

第3回 沼津市中心市街地まちづくり戦略会議

令和元年7月16日



説 明 内 容

- 【Ⅰ】 沼津市中心市街地まちづくり戦略会議のレビュー
- 【Ⅱ】 本日の検討内容について
- 【Ⅲ】 中心市街地まちづくり戦略の取組方針について
- 【Ⅳ】 今後のスケジュール



【Ⅰ】

戦略会議
のレビュー

1. 検討の論点
(公共空間再編／新たな都市機能導入)
2. 公共空間再編と交通体系
の方向性



1. 検討の論点

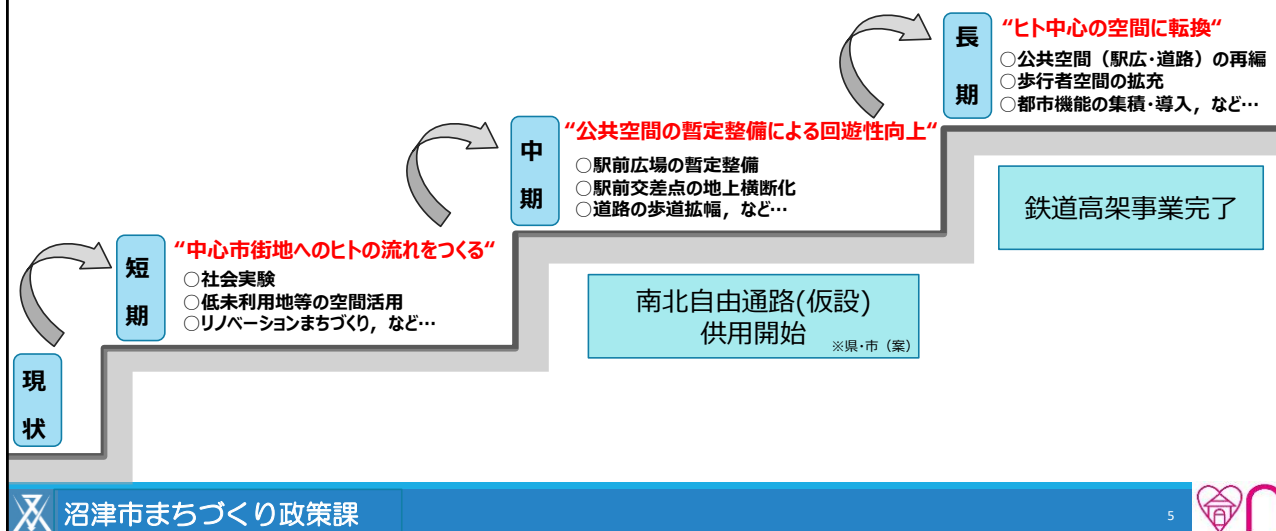
(公共空間再編／新たな都市機能導入)



中心市街地まちづくり戦略のイメージ

中心市街地まちづくり戦略とは…

✓ 沼津駅周辺総合整備事業の進捗を見据え、将来像の実現に向けた段階的な取組方針



公共空間再編(論点整理)

沼津駅周辺の公共空間をヒト中心の空間に再編

- 駅前広場及び接続道路の再編
- 公共交通機能の再配置
- 歩行者の回遊動線改善による駅とまちの接着
- 空間再編による質の高い広場空間の創出

検討の切り口

交通への影響

- 周辺幹線の交通流
- 歩行者・自転車動線
- 駅アクセスへの影響
- 公共交通の配置

隣接建物との関係

- 建物更新との一体的再編の可否 (建物一体型／単独再編型)
- リノベーションによる既存建物活用との連携の可能性

段階的な実現プロセス

- 現時点
- 仮設自由通路開通時
- 鉄道高架完成時

その他

- 公共空間の利活用方策（官民連携）
- 営業駐車場への影響
- デザインコンセプト

新たな都市機能導入(論点整理)

鉄道跡地の利活用

■ 拠点性の強化に資する都市機能立地

- 集約型都市構造を支える拠点形成
- 懇話会提言など既往の検討あり

スポンジ化への対応

■ まちなか居住に向けた総合的な取組

- 子育て・教育環境の向上
- 生活・教育環境の向上
- 柔軟な働き方ニーズへの対応
- 居住環境にふさわしい市街地形成

以下の観点を踏まえ検討を深化

- 市域全体にわたる市民サービス機能
- 公共施設マネジメントとの連携
- 区画整理の事業進捗と連携
- 先進事例や新しい枠組みを活用した官民連携
- トータルデザインの実現 等

空き床・低未利用地を活用した 都市機能導入と市街地環境の向上

「実践先行型」の施策展開

- 新制度・先行事例の活用
- 試行を重ねつつ、計画にフィードバック



周辺地域との連携について

■ 「公共空間再編」と「新たな都市機能導入」を検討する中で、

周辺地域との連携についても中心市街地まちづくり戦略の中で併せて検討が必要

- 沼津港、狩野川、香貫山等の地域資源との連携
- 鉄道跡地周辺の大岡地区（車両基地）や片浜地区（貨物駅）の住宅地との連携

(参考) 中心市街地まちづくり戦略に向けて（平成30年5月公表）

■ 駅周辺エリア

- ・公共空間の再編
- ・新たな都市機能の導入
- ・区域全体の都市デザイン

■ 中心市街地全体

- ・歩いて暮らせるまちづくり
- ・公民連携のリノベーションまちづくり
- ・まちなか居住の促進
- ・中心市街地の交通戦略の検討

■ 地域資源の活用

- ・地域資源とのネットワークの強化



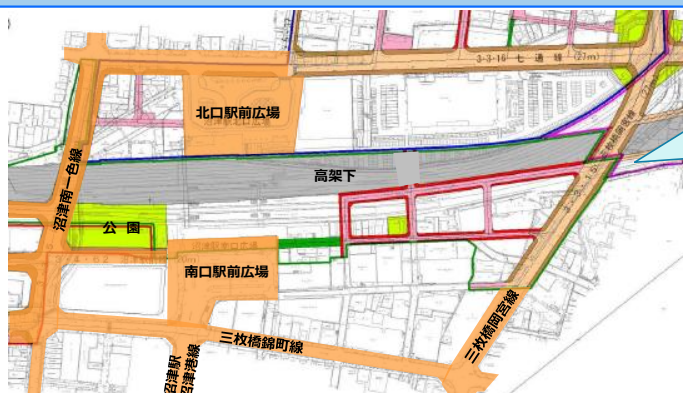
2. 公共空間再編と交通体系の方向性



公共空間再編(論点整理)

沼津駅周辺の公共空間をヒト中心の空間に再編

- 駅前広場及び接続道路の再編
- 公共交通機能の再配置
- 歩行者の回遊動線改善による駅とまちの接着
- 空間再編による質の高い広場空間の創出



駅周辺には、沼津駅周辺総合整備事業により「駅前広場」・「道路」・「公園」・「高架下」等の公共空間が整備



公共空間再編の方向性



交通体系の方向性(試案)



【Ⅱ】

本日の検討
内容について

1. 新たな都市機能の導入について

1－1. 鉄道跡地の利活用

1－2. スポンジ化への対応

2. 周辺地域との連携について

2－1. 地域資源

2－2. 周辺住宅地



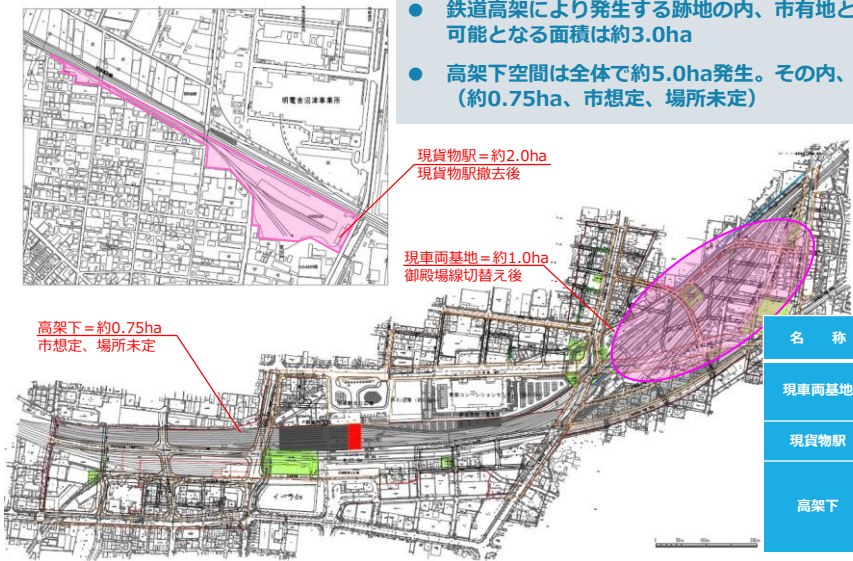
1. 新たな都市機能の導入について

1－1. 鉄道跡地の利活用



市有地となる鉄道跡地等

- 鉄道高架により発生する跡地の内、市有地となり、まとまった土地として公共利用可能となる面積は約3.0ha
- 高架下空間は全体で約5.0ha発生。その内、無償で公共利用可能な面積は15%（約0.75ha、市想定、場所未定）



