

■事業年表

平成元年 3月	都市再開発方針策定調査(上福岡市)
平成4年 3月	都市居住更新事業整備計画(現:住宅市街地総合整備事業整備計画)の建設大臣承認(上福岡市)
11月	上福岡駅西口市街地整備事務所開設
平成5年 3月	霞ヶ丘団地第一期建替事業着手
平成7年 3月	上福岡西口駅前地区街づくり研究会(地元組織)発足
3月	西口駅前地区再開発事業促進調査
4月	上福岡市から公団へ第一種市街地再開発事業の施行要請
6月	街づくり研究会(地元組織)から公団へ第一種市街地再開発事業の施行要請
平成8年 4月	第一種市街地再開発事業の地区採択
平成12年 1月	上福岡市・公団で市街地再開発事業に係る基本協定締結
3月	霞ヶ丘団地第二期建替事業着手
平成13年 8月	地区計画説明会、都市計画法第16条に基づく条例縦覧
12月	都市計画説明会、都市計画法第17条に基づく都市計画案の縦覧
平成14年 3月	都市計画決定告示
5月	上福岡市から公団法第31条に基づく施行要請
6月	埼玉県から公団法第31条に基づく施行要請
平成15年 3月	施行規程及び事業計画認可公告
4月	評価基準日
10月	権利変換計画認可公告
11月	権利変換期日
平成16年 3月	超高層棟建設工事発注
5月	店舗棟・駅前施設棟建設工事発注
5月	起工式
平成17年 5月	公益施設棟建設工事発注
10月	ふじみ野市誕生
平成18年 3月	施設オープン
7月	施設建築物工事完了公告
7月	住宅入居
12月	公共施設工事完了(予定)

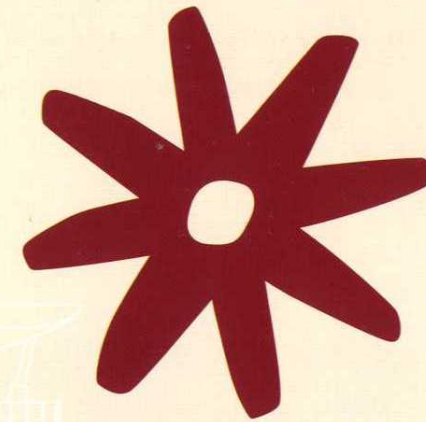


「ココネ」は地域の人々が集い、親しみ、憩い、心が通じ合える空間であることを願って、心の通じる根を意味した造語「心根(ここね)」の響きを基に、旧上福岡市の花であるコスモス(cosmos)、集い(community)、ネットワーク(network)の3つの頭2文字を組み合わせて作られた愛称です。『上福岡はここね!!』という、気軽に応えられるようなまちになるようにという願いが込められています。

独立行政法人 都市再生機構

埼玉地域支社 上福岡駅西口市街地整備事務所

※上記事務所は事業完了に伴い閉鎖されています。



**cocone**  
kamifukuoka

上福岡駅西口駅前地区第一種市街地再開発事業

ココネ上福岡

街に、ルネッサンス





ふじみ野市長  
島田 行雄

**新たな生活文化の核として期待**

上福岡駅西口駅前地区第一種市街地再開発事業の完成を心からお祝い申し上げます。関係権利者の皆様をはじめ、国・県など関係機関のご理解とご協力で厚くお礼申し上げますとともに、施行者である都市再生機構のご努力に深く敬意を表する次第です。

昭和三十年代半ばに上福岡駅周辺は日本住宅公団により、当時東洋一といわれた団地開発が進み、人口は急速に増加し、市に活力を与え、今日の発展に寄与しました。

以来、四十余年の時を経て、このたび都市再生機構の市街地再開発事業として上福岡駅西口に新市ふじみ野市の顔にふさわしい「まち」が誕生しました。

駅を降り立ったとき、正に目に入る風景は一変しました。「ココネ上福岡」と愛称が付けられたこのまちには、住居棟、レストラン、スーパーマーケット、各種医療機関、郵便局などの施設が整備されているほか、公益施設棟ではふじみ野市サービスセンターも種々の行政サービスを提供しております。特に住居棟は、建物のトップに新河岸川の舟運で栄えた地域の歴史を物語るシンボルとして帆掛け舟をイメージしたデコレーションを配しており、25階建ての超高層ビルとして地域のランドマークとなっております。また、近くには再開発前の「霞ヶ丘団地」で育った樹木を移植し、緑も鮮やかな約1ヘクタール余りの規模をもつ西中央公園もあり、正に衣・食・住にゆとりやすらぎの生活空間を演出しております。

「ココネ上福岡」がその愛称のとおり、人々が集い、親しみ、憩い、心が通じ合う空間として、ふじみ野市の生活文化の核となることを願ってやみません。



ココネ上福岡(平成18年5月撮影)



