

新富士駅南口周辺のアーバンデザインについて

1 背景

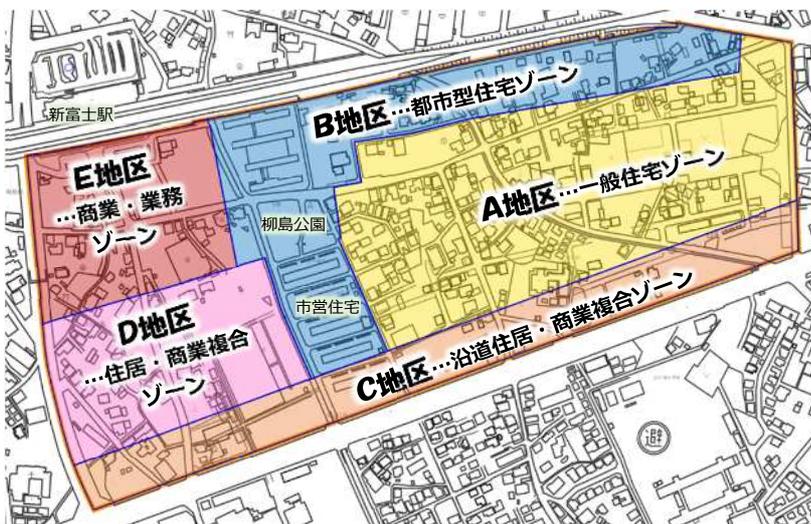
- 令和6年3月に策定した第三次富士市都市計画マスタープランでは、新富士駅周辺を「広域都市交流拠点」と位置付け、岳南広域の玄関口として、首都圏等からのアクセシビリティを有効に生かし、高等教育や文化、商業等の広域都市機能の集約立地を進めるとしている。
- また、都市計画マスタープランのまちなかまちづくり構想では、新富士駅周辺のコンセプトを「広域の玄関口にふさわしい、新たな「対流」を呼び込む都市機能と落ち着きのある居住機能が調和するまち」とし、新富士駅南地区計画では、下図のとおり、5つの分区を設定し、それぞれの特性に応じた土地利用のルールが条例で定められている。
- さらに、平成12年度から土地区画整理事業（面積：29.2ha、総事業費233億円）を施行し、令和6年度の面積ベースの進捗率は86.3%で、令和11年度に整備完了の予定となっている。



- このような中、令和6年に富士商工会議所青年部から新富士駅南口周辺に高等教育機関誘致の提案があるなど、具体的な空間利用の促進が求められている。
- しかし、駅前の商業・業務ゾーンへの開発事業者の進出意欲が高まっておらず、具体的な整備内容が定まっていない公共用地があるなど、産学官等が連動した取組（エリアマネジメント）の推進が必要と考えている。

<新富士駅南地区計画>

土地利用の方針



A地区	定住化を促進する落ち着いた低層住宅地
B地区	低層住宅や中層住宅が立地する落ち着いた住居と業務の複合地
C地区	居住機能及び恵まれた交通条件を活かした沿道サービス型の商業・業務機能を合わせ持つ、住居と商業・業務の複合地
D地区	居住機能及びE地区と連携した商業・業務機能を合わせ持つ、住居と商業・業務の複合地
E地区	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

<新富士駅南口周辺の現状>



2 広域都市交流拠点の形成に向けた課題

① 商業・業務ゾーンの整備促進

開発事業者のニーズは、土地を集約して共同で利用することや、売買による土地取得等を求めているが、地権者の多くは、現在の土地利用に特段の不满を感じていなく、賃貸の希望が中心となっている。

このため、令和2年に商業・業務ゾーン（約3.9ha）を対象に関係地権者等による「新富士駅南口駅前地区共同化検討協議会」を設置し、開発事業者のニーズを把握するなど、将来の高度利用の実現に向けて検討を重ねている。

現在、地権者の協力等により、当初（現行）計画における道路や街区を見直し、土地の共同利用が可能な大街区化に向け取り組んでいる（令和7年度末に事業計画変更予定）が、今後は、開発事業者の進出意欲が高まるよう、市民等が将来の姿をイメージできる複合施設等の具体的なプロジェクトの立案が必要になっている。



② 公共用地等の効果的な活用

土地区画整理事業区域内の公共用地のうち、柳島公園については、周辺住民の憩いの場としてだけでなく、駅前広場からの人流を形成する交流の場としての機能も求められている。

また、老朽化が進行している市営住宅田子浦団地については、現在、人口減少時代を踏まえ取り組んでいる市営住宅再編計画の策定（令和8年度末策定予定）と整合を図るとともに、本地区にふさわしい土地利用のあり方を示す必要がある。

さらに、駅前広場等の道路空間についても、人々が集い、多様な活動ができる場として、賑わい等を創出する取組が必要である。



市営住宅 田子の浦団地

③ 関連事業との連携強化

新富士駅南口周辺の活性化に向けては、区域内の空間整備だけでなく、富士駅をはじめとした市内各地域からのアクセスのほか、CNF等の先端産業の育成、オフィスや高等教育機関の誘致など、整備事業と効果的に連携し、産学官等が一体となって取り組む必要がある。

