

富士駅きたぐち再整備検討会

まちづくり方針 〔案〕



平成 28 年
3 月

1. まちの現状の確認

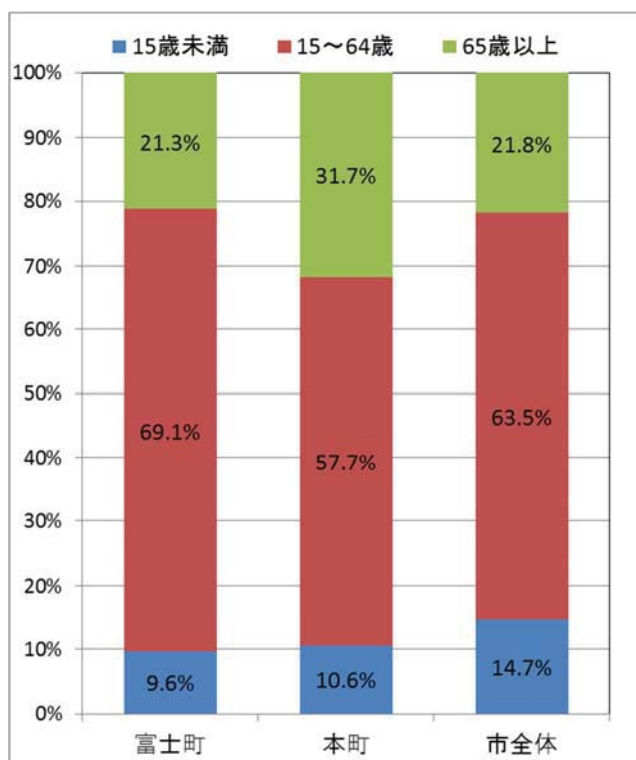
- ① 【人 口】 高齢者世代の割合が富士市全体と比較して高く、子ども世代の割合が低い状況です。
- ② 【来 街 者】 商店街の衰退、ショッピングセンターの閉店などの影響を受け、富士駅の利用者、駅前の歩行者数が減少しています。一方で、地区内の通過交通による渋滞が駅前の問題となっています。
- ③ 【建 物】 防火性の高い建物が多い一方で、建物の老朽化が進んでおり、建物の更新が求められています。
- ④ 【建物用途】 物販店から飲食店、日中の営業から夜のみの営業など様々な店舗が混在したまちとなっています。
- ⑤ 【富 士 山】 富士本町通りを中心に富士山が眺望できますが、富士市の顔である富士駅前からは富士山が眺望できない状況です。

① 人 口

富士駅北口地区が位置する富士町と本町の人口は、15歳未満では市全体より割合が少ない状況です。65歳以上の割合が富士市全体と比較して、富士町は同程度であるものの、本町ではかなり高い状況となっています。富士町は15～64歳の割合が富士市全体より高く、64歳以下の人口の割合でみると富士市全体と同程度の割合であり、15～64歳の経済や都市を支える世代が多いという特徴があります。

【人口（平成22年国勢調査より）】

		富士町	本町	市全体
人口(人)	15歳未満	43	40	37,154
	15～64歳	309	218	160,844
	65歳以上	95	120	55,277
	合計	447	378	253,275
割合	15歳未満	9.6%	10.6%	14.7%
	15～64歳	69.1%	57.7%	63.5%
	65歳以上	21.3%	31.7%	21.8%