独立行政法人  
都市再生機構埼玉地域支社  
地域支社長  
川本 得信

**地域のコミュニティの核としての発展を祈念**

上福岡駅西口駅前地区第一種市街地再開発事業は、おかげさまで無事竣工を迎えることができました。事業施行者として関係各位に対し厚くお礼申し上げます。

当事業は、「上福岡駅西口住宅市街地総合整備事業」の拠点整備事業の一つとして、霞ヶ丘団地の建替事業及び西口駅前通線などの整備とともに、交通の安全と混雑の緩和を図るための公共施設整備と駅前にふさわしい商業、業務、公益、住宅の機能が複合した施設の整備を行い、土地の高度利用を図ることを目的として進めてまいりました。

平成7年、関係権利者で構成される「上福岡駅西口駅前地区街づくり研究会」及びふじみ野市(当時：上福岡市)から、当機構(当時：住宅・都市整備公団)に市街地再開発事業の施行要請があったから約11年。関係権利者、ふじみ野市、当機構の三者が一体となって、検討、協議を重ね、平成18年3月末に商業、業務、公益施設のオープンに併せたまちびらきを行い、今般の住宅の完成により、本事業の施設建築物の竣工を迎えることができました。

これもひとえに関係権利者の皆様をはじめ、地元の皆様のご理解、ご協力と「良い街をつくらう」という熱意、並びに国土交通省、埼玉県、ふじみ野市及び関係各機関のご指導、ご支援の賜物であり、心より感謝いたします。

この地区の愛称として「ココネ上福岡」と命名されたように、地域の人々が集い、親しみ、憩い、心が通じあえる、駅前生活文化拠点として、地域のコミュニティを育み、皆様に愛され、発展していくことを祈念いたします。

平成17年10月1日、上福岡市と大井町が合併し、「ふじみ野市」となりました。

**都市機構の沿革**

昭和30年 7月	日本住宅公団
昭和56年10月	住宅・都市整備公団
平成11年10月	都市基盤整備公団
平成16年 7月	独立行政法人都市再生機構

## 地域のランドマーク ココネ上福岡 誕生

上福岡駅西口駅前には、再開発により駅前立地にふさわしい利便性を備えた商業・サービス・公益施設と、高い居住性を備えた住宅から構成され、地域のランドマークとなる「ココネ上福岡」に生まれ変わりました。



### cocone SHOPPING PLAZA 人が行き交うショッピングプラザ

商業施設は、一番館から三番館の三つの建物に配置されています。スーパーマーケットを中心にレストラン、フード、物販、サービスの各店舗で回遊しながらショッピングや飲食を楽しめます。



### cocone CLINIC MALL 地域医療の窓口 クリニックモール

二番館の2階には、複数の診療科が集まるクリニックモールを設置し、地域の健康生活をサポートします。



### ふじみ野市サービスセンター

ふじみ野市サービスセンターには、市出張所、子育て支援施設、多目的ホールなどの機能を集積。市民の利便性を高めるとともに文化の発信基地となります。1階には、公共駐輪場（300台）が整備されました。



「ココネ上福岡」は、地域のランドマークとなる25階建の三番館を中心に、5階建の二番館、2階建の一番館、2階建のふじみ野市サービスセンターの4棟で構成されています。

### cocone PARKING ココネパーキング

二番館には、公共駐車場120台、共用駐車場193台の計313台が整備されました。

### ココネポケットパーク

一番館、二番館およびふじみ野市サービスセンターに囲まれた、憩いの場となる「小広場」です。

### ココネプロムナード

一番館と二番館の間の食をテーマにした「小路」です。

### ●施設建築物の概要

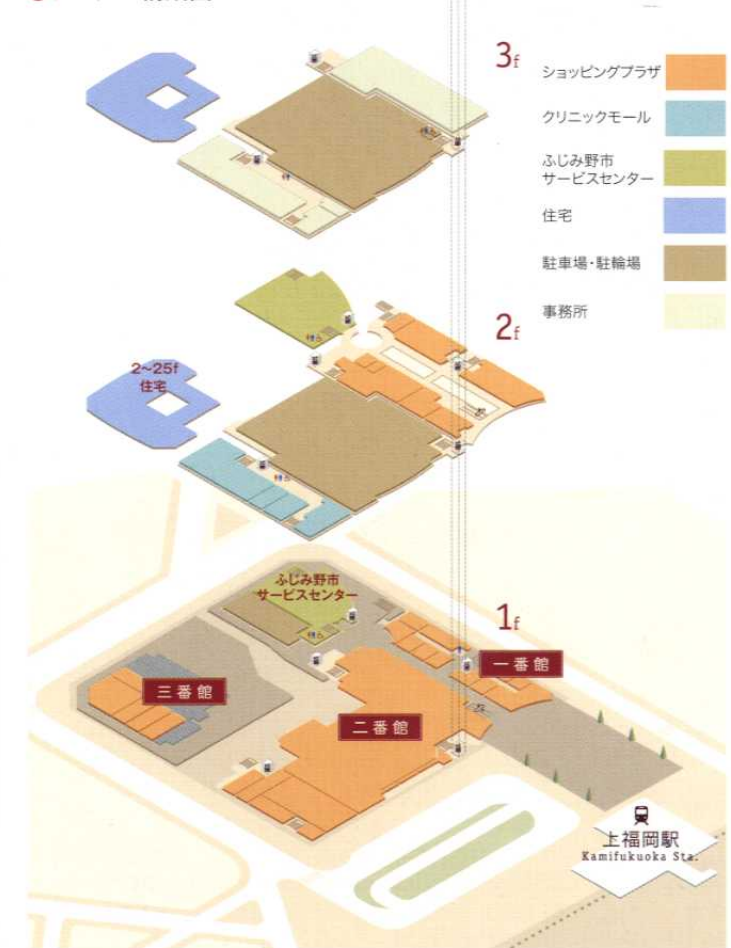
敷地面積	11,747.98㎡	
建築面積	8,647.34㎡	建ぺい率74%
延べ面積	42,325.45㎡	容積対象30,153.37㎡
専用床面積	28,258.01㎡	
容積率	257%	
階数	地下1階地上25階	
高さ	93m	
用途別専用床	住宅	14,861.58㎡ 住戸数 243戸
	店舗	5,692.75㎡
	業務・医療	2,700.92㎡
	公益施設	5,002.76㎡ 公共駐車場120台、公共駐輪場300台含む
共用駐車場	3,082.14㎡	193台



