



資料2-1

## 第15回 沼津市中心市街地まちづくり戦略会議



令和7年12月1日  
沼津市役所水道部3階 会議室

# 説明内容

---

## 本日の議題

1. 【報告事項1】 沼津駅周辺総合整備事業の進捗状況について
  - ・ 新貨物ターミナル
  - ・ 新車両基地
  - ・ 土地区画整理事業（沼津駅南第一地区、静岡東部拠点第二地区）
2. 【報告事項2】 中心市街地まちづくり戦略の取組状況について
  - ・ 【戦略Ⅰ】 沼津駅南口交差点一部地上横断化
  - ・ 【戦略Ⅰ】 UR実践広場整備
  - ・ 【戦略Ⅱ】 貨物駅跡地公園
  - ・ 【戦略Ⅲ】 町方町再開発
  - ・ 【その他】 中央公園再整備
  - ・ 【その他】 デジタルプラットフォームの活用
  - ・ 【その他】 都市再生緊急整備地域
3. 【意見聴取】 沼津駅舎・駅前広場等デザイン検討について



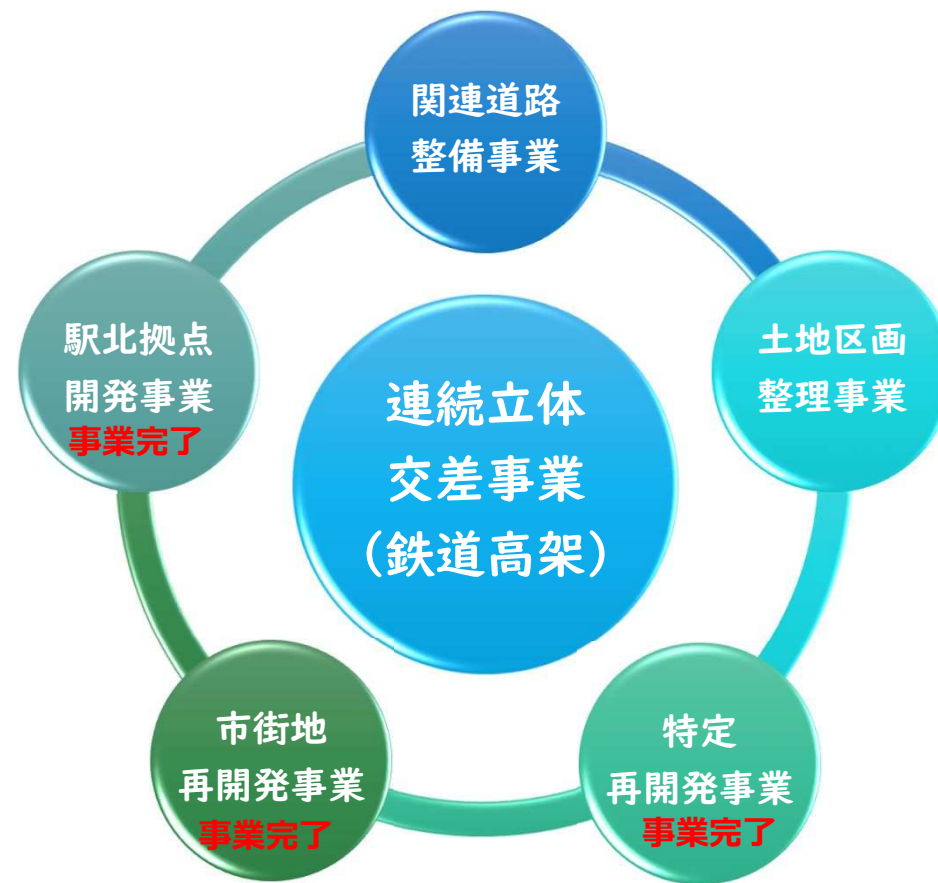


## 2. 報告事項 1 沼津駅周辺総合整備事業の進捗状況



# 沼津駅周辺総合整備事業の概要

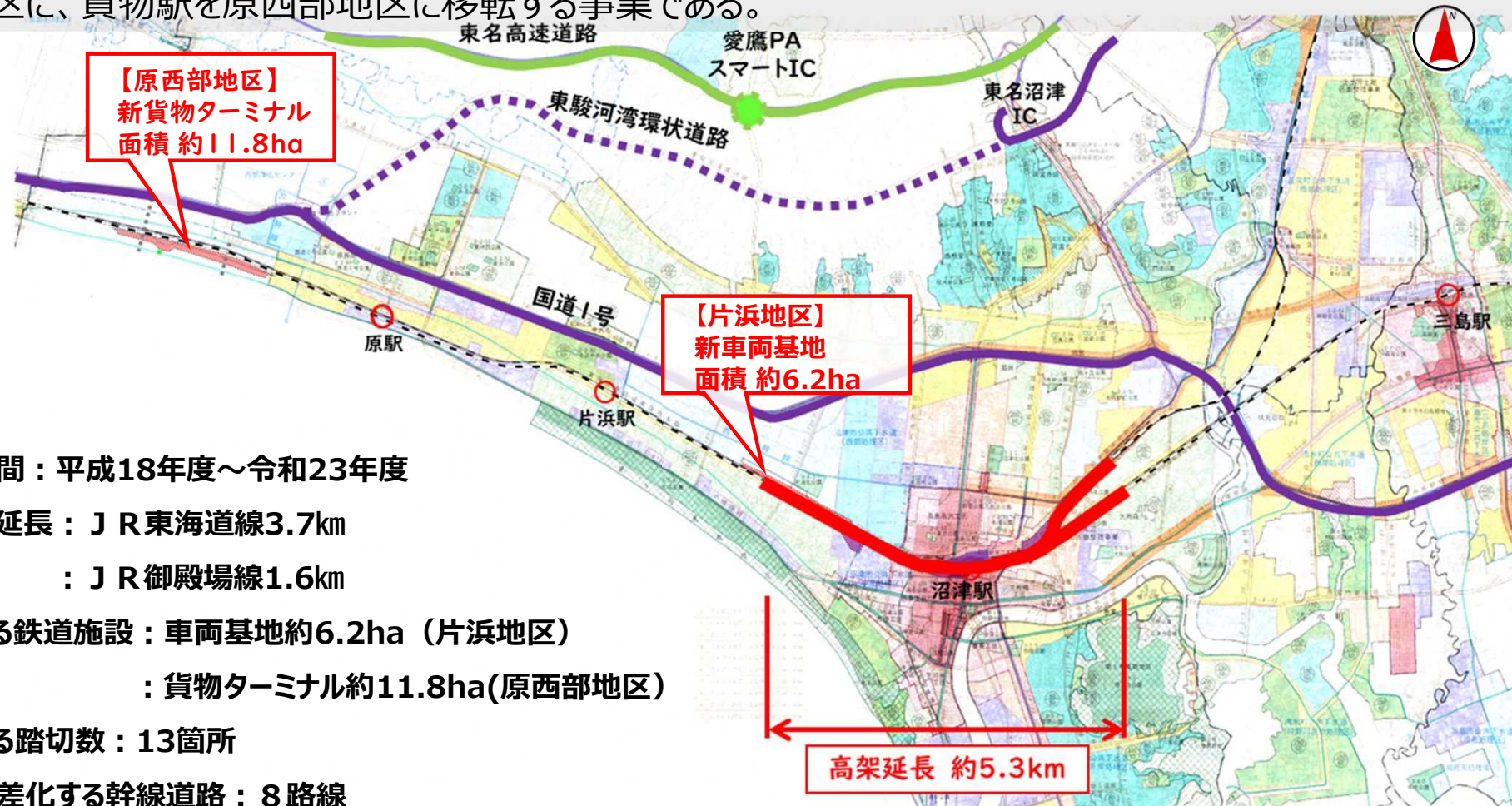
- 交通環境の改善、南北市街地の一体化、鉄道施設跡地を活用した拠点形成を図るため、鉄道高架事業や土地区画整理事業などを一体的に行う総合的なプロジェクトである。





# 鉄道高架事業

- 沼津駅を中心に東海道本線 3.7km、御殿場線 1.6km を高架化するとともに、車両基地を片浜地区に、貨物駅を原西部地区に移転する事業である。



- 事業期間：平成18年度～令和23年度
- 高架化延長：J R東海道線3.7km  
：J R御殿場線1.6km
- 移転する鉄道施設：車両基地約6.2ha（片浜地区）  
：貨物ターミナル約11.8ha(原西部地区)
- 除却する踏切数：13箇所
- 立体交差化する幹線道路：8路線

# 説明内容

---

## 本日の議題

1. 【報告事項1】 沼津駅周辺総合整備事業の進捗状況について
  - ・ 新貨物ターミナル
  - ・ 新車両基地
  - ・ 土地区画整理事業（沼津駅南第一地区、静岡東部拠点第二地区）
2. 【報告事項2】 中心市街地まちづくり戦略の取組状況について
  - ・ 【戦略Ⅰ】 沼津駅南口交差点一部地上横断化
  - ・ 【戦略Ⅰ】 UR実践広場整備
  - ・ 【戦略Ⅱ】 貨物駅跡地公園
  - ・ 【戦略Ⅲ】 町方町再開発
  - ・ 【その他】 中央公園再整備
  - ・ 【その他】 デジタルプラットフォームの活用
  - ・ 【その他】 都市再生緊急整備地域
3. 【意見聴取】 沼津駅舎・駅前広場等デザイン検討について



# 新貨物ターミナル

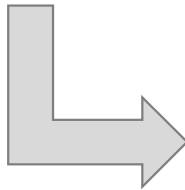
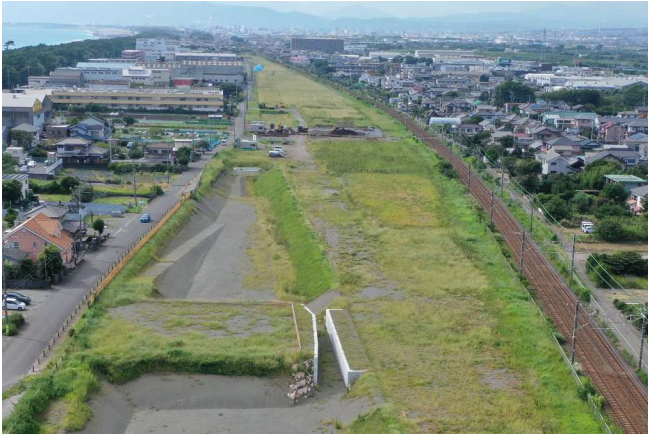
＜完成イメージ＞





