

富士駅北口第一地区第一種市街地再開発事業

事業計画書

令和6年10月28日変更

令和5年7月14日認可

富士駅北口第一地区市街地再開発組合

富士駅北口第一地区第一種市街地再開発事業 事業計画書

目 次

1. 地区、事業及び施行者の名称……………	1
(1) 地区の名称	
(2) 事業の名称	
(3) 施行者の名称	
2. 施行地区の概況及び事業の目的……………	1
(1) 施行地区の概況	
(2) 事業の目的	
3. 施行地区……………	2
(1) 施行地区の位置	
(2) 施行地区の位置図（添付書類（1））	
(3) 施行地区の区域	
(4) 施行地区の区域図（添付書類（2））	
(5) 施行地区の面積	
4. 設計の概要……………	3
(1) 設計説明書	
1) 設計方針	
2) 施設建築物の設計の概要	
3) 施設建築敷地の設計の概要	
4) 公共施設の設計の概要	
(2) 設計図	
1) 施設建築物の設計図（添付書類（3））	
2) 施設建築敷地の設計図（添付書類（4））	
3) 公共施設の設計図（添付書類（5））	
5. 事業施行期間……………	7
(1) 事業施行期間（予定）	
(2) 建築工事期間（予定）	
6. 資金計画……………	8
(1) 資金計画	
(2) 支出金明細	
(3) 資金調達計画	
(4) 補助金算出根拠	
(5) 公共施設管理者負担金算出根拠	
7. 添付書類……………	11

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

富士駅北口第一地区

(2) 事業の名称

岳南広域都市計画事業 富士駅北口第一地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

富士駅北口第一地区市街地再開発組合

2. 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

富士駅北口第一地区（当地区）は、富士市の中心駅である JR 富士駅北口の駅前に位置している。過去に土地区画整理事業が実施されたエリアであるが、土地区画整理事業の実施時点より、自動車保有台数の増加や郊外における商業施設の増加と商店街の衰退などの社会・経済の変化により、広場等の公共空間の不足や、現在の自動車社会に駅周辺の道路構造が適合していないなどの課題が生じている。地区内には、旧防災建築街区造成事業により整備された建築物があるが、事業実施から 50 年以上経過し、建物の老朽化が生じている。また、富士駅より北側へ延びる富士本町商店街に位置し、富士市の商業地域として栄えてきたが、近年は駅周辺のショッピングセンターの撤退や空きテナントの増加等により歩行者数や駅利用者が減少し、商業の拠点性、賑わいが失われている。

「都市計画マスタープラン」では、富士駅周辺は「駅前重点整備ゾーン」と位置づけ、富士市の玄関口にふさわしい、富士山の眺望を活かしたうるおいとおもてなしの空間の形成が掲げられている。また、「富士駅周辺地区市街地総合再生基本計画」では、当地区を含む富士駅前を「駅前重点整備ゾーン」と位置づけ、取組イメージとして、①富士山の眺望を活かした魅力的な駅前空間の再構築、②安全・安心で快適な移動空間の構築、③個性的で魅力あふれる商業地の形成、④良好な住環境の形成の 4 点が掲げられている。

これらの方針に基づき、本地区では、道路等の都市基盤の整備と既存の老朽化した建築物等の共同化により、都市機能の更新を図るとともに、富士市の中心駅にふさわしい駅前の賑わい創出を図るため、商業や住宅などの複合施設の整備を行う必要がある。

そこで、平成 28 年 12 月に「富士駅北口第一地区市街地再開発準備組合」を設立し検討協議を重ね、令和 4 年 3 月に当地区における地区計画と併せて、第一種市街地再開発事業の都市計画が決定された。

(2) 事業の目的

当地区は、富士市の中心駅である富士駅北口の駅前に位置しているが、現状の自動車社会に適合していない道路基盤や広場等の公共空間の不足が課題となっている。また、地区内の老朽化した建物や、駅周辺のショッピングセンターの撤退・駅前商店街の空きテナントの増加により、富士市の中心駅としての拠点性や賑わいが失われている。

そこで、市街地再開発事業により、都市基盤を更新し、現状の交通量に応じた道路等を整備することで、駅前の交通利便性を高める。

また、老朽建築物の更新及び共同化を図ることにより、店舗、住宅、公益施設を主要用途とする複合建築物を整備し、富士市の中心駅の駅前に相応しい賑わい拠点を形成する。

以上により、都市基盤の整備と都市機能の更新を図り、市の中心駅にふさわしい、中心市街地としての魅力や活力を創出することを目的とする。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

当地区は、富士市本町に位置する約 1.0ha の区域である。当地区の西側は都市計画道路富士停車場厚原線、南側は県道富士停車場伝法線、東側は市道本町二丁目 1 号線に接している。

(2) 施行地区の位置図

添付書類（1）の通り

(3) 施行地区の区域

[宅地]

静岡県富士市本町

20 番 1、20 番 2、20 番 3、20 番 4、20 番 5、20 番 6、20 番 7、21 番、22 番、
544 番、545 番、546 番、547 番、548 番、549 番、550 番、551 番、552 番、
553 番、554 番、555 番、556 番、557 番、558 番、559 番、560 番、561 番、
562 番、563 番、564 番、565 番、566 番、567 番、568 番、569 番、570 番、
571 番、572 番、573 番、574 番、575 番、576 番、577 番、578 番、579 番、
580 番、581 番、582 番、583 番、584 番

[公共用地]

静岡県富士市本町

590 番の一部、596 番の一部、597 番の一部、598 番の一部、599 番、600 番、
601 番、602 番、603 番

(4) 施行地区の区域図

添付書類（2）の通り

(5) 施行地区の面積

約 1.0ha

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

当地区は、富士駅北口の玄関口として、駅前の賑わい拠点となる、店舗・公益施設・住宅・駐車場等の複合建築物を整備する。

設計にあたっては、富士駅北口からの富士山眺望を確保し、駅前から富士山を望むことができる広場空間を確保する。また、富士駅から富士本町商店街に続く歩行者動線を確保し、駅前の回遊性を図るほか、富士本町通りに面して連続的な店舗を配置し、既存の商店街との商業空間の連続性を生み出す。

2) 施設建築物の設計の概要

(イ) 設計方針

低層部には、富士本町通りに面して、富士本町商店街と連続的な店舗を整備する。また、駅前には、公益施設として専門学校を整備し、地域に新たな需要を呼び込むとともに、富士駅北口に行くデッキ階には、富士山を望む広場空間を整備する。

高層階には、富士駅前のまちなか居住を促し、新たな賑わいを生み出す住宅を整備する。

また、施設内には、防災支援機能を備えた、施設利用者・居住者等のための駐車場を整備する。

(ロ) 建ぺい率及び容積率等

	建築敷地面積	建 築 面 積	延 べ 面 積 (容積対象面積)	建 ぺ い 率	容 積 率
南敷地	約 4,080 m ²	約 3,270 m ²	約 13,620 m ² (約 11,300 m ²)	約 80%	約 280%
北敷地	約 2,040 m ²	約 1,710 m ²	約 9,900 m ² (約 7,700 m ²)	約 84%	約 380%
合計	約 6,120 m ²	約 4,980 m ²	約 23,520 m ² (19,000 m ²)		

(ハ) 各階床面積等

【南敷地】

階	用 途	床 面 積	備 考
PH	機械室	約 20 m ²	構造：鉄筋コンクリート造 鉄骨造 規模：地上 12 階建 その他施設 (1) 駐輪場
12	住宅	約 900 m ²	
11	〃	約 900 m ²	
10	〃	約 900 m ²	
9	〃	約 900 m ²	
8	〃	約 900 m ²	
7	〃	約 900 m ²	
6	〃	約 900 m ²	
5	〃	約 900 m ²	
4	〃	約 900 m ²	
3	〃	約 900 m ²	
2	店舗、住宅等	約 1,600 m ²	
1	店舗、公益施設、住宅等	約 3,000 m ²	
合計		約 13,620 m ²	

【北敷地】

階	用 途	床 面 積	備 考
PH	機械室	約 50 m ²	構造：鉄骨造 規模：地上 6 階 その他施設 (1) 駐車場 約 230 台 (2) 駐輪場
6	駐車場	約 1,250 m ²	
5	〃	約 1,720 m ²	
4	〃	約 1,720 m ²	
3	〃	約 1,720 m ²	
2	〃	約 1,720 m ²	
1	店舗、駐車場等	約 1,720 m ²	
合計		約 9,900 m ²	

3) 施設建築敷地の設計の概要

(イ) 設計方針

『富士駅北口周辺地区計画』における地区整備計画において、建築物の位置を整えるとともに、良好な都市空間を備えた街区を形成するため、富士本町通り及び富士駅北口駅前広場の境界線から建築物の外壁またはこれに代わる柱の面を 1.0m 以上とすることが定められており、これに準じた設計方針とする。

(ロ) 有効空地率

施行地区面積に対する有効空地率は、約 50%を確保した計画とする。

4) 公共施設の設計の概要

(イ) 設計方針

当地区では、3・4・20 号富士停車場厚原線の道路拡幅、一部廃道、及び区画道路 1 号・2 号の新設により、3・4・20 号富士停車場厚原線の相互通行化を行い、交通処理の改善を図る。また、道路の拡幅・新設にあわせて、平垣横割共同堀の移設を行う。

地区内には、緑地を 2 箇所整備し、駅前及び商店街内に広場空間を確保する。

(ロ) 公共施設調書

種類	種 別	名 称	幅員	延 長	面 積	備 考
道路	幹線道路	3・4・20 号富士停車場厚原線	16m	約 170m	—	既設
	区画道路	区画道路 1 号	10m	約 30m	—	新設
	区画道路	区画道路 2 号	6m	約 120m	—	新設
公園 及び 緑地	緑地	緑地 1 号	—	—	約 900 m ²	新設
		緑地 2 号	—	—	約 200 m ²	新設
下水道	富士市単独公共下水道（西部処理区）に接続					
その他の 公共 施設	平垣横割共同堀移設					

(2) 設計図

1) 施設建築物の設計図

添付書類 (3) の通り

2) 施設建築敷地の設計図

添付書類 (4) の通り

3) 公共施設の設計図

添付書類 (5) の通り

5. 事業施行期間

(1) 事業施行期間（予定）

自 組合設立認可公告の日
至 令和12年 3月末日

(2) 建築工事期間（予定）

着工 令和7年 4月
竣工 令和11年 3月末日

6. 資金計画

(1) 資金計画

(単位：百万円)

収 入 金	補助金	8,563	支 出 金	調査設計計画費	1,100
	公共施設管理者負担金	612		土地整備費	992
	防災・省エネまちづくり 緊急促進事業補助金	7		補償費	2,763
	保留床処分金	5,848		工事費	10,000
	その他	0		借入金利子	100
				事務費	75
				その他	0
	合 計	15,030		合 計	15,030

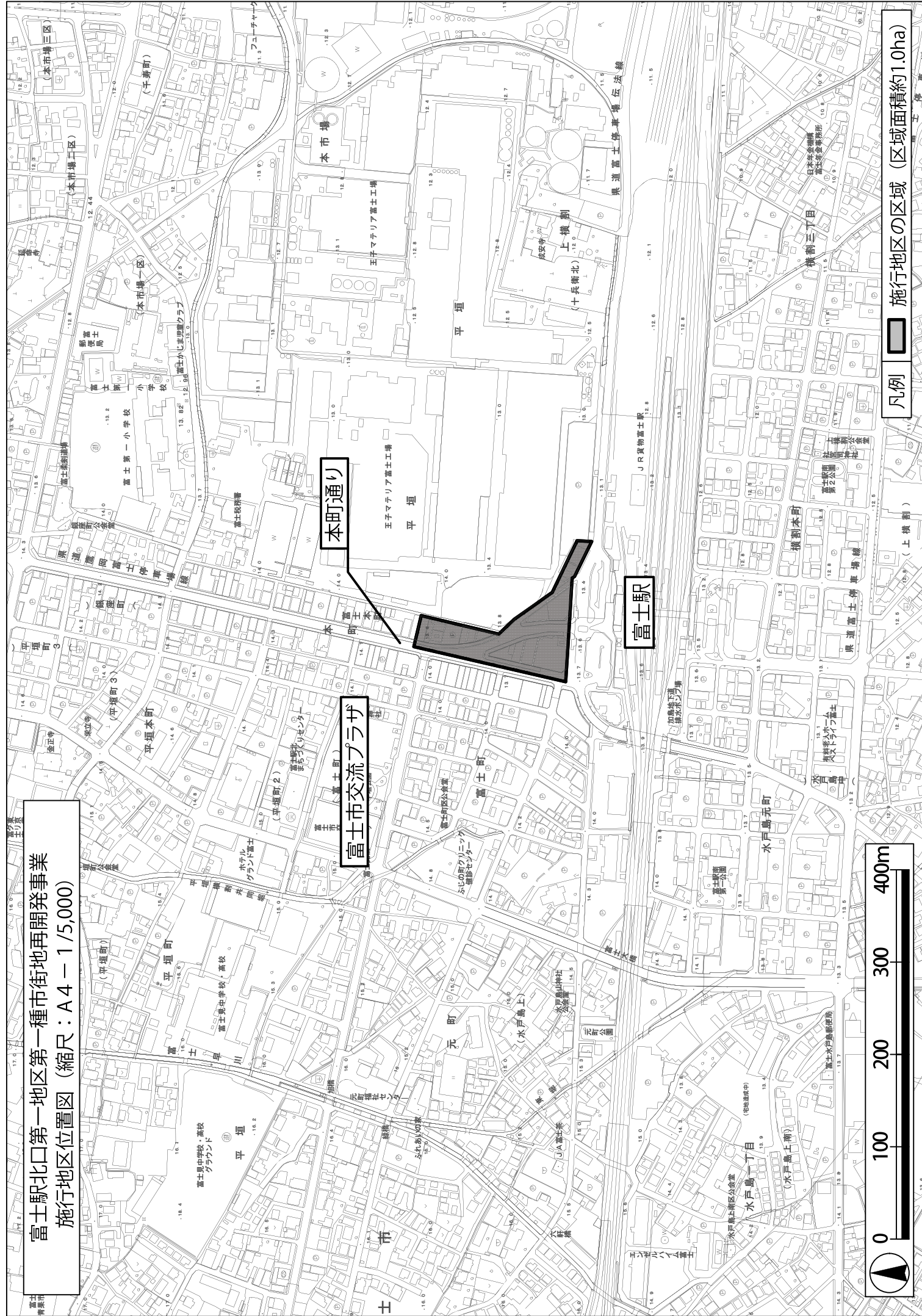
7. 添付書類

	図 面 の 種 類		備 考
添付書類（１）	施行地区の位置図	施行地区位置図	
添付書類（２）	施行地区の区域図	施行地区区域図	
添付書類（３）	施設建築物の設計図	平面図（配置、各階、基準階）	
		断面図（２面）	
添付書類（４）	施設建築敷地の設計図	平面図	
添付書類（５）	公共施設の設計図（※）	平面図（配置）	
		断面図（縦断、横断、各１面）	

