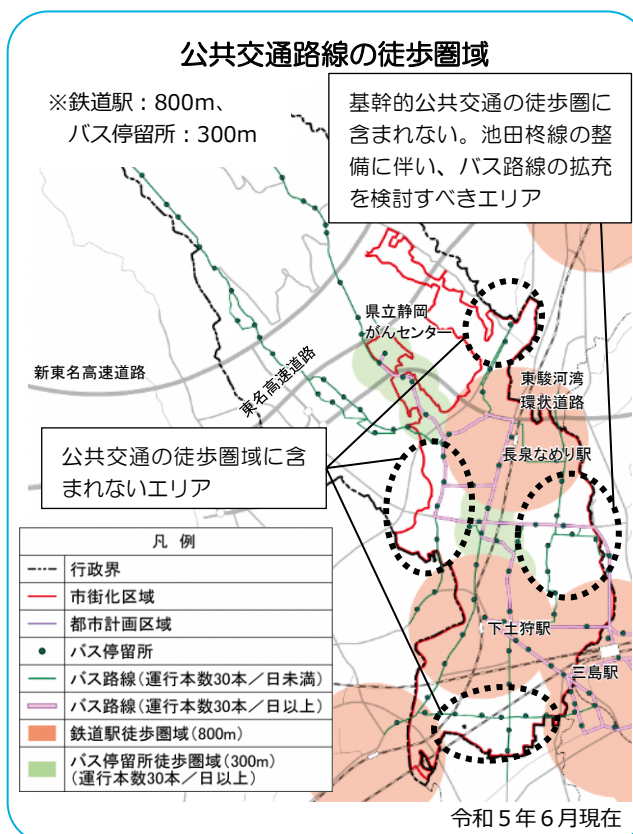


(3) 公共交通

- 基幹的公共交通（運行本数が片道 30 本／日以上の鉄道・バス路線）は、全鉄道路線と三島駅南口と県立静岡がんセンターを結ぶ路線が該当します。

(4) 都市機能

- 医療機関・高齢者福祉施設・商業施設ともに充実しており、市街化区域内の大半はこれらの施設を徒歩で利用できる状況にあります。
- 健康公園西側や三島駅北口、本宿区には一部圏外となる箇所が見られます。



4. 本町が抱える課題と計画策定にあたりターゲットとなる要素

【本町が抱える課題】

【人口動向・高齢者の動向】

- 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。
- 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。

【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。

【土地利用・防災上の安全面】

- 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。
- 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。

【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。

【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。

【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

5. 立地適正化計画の目標とすべきターゲット

（１）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以下の通り設定します。

「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

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。

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・誘導施設増加によるにぎわいや、アクセス性向上によるにぎわいの創出を図ります。

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や歩行者に安全で快適な道路空間を創出するとともに、公共交通を利用しやすい環境の創出を図ります。

