



“ まちづくりの 潮流と 沼津市の取組

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) まちづくりの潮流と施策の方向性

多くの都市において、人口減少、少子高齢化の進展、環境問題への対応、ライフスタイルの多様化など、本市と同様の様々な社会的課題を背景として、新たなまちづくりが展開されています。

本市としても、こうしたまちづくりの潮流を捉え、次のような考え方を重視しながら、今後のまちづくりを進めていきます。

①コンパクト・プラス・ネットワーク

人口減少、少子高齢化が進展していく中、市街地が拡散し、都市機能が低密度化していくと、これまで一定の人口集積により支えられてきた医療、福祉、子育て支援、商業等の都市機能の維持が困難となっていきます。また、日常生活に欠かせない生活交通手段の不足、空き家の増加による居住環境の悪化、老朽化した道路インフラの維持管理コストの増大など、市民生活、都市活動、都市経営等における様々な影響が懸念されるほか、交通やエネルギー消費の点で、環境負荷の増大にもつながります。

このようなことから、今後本格化する人口減少・超高齢化社会においては、各種都市機能や公共交通サービスの維持、高齢者や子育て世代を含む全ての世代が安全で快適に暮らせる生活環境の確保、環境負荷の少ない低炭素型都市構造の実現など、効率的な都市経営を可能とする持続可能なまちづくりが求められます。

こうした課題に対応するため、都市外縁の無秩序な拡大を防ぎながら、都市機能を都市拠点等に集約し、各拠点が公共交通により有機的に接続されたコンパクト・プラス・ネットワーク型のまちづくりを行うことが必要です。

このような都市構造の実現のためには、コンパクトな都市を支える骨格的な都市基盤の整備、公共交通の維持・強化、都市機能の適正配置のための土地利用施策、都市拠点における魅力あるまちづくりなど、様々な施策を総合的に展開していくことが必要となります。

②ヒト中心のまちづくり

コンパクト・プラス・ネットワーク型のまちづくりを進めるためには、拠点を公共交通で有機的に接続することと併せて、都市拠点において歩行者回遊性に優れた質の高い空間形成を図ることが重要です。また、人々がまちなかに魅力を感じて集まり、働き、住もうためには、利便性を備えるだけでなく、安全で安心感を与え、居心地の良さや洗練された雰囲気を感じさせるなど、都市空間が多面的な質の高さを有している必要があります。

国内外の先進的な事例を見ても、こうしたヒト中心の質の高いまちづくりを行うことで、多様な人々の来訪や交流、クリエイティブな若年層への訴求、にぎわいや活力の向上、まちなかの居住人口増加などを図っています。

国においても、コンパクト・プラス・ネットワークなどのこれまでの都市再生の取組を更に進化させ、官民のパブリック空間（街路、公園、広場、民間空地等）をウォークアブルなヒト中心の空間へ転換し、民間投資と共鳴しながら「居心地が良く歩きたくなるまちなか」を形成することにより、人間中心の豊かな生活を実現する都市を構築する方向性が打ち出されています。

本市では、中心市街地において、鉄道高架事業を中核とする沼津駅周辺総合整備事業を推進しており、市街地の構造や交通の環境が劇的に変化していきます。これを契機として、都市機能が集積し、公共交通網が集中する沼津駅の周辺を、ヒトが心地よく過ごし、安全で快適に回遊できる空間へと再生していくことが重要です。

こうしたヒト中心のまちづくりは、子供から高齢者まで多くの市民や来訪者を惹きつけ、都市の多様な活動に彩りを与え、にぎわいと活力を醸成するために重要な視点であるだけでなく、都市の魅力を高め、本市全体のブランドイメージにも大きな影響を与えられます。

今後も中心市街地が人々を惹きつけ、働く場として、また住まう場として選ばれるまちになるよう、新たな取組が求められています。



〈公共空間を活用したマーケット〉
（「定禅寺通り」宮城県仙台市）



〈鉄道高架事業に伴う都市空間の再構築〉
（「姫路駅」兵庫県姫路市）

出典：沼津市



③既存ストックの活用・再編

これまで多くの都市では、モータリゼーションの進展に対応したまちづくりが進められ、安全で円滑な自動車交通の確保を主眼に新しい道路や街路の整備が行われてきました。こうした取組は、都市骨格の形成や円滑な幹線交通の確保、国土や都市の強靱化などの観点から、今日も重要な政策課題であり続けています。

