

## 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

- (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

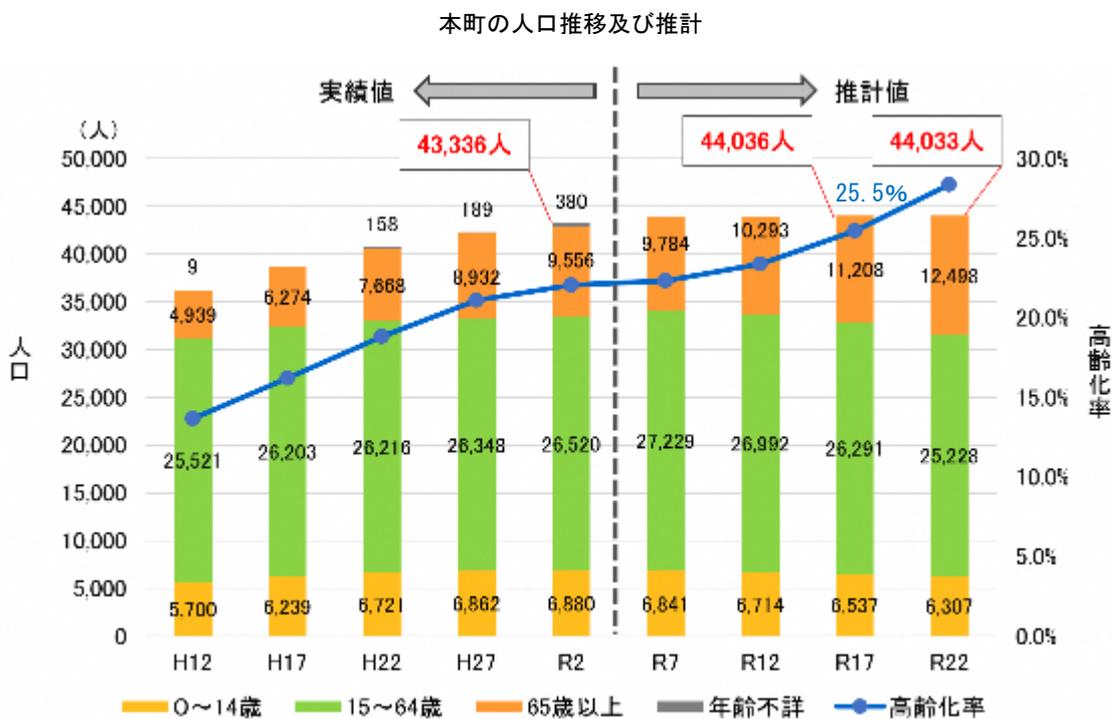
# 1 人口動向分析

- ・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。

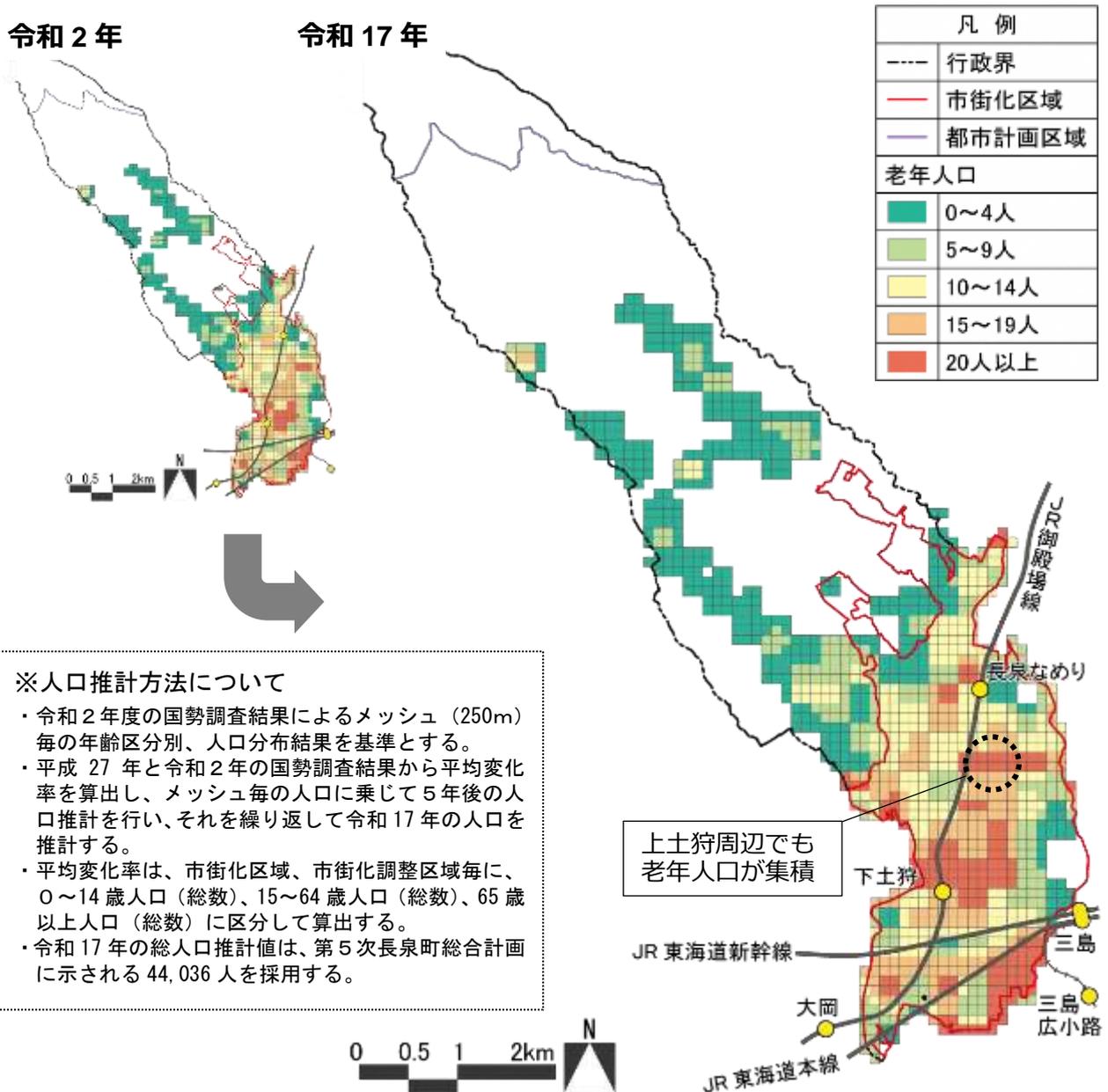


出典：第5次長泉町総合計画、国勢調査

## (2) 老年人口・高齢化率の推移及び将来推計

### ① 老年人口<sup>注1</sup>

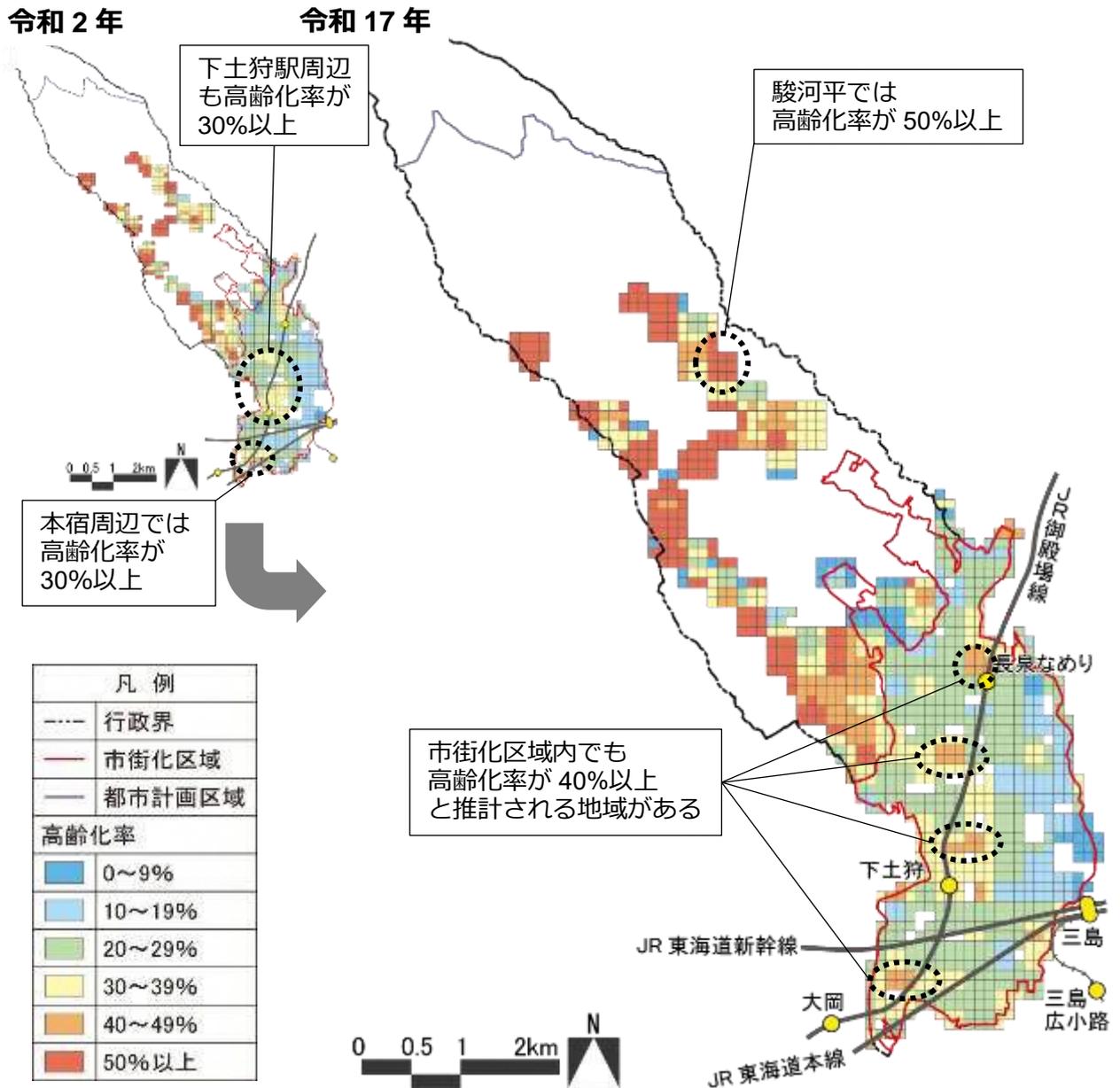
- ・ 老年人口の分布状況を見ると、令和2年には下土狩駅周辺で集積していました。
- ・ 令和17年には市街化区域全域に集積が広がり、これまで老年人口の少なかった上土狩周辺でも集積すると推計されています。



注1：65歳以上の人口のこと

## ②高齢化率<sup>注2</sup>

- ・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。

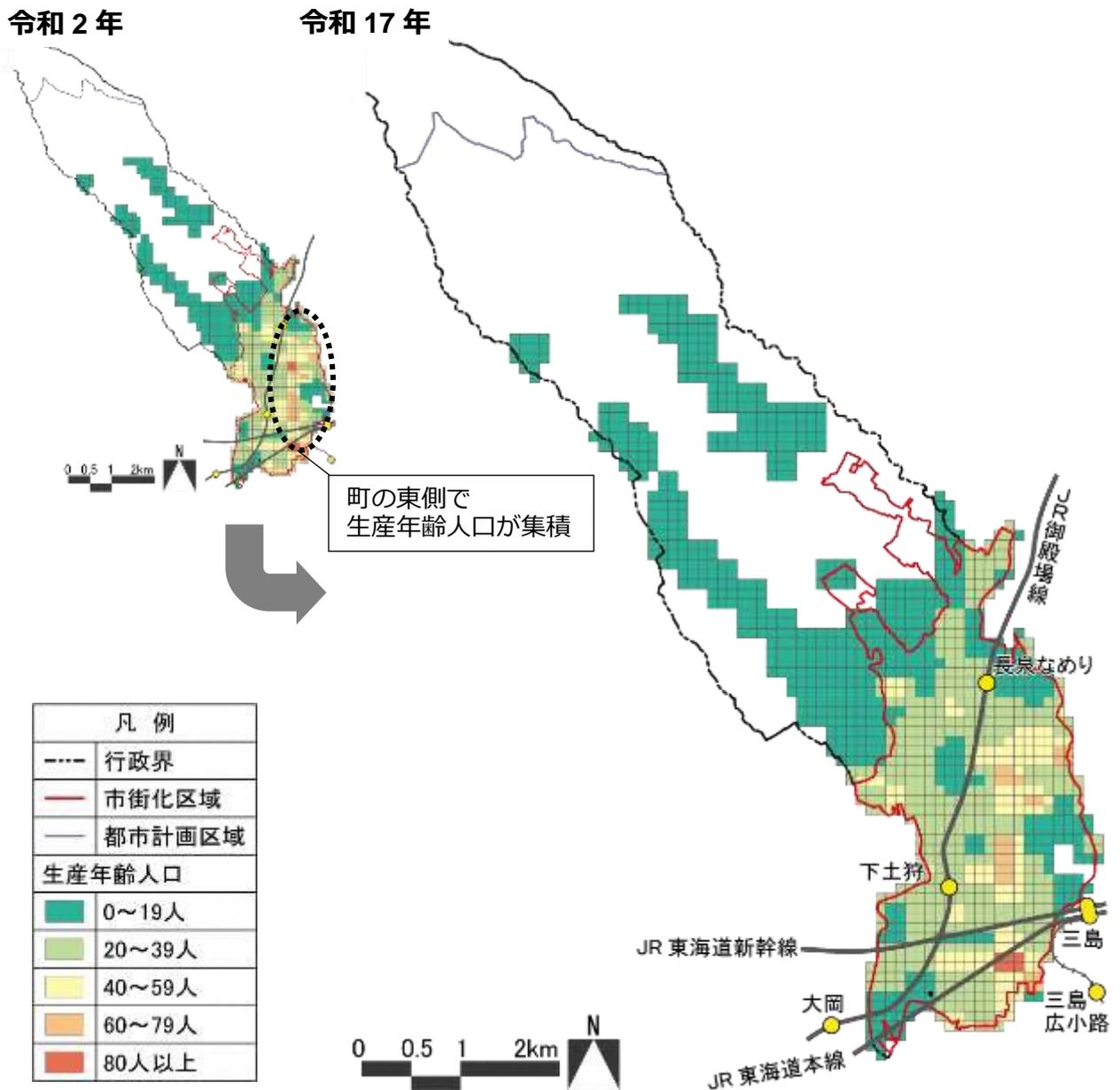


注2：65歳以上の人口の割合のこと

### (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<sup>注3</sup>

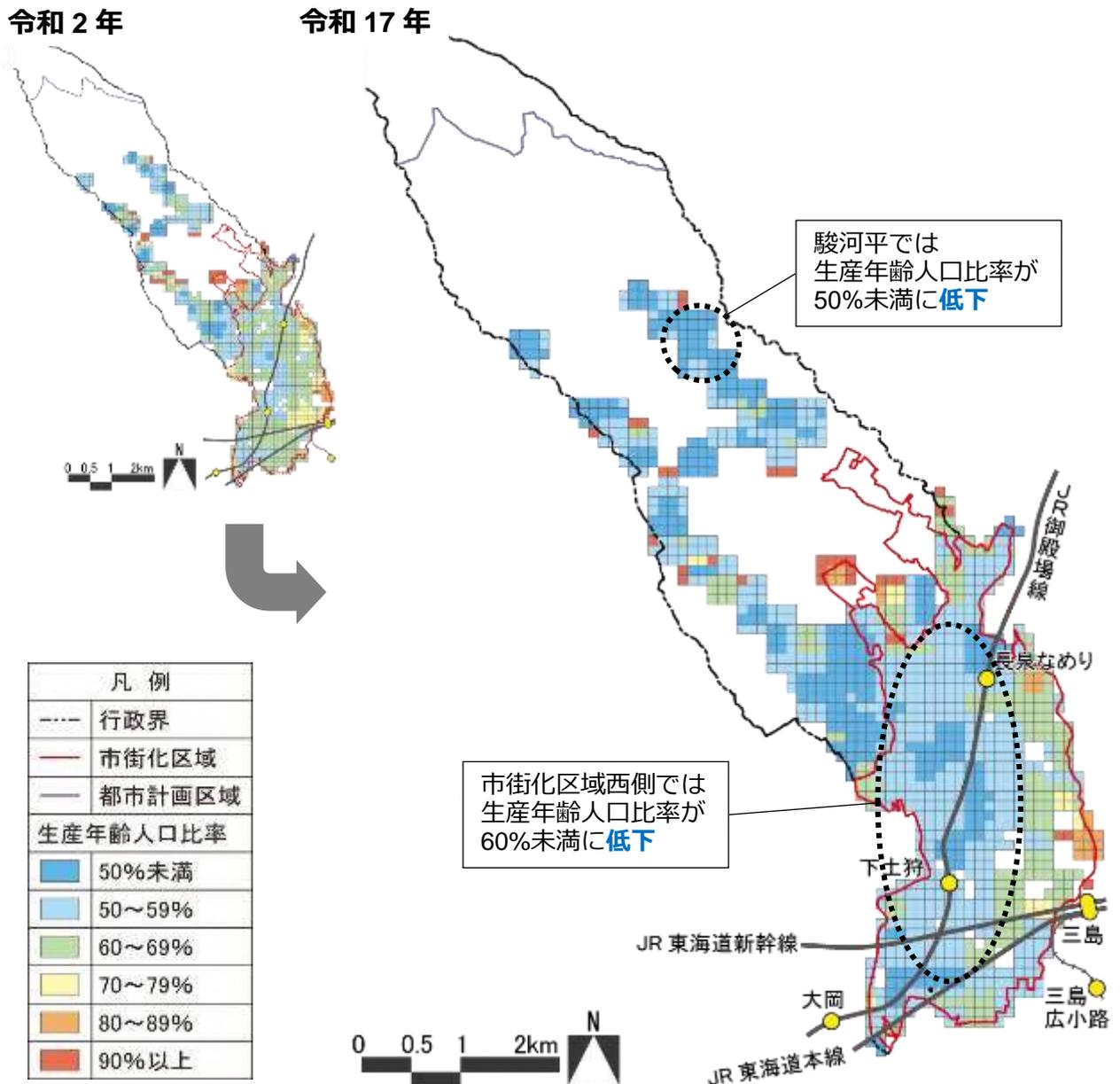
- ・令和2年は、町の東側で生産年齢人口（15～64歳の人口）が集積していました。
- ・生産年齢人口は大きな変化はなく、市街化区域の東側で生産年齢人口の集積が継続すると推計されています。



