

第 4 回沼津市都市計画マスタープラン策定委員会資料
(視点別のまちづくり)

視点 1 : 新たな交通基盤を活かしたまちづくり

視点 3 : 沼津駅周辺整備を中心とした

中心市街地のまちづくり

視点1. 新たな交通基盤を活かしたまちづくり

本市をとりまく交通環境は、近年、大きく変化しています。平成24年に新東名高速道路（御殿場JCTから浜松いなさJCT）、平成26年には東駿河湾環状線（沼津岡宮ICから函南塚本IC）が開通したことにより、広域への交通利便性が飛躍的に向上しました。

このため、首都圏など広域からの自動車交通は、本市を通ることなく伊豆方面に向かうことが可能となり、伊豆の玄関口として発展してきた本市にとっては、激しい地域間競争にさらされています。

また、平成27年度末に開設した東名愛鷹スマートインターチェンジ、平成28年度末に開設される新東名駿河湾沼津スマートインターチェンジ、さらに、今後整備が予定される東駿河湾環状線の延伸という新たな交通基盤の整備を市の活性化に繋げることが必要となります。

そのため、新たな交通基盤の利便性を活かせる地区に産業や交流人口を受け止める機能を導入していくことが重要であり、次の2つの地区及び1つのゾーンにおいて、無秩序な開発とならないよう戦略を持って産業立地等を促すまちづくりを推進していきます。

新たな交通基盤を活かしたまちづくりの基本戦略	
○	インターチェンジへのアクセス道路など幹線道路の整備促進
○	インターチェンジ及びスマートインターチェンジ、アクセス道路周辺のエリアに産業立地を促進

《 戦略的なまちづくり事業地区の位置図 》



① 北西部地区（東椎路地区）

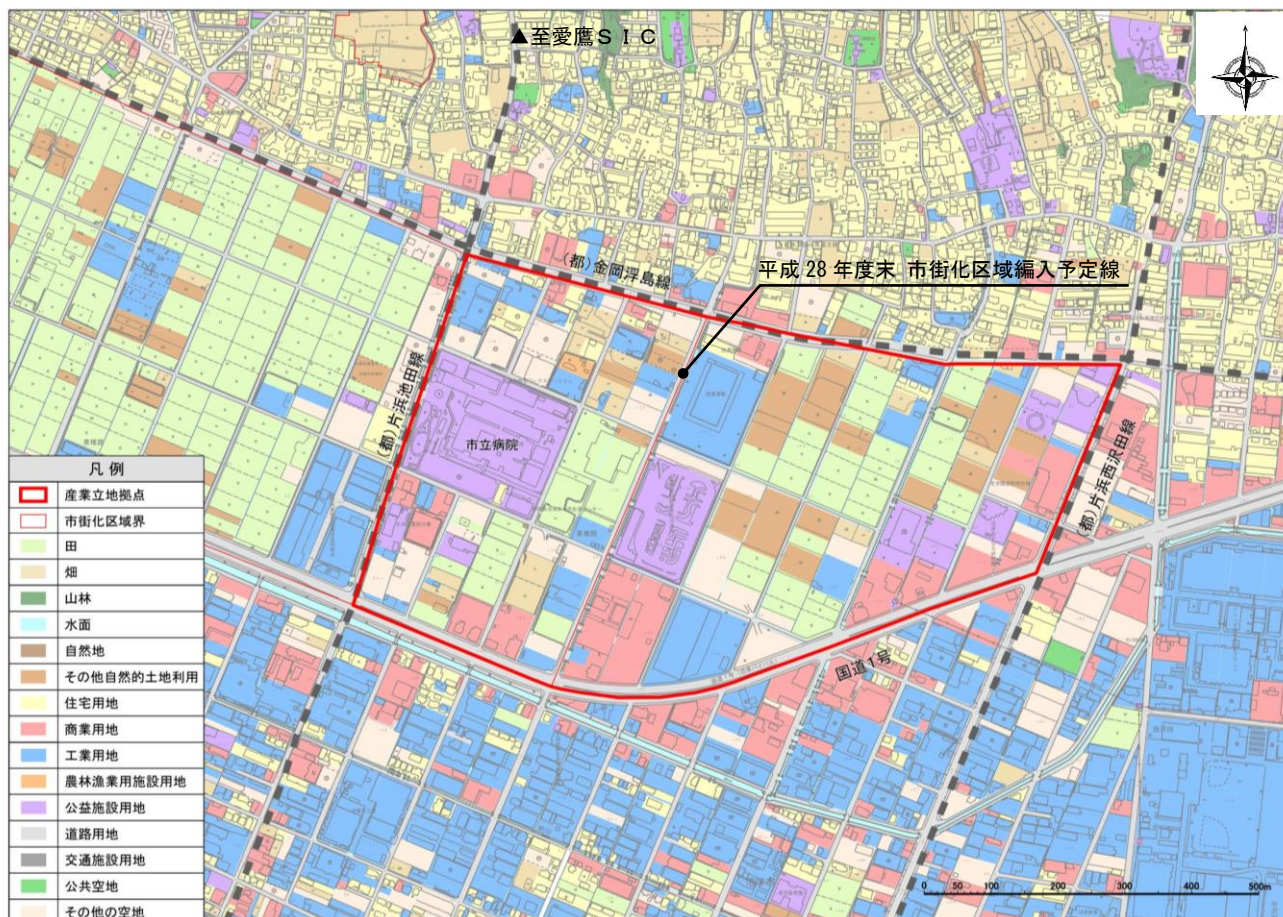
市立病院や物流施設等の既存施設が立地する本地区は、JR 沼津駅から北西に 3 km ほどの位置にあり、国道 1 号及び都市計画道路（片浜西沢田線、金岡浮島線、片浜池田線）に接する広域交通網と市街地をつなぐ位置にあることから、広域からの利用に適した地区です。

