

第3章 ● 都市づくりの基本方針

1 都市づくりの理念、目標

- (1) 本町における立地適正化計画の基本方針
- (2) 目標とすべきターゲットの設定
- (3) 施策のテーマと方向性

2 将来の目指すべき方向性

- (1) 前提となる考え方
- (2) 「まちの拠点等」の方針
- (3) ゾーン形成の方針
- (4) 軸形成（公共交通）の方針
- (5) 将来の骨格構造

1 都市づくりの理念、目標

- ・都市計画マスタープランでの「都市づくりの目標」や、第2章で整理した「立地適正化計画策定にあたってターゲットとなる要素」をもとに、立地適正化計画の基本方針や目標とすべきターゲットを設定します。

(1) 本町における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「住みたい、歩きたいまち ながいずみ」と設定します。

都市計画マスタープランにおける都市づくりの目標

「富士山や愛鷹山の恵みと都市の魅力が備わった

快適で便利なまち 長泉」

立地適正化計画策定にあたってターゲットとなる要素

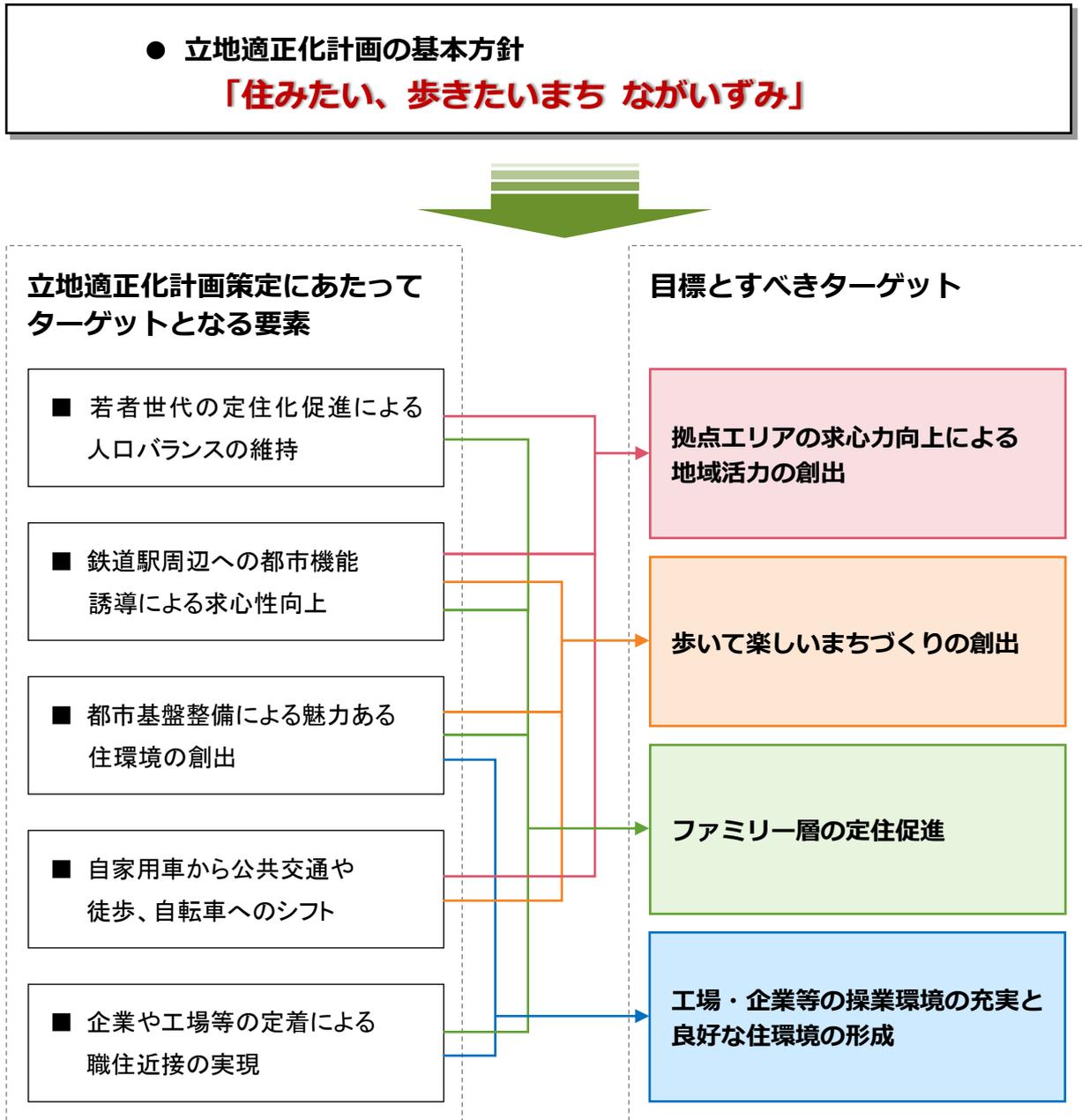
- 若者世代の定住化促進による人口バランスの維持
- 鉄道駅周辺への都市機能誘導による求心性向上
- 都市基盤整備による魅力ある住環境の創出
- 自家用車から公共交通や徒歩、自転車へのシフト
- 企業や工場等の定着による職住近接の実現

