

## はじめに

静岡県では、沼津高架PIプロジェクト・PI実施計画に基づき沼津駅付近鉄道高架事業について、市民や関係者の皆さんとのコミュニケーションを図りながら、段階的に Step で区切って計画の検討を進めています。

Step 3 は、論点として設定したテーマ ~ ごとに代替素案とその評価項目を設定する段階です。Step 2 で取りまとめた「Step 2（目標の設定）地域づくりの目標 平成 25 年 4 月 静岡県」を議論の基点として、テーマごとに定めた地域づくりの目標を達成するための代替素案やその評価項目について、様々なご意見を頂きながら予断なく検討してきました。

そして今回、検討の場でも出された多様な意見を整理し、ここに「Step 3 代替素案（論点ごと）」として検討結果を取りまとめました。（「評価項目」は、別冊にまとめました。）

皆様の積極的な関わりによって、沼津高架PIプロジェクトの基本理念である互恵的解決に向けて、更に一步前進したことに感謝申し上げます。

## もくじ

・ Step 3 及び Step 4 における PI プロジェクトの取組み.....	1
・ 「代替素案（論点ごと）」の位置づけ.....	2
・ 広域的な代替素案（テーマ）.....	3
（1）テーマ 広域レベルについて.....	3
（2）広域的な代替素案.....	4
・ 沼津駅周辺地区の代替素案（テーマ）.....	5
（1）テーマ 地区レベル（沼津駅周辺地区）について.....	5
（2）沼津駅周辺地区の代替素案.....	6
（3）提案された戦略案（代替素案）の一覧.....	19
・ 原地区の代替素案（テーマ）.....	23
（1）テーマ 地区レベル（原地区）について.....	23
（2）原地区の代替素案.....	24

## ． Step3 及び Step4 における PI プロジェクトの取組み

Step 3 及び Step 4 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 月 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。

### 【Step 3 及び Step 4 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 P I 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 P I プロジェクトニュースレター第 6 号を発行（H 2 5.5.1 2）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 沼津高架 P I プロジェクトニュースレター第 7 号を発行（H 2 5.7.1 2）しました。 [主な掲載内容] ・ Step3 地域づくりの戦略案（代替素案）の中間報告 ・ 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 日間実施）
車座談議	P I 運営事務局が各種団体などへ伺い、沼津高架 P I 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（ 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 3 回、合同 4 回） 沼津駅周辺地区勉強会：H25/4/13、5/11 原地区勉強会：4/20、5/14、7/23 合同勉強会：5/25、6/13、7/13、8/10 参加者にアンケートを行いました。 回収枚数 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 名
傍聴者アンケート	P I 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 枚

## ・「代替素案（論点ごと）」の位置づけ

「代替素案（論点ごと）」は、Step3 において市民や関係者の皆さんから頂いたご意見を踏まえて作成した Step3 の成果です。静岡県が沼津駅付近鉄道高架事業等について判断するにあたり、鉄道高架化や駅周辺開発、貨物駅の移転など様々な論点について考え得る案を予断なく検討するため、Step2（目標の設定）における「地域づくりの目標」を達成するための地域づくりの方策について、複数の案を整理したものです。

Step4 では、論点ごとの代替素案を組み合わせることで、代替案を設定します。

## ．広域的な代替素案（テーマ ）

### （１）テーマ 広域レベルについて

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。

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)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。

