

2 まちなか居住に係る現状と課題

2-1 まちなかの立地特性

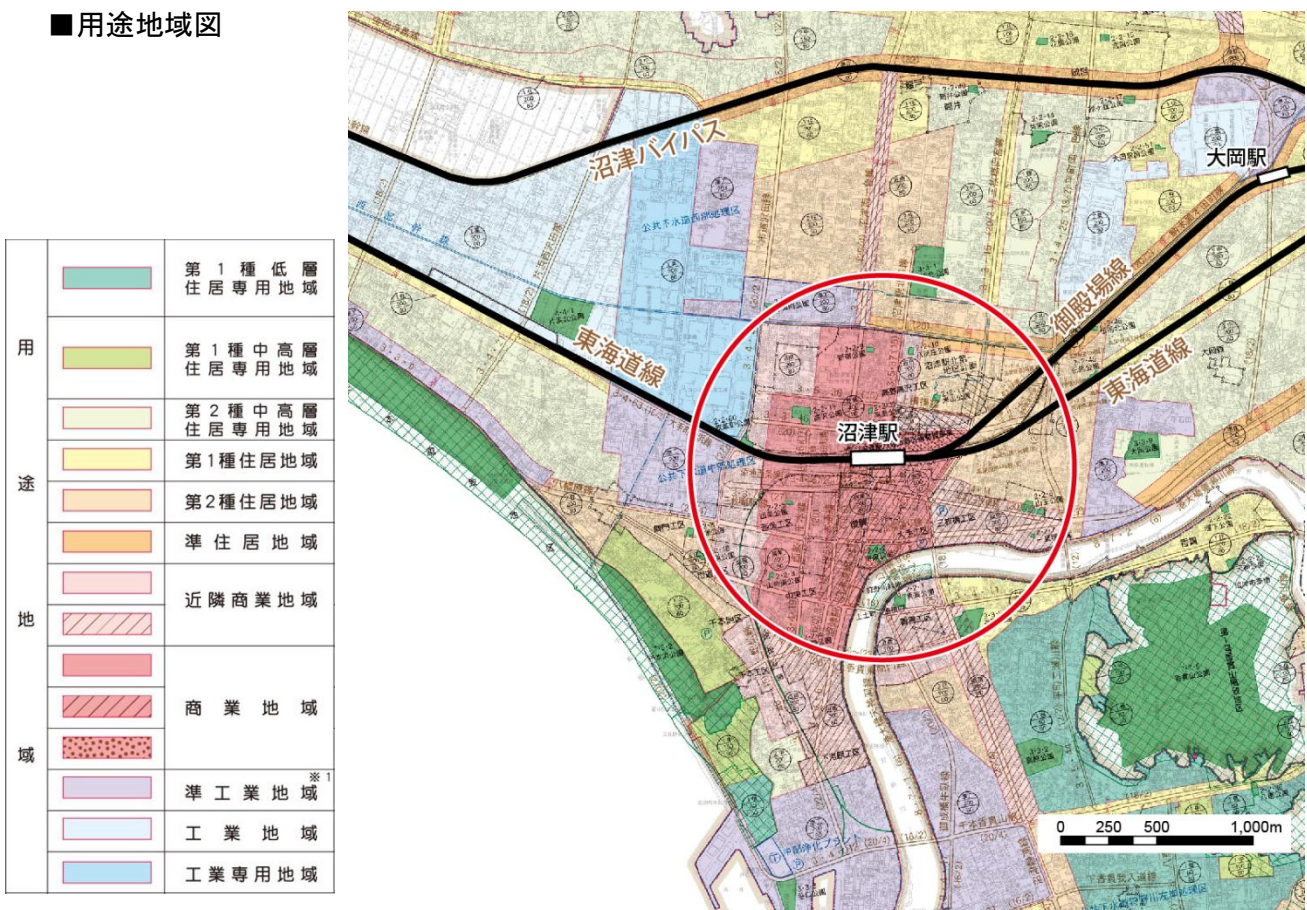
(位置)

- ・本市は首都100kmに位置する静岡県東部地域に位置し、東駿河湾地域や伊豆方面への交通結節点として有利な地理条件にあります。
- ・まちなかからは、富士山や沼津アルプス、南アルプスなどが眺望でき、南部には一級河川である狩野川が流れています。
- ・狩野川右岸には中央公園が立地し、また、狩野川護岸等親水空間の整備が進められており、それらを活用した様々なイベントが行われています。
- ・まちなかは、近年多くの観光客で賑わう沼津港にも近く、豊かな海産物を気軽に楽しむことができます。

(都市基盤の整備状況)

- ・まちなかのほとんどの区域で戦災復興土地区画整理事業が実施されており、道路網等都市基盤が既に整備されています。沼津駅南口では大手町地区市街地再開発事業（イーラ de）が2008年に竣工、北口では2014年にプラサヴェルデが開業するなど、沼津駅周辺総合整備事業が進められており、今後も鉄道の高架化による南北市街地の回遊性の向上や土地区画整理事業の実施による住環境の向上が期待されます。

■用途地域図

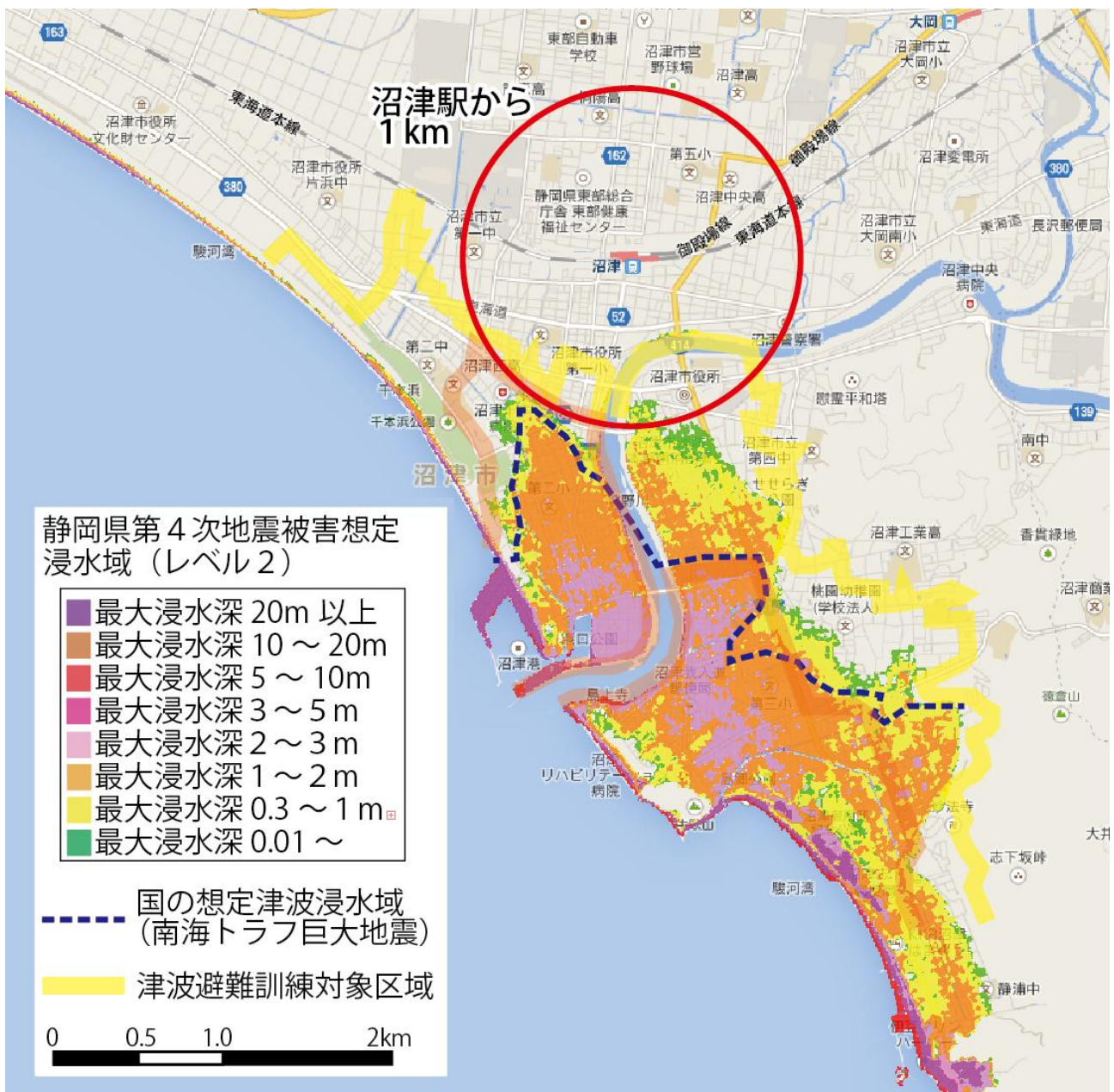


- ・まちなかは大部分が商業系の用途地域です。沼津駅を中心に商業地域（容積率 400%、500%又は 600%）、その周辺が近隣商業地域（容積率 200%又は 300%）に指定されているほか、一部に住居系、工業系の用途地域が指定されています。

