

様式第4 [基本計画標準様式]

○基本計画の名称：沼津市中心市街地活性化基本計画

○作成主体：静岡県沼津市

○計画期間：平成21年12月から平成27年3月まで（5年4ヶ月）

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

[1] 沼津市の概要

(1) 沼津市の概況と地域特性

沼津市は、首都100km圏に位置する静岡県東部地域にあって、東駿河湾地域や伊豆方面への交通結節点として優位な地理条件を持つとともに、古くから広域的な商業・業務の拠点都市として、地域の行政、経済、文化、教育等の中心的な役割を担っている。



産業構造は商業に加え、海山の自然を背景に温州みかんや茶、あじのひらきに代表される農業や水産業、大手の工作機械、電気機械メーカーをはじめ多様な形態の中小企業に支えられる工業などがありバランスがとれている。

また、富士箱根伊豆国立公園地域の中央部に位置し、市の一部地域も国立公園区域に含まれるなど風光に恵まれるとともに、約62kmに及ぶ海岸線に多くの海水浴場やレジャー施設などもあるため観光都市としての一面を持っている。

さらに、戸田港や全国有数の市場取り扱い金額を誇る沼津港からは、新鮮な魚介類が周辺の観光地に供給されるため、飲食業や民宿など観光と連携した産業も行われている。

明治時代には、沼津駅の開設や御用邸が造営されたことなどをきっかけに、温和な気候と駿河湾から富士山を仰ぐ眺望に魅せられ中央から多くの文化人・政財界人が移り住むなど、保養地としての側面も持っていた。

近年では、東京と沼津を結ぶ国道246号沿線の東富士山麓一体を中心に、先端産業や研究所、医療機関等の立地が進む中、静岡県ではファルマバレー構想を掲げ、この地域での医療・医薬からウェルネス産業までを含む健康関連産業の振興・集積を目指している。

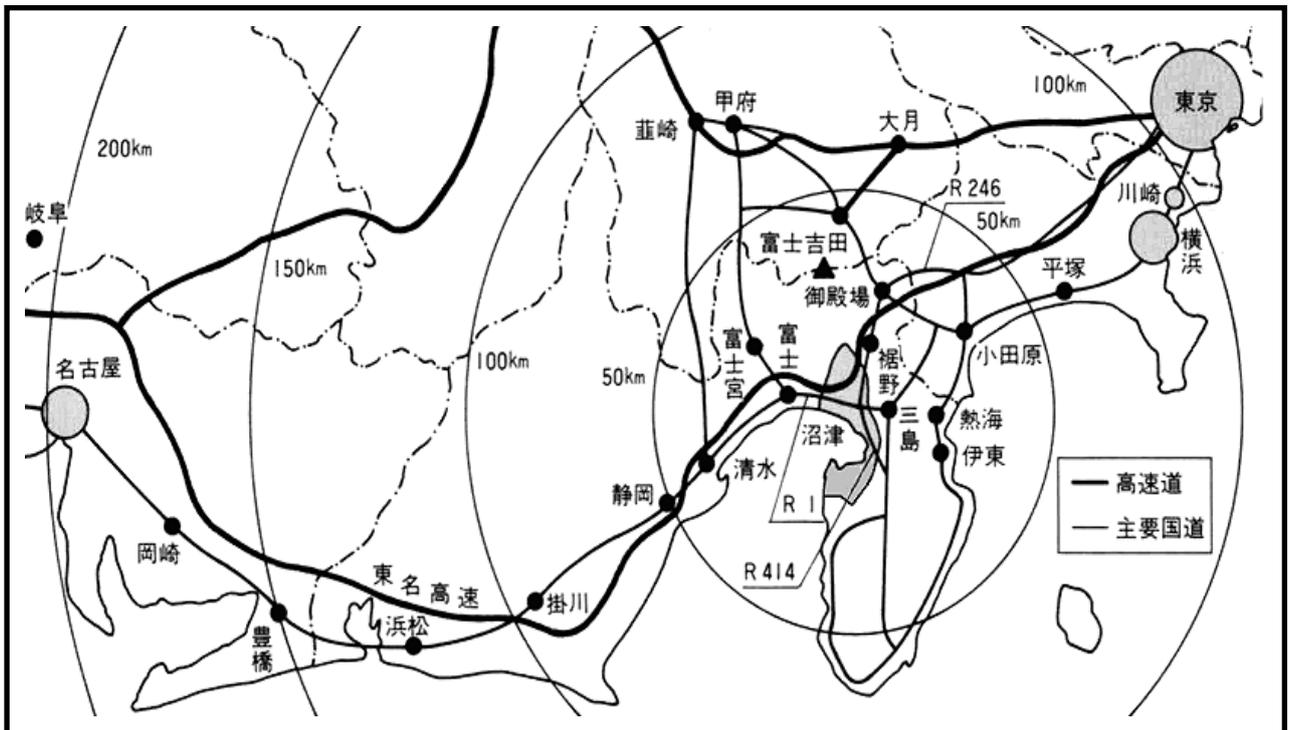
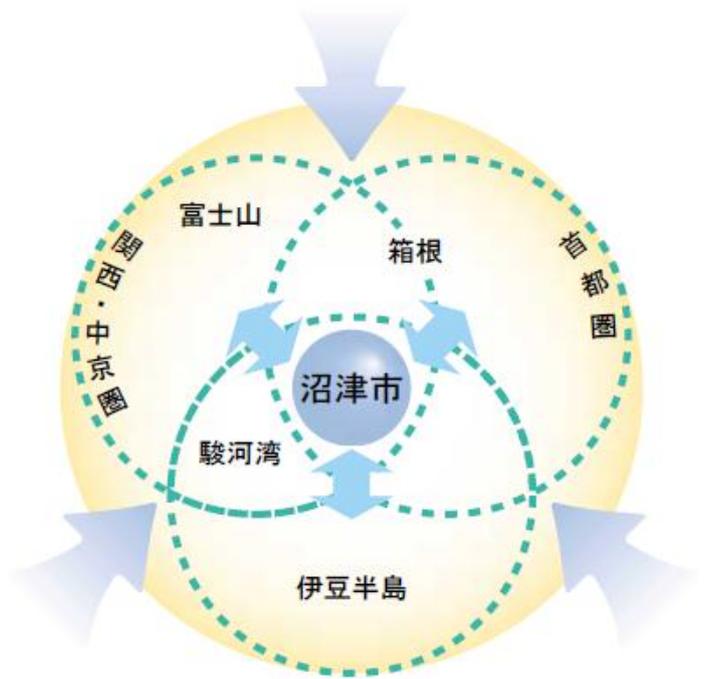
現在、これらの本市の持つ歴史的・地域的特色を背景に、国内外からの多様な先進的な人、もの、情報の交流拠点の形成を目指し、国際的な会議や研修に対応できる会議場施設などの整備を中心とした東部コンベンションセンター整備事業を進めている。

平成12年11月に特例市に移行し、平成17年4月には戸田村との合併により新沼津市が誕生した。現在、主要事業として、沼津駅周辺地区における鉄道の高架化をはじめとする沼津駅周辺総合整備事業や沼津港整備事業などを推進しており、さらに魅力ある首都圏の一翼を担う広域的な拠点都市を目指している。

沼津市基本データ

(平成 21 年 4 月 1 日現在)

人口	208,749 人
世帯数	86,292 世帯
人口密度	1,116 人/km ²
位置	東経 138° 52' 北緯 35° 06' 海拔 1,380m (市内最高地) 海岸線延長 62km 面積 187.11km ²
市制施行	大正 12 年(1923 年) 7 月 1 日
特例市 移行	平成 12 年(2000 年) 11 月 1 日



(2) まちの歴史と現状

本市のまちの成り立ちとして、狩野川河口の下河原付近に古くからあった津(みなと)周辺に、奈良から平安時代には大きな集落ができていたことがわかっている。

江戸時代になると沼津は、東海道の宿場町として発展し、大名宿である「本陣」が置かれるようになった。また、1777年(安永6年)に沼津城が築城されてからは城下町としても発展し、周辺の村との間で商取引が行われるなど、その後の商業都市への発展となる基礎がつけられた。

宿場町として賑わっていた頃の中心は本町だったが、城下町が形成されるに従い上土町にも呉服や日用品を売る店がつくられていった。それにより、添地と本町の間にもしだいに町屋がつくれ八幡町、大門町などの町がつくられていった。

明治に入ると、徳川氏の府中移封に伴って多くの旧幕臣が沼津に移住した。このことにより、以前から計画のあった沼津兵学校が開校し、全国から当時の最もすぐれた教授が集まり授業が行われた。さらに、兵学校の設立にともない、軍医を養成する沼津陸軍医学所(沼津病院、後の駿東病院)が開設された。

またこの頃、沼津駅の開設や御用邸が造営されたことなどをきっかけに、温和な気候と駿河湾から富士山を仰ぐ眺望を併せ持つことから、中央から多くの文化人・政財界人が移り住むなど保養地としても注目を集めるようになった。

大正時代には東海随一を誇る駿東病院の経営が確立して、広い地域から診療を求める人が集まるとともに、一般開業医の数も多く、他の町村にみられない進んだ医療が行われていた。

1923年(大正12年)に沼津町は楊原村と合併し、全国で89番目、県下で3番目の市として人口3万4,482人の沼津市が誕生した。

戦後、戦災により無からの出発となった市街地はめざましい勢いで復興し、本通に防火建築で全国初となるアーケード街がつくられ、西武百貨店が進出するなど大規模店舗の出店や商店街の整備が進んだ。

また、沼津駅北口の開設やリコー通りに商店街がつくられるなど県東部地域の商業拠点として活況を示した。さらに、市内に点在していた県の出先事務所が集められた県東部総合庁舎が開所するなど、行政面でも機能の集約が進んだ。

しかしながら時代の変化とともに、周辺の市町が発展し、相対的に本市の拠点性が低下するとともに、郊外などに大型店の出店が進む一方、沼津駅周辺ではニチイ沼津店、長崎屋沼津店、丸井沼津店など大規模店舗の撤退がみられた。

さらに、中心市街地では建物の老朽化、交通環境の悪化、空き店舗数の増加なども加わり、生活関連サービス提供機能やまちの魅力が低下し居住者や来街者が減少する現状にある。

[2]地域の現状に関する統計的データの把握・分析

(1)人口動態に関する状況

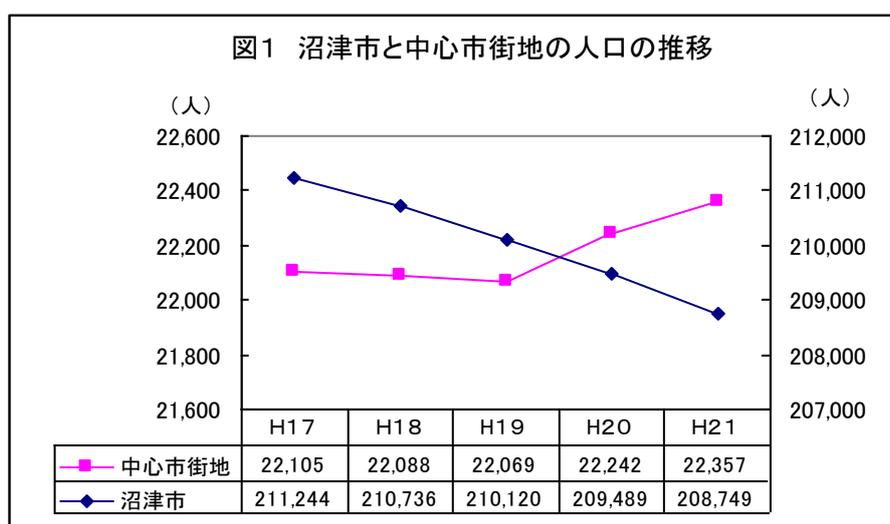
1) 沼津市及び中心市街地の人口動態

沼津市の総人口は平成6年の21万3,360人をピークに翌平成7年より減少に転じ、平成11年には21万人を下回った。平成17年4月に戸田村と合併し21万1,244人まで回復したが、減少基調は変わらず平成21年4月1日現在で20万8,749人となっている。

