資料 No. １－２

静岡県富士市

新富士駅南口周辺
都市機能形成基本計画

【パブリックコメント（案）】

令和9(2027)年〇月策定

目　次

Ⅰ　計画の概要 1
1-1　計画策定の背景 1
1-2　計画の目的及び役割 2
1-3　計画対象区域 2
1-4　計画期間 2

Ⅱ　新富士駅南口周辺の都市計画 3
2-1　上位計画 3
2-1-1　第三次富士市都市計画マスタープラン 3
2-1-2　富士市集約・連携型都市づくり推進戦略改訂版（立地適正化計画編） 3
2-2　地域地区（用途地域・特定規模集客施設制限地区・高度地区） 4
2-3　新富士駅南地区計画 4
2-4　新富士駅南地区土地区画整理事業 5

Ⅲ　現状の整理 7
3-1　内的要因（強み・弱み）の整理 7
3-2　外的要因（機会・脅威）の整理 8

Ⅳ　アーバンデザイン（将来のまちの姿） 9
4-1　アーバンデザイン（将来のまちの姿） 9
4-2　アーバンデザイン（将来のまちの姿）のイメージ 11
4-3　アーバンデザインの実現に向けた課題 12

Ⅴ　多様な主体と連携した取組メニュー 13
5-1　取組の基本的な考え方 13
5-2　多様な主体と連携した取組メニュー 14

Ⅵ　重点エリアの整備方針 17
6-1　重点エリアの設定 17
6-2　重点エリアの整備方針と空間活用イメージ 18
6-2-1　エリアⅠ　【新富士駅南口駅前広場・新富士駅南口大通り線】 18
6-2-2　エリアⅡ　【地区計画の商業・業務ゾーン（エリアⅠを除く）】 21
6-2-3　エリアⅢ　【柳島公園】 23
6-2-4　エリアⅣ　【6-9 号線から市営住宅田子浦団地までの区域】 25
6-3　期待する効果 27

Ⅶ　エリアマネジメントの推進 29
7-1　エリアマネジメント推進の基本的な考え方 29
7-2　エリアマネジメントプラットフォーム組織の構築に向けて 30

Ⅷ　基本計画の実現に向けて 31

I 計画の概要

1－1 計画策定の背景

新富士駅周辺は、昭和63年の新富士駅開業以降、本市を含む岳南広域都市圏の玄関口であり、富士山に最も近い新幹線駅として、首都圏等との優れたアクセス性を背景に、ビジネス、観光、交流、居住等の多様な機能を受け止める拠点です。

こうした中、新富士駅南地区では、富士市の玄関口にふさわしい良好な市街地を形成するとともに、住環境の向上と地域の秩序ある発展を図ることを目的に、「新富士駅南地区土地区画整理事業」に平成12年度から取り組んでいます。

この土地区画整理事業では、駅前広場や幹線道路等の公共施設整備、土地の区画形質の変更、建物移転及び宅地整備といった基盤整備を一体的に進めており、令和11年度に整備が完了する予定となっています。

また、基盤整備後の有効な土地利用を促進するための取組を進めていく必要があるため、「新富士駅南口駅前地区共同化検討協議会」を令和2年12月に設置したほか、土地の一体的かつ有効な活用を可能とするとともに、民間事業者が参入しやすい環境を整備するため、道路計画の見直しや駅前街区の再編を行いました。

しかしながら、民間事業者からは、土地区画整理事業後の目指す将来像（アーバンデザイン）が見えないという意見があるなど、開発事業者の進出意欲が十分に高まっていない状況です。



新富士駅南地区の様子

【新富士駅周辺の変遷】

昭和63年	新富士駅の開業
平成5年	新富士駅周辺地区が静岡県東部地方拠点都市地域に位置付けられる
平成11年	新富士駅南地区土地区画整理事業の都市計画決定
平成12年	新富士駅南地区土地区画整理事業の事業計画決定
平成14年	新富士駅南地区計画の都市計画決定
平成17年	新富士駅南地区土地区画整理事業（建物移転等の開始）
平成20年	富士市産業交流展示場（ふじさんめっせ）の開業
平成30年	新富士駅南地区計画の都市計画の変更
平成31年	柳島広町8号線及び新富士駅富士山口駅前広場の整備完了
令和2年	新富士駅南口駅前地区共同化検討協議会設置
令和8年	新富士駅南地区土地区画整理事業の事業計画変更（大街区化）

1－2　計画の目的及び役割

駅前の街区再編を契機として、第三次富士市都市計画マスタープランにおいて位置付けた新富士駅周辺の「広域都市交流拠点」の実現を目指し、新富士駅南地区土地区画整理事業区域を対象に、賑わいの創出や地域の魅力向上のため、多様な主体と連携した取組や土地利用及び民間投資・開発の基本的な方向性のほか、これらを推進するエリアマネジメントの考え方等を示す基本計画を策定します。

また、適正な民間開発等を促進するため、次に掲げる役割を担うものとします。

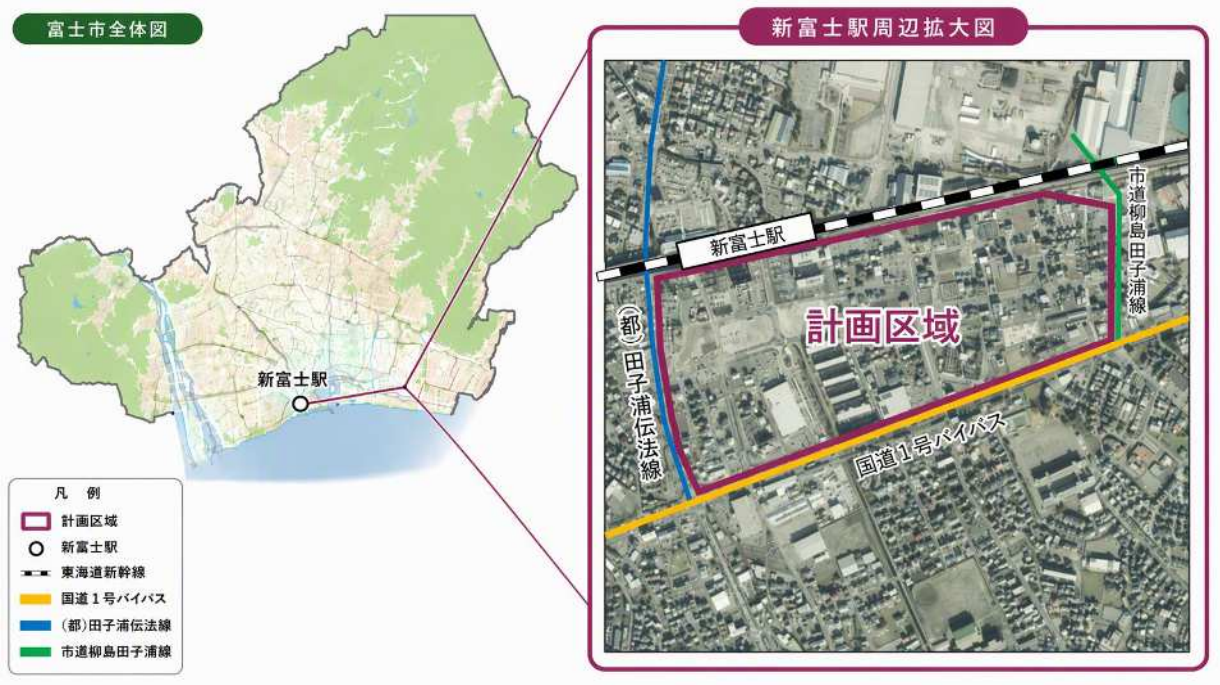
【計画の役割】

1. 民間開発、建築行為等の誘導及び調整に係る指針
2. 柳島公園、駅前広場、道路空間その他の公共空間整備及び活用に係る指針
3. 市民、事業者等による多様なまちづくり活動を支える指針
4. 市街地再開発事業等に係る国庫補助その他の支援制度活用に向けた基礎資料

1－3　計画対象区域

新富士駅南地区では、住民の生活向上と当該地区の秩序ある発展を目的に、多くの関係者や地域住民の協力のもと、土地区画整理事業に平成12年度から取り組んでいます。

事業完了後の土地利用において、当該地区全体の価値向上や賑わい創出と良好な住環境の保全を両立していくため、本計画の対象区域は、新富士駅南地区土地区画整理事業施行区域とします。



