

### 3. 中心市街地の活性化の目標

#### [1] 沼津市中心市街地活性化の目標

本市の中心市街地は、静岡県東部地域の拠点としての役割とあわせ富士箱根伊豆を背景に首都圏をはじめとする全国から訪れる人々の交流によって、その活力が支えられ、機能を高めてきた。この歩みと集積を踏まえ、今後も交流人口の拡大を目指していくことが重要である。

また、同時に高齢化社会に対応した安心安全で心豊かな生活の場として都心居住が見直される中であって、さらに多様なライフスタイルに応える生活空間の魅力を高め定住人口の一層の確保を目指していく必要がある。

#### [2] 計画期間の考え方

本基本計画の計画期間は、平成 21 年 12 月から事業の推進及び完了による活性化効果が見込まれる平成 27 年 3 月までの 5 年 4 ヶ月とする。

#### [3] 数値指標の設定の考え方

##### (1) 「交流人口の拡大」に対する数値指標の考え方

目標とする交流人口の拡大は、まちのにぎわいの創造や集客施設の充実、交流拠点施設の整備などによる成果として、中心市街地を訪れる人の変化や商業機能の充実によりあらわされる。

そこで、過去のデータとの比較や定期的なフォローアップも考慮し「**中心市街地の歩行者自転車通行量(日曜日)**」を指標とし、「**多目的展示イベント施設の利用者数**」を補助指標とする。

##### (2) 「定住人口の確保」に対する数値指標の考え方

目標とする定住人口の確保は、中心市街地にある自然環境を生かしたうるおいのあるまちづくりや日常生活に便利な機能の集積など、まちの魅力を向上させる施策の実施による成果として、中心市街地の居住人口そのものにより端的にあらわされる。

そこで、過去のデータとの比較や定期的なフォローアップも考慮し、「**中心市街地の居住人口**」を数値指標として設定する。

#### [4]具体的な数値目標の考え方

##### (1)「交流人口の拡大」

##### 1)「中心市街地の歩行者自転車通行量（日曜日）」

###### ①数値目標

歩行者自転車通行量（日曜日）は、平成6年の11万4,811人から、大規模小売店舗の相次ぐ撤退や建物の老朽化によるまちの魅力の低下、郊外型ショッピングセンターの開業による影響などにより、平成18年には5万7,364人にまで減少を続けた。

このようななか、平成20年の調査ではBiVi沼津やイーラ de などの新たな商業施設が開業したことによる効果により歩行者通行量が6万1,570人へと増加した。

しかしながら、平成21年の調査では、中心市街地におけるさらなる空き店舗の増加などにより、歩行者通行量は5万6,321人とふたたび減少を示すなど依然として街を回遊する歩行者数が減少する現状にある。

こうしたことから本計画においては、新たな来街拠点である会議場施設や展示イベント施設などからなる東部コンベンションセンターの整備をはじめ、多くの観光客が訪れている沼津港との連携により首都圏をはじめとする広域からの来街者を増加させるとともに、セントラルパーク構想や既存商業地の再生を促進することにより、沼津駅周辺と連携するにぎわい拠点をさらに顕在化することにより人々の回遊を促すことで、減少が続く歩行者通行量を増加へ転換させ、数値目標設定地点の歩行者数を現状の7万5,112人から7万6,700人へと増加させることを数値目標とする。



###### ②数値指標で設定する歩行者通行量調査地点と回遊性向上の考え方

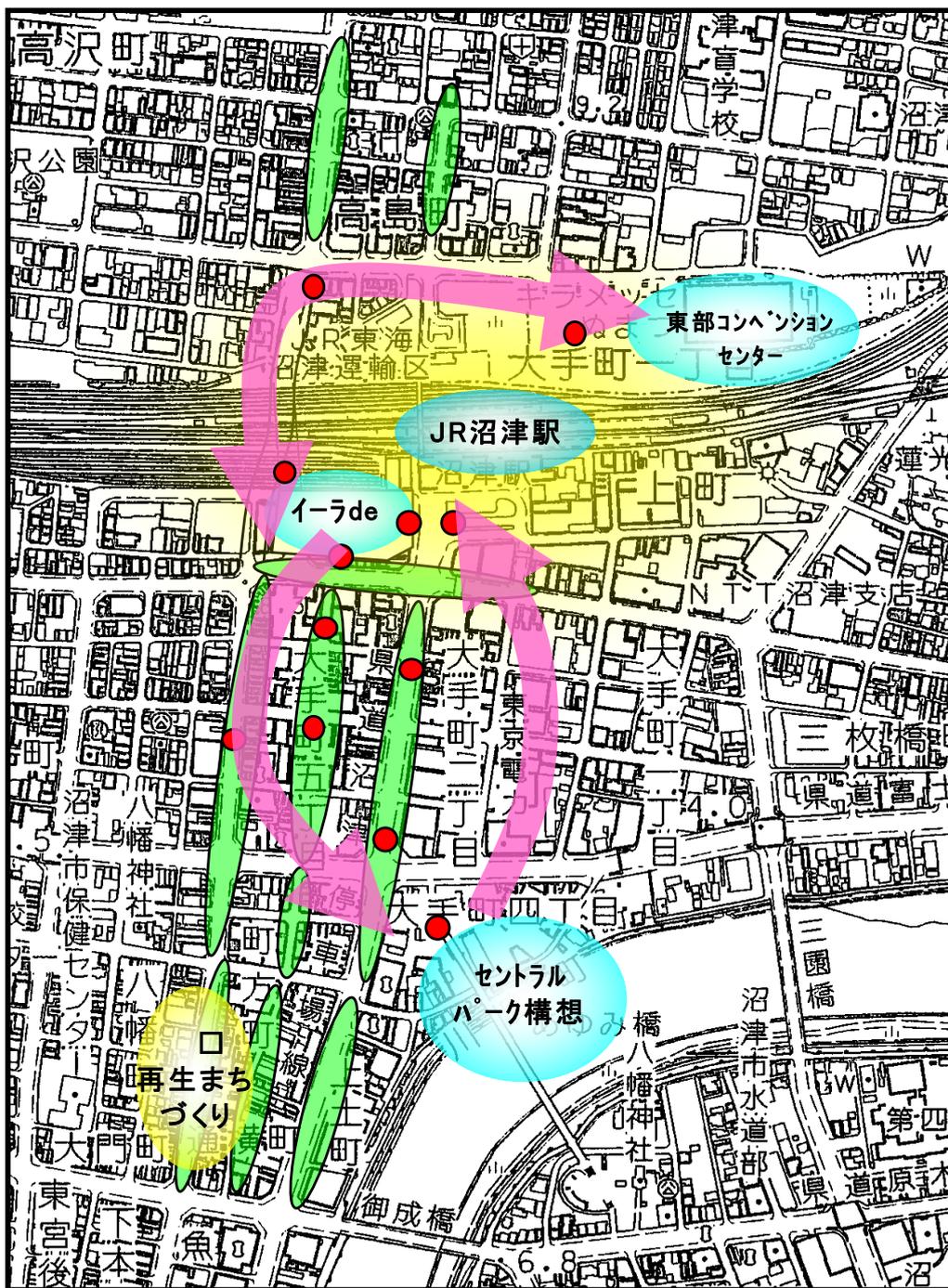
本市は回遊性の高いまちづくりをめざしているが、これまでの歩行者通行量調査からは沼津駅から離れるほど歩行者数が減少する傾向が示されており、商店街やまちなか全体へ歩行者の回遊を促していくことが課題となっている。