### 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

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

### 沼津市内に鉄道貨物駅がない

#### 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

### その他

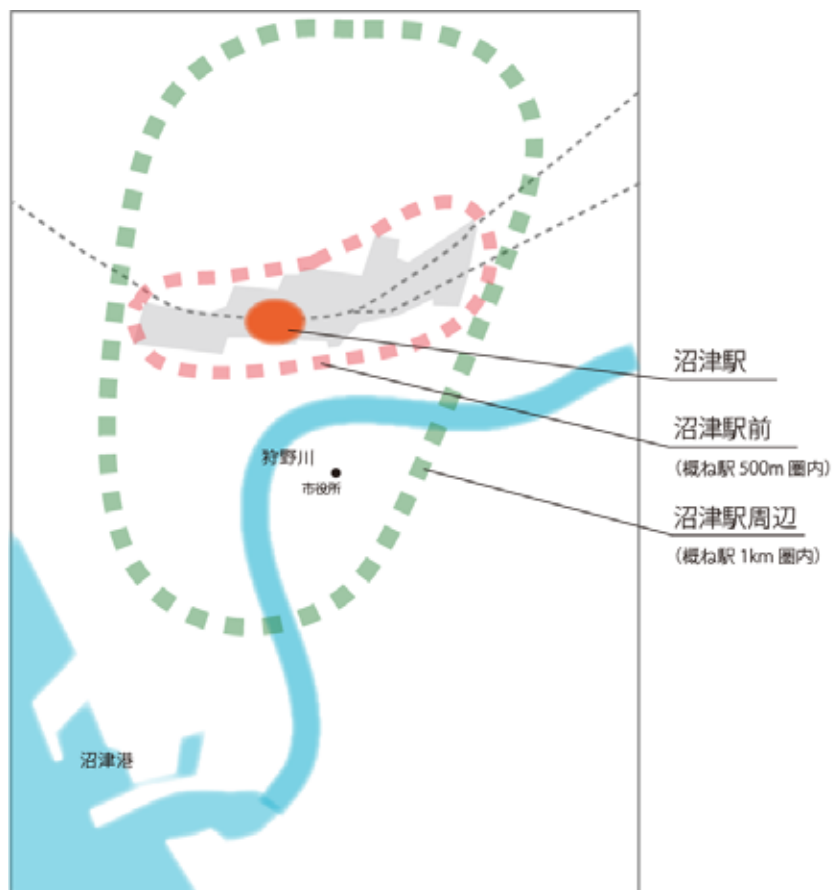
#### D その他の場合

- ・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。

## ．沼津駅周辺地区の代替素案（テーマ ）

### （ 1 ）テーマ 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

## ( 2 ) 沼津駅周辺地区の代替素案

---

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

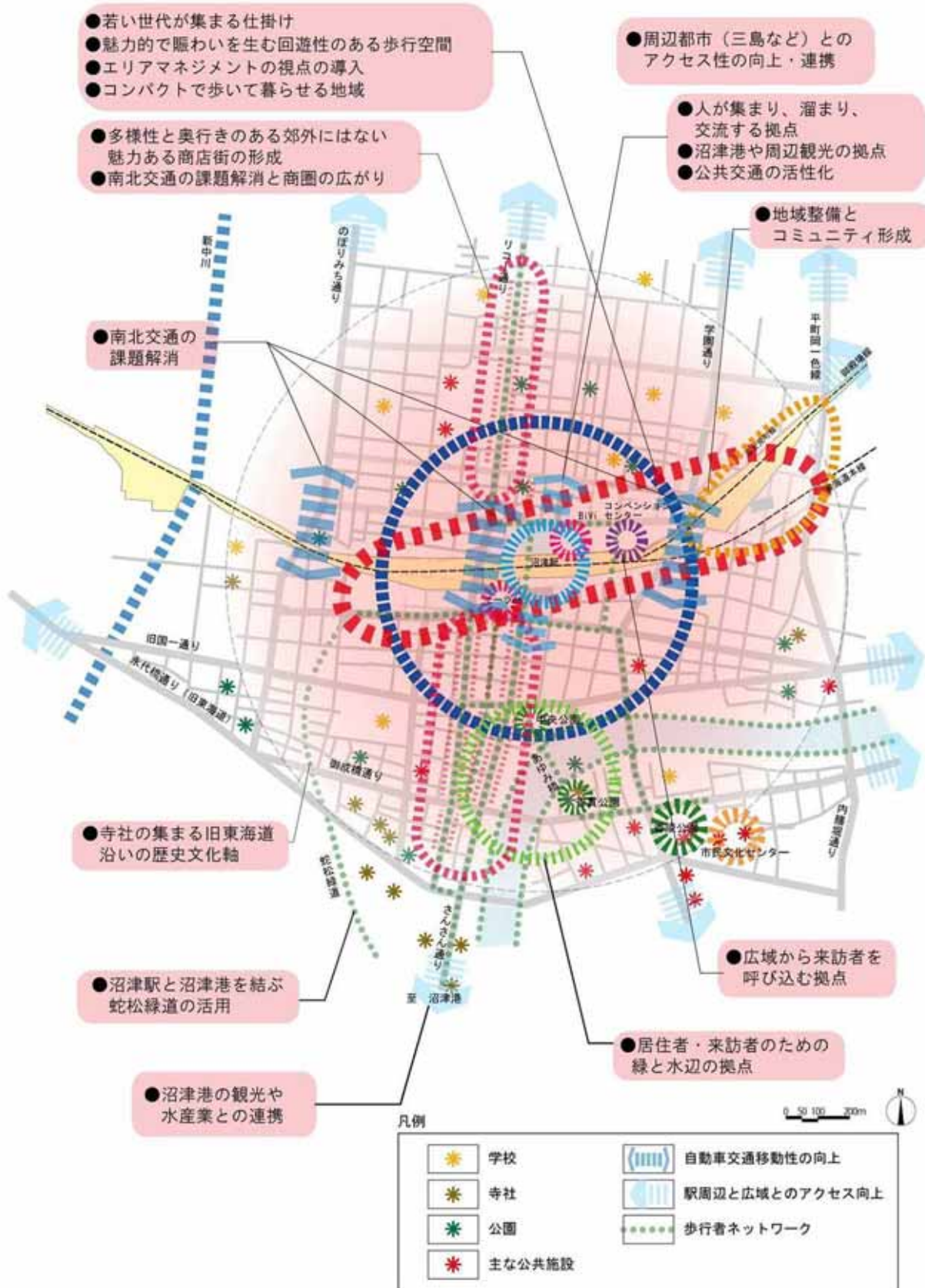
### 交流を支える移動性とアクセス

- ・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





沼津駅周辺地区の戦略案（代替素案）コンセプト



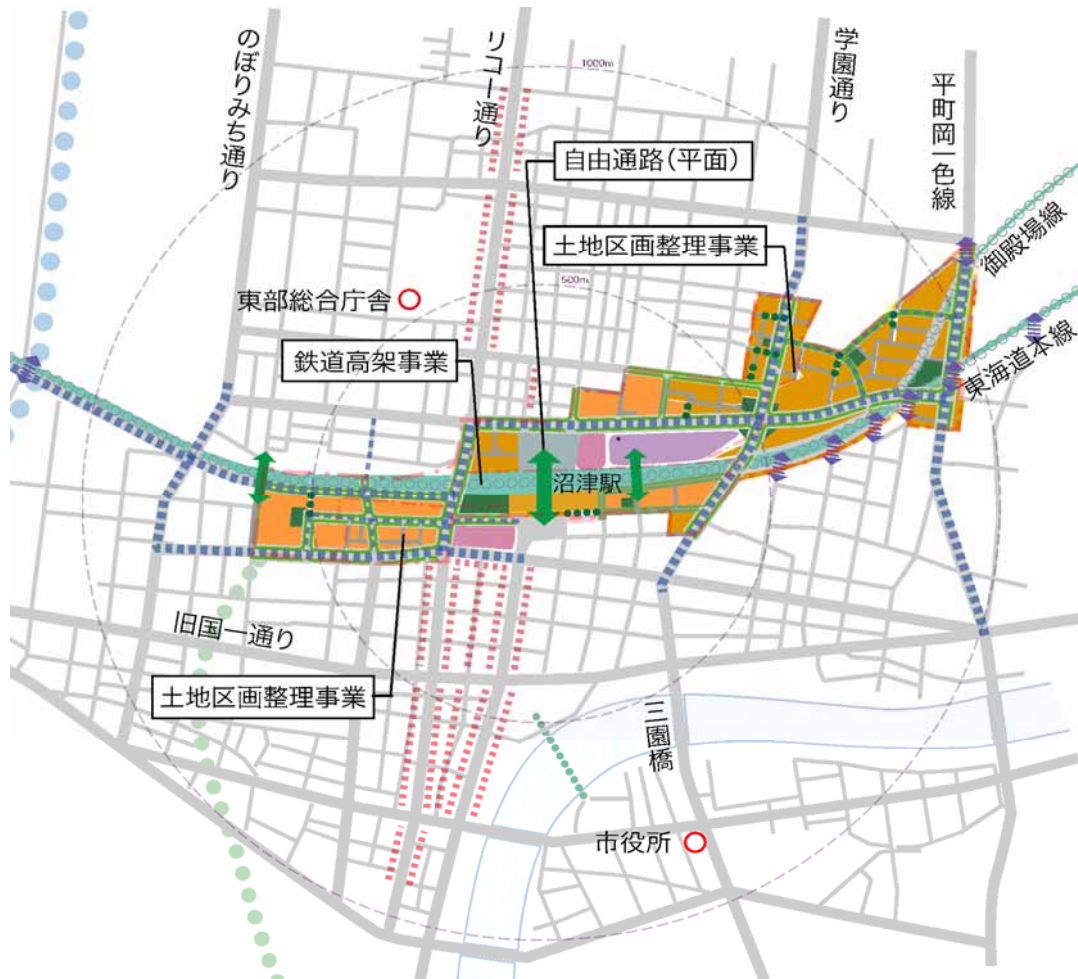
地域整備の考え方の違いから、大きく「沼A案 総合整備型の戦略案(代替素案)」と「沼B案 個別対応型の戦略案(代替素案)」を設定しました。

