

きたぐち再整備だより

vol.1

【発行】富士駅きたぐち再整備検討会

【発行日】平成26年5月

本市の玄関口である富士駅北口周辺の「駅前重点整備ゾーン」再整備に向けて、関係地権者の皆様を対象に戸別訪問による意向調査を行い、意見交換会や勉強会の開催を経て、平成26年4月に「富士駅きたぐち再整備検討会」が組織されました。

ここに、平成25年度の実績状況をご報告させていただくとともに、今後の取組内容につきましてご案内します。

■取組状況について

平成25年度の実績

地権者の皆様への戸別訪問を実施した上で、建物更新等に関する率直なご意見を伺うため、座談会を開催しました。

また、建築物の更新の必要性や再整備に対する理解を深めるため、勉強会を開催しました。

勉強会では、専門家を招いて建物更新・まちづくり・資金活用セミナーの3部構成で開催しました。

「富士駅きたぐち再整備検討会」の立ち上げ

平成26年度の実績

事務局の市街地整備課では、平成25年度に引き続いて戸別訪問を実施し、地権者の皆様の意向等を再確認します。

また、検討会では、再開発ビルのモデルケースを設定し、市と協働して施設計画及び資金計画の立案などの検討を行い、再開発事業の採算性や実現可能性を探ってまいります。

駅前重点整備ゾーンとは…

富士駅周辺地区の良好な市街地環境の創出と賑わい・交流の活性化に向けて、市民・事業者・行政が共有する市街地像と実現化方策を示した「富士駅周辺地区市街地総合再生基本計画（H23年度策定）」において、「富士市の玄関口にふさわしい、富士山の眺望を活かした潤いとおもてなしの空間を形成する」エリアとして位置づけられています。

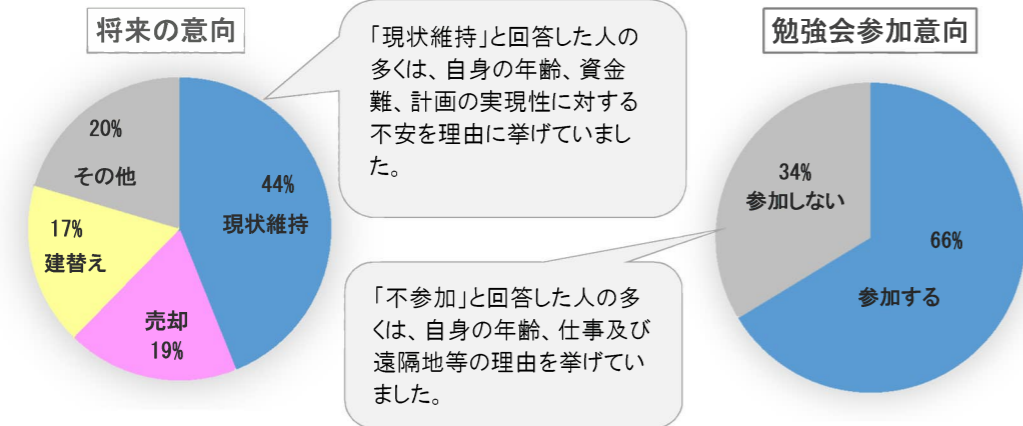


■平成 25 年度の取組概要

▼戸別訪問の実施

駅前重点整備ゾーン内の地権者の皆様を対象に、所有建築物の状況、建て替え意思や再開発意向等をお聞きし、行政との座談会や勉強会の参加意思についてヒアリングを実施しました。

●地権者数 111 人(うち、98人にヒアリング)



▼座談会の開催 …平成 25 年 10 月 21 日～11 月 9 日(全 8 回)→出席者 33 人

地権者の皆様が富士駅周辺の商業地に対して日頃感じていることや、建築物の更新等に係る問題・課題などについて、幅広く意見交換をしました。

～富士駅前から思いつくこと(主な意見)～

《マイナスイメージ》活気がない、夜のまち、買い物が不便、道路網が不便
《プラスイメージ》富士山が見える、夜の活気がある、市の中心地

～自身が所有する土地・建物についての問題・課題(主な意見)～

建物が古い、資産価値が低い、共同ビル、資金がない

課題は・・・

ビルの建替え、核となる店舗の誘致、建物の売却

▼勉強会の開催

■建物更新セミナー …平成 25 年 12 月 18 日～12 月 20 日(全 3 回)→出席者 10 人
富士駅周辺の商業ビル等について、「なぜいま建物の更新が必要なのか」を市職員により説明。

- 建物の老朽化や不動産価値の低下が進むと、いつかは建物の更新や売却などの手段を選択しなければならない
- 何かを行う時にはリスクがつきものだが、何もしない場合のリスクは既に発生している
- 建物更新に最も重要なことは話し合いを行うこと

参加者の主な意見

- ・長期にわたる話し合いになると思うので、後継者も参加させた方がいい
- ・王子製紙を含めて検討しないと意味がない

■まちづくりセミナー …平成 26 年 1 月 22 日(全 3 回)→出席者 13 人

少子高齢社会の本格的到来や社会経済情勢の変化により、今後「富士駅周辺に何が求められるのか」を専門家により講演。

- 基盤が整い交通利便性の高い駅前にコンパクトなまちを形成する方向で国の施策が動いている
- そのためには、まずは駅前に人を住ませることが重要
- 人が住めば、生活に必要な日用品施設等は必然的に立地されていき、その結果、駅前の賑わいが再生されていく



■資産活用セミナー …平成 26 年 2 月 12 日(全 3 回)→出席者 10 人
不動産や資金などの資産の運用。活用や税金面等を題材に講演。

- 好立地は常に移動するため、古いビジネスモデルにとらわれてはいけない
- 資産価値の向上を図り魅力的な建物に更新することにより、有力なテナント誘致も可能となる
- 意欲のある者に資産の運用を任せることも方法の一つ
- 共同化による建物更新、地域の知恵、意欲のある者への営業・管理・運営の委譲などが問題解決のキーワード

■富士駅きたぐち再整備検討会について

平成25年度の取組を経て、地区の良好な環境の創出と賑わい・交流の活性化を目指し、知識の修得、勉強会の開催、情報交換などを行い、まちの再整備にむけた検討などを行うことを目的として平成26年4月1日に発足いたしました。

■平成 26 年度の取組（予定）

駅周辺街区再編案の検討

富士駅北口周辺の道路網を対象に、駅へのアクセス性向上に資する道路再配置を検討するとともに、道路配置案に基づく街区再編案を検討します。

導入機能の検討

過年度に実施したマーケティング調査を基に、当該地区に立地が可能な（企業の進出が期待できる）機能（ホテル、アミューズメント、映画館、住居など）について検討します。

再開発ビルの検討

モデル街区を選定し、再開発ビルの施設計

画案及び資金計画案を検討し、具体的な再開発ビルのイメージ（規模・機能）や地権者の資金計画（収入・支出）を把握することで、再開発事業の仕組みや資金の流れ等について理解を深めます。



「富士駅きたぐち再整備検討会」で検討を進めていきます！

検討会より・・・

**老朽化が進んでいる建築物について、
いつかは皆さんで話し合いを持たなければならない時が必ず来ます！**

**まずは、皆さんで“情報共有”することが重要となりますので、
検討会への参加をお待ちしています！**

ちらしの内容や検討会の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