※公共施設の設計図は、公共施設の種類により添付書類の内容を調整する。

添付書類（１）施行地区の位置図

富士駅北口第一地区第一種市街地再開発事業
施行地区位置図 (縮尺: A4 - 1/5,000)



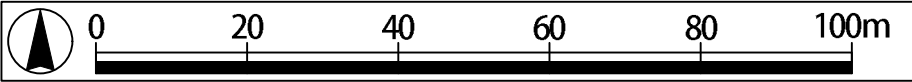
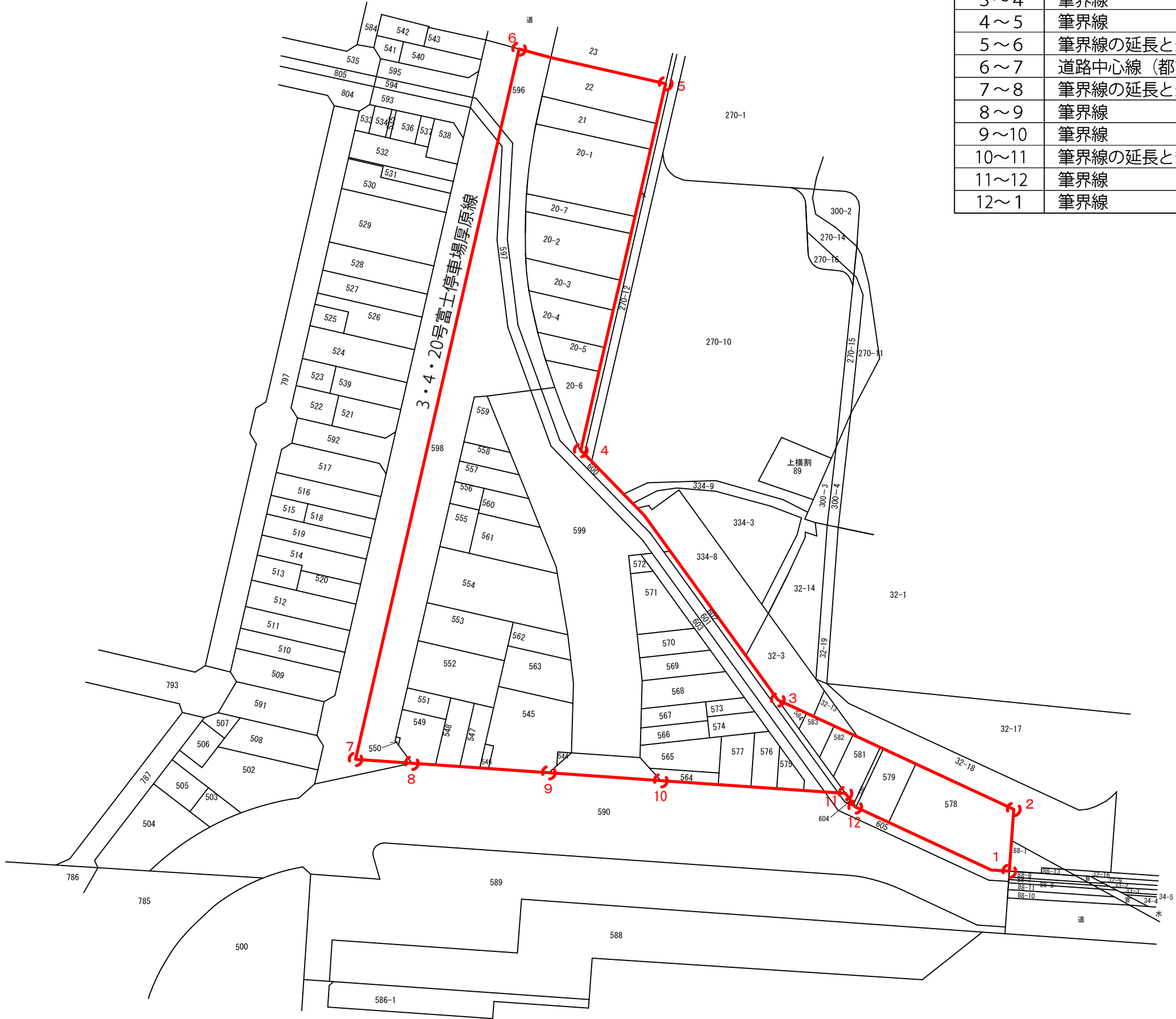
施行地区の区域 (区域面積約1.0ha)



添付書類（２）施行地区の区域図

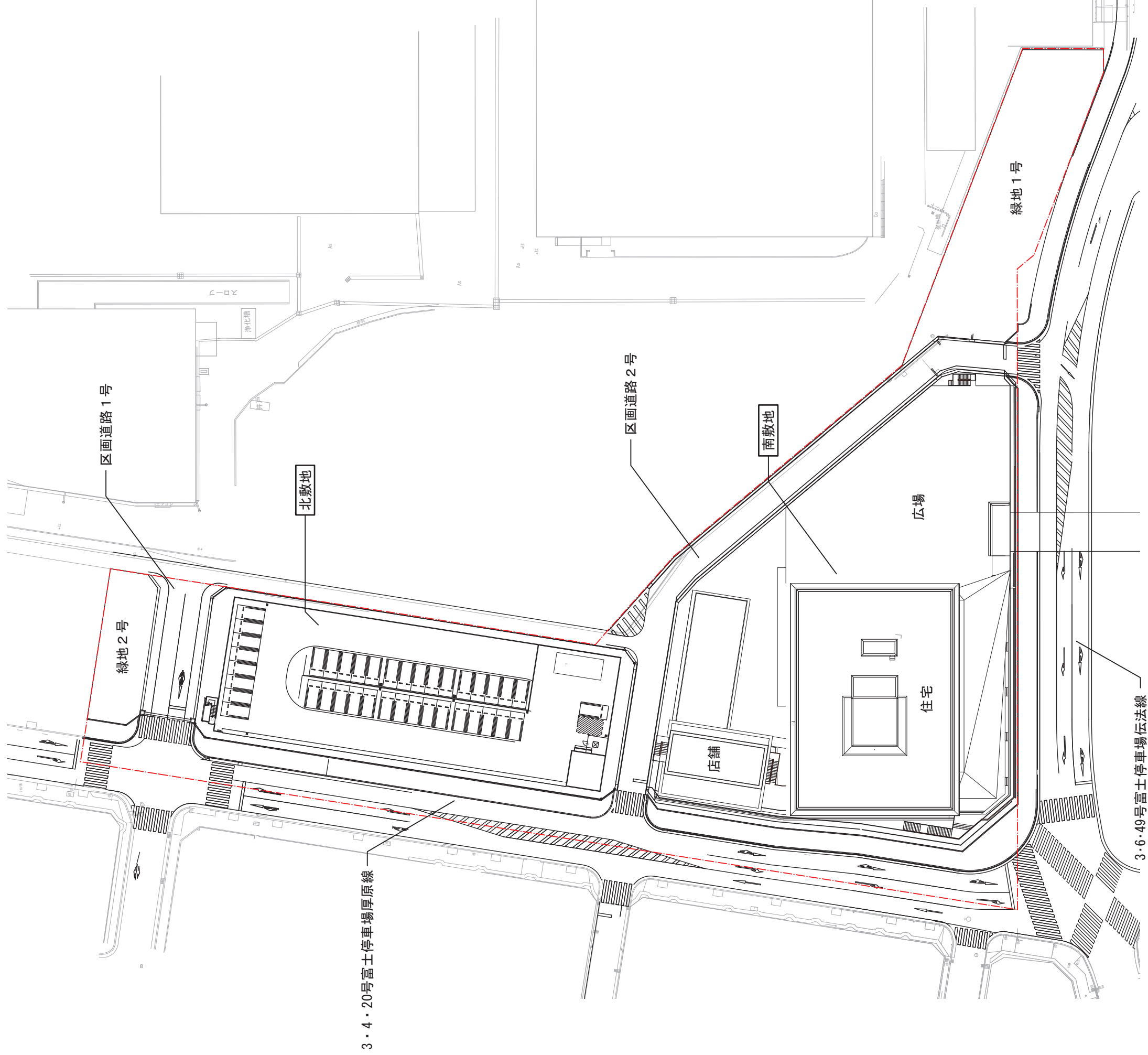
富士駅北口第一地区第一種市街地再開発事業
施行地区区域図（縮尺：A3－ 1/1,000）

記 号	区 域 界
1～2	筆界線
2～3	筆界線
3～4	筆界線
4～5	筆界線
5～6	筆界線の延長と道路中心線の交点
6～7	道路中心線（都市計画道路3・4・20号富士停車場厚原線）
7～8	筆界線の延長と道路中心線の交点
8～9	筆界線
9～10	筆界線
10～11	筆界線の延長と筆界線の交点
11～12	筆界線
12～1	筆界線

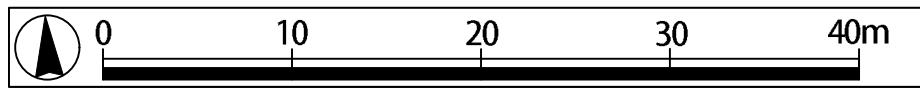
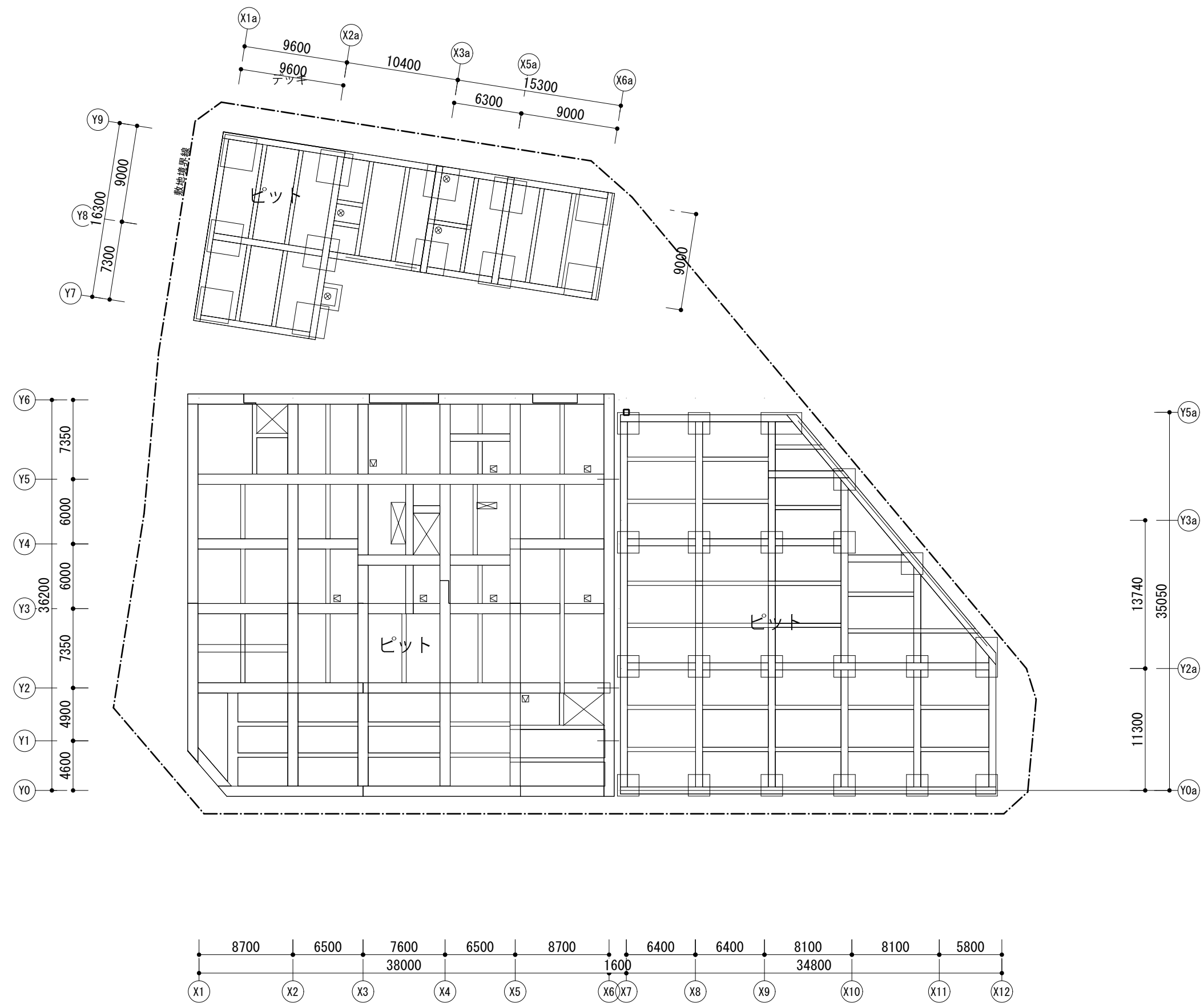


