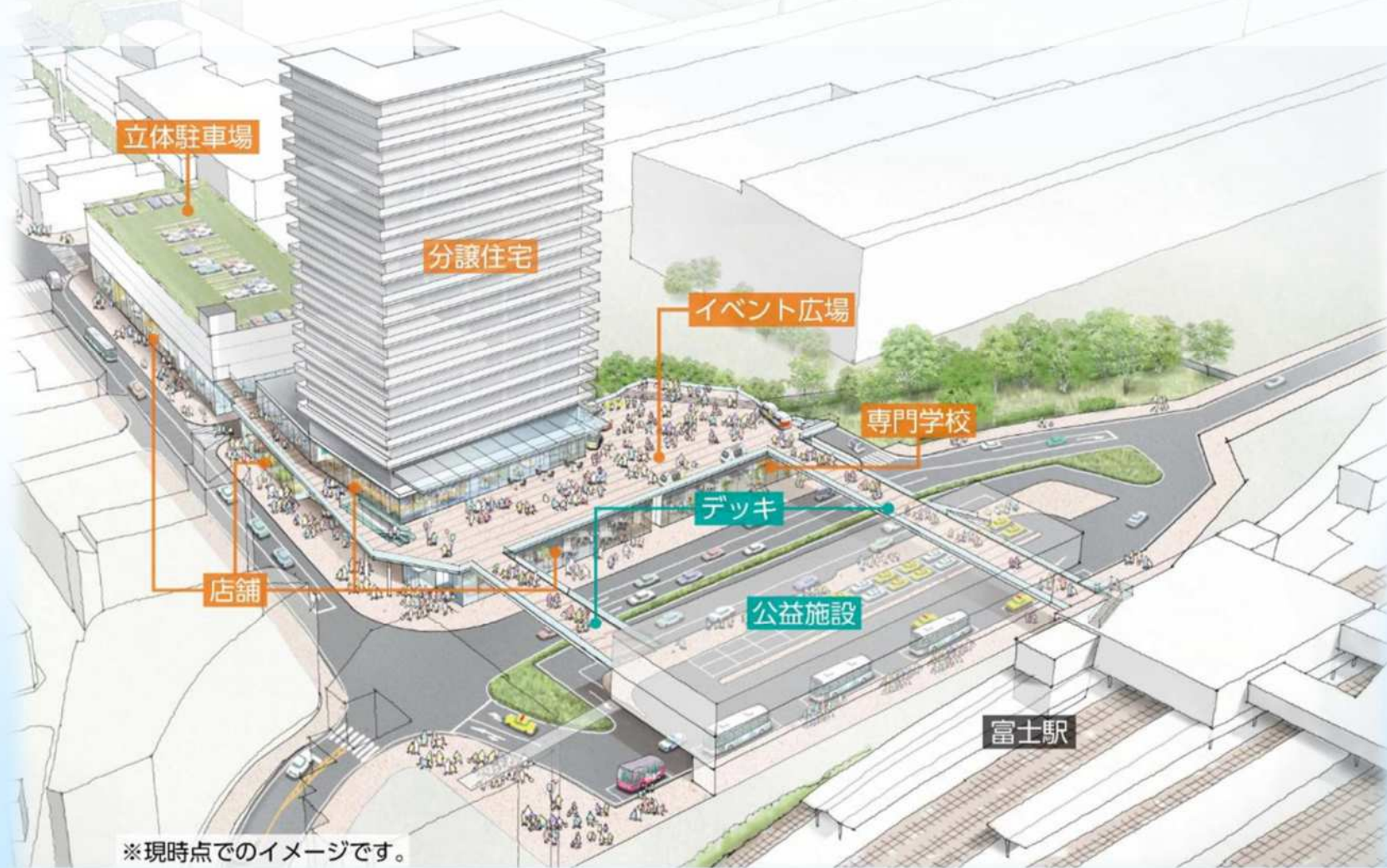


富士駅北口第一地区 第一種市街地再開発事業等について



1. 決定・変更する都市計画とは

- ▶ 都市計画のメニュー ▶ 市街地再開発事業とは など

2. 都市計画の決定・変更理由

- ▶ 富士駅周辺の位置・概況 ▶ 上位計画の位置付け
- ▶ 富士駅周辺の現状と課題 ▶ 富士駅北口再整備の方針

3. これまでの検討の経緯

- ▶ これまでの検討の経緯 ▶ 計画（案）の周知等

4. 都市計画の決定・変更の内容

- ▶ 都市計画の決定・変更の考え方
- ▶ 都市計画の決定・変更の内容
 - ① 市街地再開発事業の決定 ②道路の変更 ③地区計画の決定

5. 都市計画決定・変更のスケジュール

- ▶ これまでの経緯と今後のスケジュール

1. 決定・変更する都市計画とは

- ▶ 都市計画のメニュー
- ▶ 市街地再開発事業とは
- ▶ 都市計画道路とは
- ▶ 地区計画とは

都市計画は、多くのメニューが用意され、それを地方公共団体が地域の実情によって指定しています。

★ 本日の審議

マスタープラン

- 整備、開発及び保全の方針 → 岳南広域都市計画区域マスタープラン
- 市町村の都市計画に関する基本的な方針 → 富士市都市計画マスタープラン

即す

土地利用

- 区域区分
- 用途地域
- 高度利用地区

など

都市施設

- ★ 道路
- 公園・緑地
- 下水道

など

市街地開発事業

- 土地区画整理事業
- ★ 市街地再開発事業

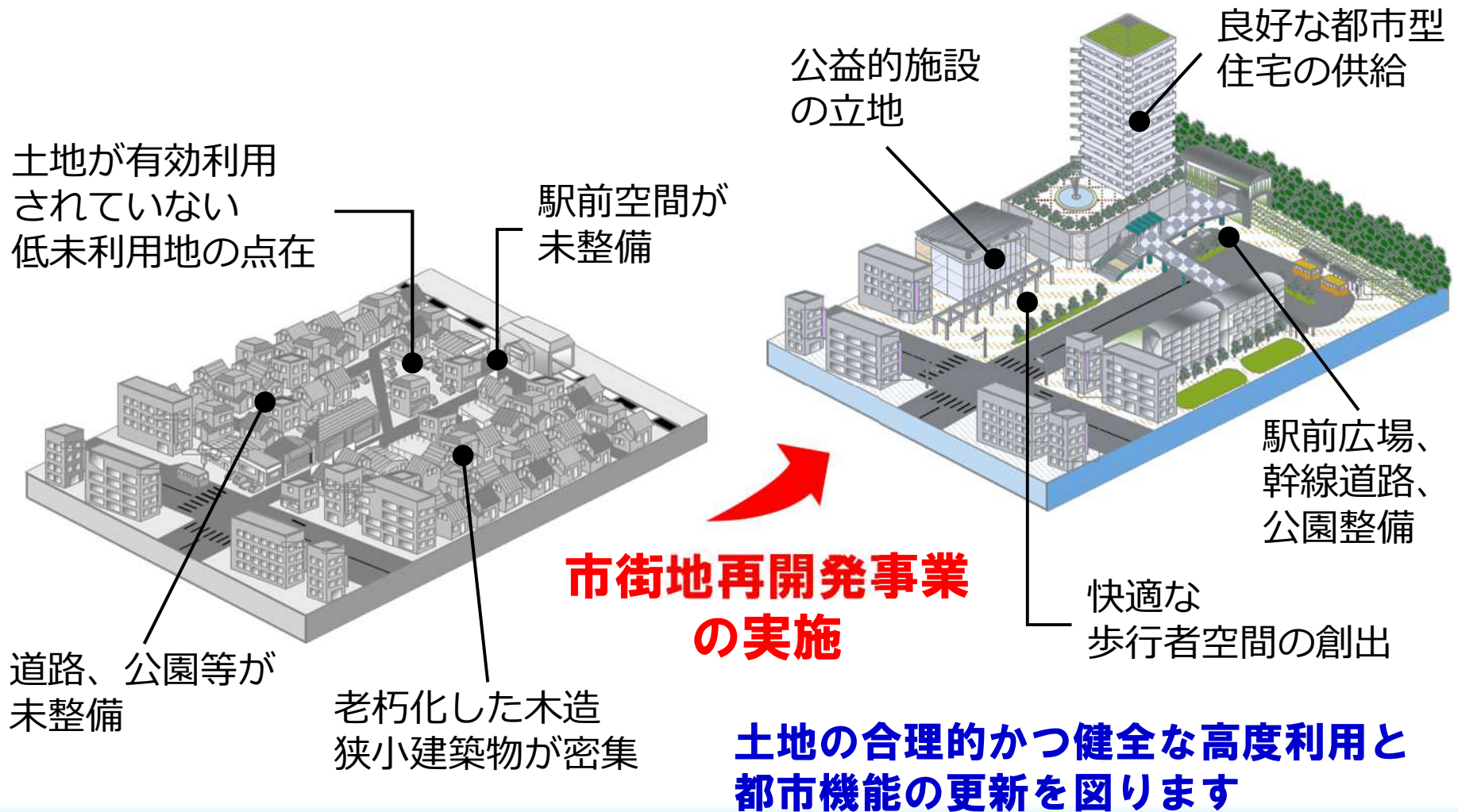
など

★ 地区計画

「市街地再開発事業」とは

5

市街地再開発事業は、都市再開発法に基づき敷地の共同化を伴う建物の更新と道路等の整備を一体的に行う事業です。



都市再開発法の事業には2つの種類があり、「富士駅北口第一地区」は市街地再開発組合が実施する第一種の事業です。

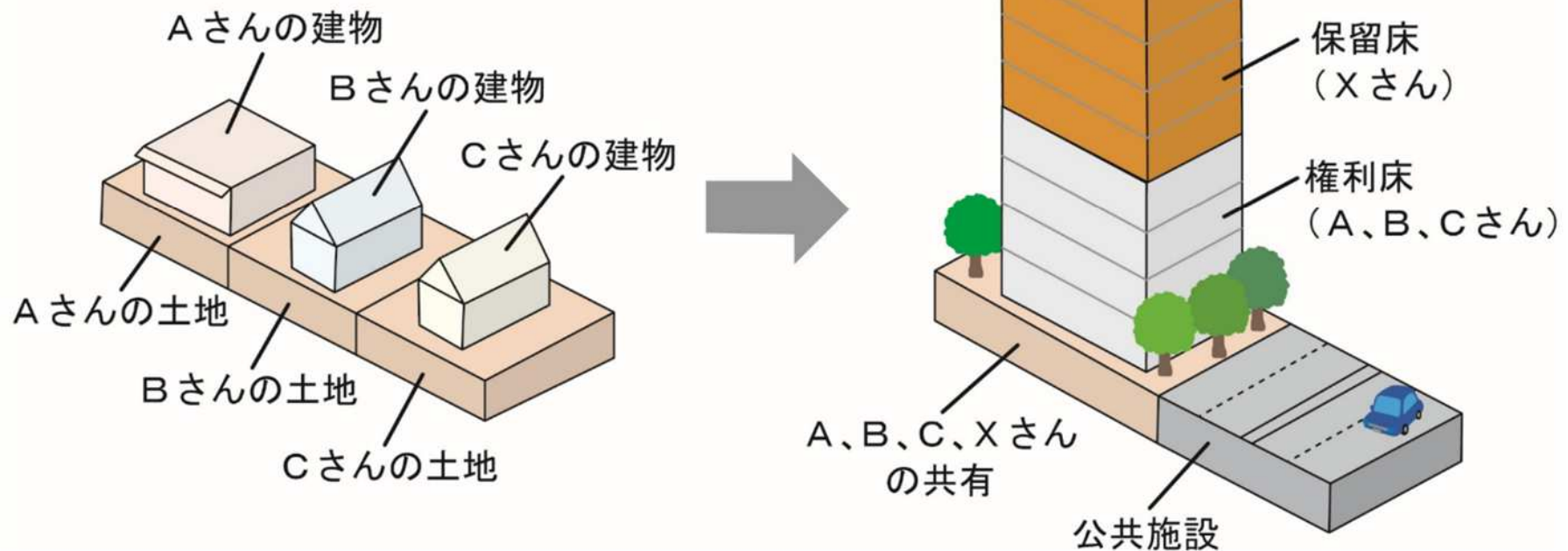
	第一種 富士駅北口第一地区	第二種
方式	権利変換方式	管理処分方式 (用地買収方式)
概要	工事着工前に、事業地区内すべての土地・建物について現在資産(評価)を再開発ビルの床に一度に変換する	一旦施行者が土地・建物を買収し、買収した区域から順次工事に着手する
施行者	<ul style="list-style-type: none"> ・個人施行者 ・市街地再開発組合 ・再開発会社 ・地方公共団体 ・独立行政法人都市再生機構 ・地方住宅供給公社 	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発会社 ・地方公共団体 ・独立行政法人都市再生機構 ・地方住宅供給公社

