



富士駅南口地区 優良建築物等整備事業



富士駅南口地区優良建築物整備事業建設組合

富士駅南口地区優良建築物等整備事業の施設建築物建設工事が平成30年3月に竣工を迎えることができました。これもひとえに地域の皆様方のご理解とご協力、また行政をはじめとする多くの事業関係者様のお力添えのおかげと改めて感謝申し上げます。

平成23年に地域の発展を願い、再開発準備組合を立ち上げ、その後平成25年に建設組合を設立、それから5年の歳月を経て再開発ビル「ソシエルふじ」の完成を迎えることができました。

当事業では、多世代に渡る人々の交流による賑わい創出と、コンパクトな中心市街地形成を目指し、駅前商業、高齢者施設、都市型住宅を一体的に整備しました。このような施設は、今後、全国の地方都市における駅前再整備のモデルケースになるものと考えております。

また、JR富士駅南口のペデストリアンデッキと当ビルを直結させたことで、駅南北の動線を強化し、歩行者ネットワークの再整備にも大いに寄与できたものと思います。

当ビルの名称「ソシエルふじ」は、公募による159通もの応募の中から命名されました。「ソシエル」は、社会福祉、ささえるなどのキーワード「ソーシャル」から作り出した造語となっております。この建物にふさわしい名前になったと喜んでおります。

この「ソシエルふじ」が末永く、皆様に愛され、地域の発展に大いに寄与するものと期待しております。

富士駅南口地区優良建築物整備事業建設組合
にしお きみまさ
理事長 西尾 公雅

事業の目的

富士駅南口地区は交通結節点としての機能を有するJR富士駅南口駅前広場に接し、市道横割本町6号線、同横割本町10号線、同横割本町4丁目5号線に囲まれた約0.4haの区域です。

富士駅周辺地区は、市内の中でも都市基盤整備が進んだ地区ですが、近年の社会経済情勢の変化等に伴い、来街者が年々減少し、かつての賑わいや活気が失われています。

このため、富士市都市計画マスタープランでは、本市の中心地として、さまざまな人の交流による賑わいのある商業地の形成を図るため、市民の生活に身近な商業施設等の集積を進めるとともに、高齢者を含めた定住人口の増加によるまちの活力創出を図るため、多様なライフスタイルに対応した住宅供給を促進することとしています。

当事業はこれらを実現するため、都市型住宅、高齢者施設、商業区画を集約的に整備するとともに、建物をペデストリアンデッキに直結し、コンパクトな中心市街地の形成と、誰もが快適で安全に暮らせるまちづくりを図りました。