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<sup>注4</sup>

- ・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。

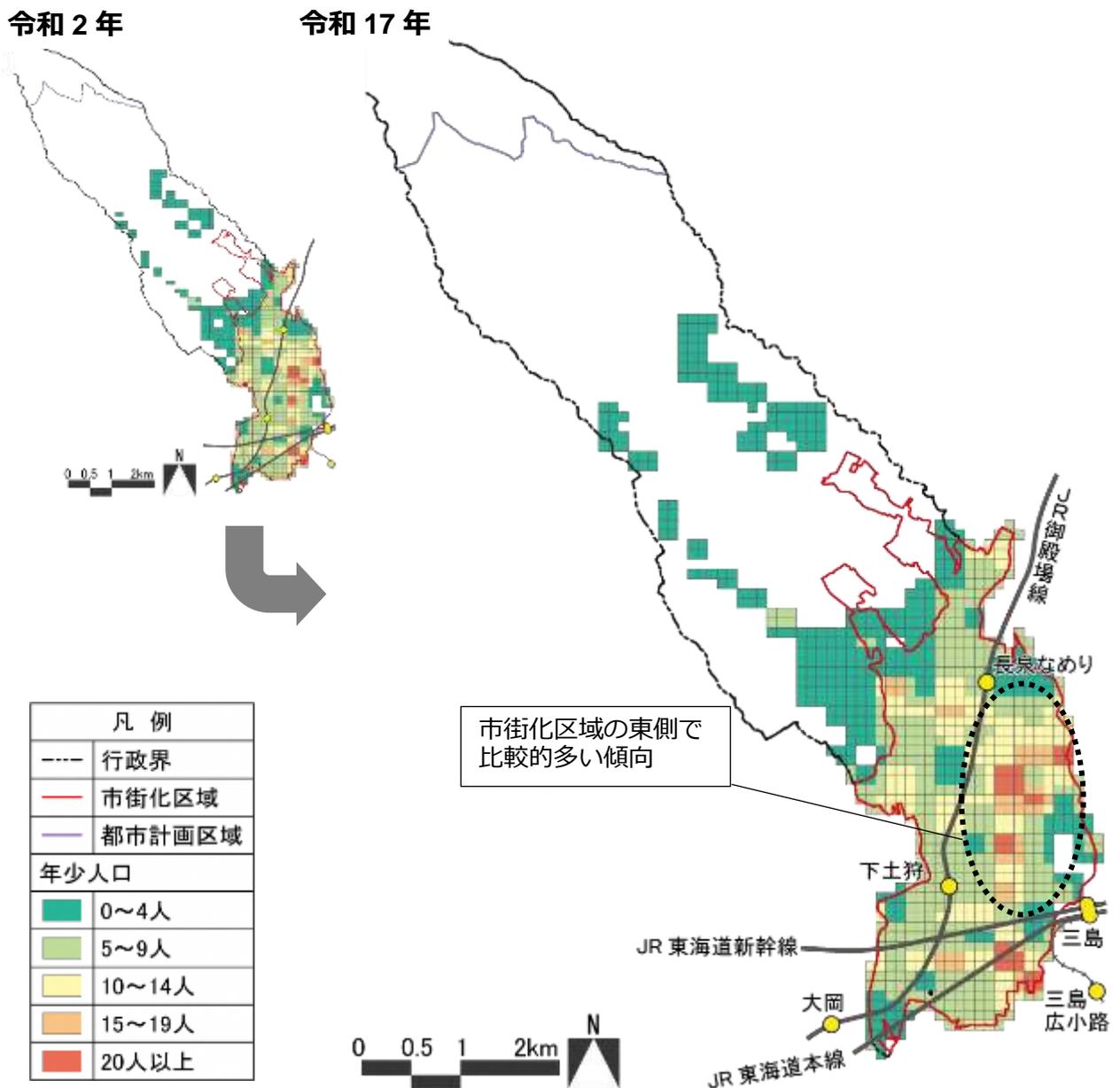


注4：15歳以上65歳未満の人口の割合のこと

## (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<sup>注5</sup>

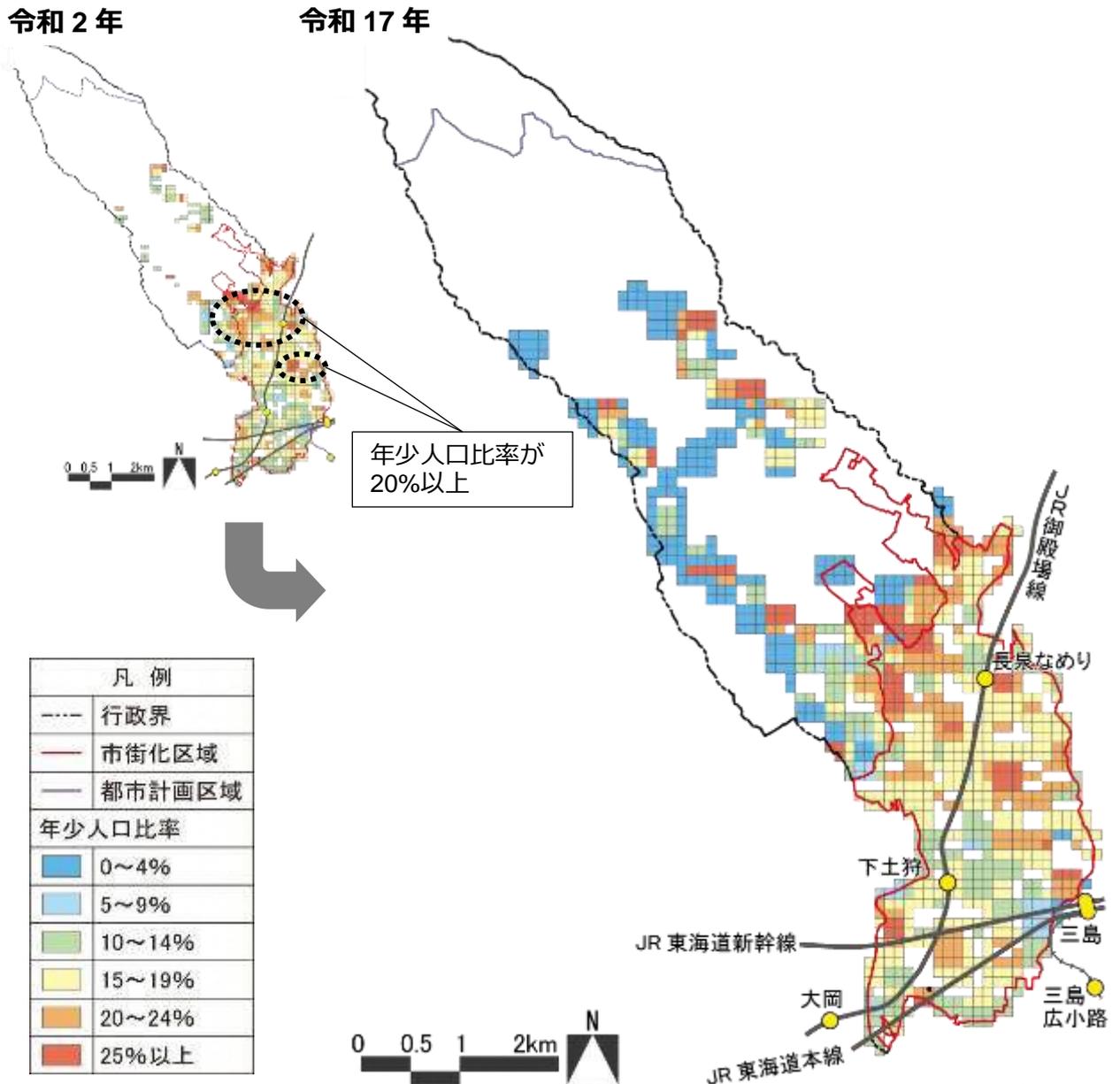
- ・年少人口（15歳未満の人口）の分布をみると、特に市街化区域の東側などで比較的多い傾向が継続すると推計されています。
- ・また、年少人口の推移及び将来推計に大きな変化はないと推計されています。



注5：15歳未満の人口のこと

## ②年少人口比率<sup>注6</sup>

- ・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終線周辺で、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。