(まちなかと津波被害想定)

- ・2011年に発生した東日本大震災により、駿河湾に面する本市でも防災意識が高まっています。
- ・静岡県による第4次地震津波被害想定によると、まちなかの一部は津波浸水域となっています。
- ・また、津波避難訓練対象区域は、津波浸水域より広域に指定されていますが、まちなかの一部が含まれています。

■津波被害想定



2-2 まちなか居住に係る現状

(1) 生活環境

(生活関連施設)

■市民交流施設等

- ・市役所をはじめ、警察署や税務署、郵便局などの機関が集積しています。
- ・図書館、文化センター、コンベンション施設（プラサヴェルデ）が立地しています。



プラサヴェルデ
(左：外観、右：イベント)

■教育施設

- ・教育機関が多く、特に小学校が各地区にバランス良く配置されています。一部の小中学校には地区センターが併設されており、多様な世代の活動の場となっています。



地区センターでの活動

■子育て支援施設

- ・保育園・幼稚園については、まちなかとその周辺に数件見られます。また、一時預かり保育や育児相談の場として、沼津っ子ふれあいセンターが沼津駅南口にあるほか、託児所が駅周辺に数件あります。



商店街の様子

■医療・福祉施設

- ・医院・診療所が複数立地しています。福祉施設は有料老人ホームやデイサービスが一部に見られますが、通所施設が少ない状況です。

■商業施設

- ・大型商業施設や複数の商店街が集積していますが、近年はいくつかの大型商業施設の撤退や空き店舗の増加がみられます。

■公園等

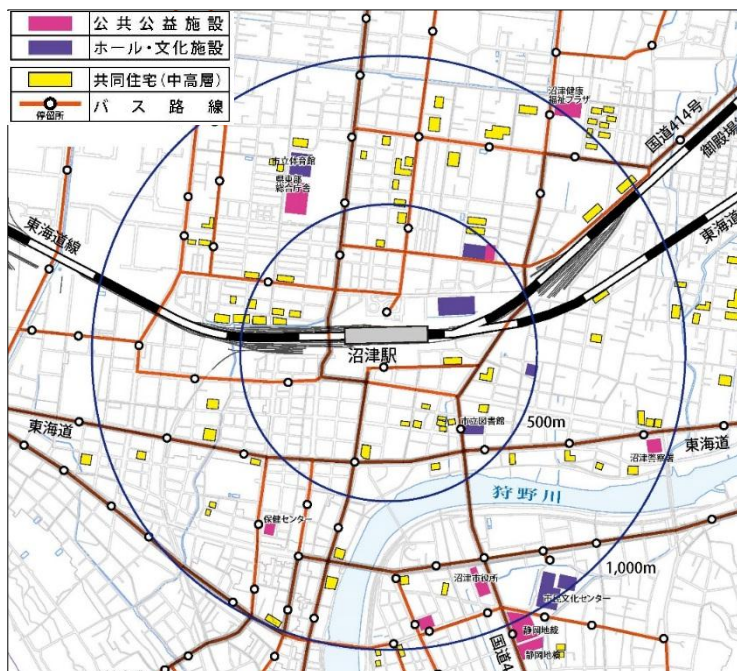
- ・中央公園や蛇松緑道等の公園・緑地が点在しています。公園や狩野川護岸ではバーベキュー、スポーツなどが楽しめ、様々なニーズに対応していますが、大きな駐車場を持つ公園や遊具の充実した公園については少ない状況です。



蛇松緑道

(公共交通)

- ・沼津駅は、JR東海道本線、御殿場線の2路線が乗り入れ、鉄道交通の要所となっている他、バス・タクシーの発着の拠点であり、公共交通のターミナル機能を有しています。
- ・一方で鉄道により南北市街地が分断されており、沼津駅周辺総合整備事業の推進による回遊性の向上や慢性的な交通渋滞の解消が待ち望まれています。



バス路線図

(文化・交流)

- ・狩野川の親水空間や中央公園等を利用した大小様々なイベントが頻繁に行われています。また、若年層を中心に沼津の魅力的な”食”や”モノ”を通じた交流や活動（情報発信やワークショップの開催）が活発に行われており、新たな魅力の発見やにぎわいの創出につながっています。狩野川の利活用の促進等を通じ、今後も市民の活動・交流の場づくりが広まることが期待されます。
- ・また、まちなかの周辺には、沼津港や沼津御用邸記念公園等の観光スポットがあり、まちなかとこれらの観光スポットの連携による効果が期待されます。



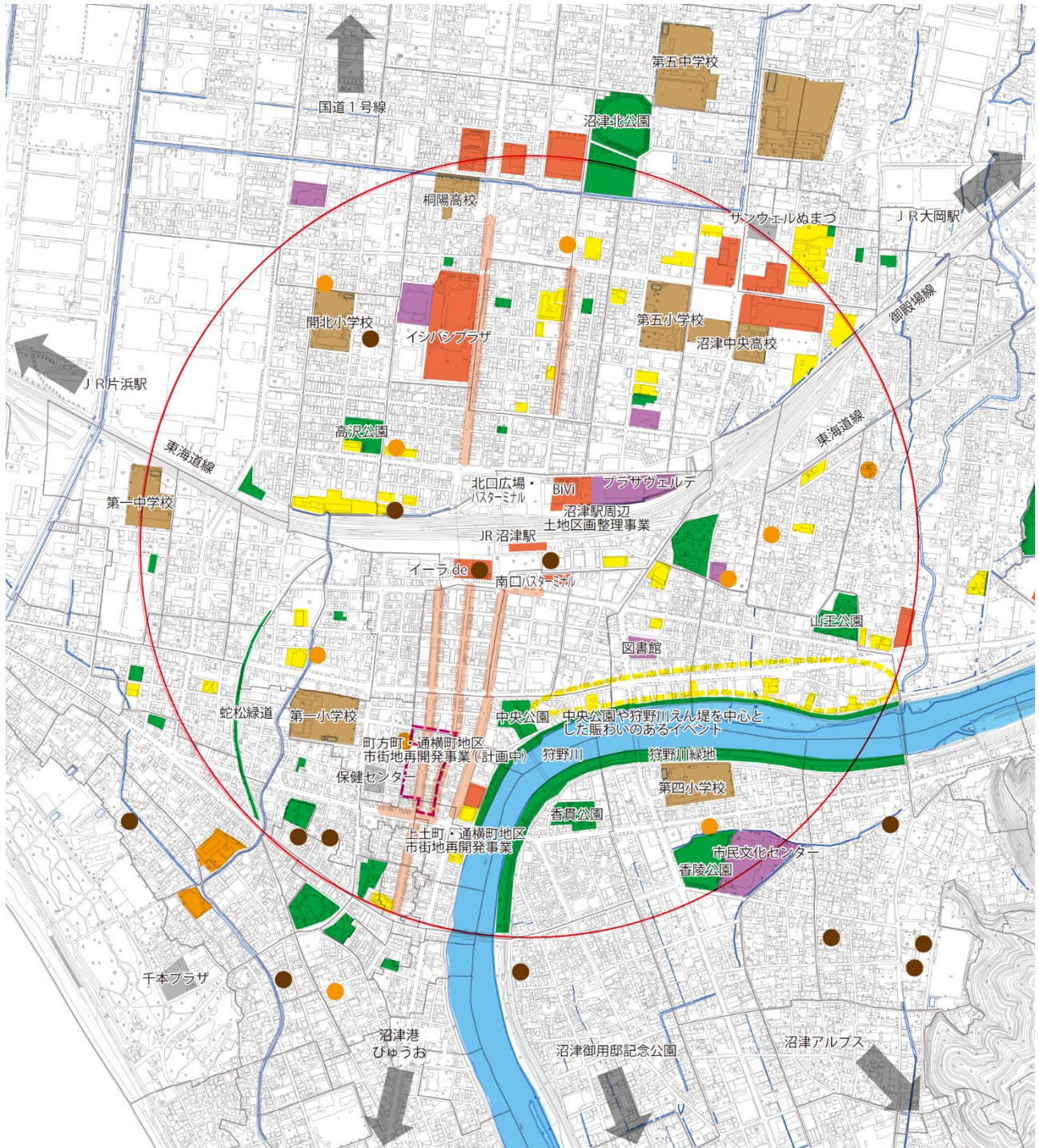
中央公園のイベント
(沼津味自慢フェスタ)



