

第2次 沼津市都市計画マスタープラン (案)

平成 28 年 11 月 11 日

目 次

序章. 都市計画マスタープランについて	1
1. 都市計画マスタープランとは	1
2. 都市計画マスタープラン改定の背景と目的	1
3. 都市計画マスタープランの位置付け	2
4. 都市計画マスタープランの構成	3
5. 計画検討のプロセス	4
第1章 沼津市の現状と課題	5
1. 沼津市の特性	5
2. 都市の現状と課題	8
3. まちづくりの課題	36
第2章 将来都市構造	38
1. 将来都市構造の考え方	38
2. 将来都市構造	41
第3章. 社会情勢の変化に対応するまちづくり	47
1. 中心市街地と各拠点の連携	48
2. 沼津駅周辺整備を中心とした中心市街地のまちづくり	53
3. 新たな交通基盤を活かしたまちづくり	62
4. 安全・安心のまちづくり	70
第4章 まちづくりの分野別方針	79
1. 土地利用	80
2. 都市交通	88
3. 水と緑と景観	94
4. 市民の日常を支える都市施設	98
5. 市街地の整備と維持運営	100
第5章 計画の推進に向けて	105
1. 協働によるまちづくり	105
2. 計画の進め方	108

序章. 都市計画マスタープランについて

1. 都市計画マスタープランとは

都市計画マスタープランとは、都市計画法第 18 条の 2 に基づき、地域の特性や住民の意向を踏まえつつ、「将来どんなまちを目指すのか」、「どんなところに力を入れていくのか」を、明らかにする計画です。

「土地利用や開発の規制」や、「道路・公園・下水道の都市施設整備」、「土地区画整理事業等の市街地開発事業」など、個別の都市計画は、この計画に基づき定めていくこととなります。

2. 都市計画マスタープラン改定の背景と目的

本市においては、平成 13 年 3 月に都市計画マスタープランを策定し、市のまちづくりの基本指針として活用するとともに、この内容に基づき、各種の取組を進めてきました。

その後、策定から約 15 年が経過する中で、人口減少・超高齢社会の到来、新東名高速道路や東駿河湾環状線などの新たな基盤整備、東日本大震災等の大規模な地震災害の教訓を踏まえた自然災害への対応など、社会・経済状況の変化をはじめとした市のまちづくりを取り巻く環境が大きく変化してきたことから、それらに対応するべく、計画の改定を行います。

このことにより、総合計画が目指す「人と環境を大切に作る県東部拠点都市・沼津」の実現を目指します。

■ 都市計画マスタープランの改定と沼津市を取り巻く社会情勢の変化

平成 13 年 3 月 沼津市都市計画マスタープラン策定

《沼津市を取り巻く環境の大きな変化》

○社会情勢の変化

・人口減少、少子高齢化 ・新たな交通基盤の整備 ・災害リスクの懸念 ・中心市街地の活力低下

○計画策定以降の経緯

- ・平成 17 年 4 月 : 旧田方郡戸田村と合併
- ・平成 23 年 3 月 : 第 4 次沼津市総合計画策定
- ・平成 26 年 8 月 : 「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」の施行
立地適正化計画の創設
- ・平成 26 年 11 月 : 第 4 次沼津市総合計画の一部追加修正

平成 29 年 1 月 沼津市都市計画マスタープラン改定

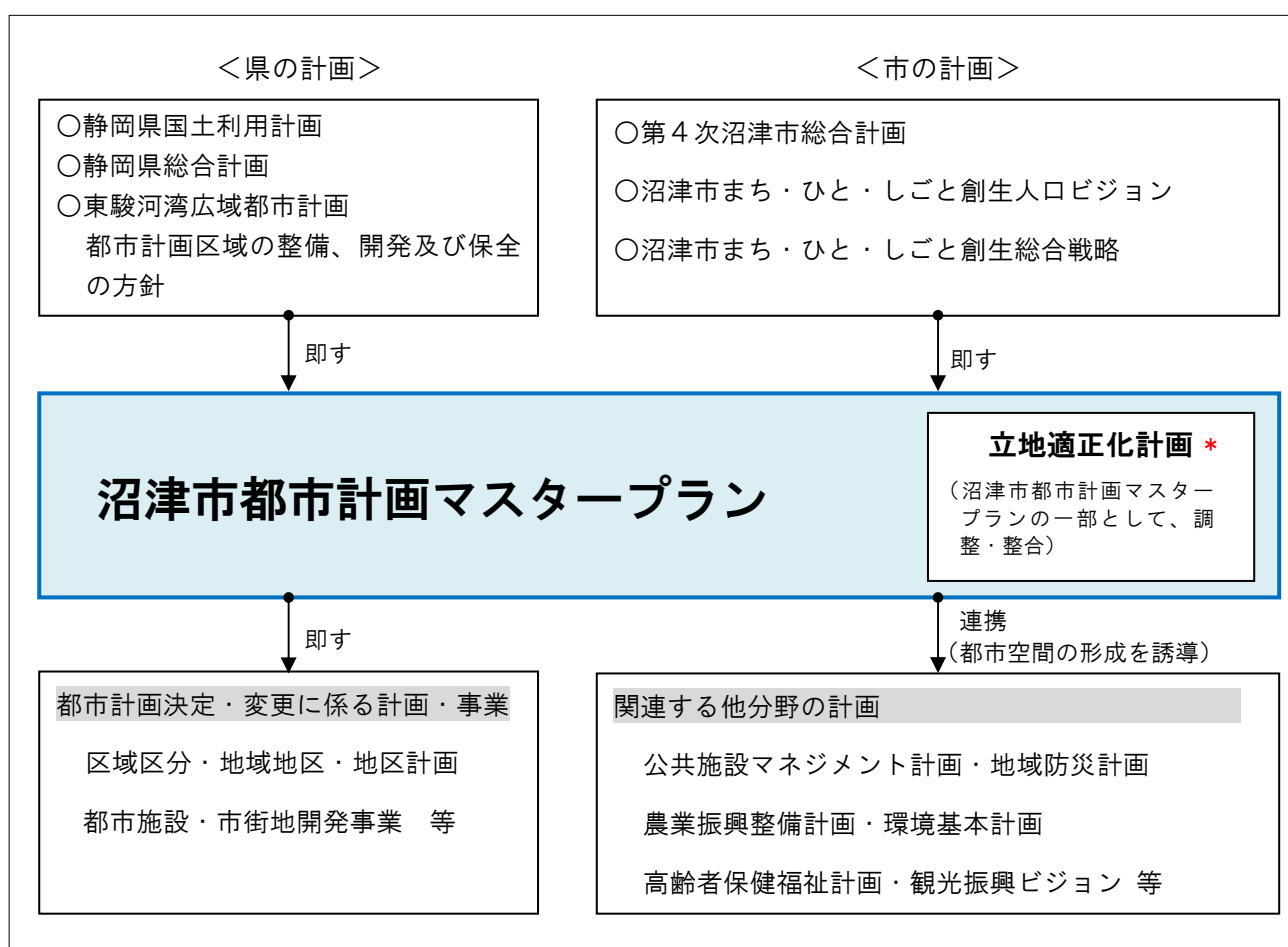
3. 都市計画マスタープランの位置付け

(1) 上位・関連計画との関係

「沼津市都市計画マスタープラン」は、「第4次沼津市総合計画」や「東駿河湾広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即し、各種都市計画分野の個別計画を総括し、調整する計画として定めます。

また、目指すべき都市の将来像を実現するために、都市計画の分野だけでなく、他分野との連携や整合を図ります。

■ 沼津市都市計画マスタープランの位置付け



* 立地適正化計画とは、都市再生特別措置法（平成 26 年 8 月）により制度化された計画で、都市計画区域を対象に、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能の誘導により、都市計画マスタープランで示した都市の将来像の実現を図る計画です（策定中）。

(2) 計画の対象区域と目標年次

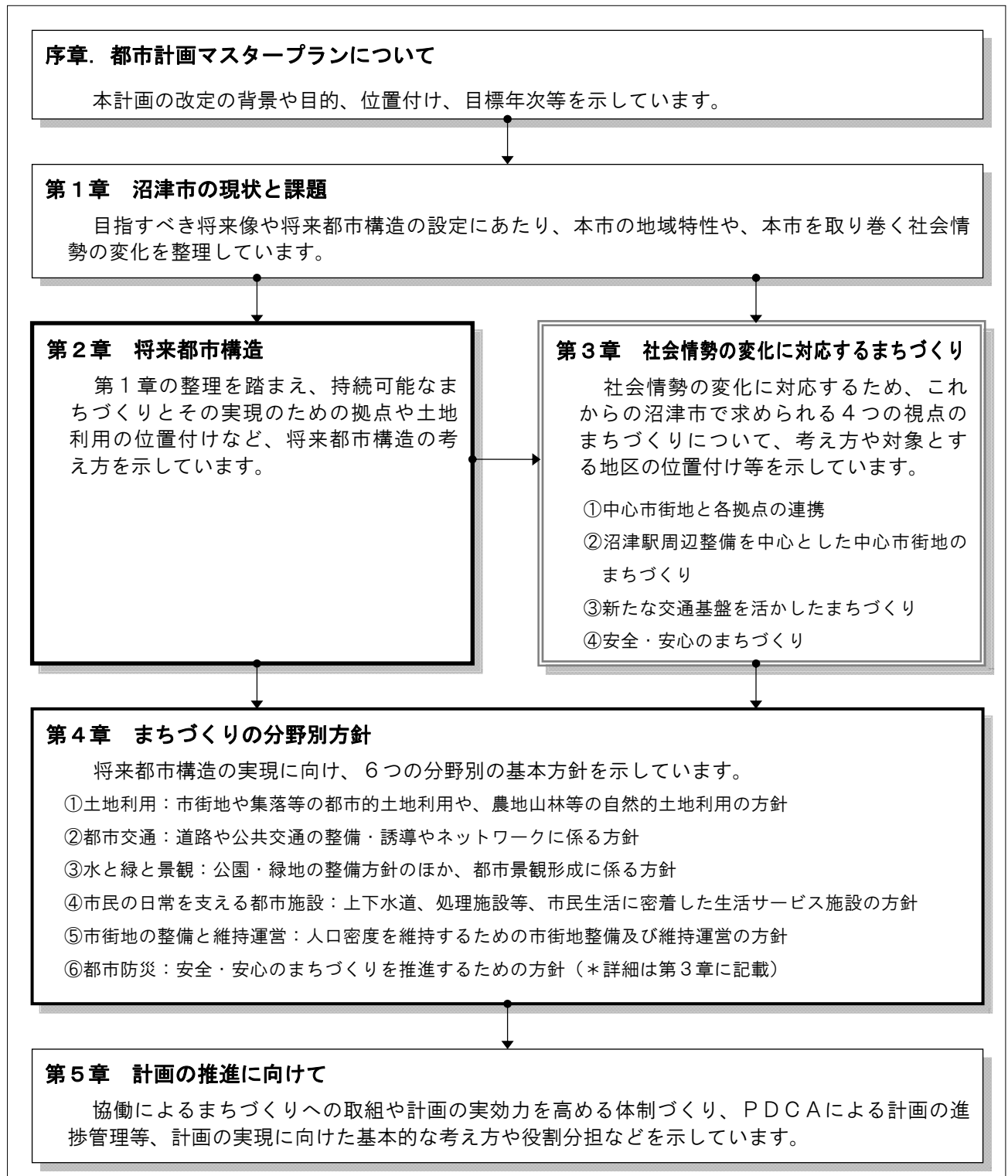
「沼津市都市計画マスタープラン」は、都市計画区域外も含む沼津市全域を対象とします。

また、目標年次は、20 年後の平成 48 年（2036 年）とします。ただし、今後の社会情勢の変化や各種計画の変更等により、必要に応じて見直しを行います。

4. 都市計画マスタープランの構成

本計画では、市全域を対象に、将来の都市像や、市を取り巻く社会情勢の変化に対応する4つの視点のまちづくりの方針、また将来都市像の実現に係る6つの分野別方針を示します。

■ 本計画の構成イメージ



5. 計画検討のプロセス

本計画の改定にあたっては、庁内関係各課で検討したものを有識者で構成する「都市計画マスタープラン改定案策定委員会」（以下、策定委員会）に諮るとともに、市民ワークショップ（以下、市民WS）の開催やパブリックコメントの実施により、市民意向の収集・反映等に努めています。

■ 沼津市都市計画マスタープラン改定に係る検討プロセス

年 月 日	内 容（●：市民意向把握、◆：学識等による計画審査、▲：都市計画審議会による諮問）
H28. 3. 7	◆第1回策定委員会 ・ 都市計画マスタープラン改定のポイントとなる、沼津市を取り巻く大きな社会情勢の変化等を整理
3. 8～4. 8	●都市計画マスタープラン改定の基本的考え方の公表・意見募集
6. 7	◆第2回策定委員会 ・ 社会情勢の変化に対応する「4つの視点のまちづくり」について考え方を整理（4つの視点のまちづくりについては、第3章参照）
8. 26 8. 28	●市民WS（高校・専門学校生や、自治会代表、商工会議所関係者等の約80人を対象に開催） ・ 「4つの視点のまちづくり」の効果と影響を考えながら、まちづくりの方向性を検討
9. 9	◆第3回策定委員会 ・ 4つの視点のまちづくりのうち、「中心市街地と各拠点の連携」、「安全・安心のまちづくり」について、将来都市構造を考える際の重要なポイントである基本戦略を検討。また、具体の土地利用や都市空間整備の方針について検討。 ・ 沼津市のこれからのまちづくりでは、市民生活を支える「生活圏のまちづくり」が特に重要であることを確認。
9. 26	◆第4回策定委員会 ・ 4つの視点のまちづくりのうち、「沼津駅周辺整備を中心とした中心市街地のまちづくり」、「新たな交通基盤を活かしたまちづくり」について、将来都市構造を考える際の重要なポイントである基本戦略を検討。また、具体の土地利用や都市空間整備の方針について検討。
11. 11	◆第5回策定委員会 ・ 4つの視点のまちづくりにより将来都市構造や土地利用等を見直した「第2次沼津市都市計画マスタープラン（案）」について検討
H28. 12 ～H29. 1	●パブリックコメント（予定） ・ 「第2次沼津市都市計画マスタープラン（案）」に対する市民意見を募集
12. ●	●市民WS（予定） ・ 8月開催の市民WS参加者等を対象に、収集した意見の反映箇所等について報告するとともに、都市計画マスタープラン（案）について説明
H29. 1. ●	▲沼津市都市計画審議会（予定） ・ パブリックコメント結果を反映した「第2次沼津市都市計画マスタープラン（案）」について諮問
1. ●	第2次沼津市都市計画マスタープラン策定（予定）

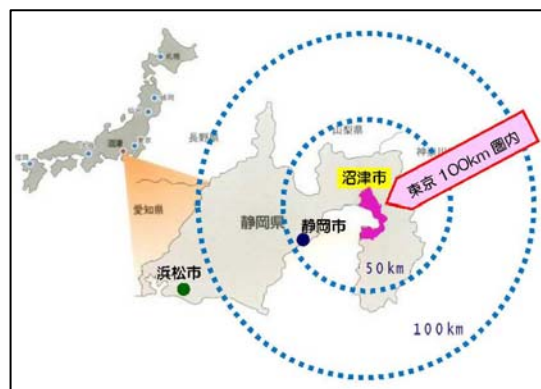
第 1 章 沼津市の現状と課題

1. 沼津市の特性

(1) 位置

本市は、首都 100km 圏に位置する静岡県東部にあって恵まれた自然環境と優位な地理的条件のもとで、東駿河湾地域、伊豆方面への交通拠点あるいは広域的な商業・文化拠点として、古くからこの地域の政治、経済、文化の中心的役割を担ってきました。

本市の東側は三島市・長泉町・清水町・函南町に、西側は富士市、南側は伊豆の国市・伊豆市に接しており、面積は 186.96km²（平成 26 年 10 月 1 日現在）を有しています。



(2) 地勢

市域は、北部の愛鷹山や南部の達磨山山系など、緑豊かな山々に囲まれ、また駿河湾に面して、千本浜などのなだらかな海岸から南部の複雑に入り組んだ海岸まで、約 63 km にも及ぶ変化に富んだ美しい海岸線を有しています。

北部の愛鷹山は、山頂から山腹にかけて谷筋に沿って急傾斜地が分布し、山麓は比較的緩やかな地形の丘陵地となっています。中央部の香貫山、徳倉山から南部の達磨山山系にかけては、急傾斜面の山々が連なっています。

市の中心部は狩野川が流れ、扇状地として平坦な地形が広がっています。また、西部及び大平には、低湿な平地が広く分布しています。

(3) 気候

本市の平均気温は 16.4℃前後、年間降水量は 1,500 mm前後であり、全国的にみて温暖な地域です。

(4) 沼津市の成り立ち

〈江戸時代以前〉

- 鎌倉時代、沼津という地名が文献に初めて記されました。（吾妻鏡）
- 沼津の地名は「沼津」の他に、昔狩野川のほとりに広く蓼が生い茂っていたので、「蓼原」ともいわれたようです。現在その地名が狩野川河口付近に残っています。

〈江戸時代〉

- 1613 年に三枚橋城が廃城となり、幕藩体制が整ってくるにつれ、沼津は東海道の宿場町として発展しました。
- 1777 年、沼津に水野藩が置かれ、三枚橋城の跡に沼津城が築かれました。沼津は、港町・宿場町としてつくられ、のちに城下町の性格が加えられた町です。

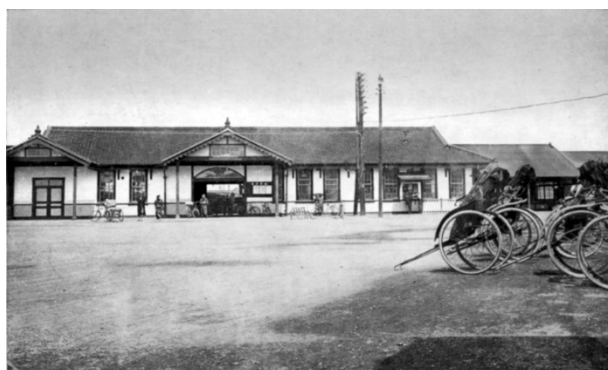
〈明治～大正〉

- 東海道と狩野川が接する、狩野川「右岸周辺」が沼津宿として、まちの中心となっていました。
- 明治 22 年には東海道線が開通し、沼津駅が作られました。沼津は足柄越えの拠点として、鉄道交通の重要地となっていました。
- 大正 12 年に沼津町と楊原村が合併し、沼津市が誕生しました。合併当時は、隣の三島市から沼津駅まで路面電車が走っていました。

【明治 20 年ごろの地図】



【大正時代の沼津駅】



【昭和初期の沼津駅前通り】



〈昭和～平成〉

- 昭和 19 年に片浜・金岡・大岡・静浦の四村と合併しました。
- 太平洋戦争末期、沼津は空襲に見舞われ、当時の中心市街地の大半が焼失しました。戦後、戦災復興計画により、大規模な道路整備や区画整理が行われました。

- 昭和 30 年に愛鷹・大平・内浦・西浦の四村と合併しました。

いち早く戦災復興を成し遂げた沼津は、その後、先進的なまちづくりを進め、大きな繁栄の時期を迎えました。沼津駅前を中心に次々にデパートや商業施設が出店し、「商都・沼津」として駅南市街地は大きくにぎわいました。

- 昭和 43 年に原町と合併し、人口約 20 万の県東部の中心都市となりました。
- 昭和 44 年に東名高速道路が完成、伊豆方面の玄関口としての機能を高めました。翌年に沼津外港が開港しました。
- 昭和 57 年に沼津バypassが完成し、産業経済の発展と生活圏の広域化が進みました。
- 昭和 63 年に沿線の団地化が進み、通勤客の増加にともなって、片浜駅が開設されました。

- 平成 17 年に戸田村と合併し、現在の 18 のコミュニティ（中学校区をベースとした生活圏）からなる沼津市になりました。
- 平成 24 年に新東名高速道路が御殿場 JCT～浜松いなさ JCT 間で開通し、長泉沼津 IC により、さらに利便性が向上しました。

【空襲で焼失した沼津市街】



【昭和 30 年代の沼津駅前】



【現在の沼津市のまちなみ】



2. 都市の現状と課題

(1) 人口・世帯・高齢化の推移

① 人口減少

本市の人口は、平成7年をピークに減少に転じ、平成27年の国勢調査では、昭和50年以降維持してきた人口20万人を割り込み、平成42年には人口17万人を割ると推計されています（図-1参照）。

また、転出超過の傾向も続いています。特に東日本大震災（H23）以降、津波への懸念により沿岸域において転出超過が顕著となっています（図-2参照）。

平成22年から平成42年の人口の変化をみると、沼津駅南側、南部沿岸部等での人口減少が大きいと見込まれています（図-4-①参照）。

② 少子高齢化

14歳以下の年少人口割合は、平成22年の約13%から平成42年の約10%まで約1万人の減少が見込まれています（図-1参照）。

65歳以上の老年人口割合は、高齢化の進展により平成32年には高齢化率が30%を超えると想定され、平成42年には約3人に1人が65歳以上の高齢者になると想定されています（図-1参照）。

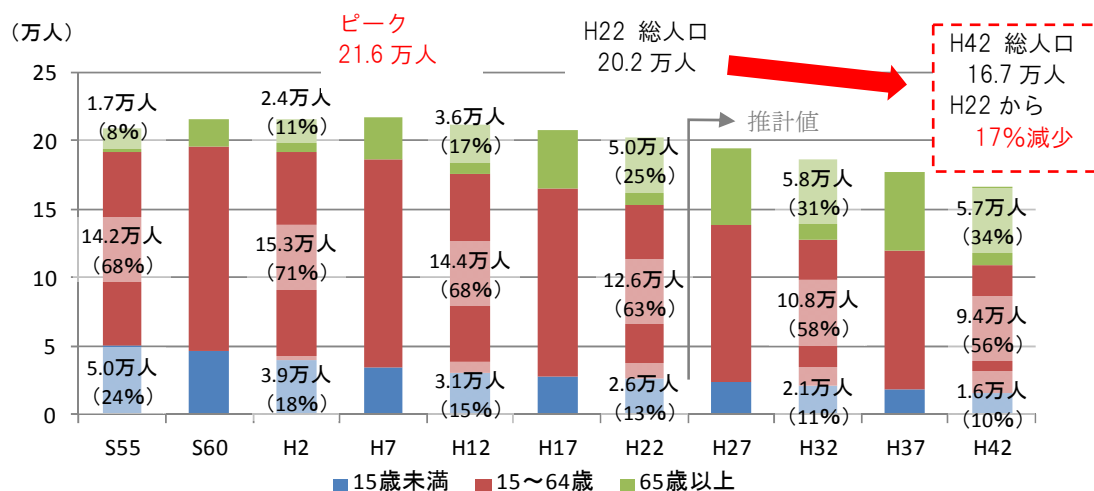
平成22年から平成42年の高齢化率の変化をみると、沼津駅南側、三浦（静浦、内浦、西浦）・戸田地区では高齢化の進行が他の地域に比べ先行的に進展すると想定されています（図-4-②参照）。

また、75歳以上の後期高齢者人口の割合の変化も、同様の地域傾向が示されています（図-4-③参照）。厚生労働省によると、75歳以上の後期高齢者は、65歳～74歳の前期高齢者に比べ、要介護（要支援）の認定を受ける割合が約7倍増加するとされ、今後、福祉・介護施設の適正配置や公共交通網の充実などが必要になると考えられます。

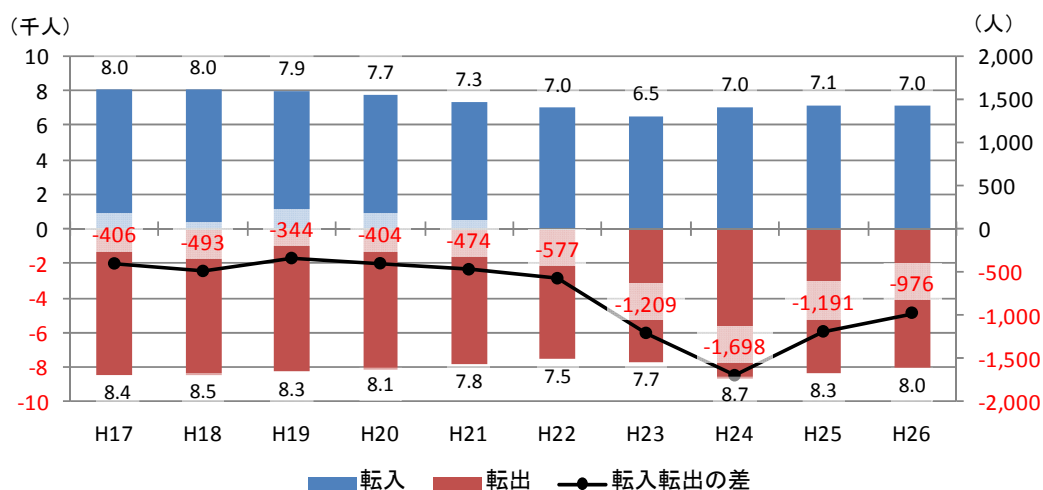
③ 世帯数

世帯数は、平成22年まで増加を続けていますが、今後は人口減少に伴い、減少が想定されます。また、核家族化の進展に伴い、1世帯あたりの人口は年々減少し、平成22年時点では、1世帯あたり2.5人となっています（図-3参照）。このほか、少子高齢化により、単身高齢者が増加すると想定されます。

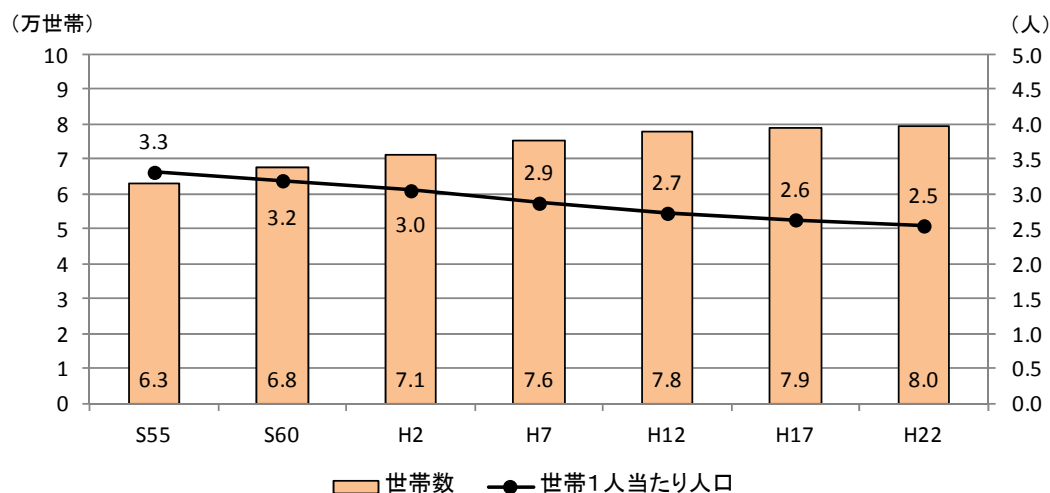
《 図-1 年齢3区分人口の推移と将来見通し 》 *国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所の資料をもとに作成



《 図-2 転出と転入人口の推移 》 *沼津市統計書をもとに作成

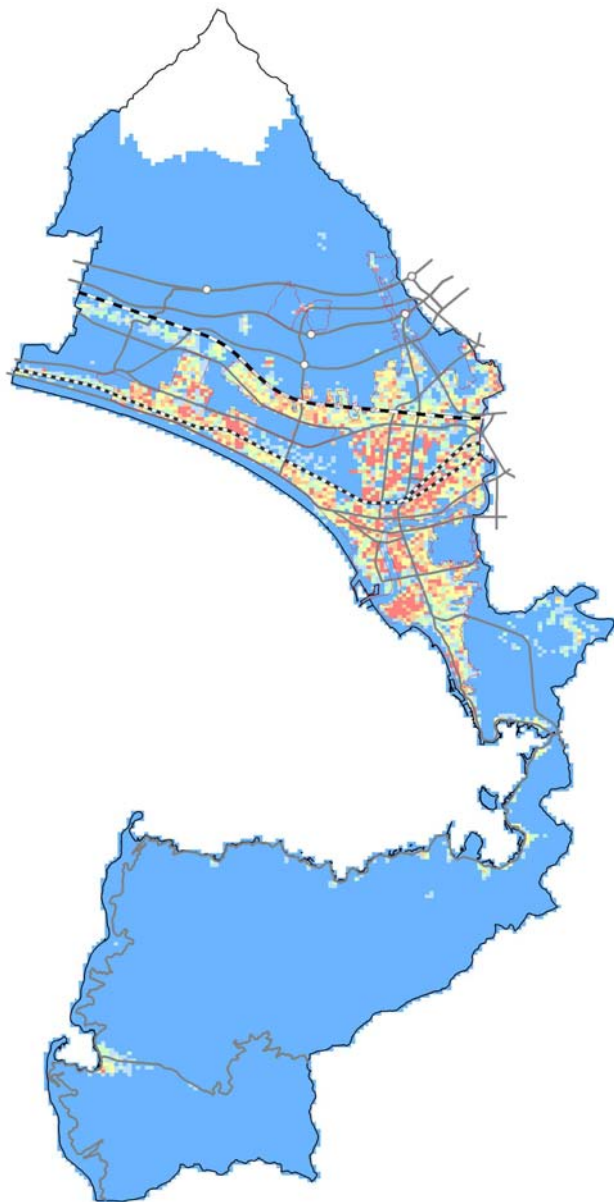


《 図-3 世帯数の推移 》 *国勢調査の資料をもとに作成

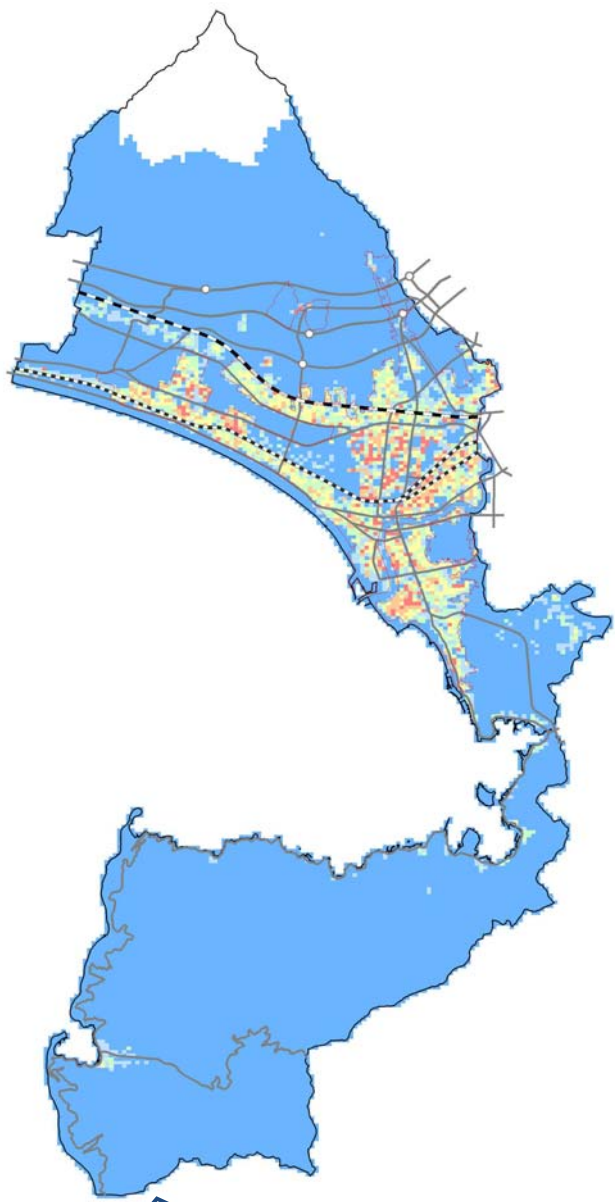


《 図-4-① 平成 22 年と平成 42 年の人口分布比較 》

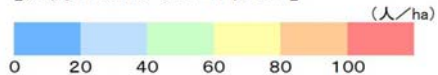
＜平成 22 年人口分布＞



＜平成 42 年人口分布＞



【凡例:100mメッシュ内人口】



【凡例】



*人口分布、高齢化率とも、平成 22 年は国勢調査、平成 42 年は国勢調査を基とする推計値

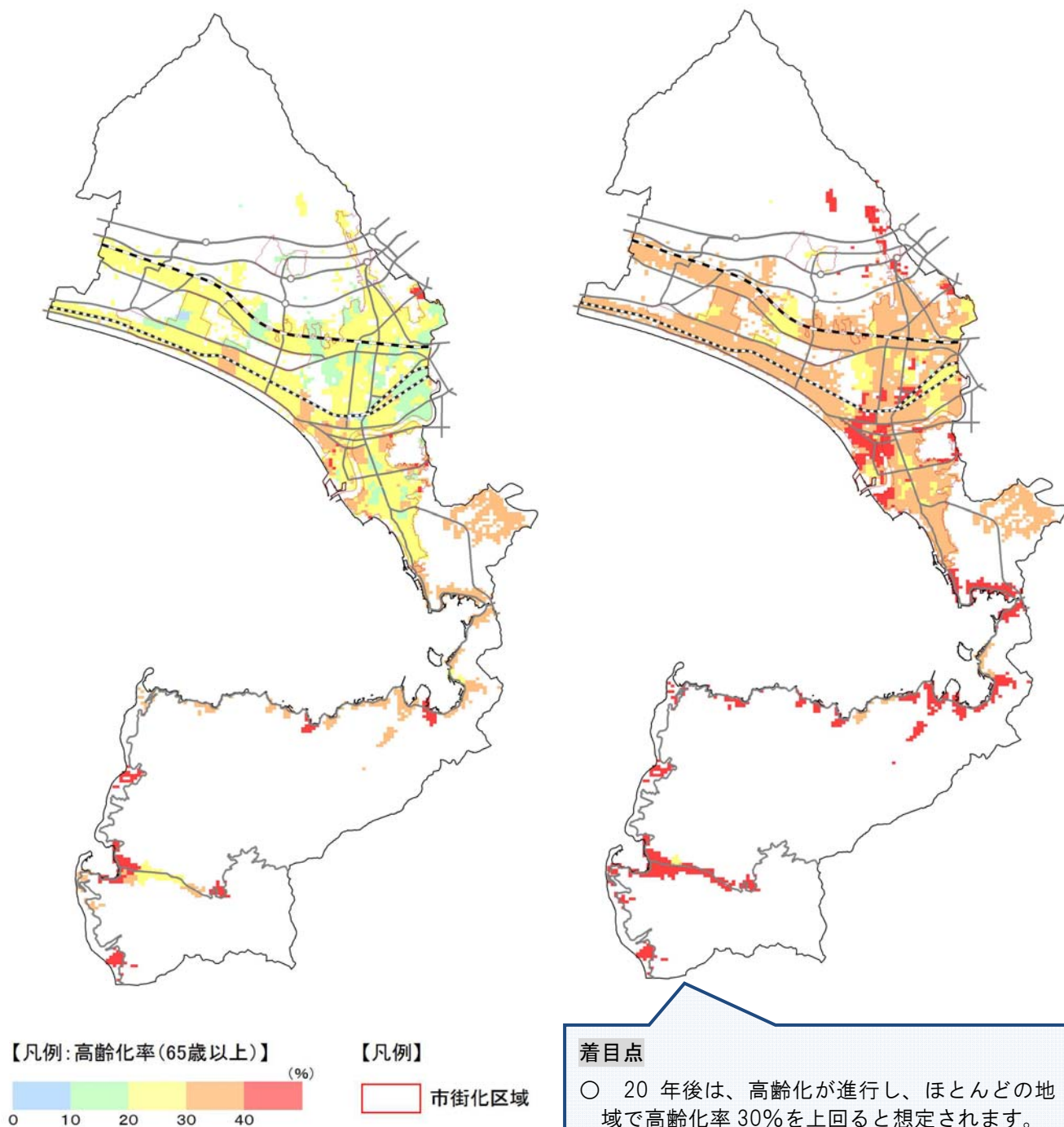
着目点

- 20 年後においても、本市の市街地では、生活サービス機能（例：スーパーやコンビニ等）が存続できる目安とされる人口密度 1 ha あたり 40 人以上を維持すると見込まれています。
- 沼津駅南側、南部沿岸部等では人口減少が大きいと見込まれています。

