# 第4章

# エリア毎のまちづくり

4-1 エリアの区分

4-2 エリア毎のまちづくりの方向性

# 4-1 エリアの区分

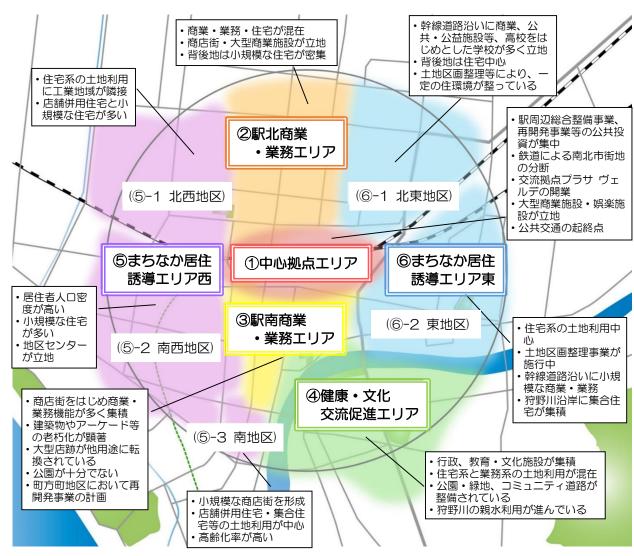
これまでの検討を踏まえ、目指すまちづくりの方向性をより明確にするため、特性別にエリアを 区分します。

中心市街地の南北に伸びる都市軸の中心となる沼津駅周辺を「中心拠点エリア」、駅北地区の都市軸上を「駅北商業・業務エリア」、同じく駅南地区を「駅南商業・業務エリア」と位置づけます。

また、中央公園・上土界隈と、市民文化センターや新市民体育館建設予定地を含む狩野川周辺を 「健康・文化・交流促進エリア」とします。

これらの外縁部にあたる区域は、良好な生活環境を形成するエリアとして、「まちなか居住誘導エリア(西・東)」と位置づけます。

#### 各エリアの現況



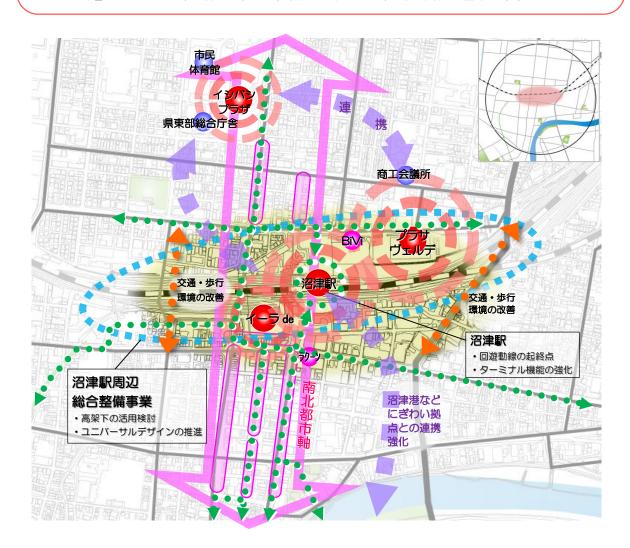
# 4-2 エリア毎のまちづくりの方向性

### (1) 中心拠点エリア

中心拠点エリアは、都市軸の中心に位置し、土地利用の高度化が図られるとともに大規模な商業施設や多様な都市機能が集積しています。また、公共交通の発着拠点であり、交通結節機能を有しています。こうした機能集積や利便性の高さから、このエリアの来街者は、ビジネスマン、通勤・通学者、観光客、買物客、近隣住民など多種多様です。

