

第5章



“ 実現に向けて

第1章
中心市街地
まちづくり
戦略とは

第2章
現状と課題

第3章
まちづくりの
潮流と
沼津市の取組

第4章
中心市街地
まちづくりの
4つの戦略

第5章
実現に向けて





(1) 段階的プロセス

① 段階的取組の必要性

本戦略に位置付けた施策は、既に一部着手しているもの、今後早期の実行が可能なもの、中長期的に実現を図るものなど、時間軸を異にする様々な事項が含まれています。そのため、特に以下のような点に留意し、各戦略の内容に応じた実現容易性や事業に要する期間を踏まえつつ、段階的な施策展開を図ることとします。

- 鉄道高架事業を中核とする沼津駅周辺総合整備事業は、今後、工事が本格化し完成するまで、長い期間を要します。また、その事業効果は、事業の進捗に応じて徐々に現れることとなります。そのため、これと併せて取り組むべき本戦略についても、これらの事業プロセスに応じた段階的な取組が必要となります。
- 沼津駅の周辺は、多くの市民が利用し、多くの都市活動が展開される場であることから、その空間再構築や交通体系再編等に当たっては、様々な影響や波及効果が生ずる可能性も考えられます。そのため、社会実験などの試行的な取組を行うことにより、影響を見極めつつ、市民や関係機関との意識の共有を図り、その意見をフィードバックしながら段階的に実現性を高めていくことが必要となります。
- スポンジ化への対応など、民有地において不規則に生じる土地利用を対象とした施策は、必ずしも計画制度や規制・誘導制度に基づく施策に馴染まない事項も含まれます。そのような場合には、まず賛同する地権者やフィールドを見つけ、試行的取組による実践を重ねた上で、段階的に適用性や汎用性を高めるアプローチが有効と考えられます。

② 段階的取組のイメージ

各戦略について、以下のようなイメージで、段階的取組を進めます。なお、「短期」は本戦略策定後速やかな時期を、「中期」は5～15年程度を、「長期」は15～20年程度を想定しています。

【Ⅰ 戦略Ⅰ：ヒト中心の公共空間の創出】

- ・ 沼津駅周辺総合整備事業は、中長期にわたって徐々に効果が発現することとなります。そのため、第4章（戦略Ⅰ）に試案として示したように、各段階において、以下のような取組を実施します。

短期：沼津駅周辺総合整備事業の本格工事前の現段階から実施する取組

- 南口駅前広場におけるバス乗場の方面別再編
- 車線数の減少及び歩行者空間の拡大に向けた社会実験 等

中期：仮設南北自由通路の整備やあまねガード南交差点の整形化など、沼津駅周辺総合整備事業の整備効果が一部発現することを踏まえた取組

- バス乗降場の南北駅前広場への分散配置
- 南口駅前広場の歩行者空間の暫定拡大
- 社会実験を踏まえた車線数減少と駅前交差点の地上横断の実現 等

長期：沼津駅周辺総合整備事業の完了と併せて実現すべき取組

- 駅前広場をヒト中心の空間に再構築
- 駅前街路の空間再編（トランジットモール化等）
- 駅周辺の地区交通体系の再編 等

- ・ 上記のとおり、戦略Ⅰは完了までに長期間を要しますが、その一方で、ヒト中心の空間再編に関する将来の姿については、早期の段階で方向性を確定し、予めこれを都市計画や土地区画整理事業の事業計画に反映させた上で、これらの長期的事業に着手する必要があります。そのため、上記に掲げた先行的、試行的な短期的施策の展開と並行して、長期の姿に関する検討を行い、その結果を踏まえて、事業の本格化に先立つ都市計画変更や事業計画策定を行っておく必要があることに留意が必要です。

【Ⅱ 戦略Ⅱ：拠点機能の立地促進】

- ・ 貨物駅跡地は、中期の段階で施設移転が行われることから、鉄道跡地の中でも最も早く誕生することとなります。このため、これに先立つ短期の段階から、貨物駅移転を見据えた将来の跡地活用方策の検討を進めます。
- ・ 車両基地跡地及び高架下空間が生まれるのは、鉄道高架事業が進捗し、土地区画整理事業による跡地整備が進んだ長期の段階となりますが、一方で、土地区画整理事業は、事業計画策定、仮換地指定、工事実施など、短期から長期に渡って段階的・計画的に事業が進められます。そのため、車両基地跡地の活用に係る検討についても、土地区画整理事業の進捗に応じて、段階的に計画熟度を高めていく必要があります。

**【戦略Ⅲ：まちなか居住の促進と市街地環境の向上】**

- 都市型住宅の立地促進や市街地環境の向上に関するルール化や支援制度構築などの取組については、関係住民の意見や建物更新の動向を踏まえながら、早期に検討に着手します。
- スポンジ化に対応した低未利用地に係る施策のうち、コモンズ協定などの枠組を活用した取組は、まず賛同する地権者やフィールドを見つけ、試行的取組による実践を行った上で、適用性の拡大を検討していきます。
- リノベーションまちづくりについては、既に取組に着手し、一定の効果が現れています。引き続きこれを推進し、遊休ストックを活かしたにぎわい再生を、面的広がりへと繋げていきます。