名 称	面 積	利用可能時期	備 考
現車両基地	約1.0ha	中～長期	・第2種住居地域 ・御殿場線切替え後 ※約0.7ha、0.6haの土地も有
現貨物駅	約2.0ha	中期	・準工業地域 ・現貨物駅撤去後
高架下	約5.0ha※	長期 (高架完成後)	・商業地域等 ※高架下利用可能面積。 【この内15%（市想定） は公租公課相当として都市側無償利用可能面積】

(1) 車両基地跡地

立地特性と基盤整備の効果

■ 立地特性

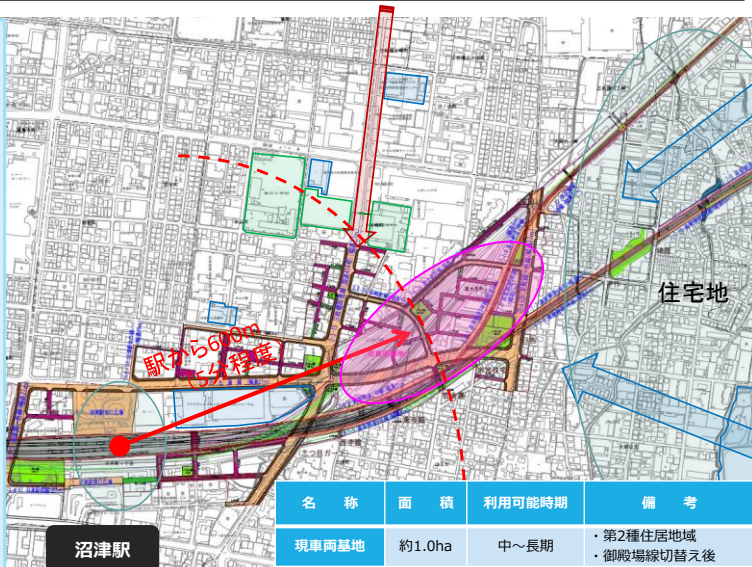
- ・沼津駅からの距離が近い（徒歩5～10分）
- ・沼津市の中心市街地
- ・学園通りに面している（通学路）
- ・プラサヴェルデに隣接（コンベンション機能、防災拠点機能）
- ・住宅地に隣接
- ・都市機能誘導区域
- ・第2種住居地域

■ 整備されるもの

- ・土地区画整理による面的整備

■ 整備の効果

- ・交通の円滑化
- ・公園や広場、オープンスペース
- ・市内外からのアクセス向上



沼津駅

住宅地



検討の視点

車両基地跡地の立地特性

- ・高い利便性（沼津駅に隣接し、中心市街地に立地）
- ・市内各地からの高いアクセス性（道路網の整備と公共交通ネットワークの存在）
- ・首都圏への高いアクセス性（高速道路、新幹線へのアクセス性）

市民サービスの視点

- ・幅広く市民の利便に資する施設
- ・県東部の拠点形成に資する施設
- ・公共施設マネジメントと連動し、建替え、統廃合を契機とする効率的な施設整備

例：行政施設、医療・福祉機関等

競争力強化の視点

- ・成長性のある先端産業の進出を促す施設
- ・高校・大学間ギャップを抱える沼津
- ・転入人口を確保するため、働き場所となる優良企業の誘致

例：大学・専門学校、先端産業等

中心市街地活性化の視点

- ・駅利用者が足をのばしたくなる仕掛け
- ・にぎわい向上やまちなか居住を推進する視点

例：商業施設、集合住宅等



懇話会での提言について

《平成23年3月 鉄道跡地利用検討懇話会 提言》

<先進産業機能>

周辺市町と効果的に連携・役割分担しつつ、先進医療を始めとする先進的産業に関連した機能の導入を図る

<生活サービス機能>

駅周辺の交通利便性を活かした健康・医療・福祉等の多様な生活サービス機能の導入を図る

ex. 子どもの医療や専門的な疾患に特化した病院、子育て支援施設、高齢者福祉施設等

<行政機能>

市民の利便性を高める行政サービスの充実とともに拠点都市機能を強化するため、市役所などの行政機能の導入を図る

ex. 市役所、裁判所、警察署等行政機関の建替え時期に合わせた移転整備

<健康増進機能>

健康づくりや疾病予防のために誰もが気軽にスポーツを楽しめるよう、屋内運動施設等の利用しやすいスポーツ施設の整備を図る

ex. スポーツ施設、小規模なスポーツジム等

《留意点》

- 大規模な鉄道跡地や高架下利用を含めた一体的な提言であること
- 懇話会後の状況変化
 - ・リノベーションまちづくりなど、スポンジ化に対応した他の施策が進展している
 - ・健康増進施設としては、市内の体育館機能を集約した香陵公園における市民体育館の建設が決定



立地が求められる施設

1 高次機能性を有する公共公益施設 例：市役所等行政機関（機能）、総合医療機関等

アクセス性が抜群で市民全体の利益となり、また、既存施設の建替えや統廃合と併せて検討することで公共用地の有効活用を図ることができる

2 高等教育、先端産業施設 例：大学・専門学校、先端産業企業等

検討する意義は高いが、潜在的なニーズや秘めているポテンシャルを見極めながら導入する必要がある

3 生活の基盤となる生活関連施設 例：子育て施設、高齢者施設、クリニック等

福祉の維持向上に重要であるが、必ずしも大規模な土地を必要としないため、高架下利用やスポンジ化対応と併せて検討する

4 立地にかかわらず需要が見込まれる商業、住居施設 例：大規模商業施設、マンション等

にぎわい形成の観点から有意であるが、公共用地利用の検討では公益的機能が重視されるため、まずは上記他施設の可能性を検討する



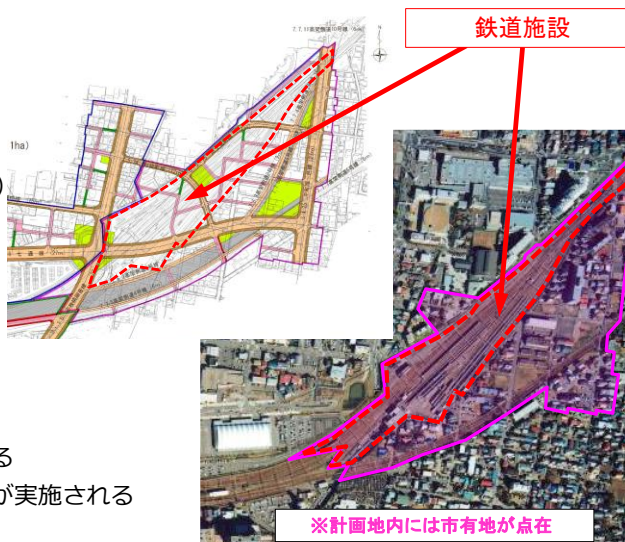
区画整理事業について

区画整理事業の経緯

- ・平成6年度、都市計画決定
- ・平成19年、事業計画の決定（事業認可）
- ・平成24年度、減価補償の完了
- ・平成25年度から埋蔵文化財調査を実施（継続中）
- ・現在は権利者へ個別訪問により事業や補償の考え方などについて説明している

区画整理事業の状況・懸案事項

- ・大口の土地所有者は「鉄道事業者」と「沼津市」
- ・沼津市の土地は、計画地内に点在している
- ・鉄道跡地の利用は、車両基地の移転後に行われる
- ・車両基地の移転後に、宅地造成などの基盤整備が実施される



今後の整備にあたっての留意点

区画整理事業との連動

- 拠点性を高める施設立地には、大街区化が最適
- 事業長期化による地権者負担への配慮も重要。生活再建見通しを早期に確保する必要



- 土地区画整理事業の進捗と併せた計画調整が必要
 - ・必要に応じた事業計画の変更 等

官民連携

- 鉄道跡地は、市有地、一般の換地・民地他が総体となって、新しい拠点市街地を形成
- 区画整理地区外にも、隣接エリアに大規模市有地も存在



- 関係者間でイメージを共有しつつ、官民連携のもとに質の高い街並み形成を図る必要
 - ・目指すべき街並みイメージの検討・共有
 - ・街並み形成のルール化（地区計画等）
 - ・公共空間のデザイン 等



