

## 第3章 まちなかまちづくり構想

- 1 まちなかの位置付け
- 2 まちなかまちづくり構想のねらい・構成
- 3 まちなかを構成する地区区分の考え方
- 4 まちなかまちづくりのコンセプト
- 5 富士駅周辺地区まちづくり構想
- 6 吉原中央駅・吉原本町駅周辺地区  
まちづくり構想
- 7 新富士駅周辺地区まちづくり構想

# 第3章

## まちなかまちづくり構想

### 1 まちなかの位置付け

本マスタープランでは、第六次富士市総合計画の土地利用構想図に示されている「まちなかまちづくりゾーン」にある、「富士駅周辺都市生活・交流拠点」、「吉原中央駅・吉原本町駅周辺都市生活・交流拠点」、「新富士駅周辺広域都市交流拠点」及び「まちなか」ふれあい交流拠点を含んだ一団の市街地を「まちなか」としています。

(第六次富士市総合計画における「まちなかまちづくりゾーン」の位置及び範囲)

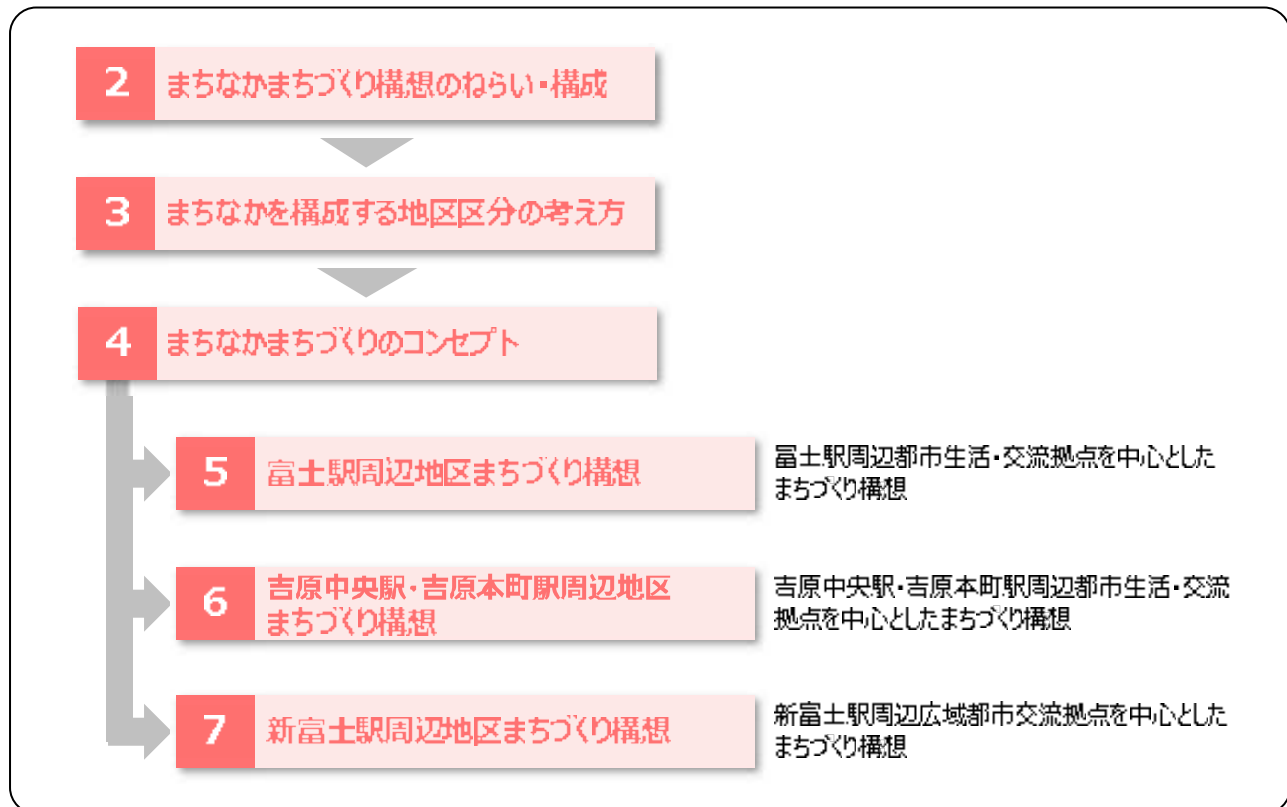


## 2 まちなかまちづくり構想のねらい・構成

まちなかまちづくり構想は、全体構想に示した、中心市街地を含む一団の区域である「まちなか」に関する方針を掘り下げ、より具体的なプランとして確立したものです。

「まちなか」の土地利用や都市空間形成の考え方、また交通ネットワークの連携の考え方等を拠点毎の特性を踏まえ明確にするとともに、事業化も意識したプランとなるよう留意しています。

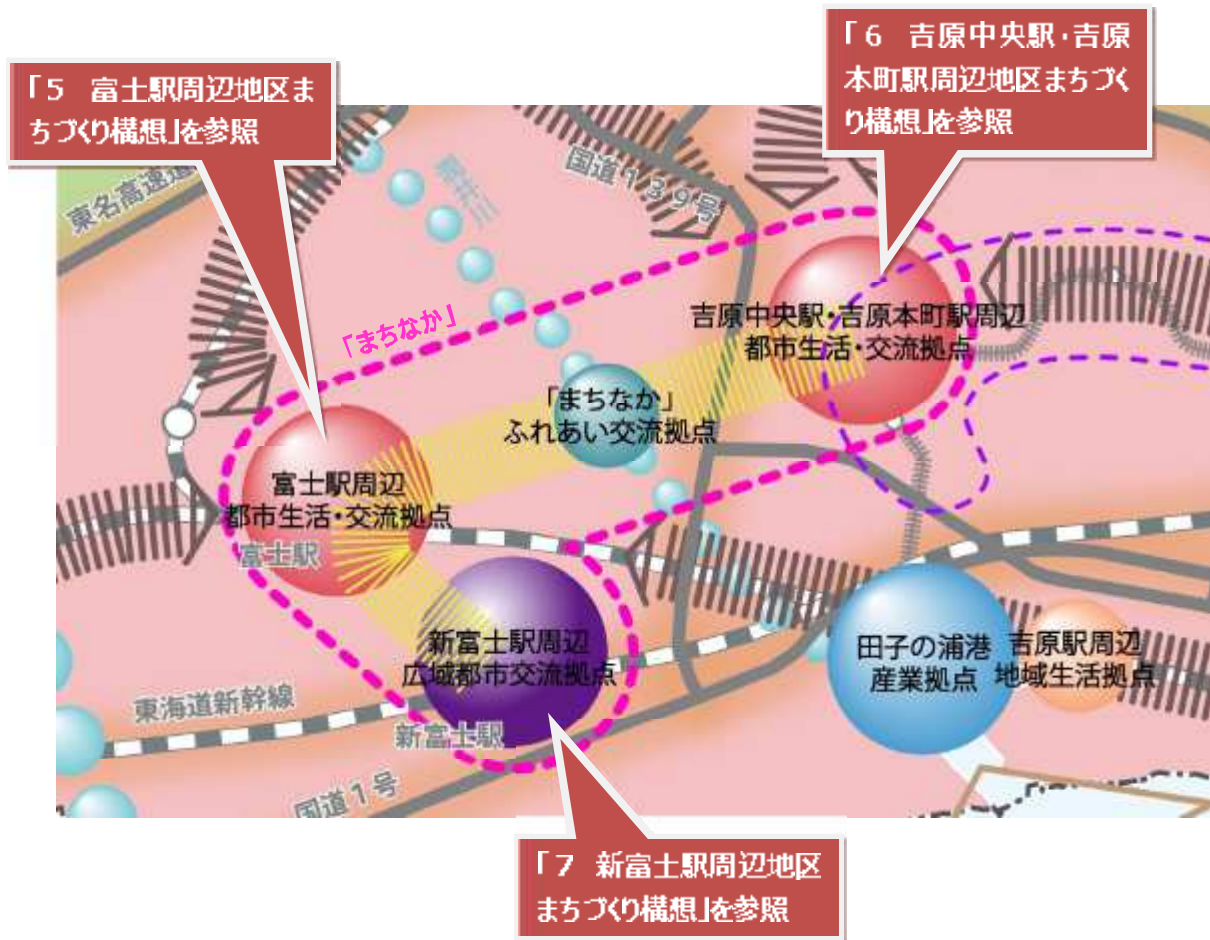
(まちなかまちづくり構想の構成と概要)



### 3 まちなかを構成する地区区分の考え方

本マスタープランにおける「まちなか」は、都市機能が充実し、様々な交通が結節している本市の賑わいの中心地となる富士駅周辺地区、吉原中央駅・吉原本町駅周辺地区、新富士駅周辺地区の3地区を核とする範囲としています。

このことから、本マスタープランにおけるまちなかまちづくり構想は、富士駅周辺地区、吉原中央駅・吉原本町駅周辺地区及び新富士駅周辺地区に焦点をあて、まちづくりのコンセプト・目標・方針を明らかにしています。



