



沼津高架PIプロジェクト

Step3 代替素案（論点ごと）と評価項目【中間報告】

平成25年5月 静岡県

【中間報告の位置づけ】

この冊子は、勉強会やオープンハウスなどの意見を踏まえ、Step3におけるこれまで（平成25年4月12日（Step3開始）～5月28日）の成果を静岡県として取りまとめた中間報告です。

Step3では、勉強会を主軸として、代替素案と評価項目の設定に向けた検討を進めてまいりました。勉強会での活発な議論を通じ、その検討内容は多岐にわたっています。このため、検討内容への理解を深め、さらに議論が進むようこれまでの成果を一度取りまとめることといたしました。

一方、Step4における代替素案の組み合わせの議論に際しては、これまでになかった代替素案を検討することも考えられます。Step4の検討においても、これまで浮かび上がっていなかった代替素案を追加して検討していきますので、引き続きご意見やご提案をいただきますようお願いいたします。

もくじ

I. Step3におけるPIプロジェクトの取組み	…	2
II. 評価項目	…	3
III. 代替素案（論点ごと）	…	8
1. 広域的な代替素案（テーマ①）	…	8
(1) テーマ①広域レベルについて	…	8
(2) 広域的な代替素案	…	9
2. 沼津駅周辺地区の代替素案（テーマ②）	…	11
(1) テーマ②地区レベル（沼津駅周辺地区）について	…	11
(2) 沼津駅周辺地区の代替素案	…	14
(3) 代替素案の構成	…	24
3. 原地区の代替素案（テーマ③）	…	27
(1) テーマ③地区レベル（原地区）について	…	27
(2) 原地区の代替素案	…	28

I. Step3におけるPIプロジェクトの取組み

Step3では、これまで（平成25年4月12日（ステップ3開始）～平成25年5月28日）下記のような多重多層のコミュニケーションを実施しました。

【Step3におけるこれまでのPIプロジェクトの取組み】

コミュニケーションの方法	取組みの概要
ホームページ	沼津高架PIプロジェクトの検討・取組み状況をお知らせしました。随時更新しています。
広報紙	沼津高架PIプロジェクトニュースレター第6号を発行（H25.5.12）しました。 [主な掲載内容] ・「Step2（目標の設定） 地域づくりの目標」のお知らせ ・Step3 代替素案と評価項目の意見募集
オープンハウス	市民の皆さんの集まる場所で、計画に関する情報や進捗状況などをパネル展示し、ご意見を伺いました。（計4日間実施）
車座談議	PI運営事務局が各種団体などへ伺い、沼津高架PIプロジェクトや計画などについて情報提供し、意見交換を行いました。 意見交換（3団体に実施）
勉強会	主に鉄道高架化事業に関心のある団体等から推薦された参加者からなる勉強会を設置し、これまでの計画やまちづくりの考え方を共有しながら議論を行いました。（沼津駅周辺2回、原地区2回、合同1回） ①沼津駅周辺地区勉強会：H25/4/13、5/11 ②原地区勉強会：4/20、5/14 ③合同勉強会：5/25 参加者にアンケートを行いました。回収枚数47枚
メール、FAX、郵送等での意見募集	常時、ご意見を募集しています。意見提出者6名
傍聴者アンケート	PI委員会や勉強会の傍聴者に、アンケートを行いました。回収枚数24枚

II. 評価項目

評価項目とは

評価項目は、複数の戦略案（代替素案）を比較評価し、「地域づくりの目標」をどれだけ達成できるかを確かめる物差しとなるものです。

評価指標とは

評価項目にそって具体的に調べるため、評価項目を代理的に表したものです。定量的な評価指標については、将来の状況についても容易にデータが取得できるものを選びます。

■ 広域的な観点からの評価項目（案）

地域づくりの目標	評価項目（評価指標）	No.
広域的な拠点に 県東部地域の都市が連携しながら広域的な拠点として持続的に発展する	拠点地域として人口が集積し、多様な都市的サービスが提供されるか （県内での人口集積率とその変化） （主たる公共公益施設の集積状況）	R1
交流拠点として賑わう 交通やモノ・ヒトの交流拠点を形成する 災害時の代替機能や復旧・復興の拠点を形成する	アクセス圏域が広がるか （一定時間内のカバー人口の変化） 復旧・復興の際に、人流や物流が確保されるか （県内、首都圏、中部圏へのアクセスルートの代替性）	R2 R3
何もせずに過ごすのは問題 早く結論を出し地域整備を進める すぐに効果が現れる対策と同時に長期的視点から抜本的な対策を行う	判断までの期間や判断の遅れに伴う影響 （民間投資マインドの変化） 対策のタイミングや長期的な地域づくりへの効果の大きさ （時期別の累積効果）	R4 R5
総合的な戦略を持って地域づくりを進める 市民と民間と行政が協力し合って地域づくりを進める	手続的なリスクがなく、実現可能性があるか （施策実施にともなう課題、事業の中止や変更のための追加的費用や手続きに要する時間） 民間投資や市民活動を誘導できるか	R6 R7
税金は効果的に使って 沼津市財政に無理がないように 費用負担に見合った公共投資なのかを十分に検証する	事業費が将来に渡って市財政の負担とならないか （市財政の幅と事業の負荷率） 社会的な効果をどう評価できるか （費用便益比の確認プロセス）	R8 R9

■ 沼津駅周辺地区の評価項目（案）

地域づくりのポイント①：賑わい・活力・持続性

地域づくりの目標	評価項目（評価指標）	No.	
多世代が 住まう 多くの世代や多様な属性の人々が住まう	駅周辺の居住者人口の多さと集中度 （駅 1km 圏内の新たな住宅床面積）	E1-1	
	生活に必要な施設が近くに集まり、歩いても便利に暮らせる	徒歩圏の居住人口の集中度 （駅 500m 圏内の新たな住宅床面積）	E1-2
	日常の中に緑や水辺などの快適な公共空間があるなどで、多世代から居住地として選ばれる	徒歩圏における生活者のための公園や広場等の公共空間の多さ （駅 500m 圏内の公園や歩行空間の面積）	E1-3
従業者が 通う 日々多くの従業者が通い、多くの人が行き来する	徒歩圏に通勤する従業者の多さ （定期券利用の乗降者数）	E1-4	
来訪者が 集う 商業活動の活力が郊外店にはない魅力を提供し、さらに多くの来訪者を集める	徒歩圏における商業施設等が利用可能な施設の規模 （駅 500m 圏内の商業等床面積）	E1-5	
	食や景観などの観光資源が広域からも多くの来訪者を引きつける	魅力的な都市景観の形成への貢献度	E1-6
	福祉や医療などの新たなサービスの集積が広域からも多くの来訪者を引きつける	駅周辺地区での公共公益サービス（病院等）や観光資源の多様性 （駅 1 km 圏内の新たな公共公益施設用地の数・面積） （定期券外の乗降者数）	E1-7

地域づくりのポイント②：産業立地と雇用機会

地域づくりの目標	評価項目（評価指標）	No.
産業 居住者の生活を支える多様な産業が集積	徒歩圏でのオフィス等の多さ （駅 500m 圏内のオフィス等床面積）	E2-1
雇用 雇用が創出される	徒歩圏での雇用者の多さ （駅 500m 圏内の従業者数）	E2-2

地域づくりのポイント③：交流を支える移動性とアクセス

地域づくりの目標	評価項目（評価指標）	No.
歩行者のための空間 歩行者・自転車、子どもや高齢者、障害者が快適に移動できる 特に、鉄道を挟んで南北地区を円滑に移動できる	歩行者や自転車等の南北移動の円滑さ （鉄道横断における歩行空間の大きさ(歩道幅員)） （駅南北における移動の高低差） （踏切の箇所数）	E3-1
公共交通 周辺都市から多くの人々が集まるために、公共交通が充実している	公共交通の中心性 （駅前バスターミナル容量）	E3-2
広域アクセス 広域からの自動車でのアクセスを担う幹線ネットワークが充実している	高速道路からのアクセス性 （東名、新東名ICからのアクセス時間）	E3-3
	周辺地域からのアクセス性 （駅1km圏内における駐車場用地の面積）	E3-4
交通の循環 平常時、緊急時ともに駅周辺での道路交通が円滑である	南北の移動の円滑さ （南北断面の交通容量に対する駅500m圏内の発生交通量）	E3-5
	東西の移動の円滑さ （立体道路に伴う東西方向の分断延長）	E3-6