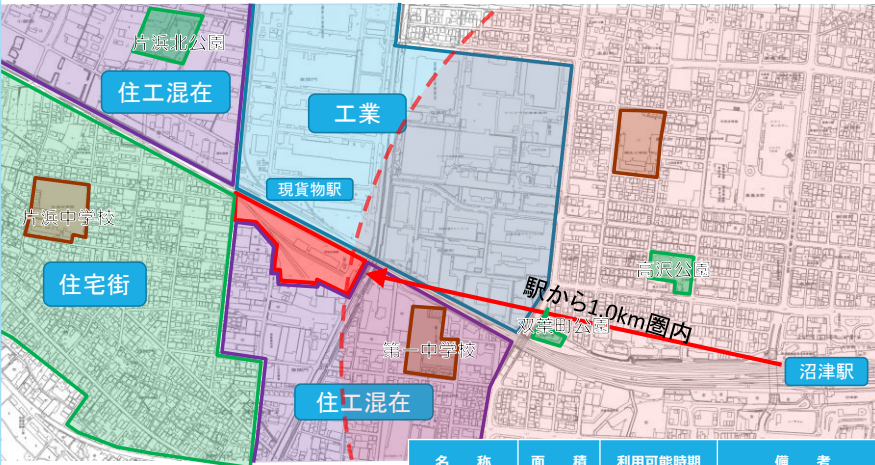
(2) 貨物駅跡地



立地特性

■立地特性

- ・駅から1.0～1.5km程度のまとまった敷地
- ・北側は工業系地域、南側は住工混在地区、南西部は住宅地区
- ・南西部には住宅が密集しているが周辺の交通環境により、駅から約2.0km圏というポテンシャルを活かしきれていない
- ・近隣には学校があるが、公園や緑地が少なく都市の潤いの面で居住環境としてのバランスに課題がある



名 称	面 積	利用可能時期	備 考
現貨物駅	約2.0ha	中期	・準工業地域 ・現貨物駅撤去後



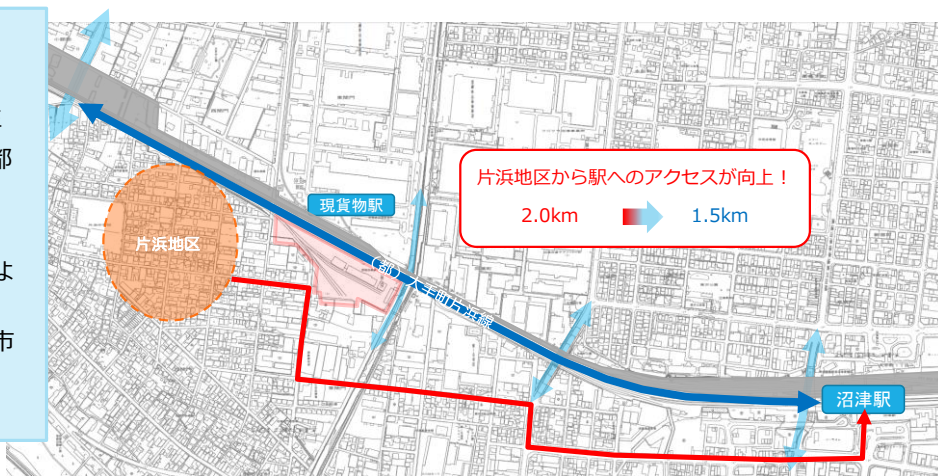
関連基盤整備

■ 整備されるもの

- ・貨物駅の移転により約2haのまとまった土地が発生
- ・南北方向・東西方向に都市計画道路が整備される

■ 整備の効果

- ・大手町片浜線の整備により駅へのアクセスが向上
- ・その他道路整備により、市内外からのアクセス向上



検討の視点

貨物駅跡地の立地特性

- ・駅から1.0～1.5km程度のまとまった敷地
- ・都市計画道路の整備により沼津駅へのルートが直線化
- ・工業系の用途地域に囲まれているが、西側は住宅地と隣接している

市民サービスの視点

競争力強化の視点

中心市街地活性化の視点

車両基地跡地と同視点だが、駅や中心市街地から貨物駅跡地まで少し距離がある。

防災の視点

- ・安心、安全に寄与する機能
- ・東海道本線以南に広域避難地が不足
- ・有事の際の活動拠点となる機能

例：防災公園、ヘリポート、シェルター、仮設住宅用地

隣接する住宅地の

エリア価値向上の視点

- ・中心市街地に近く住みよい住環境に資する施設
- ・地域に不足した緑に触れ合う施設

例：公園、住宅、福祉・子育て施設



立地を求められる施設

防災機能を備えた公園施設 例：防災公園

○広域防災上の拠点として、防災機能をもたせることで、市民の安全・安心にも寄与することができる



○公園を整備することで、周辺住居地域不足している緑を補い住みやすい住居環境とエリア価値を向上させる

車両基地跡地で検討された施設

- 1 高次機能性を有する公共公益施設
- 2 教育、先端産業施設
- 3 生活の基盤となる生活関連施設
- 4 立地にかかわらず需要が見込まれる商業、住居施設

《留意点》

車両基地跡地の検討に準ずるが
車両基地跡地と比較すると

- 駅からやや遠くなる
 - 中心市街地から離れる
 - 土地の形状が不整形である
- という特徴があるので留意必要



(3) 高架下



駅周辺の現在の環境

- ・駅周辺の状況 沼津駅と鉄道により南北に分断。
- ・用途地域 商業地域
- ・都市機能誘導地域

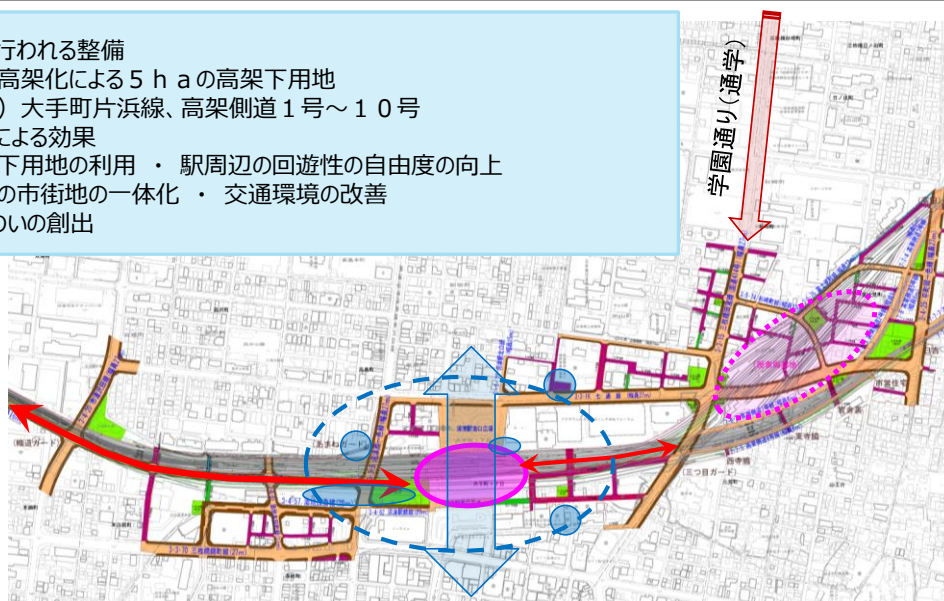


名 称	面 積	利用可能時期	備 考
高架下	約5.0ha※	長期 (高架完成後)	・商業地域等 ※高架下利用可能面積。 【この内15%（市想定） は公租公課相当として都 市側無償利用可能面積】



高架下(将来行われる整備)

- 将来行われる整備
 - ・鉄道高架化による5haの高架下用地
 - ・（都）大手町片浜線、高架側道1号～10号
- 整備による効果
 - ・高架下用地の利用 ・ 駅周辺の回遊性の自由度の向上
 - ・南北の市街地の一体化 ・ 交通環境の改善
 - ・にぎわいの創出



