

富士駅北口都市機能整備構想 (案)

令和4年12月

富士市都市整備部市街地整備課



本構想は、富士駅北口再整備事業のうち、富士駅北口駅前広場に整備する公益施設の基本コンセプトや導入する機能など、基本的な方針を定めたものです

目 次

はじめに（富士駅北口再整備事業の概要）

1	富士駅北口再整備の背景と目的	2
2	富士駅北口再整備事業の概要	4

富士駅北口都市機能整備構想

1	富士駅北口都市機能整備構想とは	8
2	富士市及び富士駅周辺地区の現状	10
3	市民意向	12
4	現状と課題の整理	14
5	施設のコンセプトと基本方針	16
6	施設の概要	18
7	構想の実現に向けて	20

はじめに（富士駅北口再整備事業の概要）

(1) 富士駅北口再整備の背景

○本市のこれまでの都市づくりとこれからの都市づくり

これまで本市では、人口増加を背景とした右肩上がりの都市化社会に対応した都市づくりを進めてきました。

しかしながら、本市の人口は、平成 22 年（2010）の 254,027 人をピークに減少に転じており、人口増加時代のつくる・ふやすといった「拡大・分散型」の都市づくりから、人口減少時代の「暮らしの質」の維持にフォーカスした都市づくりへの転換が必要となってきました。

人口減少時代において、暮らしの質を維持するためには、生活関連サービスの存続に必要な人口密度を確保するとともに、交通結節点などの都市拠点に都市機能を集約し、拠点と地域を公共交通でつなぐ都市づくりが必要であり、「暮らしの質を維持する集約・連携型の都市づくり」を市の方針として定めています。

○これまでの富士駅北口

富士駅北口は、公共交通の結節点であり本市の玄関口として、他地区に先駆け基盤整備を行い、商業やその他事業所の集積地として本市の経済を牽引してきました。

しかしながら、モータリゼーションの進展などに伴い、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、大規模店の閉店や来街者の減少など、まちの活力が失われています。

○富士駅北口の将来像

このような中、本市の都市づくりにおける基本的な方針である「都市計画マスタープラン」では、都市生活・交流拠点と位置づけ、役割を明確化するとともに、富士駅周辺の将来像を描いた「富士駅周辺地区市街地総合再生基本計画」では、まちづくりの基本的な方向性を設定しています。

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

- ・富士山の眺望を活かした魅力的な駅前空間の再構築
- ・安全・安心で快適な移動空間の構築
- ・個性的で魅力あふれる商業地の形成
- ・良好な住環境の形成

(2) 富士駅北口再整備の目的

○目的

都市計画マスタープランや富士駅周辺地区市街地総合再生基本計画で示した機能を整理すると、次のような役割が期待されており、本事業はこれらの役割の実現により、賑わいの中心地として活性化・再生を図ることを目的としました。

<富士駅北口に期待される役割>

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・公益機能など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。	効率的かつ快適にさまざまな交通手段をつなぎ、収容する役割が期待されています。

(3) 目的の達成に向けて

○富士駅北口再整備事業

富士駅北口約 1.9ha において、老朽化した建物を建て替えるとともに、道路・駅前広場の整備を一体的に進め、富士山の景観を活かした機能的で魅力あふれる駅前空間の創出を図る事業です。

富士駅北口に期待される役割である各機能を向上させるため、官民の適切な役割分担のもと、都市機能を整備します。

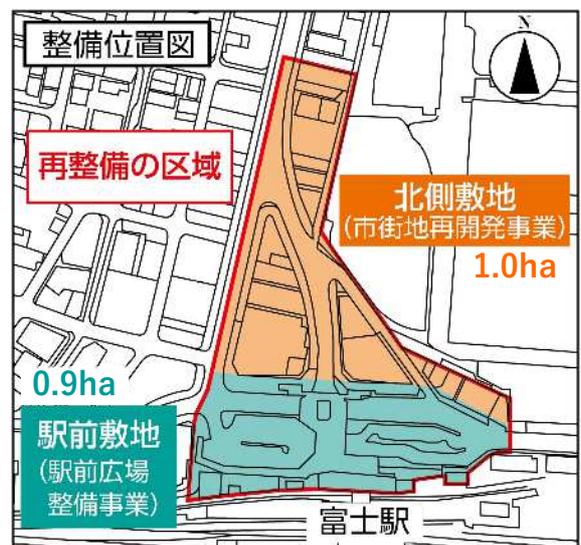
○事業区域と整備手法

北側敷地 (約 1.0ha)

敷地内の地権者が主体となった再開発事業により、道路・街区の再編、建物の更新により、商業施設や住居等を整備します。

駅前敷地 (約 0.9ha)

市が主体となり、駅前広場を再編するとともに、駅前広場を立体的に活用した公益施設を整備します。



2 富士駅北口再整備事業の概要

(1) 再整備の方針

○ビジョンの共有による一体的な整備

市民・事業者・行政の協働により地区の将来像を描いた「富士駅周辺地区市街地総合再生基本計画」や富士駅北口に期待される役割を地権者と市が共有し、北側敷地・駅前敷地の整備を一体的に進めます。