第一種市街地再開発事業の仕組み

7

敷地を共同化し、高度利用することにより新たに生み出された床（保留床）を処分して事業費に充てる仕組みです。

従前権利者の権利は、等価で新しい再開発ビルの床（権利床）に置き換えられます。



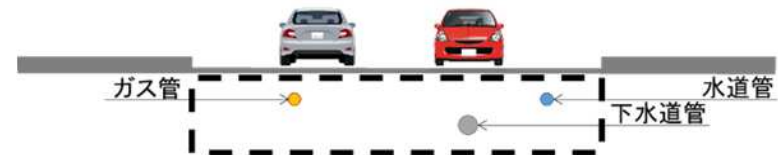
「都市計画道路」は、都市の骨格を形成し機能的な都市活動を確保するための基幹的な都市施設の一つです。

《 都市計画道路の3つの機能 》

①人や物資の移動のための
「交通機能」



②ライフラインなどの
収容空間としての「空間機能」



③街区を形成する「市街地形成機能」



富士市の「都市計画道路」

9

< 都市計画決定路線 >

(現在) …75路線 207.8km



地区の課題等を踏まえた目標や様々なルールを都市計画に位置付けて「まちづくり」を進めていく手法です。

地区の特性に応じ、

建物の用途（→建てることのできる建築物を指定）

望ましい建て方（→建築物の高さの上限など） など

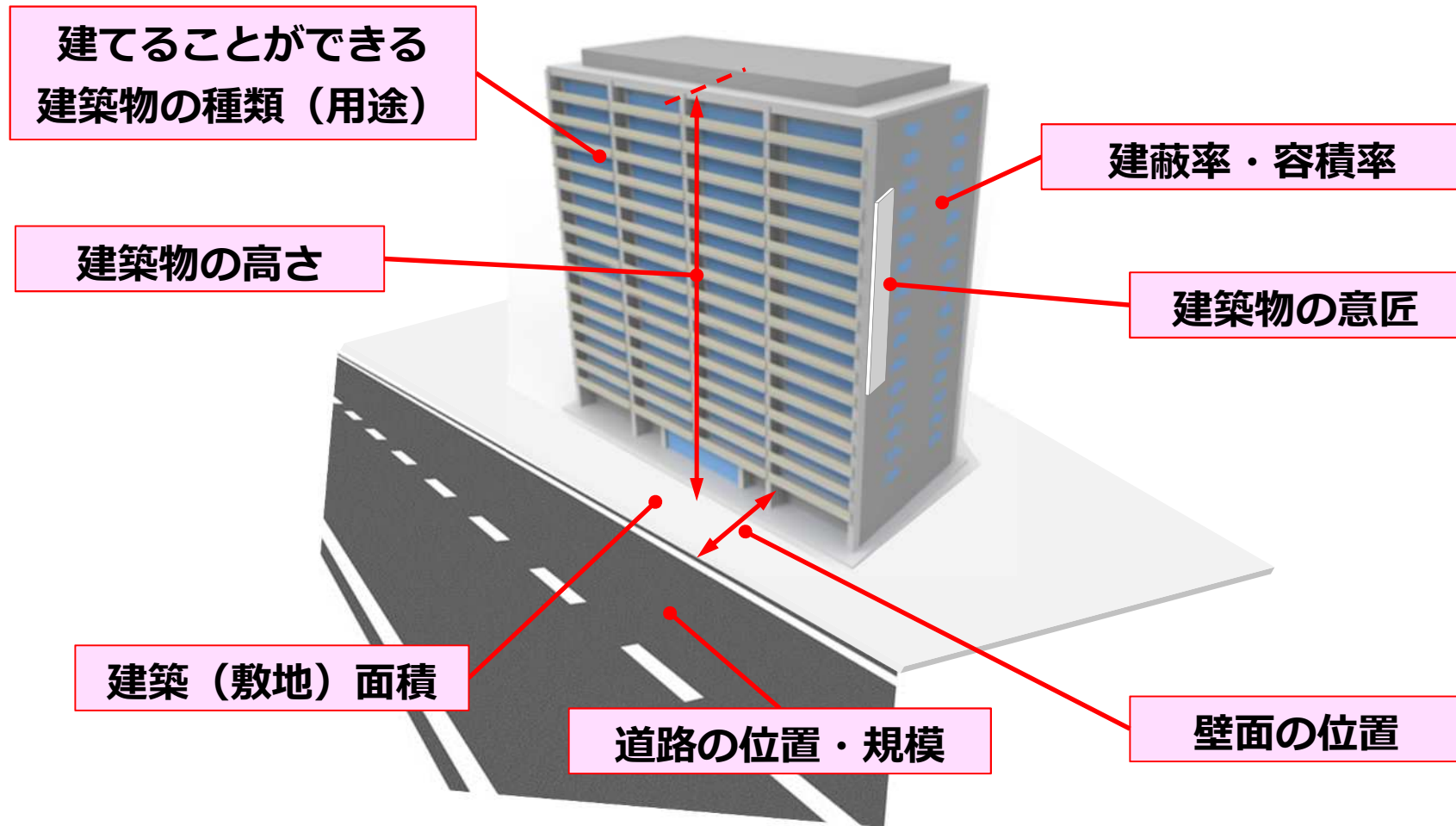
を定めた都市計画法に基づく「ルール」



《 地区計画を定めると… 》

地区にふさわしい建築物を誘導できるとともに、地区及びその周辺の景観の保全などを図ることが期待できます。

地区計画では、建てることのできる建築物の用途や建蔽率・容積率などを既定の都市計画に上乗せして定められます。



2. 都市計画の決定・変更理由

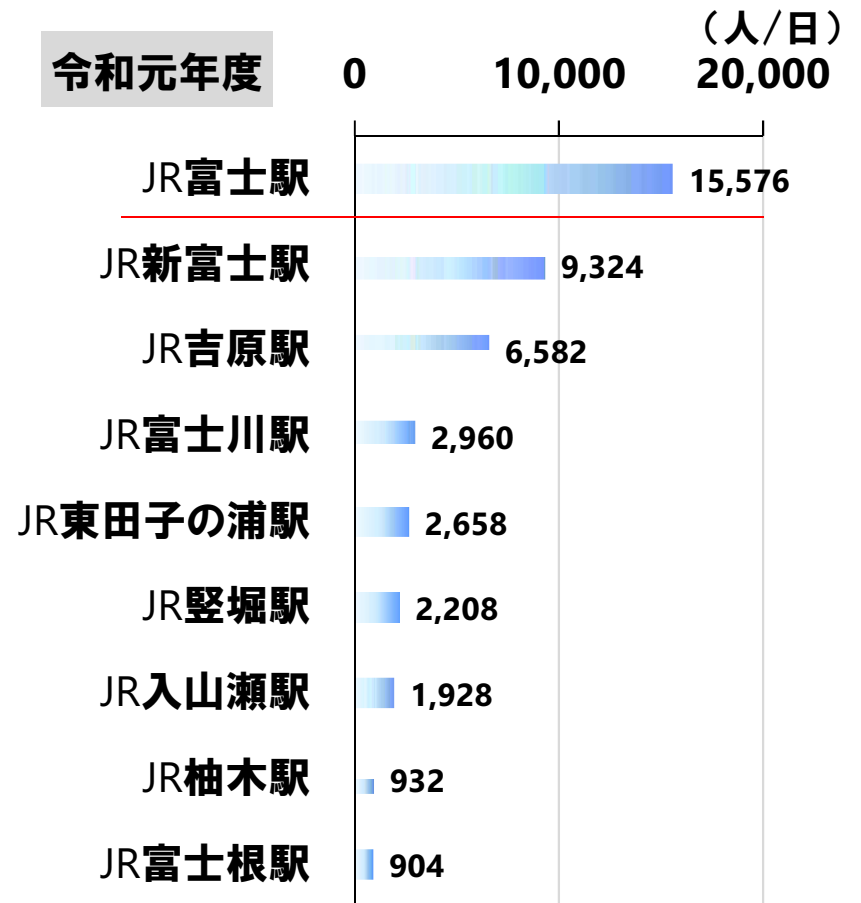
- ▶ 富士駅周辺の位置・概況
- ▶ 上位計画の位置付け
- ▶ 富士駅周辺の現状と課題
- ▶ 富士駅北口再整備の方針

富士駅北口周辺地区は、利用者が最も多い交通結節点で、賑わいを創出できる施設もあるなど、**富士市の玄関口**です。

《 富士駅北口周辺地区 》

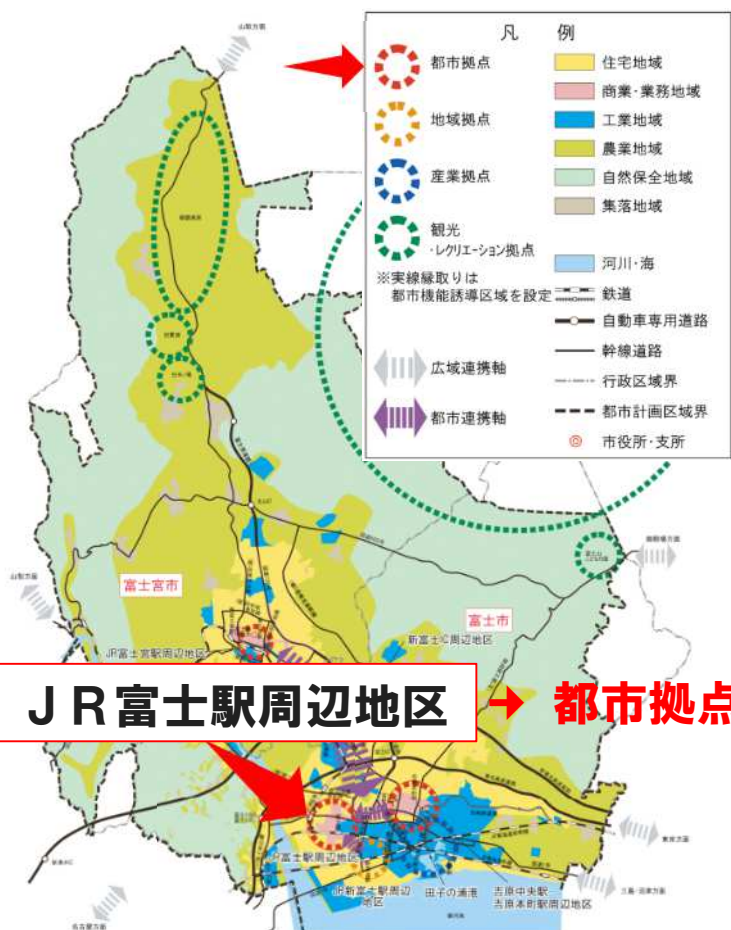


《 駅利用者数 》



富士駅周辺地区は、
「都市拠点」として位置付けられています。

< 将来市街地像図 >



< 地域毎の市街地像 >

富士市における商業・業務の中心地域である**JR富士駅周辺地区**及びバスターミナル吉原中央駅・岳南鉄道線吉原本町駅周辺地区は、**都市拠点として各種都市機能の集積を図り、にぎわいと魅力ある都市空間を創出する。**