### 住み続けたい住宅

三番館には、最新の設備を備えるUR賃貸住宅237戸により、快適な都市型住宅を提供しました。

### ●フロア構成図



# 安全性と利便性、快適性を高めた 公共施設の整備

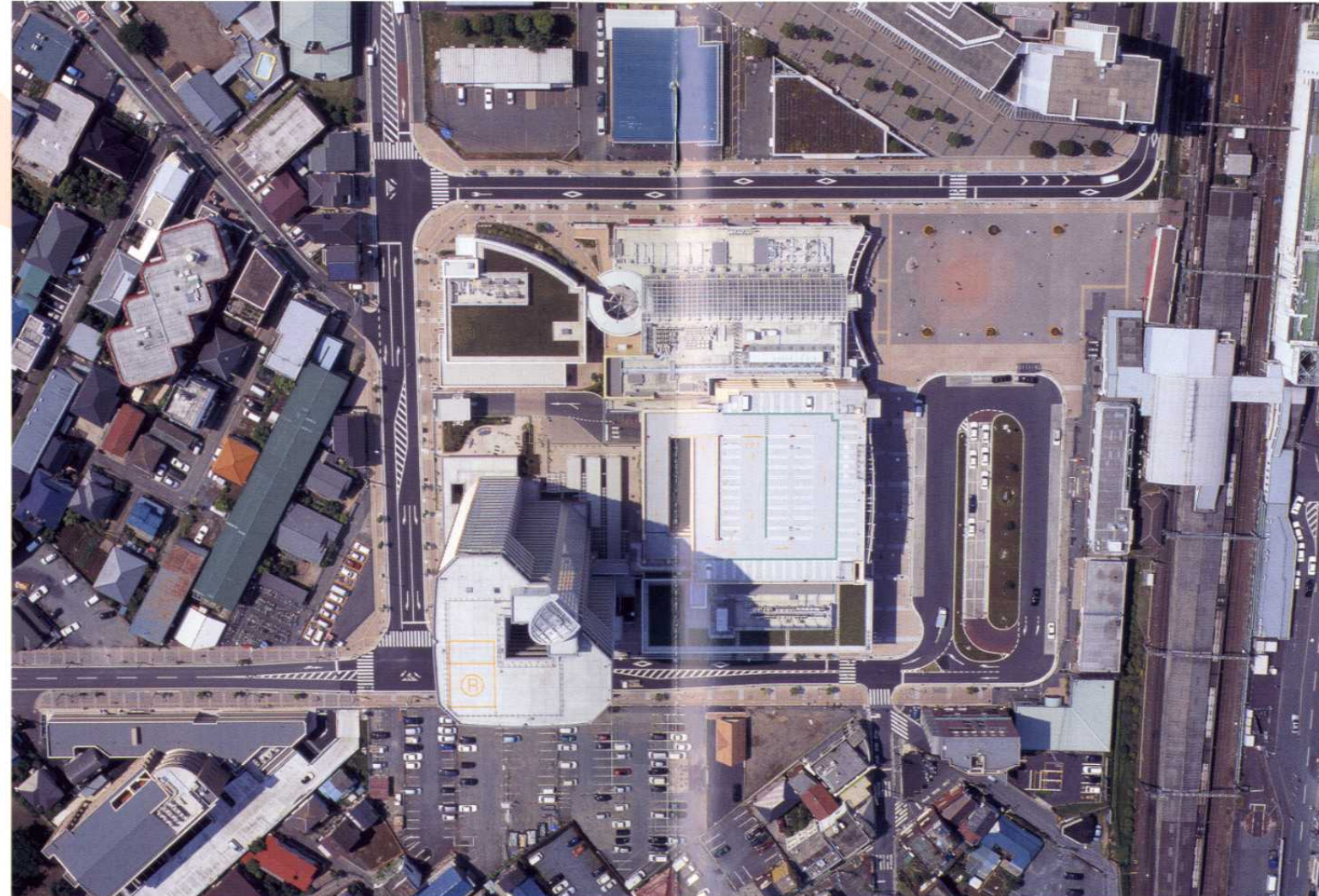
ココネ上福岡では、道路や駅前広場等を整備して交通の安全と混雑の解消を図るため、公共施設を整備するとともに、ふじみ野市の玄関口としての駅前にふさわしい賑わい空間を創出しました。



