

## 第5章 実現に向けて

---

第1章



都市空間  
デザインガイドラインとは

第2章



目指すべき将来の都市空間

第3章



都市空間形成方針

第4章



空間タイプ別  
デザイン誘導指針



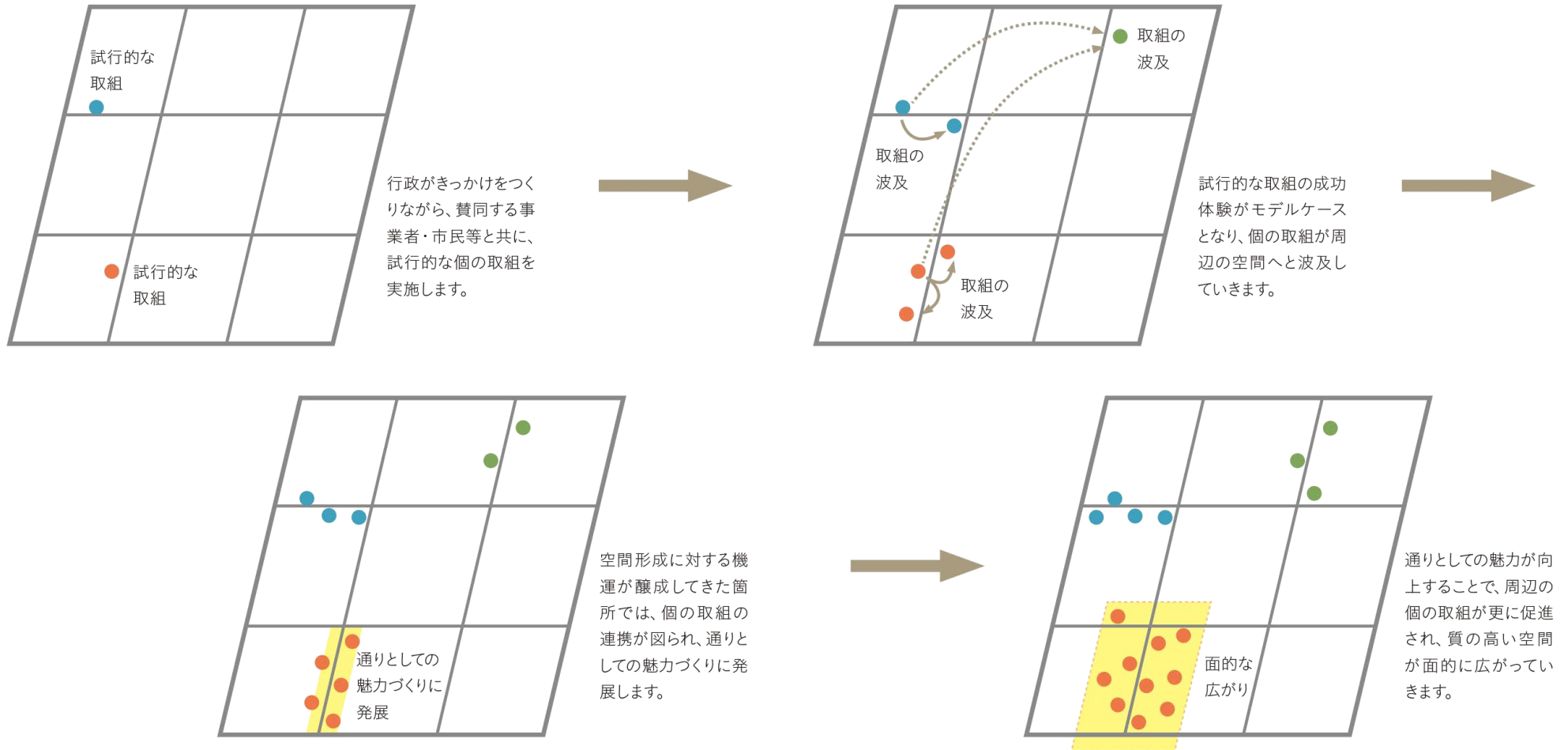
# ① ヒト中心の都市空間の実現に向けたプロセス

まちづくりシナリオ(「公共空間再編整備計画」)に掲載。概要は次頁参照)に示す沼津駅周辺の公共空間再編整備と連動したステップによる計画的・戦略的なアプローチと、試行的な取組から実践を積み重ね、段階的に周囲へ波及させていくアプローチの両輪で進めていきます。