一方で長期的に減少を続けていた中心市街地の人口については、平成20年に入り増加を示した。これは、ここ数年続く沼津駅周辺地区における分譲マンションなど共同住宅の供給によるものと考えられる。

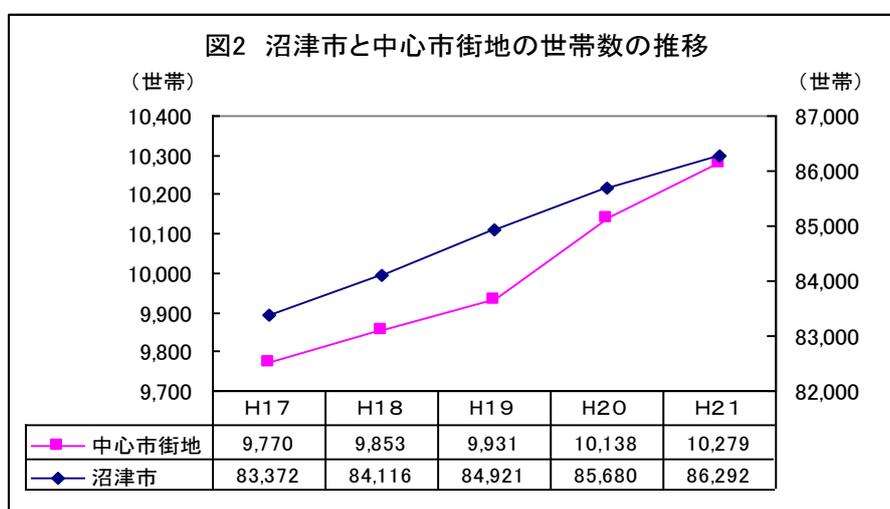
世帯数については、沼津市及び中心市街地とも増加傾向が続いている。人口が減少するなかでの世帯数の増加であるため、沼津市全体の一世帯当たり人数は平成7年の2.83人から平成21年には2.42人へと減少している。

なお、平成21年の中心市街地の一世帯当たり人数は、2.18人となっており、沼津市全体よりも低い数値となっている。



※各年4月時点

(資料:沼津市住民基本台帳)



※各年4月時点

(資料:沼津市住民基本台帳)

2) 昼夜間人口、近隣市町との通勤・通学別流出入人口

沼津市の昼間人口は夜間人口を8%程度上回っている。また、三島市や富士市などの近隣市町との通勤・通学人口についても流出人口2万1,171人に対して、流入人口3万3,961人であり流入超過であることから、沼津市が業務・教育面における静岡県東部地域における中心的な都市であることを示すものといえる。

表1 沼津市の昼夜間人口

	夜間人口	昼間人口	昼夜間人口比率
平成17年	208,000人	224,769人	108.1%

(資料：平成17年国勢調査)

表2 沼津市から近隣市町への通勤・通学別流出入人口

通勤・通学地	沼津市から他市町へ		
	総数	通勤	通学
三島市へ	5,124人	4,339人	785人
富士市へ	4,258人	4,058人	200人
清水町へ	3,710人	3,481人	229人
長泉町へ	3,038人	2,915人	123人
裾野市へ	2,730人	2,623人	107人
御殿場市へ	1,632人	1,504人	128人
函南町へ	679人	628人	51人
合計	21,171人	19,548人	1,623人

(資料：平成17年国勢調査)

表3 近隣市町から沼津市への通勤・通学別流入人口

常住地	他市町から沼津市へ		
	総数	通勤	通学
三島市から	8,675人	7,905人	770人
富士市から	7,177人	6,400人	777人
長泉町から	4,875人	3,838人	1,037人
清水町から	4,843人	4,513人	330人
裾野市から	3,745人	2,975人	770人
函南町から	2,521人	2,297人	224人
御殿場市から	2,125人	1,514人	611人
合計	33,961人	29,442人	4,519人

(資料：平成17年国勢調査)

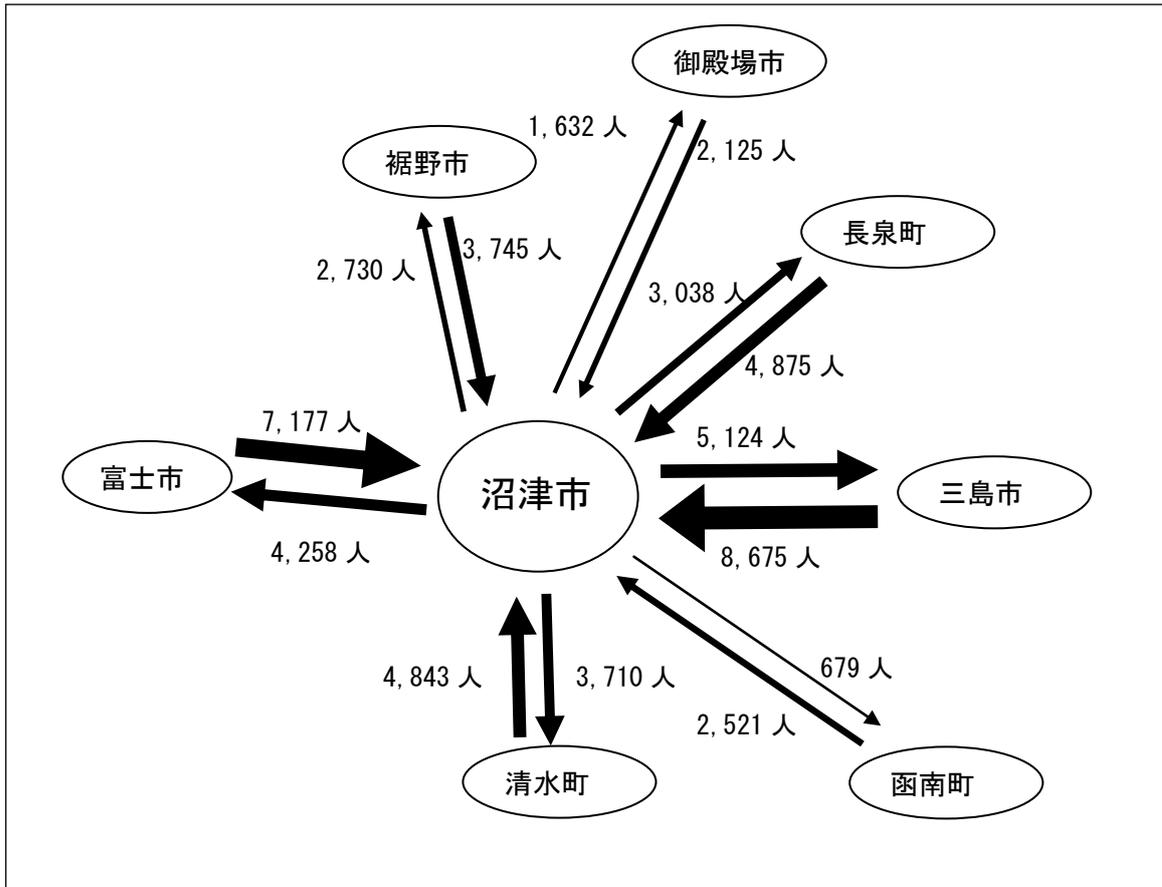
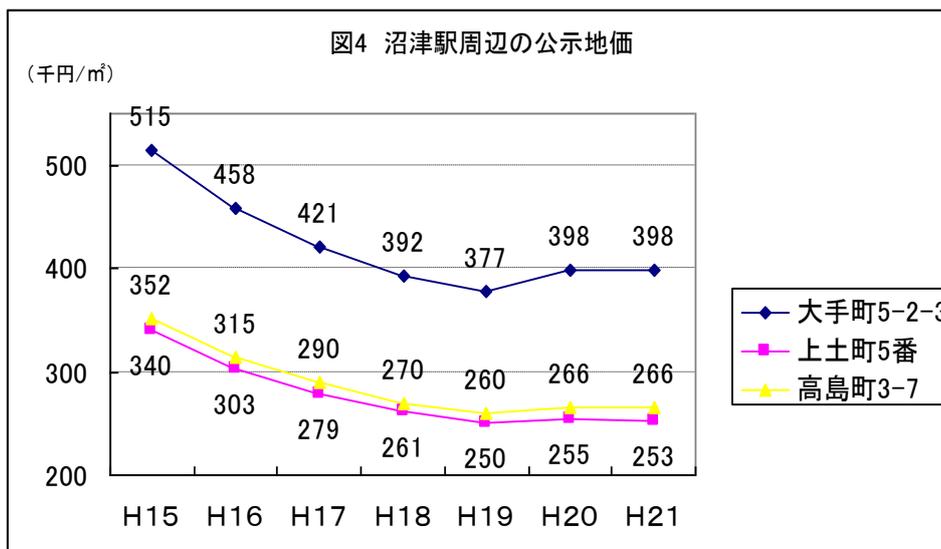


図3 沼津市と周辺市町との通勤・通学者の状況
(資料：平成17年国勢調査)

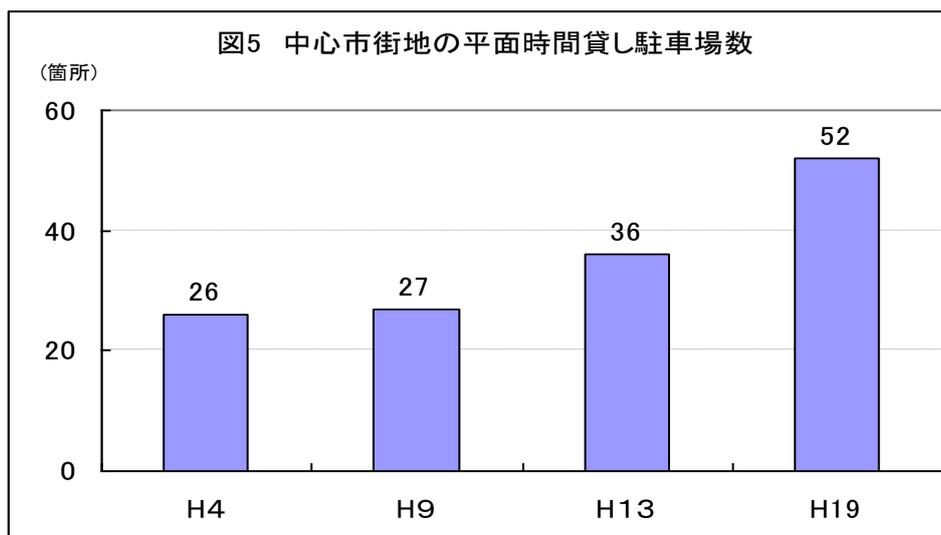
(2) 土地に関する動向

中心市街地の地価は図4で示されるとおり近年続いていた下落傾向から、経済状況等の変化もあり平成20年に若干の上昇を示したが、平成21年は平成20年と比較しほぼ横ばいの状況となっている。

また、中心市街地内ではコインパーキングなどの平面駐車場の増加も顕著である。こうした駐車場の多くが店舗や工場など建築物が存在していた土地から変化したものであるため、低・未利用地が増加傾向にあることを示している。