1－4　計画期間

本計画は、概ね20年後のまちの姿を長期的な将来像として見据え、その実現に向けた当面の取組期間として、令和18（2036）年度までの10年間を計画期間とします。

なお、社会経済情勢の変化、関連事業の進捗状況、民間投資動向、公共空間の活用状況等を踏まえ、必要に応じて計画内容の見直しを行うものとします。

Ⅱ 新富士駅南口周辺の都市計画

2-1-1 第三次富士市都市計画マスタープラン



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、首都圏等からの優れたアクセス性を生かし、高等教育、文化、商業等の広域都市機能の集積を進めることとしています。

また、まちなかまちづくり構想においては、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、雄大な富士山を望める広域の玄関口として、外国人を含む観光客や地区に居住する住民にとって、利便性が高く魅力的な都市機能の導入と快適で落ち着きのある居住機能の集積を進めることにより、新富士駅周辺地区の価値を高め、新たな「対流」の呼び込みにつながるまちを創造することとしています。

2-1-2 富士市集約･連携型都市づくり推進戦略改定版（立地適正化計画編）



立地適正化計画では、新富士駅周辺を、本市における都市機能の誘導や公共交通との連携の観点から重要な地区であり、将来の都市構造を支える拠点の一つとして位置付けています。

また、新富士駅南地区土地区画整理事業施行区域を都市機能誘導区域に設定し、「教育・文化」「行政」「医療」「商業・金融」に関する施設を都市機能誘導施設や立地推奨施設として設定しています。

【新富士駅周辺の都市機能誘導施設】

● 都市機能誘導施設

教育・文化	大学、専修学校、各種学校、図書館、文化会館
行政	中核的な行政機能を有する施設
医療	病院
商業・金融	大規模小売店舗、映画館、スーパーマーケット・ドラッグストア、金融機関・郵便局

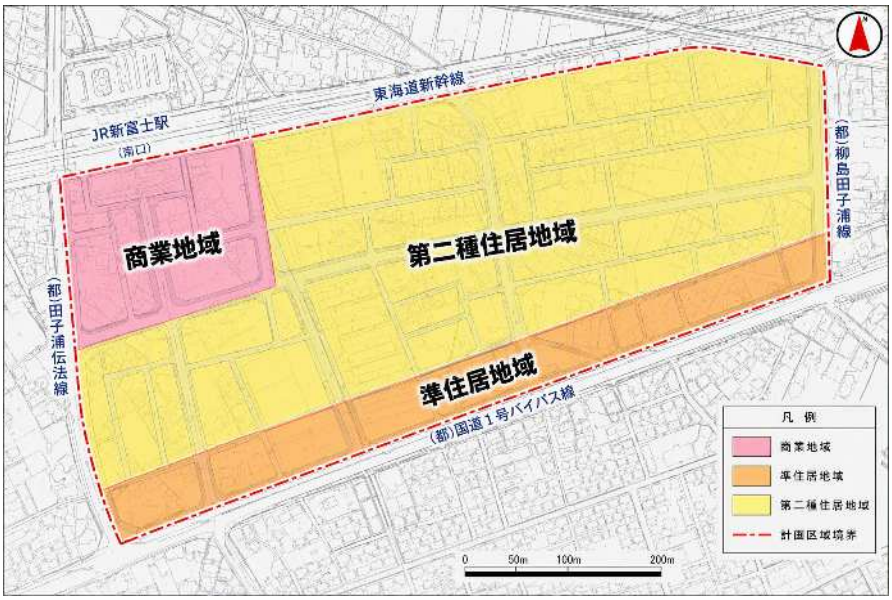
● 立地推奨施設

商業	ホテル・オフィス、コンビニエンスストア

2－2　地域地区（用途地域・特定規模集客施設制限地区・高度地区）

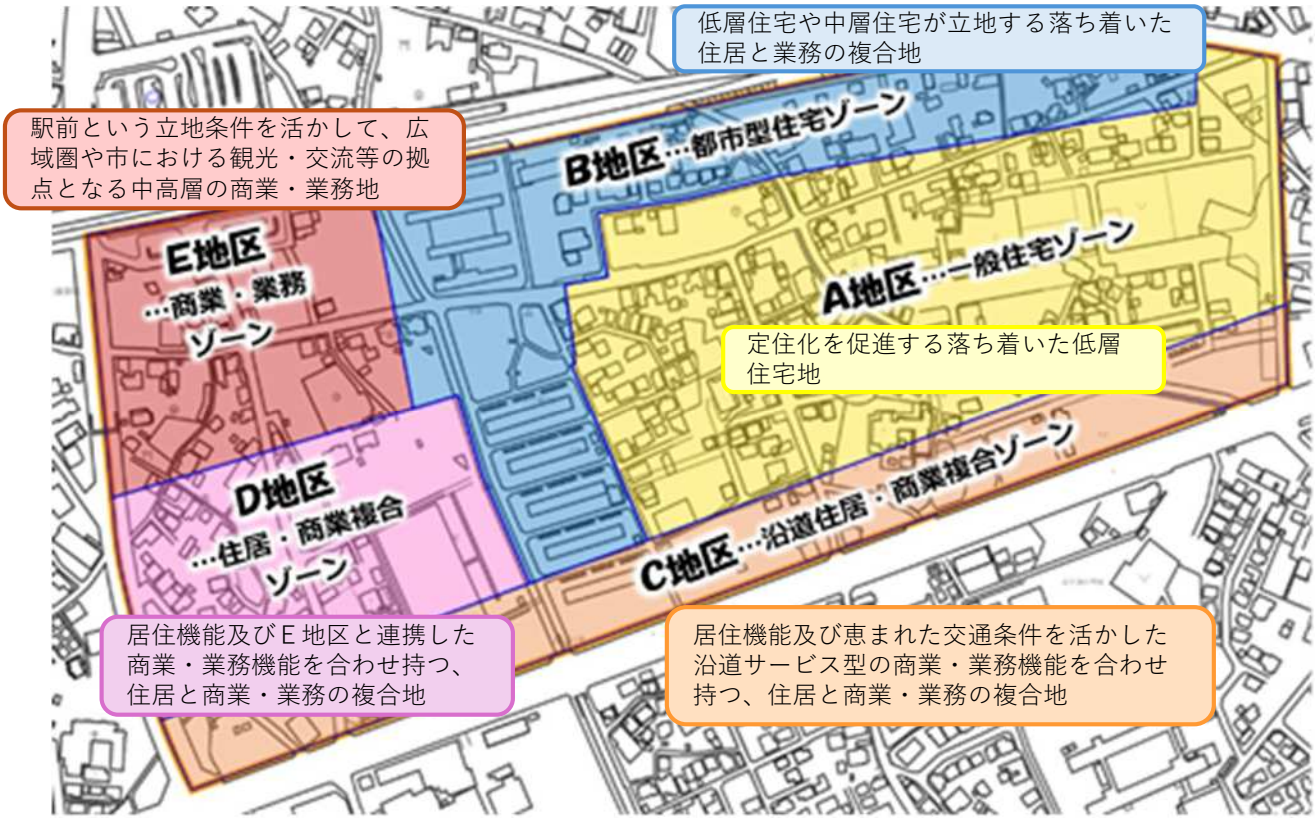
本計画区域における用途地域は、駅前に「商業地域」、（都）国道1号バイパス線沿道に「準住居地域」、そのほかの区域を「第二種住居地域」に指定しています。

また第二種住居地域に特定規模集客施設制限地区を指定し、集客施設の床面積の最高限度を5,000㎡と定めているほか、第二種住居地域及び準住居地域に高度地区を指定し、建築物の高さの最高限度を20ｍに定めています。



2－3　新富士駅南地区計画

新富士駅南地区計画では、地区計画のねらいを「まちの玄関口にふさわしい定住と地域交流の都市拠点の形成」とし、地区の特性に応じてA地区～E地区の5つの分区を設定し、それぞれ土地利用の方針のほか、敷地面積や看板・広告物など、建築物に関する事項を定めています。



