



## 新旅客駅を核とした原・浮島地区まちづくり構想

～世界に誇れる郷土づくりをめざして～

2017年 10月



これからの郷土づくり

時代の閉塞感を打破するために、地区住民が夢を共有できる将来ビジョンの構築を

【社会環境の変化と地区の抱える問題】

高齢化の進展      地域コミュニティの脆弱化      少子化・人口減少      医療・福祉の公的負担増加  
農業後継者不足      耕作放棄地対策      産業の担い手不足      市街地の空洞化・商業機能の衰退  
無秩序な開発による自然環境の魅力低下      防災・安全対策の重要度の増加

これからの郷土づくりの方向性

地域固有の資源を活かし  
魅力的・個性的なまちへ

- “その地域ならではの”の商品やサービスの名物づくり
- 他地域にはない物語性のあるまちづくり
- 独自の地域ブランド価値の形成

交流人口を増やす  
仕掛け・仕組みの内包

- 域外からの人の流れを生み出すコト起こし・目玉づくり
- 域外者が求める体験価値の開発
- 繰り返し来訪する“まちのファン”づくり

安全・安心で快適な生活を  
支える生活環境・基盤

- 持続可能な地域エネルギーシステムの導入等の環境問題対策
- ハードとソフトが連動した防災・減災対策
- ユニバーサル<sup>(注1)</sup>な都市環境整備

(注1)ユニバーサル:文化・言語・国籍の違い、年齢や性別等の差異、障害や能力の如何を問わずに利用することができる環境

原・浮島地区の地域資源と可能性

社会基盤整備の進展に合わせ、次世代のための郷土づくりを起動する好機

【地域の資源・個性】

固有の歴史と文化

- 東海道の宿場町
- 白隠禅師ゆかりの地
- 豊富な歴史資源(寺や庭園など)

豊かな自然と秀れた景観

- 温暖な気候
- 富士山や駿河湾の眺望
- 四季の自然が息づくまち

“農の郷”としての歴史的文脈

- 「納園」と呼ばれた農業地としての誇り
- 「桃の里」に代表される商品作物地としての歴史

原・浮島地区を取り巻く環境

防災・減災対策  
環境保全計画の推進

周辺幹線道路整備による  
交通アクセス向上

県東部ファルマバレー  
プロジェクト<sup>(注1)</sup>の展開

先端農業推進拠点の整備  
(旧東海大跡地・AOI-PARC)

他地域にはない魅力を有した  
広域交通結節点・交流拠点としての発展可能性

(注1) 富士山麓先端健康産業集積プロジェクト

新旅客駅整備の期待効果と課題

新旅客駅の設置により、地区の拠点性が飛躍的に向上

- 新旅客駅設置により、地区住民の生活利便性が向上するだけでなく、地区周辺の幹線道路整備の進展と合わせ、地区の交流拠点性が大幅に向上することが期待される。
- その実現に向けては、生活者需要に加え、広域的に人を呼び込み、新たな駅利用の需要を開発する戦略的な取組みが必要である。



※地区の課題である南北交通の円滑化のため、東名・新東名へのアクセス道路や鉄道アンダーパス等の道路整備を合わせて推進していく必要がある。



新たな郷土づくりの理念

## 時空を超え、人・モノ・情報が行き交う複合交流拠点の創出

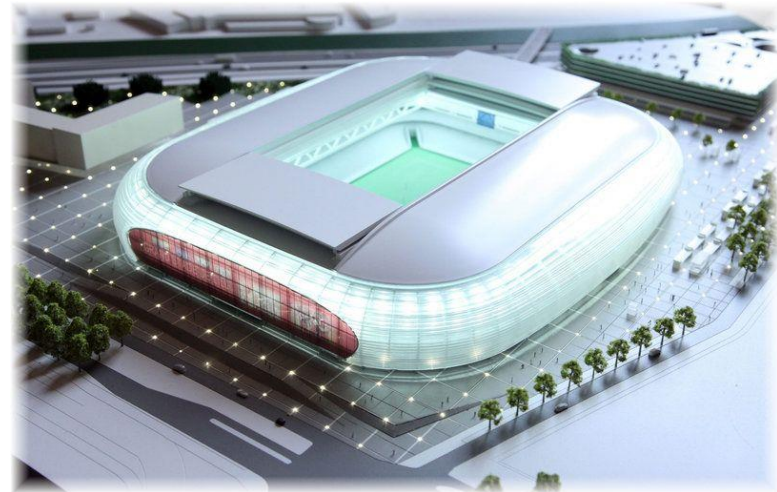
固有の歴史・文化や豊かな自然環境、そして富士山等の景観に恵まれた原・浮島地区。

この豊かな地域資源を活かしつつ、今後進展する周辺幹線道路整備と

新旅客駅設置のインパクト(影響・効果)を掛け合わせ

新たな人の流れを生み出すとともに、独自の文化を域外に発信する広域交流拠点を創出、

世界に誇れる郷土づくりを推進し次世代へと継承する。



Grand Stade Lille Métropole

(出典 : <http://euro2016france.free.fr>)