導入機能を検討する際の視点

1 回遊性を確保する

駅の南北の行き来を円滑にし、人・自転車・車の流れを確保する



2 交通結節機能を補完する

駐輪場やバス・タクシーの待機所としての利用など、駅が持つ公共交通機関の結節点としての機能を補完する



3 市街地との連続性を持たせる

中心市街地と一体感のある街並みの形成をめざしたり、駅の南北市街地のにぎわいをリンクさせる



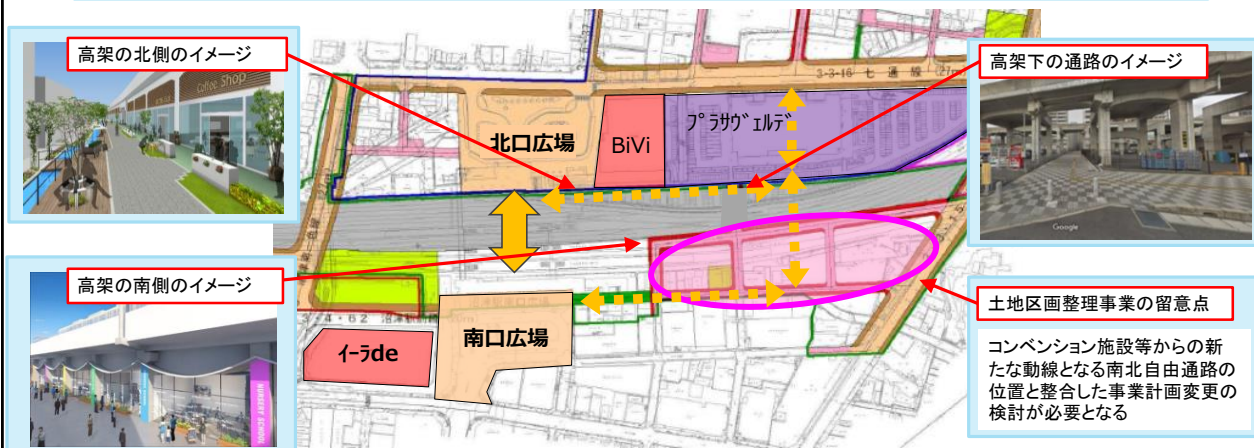
4 生活利便性を向上させる

子育て施設や駅中クリニックなどの福祉施設を整備し、駅利用者などの生活の質を向上させる



駅東側エリアの回遊性の向上

- 改札・駅ナカ施設とコンベンション施設間の東西方向のアクセスと、その他南北方向のアクセスを容易にするなど駅東側エリアでの回遊性を高める
- 新規の南北自由通路整備にあわせて、当該自由通路と整合をとった土地区画整理の再編を行い、駅南方面へと連続していくネットワーク形成を目指す



望ましい高架下利用

1 回遊性の向上に資する動線

高架下を南北市街地の接続路とすることで、歩行者や自転車の回遊性を向上させる。

2 交通結節機能を補完する機能を有する施設

駐輪場や、ショットガン方式のバス・タクシーの待機所として利用することで、交通結節機能を補完する。これらを高架下に配置することで駅前広場等の有効利用が図れる。

3 市街地との連続性により賑わいを創出する施設

今まで分断されていた南北市街地の一体化を促進し、にぎわいのある中心市街地の発展をめざす。

4 生活利便性を向上させる施設

改札口から少し離れた高架下などでは、子育て施設や駅中クリニックなどの福祉施設を整備し、駅利用者や近隣住民などの生活の質を向上をめざす。

○今後の整備にあたっての留意点

中心市街地との連続性の観点から、駅近くに望ましい施設、駅から離れていても良い施設等の検討を進め、関係者と協議を進めていく必要がある。



1. 新たな都市機能の導入について

1－2. スポンジ化への対応



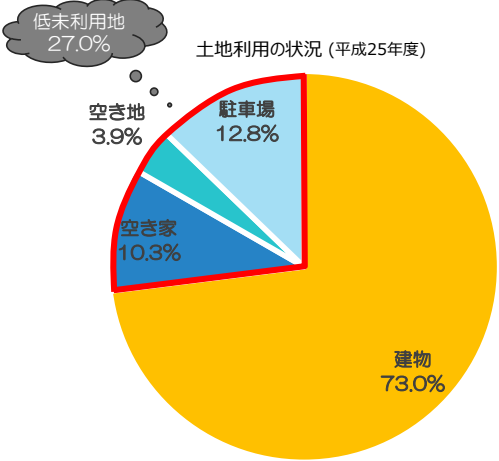
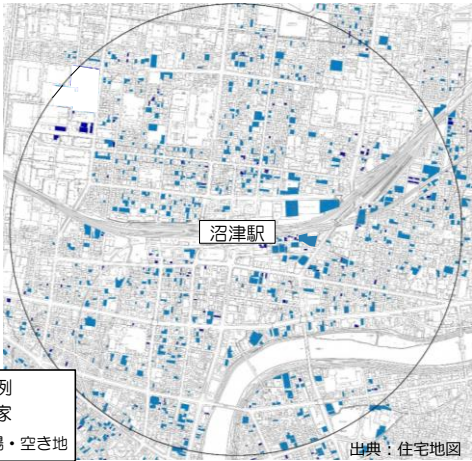
(1) 背 景



背景(都市のスポンジ化)

- 空き家、駐車場、空き地などの低未利用地が散在する、都市のスポンジ化が見られる
- 低未利用地のうち、駐車場の占める割合が最も多い

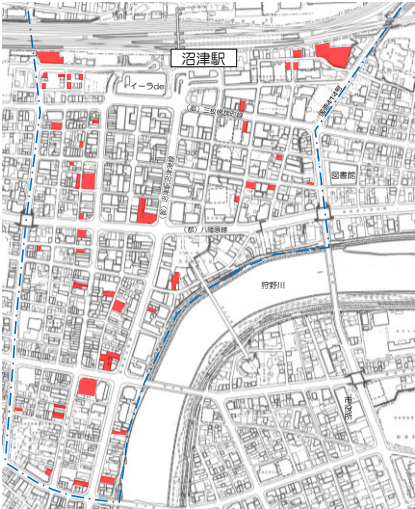
中心市街地の空き家等の状況



背景(都市のスポンジ化の進行)

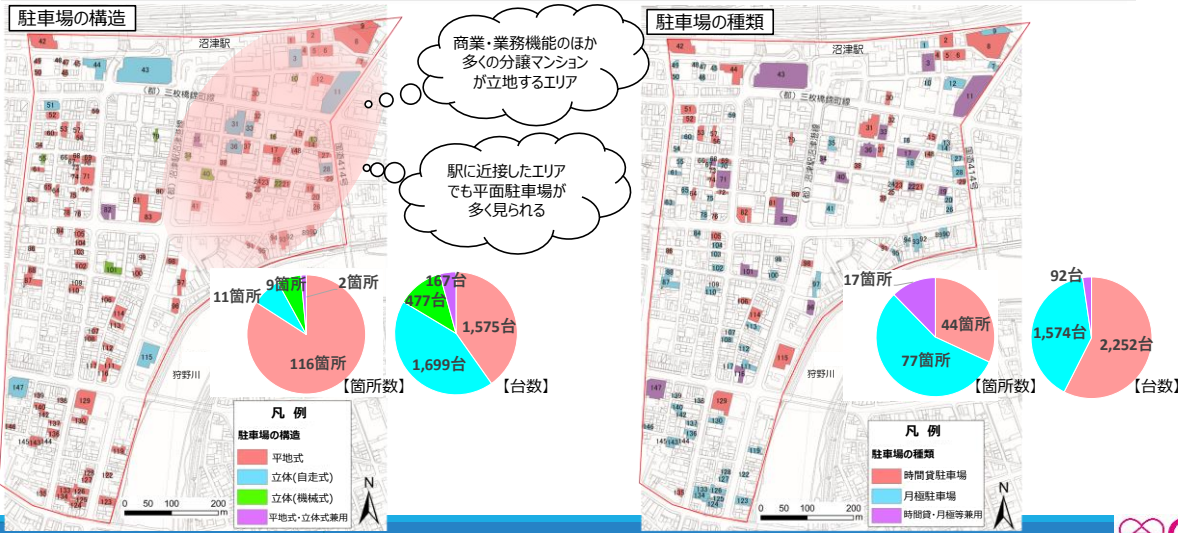
- 建物から平面駐車場への転換が増加しており、都市のスポンジ化が進行

平面駐車場立地の経年変化 (H15年 ⇒ H30年)



