

沼津市中心市街地まちづくり戦略(案)

令和元年12月23日
沼津市



まちづくりの考え方

- **都市全体：コンパクトな都市構造**
 - ・公共交通施策 + 土地利用施策
 - ・都市骨格となるインフラ整備
- **都市拠点：人間中心の都市空間**
 - ・駅周辺・都市拠点の都市再生
 - ・質の高い公共空間
- **地域資源の活用による魅力向上**
 - ・官民による既存ストックの活用
 - ・歴史・文化・デザインの重視

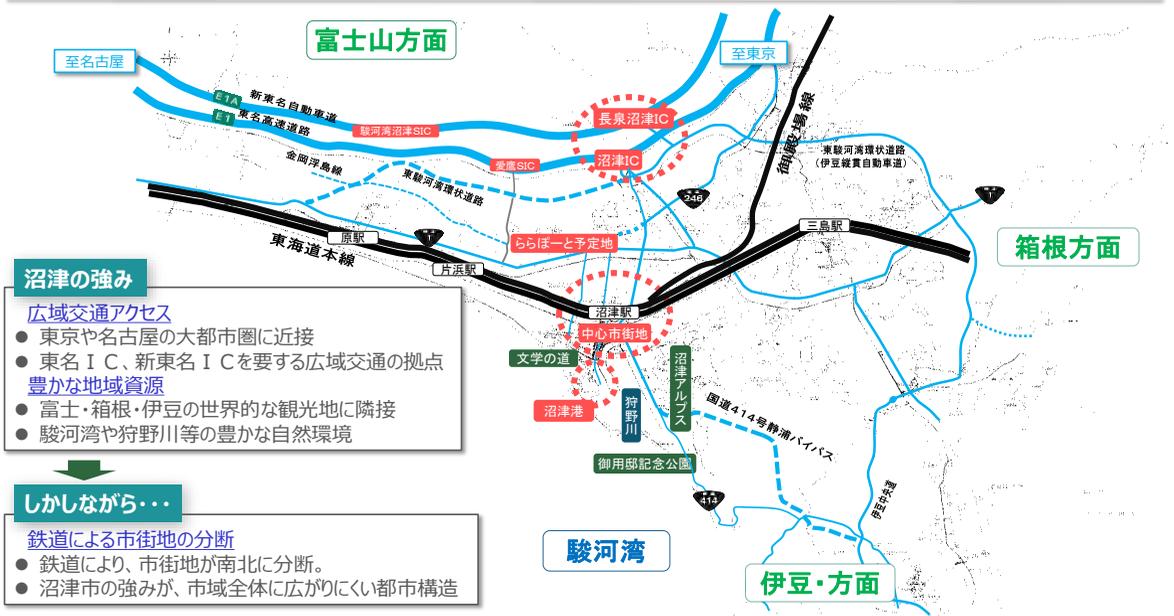


沼津のまちづくり

都市骨格の整備



沼津の都市構造



沼津の強み

広域交通アクセス

- 東京や名古屋の大都市圏に近接
- 東名 I C、新東名 I C を要する広域交通の拠点

豊かな地域資源

- 富士・箱根・伊豆の世界的な観光地に隣接
- 駿河湾や狩野川等の豊かな自然環境

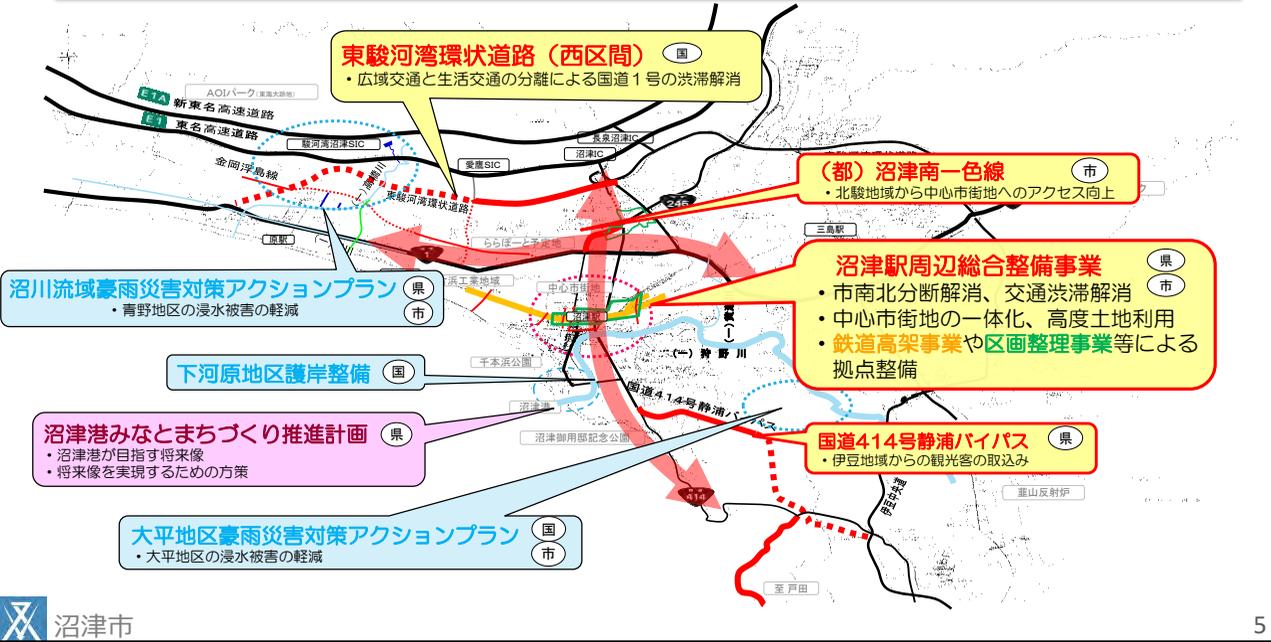
しかしながら・・・

鉄道による市街地の分断

- 鉄道により、市街地が南北に分断。
- 沼津市の強みが、市域全体に広がりにくい都市構造



