

令和3年度 第2回  
富士市都市計画審議会会議録

令和4年1月26日(水)  
富士市庁舎10階 全員協議会室

## 1 開催日時

令和4年1月26日（水）午後2時から3時30分まで

## 2 会場

富士市庁舎10階 全員協議会室

## 3 出席委員11人

- (1) 第1号委員 牧田 一郎、藁科 靖、小林 武司、大山 勲
- (2) 第2号委員 太田 康彦、井出 晴美、佐野 智昭、山下 いづみ、長谷川 祐司
- (3) 第3号委員 青木 直己、杉山 厚吉

## 4 欠席委員4人

- (1) 第1号委員 杉山 岩雄、亀井 暁子
- (2) 第3号委員 井出 清市、渡邊 英樹

## 5 説明部署、事務局等の職員

- (1) 都市整備部  
部長 中田 浩生
- (2) 都市計画課  
課長 野毛 史隆、調整主幹 井出 剛洋、主幹 廣瀬 和彦、  
主幹 三尋木 奈緒、担当 金指 拓真
- (3) 市街地整備課  
課長 鈴木 潤一、統括主幹 深澤 克仁、主幹 安川 聡一、主幹 前田 貴弘
- (4) 建築指導課  
統括主幹 長橋 博之

## 6 議題

- 審第1号 岳南広域都市計画道路  
3・4・20号富士停車場厚原線の変更について（静岡県決定）
- 審第2号 岳南広域都市計画第一種市街地再開発事業  
富士駅北口第一地区第一種市街地再開発事業の決定について  
（富士市決定）
- 審第3号 岳南広域都市計画地区計画  
富士駅北口周辺地区計画の決定について（富士市決定）

事務局  
三尋木

定刻となりましたので、ただ今から、令和3年度第2回富士市都市計画審議会を開会いたします。

本日は、ご多忙の中ご出席いただき、誠にありがとうございます。  
私は、本審議会事務局であります、都市計画課の三尋木と申します。よろしくお願いたします。

それでは、会議に入る前に、本日の傍聴の取扱ですが、富士市審議会等の会議の公開に関する規則に基づき、公開での開催といたします。

議事録につきましても公開となっており、市のウェブサイトに掲載いたしますので、ご了承願います。

次に、本日の欠席者について報告いたします。

第1号委員の杉山岩雄委員、亀井暁子委員、第3号委員の井出清市委員、渡邊英樹委員から、所用により欠席とのご連絡をいただいております。

これにより、本日の出席委員は「11人」となり、過半数に達しておりますので、本会議は成立していることをご報告申し上げます。

続いて、次第2、市長挨拶です。

小長井市長、お願いたします。

小長井市長

本日は、大変お忙しい中、令和3年度第2回富士市都市計画審議会にご出席いただき、誠にありがとうございます。

また、皆様方におかれましては、日頃から本市の都市づくりの推進に格別のご理解、ご協力を賜り、重ねてお礼申し上げます。

さて、本日の審議案件は、富士駅北口周辺における市街地再開発事業関連の3件であり、本市の都市拠点にふさわしいきめ細かな土地利用の推進や、自動車交通の円滑かつ効率的な処理を図るためお願するものであります。新たな時代に向けての起爆剤として、半世紀に一度の都市拠点を再整備する都市計画であり、定住人口の増加や市民・来街者の交流による賑わいの創出など、本市全体の活力向上につながるものと考えております。

委員の皆様方におかれましては、忌憚のないご意見を賜りますようお願い申し上げ、挨拶とさせていただきます。

どうぞよろしくお願いたします。

事務局  
三尋木

続きまして、次第3、付議を行います。

会長、市長、前にお越しく下さい。

小長井市長

富士市都市計画審議会会長、大山勲様。

都市計画法の規定に基づき、下記のとおり審議会に付議いたします。

都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第18条第1項の規定に基づくもの

審第1号 岳南広域都市計画道路3・4・20号富士停車場厚原線

の変更について（静岡県決定）

都市計画法第19条第1項の規定に基づくもの

審第2号 岳南広域都市計画第一種市街地再開発事業富士駅北口第一地区第一種市街地再開発事業の決定について（富士市決定）

審第3号 岳南広域都市計画地区計画富士駅北口周辺地区計画の決定について（富士市決定）

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

事務局  
三尋木

申し訳ございませんが、市長は他の公務のため、ここで退席させていただきます。

それでは、次第4 審議案件に入ります。

富士市都市計画審議会条例 施行規則 第3条により、「会長は、会議の議長となる」と規定されておりますので、議事進行を会長にお願いします。

大山会長、お願いいたします。

議長  
大山会長

皆様、こんにちは。

議長を務めさせていただきます、大山です。

よろしくお願いいたします。

まず、会議録署名人を指名させていただきます。

藁科委員と太田委員のお二人をお願いしたいと思います。

よろしくお願いいたします。

それでは、本日の審議案件について、議事を進めます。

本日の審議案件は、審第1号 岳南広域都市計画道路3・4・20号富士停車場厚原線の変更について、審第2号 岳南広域都市計画第一種市街地再開発事業 富士駅北口第一地区第一種市街地再開発事業の決定について、審第3号 岳南広域都市計画地区計画 富士駅北口周辺地区計画の決定についてです。審議案件は3つですが、いずれも富士駅北口周辺地区の再開発事業に関わる内容ですので、まとめて都市計画課からご説明をお願いします。

都市計画課  
野毛課長

都市計画課長の野毛です。それでは、審第1号から審第3号にかけて、一括して議案をご説明いたします。なお、議案の順番は、県決定であります都市計画道路の変更からとなっておりますが、その変更は審第2号の市街地再開発事業に伴うものですので、審第2号から、はじめにご説明いたします。

