



富士駅北口再整備事業に伴う 都市計画の決定・変更について



都市計画審議会 報告内容について

令和7年度の都市計画審議会（令和8年1月を予定）においてご審議いただき、富士駅北口再整備事業に係る都市計画決定案件について、事前に事業の概要と都市計画の変更内容についてご報告します。

富士駅北口再整備事業とは

北側敷地で行う市街地再開発事業と駅前敷地で行う駅前広場整備事業の2事業の総称であり、

富士駅北口約1.9haにおいて、老朽化した建物を建て替えるとともに、道路・駅前広場の整備を一体的に進め、富士山の景観を活かした機能的で魅力あふれる駅前空間の創出を図る事業です。





目次

1 市街地再開発事業について

2 駅前広場整備事業について

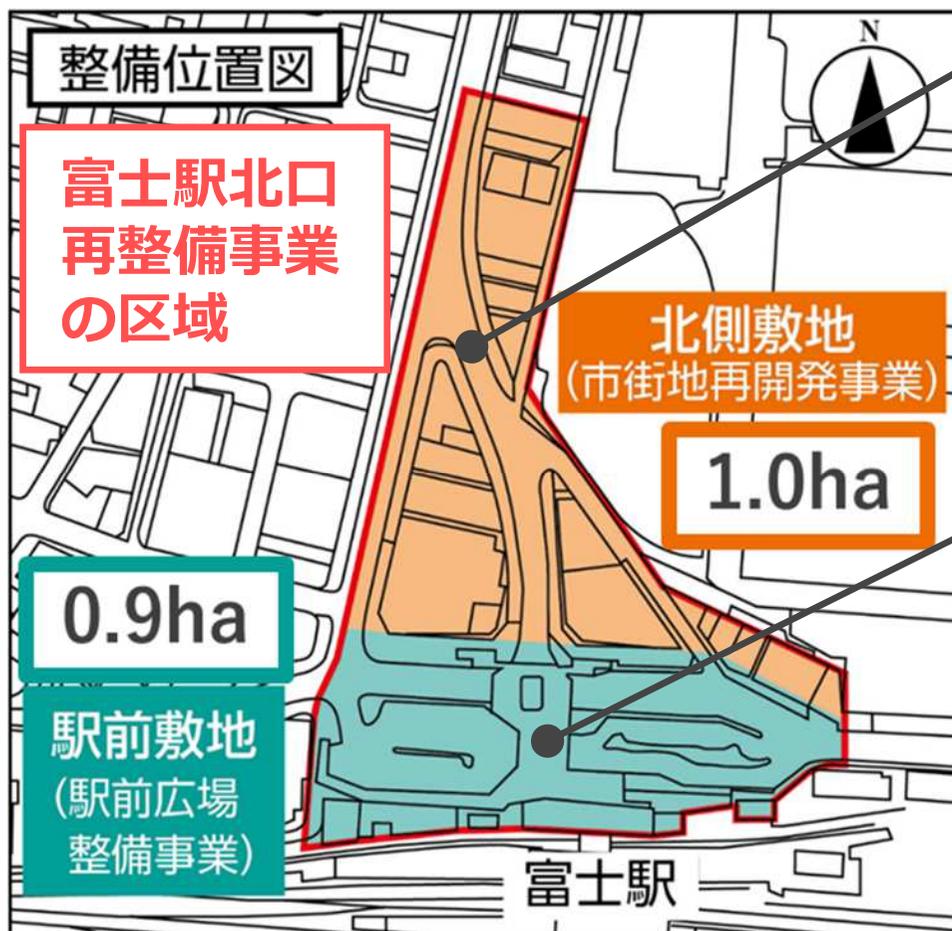
3 都市計画の決定（変更）案について



1 市街地再開発事業について

市街地再開発事業について 事業区域等について

【事業区域図】



市街地再開発事業

地権者が再開発組合を組織し、建物を更新するほか、道路や広場を再開発事業により整備します。

駅前広場整備事業

富士市が駅前広場を再整備するとともに、駅前広場を立体的に活用した公益施設を整備します。

市街地再開発事業について 市街地再開発事業検討の経緯



【経緯】

年度	実施内容	
H20	・まちづくり基本構想の策定開始	□庁内検討開始
H21		□地元有志によるまちづくり勉強会
H22	・まちづくり基本構想策定	□富士駅北口周辺地区顔づくり研究会（2回） □顔づくり研究会分科会（3分科会・各3回） 51名参加
H23	・富士駅北口周辺地区市街地総合再生基本計画策定	□基本計画策定委員会開催（3回） □富士駅周辺地区顔づくり研究会（2回） □パブリック・コメント
H26	・きたぐち再整備検討会設立	
H28	・市街地再開発準備組合設立	
R4	・市街地再開発事業都市計画決定	
R5	・再開発組合設立	
R6	・事業計画認可	

市街地再開発事業について

事業概要①

【現況図】



道路廃止

一方通行の多い分かりづらい道路網を解消するため、市道本町8号線を廃止し、西側の県道鷹岡富士停車場線を対面通行化します。
また、本道路を廃止することで、新たに大きな街区を形成します。