【建築物等の用途の制限】

地区	面積	主な用途の制限（建築不可のもの）
A	約 10.3ha	ホテル・旅館、ボウリング場等の大型娯楽施設、畜舎、自動車教習所、倉庫（付属用途を除く）、店舗（1,000 ㎡超）、事務所（3,000 ㎡超）、原動機を使う工場（店舗付属を除く）、ガソリンスタンド、パチンコ・場外券売場等、カラオケボックス
B	約 6.3ha	ホテル・旅館、ボウリング場等の大型娯楽施設、畜舎、自動車教習所、倉庫（付属用途を除く）、店舗（3,000 ㎡超）、事務所（5,000 ㎡超）、パチンコ・場外券売場等、カラオケボックス
C	約 4.4ha	畜舎、自動車教習所、倉庫（付属用途を除く）、パチンコ・場外券売場等、カラオケボックス
D	約 4.3ha	畜舎、自動車教習所、倉庫（付属用途を除く）、田子浦往還通り線に面する建物の１階の共同住宅・寄宿舎・下宿、パチンコ・場外券売場等、カラオケボックス
E	約 3.9ha	畜舎、自動車教習所、パチンコ・場外券売場等、倉庫（付属用途を除く）、キャバレー等、性風俗施設、原動機を使う工場（店舗付属を除く）、駅前広場・主要道路に面する建物の１階の共同住宅・寄宿舎・下宿

そのほかに、壁面後退（道路境界線から 1m 以上離すことが原則）、高さ制限（A 地区：12m 以下、B 及び C 地区：20m以下）、敷地面積の最低限度（135 ㎡）、広告物の規制（屋上広告物は禁止、壁面広告は面積制限あり、景観に調和した色彩・形状が必須）などを定めています。

2-4 新富士駅南地区土地区画整理事業

新富士駅南地区土地区画整理事業は、平成12年度から施行し、施行面積約29.2haのうち、令和7年度末時点の面積ベースの進捗率は93.2％で、整備完了は令和11年度を予定しています。

【事業概要】

事業名	岳南広域都市計画事業新富士駅南地区土地区画整理事業
施行面積	29.21ha(公共施設:9.83ha、保留地0.84ha、仮換地18.54ha)
施行者	富士市
総事業費	233億円
施行予定期間	平成12年度～令和11年度
進捗率(面積)	93.2%(令和7年度末)
計画人口	3,000人
建築物戸数	263戸(対象全棟数448棟)
要移転戸数	249戸(要移転棟数415棟)
移転率	94.7%(棟数移転率92.6%)
平均減歩率	21.95%
公共施設計画	新富士駅南口広場(5,600㎡)、都市計画道路(2,551m)、主要区画道路(5,046m)、特殊道路(535m)、公園(3箇所　9,100㎡)、緑地(133㎡)、河川･水路(3,415m)、雨水調整池(2,500㎥)

【設計図】


地　区　界
都市計画道路
主要区画道路
区　画　道　路
歩行者専用道路
都市計画公園
公　園　・　緑　地
河　川　・　水　路
調　整　池
商業・業務ゾーン
住居・商業複合ゾーン
沿道住居・商業複合ゾーン
都市型住宅ゾーン
一般住宅ゾーン
0
50m
100m
200m

Ⅲ 現状の整理

3－1 新富士駅南口周辺が持つ内的要因の整理

現在の新富士駅南口周辺が持つ主な強みと弱みを整理しました。

強み（Strength）

No.	強み	
❶		新富士駅は富士山に最も近い新幹線駅で、富士山観光の玄関口となっています。
❷		首都圏に通勤可能で、新幹線による広域アクセスに優れています。
❸		国道１号や（都）田子浦伝法線といった幹線道路に隣接し、道路交通の利便性が高いです。
❹		土地区画整理事業により、駅前広場や幅員の広い歩道を有する道路などの基盤整備が着実に進んでいます。

弱み（Weakness）

No.	弱み	
❶		新富士駅が新幹線単独駅であることなどから、駅利用者が少ない状況です（令和 6 年度の 1 日平均乗車人数 4,426 人、東海道新幹線の駅で少ない方から 2 番目）。
❷		土地区画整理事業による整備中ですが、駅前に商業・オフィス等の都市機能が集積していない状況です。
❸		待ち時間を快適に過ごせる空間が不足し、駅周辺が単に通過するだけの場所になっています。

3－2 新富士駅南口周辺を取り巻く外的要因の整理

現在の新富士駅南口周辺を取り巻く主な機会と脅威を整理しました。

機会（Opportunity）

No.	機会	
❶		令和 7 年度に新富士駅観光案内所に訪れた外国人利用者数は 13,224 人で、前年度より 839 人増加し、富士山等を訪れるインバウンド需要が拡大しています。
❷		自動運転バスの導入など、新富士駅から富士駅などへの二次交通の強化を進めています。
❸		子育て世代やシニア層を中心に、地方移住や二拠点居住への関心が高まっています。
❹		道路や広場などの公共空間を、賑わい・憩い・滞留の場として活用するまちづくりが全国的に進んでいます。
❺		市内には、製造や研究、開発等を行う企業等、特に新素材であるＣＮＦの素材開発、用途開発との関連が強い多様な産業が立地しています。

脅威（Threat）

No.	脅威	
❶		令和 8 年 4 月 1 日現在の富士市の人口は 243,750 人で、5 年間で約 8,000 人減少しました。また、令和 7 年国勢調査によると県内全ての市町で減少しています。
❷		新富士駅南口周辺には、まちの魅力向上や課題解決を継続的に進めていく上での官民連携体制が構築されていません。
❸		市内に高等教育機関が立地しておらず、若者世代の人口流出や、専門人材の育成、新産業創出の機会の減少につながっています。

Ⅳ アーバンデザイン（将来のまちの姿）

4-1 将来のまちの姿（コンセプトと視点）

【コンセプト（都市計画マスタープランより）】

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

コンセプトの実現を目指し、現状で整理した強み・弱み・機会・脅威を掛け合わせて、5つの視点から新富士駅南口周辺のアーバンデザインを設定します。

視点1 ゲートウェイ Gateway



Strength × **Weakness**

新富士駅は、富士山に最も近い新幹線駅であり、国道１号等の幹線道路に隣接しているなど、市内外への交通アクセスの玄関口ですが、待ち時間を快適に過ごせる空間が不足するなど、現状では駅周辺が単に通過するだけの場所となっています。

新富士駅の交通利便性と富士山の象徴性を組み合わせ、単なる乗換・乗降の場ではなく、富士市内や周辺地域への観光・ビジネス・交流の出発点となる拠点の形成を目指します。

▶▶▶ 広域から人を呼び込む玄関口となる拠点

視点2 ミクストユース Mixed-use



Opportunity × **Weakness**

新富士駅は、新幹線単独駅であるため駅利用者が少ない現状にありますが、新幹線を利用するビジネスパーソンや外国人観光客や将来的な移住者など、様々な主体が多目的で利用できる都市機能があれば、駅周辺の賑わいが生まれる可能性があります。

商業、業務、教育、研究、宿泊、居住、交流等の多様な都市機能を適切に組み合わせることにより、時間帯や利用者属性を超えて活力が持続する複合的な機能融合型の拠点の形成を目指します。

▶▶▶ 多目的に利用できる機能融合型の拠点

視点3　ウォーカブル　Walkable



Strength × **Opportunity**

ビジネスパーソンや外国人観光客をはじめとした来街者が周辺を回遊する仕掛けとして、全国的には駅周辺の公共空間を賑わい・憩いの滞留空間とする取組などが進められている中、新富士駅周辺においても多目的な利活用が可能な駅前広場や新富士駅南口大通り線における幅員8.5ｍの歩道などの整備を行っています。

安全で快適な歩行者ネットワークと、広場・沿道空間等の滞在・交流機能を整備するとともに、店舗やイベント等の沿道の賑わいを創出することにより、駅を起点として周辺を歩きたくなり、歩くこと自体を楽しめる居心地の良い拠点の形成を目指します。

▶▶▶ **居心地が良く歩きたくなる拠点**

視点4　イノベーション　Innovation



Strength × **Threat**

新富士駅は首都圏とのアクセスが至便であることや、本市には製紙産業をはじめとしたものづくりの基盤があることから、首都圏の人材・企業と本市の企業が抱える課題を組み合わせることで新たなビジネスチャンスを生み出す可能性を有していますが、これらを結び付ける都市機能や高等教育機能が不足しています。

