都市再生整備計画（第1回変更）

北部・門池地区

静岡県　沼津市

令和6年10月

事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	■
都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）	□
都市再生整備計画事業（防災・安全交付金）	□
まちなかウォーカブル推進事業	□

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式（1）-②

都道府県名	静岡県	市町村名	沼津市（ぬまづし）	地区名	北部・門池地区	面積	447 ha

計画期間	令和 6 年度 ～ 令和 10 年度	交付期間	令和 6 年度 ～ 令和 10 年度

目標

魅力ある良好な居住環境の形成と地域特性を活かしたまちづくり
目標1　都市基盤整備による安全・安心で良好な居住環境の創出
目標2　歴史的資源を活用した地域交流拠点の形成

目標設定の根拠

都市全体の再編方針（都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の考え方を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針）
・本市は、これまで交通の要衝となる地理的優位性を活かし、静岡県東部地域の拠点都市として発展してきた。
・しかしながら、近年では人口減少、少子高齢化等による都市全体の活力低下や、交通基盤の発展に伴う都市施設の市外立地等による求心力低下が顕在化している。
・このため、第5次沼津市総合計画（2021-2030）では、定住人口の確保、交流人口の拡大、産業の振興、安全安心の確保の4つを主要課題にあげ、持続可能なコンパクトプラスネットワークのまちづくりを進めていくものとしている。
・また、沼津市立地適正化計画（2019-2036）では、まちづくり（拠点とネットワーク）の方針として、
①中心市街地（本市中心部の沼津駅周辺エリア）の方針
②都市的居住圏（沼津駅を中心とした半径3kmの都市機能集積エリア）の方針
③既成市街地と集落・田園居住地（都市的居住圏の外周エリア）の方針
④安全・安心のまちづくりの方針
以上4つを掲げるとともに、都市機能誘導の基本方針、居住誘導の基本方針を設定し、都市全体の再編を進めていくものとしている。

まちづくりの経緯及び現況
・当北部地区は本市の南北都市軸上にあって東名高速道路、新東名高速道路、東駿河湾環状道路、国道1号、国道246号といった広域交通の結節点であることから、都市拠点となる本市中央部の沼津駅周辺地区や市内各観光地への玄関口として各拠点とネットワークを結ぶ「都市的居住圏」内の地域拠点に位置付けられている。
・このことから、広域的な「ヒト・モノ・コト」を本市へ引き込む導線として、主要幹線道路である国道246号と国道1号を結ぶ（都）沼津南一色線の整備を主軸とし、質の高い居住空間の創出を図る土地区画整理事業と、東日本最古級の前方後方墳である高尾山古墳と一体的な空間として整備する街路整備事業を推進しているものである。
・また、沼津市立地適正化計画(2019-2036)では、都市機能誘導区域への「ヒト・モノ・コト」の誘導に関する取り組みの一つである「基盤整備等の機会を活かした住宅地の更新・新たな整備に関する取り組み」として、当北部地区で進める「岡宮北土地区画整理事業」や「公共空間（道路・公園等）の再編の検討」を位置付けており、当地区に新たな価値を付加して、都市機能誘導区域及び居住誘導区域内人口割合を高めるとともに、広域交流の受け皿となる施策を展開していくこととしている。

課題
・広域交通の流入による生活環境の悪化が顕在化しており、（都）沼津南一色線の早期整備が求められている
・自然災害に強い安全・安心な居住空間の創出が求められている
・広域的な交流の玄関口に相応しい都市空間の整備が必要となっている
・高尾山古墳を活用したまちづくりが求められている

将来ビジョン（中長期）
・第5次沼津市総合計画(2021-2030)
目指す地域の将来像「魅力と活力にあふれ、子どもから高齢者まで快適・安全で住みやすいまち」 郷土の歴史、地域の宝を次世代へ継承、沼津南一色線をはじめとする都市計画道路の整備や生活道路等の改善、人が集まる場づくり　等
・第2次沼津市都市計画マスタープラン(2017-2036)
地域交流拠点：広域からの道路利用者を受け止め、沼津駅周辺や市内観光地への玄関口としての役割を強化
都市的居住ゾーン：圏域内の交通環境を整備して生活利便性を高め、都市的サービスを享受できる便利な居住空間を創出し、人口や都市機能等の集積を図る

都市構造再編集中支援事業の計画

都市機能配置の考え方

・人口減少等の社会状況の変化にあっても、生活圏ごとに利便性が高い居住環境を維持するため、地域の特性や地域資源を活かし、地域ごとの個性と魅力を鮮明化する生活圏のまちづくりを推進する。