※ 岳南広域都市計画区域マスタープラン
 （都市計画区域の整備・開発及び保全の方針）
 から抜粋。令和3年3月30日 県決定。

都市計画区域マスタープラン（都市計画区域の整備・開発及び保全の方針）とは…都市計画法第6条の2に規定された、広域な観点から、各都市の将来像を示すとともに、土地利用のあり方や、道路、公園、下水道などの整備方針、自然的環境の整備保全の方針を定めるものです。

富士駅北口周辺地区は、「都市生活・交流拠点」とし、
富士市の玄関口として位置付けています。

< 将来のまちの骨格図 >



JR 富士駅周辺地区

→ 都市生活・交流拠点

< 地区のまちづくりのコンセプト >

「富士山を望む本市の玄関口として、美しさとやさしさを感じる、誰もが住みたくなくなるまち」

雄大な富士山及びその景観に調和した美しさと、人やまちのやさしさを感じることで、誰もが住みたくなくなるまちに再生するため、老朽化した建築物の更新にあわせ、定住人口の増加と市民・観光客等の交流による賑わいの創出を図り、**再開発事業を促進するとともに、地区計画等のまちづくりルールの導入を推進する。**

※ 富士市都市計画マスタープラン
平成26年2月策定

都市計画マスタープランとは
… 都市計画法第18条の2に規定されている「市町村の都市計画に関する基本的な方針」のことであり、市町村が行う都市計画の最も基本となる概ね20年後の将来を見据えた計画です。

富士駅周辺地区は、多くの方を引きつけて、発展を遂げてきましたが、かつての賑わいが失われています。

60年前			50年前		40年前		30年前			20年前		10年前		現在		
S	S	S	S	S	S	S				H	H	H	H	H		
3738	41		4546		5153	5658				7	11	15	20	22		
<ul style="list-style-type: none"> ● 富士駅の改築（現在の建物） ● 土地区画整理事業の施行開始 ● 旧富士市役所の移転 ● 文化センターがオープン 			<ul style="list-style-type: none"> ● パピエーがオープン ● 身延線が西回りに移設 		<ul style="list-style-type: none"> ● イトーヨーカドーがオープン ● 商店街にアーケードが設置 		<ul style="list-style-type: none"> ● 北口駅前歩道橋が完成 ● 北口駅前広場が完成 			<ul style="list-style-type: none"> ● 南口駅前広場が完成 ● 循環バス「ひまわり」が運行 			<ul style="list-style-type: none"> ● 駅構内のバリアフリー化 ● シネ・プレーゴが閉店 ● イトーヨーカドーが閉店 ● パピエーが閉店 ● 交流プラザがオープン 		<ul style="list-style-type: none"> ● 再開発事業等の都市計画決定 	



改築前の富士駅



昭和40年代の北口前



北口駅前歩道橋の完成



南口駅前広場の完成

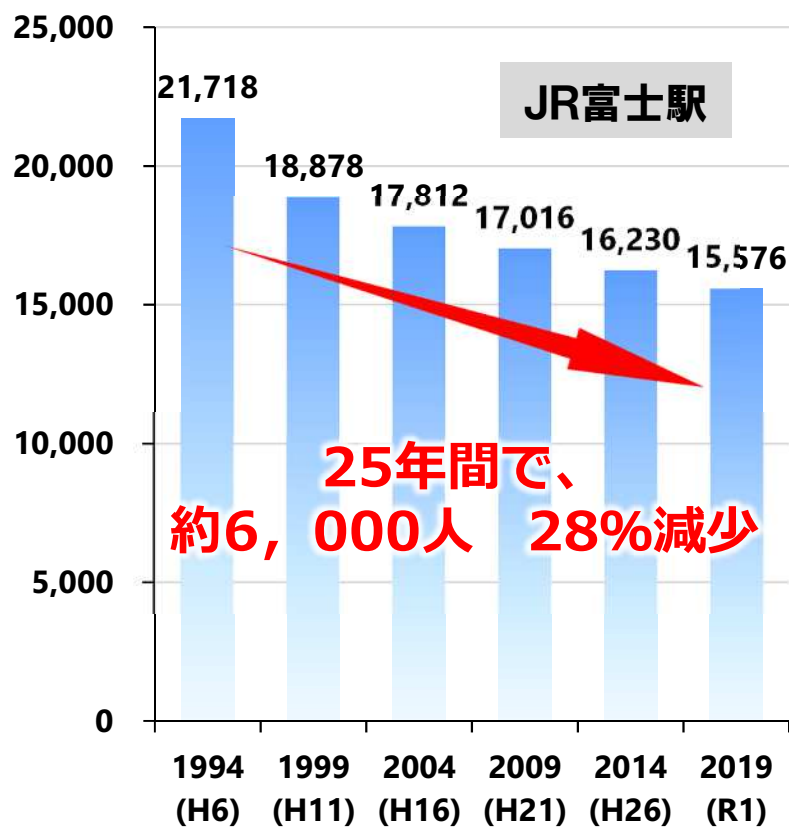


現在



JR富士駅の利用者および富士駅周辺の来街者ともに、減少しています。

（人/日） ≪ 利用者数の推移 ≫



（出典）富士市統計書

（人/日） ≪ 来街者数の推移 ≫

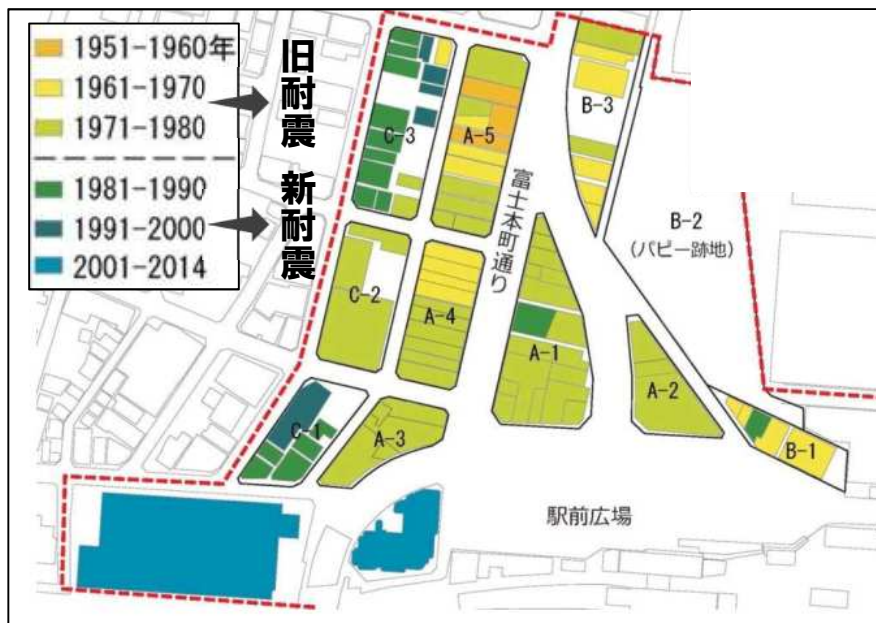


（出典）富士市の商業

富士駅北口周辺地区は、旧耐震時代に建てられた老朽化した建築物が多く、景観機能が著しく低下しています。

《 建築物の老朽化、景観機能の低下 》

建築年別の建物の分布状況



現在の状況

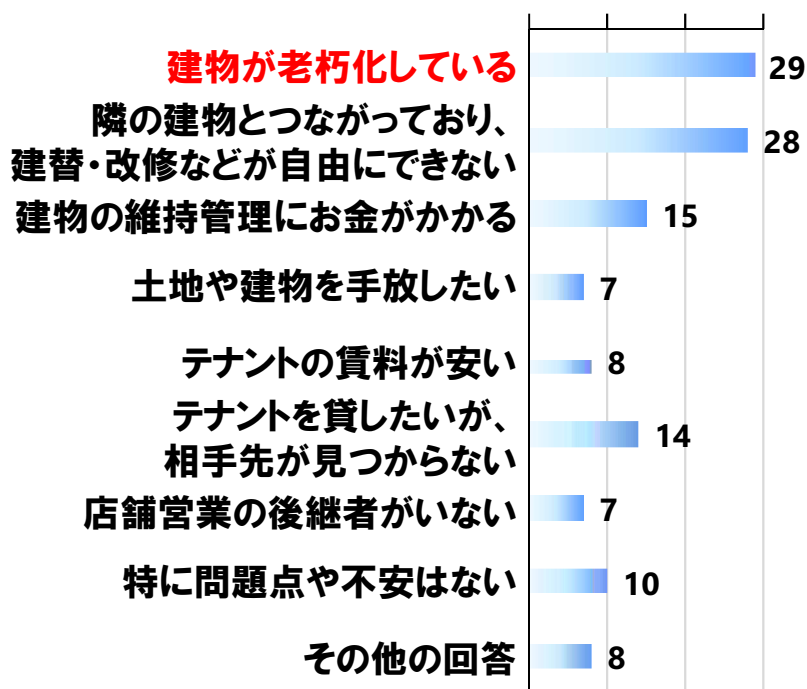


富士駅北口周辺地区の土地建物権利者は、建物が老朽化している等を不安視し、再度賑わうことを期待しています。

《 権利者のニーズ 》

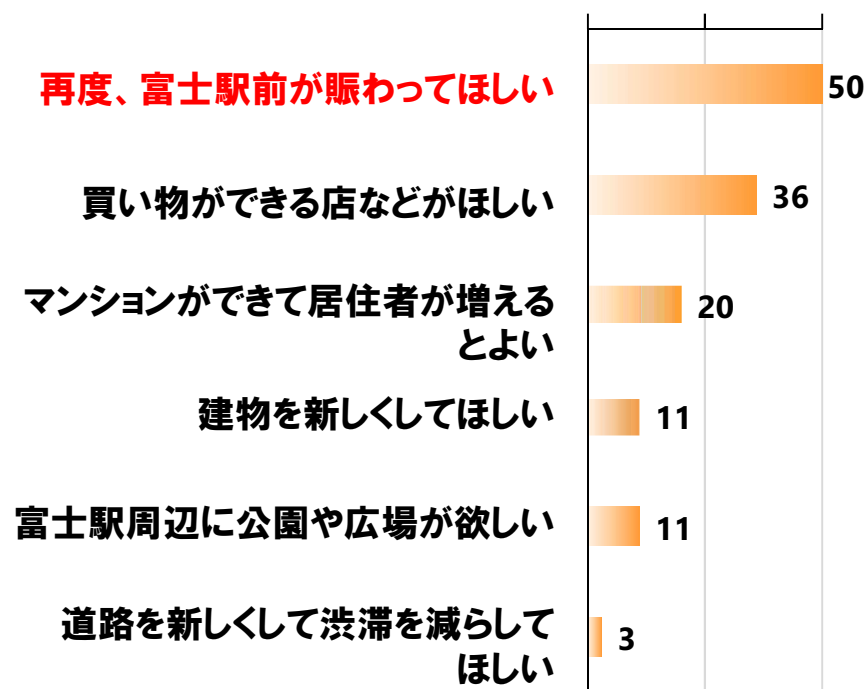
所有する土地・建物に対する
気になる点や問題点・不安など

0 10 20 30 (人)