高等教育機関や金融機関、スタートアップ企業等を誘致するとともに、産業支援機関の立地等により、既存産業の高度化、新産業の創出、人材育成等によるイノベーションを創出し、地域経済の持続的な発展に資する拠点の形成を目指します。

▶▶▶ **人材と学びが集まり新たな価値を生む拠点**

視点5　ウェルビーイング　Well being



Opportunity × **Threat**

土地区画整理事業により良好な市街地空間を整備していますが、新富士駅南口周辺では、まちづくりを継続的かつ主体的に担う組織がないため、多様な主体の連携による魅力向上や、誰もが居心地の良さを実感できる都市環境の形成が進みにくい状況にあります。

市民・事業者・行政等の多様な主体が参画するエリアマネジメントを推進し、持続的に価値が高まるよう、多様な人々が安心して交流し豊かさを実感できる都市環境の形成を目指します。

▶▶▶ **多様な人々が安心･快適に過ごし交流できる拠点**

4-2　アーバンデザイン（将来のまちの姿）のイメージ

設定したアーバンデザインを具現化し、市民や今後進出する事業者等への共有を図るため、イメージを作成しました。



これは、計画策定にあたって設置した新富士駅南口周辺都市機能形成基本計画策定懇話会等で寄せられた多くの意見を踏まえ、土地区画整理事業の設計図に、概ね20年後を見据えた長期的な将来像の案を重ね合わせた大規模な土地利用の一例を示すものであり、今後の民間開発の状況等により変更となる可能性があります。

また、イメージ図に示す新設建築物は、全て民間開発を想定しています。

さらに、このイメージ案には、現行の地区計画等と異なる大規模商業施設等の内容が含まれており、必要となる都市計画の変更については、民間事業者等による都市計画提案制度の活用を想定しています。

4-3 アーバンデザインの実現に向けた課題

設定したアーバンデザインの実現に向け、将来のまちの姿と現状の差（ギャップ）から今後取り組むべき課題を整理しました。

将来のまちの姿	現状	今後取り組むべき課題
視点1 **ゲートウェイ** 広域から人を呼び込む玄関口となる拠点	富士山観光の玄関口として交通利便性に恵まれている一方、駅利用者が少なく、観光・交流・滞在機能が不足しています。	観光・交流・滞在機能の導入、二次交通の強化、情報発信・案内機能の充実により、新富士駅を市内や観光地等への移動・交流の基点としていくことが必要です。
視点2 **ミクストユース** 多目的に利用できる機能融合型の拠点	土地区画整理事業により基盤整備が進む一方、都市機能の集積が不十分で、人の動きや民間開発が生まれにくい状況です。	民間開発の誘導等により、商業、業務、教育、研究、宿泊、居住、交流等の複合的な導入を進めるとともに、効果的な民間企業への支援が必要です。
視点3 **ウォーカブル** 居心地が良く歩きたくなる拠点	駅前広場や広幅員歩道、公園等の公共空間の整備が進む一方、店舗や滞在場所が少なく、歩く目的や沿道の魅力、待ち時間を快適に過ごせる空間が不足しています。	駅前広場・公園・道路といった公共空間の利活用を進めるとともに、沿道店舗の誘導、イベント・社会実験等を通じて、歩行者の回遊性や滞在性を高める取組が必要です。
視点4 **イノベーション** 人材と学びが集まり新たな価値を生む拠点	市内に研究開発を行う企業が立地し、首都圏からのアクセス性も高い一方、産学官連携や新産業創出につなげる場・機能が整っていません。	教育・研究機関等の誘致、産業支援機関の配置に加え、産学官連携による共同研究、創業・事業化支援、人材育成等の推進が必要です。
視点5 **ウェルビーイング** 多様な人々が安心・快適に過ごし交流できる拠点	土地区画整理事業により良好な市街地や公共空間が整備されている一方、まちづくりを継続的かつ主体的に担うエリアマネジメント推進体制が構築されていません。	エリアマネジメントの考え方を導入し、公共空間の柔軟な活用促進や投資促進のほか、住民や来訪者が安心・快適に過ごせる環境を形成する取組が必要です。

V 多様な主体と連携した取組

5-1 基本的な考え方

5つのアーバンデザイン（将来のまちの姿）を実現するための取組は、行政のみで完結するものではなく、産学官金民（産業・学識・行政・金融・住民）等の様々な主体が目的や役割、資源等を共有しながら連携して展開する必要があります。

このため、土地区画整理事業の進捗、社会経済情勢、民間投資の動向及び市民ニーズ等を踏まえ、分野横断的な連携により実証的な取組を実施可能なものから段階的に進め、取組相互の相乗効果を高めていくことを基本とします。



5-2 取組と想定する連携主体

取組メニューは、整理した課題を踏まえ、民間投資による多様な都市機能の導入や、公共空間を活用した滞在・交流の創出など、状況に応じて、多様な主体と連携し効果的に展開します。

Gateway

①広域交通結節機能の強化

自動運転バスの本格導入をはじめ、新幹線、タクシー、観光バス、自転車等の多様な交通手段の連携を図るとともに、乗換案内や多言語対応等の充実に努め、来訪者が移動しやすい環境の形成を図ります。



(想定する連携主体)行政、交通事業者、経済団体、観光関係団体等

②関係人口の創出

首都圏等とのアクセス性を生かしたビジネス交流、観光交流、移住・定住、フィールドワーク推進等を展開し、来訪者が地域と継続的に関わる機会を創出します。



(想定する連携主体)行政、民間事業者、経済団体、教育機関、金融機関、地域活動団体等

Mixed-use

③都市機能の複合的な誘導

平日休日を通じて人の活動が続くよう、商業、業務、教育、宿泊等の必要な都市機能を誘導します。また、必要に応じて都市計画提案等に伴う都市計画変更や駐車場配置適正化区域の設定を行います。



(想定する連携主体)行政、地権者、民間事業者、経済団体、金融機関、教育機関等

④企業・オフィス・高等教育機関等の誘致

スタートアップ等の企業やオフィス、大学、宿泊施設等の立地を促進するため、施設整備費等の支援や公共施設の再配置の検討を行うとともに、進出相談や物件紹介等を官民が連携して一体的に取り組みます。



(想定する連携主体)行政、地権者、民間事業者、経済団体、金融機関、教育機関等

⑤市街地開発等に関する事業化の支援

土地区画整理事業と整合を図り、共同化や敷地統合、事業者とのマッチングを進めるとともに、市街地開発に係る補助制度、金融支援、専門家派遣等により事業化を支援します。



(想定する連携主体)行政、地権者、民間事業者、経済団体、金融機関等

Walkable

⑥快適な歩行者環境の形成

駅前広場、柳島公園、沿道施設、住宅地を安全につなぐとともに、快適な歩行空間で結び、案内サイン、緑陰、休憩施設等の充実を図り、駅を基点とした歩行者の回遊性を高めます。



（想定する連携主体）行政、民間事業者、経済団体、観光関係団体、地域住民等

⑦公共空間の利活用の推進

道路、駅前広場、柳島公園等を活用し、マルシェ、飲食、展示、文化・社会実験等のイベント開催を支援し、賑わいや憩い、交流、滞留を生み出します。



（想定する連携主体）行政、地権者、民間事業者、経済団体、金融機関、教育機関等

⑧景観・緑・環境に配慮した空間の形成

富士山眺望を生かした景観形成、屋外広告物対策、緑化、暑熱対策、環境美化等を官民協働で進め、歩くこと自体を楽しめる質の高い都市空間を形成します。



（想定する連携主体）行政、民間事業者、経済団体、観光関係団体、地域活動団体、地域住民等

Innovation

⑨産学官金連携拠点の形成

大学等の教育研究機能や企業の研究開発機能、金融機関の支援機能等を誘導するとともに、状況に応じ産業支援機関を設置するなど、研究開発や事業化支援等を行うイノベーション拠点の形成を図ります。



（想定する連携主体）行政、民間事業者、経済団体、金融機関、高等教育機関等

⑩人材育成の支援

高等教育、職業教育、デジタル人材育成、起業教育、社会人の学び直し等を展開し、地域産業を支える人材の確保・育成と若者の定着を促進します。



（想定する連携主体）行政、民間事業者、経済団体、金融機関、高等教育機関等

Well being

⑪エリアマネジメントの推進

本計画の将来のまちの姿を共有し、情報発信、イベント、民間投資の調整、公共空間の管理・活用等を継続的に担う官民連携の運営体制の構築に取り組み、持続可能な地域の発展を目指します。