平成 26 年度には総合コンベンション施設プラサ ヴェルデが開業し、今後、一層の来街者の増加が見込まれます。

- ・住む人・訪れる人のニーズに応じた県東部地域の拠点にふさわしい高次都市機能の誘導を図ります。
- 鉄道高架事業をはじめとした沼津駅周辺総合整備事業を着実に推進します。
- ・プラサ ヴェルデを核とした交流を促進します。
- 公共交通のターミナル機能、にぎわい拠点をつなぐハブ機能の強化を図ります。

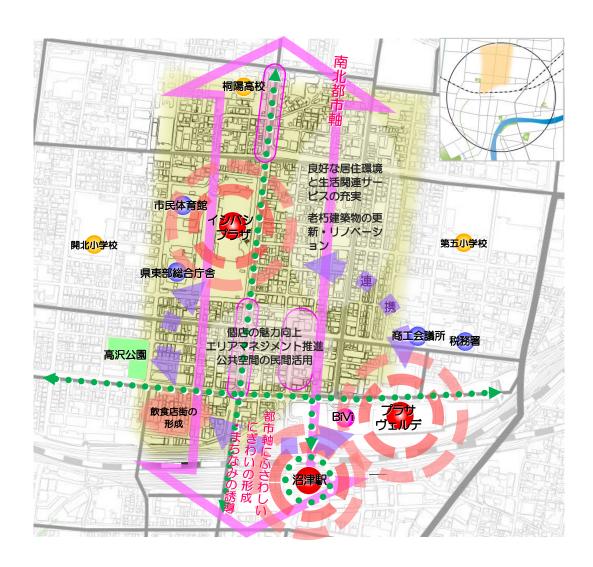


# (2) 駅北商業・業務エリア

駅北商業・業務エリアでは、リコー通り沿いに商業・業務機能が集積しており、本市の都市軸の 一端を担うエリアとなっています。本エリアには商店街や大規模なショッピングセンターが立地し、 駅北側のにぎわいを形成しています。

また、周辺には交流拠点であるプラサ ヴェルデや多くの高校が立地しています。こうした都市機能との連携により、更なる交流の促進や協働のまちづくりが。

- ・プラサ ヴェルデ、ショッピングセンターなど地域の拠点の集客力を商店街に波及させる取り 組みを進めます。
- ・商業と住宅が混在する現状を踏まえ、土地利用・まちなみの誘導と商業・飲食や生活関連サービス提供機能の強化を図ります。
- ・老朽建築物の共同建替え等による過小宅地の解消、都市型住宅の立地を促進します。
- ・老朽建築物のリノベーションや空き店舗活用など、既存ストックの有効利用を図ります。
- 高校生などがまちづくり活動等に関わる機会を創出します。

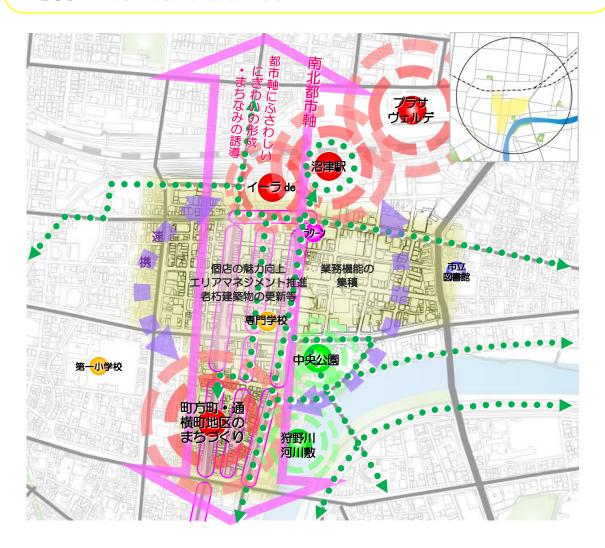


# (3) 駅南商業・業務エリア

駅南商業・業務エリアは、商店街が多く立地し、さんさん通り沿いにはオフィスビルが立ち並ぶなど、本市の都市軸の一端を担うエリアとなっています。

大型店の多くが撤退し、商店街では空き店舗が増加していますが、近年個性的な店舗が増加しているとともに魅力的なイベントが継続して展開されています。こうした商店街の取り組みなどにより、本エリアでは商店街を拠点としたにぎわいが創出されています。

