

## 富士駅北口周辺地区再開発事業について

令和 3 年 3 月 2 4 日

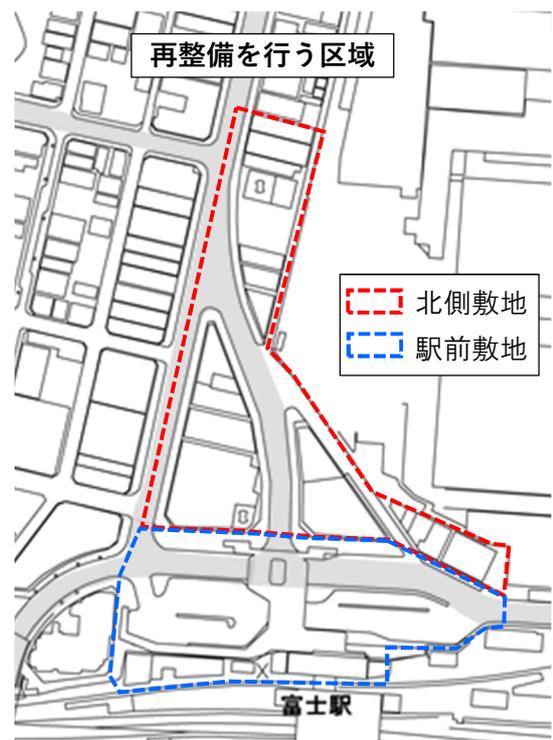
市 街 地 整 備 課

## —目 次—

1	富士駅周辺のこれまで	P1
2	富士市・富士駅周辺の現状と課題	P1
3	上位計画における本地区に期待される役割と富士駅北口再整備の方針	P2
4	事業区域について	P3
5	再開発事業について（北側敷地）	P4
6	駅前広場整備事業について（駅前敷地）	P6
7	今後のスケジュール	P9

### 報告の概要

- ・富士駅周辺地区市街地総合再生基本計画に基づき、富士駅周辺の活性化・再生を図るため、富士駅北口の約1.8haにおいて官民連携による再整備を進めます。
- ・北側敷地では、組合施行による再開発事業の事業化に向け、令和3年度に都市計画決定手続きに着手を予定しており、事前に都市計画に定める事項をご報告いたします。
- ・駅前敷地では、再開発事業の施行に合わせ、駅前広場の上空を活用した公益施設整備を検討しております。公益施設のコンセプト・機能等について、現在の検討状況をご報告いたします。



## 1 富士駅周辺のこれまで

	できごと	
S30 年代	<b>S37 富士駅周辺土地区画整理事業(21.1ha)</b> S38 富士駅改築	→旧富士市の中では、他地区に先駆け基盤整備事業をスタートする
S40 年代	S45 身延線が西回りに移設される S46 ショッピングセンターパピーオープン	→区画整理事業の進捗に合わせ、ビルの共同化が進み、先進的な街並みを形成する
S50 年代	S51 富士本町商店街にアーケード設置 S56 富士駅北口駅前歩道橋が完成	→商業施設や宿泊施設などが相次いでオープンし、多くの人で賑わう
S60 年～ H10 年	H 7 富士駅南口人工地盤が完成 <b>H10 富士駅周辺土地区画整理事業完了</b>	→モータリゼーションの進展等により、駅前の立地優位性が低下する
H10 年～ H22	H20 富士市交流プラザオープン H20・22 年パピー・イトーヨーカドー閉店	→大型店舗の閉店により、来街者数は著しく落ち込んでいる
H22 年 以降	<b>H24 富士駅周辺地区市街地総合再生 基本計画策定</b>	→市民・事業者・行政が協働し、富士駅周辺の活性化・再生に向けまちづくりの方向性を示す
	H26 富士駅きたぐち再整備検討会設立	→基本計画の「重点整備ゾーン」の地権者が中心となり、計画に位置付けた取組の具現化に向け検討を行う
	<b>H28 富士駅北口第一地区市街地再開発準備組合設立</b>	→「重点整備ゾーン」のうち、駅直近街区 35 名が、再開発事業の事業化に向け、実現可能性や建物配置計画等の検討を行う