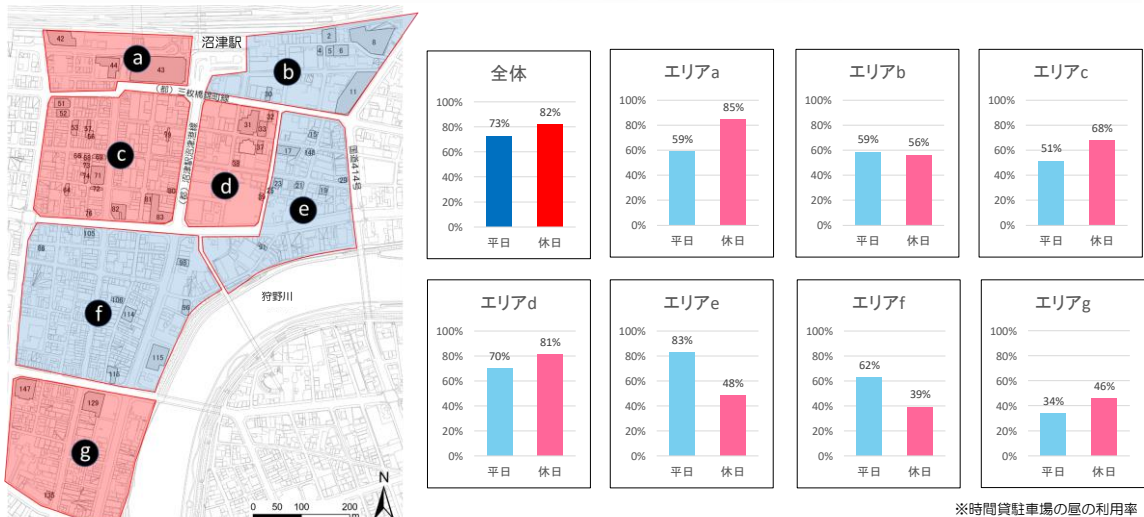
背景(駅周辺における駐車場の立地)

- 沼津駅直近は立体・平面式ともに大規模なものが多く、駅から離れるにつれて小規模な月極駐車場が多く立地
- 駅周辺には分譲マンションが立ち並び一方で、平面駐車場が散在することにより無機質な景観



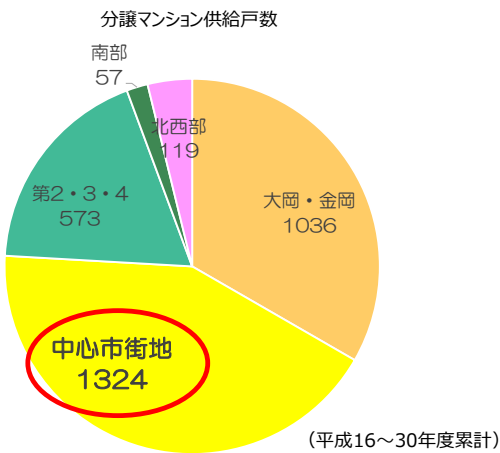
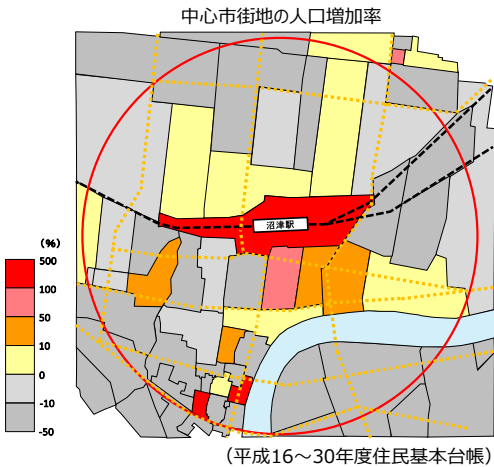
背景(駐車場の利用状況)

- 個別では満車となっている駐車場も確認されたが、エリアによってはある程度の空きが見られる



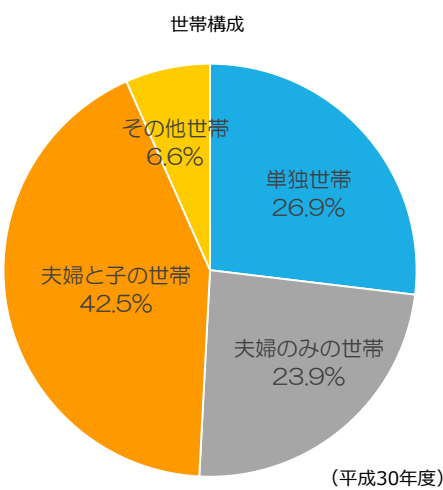
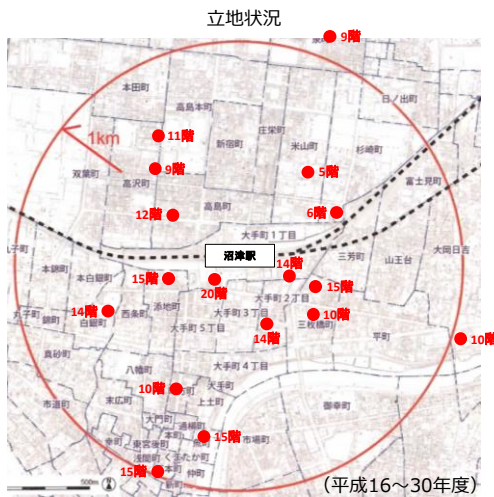
背景(マンションの供給状況)

- 沼津駅南地区を中心に人口が減少している地区が多いが、中心市街地に分譲マンションが供給されることにより人口が増加するエリアが見られる
- 分譲マンションの供給戸数は、市の中で中心市街地が最も多く供給されている



背景(マンションの供給状況)

- 15年間で17棟の分譲マンションが中心市街地に立地している
- 世帯構成は、約4割が夫婦と子（ファミリー）世帯となっている



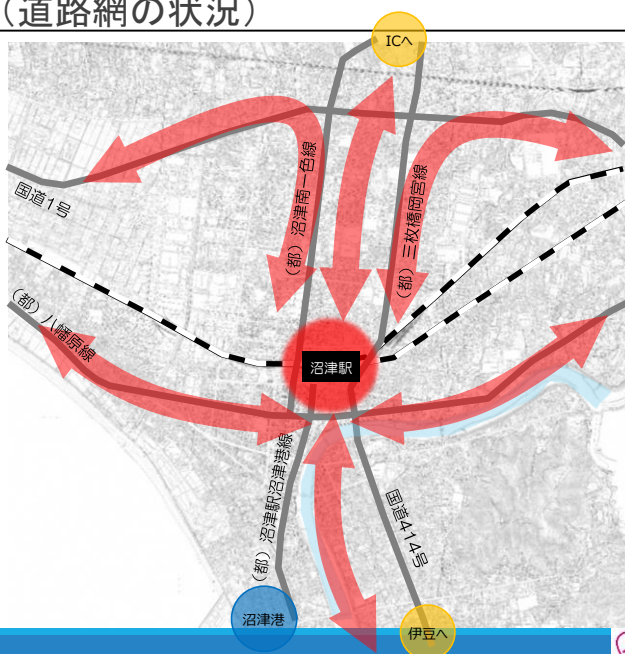
背景(公共交通の状況)

- 沼津駅南口を発着点として、路線バスの交通網が形成されており、市内各地からのアクセスが可能となっている
- 鉄道については、リニア中央新幹線が全線開通すると東海道新幹線のダイヤは“ひかり・こだま”中心になることが見込まれ、首都圏へのアクセス性の更なる向上が期待される



背景(道路網の状況)

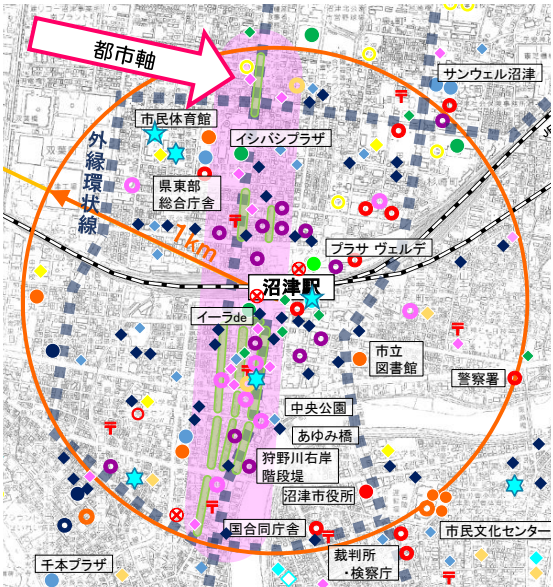
- 沼津駅周辺総合整備事業などの基盤整備の推進により、中心市街地周辺の通過交通とアクセス交通をより効率的に処理



背景(都市機能の集積状況)