(資料:国土交通省地価公示)



(資料:中心市街地活性化プロジェクトチーム調べ)

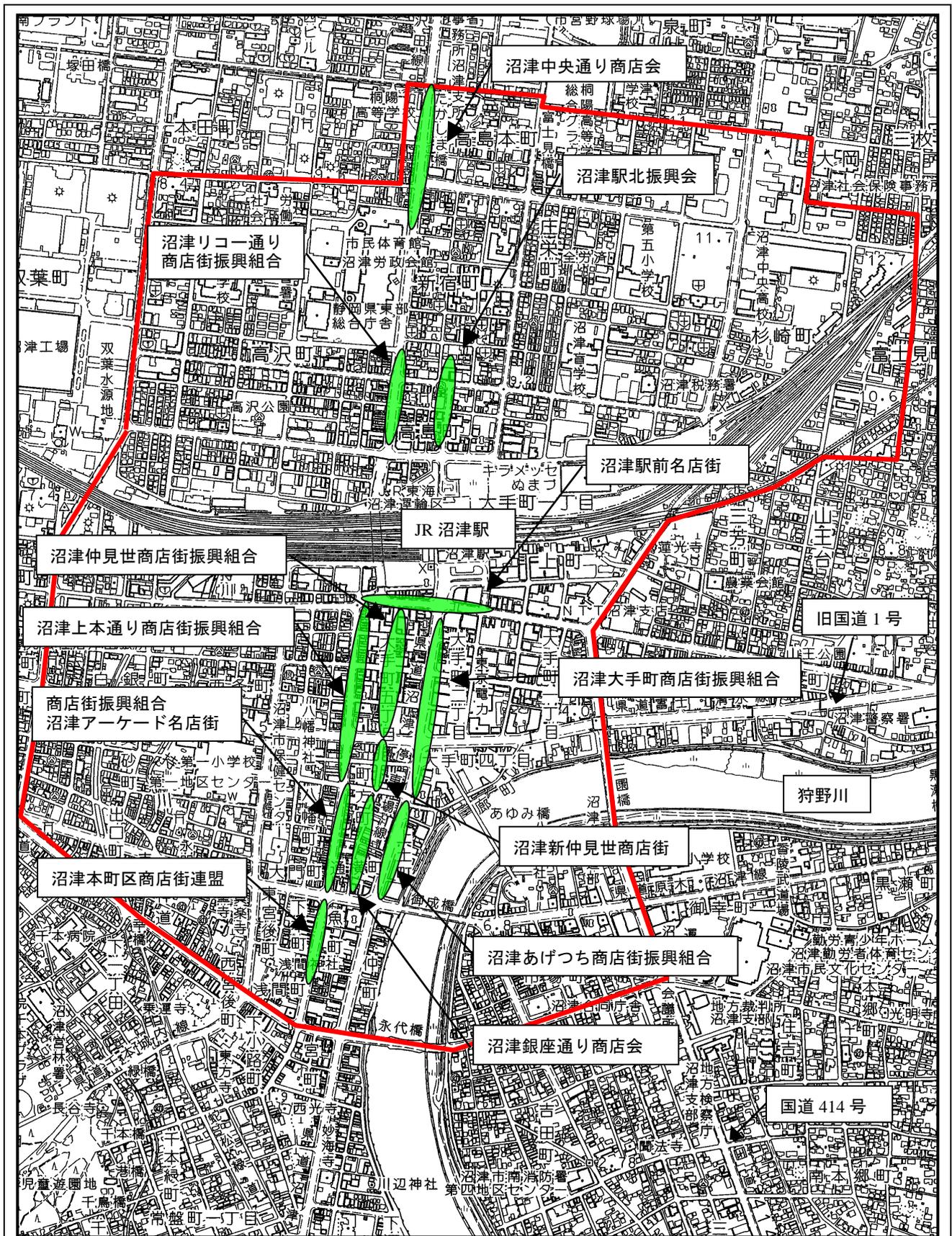
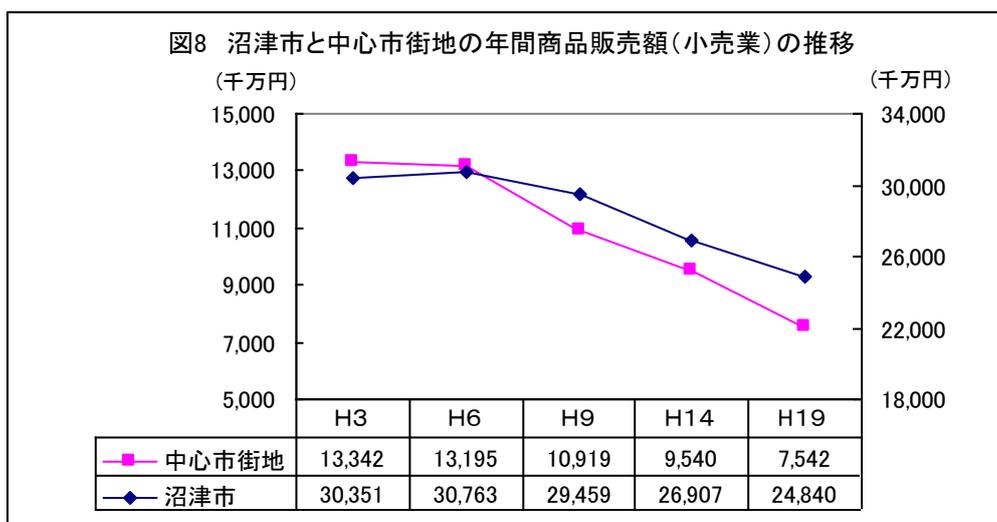


図7 中心市街地における商店街

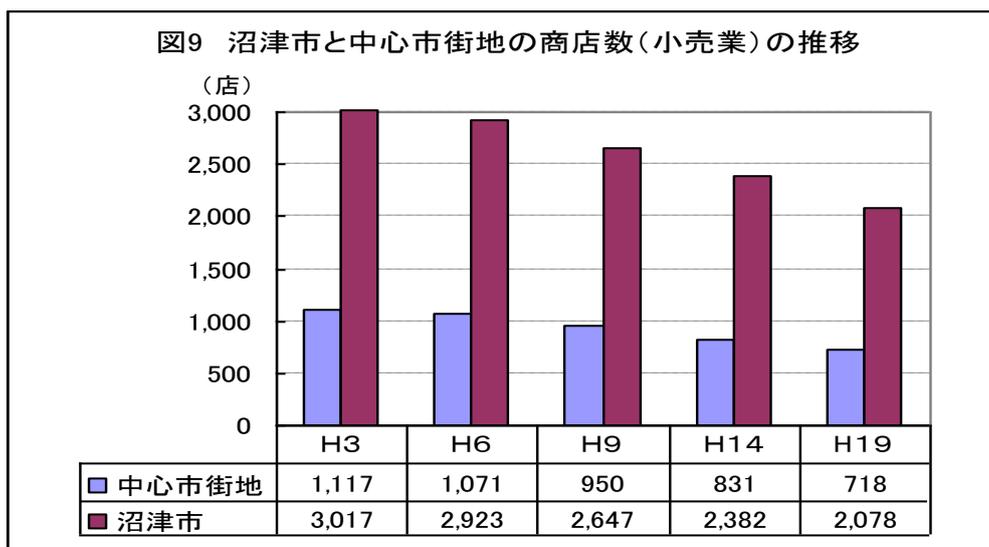
— 中心市街地の区域

2) 小売業に関する現状

沼津市及び中心市街地における小売業は、年間商品販売額、商店数とも減少傾向にある。平成3年と平成19年の年間商品販売額（小売業）を比較すると、沼津市全域で5,511千万円の減少に対し、中心市街地では5,800千万円の減少となっており、中心市街地における商品販売額の減少が、沼津市全体を超える結果となっている。このことは、郊外型の店舗における商品販売額が若干上昇する一方で、中心市街地では大幅に減少する状況にあることを示している。



(資料:商業統計調査)



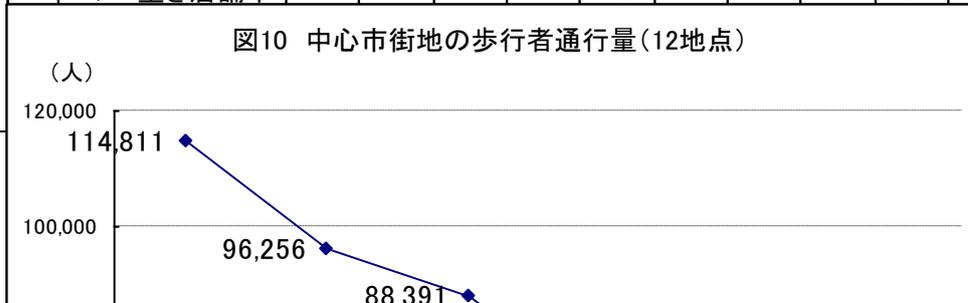
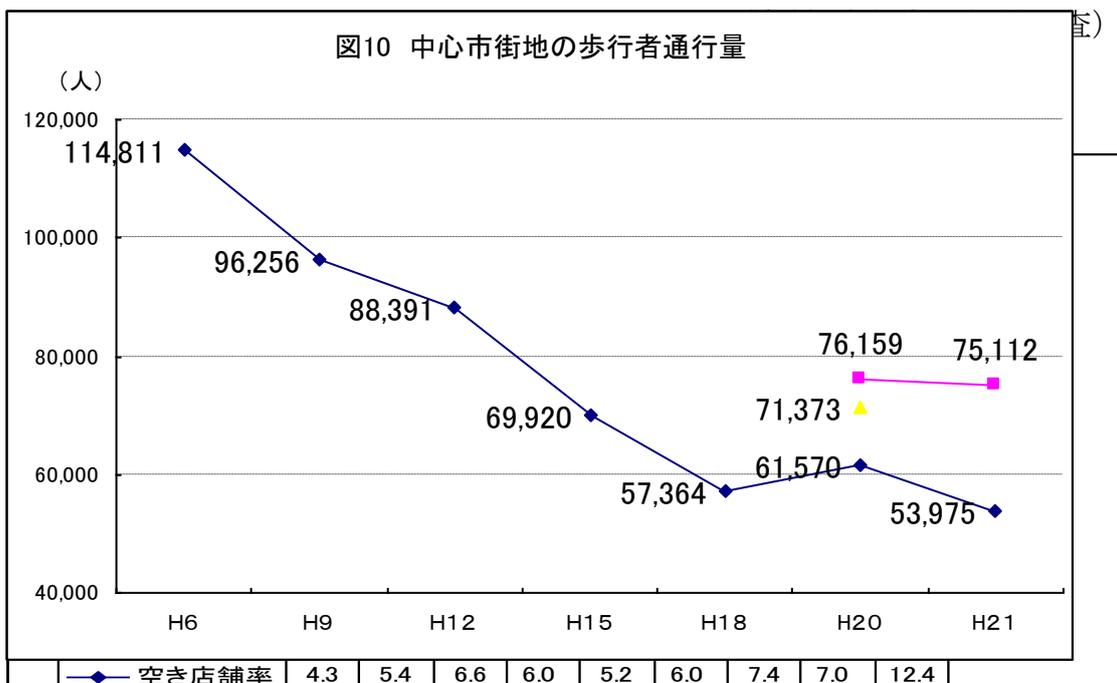
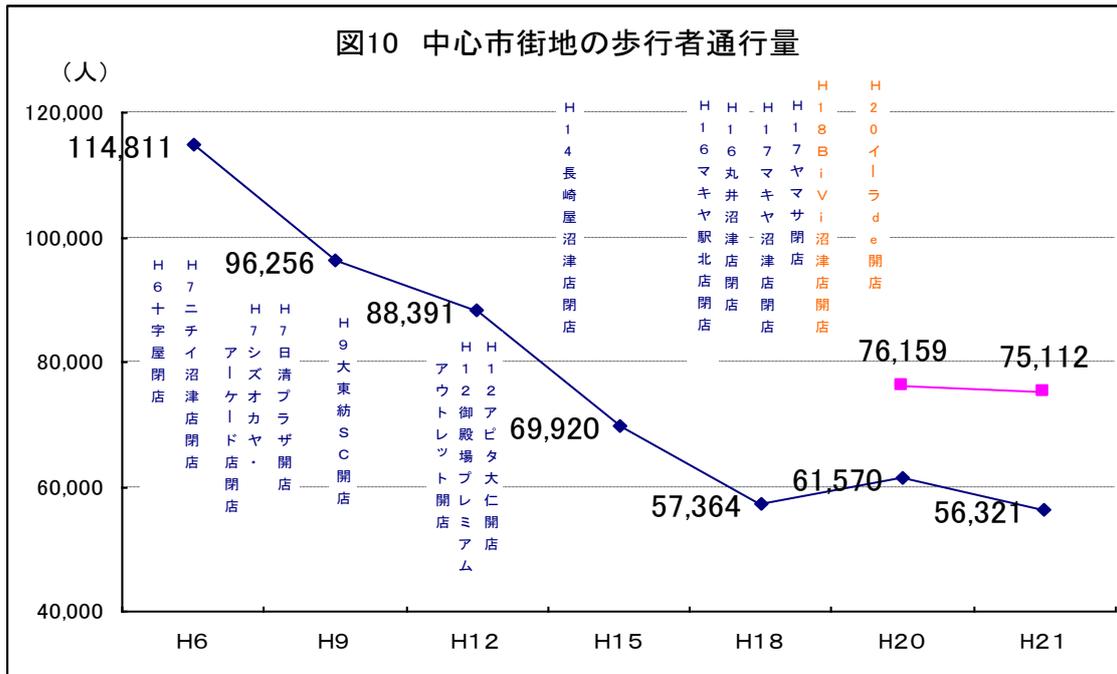
(資料:商業統計調査)