（想定する連携主体）行政、地権者、民間事業者、経済団体、観光関係団体、地域住民等

⑫安全・安心で健やかな環境づくりの推進

防災、防犯、多文化共生、健康増進、医療・福祉、まちづくり、産業・観光振興、公共交通、移住定住など、全市的に取り組む分野との連携を進め、住民や来訪者が安心・快適に過ごせる地域の形成を図ります。



（想定する連携主体）行政、民間事業者、経済団体、地域活動団体、地域住民等

⑬計画の周知及びプロモーションの推進

本計画の将来のまちの姿や計画の進捗状況、土地・制度等の情報を積極的に発信し、企業等への誘致、官民対話、市民・地域住民との情報共有と意見交換を継続して行います。



（想定する連携主体）行政、民間事業者、経済団体、観光関係団体、地域活動団体、地域住民等

Ⅵ 重点エリアの整備方針

6－1 重点エリアの設定

計画対象地域の土地区画整理事業区域は、現在、東側に良好な住宅地が形成されつつありますが、土地区画整理事業による基盤整備中であることなどを背景に、商業地域等は、民間開発の進展が限定的です。

このため、市街地整備等を効果的・効率的に進め投資効果を高める重点的な整備と活用の方向性を示す区域として、用途地域や道路等の都市施設の配置計画を踏まえ、次の4つのエリアを重点エリアに設定します。

【重点エリア】



【各エリアの概要と特徴】

エリアⅠ	新富士駅南口駅前広場 （面積約5,600㎡） 新富士駅南口大通り線 （幅員27m、延長110m）	● 新幹線駅に直結する富士市・岳南広域の玄関口 ● オープンスペースがある駅前広場や片側歩道幅員8.5mの道路を整備する予定
エリアⅡ	地区計画の商業・業務ゾーン（面積約3.0ha） ※エリアⅠを除く	● 現在の土地利用は、ホテル（1棟）や平面駐車場等 ● 地区計画の土地利用の方針は、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
エリアⅢ	柳島公園 （面積約4,500㎡）	● 地区計画の一般住宅ゾーンに隣接し、地域住民が日常的に利用しやすい街区公園に位置付け ● 駅から徒歩圏内にあり、住民の憩いの場と観光客・来訪者の交流拠点の両方の役割が期待される
エリアⅣ	6-9号線から市営住宅田子浦団地までの区域 （面積約　3.5ha）	● 市営住宅など、比較的大規模な街区があり、国道1号バイパスからのアクセスが可能 ● 駅利用者に加え車で訪れる市内外の来訪者を呼び込む、大規模な集客・交流拠点として活用が期待される

6－2　重点エリアの整備方針と空間活用イメージ

重点エリアについて、現状からターゲット層と求められる機能を整理するとともに、計画策定に当たって設置した新富士駅南口周辺都市機能形成基本計画策定懇話会等で寄せられた多くの意見を踏まえ、概ね20年後を見据えたエリア形成の方向性を示します。

また、その方向性を分かりやすく共有するため、将来的な空間活用イメージ案を示します。

なお、空間活用イメージ案は、現時点における将来像の一例を示したものであり、個別の施設、設備、建築物等の整備内容を決定するものではありません。今後、土地区画整理事業等による基盤整備の進捗、公共空間の利用状況、民間開発の進展、関係計画の具体化などを踏まえながら、必要な機能や空間のあり方を段階的に具体化していきます。

6－2－1　エリアⅠ

⑴ エリアの現状

- 本市及び岳南広域のゲートウェイとして、来訪者にまちの第一印象を与える駅前の風景が創出されていません。
- 新幹線や他の交通手段への乗り換えの待ち時間を快適に過ごせる場が不足しています。
- 駅利用者や市民等にとって、単なる通過点であり、駅前の賑わいや回遊性が低い状況です。
- オープンスペースがある駅前広場や無電柱化した片側歩道幅員8.5ｍの道路を整備する予定です。

⑵ ターゲット層と求められる機能

◂ターゲット層▸

- 観光客等の新富士駅利用者のほか、市内で業務を行うビジネスパーソン、駅前の空間を楽しむ市民と想定します。






◂求められる機能▸

- 新幹線への乗り継ぎや、市街地・観光地等の次の目的地へ向けた交通結節点機能
- 駅前の賑わいを生み出す、日常的に利用できる滞留空間やイベント・交流空間機能
- 富士市・岳南広域の玄関口にふさわしいシンボル空間機能

⑶ 整備・活用の方向性

- 新幹線と路線バス、タクシー、観光バス、送迎車等を円滑につなぐ交通結節機能の強化
- 富士市及び岳南広域の玄関口にふさわしい駅前空間の形成
- 乗換案内や交通情報、多言語対応、休憩施設等の充実
- イベント開催等による交流・滞在空間の形成
- エリアマネジメントによる、継続的な情報発信、イベント、公共空間の活用と管理

【空間活用イメージ】　新富士駅南口駅前広場

- 芝生広場にはベンチやシンボルモニュメント等を設置します。
- オープンスペースでは、交流・滞在をもたらすイベント等が開催されています。
- 駅舎から屋根付きの連絡通路が続いています。





【空間活用イメージ】　新富士駅南口大通り線

- 無電柱化した片側幅員8.5ｍの歩道に、景観・環境美化に配慮しながら、ベンチ等のストリートファニチャーや植栽を設置することで、歩くこと自体を楽しめるとともに、交流・滞在をもたらす質の高い都市空間とします。



6－2－2 エリアⅡ

⑴ エリアの現状

- 地区計画では、駅前の立地条件を生かし、広域圏や本市の観光・交流等の拠点となる中高層の商業・業務地を形成する方針となっています。
- 現在の土地利用は、ホテルや平面駐車場等で、商業・業務、教育、交流等の多様な機能が不足しています。
- 駅利用者や周辺住民、ビジネスパーソン等が、仕事や買い物、飲食、交流を楽しめる滞在・交流の場が不足しています。
- 駅周辺における人の滞留や回遊が少なく、継続的な賑わいが生まれていません。
- 本計画において、既存産業の高度化、新産業の創出、人材育成などのイノベーションを創出し、地域経済の持続的な発展に資する拠点の形成を目指すとしています。

⑵ ターゲット層と求められる機能

◂ターゲット層▸

- 首都圏通勤者や観光客等の新富士駅利用者のほか、市内で業務を行うビジネスパーソン、産業の活性化等に向けて取り組む高等教育機関や産業支援機関等の関係者を想定します。