基本的な考え方

## 郷土づくりの理念と戦略方針を明確にし、地区の将来展望を可視化

「時空を超え、人・モノ・情報が行き交う複合交流拠点の創出」の理念の下、以下の方針で、地区の課題を踏まえ、将来を見据えた郷土づくりを推進する。

### 時間を超える

原・浮島地区固有の歴史・文化を将来へと継承する

### 空間を超える

域外からの人の流れをつくり、まちに新たな賑わいを創出する

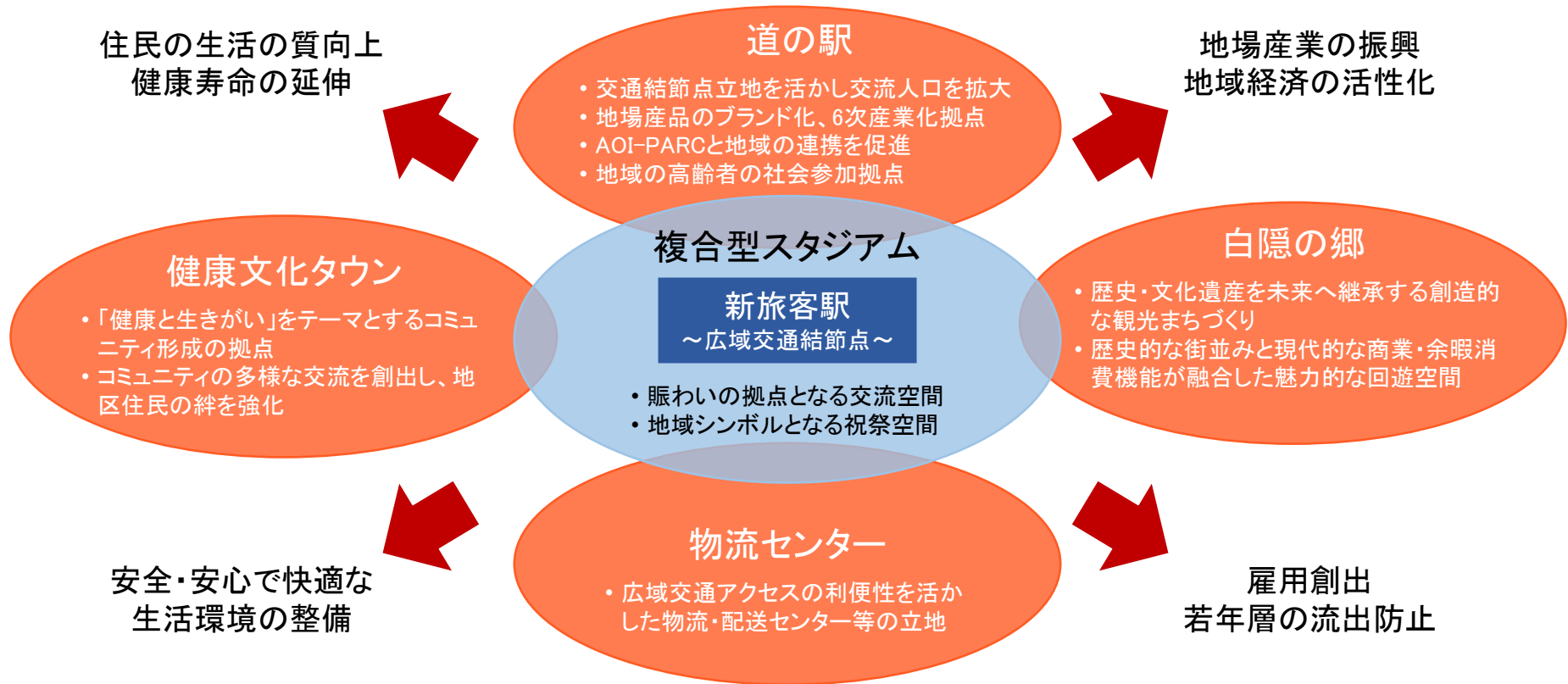
### 時空を超える

豊かな自然環境と先端技術が融合した世界に誇れる郷土づくりを推進する

郷土づくりの全体像

新旅客駅を核に、地区に新たな賑わいと産業の活力を創出

【原・浮島地区における新たな郷土づくりの全体像】



エリアマネジメント<sup>(注1)</sup>組織による戦略性・一貫性をもった地区運営

(注1) エリアマネジメント：地区の地権者、関連民間企業、NPO、行政などがまちづくりのビジョンを共有し、その実現に必要な事業を推進するための組織化および組織運営のしくみ