駅前広場

市街地再開発事業について

事業概要②

【計画図】

緑地

まちなか緑地として整備します。

道路（幹線）

道路（本町8号線）の廃止に伴い、本道路（鷹岡富士停車場線）を対面通行化し、通過交通の主動線を集約します。

道路

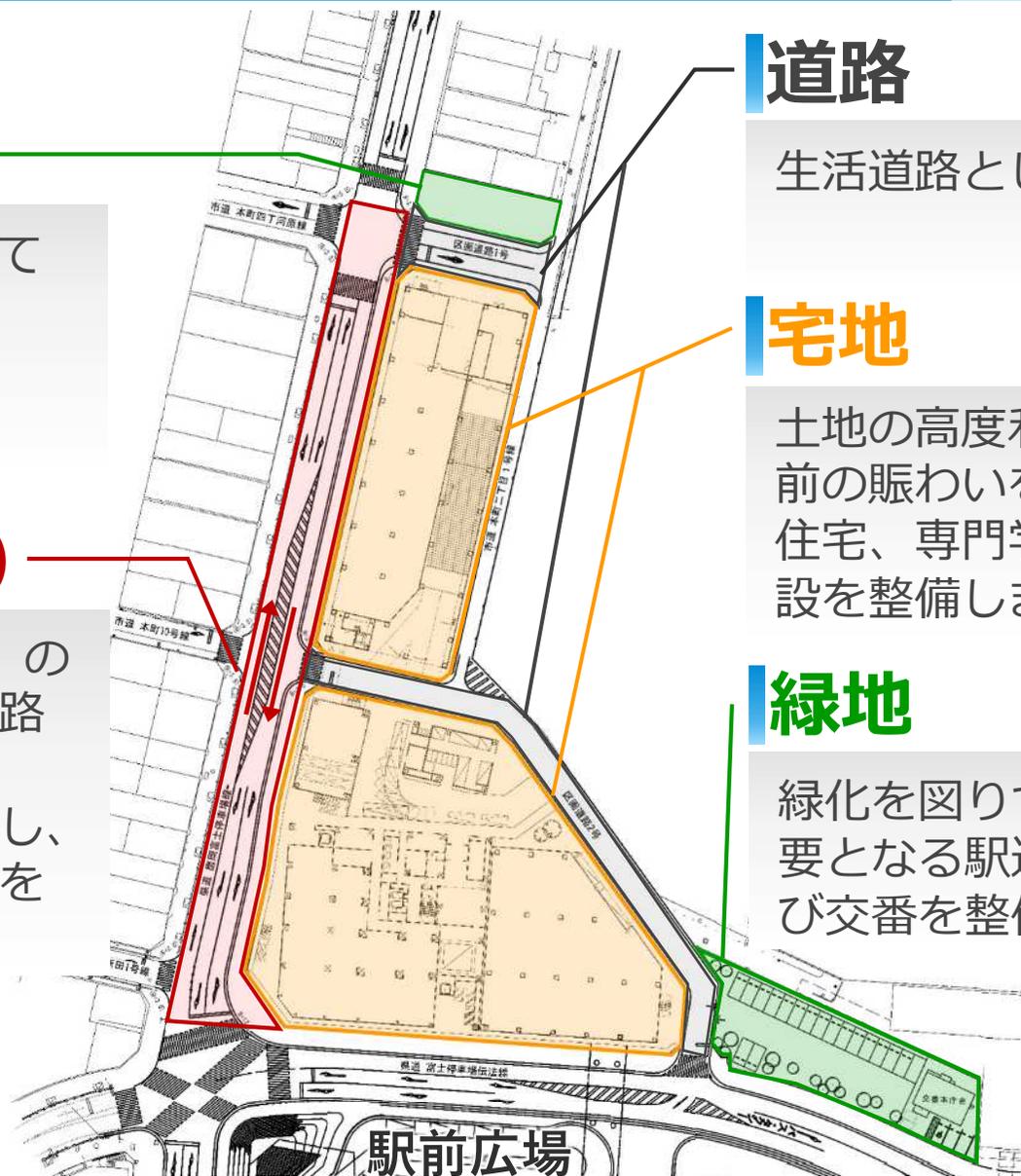
生活道路として整備します。

宅地

土地の高度利用を図り、駅前の賑わいを創出する商業、住宅、専門学校等の複合施設を整備します。

緑地

緑化を図りつつ、駅前に必要となる駅送迎車待機場及び交番を整備します



市街地再開発事業について
整備後のイメージ（駅前景観）①

住宅：100戸

店舗：約2,500㎡（合計）

広場：約1,000㎡

専門学校：約1,000㎡

市街地再開発事業について

整備後のイメージ（駅前景観）②



店舗・駐車場棟

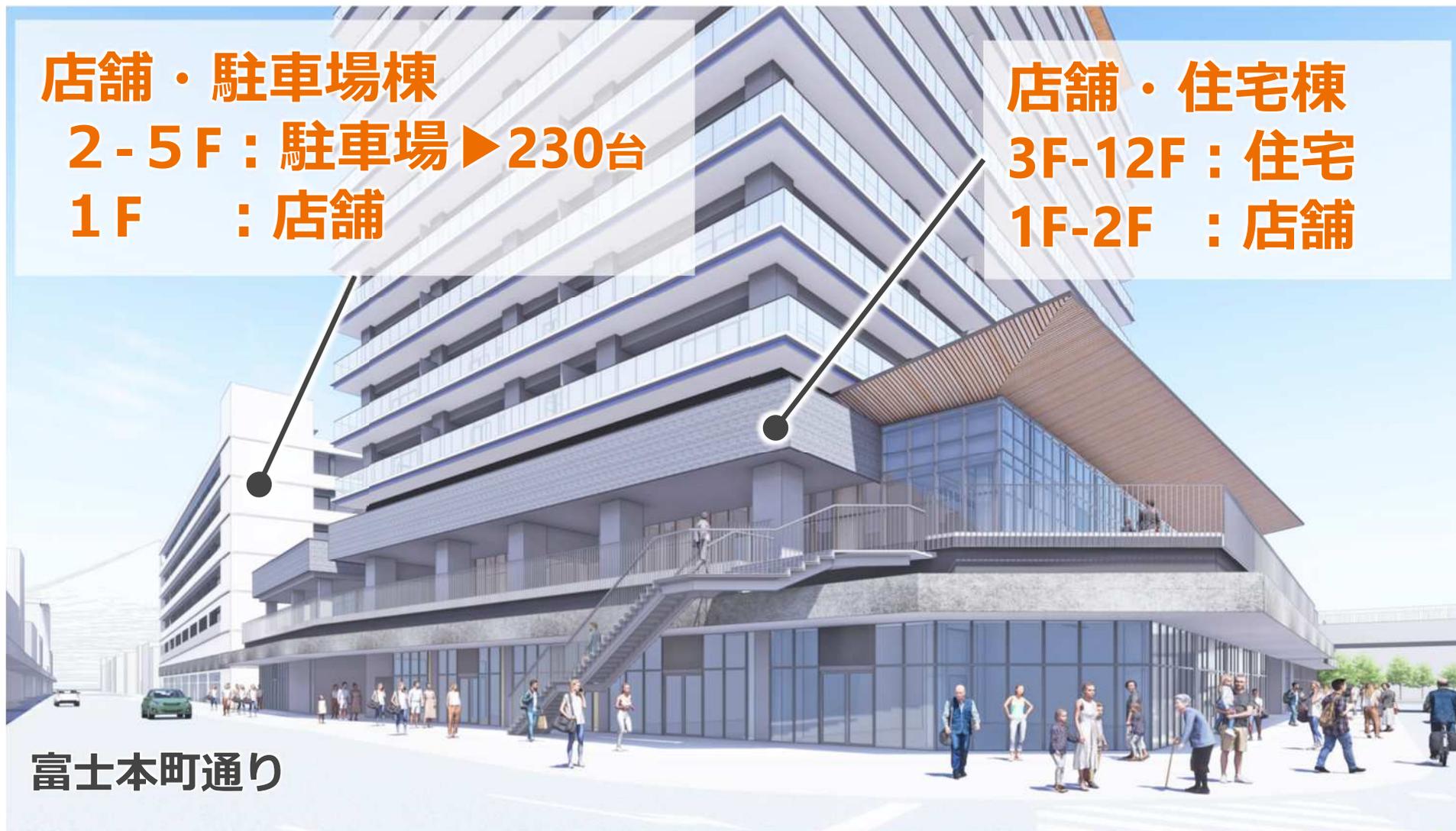
2-5F : 駐車場 ▶ 230台

1F : 店舗

店舗・住宅棟

3F-12F : 住宅

1F-2F : 店舗

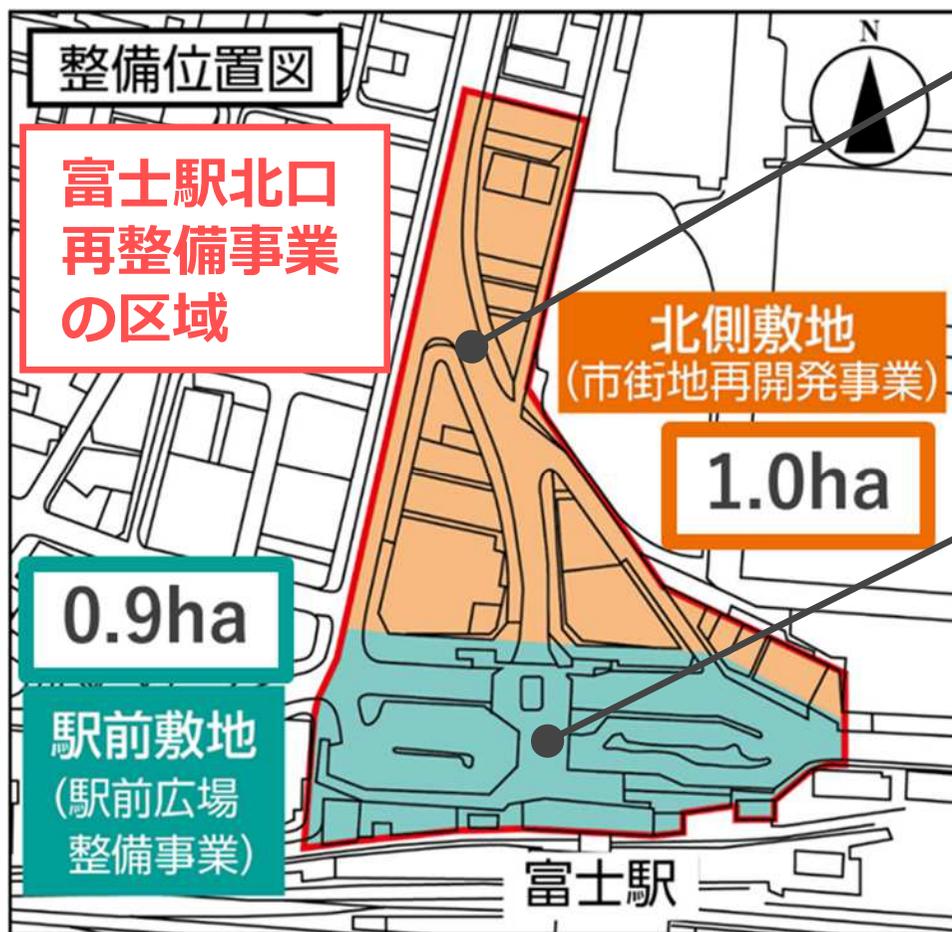