順番が前後し、申し訳ありませんが、よろしく申し上げます。

議案書12ページをお願いいたします。

岳南広域都市計画第一種市街地再開発事業の決定（富士市決定）都市計画富士駅北口第一地区第一種市街地再開発事業について、次のように決定するものであります。

まず、名称は、富士駅北口第一地区第一種市街地再開発事業で、面積は、約1ヘクタールです。

公共施設の配置及び規模は、表のとおり、道路・公園及び緑地・下水道を設定し、区画道路、緑地それぞれ1号と2号を新設いたします。

建築物の整備に関する計画は、整備する再開発建築物の計画内容です。

2つの街区があり、I街区の建築物は、建築面積が約3,000平方メートル、延べ面積が約17,200平方メートルで、建蔽率が約10分の8、容積率が約10分の32です。

なお、延べ面積の括弧書きは、容積率の対象となる面積です。

II街区の建築物は、建築面積が約1,600平方メートル、延べ面積が約6,300平方メートルで、建蔽率が約10分の8、容積率が約10分の25です。

また、主要用途は、2街区とも共通で、店舗・住宅・公益施設で、備考欄は、この後ご説明いたします地区計画で設定する制限の内容であります。

建築敷地の整備に関する計画ですが、建築敷地面積は、I街区が約4,100平方メートルで、II街区が約2,000平方メートルです。

整備計画ですが、2街区において、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ります。

また、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ふさわしい景観形成を図ります。

14ページをお願いいたします。決定期限です。

本地区は、東海道本線富士駅北口に位置し、富士本町商店街等が立地するほか、幹線道路と鉄道が交差する本市の主要な交通結節点であり、都市計画区域の整備・開発及び保全の方針における将来都市像図では、都市拠点に位置付けられております。

また、富士市都市計画マスタープランにおきましては、地区のまちづくりのコンセプトを「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、誰もが住みたくなるまち」とし、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のできる、誰もが住みた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を導入を推進することとしております。

このことから、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を図るため、富士駅北口第一地区第一種市街地再開発事業を本案のとおり決定するものであります。

具体的な区域につきましては、おめくりいただきまして、15ページをお願いいたします。こちらが位置図になりますが、赤い線で囲ったエリアが、決定区域になります。

それから、右側の16ページが拡大図になりますので、お目直しをお願いいたします。

17ページをお願いいたします。決定に係る経緯です。

1つ目の、説明会等の開催状況についてですが、説明会は昨年5月24日と25日に計4回開催し、73人の方に参加いただきました。

なお、この説明会では、審第1号・審第3号の内容につきましても、併せて説明を行っております。

公聴会は、昨年7月14日に予定しましたが、公述の申し出がなかったため、開催しませんでした。

2つ目の、決定案に関する縦覧状況についてですが、昨年9月15日から29日まで、市役所都市計画課窓口での縦覧を行い、縦覧者は2人で、意見書の提出はありませんでした。

審第2号の説明は以上です。

次に、審第1号についてご説明いたします。3ページをお願いいたします。岳南広域都市計画道路の変更（静岡県決定）都市計画道路3・4・20号富士停車場厚原線について、次のように変更するものであります。

この変更は、市街地再開発事業の実施に伴い都市計画決定する道路を変更するものであり、変更点につきましては、後程、変更概要にてご説明いたします。

5ページをお願いいたします。変更理由です。

2段落目までは、市街地再開発事業と同様であり、3段落目にお示ししてありますように、富士駅北口第一地区第一種市街地再開発事業の施行と合わせ、都市計画道路富士停車場厚原線の約160メートルの区間を西側の現道に振り替え、従前の交通機能を集約し、本案のとおり、起点の位置及び延長を約4,370メートルに変更することにより、駅周辺の円滑な自動車交通を確保するものであります。

6ページをお願いいたします。変更概要です。

変更箇所は、アンダーラインでお示しておりますが、変更理由でご説明しましたとおり、延長を4,380メートルから10メートル短い4,370メートルに変更いたします。

7ページをお願いいたします。こちらが位置図になりますが、今回変更する富士停車場厚原線の全線を示しております。

8ページをお願いいたします。こちらが拡大図になりますが、今回変更する箇所を示しております。

9ページをお願いいたします。変更に係る経緯ですが、1の説明会等の開催状況につきましては、審第2号と同様でありますので、説明は省略させていただきます。

2の決定案に関する縦覧状況であります。昨年11月16日から30日まで、県庁と市役所での縦覧を行い、縦覧者は3人で、意見書の提出はありませんでした。

審第1号の説明は以上です。

最後に、審第3号についてご説明いたします。

ページは飛びまして、20ページをお願いいたします。

岳南広域都市計画地区計画の決定（富士市決定）富士駅北口周辺地区計画について、次のように決定するものであります。

名称は、富士駅北口周辺地区計画、位置は記載のとおりで、面積は約3ヘクタールになります。

地区計画の目標は、2段落までが市街地再開発事業の決定理由と同様であり、3段落目にお示ししてありますように、目標を「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」とし、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るといたしました。

次に、区域の整備・開発及び保全の方針ですが、現状の土地利用は、地区内の各ブロック・各街区で大きく異なっております。

このため、地区内を5つに区分し、それぞれ設定することとしました。

まず、土地利用の方針のうち、市街地再開発事業を行う交流拠点地区は、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、駅前にふさわしい拠点を形成するといたしました。