#### ※「まちなか」ふれあい交流拠点について

富士駅周辺地区と吉原中央駅・吉原本町駅周辺地区との間に位置する「まちなか」ふれあい交流拠点及びその周辺は、市民等の憩い・交流の場として整備された中央公園のほか、土地区画整理事業により道路等の都市基盤が整備され、商業・業務施設のほか、中高層の集合住宅や低層の戸建住宅などが立地しており、今後も地区計画等による計画的なまちづくりを推進していきます。

## 4 まちなかまちづくりのコンセプト

「まちなか」全体のまちづくりのコンセプトを、以下の通り設定します。

### まちなかまちづくりのコンセプト

#### 魅力ある個性が多様な交流を生む 発見と期待あふれる「まちなか」

社会・経済情勢が大きく変化している中、本マスタープランでは、「個性を磨く 持続可能な都市づくり」を都市づくりの方向性として、また、「富士山とともに輝き 誰もが住みたい・住み続けたいと思える都市づくり」を都市づくりの基本理念として定めています。

さらに、都市づくりの方向性や基本理念を実現するため、「集約・連携型の都市づくり ～富士山の恵みを活かした魅力的な都市空間と安全で便利な移動環境～」を、都市の骨格形成の考え方として設定しています。

このような都市の実現にあたっては、都市の中心地において、都市・地域の特性や特徴を活かしながら個性を磨き、そこで生活する人や、観光やビジネスで市外から来る人にとって、安全・便利・快適な都市空間であることが必要不可欠です。

本市においては、「まちなか」が、まさに都市の中心地となるところであり、この「まちなか」において、中枢的役割を担う都市機能や生活利便機能を充実させるとともに、公共交通や道路のネットワーク化により、「まちなか」内や各地域との連携を確保することが必要です。

このことが、より多くの人の生活・交流を支えることにつながり、暮らしの質の向上と賑わいの創出による魅力的な「まちなか」の形成、ひいては都市全体の魅力向上にもつながっていきます。

本市の「まちなか」は、各拠点において異なる市街地形成の過程を辿っていることから、土地利用や交通環境の特性はもちろん、そこに根付く歴史や文化、そしてまちの表情も異なります。本市では、「まちなか」の各拠点において、個性や特性を活かしながら多様な交流に発展させるため、必要な都市機能を適切に誘導するとともに、「まちなか」で暮らす人、働く人、訪れる人などが生み出す賑わいにより、さらに人を呼び込む好循環のまちづくりを進めます。

以上を踏まえ、本マスタープランでは、まちなかまちづくりのコンセプトを、「魅力ある個性が多様な交流を生む 発見と期待あふれる「まちなか」と設定します。



## 5 富士駅周辺地区まちづくり構想

### 5-1 地区の現状とまちづくりの課題

#### （1）地区の現状

富士駅北口には、富士山の美しい眺望を望める富士本町商店街等が軒を連ねているほか、富士市交流プラザ及び市立西図書館等の公益施設が立地しています。また、現在、富士駅北口周辺地区において、街区再編にあわせた駅前広場の再整備や市街地再開発事業等の新たなまちづくりが進められているほか、道路等公共空間の活用による賑わいづくりとして、「エキキタテラス」などの取組が積極的に行われています。

富士駅南口には、平成30年3月に完了した優良建築物等整備事業により、保育所、介護付有料老人ホーム及び共同住宅等からなる再開発ビル（ソシエルふじ）が立地し、まちなか居住の推進が図られているほか、駅に近接してスーパーが立地するなど、生活利便性の向上と新たな賑わいを創出する取組が行われています。

#### 【土地利用】

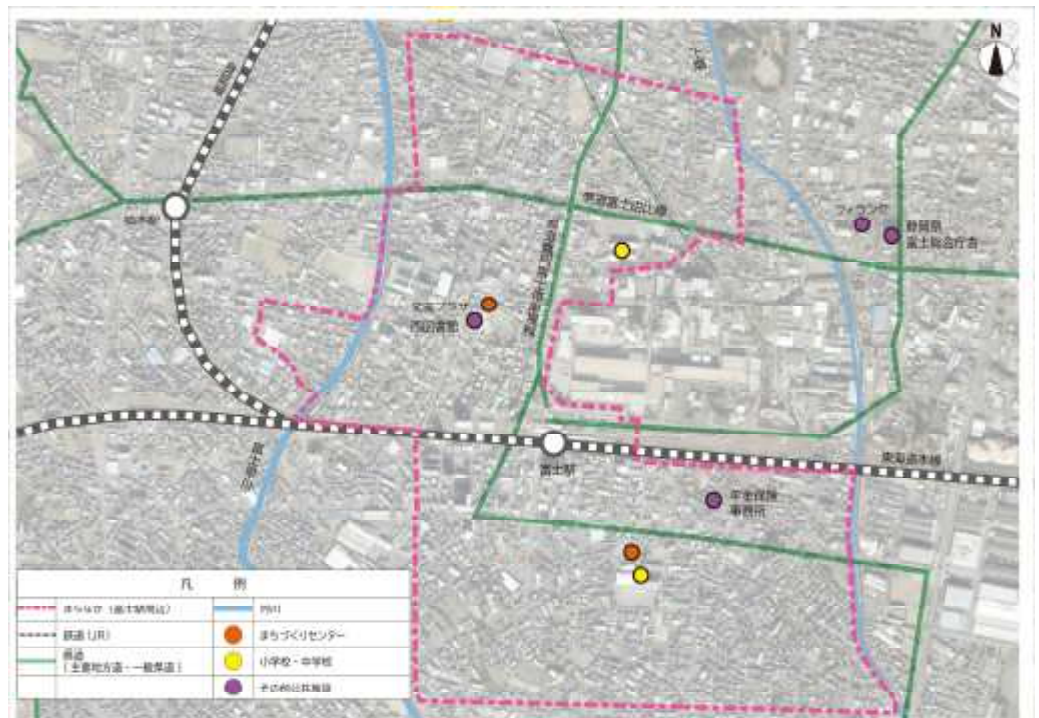
- ・ 駅周辺は店舗・事務所等の商業系土地利用が中心であり、その周辺には共同住宅や戸建て住宅が立地する住居系土地利用が広がっています。また駅の北側では、駅に近接して大規模な工場が立地しています。
- ・ 北口周辺では、富士駅北口第一地区第一種市街地再開発事業及び富士駅北口周辺地区計画が都市計画決定されており、富士市の玄関口にふさわしい都市機能の導入と新たな賑わいづくりを推進する事業を進めています。
- ・ 南口周辺では、優良建築物等整備事業により、まちなか居住の推進が図られているとともに、スーパー等の商業施設の立地も見られます。

#### 【交通】

- ・ 鉄道は、東海道本線と身延線が富士駅で結節しています。
- ・ 道路は、東西方向に県道富士由比線、南北方向に県道鷹岡富士停車場線等が通っており、県・市道の複数路線が富士駅と接続しています。
- ・ 富士駅は、鉄道と幹線道路が接続する本市の主要な交通結節点ですが、富士駅と新富士駅を結ぶ交通手段の連携・機能強化が課題となっています。

#### 【その他】

- ・ 富士駅北口では雄大な富士山の眺望景観を望めます。



## （2）まちづくりの課題

「地区の現状」を踏まえ、富士駅周辺地区のまちづくりの課題を抽出するとともに、全体構想に即した6つの視点により整理しました。

### 居住 便利で快適な住環境の創出

- ・ 多様なライフスタイルの創出と地域コミュニティの形成
- ・ 市民・行政の協働によるまちづくりルールを導入

### 移動 交通結節点の機能強化と回遊性の向上

- ・ 歩行者中心のまちづくり
- ・ 利便性の高い交通ネットワークの構築

### 安全 自然災害に備える環境整備の充実と防犯性の向上

- ・ 安全・安心なまちづくり
- ・ 地区防犯の充実

### 交流 富士市の玄関口にふさわしい交流の場の創出と魅力的なまちなみ景観の形成

- ・ 魅力的なまちなみの形成
- ・ 賑わいスポットの創出と観光交流の促進

### 産業 個性的な商業環境の創出

- ・ 新たな商業環境と既存商業環境の調和・共生
- ・ 空き店舗の利活用

### 環境 環境にやさしく、緑が身近にある市街地環境の創出

- ・ 魅力的な緑地空間の創出
- ・ 太陽光等の環境にやさしいエネルギーの活用



## 5-2 まちづくりのコンセプト

「まちづくりの課題」を踏まえ、富士駅周辺地区のまちづくりのコンセプトを設定しました。

### 富士駅周辺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、個性と新しさの融合により、  
多くの人が集い、多様な交流が生まれるまち**

雄大な富士山を望める本市の玄関口として、昔からあるものと新しく創られるものを良い形で融合させて富士駅周辺地区の新たな魅力・価値を創出することにより、市民や観光客等の多くの人が集まり、様々な形で交流し、賑わいが生まれるまちに再生します。

富士駅周辺地区は、雄大な富士山の眺望を望むことができ、東海道本線と身延線、また多くの幹線道路が接続する本市の玄関口としての性格を有しています。

そのような地区の立地特性を活かしながら、商店街や地域の歴史・文化など昔から地区に根付いている個性と、市街地再開発事業や公共公益施設整備などの新たなまちづくりを良い形で融合させ、今までにない新たな魅力を創出するとともに地区の付加価値を高め、市民や観光客など、さまざまな目的を持った多くの人が集まることによって交流・賑わいが生まれるまちを目指すことをコンセプトとしました。