このような現状からまちの将来像としては、アーケード名店街周辺地域をはじめとした再生まちづくりを推進することにより、複数の拠点を回遊する動線をつくりだし12の商店街を含むまちなか全体の歩行者数を増加させることをめざしている。

本計画期間内においては、新たに来街の核となる東部コンベンションセンターの整備やセントラルパーク構想に基づく中央公園や狩野川を活用したにぎわいづくりなどが進むことから、東部コンベンションセンターと沼津駅南地区とを結ぶ動線、さらに沼津駅やイーラ de を中心とした地域と中央公園・狩野川とを結ぶ動線を既存の商店街との連携などにより充実させることで歩行者を回遊させることを目指していく。

こうしたことから、これらの地域を結ぶ動線上にあたる 12 地点の歩行者通行量を数値指標として設定する。

### ③回遊性向上の考え方と歩行者通行量調査地点



● 歩行者通行量調査地点  
(数値目標設定地点)

● 商店街

#### ④数値目標設定の考え方

##### i : にぎわい拠点の創出と連携による回遊の増加

沼津駅北口周辺では旧国鉄施設跡地を活用して、平成10年に多目的展示イベント施設「キラメッセぬまづ」が整備され、平成18年に商業施設「BiVi 沼津」がオープンした。

さらに、県と市が民間活力の導入を図りながら、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、市民交流施設等の整備を進めるなど、新たな都市機能の導入による一層のにぎわい拠点の形成が目指されている。

また、こうした駅北地区の拠点施設による来街者数の増加とあわせ、集客の核となる既存商店街の再生や狩野川・中央公園などの地域資源の活用によって創造される駅南地区のにぎわい拠点を連携させることにより、回遊性に優れたまちづくりを展開し、歩行者通行量を増加させる。



東部コンベンションセンター鳥瞰図

《東部コンベンションセンター整備事業概要》

建物構造・規模	鉄筋コンクリート造 鉄骨造 最高高さ 55m 総延床面積 49,265 m <sup>2</sup>	
施設の種類	延床面積	機能等
会議場施設	14,342 m <sup>2</sup>	メイン会議室（最大収容人数 約 1,300 人） 大会議室（最大収容人数 約 400 人） 中小会議室 12 室（最大分割時 19 室） 駐車場 170 台
展示イベント施設 市民交流施設	8,400 m <sup>2</sup>	展示面積 約 3,800 m <sup>2</sup> 市民ギャラリー 約 500 m <sup>2</sup> 、市民サロン等
駐車施設	10,579 m <sup>2</sup>	500 台
ホテル	7,910 m <sup>2</sup>	13 階建 客室総数 100 室程度、宴会場、レストラン等
分譲マンション	8,034 m <sup>2</sup>	14 階建 80 戸程度

(a) 会議場施設と展示イベント施設の整備による来街者数の増加

267,000 人/年※1+79,000 人/年※2=346,000 人/年

※1：会議場施設来場者による増加分（静岡県東部コンベンションセンター整備事業にかかる需要予測から）

2,875 人（最大収容人数計）×325 日（年間利用可能日数※i）  
×28.6%（人数稼働率※ii）=934,375 人/年×28.6%≒267,000 人/年

※i：静岡県コンベンションアーツセンターの実績値を採用

※ii：同種同規模の会議場施設である岡山コンベンションセンター「ママカリフォーラム」の実績平均値を採用

※2：多目的展示イベント施設利用者の増加分

詳細は P58 「多目的展示イベント施設の利用者数」

(b) 歩行者通行量の増加

ア：施設整備による 1 日当たりの来街者数の増加

346,000 人/年÷365 日≒1,000 人/日…1 日あたり約 1,000 人増

イ：歩行者通行量の増加

1 日当たりの歩行者通行量の増加

1,000 人×20%※3×12/2※4 地点=1,200 人

※3：コンベンションセンターから商店街や狩野川、中央公園など沼津駅の南側へ向け回遊する割合。平成 18 年に実施したキラメッセぬまづ来場者アンケートにて、「今日は周辺の施設に立ち寄るか」との問いに、27%が周辺施設に立ち寄