# 新貨物ターミナル

<令和5年9月>



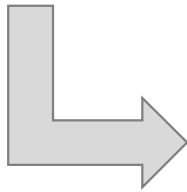
<令和7年10月>





# 新貨物ターミナル

<令和5年9月>



<令和7年10月>



# 説明内容

---

## 本日の議題

1. **【報告事項1】 沼津駅周辺総合整備事業の進捗状況について**
  - ・ 新貨物ターミナル
  - ・ **新車両基地**
  - ・ 土地区画整理事業（沼津駅南第一地区、静岡東部拠点第二地区）
2. **【報告事項2】 中心市街地まちづくり戦略の取組状況について**
  - ・ 【戦略Ⅰ】 沼津駅南口交差点一部地上横断化
  - ・ 【戦略Ⅰ】 UR実践広場整備
  - ・ 【戦略Ⅱ】 貨物駅跡地公園
  - ・ 【戦略Ⅲ】 町方町再開発
  - ・ 【その他】 中央公園再整備
  - ・ 【その他】 デジタルプラットフォームの活用
  - ・ 【その他】 都市再生緊急整備地域
3. **【意見聴取】 沼津駅舎・駅前広場等デザイン検討について**



# 新車両基地

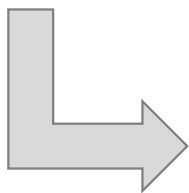
＜完成イメージ＞





# 新車両基地

＜令和6年1月＞



＜令和7年9月＞





# 説明内容

---

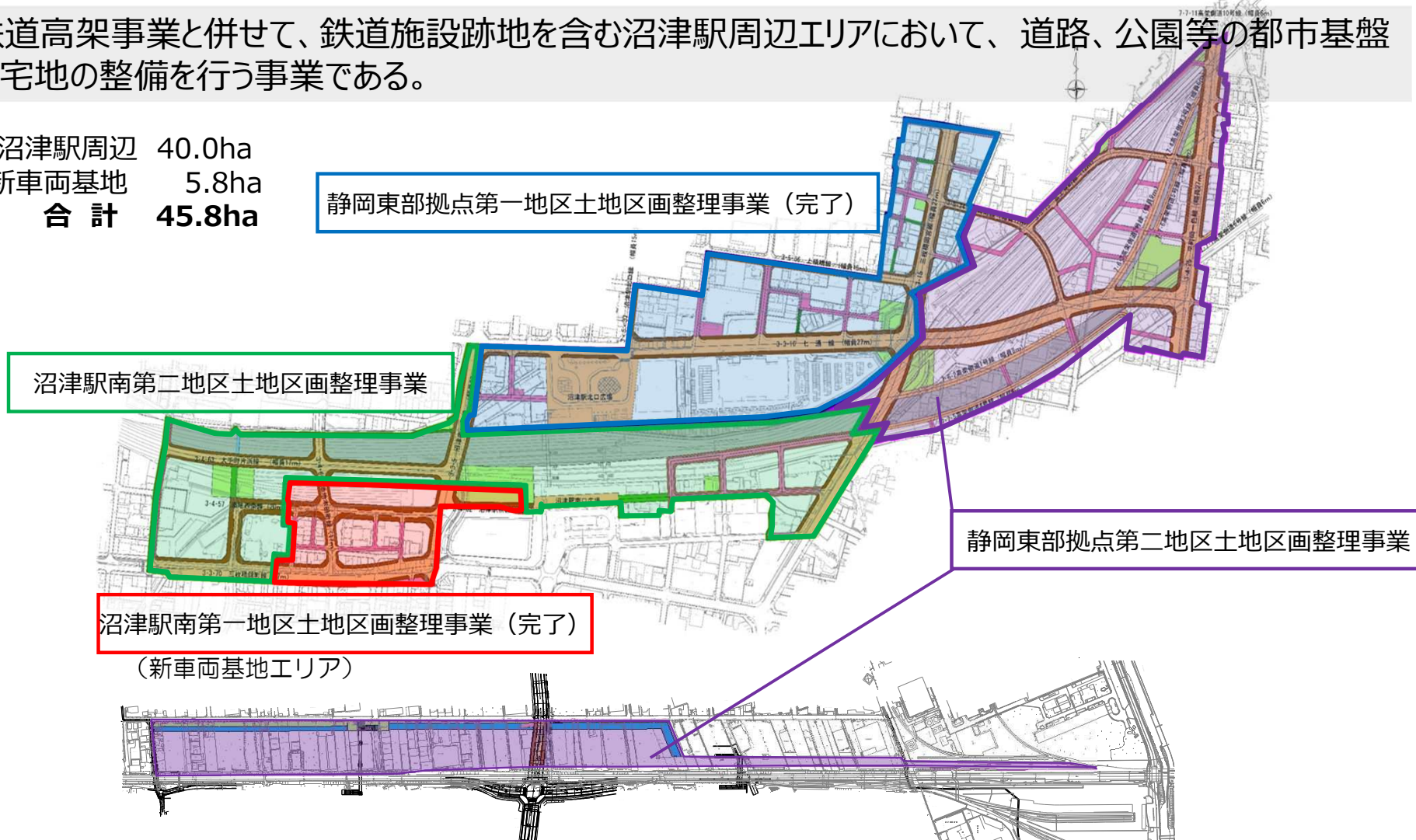
## 本日の議題

1. **【報告事項1】 沼津駅周辺総合整備事業の進捗状況について**
  - ・ 新貨物ターミナル
  - ・ 新車両基地
  - ・ **土地区画整理事業（沼津駅南第一地区、静岡東部拠点第二地区）**
2. **【報告事項2】 中心市街地まちづくり戦略の取組状況について**
  - ・ **【戦略Ⅰ】 沼津駅南口交差点一部地上横断化**
  - ・ **【戦略Ⅰ】 UR実践広場整備**
  - ・ **【戦略Ⅱ】 貨物駅跡地公園**
  - ・ **【戦略Ⅲ】 町方町再開発**
  - ・ **【その他】 中央公園再整備**
  - ・ **【その他】 デジタルプラットフォームの活用**
  - ・ **【その他】 都市再生緊急整備地域**
3. **【意見聴取】 沼津駅舎・駅前広場等デザイン検討について**

# 土地区画整理事業

- 鉄道高架事業と併せて、鉄道施設跡地を含む沼津駅周辺エリアにおいて、道路、公園等の都市基盤や宅地の整備を行う事業である。

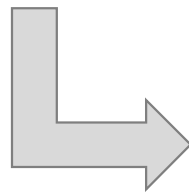
施行区域：沼津駅周辺 40.0ha  
新車両基地 5.8ha  
合計 45.8ha





# 土地区画整理事業（駅南第一地区）

<平成30年 9 月>



<令和 7 年 8 月>



## 土地区画整理事業（駅南第一地区）





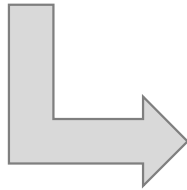
# 土地区画整理事業（駅南第一地区）

<令和7年9月：まちびらき記念式典>



# 土地区画整理事業（拠点第二地区）

<令和4年9月>



<令和7年10月>





# 沼津駅周辺総合整備事業の整備効果

## <交通基盤の整備>

- 3つのガードを含め、幹線道路8路線が立体交差化
- 13箇所全ての踏切を除去
- 高架沿いに新たな道路が整備

✓ 駅の南北を結ぶ快適な道路や通路に生まれ変わり、**まちの回遊性が大幅に向上**





# 沼津駅周辺総合整備事業の整備効果

## <鉄道跡地の誕生>

- 鉄道施設のスリム化（約4分の1に）に伴い、利便性の高い駅周辺に広大な鉄道跡地が誕生
- これら跡地について、**公共利用や民間投資による活用**を図り、まちの活性化を促進
- 高架下スペースとして約4.7haが利用可能となり、新たなまちづくりに向けて有効利用





## 沼津駅周辺総合整備事業を契機としたまちづくり

- 沼津駅周辺総合整備事業により、将来の沼津駅の周辺市街地においては、**南北方向の幹線交通が円滑化**するとともに、**東西方向からのアクセス性も高まる**。
- **駅を中心とする市街地の回遊性が大きく向上**し、南北駅前広場はコンコースにより容易に往来できるようになる。
- 駅に近接する利便性の高い場所に、鉄道施設跡地としてまとまった土地が生じ、**中心市街地における拠点形成への活用が可能**となるほか、駅前広場を含む駅周辺のオープンスペースが充実し、高架下には様々な活用が可能なスペースが生まれる。



- 沼津駅周辺総合整備事業は、駅周辺のヒト、モノの流れや市街地形成において、極めて大きな役割を持つことになる。
- 中心市街地の再生を図るためには、この機会を活かし、本事業と併せて実施すべき施策を展開していく必要がある。



✓ 4つの戦略を位置づけた「中心市街地まちづくり戦略」に基づき、まちづくりに取り組んでいる。



## 2. 報告事項2 沼津市中心市街地まちづくり戦略の取り組み状況



## 中心市街地まちづくり戦略

- 沼津駅周辺総合整備事業と併せて取り組むべき施策の方向性として、「**4つの戦略**」を位置付け
  - － 中心市街地が本来有するポテンシャルを顕在化し、にぎわいを再生していくために、今後関係者とともに詳細な検討を行いながら、具体の施策展開を図る

