

○基本計画の名称：御殿場市中心市街地活性化基本計画

○作成主体：御殿場市

○計画期間：令和2年4月～令和7年3月（5年間）

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

〔1〕地域の概要

（1）御殿場市の位置

本市は、西の富士山、東の箱根山、北の丹沢山地、南西の愛鷹山に囲まれた、東西約 24km、南北約 16km の緑豊かな高原都市で、東京から約 100km の距離にあり、東京・横浜等の経済圏、通勤圏内になっている。

日本一の高さと景観を誇る富士山は、平成 25 年 6 月に関連する文化財群とともに世界文化遺産に登録され、本市を象徴する名所になっている。四季折々の美しい景観、雄大な自然に囲まれたスポーツ環境、自然散策、歴史探訪等、本市はひと味違った楽しみを味わうことができる。

また、市内には東富士演習場をはじめとする自衛隊関連施設が多く存在し、市域の 1/3 を占めている。



図. 御殿場市の位置

(2) 地勢・気候

本市は、富士山と箱根外輪山の裾野に形成された高原地である。山地部を除く大部分が緩傾斜地となっており、中心市街地の標高は約 450m である。

本市の年間平均気温は 13 度前後であり、春夏が清涼である反面、冬が寒冷であり、昼と夜の気温差が大きいという高原地の特色を有している。

また、年間を通じて南南西の風が卓越しており、雨と霧が多い湿潤な気候をもたらしている。12 月頃からは「富士おろし」が吹きはじめ、市街地内にも積雪がみられることがある。

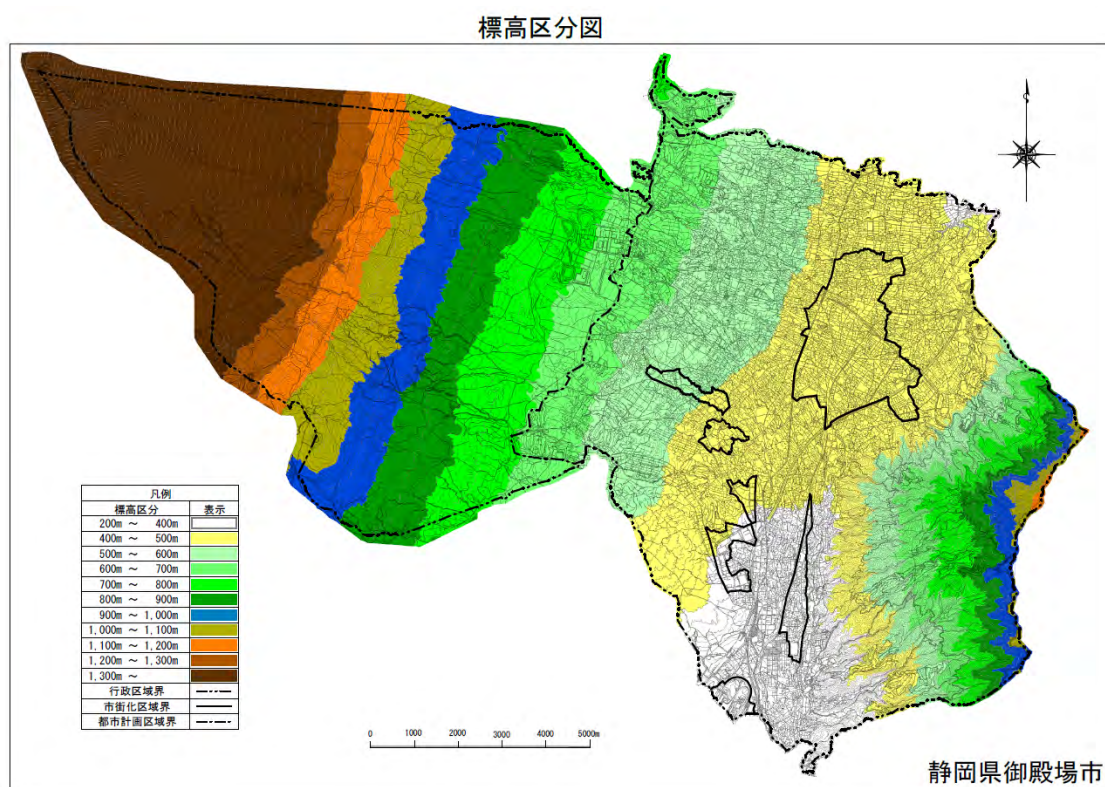


図. 標高区分図（資料：国土地理院 25,000 分の 1 地形図）

表. 年次別気象概況（資料：気象庁）

	降水量 (mm)	平均気温 (°C)			風速 (m/s)		日照時間 (h)
		日平均	日最高	日最低	平均	最大	
H21	2,635	13.3	18.0	9.4	2.5	12.6	1,679.7
H22	3,635	13.4	18.0	9.4	2.7	15.3	1,757.1
H23	3,423	12.8	17.6	8.8	2.5	19.4	1,848.1
H24	2,964	12.7	17.5	8.6	2.4	17.8	欠損
H25	2,240	13.3	18.1	9.1	2.5	14.9	1,925.4
H26	2,470	12.8	17.6	8.7	2.4	14.2	1,760.8
H27	3,058	13.5	18.2	9.5	2.4	15.3	1,758.0
H28	2,931	13.7	18.5	9.7	2.2	13.8	1,648.5
H29	2,253	13.0	17.9	8.8	2.4	13.5	1,918.9
H30	3,433	13.8	18.4	9.8	2.6	19.4	1,825.6

（３）御殿場市及び中心市街地の沿革（まちの成り立ち）

●～明治

- ・古くから東西交通の要衝にあり、沿道を中心に宿場町の集落が形成された。

●明治・大正期

- ・明治 22 年、東海道本線の開通に伴い御殿場駅が設置される。
- ・明治 30 年頃、陸軍が富士裾野一帯を演習場として利用し始める。

●昭和初期

- ・昭和 9 年、東海道本線が熱海回りとなったのに伴い、経済面での低下傾向がみられる。

●昭和 20 年代

- ・演習場が駐留軍の管理下に置かれ、関連するサービス業の立地に伴い人口の増加が進む。

●昭和 30～40 年代

- ・昭和 30 年、御殿場町、富士岡村、原里村、印野村、玉穂村の 1 町 4 村が合併して御殿場市が誕生する。さらに昭和 31 年には高根村を、昭和 32 年には小山町古沢区を編入する。
- ・昭和 39 年、東駿河湾工業整備特別地域に指定され、工場進出が進む。
- ・昭和 44 年、東名高速道路御殿場 IC が開設。これにより都市型工場の進出が顕著になる。

●昭和 50～60 年代

- ・ハイテク対応型の駒門工業団地が整備され、内陸型の先進工業地としての性格を強める。
- ・昭和 50 年代後半から、各地で市街地再開発事業と土地区画整理事業が進められる。
- ・昭和 62 年、国鉄民営化。JR 御殿場線御殿場駅新駅舎が完成する。
- ・昭和 63 年、駅前再開発事業「シティープラザ C 1」ビルが完成するとともに、御殿場駅東西自由通路が開通する。

●平成期

- ・平成元年、駅前再開発事業「B E－O N E」ビルが完成する。
- ・平成 6 年、新東名高速道路の都市計画決定が行われる。
- ・平成 12 年、御殿場プレミアム・アウトレットがオープンする。
- ・平成 22 年、湯沢平公園の S L を御殿場駅前広場に移設。
- ・平成 24 年、新東名高速道路御殿場 JCT～浜松いなさ JCT 間が開通する。

（４）中心市街地の歴史的・文化的役割

明治 22 年に東海道本線（現：御殿場線）が開通して御殿場駅が設置されて以来、本市の中心市街地は、交通の要所として、商業をはじめとする生活圏の中心地として発展を遂げてきた。

また、本市は、平成 25 年に世界文化遺産に登録された富士山を擁しており、富士山への眺望景観が得られる中心市街地は、富士山観光の玄関口として機能している。

さらに、中心市街地では、「御殿場わらじ祭り」、「夏祭り歩行者天国」、「富士登山駅伝」、「御殿場線祭り」等多くの祭り・イベントが行われており、本市の歴史・文化を後世に伝える場として、また本市の魅力を PR する場として、重要な役割を担っている。

〔2〕地域の現状に関する統計的なデータの把握・分析

（1）人口の状況

①人口・世帯数

御殿場市全体及び中心市街地における人口等の推移は下図に示す通りであり、平成 27 年 3 月～平成 31 年 3 月の期間でみると、市全体、中心市街地ともに、人口及び世帯当たり人口は緩やかな減少傾向に、また世帯数は緩やかな増加傾向にある。

市全体では、平成 31 年 3 月は人口が 88,257 人、世帯数が 37,013 世帯、世帯当たり人口が 2.38 人/世帯であり、平成 27 年 3 月に対し人口は 0.8%減、世帯数は 4.6%増、世帯当たり人口は 5.2%減となっている。

一方、中心市街地では、平成 31 年 3 月は人口が 5,961 人、世帯数が 2,902 世帯、世帯当たり人口が 2.05 人/世帯であり、平成 27 年 3 月に対し人口は 0.7%減、世帯数は 6.4%増、世帯当たり人口は 6.6%減となっている。

以上により、人口減少率は中心市街地と御殿場市全体で同程度であるが、核家族化は中心市街地のほうがより進行していることがわかる。

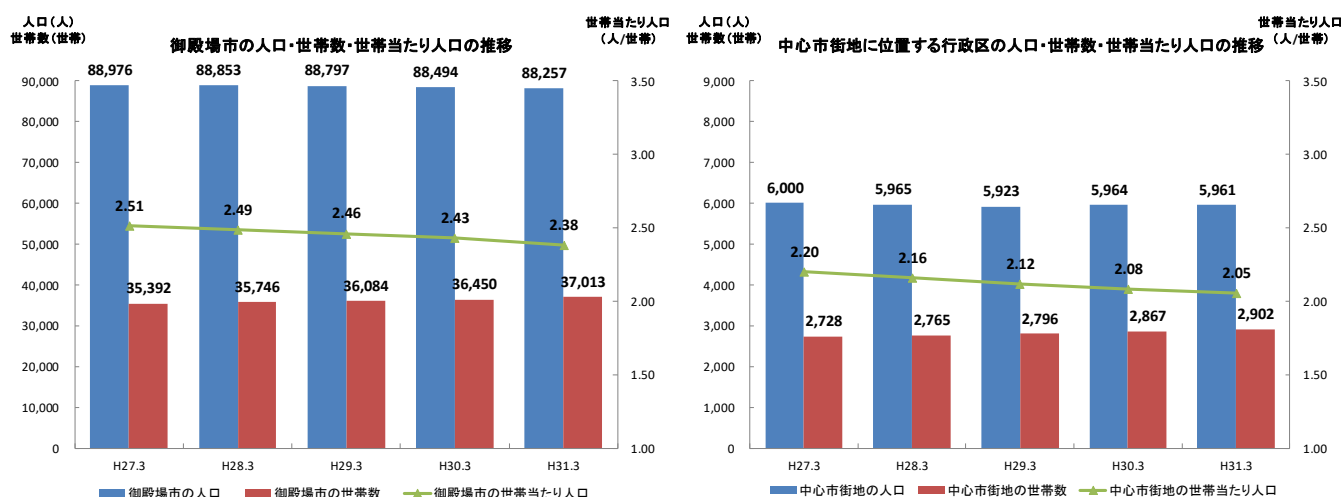


図. 御殿場市及び中心市街地の人口・世帯数・世帯当たり人口の推移

(資料：住民基本台帳 (外国人を含む))

②高齢化率

御殿場市の平成 27 年時点の高齢者人口 (65 歳以上人口) の割合は 22.98%であり、平成 22 年からは約 3.5 ポイント、平成 17 年からは約 5.7 ポイント上昇している。

一方、中心市街地では、平成 27 年時点で 22.10%と市全体より若干低い状況にあり、平成 22 年からは約 3.0 ポイント、平成 17 年からは約 5.7 ポイント上昇している。

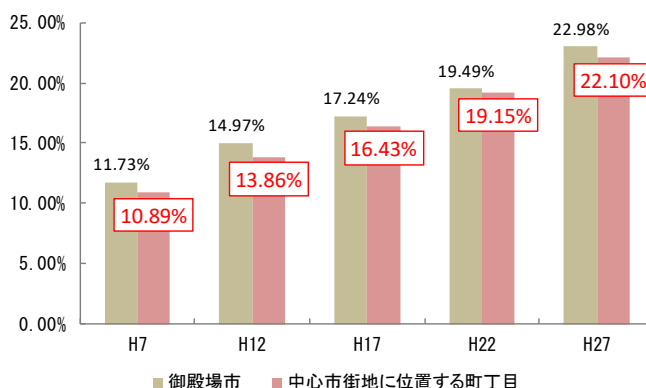


図. 御殿場市及び中心市街地の高齢化率の推移

(資料：国勢調査)

「(1) 人口の状況」に関する問題点と課題

項目	問題点・課題
居住人口の減少	中心市街地の人口は緩やかな減少傾向にある。
高齢化の進行	中心市街地の高齢化率は市全体の高齢化率よりもやや低い状況にあるが、今後、高齢者は顕著に増加していくものと考えられる。このため、中心市街地では、増加する高齢者に配慮した、安全・安心で生活利便性の高いまちづくりを進めることが必要である。

(2) 土地利用・建物利用

①用途地域指定状況

中心市街地の用途地域は、第一種住居地域が最も多く全体の約 39.2%、次いで第二種住居地域の約 22.7%、商業地域の約 16.3%となっている。

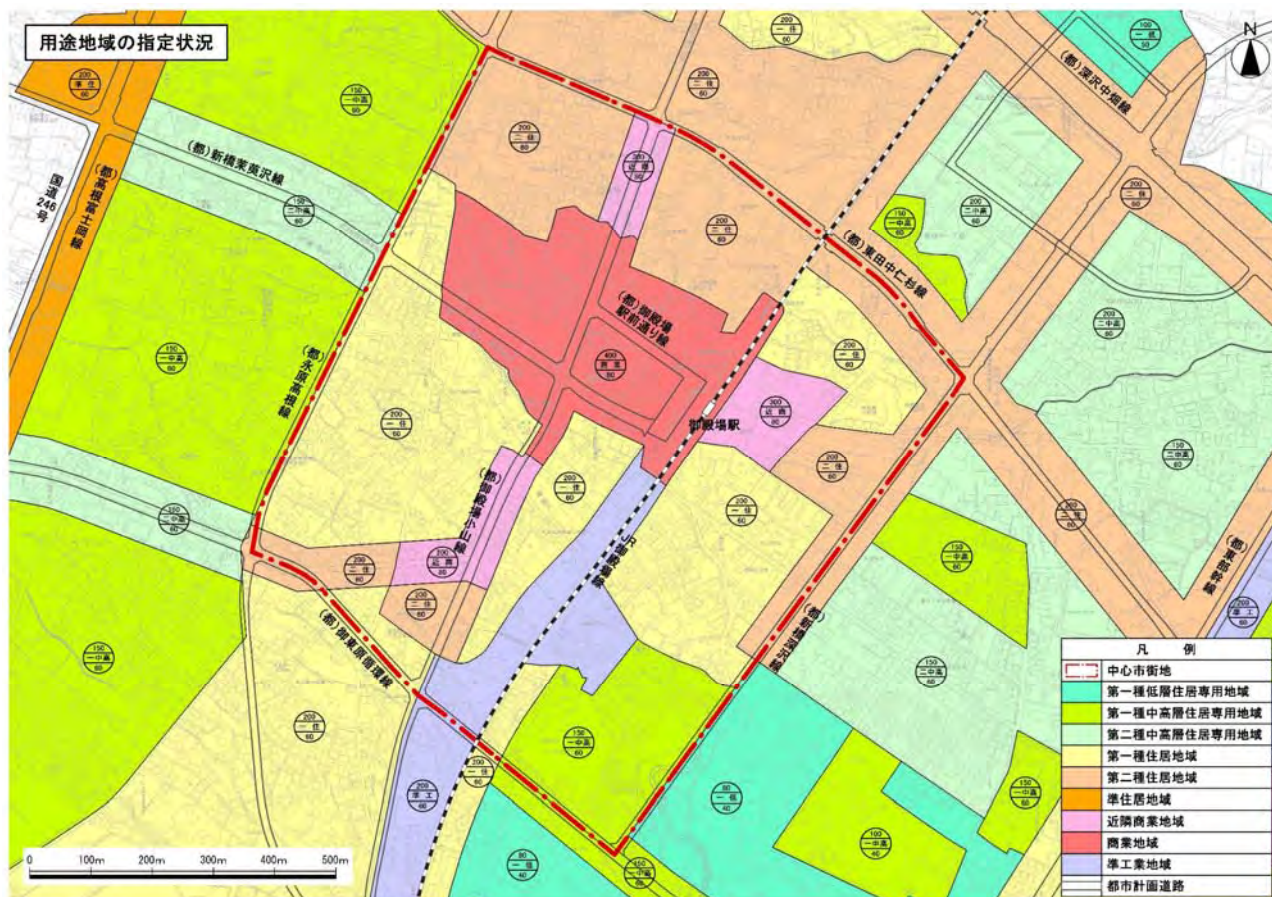


図. 中心市街地の用途地域の指定状況

表. 中心市街地の用途地域の面積・構成比

用途地域	面積	構成比
第一種中高層住居専用地域	6.93ha	8.14%
第一種住居地域	33.40ha	39.22%
第二種住居地域	19.29ha	22.65%
近隣商業地域	6.00ha	7.04%
商業地域	13.84ha	16.25%
準工業地域	5.71ha	6.70%
合 計	85.17ha	100.00%

②土地利用現況

中心市街地の土地利用は、御殿場駅富士山口及び県道沼津小山線沿い等を中心に商業用地が広がり、新橋浅間神社付近は公園等の公共公益施設用地となっている。

また、空地等の低未利用地が分散している。

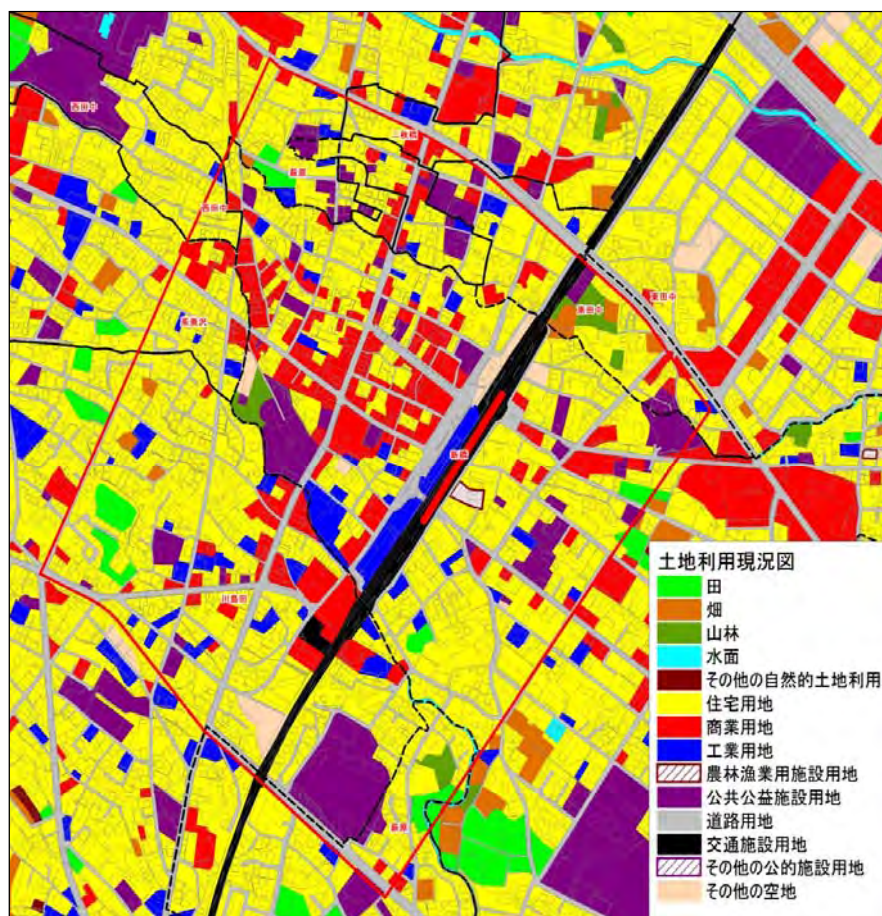


図. 中心市街地の土地利用現況（資料：平成 23 年度都市計画基礎調査）

表. 中心市街地の土地利用面積・構成比（資料：平成 23 年度都市計画基礎調査）

土地利用	面積	構成比
田	1.41ha	1.67%
畑	0.62ha	0.73%
農林漁業用施設用地	0.15ha	0.17%
山林	0.99ha	1.17%
水面	0.15ha	0.18%
住宅用地	43.45ha	51.36%
商業用地	10.13ha	11.97%
工業用地	4.20ha	4.97%
公共公益施設用地	7.50ha	8.86%
道路用地	12.31ha	14.55%
交通施設用地	2.70ha	3.19%
その他の空地	1.00ha	1.18%
合 計	84.61ha	100.0%

③子育て支援施設、医療施設及び金融機関等の立地状況

中心市街地の市民生活を支える子育て支援施設や医療施設は、子育て支援施設が 2 施設、医療施設が 15 施設立地している。また、金融機関は 3 施設が立地し、御殿場南小学校、御殿場森之腰郵便局、御殿場駅前交番も立地している。

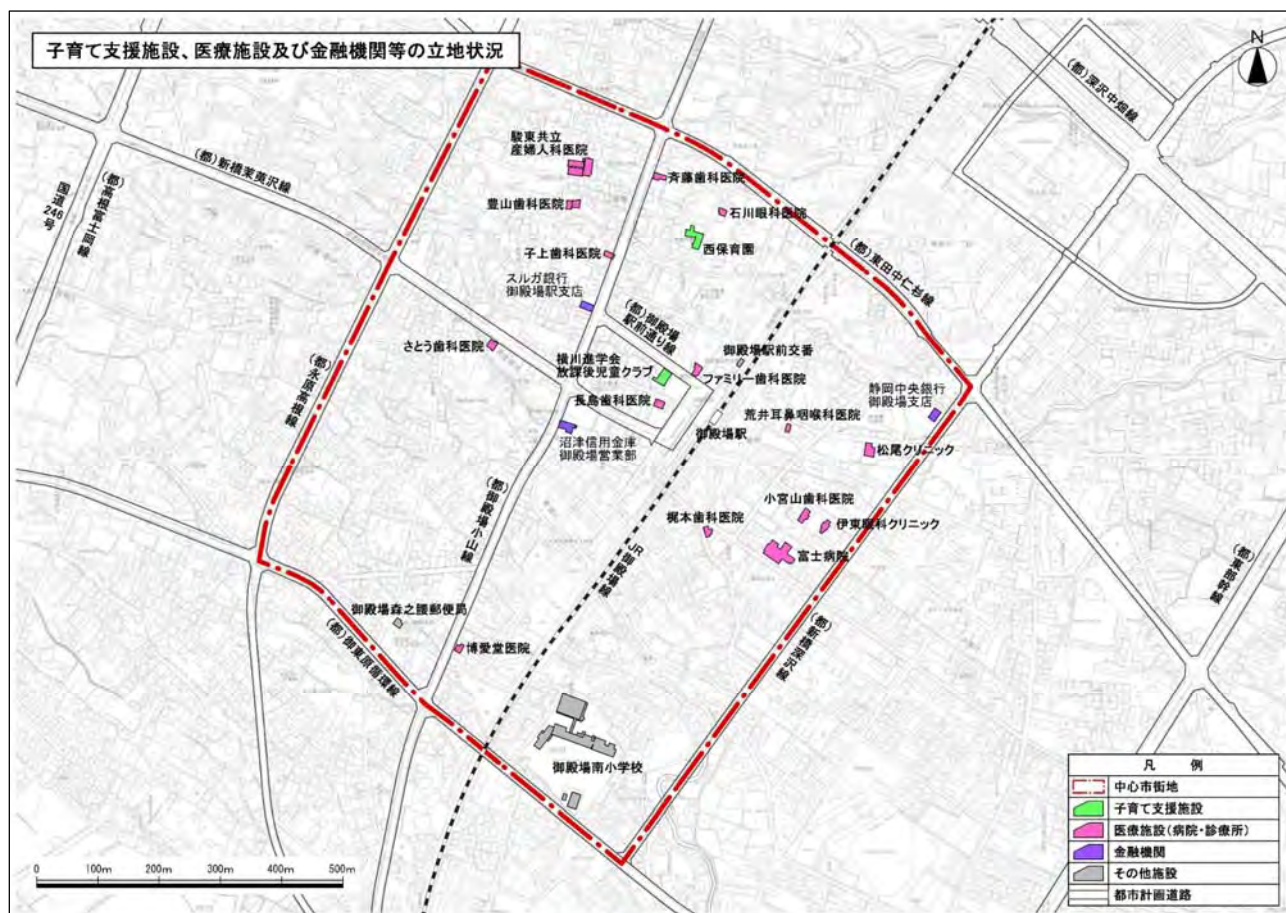


図. 中心市街地の子育て支援施設、医療施設及び金融機関等の立地状況(資料: 国土数値情報 ほか)