JR富士駅南口ペデストリアンデッキより

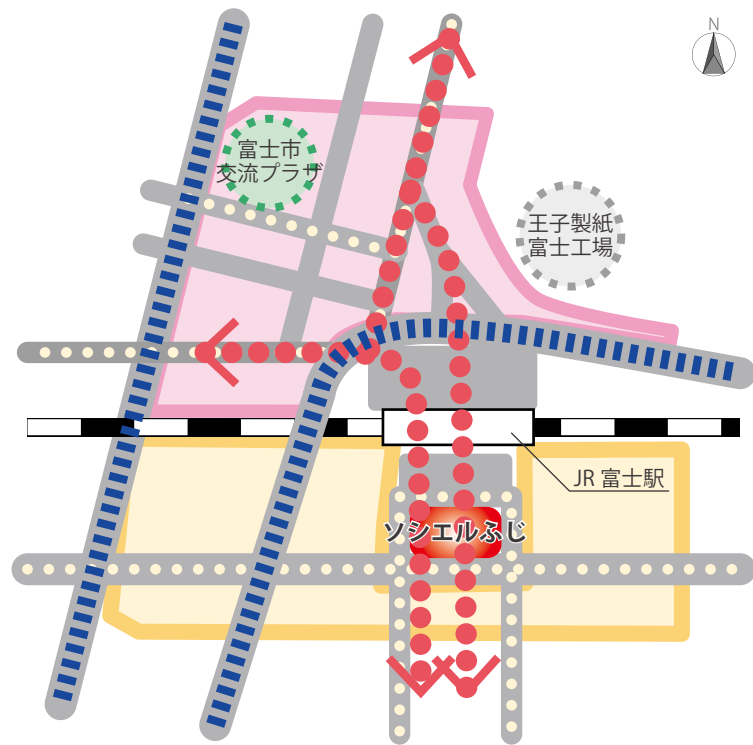


【ソシエルふじ ロゴマーク】

整備後の動線イメージ

富士駅南口においては、「まちなか居住推進ゾーン」「生活支援型商業ゾーン」としての機能強化を図り、駅南口の拠点づくりを先導する。

また、駅舎ペDESTリアンデッキとの連携によって駅南北間の動線を強化し、路線バス等公共交通機関との円滑なアクセス、安全性の確保を創出することにより、歩行者ネットワークを整備し、回遊性を向上させた。