一方で、今後のまちづくりにあたっては、とりわけ既成市街地において、街路・公園等これまで整備されてきた貴重な公共空間ストックを、ネットワーク整備の進展やまちづくりへの社会的要請の変化に応じて、時代に即応したものへと再構成していく視点も重要となっています。

本市の中心市街地においては、都市基盤が未整備な沼津駅周辺総合整備事業の実施区域を除き、多くのエリアで、これまでの事業により一定の街路空間ストックが形成されています。今後、沼津駅周辺総合整備事業により交通の流れが大きく変わることを契機に、既存の街路や駅前広場などの公共空間については、車からヒト中心の空間へと再編し、人々の多様な過ごし方、使い方を包摂する豊かな場所へと再生していくことが求められます。

また、都市のスポンジ化によって、空き床や空き店舗などの低未利用地が増加しています。こうした空間についても、単に建替えや新規投資を図るのではなく、既存ストックとして持続可能な形で活用し、ライフスタイルや価値観の多様化、様々な活動ニーズに応える場として効率的に再生していく視点も重要です。



〈都市の顔となる拠点の大胆な歩行空間化〉
（「タイムズスクエア」ニューヨーク）



〈空間再配分によるヒト中心の道路空間創出〉
（「花園町通り」愛媛県松山市）

出典：国土交通省



④災害に強いまちづくり

近年、全国各地において地震・津波・集中豪雨などの自然災害被害が広域化・甚大化しており、大きな影響を及ぼしています。本市においても、津波や河川氾濫による浸水被害が生じる可能性があることから、大規模な自然災害への対応がまちづくりにおいても重要と考えられます。

大規模災害の発生時においては、道路・公園等の都市基盤施設は、緊急車両の通行路、救援活動の拠点、一時避難場所等、日常的な利用とは異なる機能が必要となることから、今後の公共空間の再編にあたっては、様々な事態が起こり得る災害時の柔軟な活用を想定して検討する必要があります。

⑤官民連携のまちづくり

まちづくりに関する取組は、これまでは量的拡大を主眼として行政が比較的中心的な役割を担ってきましたが、今後も持続可能なまちづくりを進めていくためには、まちの活力を高める経済活動や、生活サービスを提供する「民」の力を活用して地域課題の解決、エリア価値の向上に取り組んでいくことが求められています。

このような中、都市のスポンジ化が進展する中心市街地においては、民間主導のリノベーションまちづくりの推進や、地域コミュニティによるコモンズ空間の創出などにより、空き家や空き地などの遊休不動産を活用しつつ、新たな雇用の創出やエリア価値の向上を図る取組が求められています。

また、行政が管理する道路・公園等の公共空間についても、民間の経済活動の場として開放して魅力とにぎわいづくりに取り組み、そこで得られた民間の収益をまちの快適性や機能性の向上に還元するなど、官民連携により双方に有益となる方策の展開が期待されます。

このように、今後の持続可能なまちづくりにあたっては、行政と多様な関係者が連携し、都市空間の多彩な活用を図っていくことが重要です。



⑥多様なライフスタイルの提供

社会の成熟化により、人々の価値観は「物の豊かさ」から「心の豊かさ」に変化するとともに、生活に大きな影響を与える「働き方」においても技術革新や情報化社会の進展、ワーク・ライフ・バランスへの取組、女性や高齢者の社会進出などにより考え方が変化しており、画一的、均質的だったこれまでのライフスタイルは多様化しています。

こうした価値観やライフスタイルの多様化に伴い、今後のまちづくりにおいては、多様な選択ができ、個性豊かなライフスタイルが実現できる空間づくりが求められます。

特に、都市空間においては、幅広い世代や多様な職業、価値観を持つ人が思い思いに集い、交流することによって新しい価値や活力を生み出します。このことから、多様な過ごし方を包摂し、様々な利活用が可能な居心地の良い公共空間づくりをしていくことが重要と考えられます。