○再整備の方針

地権者と市が適切な役割分担をしながら、以下の方針により事業を推進します。

- 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。
- 各種交通手段の乗換え利便性を高めます。

店舗：駅から商店街へと商業機能を連続させるよう低層階に店舗を配置します。

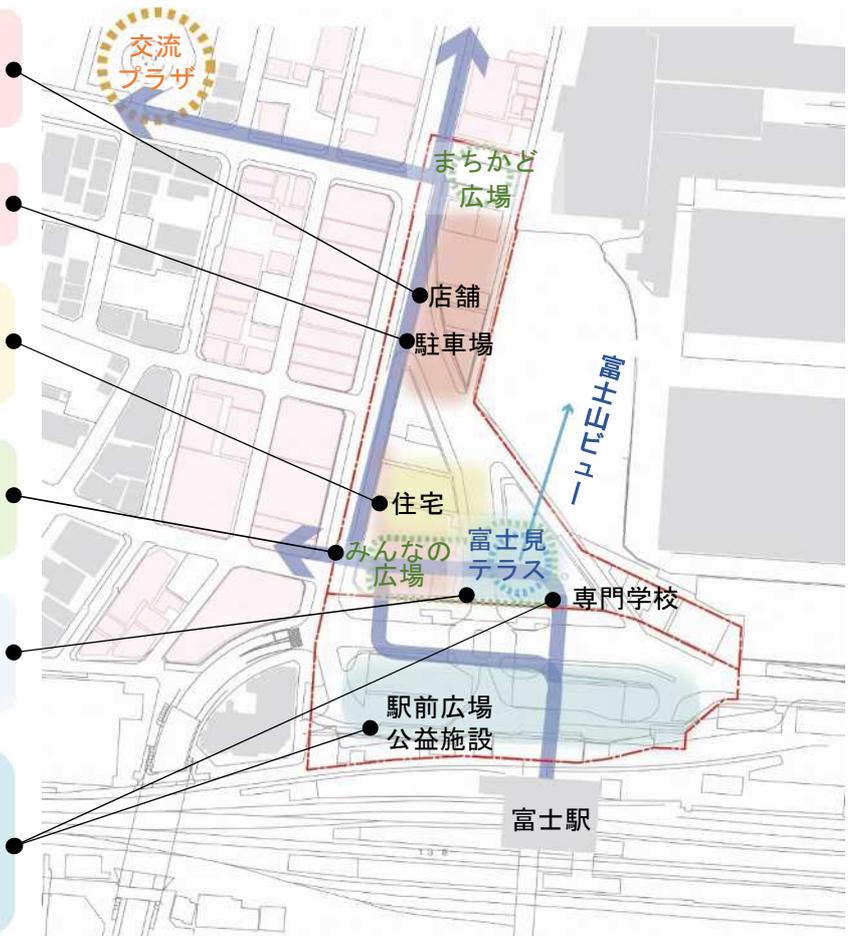
駐車場：周辺店舗や公益施設利用者用の駐車スペースを確保します。

住宅：富士駅北口からの富士山眺望に配慮しつつ、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：
・市民や来訪者が、集い交流する賑わいの拠点を整備します。
・交通結節点として、乗換え利便性を高めます。



(2) 事業の概要

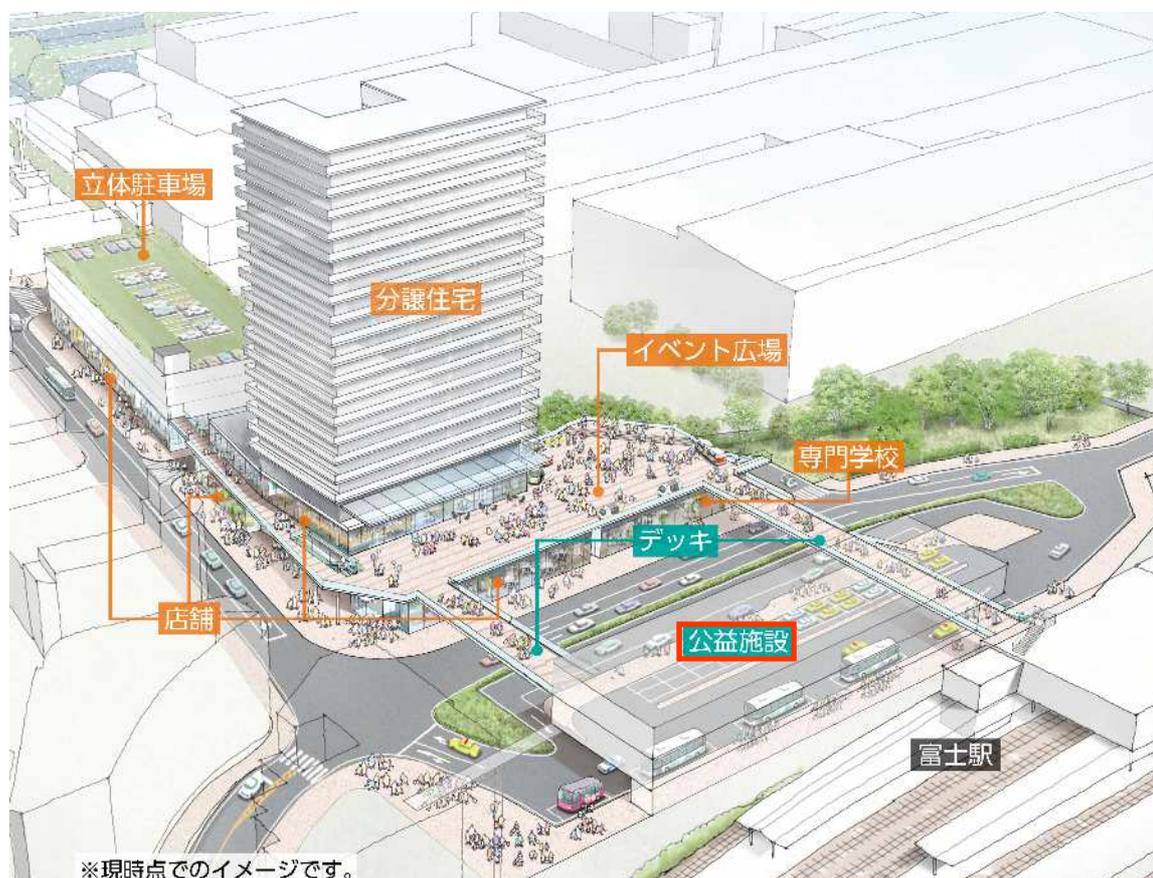
○北側敷地（市街地再開発事業）

計画しているモデルプラン

店舗	約4,000㎡	市民ニーズや商業需要を把握した上で、立地可能な店舗を地権者と市が連携して誘致します。
駐車場	約170台	店舗や公益施設の利用者予測を踏まえ、北側店舗上部に立体駐車場を整備します。（※住宅用駐車場は別途整備）
住宅	約120戸	ディベロッパーなどの事業協力者との協議により、店舗上部に適正な戸数を整備します。
専門学校	約1,000㎡	専門学校との協議により、運営に必要な面積を整備します。
イベント広場	約1,000㎡	イベント利用が想定される市民や事業者などの意見を踏まえ、必要な設備・付帯機能を整備します。

○駅前敷地（駅前広場整備事業）

駅前広場（ロータリー）	現在の2箇所に分かれているロータリーを1箇所に変更し、東側を入口、西側を出口とします。
公益施設	本構想で、公益施設の基本的なコンセプトや機能を明らかにします。