《 図-4-② 平成 22 年と平成 42 年の高齢化状況比較 》

＜平成 22 年高齢化率＞

＜平成 42 年高齢化率＞



* 空白のメッシュは、平成 22 年国勢調査において人口が 0 人であることを示す。

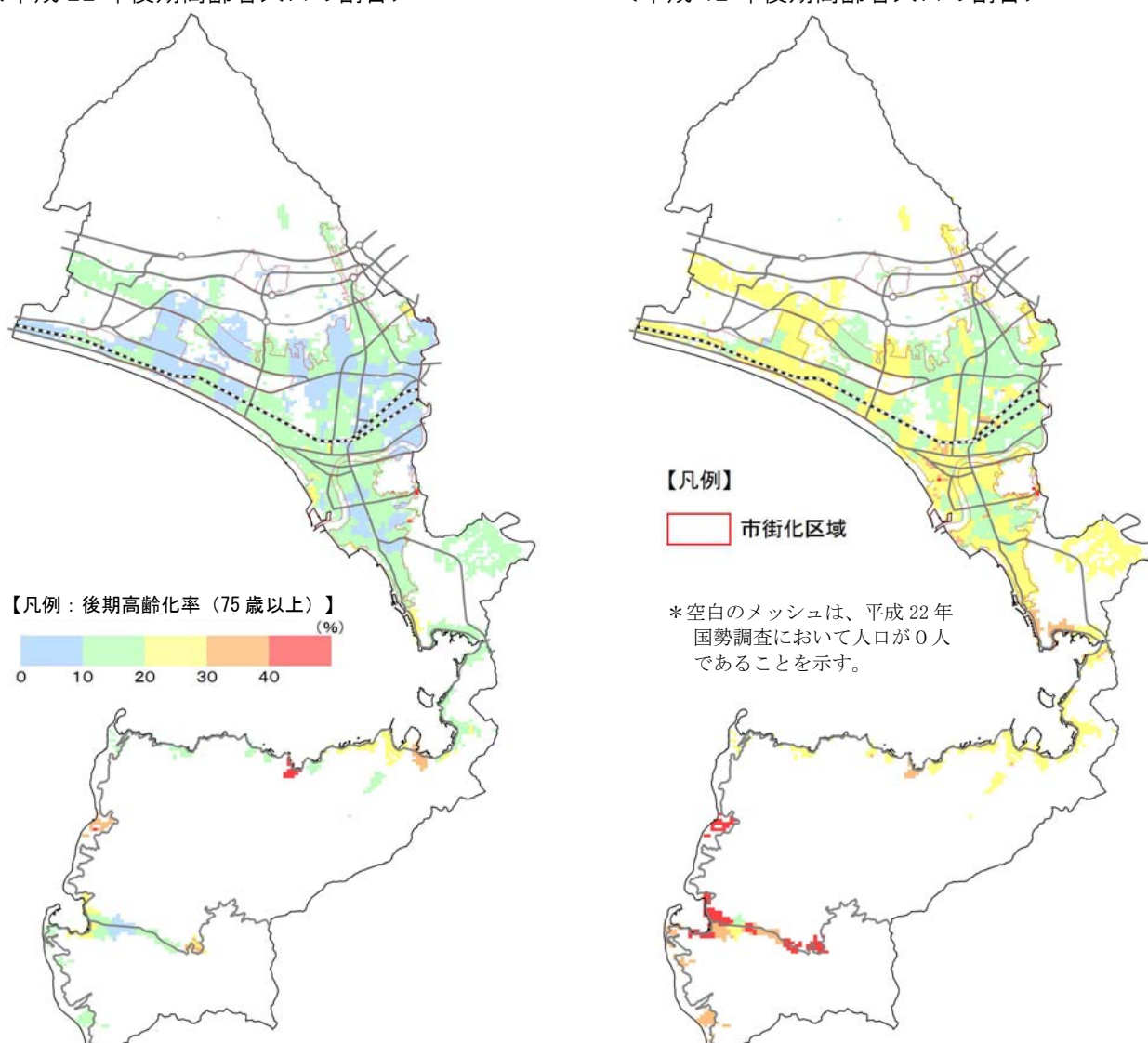
着目点

- 20 年後は、高齢化が進行し、ほとんどの地域で高齢化率 30%を上回ると想定されます。
- 沼津駅南側、三浦（静浦、内浦、西浦）・戸田地区では高齢化の進行が他の地域に比べ先行的に進展すると想定されています。

《 図-4-③ 平成 22 年と平成 42 年の後期高齢者人口割合の状況比較 》

＜平成 22 年後期高齢者人口の割合＞

＜平成 42 年後期高齢者人口の割合＞



着目点

- 20 年後は 75 歳以上人口の増加により、多くの地域で後期高齢化率 20%を上回ると想定されます。
- 特に、沼津駅南側、三浦（静浦、内浦、西浦）・戸田地区では高齢化の進行が他の地域に比べ先行的に進展すると想定されています。

課題 人口減少と少子高齢化の進展により、従来地域が有していた交流機能や生産力等が低下し、都市全体の活力低下が懸念

本市は、人口減少や少子高齢化の進展などにより、税収の減少や社会保障に係る行政コストの増大など、厳しい都市経営となることが懸念されています。

そのため、定住人口の維持・向上と、周辺都市間の交流人口の増加に向けて、日常生活圏ごとの地域特性に合わせた生活機能の維持・向上を図ることで、多様なライフスタイルに応じた豊かな生活を送ることができる都市構造としていくことが求められています。

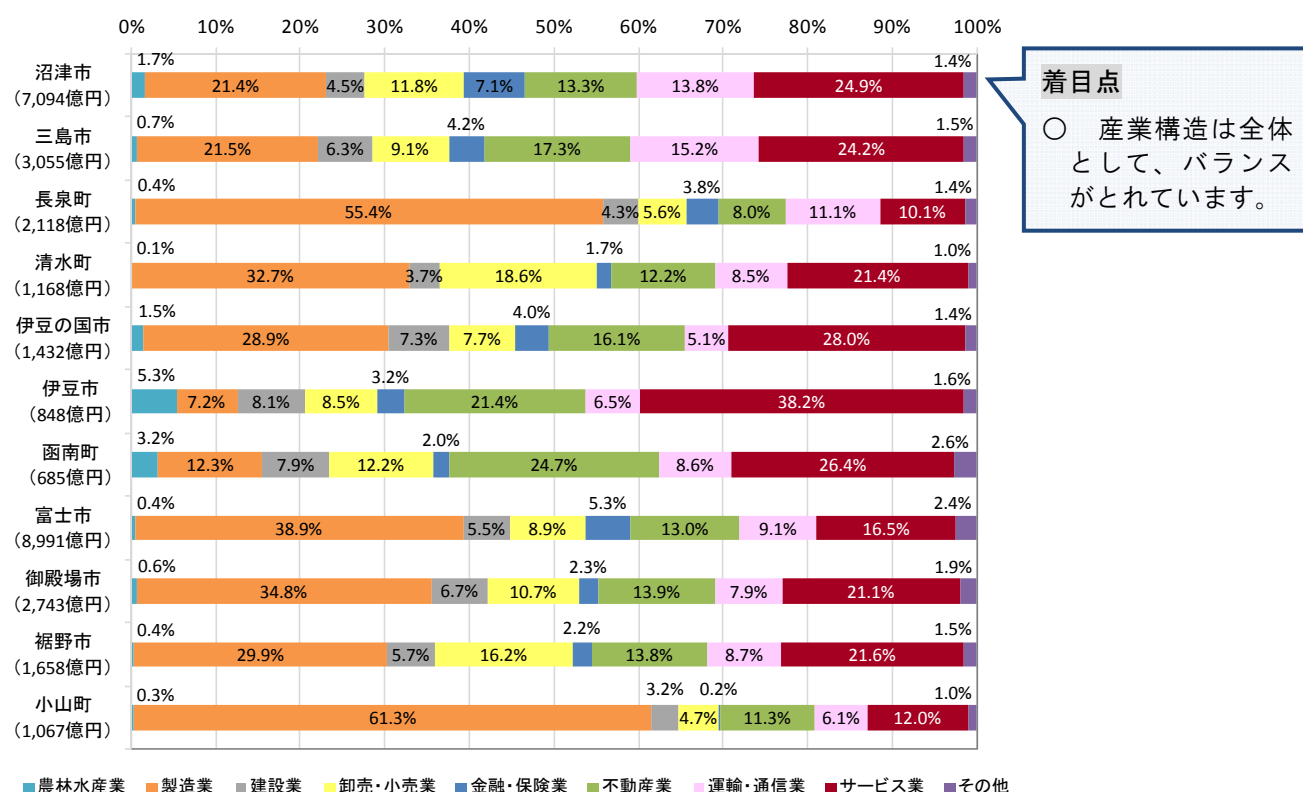
(2) 産業の動向

本市は、豊かな自然と恵まれた立地条件のもと、農業や水産業などの第一次産業、製造業を中心とした第二次産業、そして、商業やサービス業などの第三次産業と、すそ野の広い産業を有しています。産業の総生産額の割合を周辺都市と比較すると、本市の産業構造は全体として、特定の産業に偏ることなく存在する傾向が読み取れます（図-5参照）。

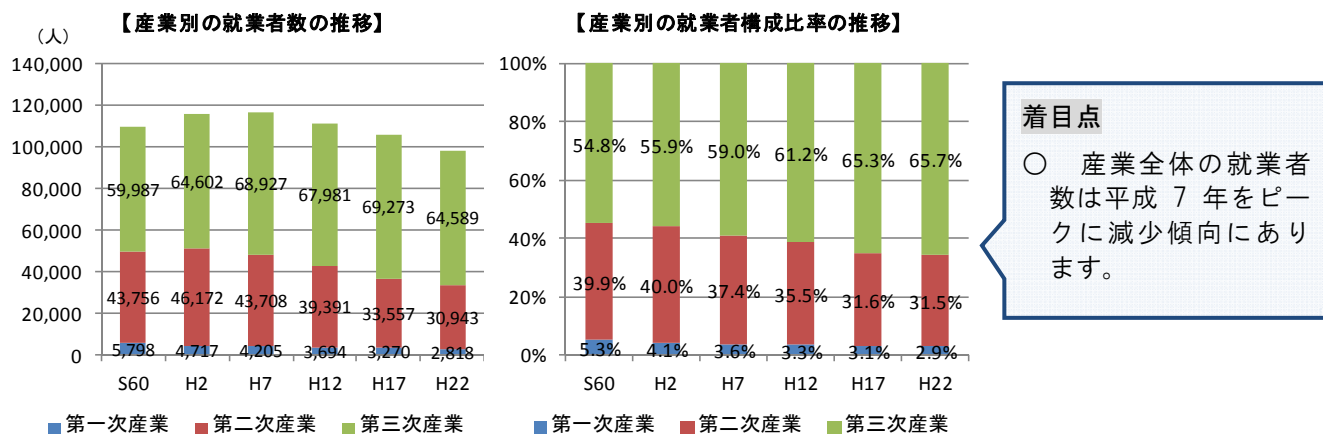
本市の産業は、人口減少やリーマンショック（平成 20 年）、東日本大震災（平成 23 年）の影響もあり、産業全体の就業者数や生産額は減少している傾向にあります。

産業別に状況をみると、就業者や生産額の構成比から第一次産業と第二次産業の割合が低下しています（図-6、図-7参照）。

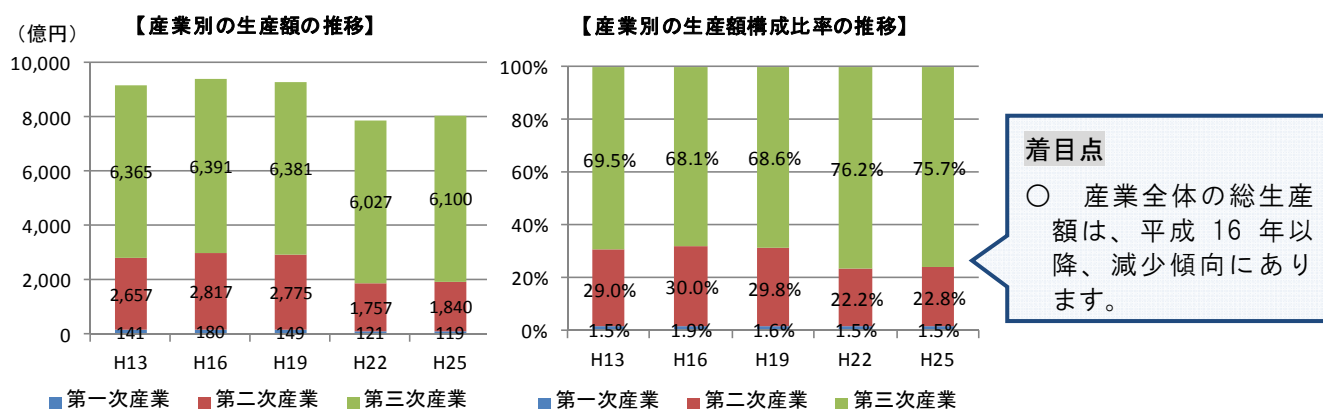
《 図-5 周辺都市との総生産額の割合比較（平成 25 年） 》 ＊しずおかけんの地域経済計算をもとに作成



《 図-6 産業別の就業者数と就業者構成比率の推移 》 *国勢調査をもとに作成



《 図-7 産業別の生産額とその構成比率の推移 》 *しずおかけんの地域経済計算をもとに作成



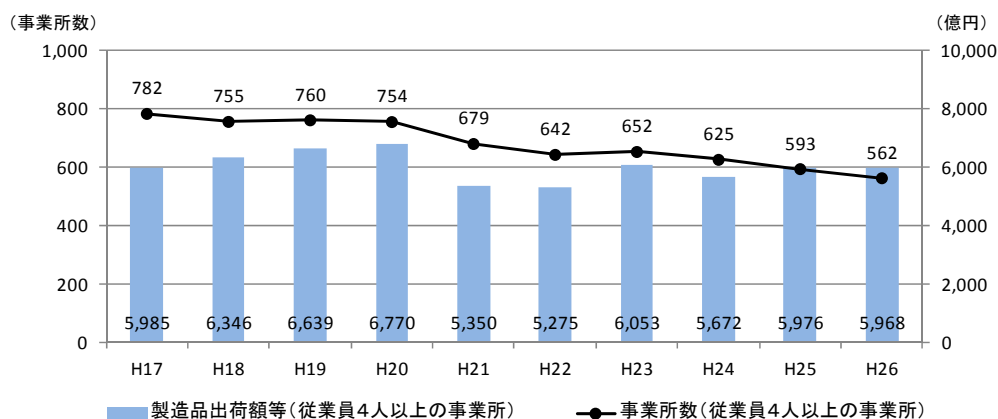
(2-1) 工業

本市は、戦後早い時期から工作機械、電気機械メーカーの工場が進出し、地域産業の核となるとともに、地域の中小企業が技術力を高めながら、大企業と連携して調和の取れた工業集積が図られてきました。

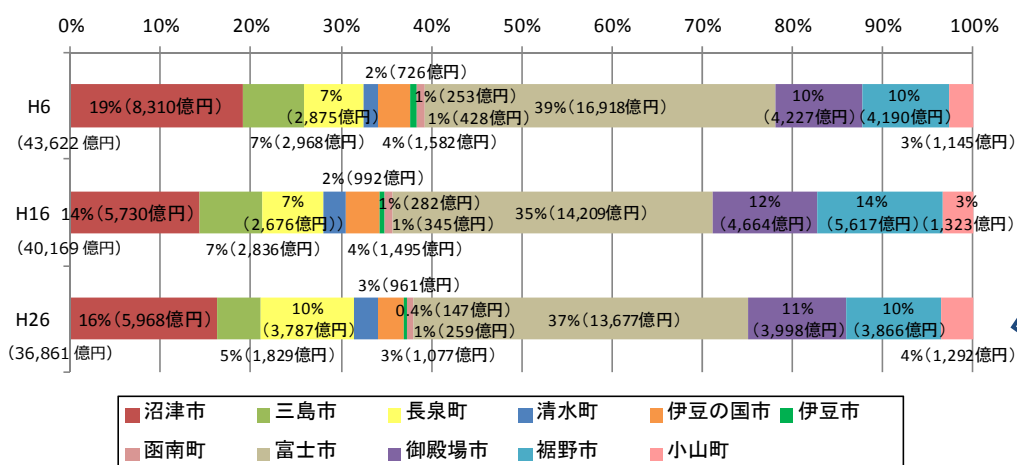
本市の事業所数は、減少傾向にあります。一方、製造品出荷額等は、リーマンショックのあった平成20～22年にかけて減少していますが、近年回復傾向にあります。

《 図-8 製造業の製造品出荷額等と事業所数の推移 》

* 工業統計調査、経済センサス活動調査をもとに作成 (H23のみ経済センサス活動調査)



《 図-9 周辺都市の製造業の製造品出荷額等の合計に占める割合の推移 》 * 工業統計調査をもとに作成



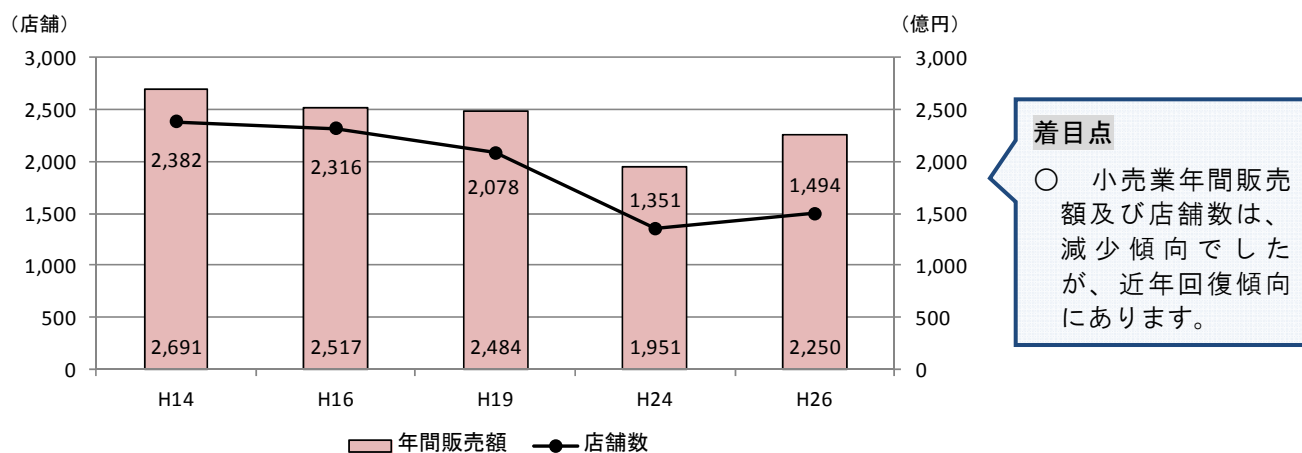
着目点

○ 本市の製造品出荷額等は、周辺都市のなかで富士市に次いで高い割合を占めています。

(2-2) 商業

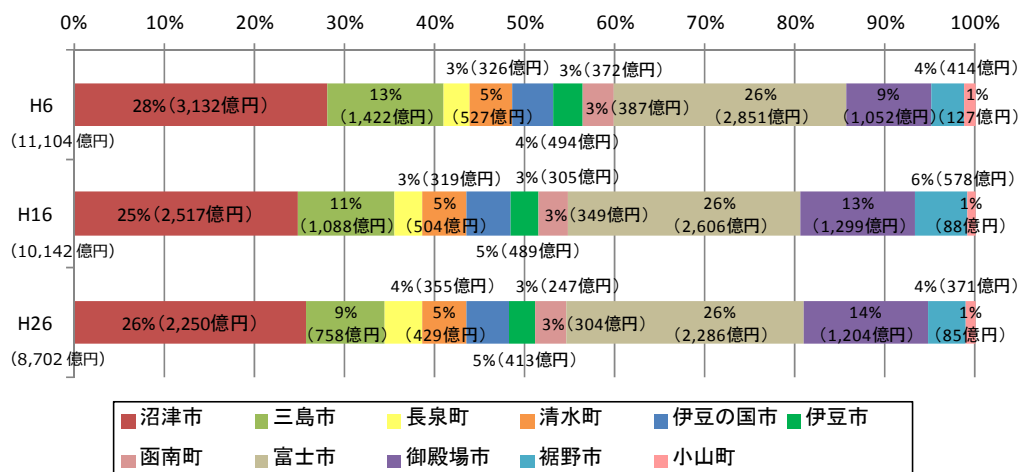
本市の商圈人口は、平成 18 年度の静岡県消費動向調査において、富士市、旧芝川町を除く県東部地域全域にわたる、約 100 万人に及んでいましたが、近年の中心市街地における大型店の相次ぐ撤退をはじめ、近隣市町における大型商業施設の出店による近隣市町の商業力の上昇などにより、本市における商業の求心力は低下傾向にあります。

《 図-10 小売業の年間販売額と店舗数の推移 》 *商業統計調査、経済センサス活動調査をもとに作成



《 図-11 周辺都市の小売業の年間販売額の合計に占める割合の推移 》

*商業統計調査、経済センサス活動調査をもとに作成

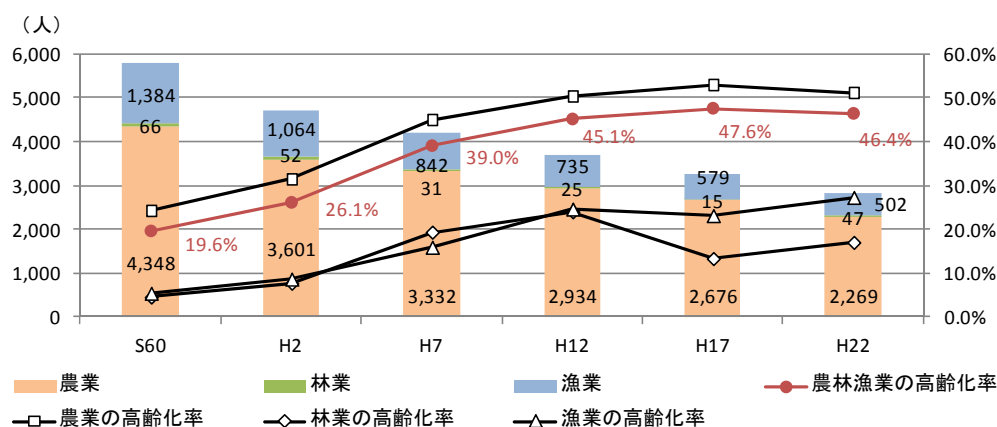


(2-3) 農林水産業

本市の農林水産業は、恵まれた自然環境を背景に地域の特性に応じ、温州みかんや茶などの農産物、マダイやアジの養殖漁業、アジの干物等の水産加工業など、多様な産業が営まれてきました。

しかしながら、従事者の高齢化や後継者不足、販売価格の低迷などにより、年々経営環境は厳しさを増しています。

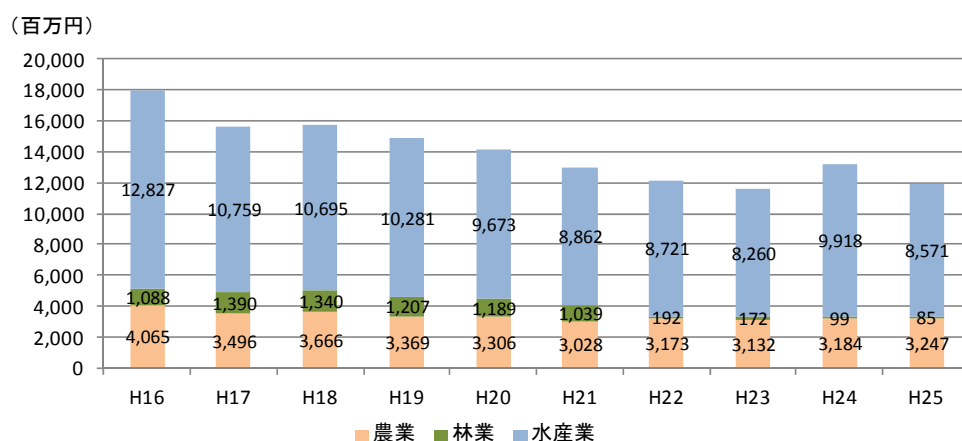
《 図-12 農林漁業の従事者の推移と高齢化率 》 * 国勢調査をもとに作成。高齢化率とは 65 歳以上の割合



着目点

○ 農林漁業の従事者は年々減少し、高齢化率は50%近くまで達しています。

《 図-13 農林水産業の生産額の推移 》 * しずおかけんの地域経済計算をもとに作成



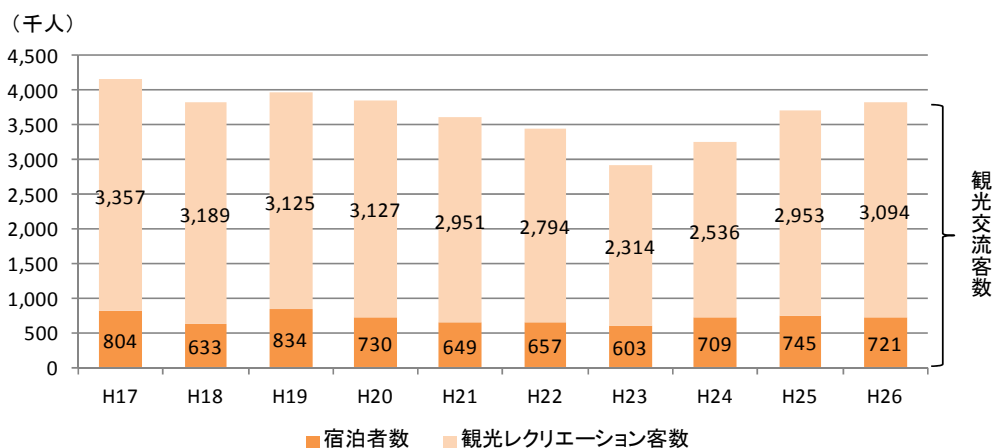
(2-4) 観光

本市は、富士・箱根・伊豆といった国際的な観光資源への近接性を背景に、これらの地域への主要な玄関口の一つとして、また、首都圏からのアクセスの良さを活かして、観光の振興に努めてきました。

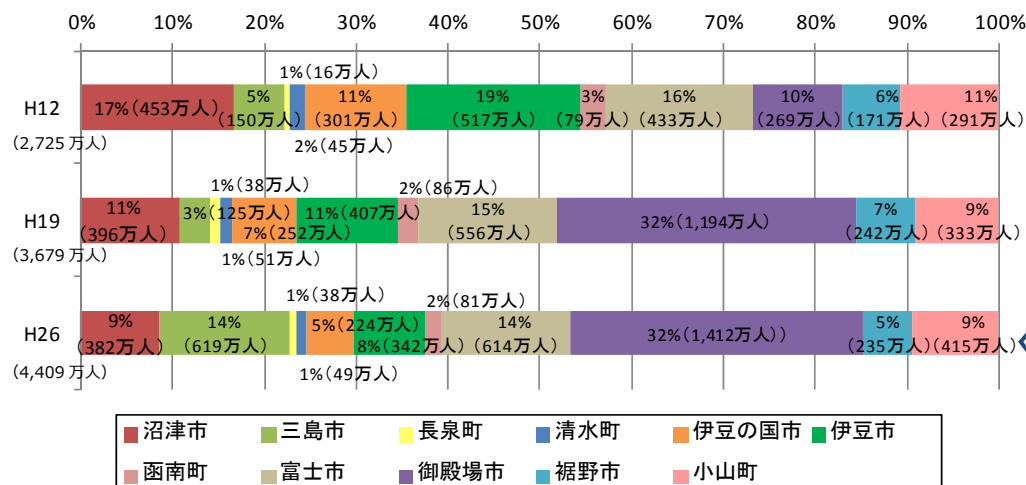
本市の宿泊客数は、概ね 60 万～80 万人台で推移しています。観光レクリエーション客数は、リーマンショック（H20）や東日本大震災（H23）の影響で落ち込みましたが、その後は回復傾向にあり、平成 26 年は約 300 万人が本市を訪れています。

周辺市町と比較した場合、御殿場市、三島市、富士市、小山町に次いで観光交流客数が多いものの、平成 12 年から平成 26 年の周辺都市の観光交流客数の合計に占める割合の推移率をみると、8%減少しており、伊豆市に次いで減少率が大きい結果となっています。

《 図-14 宿泊客数と観光レクリエーション客数の推移 》 * 静岡県観光交流の動向をもとに作成



《 図-15 周辺都市の観光交流客数の合計に占める割合の推移 》 * 静岡県観光交流の動向をもとに作成



着目点

○ 本市の観光交流客数は、周辺都市の合計に占める割合が年々減少しています。

課題 人口減少や経済のグローバル化、社会情勢等の影響により、産業全体の就業者及び生産額が減少傾向にあり、都市全体の活力が低下

本市は、人口減少や経済のグローバル化、社会情勢等の影響もあり、産業全体の就業者及び生産額が減少し、都市全体の活力が低下しています。

そのため、本市の持つ潜在力や強みを活かしながら、産学官や異業種の連携・交流を通じて、今後成長が期待される医療・健康、福祉、環境などの分野における新産業の創出を図るとともに、既存の産業の維持・育成と本市の経済を牽引する産業の立地促進が求められています。

(3) 市街化の動向

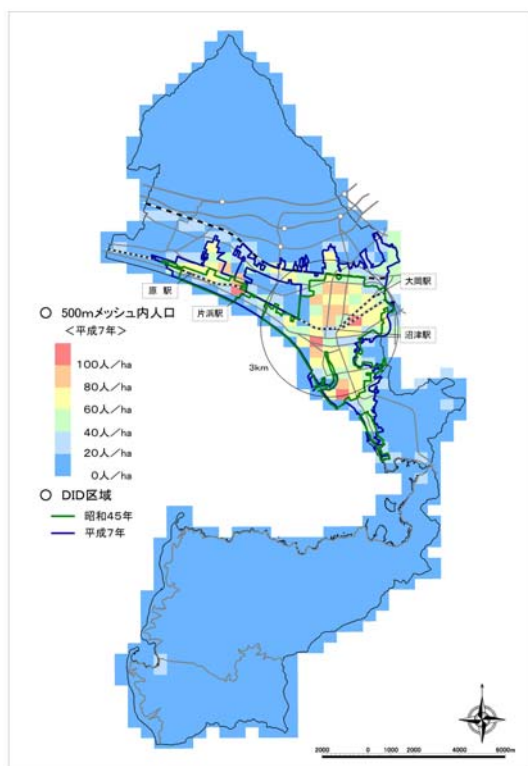
本市の人口集中地区（D I D区域）＊は、高度成長期の人口増加に伴う郊外部（主に市北部）の住宅地開発により、昭和45年から平成22年にかけて面積は1.5倍に拡大しています。

平成7年からはD I D面積及びその人口密度ともに横ばいの状況ですが、下図では沼津駅から3km圏域や原駅・片浜駅周辺などで人口密度低下がみられます。

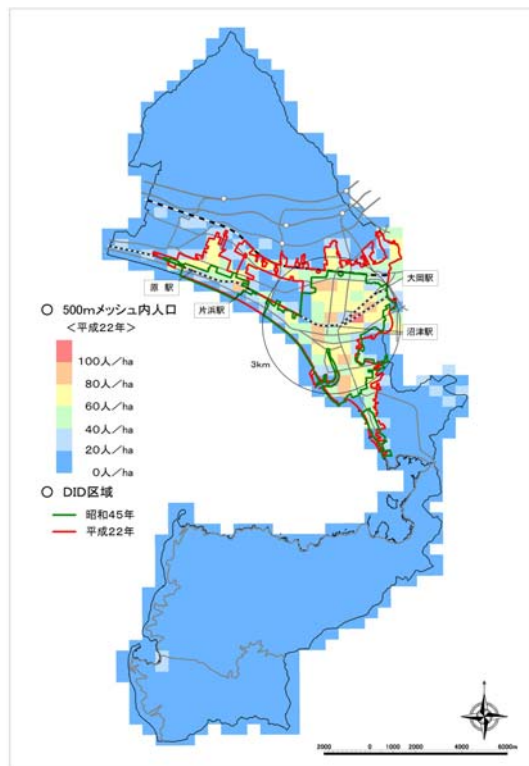
＊ 人口集中地区…人口密度が1平方キロメートル当たり4,000人以上の基本単位区が互いに隣接して人口が5,000人以上となる地区