狩野川でのイベント等
(左：狩野川ローカルマーケット、右：カヤック体験)



■まちなかの生活関連施設の分布図



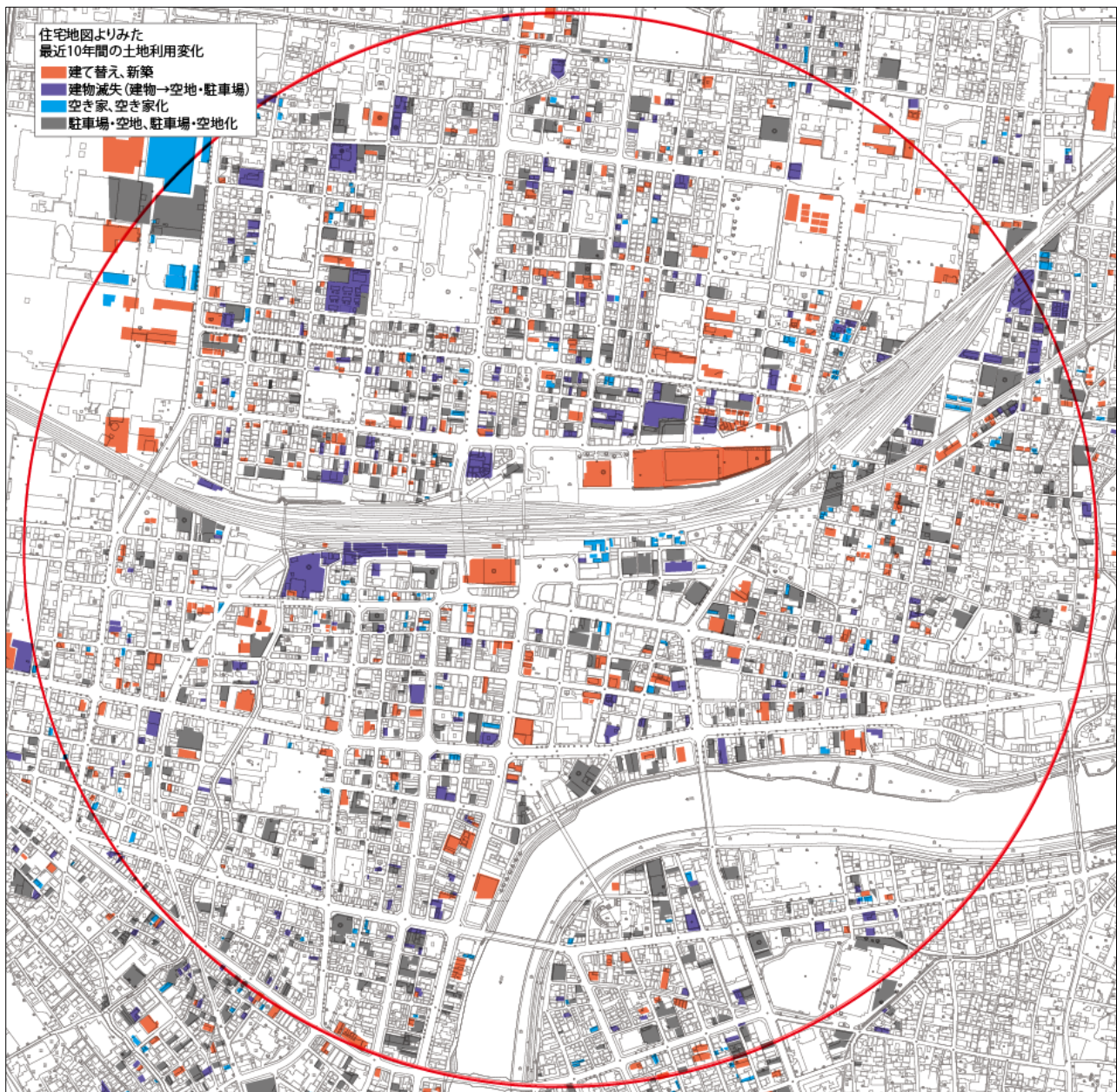
凡例	分布状況
小中高等学校	小学校が各地区に配置されている
子育て支援施設(幼稚園保育園等)	まちなか区域内に点在するが施設数は少ない
主な医療機関	大規模な総合病院はまちなかに立地せず
小児科	各地に点在している
社会福祉施設等	サンウエルめまづ・保健センターが立地
公園・運動場・寺社	各地に点在しているが、駅南口周辺は少ない
商業施設	沼津駅前と北口の幹線道路沿道に大型商業施設立地
商店街	沼津駅を中心に南北に広がる
ホール・図書館・体育館	図書館・文化センター・コンベンション施設が立地
共同住宅(大規模なもの)	幹線道路沿道、狩野川沿い、駅北東部に多く立地

(2) 土地利用状況

(土地利用の動向)

- ・住宅地図を利用し10年間のまちなかの土地利用状況の変化をみると、空地・駐車場化や空き家化、いわゆる空洞化が進行していると思われます。
- ・市内の建設関連事業者へのヒアリングによると、敷地の細分化等が低調な開発状況の原因となっているようです。

■まちなかの最近10年間の土地利用の変化（住宅地図より）



【土地利用の変化のまとめ】

- ・空地・駐車場から建物(新築)は140件(b)。建物から空地・駐車場は約250件(c)、利用のある建物から空き家は約140件(d)。空地・駐車場や空き家への変化(c+d)/(b)が約2.8倍で空洞化が進んでいる。
- ・空き家等は10年前の約30件(e)から約170件(d+e)へ急増している。
- ・空き地・駐車場は10年前の約670件(f+g)から約920件(c+f+g)へ増加している。一度、空き地・駐車場になると以降継続的にその状態が続き高度利用等されるケースは少ない。

■最近 10 年間の高度利用変化件数

	沼津駅より1km圏(件数)
①建替え、新築	401
①-1 建替え(建物から建物)(a)	261
①-2 駐車場から建物(新築)(b)	140
②建物の滅失、空き家化	422
②-1 建物から駐車場・空地(c)	250
②-2 建物(居住あり)から空き家化(d)	139
②-3 継続的な空き家(e)	33
③駐車場、空地	668
③-1 継続的な駐車場(f)	547
③-2 継続的な空地(g)	121

【建設関連事業者の意見】

(1) 市内の不動産価格の低迷

- ・津波被害の悪いイメージが原因と思われるが、海岸部から内陸部への移転が増えている。また、海岸部では不動産の価格を下げても買い手が見つからない。
- ・上記のような住民の動向があり、全体的に駅南は開発者側として積極的に事業を起こそうという状況にない。ただし、駅南といっても駅から1km圏内であれば、分譲マンションを建設すれば売れるといった状況にある。

(2) 中心市街地の衰退

- ・施設の老朽化や景気動向が影響して買い手に銀行が融資しない。また、借り手もない。駅南の物件は古いものが多くアスベストが利用されているものもあり、その場合解体費用が高い。アスベスト等も問題。
- ・コインパーキングは事例としては良い方で、活用されていない土地もある。
- ・土地が細分化されており、200坪以下の所有者は身動きが取れない状態。

(3) 開発に際してのネック

- ・土地の細分化を解消しようとしても、共同化は地権者の足並みがそろいにくい。
- ・事業所ビルの活用について、設備の古さによる初期投資費用や駐車場が無いことによる利便性の低さなどがネックとなっている。
- ・土地所有者にバブル期の資産価値のイメージが残っており、買い手側・借り手側と折り合いがつかないケースが多い。