富士駅北口都市機能整備構想

(1) 富士駅北口都市機能整備構想とは

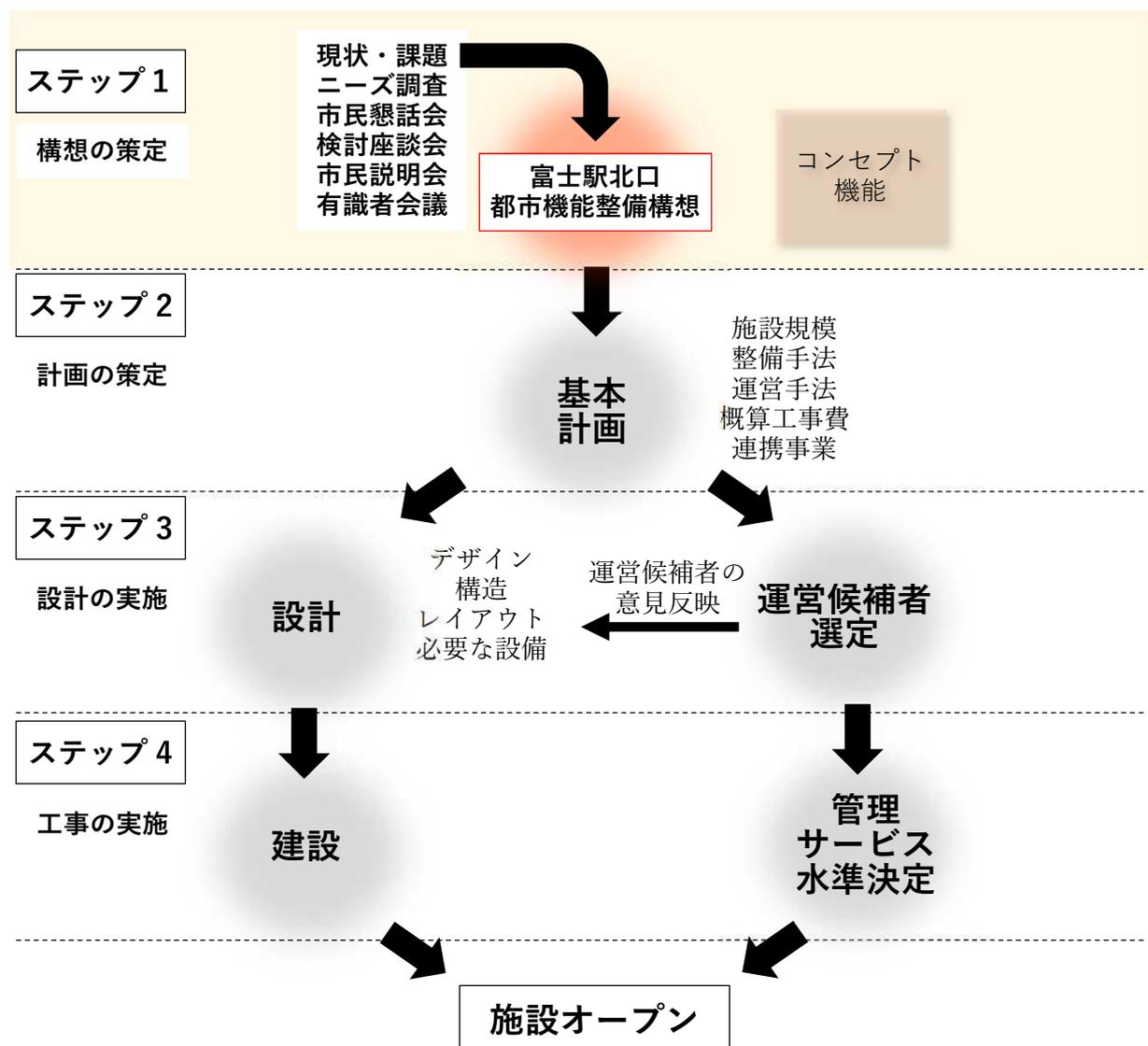
○構想の概要

富士駅北口に整備する公益施設の基本コンセプトや導入する機能など基本的な方針を定めたものです。

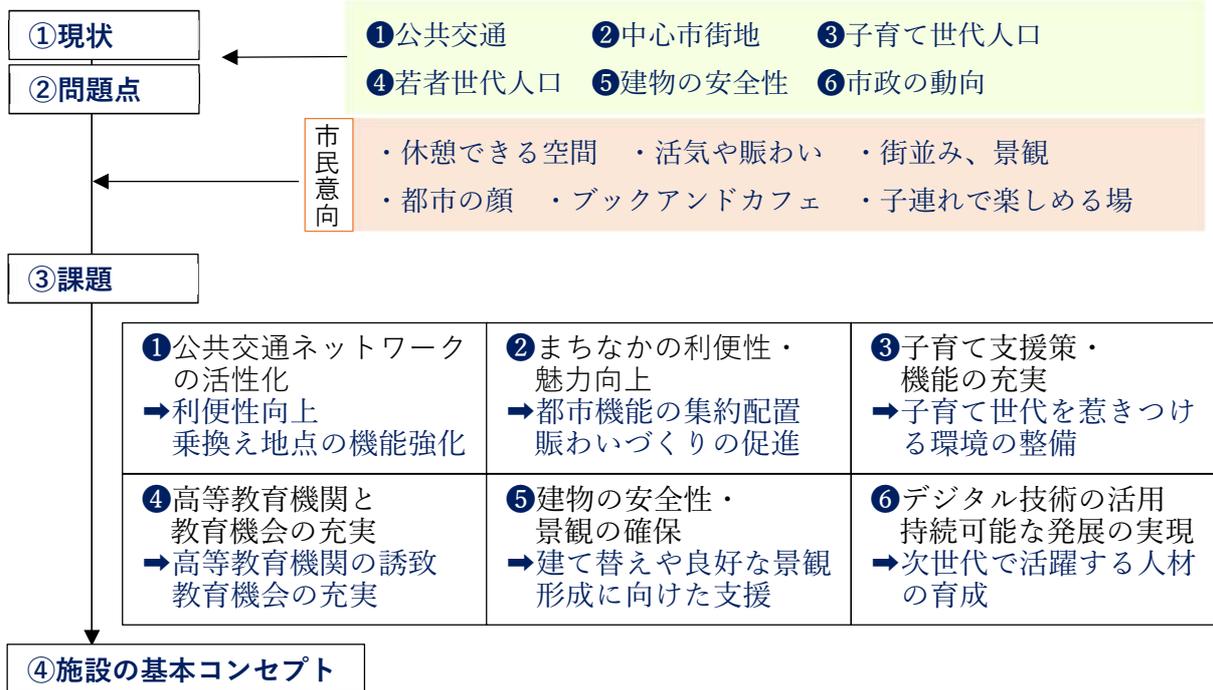
○施設の整備や運営方法の土台となる計画

施設がオープンし、市民の皆様にご利用していただくようになるためには、以下のステップが必要であり、本構想は施設の整備や運営の土台となる基本構想に当たります。本施設は、富士駅北口の活性化・再生に向けた核となる施設であり、より多くの皆様にご利用していただきたいため、構想策定段階から市民の皆様に参加していただきました。