《 図-16-① 人口集中地区の推移 》 ＊国勢調査、国土数値情報の資料をもとに作成

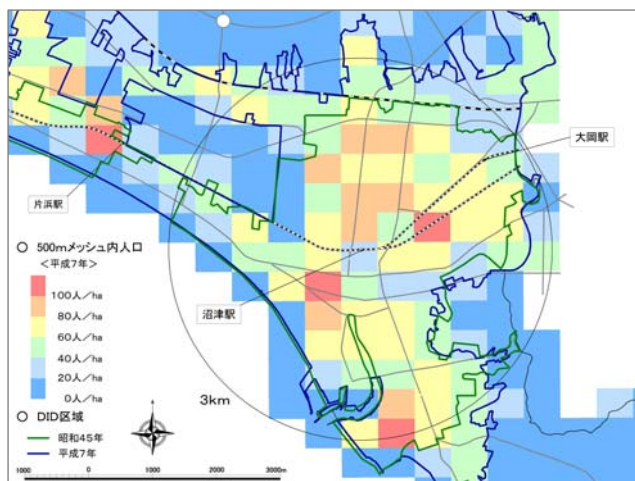
＜平成7年人口分布（市全域）＞



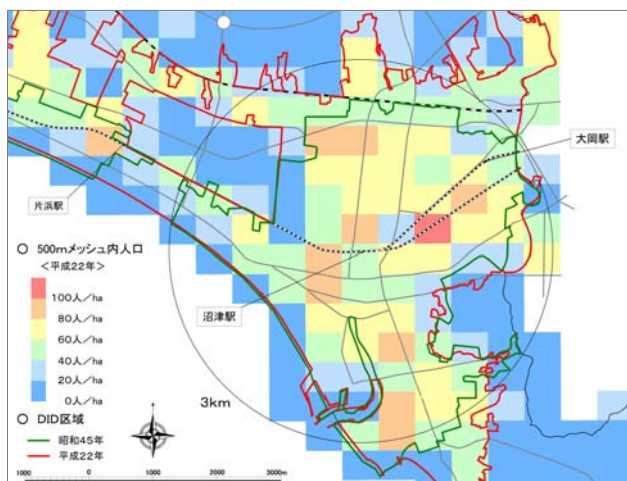
＜平成22年人口分布（市全域）＞



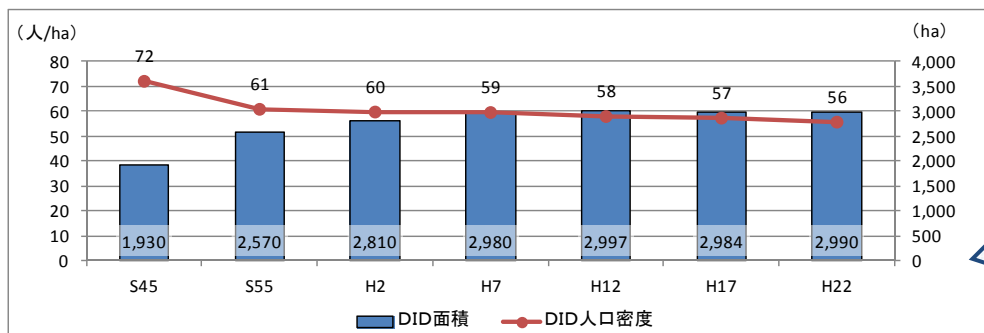
＜平成7年人口分布（中心市街地）＞



＜平成22年人口分布（中心市街地）＞



《 図-16-② 人口集中地区の面積とその人口密度の推移 》



着目点

○ DID面積及びその人口密度は、平成7年から横ばいの状況です。

課題 今後さらなる人口減少による市街地の低密度化が懸念

市街地の拡散、人口の低密度化は、中心市街地の活力低下や環境負荷、都市財政の圧迫などを引き起こすことになり、都市の持続性への影響が懸念されます。

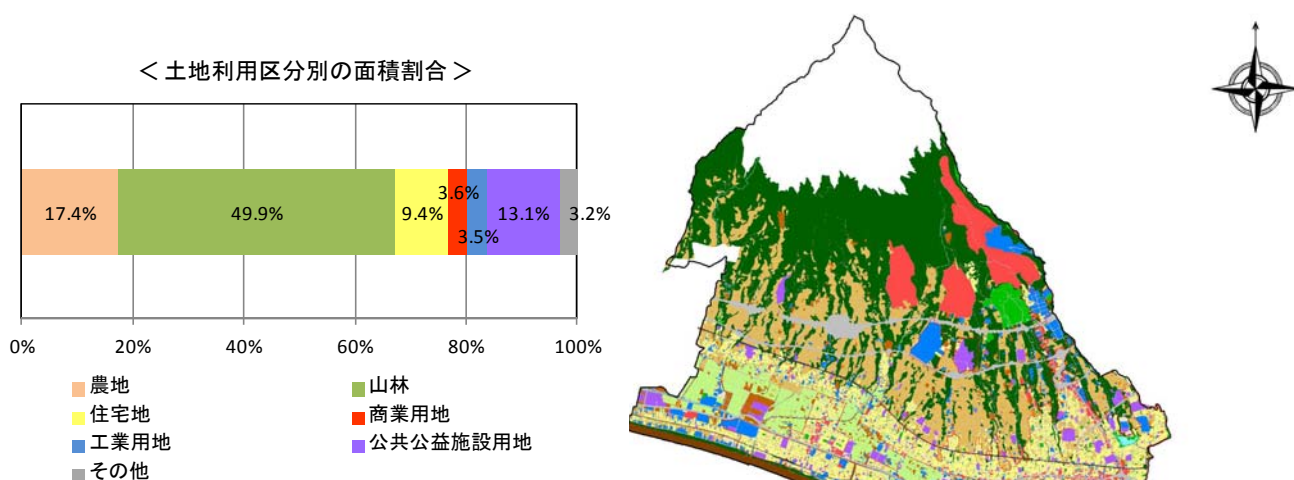
そのため、市街地の拡散の抑制と、生活圏の生活利便性の向上により、市街地における人口密度の維持・向上を図ることが求められています。

(4) 土地利用の現況

本市の都市計画区域内の土地利用は、全体の約 67%を農地や山林等の自然的土地利用が占め、豊かな自然環境のなか、地形的な制約もあり、コンパクトな市街地が形成されています。

住宅地、商業用地、工業用地等の都市的土地利用をみると、市役所や学校等の公共公益施設用地が約 13%と一番多く、次いで住宅地が約 9%となっています。工業用地は、昭和 40 年代に整備されたものを中心に、国道 1 号沿道や東名高速道路周辺等の交通利便性が高い地区に集積しています。

《 図-17 土地利用現況図 》 *平成 24 年都市計画基礎調査等をもとに作成



* 上記の土地利用の区分は、土地利用現況調査結果を取りまとめたものです。

農地：田、畑 山林：山林（愛鷹山山頂周辺は除く） 住宅地：住宅用地
 商業用地：商業用地（山間地のゴルフ場含む） 工業用地：工業用地
 公共公益施設用地：水面、自然地、公益施設用地、道路用地、交通施設用地、公共空地
 その他：上記以外の土地利用

* 戸田地区は都市計画区域外のため、都市計画基礎調査の対象外です。

このため、平成 27 年土地課税台帳をもとに、土地利用現況図を作成しています。

（出典が異なるため、一部、土地利用の区分が異なります）

凡 例			
	田		工業用地
	畑		農林漁業用施設用地
	山林		公益施設用地
	水面		道路用地
	自然地		交通施設用地
	その他自然的土地利用		公共空地
	住宅用地		その他の空地
	商業用地		



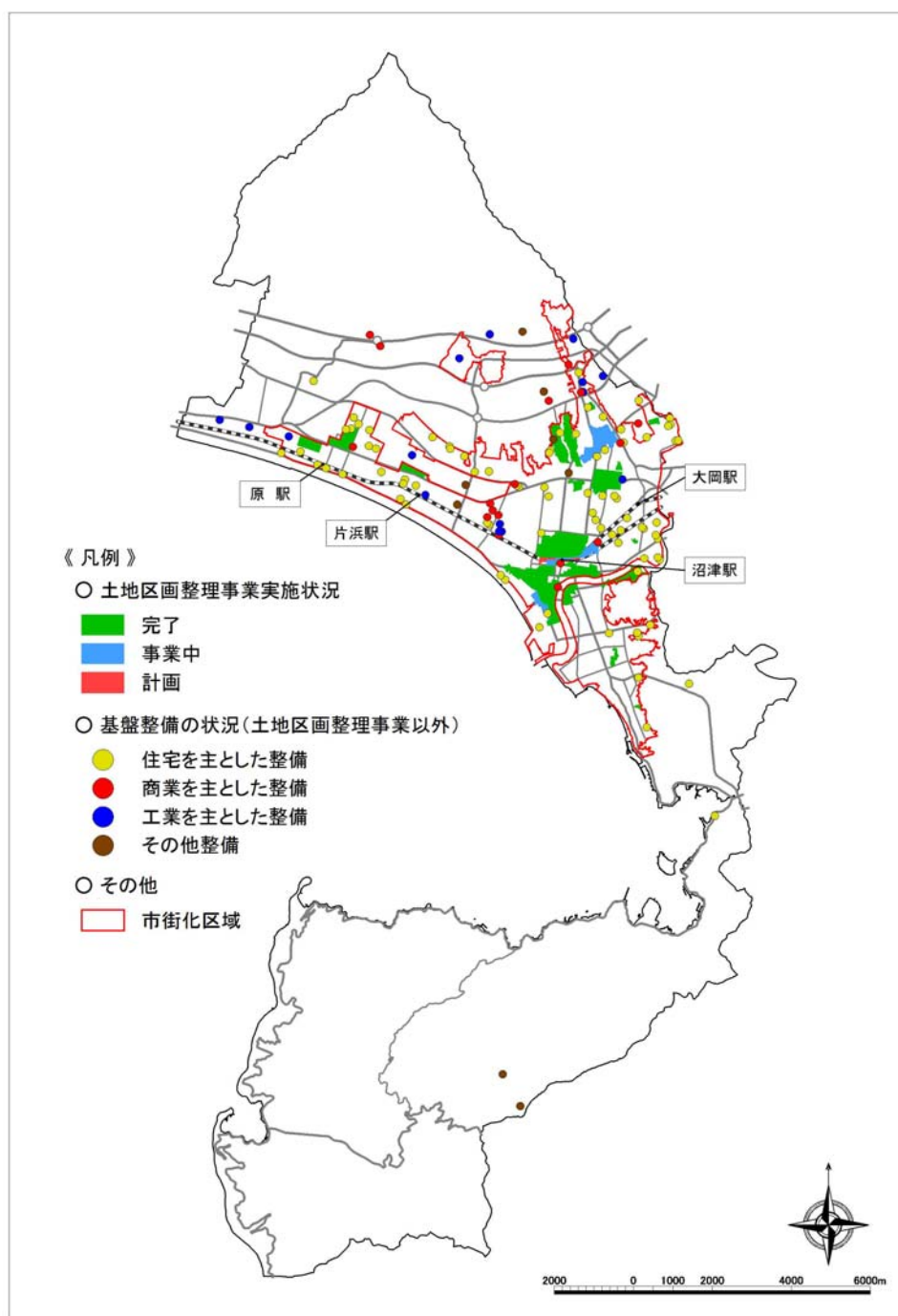
(5) 基盤整備の状況

① 土地区画整理事業等の動向

本市の土地区画整理事業等は、戦災復興のために着手した沼津駅周辺の中心市街地をはじめ、原駅、片浜駅等の鉄道駅周辺のほか、愛鷹山丘陵部等を対象に住宅開発が進められてきました。

現在、JR 東海道本線と御殿場線の鉄道高架事業と併せて実施する沼津駅周辺と岡宮北地区で土地区画整理事業を行っており、良好な居住環境の形成及び市街地の再整備を進めています。

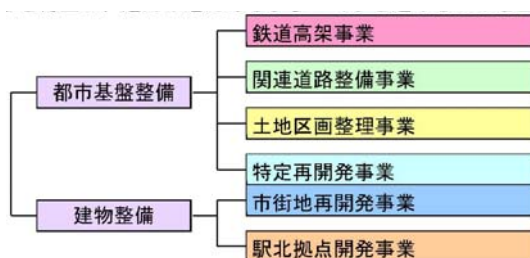
《 図-18 土地区画整理事業等の動向 》 *平成 23 年都市計画基礎調査をもとに作成



■ 沼津駅周辺総合整備事業の推進

- 中心市街地の活性化と新たな都市の魅力をつくるため、鉄道の高架化や土地区画整理事業を実施し、高架下や鉄道跡地など新たに活用できる土地の創出による新たな都市機能の導入を図るとともに、沼津駅周辺の交通問題の解決、鉄道で分断された南北市街地の一体化等を推進してまちを再生する、沼津駅周辺総合整備事業に取り組んでいます。

○ 沼津駅周辺総合整備事業の仕組み



○ 鉄道高架事業（連続立体交差事業）の概要

- ・沼津駅付近の東海道本線約 3.7km、御殿場線約 1.6km を高架化し、併せて現在中心市街地付近にある車両基地、貨物駅を移転する事業
- ・本事業により、鉄道による南北市街地の分断を解消し、一体的なまちづくりを推進（歩行者の南北往来の容易化や、現在の中心市街地の慢性的な交通渋滞の解消等）。
- ・この他、高架化や車両基地・貨物駅跡地などにより沼津駅周辺に新たに活用できる土地が発生

○ 沼津駅周辺総合整備事業の全体イメージ

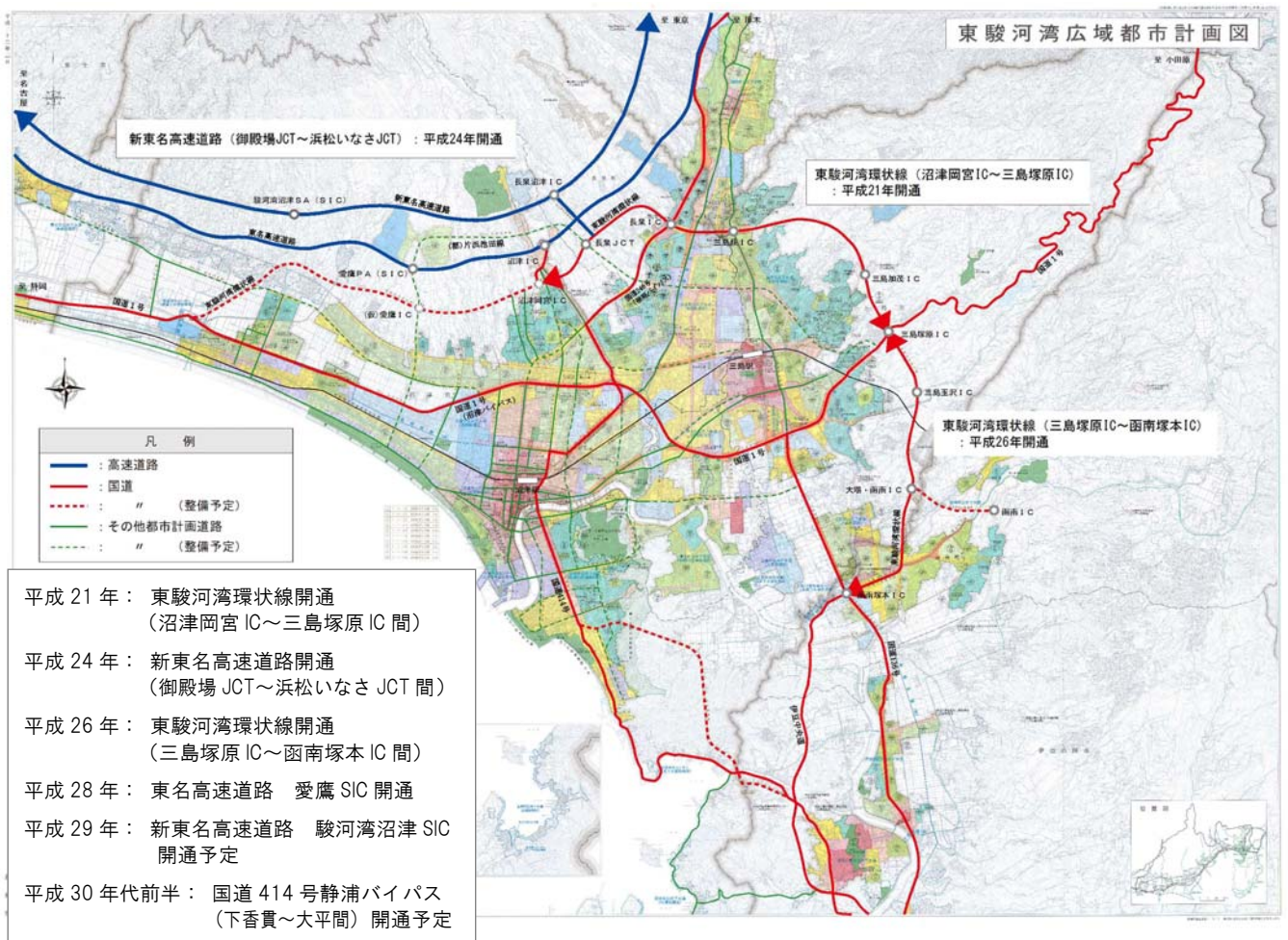


② 道路・交通の動向

< 道路・交通 >

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、平成 26 年には東駿河湾環状線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の立地優位性が低下しています。

《 図-19 都市計画道路整備の動向 》 ＊市道路建設課「沼津市の都市計画道路整備状況図」をもとに作成



課題 新たな交通基盤による地域間競争の激化

平成 28 年に開通した東名愛鷹スマートインターチェンジ、平成 29 年に開通す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、東駿河湾環状線の西への延伸という新たな交通基盤の整備が予定されており、新たな交通基盤の利便性を活かし「交流人口」や「新たな産業」を受け入れることで地域活力の向上を図る必要があります。

< 公共交通 >

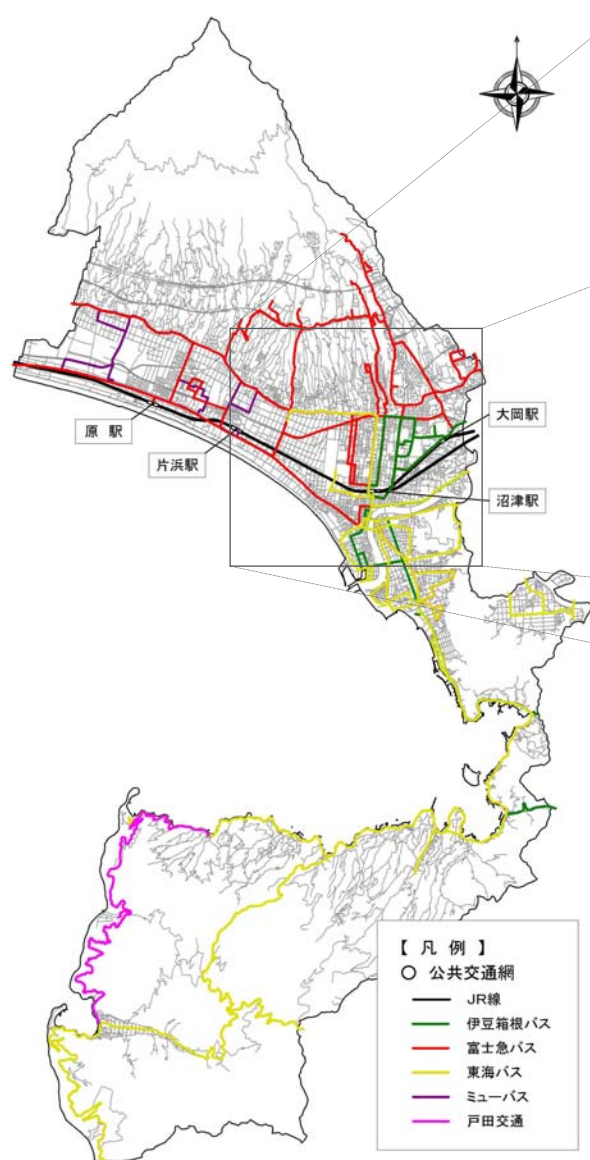
本市の公共交通は、ＪＲ東海道本線やＪＲ御殿場線による鉄道交通と、バス路線などによるバス交通で構成されています。

バス路線は、ＪＲ沼津駅を中心に構成され、通勤・通学路線、沼津駅と三島駅を結ぶ路線、観光地へ向かう路線は、運行頻度が高い状況です。しかし、自動車利用が多い郊外部などでは乗降客数の減少からサービス水準が低下する傾向にあります。

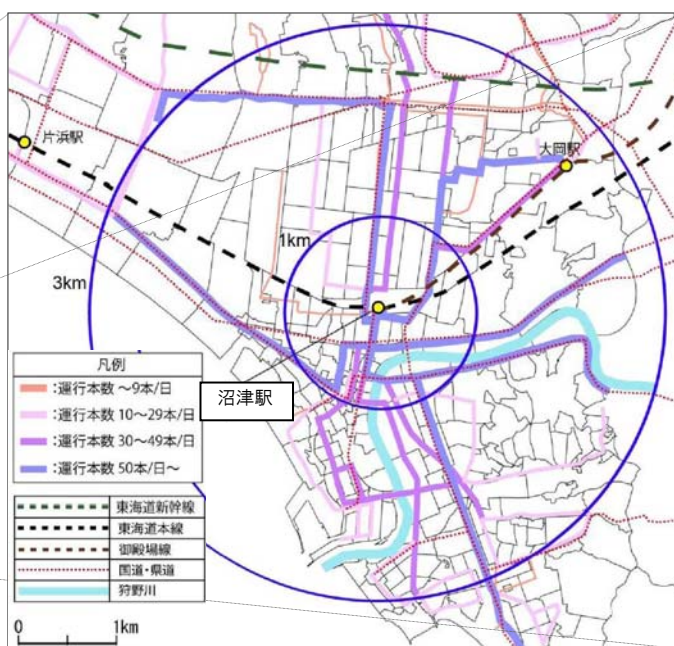
今後、人口減少や高齢化の進展が想定され、人口減少に伴い乗降客数が減少し、サービス水準も低下することが懸念されます。

《 図-20 公共交通網の現況 》 ＊各バス会社ＨＰ、国土数値情報の資料等をもとに作成

■市全域公共交通網図



■沼津駅周辺バス路線運行状況図



着目点

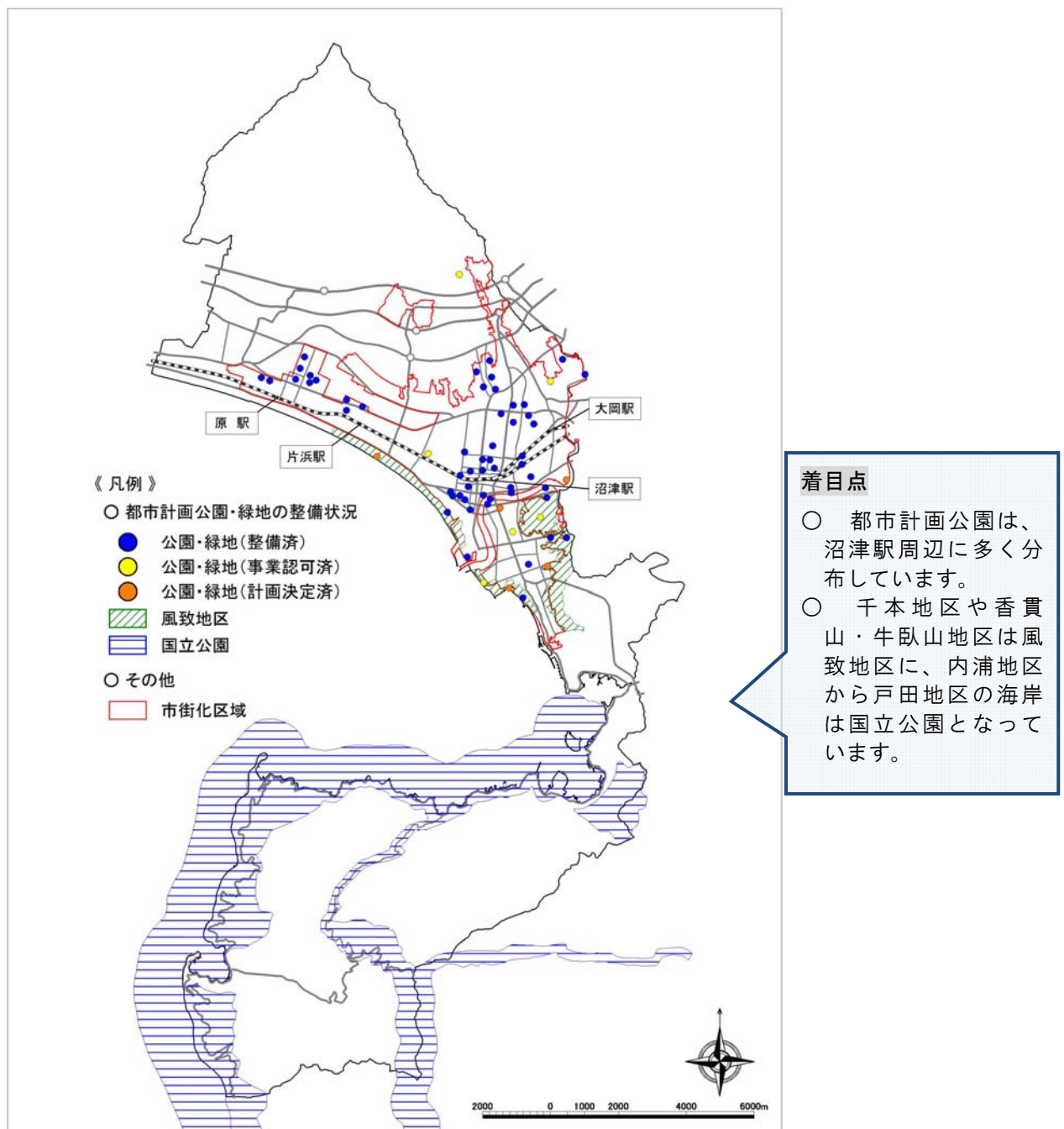
- バス路線網は、多くの路線で沼津駅を起点に運行されています。

③ 公園・緑地の整備状況

本市の都市計画公園は、66 箇所、324.82ha が都市計画決定されており、そのうち開設済みは 60 箇所、125.80ha で、整備面積率は 38.7%となっています。都市計画緑地（緑道を含む）は、4 箇所、14.30ha が計画決定され、そのうち開設済みは 3 箇所、3.21ha、整備面積率は 22.4%となっています。

また、風致地区や国立公園の指定による土地利用規制を活用し、良質な地域資源の保全を図っています。

《 図-21 都市計画公園・緑地の整備状況 》 ＊平成 27 年都市計画基礎調査をもとに作成



④ 下水道等の整備状況

本市の下水道整備は、昭和 42 年の単独公共下水道中部処理区事業から始まり、これまでに中部処理区、内浦処理区、久連処理区、戸田処理区において、概ね整備済みであり、現在狩野川流域下水道関連公共下水道西部処理区、単独公共下水道狩野川左岸処理区の整備を行っています。平成 27 年度末時点の整備状況は、江梨の地域し尿処理施設、井田の漁業集落排水処理施設を含め全体計画面積は 4,764.5ha で、そのうち 1,945.3ha が供用可能となっています。

また、普及率（行政区域内人口に占める処理可能人口の割合）は 58.2%であり、全国・静岡県（*）に比べ低い状況にあります。

* 全国と静岡県の下水道普及率

	下水道普及率（平成 27 年度末）	参考資料
沼津市	58.2%	
全国	77.8%	国土交通省 H P
静岡県	62.1%	国土交通省 H P

《 表 下水道の整備状況 》 * 沼津市の下水道をもとに作成

種 別		全体計画区域面(ha)	供用開始区域面積(ha)
流域関連公共下水道	西部処理区	3,396.5	1,103.5
単独公共下水道	中部処理区	342.0	332.8
	内浦処理区	58.3	51.7
	狩野川左岸処理区	863.0	367.3
	戸田処理区	86.0	71.3
	久連処理区	9.5	9.5
地域し尿処理施設	江梨地区	5.1	5.1
漁業集落排水処理施設	井田地区	4.1	4.1
合 計		4,764.5	1,945.3

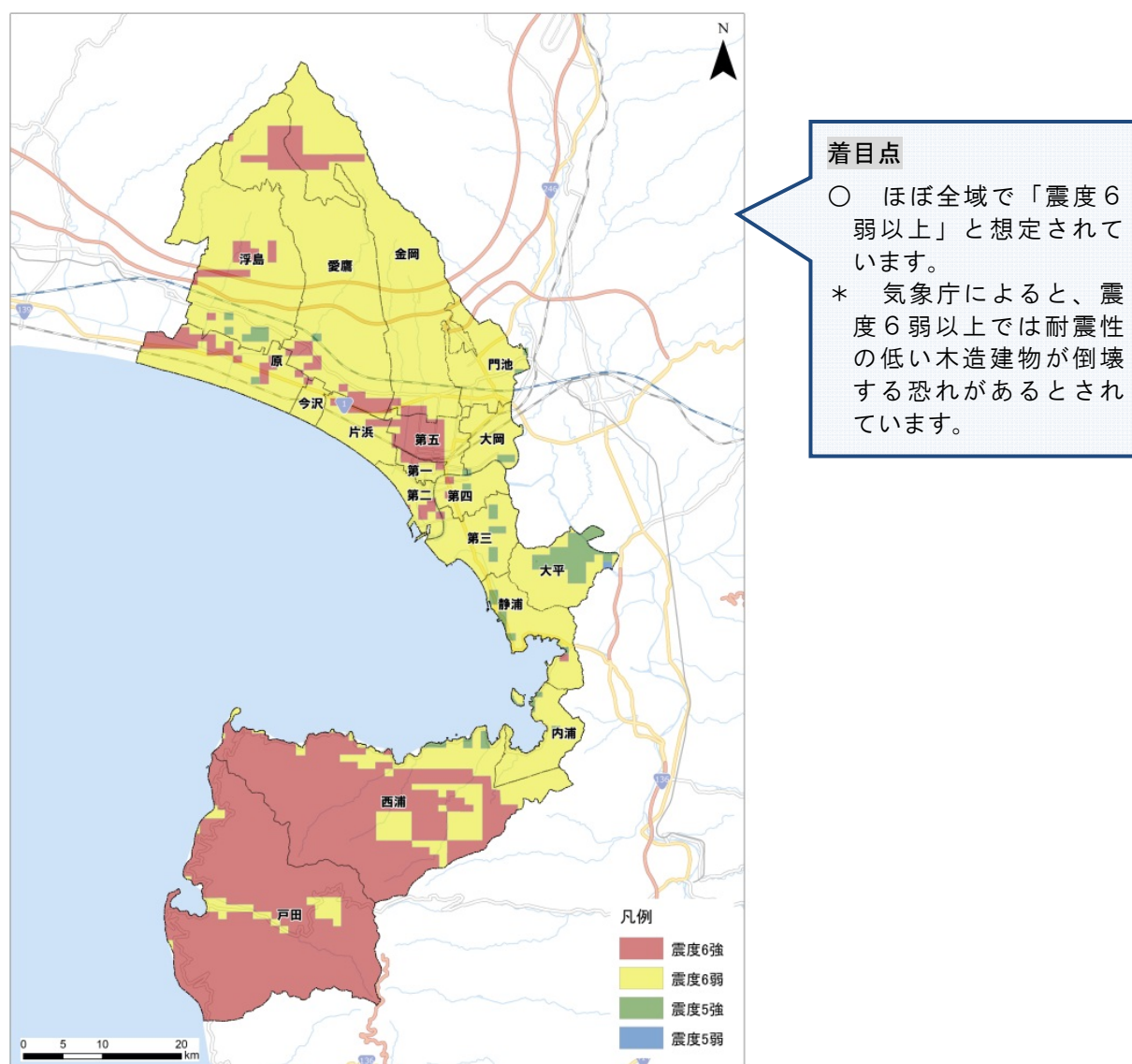
(6) 災害リスク

本市の災害リスクは、静岡県第4次地震被害想定において、南海トラフ巨大地震における地震の揺れや液状化、津波の想定のほか、建物倒壊、延焼などのリスクも示されています。

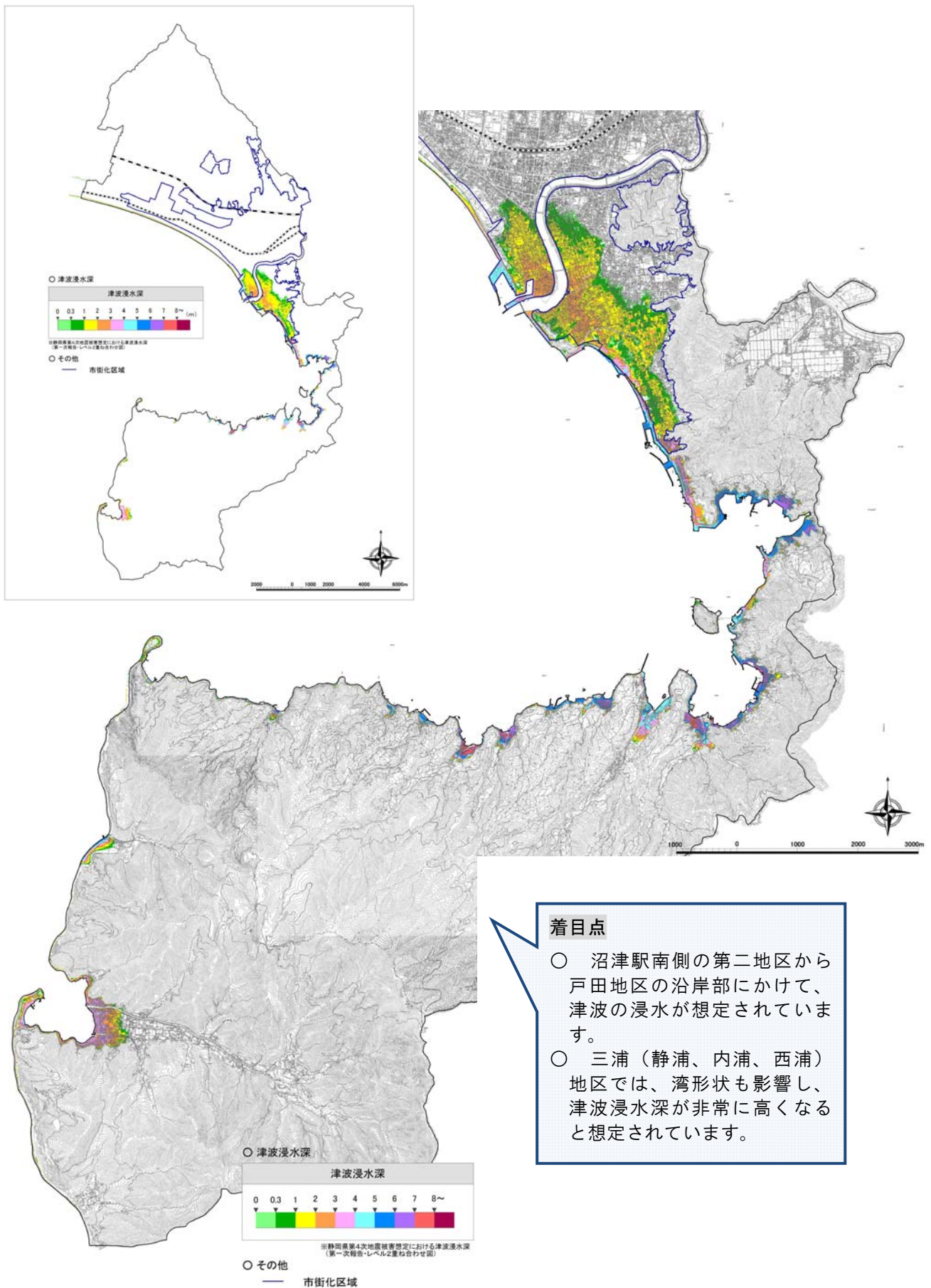
こうしたリスクと合わせて、近年、地球温暖化に伴い、自然災害が局地化、甚大化していることから、集中豪雨による洪水や土砂災害等への不安感が市民に広がっており、災害に強いまちづくりが求められています。

特に、静岡県第4次地震被害想定により津波の浸水が想定される地域では、地域住民が安心して生活できるようなソフト、ハードを組み合わせた総合的な防災まちづくりの取組が必要です。