地域づくりのポイント④：安全で安心な地域

地域づくりの目標	評価項目（評価指標）	No.
避難場所 地震や津波災害への備えがなされ、居住や企業立地における不安感が解消される	津波避難ビルの立地、堅牢建物への建て替え動向 （駅500m圏内の堅牢建物の率）	E4-1
避難路 災害時に信頼できる避難経路が確保される	南北断面の交通容量 （一定時間内での鉄道北側への移動可能交通量自動車・歩行者）	E4-2

■原地区の評価項目（案）

地域づくりのポイント①：誇りである文化と景観の活用

地域づくりの目標	評価項目（評価指標）	No.	
戦略的な グランド デザイン に基づく コンパクトな地域 づくり	原地区の魅力を守り、伸ばし、活かすため、秩序と戦略のある地域づくりを積極的に進めていく	秩序と戦略のあるグランドデザインとなっているか （実現性）	H1-1
	人々が住まい働き集まる場と、自然や景観や農のための場を明確に区分けしたコンパクトな地域づくりを進める	グランドデザインが地元との間で共有されたものとなるか	H1-2
		居住の区域、産業の区域、残すべき農地・自然・景観・農の区域が区別されるか （乱開発されることにはならないか、市街地が分散し農地と混在することにはならないか）	H1-3
		コンパクトな範囲に人口が集約し、歩いて暮らせる市街地構造となるか （駅を中心とした暮らしのパターンが実現されるか）	H1-4

地域づくりのポイント②：農や自然と共存した産業・暮らし・賑わい

地域づくりの目標	評価項目（評価指標）	No.	
賑わい	原の魅力ある歴史資源や地域資源などの観光資源を活かせるか	H2-1	
	若い人も含め定住者が増えるか （地区の夜間人口）	H2-2	
	地域資源を活かし、定住と雇用と来街者を生み出す	新たな産業の雇用が増えるか （地区の従業員人口）	H2-3
	観光客が増えるか （入り込み客数）	H2-4	
	新たな農業に関わる来訪者が増えるか （入り込み客数）	H2-5	
新たな産業	健康、福祉、医療などの新たな産業を誘致して、原地区で直接雇用を生み出す	健康福祉医療などの新たな産業が進出したくなる魅力があるか	H2-6
農業と 共存した 産業	観光や教育分野と融合した新たな農業を視野に入れ、雇用、交流、生産をもたらす	新たな農業に関わる産業が進出したくなる魅力があるか	H2-7

地域づくりのポイント③：新たな地域づくりを支える基盤づくり

地域づくりの目標		評価項目（評価指標）	No.
水害対策	水害が早急かつ抜本的に解決される	水害の心配が解消されるか	H3-1
基盤整備と連動した地域づくり	大量の通過交通やアクセス交通を担う道路基盤が整備される	大量の通過およびアクセス交通の影響を緩和できるか	H3-2
		地区内の交通を円滑に処理でき、居住者の安全や居住環境を守れるか (南北方向・東西方向の交通容量の確保)	H3-3
	基盤整備と連動した地域づくりがなされる	基盤整備を活かした地域づくりができるか	H3-4
避難場所	津波などの大規模災害時を想定した避難場所が確保される	津波避難ビル等が確保されるか	H3-5
避難路	津波などの大規模災害時を想定した信頼できる避難経路が確保される	避難路が確保できるか (津波発生時における一定時間内での山側や避難場所への移動可能な範囲(自動車・歩行者)) (地震・火災等の災害発生時(家屋等の倒壊)における安全な避難路容量)	H3-6

Ⅲ. 代替素案（論点ごと）

1. 広域的な代替素案（テーマ①）

（1）テーマ①広域レベルについて

<テーマ①広域レベルの議論のテーマ>

- 鉄道高架事業を含む一連の計画の意義
- 貨物駅の近傍駅統合や現位置での存続の可能性など

<ステップ3の検討内容>

- 鉄道貨物駅が原地区に移転する場合、近傍駅へ統合する場合、貨物駅を現位置で存続させる（鉄道高架化をしない）場合などの貨物駅の扱いについて、様々な可能性から代替素案を探ります。

（沼津高架P Iプロジェクト・P I実施計画より）

- ・代替素案を検討するに先立ち、現在の貨物駅の状況について整理します。



図：現在の貨物駅の状況

- ・貨物駅は、東海道本線を南北から挟み込んだ形状となっています。
- ・荷捌きを行うスペースだけでなく、ダイヤ調整の役割や自然災害発生時に列車が待避する待避線を有しています。

(2) 広域的な代替素案

広域レベル（テーマ①）の代替素案として、貨物駅の移転の有無、移転先の違いから、以下を設定します。

なお、この代替素案は沼津高架P Iプロジェクトでの検討用に作成したものあり、関係者との調整や協議は行っていません。

<広域的な代替素案>

沼津市内に鉄道貨物駅がある

A 鉄道貨物駅が原地区に移転する場合

B 鉄道貨物駅を現位置で存続させる（鉄道高架化をしない）場合

沼津市内に鉄道貨物駅がない

C 鉄道貨物駅を近傍駅へ統合する場合

その他

D その他の場合

A 鉄道貨物駅が原地区に移転する場合

- ・貨物駅を原地区へ移転する案です。（現計画）
- ・現在、用地の取得が困難となっています。

B 鉄道貨物駅を現位置で存続させる（鉄道高架化をしない）場合

- ・沼津駅付近の鉄道を高架化せず、貨物駅を現位置で存続する案です。

C 鉄道貨物駅を近傍駅へ統合する場合

- ・貨物駅を近傍の貨物駅へ統合する案です。
- ・沼津駅の近傍で貨物を取扱っている駅には、富士駅及び吉原駅があります。この場合、沼津市内から貨物駅がなくなることとなります。
- ・鉄道事業者との協議を新たに行う必要があります。