※施設オープンまでの流れ



(2) 富士駅北口都市機能整備構想の構成



富士山とともに 輝く 未来を拓く まちのシンボル空間

～学びでつながる交流拠点 カフェ&ラボ～



⑥施設の概要

	つなぐ	集う	育む	誇る
屋上広場、展望デッキ				○
ブックアンドカフェ、チャレンジショップ、ウェルカムコーナー キッズスペース、ものづくりラボ、スタディ・ワークスペース		○	○	
乗降場、待合スペース、デジタルサイネージ	○			

※専門学校については、北側敷地への誘致を予定しています。

⑦構想の実現に向けて

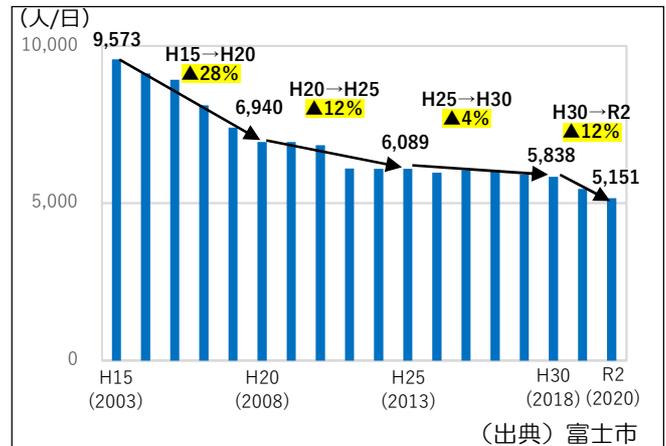
多様な主体とビジョンを共有しながら協働して取り組みます。

2 富士市及び富士駅周辺地区の現状

(1) 感染症の蔓延により公共交通利用者数の回復が見通せない状況にあります。

- … 民間事業者によって支えられてきた路線バス網は、平成5年度から平成29年度までの24年間で、93系統が廃止されました。
- … 感染症の蔓延による、移動の抑制や多様な働き方の進展を背景に、公共交通利用者が激減しており、利用者の回復が見通せない状況にあります。

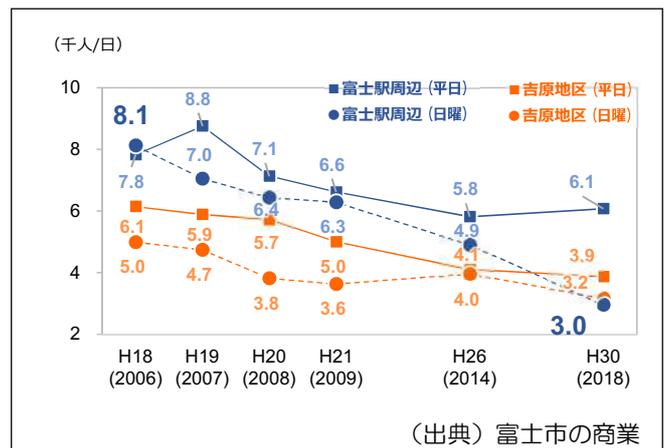
《地域公共交通利用者数の推移》



(2) 中心市街地では、商業施設の撤退や、来街者数の減少が続いています。

- … 本市の中心市街地（富士駅周辺・吉原地区）における来街者数は、減少傾向が続いており、特に富士駅周辺の（日曜）は、過去12年間で半数以下になっています。
- … 富士駅周辺地区では、平成20年代前半に相次いで大型商業施設が閉店したことに加え、感染症蔓延下での外出や外食の自粛により来街者数はさらに減少しています。

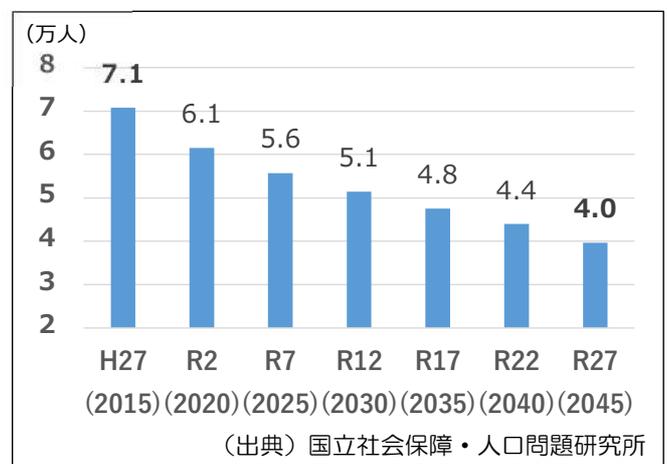
《中心市街地における来街者数の推移》



(3) 子育て世代の人口は、今後、大幅な減少が予測されています。

- … 子育て世代（20～44歳）の人口は、平成27年の7.1万人から、令和27年の4万人まで、今後30年間で40%以上減少する見込みとなっています。
- … 平成22年以降出生数が大幅に減少していることに加え、若い世代（15歳～39歳）も転出超過になっており、子育て世代の減少に歯止めがかからない状況です。

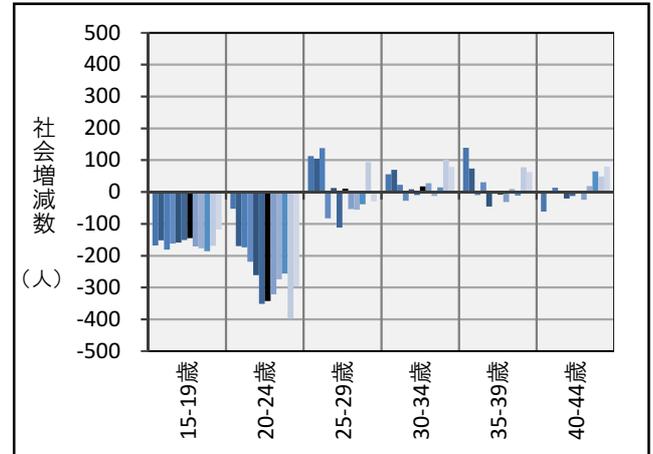
《子育て世代の人口推移》



(4) 10代後半から20代前半は、長期的に大幅な転出超過となっています。

- … 主に進学や就職に伴い、10代後半から20代前半は長期的に転出超過となっており、本市の総人口の減少要因となっています。
- … かつては、結婚や子育て世代の20代後半から30代が大幅な転入超過となっていました。近年では転入超過数は減少し、転出超過の年も発生しています。