## 2 富士市・富士駅周辺の現状と課題

### 富士市の現状

- 急激な人口減少
- 超高齢社会の進行
- 市街地の低密度化
- 路線バスの減少

### 富士市のまちの課題

- ・人口減少下における生活関連サービスを維持するための人口密度の確保
- ・都市拠点における、商業・業務・居住等の機能集積と、賑わい・交流機能の向上
- ・拠点と各地域を繋ぐ利便性の高い公共交通ネットワークの維持

### 富士駅周辺の現状

- 建築物の老朽化
- 景観機能の低下
- 商業地の魅力低下
- 来街者の減少

### 富士駅周辺のまちの課題

- ・老朽化した建築物の建替え等による安全性の向上
- ・富士山眺望を活かした駅前空間の創出
- ・来街者を引きつける商業地の活性化とまちなか居住人口の増加
- ・安全・安心で快適な移動環境の確保

### 3 上位計画における本地区に期待される役割と富士駅北口再整備の方針

#### 都市計画マスタープラン

- ・あらゆる人が集まり、交流し、文化・情報の発信を行う賑わいの中心地となる拠点
- ・都市の中核機能など重要な都市機能の集約
- ・公共交通のターミナル機能や乗換えの充実

#### 富士駅周辺地区市街地総合再生基本計画

- ・富士市の玄関口・富士市の顔としてふさわしい街の再構築
- ・富士山の眺望を活かし、機能的で賑わいと憩いのある空間を有する街の形成

#### ○本地区に期待される役割

サービス機能	交流機能	シンボル機能	交通結節機能
商業・住居・公益機能等を備えた利便性が高い都市拠点としての役割が期待されています。	あらゆる人が集い、出会い、つながる、賑わいの中心地としての役割が期待されています。	玄関口として良好な景観や富士山眺望など、都市の顔としての役割が期待されています。	効率的かつ快適に、各種交通手段をつなぎ、収容する役割が期待されています。

#### ○富士駅北口再整備の方針

- 玄関口である富士駅からまちなかに向けて、適切な機能を配置します。
- 効率的な建物配置により、富士駅北口からの富士山眺望を確保します。
- 地区内の回遊性を向上させる快適な歩行者空間を創出します。
- 各種交通手段の乗り換え快適性を高めます。