(4) まちなか居住促進の条件

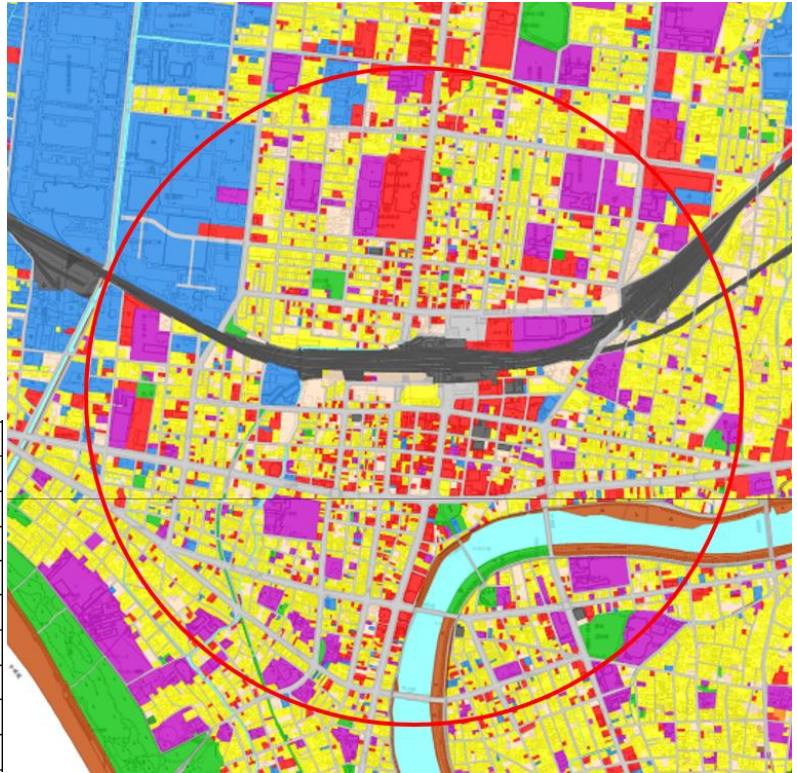
- ・賃貸住宅建設の動機としては相続対策がほとんどである。
- ・共同住宅建設事業としては、1,000㎡くらいの敷地で事業化できるのが望ましい。現状、個々の敷地規模は小さいので共同化等の仕掛けが必要である。
- ・入居者確保のリスクを抑えるためにも商店街等に宣伝効果が高く集客力のある商店・施設が欲しい。
- ・人口減少に併せ、病院等が郊外に移転する悪循環が起こっている。

(用途)

・まちなかでは、沼津駅南口の東側を中心に商業系の利用が目立ちますが、それ以外では住宅系の利用が目立ちます。

■まちなかの土地利用現況図 (H23、都市計画基礎調査)

住宅用地
商業用地
工業用地
農林漁業用施設用地
公益施設用地
道路用地
交通施設用地
公共空地
その他の公的施設用地
その他の空地

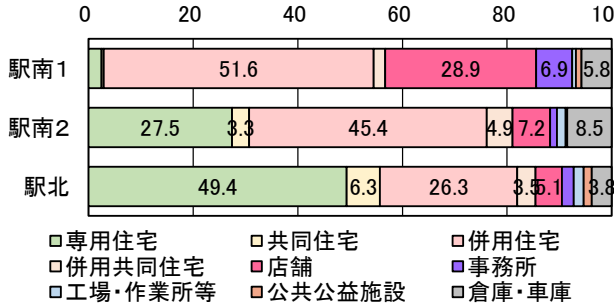


(建物の特性)

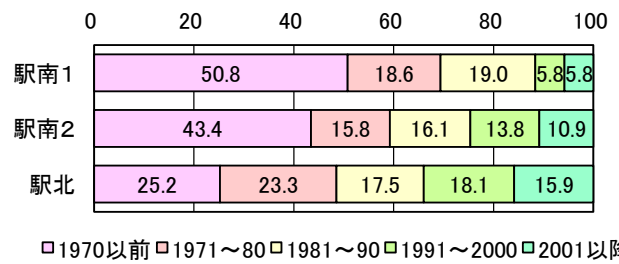
・小規模かつ耐震性に劣る建物が多く、用途・構造から防耐火性に劣る建物も多いものと推測されます。

■まちなかの建物の特性

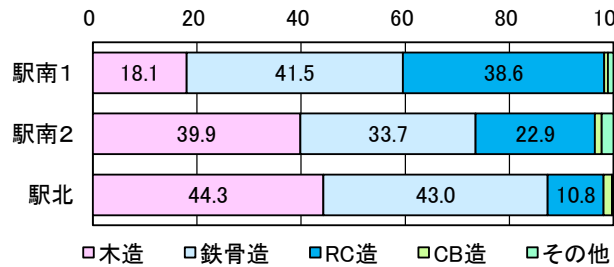
(建物用途)



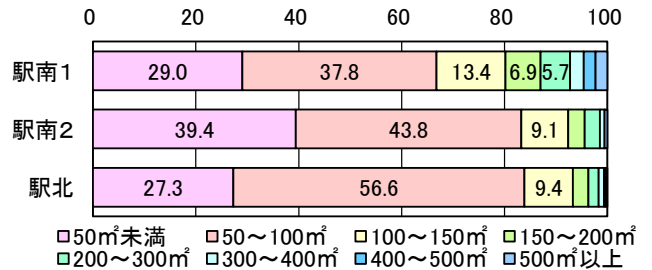
(建築年次)



(建物構造)



(建築面積)



・建物の規模（建築面積）は100㎡未満が約8割、50㎡未満が約3割を占める。
 ・建築年次では1980年以前の耐震以前の建物が約半数、さらに耐用年数を経過した1970年以前のものが約4割と、小規模で老朽化した建物が多い。

(建物利用の現況)

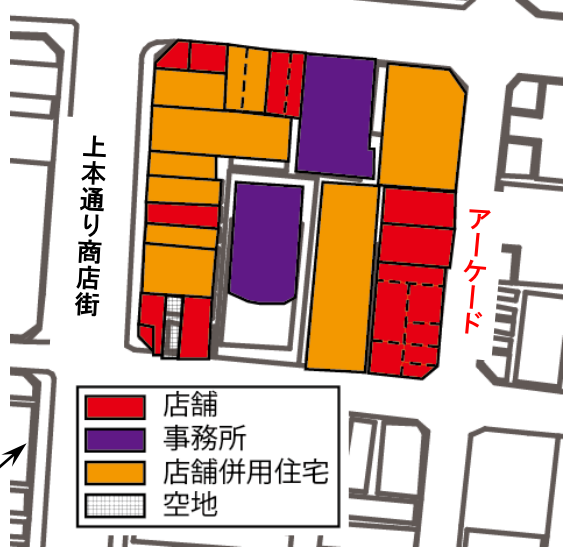
- ・併用住宅の上階の未利用、共同住宅の空き室等が各所に見られます。

■ 駅周辺街区の建物現況

① 駅周辺建物の建築年次

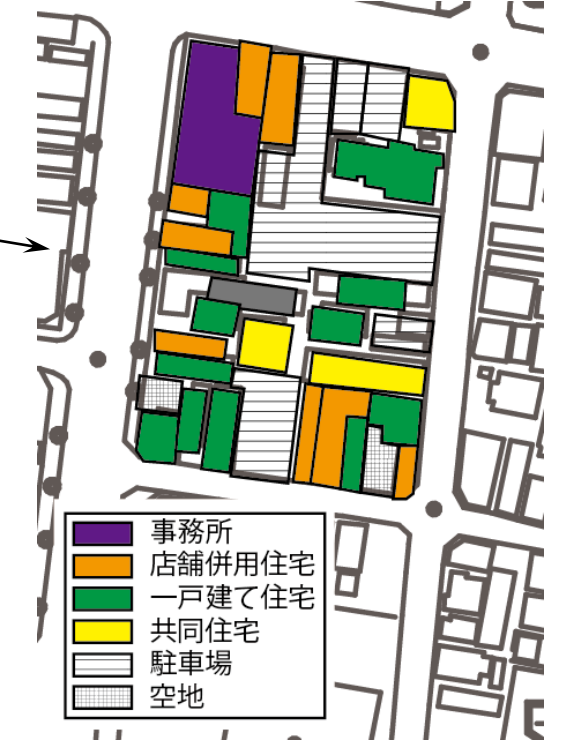


② 駅南地区典型的な商店街街区の現況調査



- ・東側が仲見世アーケード、西側が上本通り商店街、アーケード側の商店街の2階以上に空きが見られる。
- ・上本通り商店街は2～3階の併用住宅が中心で、空きが少ない。