図：東海道本線における沼津駅・原駅及び近傍駅の概略



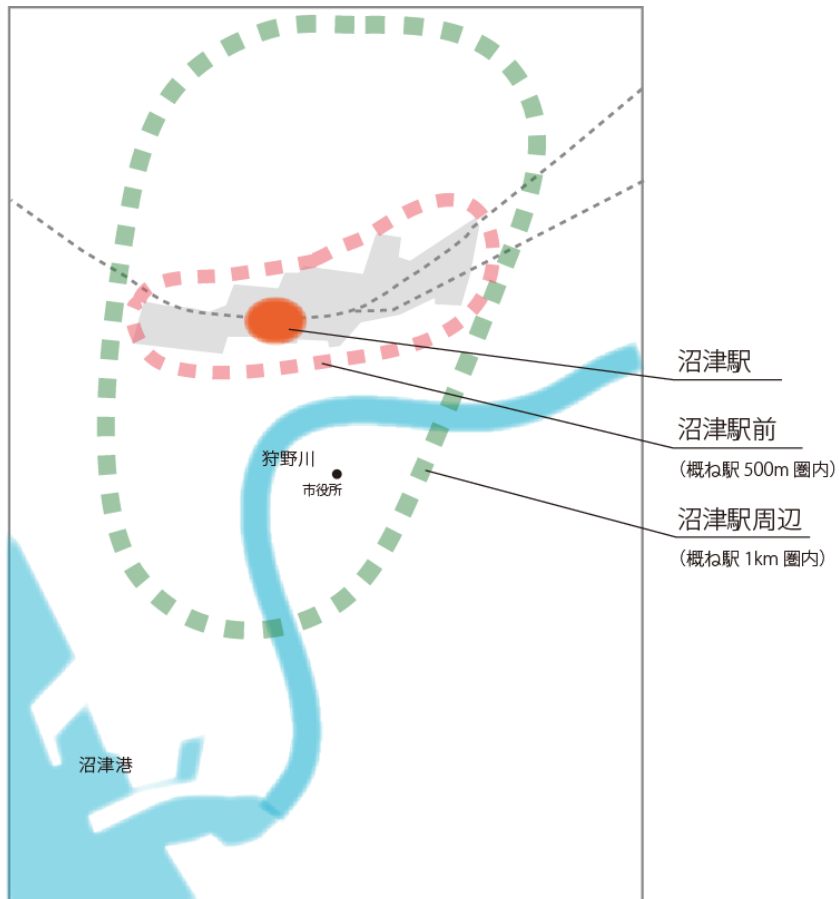
D その他の場合

- ・その他の案として、貨物駅の「荷役機能」と「待避機能」を分離し、それぞれ別の場所へ移転する案などがあります。
- ・鉄道施設に関して、現計画とは異なる整備を行う場合には、鉄道事業者との協議を新たに行う必要があります。
- ・今後の検討において、新たな案が出された場合は、その案についても代替素案として検討します。

2. 沼津駅周辺地区の代替素案（テーマ②）

（1）テーマ②地区レベル（沼津駅周辺地区）について

沼津駅周辺地区の地域づくりの戦略案（代替素案）は、総合整備事業の区域だけでなく、中心市街地等も含む沼津駅周辺地区全体の地域のあり方を対象範囲として、「地域づくりの目標」（ステップ2）を具現化するための考え方やアイデアを示したものです。



沼津駅周辺地区エリア区分図

ステップ3を進めるなかで、暮らし、交流、産業・雇用、交通、防災などに関するそれぞれの取り組みが、相互に作用しあって好循環を生み、総体として機能することで、課題解決や目標達成すべきことが提案されました。

各戦略案（代替素案）は、以下のコンセプトの組み合わせにより課題解決や目標達成を図るものです。

●駅前（徒歩圏）に機能集積した市街地構造

- ・駅前（徒歩圏）への商業・業務・住宅を集積させ、街を行き交う人を増やし、経済活動を活性化
- ・買い物と仕事と暮らしが相互に支え合う自律的で持続性のある都市活動
- ・駅前地区の外側でも居住人口を集積し、駅前の商業を支える商圈を構成
- ・エリアマネジメントの視点から建物共同化や高度利用を促し、活力を生むスペースを確保
- ・駅前で高齢者や子育て世代にとってもやさしく快適に暮らせ、自然や歴史を感じられる空間整備
- ・多世代の居住者が歩いて暮らせる生活環境や公共サービスの向上と、歩行空間や広場空間の充実
- ・住んでよし、訪れてよしの魅力ある市街地整備と、沼津の顔となる拠点性のある駅前整備

●産業立地と雇用機会を拡大

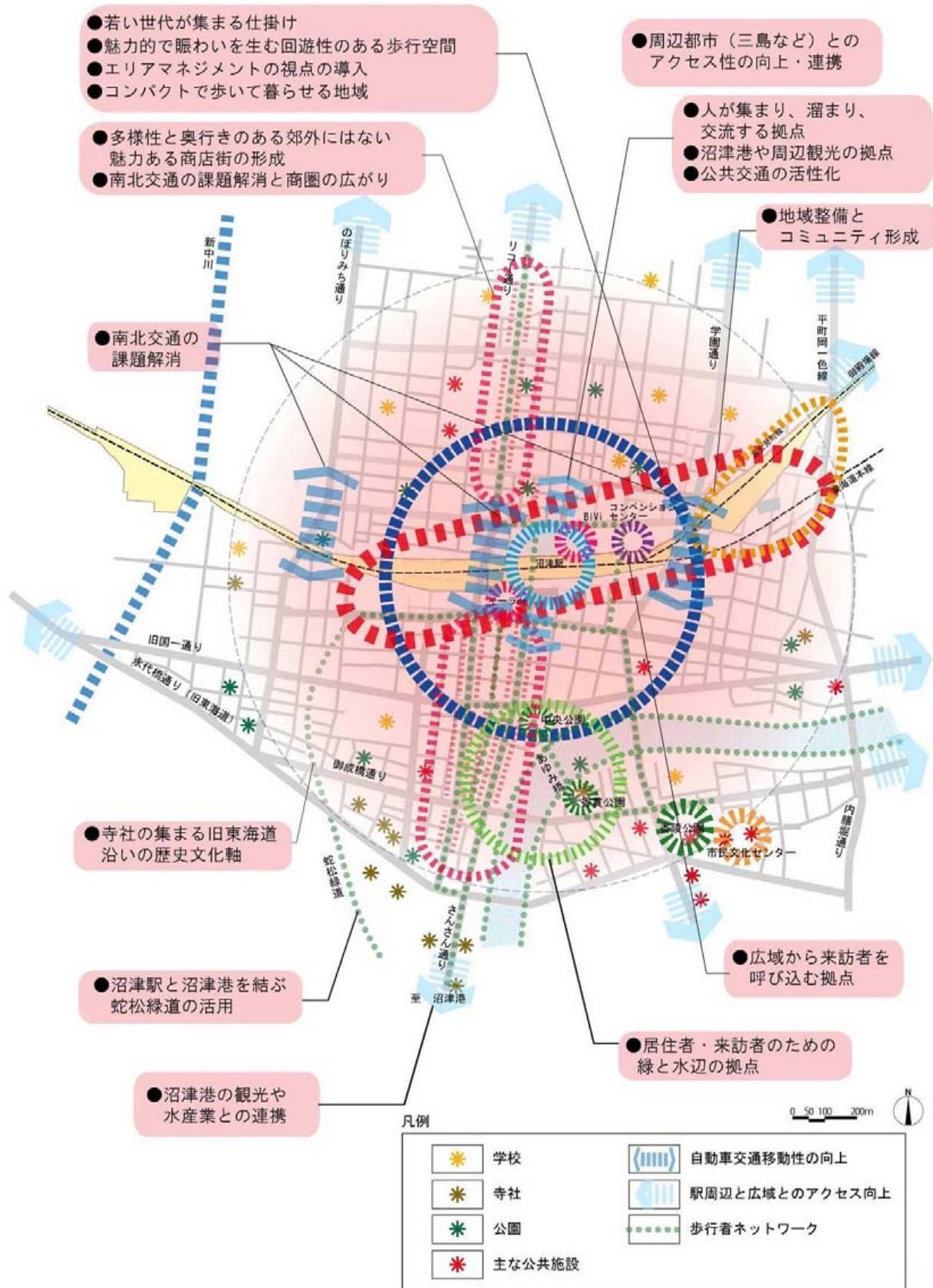
- ・駅前の居住者や従業者等に支えられた様々な都市機能の集積のメリットを活かした企業誘致
- ・広域を前提とした公共公益サービス（医療、介護福祉、教育など）や商業、業務のさらなる集積
- ・コンベンションセンターや港などの集客拠点との連携
- ・従業者にとっても働きたい高質の空間づくり
- ・多様な業態の集積が自律的なビジネス機会を創出
- ・広域も含めた雇用機会を生み、まちを行き交う人が増加

●交流を支える移動性とアクセス

- ・公共交通や自動車での広域からのアクセスを向上させる駅前ターミナルや駐車場の拡充
- ・駅を中心に歩行者空間や広場空間をネットワーク化し、拠点間の回遊性と商圈を拡大
- ・鉄道を跨ぐ南北方向の道路や通路により自動車および歩行者の移動性を向上
- ・自転車、高齢者、子供、ベビーカー、車椅子での南北方向および東西方向の移動性を向上