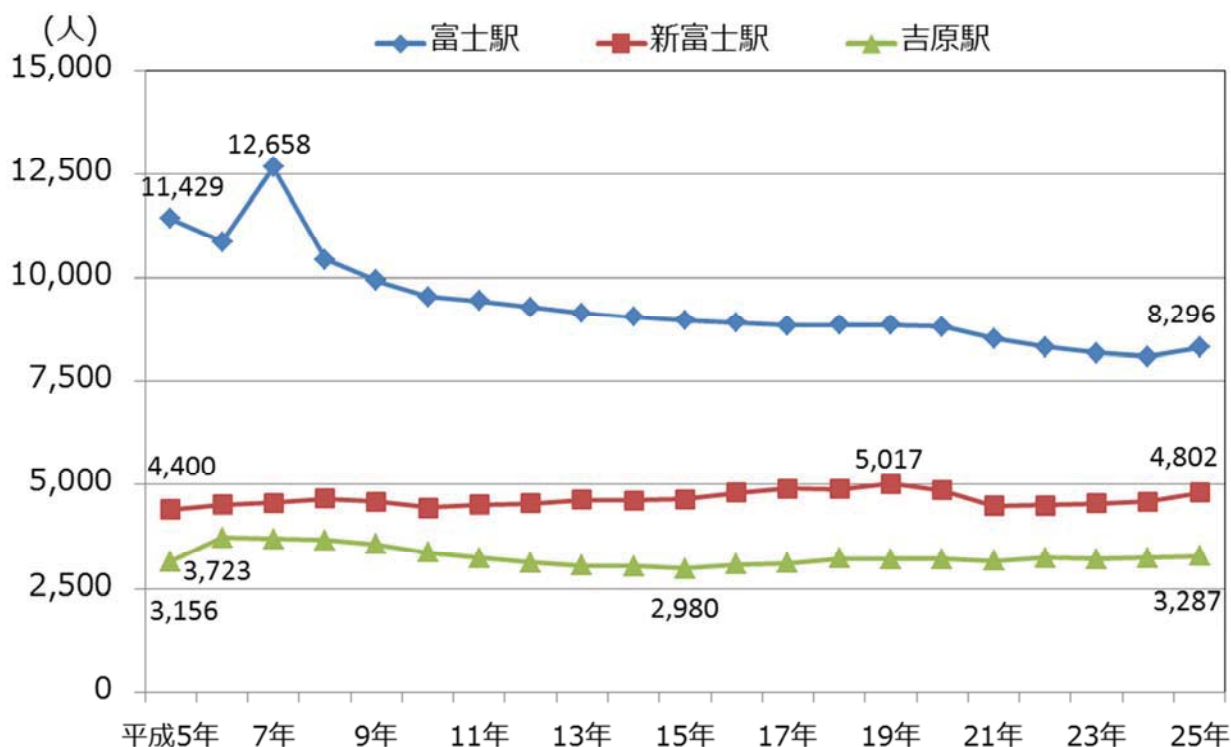


② 来街者

■富士駅の利用状況

富士駅の乗車人数は、平成25年に若干回復したものの、全体的に減少傾向にあります。一方で、新富士駅、吉原駅では横ばいであることと比較すると、富士市内において富士駅の状況が際立っています。これは、富士市内における富士駅の地位の低下が起きているものと捉えることができ、富士駅北口周辺地区の再整備、再活性が望まれます。

【富士市内の主要駅の乗車人数の推移】

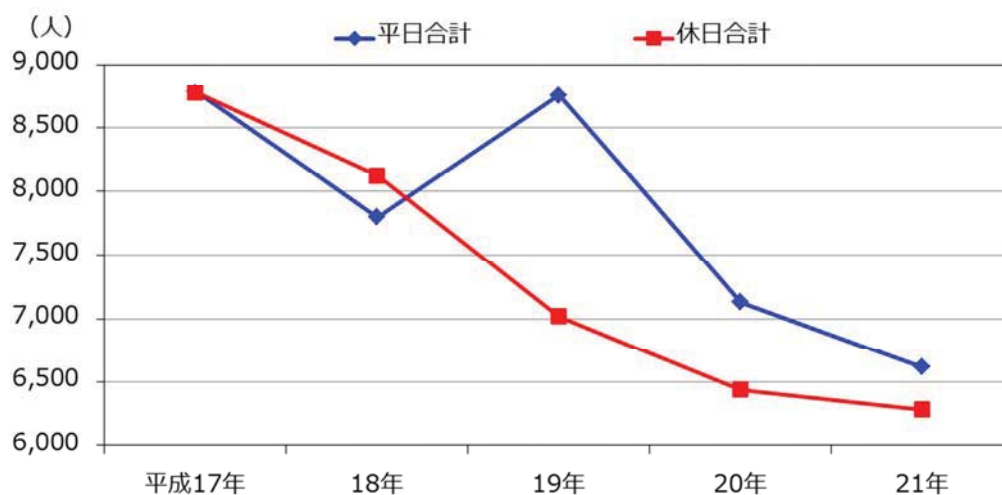


■富士本町通りの通行者数

富士本町通りの来街者数の推移をみると、時間帯によって若干違いはあるものの、全体的には、来街者数が年を経るごとに減少しています。また、平日は日中よりも夕方以降のほうが多く、逆に休日は夕方以降より日中が多くなっており、平日と休日では本町通りの来街者の特性が異なっているといえます。