### 戦略Ⅰ：ヒト中心の公共空間の創出

- 沼津駅周辺の公共空間を車中心の空間からヒト中心の空間に再編
- ヒト中心の公共空間を創出するため、駅周辺の地区 交通体系を再編

### 戦略Ⅱ：拠点機能の立地促進

- 鉄道施設跡地を活用し、広域的な拠点都市にふさわしい都市機能の導入

### 戦略Ⅲ：まちなか居住の促進と 市街地環境の向上

- スポンジ化を踏まえた居住機能の立地促進と魅力ある市街地環境の形成

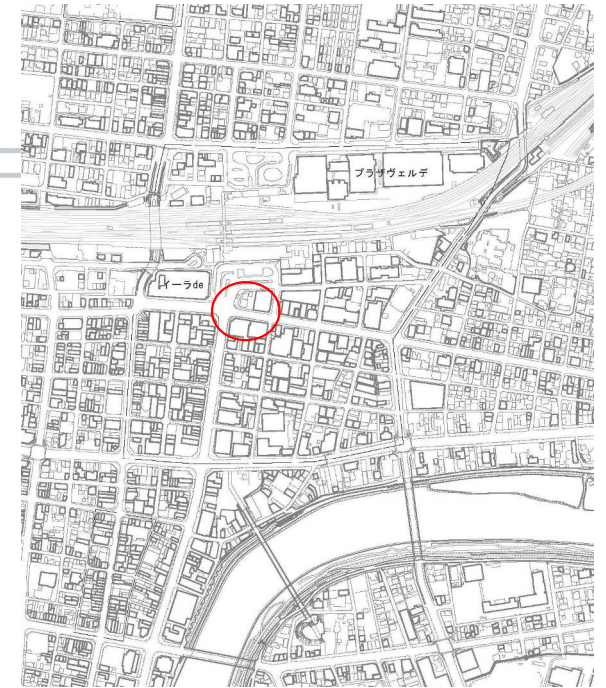
### 戦略Ⅳ：周辺地域資源との連携

- 中心市街地と地域資源や周辺住宅地との連携強化

# 説明内容

## 本日の議題

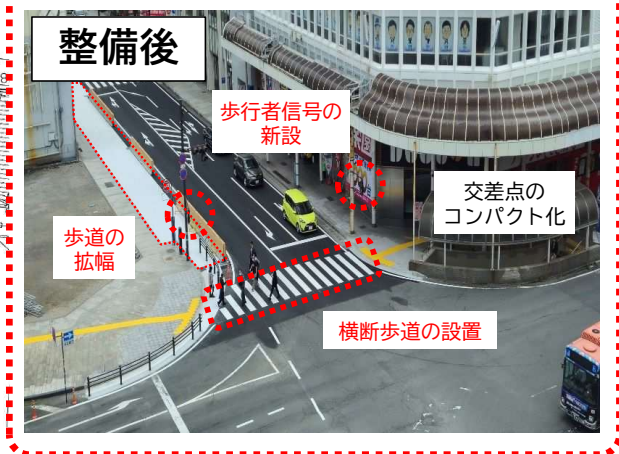
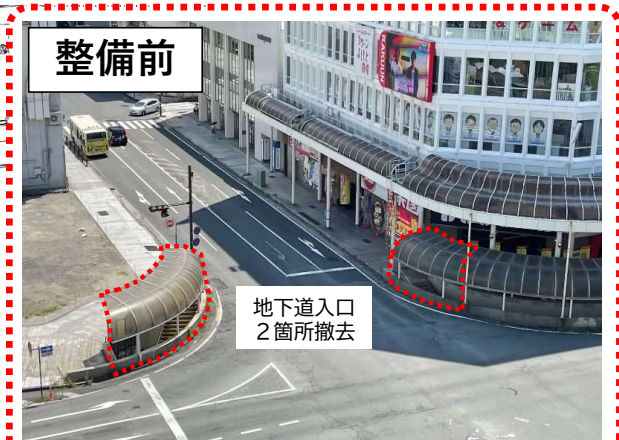
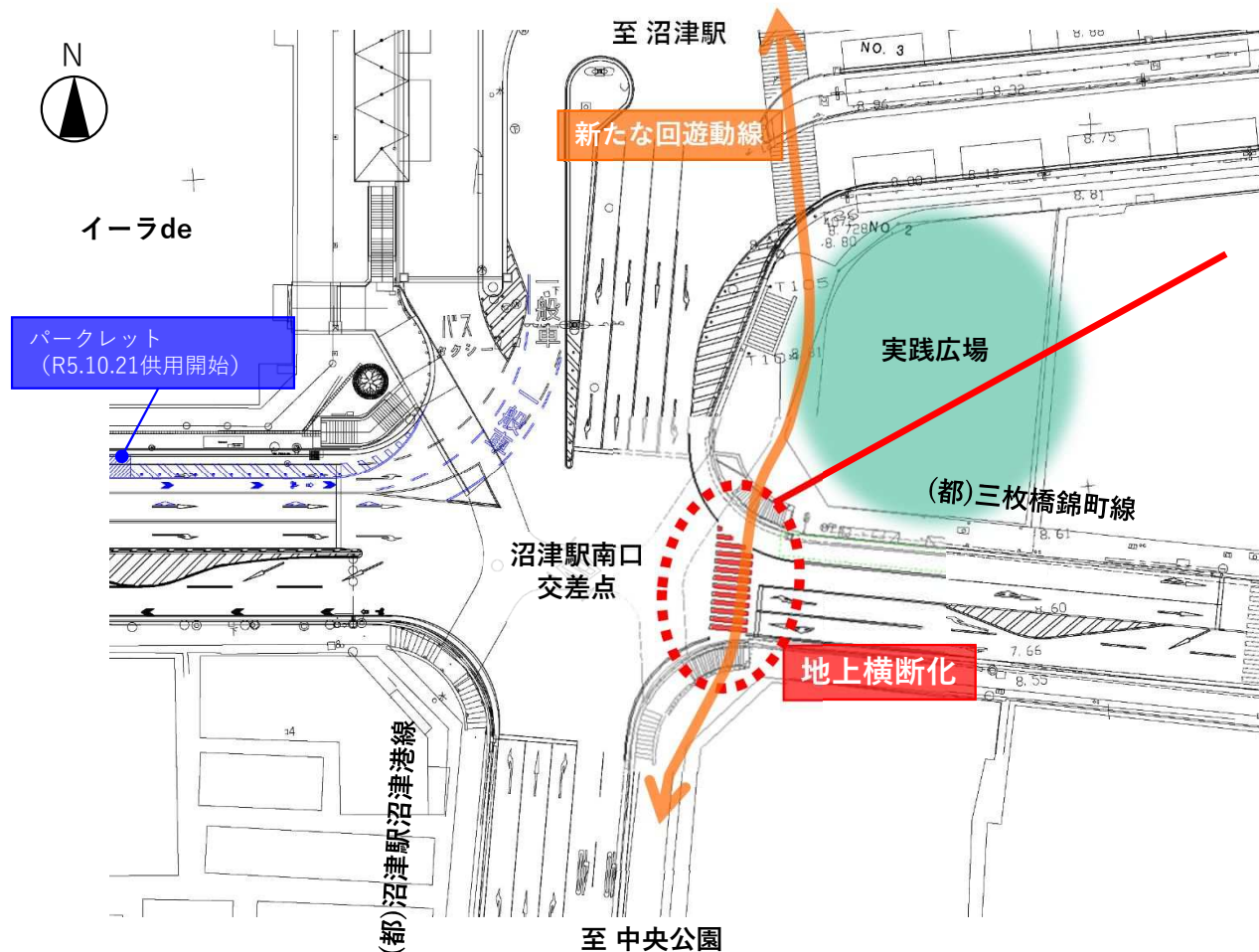
1. 【報告事項1】 沼津駅周辺総合整備事業の進捗状況について
  - ・ 新貨物ターミナル
  - ・ 新車両基地
  - ・ 土地区画整理事業（沼津駅南第一地区、静岡東部拠点第二地区）
2. 【報告事項2】 中心市街地まちづくり戦略の取組状況について
  - ・ 【戦略Ⅰ】 沼津駅南口交差点一部地上横断化
  - ・ 【戦略Ⅰ】 UR実践広場整備
  - ・ 【戦略Ⅱ】 貨物駅跡地公園
  - ・ 【戦略Ⅲ】 町方町再開発
  - ・ 【その他】 中央公園再整備
  - ・ 【その他】 デジタルプラットフォームの活用
  - ・ 【その他】 都市再生緊急整備地域
3. 【意見聴取】 沼津駅舎・駅前広場等デザイン検討について





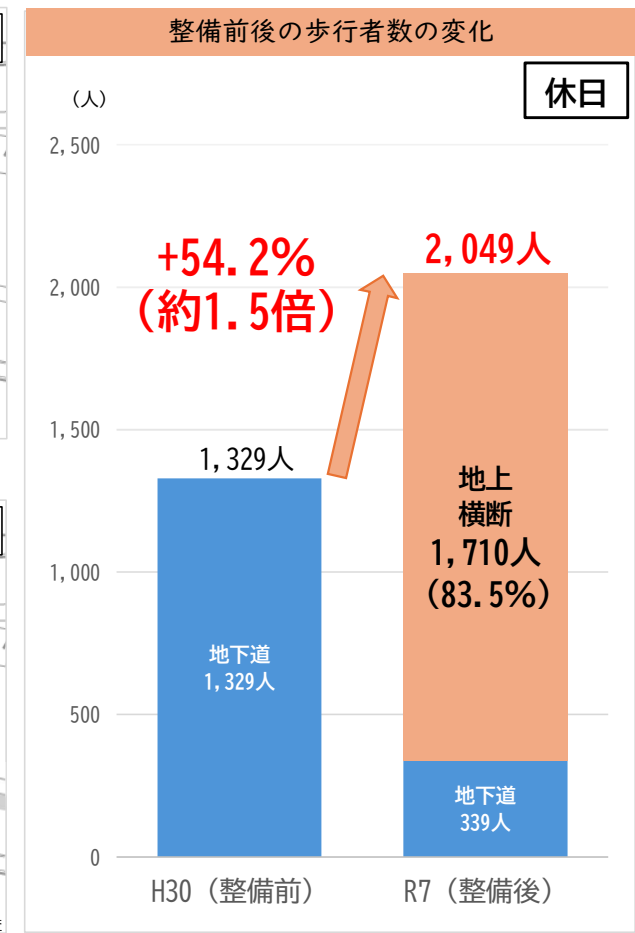
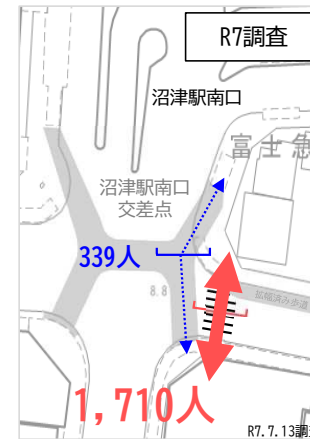
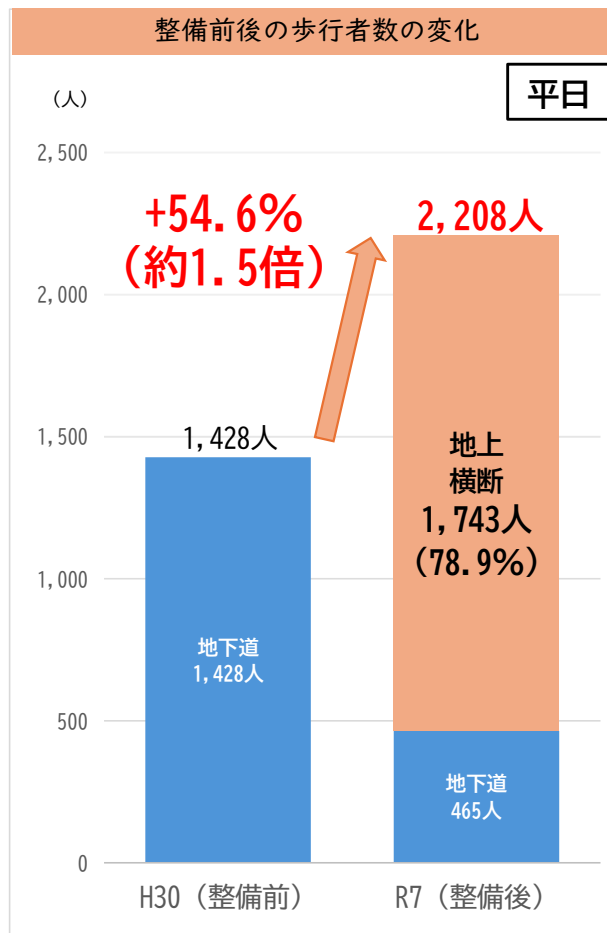
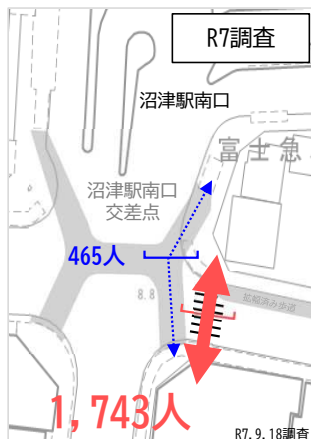
# 沼津駅南口交差点一部地上横断化の整備効果（報告）