### 沼A案 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。

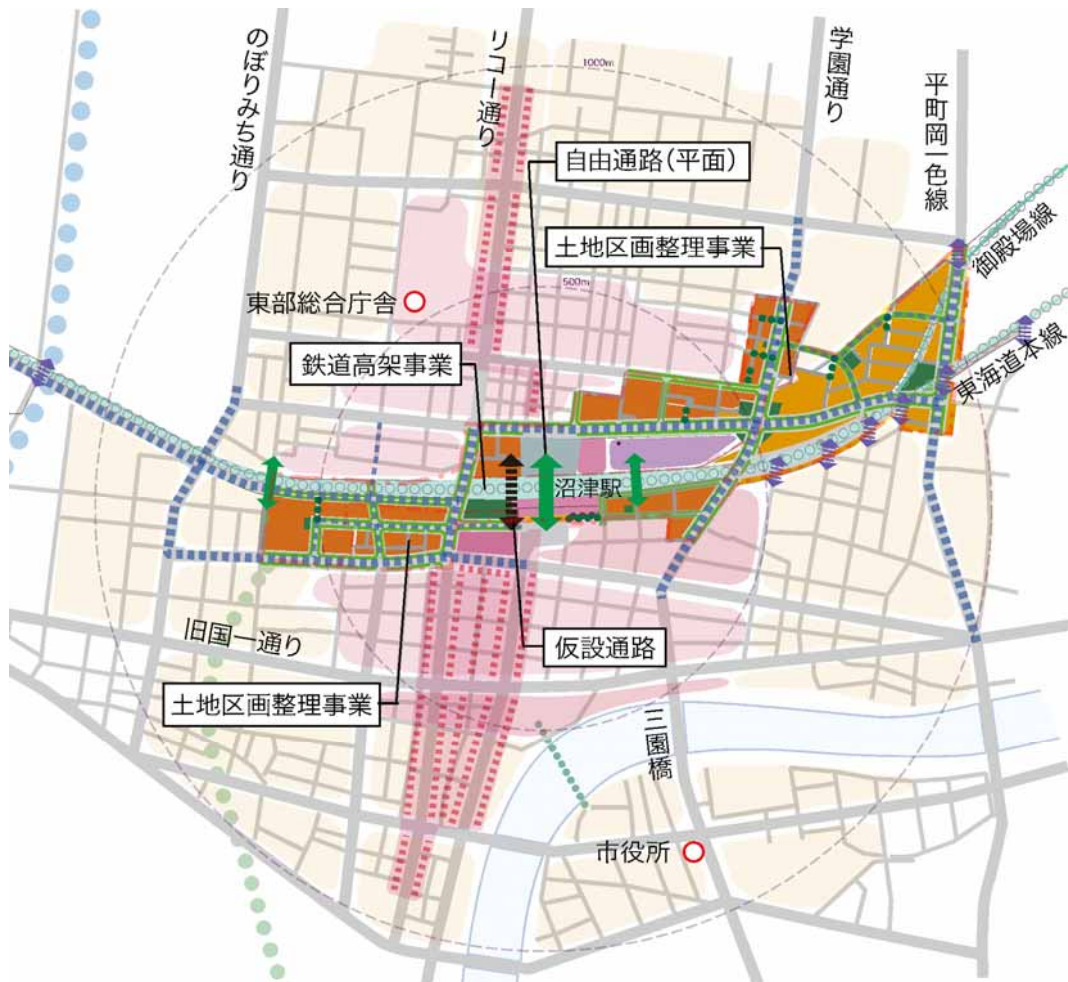
#### 沼A-1 総合整備型 第1案

沼A案 総合整備型の戦略案(代替素案)のうち、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。沼津駅周辺地区の戦略案(代替素案)検討におけるベース案として設定したものです。



## 沼津A-2 総合整備型 第2案

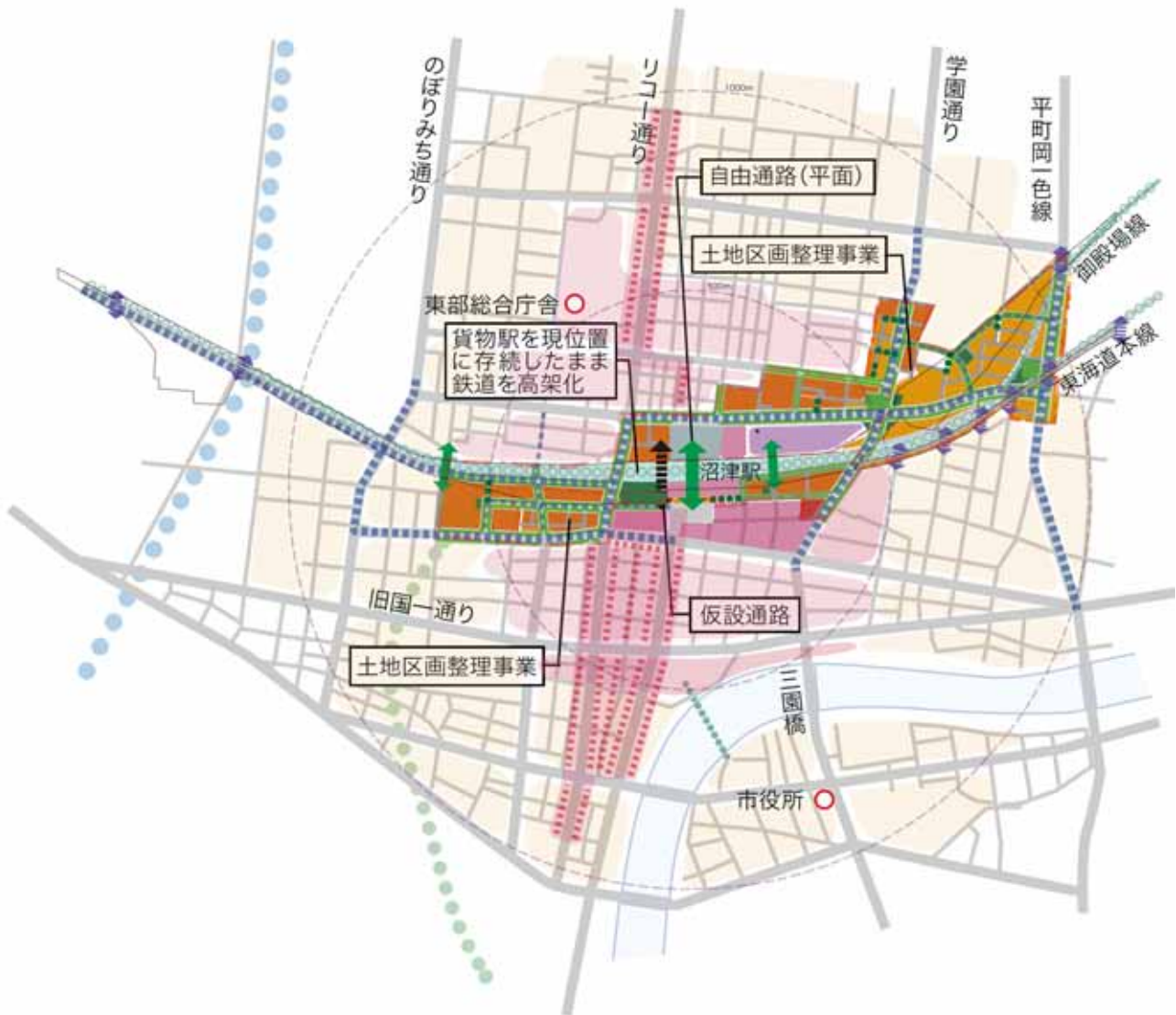
沼津駅周辺総合整備事業に加え、駅前における活性化の起爆剤となる公共施設整備、魅力ある広場や緑地空間の整備、土地・建物の高度利用、エリアマネジメントを通じて地区全体のまちづくりを戦略的に進めていくことなどを追加する案です。



### 沼A-3 総合整備型 第3案

鉄道貨物駅を現位置（沼津駅付近）に存続したまま、鉄道高架化を行う案です。

また、駅前における活性化の起爆剤となる公共施設整備、魅力ある広場や緑地空間の整備、土地・建物の高度利用、エリアマネジメントなどを通じて地区全体のまちづくりを戦略的に進めていくことなどを追加する案です。