その後の、イトーヨーカドーやパピーショッピングセンターの映画館の閉店を踏まえると、通行者数のさらなる減少が起きているものと予測されます。

【富士本町通りの通行者数の推移】



■地区内の様子

来街者数は減少しているものの、当地区を南北を通過する交通量が多く、朝や夕方のラッシュ時間帯には渋滞が発生しており、渋滞対策も検討課題です。



平日日中の商店街の様子



パピエの跡地は未活用の状況



富士駅の南北を結ぶ道路の夕方の渋滞



富士本町通りの夕方の渋滞

③ 建 物

富士駅北口地区の建物の状況をみると、地区内の90%強の建物が鉄筋コンクリート造であり、一部の木造除くと、耐火性能のある建築物で占められており、防火面では安全性の高いエリアであるといえます。

一方で、地区内の建物の約75%が、耐震性が旧基準の時期の建物となっており、地区全体の防災面から改善が望めます。特に富士駅に面する部分や富士本町通り沿いに築年数の大きい建物が集中しています。

【構造別の建物の分布状況】



【建築年別の建物の分布状況】



また、地区内の建物をみると、過去の防災化の促進により、長屋のように共同化された建物が多くみられます。これらの建物は老朽化が進んでいるものの、複数の権利者が関係していることからリニューアルや建替えなどの更新が難しい状況にあり、今後老朽化がさらに進むこれらの建物の対策が求められています。



旧防災建築街区促進法により整備された建物などが並び富士本町通り

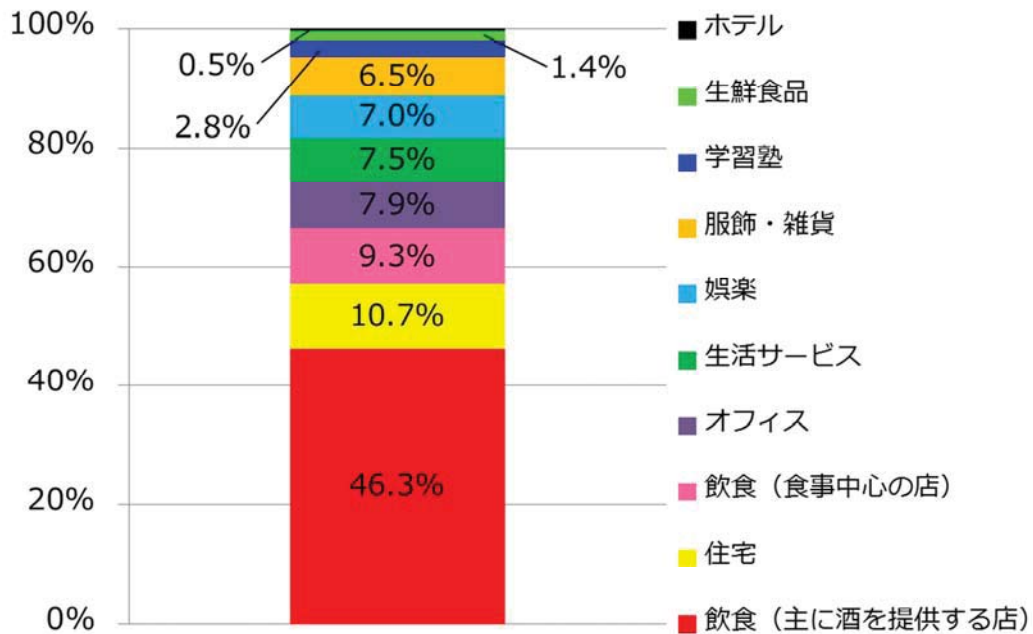
④ 建物用途

地区内の多くの建物が店舗関係に利用されています。商業施設、商業系複合施設など、商業系の建物が全体の約80%を占めています。また、店舗の業種をみると、地区内の店舗約200件に対し、飲食店関係で全体の45%を占め、居酒屋などの日中よりも夕方以降に営業している店舗が多くみられます。一方で、空き店舗の増加、日中営業する店舗が少ないことなど、中心市街地としての機能の低下がみられます。

【用途別建物の分布状況（平成22年度都市計画基礎調査より）】



【地区内の建物の利用状況（住宅地図や現地調査をもとに）】



様々な業種が並ぶ商店街



富士本町通りの裏側にも店舗が並ぶ



居酒屋など夜営業の店が多くみられる



イベントで賑わう富士本町通り

⑤ 富士山

富士駅北口地区では、商店街沿いのとおりなどから富士市のシンボル「富士山」を眺望できます。しかし、富士市の玄関口である「富士駅」からは建物などの関係で現状では富士山を望むことができません。富士駅北口らしいまちづくりを進めるためにも、地域資源である富士山を玄関口である富士駅北口より眺望できることは重要な視点と考えます。