まちづくりや再開発の推進
に対して期待する点、希望

0 25 50 (人)



上位計画等（あるべき姿）

- 富士駅周辺は、富士市の玄関口
- 区域M P…「都市拠点」
- 都市計画M P
…「都市生活・交流拠点」

ギャップ

現状／問題点

- J R 富士駅の利用者、来街者ともに減少傾向
- 建物の老朽化、景観機能の低下
↳ 商業地の魅力低下

ニーズ

課題

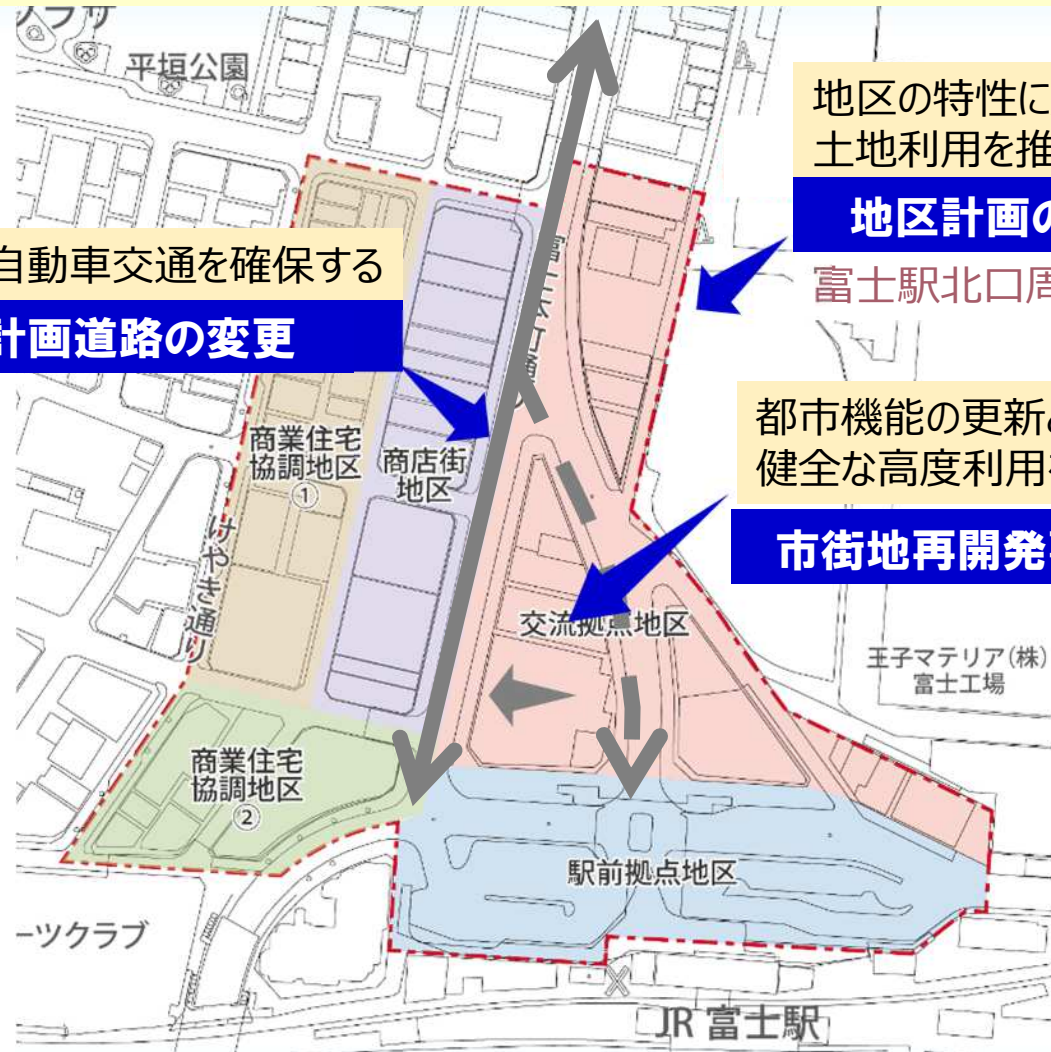
- 老朽化した建築物の建替え等による安全性の向上
- 富士山眺望を活かした駅前空間の創出
- 来街者を引きつける商業地の活性化とまちなか居住の促進
- 安全・安心で快適な移動環境の確保

今回

本市の玄関口としてふさわしい、交流と賑わいのあるまちづくりの実現に向けて、

- ✓ 都市機能の更新と土地の合理的かつ健全な高度利用 → **市街地再開発事業の都市計画決定**
- ✓ 駅周辺の円滑な自動車交通の確保 → **都市計画道路の変更**
- ✓ 地区の特性に応じたきめ細かな土地利用の推進 → **地区計画の都市計画決定**

富士市の玄関口としてふさわしい、 交流と賑わいのあるまちづくりの実現に向けて



駅周辺の円滑な自動車交通を確保する

都市計画道路の変更

地区の特性に応じたきめ細かな
土地利用を推進する

地区計画の都市計画決定

富士駅北口周辺地区 約 3.0 ha

都市機能の更新と土地の合理的かつ
健全な高度利用を図る

市街地再開発事業の都市計画決定

3. これまでの検討の経緯

- ▶ これまでの検討の経緯
- ▶ 計画（案）の周知等

富士駅北口周辺地区の再整備に向け、これまでに地権者の方を中心に多くの方と検討してきました。

《 これまでの検討の経緯(年表) 》

年度	検討組織など	メンバー・回数・人数等
平成21年度	まちづくり勉強会	富士駅周辺地区の住民、商業者、地権者
平成22年度	富士駅北口周辺地区顔づくり研究会	富士駅周辺地区の住民、商業者、地権者 11回
平成23年度	富士駅北口周辺地区顔づくり研究会 等	2回
平成25年度	地権者への戸別訪問 等	地権者111人中98名と面談
平成26年度	富士駅きたぐち再整備検討会	5回+視察1回 延参加者76名
平成27年度	富士駅きたぐち再整備検討会	4回+視察1回 延参加者71名
平成28年度	富士駅きたぐち再整備検討会 等 富士駅北口第一地区準備組合	5回 延参加者71名 12/8設立 地権者20名 発起人会・設立総会等計9回
平成29年度	富士駅きたぐち再整備検討会 等 富士駅北口第一地区準備組合	6回 延参加者93人 理事会・総会等計8回 延参加者70名
平成30年度	富士駅きたぐち西側街区意見交換会 富士駅北口第一地区準備組合	1回 参加者22人 理事会・総会等計8回 延参加者73名
令和元年度	富士駅北口第一地区準備組合	理事会・通常総会等計8回 延参加者82名
令和2年度	富士駅きたぐち再整備検討会 富士駅北口第一地区準備組合	会員62名 1回 参加者31人 理事会・総会等計6回 延参加者58名

富士市の玄関口・顔としてふさわしい街の再構築に向けて、周辺地区の住民、商業者、地権者とともに検討しました。

平成22・23年度



富士駅周辺地区の住民、商業者、地権者からなる「顔づくり研究会」が発足されました。

この顔づくり研究会では、本地区が本市の都市の顔としてふさわしい地区になることを目指し、まちの活性化・再生を推進するための将来像や方策等をタウンウォッチングやワークショップにより研究しました。

富士駅北口周辺の再整備に向け、60人以上の権利者の方々と検討しています。

平成26年度～



富士駅きたぐち再整備検討会は、平成26年4月に設立され、地区内の90名以上いる権利者のうち60人以上が会員になっています。

検討会では、権利者へのアンケートやヒアリングによる調査を実施しながら、地区のまちづくりの方針や地区計画、老朽化した建物の整備改善に向けた手法等を検討しています。

富士駅北口周辺第一地区の再開発に向け、35名の権利者の方々と検討しています。

平成28年度～



富士駅北口第一地区市街地再開発準備組合は、平成28年12月8日に設立され、35名の権利者で構成されています。

準備組合では、富士市の顔の一つである富士駅周辺地区の活性化・再生に向け、再開発事業により整備する建物の配置や用途、資金計画等についての検討を市と協働で進めています。

「きたぐち再整備だより」を発行し、富士駅きたぐち再整備検討会で検討した内容や視察会の様子を周知しています。

きたぐち再整備 vol.1

本市の玄関口である富士駅北口周辺の「駅前まち整頓整備を対象に」検討による意向調査を行い、意見交換の場として「富士駅きたぐち再整備検討会」が組織されました。ここに、平成25年度の取組状況を報告させていただきます。

■取組状況について

平成25年度の取組
 事業者の皆様へ意向調査を実施した上で、建物更新等に際する平面的な意見を伺ったため、協議会を組織しました。

「富士駅きたぐち」の立ち上げ

きたぐち再整備 vol.2

ある10月3日に第2回検討会を開催し、19名の参加。今回の検討会では、検討会が市による富士駅きたぐちのコンサルタント（株式会社アール・アイ・エー）を紹介し、コンサのこれまでの経緯や再整備のポイントなどの内容がありました。また、参加者同士で富士駅きたぐちの再整備やまちの課題を話し合いました。

■26年度の活動について

★自前スケジュール

区	開催時期
1区目	5月

■取組状況について
 ① 平成25年度の取組

きたぐち再整備 vol.3

ある11月27日に再開の視察会を開催しました。今回の視察会では、再開前より新しくなったまちを視察の機会を多くとって、富士駅北口の再整備の検討に活かす「スナドリ山」と豊田市の「豊田駅前駅通り周辺地区市街地開発事業」を視察しました。

■視察先

きたぐち再整備 vol.4

ある12月19日に第3回検討会を開催し、12名の参加。今回の検討会では、富士市の担当より市街地開発再生まちの進捗の再整備案が提示され、それを踏まえ富士駅きたぐちの再整備の検討にあたり、再整備の目的・再整備の仕様がどうなるかについて協議を行いました。

■協議会の報告

昨年11月27日に開催した視察会（金古市街地再生コンサルタントのアール・アイ・エーへの報告が報告の中心で、第3名の視察先よりにも載せていた）

きたぐち再整備だより

きたぐち再整備 vol.5

ある2月13日に第4回検討会を開催し、12名の参加。今回の検討会では、前回の協議・街区整備案をもとにエリアがまちづくりの方針や、道路・街区再整備案で形を巡り、参加者全員で意見交換を行いました。また、1区目のまちづくりの進捗状況や、土地や建物の権利関係などについて協議を行いました。

