

## ★まとめ

### Aグループ

歩行者動線については、横断歩道の信号や通過交通の現状などを踏まえ、歩行者の安全や富士山の眺望、駅前つながりといった点から、回遊できる動線づくりや、第一地区と西側街区を結ぶデッキなどの意見がありました。また、店舗に囲まれた広場や通路の設置など、賑わいをつくるための歩行者空間についてもアイデアが出されました。

用途の制限については、富士駅北口の商業環境の状況から用途の制限をかけることは避けたい、エリアによる棲み分けが必要ではないか、1階への出店を制限したらどうか、など様々な視点から意見が出ました。また、街区ごとのルールではなく、本町通り沿い、けやき通り沿いなど、通りごとにルールを設定するといった考え方も出されました。

動線や用途の制限は今後の地区内での土地や建物の活用に影響する話題でもあることから、プラスマイナスの両面から様々な意見が生まれる意見交換となりました。

### Bグループ

地区内の歩行者動線については、既存のアーケードのように天候に左右されない点が高齢者や親子連れが車いす・ベビーカーで利用することを考慮した際に、今後とも重視すべき点との認識が共有されました。その上で、第一地区に整備される再開発ビルの1階部分に軒を設けることや、ビル内を通過する歩行者通路を整備の必要性に言及がありました。

用途の制限については、病院や図書館等の施設を導入検討した場合に、風営法の規定において既存の用途と干渉する点が地区全体の課題として挙げられました。また、1階を商業用途として街に賑わいをもたらす、2階以上を住宅・サービス機能とする、立体的な用途区分なども意見として挙げられました。

それぞれ地区全体で検討を深めるべき課題や具体的な内容が明確となり、今後地区計画の内容を具体的に決めていく上での論点が整理、共有される機会となりました。

今回の意見交換は、歩行者動線や用途制限など具体的なテーマが多かったことから、A、B両グループともに、地区内で営業している方、居住している方、賃貸している方などそれぞれの立場から、より具体的な意見やアイデアが生まれる機会となりました。

今回の検討会で出された様々な意見やその意図などを踏まえ、事務局に当地区の地区計画案を作成いただき、次回は具体的な地区計画の案について意見交換を行いたいと思います。

【今後の予定】 ※アンケート調査の時期を変更しました。

1月29日(月) 14時～	第3回検討会(場所:交流プラザ2階会議室1)
2月上旬～中旬	地区計画案に関するアンケート調査
3月	第4回検討会(場所:交流プラザ予定)

検討会の内容や参加などに関するお問合せは、検討会会員または事務局までお願いいたします。

【事務局】富士市都市整備部市街地整備課(再開発担当)

【TEL】0545-55-2797【E-mail】t-shigaichi@div.city.fuji.shizuoka.jp

# きたぐち再整備だより vol.8

【発行】富士駅きたぐち再整備検討会

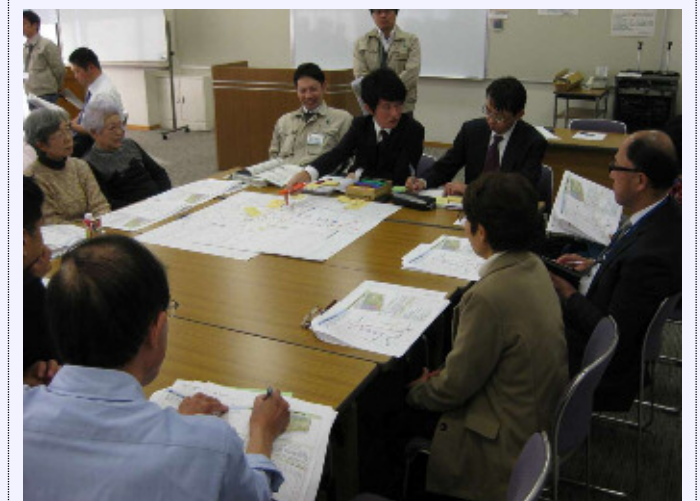
【発行日】平成30年1月

去る12月11日に今年度の第2回検討会を開催し、20名の参加がありました。

今回の検討会では、前回の検討会で参加者よりいただいた地区の現状や課題、まちの将来像などに関するご意見や、富士市の都市計画マスタープランや富士駅周辺地区の市街地総合再生基本計画などをもとに事務局がまとめた「地区計画の目標」や「土地利用・地区施設の整備・建築物の整備の各方針の案が説明されました。そして、この案をもとに、本地区の土地利用のゾーニングや歩行者動線、用途規制について意見交換を行いました。