こうした地区の特性を活かした交流拠点として、商業施設を核として地区のにぎわいを市全体の活性化に繋げるまちづくりを行います。また、災害時には、広域からの支援と被災した市街地が接する防災拠点としての活用を検討していきます。

土地利用にあたっては、適正な機能導入と基盤整備を行い計画的なまちづくりを進めていきます。

- ・ 区域区分（市街化区域に編入し計画的なまちづくり）
- ・ 地区計画（周辺住環境にも配慮した、きめ細かいまちづくりのルール作成）
- ・ 公共空間整備（道路・公園の整備及び治水対策の促進）

《 北西部地区（東椎路地区）周辺の土地利用現況図 》



【複合拠点の形成】

既存の医療・福祉、物流の機能立地と、高速交通体系へのアクセスの向上を背景に、本市の活性化に必要な商業機能を加え、さらに地域産業への貢献も視野に入れ、商業、医療・福祉、物流の複合拠点としての"まちづくり"を目指します。

"まちづくり"において、これらの拠点機能を連携させることは、災害時における救助・救援、救援物資集積などの防災拠点機能のネットワーク強化にも繋がります。

商業・医療・福祉・物流の複合拠点としての"まちづくり"



② (都) 片浜池田線沿道ゾーン

本地区は、東名高速道路愛鷹スマートインターチェンジ、東名沼津インターチェンジに近接する本市の北の玄関口であり、また東駿河湾環状線や国道 246 号等の広域交通網へのアクセスも容易な立地にあります。また、交通の利便性に加え、清浄な空気や水、強固な地盤など優れた自然環境があることから、これらの周辺環境を活かした産業の立地が見られます。