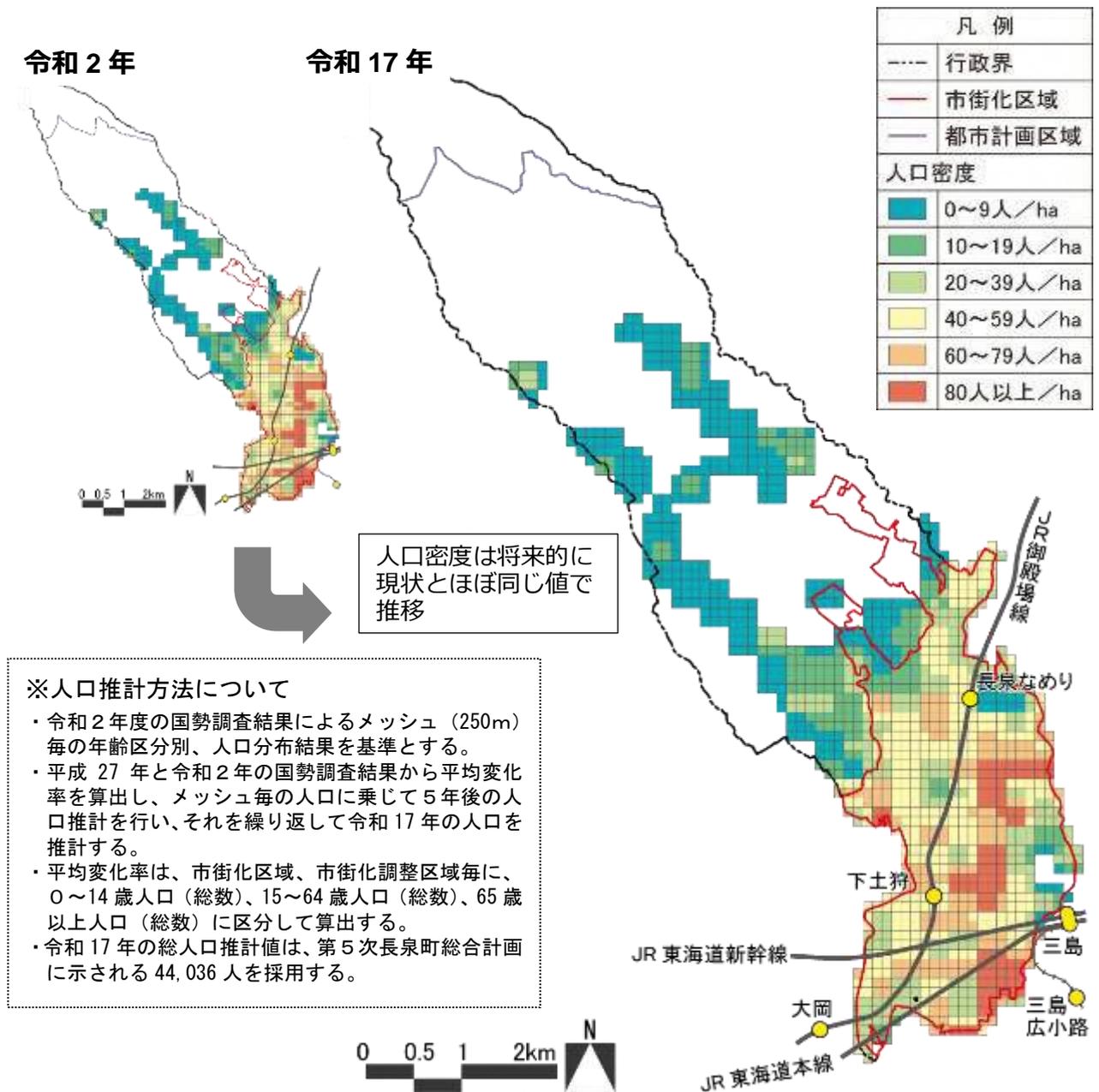


注6：15歳未満の人口の割合のこと

## (5) 総人口の推移及び将来推計

### ①人口密度<sup>注7</sup>（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。

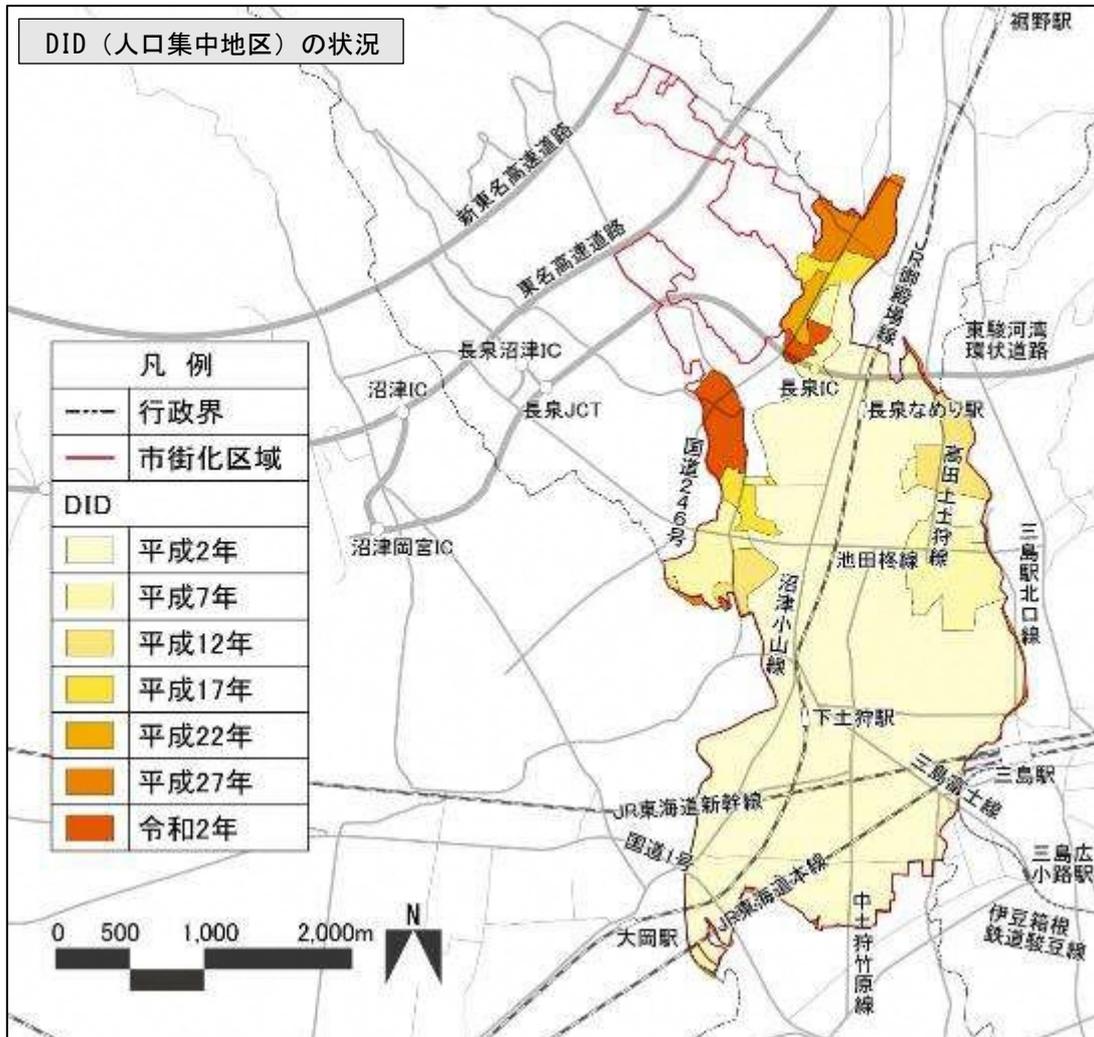


注7：1ha当たりの人数のこと

## ②DID（人口集中地区）<sup>注8</sup>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



出典：令和4年度都市計画基礎調査

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。



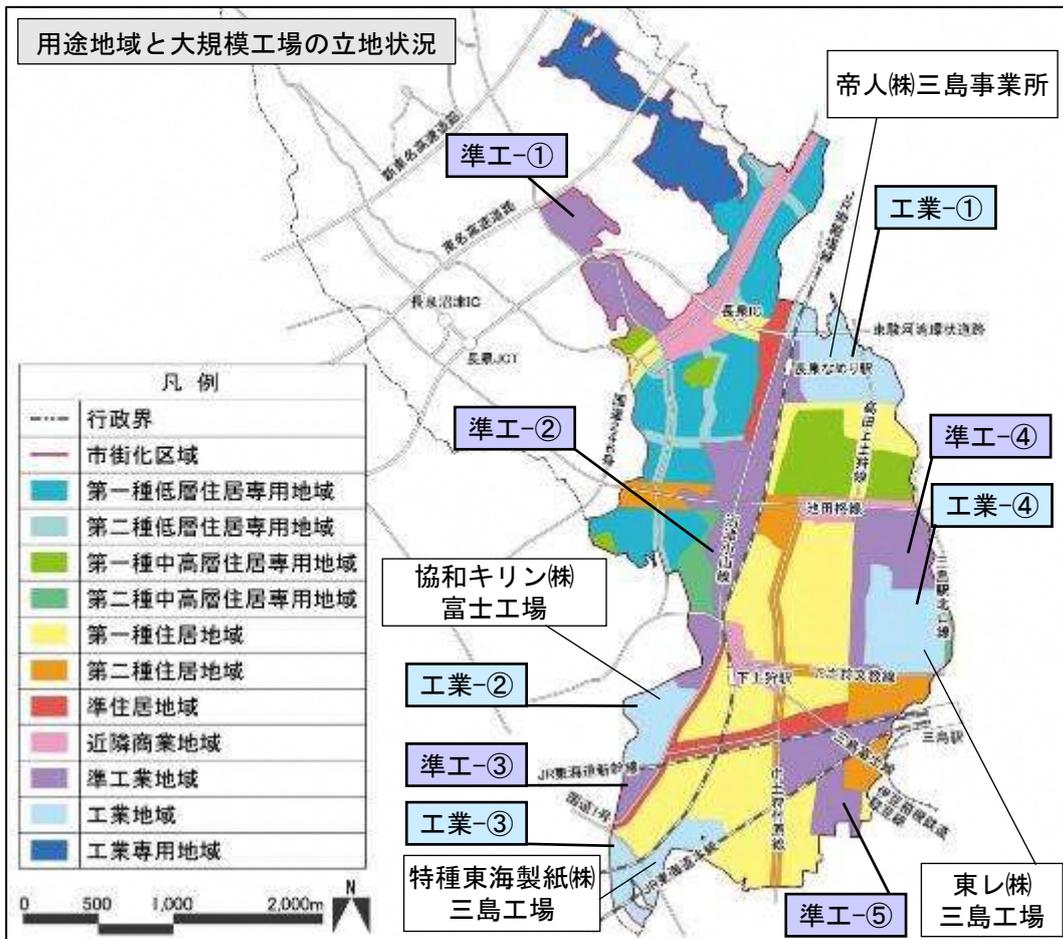
## ②住工混在比率

- 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%

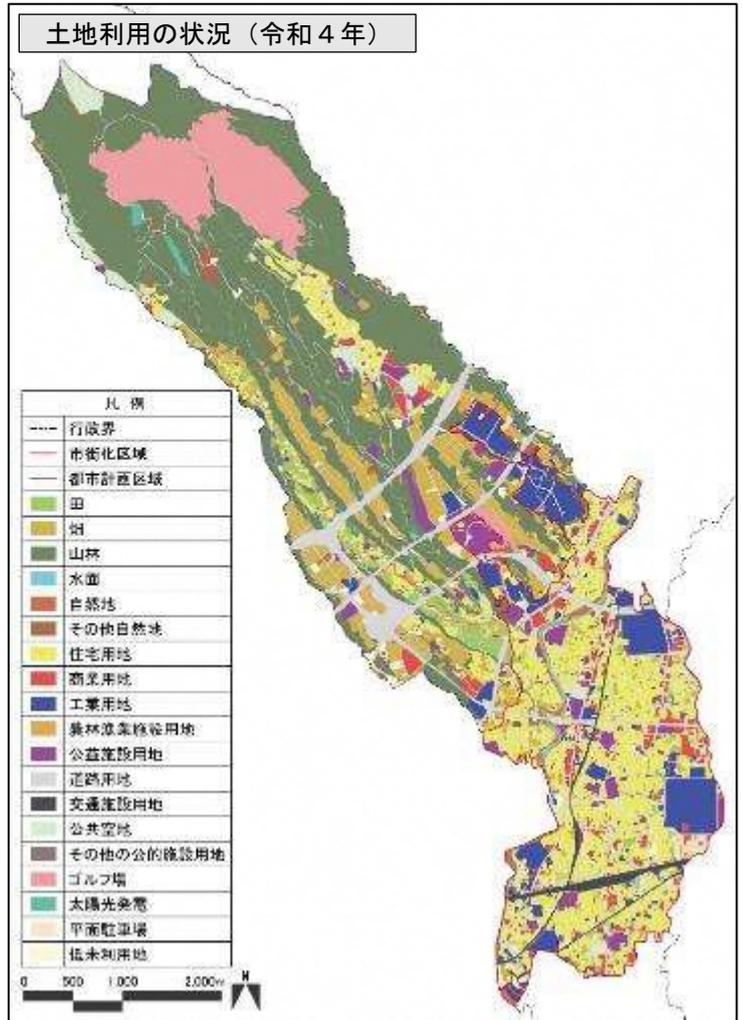
■：最も利用の割合が高い土地利用



出典：令和4年度都市計画基礎調査

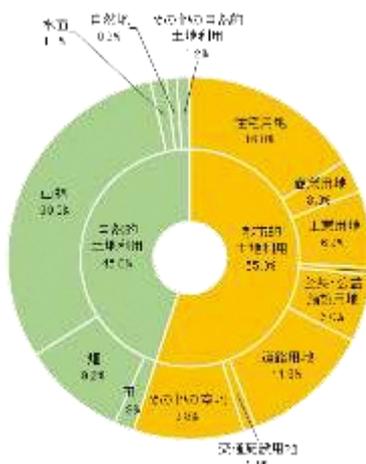
### ③土地利用の状況

- ・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。

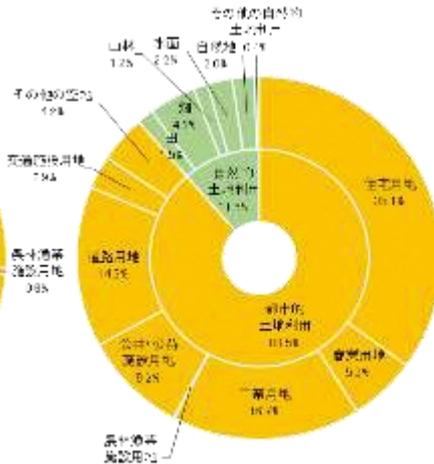


出典：令和4年度都市計画基礎調査

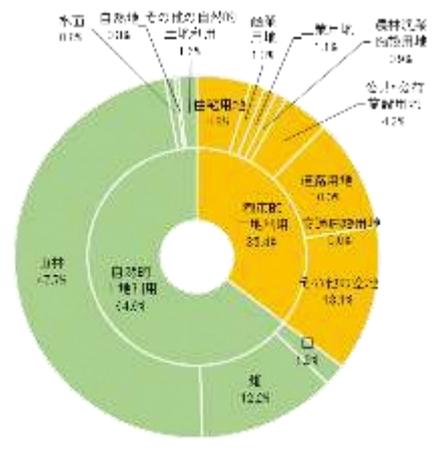
土地利用比率（都市計画区域）



土地利用比率（市街化区域）



土地利用比率（市街化調整区域）



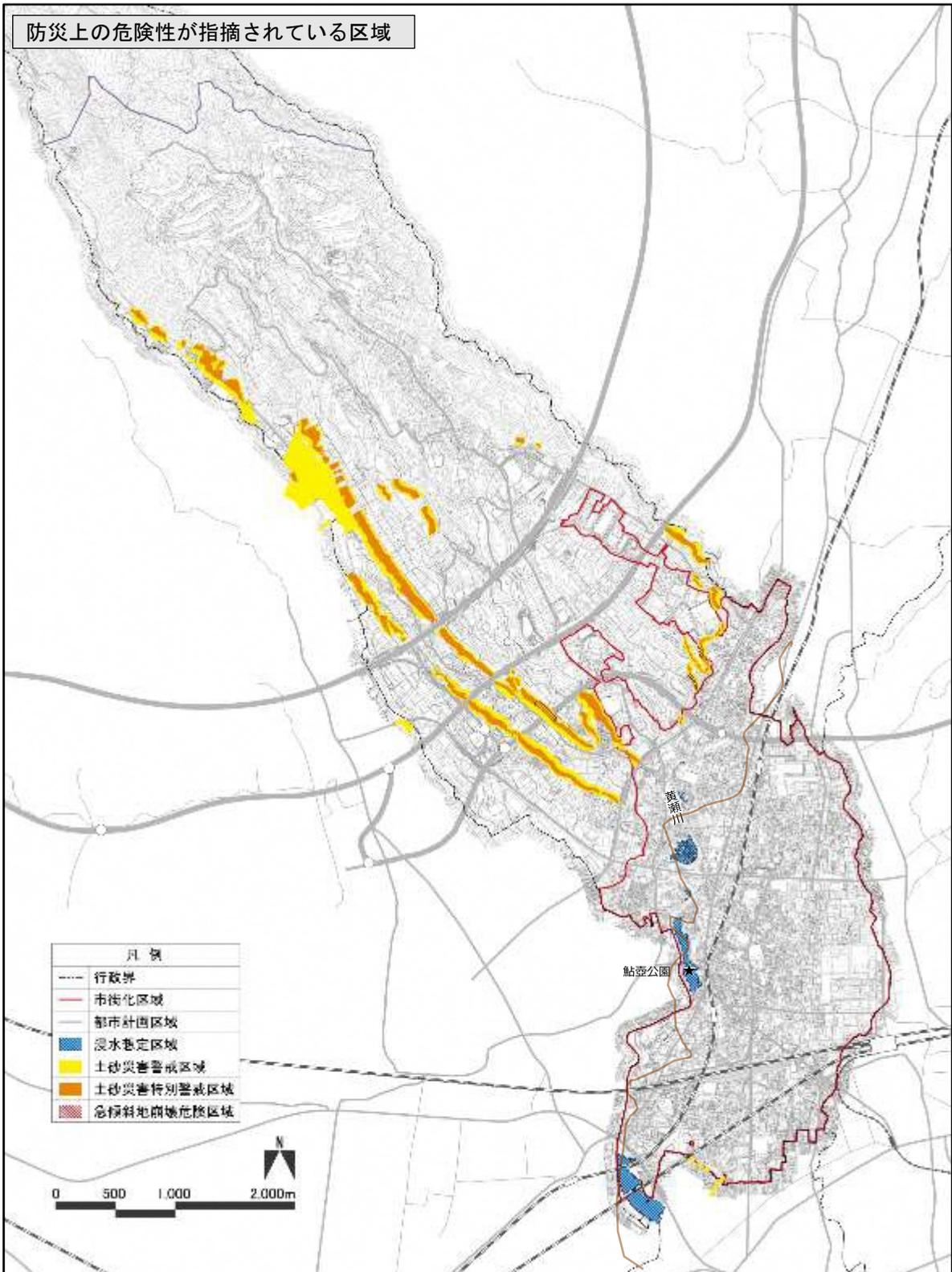
■ 都市的土地利用 ■ 自然的土地利用

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）

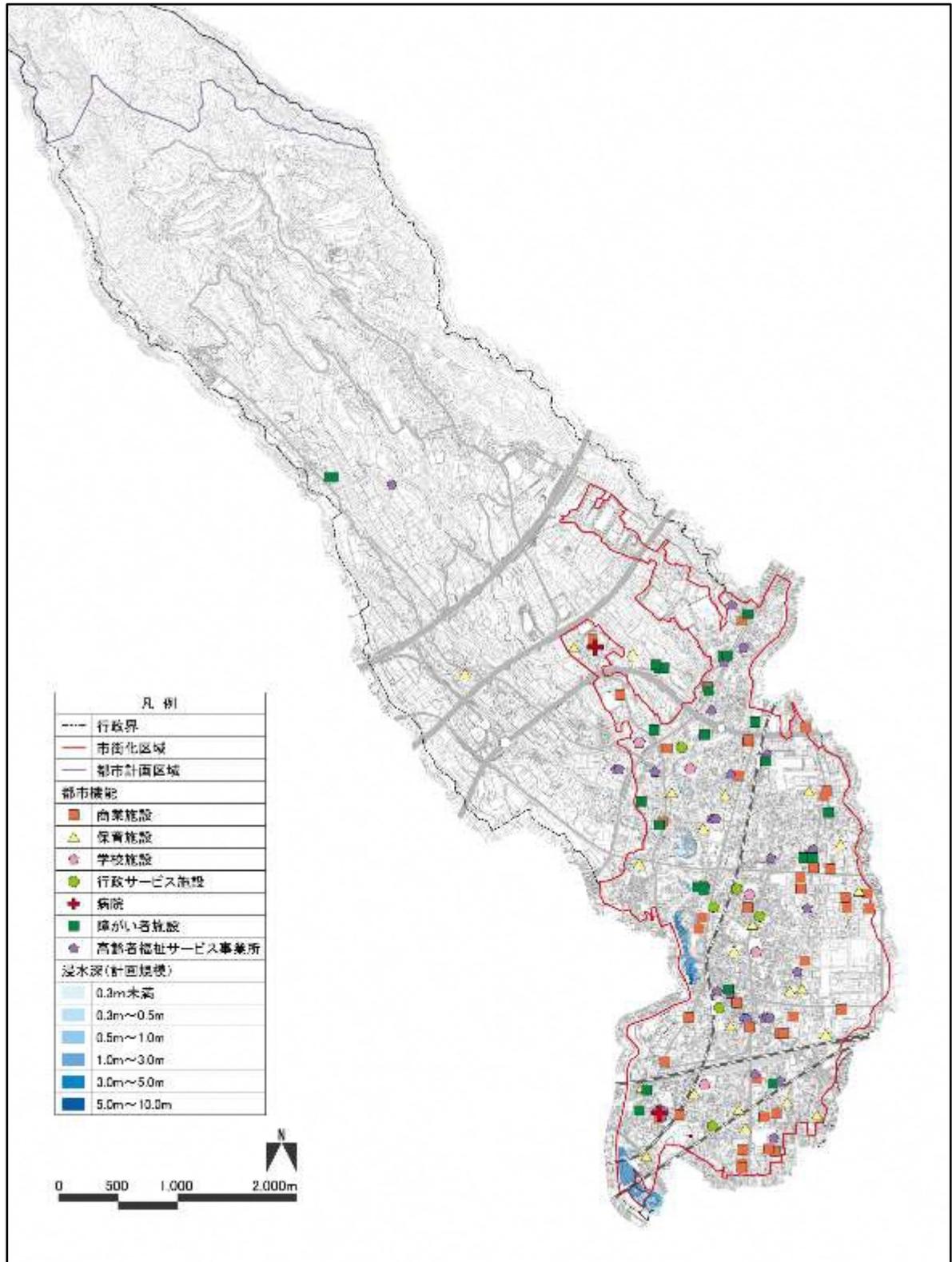
- ・市街化区域内では、国道 246 号以北を中心に急傾斜地崩壊危険区域が指定されているほか、町内を南北に流れる黄瀬川の周辺部が浸水想定区域に指定されています。



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）

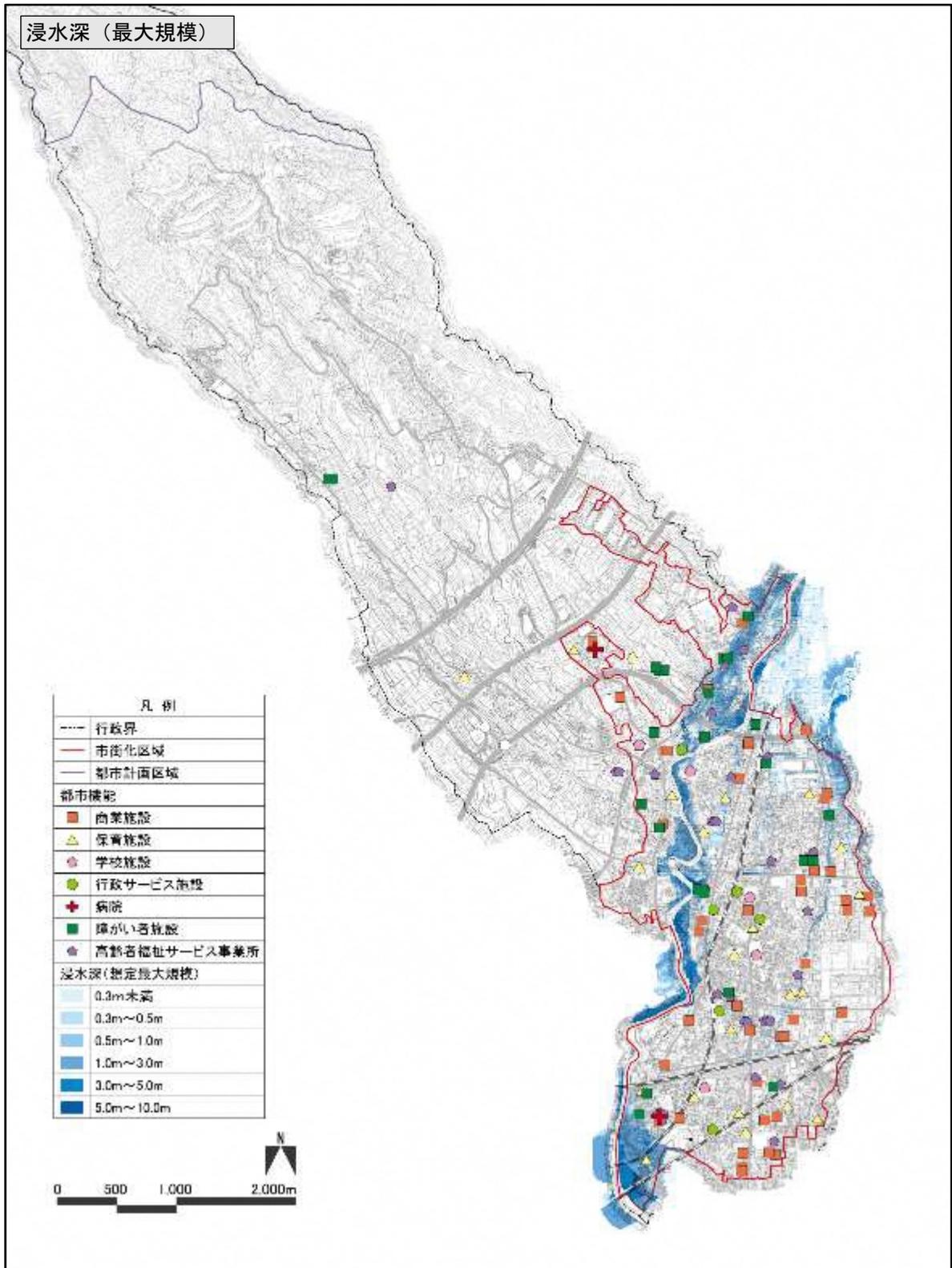
- ・計画規模の降雨（50年に1回程度の降雨規模）の場合、商業施設や保育施設等の生活サービス施設は浸水想定区域外と想定されています。
- ・0.5m～1m程度の浸水想定のある場所が多いものの、鮎壺公園周辺においては最大5～10mの浸水が見込まれています。