《 図-22 震度分布 》 ＊静岡県第4次地震被害想定をもとに作成

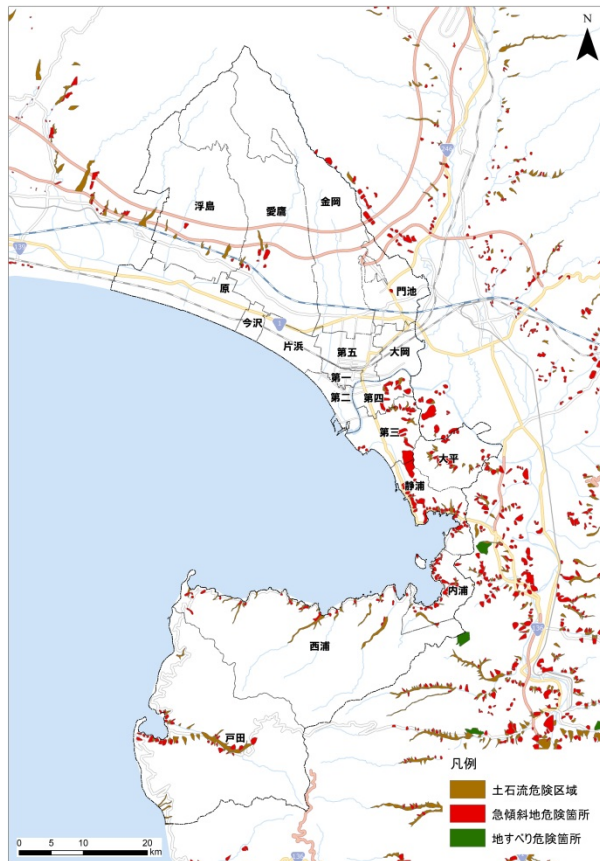


《 図-23 津波浸水想定 》 ＊静岡県第4次地震被害想定をもとに作成



《 図-24 土砂災害 》

＊平成 23 年都市計画基礎調査をもとに作成

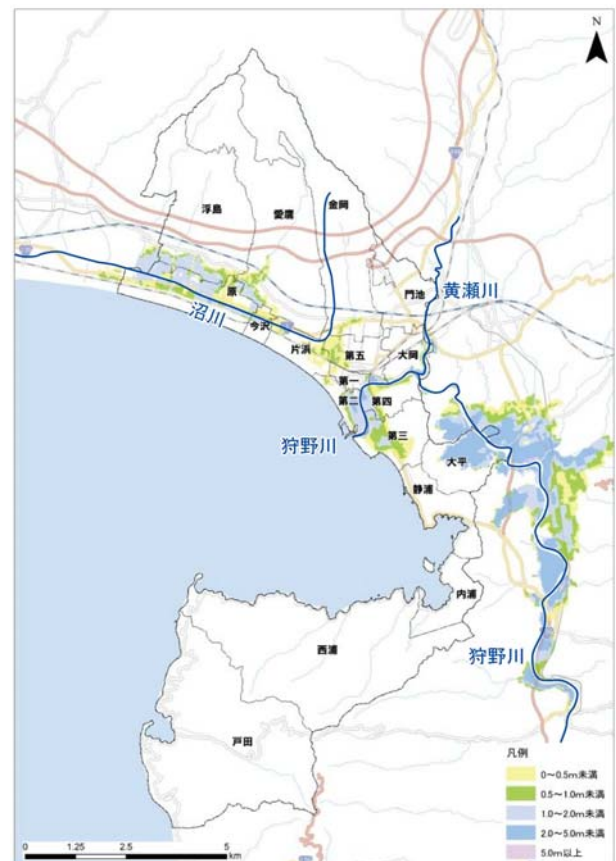


着目点

- 土砂災害の危険性の高い区域は、第四地区以南に集中しています。
- 三浦（静浦、内浦、西浦）地区では、津波の浸水と重なるエリアも存在しています。

《 図-25 洪水 》

＊国土数値情報の資料をもとに作成



着目点

- 沼川や狩野川周辺で洪水被害が想定されています。
- 沼川や狩野川では、放水路、堤防整備など治水対策が進められています。

課題 甚大な人的・物的被害をもたらす災害リスクへの懸念

東日本大震災（平成 23 年）、熊本地震（平成 28 年）の発生や国内各地で頻発する大雨の状況などから、災害発生時における都市の脆弱性が明らかになっています。

静岡県第 4 次地震被害想定では、南海トラフ巨大地震における地震の揺れや液状化、津波の想定のほか、建物倒壊、延焼などのリスクも示されています。集中豪雨による洪水や土砂災害等に対する治水・治山対策と併せ、これらの市街地の脆弱性を改善する災害に強いまちづくりが求められています。

（７）中心市街地の現況

沼津駅を中心とした中心市街地は、本市だけでなく静岡県東部地域の活力を牽引する拠点として、都市の魅力を高めるまちづくりに取り組んでいます。また、多様な都市ストックの市内最大の集積地であり、交通利便性が高い地区でもあることから、高い人口密度を維持してきました（沼津駅から1 km圏では1 haあたり100人越えのエリアが多く、人が住めないエリアを含む1 km圏全域でも1 haあたり60人を越えています）。

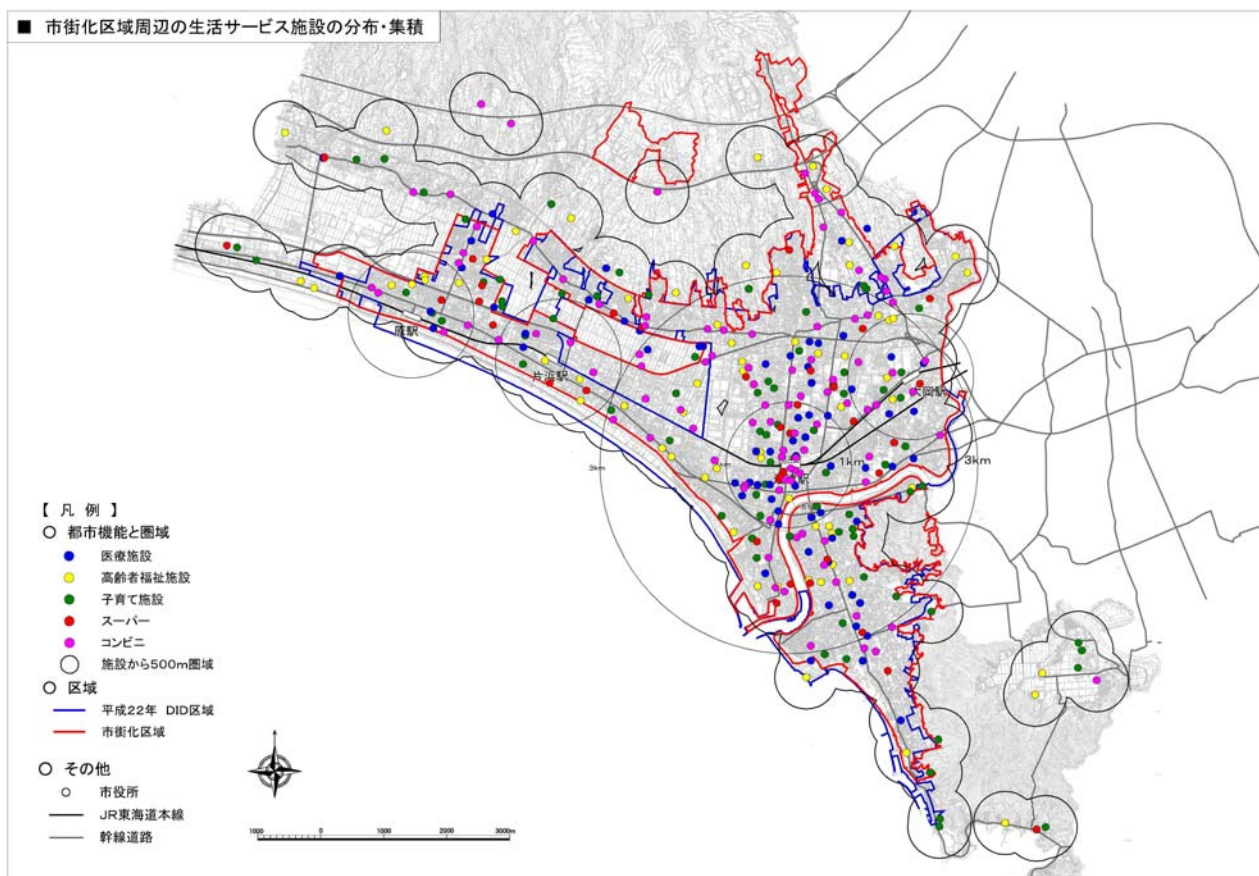
しかし、近年、大型店の撤退や空き店舗の増加等により、広域拠点性の低下や居住の場としての利便性の低下が課題となっています。

① 都市ストック（生活サービス施設）の分布・集積状況

生活サービス施設は、市内に広く分布しており、なかでも沼津駅周辺3km圏に多く集積しています。また、何かひとつのサービスに偏ることなく、多様なサービスが複合して、まちに分布し、市街地の生活を支えてきました。

一方、近年、車社会の進展に伴い、日用品を取り扱う商業施設や医療・福祉などの生活サービス機能は自動車交通の利便性が高い地域への立地が進む傾向にあり、中心市街地の活力を維持するためには、生活サービスの適切な維持・更新が必要です。

《 図-26 生活サービス施設の分布・集積状況 》

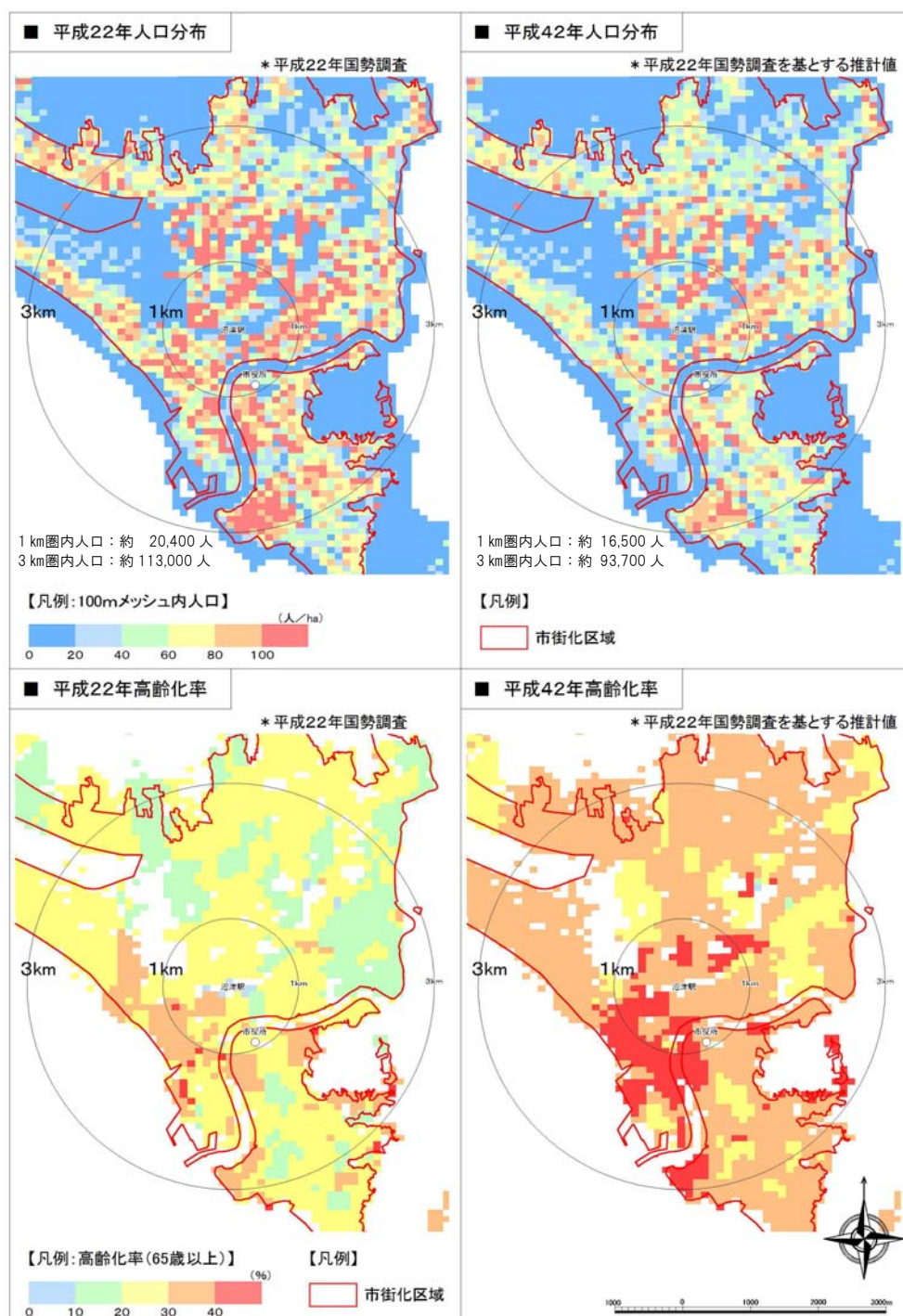


② 人口減少と高齢化

中心市街地周辺の平成 22 年と平成 42 年の人口分布を比較すると、全体的に人口減少が進行しています。高齢化は、平成 42 年にはほとんどの地域で約 3 人に 1 人が 65 歳以上の高齢化になると想定されます。

特に、第二、第三、第四地区では人口減少や高齢化が先行的に進展すると見込まれています。高齢者も含め、誰もが暮らしやすい、中心市街地をつくる必要があります。

《 図-27 平成 22 年と平成 42 年の人口・高齢化比較 》 * 国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所の資料をもとに作成

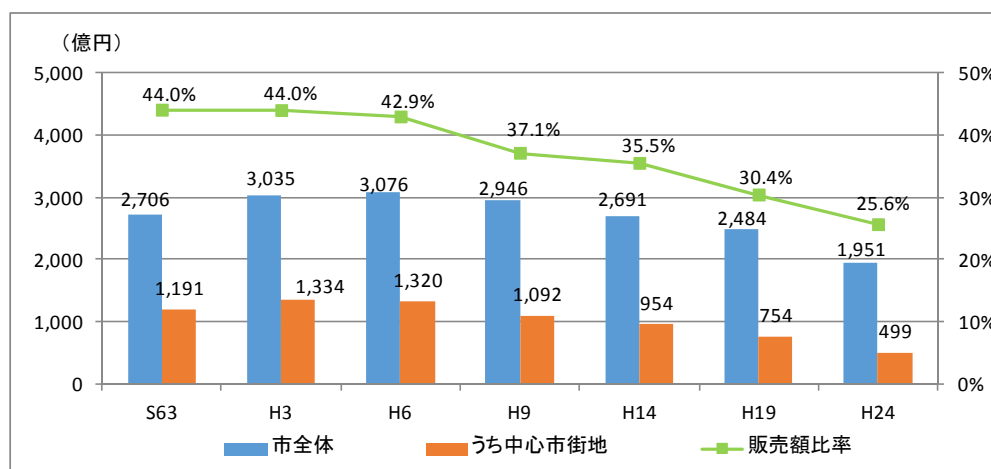


③ 広域拠点性の低下

かつては広域から買い物などのため、市内外から多くの来街者で賑わった中心市街地ですが、その後の自動車交通網の整備により消費行動の変化が進み、中心市街地では大型店の撤退や空き店舗が増え、商業機能の低下が見られます。

中心市街地のにぎわいや活力を支えるため、人口減少や高齢化の進展に対応する居住機能の導入を図りつつ、広域的な吸引力のある新たな都市機能の導入が必要となっています。

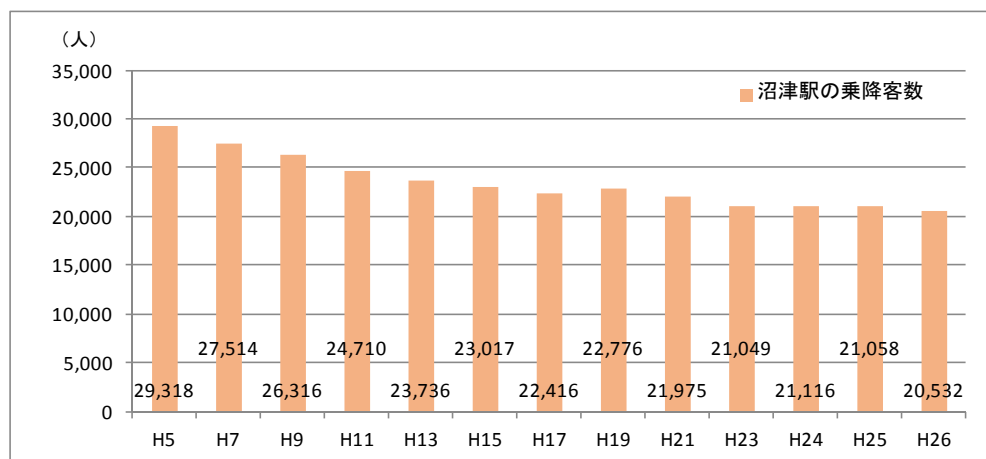
《 図-28 中心市街地における年間販売額の減少 》 * 沼津市統計書、商業統計書をもとに作成



着目点

- 年間販売額は、市全体、中心市街地ともに平成6年以降減少傾向にあります。
- 市全体の年間販売額に占める中心市街地の割合も年々減少しています。

《 図-29 JR 沼津駅の利用者数の推移 》 * 沼津市統計書等をもとに作成



着目点

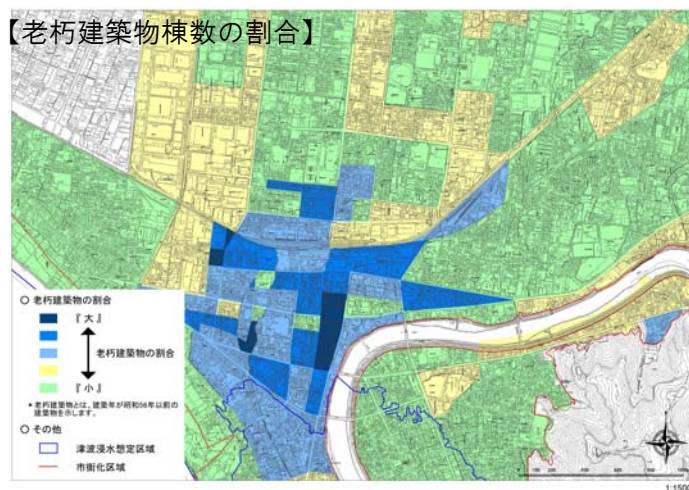
- JR 沼津駅の利用者数は、平成5年と平成26年を比較すると、約3割減少しています。

④ 中心市街地における市街地の脆弱性

中心市街地には、老朽化した木造建築物が密集しており、建物倒壊の危険性が高いと考えられる区域があります。また、空閑地が少ない・狭あい道路が多いこと等から、延焼しやすくかつ消火活動がしにくいため、延焼被害の広域化・甚大化も懸念されます。

こうした中心市街地の脆弱性を解消し、安全・安心に住み続けることができる市街地へと更新していく必要があります。

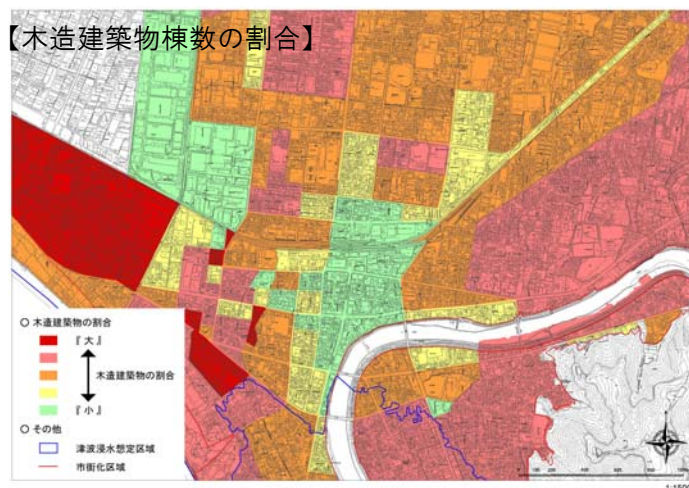
《 図-30 市街地の脆弱性 》 ＊平成 24 年都市計画基礎調査、平成 27 年沼津市課税台帳をもとに作成



着目点

- 沼津駅南側の商店街では、戦災からの復興により昭和 20～30 年代に整備、開業された店舗が残されるなど、老朽建築物の割合が高くなっています。

＊老朽建築物とは、旧耐震基準で建築された昭和 56 年以前の建築物を示します。



着目点

- 沼津駅周辺は、業務ビルやマンションが多いことから、木造建築物の割合は比較的低くなっています。
- 沼津駅から少し離れた住宅地では、木造建築物の割合が高くなる傾向にあります。

課題 広域拠点性の低下や居住の場としての利便性の低下

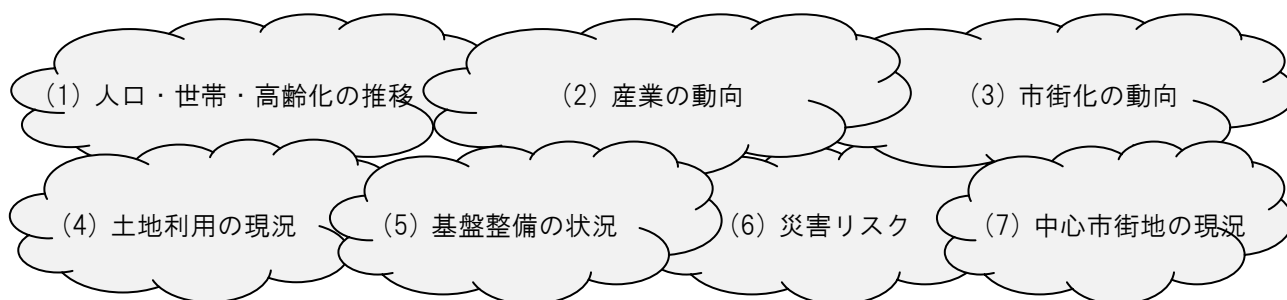
上記の状況を踏まえ、中心市街地においては、人口密度を維持し高めていくために、まちなか居住を促し、中心市街地の機能を維持・再構築するとともに、沼津駅を中心とした多様な公共交通ネットワークを充実していく必要があります。

3. まちづくりの課題

本計画では、人口減少、少子高齢化という社会情勢に対応しながら、津波などの災害リスクの懸念や中心市街地の活力低下といった課題へ取り組んでいくとともに、交通体系の変化を新たなチャンスと捉えたまちづくりを推進していく必要があります。

■ 課題の集約と整理

《 都市の現状と課題 》



まちづくりの視点で課題を集約・整理

《 本計画で対応する4つのまちづくりの課題 》

●人口減少・高齢化による都市全体の活力低下

- ・人口減少の顕在化
- ・少子高齢化の進展
- ・産業全体の就業者及び生産額の減少

●中心市街地の活力低下

- ・広域拠点性の低下
- ・居住の場の利便性低下

●交通体系の変化による地域間競争の激化

- ・交通利便性の向上（新東名及び東駿河湾環状線の開通等）による地域間競争の激化
- ・伊豆の玄関口としての立地優位性の低下

●津波など災害リスクへの懸念

- ・東日本大震災後の津波への懸念
- ・集中豪雨による洪水等の懸念

第2章 将来都市構造

1. 将来都市構造の考え方

(1) 求められるまちづくりの方向性

本市を取り巻く様々な社会情勢の変化に対応し、総合計画が目指す「人と環境を大切にする県東部拠点都市・沼津」を実現していくために、これまでの都市構造を時代の趨勢にあわせた「4つの視点のまちづくり」で見直ししていきます。

第2章では4つの視点の考え方を示すこととし、具体的方針や位置付けは第3章で示します。

■ まちづくりの課題と「4つの視点のまちづくり」との関係

《 本計画で対応する4つのまちづくりの課題 》

●人口減少・高齢化による都市全体の活力低下

●中心市街地の活力低下

●交通体系の変化による地域間競争の激化

●津波など災害リスクへの懸念

まちづくりの課題への対応

《 社会情勢の変化に対応する「4つの視点のまちづくり」 》

① 中心市街地と各拠点の連携

- 都市の拠点を位置付け、「拠点間をネットワークで繋ぐ」ことで、人・モノ・情報の移動・交流を促し、市全域の活力を牽引
- 「生活圏のまちづくり」で、市民1人1人の日常生活を支援し、地域ごとの活力を維持・向上

② 沼津駅周辺整備を中心とした中心市街地のまちづくり

- 「市の中心地」として、また県東部地域の社会・経済活動の拠点として、質の高い都市機能を再構築することにより中心市街地の活性化を誘導
- 快適な居住環境の創出によるまちなか居住の促進や、鉄道高架による回遊性の向上とネットワークの強化により、にぎわいがある中心市街地を形成

③ 新たな交通基盤を活かしたまちづくり

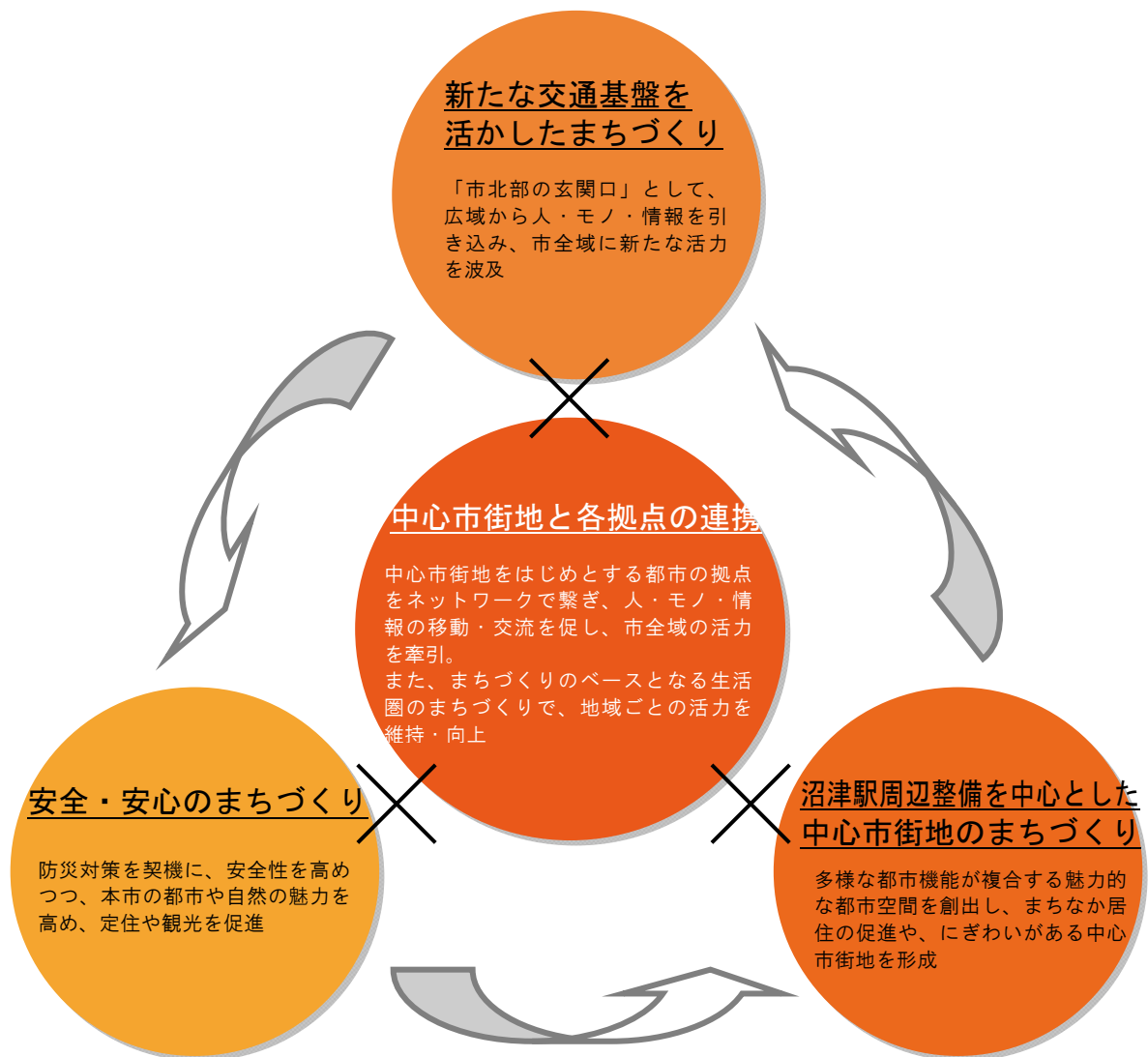
- 「市北部の玄関口」として、東名・新東名高速道路等の交通利便性を活かし、広域交通網から人・モノ・情報を吸引
- これらを受け止める、新たな産業の立地促進により、地域だけでなく、市全域に新たな活力を波及

④ 安全・安心のまちづくり

- 「市南部（沿岸部）」の津波対策を中心とした防災対策を推進し、安心して住み続けられる環境を形成
- 防災対策を、居住・観光施策等と併せた「まちづくり」として取り組むことで、安全性を高めつつ、都市や自然の魅力を高め、定住や観光を促進
- 新たな交通基盤を活かし、広域からの救助・救援ネットワークを強化

■ 「4つの視点のまちづくり」の関係と連動のイメージ

- 社会情勢の変化に対応する4つの視点のまちづくりは、「中心市街地と各拠点の連携」に位置付ける生活圏のまちづくりをベースに、拠点とネットワークの構築により、「新たな交通基盤を活かしたまちづくり」と「沼津駅周辺整備を中心とした中心市街地のまちづくり」、「安全・安心のまちづくり」を連動させます。
- 社会情勢の変化にしなやかに対応するとともに、相乗効果を高め、様々な地域特性に応じた、活力と魅力のあるまちづくりに繋げていきます。



（２）将来都市像

１）持続可能なまちづくり

本市はこれまで、豊かな自然環境を背景とし、国土軸上にある広域交通利便性や、首都圏との近接性、伊豆地域への交通結節点としての地理的優位性を活かし、県東部地域の拠点都市として発展してきました。

しかし、人口減少社会の到来や少子高齢化の進行とともに、東日本大震災を契機とした津波被害の懸念等もあり、人口や都市機能の市外への流出が急速に進んでいます。

人口の急速な減少は、生活に必要なサービスの維持や、空き家等の増加によるコミュニティ維持、公共交通の維持、税収減による公共サービスの低下などへの影響も懸念されます。

今後は、人口の減少抑制に向けた取組とともに、豊かな自然環境を享受することができ、次世代にわたり安全で快適な市民生活を持続的に送ることができるまちづくりを進めていく必要があります。

そのため、自然環境との共生を図りながら、多様な産業をバランスよく発展させ、安心安全に暮らせる生活環境づくりを進め、人口が減少しても「コミュニティがくずれない、環境が守られる」都市づくりとして、生活圏ごと必要な機能が適切に配置された持続可能なまちづくりに取り組んでいきます。

２）将来都市像

第４次沼津市総合計画における将来の都市像を踏まえ、これからの持続可能なまちづくりを進めていきます。

本市ではこれまで、都市の主役は「人」であり、都市は人々の豊かで幸せな活動の舞台であるという考えに立って、まちづくりを進めてきました。

これからも、人が生活を営む上で欠くことのできない環境を大切にする中、市民が潤いと安らぎ、そして、幸せを実感した生活を送り、その幸せな生活を次世代にも継承することができるまちづくりを市民と協働で進めていきます。

また、県東部地域の拠点都市として、本市のみならず、県東部地域全体が発展していくための、中心かつ先導的な役割を担っていきます。

<将来都市像>

『人と環境を大切にする県東部広域拠点都市・沼津』

2. 将来都市構造

本市が持続可能な都市を目指すためには、生活圏のまちづくりに取り組むことで地域を支えることや、地域の個性と魅力を向上させることにより、都市の活力を高めていく必要があります。

そのためには、利便性の高い中心市街地から自然が多くゆとりある郊外部まで、多様な地域の特性に応じ、都市機能の適切な集約や居住環境の向上を図る「拠点」や、拠点をつなぐことにより魅力を高め、まちの交流を活性化させる「軸」を位置付けます。

こうした「拠点」や「軸」、さらには土地利用の在り方を大きく示した「ゾーン」により、将来都市像を踏まえた、将来あるべき本市の姿として「将来都市構造」を形成します。

(1) 都市の主要な構成要素

① 拠点

 都市拠点	○ 沼津駅周辺を「都市拠点」と位置付け、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、質の高い都市機能の集積を図ります。 ・ 沼津駅周辺総合整備事業により、駅南北地区の一体化と回遊性の向上 ・ 老朽商業施設の建物更新等により、まちなか居住とそれを支える機能等への再構築を推進 ・ 特色と魅力ある個店の集積を図り、人が集まりにぎわいのある商店街づくり
 産業交流拠点 A. 複合拠点 B. 観光交流拠点	○ 市立病院が立地する北西部地区を「複合拠点」と位置付け、医療・福祉、広域的商業、物流など、多様な機能を配置・強化することにより、都市拠点の機能を補完し、広域からの集客とともに、地域経済の振興を図ります。 ○ 市立病院や大規模商業施設等との連携により、災害時の救助救援や支援物資集散等の拠点として、防災・安全支援にも機能するよう努めます。 ○ 沼津港周辺地区を「観光交流拠点」と位置付け、港湾、水産業、商業機能を強化し、沼津港の魅力を活かした観光まちづくりや、にぎわいづくりに取り組みます。 ○ 沼津港周辺の魅力を更に高めるため、空き家や空き倉庫などの遊休不動産について、水辺や松林の景観を活かした機能をリノベーションなどの事業手法により誘導します。 ○ アクセスの向上を図るため、ターミナルの整備など公共交通の利便性を高めるとともに、徒歩や自転車でも快適に訪れることができるよう狩野川や蛇松緑道などの活用を検討します。 ○ 周辺住民や働く人、訪れる観光客が、安心して地域の魅力を享受できるよう、津波対策を中心とした防災まちづくりを併せて推進します。

① 拠点（続き）

 産業立地検討 拠点	○ 東名高速道路や新東名高速道路の利便性を活かせる地区の拠点を「産業立地拠点」と位置付け、今後の土地利用に向けた検討を進めます。
 地域拠点 A. 地域交通 拠点 B. 地域交流 拠点 C. 地域生活 拠点	○ 鉄道駅周辺やバス路線が充実し、人口集積が多い地域を「地域拠点」と位置付け、それぞれの立地特性や地域特性に応じ、適切な機能配置や新たな導入を図ります。 ○ 原駅周辺地区は、鉄道駅を中心とした利便性の高い公共交通を維持しつつ、駅周辺の基盤整備や生活利便施設の維持等により、安全で暮らしやすい居住空間を創出します。また、特色ある歴史資源を保全・活用し、魅力ある地域づくりに取り組みます。 ○ 片浜駅周辺地区は、鉄道駅を中心とした利便性の高い交通環境を維持しつつ、住宅地と工業地が共存して発達してきた地域特性を踏まえ、工場の操業環境を守りつつ安全で暮らしやすい居住環境の向上に取り組めます。 ○ 北部地区（岡宮）は、住宅地を創出する基盤整備により、安全で質の高い居住空間を創出します。また、東名や新東名インターチェンジに近い立地を生かし、観光客・通過者を受け止め、沼津駅周辺や沼津港に引き込む機能の強化を図ります。 ○ 大岡駅周辺地区は、生活環境を高める基盤整備や生活に必要な機能の誘導、地域内の農地を活用するなどにより、うるおいのある便利で質の高い居住環境を形成します。また、地域内には大規模な工場等があるため、土地利用の転換が図られる際には適切な機能を誘導します。 ○ 戸田地区は、地区内の観光交流施設や戸田港を活かして観光客を引き込み、交流人口の増加に努めます。 ○ 南部地区（下香貫）は、御用邸や海岸線の松林など自然環境の豊かなまちづくりとして、幹線道路沿いの商業を中心とした生活利便施設の集積や、バス路線が集中する公共交通の利便性を活かした、暮らしやすい生活環境を維持します。また、津波防災を中心に、災害に強いまちづくりを推進し、安全に住み続けられるまちづくりに取り組みます。