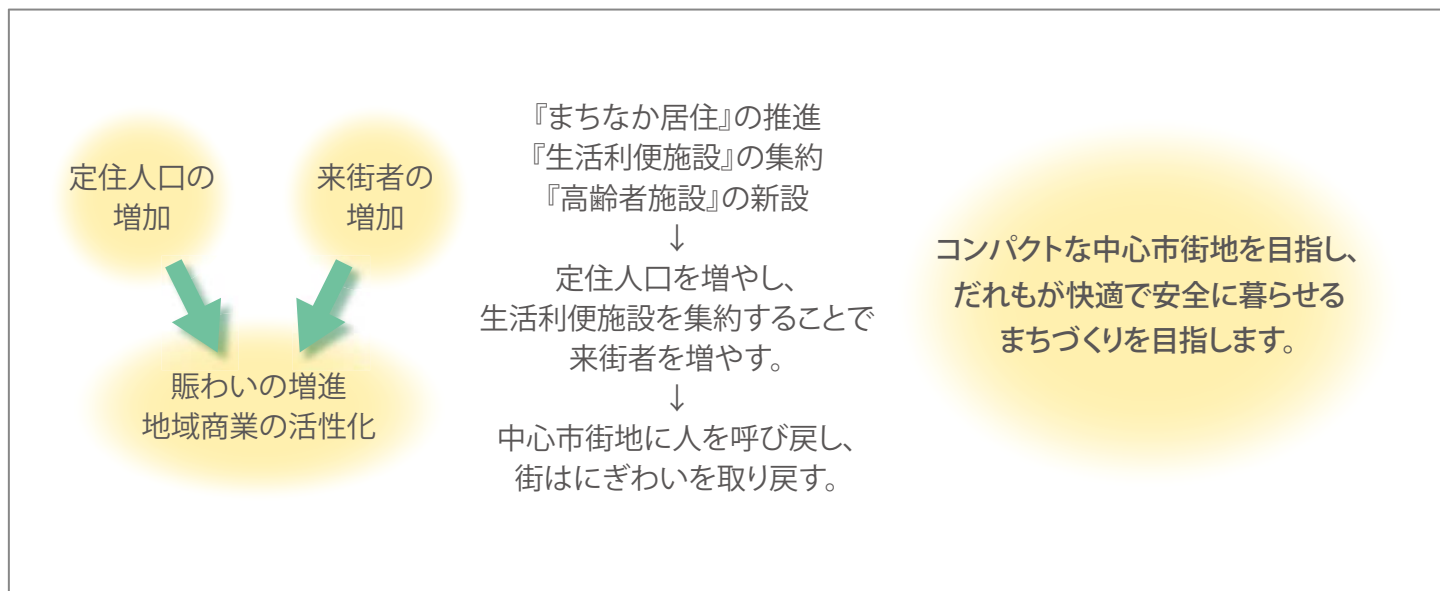
【凡例】

- 新しい動線
- 駅前にぎわい商業ゾーン
- 歩行者ネットワーク
- まちなか居住推進ゾーン
生活支援型商業ゾーン
- 幹線道路



従前の状況

富士駅南口地区地域活性化ストーリー



○権利者状況

	従前	従後
土地・建物所有者	6人※	6人※
借地権者	0人	0人
合計	6人	6人

※共有者1名を含む

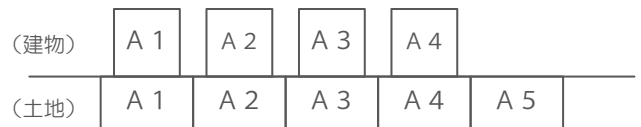
○等価交換モデル図

【凡例】

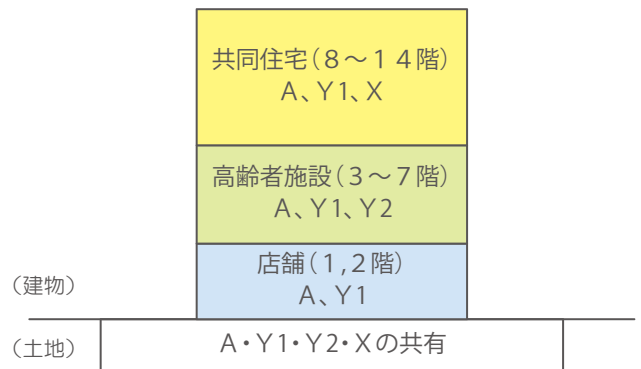
- ・A：権利者
- ・Y1:保留床取得者(権利者)
- ・Y2:保留床取得者(関係権利者)
- ・X：参加組合員