表. 中心市街地の子育て支援施設、医療施設及び金融機関等の立地状況

区分	施設名称		
子育て支援施設	西保育園	横川進学会放課後児童クラブ	
医療施設	駿東共立産婦人科医院	豊山歯科医院	子上歯科医院
	さとう歯科医院	斉藤歯科医院	石川眼科医院
	ファミリー歯科医院	長島歯科医院	博愛堂医院
	荒井耳鼻咽喉科医院	松尾クリニック	小宮山歯科医院
	伊東眼科クリニック	梶本歯科医院	富士病院
金融機関	スルガ銀行御殿場駅支店	静岡中央銀行御殿場支店	沼津信用金庫御殿場営業部
その他施設	御殿場南小学校	御殿場森之腰郵便局	御殿場駅前交番

④地価の推移

中心市街地内の地価の調査地点は、地価公示が3箇所、県地価調査が2箇所の計5箇所である。このうち、平成31年（令和元年）に調査が行われているのは新橋字上ノ田1980番11【国】及び川島田字稲谷643番5外【県】の2箇所であり、いずれも価格は経年的に下落傾向にある。

一方、中心市街地近傍の地価の調査地点は、地価公示が6箇所、県地価調査が4箇所の計10箇所である。概ね全ての調査地点において、価格は経年的に下落傾向にあるが、東田中1丁目168番1【国】の価格は、中心市街地内のいずれの調査地点よりも高くなっている。

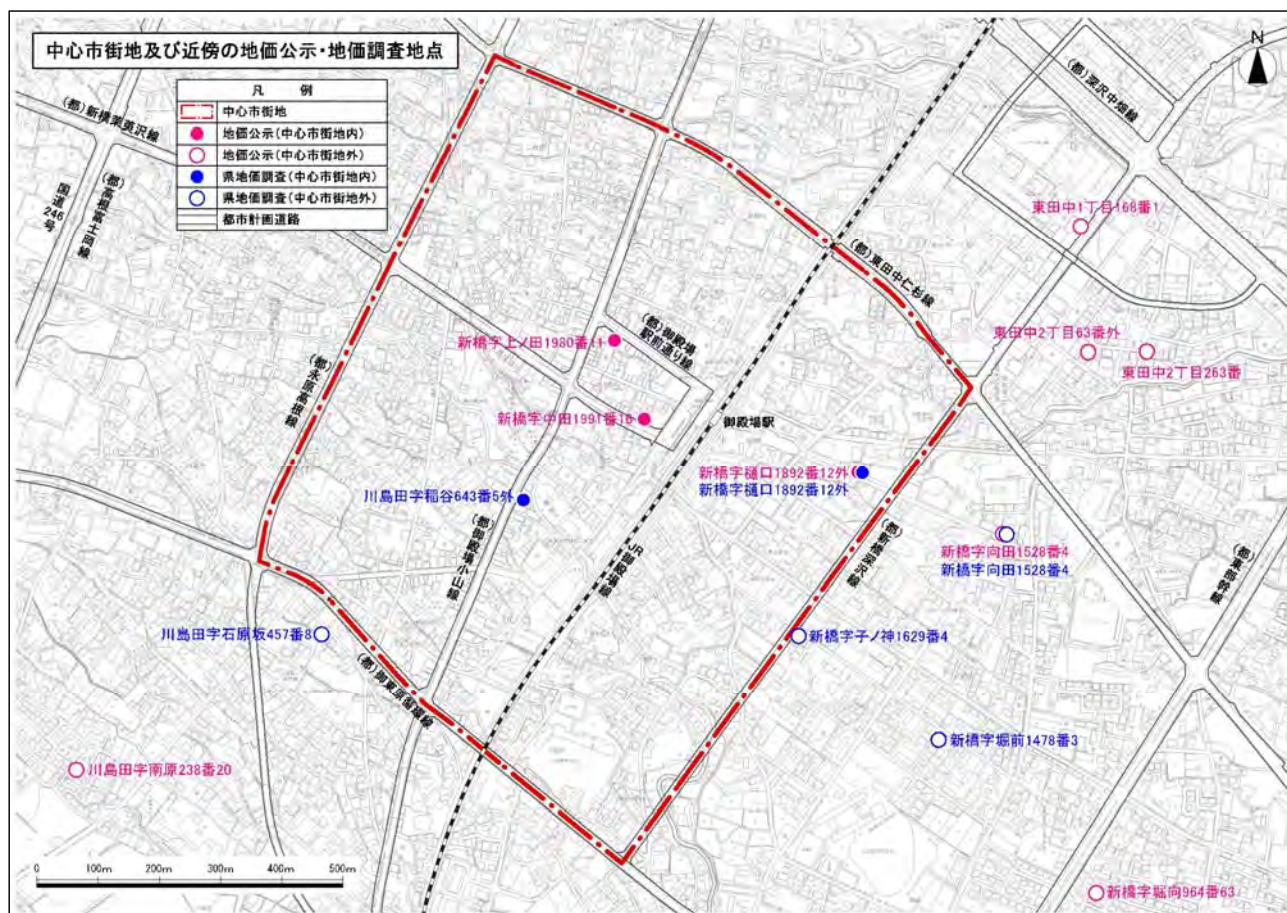


図. 中心市街地及び近傍の地価調査地点（資料：地価公示・県地価調査）

表. 中心市街地及び近傍の地価の推移（資料：地価公示・県地価調査）単位：円/㎡

			H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31 (R1)
中心市街地内	地価公示	新橋字上ノ田1980番11【国】				146,000	142,000	139,000	137,000	135,000	132,000	129,000	127,000	125,000	123,000	121,000
		新橋字中田1991番16【国】	140,000	136,000	134,000											
		新橋字樋口1892番12外【国】	97,500	96,600	97,000	97,000	96,000	96,000	97,000	97,500						
	県地価調査	新橋字樋口1892番12外【県】	96,800	96,600	98,000	96,000	96,000	96,000	97,500	98,000						
		川島田字稲谷643番5外【県】	115,000	114,000	111,000	108,000	105,000	102,000	100,000	99,000	98,000	97,000	96,200	95,400	95,000	94,800
中心市街地近傍	地価公示	新橋字向田1528番4【国】									95,500	96,000	96,000	95,500	95,200	95,200
		川島田字南原238番20【国】	72,000	71,000	70,900	70,500	69,400	68,600	68,400	68,400	68,400	68,400	68,300	68,200	68,200	68,200
		東田中2丁目263番【国】	87,000	85,600	85,800	85,800	85,000	85,000	85,000							
		東田中2丁目63番外【国】									91,000	91,000	91,000	91,000	91,000	91,000
		新橋字堀向964番63【国】	76,500	74,900	74,700	74,500	73,500	73,300	73,000	73,000	73,000	73,000	72,800	72,700	72,700	72,700
		東田中1丁目168番1【国】								148,000	148,000	148,000	147,000	146,000	145,000	145,000
	県地価調査	川島田字石原坂457番8【県】	82,000	81,500	81,500	79,000	78,000	77,800	77,800	77,800	77,800	77,800	77,600	77,500	77,500	77,500
		新橋字向田1528番4【県】									96,000	96,000	95,500	95,500	95,200	95,200
		新橋字子ノ神1629番4【県】				86,200	85,200	85,200	86,200	86,600	86,600	86,600	86,300	86,100	86,100	86,100
		新橋字堀前1478番3【県】	80,000	79,000	79,000											

地価(円/㎡)

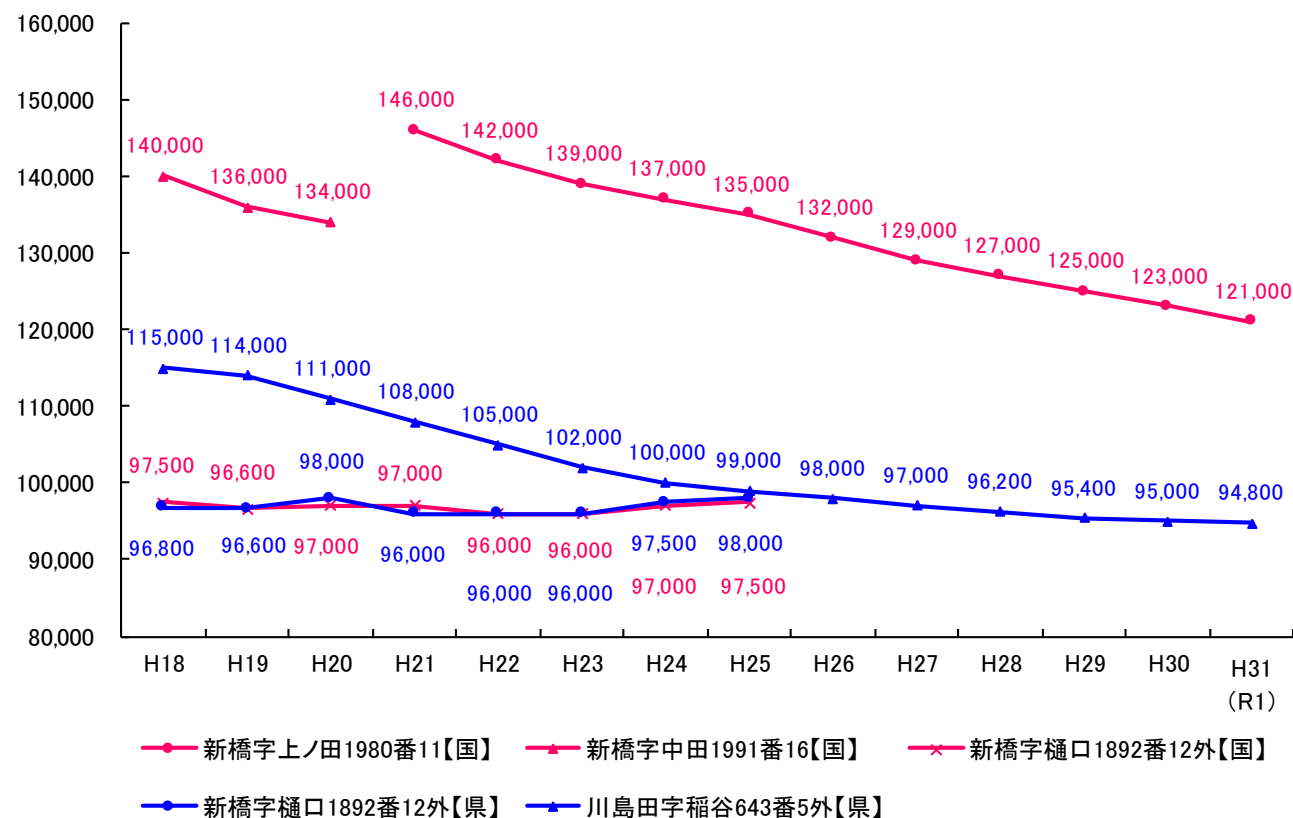


図. 中心市街地の地価の推移（資料：地価公示・県地価調査）

※新橋字上ノ田 1980 番 11 【国】 は、H21 からの調査

※新橋字中田 1991 番 16 【国】 は、H20 までの調査

※新橋字樋口 1892 番 12 外 【国】・【県】 は、H25 までの調査

⑤駐車場（時間貸し）

中心市街地の時間貸し駐車場は、御殿場駅直近に 10 か所立地している。

富士山口側に 9 か所・373 台、箱根乙女口側に 1 か所・44 台となっている。

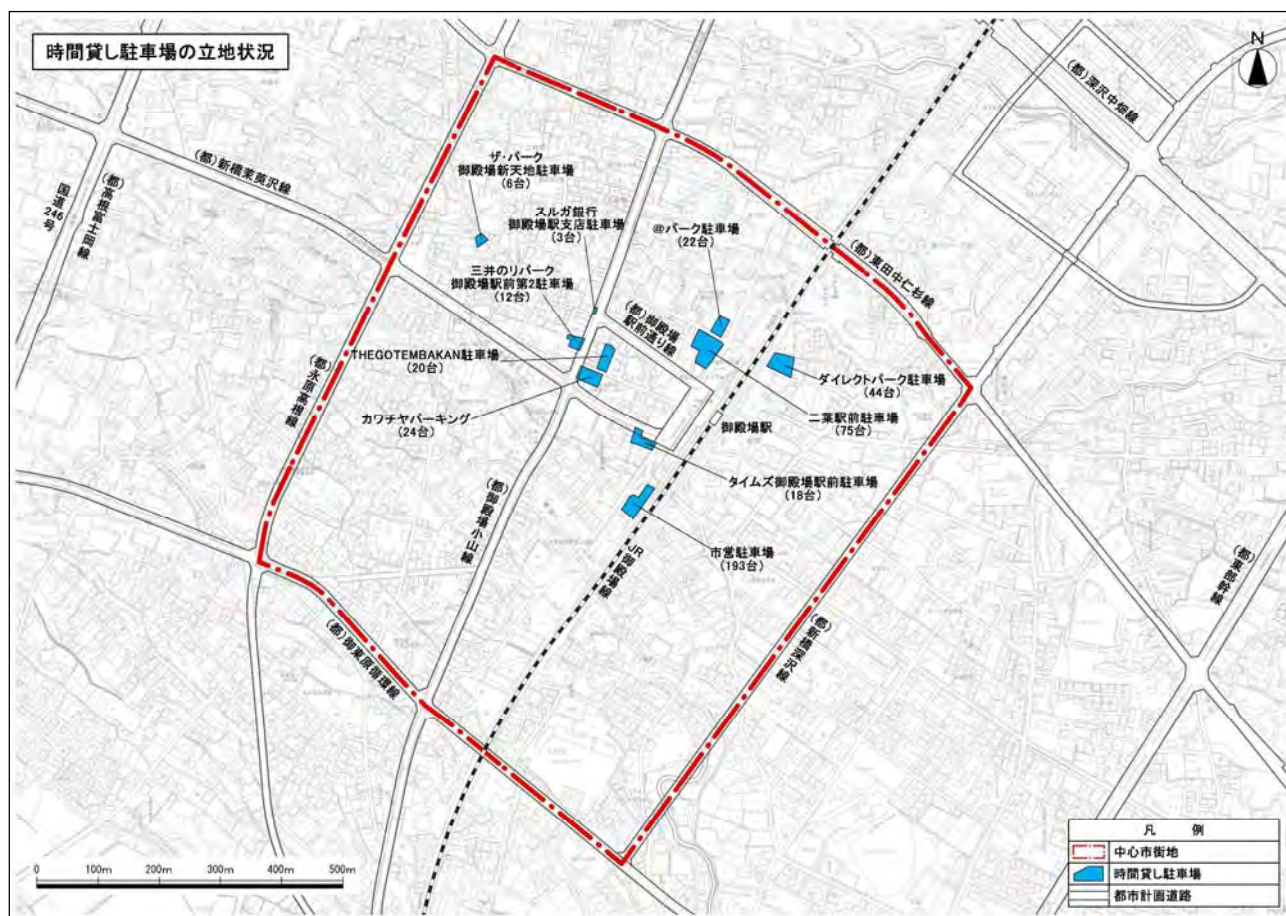


図. 時間貸し駐車場の立地状況

表. 時間貸し駐車場の立地状況

区分	駐車場名称	収容台数
箱根乙女口側	ダイレクトパーク 駐車場	44 台
富士山口側	@パーク 駐車場	22 台
	二葉駅前 駐車場	75 台
	スルガ銀行 御殿場駅支店 駐車場	3 台
	THE GOTEMBAKAN 駐車場	20 台
	カワチャパーキング	24 台
	タイムズ 御殿場駅前 駐車場	18 台
	市営 駐車場	193 台
	三井のリパーク 御殿場駅前第2 駐車場	12 台
	ザ・パーク 御殿場新天地 駐車場	6 台
合 計		417 台

⑥共同住宅

中心市街地の共同住宅は、地区内に散在し分布している。

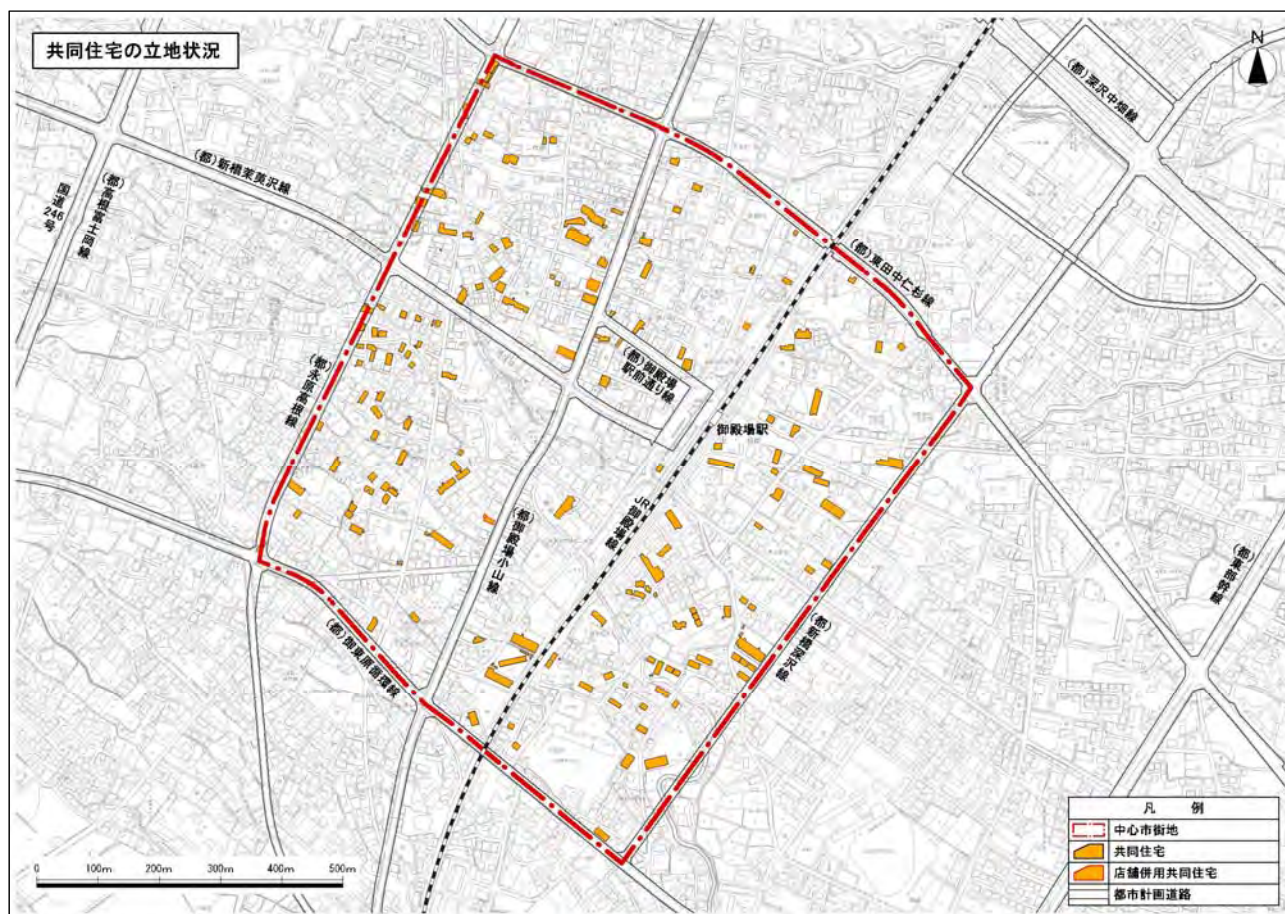


図. 共同住宅の立地状況（資料：平成 23 年度都市計画基礎調査）

「(2) 土地利用・建物利用」に関する問題点と課題

項目	問題点・課題
子育て支援施設・高齢者支援施設が少ない	中心市街地には、子育て支援施設の立地は 2 か所にとどまり、高齢者施設の立地はほとんど存在していない。このため、子育て世代や、増加する高齢者への支援対策は不可欠である。
時間貸し駐車場の活用が少ない	中心市街地における時間貸し駐車場は 10 箇所・417 台であり、このうち 9 箇所・373 台は富士山口側に、1 箇所・44 台は箱根乙女口側に立地している。今後は、これらの既存駐車場が有効に活用されるための取組を促進する必要がある。

(3) 都市基盤・公共交通機関の状況

①市街地開発事業

中心市街地の市街地開発事業は、御殿場駅前 B-1、C-1 地区市街地再開発事業（0.40ha）があり、平成元年に完成している。

②都市計画道路

中心市街地の都市計画道路は、（都）御殿場駅前通り線が整備済みであるが、その他は部分完成となっている。

また、交通結節点である御殿場駅の富士山口において、（都）御殿場駅前通り線の一部として駅前広場（0.48ha）が決定されており、暫定整備がなされている。

③都市公園

中心市街地の都市公園は、（都）新橋公園（0.10ha）、新橋せせらぎ公園（0.38ha）の2か所となっている。

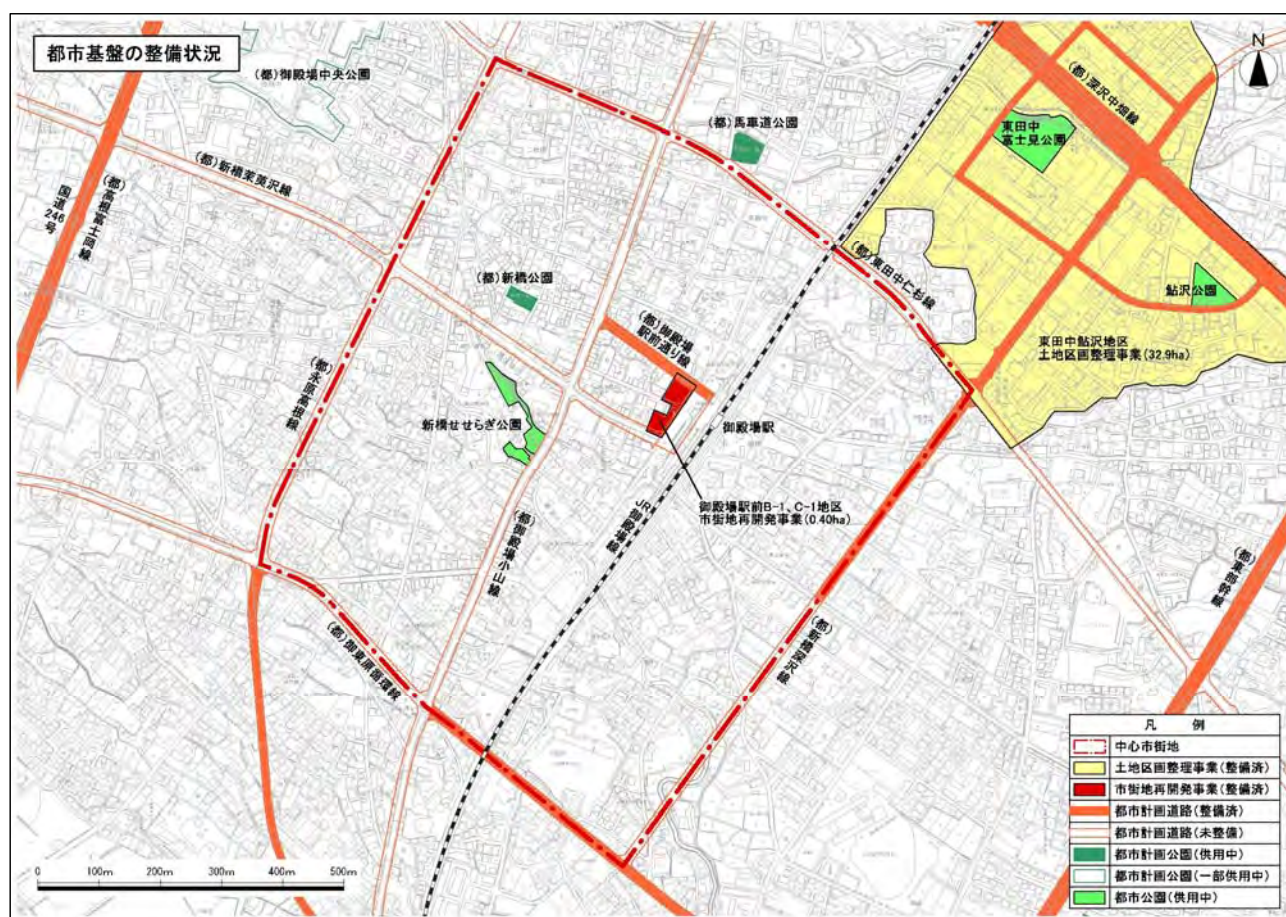


図. 都市基盤の整備状況（資料：平成 23 年度都市計画基礎調査 ほか）

④公共交通機関

中心市街地に関わる公共交通機関としては、鉄道とバスの２種類がある。

鉄道は、中心市街地の概ね中央部に御殿場駅があり、JR 御殿場線が通っているほか、御殿場駅と小田急新宿駅を結ぶ小田急電鉄特別急行列車ふじさん号が乗り入れている。

御殿場駅における平成 29 年の 1 日当たり乗車人員は、JR 御殿場線が 4,879 人、小田急電鉄が 495 人となっている。平成 19 年からの 10 年間の推移では、JR 御殿場線は概ね横ばい傾向にある一方、小田急電鉄は減少傾向となっている。