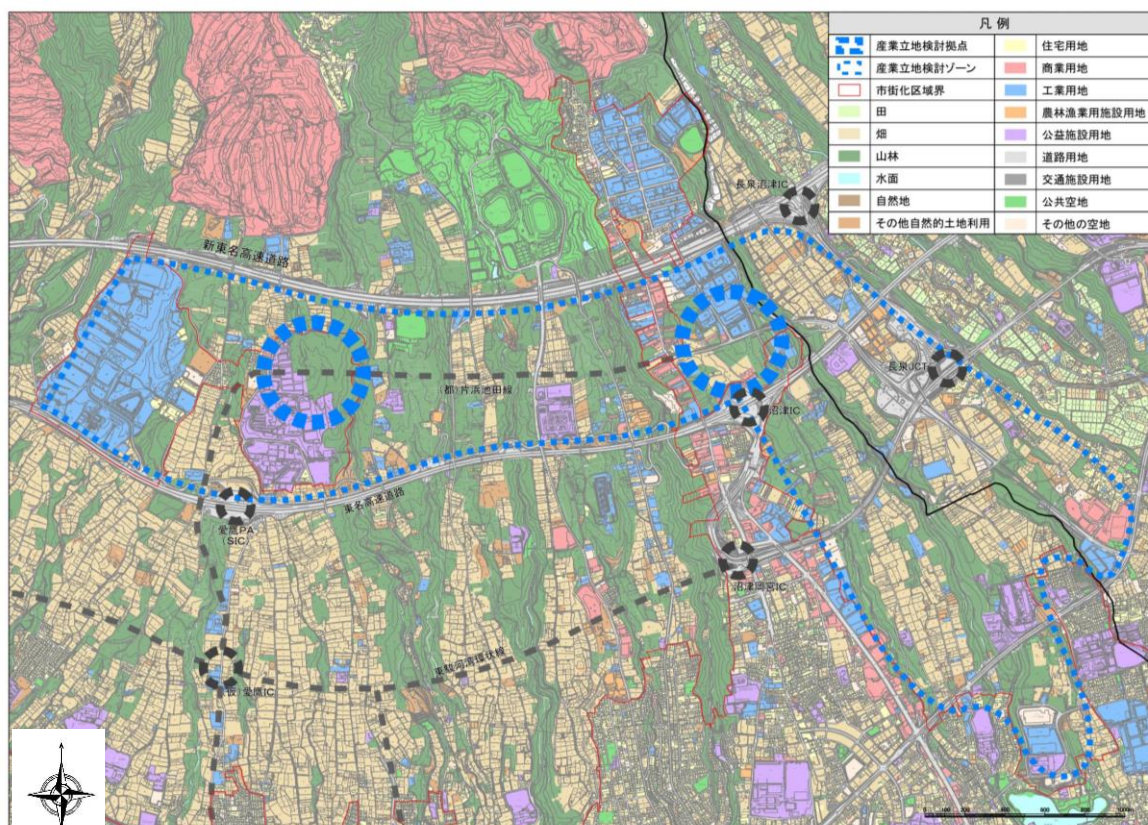
こうした地区の立地優位性を活かし、本市の新たな発展を牽引する産業を導入するため、区域(ゾーン)を定めて都市的土地利用を促進していきます。

なお、本地区では、ゾーンの全ての範囲で開発を促進するのではなく、土地利用の検討をする際には、市街化区域内の低未利用地や、市街化調整区域内の守るべき農地・森林等を除外した区域において周辺環境や基盤整備の状況を総合的に勘案するものとします。

【都市的土地利用の際に留意する事項】

- ・ 農林業との調整
- ・ 周辺の環境や景観への配慮
- ・ 周辺の渋滞緩和にも寄与する交通基盤の整備（(都) 片浜池田線の整備等）
- ・ 本市全体の振興に資する環境に配慮された機能の誘導（物流加工業や製造業等）
- ・ ファルマバレープロジェクトや内陸フロンティアを拓く取組との連携
- ・ 計画的で秩序ある開発の誘導（市街化区域への編入、地区計画の策定、開発行為等）
- ・ 市内企業の移転については跡地活用の検討