### 5-3 まちづくりの目標と方針

#### （1）目標と方針の全体像







「まちづくりのコンセプト」を踏まえ、富士駅周辺地区のまちづくりの目標と方針を設定しました。



## （2）まちづくりの方針



目標ごとの具体的なまちづくりの方針と、方針に基づくまちづくりを展開するゾーンを設定しました。

### 〈ゾーンアイコンの説明〉

アイコン	ゾーン名称	説明
	駅前重点整備ゾーン	本市の玄関口にふさわしい、富士山の眺望を活かしたうおいとおもてなしの空間を形成します
	民間再開発促進ゾーン	郊外型大型店にはない魅力を持った商業地の形成に向けて、民間再開発を促進し、まちなみの更新を図ります
	個性的店舗集積ゾーン	個性的な店舗づくりを支援するとともに、人にやさしい歩行空間を確保し、楽しく歩けるまちなみを形成します
	都市型住環境形成ゾーン	「まちなか」に暮らす利便性や魅力を満喫できる、豊かな都市型住環境を形成します
	文教・住宅ゾーン	教育施設等に隣接し、「まちなか」に暮らす利便性や魅力を満喫できる豊かな住環境を形成します
	住環境形成ゾーン	日常生活利便性が高く、豊かな住環境を形成します

## 目標1 多様化するライフスタイルにあわせた生活利便性が確保されたまち

### 方針① 居住ニーズの多様化に応じた良質な住宅の供給



方 針	対象ゾーン
<ul style="list-style-type: none"> <li>定住人口を増加させるとともに、ライフスタイルに応じた利便性の高い生活環境の創出を図るため、再開発事業や民間開発事業等により、住宅、商業施設、子育て・高齢者支援施設等の生活サービス施設等が一体となった、良質かつ多機能な集合住宅の立地を推進します。</li> </ul>	 
<ul style="list-style-type: none"> <li>子育て世代・高齢者世代等の多様な世帯の住宅ニーズに対応するため、民間活力を活かしながら、賃貸住宅の供給や、空き家・空きビル等の既存ストックのリノベーション等を促進します。</li> </ul>	すべてのゾーン

### 方針② 安全で便利な生活環境の創出













方 針	対象ゾーン
<ul style="list-style-type: none"> <li>安心でき、生きがいのある地域生活環境を維持・創出するため、既存の教育施設、医療施設、高齢者支援施設及び子育て支援施設等を維持するとともに、地区の状況に応じて新たな施設の計画的な整備や空き店舗等を活用したリノベーションを推進します。</li> </ul>	すべてのゾーン

## 目標2 富士駅を中心としたあらゆる交通サービスが充実したまち

### 方針③ 富士駅の交通結節機能の強化と公共交通サービスの充実

方 針	対象ゾーン
<ul style="list-style-type: none"> <li>本市の玄関口である富士駅のターミナル機能を強化するため、駅前広場の再整備や公共交通機能・サービスの向上に資する整備を推進します。</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>富士駅と新富士駅・吉原中央駅等とを結ぶ「まちなか」の移動利便性の向上を図るため、自動運転技術等を活用した新交通サービスの導入を促進するとともに、新交通サービスと路線バスや循環バス等の公共交通サービスをITを用いてシームレスに結び付けるなど、運行形態・運行頻度の最適化を図ります。</li> </ul>	すべてのゾーン
<ul style="list-style-type: none"> <li>「まちなか」における移動の連続性を確保し、回遊性を高めるため、新たなレンタルサイクル拠点の導入やサイクル&amp;ライド環境の整備を検討します。</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>誰にとっても公共交通が身近なものとなるよう、そのサービス内容を含め、市民や観光客への周知・PRを推進します。</li> </ul>	すべてのゾーン

### 方針④ 安全・魅力的な歩行者環境の創出

方 針	対象ゾーン
<ul style="list-style-type: none"> <li>「まちなか」における歩行者の回遊性の向上や滞在時間の延伸を図るとともに、市民等の活動の場としても利用されるよう、賑わいづくりとあわせた魅力的な道路空間や休憩スペースの創出を図るなど、「居心地が良く歩きたくなるまちなかまちづくり」を推進します。</li> </ul>	   
<ul style="list-style-type: none"> <li>誰もが「まちなか」を安全・安心に通行できるよう、「富士市バリアフリーマスタープラン」に基づき、ユニバーサルデザインを考慮した歩道整備及び交通施設整備を推進します。</li> </ul>	すべてのゾーン
<ul style="list-style-type: none"> <li>自動車での来街にも配慮するため、再開発や街区再編などの開発計画にあわせて来街者用駐車場を確保するとともに、駐車場の位置・利用状況を知らせる案内施設の設置を推進します。</li> </ul>	   
<ul style="list-style-type: none"> <li>来街者の回遊性を高める連続的な賑わい空間を創出するため、けやき通りなどにおいて、コミュニティ道路など景観に配慮した歩車共存道路の整備を推進します。</li> </ul>	   

## 目標3 自然災害に備える優れた防災機能と高い防犯性が確保された安全なまち

### 方針⑤ 自然災害に強い市街地の形成

方 針	対象ゾーン
<ul style="list-style-type: none"> <li>市街地における火災等災害の未然防止の観点から、耐火・準耐火建築物等の建築制限による防火・準防火地域の適正な運用を図ります。</li> </ul>	すべてのゾーン
<ul style="list-style-type: none"> <li>富士駅の交通結節機能の強化や富士駅周辺の再開発・街区再編等にあわせて、公共交通事業者や民間開発事業者等との協働により、災害時における一時避難スペースの確保や災害備蓄倉庫の整備を促進します。</li> </ul>	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">駅</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">民</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">個</span>

### 方針⑥ 防犯性の高いまち

方 針	対象ゾーン
<ul style="list-style-type: none"> <li>地域の自主的な防犯活動を促進するため、LED 防犯灯・防犯カメラの設置や管理体制等の充実を図ります。</li> </ul>	すべてのゾーン





## 目標4 多様な来街者との交流が盛んで賑わいの絶えないまち

### 方針⑦ 良好なまちなみ景観の形成

方 針	対象ゾーン
<ul style="list-style-type: none"> <li>富士駅や本町通りからの富士山の眺望を確保するとともに、富士山と調和したまちなみ景観を形成するため、市街地再開発事業による街区再編や既存商店街などの地区の実状を踏まえながら、屋外広告物設置に関するルール等を規定した地区計画の適切な運用を図ります。</li> </ul>	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">駅</span>
<ul style="list-style-type: none"> <li>ゆとりのある住宅地の創出と、美しく調和したまちなみ景観を形成するため、建築物の高さ制限や色彩等に関するルールを規定した地区計画の導入を促進します。</li> </ul>	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">文</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">住</span>







### 方針⑧ 賑わい・交流空間の創出

方 針	対象ゾーン
<ul style="list-style-type: none"> <li>来街者の回遊性を高め、快適で賑わいのある商業空間を形成するため、既存の地域資源を有効活用するとともに、新たな休憩・賑わいスポットの整備とネットワーク化を推進します。</li> </ul>	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">駅</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">民</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">個</span>
<ul style="list-style-type: none"> <li>「まちなか」に新たな人の流れを創出するため、魅力的な駅前公益施設・民間施設の整備や高等教育機関の誘致を図る富士駅北口再整備事業を推進します。</li> </ul>	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">駅</span>




<ul style="list-style-type: none"> <li>「学び」を通じた市民や地域住民の交流促進と賑わい創出を図るため、公益施設等の計画的な保全を図るほか、まちづくりセンター等の機能の維持・充実と有効活用を推進します。</li> </ul>	   
<ul style="list-style-type: none"> <li>AI や IoT などの最新 ICT を活用した「まちなか」の魅力の発信や、観光案内の導入を検討します。</li> </ul>	すべてのゾーン

## 目標5 商業者も買い物客も活気に溢れたまち

### 方針⑨ 商業環境の維持

方針	対象ゾーン
<ul style="list-style-type: none"> <li>「まちなか」の賑わいを創出・維持するため、「まちなか」全体が連動したイベント等を開催し、商業環境の活性化を図ります。</li> </ul>	  
<ul style="list-style-type: none"> <li>世界遺産・富士山のお膝元として、市民のほか外国人等の多様な来街者で賑わう商業空間を創出するため、市の玄関口である富士駅の立地を最大限に活かした商業機能の誘導を図ります。</li> </ul>	  

### 方針⑩ 商業者の育成支援

方針	対象ゾーン
<ul style="list-style-type: none"> <li>空き店舗等の既存ストックを有効活用し、「まちなか」の活性化や商業振興を図るため、新規出店に意欲のある事業者等を支援するとともに、遊休不動産オーナーへの利活用促進の意識啓発を図ります。</li> </ul>	  