主なインフラ事業 都市骨格の整備



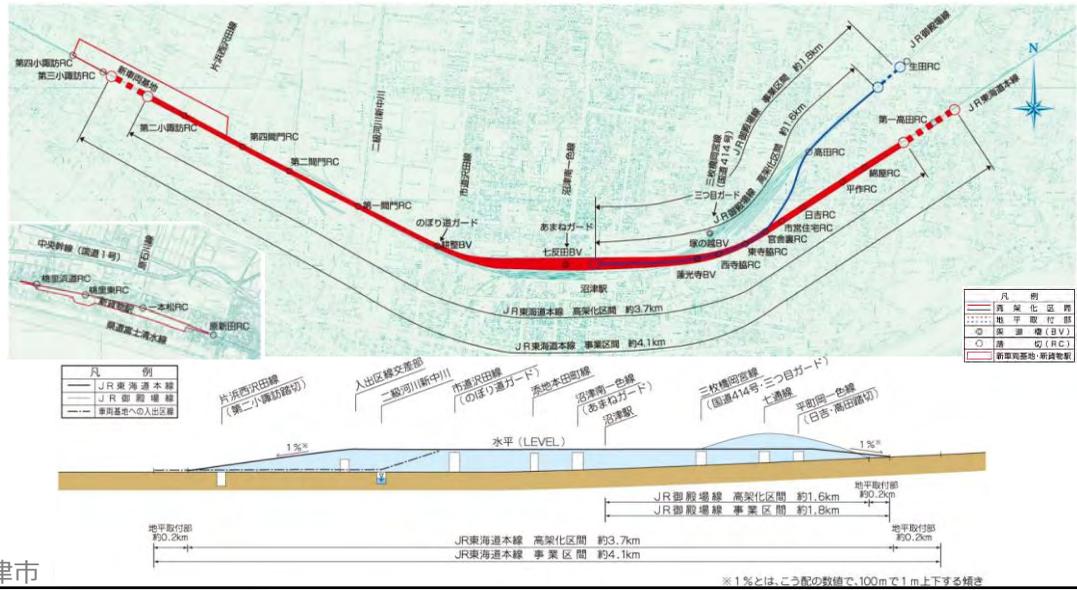
沼津駅周辺総合整備事業

- 鉄道高架事業** <事業主体：高架本体及び新車両基地整備（県）、新貨物ターミナル（県・市）、新車両基地用地取得（市）>
- 土地区画整理事業** <事業主体：市（東部拠点第一地区のみ都市再生機構）>
- 関連道路整備事業** <事業主体：市>
- 駅北拠点開発事業** <事業主体：県・市> キラッセぬまづ【H25年度完了】
ブラサ ヴェルデ【H26年度完了】
- 市街地再開発事業** <事業主体：市> イーラ de【H19年度完了】

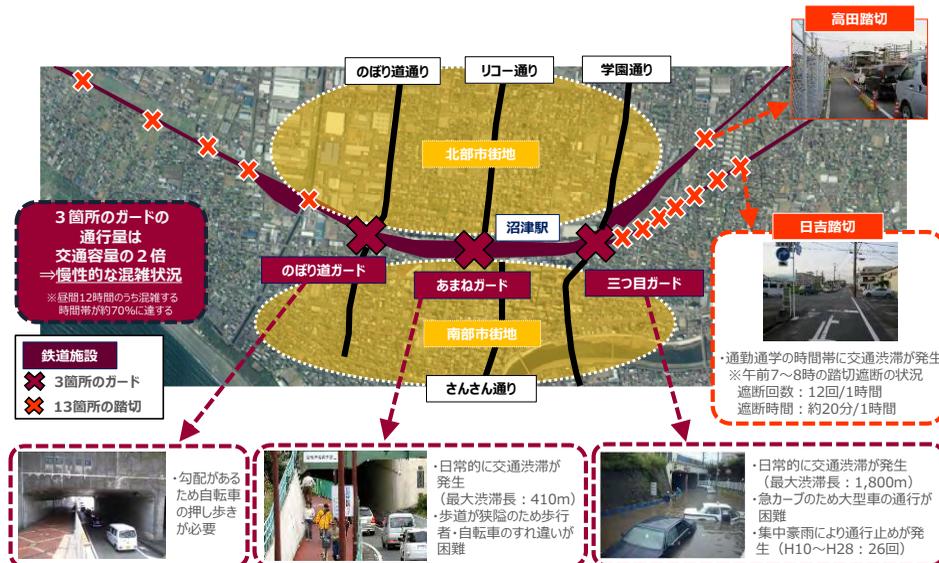


沼津駅周辺総合整備事業 - 鉄道高架事業 -

鉄道高架計画図



沼津駅周辺総合整備事業 - 駅周辺の状況 -



沼津駅周辺総合整備事業 - 南北交通の改善 -

- 現在の3か所ガードは、全て4車線の幹線街路に。
- 現在の13か所の踏切は、全て除去され安全な街路に。
- 新たに10本の道路・通路を整備。まちの回遊性が大幅に向上。