● 立地適正化計画の基本方針

「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

- 立地適正化計画の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。



(3) 施策のテーマと方向性

- ・ 目標とすべきターゲットの具体化に向け、施策テーマと施策の方向性を以下のとおり設定します。

目標とすべきターゲット: 拠点エリアの求心力向上による地域活力の創出

【施策テーマ】人が多く集まる鉄道駅周辺などへの都市機能の誘導

【施策の方向性】

- ◆ 拠点エリアの人通り増加によるにぎわい創出
- ◆ 拠点エリアの誘導施設増加によるにぎわい創出
- ◆ 拠点エリアのアクセス性向上によるにぎわい創出

目標とすべきターゲット: 歩いて楽しいまちづくりの創出

【施策テーマ】歩いて暮らせる快適な住環境の形成と公共交通の充実

【施策の方向性】

- ◆ 自家用車以外の交通手段への転換
- ◆ 歩行者に安全で快適な道路空間の創出
- ◆ 公共交通を利用しやすい環境の創出

目標とすべきターゲット: ファミリー層の定住促進

【施策テーマ】地域の若返りや町の継続的な発展を念頭に置いた居住の誘導

【施策の方向性】

- ◆ 若者世代、ファミリー層の定住及び流入促進による人口バランスの維持
- ◆ 一度町を離れた若者世代の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の向上