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）

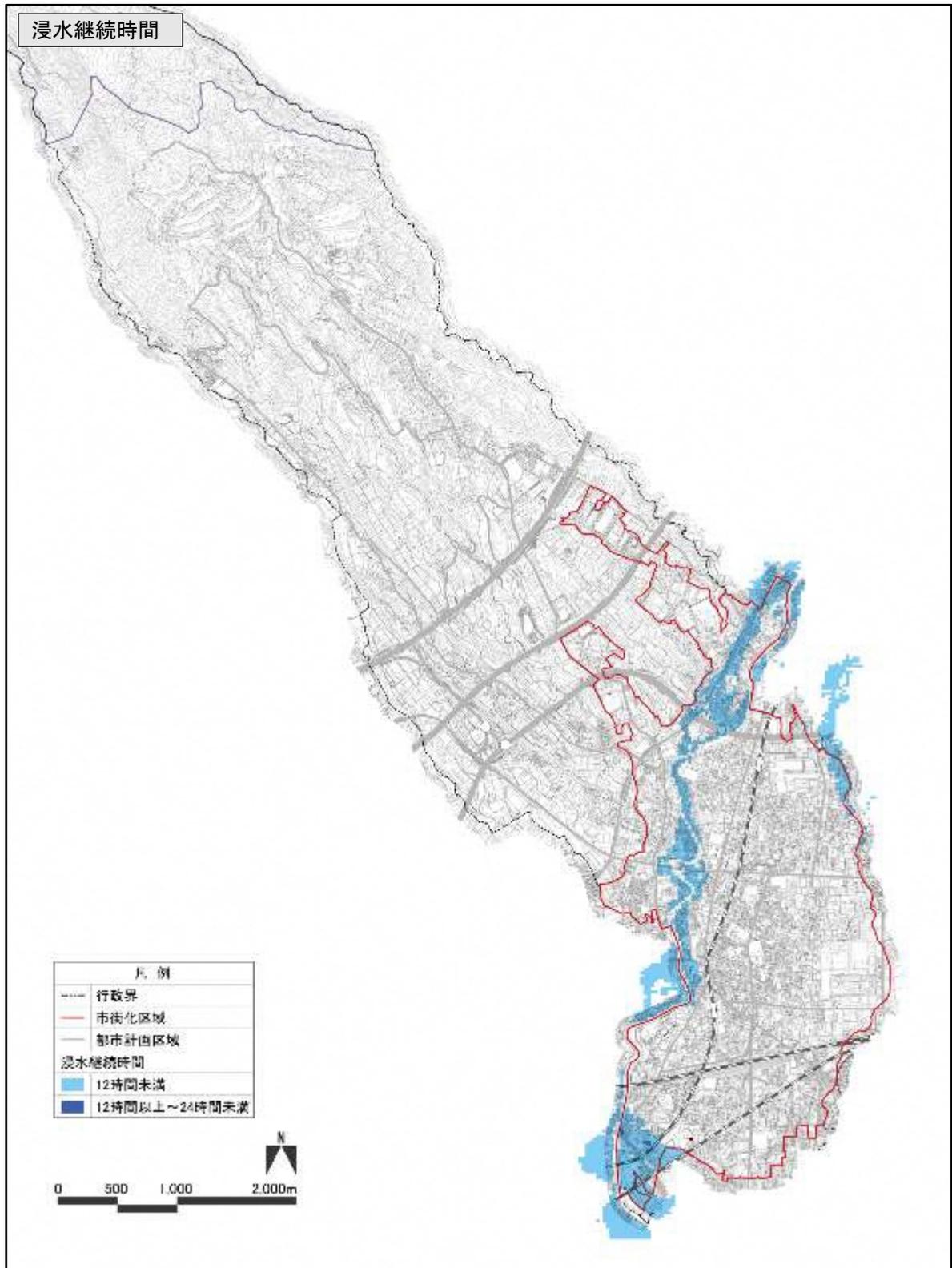
- ・最大規模の降雨（1,000年に1回程度の降雨規模）の場合、一部の保育施設や障がい者施設等が浸水想定区域内になると想定されています。
- ・黄瀬川、大場川の周辺の広範囲で浸水が発生し、最大5～10mの浸水が見込まれています。



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

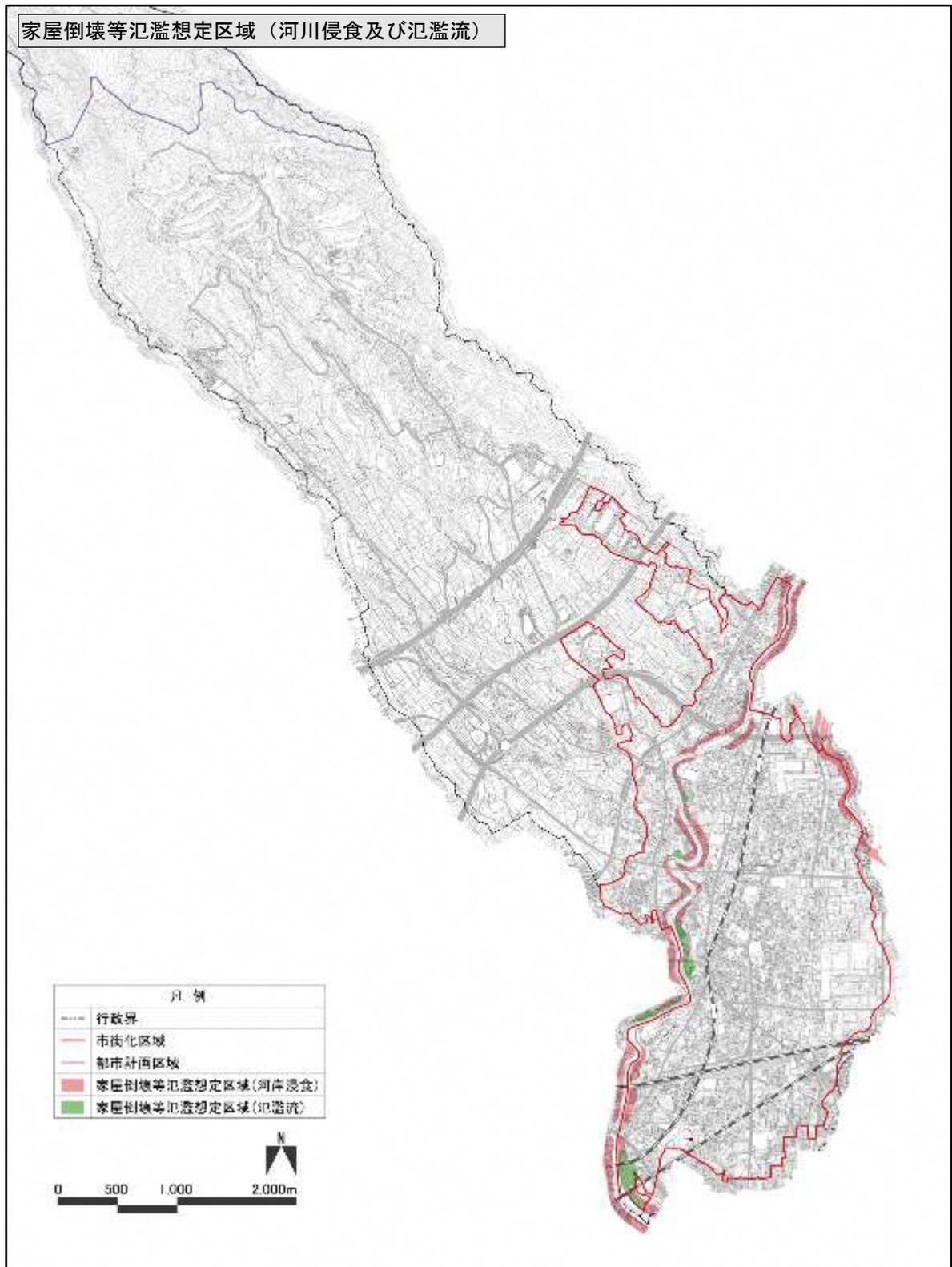
- ・浸水継続時間が、12時間以上となるのは本宿区の一部に限られると想定されています。