③ 駅南地区典型的な住宅街区の現況調査



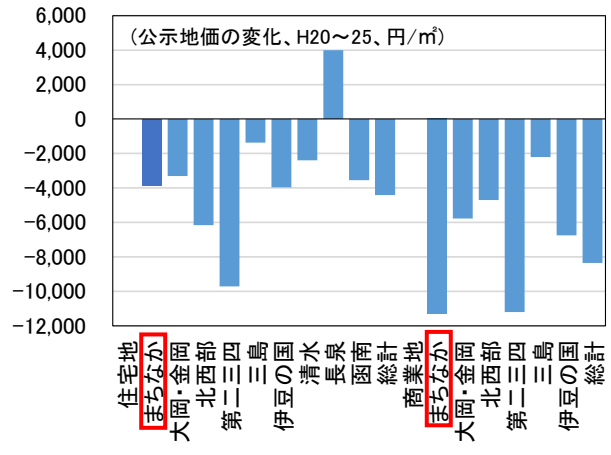
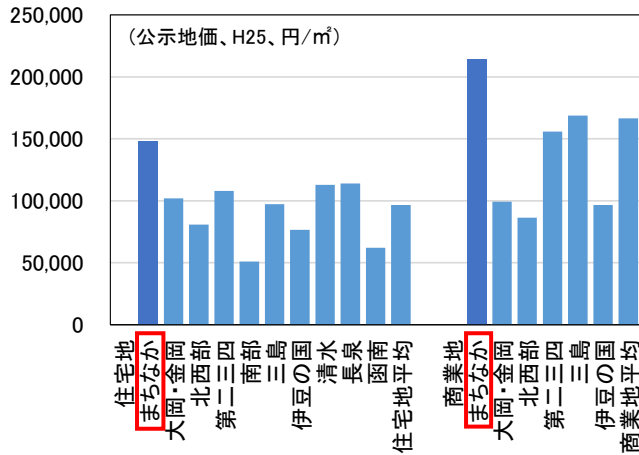
- ・約30棟の街区に、戸建て住宅(緑)、併用住宅(橙)、共同住宅(黄)が立地、併用住宅は倉庫や廃業した店舗との併用。
- ・駐車場が街区の1/3を占める。
- ・戸建て、併用住宅の空き家はない、共同住宅は4～6戸のうち1戸程度空きがある。

(3) 不動産供給状況

(地価・家賃の状況)

- ・まちなかの地価は、市内他地区、近隣市町と比べ相対的に高い状況にあります。

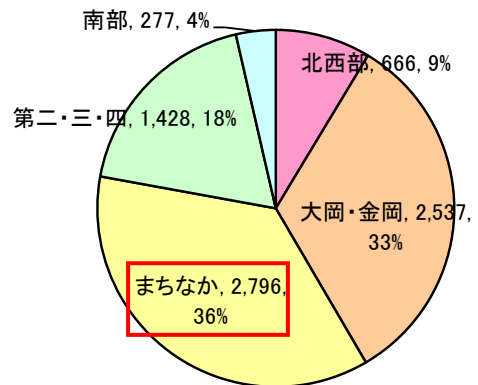
■地価の現況と推移



(共同住宅の建設状況)

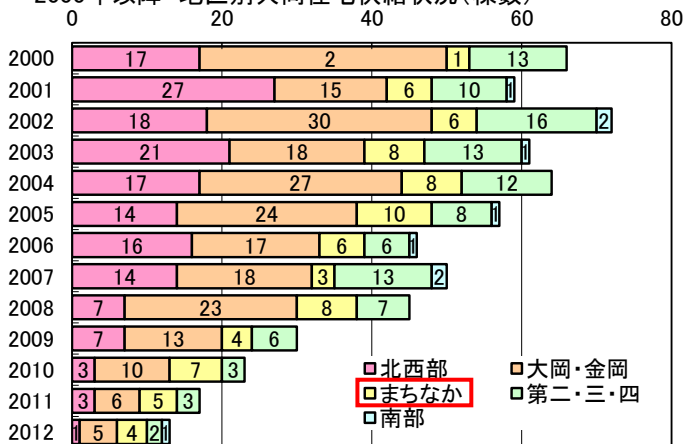
- ・供給の多い地区は大岡・金岡地区ですが、分譲マンションに関しては、まちなかが最も多く、2000年以降約1,100戸(50棟)が供給されています。

2000年以降 分譲マンション供給戸数 地区別構成比

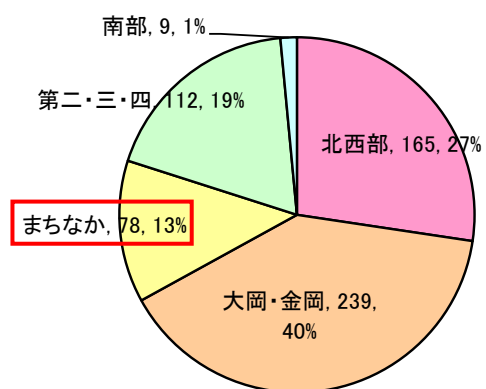


■共同住宅の供給状況

2000年以降 地区別共同住宅供給状況(棟数)



2000年以降 共同住宅供給棟数 地区別構成比



(住宅の供給状況)

- ・まちなかの賃貸住宅の供給状況を見ると、郊外部に対して家賃が割高で、面積も狭い傾向にあります。
- ・新築マンションは他地区と比べ低廉なものが見られますが、新築一戸建ては割高な状況です。
- ・中古の一戸建てやマンションは良質な物件が多く見られ、特にマンションは流通が多い状況です。

■賃貸住宅供給状況（民間不動産情報、CHINTAI 沼津市、三島市、長泉町、清水町の築5年以内の物件）

	1K				1LDK					
	件数	件数構成比(%)	家賃(万円)	専用面積(㎡)	家賃単価(円/㎡)	件数	件数構成比(%)	家賃(万円)		専用面積(㎡)
まちなか	34	25.0	6.03	32.12	1,898.84	20	7.0	6.93	40.26	1,726.81
大岡・金岡	36	26.5	5.47	32.07	1,743.03	94	32.9	6.35	44.09	1,454.14
南部	3	2.2	5.40	28.53	1,922.22	79	27.6	6.79	43.70	1,563.59
その他市内	10	7.4	5.43	31.56	1,731.13	31	10.8	6.26	44.46	1,431.26
三島	39	28.7	6.37	31.46	2,035.54	13	4.5	6.19	43.42	1,433.18
清水	11	8.1	5.54	30.35	1,844.24	23	8.0	6.23	41.79	1,499.80
長泉	3	2.2	5.93	30.93	1,920.13	26	9.1	6.28	43.27	1,463.68
総計	136	100.0	5.88	31.63	1,881.04	286	100.0	6.48	43.46	1,504.55

	2LDK					総計				
	件数	件数構成比(%)	家賃(万円)	専用面積(㎡)	家賃単価(円/㎡)	件数	件数構成比(%)	家賃(万円)	専用面積(㎡)	家賃単価(円/㎡)
まちなか	4	2.8	7.75	48.56	1,595.96	64	10.5	6.61	37.45	1,799.23
大岡・金岡	39	27.7	7.45	57.85	1,299.17	176	28.9	6.48	45.23	1,476.36
南部	23	16.3	6.88	59.62	1,156.81	109	17.9	6.79	47.38	1,472.83
その他市内	27	19.1	7.12	60.33	1,177.61	77	12.6	6.37	48.28	1,362.75
三島	17	12.1	9.46	59.79	1,564.92	75	12.3	7.24	42.66	1,769.83
清水	12	8.5	7.36	57.40	1,281.92	48	7.9	6.34	43.14	1,518.42
長泉	19	13.5	7.62	57.73	1,324.20	60	9.9	7.95	54.43	1,465.00
総計	141	100.0	7.56	58.53	1,295.04	609	100.0	6.76	45.61	1,533.63