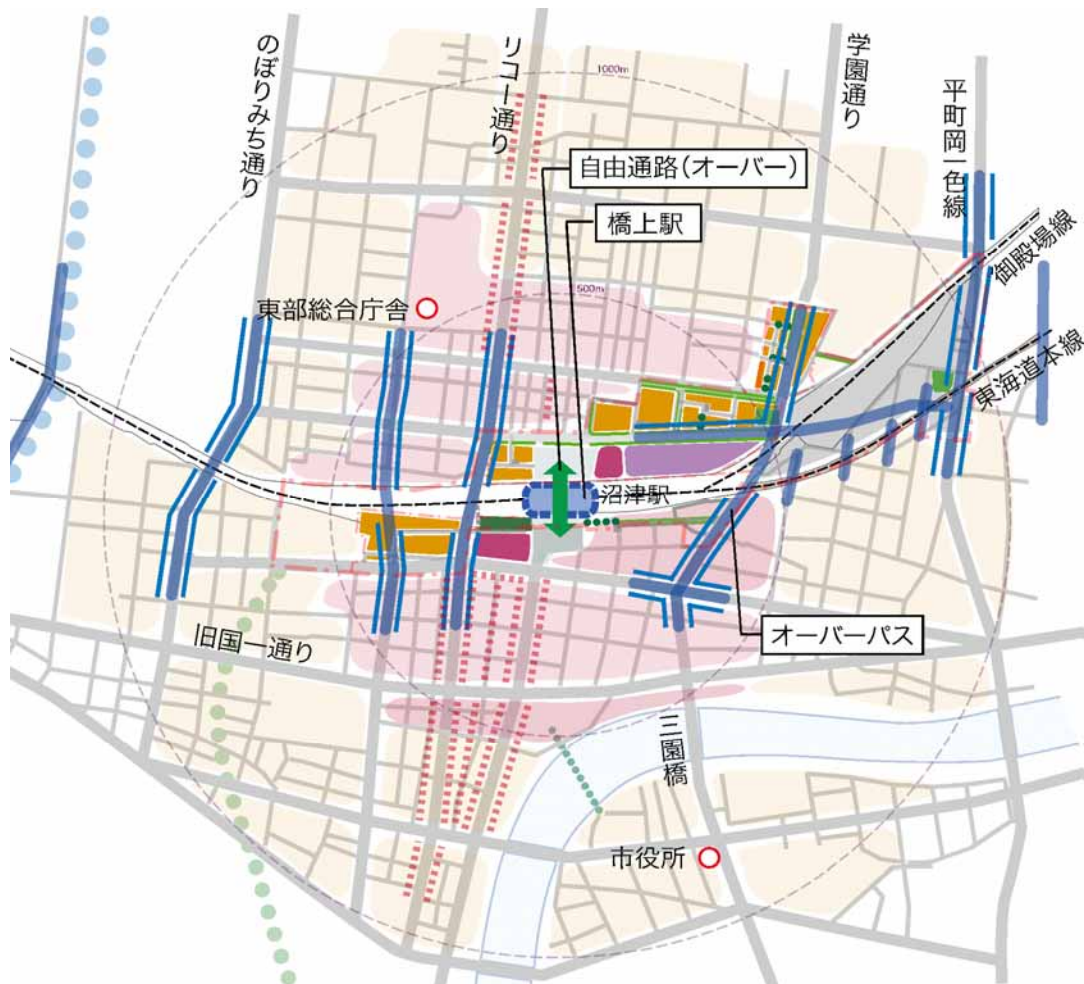
## B 個別対応型の戦略案（代替素案）

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。

### 沼 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、沼 A-1 案と同水準の基盤整備（道路の立体化 13 本、宅地整備、橋上駅、自由通路の整備など）を行う案です。

これまで整備された土地区画整理事業、BiVi 沼津、東部コンベンションセンターなどは活用するとともに、すでに着手済みの土地区画整理事業については、まちづくりに支障のないような最低限の整備を想定します。



## 沼津 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を実施するが、沼 A-1 案と同水準の整備を目指さず、沼 B-1 案よりも道路整備の水準を絞り込む案です。

道路の立体化 4 本、宅地整備、橋上駅、自由通路の整備に加え、沼津駅周辺全体におけるマネジメントの視点を持ち土地・建物の高度利用等を図るための取り組み等を行います。

これまで整備された土地区画整理事業、BiVi 沼津、東部コンベンションセンターなどは活用するとともに、すでに着手済みの土地区画整理事業については、まちづくりに支障のないような最低限の整備を想定します。



### 沼津 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、沼 B-2 案よりもさらに道路整備の水準を絞り込みつつ、駅前の回遊性向上と都市機能の集積を図る案です。

駅南北道路 1 本（三ッ目ガードなど）をオーバースまたはアンダーパス改修、宅地整備、橋上駅と幅広自由通路（幅 50～100m）の整備に加え、沼津駅周辺全体におけるマネジメントの視点を持ち土地・建物の高度利用等を図るための取り組み等を行います。

これまで整備された土地区画整理事業、BiVi 沼津、東部コンベンションセンターなどは活用するとともに、すでに着手済みの土地区画整理事業については、まちづくりに支障のないような最低限の整備を想定します。





#### 沼津 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、沼津 B-2 案よりもさらに道路整備の水準を絞り込みつつ、駅前の回遊性向上と都市機能の集積を図る案です。

駅南北道路 2 本（三ツ目ガード、あまねガードなど）をオーバースタックまたはアンダーパス改修、宅地整備、橋上駅と幅広自由通路（幅 50～100m）の整備に加え、沼津駅周辺全体におけるマネジメントの視点を持ち土地・建物の高度利用等を図るための取り組み等を行います。

これまで整備された土地区画整理事業、BiVi 沼津、東部コンベンションセンターなどは活用するとともに、すでに着手済みの土地区画整理事業については、まちづくりに支障のないような最低限の整備を想定します。