前者については、公共空間再編整備に向けた課題、効

果等の把握と併せて空間の利活用を促進するために、目的を持って一定エリアで段階ごとに実施していく社会実験を通じて、まちなかの公共空間や資源がまちに開かれる効果をエリアで示し、社会実験を通じたまちづくりへの参加者の拡大や運営の組織化なども図りながら、ヒト中心の都市空間の実現を目指していきます。

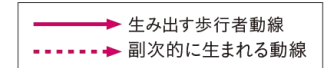
また、後者については、以下に示すように、まずは行政が行動につながるきっかけを作りながら、賛同する事業者・市民等と共に個でできる小さな取組を試行的に、かつ、着実に進め、空間形成に対する機運が醸成された箇所から、通り、エリアへと段階的に取組を発展し、ヒト中心の都市空間の実現を目指します。



(参考) まちづくりシナリオ

まちづくりシナリオは、「中心市街地まちづくり戦略」で示された中期のまちの姿の実現に向けて、どこから、どのような考え方で沼津の中心市街地が変化していくと、まちの変化への期待感が沸き、民間との連携が進んでいくのか、その「実践する手順、施策、効果」を示したものです。(詳細は「公共空間再編整備計画」参照)

シナリオのステップの進展に当たっては、下記のシナリオイメージの青色部分で示すとおり、公共空間の再編整備と併せて利活用に関するヒトづくりも意識した社会実験を段階に応じて実施しながら、取組を進めていきます。



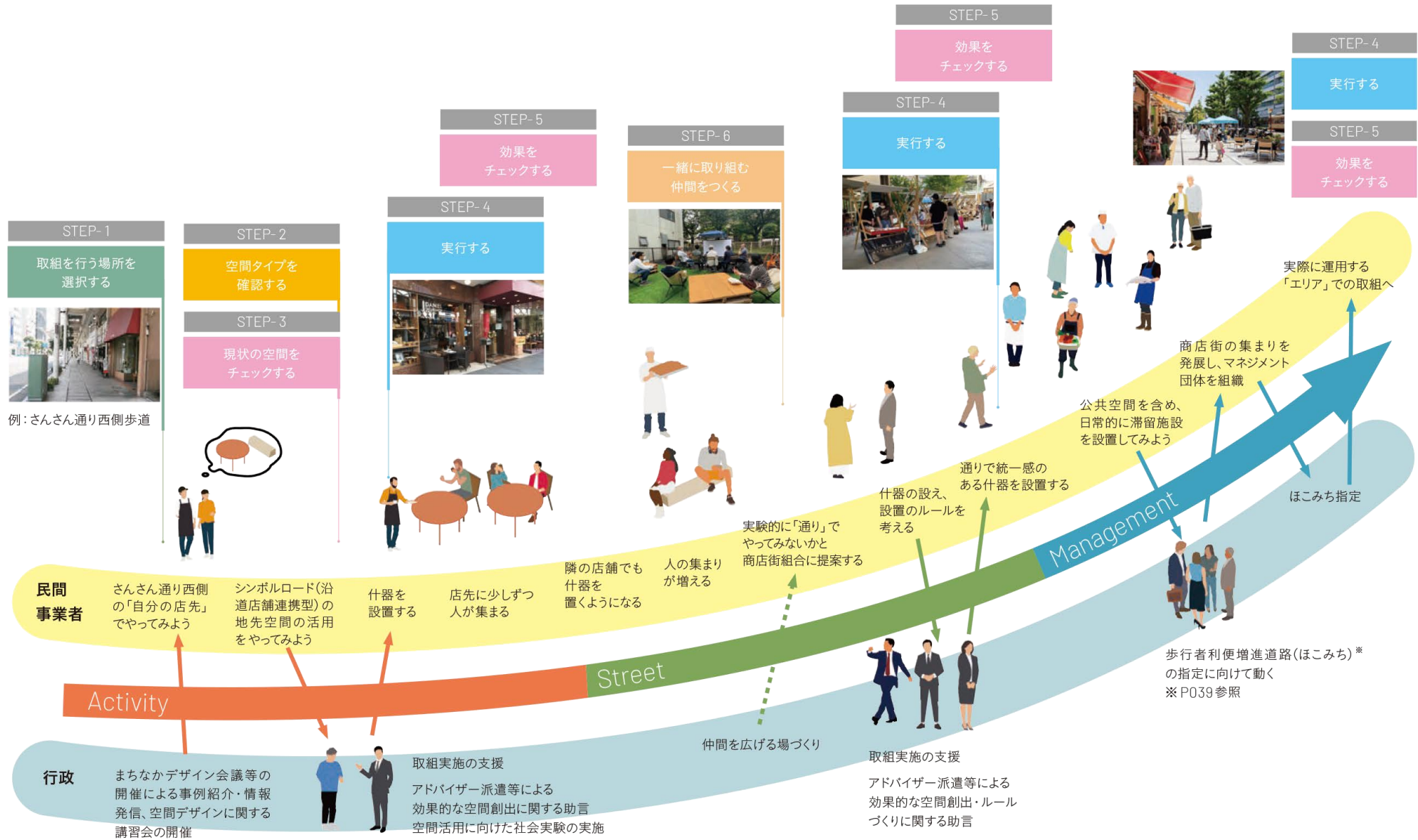
	PHASE 1-1 (令和3年度～)	PHASE 1-2 (令和4年度～)	PHASE 2-1 (令和6年度～)	PHASE 2-2 (令和9年度～)	PHASE 3-1 (令和12年度～)	PHASE 3-2 (令和15年度～)
シナリオイメージ						
公共空間再編に関する主な取組	○(都)三枚橋錦町線西側区間において、車道の一部を歩行者空間化する社会実験の実施		○南口駅前広場における一般車乗降場の東西分散化・周辺交通に関する社会実験の実施 ○(都)三枚橋錦町線西側区間の空間再配分に関する設計・整備	○南口駅前広場の暫定整備に関する設計・整備 ○(都)沼津駅沼津港線・三枚橋錦町線東側区間の空間再配分に関する社会実験の実施	○(都)沼津駅沼津港線・三枚橋錦町線東側区間の空間再配分に関する設計・整備 ○沼津駅南口交差点の地上横断化	
デザインガイドラインに関する取組	○(都)三枚橋錦町線西側区間の社会実験において、商業者によるActivityの取組を実験的に実施	○(都)三枚橋錦町線西側区間において、社会実験を契機に商業者と連携して、定期的な地先空間活用へと発展(Activity)	○(都)三枚橋錦町線西側区間において、Streetの取組を実施 ○UR敷地の暫定活用として、商業者等によるActivityの取組を実験的に実施	○南口駅前広場において、Activity、Streetの取組を段階的に実施(商業者の取組、公共の整備など) ○駅前街路の社会実験において、商業者等によるActivityの取組を実験的に実施	○南口駅前広場において、Activity、Streetの取組を段階的に実施(拠点施設を核とした市民による空間利活用の推進) ○駅前街路において、商業者等によるActivity、Streetの取組を段階的に実施	○公民連携によるManagementの仕組をエリア内各地で運用