(4) にぎわいに関する状況

歩行者通行量調査は、平成 20 年に目標とする回遊性の把握ができるよう新たに調査地点を加えるなど調査地点を一部変更したが、12 地点については継続して調査が行われている。

この継続調査地点の結果は、平成 20 年に若干上昇したものの、平成 21 年度の調査では再び減少を示した。

また、商店街の空き店舗数についても増加傾向にあり、平成 21 年 4 月時点では 73 店舗となり、商店街全体に占める空き店舗率は 12.4%となっている。



(5) 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立地している主な公共施設は、以下のとおりとなっている。なお、中心市街地の区域外ではあるが、沼津市立図書館、静岡地方裁判所沼津支部、静岡地方検察庁沼津支部、沼津市民文化センター、沼津勤労者体育センターなども中心市街地に接している。

表4 中心市街地における主な公共施設

施設名	施設の内容	備考
沼津合同庁舎	国の合同庁舎	東海財務局静岡財務事務所沼津出張所、名古屋税関清水税関支署沼津出張所、沼津労働基準監督署、ハローワーク沼津、沼津自然保護官事務所などからなる。
沼津社会保険事務所	社会保険事務所	沼津市、裾野市、御殿場市、駿東郡を管轄を含む。
静岡地方法務局 沼津支局	法務局	沼津市、三島市、裾野市、御殿場市などを管轄を含む。
沼津税務署	税務署	沼津市、裾野市、御殿場市、駿東郡を管轄を含む。
静岡県東部総合庁舎	県の合同庁舎	東部健康福祉センター、東部保健所、東部農林事務所、沼津土木事務所、沼津財務事務所などからなる。
沼津労政会館	勤労者の会議研修などの場	
沼津市役所	市役所	
サンウェルぬまづ (ぬまづ健康福祉プラザ)	多目的福祉施設、夜間救急医療センター	
沼津市青少年教育センター 沼津市保健センター	青少年の健全育成、生涯を通じた健康づくりの拠点施設	
沼津市民体育館	アリーナ、トレーニング室、柔道場など	
キラメッセぬまづ	展示イベント施設	3,880 m ² の多目的ホール
沼津中央高等学校	高等学校	
第一地区センター	市民のまちづくり活動施設	会議室、ホールなど

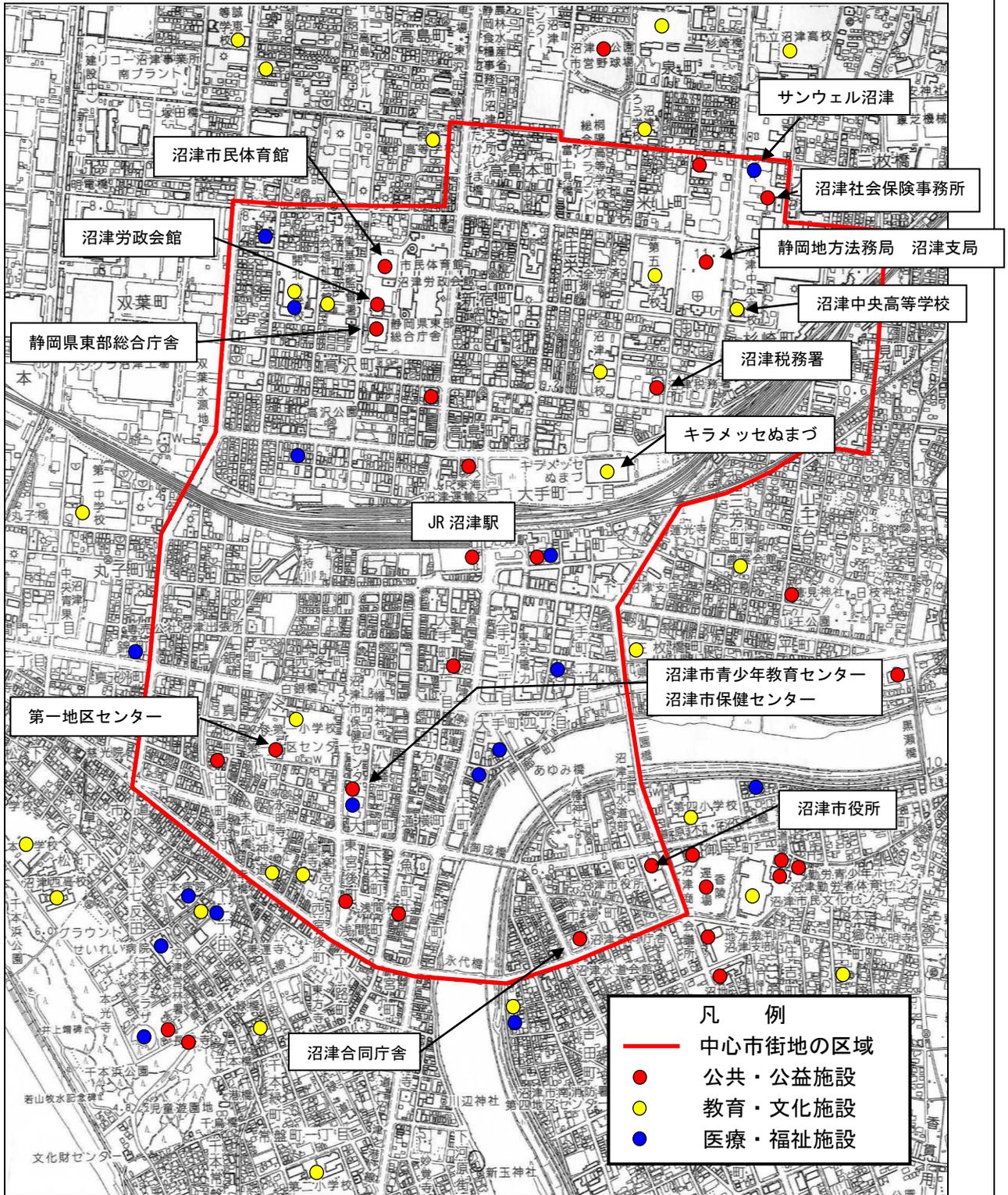


図 12 主な公共施設の位置

[3] 地域住民のニーズ等の把握

(1) まちかどアンケート調査（平成 17 年度）に基づく把握・分析

（資料：平成 17 年度中心市街地商業等活性化支援業務

「市町村の中心市街地活性化の取り組みに対する診断・助言事業」における調査）

まちかどアンケート調査（平成 17 年度）の実施概要

1. 中心市街地の来街者アンケート調査

①調査実施日

- ・実施日 平成 17 年 9 月 16 日（金）、9 月 17 日（土）
- ・実施時間 午前 10 時～午後 7 時

②調査地点

- ・仲見世商店街 原田衣料店付近（沼津市大手町 5-9-1）
- ・大手町商店街 野村証券（株）沼津支店付近（沼津市大手町 3-4-21）
- ・リコー通り商店街 まるしんビル付近（沼津市高島町 15-2）