次回の検討会に向けて、今回までにいただいた意見などをもとに具体的な地区計画の案を事務局が検討し、案の内容について意見交換を行う予定です。

## ■検討会の様子 今回もグループに分かれて意見交換を行いました



Aグループ

Bグループ

## ■地区計画の目標（案）

事務局より、第1回の検討会での意見と、既存の富士市の上位計画（「都市計画マスタープラン」と「市街地総合再生基本計画」）におけるまちづくりの考え方にに基づき、下記のように地区計画の目標が提案されました。

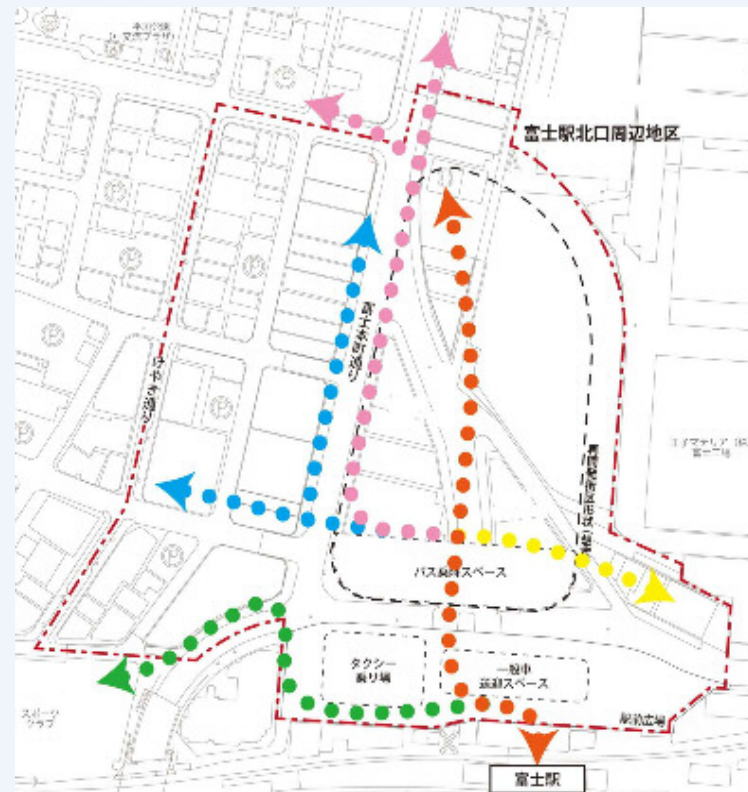
富士市の玄関口としての風格を持ち  
富士山を望む交流と賑わいのあるまち

## ■本地区の地区計画に関する意見交換

### （1）富士駅北口周辺地区の歩行者動線の考え方

第一地区の再開発や周辺の道路・駅前広場が完成した時点での富士駅北口周辺地区の人の流れは、右の図のように考えられますが、地区計画案の検討にあたり、駅周辺の各街区にどのように歩行者を誘導するか、考える必要があります。

当地区でどのように歩行者を誘導するか、意見交換を行いました。



### ★主な意見

- 再開発を考えるなら、今の駅前広場の西側のマンションのところのデッキも西側街区まで延ばしたほうがよい。そのほうが安全を確保できる。
- 再開発ビルと西側をデッキで結べるとよい。そのデッキから富士山が望めるとよい。
- 藤枝や小田原の駅は新しくなって、まず駅の中で乗換え待ちや観光客などの人の流れがきている。その上で駅と再開発街区側との連携を考えられるのではないかな。
- 駅前にはアーケードがあるので、ハロウィンイベントも天気は悪かったが、人は来ていた。子ども向けのイベントがあれば来る人は多いと思う。
- コンビニの前のアーケードがなくなった。あれだけで変な印象を受ける。再開発でアーケードがなくなっても、軒があれば人が歩くのではないかな。軒だと雨が吹き込むかもしれないが、何もなければ歩くだろう。
- 建物の中や屋根のあるところを雨に濡れず行けることは、車いす・ベビーカーの移動もしやすく、幅があれば便利な通路だと思う。
- 高齢化社会がどんどん進んでいくことを思えば、お子さんだけでなく高齢者が歩きやすい、街に来やすいという施策も大事である。

## （2）地区計画における建築物の用途規制

地区計画では、地区内で整備される建物について、その整備の方針を具体的に定めます。ここで定めた方針は「地区整備計画」において、さらに具体的なルールとして定められます。今回は、再開発が先行する第一地区で具体的な建築のルール（地区整備計画）を定め、西側街区は、今後、共同化などまちづくりを進めることになった段階で、改めて建築のルール等を検討する考えです。