駅前北線：日常生活のため幅員13~16mの道路を整備しました。



西口駅前通線：川越街道からまっすぐに伸びる幅員16.5mの幹線道路を整備しました。



ココネ上福岡(平成18年5月撮影)



ココネ広場(広場公園)：人々がくつろげ、イベントも開催できる広場を整備しました。



西口駅前広場：従前はバスの乗入れができなかった西口駅前に、タクシー・バスの乗降場を整備しました。



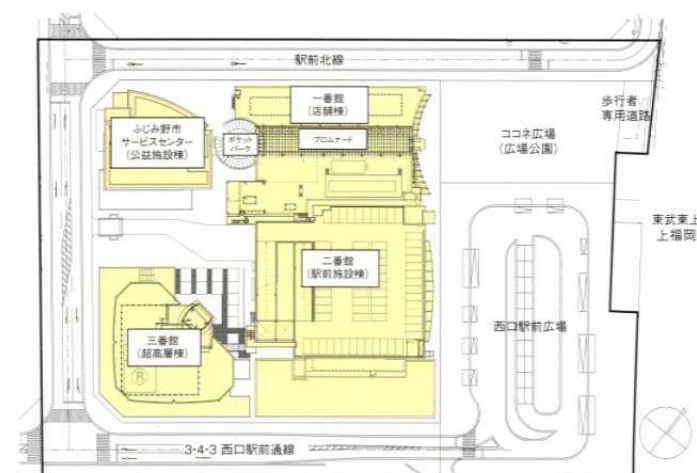
従前の航空写真(平成4年撮影)



公共・共用駐車場：駅前に利便性の高い公共駐車場(120台)及び地区の共用駐車場(193台)を整備しました。



公共・共用駐輪場：駅前に利便性の高い公共駐輪場(300台)及び地区の共用駐輪場(自転車60台、バイク23台)を整備しました。



配置図

## ●土地利用

		従前		従後	
公共施設	建築敷地	20,543㎡	80.3%	11,748㎡	45.9%
	道路	2,189㎡	8.6%	6,626㎡	25.9%
	駅前広場	2,838㎡	11.1%	5,387㎡	21.1%
	公園	0㎡	0.0%	1,809㎡	7.1%
	小計	5,027㎡	19.7%	13,822㎡	54.1%
合計(地区面積)		25,570㎡	100%	25,570㎡	100%

# 上福岡駅西口地域及び駅前地区概要

## 地域の概要

ふじみ野市は、東京都心からは30km圏に位置し、一帯はかつて農村地帯でしたが、上福岡駅周辺は昭和30年代半ばに当時東洋一といわれた霞ヶ丘団地や上野台団地を日本住宅公団が建設したことを契機に急速に宅地化が進み、現在のまちへと発展しました。上福岡駅西口地域は、急速に宅地化が進んだことにより、狭小な駅前広場、狭隘道路などのため、災害に弱い地域構造となっており、また、霞ヶ丘団地も低中層住宅の低密度の土地利用となっていました。



平成15年6月撮影

## 地域の位置づけ

上福岡駅西口地域においては、道路、広場及びオープンスペースの確保を図り、市の中心市街地としてふさわしい、住宅と調和のとれた賑わいのある商業地や災害に強いまちづくりが求められています。

このため、ふじみ野市は、駅西口地区において、活力に満ちあふれ、安心して暮らせる快適都市を将来像とし、住宅市街地総合整備事業整備計画（平成4年3月大臣承認、当時：都市住居更新事業整備計画）を策定し、公共施設の整備、土地の高度利用、団地の建替、良質な市街地住宅の提供等によるまちの再生をめざし、次の三つの事業とその整備方針に基づいて駅前整備を一体的に行うこととしました。

### 1. 「霞ヶ丘団地」の建替事業

- ① 建替によって住戸規模を拡大し、多様なライフスタイルに定める住宅を提供
- ② 大小さまざまな公園や広場のある住宅団地を建設
- ③ 高齢化に対応した生活環境の整備
- ④ 公営住宅や借上げ住宅等の諸制度の活用