<従前>



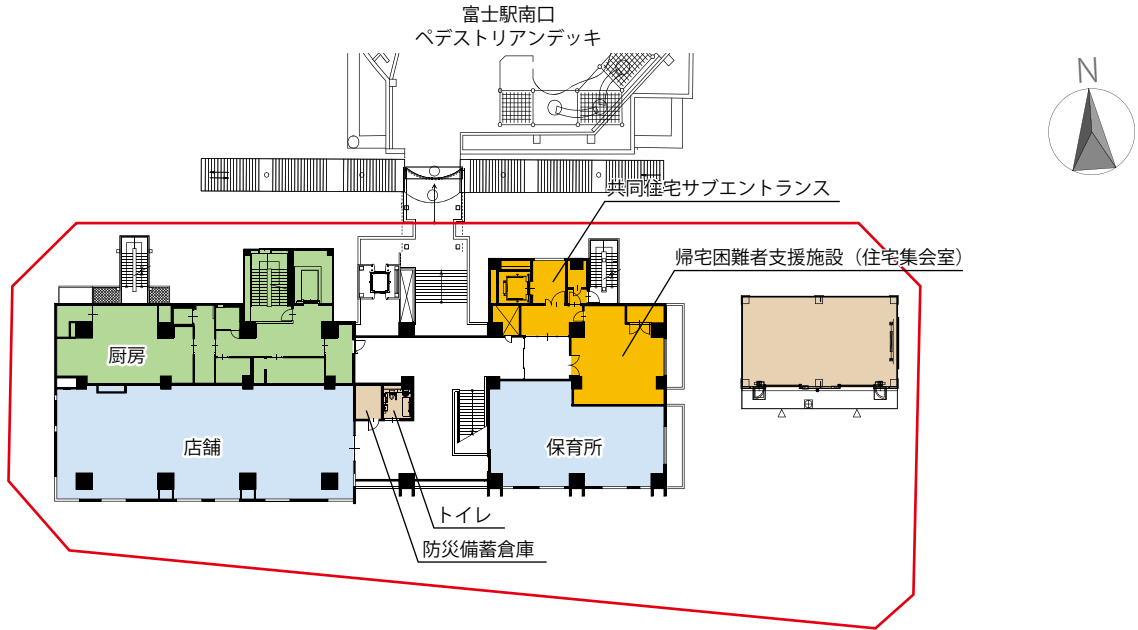
<従後>



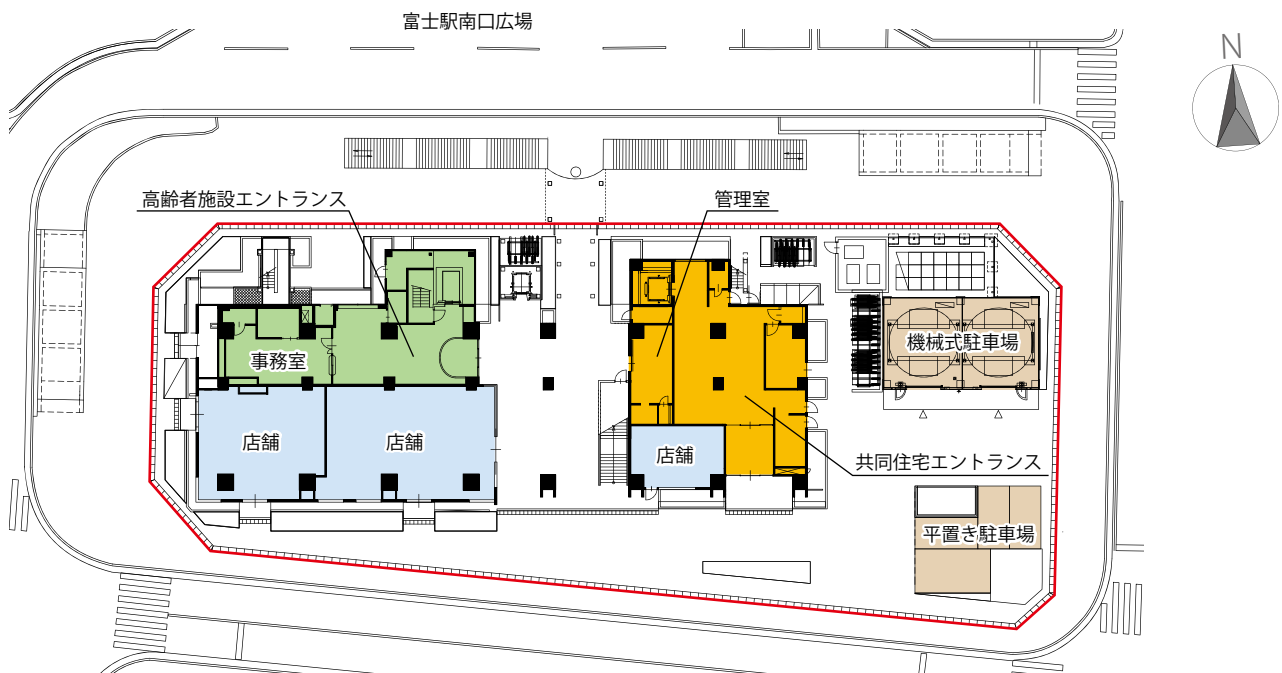
断面図



○ 2階平面図



○ 1階平面図



敷地概要

- 所在地：富士市横割本町1番
- 敷地面積：2,042.94㎡(617.98坪)
- 用途地域：商業地域
- 防火地域：準防火地域
- 建蔽率：80%
高度利用地区10%低減、
角地緩和10%割増
- 容積率：450%
高度利用地区50%割増
- 前面道路幅員：東約16m、西約22m
南約11m、北約19m

建物概要

- 主用途：共同住宅(49戸)
店舗(5区画)
高齢者施設
有料老人ホーム(74室)
サービス付高齢者向け住宅(19室)
駐輪場(71台)
駐車場(機械式60台・平置5台)
- 階数：地上14階
- 構造：鉄筋コンクリート造(基礎免震構造)
一部鉄骨造
- 建築面積：1,087.36㎡(328.92坪)
- 建ぺい率：53.23% < 80%
- 住宅専有面積：3,711.82㎡(1,122.82坪)
- 高齢者専有面積：3,530.31㎡(1,067.91坪)
- 店舗専有面積：577.34㎡(174.64坪)
- 容積対象床面積：9,133.97㎡(2,763.02坪)
- 容積率：447.10% < 450%
- 延床面積：10,894.60㎡(3,295.61坪)
- 最高高さ：55.04m