新たな郷土づくりの全体ゾーニング

幹線道路網の整備を機に、新旅客駅を核にした複合交流拠点を形成





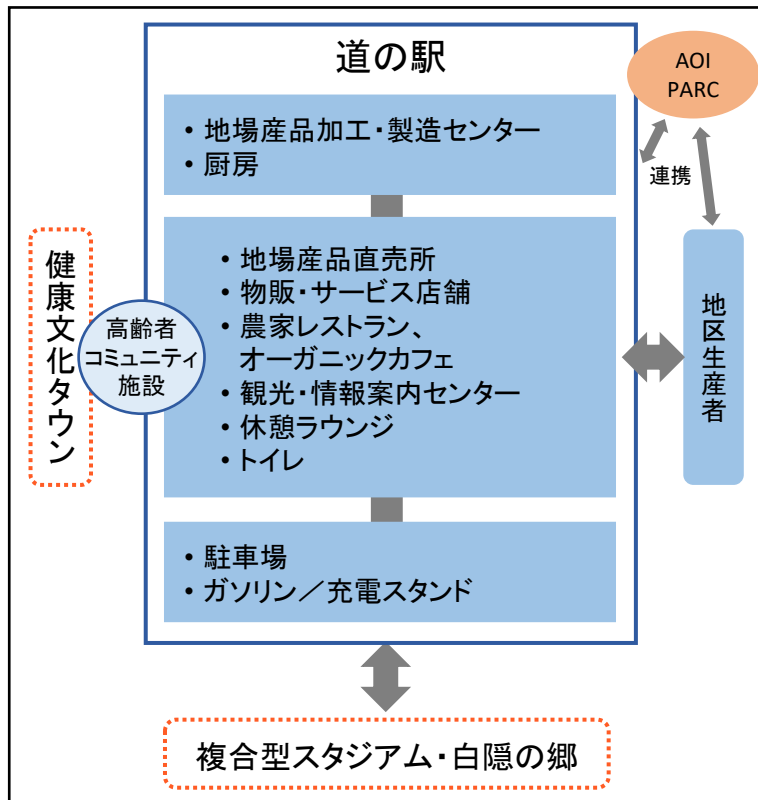
「道の駅」の考え方

“農の郷”の誇りを基盤とする 地域ブランドの創造・発信拠点



- ・沼津御用邸に生鮮野菜を献上する等の歴史を有する「誇りある農業地」の歴史的文脈を踏まえ、地場産品のブランド化とその発信、及び地区生産者の生きがいをテーマに事業を展開する。
- ・高齢化に対応し、地区に居住する高齢者の社会参画機会を開発し、生活支援(宅配サービス等)を行う拠点としても機能させる。

■施設展開概念図



■展開案

◇地場産品のブランド化拠点

- ・地場産品の販売に加え、加工・製造センターや調理商品用厨房を併設し、地区農業の6次産業化拠点とする
- ・商工会と連携し、商品デザインやマーケティング機能も担える体制を確立し、「するが原宿」の農産品ブランド確立をめざす
- ・旧東海大学開発工学部跡地に設置されている先端農業技術研究拠点(AOI-PARC)と連携し、研究の実証フィールド(耕作地)として地域の農地を活用し、生産した農産物を「健康」をテーマにブランド化し、道の駅で販売するなど、独自性の高い取組みを推進する

◇地区生産者の生きがいをづくり

- ・地場産品の直売所を充実させるとともに、道の駅のマーケティングデータにもとづく生産指導、支援によって商品競争力の強化を図る
- ・売れ残り品の買取(加工用材料として活用)や生産者農家への販売品の出張仕入れサービス等生産者が道の駅に出品しやすい仕組みを整備する等、生産者の事業意欲を高める配慮や工夫を行う

◇地区高齢者サービスの展開

- ・コミュニティが高齢化する一方で市街地の商業サービス機能は低下が進み、高齢者に対する生活支援は今後重要な課題となることが予想される
- ・道の駅に関わる運用や環境整備等の業務に地区高齢者を積極的に雇用するとともに、宅配サービス等の生活支援拠点としても機能させる