- 中心市街地には、都市機能が集約しており、利便性が高い
- 金融や医療施設が多く立地する一方、保育園や子育て支援施設などは少ない

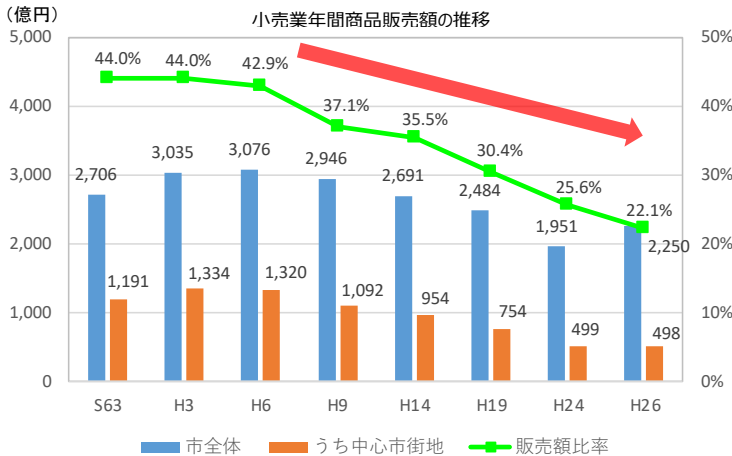
凡 例			
	広域をカバーする機能	市域をカバーする機能	地域ごとに配置される機能
公共・公益施設	● 国・県の施設等	● 市の施設等	◆ 市の施設等
			○ 地区センター
教育・文化施設	● 高校・専門学校等 ● 専門学校等 ● 教育・文化施設等	● 教育・文化・体育施設等	〒 郵便局(除本局)
			ⓧ 交番
			◇ 小・中学校
商業・業務施設	● 商店街 ● 金融機関(郵便支店・地銀本店等) ● 宿泊施設	● 大規模商業施設(売場面積3000㎡超) ● 大規模商業施設(売場面積3000㎡未満)	◇ 幼稚園
			◆ 金融機関(地銀・信金支店等)
			◆ 映画館
医療・福祉施設	● 総合病院 ● 診療所	● 子育て支援施設 ● 子育て支援センター ● 保健・福祉施設	◆ 診療所
			◇ 保育園
			◇ 子育て支援センター



出典：沼津市中心市街地まちづくり計画

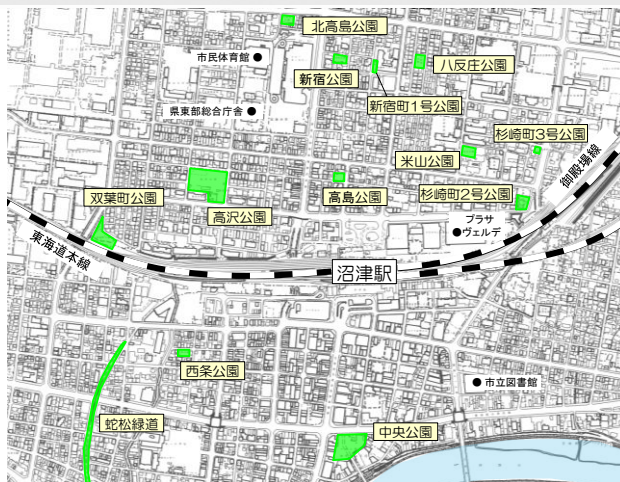
背景(商業・業務機能の低下)

- 年間販売額は平成6年をピークに減少傾向であり、市全体に占める中心市街地の割合も年々減少
- モータリゼーションの進展やインターネットの市場拡大等により、消費者の消費行動の変化が進み、大型店の撤退や空き店舗の増加など商業機能が低下



背景(公園・緑の配置状況)

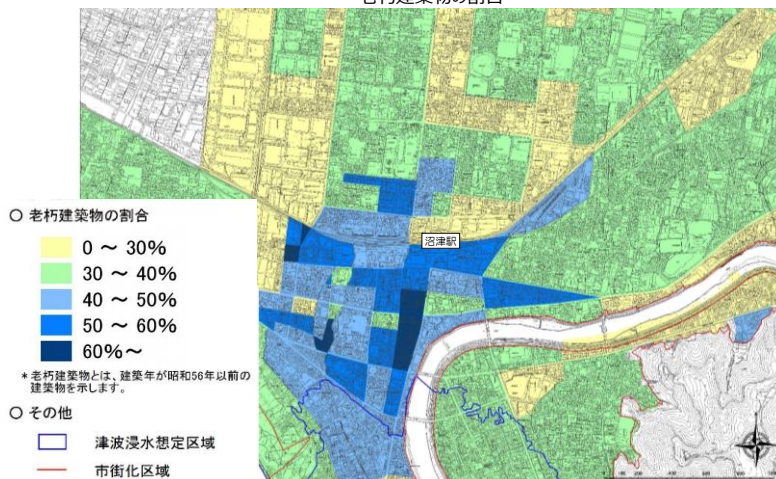
- 沼津駅北側は、土地区画整理事業等により小規模な公園が多く配置
- 一方、沼津駅南側は、公園が少なく、都市の潤いや魅力的な居住環境が不足
- 市民意識調査では、緑が少ない場所として市民の約半数が沼津駅前を指摘



背景(建物の老朽化の状況)

- 沼津駅南側では、戦災復興の土地区画整理事業により昭和20～30年代に建築された店舗が残るなど、建物の老朽化が進行しており、建物更新の時期を迎えている（※老朽建築物：旧耐震基準で建築された昭和56年以前の建築物）

老朽建築物の割合



出典：第2次沼津市都市計画マスタープラン



(2)「スポンジ化への対応」の方向性



スポンジ化への対応に向けて

■ 拠点性の低下

- ・商業、業務機能の低下
- ・建物更新が進まず、空き店舗や駐車場などの低未利用地が散在し、市街地の低密度化が進行（都市のスポンジ化）

■ 高い利便性

- ・駅に隣接し、市内各地のみならず首都圏からのアクセス性が高い
- ・多様な都市機能が集積し、マンション需要も高い



- ✓ **商業・業務機能の誘導による活性化を図りたいが、
低密度化した市街地をこれらの機能のみで埋めることは非現実的**
- ✓ **駅に近いという“まちなか”のポテンシャルを発揮させるため、
まちなか居住を促進すべきではないか**



スポンジ化への対応に向けて

■ 生活を支える機能の不足

- ・保育園や子育て支援施設などの施設が少ない
- ・職住近接など、多様な働き方のニーズに対応した施設が少ない

■ 潤いや安らぎが不足した市街地環境

- ・沼津駅南側は公園やみどりが少ない
- ・歩行空間におけるベンチやオープンスペースがないなど、憩い安らぐ環境の不足



✓ 駅に近いという便利な場所なのに、不足している機能がある

✓ 生活を支える機能や市街地環境を充実させるため、

低未利用地を活用できないか



「スポンジ化への対応」の方向性

- 低未利用地を活用し、生活を支える機能や市街地環境の充実を図ることにより、さらに利便性が高まるまちなかへの居住を促進させたい



まちなか居住を促進するために・・・

- ① 生活を支える都市機能の導入
- ② 住む人、訪れる人が歩いて楽しい市街地環境の向上
- ③ 中心市街地にふさわしい都市型住宅の立地促進



① 生活を支える都市機能の導入

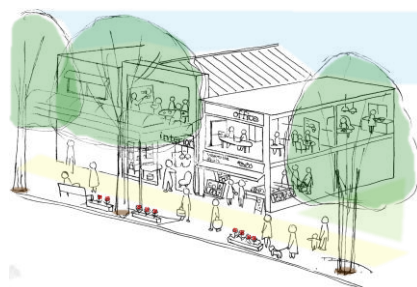
マンションのみを立地させるのではなく、居住機能とあわせて生活を支える機能を充実

- 生活を支える医療、福祉、教育、子育て支援、買い物等の生活利便機能を導入
- 多様な働き方を促進するシェアオフィスやサテライトオフィス等の業務機能を導入

✓ 暮らしの質の向上に資する多様な都市機能を導入

【取組イメージ】

- 空き店舗等は、リノベーションにより都市機能を導入
- 鉄道高架後の高架下を活用し、都市機能を導入
- 立地適正化計画を活用し、都市機能を誘導



② 住む人、訪れる人が歩いて楽しい市街地環境の向上

まちの魅力を更に高める市街地環境の向上

- みどりや広場をバランス良く配置し、潤いと憩いを実感できる空間を創出
- 沿道の建物と公共空間が一体的にゆとりある居心地の良い空間を創出

✓ 道路や公園など既存の公共空間とその沿道のまちなみに
潤いや憩い、にぎわいを感じさせる市街地環境の形成

【取組イメージ】

- 立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）など新たな制度を活用し、低未利用地を利用転換
- 公共空間の再編にあわせて、みどりの導入やオープンスペースの創出