ると回答していることを踏まえ、20%が歩行者通行量に反映されるものと想定。

※4：12地点の歩行者通行量調査地点のうち半数程度を通過するものと想定。

(c) 東部コンベンションセンターの整備により期待される効果

会議場施設、展示イベント施設、宿泊施設等を総合的に整備することで、国際会議や全国レベルの学会の開催など、これまでの展示イベント施設のみでは対応できなかった大会、見本市などの開催が可能となる。

この結果、来街者が増加し、アフターコンベンションとしての宿泊、飲食や観光関連の物販の振興など、中心市街地の商業の底上げが図られるものと期待される。

ii：沼津港との連携

沼津港周辺は飲食店街や土産物店を中心に年間約100万人の入込み客数があり、多くの観光客でにぎわっている。平成19年には、市場にセリの様子が見学できる通路や食堂などの観光機能を備えた水産複合施設「沼津魚市場 INO（イーノ）」、平成21年4月には飲食店や海産物店などからなるマーケットモール「沼津みなと新鮮館」が開業し、今後も旅客ターミナルなどの整備が予定されているため、集客数の一層の増加が見込まれている。

また一方では、来訪者の多くが車を使用するため、時間帯によっては駐車場待ち車両により周辺道路にまで広がる交通混雑が発生している。

このような沼津港への来訪者を沼津駅周辺の駐車場利用へ促すとともに、沼津駅から沼津港の間に、まち歩きの際に必要な休息・トイレ・情報提供の機能を備えたスポットを提供する「えきみなとぶらりまち歩き事業」、沼津駅と沼津港の間を結ぶ我入道の渡し船やバス路線の利便性の向上などの沼津駅沼津港間の連携を図る事業を実施し、中心市街地の歩行者通行量の増加を図る。

6,500人×10%※1×4地点※2=2,600人

休日一日当りの沼津港入込み客数は約6,500人となっている。このうち、中心市街地の駐車場利用の促進などにより約10%が沼津駅南地区を中心に来街し、歩行者通行量調査地点4地点を通過すると想定する。

※1：平成18年度に実施した沼津港来訪者アンケートから「沼津港来訪者の32%が駐車場不足に対して不満を持つ」との結果をもとに、不満を持つ層の概ね1/3を中心市街地の駐車場へ誘導することを想定し、32%の1/3程度の10%とした。

※2：利用が想定される沼津駅周辺の駐車場から沼津港までの徒歩での移動や沼津港行きのバス乗り場まで、徒歩で移動すると想定すると歩行者通行量調査地点を片道2地点、往復4地点程度を通過することから推計した。

## 沼津港 港湾振興ビジョン



資料：沼津港港湾振興ビジョン

### iii：居住人口の増加による効果

東部コンベンションセンター整備事業やセントラルパーク構想の推進、町方町・通横町・大門町地区の再生まちづくりなどによるまちの魅力の向上や地区計画制度を活用した土地区画整理事業などとともに、まちづくりの進展とあいまった民間事業者による共同住宅の供給により、中心市街地の居住人口の増加を図ることで、買物や通勤通学、散歩など日常的な利用を含めた歩行者通行量を増加させる。

$75,112 \text{ 人} \times 24\% \text{※1} \times 6.5\% \text{※2} \doteq 1,200 \text{ 人}$

※1：中心市街地の歩行者のうち、24%の来街者は1 km 未満の距離圏からの来街（≒中心市街地の居住エリアからの来街）であるため。・・・平成 17 年中心市街地診断・助言事業調べ

※2：中心市街地の居住人口を約 6.5%増加させる目標

#### iv : まちの魅力向上

町方町・大門町・通横町地区の再生まちづくりによる商業機能の充実と新たなコミュニティの創出、セントラルパーク構想の推進による中央公園の整備や老朽化した護岸を親水性のある護岸に改修する狩野川護岸修景整備事業を進めることにより中心市街地の魅力を向上させる。

また、空き店舗数の削減やまちなかの緑化を推進する花いっぱいのもちづくり推進事業により歩いて楽しいまちづくりを進めるとともに、中央公園にぎわい創出事業をはじめとする中心市街地を舞台にしたイベントの開催などにより来街の動機を高め歩行者通行量の増加を図っていく。

65,426人※1×1.0%※2≒600人

※1 : 平成21年度歩行者通行量調査の沼津駅南側10地点の合計値

※2 : 平成21年3月に実施した沼津今昔ウォークラリーの参加者数調査や中央公園にぎわい創出事業によるまちあるきポストカードによる来店者調査などから、歩行者通行量を約1%押し上げる効果があるため。

#### v : 過去からの傾向による歩行者通行量の減少

歩行者通行量は減少傾向が継続しており、平成20年度から数値目標設定調査地点としてデータをまとめている地点においても同様に減少している。

平成21年度以降においても歩行者通行量の増加へ向けた施策を実施しないと想定した場合、今後も歩行者通行量が減少するものと想定される。

数値目標調査地点における平成20年度から平成21年度の減少率は約1.4%となっている。この減少率を踏まえると、今後も何も講ずることなく推移すれば、少なくとも5年間で歩行者数約4,000人の減少が想定される。