また、バスは、御殿場駅を発着する路線バスと高速バスがある。

御殿場駅を発着する主な路線バスは、富士急行バスの 19 路線と、箱根登山バスの 1 路線であり、平成 29 年の 1 日当たり乗車人員は、富士急行バスが 4,024 人、箱根登山バスが 47 人となっている。平成 19 年からの 10 年間の推移では、経年的に富士急行バスが増加傾向、箱根登山バスが減少傾向となっている。

御殿場駅を発着する高速バスは、小田急箱根高速バスや富士急行高速バスがあり、利用者数は増加傾向にある。

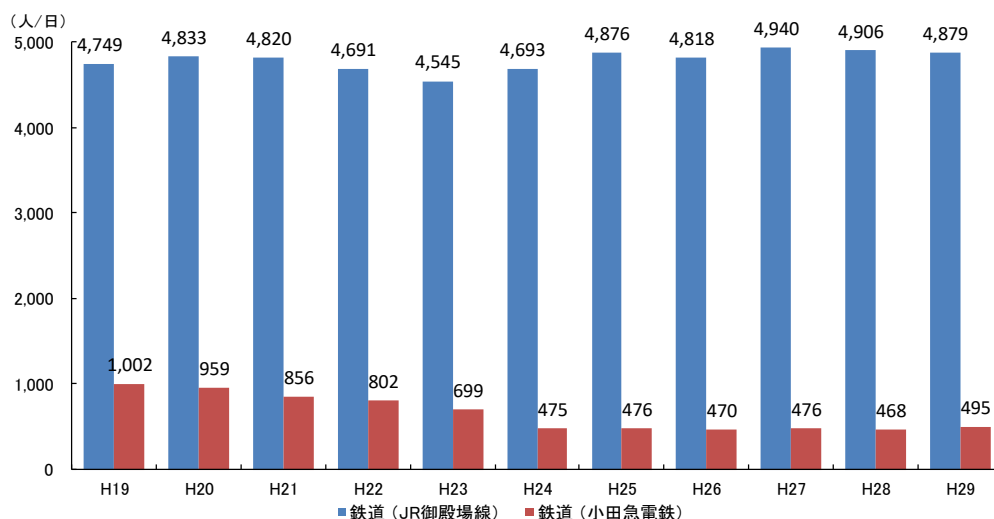


図. 御殿場駅の鉄道乗車人員の推移 (JR御殿場線・小田急電鉄) (資料：御殿場市統計書)

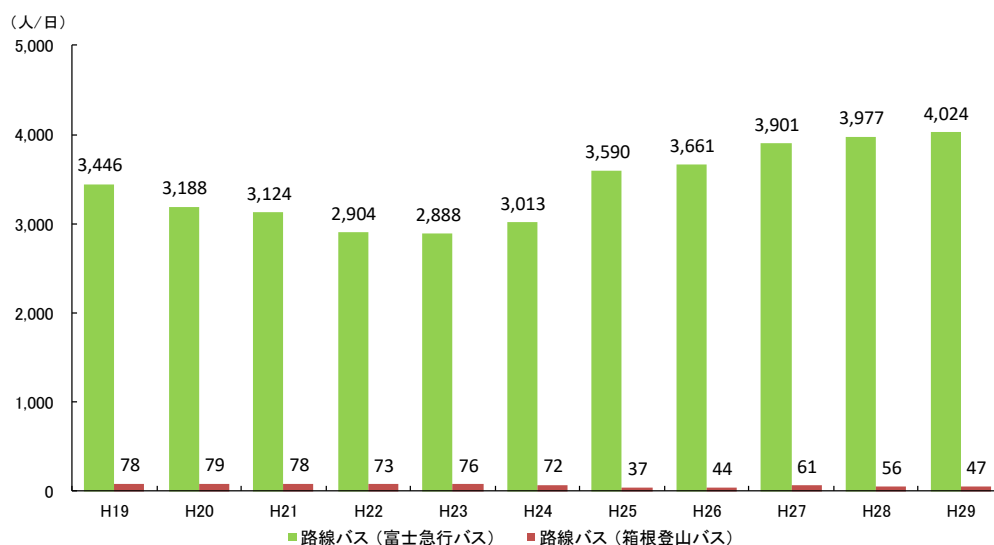


図. 御殿場駅発着の路線バス乗車人員の推移 (富士急行バス・箱根登山バス) (資料：御殿場市統計書)

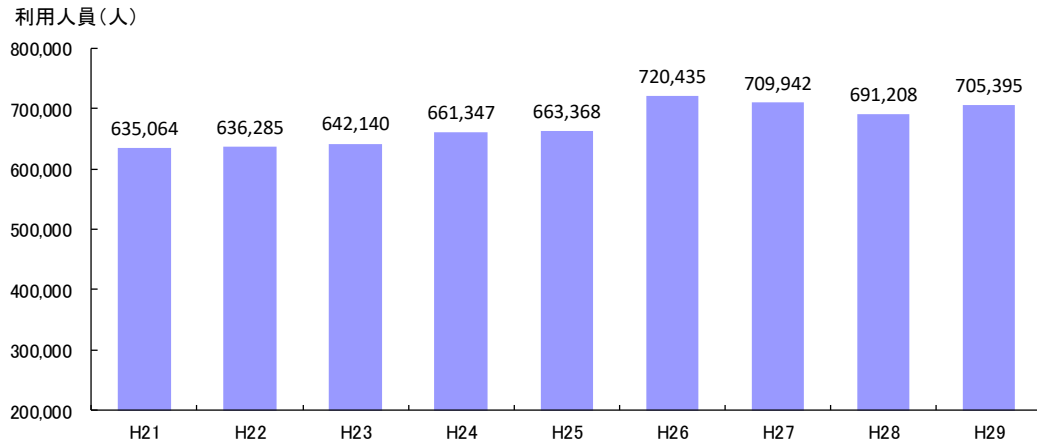


図. 小田急箱根高速バス（新宿～東名御殿場 IC～御殿場駅～仙石原・桃源台）利用者数の推移
（資料：御殿場市統計書）

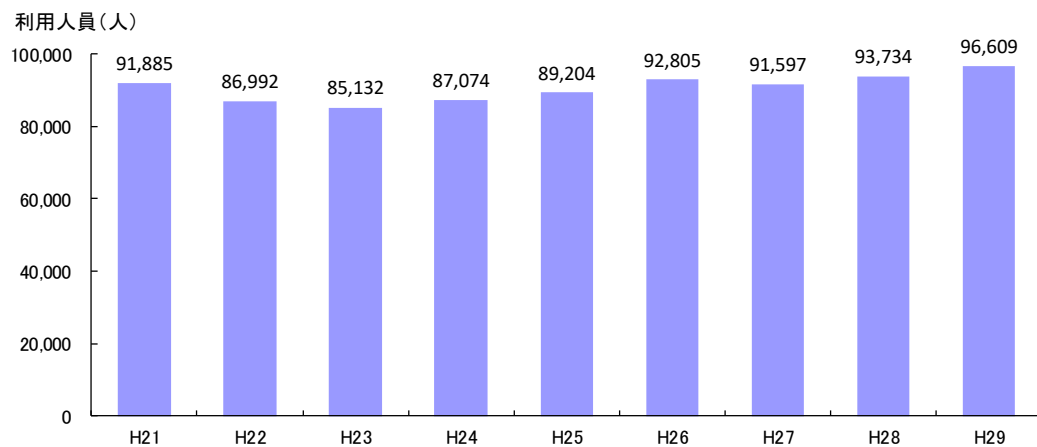


図. 小田急箱根高速バス（羽田空港～御殿場インター前～御殿場駅～仙石原・桃源台）利用者数の推移
（資料：御殿場市統計書）

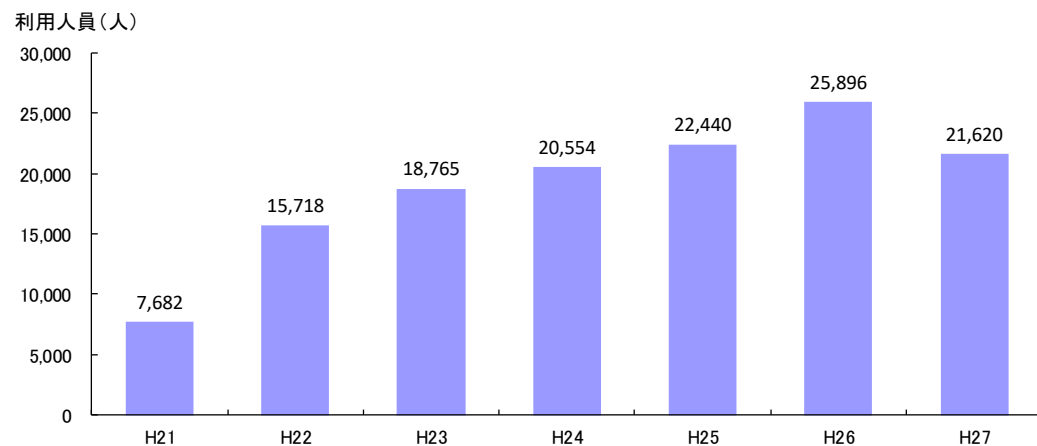


図. 富士急行高速バス（東京駅～御殿場駅～富士急行御殿場車庫～河口湖駅）利用者数の推移
（資料：御殿場市統計書） ※H28. 5. 8 をもって廃止

⑤歩行者交通量（12h 交通量¹）

中心市街地における歩行者交通量調査は、御殿場駅富士山口側の（都）新橋茱萸沢線（軒田通り）、（都）駅前通り線及び市道 4242 号線の 3 箇所と、御殿場駅箱根乙女口広場（東西自由通路への出入）の計 4 箇所で行っている。令和元年における 4 箇所の合計交通量は 5,188 人であり、御殿場駅箱根乙女口広場での調査が開始された平成 28 年の 5,183 人に対し、ほぼ横ばいの傾向となっている。

調査箇所別では、（都）新橋茱萸沢線（軒田通り）では平成 23 年の 344 人から令和元年の 261 人と 24.1%の減少、（都）駅前通り線では平成 23 年の 772 人から令和元年の 550 人と 28.8%の減少、市道 4242 号線では平成 23 年の 1,071 人から令和元年の 1,035 人と 3.4%の減少、御殿場駅箱根乙女口広場では平成 28 年の 2,782 人から令和元年の 3,342 人と 20.1%の増加となっている。

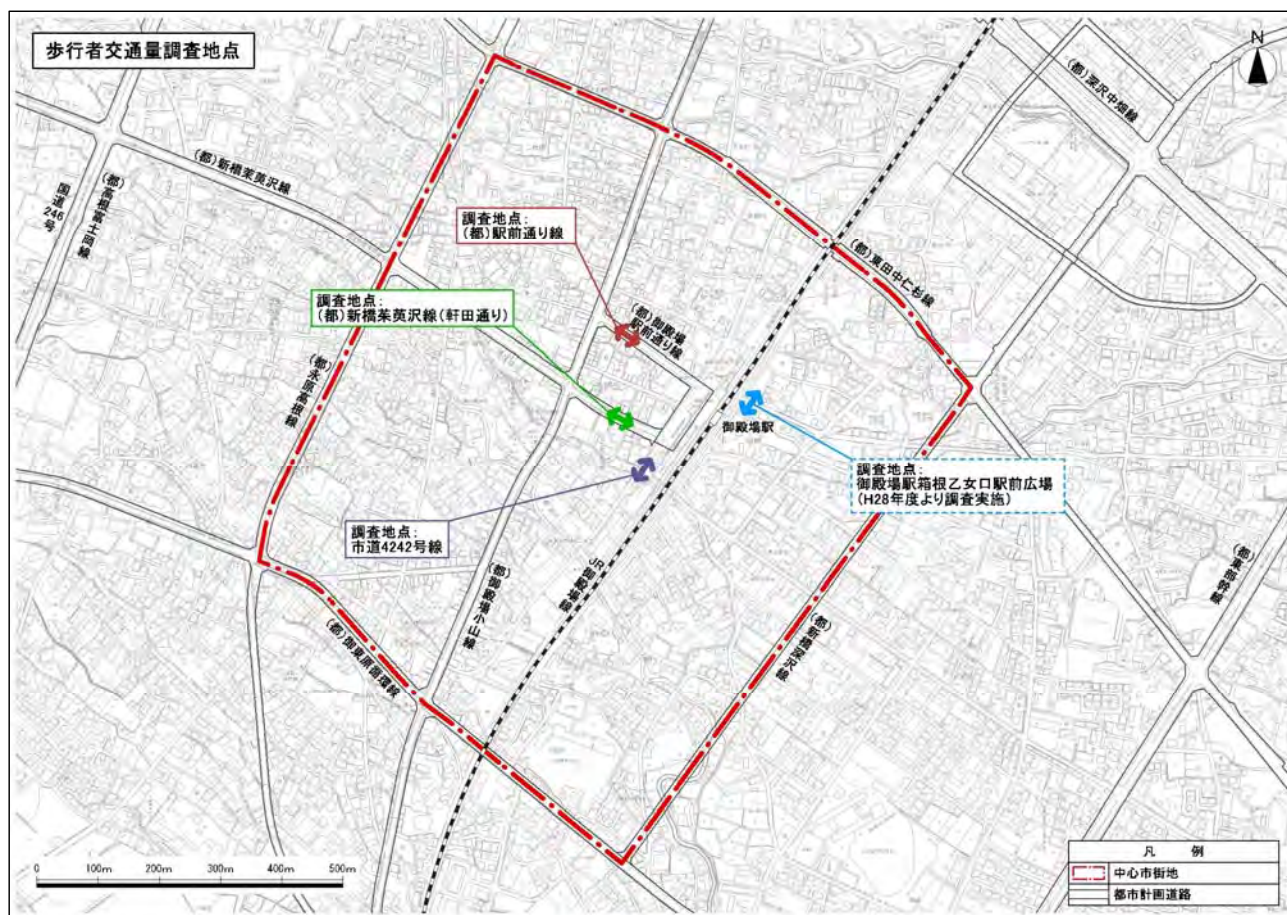


図. 歩行者交通量調査箇所

¹ 12h 交通量とは、午前 7 時～午後 7 時までの 12 時間に計測された交通量を意味する。

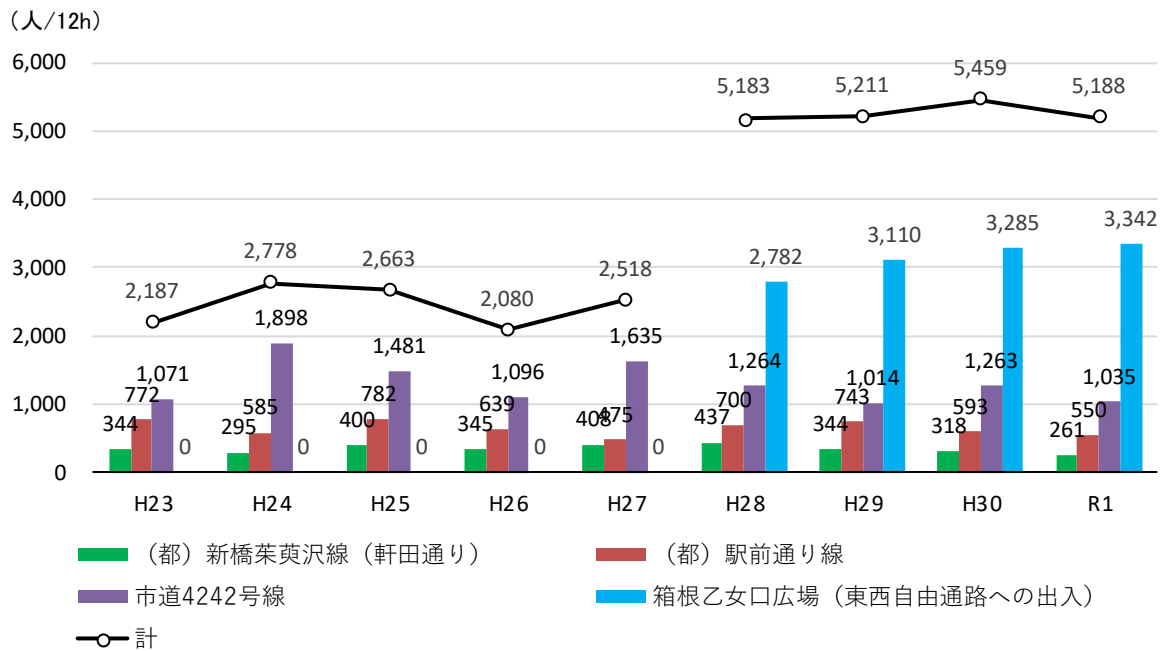


図. 歩行者交通量の推移【平日】(資料: 歩行者交通量調査結果 (御殿場市))

※箱根乙女口広場における歩行者交通量調査は、H28 より実施

表. R1 歩行者交通量【平日】(資料: 歩行者交通量調査結果 (御殿場市))

	R1 歩行者交通量
(都) 新橋茱萸沢線 (軒田通り)	261 人
(都) 駅前通り線	550 人
市道 4242 号線	1,035 人
箱根乙女口広場 (東西自由通路への出入)	3,342 人
計	5,188 人

「(3) 都市基盤・公共交通機関の状況」に関する問題点と課題

項目	問題点・課題
四半世紀を超えた市街地再開発事業の機能の低下	中心市街地の市街地再開発施設については、完成から既に4半世紀の時間が経過し、市民、地域生活者及び来街者のニーズの多様化等もあり、施設及び機能が対応できていない状態となっている。このため、市民、地域生活者及び来街者のニーズに対応した施設及び機能の導入が必要と思われる。
安全で安心して歩行できる空間が少ない	中心市街地は、地域生活者の高齢化が進行している状態にあるが、安全で安心して歩行できる空間が少なく、駅利用者等は比較的広い道路を横断する等の状態にある。このため、市民、地域生活者、来街者及び駅利用者の高齢化に対応し、中心市街地全体の安全な歩行者道ネットワークの形成が、特に御殿場駅からの安全な歩行者動線の確保が必要と思われる。

(4) 商業等の状況

①御殿場市の商圏²

御殿場市は、広域商圏を有している。本市及び小山町が一次商圏となり、影響圏が裾野市となっている。

平成 18 年時点であるが、御殿場商圏の人口は 160,371 人となっている。

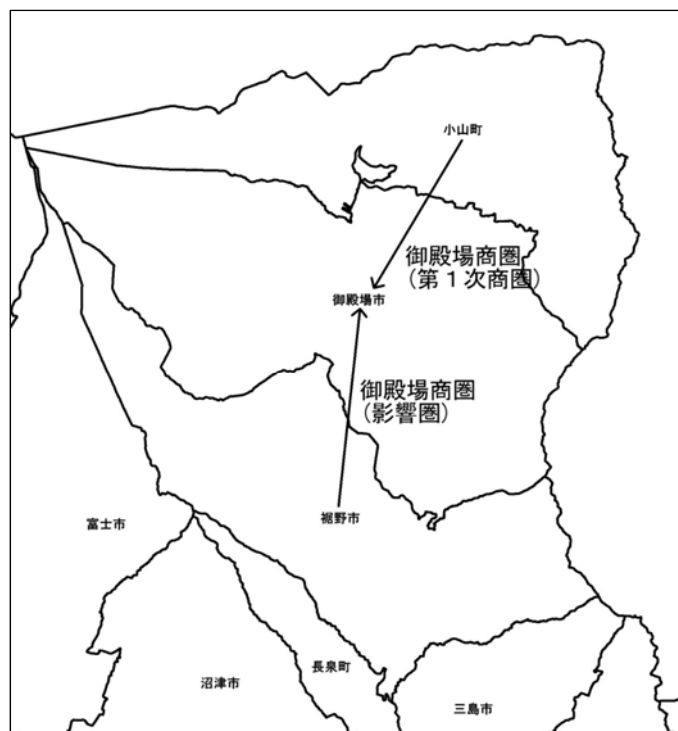


図. 御殿場商圏（資料：平成 18 年度静岡県消費動向）

表. 御殿場商圏の推移（資料：平成 18 年度静岡県消費動向）

		吸引率	
		平成 15 年	平成 18 年
第 1 次商圏（吸引率 30%以上）	御殿場市	59.5%	59.4%
	小山町	57.1%	60.2%
影響圏（吸引率 5～10%）	裾野市	3.8%	5.2%
商圏人口		106,983 人	160,371 人

² 商圏とは、消費需要（購買力）の 5%以上を吸引している地域をいい、顧客吸引力が及ぶ範囲を表す。

第 1 次商圏：消費需要の 30%以上を吸引している地域

第 2 次商圏：消費需要の 20%以上 30%未満を吸引している地域

第 3 次商圏：消費需要の 10%以上 20%未満を吸引している地域

影 響 圏：消費需要の 5%以上 10%未満を吸引している地域

②御殿場市及び中心市街地の商業動向

平成 19 年～平成 28 年の約 10 年間における御殿場市の小売業の推移をみると、事業所数は横ばい傾向、従業者数、年間販売額及び売場面積は平成 24 年に大きく落ち込んだものの、その後回復傾向となっている。

また、中心市街地については、事業所数、従業者数、年間販売額及び売場面積の全てで年々減少傾向をたどっている。

また、中心市街地のシェアも、事業所数、従業者数、年間販売額及び売場面積の全てで減少傾向をたどっている。

表. 御殿場市及び中心市街地の商業動向

(資料：H9～H19、H26 は商業統計調査（中心市街地については同調査の立地環境特別編）、H24、H28 は経済センサス活動調査)

		H9	H11	H14	H16	H19	H24	H26	H28	増減率 (H19～H28)	増減率 (H9～H28)
小売業全体	事業所数	895	873	870	903	865	618	643	687	79.4%	76.8%
	従業者数	4,921	5,374	6,046	6,231	7,079	4,971	5,268	5,920	83.6%	120.3%
	年間販売額(百万円)	109,089	102,992	120,887	129,931	145,999	111,274	120,389	153,057	104.8%	140.3%
	売場面積(㎡)	90,781	100,555	116,268	132,447	135,098	113,627	121,039	118,662	87.8%	130.7%
中心市街地に含まれる 商店街等	事業所数	230	-	190	174	150	-	96	-	55.2%	41.7%
	従業者数	1,173	-	1,037	954	815	-	588	-	61.6%	50.1%
	年間販売額(百万円)	17,986	-	13,462	12,309	10,627	-	6,760	-	54.9%	37.6%
	売場面積(㎡)	18,696	-	16,672	15,294	13,033	-	7,163	-	46.8%	38.3%
中心市街地に含まれる 商店街等の 小売業全体 に占める割合	事業所数	25.7%	-	21.8%	19.3%	17.3%	-	14.9%	-	77.5%	58.1%
	従業者数	23.8%	-	17.2%	15.3%	11.5%	-	11.2%	-	72.9%	46.8%
	年間販売額(百万円)	16.5%	-	11.1%	9.5%	7.3%	-	5.6%	-	59.3%	34.1%
	売場面積(㎡)	20.6%	-	14.3%	11.5%	9.6%	-	5.9%	-	51.2%	28.7%