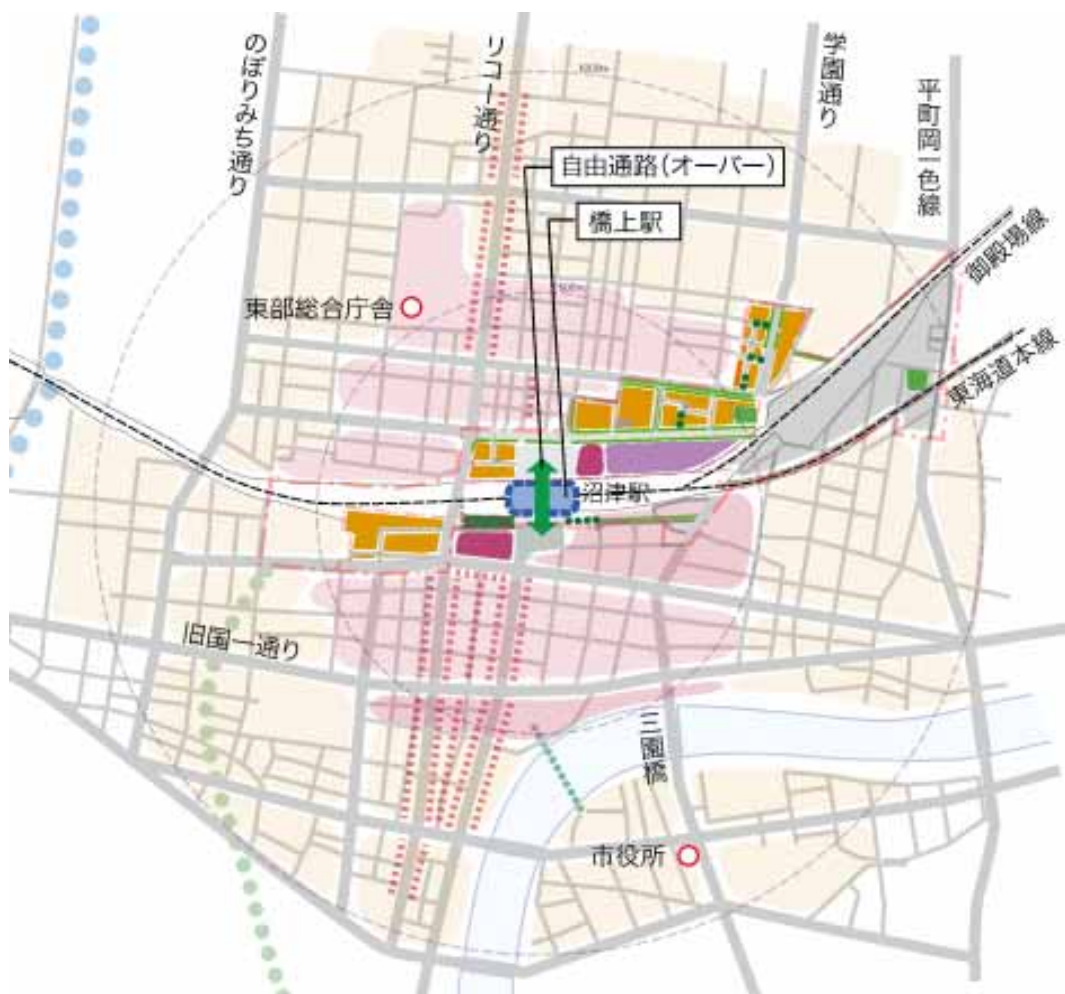


## 沼津B-5 個別対応型 第5案

沼津駅周辺総合整備事業は実施せず、駅南北道路についても現状のまま整備を行わずに、駅前の回遊性向上と都市機能の集積を図る案です。

宅地整備、橋上駅と自由通路（幅 8～15m、自転車用スロープ等）の整備に加え、沼津駅周辺全体におけるマネジメントの視点を持ち土地・建物の高度利用等を図るための取り組み等を行います。

これまで整備された土地区画整理事業、BiVi沼津、東部コンベンションセンターなどは活用するとともに、すでに着手済みの土地区画整理事業については、まちづくりに支障のないような最低限の整備を想定します。

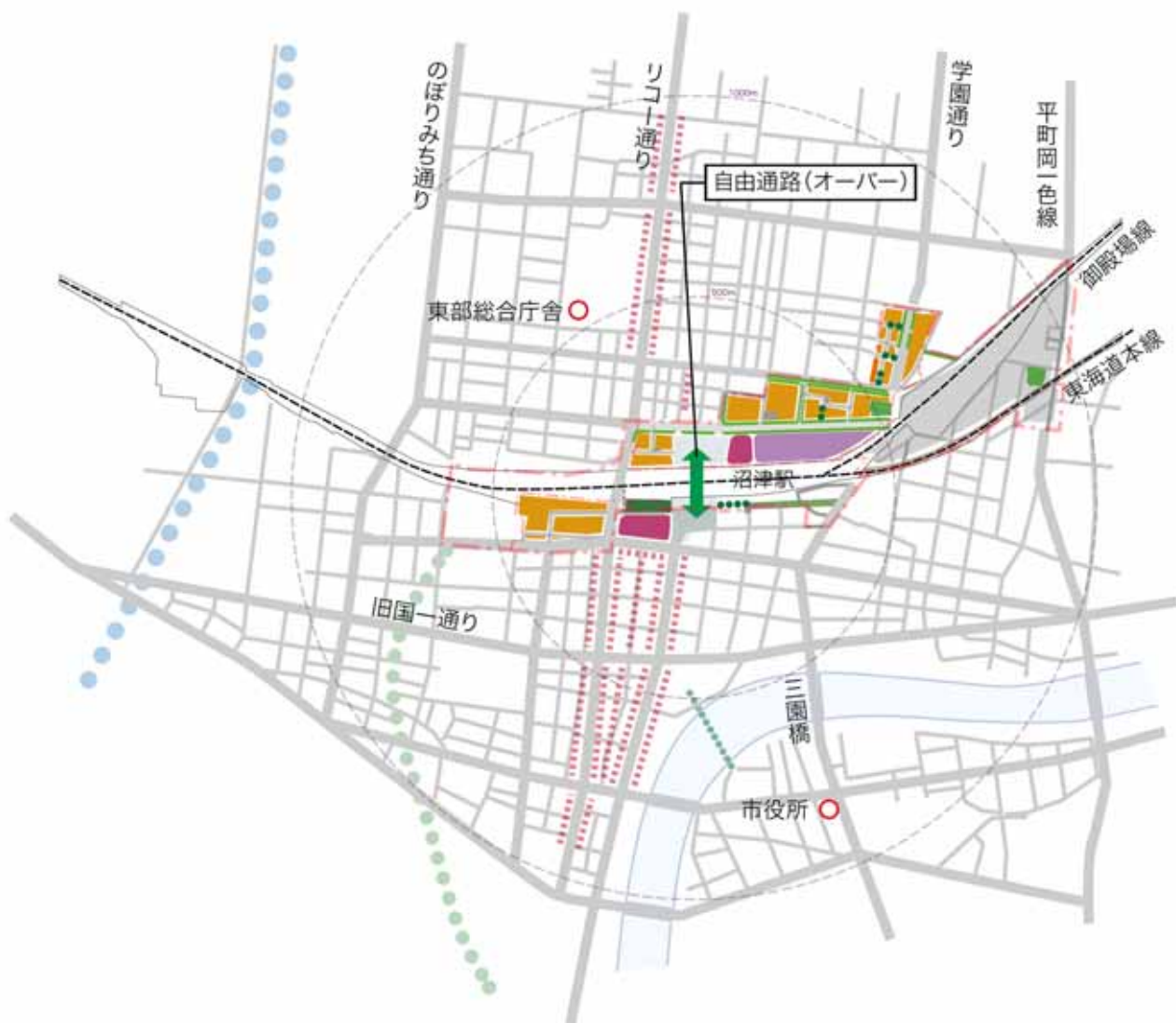


## 沼津B-6 個別対応型 第6案

沼津駅周辺総合整備事業は実施せず、駅南北道路についても現状のまま整備を行わずに、駅前の回遊性向上を図る案です。

橋上駅と自由通路（幅 8～15m、自転車用スロープ等）の整備のみを行います。

これまで整備された土地区画整理事業、BiVi沼津、東部コンベンションセンターなどは活用するとともに、すでに着手済みの土地区画整理事業については、まちづくりに支障のないような最低限の整備を想定します。