富士本町通り

2 駅前広場整備事業について

駅前広場整備事業について 事業区域等について

【事業区域図】



市街地再開発事業

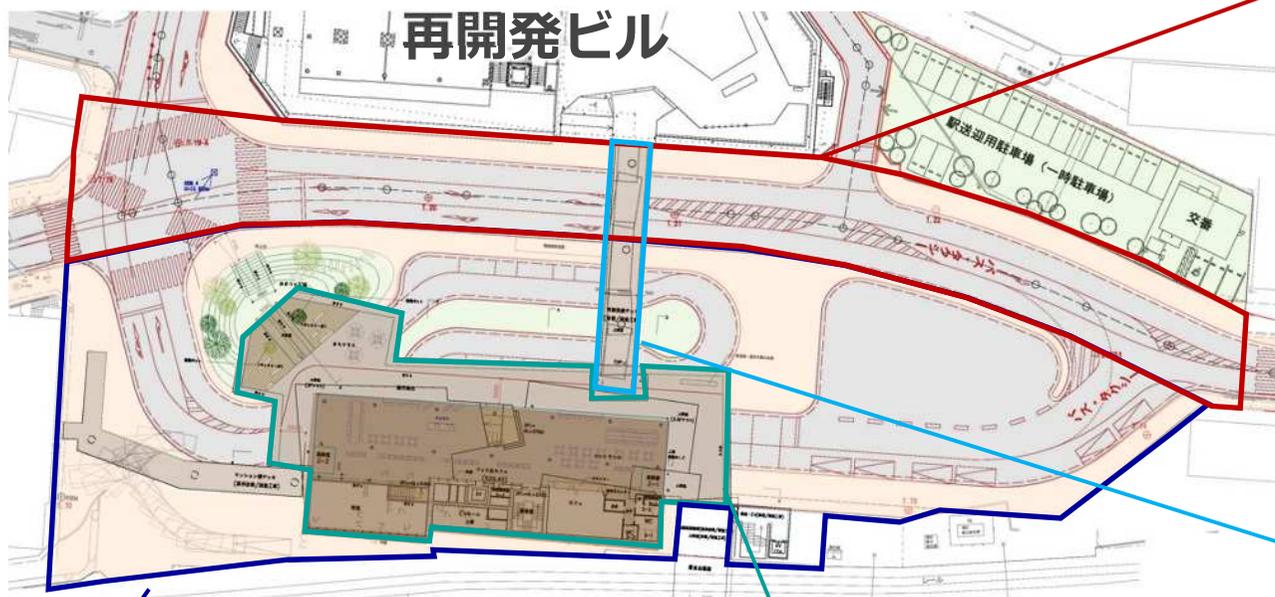
地権者が再開発組合を組織し、建物を更新するほか、道路や広場を再開発事業により整備します。

駅前広場整備事業

富士市が駅前広場を再整備するとともに、駅前広場を立体的に活用した公益施設を整備します。

駅前広場整備事業について 事業概要

【事業概要図】



道路

駅前広場の工事と合わせ、富士停車場伝法線の車道及び歩道の改修工事を行います。

デッキ

駅舎及び公益施設と再開発ビルをつなぐデッキを整備します。

駅前広場

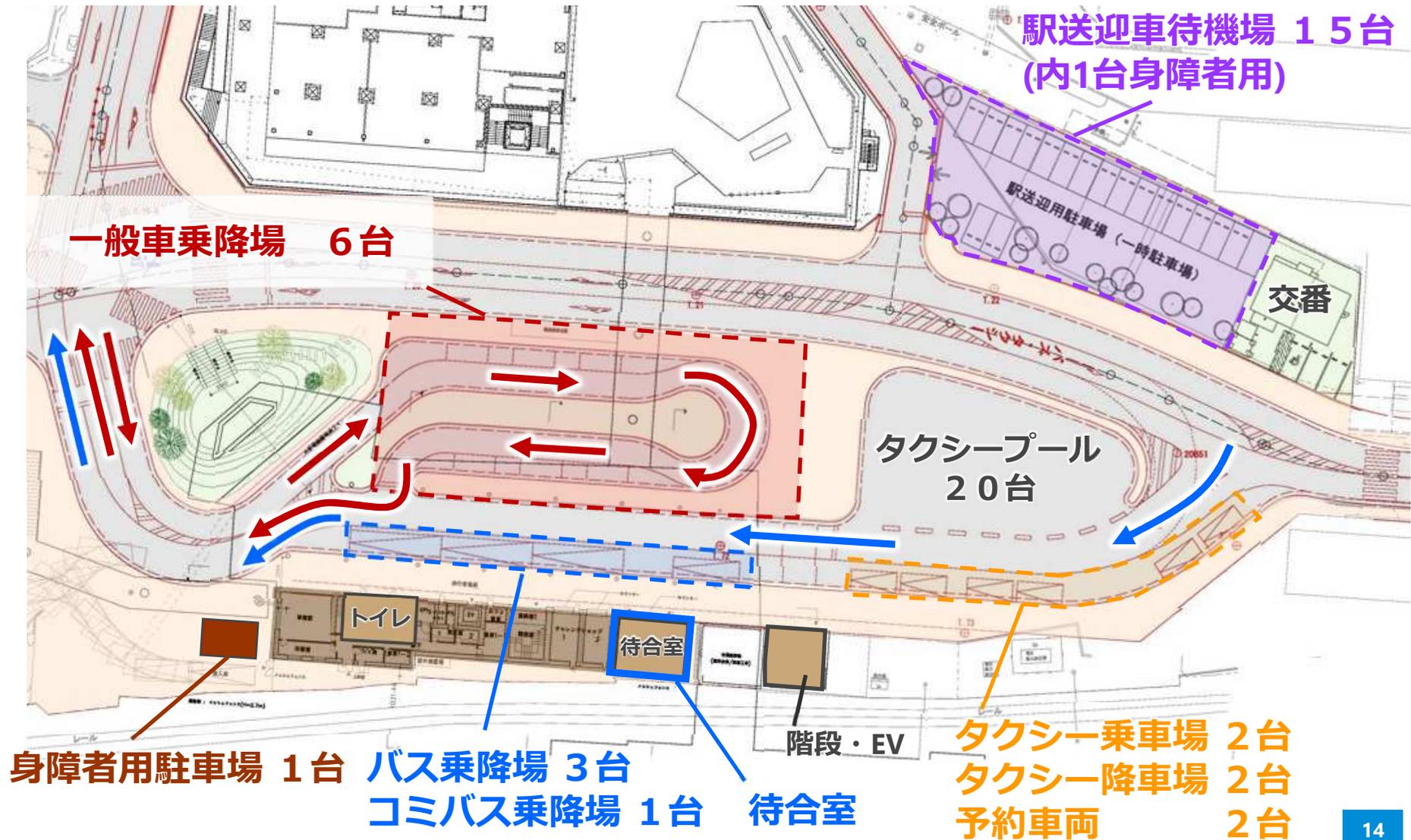
交通結節点としての利便性及び安全性の向上を図るため、配置等を見直します。

公益施設

都市機能整備構想に基づき、本市の玄関口に相応しい公益施設の整備を行います。

※各施設計画については、現在、施設管理者と協議中

駅前広場整備事業について 配置案 (1F)