沼津市

沼津駅周辺総合整備事業 - 鉄道跡地 -

- 鉄道施設のスリム化に伴い、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

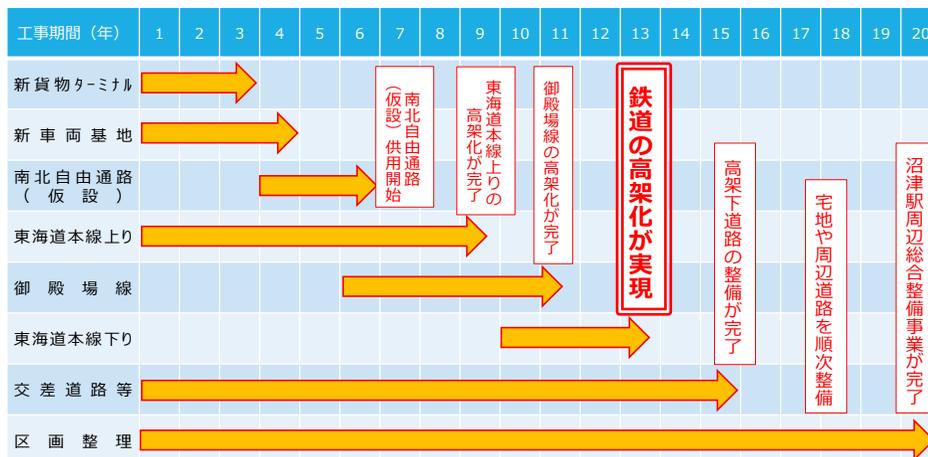


■ 鉄道高架後の鉄道施設
■ 鉄道施設跡地

沼津市

沼津駅周辺総合整備事業 - 工事手順 -

- 用地買収後の鉄道高架事業の工事期間は、概ね13年程度
- 高架工事完了までの間も、仮設の南北自由通路の供用など、事業効果が順次発現
- 土地区画整理等を含めた全体の工事期間は、概ね20年



沼津のまちづくり

試行的取組・リノベーション



沼津駅ー沼津港連携プロジェクト

H30:EVバス試験運行

◀ 運行期間
平成30年10月6日 - 11月4日

◀ 運行時間
平日 沼津駅9:20発～17:10着 7往復
土日祝 沼津駅9:00発～20:30着 9往復

試験運行
乗車定員9人
(運転手除く)



沼津市 eCOM8/eCOM10ともに最高速度19km/h

施策：EVバス試験運行の結果を受け、本格運行実施

R1:EVバス本格運行開始 (令和2年3月～)

- ◀ 沼津駅～沼津港 (さんさん通り直通)
- ◀ 運行事業者 伊豆箱根バス株式会社
- ◀ 運賃は180～200円、8往復/日の運行

乗車定員20人
(運転手除く)

R1:EVバス自動運転実証実験 (令和2年1月)

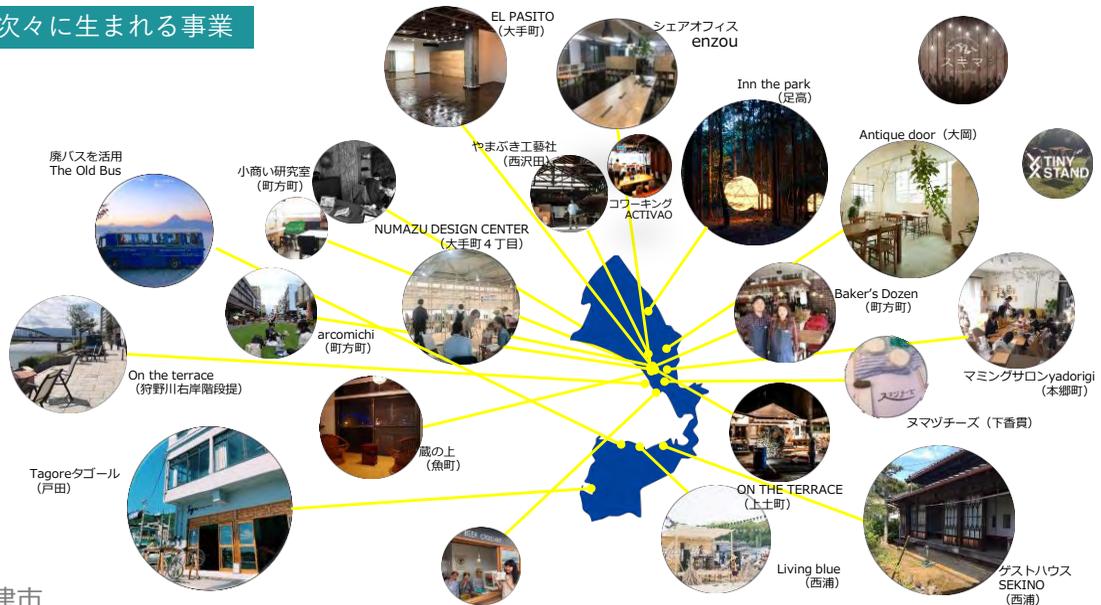
- ◀ 静岡県「しずおか自動運転 Show CASE プロジェクト」の一環
- ◀ GPS位置情報を利用した自動運転バス優先信号制御は国内初



eCOM10

既存ストックの活用 - リノベーションまちづくり -

次々に生まれる事業



既存ストックの活用 - 公共空間の活用 -

- 都市計画公園「愛鷹運動公園」内に30年以上開設されていた「少年自然の家」を現代的にリノベーション。
- 泊まれる公園「INN THE PARK」として、民間事業者により新たなにぎわい空間に再生。