## ② デザインガイドラインの使い方

本ガイドラインをきっかけとして、民間事業者・住民のみなさんが主体となり、空間づくりを進める際のSTEPを示します。



デザインガイドラインに基づく取組の実施イメージ



まちなか空間の指標

取組内容を決定するに当たり、その空間に特に求められていることは何か、まずは何をやってみたら良いかを把握するためのお助けツールとして、「まちなか空間の指標」を作成しました。

都市デザインの分野では、人々の活動を促す歩行者中心の空間に必要な要素として「歩行者景観に関する12の

質的基準」(ヤングール氏)が提唱されており、これを環境、活動機会、空間の観点から沼津のまちなかに当てはめ、空間を測る9つの指標として整理したものです。

9つの指標ごとに、その指標を満たすことが特に望ましいと考えられる空間タイプと、その指標と関係が深い空間形成方針を示しています。取組を行おうとする空間について、

まずは「●」がついた指標を満たしているかを確認し、改善が必要な場合には、その指標と関係の深い空間形成方針において例示している取組を優先的に行うと効果的です。

指標	指標を満たすことが特に望ましい空間タイプ						指標と関係が深い空間形成方針
	広場	シンボルロード	歩行者専用道路	生活道路A	生活道路B	駅まち環状	
環境	① 安心・安全な環境	●	●			●	S-1
	② 豊かで良好な環境	●	●		●		S-2 M-3
活動機会	③ 歩く機会	●	●	●			A-1 M-1 M-3
	④ たたずみ・座る機会	●	●	●	●		A-2 M-1 M-2
	⑤ 眺める機会	●	●				A-1 S-3
	⑥ 会話の機会	●	●	●	●		A-2 M-1 M-2
	⑦ 遊びと運動の機会	●					A-3 S-2
空間	⑧ ヒト目線の空間				●	●	A-3 M-2
	⑨ 良質なデザインとディテール	●	●	●	●	●	S-3