◂求められる機能▸

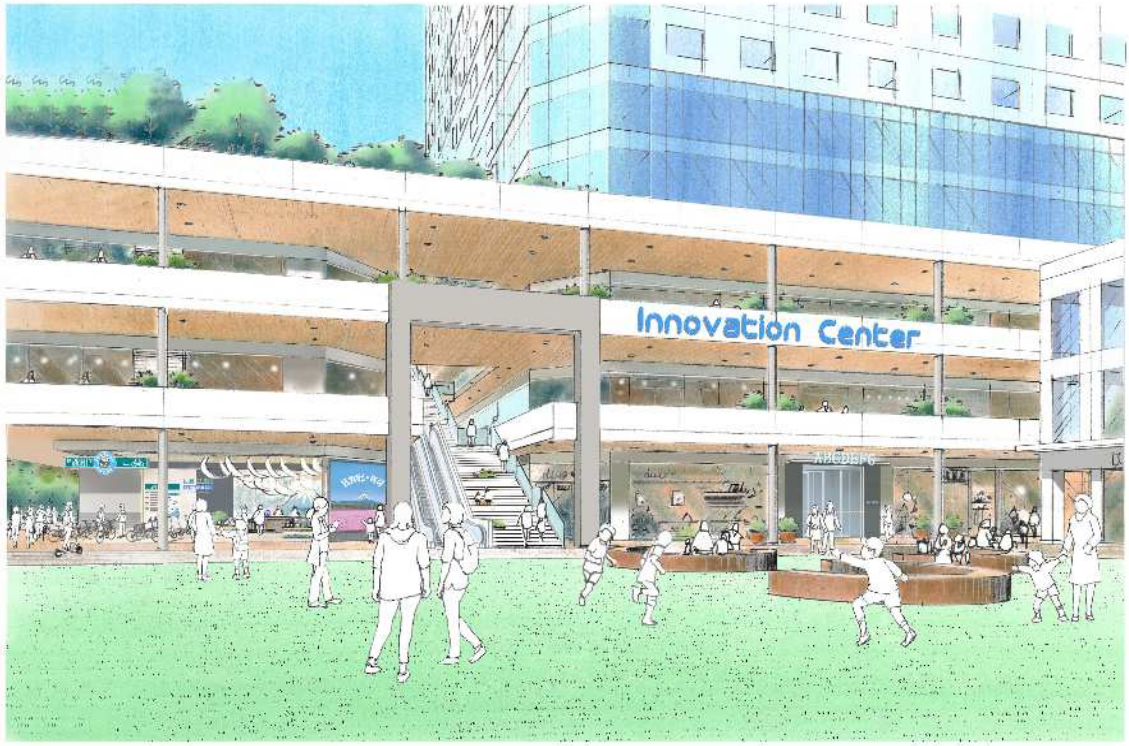
- オフィス、研究所、大学のサテライトキャンパス、ホテルなどの宿泊施設等を組み合わせた複合的な都市機能
- 観光客やビジネスパーソン、周辺住民が飲食・買い物を楽しめる商業機能
- 大学等の研究機関や高等教育機関、産業支援機関等の人材育成・イノベーション支援機能
- 首都圏通勤者や移住者・二拠点居住者等に対応した居住機能
- 集客施設等と複合した多機能型で、立体により十分なスペースを確保した駐車機能

⑶ 整備・活用の方向性

- 商業、業務、教育、研究、宿泊、居住、交流等の機能を複合的に誘導し、平日・休日を通じて人の活動が続くまちの形成
- 既存産業の高度化や新産業の創出、人材育成につなげる、大学等の研究・教育機関、オープンイノベーションが図れる産業支援機関、スタートアップ企業等の誘致または設置
- 首都圏通勤者、観光客、車利用者等の利便性の向上に向けた多機能型駐車場の誘致
- 地権者の共同利用等を支援し、民間投資による段階的な土地利用更新の促進
- エリアマネジメントによる、継続的な情報発信、民間投資の調整、公共空間の活用と管理

【空間活用イメージ】　駅前広場から南を望む

- 新富士駅南口駅前広場に面する街区には、飲食・買い物を楽しめる商業機能やモビリティポート、大学等の研究機関や高等教育機関、インキュベート機能を持つ産業支援機関等の施設が立地しています。
- 施設の上部には、オフィスや宿泊機能を有する中高層の建築物が立地しています。



【空間活用イメージ】　大通り線から東を望む

- 新富士駅利用者や商業・業務ゾーンへの来訪者に対応した集客施設等と複合した多機能型の駐車場が立地しています。



6－2－3 エリアⅢ

⑴ エリアの現状

- 柳島公園は、面積約4,500㎡の街区公園を整備する計画となっています。
- 地区計画の都市型住宅ゾーンですが、一般住宅ゾーンに隣接し、地域住民が日常的に利用しやすい立地となっています。
- 新富士駅から徒歩圏内にあるものの、駅周辺は、観光客・来訪者が滞在・交流する目的や仕掛けが不足し、公園単体では、隣接する商業・業務ゾーンとの回遊を生み出しにくい状況となっています。

⑵ ターゲット層と求められる機能

◂ターゲット層▸

- 地域住民のほか、新富士駅を利用する通勤者や観光客、駅周辺で業務を行うビジネスパーソンなどを想定します。





◂求められる機能▸

- 植栽、ベンチ、遊具、屋根付きスペース等を備えた、全ての世代が日常的に憩い・滞在できる空間機能
- 富士山の眺望や地域特性を生かした交流・回遊を促す機能
- イベントや非常時等に活用できる多目的な地域活動・防災拠点機能

⑶ 整備・活用の方向性

- 地域住民をはじめ、多世代が日常的に憩い、滞在できる広場型の公園の形成
- 富士山の眺望や季節を感じられる植栽等による景観の形成
- 駅前、住宅地及び周辺施設との回遊ネットワークの形成
- 他エリアの集客施設と一体的な整備による民間活力の活用
- エリアマネジメントによる、継続的な情報発信、民間投資の調整、公共空間の活用と管理

【空間活用イメージ】　柳島公園

- 大屋根付きの芝生広場や水遊び場施設、季節を感じられる樹木が設置され、雨天時や夏季でもこどもの遊び場や多世代の開放感がある憩い・滞在空間になっています。
- 富士山の良好な眺望を望める展望施設が設置され、観光・交流の場として活用されています。



6－2－4 エリアⅣ

⑴ エリアの現状

- （都）田子浦伝法線、国道1号バイパス等の幹線道路からアクセスしやすく、駅利用者だけでなく、自動車による市内外からの来訪者を受け入れやすい立地です。
- 現在の土地利用は、既存の大型店舗、病院、ガソリンスタンド、コンビニエンスストア等の商業・サービス施設のほか、市営住宅、駐車場、業務施設等が混在しています。
- エリア内には、市営住宅田子浦団地等の比較的大規模な街区があり、新富士駅南地区全体として、商業・業務・交流機能の集積が不足する中、大規模集客拠点の受け皿など、これらの不足機能を補完する役割が期待されます。

⑵ ターゲット層と求められる機能

◂ターゲット層▸

- 市民や周辺自治体の住民ほか、新富士駅や国道1号等を利用する通勤者や観光客、駅周辺で業務を行うビジネスパーソンなどを想定します。







◂求められる機能▸

- 病院、大型小売店舗、映画館、スーパーマーケット、ドラッグストア、コンビニエンスストア等の市内外の交流促進や日常生活に寄与する機能
- こどもが楽しめるアミューズメント・エンターテインメント機能や、リラクゼーション等の健康・ウェルビーイング機能
- 大規模集客施設と複合する立体駐車場等の駐車施設

⑶ 整備・活用の方向性

- 病院等の都市機能誘導施設・立地奨励施設の立地誘導富士山の眺望や季節を感じられる植栽等による景観の形成
- 周辺の生活環境に影響を及ぼさない駐車場の設置誘導他エリアの集客施設と一体的な整備による民間活力の活用
- 公共用地等の大規模街区の活用による、日常生活やこどもが楽しめる等の機能を有する大規模集客施設の誘致
- 地権者の共同利用等を支援し、民間投資による段階的な土地利用更新の促進
- エリアマネジメントによる、継続的な情報発信、民間投資の調整、公共用地の活用

【空間活用イメージ】　6-9号線から市営住宅田子浦団地までの区域

- エリアの大街区に、こどもが楽しめ市内外の交流が促進される機能や市民の日常生活に寄与する機能が備わった大規模集客施設が立地しています。



6－3 期待する効果

本計画の将来のまちの姿が実現された場合、新富士駅南口周辺の商業・業務・教育・宿泊・交流などの機能の集積により、「地区人口の増加」や「交流人口・関係人口の拡大」、「経済波及効果の創出による地域経済の活性化」、「人材の育成」など、様々な効果が期待できます。

⑴ 地区人口の増加

新富士駅の交通利便性と、商業・業務・教育・宿泊・居住機能を複合的に誘導することで、首都圏通勤者や移住希望者、多拠点居住者の定住促進が期待できます。

また、雇用機会の創出や生活利便性の向上により、若年層や子育て世帯の流入が進み、地区人口の増加が期待できます。

⑵ 交流人口・関係人口の拡大

駅前広場や柳島公園などの公共空間を活用したイベントや交流機会の創出により、観光客やビジネス来訪者の増加が期待できます。

また、首都圏企業や高等教育機関との連携、フィールドワーク等の展開により、継続的に地域と関わる関係人口の拡大が期待できます。

⑶ 経済波及効果の創出による地域経済の活性化

商業・オフィス・宿泊機能や大規模集客施設の立地により、来訪者の消費拡大と民間投資の促進が期待できます。

また、イベントや交流活動による人の流れの創出により、地域内の商業・サービス業への波及効果が生まれ、雇用創出と地域経済の活性化が期待できます。

⑷ 人材の育成

大学等の研究・教育機関や産業支援機関の立地促進により、産学官金が連携した学びと挑戦の環境形成が期待できます。

また、高等教育や職業教育、起業支援等を通じて地域産業を支える人材の確保・育成が進み、若者の定着と地域の持続的な発展が期待できます。

なお、本計画による土地利用は、基本的に民間資本により行われることを前提にしているため、期待する詳細な効果を算出することは困難です。

そこで、参考として本市の状況などを踏まえて、令和8年度に作成した令和2年富士市産業連関表を活用し、大規模集客施設が立地された場合と、地区内の公共空間でイベントが開催された場合の経済波及効果を算出しました。