③調査対象者・サンプル数

対象者

- ・中心市街地内に来街した 20 歳以上の男女

サンプル数

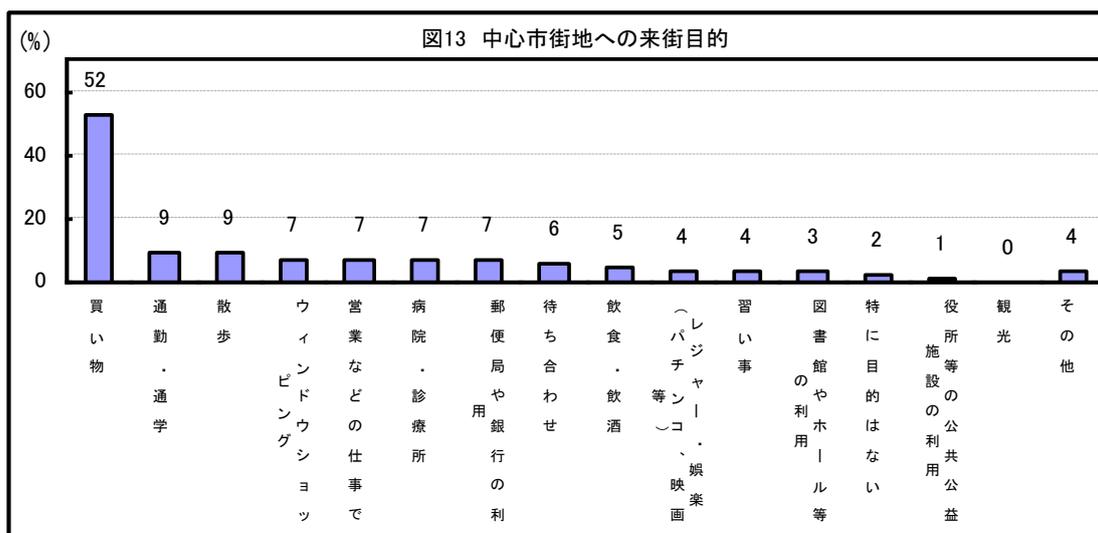
9 月 16 日（金） 200

9 月 17 日（土） 200

④末端調査法

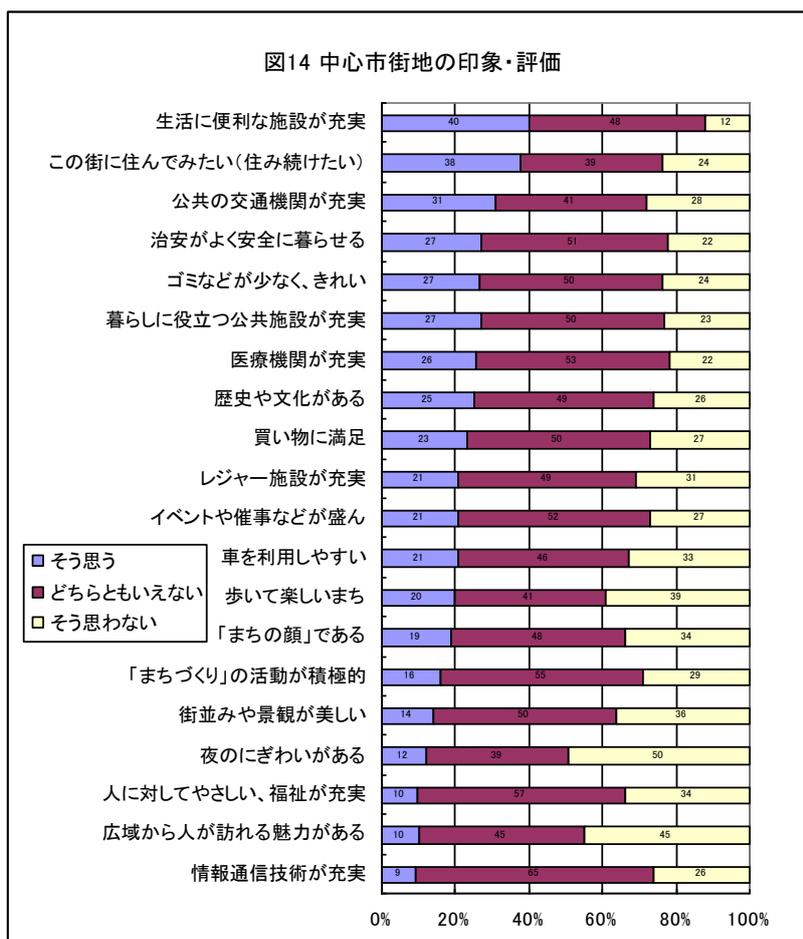
- ・調査員による街頭面接アンケート調査

1) 中心市街地への来街目的



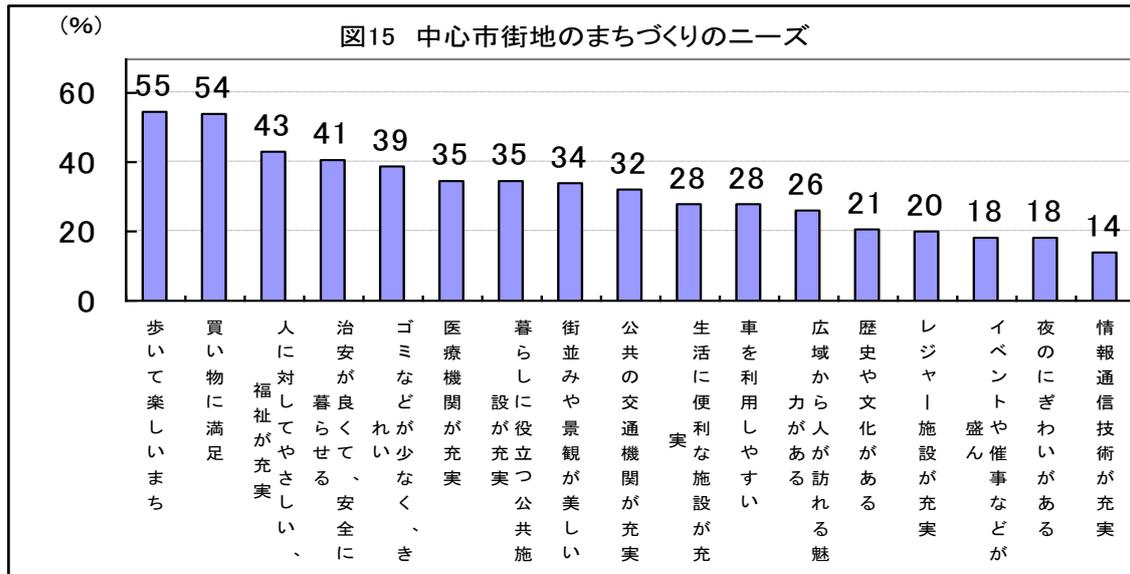
中心市街地への来街目的は、「買い物」(52%)、「通勤・通学」、「散歩」(各 9%)の順となっており、買い物目的で中心市街地へ訪れる人が圧倒的に多いことがうかがえる。

2) 中心市街地の印象・評価



中心市街地の印象・評価についての上位は「生活に便利な施設が充実」(40%)、「この街にすんでみたい」(38%)、「公共の交通機関が充実」(31%)の順となっている。

3) 中心市街地のまちづくりのニーズ

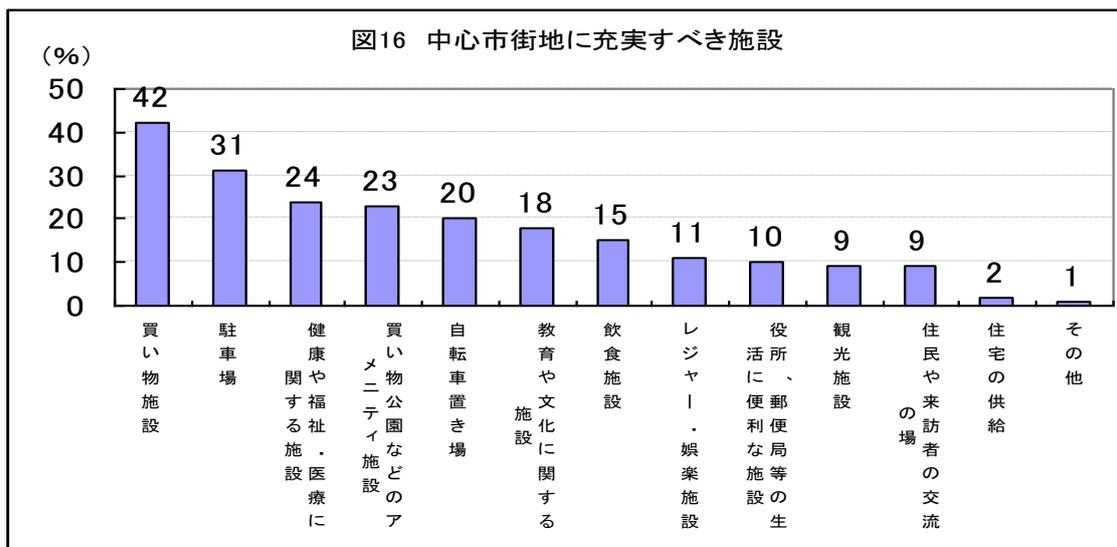


中心市街地のまちづくりのニーズ上位は、「歩いて楽しいまち」(55%)、「買い物に満足」(54%)、「人に対してやさしい、福祉が充実」(43%)となっている。

まちづくりで優先しなければならないのは、高ニーズであるのに評価が低いまちの機能である。高ニーズで低評価の上位3つは次のとおりとなる。

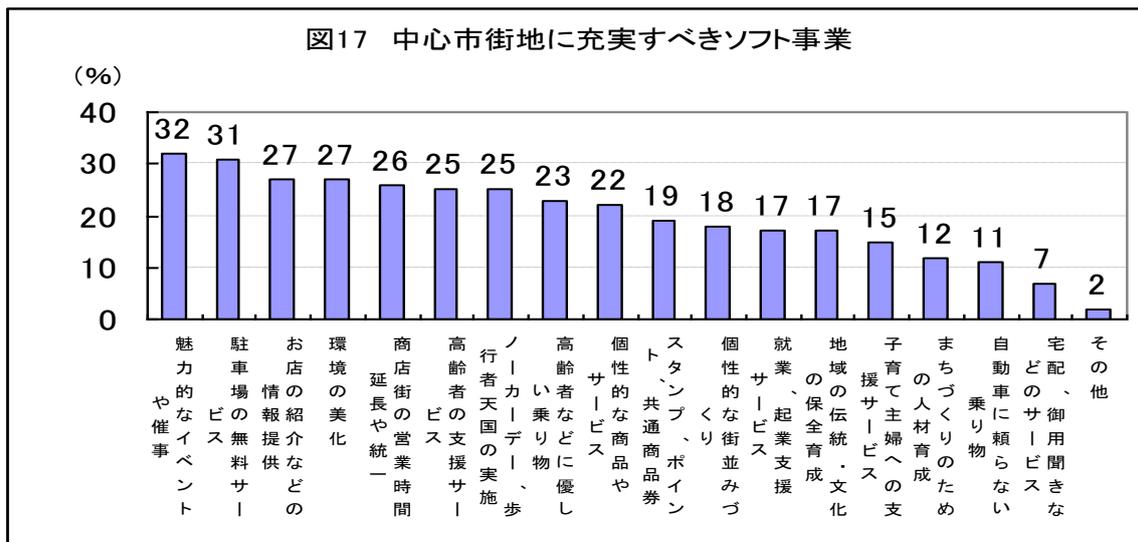
- ・「歩いて楽しいまち」(ニーズ 55%－評価 20%)
- ・「人に対してやさしい、福祉が充実しているまち」(ニーズ 43%－評価 10%)
- ・「街並みや景観が美しい」(ニーズ 34%－評価 14%)

4) 中心市街地に充実すべき施設



中心市街地に充実すべき施設は、「買い物施設」(42%)、「駐車場」(31%)、「健康や福祉・医療に関する施設」(24%)の順となっている。次いで、「買い物公園などのアメニティ施設」、「自転車置き場」が20～23%で続いている。

5) 中心市街地に充実すべきソフト事業



中心市街地に充実すべきソフト事業は「魅力的なイベントや催事」(32%)、「駐車場の無料サービス」(31%)の順となっており、次いで「お店の紹介などの情報提供」、「環境の美化」、「商店街の営業時間延長や統一」、「高齢者の支援サービス」、「ノーカーデー、歩行者天国の実施」が続いている。

[4]旧中心市街地活性化基本計画等に基づく事業の把握・分析

旧中心市街地活性化基本計画では、「いろんなところから人が訪れる」、「商店街に活気を感じることができる」などの5つの具体的目標を実現するため、11の施策のもと41の事業が計画され、短期(5年以内)・中期(10年以内)・長期(10年以上)と目標期間を分け事業を推進していくものとした。

ハードからソフトにわたる多様な事業を実施していくため、大きな役割分担として、市街地の整備改善に関する事業を行政、商業等の活性化に関する事業を民間(事業者や市民など)が主体となり推進していくこととした。

・市街地の整備改善のための事業

鉄道高架事業や大手町地区市街地再開発事業など計画している15事業のうち12事業に着手している。

平成18年にシネマコンプレックスなどからなる「BiVi 沼津」、平成20年に商業施設と住宅からなる再開発ビル「イーラ de」が開業したことで沼津駅周辺に新たなにぎわい拠点が生み出された。

また、鉄道高架事業については平成18年に事業認可されるとともに、駅北拠点開発事業は東部コンベンションセンター整備事業として静岡県と沼津市が推進している。

一方で、駅南北のより円滑な動線整備や街路灯の整備などからなる中央交流軸整備事業や高沢公園整備事業などが残されている。こうした事業は中期から長期的に実施していく事業としての位置付けや、鉄道高架事業の進展にともなって事業が進められる予定であるため現段階では着手されていない。

