

### 3-2 主要な取り組み

基本方針を具現化するため、本計画では以下のプロジェクトを重点的に推進すべき主要な取り組みと位置づけます。これらの取り組みの推進によって「まち」と「人」を育て、中心市街地のまちづくり全体への波及を図ります。

### (1)機能と魅力の集積による都市軸の強化

便利で楽しい暮らしを実現する都市機能と都市の魅力を、中心市街地の骨格である南北都市軸に集約し、軸上に複数の拠点を配することで都市軸の強化と回遊性の向上を図ります。

## (2) 沼津駅周辺総合整備事業の推進

鉄道高架事業、土地区画整理事業などからなる沼津駅周辺総合整備事業を着実に推進し、都市機能の再編集約や南北市街地の一体化を図るとともに、今後新たに活用可能となる土地の活用方法を検討します。

### (3) 健康・文化・交流ゾーンの形成

狩野川・中央公園周辺のにぎわいと、新市民体育館などのスポーツ・健康づくりの拠点、市民文化センター等が狩野川を仲立ちとして有機的に連携する「健康・文化・交流ゾーン」の形成を目指します。

#### (4) まちなか居住の誘導と支援

自然と都市が調和した恵まれた環境の下、ライフスタイルに応じた質の高い暮らしを実現できる環境を整えるとともに「沼津のまちなか暮らし」のイメージを発信し、まちなか居住を促進します。

### （１）機能と魅力の集積による都市軸の強化

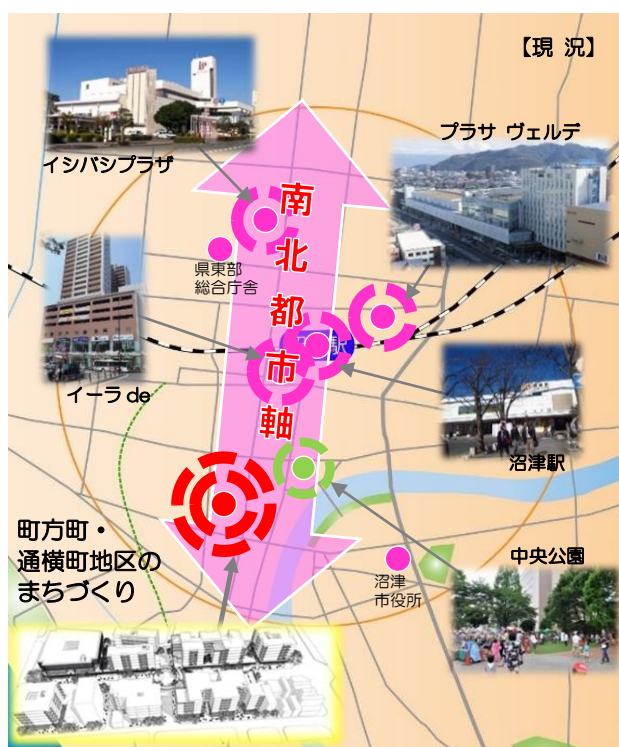
## ●中心市街地と南北都市軸

本市の中心市街地は、沼津駅を中心に南北に伸びる都市軸を基に発展してきました。この軸上には商業・業務をはじめとする都市機能が集積し、まちの骨格となっています。特に沼津駅周辺は、まちの顔として本市のみならず県東部地域の拠点を形成してきました。

時代の変化とともに商店街からはかつてのにぎわいが失われ、企業の支社・支店機能も減少していますが、現在も都市軸上には国・県の出先機関をはじめとした公共公益施設、金融機関や宿泊施設などの都市機能が集積しています。

## ●都市機能集積と拠点の形成

今後、本市が都市機能の再編集約を図り、コンパクトなまちづくりを進める上では、既存ストックの蓄積がある南北都市軸上へ機



能を集約していくことが効率的です。

県東部広域を担う高度な都市機能をはじめ、市域や都市的居住圏の生活を支える機能の集約を促進するとともに、都市軸上を円滑に移動できる仕組みを構築し、集約した都市機能の連携強化を図ります。

都市機能の連携強化と併せて、都市軸の中央（沼津駅周辺）、駅北地区、駅南地区に集客力のある複数の拠点バランスよく立地することで、来街者がまちを回遊する動機付けとなり、拠点間に配置された都市機能がより有効に機能すると考えられます。