【店舗面積30,000㎡の大規模集客施設が立地された場合の経済波及効果】

令和3年経済センサス活動調査における富士市の小売業の実績を踏まえると、年間170億円以上の販売額が見込まれ、この場合、235億円以上の経済波及効果が期待できます。

単位：百万円

販売額計	経済波及効果（生産誘発額）				誘発効果 (B/A)	付加価値誘発額
	直接効果 (A)	間接 1次	2次 誘発	合計 (B)		
17,142	17,142	3,194	3,253	23,589	1.38倍	15,959

（仮定）生産額は、令和3年経済センサス活動調査における富士市の小売業の売り場面積当たりの販売額に、大規模商業施設の売り場面積（店舗面積の6割と仮定）を乗じて算出

【駅前広場においてイベントが開催された場合の経済波及効果】

中央公園で開催されているマルシェと同規模・同回数のイベントが開催された場合、年間約45,000人の来訪により、約3,600万円の消費が見込まれ、この場合、約4,900万円の経済波及効果が期待できます。

単位：百万円

支出額計	経済波及効果（生産誘発額）				誘発効果 (B/A)	付加価値誘発額
	直接効果 (A)	間接 1次	2次 誘発	合計 (B)		
36	36	8	5	49	1.37倍	28

（仮定）支出額は、中央公園における年間実績（約10回、平均来場者約4,500人）に、消費額（第38回富士市産業まつり商工フェアにおける消費額：埼玉大学のフィールドワークにおける調査）を乗じて算出

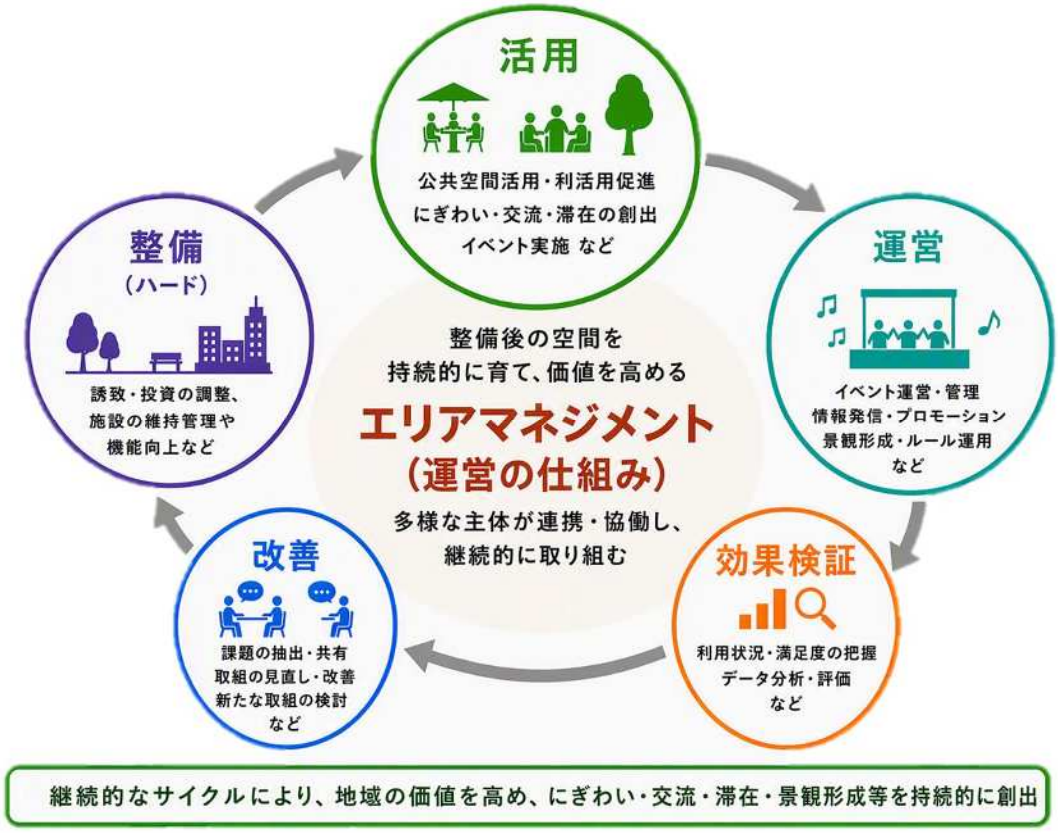
Ⅶ エリアマネジメントの推進

7－1 エリアマネジメント推進の基本的な考え方

本計画の実現に向けては、将来のまちの姿を共有し、情報発信、イベント、民間投資の調整、公共空間の管理・活用等を継続的に担う「エリアマネジメント」の推進が特に必要です。

また、このエリアマネジメントは、「つくること＝開発」だけに取り組むのではなく、その後の維持・管理を通じて地域を「育てること」まで考えて行うことが重要です。
地区全体の価値を持続的に高めていくため、住民、地権者、民間事業者、大学、金融機関、経済団体、観光団体、行政など、多様な主体が参画するプラットフォームを構築し、各主体と連携しながらエリアマネジメントに取り組んでいきます。