そのなかで、第一地区では、再開発を通して、より快適な商業環境と居住環境を実現するため、「建築物等の用途の制限」を設定すべきかどうか、どのような用途を誘導すべきかなど、新富士駅の地区計画の事例をもとに意見交換を行いました。

### 【参考】新富士駅南地区の地区計画における用途規制

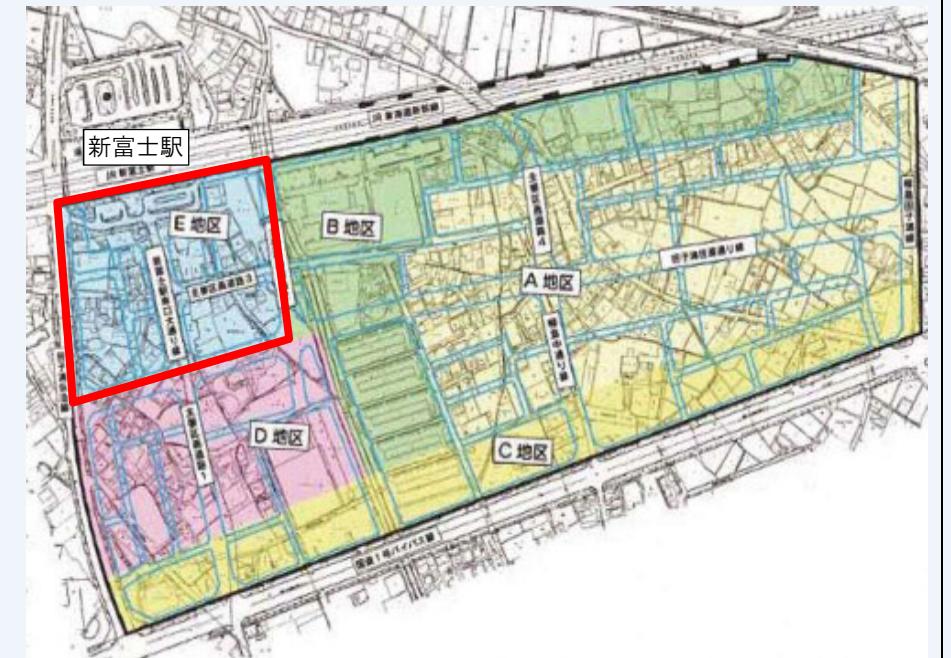
○E地区 ⇒新富士駅前に位置（下の図の赤線の区域）し、まちの環境が当地区に最も近い地区

#### ■E地区の土地利用の考え方

駅前という立地条件を活かして、広域圏や市における観光・交流等の拠点となる中高層の商業・業務地の形成を目指す

#### ■E地区で制限される建築物の用途

- 15㎡を超える畜舎
- 自動車教習所
- 倉庫（他用途に付属するものは除く）
- 原動機を使用する工場（店舗に付属するものは除く）
- マージャン屋・ぱちんこ屋・射的場・勝馬投票券発売所、場外車券売場等
- 主要道路沿いの1階部分での共同住宅等
- キャバレー・料理店・ナイトクラブ・ダンスホール等
- 個室付浴場業に係る公衆浴場・ヌードスタジオ・のぞき劇場・ストリップ劇場等



### ★主な意見

- 昼間はお店が営業していない通りと、昼間は人がいる通りで用途の棲み分けを考えたらどうか。
- 第一地区だけでなく、再開発の向かいの商店街にもどのような規制をかけるべきか考えるべき。
- 用途の制限は、通りごとに設定するという考え方がいいのではないかな？通りごとの規制も検討してほしい。
- 風営法関係の店を制限すると、今まで夜の街でやってきたのが逆にしぼんでしまう。貸す側としては困るところではある。
- 風営法関係のお店も共存しないとこの地区は難しい。貸す先がない。他のテナントを呼んでも入ってもらえない。あまり規制されると、再開発ビルを建てても空室があってはよくない。
- キャバクラなどのお店は、1階への出店は制限し、2階以上は出店可能とすることはどうか。
- 2階以上は郵便局など公共のものが入るけど、1階は夜の街を残すというような棲み分けをしていければよいのではないかな。再開発ビルにホテルが入居した場合も、すぐに飲みに行けるのはメリットである。
- 西側街区でも共同ビルの多い街区と単独建物の多い街区があり、一律に用途などの制限をかけることは難しいのではないかな。