■新築マンション

	交通	所在地	価格	間取り	専有面積	構造	総戸数
1	「沼津」駅徒歩11分	平町	2,000万円～ 2,700万円	2LDK～ 4LDK	62㎡～ 81㎡	RC造	29戸
2	「沼津」駅徒歩19分	大岡字相生町	2,900万円～ 5,400万円(予定)	3LDK、 3LDK+S、4LDK	71㎡～ 113㎡	RC造	68戸

■新築戸建て、中古戸建て、中古マンション

	新築一戸建て				中古一戸建て						中古マンション			
	件数	平均価格	平均敷地面積	(敷地面積当たり単価)	件数	平均築年数	平均価格	平均敷地面積	(敷地面積当たり単価)	200㎡に規模補正	件数	平均築年数	平均価格	平均住戸面積
	(件)	(万円)	(㎡)	(万円/㎡)	(件)	(年)	(万円)	(㎡)	(万円/㎡)	(万円)	(件)	(年)	(万円)	(㎡)
まちなか	9	2,880	116	24.8	6	29.3	3,713	253	14.7	1,995	17	19.0	1,771	76.2
大岡・金岡	7	2,901	143	20.2	8	21.1	2,496	161	15.5		9	18.9	1,649	71.3
南部	4	2,403	114	21.1	8	22.3	2,739	257	10.7		7	24.9	1,481	105.2
西部	6	2,518	172	14.7	8	24.8	1,991	185	10.8		6	19.8	1,208	65.6
伊豆					4	27.0	1,332	170	7.8		5	25.8	1,178	70.3
全体	26	2,729	136	20.1	34	24.4	2,512	206	12.2		44	20.8	1,556	77.7

(4) 人口動態

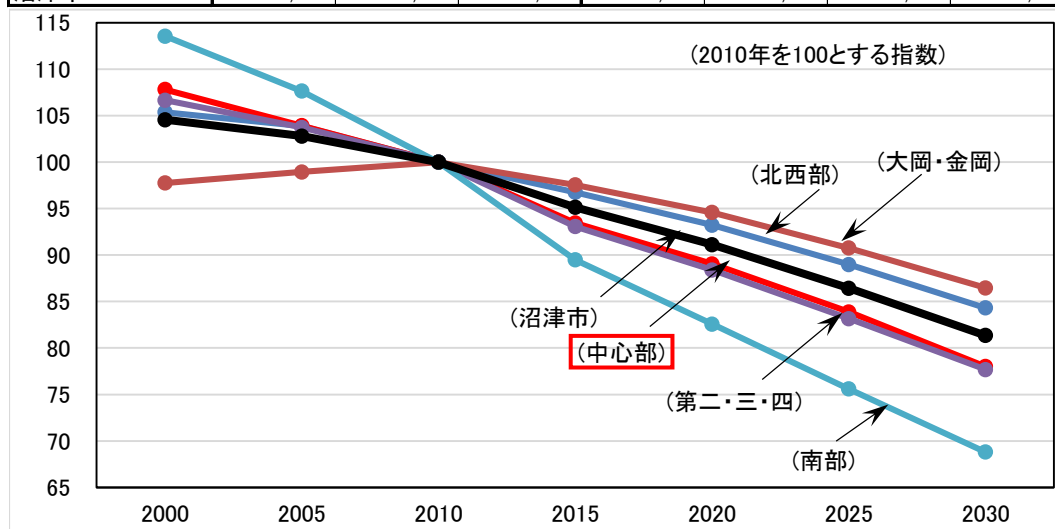
(人口の推移)

・本市の人口は2010年には20.2万人でしたが、2030年には16.5万人となり、約20%減少すると推計されています。中心部※¹は市平均を上回る減少が見込まれています。

※¹ 本項でいう中心部は第一・第五地区の数値であり、まちなかよりやや広い範囲のものです。

■地区別人口の推移と今後の推計

	実績			推計			
	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030
北西部	62,913	62,019	59,704	57,774	55,663	53,134	50,339
大岡・金岡	55,397	56,074	56,670	55,288	53,600	51,431	48,999
中心部(まちなか)	30,763	29,652	28,529	26,659	25,408	23,933	22,255
第二・三・四	41,810	40,660	39,194	36,476	34,646	32,596	30,449
南部	20,676	19,600	18,205	16,292	15,035	13,762	12,527
沼津市	211,559	208,005	202,302	192,489	184,352	174,856	164,569

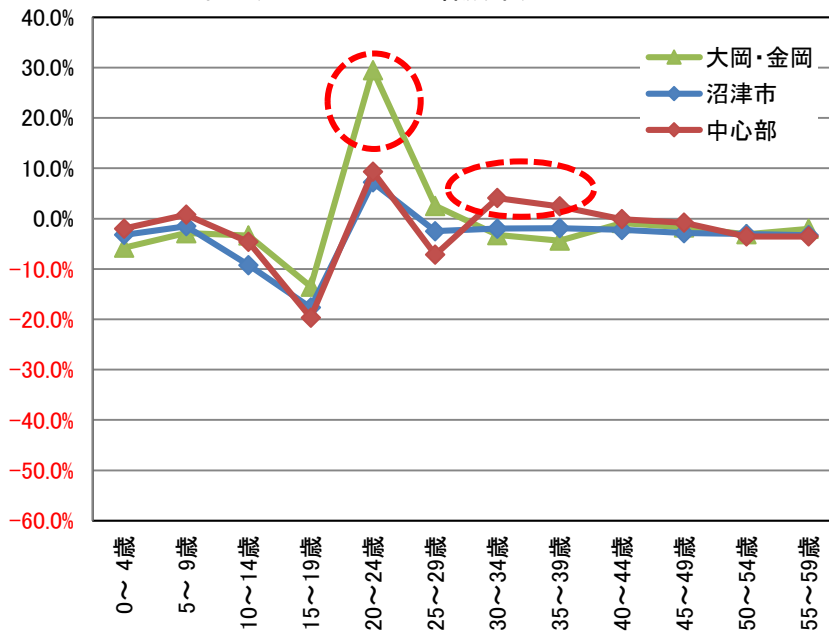


(年齢別人口の増減率)

・コーホート図※²により5歳階級別の人口の増減率を見ると、中心部の20～24歳(新卒層)の増加率は大岡・金岡地区ほど高くないが、30～39歳(子育て層・住宅取得層)については沼津市全体や大岡・金岡地区と比べやや高い傾向にあります。

※² コーホート図は、自然増減の影響が少ない若年世代の社会増減の状況を見るもので、2005年の10歳が2010年には15歳になっていることに着目し(2010年の年齢階層-2005の-5歳年齢階層)をグラフ化したものです。

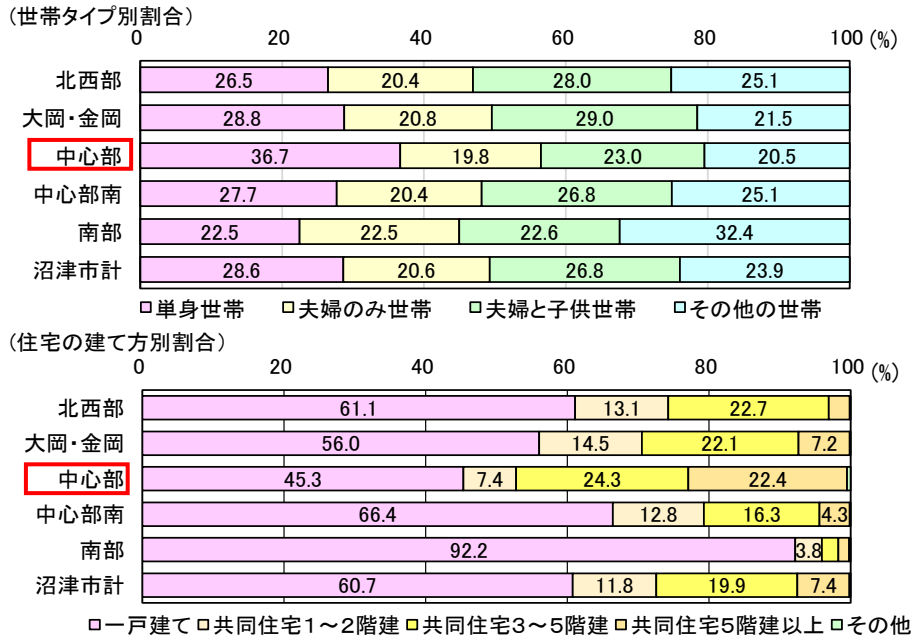
■コーホート図 (2010-2005 の増減率)



