

詳細に比較評価する代替案について (案)

ステップ5での検討が煩雑になりすぎないようにするため、今回、詳細に比較評価する代替案を以下のとおり絞り込みました。

1. 詳細に比較評価する代替案 (パッケージ) の一覧表

		原地区				
		原A 物流機能を活用した全体整備案 物流機能を活用して、西側ゾーン全体を整備	原B 種地を活かした先行的機能導入案 種地を活用して、早く新たな機能を導入し、後に西側ゾーン全体を整備	原C 小規模整備案 小規模な地域整備とし周辺への影響を軽減	趨勢比較ケース 積極的な地域づくりを行わない場合	
沼津駅周辺地区	沼 A-1 総合整備型 第1案 ○総合整備事業	代替案1 広域A	代替案3 広域C、D	代替案6 広域C、D	原 趨勢ケース 原趨勢ケース1 広域C、D	現計画 広域A
	沼 A-2 総合整備型 第2案 ○総合整備事業 ○土地等の高度利用 (マネジメントの視点)	代替案2 広域A	代替案4 広域C、D	代替案7 広域C、D	原趨勢ケース2 広域C、D	
	沼 A-3 総合整備型 第3案 ○貨物駅を現位置に存続したまま高架化	—	代替案5 広域D	代替案8 広域D	原趨勢ケース3 広域D	
	沼 B-3 個別対応型 第3案 ○南北道路1本立体化 ○橋上駅 ○幅広自由通路 ○土地等高度利用	—	代替案9 広域B	代替案12 広域B	原趨勢ケース4 広域B	
	沼 B-4 個別対応型 第4案 ○南北道路2本立体化 ○橋上駅 ○幅広自由通路 ○土地等高度利用	—	広域B	広域B	原趨勢ケース5 広域B	
	沼 B-5 個別対応型 第5案 ○橋上駅 ○幅広自由通路 ○土地等の高度利用	—	代替案10 広域B	代替案13 広域B	原趨勢ケース6 広域B	
	沼 B-6 個別対応型 第6案 ○自由通路	—	広域B	広域B	原趨勢ケース7 広域B	
	沼 B-7 個別対応型 第7案 ○車両基地移設 ○橋上駅 ○自由通路 ○土地等高度利用	—	代替案11 広域B	代替案14 広域B	原趨勢ケース8 広域B	
	趨勢比較ケース ○積極的な地域づくりを行わない場合	—	沼津 趨勢比較ケース 沼津趨勢ケース1 広域B 沼津趨勢ケース2 広域B		趨勢ケース 広域B	

2. 詳細に比較評価する代替案（パッケージ）の概要

代替案 2

総合整備事業を発展させ、原地区を拠点地区として位置づけ、両地区に大きな投資効果を狙う案
 沼津駅周辺では都市機能のさらなる集積を図り、原地区全体を新たな拠点地区として位置付け、貨物駅を活用して原地区西側ゾーン全体を整備

沼 A-2

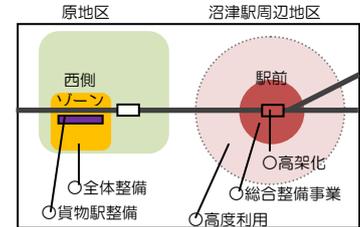
- 総合整備事業
- 土地等の高度利用
- 鉄道高架化

原 A

- 鉄道貨物駅の整備
- 南北道路の整備、沿道環境対策
- 医療・健康、観光・文化、流通等の産業機能の導入
- 観光・商業施設、農業施設の誘致
- 既存住宅地の環境整備

広域 A

- 鉄道貨物駅が原地区に移転する場合



代替案 4

総合整備事業を発展させ、原地区を拠点地区として位置づけ、両地区に大きな投資効果を狙う案
 沼津駅周辺では都市機能のさらなる集積を図り、原地区全体を新たな拠点地区として位置付け、貨物駅を整備せず種地を活用して西側ゾーン全体を整備（※貨物駅を近傍駅へ統合する場合には、移転先の駅改修等を行う必要があります。）