※「中心市街地に含まれる商店街等」及び「全体：中心市街地に含まれる商店街等」の増減率は、H16～H26又はH9～H26で算出。

③大規模小売店舗の立地動向

現在、本市には大規模小売店舗が 22 店舗立地しており、総店舗面積は 96,191 ㎡である。このうち、大規模集客施設に該当する店舗は「御殿場プレミアム・アウトレット」の 41,452 ㎡のみである。

なお、かつて中心市街地には大規模小売店舗が 2 店立地していたが、「御殿場駅前 BE-ONE」が平成 24 年に業態変更及び規模縮小、「金明ショッピングセンター」が平成 27 年に閉鎖している。

表. 御殿場市に立地する大規模小売店舗（資料：全国大型小売店総覧 ほか）

図面 番号	施設名称	店舗面積 (㎡)	開設年	廃止年	大規模 集客施設	分類
1	ケーヨーデイツー御殿場店	2,634	1981	—	—	ホームセンター・専門店(家具・家電・書籍等)
2	富士岡ショッピングセンター(マックスバリュ御殿場富士岡店)	1,292	1984	—	—	食品スーパー
3	マックスバリュ御殿場萩原店	2,357	2017	—	—	食品スーパー
4	マックスバリュ御殿場東田中店	1,672	2018	—	—	食品スーパー
5	ハーティプラザひのや二枚橋店	2,556	1996	—	—	食品スーパー
6	エスポート御殿場店	5,064	1997	—	—	百貨店・スーパー・ショッピングセンター・寄合百貨店・小売市場
7	ジャンボエンチョー御殿場店	4,529	1998	—	—	ホームセンター・専門店(家具・家電・書籍等)
8	スーパーあおき御殿場店	1,210	2000	—	—	食品スーパー
9	御殿場プレミアム・アウトレット	41,452	2000	—	○	店舗以外
10	カインズホーム御殿場店	7,276	1999	—	—	ホームセンター・専門店(家具・家電・書籍等)
11	エディオン御殿場店	3,193	2004	—	—	ホームセンター・専門店(家具・家電・書籍等)
12	マックスバリュ御殿場原里店	2,564	2005	—	—	百貨店・スーパー・ショッピングセンター・寄合百貨店・小売市場
13	Paseos御殿場店	1,213	2005	—	—	百貨店・スーパー・ショッピングセンター・寄合百貨店・小売市場
14	マックスバリュ御殿場新橋店	1,652	2005	—	—	食品スーパー
15	セルバ御殿場古沢店	1,505	2006	—	—	食品スーパー
16	BINSEN KIMISAWA PLAZA	3,414	2008	—	—	百貨店・スーパー・ショッピングセンター・寄合百貨店・小売市場
17	オギノ御殿場店	1,477	2010	—	—	百貨店・スーパー・ショッピングセンター・寄合百貨店・小売市場
18	ノジマ御殿場店	2,566	2011	—	—	食品スーパー
19	ケーズデンキ御殿場店	4,070	2013	—	—	ホームセンター・専門店(家具・家電・書籍等)
20	オギノ御殿場富士岡店	1,507	2015	—	—	食品スーパー
21	えびせんべいの里御殿場店	1,792	2015	—	—	その他
22	クリエイトエス・ディー御殿場大坂店	1,196	2016	—	—	食品スーパー
計		96,191				
23	金明ショッピングセンター	2,455	1974	2015	—	百貨店・スーパー・ショッピングセンター・寄合百貨店・小売市場
24	平井家具御殿場店	1,237	1974	2012	—	ホームセンター・専門店(家具・家電・書籍等)
25	ダイエー御殿場店	6,002	1975	2012	—	食品スーパー
26	中西家具店	1,044	1986	2015	—	ホームセンター・専門店(家具・家電・書籍等)
27	御殿場駅前BE-ONE	1,754	1989	2012	—	百貨店・スーパー・ショッピングセンター・寄合百貨店・小売市場
28	ヤベ電気御殿場店	1,171	1992	2012	—	ホームセンター・専門店(家具・家電・書籍等)
29	100満ボルト新御殿場店	3,193	2004	2014	—	ホームセンター・専門店(家具・家電・書籍等)

御殿場小山広域都市計画図(1)

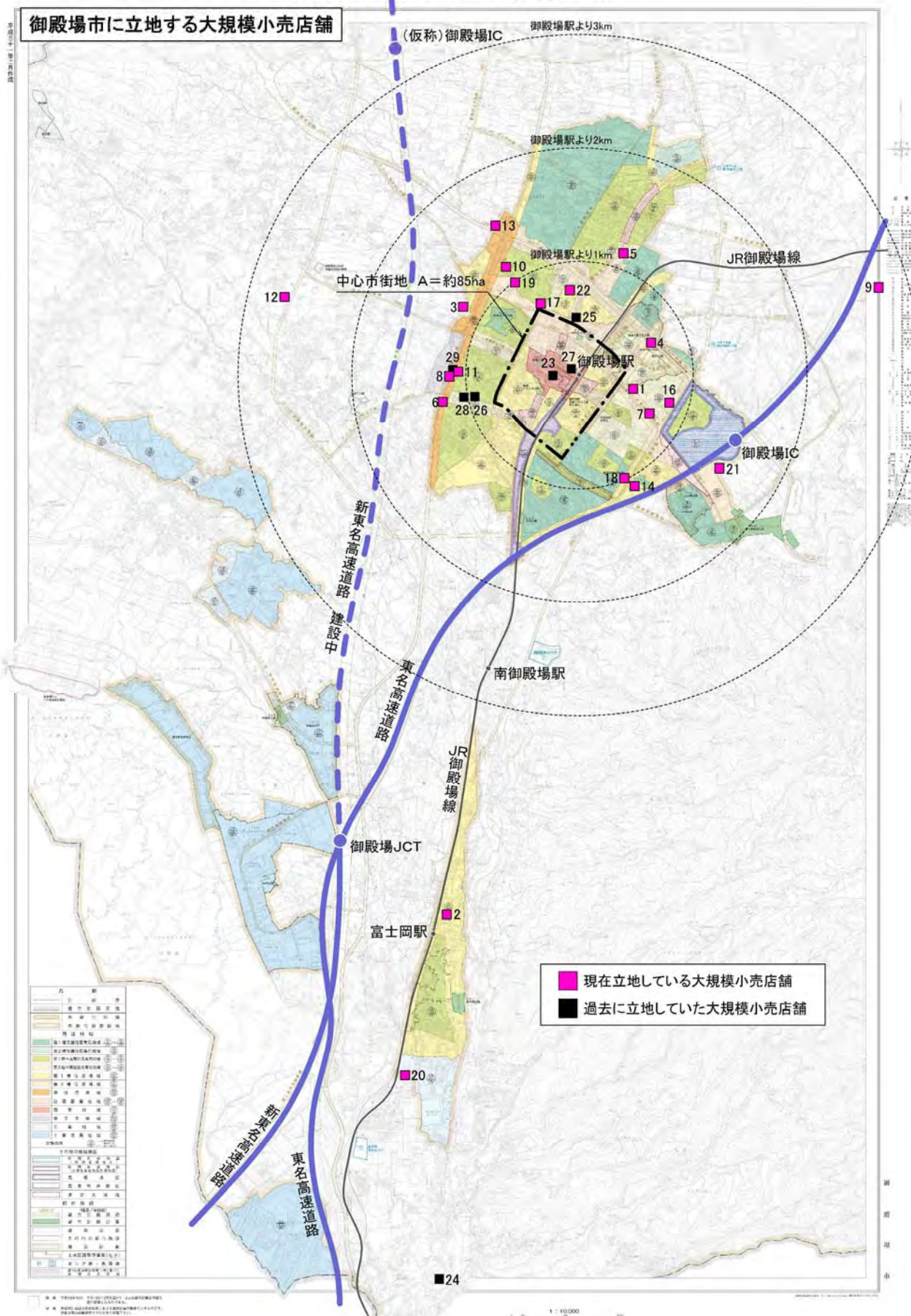


図. 御殿場市に立地する大規模小売店舗 (資料: 全国大型小売店総覧 ほか)

④観光資源と入込数

本市の観光資源としては、世界遺産登録された富士山と箱根外輪山を東西に有する広大な高原に位置すること、屋外スポーツ・レクリエーション施設が多数立地している。

本市の宿泊客数及び観光レクリエーション客数は経年的に増加傾向を示している。

富士山御殿場口登山者数は、登山者数よりも下山者数のほうが大きく上回っており、平成 25 年まではともに増加傾向にあったものの、平成 26 年に大きく減少している。その後、登山者数は増減を繰り返すように推移、また下山者数は、平成 28 年までの増加傾向が平成 29 年に再び減少に転じている。平成 30 年は、登山者数は未計測、下山者数は 11,755 人となっている。

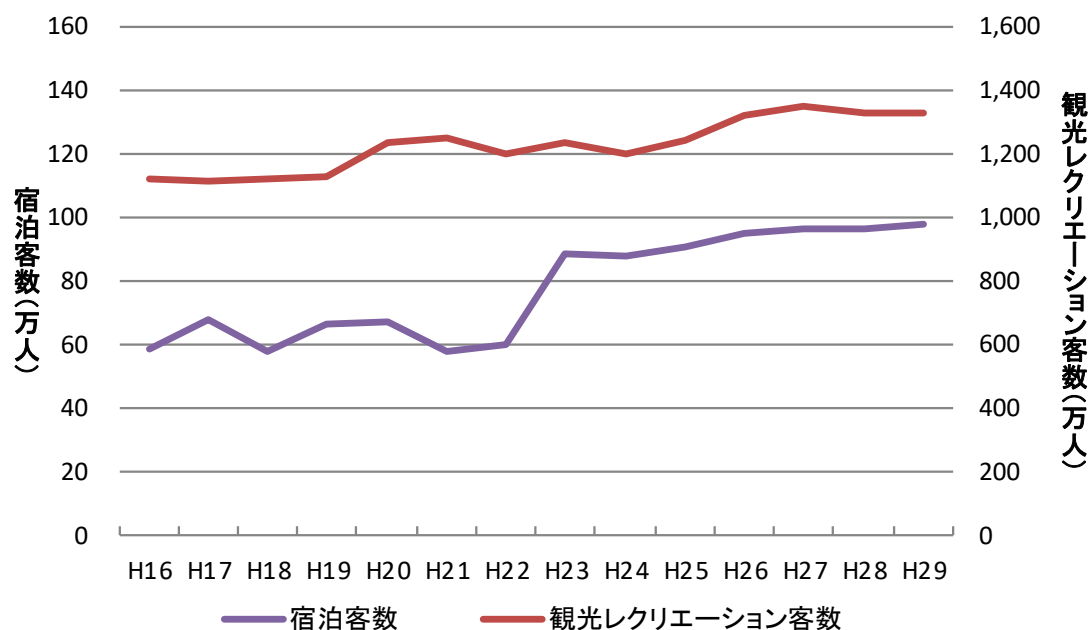


図. 観光レクリエーション客数の推移（資料：静岡県観光交流の動向）

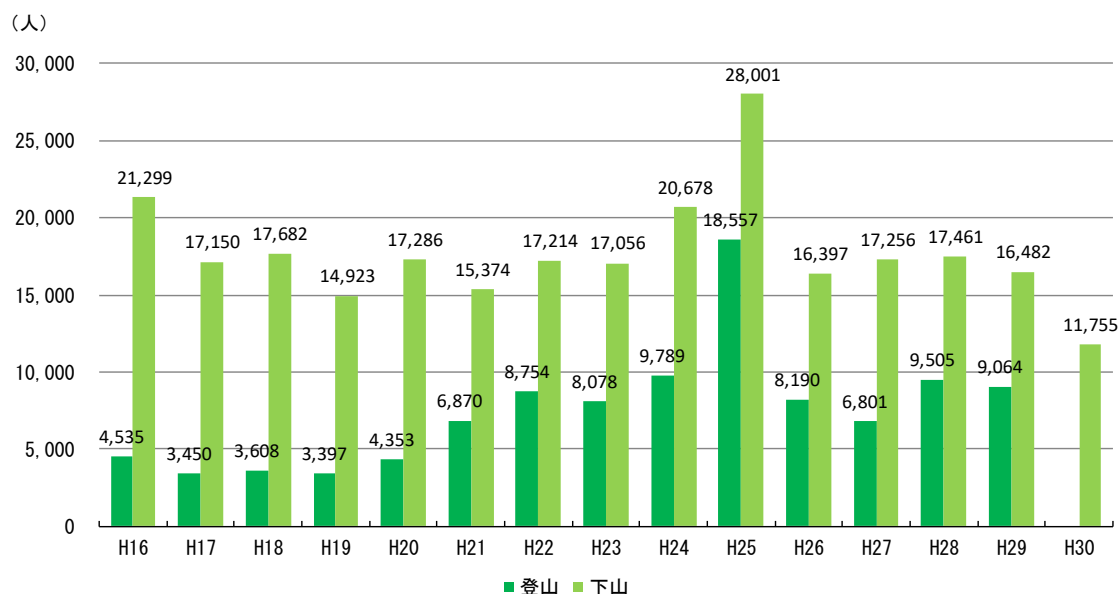


図. 富士山御殿場口登山者数の推移（資料：御殿場市統計書ほか）

※H30の登山者数はカウンターの不具合により7/10～8/26、9/4～9/10が欠測しているため、「計測なし」としている。

「(4) 商業等の状況」に関する問題点と課題

項目	問題点・課題
商業集積の低下	中心市街地の商業集積については、売場面積及び事業所数の減少等により、大幅に減少の一途をたどっている。また、中心市街地周辺の国道・県道沿い等においては、大型店が市民、地域生活者の多様化するニーズや自動車利用に対応し立地している。 このため、新たな商業の担い手、個別店舗の集積等を図り、市民、地域生活者が求めるニーズに対応していくことが必要とされる。
商業機能の不足	中心市街地には商店や商店街が立地しているものの、買い物、飲食、娯楽等の商業機能が不足している。特に、市民や生活者が日常的に利用する生鮮食料品店等が不足している。 また、本市を訪れる観光客が中心市街地にわざわざ立ち寄る、中心市街地で時間を使うような商業機能も不足している。 このため、まずは中心市街地に居住する生活者の、日常的な生活利便性を高めるための商業機能の導入が最重要であり、併せて観光対応型の商業機能の導入についても検討していくことが必要とされる。

（５）上位・関連計画における中心市街地の位置づけ

①第四次御殿場市総合計画（平成 27 年 10 月策定 計画期間：平成 28 年度～令和 7 年度）

【将来都市像と政策方針】

第四次御殿場市総合計画では、将来都市像として「緑きらきら、人いきいき、交流都市 御殿場」を掲げており、将来都市像実現に向けた以下の 7 つの政策方針を設定している。

- 政策方針 1：人が集い活力あふれる産業を育てるまちづくり 《産 業》
- 政策方針 2：笑顔あふれる健やか・福祉のまちづくり 《健康福祉》
- 政策方針 3：安全で安心して暮らせるまちづくり 《防災・市民生活》
- 政策方針 4：富士山のように大きな心を持った人づくり 《教育文化》
- 政策方針 5：富士山の恵みを大切に作るまちづくり 《環 境》
- 政策方針 6：富士山の麓にふさわしく美しく快適なまちづくり 《都市基盤》
- 政策方針 7：雄大な富士と共に歩む協働のまちづくり 《協働・計画推進》

上記の 7 つの政策方針のうち、特に中心市街地に関連するものは以下のとおりである。

表. 特に中心市街地に関連する政策方針・位置づけ

中心市街地に関連する 政策方針	位置づけ
人が集い活力あふれる 産業を育てるまちづくり	消費者ニーズに応じた商品の販売やサービスの提供を行うため、商店街や企業等が行う活気ある活動を支援します。また、本市の魅力ある地域資源を生かした御殿場ブランド商品の開発を促進します。
安全で安心して暮らせる まちづくり	交通安全意識の高揚を図り、交通に関するルールへの遵守とマナーの向上をはたらきかけるとともに、交通安全施設や設備の保全と拡充に努めます。
富士山の麓にふさわしく 美しく快適なまちづくり	中心市街地における基盤の整備や新東名高速道路の新たなインターチェンジ等を生かした都市の整備により、拠点的・面的なまちづくりを推進します。

②御殿場市都市計画マスタープラン（平成 23 年 3 月策定 目標年次：令和 12 年）

【将来都市像と都市づくりの目標】

御殿場市都市計画マスタープランでは、将来都市像として「緑きらきら、人いきいき、御殿場」を掲げており、**地域活力の創出と安全・安心のまちづくり ～「御殿場型 NPM」と「市民協働のまちづくり」～**のテーマのもと、都市づくりに向けた以下の 4 つの目標を設定している。

- | | |
|-----------------------|--------|
| ○快適に暮らし、安全・安心して住めるまち | 《安心定住》 |
| ○豊かな自然環境を守り、育て、継承するまち | 《自然》 |
| ○活気に満ちた産業環境のあるまち | 《活力》 |
| ○交流が豊かで、もてなしのあるまち | 《交流》 |

【将来都市構造】

将来都市構造は、都市核、都市軸、土地利用により構成され、このうち、特に中心市街地に関わるものは以下のとおりである。

■都市核

○都市拠点

- ・ JR 御殿場駅周辺を位置づけ、商業・業務機能や居住環境の向上とともに公共施設の誘致にも努め、人びとが快適かつ安全に暮らすことができる利便性の高い魅力的な拠点を目指す。

■都市軸

○広域連携軸

- ・ JR 御殿場線ほかを位置づけ、広域交流と市内交流の促進を目指す。

■土地利用

○豊かな暮らしゾーン

- ・ JR 御殿場駅を中心とする商業業務等の集積が見られる地域は、本市の都市拠点として、都市的サービスを楽しむことができるような整備を図る。

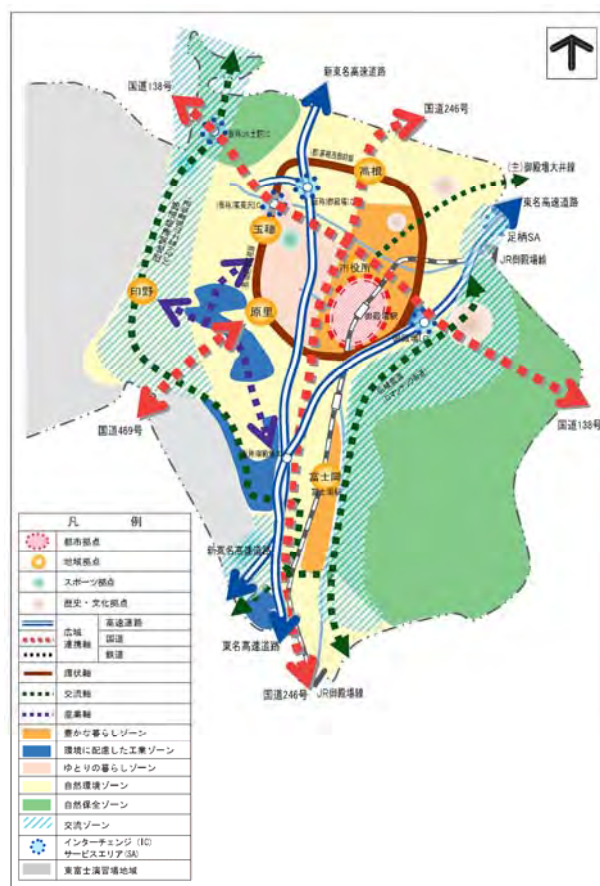


図. 将来都市構造図

【土地利用の方針】※御殿場駅周辺関連

■商業・業務ゾーン

- ・ JR 御殿場駅周辺は、引き続き交通利便性の高い地域として土地区画整理事業や街路事業等により道路・公園・広場等を整備し、併せて集客性・利便性の高い公共施設の誘致を図る。
- ・ 交通の利便性の向上による中心市街地の活性化や、景観にすぐれた環境を創出するため、地区計画等の導入に併せて用途地域の見直しを検討する。
- ・ バリアフリー構想を策定し、道路・建物等のバリアフリー化やユニバーサルデザイン化を図る。

【施設整備の方針】※御殿場駅周辺関連

■御殿場駅前広場

- 御殿場駅西側については、引き続き駅前広場の交通拠点としての機能充実を図るとともに既存の商業施設の集約化等による、魅力的な商業地への転換に向け適切な土地利用の規制・誘導を図る。
- 御殿場駅東側については、観光機能強化と利便性の向上に向け、駅前広場整備とともに（都）新橋深沢線及びそれらを結ぶ道路の整備を推進する。

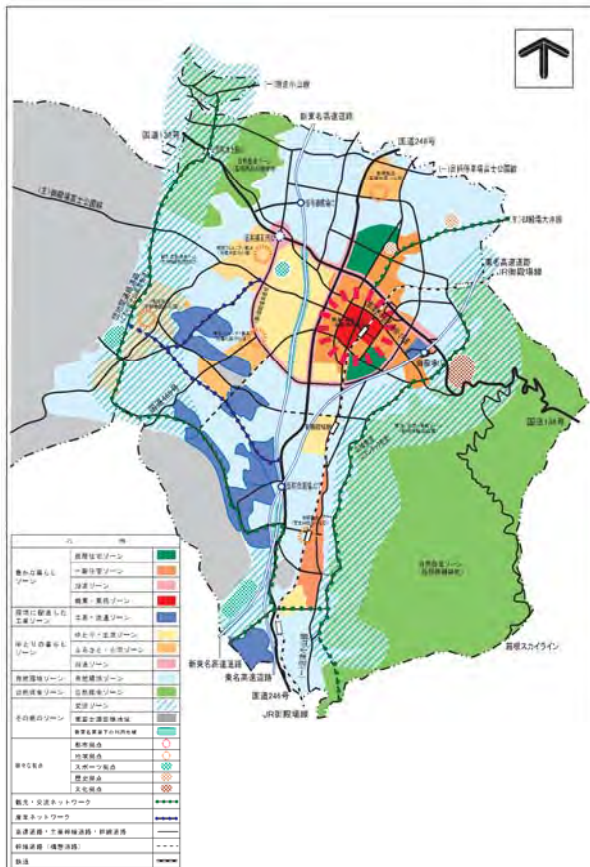


図. 将来土地利用方針図



図. 将来骨格道路網図

③御殿場市景観計画（平成 25 年 12 月策定）

【景観形成の目標と景観形成基本方針】

平成 25 年 12 月に策定された御殿場市景観計画では、景観形成の目標を「世界に誇る景観を育て、後世に伝えるまち 御殿場」と掲げており、良好な景観づくりに向けた以下の 5 つの基本方針を設定している。

- 基本方針 1 富士山とともに生きる眺望景観づくり
- 基本方針 2 豊かな水と緑を守る自然景観づくり
- 基本方針 3 文化を受け継ぐ歴史景観づくり
- 基本方針 4 おもてなしの心を育てる観光景観づくり
- 基本方針 5 市民の生きがいに向けた活動景観づくり

【ゾーン別の景観形成基本方針】※御殿場駅周辺関連

■豊かな暮らしゾーン

- ・市の中心部としての活力ある都市景観と、山々の自然景観が調和した景観づくり
- ・幹線道路の沿道緑化による、ゆとりある景観づくり
- ・富士山への眺望に配慮したまちなみ景観づくり

【景観整備重点地区の指定および方針】※御殿場駅周辺関連

■方針

- ・御殿場市の顔にふさわしい都心景観を創出し、イメージの向上を図る。
- ・商業機能の集積を誘導するとともに商業地としての魅力向上およびにぎわいのある景観の形成を図る。
- ・都心機能の強化を図ることにより、都心空間のアメニティ向上に努める。

■施策

- ・建築物や屋外広告物の高さ・デザイン・色彩等の規制・誘導を図る。
- ・景観阻害要件となる電線類の無電柱化を推進する。
- ・駅前広場の統一的デザインを形成するとともに、駅に面した建築物（壁面広告）の景観誘導を行う。



図. 景観整備重点地区
（御殿場駅周辺地区）

【眺望景観の保全に関する景観形成基準】※御殿場駅周辺関連

御殿場駅周辺地区では、建築物の配置や形態・意匠、色彩等に関する景観形成基準のほかに、SL 広場からの富士山への眺望景観を保全するため、建築物の高さの最高限度に関する景観形成基準を定めている。

A 地区	県道沼津小山線から市道 1499 号線まで	18m
B 地区	市道 1510 号線から県道沼津小山線まで	15m
C 地区	市道 0216 号線から市道 1510 号線まで	12m
D 地区	周辺のまちなみや富士山の眺望に配慮した高さ	