- ・数値目標設定地点の平成20～21年度の歩行者通行量の減少率  
(76,159人〈H20〉－75,112人〈H21〉) / 76,159人 (H20) ≒1.4%/年

vi : 各項目の集計

i から v までの集計値と現状の歩行者通行量から 76,700 人を数値目標として設定する。

項 目	増減数
i : にぎわい拠点の創出と連携による回遊の増加	1,200 人
ii : 沼津港との連携	2,600 人
iii : 居住人口の増加による効果	1,200 人
iv : まちの魅力向上	600 人
v : 過去からの傾向による歩行者通行量の減少	△4,000 人
合 計	1,600 人

**76,700 人（平成 26 年度数値目標）**

**(75,112 人〈現状〉 + 1,600 人〈増加分〉 = 76,712 人)**



#### ④フォローアップの考え方

歩行者通行量については、3年ごとに実施している歩行者通行量調査のデータを根拠としているが、計画期間内においては、中間年である平成23年度及び目標年である平成26年度に加え平成25年度において状況を把握するため歩行者通行量調査を行う。

また、平成23年度と平成25年度の確認結果を踏まえ数値目標の達成に向けて、中心市街地活性化協議会、市等が一体となって点検評価を行い、必要に応じて施策の見直しを行い、効果的な事業の推進を図る。

## 2) 「多目的展示イベント施設の利用者数」…補助指標

### ①数値目標

現在の多目的展示イベント施設「キラメッセぬまづ」の平成11年度から平成20年度の平均利用者数は約42万1,000人、年平均稼働率74%となっており、高い稼働率を維持している。

新たな多目的展示イベント施設の整備においては、現施設の持つ利便性を確保しつつ、音響や調光等の課題を改善することや隣接地に整備される会議場施設との連携により年間50万人の利用者数を数値目標として設定する。



### ②数値目標設定の考え方

#### i : キラメッセぬまづから引き継がれる利用者

現施設の利便性を確保した施設の整備により、これまでの実績や確立した高いリピーター率から整備後の施設でも、従来どおりの稼働率と今までと同等の利用者数が確保されると見込む。

約421,000人…現在の多目的展示イベント施設の年間平均利用者数  
(平成11～20年度の平均)

年度	開館日数(日)	稼働日数(日)	利用件数(件)	稼働率(%)	入場者数(人)	リピーター率(%)
10	182	135	55	74.2	351,282	—
11	366	281	101	76.8	563,537	47.1
12	365	261	117	71.5	508,810	56.9
13	365	251	113	68.8	400,696	69.1
14	365	277	135	75.9	469,443	75.8
15	366	293	147	80.1	463,243	77.3
16	365	262	145	71.8	351,923	64.4
17	365	268	143	73.4	360,783	71.4
18	365	279	153	76.4	303,574	74.3
19	366	283	163	77.3	418,913	64.4
20	365	249	150	68.2	367,254	87.7
合計	3,835	2,839	1,422	74.0	4,559,458	69.1

※平成10年度は6ヶ月間の営業

資料：キラメッセぬまづ利用状況調べ

## ii : 会議場施設との連携

新たな多目的展示イベント施設は、隣接地に整備される会議場施設と連携した利用が可能な形態であるため、国際会議や各種団体の全国大会など会議場施設との一体的な利用が見込まれる大規模なコンベンションを誘致することにより、利用者の増加を図っていく。

約 4,000 人

…収容人員 1,300 人（会議場施設メイン会議室）× 3 回

## iii : 施設改善による利用の拡大

現施設の屋根は光の透過する膜構造であるため、昼間に映像やスクリーンを用いたイベントでは遮光・調光が行えないなどの課題がある。また、分割利用時には簡易パーティションを設置する形での対応であるため、同時に開催される催しとの間で音響、遮音の問題が生じるなどイベント開催に当って制限や支障があった。

新たな施設では可動式間仕切り壁による完全な分割が可能となるなど、音響や調光の問題が改善されるため、今まで対応できなかったイベント利用の増加を想定する。

34,000 人

…1,400 人※1 × 24 件※2 = 33,600 人

※1 : イベント 1 件当たりの平均利用者数（平成 11～20 年度の平均利用者数 420,826 人を年平均イベント数 303 回で除した値）

※2 : 年間 24 件のイベントが増えると想定（キラメッセぬまづ職員の予約受付時の状況から想定：音響・遮光等の問題で同時開催ができず受付を断るケースが多いときには月 2～3 件程度ある）

## iv : 新設される市民ギャラリーの利用者

市民ギャラリーの利用者数は、市民の美術・芸術活動等の展示の場として利用されている沼津市民文化センター「展示室」の利用状況から想定する。

沼津市民文化センター「展示室」 1 室 225 m<sup>2</sup>（平成 16～20 年度実績平均）

・利用者数 30,700 人

・利用件数 32 件

・稼動日数 167 日（営業日 340 日 ÷ 49 週）

以上から

・1 件当たりの利用日数 約 6 日/件（167 日/32 件）

・1 件当たりの利用者数 約 960 人/件（30,700 人/32 件）

1 件あたり 6 日間の開催から、週単位での利用が主として見込まれるため 1 件を 1 週の利用とすると、年間 32 週の利用となる。

営業日数 340 日から年間の営業週は 49 週であるため、週単位での稼働率は約 65% (32 週/49 週) となる。

新設される市民ギャラリーは、利便性の高い駅前に設置されることや、市内の公設ギャラリーや県内外の類似施設の稼働率から、年間営業 49 週のうち、約 80% (約 39 週) の稼働を見込む。

39 週 (39 件) の利用を想定すると、1 件あたり 960 人の利用者数から年間約 38,000 人の利用者数が見込まれる。

$$39 \text{ 件} \times 960 \text{ 人} = 37,440 \text{ 人} \approx 38,000 \text{ 人}$$