《(都) 片浜池田線沿道ゾーンの土地利用現況》



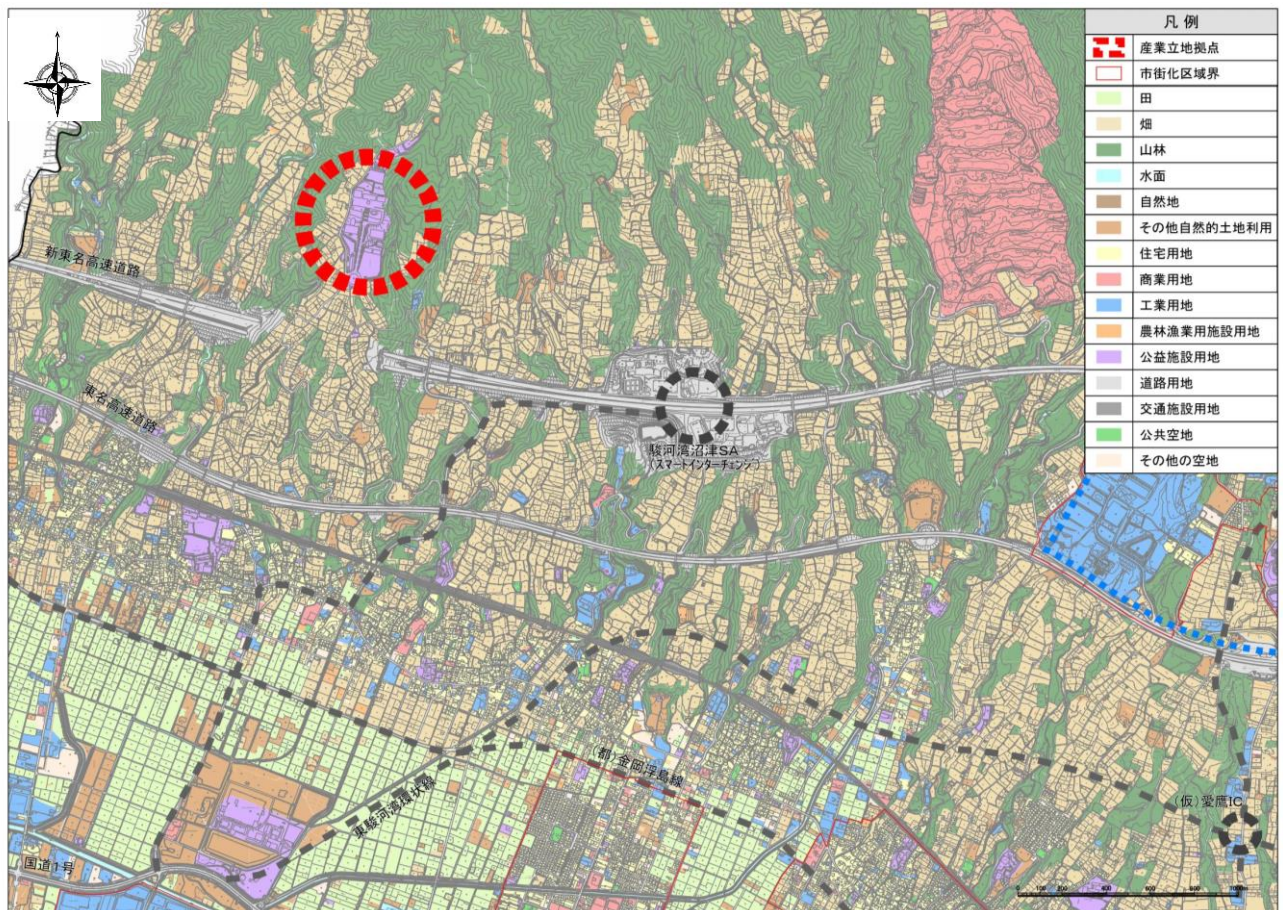
③ 駿河湾沼津スマートインターチェンジ周辺地区（東海大学跡地）

本地区は、周囲の農林業との調和に配慮しつつ、都市的土地利用を促進します。なお、土地利用計画、導入機能については、周辺環境や基盤整備の状況を総合的に勘案するものとします。

【都市的土地利用の際に留意する事項】

- ・ 農林業との調整
- ・ 周辺環境や景観への配慮
- ・ 本市全体の振興に資する環境に配慮された機能の誘導（研究開発機能等）
- ・ ファルマバレープロジェクトや内陸フロンティアを拓く取組との連携
- ・ 地区のポテンシャルを引き出す交通基盤整備の検討（駿河湾沼津スマートインターチェンジや国道1号とのアクセス道路等）

《 駿河湾沼津スマートインターチェンジ周辺地区の土地利用現況 》



■ 「新たな交通基盤を活かしたまちづくり」における方針

③駿河湾沼津SA周辺地区（産業立地拠点）

- 東海大学跡地を活用し、都市的土地利用を誘導
- 具体的土地利用や導入機能の検討にあつては、地区のポテンシャルを引き出す交通基盤整備や周辺の環境や景観への配慮などに留意

②(都)片浜池田線沿道ゾーン（産業立地検討ゾーン及び検討拠点）

- 本市の北の玄関口として、広域交通網の利便性を活かし、本市の新たな発展を牽引する都市的土地利用を検討
- 具体的土地利用や導入機能の検討にあつては、地区だけでなく市全体に有益となることや、周辺の環境や景観への配慮等に留意