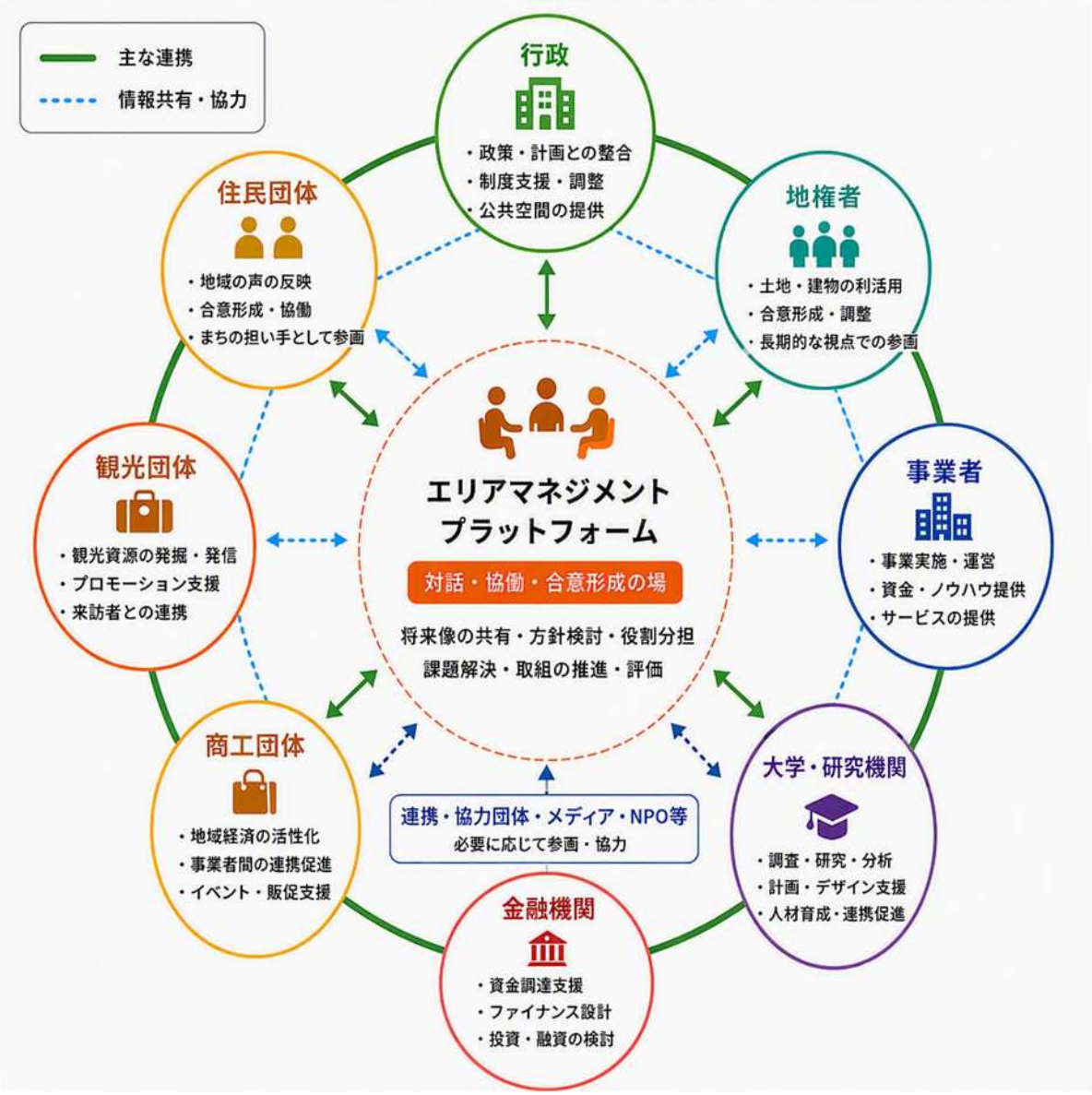
7－2 エリアマネジメントプラットフォーム組織の構築に向けて

新富士駅南口周辺には、富士駅周辺等のようなＴＭＯ（タウン・マネージメント機関）や商店街等の既存の母体となる組織がありません。

このため、当面は行政が主導し、住民、地権者、民間事業者、経済団体、観光団体、金融機関、大学・研究機関等による協議体の構築を進め、本計画やエリアマネジメントの必要性の共有を図ります。

また、土地区画整理事業の整備完了（令和11年度末の予定）までに、エリアマネジメントプラットフォーム組織の設立を目指し、新富士駅南口周辺に相応しいエリアマネジメントの組織像や事務局、財源等を検討するとともに、開発の誘致、公共空間の整備・活用方法などの道筋を示すガイドラインの作成に取り組みます。

【設立を目指すエリアマネジメントプラットフォーム組織の姿のイメージ】



Ⅷ 基本計画の実現に向けて

本計画で示すアーバンデザインは、概ね20年後を見据えた長期的な将来像であり、その全てを短期間で実現するものではありません。将来の土地利用や民間開発、公共空間の使われ方等には不確実性があることから、現時点で完成形を固定するのではなく、まちの変化や社会情勢に柔軟に対応しつつ、次のように段階を踏みながら、着実に実現を目指します。

STEP 1 基盤を整える

駅前広場や南口大通り線では、芝生広場や広幅員歩道等の基盤を整備し、具体的な使い方を固定せず、将来の多目的な利活用に対応できる柔軟な空間を確保します。

柳島公園についても、当面は、地域住民の日常利用に加え、一定規模のイベント等にも柔軟に対応できる汎用性の高い広場的な空間として整備します。

また、これらの公共空間の整備と並行して、行政が中心となって多様な主体への参画を働き掛け、エリアマネジメントプラットフォームの構築に向けた取組を進めます。

STEP 2 使いながら育てる

公共空間の供用後は、エリアマネジメントプラットフォームを中心に、イベントや社会実験等の実践を通じて利用状況やニーズ、課題等を把握し、多様な主体との対話を重ねながら、具体的な使い方や必要な設備・機能、管理・運営のあり方等を検討します。

また、その他の重点エリアについては、エリアマネジメントプラットフォームの主導により暫定的な利用を進めながら、民間事業者による開発意向を調査し、民間提案による開発の誘導を進めていきます。

STEP 3 まちの発展に合わせて充実させる

民間開発の進展や、多様な主体と連携した取組の成果、周辺土地利用及び関係計画の具体化等を踏まえ、本計画区域に求められる機能や空間のあり方を必要に応じて見直し、地区全体の回遊性や各エリアの連携を高めながら長期的に将来像の実現を進めていきます。

新富士駅南地区では、平成12年度から、多くの地権者、地域住民、関係機関の皆様の多大な御理解と御協力を得ながら、土地区画整理事業を進めてきました。

道路、街区造成等の都市基盤整備は着実に進み、事業は終盤を迎えていますが、市民等からは「将来、この地域がどのようなまちになるのか見えない」、開発事業者からは「富士市が目指す土地利用や開発の方向性が分からない」といった意見が寄せられています。

このような背景に伴い、本計画を策定しますが、示したアーバンデザインは、現時点において現実離れした、夢のような姿に見えるかもしれません。

本計画の実現に向けては、まず将来への夢や理想を共有し、様々な主体が連携して着実に実行していくことが重要です。

今後も産業界、地域住民、地権者、民間事業者、関係団体等の皆様と対話と連携を重ねながら、新富士駅南口周辺の価値と魅力が高まるよう、計画の実現に向けて全力で取り組みます。

用語集



●五十音順（あいうえお順）

用語	解説
アーバンデザイン	将来のまちの姿を描き、都市空間や機能のあり方を示す考え方。
インバウンド	海外から日本を訪れる旅行者や、その観光需要。
イノベーション	新しい技術やアイデアで、新たな価値や仕組みを生み出すこと。
インキュベート	起業や新事業の立ち上げを、施設や人材、助言等で支援すること。
ウェルビーイング	身体的・精神的・社会的に良好で、豊かに暮らせる状態。
ウォーカブル	安全・快適に歩け、歩くこと自体を楽しめるまちのあり方。
エリアマネジメント	地域の関係者が連携し、まちの価値を継続的に高める取組。
オープンスペース	建物に囲まれず、誰もが利用できる広場や緑地などの公共空間。
関係人口	移住した住民ではないが、地域と継続的に関わる人々。
ゲートウェイ	人や情報、交通などが地域へ出入りする玄関口となる拠点。
シンボルモニュメント	地域の特徴や理念を表し、まちの目印となる記念的な施設や作品。
スタートアップ企業	新しい技術やビジネスモデルで、急成長を目指す創業間もない企業。
ストリートファニチャー	街路や公園、広場などの屋外公共空間に置かれるベンチやテーブル、ゴミ箱などの家具や設備の総称。

用語	解説
タウン・マネージメント機関	地域の関係者と連携し、まちの維持・改善・活性化を担う組織。
フィールドワーク	現地を訪れ、観察や聞き取りなどを通じて調査・学習する活動。
ミクストユース	商業、業務、教育、居住など複数の都市機能を組み合わせること。多目的の意味。
モビリティポート	鉄道やバス、自転車等の移動手段を乗り換えるための拠点。
二拠点居住	二つの地域に生活拠点を持ち、行き来しながら暮らすこと。
二次交通	鉄道駅などの交通拠点から、目的地まで移動する交通手段。
歩行者ネットワーク	歩道や広場などをつなぎ、安全で快適に歩ける道のつながり。

新富士駅南口周辺都市機能形成基本計画策定懇話会について

本計画の策定に当たり、広く市民や企業、有識者等から意見を求めるため、新富士駅南口周辺都市機能形成基本計画策定懇話会を令和7年10月に設置しました。
全5回の会議開催により、多くの意見を伺いました。

●懇話会委員（全16名）

新富士駅南口駅前地区共同化検討協議会	新富士駅南地区土地区画整理審議会
田子浦地区まちづくり協議会	このみ会
静岡大学	富士商工会議所
富士商工会議所青年部	ＪＲ東海静岡開発㈱
旭化成㈱	東横イン新富士駅南口
静岡銀行㈱	（一社）富士山観光交流ビューロー

●開催実績

開催日時	場所	内容
令和7年11月18日 14時00分～15時45分	新富士駅南整備課会議室	ガイダンス、現地確認
令和7年12月18日 18時30分～20時20分	富士駅南まちづくりセンター 第3・4会議室	新富士駅南口周辺の「強み」「弱み」の分析、将来像について意見交換
令和8年3月16日 18時30分～20時30分	富士駅南まちづくりセンター 第3・4会議室	イメージ図や参考事例の確認、具体的な整備方針の検討
令和8年6月4日 18時30分～20時30分	富士駅南まちづくりセンター 第3・4会議室	パース図・土地利用マップ等の確認、推進方針の検討
令和8年9月14日 18時30分～20時00分	富士駅南まちづくりセンター 第3・4会議室	基本計画（案）の確認