「道の駅」のイメージ



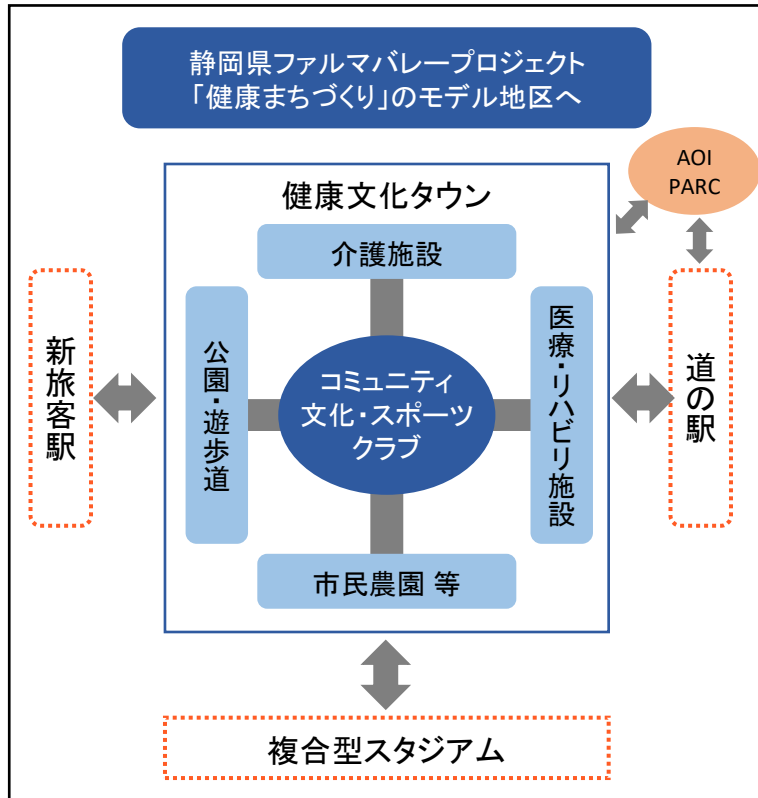
「健康文化タウン」の考え方

「健康と生きがい」をテーマとするコミュニティ形成の拠点づくり

健康文化  
タウン

- 地区の人口減少傾向が加速することで、これまでのコミュニティの活力を維持することが困難になりつつある。また、高齢化の進展によって医療・介護のための公的負担は増加の一途をたどっている。
- このような時代背景の中で、健康で自立した生活を過ごせる「健康寿命」の延伸が大きな課題となっていることから、その課題に対応した先進的な「健康文化のまちづくり」を推進し、静岡県が推進するファルマバレープロジェクトのモデルとなる地区をめざす。

■ 展開概念図



■ 展開案

◇ 核となる「コミュニティ文化・スポーツクラブ」

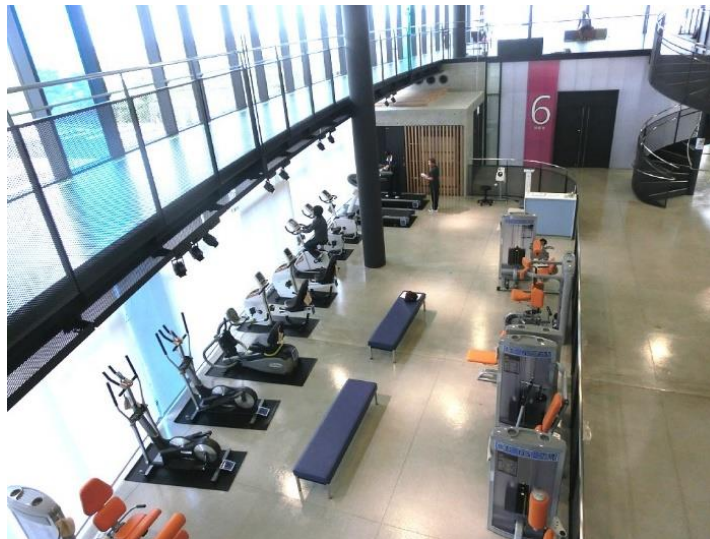
- コミュニティの中核機能として、子どもから高齢者まで、多世代が集い、各自の嗜好や体力・技能に応じた文化活動やスポーツ、健康づくりが行える住民主導の総合型地域文化・スポーツクラブを運営する
- クラブハウスには飲食サービス施設を配置し、安価で魅力的な食メニューを提供し、そこに集う人々の日常的な交流の場とする（コミュニティ居酒屋、井戸端カフェ等）
- クラブハウス周辺にパークゴルフ場等のスポーツ施設や公園、市民農園、遊歩道、ジョギングコース等を整備する

◇ 医療・介護施設、研究機関連携

- 医療・リハビリ施設や介護施設を一体的に整備することで、介護予防やデイサービス等のプログラムを整備し、「健康で生きがいのある暮らし」をテーマとしたまちづくりを推進する
- AOI-PARCのネットワークにより、医療・健康関連の研究機関とも連携し、先端技術の活用によって、医療、健診、食、運動などの関連情報が総合的に連携し、地域住民の健康な生活を支援する情報基盤とその技術を確立することで、名実ともに、世界水準の健康文化タウンとする