## 目標6 「まちなか」の緑を傍に感じるうるおいのあるまち

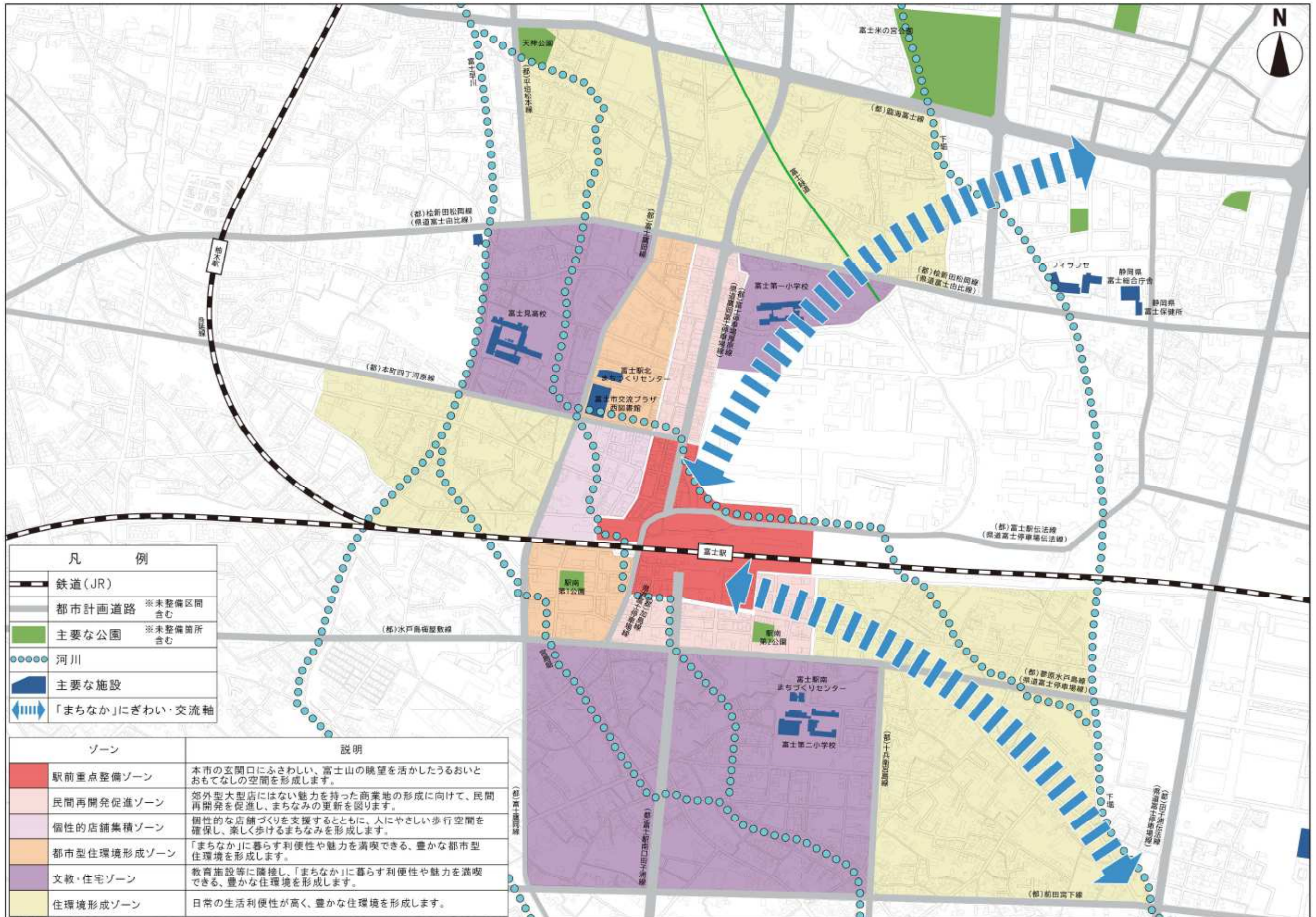
### 方針⑪ うるおいのある市街地環境の創出

方針	対象ゾーン
<ul style="list-style-type: none"> <li>うるおいのある市街地環境を創出するとともに、地域住民の憩い・交流・健康増進の場として活用するため、生活に身近な公園の適切な維持管理とネットワーク化を推進します。</li> </ul>	すべてのゾーン

### 方針⑫ 環境にやさしいまちづくり

方針	対象ゾーン
<ul style="list-style-type: none"> <li>環境負荷への軽減を図るため、公益施設や住宅等の建築物への太陽光発電設備等の導入を促進するとともに、公共建築物の新築・改築時には、再生・蓄エネルギー設備を導入した ZEB 化を推進します。</li> </ul>	すべてのゾーン

＜富士駅周辺地区まちづくり方針図＞







## 6 吉原中央駅・吉原本町駅周辺地区まちづくり構想

### 6-1 地区の現状とまちづくりの課題

#### （1）地区の現状

東海道の14番目の宿場町である吉原宿があった本地区には吉原商店街が形成されており、西側にはバスターミナルである吉原中央駅、東側には岳南鉄道線の吉原本町駅が立地し、個性的な店舗や飲食店、業務施設が軒を連ねています。

また、毎年6月に吉原祇園祭、10月には吉原宿場まつりが開催され、市民はもとより、多くの観光客で賑わっています。

#### 【土地利用】

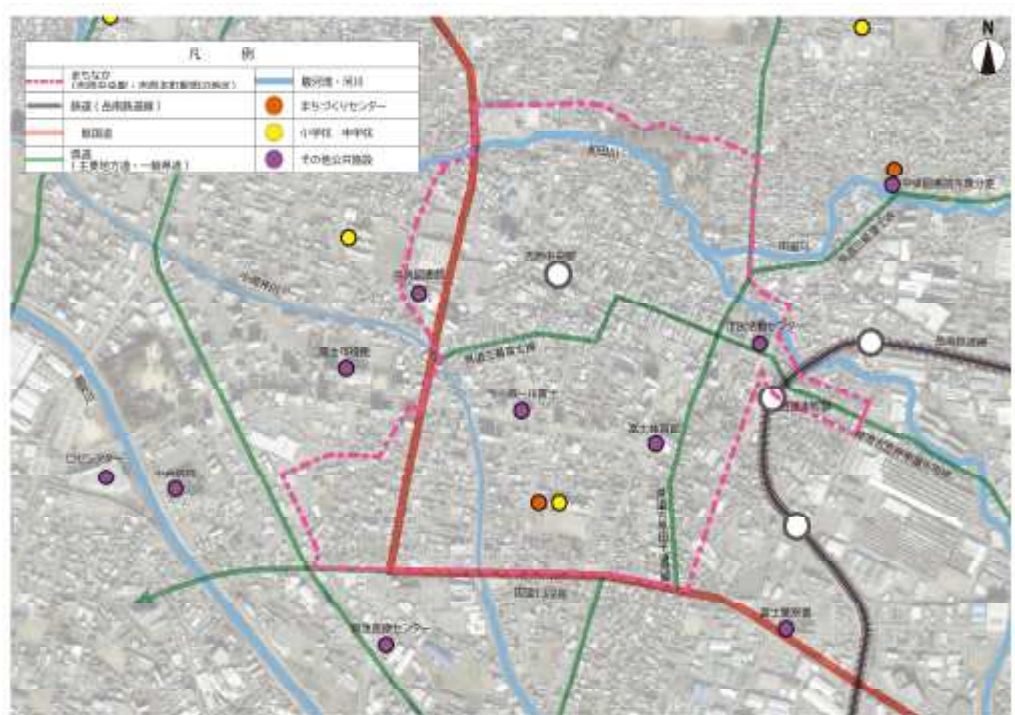
- ・ 吉原商店街は店舗・事務所等の商業系土地利用が中心であり、その周辺には店舗・事務所等と住宅が混在した土地利用がなされています。
- ・ 吉原商店街の西側には、食品スーパーやホームセンター、家電量販店などの大規模商業施設が立地しています。
- ・ 吉原商店街の南・北側には、良好な住居系土地利用が広がっています。

#### 【交通】

- ・ 吉原商店街の西側には吉原中央駅が立地しており、路線バスやコミュニティバスが発着するターミナルとして機能しています。
- ・ 吉原商店街の東側には岳南鉄道線吉原本町駅が立地しており、岳南電車は市民の通勤・通学の足として利用されています。
- ・ 道路は、東西方向に県道三島富士線（根方街道）や県道吉原停車場吉原線、南北方向に県道吉原田子浦港線等が配置されています。

#### 【その他】

- ・ 地区には和田川や小潤井川等が流れているほか、吉原公園や南町公園が整備されており、緑とるおいの調和した空間形成が進められています。
- ・ 吉原商店街からは、雄大な富士山の眺望景観を望めます。
- ・ 商店街では、若い世代の店主による、新規出店が増加しています。