ファミリー層の定住促進

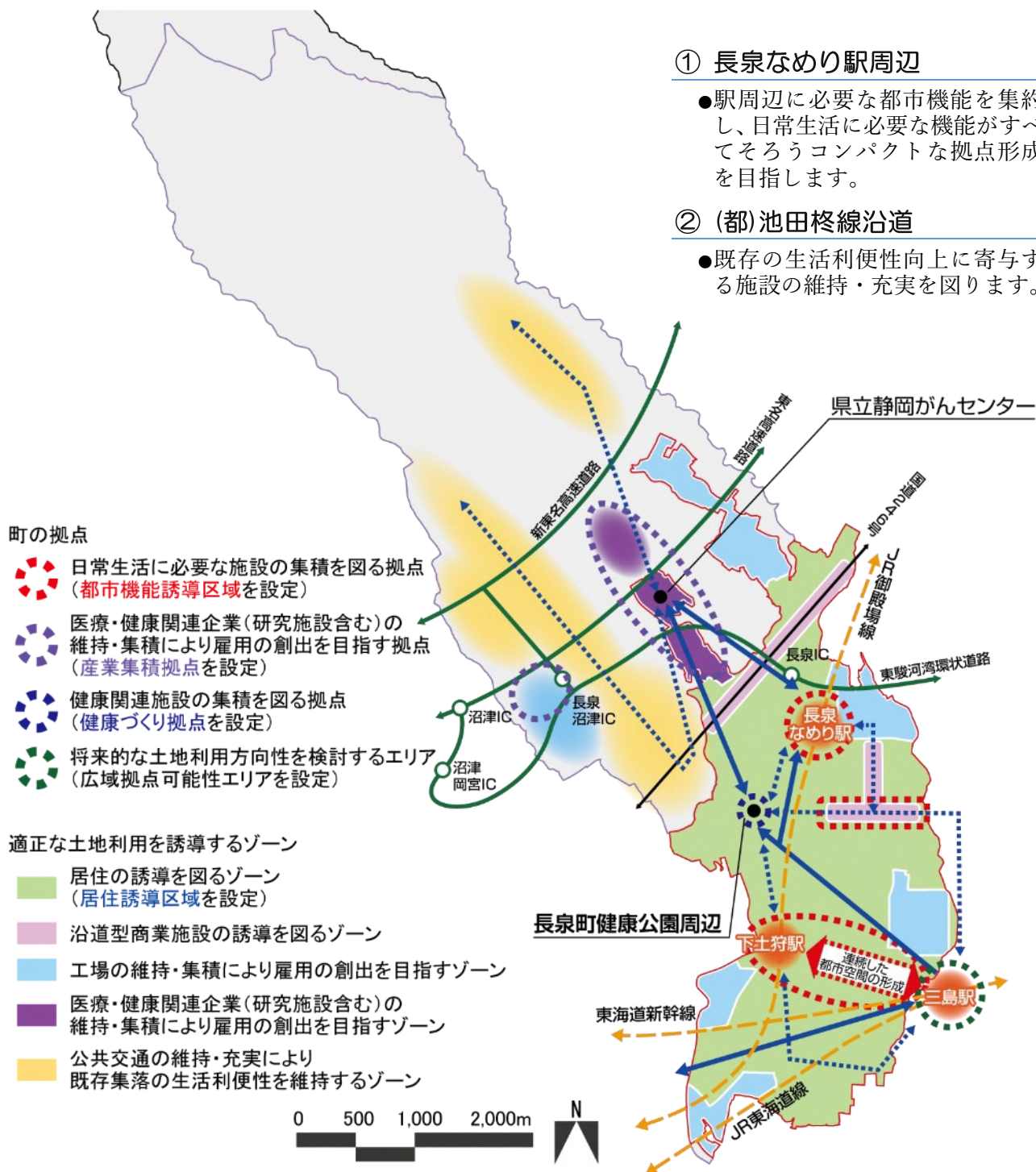
若者世代、ファミリー層の定住及び流入促進や若者世代のＵターン促進による人口バランスの維持、定住促進による持ち家率向上を図ります。

工場・企業等の操業環境の充実と良好な住環境の形成

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住環境の形成を図ります。

6. 将来の骨格構造

都市計画マスタープランに位置付けられている「まちの拠点等」をもとに将来の骨格構造を以下のとおり設定します。また、この骨格構造を踏まえ、都市機能誘導区域、居住誘導区域等を設定します。