〈公園の再整備〉

（「南池袋公園」東京都豊島区）

出典：国土交通省



〈車両交通規制による歩行者空間化〉

（「丸の内仲通り」東京都千代田区）

出典：沼津市

⑦技術革新とまちづくり

インターネットの急速な発展や携帯電話、スマートフォン、タブレット端末等の普及により、ICT は人々の暮らしに無くてはならない存在となっています。さらに、ICT は幅広い分野への活用が可能であり、生活利便性の向上、安全・安心なまちづくりへの活用、ビジネスの効率化や付加価値の向上、効率的で質の高い行政運営など、都市課題の解決にあたっての重要な手段のひとつとなることが期待されています。

まちづくり分野においては、ICT や AI、ビッグデータなどの先端テクノロジーを活用して、都市全体で分野横断的に業務やシステムを見直し、また、官民の境を越えてデータを共有し、都市の活動を可視化することによって、市民の利便性の向上や地域経済の活性化、行政の効率化を図る「スマートシティ」の実現に向けた取組が進められています。

また、交通分野においては、官民が連携した自動運転システムの実用化に向けた取組や、先端テクノロジーを活用した MaaS 等の新たなモビリティサービスの取組が進められています。

自動運転システムは、交通事故の削減、交通渋滞の緩和、環境負荷の軽減等、従来の道路交通社会の抱える課題の解決に大きく寄与することが期待されます。一方、MaaS は交通サービスの供給側と需要側の双方に変革をもたらし、人々のライフスタイルやまちづくりに対して大きなインパクトをもたらすことが想定されます。

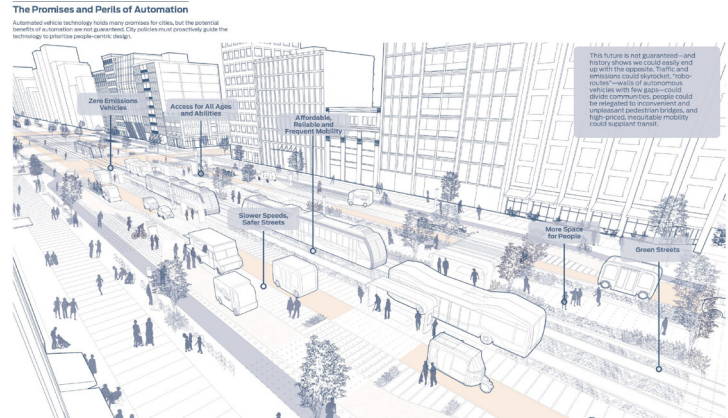
このような技術革新が都市の形やまちづくりにどのような影響を与えるのか、現時点で正確に見通すことは困難ですが、息の長いまちづくりの取組においては、こうした技術革新の動向を注視し、人々にとって豊かな都市空間を形成していく観点から、これを積極的かつ柔軟に取り込み、対応していくことが求められます。



〈自動運転の実証実験〉

（「小笠山総合運動公園周辺」静岡県袋井市）

出典：静岡県



〈NACTO が描く自動運転時代の都市の姿〉

（NACTO_Blueprint_1st_Edition_2017）

出典：NACTO

⑧低炭素型のまちづくり

これまでの急速な都市化の進展に伴い、自然環境の減少や自動車依存型の都市活動により環境への負荷が増大し、地球温暖化をはじめとする様々な環境問題が生じてきていることから、環境への負荷の少ない低炭素型のまちづくりが求められます。

このことから、潤いとやすらぎといった環境保全や景観形成のみならず、地球温暖化やヒートアイランドへの対応にもつながる市街地の緑化を図るとともに、自動車に過度に依存しない社会へ向け、公共交通を中心とした快適に歩いて暮らせるヒト中心の都市環境を形成することが重要と考えられます。



(2) 沼津市の取組

本市においては、これまで述べたまちづくりの基本的な考え方を踏まえ、コンパクト・プラス・ネットワーク型の都市構造を形成するための計画策定、都市骨格を形成する基盤整備、官民による既存ストックの活用、ヒト中心のまちづくりに向けた試行的取組など、既に様々な施策に着手しています。今後、これらの動きと連携しながら、沼津駅周辺における施策展開を図っていくことが重要です。