きたぐち再整備だより vol.6

【発行】富士駅きたぐち再整備検討会
 【発行日】平成27年3月

ある2月27日に第5回検討会を開催し、14名の参加がありました。今回の検討会では、前回の協議・街区整備案をもとにエリアがまちづくりの方針や、道路・街区再整備案で形を巡り、参加者全員で意見交換を行いました。また、1区目のまちづくりの進捗状況や、土地や建物の権利関係などについて協議を行いました。

きたぐち再整備だより
 平成27年度視察会

きたぐち再整備 vol.7

ある11月7日に平成29年度の第1回検討会を開催し、今年度は、富士駅北口周辺地区の目指すべき将来像を計画について検討していきます。今回の検討会では、事務局上で、「地区の現状と課題」および現状と課題に対して「目」を踏まえた意見交換が参加者間で行われました。また、この際、地区の整備計画についても前年度からの変更点にがけられました。

■検討会の様子 2グループに分かれて意見交換を行います

きたぐち再整備 vol.8

ある12月11日に今年度の第2回検討会を開催し、20名の参加。今回の検討会では、前回の検討会で参加者よりいただいた意見や、富士市の都市計画マスタープラン基本計画などをもとに事業地がまとめた「地区計画の目標・課題の整理」の報告がなされました。そして、この報告をもとに事務局より、再整備について意見交換を行うための検討会を開催し、参加者同士で意見交換を行いました。

■検討会の様子 今回もグループに分かれて意見交換を行います

きたぐち再整備 vol.9

ある1月29日に今年度の第3回検討会を開催し、20名の参加。今回の検討会では、前回の検討会に参加者よりいただいた意見や、富士市の都市計画マスタープラン基本計画などをもとに事業地がまとめた「地区計画の目標・課題の整理」の報告がなされました。そして、この報告をもとに事務局より、再整備について意見交換を行うための検討会を開催し、参加者同士で意見交換を行いました。

【事務局より】
 アンケート調査にご協力いただいた方におかれましては、ご協力をありがとうございました。また、ご意見がございましたら、引き続きお問い合わせいただけます。

■第3回検討会では交流拠点地区（以下適用するルールについて話し合）

きたぐち再整備 vol.10

ある3月19日に今年度の第4回検討会を開催し、18名の参加。今回の検討会では、前回の検討会に参加者よりいただいた意見や、富士市の都市計画マスタープラン基本計画などをもとに事業地がまとめた「地区計画の目標・課題の整理」の報告がなされました。そして、この報告をもとに事務局より、再整備について意見交換を行うための検討会を開催し、参加者同士で意見交換を行いました。

■検討会の様子 今回も地区計画（案）の説明と質疑応答

きたぐち再整備だより vol.11

【発行】富士駅きたぐち再整備検討会
 【発行日】令和3年3月

ある8月15日に今年度の検討会を開催し、31名の参加がありました。平成29年度に作成した富士駅北口周辺地区計画（案）について、当初令和元年度の都市計画決定を目指していましたが、富士駅北口地区の再整備事業区域を変更したことから、再整備事業の計画、地区計画（案）について再検討を行いました。本検討会では、富士駅北口周辺地区のまちづくりの進捗状況が共有され、見直しを行った再整備事業の計画、地区計画（案）についても意見交換を行いました。

■検討会の様子

きたぐち再整備だより vol.12

ある10月29日に今年度の第5回検討会を開催し、31名の参加がありました。今回の検討会では、前回の検討会に参加者よりいただいた意見や、富士市の都市計画マスタープラン基本計画などをもとに事業地がまとめた「地区計画の目標・課題の整理」の報告がなされました。そして、この報告をもとに事務局より、再整備について意見交換を行うための検討会を開催し、参加者同士で意見交換を行いました。

■地区計画の都市計画決定に向けた今後のスケジュールについて

来年度は、市民を対象とした説明会の後に、地区計画の最終案の審議を行い、令和4年3月の都市計画決定を目標としています。

■検討会の様子

2グループに分かれて意見交換を行います

Aグループ

■検討会の様子

今回もグループに分かれて意見交換を行います

Aグループ

■アンケート調査の結果

アンケート調査へのご協力、誠にありがとうございます。いただいたご意見・ご回答を踏まえ、及べんに記載した（第4回検討会で説明されたものと同様）を作成しました。

■取組状況（3/16時点）

回次	回収数
交流拠点地区（第一地区）	22
西側地区	27
合計	49

検討会の内容や参加などに関するお問い合わせは、検討会事務局
 【事務局】富士駅北口周辺地区整備推進事務局（南宮町担当）
 【TEL】0545-55-2797 E-mail: t-shiesai

■地区計画の都市計画決定に向けた今後のスケジュールについて

来年度は、市民を対象とした説明会の後に、地区計画の最終案の審議を行い、令和4年3月の都市計画決定を目標としています。

検討会の内容や参加などに関するお問い合わせは、事務局までお問い合わせください。
 【事務局】富士駅北口周辺地区整備推進事務局（南宮町担当）
 【TEL】0545-55-2797 E-mail: to-shiesai@div.city.fujishizuoka.jp

令和2年度までに検討した計画（案）について、説明会を開催し、都市計画の手続きを開始しました。



説明会

◀ これまでの手続き ▶

再開発 : 富士駅北口第一地区第一種市街地再開発事業
 道路 : 都市計画道路富士停車場厚原線
 地区計画 : 富士駅北口周辺地区計画

再開発	道路	地区計画	時期	内容
○	○	○	令和3年5月24日・25日	説明会
		○	令和3年6月23日～7月7日	富士市条例に基づく縦覧
○			令和3年7月14日	公聴会
	○		令和3年9月14日	公聴会
○		○	令和3年9月15日～29日	都市計画法に基づく法定縦覧

参加者73名

意見書なし

公述申出なし
開催せず

公述申出なし
開催せず

意見書なし

4. 都市計画の決定・変更の内容

- ▶ 都市計画の決定・変更の考え方
- ▶ 都市計画の決定・変更の内容
 - ① 市街地再開発事業の決定
 - ② 道路の変更
 - ③ 地区計画の決定

富士市の玄関口としてふさわしい、
交流と賑わいのあるまちづくりの実現に向けて

都市計画の2つの決定と1つの変更を行います。

- 第一種市街地再開発事業を実施するため…



富士駅北口第一地区第一種市街地再開発事業

決定



市決定

- 市街地再開発事業に伴い道路の位置が変更になるため…



都市計画道路 富士停車場厚原線

変更



県決定

- 都市再開発法の規定や周辺を含めた一体的なまちづくりを行うため…



富士駅北口周辺地区計画

決定

市決定

富士市の玄関口としてふさわしい、 交流と賑わいのあるまちづくりの実現に向けて

市街地再開発事業に伴い道路
の位置が変更になるため

都市計画道路の変更

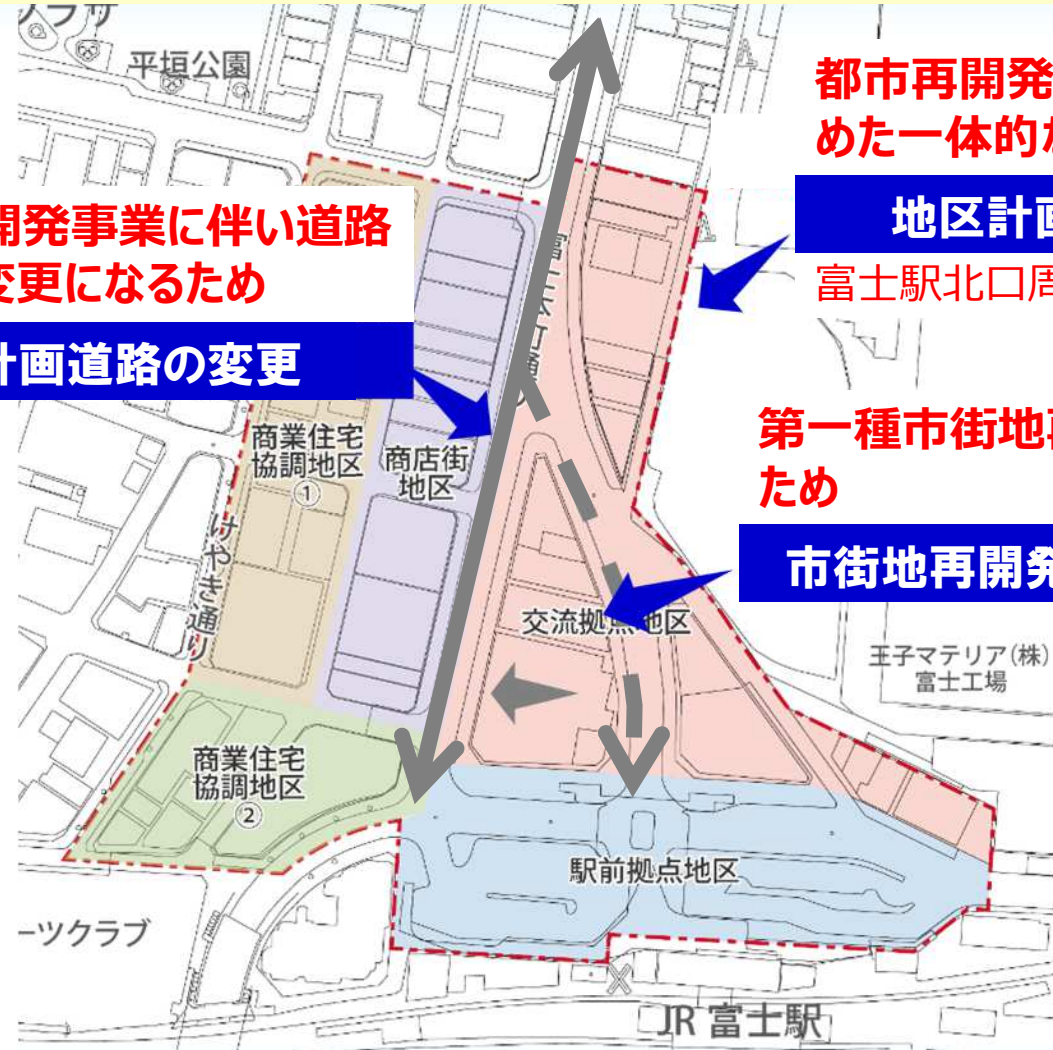
都市再開発法に規定や周辺を含
めた一体的なまちづくりを行うため

地区計画の都市計画決定

富士駅北口周辺地区 約 3.0 ha

第一種市街地再開発事業を実施する
ため

市街地再開発事業の都市計画決定



1

都市再開発法の規定に基づき、再開発事業地は地区計画等区域内である必要があるからです。

…都市再開発法第3条第1項には、「当該区域が高度利用地区、都市再生特別地区、特定用途誘導地区又は特定**地区計画等区域内にあること**」と定められています。

2

周辺を含めた目標や方針のほか、建築物の用途などを定めることができるためです。

…高度利用地区は、建蔽率の最高・最低限度、容積率の最高・最低限度、建築面積の最低限度を定めることができますが、
…地区計画は、周辺を含めた目標や方針のほか、
上乗せ規制する建築物の用途などを定めることができ、
周辺を含めた一体的なまちづくりが可能だからです。