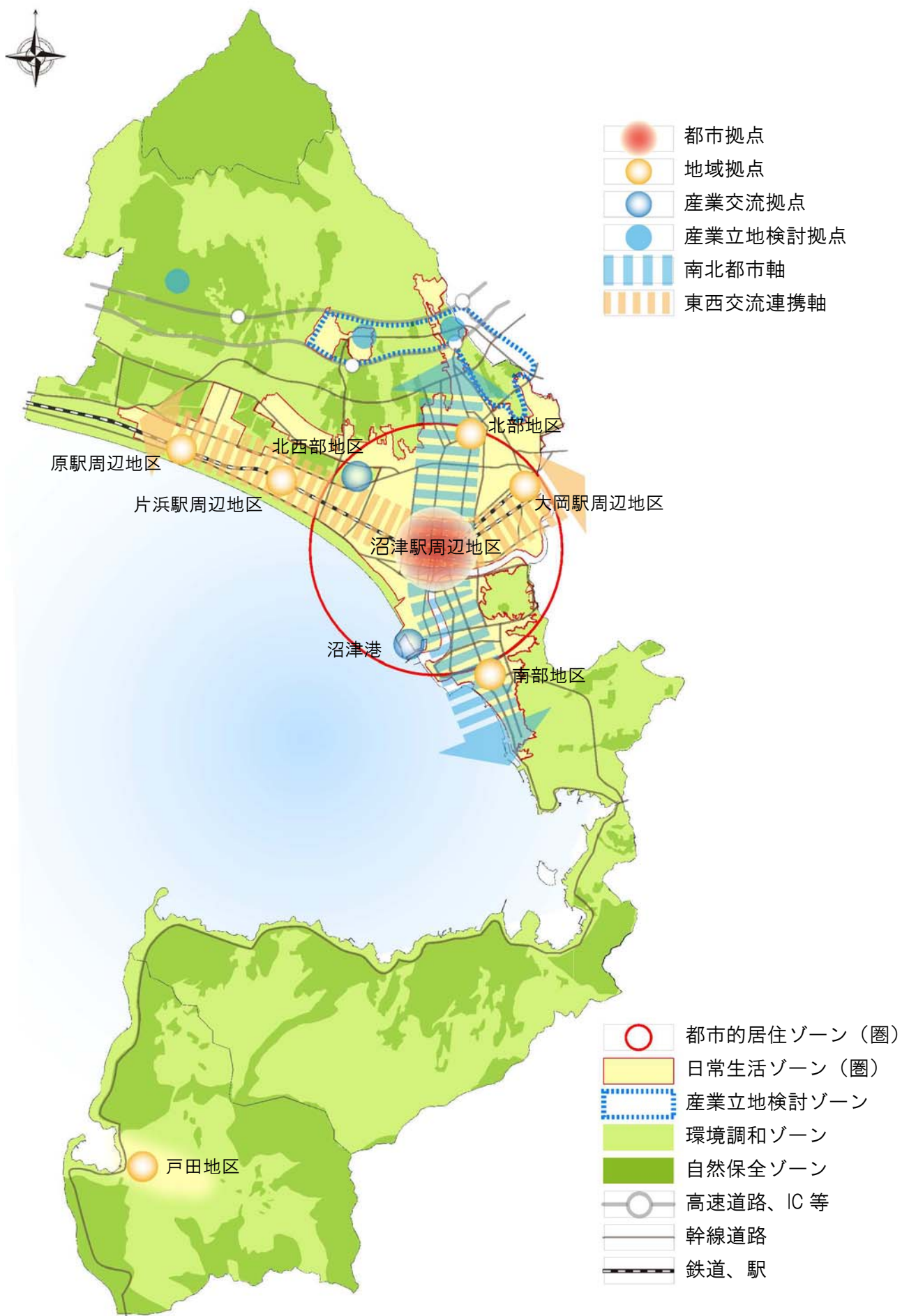
② ゾーン

 都市的居住ゾーン （沼津駅から半径約3km圏）	○ 沼津駅を中心とした半径約3kmの範囲を「都市的居住ゾーン」と位置付け、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ります。
 日常生活ゾーン （沼津駅から半径約3km圏外の市街化区域）	○ 地域拠点の周辺に広がる市街地を「日常生活ゾーン」と位置付け、環境との共生と地域コミュニティや生活環境の維持を基本とし、安全・安心で特色ある地域づくりに努めます。
 産業立地検討ゾーン （東名、新東名周辺の市街化区域及び市街化調整区域）	○ 東名・新東名インターチェンジ周辺の新たな交通基盤の利便性を活かせる地区を「産業立地検討ゾーン」と位置付け、森林や農地などの自然環境資源や、富士山・愛鷹山等の景観の保全に配慮しつつ、産業や交流人口を受け止める機能の導入を検討します。
 環境調和ゾーン （市街化調整区域及び戸田地区の身近な自然空間）	○ 狩野川、香貫山、千本松原など、本市の景観を形成する身近な自然空間は、今後においても本市の大切な自然資源として保全するとともに、市民の憩いの場としての活用を図ります。 ○ 日常生活ゾーンの周辺などに広がる農地は、健康な食生活を支える生産基盤としての役割を担うと同時に、国土保全や景観要素としても重要なことから、今後とも保全に努めます。
 自然保全ゾーン （その他の都市計画区域外など都市外縁部の水と緑の空間）	○ 愛鷹山麓や達磨山山系は、本市の自然景観の一端を担うとともに、水源かん養機能など公益的機能を備えています。今後においても、緑の保全を基本として、観光・レクリエーションの場などの活用を図ります。 ○ 約63kmに及ぶ変化に富んだ美しい海岸線は、本市が誇る自然資源です。このかけがえのない自然を触れ合いの場として活用するとともに、いつまでも美しい海として保全に努めます。

③ 軸

	南北都市軸	○ 本市を南北に貫き、交通・都市サービスを提供する都市の中心軸として、公共交通や幹線道路網の強化を図ります。
	東西交流連携軸	○ 拠点を有機的につなぎ、人が行き交い、機能を補完し合う交流と連携の軸として、公共交通網の維持・向上と道路網の体系化を図ります。

(2) 将来都市構造



第3章. 社会情勢の変化に対応するまちづくり

社会情勢の変化に対応するため、本市に求められる4つの視点のまちづくりについて、考え方や対象とする地区の位置付け等を示します。

■「4つの視点のまちづくり」で取り組む基本的事項（基本戦略）

4つの視点	基本戦略
① <u>中心市街地と各拠点の連携</u>	① 都市全体の活力を牽引する「都市的居住圏」の利便性の向上 ② 市民の日常生活を支える「生活圏のまちづくり」
② <u>沼津駅周辺整備を中心とした中心市街地のまちづくり</u>	① 都市の魅力の向上による中心市街地の再生と拠点性の回復 ② 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 ③ 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 ④ 快適な居住環境の創出による、まちなか居住の促進
③ <u>新たな交通基盤を活かしたまちづくり</u>	① 新たな交通基盤の利便性を活かし、産業立地を促進 ② 新たな交通基盤の効果を高める幹線道路の整備促進
④ <u>安全・安心のまちづくり</u>	① 行政と地域の協働による、災害に強い都市構造への転換 ② まちづくりのなかで、安全・安心を着実に高める仕組みを構築 ③ 時間軸（短期・中長期）を考慮した、総合的な取り組みの推進 ④ 備えきれない災害に対しても、事前の準備により速やかな復旧・復興

1. 中心市街地と各拠点の連携

(1) 基本戦略

① 都市全体の活力を牽引する「都市的居住圏」の利便性の向上

JR 沼津駅を中心に概ね3kmの圏域には、本市の人口の約6割が集中するとともに、多様な都市機能が集積する本市の都市構造上の中心として市全体の活力を支えており、第4次沼津市総合計画では「都市的居住圏」と位置づけられているエリアです。

この中では、居住環境の向上を図るとともに、拠点をネットワークで連携させることで、広域からの人やモノの交流を図ります。

② 市民の日常生活を支える「生活圏のまちづくり」

本市のまちづくりは、人口減少等の社会状況の変化にあっても、人々が毎日の暮らしで活動するエリア（生活圏）ごとのまちづくりを基本とします。

生活圏ごとに利便性が高い居住環境を維持するため、地域の立地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します。

(2) 整備・誘導方針

① 都市全体の活力を高める「拠点とネットワークの形成」

本市の中でも特に人口密度が高い都市的居住圏では、既存の多様な都市施設の活用・充実や、沼津駅周辺整備事業等による新たな都市機能の導入等により、生活の利便性や魅力の向上に努めるとともに、区域内で取り組まれているまちづくりの動きを連動させ、活性化を図ります。

このため、中心市街地と各拠点については、それぞれの魅力を高めるとともに、公共交通網の維持・向上と道路網の体系化に取り組むことにより、市全体の活力向上を図ります。

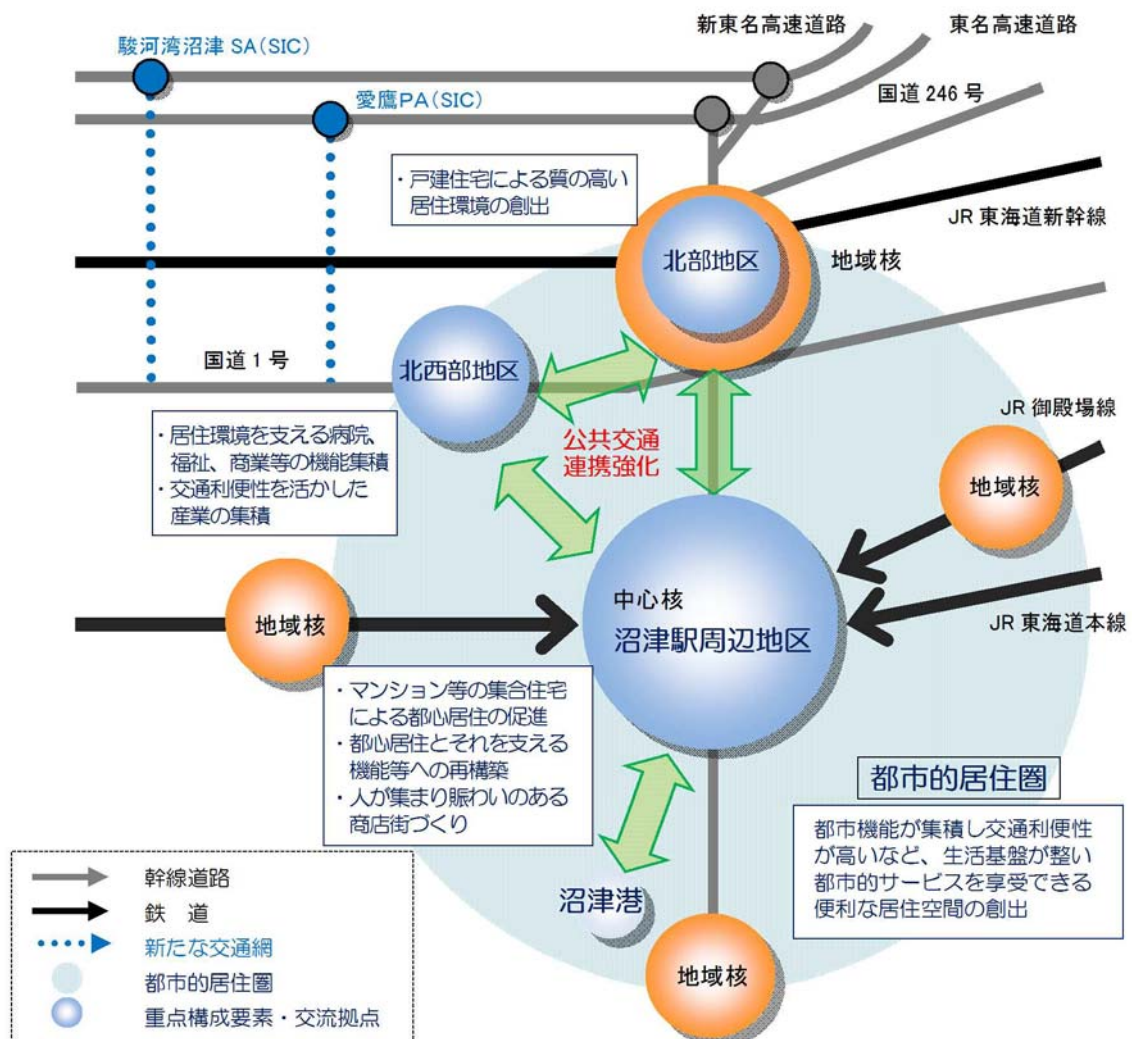
【 都市的居住圏（沼津駅周辺3km圏）における拠点の位置付け 】

- ・ 沼津駅周辺地区は、県東部地域の拠点都市として質の高い都市機能の集積、まちなか居住を支える機能等の再構築
- ・ 北西部地区は、沼津駅周辺地区を補完する機能の導入、強化（医療・福祉・物流・商業）
- ・ 沼津港周辺地区は、港の魅力を高める観光やにぎわい機能の導入、強化
- ・ 大岡駅周辺地区は、国道1号に隣接する等の交通環境を活かした交流機能の導入を検討
- ・ 北部地区（岡宮）は、東名や新東名高速道路インターチェンジに近接した立地を活かした交流機能の強化

【 ネットワークの考え方 】

- ・ 都市的居住圏においては、JR 沼津駅を中心に各拠点間の連携を意識した公共交通網の維持・向上と道路網の体系化によるネットワークを形成していきます。
- ・ このことにより、沼津駅周辺地区に住む人、働く人、広域から訪れる人に便利で快適な交通環境を提供し、交流人口の増加を図ります。

■ 第4次総合計画における都市的居住圏のまちづくりイメージ



② ライフスタイルに応じた「メリハリのある土地利用の実現」

人口減少等の社会状況の変化においても、市民1人1人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つに区分します。

【 中心市街地（沼津駅周辺1km圏）】

- ・ 質の高い都市機能を計画的に集積
- ・ 駅を中心に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

【 都市的居住圏（沼津駅周辺3km圏）】

- ・ 居住、就業、交流、娯楽、文化等の多様な都市的サービスを楽しむ都市環境を形成
- ・ 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

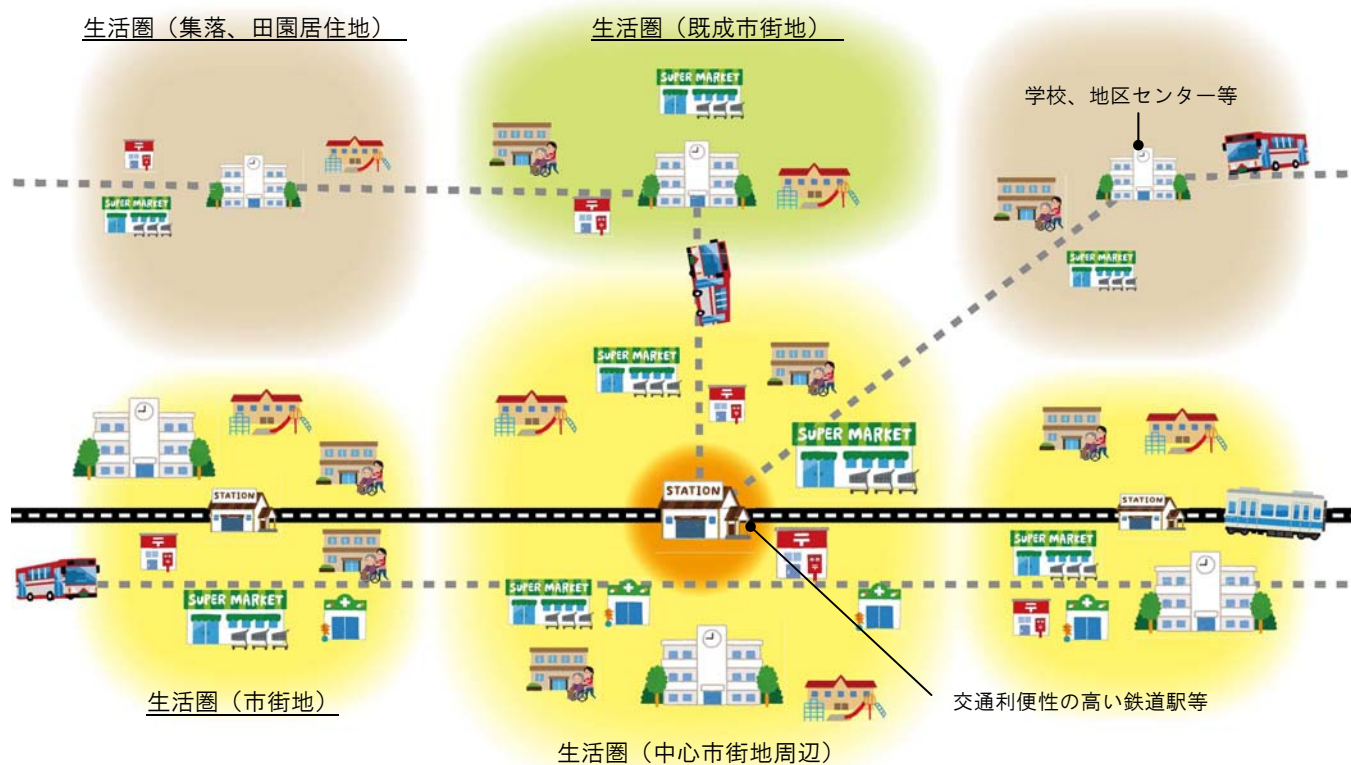
【 既成市街地（市街化区域から都市的居住圏を除いたエリア）】

- ・ 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

【 集落、田園居住地（市街化調整区域等）】

- ・ 海に近い、山に近い、農業ができる等、地域特性に応じた魅力のある環境を形成
- ・ 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

■ メリハリのある土地利用のイメージ



③ 市民 1 人 1 人の日常生活を支える「生活圏のまちづくり」

人々が日常生活で活動する中学校区をベースにした 18 のコミュニティを重視し、市民の日常生活を支えることができる「生活圏のまちづくり」に取り組みます。

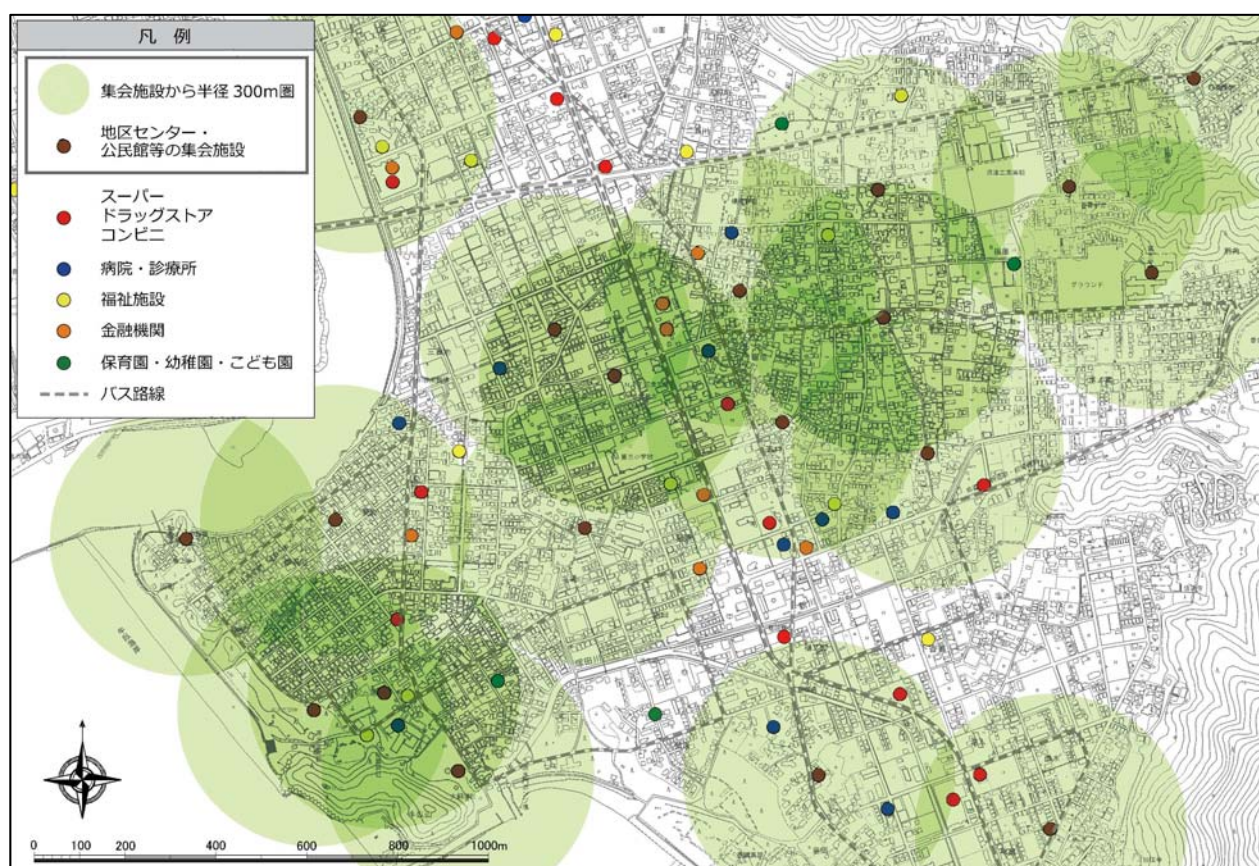
具体的には、市民が地域のなかで暮らし続けていけるように、利用頻度の高い公共公益施設や日用品販売店等の適切な配置や機能維持に努めるとともに、高齢者等の移動手段として、公共交通の充実に努めます。また、多様な世代が支えあって暮らせ、豊かなコミュニティのある生活圏の形成を目指し、自治会単位の活動の継続や、その活動の場の維持・増設（自治会館の活用、その他行政施設への複合機能の導入の検討）等に努めます。

一方、今後の高齢化により要介護者が増加する等の問題に対しては、少子化で発生する小中学校の余裕教室や人口減少で発生する空き家を、訪問型や通所型の福祉施設に転用するなど、既存ストックの戦略的な活用を検討します。

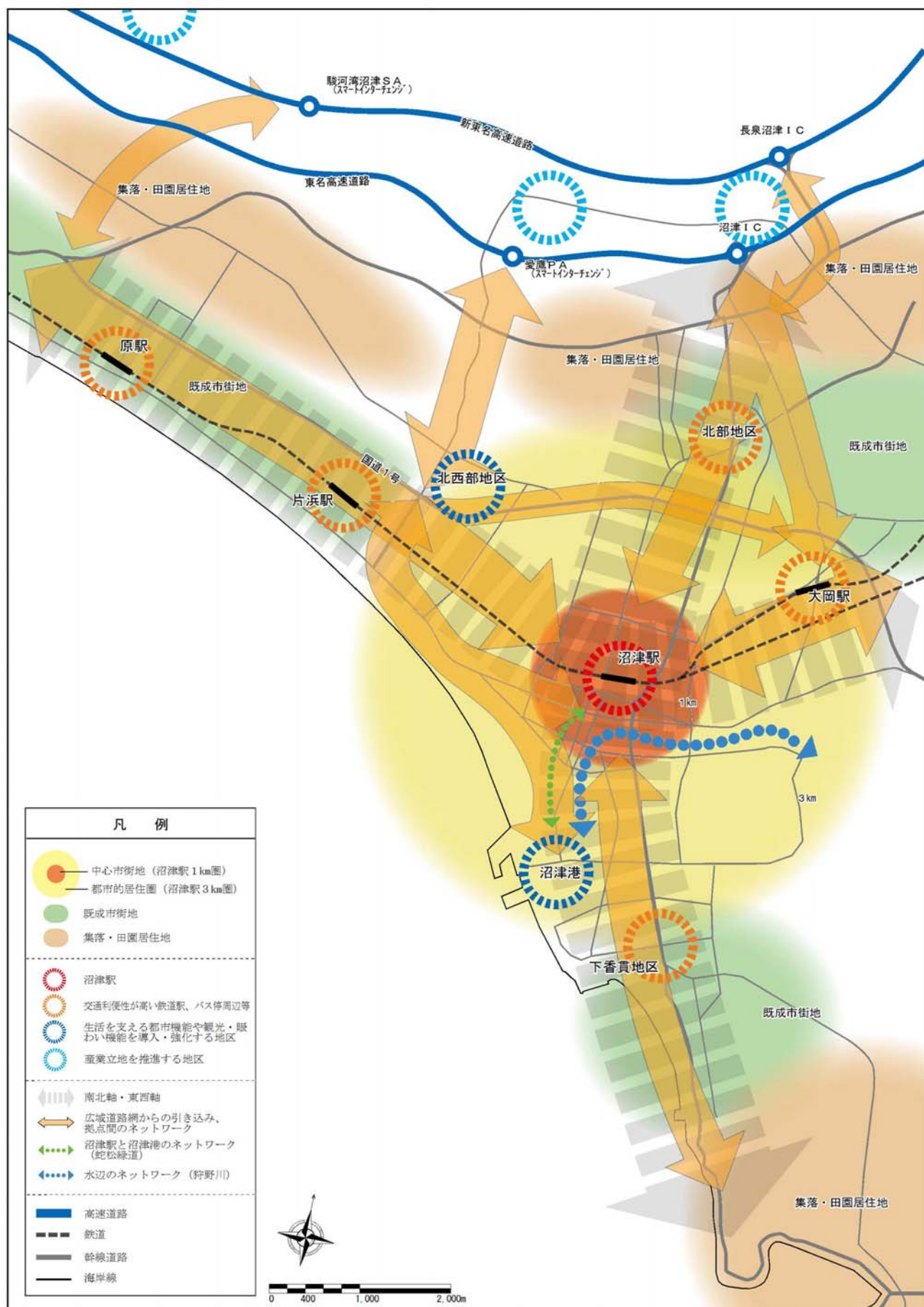
こうした取組により、生活利便性を確保しつつ、地域の立地特性や地域資源を活かした個性の異なる魅力的な生活圏のまちづくりを推進します。

■ 高齢化社会に対応した徒歩圏内のまちづくりイメージ

- ・ コミュニティの中心となる地区センターや公民館等の集会施設から、概ね 300m 圏内（高齢者の徒歩圏）に、スーパーや福祉施設等の生活利便施設を適切に誘導
- ・ 生活利便施設が不足するエリアでは、空き家など既存ストックの活用により、必要な施設の確保を検討
- ・ 既存の生活利便施設は、地域の重要な都市資源として維持・活用



■「中心市街地と各拠点の連携」の方針図



2. 沼津駅周辺整備を中心とした中心市街地のまちづくり

(1) 基本戦略

① 都市の魅力の向上による中心市街地の再生と拠点性の回復

沼津駅周辺総合整備事業による都市機能の再編の機会を活かし、県東部広域をカバーする高度な機能から市域や都市的居住圏の生活を支える機能を中心に、多様な都市機能の集約・再配置を図ります。このことにより、中心市街地の魅力を高め、県東部拠点都市の中心地としての回復を図ります。

② 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

沼津市公共施設マネジメント計画等と連携し、中心市街地における老朽化した都市機能の適切な更新を図るとともに、民間投資等の促進を支援することで、積極的な既存ストックの利活用を推進します。

③ 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

沼津駅を中心とした公共交通の利便性を向上し、周辺から中心市街地へのアクセスを容易にするとともに、住民や来訪者が積極的にまちを楽しみ、愛着を持ってまちと関わり、まちに自分の居場所をつくれるように、狩野川や商店街の沿道等を中心に、プレイスメイキング*による歩いて楽しいまちづくりを推進します。

* プレイスメイキング…都市空間の魅力の向上を目的に、にぎわいを創出し、居心地をよくすること

④ 快適な居住環境の創出による、まちなか居住の促進

生活を彩り豊かにする都市的サービスや、子育てや医療・福祉など生活関連サービスの充実を図るとともに、良好な景観やまちなみの誘導の推進等により、快適な居住環境を創出し、まちなか居住の促進・誘導に努めます。

(2) 整備・誘導方針

① 沼津駅周辺総合整備事業を中心とした多面的な取組

A. 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、業務、居住、文化、娯楽など県東部地域の広域拠点にふさわしい、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
- ・ 鉄道高架事業により、沼津駅南北間の回遊性向上
- ・ 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
- ・ 歩行者や自転車が安全で快適に通行できる空間の創出
- ・ 公共空間整備における市民参加の促進

B. 鉄道高架事業等により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
- ・ 公共施設の再配置や、民間施設の立地の誘導

C. 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。特に、香陵公園周辺は、緑の基本計画における緑化重点地区として、香陵公園周辺整備により、施設の魅力を高め、また周辺の緑との連続性を強化する公園・緑地整備に取り組みます。

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。

A. 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。

「都市・地域再生等利用区域」に指定された狩野川右岸階段堤をモデルケースに、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。

B. 香陵公園周辺地区

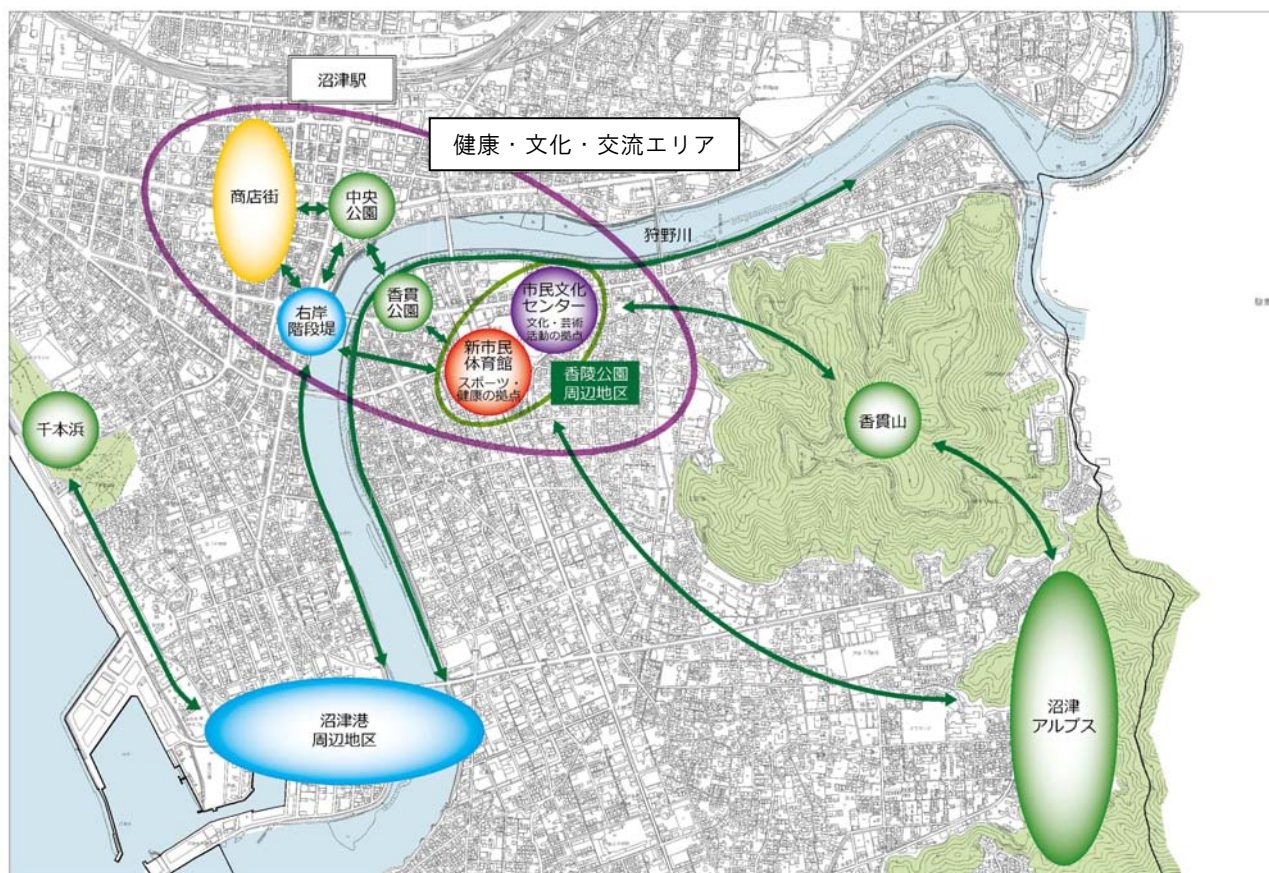
新市民体育館の建設をはじめ、既存の市民文化センターなどの文化施設等を含めた計画的な整備を推進するとともに、中央公園・狩野川を含んだ区域の中で連携したイベントなどの取組や、公共施設緑化及び市民との協働による沿道緑化などを推進し、一体的な緑化が図られた健康・文化・交流ゾーンを形成します。

C. 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。

中央公園の整備にあっては、市街地と狩野川を繋ぐ空間として、狩野川や香貫山の見せ方や、狩野川へのエントランス機能の導入等に留意します。

■ 健康・文化・交流エリア形成イメージ



*「沼津市中心市街地まちづくり計画」をもとに作成

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。

【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等により沼津駅北口広場及び総合コンベンション施設「ブラサヴェルデ」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

○ 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ぶ南北都市軸の中心となるエリア

○ 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

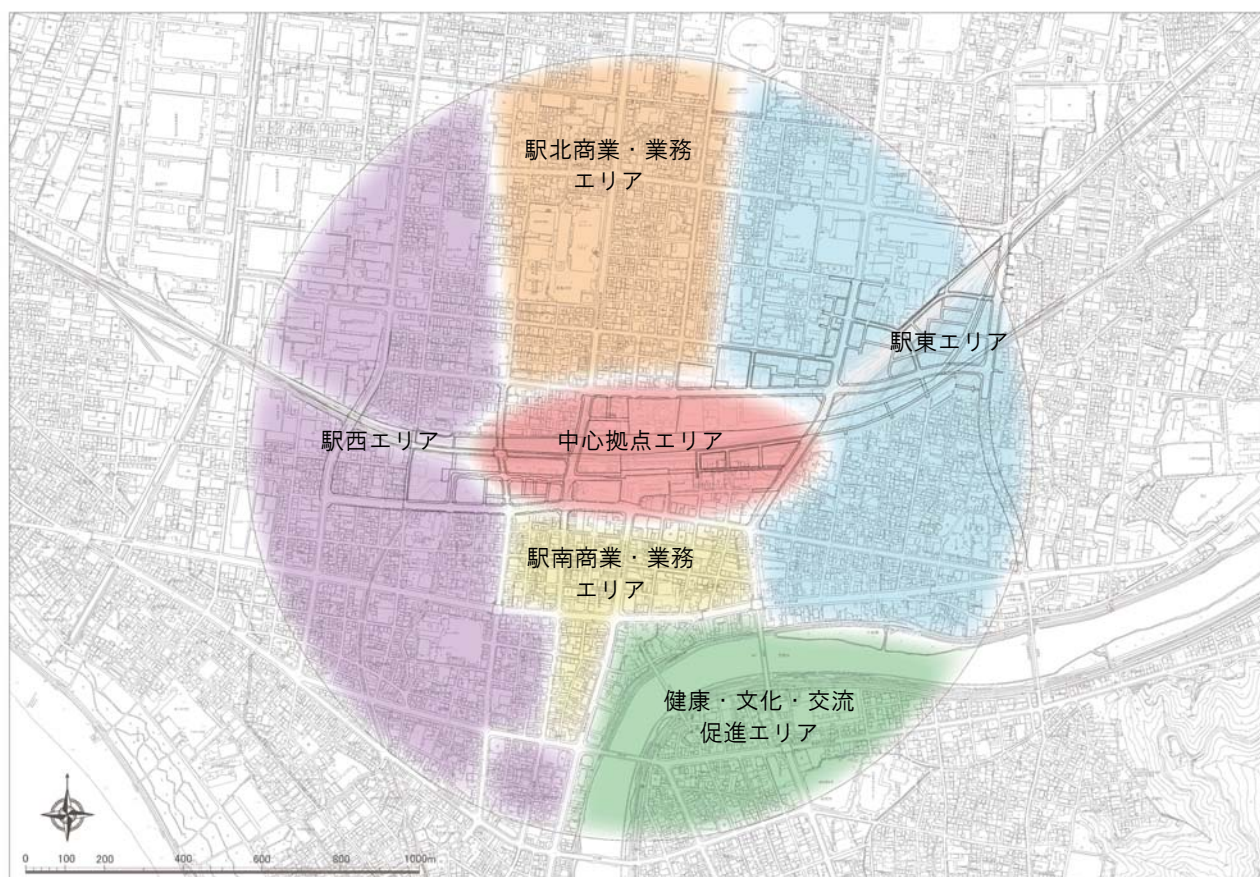
○ 駅東エリア

学園通り（（都）三枚橋岡宮線）沿いを中心に小・中・高等学校のほか、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

【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、複合的な都市機能の導入
- ・ 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
- ・ 歩行者や自転車が安全で快適に通行できる空間の創出
- ・ 地区計画等により、小規模住宅密集地における居住環境の改善と防災性の向上