## （2）まちづくりの課題

「地区の現状」を踏まえ、吉原中央駅・吉原本町駅周辺地区のまちづくりの課題を抽出するとともに、全体構想に即した6つの視点により整理しました。

### 居住 あらゆる世代が暮らしやすい良好な住環境の維持・創出

- ・ 子育て世代や高齢者など、幅広い世代のニーズに応じた住環境の形成
- ・ 生活に身近な公園の維持管理

### 移動 交通ネットワークの充実と良好な歩行環境の確保

- ・ 利便性の高い交通ネットワークの構築
- ・ 歩きやすい「まちなか」の創出

### 安全 自然災害に対する安全性の確保と防犯体制の強化

- ・ 安全・安心なまちづくり
- ・ 地区防犯の充実

### 交流 地域資源を活かした交流・賑わいの場の創出と情報発信

- ・ 賑わいの場の創出と情報発信
- ・ 道路空間等の既存ストックや地域資源の有効活用

### 産業 生活に密着した店舗の維持とオリジナリティを持った店舗の充実

- ・ 空き店舗や空きビルの利活用
- ・ 商業者の育成

### 環境 既存の自然環境の継続的な保全

- ・ 水辺・緑地空間の保全・活用
- ・ 太陽光等の環境にやさしいエネルギーの活用

## 6-2 まちづくりのコンセプト

「まちづくりの課題」を踏まえ、吉原中央駅・吉原本町駅周辺地区のまちづくりのコンセプトを設定しました。

### 吉原中央駅・吉原本町駅周辺地区のまちづくりのコンセプト

#### 宿場集う多様な人々が、みどり・水辺環境に囲まれながら、 持続的にイノベーションを生み出すまち

由緒ある吉原の歴史・文化や、吉原公園や和田川をはじめとするみどり・水辺環境を大切にしながら、吉原中央駅・吉原本町駅周辺地区に集う多様な人々の関わり・交わりが、将来にわたって持続的にイノベーション（革新）を生み出し、さらに多様な人々を惹きつける魅力的なまちをつくります。

吉原中央駅・吉原本町駅周辺地区は、富士山のふもと、東海道の14番目の宿場町である吉原宿があったまちとして、個性的な歴史・文化を育んできました。

一方、地区周辺には、吉原公園や和田川など、まちにうるおいをもたらす良好なみどり・水辺環境が形成されています。

このような地区の文化的背景や環境特性を守り、活かしながら、地区に集まる多様な属性を持つ人々が、フェイス・トゥ・フェイスコミュニケーションを通じた関わり・交わりのなかで、これからの時代にふさわしいイノベーション（革新）を官民連携で持続的に生み出すことにより、さらに多様な人々を呼び込むような、魅力的なまちを目指すことをコンセプトとしました。

### 6-3 まちづくりの目標と方針

#### （1）目標と方針の全体像

「まちづくりのコンセプト」を踏まえ、吉原中央駅・吉原本町駅周辺地区のまちづくりの目標と方針を設定しました。



## （2）まちづくりの方針

目標ごとの具体的なまちづくりの方針と、方針に基づくまちづくりを展開するゾーンを設定しました。

### 〈ゾーンアイコンの説明〉

アイコン	ゾーン名称	説明
	商業創生・発信ゾーン	富士山や歴史・文化等の地域資源を活かしながら、新たな商業環境やまちの価値を創生・発信し、市民や観光客等の多くの来街者で賑わう商業地を形成します
	大規模商業施設立地ゾーン	大規模店舗等が集積立地する商業地を形成します
	個性的商業・業務ゾーン	個性的な店舗・飲食店と業務施設等が立地する商業地を形成します
	商業・住宅共存ゾーン	店舗等商業施設と住宅等が調和・共生して立地する商業地を形成します
	住環境形成ゾーン	「まちなか」に暮らす利便性や魅力を満喫できる住環境を形成します
	住環境形成ゾーン（低層）	「まちなか」に暮らす利便性や魅力を満喫できる、低層住宅を主体とした住環境を形成します

## 目標1 様々な生活サービスを楽しむ、健康的で幸せに暮らせるまち

### 方針① 居住ニーズの多様化に応じた良質で多機能な住宅の供給

方針	対象ゾーン
<ul style="list-style-type: none"> <li>定住人口を増加させるとともに、ライフスタイルに応じた利便性の高い住環境の創出を図るため、再開発事業やリノベーションを含む民間開発事業等により、住宅、商業施設、子育て・高齢者支援施設等の良質かつ多機能な建物の立地誘導を図ります。</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>子育て世代・高齢者世代等の多様な世帯の住宅ニーズに対応するため、民間活力を活かしながら、賃貸住宅の供給や、空き家・空きビル等の既存ストックのリノベーション等を促進します。</li> </ul>	すべてのゾーン

### 方針② 良好な住環境を支える公園の維持・充実

方針	対象ゾーン
<ul style="list-style-type: none"> <li>地域住民の憩い・交流の場となる公園の維持・充実を図るとともに、災害時を含めた利活用についての周知やPRを推進します。</li> </ul>	すべてのゾーン

目標2

吉原中央駅と吉原本町駅が機能的に連携し、誰もが訪れやすく歩きやすい、快適な移動空間が形成されたまち

方針③ 吉原中央駅の交通結節機能の強化と公共交通サービスの充実

方 針	対象ゾーン
<ul style="list-style-type: none"> <li>「まちなか」の移動利便性の向上を図るため、吉原中央駅における公共交通機能・サービスのさらなる強化を図ります。</li> </ul>	商創
<ul style="list-style-type: none"> <li>吉原中央駅・吉原本町駅と富士駅や新富士駅等をつなぐ「まちなか」の移動利便性の向上を図るため、自動運転技術等を活用した新交通サービスの導入やサイクル&amp;バスライドの活用を促進するとともに、新交通サービス、岳南電車、路線バス及び循環バス等の公共交通サービスを IT を用いてシームレスに結び付けるなど、運行形態・運行頻度の最適化を図ります。</li> </ul>	すべてのゾーン

方針④ 歩きたくなる魅力的な歩行者環境の創出

方 針	対象ゾーン
<ul style="list-style-type: none"> <li>誰もが「まちなか」を安全・安心に通行できるよう、「富士市バリアフリーマスタープラン」に基づき、ユニバーサルデザインを考慮した歩道整備及び交通施設整備を推進します。</li> </ul>	商創 大 個
<ul style="list-style-type: none"> <li>自動車や自転車での来街にも配慮するため、駐車場等の適切な維持管理を図ります。</li> </ul>	商創 個
<ul style="list-style-type: none"> <li>「まちなか」における歩行者の回遊性の向上や滞在時間の延伸を図るため、賑わいづくりとあわせた魅力的な道路空間や休憩スペースの創出など、「歩きたくなる、居たくなるまちづくり」を推進します。</li> </ul>	商創 大 個

目標3

住民の生活が安全・安心に営まれるまち

方針⑤ 自然災害や火災に強い市街地の形成

方 針	対象ゾーン
<ul style="list-style-type: none"> <li>住民や観光客にとって安全で安心できる市街地とするため、建築物等の耐震化や危険なブロック塀の撤去等を促進します。また、店舗等については、事業者の理解・協力のもと、建築物の更新等に合わせた緑地やオープンスペースの確保を促進します。</li> </ul>	すべてのゾーン
<ul style="list-style-type: none"> <li>災害時の迅速で円滑な避難や応急活動等に対応できるような協力体制の構築を図ります。</li> </ul>	すべてのゾーン
<ul style="list-style-type: none"> <li>市街地における火災等災害の未然防止の観点から、耐火・準耐火建築物等の建築制限による防火・準防火地域の適正な運用を図ります。</li> </ul>	商創 個 商住

## 方針⑥ 防犯性の高いまち

方 針	対象ゾーン
<ul style="list-style-type: none"> <li>地域の自主的な防犯活動を促進するため、LED 防犯灯・防犯カメラの設置や管理体制等の充実を図ります。</li> </ul>	すべてのゾーン

## 目標4 人が集い、文化を育み、新しい価値を生み出すまち

## 方針⑦ 良好なまちなみ景観の形成

方 針	対象ゾーン
<ul style="list-style-type: none"> <li>宿場からの富士山眺望が持つ価値や魅力を熟知する地域性を生かし、市民や観光客にとって新しい魅力あふれるまちなみ景観の形成に向け、建築物の用途、外観及び高さ制限、屋外広告物設置に関するルール等を規定した地区計画の導入を促進します。</li> </ul>	すべてのゾーン

## 方針⑧ 賑わい・交流空間の創出とネットワーク化

方 針	対象ゾーン
<ul style="list-style-type: none"> <li>東海道吉原宿や祇園祭、また富士山の眺望など、吉原ならではの地域資源を活かし、本市の賑わい・交流の核となるまちなかまちづくりを進めます。</li> </ul>	商創 個
<ul style="list-style-type: none"> <li>「まちなか」に新たな人の流れを創出するため、既存建築物のリノベーション等の推進により、市民をはじめとする多くの来街者に魅力的な集客施設等の立地を促進します。</li> </ul>	商創 個
<ul style="list-style-type: none"> <li>来街者の回遊性を高め、快適で賑わいのある商業空間を形成するため、休憩・賑わいスポットの整備とネットワーク化を推進します。</li> </ul>	商創 個 商住
<ul style="list-style-type: none"> <li>吉原商店街における来街者等の滞在快適性を向上させるため、歩行者利便増進道路（ほこみち）制度や地区計画等の活用による、ウォークアブルな道路空間の構築を推進します。</li> </ul>	商創 個
<ul style="list-style-type: none"> <li>富士山の情報や地域の歴史・文化を発信するため、レンタサイクルポート等の機能を有する観光交流拠点の整備を推進するとともに、吉原祇園祭やルート3776などのPRを行います。</li> </ul>	商創 個 商住
<ul style="list-style-type: none"> <li>住むひと、働くひと、事業を営むひと、学び創造するひと、訪れ活動するひとなどが心地よく滞在し、まちの様々な活動に参加することで、相互の理解を深める環境を創出します。</li> </ul>	すべてのゾーン