**店舗**：富士本町の一角として、駅から商店街へと商業機能を連続させるよう店舗を配置します。

**駐車場**：店舗上部を活用し、周辺店舗や公益施設利用者の駐車スペースを確保します。

**住宅**：店舗上部に富士駅北口のまちなか居住を推進する住宅を整備します。

**広場**：まちなかに向けて人の動線を創出するため、駅や公益施設と商店街の接続点に広場を配置します。

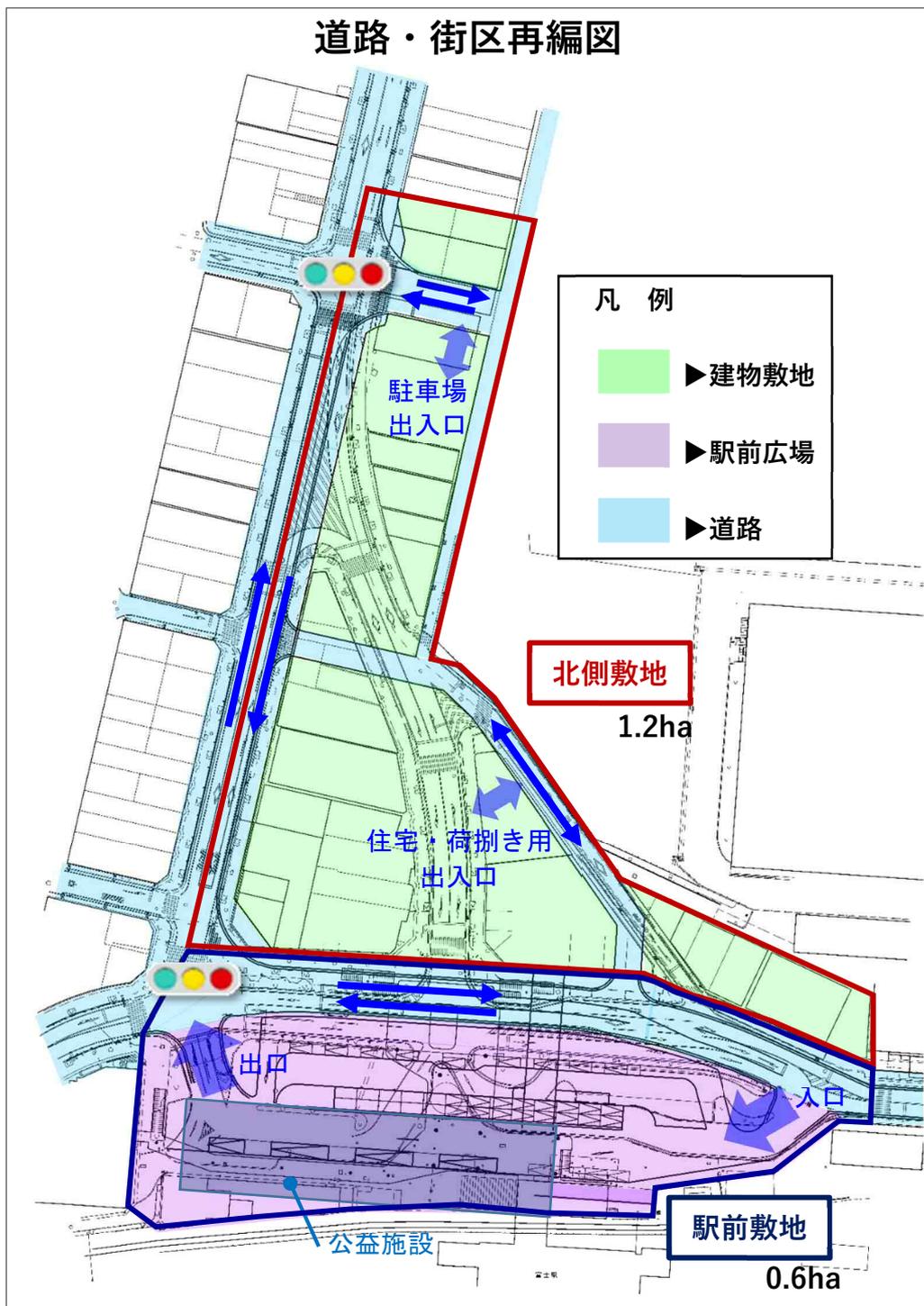
**テラス**：市民・来訪者を迎える玄関口として、駅からの動線上に富士山を仰ぎ見るテラスを整備します。

**公益施設**：  
 ・富士山を仰ぎ見ながら、市民や来訪者が、集い、学び、交流する賑わいの拠点を整備します。  
 ・交通の結節点として、乗り換え利便性を高めるとともに、公共交通やまちの情報を提供します。

Map labels: 交流プラザ, まちかど広場, 店舗, 駐車場, 住宅, みんなの広場, 富士見テラス, 公益施設(専門学校), 駅前広場, 公益施設, 富士駅, 富士本町

#### 4 事業区域について

- 昨年度事業区域を変更したことに伴い、コンパクトで機能的な建物配置を実現するため、駅前広場上空を活用した公益施設整備を目指し、駅前広場の土地を所有するJRと、土地の使用にかかる協議を開始しました。
- 協議では、既存の駅施設の移転方法や、工事期間中の駅機能の維持方法など協議事項が複数に渡り、相当の期間を要する見込みです。
- 以上のことから、北側敷地を再開発事業、駅前敷地を駅前広場整備事業として事業化を図りつつ、一体的に事業を進め、統一感のある街並みを整備します。