・市民一人ひとりの多様なライフスタイルに対応したメリハリのある土地利用の実現に向けて、土地利用のテーマを大きく4つに区分。

①中心市街地（沼津駅周辺1km圏内）･･･質の高い都市機能を計画的に集約、公共交通の利便性を活かした歩いて暮らせるまちづくり、沼津駅周辺総合整備事業による良好な都市環境の整備

②都市的居住圏（沼津駅周辺3km圏内）･･･居住、就業、交流、娯楽、文化等の多様な都市的サービスを享受できる都市環境の形成、都市機能や公共交通を充実し、歩いても自転車でも公共交通でも移動できるまちづくり

③既成市街地（市街化区域から都市的居住圏を除いたエリア）･･･日常生活の利便性は確保しつつ、自然との関わりを感じられる、ゆとりある市街地を形成

④集落、田園居住地（市街地調整区域等）･･･海山に近い、農業ができる等、地域特性に応じた魅力ある環境の形成、自然との調和に配慮しつつ、産業立地を推進する地区においては、限定的な都市機能の誘導

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

目標を定量化する指標

指　標	単 位	定　義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
区域内の居住者数の増加	人	整備計画区域内の居住者数	都市計画道路や道路拡幅を整備することにより、生活拠点のアクセス性が向上しすることに加え、魅力ある良好な居住環境の形成と地域特性を活かしたまちづくりを行うことで、定住人口増加を目指す。	17186人	R6	17346人	R10
学区内児童数の増加	人	学区内から通学する学童の人数	質の高い居住環境を創出し、子育て世代の定住人口増加を図り、少子化による児童数の減少を抑える。	2386人	R5	2393人	R10
明治史料館来館者数の増加	人	一年間に来館する人数	道路拡幅や広場の整備を行うことで、高尾山古墳や明治史料館へのアクセス性が向上し、見学者や来館者数が増加することで歴史的な地域資源を活かしたまちづくりを目指す。	5783人	R4	11566人	R10
公共用地（学校・公園）までの所要時間	分	岡宮北土地区画整理事業地内の対象箇所から、最寄りの学校又は公園まで移動するのにかかる時間の平均値	災害時に安全に避難、集合等ができる場として学校又は公園までの近接性を測ることで、まちの安全性の向上の評価を行う。	3.4分	R5	2.5分	R10
道路整備に伴う移動時間の短縮	分	地区内の交通拠点間から連携する国道への移動時間	都市計画道路を整備することにより、広域的な「ヒト・モノ・コト」を沼津市の玄関口から各拠点へ引き込む導線が整備され、地域交流が活発となる。	1.86分	R5	1.08分	R10

都市再生整備計画の整備方針等　　様式（1）-③

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
○都市基盤整備による安全・安心で良好な居住環境の創出 ・土地区画整理事業により土地利用の増進を図るとともに、都市計画道路・調整池・区画道路・公園を整備し、安全性、防災性を向上させ、質の高い居住空間の創出を図る ・地区住民の憩いの場となる公園について、住民意向に基づいた施設内容とする ・都市計画道路の整備等、道路ネットワークを再編する中で、狭隘道路や交差点の改良を実施し、安全な交通環境の実現を図る ・公共空間（道路・公園等）の再編の検討	■基幹事業 ・道路事業：（都）沼津南一色線整備工事 ・道路事業：（都）三枚橋岡宮線整備工事 ・道路事業：東沢田交差点北拡幅工事 ・土地区画整理事業：岡宮北土地区画整理事業 ・公園事業：岡宮５号公園 ・公園事業：宮前公園改修事業 ・公園事業：駿河台公園改修事業 ・公園事業：高砂公園改修事業 ・公園事業：松沢公園改修事業 ・公園事業：高尾台公園改修事業 ・公園事業：門池公園駐車場整備 ・高質空間形成施設：門池地域資源再発掘事業 ●提案事業 ・地域創造支援事業：門池水質改善事業 ○関連事業 ・沼津南一色線道路改良事業（沼津市）
○歴史的資源を活用した地域交流拠点の形成 ・都市計画道路沼津南一色線との一体的空間を創出する高尾山古墳の保存活用等を通じ、歴史的価値のある良好な景観を形成するとともに、地区に新たな価値を付加する拠点づくりを進める	■基幹事業 ・道路事業：（都）沼津南一色線整備工事 ・地域生活基盤施設事業：市有地広場、隅切工事 ・高質空間形成施設：門池地域資源再発掘事業 ●提案事業 ・地域創造支援事業：門池水質改善事業 ○関連事業 ・沼津南一色線道路改良事業（沼津市） ・史跡等保全整備事業（高尾山古墳保存整備事業）（沼津市）