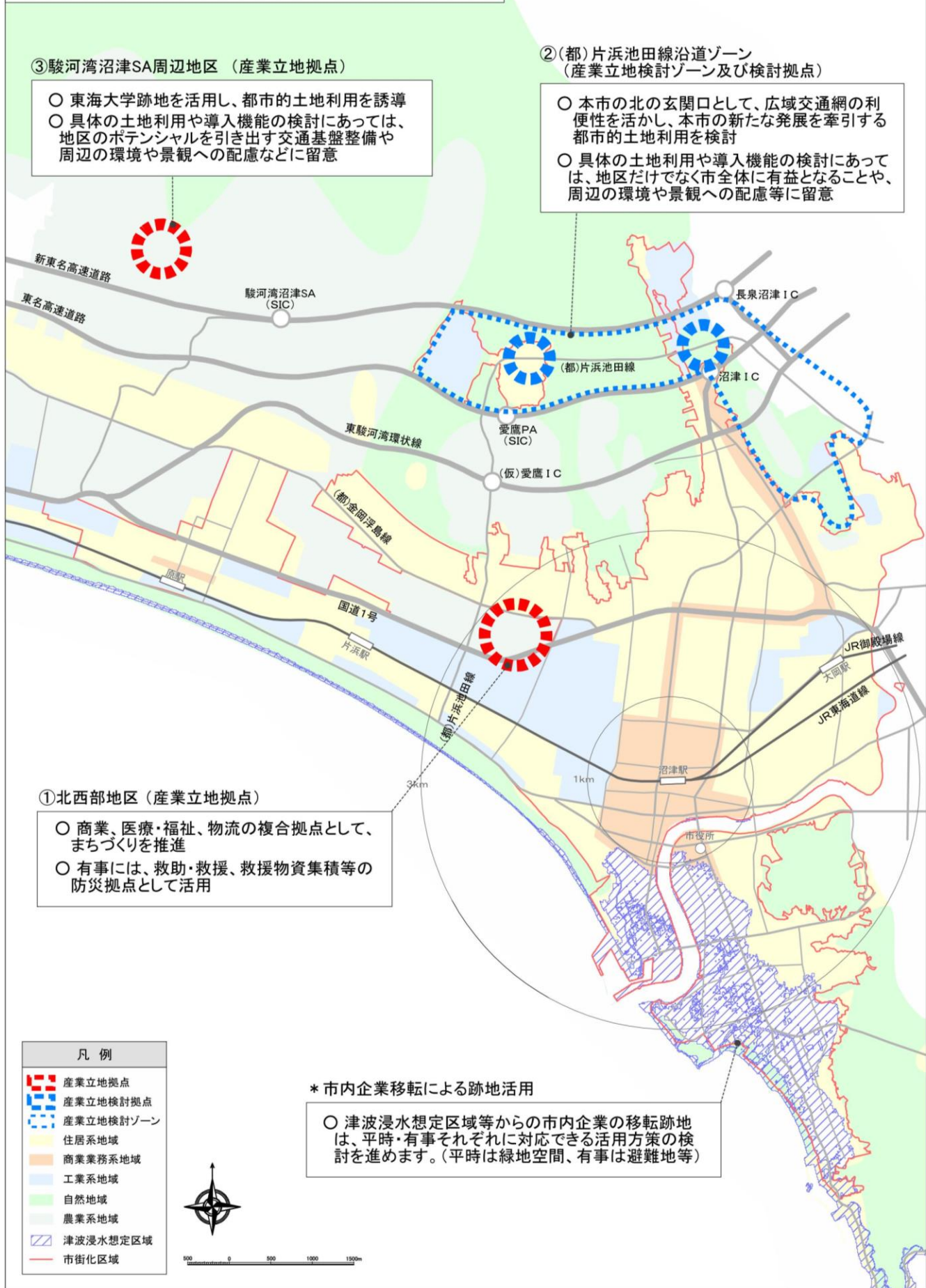
①北西部地区（産業立地拠点）

- 商業、医療・福祉、物流の複合拠点として、まちづくりを推進
- 有事には、救助・救援、救援物資集積等の防災拠点として活用

凡例	
	産業立地拠点
	産業立地検討拠点
	産業立地検討ゾーン
	住居系地域
	商業業務系地域
	工業系地域
	自然地域
	農業系地域
	津波浸水想定区域
	市街化区域