沼 A-2

- 総合整備事業
- 土地等の高度利用
- 鉄道高架化

原 B

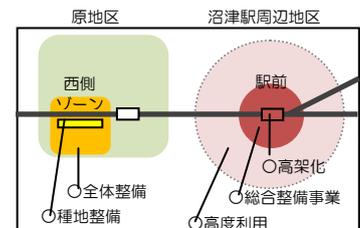
- 南北道路の整備、沿道環境対策
- 医療・健康、観光・文化等の諸機能の導入
- 観光・商業施設、農業施設の誘致
- 既存住宅地の環境整備

広域 C

- 鉄道貨物駅を近傍駅へ統合する場合

広域 D

- その他の場合



代替案 7

総合整備事業を発展させ沼津駅周辺地区を重点整備する案

沼津駅周辺では都市機能のさらなる集積を図り原地区では貨物駅を整備せず、貨物駅予定地のみを活用して整備（※貨物駅を近傍駅へ統合する場合には、移転先の駅改修等を行う必要があります。）

沼 A-2

- 総合整備事業
- 土地等の高度利用
- 鉄道高架化

原 C

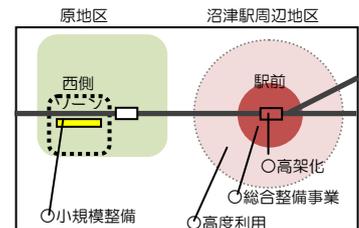
- 南北道路の整備
- 医療・健康、観光・文化等の機能導入

広域 C

- 鉄道貨物駅を近傍駅へ統合する場合

広域 D

- その他の場合



代替案 9

総合整備事業を実施せず、原地区を拠点地区として位置づけ、両地区に大きな投資効果を狙う案
沼津駅周辺では高架化を行わずに課題解決を図り、原地区全体を新たな拠点地区として位置付け、貨物駅を整備せず種地を活用して西側ゾーン全体を整備