次に、駅前広場が含まれる駅前拠点地区は、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、市の玄関口にふさわしい拠点を形成するといたしました。

次に、商店街地区は、商店街としての景観の統一性や連続性を確保するとともに、商業・業務用途を中心とした土地利用を促進するといたしました。

次に、けやき通り西側の商業住宅協調地区①は、けやき通りの景観と調和した建物形態に努めるとともに、居住環境、商業環境双方に配慮した土地利用を促進するといたしました。

最後の商業住宅協調地区②は、富士駅と本地区西側地域との歩行者動線を確保するとともに、居住環境、商業環境双方に配慮した土地利用を促進するといたしました。

21ページをお願いいたします。建築物等の整備の方針です。

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地区に設定しました。

まず、地区全域の方針は、市の玄関口にふさわ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るとともに、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するとし、また、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るといたしました。

そして、交流拠点地区の方針は、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るとし、また、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るといたしました。

22ページをお願いいたします。地区整備計画です。

これは、現在指定している用途地域である商業地域の規定に上乗せする形で定めるものであります。

また、ここも、計画内容が具体的に定まりました交流拠点地区のみ定めます。

まず、定める地区の区分の名称は、交流拠点地区で、面積は約1ヘクタールであります。

建築物等の用途の制限は、現在、商業地域で建てることのできる建築物のうち、表にあります建築物を規制いたします。

次に、容積率の最高限度から建築面積の最低限度までにつきましては、都市再開発法の規定に基づき、市街地再開発事業を実施する場合、定めなければならない項目であります。

容積率の最高限度は、10分の40を超えてはならないとし、最低限度は、10分の20以上でなければならないとします。

ただし、公衆便所等の公益上必要な建築物は、この限りではないとします。

次に、建蔽率の最高限度は、10分の8を超えてはならないとしますが、ただし書きに記載してあります角地等については、建築基準法の規定を運用できるようにいたします。

次に、建築面積の最低限度は、200㎡以上でなければならないとしますが、ただし書きの建築物については、この限りではないとします。

次に、壁面の位置の制限についてですが、ただし書きの建築物を除き、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路及び駅前広場の境界線から1.0m以上離さなければいけないとします。

最後の形態又は意匠等の制限は、富士市景観計画及び富士市屋外広告物条例に基づく色調などにとともに、自己の用に供する以



都市計画課  
野毛課長

外、または屋根・屋上の看板・広告物を設置してはならないとします。

24ページをお願いいたします。決定理由です。

2段落までは、市街地再開発事業と同様であり、3段落目にお示ししてありますように、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、地区の特性に応じたきめ細かな土地利用の推進を図るため、富士駅北口周辺地区計画を本案のとおり決定するものであります。

25ページをお願いいたします。こちらが位置図で、赤枠で囲ったエリアが地区計画全体の区域です。

26ページをお願いします。こちらが拡大図で、5つの地区区分を示しており、市街地再開発事業を実施し、地区整備計画を定める交流拠点地区は、図のAの区域であります。

27ページをお願いいたします。決定の経緯です。

こちらは、市街地再開発事業と同様でありますので、説明は省略させていただきます。審第3号の説明は以上です。私からの説明は以上であります。この後、担当から補足説明をさせていただきます。

都市計画課  
廣瀬主幹

都市計画課の廣瀬と申します。

わたくしから、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補足説明いたします。

おおよそ30分程度の説明となります。

本日は、感染症対策のためパーテーションを設置しており、前方のスクリーンが見えづらいかと思いますが、お手元の資料にてご確認ください。

補足説明の内容ですが、まず、決定・変更する都市計画について、そして、決定・変更理由について、次に、これまでの検討の経緯をお示しした上で今回の都市計画の決定・変更の具体的な内容を示し、最後に、今後のスケジュール等について、ご説明いたします。

まず、一つ目の「決定・変更する都市計画とは」ということで、本日ご審議いただく、市街地再開発事業、都市計画道路、地区計画についてご説明いたします。

はじめに、都市計画のメニューです。

都市計画は、都市計画法に基づき多くのメニューがあり、それを地方公共団体が地域の実情に応じ、指定しています。

様々な都市計画のメニューがありますが、今回は、都市施設の中の道路、市街地再開発事業、地区計画の3つになります。

まず、一つ目、市街地再開発事業です。

この再開発事業の実施により、良好な都市型住宅の供給や公益的施設の立地、幹線道路の整備、歩行者空間の創出を行うなど、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るものであります。

市街地再開発事業は、法に基づき第一種と第二種があります。第一種は、工事着工前に、事業地区内のすべての土地・建物について、現在の資産を再開発ビルの床に一度変換する権利変換方式であり、施行者は、個人のほか、市街地再開発組合等になります。

富士駅北口第一地区は、再開発組合が行いますので、第一種事業になります。

次は、第一種市街地再開発事業の仕組みです。

従前、それぞれ個人で土地や建物を所有していましたが、この権利は高度利用することにより新しく置き換えられ、等価で新たに生み出された床、保留床を処分して事業費にあてる仕組みです。

次に、都市計画道路です。その機能は、主に交通機能や空間機能のほか、街区を形成する市街地形成といった機能があります。

本市の決定状況ですが、現在、75 路線、距離にして 207.8 キロメートルを決定しております。

次に、地区計画です。

地区計画は、地区の特性に応じ、建物の用途や望ましい建て方など様々なルールを定めるものです。

地区計画を定めると、その地区にふさわしい建築物を誘導できるとともに、景観の保全などを図ることが期待できます。

地区計画で定める主な項目ですが、建てることのできる建築物の種類や建蔽率・容積率などを既定の都市計画に上乗せして定めることができます。

それでは、今回の都市計画の決定・変更の理由について、ご説明いたします。

まず、富士駅周辺の位置と概況です。富士駅北口周辺地区は、市内で公共交通利用者が最も多い交通結節点であり、交流プラザなどの賑わいを創出できる施設もあるなど、本市の玄関口であります。