凡例 施行地区の区域（区域面積約1.0ha）

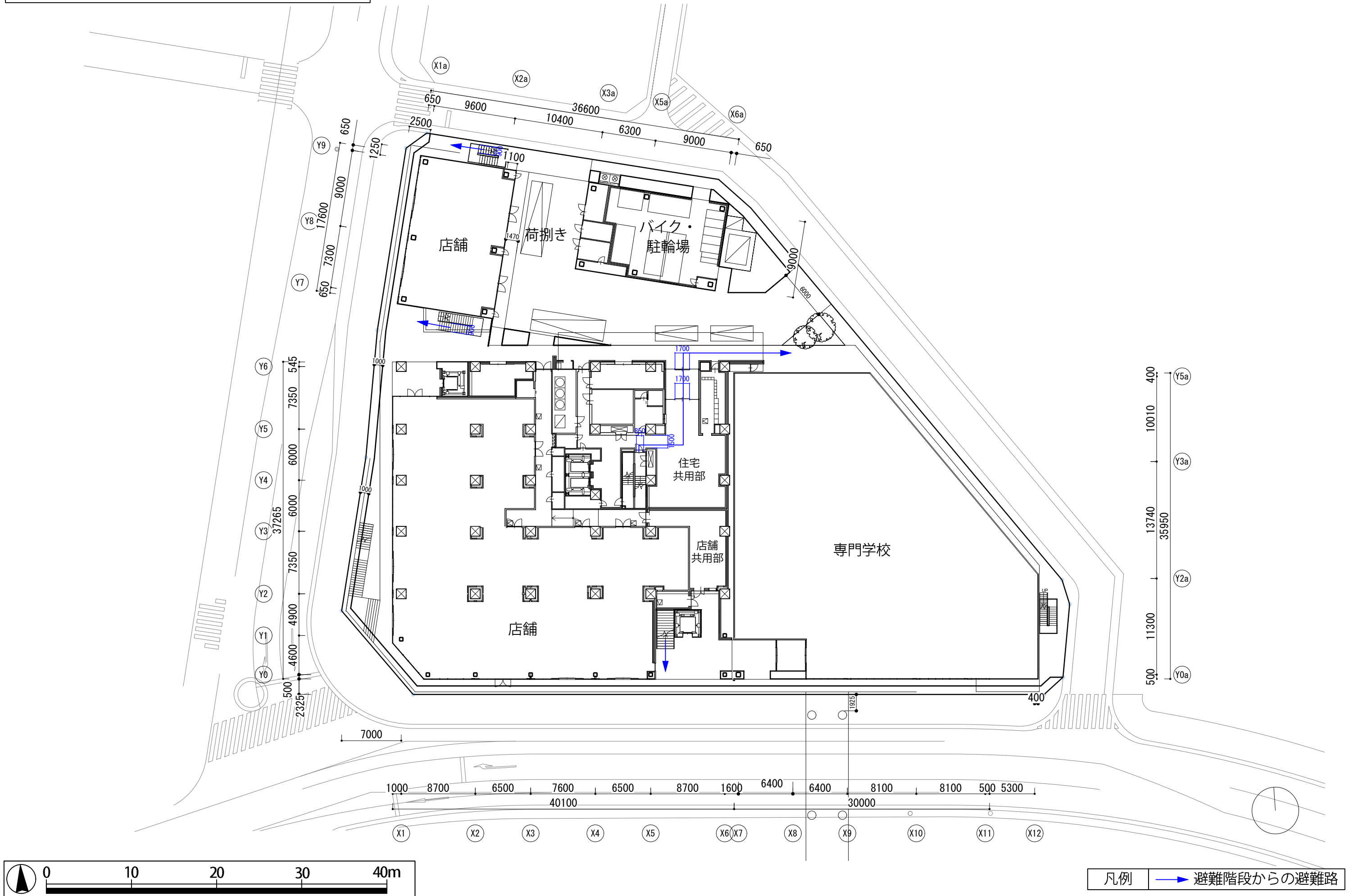
添付書類（３）施設建築物の設計図



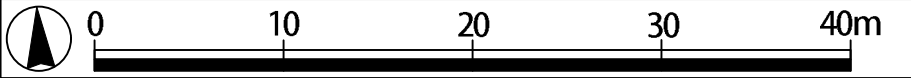
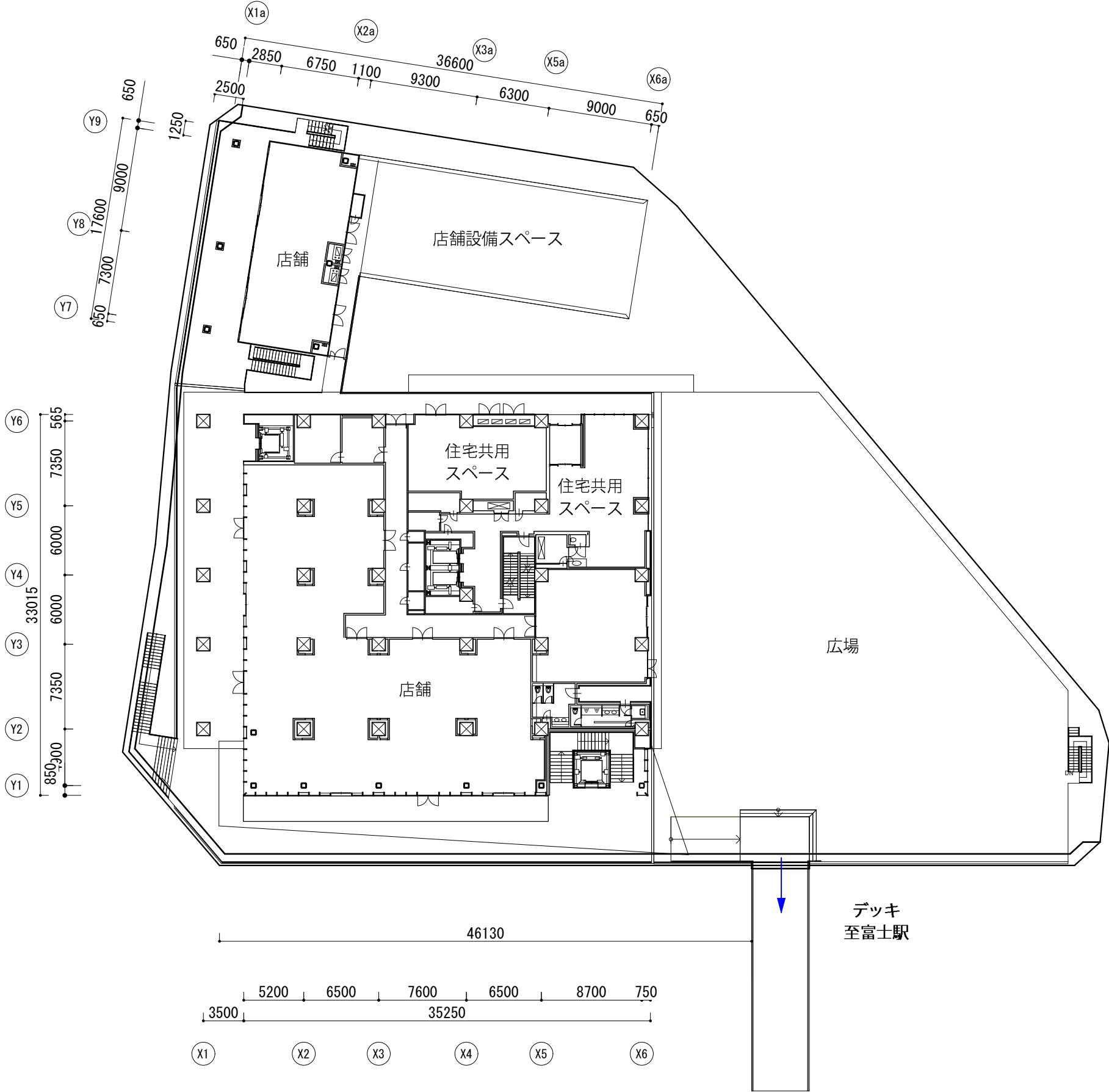
富士駅北口第一地区第一種市街地再開発事業
南敷地地下1階平面図（縮尺：A3－1/400）



富士駅北口第一地区第一種市街地再開発事業
南敷地 1 階平面図（縮尺：A3－1/400）



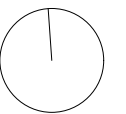
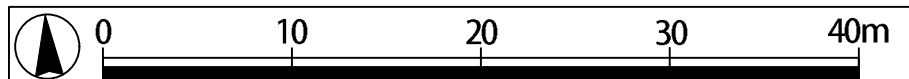
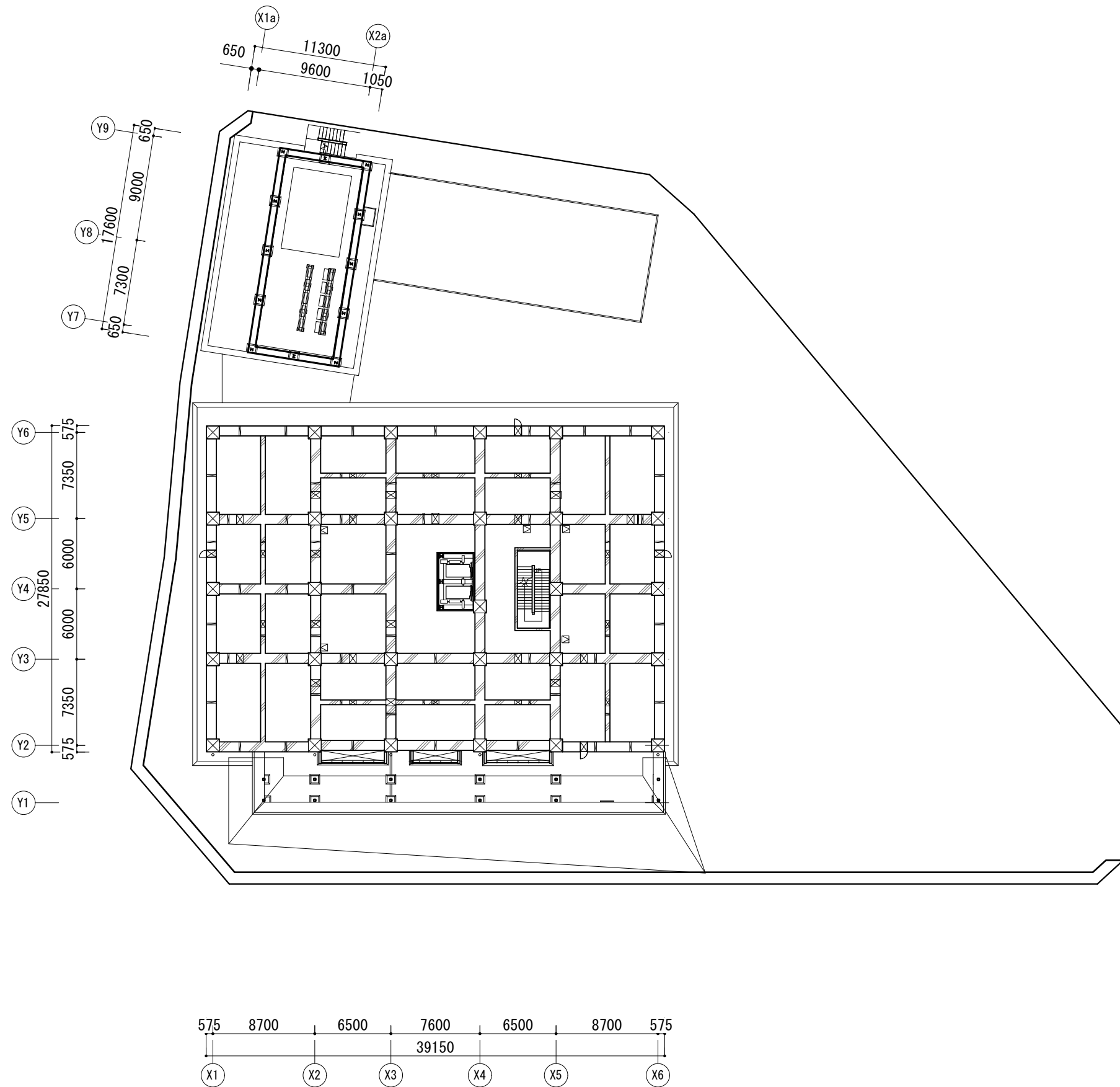
富士駅北口第一地区第一種市街地再開発事業
南敷地2階平面図（縮尺：A3－1/400）

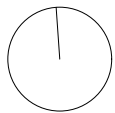
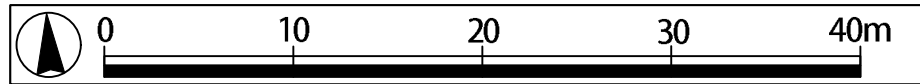
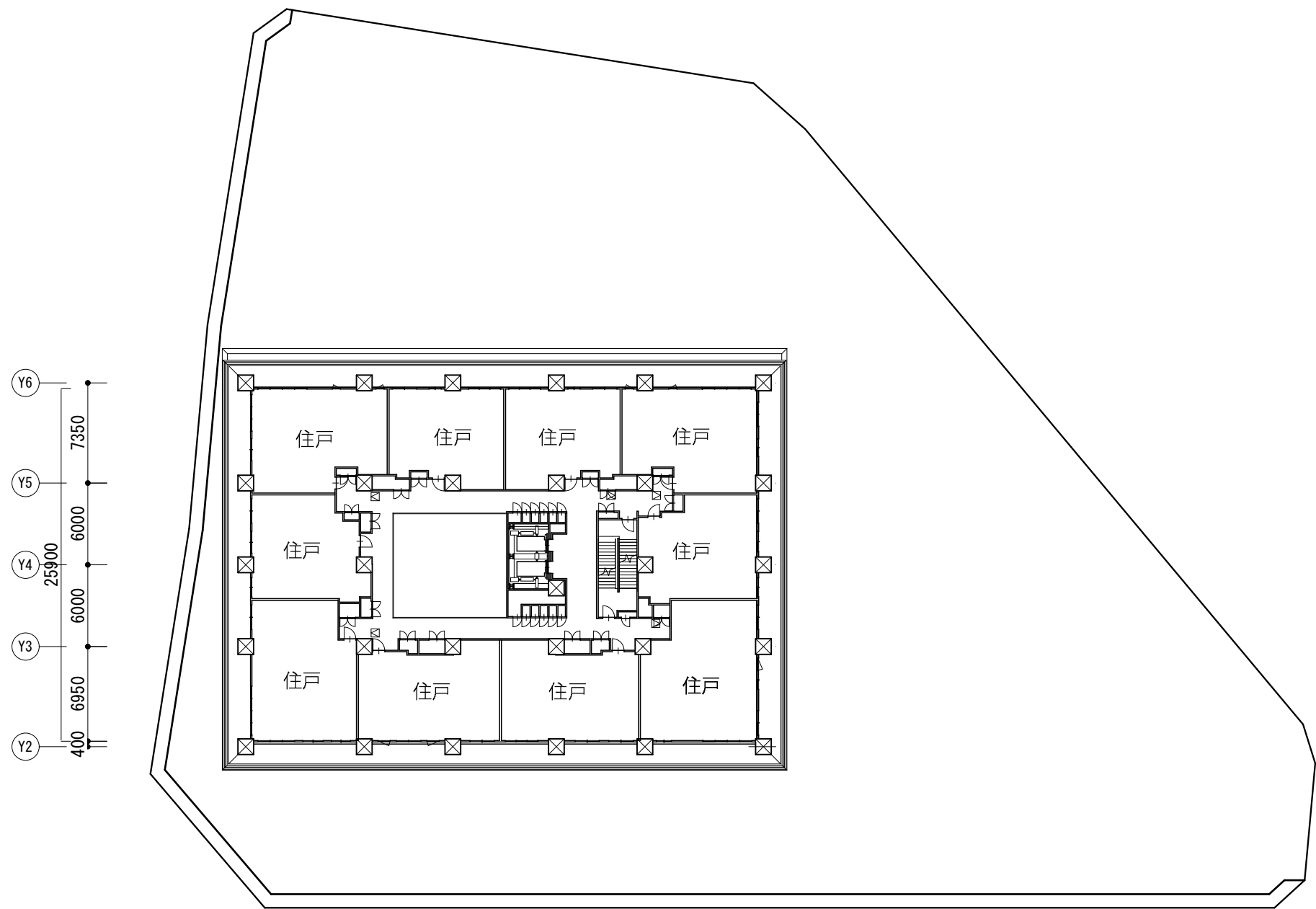