沼 B-3

- 南北道路立体化（1～2本）
- 橋上駅
- 幅広自由通路
- 土地等の高度利用

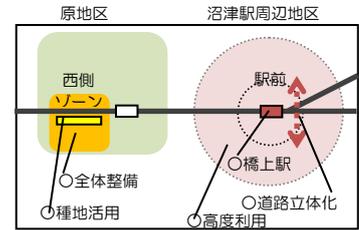
沼 B-4

原 B

- 南北道路の整備、沿道環境対策
- 医療・健康、観光・文化等の諸機能の導入
- 観光・商業施設、農業施設の誘致
- 既存住宅地の環境整備

広域 B

- 鉄道貨物駅を現位置で継続させる（鉄道高架化をしない）場合



代替案 10

原地区を拠点地区として位置づけ、重点整備する案

沼津駅周辺では整備を限定して事業費を抑え、原地区全体を新たな拠点地区として位置付け、貨物駅を整備せず種地を活用して西側ゾーン全体を整備する

沼 B-5

- 橋上駅
- （幅広）自由通路
- （土地等の高度利用）

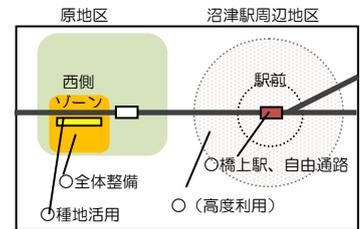
沼 B-6

原 B

- 南北道路の整備、沿道環境対策
- 医療・健康、観光・文化等の諸機能の導入
- 観光・商業施設、農業施設の誘致
- 既存住宅地の環境整備

広域 B

- 鉄道貨物駅を現位置で継続させる（鉄道高架化をしない）場合



代替案 12

総合整備事業以外で沼津駅周辺地区を重点整備する案

沼津駅周辺では高架化を行わずに課題解決を図り、原地区では貨物駅を整備せず、貨物駅予定地のみを活用して整備

沼 B-3

- 南北道路立体化（1～2本）
- 橋上駅
- 幅広自由通路
- 土地等の高度利用

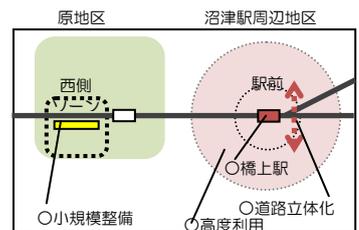
沼 B-4

原 C

- 南北道路の整備
- 医療・健康、観光・文化等の諸機能の導入

広域 B

- 鉄道貨物駅を現位置で継続させる（鉄道高架化をしない）場合



代替案 13

両地区とも整備を最小限に抑える案

沼津駅周辺では整備を限定して事業費を抑え、原地区では貨物駅を整備せず、貨物駅予定地のみを活用して整備

沼 B-5

- 橋上駅
- （幅広）自由通路
- （土地等の高度利用）

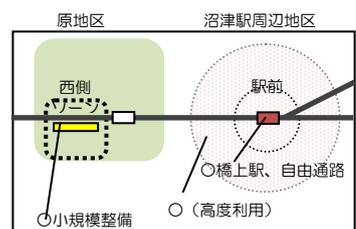
沼 B-6

原 C

- 南北道路の整備
- 医療・健康、観光・文化等の諸機能の導入

広域 B

- 鉄道貨物駅を現位置で継続させる（鉄道高架化をしない）場合



3. 駅周辺地区の代替素案の絞り込みについて（詳細に比較評価しない案）

3-1. 沼A-1 総合整備型 第1案

沼A-1 案は、総合整備事業を計画通り行う案で、今回の検討のベースとして設定したものです。

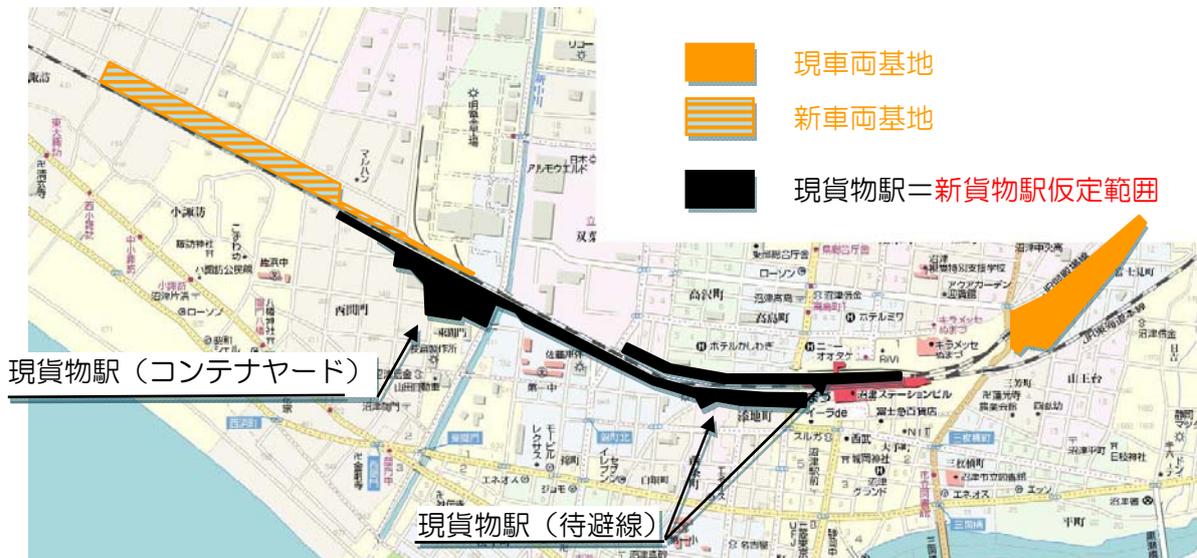
『現計画（沼A-1 案+原地区に貨物駅移転）』を比較対象としているので、計画通りの総合整備事業（沼A-1 案）も比較評価できます。

3-2. 沼A-3 総合整備型 第3案

沼 A-3 案（貨物駅を現位置に存続したまま本線を高架化する案）については、下の案1及び案2の方法を想定し検討しました。

その結果、案1、案2ともに、事業費の増加、新たな用地取得の発生、道路・都市計画の変更、駅前に確保できる土地面積の減少、通行止めとなる道路の発生など実現に向けた課題が多い案となっています。