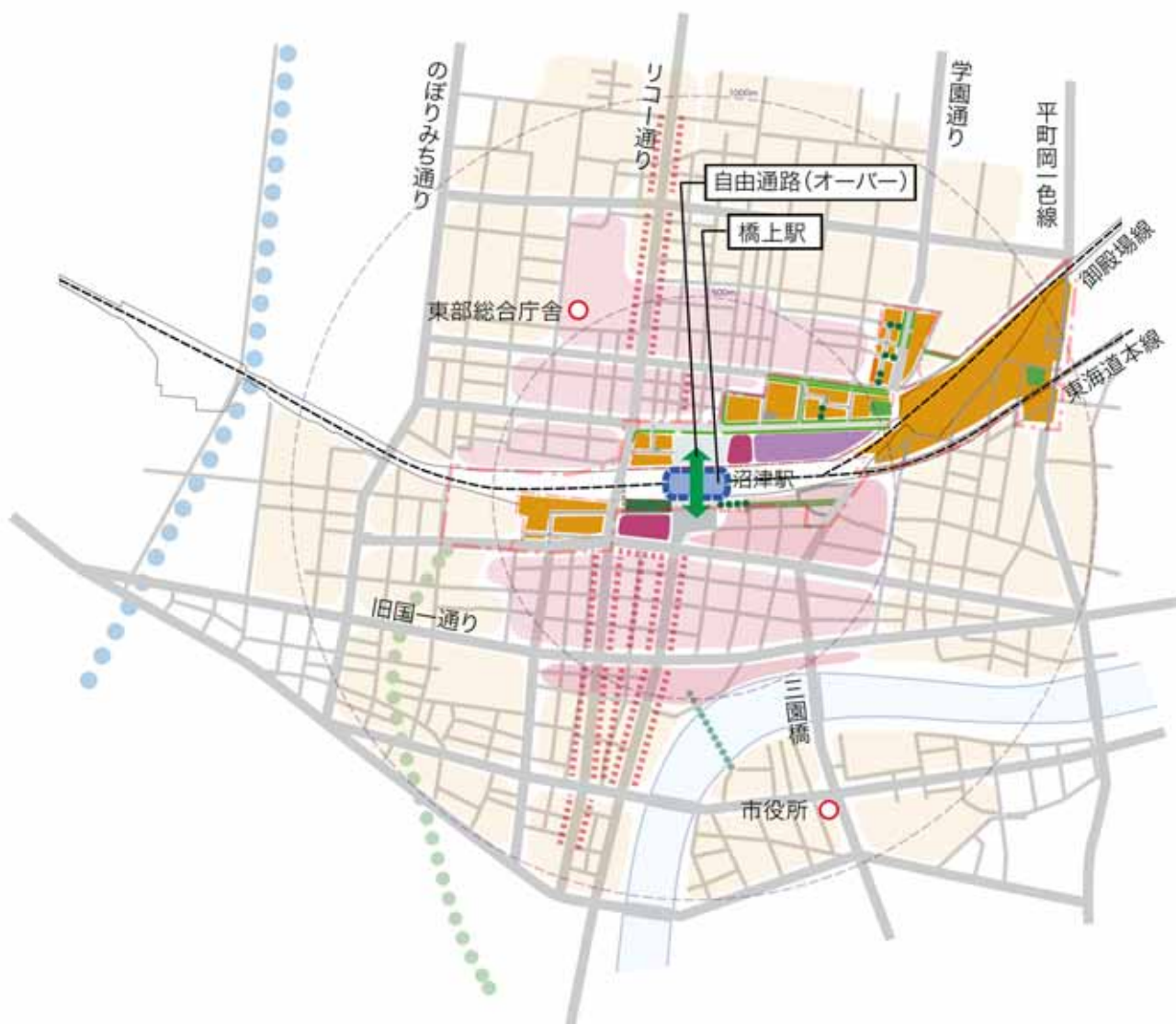




## 沼津 B-7 個別対応型 第7案

沼津駅周辺総合整備事業は実施せず、駅南北道路についても現状のまま整備を行わずに、駅前の回遊性向上と都市機能の集積を図る案です。

橋上駅と自由通路(幅 8~15m、自転車用スロープ等)の整備に加え、現車両基地を移設し、沼津駅周辺全体におけるマネジメントの視点を持ち土地・建物の高度利用等を図るための取り組み等を行います。



## 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します。

### ( 3 ) 提案された戦略案 ( 代替素案 ) の一覧

地域づくりの戦略案 ( 代替素案 ) については、ハード策・ソフト策の両面から、地域づくりの目標を達成するための様々な具体的方策が提案されています。「戦略案 ( 代替素案 ) 」とは、これら個々の提案 ( アイデア ) を組合せたものです。

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	B-6	B-7	
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	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 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									



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	B-6	B-7
公共 公益 施設	9		公共施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市役所など官公庁施設</li> <li>・観光案内所</li> <li>・児童館、幼稚園、保育園など</li> <li>・体育館</li> <li>・文化の核となる文化施設</li> <li>・図書館</li> <li>・高度専門医療に特化した医療施設</li> </ul>									
	10		民間の公益施設を誘致	<ul style="list-style-type: none"> <li>・教育、高度医療、福祉、介護などのサービス産業の誘致</li> <li>・大学、高校、専門学校など</li> <li>・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</li> </ul>									
公園	11		公園整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子どもが遊べ、人が集まれる公園</li> </ul>									
	12			<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>									
歩道	13			<ul style="list-style-type: none"> <li>・歩道空間の緑化</li> <li>・散策路、緑道の整備</li> </ul>									
	14			<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅前から駅周辺主要道路にアーケード設置</li> </ul>									
駅前 広場	15			<ul style="list-style-type: none"> <li>・広場、車寄せスペースなど駅前広場の拡充</li> <li>・南口駅前広場をツアーバス等も止められるように広く整備</li> <li>・デッキを2層化(デッキの上をバス乗り場、地上部をタクシー乗り場など)</li> </ul>									
鉄道 高架	16		鉄道高架化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・幹線道路平面4車線化</li> <li>・高架下の有効活用</li> </ul>									
	17		仮設の南北横断自由通路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・仮設の自由通路(高架化されるまで)</li> <li>・跨線橋の自由通路化、耐震補強</li> </ul>									

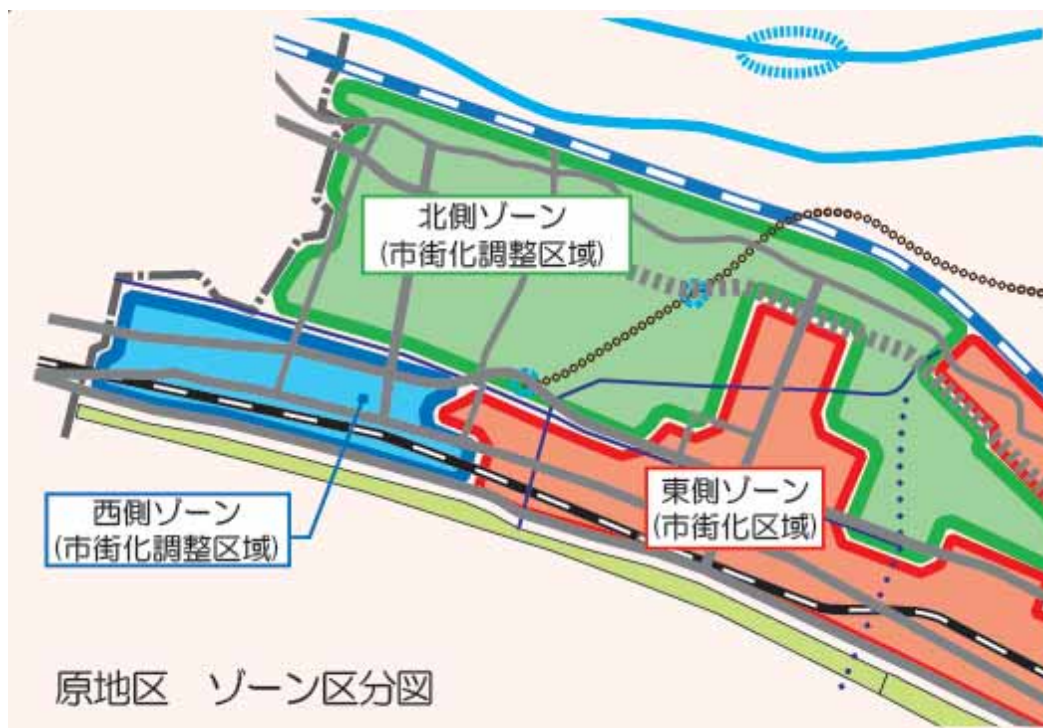
種別	No	アイコン	提案・既往計画		案番号								
					A-1	A-2	B-1	B-2	B-3	B-4	B-5	B-6	B-7
鉄道高架	18		鉄道高架の取りやめ	・貨物駅と車両基地は存置 ・跨線橋の自由通路化、耐震補強									
	19		鉄道高架の取りやめ	・車両基地を移転し駅前開発									
貨物駅	20	貨物駅移転	貨物駅の移転										
車両基地	21	車両基地移転	車両基地の移転										
幹線道路	22	平町岡一色線など	鉄道高架関連事業の幹線道路整備	・南北幹線道路、東西幹線道路の整備									
	22	平町岡一色線(立体)など	道路の立体化(オーバースタック)	・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タック									
	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									
	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)									