■ 沼津駅周辺のまちづくりゾーニング図



【特性の異なるエリアを繋ぎ、歩いて楽しいと感じられるネットワーク】

○さんさん通り（(都)沼津駅沼津港線）、リコー通り（(都)沼津南一色線）

南北都市軸として、都市機能の集約化を図るとともに、沼津駅周辺総合整備事業による鉄道高架化を機に、駅南北の日常生活拠点を繋ぎ、駅周辺の回遊における軸となる通り

○(都)三枚橋錦町線、(都)七通線

沼津駅東西の市街地や周辺幹線道路から、駅前に歩行者や自転車利用者等を引き込み、南北都市軸と併せて駅前のにぎわいづくりの中心となる通り

○各商店街通り

来街者だけでなく、まちなか居住者の快適な買物環境、居場所づくりに寄与する通り

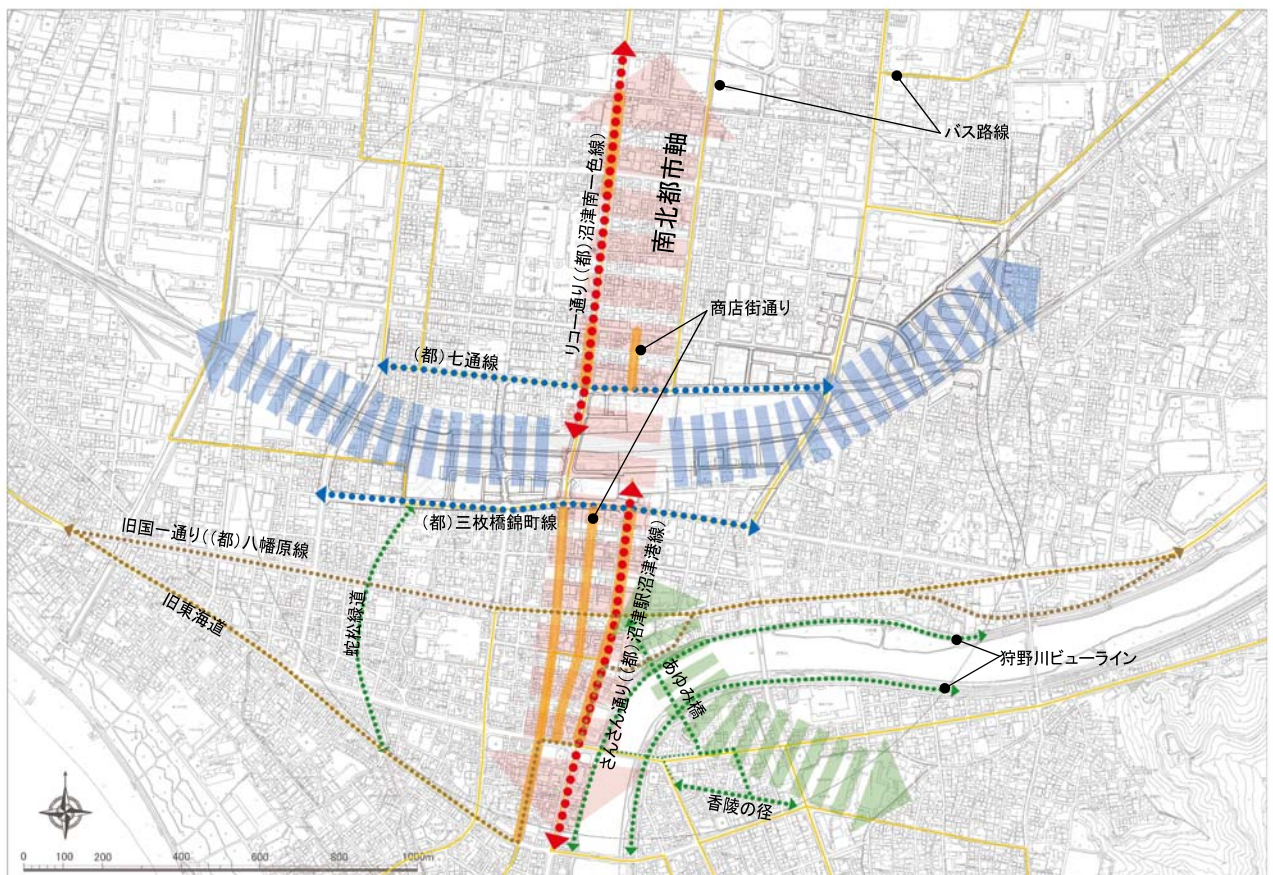
○狩野川ビューライン、香陵の径、あゆみ橋等

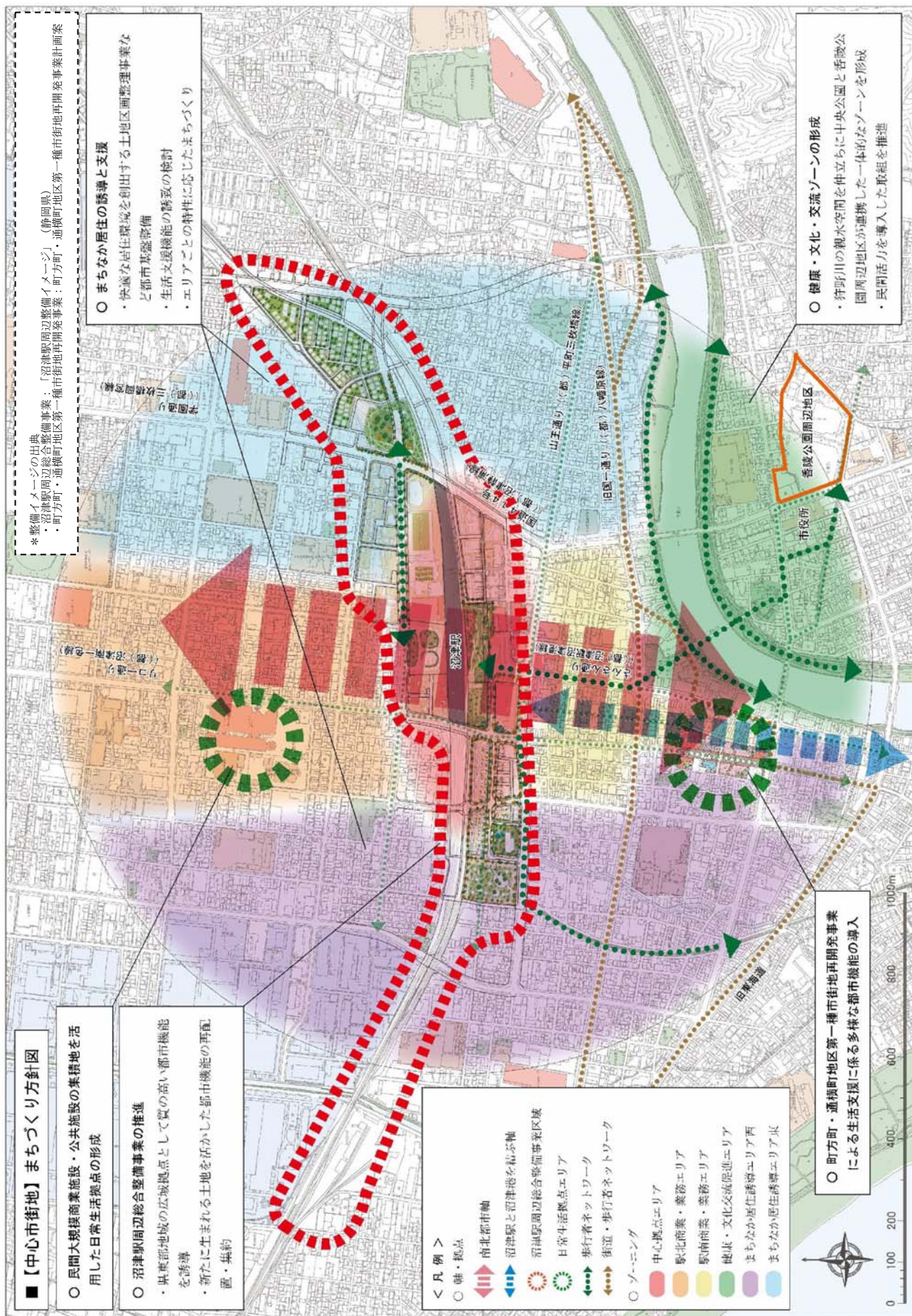
市街地の都市空間と狩野川や香貫山の自然空間とを繋ぐ通り

○蛇松緑道

沼津港や千本松原と繋がる遊歩道、かつ駅西エリアの貴重な市街地緑地となる通り

■ 沼津駅周辺のネットワーク位置図





■【中心市街地】まちづくり構想のイメージ（参考）

- ① 豊かな暮らしを実現する日常生活拠点の形成
- 商業施設、住宅、公共施設等を一体的なゾーンとして日常生活拠点の形成

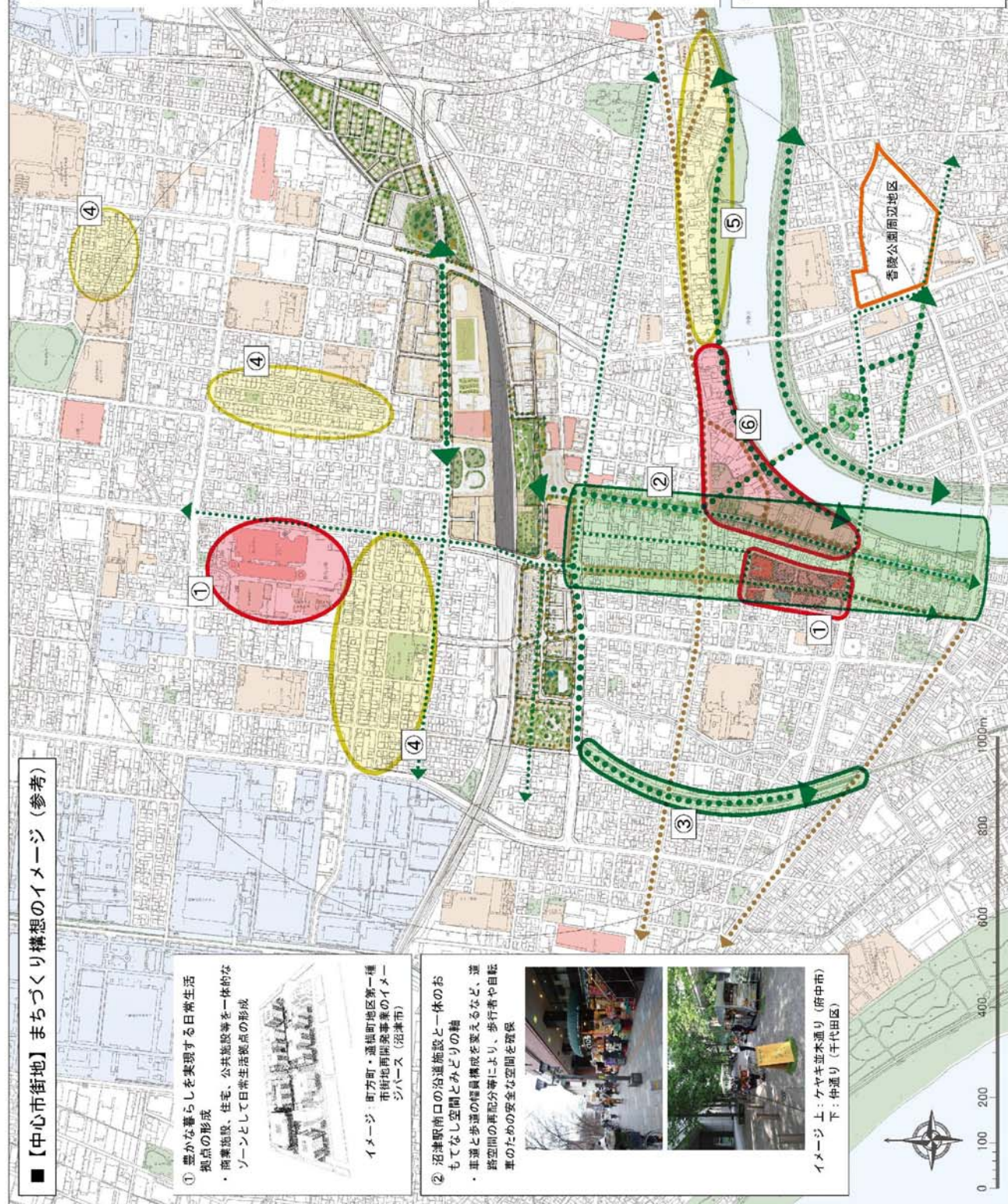


イメージ 町方町・通根町地区第一種市街地再開発事業のイメージ（沼津市）

- ② 沼津駅南口の沿道施設と一体のおもてなし空間とみどりの軸
- 車道と歩道の幅員構成を変えるなど、道路空間の再配分等により、歩行者や自転車のための安全な空間を確保



イメージ 上：ケヤキ並木通り（府中市）
下：仲通り（千代田区）

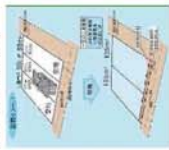


- ③ 歩行者のためのネットワーク整備
- 蛇形緑道の機能を強化し、安らぎの空間創出とまちの回遊性向上



イメージ：三保松原 神の道（静岡市）

- ④ 小規模住宅密集地の解消
- 地区計画等により、最低敷地面積を設定し、建替え時の敷地面積の低減を促し、良好な住環境を形成



イメージ：低床利用地対策

- ⑤ 狩野川の空間を活かした住空間
- 狩野川沿いに狩野川の魅力的な眺望や周辺の景観に配慮した住宅の誘導



イメージ：河川沿いに誘導するマンション（沼津市）

- ⑥ 狩野川の空間のリノベーション
- 中央公園周辺のスポーツ拠点化（ランニングやウォーキング、サイクリング等の拠点の形成、イベントの開催）
 - 狩野川周辺の魅力的な空間を活かした、空き家や空き地のリノベーションの実施



イメージ：カヌー体験（沼津市）

3. 新たな交通基盤を活かしたまちづくり

(1) 基本戦略

① 新たな交通基盤の利便性を活かし、産業立地を促進

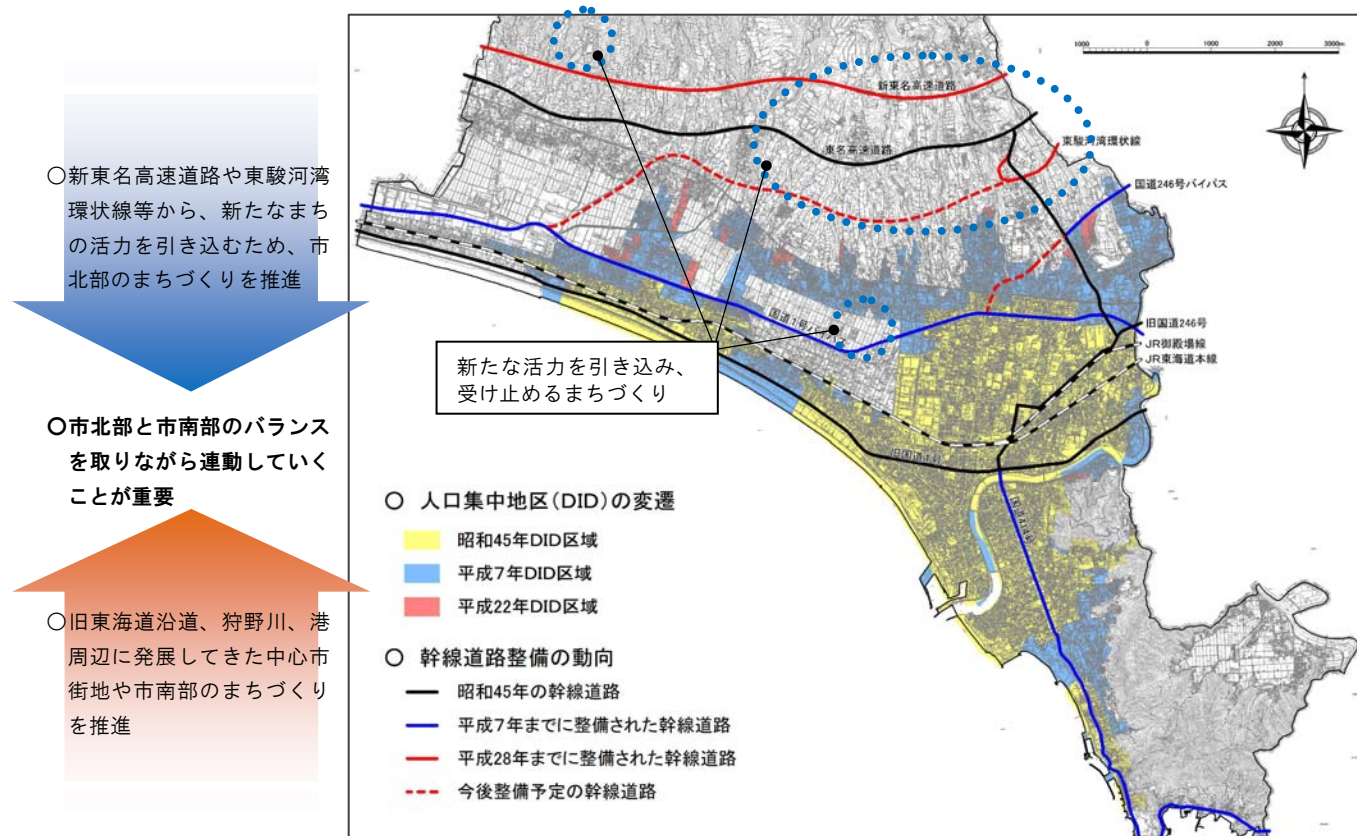
東名・新東名高速道路の（スマート）インターチェンジや東駿河湾環状線等の新たな交通基盤の利便性を活かせる地区では、市全体の活性化を図るため、産業や交流人口を受け止める機能の導入が重要です。また、東日本大震災以降、津波浸水想定区域から産業が流出傾向にあり、これらの受皿の確保も求められています。

このため、市北部にある2つの地区及び1つのゾーンにおいて、残すべき農地や山林等の自然環境資源に配慮し、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ます。

- ① 北西部地区（東椎路地区）
- ② （都）片浜池田沿道ゾーン
- 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）

なお、中心市街地や市の南部でのまちづくりも重要であることから、市北部の一部を重視したのではなく、市全体への効果や影響に配慮し連動したまちづくりに取り組みます。

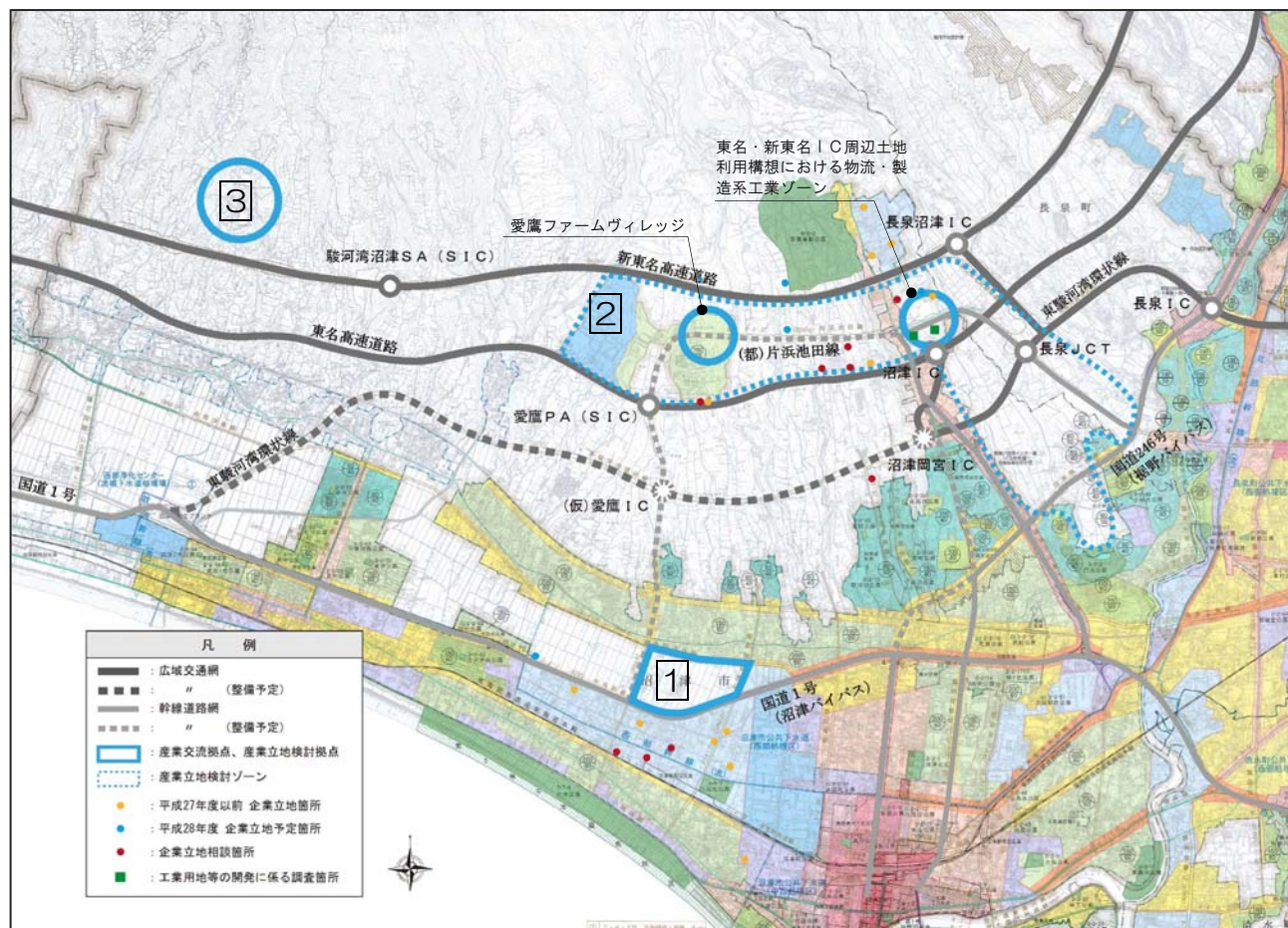
■ 市街地（D I D区域）の変遷とまちづくりの考え方



② 新たな交通基盤の効果を高める幹線道路の整備促進

産業立地の促進に加え、周辺の渋滞緩和にも貢献する東名・新東名高速道路や東駿河湾環状線のインターチェンジに繋がるアクセス道路の整備を促進します。

■ 戦略的なまちづくり事業地区の位置図



(2) 整備・誘導方針

Ⅰ 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3km 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り、さらに東名高速道路や東駿河湾環状線のインターチェンジからのアクセスも良いことから、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、広域からの救助・救援や、支援物資が集散する防災拠点として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。また、これら取り組みにより周辺の利便性が向上する機会を活かし、北側の既存住宅地等では民間による住宅地整備や地区計画等による基盤整備を促進します。一方、工業集積を前提とする南側の工業地では、無秩序な宅地化を制限し、計画的に誘導することを検討していきます。

- ・ 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を作成）
- ・ 公共空間整備（道路・公園の整備及び治水対策の促進）

■ 地区計画の概要

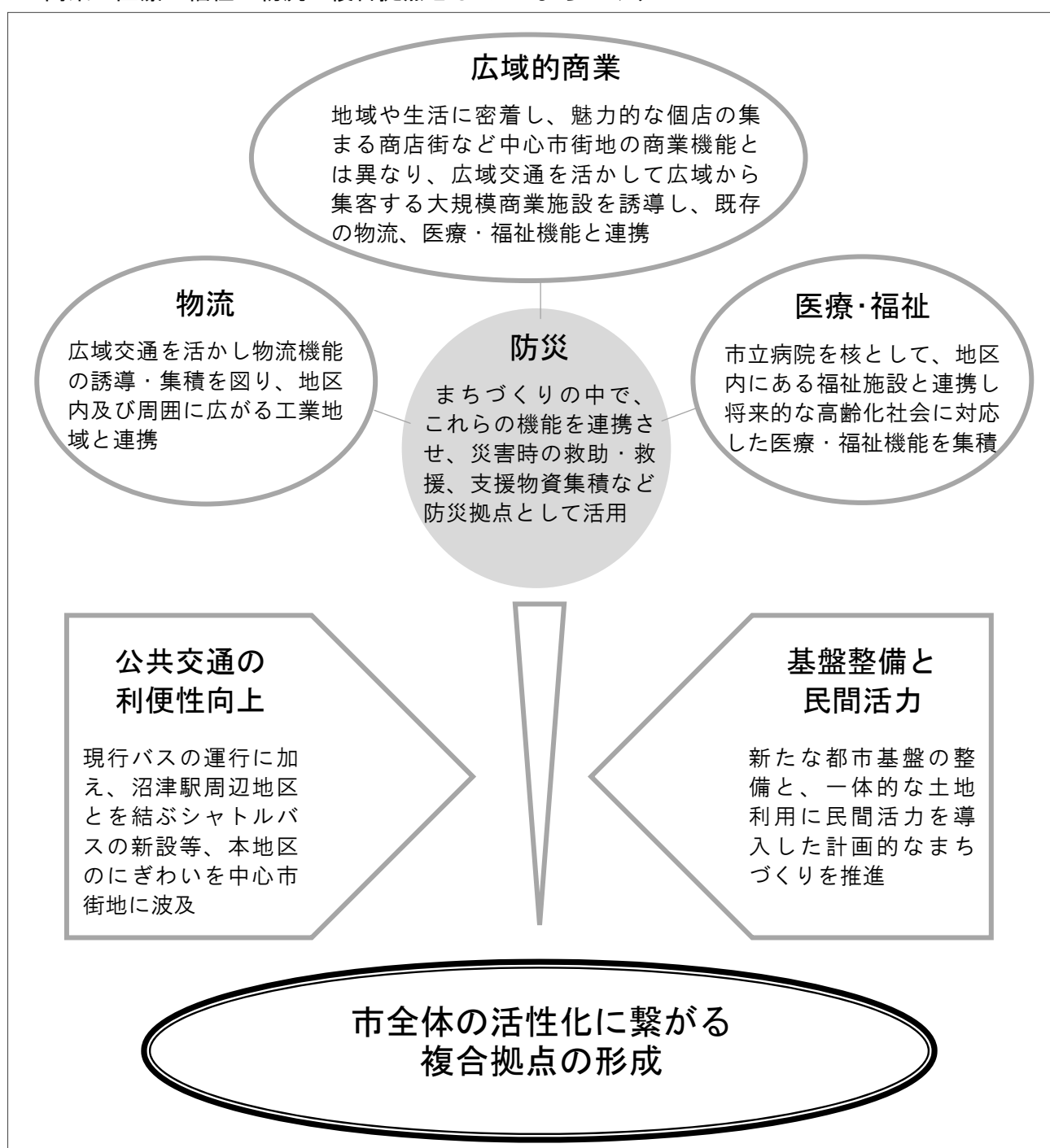


【複合拠点の形成】

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、支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。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。

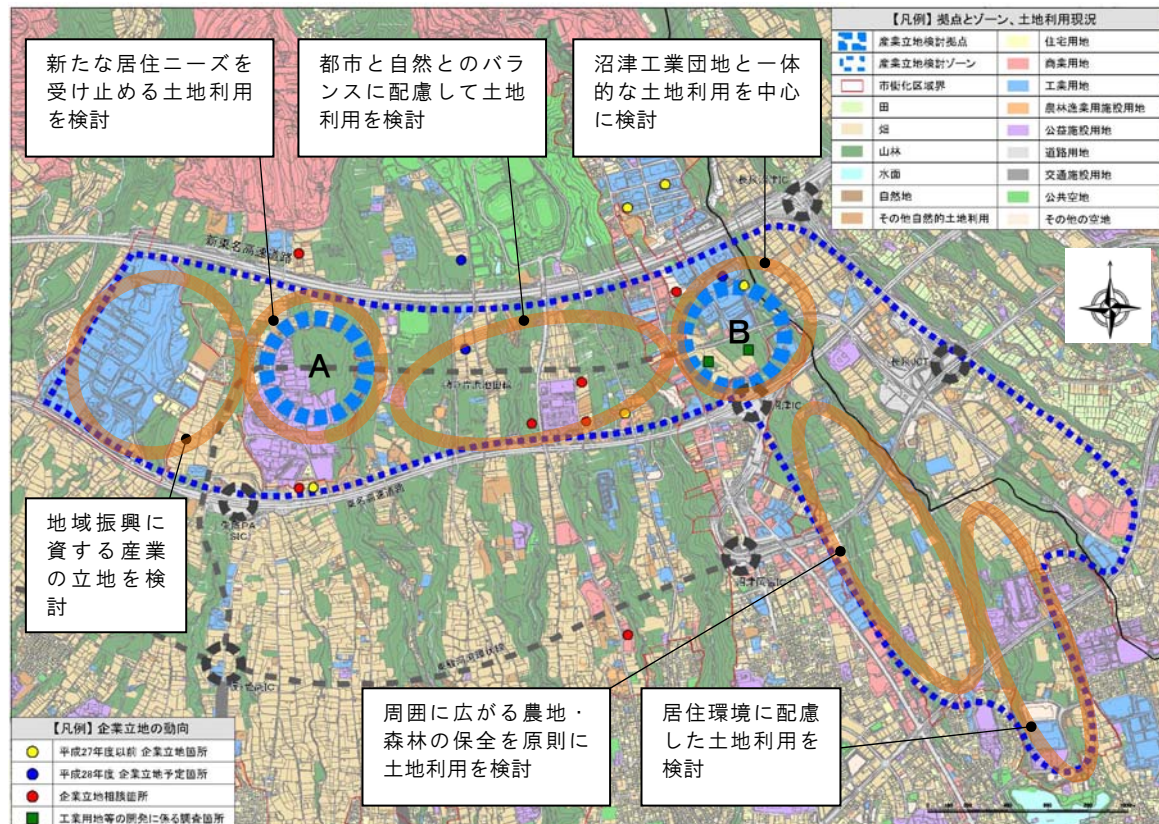
こうした地区の立地優位性を活かし、本市の新たな発展を主導する産業を導入するため、区域（ゾーン）を定めて都市的土地利用を促進していきます。

なお、本地区の土地利用の検討にあっては、現在の土地利用や基盤整備状況、開発動向等を考慮したエリアに細区分し、エリアごと土地利用の在り方を検討するものとします。

【都市的土地利用の際に留意する事項】

- ・ ゾーン内を細区分し、エリアの特性に応じた土地利用の検討
- ・ 農林業との調整、周辺の自然環境や景観への配慮、残すべき自然環境資源の調査検討
- ・ 治山・治水への影響を考慮した土地利用の検討
- ・ 周辺市町との開発に係る協議・調整
- ・ 地区のポテンシャルを引き出す交通基盤の整備（（都）片浜池田線の整備等）
- ・ 本市全体の振興に資する自然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検討の在り方



■（都）片浜池田線沿道ゾーンにおける具体の構想

A. 愛鷹ファームヴィレッジ（内陸フロンティア構想）

- 県が進める内陸フロンティア構想では、愛鷹地区の一部を「多様な価値を内包した居住空間づくり推進区域」（愛鷹ファームヴィレッジ）と位置付け、住居系の土地活用を進めている。
- 当該地区では、愛鷹山麓の恵まれた自然環境を活かしながら、農園、ファーマーズマーケット等と一体となった多様な価値を内包する居住空間を創出し、新たなコミュニティづくりを図る。
- 震災時には、広域交通網に近接した立地条件を活かし、避難地や支援物資の集積場として、防災機能を確保することで、地域防災力の強化を図る。
- 今後、産業立地検討ゾーン内の新たな産業立地により、居住ニーズが追加で生じることも考えられる。これに対しては、農業や山林等の自然環境資源を活かしたまちづくりや、防災（主に治水）への影響等を図ったうえで、検討を進めることとする。

B. 東名・新東名 I C 周辺土地利用構想による位置付け（沼津市と長泉町の協働検討）

- 東名・新東名 I C 周辺では、沼津市と長泉町が協働し、法適用状況、土地利用、道路・排水等に係る具体的な調査のもと、広域のエリアで土地利用構想を策定しており、沼津 I C 北側の区域においては、以下のような土地利用の方針を示している。
- 沼津工業団地の南側に隣接するエリアを「物流・製造系工業ゾーン」と位置付け、周辺の自然環境や景観に配慮しながら、沼津工業団地と一体性をもった都市的土地利用を推進するゾーンとしている。
- 当該ゾーンは、市街化区域に隣接することから、産業立地検討ゾーンの中でも比較的都市的土地利用を進めやすいと考えられる。このため、今後、産業立地検討ゾーンの開発を具体化していく際に重点的に考えるリーディングゾーンとして位置付け、既存の市街地に与える影響や農林業との調整の在り方等を優先的に検討していく。

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、導入機能は、周辺環境や基盤整備の状況を総合的に判断するものとします。

【都市的土地利用の際に留意する事項】

- ・ 農林業との調整
- ・ 周辺の自然環境や景観への配慮
- ・ 本市全体の振興に資する機能の誘導（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周辺地区（東海大学跡地）における具体の構想

- 本市は、平成 27 年 3 月末をもって閉校となった東海大学沼津校舎跡地について、地域振興に資する研究開発施設等での活用を検討している。
- 今後は、民間事業者との対話型調査の結果を踏まえ、周辺の土地利用への効果や影響にも留意し、跡地活用の具体的な検討を進めることとする。

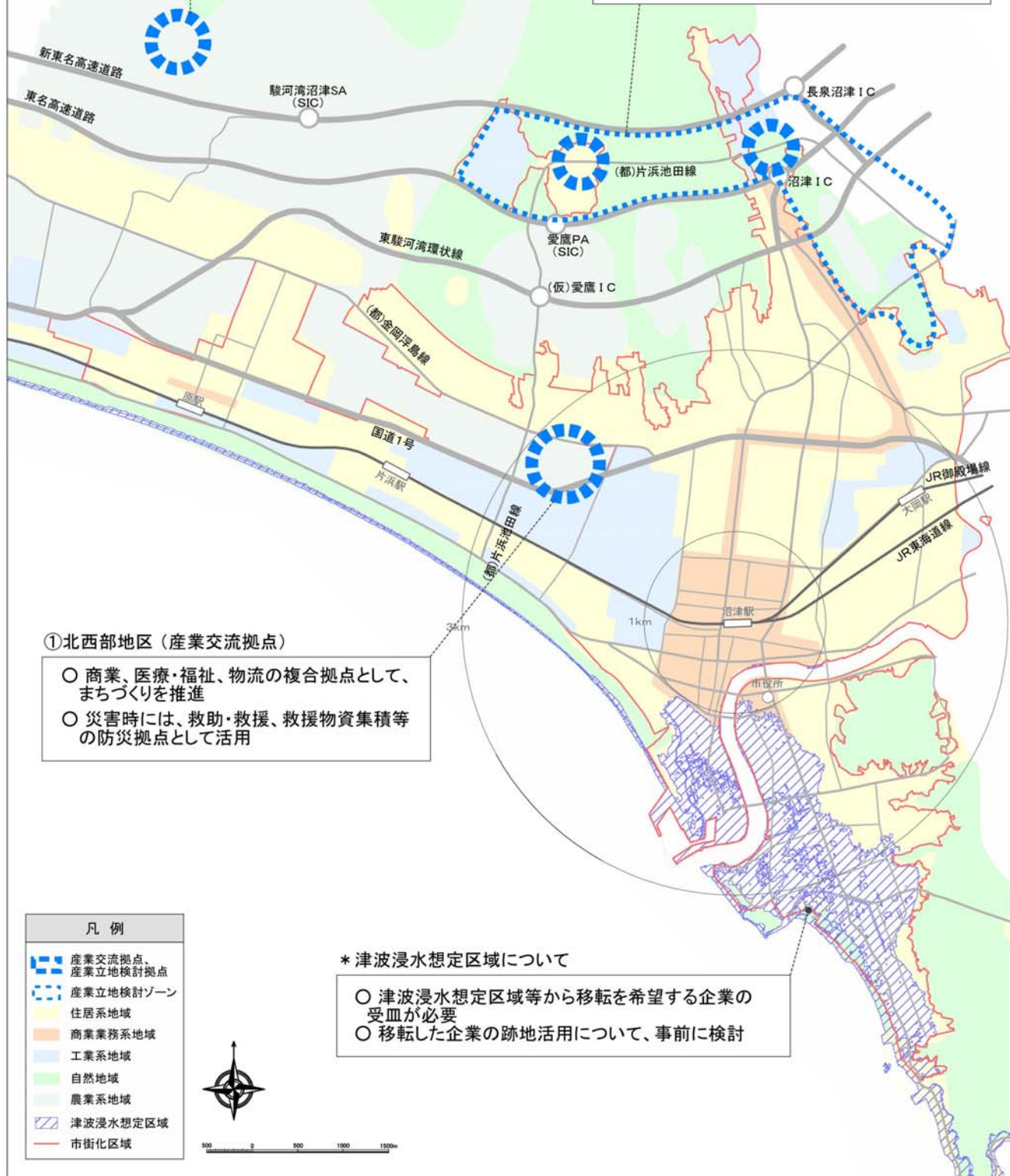
■「新たな交通基盤を活かしたまちづくり」における方針図

③駿河湾沼津スマートインターチェンジ周辺地区 (産業立地検討拠点)