富士駅北口より富士山の方向を望む

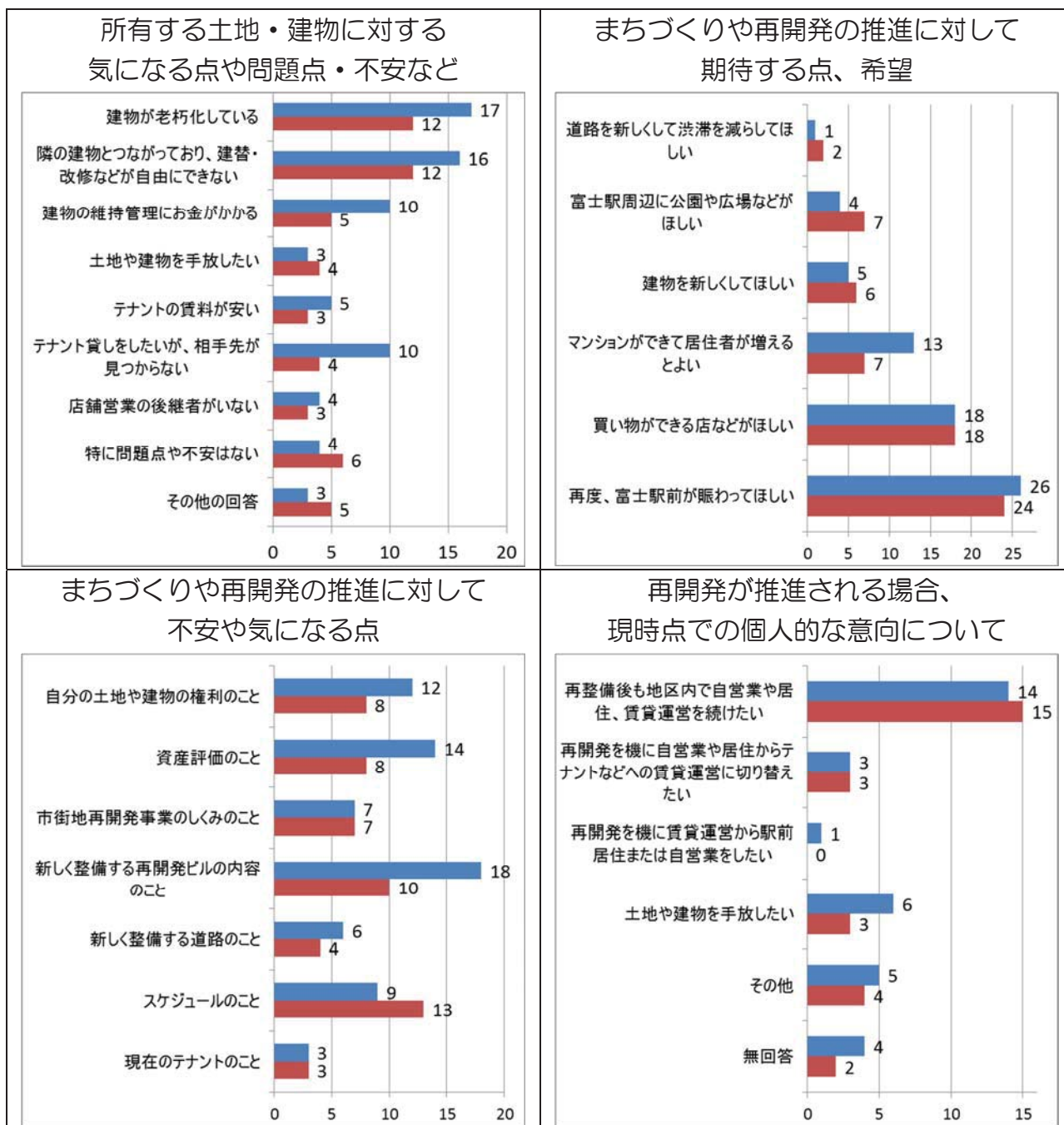


富士本町通りより富士山を望む

2. 権利者の意向

平成27年6～9月にかけて富士駅きたぐち再整備検討会の対象エリアの土地建物所有者を対象に、現状の問題点や将来の再開発などに対する考えを確認するアンケート調査を実施しました。

結果としては、多くの所有者が建物の老朽化や建替えなどの不自由な面を問題点、不安と感じています。これに対し、まちづくりや再開発に対しての期待などとして、賑わいや買い物ができる店などを求めており、所有者の個人的な意向としても当地区にて継続して居住・営業を求める意向がみられます。