・商業等の活性化のための事業

空き店舗対策事業やセントラルパーク構想関連事業など、計画している17事業のうち12事業を実施している。

空き店舗対策事業ではチャレンジショップ事業を実施し、そこから市民・事業者のまちづくりの活動拠点として、平成16年5月に「まちの情報館」が開設され、事業者向けのIT講座やまちづくりに関する勉強会が開催されるなど、広く市民・事業者に開かれた活動の場として、活発に利用されている。

また、セントラルパーク構想関連事業では、中央公園を会場に音楽ライブとフリーマーケットを融合させた「狩野川楽市」、狩野川右岸階段堤を利用したウォーターフロントでのコンサートなど各種のイベントが実施されている。

さらに、地元の事業者の発意により始まった「よさこい東海道」は、よさこい踊りをとおして全国のよさこい先進都市との交流を推進するとともに、商店街のみならず中心市街地の活性化を図るもので、事業者や地域の人々が主体となった活動が行われている。

一方で、ポイントサービスや代金決済サービス、駐車場サービスなどを一括で提供するカードシステムを構築する「総合カード事業」などは、調査研究、事業化に向けた検討を行っているが、それぞれ解決すべき課題があり実施には至っていない。

・その他の事業について

その他の事業として、中心市街地のにぎわいづくりを一体的に推進するため、12 事業が計画され 11 事業が実施されている。

子育て世代支援事業では、子育てに関する情報交換や一時預かりなどを行う「沼津っ子ふれあいセンター」を沼津駅南口前に開設したことにより、沼津市以外からの利用者を含め多くの子育て世代が通院や買物などで訪れており、中心市街地の活性化につながっている。

また、民間事業者や市民団体などにより、中心市街地の交通利便性向上に向けた「都心循環バス運行事業」や主要な交差点の花壇を美しく植栽し、まちなかにうるおいを演出する「花いっぱいのみちづくり推進事業」などが実施され中心市街地への来街者数の増加につながっている。

[5]これまでの取り組みを踏まえたまちづくりの課題

地域の現状に関する統計的データの把握・分析、来街者へのアンケート調査、旧中心市街地活性化基本計画に基づくこれまでの取り組みを踏まえ、なお次のようなまちづくりの課題に取り組んでいくことが必要である。

・ 拠点性をさらに高める

交通の要衝にあり地理的条件に恵まれる沼津市は、はやくから沼津駅付近を中心に商業・業務機能の集積が進むとともに、大手の工作機械工場が立地するなど静岡県東部地域における経済的・都市的活動の中心的な役割を果たしてきた。

しかしながら近年、本市の企業立地が伸び悩むなか、裾野市や御殿場市では、東名高速裾野インターチェンジの設置や国道246号バイパスの整備など道路環境の充実により、大手企業の研究所や工場が進出し、長泉町においても静岡がんセンターを核に健康医療関連企業が立地するなどの産業集積が進んでいる。

また、商業面では近隣市町において平成9年に清水町に大東紡ショッピングセンター、平成12年に御殿場プレミアムアウトレット、伊豆の国市にアピタ大仁、平成19年に富士市にイオン富士南ショッピングセンターなどの1万㎡を超える規模の商業施設が開業し商業機能の立地がなお進んでいる。

こうした状況は、本市の中心部が持っていた商業・業務をはじめとした企業集積による拠点性を相対的に低下させることが懸念されることから、郊外部の土地利用の適正化を図りつつ中心市街地における拠点的な機能集積をさらに進める必要がある。

・ 定住人口を確保し、生活関連サービス機能を充実する

中心市街地の人口は、かつての著しい郊外化の進展により流出が続いたが、近年は高齢化社会の進展やライフスタイルの多様化により都心居住が見直されている中で、中心市街地の人口は平成20年に増加を示すなど改善のきざしも見られる。しかしながら長く続いた人口の郊外への移転によって、中心市街地の居住者へ日常生活向けの商業やサービス機能が低下している状況もあることから、今後さらに生活関連サービスの質を高め、都心居住のさらなる推進を図っていく必要がある。

・ 魅力ある回遊拠点をつなぐ

沼津駅の周辺に広がる商店街は、戦災からの復興により昭和20年から30年代に整備、開業した店舗のまま、現在に至っているものが多数ある。こうした店舗では、建物の老朽化による美観の問題や適正な売り場面積確保の難しさなどから商業機能の低下を招いている。

また、駅北地域における宅地化の進行や商業施設及び企業の進出は、沼津駅の南北間を往来する歩行者や車両の増加をもたらしたが、鉄道により南北市街地や商店街が分断されているため、慢性的な交通渋滞や徒歩での往来の不便さなど交通環境の悪化をもたらしている。

こうした中で、沼津駅周辺総合整備事業を推進し、南北市街地の交通円滑化と市街地の機能向上を進めているところである。

今後は、沼津駅周辺総合整備事業の効果をさらにまち全体の活力向上につなげていくた

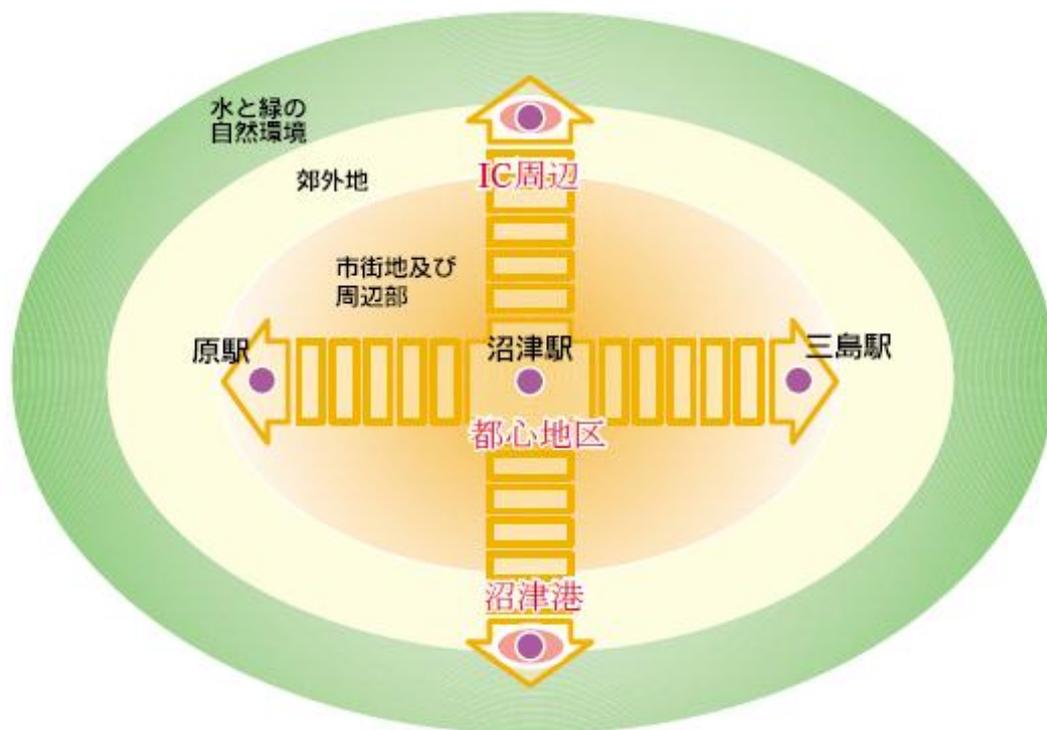
め、狩野川の水辺空間を生かすセントラルパーク構想の推進や既存商業地の再生などにより人々の回遊を促す魅力あるまちづくりを進めていく必要がある。

[6] 沼津市におけるまちづくりの考え方

(1) 沼津市総合計画での位置づけ

平成13年3月に策定された第3次沼津市総合計画においては、将来の都市像として、「人が輝き、まちが躍動する交流拠点都市・沼津」を掲げ、住む人が住む喜びと誇りを抱き、訪れる人が安らぎと親しみを感じて共に輝くまちを目指している。

また、将来の都市構成の考え方では、東海道に沿った三島駅と原駅を結ぶ東西都市軸に加え、これと交差して沼津ICと沼津港を結ぶ南北都市軸を基本骨格としており、将来に向かっても、この2つの都市軸を基本として、その中央にある沼津駅を中心とする地区を広域的都心の役割を担い、人・物・情報の交流の要となる地区と位置づけ、5つの交通拠点(ファイブエントランス)を有機的に結ぶ都市内のネットワークを強化していくとしている。



なお、第3次沼津市総合計画においてはまちづくりの方針及び基本の方策を、次のとおり掲げている。

〈基本構想〉Vまちづくりの方針

1 情報創造とにぎわいのまち（情報・交流）

・人が集まるまち

- 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。

〈基本計画〉Ⅲまちづくりの基本的方策

第1章 情報創造とにぎわいのまち

第2節 人が集まるまち

第2項 中心市街地の活性化と魅力ある空間づくり

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。

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。

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。

○沼津駅周辺総合整備事業の推進

- ◆鉄道高架化の推進により、南北中心市街地の一体化、交通混雑の解消、自転車や歩行者の動線確保を図ります。
- ◆鉄道高架化とあわせ沼津駅周辺の土地区画整理事業、市街地再開発事業などを進め、都市基盤の整備と土地利用の高度化を図ります。
- ◆交流拠点都市の玄関口にふさわしい快適でにぎわいのある空間の確保のため、沼津駅南口駅前広場の拡張と北口駅前広場の新設を行います。

○中心市街地の魅力向上

- ◆消費者ニーズに対応した個性と魅力ある店舗づくりを促進するとともに、人々が安心して都市の魅力を楽しめる市街地空間を創造し、回遊性のある商店街づくりを進めます。
- ◆あゆみ橋を中心とした狩野川周辺の市街地を沼津セントラルパークとして位置づけ、新たなにぎわいの拠点、うるおいのある水辺空間として整備します。
- ◆中心市街地にふさわしいデザインや色彩の誘導を図るなど、魅力的な街並みの形成に努めます。

○都市機能高度化の推進

- ◆沼津駅周辺の土地区画整理事業や再開発事業等を進めることにより、県東部地域の発展、交流の核となる広域的な都市拠点の整備と機能集積を図ります。

○都心居住の促進

- ◆中心市街地における商業、保健医療、公共サービスなどの既存集積を生かし、安心して便利な居住環境の整備を進め、都心居住を促進します。

(第3次沼津市総合計画から抜粋)

(2) 沼津市都市計画マスタープランでの位置づけ

沼津市都市計画マスタープランにおいては、第3次沼津市総合計画の将来都市像を受け、また、都市づくりの課題を踏まえ、都市づくりの目標を「快適で活力あふれる都市空間の形成」とし、市民や企業など多様な主体の活動の舞台として、土地利用や都市施設等の整備を計画的に進め、都市の豊かな環境を演出していくこととしている。

また、「高度で多様な都市機能を備えた都市づくり」を方針として、県東部地域の中核都市、交流拠点都市として成長していくため、都市機能の高度化と集積を図っていくとしている。

なお、都市計画マスタープランの中で都市づくりの目標、都市整備の方針を次のとおり掲げている。

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) 用途別区分と誘導方針

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。

(沼津市都市計画マスタープランから抜粋)

[7] 沼津市中心市街地活性化基本方針

(1) 中心市街地の果たす役割

沼津市は古くから交通の要衝に位置し、ファルマバレー関連産業や富士箱根伊豆の観光集積などの豊かな産業資源を有する静岡県東部地域の中心的な都市として発展し、商業、業務、保健・福祉、教育・文化などの広域的な拠点機能が集積された便利な都市機能と自然を感じる豊かな環境とを兼ね備えた都市である。