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	B-6	B-7	
橋上 駅舎	30		橋上駅舎	・橋上駅舎整備(鉄道高架を取りやめ)										
自由 通路	31		鉄道高架事業による駅舎自由通路											
	32	 	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	・信号機の改変 ・右折レーンの設置、一方通行や回転式交通規制など ・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											
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										

## ．原地区の代替素案（テーマ ）

### （ 1 ）テーマ 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

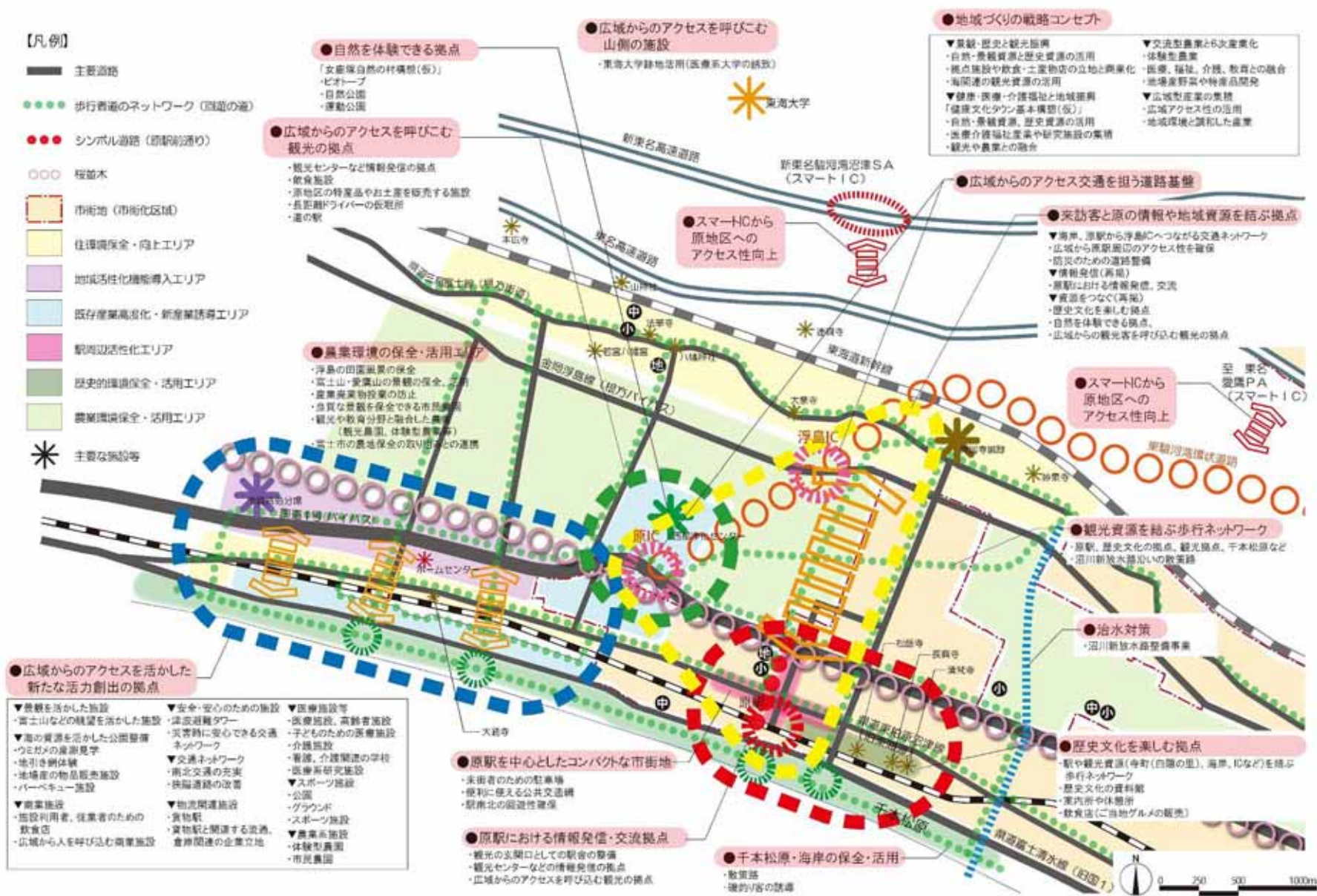
---

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





原地区の戦略案(代替素案)のコンセプト



## 原地区西側ゾーンにおける地域づくりの戦略案（代替素案）

原地区全体のコンセプトのもと、原地区西側ゾーンについては、広域からのアクセスを活かした新たな活力創出の拠点とすることをコンセプトとします。

### < 広域からのアクセスを活かした新たな活力創出の拠点のための機能案 >

富士山などの景観を活かした施設	交流型農業
海の資源を生かした公園整備	バイオ産業など新たな産業
広域から人を集める商業施設	良好な住環境
安全・安心のための施設	
交通ネットワーク	
物流関連産業	
医療・健康福祉等の産業	
スポーツ施設	