①立地適正化計画と地域公共交通網形成計画の策定

本市では、コンパクト・プラス・ネットワーク型の都市構造の実現に向け、平成 31 年 3 月に沼津市立地適正化計画を策定しました。また、多世代が公共交通により拠点間を容易に移動できる交通体系を実現するために、沼津市地域公共交通網形成計画の策定に取り組んでいます。

これらの計画のもとに、居住機能や都市機能の適正配置と、これらを有機的に繋ぐ公共交通の維持・強化を図り、持続可能なまちづくりを展開していきます。

ただし、こうした都市構造が機能するには、都市機能が集積し、公共交通が結節する都市拠点が、人を惹きつける便利で魅力的な市街地であることが必要であり、都市構造レベルと都市拠点レベルの双方の視点から、総合的なまちづくりを展開することが重要です。

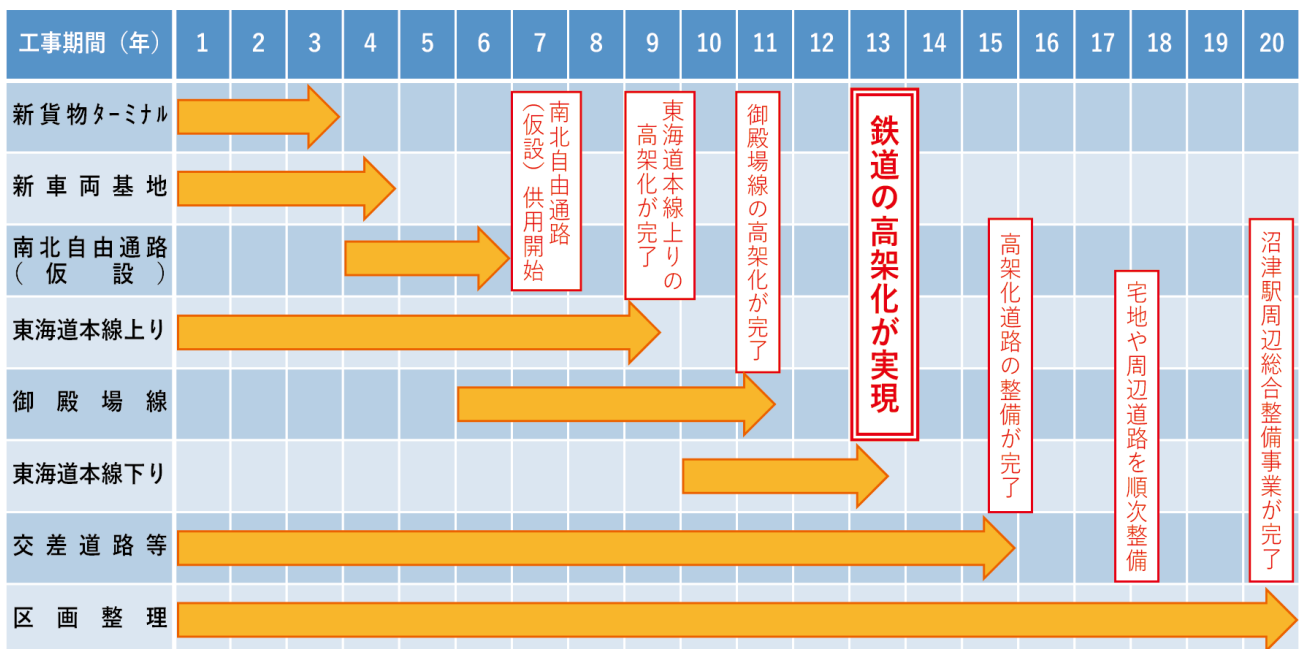


②沼津駅周辺総合整備事業の推進

沼津駅周辺総合整備事業は、本市における南北幹線交通の円滑化や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ことを目的とした、静岡県及び沼津市による総合的な都市整備プロジェクトです。今後、鉄道高架事業や土地区画整理事業など、中核的な事業が本格的に展開する段階を迎えます。