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。



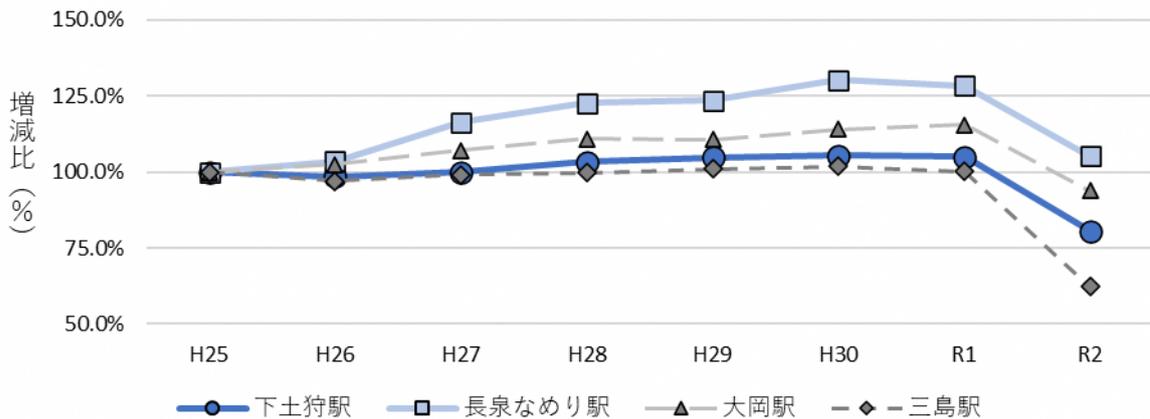
出典：長泉町防災地図（ハザードマップ）（令和4年3月）

### (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

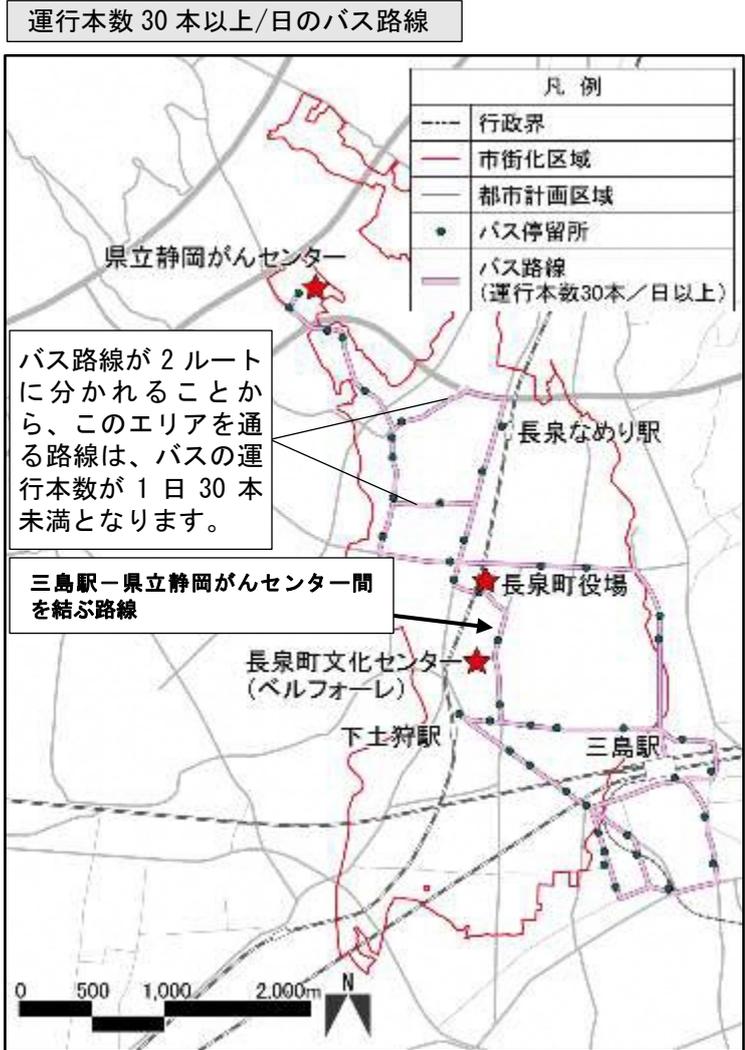
町内鉄道駅の日平均乗降者数



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。



## 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。

コミュニティバス路線図



出典：長泉町 BUSMAP（令和5年7月時点）

循環線A回り順



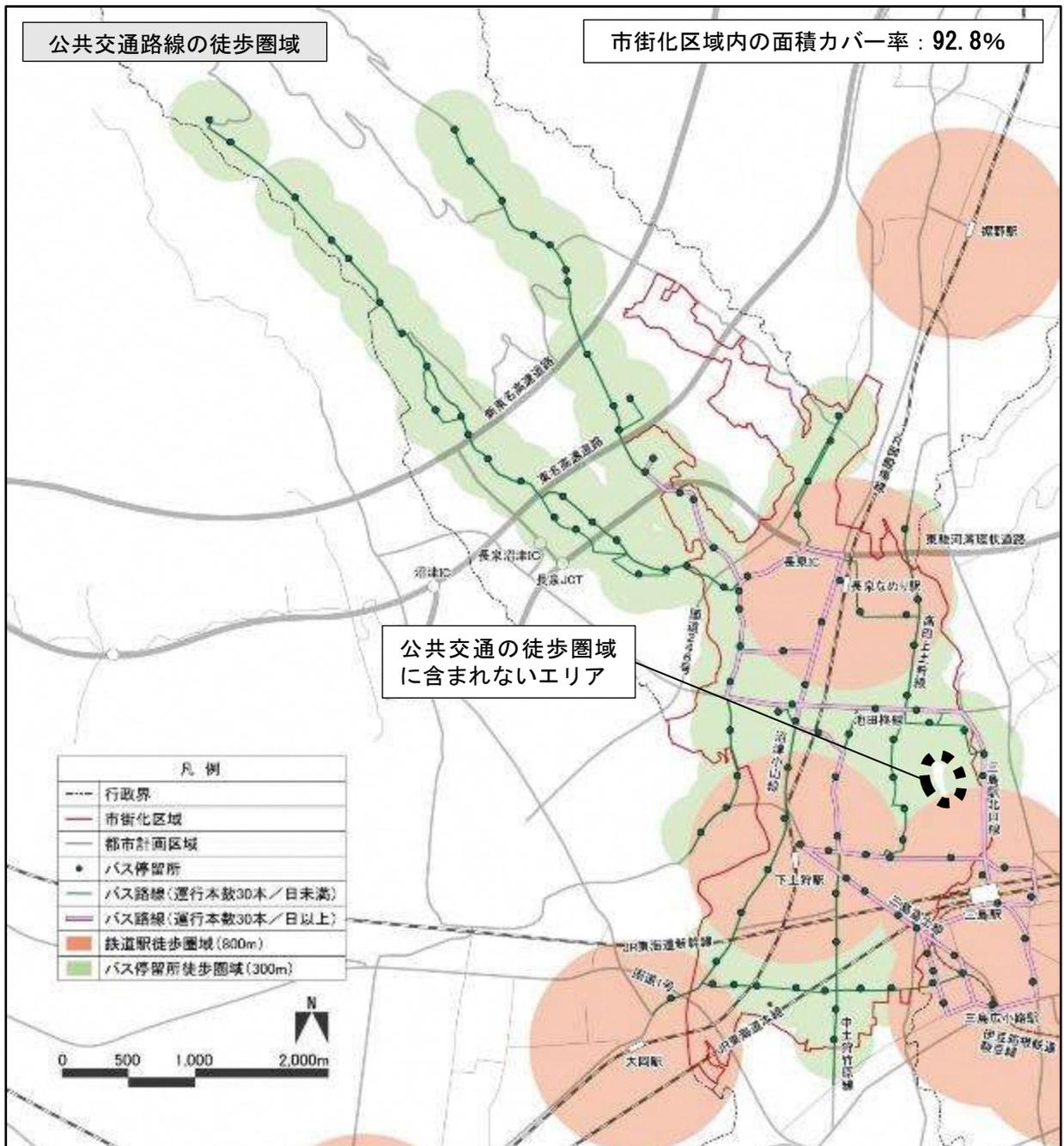
循環線B回り順

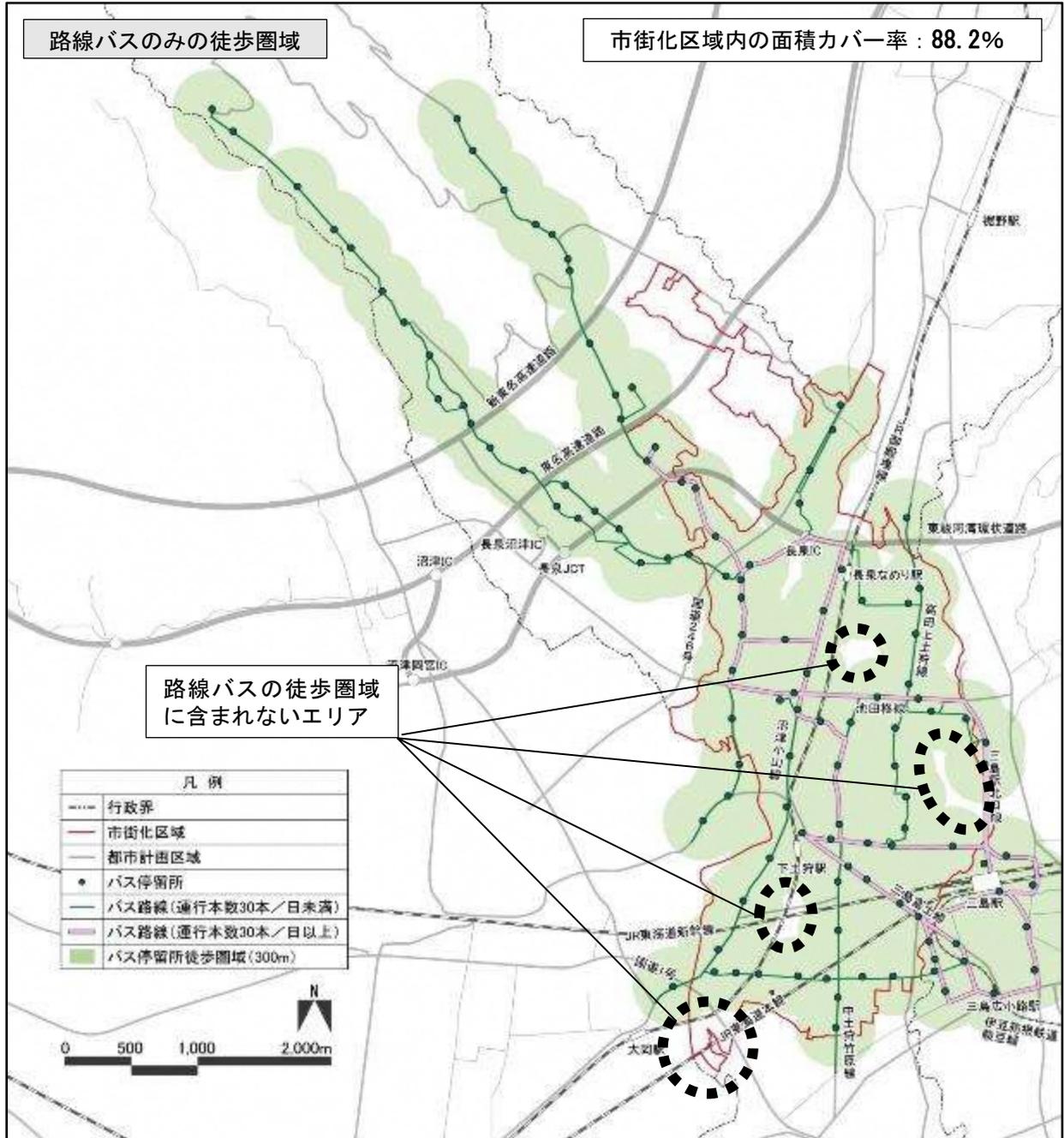


#### ④公共交通路線の徒歩圏域

- ・鉄道駅の半径 800m、バス停の半径 300mを徒歩圏<sup>※1</sup>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<sup>※2</sup>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

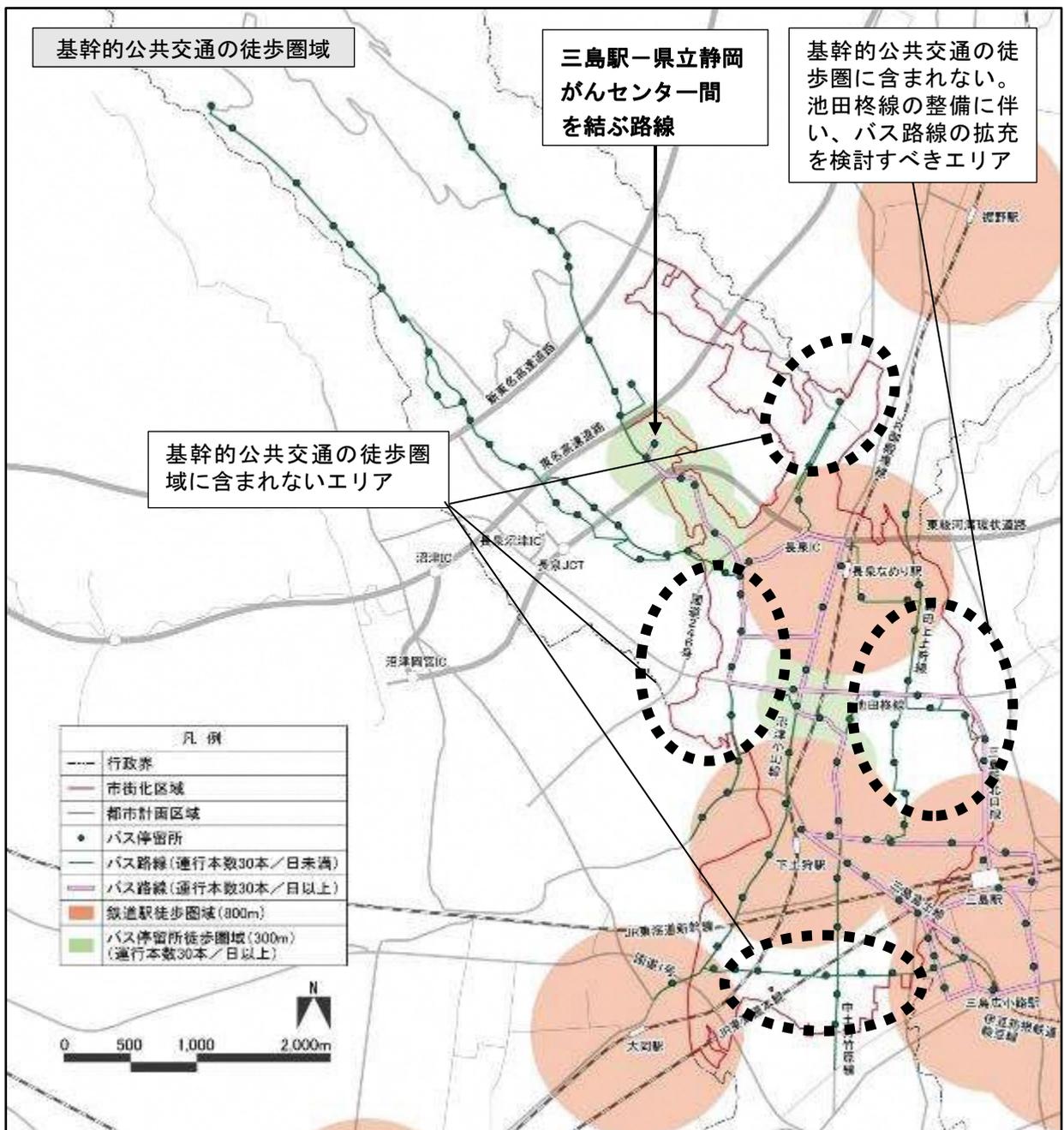


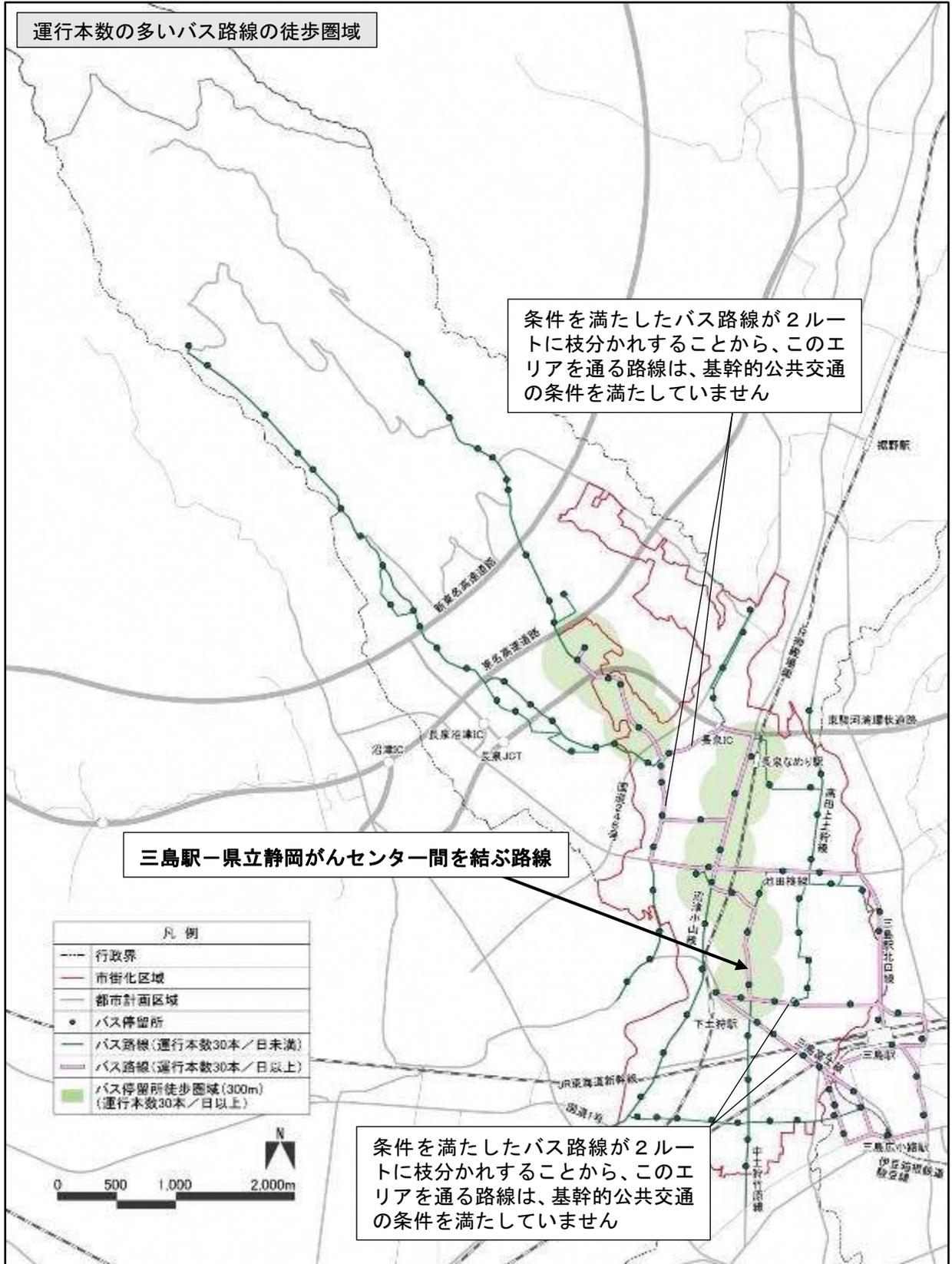


## ⑤ 基幹的公共交路線の徒歩圏域

- ・「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）

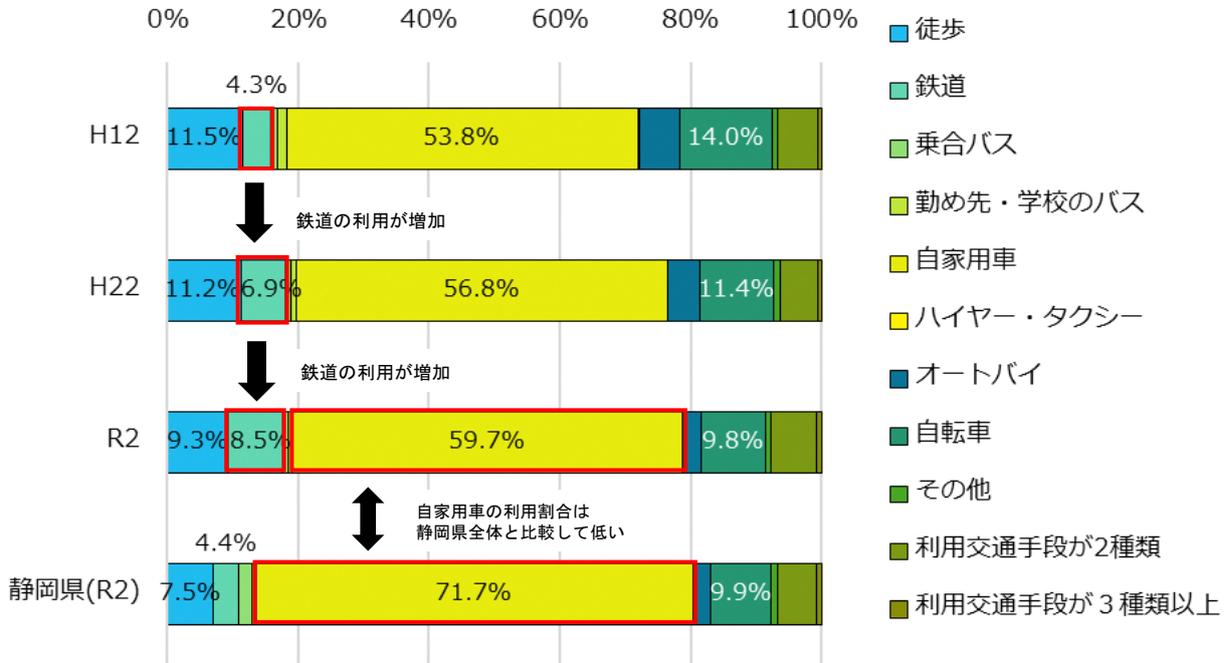
## ⑥公共交通分担率の状況

- ・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							利用交通手段が3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			
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

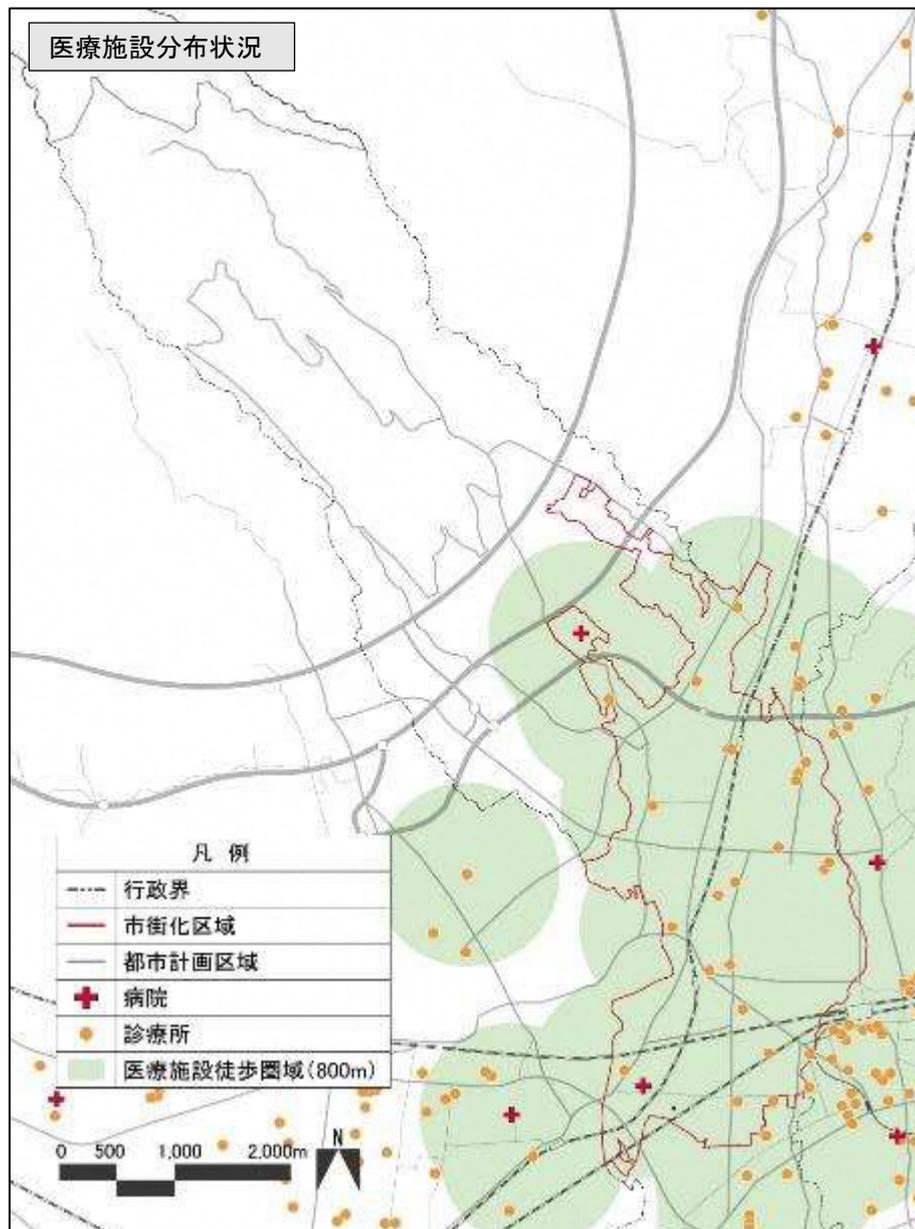
## (4) 都市機能の現状整理

### 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<sup>※1</sup>の徒歩圏（半径800m<sup>※2</sup>）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）