#### iv : 各項目の集計

i から iv の集計値から年間 500,000 人を数値目標として設定する。

項 目	数 値
i : キラメッセぬまづから引き継がれる利用者	約 421,000 人
ii : 会議場施設との連携	約 4,000 人
iii : 施設改善による利用の拡大	約 34,000 人
iv : 新設される市民ギャラリーの利用者	約 38,000 人

**500,000 人 (平成 26 年度数値目標)**

(約 421,000 人 (現状) + 76,000 人 = 497,000 人)

#### ③フォローアップの考え方

多目的展示イベント施設の利用者数については、イベントごとに利用者数を集計し年度ごとにまとめている。毎年度の利用状況を的確に把握するとともに、目標達成に向け適切な措置を講じる。

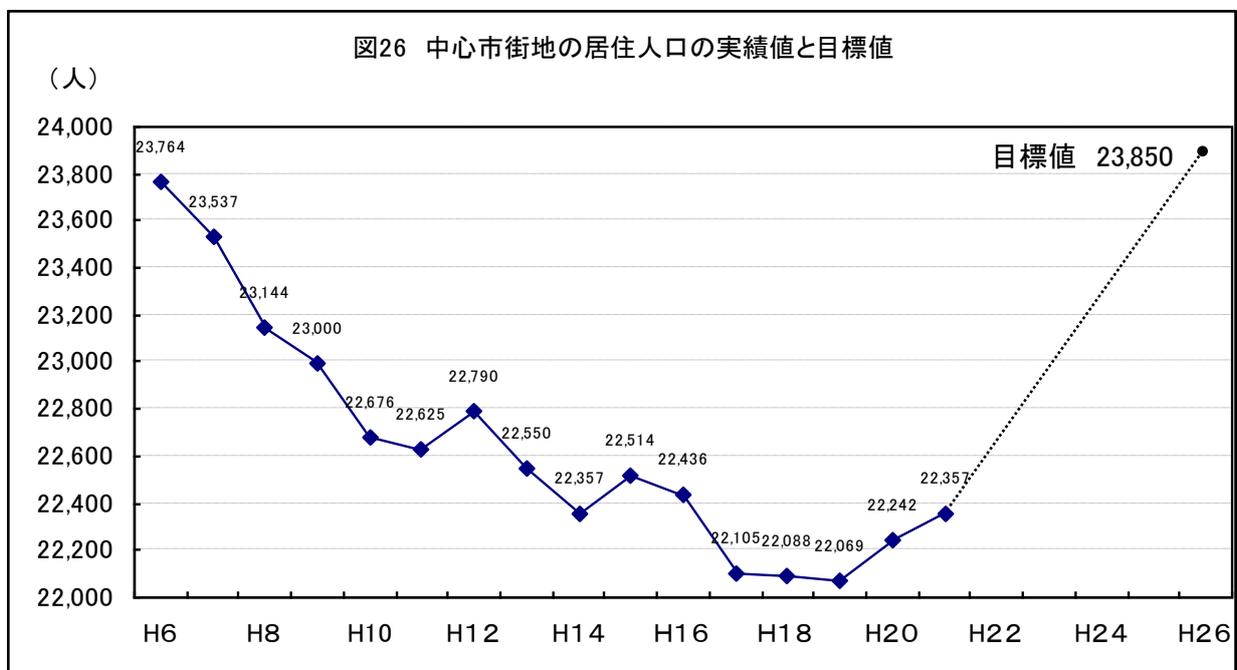
## (2) 「定住人口の確保」に関する数値目標の考え方

### 1) 「中心市街地の居住人口」

#### ①数値目標

長期的に減少傾向にある中心市街地の居住人口は、ここ数年の沼津駅周辺における分譲マンション供給などによる都心居住回帰の傾向を反映し、平成20年から増加を示したが、このことによりこれまで長く続いた減少傾向が反転し、今後も継続的に増加が続くとは想定できない。

このような状況にある中心市街地の居住人口の一層の増加を図るため、高齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業や土地区画整理事業の推進とともに、魅力あるまちづくりによりさらなる民間の住宅供給を誘導し、居住人口の約6.5%の増加、2万3,850人を目標とする。



## ②数値目標設定の考え方

### i : 都心型住宅の供給

ここ数年の地価安定の状況のもとで、中心市街地では分譲マンション等の住宅供給が進んでいる。さらに、町方町・通横町・大門町地区の再生まちづくりによる商業機能の充実と新たなコミュニティーの創出、人にやさしいまちづくり推進事業などを進めることにより中心市街地に住むことの魅力を向上させるとともに、高齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業などを進め、民間事業者による住宅供給を一層促進し、居住人口の増加を図る。

$$80 \text{ 戸} \times 2.3 \text{ 人/戸} \times 5 \text{ 年} \div 900 \text{ 人}$$

中心市街地における分譲マンションの供給が過去5年間に年平均80戸程度あることに加え、現在建築中や建築予定の案件を勘案すると今後も同程度の供給戸数が見込まれる。

また、分譲マンション1戸あたりの入居者数は2.3人となっている。(中心市街地活性化PJT調べ)

中心市街地の分譲マンション供給戸数

年 度	16	17	18	19	20	平均
供給戸数 (戸)	0	102	107	74	138	84.2

(資料：中心市街地活性化PJT調べ)

中心市街地の分譲マンション建設見込み

竣工予定年月	立地場所	戸数	備考
平成21年12月	沼津市高島町	46戸	完成済
平成22年3月	沼津市魚町	80戸	建築中
平成22年12月	沼津市高沢町	30戸	建築中
平成23年1月	沼津市浅間町	95戸	建築中
平成26年度	沼津市大手町	80戸	東部コンベンションセンター