事業の手順としては、まず貨物駅・貨物線が移転し、その後、貨物駅跡地を利用して沼津駅周辺における高架本体工事が本格化していきます。高架本体工事においては、その進捗に応じて、東海道本線上り線、御殿場線、東海道本線下り線の順に、各路線が順次高架化されていくほか、工事の途中段階で、駅南北を接続する仮設自由通路が整備されます。全ての線路が高架化されると、沼津駅東側の車両基地跡地は、基盤整備を経て都市的土地利用が可能となります。

このように、沼津駅周辺総合整備事業においては、複数の事業が総合的に実施され、事業期間も長期に渡りますが、事業の進捗に応じて、段階的にその効果が表れていくこととなります。





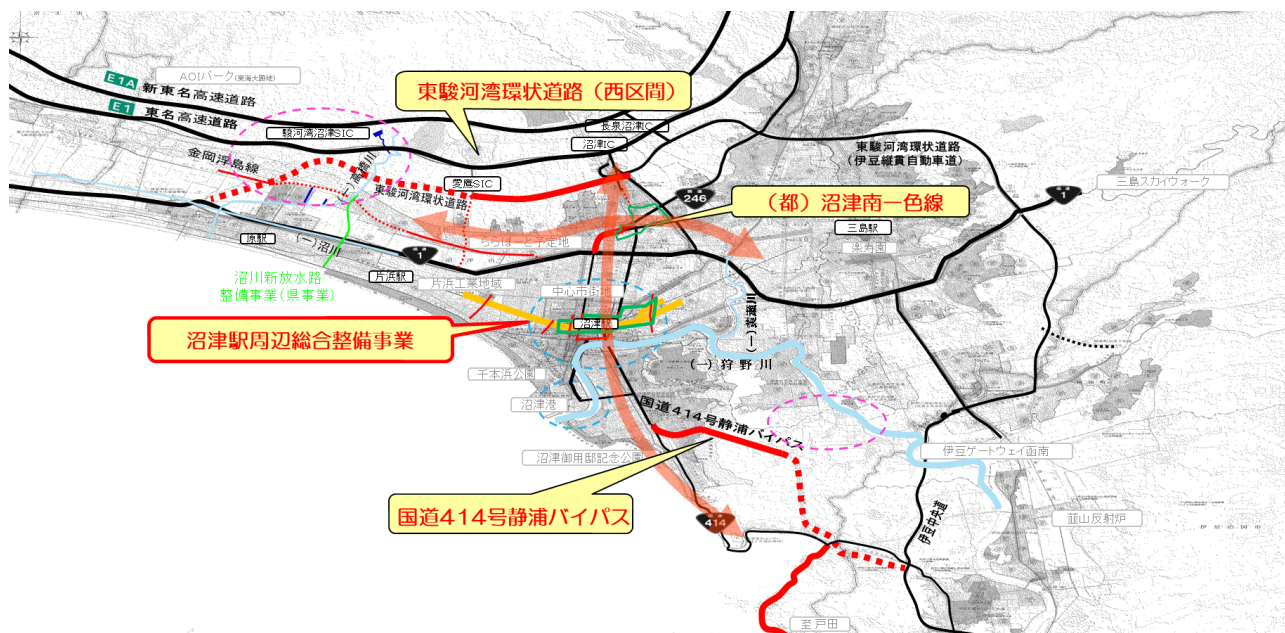
③骨格的都市基盤の整備

現在、本市の都市骨格を形成する幹線道路整備が、国、県、市により行われています。

東名・新東名高速道路から中心市街地を経て、沼津港、伊豆半島へと繋がる南北軸を形成するために、北部では市による「都市計画道路沼津南一色線」の整備が、中心市街地においては県・市による「沼津駅周辺総合整備事業」が、南部では県による「国道414号静岡バイパス（都市計画道路沼津静岡線）」の整備が、それぞれ実施されています。

また、東西方向については、国道1号の慢性的な渋滞を改善するとともに、東名・新東名高速道路と本市西部地域を結ぶ「東駿河湾環状道路」の整備が、国により実施されています。