## 各指標の内容とポイント

### ① 安心・安全な環境



神戸市(サンキタ通り)

歩行者空間を日常的に誰もが安心・安全に歩くことができる空間

#### Point

- 歩行者と自動車・自転車との錯綜の防止
- ユニバーサルデザインへの配慮
- 有事も意識した夜間照明

### ② 豊かで良好な環境



横浜市(グランモール公園)

歩行者空間にゆとりがあり、沿道や地先から緑を感じることができる空間

#### Point

- 民間敷地と歩行者空間の一体性
- 緑陰、沿道の緑

### ③ 歩く機会



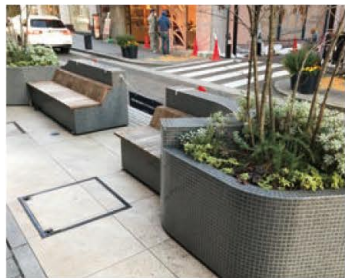
横浜市

沿道からにぎわいや人の存在を感じることができる空間

#### Point

- 沿道建物内部が窺える外観
- 公共空間の積極的活用
- まちに開けた民間敷地の活用

### ④ たたずみ・座る機会



横浜市(元町商店街)

滞留することができるスペースやファニチャーが設けられた空間

#### Point

- 民間敷地や公共空間におけるベンチやイス等の滞留施設

### ⑤ 眺める機会



松山市(花園町通り)

まちなみや人の営みなど、眺めたい対象のある空間

#### Point

- 民間敷地内部や地先空間のにぎわい
- 公共空間における人のたまり
- デザインされたまちなみ

### ⑥ 会話の機会



豊島区(イケ・サンパーク)

落ち着いて会話を行える場所や会話のきっかけとなる活動のある空間

#### Point

- 民間敷地や公共空間におけるベンチやイス等の滞留施設
- コミュニケーションのきっかけとなる屋外での民間活動

### ⑦ 遊びと運動の機会



豊田市(新とよパーク)

多様な活動に対応することができるオープンスペースを備えた心地よい空間

#### Point

- 使い勝手が良く、フレキシブルなオープンスペース
- 周囲の緑

### ⑧ ヒト目線の空間



松山市(花園町通り)

人の暮らしの身近にある、居心地の良い空間

#### Point

- 日常生活の中で気軽に使うことができる空間
- 地域コミュニティ醸成の場

### ⑨ 良質なデザインとディテール



千代田区(丸の内仲通り)

空間特性に応じた統一感のあるデザインが細部にまで行き渡った空間

#### Point

- エリアで統一感・連続性のあるデザイン
- 建物外観から地先までのトータルデザイン

### 3 空間づくりを支える取組・制度

空間づくりを支える沼津市の取組や制度等を紹介します。これらを活用しながら、公民連携によって魅力的な空間づくりを進めていきます。

#### 沼津市の取組・制度

##### 社会実験

これまでも、ヒト中心の空間を可視化し、市民に体感してもらうため、平成30年度には、町方町・通横町地区の（都）本通線、令和元年度には、プラサヴェルデ北側の（都）七通線において、道路を歩行者空間化する社会実験を行ってきました。

今後は、このような取組を本ガイドラインの実践の場として活用し、民間事業者や住民が主体的に魅力的な空間づくりを進めるきっかけとしていきます。



(都)七通線での社会実験の様子

##### 沼津まちなかデザイン会議

全国のまちづくりで活躍するゲストや沼津でまちづくりに取り組む地元プレイヤーを招き、沼津のまちなかの姿について考えるきっかけとするため、令和2年度から開催しています。

今後もこのような空間づくりに対する機運を醸成し、地元プレイヤーのつながりを生む場を設けていきます。



##### まちなか土地・建物活用アドバイザー派遣事業

まちなか（沼津駅を中心に概ね半径1kmの範囲内）の既存建物、空き地、青空駐車場等のまちなか居住の促進に資する利活用などの検討に当たって、沼津市が派遣するアドバイザーから助言を受けることができます。