「健康文化タウン」のイメージ



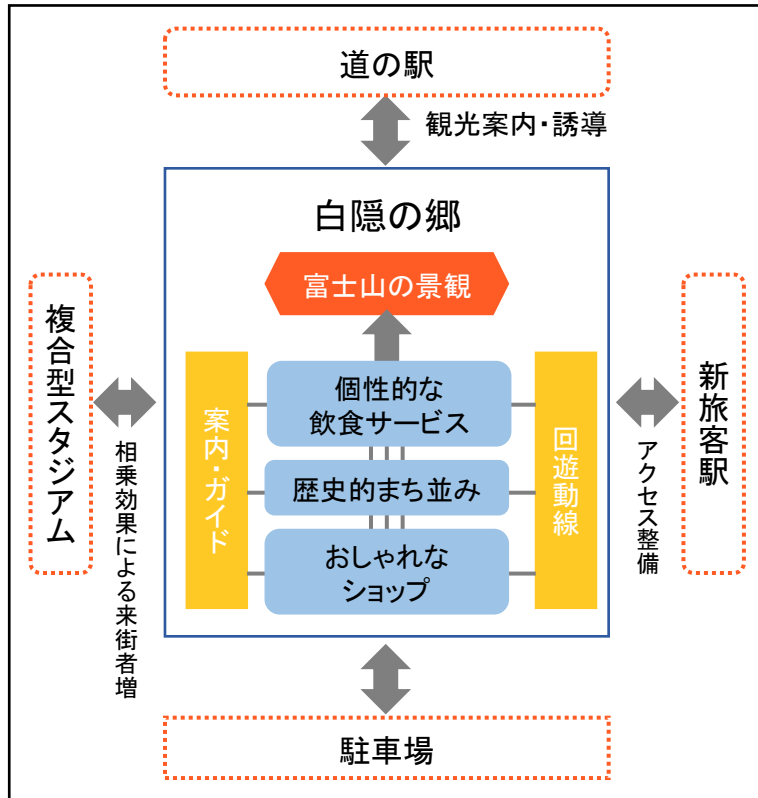
「白隠の郷」の考え方

地区の歴史・文化を創造的に次代へ継承する観光まちづくり

白隠の郷

- 東海道の宿場町として知られる原地区には、白隠禅師ゆかりの松陰寺をはじめとする多くの寺院、東海道一の庭園と讃えられた帯笑園等の歴史・文化資産が集積している。
- これらの遺産を保全するだけでなく、統一感のある街並みや回遊散策路、桜並木を整備し、来訪者にとって魅力的な商業・サービス機能(おしゃれな店舗やカフェ、個性的なレストラン等)を戦略的に誘致・配置することで、来訪者も市民も恒常的に楽しめるまちの形成をめざす。

■ 展開概念図



■ 展開案

◇ アクセス整備

- 新旅客駅からの2次アクセス整備
- 駐車場の整備とまち並みへのアクセス動線確保

◇ 地区の一体的整備

- 歴史的建造の保全、創造的活用〔魅力的な店舗やカフェ、レストラン等へのリノベーション(再生)〕
- 統一感のあるまち並み
- 回遊路・散策路・桜並木
- 休憩場所・清潔なトイレなど

◇ 案内情報サービスの充実

- 来街者に対する案内サービスを充実するとともに、地区の歴史・文化を様々な角度から掘り起こし、各種媒体で発信することにより、まちのファンを増やし、再来訪を促す

◇ 来街プロモーション

- フィルムコミッションとの連携
- 季節に応じた来街キャンペーン(白隠の郷まつり等)
- “白隠歴史講座”などの文化イベント開催



「白隠の郷」のイメージ



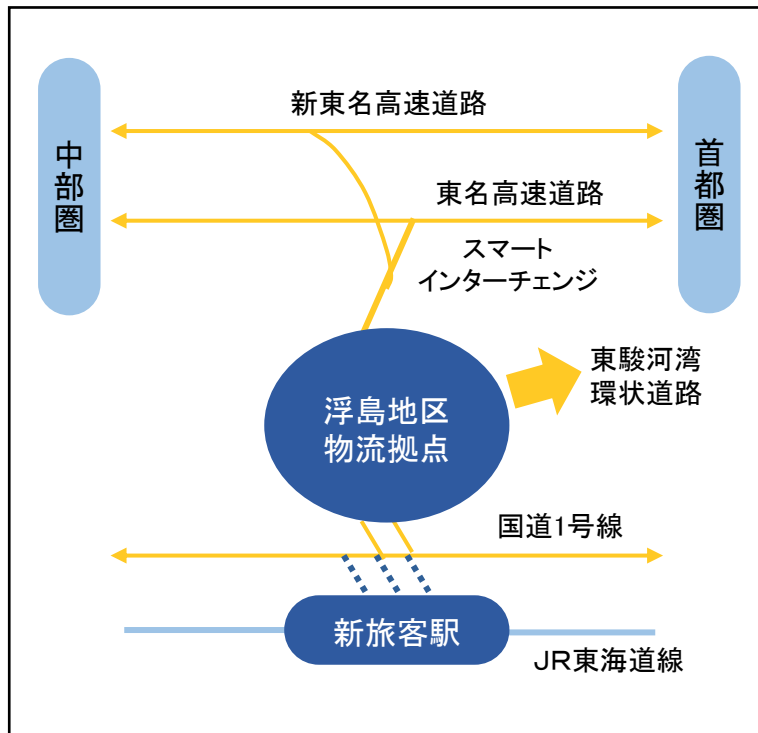
「物流センター」の考え方

浮島地区の結節点立地を活かし、物流拠点機能整備を促進



- 周辺道路整備計画の進展により、新東名および東名高速道路、東駿河湾環状道路などの広域道路網へのアクセス利便性が飛躍的に向上することから、浮島地区において首都圏・中部圏市場と直結する物流センター等の立地を促し、関連産業の振興と雇用拡大を図る。