南口の商店街や中央公園などとのまちなかの回遊性を高め、歩行者の利便性の向上を図るとともに、これまでのOPEN NUMAZUの取組で生まれた、にぎわい創出等の効果をまちなかへとつなげるため、地上横断化を実施（R7.3.27供用開始）しました。



# 沼津駅南口交差点一部地上横断化の整備効果（報告）

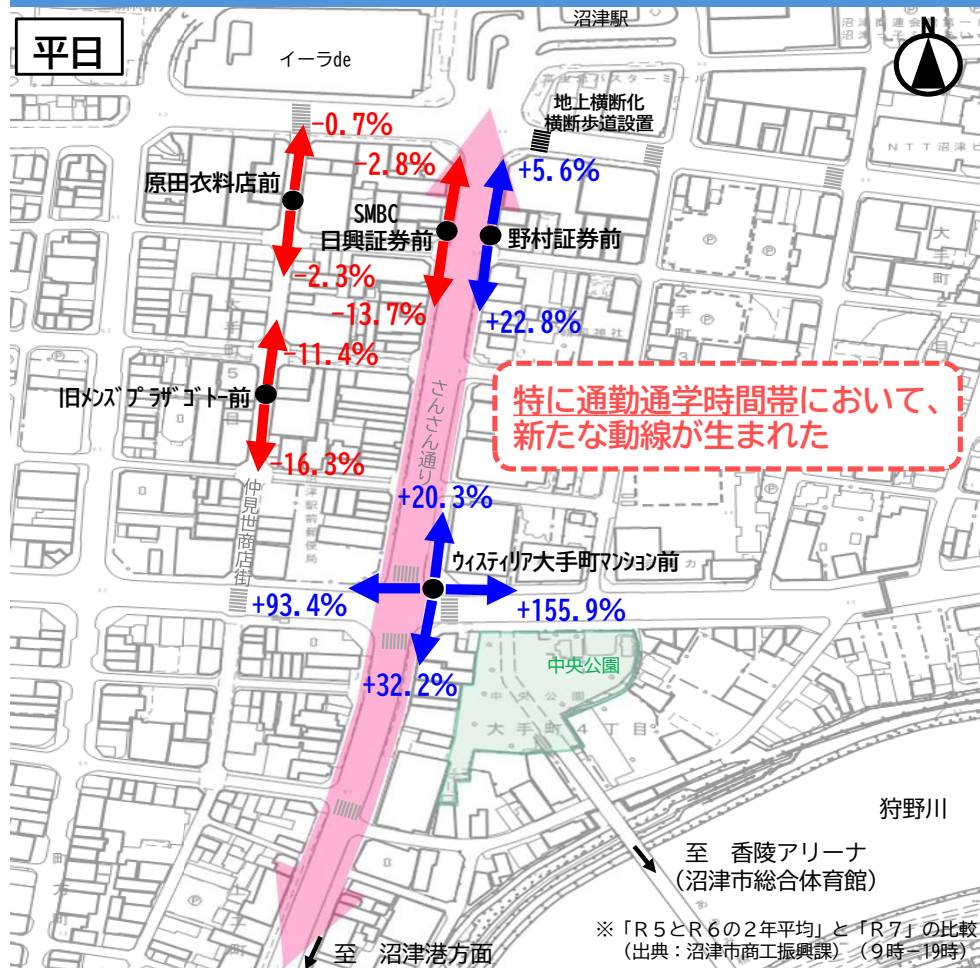
横断歩道新設により歩行者数が約1.5倍に増加（平日・休日ともに）



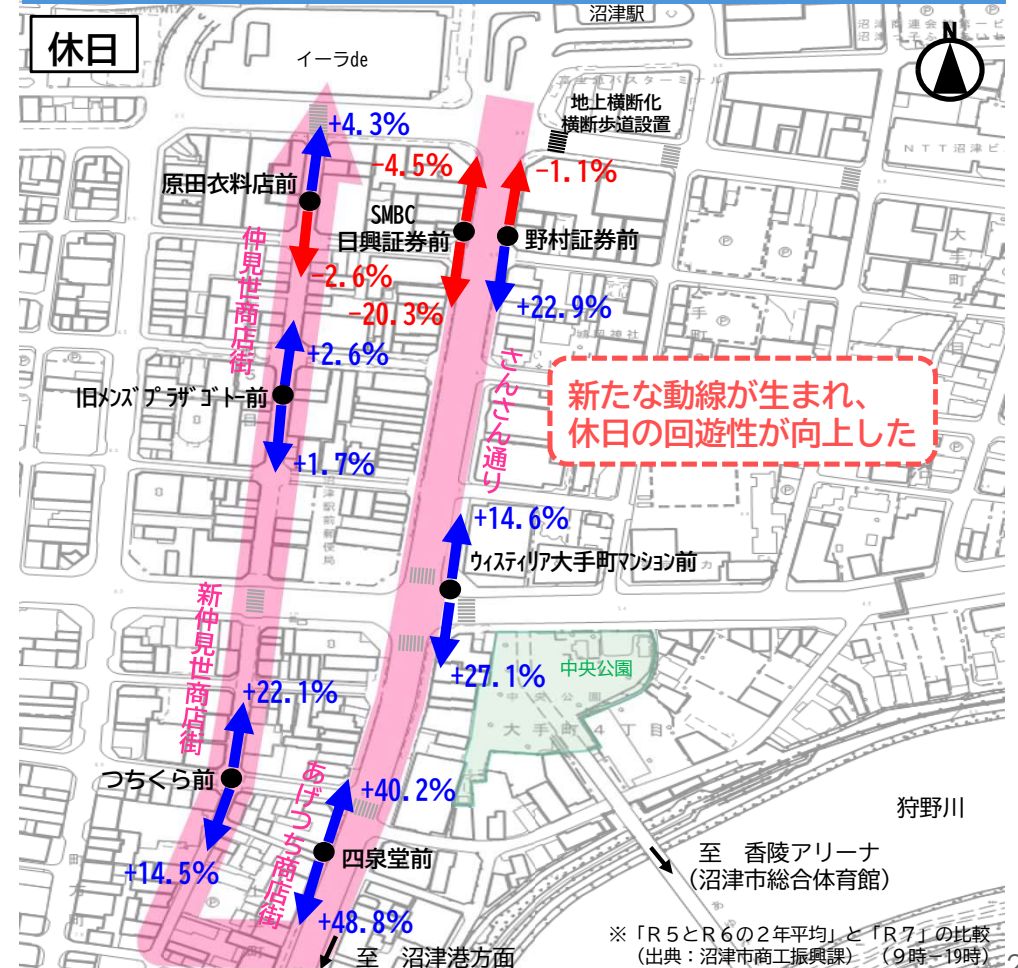


# 沼津駅南口交差点一部地上横断化の整備効果（報告）

沼津駅とのアクセス性が向上（平日の調査結果から）



沼津駅南側街区の回遊性が向上（休日の調査結果から）



# 沼津駅南口交差点一部地上横断化の整備効果（報告）

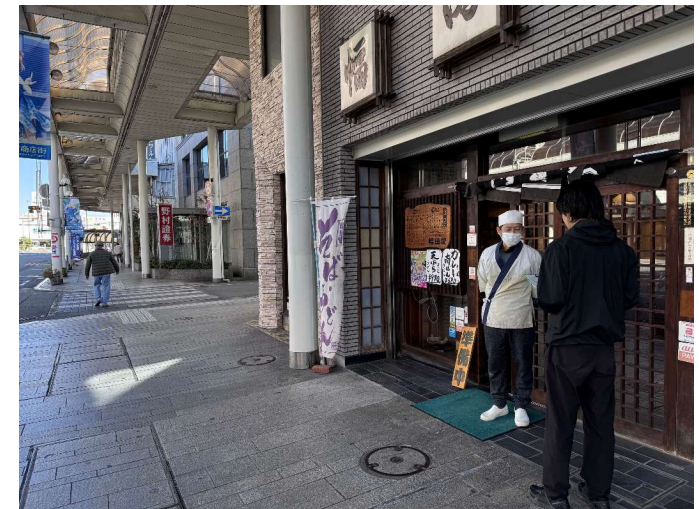
## まちのこえ

### （利用者のこえ）

- ・ 上り下りしないで通れるようになり、楽になった。
- ・ 使いやすくなった。
- ・ 地上の方が渡りやすい。
- ・ 夜、地下道を通る必要がないので、安心、安全に通行できる。
- ・ ベबीカー連れでも、駅が利用しやすくなるのでありがたい。

### （近隣商店のこえ）

- ・ 人の流れが変わった。
- ・ 横断歩道を渡った歩行者が、さんさん通りに来るようになり、にぎわいが増えた。
- ・ お客様から「便利になった」という声を聞く。
- ・ 観光客の方が駅からスムーズに商店街に来訪していると感じる。