《近年(H21-R2)の5歳級別社会増減の推移》



(5) 建築物の老朽化により、安全性の確保や利活用が難しくなっています。

- … 富士駅北口の建築物は、ほとんどが築40年以上の共同ビルであり、防災上の安全性確保や利活用に当たっての所有者の合意形成などが課題となっています。
- … 特に2階以上の上層階においては、長期間にわたり多数の空き室が発生しており、商業・業務用不動産に対する需要と供給にミスマッチが生じています。

《築年数別建物分布図》



(6) SDGs やデジタル化の推進に向けた取組が始まりました。

- … 令和2年9月に作成したSDGs未来都市計画において、「持続可能な社会の創り手・担い手の育成」を今後の取り組む課題として位置づけました。
- … 令和2年8月にデジタル変革宣言を行い、「デジタル技術を最大限活用し、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。



富士市デジタル変革宣言

デジタル変革の3つの柱

<p>「市民サービス」のデジタル変革</p> <p>いつでも、どこからでもオンラインでできる手続を拡充し、便利で安心な市民サービスの実現を目指します。</p>	<p>「地域活性化」のデジタル変革</p> <p>デジタル格差のない魅力的な地域づくりとともに、産業の活性化や都市機能の高度化を目指します。</p>	<p>「行政経営」のデジタル変革</p> <p>新たなデジタル技術の活用を積極的に進め、生産性の高い行政経営を目指します。</p>
--	---	--