目標とすべきターゲット: 工場・企業等の操業環境の充実と良好な住環境の形成

【施策テーマ】住宅と工場・企業の住み分けによる双方にとっての環境保全

【施策の方向性】

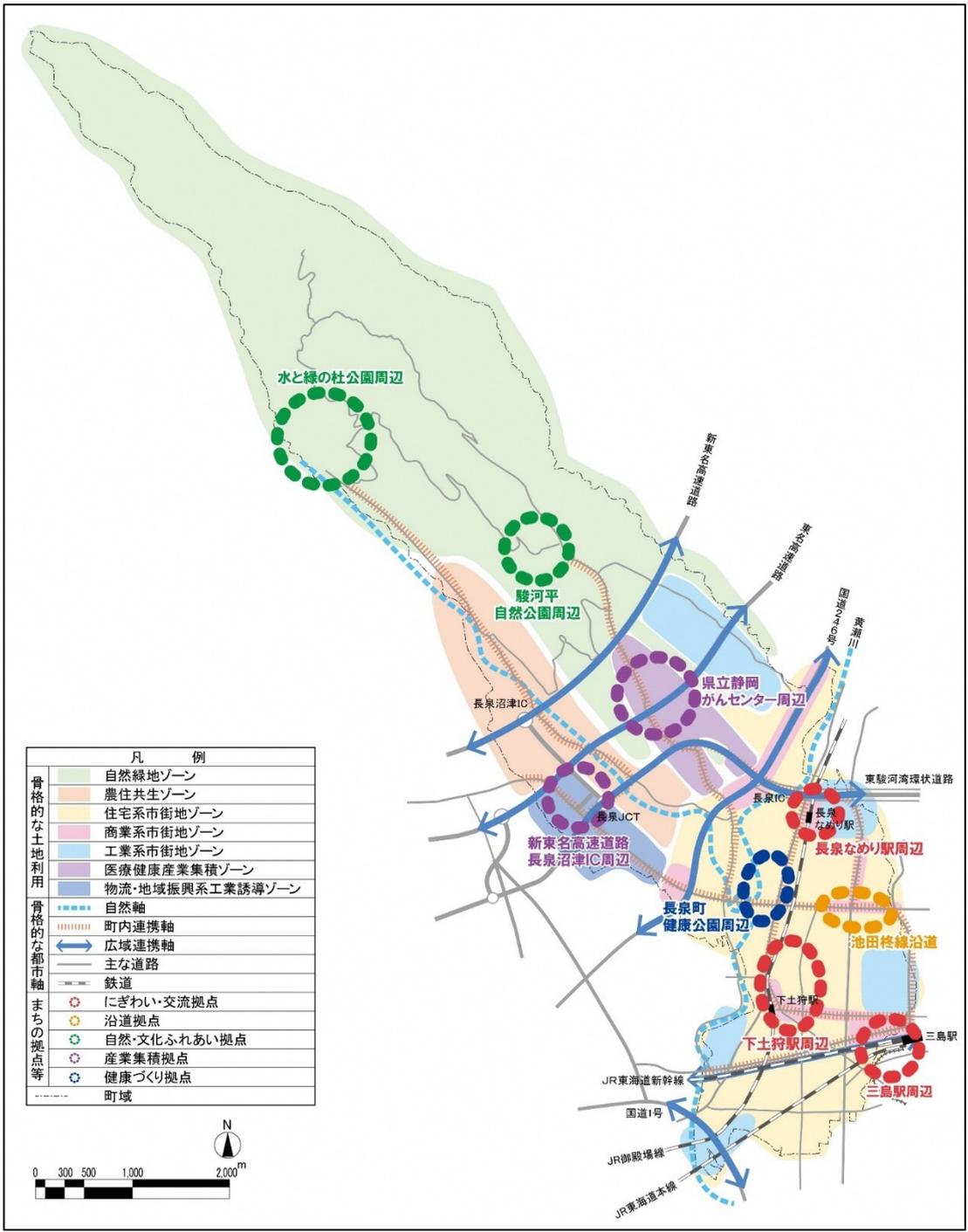
- ◆ 企業誘致による雇用の受け皿創出
- ◆ 町内企業の留置による雇用と税収の維持・増進
- ◆ 適正な土地利用誘導による住環境の形成

2 将来の目指すべき方向性

(1) 前提となる考え方

- ・都市計画マスタープランにおいては、「骨格的な土地利用」、「骨格的な都市軸」、「まちの拠点等」からなる将来都市構造を以下のとおり設定しています。
- ・立地適正化計画では、将来都市構造を踏まえ、都市機能誘導区域、居住誘導区域設定のあり方や立地適正化計画での方向性を設定します。

【都市計画マスタープランでの将来都市構造図】



(2)「まちの拠点等」の方針

- ・都市計画マスタープランの「まちの拠点等」に位置付けられている箇所の立地適正化計画での方向性を以下のとおり設定します。
- ・「自然・文化ふれあい拠点」は、都市的土地利用を図る拠点ではないため、対象外とします。

① にぎわい交流拠点

・三島駅北口周辺

【都市計画マスタープランでの土地利用の方向性】

- ・近隣市との連携のもと、広域都市圏に求められる機能の充実や高次都市機能^{※1}の集積を促進します。



【立地適正化計画での方向性】

- ☞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^{※2}**」に位置づけ、将来的な土地利用の方向性を検討します。