(資料：中心市街地活性化PJT調べ)

## ii : 土地区画整理事業による土地利用の高度化

沼津駅周辺の土地区画整理事業を推進することにより、有効活用されていない土地の高度利用を促進し、居住者人口の増加を図る。

$$200※1 + 100人※2 = 300人$$

※1 : 沼津駅南第一地区土地区画整理事業

※2 : 静岡県東部拠点第一地区土地区画整理事業

居住人口の目標値

区域	平成18年現在	目標値
沼津駅南第一地区 土地区画整理事業区域	122人	330人 (平成24年)
静岡県東部拠点第一地区 土地区画整理事業区域	約400人	500人 (平成23年)

(資料：沼津駅周辺土地区画整理事務所)

### (a) 沼津駅南第一地区土地区画整理事業区域

沼津駅南第一地区土地区画整理事業は、道路、水路、公園等の公共施設の整備改善と土地利用の高度化を促進し、静岡県東部地域の中核的都市にふさわしい魅力ある市街地の形成を図ることを目的としている。

地区内将来人口は宅地面積に中心部の人口密度を乗じることによって算出する。

全体面積は1.34haで、中層建築物地区0.54ha、駐車場地区0.13ha、その他地区0.67haとなっており、駐車場想定街区については宅地面積から除く。

#### ○中層建築物地区

面積 0.54ha

容積率 400%

建蔽率 80%

集合住宅1戸当り平均規模 約85㎡

専用床面積率 80%

共同住宅一世帯あたり人員 2.3人

$$5,400\text{㎡} \times 3(3 \cdot 4 \cdot 5\text{階}) \times 0.8 \times 0.8 \div 85\text{㎡} \times 2.3\text{人/戸} \approx 280\text{人}$$

#### ○その他地区人口

中心市街地にある第一校区人口密度 71人/ha

$$0.67\text{ha} \times 71\text{人/ha} \approx 47\text{人}$$

$$\text{○合計 } 280\text{人} + 47\text{人} = 327\text{人} \approx 330\text{人}$$

## (b) 静岡東部拠点第一地区土地区画整理事業区域

静岡県東部拠点第一地区土地区画整理事業に際しては、地区計画を策定し沼津駅北口駅前広場や都市計画道路等の都市施設の計画的な整備とあわせて、沼津駅周辺地区にふさわしい魅力ある新しいまちづくりが進められている。

土地利用の方針として、にぎわいと活気のある商業・業務施設等を誘導するとともに幹線道路以外では、良好な住環境に配慮した都市づくりを目指している。

また、建築物等に関する事項では、建築物の敷地面積の最低限度を定めるとともに、幹線道路に面した建築物には高さの最低限度を定めている。

静岡県東部拠点第一地区は、拠点施設用地、商業地、低層住宅地、商業業務地に区分される。居住地域としては、低層住宅地 0.39ha ならびに商業業務地 1.56ha を想定し、商業地と拠点施設用地に居住人口はないものとする。(拠点施設用地の分譲マンション居住人口は都心型住宅の供給項目で集計。)

### ○低層住宅地人口密度

沼津駅周辺地区宅地一戸当り面積 174 m<sup>2</sup>/戸

沼津市平均世帯人員 2.9 人/戸

$$10,000 \text{ m}^2 \div 174 \text{ m}^2 \times 2.9 \text{ 人/戸} = 166 \text{ 人/ha} \doteq 170 \text{ 人/ha}$$

### ○商業業務地

商業業務地は将来用途を近隣商業地(200/80)と想定し、集合住宅地※1と商業施設等の建設割合を1:1と想定するため、人口密度を集合住宅地の1/2となる260人/haとする。

※1:集合住宅地人口密度 集合住宅地は、容積率200%、建蔽率80%、専用床面積率80%、集合住宅平均規模85m<sup>2</sup>(周辺事例より想定)、共同住宅平均世帯人員2.3人とし人口密度を想定する。

$$10,000 \text{ m}^2 \times 3 \text{ (1・2・3階)} \times 0.8 \times 0.8 \div 85 \text{ m}^2 \times 2.3 \text{ 人/戸} = 519 \text{ 人/ha} \doteq 520 \text{ 人/ha}$$

低層住宅地 0.39ha × 170 人/ha = 66 人

商業業務地 1.56ha × 260 人/ha = 406 人

○合計 66 人 + 406 人 = 472 人 ≐ 500 人

### iii : 居住環境のアピール

中心市街地における生活関連サービス機能の一層の充実をはじめ、人にやさしいまちづくりや緑化の推進などにより居住環境の向上を進めるとともに、東部コンベンションセンターの整備やよさこい東海道など各種イベントの開催による広域からの来街者を増加させること、首都圏で本市をPRする無料広報誌の配布などにより、首都圏からの至近性と恵まれた気候環境条件を生かした居住の場としての住みやすさをアピールすることにより、居住人口の増加を図る。

2,000人/年×3%×5年=300人…居住環境のアピールによる増加

中心市街地への転入・転居者は年間2,000人程度となっている。沼津市への転入者アンケート調査からは、「鉄道道路などの交通の便が良く、通勤・通学に便利」「まちに緑が多く自然環境がよい」「デパートやショッピングセンター、スーパーなどがあり便利」などまちなかの魅力が沼津市を選択する理由となっていることから、さらなるまちの魅力の向上とアピールにより、中心市街地への転入・転居者を年間3%増加させる。