現在、中央には沼津駅をはじめプラサ ヴェルデやイーラ de、駅北地区にはイシバシプラザといった拠点がありますが、駅南地区においては大型店の撤退等によって明確な拠点が失われており、都市軸を強固にしていくために新たな拠点の形成が求められます。

### ●住民主体の新たなまちづくり

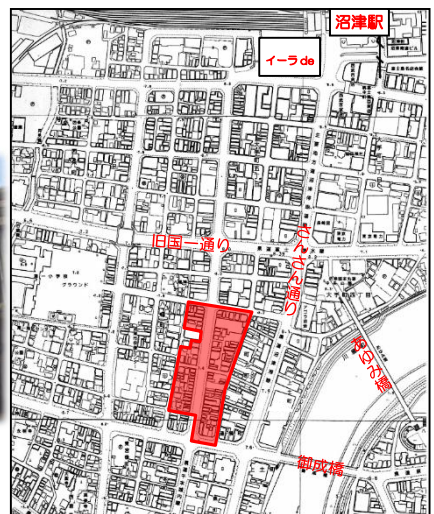
こうした中、全国初の防火帯建築式のアーケード街が建設された町方町・通横町地区で、地域住民が主体となって新たなまちづくりが計画されており、駅南地区の拠点となることが期待されています。この計画は、ライフスタイルセンターをコンセプトに、老朽化した共同建築帯を市街地再開発の手法により居住、商業、コミュニティなど生活関連サービスで複合的に構成された上質な空間へ再生しようとするものです。

#### ○（仮称）町方町・通横町地区第一種市街地再開発事業

##### ・事業主体

（仮称）沼津市町方町通横町地区市街地再開発組合

##### ・地区面積 約 1.8ha



##### ・コンセプト

#### ①地域に密着した沼津型ライフスタイルセンターの創造

- ・モノの消費だけでなく、地域の住民が心地よく過ごせることを価値とする新しいタイプの商店街、沼津型ライフスタイルセンターを創造する。
- ・新しい暮らし方を楽しめる高感度な住民を迎え入れ、住民のニーズに柔軟に対応した上質で新しいライフスタイルを提案することで、訪れたい、住みたい魅力的な街へと再生する。

#### ②メインストリートを中心とした地域コミュニティの再生

- ・アーケード名店街のメインストリートは、イベントの舞台として、賑わいの中心として、日常生活の場として、昔も、今も、これからも、街のアイデンティティであり続ける。
- ・街の再生にあわせて「住」・「職」・「遊」・「学」・「憩」など、さまざまな都市活動をこのメインストリートに復活させることで、活力ある地域コミュニティを再生し、人と街の絆といった社会資本であるソーシャルキャピタルを醸成する。

### ③豊富な地域資源を活用した、人が集い、街が賑わい、地域経済が潤う好循環の仕組み

- 豊富な地域資源（人、モノ、コト）を活用し、地産地消に拘ったローカルプロデュースや、倫理的・道徳的な消費を志向するエシカル消費など、地域の人による、地域ならではのライフスタイルを提案することで、人が集い、街が賑わい、地域経済が潤う好循環の仕組みを構築する。

#### ・整備イメージ



（平成 26 年 5 月 準備組合作成基本計画案より）

この地区に駅南地域の拠点が生まれることで、駅北地区～沼津駅周辺～駅南地区に地域の核が配され、都市軸の強化が図られます。また、住民主導のまちづくりが結実することにより、周辺地域のまちづくりに対する機運の醸成などの波及効果の拡大に努めます。

### ●エリアマネジメントと移動の円滑化

さらに、周辺からこの地区への歩行者通行量が増加し、新たな歩行者動線となることも期待されます。いわゆるショッピングモールの開発手法として、2 つ以上の核店舗を専門店モールでつなぐ「2 核 1 モール」型があります。南北都市軸上に 12 の商店街が連坦する本市においても、都市軸上の複数の拠点を商店街が連絡するモール型のまちづくりを志向し、まちに出かけたくなる魅力の集積や、楽しく歩ける仕掛けづくり、まちに滞在し時間を消費することで得られる付加価値の創造に努めます。

そのためには、個店の魅力向上とともに、商店街がそれぞれの個性を明確化し、店舗構成・配置を戦略的に行うなど、エリアマネジメントの考え方を取り入れることが必要です。併せて、都市軸上に低層階は商業・サービス・業務等、高層階には住居を配した都市型住宅を誘導するなど日常生活を支える機能の集約を図ります。