●安全で安心な地域と信頼

- ・区画整理事業や民間開発により建物更新を進めることで、地震や津波災害に強い地区を形成
- ・避難場所と避難路を確保し、それを示すことで安全への信頼感を獲得



沼津駅周辺地区の活性化に向けたコンセプト

(2) 沼津駅周辺地区の代替素案

勉強会では、主として次の「A 総合整備型の戦略案（代替素案）」と「B 個別対応型の戦略案（代替素案）」が検討されています。

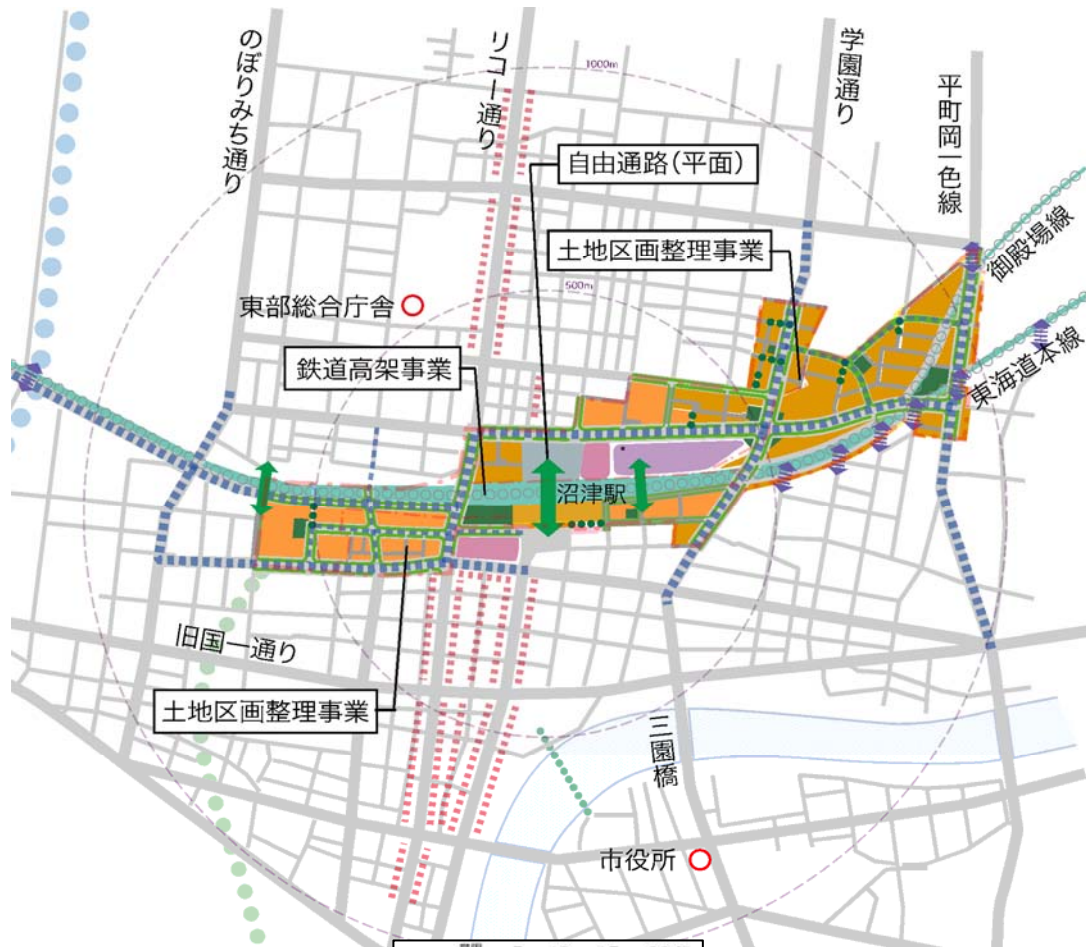
なお、この代替素案は沼津高架P Iプロジェクトでの検討用に作成したものであり、計算値は計算方式を含めて未精査であり、暫定値です。

A 総合整備型の戦略案（代替素案）

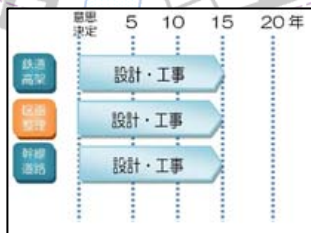
現計画である「沼津駅周辺総合整備事業」（鉄道高架事業及び土地区画整理事業など）を実施することで、複数の事業を一体的に整備してテコ入れを行い、抜本的に課題解決・目標実現を図る案です。

A-1 総合整備型 第1案

現時点で決定されている沼津駅周辺総合整備事業のみを行う案です。



概算事業費	約1,403億円
	沼津市負担：約537億円
	国県JR負担：約866億円
	民間費：なし

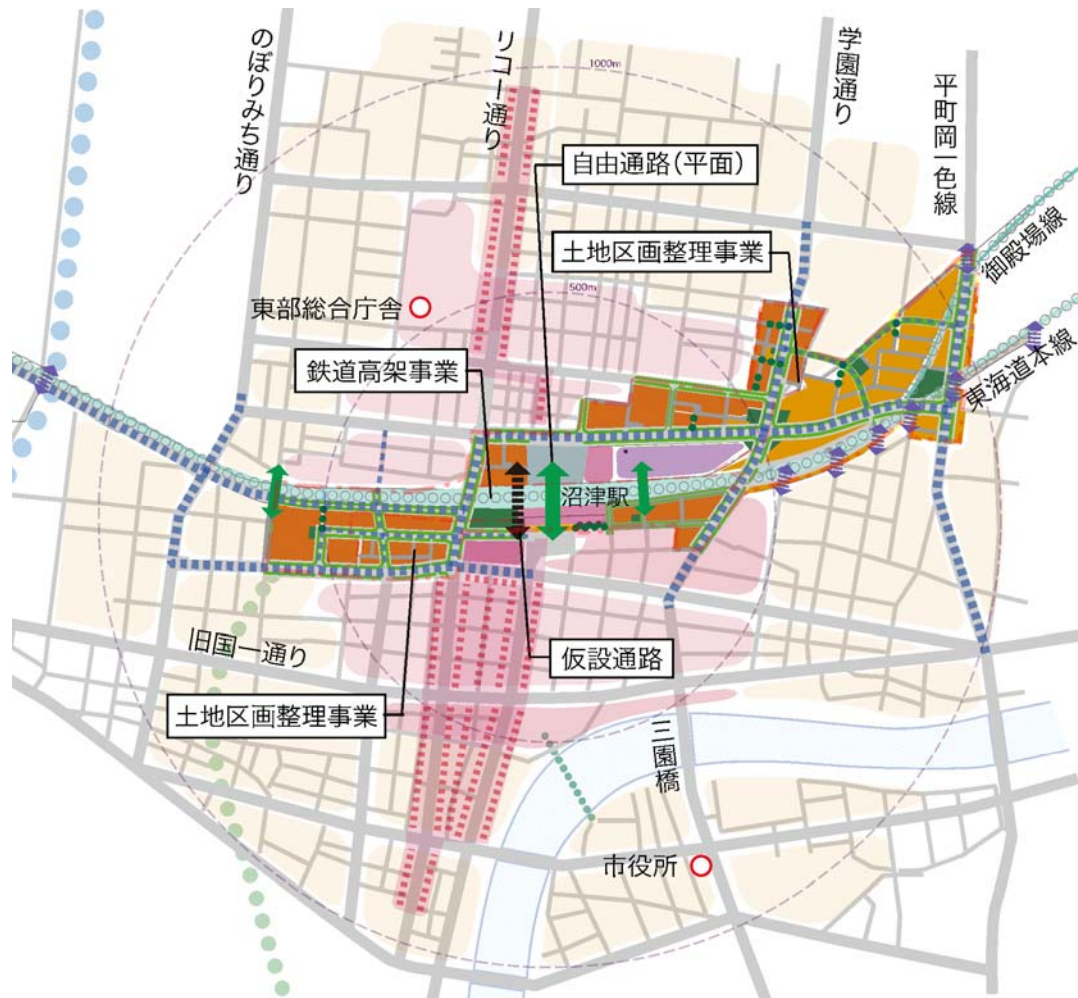


※用地取得にかかる期間は含みません。

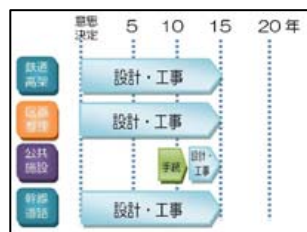
- 現計画である「沼津駅周辺総合整備事業」（鉄道高架事業及び土地区画整理事業など）を実施
- 複数の事業一体的に整備することでテコ入れを行い、抜本的に課題解決・目標実現を図る案