このようなことから、県が策定する「都市計画区域の整備・開発及び保全の方針」では、富士駅周辺地区は都市拠点として位置付けられ、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としております。

また、本市の都市計画マスタープランにおいては、JR 富士駅周辺地区を都市生活・交流拠点とし、地区のまちづくりのコンセプトを、「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。」としております。

このように、各種計画では、富士駅周辺地区を本市の玄関口や拠点として位置付けておりますが、現状は、どのような状況なのでしょうか。

今から、およそ60年前に富士駅が改築され、現在の建物になり、その後、土地区画整理事業の進展や駅前広場の整備、大型店舗の立地などが相まって、富士駅周辺地区は、多くの方をひきつけ、発展を遂げてきました。

しかしながら、富士駅周辺は、駅の利用者、来街者ともに大きく減少しています。

さらに、耐震基準の古い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おり、人通りも少なくなっています。

このような中、権利者のニーズについてであります。 「建物が老朽化している」と最も多くの方が回答しており、まちづくりや再開発の推進に対して期待する点や希望につきましては、「再度、富士駅前が賑わってほしい」と多くの回答をいただいております。

富士駅周辺の課題を整理いたしますと、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といった課題が導き出されます。

これらの課題を踏まえ、3つの都市計画の決定・変更を行います。

具体的な再整備の方針ですが、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、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を行うものであります。

次に、これまでの検討の経緯について、ご説明いたします。

ご覧のとおり、平成20年にパピーが閉店したあと、地権者の方を中心に、多くの方と検討を重ねてきました。

まず、平成22、23年度ですが、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、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研究いたしました。

そして、平成26年4月に、富士駅きたぐち再整備検討会が設立されました。

この検討会では、権利者へのアンケートなどによる調査を実施しながら、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おります。

そして、平成28年度には、「富士駅北口第一地区市街地再開発準備組合」が発立され、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具体的な検討を市と協働で進めております。

また、まちの再整備にあたりましては、権利者のみならず、周辺の地区住民との共有が重要でありますので、富士駅きたぐち再整備検討会で検討した内容を、ご覧のとおり、ニューズレターとして発行し、周知を図っております。

また、富士駅北口第一地区市街地再開発準備組合で検討した内容も同様に、地区住民等と共有を図っております。

そして、多くの方と時間をかけて検討した計画案につきまして、先ほどの議案説明にありましてとおり、説明会を開催するなど、手続きを開始しております。

次に、今回ご審議いただく都市計画の決定・変更の内容です。

先ほど、3つの都市計画の決定・変更を行うと申しましたが、具体的には、2つの決定と1つの変更を行います。

まず、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の都市計画決定を行います。これは、市決定となります。

次に、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の変更を行います。この富士停車場厚原線は、県道であるため、県決定となります。

そして、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の決定を行います。

これは、市決定となります。

その区域は、次のとおりで、市街地再開発事業の決定がこちらの赤いエリア、都市計画道路の変更がこちらで、地区計画の決定が赤い点線のエリアとなります。

地区計画の決定が必要な理由ですが、一つ目は、都市再開発法第3条第1項には、再開発事業の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るからです。

もうひとつは、法に基づき、地区計画以外にも、高度利用地区などを指定することで、対応が可能となり、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。

まず、富士駅北口第一地区第一種市街地再開発事業です。

再開発準備組合において、立案したものであり、名称、施行区域、面積のほか、道路・緑地・下水道などの公共施設の配置及び規模を定めます。

また、建築面積、延べ面積、建蔽率、容積率など、建築物の整備に関する計画をさらに、建築敷地の整備に関する計画を定めます。

それぞれ、ご説明いたします。

まず、施行区域と面積です。施行区域は、東側は市道本町二丁目1号線の道路縁であり、西側は、富士停車場厚原線の中心線までで、南側は、富士駅北口駅前広場前の富士停車場伝法線の北側境界線となります。また、面積は、約1.0ヘクタールです。

次に、公共施設の配置及び規模です。

公共施設については、道路、公園及び緑地、下水道を配置することとしており、このうち、区画道路と緑地が新設であります。

次に、建築物の整備に関する計画です。

建築物は、ご覧のとおり、2つの街区があり、店舗等が立地する予定の街区Ⅰの建蔽率は約80パーセント、容積率は約320パーセントで、立体駐車場が立地する予定の街区Ⅱの建蔽率は約80パーセント、容積率は約250パーセントとしております。

次に、建築敷地の整備に関する計画です。

建築敷地面積は、街区Ⅰが約4,100平方メートルで、街区Ⅱが約2,000平方メートルです。

整備計画につきましては、街区Ⅰ・Ⅱとも共通で、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としております。

また、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ふさわしい景観形成を図るとしております。

以上が再開発事業の説明になります。

次に、都市計画道路富士停車場厚原線です。

再開発事業の実施により、ご覧の通り位置を変更するものです。これにより、延長が10メートル短くなります。なお、幅員等その他の変更はございません。

都市計画道路の変更については、以上です。

次に、富士駅北口周辺地区計画です。定める内容については、富士駅きたぐち再整備検討会や地権者アンケートの結果を踏まえて、立案したものであり、他の地区計画と同様に、名称、位置、面積のほか、地区の目標を定めます。また、区域の整備・開発及び保全の方針として、土地利用及び建築物等の整備の方針を設定するとともに、用途の制限などの地区整備計画を定めます。