③ 中心市街地にふさわしい都市型住宅の立地促進

中心市街地にふさわしい暮らしとにぎわいが調和した居住機能を立地

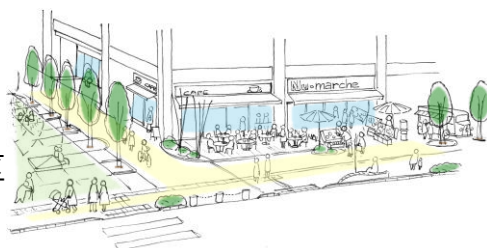
- 歩道など公共空間と一体になった質の高いまちなみを形成
- マンションの低層部には、生活を支える機能やにぎわいを創出する機能などを導入
- 低未利用地の合理的な高度利用や集約利用により共同建替えを誘導



**✓ 老朽化した建物の更新にあたり土地の集約化や
利用転換を促し、質の高い都市型住宅を立地**

【取組イメージ】

- 居住機能の立地誘導施策（立地適正化計画・優良建築物等整備事業など）の展開
- 街路指向のまちなみ形成に向けたルールづくり（地区計画・景観法の活用など）



その他（駐車場のあり方について）

- 駐車場は、自動車で中心市街地にアクセスする際に欠かせない施設
- 一方で、駐車場の無秩序な立地により、まちなみの連続性の分断や景観の阻害が見られ、まちの魅力が低下



- ✓ 今後立地する駐車場の配置、質をコントロールできないか
- ✓ 暫定的に土地利用されている駐車場の利用転換ができないか



駐車場の「配置適正化」・「利用転換」・「高質化」を図れないか



駐車場の配置適正化に向けて

市街地環境を向上させるため、駐車場の配置を適正化

- 駐車場の立地を地区レベルでコントロール
- 多様な駐車場需要に対応した供給量の適正化

【取組イメージ】

➤ 駐車場配置適正化区域の活用

※制度適用の例

まずは、立地適正化計画に駐車場の立地を抑制したい区域（駐車場配置適正化区域）を設定

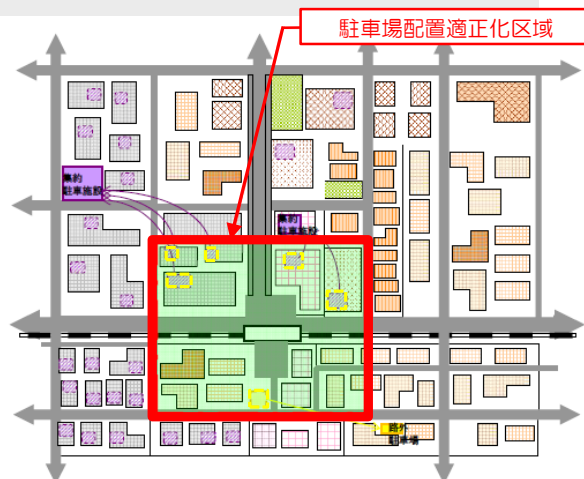
このことにより、

＜路外駐車場の立地については…＞

- ・区域内に設置する場合、市に届出を義務付け
- ・市は設置者に対して、必要に応じ勧告

＜附置義務駐車場については…＞

- ・集約駐車施設の位置を設定
- ・附置義務駐車場を集約駐車施設に集約化（隔地化）
- ・既存駐車場を集約先として活用することも可能



駐車場の利用転換に向けて

まちの魅力を向上させるため、駐車場を利用転換（集約再編）

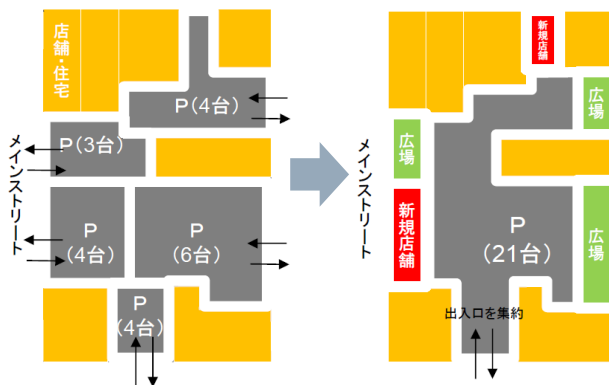
- 細分化された駐車場を共同化し、余剰地を創出
- 余剰地を活用して、広場などを配置し、まちのにぎわいを創出

【取組イメージ】

➤ 立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）の活用

※制度適用の例

- ・共同で整備・管理する空間・施設について、地権者合意により協定を締結
- ・駐車場の共同化や出入口の集約化をすることで、余剰地を創出
- ・余剰地を広場や店舗用地として活用し、まちのにぎわいづくりや良好なまちなみを形成



駐車場の利用転換に向けて

まちの魅力を向上させるため、駐車場を利用転換（個別転換）

- 既存の駐車場を広場やカフェなどに転換し、都市再生の効果を最大化
- 低未利用な土地を活用し、地域が管理する公園に転換することで憩いの空間を創出

【取組イメージ】

➤ 低未利用土地利用促進協定の活用

※制度適用の例

- ・土地所有者と市または都市再生推進法人等が協定を締結し、緑地、広場、カフェなどの整備及び管理を実施



〈低未利用土地利用促進協定〉



〈空き地活用公園制度〉

➤ 空き地活用公園制度の活用（沼津市制度）

※制度適用の例

- ・土地所有者、市、自治会が使用貸借や維持管理について3者で契約を締結し、固定資産税の免除、市による整備、自治会による管理を実施



駐車場の高質化に向けて

まちなみ形成に資するよう駐車場を高質化

- 緑化やまちなみに配慮した路面仕上げ・ファニチャーなどにより良好な景観を形成

【取組イメージ】

➤ 建築を伴わない土地の設えやデザインについてのルール化、担保手法について検討が必要（課題）



※東京都千代田区



※滋賀県彦根市



「スポンジ化への対応」の方向性 まとめ

- ✓ 駅に近い利便性の高さから、現時点においても居住ニーズがあるなど立地の優位性が高いため、このポテンシャルを発揮させる取り組みを展開すべき
- ✓ 低未利用地を活用し、生活を支える都市機能や市街地環境の充実を図り **まちなか居住**を促進したい

■ まちなか居住の促進に向けて

- ① 生活を支える都市機能の導入
- ② 住む人、訪れる人が歩いて楽しい市街地環境の向上
- ③ 中心市街地にふさわしい都市型住宅の立地促進

■ 駐車場のあり方

- ☐ 配置適正化
- ☐ 利用転換
- ☐ 高質化



2. 周辺地域との連携

2-1. 地域資源



地域資源との連携

■ 豊かな地域資源

- ・沼津港をはじめ、狩野川、千本浜、香貫山などの地域資源が中心市街地に近接
- ・特に沼津港は魚市場や商業施設の集積により、年間約166万人が訪れる

■ 回遊性を向上させる取組

- ・これまでも地域資源をつなぐネットワーク形成に向けた取組を実施
- ・一部の区間においてミッシングリンクが存在



- ✓ 地域資源の魅力を中心市街地のにぎわい創出につなげることが重要
- ✓ 相乗的に魅力を高めるため、ネットワークの強化を図るべきではないか



**公共交通や歩行者・自転車ネットワークの充実による
地域資源との連携を強化**



「地域資源との連携」の方向性

中心市街地と地域資源を結ぶ**ネットワークの充実**による連携の強化

- 中心市街地と地域資源を結ぶネットワークの形成
- 地域資源を活かした憩いと潤いのある空間の形成
- 多様な交通手段の導入

【取組イメージ】

- 公共交通の充実
 - ・地域公共交通網形成計画の策定
 - ・EVバスなど新たな交通手段の導入
- 歩行者・自転車ネットワークの充実
 - ・ミッシングリンクを解消
 - ・自転車ネットワークの形成
 - ・景観やエリア特性を考慮した高質な空間を創出
 - ・シェアサイクルなどの新たな交通手段の導入