A-2 総合整備型 第2案

沼津駅周辺総合整備事業に加え、沼津駅周辺全体におけるマネジメントの視点を導入し、土地・建物の高度利用等を図るための取り組みを追加する案です。



概算事業費	約1,507億円 (民間費は含まない)
	沼津市負担：約590億円
	国県JR負担：約917億円
	民間費：約105億円



※用地取得にかかる期間は含みません。

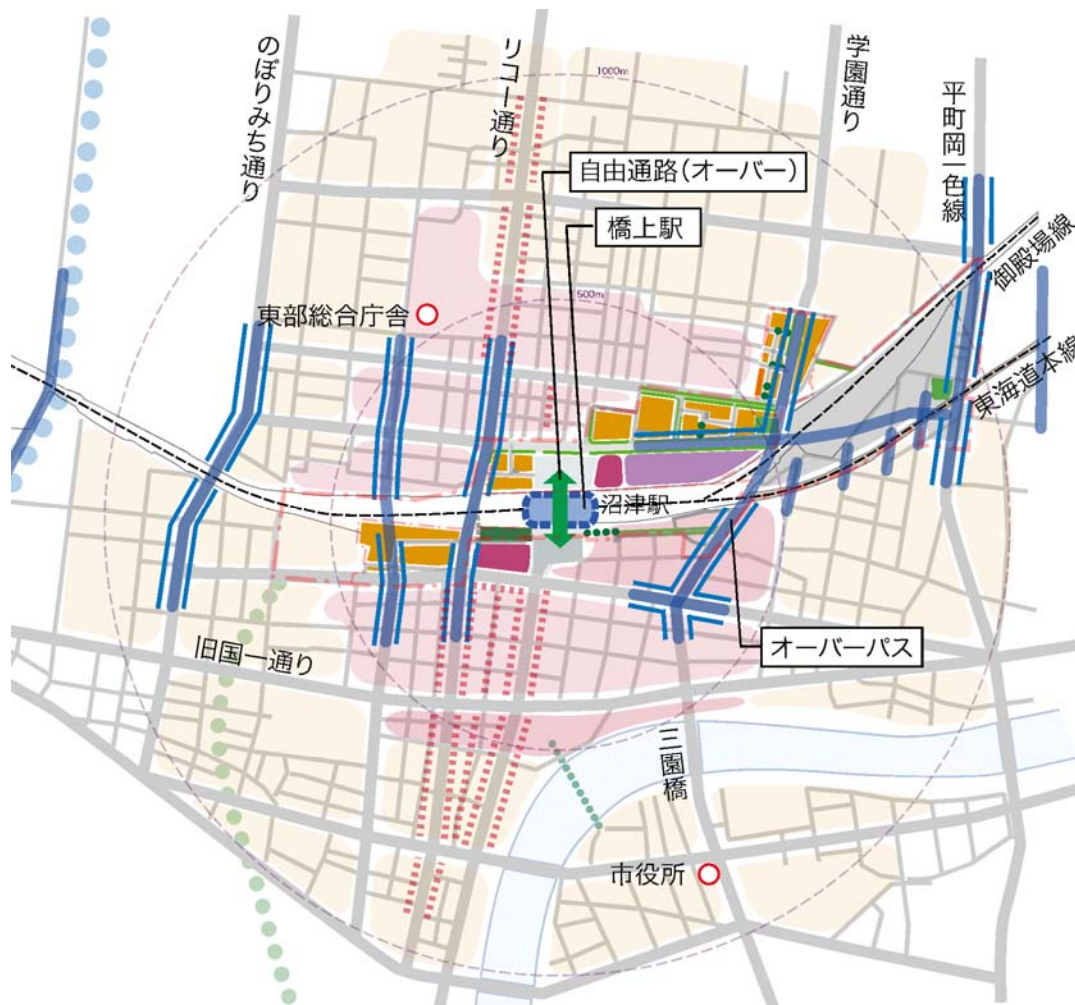
- 沼津駅周辺総合整備事業を実施
- 土地・建物の高度利用等を図るための取り組み（沼津駅周辺全体におけるマネジメントの視点を導入）

B 個別対応型の戦略案（代替素案）

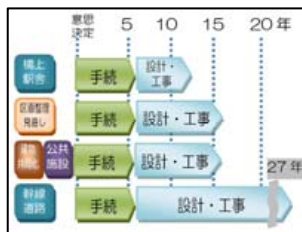
沼津駅周辺総合整備事業以外の個別の手法を用いた対策を積み上げることで課題解決・目標実現を図る案です。

B-1 個別対応型 第1案

沼津駅周辺総合整備事業は実施せず、個別の事業を実施することで同水準の整備を図る案です。



概算事業費	約1,626億円 (民間費は含まない)
	沼津市負担：約680億円
	国県JR負担：約945億円
	民間費：約158億円



※用地取得にかかる期間は含みません。

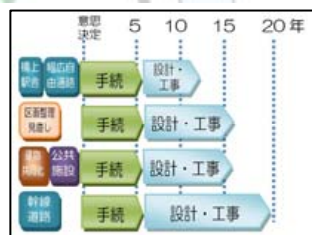
- 沼津駅周辺総合整備事業以外の個別の手法
- A-1と同水準の基盤整備
- 駅南北道路はオーバーパス
- 橋上駅、自由通路の整備