まず、位置と面積です。

位置は、ご覧のとおりで、東側は再開発事業と同様に、市道本町二丁目1号線の道路縁などで、西側は、富士町2号線けやき通りの中心線まで、南側は、富士駅北口駅前広場の南側境界線まで、北側は本町四丁河原線の中心線などがあります。また、面積は、約3.0ヘクタールです。

次に、目標です。目標を「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」とし、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。

次に、区域の整備・開発及び保全の方針です。

はじめに、土地利用の方針ですが、現状の土地利用の状況を踏まえ、地区内を5つに区分し、それぞれ設定しました。

先ほど説明がありましたので、今回、再開発事業を行う交流拠点地区のみ説明いたします。この地区では、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、駅前にふさわしい拠点の形成を図ります。残りの4つの地区につきましては、ご覧の通りです。

次に、建築物等の整備の方針です。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。

まず、地区全域の方針は、市の玄関口にふさわ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るなどとしております。そして、交流拠点地区の方針は、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るなどとしております。

次に、地区整備計画です。地区整備計画とは、建てることのできる建築物の種類や建蔽率・容積率、道路整備など、具体的な計画を定めるものであります。

今回につきましては、計画内容が具体的にまとまった交流拠点地区のみ定めます。

今回指定する内容ですが、建築物の種類、建蔽率・容積率、建築面積、屋外広告物等の建築物の意匠のほか、壁面の位置を定めます。それぞれ、ご説明いたします。

まず、建築物等の用途の制限です。

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が、目標の実現に向けて、15平方メートルを超える畜舎、自動車教習所、倉庫、原動機を使用する工場、マージャン屋、ぱちんこ屋などに類するもの、そして、風俗施設は建築を制限します。

繰り返しになりますが、この地区の用途地域は、商業地域でありますので、これら全て、建築可能となっておりますが、今回、畜舎など、この地区にふさわしくない建築物の立地をこの地区計画で上乘せ規制いたします。

次に、容積率・建蔽率、建築面積です。

まず、容積率の最低限度及び最高限度につきましては、現在、最低限度の指定はなく、最高限度は400パーセントとなっており、事業計画では、約250パーセントから320パーセントであります。このため、計画案は、最低限度を200パーセントに、最高限度を用途地域と同様の400パーセントとしております。

次に、建蔽率の最高限度です。現在の用途地域の指定値及び事業計画とも80パーセントでありますので、計画案も80パーセントとしました。なお、現在も建築基準法の規定により認められております角地等の10パーセント加算などにつきましても適用するようにいたします。

次に、建築面積の最低限度です。用途地域に指定はなく、事業計画では、約1,600平方メートルから3,000平方メートルとなっており、土地の高度利用を図るためにも、公益上必要な建築物を除き、最低限度として200平方メートルを設定いたします。

次に、壁面の位置の制限です。

これは、良好な歩行や憩い空間の創出に向けて、道路境界線から建築物の壁面までの距離を定めるものであります。

計画案につきましては、既決定の地区計画を参考に、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メートル以上離さなければならないこととします。

次に、形態または意匠等、広告物など景観に関する制限です。

制限する内容は、2つありまして、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。

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

先ほど、看板・広告物は、富士市屋外広告物条例によるものとして説明しましたので、この条例における富士駅前周辺の基準をご説明いたします。

まず、屋上広告を建物の高さの3分の2かつ10メートル以下とするなどの許可基準を設けております。

さらに景観形成型広告整備地区とし、色彩指針に示す基準を指導基準とするほか、一事業者の表示面積が10から20平方メートルのものも、申請が必要としております。

また、この景観形成型広告整備地区は、新富士駅周辺地区なども指定しておりますが、景観に配慮されるよう様々な基準を設定しております。

そして、この計画案に対して、地区内の全権利者を対象にアンケートを実施しましたので、ご紹介いたします。

まず、目標ですが、約7割の方が、適当やおおむね適当と回答しております。

都市計画課  
廣瀬主幹

また、今回制限する建築物も、約7割の方が制限すべきと回答しており、地権者のニーズを反映していると考えております。  
計画内容の説明は、以上です。

最後に、今後のスケジュールについてご説明いたします。

先ほど、これまでの手続きについてご説明いたしましたが、県の都市計画審議会、地区計画の条例の上程などを経て、3月下旬に都市計画決定の告示と条例の施行を予定しております。

説明は以上です。よろしくお願いいたします。

議長  
大山会長

ありがとうございました。

それでは、委員の皆様から質疑、御意見がございましたら、願います。

はい、牧田委員。

牧田委員

今の説明は、決定済でしょうか。

議長  
大山会長

先ほど付議がありましたけれども、これは、本日の都市計画審議会にて審議を行い、その後、市長に答申を行うものであります。

牧田委員

例えば、富士宮市にはイオンがあり、沼津市にはらぼーとがあり、周辺には大型店舗がひしめいております。

本計画は素晴らしい計画であるが、これらのことを考慮に入れた計画ということでしょうか。

市街地整備課  
深澤統括主幹

市街地整備課統括主幹です。

既存の大型店舗等を考慮しているのかという質問ではありますが、現時点では、日常的な生鮮食品を扱うようなスーパーやドラッグストア、昼間営業している飲食店などを想定しております。