【戦略Ⅳ：周辺地域資源との連携】

- 中心市街地と周辺の地域資源をつなぐネットワーク上のミッシングリンクの解消と高質化を図るにあたっては、他事業の動向や関係者との連携・調整のもとに検討を進め、短期から順次取り組んでいきます。
- 沼津駅と周辺住宅地をつなぐ道路空間については、沼津駅周辺総合整備事業の進捗にあわせ、(都)大手町片浜線及び高架側道のあり方やデザイン方針を検討し、中長期的に歩行者や自転車に配慮した快適な空間形成を図っていきます。



(2) 推進体制

① 検討のプラットフォーム

本戦略は、今後の施策の方向性を示すものであり、位置付けられた事項について、実現に向けた更なる詳細な検討を行っていきます。

本戦略の内容は、基盤整備、交通、景観デザイン、土地利用、跡地計画など、分野横断的な様々な事項を含んでいます。その実現に向けては、まちづくりや都市計画に関する各種制度や事業手法を組み合わせつつ、総合的なビジョンのもとに、分野横断的な連携を図っていく必要があります。完了までの期間も長期を要し、関係者や関係機関も多岐に渡ります。

このようなことから、本戦略を推進するにあたっては、まちづくりに関する高度な知見を得つつ、関係者や関係機関の参画のもと、専門性、総合性、継続性を確保した検討の場が必要となります。

そのため、引き続き、「中心市街地まちづくり戦略会議」を検討のプラットフォームとし、学識経験者など専門家のアドバイスを得つつ、幅広い関係者や関係機関が継続的に参画した体制のもとで検討を進めます。また、本戦略が多岐に渡る施策を含むことから、引き続き分野ごとのワーキンググループ(WG)を設置し、関係者の役割に応じた連携と調整を図りつつ、検討を進めます。

こうしたプロセスにおいては、本市のまちづくりのパートナーである UR 都市機構との協働を図ります。本戦略の具体の施策展開にあたり必要となる経験・知見の補完や体制の整備など、様々な面から UR 都市機構のサポートを得ることを検討していきます。



【中心市街地まちづくり戦略会議】

専門家の指導のもと、多様な関係者間で、まちづくりの動向や取組に関する情報共有を図り、戦略全体の進捗状況を把握しながら、方向性の確認を行う検討プラットフォームとします。

【ワーキンググループ (WG)】

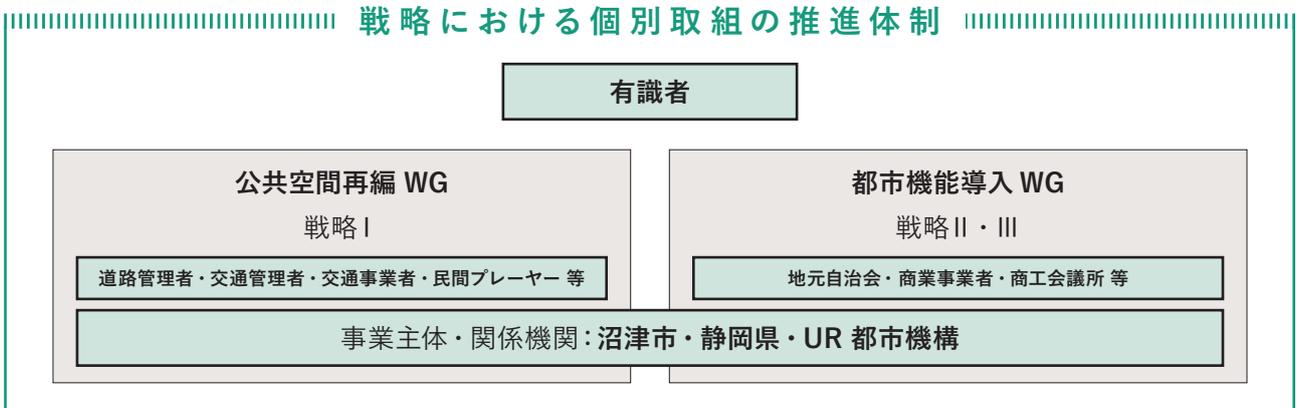
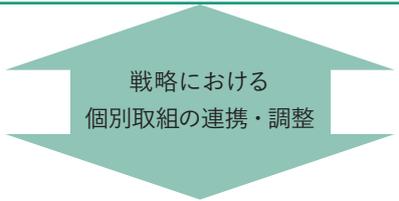
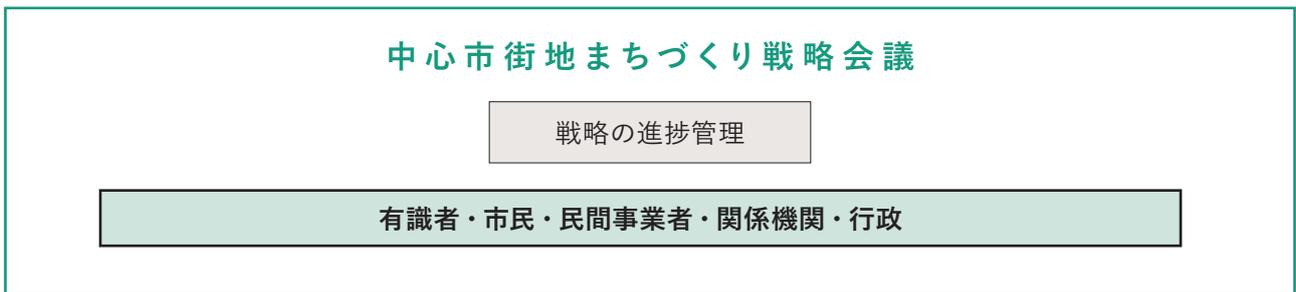
関係者間の調整を図りつつ、戦略ごとの検討を深めるプラットフォームとして設置します。当面、実現に向けた更なる検討が特に必要となる戦略Ⅰ、Ⅱ、Ⅲを対象に、以下のWGを設置します。なお、必要な場合には、これらWGによらず、よりふさわしい体制を別に構築するなど、検討内容や進捗に応じて、柔軟に対応していきます。