案1 現貨物駅ごと、高架化をする



案1の検討結果

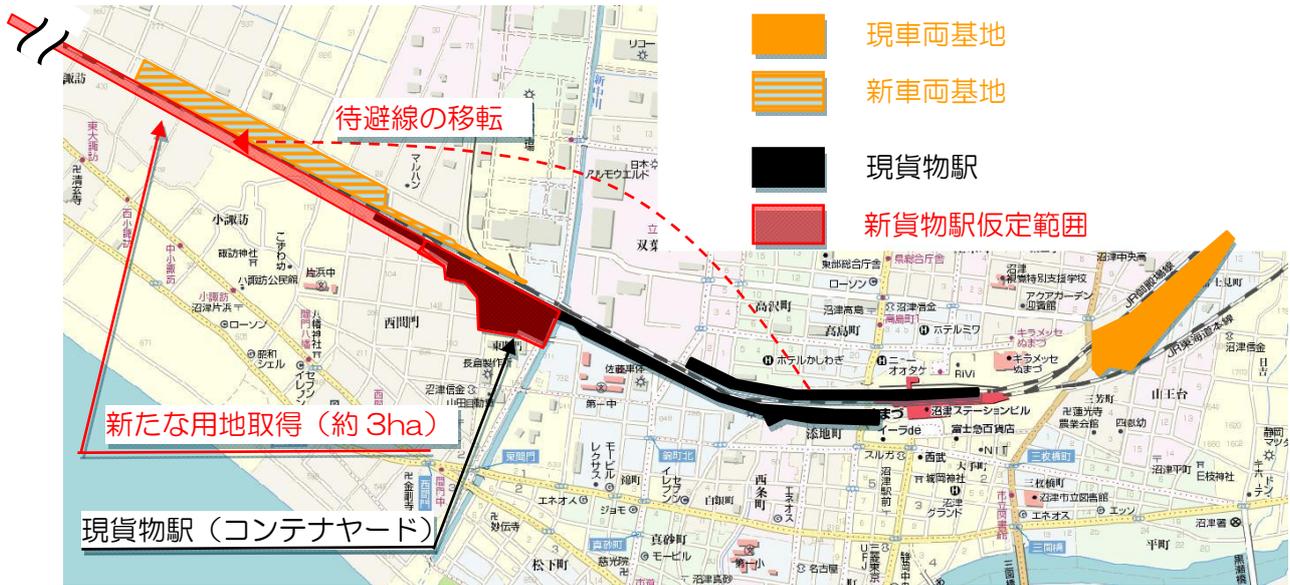
(検討のための仮定)

- ・コンテナヤードは、現在の位置で地平のまま使用する。
- ・待避線は、現在の位置で高架化（約4ha）する。

(検討結果)

- 工事中の仮設線路が必要
 - 新たな用地取得が必要
- 待避線が移転しない
 - 現計画より駅周辺の公園、道路、宅地に転換する土地が減少
 - 駅周辺の土地区画整理事業の計画の見直しが必要
 - 大手町片浜線などの都市計画道路の見直しが必要
- 事業費
 - 事業費は概算で現計画の約1.5倍（約400億円プラス）
 - プラス分は国の補助が出ない可能性が高い

案2 現貨物駅コンテナヤード周辺に貨物駅を設置する



案2の検討結果

(検討のための仮定)

- ・ コンテナヤードは、現在の位置で地平のまま使用する。
- ・ 待避線は、コンテナヤードの西側に移設する。

(検討結果)

- 待避線をコンテナヤードの西側に移設 (約3ha) する
 - 大手町片浜線などの都市計画道路の見直しが必要
 - 間門地区から片浜地区にかけての踏切数箇所の通行止め、又は跨線橋等による改修が必要
 - 新たな用地取得 (約3ha、物件 100 件程度) が必要

3-3. 沼B-7 個別対応型 第7案

沼B-7案は、鉄道の高架化を実施しなくても、車両基地のみを移設して静岡東部拠点第二地区の土地区画整理事業を行う案です。

下の課題はありますが、沼B-7案は、他の沼B案に併せて実施できる案です。



沼B-7案の検討結果

(実施のための課題)

- ・ 東海道本線の運行と交錯しないように、新車両基地への引き込み線の再検討が必要
- ・ 鉄道事業者との改めでの協議が必要
- ・ 場合によっては、現車両基地に数本の留置線が残る可能性もある
- ・ 場合によっては、用地をさらに確保する必要がある
- ・ 高架事業に伴わないため、移転の費用負担は土地区画整理事業（市事業）となる

4. 「趨勢比較ケース」について

これまでの勉強会では、各地区の「趨勢比較ケース」は最も避けるべきケースであると概ね確認されてきました。そのため、両地区の趨勢比較ケースを組み合わせた『趨勢比較ケース』だけを詳細に比較評価する比較ケースとしています。