・下土狩駅周辺

【都市計画マスタープランでの土地利用の方向性】

- ・本町の中心拠点に位置づけ、交通結節点機能の充実を図るとともに、魅力ある商業施設等の集積や行政機能の充実を促進し、にぎわいを創出します。また、歩いて楽しい商業・業務地を形成するため、良好な沿道景観の創出、空間のユニバーサルデザイン化や休憩空間の整備等を推進します。



【立地適正化計画での方向性】

- ☞本町の中心拠点として、**都市機能誘導区域**に位置づけます。
- ☞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。

※1 高次都市機能：町全域やさらに広い地域からの利用が見込まれる、質の高いサービスを提供する都市機能。

※2 広域拠点可能性エリア：静岡県東部の広域的な拠点になりうる箇所として、将来的に都市機能誘導区域の設定を目指すため、今後の土地利用の方向性や目指すべき将来像について詳細な検討を行うべきエリア。

・長泉なめり駅周辺

[都市計画マスタープランでの土地利用の方向性]

- ・県立静岡がんセンター周辺や駿河平周辺等、郊外部への玄関口として交通結節点機能の充実を図るとともに、地域の拠点として、日常生活に必要な商業施設や生活サービス施設等の集積を促進します。



[立地適正化計画での方向性]

- ☞地域の拠点として、**都市機能誘導区域**に位置づけます。
- ☞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 沿道拠点

・(都)池田柵線沿道

[都市計画マスタープランでの土地利用の方向性]

- ・町民の日常生活を支える沿道拠点として、交通利便性を活かし、公共公益施設や商業施設、生活サービス施設等の立地を維持・充実に、周辺環境との調和に配慮した商業・業務地を形成します。



[立地適正化計画での方向性]

- ☞町民の日常生活を支える沿道拠点として、**都市機能誘導区域**に位置づけます。
- ☞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 産業集積拠点

・県立静岡がんセンター周辺

[都市計画マスタープランでの土地利用の方向性]

- ・周辺環境や農業との調和を図りつつ、ファルマバレープロジェクトの中核的地域として、医療・健康関連の企業の誘致や研究開発機能、人材育成機能（大学、専門学校等を含む）等の集積を図ります。



[立地適正化計画での方向性]

- ☞医療・健康関連の企業誘致を目指す拠点であり、住民の生活利便性向上を目指す立地適正化計画とは性質が異なります。
- ☞都市機能誘導区域には位置づけず、都市計画マスタープランと同様に**産業集積拠点**に位置づけます。

・新東名高速道路長泉沼津IC周辺

[都市計画マスタープランでの土地利用の方向性]

- ・新東名高速道路長泉沼津 IC へのアクセス道路である（都）片浜池田線の沿道においては、周辺の自然的土地利用との調整や周囲との景観との調和を図りつつ、交通利便性を活かした新たな活力創出の拠点や町内既存工場の移転の受け皿となるよう、物流関連事業所や地域振興に寄与する事業所等を計画的に誘導します。



[立地適正化計画での方向性]

- ☞新たな活力創出を目指す拠点であり、住民の生活利便性向上を目指す立地適正化計画とは性質が異なります。
- ☞都市機能誘導区域には位置づけず、都市計画マスタープランと同様に産業集積拠点に位置づけます。

④ 健康づくり拠点

・長泉町健康公園周辺

[都市計画マスタープランでの土地利用の方向性]

- ・長泉町健康公園（健康づくりセンター、アリーナ、温水プール、グラウンド等）や福祉会館が集積する健康づくりや福祉の拠点として、町民の健康づくりをスポーツ・運動、保健、福祉等様々な面から総合的に支援する環境を整えます。



[立地適正化計画での方向性]

- ☞町民の健康づくりを総合的に支援する拠点であり、住民の生活利便性向上を目指す立地適正化計画とは性質が異なります。
- ☞都市機能誘導区域には位置づけず、都市計画マスタープランと同様に健康づくり拠点に位置づけます。