3. まちづくりの目標

富士駅北口の現状と権利者の再整備に対する考え、そして平成24年に策定された当地区の市街地総合再生計画の内容を踏まえ、当地区のまちづくりの目標を次のように定めます。

【目標①】 富士市のランドマークとなる拠点づくり

富士駅北口地区が富士市の玄関口、商業エリアとして発展してきた歴史を踏まえ、大規模商業施設跡地などを活用しながら、富士市のランドマークとなる拠点の整備を目指します。

【目標②】 個性のある商業地の形成によるにぎわいづくり

市の中心駅の駅前立地という特性を活かし、地域住民や富士への来訪者のための店舗やサービスの誘致などにより個性のある商業地の形成を行い、富士駅北口ににぎわいを生むことを目指します。

【目標③】 質の高いまちなか居住を推進する住環境づくり

富士駅前に再度賑わいをもたらすためには、地域に居住する人を増やす「街なか居住」を推進することも重要な視点です。そのため、富士駅前にて質の高い暮らしを提供できるよう、住宅や必要な生活用品・サービスを提供する店舗などを提供し、住みよい環境づくりを目指します。

【目標④】 富士山の眺望を活かしたまちづくり

富士市民だけでなく日本にとってのシンボル「富士山」を、建物や屋外広告物の誘導、富士山を眺望するスポットの整備などにより、富士市の顔である富士駅前より眺望できる空間づくりを目指します。

4. まちづくりの基本的な方向

① 各エリアにおけるまちづくりの基本的な方向

エリア	方向性	整備イメージ
駅前拠点整備 エリア	<ul style="list-style-type: none"> 地域のランドマークとなり、きたぐち地区のまちづくりの牽引役を担う 拠点形成と渋滞解消を目的に未利用地を活用して道路と大街区の整備を推進する 商店街継承エリアと協調し、商業機能の維持向上を図る 	<ul style="list-style-type: none"> 大街区を活かした、商業、業務、文化、居住等の拠点 地域のランドマークとなる複合ビルの整備 商店街沿いは個性的な商業を整備し、商店街の連続性を確保 駅周辺来訪者のための駐車スペースの確保 富士山の眺望確保
商店街継承 エリア	<ul style="list-style-type: none"> 昔より駅前商店街を形成している歴史を継承し、北側の商店街と一体となった空間づくりを進める 駅前拠点整備エリアと協調し、商業機能の維持向上を図る 	<ul style="list-style-type: none"> 既存建物の更新による商業を中心とした街区の整備 商店街沿いに専門店を確保し、商店街の連続性を確保 商店街からの富士山の眺望確保 権利者の意向により、西側の街区と一体的なまちづくりを実施
まちなか居住と 個性的な街並み 形成エリア	<ul style="list-style-type: none"> 地区のメインストリートより1本中に入る立地を活かし、個性的な物販、飲食、サービスなどの商業形成を図る にぎわいをもたらす源となる住民を増やすため、駅に近接した立地を活かし、利便性の高いまちなか居住を推進する 	<ul style="list-style-type: none"> にぎわいを生む元となる居住者を増やすための住宅の確保 権利者の意向により、商店街継承エリアや駅前機能整備エリアの街区と一体的なまちづくりを実施 駅周辺来訪者のための駐車スペースの確保
駅前機能整備 エリア	<ul style="list-style-type: none"> 駅前に面している立地を活かし、地域のための商業機能に限らず、宿泊・観光など地域外からの訪問客ももてなす機能の整備を図る 	<ul style="list-style-type: none"> 現状の宿泊機能に加え、観光や産業などの地域外の訪問客を対象とした機能を整備 権利者の意向により、西側の街区と一体的なまちづくりを実施
健康拠点 エリア	<ul style="list-style-type: none"> 現状の機能が長く継続することで、地域住民に健康の維持向上やスポーツ等の機会を提供するエリアを目指す 	<ul style="list-style-type: none"> 現状立地するスポーツクラブの機能維持を進める 周辺地域からのアクセス性を高める道路機能の確保を図る