① 長泉なめり駅周辺

- 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 (都)池田柵線沿道

- 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 下土狩駅周辺

- 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。

④ 三島駅北口周辺

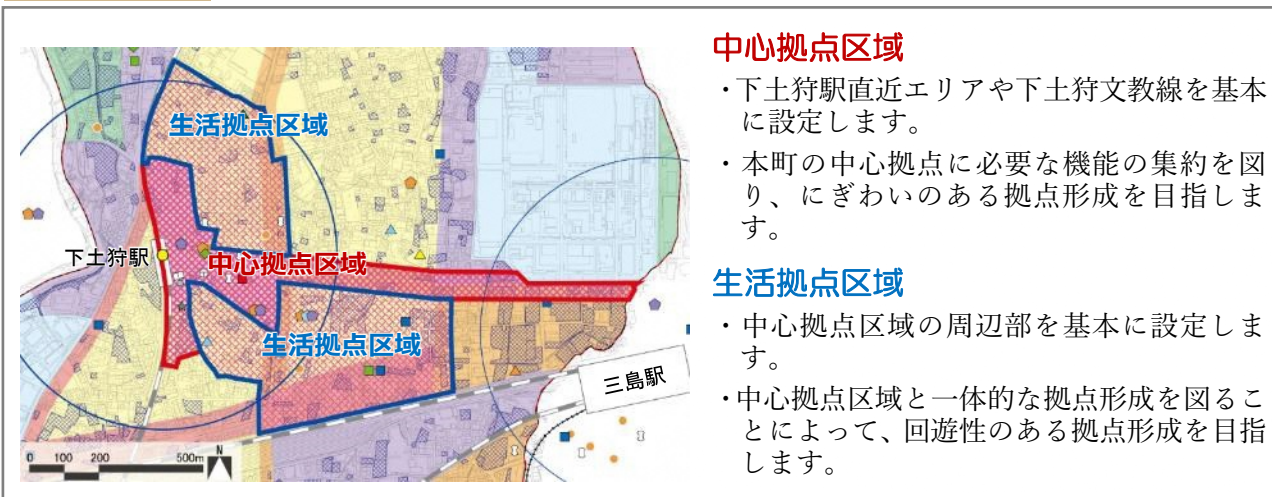
- 商業・業務機能の充実により、広域都市圏における拠点性の向上を目指す箇所として位置づけられていますが、低未利用地(駐車場等)が多い現状を考慮すると、広域的な拠点の形成を目指すためには、非常に長い期間を要します。
- 都市機能誘導区域には位置づけず、「広域拠点可能性エリア」に位置づけ、将来的な土地利用の方向性を検討します。

7. 都市機能誘導区域と誘導施設の考え方

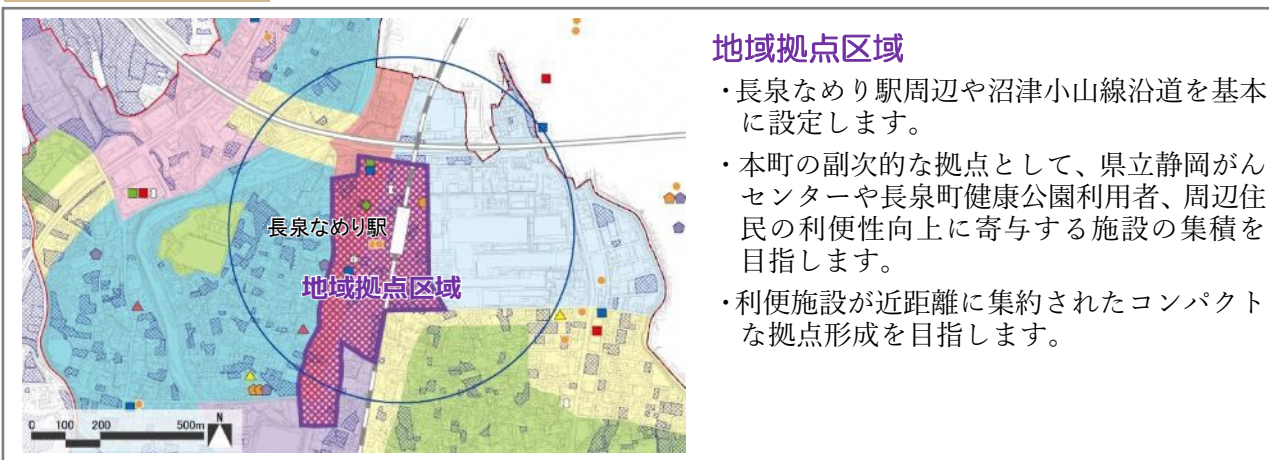
都市機能誘導区域は、福祉・子育て・医療・商業等の都市機能を都市の拠点となる地区に誘導・集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

本町では、下土狩駅周辺、長泉なめり駅周辺及び池田柵線の3箇所に区域を設定します。区域設定により、施設の充実、にぎわいの創出を図ります。区域の位置、誘導すべき施設は以下のとおりです。