- ・町方町・通横町地区第一種市街地再開発事業を推進し、地域の拠点を形成するとともに、地域主体のまちづくりの機運を高めます。
- ・個店の魅力向上とエリアマネジメントによる商店街の再生を図ります。
- ・都市型集合住宅(低層部に商業・サービス、高層部に住宅)を誘導し、良好な住環境の創出 を図ります。
- ・老朽建築物の更新・リノベーション、アーケードの改修・撤去等による安全安心な生活環境 の整備を図ります。
- ・若手事業者等の起業・創業を支援します。
- 道路等公共空間の民間利用を促進します。

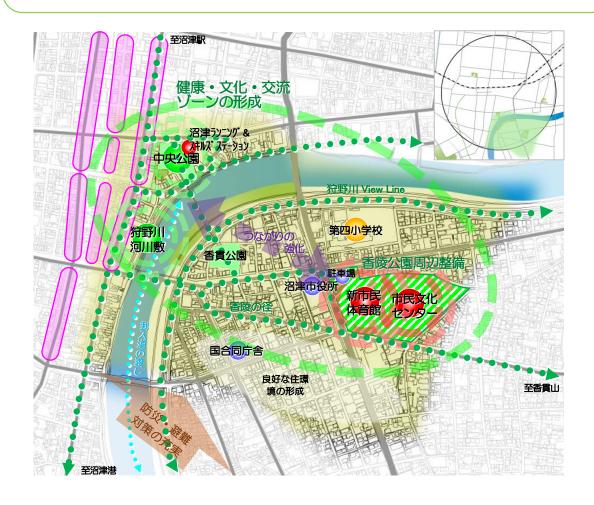


# (4)健康・文化・交流促進エリア

狩野川周辺のこのエリアは、セントラルパーク構想の下、中央公園や狩野川右岸階段堤、あげつ ち商店街などで、若者を中心としたイベントやアクティビティの提案、ライフスタイルの発信が活発 に行われており、本市のまちなか文化を牽引しています。

また、狩野川左岸は市役所を中心に行政機能・業務機能が集積するほか、市民文化センターが立地し、隣接する香陵運動場(香陵公園)周辺では新市民体育館が建設されるなど、新たな交流空間の形成が期待されています。

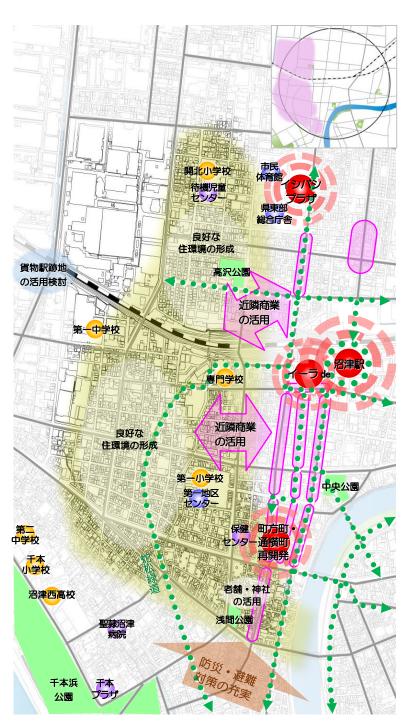
- 中央公園、狩野川の民間活用を促進します。
- 新市民体育館が建設される香陵公園周辺地区の計画的な整備を行います。
- ・中央公園・狩野川・沼津アルプス等と新市民体育館とが連携した健康づくりの拠点を創出します。さらに、既存の文化施設等との有機的な連携により、多世代が交流する健康・文化ゾーンの形成を目指します。
- 香陵の径、狩野川 View Line など、エリア内を回遊するルートの充実とともに、既存の地域 資源と香陵公園周辺地区のつながりを強化するためのルートの確立を図ります。
- 低層の集合住宅、戸建等からなる自然と調和した良好な住環境の形成を図ります。
- ・ 津波防災対策を含めた安心安全の確保を図ります。



