

2. 中心市街地の位置及び区域

[1] 位置

位置設定の考え方

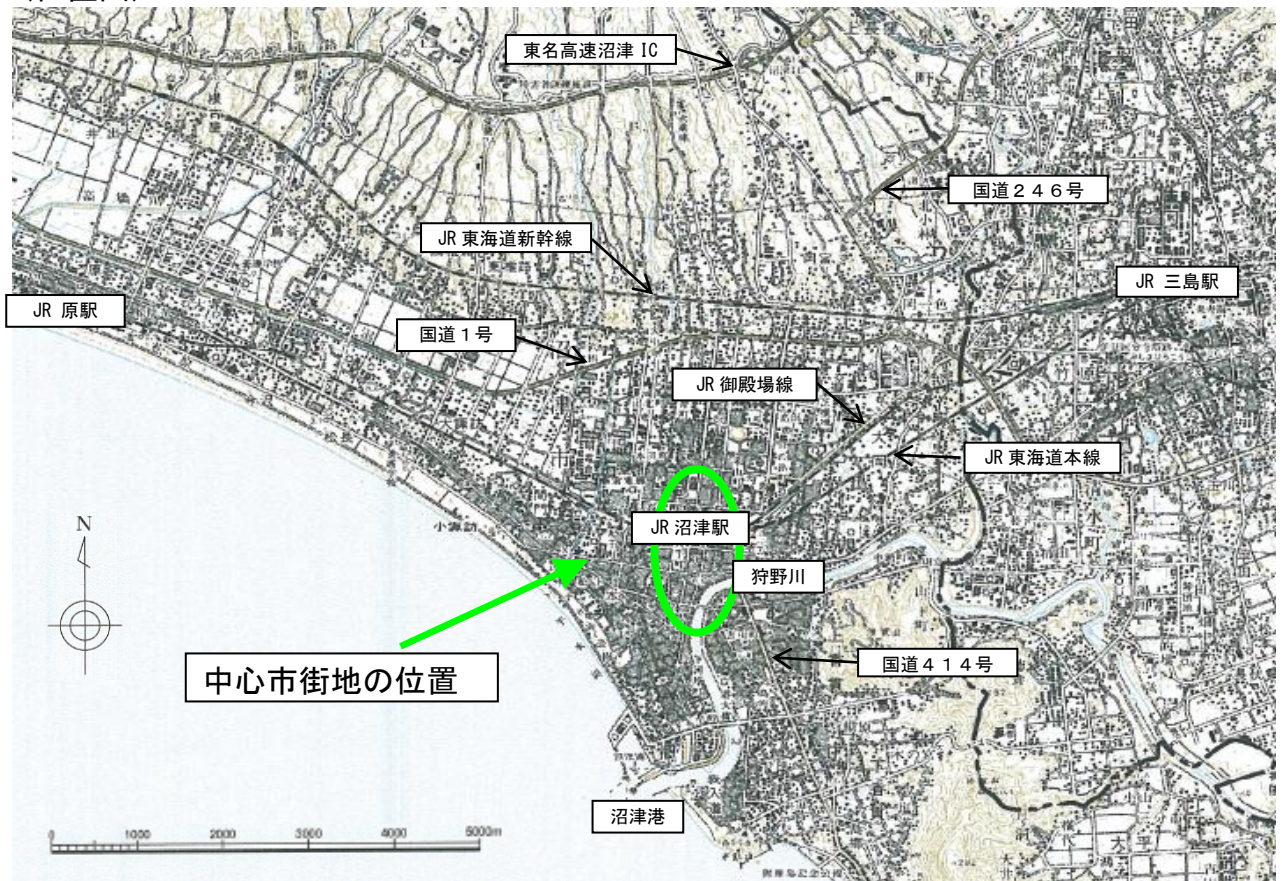
首都から 100 km 圏にあり、京浜と中京の中間的な位置にある沼津市は、古くから陸上交通及び海上交通の要衝であり、県東部地域の中心的な都市として発展してきた。

そのなかで、沼津駅を中心とする概ね半径 1 km の地区は、沼津市役所、静岡県東部総合庁舎、国の合同庁舎などの公共機関をはじめ様々な都市機能の集積が行われるとともに、主要な交通拠点である原駅と三島駅を結んだ東西軸及び沼津 IC と沼津港を結んだ南北軸の中央に位置している。