* 市内企業移転による跡地活用

- 津波浸水想定区域等からの市内企業の移転跡地は、平時・有事それぞれに対応できる活用方策の検討を進めます。(平時は緑地空間、有事は避難地等)



視点3. 沼津駅周辺整備を中心とした中心市街地のまちづくり

JR 沼津駅を中心とする中心市街地には、商業機能を中心に既存の都市基盤、都市機能のストック（道路等の都市基盤、学校、公共施設、福祉、公共交通網等）が集積しています。

しかしながら、これらのストックが施設の老朽化などで、現在のニーズに合った形で活用されておらず、また、災害時の防災力も低下しているのが現状です。さらに、中心市街地でも人口減少、高齢化の進展がみられ、そのことによって都市機能の更新が進まず、中心市街地の魅力が損なわれることが懸念されています。

一方、市の財政状況は、今後の人口減少や社会的経済状況から縮減傾向となるため、都市基盤の整備等については選択と集中による効率的な事業の推進が必要です。

このため、鉄道高架を中心とした沼津駅周辺整備に伴い、沼津駅周辺に開発可能地として生み出される鉄道施設跡地などを活用して、戦略的に新たな都市機能を再配置するとともに、既存のストックについて民間投資等の促進を支援していきます。

このことにより、多様な機能が複合する魅力的な都市空間の形成を図るとともに、快適な居住環境を創出することで、まちなか居住を促進し、にぎわいがある中心市街地のまちづくりを目指します。

沼津駅周辺整備を中心とした中心市街地のまちづくりの基本戦略
○ 拠点性の回復と魅力の向上による中心市街地の再生 = 都市構造の再構築
○ 中心市街地に集積する施設の更新や既存ストックの利活用
○ 公共交通の充実とプレイスメイキングによる歩いて楽しいまちづくり

(1) 沼津駅周辺総合整備事業の推進

① 都市基盤整備による中心市街地の空間的魅力向上

本市の中心市街地は、沼津駅を中心に南北に伸びる都市軸を基に発展しており、商業・業務をはじめとする都市機能が集積していることから、コンパクトなまちづくりを進める上では、既存ストックの蓄積がある南北都市軸上に機能を集約していきます。

特に、沼津駅周辺は、市の中心であり県東部地域の広域拠点として、さらには都市的居住圏の中心として、沼津駅周辺総合整備事業による都市空間の再編の機会を活かし、魅力的な都市空間の形成を図ります。

- ・ 商業、娯楽、業務、交流など県東部地域の広域拠点として、質の高い都市機能の誘導
- ・ 沼津駅及び南北の商店街で形成される南北都市軸上に、多様な都市機能を集約
- ・ 防災や景観に配慮しつつ、市民の活動を活発化させるプレイスメイキングの視点で、道路・公園などの公共空間を整備・改良
- ・ 公共交通網の充実とターミナルの強化
- ・ 歩行者や自転車が快適に通行できる空間の創出

② 新たに生まれる土地を活かした都市構造の再構築

鉄道の高架化及び沼津駅周辺の土地区画整理事業の実施により、高架下や鉄道施設跡地など新たに活用できる土地を活かし、都市機能の再配置・集約を推進します。

- ・ 医療・福祉、防災、行政機能など、生活利便性の向上を図る新たな都市機能の導入
- ・ 市全体の公共施設の再配置や、民間施設の立地の誘導

③ 既存ストックを活用したまちづくりの促進

空きビルや空き地、公共空地等、既存ストックを活かしたまちづくりを促進するとともに、老朽建築物のスムーズな更新を支援します。

- ・ 老朽建築物の更新や、既存建築物のリノベーション、コンバージョン等の誘導
- ・ 狭小敷地・不整形敷地が多い地区などで、土地の共同化、再開発など、エリアの特性に応じた機能の配置や多様な機能の複合に配慮したまちづくりの検討