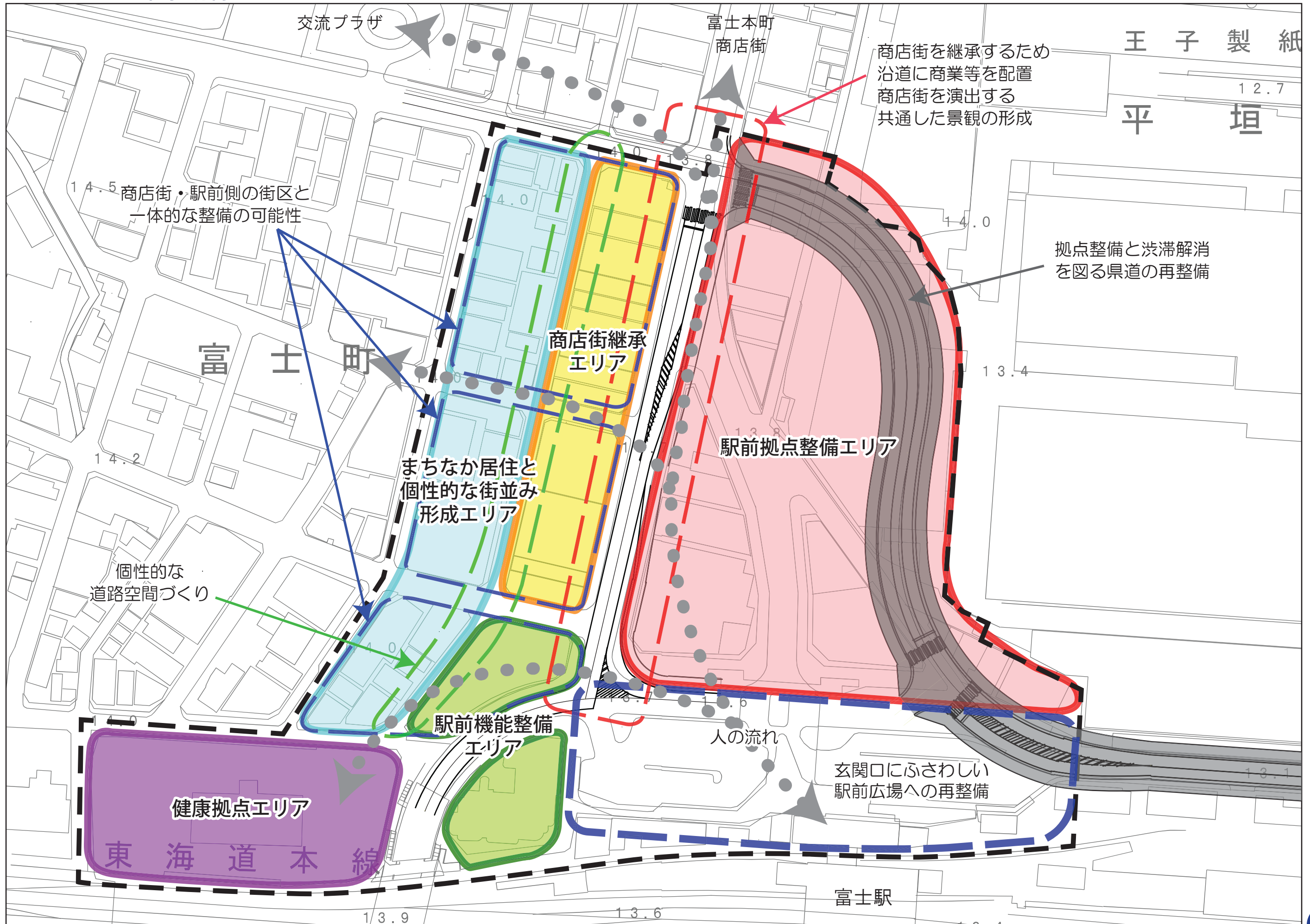
② まちづくりの目標との関係性

エリア	【目標①】 富士市のランドマークとなる拠点づくり	【目標②】 個性のある商業地の形成によるにぎわいづくり	【目標③】 質の高いまちなか居住を推進する住環境づくり	【目標④】 富士山の眺望を活かしたまちなかづくり
駅前拠点整備 エリア	◎	○	◎	◎
商店街継承 エリア		◎	○	○
まちなか居住と 個性的な街並み 形成エリア		◎	◎	
駅前機能整備 エリア	○	○	○	
健康拠点 エリア	○	○		