令和元年9月 国土交通大臣賞 受賞！



歩行空間化社会実験 - arcomichi (H30/11/2-5) -



スポーツエリアの様子



くつろぎエリアの様子



飲食エリアの様子



沼津市

位置図

全体写真

17

歩行空間化社会実験 - arcomichi 2019 (R1/11/21-24) -



芝生エリアの様子



沿道エリアの様子



駅北口広場



駐車場の利用転換



ストリートピアノ&アート



くつろぎエリアの様子



沼津市

18

沼津のまちづくり

中心市街地まちづくり戦略



鉄道高架を契機としたヒト中心の空間形成

- 沼津駅周辺において、本市の中核的事業である「沼津駅周辺総合整備事業」を実施中
- これらの事業を契機として、沼津駅周辺の都市空間をヒト中心の魅力ある空間に再編

沼津駅周辺総合整備事業



これからの中心市街地

鉄道高架のインパクトをどう活かすか

南北交通の劇的改善
駅周辺の回遊性向上
鉄道跡地・高架下空間の誕生



「中心市街地まちづくり戦略」の検討

 沼津市

鉄道高架とまちづくり - 日向市 -



 沼津市

鉄道高架とまちづくり - 姫路市 -



 沼津市

駅周辺の状況 - 公共空間ストック

- 戦災復興事業等により、駅周辺総合整備事業エリア以外は一定の道路空間ストック
- 道路や駅前広場はいずれも車中心の空間構成



 沼津市

駅周辺の状況 - 公共空間ストック

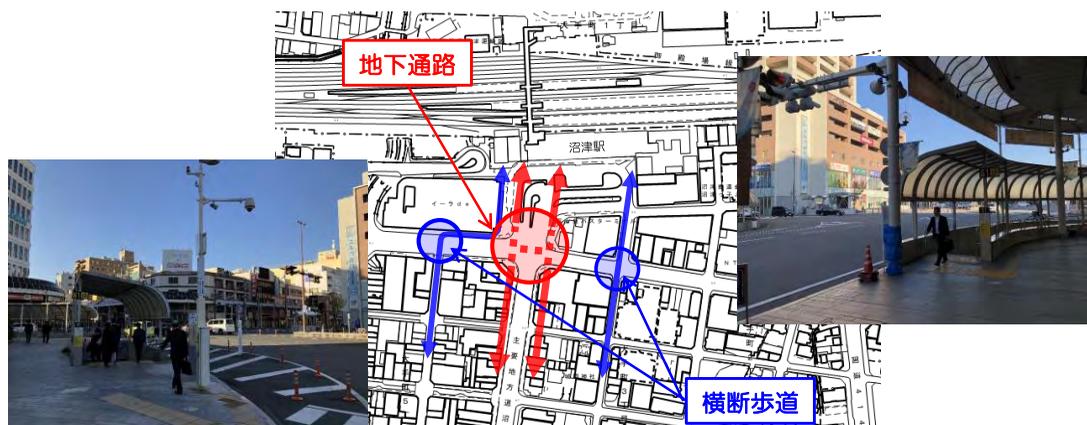
- 沼津駅北側は、土地区画整理事業等により小規模な公園が多く配置
- 一方、沼津駅南側は、公園が少なく、都市の潤いや魅力的な居住環境が不足
- 市民意識調査では、緑が少ない場所として市民の約半数が沼津駅前を指摘



沼津市

駅周辺の状況 - 歩行者動線

- “駅”から“まち”へつながる駅南口の主要交差点は地下通路によるアクセスであり、回遊の連続性に欠ける

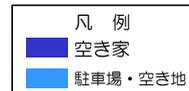
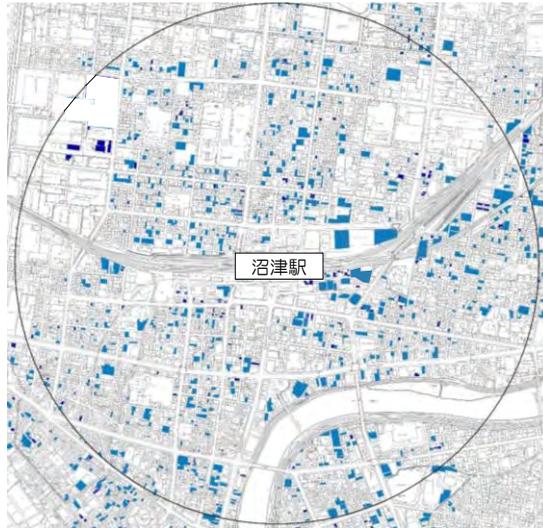