■ 施設展開概念図



■ 展開案

◇ 立地の優位性を活かす

- 日本の大動脈東名・新東名高速道路へのアクセス利便性や東駿河湾環状道路の西部延伸機会をとらえ、広域的な道路交通の結節点としての地区優位性を最大限に生かした活性化策を展開する

◇ 物流センター機能の整備

- インターネット店舗やテレビショッピング等の市場拡大によって、注文を受けた商品を効率的に発送する高機能物流倉庫・配送センター等の高速道路アクセス利便性の高い地域への立地需要が高まっている
- また、今後、AOI-PARC等の研究開発の成果によって、先端技術を活用した農業革新が進むことで、生産や食品加工を行うアグリファクトリー（農業工場）と一体化した配送センターなどの新たな機能も必要になってくると見込まれる
- その背景の下、浮島地区に物流機能を中心とした高次都市機能を整備し、地元雇用の創出と関連産業の振興を図る

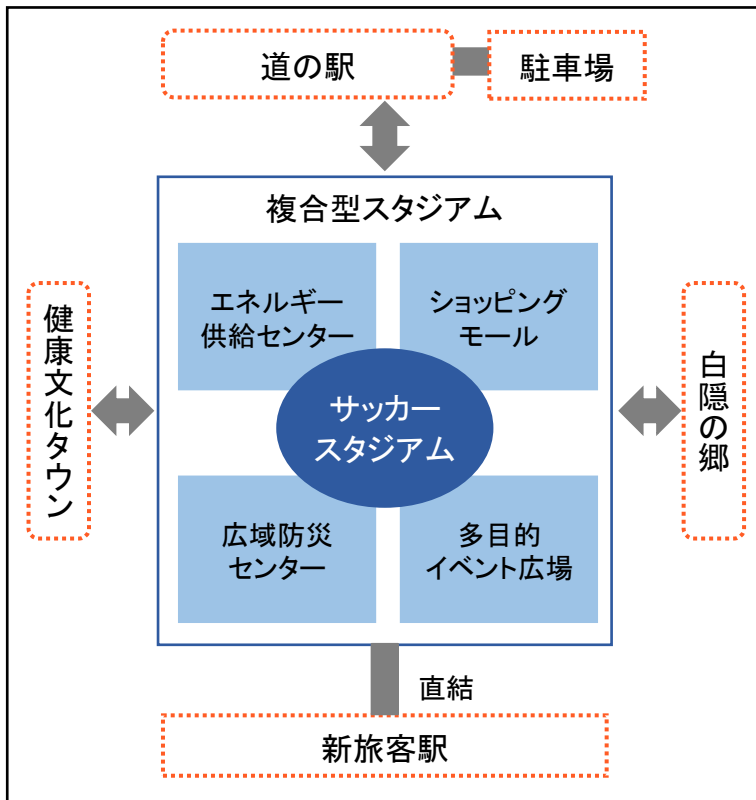
「複合型スタジアム」の考え方

複合型  
スタジアム

## 2万人以上収容のサッカースタジアムが創り出す祝祭空間

- 静岡県東部地域初のJリーグチームとして、2017年シーズンにJ3リーグに参入したアスクラロ沼津のホームとなる2万人収容のサッカースタジアムを新旅客駅から直結、または徒歩圏エリアに誘致、駅需要を開発するとともに、地区に新たな人の流れを生み出す。
- 最先端技術を取り入れ、防災やエネルギー供給拠点としての役割を担うとともに、ショッピングモール(商店街)等を併設することで、試合のない日も日常的に人が集う祝祭空間化を図り、新たな雇用を創出する。

### ■施設展開概念図



### ■展開案

#### ◇サッカースタジアム

- アスクラロ沼津のホームゲームを開催、県東部を中心に広域からの新しい人の流れを創出する
- スタンド下の空間や周辺スペースを有効活用し、都市の基盤的機能や日常的な賑わい機能を持った複合型スタジアムとする

#### ◇ショッピングモール

- スタジアム周辺に商業・サービス店舗を効果的に配置し、日常的にも人が集まり行き交う場とする
- 道の駅や白隠の郷と連動し、相乗効果を創出する

#### ◇多目的イベント広場

- スタジアムのコンコースやエントランス部分を、地区の祭りや市民団体等のコミュニティイベント、企業のPRイベント等で多目的に活用できる屋根付きイベント広場として活用する
- 大型映像を壁面に映し出す最新技術を導入し、効果的な空間演出を可能とする

#### ◇地区の安全・安心拠点

- 太陽光発電や水素エネルギー等の先端技術を導入した地区エネルギー供給センター機能や災害時の広域防災センター機能を併設し、都市基盤装置としての役割も果たす



「複合型スタジアム」のイメージ



「複合型スタジアム」参考事例

茨城県立カシマサッカースタジアム(鹿嶋市)