また、今年度に200社の業態にアンケートを行ったところでございます。

その結果、事業の完了時期がまだ先であることや、賃料設定が現時点では不明であるといった条件の中で、複数の企業から関心があると回答をいただいております。

そのようなことから、どのようなコンセプトの中で誘致していくのかということ、今後、実際に組合の中で検討いたしまして、誘致してまいりたいと考えております。

牧田委員

はい、ありがとうございます。

それから、もう一点ありますが、富士駅前の再開発ということで、大変前向きな現状を聞いて、希望が開けてきたというか、やっと神輿をあげてくれたなと思いますが、富士市には、吉原商店街がありまして、富士駅が良くなるのに対して、格差が開いて吉原がより寂れ、スラム化してくるのではないかと危惧しております。



その辺を含めた構想というか、どのような考えを持っているのか伺います。

市街地整備課  
深澤統括主幹 吉原商店街につきましては、ラクロス吉原、旧ヤオハン跡地ですけど、ここで再開発事業である優良建築物等整備事業の実施を行ったところでございます。

その後、西側の街区になりますが、準備組合を立ち上げまして、地権者の皆様と再開発事業に向けた検討を行ってまいりましたが、保留床となる売却する床ができないと事業が成立しないため、こちらが課題となっている状況でございます。

そういった中、本市の玄関口となる富士駅前の事業を進めることで、市全体の魅力向上を図ってまいりたいと考え、市も全力で支援しているところでございます。

また、吉原につきましては、リノベーションということで、民間が主体となって改装していくという取組もなされていたり、賑わい向上を図るソフト事業にも力を入れて支援していきたいと考えております。

牧田委員 はい、ありがとうございます。

商店街をまとめるには、難しい問題が山積していると思いますが、是非、吉原の再開発も遠い先ではなくて十年ぐらいの間には新しくなり、昔の賑わいを復活できるような、そういう構想を進めていただきたい、私も吉原に住んでおりますが、寂れていく吉原をいたたまれない思いをしておりますので、よろしく願いいたします。

議長 はい、ありがとうございます。

大山会長 私、わからないのですが、ラクロス吉原は、今、事業化を進めているところなのですか。

市街地整備課  
深澤統括主幹 ラクロス吉原は、事業が完了しております。

議長 完了していて、保留床の処分、そこが、なかなか売れないという状況ですか。

市街地整備課  
深澤統括主幹 ラクロス吉原は完了しておりまして、その一つ西側の街区で検討しているということであります。

議長 もう一つの再開発事業ということですね。そこが、まだということですね。わかりました。

他にいかがでしょうか。

それでは、太田委員お願いいたします。

太田委員 確認になると思います。

議案書の12ページ、公共施設の配置及び規模というところの公

園及び緑地で、パワーポイントの36ページの平面図にある緑地1号・2号であります。市街地再開発事業の場合、緑地面積は、ある程度の要件が決められているのか。

それから、見方によっては、駅から最も近い場所を緑地1号として、900平方メートルという土地を確保しなければならない、この辺の理由と、もう一点、緑地2号についても、商店街のほぼ真ん中になろうかと位置する所に200平方メートルの緑地を用意するという、この辺の考え方は、どのようなところからくるのでしょうか。

市街地整備課  
深澤統括主幹

緑地の考え方ではありますが、現状の駅前の土地利用は、街区が非常に細分化され、概ね4階建てのビルがひしめき合い、びっしり建っている状況になっておりまして、それが防災面であったり、それから環境面からは憩いの空間とか緑地がなかったという、現状多くの課題を抱えている状況でございます。

今回のように地権者がまとまると敷地を集約して、その一部を高度利用することで、適切な空地を確保できる利点もございます。

そのようなことから、再開発事業区域内につきましては、高度利用をする所・しない所を、メリハリをつけまして、空地を生み出していくということでございます。

また、駅の目の前に緑地があることについて、どうかということでございますが、現状の駅前広場は非常に狭く、本来、駅前広場は環境帯や環境緑地といったものを備えつける指針の定めがあるのですが、現状、なかなか造れない状況の中で、緑地1号は駅前の環境緑地の役割を果たしていきたいということでございます。

緑地2号、北側の緑地につきましては、建物を建てるのが難しい土地ということで緑地にさせていただいております。

この緑地を活用して、まちなかで歩きやすく、イベント等も開催できる空間にしていきたいと思っております。

太田委員

はい、わかりました。

ただし、イベント等が上手く開催できるものなのか、イメージが浮かんできませんが、渋谷の宮下公園は、リニューアルされて立派になったということで、確か、駐車場の上が緑地になり、長い間、あまり人が寄り付かなかった公園がリニューアルされたわけですし、下に駐車場、上に緑地があって、街区とつながるといようなことを将来的には視野に入れても良いのかな。