沼津市

駅周辺の状況 - 都市のスポンジ化

- 空き家、駐車場、空き地などが散在し、都市のスポンジ化が進行

中心市街地の空き家等の状況

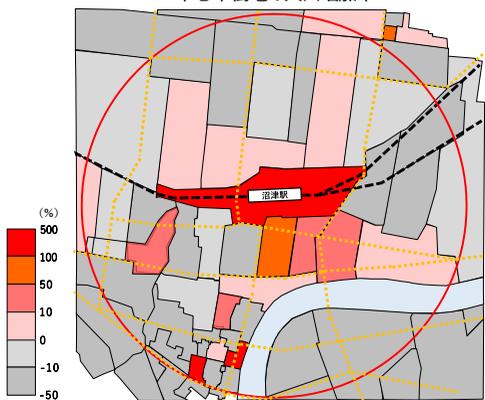


沼津市

駅周辺の状況 - マンション立地

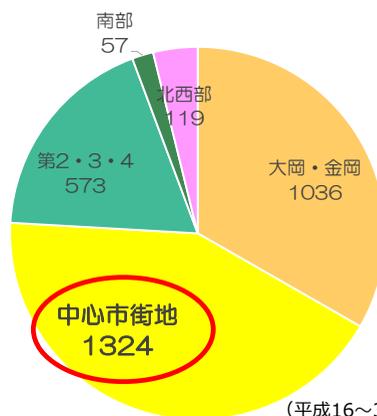
- 沼津駅南地区を中心に人口が減少している地区が多いが、幹線道路沿いに分譲マンションが供給されることにより人口が増加するエリアが見られる
- 分譲マンションの供給戸数は、市の中で中心市街地が最も多く供給されている

中心市街地の人口増加率



(平成16~30年度住民基本台帳)

分譲マンション供給戸数



(平成16~30年度累計)

沼津市

UR都市機構による土地取得

- 西武デパート跡地をUR都市機構が取得（H30年）
- 中心市街地まちづくり戦略会議への参画など、沼津のまちづくりに協力いただく



UR都市機構が取得（H30年）



中心市街地まちづくり戦略会議（H30/11～）



第1回
(H30.11.26)
開催状況



		委 員
有識者		岸井 隆幸 日本大学 特任教授
		森本 章倫 早稲田大学 教授
		小泉 秀樹 東京大学 教授
		福井 恒明 法政大学 教授
事業者・市民		沼津市商店街連盟
		沼津商工会議所
		関連地区自治会連合会
事業者	交通	沼津市公共交通活性化対策協議会
		J R東海
		バス協会
行政機関等		タクシー協会
		国土交通省
		沼津警察署
		静岡県
		都市再生機構 中部支社 沼津市



● 駅前広場を車中心の空間から、**歩行者のための広場**へと再編

- 市民や来訪者が居心地よく滞留し、快適に交流できる「都市の広場」として再整備
- 駅前広場と隣接する建物や街区との連続性を重視し、**広場と周辺の「まち」が一体となった公共空間形成**を図る

〈日向駅：鉄道高架事業と土地区画整理事業による駅前広場の空間再編〉

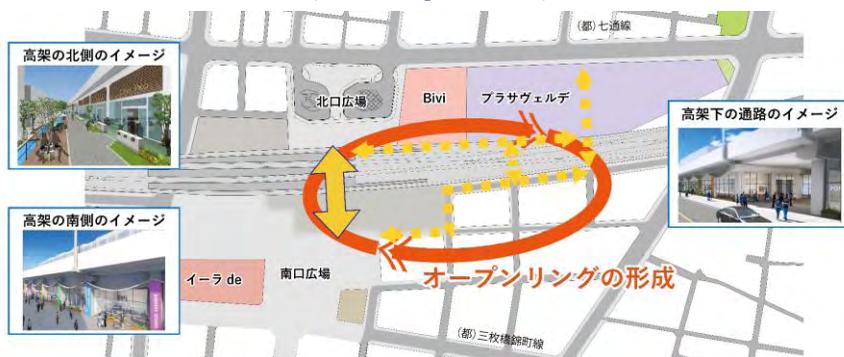
〈桜町・花畑周辺地区：公共空間と隣接建物の一体的空間再編〉



● 沼津駅周辺総合整備事業による南北市街地の一体化に伴い、**駅周辺の有機的な歩行者回遊動線**を確保し、「**オープニング**」を形成

- 集客施設である**プラサヴェルデ**と、その**南側の新たな街区の連続性**を確保
- これらとコンコースにより結ばれる**南北の駅前広場**とを**東西方向に接続**

〈「オープニング」の形成イメージ〉



- 南口駅前広場への**アクセス街路**（（都）三枚橋錦町線・沼津駅沼津港線）の**車線数を減らし、歩行者・自転車のための空間を充実**
 - 周辺の土地利用状況に配慮しつつ、可能な区間について、「**トランジットモール**」化や「**フルモール**」化を図る
 - **駅前広場と南側街区との接続性を向上**させ、駅前広場から連続した**歩行者空間の面的広がり**を形成
- **（都）七通線**について、北口駅前広場との連続性を保ち、新たな拠点への**ゲートウェイ**となるよう、**景観形成に資する質の高い品格ある空間整備**を図る
 - （都）三枚橋岡宮線への接続整備がなされるまでの間は、**にぎわい創出のための空間として利活用**を図る

〈駅南口：駅と「まち」の接着イメージ〉

〈駅北口の将来イメージ〉

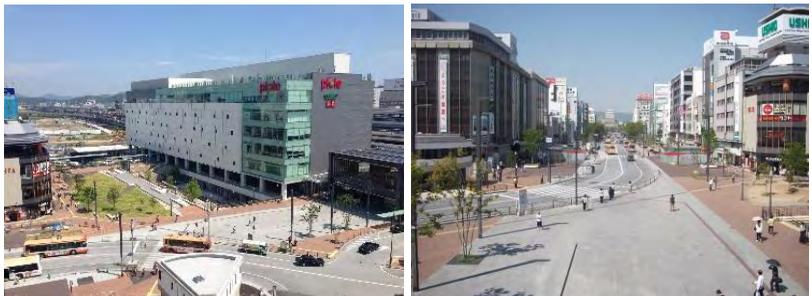


沼津市

- 駅前広場や街路の空間再編を実現するため、沼津駅周辺総合整備事業を契機に、**駅周辺における交通流の整序と、駅前の自動車交通負荷の軽減**を図る
 - **通過交通**は駅まち環状ルート転換させ、**駅まち環状内側への流入抑制**を図るとともに、**アクセス交通**は各街区への一定の**自動車アクセス性の確保**を図る
 - **区画街路を含めた面的な交通体系**のあり方を検討（沿道街区への自動車アクセス、物流・荷捌き、駐車場等）