地域住民が日常的に利用できる多様なサービス機能を複合化

- J1リーグ鹿島アントラーズのホームスタジアム
- スタンド下のスペースを活用し、フィットネスクラブ、スポーツクリニックミュージアム等を併設している

富山グランドプラザ(富山市)



まちなかの賑わいを演出する屋根付きイベント広場

- 再開発により、中心市街地の賑わい創出の中心的な役割を果たす施設として整備された
- 屋根付きの大空間で各種団体や企業等により多様なイベントが開催され、富山市の中心市街地の活性化に寄与している

味の素スタジアム(東京都調布市)



スタンド上の屋根を活用し、大型の太陽光発電パネルを設置

- J1リーグFC東京、J2リーグ読売ヴェルディのホームスタジアム
- 2013年の改修時に環境対策として壁面緑化工事、屋根への太陽光発電パネル設置が行われた

ユーロボグ(オランダ・フローニンゲン市)



エンターテイメント、オフィス機能等の複合化によりまちに新たな賑わいを創出

- オランダサッカーリーグに所属するFCフローニンゲンのホームスタジアム
- スタジアム内に映画館、レストラン、カフェ、オフィス等を併設。スタジアムを核にした周辺のまちづくりも進んでいる

(写真出典: <http://www.euroborg.nl/>)

ブルボンビーンズドーム(兵庫県三木市)



阪神淡路大震災の教訓から生まれた防災機能を有した大型テニスドーム

- 世界最大規模の無柱空間テニスドーム
- 災害時の救援物資配送等の防災センター機能を担っている

MAZDA Zoom-Zoomスタジアム広島(広島市)



地区のシンボルとなる球場を核に、新都心のまちづくりが進展

- プロ野球広島カープのホーム球場
- バーベキューやパーティをしながら観戦できる多様な観戦スタイル空間を提供
- スタジアムを核にしたJR操車場跡地の大規模な都市再開発が進展している

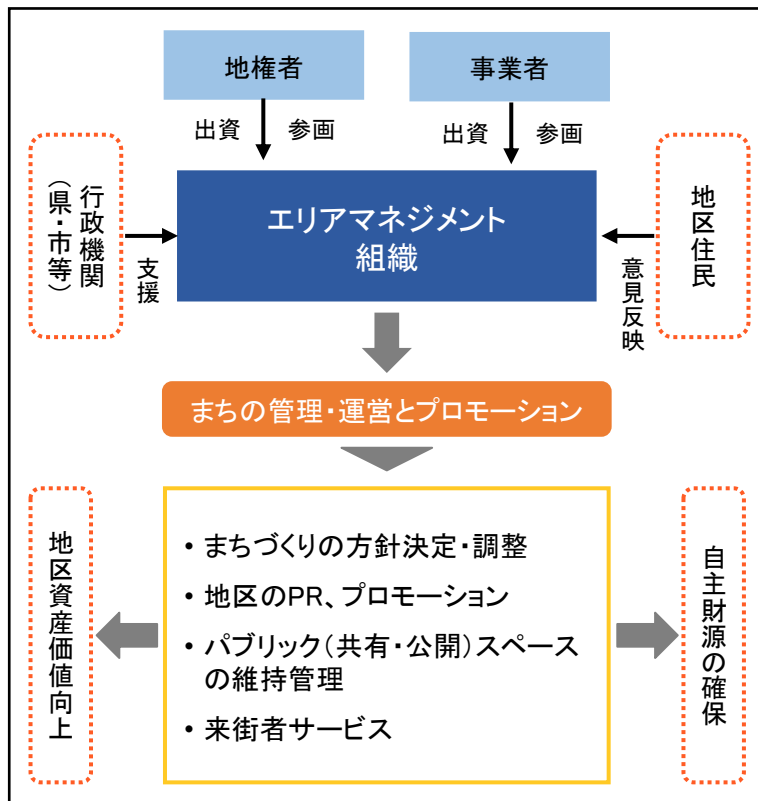


「エリアマネジメント組織」の考え方

地区の関連団体・住民主導によって郷土の資産価値を維持・向上させる取組みを推進

- 都市の中心市街地等において、「地区の地権者、関連民間企業、NPO、行政などがまちづくりのビジョンを共有し、その実現に必要な事業を推進するための組織化および組織運営のしくみ」であるエリアマネジメントの取組み事例が増加している。
- 原・浮島地区の新たな郷土づくりにおいても、関係する民間企業や住民主導によって、将来ビジョンを共有し地区全体を最適化する視点から、様々な取組みを先導するとともに、各種調整を行う「エリアマネジメント」の仕組みを導入することが望まれる。

■ 展開概念図



■ 展開案

◇ 組織体制と機能

- 地権者、関連事業者等により非営利法人として組織化し、地区全体の視点から利害関係を調整して最適化を図るとともに、地区のイメージやブランド価値を高める取組みを推進する