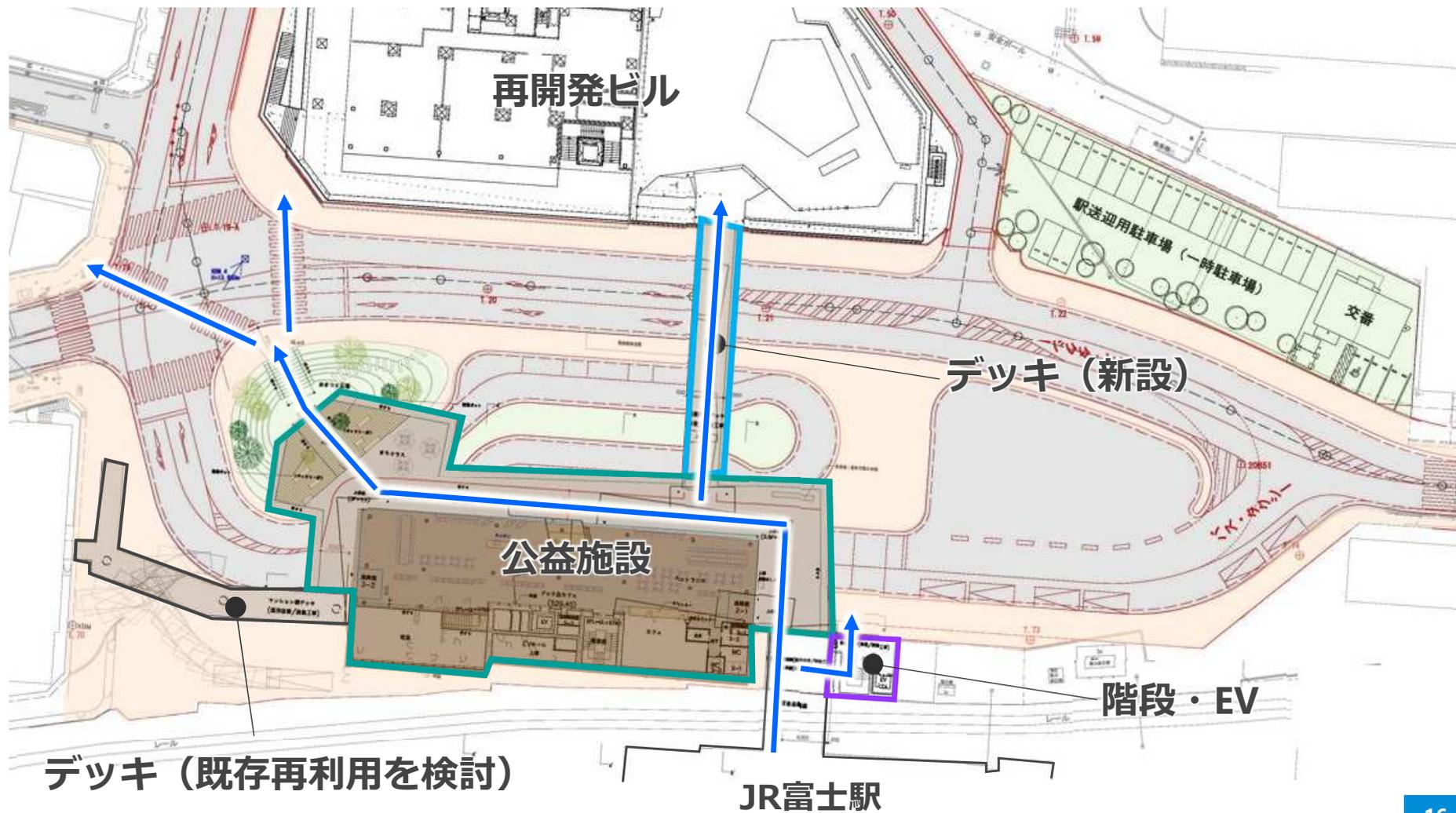
駅前広場整備事業について

駅前広場の施設数の比較



施設名	現状の数	整備後の数	増減
一般車乗降場	4台	6台	+ 2台
駅送迎車待機場	7台	15台	+ 8台
バス乗降場	4台	4台	± 0台
タクシー乗降場	4台	4台	± 0台
タクシープール	30台	20台	- 10台
身障者用駐車場	0台	1台	+ 1台
待合室	なし	50m ²	+ 50m ²

駅前広場整備事業について 配置案（2F：駅改札階）



駅前広場整備事業について 公益施設整備検討の経緯

【経緯】

年度	実施内容	
R1	・公益施設整備構想作成開始	<ul style="list-style-type: none"> □全国の公共施設利用者数調査 □市役所関係課ヒア（21課）
R2		<ul style="list-style-type: none"> □市政モニター調査 □富士駅利用者ニーズ調査 □専門家、学識者ヒアリング（8機関）
R3		<ul style="list-style-type: none"> □公益施設整備に係る座談会（13回） □市民懇話会（3回）
R4	・富士駅北口都市機能整備構想策定	<ul style="list-style-type: none"> □富士駅北口駅まちデザイン・公益施設整備運営等研究会（有識者研究会）（4回） □パブリック・コメント
R5	<ul style="list-style-type: none"> ・基本設計者選定 ・運営企画支援者選定 	<ul style="list-style-type: none"> □設計ワークショップ（公募40名）（2回）
R6	・基本設計完了	