その他

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項（都市構造再編集中支援事業）

様式（1）-④-1

交付対象事業費	4,177.2	交付限度額	2,072.7	国費率	0.496

（金額の単位は百万円）

基幹事業

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	（参考）事業期間 開始年度	終了年度	交付期間内事業期間 開始年度	終了年度	（参考）全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	費用便益比 B／C
道路		市道3390号線	沼津市	直	L=70m	6	10	6	10	146.5	146.5	146.5	0	146.5	―
道路		（都）沼津南一色線	沼津市	直	L=440m	6	8	6	8	11,547	2,675.2	2,675.2	0	2,675.2	1.53
道路		（都）三枚橋岡宮線	沼津市	直	L=400m	6	13	9	10	3,920	572.4	572.4	0	572.4	2.26
公園		岡宮5号公園	沼津市	直	A=0.25ha	4	10	6	10	30.0	30.0	30.0	0	30.0	―
公園		宮前公園	沼津市	直	A=0.16ha	7	7	7	7	1.7	1.7	1.7	0	1.7	―
公園		駿河台公園	沼津市	直	A=0.36ha	7	7	7	7	1.7	1.7	1.7	0	1.7	―
公園		高砂公園	沼津市	直	A=0.41ha	7	7	7	7	1.7	1.7	1.7	0	1.7	―
公園		松沢公園	沼津市	直	A=0.17ha	7	7	7	7	1.7	1.7	1.7	0	1.7	―
公園		高尾台公園	沼津市	直	A=0.28ha	7	7	7	7	1.7	1.7	1.7	0	1.7	―
公園		門池公園	沼津市	直	A=800m2	7	7	7	7	45.0	45.0	45.0	0	45.0	―
古都保存・緑地保全等事業															
河川															
下水道															
駐車場有効利用システム															
地域生活基盤施設		市有地広場	沼津市	直	A=1,900㎡	6	10	6	10	83.5	83.5	83.5	0	83.5	―
高質空間形成施設		門池	沼津市	直	A=4.9ha	6	9	8	9	110.0	80.0	80.0	0	80.0	―
高次都市施設	地域交流センター														
	観光交流センター														
	テレワーク拠点施設														
	子育て世代活動支援センター														
	複合交通センター														
誘導施設	医療施設														
	社会福祉施設														
	教育文化施設														
	子育て支援施設														
	元地の管理の適正化														
基幹的誘導施設															
既存建造物活用事業															
土地区画整理事業		岡宮北	沼津市	直	A=45.3ha	H8	13	6	10	30,731	498.1	498.1	0	498.1	1.34
市街地再開発事業															
住宅街区整備事業															
バリアフリー環境整備事業															
優良建築物等整備事業															
住宅市街地総合整備事業															
街なみ環境整備事業															
住宅地区改良事業等															
都心共同住宅供給事業															
公営住宅等整備															
都市再生住宅等整備															
防災街区整備事業															
復興促進事業															
エリア価値向上整備事業															
合計										46,622	4,139.2	4,139.2	0	4,139.2	― …A

統合したB／Cを記入してください

提案事業

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	（参考）事業期間 開始年度	終了年度	交付期間内事業期間 開始年度	終了年度	（参考）全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費
地域創造支援事業	門池水質改善調査業務	門池	沼津市	直		6	9	6	7	110	30	30	0	30
事業活用調査	事業評価業務		沼津市	直		6	10	9	10	8	8	8	0	8
まちづくり活動推進事業														
合計										118	38	38	0	38 …B

居住誘導促進事業

事業	事業箇所名	事業主体	直／間	（参考）事業期間 開始年度	終了年度	交付期間内事業期間 開始年度	終了年度	（参考）全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費
居住誘導促進事業												
合計								0	0	0	0	0 …C
											合計(A+B+C)	4,177.2

（参考）都市構造再編集中支援関連事業

事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	（いずれかに○） 直轄	補助	地方単独	民間単独	事業期間 開始年度	終了年度	全体事業費
合計											0

（参考）関連事業

事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	（いずれかに○） 直轄	補助	地方単独	民間	事業期間 開始年度	終了年度	全体事業費
街路事業	沼津南一色線	沼津市	国土交通省	L=656m		○			H8	R12	12,514
史跡等保全整備事業（高尾山古墳保存整備事業）	高尾山古墳	沼津市	―				○		R6	R6	0.4
都市計画街路（無電柱化補助）	国道1号～区画整理境（松沢川）	沼津市	国土交通省	L=656m		○			H8	R12	850
合計											13,364