また、段差がなく広い歩道や専用通行帯など、徒歩や自転車で移動しやすい環境を整えるとともに、都市軸上を往来する公共交通の路線・運行頻度の強化を図るなど、中心市街地へのアクセス向上と中心市街地からの移動の円滑化を推進します。

本市を代表する観光スポットである沼津港とは、さんさん通りをシンボルロードとして交通、産業、観光、防災など多方面での連携を強化します。



## (2) 沼津駅周辺総合整備事業の推進

### ●都市機能強化と市街地の分断解消の必要性

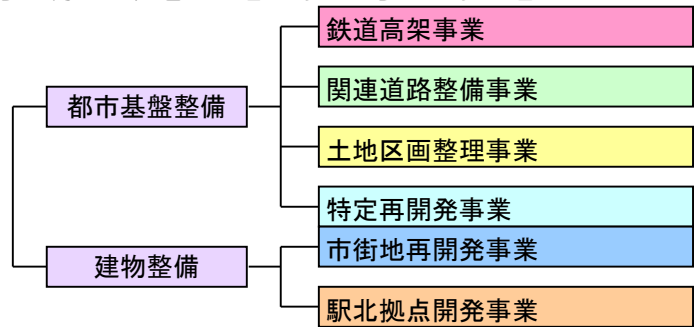
本市が将来ともに県東部地域の拠点としての使命を果たし、持続的に発展していくためには、まちの顔である沼津駅周辺の再生と県東部広域を担う都市機能の強化、都市活動を支える交通基盤の改善が不可欠です。

近年の中心市街地の活力低下は、時代の変化に加え、鉄道によって南北市街地が分断された都市構造により、一体的な開発が阻害されてきたことや、道路形状が時代に対応できていないこと、駅周辺の開発余地が限られていることなども要因として挙げられます。

しかしながら、比較的土地利用がなされている本市の中心市街地に高度で大規模な都市機能を誘導するには、開発適地が不足しています。

このため、鉄道の高架化や土地区画整理事業を実施し、高架下や鉄道跡地など新たに活用できる土地の創出による新たな都市機能の導入を図るとともに、沼津駅周辺の交通問題の解決、鉄道で分断された南北市街地の一体化等を推進してまちを再生し、魅力と活力あるまちづくりを進めることを目的に、沼津駅付近の鉄道高架化をはじめとした沼津駅周辺総合整備事業に取り組んでいます。

沼津駅周辺総合整備事業は、6つの事業から成り立っており、鉄道高架事業、土地区画整理事業などの都市基盤整備事業と市街地再開発事業などの建物整備事業に大別されます。



沼津駅周辺総合整備事業の仕組み

#### ○都市基盤整備事業

##### ・鉄道高架事業（連続立体交差事業）

沼津駅付近の東海道本線約 3.7km、御殿場線約 1.6km を高架化し、併せて現在中心市街地付近にある車両基地、貨物駅を移転する事業です。

鉄道を高架化することによって、鉄道による南北市街地の分断が解消され、一体的なまちづくりが可能となります。また、三つ目ガードやあまねガードの抜本的な改造、踏切除却等により歩行者の南北往来が容易になるほか、現在の中心市街地の慢性的な交通渋滞の解消も期待されます。



また、鉄道の幅が狭くなり、高架下や車両基地・貨物駅跡地など沼津駅周辺に新たに活用できる土地が生まれます。

##### ・静岡東部拠点特定再開発事業

駅北（静岡東部拠点第一地区）において、独立行政法人都市再生機構が土地区画整理事業を実施しました。平成 14 年にはユニバーサルデザインの視点を取り入れた沼津駅北口駅前広場が完成しました。国道 414 号の拡幅・嵩上げや七通線などの都市計画道路の整備、宅地の造成等を行い、平成 24 年に完了（換地処分公告）しました。



### ・土地区画整理事業

鉄道の高架化により、沼津駅周辺には広大な鉄道跡地が発生します。この跡地を有効に活用して土地利用の高度化と都市機能の更新を図るため、面的整備が可能な土地区画整理事業を進めています。

沼津駅周辺において市が施行者となって実施する土地区画整理事業は、沼津駅南第一地区・第二地区、静岡東部拠点第二地区の3地区です。平成15年に沼津駅南第一地区、平成19年に静岡東部拠点第二地区に着手し、沼津駅南第二地区については、鉄道高架事業の進捗状況を見据えながら着手時期を検討しています。