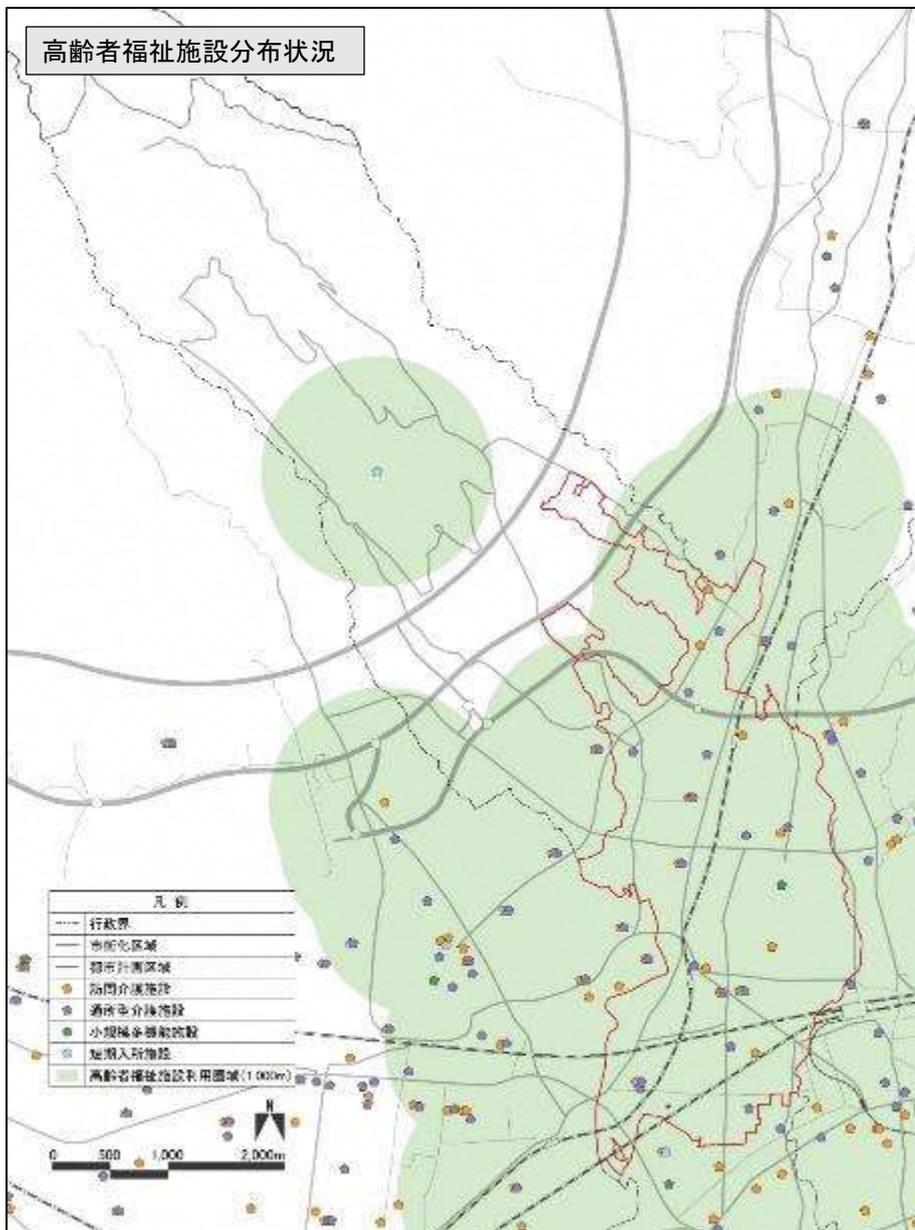
## ②高齢者福祉施設

### (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」）

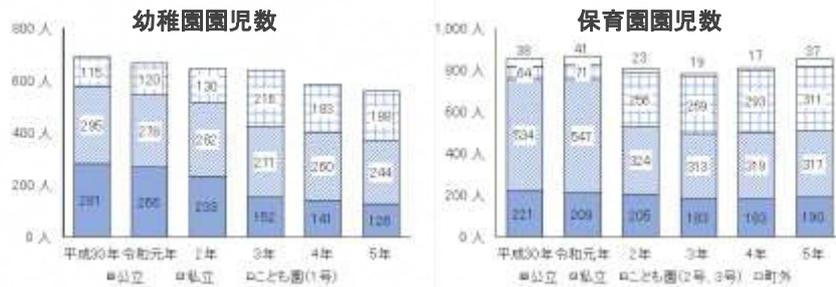


出典：介護データベース（株式会社エス・エム・エス運営。厚生労働省介護サービス情報公開システム）（令和5年7月時点）

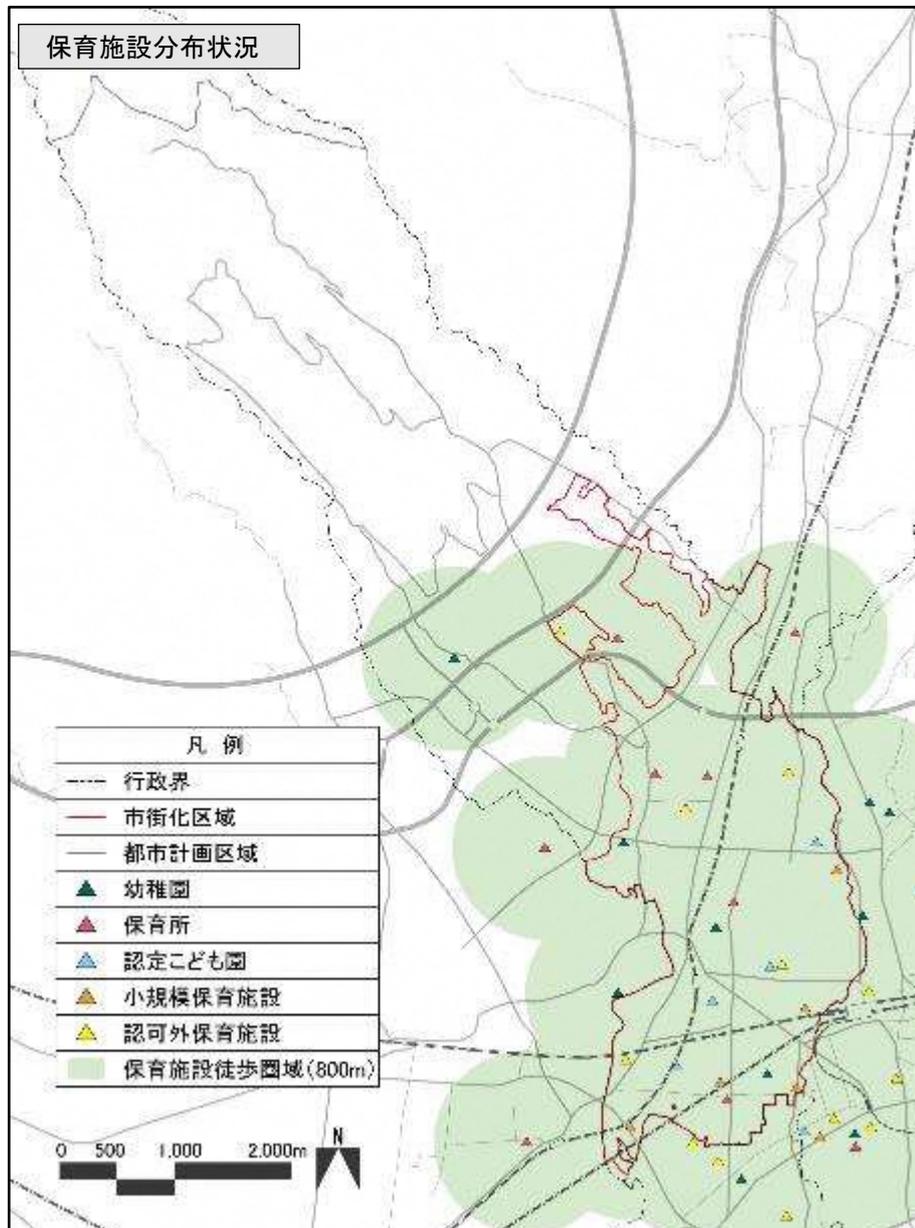
### ③保育施設

- ・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：長泉町こども未来課資料（令和 5 年 7 月）

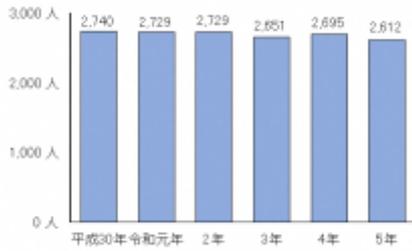


出典：長泉町 HP、清水町 HP、裾野市 HP、三島市 HP、沼津市 HP、ほかつーる（令和 5 年 7 月時点）

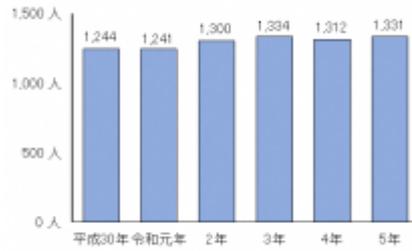
#### ④学校施設（町立小中学校）

- ・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。

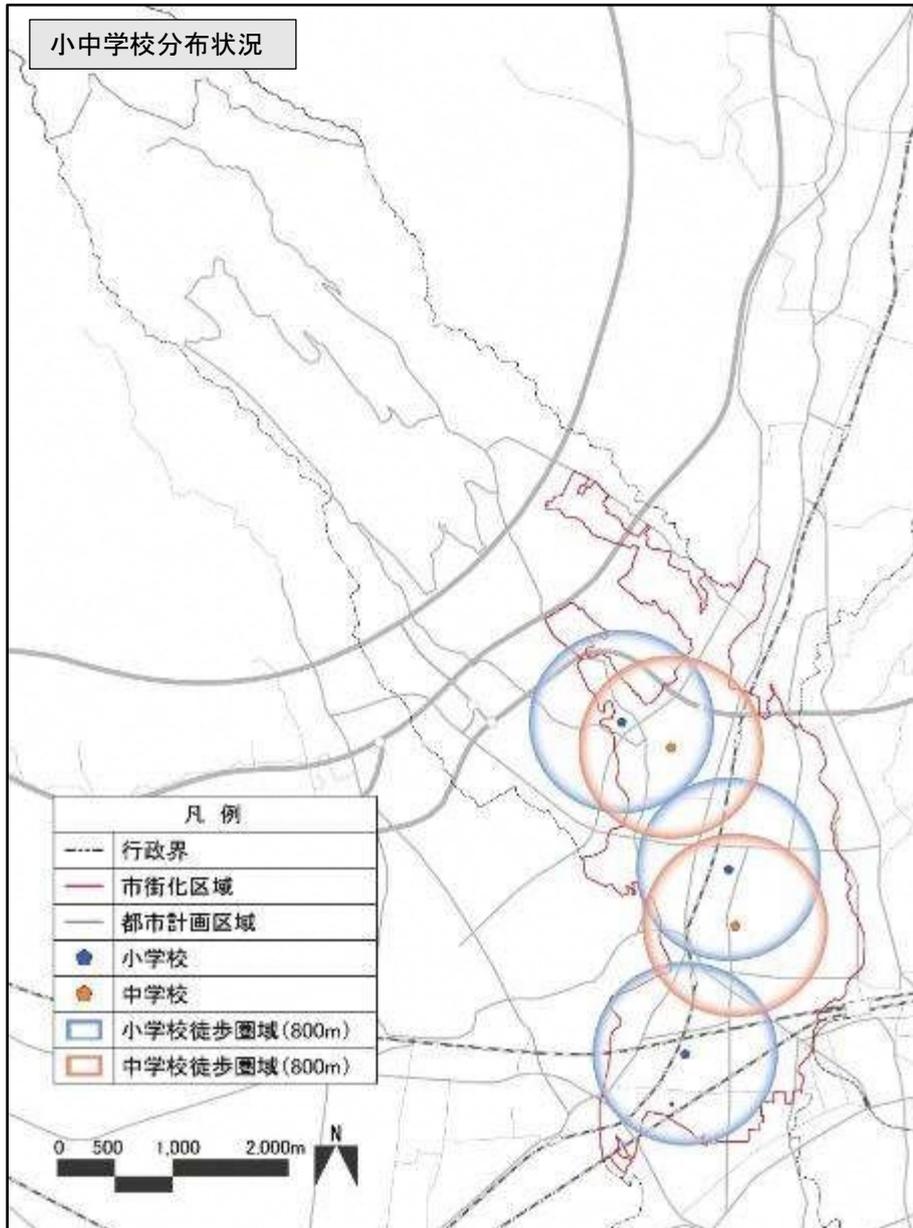
小学校児童数



中学校生徒数



出典：長泉町教育推進課資料（令和5年7月）



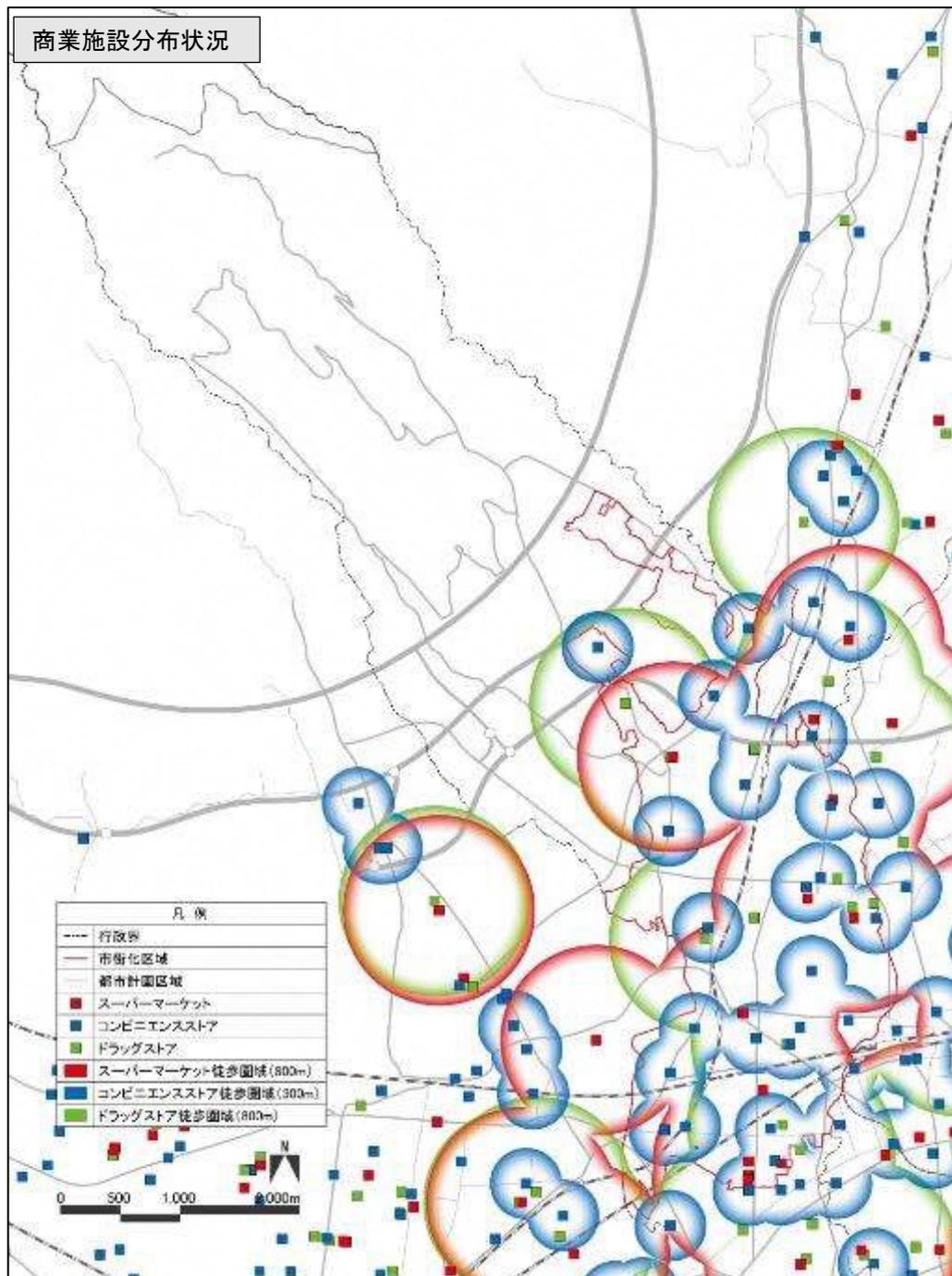
出典：長泉町 HP（令和5年7月）

## 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<sup>※1</sup>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<sup>※2</sup>）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。

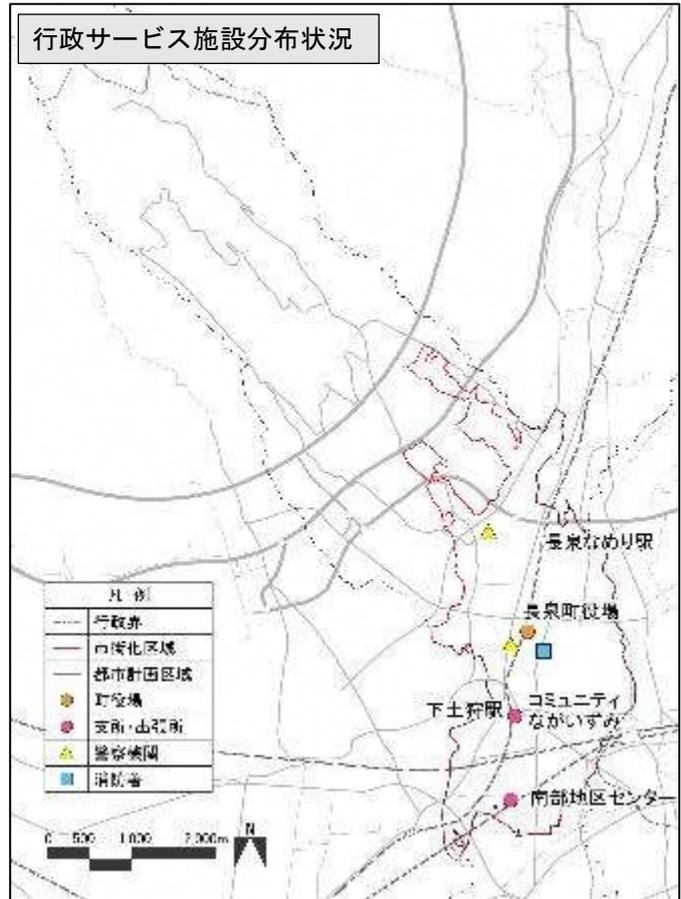
※2 コンビニエンスストアの徒歩圏域は利用実態に合わせ、バス停からの徒歩圏域と同じ半径300mとします。