## 目標5 多様な商業環境が融合する、来て、見て、買って楽しいまち

### 方針⑨ 賑わいのある商業環境の創出・維持

方針	対象ゾーン
<ul style="list-style-type: none"> <li>「まちなか」の賑わいを創出・維持するため、「まちなか」全体が連動したイベント等を開催し、商業環境の活性化を図ります。</li> </ul>	商創 大 個
<ul style="list-style-type: none"> <li>既存商店の維持や新たな産業の創出を促進するため、民間事業者等を対象としたソフト支援策の充実・拡充を図ります。</li> </ul>	商創 個
<ul style="list-style-type: none"> <li>国久保周辺地区においては、地域住民等にとって日常の生活利便性が高く、賑わいのある商業・業務地を維持するため、地区計画の適正な運用を図ります。</li> </ul>	大

### 方針⑩ 商業者の育成支援

方針	対象ゾーン
<ul style="list-style-type: none"> <li>空き店舗等の既存ストックを有効活用し、「まちなか」の活性化や商業振興を図るため、新規出店に意欲のある事業者等を支援するとともに、遊休不動産オーナーへの利活用促進の意識啓発を図ります。</li> </ul>	商創 個

## 目標6 水と緑でつながる、環境と生活が調和したまち

### 方針⑪ 水辺や緑の空間の創出とネットワーク化

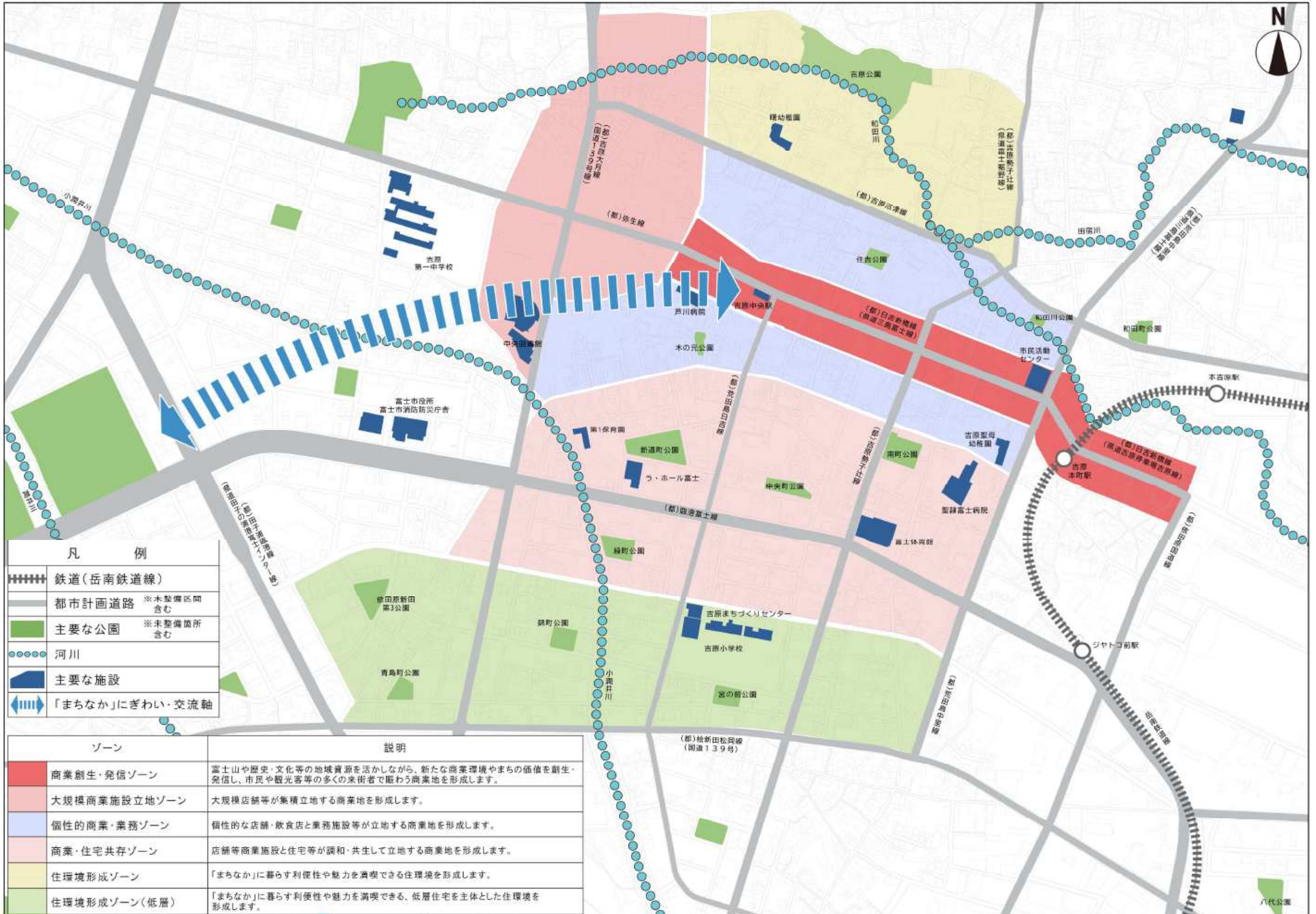
方針	対象ゾーン
<ul style="list-style-type: none"> <li>「ゆとり」や「うるおい」のある住環境と美しいまちなみ景観を形成するため、和出川・小潤井川等の水辺を活かした親水環境の整備を推進します。</li> </ul>	個 商住 住
<ul style="list-style-type: none"> <li>歩行空間や休憩スペース等の水辺や緑とのつながりを充実させ、快適に歩ける環境を形成します。</li> </ul>	すべてのゾーン

### 方針⑫ 環境にやさしいまちづくり

方針	対象ゾーン
<ul style="list-style-type: none"> <li>環境負荷への軽減を図るため、公益施設や住宅等の建築物への太陽光発電設備等の導入を促進するとともに、公共建築物の新築・改築時には、再生・蓄エネルギー設備の導入や断熱性能の向上等による ZEB 化を推進します。</li> </ul>	すべてのゾーン



<吉原中央駅・吉原本町駅周辺地区まちづくり方針図>



凡 例	
	鉄道(岳南鉄道線)
	都市計画道路 ※未整備区間含む
	主要な公園 ※未整備箇所含む
	河川
	主要な施設
	「まちなか」にぎわい・交流軸

ゾーン	説明
	商業創生・発信ゾーン 富士山や歴史・文化等の地域資源を活かしながら、新たな商業環境やまちの価値を創生・発信し、市民や観光客等の多くの来街者で賑わう商業地を形成します。
	大規模商業施設立地ゾーン 大規模店舗等が集積立地する商業地を形成します。
	個性的商業・業務ゾーン 個性的な店舗・飲食店と業務施設等が立地する商業地を形成します。
	商業・住宅共存ゾーン 店舗等商業施設と住宅等が調和・共生して立地する商業地を形成します。
	住環境形成ゾーン 「まちなか」に暮らす利便性や魅力を満喫できる住環境を形成します。
	住環境形成ゾーン(低層) 「まちなか」に暮らす利便性や魅力を満喫できる、低層住宅を主体とした住環境を形成します。



## 7 新富士駅周辺地区まちづくり構想

### 7-1 地区の現状とまちづくりの課題

#### （1）地区の現状

本地区は、昭和 63 年の新富士駅開業以降、新幹線駅を有する本市の重要な交通結節点として、市民や来訪者など多くの人々に利用されてきました。近年は、首都圏等からのアクセシビリティを有効に活かした多様な人々の交流による賑わいのある商業・業務地の形成を進めています。

#### 【土地利用】

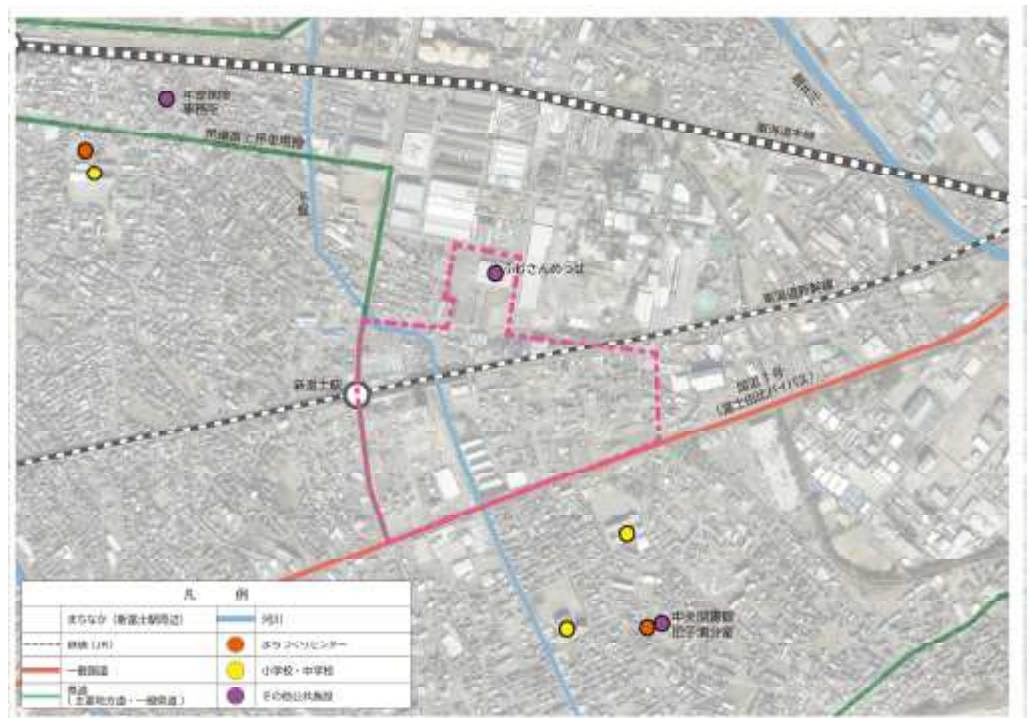
- ・新富士駅南口周辺は、市の玄関口としふさわしい市街地の形成を目指し、平成 12 年度から土地区画整理事業を施行しており、交流拠点機能の強化や商業・業務機能の導入を推進しています。
- ・新富士駅富士山口（北口）周辺は、本市を代表する大規模な工業用地が広がるとともに、多様な展示や催し物など、多目的に活用される富士市産業交流展示場（ふじさんめッセ）が立地しています。