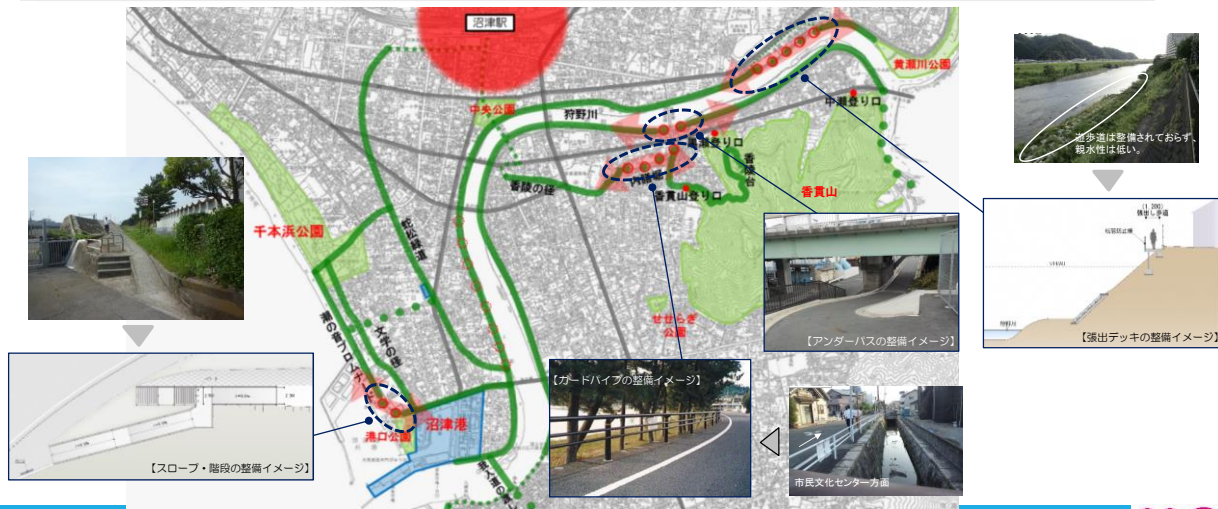
「公共交通の充実」取組イメージ

- 沼津駅周辺総合整備事業などにより都市の骨格となる交通基盤を中長期的に整備
- 交通基盤の整備にあわせて公共交通体系を検討
- EVバスなど新たな交通モードの導入



「歩行者・自転車ネットワークの充実」取組イメージ

- 緑道や河川沿いの散策路など、地域資源を結ぶネットワークが存在
- 残されたミッシングリンクの解消に向けた整備を効率的に実施



2. 周辺地域との連携

2-2. 周辺住宅地



周辺住宅地との連携

■ 高い利便性

- ・中心市街地周辺の住宅地である大岡地区や片浜地区は駅に近接したエリア
- ・駅に近いという利便性を享受できるポテンシャルを有するエリア

■ 交通基盤の整備

- ・（都）大手町片浜線や高架側道の整備により、中心市街地へのアクセス性が向上
- ・高架側道は、広幅員の道路ではなく、周辺住民の生活道路



- ✓ **周辺住宅地のポテンシャルを高めるアクセス道路は、自動車だけではなく
歩行者や自転車にも配慮された空間形成が必要ではないか**



**歩行者や自転車に配慮された快適な道路空間の形成により
周辺住宅地の利便性を向上**



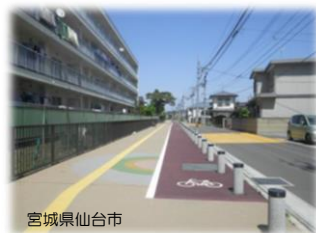
「周辺住宅地との連携」の方向性

中心市街地と新たに結ばれる住宅地をつなぐ**快適な道路空間の形成**により利便性を向上

- 中心市街地と新たに結ばれる住宅地をスムーズにつなぐネットワークの形成
- 歩行者や自転車に配慮された道路空間の創出

【取組イメージ】

- 歩行者空間の創出
 - ・歩道拡幅や緑などの環境整備を行い、快適な歩行者空間を創出
- 自転車空間の創出
 - ・自転車走行空間を導入し、歩行者、自転車、自動車の動線を分離
 - ・自転車ネットワークを踏まえて高架下などに駐輪場を配置

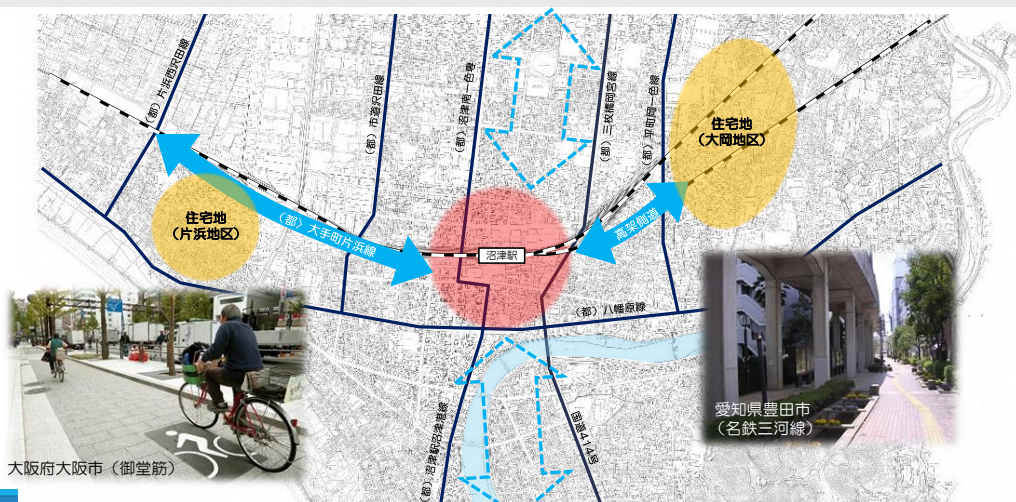


宮城県仙台市



「周辺住宅地との連携」取組イメージ

- 鉄道施設跡地（車両基地＜大岡地区＞・貨物駅＜片浜地区＞）に新たな都市機能が導入されるとともに、高架沿いに新たな都市計画道路を整備
- 整備にあたっては、歩行者や自転車に配慮された道路空間を創出



大阪府大阪市（御堂筋）



【Ⅲ】

中心市街地 まちづくり戦略 (取組方針) について



中心市街地まちづくり戦略の取組方針(案)

公共空間再編

- 駅前広場や周辺道路の再編
- 公共交通機能の再配置 等

- ✓ 公共空間の再編
- ✓ 交通体系の再編

新たな都市機能導入

- 鉄道跡地の利活用
- スポンジ化への対応

- ✓ 鉄道跡地を活用し、拠点性の向上に資する都市機能の導入
- ✓ 低未利用地を活用した“まちなか居住”の促進

周辺地域との連携

- 沼津港、狩野川、香貫山等との連携
- 大岡・片浜地区等の住宅地との連携

- ✓ 中心市街地と地域資源のネットワークの強化
- ✓ 快適な道路空間の形成による周辺住宅地の利便性向上

中心市街地まちづくり戦略の取組方針 (案)

- | | | |
|-----------|-------------|------------|
| ■ 公共空間の再編 | ■ 拠点機能の立地促進 | ■ 周辺地域との連携 |
| ■ 交通体系の再編 | ■ まちなか居住の促進 | |



中心市街地まちづくり戦略の取組方針(案)

戦略Ⅰ：公共空間の再編

- 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転換

戦略Ⅱ：交通体系の再編

- ヒト中心の空間を創出するため、歩行者・自転車・公共交通・自動車等の交通体系を再編

戦略Ⅲ：拠点機能の立地促進

- 鉄道跡地を活用し、広域的な拠点都市にふさわしい都市機能の導入

戦略Ⅳ：まちなか居住の促進

- 低未利用地を活用し、生活を支える機能導入や中心市街地にふさわしい市街地環境の形成

戦略Ⅴ：周辺地域との連携

- 中心市街地と地域資源や周辺住宅地との連携を強化

【Ⅳ】

今後の
スケジュール

今後の予定

日 程	中心市街地まちづくり戦略会議・WG	シンポジウム・社会実験
2019年3月	第2回 ■公共空間再編の方向性	
	WG	
2019年7月	第3回 ■都市機能導入の方向性 (※WGの意見を反映)	
	WG	
2019年11月	第4回 ■中心市街地まちづくり戦略(案) 1. はじめに 2. 現状と課題 3. まちづくりを取り巻く社会環境と沼津市の取組み 4. 中心市街地の目指すべき将来像 5. 中心市街地まちづくり戦略と実現方策 6. 将来像の実現に向けて (※戦略会議、WGの意見を反映)	シンポジウム 社会実験
	パブコメ	
2020年1月	第5回 ■まちづくり戦略 (※戦略会議、パブコメの意見を反映)	
2020年3月	■まちづくり戦略 策定・公表	