#### 沼津市への転入者が沼津市を選んだ理由

沼津市を選んだ理由	%
親や祖父母など縁故のある人がいたり、以前に住んだことがある	29
鉄道道路などの交通の便が良く、通勤・通学に便利	22
都市の規模がちょうどよく、住みやすそう	9
まちに緑が多く自然環境がよい	7
デパートやショッピングセンター、スーパーなどがあり便利	7
安全で治安がよく、地域の人たちが親切そう	4
物価や地価、家賃が安い	4
その他	18

(資料：沼津市人口動態調査分析報告書)

#### 中心市街地への転入・転居者

年度	転入者	転居者	計
18	1,014人	919人	1,933人
19	1,045人	1,044人	2,089人
20	1,077人	1,000人	2,077人

(中心市街地活性化PJT調べ)

#### iv : 各項目の集計

i から iii の集計値と現状の居住者人口から 2 万 3,850 人を目標値として設定する。

項 目	増加人数
i : 都心型住宅の供給	900 人
ii : 土地区画整理事業による土地利用の高度化	300 人
iii : 居住環境のアピール	300 人
合 計	1,500 人

$$22,357 \text{ 人 (現状)} + 1,500 \text{ 人 (増加数)} \doteq 23,850 \text{ 人}$$

(平成 26 年度数値目標)

#### ③フォローアップの考え方

民間の分譲マンション等の建設予定や賃貸住宅の供給数、土地区画整理事業の進捗状況を的確に把握するよう常に情報収集に努めるとともに、中心市街地の居住人口は住民基本台帳を根拠としているため、毎年度数値目標の達成状況を確認する。

また、平成 23 年度、平成 25 年度の確認結果を踏まえ、数値目標の達成に向けて、中心市街地活性化協議会、市等が一体となって点検評価を行い、必要に応じて施策の見直しを行い、効果的な事業の推進を図る。

# 中心市街地活性化の目標と事業の位置づけ

## 《目標》

## 《目標達成への手法》

## 《事業の目標達成手法への位置づけ》

**交流人口の拡大**  
～来る人を増やす～

**定住人口の確保**  
～住む人を増やす～

- ① 来街の拠点・目的地の創造
- ② 広域からの来街の利便性の向上
- ③ 近隣からの来街の利便性の向上
- ④ 市民や商業者の活動拠点の提供や支援
- ⑤ 商店街の魅力のアピールや情報提供
- ⑥ 車利用での来街の円滑化や利便性の向上
- ⑦ 既存の施設・資源の魅力の向上
- ⑧ 沼津港との連携、動線づくり
- ⑨ 歩行及び自転車での移動の円滑化や利便性の向上
- ⑩ 沼津の魅力のアピール
- ⑪ うるおいある美しい街並の創造
- ⑫ 魅力的なイベントの展開、支援
- ⑬ 商店街・個店の魅力向上
- ⑭ 子育て環境の向上
- ⑮ 住環境の向上
- ⑯ 住宅整備の支援
- ⑰ 民間による住宅等の供給

事業	手法番号
沼津駅北拠点地区暮らし・にぎわい再生事業	(1) 展示イベント施設 ① (2) 市民交流施設 ① (3) 駐車施設 ⑥
東部コンベンションセンター整備事業	(4) 会議場施設 ① (5) ホテル ②
(都) 納米里本田町線道路改良事業	(6) 道路改良工事 ⑥⑨
双葉町公園整備事業	(7) 双葉町公園を拡大整備 ⑪⑭⑮
沼津駅南第一地区土地区画整理事業	(8) 土地区画整理事業 ⑥⑨⑪⑮
静岡東部拠点第二地区土地区画整理事業	(9) 土地区画整理事業 ⑥⑨⑪⑮
東駿河湾広域都市計画都市高速鉄道事業 東海旅客鉄道東海道本線及び東海旅客鉄道御殿場線(沼津駅付近連続立体交差事業)	(10) 鉄道高架事業 ⑥⑨
JR 東海道本線・JR 御殿場線	
沼津駅南第二地区土地区画整理事業	(11) 土地区画整理事業 ⑥⑨⑪⑮
静岡東部拠点第一地区土地区画整理事業	(12) 土地区画整理事業 ⑥⑨⑪⑮
町方町・大門町・通横町地区 まちづくり推進事業	(13) 市街地再開発事業 ⑥⑨⑪⑮ (14) 地域の再生へ向けたまちづくりの推進 ⑪⑬⑮
中央公園整備事業	(15) 中央公園の整備 ⑦⑪
自転車通行環境整備モデル地区事業	(16) 自転車道等の整備 ⑧⑨
狩野川右岸修景事業	(17) 護岸の改修・修景 あゆみ橋～三園橋 ⑦⑪ (18) 護岸の改修・修景 永代橋～御成橋 ⑦⑪
三園橋アンダーパス整備	(19) 狩野川左岸三園橋にアンダーパスを設置 ⑧⑨
沼津駅周辺人にやさしい まちづくり推進事業	(20) 歩道拡幅 ⑨ (21) グレーチング目の細目化 ⑨ (22) 視聴覚障害者誘導用ブロックの設置 ⑨
景観形成推進事業*	(23) 景観計画等に基づいた良好な景観づくりの誘導 ⑪⑮
駐車場案内システム*	(24) ラジオによる駐車場混雑状況の放送 ⑥
狩野川左岸(三園橋～江川排水機場)経路整備事業	(25) 狩野川左岸でのアンダーパスの設置などによる経路整備 ⑧⑨
沼津っ子ふれあいセンター運営事業	(26) 乳幼児の一時預かり保育、育児相談など ③⑭
ぬまづ健康福祉プラザ管理運営事業	(27) 多目的福祉施設と夜間救急医療センター ①④⑭
NPO 活動支援事業	(28) NPO センターの運営 ④
キラメッセぬまづ管理運営事業	(29) 展示イベント施設・市民交流施設 ①
地域優良賃貸住宅整備事業(高齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業)*	(30) 高齢者向け賃貸住宅の建設費補助 ⑯
共同住宅等の建設	(31) 魚町共同住宅等建設事業 ⑰ (32) 高島町共同住宅建設事業 ⑰ (33) 高沢町共同住宅建設事業 ⑰ (34) 浅間町共同住宅建設事業 ⑰ (35) 米山町共同住宅建設事業 ⑰ (36) 大手町二丁目共同住宅建設事業 ⑰
まちの情報館運営事業	(37) 市民・商業者のまちづくり活動の拠点 ④ (38) 商業者や市民向けの IT 講座 ①④ (39) 商業者のためのマーケティング塾 ①④ (40) 商店街、市民団体、個人などの活動の場の提供 ①④ (41) 商店街イベントの学生スタッフの協力 ④ (42) HP 開設運営による情報発信 ⑤ (43) 空き店舗対策 ⑤ (44) 商店街、商工会議所等との協同による事業展開 ⑬
四季彩まちづくり推進事業	(45) 花いっぱいのみまちづくり推進事業 ⑪⑮ (46) まちかどステージ開催事業* ⑫ (47) 美しい街並みづくり事業 ⑪ (48) まちづくりイベント推進事業 ⑫ (49) まちづくり情報発信事業* ⑤ (50) 商店街若手事業検討会実施事業* ⑫ (51) ぬまづオレンジサーカス ⑤⑫ (52) セタワイワイ ⑤⑫
民間まちづくり活動促進事業*	(53) 民間まちづくり計画の策定等 ④⑤