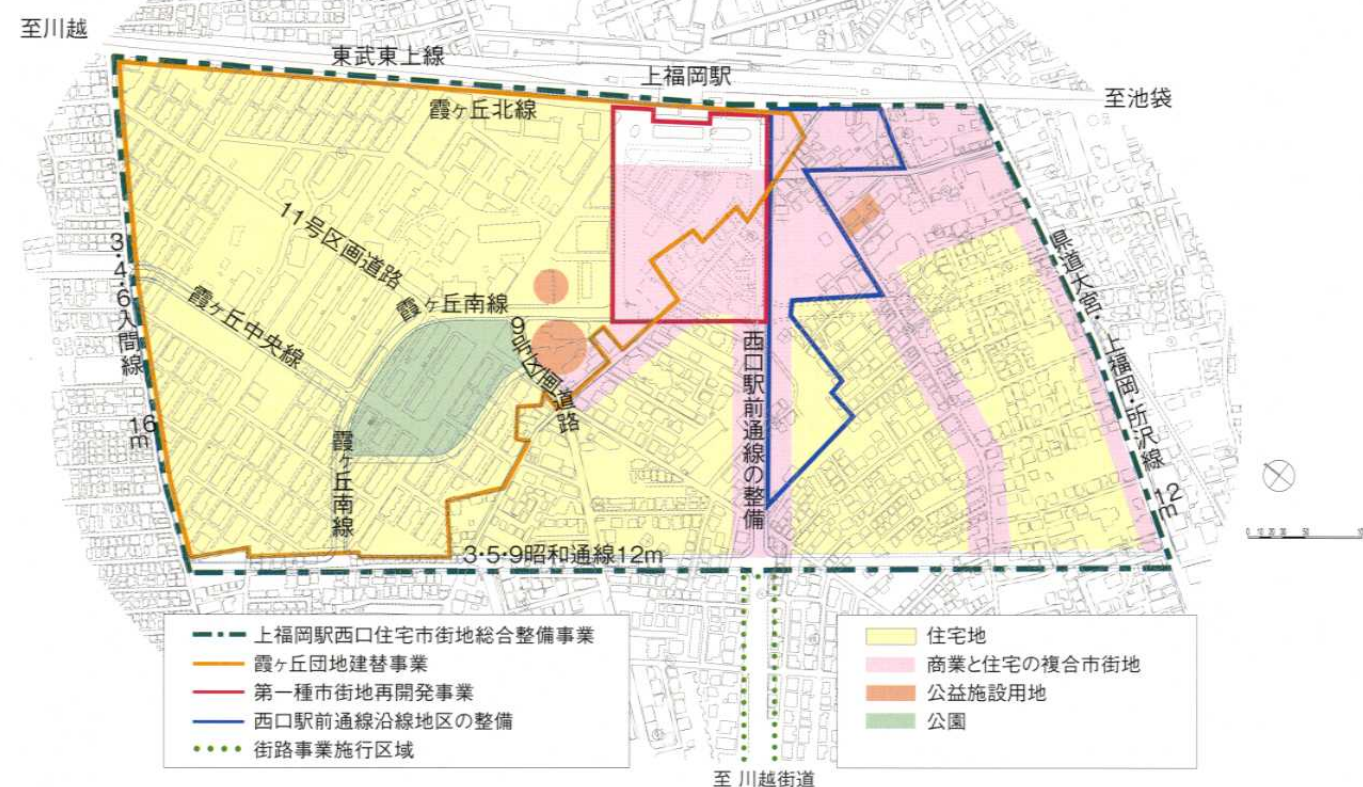
### 2. 西口駅前通線沿道地区の整備事業

- ① 西口駅前通線の整備と併せ、再開発事業等を活用して共同化を促進
- ② 建物の不燃化を進め、災害に強いまちづくり

### 3. 市街地再開発事業 西口駅前地区の整備

- ① 良好な居住環境を備えたUR賃貸住宅の供給と、駅前にふさわしい商業、業務、公益機能が複合した施設の整備
- ② 交通の安全と混雑の緩和を図るための駅前広場等の公共施設の整備

## 住宅市街地総合整備事業整備計画



## 上福岡駅西口駅前地区

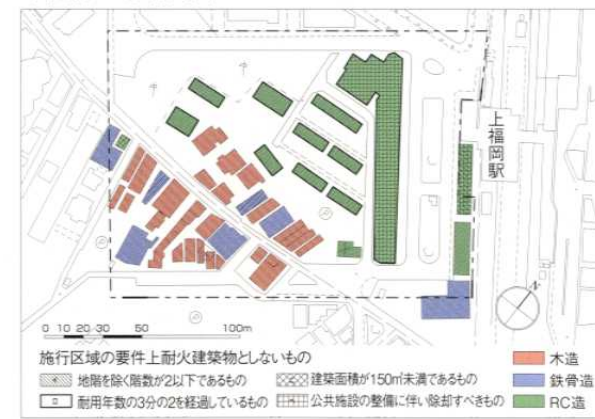
### 第一種市街地再開発事業の概要

事業地区約2.6haは、UR都市機構の住宅用地が過半を占めるほか、既存道路沿いの商店街やその後背地に住宅が混在する低密度の土地利用となっていました。このため、ふじみ野市が策定した住宅市街地総合整備事業整備計画に基づき、上福岡駅西口駅前地区第一種市街地再開発事業として平成8年4月の地区採択、平成14年3月の都市計画決定を経て、次の整備テーマに基づく西口駅前地区の整備を行い、平成18年3月にまちびらき（施設オープン）、同年7月には施設建築物の竣工、住宅の入居を行いました。

