

都市再生整備計画(第2回変更)

ふ じ え き き た ぐ ち し ゅ う へ ん ち く
富士駅北口周辺地区

し ず お か ふ じ し
静岡県 富士市

令和6年6月

事業名	確認
都市構造再編集支援事業	■
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)－②

都道府県名	静岡県	市町村名	富士市	地区名	富士駅北口周辺地区	面積	24	ha
計画期間	令和5年度～令和9年度	交付期間	令和5年度～令和9年度					

目標
大目標：富士市の玄関口にふさわしい、富士山の眺望を活かした機能的で賑わいと憩いのある街の再構築 目標1：あらゆる人が集まる魅力あふれる賑わい・交流拠点の形成 目標2：富士山の景観を活かした回遊性・滞在性を向上させる快適空間の創出 目標3：まちなか交流人口の増加
目標設定の根拠
都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針) 当市では、今後の人口減少や少子高齢化を見据え、人口が減少しても暮らしの質の維持・向上を図り、持続可能なまちづくりを進めるため、「富士山の恵みを活かした、集約・連携型のまちづくり」を都市計画マスタープランにおけるまちの骨格形成の考え方としている。 集約・連携型のまちづくりは、都市拠点間及び都市拠点と周辺地域を公共交通等により連携を図るものであり、市内に富士駅周辺、吉原中央駅周辺及び新富士駅周辺の3つの都市拠点を位置付け、商業・業務機能や居住機能の集積、公共交通ターミナル機能や乗り換え機能の充実を図るなど、都市における生活・交流を促進することとしている。 また、当市の立地適正化計画においては、これらの都市拠点や公共交通の利便性が高く都市機能が集積しているエリアを都市機能誘導区域に設定するとともに、生活利便施設や公共交通を将来的にも維持するエリアとして居住誘導区域を設定するほか、ゆとりある低層住宅区域や工業振興区域等、当市独自の区域を設定し、人口が減少しても暮らしの質の維持を図るとともに、多様な暮らしの実現を目指している。
まちづくりの経緯及び現況
当地区は市内最多の乗降客数を誇るJR富士駅を中心とした地区であり、富士市の玄関口、商業・業務の中心地として、多くの人を惹きつけるとともに、当市の経済を牽引してきた。しかしながら、モータリゼーションの進展等に伴い、公共交通の結節点としての立地優位性が低下したことにより、大規模店舗が相次いで閉店し、来街者が減少したことで、かつての賑わいやまちの活力が失われている。 このような中、平成24年度に富士駅周辺地区の良好な市街地環境の創出と賑わい・交流の活性化に向けて、市民・事業者・行政が共有する将来像を描き、実現方策を示すことを目的とした「富士駅周辺地区市街地総合再生基本計画」を策定し、基本計画の理念として設定した「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」を実現するべく、本地区のまちづくりを進めている。 この基本計画では、交通結節点に隣接する駅直近の街区については単に老朽化した建築物の更新だけでなく、都市機能の更新を図るため、道路・街区の再編や駅前広場の再整備などの基盤整備も含めた、総合的且つ一体的な整備を推進することとしている。 このため、平成26年度から組合施行の再開発事業や駅前広場整備等、駅まち空間の再構築に向けた検討を官民協働で進めた結果、平成28年度に再開発準備組合の設立、令和3年度末に市街地再開発事業等の都市計画決定がされた。また、駅前広場については、サービス・交流・交通結節機能等の強化を図るため、駅前広場の再編とともに、広場を立体的に活用した公益施設の整備を検討している。 また、令和3年度より、地元商店主・まちづくり有志・行政で構成する富士駅北口まちなか空間活用検討会を組織し、持続的な賑わいに資するまちなか空間活用に向けた社会実験「エキキタテラス」の実施、さらにはエリアマネジメント組織設立に向けたスキームの研究等、官民連携での取組を開始している。
課題
・市の玄関口として、商業・公益機能などを備えた利便性が高い都市拠点としての役割が求められている。 ・玄関口にふさわしく、来街者を迎え入れるような富士山眺望を活かした憩いのある空間の形成が望まれている。 ・近年、中心市街地としての賑わいやまちの活力が失われており、当地区での賑わい・交流の活性化が望まれている。
将来ビジョン(中長期)
①第6次富士市総合計画(2022-2031) 快適な暮らしを続けられるまち・・・富士駅周辺において、再開発事業等により、商業・業務、交流、居住等の都市機能の更新など、市街地環境の整備改善を図り、都市拠点の活性化・再生を促進することで、魅力あふれるまちなかを形成する。 ②富士市都市計画マスタープラン(2014-2035) 多様な交流により賑わいが生まれるまち・・・富士駅周辺において、当市の顔となる個性豊かで魅力的な中心商業地を形成し、市民や来訪者など、さまざまな人が交流するまちづくりを促進。 ・富士山眺望の確保 ・大人から子供まで多くの人が集まるまちづくり ・回遊性の高い歩行者ネットワークの形成 ③富士市集約・連携型都市づくり推進戦略(立地適正化計画)(2019-2035) 暮らしの質を維持する集約・連携型のまち・・・富士駅周辺において、市街地再開発事業を推進し、専門学校等の教育施設、商業施設、業務施設を誘導することや、公共空間や低未利用地・空き店舗等の活用方法を検討し、地元商店街など民間が実施する持続的な賑わいづくりに資する事業を支援することで、あらゆる人が交流し、賑わいをもたらし魅力ある都市拠点の形成を図る。