このような幹線道路の整備は、広域交通の円滑化により都市の競争力を強化するとともに、中心市街地へのアクセス性を高め、コンパクト・プラス・ネットワーク型の都市構造に資することとなります。



〈都市基盤の整備状況〉

④公共施設マネジメント計画

学校教育施設や文化施設、道路、橋梁、上下水道など、都市の発展とともに整備が進められてきた公共施設等が一斉に大規模な改修や更新の時期を迎えることが見込まれる中、人口減少や少子高齢化等、社会情勢の変化による公共施設等の利用需要の変化を踏まえた老朽化対策や、あり方そのものの見直しを図ることが全国共通の喫緊の課題となっています。

本市では、公共施設等の最適化に取り組み、これらに係る中長期的な経費を軽減・平準化するための基本的な方針や手法を示す「沼津市公共施設マネジメント計画」を平成29年3月に策定し、現在、当該計画に基づく個別施設計画の策定に取り組んでいます。

⑤ 既存ストックの活用と官民連携

■ 既存の公共空間を活用したにぎわい創出

本市の中心市街地においては、中央公園や狩野川階段堤など、公共空間の整備を実施するとともに、こうした空間をにぎわいづくりのために活用しています。

中央公園では、「THIS IS NUMAZU - 沼津自慢フェスタ -」を毎年9月に開催しており、令和元年は3日間で延べ約22,000人の来場者が酒食と音楽を楽しみました。

また、狩野川階段堤は「かのがわ風のテラス」としてオープンカフェやバーベキュー、パフォーマーによる水辺のステージ、地元イベント等を楽しむことができる空間として活用しています。

今後もこのような取組を通じて、公共空間を活用したにぎわいを創出していくとともに、日常的に人々が利活用できる空間となるよう目指していきます。



〈THIS IS NUMAZU - 沼津自慢フェスタ -〉
(中央公園)



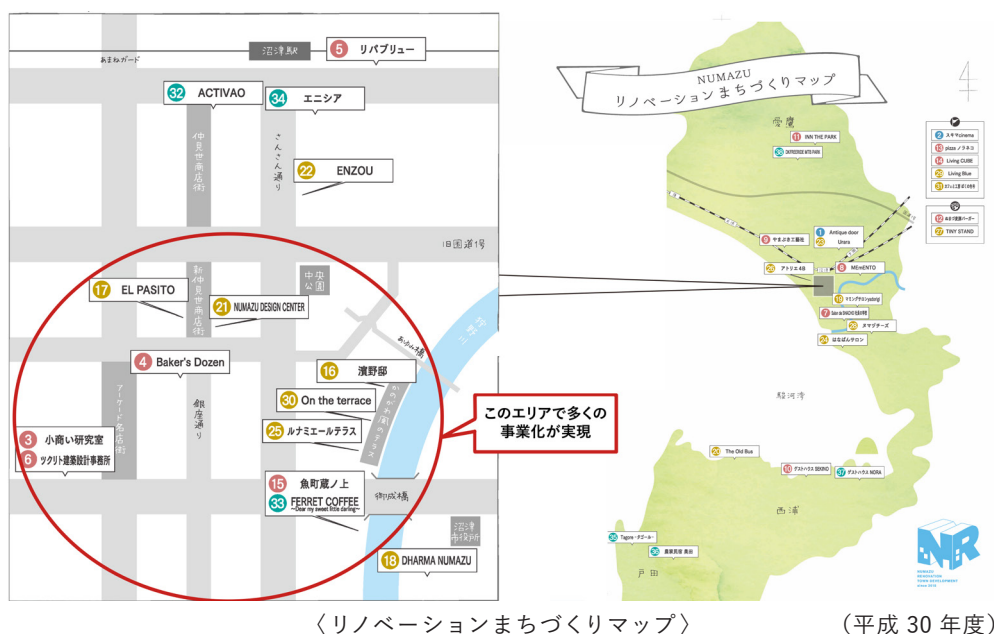
〈かのがわ風のテラス〉
(狩野川右岸階段堤)