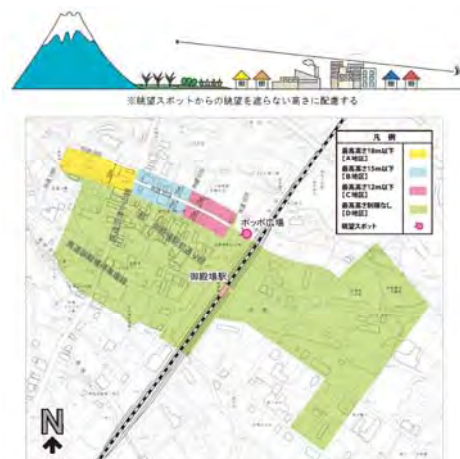


図. 御殿場駅周辺地区の高さ基準

④御殿場市バリアフリー基本構想（平成 25 年 3 月策定）及び御殿場市バリアフリー特定事業計画書（平成 26 年 3 月策定）

【バリアフリーの将来像と基本目標・基本方針】

平成 25 年 3 月に策定された御殿場市バリアフリー基本構想では、バリアフリーの将来像を「すべての人の安全・安心を実現するまち」と掲げており、以下の 3 つの基本目標及び基本方針を設定している。

表. バリアフリーの基本目標・基本方針

基本目標		基本方針
基本目標 1	重点整備地区を中心としたバリアフリー化の推進	・ 中心市街地における重点的かつ一体的なバリアフリー化 ・ 特定事業の実施と進行管理 ・ 長期的な展望に立った段階的かつ継続的な整備
基本目標 2	全ての人が利用しやすい環境整備	・ 来訪者への配慮 ・ 市全域におけるバリアフリー化
基本目標 3	心のバリアフリーの継続的な推進	・ 市民の意識啓発

【重点整備地区】

御殿場市バリアフリー基本構想では、御殿場駅を中心とした約 1km の範囲を重点整備地区と定めている。

【バリアフリー化に向けた特定事業計画】

平成 26 年 3 月に策定された御殿場市バリアフリー特定事業計画では、重点整備地区内の道路、公園、建築物等のバリアフリー化に向けた整備方針・整備内容を特定事業計画として定めている。

このうち、道路特定事業計画では、御殿場駅周辺の道路について歩行空間の確保、道路構造の改良、視覚障害者誘導用ブロックの敷設・改良等について定めているほか、御殿場駅の交通結節点としての機能向上・環境整備を図るため、人工地盤整備に関する事業を行うこととしている。



図. 特定事業計画作成箇所図



図. 特定事業計画（抜粋）

【3】地域住民のニーズ等の把握・分析

（1）旧法³計画策定時の市民・地域住民等のニーズ

本市では、旧法に基づく中心市街地活性化基本計画を平成13年12月に策定しており、策定に当たって住民意向調査を実施している。

【調査概要】

- 対象者：御殿場市内居住者
- 調査時期：平成12年10月16日～平成12年10月31日
- 配布数：1,500通
- 回収数：737通
- 回収率：49.1%
- 配布方法：郵送配布・郵送回収

【調査結果】

■中心市街地の利用頻度

- ・週に1回以上の人が過半数。その一方で年に数回以下の人が約20%。
- ・中心市街地の利用頻度が高いのは、専らその内部と周辺地区であり、利用圏域は狭い。

	回答数	比率
1. ほぼ毎日	125	17.0
2. 週に2～3回	138	18.7
3. 週に1回くらい	149	20.2
4. 月に2～3回	174	23.6
5. 年に数回	73	9.9
6. ほとんどいかない	71	9.6
7. その他	6	0.8
0. 無回答	1	0.1
合計	737	100.0

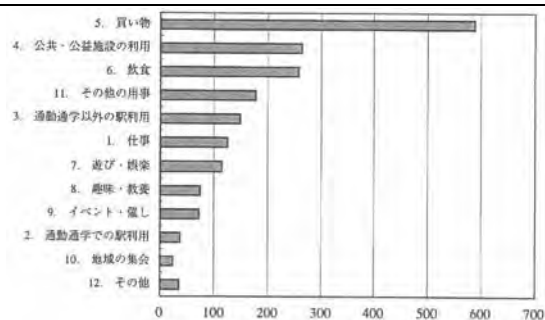
■交通手段

- ・約70%が「自動車」で来街、「徒歩」と「自転車」利用者は約21%。

	回答数	比率
1. 自動車	501	68.0
6. 徒歩	98	13.3
2. 自転車	56	7.6
4. バス	21	2.8
3. バイク	10	1.4
5. 電車	4	0.5
7. その他	5	0.7
0. 無回答	42	5.7
合計	737	100.0

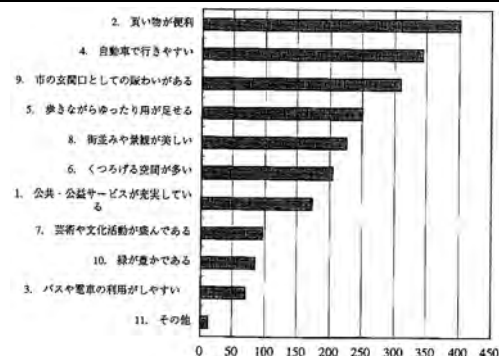
■中心市街地を利用する理由

- ・「買い物」が約31%と突出して多いが、中心市街地の賑わいに直結する「遊び・娯楽」、「趣味・教養」、「イベント・催し」が極端に少ない。

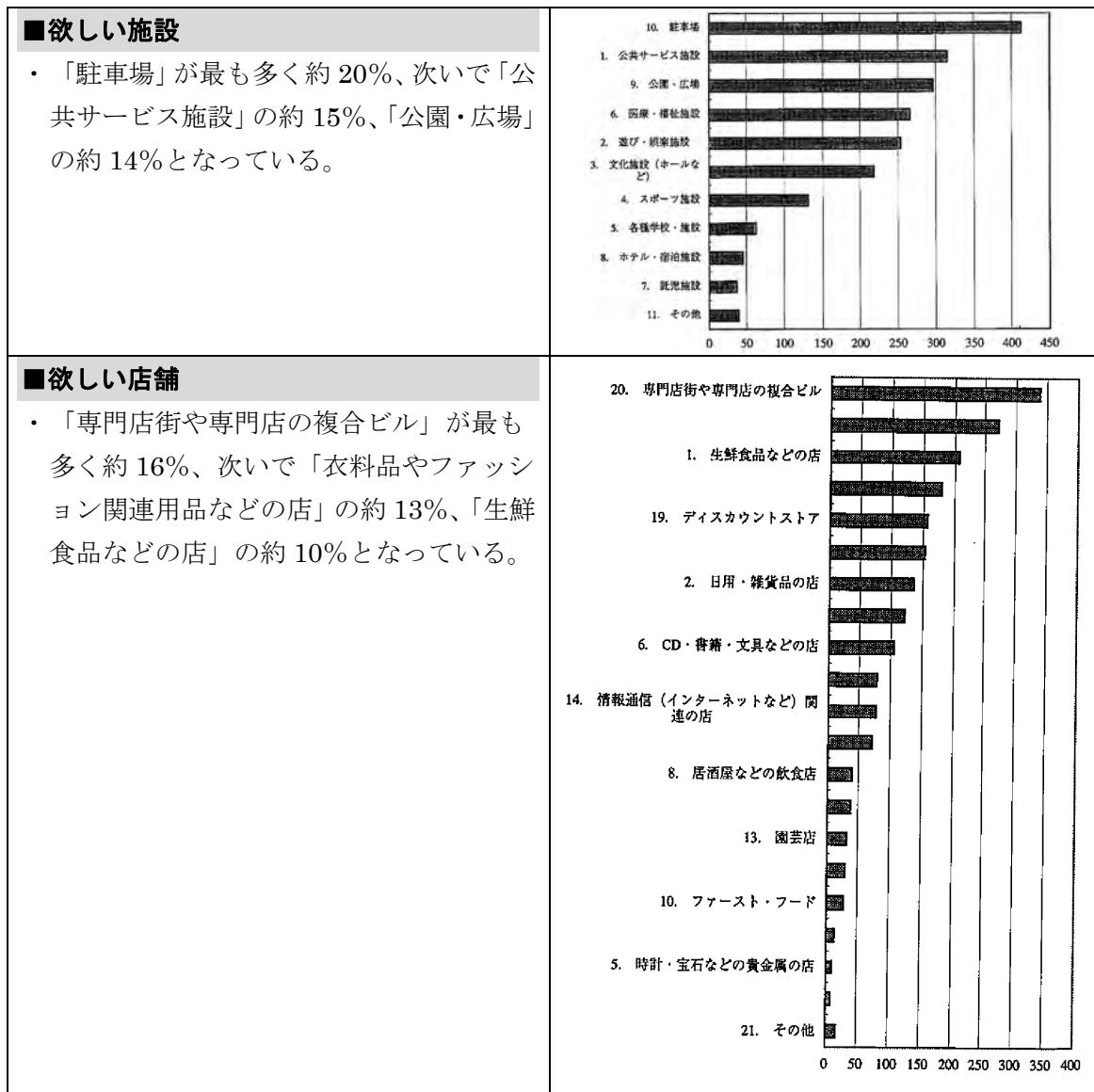


■中心市街地の将来像

- ・「買い物が便利」が最も多く約19%、次いで「自動車で行きやすい」の約16%、「市の玄関口としての賑わいがある」の約14%、「歩きながらゆったり用が足せる」の約12%となっている。



³ 旧法とは、平成10年に施行された「中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律」のことをいう。なお、平成18年には「中心市街地の活性化に関する法律」として改正・改題された。



【まとめ】

- ・ 中心市街地の利用頻度は、よく利用する市民と、ほとんど利用しない市民とに二極化している傾向にあり、幅広く市民に利用されている状況ではない。
- ・ 利用目的として「買い物」が突出し、「遊び・娯楽」、「趣味・教養」、「イベント・催し」が極端に少なくなっていること、また、欲しい店舗として「専門店街や専門店の複合ビル」、「衣料品やファッション関連用品などの店」が多くなっていることから、中心市街地は、中心市街地内居住者及び周辺居住者の日常生活の場として利用されていることがうかがえる。
- ・ 中心市街地への交通手段の大部分は「自動車」となっているが、利便性は高くなく、「駐車場」の充実を望む市民が多くなっている。
- ・ 上記を背景として、市民が求める中心市街地の将来像は「買い物が便利」、「自動車で行きやすい」が多くなっている。

（２）現在の市民・商業者・来街者のニーズ

本市では、現在の中心市街地に対するニーズを把握するため、平成 29 年に市民、中心市街地内の商業者、来街者を対象に意向調査を行っている。

【調査概要】

<市民>

- 対 象 者：市内居住者
- 調査時期：平成 29 年 6 月 5 日～平成 29 年 6 月 19 日
- 配 布 数：1,500 通
- 回 収 数：652 通
- 回 収 率：43.5%
- 配布方法：郵送配布・郵送回収

<商業者>

- 対 象 者：中心市街地内商業者
- 調査時期：平成 29 年 6 月 5 日～平成 29 年 6 月 19 日
- 配 布 数：392 通
- 回 収 数：148 通
- 回 収 率：37.8%
- 配布方法：郵送配布・郵送回収

<来街者>

- 対 象 者：中心市街地来街者
- 調査時期：平成 29 年 8 月 7 日～平成 29 年 8 月 21 日
- 配 布 数：300 通
- 回 収 数：99 通
- 回 収 率：33.0%
- 配布方法：街頭配布・郵送回収

表. 主な設問項目

主な設問項目	市民	商業者	来街者
■中心市街地の利用頻度	問 4	—	問 4
■中心市街地での滞在時間	問 5	—	問 5
■中心市街地への主な交通手段	問 6	—	問 6
■来街の目的	問 7	—	問 3
■普段の主な買い物場所	問 8	問 7	—
■中心市街地で不便なところ・不満な点	問 10	—	—
■中心市街地の商店・商店街で不便なところ・不満な点	問 11	—	—
■中心市街地の今後のあり方	問 12	問 14	—
■中心市街地に必要な施設	問 13	問 15	問 8
■中心市街地に必要な店舗	問 14	問 16	問 9
■中心市街地に必要な取組（ソフト）	問 15	問 17	—
■中心市街地に必要な環境整備	問 16	問 18	問 10

【調査結果】

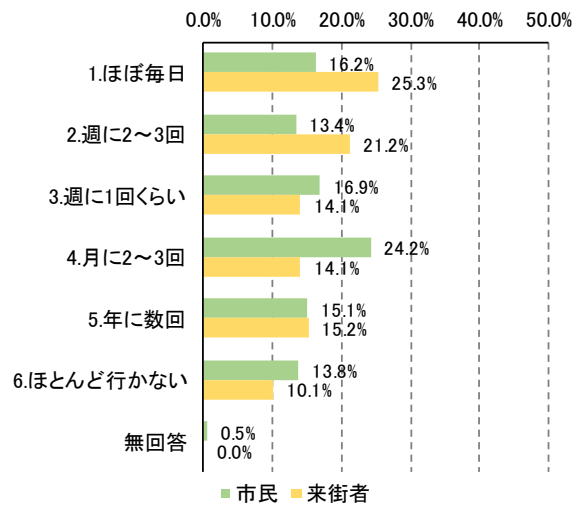
■中心市街地の利用頻度（市民・来街者）

＜市民＞問 4

- ・「月に2～3回」が24.2%で最も多く、次いで「週に1回くらい」16.9%、「ほぼ毎日」16.2%となっており、ほぼ半数が週に1回以上利用している。

＜来街者＞問 4

- ・「ほぼ毎日」が25.3%で最も多く、次いで「週に2～3回」21.2%、「週に1回くらい」14.1%となっており、半数以上が週に1回以上利用している。



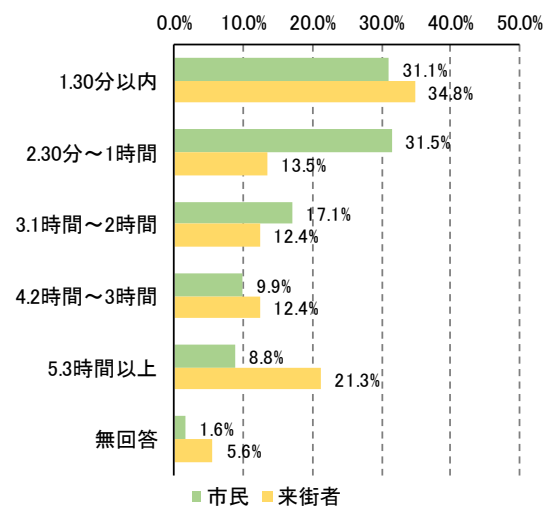
■中心市街地での滞在時間（市民・来街者）

＜市民＞問 5

- ・「30分～1時間」が31.5%と最も多く、次いで「30分以内」31.1%となっており、60%以上が1時間以内の滞在時間となっている。

＜来街者＞問 5

- ・「30分以内」が34.8%と最も多く、次いで「3時間以上」21.3%となっており、半数近くが1時間以内の滞在時間となっている。



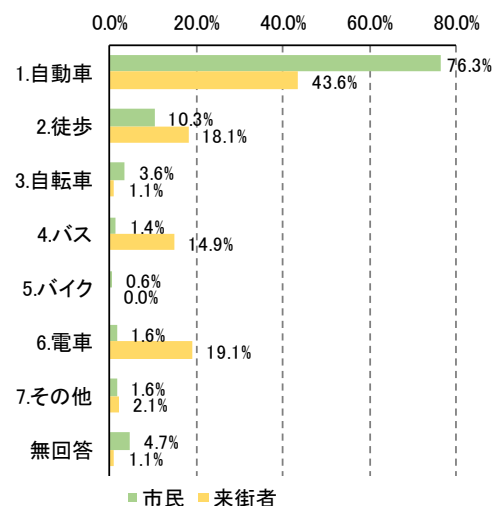
■中心市街地への主な交通手段（市民・来街者）

＜市民＞問 6

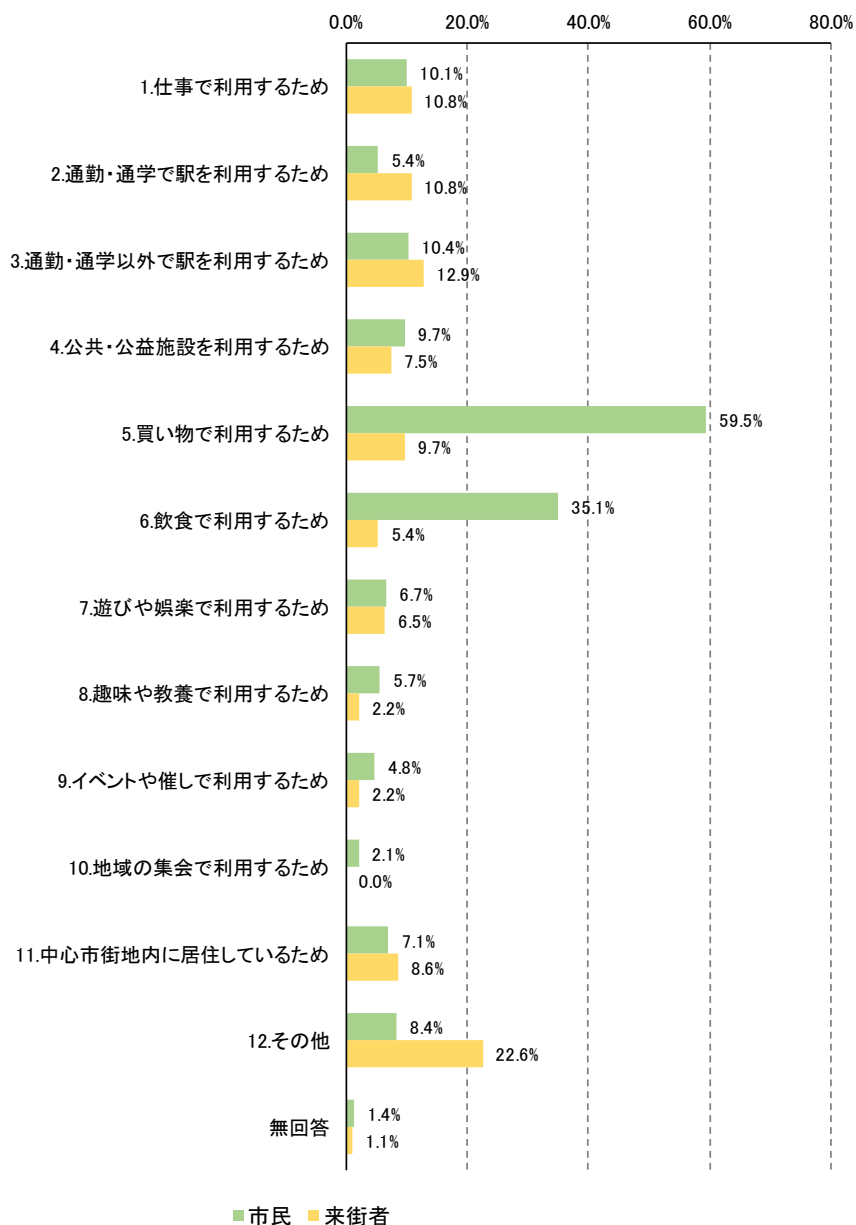
- ・「自動車」が76.3%と4分の3以上を占める。次いで「徒歩」10.3%、「自転車」3.6%となっている。

＜来街者＞問 6

- ・「自動車」が43.6%と最も多く、次いで「電車」19.1%、「徒歩」18.1%、「バス」14.9%となっている。



■来街の目的（市民・来街者）



＜市民＞問 7

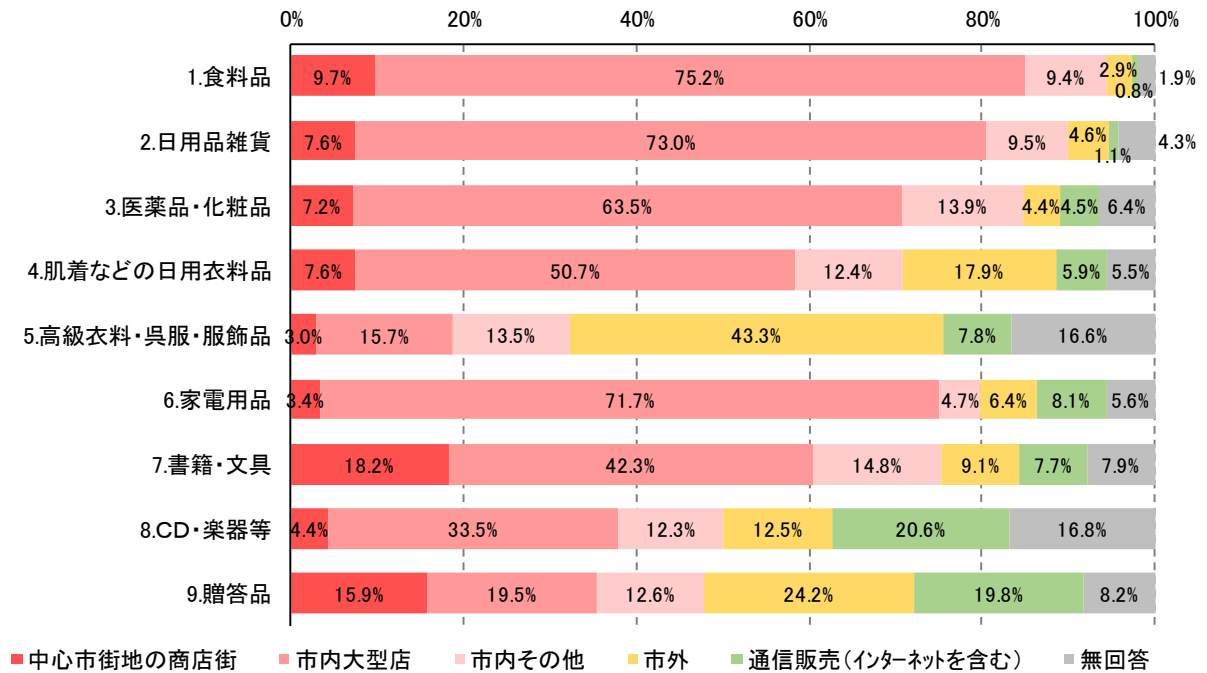
- ・「買い物で利用するため」が 59.5% で突出して多く、次いで「飲食で利用するため」35.1% となっている。

＜来街者＞問 3

- ・「その他」を除いて「通勤・通学以外で駅を利用するため」が 12.9% で最も多く、次いで「仕事で利用するため」及び「通勤・通学で駅を利用するため」10.8%、「買い物で利用するため」9.7% となっている。

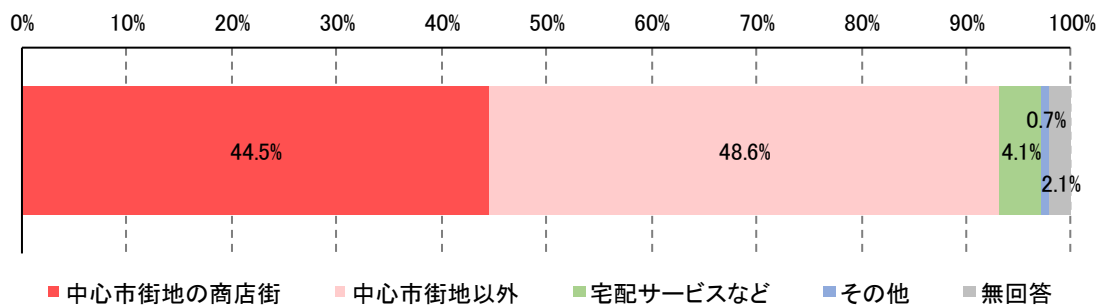
■普段の主な買い物場所（市民・商業者）

<市民>問 8



- ・市民の主な買い物場所は、高級衣料・呉服・服飾品及び贈答品以外は、「市内大型店」が最も多くなっている。また、CD・楽器等や贈答品は、他に比べ「通信販売（インターネットを含む）」が多くなっている。
- ・「中心市街地の商店街」での買い物は、書籍・文具、贈答品が他に比べ多くなっている。