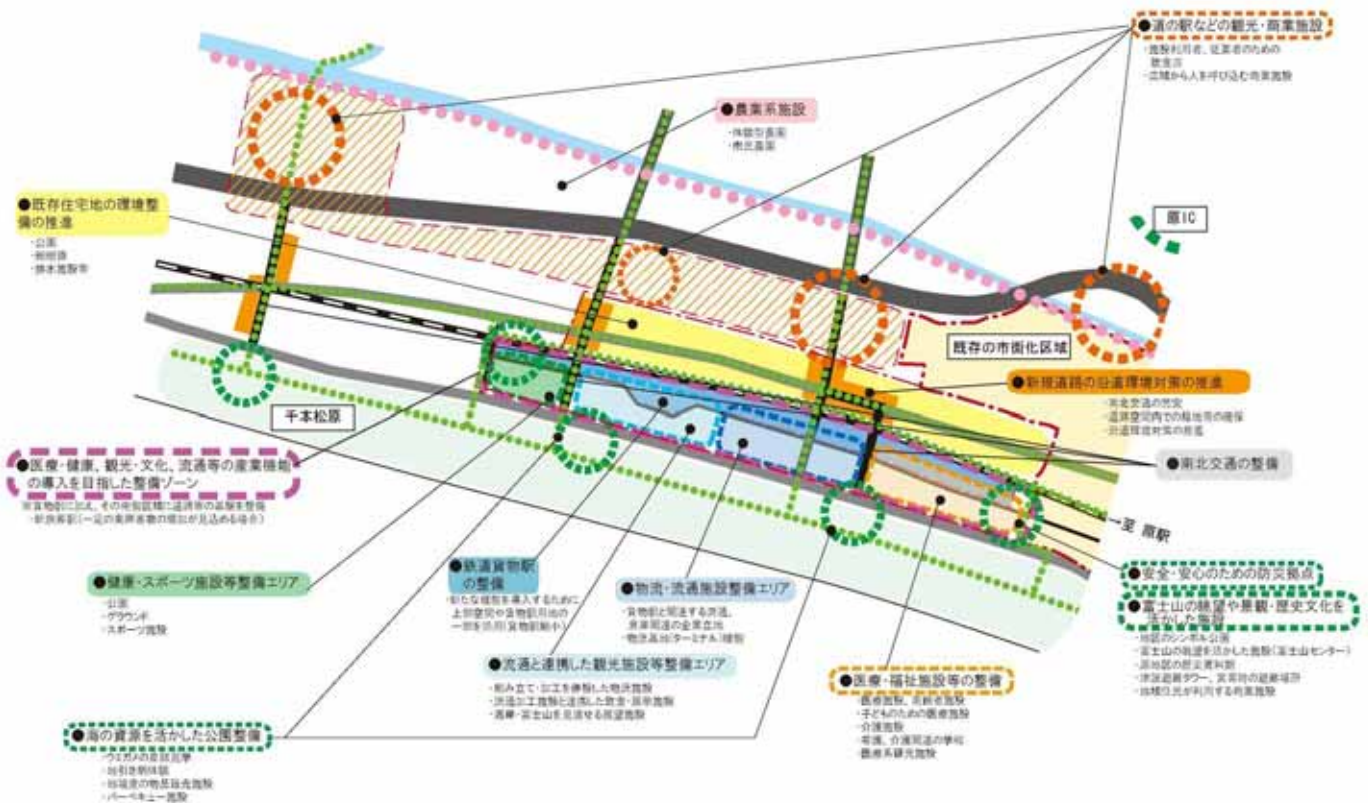
これらの機能導入を検討するにあたり、整備の範囲や進め方の違いから次のような戦略案（代替素案）を検討します。

## 原 A 物流機能を活用した全体整備案

西側ゾーンを新たな活力創出の拠点とするにあたって、特に、鉄道貨物駅の物流機能を活用して、倉庫や流通・加工などの物流関連産業の企業立地と雇用創出を狙います。それに伴い増加することが想定される自動車交通に対応するため南北道路整備などの基盤整備を行います。さらに、貨物駅南側のエリアを中心に基盤整備を行い、物流関連産業の誘致のほかに、医療・健康や観光・文化、防災機能等の導入を図ることで、西側ゾーン全体の地域整備を誘導する案です。

西側ゾーンを含む原地区全体を新たな拠点地区として位置付けた上で、あらかじめ原地区全体の一体的な土地利用計画を想定して進める必要があります。

なお、整備する南北道路は十分な緑地の確保など環境施設帯の整備とともに、沿道街区の環境対策も進めて、自動車交通による地域への影響を最小限に抑えるようにします。



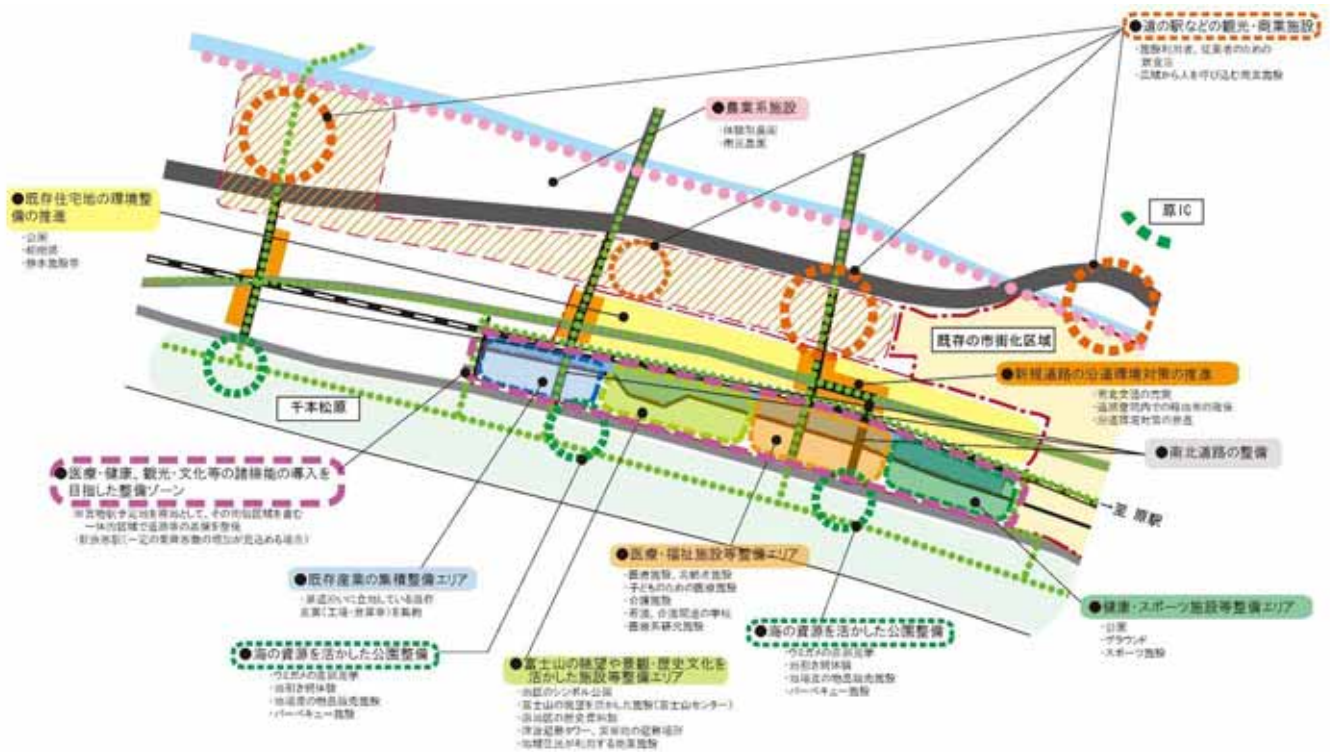
## 原 B 種地を活かした先行的機能導入案

西側ゾーンを新たな活力創出の拠点とするにあたって、まずは、すでに取得されている鉄道貨物駅予定地の全部または一部を使って、広域アクセスを活かした医療・健康、観光・文化、交流型農業等の導入を図ります。

その後、貨物駅予定地の南側のエリアや残りの既に取得されている貨物駅予定地にまとまった用地を確保することで、観光や商業施設の誘致を行います。また、増加することが想定される自動車交通に対応するため、南北道路整備などの基盤整備を行い、西側ゾーン全体の地域整備を誘導する案です。

西側ゾーンを含む原地区全体を新たな拠点地区として位置付けた上で、あらかじめ原地区全体の一体的な土地利用計画を想定して進める必要があります。

なお、整備する南北道路は十分な緑地の確保など環境施設帯の整備とともに、沿道街区の環境対策も進めて、自動車交通による地域への影響を最小限に抑えるようにします。



## 原C 小規模整備案

西側ゾーンを新たな活力創出の拠点とするにあたって、すでに確保されている鉄道貨物駅予定地の全部または一部を使って、広域アクセス性を活かした産業、医療・健康、観光・文化、交流型農業等の導入を図る案です。

小規模な地域整備とすることで、周辺への影響を抑える考え方です。



## 原 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などが懸念されるケースです。