◇ 取組み例

- まちづくりの方針決定・調整
  - ビジョン策定と関係者の合意形成促進
  - 景観・建築等のガイドライン整備と運用
- 地区のPR・プロモーション
  - タウンアイデンティティデザインの導入 (ロゴマーク、シンボルカラー等)
  - 来街プロモーション、イベント企画・実施
- パブリック(共有・公開)スペースの維持管理
  - 清掃、警備、防犯対策
  - 行政からの公共施設等の維持管理業務受託
- 自主財源の確保
  - スペースレンタル事業 (展示場、会議室、屋外ステージ等)
  - 駐車場運営
  - 屋外広告スペースの運用
- 来街者サービス

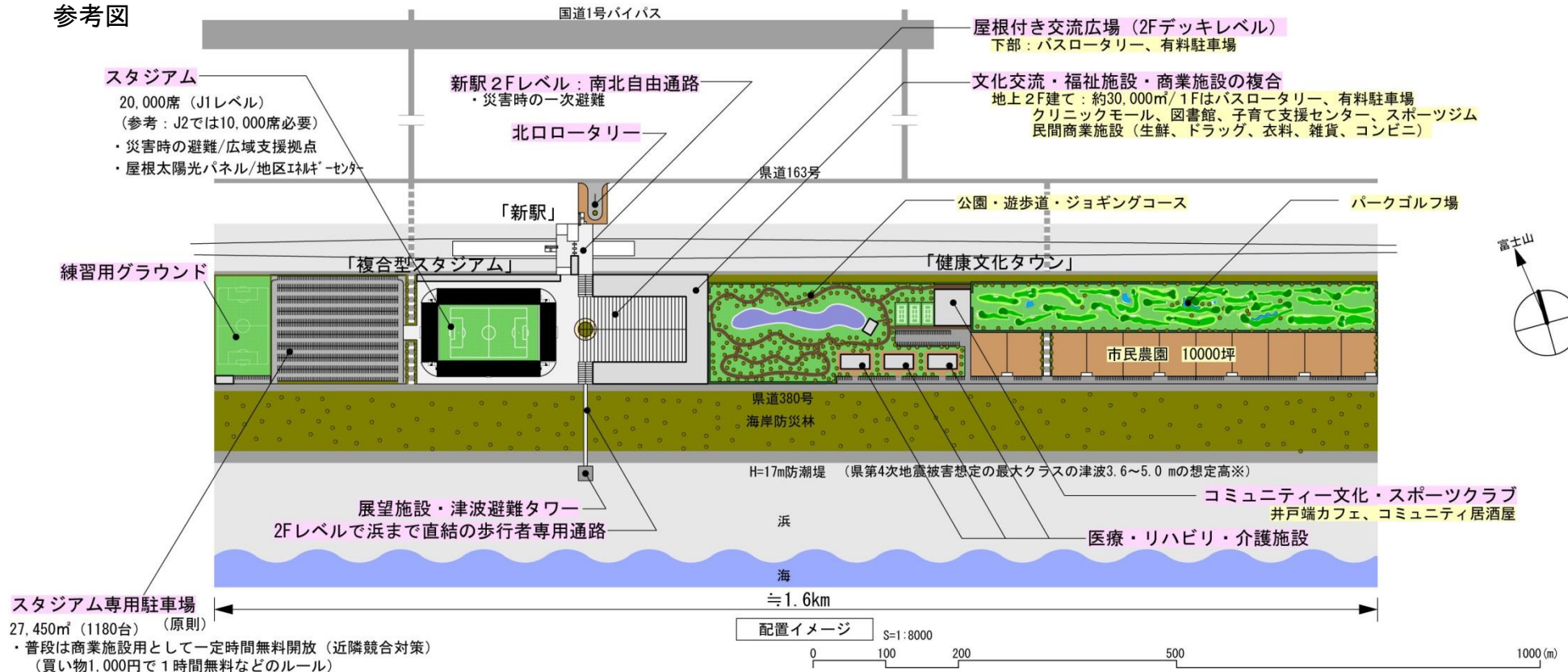
参考図

予定候補地





参考図



【参考】

- カシマサッカースタジアム (40,728席): 駐車場4,000台 (最寄駅/鹿島サッカースタジアム駅徒歩5分)
- フクダ電子アリーナ: (19,781席): 駐車場 (近隣ジェフィA/300台、ジェフィB/400台) (最寄駅/JR蘇我駅徒歩8分)
- ユアテックスタジアム仙台 (19,694席): 駐車場一般用なし (最寄駅/泉中央駅徒歩4分、八乙女駅徒歩8分)
- ノエビアスタジアム神戸 (34,000席): 駐車場地下700台 (最寄駅/市営地下鉄御崎公園駅徒歩5分)
- エコパスタジアム (50,889席うち固定席45,653席): 駐車場4,549台+大型バス144台 (最寄駅/JR愛野駅徒歩15分)
- IAIスタジアム (20,299席): 駐車場 (近接は関係者のみ利用可) (最寄駅なし: シャトルバス輸送)

※) 1854年に発生した安政東海地震における原付近の津波高は3m以下であり、「間門村より元吉原までは格別なこともなし」との史実が残っている