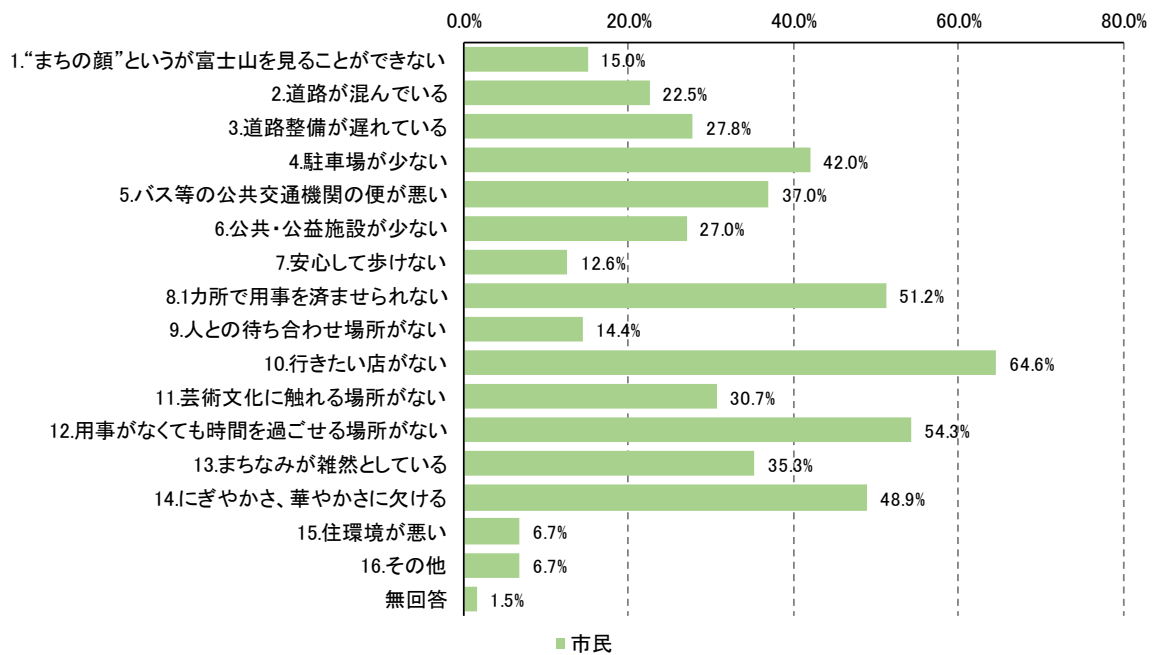
<商業者>問 7



- ・商業者の主な買い物場所は、「中心市街地以外」が 48.6%と最も多くなっているが、「中心市街地の商店街」も比較的多く 44.5%となっている。

■ 中心市街地で不便なところ・不満な点（市民）

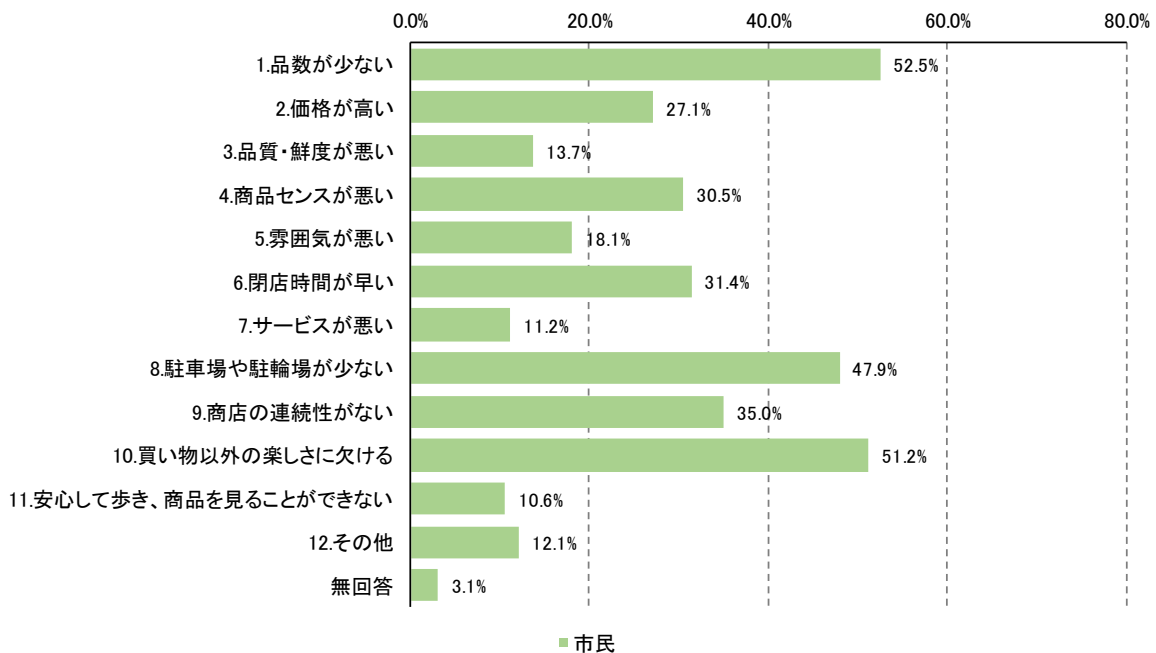
<市民> 問 10



・ 中心市街地の不便さや不満については、「行きたい店がない」が 64.6%で最も多く、次いで「用事がなくても時間を過ごせる場所がない」 54.3%、「1 カ所で用事を済ませられない」 51.2%となっている。

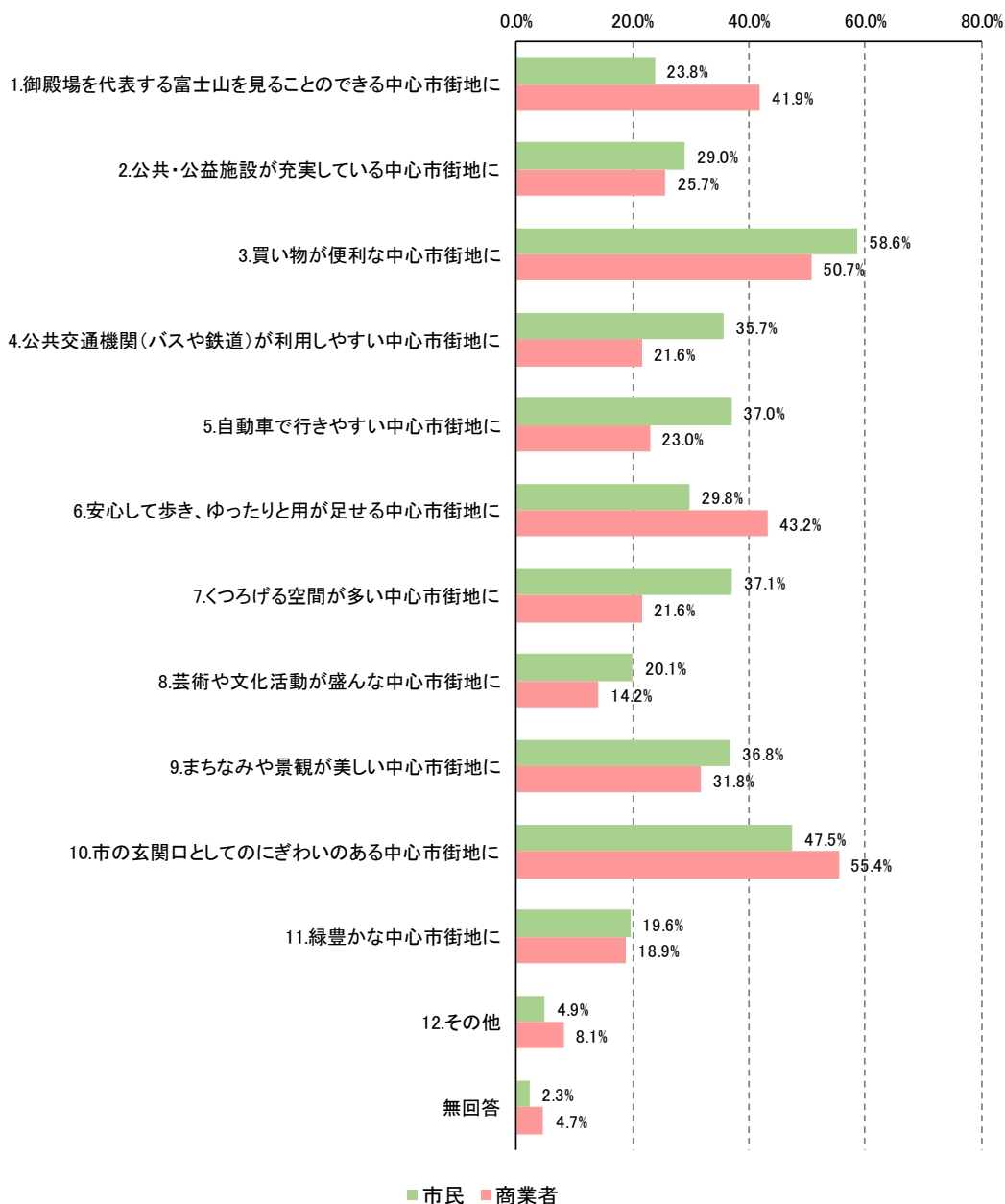
■ 中心市街地の商店・商店街で不便なところ・不満な点（市民）

<市民> 問 11



・ 中心市街地の商店・商店街における不便さや不満については、「品数が少ない」、「買い物以外の楽しさに欠ける」、「駐車場や駐輪場が少ない」が多くなっており、それぞれ 50% 前後を占めている。

■ 中心市街地の今後のあり方（市民・商業者）



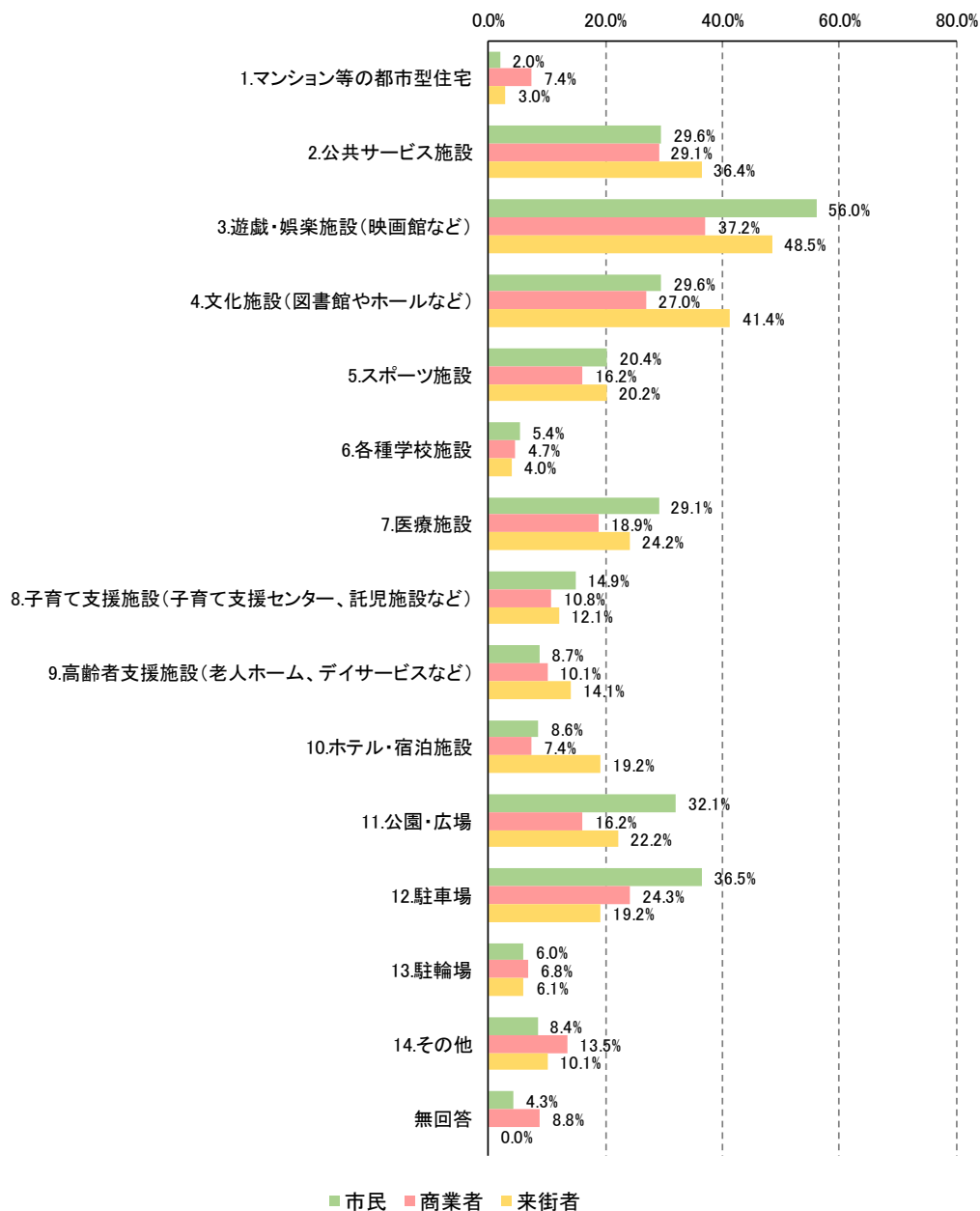
＜市民＞問 12

- ・「買い物が便利な中心市街地に」が 58.6%で最も多く、次いで「市の玄関口としてのにぎわいのある中心市街地に」 47.5%、「くつろげる空間が多い中心市街地に」 37.1%となっている。

＜商業者＞問 14

- ・「市の玄関口としてのにぎわいのある中心市街地に」が 55.4%で最も多く、次いで「買い物が便利な中心市街地に」 50.7%、「安心して歩き、ゆったりと用が足せる中心市街地に」 43.2%、「御殿場を代表する富士山を見ることが出来る中心市街地に」 41.9%となっている。

■中心市街地に必要な施設（市民・商業者・来街者）



＜市民＞問 13

- ・「遊戯・娯楽施設（映画館など）」が 56.0%で突出して多く、次いで「駐車場」36.5%、「公園・広場」32.1%となっている。

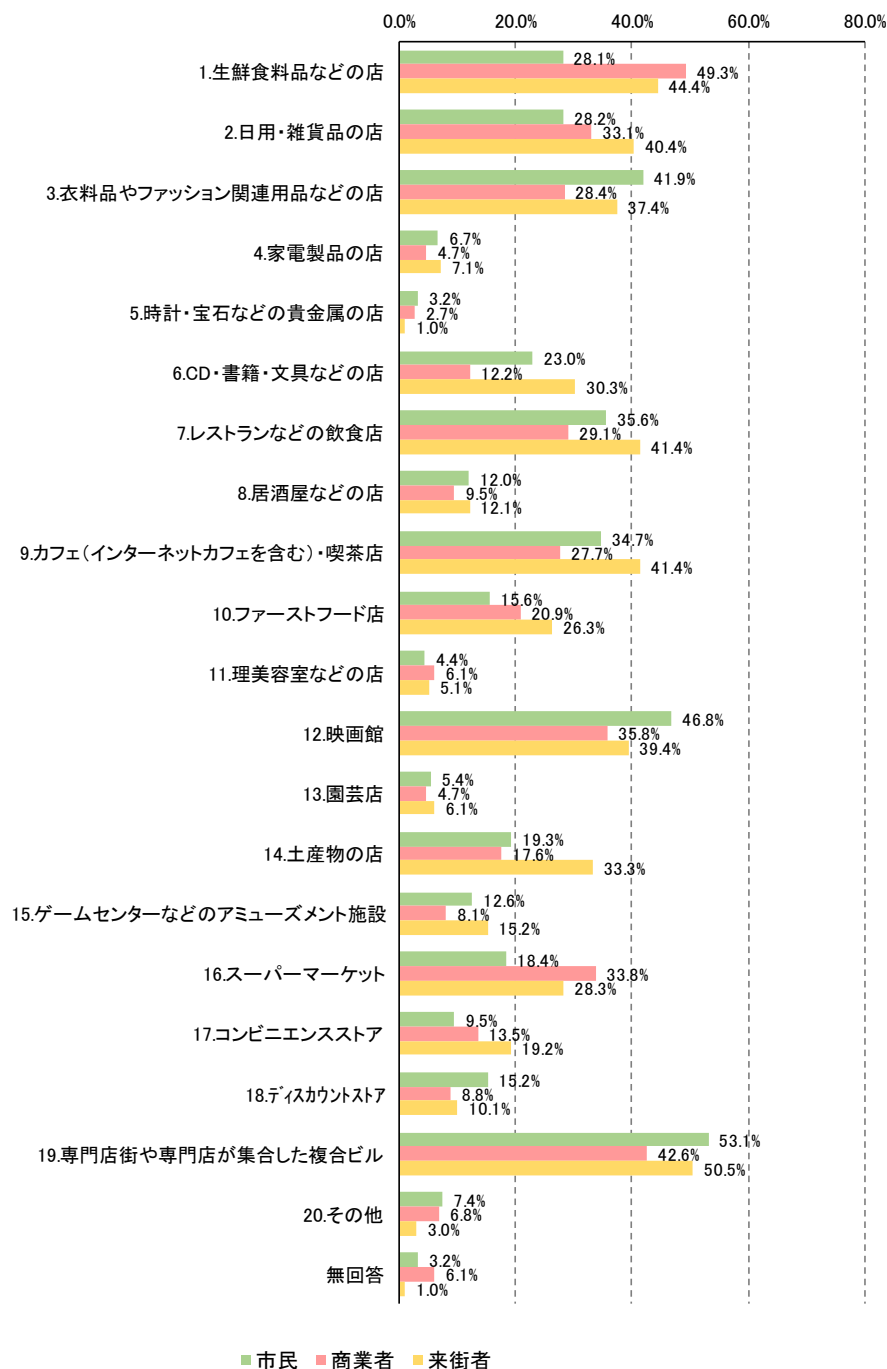
＜商業者＞問 15

- ・「遊戯・娯楽施設（映画館など）」が 37.2%で最も多く、次いで「公共サービス施設」29.1%、「文化施設（図書館やホールなど）」27.0%、「駐車場」24.3%となっている。

＜来街者＞問 8

- ・「遊戯・娯楽施設（映画館など）」が 48.5%で最も多く、次いで「文化施設（図書館やホールなど）」41.4%、「公共サービス施設」36.4%となっている。

■中心市街地に必要な店舗（市民・商業者・来街者）



＜市民＞問 14

- ・「専門店街や専門店が集合した複合ビル」が 53.1%で最も多く、次いで「映画館」46.8%、「衣料品やファッション関連用品などの店」41.9%となっている。

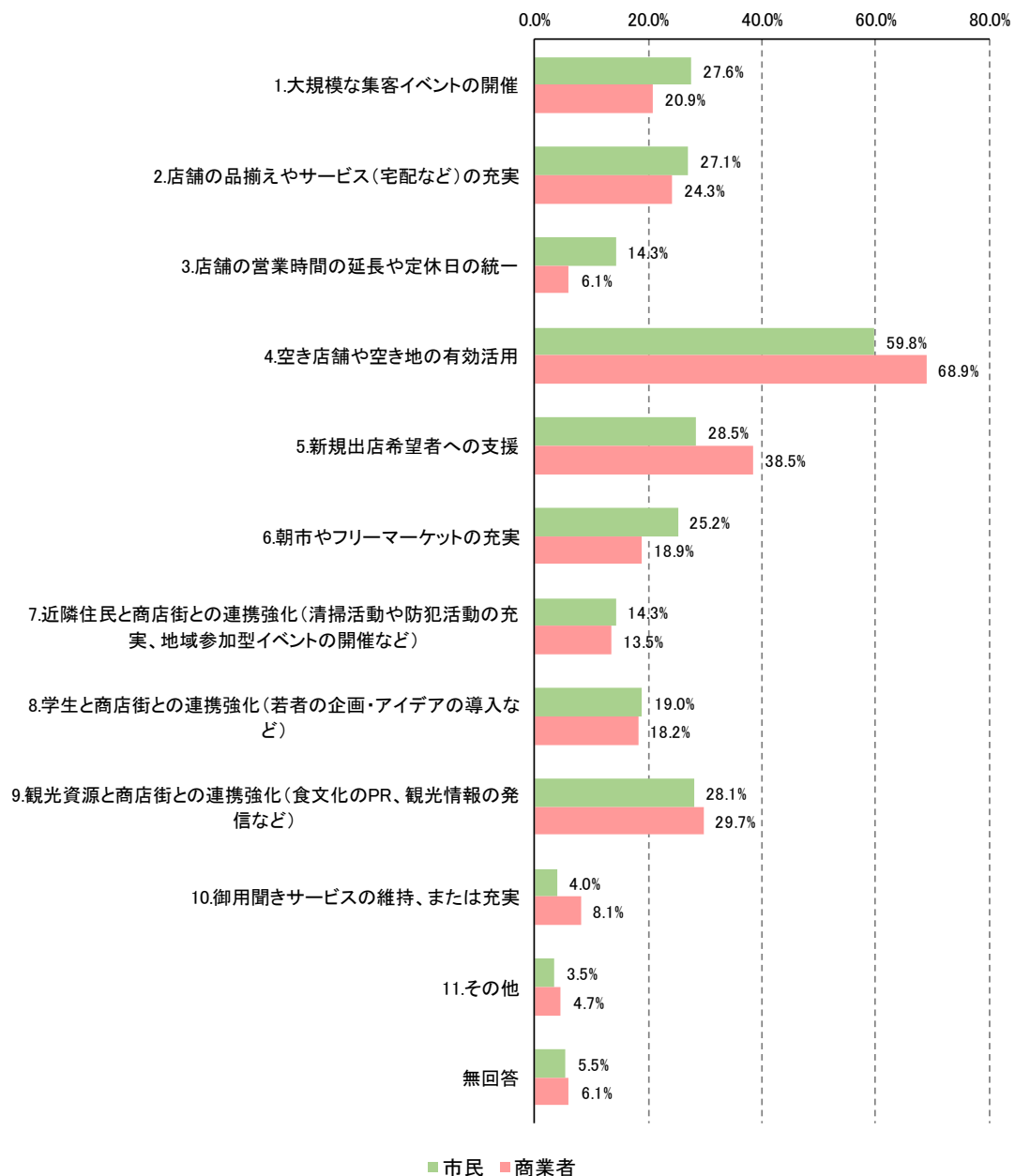
＜商業者＞問 16

- ・「生鮮食料品などの店」が 49.3%で最も多く、次いで「専門店街や専門店が集合した複合ビル」42.6%、「映画館」35.8%、「スーパーマーケット」33.8%、「日用・雑貨品の店」33.1%となっている。

＜来街者＞問 9

- ・「専門店街や専門店が集合した複合ビル」が 50.5%で最も多く、次いで「生鮮食料品などの店」44.4%、「レストランなどの飲食店」及び「カフェ（インターネットカフェを含む）・喫茶店」41.4%となっている。

■中心市街地に必要な取組（ソフト）（市民・商業者）



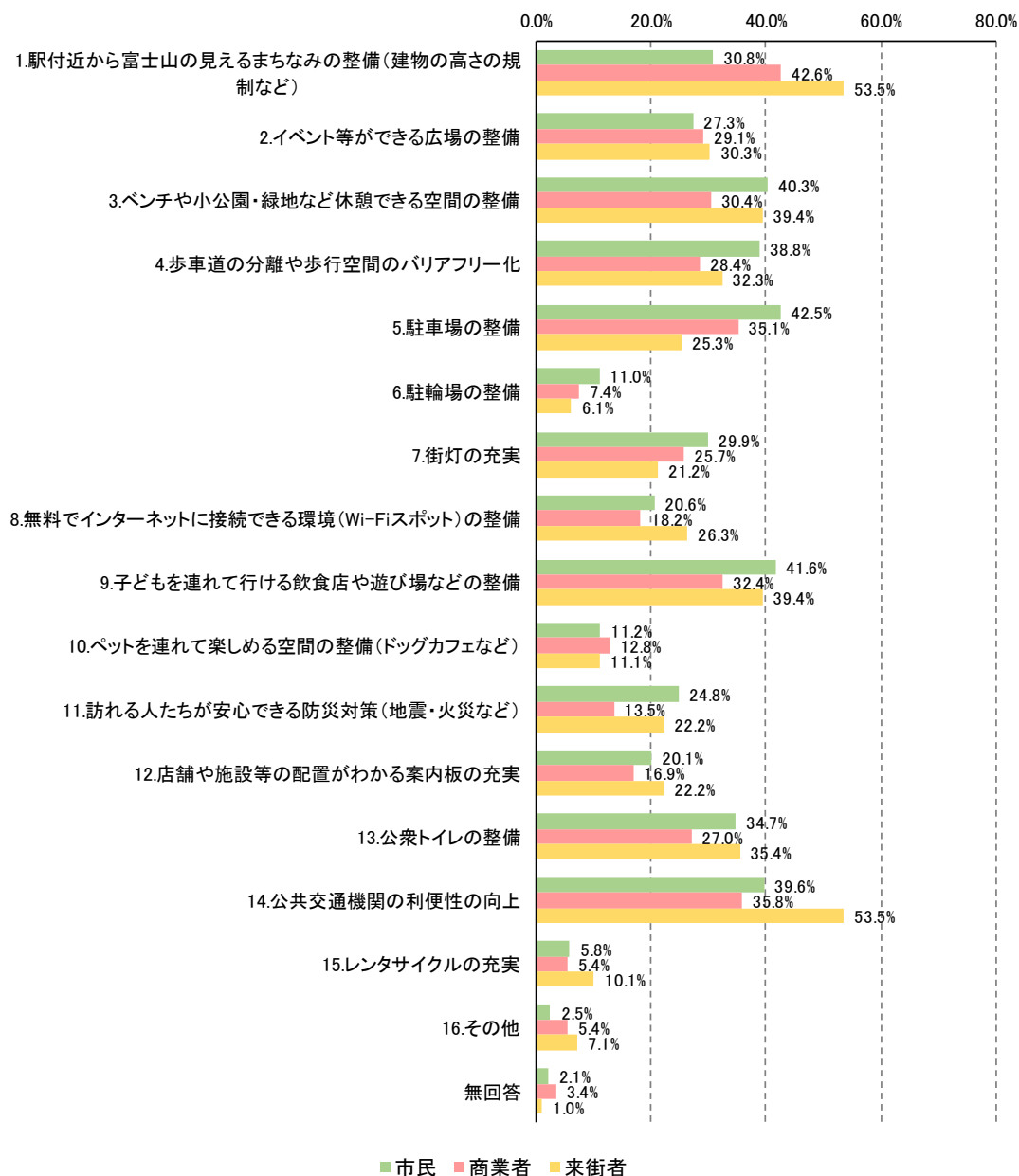
<市民>問 15

- ・「空き店舗や空き地の有効活用」が 59.8%で突出して多くなっている。その他、「大規模な集客イベントの開催」、「店舗の品揃えやサービス（宅配など）の充実」、「新規出店希望者への支援」、「観光資源と商店街との連携強化（食文化の PR、観光情報の発信など）」が 30%弱となっている。