(3) ゾーン形成の方針

- ・都市計画マスタープランで「骨格的な土地利用」を図るゾーンに位置づけられている箇所の方向性を以下のとおり整理します。

・住宅系市街地ゾーン(市街化区域内の住宅地)

[都市計画マスタープランでの土地利用の方向性]

- ・良好な居住環境を維持するとともに、各地区が抱える課題に応じて、生活道路の拡幅整備、公園・緑地の確保等の生活基盤の整備・改善や土地利用制限の見直し等を進め、暮らしやすい居住環境の維持・向上を図ります。



[立地適正化計画での方向性]

- ☞居住の誘導を図るゾーンであるため、**居住誘導区域**に位置づけ、人口密度の維持を目指します。

・住宅系市街地ゾーン(市街化区域に連担する市街化調整区域の一部)

[都市計画マスタープランでの土地利用の方向性]

- ・良好な居住環境を維持するとともに、各地区が抱える課題に応じて、生活道路の拡幅整備、公園・緑地の確保等の生活基盤の整備・改善や土地利用制限の見直し等を進め、暮らしやすい居住環境の維持・向上を図ります。



[立地適正化計画での方向性]

- ☞立地適正化計画においては居住誘導区域に位置付けることはできませんが、公共交通の維持・充実のほか、新たな公共交通体系の検討により、既存集落の利便性確保を目指します。

・商業系市街地ゾーン(国道 246 号沿道の一部)

[都市計画マスタープランでの土地利用の方向性]

- ・周辺環境との調和、良好な沿道景観の形成等に配慮しながら、交通利便性を活かした沿道型の店舗・サービス施設等の集積を図り、沿道型商業・業務地としての魅力の向上を図ります。



[立地適正化計画での方向性]

- ☞沿道型商業・業務地としての魅力向上を図るエリアであり、歩いて暮らせるまちづくりを目指す立地適正化計画の方向性とは性質が異なるため、都市機能誘導区域に位置づけません。
- ☞周辺には住宅地が形成されているため、市街化区域内においては、**居住誘導区域**に位置づけ、人口密度の維持を目指します。

・商業系市街地ゾーン(高田上土狩線沿道(上土狩地区))

[都市計画マスタープランでの土地利用の方向性]

- ・周辺環境との調和や良好な沿道景観の形成等に配慮した、沿道型の店舗・サービス施設等の立地を誘導し、魅力ある沿道型商業・業務地を形成します。



[立地適正化計画での方向性]

- ☞沿道型商業・業務地の形成を図るエリアであり、歩いて暮らせるまちづくりを目指す立地適正化計画の方向性とは性質が異なるため、都市機能誘導区域に位置づけません。
- ☞周辺には住宅地が形成されているため、**居住誘導区域**に位置づけ、人口密度の維持を目指します。

・工業系市街地ゾーン(工業団地、大規模工場)

[都市計画マスタープランでの土地利用の方向性]

- ・産業の発展・振興を図るとともに、周辺の自然環境や居住環境に配慮した環境づくりを促進し、工業地として良好な環境の維持・充実を図ります。



[立地適正化計画での方向性]

- ☞工場の維持・集積により雇用の創出を目指すゾーンであり、住民の生活利便性の立地適正化計画とは性質が異なるため、居住誘導区域には位置づけません。

・医療健康産業集積ゾーン(県立静岡がんセンター周辺)

[都市計画マスタープランでの土地利用の方向性]

- ・ファルマバレープロジェクトの中核的地域として、医療・健康関連の企業の誘致や研究開発機能、人材育成機能等の集積を図ります。



[立地適正化計画での方向性]

- ☞産業集積拠点に位置付けられており、積極的な居住を誘導する箇所ではないため、居住誘導区域には位置づけません。



・物流・地域振興系工業誘導ゾーン(新東名高速道路長泉沼津IC周辺)

[都市計画マスタープランでの土地利用の方向性]

- ・周辺の自然的土地利用との調整を図りつつ、交通利便性を活かした新たな活力創出の拠点となるような物流関連事業所や地域振興に寄与する事業所等を計画的に誘導します。