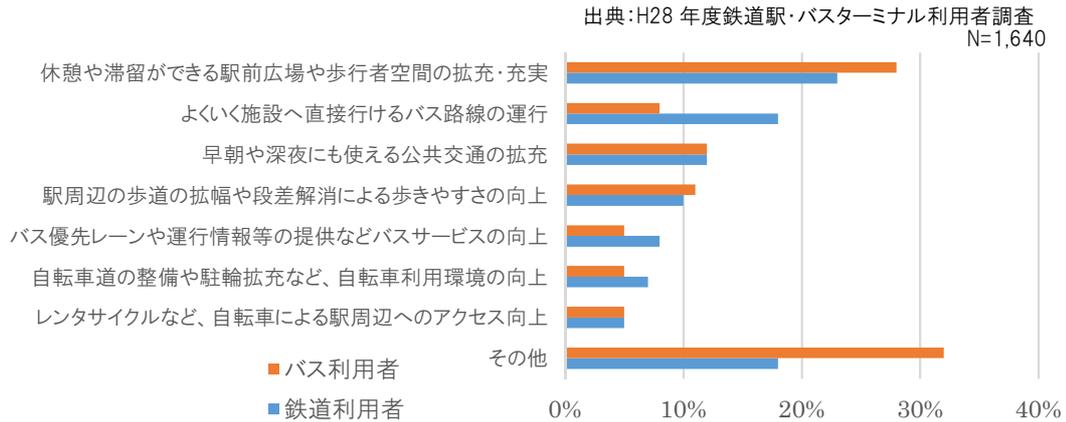
3 市民意向



◎ 休憩や滞留できる空間の拡充が必要

… 公共交通利用者は、バス路線や運行本数の拡充に加え、休憩や滞留できる空間の拡充を希望しています。

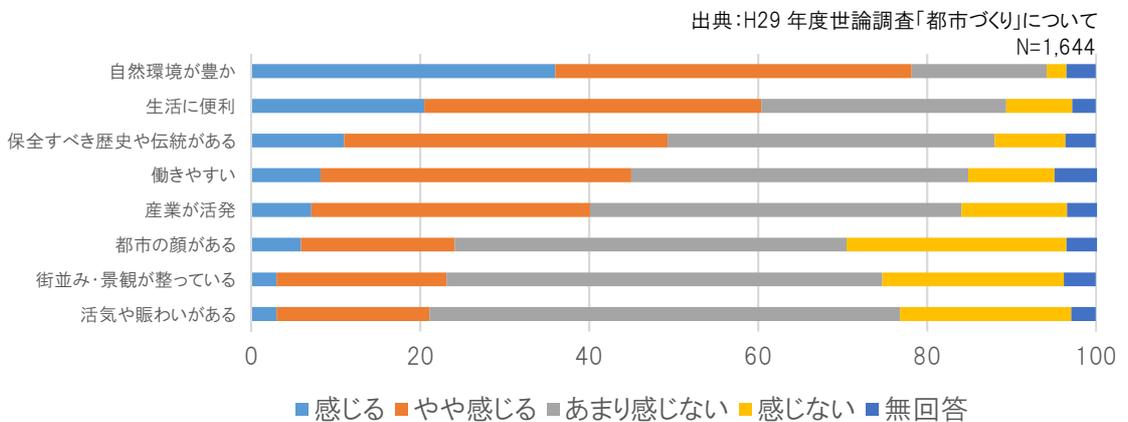
交通利便性向上に向けて進めてほしい取組



- ◎ 中心部に活気や賑わいが無い
- ◎ 街並み・景観が整っていない
- ◎ 都市の顔となる場所が無い

… 市民は、自然環境が豊かであると感じている一方、活気や賑わい、街並み・景観、都市の顔があるといったまちなかの魅力について低い評価となっています。

富士市の暮らしやすさについて





◎ ブックアンドカフェや図書スペースを利用したい

… 駅利用者は、本屋や図書スペースの利用を希望しているほか、若い男性はコンビニエンスストア、若い女性はカフェ・喫茶店を利用したいと考えています。

富士駅にあれば利用したいと思う施設

出典：R2 年度市政モニター調査
N=99

出典：R2 年度富士駅利用者調査
N=527

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

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

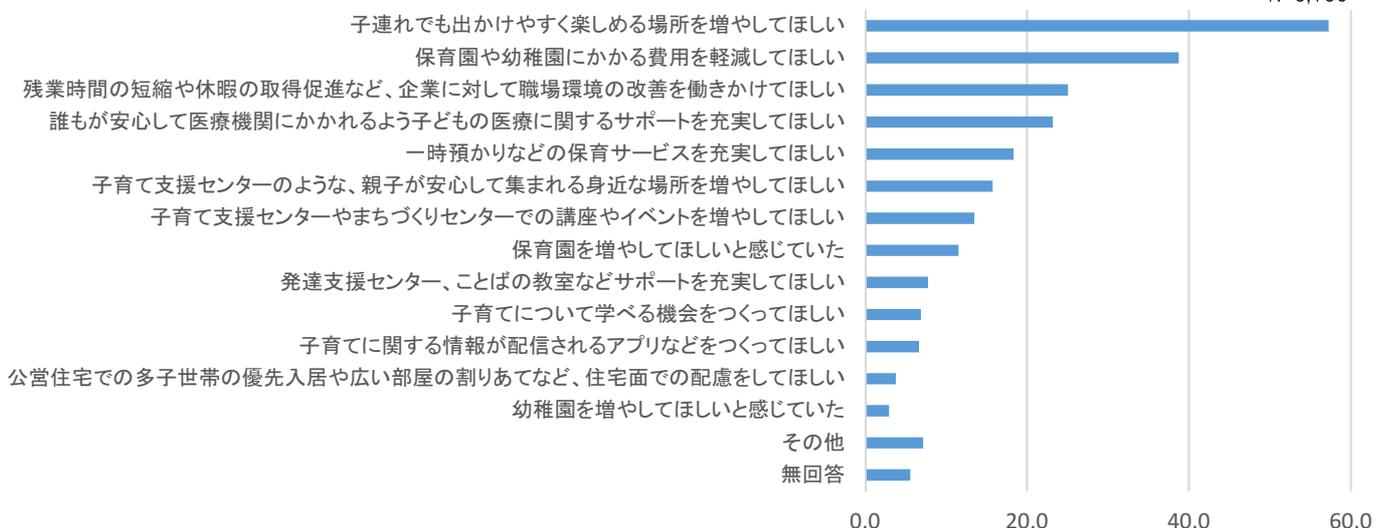


◎ 子連れでも出かけやすく楽しめる場所を増やしてほしい

… 子育て世代は、行政に対し子育てに係る費用負担の他に、子連れで出かけられる場所を増やしてほしいと考えています。

富士市の子育て支援について希望すること

出典：H30 子ども・子育て支援に関するニーズ調査
N=3,135



4

現状と課題の整理

■現状

①感染症の蔓延により、公共交通利用者数の回復が見通せない状況にあります。



■問題点

感染症の流行による移動需要の減少は、今後の人口（需要）減少と重なり、既存のサービスの維持が困難になるおそれがあります。

②中心市街地では、商業施設の撤退や、来街者数の減少が続いています。



生活必需品等が入手困難になるだけでなく、個性ある店舗の集積地である中心市街地の衰退は、市全体の魅力低下につながるおそれがあります。

③子育て世代の人口は、今後大幅な減少が予測されています。



子育て世代の転出超過が抑制できない場合は、次世代を担う子どもが大幅に減少し、都市の活力が長期的に失われるおそれがあります。

④10代後半から20代前半は、長期的に大幅な転出超過となっています。



進学や就職時の人口流出に歯止めがかからない場合、労働力人口の減少や消費市場の縮小により、地域経済の停滞につながるおそれがあります。

⑤建築物の老朽化により、安全性の確保や利活用が難しくなっています。



所有者が共同で適切な管理や改修、更新ができない場合、景観や防災上の問題が発生し、都市の顔としての魅力が低下するおそれがあります。

⑥SDGsやデジタル化の推進に向けた取組が始まりました。



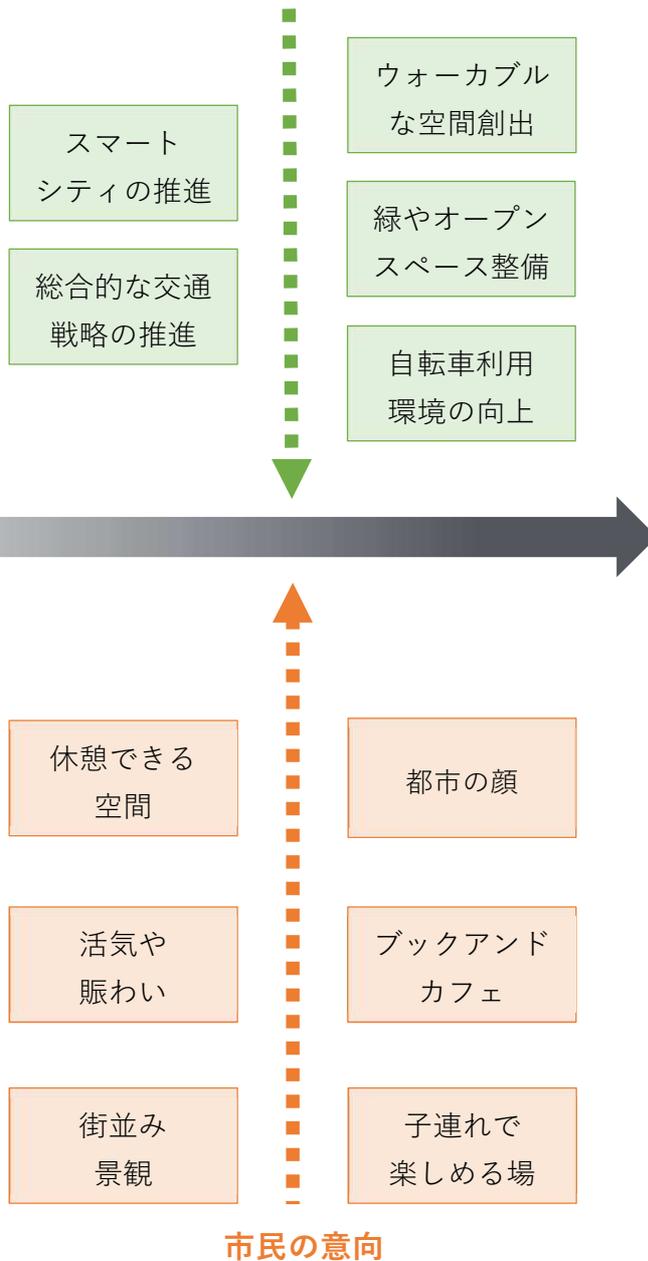
人口減少下による生産性の低下を防ぐため、デジタル技術の活用を図らなければ、企業活動や行政サービスが低下するおそれがあります。