また、沼津駅を中心に都市計画法上の商業地域が配置され、12 の商店街、百貨店やショッピングセンターなどの大型店舗があり、この地域を囲むように都心環状道路が構成されている。

こうしたことから、沼津駅を中心とする地区を本市の中心市街地とする。

(位置図)



[2] 区域

区域設定の考え方

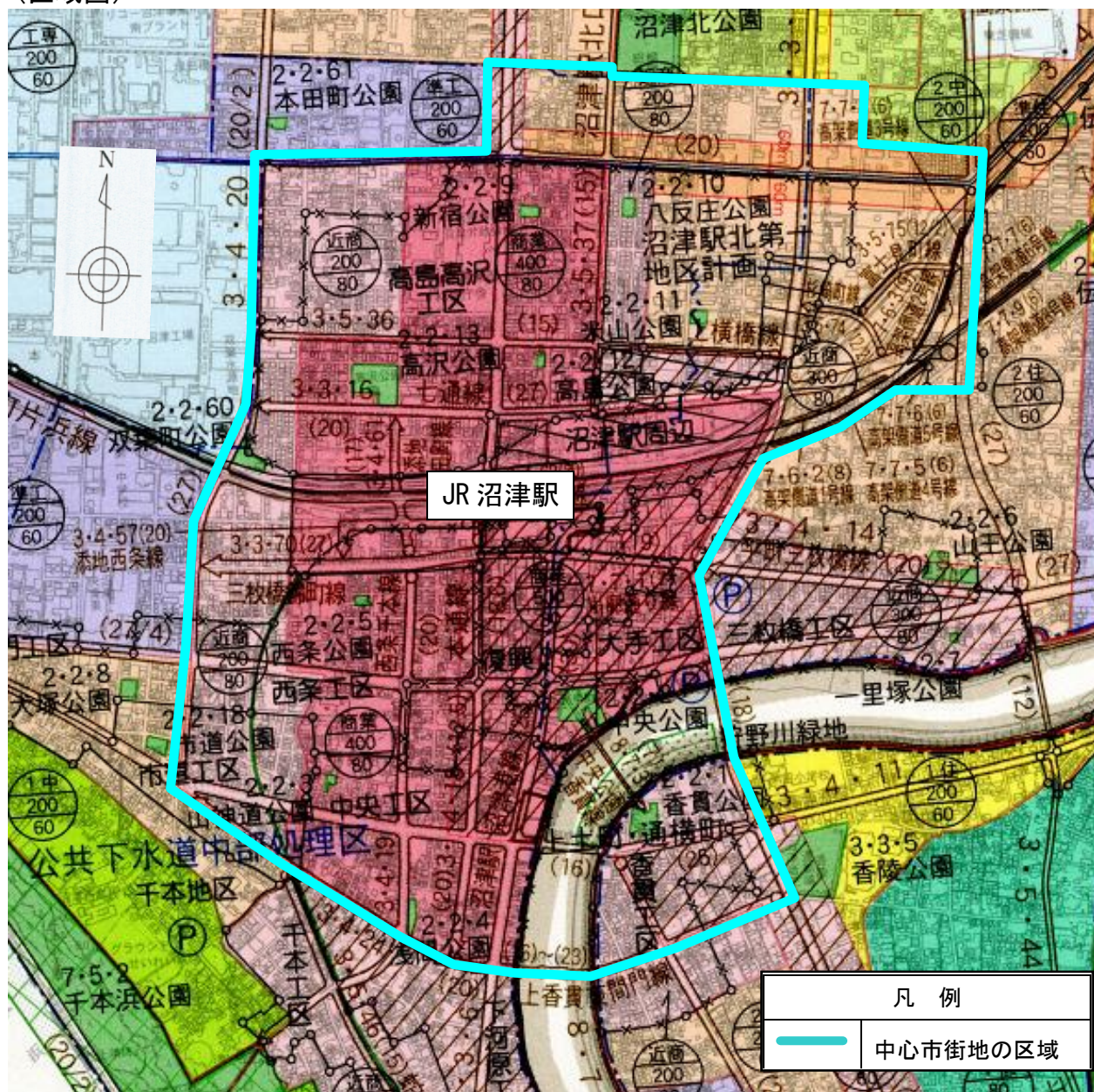
(1) 区域の面積

約 227ha

(2) 区 域

沼津駅を基点として都心環状道路で囲まれた区域を中心に、行政機能、商業業務機能、都市福利施設の集積・分布状況並びに都市計画法による商業地域及び近隣商業地域を考慮し、区域図に示す範囲を中心市街地の区域とする。