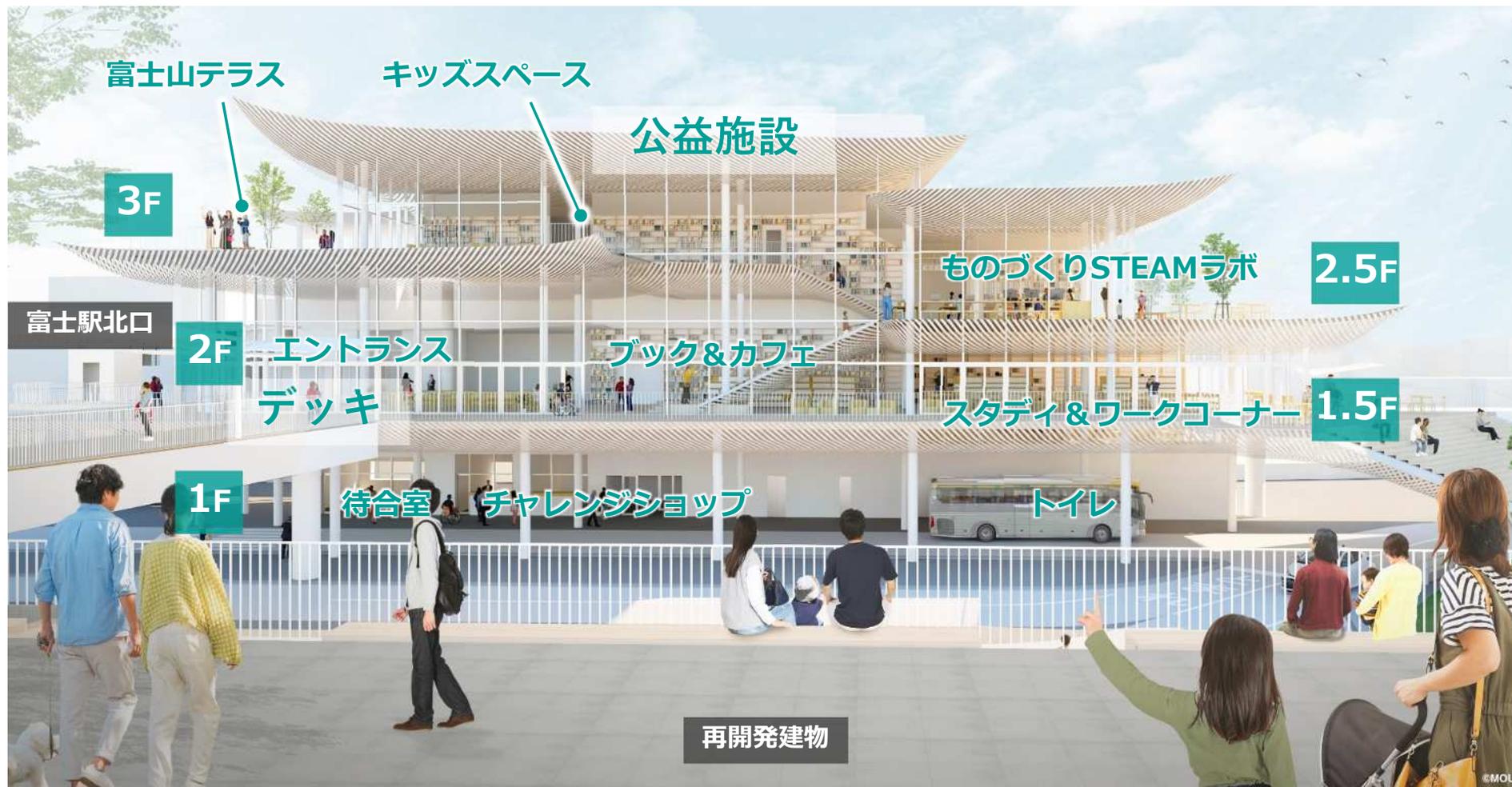
ブック&カフェ
本屋・図書スペース
etc

フリースペース
チャレンジショップ
自習室 etc

駅前広場整備事業について 公益施設の外觀イメージ



駅前広場整備事業について 公益施設の導入機能等①

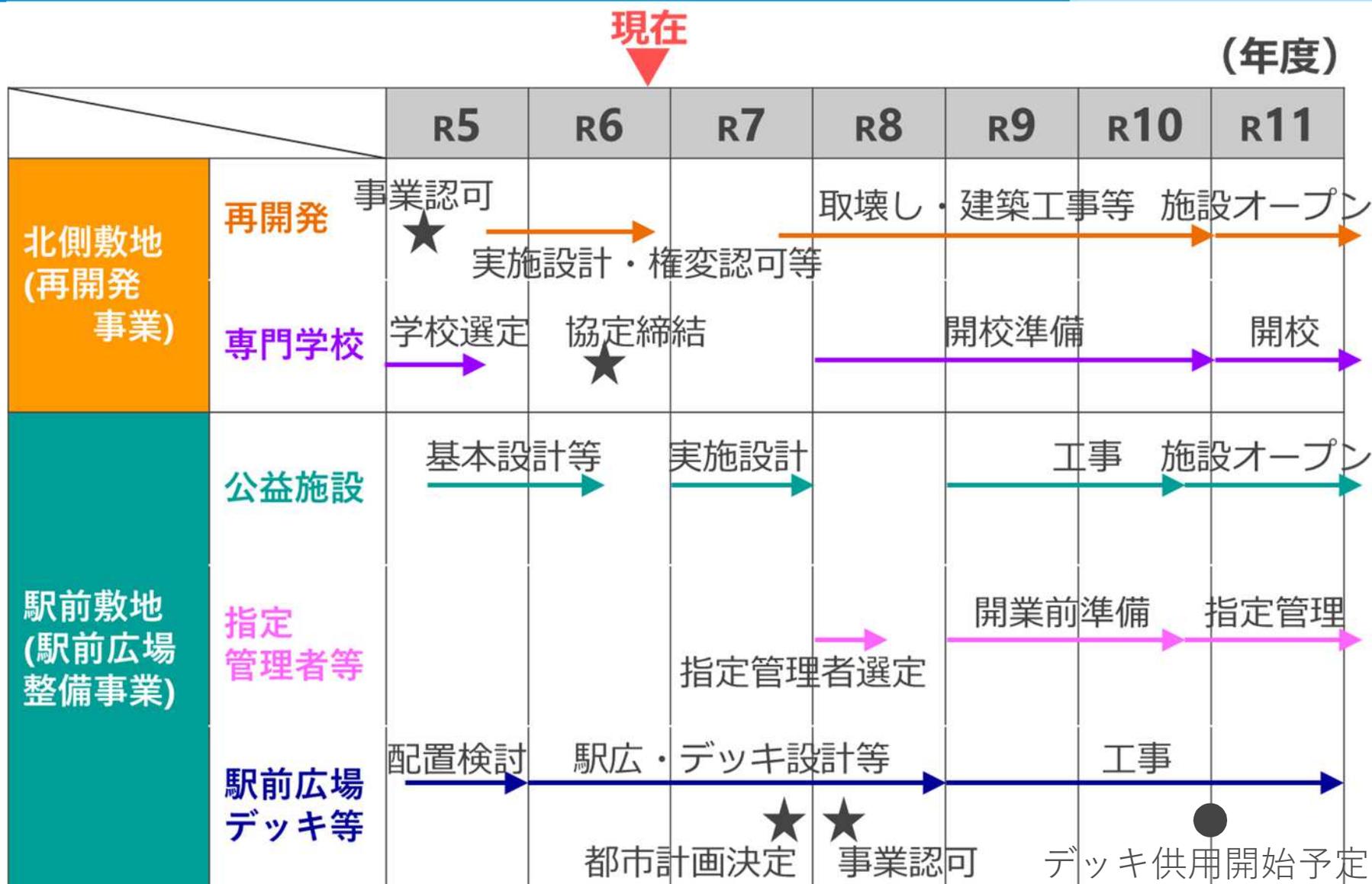


駅前広場整備事業について
公益施設の導入機能等②



CGアニメーション

駅前広場整備事業について 今後の予定等



3 都市計画の決定（変更）案 について



都市計画とは・・・

良好な都市づくりを進めるため、道路・公園などの施設や土地の使い方に関するルールを定める計画

都市施設

土地利用

市街地開発事業

都市計画の決定（変更）案について 都市計画の内容について



駅前広場整備事業を実施するために必要となる以下の都市計画の決定及び変更を行います。

都市施設

- ① 都市計画道路（変更）
 - ・ 富士停車場厚原線（富士駅北口駅前広場）
 - ・ 富士駅伝法線
- ② その他交通施設（決定）
 - ・ 富士駅北口交通広場、立体都市計画