国の動向

コロナ後の都市政策

「三つの密」の回避など「ニューノーマル」に対応したまちづくりを進めつつも、都市の持つ集積のメリットはこれまで通り活かして、コンパクトプラスネットワークの政策を引き続き推進する。

新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性



課題

①公共交通の**利便性向上**に加え、**乗換え地点の機能強化による移動の連続性の確保**を図ることで、交通ネットワークを活性化する必要があります。

②生活利便性を高める**都市機能の集約配置**やオープンスペースの整備など、**賑わいづくりや居心地の良い空間づくり**に資する**取組の促進**が必要です。

③子育て支援策を充実させるとともに、子ども・若者の学びの場を充実させ、**子育て世代を惹きつける環境整備**を行う必要があります。

④高等教育機関を誘致し、**教育機会を充実**させるとともに、時代に即した人材を育成し、市内の事業所で活躍できる環境を整備する必要があります。

⑤老朽化したビルの**建て替え**に係る支援に加え、都市の顔としての**景観を形成**し、都市の魅力を高める必要があります。

⑥ICT技術などを活用し、**次世代を担う人材を育成**しつつ、経済、社会、環境が調和した持続可能な発展を実現する必要があります。

5 施設のコンセプトと基本方針

■ 課題

①公共交通の**利便性向上**に加え、**乗換え地点の機能強化による移動の連続性の確保**を図ることで、交通ネットワークを活性化する必要があります。

②生活利便性を高める**都市機能の集約配置**やオープンスペースの整備など、**賑わいづくりや居心地の良い空間づくり**に資する取組の**促進**が必要です。

③子育て支援策を充実させるとともに、子ども・若者の学びの場を充実させ、**子育て世代を惹きつける環境整備**を行う必要があります。

④高等教育機関を誘致し、**教育機会を充実**させるとともに、時代に即した人材を育成し、市内の事業所で活躍できる環境を整備する必要があります。

⑤老朽化したビルの**建て替えに係る支援**に加え、都市の顔としての**景観を形成**し、都市の魅力を高める必要があります。

⑥ICT技術などを活用し、**次世代を担う人材を育成**しつつ、経済、社会、環境が調和した持続可能な発展を実現する必要があります。

施設の目指す姿

○輝く未来を拓く 人づくり
○輝く未来を拓く 拠点(顔)づくり

- ・郷土への愛着や富士山への思いを持ち、未来を拓く力を身につけられる人をつくる場所
- ・都市の顔として、未来に渡り便利で魅力的な、市民の拠り所となる場所

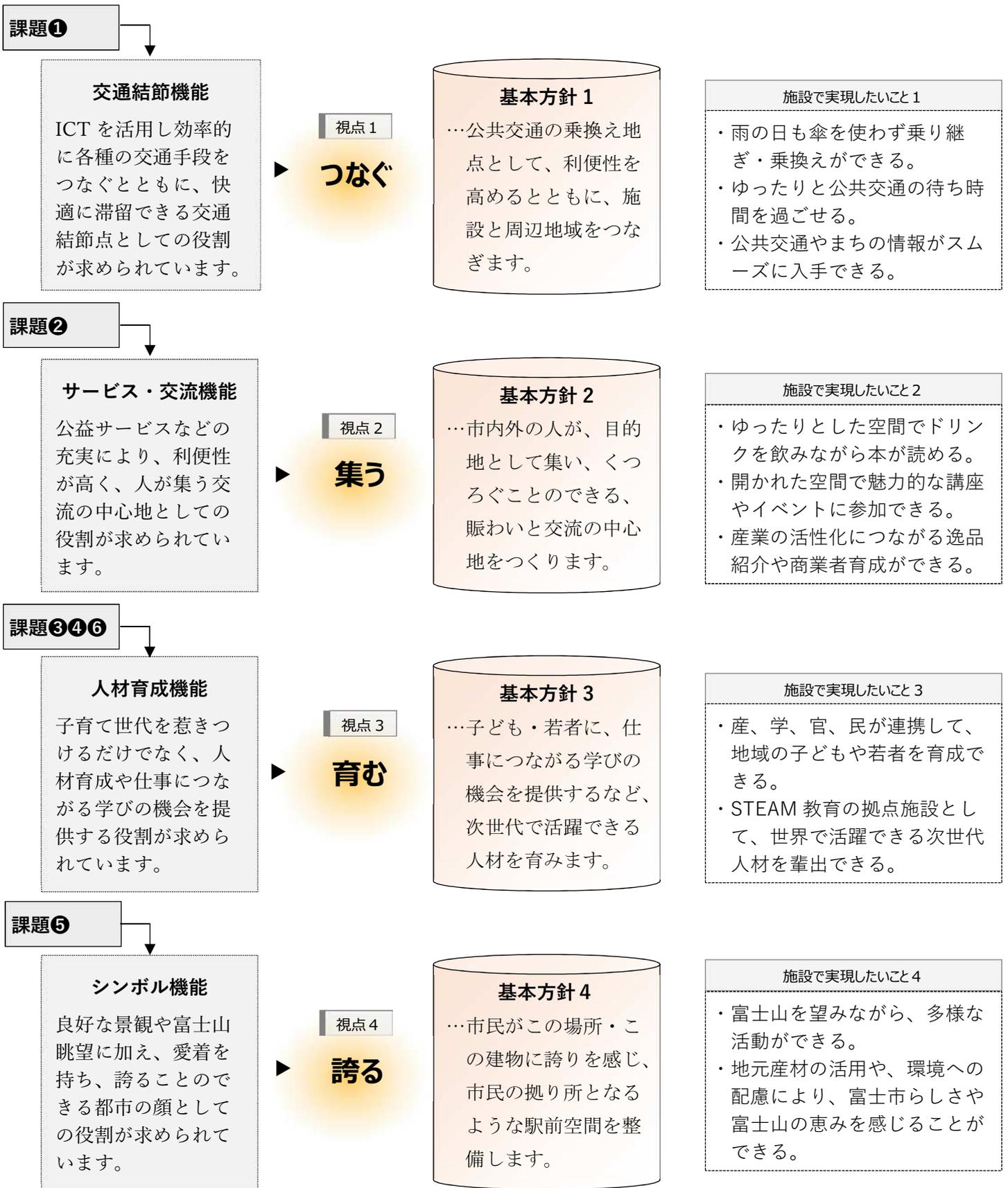
コンセプト



富士山とともに
輝く 未来を拓く
まちのシンボル空間

～学びでつながる交流拠点 カフェ&ラボ～

課題から施設に求められる機能を整理しました



課題に対応した実施中の事業： 課題② → ウォーカブル推進事業（富士駅北口周辺地区） 課題④ → 専門学校誘致（再開発事業地内）

6 施設の概要

交通結節機能、サービス・交流機能、人材育成機能、シンボル機能を強化するため、本施設に以下の機能を整備します。

建物の外観や各フロアの構成、設備などについては、有識者研究会の提言等を参考に、基本計画・設計において具体化します。

整備する機能

① 公共交通待合スペース

- ・待合用ソファ・椅子
- ・デジタルサイネージ
- ・バス券売機
- ・多機能トイレ



② チャレンジショップスペース

- ・チャレンジショップ
- ・飲食用テーブル



③ ブックアンドカフェ

- ・カフェスペース
- ・カフェカウンター
- ・店舗事務所
- ・図書配架スペース
- ・図書閲覧・講座開催・サークル活動スペース



④ ウェルカムコーナー

- ・小規模イベント・展示スペース
- ・案内カウンター
- ・PR用モニター
- ・多機能トイレ



建築物・外観について

都市の顔として市民が誇りに思えるデザインとします。

地域資源や歴史を尊重するとともに、周辺の都市環境や街並みとの連続性を考慮した意匠・形態とします。