(区域図)



[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

要 件	説 明																																				
<p>第1号要件 当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること</p>	<p>(1) 中心市街地の都市機能の集積の程度</p> <p>中心市街地の区域は約 227ha で、沼津市における市街化区域面積 3,158ha の約 7%ではあるが、商業、業務、行政など都市機能の集積が図られている。</p> <p>1) 小売商業の集積状況</p> <p>沼津市の小売商業のうち、30%以上の事業所数、従業者数、年間販売額がある。</p> <p>表5 小売商業の現状</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">中心市街地 (A)</th> <th style="text-align: center;">沼津市 (B)</th> <th style="text-align: center;">対市割合 (A/B)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事業所数</td> <td style="text-align: center;">718 事業所</td> <td style="text-align: center;">2,078 事業所</td> <td style="text-align: center;">34.6%</td> </tr> <tr> <td>従業者数</td> <td style="text-align: center;">4,306 人</td> <td style="text-align: center;">13,628 人</td> <td style="text-align: center;">31.6%</td> </tr> <tr> <td>年間販売額</td> <td style="text-align: center;">7,542 千万円</td> <td style="text-align: center;">24,840 千万円</td> <td style="text-align: center;">30.4%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">(資料：平成19年商業統計調査)</p> <p>2) 事業所の集積状況</p> <p>沼津市における事業所のうち約 29%、従業者数のうち約 26%の集積がある。特に、金融・保険業においては約 58%の集積があり集中している。</p> <p>表6 事業所の状況</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">中心市街地 (A)</th> <th style="text-align: center;">沼津市 (B)</th> <th style="text-align: center;">対市割合 (A/B)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事業所数</td> <td style="text-align: center;">3,580 事業所</td> <td style="text-align: center;">12,328 事業所</td> <td style="text-align: center;">29.0%</td> </tr> <tr> <td>従業者数</td> <td style="text-align: center;">31,440 人</td> <td style="text-align: center;">118,963 人</td> <td style="text-align: center;">26.4%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">(資料：平成18年事業所統計調査)</p> <p>表7 金融・保険業の状況</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">中心市街地 (A)</th> <th style="text-align: center;">沼津市 (B)</th> <th style="text-align: center;">対市割合 (A/B)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事業所数</td> <td style="text-align: center;">152 事業所</td> <td style="text-align: center;">264 事業所</td> <td style="text-align: center;">57.6%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">(資料：平成18年事業所統計調査)</p>		中心市街地 (A)	沼津市 (B)	対市割合 (A/B)	事業所数	718 事業所	2,078 事業所	34.6%	従業者数	4,306 人	13,628 人	31.6%	年間販売額	7,542 千万円	24,840 千万円	30.4%		中心市街地 (A)	沼津市 (B)	対市割合 (A/B)	事業所数	3,580 事業所	12,328 事業所	29.0%	従業者数	31,440 人	118,963 人	26.4%		中心市街地 (A)	沼津市 (B)	対市割合 (A/B)	事業所数	152 事業所	264 事業所	57.6%
	中心市街地 (A)	沼津市 (B)	対市割合 (A/B)																																		
事業所数	718 事業所	2,078 事業所	34.6%																																		
従業者数	4,306 人	13,628 人	31.6%																																		
年間販売額	7,542 千万円	24,840 千万円	30.4%																																		
	中心市街地 (A)	沼津市 (B)	対市割合 (A/B)																																		
事業所数	3,580 事業所	12,328 事業所	29.0%																																		
従業者数	31,440 人	118,963 人	26.4%																																		
	中心市街地 (A)	沼津市 (B)	対市割合 (A/B)																																		
事業所数	152 事業所	264 事業所	57.6%																																		

3) 行政・文化施設など公共施設の立地状況

中心市街地の区域内には、沼津市役所や国、県の出先機関など以下に挙げる主要な公共公益施設が立地している。

沼津市役所、静岡県東部総合庁舎、沼津合同庁舎、キラメッセぬまづ、沼津社会保険事務所、静岡県地方法務局沼津支局、沼津税務署、沼津労政会館、サンウェルぬまづ(沼津健康福祉プラザ)、沼津市青少年教育センター、沼津市保健センター、沼津市民体育館