建物外観 JR富士駅北口ペデストリアンデッキより



2階ピロティ ペデストリアンデッキ接続階段



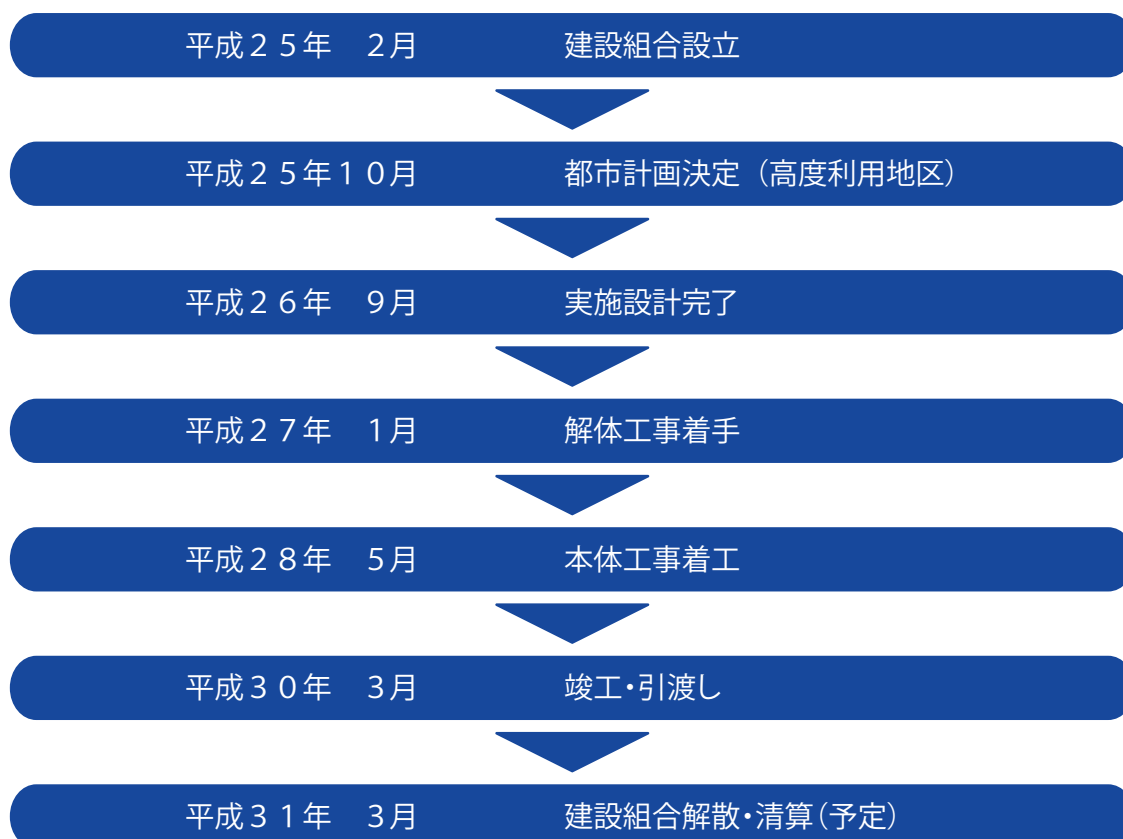
住宅エントランス外観 南側より



建物外観 南東側より



事業の主な経緯



主な事業関係者

施 行 者	富士駅南口地区優良建築物整備事業建設組合
参 加 組 合 員	静岡鉄道株式会社
建 築 設 計 ・ 監 理	東急設計コンサルタント・池田建築設計事務所共同企業体
建 築 施 工	木内・平和特定建設工事共同企業体
事業コンサルタント	株式会社シティコンサルタンツ
測 量 ・ 鑑 定 ・ 補 償	株式会社新日

富 士 駅 南 口 地 区 優 良 建 築 物 整 備 事 業 建 設 組 合

〒416 - 0922 静岡県富士市水戸島元町 4 - 1 曲松ビル 2 階 5 号室
TEL : 0545 - 30 - 7462 FAX : 0545 - 30 - 7463