〈姫路駅：駅前広場をヒト中心の空間として大胆に再編し、駅前街路においてはトランジットモール化を実現〉

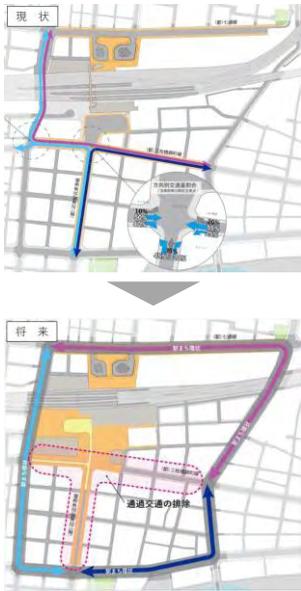


沼津市

戦略 I

空間・交通再編のイメージ (試案)

検討中



沼津市

戦略 I

沼津駅南口駅前広場の将来イメージ (試案)

検討中



沼津市

段階的な取組イメージ（試案）

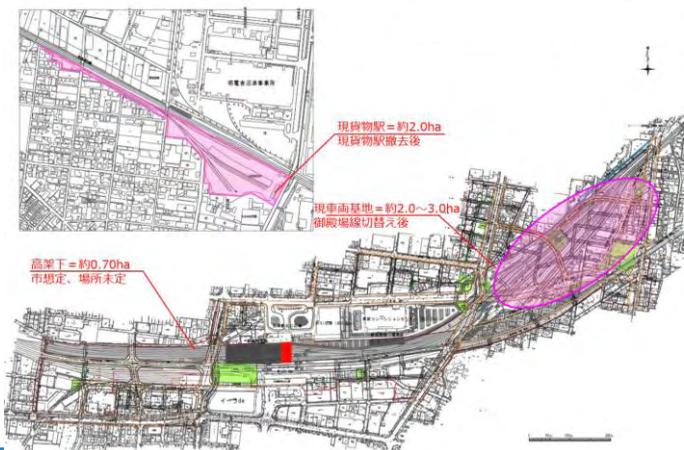
- 沼津駅周辺総合整備事業の進捗に応じて、段階的に整備
- 社会実験など試行的検証を経て、段階的に本格展開



戦略Ⅱ：拠点機能の立地促進

検討中

- 車両基地跡地、貨物駅跡地、高架下空間について、**立地特性**や**土地利用のニーズ**を踏まえつつ、**地域の発展に資する都市機能の導入**を図る



名称	面積	利用可能時期	備考
現車両基地	約 2.0 ~ 3.0ha	中～長期	・御殿場線切替え後
現貨物駅	約 2.0ha	中期	・現貨物駅撤去後
高架下	約 4.7ha※	長期 (高架完成後)	・商業施設等 ※高架下利用可能面積。 【この内15% (市想定) は公祖公費相当として都市側無償利用可能面積】

沼津市

戦略Ⅱ 方策1：車両基地跡地の活用方策

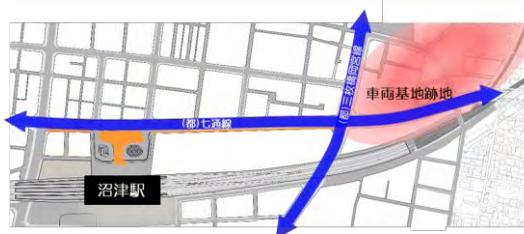
検討中

<立地特性>

- **沼津駅に近接し、(都)三枚橋岡宮線(学園通り)や七通線沿いに位置するなど、公共交通及び一般車のいずれにとっても高いアクセス性を有する**

<検討すべき都市機能>

- **市全体の公益や活性化に資するとともに、中心市街地の拠点性を高める施設の立地**
 - まずは、**市役所や広域的な医療施設**など、**重要な公共施設**の立地の可能性を検討
 - 立地ニーズが見込める場合には、**高等教育機関や先端産業**なども候補に含め、立地の可能性を検討



〈熊本駅：鉄道施設跡地等に行政施設（熊本地方合同庁舎）を立地〉



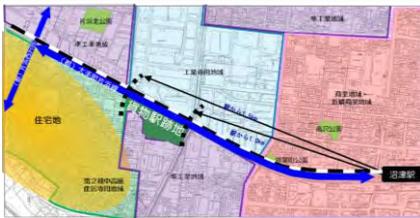
沼津市

<立地特性>

- 沼津駅の西方約1~1.5kmに位置し、**中心市街地からやや距離のある場所**であるが、沼津駅周辺総合整備事業により、(都) 大手町片浜線が整備されることで、**駅や中心市街地へのアクセス性は大幅に向上**
- 周辺には公園や緑が少なく、**潤いの空間や災害時の活動拠点が不足**