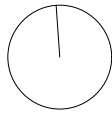
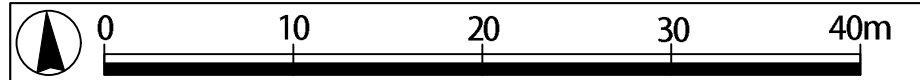
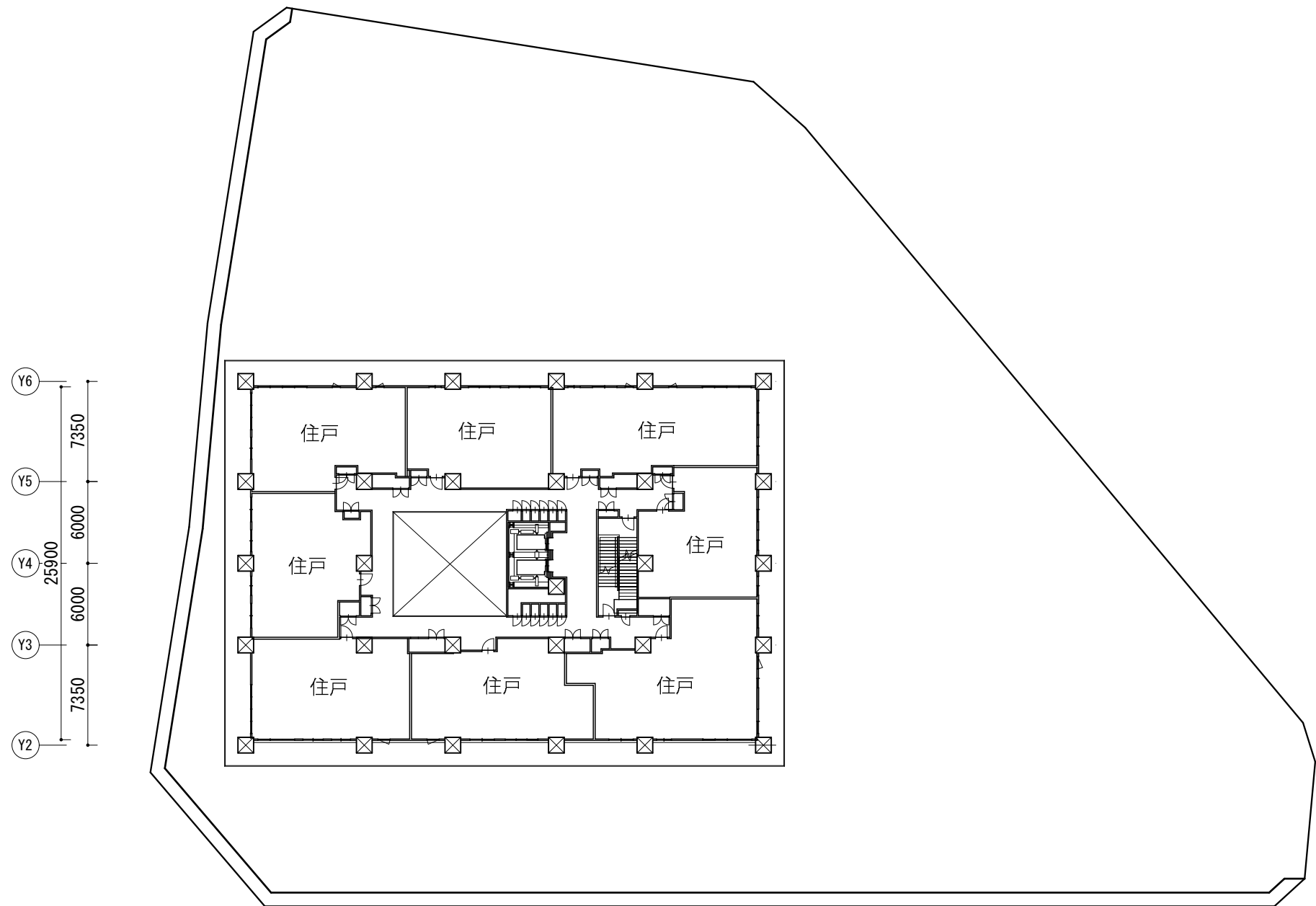
凡例

避難路

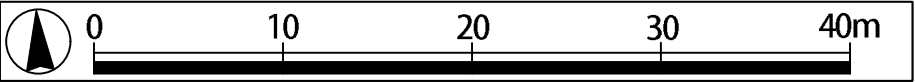
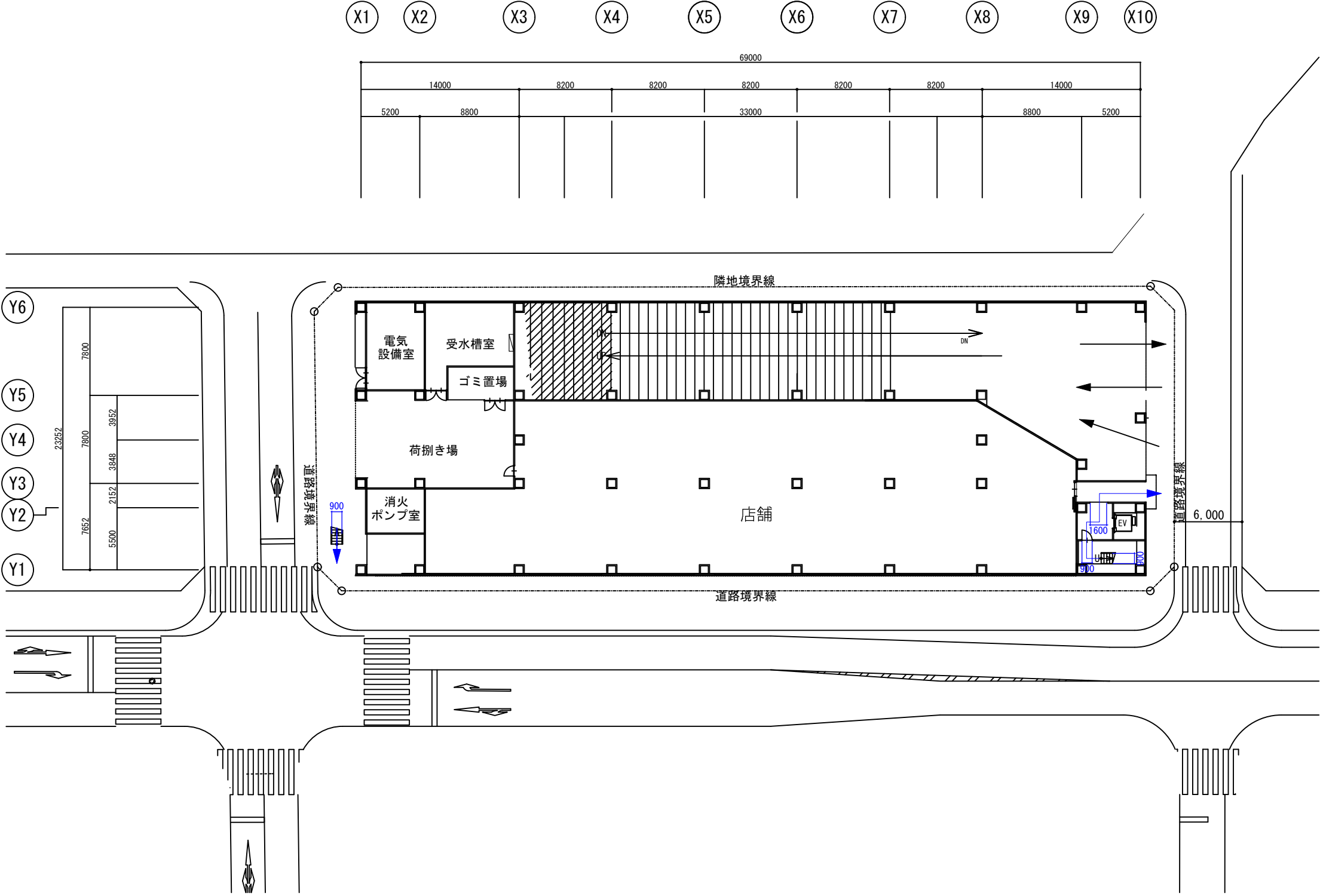
富士駅北口第一地区第一種市街地再開発事業
南敷地ピット階平面図（縮尺：A3－1/400）





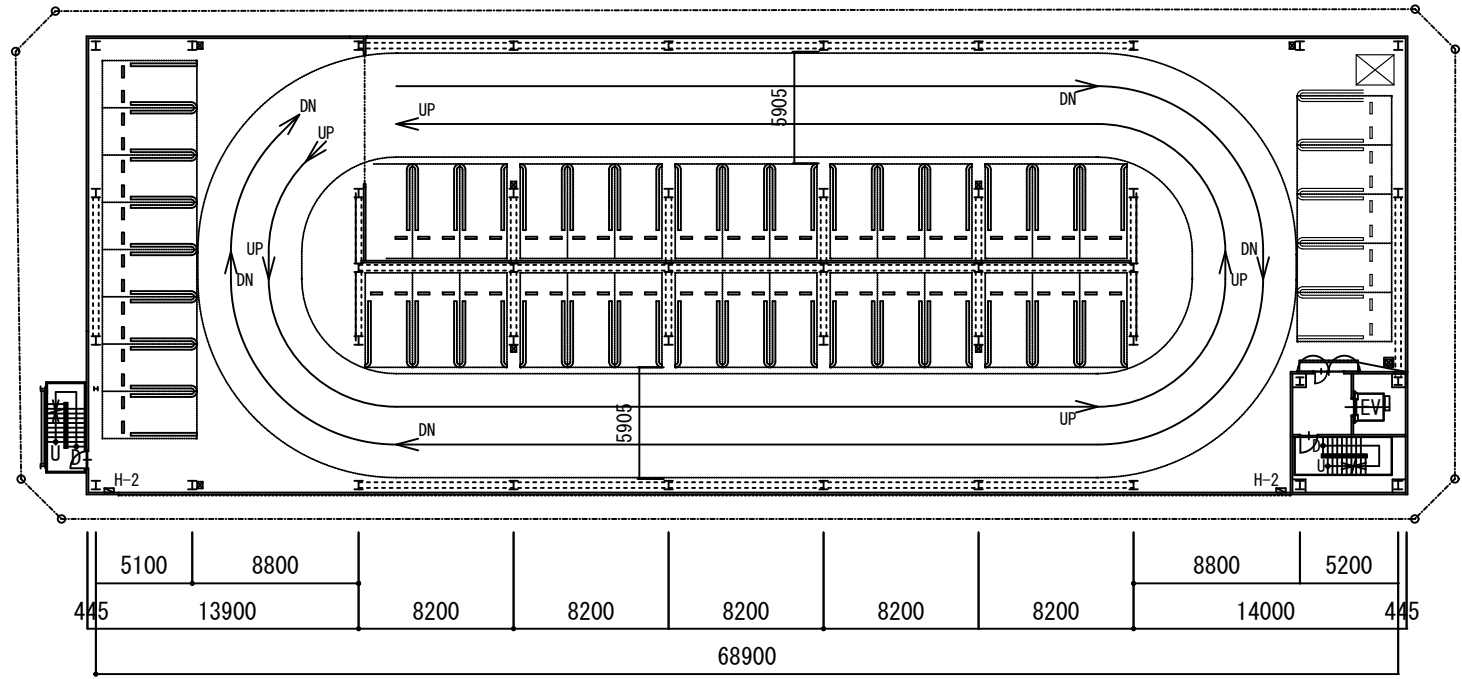
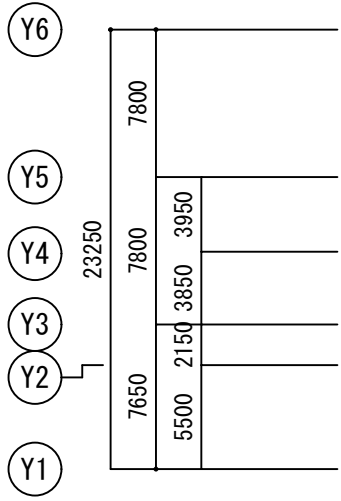


富士駅北口第一地区第一種市街地再開発事業
北敷地 1 階平面図（縮尺：A3－1/400）

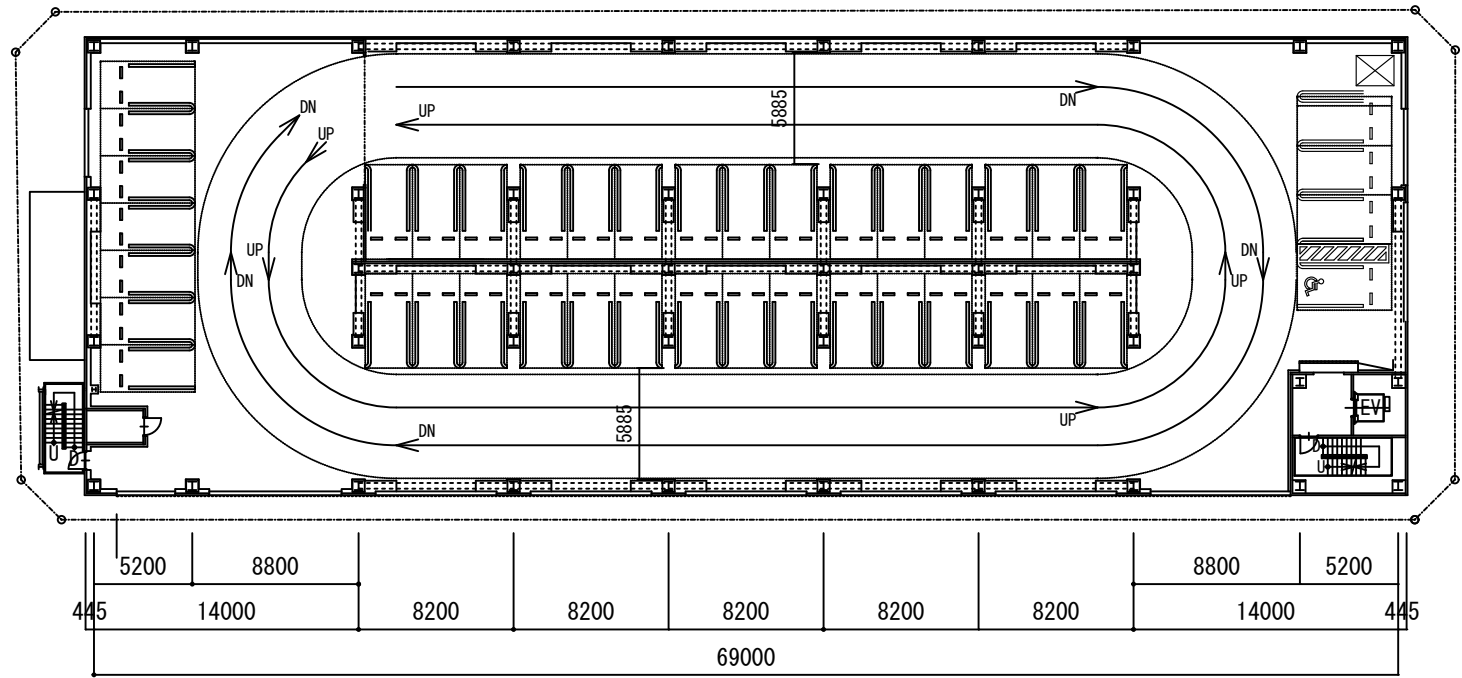
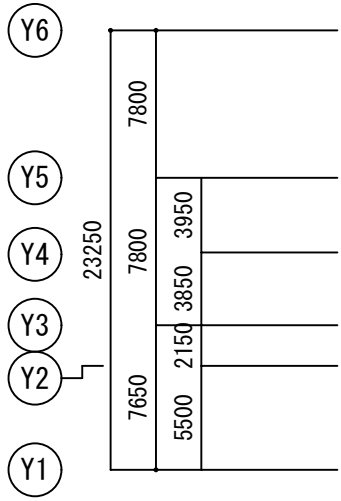