(仮称) ものづくりふじSTEAM ラボ

⑤ ものづくりラボ

- ・ものづくり体験スペース
- ・キッチンカウンター
- ・備品格納スペース



⑥ キッズスペース

- ・キッズスペース
- ・知育・教育玩具等利用テーブル
- ・貸出カウンター
- ・備品格納スペース



⑦ スタディ & ワークコーナー

- ・自習スペース
- ・PC 作業等の仕事スペース
- ・自主研究スペース



⑧ 屋上広場／展望スペース

- ・屋上広場
- ・富士山展望スペース



7 構想の実現に向けて

本事業の目的を達成するためには、「施設」をつかって終わりではなく、ハード・ソフトを柔軟に組み合わせた継続的な活用が必要であり、構想の実現に向けて、多様な主体とビジョンを共有しながら協働して取り組んでいきます。

(1) 民間ノウハウの活用

・施設の運営

…本市の人づくりや賑わいづくりに寄与できる講座やイベントを企画・実施できるとともに、教育機関や企業等と連携した取組により、本市の魅力を高めることのできる事業者と協働で運営します。

・施設的设计・施工

…本市の顔であり、玄関口である富士駅北口の街並みの在り方をデザインできることに加え、本市の新たな都市景観の象徴となる公益施設を設計できる設計者の協力を仰ぎ、施設を整備します。

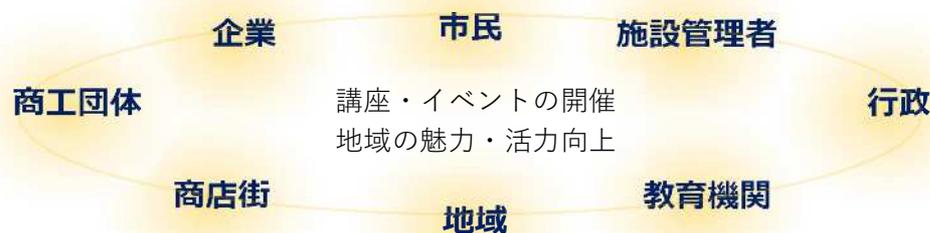
(2) 新しい公共施設運営の形『富士モデル』の検討

・市民・企業・教育機関・施設管理者・行政が参画した新しい形

…行政や施設運営者が一方的にサービスを提供するのではなく、市民・企業・大学・高校・商工団体などの多様な主体が参画した運営体制を組織し、多彩で魅力的な講座やイベントを開催するとともに、施設利用のルールを考えるなど、新しい形の施設運営を検討します。

・多様な主体の交流を促進する場

…市民・企業・教育機関・各種団体と行政や施設運営者の協働により、新たな公共施設を運営することで、産・学・官・民の連携を促し、新たなイノベーションの創造や地域の魅力や活力向上につながる出会いを創出する場として活用します。



・市民や利用者の「あれしたい！」を実現する場

…本施設内では、市民や利用者の「あれしたい！」を実現できるように、禁止事項を極力無くし、開かれた活動の場として多くの皆様に使っていただくことで、「人・モノ・情報の交流」を促進し、地域活性化につながる施設運営を目指します。

(3) 連携事業の検討

- ・公共交通の利用環境の改善

…駅前広場の再整備に加え、さらなる公共交通の利用環境を改善するため、駅周辺のバリアフリー化や、バスロケーションシステム情報のバージョンアップなど、交通事業者と連携した取組を検討します。

- ・自転車の利用環境の改善

…自転車によるアクセス性の向上や、サイクルアンドライド環境を整備するため、富士駅北口周辺に自転車駐輪場の配置を検討します。

- ・まちと連動した賑わい創出

…整備効果を周辺にも波及させるため、商店街や地域と連携し、近隣店舗等の情報発信や地域と連動したイベントの実施など、まちづくり活動との一体的な取組を検討します。

- ・市内産業や観光等の情報発信

…本施設を市内の産業や観光の情報発信に活用するため、市内事業者の逸品紹介や販売、観光案内の提供など、市内の産業振興につながる取組を検討します。

- ・社会・経済情勢の変化に応じた連携事業の検討

…様々なニーズやリスクの変化に対応した拠点づくりを進めるため、本構想で定めた基本コンセプトを踏まえつつ、関連する連携事業を柔軟に検討します。

(4) スケジュール

- ・北側敷地の市街地再開発事業と並行した整備

…北側敷地の再開発事業の実施状況に合わせ、一体的な整備を行います。

	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度	R8 年度	R9 年度	R10 年度
公益施設	構想策定	●	●	●	●	●	●	オープン
	基本計画策定	●	●	●	●	●	●	
北側敷地 (再開発事業)	都市計画決定	●	●	●	●	●	●	オープン
	事業計画作成・認可	●	●	●	●	●	●	