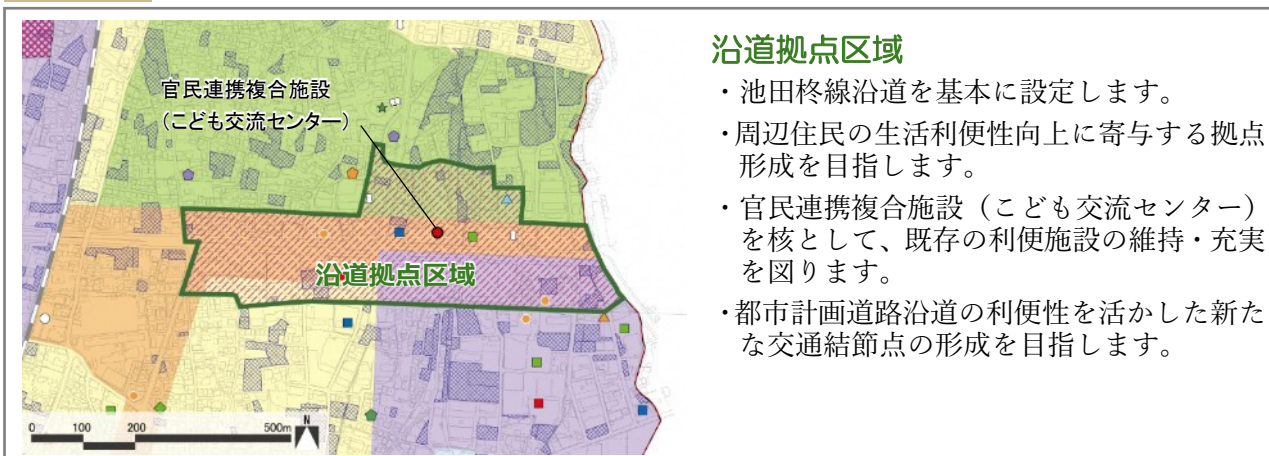
下土狩駅周辺



長泉なめり駅周辺



池田柵線



8. 誘導施設

(1) 誘導施設の設定にあたっての考え方

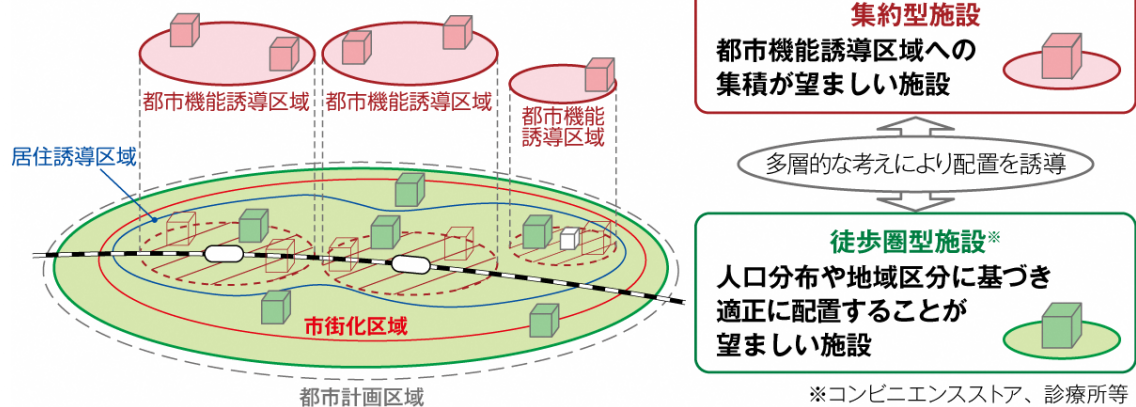
誘導施設は、各都市機能誘導区域での施設誘導の考え方に基づき、区域ごとに設定します。
配置検討では、各都市機能の対象施設について以下の2つに大別したうえで検討を行います。

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



(2) 誘導施設の設定

施設誘導の考え方に基づき、
誘導施設を右表のとおり設定
します。

★「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
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、都市機能
誘導区域外においても立地を図り
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	—	—	—	—	○

9. 居住誘導区域

(1) 居住誘導区域設定にあたっての考え方

本町では、以下フローに基づき居住誘導区域を設定します。

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

(2) 居住誘導区域の設定

居住誘導区域の考え方に基づき、市街化区域内の災害リスクが想定される箇所、工業専用地域・工業地域、県立静岡がんセンター周辺の準工業地域を除くエリアを区域に設定します。