### ・関連道路整備事業

土地区画整理事業等と連携しながら駅周辺地区の都市計画道路の新設、改良を行う事業です。

### ○建物整備事業

#### ・駅北拠点開発事業

沼津駅北口の旧国鉄清算事業団用地を活用し、県東部の中核都市にふさわしい魅力とにぎわいのある拠点を創出する事業です。

平成18年に都市型商業施設「B i V i 沼津」がオープンしました。また、県東部地域の広域的な交流施設として、総合コンベンション施設「ふじのくに千本松フォーラム（愛称ブラサ ヴェルデ）」を県と市が共同で整備し、平成26年にグランドオープンしました。

#### ・市街地再開発事業

沼津駅周辺総合整備事業の先導的事業として、商業・住宅を主体とした再開発ビルを建設し、市街地の活力向上を図る事業です。

平成20年3月に駅前広場及び都市計画道路等の公共施設整備とともに、再開発ビル「イーラ de」がオープンしました。



**●新たな都市機能の導入と協働のまちづくり**

沼津駅周辺総合整備事業の完了までには長い時間が必要となりますが、これまで本事業により大手町再開発ビル「イーラ de」のオープン、静岡東部拠点第一地区土地区画整理事業の完了、総合コンベンション施設「ブラサ ヴェルデ」のオープンなど、中心市街地に新たな都市の魅力を生み、良好な宅地を供給してきました。

今後も、鉄道高架事業などの進捗にあわせ、各事業の効果が早期に発現できるよう段階的な整備を進めていくとともに、前項の都市軸の強化との相乗効果を生み出せるよう南北市街地のつながりを強化します。また、市民との協働により、ユニバーサルデザインの視点に立った基盤整備に努めます。

さらに近い将来、車両基地跡地に形成される大規模街区をはじめ、高架下や貨物駅跡地など沼津駅周辺に新たに活用できる土地が生まれることから、これらの土地には、医療・福祉、防災、行政機能など生活に密接した都市機能の導入、企業の誘致など、中心市街地の利便性・魅力の向上や雇用の創出を図るための利用や、市民の主体的な活動を生み出すような機能の導入を検討します。検討のプロセスにおいては、早い段階から市民の参画を得てニーズの把握に努めるとともに、参加型のまちづくりの継続により、計画から完成後の管理運営まで協働で行えるような体制を構築する中で次世代のまちづくりを担う人材の発掘、育成を図ります。



### (3) 健康・文化・交流ゾーンの形成

#### ●セントラルパーク構想と狩野川周辺のまちづくり

市街地の中央を流れる狩野川は、都会的でありながら自然を感じることができる本市の中心市街地を特徴付ける地域資源です。市では、セントラルパーク構想に基づき、これまでも狩野川の水辺空間や中央公園、周辺の商店街等を活かしたまちづくりを推進してきました。

今後も、沼津市ならではの特征あるまちづくりを進めていくために、狩野川とその周辺を都市のシンボルと位置づけ、にぎわいの拠点として、また、都市の憩いややすらぎの空間としてさらなる活用を図ることが望まれます。

狩野川では、これまでにあゆみ橋の建設や、左岸（狩野川 View Line）の歩行者自転車専用道の整備、照明付転落防止柵やアンダーパスの設置、右岸の階段護岸や護岸の修景整備等が行われてきました。



こうした取り組みにより、多くの人が狩野川周辺をジョギングや散歩などに活用しています。平成 26 年には、狩野川右岸階段堤等が中部地方整備局管内で初の「都市・地域再生等利用区域」に指定され、にぎわい空間としての可能性が広がりました。これをモデルに、道路など民間が活用できる公共空間を増やしていくことが望まれます。

一方、狩野川に隣接する中央公園は、中心市街地の貴重なオープンスペースであり、まちあるきの拠点、健康づくりや憩いの場、多彩なイベントの会場などとして積極的な活用を推進しています。

また、中央公園は沼津駅から狩野川、沼津アルプス方面へ向かう際の結節点となっており、沼津アルプスに向かう動線上には香貫公園や香陵の径、香陵運動場や市民文化センターといった憩いの空間や交流機能が配されています。