◎ 目標達成に向けて、先導的な役割を担うエリア

○ 目標達成に向けて、まちづくりに取り組む必要があるエリア

■まちづくりの基本的な方向



5. まちづくりの手法

エリア	整備手法のイメージ	整備手法の例
地区全体	<ul style="list-style-type: none"> 各街区のまちづくりの効果を最大限に高め、地区全体のまちづくりを誘導するためのルール 	<ul style="list-style-type: none"> ○地区計画、まちづくり協定など
駅前拠点整備 エリア	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設と建物を一体的に整備可能な手法 景観形成（商店街、駅前広場に面するエリアとして） 	<ul style="list-style-type: none"> ○市街地再開発事業など ○地区計画などのルール
商店街継承 エリア	<ul style="list-style-type: none"> 建物の共同化 建物の協調化 建物利用方法の誘導 景観形成（商店街として） 空き店舗活用 	<ul style="list-style-type: none"> ○市街地再開発事業、優良建築物等整備事業などの建物整備事業 ○リニューアル、リノベーション ○地区計画などのルール ○市の商業関係の補助金
まちなか居住と 個性的な街並み エリア	<ul style="list-style-type: none"> 建物の共同化 建物の協調化 権利移動による空地や駐車場等の集約 建物利用方法の誘導 空き店舗活用 	<ul style="list-style-type: none"> ○市街地再開発事業、優良建築物等整備事業などの建物整備事業 ○リニューアル、リノベーション ○地区計画などのルール ○市の商業関係の補助金
駅前機能整備 エリア	<ul style="list-style-type: none"> 建物の共同化 個別更新 景観形成（駅前広場に面するエリアとして） 	<ul style="list-style-type: none"> ○市街地再開発事業、優良建築物等整備事業などの建物整備事業 ○リニューアル、リノベーション ○地区計画などのルール
健康拠点 エリア	<ul style="list-style-type: none"> 個別更新 	<ul style="list-style-type: none"> ○現施設の継続利用 ○将来的なリニューアル

6. 富士駅きたぐち再整備検討会の今後の検討に向けて

① 地区全体の検討

商店街の東側と西側で一体感のあるまちづくりを行い、それぞれに相乗効果をもたらすために、富士駅きたぐち地区全体でのまちづくりの目標・将来像を設定し、今後行われていく各街区でのまちづくりの検討内容が、地区全体の目標・将来像に沿うよう誘導・調整を行う必要があります。

そのための目標、ルールづくりの検討が地区全体での活動のメインと考えます。



活動主体	活動内容
<ul style="list-style-type: none"> 検討会メンバーでの検討 <ul style="list-style-type: none"> ○駅前：再開発準備組織の役員 ○西側：参加の多いメンバーから選出 ※ 検討会参加者へは「再整備だより」などで活動状況を報告 	<ul style="list-style-type: none"> 地区全体の状況・課題の再整理 地区全体のまちづくりの目標・整備イメージの整理 目標を達成させるための、用途の誘導や景観の統一などのルールづくり（地区計画、協定など）の制度や事例等の研究

② 駅前街区・西側街区の検討

	活動主体	活動内容
駅前街区	<ul style="list-style-type: none"> 駅前街区の権利者全員（テナントを除く）で再開発準備組織を設立して活動 組織設立にあたり、役員を選出 役員会と、組織全体の会議で再開発を検討 	<ul style="list-style-type: none"> 再開発を行う街区の整備方針の検討 再開発プラン（建物プラン・概略の資金計画・モデル権利変換・事業スケジュール等）の検討 準備組織の会議を開催し、プランの協議、権利者の意向の把握など 検討内容をもとに、民間事業者等へ可能性を調査し、実現性の高いプランづくりを目指す
西側街区	<ul style="list-style-type: none"> 検討会に参加している西側街区のメンバーのうち、これまで参加の多いメンバーから選出し、活動 	<ul style="list-style-type: none"> 権利者のまちづくりに対する意向の把握（アンケート未回答者へのアプローチ） 西側街区の現況（権利者・土地利用の状況・テナントなど）の再整理と課題（土地利用・権利者など）の整理 用途の誘導から街区再編まで、各種手法の研究 まちづくりのスケジュールの検討

■ 駅前街区の検討イメージ

駅前街区では、駅前広場や道路の検討と合わせて、敷地の活用方法（建物や広場などの配置）、再開発ビルの内容などを具体的に検討していくことになります。

そのため、駅前街区の権利者による再開発の準備組織を設立し、検討体制を整えることが必要になります。

例>検討する内容の1つのイメージ



■西側街区の検討イメージ

西側街区では、駅前街区での再開発の進捗により、将来の居住者の増加、駅前街区のテナント等の移転などにより、西側街区のまちづくりに影響を受けます。

単にその影響・効果を受け止めるだけでなく、チャンスと捉え、あらかじめ準備しておく必要があります。



西側街区で検討が考えられるまちづくりや整備イメージとして、権利者の意向により機能の誘導から街区の再編まで様々なことが考えられます。例として、大きく次の4点での動き・検討が考えられます。