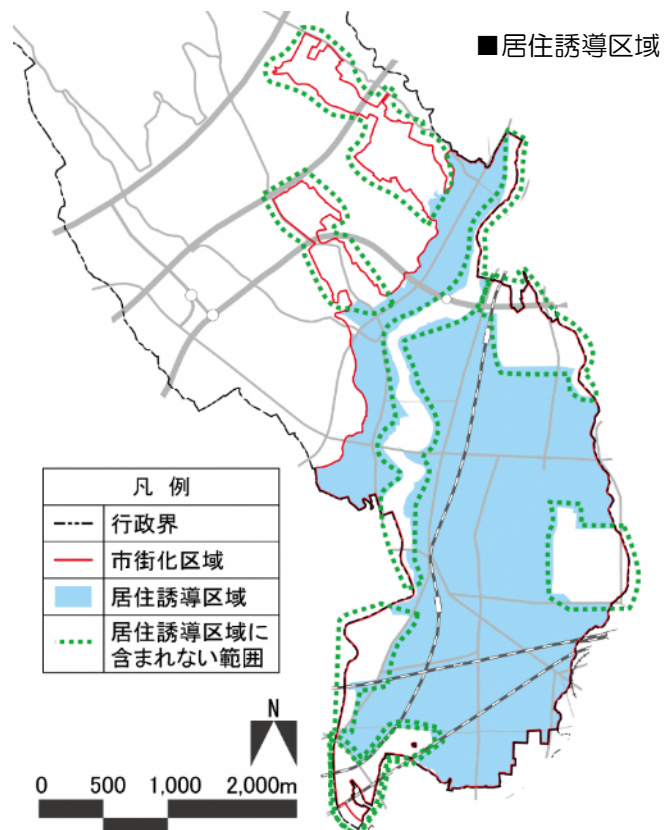
【居住誘導区域外の方針】

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、危険性の周知を図るとともに、人的被害を軽減するための対策を講じます。

本町北部に立地する工業団地は雇用創出や町民サービス充実を図るため機能充実及び拡大を目指します。

市街化区域内に対する
居住誘導区域の割合

70.5%



10. 防災指針

(1) 防災指針とは

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。

様々な災害のうち、想定される南海トラフ地震や富士山の噴火では、本町全域に震度6弱以上の強い揺れ、降灰、溶岩流の到達が想定されているため、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。

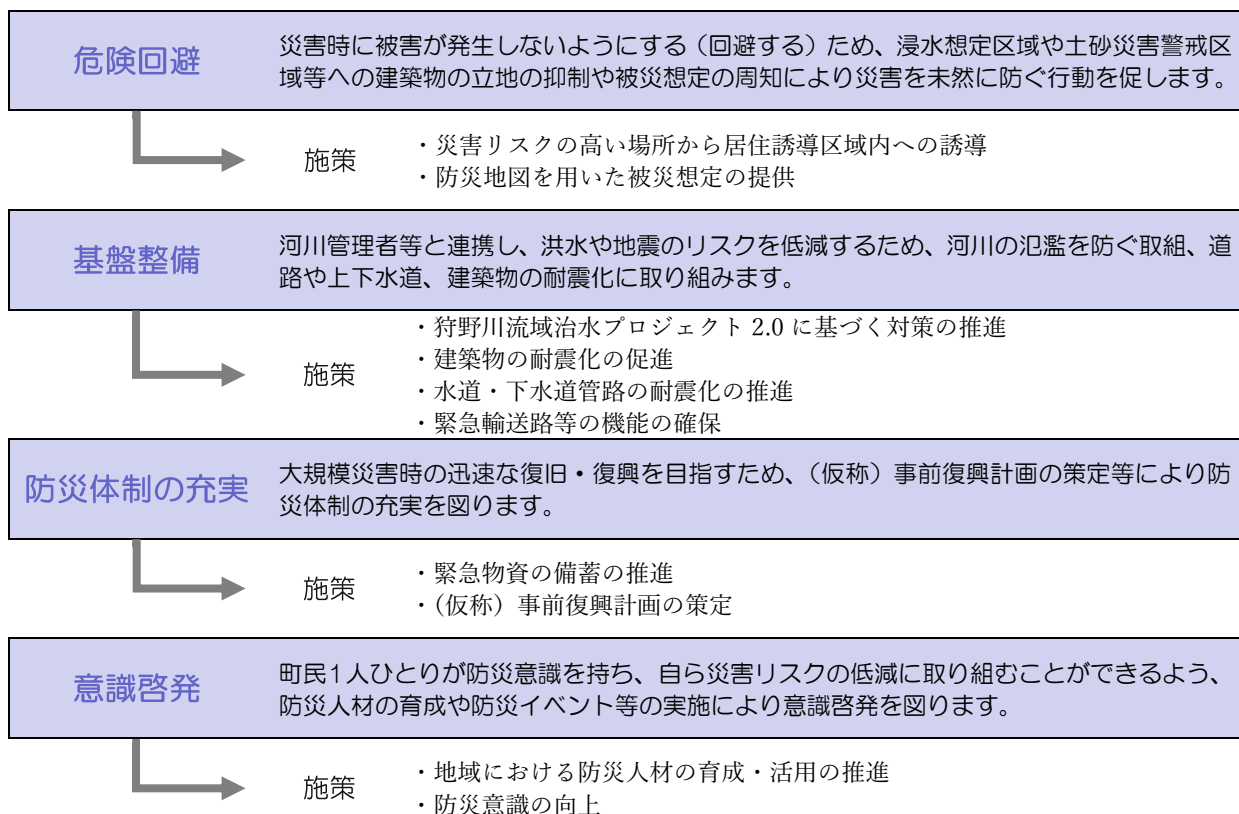
このため、居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避、あるいは低減させるため、必要な防災・減災対策を定め、計画的に実施します。