《 定める内容 》

富士駅北口第一地区市街地再開発準備組合において計画（案）を立案しました。

- 名称

- 施行区域、面積

- 公共施設の配置及び規模

- ▶ 道路（幹線街路、区画道路）
- ▶ 緑地
- ▶ 下水道



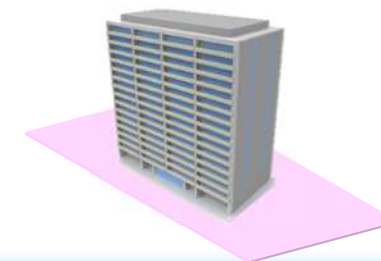
- 建築物の整備に関する計画

- ▶ 建築物（建築面積、延べ面積）
- ▶ 建蔽率、容積率
- ▶ 主要用途



- 建築敷地の整備に関する計画

- ▶ 敷地面積
- ▶ 整備計画



施行区域 面積：約1.0ha



◀ 施行区域 ▶

- **東端**
市道本町二丁目1号線の道路縁
市道平垣南古新田2号線の道路縁 など
- **西端**
都市計画道路富士停車場厚原線
の中心線
- **南端**
県道富士停車場伝法線の北側境
界線
- **北端**
大字本町22の北側境界線

公共施設の配置



公共施設の規模

種別	名称	面積及び幅員	延長	備考
道路				
幹線街路				
	3・4・20号 富士駐車場厚原線	16m	約170m	都市計画道路
区画道路				
	市道本町二丁目 1号線	3m	約90m	既設
	区画道路1号	10m	約30m	新設
	区画道路2号	6m	約120m	新設
公園及び緑地				
緑地				
	緑地1号	約900m ²		新設
	緑地2号	約200m ²		新設
下水道				
	富士市単独公共下水道（西部処理区）に接続			

《 計画の内容 》



街区 番号	建築物		敷地面積に対する	
	建築面積	延べ面積	建蔽率	容積率
I	約3,000m ²	約17,200m ²	約80%	約320%
II	約1,600m ²	約6,300m ²	約80%	約250%

I II 共通 主要用途...店舗、住宅、公益施設

《 参考（地区計画で指定） 》

容積率の最高限度	...	400%
容積率の最低限度	...	200%
建蔽率の最高限度	...	80%
建築面積の最低限度	...	200m ²

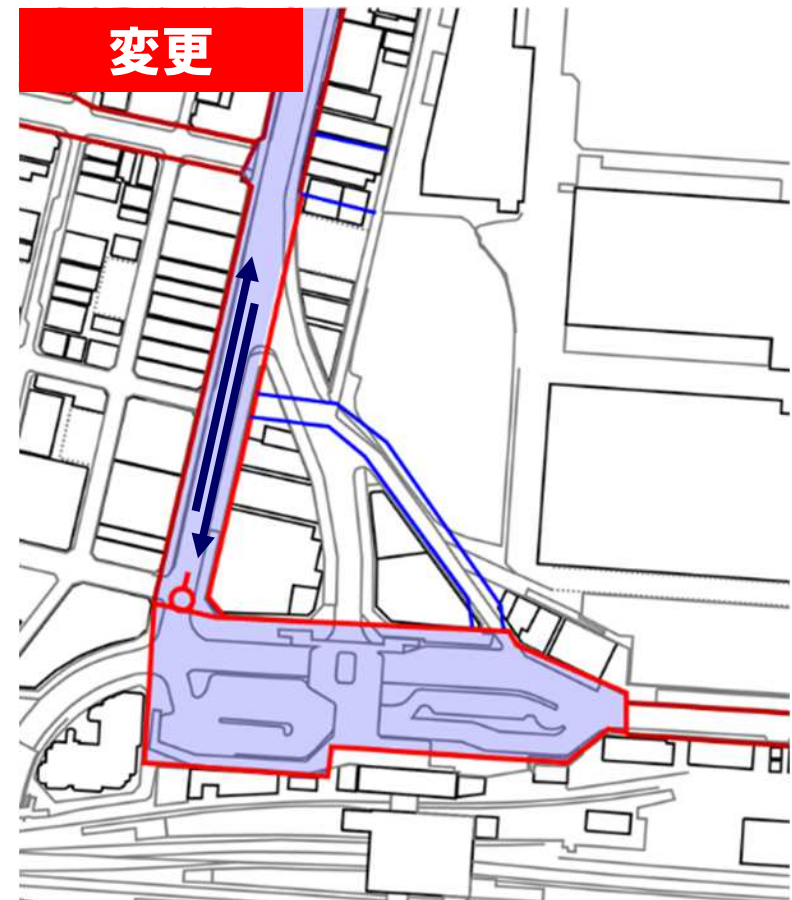
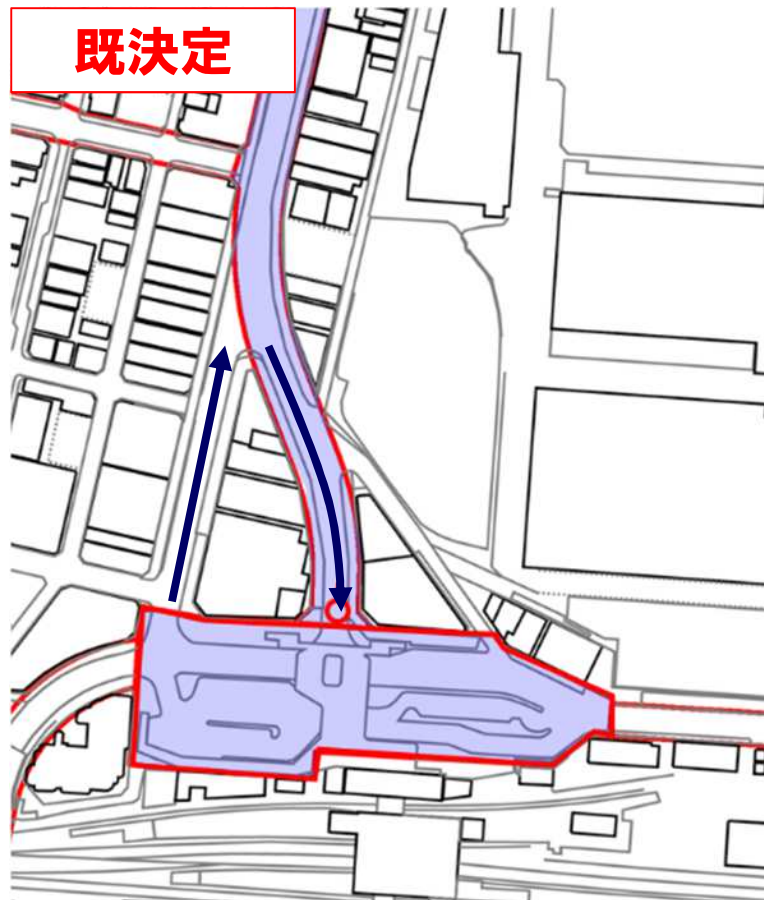
《 計画の内容 》



街区番号	建築敷地面積	整備計画
I	約4,100m ²	<ul style="list-style-type: none"> ● 壁面の位置の制限により安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、富士駅から富士本町通りに繋がる歩行者動線の確保により、安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図る。
II	約2,000m ²	<ul style="list-style-type: none"> ● 富士駅北口からの富士山眺望の確保を配慮し、富士市の玄関口として相応しい景観形成を図る。

《 変更内容 》

富士駅北口第一地区市街地再開発事業の実施に伴い道路の位置を変更します。



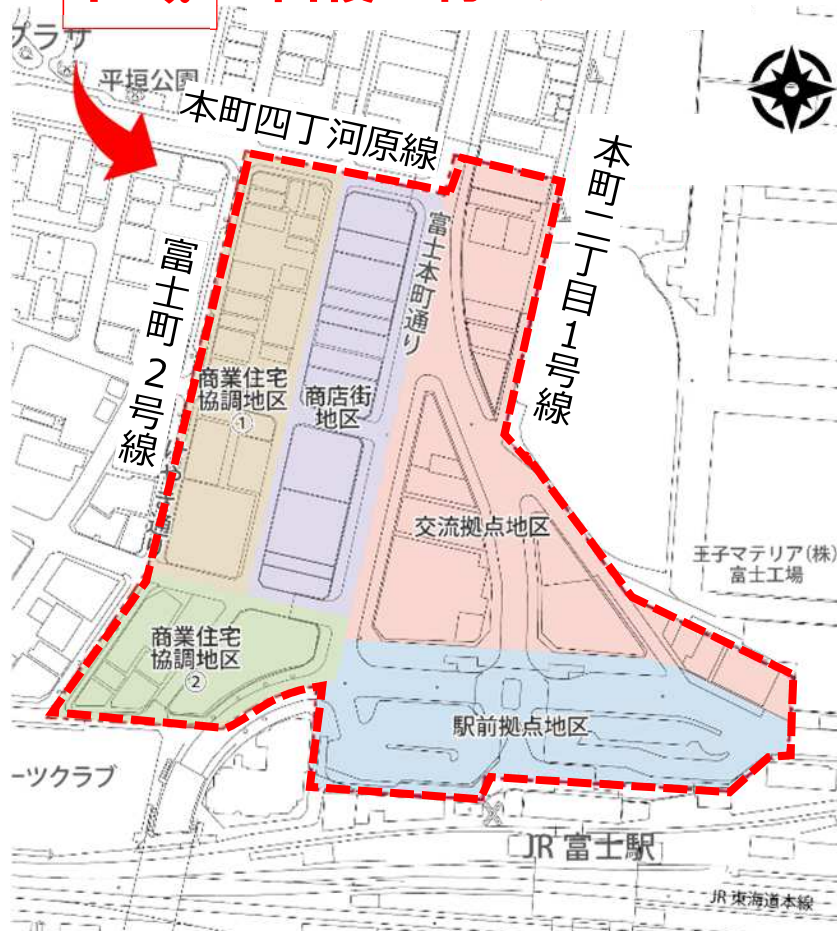
- 道路の位置の変更に伴い、延長が10m短くなります。
- 幅員等のその他の変更はありません。

《 定める内容 》

富士駅きたぐち再整備検討会や地権者アンケート結果を踏まえ計画（案）を立案しました。

- 名称
- 位置、面積
- 地区の目標
- 区域の整備・開発及び保全の方針
 - ▶ 土地利用の方針
 - ▶ 建築物等の整備の方針
- 地区整備計画
 - ▶ 建築物等に関する事項（用途の制限など）

