第１章

中心市街地まちづくり戦略とは

第１章 中心市街地まちづくり戦略とは
第２章 現状と課題
第３章 まちづくりの潮流と沼津市の取組
第４章 中心市街地まちづくりの４つの戦略
第５章 実現に向けて

（1）　背景

本市の中心市街地は、モータリゼーションの進展による都市機能の郊外化等に伴い、来訪者数や商業売上高の減少、拠点性の低下、スポンジ化の進展などの課題が顕在化しています。県東部の拠点として発展してきた本市にとって、中心市街地は都市の顔であり、その活性化と再生は大きな政策課題となっています。

一方で、近年、中心市街地を取り巻く状況は大きく動き出しつつあります。特に、本市の中核的事業である沼津駅周辺総合整備事業は、今後本格的に事業展開する段階を迎えます。他都市に目を向ければ、公共空間の再生に関する新しいまちづくりの潮流が生まれており、本市と同様に鉄道高架事業と土地区画整理事業を実施した都市の多くにおいても、これらの事業を契機として、駅周辺の都市空間をヒト中心の魅力ある場所へと再生することに成功している事例が見られます。

また、本市の強みである広域交通インフラは、高速道路網の更なる整備やリニア中央新幹線の整備に伴う東海道新幹線のダイヤ再編などにより、一層の充実が期待されます。中心市街地での取組としても、リノベーションまちづくりなどの新しい手法による活性化の取組が見られる一方、周辺地域においては、中心市街地の南では沼津港が、北では大型商業施設が、市外からも多数の来訪客を集めています。

中心市街地の活性化を図るためには、本市が本来持つポテンシャルを最大限発揮させ、新しいまちづくりの潮流を捉えながら、本格展開する沼津駅周辺総合整備事業と併せた、魅力ある中心市街地の再生を図るための施策を検討する必要があります。

（2）　目的

このような背景から、本戦略は、沼津駅周辺の市街地をヒト中心の魅力ある場所へと再生し、多くの市民や来訪者が集い、交流し、住まい、回遊する都市の顔として再構築していくために、今後の沼津駅周辺総合整備事業の本格展開と併せて実施すべき、「まちづくりの施策の方向性」を示すことを目的としています。

また、これらの事業や施策による駅周辺の大きな変化を活かしながら、中心市街地の課題である「都市のスポンジ化」に対応し、その再生へと繋げていくために、現在取り組んでいるまちなか居住の促進や、リノベーションまちづくりなどを組み合わせた施策についても、方向性を提示するものです。