## 5 再開発事業について（北側敷地）

再開発事業については、コロナ禍以降、参画意向のある事業者（ディベロッパー・ゼネコン・ホテル）24社にヒアリングを実施した結果、ホテルの誘致は難しいものの、複数のディベロッパー及びゼネコンが参画に意欲を示していることから、実現可能なプランに修正し、令和3年度中に都市計画手続きに着手します。

事業名	▷ 富士駅北口第一地区第一種市街地再開発事業
施行	▷ 組合施行（現富士駅北口第一地区市街地再開発準備組合）
組合員数	▷ 35人

### 都市計画決定の内容

#### ①市街地再開発事業の決定

- ・区域面積：1.2ha ・敷地面積：6千㎡ ・建築面積：約5千㎡ ・延床面積：約2万4千㎡
- ・主要用途：店舗・分譲住宅・立体駐車場・公益施設（専門学校）

#### 検討中のモデルプラン

店舗	約4,000㎡	分譲住宅	約120戸
立体駐車場	約170台	専門学校	約1,000㎡
広場	約1,000㎡		



## ②都市計画道路富士停車場厚原線の変更

- ・富士停車場厚原線の起点を駅前広場西端部に変更し、一方通行部分を対面通行とします



## ③富士駅北口周辺地区計画の決定

- ・再開発事業区域及び周辺区域の土地利用方針を定めます
- ・再開発事業区域においては、容積率・敷地面積の最低限度を定めるとともに、壁面後退や用途制限等を定めます

### 地区計画の理念

富士市の玄関口としての風格を持ち、富士山を望む交流と賑わいのあるまち



### 土地利用の方針

#### 北側敷地

- 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を促進するとともに、富士山の眺望点や賑わい空間を創出し、駅前に相応しい拠点的形成する

#### 駅前敷地

- 駅前広場を効率的に活用し交通結節機能及び公益施設を配置することにより、公共交通利用者の利便性向上や賑わい創出を図り、市の玄関口に相応しい拠点的形成する

### 北側敷地の建築に関するルール

- 容積率の最低限度 200% ○敷地面積の最低限度 200 m<sup>2</sup> ○隣地からの壁面位置 1 m以上
- 以下の用途の建築を制限
  - ・ 15 m<sup>2</sup>を超える畜舎
  - ・ 自動車教習所
  - ・ 倉庫(多用途に付属するものを除く)
  - ・ 原動機を使用する工場・マージャン屋等 (建築基準法別表第2(ほ)第2号)
  - ・ 個室付浴場業に係る公衆浴場等 (建築基準法別表第2(り)第3号)
- 自己用以外の看板等の設置を制限 ○建築物の屋根・屋上への看板等の設置を制限 等

## 6 駅前広場整備事業について（駅前敷地）

- 駅前広場整備事業については、総合計画や都市計画マスタープランが示す公共交通の結節点を中心とした都市づくりを推進するため、駅隣接地に公益施設を整備します。
- 公益施設の整備に当たり、本市の玄関口に必要となる機能を明らかにするため、「富士駅北口都市機能整備構想」を令和3年度に策定します。

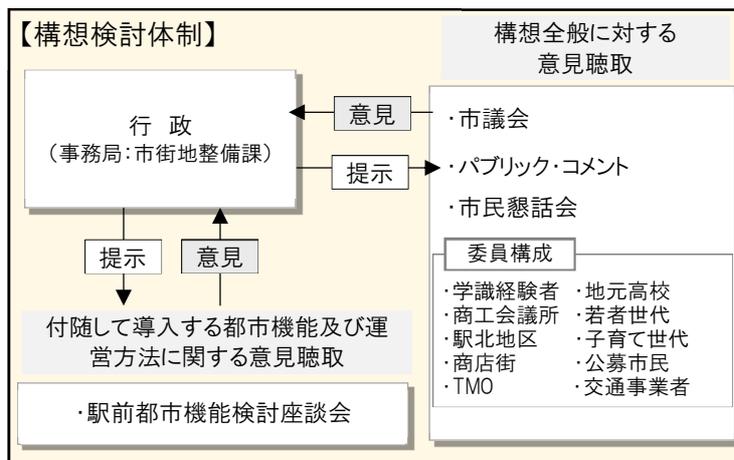
### 富士駅北口都市機能整備構想

#### 1 構想の概要

富士駅北口隣接地に整備する公益施設のコンセプト・機能・運営方法等の基本的な方向性を定めます。

#### 2 検討体制

構想の策定に当たり、市民意見を幅広く聴取するため、構想全般に対する意見聴取の場として、市民懇話会を組織するとともに、導入機能ごとの利便性を高めるサービスや運営等について、想定される利用者等を対象に座談会を開催します。