都市構造再編集集中支援事業の計画							
都市機能配置の考え方							
・都市づくりの方針「暮らしの質を維持する 集約・連携型都市づくり」の考え方は、市内26地区に設置されたまちづくりセンターや地域コミュニティ等の財産を活かしつつ、都市拠点・生活拠点に主要な都市機能や住居を集約し、公共交通のネットワークで連携させることにより、暮らしの質を維持することにあり、以下の4つの視点に基づく誘導施策を進めていく。							
・視点1「賑わう」…まちなかにふさわしい商業・業務・居住機能の創出や、安全・安心・快適な移動環境の確保など「魅力ある拠点の形成」を図る施策を展開。							
・視点2「導 く」…集約・連携型都市づくりの考え方の啓発や誘導区域内開発を促進するための情報提供など「暮らしに必要な都市機能の確保」を図る施策を展開。							
・視点3「活かす」…空き家の活用や計画的な土地利用による良好な住環境形成など「居住地拡大の抑制」を図る施策を展開。							
・視点4「つなぐ」…公共交通とコミュニティ交通の相互連携や、快適で質の高い利用環境の創出など「公共交通による拠点と地域間の強固な連携」を図る施策を展開。							

目標を定量化する指標							
指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
歩行者通行量	人／日	整備計画区域内での歩行者数	賑わい・交流拠点、快適空間を創出することにより、区域内を回遊する人が増え、減少傾向にある歩行者通行量が増加する。	8,450人／日	R4年度	9,300人／日	R9年度
駅前商店街の空き店舗率の減少	%	駅前商店街の空き店舗率	賑わい・交流拠点、快適空間を創出し、交流人口が増加することにより、商店の新規出店意欲が高まり、空き店舗率が減少する。	20.9%	R4年度	15.5%	R9年度
JR富士駅北口利用割合	%	JR富士駅乗降客の北口利用率	魅力あふれる賑わい・交流拠点と富士山の景観を活かした空間を整備することにより、交流人口の増加を目指す。	54%	R4年度	56%	R9年度

計画区域の整備方針		方針に合致する主要な事業
【あらゆる人が集まる魅力あふれる賑わい・交流拠点の形成】 ・駅直近での賑わい・交流の拠点となる公益施設整備 ・利便性が高く、居心地が良い駅前空間の整備		■基幹事業 道路((都)富士停車場厚原線(駅前広場)) 地域生活基盤施設(広場、人工地盤等) 高次都市施設(地域交流センター、テレワーク拠点施設、複合交通センター:駅前公益施設) □提案事業 地域創造支援事業:駅前公益施設利活用促進 地域創造支援事業:賑わい交流拠点形成円滑化促進事業 ○関連事業 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
	【富士山の景観を活かした回遊性・潜在性を向上させる快適空間の創出】 ・富士山を感じられる駅前広場・人工地盤の再整備 ・滞在性を向上させるベンチ等の休憩スペースの整備 ・居心地が良い空間創出に向けた既存ストックを活用した官民連携によるイベントの実施 ・賑わい・交流創出のためイベントの実施	■基幹事業 道路((都)富士停車場厚原線(駅前広場)) 地域生活基盤施設(広場、人工地盤等) 高質空間形成施設(緑化施設等) □提案事業 まちづくり活動推進事業:まちづくり活動推進事業 地域創造支援事業:官民連携賑わい・交流創出事業 ○関連事業 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
	【まちなか交流人口の増加】 ・市民・来街者の交流の拠点となる公益施設整備 ・持続的な賑わい・交流の創出に向けた道路等のまちなか空間を活用した官民連携によるイベントの実施 ・持続的な活気や賑わいを生み出すエリアマネジメント組織の研究及び設立に向けた支援 ・広場とアイレベルでつながる店舗群の形成	■基幹事業 高次都市施設(地域交流センター、テレワーク拠点施設、複合交通センター:駅前公益施設) □提案事業 まちづくり活動推進事業:まちづくり活動推進事業、イベントの実施 地域創造支援事業:駅前公益施設利活用促進 地域創造支援事業:官民連携賑わい・交流創出事業 ○関連事業 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
その他		
【その他官民協働の取り組み事例】 ・富士駅きたぐち再整備検討会の発足(平成26年4月) ・富士駅北口第一地区第一種市街地再開発事業準備組合の設立(平成28年12月) ・富士TMO富士健康印商店会、富士本町商店街振興組合、駅北まちづくり協議会、まちづくり有志等で、富士駅北口まちなか空間活用検討会を組織し、持続的な賑わい創出に向けた官民連携での検討を行っている。		