併せて、中心市街地と周辺の地域資源との接続性を強め、都市全体の発展に繋げる観点から、中心市街地とその外縁とのネットワーク形成についても、今後の取組を示します。

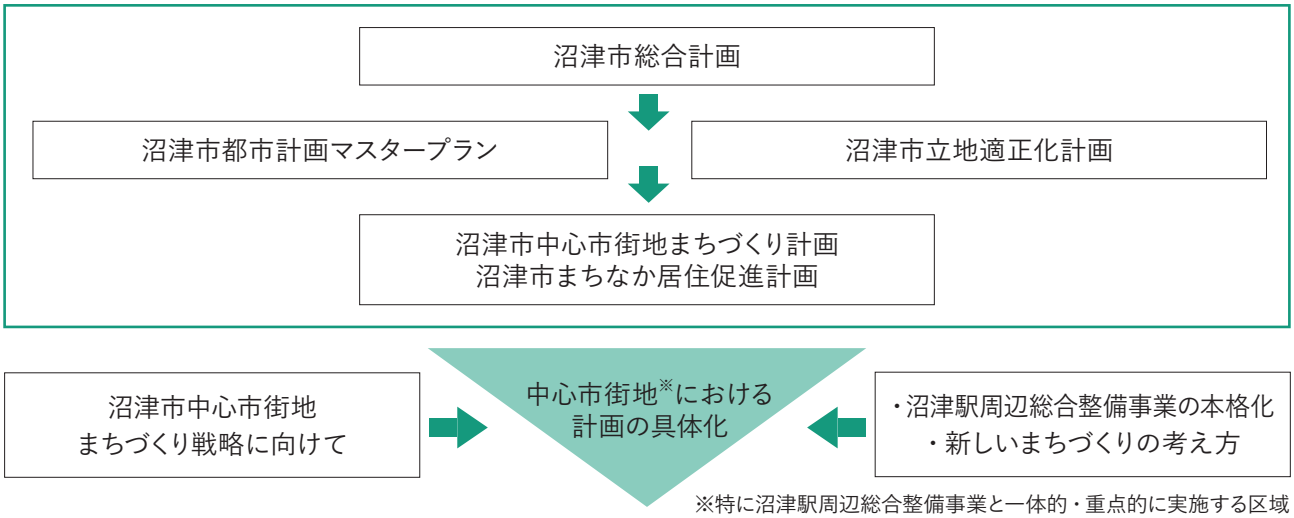
（3）　位置付け

本市においては、「第２次沼津市都市計画マスタープラン」「沼津市中心市街地まちづくり計画」「沼津市まちなか居住促進計画」「沼津市立地適正化計画」などの既往の計画において、中心市街地の活性化を位置付けてきました。

これら既往の計画を踏まえつつ、戦略策定の目的から今後の中心市街地施策のあり方を検討するため、本戦略の策定に先立つ平成 29 年度に論点整理に着手し、その成果を平成 30 年５月に「沼津市中心市街地まちづくり戦略に向けて」（以下、「戦略に向けて」）として策定・公表しました。

本戦略は、都市計画マスタープランなど既往の計画を踏まえ、また「戦略に向けて」に示された論点をベースに、実現のための方策と併せ、今後の施策の方向性を提示するものです。

本戦略の内容は多岐に渡り、既に着手しているもの、更なる検討を行いつつ市民や関係者との合意を得ながら取り組むものなど、実現に向けたプロセスも異なります。具体的な施策展開にあたっては、必要な都市計画マスタープランへの反映や都市計画決定を行いつつ、実現に向けて取り組んでいきます。



※特に沼津駅周辺総合整備事業と一体的・重点的に実施する区域

沼津市中心市街地まちづくり戦略

○中心市街地まちづくりの４つの戦略

戦略Ⅰ：ヒト中心の公共空間の創出
戦略Ⅱ：拠点機能の立地促進
戦略Ⅲ：まちなか居住の促進と市街地環境の向上
戦略Ⅳ：周辺地域資源との連携

○段階的プロセス
○推進体制

【参考】 第2次沼津市都市計画マスタープラン（平成 29 年 1 月策定）

「沼津駅周辺整備を中心とした中心市街地のまちづくり」として、以下の方向性を位置付けています。

〈基本戦略〉

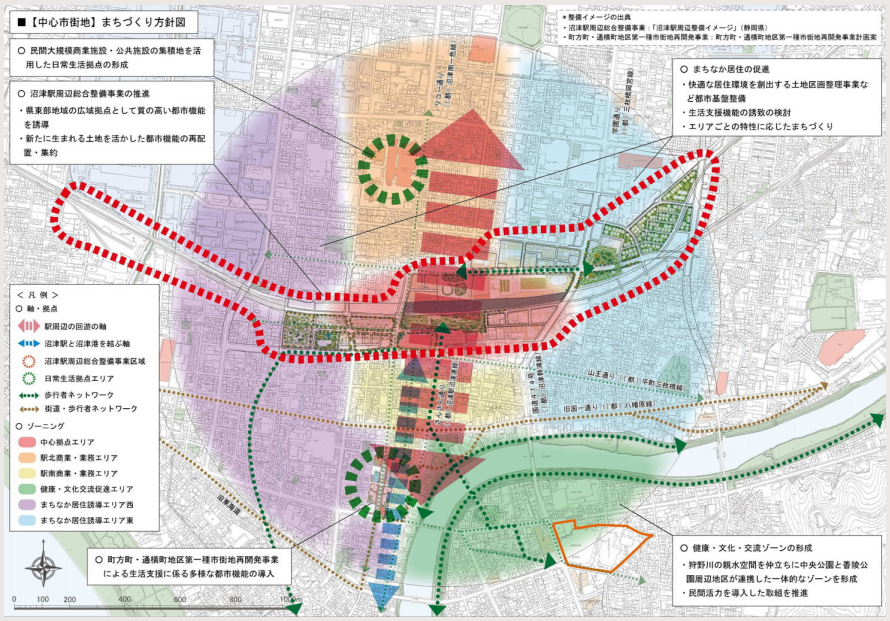
① 都市の魅力向上による中心市街地の再生と拠点性の回復
② 中心市街地に集積する施設の更新や既存ストックの利活用
③ 公共交通の充実と歩いて楽しいまちづくり
④ 快適な居住環境の創出による、まちなか居住の促進