土地利用

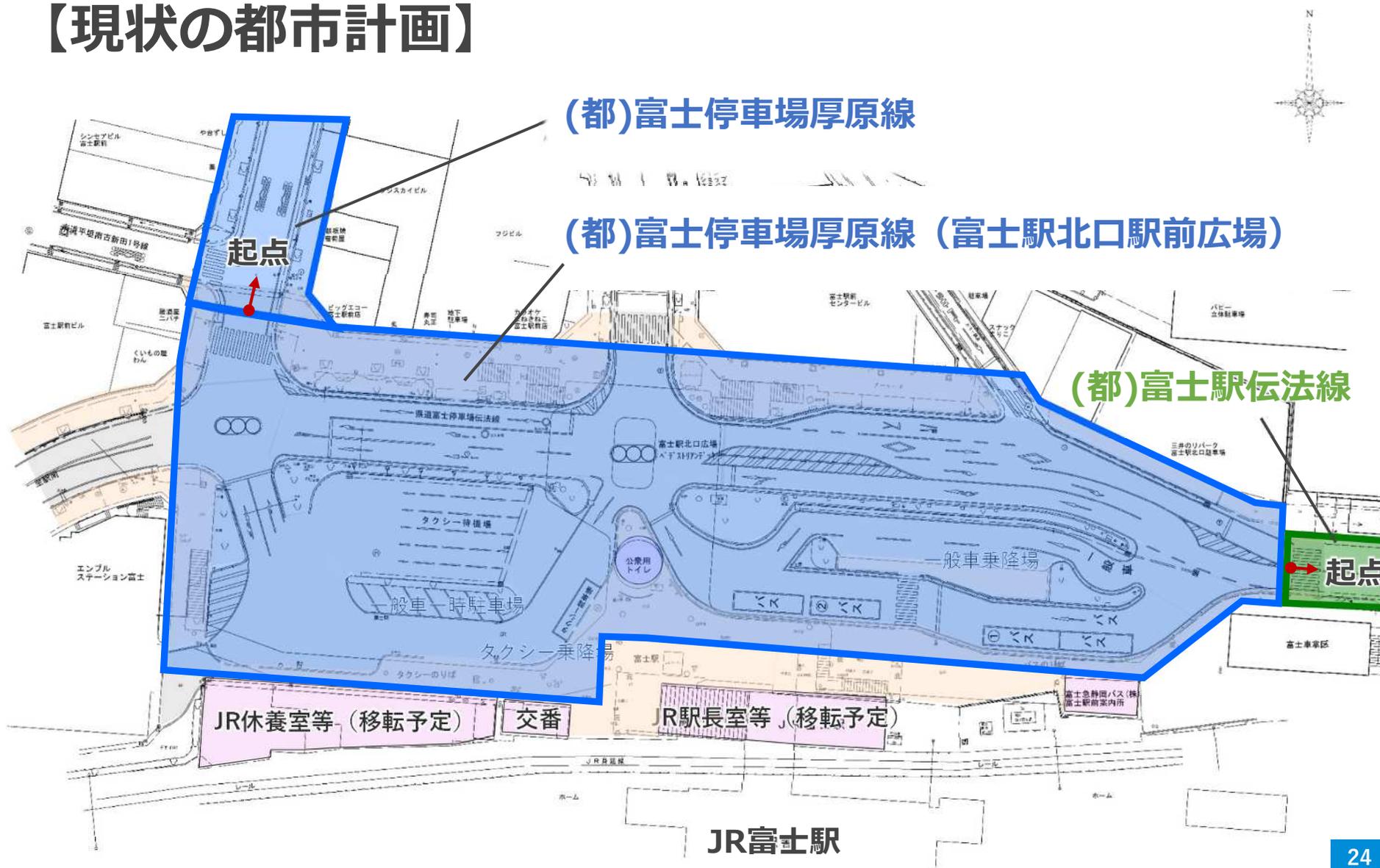
- ③ 地区計画（変更）
- ④ 防火地域（変更）

都市計画の決定（変更）案について

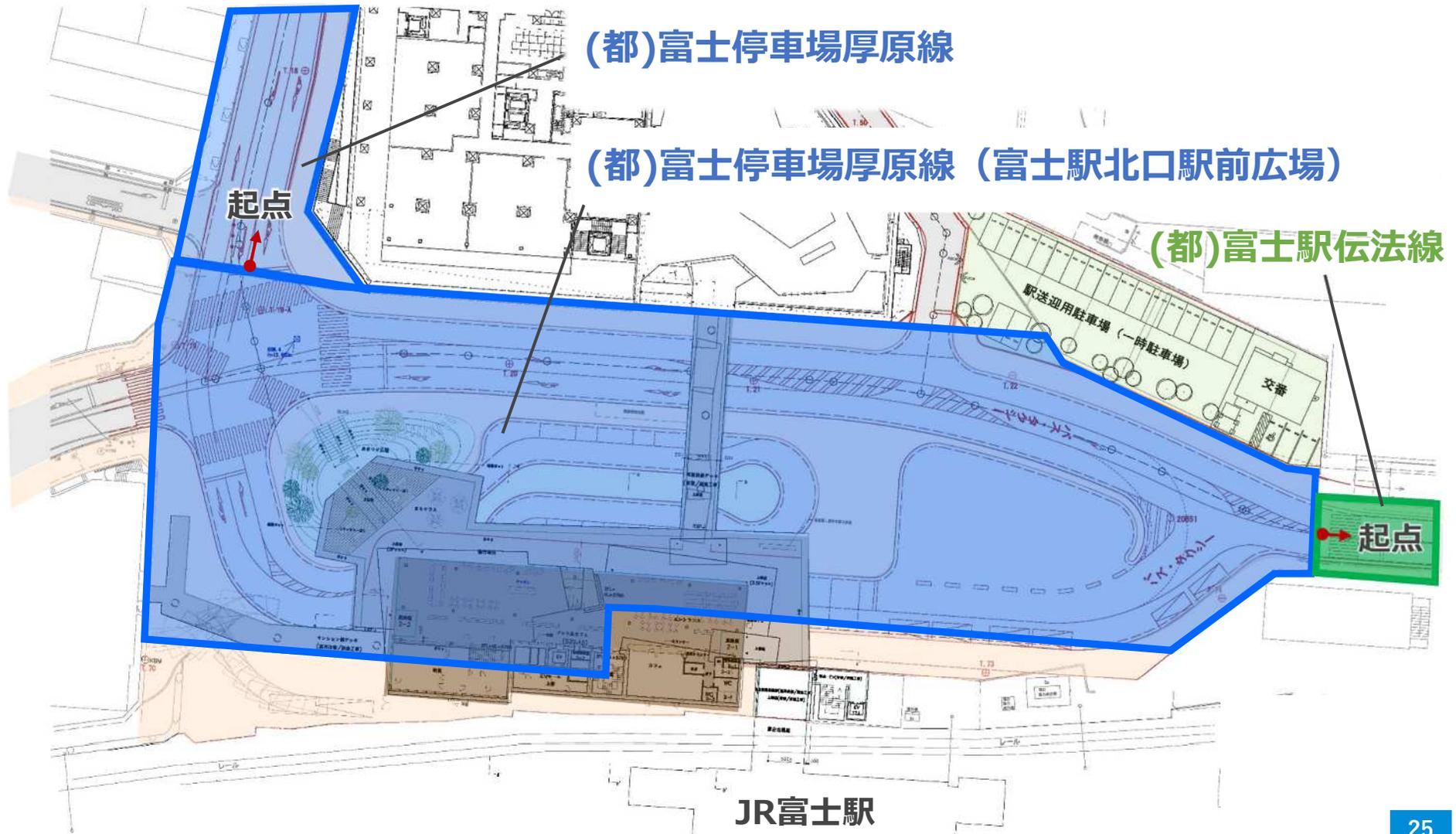
都市施設の都市計画決定等について①



【現状の都市計画】



【都市計画の変更案】

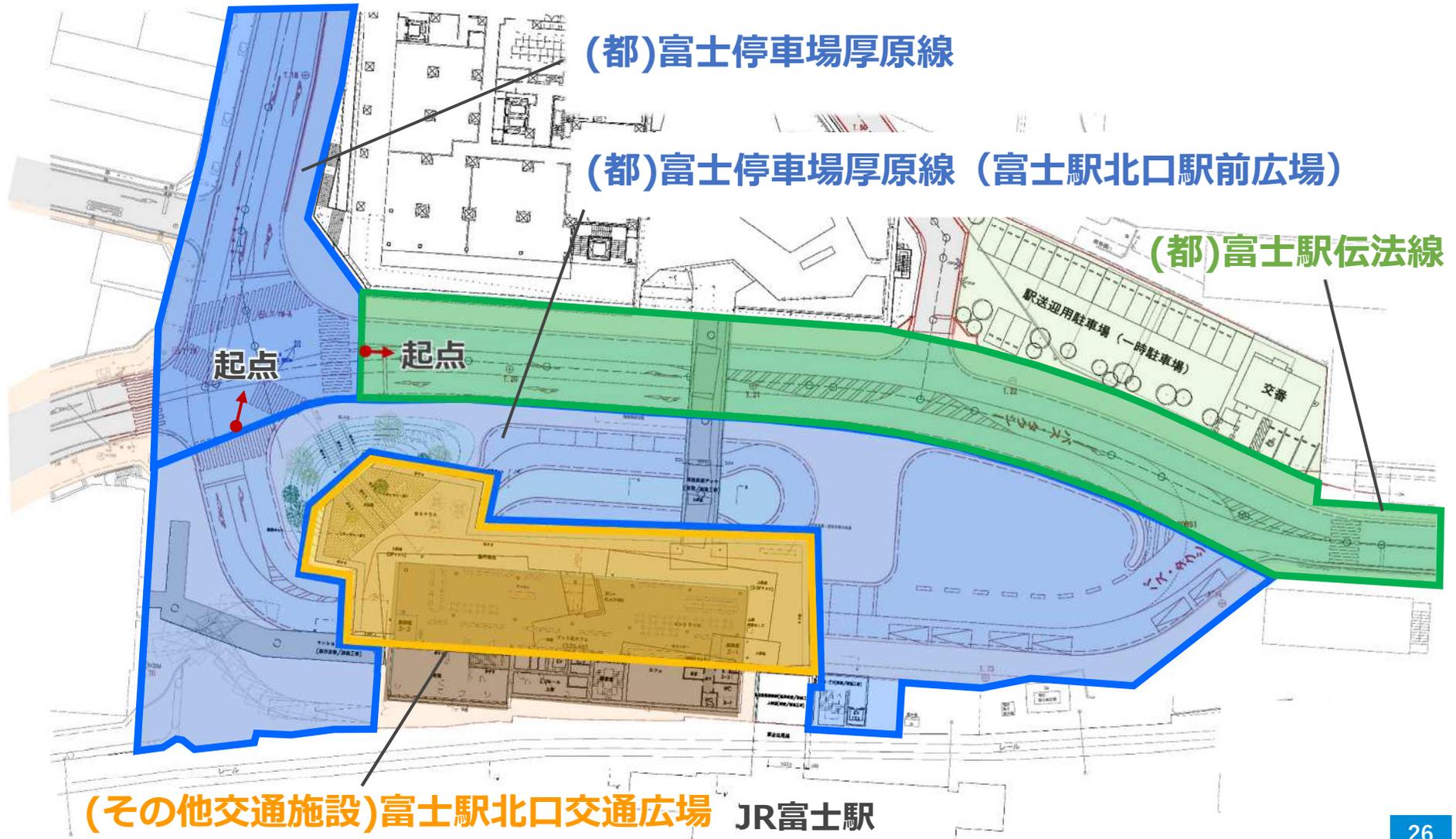


都市計画の決定（変更）案について

都市施設の都市計画決定等について③



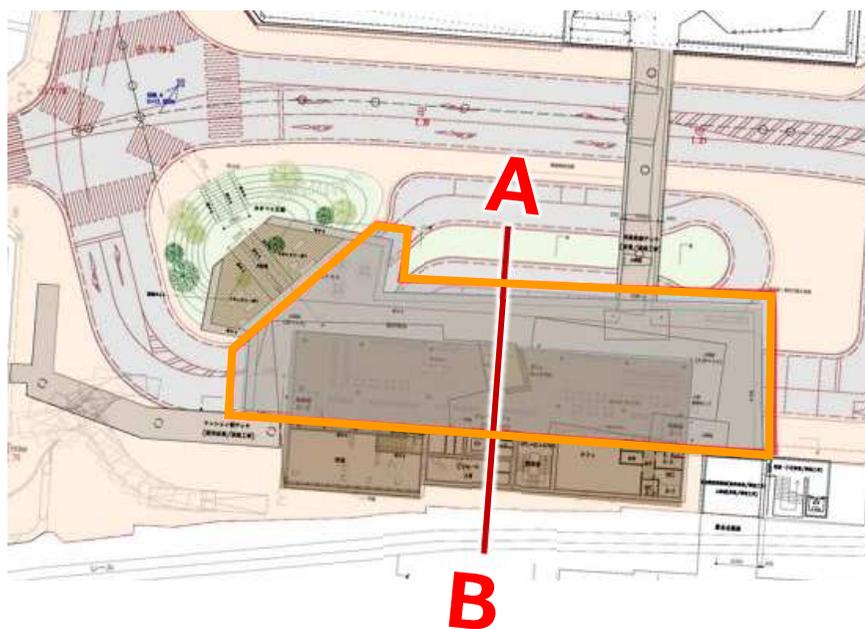
【都市計画の変更案】



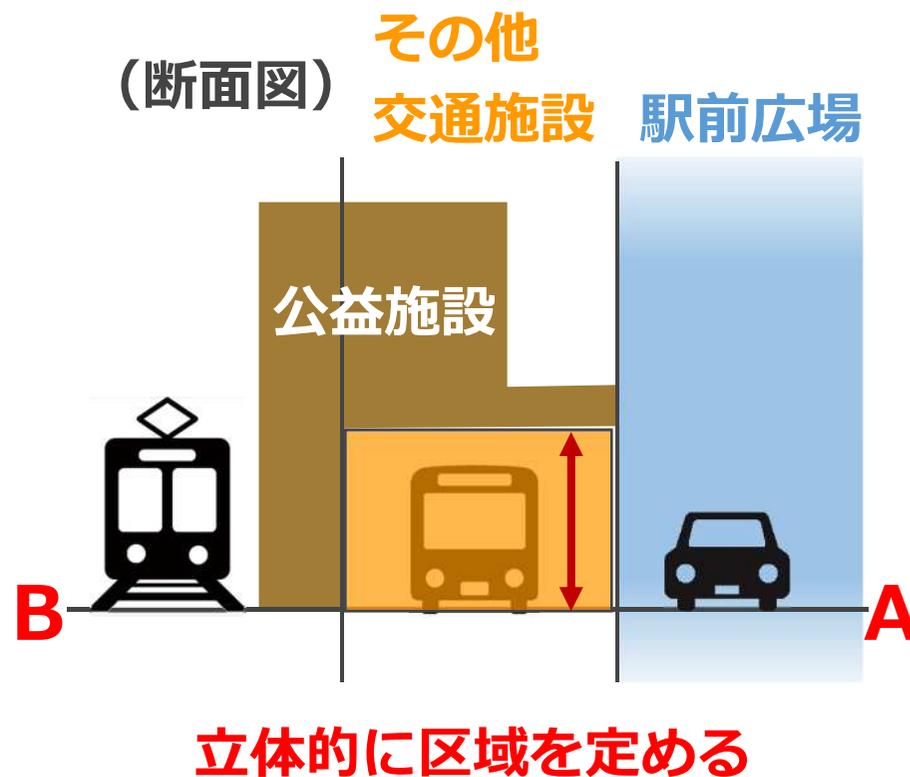
【立体都市計画とは】

交通施設等の都市施設を整備する際に必要な範囲を立体的に定めることで、これら都市計画施設の区域内について、建築制限を除外することが可能となる制度です。

(平面図)



(断面図)



都市計画の決定（変更）案について 都市計画の内容について

駅前広場整備事業を実施するために必要となる以下の都市計画の決定及び変更を行います。

都市施設

- ① 都市計画道路（変更）
 - ・ 富士停車場厚原線（富士駅北口駅前広場）
 - ・ 富士駅伝法線