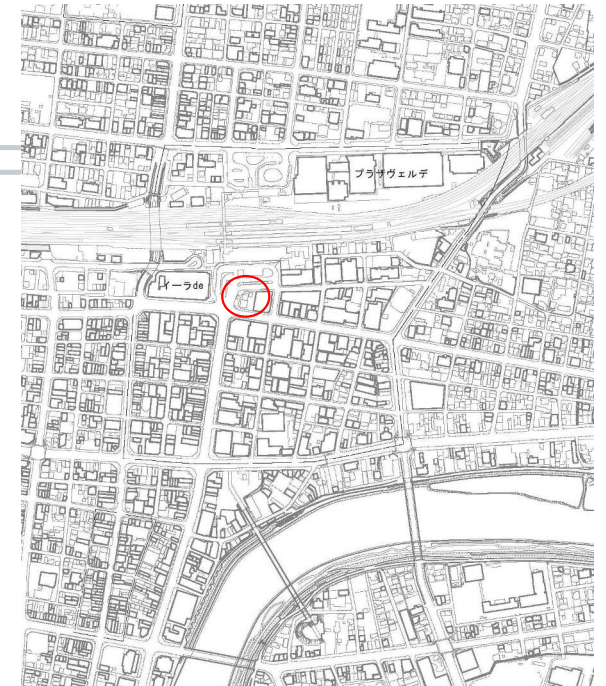




# 説明内容

## 本日の議題

1. 【報告事項1】 沼津駅周辺総合整備事業の進捗状況について
  - ・ 新貨物ターミナル
  - ・ 新車両基地
  - ・ 土地区画整理事業（沼津駅南第一地区、静岡東部拠点第二地区）
2. 【報告事項2】 中心市街地まちづくり戦略の取組状況について
  - ・ 【戦略Ⅰ】 沼津駅南口交差点一部地上横断化
  - ・ 【戦略Ⅰ】 UR実践広場整備
  - ・ 【戦略Ⅱ】 貨物駅跡地公園
  - ・ 【戦略Ⅲ】 町方町再開発
  - ・ 【その他】 中央公園再整備
  - ・ 【その他】 デジタルプラットフォームの活用
  - ・ 【その他】 都市再生緊急整備地域
3. 【意見聴取】 沼津駅舎・駅前広場等デザイン検討について

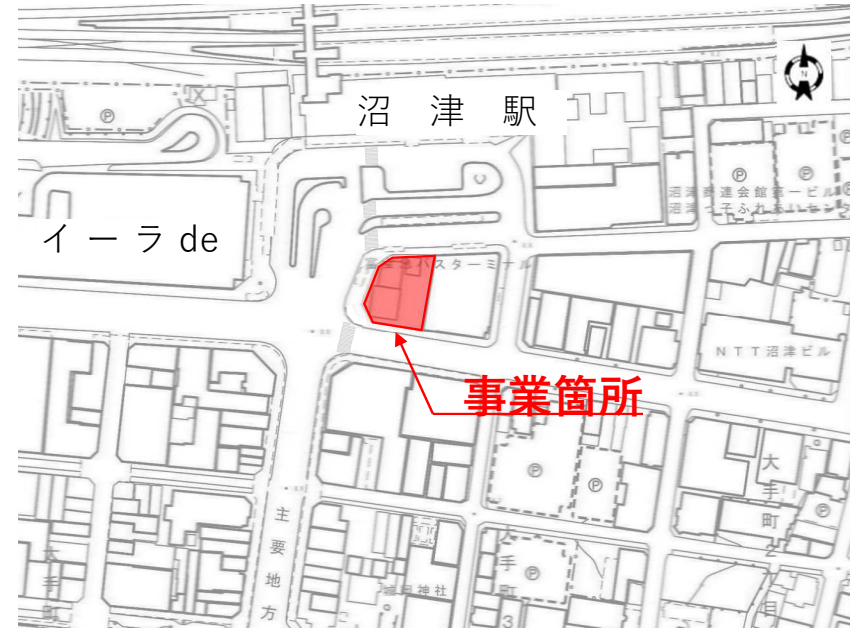


## 事業の概要（コンセプト）

暮らしの表現者たちが集う  
緑あふれる暮らしの舞台



## 事業の概要



沼津市

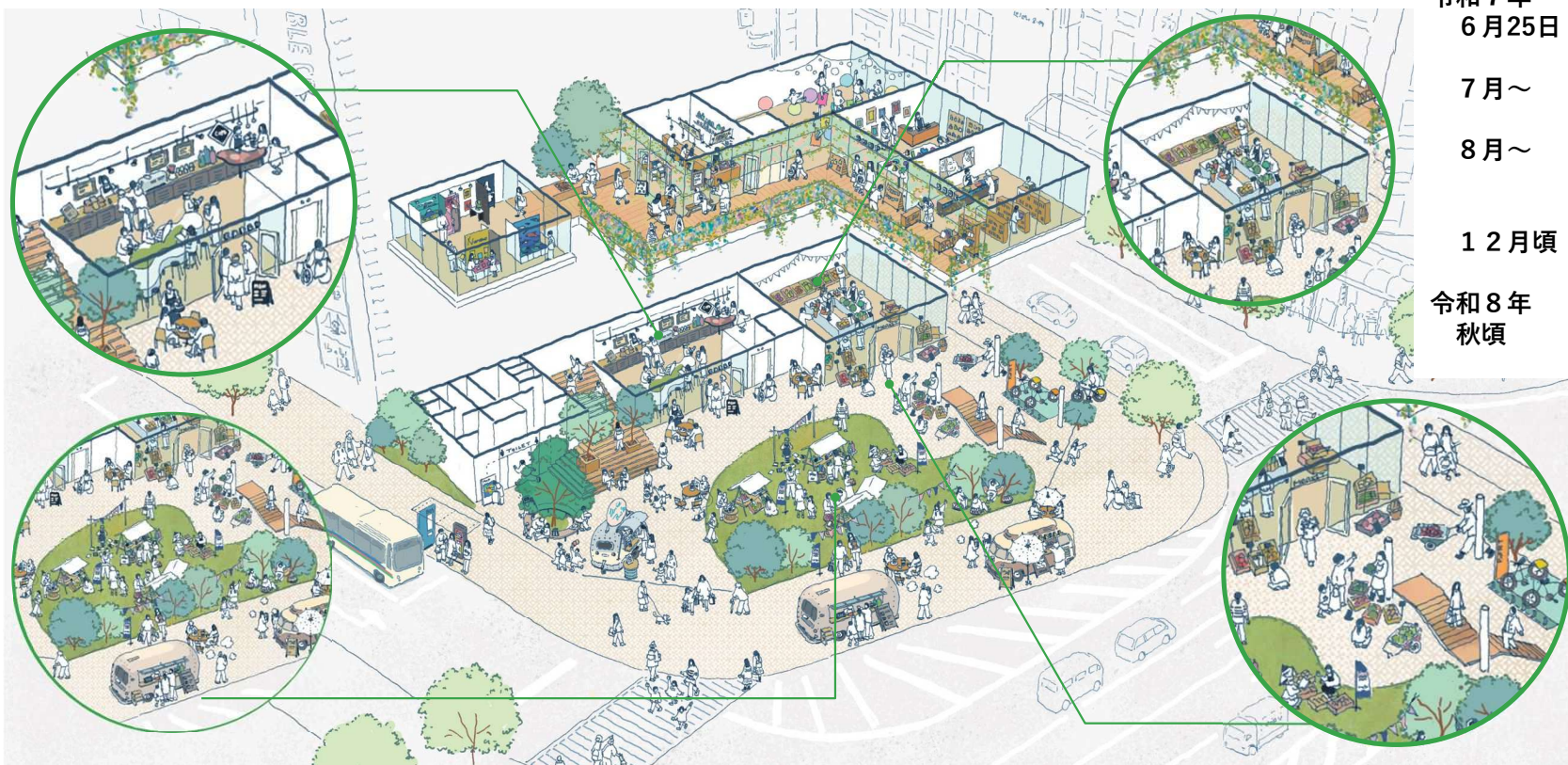


事業パートナー





## 事業の概要（コンセプト）



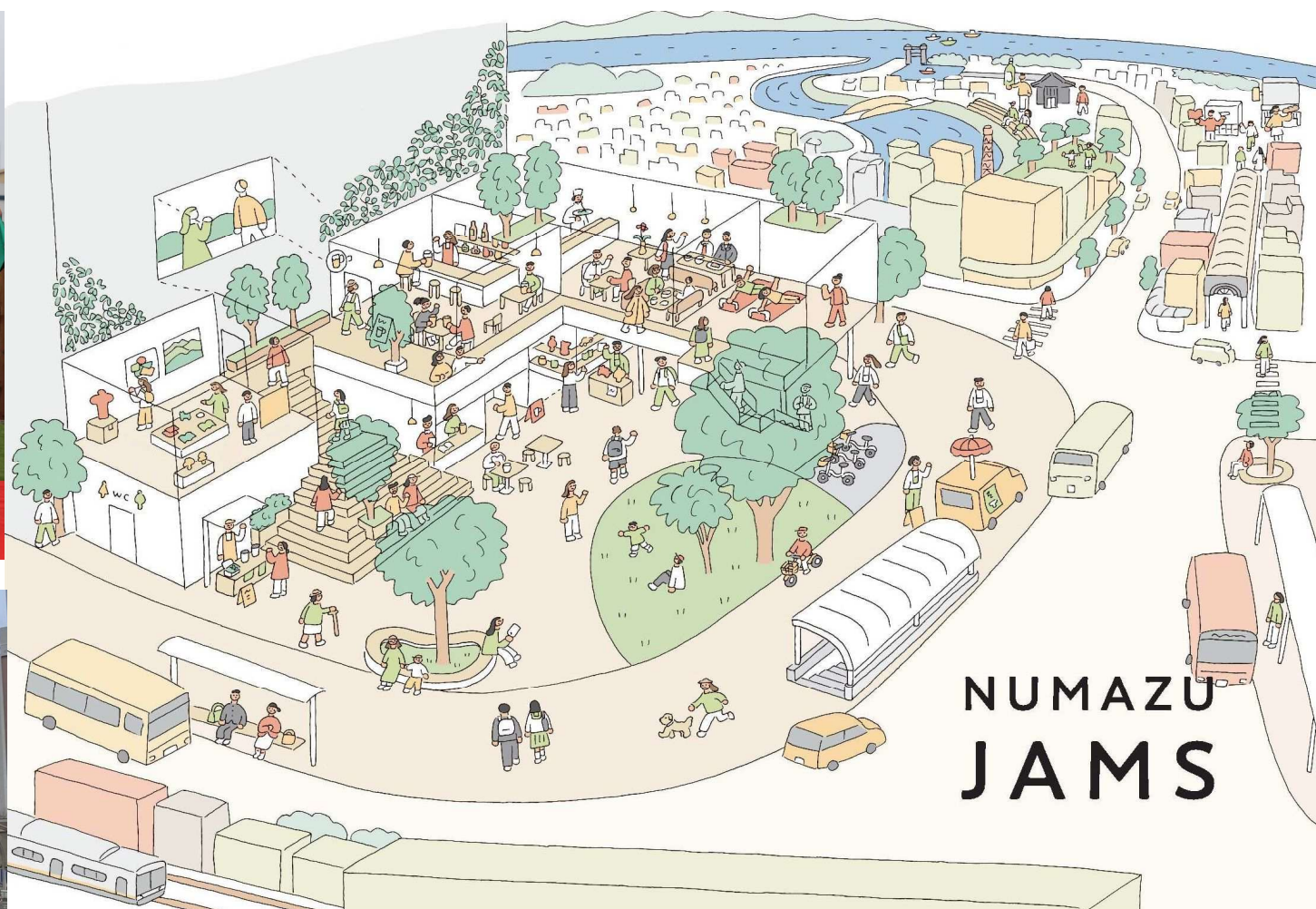
沼津駅

事業者からの提案

- 2階建
- 飲食・物販、トイレ、まちづくり活動の拠点等

- 令和7年  
6月25日 事業パートナー協定締結
- 7月～ 測量・地盤調査
- 8月～ 拠点施設（店舗部、地域貢献部）設計  
広場部設計
- 12月頃 工事着手
- 令和8年  
秋頃 施設オープン