〈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
- 都市基盤整備による中心市街地の空間的魅力向上
- 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
- 既存ストックを活用したまちづくりの促進

② 狩野川を活かした健康・文化・交流機能の強化
- 狩野川
- 香陵公園周辺地区
- 中央公園

③ まちなか居住の促進
- エリアごとの特性に応じたまちづくり
- まちなか居住を支える基盤整備等
- 特性の異なるエリアをつなぐ、歩いて楽しいネットワーク



〈中心市街地まちづくり方針図〉
出典：第 2 次沼津市都市計画マスタープラン

【参考】 沼津市中心市街地まちづくり戦略に向けて（平成 30 年 5 月公表）

沼津駅周辺総合整備事業の進捗を踏まえ、今後検討を進めるべき施策として、以下のような事項を示しています。

○　沼津駅周辺総合整備事業及び沼津駅南口駅前のエリア
- 沼津駅南口駅前広場周辺の公共空間の再編
- 鉄道跡地や高架下における都市機能の導入

○　駅周辺の中心市街地エリア
- 駅周辺道路のヒト中心の居心地のよい空間への再編
- リノベーションまちづくりの継続的推進と公共空間への展開
- 都市基盤や都市機能の集積を生かしたまちなか居住の促進
- 公共交通や歩行者空間の配置・転換などの交通戦略

○　中心市街地周辺の地域資源の活用
- 地域資源とのネットワークの強化

（4）　検討体制

本戦略の策定にあたっては、中心市街地のまちづくりについて、様々な見地から意見を求め、関係者間での情報共有、調整及び連携を図るため、有識者、事業者、市民、関係行政機関等で構成される「沼津市中心市街地まちづくり戦略会議」を平成 30 年9月に設置するとともに、その下部組織として「公共空間再編ワーキンググループ」、「新たな都市機能導入ワーキンググループ」の2つのワーキンググループを設置し、具体的な検討を行いました。

これらの意見を基に「沼津市中心市街地まちづくり戦略（案）」をまとめ、パブリックコメント、市民説明会を開催し、市民意見の聴取とその反映を行いました。

沼津市中心市街地まちづくり戦略会議

〈有識者〉座長　岸井　隆幸　特任教授（日本大学）
森本　章倫　教授（早稲田大学）
小泉　秀樹　教授（東京大学）
福井　恒明　教授（法政大学）
〈事業者・市民〉商店街、商工会議所、自治会連合会、公共交通活性化協議会
〈交通事業者〉ＪＲ東海、バス協会、タクシー協会
〈行政機関等〉国土交通省、沼津警察署、静岡県、ＵＲ都市機構、沼津市

テーマごとの検討（ワーキンググループ）

沼津市周辺の中心市街地再編に係る整備方針について検討

公共空間再編　　新たな都市機能導入

年度	検討過程
平成29年度	9 月 29 日「 第 1 回　まちづくり戦略会議 」
	11 月 8 日「 第 2 回　まちづくり戦略会議 」
	3 月 29 日「 第 3 回　まちづくり戦略会議 」
平成30年度	**5 月 " 沼津市中心市街地まちづくり戦略に向けて " 策定・公表**
	11 月 26 日『 第1回　沼津市中心市街地まちづくり戦略会議 』
	12 月 17 日「 第 1 回　公共空間再編 WG 」
	1 月 22 日「 第 2 回　公共空間再編 WG 」
	3 月 12 日「 第 1 回　新たな都市機能導入 WG 」
	3 月 29 日『 第 2 回　沼津市中心市街地まちづくり戦略会議 』
令和元年度	6 月 26 日「 第 2 回　新たな都市機能導入 WG 」
	7 月 16 日『 第 3 回　沼津市中心市街地まちづくり戦略会議 』
	9 月 4 日「 第 3 回　公共空間再編 WG 」
	10 月 8 日「 第 3 回　新たな都市機能導入 WG 」
	11 月 1 日『 第 4 回　沼津市中心市街地まちづくり戦略会議 』
	■市民意見聴取 ・パブリックコメント ・市民説明会 ・シンポジウム
	1 月 30 日『 第 5 回　沼津市中心市街地まちづくり戦略会議 』
	3 月 " 沼津市中心市街地まちづくり戦略 " 策定・公表