- ② その他交通施設（決定）
 - ・ 富士駅北口交通広場、立体都市計画

土地利用

- ③ 地区計画（変更）
- ④ 防火地域（変更）

【地区計画とは】

地区計画とは、ある一定のまとまりを持った「地区」を対象に、その地区の実情に合ったよりきめ細かい規制を行う制度です。

また、市民に最も身近な詳細計画として位置づけを与えられた計画であり、地区レベルでの市街地形成をコントロールするため、それぞれの地区の特性に応じて、建築物の用途や形態などの土地利用に関する計画を定めることが可能となる制度です。

【現状の地区計画】

富士駅北口周辺地区計画



～ 交流拠点地区 ～

- 住宅、店舗及び交流活動を促す公益施設が一体的に機能する土地の高度利用の促進
- 富士山の眺望点や賑わい空間を創出し、駅前にふさわしい拠点の形成

～ 駅前拠点地区 ～

- 駅前広場を効率的に活用し交通結節機能及び公益施設の配置
- 公共交通利用者の利便性向上や賑わいを創出し、市の玄関口にふさわしい拠点の形成

～ 商店街地区 ～

- 商店街としての景観の統一性や連続性の確保
- 商業・業務用途を中心とした土地利用の促進

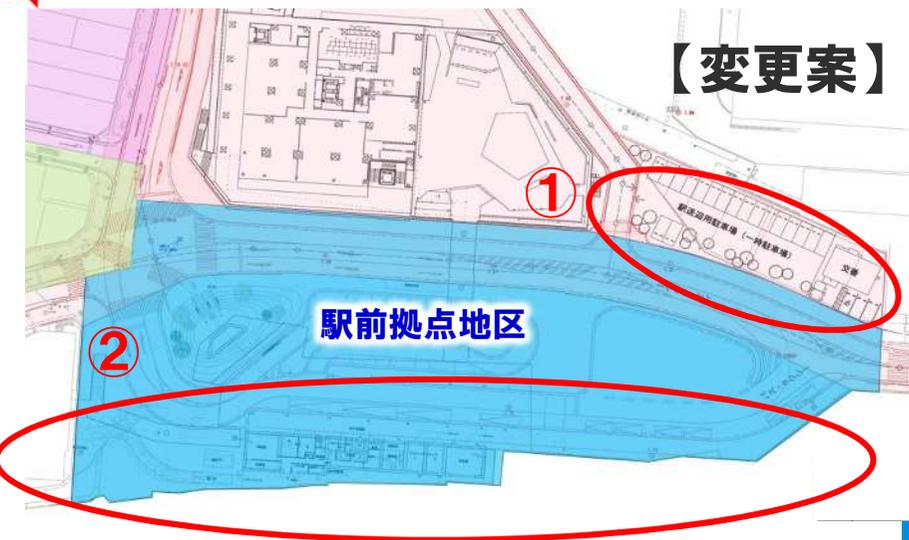
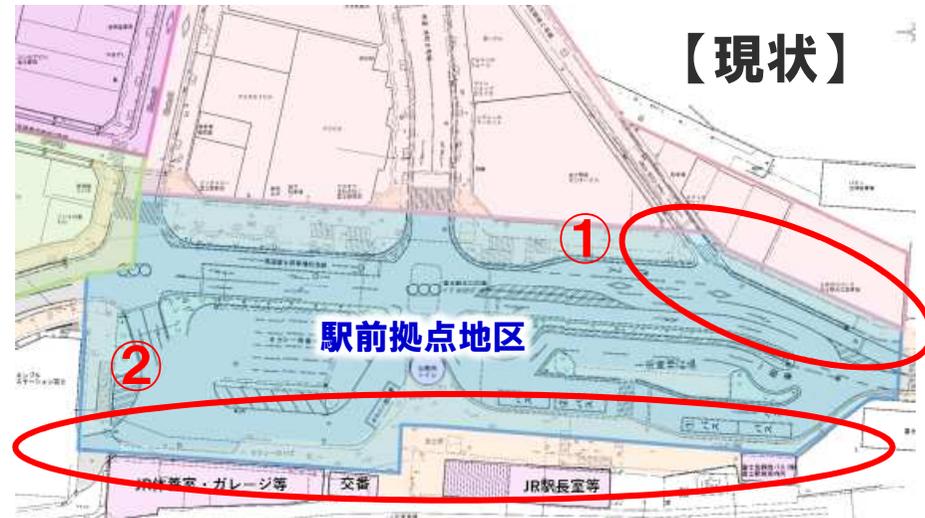
～ 商業住宅協調地区① ～