(2) 防災上の対応方針、取組方針、施策

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。

防災上の対応方針：「災害に強い居住環境と地域社会の形成」

本町における取組方針、施策は、災害リスクの回避と低減という観点から、次のように設定します。



(3) 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以下のとおり設定します。

	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。

11. 誘導施策

4 ページで設定した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

- ・コミュニティながいずみの有効活用
- ・下土狩駅周辺の集約駐車場の整備の検討
- ・下土狩駅前の行政機能の強化
- ・交通結節点での公共交通乗換機能強化
- ・三島駅北口周辺地区の土地利用方向性の調査検討
- ・官民連携施設の整備の検討
- ・誘導施設新設・リノベーション等の支援、チャレンジショップ制度導入検討
- ・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

等

歩いて楽しいまちづくりの創出

- ・新たな交通手段(コミュニティサイクル等)の導入検討
- ・ウォーキングアプリの導入
- ・ウォーキングイベント・町内工場見学ツアー等の開催
- ・都市計画道路、自転車道の整備促進
- ・誘導サイン、歩行空間の整備、狹隘道路の美装化等
- ・活動拠点の創出(多世代交流施設整備に関する支援事業の検討)
- ・既存制度の維持、充実(ながいずみ健康マイレージ、高齢者タクシー・バス利用助成事業)
- ・バス等公共交通利用環境の向上(バスロケーションアプリ導入検討、待合環境整備等)

等

ファミリー層の定住促進

- ・中心市街地での住宅購入支援事業の検討
- ・道路、公園等の整備促進
- ・子育て支援施設の整備促進
- ・新幹線通学に対しての補助事業
- ・U I J ターン促進のための支援事業の導入検討
- ・住宅地緑化制度等の検討
- ・空き家対策支援、宅地開発支援の検討
- ・土地の利活用を促進する制度の検討
- ・既存制度の維持、充実(こども医療費、教育環境整備、長泉未来人定住応援事業)

等

工場・企業等の操業環境の充実と良好な住環境の形成

- ・工業団地の基盤整備の促進
- ・既存工業団地の機能充実
- ・既存制度の維持、充実(長泉町地域産業立地事業費補助金(施設新設・設備投資))
- ・住宅地の開発支援の検討
- ・誘導施設新設、リノベーション、専門家相談等の支援

等

12. 目標数値・目標指標

施策の達成状況等の計画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。

※ファミリー層の定住促進と雇用の場の確保については密接な関係を有しているため、効果目標については両方を組み合わせた目標を設定します。

① 拠点エリアの求心力向上による地域活力の創出

	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)

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

	現状 平成 26 年	目標 令和 17 年
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

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。

③ ファミリー層の定住促進

	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)

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。

④ 工場・企業の操業環境の充実と良好な住環境の形成

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

13. 届出制度

都市再生特別措置法に基づき、「居住誘導区域外」で一定規模以上の建築や「都市機能誘導区域外」で誘導施設を建築する場合、また「都市機能誘導区域内」で誘導施設を休廃止しようとする場合は、30 日前までに届出が必要になります。

【居住誘導区域外で届出対象となるもの】

建築等 (※) 開発行為	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
	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 m ² 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。

【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

【都市機能誘導区域内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

※詳細は長泉町立地適正化計画書本編または届出の手引きをご覧ください

長泉町建設計画課

発行 〒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