#### ●新たな交流空間の創出

市では現在、狩野川にほど近い香陵運動場（香陵公園）に「新市民体育館」の建設を予定しています。香陵運動場の周辺には、既に市役所をはじめとする行政機能や市民文化センターなどの文化施設が集積しており、新市民体育館の建設を契機として、地区全体で既存の機能と新しい機能がより効果的かつ効率的に発揮されることが望まれます。

このため、香陵公園周辺地区の整備について考え方を整理し、周辺の諸機能とのつながりを重視した敷地整備によって、スポーツ利用者のみならず、多くの市民が訪れ、交流する憩いの場の創出を目指します。

核施設となる新市民体育館の建設にあたっては、「健康スポーツ複合施設」として本市のスポーツ







● 地域の安全で安心な生活を支える場

災害時における避難地・避難所等としての利用や、備蓄倉庫等の防災機能の整備・充実を図るなど、市民の安全で安心な生活を支える場を目指します。

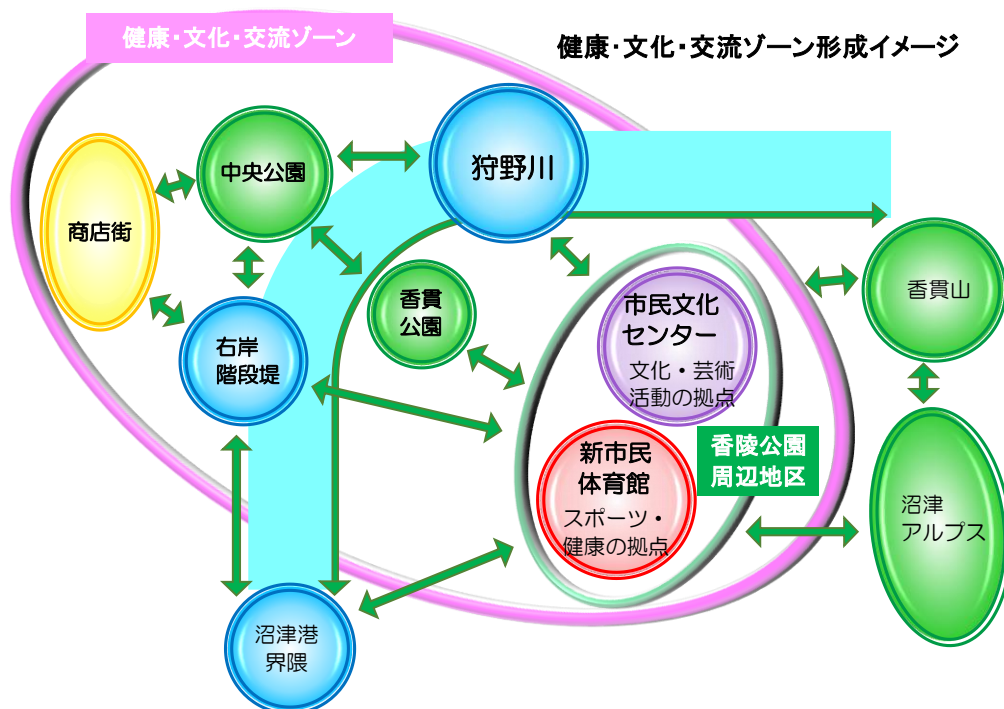
● 「健康・文化・交流ゾーン」の形成

今後、これらの狩野川兩岸の諸機能が川を仲立ちとして有機的に連携することで、各スポットの魅力を相乗的に向上させ、点から線、線から面への広がりを持ったエリアを形成することが必要です。

この「狩野川周辺エリア」においては、健康づくりの拠点として新市民体育館をはじめ、狩野川左岸コースや沼津ランニング&スキルズステーションが機能し、市民文化センターや豊富な地域の歴史資源といった文化を感じる場があり、狩野川右岸階段堤や中央公園、商店街などがにぎわいの核となって多くの人を惹きつける、こうした一見異なる目的で来街する人の間に、狩野川を介して多様な交流が生まれる「健康・文化・交流ゾーン」の形成を目指します。

そのために、中央公園においては、中心市街地のシンボル空間となる緑の再整備を図るとともに、市民活動・憩いの場としての機能を強化します。また、各スポットの魅力の向上やスポット相互の連携強化、エリア内の回遊性向上のためのルート整備等に努めます。さらに、より質の高い芸術文化鑑賞の機会の提供など市民文化センターの機能を強化する方策や、香貫山・沼津アルプスや沼津港など周辺の地域資源とのつながりを強め、交流を促進する方策なども検討します。