○ 11月27日      着工前イベント開催  
施設名称発表



# 説明内容

## 本日の議題

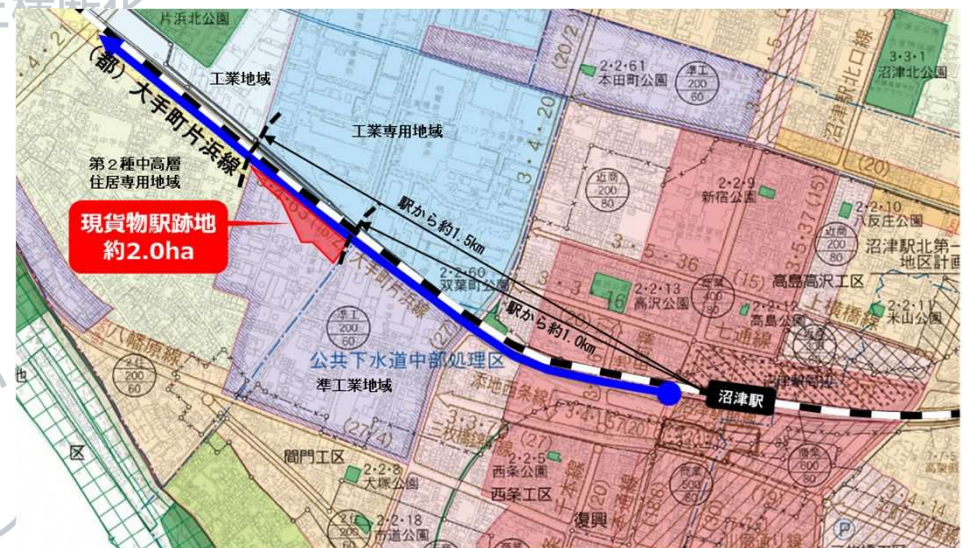
### 1. 【報告事項1】 沼津駅周辺総合整備事業の進捗状況について

- ・ 新貨物ターミナル
- ・ 新車両基地
- ・ 土地区画整理事業（沼津駅南第一地区、静岡東部拠点第二地区）

### 2. 【報告事項2】 中心市街地まちづくり戦略の取組状況について

- ・ 【戦略Ⅰ】 沼津駅南口交差点一部地上横断化
- ・ 【戦略Ⅰ】 UR実践広場整備
- ・ 【戦略Ⅱ】 貨物駅跡地公園
- ・ 【戦略Ⅲ】 町方町再開発
- ・ 【その他】 中央公園再整備
- ・ 【その他】 デジタルプラットフォーム
- ・ 【その他】 都市再生緊急整備地域

### 3. 【意見聴取】 沼津駅舎・駅前広場等デザイン



# 公園整備に向けた取り組み

## <沼津市中心市街地まちづくり戦略 貨物駅跡地利用基本計画（令和6年11月策定）>

- 貨物駅跡地利用基本計画は、上位計画の位置づけや公園の状況、市民ニーズ等を踏まえ、**公園整備のコンセプト**や**方針**など、**基本的な考え方**を示すもの。
- 災害時には避難地・防災拠点として、平常時には憩い・にぎわいの場としての利用を目指す。

沼津市中心市街地まちづくり戦略

貨物駅跡地利用基本計画



沼 津 市

令和6年11月

### 整備コンセプト

「平時・有事にフレキシブルに利用される防災・コミュニティの地域拠点」

#### 防災の視点

周辺の防災拠点施設を補完し、地域の防災力を高める拠点

- ①地域の防災拠点
- ②復旧等を支援する人・モノの活動拠点
- ③防災への市民意識を高める拠点

#### コミュニティの視点

多様な人々の思い・地域の歴史を継承し、将来にわたってにぎわいを生む公園

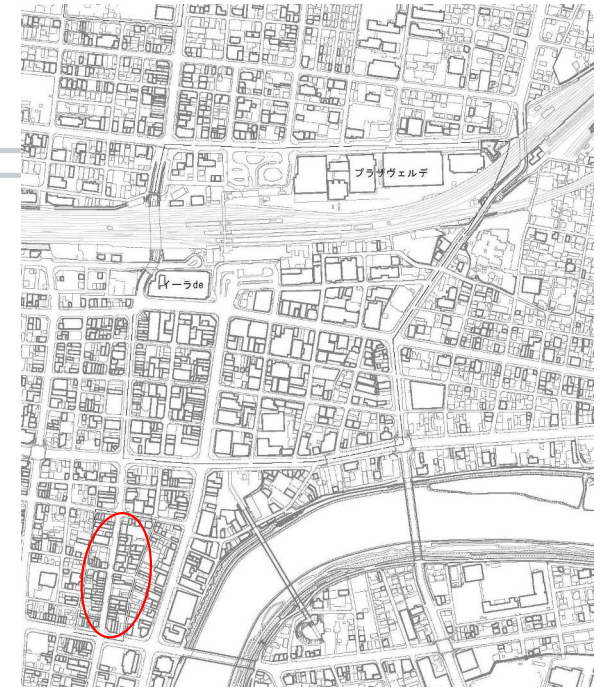
- ①多様な人々の活動・交流を生む公園
- ②貨物駅跡地の歴史を継承し、緑あふれる公園
- ③民間事業者のアイデア活用による質の高い公園



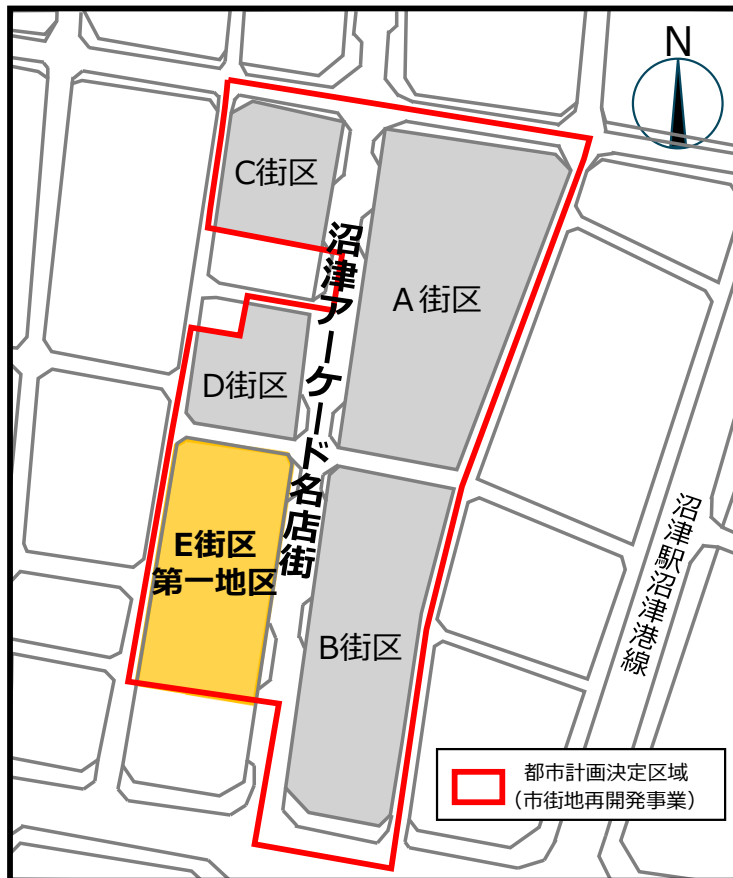
# 説明内容

## 本日の議題

1. 【報告事項1】 沼津駅周辺総合整備事業の進捗状況について
  - ・ 新貨物ターミナル
  - ・ 新車両基地
  - ・ 土地区画整理事業（沼津駅南第一地区、静岡東部拠点第二地区）
2. 【報告事項2】 中心市街地まちづくり戦略の取組状況について
  - ・ 【戦略Ⅰ】 沼津駅南口交差点一部地上横断化
  - ・ 【戦略Ⅰ】 UR実践広場整備
  - ・ 【戦略Ⅱ】 貨物駅跡地公園
  - ・ 【戦略Ⅲ】 町方町再開発
  - ・ 【その他】 中央公園再整備
  - ・ 【その他】 デジタルプラットフォームの活用
  - ・ 【その他】 都市再生緊急整備地域
3. 【意見聴取】 沼津駅舎・駅前広場等デザイン検討について



# 町方町・通横町第一地区第一種市街地再開発事業（進捗状況）



## 特定業務代行者

タカラレーベン・フジタ共同企業体

**施行区域** 約0.3ha

## 施設内容

- ・鉄筋コンクリート造  
地上10階地下1階建  
(住戸105戸、駐車場109台)
- ・延べ面積12,400㎡
- ・高さ31m
- ・地下1階 駐車場
- ・地上1階 商業施設、  
地域開放施設
- ・地上2～10階 住宅

## 今後の予定

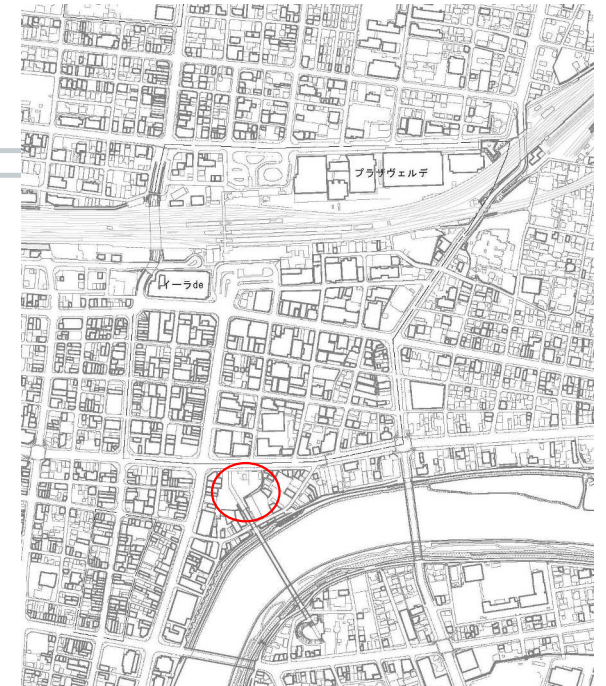
工事完了 令和10年頃  
事業完了 令和11年頃



# 説明内容

## 本日の議題

1. 【報告事項1】 沼津駅周辺総合整備事業の進捗状況について
  - ・ 新貨物ターミナル
  - ・ 新車両基地
  - ・ 土地区画整理事業（沼津駅南第一地区、静岡東部拠点第二地区）
2. 【報告事項2】 中心市街地まちづくり戦略の取組状況について
  - ・ 【戦略Ⅰ】 沼津駅南口交差点一部地上横断化
  - ・ 【戦略Ⅰ】 UR実践広場整備
  - ・ 【戦略Ⅱ】 貨物駅跡地公園
  - ・ 【戦略Ⅲ】 町方町再開発
  - ・ 【その他】 中央公園再整備
  - ・ 【その他】 デジタルプラットフォームの活用
  - ・ 【その他】 都市再生緊急整備地域
3. 【意見聴取】 沼津駅舎・駅前広場等デザイン検討について