区域 面積：約3.0ha

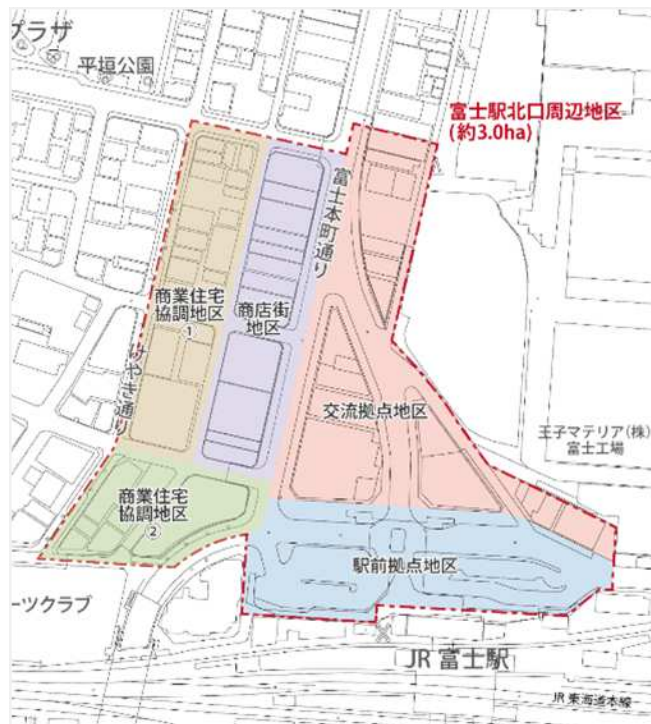


《 地区計画の区域 》

- **東端**
市道本町二丁目1号線の道路縁
市道平垣南古新田2号線の道路縁
など
- **西端**
富士町2号線を中心線 など
- **南端**
富士駅北口駅前広場の南側区域線
など
- **北端**
本町四丁河原線を中心線
大字本町22の北側境界線 など

～富士駅北口周辺地区計画の目標～

**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**



富士山の眺望の確保や調和がとれた街並みづくりによる都市景観の形成をはじめ、各種都市機能の集積による賑わいと魅力ある都市空間の創出など、市の玄関口にふさわしい地区の形成を図ります。

現状の土地利用は、地区内の各ブロックで大きく異なることから、地区内を5つに区分し、それぞれ土地利用方針を設定しました。



～ 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

建築物等の整備の方針は、地区全域に加え、具体的な整備計画がある「交流拠点」に設定しました。



～ 地区全域 ～

- 市の玄関口に相応しい効率的な高度利用がなされた都市景観の形成や個性が表出する商店街空間の継承を図ります。
- 市のシンボルである富士山の眺望に配慮した建物形態とします。
- 魅力あるまちなか居住環境の確保と賑わい空間の創出が地区全体を通して両立されることに配慮し、各地区の特徴に応じた建築物の用途の制限や景観の形成を図ります。

～ 交流拠点地区 ～

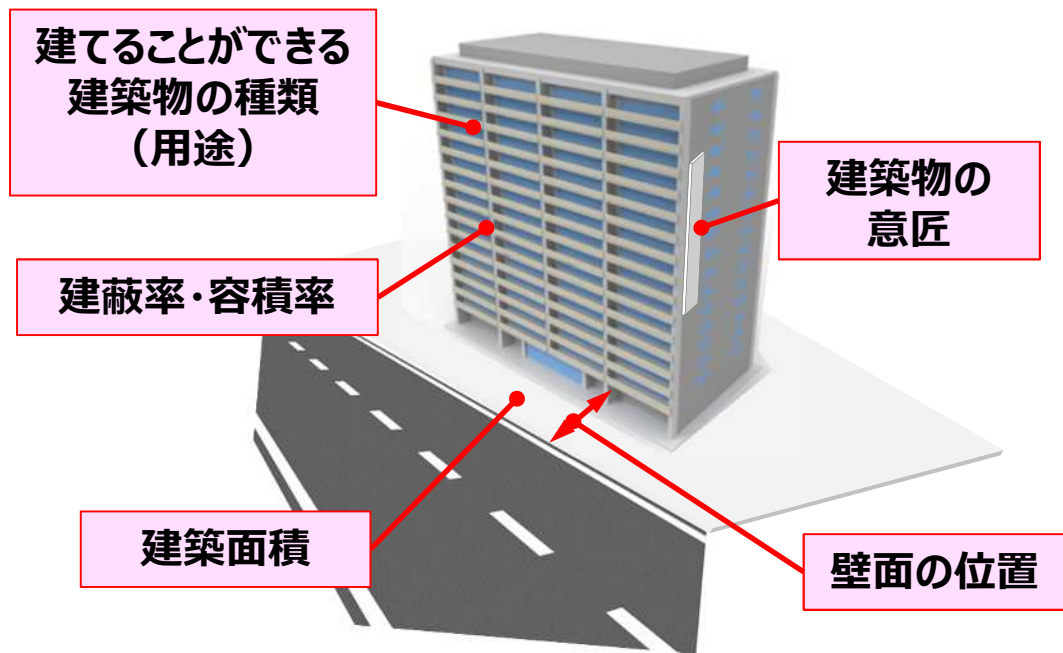
- 土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新に向けて、容積率の最高限度・最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度のほか、十分にゆとりのある歩行者空間や賑わいの連続に寄与する空間の確保等を目的として、壁面の位置の制限を定めます。
- まちなか居住機能や市の玄関口にふさわしい環境形成、都市景観の形成を図るため、建築物の用途の制限や、形態や意匠等の制限を定めます。

地区整備計画とは、建てることのできる建築物の種類（用途）や建蔽率・容積率、道路整備など、具体的な計画です。今回、計画内容が具体的にまとまった「交流拠点地区」のみ定めめます。

◀ 今回指定する区分 ▶



◀ 今回指定する内容 ▶





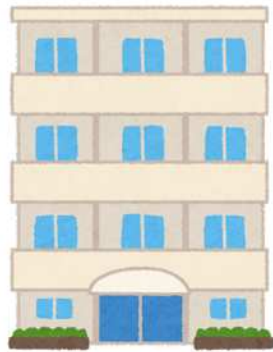
本地区は、商業地域であるため、銀行、映画館、飲食店、百貨店等のほか、住宅や小規模の工場、風俗施設も建築可能です。

目標の実現に向けて、次の**建物の建築を制限**します。

◀ 制限する建築物の用途 ▶

1. 15m²を超える畜舎
2. 自動車教習所
3. 倉庫
(他用途に付属するものは除く)
4. 原動機を使用する工場
(店舗に付属するものは除く)
5. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
6. 個室付浴場業に係る公衆浴場、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設 など

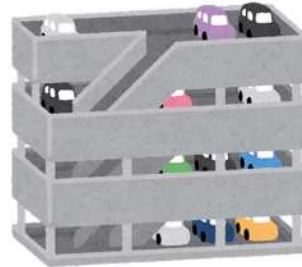
《 従来どおり建築可能 》



マンション



百貨店



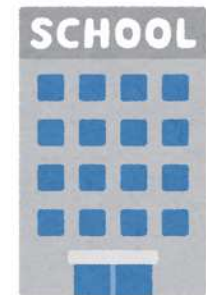
立体駐車場



ホテル



事務所



学校

《 制限する建築物の用途 》 **ダメ**



畜舎
(15mを超える)



自動車
教習所



倉庫
(多用途の付属除く)



工場
(店舗付属除く)



マージャン屋
など



風俗施設

市街地再開発事業を実施する場合は、
容積率の最低・最高限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度を定める必要があります。



用途地域の指定値や再開発の事業計画等を踏まえ設定しました。

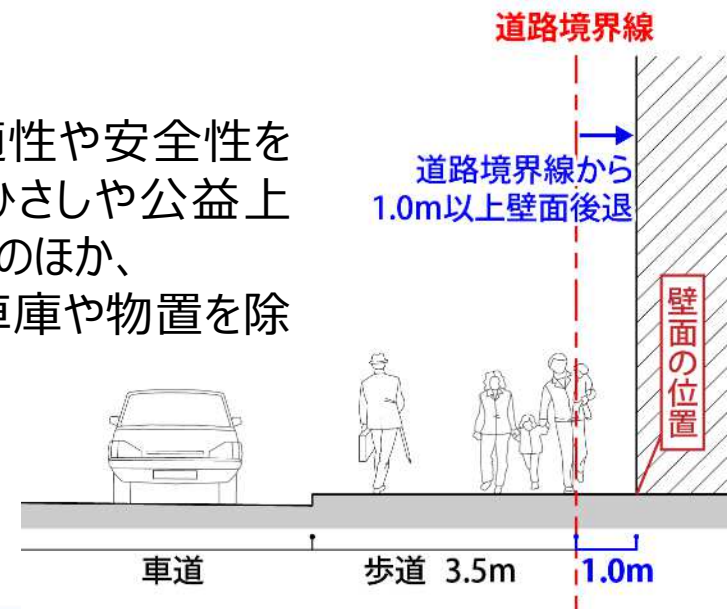
	用途地域	事業計画		計画（案）
容積率の最低限度	指定なし	約250%	→	200% 公益上必要な建築物除く
容積率の最高限度	400%	～約320%	→	400%
建蔽率の最高限度	80%	約80%	→	80% 角地等10%加算
建築面積の最低限度	指定なし	約1,600m ² ～約3,000m ²	→	200m ² 公益上必要な建築物除く

敷地内空地を確保し、良好な歩行や憩い等の空間を創出できるように壁面（建築物の外壁等）の位置の制限を設定します。



建築物の外壁や柱の面は、都市計画道路富士停車場厚原線と富士駅北口駅前広場の境界線から**1.0m以上離さなければならない**こととします。

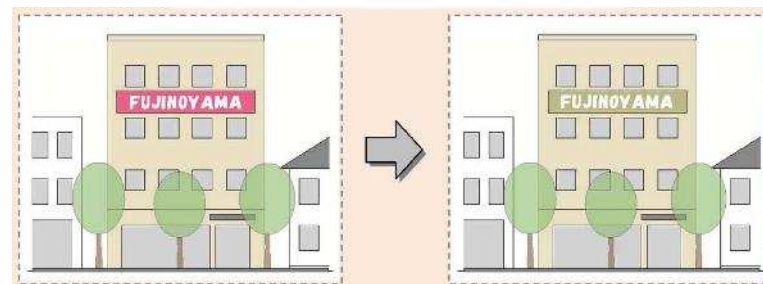
ただし、歩行者の快適性や安全性を高めるためのひさしや公益上必要な看板等のほか、 20m^2 以下の車庫や物置を除きます。



駅前の良好な景観を確保するため、看板・広告物に係る形態や意匠等を制限します。

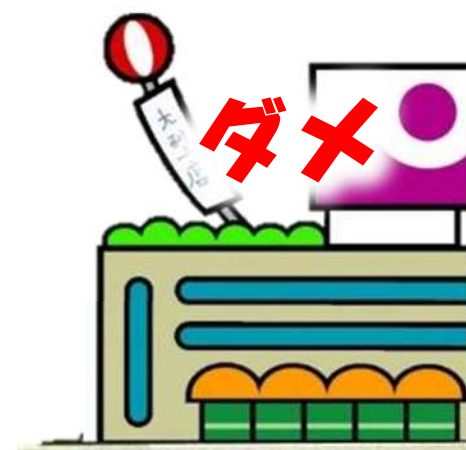
- 看板・広告物は、富士市景観計画及び富士市屋外広告物条例によるものとし、周囲の景観に調和した色調、形状、意匠、規模とします。