事業	手法番号
仲見世商店街空き店舗対策事業	(54) 空ビルのリノベーション ①⑬
沼津商工会議所会館建設事業	(55) 新会議所会館の建設 ④
商店街大型店舗連携事業*	(56) 共同でのイベントや販売促進活動 ⑫⑬
空き店舗対策事業*	(57) 空き店舗情報の収集と情報提供 ⑬
中心市街地活性化出店促進事業*	(58) 店舗改装費の一部補助 ⑬
沼津自慢屋運営事業	(59) アンテナショップの運営 ⑩
テナントミックス運営事業	(60) 空き店舗を活用したテナントミックス ⑤
沼津駅沼津港間連携事業	(61) 沼津港 沼津 駅間のバス利便性の向上など ⑦⑧
レンタサイクル導入事業	(62) レンタサイクル導入事業 ⑧
えき～みなとぶらりまち歩き事業	(63) まちかどスポットの整備 ⑧⑨
	(64) 自転車タクシー・人力車等の導入 ⑧
我入道の渡し船管理運営事業	(65) 狩野川を利用した渡し舟の運行 ⑧⑩
アーケード名店街ついち市	(66) 朝市の開催 ⑤
あげつち稲荷市	(67) 手づくり市の開催 ⑤
静岡県東部地域 コンベンションビューロー運営事業	(68) 各種コンベンションの静岡県東部への誘致 ⑩
起業創業支援事業	(69) IT 起業家などに廉価なスペースの提供など ④
ぬまづ産業振興プラザ運営事業	(70) 起業創業の支援、異業種交流の促進 ④
	(71) 公開講座セミナー等の開催(県立大ビジネス講座、東部インターカレッジ等) ①④
イベントの開催	(72) 中央公園にぎわい創出事業 ⑩⑫
	(73) 沼津夏まつり ⑩⑫
	(74) よさこい東海道開催事業 ⑩⑫
	(75) ぬまづサマーガーデン ⑩⑫
	(76) 港、湧水、せせらぎウォーク ⑩⑫
	(77) ウィンターステージ ⑩⑫
	(78) こいのぼりフェスティバル ⑩⑫
	(79) 沼津自慢フェスタ開催事業 ⑩⑫
	(80) 沼津アート名店街事業 ⑩⑫
	(81) 中央公園 ⑪
緑化推進	(82) 蛇松緑道 ⑪
	(83) あげつち商店街 ⑪
	(84) アーケード名店街 ⑪
	(85) 狩野川左岸 ⑪
	(86) まちあるきステーション運営事業 ①⑩
ものづくり体験館運営事業	(87) ものづくりの技能や技術を体験できる施設運営 ①
まちなかアウトドア発信事業	(88) 地域の魅力を情報発信する拠点施設 ①⑩
狩野川にぎわい創出事業	(89) 狩野川河川空間の利用調整と利用促進 ①
コミュニティカフェ運営事業	(90) 地域コミュニティ・情報拠点となるカフェの運営 ①④
沼津ナイトマーケット	(91) 夜市の開催 ⑤⑫
沼津バル「呑み歩いていいとも!」*	(92) まちバルの開催等 ⑩⑫
沼津まちづくりゼミナール*	(93) まちゼミの開催 ⑤
高島町宿泊施設建設事業	(94) ホテル建設 ⑰
公共交通活性化対策	(95) 循環バス運行支援事業 ③
	(96) 環境定期券制度* ③
	(97) 高齢者バス割引定期券制度* ③
高速バスの運行	(98) 東京・成田や京都・大阪方面への高速バスの運行 ②
関連事業等	
沼津港の魅力向上	(99) 旅客ターミナル整備* ⑦
	(100) 散策、体験施設整備* ⑦
	(101) 立体駐車場整備* ⑦
	(102) 既存資源(飲食店街、展望水門など)* ⑦
主な公的施設	(104) 市役所、東部総合庁舎、国合同庁舎等 ④
ホテル等の建設	(105) 大手町4丁目街区 ⑰

\* 事業及び措置の実施箇所に記載なし