(世帯と住宅のタイプ)

- ・地区別の世帯タイプの割合をみると、中心部は単身世帯の割合が高くなっています。
- ・住宅の建て方別の戸数割合をみると、中心部は共同住宅の割合が高いのが特徴です。

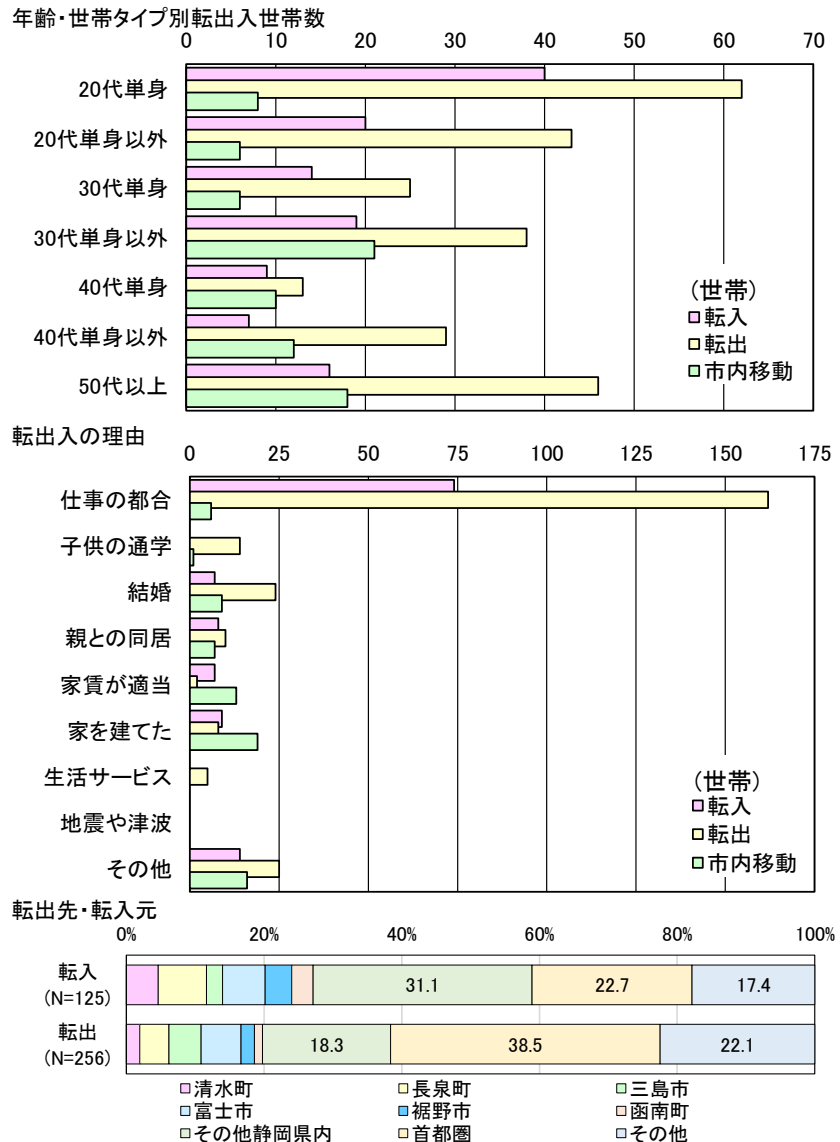
■地区別 世帯・住宅の現況 (2010年、国勢調査)



(転出入の状況)

- ・2014年4~5月の転出入の状況は、転出数が転入数の約2倍となっています。転出の理由は仕事の都合が多く、転出先は首都圏が多い状況です。
- ・市内の移動は約80世帯で、30代の家族世帯が多い状況です。転出入の理由は、家を建てた、家賃が適切な住宅があった等が多くあげられています。

■転出入の現況 (2014年4~5月、該当数約1,200、回答数479)



(5) 子育て世代のまちなかに対する意識

(子育て中の女性を対象とした座談会より)

■座談会の概要

- ・子育て世代のニーズの把握を目的に、市内（及び周辺）に住む子育て中の20～40代女性（15名）に子育てや暮らしの視点からみたまちなかについて、自由に話をしてもらいました。

■座談会での意見

①住まいについて

- ・新築戸建てが良いと言った意見の他、中古物件の購入、リノベーション物件の購入等に対する前向きな意見もみられました。
- ・利便性が高く、かつ川や緑の自然を感じられる場所に住みたいといった意見もみられました。

〈意見の抜粋〉

- ・まちなかでは「駅が近い」「川がみえる」「緑が多い」場所に住みたい。
- ・戸建てに住みたい。土を感じたい。郊外の広いところに戸建てで住みたい。
- ・空き家のリフォームも選択肢の1つ。住宅を自分で直していくことに面白みを感じる。

②子育て・医療・福祉について

- ・子育て支援施設や制度を更に充実してほしいという意見や、今ある制度に関する行政の情報発信が不足しているとの意見がみられました。また、緊急時や仕事、自分の時間の確保のために子どもを預ける場所が欲しいといった意見も多くみられました。
- ・公園について管理が行き届いていない、駐車場がない等の理由で利用を躊躇している様子が見られました。近隣市町の公園（管理状況、水辺の使い方、遊具、イベント）を参考にするとう良いのではという意見が多くみられました。

〈意見の抜粋〉

- ・普段から中心部の子育て支援施設や車で各地区センターをまわっている子育てサービスを利用している。
- ・子育て施設と商業施設が併設されていると良い。医療機関（子ども向け）や幼稚園・児童館を充実させてほしい。
- ・色々な制度を沼津市が実施しているのはなんとなくわかるのだけれど、情報発信が足りない。
- ・近隣市町では、お母さん方を対象としたワークショップを通じ、利用者自ら公園を改善した事例があり、そのように住民の意見が反映される仕組みは良いなど感じる。

③買い物について

- ・ 休日は、多様な物品の買い物ができる郊外のショッピングモールを利用しているといった意見が見られた他、まちなかには、子育て世代を意識したトイレ等の施設を充実してほしい、散歩がてら様々な店舗を見られるような個店の多様性がほしいという意見がみられました。

〈意見の抜粋〉

- ・ 子どもを連れてあちこち移動するのは大変で、楽だからショッピングモールへ行く。
- ・ 中心部にウィンドウショッピングが気軽にできる場所があると良い。自分の時間を楽しみたいと思う時がある。

④公共交通/駐車場等について

- ・ 子育て世代は公共交通より自家用車利用が多く、あらゆる施設、あらゆる行動において駐車場の有無や料金設定が問題となるといった意見や、歩行者やベビーカーの通行を意識した道路整備が必要といった意見がみられました。

〈意見の抜粋〉

- ・ 子育て支援施設などの駐車代について、無料時間の延長や子育て割引があると良い。
- ・ 自転車や歩行者、ベビーカーが通行しやすい道路/歩道橋/スロープ/を整備してほしい。

⑤その他

- ・ 自分の生活を楽しめるような施設や場所（サイクリングをする場所の整備、憩いの場）、多世代が触れ合える地域住民のコミュニティがあると良いといった意見がみられました。
- ・ 災害対策のより一層の充実を望むとの意見がありました。