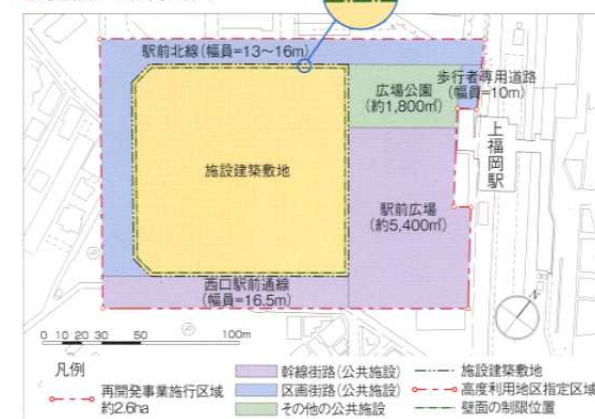
### ●市街地再開発事業の整備テーマ

1. 西口駅前の拠点整備
  - ・駅前広場と施設建築物の空間の一体化
  - ・イベント開催が可能な多数の空間の確保
2. 防災・防犯への配慮
  - ・災害時に防災拠点となる施設・広場
  - ・夜も安心して回遊できる仕掛けづくり
3. 駅西口の商業拠点の整備
  - ・人の流れに沿った魅力あるプロムナード
  - ・賑わいをもたせるポケットパーク
  - ・回遊性をもつ路の整備
4. 住み続けたい住宅の創造
  - ・ランドマークとなる超高層住宅
  - ・少子高齢化対策を支援する仕掛けづくり
5. 環境への配慮・周囲との調和
  - ・屋上緑化
  - ・街並みの統一感を作る4面ファサード

### ●従前土地利用図



### ●従後土地利用図



平成18年3月30日  
ココネ上福岡まちびらき式典  
テープカット

平成18年3月30日 ココネ上福岡まちびらき式典イベント風景

### ●従前の概要

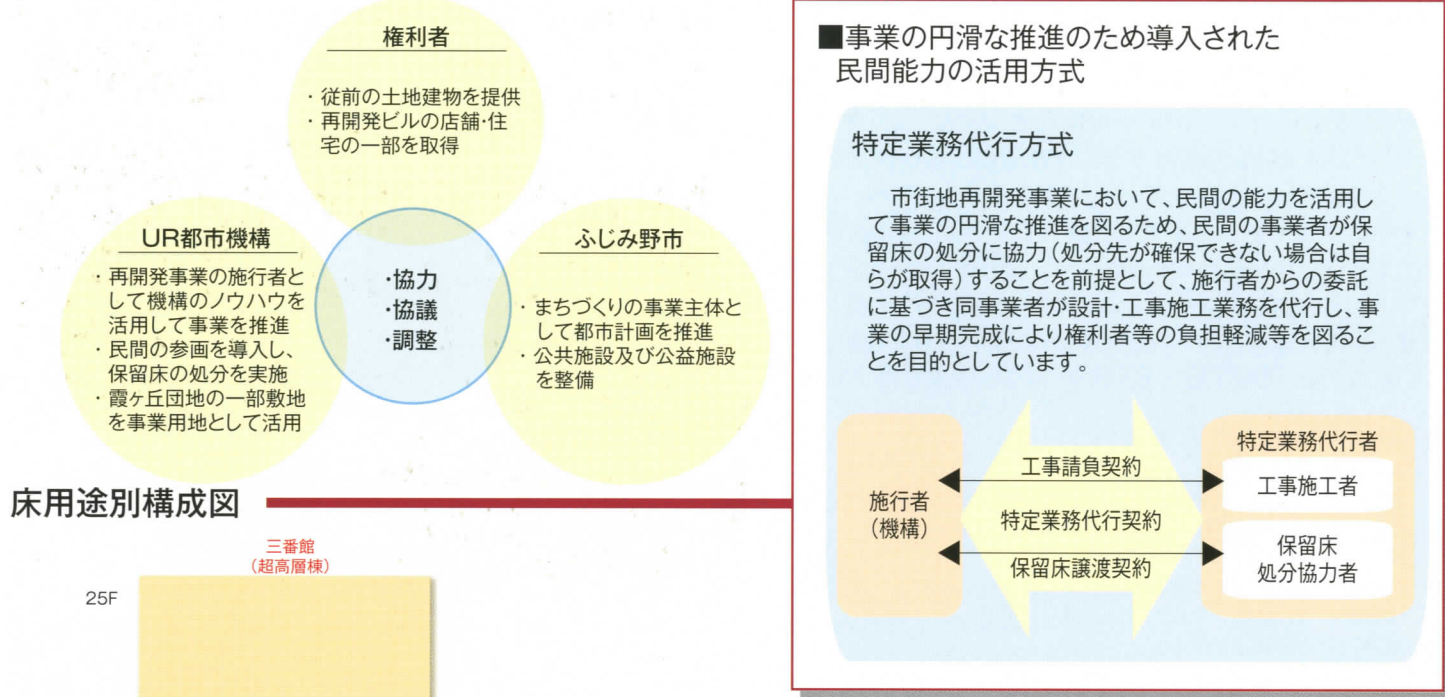
権利者数(権利変換計画認可時)	建物用途		
	棟数	延べ面積	建築面積
土地建物所有者	36人		
土地所有者	9人		
借地権者	5人		
借家権者	30人		
合計	80人		
	耐火造	14棟	6,633㎡
	非耐火造	39棟	6,322㎡
	合計	53棟	12,955㎡
	合計		6,128㎡