このような地域特性を踏まえ、第3次沼津市総合計画及び沼津市都市計画マスタープランに掲げられている将来像に基づき、沼津市の中心市街地が将来ともに担うべき役割として次の3点を挙げる。

1 県東部 120 万広域圏の都心

2 富士箱根伊豆を結ぶ交流拠点

3 便利で快適な都心居住の場

(2) 中心市街地の目指す将来像

本市の将来都市像実現に向け中心市街地が担う役割を踏まえると、まさに都市の中心として、住む人が住む喜びと誇りを抱き、訪れる人が安らぎと親しみを感じて、人々のはつらつと活動する生活の魅力ある舞台であることが望まれる。

このような意味から、本計画においては歴史、文化、自然環境など中心市街地が有する特性を最大限に活用しつつ、将来にわたって担うべき県東部広域圏の都心の役割を果たしていくため、中心市街地の目指す将来像を次のとおりとする。

「人が輝き躍動するステージ」

(3) 将来像の実現に向けた基本方針

現在の中心市街地は、「郊外化や周辺市町における機能集積による相対的拠点性の低下」、「人口減とそれに伴う生活関連サービス提供機能の低下」、「建物の老朽化や交通環境の悪化」などの課題を有している。

こうした課題に対応し、目指す将来像「人が輝き躍動するステージ」を実現するため、住む人、訪れる人のさらなる拡大に向け、都市機能の郊外への無秩序な拡散を抑止しつつコンパクトなまちづくりを進めることを基本として、次の方針を定める。

1 広域拠点都市にふさわしい魅力ある都市機能の集積



2 多様なライフスタイルに応える便利で快適な居住環境の創造



(4) 中心市街地活性化基本計画における重点戦略

魅力ある都市機能の集積による交流人口の拡大などの基本方針に基づき、将来像を実現していくため、重点戦略として次の取り組みを展開する。

1) うるおいとゆとりを感じる回遊性の高いまちづくり

静岡県東部地域の中心的な都市としての機能集積や狩野川などの地域資源を活用することにより、便利で心豊かに暮らせる都心居住の快適さを満喫できる場とするとともに、訪れる人々が魅力を感じ回遊したくなるまちづくりを展開する。

① 沼津駅周辺総合整備事業の推進

沼津駅周辺における交通渋滞や市街地の南北分断を解消し、土地の高度利用を図ることで、静岡県東部地域の拠点都市にふさわしい魅力ある中心市街地を形成するため、鉄道高架事業や東部コンベンションセンター整備事業をはじめとする沼津駅周辺総合整備事業を推進する。

〈重点事業〉 東部コンベンションセンター整備事業

静岡県東部地域は、静岡がんセンター・同研究所、国立遺伝学研究所などの医学・生物関係の研究所や医薬品、医療機器・器具及びその関連企業の研究所や開発拠点などの健康関連産業が多数集積している。

また県東部や周辺地域は、富士、箱根、伊豆という日本を代表する自然環境や温泉地などの観光資源が豊富にあり、国内外から人々をひきつける魅力にあふれている。

さらに、東海道新幹線や東名高速道路などによって首都圏から約1時間で結ばれる距離にある中、富士山静岡空港の開港や伊豆縦貫自動車道（東駿河湾環状道路）の一部開通、新東名高速道路の整備など広域からのアクセスの一層の向上が進められている。

このような地域特性に加え、現在静岡県東部地域では、県立がんセンターの開設を契機に県民の健康増進や特色ある地域の発展などを目指す「富士山麓先端健康産業集積（ファルマバレー）プロジェクト」を推進している。この中で、健康産業に関する産学連携が進められ、様々な関連分野の学会や大規模な会議開催ニーズが増しており、今後国際会議の招致など海外との人的交流や世界に向けた情報発信が進められていくことになる。

これらの静岡県東部地域が有する地域資源や立地優位性を背景に、国内外からの多用で先進的な人、もの、情報が交流するための拠点の形成を目指し、沼津駅北口に国際会議や全国レベルの学会の開催が可能な会議場施設や展示イベント施設、市民交流施設、ホテル等の新たな都市機能の整備を進める。



・ 東部コンベンションセンター鳥瞰図

②セントラルパーク構想の推進

市街地を流れる狩野川を中心に周辺の商店街や自然環境との連携を図ることで、水辺の空間を生かした住み集う人々がゆとりとうるおいを感じる回遊拠点を創造する。

〈重点事業〉 中央公園整備事業／狩野川左岸経路整備事業／狩野川護岸修景整備事業

・ 中央公園整備事業

商業・業務地に囲まれる中心市街地にありながらも水辺環境に恵まれる中央公園は、富士山を望む狩野川左岸経路（自転車歩行者道）につながるとともに、沼津駅から沼津港や沼津アルプスへ向かう際の結節点となっていることから、健康づくりや憩いの場などとして多くの方々を利用できる街のオアシスとしての整備を進める。

あわせて、中央公園をまちあるきの拠点ととらえ、にぎわい創出事業など大人から子供まで楽しめるイベントの開催、市民の視点からのまちなかの魅力的な店舗等の情報提供、ルート案内の充実などに努める。

・ 狩野川左岸経路整備事業

沼津港や沼津御用邸記念公園、歌人若山牧水の記念館などを結ぶ海辺の散歩道「潮の音プロムナード」と、沼津駅とを結ぶ狩野川沿いの遊歩道「狩野川左岸経路」にアンダーパスや照明などを整備する。

このことにより、沼津駅と沼津港やその周辺に恵まれる地域・観光資源を結ぶとともに、狩野川の自然と富士山の眺望を生かしジョギング・散歩などが楽しめる歩行者系動線の幹線として市内外から多くの人々を招き入れる。

・狩野川護岸修景整備事業

狩野川の護岸改修にあわせ、舗装・植栽・照明などを組み合わせた高質な河川空間を整備することで、川に向かって開かれた店舗やオープンスペースが軒を連ね、水辺の散策が楽しめる賑わいに満ちた川べりを創り出していく。



・水辺の空間づくりイメージ

③既存商業地の魅力向上

沼津駅周辺の商業地には、昭和20年代から30年代に建てられた建築物が多く存在する地域があり、建物の老朽化によるまちの魅力の低下や商業活動の停滞がみられる。

このような既存商業地の再生により中心市街地の魅力を高めるとともに、こいのぼりフェスティバルや沼津夏まつり、よさこい東海道、ウィンターステージなど四季を通したイベントの開催、スタンプラリーや共同販売促進活動など商店街と大型店との効果的な連携を一層促進することで、訪れる人々がまち歩きを楽しみ回遊したくなるまちづくりを進めていく。

〈重点事業〉商店街大型店連携事業／町方町・大門町・通横町地区まちづくり推進事業

・商店街大型店連携事業

沼津駅を中心に広がる商店街とイーラ de や西武百貨店沼津店などの大型店は、これまでも共同してイベントや販売促進活動を展開しているが、さらにその連携を深め街が一体となる活動を進める。

・町方町・大門町・通横町地区まちづくり推進事業

老朽化した共同建築帯が残る町方町・大門町・通横町地区を居住、商業、コミュニティーなど生活関連サービスで複合的に構成された上質な空間への再生を推進する。

当該地区は、沼津駅から広がる商業集積地の南端に位置するため、沼津駅からの歩行者動線を創り出す上で重要な位置にある。

ここに、緑豊かなパブリックスペースによるゆったりとしたくつろぎの空間と、質の高い快適な都市居住地とを併せ持つ、魅力ある本格専門店などから構成された日本版ライフスタイルセンターと言えるまちづくりを推進することで、消費だけでなく訪れて歩く、コミュニケーションを交わすなど一連の過程を楽しめる空間を創出する。

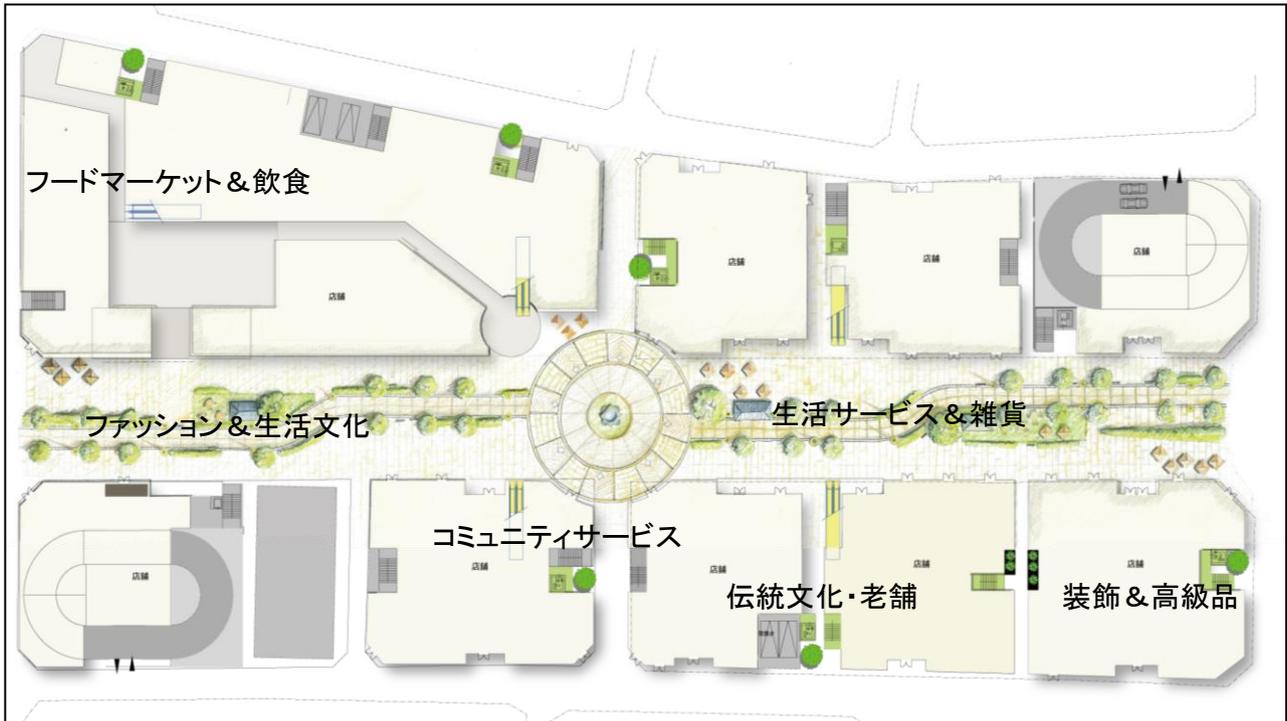
このことにより、周辺商業地へのシャワー効果を生み、中心市街地全体の活性化を目指す。

平成21年2月に、この事業の推進組織となる住民・地権者の出資によるまちづくり会社「LSC沼津みなみ」が設立されまちづくりプランの検討が進められている。

〈町方町・大門町・通横町地区まちづくりモデルプラン〉

■基本方針

- ・買い物ができるだけでなく、快適に住まうことを価値とした新しいタイプのショッピングゾーンとする。通りをオープンモール化し、モノの消費だけでなく、人とのコミュニケーションや心地良く時間を過ごすことができる空間をつくる。
- ・新しい暮らし方を楽しめる高感度な住人と商業環境が相乗することで、エリアのイメージを変えてゆく。このことにより、近隣からの集客だけでなく、広域からの集客を呼び込む。
- ・子供から高齢者まで安心して暮らせる快適な住環境を提供する。