- けやき通りの景観と調和した建物形態に努める
- 居住環境、商業環境双方に配慮した土地利用の促進

～ 商業住宅協調地区② ～

- 富士駅と本地区西側地域との歩行者動線の確保
- 居住環境、商業環境双方に配慮した土地利用の促進

【地区計画の変更案】



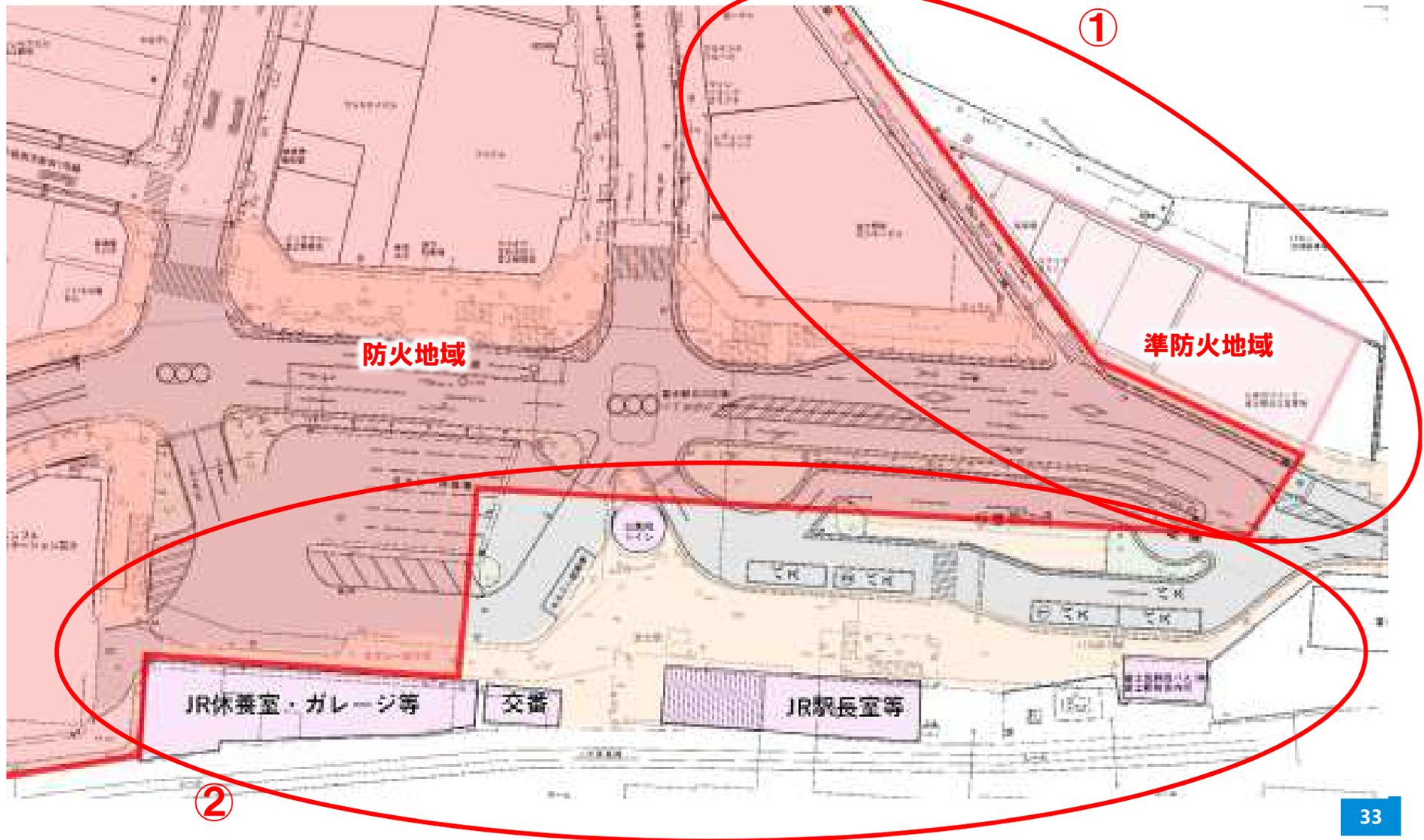
【変更内容】

- ① 都市計画道路に合わせて変更
- ② 駅前広場整備事業に合わせて変更

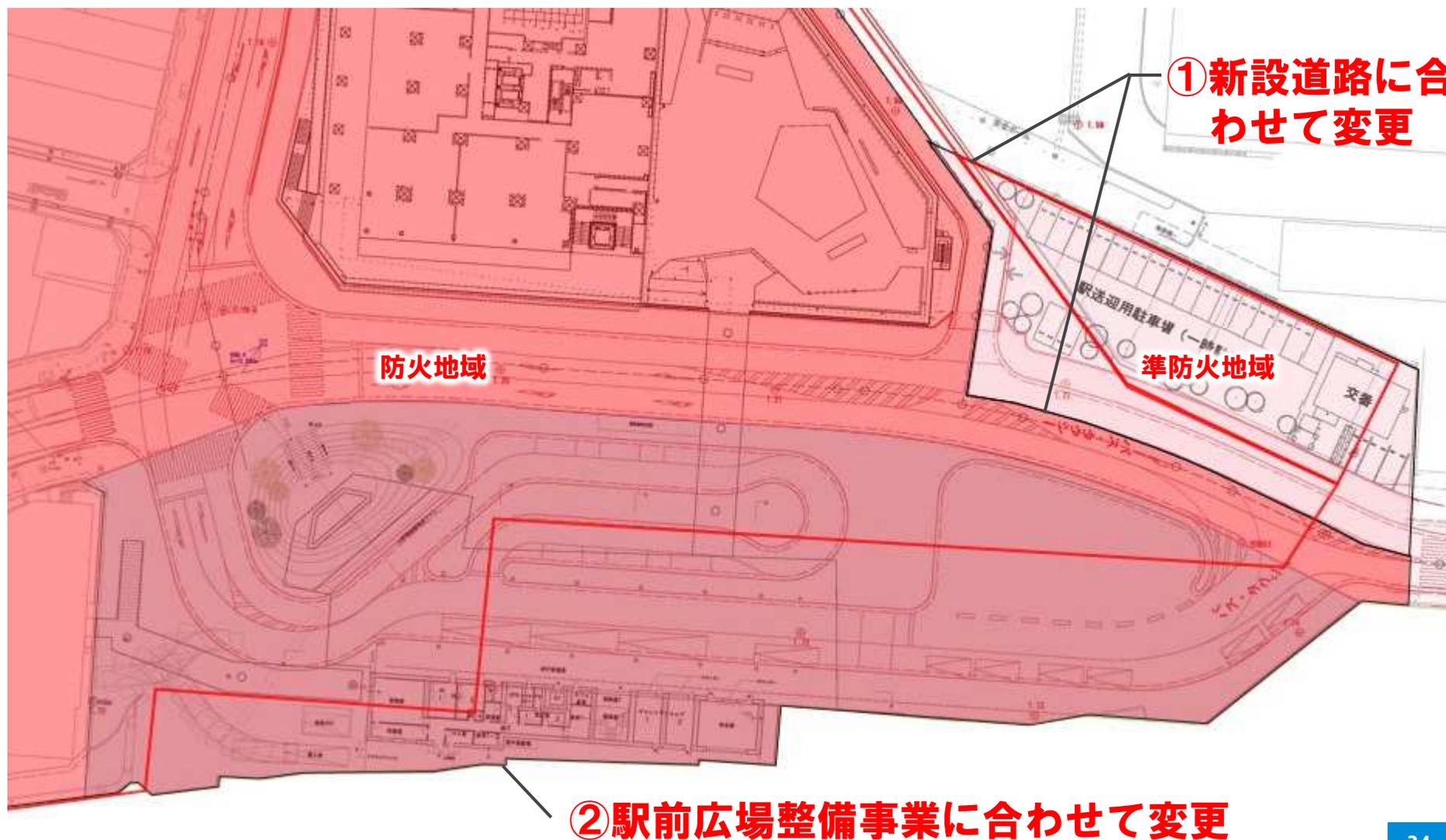
【防火地域・準防火地域とは】

防火地域や準防火地域とは、都市の防火対策上から市街地の中心部などで、土地利用度や建築密度が高く防災上特に重要な地域をこの地域に指定し、建築基準法により建築材料、構造等の規制を行い、市街地における火災の危険を防除しようとするものです。

【現状の防火地域・準防火地域】



【防火地域・準防火地域の変更案】



都市計画決定に向けた今後の流れ

今後、市・県の都市計画審議会を経て、都市計画決定の告示と地区計画の条例の施行を行う予定です。

時期	内容
令和7年2月17日・24日	説明会（開催済み）
令和7年8月	富士市条例に基づく縦覧
令和7年9月	公聴会
令和7年11月	都市計画法に基づく法定縦覧
令和8年1月	富士市都市計画審議会
	条例を市議会に上程
令和8年2月	静岡県都市計画審議会
令和8年3月	都市計画決定告示、条例施行