B-2 個別対応型 第2案

沼津駅周辺総合整備事業は実施せず、個別の事業について道路整備の水準を絞り込む案です。



概算事業費	約1,283億円 (民間費は含まない)
	沼津市負担：約506億円
	国県JR負担：約776億円
	民間費：約259億円

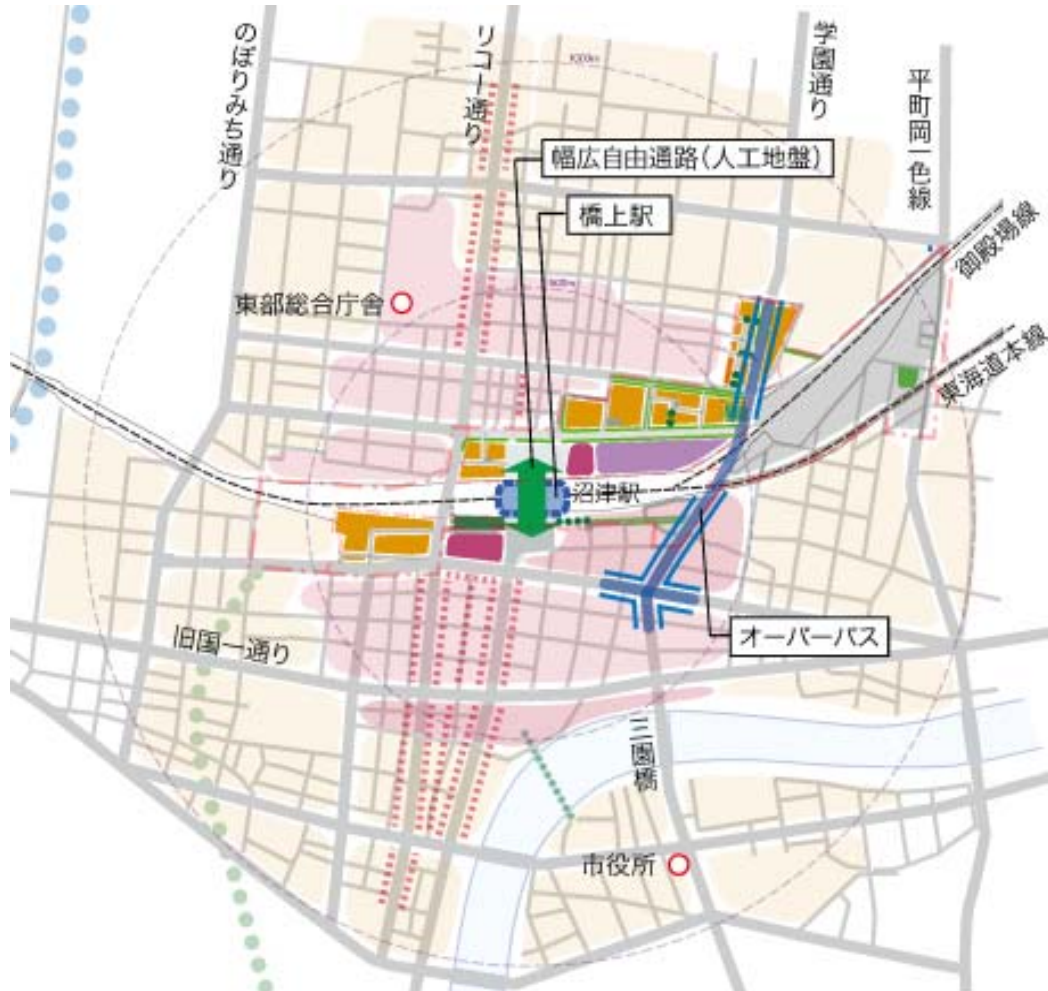


※用地取得にかかる期間は含みません。

- 沼津駅周辺総合整備事業以外の個別の手法
- 駅南北道路は4本をオーバーパス(基盤整備の水準を絞り込む)
- 橋上駅、幅広自由通路の整備
- 土地・建物の高度利用等を図るための取り組み

B-3 個別対応型 第3案

沼津駅周辺総合整備事業は実施せず、個別の事業について道路整備の水準を絞り込む案です。



概算事業費	約800億円 (民間費は含まない)
	沼津市負担：約309億円
	国県JR負担：約492億円
	民間費：約158億円



※用地取得にかかる期間は含みません。

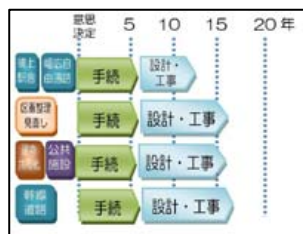
- 沼津駅周辺総合整備事業以外の個別の手法
- 駅南北道路1本(三ッ目ガード)をオーバーパス(基盤整備の水準を絞り込む)
- 橋上駅、幅広自由通路の整備
- 土地・建物の高度利用等を図るための取り組み

B-4 個別対応型 第4案

沼津駅周辺総合整備事業は実施せず、個別の事業について道路整備の水準を絞り込む案です。



概算事業費	約1,339億円 (民間費は含まない)
	沼津市負担：約361億円
	国県JR負担：約978億円
	民間費：約158億円



※用地取得にかかる期間は含みません。

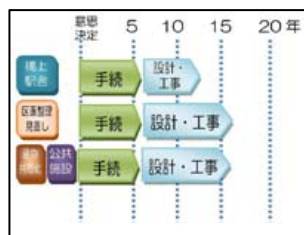
- 沼津駅周辺総合整備事業以外の個別の手法
- 駅南北道路2本(三ツ目ガード、あまねガード)をアンダーパス(基盤整備の水準を絞り込む)
- 橋上駅、幅広自由通路の整備
- 土地・建物の高度利用等を図るための取り組み

B-5 個別対応型 第5案

沼津駅周辺総合整備事業は実施せず、道路整備についてはソフト対策のみで対応を行う案です。



概算事業費	約475億円 (民間費は含まない)
	沼津市負担：約219億円
	国県JR負担：約256億円
	民間費：約158億円



※用地取得にかかる期間は含みません。

- 橋上駅、自由通路の整備
- 土地・建物の高度利用等を図るための取り組み

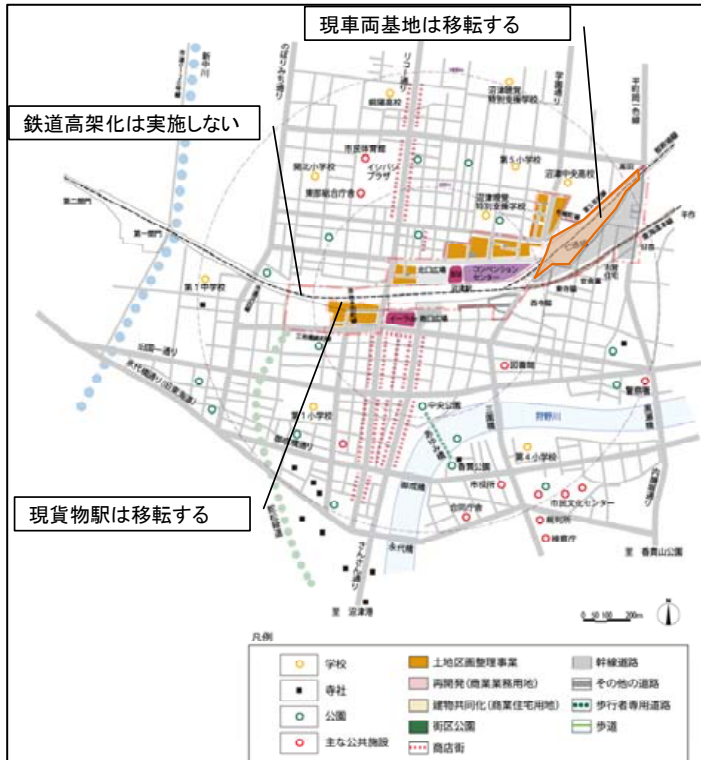
趨勢比較ケース

比較ケースとして、現状のまま何も整備を行わない場合を設定します。

すでに土地区画整理事業等で移転の進んでいる地区については、まちづくりに支障のないような最低限の整備を実施します。

但し、新中川の治水対策やガードの排水対策は、安全安心に関わる基盤整備等は実施する。

意見募集や勉強会などで、次のように、ある程度個別の施策の相互の相性を考慮してパッケージされた提案も頂いています。



- ・ 車両基地及び貨物駅は移転させる
- ・ 鉄道高架は実施しない



- ・ 沼津駅を橋上駅化し、コンベンションセンターからあまねガードまでを橋上化させる
- ・ 国道414号の三ツ目ガードをオーバーパスさせる(杉崎町交差点付近～市役所付近)
- ・ あまねガードは、自動車専用道路(歩道撤去)とし、ガードのまま4車線に改修する
- ・ 沼津駅北側の線路を撤去し、さんさん通りから沼津駅北口へガードで抜ける自動車専用道路を新設する



- ・沼津駅を橋上駅化し、南北自由通路をつくる
- ・国道414号の三ツ目ガードを4車線でオーバーパスさせる(市役所付近まで)
- ・沼津駅周辺の中小の踏切改良と、それらの接続道路の改善
- ・商店街の空き店舗を利用して、若年層なども出店できるような助成を行う
- ・沼津駅と沼津港間で循環バス(運賃100円)を運行させる
- ・車両基地は移転し、御殿場線は高架化せずに移設する。