【参考】 沼津駅周辺総合整備事業

沼津駅周辺総合整備事業は、南北幹線交通のボトルネック解消や、中心市街地における南北市街地の一体化、鉄道施設跡地を活用した拠点形成を図るために、「鉄道高架事業」「土地区画整理事業」「関連街路整備事業」「駅北拠点開発事業」「市街地再開発事業」などを一体的に行う総合的プロジェクトです。

「鉄道高架事業」は、沼津駅を中心に東海道本線 3.7km、御殿場線 1.6km を高架化するとともに、車両基地を片浜地区に、貨物駅を原西部地区に移転する事業です。また、「土地区画整理事業」及び「関連街路事業」は、鉄道高架事業と併せて、鉄道施設跡地を含む周辺エリアにおいて、道路、公園等の都市基盤や宅地の整備を行う事業です。

なお、鉄道高架事業の影響を受けない駅北側のエリアについては、沼津駅周辺総合整備事業の一環として、既に「土地区画整理事業」及び「駅北拠点開発事業」を実施、完了しており、北口の駅前広場や新たな街路、総合コンベンション施設（プラサヴェルデ）などを整備しました。また同様に、南側の「市街地再開発事業」についても既に実施、完了し、商業施設（イーラ de）と集合住宅が立地しています。

沼津駅周辺総合整備事業において、将来、沼津駅周辺の都市基盤は、次のように整備されることになります。

〈交通基盤の整備〉

- 現在 3 本のガード下道路は、全て歩道を備えた4車線の道路となります。
- 危険な 13 箇所の踏切は全て除去され、安全な平面道路になります。
- さらに 10 本の高架下通路・道路が新設されます。
- 鉄道高架沿いに、新たに都市計画道路や側道が整備されます。

〈鉄道跡地の誕生〉

- 車両基地跡地や貨物駅跡地は、都市的土地利用が可能な土地として誕生します。
- 高架下に新たな空間が生まれます。
- 鉄道敷地がスリム化され北側にシフトすることで、南側に鉄道沿いの新たな土地が生まれます。

〈オープンスペースの充実〉

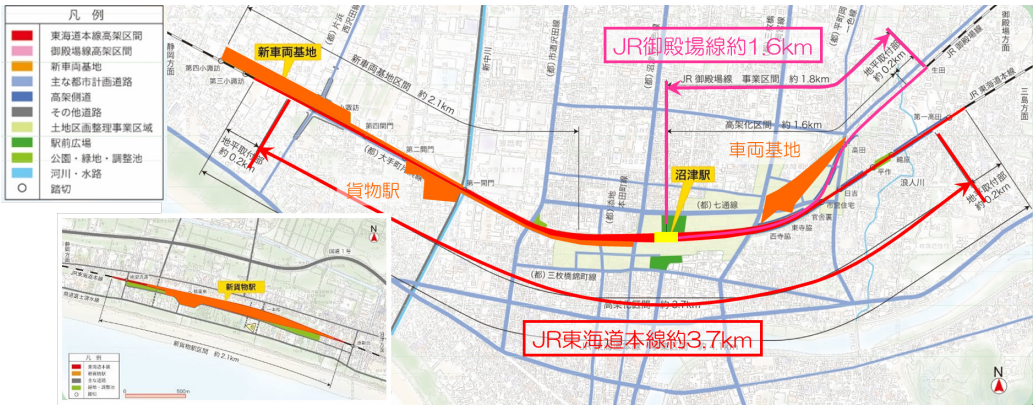
- 公園や広場が整備、拡大され、オープンスペースが充実します。
- 南北駅前広場を接続する駅コンコースが整備されます。

これらにより、将来の沼津駅の周辺市街地においては、南北方向の幹線交通が円滑化するとともに、東西方向からのアクセス性も高まります。また、駅を中心とする市街地の回遊性が大きく向上し、南北駅前広場はコンコースにより容易に往来できるようになります。

さらに、駅に近接する利便性の高い場所に、鉄道施設跡地としてまとまった土地が生じ、中心市街地における拠点形成への活用が可能となるほか、駅前広場を含む駅周辺のオープンスペースが充実し、高架下には様々な活用が可能なスペースが生まれます。

このように、沼津駅周辺総合整備事業は、駅周辺のヒト、モノの流れや市街地形成において、極めて大きな役割を持つことになります。中心市街地の再生を図るためには、この機会を活かし、本事業と併せて実施すべき施策を検討する必要があります。

〈沼津駅周辺総合整備事業の全体イメージ〉
出典：第 2 次沼津市都市計画マスタープラン



〈鉄道高架事業の計画平面図〉