<商業者>問 17

- ・「空き店舗や空き地の有効活用」が 68.9%で突出して多く、次いで「新規出店希望者への支援」38.5%、「観光資源と商店街との連携強化（食文化の PR、観光情報の発信など）」29.7%となっている。

■中心市街地に必要な環境整備（市民・商業者・来街者）



＜市民＞問 16

- ・「駐車場の整備」が 42.5%で最も多くなっているが、その他「子どもを連れて行ける飲食店や遊び場などの整備」、「ベンチや小公園・緑地など休憩できる空間の整備」、「公共交通機関の利便性の向上」、「歩車道の分離や歩行空間のバリアフリー化」も 40%前後を占めている。

＜商業者＞問 18

- ・「駅付近から富士山の見えるまちなみの整備（建物の高さの規制など）」が 42.6%で最も多く、次いで「公共交通機関の利便性の向上」35.8%、「駐車場の整備 35.1%」となっている。

＜来街者＞問 10

- ・「駅付近から富士山の見えるまちなみの整備」及び「公共交通機関の利便性の向上」が 53.5%で最も多く、次いで「ベンチや小公園・緑地など休憩できる空間の整備」及び「子どもを連れて行ける飲食店や遊び場などの整備」39.4%、「公衆トイレの整備」35.4%となっている。

【まとめ】

- ・市民の中心市街地の利用は、月に数回程度、買い物や飲食を目的として自動車で来街し、1 時間程度の滞在となっている。
- ・一方、来街者は、通勤・通学以外を目的とした御殿場駅利用者や、仕事又は通勤・通学を目的とした来街であり、30 分以内の短時間滞在と 3 時間以上の長時間滞在に分かれている。
- ・市民の普段の買い物は、市内の大型店に特化しているが、商業者は中心市街地の商店街も比較的多く利用している。
- ・中心市街地の商店・商店街には、品数が少ない等、行きたい店舗がないことが不便・不満な点となっている。また、買い物以外の楽しさにも欠けており、ちょっとした時間を過ごせる場所がないことも、不便・不満な点となっている。
- ・市民・商業者ともに、買い物が便利で、にぎわいのある中心市街地にすべきと考えている。
- ・市民・商業者・来街者の全てが、中心市街地に映画館等の遊戯・娯楽施設が必要と考えている。また、公共サービス施設や図書館・ホール等の文化施設、来街のための駐車場が必要と考えている。
- ・市民・商業者・来街者の全てが、専門店等が入居する複合ビルが必要と考えているほか、市民は映画館、商業者・来街者は生鮮食料品店が必要と考えている。
- ・市民・商業者ともに、空き店舗や空き地の有効活用、また新規の出店希望者への支援が必要と考えている。
- ・商業者や来街者は、富士山の見えるまちなみ整備と公共交通機関の利便性向上が必要と考えている。

表. 主な設問項目と結果

主な設問項目	市民	商業者	来街者
■ 中心市街地の利用頻度	①月に2～3回 (24.2%) ②週に1回くらい (16.9%)	— —	①ほぼ毎日 (25.3%) ②週に2～3回 (21.2%)
■ 中心市街地での滞在時間	①30分～1時間 (31.5%) ②30分以内 (31.1%)	— —	①30分以内 (34.8%) ②3時間以上 (21.3%)
■ 中心市街地への主な交通手段	①自動車 (76.3%) ②徒歩 (10.3%)	— —	①自動車 (43.6%) ②電車 (19.1%)
■ 来街の目的	①買い物 (59.5%) ②飲食 (35.1%)	— —	①通勤・通学以外で駅利用 (12.9%) ②仕事、通勤・通学 (10.8%)
■ 普段の主な買い物場所	①市内大型店 (高級衣料・呉服・服飾品及び贈答品以外) ①市外 (高級衣料・呉服・服飾品及び贈答品)	①中心市街地以外 (48.6%) ②中心市街地の商店街 (44.5%)	— —
■ 中心市街地で不便なところ・不満な点	①行きたい店がない (64.6%) ②時間を過ごせる場所がない (54.3%)	— —	— —
■ 商店・商店街で不便なところ・不満な点	①品数が少ない (52.5%) ②買い物以外の楽しさに欠ける (51.2%)	— —	— —
■ 中心市街地の今後のあり方	①買い物が便利な中心市街地に (58.6%) ②にぎわいのある中心市街地に (47.5%)	①にぎわいのある中心市街地に (55.4%) ②買い物が便利な中心市街地に (50.7%)	— —
■ 中心市街地に必要な施設	①遊戯・娯楽施設 (56.0%) ②駐車場 (36.5%)	①遊戯・娯楽施設 (37.2%) ②公共サービス施設 (29.1%)	①遊戯・娯楽施設 (48.5%) ②文化施設 (41.4%)
■ 中心市街地に必要な店舗	①専門店街・専門店の複合ビル (53.1%) ②映画館 (42.6%)	①生鮮食料品店 (49.3%) ②専門店街・専門店の複合ビル (42.6%)	①専門店街・専門店の複合ビル (50.5%) ②生鮮食料品店 (44.4%)
■ 中心市街地に必要な取組 (ソフト)	①空き店舗・空き地の有効活用 (59.8%) ②新規出店希望者への支援 (28.5%)	①空き店舗・空き地の有効活用 (68.9%) ②新規出店希望者への支援 (38.5%)	— —
■ 中心市街地に必要な環境整備	①駐車場整備 (42.5%) ②子どもを連れて行ける飲食店・遊び場の整備 (41.6%)	①駅付近から富士山の見えるまちなみ整備 (42.6%) ②公共交通機関の利便性向上 (35.8%)	①駅付近から富士山の見えるまちなみ整備 (53.5%) ①公共交通機関の利便性向上 (53.5%)

（３）他計画等策定時における中心市街地に関する市民・地域住民等のニーズ

①都市再生整備計画（御殿場市中心市街地地区）事後評価（H23.3）におけるニーズ

本市では、御殿場駅を中心とした利便性の高いまちづくりと安全で住みやすい都市空間の構築を図るため、平成 18 年度～平成 22 年度を事業期間とする「都市再生整備計画（御殿場市中心市街地地区）」を策定している。

これを受け、事業最終年度の平成 22 年度に整備効果を明らかにするためのアンケートを実施しており、中心市街地の活性化に関する意見が多く寄せられている。



図. 都市再生整備計画（御殿場市中心市街地地区）事業箇所図

【調査概要】

- 対 象 者：駅周辺利用者及び商店会
- 調査時期：平成 22 年 9 月 15 日～平成 22 年 9 月 30 日
- 配 布 数：600 通（商店会 300 通、駅周辺利用者 300 通）
- 回 収 数：421 通
- 回 収 率：70.2%

【調査結果】

■交通	■駅前広場
・細い道路が不安で不満である ・道路を横断する時危険である ・自転車では一部危険な場所がある ・すれ違い時に人とぶつかりそうで怖い ・歩行者にはまだ危険が多い ・車の通行が便利になった分、車の通行量が増えた	・送迎用駐車場が少ない ・駅で待つ場所が少ない ・広場にベンチが少ないので年寄りにはつらい
■駐輪場	■駅南駐車場
・駐輪場がもっと増えとうれしい ・駐バイク施設が少ない気がする	・料金が安くなれば利用率も上がるのではないかな ・駅南駐車場から駅まで屋根が必要と思う（駐車場が利用しやすくなる）
■公園	■まちなみ
・せせらぎ公園の水場がきれいになるとうれしい ・公園整備で樹木が少ないと思う	・花や緑があるといい ・駅前から富士山が見えるようにしたほうがいいと思う
■商業	■その他
・シャッター街、空き家を何とかしてほしい ・商店会とタイアップして街の活性化を図ってほしい。シャッター街はさびしい ・駅前にショッピングする場所がないので交通弱者には不便である ・スーパーが少ない ・駅周辺に食料品を買える場所が少ない ・お店の空洞化を止めてほしい	・駅前は市の顔なのでさらなる整備を期待する。 ・もっとにぎわいのある駅前になればいいと思う ・整備をどんどん進めてほしい ・BE-ONE を有効利用すべき

②御殿場市バリアフリー基本構想（H25.3）におけるニーズ

本市では、誰もが安全・安心に移動できるまちづくりを目指すため、「御殿場市バリアフリー基本構想」を平成 25 年 3 月に策定している。

策定に当たり、バリアフリー化に対する市民等の意識・意向を把握するための「住民アンケート」を平成 23 年度に実施しており、御殿場駅周辺のバリアフリー化に関する意見が多く寄せられている。

【調査概要】

○対 象 者：高齢者、障がい者、妊産婦、ベビーカー使用者、その他の市民等

○調査時期：平成 23 年 7 月 19 日～平成 23 年 8 月 5 日

○配 布 数：1,295 通（市民 1,000 通、障がい者団体・老人クラブ等 295 通）

○回 収 数：590 通

○回 収 率：45.6%

【調査結果】

■市中心部の道路の安全性

- ・「安心して歩ける」と回答した方は約 5%にとどまり、約 70%が歩道の少なさや狭さ、段差等を背景に「危険だ」と回答している。

■御殿場駅周辺施設の利用状況

- ・御殿場駅周辺では、市役所等の公共公益施設や、大型商業施設が良く利用されている。

■御殿場駅東西入口へのエスカレーターの設置について

- ・東西自由通路へのエスカレーター設置について「必要性は低い」という意見が多い。

■中心市街地に関する主な自由意見（ニーズ）

- ・駅前を自転車で通った時は、殆ど手で押して、軽自動車を通った時は、すごくタクシーに遠慮して、普通車で通る時もタクシーには気を使います。（少し強引です）待機場所を別の所にして欲しい。そこから循環するようにして、エスカレーターを設置してほしい。
- ・バリアフリーを考えるなら、駅前をもう少し考える事。歩行者、車も一緒なので、何とかしてほしい。大一番、年寄りが多いので、道の事を考える事多し。
- ・駅前のバス通りが狭すぎる。歩行者も車も通りにくいです。
- ・施設のバリアフリーだけでなく、駅周辺をもっと使用しやすく（生活用品の商店が有る等）なると助かります。駅周辺に市の施設を集めてほしいです。
- ・駅のロータリーをもう少し広くし利用しやすいようにしてほしい。
- ・市内中心部には車でしかいくことがありませんが、バリアフリーが必要な場所である事は間違いありません。まず、駅前整備は少しずつ進んでいるとは思いますが、観光客の方が受ける、御殿場駅の印象はあまり良いものではないと思います。
- ・市内の商店（個人）が次々に閉店をしてしまい、大型店しか残らない。あまりにも大型店を許可したため、市の中心部の商店がシャッター通りになり、バリアフリーの集中化も困難。分散化した店舗へは障害者は廻りきれません。
- ・御殿場市は（主に中心部ですが）交通量も多く、歩道にも段差があり、ガタガタなので、ベビーカーを使用する時は大変歩きづらいです。そのため、近場でも車を使用してしまうので、このバリアフリーへの取組はありがたいです。是非お願いします。

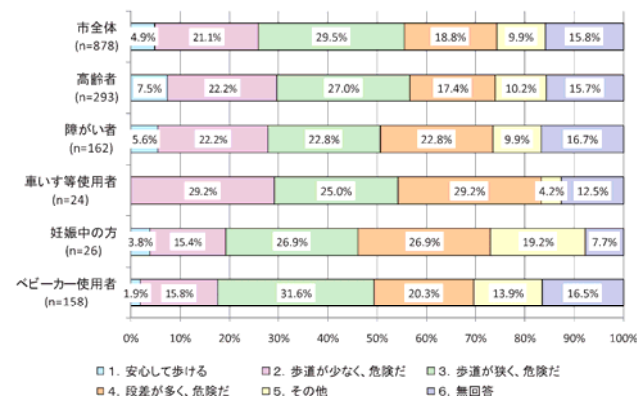


図. 市中心部の道路の安全性

③御殿場市景観計画（H25.12）におけるニーズ

本市では、総合的な景観行政の推進を図るため、「御殿場市景観計画」を平成 25 年 12 月に策定している。

策定に当たり、景観の保全・形成に関する市民意識を把握するための「景観アンケート」を平成 23 年度に実施しており、中心市街地の街並み形成に関する意見が多く寄せられている。

【調査概要】

○対 象 者：市民、来訪者、事業所

○調査時期：平成 23 年 9 月～平成 23 年 10 月

○回収数等：市民 466 通（回答率 46.6%）、来訪者 120 通、事業所 113 通（回答率 45.2%）

【調査結果】

《市民アンケート調査結果》

■中心市街地に関する主な自由意見（ニーズ）

- ・新橋の商店街がシャッター通りになりつつあり、寂しい。駅前周辺が、飲み屋さんが多く、印象が悪い。
- ・御殿場駅前付近の景観が良くない。閉店された店が並び、そのままの状態であるため、御殿場駅利用者が有効活用できるものが少なく、昼間は活性化が見られない。
- ・駅の周りをにぎやかな商店街にしてほしい（食堂とか衣類とかスーパー等）
- ・マンションの高さ制限をしたらどうですか。理由は、富士山が見えなくなります。
- ・箱根乙女口の駅前広場前に住んでいます。市の方々に協力しています。他県の人々（特に東京）多数故に、もう少し駅広場等の美をご再考願いたい。汽車を公園から移しましたが、距離在りて、気付く人極少、リアリズム無視、逆に駅乙女口（花壇の位置）に設置すれば、大変な観光地に一瞬に成立するはず。
- ・インターから 138 号を北上すると、御殿場線の陸橋を通るときの景観はすばらしいものがある。一方で、電車で駅に着くと、駅前の景観はよくない。インター近くの景観にくらべて駅前は広さがなく、駐車場も狭く、広く拡がった御殿場駅のイメージがなく、理想としては、駅前から富士山を仰げれば最高の駅になると思います。（駅をビルにして、駅前は P、駅前の店舗は駅ビルに入る）
- ・御殿場駅周辺は飲み屋が多く、夜など酔っぱらいが多いので環境が悪い。昼間、買物する店がありません。空き店舗が多くて、活気がない。元気がない御殿場とを感じる。安心して歩いて、買物がしやすい、魅力のある町になったら良いと思います。
- ・富士山を中心にした景観づくり。県外観光客が、御殿場＝富士山というイメージを確立できる景観づくり。富士山のビューポイントをもっとアピールし、増やして欲しい。
- ・電車に乗る時がありますが、駅から駅前の商店の並びを見ると、とても、御殿場の印象が悪いように感じてしまいます。

《事業者アンケート調査結果》

■中心市街地に関する主な自由意見（ニーズ）

- ・駅前は御殿場の顔なので、駅前を活性化させる為にも、もっとがんばって頂きたい。
- ・商店街のゴースタウン化が進んでいる。将来の市の商店街がどんなに変わって行くか心配。もう、大型店はどの業種でも作らせない方向にもって行って欲しい。

④第四次御殿場市総合計画（H27.10）におけるニーズ

本市では、平成 28 年度～令和 7 年度の 10 年間を計画期間とする、「第四次御殿場市総合計画（基本構想・前期基本計画（御殿場市まち・ひと・しごと創生総合戦略））」を平成 27 年 10 月に策定している。

策定に当たって、市政に対する市民意向を把握するための「市民意識調査」を平成 26 年 6 月に実施しており、中心市街地の街並み形成に関する意見が多く寄せられている。

【調査概要】

○対 象 者：御殿場市在住 18 歳以上の市民（住民基本台帳より無作為抽出）

○調査時期：平成 26 年 6 月 6 日～平成 26 年 6 月 22 日

○配 布 数：2,000 通

○回 収 数：885 通

○回 収 率：44.3%

○配布方法：郵送配布・郵送回収

【調査結果】

■各項目に対する評価

- ・全 17 項目あるうち、「中心市街地は魅力的で楽しいと思う」の評価が最も低く、「そう思わない」が約 40.2%、「あまりそう思わない」が約 35.2%となっており、全体の約 75.4%が中心市街地に魅力や楽しさを感じていない結果となった。

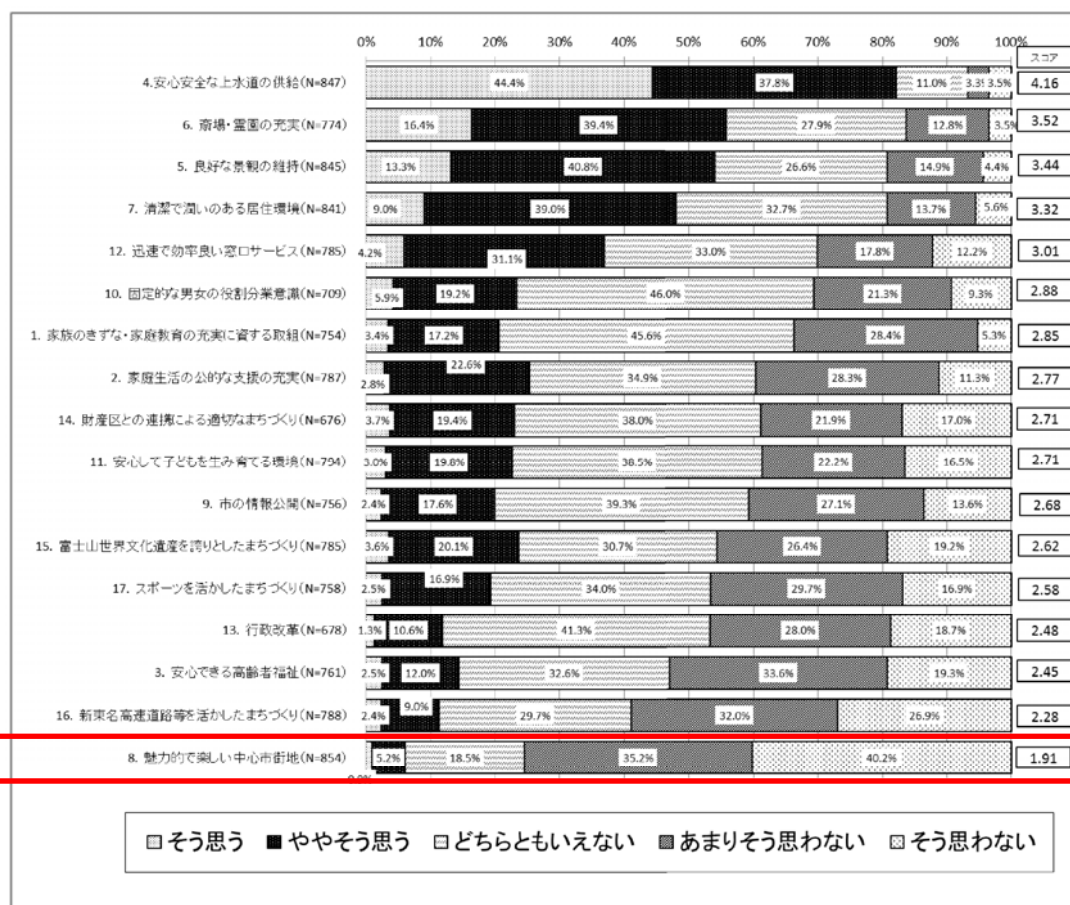


図. 各項目に関する評価

■中心市街地に関する主な自由意見（ニーズ）

良好な景観・街並みの整備
・ 御殿場駅周辺の景観整備をしてください。（電柱、看板等で富士山がよく見えていない） ・ 御殿場駅周辺は少し木々や緑が足りていないと思います。駅をおりてあぁなんて良い所だろうと心に印象付けられるような風景作りは楽しくもあり美しくもあり…。
拠点・面的な都市整備
・ 駅周辺の開発には遅れを感じます。駅の整備だけでなく、周辺に魅力がないと、なかなか集客は望めないと思います。既存の建物の有効利用や空き地の整備、できることはたくさんあると思います。 ・ 御殿場市の玄関である駅前の商店、コンビニ、喫茶店、商業施設等の充実を求めます。 ・ 駅前市街地の整備・活性化。市民が集まる様な街づくりと活性化。映画館の復活 etc。 ・ 駅周辺が飲み屋ばかりで、子どもの育成としていかがなものか。 ・ 駅などを中心としている所の商店の空が多い。歩いて楽しく買物ができるようになると、車を使わずエコだし。歩くことで健康的になる。駅の歩道橋を上に乗るとか!？歩道の整備。富士登山客の人が来て良かったと思える町。 ・ 駅周辺等地方他県から来た人が時間を潰せる楽しめる施設や店が無い。 ・ 御殿場駅周辺が活気づくような施設の誘致が必要と考えます。 ・ 駅前の景観悪い。富士山見えない。 ・ 御殿場の駅前がもう少し魅力的にならないかしら。駅に着いたら、富士山に出迎えてもらって、もっとワクワクドキドキできるような感じに。 ・ 駅からの富士山の景観がよくない。駅前は夜の店が多く駐車場のスペースがあまりないので考えた方がよい。 ・ 中心市街地の活性化と道路整備を強く望みます。このままだと外国からの観光客に汚い町並だと思われたままで憂慮しています。 ・ 活気のない商店街に気を使っている現状をもっと把握して、もっと新しい開発を考えてほしい。
道路網の整備
・ 駅付近や市街地でも、歩道が狭く、デコボコしている所が意外とあると思います。車いす、ベビーカーでの歩行が難しいです。 ・ 駅近くの商店街の駐車場がほとんどないのなら、歩道を明るく歩きやすくしてほしい。自転車も通やすくしてほしい。
交通関連施設・体系の整備
・ 送迎時の御殿場駅の混雑をどうにかしてほしいです。 ・ 駅周辺がタクシーの駐車場は広いのに、送迎用のロータリーが狭いと思います。 ・ 駅ビルを作り本屋やファストフード、コーヒーなど電車の待ち時間を過ごせる場所を作って欲しい。 ・ 駅（富士山側）の整備がもっと必要だと思います。 ・ 駅の富士山口をもっと店などを活性化してほしいです。駅の乙女口（東田中近辺や 246 号線の近辺）は、いろいろなお店があって便利だと思います。 ・ 駅周辺に原付バイクの無料駐車場スペースを設けてほしい。現在、有料の駐車場があるが、不便で利用しづらい。 ・ 駅の富士山口の駐輪場（無料の駐輪場）の自転車を置ける台数をもっとふやしてほしい。
商業・サービス業の振興
・ 駅周辺地域が活性化するどころか、衰退しているように思う。御殿場線も充実したわけではないし、これでは御殿場の発展は望めないと思う。駅前であればもっと集客が望めるようなアイデアを取り入れ、「駅周辺は楽しい」と思えるような改革が必要であると思う。 ・ 昔に比べ商店街に活気がないように思います。お酒を飲むお店ばかりでなく、日用品の買い物に出掛けたいような駅前になったら嬉しいです。 ・ 駅前通り（湯沢商店街？）のほとんどのお店のシャッターが閉まっている。スナックや飲み屋ばかりになってしまっているので、主婦向けのおしゃれなランチ屋さんや Cafe ができれば、幼稚園とかに通わせている母親たちのいこいの場になって、活性化も図れるのではないかと。 ・ 御殿場駅のまわりの商業に力を入れてほしい。せっかく富士山が世界遺産になったのに、何にも活かされてなくあきれてしまう！！もっと、誇りに感じてほしいです。
観光推進体制の充実
・ 商店街に活気がないので、富士山世界遺産をアピールすべき。（無料）駐車場がないと入店できないのも問題。 ・ 駅周辺がさびしい。観光案内所を駅構内に作って、もっと富士山のビューポイント等を宣伝した方がよい。 ・ 街に活気がない。駅前が閑散としている。せっかく富士山、アウトレットなどあるのにもったいない。イベントなどもっと公園でやったりした方がいい。