都市再生整備計画の区域

様式（1）-⑥　別紙3

北部・門池地区（静岡県沼津市）	面積	446.7 ha	区域	沼津市西熊堂738-1、東沢田278、岡宮746-1、岡一色786-1、大岡4048-1他

※　計画区域が分かるような図面を添付すること。

＜凡例＞

計画区域

都市機能誘導区域

居住誘導区域

北部・門池地区（静岡県沼津市） 整備方針概要図（都市構造再編集中支援事業）

目標	大目標　魅力ある良好な居住環境の形成と地域特性を活かしたまちづくり 目標1　都市基盤整備による安全・安心で良好な居住環境の創出 目標2　歴史的資源を活用した地域交流拠点の形成	代表的な指標						
			区域内の居住者数の増加（　人　）	17186	（R6年度）	→	17346	（R10年度）
			学区内児童数の増加（　人　）	2386	（R5年度）	→	2393	（R10年度）
			明治史料館来館者数の増加（　人　）	5783	（R4年度）	→	11566	（R10年度）
			公共用地（学校・公園）までの所要時間（　分　）	3.4	（R5年度）	→	2.5	（R10年度）
			道路整備に伴う移動時間の短縮（　分　）	1.86	（R5年度）	→	1.08	（R10年度）

都市構造再編集中支援事業事前評価シート

計画の名称: 都市再生整備計画 都市構造再編集中支援事業　事業主体名:沼津市

	チェック欄
Ⅰ. 目標の妥当性	
①都市再生基本方針との適合等	
1)まちづくりの目標が都市再生基本方針と適合している。	○
2)上位計画等と整合性が確保されている。	○
②地域の課題への対応	
1)地域の課題を踏まえてまちづくりの目標が設定されている。	○
2)まちづくりの必要性という観点から地区の位置づけが高い	○
Ⅱ. 計画の効果・効率性	
③目標と事業内容の整合性等	
1)目標と指標・数値目標の整合性が確保されている。	○
2)指標・数値目標と事業内容の整合性が確保されている。	○
3)目標及び事業内容と計画区域との整合性が確保されている。	○
4)指標・数値目標が市民にとって分かりやすいものとなっている。	○
5)地域資源の活用はハードとソフトの連携等を図る計画である。	○
④事業の効果	
1)十分な事業効果が確認されている。	○
2)事業連携等による相乗効果・波及効果が得られるものとなっている。	○
Ⅲ. 計画の実現可能性	
⑤地元の熱意	
1)まちづくりに向けた機運がある。	○
2)住民・民間事業者等と協力して計画を策定している。	○
3)継続的なまちづくりの展開が見込まれる。	○
⑥円滑な事業執行の環境	
1)計画の具体性など、事業の熟度が高い。	○
2)交付期間中の計画管理(モニタリング)を実施する予定である。	○
3)計画について住民等との間で合意が形成されている。	○

施行地区要件確認シート

活用する事業	都市構造再編集中支援事業

都市構造再編集中支援事業を活用する場合		
確認事項	チェック	記載事項等
1）立地適正化計画（都市機能誘導区域・居住誘導区域ともに設定）が策定されているか。	○	策定時期：平成31年3月
2）都市機能誘導区域を定めた立地適正化計画に都市計画区域外の地域生活拠点の位置付けがあるか。 ※地域生活拠点で事業を実施する場合のみ。		
3）地域生活拠点は、都市機能誘導区域を含む立地適正化計画を有する市町村（基幹市町村）の都市機能誘導区域から公共交通により概ね30分で到達できる区域か。 ※地域生活拠点で事業を実施する場合のみ。		
4）都市再生整備計画に基づき実施される事業等が立地適正化計画の目標に適合しているか。	○	
5）居住誘導区域を定めない区域を規定する法第81条第19項に反して居住誘導区域を定めていないか。	○	
6）原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域を規定する都市計画運用指針に反して居住誘導区域を定めていないか。	○	
7）市街化調整区域で都市計画法第34条第11号に基づく条例の区域を図面、住所等で客観的に明示していない等不適切な運用が行われていないか。	○	
8）事業実施区域が交付要綱第2条の3に定める区域と適合しているか。	○	1　立適にに定められた都市機能誘導区域 2　立適に定められた居住誘導区域