(3) 代替素案の構成

代替素案の構成を整理しました。

種別	No	アイコン	提案・既往計画	案番号							
				A-1	A-2	B-1	B-2	B-3	B-4	B-5	
土地 区画 整理 事業	1		土地区画整理事業	・区画整理事業の実施	○	○	○ 一部	○ 一部	○ 一部	○ 一部	○ 一部
	2		土地区画整理事業（既計画の廃止）	・東部拠点第2地区土地区画整理事業の計画見直し			○	○	○	○	○
再開 発事 業	3		特定再開発事業、市街地再開発事業	・BiVi沼津、イーラ de	○	○	○	○	○	○	○
	4		市街地再開発事業	・駅前以外での市街地再開発事業を実施し、住宅、商業、業務床を整備		○	○	○	○	○	○
駅 拠 点 開 発 事 業	5		駅拠点開発事業	・東部コンベンションセンター	○	○	○	○	○	○	○
建 物 床	6		建物共同化、一体整備	・総合整備事業の範囲だけでなく、駅周辺を含めて再開発や建物の共同化を進め、駅前にふさわしく商業、オフィス、住居などを一体的に開発 ・民間と市民、行政が協働して、デザイン、機能の一貫性を確保		○	○	○	○	○	○
	7	—	民間の集合住宅を誘致	・駅周辺に人が多く住める環境を整備。特に、駅から歩ける範囲に高齢者が暮らしやすいマンションを民間で整備	○	○	○	○	○	○	○
	8		商店街の活性化・商業施設を誘致	・行って楽しくなる商業空間 ・生鮮食料品店のある商店街 ・沼津港への観光客を呼び込む飲食店 ・各商店街の連携や再編成		○		○	○	○	○
公 共 公 益 施 設	9		公共施設	・市役所など官公庁施設 ・観光案内所 ・児童館、幼稚園、保育園など ・体育館 ・文化の核となる文化施設 ・図書館 ・高度専門医療に特化した医療施設		○		○	○	○	○
	10	—	民間の公益施設を誘致	・教育、高度医療、福祉、介護などのサービス産業の誘致 ・大学、高校、専門学校など ・企業誘致の呼び水となるような総合大学院大学や研究機関		○		○	○	○	○

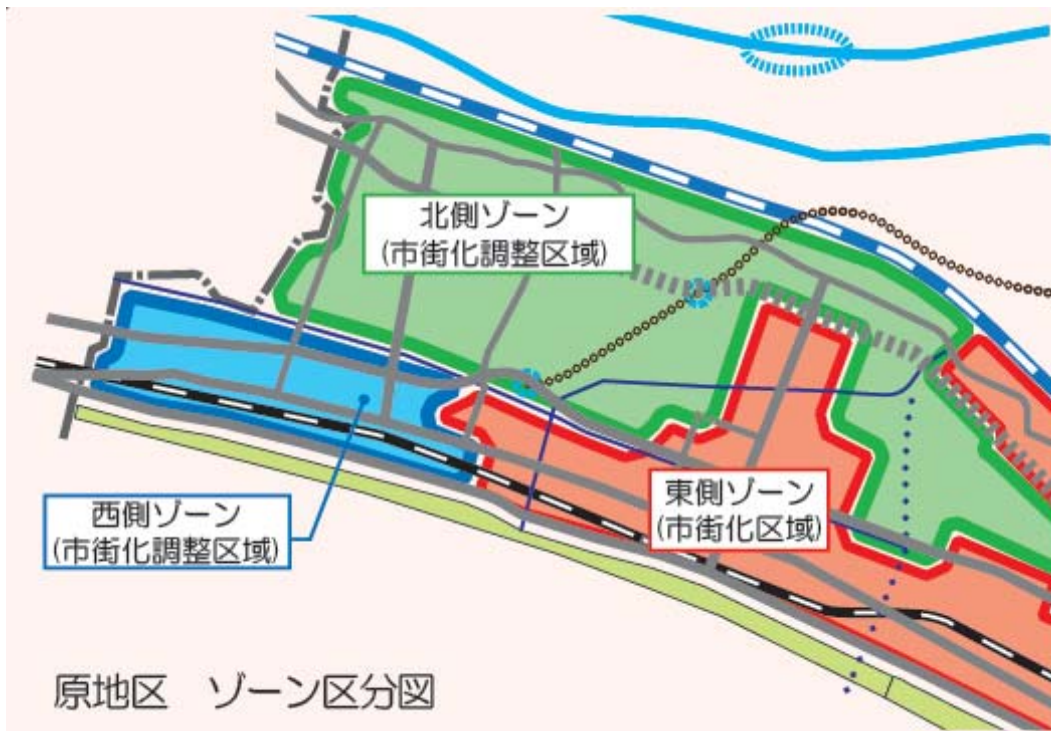
種別	No	アイコン	提案・既往計画		案番号						
					A-1	A-2	B-1	B-2	B-3	B-4	B-5
公園	11		公園整備	・子どもが遊べ、人が集まれる公園	○	○	○	○	○	○	○
	12			・南側散策の基点となり沼津の顔となるような魅力的な公園・緑地を駅前に整備		○		○	○	○	○
歩道	13			・歩道空間の緑化 ・散策路、緑道の整備	○	○	○	○	○	○	○
	14			・駅前から駅周辺主要道路にアーケード設置		○		○	○	○	○
駅前広場	15			・広場、車寄せスペースなど駅前広場の拡充 ・南口駅前広場をツアーバス等も停められるように広く整備	○	○	○				
鉄道高架	16		鉄道高架化	・幹線道路平面4車線化 ・高架下の有効活用	○	○					
	17		仮設の南北横断自由通路	・仮設の自由通路（高架化されるまで） ・跨線橋の自由通路化、耐震補強		○					
	18	—	鉄道高架の取りやめ	・貨物駅と車両基地は存置 ・跨線橋の自由通路化、耐震補強			○	○	○	○	○
	19	—	鉄道高架の取りやめ	・貨物駅と車両基地を移転し駅前開発							
貨物駅	20		貨物駅の移転	—	○	○					
車両基地	21		車両基地の移転	—	○	○					
幹線道路	22		鉄道高架関連事業の幹線道路整備	・南北幹線道路、東西幹線道路の整備	○	○					
	22		道路の立体化（オーバース）	・平町岡一色線、三ツ目ガード、のぼりみちガード他 ・三ツ目ガードを御成橋通りから国道1号まで立体化 ・三ツ目ガードからあまねガードまでつなぐバス専用のオーバース			○	○	○	○	
	23	—	既存道路の拡幅	・あまねガード他							
	24	—	既存のまま	・平町岡一色線、三ツ目ガード、あまねガード、のぼりみちガード、他							○
	25	—	新たなアンダーパス	・三ツ目ガードの現道の下にS字カーブを解消する道路を通す					○		
	26	—	三ツ目ガード立体自由通路	・三ツ目ガードを自動車専用道路にし、歩行者・自転車等の自由通路を設置							

種別	No	アイコン	提案・既往計画		案番号							
					A-1	A-2	B-1	B-2	B-3	B-4	B-5	
踏切	27	綿屋 など	鉄道高架化による踏切除却	・鉄道高架化	○	○						
	28	綿屋 (立体) など	道路立体化による踏切除却	・道路の立体化			○					
	29	—		・踏切のまま、または、廃止（通行止） （第一間門、第2間門、東寺脇、西寺脇、 官舎裏、市営住宅は立体化しない）				○	○	○	○	
橋上 駅舎	30	橋上 駅舎	橋上駅舎	・橋上駅舎整備（鉄道高架を取りやめ）			○	○	○	○	○	
自由 通路	31	駅舎自由通 路(平面)	鉄道高架事業による駅舎自由通路	—	○	○						
	32	自由通路 (立体) 幅広自由通路 (人工地盤)	自由通路 幅広自由通路 (人工地盤)	・幅の広いペDESTリアン・デッキ（鉄 道高架化取りやめ） ・自動車、自転車も通れるような人工 地盤				○	○	○	○	
	33	—	現跨線橋の自由 通路化	・跨線橋を自由通路として運用								
駐車 場	34	駐車 場	駐車場整備	・駅地下や周辺の無料公共駐車場		○		○	○	○	○	
交通 管理	35	—	ソフト策による 交通課題改善	・信号機の変更 ・中心市街地の人車分離 ・ガードの排水ポンプ容量強化		○		○	○	○	○	
	36	—	新しい公共交 通、LRTの導入	・広域的なLRTの導入								
治水 対策	37	新中川 改修	新中川改修	—	○	○	○	○	○	○	○	
ソフト 策	38	—	ソフト策	・高齢者と子供の世代間交流の仕組み ・学校、幼稚園、保育園などの教育・ 保育のソフト面の充実 ・子育て世代への減税 ・中心市街地入居者への補助金 ・一過性ではないイベント ・夜景景観、周辺ハイキングコース、 狩野川や香貫山、沼津港など観光資 源のPR		○		○	○	○	○	