■リノベーションまちづくり

本市では、空き店舗など民間の遊休不動産のみならず、利用度の低下した公共施設や公共空間をまちづくりの有効な資源として捉え、これらを活用したリノベーションまちづくりに取り組んでいます。これは従来の行政主導のまちづくりとは異なり、民間ならではのアイデアやノウハウを最大限に活かし、収益性や持続性を兼ね備えた「民間主導の公民連携型まちづくり」を目指すものです。

実現に向けては、民間のプレーヤーの育成や具体的プロジェクト展開を図るリノベーションスクールの開催のほか、不動産オーナーの意識改革、起業者やまちのコーディネーター役となる家守などの発掘・育成などの取組を段階的に進めてきました。この結果、既存ストックと活用するプレーヤーとのマッチングが進み、宿泊施設やシェアオフィス、ダンススクールなどがこれまでに実事業化しており、この他にも空き店舗等がリノベーションされる事例が複数出てきています。



〈ゲストハウス：魚町蔵ノ上〉
(魚町)



〈ダンススクール：EL PASITO〉
(大手町四丁目)

■まちづくりファンド

本市では、公民連携の推進を図るため、平成 28 年度から民間支援まちづくりファンド事業を実施しています。

本事業は、市民の「沼津のまちをこんなまちにしたい」、「沼津のまちでこんなことに挑戦したい」といった想いを応援するもので、地域活性化や住民の生活向上に役立つまちづくり活動と、人の交流を促す場づくり等の施設整備に対して官民資金を原資とする補助金交付等を行い、民間の自由な発想による幅広い分野のまちづくり活動の支援を行っています。



〈民間団体主催のまちづくりイベント〉
(仲見世商店街・新仲見世商店街)



〈狩野川に面した展望テラス〉
(上土町)



⑥ 試行的な取組

■ 街路の使い方を考える社会実験

平成30年11月、本市の町方町・通横町地区において商店街に面する道路を4日間連続して24時間車両通行止めにする社会実験を行いました。この実験では、歩行者に解放された道路上に椅子や芝生シートを設置し、沿道店舗等の出店やイベントを開催することなどにより、車中心に整備された道路を快適で楽しい歩行者中心の空間として可視化するとともに、周辺交通への影響や駐車場の適正な配置などの検証を行いました。

地域の方々と協働して作り上げた本実験は、市民と行政の連携による新しい公共空間の使い方を模索するうえで効果的な取組となったことから、こうした試行的取組を、今後も場所や内容を変えて実施し、公共空間の再編に繋げていくことを検討していきます。



〈歩行空間化社会実験〉
(arcomichi 町方町・通横町地区)



〈歩行空間化社会実験〉
(arcomichi 2019 (都)
七通線)



■ EV バスの試験運行

平成 30 年 10 月から 1 か月間、沼津駅と沼津港をつなぐ路線に EV バスを走らせる社会実験を行いました。

年間 166 万人の観光客が訪れる沼津港と、約 2km の距離にある沼津駅との結びつきを強化することで、港と中心市街地のにぎわいを相互に波及させることが、今後のまちづくりにおいて重要であると考えています。

従来の路線バスによる移動手段に加え、ゆったりと楽しく移動できる次世代モビリティの運行により来訪者が目的に応じて多様な交通モードを選択できる環境を整備するなど、今後も新たな公共交通のあり方に関する検討に取り組んでいきます。



〈EV バスの試験運行〉
(沼津駅～沼津港)

⑦まちづくりに関する協定の締結

平成 30 年 8 月、本市と独立行政法人都市再生機構（UR 都市機構）は、まちづくり推進における連携に関する基本協定を締結しました。この協定は、本市と UR 都市機構が相互に連携し、社会情勢の変化に対応する持続可能なまちづくりに協働で取り組むことを目的としています。

UR 都市機構は、これまでも、本市において沼津駅北口周辺の土地区画整理事業の施行実績を有しているほか、平成 30 年 3 月には本市の要請を受け、沼津駅前の旧西武沼津店本館跡地を取得しています。今後、本市と UR 都市機構は、沼津駅南口駅前広場周辺の公共空間再編を含む中心市街地全体の活性化に、協働して取り組んでいきます。



〈基本協定締結式〉