#### 3 検討経過

本市及び富士駅北口の現状等を踏まえつつ、駅前空間に求められる「サービス機能」「交流機能」「シンボル機能」「交通結節機能」を強化するためのコンセプトや機能を明らかにするため、都市機能別の利用者数の全国事例や市民ニーズを調査するとともに、庁内関係課や学識者等にヒアリングを実施しました。

#### (1) 都市機能別利用者数調査（R元年度調査）

年間利用者数では、図書館・生涯学習施設・子どもの遊び場が多かったほか、来街者が多い県庁所在地等では、イベントが開催できる屋根付き広場等も利用者が多いことがわかりました。

都市機能	利用者数 人/年				
	25万	50万	100万	150万	200万
図書館					
生涯学習施設					
子どもの遊び場・科学館					
屋根付き広場					
テーマ博物館・美術館					
行政窓口					
産業支援施設					
子ども健康センター					

(2) 庁内関係課のヒアリング (R2.3月～4月実施 21課)

- ・機能については、ブック&カフェ、子どもの遊び場、市民交流や講座が開催できるスペース、富士市の情報発信コーナーに対するアイデアが多数寄せられました。
- ・特定の飲食店や商業施設の誘致などのアイデアも多数ありました。
- ・デジタル技術を駆使した施設とする案が複数ありました。
- ・建築物については、地元産材を使った周囲と調和するデザインや富士山眺望を確保できるようにするなど、富士山をコンセプトに据えた建物に対するアイデアが多数寄せられました。

(3) 市政モニター調査 (R2.6月実施)

Q あなたが富士駅にあれば利用したいと思う施設は何ですか。次の中から当てはまるものを3つまで選んでください。(回答者数 99人)

施設名	回答数	施設名	回答数
①ブック&カフェ	48人	⑥子育て支援施設	23人
②ファーストフード・レストラン	42人	⑦自習室・パソコン利用スペース	19人
③コンビニエンスストア	30人	⑧衣料品店・雑貨店	17人
④スーパー・ドラッグストア	30人	⑨その他	15人
⑤公共交通の待合室	29人		

◎富士市デジタル変革宣言 (R2.8)

急速に進化するデジタル技術を最大限活用し、様々な社会的課題に果敢に取り組むことにより、暮らしの質や価値を高め、安心して豊かなまちづくりを推進していくことを宣言しました。

(4) 駅利用者ニーズ調査 (R2.9月実施)

Q 公共交通の待合時間等で、富士駅にあれば利用したいと思う施設を3つまで答えてください。(回答者数 527人)

施設名	回答数	施設名	回答数
①本屋・図書スペース	277人	⑥公共交通の待合所	90人
②コンビニエンスストア	253人	⑦衣料品店・雑貨店	67人
③カフェ・喫茶店	246人	⑧自習室・パソコン利用スペース	64人
④スーパー・ドラッグストア	131人	⑨その他	8人
⑤ファーストフード・レストラン	104人		

- ・本屋・図書スペースはあらゆる世代から支持されていました。
- ・コンビニは、若い世代の男性から支持されていました。
- ・カフェ・喫茶店は、若い世代の女性から支持されていました。
- ・公共交通の待合所は、高齢者から支持されていました。

(5) 専門家等へのヒアリング (R2.8月～10月実施)