(2) 狩野川を活かした健康・文化・交流機能の強化

まちなかを流れる狩野川は、歩行者と自転車の回遊の幹線ともいえます。

このため、あゆみ橋でつながれた中央公園と香貫公園、さらには、香陵公園周辺地区を中心に、香貫山から沼津アルプス、沼津港や海岸線に向かう回遊ルートを形成していきます。

また、回遊性の向上を図るため、歩いて楽しい美しいまちなみと歩行空間の整備、自転車利用を促進する通行帯や駐輪場の整備に努めます。

① 狩野川

狩野川河川敷は、市民の日常的なスポーツレクリエーションの場として、民間活力を導入した有効利用を図ります。また、水辺の親水空間を仲立ちに、交流機能やにぎわいを連携させ、まちの魅力を相乗的に高めます。

狩野川右岸階段堤で指定された「都市・地域再生等利用区域」をモデルケースに、道路や公園などにおいても、民間が活用できる公共空間の増加を図るとともに、周辺の魅力的なまちなみにおいて、既存建築物のリノベーションを誘導します。

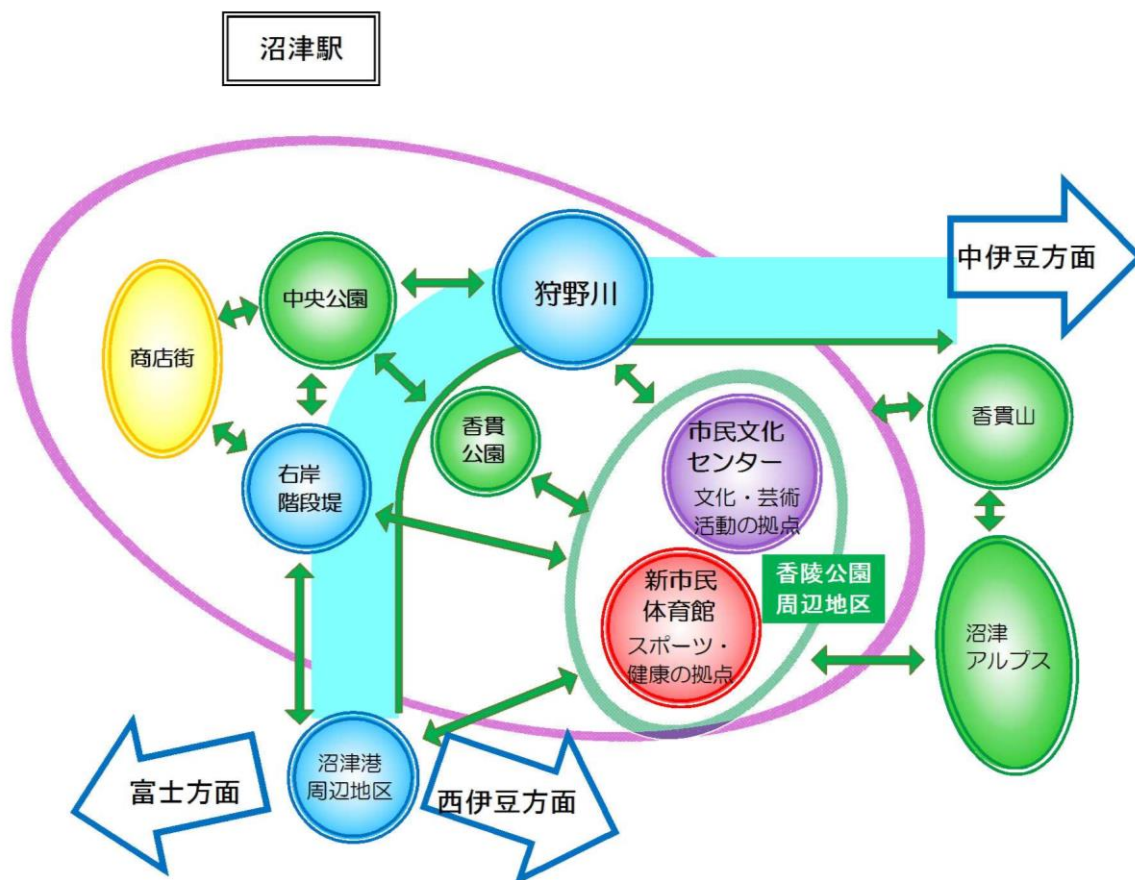
② 香陵公園周辺地区

新市民体育館の建設をはじめ、既存の市民文化センターなどの文化施設等を含めた計画的な整備を推進するとともに、中央公園・狩野川を含んだ区域の中で連携したイベントなどの取組や、公共施設緑化及び沿道緑化などによる一体的な緑化が図られた健康・文化・交流ゾーンを形成します。