■まちづくりのイメージ

(公共空間)

- ・壁面線を一部後退し、大小の広場を配置
- ・歩行者優先のモール化
- ・建物との一体利用を促す街路樹・ストリートファニチャーの配置

まちづくり計画概要	
地区面積	2.2ha
住宅	290戸
商業床	17,127㎡
駐車場	約400台
既存の道路空間をコミュニティ空間として整備	

(商業)

- ・低層に商業テナントを配置
- ・キーテナントを配置せず、高感度な日用品と本格専門店を集積する
- ・ショップフロントを通りに向けることを原則とし、街路ににぎわいを集積する。路地の店舗も含め、店-店の移動には街路を介する

(住宅/コミュニティー施設)

- ・2階-6階に住宅およびコミュニティー施設を中庭型に配置
- ・セミパブリックな空間を共用する良好なコミュニティーを形成
- ・ゆったりとしたオープンスペースと身近な自然に触れ合える住まい

(駐車場・その他)

- ・外周部に自走式駐車場を配置
- ・1階は商業利用とするほか、町並みを阻害しないファサードデザイン等に配慮する
- ・その他事務所、SOHO等の需要に対応する
- ・隣接街区をはじめ周辺への波及と連動を促進する

■これまでの取り組み

- ・平成16～17年度
「沼津市市街地総合再生基本計画作成調査」を実施。当該地区を重点プロジェクト地区に位置づける。
- ・平成18年度
「沼津町方町地区まちづくり検討会」発足。
- ・平成19年度
「まちなか再生支援協力委員会」の開催など、専門家を含めたまちづくりの検討を実施。
- ・平成20～21年度 まちなか再生総合プロデュース事業による支援を受け、具体的なまちづくりの検討を進める。
- ・平成21年2月 地元地権者等により、「株式会社LSC沼津みなみ」を設立。



■想定事業スケジュール

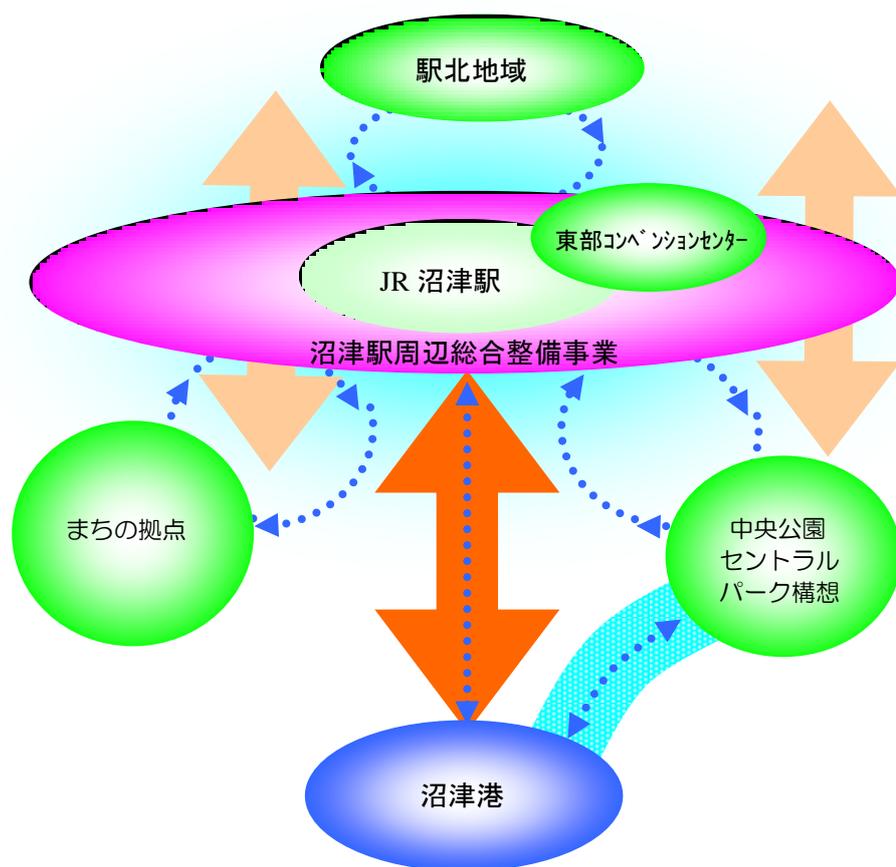
	第1段階(H22年度～)	第2段階(H24年度～)	第3段階(H26年度～)
デザインコード	・地区計画案 (特定地区計画等)	・都市計画決定 (提案型)	
事業スキーム	・準備組合設立 ・基本計画	・都市計画決定 (提案型) ・組合設立 ・基本設計	・事業計画認可 ・実施設計 ・権利変換決定 ・着工
MD戦略	・テナント検討	・プレリーシング	・出店仮計画 ・入居
街路計画	・基本計画 ・実証実験 ・関係者同意	・基本設計	・実施設計 ・整備工事

④沼津港界隈との連携強化

沼津駅から約 2kmの距離にある沼津港は、飲食街などを中心に年間約 100 万人が訪れている。沼津駅沼津港間にある狩野川も活用しつつ、多様で魅力ある動線をつくりだすことなどにより沼津港への来街者が沼津駅の周辺を訪れるような仕掛けをつくりだし、にぎわいの創出を図る。

⑤交通ネットワークの充実

ユニバーサルデザインの視点を取り入れたまちづくりを進めるとともに、沼津駅周辺の歩道や交通施設のバリアフリー化、路線バスの利便性向上など、にぎわい拠点をつなぐ交通ネットワークを強化し、沼津駅を中心とした公共交通機関の充実を図る。



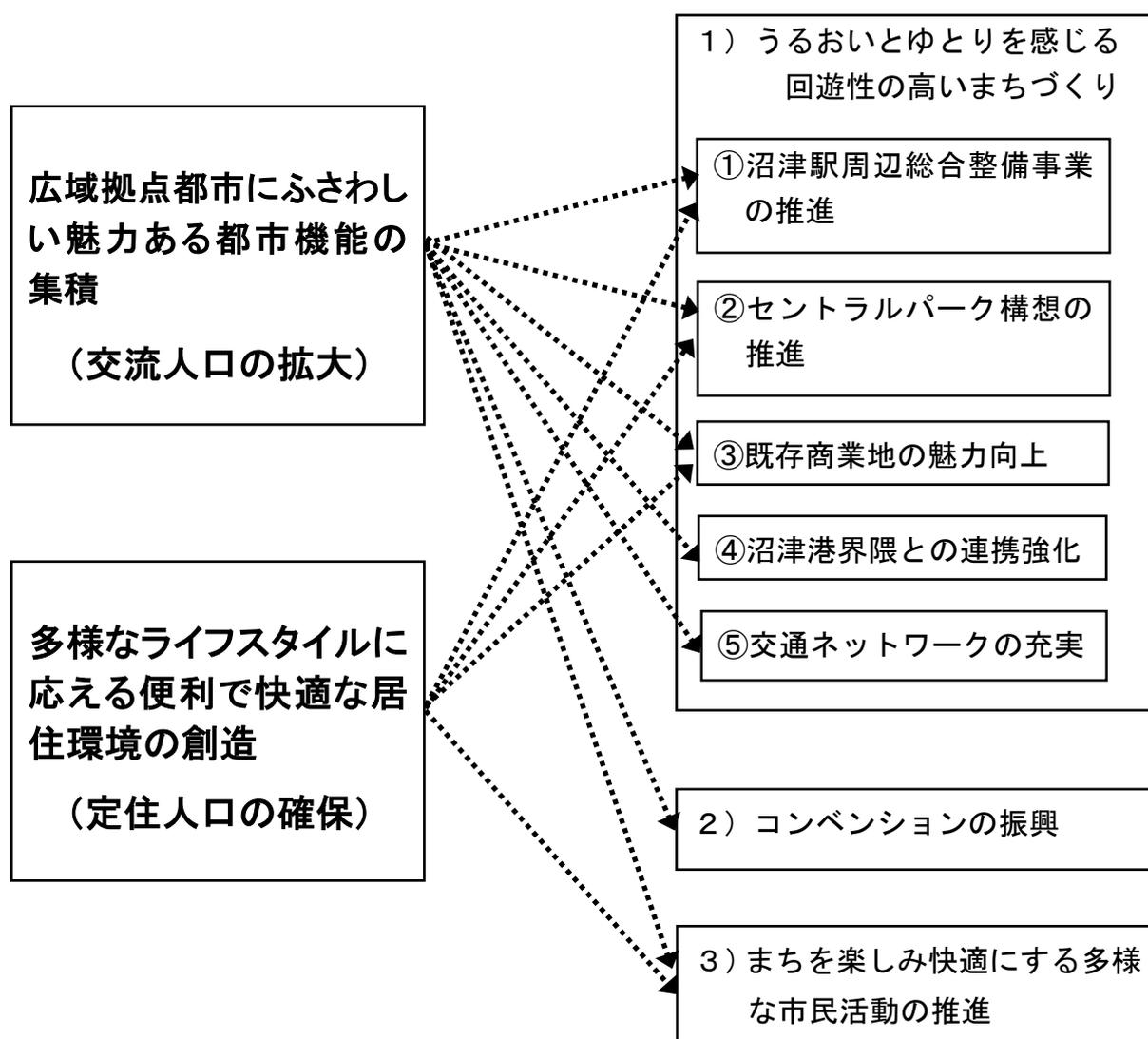
2) コンベンションの振興

静岡県東部地域の持つ「医療機関、研究開発型企業の集積」「富士山・伊豆などの豊かな自然環境」「東京から1時間の立地優位性」と、沼津市の持つ広域拠点性などの資源を活用し、人、もの、情報の交流拠点となるコンベンションセンターの整備やコンベンションビューローの活用をはじめとしたコンベンションの振興を図る。

3) まちを楽しみ快適にする多様な市民活動の推進

中心市街地は、住む人はもとより広く訪れる人々が様々な活動を繰り広げる場であり、このまちづくりは、多様な担い手が主体的に取り組んでいくことが重要である。にぎわいを生むイベントの展開や生涯学習、健康づくりをはじめまちづくりの様々な活動を推進する市民団体、NPO法人などの活動を促進していく。

・基本方針と重点戦略の関係



・ 中心市街地活性化基本計画の意義と役割

沼津市の目指す将来像

第3次総合計画

人が輝き、まちが躍動する交流拠点都市・沼津

都市計画マスタープラン

快適で活力あふれる都市空間の形成

中心市街地の役割

- ・ 県東部 120 万広域圏の都心
- ・ 富士箱根伊豆を結ぶ交流拠点
- ・ 便利で快適な都心居住の場

中心市街地活性化基本計画



交流人口の拡大

定住人口の確保

中心市街地の目指す将来像

人が輝き躍動するステージ

活性化計画の重点戦略

- ◆ うるおいとゆとりを感じる回遊性の高いまちづくり
- ・ 沼津駅周辺総合整備事業の推進
- ・ セントラルパーク構想の推進
- ・ 既存商業地の魅力向上
- ・ 沼津港界隈との連携強化
- ・ 交通ネットワークの充実
- ◆ コンベンションの振興
- ◆ まちを楽しみ快適にする多様な市民活動の推進

将来像の実現に向けた基本方針

- ・ 広域拠点都市にふさわしい魅力ある都市機能の集積
- ・ 多様なライフスタイルに応える便利で快適な居住環境の創造

中心市街地の課題・現状

- ・ 相対的拠点性の低下
- ・ 人口減とサービス提供機能の低下
- ・ 建物の老朽化や交通環境の悪化