# (5) まちなか居住誘導エリア西(北西地区、南西地区、南地区)

このエリアは、幹線道路沿いを除き、住宅用途の建物が多いエリアとなっています。小学校や地 区センター、保健センター等の公共施設のほか、公園や蛇松緑道などが整備され、一定の住環境が形 成されています。

また、徒歩圏内に商店街や大規模商業施設が立地し、日常の買物等も快適に行える環境であり、 閑静でありながら多様な都市的サービスが享受できるエリアとなっています。



#### ●まちづくりの方向性

#### (北西地区)

- ・工業用地との共存に配慮した良好な居住環境の形成を図ります。
- 公園を中心とした憩いの空間と安全で歩きやすい歩行環境の整備を図ります。

#### (南西地区)

- ・幹線道路沿いには集合住宅 や沿道型商業・サービス機 能、背後地には戸建を中心 とした良好な住宅地を誘導 します。
- ・蛇松緑道の機能を強化し、 やすらぎの空間創出とまち の回遊性向上を図ります。
- ・老朽住宅の建替え等を促進 し、防災性や景観の向上を 図ります。

#### (南地区)

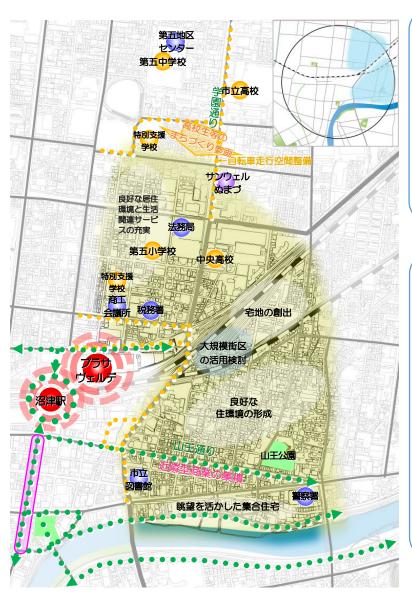
- かつての本市のメインスト リートであり、商店街の老 舗や神社を活かしたまちな みの形成を図ります。
- ・日用品中心の商業と生活関 連サービス、高齢者福祉等 の充実を図ります。
- ・立地の優位性を活かし、店舗併用住宅や低中層集合住宅等を誘導します。

# (6) まちなか居住誘導エリア東(北東地区、東地区)

このエリアは、学園通り沿いを中心に小・中・高校のほか、サンウェルぬまづや図書館などの公 共施設、大規模商業施設などが立地し、生活利便性が高いエリアです。

また、無電柱化とともに歩道が整備された山王通り沿いは、近年個性的な店舗が増加するなど、近隣型商業の集積が見られます。

三芳町・富士見町周辺では土地区画整理事業が施行中であり、鉄道高架事業に合わせた良好な宅地と生活環境の創出を図っています。また、狩野川沿いでは、近年川や富士山の眺望を意識した集合住宅の建設が増加しています。



#### ●まちづくりの方向性

#### (北東地区)

- ・幹線道路沿いの文教施設、 公共公益施設、沿道型商業 施設の立地を活かし、利便 性の高い居住環境を誘導し ます。
- ・公園・広場や街路樹など、 緑豊かな空間の創出を図り ます。

#### (東地区)

- ・神社や公園、狩野川等の地 域資源を活かし、景観や眺 望に配慮した適切な住宅の 誘導を図ります。
- ・土地区画整理事業の施行区 域においては、地区計画制 度の導入等により土地利用 や景観の適切な誘導を図り ます。
- ・三つ目ガード東側に創出す る大規模街区の活用を検討 します。