- 地元企業や商店、大学などとコンソーシアムのようなものを組んで、イベントや講座を実施し、地域が一体となって活用する施設になると良い。
- 富士市はものづくりのまちなので、「デジタルテクノロジー」をものづくりにつなげ、3Dプリンターやレーザーカッターを利用できるラボのような空間ができると良い。
- 周辺施設との統一感や、地域への波及、施設からの見晴らしや空間の作り方にも配慮が必要。
- 県内を見渡しても駅前の顔となる場所が無く、これらの機能を備えれば間違いなく東部地域の顔として話題になり、周辺自治体からも人を呼べる。

(6) 議会報告会における市民からの意見・要望等 (R2.11月実施)

- 富士駅周辺に大学等、高等教育機関・研究所の誘致。
- 水の広場を作る。富士市の特産・お茶などの店を置く。
- 富士山の眺望を活かす。
- 旧東海道や歴史ある寺や神社があるので、観光や文化承継のために活かす。
- 核になる集合ビルを建てる。

#### 4 公益施設の検討状況

上述の検討経過を踏まえ、現時点で検討しているコンセプト・機能は以下のとおりであり、今後、さらに市民意見を聴取するため、市民懇話会を開催する他、本施設の利用が想定される団体等を対象に、座談会を開催します。

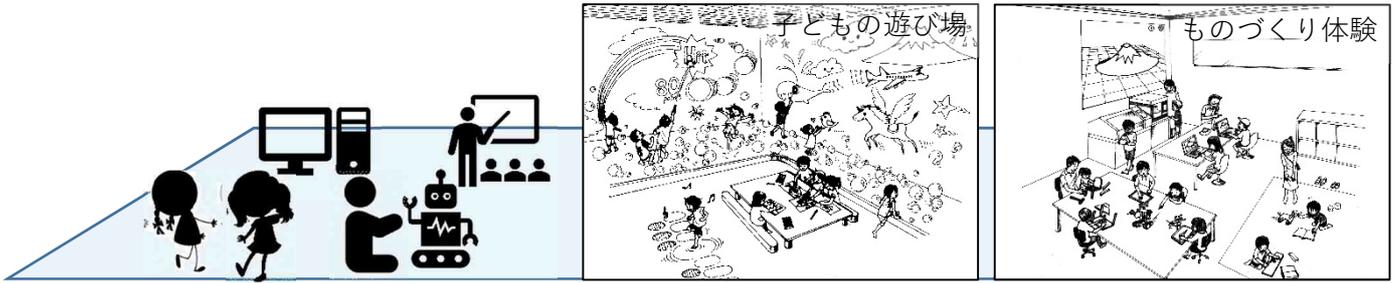
コンセプト	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 人が集い、くつろぐまちのシンボル空間</li><li>○ デジタルテクノロジーを活用した学びの拠点</li></ul>
-------	---

①賑わい拠点の整備	<ul style="list-style-type: none"><li>• 全国事例にあるとおり賑わいづくりの観点から、また、市民ニーズを踏まえて、ブック&amp;カフェの整備をしたいと考えています。</li><li>• カフェの一部を講座やイベント等が開催できるスペースと共用化し、オープンな場所で市民の学びや交流機会を創出できる場を検討しています。</li></ul>
②子どもの遊び・学びの場の整備	<ul style="list-style-type: none"><li>• 本市の最上位課題である「若い世代の人口確保」に向け、子育て世代に訴求力のある施設を整備したいと考えています。</li><li>• 単なる子どもの遊び場を整備するのではなく、遊びの延長としての学びや将来の仕事につながる学びを実践できる場を検討しています。</li><li>• 将来、富士市で、また、日本や世界で活躍する次世代の富士市を担う子どもや若者を育て、富士市の活力を未来につなげる施設を目指します。</li><li>• 次世代の人材に必要な「デジタル技術」に触れられるというコンセプトで、プログラミング教育やものづくり教育などを推進します。</li></ul>
③公共交通の待合所の整備	<ul style="list-style-type: none"><li>• バス等の待合時間を快適に過ごせるよう、ソファ等配置し、バスの運行情報に加え、まちの情報などを提供したいと考えています。</li></ul>
④富士山眺望を確保したシンボル性のある施設整備	<ul style="list-style-type: none"><li>• 富士駅北口から富士山眺望が確保できるよう北側の再開発事業と連動した施設配置を検討します。</li><li>• 地元産材である富士ヒノキをふんだんに使うなど、富士市を象徴し、市民の誇りに思えるような施設にします。</li></ul>