市街化区域面積の7%程度にあたる中心市街地の区域内には、30%を超える小売商業の従業員数、事業所数、年間販売額があり、50%を超える金融・保険業が集積するとともに、沼津市役所や静岡県東部総合庁舎などの主要な行政施設、公共施設等が立地している。

こうしたことから、沼津駅を中心とする本市の中心市街地は、商業・業務、行政など都市機能が集積し、沼津市における中心的な役割を担っている区域であるといえる。

第2号要件

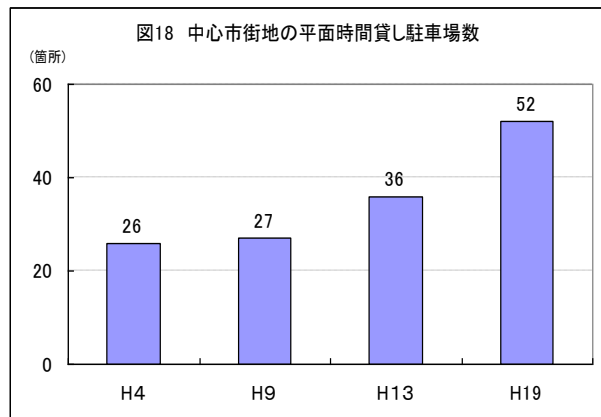
当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること

(2) 都市活動、経済活力の推移

1) 低・未利用地の増加

中心市街地では、平面時間貸し駐車場の増加が顕著であり、平成4年と比べ平成19年には26箇所増加している。

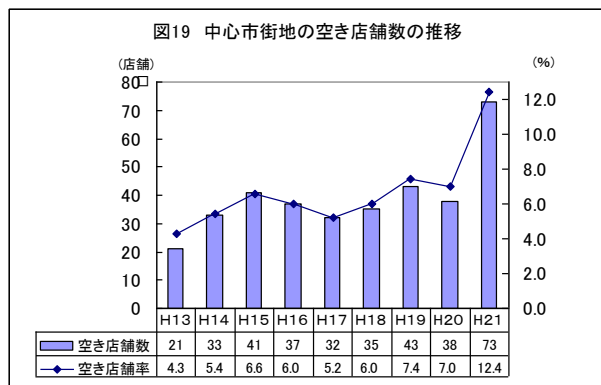
そのうち、20箇所については、平成4年当時は店舗や工場など建築物が存在していた。



(資料：中心市街地活性化プロジェクトチーム調べ)

2) 空き店舗数の増加

中心市街地における空き店舗数は増加している。平成21年には73店舗と、商店街全体に占める空き店舗率は12.4%となっている。

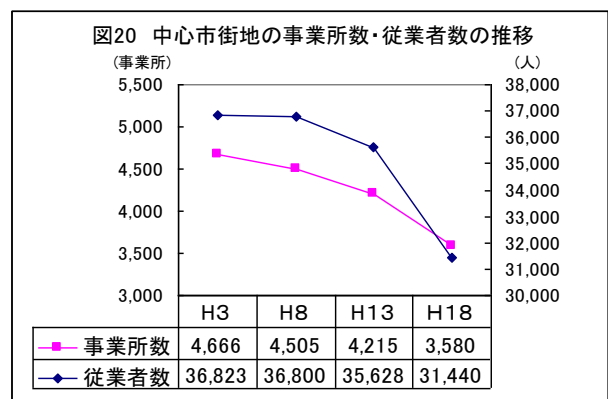


※各年4月時点

(資料：沼津商工会議所調査)

3) 事業所数、従業者数の減少

中心市街地の事業所数及び従業者数は減少しており、平成18年には、平成3年に比べて、事業所数は約77%、従業者数は、約85%となっている。



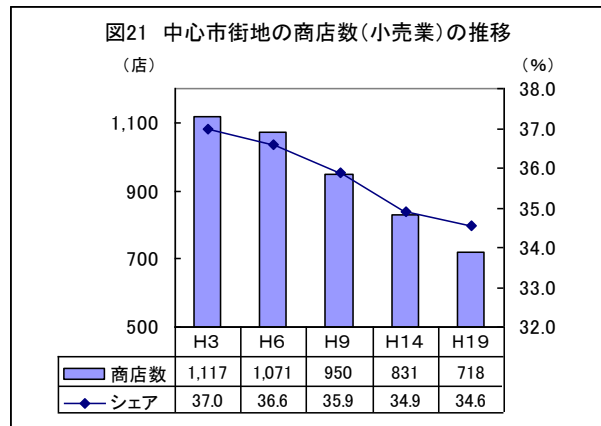
(資料：事業所統計調査)