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(都市構造再編集集中支援事業)

様式(1)-④-1

交付対象事業費	5,378	交付限度額	2,689.0	国費率	0.5
---------	-------	-------	---------	-----	-----

(金額の単位は百万円)

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体 事業費	交付期間内 事業費			交付対象 事業費	費用便益比 B／C
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分		
道路		(都)富士停車場厚原線(駅前広場)	富士市	直	170m	4	9	5	9	831	825	825		825	
道路															
道路															
公園															
古都保存・緑地保全等事業															
河川															
下水道															
駐車場有効利用システム															
地域生活基盤施設	広場		富士市	直	1,350㎡	6	9	6	9	151	151	151		151	
地域生活基盤施設	人工地盤等		富士市	直		7	9	7	9	1,472	1,472	1,472		1,472	
高質空間形成施設	緑化施設等		富士市	直		7	9	7	9	7	7	7		7	
高次都市施設	地域交流センター	駅前公益施設	富士市	直	1,823.9㎡/全体2,000㎡	6	9	6	9	2,203	2,203	2,203		2,203	
	観光交流センター														
	テレワーク拠点施設	駅前公益施設	富士市	直	204.7㎡/全体2,000㎡	6	9	6	9	276	276	276		276	
	子育て世代活動支援センター														
	複合交通センター	駅前公益施設	富士市	直	85.7㎡/全体2,000㎡	6	9	6	9	118	118	118		118	
誘導施設	医療施設														
	社会福祉施設														
	教育文化施設														
	子育て支援施設														
	元地の管理の適正化														
基幹的誘導施設															
既存建造物活用事業															
土地区画整理事業															
市街地再開発事業															
住宅街区整備事業															
バリアフリー環境整備事業															
優良建築物等整備事業															
住宅市街地総合整備事業															
街なみ環境整備事業															
住宅地区改良事業等															
都心共同住宅供給事業															
公営住宅等整備															
都市再生住宅等整備															
防災街区整備事業															
復興促進事業															
エリア価値向上整備事業															
合計										5,058	5,052	5,052	0	5,052	—

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体 事業費	交付期間内 事業費			交付対象 事業費
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分	
地域創造 支援事業	駅前公益施設利活用促進	駅前公益施設	富士市	直	85.7㎡/全体2,000㎡	6	9	6	9	171	171	171		171
	官民連携賑わい・交流創出	富士駅北口周辺地区	富士市	直		7	9	7	9	17	17	17		17
	賑わい交流拠点形成円滑化促進	駅前公益施設	富士市	直	2,000㎡	7	9	7	9	106	106	106		106
事業活用 調査														
まちづくり活 動推進事業	まちづくり活動推進	富士駅北口周辺地区	富士市	直		3	9	5	9	59	32	32		32
合計										353	326	326	0	326

…A

…B

居住誘導促進事業													
事業	事業箇所名	事業主体	直／間		(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体 事業費	交付期間内 事業費	交付期間内		交付対象 事業費
					開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分	
居住誘導促進事業													
合計									0	0	0	0	0
											合計(A+B+C)	5,378	…C

事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	(いずれかに○)				事業期間		全体事業費
					直轄	補助	地方単独	民間単独	開始年度	終了年度	
					/	/	/	/			
					/	/	/	/			
合計					/	/	/	/			0

[illegible]

富士駅北口周辺地区(静岡県富士市)