<検討すべき都市機能>

- 緑や潤いの確保、防災性の強化など、市街地環境の向上を図る視点が重要
 - まずは**防災公園**の整備を検討



沼津市

〈木場公園 (東京都江東区)〉

〈大洲防災公園 (千葉県市川市)〉

<立地特性>

- 沼津駅から東西に細長く広がることから、駅への近接性、隣接する市街地の性格、交通の状況など、**場所によって立地特性が大きく異なる**

<検討すべき都市機能>

- 高架下空間の場所の特性に応じて、これらの都市機能が適切に配置されるように活用方策を検討
 - 通路や広場など、**南北市街地を接続し、回遊性を強化する機能**
 - 駐輪場やバス・タクシーの待機場など、**駅及び駅前広場の交通結節性を補完する機能**
 - 商業施設など、周辺の市街地と一体となって**にぎわいを形成する機能**
 - 福祉施設、子育て支援施設など、駅利用者や周辺住民の**生活利便を向上させる機能**



沼津市

戦略Ⅲ：まちなか居住の促進と市街地環境の向上

検討中

- スポンジ化によって生じた市街地の遊休空間を活用しつつ、地区としての**利便性の高さを活かした「まちなか居住」を促進**するとともに、**市街地環境の向上**を図る
 - － 中心市街地に相応しい**集合住宅の立地誘導**、洗練された**まちなみ景観の形成**、生活を支える**都市機能の充実**、空き床や空き店舗等の活用、低未利用地の質的向上など、総合的な施策展開を図る
 - － スポンジ化は民有地の土地利用において不規則に生じる事項であり、行政主導での計画先行の取組には馴染まない場合もあることから、**賛同する地権者やフィールドを発掘し**、**試行的な実践を重ねる**



沼津市

戦略Ⅲ

方策1：都市型住宅の立地促進

検討中

- 老朽化した建物更新や、低未利用地の利用転換による、**中心市街地に相応しい集合住宅の立地誘導**を図る
- その際、商業地としてのにぎわいと住宅地としての一定の落ち着きを兼ね備えた、**洗練されたまちなみ景観が形成**されるよう、立地誘導を図る
 - － 低層階における店舗や生活支援施設など、**中心市街地のにぎわい形成**に資する都市機能の導入
 - － 集合住宅相互間の不調和を防ぎ、**街路空間と一体となったまちなみ景観を形成**する都市型住宅の立地



沼津市

- 車中心で、公園や緑の不足する市街地環境を、まちなか居住にふさわしい街並みへと改善するため、**既存の街路空間や低未利用地の質的底上げ**を図る

- 低未利用地の広場などへの転換など、**市街地環境の向上を促す取組**
- 建物更新がなされる際のセットバック空間など、**都市の余剰空間を活用した、緑や憩いの空間の確保**
- 歩車共存道路化など、自動車アクセスを許容しつつ、歩行者が安全で快適にすごせる場所とするための**街路空間の再構築**



〈わいわいコンテア（佐賀市）：空き地を広場化し、読書コンテナや交流コンテナ等を設置〉



- まちなか居住を促進するための**多様な都市機能の導入**にあたり、空き店舗などの既存の**遊休ストックを活用し、持続可能な形で立地促進**を図る

- 新規投資を抑えながら持続可能な形で小さなビジネスを生み出し、エリア全体の活性化につなげる「**リノベーションまちづくり**」を引き続き推進

〈魚町サンロード商店街（北九州市）：

リノベーションの取組を通じて、まちなかの魅力を高め、にぎわいを創出〉



市街地環境と調和した駐車場のあり方の検討

<配置の適正化と出入口のコントロール>

- 建物・施設更新等に伴って、徐々に駐車場の配置適正化を図ることを検討
- 特にヒトと公共交通優先とする街路空間においては、歩行者の安全性確保とまちのにぎわい創出のため、出入口のコントロールを図ることを併せて検討

<駐車場の利用転換と集約再編>

- 駐車場の利用転換や集約再編により、市街地環境を向上する取組を検討

<駐車場の高質化・高度化>

- 緑化などによる良好なまちなみ形成に資する設えやデザインのルールづくりの検討
- 駐車場が物流・荷捌きを支えるハブ・スペースとしての役割を担うなど、駐車場機能の高度化、多様化の可能性についても検討