- 東海大学跡地を活用し、都市的土地利用を促進
- 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促進
- 具体的土地利用はエリアの特性に応じて、今後検討



4. 安全・安心のまちづくり

(1) 基本戦略

① 行政と地域の協働による、災害に強い都市構造への転換

地震による建物倒壊・延焼・津波・土砂災害や、風水害による内水・外水や高潮など、本市で予想される災害は様々ですが、地域により想定される災害リスクも被害も異なるため、市民・事業者・行政の協働により、地域特性に応じた、安全で魅力的なまちづくりを進めていきます。

② まちづくりのなかで、安全・安心を着実に高める仕組みを構築

災害リスクを低減するための各種取組は、「防災だけ」を目的に取り組むのではなく、都市の利便性や快適性の向上にも貢献する「防災も」含めたまちづくりにより、安全・安心を着実に高めていきます。

③ 時間軸（短期・中長期）を考慮した、総合的な取り組みの推進

いつ起こるか分からない災害に対し、短期的には命を守ることを最優先に考え、避難ビルの確保など安全で確実な避難のための対策を推進します。

中長期的にはまちを守ることを目指し、市街地の脆弱性の改善や災害リスクに応じた土地利用規制の検討に取り組むなど、時間軸を考慮した総合的な取り組みを推進します。

④ 備えきれない災害に対しても、事前の準備により速やかな復旧・復興

地域防災計画、静岡県広域受援計画との有機的な連携を図りながら、災害の発生防止・被害の軽減に努めるとともに、東日本大震災の教訓を踏まえ、たとえ災害を受けても円滑な復旧・復興が可能となる復興の事前準備に取り組みます。

(2) 整備・誘導方針

～都市防災の方針～

① 地域特性にあった防災・減災まちづくり

災害に対する地域の危険度や、リスク要因（老朽建築物、木造密集市街地、空地不足、避難場所への避難困難性等）を明確にし、地域特性に応じた防災・減災対策を推進します。

・ 地域の危険度に応じた対策の促進

想定される様々な災害から市民の生命、財産を守るため、地域の状況を把握する調査や効果的な災害対策を推進する防災都市づくり計画を検討します。

・ 市街地の脆弱性の改善（公共施設及び民間建築物の耐震化、不燃化の促進など）

木造密集市街地などは、燃えない・燃え広がらない市街地への転換や、倒れない・壊れない建築物等への改善を促進します。

・ 市街地再開発事業、土地区画整理事業、沿道街路整備事業等の面的整備検討（狭い幅員の道路や老朽建築物の解消）

中心市街地など老朽化した建築物が密集する地域などは、防災性の高い都市基盤整備を行い、安全性の高い空間形成を促進します。

・ 適切な土地利用規制の検討

津波避難困難地区の解消に向けた取組の推進や土砂災害防止工事等の推進、総合的な治水対策の推進と併せて、適切な土地利用規制を検討することで、様々な災害のリスクに対して安全確保を目指します。

② 地域の防災力を強化するまちづくり

道路整備にあわせた老朽建築物の建替えや、空き家・空き地を使った防災空地の確保、居住環境の向上と併せて防災性を高める地区計画制度の導入や地域地区の指定など、まちづくりの中で安全度を高める施策の導入に努めます。

また、市民の避難地となるグラウンド・公園、避難所となる学校等の公共施設では、防災機能の強化を図るとともに、円滑な避難ができるよう避難路の安全性向上に努めます。

・ 防災・減災に資する都市計画の導入の検討

木造密集市街地等においては、地区計画制度の導入や防火地域等の地域地区の指定による適切な土地利用の規制により、災害が発生しても延焼や人的被害を抑えるまちづくりを推進します。

・ 公共空間の整備・改善の促進

避難行動が円滑に行われるよう、身近な避難路や空地を活用した一時的な避難場所の確保に努めるとともに、避難地となるグラウンド・公園の整備を推進します。また、避難路の機能を確保するため、沿道建築物の耐震化・不燃化及び危険なブロック塀などの改善、下水道マンホールの浮上防止対策等を促進します。

・ 迅速な避難を促す情報の周知と防災意識の啓発

市民が、地震や風水害など様々な災害において迅速で適切な避難行動をとることができるよう、ハザードマップによる情報の周知や、地域による防災訓練の実施等を促進します。また、大規模盛土造成地については、滑動崩落の恐れがある区域を周知するとともに、宅地災害防止のための知識の普及に努めます。

不特定多数の利用者が想定される施設等については、事業者との連携・協力による防災対策を促進します。

③ 迅速に復旧・復興できるまちづくり

災害後、一刻も早く市民の日常の暮らしを取り戻すため、市民や事業者と行政が連携し、迅速に復旧・復興ができるまちづくりを目指します。

- ・ ライフラインの機能確保

上下水道及びガス管の耐震性強化や、電線共同溝の整備による電気・通信などライフライン施設の防災性の向上に努めます。

- ・ 災害対応力の向上

被災後の復旧・復興を円滑に進めるため、起こりえる被害の規模や状況、復旧・復興期の課題等を想定し、災害時の対応力向上に努めます。

- ・ 被災後のまちの将来像の検討

復興計画の検討等により、被災後のまちの姿や、復旧・復興の進め方、その際に使用する都市空間等について、市民とともに検討します。

■ 都市防災の方針図

【市街地における地震の揺れに対する方針】

- 地域特性にあった防災・減災まちづくりの推進
 - ・防災都市づくり計画の検討
 - ・耐震化・不燃化の促進
 - ・狭い幅員の道路や老朽建築物の解消
 - ・適切な土地利用規制の検討
- 地域の防災力を強化するまちづくりの推進
 - ・防災・減災に資する都市計画の導入の検討
 - ・公共空間の整備・改善の促進 等
- 迅速に復旧・復興できるまちづくりの推進

【洪水浸水想定区域における方針】

- 水害を受けにくい市街地の形成
 - ・土地利用規制による流出量抑制、保水機能維持
 - ・水害リスクに応じた適切な治水対策の促進

【津波浸水想定区域における方針】

- 津波避難困難地区の解消に向けた取組の推進
- 津波のリスクに応じた適切な土地利用規制の検討

各種災害リスク

- 地震動（市全域で震度5強以上）
- 延焼リスクが高い市街地
（県第3次地震被害想定（延焼危険度5のエリア））
- 土砂災害及び急傾斜地（特別）警戒区域
- 洪水浸水想定区域
- 津波浸水想定区域

土地利用

- 市街地
- 田園・集落
- 山間地等
- 河川等

災害対応関連施設

* 資料：地域防災計画

- 市役所
- 避難地
- 地区センター

【土砂災害及び急傾斜地等危険区域における方針】

- 土砂災害の防止対策の推進
 - ・（特別）警戒区域指定等による土地利用規制の推進
 - ・擁壁整備による市街地の安全度向上



1000 0 1000 2000 3000

～津波防災の方針～

中長期的には、レベル2津波*1に対し命を守り、レベル1津波*2に対しまちを守ることを目指し、海岸や河川の津波防護施設の整備・改良や、津波から迅速に避難できる環境を整えるため、建物の耐震化や不燃化など市街地の脆弱性を改善するまちづくりに努めていきます。

また、津波リスクに対する安全確保を目指した土地利用の規制及び立地誘導の方向性や位置付けを検討します。

しかし、南海トラフ巨大地震がいつ発生するのか想定できない中では、中長期的な対策に加え、短期的な対策も必要であり、市民自らが適切な避難行動をとり被害を最低限に抑えることができるよう災害時における避難行動計画を策定する取組などにより、地域防災力を高める対策を進めていきます。

*1 レベル2津波…発生頻度は極めて低いが甚大な被害をもたらす最大クラスの津波（概ね数百年から千年に1回程度の頻度で発生する津波）

*2 レベル1津波…比較的発生頻度が高い津波（概ね数十年から百数十年に1回程度の頻度で発生する津波）

【中長期的取組】

① 津波防護施設による安全性の向上

・ 海岸や河川の津波防護施設の整備・改良

津波による浸水のおそれがある地域は、地域の状況に合わせて災害の未然防止と被害軽減のため、防潮堤や護岸の整備・改良を促進します。

② 浸水時の被害低減に向けた取組の推進

・ 津波避難困難地区の解消

津波避難施設の整備や津波避難ビルを充実・強化することにより、津波避難困難地区の解消を図ります。また、多数の来訪者が見込まれる沼津港においては、魚市場の関連施設等を避難施設化するなど、避難者の受入先の確保を促進します。

・ 優先的な都市防災の取組による避難の安全性向上

津波による浸水のおそれがある地域では、迅速で円滑な避難行動が行われるよう、市街地の脆弱性の改善や公共空間の整備・改善などの都市防災の取組を、優先的に実施することを検討します。

・ 適切な土地利用規制の検討

津波による浸水のおそれがある地域は、地域ごとの危険度や想定被害規模等を踏まえ、地区計画制度の導入や防火地域等の地域地区の指定による適切な土地利用の規制を検討します。

・ 建築物の耐浪化など改良の検討

津波避難困難地区においては、避難施設等の指定整備を促進していきますが、個々の建築物においても、津波に流されない構造の建築物への改良について検討します。

【短期的取組】

③ 避難を中心とした減災対策の推進

・ 津波避難施設（津波避難ビル等）の指定整備や短期的な津波避難路の確保

災害時自力での避難が困難な避難行動要支援者がいることを踏まえ、居住人口に対する避難施設の受入数が少ない地域において避難施設の新規指定や外階段の設置への支援など民間活力を活用するとともに、避難路の確保などに努めます。

・ 災害避難行動計画による減災対策の推進

市民自らが地域の特性を把握するとともに、迅速で適切な避難行動をとることができるよう、被害想定、避難方法、地域の課題等を共有し、避難行動計画としてまとめるワークショップを開催して、減災対策を推進します。

また、ワークショップを通じ、津波避難困難地区の解消や避難行動の円滑化のためのハード施策など、時間をかけて着実に安全度を高めていく取組についても、地域ごと、市民とともに検討していきます。

・ 不特定多数の人が訪れる観光地等における津波対策の促進

沼津港など不特定多数の人が訪れる観光地等については、津波の危険性を周知し、迅速な避難を誘導する案内看板や海拔表示板の設置を推進します。また、事業者や施設管理者との連携・協力による津波対策を促進します。

■ 津波防災の方針図

【沼津港周辺の方針】

- ・観光まちづくりと併せた防災対策の促進
(魚市場関連施設の津波避難施設化等)
- ・観光客の津波避難対策の促進
- ・建築物の耐浪化の検討

【人口密度が高い市街地の方針】

- ・居住環境と防災環境をともに高める基盤整備促進
(避難路となる細街路の拡幅 等)
- ・建築物の耐浪化の検討

500 0 500 1000 1500m

【静浦、内浦、西浦地区の方針】

- ・津波浸水深が深く、かつ宅地背後地が急傾斜地で、津波避難場所が限定される地区では、総合的な対策を、今後、住民とともに検討
- ・津波によるガレキや土砂崩れなどにより、孤立化が懸念される集落では、早期の復旧・復興を目指し、緊急輸送路の代替路や海路の活用等の検討

1000 0 1000 2000 3000m

【戸田地区の方針】

- ・津波浸水深が深く、かつ津波到達時間が早い地区では、総合的な対策を、今後住民と検討

【市全域での津波に対する対策方針】

- 安心して住み続けられる市街地の形成
 - ・避難施設、避難路の整備による津波避難困難地区の解消
 - ・迅速な避難を阻害する、市街地の脆弱性の着実な改善
- 適切な土地利用規制の検討
 - ・地区計画
 - ・個別建築物のかさ上げ、耐浪化 等

災害リスク	土地利用
津波浸水想定区域 (浸水深2m未満)	住居系地域
津波浸水想定区域 (浸水深2m以上)	商業業務系地域
30cmの津波が10分 で到達すると想定 されるライン	工業系地域
土砂災害及び急傾斜 (特別)警戒区域	自然地域
	農業系地域



～防災拠点とネットワークの方針～

広域的な被害が想定される南海トラフ巨大地震に対応するため、災害の発生時における応急復旧活動を展開する拠点や、被災地への支援物資輸送の中継地点として機能するように、防災拠点機能の強化を図ります。

・ 防災拠点の整備及び拠点施設における防災機能の強化

防災拠点として、沼津駅周辺地区、市立病院周辺地区、愛鷹運動公園、沼津港、高速道路のインターチェンジ及びスマートインターチェンジを位置付けます。

・ 防災拠点間のネットワークの整備と防災機能の強化

緊急輸送路となる幹線道路の整備や、無電柱化の促進など道路防災機能の強化を図ります。

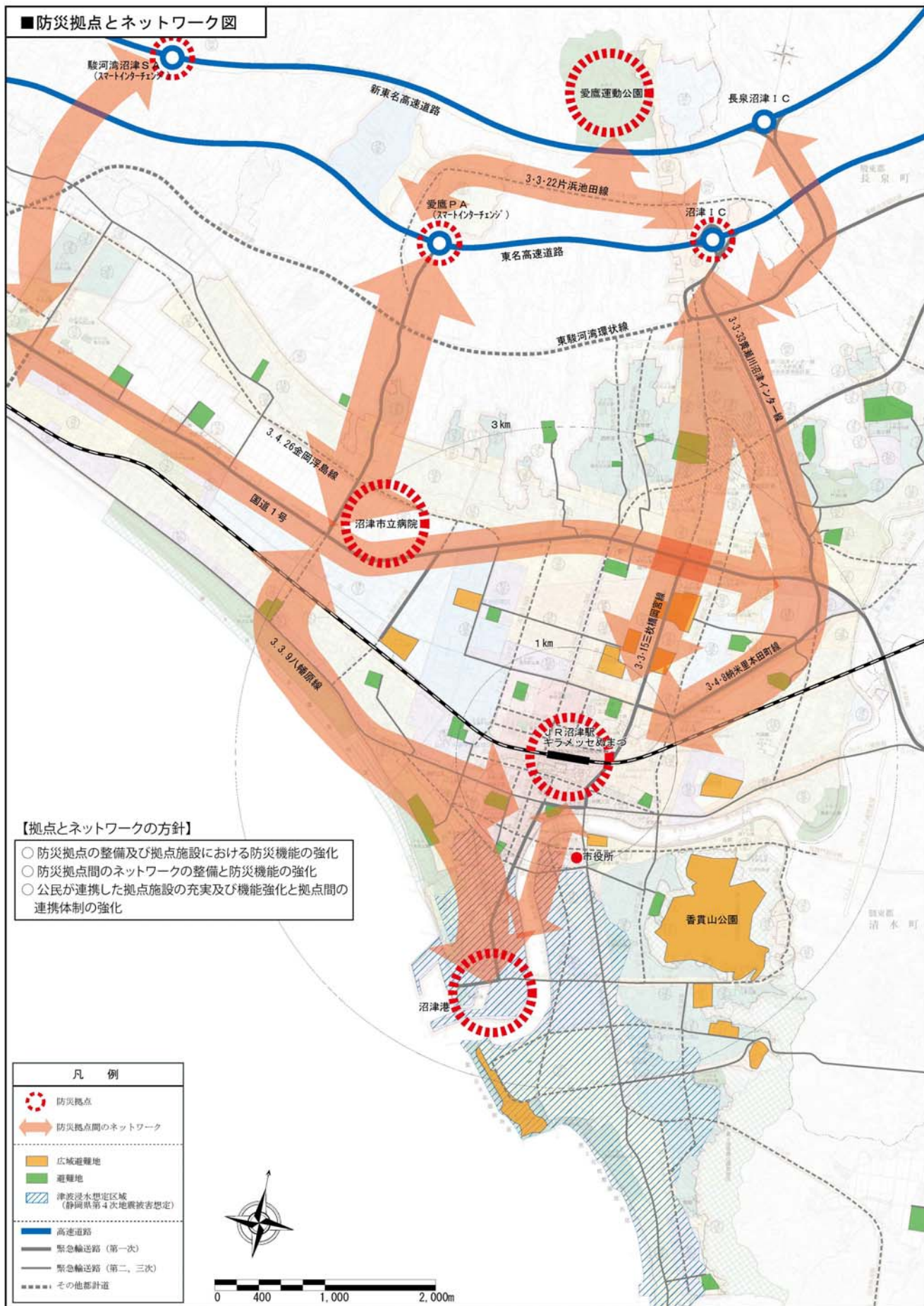
・ 公民が連携した拠点施設の充実及び機能強化と拠点間の連携体制の強化

民間施設における防災機能の強化や公民連携による地域支援体制の構築を推進します。

■参考：民間施設における災害時の地域支援機能の確保と公民連携による民間施設運用イメージ

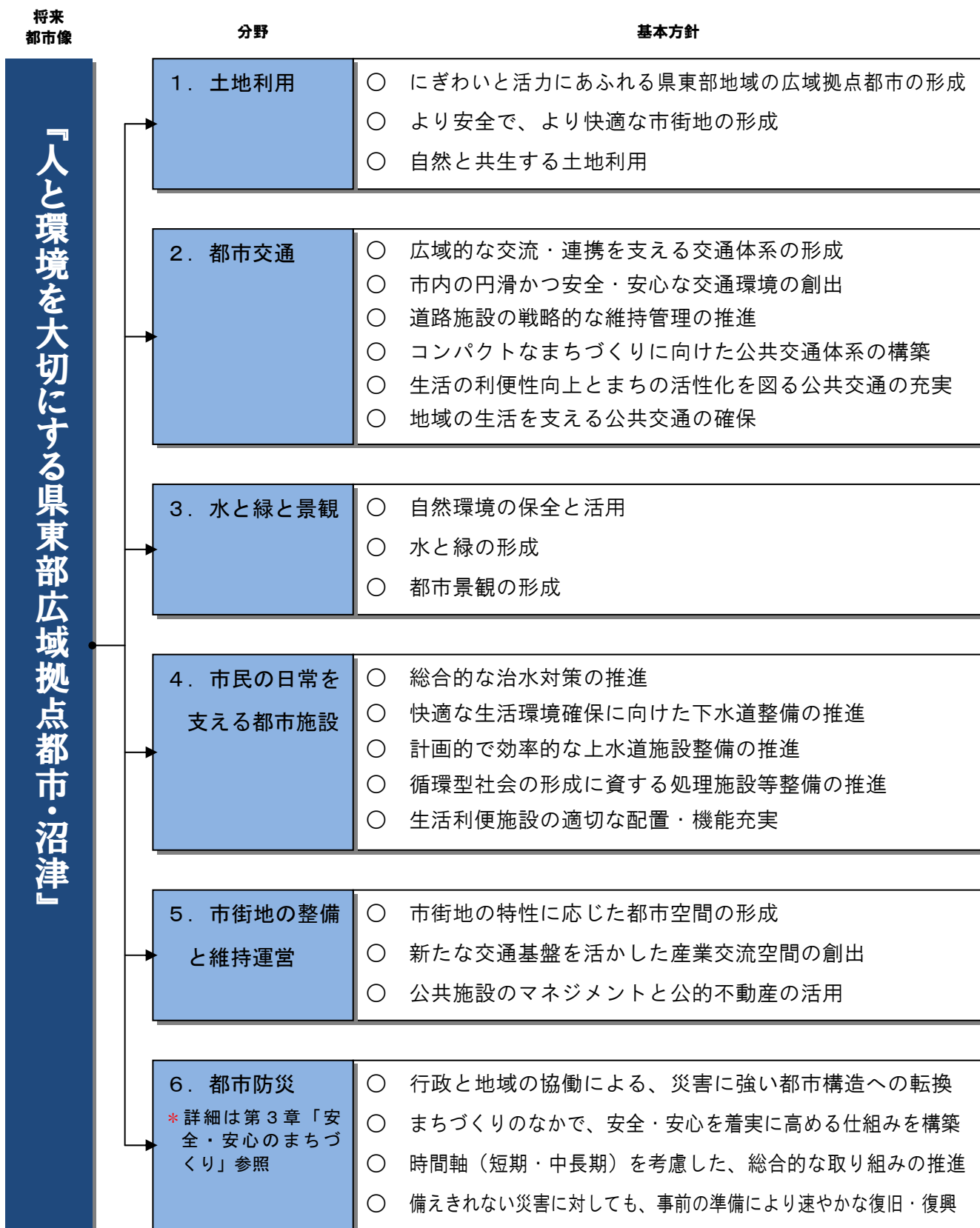
関係機関一次集結機能	・ 災害対策車両の集結（屋外オープンスペースの活用 等） ・ 災害対策車両への給油機能の確保（屋外未利用地の活用 等） ・ 各機関支援拠点スペースの確保（建物内の未利用地スペースの活用 等） ・ 水、トイレの供給（建物内供用設備の地域利用 等） ・ テント等の設営可能なスペースの確保（屋外施設の拠点利用 等）
災害医療支援機能	・ 災害拠点病院の補完機能の確保（ヘリポート、緊急車両の駐車スペースの確保等） ・ 搬送患者の一時滞留施設の確保（建物内未利用スペースの活用 等） ・ 施設利用者の屋内救護機能の確保（屋内滞留スペース、諸室の利用 等）
支援物資の 中継・分配機能	・ 物資車両の集結、小型車両への乗せ換え（屋外施設、大規模屋内空間の活用 等） ・ 物資の集積、荷さばき、分配可能なスペースの確保（倉庫等の未利用箇所の活用、屋外駐車場の活用 等） ・ 物資拠点運営に係る屋内執務スペースの確保（屋内未利用スペースの活用 等）
その他拠点機能維持に 資する設備等	・ 発電施設、各種備蓄による施設の本来機能の維持 ・ 非常用発電・照明・通信設備等の提供（地域避難者利用や関係機関との共用） ・ 屋内外施設の利用円滑化や安全確保対策を考慮した利用区分・管理区分の事前検討（災害時運用計画検討）と運営に必要な機材の事前確保

■防災拠点とネットワーク図



第4章 まちづくりの分野別方針

将来都市像の実現に向けて、土地利用や環境に配慮した都市施設の整備・維持運営など6つの分野について、まちづくりの方針を示します。



1. 土地利用

本市は、海、山、川と豊かな自然の恵みのもと、都市の成長とともに地形、地盤など土地条件に応じて市街地や農地等の整備、形成が進み、今日の都市の姿が形づくられてきました。

今後の土地利用にあたっては、自然環境の保全や環境に配慮した都市施設の整備、激甚化する自然災害に備える防災等に考慮し、自然的土地利用と都市的土地利用との調和を図り、環境と産業が共生し、発展する土地の有効利用を目指します。

(1) 基本方針

① にぎわいと活力にあふれる県東部地域の広域拠点都市の形成

JR 沼津駅を中心とした中心市街地は、県東部地域の拠点都市にふさわしい質の高い都市機能を集積するとともに、老朽建築物の更新を促進させ、土地利用の高度化を目指します。

また、中心市街地と各拠点については、それぞれの魅力を高めるとともに、連携強化が図られるよう公共交通網の維持向上と道路網の体系化に取り組むことで市全体の活力向上を図ります。

② より安全で、より快適な市街地の形成

住宅地、商業地、工業地など都市的土地利用が連担している既成市街地は、地域の課題や特性に応じた市街地及び個々の建築物の整備、改善に努め、快適な市街地形成を目指すとともに、想定される様々な災害の被害を最小限にとどめ、速やかに復旧・復興できる都市構造への転換を目指します。

③ 自然と共生する土地利用

豊かで美しい自然を後世に引き継いでいくため、自然環境の保全やその魅力を活かした景観形成に努めます。

また、市民生活に必要な公共公益施設用地や産業振興に資する用地の確保、ゆとりある居住空間の創出などにあたっては、自然環境に十分考慮した土地利用誘導に努めます。

(2) 用途別区分と誘導方針

基本方針に基づき次の具体の用途区分を設定し、目指す土地利用の実現に向けた整備・誘導を図ります。

【土地利用の用途区分】

1) 都市的土地利用の区域	市街化区域、市街化調整区域内の既成市街地や集落、既存開発地区等
①住居系地域	住宅を中心に誘導する地域
②商業・業務系地域	商業業務施設を中心に誘導する地域 主要幹線道路等の沿道は、周辺の土地利用との調和に留意しつつ、自動車利用者や地域住民の利用に応える沿道サービス施設等を誘導
③工業・物流系地域	工業施設や流通業務施設を中心に誘導する地域
2) 自然的土地利用の区域	国立公園の区域など良好な自然環境を維持すべき自然地等や農業振興上保全すべき農地、地形条件等から開発を抑制する地域
①自然地域	自然環境の保全・活用を図る地域
②農林業地域	農林業の振興と農地・山林の保全を図る地域
3) 新たに都市的土地利用を推進する地区	商業、医療・福祉、物流の複合拠点として、災害時には防災拠点の形成を目指す北西部地区（東椎路地区）
4) 新たな都市的土地利用の可能性を検討する地区	限られた市域において、無秩序な土地利用を抑制するとともに、今後の本市の新たな発展を築くため、市街化動向や交通条件等を踏まえ、新たな利用方向を検討する（都）片浜池田線沿道ゾーン及び駿河湾沼津スマートインターチェンジ周辺地区、大平地区、原地区

1) 都市的土地利用の用途別方針

①住居系

地域住民と協力し、定住の魅力を高める居住空間の創出を目指します。

・生活圏ごとのまちづくり

市民1人1人が住み慣れた地域で安心して暮らせるように、居住と生活を支える教育、医療・福祉、商業等の都市機能を適切に配置するため、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画を策定します。

・中心市街地（住居系）でのまちなか居住の促進

JR 沼津駅を中心とする中心市街地は、総合的な再整備により都市生活の魅力を高め、まちなか居住の促進を図ります。

・都市的居住圏への多様な都市機能の誘導

住宅地が集積する都市的居住圏は、公共交通の利便性を活かし多様な都市的サービスを享受できる都市環境を形成するため、居住と生活を支える都市機能の誘導を進めます。

・既成市街地の居住空間の改善、向上

土地区画整理事業等により計画的に整備された住宅地は、地区計画制度や建築協定等の活用により、良好な居住空間の維持、向上に努めます。また、道路が狭隘で密集した市街地など安全性や快適性を高める必要がある住宅地は、土地区画整理事業や地区計画制度等の活用により居住空間の改善、向上に努めます。

沿岸部の住宅地においては、津波からの避難に向け、総合的な防災・減災対策に取り組むとともに、必要に応じて土地利用の規制を検討します。

・新たな住宅地の創出

開発による既存市街地や自然環境への影響、空き家等の住宅ストックの状況などから総合的に必要性を判断した上で、民間活力を活用しつつ、土地区画整理事業などの計画的整備を基本として、基盤施設の整った住宅地の形成を図ります。

②商業・業務系

商業・業務施設の集積は、本市の大きな魅力であり、県東部地域の広域拠点都市としての拠点性を支えています。今後も交通が結節する JR 沼津駅周辺などの商業・業務機能の充実を図り、にぎわいにあふれた都市空間の形成を目指します。

・中心市街地（商業・業務系）の広域都市拠点としての機能向上

JR 沼津駅を中心とする中心市街地は、鉄道高架事業、土地区画整理事業等による基盤整備や南北市街地の一体化など、より有効な土地利用を図る環境整備を進めるとともに、市街地再開発事業等による土地の高度利用を図り、商業・業務・居住・文化・娯楽など多様な都市機能を備えた広域都市拠点の形成を図ります。

・沼津港周辺地区のにぎわい形成

海産物を主体とした飲食・物販等の商業施設の充実などにより、観光拠点としての整備を図ります。また、観光まちづくりと併せて、魚市場の関連施設等を津波避難施設化するなど防災対策を促進します。

・原駅周辺地区の商業機能向上

西部地域の拠点として商業機能の向上に努めます。

・主要幹線道路沿道へのサービス施設誘導

周辺の土地利用との調和に留意しつつ、自動車利用者や地域住民の利用に応える沿道サービス施設等の誘導を目指します。

③工業・物流系

工業は、地域経済を支えるとともに就業の場を提供する主要な産業として、今後も工業地の確保を図ります。また、広域交通網の利便性を活かした物流機能の適切な誘導に努めます。

・工業地の確保

既存企業の移転・集団化や新規産業の立地促進を図るため、片浜工業地域の基盤整備を進めるとともに、インターチェンジ周辺等において、自然環境への負荷の少ない先端産業の工場や研究開発施設などの立地誘導を目指します。

・住工複合地の環境整備

住宅との混在が見られる工業地は、地場産業の振興を図るとともに、地区計画の活用等により工場と住宅等の共存地として環境整備に努めます。また、土地利用状況の動向等を踏まえ、用途地域の見直しを検討します。

・物流機能の誘導

広域道路網が結節するインターチェンジ周辺等や沼津港周辺地区、新貨物駅の整備が予定される西部地域は、立地特性を活かした物流機能の誘導を目指します。

・未利用地の活用

既存企業の集約化や津波浸水想定区域からの移転、また経済・産業の構造的な変革等により発生した相当規模の未利用地については、周辺の土地利用などを考慮しながら、適切な土地利用促進に努めます。なお、津波浸水想定区域での土地利用促進にあっては、堤防整備等による津波浸水被害の軽減に努めるとともに、津波避難場所としての活用等を検討します。

2) 自然的土地利用の方針

①自然地域

・自然環境の保全

愛鷹山麓の概ね新東名高速道路以北は、治山・治水、水源かん養など公益的機能や良好な環境を維持するため、自然環境の保全を図ります。

・身近な自然環境の保全と活用

国立公園に指定されている静浦・内浦・西浦地区、市街地周辺の香貫山、沼津アルプスと称される山々、千本松原などの優れた自然地及び海岸線や狩野川などの水辺空間は、身近な自然環境として保全を図りつつ、人々が親しみやすい環境整備や観光、レクリエーションの場など自然を活かした利用に努めます

②農林業地域

・農地の保全と整備

市街地周辺や郊外部の一団の農地は、本市の農業生産を支える基盤です。また、都市の緑地空間や景観要素としても貴重であり、雨水流出を抑制する公益的機能も有していることから、都市的土地利用と調和を図りながら農地の保全、整備に努めます。

・山林の保全

山林が有する水源のかん養機能や土砂災害防止機能を保つため、山林の保全に努めます。

3) 新たに都市的土地利用を推進する地区の方針

● 北西部地区（東椎路地区）

新たに都市的土地利用を推進する地区として、市街化区域に編入し、併せて地区計画を指定することで計画的にまちづくりを推進します。

地区計画では、きめ細かいまちづくりのルールを策定し、周辺環境に配慮した計画的な土地利用の誘導を行います。

なお、新たな土地利用にあたっては、治水対策を行い地盤・排水等の問題にも十分留意します。

4) 新たな都市的土地利用の可能性を検討する地区方針

● （都）片浜池田線沿道ゾーン

東名・新東名インターチェンジ周辺に位置する交通利便性の高い立地特性を活かし、本市の新たな発展を牽引する都市的土地利用の検討を進めます。

なお、新たな土地利用にあたっては、周辺の自然環境と調和するとともに、道路等の基盤整備の状況や下流部への排水の影響等を踏まえた環境対策が必要です。

● 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）

周辺の農林業との調和に配慮し、自然環境への負荷の少ない産業や研究開発施設の導入について検討を進めます。

● 大平地区

整備が進められている（都）沼津静浦線（国道 414 号）の開通により、本市中央部との結びつきが強化されるなど、交通環境の充実が期待されます。

この交通環境の変化を踏まえ、農業振興や地盤、排水問題などに留意しつつ、地域特性を活かした土地利用の方向性を検討します。

● 原地区

東駿河湾環状線の整備による将来的な交通機能の向上や沼川放水路の整備による治水・排水対策などを十分に考慮し、周辺環境と調和した適切な土地利用の方向性を検討します。

■ 土地利用方針図

駿河湾沼津SIC周辺地区（東海大学跡地）

- 周囲農林業との調和に配慮し、環境への負荷の少ない先端産業の工場や研究開発施設の導入検討

（都）片浜池田線沿道ゾーン

- 交通利便性の高い立地特性を活かし、社会経済情勢や道路整備の進捗、下流部への排水の影響等を考慮しつつ、自然環境と調和した土地利用の方向性を検討

北西部地区（東椎路地区）

- 市街化区域に編入し、併せて地区計画を指定することで計画的にまちづくりを推進
- 商業、医療・福祉、物流の複合拠点としてまちづくりを推進
- 土地利用にあたり、周辺住環境への影響や農地保全との調整、地盤・排水等の問題に十分留意

津波浸水想定区域周辺の土地利用

- 津波からの避難に向け、総合的な防災・減災対策に取り組むとともに、土地利用の規制や立地誘導の方向性・位置付けを検討

【 土地利用凡例 】

都市的土地利用

- 住居系地域
- 商業業務系地域
- 工業系地域

自然的土地利用

- 自然地域
- 農業系地域

都市的土地利用推進・検討

- 都市的土地利用を推進する地区
- 都市的土地利用の可能性を検討する地区



2. 都市交通

本市は古くから陸上交通、海上交通の要衝として様々な都市活動が展開され、県東部地域の中核都市に発展してきました。

このような都市の発展を支える交通体系の構築にあたっては、沼津市、三島市、長泉町、清水町で構成する東駿河湾広域都市圏の目指す交通ネットワーク及び将来都市構造における都市軸の機能強化、各拠点の連携を基本とします。

本マスタープランでは、自動車交通と公共交通が適切に役割分担した都市交通網の形成に向け、各種道路の整備や公共交通の充実等による交通拠点性や円滑な都市活動、生活利便性の向上を目指し、以下の基本方針に基づき、安全で快適、便利な交通環境の創出を目指します。

(1) 基本方針

1) 道路網の整備方針

① 広域的な交流・連携を支える交通体系の形成

東名高速道路及び新東名高速道路や東海道新幹線など本市と全国を結ぶ広域交通体系とのアクセス強化を図るとともに、周辺都市との連携を深め、一体的な発展を導く交通体系の形成を進めます。

② 市内の円滑かつ安全・安心な交通環境の創出

市内の各地域と鉄道駅や高速道路のインターチェンジ、沼津港等の拠点を結ぶ交通ネットワークの充実を図るとともに、身近な生活道路についても安全性を高めていきます。

また、人優先の道路空間を形成するため、通学路等においては、歩道の設置や自転車通行帯の整備など、誰にも優しく利用しやすい交通環境を創出します。

③ 道路施設の戦略的な維持管理の推進

安全で便利な交通環境を維持するため、道路・橋梁等の道路施設は、適切なマネジメントの視点から、予防保全の観点による点検と、戦略的な維持管理を推進します。

2) 公共交通網の整備方針

① コンパクトなまちづくりに向けた公共交通体系の構築

高齢化社会に対応し、市民が過度に自動車に頼ることなく生活できる環境負荷の少ない「持続可能なまちづくり」を推進するため、これを支える公共交通体系の構築を目指します。

② 生活の利便性向上とまちの活性化を図る公共交通の充実

多くの都市機能が集積する都市的居住圏においては、JR 沼津駅における交通結節機能の強化を推進するとともに、中心市街地と各拠点との連携を意識したバス交通の充実に努めることにより、生活の利便性の向上を図ります。また、各拠点の回遊によるまちの活性化やにぎわい創出の観点から、様々な公共交通についても検討していきます。