## 5 導入機能のイメージ

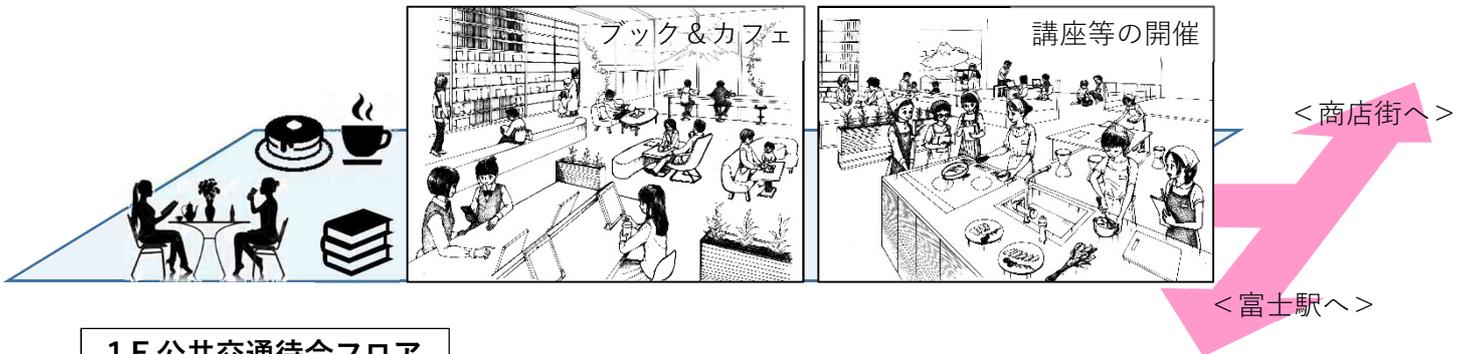
### 3F 遊びと学びのフロア

デジタルテクノロジー体験、子どもの遊び場、ものづくり・プログラミング教育



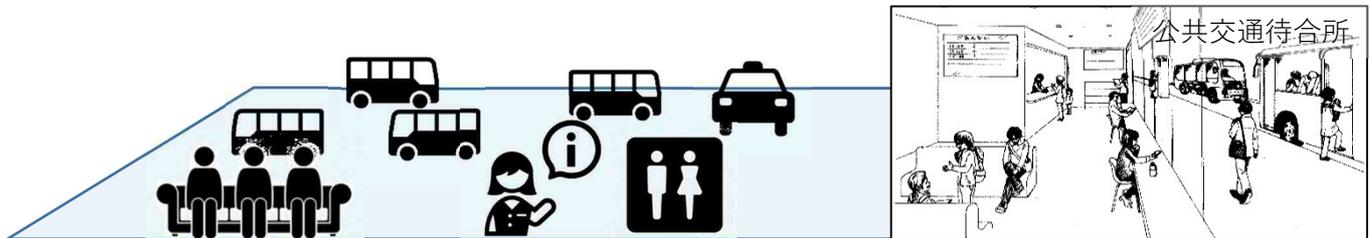
### 2F コミュニケーションカフェフロア

ブック&カフェ、市民交流・講座、富士山の眺望



### 1F 公共交通待合フロア

運行状況を確認できる待合所・券売所、バリアフリートイレ



## 7 今後のスケジュール

- 再開発事業及び駅前広場整備事業の竣工時期を合わせ、令和6年の工事着手、令和10年度のオープンを目指します。

	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10
再開発事業		● 都市計画決定	● 事業認可		工事着手			→ 工事完了	オープン
駅前広場 整備事業		● 都市機能整備構想策定		→ 基本計画・事業計画策定		・建物解体 ・道路整備 ・駅前広場整備 ・建築工事			