◎整備のポイント「歴史・文化の継承」



三枚橋城の石を活用した園名サイン

◎整備のポイント「広場空間の確保」

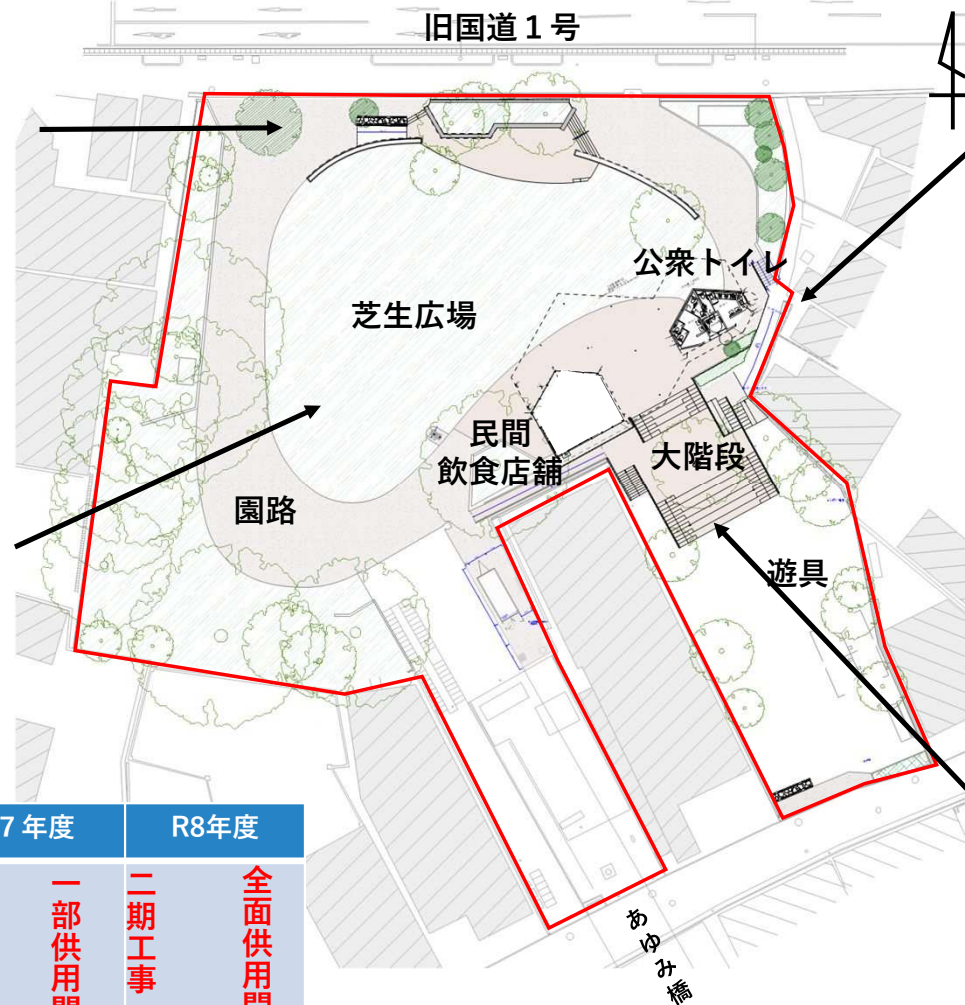


園路を迂回させ、人工芝の広い空間を確保。イベント等で利用しやすいように電源設備等を設置

●スケジュール

R 3 年度	R 4 年度	R 5 年度	R 6 年度	R 7 年度	R 8 年度
基本方針	基本計画	トライアル	詳細設計	一期工事	二期工事
				一部供用開始	全面供用開始

# 中央公園再整備



◎整備のポイント「施設の集約」



公共トイレ



民間飲食店舗

新しくなった公共トイレと飲食店舗を大屋根で繋げ、公園のシンボルとしての視認性を意識した一体感のあるデザイン

◎整備のポイント「公園内での繋がり」



上下の広場を結ぶ大階段により、休憩場所としても過ごすことができ、飲食施設周りのデッキスペースと連続性を持たせたデザイン



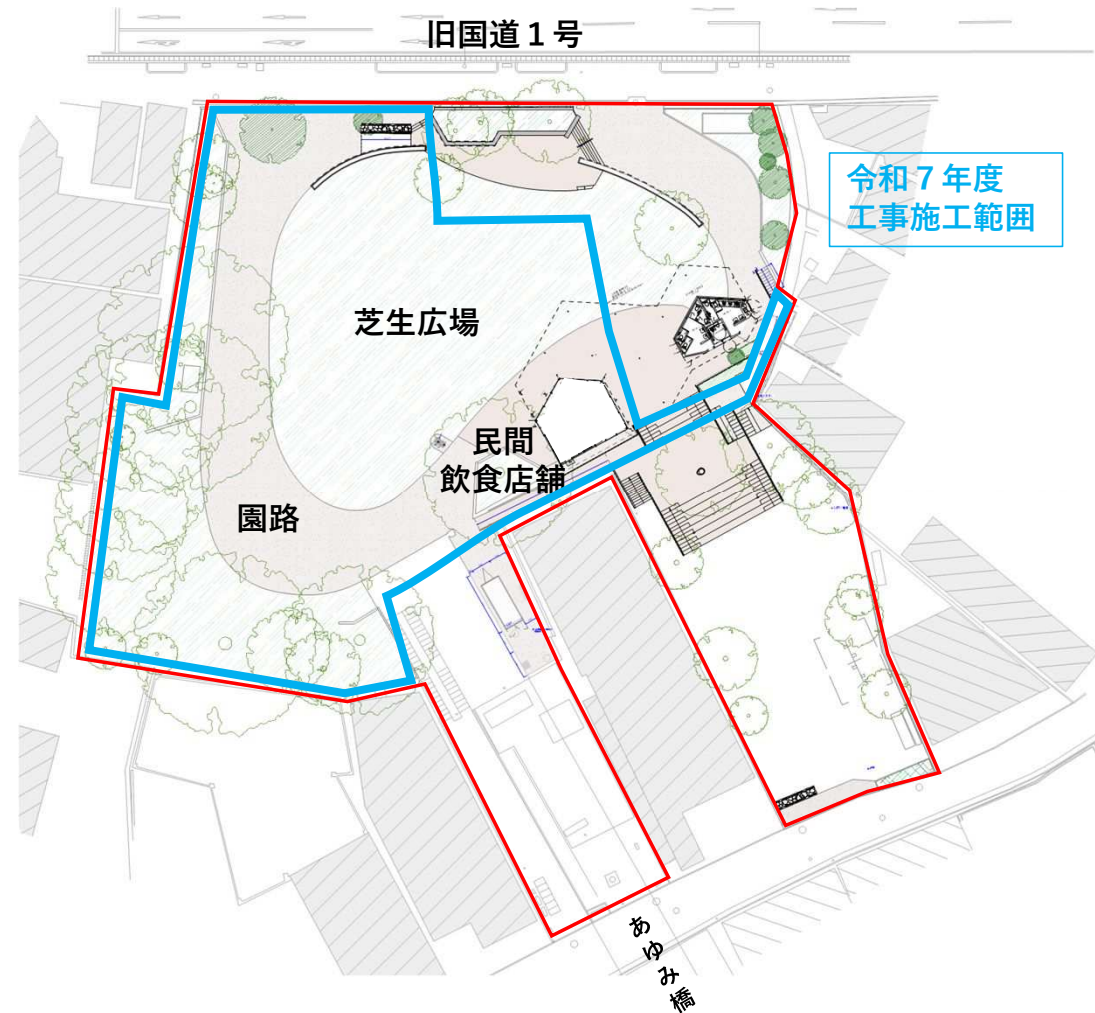
# 中央公園再整備



◎完了イメージ

## ●スケジュール

R7. 10月	11月	12月	R8. 1月	2月	3月	4月	5月
公園工事着工						完成	
			民間施設着工				完成



# 説明内容

---

## 本日の議題

1. 【報告事項1】 沼津駅周辺総合整備事業の進捗状況について
  - ・ 新貨物ターミナル
  - ・ 新車両基地
  - ・ 土地区画整理事業（沼津駅南第一地区、静岡東部拠点第二地区）
2. 【報告事項2】 中心市街地まちづくり戦略の取組状況について
  - ・ 【戦略Ⅰ】 沼津駅南口交差点一部地上横断化
  - ・ 【戦略Ⅰ】 UR実践広場整備
  - ・ 【戦略Ⅱ】 貨物駅跡地公園
  - ・ 【戦略Ⅲ】 町方町再開発
  - ・ 【その他】 中央公園再整備
  - ・ 【その他】 デジタルプラットフォームの活用
  - ・ 【その他】 都市再生緊急整備地域
3. 【意見聴取】 沼津駅舎・駅前広場等デザイン検討について