3 (仮称) 新富士駅南口周辺都市機能形成基本計画の策定

① 計画策定の目的

現在、街区の再編等の取組を進めているところであるが、市民や開発事業者等からは都市計画だけでなく、3次元的な都市設計（アーバンデザイン）を示すことが求められている。

このため、街区再編を契機とし、新富士駅南地区土地区画整理事業区域内に新たな対流を呼び込む市街地環境の創出に向けて、市民・事業者・行政が将来の姿を共有できる基本計画を策定する。

また、次に掲げる役割を担うものとする。

◀ 計画の役割 ▶

- ① 開発・建築行為などのプロジェクトの誘導・調整の指針としての役割
- ② 柳島公園ほか新富士駅南区画整理地域全体を包含した公共空間整備の指針としての役割
- ③ 市民の多様なまちづくり活動を支える指針としての役割
- ④ 市街地再開発事業等に係る国庫補助などの支援を受けるための基礎資料としての役割

② 計画の概要・構成（案）

本計画では、都市計画マスタープラン等の上位計画と整合を図りつつ、区域全体の空間利用の考え方や、商業・業務ゾーンなど一部エリアの具体的な活用方法のほか、主な事業の流れやエリアマネジメントの推進体制等を示す。

◀ 計画の構成（案） ▶

1 計画の概要

- ▶ 本計画の位置付け、策定の背景及び目的
- ▶ 計画エリア …新富士駅南地区土地区画整理事業区域（29.2ha）
- ▶ 計画期間 …10年間（R18年度まで）

2 新富士駅南口周辺の都市計画

- ▶ 都市計画マスタープランほか関連上位計画における位置付け等の整理
…都市計画マスタープラン、立地適正化計画、用途地域、地区計画、都市施設等

3 現状分析・課題の整理

- ▶ 人口動態、産業、駅への交通アクセスなどの状況整理及びSWOT分析
- ▶ 都市計画マスタープランに掲げる将来像と現状分析とのギャップ
- ▶ バックカスティングによる課題の整理
…都市計画マスタープランなどに掲げる将来像と区域周辺の現状とのギャップをSWOT分析により洗い出し、バックカスティングにより課題を整理する。

4 アーバンデザイン

- ▶ 目指す将来像、基本方針、重点施策の体系化
- ▶ 区画整理事業地全体のパース図
- ▶ 期待する効果（関係人口、経済波及効果など）

…整理した課題を踏まえるとともに、ウェルビーイングやウォークアブル、GX など、将来を見据えた中長期的な視点で、暮らす人、働く人、訪れる人を惹きつける将来像（アーバンデザイン）を描く。



【新富士駅南口全景（イメージ）】

5 産学官連携による取組メニュー

- ▶分野別、地区計画分区別の取組の整理
- ▶駅前複合施設などのリーディングプロジェクト
- ▶連携する関連事業

…リーディングプロジェクトとして、民間事業者による開発、建築行為などのプロジェクトの誘導や、CNF 等の先端産業の育成が図れる高等教育機関の研究機能や関連事業者の誘致など、産学官連携による取組メニューを示す。

…新富士駅にアクセスする公共交通事業などの計画区域周辺の事業のほか、オフィス誘致など、市全体にわたる関連事業を位置付ける。



【新富士駅南口駅前広場（イメージ）】



【新富士駅南口大通り線（イメージ）】

6 エリアマネジメントの推進

- ▶産学官の役割分担
- ▶民間開発や公共用地活用などの主な事業の流れ
- ▶エリアマネジメントのための体制

…産学官の役割分担や、民間開発・公共用地活用などの主な事業の流れなど、本計画区域の取組を推進するエリアマネジメントの考え方を示す。

③ 計画への意見反映

本計画は、本市の玄関口にふさわしいアーバンデザインを描くものであるため、地権者や近隣住民だけでなく、学識経験者、企業又は団体の代表など、15人程度で構成する懇話会を設置・開催するとともに、広く市民の意見を募集するため、パブリックコメントを実施する。

- ▶地権者、区画整理事業審議会委員、市民代表、田子浦地区まちづくり協議会、学識経験者、企業または団体の代表（商工会議所、市内企業、金融機関等）

④ 策定スケジュール

本計画のプロジェクトは、第六次富士市総合計画後期基本計画の重点事業になり得ることから、懇話会等の意見を参考に、平成27年に設置した関係課職員で構成する新富士駅周辺創生プロジェクトチームで素案等の作成を行いながら、令和8年9月頃の策定を目指す。

	令和7年度									令和8年度					
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	
計画作成	素案作成（新富士駅周辺創生プロジェクトチーム）									パブコメ等の意見反映					策定
議会説明	全員協議会 ●										全員協議会 ●				
市民意見			懇話会 ●		懇話会 ●		懇話会 ●			懇話会 ●		パブコメ ←→		懇話会 ●	