富士駅前の賑わいが予定通り創出された時には、再度、そのような考え方も浮かんでくるのかなという期待も込めて、進めていっていただきたいと思っております。

議長  
大山会長

はい、ありがとうございます。

今の質問で、公園の緑化率や緑地率等の制約はあるのですか。

市街地整備課  
深澤統括主幹

法的な定めはございません。

議長 大山会長	そうしますと、太田委員の言うとおりに、何かこう余ったところを緑地にしているようなイメージで、具体的な建築物のデザイン等の建築計画は、これからということで、確定ではないということで良いでしょうか。
市街地整備課 深澤統括主幹	おっしゃるとおりでございます。
議長 大山会長	今回、計画が決定されて、再開発事業として動き出していくと、地権者の方々と相談しながら詳細なデザインが決まっていくと思いますが、また、その時に都市計画審議会なのかわかりませんが、意見を聴くような場は出てくるのでしょうか。あるいは、市民の意見を聴くような場とかですね。
市街地整備課 深澤統括主幹	今後、正式の場はないかもしれませんが、報告案件として都市計画審議会の場で報告していきたいと思っております。 また、都市計画決定されますと、1年後には、組合さんが事業認可を取得することになりますので、その段階でご報告させていただきたいと考えております。
議長 大山会長	ということで、これからまだ機会があるということです。 私も緑地1号は気になっておりました、2階部分の広場との連続性を保つなど、太田委員のおっしゃるとおり、2階部分を統一し、1階部分を何かに使うというように、いろいろなことができそうだなと感じました。 たぶん、富士山の眺望を活かすという屋上広場の使い方というのは、重要だと思っていて、郊外店にない魅力になっていくのではないかと思います。 その他、何かありますでしょうか。 佐野委員、お願いいたします。
佐野委員	地区計画の関係です。 今回、再開発の所について、具体的に地区整備計画をたてるということですが、その他の地区については、地区整備計画を定めないので、それは、このままで良いということなのか、あるいは、商店街地区や商業住宅協調地区については、今後、動きが出た段階で地区整備計画をたてるということでしょうか。 考え方を教えていただきたいと思っております。
市街地整備課 深澤統括主幹	只今のご質問については、後者に値すると思っております。 スライドの25ページに「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」とありますように、富士駅きたぐち再整備検討会というものを平成26年度に発足いたしました。 こちらの再整備検討会は、今回の地区計画の地権者さんで構成されております。

市街地整備課 深澤統括主幹	平成26年度から、ゾーン毎にどのような土地利用をしていくのかといった大きな方針づくりをいたしまして、事業化の目途がたったところから具体的に地区整備計画をたてていこうという運びとなりましたので、今後、西側の街区につきましても事業化の目途がたった時点で地区計画を変更し地区整備計画を立てていきたいと思っております。
佐野委員	<p>わかりました。</p> <p>そうすると、例えば、この交流拠点の再開発より誘発されて個々に事業が起こるということはあり得ないということでしょうかね。</p> <p>全体で考えていく方向でいるので、個々で建て替えとか、そういったことは無いだろうということでしょうか。</p>
市街地整備課 深澤統括主幹	<p>特に、商店街沿いの地区につきましては、そういった心配は無いかなと思っておりますが、ゾーニングした全ての地区で再開発事業を行っていく方針とはなっておりませんので、個別に建て替え等も場合によっては出てくる可能性があると思っております。</p> <p>今回、地区の皆様と検討したまちづくりの方針を定めますので、適切に関与しながら進めていきたいと考えております。</p>
議長 大山会長	<p>計画予定地区については、開発を抑制するという、そこまでの合意形成まではできていないということですね。</p> <p>その他、何かありますでしょうか。</p> <p>山下委員、お願いいたします。</p>
山下委員	<p>地区整備計画で、建築できない用途がとてわかりやすかったということと、屋外広告条例・景観形成型広告整備地区ということを見ますと、風格のある駅前にするということで、そのように取り組んでいただきたいという感想を持ちました。</p> <p>そして、この駅前を「美しさとやさしさを感じる、誰もが住みたくなる」といった時に、先ほどデザインの話が出ましたけれども、デザイン性はとても大事だと思います。</p> <p>そこに新しく建物ができるといっても、建物の形状も含めて、全てを見て美しい、私は環境経済委員ですけど、そこで議会報告を行った時に、市民の中から出てきましたのは、「美しい」「きれい」「おしゃれ」という言葉でありました。</p> <p>これから計画を立てていくということですけど、美しさのデザイン性ということも考慮して行っていただければありがたい、意見がありますがお願いいたします。</p>
議長 大山会長	何かご説明ありますか。
市街地整備課 深澤統括主幹	今後、地権者の皆様と検討を重ねてまいります。その時に地産地消の考えや、地元産の木材を活用する考えができるのか、また、

駅前広場の上空に公益施設の計画も併せて行っており、こちらは市が主体となって整備していく建物になりますので、玄関口として、象徴的な建物、ご意見をいただきました「おしゃれな」ということも意識しながら、駅前の公益施設や再開発事業の建物について、一体的なデザインを検討してまいりたいと考えております。

議長  
大山会長

はい、ありがとうございます。

私も同感ですが、デザインは重要だと思います。

駅前の一等地で、駅に近いからというだけでは、なかなか活性化に繋がらないという例があります。

ちゃんと良いものを造ることが大事ですが、その前に建築する方をプロポーザルで選定するなどが必要だと思います。

是非、その辺の指導もお願いいたします。

その他、何かありますでしょうか。

藁科委員、お願いいたします。

藁科委員

先ほどの佐野委員の質問に関連しておりますけれども、CとかDとかE地区に地区計画をかけるのですが、建物を建築する時に、地区計画に合っているかどうか、確認申請が必要ですよ。

その時、土地利用の方針と全然違う建物の建築確認が出た時には、どうなさるのか。

地区整備計画ができていないから、何でも良いよになってしまう気がしますが、その辺はどうなんですか。

建築指導課  
長橋統括主幹

建築指導課統括主幹です。

今、お話のありました件でありますけれども、委員のおっしゃるとおり地区整備計画を条例化すれば、建築確認申請時に地区計画の内容についても建築基準法に基づいて審査いたしますが、条例化されていない場合にどういう方法になりますとかと言うと、地区計画の届け出制度がありますので、そちらの方で確認をして、その方針に合った方向に誘導していければと思っております。