凡例	避難路
----	---

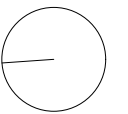
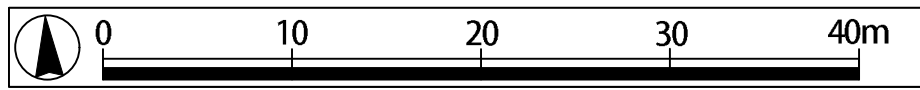
富士駅北口第一地区第一種市街地再開発事業
北敷地2,3階平面図（縮尺：A3－1/400）



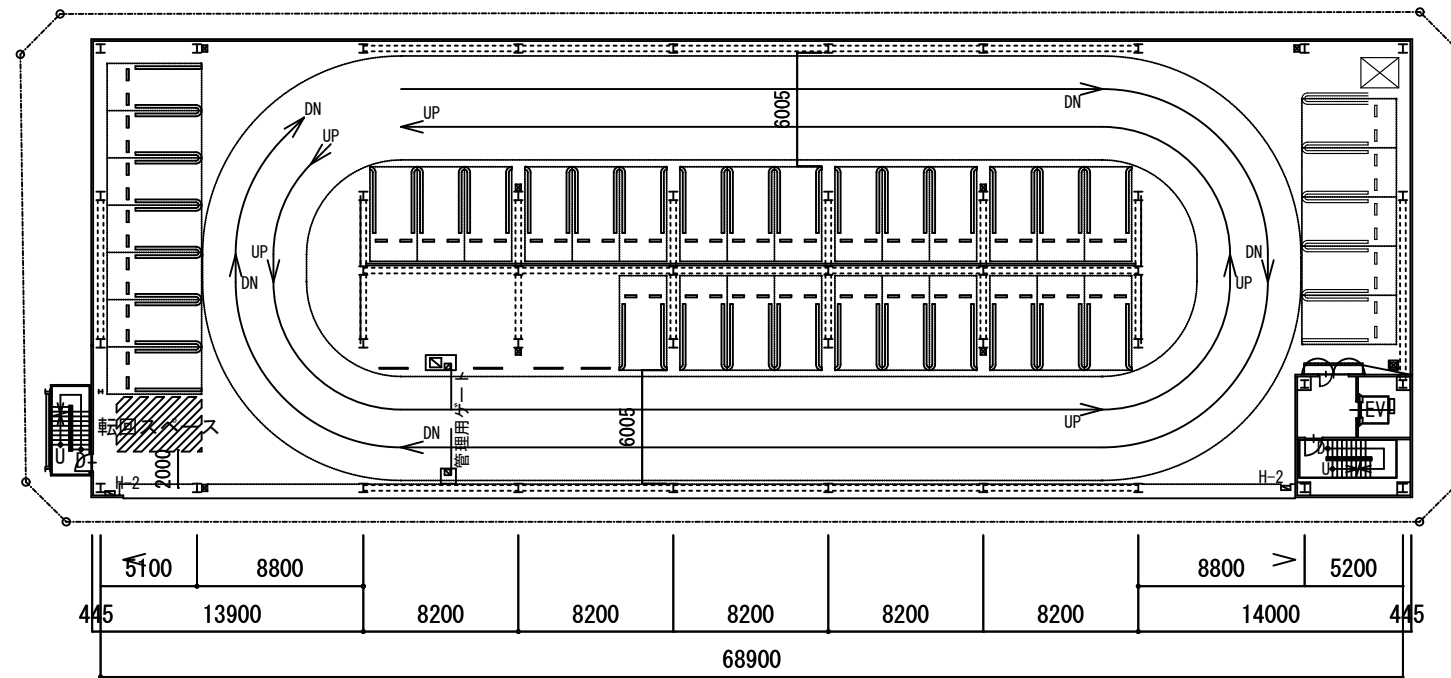
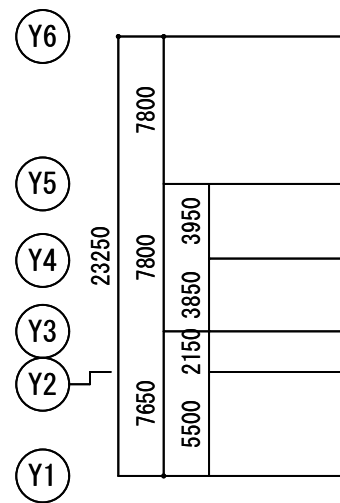
3 階平面図



2 階平面図

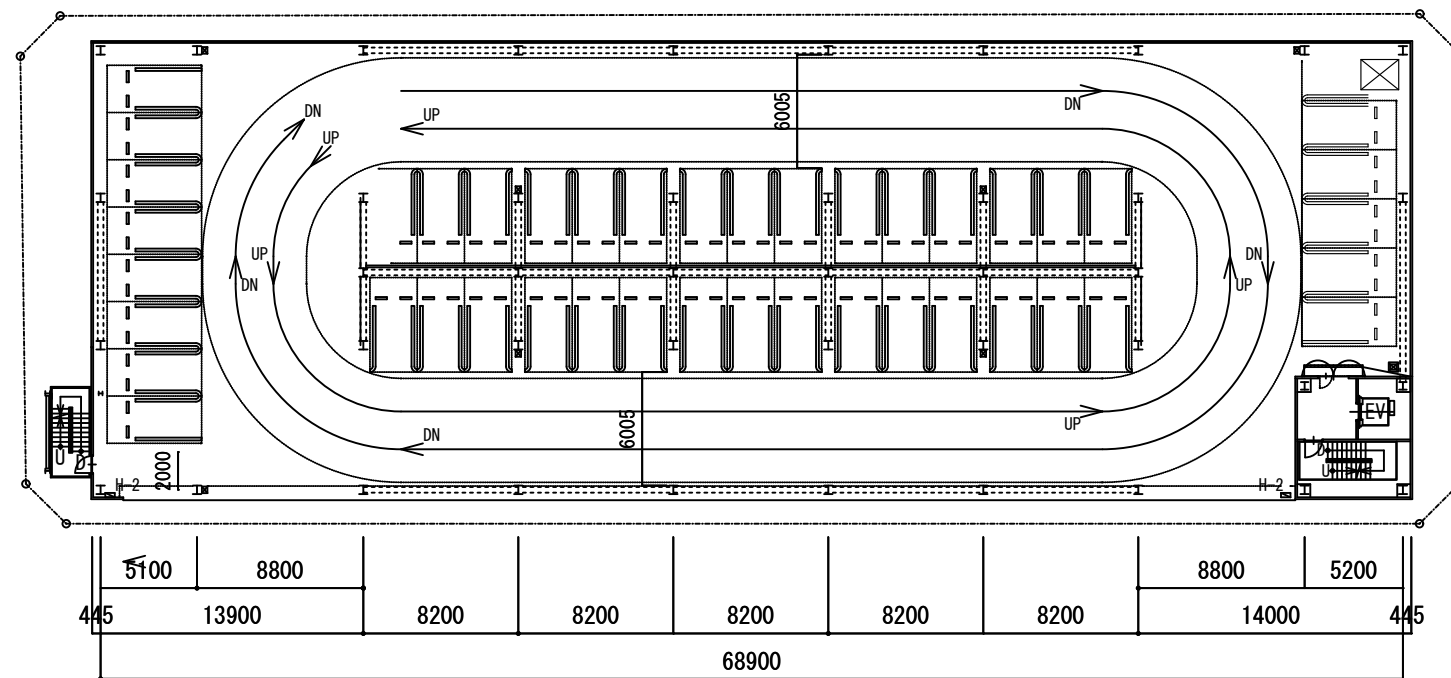
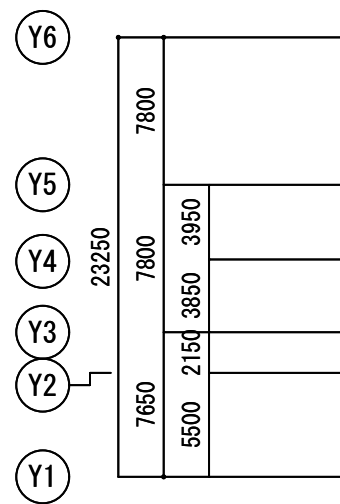


富士駅北口第一地区第一種市街地再開発事業
北敷地4,5階平面図（縮尺：A3－1/400）



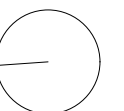
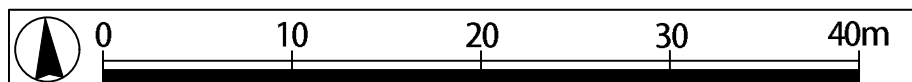
5 階平面図

X1 X2 X3 X4 X5 X6 X7 X8 X9 X10

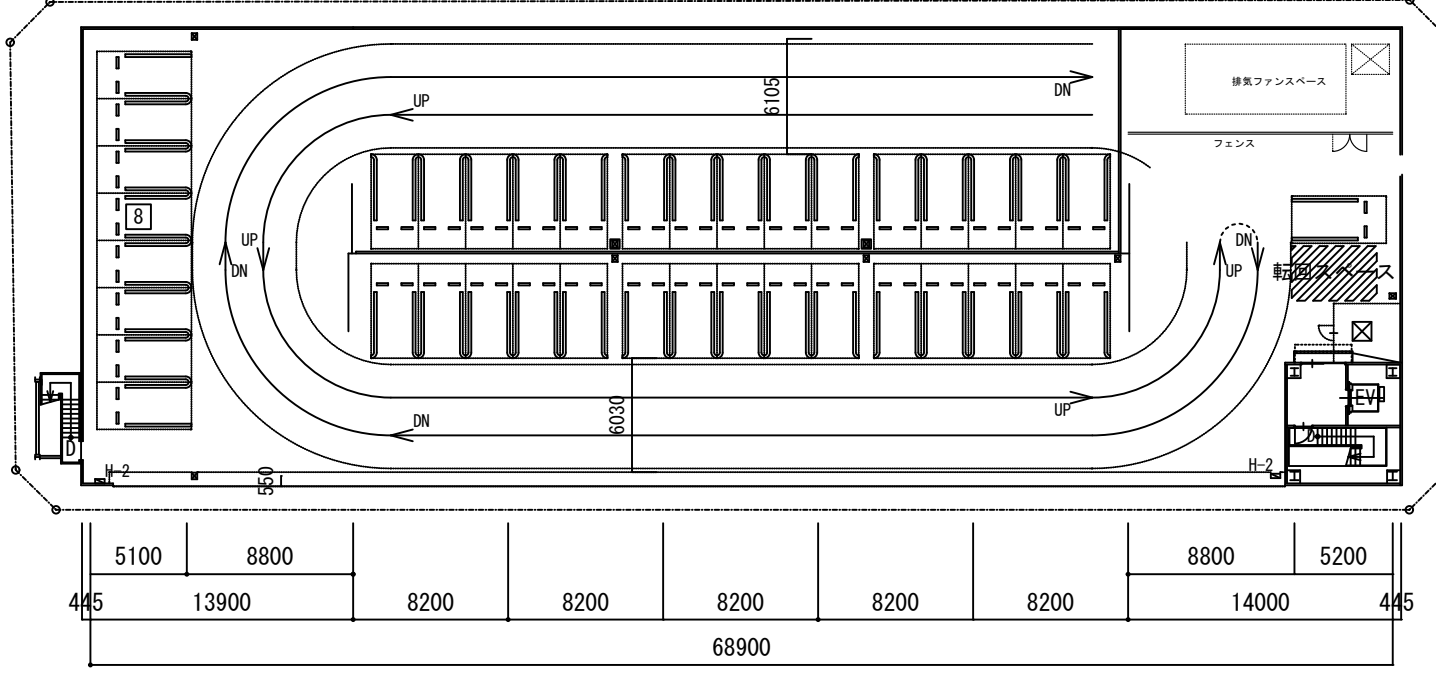
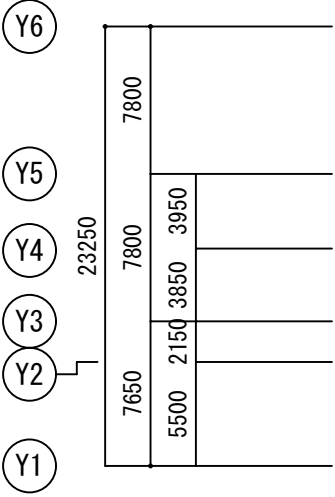


4 階平面図

X1 X2 X3 X4 X5 X6 X7 X8 X9 X10



富士駅北口第一地区第一種市街地再開発事業
北敷地6,R階平面図（縮尺：A3－1/400）



R 階平面図

(x1)

$$(x_2)$$

(X3)

(X4)