3. 原地区の代替素案（テーマ③）

（1）テーマ③地区レベル（原地区）について

原地区の地域づくりの戦略案（代替素案）は、現計画における貨物駅用地だけでなく、原地区全体の地域のあり方を対象範囲として、「地域づくりの目標」（ステップ2）において指摘された課題を具現化するための考え方やアイデアを示したものです。



原地区ゾーン区分図

(2) 原地区の代替素案

A 活性化案

原地区では、単に静かで変わらぬ暮らしができればいいのではなく、積極的に地域づくりを進めることで、無秩序な開発から地域の資源を守り、地域社会を維持・更新していくことが求められています。活性化案は、原地区の地域資源や周辺の開発を最大限に活かし、以下のコンセプトに基づいて原地区全体の活性化を図る戦略案（代替素案）です。

●景観や歴史資源を活かした観光振興

- ・自然・景観資源（富士山・愛鷹山のパノラマ、海）と原宿の歴史資源を活かした観光の振興
- ・道の駅などの拠点施設や、飲食・土産物店を基軸に商業化
- ・松原の散策、磯釣り、地引き網漁、ウミガメ観察など、海に関わる観光資源の活用

●健康・医療・介護福祉を軸とした地域振興

- ・自然・景観資源や歴史資源を活用した健康・医療・介護福祉産業の立地
- ・医療介護福祉産業や研究施設など関連機能の集積
- ・観光や農業の取り組みとの融合

●交流型農業と6次産業化を軸とした農業振興

- ・観光農園や市民農園など体験型農業と農地等農業基盤の利活用
- ・体験型農業と医療介護福祉産業や教育との融合
- ・地場産野菜や特産品の開発と販売

●広域型産業の集積と雇用の創造と定住促進

- ・広域交通アクセスを活かした産業の立地促進
- ・地域環境と調和した新たな産業の集積
- ・新たな雇用の創出と定住の促進

原地区西部ゾーンにおける戦略案（代替素案）

A-1 活性化案～鉄道貨物駅が原地区に移転する場合～

原地区の西部に計画されている鉄道貨物駅を現計画に沿って整備するとともに、これを原地区の活性化のために積極的に活用する案です。

A-2 活性化案～鉄道貨物駅が原地区に移転しない場合～

原地区の西部に計画されている鉄道貨物駅を整備しない案です。原地区の活性化のための取り組みについては自治体や民間が行う開発を期待する案です。

趨勢比較ケース

現在、想定されている事業（沼川新放水路整備、新東名スマートＩＣ等）以外は積極的な地域づくり（施設等の整備や規制誘導等）を行わない場合を比較ケースとして設定します。幹線道路沿道の乱開発や高齢化に伴う人口減少、処分場の立地などが懸念されるケースです。

【凡例】

- 主要道路
- 歩行者道のネットワーク（回遊の道）
- シンボル道路（原駅前通り）
- ○ ○ 桜並木
- 市街地（市街化区域）
- 住環境保全・向上エリア
- 地域活性化機能導入エリア
- 既存産業高度化・新産業誘導エリア
- 駅周辺活性化エリア
- 歴史的環境保全・活用エリア
- 農業環境保全・活用エリア
- ＊ 主要な施設等

● 自然を体験できる拠点

- 「女鹿塚自然の村構想(仮)」
- ・ピオトープ
- ・自然公園
- ・運動公園

● 広域からのアクセスを呼びこむ観光の拠点

- ・観光センターなど情報発信の拠点
- ・飲食施設
- ・原地区の特産品やお土産を販売する施設
- ・長距離ドライバーの仮眠所
- ・道の駅

● 農業環境の保全・活用エリア

- ・浮島の田園風景の保全
- ・富士山・愛鷹山の景観の保全、活用
- ・産業廃棄物投棄の防止
- ・良質な景観を保全できる市民農園
- ・観光や教育分野と融合した農業（観光農園、体験型農業等）
- ・富士市の農地保全の取り組みとの連携

● 広域からのアクセスを呼びこむ山側の施設

- ・東海大学跡地活用(医療系大学の誘致)

● 地域づくりの戦略コンセプト

- ▼ 景観・歴史と観光振興
 - ・自然・景観資源と歴史資源の活用
 - ・拠点施設や飲食・土産物店の立地と商業化
 - ・海関連の観光資源の活用
- ▼ 健康・医療・介護福祉と地域振興
 - 「健康文化タウン基本構想(仮)」
 - ・自然・景観資源、歴史資源の活用
 - ・医療介護福祉産業や研究施設の集積
 - ・観光や農業との融合
- ▼ 交流型農業と6次産業化
 - ・体験型農業
 - ・医療、福祉、介護、教育との融合
 - ・地場産野菜や特産品開発
- ▼ 広域型産業の集積
 - ・広域アクセス性の活用
 - ・地域環境と調和した産業

● 広域からのアクセス交通を担う道路基盤

- 来訪客と原の情報や地域資源を結ぶ拠点
 - ▼ 海岸、原駅から浮島ICへつながる交通ネットワーク
 - ・広域から原駅周辺のアクセス性を確保
 - ・防災のための道路整備
 - ▼ 情報発信(再掲)
 - ・原駅における情報発信、交流
 - ▼ 資源をつなぐ(再掲)
 - ・歴史文化を楽しむ拠点
 - ・自然を体験できる拠点、
 - ・広域からの観光客を呼び込む観光の拠点

● スマートICから原地区へのアクセス性向上

● スマートICから原地区へのアクセス性向上

- 観光資源を結ぶ歩行ネットワーク
 - ・原駅、歴史文化の拠点、観光拠点、千本松原など
 - ・沼川新放水路沿いの散策路

● 治水対策

- ・沼川新放水路整備事業

● 歴史文化を楽しむ拠点

- ・駅や観光資源(寺町(白隠の里)、海岸、ICなど)を結ぶ歩行ネットワーク
- ・歴史文化の資料館
- ・案内所や休憩所
- ・飲食店(ご当地グルメの販売)

● 広域からのアクセスを活かした新たな活力創出の拠点

- ▼ 景観を活かした施設
 - ・富士山などの眺望を活かした施設
- ▼ 海の資源を活かした公園整備
 - ・ウミガメの産卵見学
 - ・地引き網体験
 - ・地場産の物品販売施設
 - ・バーベキュー施設
- ▼ 商業施設
 - ・施設利用者、従業者のための飲食店
 - ・広域から人を呼び込む商業施設
- ▼ 安全・安心のための施設
 - ・津波避難タワー
 - ・災害時に安心できる交通ネットワーク
 - ▼ 交通ネットワーク
 - ・南北交通の充実
 - ・狭隘道路の改善
 - ▼ 物流関連施設
 - ・貨物駅
 - ・貨物駅と関連する流通、倉庫関連の企業立地
- ▼ 医療施設等
 - ・医療施設、高齢者施設
 - ・子どものための医療施設
 - ・介護施設
 - ・看護、介護関連の学校
 - ・医療系研究施設
 - ▼ スポーツ施設
 - ・公園
 - ・グラウンド
 - ・スポーツ施設
 - ▼ 農業系施設
 - ・体験型農園
 - ・市民農園

● 原駅を中心としたコンパクトな市街地

- ・来街者のための駐車場
- ・便利に使える公共交通網
- ・駅南北の回遊性確保

● 原駅における情報発信・交流拠点

- ・観光の玄関口としての駅舎の整備
- ・観光センターなどの情報発信の拠点
- ・広域からのアクセスを呼び込む観光の拠点

● 千本松原・海岸の保全・活用

- ・散策路
- ・磯釣り客の誘導

原地区の戦略案（代替素案）