備考：建ぺい率30% 容積率64%  
・都再法による耐火割合0%

### ●上福岡駅西口駅前地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定の概要

名称	上福岡駅西口駅前地区第一種市街地再開発事業				
面積	約2.6ha				
公共施設の配置及び規模	種別	名称	幅員	延長	面積
	幹線街路	3・4・3西口駅前通線	16.5m	約125m	
	区画街路	駅前北線	13~16m	約300m	約5,400㎡
	区画街路	歩行者専用道路	10m	約23m	約300㎡
下水道	公共下水道事業として別途整備する。				
その他の公共施設	広場公園				約1,800㎡
建築物の整備	建築物	敷地面積に対する			主要用途
	建築面積	延べ面積	建築面積の割合	延べ面積の割合	
	約9,000㎡	約40,000㎡ (約31,000㎡)	約8/10	約27/10	商業・住宅 公益施設 公共駐車場
建築敷地の整備	(参考)高度利用地区の制限内容				
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度30/10 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度20/10 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度 8/10 建築物の建築面積の最低限度200㎡ ただし、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、建築基準法第53条第3項の各号のいずれかに該当する建築物にあっては1/10、同項各号のいずれにも該当する建築物又は同条第4項第1号に該当する建築物にあっては2/10を加えた数値とする。				
建築敷地の整備	建築敷地面積	敷地周辺について1.5mの壁面後退を行い、安全で快適な歩行者空間を整備する。			
	約11,800㎡				
住宅建設の目標	戸数	備考			
	約240戸	1戸当たりの標準規模約60㎡			