〔４〕これまでの中心市街地活性化に対する取組の検証

（１）旧法計画の概要

①まちづくりの方針

旧法計画は、本市の中心市街地の課題として「モータリゼーションへの対応」、「定住人口の確保」、「御殿場駅周辺の拠点性の充実」、「公共公益機能の充実」、「商店街の魅力の創出」及び「地域資源の活用と魅力の向上」を掲げ、これに対応した中心市街地の活性化を目指すため、平成 13 年 12 月に策定したものである。

②中心市街地の活性化の目標

中心市街地の課題等から導かれたまちづくりの方針に基づき、中心市街地の活性化に向けた目標を以下のとおり定めている。

＜中心市街地活性化の目標＞

快適で便利なまちなか拠点の実現

③中心市街地のまちづくりのテーマ

中心市街地の活性化に向けた目標を踏まえ、まちづくりのテーマを以下のとおり設定し、各種事業を展開し、中心市街地活性化を目指してきた。

＜中心市街地活性化のテーマ＞

テーマ 1：御殿場市の顔づくり

テーマ 2：滞留と回遊のあるまちづくり

テーマ 3：住みやすく、暮らしやすい環境づくり

テーマ 4：地域資源を有効に活用したまちづくり

テーマ 5：人と人が連携したまちづくり

④目標指標

中心市街地活性化の目標の達成状況を表す指標は、具体的に定めていない。

（２）御殿場市中心市街地活性化基本計画の活性化事業と取組の評価

御殿場市中心市街地活性化基本計画では、「市街地の整備改善事業」、「商業等の活性化事業」について計 29 事業を推進してきた。

表. 旧法計画に基づく活性化事業の取組状況

分野	事業数	完了	着手済	未着手
市街地の整備改善事業	16	5	3	8
商業等の活性化事業	13	9	2	2
計	29	14	5	10

①活性化事業の取組状況

全活性化事業のうち、「市街地の整備改善事業」は 16 件（55%）、「商業等の活性化事業」は 13 件（45%）である。

また、活性化事業のうち完了が 14 件（48%）、着手済が 5 件（17%）、未着手が 10 件（35%）となっており、完了と着手済を合わせた進捗率は 19 件（66%）となっている。

②活性化事業の取組評価

旧法計画における課題を整理し、新計画への反映を図るため、各事業を新計画におけるプロジェクトに分類し、以下のように評価する。

【土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の事業等】

市街地整備としては、御殿場駅富士山口広場、御殿場駅箱根乙女口広場、（都）御殿場駅前通り線、新橋せせらぎ公園、多目的広場（SL 広場）等の事業が着実に進められ、環境整備に貢献してきている。

しかしながら、他の都市計画道路、商店街の公園・ポケットパーク、生活道路整備等、あまり進捗していない事業もあり、「快適で便利なまちなか拠点の実現」のための事業が進展していない状況が見られる。

【新計画への主な移行事業】

- （都）新橋茱萸沢線・（都）御殿場小山線・（都）御東原循環線・（都）永原高根線・（都）新橋深沢線
- 空地等を活用した災害時の避難場所となる公園・ポケットパーク
- 中心市街地内の生活道路整備

【都市福祉施設の事業】

都市福祉施設として旧法計画では、いわゆるユニバーサルデザインを取り入れた誰もが利用しやすいまちづくりを目指してきたが、子育て支援施設や高齢者支援施設の計画を明確に位置づけていない。

【公営住宅等、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業】

住宅供給として旧法計画では、住みやすく、暮らしやすい環境づくりを目指してきたが、定住促進に向けた計画を明確に位置づけていない。

【中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業その他の商業の活性化のための事業】

中心市街地の商店街においては、空き店舗対策事業や商店街カード化事業、宅配サービス化等の事業が着実に進められ、地域生活者及び市民生活に貢献してきている。

しかしながら、商店街の業種再編、イベント、全体の商店街におけるサイン・案内板設置等、顧客を意識した商業の転換が進んでいる事業とは言えず、「快適で便利なまちなか拠点の実現」のための事業が進展していない状況が見られる。

【新計画への主な移行事業】

- 道路修景整備、ポケットパーク及びサイン・案内板設置整備による顧客・来街者を案内する環境、くつろぐ環境そして滞留し回遊する環境の整備
- 商業機能の集積及び業種再編による顧客ニーズに対応した商業空間の整備

③これまでの中心市街地活性化に対する取組の検証

【御殿場市の顔づくり】					
市の玄関口であり、市のイメージを形成するエリアであることから、賑わいの創出はもちろんのこと、御殿場らしさが感じられるようなまちづくりと市の玄関口にふさわしい空間整備					
1	駅前広場の整備（富士山口）				
2	幹線道路の整備 【区域内】 ①3・4・5 御殿場駅前通り線 ②3・4・4 御殿場小山線（駅前通り交差点～森の腰交差点） ③3・4・11 新橋茱萸沢線（軒田通り） 【区域外】 ①3・4・6 御東原循環線（御殿場小山線～市道 4518 号線） ②3・5・25 永原高根線（御東原循環線～新橋茱萸沢線） ③3・4・7 新橋深沢線（東田中仁杉線～御東原循環線）				
3	商業空間の再構築				
■市街地の整備改善事業					
事業名称	計画期間	区域面積・位置等	基本的な方針及び目標	事業着手・完了状況	備考
駅前広場整備事業	短期 H13 から 5 年	御殿場駅	御殿場駅周辺の拠点性、利便性を高めるとともに、周辺の交通渋滞の緩和や歩行者の安全性向上	完了	－
都市計画道路網整備事業	短期 H13 から 5 年	御殿場駅前通り線	中心市街地における交通処理の円滑化	完了	－
	短期 H13 から 5 年	御殿場小山線		未着手	－
	中期 H18 から 5 年	新橋茱萸沢線		着手済 H27～H33	社会資本総合整備にて実施中
	短期・中期 H13 から 10 年	御東原循環線		着手予定 H30～	社会資本総合整備にて実施予定
	中期・長期 H18 から 10 年以上	永原高根線		着手予定 H33～	社会資本総合整備にて実施予定
	中期・長期 H18 から 10 年以上	新橋深沢線		着手済 H24～H30	社会資本総合整備にて実施中
■商業等の活性化事業					
事業名称	計画期間	区域面積・位置等	基本的な方針及び目標	事業着手・完了状況	備考
パティオ風テナントミックス型店舗建設事業	短期 H13 から 5 年	森の腰商店街	中核的商業施設として、店舗と一体となった共同店舗の建設	完了	－
道路修景事業	短期 H13 から 5 年	中心市街地内	中心市街地内道路の街灯やストリートファニチャー、インターロッキング化等の道路修景	一部完了	－
地区計画制度導入（商店街の街並み形成）	短期・中期 H13 から 10 年	沿道商業ゾーン	街路整備と一体となった商店街等の街並み統一の為、地区計画制度の導入	未着手（ただし、御殿場駅東地区導入済）	－

【滞留と回遊のあるまちづくり】					
買い物だけでなく、人との交流やふれあいを楽しむことのできるまちづくりを目指す。また、施設、店舗等の適正な配置により、回遊性の高い空間形成					
1	憩いの空間づくり ①小規模な親水スポットの整備等を検討：まとまった緑地に近接する河川・水路の一部 ②活用可能な空地等のポケットパーク等の整備				
2	親しみのある商店街空間の形成 ①利便性・連続性・回遊性を高め、歩いて楽しい快適な買物空間を創出のため、3 商店街（湯沢商店街、新橋商店街及び森の腰商店街）の業種構成や駐車場対策の検討 ②憩いの空間・イベント等の開催により魅力あるサービスを提供するため、ポケットパークや公園等を設置				
3	来街者の滞留促進 ①中心市街地への観光客等の流入を図るため、ポケットパークや多目的広場の一部に、バスの停留所の機能を持たせる				
■市街地の整備改善事業					
事業名称	計画期間	区域面積・位置等	基本的な方針及び目標	事業着手・完了状況	備考
多目的広場等整備事業	短期 H13 から 5 年	御殿場駅前 通り線沿道	中心市街地内における空地等を利用して、多目的広場、ポケットパーク等を整備	完了	駅前通り線公園
公園等整備事業（既存緑地・水辺の活用）	短期 H13 から 5 年	新橋浅間神社周辺及び 駅東地区河川周辺他	休憩やイベント等にも活用できる、憩いの空間を整備。せせらぎを活用した公園等整備	完了	新橋せせらぎ公園（公園・集会施設）
土地区画整理事業（調査）	短期 H13 から 5 年	森の腰パティオ周辺地区	商業及び居住環境の一体的整備による良好な都市空間形成を目指し、面的整備事業の実施に向けた検討調査	未着手	－
土地区画整理事業	短期・中期 H13 から 10 年		検討調査を踏まえ、面的整備事業の実施を検討	未着手	－
■商業等の活性化事業					
事業名称	計画期間	区域面積・位置等	基本的な方針及び目標	事業着手・完了状況	備考
買物駐車場整備事業	短期・中期 H13 から 10 年	中心市街地内商店街	商店街内の駐車券システム等の構築を図り、駐車場利用の利便性を向上	完了	－
商店街再編事業	短期・中期 H13 から 10 年	中心市街地内商店街	テナントミックスにより業種の再編等を行い、商業集積の魅力向上	未着手	－
空き店舗対策事業	短期・中期 H13 から 10 年	中心市街地内商店街	商店街内に点在する空き店舗を活用して、新たな魅力提供	完了	－
イベント等の開催	短期・中期 H13 から 10 年	中心市街地内商店街	顧客誘引のためのイベントを地区内商店街が一体となって開催	完了	－
多目的広場等整備事業	短期 H13 から 5 年	中心市街地内	中心市街地内における空地等を利用して、多目的広場、ポケットパーク等を整備	完了	SL 広場
サイン・案内板等設置事業	短期 H13 から 5 年	湯沢商店街	商店街の利便性向上のため、サインや案内板設置	完了	－

【住みやすく、暮らしやすい環境づくり】					
多様なニーズに対応した利便性の高い快適な住環境整備を図る。また、高齢化社会に対応し、ユニバーサルデザインを取り入れた誰もが利用しやすいまちづくりを推進					
1	生活道路の整備 ①主要な生活道路 ②その他の生活道路				
2	公園の整備 ①災害時の避難地としての利用も考慮しながら、活用可能な空地について、公園整備を検討 ②公園や公的空地の空白域となっている区域南西側については、早期の整備検討				
3	市民サービス施設の充実 ①福祉支援施設や子育て支援施設等、新たなサービス施設の誘致等を検討				
4	商業・サービス機能の充実 ①商店街全体で見た業種・商品構成の再構築、宅配システム等を取り入れた買物サービスの充実など、総合的なサービス向上を目指す				
■市街地の整備改善事業					
事業名称	計画期間	区域面積・位置等	基本的な方針及び目標	事業着手・完了状況	備考
生活道路網整備事業	短期・中期 H13 から 10 年	中心市街地内	地区内交通の利便性や安全性の向上を図るため、生活道路の整備を行う。あわせて必要なルール作りを検討する。	道路整備は一部完了 ルールは策定済（生活道路の臨時的整備に関する要綱）	－
公園等整備事業（空地等の活用）	短期 H13 から 5 年	森の腰・川島田周辺	災害時避難地としての利用も考慮しながら、地区内の利用可能な空地等について、公園等整備	未着手	－
土地区画整理事業（調査）	短期 H13 から 5 年	森の腰パティオ周辺地区	検討調査を踏まえ、面的整備事業の実施を検討	未着手	－
土地区画整理事業	短期・中期 H13 から 10 年			未着手	－
地区計画制度導入（居住環境形成）	中期・長期 H13 から 10 年以上	中心市街地内	良好な居住環境形成に向けた地区計画制度の導入	未着手（ただし、御殿場駅東地区導入済）	－
地区集会施設建設事業	短期 H13 から 5 年	森の腰中央公民館	地区コミュニティを活性化する施設として集会施設の建て替え	完了	－
■商業等の活性化事業					
事業名称	計画期間	区域面積・位置等	基本的な方針及び目標	事業着手・完了状況	備考
商店街カード化事業	短期 H13 から 5 年	中心市街地内商店街	カード化事業を推進し、顧客サービスを向上	完了	－
情報センター整備事業	短期 H13 から 5 年	中心市街地内	商店街情報や地域の観光関連情報等を内外の利用者が気軽に入手できる施設を整備	完了	富士山 GOGO FM
商店街再編事業（再掲）	短期・中期 H13 から 10 年	中心市街地内商店街	テナントミックスにより業種の再編等を行い、商業集積の魅力向上	未着手	－

【地域資源を有効に活用したまちづくり】

富士山という固有の資源、神社や祭りなどの歴史的な資源等、御殿場市の持つ豊富な資源を有効に活用し、独自性のあるまちづくりを目指す

1	既存の緑地や水辺、空地等の活用 ①河川・水路を活用した親水空間の整備を検討 ②空地を活用した公園整備等を検討				
2	土地境界の確定推進 ①地籍調査の推進を検討				
3	人的資源の活用 ①積極的にまちづくりに関わることのできるような人づくりを目指す				

■市街地の整備改善事業

事業名称	計画期間	区域面積・位置等	基本的な方針及び目標	事業着手・完了状況	備考
多目的広場等整備事業（再掲）	短期 H13 から 5 年	御殿場駅前通り線沿道	中心市街地内における空地等を利用して、多目的広場、ポケットパーク等を整備	完了	駅前通り線公園
公園等整備事業（既存緑地・水辺の活用、空地等の活用）	短期 H13 から 5 年	新橋浅間神社周辺及び駅東地区河川周辺他	休憩やイベント等にも活用できる、憩いの空間を整備。せせらぎを活用した公園等整備	完了	新橋せせらぎ公園（公園・集会施設）
		森の腰・川島田周辺	災害時避難地としての利用も考慮しながら、地区内の利用可能な空地等について、公園等整備	未着手	－
地籍調査事業	短期 H13 から 5 年	中心市街地内	各種整備事業の円滑な実施に向け、中心市街地内の地籍調査の推進	未着手	－

■商業等の活性化事業

事業名称	計画期間	区域面積・位置等	基本的な方針及び目標	事業着手・完了状況	備考
人材育成事業	短期 H13 から 5 年	中心市街地内商店街	商店会・後継者の意識啓発のため、専門の講師などによる講義や話し合い、商業環境活性化の重要性・必然性を検討する勉強会等を実施 創業や新規事業進出を活性化させるため、経営者や後継者及び今後の独立を考えている方を対象に有益な情報や企業経営についての基礎的なノウハウを学ぶ会の実施	継続実施中	－
イベント等の開催（再掲）	短期・中期 H13 から 10 年	中心市街地内商店街	顧客誘引のためのイベントを地区内商店街が一体となって開催	完了	－
商業等多目的広場等整備事業（再掲）	短期 H13 から 5 年	中心市街地内	中心市街地内における空地等を利用して、多目的広場、ポケットパーク等を整備	完了	SL 広場

【人と人が連携したまちづくり】

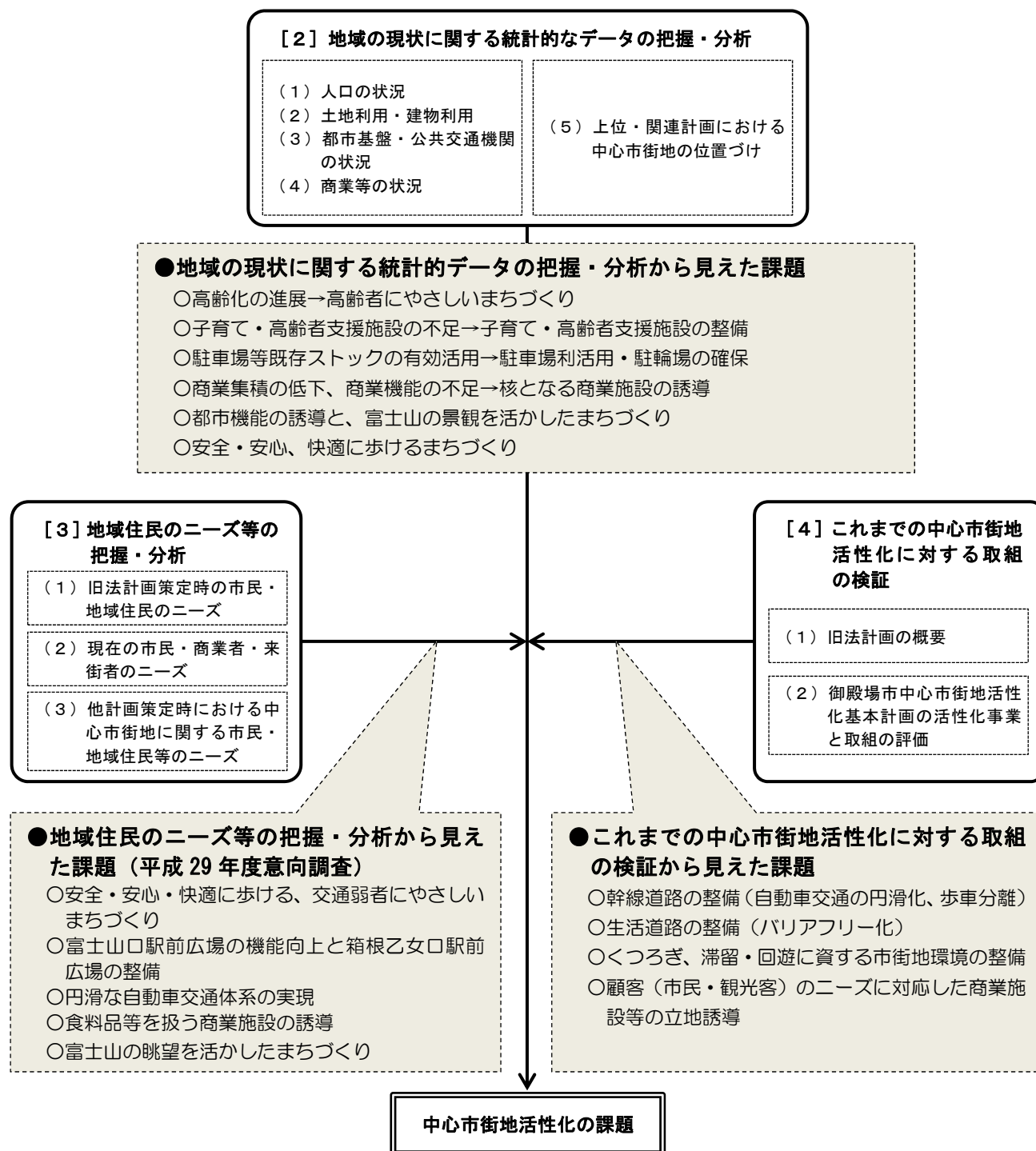
中心市街地の活性化は、地域住民の理解と協力を得るとともに、官と民の協働により進めていくことが重要。まちづくりの意識を高めるため、全員で取り組む体制づくりを目指す

1	まちづくりへの新たな組織作りの検討 マネージメント機関（TMO ⁴ ）の設立を検討				
事業名称	計画期間	区域面積・位置等	基本的な方針及び目標	事業着手・完了状況	備考
TMO 設立検討	短期 H13 から 5 年	中心市街地内	効果的に中心市街地活性化を図るための実施組織として、TMO の設立を検討	完了	—

⁴ TMO とは Town Management Organization の略称であり、中心市街地における商業まちづくりを運営・管理する機関のことをいう。

〔5〕 中心市街地活性化の課題

前項までに整理した内容を総合的に踏まえ、3つの視点から、中心市街地の課題を分析した。



全国的に本格的な少子高齢・人口減少社会が到来しており、本市の中心市街地においては居住人口の減少、公共公益施設の移転、郊外大型店の立地などの原因により衰退・空洞化が進む状況と言える。今後も少子高齢・人口減少社会が進展すると予測されるなか、本市の地域資源を有効活用しながら、子どもから高齢者、障がい者まで誰もが暮らしやすく、市民や観光客でにぎわう中心市街地を形成するとともに、中心市街地活性化により得られる効果を市全体に波及させていくことが必要となる。

以上を踏まえ、本市における中心市街地の課題を以下のとおり設定する。

課題１：世界遺産・富士山の玄関口にふさわしい、誰もが満足する商業機能が必要

世界遺産である富士山を有する本市において、御殿場駅は富士山への玄関口であり、大切な交通結節点である。御殿場で生活する市民（本市で学び・働く人々を含む。）、富士山を有することで集まる観光客（外国人を含む。）など、多様な来街者に向けた買い物や飲食等の商業機能が不足している状況にあるため、日常生活を基礎とした多様なニーズを満足させる商業機能の導入促進が必要である。

課題２：誰もが居心地の良い環境整備が必要

中心市街地は、市民、特に子育て世代や高齢者、障がい者が気軽に立ち寄りやすい施設や世代間の交流施設が不足しており、生活者のための快適な環境整備により、居心地の良さを向上することが課題であり、これが観光客のための居心地の良さにも繋がることとなる。人口減少・高齢化の進展により地域活力の減退やコミュニティの衰退も懸念されるなか、誰もが居心地の良い環境を整備し、居住人口の増加に繋げることが必要である。

課題３：誰もが楽しくまち歩きできる回遊性が必要

中心市街地では、駅までのアクセス性に改善の余地があり、また、駅から商業施設・公共施設・公園等を結ぶ経路の連続性が乏しく、道路整備や歩行空間における段差等のバリアの解消が課題である。歩行空間の魅力を向上させ、各種施設の集積や多様なイベントの開催等により、誰もが安全・安心、快適に楽しくまち歩きができる賑わいの創出と回遊性の向上が必要である。

〔6〕 中心市街地活性化の方針（基本的方向性）

前項で分析した活性化の課題を解決するための基本的方向性を設定する。

（１） 中心市街地活性化の基本テーマ

富士山のふもと、誰もが楽しめるまち・ごてんば ～富士山に集う多様な来街者をもてなす趣向のあるまち～

富士山の玄関口である御殿場駅を最大限に活かし、商業機能の集積と、生活のための利便性向上を図り、安全・安心で快適な市街地空間の形成を図る。また、御殿場の風土・文化を活かした趣向ある取組によって、「市民や観光客」「子育て世代や高齢者、障がい者」など、多様な来街者をもてなし、それぞれの交流による活性化により足腰の強い地域経済を創出する。

（２） 中心市街地活性化の基本的な方針

方針１：誰もが買い物や食事を楽しめる中心市街地

世界遺産・富士山のお膝元として、生活・観光の両面で市の玄関口である御殿場駅の立地を最大限に活かし、市民、そして外国人を含む観光客の消費ニーズを満たす空間を創出するため、生活に身近な商業に重点を置くとともに、観光に対応した商業も含めた導入の促進を図り、多様な来街者で賑わうまちづくりを推進する。

方針２：誰もが居心地の良さを楽しめる中心市街地

生活者の多様なライフスタイルや属性に対応した、子育て世代や高齢者、障がい者まで、誰もが生活しやすく、誰もが居心地よく交流できる場の創出を図り、市内外からの来街意欲・居留意欲を高めるまちづくりを推進する。

方針３：誰もがまち歩きを楽しめる中心市街地

道路網の整備や公共空間のバリアフリー化を推進し、御殿場駅へのアクセス性向上や快適で連続性のある歩行空間の確保による回遊性の向上、さらにはイベントの開催等による賑わいの創出促進など、各種の取組により市民や観光客、子育て世代や高齢者、障がい者まで、誰もが楽しめ、歩きたくなるまちづくりを推進する。