「健康・文化・交流ゾーン」形成の過程においても、多様な主体がこのエリアの空間づくりに参画することによって、新たなまちづくりのコミュニティや協働のまちづくりの担い手づくりに努めます。



## (4) まちなか居住の誘導と支援

### ●まちなか居住の必要性

本市の中心市街地は、都市機能が集積しながら狩野川をはじめとする恵まれた自然に近接した環境の下で、ライフスタイルに応じた個性的な生活を実現できるポテンシャルを有しています。かつては郊外化の急速な進展や地価の高騰により、人口流出が続いてきましたが、近年では、生活に必要な機能が揃った中心市街地での居住のニーズが高まり、まちなかに人口が回帰する傾向が見られます。

今後、人口減少社会においても持続可能でコンパクトなまちづくりを進める上では、都市基盤が整い、便利なまちなかでの居住をさらに促進する必要があります。

### ●沼津市まちなか居住促進計画

市では、中心市街地のまちづくりにおいて、これまで以上に「住まう場所」としての機能を重視していく姿勢を明確にするために「沼津市まちなか居住促進計画」を策定し、より快適で便利な居住空間の形成を目指します。

#### ○沼津市まちなか居住促進計画

##### 《まちなか居住の目標》

### 「まちなかで、自分らしく暮らす」

- ・まちなかの将来像と施策の考え方

#### まちなか居住促進施策案（プロジェクト）

##### みんなで居住促進プロジェクト

－住民・企業・地域団体・行政の連携による居住促進－

##### 子育て住まいるプロジェクト

－子育て世帯の居住支援－

##### 元気なシニアのいきいき住宅プロジェクト

－高齢者の居住支援－

##### 住環境の未来を考えるプロジェクト

－地域のより良い住環境の創出－

##### 商店街に住む?! プロジェクト

－空き店舗・テナント活用による魅力の創出－

##### 一緒に建替えプロジェクト

－老朽建築物の更新－

##### その他まちなか居住に関する事業

#### まちなかの将来像



自然を感じながら  
暮らせるまちなか



便利で楽しい  
まちなか



安心して暮らせる  
まちなか



歩いて楽しく、  
公共交通が使いやすい  
まちなか



人とのつながりを  
大切にするまちなか

### ●多世代が支えあうまちなか居住

まちなか居住の促進のためには、都会の暮らしの便利さを損なわず、田舎暮らしのゆとりが実感できる本市のまちなか暮らしのイメージを発信し、居住者の誘導を図ることが必要です。



特に、女性や子どもにもやさしい都市環境、産前産後ケアや保育サービス、充実した教育環境などきめ細かな生活関連サービスの展開により、子育て世代の獲得に努めます。同時に、高齢者も安心して生活できるようサービス付高齢者向け住宅の立地促進や医療福祉機能の充実を図るなど、多世代が支えあいながら楽しく暮らすことができるまちづくりを推進します。

### ●まちなか居住を支える基盤整備

また、居住の受け皿として土地区画整理事業による宅地の供給や敷地・建物の共同化による土地利用の高度化などの住基盤整備と、世代、世帯構成、暮らし方、価値観などにより異なる様々な居住ニーズに対応する多様な住宅の供給と情報提供機能の構築を図ります。同時に、安全で歩きやすい道路整備や公園・広場の確保など人にやさしいまちづくりに努めます。

マンション等の建設時にあっては、居住環境・利便性の向上にむけて、低層部に地域のニーズに応じた生活支援機能を導入することを定める地区計画制度の活用やカーシェア導入の促進を検討します。

### ●まちなか居住が生み出す好循環

まちなか居住には、住宅関連施策のみならず、商業や医療福祉などの生活関連サービス機能の充実や雇用の確保、まちのにぎわいなど多様な施策の展開が必要です。それぞれの施策が多面的に連携することにより、多様な居住ニーズを満足し、誰もが本市のまちなかに住む喜びを感じ、自分らしく、楽しく暮らすことができるまちを目指します。便利で快適なまちなか暮らしのイメージが浸透するにつれて、中心市街地の居住者が増加し、生活関連サービスのニーズが高度化して新たな雇用が創出され、さらに居住者が増加するといった好循環が生まれることが期待されます。



## 全体ビジョン（まとめ）