#### 【交通】

- ・新富士駅は、JR 東海道新幹線と路線バス等の公共交通機関の結節点であり、交通手段相互の乗り換え等に欠かすことのできない中心的役割を担っています。
- ・新富士駅は、新富士駅周辺地区交通バリアフリー基本構想に基づき、駅舎及び駅舎と周辺施設を結ぶ特定経路のバリアフリー化が完了しています。
- ・富士山口駅前広場は、駅利用者の利便性向上を図るため、駅前広場の再整備に着手し、交通手段別（一般自動車、バス、タクシー）に乗降場や駐車場を適正規模にレイアウト変更するとともにバリアフリー化を行い、平成 31 年 3 月に完成しました。
- ・道路は、東西方向に国道 1 号、南北方向に県道富士停車場線等が通っています。

#### 【その他】

- ・新富士駅富士山口では、富士山ビュースポットを整備し、雄大な富士山の眺望を望めます。
- ・地区内には、ト堀や柳島公園といった水と緑を感じられる自然環境が備わっています。



## （2）まちづくりの課題

「地区の現状」を踏まえ、新富士駅周辺地区のまちづくりの課題を抽出するとともに、全体構想に即した6つの視点により整理しました。

### 居住 多様な世代のニーズに即した良好な住環境の創出

- ・ 移住定住の促進
- ・ 子育て世代、高齢者など、多様な世代のニーズに応じた住環境の形成

### 移動 交通結節機能の強化と快適で円滑な移動環境の充実

- ・ 広域の玄関口である新富士駅の交通結節機能の強化
- ・ 歩行者も公共交通利用者も快適・円滑に利用できる移動環境の創出

### 安全 災害発生時の被害軽減につながる都市基盤整備の推進と防犯性の向上

- ・ 自然災害に備えたまちづくり
- ・ 防犯まちづくりの充実

### 交流 広域の玄関口にふさわしい都市機能の誘導と賑わいの創出

- ・ 広域の玄関口にふさわしい、魅力的なまちなみの形成
- ・ 国内外の観光客等の利用を前提とした、広域都市機能の導入

### 産業 商業環境の活性化と、産業の交流及び情報発信の場の充実

- ・ 広域の玄関口にふさわしい商業環境と生活に身近な商業環境の創出・調和
- ・ 地場産業をはじめとする、あらゆる産業の振興・交流・情報発信機能の維持

### 環境 環境に配慮した緑豊かな市街地環境の確保

- ・ 太陽光等の環境にやさしいエネルギーの活用
- ・ 観光交流の促進と生活の質を高める、市街地の緑化推進

## 7-2 まちづくりのコンセプト

「まちづくりの課題」を踏まえ、新富士駅周辺地区のまちづくりのコンセプトを設定しました。

### 新富士駅周辺地区のまちづくりのコンセプト

#### 広域の玄関口にふさわしい、新たな「対流」を呼び込む 都市機能と落ち着きのある居住機能が調和するまち

雄大な富士山を望める広域の玄関口として、外国人を含む観光客や地区に居住する住民にとって、利便性が高く魅力的な都市機能の導入と快適で落ち着きのある居住機能の集約を進めることにより、新富士駅周辺地区の価値を高め、新たな「対流」の呼び込みにつながるまちを創造します。

東海道新幹線の新富士駅を擁し、雄大な富士山の眺望を望むことができる新富士駅周辺地区は、国内外からの富士山観光客の出発点として、またビジネスユースに欠かせない広域の玄関口としての性格を有しています。

そのような地区の特性を活かし、土地区画整理事業や公共施設整備などの新たな都市基盤の整備により、もともと地区が有していた生活利便性が高く落ち着いた住環境などの魅力に加え、賑わいを生み出すための付加価値を高める取組を推進します。

また、広域の玄関口としての機能を充実させるとともに、ヒト・モノ・カネ・情報の双方向の動きである「対流」を呼び込み、人々が暮らし、働き、訪れ、滞在するために必要となる都市機能と居住機能が調和するまちを目指すことをコンセプトとしました。

### 7-3 まちづくりの目標と方針

#### （1）目標と方針の全体像








「まちづくりのコンセプト」を踏まえ、新富士駅周辺地区のまちづくりの目標と方針を設定しました。



## （2）まちづくりの方針






目標ごとの具体的なまちづくりの方針と、方針に基づくまちづくりを展開するゾーンを設定しました。

### 〈ゾーンアイコンの説明〉






アイコン	ゾーン名称	説明
	賑わい・交流創出拠点ゾーン	駅前という立地を活かした岳南広域の玄関口にふさわしい観光・商業機能の誘導により、賑わい・交流が生まれる商業環境を形成します
	住居・商業複合ゾーン	住宅と駅前の賑わい空間である商業・業務施設が複合して立地する商業環境を形成します
	富士山おもてなしゾーン	雄大な富士山の眺望と機能性の高い駅前広場を活かした、広域からの来街者を出迎えるのにふさわしい都市空間を形成します
	沿道住居・商業複合ゾーン	低・中層住宅と幹線道路沿道に位置する交通条件を活かした商業・業務施設が複合立地する住環境を形成します
	都市型住宅ゾーン	低・中層住宅と業務施設等が調和して立地する、落ち着いたある住環境を形成します
	一般住宅ゾーン	低層住宅を中心とした、定住を促進する落ち着いたある住環境を形成します
	産業交流ゾーン	産業展示会や多目的なイベント等により多くの来街者で賑わう工業環境を形成します

## 目標1 幅広い世代が健やかに暮らせるまち

### 方針① 居住ニーズの多様化に応じた安全で便利な住環境の創出

方 針	対象ゾーン
<ul style="list-style-type: none"> <li>定住人口を増加させるとともに、ライフスタイルに応じた利便性の高い生活環境の創出を図るため、土地区画整理事業等により、住宅のほか、商業施設、子育て・高齢者支援施設等の生活サービス施設等の立地を促進します。</li> </ul>	    



### 方針② 社会情勢に対応した住環境の創出

方 針	対象ゾーン
<ul style="list-style-type: none"> <li>都市圏からの新富士駅周辺地区への住み替えを促すため、民間活力を活かしながら、様々な世帯ニーズやワークスタイルに応じた住宅の供給等を促進します。</li> </ul>	    


目標2

新富士駅を中心に都市と居住地を結ぶ質の高い交通ネットワークが形成されたまち

方針③ 新富士駅の交通結節機能の強化と質の高い交通ネットワークの構築

方針	対象ゾーン
<ul style="list-style-type: none"> <li>広域の玄関口である新富士駅のターミナル機能を強化するため、土地区画整理事業にあわせた駅前広場及び幹線道路の整備を推進します。</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>新富士駅富士山口駅前広場周辺においては、新富士駅へのアクセス性向上と新幹線南北地区間の連携強化を図るため、柳島広町9号線等の整備を推進します。</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>新富士駅と富士駅・吉原中央駅等とを結ぶ「まちなか」の移動利便性の向上を図るため、自動運転技術等を活用した新交通サービスの導入を促進するとともに、新交通サービスと路線バスや循環バス等の公共交通サービスをITを用いたシームレスに結び付け、運行形態・運行頻度の最適化を図ります。</li> </ul>	すべてのゾーン



方針④ 安全・魅力的な歩行者環境の創出

方針	対象ゾーン
<ul style="list-style-type: none"> <li>「まちなか」における歩行者の回遊性の向上や滞在時間の延伸を図るため、賑わいづくりとあわせた魅力的な道路空間や休憩スペースの創出、南口駅前広場の整備など、公共用地を含めた駅前周辺の一団の土地活用を推進します。</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>誰もが「まちなか」を安全・安心に通行できるよう、「富士市バリアフリーマスタープラン」や「富士市無電柱化推進計画」に基づき、ユニバーサルデザイン等を考慮した歩道整備及び交通施設整備を推進します。</li> </ul>	すべてのゾーン