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）

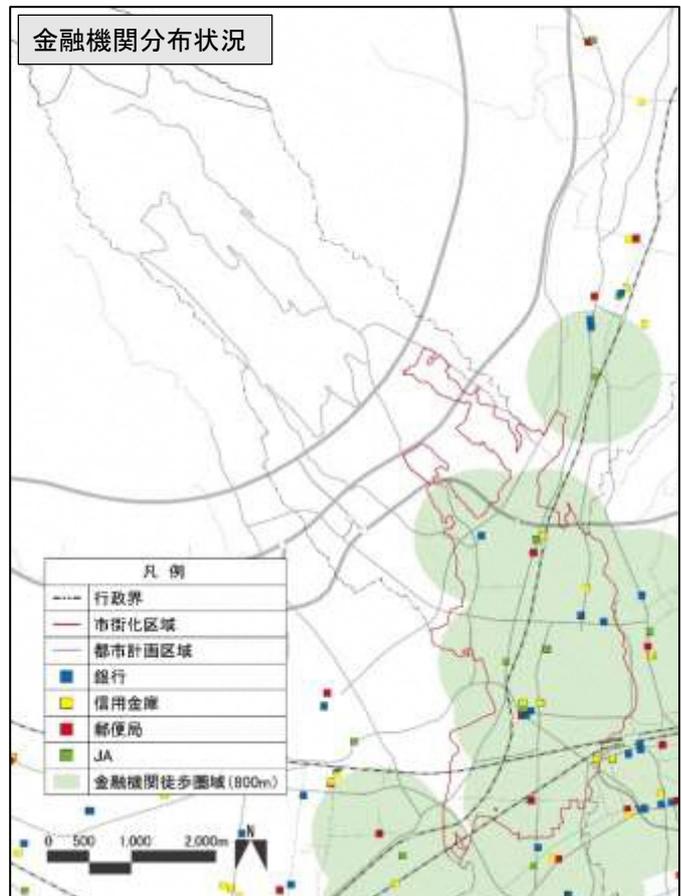
- ・長泉町役場は下土狩駅と長泉なめり駅の概ね中間地点に立地しています。
- ・そのほか、町役場の窓口機能が設けられている施設として、コミュニティながいずみや南部地区センターがそれぞれ立地しています。
- ・警察は、町内全域が裾野警察署の管轄であり、町内には裾野警察署長泉町交番、裾野警察署下長窪交番が立地しています。また、消防署は中土狩に長泉消防署があります。



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。

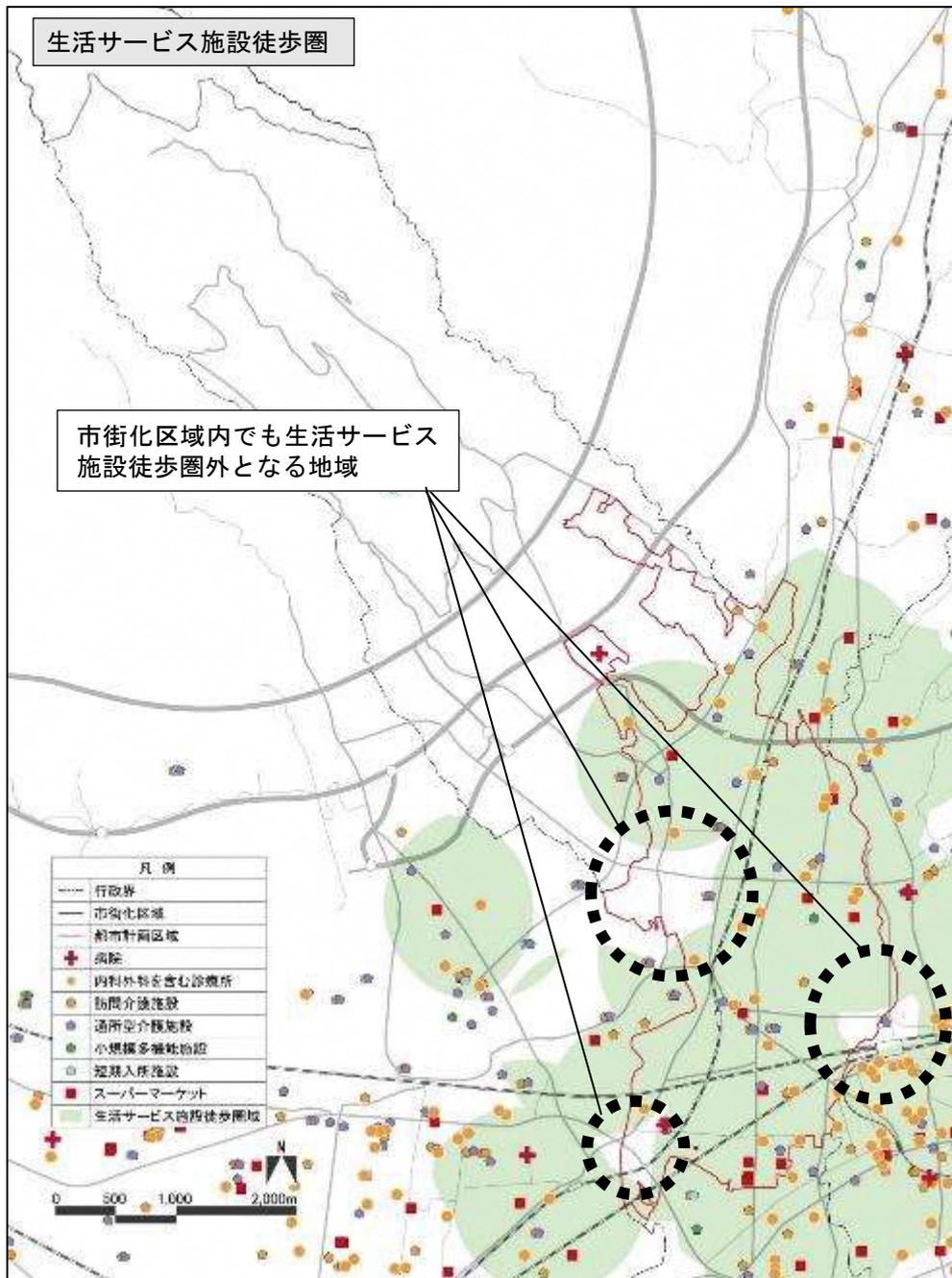


出典：日本全国銀行・ATMマップ（令和5年7月時点）

## ⑧生活サービス施設の徒歩圏域

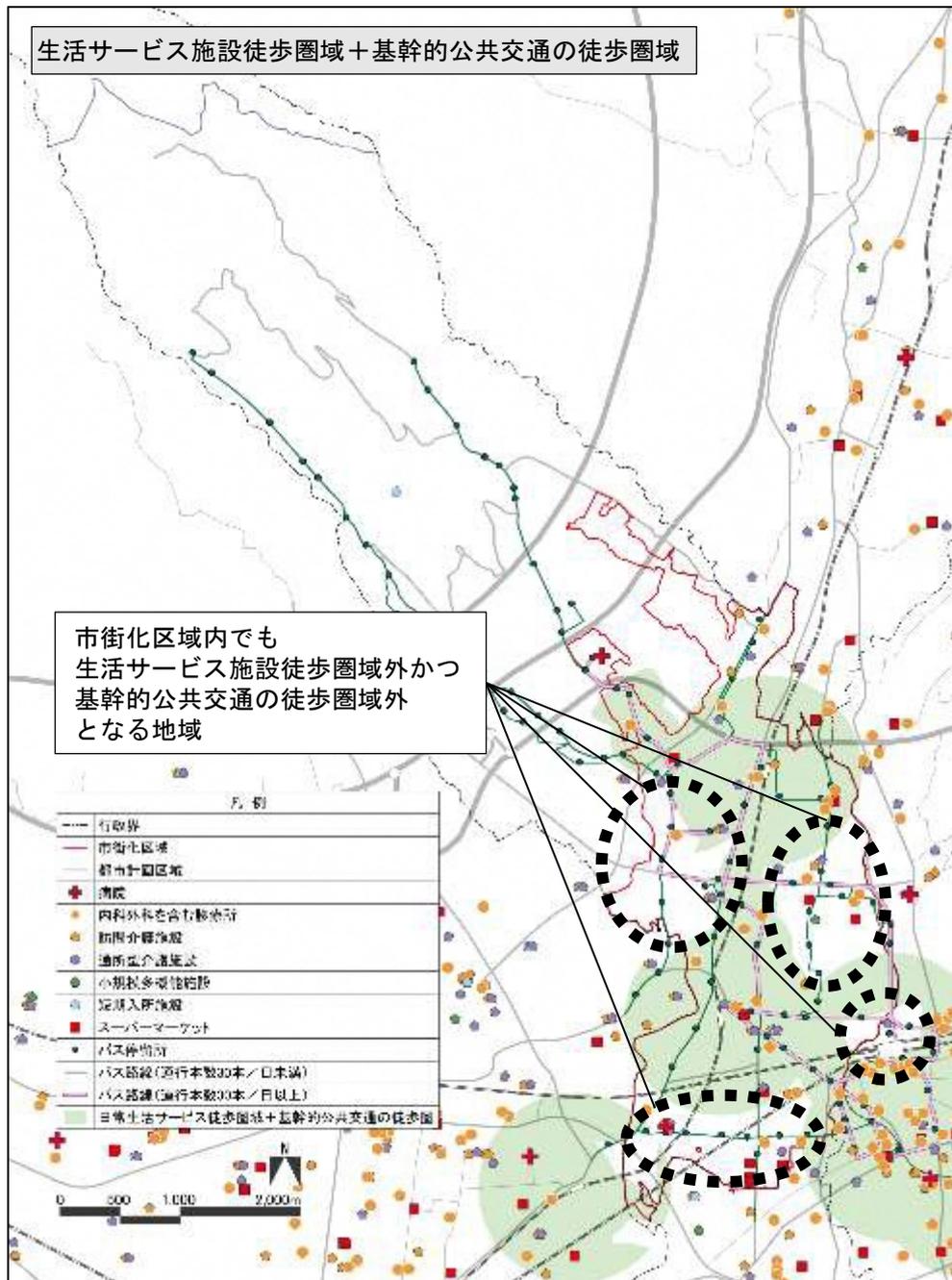
### 医療・福祉・商業施設の徒歩圏域

- ・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）の全ての徒歩圏内に含まれるエリア（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+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