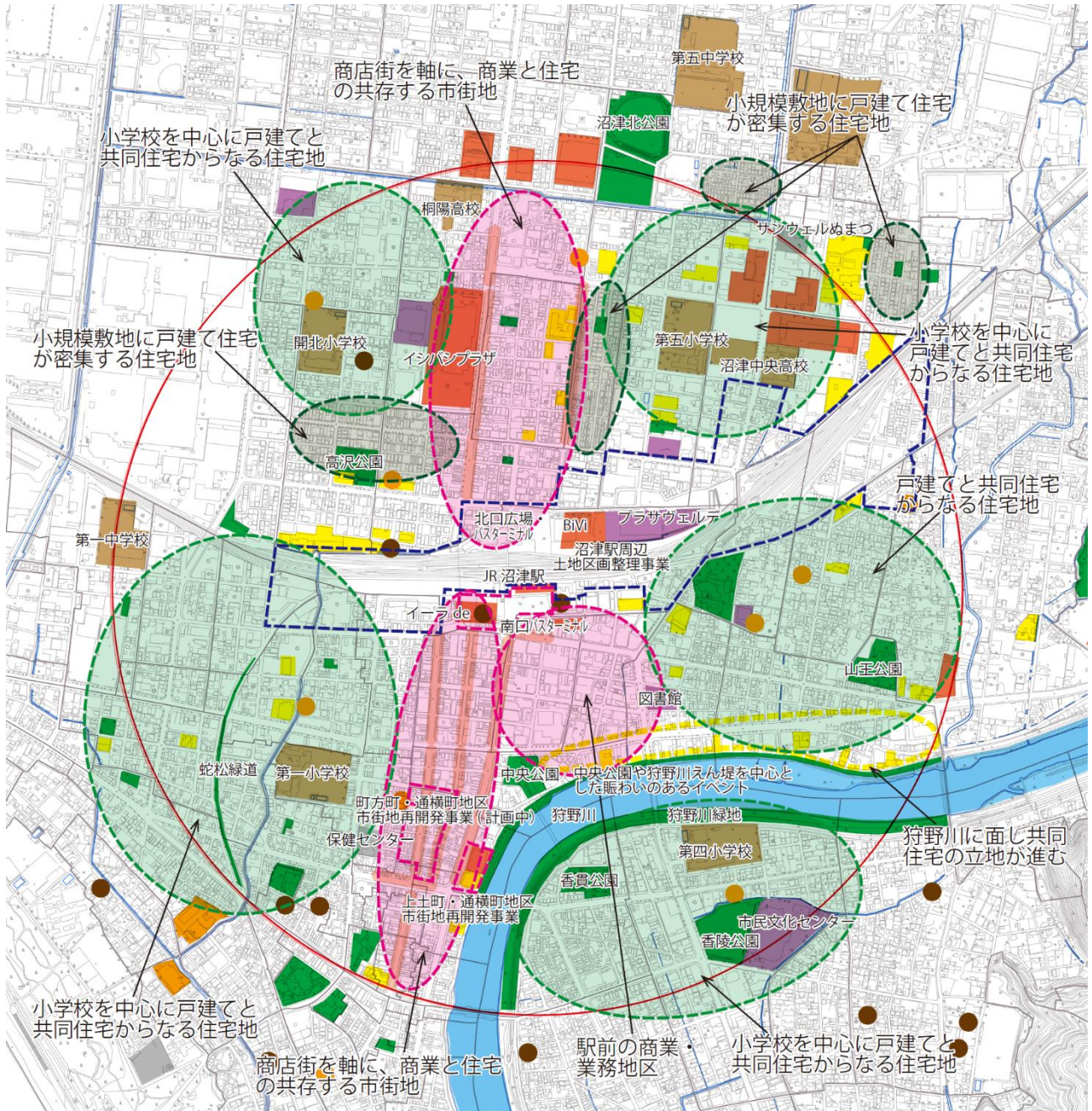
座談会の様子

2-3 まちなか居住に係る現状のまとめと分析

1	立地特性	<ul style="list-style-type: none"> ○東京・横浜等の首都圏に近く、通勤・通学も可能。 ○まちなかには様々な都市機能が集積し、通勤や買い物に便利 ○遠景に富士山や沼津アルプス、近景にビル群等都市景観や狩野川周辺のライトアップなど、沼津ならではの眺望に囲まれている。 ○海水浴・山登り等のレジャーを日常生活の延長として気軽に楽しむことができる。 ○海と山に囲まれた立地から、食材に恵まれ質の高い食を味わうことができる。 ○沼津港に近く、美味しい魚貝料理を気軽に楽しむことができる。
2	生活環境	<p>【市民交流施設等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○市役所や警察署等の機関が集積している。 ○サンウェルぬまづやプラサヴェルデ、図書館等、市民が集う公共空間が整備されている。 <p>【教育・子育て支援施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○小学校、子育て施設等が集積している。特に小学校についてはバランスよく立地している。 <p>【医療・福祉施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○医院・診察所が複数立地している。 ×通所型の福祉施設が少ない。 <p>【商業施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ×近年は大規模物販店舗の撤退があり、商店街の空き店舗も目立つ。 ○駅の南北に伸びる中心軸に業務・商業等が集積しており、住宅地から歩いてアクセスできる。 ○商店街・個人店舗にはそれぞれ特色があり、気軽に外食・休憩のできる店舗がある。 ○昔から変わらない味を提供し続ける老舗が残っている。 <p>【公園等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○公園や緑地、狩野川など、様々なニーズに対応できる公園が点在している。 ×大きな駐車場を持つ公園や遊具の充実した公園が少ない。 <p>【公共交通】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○沼津駅には鉄道・バス等の公共交通の拠点があり、公共交通のターミナルとなっている。 <p>【文化・交流】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○小学校の体育館が地域に開放されており、活発な社会・体育活動が行われている。 ○地区センターは様々な世代の交流の場・コミュニティ活動の拠点となっている。 ○夏祭り、よさこい東海道、中央公園での沼津自慢フェスタ等にぎわいのあるイベントが行われている。 ○狩野川の親水空間の活用によるレクリエーションやイベントが活発に行われている。
3	土地利用状況	<ul style="list-style-type: none"> ×まちなかでは、低未利用地が増加し、いわゆる空洞化の傾向がみられる。 ×狭小・不整形な敷地が多くみられる。 ×沼津駅南側において、老朽化し、規模も小さい建築ストックが多くみられる。 ○概ね基盤整備がなされており、郊外にはない安全な歩行空間が確保されている。 ・連続立体交差事業が進行しており、駅の南北の回遊性の改善が期待されている。

4	不動産供給状況	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の取引価格については、公示地価ほど下落はみられない。 ・分譲マンションの供給が多い一方、賃貸共同住宅の供給は単身者向けの1LDKが中心となっている。 ○中古マンションの流通が多い。 ○空き家が増加している一方、空き倉庫等をリノベーションした個性的な店舗もみられる。
5	人口動態	<ul style="list-style-type: none"> ×全市の全年齢層において社会減が顕著。特に沿岸部を中心に転出が急増している。 ×まちなかの人口は横ばいであるが、今後は減少が加速することが見込まれる。 ・まちなかの高齢化率はやや高く、単身世帯も多いことが特徴である。 ・住宅取得意向が強まる30代はわずかながら増加傾向にある。
6	市民の意識	<ul style="list-style-type: none"> ○まちなかの居住者は、利便性の高さや富士山、狩野川などの眺望に沼津ならではの良さを感じており、居住継続意向が高い。 ・駅南口では津波を心配する声が多い。 ×子育て世代は店舗の多様性や取り扱う商品の内容、子育て支援施設等について要望を持っている。 ×まちなか以外の居住者は、まちなか居住に対して、住宅の価格が高い、敷地が狭い等の意識を持っている。
分析	<p style="text-align: center;">地域資源を最大限活用しつつ、課題に的確に対応し、住む場としての魅力を高めることが必要</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; width: 45%;"> <p style="text-align: center;">【活用すべき現状の利点及び地域資源】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・活用可能な既存の建築ストック ・基盤整備がされ、学校等都市機能が集約された都市構造 ・気軽に質の高い食やレジャーに親しめる立地 ・まちにいながら歩いて親しめる狩野川 ・富士山を仰ぐまちなかならではの眺望 </div> <div style="font-size: 2em; margin: 0 10px;">⇔</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; width: 45%;"> <p style="text-align: center;">【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅整備が難しい ・多様なニーズに応じた住宅及び住環境を手頃な価格で求めることが難しい ・魅力的なまちなか居住のイメージが広がっていない </div> </div>	

■まちなかの土地利用特性



- | | |
|--|---|
| 小中高等学校 | 公園・運動場・寺社 |
| 子育て支援施設（幼稚園保育園等） | 商業施設 |
| 主な医療機関 | 商店街 |
| 小児科 | ホール・図書館・体育館 |
| 社会福祉施設等 | 共同住宅（大規模なもの） |