目標3

安全で安心な都市基盤が確保されたまち

方針⑤ 自然災害に強い市街地の形成

方針	対象ゾーン
<ul style="list-style-type: none"> <li>市街地における火災等災害の未然防止の観点から、耐火・準耐火建築物等の建築制限による準防火地域の適正な運用を図ります。</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>新富士駅の交通結節機能の強化や土地区画整理事業等の市街地開発、また民間事業者による商業施設等の立地等に合わせ、公共交通事業者や民間事業者等との協働により、災害時における一時避難スペースの確保や災害備蓄倉庫の整備を促進します。</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>緊急輸送道路等において、無電柱化による電柱倒壊のリスク低減を図るなど、円滑な応急・復旧活動に寄与する都市防災機能の確保を図ります。</li> </ul>	すべてのゾーン



**方針⑥ 防犯性の高いまち**

方 針	対象ゾーン
<ul style="list-style-type: none"> <li>地域の自主的な防犯活動を促進するため、LED 防犯灯・防犯カメラの設置や管理体制等の充実を図ります。</li> </ul>	すべてのゾーン

**目標 4 国内外から集まる様々な来街者に便利で過ごしやすいまち**

**方針⑦ 魅力あるまちなみ景観の形成**

方 針	対象ゾーン
<ul style="list-style-type: none"> <li>新富士駅からの富士山の眺望を確保するとともに、富士山と調和した魅力あるまちなみ景観を形成するため、地区の実状を踏まえながら、建築物の高さ制限のほか建築物の外観整備や屋外広告物設置に関するルールなど、市街地整備手法や地区計画等の制度の活用について検討します。</li> </ul>	富士
<ul style="list-style-type: none"> <li>富士山と調和した美しく魅力的なまちなみ景観を形成するため、建築物の高さ制限のほか、電線類の地中化とあわせた建築物の外観整備や屋外広告物設置に関するルールなど、地区計画の適切な運用を図ります。</li> </ul>	駅交 住商 沿住 都住 一住

**方針⑧ 多様な人が集まり交流する、心地良い賑わい空間の創出**


方 針	対象ゾーン
<ul style="list-style-type: none"> <li>来街者の回遊性を高め、快適で賑わいのある空間を形成するため、魅力的な商業施設、高等教育機関等の立地誘導や休憩スポットの整備及びネットワーク化を図ります。また、あわせに駅周辺の公共用地の効果的な活用を検討します。</li> </ul>	駅交 住商 都住
<ul style="list-style-type: none"> <li>市民や国内外の観光客など、多くの来街者が行き来し、人・モノの交流による産業振興や新富士駅利用者の利便性向上に寄与する空間を形成するため、ふじさんめっせや新富士駅富士山駅前広場などの公共公益施設の効果的な保全・活用を図ります。</li> </ul>	富士 産

**目標 5 商業・工業をはじめとするあらゆる産業の振興・交流・情報発信が盛んなまち**

**方針⑨ ビジネス・観光客、住民等が便利に利用できる商業環境の創出**

方 針	対象ゾーン
<ul style="list-style-type: none"> <li>「まちなか」の賑わいを創出・維持するため、地区計画に基づく良好な商業地を形成します。</li> </ul>	駅交 住商
<ul style="list-style-type: none"> <li>国内外から集まる多様な来街者のニーズに対応した、便利で快適に利用できる商業・観光施設等の立地誘導を推進します。</li> </ul>	駅交 住商 富士

**方針⑩** 産業・経済の振興に寄与する交流・情報発信機能の維持

方 針	対象ゾーン
<ul style="list-style-type: none"> <li>本市のみならず国内外の産業・経済の発展・振興を図るため、産業に関わる様々な人が出会い、交流する「ふじさんめっせ」の機能を維持します。</li> </ul>	

**目標6** 緑豊かでやすらぎのある環境にやさしいまち

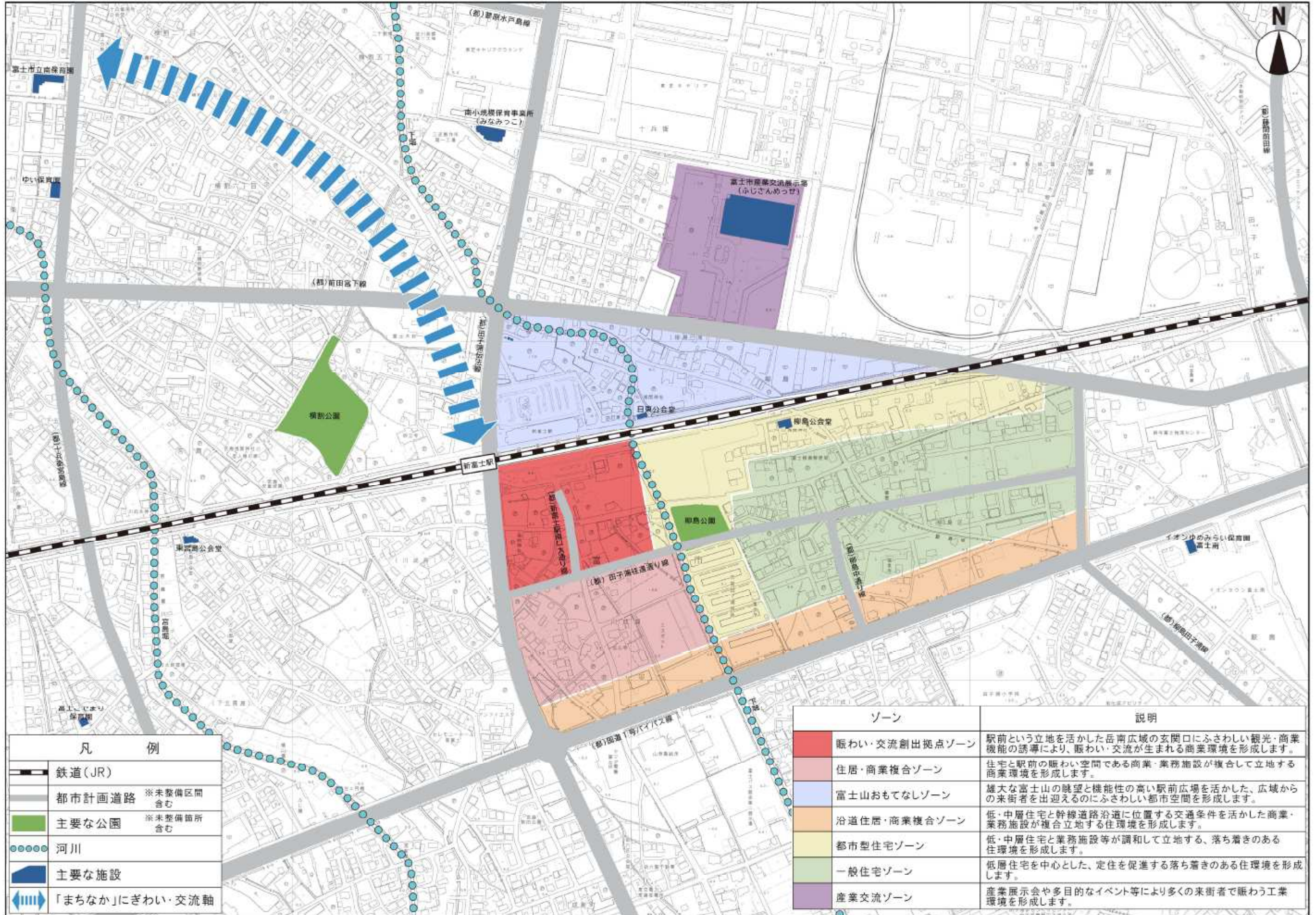
**方針⑪** 緑豊かな環境の創出

方 針	対象ゾーン
<ul style="list-style-type: none"> <li>やすらぎのある心地良い市街地環境を創出するため、(都)田子浦往還通り線や(都)柳島公園等の緑化を図り、観光客や地域住民の憩い・交流の場としての活用を推進します。</li> </ul>	すべてのゾーン

**方針⑫** 環境にやさしいまちづくり

方 針	対象ゾーン
<ul style="list-style-type: none"> <li>環境負荷への軽減を図るため、公益施設や住宅等の建築物への太陽光発電設備等の導入を促進するとともに、公共建築物の新築・改築時には、再生・蓄エネルギー設備を導入した ZEB 化を推進します。</li> </ul>	すべてのゾーン

<新富士駅周辺地区まちづくり方針図>



凡 例	
	鉄道(JR)
	都市計画道路 ※未整備区間含む
	主要な公園 ※未整備箇所含む
	河川
	主要な施設
	「まちなか」にぎわい・交流軸

ゾーン	説明
	賑わい・交流創出拠点ゾーン 駅前という立地を活かした岳南広域の玄関口にふさわしい観光・商業機能の誘導により、賑わい・交流が生まれる商業環境を形成します。
	住居・商業複合ゾーン 住宅と駅前の賑わい空間である商業・業務施設が複合して立地する商業環境を形成します。
	富士山おもてなしゾーン 雄大な富士山の眺望と機能性の高い駅前広場を活かした、広域からの来街者を出迎えるのにふさわしい都市空間を形成します。
	沿道住居・商業複合ゾーン 低・中層住宅と幹線道路沿道に位置する交通条件を活かした商業・業務施設が複合立地する住環境を形成します。
	都市型住宅ゾーン 低・中層住宅と業務施設等が調和して立地する、落ち着いたある住環境を形成します。
	一般住宅ゾーン 低層住宅を中心とした、定住を促進する落ち着いたある住環境を形成します。
	産業交流ゾーン 産業展示会や多目的なイベント等により多くの来街者で賑わう工業環境を形成します。