「公共空間再編」WG

：道路管理者、交通管理者、交通事業者のほか、商業事業者や公共空間の活用を担う民間プレーヤーなどが参加し、戦略Ⅰについて検討を進めます。

「都市機能導入」WG

：地元自治会や商業事業者のほか、商工会議所や事業主体となる行政組織などが参加し、沼津駅周辺総合整備事業の進捗に応じて戦略Ⅱを検討します。また戦略Ⅲについて、地権者や地域住民等とのコミュニケーションを図りつつ、検討を行います。



※リノベーションまちづくりや地域資源との連携など、既に取り組んでいる施策は引き続き実施した上で、必要に応じて本戦略の推進体制にフィードバックしていく



② 市民の参画

沼津駅の周辺は、多くの市民や来街者が集う本市の中心的な場所であることから、活力が溢れ、いきいきとした場所にしていくためには、市民や地権者、民間事業者等が当事者意識をもって、より主体的かつ持続的にまちづくりに参画していくことが重要となります。市民や地権者、民間事業者等のまちづくりへの参画を円滑にすることで、個々の活動では成し得ない相乗効果を生み出し、まち全体の魅力や価値の向上につなげていきます。

【市民】

まちづくりに対し多くの市民が関心を持ち、主体的に参画できるよう、シンポジウムや説明会を開催するなど、取組や検討状況の周知を図るとともに、市民意見の反映に努めます。また、地域の将来を担う子供たちを含めたイベントやワークショップなど、参加型、体験型の市民参画の方策を検討し、まちづくりへの市民意識の高揚や当事者意識の醸成を図ります。

【関係地権者・事業者等】

駅周辺でも、とりわけ、都市の顔である駅前広場については、交通体系の再編とともに隣接する建物や街区、駅舎や駅ビル等と一体となった質の高い空間を形成することが重要と考えます。このため、沼津駅周辺総合整備事業の進捗に合わせて、関係地権者や交通事業者等との連携・調整のもとに検討を進めていきます。

また、市街地環境の向上など、一定の地域を対象とする施策については、地域住民や関係地権者とのコミュニケーションを図りながら、実現に向けた検討を行っていきます。

【まちづくりの担い手】

駅周辺を都市の玄関口にふさわしい魅力的でいきいきした場所とするためには、自由な発想や行動力のある民間（市民、地権者、民間事業者等）が公共空間を主体的に活用し、プレーヤーとなることが重要と考えます。

このため、検討段階から将来まちづくりの担い手になり得る意欲のある民間の参画を促すなど、公共空間の再編に向けた検討の中でまちづくりの担い手が育成されるようなプロセスの構築を図ります。



③ 戦略の評価・更新

本戦略に基づく取組は長期に及び、また試行的取組を重ねながら実現を図る内容を含むことから、その実施にあたっては、施策の進捗状況や、社会実験の結果・評価を関係者間で共有し、必要に応じて柔軟に方向性を修正しながら進めていく必要があると考えられます。そのため、中心市街地まちづくり戦略会議やワーキンググループ等において、施策の進捗状況を把握し、評価を行いながら、必要に応じ本戦略を更新、修正していきます。

また、検討を進め、実現性が高まった施策については、都市計画マスタープランなどの上位計画や都市計画について、必要な変更を行うとともに、各種事業計画などに反映させながら、具体の実施段階に移行していきます。