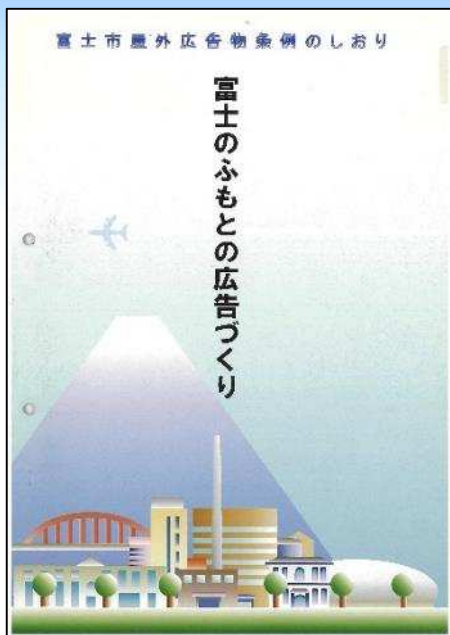
地色を落ち着いた色に



- 自己の用に供する以外と建築物の屋根・屋上の看板・広告物は設置してはならないとします。

ただし、
公益上必要であるものは除きます。





富士市屋外広告物条例 平成24年4月1日 施行

- 広告物が無秩序、無制限に氾濫しないよう、掲出にあたってのルールを定めたもの
- 富士駅周辺の商業地域に「第2種普通規制地域」を指定
- 富士駅前地区に「景観形成型広告整備地区」を指定



富士駅周辺の商業地域

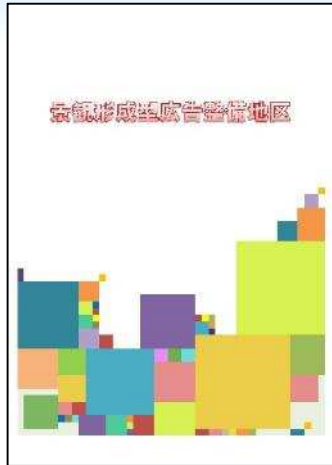
《 第2種普通規制地域 》

許可基準（主なもの）	
屋上広告	建物の高さの2/3かつ10m以下 など
壁面広告	1面の表示面積は壁面の1/5以内 など
野立て広告塔	1面30㎡以内、高さ地上15m以下 など
野立て広告板	表示面積の合計30㎡以内 など

富士駅前地区

《 景観形成型広告整備地区 》

整備基準
● 色彩指針に示す基準を指導基準
● 一事業者の表示面積が10～20㎡のものも申請が必要

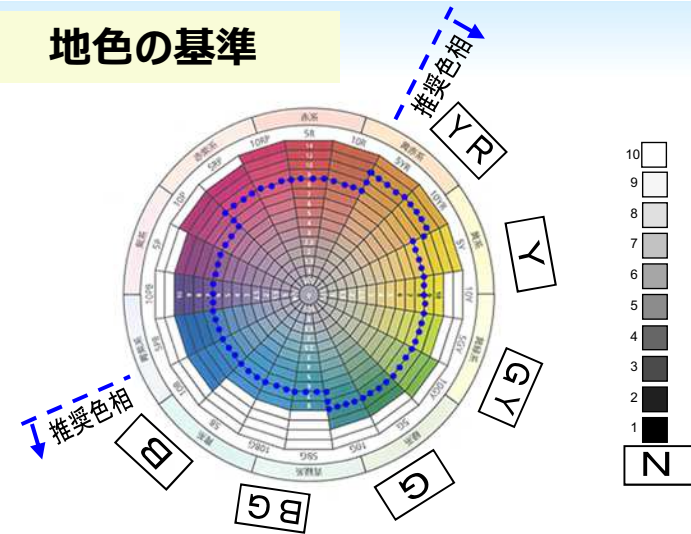


景観形成型広告整備地区 平成25年4月1日～

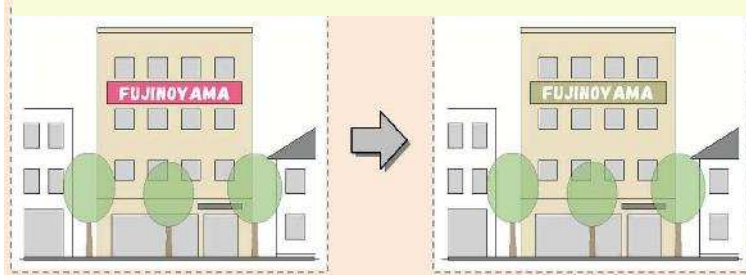
良好な景観形成が特に必要な地区

- 新富士駅周辺地区
- 富士駅前地区 など

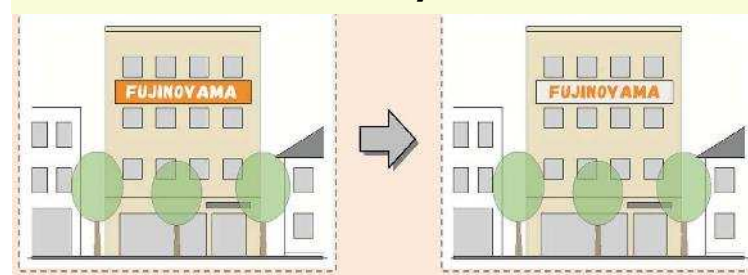
地色の基準



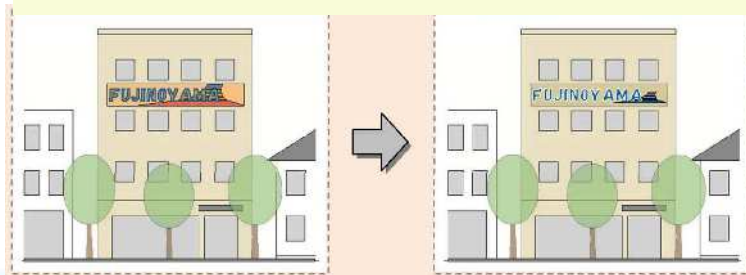
● 地色を落ち着いた色に



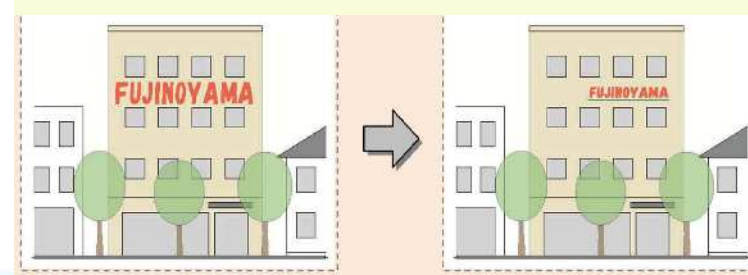
● 高彩度は1/2以下に



● 色使いをシンプルに

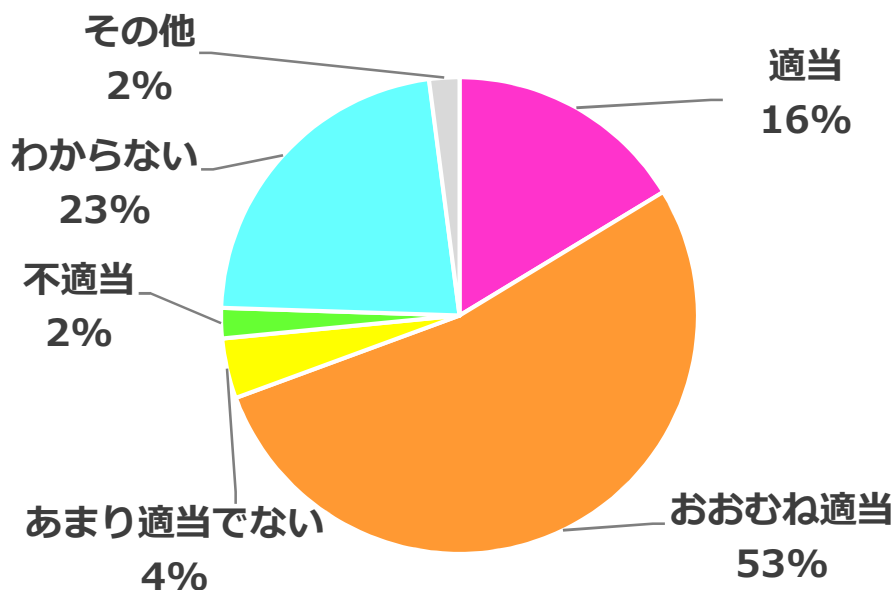


● 大きさは周囲と調和



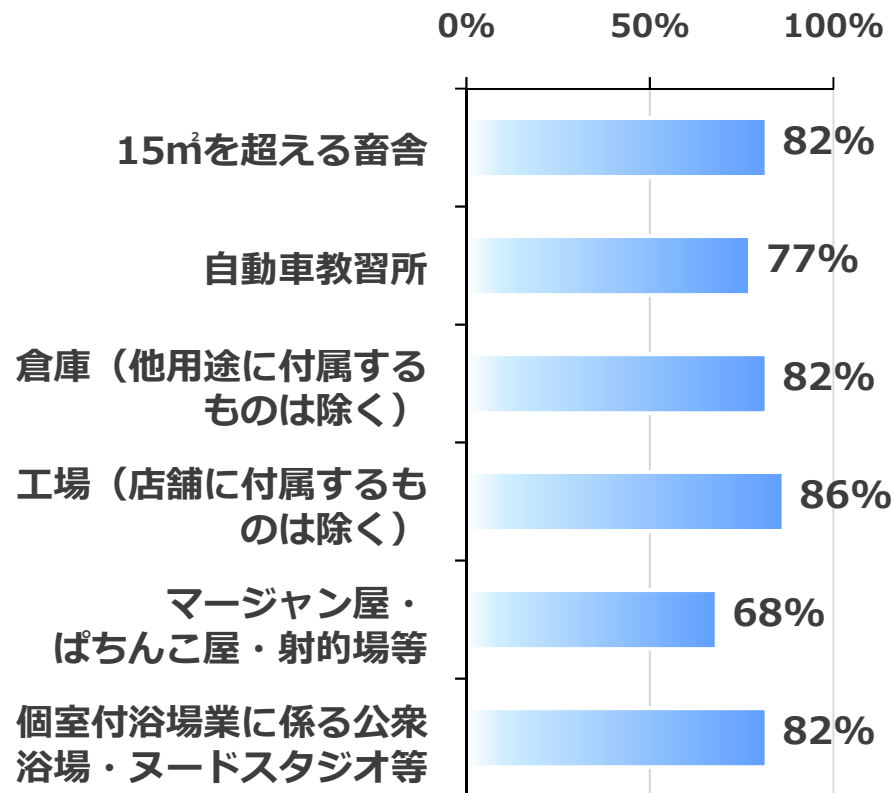
地区計画案に対する意見の把握と計画内容を周知するため、地区内の全権利者を対象にアンケートを実施しました。

<< 目標 >>



<< 建築物の用途 >>

～制限すべきの回答者～



<< 調査概要 >>

- 期間 … 平成30年2月6日（火）～2月19日（月）
- 対象者 … 地区内の全土地・建物権利者者
- 回答数 … 89名に配布し49名の回収（回収率 55.1%）
- 実施方法… 郵送配布・郵送改修

5. 都市計画決定・変更 のスケジュール

- ▶ これまでの経緯と今後のスケジュール

今後、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。

	再開発	道路	地区計画	時期	内容
済	○	○	○	令和3年5月24日・25日	説明会
済			○	令和3年6月23日～7月7日	富士市条例に基づく縦覧
済	○			令和3年7月14日	公聴会
済		○		令和3年9月14日	公聴会
済	○		○	令和3年9月15日～29日	都市計画法に基づく法定縦覧
	○	○	○	令和4年1月26日	富士市都市計画審議会
		○		令和4年2月22日	静岡県都市計画審議会
			○	令和4年2月	条例を市議会に上程
	○	○	○	令和4年3月下旬	都市計画決定告示、条例施行

<参考>モデルプラン