4) 商店数（小売業）の減少及び集積の低下

中心市街地における商店数（小売業）及び市全域に占めるシェアはともに減少している。

平成 19 年の商店数（小売業）は 718 店となり、平成 3 年の約 64% となっている。

全市に占める中心市街地の商店数（小売業）のシェアは、平成 3 年の 37% から、平成 19 年には、約 35% へ低下している。

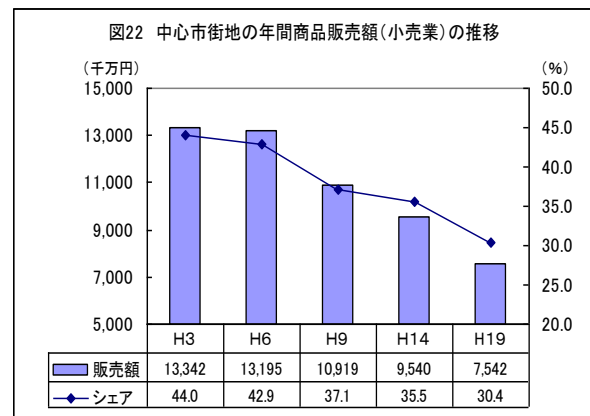


(資料：商業統計調査)

5) 年間商品販売額（小売業）の減少

中心市街地における年間商品販売額（小売業）及び市全域に占めるシェアはともに減少している。

平成 19 年の年間商品販売額（小売額）は、754 億 2 千万円で平成 3 年（1,334 億 2 千万円）に比べ約 43% 減となっている。

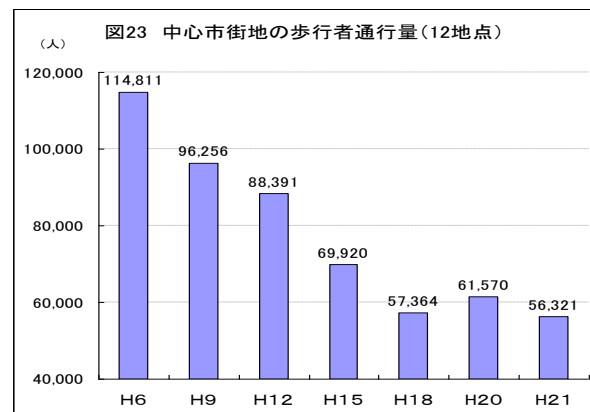


(資料：商業統計調査)

6) 歩行者通行量の減少

継続調査を実施している 12 地点の歩行者数は減少を続けている。

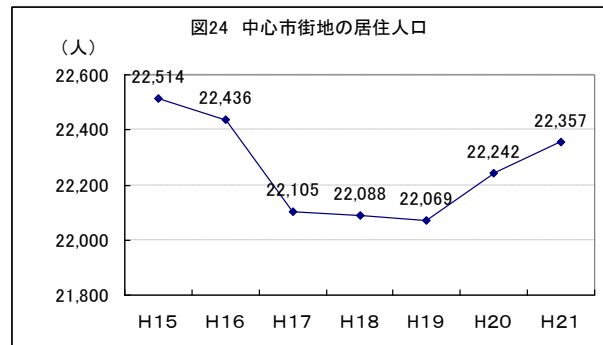
また、沼津駅から離れるほど歩行者数が減少する現状にあるため、歩行者をまちなか全体へ促す必要がある。



(資料：歩行者通行量調査)

7) 中心市街地の居住人口の減少

中心市街地の居住人口は長期的には減少傾向にあり、平成20年からやや増加を示したが、魅力的なまちづくりによりなお都心部への人口回帰を図っていく必要がある。



※各年4月時点

(資料:沼津市住民基本台帳)

このように中心市街地では、小売業における商店数ならびに年間商品販売額の低下をはじめとし、事業所数や従業員数の減少、低・未利用地や空き店舗の増加、歩行者通行量の減少傾向など経済活力の低下を示す指標が相次ぎ、人、もの、情報が集積する場として機能的な都市活動を確保し、経済活力を維持し続けることに支障が生じる恐れがある。

