

# 上福岡駅西口駅前 ココネ上福岡

埼玉県  
ふじみ野市

機構施行 (2.60ha) 平成18年7月工事完了

## 団地再生事業と市街地再開発事業を一体的に行った代表的事例

### 地区選定の主旨

上福岡駅西口地域では、昭和30年代に建設された公団「霞ヶ丘団地」の老朽化や、狭小な駅前広場、狭隘道路等の課題を解決するため、住宅市街地総合整備事業により地域全体の整備が行われてきた。本事業はその中核的事業として、駅前広場を整備するとともに高層住宅、商業施設、公共施設を導入し、市の玄関口にふさわしい街づくりを実現したものであり、団地再生事業と市街地再開発事業を一体的に行った代表的事例である。

### 再開発の目的と概要

当地区は東武東上線「上福岡駅」前に位置し、ふじみ野市の西の玄関口として人々で賑わう場所でありながら、従前の駅前広場は狭く、道路も狭隘な状態であった。また、駅の西側には昭和30年代に日本住宅公団(当時)が建設した計約1,800戸の霞ヶ丘団地が広がり、駅前にはその団地の一部である店舗併用住宅やテラスハウスが立地していた。

その後、団地が老朽化する中、平成4年には上福岡駅西口住宅市街地総合整備事業の整備計画が駅西側約35haの区域で策定され、駅前広場等の公共施設の整備と団地の建替が一体的に進められることとなった。平成7年には地元地権者によるまちづくり組織が立ち上がり、その後、市及びまちづくり組織から住宅・都市整備公団(当時)に市街地再開発事業の施行要請があった。

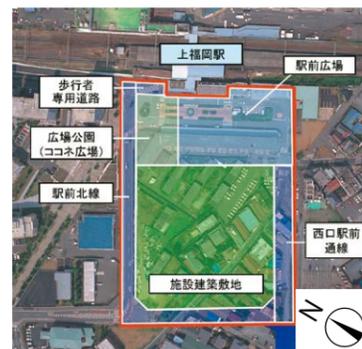
本事業では従前に比べて2倍の大きさとなる駅前広場を整備するとともに、スーパー等の店舗や市のサービスセンター

(市の出張所、子育て支援施設、多目的ホール等)、駐車場・駐輪場を施設建築物の中に導入し、また、団地の建替の一部として超高層の住宅棟(243戸)も整備し、平成18年に竣工を迎えた。

平成5年からは再開発事業と並行して団地の建替も行われ、約2,000戸の住宅(UR賃貸住宅約1,200戸、県営住宅約60戸、分譲マンション約500戸、戸建住宅約200戸)が整備され、また、団地内の区画道路も再整備された。

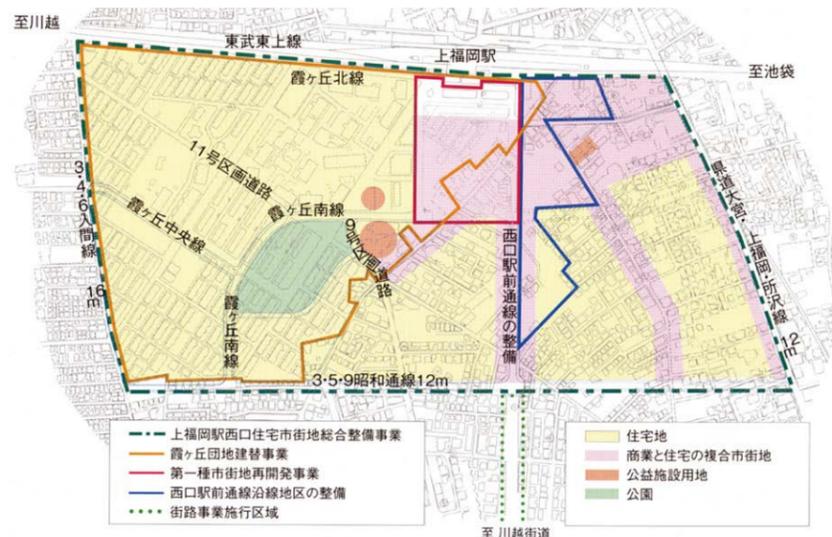


従前



従後土地利用図

### 住宅市街地総合整備事業整備計画



### 事業の評価

従前の駅前広場は約2,800㎡程度でバスの乗り入れができなかったが、当事業により駅前広場を約5,400㎡確保することでバスの乗り入れも可能となり、通勤、通学等の居住者の交通便利性が大幅に向上した。また、駅前広場に併設して広場公園(ココネ広場、1,800㎡)も整備され、駅前に相応しいゆとりある空間が確保された。

駅前広場整備と併せて、団地の建替にあわせた区画道路の整備(公団)と、市による街路事業も実施され、これら一体的な公共施設整備によって駅前の交通混雑が緩和された。

更に、従前の駅前には店舗併用住宅が多かったが、再開発事

業後は深夜営業も行う食品スーパー等を中心とした多様な店舗群に生まれ変わり、市の出張所(サービスセンター)等も整備されたことで、団地を含めた近隣の居住者の利便性が大幅に向上した。地区内にはかつての上福岡市で見られた舟運をモチーフにしたオブジェやベンチを配置してまちの歴史の継承にも配慮するとともに、駅前に景観照明等を取り入れて人々にとっても親しみの持てる空間となっている。

事業の過程では、当地区の地権者のうち戸建住宅を希望する者(約20名)に対し、団地の建替によって生み出された敷地を代替地として斡旋したことで円滑な事業推進に寄与した。



施設全景



施設外観



人が行き交うショッピングプラザ

### 再開発後から現在までの状況

駅前広場に隣接したココネ広場(広場公園)は、フリーマーケットやライブパフォーマンスが開催され、また、夏には七夕祭り等の会場としても活用され、再開発前には無かった新たな賑わいが見られている。また、当駅の1日平均乗降客数は5.4万人(平成18年度)から5.7万人(平成29年度)へと増加傾向を見せている。



楽しいイベントに人が集まるココネ広場