X5

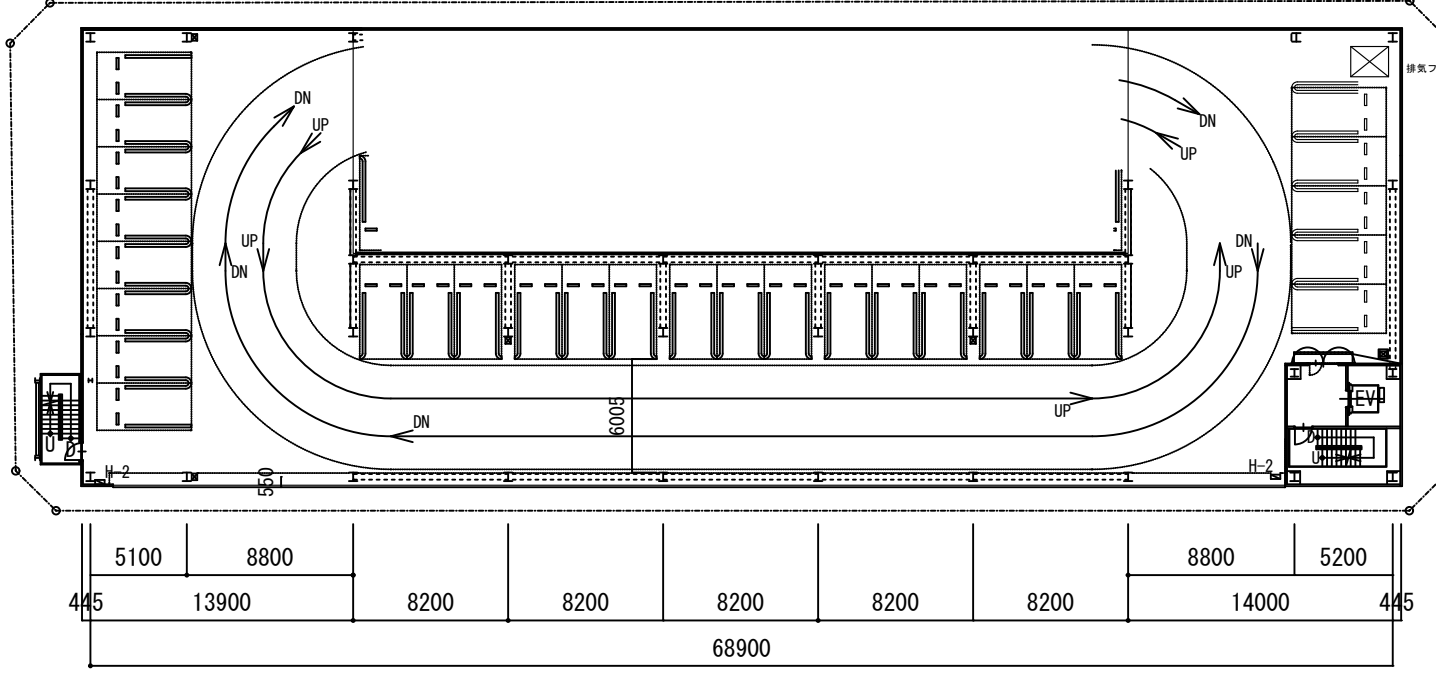
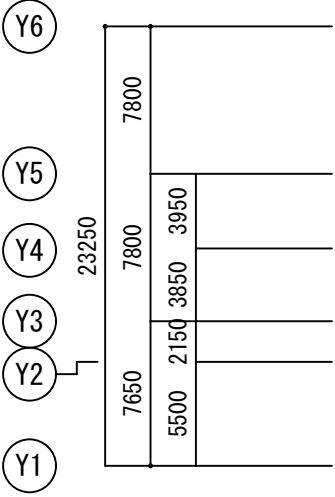
(X6)

(X7)

(X8)

(x9)

(X10)



6 階平面図

(X1)

x_2

X3

X4

X5

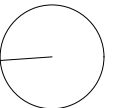
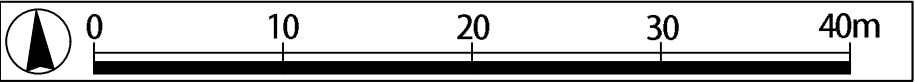
X6

x7

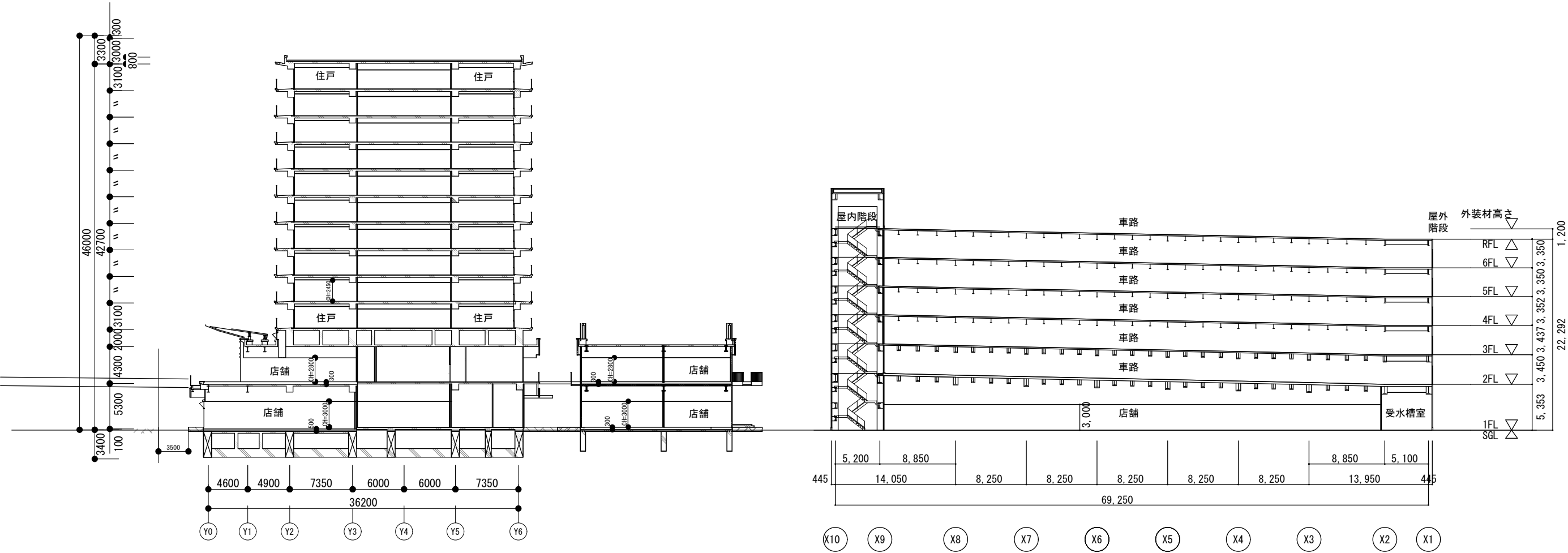
X8

(X9)

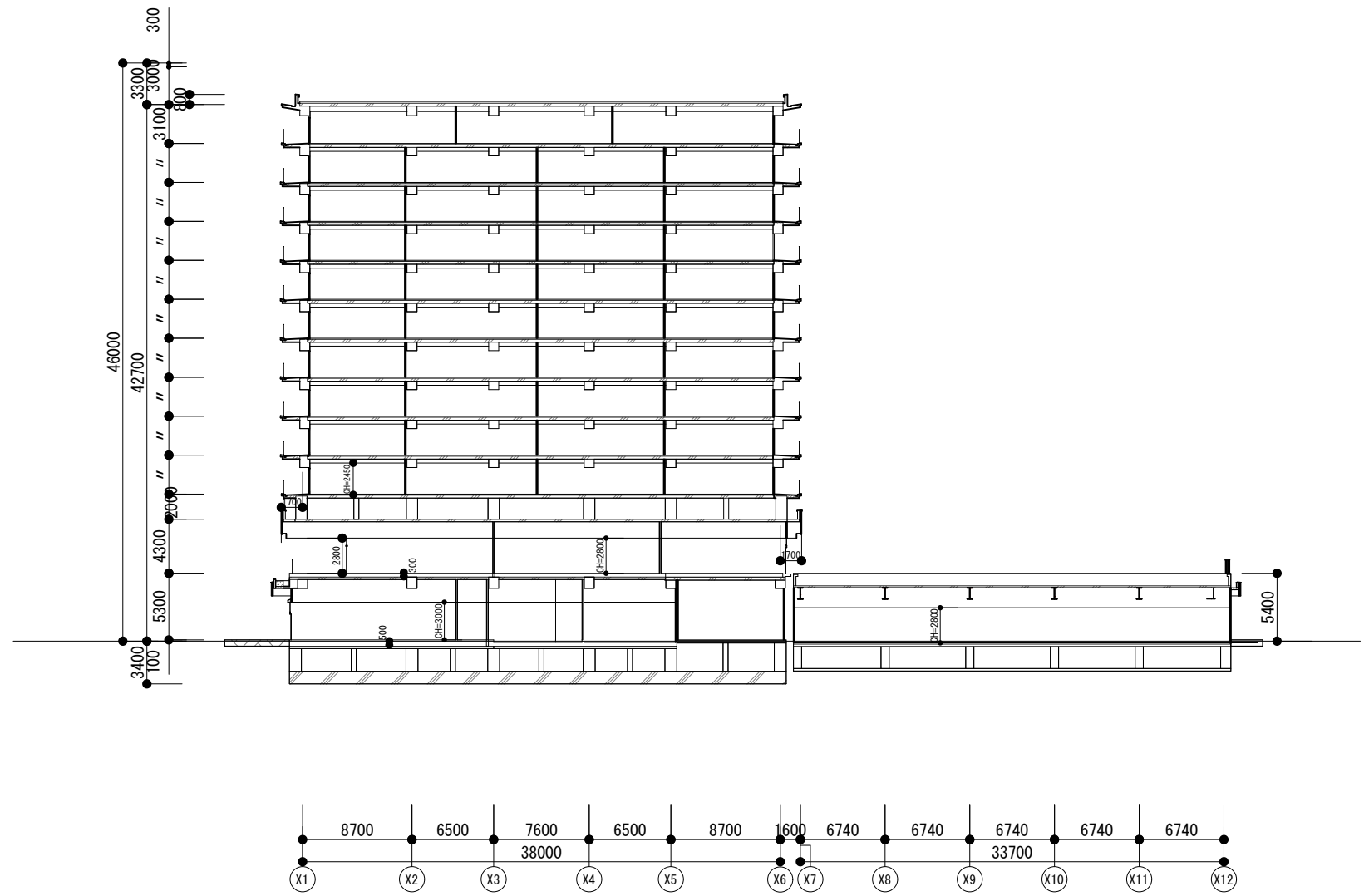
(X10)



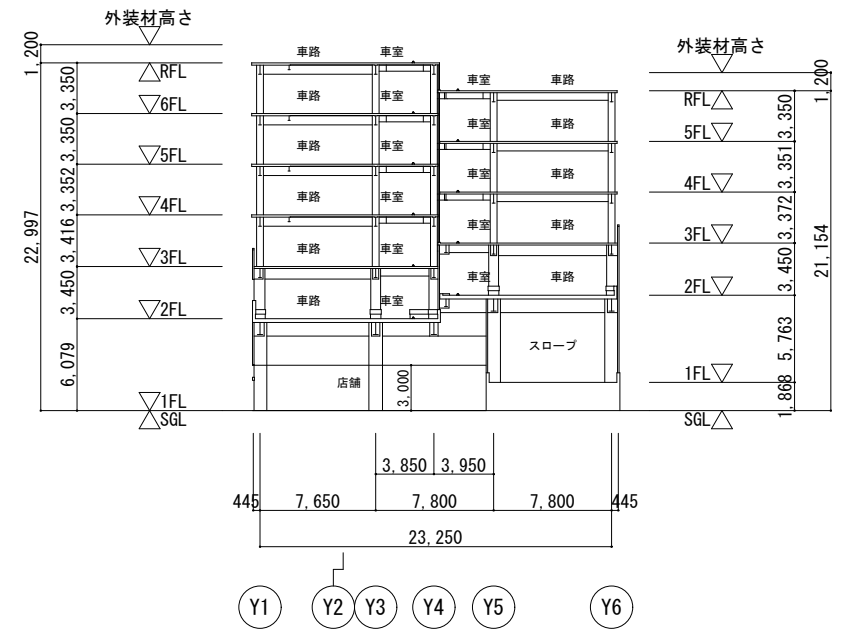
富士駅北口第一地区第一種市街地再開発事業
断面図 1 (縮尺: A3 - 1/500)



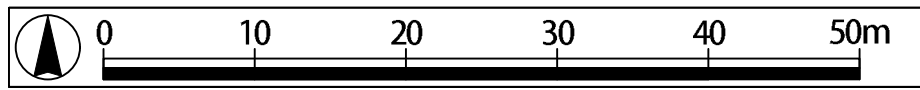
富士駅北口第一地区第一種市街地再開発事業
断面図 2 (縮尺: A3- 1/500)