<p>第3号要件 当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること</p>	<p>(3) 市の方針との整合性</p> <p>1) 沼津市総合計画との整合性</p> <p>第3次沼津市総合計画において、次のように基本構想及び基本計画を掲げており、中心市街地活性化基本計画との整合性がある。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p>〈基本構想〉Ⅴまちづくりの方針</p> <p>1 情報創造とにぎわいのまち（情報・交流）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人が集まるまち <p>②鉄道高架化を核とする沼津駅周辺総合整備事業を推進し、南北交通の改善や、交流の拠点となる施設の整備を図ります。また、沼津の「顔」となる中心市街地の魅力の向上に積極的に取り組み、都心居住を促進します。</p> <p>〈基本計画〉Ⅲまちづくりの基本的方策</p> <p>第1章 情報創造とにぎわいのまち</p> <p>第2節 人が集まるまち</p> <p>第2項 中心市街地の活性化と魅力ある空間づくり</p> <p>市街地の周辺部への拡大や郊外型店舗の増加は、中心市街地の機能や魅力の低下を招き、地方都市における共通の問題となっています。</p> <p>そのような中で、本市の中心市街地は、県東部地域の広域的都心として今後も地域の発展を牽引していく役割を担っています。</p> <p>このため、これまで蓄積してきた商業や業務機能などの都市集積を土台として、沼津駅周辺総合整備事業などにより都市機能の高度化を推進するとともに、狩野川などの自然環境を生かした、住んでも、働いても、訪れても楽しい活力に満ちた魅力あふれるまちづくりを進めます。</p> <p style="text-align: right;">（再掲、第3次沼津市総合計画から抜粋）</p> </div>
---	--

2) 沼津市都市計画マスタープランとの整合性

沼津市都市計画マスタープランでは、次のように都市づくりの目標、都市整備の方針を記載しているため、中心市街地活性化基本計画との整合性がある。

第3章 都市づくりの目標

3 将来都市構造

(2) 将来都市構造の構成要素

① 都市拠点

沼津駅や沼津港、沼津インターチェンジ及び原駅を中心とした地区を、本市の玄関口として、また発展を牽引する核となる「都市拠点」として位置づけます。

◆ 沼津駅を中心とする地区

当地区は、本市の表玄関口であるとともに、多様かつ高度な都市的サービスを提供する広域的な都心としての役割を担っています。交通拠点機能の向上や商業、業務、文化等、都市機能の充実・強化など、総合的な整備を進めることにより、吸引力と拠点性を高め、人、物、情報が集まり、様々な交流の舞台となる広域都市拠点の形成を目指します。

第4章 都市整備の方針

1 土地利用の方針

(2) 用途区分と誘導方針

① 都市的土地利用の用途別方針

a. 住居系

地域住民と協力し、定住の魅力を高める居住空間の創出を目指します。

◆ 沼津駅を中心とする都心地区は、総合的な再整備により都市生活の魅力を高め、都心居住の促進を図ります。

b. 商業・業務系

商業・業務施設の集積は、本市の大きな魅力であり、中核都市としての拠点性を支えています。今後も、交通が結節する駅周辺等の商業・業務機能の充実、強化を図り、にぎわいにあふれた都市空間の形成を目指します。

◆ 沼津駅周辺は、鉄道高架事業、土地区画整理事業等による基盤整備や南北市街地の一体化など、より有効な土地利用を図る環境整備を進めるとともに、市街地再開発事業等による土地の高度利用を図り、商業・業務・文化・娯楽など多様な都市機能を備えた広域都市拠点の形成を図ります。

(再掲、沼津市都市計画マスタープランから抜粋)

(4) 周辺地域への波及効果

沼津市は静岡県東部地域における広域的な商業、業務、行政、経済の中心的な役割を担っており、今後も大規模な会議などに対応した会議場施設をはじめ、県東部地域における交流の核となる機能の導入が予定されるなど拠点性の一層の向上が見込まれている。

本市の中心市街地が新たにこうした機能を持つことにより、市内及び周辺に広がる富士箱根伊豆地域の観光産業やファルマバレー関連の学術研究機関、企業群との連携と合わせ、地域活力のさらなる向上が見込まれる。

また、本市中心市街地における商業集積をはじめとする生活関連サービスや公共サービス機能は、本市のみならず広域住民の生活に寄与するものであり、現在進められている沼津駅周辺総合整備事業や東駿河湾環状道路の整備などによる、沼津駅を中心とした地区と周辺地域とを結ぶ道路交通網の一層の充実により、県東部地域全体の利便性向上が図られるものである。