③ 地域の生活を支える公共交通の確保

既成市街地や集落・田園居住地においては、利用実態に応じて効率化を図りつつ、生活交通を維持していきます。

公共交通の空白地域については、住民が主体となった取組に対して適切な支援を行います。

(2) 整備・誘導方針

1) 道路

・体系的な道路ネットワークの整備

a. 広域幹線道路

新たな広域交通を担い、広域からのアクセスを向上させる東駿河湾環状線の整備を促進します。

b. 主要幹線道路

広域幹線道路を補完し、通過交通の円滑な処理や周辺都市との連携強化を担う沼津南一色線、三枚橋岡宮線、沼津静浦線等の整備に努めます。

c. 都市幹線道路

市街地の骨格を形成し、各拠点及び地域間の連携強化を担う納米里本田町線、八幡原線等の整備に努めます。また、新東名高速道路や東駿河湾環状線等の新たな交通基盤を活かしたまちづくりに寄与する片浜池田線の整備を促進します。

d. 補助幹線道路

地域の道路ネットワークの中心であり、主要幹線道路や都市幹線道路へのアクセス性の向上を担う金岡浮島線、片浜西沢田線、原青野線、原駅町沖線等の整備に努めます。

・身近な生活道路の整備

市民の日常生活における安全性向上を図るため、細街路の拡幅や通学路の歩道、交通安全施設の改善、充実など生活道路の整備に努めます。

・人にやさしい交通環境の創出

高齢者や障害者、ベビーカー利用者など、誰もがより安全で快適に通行できる道路空間を創出していくため、ゆとりある歩行者空間の確保やユニバーサルデザインを視点とした歩道整備、電線類の地中化等を進めます。さらに、CO₂削減効果の高い自転車利用者の利便性を高めるため、自転車通行帯のネットワーク化や駐輪場の確保に努めます。

・中心市街地における交通機能の強化

沼津駅を中心とする中心市街地は、交通渋滞解消など交通機能の強化を図ります。そのため、都心環状道路を構成する納米里本田町線等の整備や、鉄道高架事業などによる沼津駅周辺の総合整備を推進し、道路網の再整備を進めます。

また、土地区画整理事業などによる公共空間の再編に伴い、回遊性を高める道路空間の活用について沿道の土地利用と一体で検討するとともに、景観にも配慮した歩いて楽しい歩行者空間の整備に努めます。

・道路施設の戦略的な維持管理の推進

道路・橋梁等の道路施設の維持管理にあたっては、これまでの事後保全型の維持管理から、老朽化が顕著になる前に改修を加え、道路施設の健全度を維持する予防保全型管理へと転換することにより、長寿命化を推進します。

・都市計画道路の見直し

都市計画道路は、社会経済情勢の変化や道路交通状況、地域特性等を総合的に配慮した見直しを実施していきます。

2) 公共交通

・鉄道の利用環境の向上

JR 東海道本線及び JR 御殿場線の運行本数や新幹線との乗り継ぎなど、関係機関と協議しながら利用環境の向上に努めます。

また、地域の玄関口の役割を担う鉄道駅においては、交通結節点の機能強化を図るため、駅前広場の整備を推進するとともに、パークアンドライドの利便性を高める駐輪場の整備に努めます。

・バス・タクシー交通の充実

a. 生活の利便性を高めるバス交通の充実

人々の身近な交通手段である路線バス等の定時制や市民ニーズに応える路線の確保に努めるとともに、超低床バスやワンコインバス、環境定期券の導入拡大などバス交通の利便性を高め、利用促進を図ります。また、自然環境への負荷軽減対策のさらなる充実を図るため、低公害車両の導入促進に努めます。

特に、多様な都市機能が集積する都市的居住圏においては、鉄道との乗り継ぎへの配慮や、中心市街地と各拠点との連携を意識したバス交通の充実に努めることにより、生活の利便性の向上を図ります。

b. 地域を支える公共交通の確保

利用が少ないバス路線や公共交通の空白地域については、バス交通を補完する移動手段として、デマンドバス・デマンドタクシーの導入等、地域の特性に応じた交通手段を検討し、高齢者等の交通弱者が病院や商業施設など生活利便施設に移動しやすい環境づくりに努めます。

・まちの活性化を図る公共交通の検討

拠点間における回遊性の向上と活発な観光交流を促すため、既存の公共交通機関との効果的な連携のもと、市民のみならず、訪れた人にも利用しやすい魅力ある新しい交通システムについて、調査、研究を進めます。

多くの観光客が訪れる沼津港は、中心市街地とつなぐ狩野川を利用した水上交通を充実させるとともに、大瀬や西伊豆方面への海上交通の可能性について検討していきます。

■ 都市交通方針図



(沼津駅周辺拡大図)



3. 水と緑と景観

誰もがより安心して快適に暮らせる都市づくりを進めるため、次の方針に基づき、市民、事業者、行政の協働による安全で魅力的な都市環境の形成を目指します。

(1) 基本方針

① 自然環境の保全と活用

愛鷹山や金冠山、香貫山、千本松原、狩野川、御浜岬、海岸線など豊かで貴重な自然環境は、都市の大きな魅力の源であり、多くの動植物の生息の場となっていることから、保全に努めるとともに、市民や訪れる人々に安らぎやうるおいを提供する場として、自然とふれあうことのできる環境形成に努めます。

② 水と緑の形成

市街地における安全で快適な生活空間を形成するため、身近な公園・緑地の確保や緑化の推進により、緑地空間の確保に努めます。

また、市街地内を流れる河川は、市民に親しまれる親水空間としての活用を図ります。

③ 都市景観の形成

緑ゆたかな山地・丘陵地等、うるおいのある水辺地からなる自然景観の保全に努めます。

JR 沼津駅を中心とした中心市街地は、沼津駅周辺総合整備事業によるまち並みの更新に合わせ、魅力とにぎわいのある景観形成を図ります。

住宅地等では、優れた自然景観に呼应し、周辺のまち並みと調和するとともに、地区の状況に応じた個性的な景観形成を図ります。

道路、公園、公共建築物などの都市施設は、まちの景観を構成する大きな要素であるため、周辺景観との調和に配慮した良好な景観形成を図ります。

(2) 整備・誘導方針

① 自然環境の保全と活用

・市街地を囲む自然環境の保全

千本浜から続く海岸線や狩野川、黄瀬川などの河川と、北部の愛鷹山麓、南部の達磨山山系、沼津アルプスなど市街地を囲む豊かな緑地の保全に努めます。

・身近な緑地の保全と活用

香貫山や千本松原など身近な緑地の保全に努めるとともに、市民が自然と親しむことができる空間として活用を図ります。

・農地・山林の公益的機能の維持

水田など農地の有する遊水機能を保つため、市街化調整区域内の優良農地の保全に努めるとともに、土地利用転換を図る場合には、自然的土地利用と都市的土地利用のバランスに十分配慮した検討を進めます。

市街化区域の農地は、緑地機能に加え重要な景観要素であり、災害時における貴重なオープンスペースであることから、都市的土地利用と調和を図りつつ保全に努めます。

また、山林が有する水源かん養や土砂災害防止機能を保つため、山林の保全に努めます。

② 水と緑の形成

・公園・緑地の整備

地域における憩いやコミュニティの場として、また災害時の避難場所としても機能する身近な公園・緑地の整備充実を図るとともに、自然や歴史的、文化資源を活かした特色ある公園・緑地の整備に努めます。

また、老朽化した施設については、沼津市都市公園長寿命化計画や沼津市パークマネジメントプランの考え方にに基づき、市民ニーズに即した適切な再整備や長寿命化を図ります。

・緑化の推進

公共施設や大規模な事業所などでは、敷地内緑化や街路樹の整備に努めます。また、市街地内は緑地が少ないことから、屋上緑化や壁面緑化の啓発指導に努めます。

中心市街地における中央公園・香貫公園と狩野川、香陵公園等で構成される健康・文化・交流ゾーン内では、回遊性の向上を図るため、公共施設の緑化の充実や市民との協働による沿道緑化など公共空間の一体的な緑化を推進します。

・河川の親水空間の整備

市街地内を流れる河川は、市民に親しまれる親水空間としての活用を図ります。特に、狩野川においては、本市ならではの眺望と共に、身近な自然に親しみ、アクティビティなどを楽しむことができる河川環境の形成を促進します。

③ 都市景観の形成

・景観形成重点地区における景観形成

先導的かつ重点的に景観形成を図るべき地区を景観形成重点地区として位置付け、優先的に景観形成に取り組みます。

・自然景観の保全と活用

香貫山などの豊かな山並み、千本浜海岸などの海岸線、市内を蛇行して流れる狩野川等は、本市を特徴づける風景であることから、自然景観の保全、活用に努めます。

また、新たに土地利用の推進や検討をする地域においては、周辺景観との調和に配慮した土地利用をすることにより、自然景観の保全に努めます。

・魅力とにぎわいのある景観形成

市街地においては、地区の特性に応じた魅力あるまち並み景観の形成を図ります。特に、JR 沼津駅周辺では、沼津駅周辺総合整備事業によるまちづくりの機会を活用し、県東部地域の拠点都市として、また本市の玄関口としてふさわしいまち並み景観の形成を図ります。

・歴史・文化景観の保全と活用

旧東海道沿道のまち並みなど歴史的な要素や風情が残る地区や、旧沼津御用邸、興国寺城跡、松城家住宅などの地域を特徴づける景観資源を活かし、歴史的な雰囲気あるまち並み景観への活用に努めます。

・落ち着いた住宅地の景観形成

香貫山などの豊かな山並みや緑地など、周辺の自然を取り入れた、良好で落ち着いた住宅地景観の形成を図ります。

また、旧東海道や根方街道の道筋、内浦、西浦、戸田における地域の特徴を反映した集落地景観の保全を図ります。

・都市施設の景観形成

道路、公園などの都市施設は多くの人々の目に触れる公共空間として、景観に配慮した施設整備など良好な景観形成を図ります。

■水と緑と景観の方針図



4. 市民の日常を支える都市施設

本市は、これまで都市化の進展に合わせて、快適な生活環境や円滑な都市活動を支える都市施設の整備を進めてきました。

これら都市活動を支える上での重要な役割を果たしている都市施設について、次の方針に基づき整備を進めていきます。

(1) 河川整備の方針

・総合的な治水対策の推進

安全な市街地の形成と土地利用の増進を図るため、河川の改修や雨水排水施設、雨水流出抑制施設などの整備とともに、保水・遊水機能にも配慮した総合的な治水対策の推進に努めます。

・沼川新放水路の整備の促進

市西部の雨水が流入する一級河川沼川・高橋川の流量負担を軽減し、浸水地域を解消するため、沼川新放水路の整備を促進します。

(2) 下水道整備の方針

快適な生活環境の確保と河川や海域等の水質保全に向け、下水道の効果的な整備を推進し、普及率の向上に努めます。

下水道未整備地区については、生活環境の改善を効率的に推進するため、下水道の計画区域等の見直しを進めるとともに、合併処理浄化槽の整備と連携して生活環境の向上に努めます。

老朽管対策や施設の更新を計画的に進めるとともに、施設の耐震化を図り、安定した下水道機能の確保に努めます。

(3) 上水道整備の方針

将来にわたり安全で安心なおいしい水を安定的に供給するため、健全な運営による経営基盤の強化を図るとともに、計画的で効率的な施設の整備を推進します。

老朽化した施設や管路の更新を計画的に実施するとともに、災害時にも安定した水の供給を行うことができるよう耐震化を進めます。

（４）処理施設等整備の方針

将来にわたり、安定的かつ効率的なごみ処理体制を維持するとともに、新しい技術を活用した、より安全で環境負荷の少ない新ごみ焼却場の整備を推進します。また、これまで以上にごみを再生利用していくため、新たなリサイクル施設の整備を推進し、地球温暖化防止に寄与するシステムを構築します。

最終処分場の適正な維持管理に努め、周辺環境に配慮した施設の運営を図るとともに、容量が限界に近づいている現施設にかわる新たな最終処分場の確保に努めます。

この他、し尿処理場や火葬場等の都市施設についても、適正な管理に努めるとともに、人口減少や施設老朽化を踏まえた、今後の施設のあり方について検討します。

（５）その他の施設の方針

市民生活に密着した文化・教育施設、医療・福祉施設、集会施設等については、生活圏ごとのまちづくりを今後も維持していくため、立地適正化計画により、適切な配置や民間活力の導入による利便性の向上など機能充実に努めます。

5. 市街地の整備と維持運営

本市は、県東部地域の拠点都市として沼津駅を中心としたコンパクトなまちづくりを進めてきたとともに、人々の生活圏のまちづくりに取り組んできたことにより、市街地を中心に高い人口密度が維持されてきました。

人口減少等の社会状況の急激な変化の中、市民の生活を支える商業、医療・福祉、子育て支援等の都市機能が立地することのできる人口密度を維持するため、生活圏の日常生活を支えるまちづくりを重視しつつ、沼津駅周辺の市街地（都市的居住圏）を中心に都市機能を集約するコンパクトなまちづくりに取り組みます。

（１）基本方針

① 市街地の特性に応じた都市空間の形成

● 沼津駅周辺地区（都市拠点）

土地区画整理事業や市街地再開発事業などの都市基盤整備、地区計画などの土地利用の規制が連携した計画的な市街地整備を進め、地区の特性に応じた都市機能の更新や土地の有効利用を図ることにより、魅力的な都市空間の形成を図ります。

また、既存ストックの活用に努めるとともに、老朽建築物のスムーズな更新を支援することにより、災害に強い都市環境と快適な居住空間を形成していきます。

● 都市的居住圏、地域拠点

今後も人口密度を維持していくため、生活を支える商業、医療・福祉機能の誘導に努めます。また、中心市街地と結ぶ公共交通の利便性を向上させることにより、高齢者や子育て世帯が移動しやすい便利で快適な居住環境の創出に努めます。

● 産業交流拠点

民間活力を活かした都市機能の誘導に努め、多様な産業が複合的に立地する交流拠点の形成を目指します。

● 既成市街地

既存の都市基盤を維持しながら日常生活の利便性は確保しつつ、戸建住宅を中心とした低密度な住宅地の形成に努めます。

② 新たな交通基盤を活かした産業交流空間の創出

高速道路のインターチェンジ周辺等の広域交通の利便性が高い区域では、周辺環境に配慮しつつ、地域の活性化や雇用を確保する産業交流空間の創出を目指し、民間活力を活かした基盤整備の計画的な誘導と農地等の保全を図ります。

③ 都市の社会資本の適切な整備・維持管理

コンパクトな市街地を形成していくため、公共施設を人が集まる都市機能として都市拠点に配置することや、市民生活の利便性を高める機能を誘導する種地として低未利用の公有地の活用について検討するとともに、既存の生活利便施設の維持・活用を図ります。

(2) 整備・誘導方針

① 市街地の整備方針

● 都市拠点（沼津駅周辺地区）

鉄道高架事業や土地区画整理事業など沼津駅周辺総合整備事業による基盤整備と、これらに連動した歩行者・自転車の快適な走行空間の整備を進めます。

町方町・通横町地区においては、民間活力を活かした商業や福祉等の生活支援施設と都市型住宅からなる市街地再開発事業による土地の有効利用を促進します。

中心市街地における商店街においては、老朽建築物の更新や既存建築物のリノベーションを誘導・支援することにより地域の活性化を図ります。

なお、市街地の更新にあたっては、まちのにぎわいと香貫山や海岸といった自然環境をつなぐ狩野川を活かした回遊性の向上に努めます。

● 都市的居住圏（沼津駅周辺3km圏）

市民の生活利便性の向上を図るため、居住の誘導や都市機能の誘導を具体的に図る区域や施策を、立地適正化計画の策定において検討します。

北西部地区（東椎路地区）や沼津港周辺地区においては、地区計画などにより、地域経済の活性化にさまざまな波及効果が期待できる交流機能の誘導に努めます。

なお、都市的居住圏内においては、交通事業者などの関係者との連携により、中心市街地と各拠点とを結ぶ公共交通の利便性の向上に努め、快適な居住環境の創出と観光による交流を促進します。

● 地域拠点

交通拠点であることや商業・業務機能が集積することにより、地域の拠点となる地区においては、利便性の高い交通環境を維持・改善するとともに、地域拠点にふさわしい用途地域への変更や地区計画の導入を検討するなど、地区の実態に合わせたきめ細かい市街地の形成に努めます。

● 地域の身近な生活圏

市民が地域の中で暮らし続けていくことができるように、商業・福祉・医療など日常生活を支えるさまざまな都市機能を、地区計画などにより、身近な範囲内に適切に配置するとともに、地域の立地特性や地域資源を活かした個性の異なる魅力的な生活圏の形成に努めます。

● 既成市街地、集落・田園居住地

郊外に広がるゆとりある市街地は、道路や公園、コミュニティ施設など、生活に必要な都市基盤を改善するとともに、景観に配慮した地区計画などを検討することにより、快適な生活環境の創出に努めます。

都市計画区域外で都市計画分野の施策が十分に活用できない戸田地区においては、他分野の施策と連携しながら、交流人口の増加に努めるとともに、良好な居住空間が確保された市街地の形成に努めます。

② 新たな交通基盤を活かした産業交流空間の創出

● 産業交流拠点

北西部地区（東椎路地区）は、民間活力を活かした基盤整備と地区計画による都市機能の計画的な誘導より、防災機能を有する複合拠点の形成を促進します。

● 産業立地検討拠点及び検討ゾーン

（都）片浜池田線沿道ゾーンは、地域経済の活性化や雇用増進を目指し、本市の新たな発展を牽引する産業の誘導を推進します。

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）は、本市全体の振興に資するとともに、自然環境に配慮された研究開発機能等の誘導を推進します。

● 産業立地における周辺環境への配慮

広域交通基盤周辺の市街化調整区域の土地利用にあたっては、既存農業や自然環境等への影響を十分に配慮するとともに、基盤整備の状況など総合的に勘案した上で都市的土地利用を図っていきます。

③ 都市の社会資本の適切な整備・維持管理

・公共施設のマネジメントと公的不動産の活用

● 公共施設等の維持管理と再配置

人口減少が進み、公共施設の老朽化等による維持更新費用が増大する中、コンパクトなまちづくりを実現するため、将来都市像を見据えた公共施設の総合的かつ計画的な管理を推進するための計画を策定するとともに、市街地における施設の再配置について検討します。

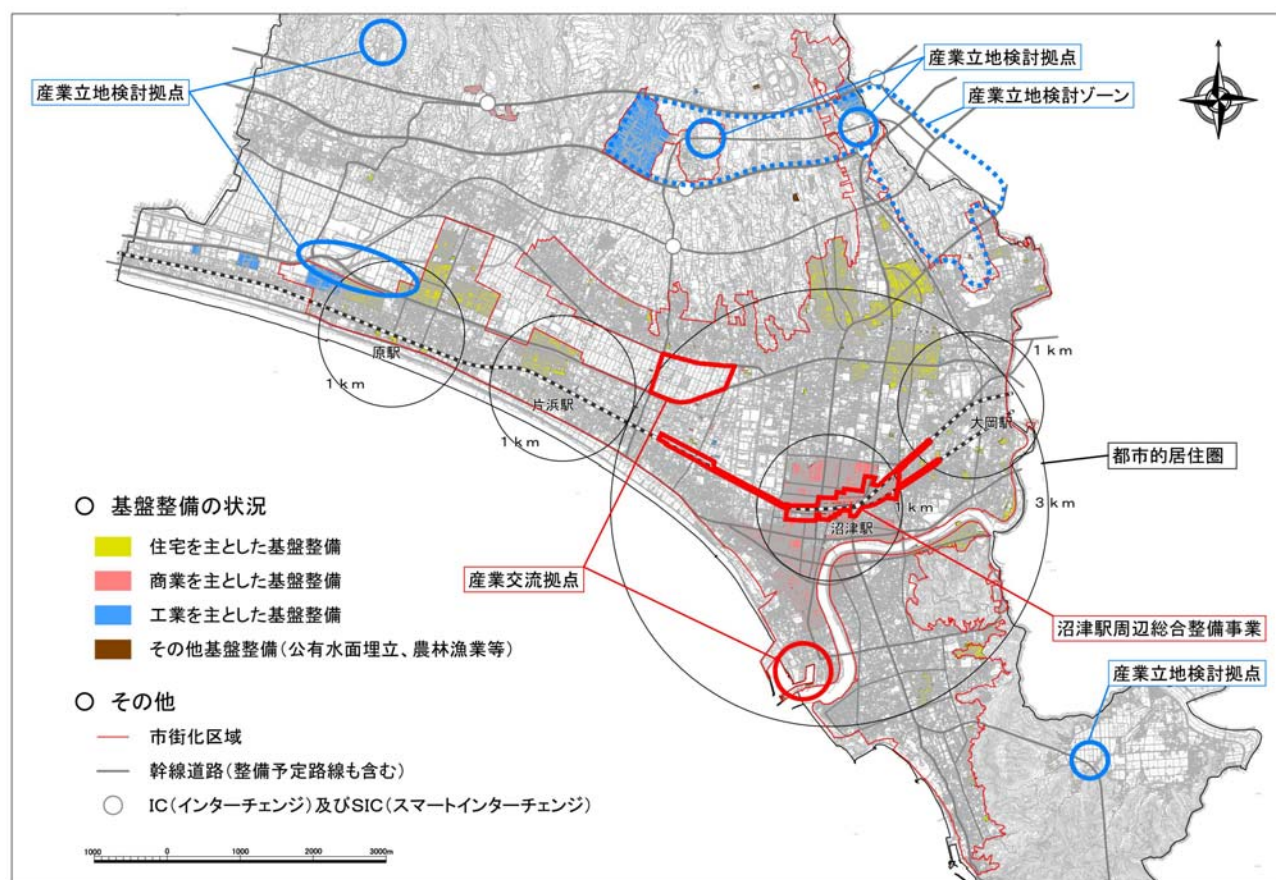
● 公的不動産の積極的な活用

本市が保有する全ての公的不動産（PRE）を積極的に活用し、居住環境の向上に必要な商業・福祉・医療・子育て支援等の都市機能の戦略的な誘導について検討します。

・民間の生活利便施設の維持・活用

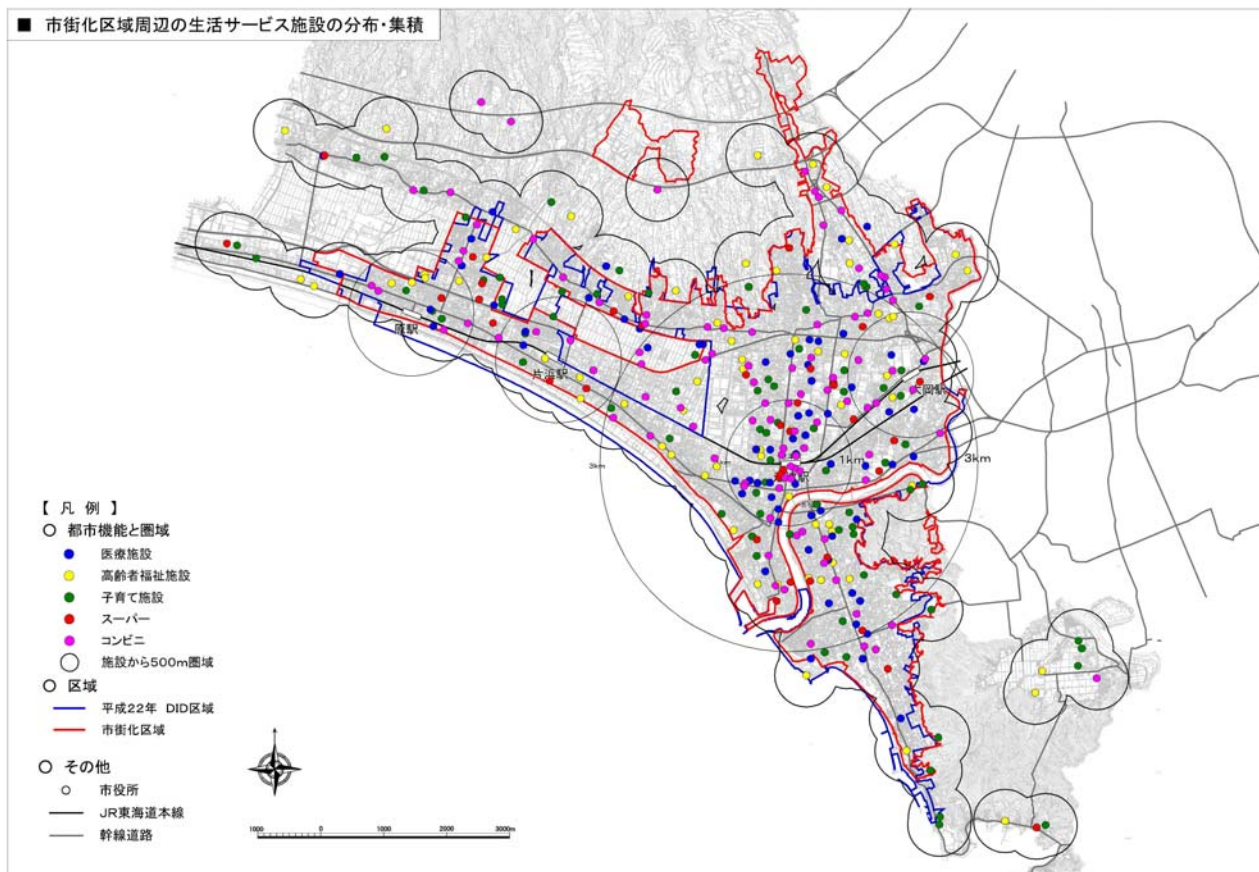
民間が運営する生活利便施設については、地域の生活を支える重要な都市資源として維持・活用を図ります。

■ 市街地の整備と維持運営の方針図



■ 都市資源の分布・集積状況図 (P31 図再掲)

■ 市街化区域周辺の生活サービス施設の分布・集積



第5章 計画の推進に向けて

今後、本計画に基づき、各種都市整備を着実に推進していくため、次のような取組により、将来都市像の実現に向けたまちづくりを進めるものとします。

1. 協働によるまちづくり

(1) 基本的な考え方

① 市民、事業者、行政など多様な主体の連携による「協働のまちづくり」

人口減少や少子高齢化の進行、交通体系の変化、災害リスクへの懸念など、本市を取り巻く社会情勢が大きく変化するなか、まちづくりの課題は多様化しており、市民、事業者及び行政などが単独で解決していくことは年々難しくなっています。

このような状況において、まちづくりを円滑に進め、将来都市像を実現していくためには、多様な主体が適切な役割分担のもと、お互いが協力し進めていくことが重要です。

このため、市民等・事業者・行政がそれぞれの役割を再認識し、協働によるまちづくりの推進を図ります。

② 地域特性に応じたエリアマネジメントの推進

本計画では、地域ごと異なる課題や特性に応じたまちづくりを推進していくこととしています。その実現のために、エリアマネジメントの考え方を取り入れ、地域の課題に対し、多様な主体が参画し、積極的にまちづくりに取り組むことを促します。

また、将来的には、個々の地域のエリアマネジメントが機能するとともに、各地域が連携した都市全体のまちづくりの推進体制を築くことを目指します。

（２）市民等・事業者・行政の役割

① 市民等の役割

市民ひとりひとりが、まちづくりの担い手として、地域の現状・課題について自ら考え、行動することが求められます。

また、市民活動団体等は、それぞれの得意分野でまちづくり活動を展開し、地域に貢献していくことが求められます。

② 事業者の役割

事業者は、地域社会を構成する一員として地域貢献の視点を持ち、事業活動などを通じて良好な都市空間の創出や保全に努めるなど、市民とともに責任をもってまちづくりに取り組むことが求められます。

③ 行政の役割

行政は、本計画に示す「４つの視点のまちづくり」や「まちづくりの分野別方針」に基づき、土地利用や都市施設整備を図り、市民生活や都市活動を支えることが求められます。

■ 協働によるまちづくりのイメージ



(3) まちづくりの推進

① まちづくりに関連する多様な分野との連携

まちづくりに関連する医療・福祉、教育、防災など多様な分野の計画や各種事業との調整・整合を図りながら進めていきます。また、こうした行政内の連携強化に加え、公民連携を促進し「新しい公共」によるまちづくりを推進します。

② 都市の社会資本の適切な整備・維持管理

市民の安全・快適な生活や都市活動を支えていくため、沼津市公共施設マネジメント計画の考え方に基づき、将来の人口規模等に応じた公共施設の再編や都市基盤の適切な整備・維持管理を推進します。

また、日常の生活圏を支える生活利便施設については、立地適正化計画による居住誘導や都市機能誘導の考え方に基づき、空き家・空き地の活用なども含めた適切な誘導に努めます。

③ 効率的、効果的な都市整備の推進

まちづくりに係る各種事業については、本市の将来を見据えながら、整備の必要性や緊急性、事業化への熟度等の観点から優先順位を検討し、より効率的、効果的な都市整備を推進します。

また、多様化する市民ニーズへの対応や効率的な財政運用を実現するため、民間が有するノウハウなどが期待できる分野を中心に、積極的に民間活力の活用にも努めます。

④ まちづくりに係る多様な財源の確保

都市の社会資本の整備・維持管理や都市機能の誘導にあたっては、事業内容に応じて、プロジェクト・ファイナンス、まちづくりファンド等を活用するなど、まちづくりに係る多様な財源の確保に努めます。

⑤ 国や県、周辺市町との協調によるまちづくりの推進

本市の市街地は周辺市町と連坦した広域都市計画区域を形成しているため、市街地の骨格である国道・県道などの交通基盤の整備や、津波・洪水などの防災対策では、国や県、周辺市町との協調によるまちづくりが必要となります。

今後、まちづくりを計画的かつ総合的に進めるため、これまで以上に国や県、周辺市町との連携や調整に努めます。

2. 計画の進め方

(1) 推進体制の充実

都市計画マスタープランを適切に進捗管理し、実効性を高めていくため、都市計画マスタープランをマネジメントする協議会や、テーマ別のまちづくり推進部会など今後のまちづくりを推進する体制の充実に努めます。

①都市計画マスタープランをマネジメントする協議会の役割と体制

協議会は、都市計画マスタープラン全体の進捗を管理するとともに、テーマ別まちづくり推進部会の連携、医療・福祉、教育、防災など様々な分野別計画の調整、各種事業の優先順位付けなどを担います。

協議会の構成は、行政、市民、事業者、有識者などを想定します。

②テーマ別のまちづくり推進部会の役割と体制

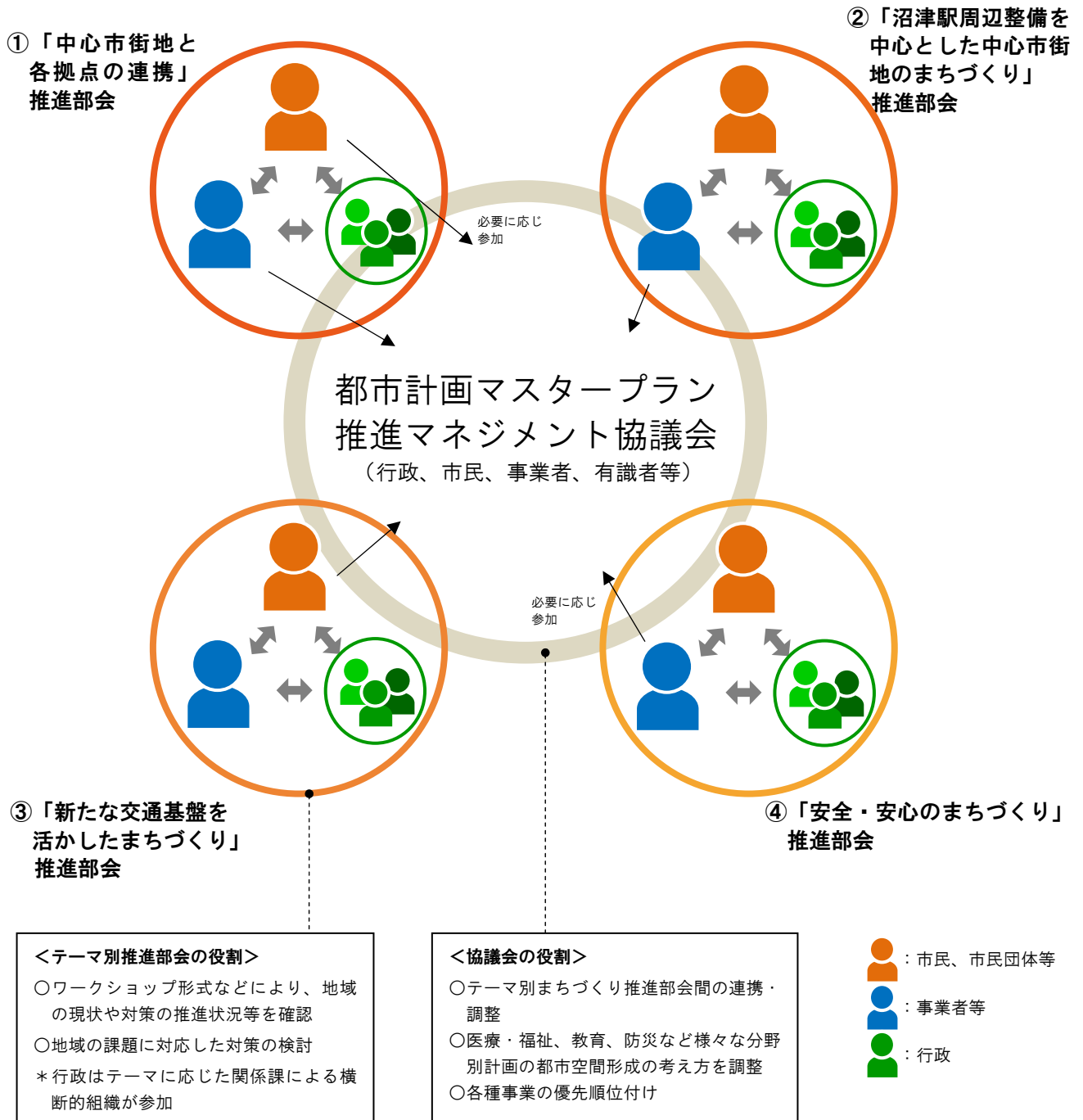
推進部会は、本市の今後のまちづくりにおける重要なテーマである「4つの視点のまちづくり」について、ワークショップ形式などにより、地域の現状や対策の推進状況等を確認し対策を検討するとともに、検討した具体的な内容の実現化を目指します。

推進部会の構成は、各テーマに関係する市民・市民団体や事業者、また本市においては都市計画分野だけではなく横断的に組織された庁内関係課を想定し、必要に応じて有識者やコンサルタントがこれをサポートしていきます。

■ テーマに応じた庁内の横断的検討体制のイメージ

まちづくりのテーマ	参加する庁内関係部局
①中心市街地と各拠点の連携	都市計画・医療・福祉・教育・地域自治 等
②沼津駅周辺整備を中心とした中心市街地のまちづくり	都市計画・建築・沼津駅周辺整備・商工・危機管理 等
③新たな交通基盤を活かしたまちづくり	都市計画・道路建設・商工・環境・農林農地 等
④安全・安心のまちづくり	都市計画・危機管理・建築・河川・水産海浜 等

■ 協議会と推進部会の連携による、都市計画マスタープランの推進イメージ



(2) PDCAサイクルによる計画の適切な進行・見直し

将来都市像・将来都市構造の実現には、各種施策・事業等の計画的な実施が必要です。このため、P（計画）・D（実行）・C（点検）・A（評価・改善）サイクルにより、まちづくりの実施状況について評価し、計画の適切な進行管理に努めます。

なお、社会経済情勢の変化、まちづくりの各種制度の大幅な変更、本市の「総合計画」や静岡県が策定する「東駿河湾広域都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の改定があった場合には、必要に応じて本計画の見直しを行います。

■ PDCAサイクルによる計画の進行管理のイメージ