沼津のまちをもっと身近に、もっと楽しむための  
まちづくりプラットフォーム



ぬまぷら

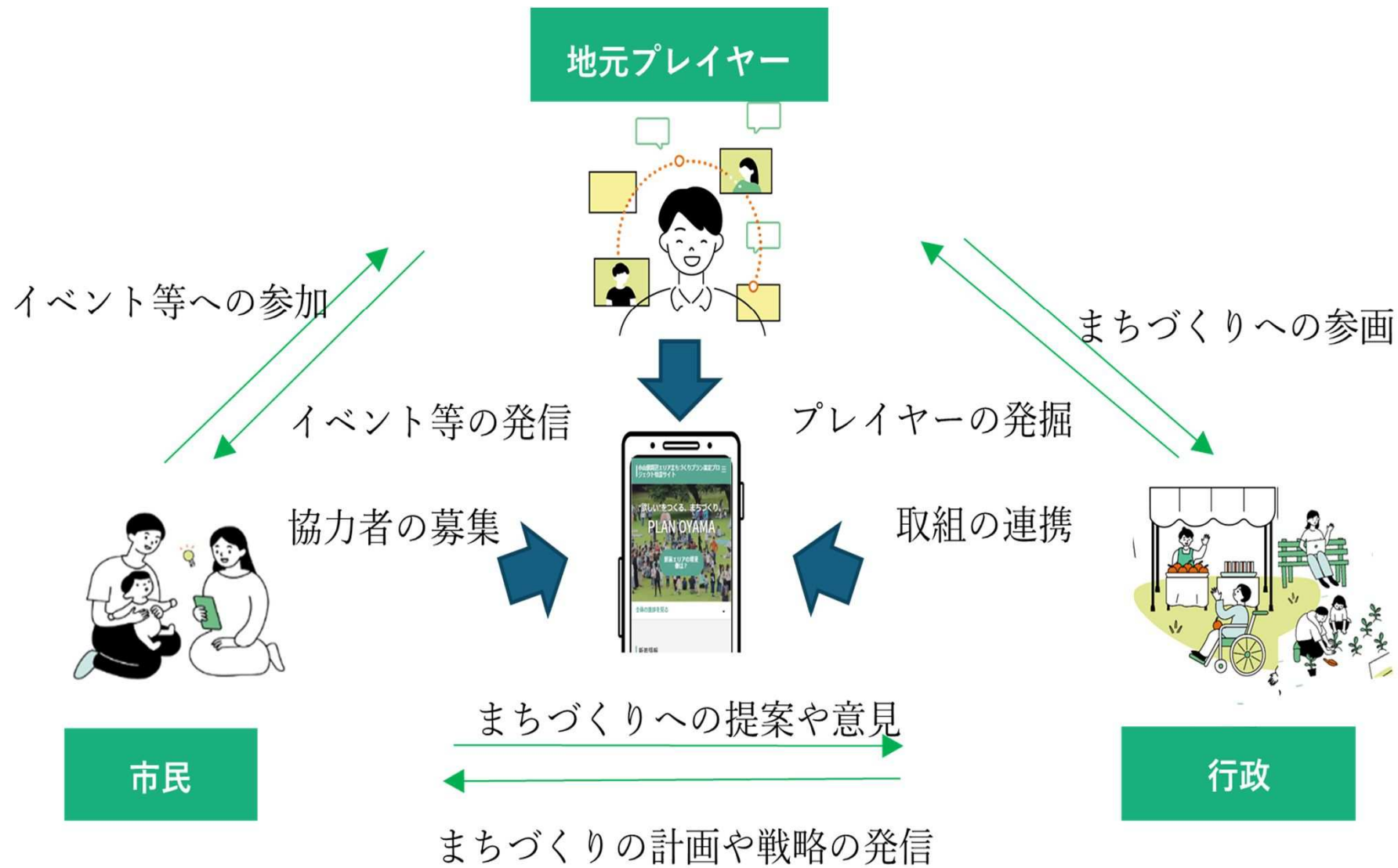
NUMAPURA

沼津市 x my groove

ぬまづまちづくりプラットフォーム

株式会社 Groove Designs







# 説明内容

---

## 本日の議題

1. 【報告事項1】 沼津駅周辺総合整備事業の進捗状況について
  - ・ 新貨物ターミナル
  - ・ 新車両基地
  - ・ 土地区画整理事業（沼津駅南第一地区、静岡東部拠点第二地区）
2. 【報告事項2】 中心市街地まちづくり戦略の取組状況について
  - ・ 【戦略Ⅰ】 沼津駅南口交差点一部地上横断化
  - ・ 【戦略Ⅰ】 UR実践広場整備
  - ・ 【戦略Ⅱ】 貨物駅跡地公園
  - ・ 【戦略Ⅲ】 町方町再開発
  - ・ 【その他】 中央公園再整備
  - ・ 【その他】 デジタルプラットフォームの活用
  - ・ 【その他】 都市再生緊急整備地域
3. 【意見聴取】 沼津駅舎・駅前広場等デザイン検討について

# 沼津駅周辺地域 <38ha>

様式3  
(プロジェクト図)

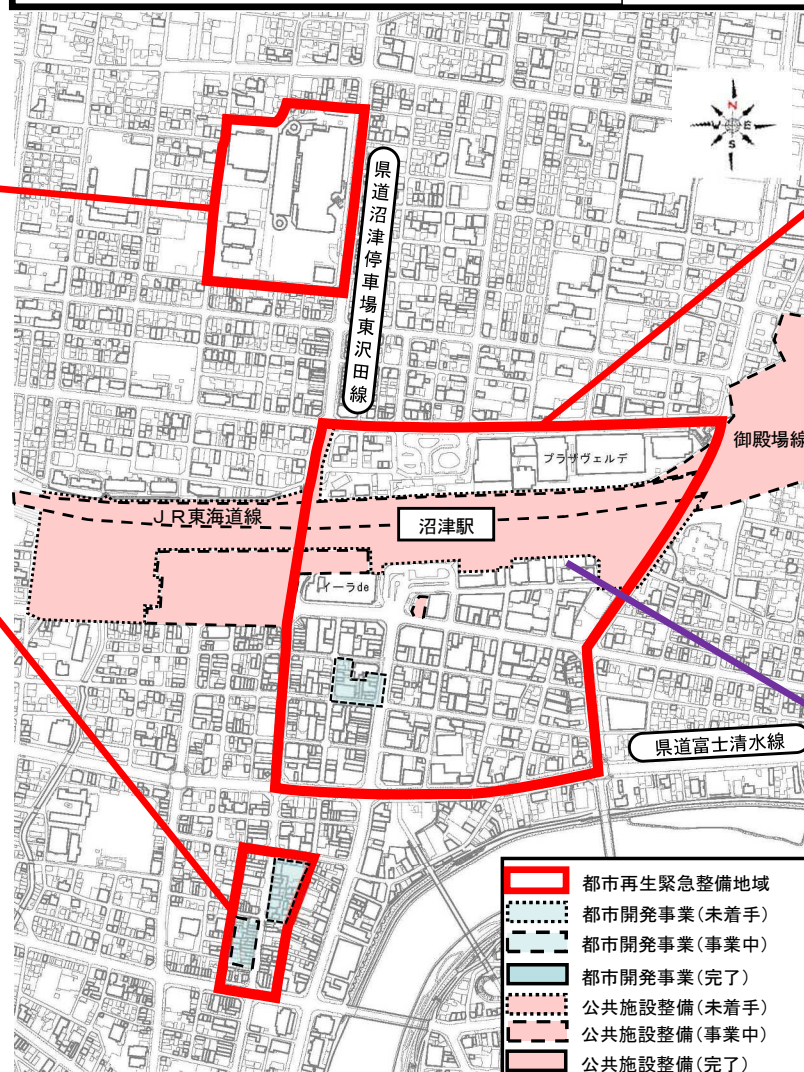
○都市開発事業が予定されている街区

○「沼津市中心市街地まちづくり戦略」にて規定している「駅まち環状」地域

○本区域の内側がヒト中心の市街地となるよう、公共空間の再編とこれを実現するための地区交通体系の再編を図ることとしていることから、民間投資を呼び込みたい地域

## ■都市再生緊急整備地域とは

「都市再生緊急整備地域」とは、都市の再生の拠点として、**都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域**として政令で定める地域をいう。



○鉄道高架事業（沼津駅周辺総合整備事業の一事業）の進捗に伴い、まちづくりの機運上昇がみられる。

※着手とは、法定事業の場合は、事業認可時点、任意事業の場合は、建築本体工事の着工時点を指します。



# 都市再生緊急整備地域における特例措置

## 法制上の支援措置

### ■都市再生特別地区

都市再生に貢献し土地の高度利用を図るため、都市再生緊急整備地域内において、既存の用途地域等に基づく規制にとらわれず自由度の高い計画を定めることにより、容積率制限の緩和等が可能。



日本橋二丁目地区（東京都中央区）  
容積率：800%、700% → 1990% 等



大阪駅北地区（大阪市）  
容積率：800% → 1600% 等

### ■道路の上空利用のための規制緩和

都市再生緊急整備地域内における都市再生特別地区の都市計画に位置づけることで、道路の付け替え、廃道をせずに、道路上空に建築物を建てる事が可能。



### ■その他の法制上の支援措置

- ・都市再生事業を行おうとする者からの都市計画の提案制度
- ・都市再生事業を施行するために必要な市街地開発事業の認可等について、認可期間を設定（3ヶ月以内等）
- ・都市再生安全確保計画に記載された備蓄倉庫等に係る容積率の特例
- ・下水の未利用エネルギーを民間利用するための規制緩和＜特定地域のみ＞

## 財政支援

### ■国際競争拠点都市整備事業＜特定地域のみ＞

特定都市再生緊急整備地域において、国、地方公共団体、民間事業者から構成される協議会が策定する整備計画に位置付けられる都市拠点インフラの整備について、重点的かつ集中的に支援。

### ■官民連携まちなか再生推進事業

官民の様々な人材が集積するプラットフォームの構築と、未来ビジョンを実現するための自立・自走型システムの構築に向けた取組を総合的に支援

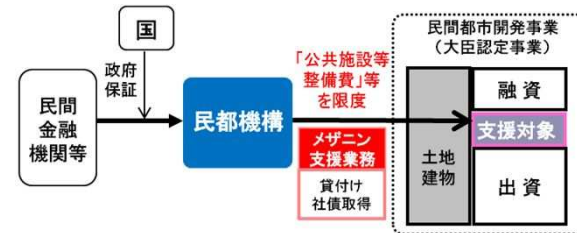
### ■都市安全確保促進事業

都市再生緊急整備地域における都市再生安全確保計画に基づくソフト、ハード対策等への支援

## 金融支援

### ■民間都市開発推進機構によるメザニン支援

都市再生緊急整備地域内において、民間事業者が行う、公共施設等の整備を伴い、環境に配慮した都市開発の整備に対し、支援を行う。



## 税制支援

■所得税・法人税：5年間 2.5（5）割増償却

■登録免許税：建物の保存登記について本則4/1,000を3.5/1,000（2/1,000）に軽減

■不動産取得税：課税標準から都道府県の条例で定める割合を控除  
※参酌基準を1/5(1/2)とし、1/10(2/5)以上3/10(3/5)以下の範囲内

■固定資産税・都市計画税：5年間 課税標準から市町村の条例で定める割合を控除  
※参酌基準を2/5(1/2)とし、3/10(2/5)以上1/2(3/5)以下の範囲内

※括弧内は特定都市再生緊急整備地域内の場合の特例