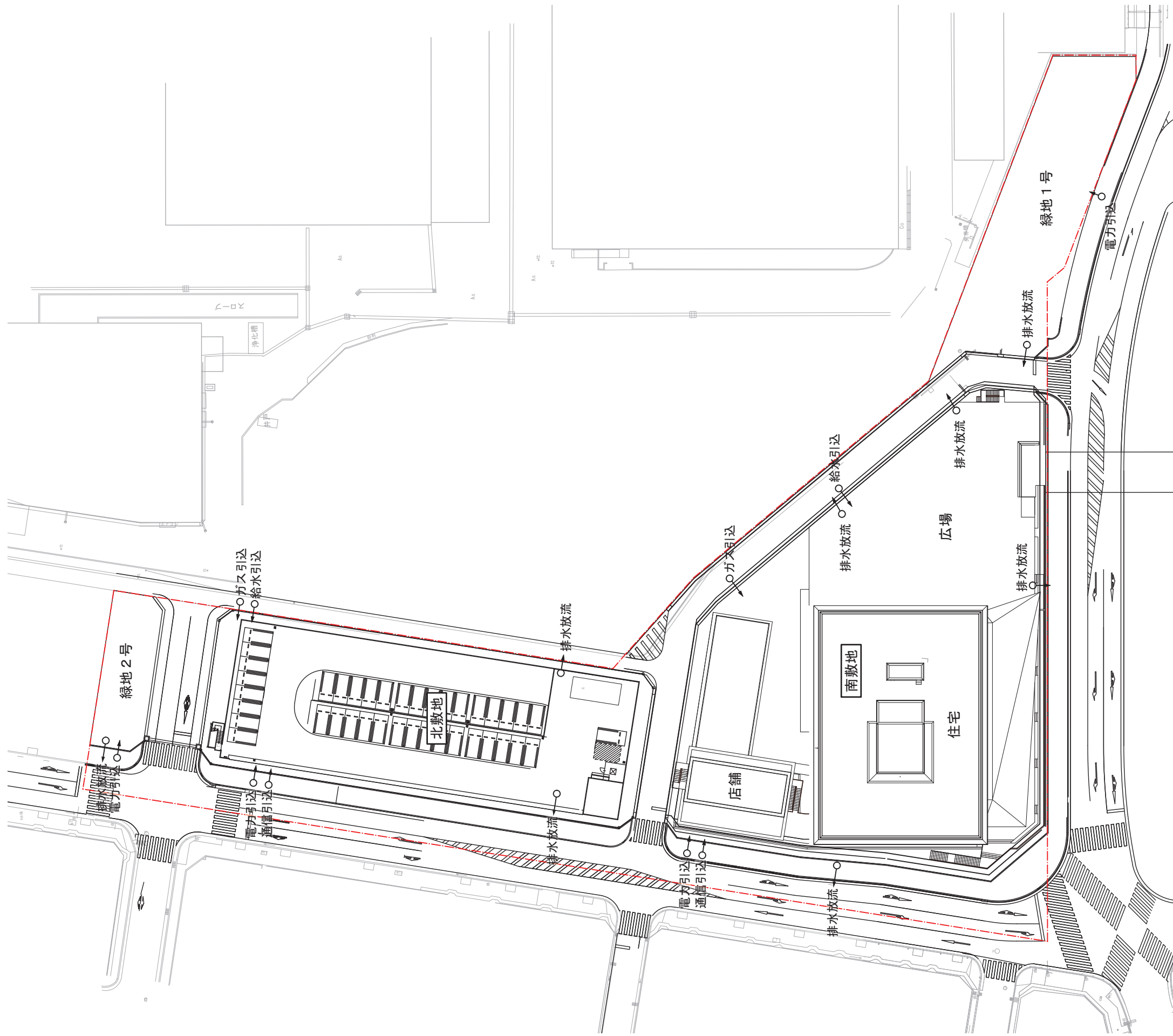
南敷地



北敷地

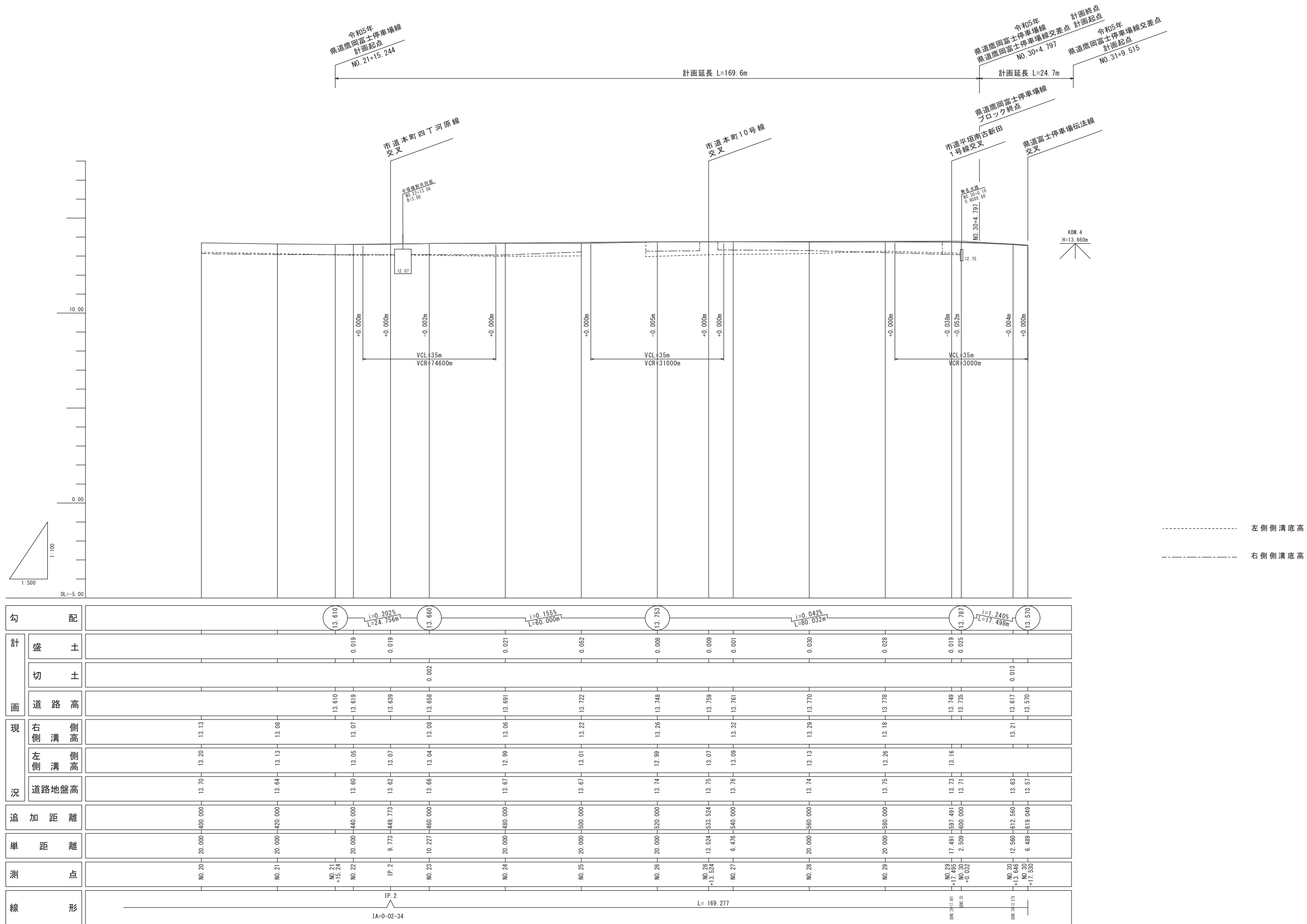


添付書類（４）施設建築敷地の設計図

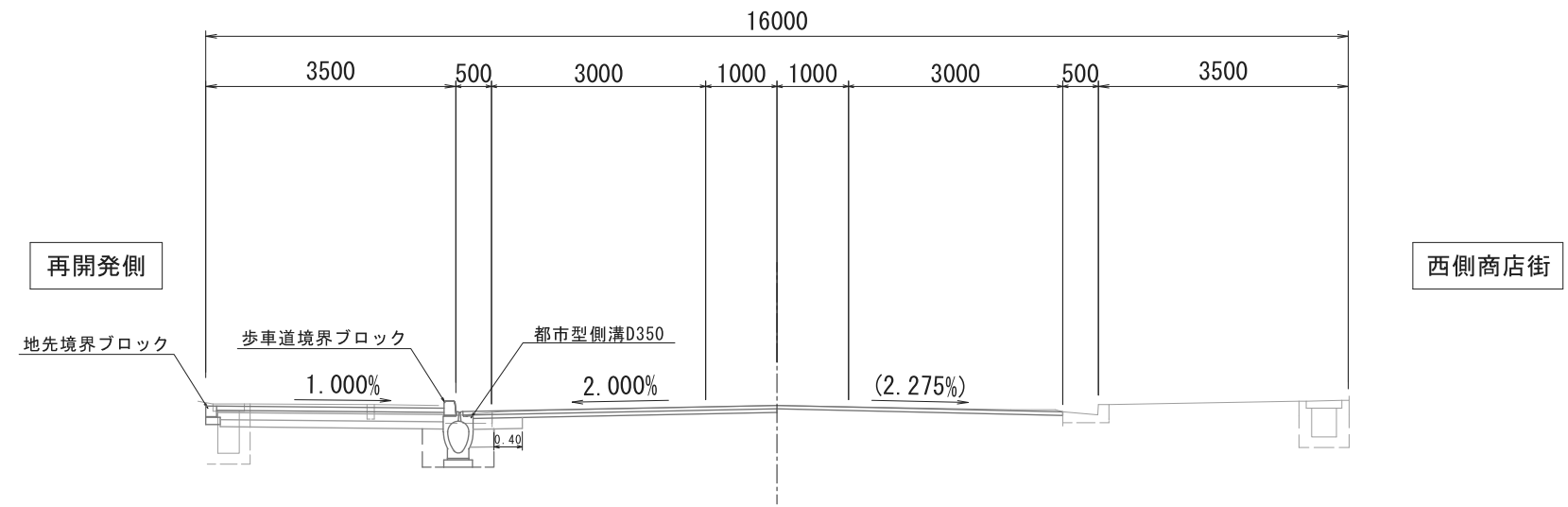


添付書類（５）公共施設の設計図

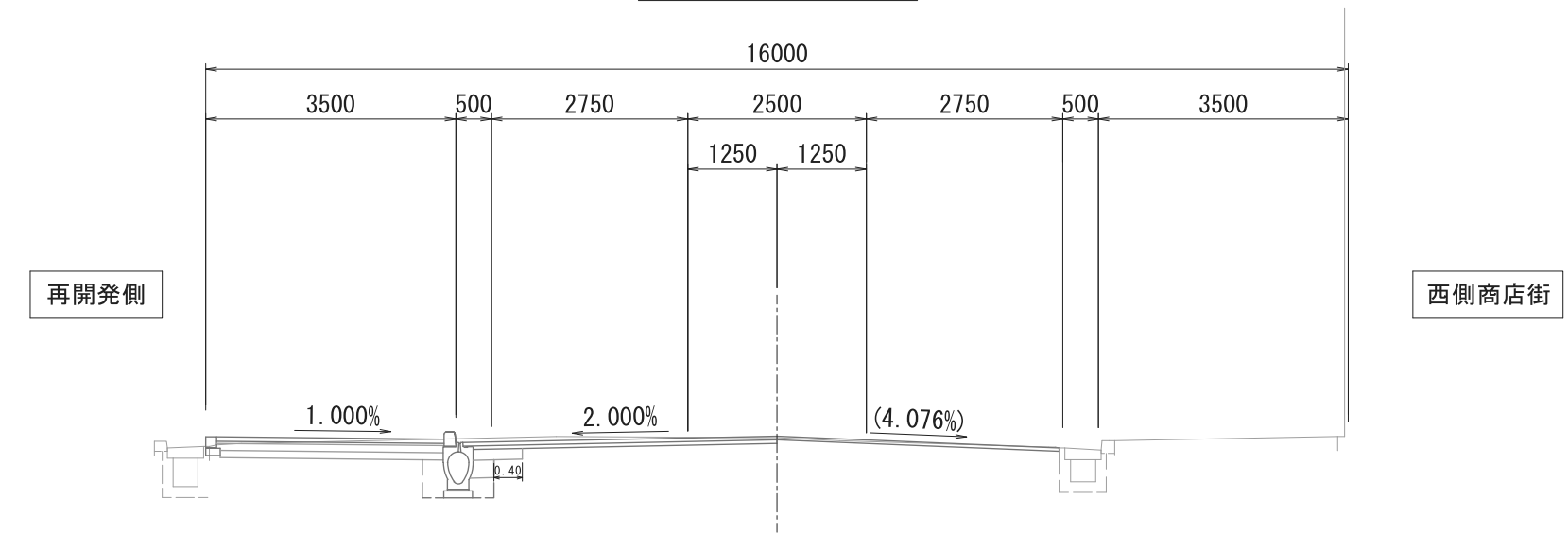
V=1:100 (1:200)
H=1:500 (1:1000)