〈新栄テラス（福井市）：
民間の駐車場を広場化し、公共性の高い空間へと転換〉

戦略Ⅳ：周辺地域資源との連携

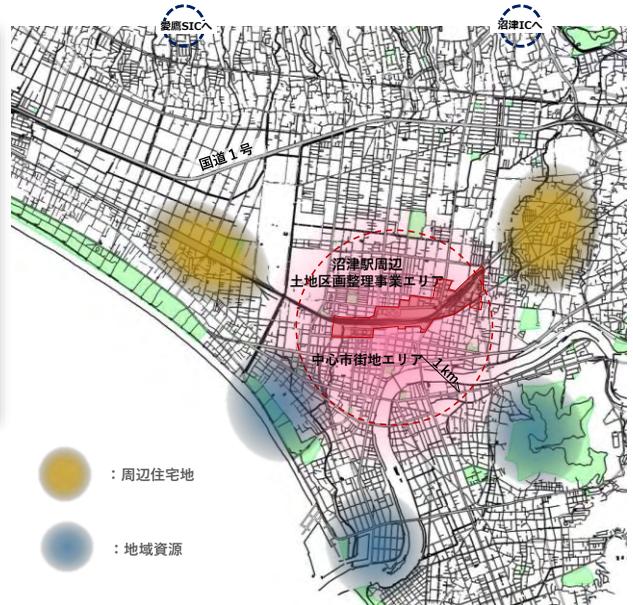
検討中

● 沼津港や狩野川など周辺の豊かな地域資源とのアクセス性や回遊性を高める

- 歩行者・自転車ネットワークにおけるミッシングリンクの解消
- 公共交通等のネットワークの充実

● 大岡地区や片浜地区などの住宅地から、駅や中心市街地への快適なアクセスを確保

- 沼津駅周辺総合整備事業により鉄道沿いに整備される都市計画道路を、歩行者、自転車に配慮された快適な街路として整備



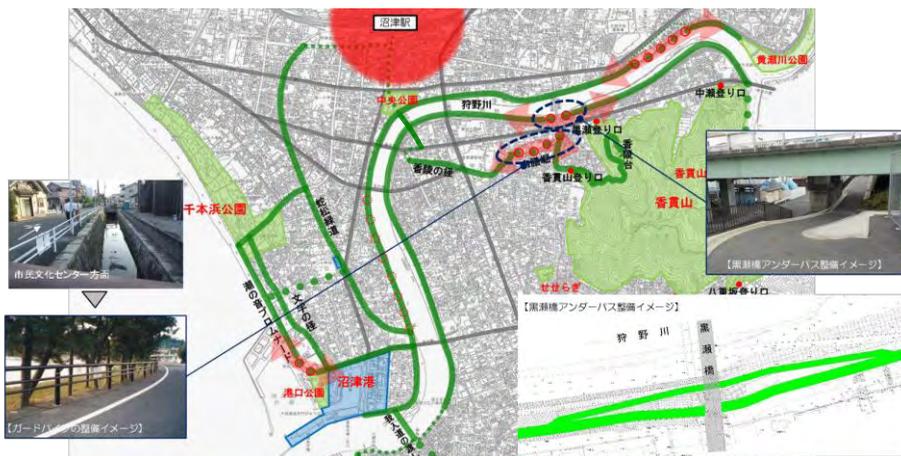
沼津市

戦略Ⅳ 方策1：周辺の地域資源とのネットワークの充実

検討中

● 地域資源を快適なネットワークで接続し、回遊行動を促し、中心市街地の魅力を向上

- 狩野川沿いの遊歩道や蛇松緑道などのミッシングリンクを解消し、歩行者、自転車による回遊ネットワークを充実
- バス路線の再編やEVバスの導入による公共交通の維持・強化を図る



沼津市

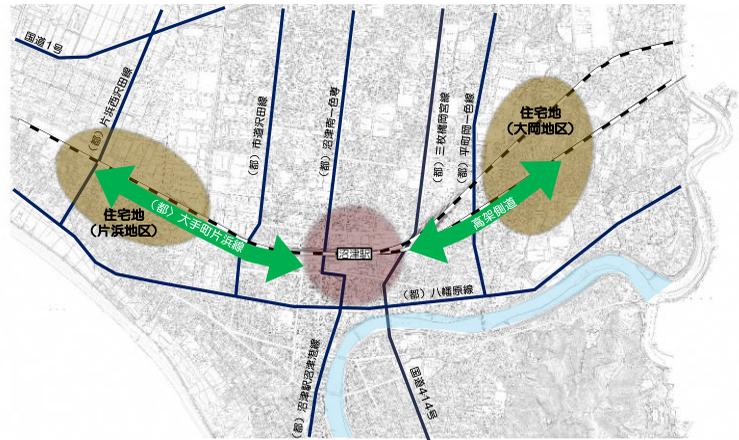
- 鉄道高架沿いに整備される高架側道や（都）大手町片浜線について、歩行者や自転車にとって快適な通行空間が確保されるよう整備し、周辺住宅地の利便性向上を図る



岐阜県岐阜市（JR岐阜駅周辺）



愛知県豊田市
（名鉄三河線）



沼津市

中心市街地まちづくり戦略 策定に向けて

- 平成30年 11月26日 第1回 中心市街地まちづくり戦略会議
- 平成31年 3月29日 第2回 中心市街地まちづくり戦略会議
- 令和元年 7月16日 第3回 中心市街地まちづくり戦略会議
- 11月 1日 第4回 中心市街地まちづくり戦略会議
- 12月16日 パブリックコメント
～1月15日
- 12月23日 まちづくりシンポジウム
- 令和2年 1月30日 第5回 中心市街地まちづくり戦略会議
- 3月(予定) 沼津市中心市街地まちづくり戦略策定



沼津市

パブリックコメントについて

募 集 期 間	令和元年12月16日（月）～令和2年1月15日（水）
資 料 の 閲 覧 場 所	<ul style="list-style-type: none">● 沼津市ホームページ● 沼津市役所（まちづくり政策課〔5階〕，生活安心課〔2階〕）● 各市民窓口事務所● 沼津市立図書館
意見提出方法	<ul style="list-style-type: none">● 様式は問いません● 表題「中心市街地まちづくり戦略（案）の意見」を明記してください● 住所・氏名・電話番号・案の該当ページ・意見内容を記入し、郵送、FAX、直接持参、または電子メールにて提出してください● なお、口頭や電話での意見の受付はいたしません
結 果 の 公 表 予 定	令和2年2月下旬

パブリックコメント提出先・問い合わせ

提 出 先 問 い 合 わ せ	<p>沼津市 都市計画部 まちづくり政策課 都市計画係 〒410-8601 沼津市御幸町16-1 TEL：055-934-4760 FAX：055-933-1412 E-mail：mati-seisaku@city.numazu.lg.jp</p>
--------------------	--

ご清聴ありがとうございました。

大きく変わる時代の、大きく動く沼津
まちを変える大きなチャンス



市民・行政一丸で！