藁科委員

そうすると、行政指導は整備基準が無くても行っていくという考えで良いわけですよ。

建築指導課  
長橋統括主幹

その場合、土地利用方針だけですと、具体的に地区整備計画が決まっていないので、その時の状況に応じた個別の判断ということになると思います。

藁科委員

この場合、具体的に決まっていないものが地区計画の中に3箇所あるわけですよ。

一つに高度利用を行いたいから地区計画を立てるが、基本的には、市街地整備事業で建つ建物が決まっているので、実際にはこのようなことをしなくても良いけど、高度利用する部分も含めて地区計画をたてて、それに伴って周辺地区も入れてくという形が今回の決定になっていると思います。

今後、その辺のところは少し心配な部分があり、今の説明によると、謳っていない部分については、認めざるを得なくなってくるのではないかと思います。

それは、課題として、なるべく早く他の地区も地区整備計画をきちんと定めていく努力をお願いいたします。

それと、富士山の景観に配慮するという説明がありましたけれど、富士駅に降りた時に富士市の顔となる地区になるようにということ、具体的には、先ほどの緑地もそうだと思いますが、真正面に大きな建物が建つと富士山が見えなくなるかなという心配があると思うわけですが、どのような感じで配置したのか、眺望視点をどのような感じで配置したのか、説明していただければと思います。

市街地整備課  
深澤統括主幹

富士山眺望につきましては、いろいろと検討を行ってまいりまして、駅舎が2階になりますので、2階のデッキを出た位置から富士山が見えるような配慮をさせていただいております。

具体的には、マンションを最大限、なるべく西側に寄せていただいて、富士見テラスを設けて、そこで視点場をつくっております。

もともと、事業成立ということだけを考えますと、全て南側にバルコニーが着いた東西方向に長いマンションが一番売れやすく、マンション事業者さん等からは捌きやすいと言われておりますが、そこを何とか組合さんの方に、まちづくりの趣旨をご説明させていただき、配慮していただいております、このような形で富士山眺望を確保していったものでございます。

藁科委員

これは、組合さんの方をお願いしていくことだと思いますが、洗濯物を南側に干すなとか、駅の方に干すなとか、そういう細かいところまで気を遣っていただいて、富士市の顔となるような建物にしていただければと思います。よろしくをお願いいたします。

議長  
大山会長

はい、ありがとうございます。

佐野委員と同じで、地区整備計画をなるべく早くたてることが大事な点だと思います。

その他、何かありますでしょうか。

長谷川委員、お願いいたします。

長谷川委員

私の方からは、今回の計画で、いつから着工して、いつ完成という説明をいただいているのですが、もともとの計画から遅れないようにということも検討していただいている、守っていただけるのかなということが1点と、先ほどから出ている緑地の件ですが、緑地でイベント等もできるようなスペースなのかどうか、教えていただきたいと思います。

市街地整備課  
深澤統括主幹

まず1点目のスケジュールにつきましては、こちらは次年度から組合さんが主体的に行っていく事業であります、遅延しないよう支援しながら進めていきたいと考えております。

もう一つの緑地につきましては、イベントというお話もいただきましたが、駅前の緑地1号と西側に配置している2階の富士見テラスという広場を一体的に活用できるような計画をつくってまいりたいと考えております。

長谷川委員

はい、わかりました。

議長

大山会長

他によろしいでしょうか。

それでは私の方からですが、根本にあるのが、富士市の都市計画として、ここは拠点地区ということで、これからのコンパクトシティの最初の一步というような形だと思います。

先ほど、吉原の話もありましたが、郊外に店舗がかなり出ているところで、そこにはない魅力をここに造らなくてはならないということで、かなりシャッター化しておりますが、歴史とか老舗とか、郊外店にはない魅力があると思いますので、この事業をきっかけにして、これから再開発事業があるかもしれませんが、吉原で行っているという今ある店舗のリノベーションを行うとか、周辺への波及というものを一緒に巻き込んでいくことが必要かと思えます。

それから先ほどイベントという話がありましたけれども、賑わいをつくるためにはソフトのイベントを繰り返し行っていくというのが大事だと思います。

ですから、今後、できた後にどのように活性化するのかということ、地域の方たちを巻き込みながら一緒になって考えていくことを継続していくことが大事だと思えました。

後は、コンパクトシティというと公共交通は難しいと思いますが、拠点ができたところで、拠点と拠点を繋ぐような公共交通も行っていかなければなりません。

まずは、定住人口が増えるということが古くからの商店街にはインパクトがあると思うので、これをきっかけにして富士市全体のコンパクトシティ化を行い、ここだけではなくてその他の都市施策を絡めるかということ、是非検討して欲しいかと思えます。

それでは、皆さん、意見も出尽くしたと思いますので、ここで質疑、ご意見を終了とし、お諮りいたします。

審第1号 岳南広域都市計画道路3・4・20号富士停車場厚原線の変更について、審第2号 岳南広域都市計画第一種市街地再開発事業富士駅北口第一地区第一種市街地再開発事業の決定について、審第3号 岳南広域都市計画地区計画富士駅北口周辺地区計画の決定について、委員の皆様から質疑、ご意見がありました。原案どおりで異存がないと思われま。

本案件について、原案どおりとすることにご異議ありませんか。

〈異議なしの声あり〉

御異議ありませんので、原案どおりといたします。

それでは、進行を事務局にお返しします。

事務局  
三尋木主幹

ありがとうございました。

それでは、次第5、その他といたしまして、次回の審議会開催予定をお知らせいたします。

次回の審議会は、年度が替わりまして令和4年秋頃の開催を予定しております。

日程等が決まりましたら、改めてご連絡差し上げます。

それでは、これもちまして、本日の審議会を閉会とさせていただきます。

委員の皆様、ありがとうございました。

(午後3時30分 閉会)