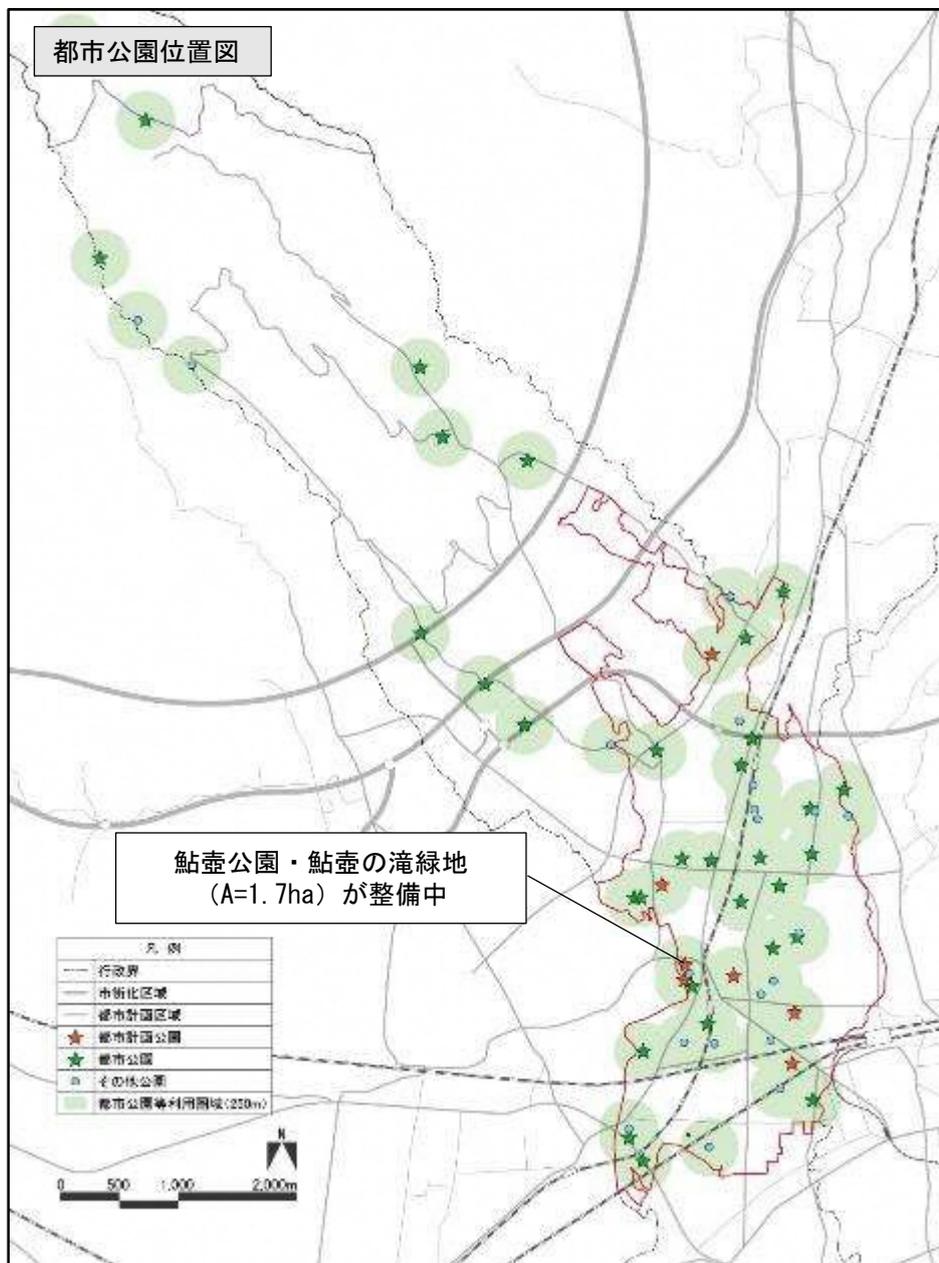
### ①都市公園※1

- ・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。



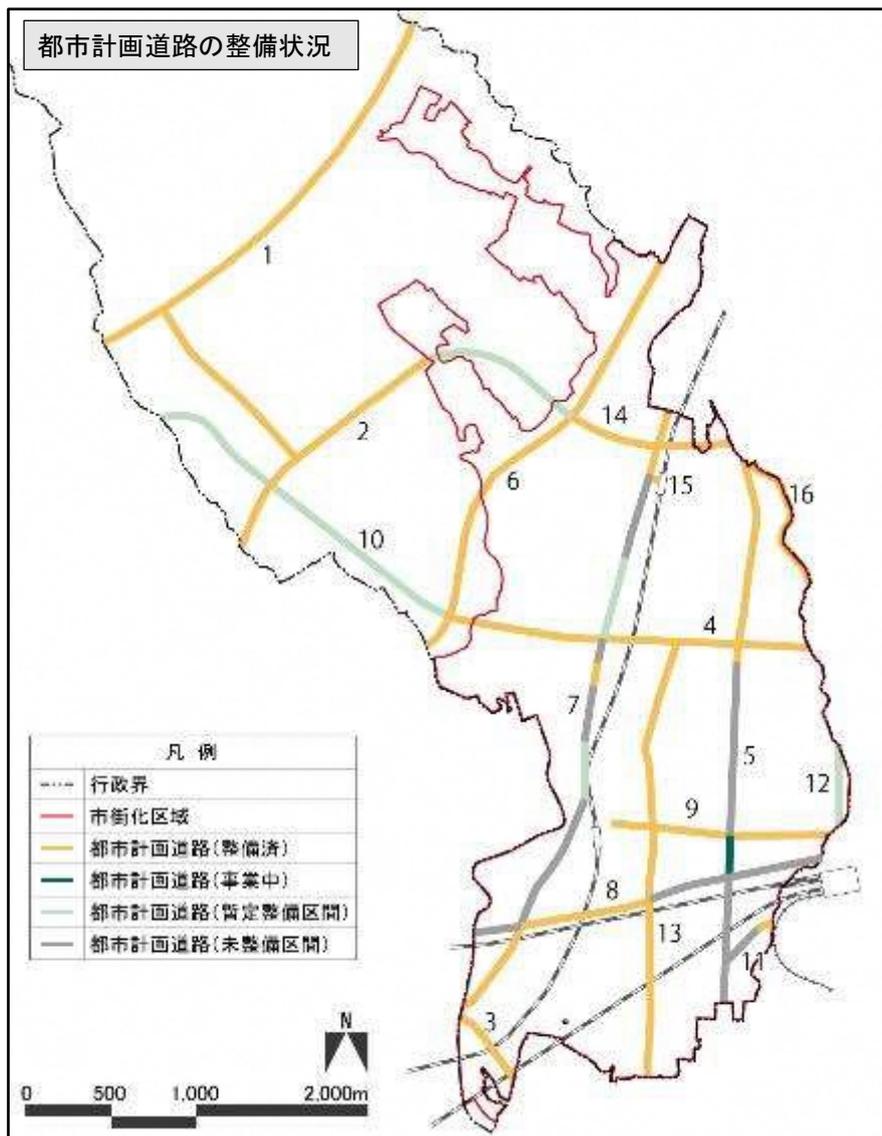
出典：長泉町緑の基本計画（令和2年3月）

## 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）】

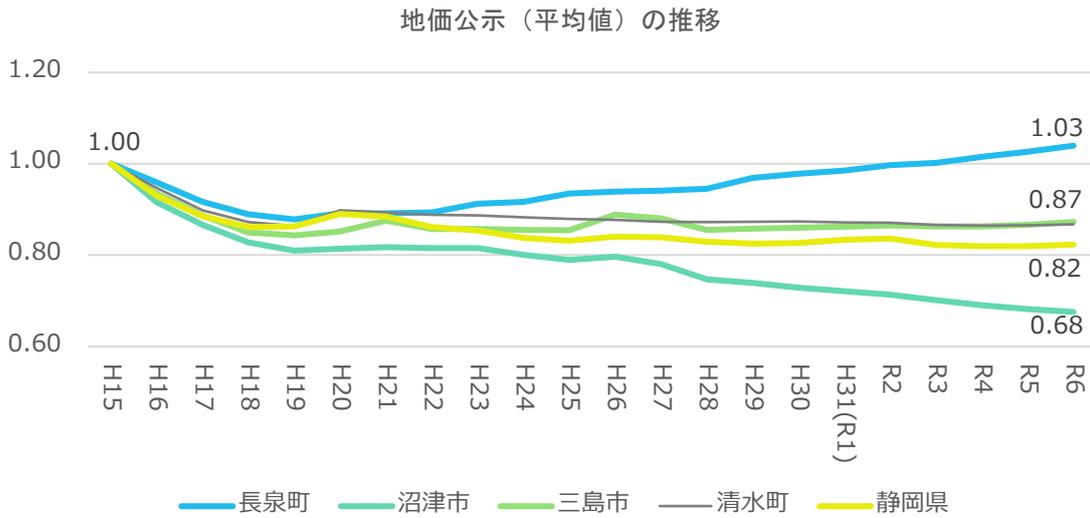
対象番号	名称	対象番号	名称
1	1・2・2 第二東名自動車道	9	3・4・13 下土狩文教線
2	1・4・1 東駿河湾環状線	10	3・3・22 片浜池田線
3	3・2・1 中央幹線	11	3・5・71 小山三軒家線
4	3・2・2 池田終線	12	3・4・68 三島駅北口線
5	3・4・3 高田上土狩線	13	3・5・47 中土狩竹原線
6	3・3・5 沼津南一色線	14	3・1・55 東駿河湾環状線（連絡路）
7	3・4・8 納米里本田町線	15	3・4・66 新駅西口線
8	3・3・10 沼津三島線	16	8・7・4 桜堤遊歩道



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、都市計画道路池田終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

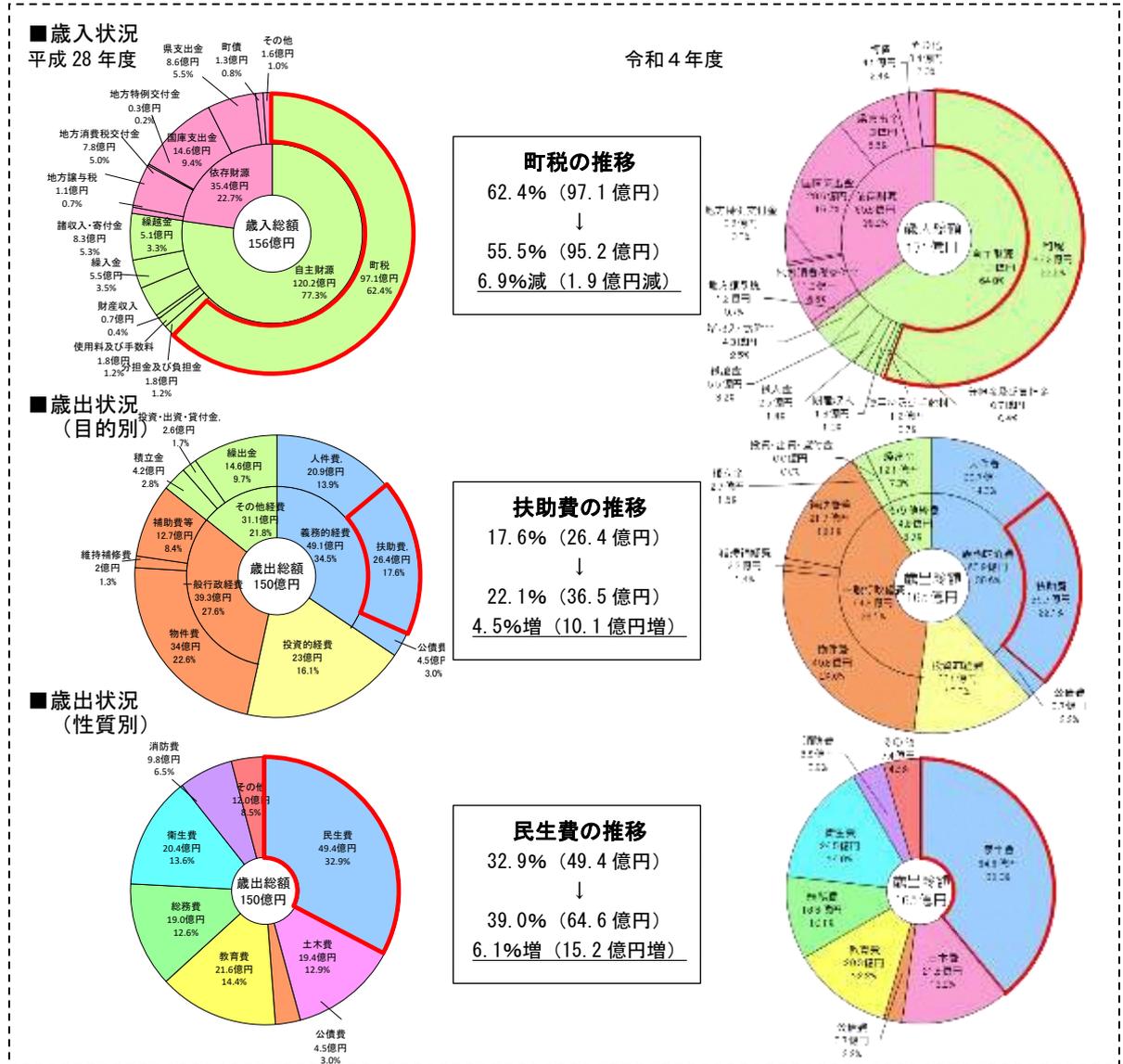
## (7) 歳入・歳出の推移

・令和4年度の町の財政状況は非常に良好で、財政力指数<sup>※</sup>は1.18と静岡県内で最も高い水準ですが、平成28年度と令和4年度の町の歳入状況（一般会計）を見ると、町税は1.9億円減少しており、歳入に占める町税の割合は6.9%減少しています。

※ 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。



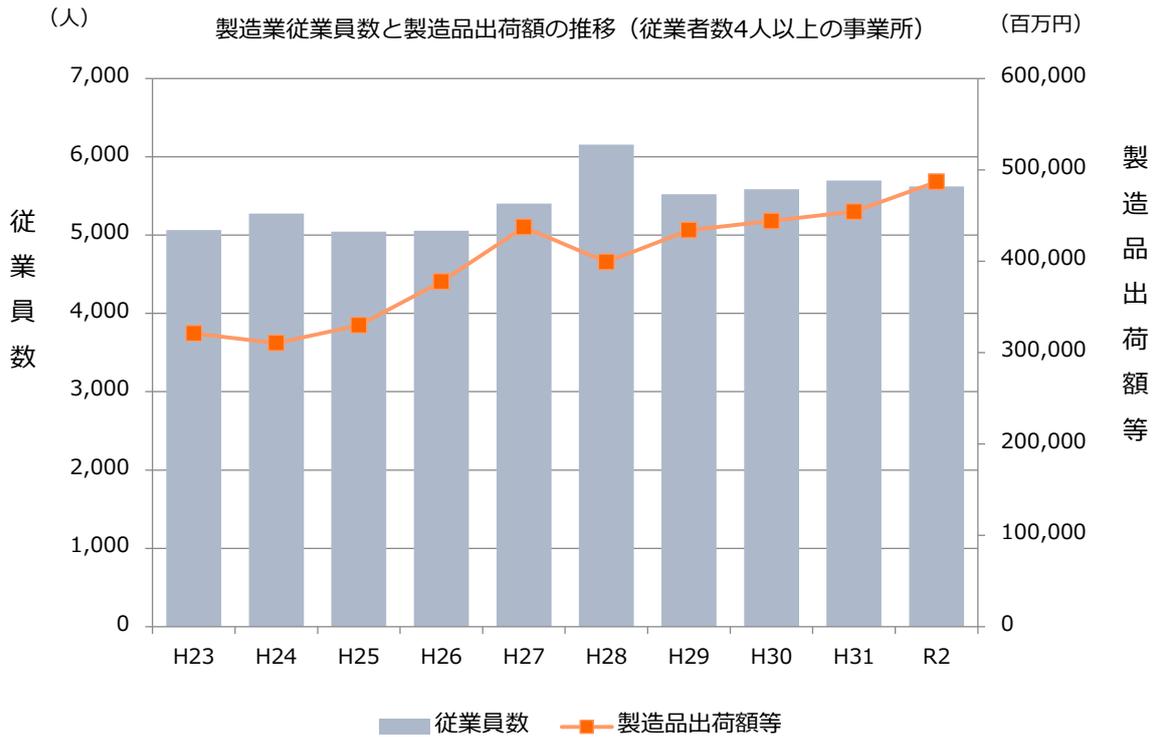
出典：企画財政課資料（令和5年11月）



出典：企画財政課資料（令和5年11月）

## (8) 産業の状況

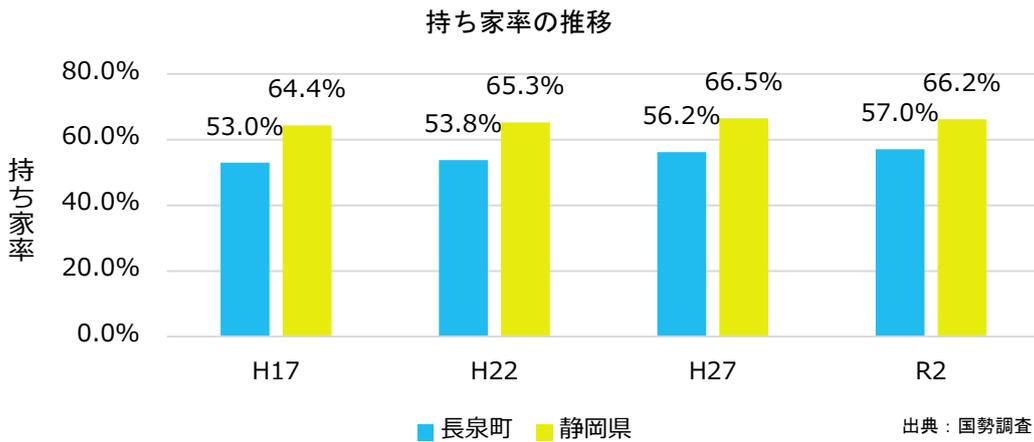
- ・町内に数多く立地している企業や工場について、将来の人口動向の変化率によって起こりうる課題点を整理するため、事業所数及び従業員数、出荷額の推移を把握します。
- ・平成 23 年から令和 2 年の 10 年間の従業員数は増加傾向にあり、製造品出荷額等も増加傾向にあります。



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）

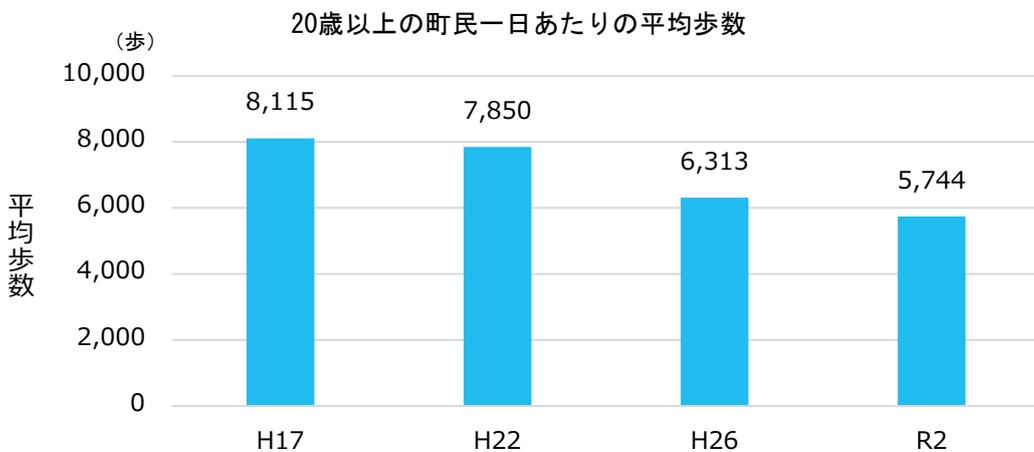
## (9) 持ち家率の状況

- ・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。

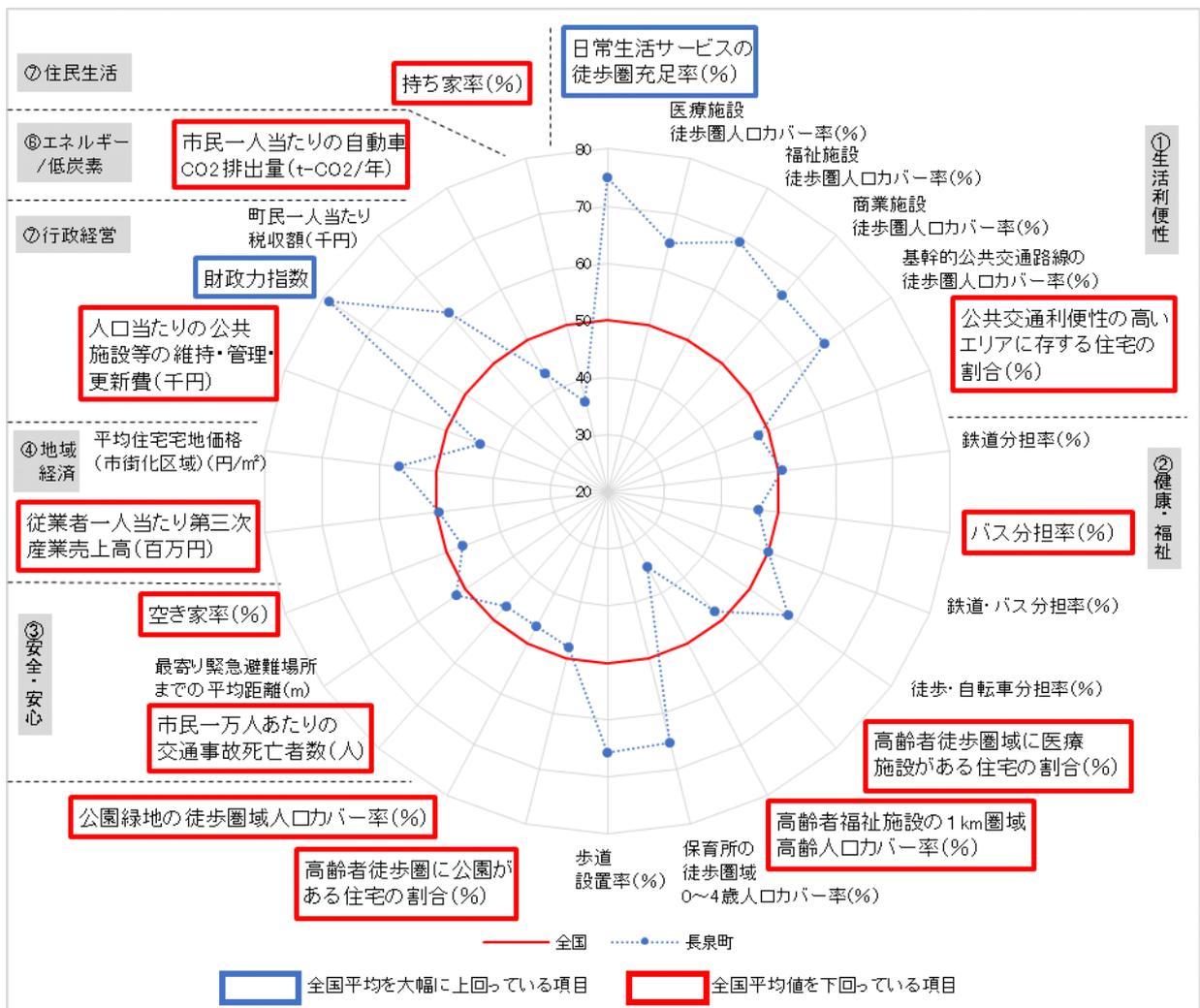


出典：ながいずみ健康づくりプラン（平成 18 年）  
 （平成 18 年は 16 歳～69 歳の平均歩数を使用）  
 ながいずみ健康プラン後期計画（平成 21 年、平成 26 年）  
 第 4 次長泉町健康増進計画（令和 2 年）

## (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。**

- ・人口分布の状況を見ると、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、アクセシビリティ向上の検討が必要。**

- ・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見ると、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