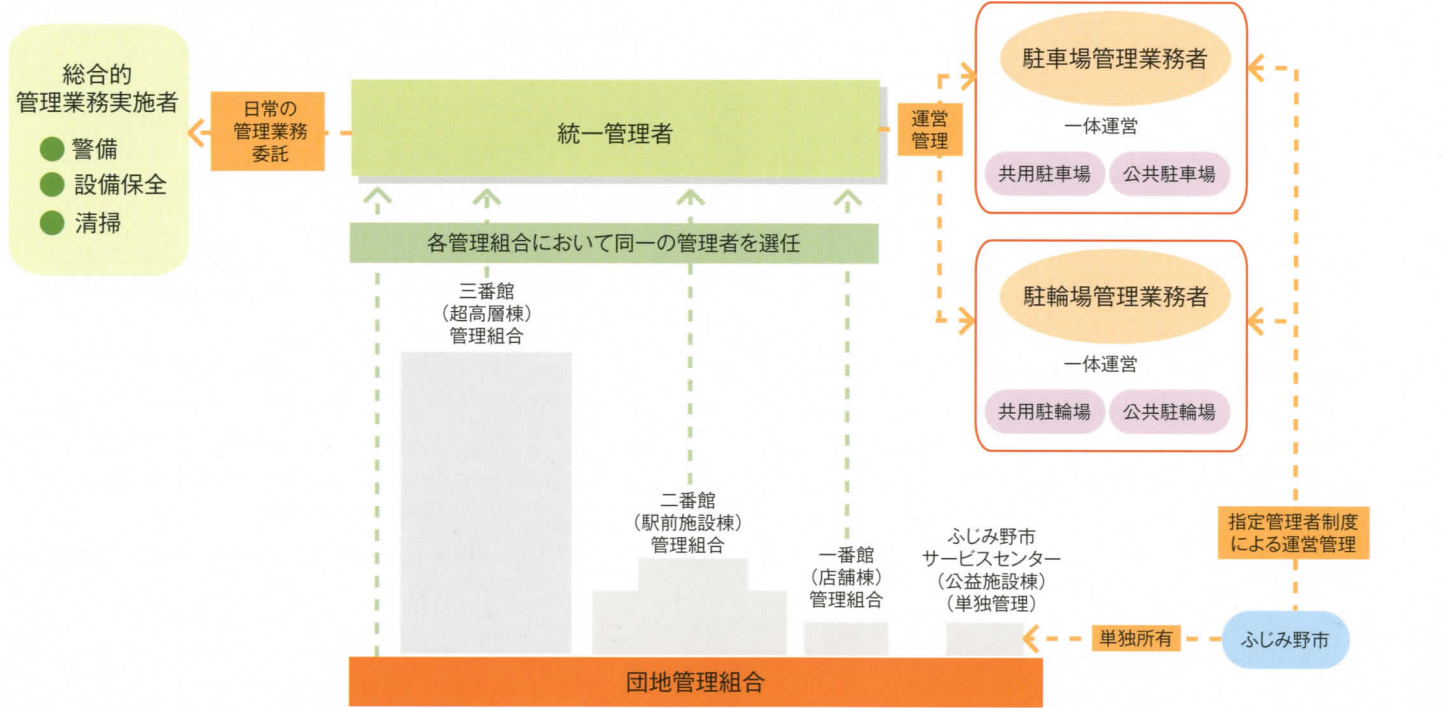
推進体制模式図



床用途別構成図



施設管理体制模式図



デザインモチーフ  
舟運の継承

ココネ上福岡では、長く栄えた福岡河岸の舟運の歴史・文化を記憶に留めるため、当時の帆掛け舟をデザインモチーフとしています。



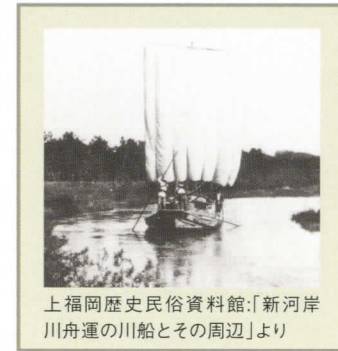
三番館の頂部には、シンボルとしての帆掛け舟のオブジェを設置



人々の憩いの場となるベンチにも、舟運の舟をイメージ



ココネ広場に配置された彫刻「帆舟・人(ほせんとひと)」は、舟運に使われた帆舟の帆をイメージするとともに、二つの石が寄り添う様は「人」という字をイメージし、ここに住む人々を表現



上福岡歴史民俗資料館:「新河岸川舟運の川船とその周辺」より

景観照明  
光のイリュージョン

整備テーマの一つ「夜も安心して回遊できる仕掛けづくり」を行うため、各施設も十分な明るさを保つことで防犯に配慮し、夜間、駅正面の建物をカラフルな光で照らすことによって賑やかさを演出しています。そして、この光は季節・時間によって変化するような仕掛けがしてあり、季節の変化を感じることでできる明るく楽しい街を演出しています。加えて、プロムナードから漏れる明かりや建物の明かりが、人々を優しく迎え、駅前空間は美しく彩られます。



14年間の歩みを振りかえって



元上福岡駅西口駅前地区街づくり研究会会長  
森 弘二

今から14年ほど前、バブル経済が崩壊し、年々経済情勢が悪化し、当地区における商業も低迷が続く中、平成4年3月、上福岡市(現:ふじみ野市)が都市居住更新事業整備計画の建設大臣承認を行い、その翌年には、公団(現:都市機構)霞ヶ丘団地の第一期建替工事が着手されました。それに伴い、当市街地再開発事業についても、住民参加のまちづくり推進を目的とし、平成7年3月、地権者62人による上福岡西口駅前地区街づくり研究会を発足させました。会員の平均年齢は60歳以上と一般にいう定年を過ぎた者を中心とし研究会活動が始まりました。何しろ今まで経験したことのない事柄の勉強会で専門用語も多く、戸惑いや理解に苦しみながらの研究会でした。毎回堂々巡りを繰り返したことや会員も質問の仕方分からない状態でした。市の市街地開発課(現:まちづくり整備課)や都市機構の方々も熱心に勉強会を続けてく

れました。会員も十人十色でこの会で初めて顔を合せた人もおられ、いろんな意見が出ました。又、憶測でデマが飛びかいて一時私自身も含め進行が暗礁に乗り上げ、ぎくしゃくした時期が何度かありました。市や機構の補佐により何回も勉強会を重ね、少しずつ事業の理解が出来るようになり、出席者も少しずつ増え、計画の行き先にすこし明りが見えるようになりました!

そんなこんなで、その約10年後の平成15年10月、権利変換計画認可までこぎつけ、翌平成16年5月には、事業の起工式を迎えました。そして平成18年3月、ココネ上福岡として、商業施設及び公益施設がオープンし、7月には住宅も完成・入居の運びとなり、事業の竣工を迎えました。

思い返せば何も知らない地権者に毎回熱心に勉強会に説明をしてアドバイスを下さいました市の市街地開発課の皆さん、都市機構の関係者各位のご協力に深く感謝申し上げる次第です。我々地権者全員が100%満足しているとは思いませんが、協力し再開発をして良かったと現在の生活に満足しております・・・!!

とにかく平成17年10月に上福岡市と大井町が合併してふじみ野市として発足し、新市の中心地である上福岡駅西口駅前に恥じない顔を後世に残せたという思いです。今後も更なる街の発展に向けて努力して行きます。