[立地適正化計画での方向性]

- ☞立地適正化計画における居住誘導区域の位置づけはせず、産業集積拠点として土地利用の推進を図ります。

・農住共生ゾーン(市街化調整区域の集落地等)

[都市計画マスタープランでの土地利用の方向性]

- ・農業生産の場としてだけでなく、自然環境と都市環境をつなぐ良好な緑地空間として、まとまりのある農地を保全します。
- ・自然や農地に囲まれたゆとりある集落地環境を維持します。



[立地適正化計画での方向性]

- ☞立地適正化計画における居住誘導区域の位置づけはせず、都市計画マスタープランで示した土地利用の推進を図ります。立地適正化計画では公共交通による利便性確保を目指します。

・自然緑地ゾーン(駿河平等)

[都市計画マスタープランでの土地利用の方向性]

- ・都市に安らぎと潤いを与える良好な自然環境、美しい景観を保全します。
- ・公園や遊歩道等の整備・充実により、自然を気軽に親しみ、楽しむことができる憩いの場やレクリエーション活動の場としての魅力を高めます。



[立地適正化計画での方向性]

- ☞立地適正化計画における居住誘導区域の位置づけはせず、都市計画マスタープランで示した土地利用の推進を図ります。立地適正化計画では公共交通による利便性確保を目指します。

(4) 軸形成（公共交通）の方針

- ・地域間を連携するための骨格軸となりうる公共交通についての方向性を以下のとおり位置づけます。

・公共交通についての方針

[都市計画マスタープランでの土地利用の方向性]

- ・長泉町地域公共交通協議会等を通じ、住民・地域・交通事業者・行政が連携・協力しながら、公共交通の利用促進による低炭素都市の実現を目指し、地域の実情に応じた利便性の高い公共交通の維持・充実を図ります。
- ・JR 御殿場線については、「御殿場線利活用推進協議会」を通じて、通勤・通学時間帯の列車の増発や JR 東海道本線及び小田急線との連携体系の見直し等を関係機関に対して要望します。
- ・バス交通については、民間の路線バスと自主運行バス（長泉町コミュニティバス等）が連携しながら、利便性を高めるとともに、利用促進に努めます。
- ・地域の実情に応じた公共交通のニーズに対応するため、デマンド交通や乗り合いタクシー、自動運転車両等の新たな公共交通の導入を検討します。
- ・鉄道駅は、既存の機能を維持するとともに、誰もが安心して安全に利用することができる環境づくりを図ります。
- ・下土狩駅は、本町の玄関口にふさわしい駅前空間とするとともに、アクセスのしやすさや他の交通機関への乗り換えの利便性、三島駅との連絡の向上を図るため、交通事業者と連携し、魅力ある環境整備に努めます。
- ・長泉なめり駅は、駅前広場において交通結節点としての機能を維持するとともに、駐輪場の拡充等を検討し、利用者の利便性向上を図ります。
- ・日常生活に必要な商業施設や生活サービス施設が集積している（都）池田柵線沿道は、バス等公共交通の乗り換え機能の新設を検討し、地域間をつなぐ交通結節点の形成を目指します。



[立地適正化計画での方向性]

- ☞既存のバス路線については、利用促進を図ることによって維持・充実を図ります。
- ☞公共交通の利用促進を図るためには公共交通を利用しやすい環境づくりの形成が必要であることから、都市計画道路の整備状況等を踏まえ、拠点となるエリアへのアクセス性向上に寄与するバス路線等の新設を検討します。
- ☞交通結節点である鉄道駅周辺については、鉄道と他の公共交通との乗換機能の強化を図ることで、公共交通によるアクセス性の向上を目指します。
- ☞地域の実情に応じた公共交通のニーズに対応するため、デマンド交通や乗り合いタクシーなどの新たな交通体系を検討します。



(5) 将来の骨格構造

- ・各地区における立地適正化計画の方向性を踏まえ、将来の骨格構造を以下のとおり設定します。

【将来の骨格構造】