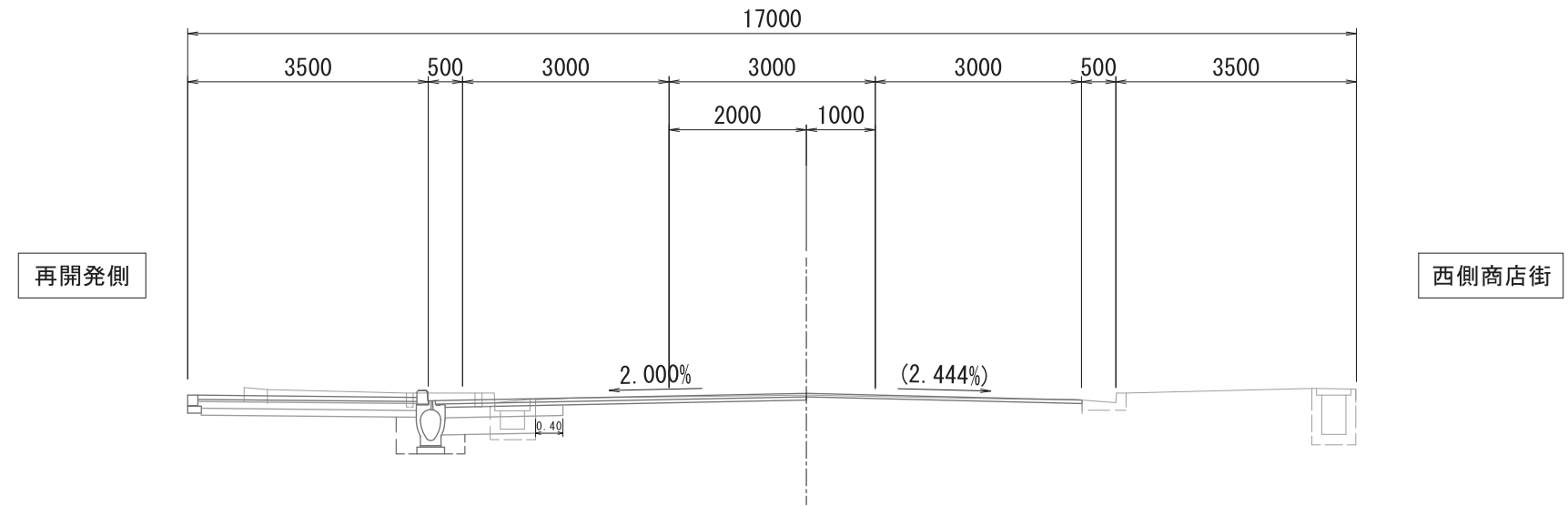
W=16m 一般部



W=16m 交差点部



W=17m 交差点部



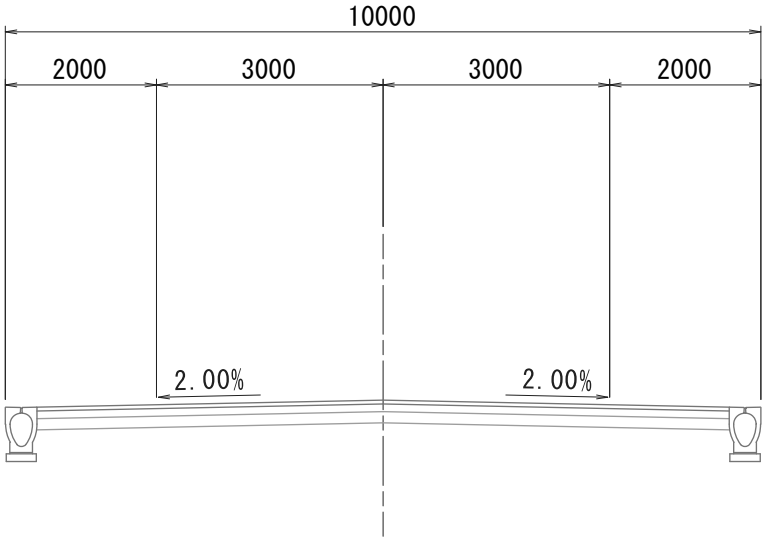
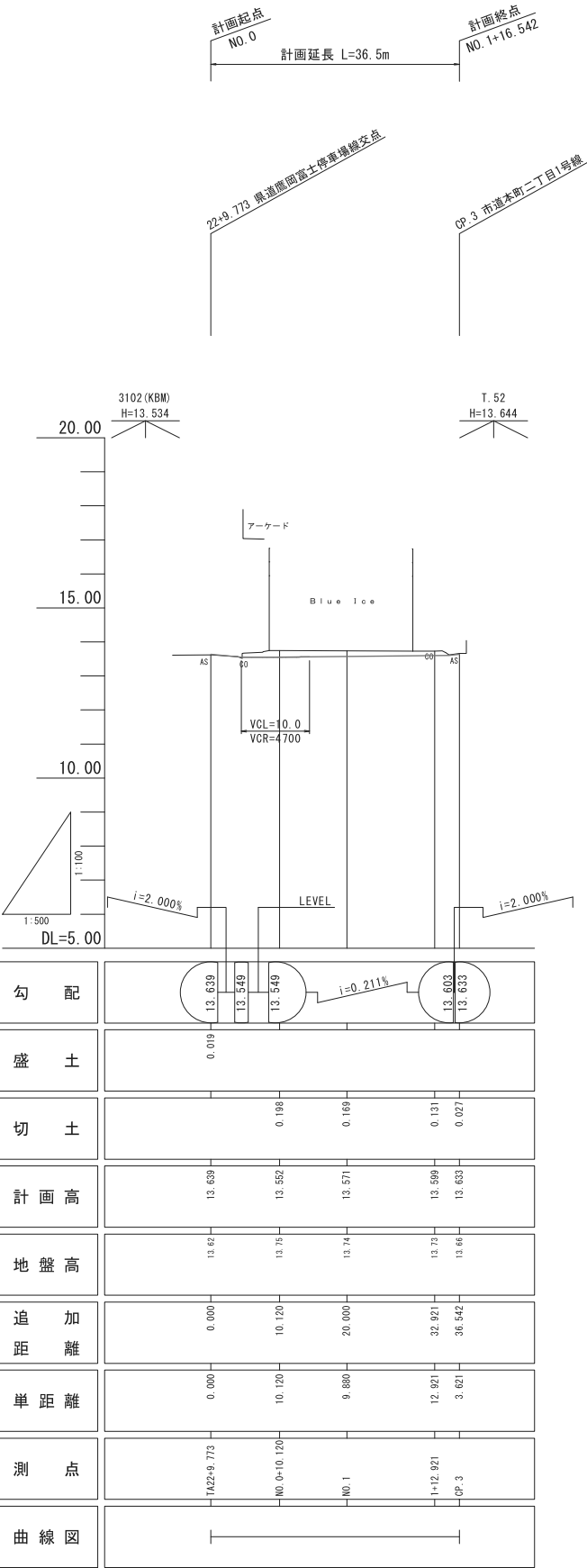
富士駅北口第一地区第一種市街地再開発事業
区画道路1号 計画縦断面図

区画道路1号 計画縦断面図

V=1:100 (1:200)
H=1:500 (1:1000)

計画標準横断面図

S=1:50



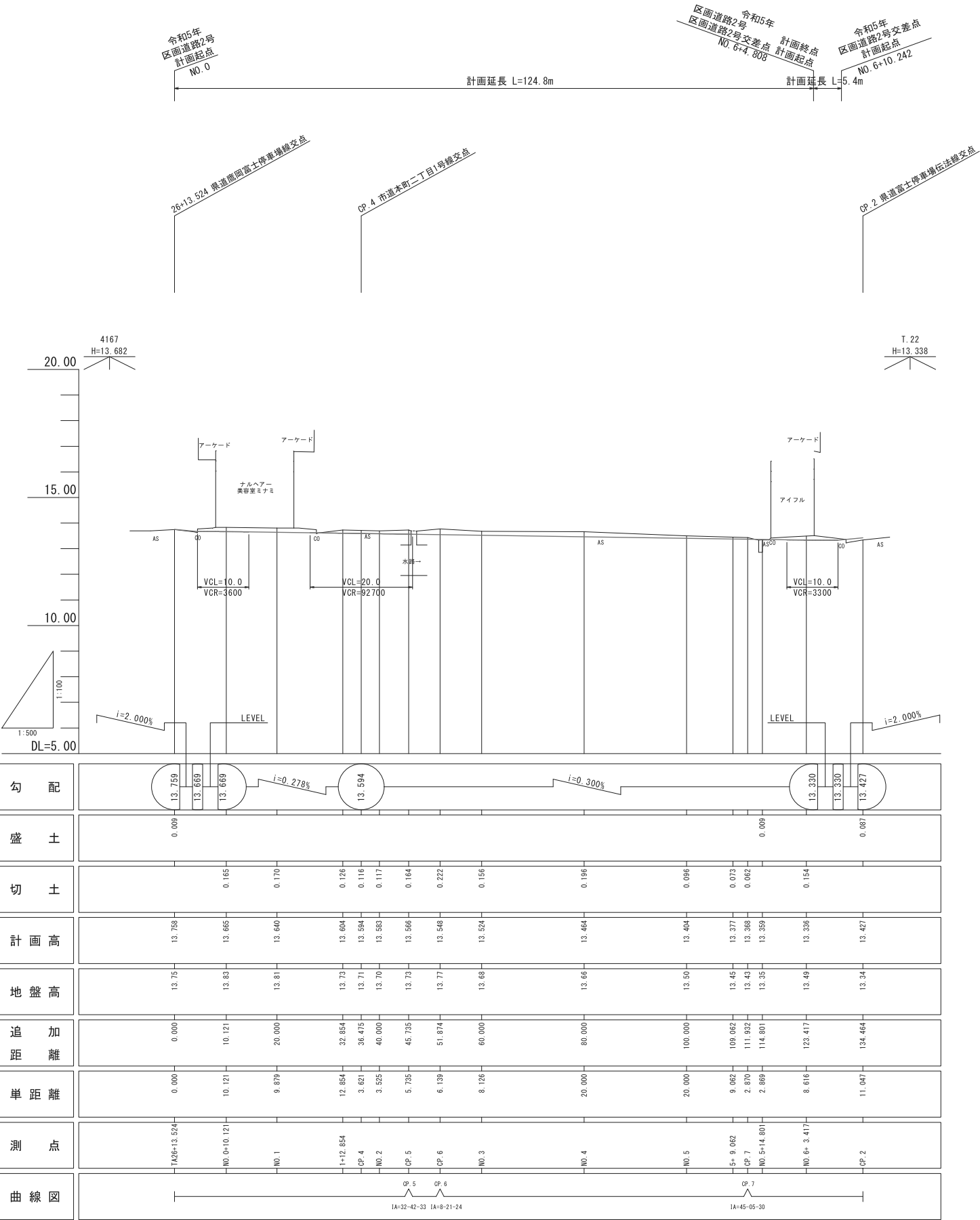
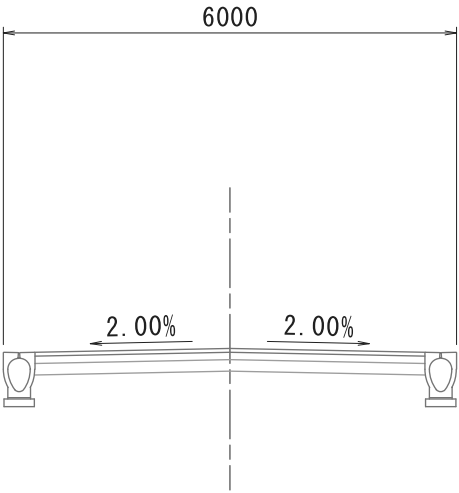
富士駅北口第一地区第一種市街地再開発事業
区画道路2号 計画縦断面図

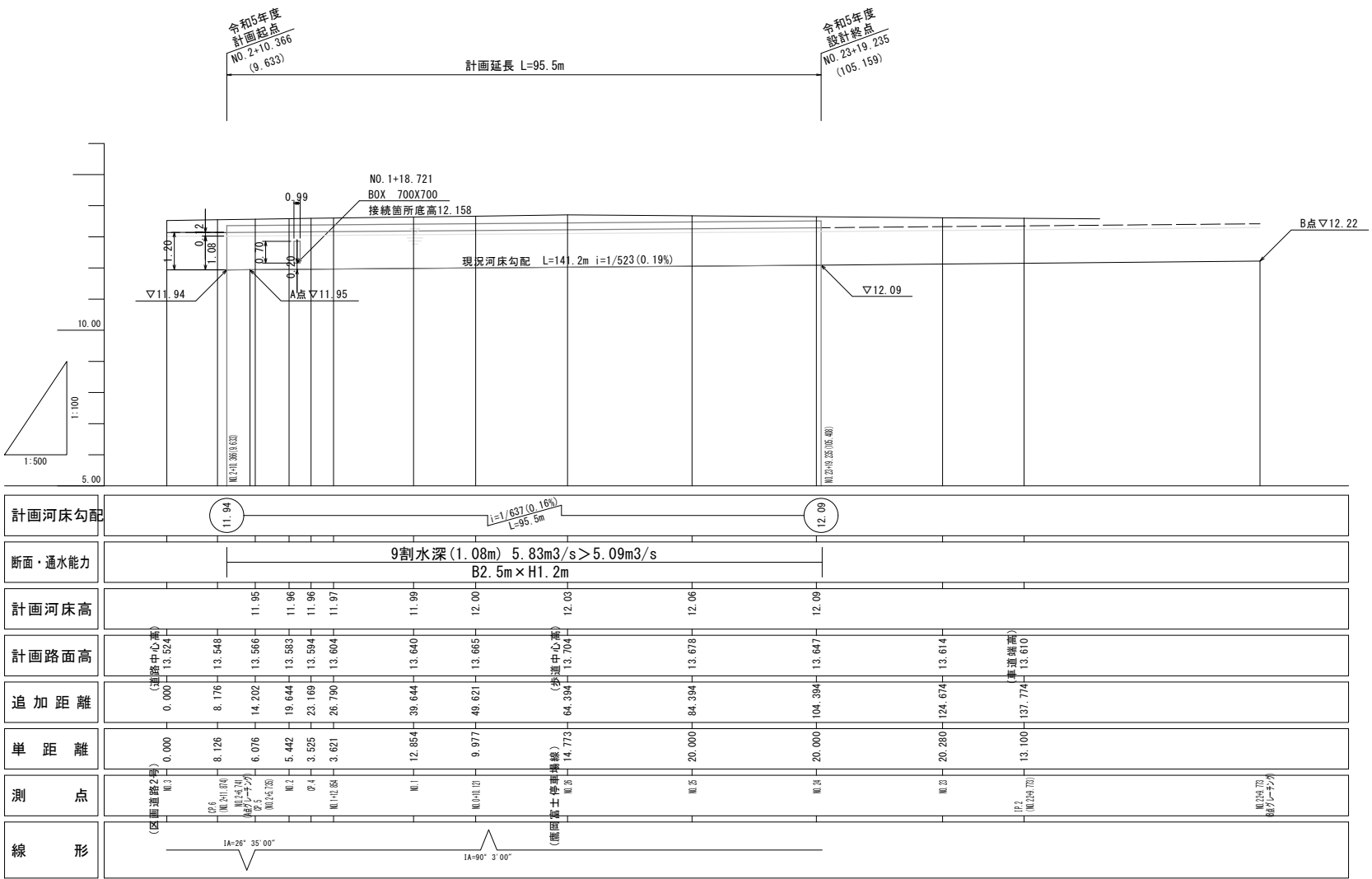
区画道路2号 計画縦断面図

V=1:100 (1:200)
H=1:500 (1:1000)

計画標準横断面図

S=1:50

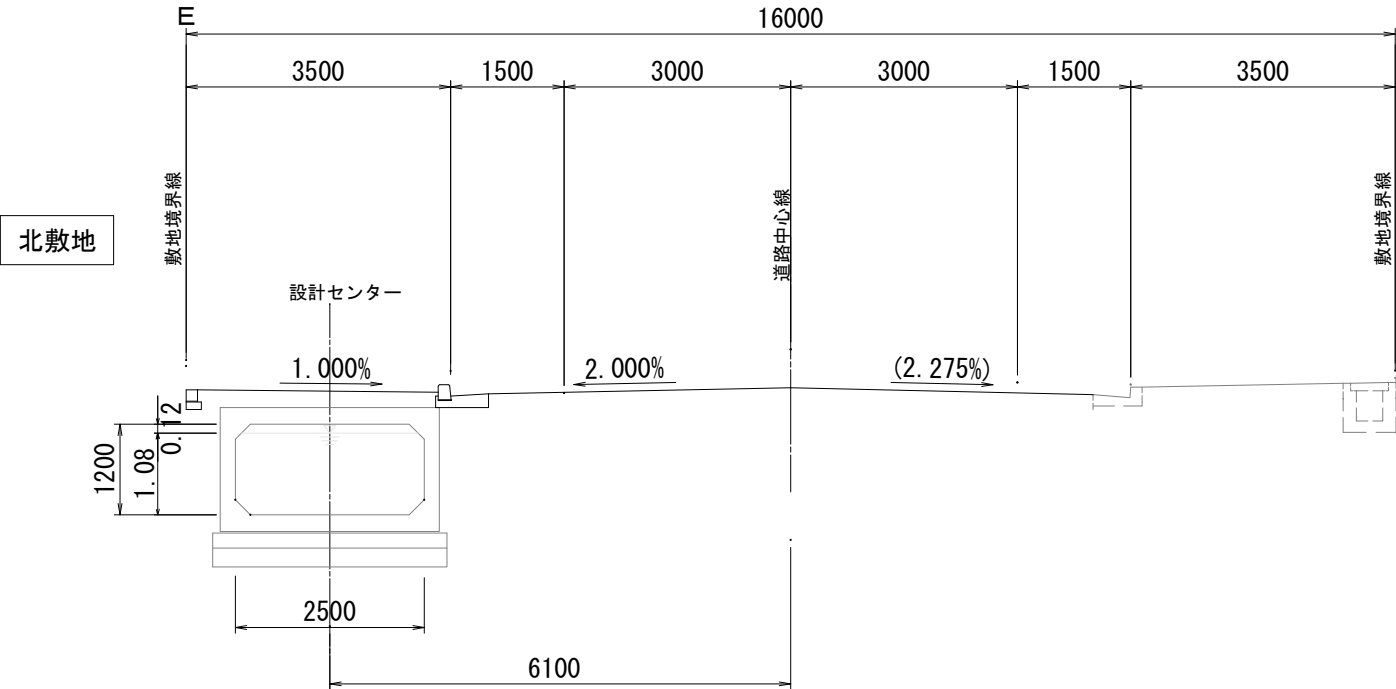




標準横断面図 S=1:50 (S=1:100)

鷹岡富士停車場線

区画道路2号



西側商店街

北敷地