##### 民間支援まちづくりファンド事業

地域に人のつながりを生み出す取組、その拠点となる交流の場づくりなど、民間が主体となった「まちづくり活動」や「まちづくりに資する施設整備等」に係る経費の一部について、支援を受けることができます。



##### 空き地活用公園制度

使っていない土地を活用し、土地所有者、市、自治会が三者で契約を締結し、地域の人々が憩う公園として整備を行う制度です。

市が公園を整備し、自治会が管理を実施します。土地所有者は固定資産税の免除を受けることができます。



空き地活用公園制度の活用事例



## その他の制度

### 歩行者利便増進道路(通称:ほこみち)

道路を通行以外の目的で柔軟に利用できるようにする制度です。ほこみちに指定された道路では、歩道等に歩行者の利便増進を図る空間(特例区域)を定めることができます。この区域では、オープンカフェやベンチの設置など、道路空間を活用する際に必要となる道路占用許可が柔軟に認められるようになり、にぎわい空間を創り出すことができます。

沼津駅周辺においても、ほこみち制度の活用を視野に入れ、社会実験等を行いながら、道路空間の利活用に対する機運を醸成していきます。

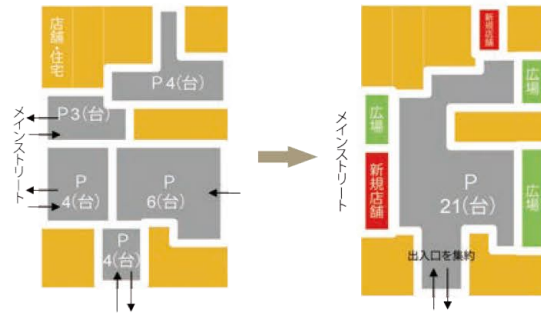


ほこみち制度イメージ

### 立地誘導促進施設協定(コモンズ協定)

立地適正化計画における居住誘導区域及び都市機能誘導区域において、低未利用地等の活用などを促進するために、一団の土地の所有者等の合意によって、良好な生活環境の確保に必要な施設の整備や管理に関するルールを決めるものです。

細分化された駐車場の集約・再編によって創出された余剰地を広場、店舗用地等として活用することで、歩行者の安全性を確保しながら、まちのにぎわいや良好なまちなみを創出することなどが期待されます。

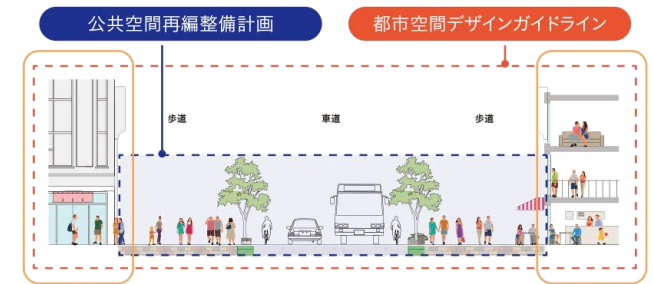


駐車場の集約・再編イメージ

### 優良建築物等整備事業

民間の建築活動を適切に誘導し、良好な市街地環境の形成を図るため、一定の要件を満たす優良な建築物等の整備に対して補助を行う制度です。

自治体が目指すまちづくりの方向性を視野に入れながら、民間の発意による市街地再生への取組を支援することが可能になります。現在、沼津市中心市街地まちづくり戦略の方向性に基づく、沼津市ならではの制度導入に向けて、検討を行っています。



優良建築物等整備事業を活用し、まちづくりの方向性にあつた建築物を支援

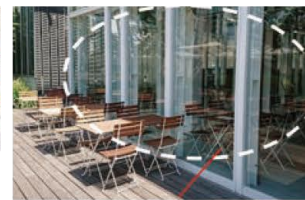
優良建築物等整備事業の導入イメージ

### ウォークアブル推進税制

まちなかウォークアブル区域内の民間事業者が市が実施する事業と一体的に交流・滞在空間を創出するものとして、民地のオープンスペース化(広場、通路等)や建物低層部のオープン化(ガラス張り等)を行った場合、固定資産税・都市計画税の軽減措置を受けることができます。



税制特例適用箇所



税制特例適用箇所

税制特例適用箇所のイメージ



沼津市都市空間デザインガイドライン

2022年6月

発行：沼津市 都市計画部 まちづくり政策課

沼津市  
ホームページ