【例①】機能誘導的なまちづくりのイメージ

- 東側の再開発の動きも考慮して、住商または様々な商業が混在する西側街区を街区や道路ごとに機能の集積、統一を図る、など

【例②】複数街区での協調的なまちづくりのイメージ

- 現在の街区形状を活かしつつ、一部での共同化や、沿道の景観の統一、権利者による敷地の提供での公共空間の創出など。

【例③】街区再編的なまちづくりのイメージ

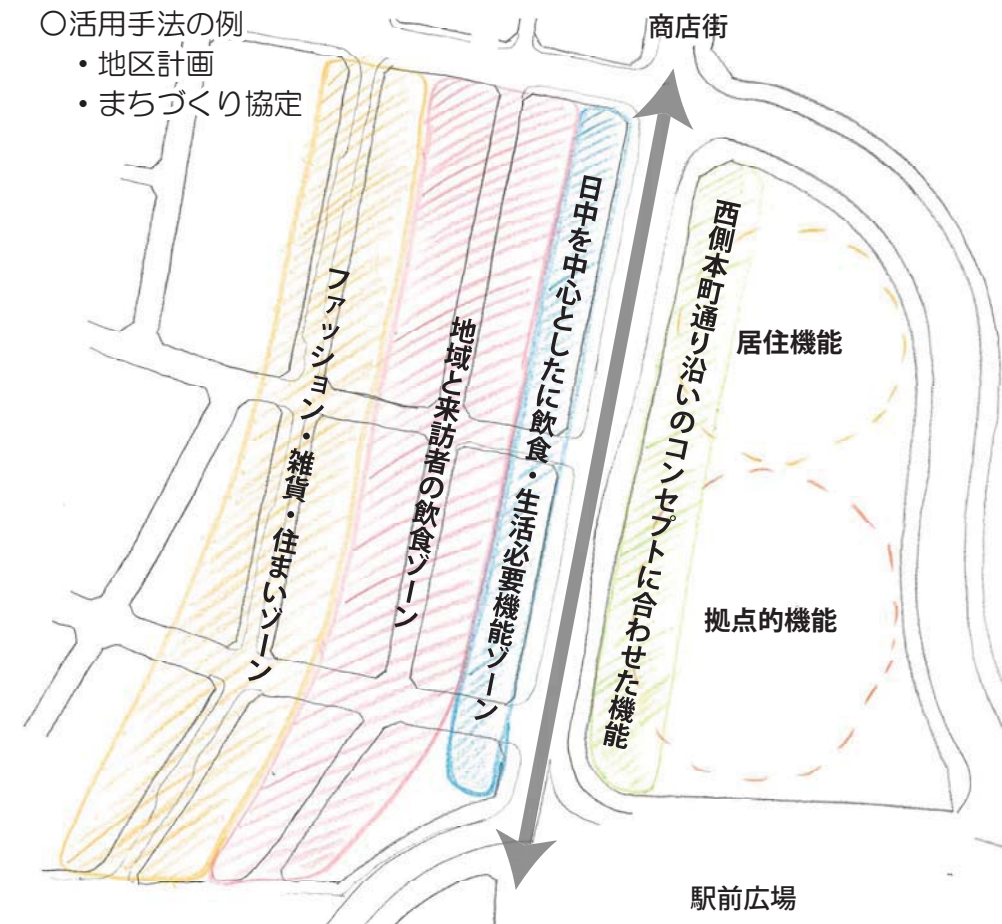
- 地区全体の総意として、抜本的に街区を考え直す。街区再編により共同化や公共空間の充実を図る、など。

【例④】東西方向の動線づくりのイメージ

- 駅前に東西道路を残す道路再整備のパターンとして、富士大通り方面への東西方向の道路空間を充実させるための道路拡幅、公共空間の確保など。

例① 機能誘導的なまちづくりのイメージ

- 活用手法の例
- 地区計画
 - まちづくり協定



例② 複数街区での協調的なまちづくりのイメージ

- 活用手法の例
- 市街地再開発事業
 - 優良建築物等整備事業
 - 地区計画など



例③ 街区再編的なまちづくりのイメージ

- 活用手法の例
- 市街地再開発事業
 - 優良建築物等整備事業



例④ 東西方向の動線づくりのイメージ

- 活用手法の例
- 市街地再開発事業
 - 優良建築物等整備事業
 - 地区計画など



※上記のイメージは、権利者の意向を反映させたものではなく、あくまでもイメージの例です。