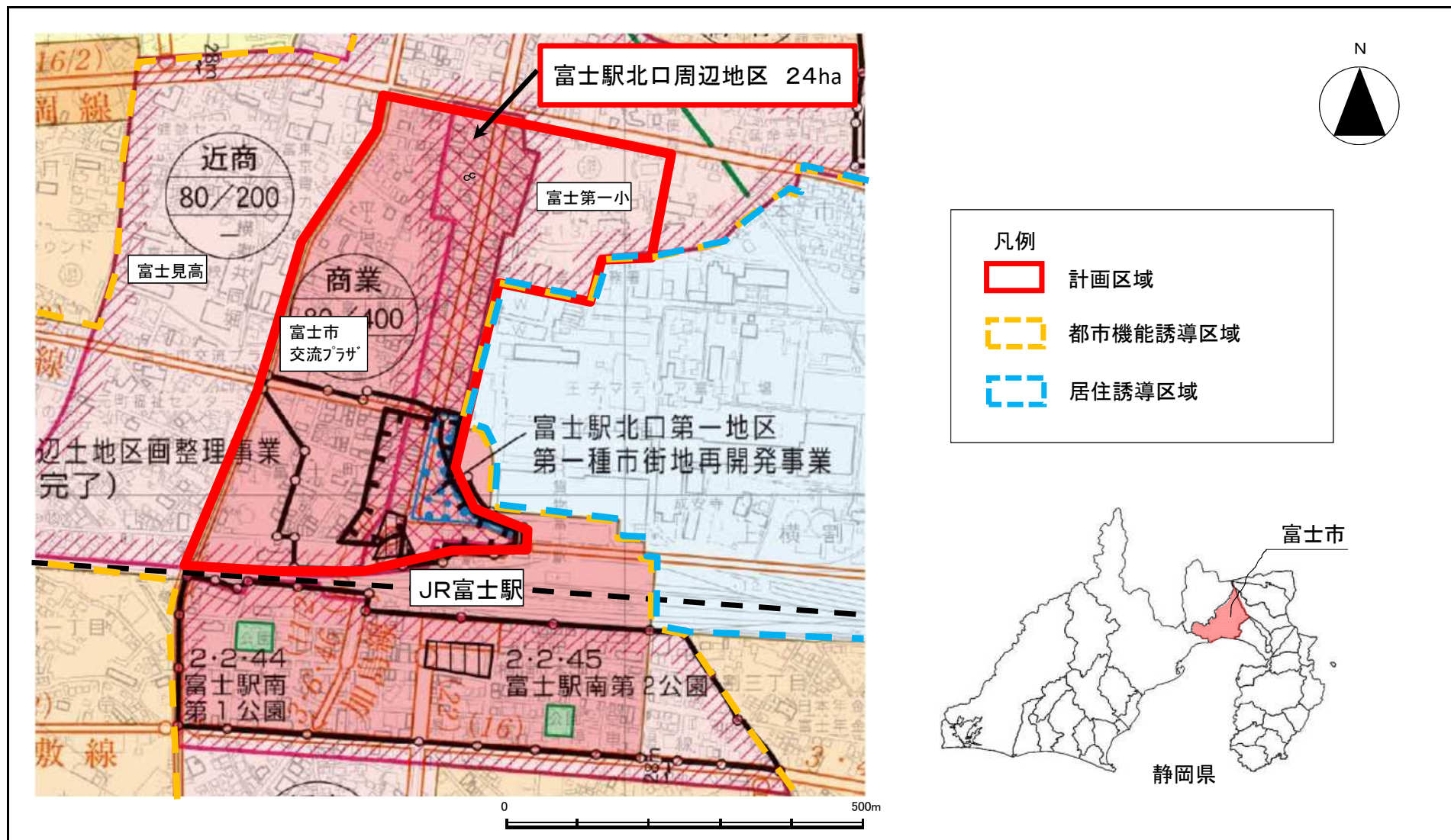
面積

24

ha

区域

富士市本町、富士町の全部、平垣本町、平垣、本市場の一部



富士駅北口周辺地区(静岡県富士市) 整備方針概要図(都市構造再編集集中支援事業)

目標	大目標：富士市の玄関口にふさわしい、富士山の眺望を活かした機能的で賑わいと憩いのある街の再構築 目標1：あらゆる人が集まる魅力あふれる賑わい・交流拠点の形成 目標2：富士山の景観を活かした回遊性・滞在性を向上させる快適空間の創出 目標3：まちなか交流人口の増加	代表的な指標	歩行者通行量 (人/日)	8,450人/日 (R4年度)	→	9,300人/日 (R9年度)
			駅前商店街の空き店舗率の減少 (%)	20.9% (R4年度)	→	15.5% (R9年度)
			JR富士駅北口利用割合 (%)	54.0% (R4年度)	→	56.0% (R9年度)