③ 中央公園

中心市街地のにぎわいや憩い、コミュニティ活動を支える公共空間として維持していくとともに、まちなか居住の推進により増加する周辺の住民など、まちなかで過ごす人々にとって貴重な緑地として、市民協働のまちづくりの観点から、民間活力を導入した質の高い空間を創出します。

■ 健康・文化・交流ゾーン形成イメージ



出典「沼津市中心市街地まちづくり計画」

(3) まちなか居住の誘導と支援

人口減少社会においても持続可能でコンパクトなまちづくりを進める上では、都市基盤が整い、便利なまちなかでの居住をさらに促進する必要があります。また、津波災害を懸念する沿岸部住民に対し、市内に居住地の選択肢を増やすためにも、まちなか居住の促進が必要です。

このため、エリアごとの特性に応じた計画的なまちづくりを進め、まちなか居住の誘導を図ります。また、快適なまちなかの暮らしを実現するために、生活環境と利便性が向上する機能の導入や都市計画制度の活用を検討していきます。その際、市民が安心してまちなかに居住できるよう、市街地の脆弱性解消にも留意します。

【まちなか居住を支える基盤整備等】

- ・ 沼津駅周辺の土地区画整理事業による宅地の供給
- ・ 敷地、建物の共同化による土地利用の高度化
- ・ 日用品店舗、高齢者福祉施設、子育て支援施設など生活支援機能の立地誘導を検討
- ・ 歩行者や自転車が快適に通行できる空間の創出

【エリアごとの特性に応じたまちづくり】

○ 駅北商業・業務エリア

静岡東部拠点第一地区土地区画整理事業により沼津駅北口広場及び総合コンベンション施設「プラサヴェルデ」が整備されたほか、魅力ある商業機能の導入と良好な居住環境が創出されるとともに、リコー通り（(都)沼津南一色線）沿いには大規模商業施設をはじめとする商業・業務機能が集積するエリア

- ・ 老朽建築物の共同化による過小宅地の解消、都市型住宅の立地の促進
- ・ 既存建築物のリノベーション等の誘導

○ 駅南商業・業務エリア

再開発事業により整備された大規模商業施設や多くの商店街が立地し、さんさん通り（(都)沼津駅沼津港線）にはオフィスビルが立ち並び南北都市軸の中心となるエリア

- ・ 町方町・通横町地区第一種市街地再開発事業による集合住宅と生活支援機能の導入
- ・ 沼津駅南土地区画整理事業による魅力ある商業機能の導入と良好な居住環境の創出
- ・ 地区計画制度の導入等による土地利用や景観の適切な誘導
- ・ 老朽建築物の共同化、リノベーション等の誘導
- ・ 道路等公共空間の民間利用の促進

○駅西エリア

旧国一通り（(都)八幡原線）などの幹線道路沿いを除いて住宅が多く、徒歩圏内に商店街や大規模商業施設が立地する閑静でありながら多様な都市的サービスが享受できるエリア

- ・ 沼津駅南土地区画整理事業による魅力ある商業機能の導入と良好な居住環境の創出
- ・ 地区計画制度の導入等による土地利用や景観の適切な誘導
- ・ 防災性に配慮した老朽化建築物の建替え等の促進
- ・ 日用品店舗、高齢者福祉施設、子育て支援施設など生活支援機能の立地誘導を検討

○駅東エリア

学園通り（(都)三枚橋岡宮線）沿いを中心に小・中・高校のほか、サンウェルぬまづや図書館などの公共施設があり、山王通り（(都)平町三枚橋線）沿いには、近隣商業施設が立地する生活利便性が高いエリア

- ・ 静岡東部拠点第二地区土地区画整理事業による良好な居住環境の創出
- ・ 地区計画制度の導入等による土地利用や景観の適切な誘導
- ・ 広場や公園、街路樹など緑豊かな空間の創出

