

○計画期間：平成25年4月～平成30年3月（5ヶ年）

I. 中心市街地全体に係る評価

1. 平成26年度終了時点（平成27年3月31日時点）の中心市街地の概況

本市は、平成25年4月以降、認定基本計画（第2期計画）に基づき、「来る人、住む人、充実満足 営み溢れ持続可能な“生活・交流都心”」をまちづくりのテーマに掲げ、3つの目標「人々が活発に活動・交流しにぎわうまち」「志太榛原地域の核となるまち」「安全・安心に生活が完結し持続するまち」の達成を目指して、各事業を実施している。

特に第1期計画から積極的に行っている民間活力の導入による官民連携の取り組みが第2期計画においても継続して行われており、「藤枝駅南口開発B街区複合施設整備事業（バンケット・コンベンション一体型の国際観光ホテルと広域集客力のある高度な商業施設などの整備）」については平成26年2月に予定どおり着工。平成27年冬から段階的にオープンし、「広域観光・交流拠点」として歩行者通行量や従業者数などの増加、回遊や賑わいの創出など多岐にわたり成果が発現されると期待している。平成26年10月には、藤枝駅南口エリアが「第一種大規模小売店舗立地法特例区域」に指定され、出店手続きの大幅緩和が図られている。

また、広域拠点性を高める事業である「東海ガス藤枝本部新築事業（地域の主要エネルギー企業による本部機能の他市からの移設及び危機管理拠点の新設）」や「美容学校新設事業（フリーエース美容学校）」が予定どおり竣工し業務を開始。「静岡地方法務局庁舎整備事業」についても平成26年4月に業務が開始され、平成27年1月には近隣の出張所と統合し支局へ昇格する等、従業者数や昼間人口の増加、回遊性の創出、経済効果が見込まれる。

さらに、第1期計画の取り組み効果や、「中心市街地タウンプロモーション事業」、「各種イベント事業」の実施により、特に“住む場所”としてのブランド力が向上し、民間企業による「分譲マンション整備事業」が進み、販売が堅調であることから、居住人口（特に子育て世代）が、初年度で第2期計画の目標値を約300人上回る驚異的な数字を記録し、さらに今年度も数字がさらに伸びている。静岡県全体また県内他都市の人口が減少に転じる中、本市は4年連続で人口増加数県内1位を記録しており、都市機能がコンパクトに集積する中心市街地がその大きな受け皿となっている。平成27年3月の地価公示では、本市が住宅地、商業地等を合わせた地価上昇率で初めての県内トップを記録し、不動産価値の向上という意味でも成果が出ている。

一方で、第2期計画の大きな課題の一つである“駅北地区の再生”については、核となる駅前2地区の再開発事業については、権利者の合意形成に時間を要したこともあり、進捗に多少遅れが生じているが、「藤枝駅前一丁目8街区第一種市街地再開発事業」では平成27年1月に再開発組合が設立され、平成29年度内の竣工を目指している。また、空き店舗の有効活用やコミュニティ再生の取り組みが行われ始めているが、実感できるような効果が現れていない状況である。

2. 平成26年度を取組等に対する中心市街地活性化協議会の意見

平成27年4月30日、藤枝市中心市街地活性化協議会を開催した。主な意見としては下記のとおりである。

- ・計画全体としては、順調に進んでいると思う。しかし、1期計画にて整備した商業施設（BiVi

藤枝) の集客と、公共施設である市民体育館の利用率向上が課題と感じる。

- ・ハード面は順調に進んできているようなので、ソフト面のさらなる充実も課題と思う。
- ・目標指標の結果としては良い数値が出ているが、一方としては空きテナントが出るなど、全体としての活性化にはまだ至っていない部分もある。
- ・藤枝駅前一丁目 8 街区市街地再開発事業については、関心が高いので積極的な情報発信をお願いします。
- ・歩行者通行量調査について、歩行者がどのような目的で通行しているのかを知りたい。

II. 目標毎のフォローアップ結果

1. 目標達成の見通し

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値	前回の 見通し	今回の 見通し
人々が活発に活動・ 交流しにぎわうまち	歩行者通行量 (人/12h)	8,738	10,350	8,811	③	③
志太榛原地域の 核となるまち	従業者数 (人)	907	1,230	1,163	③	③
安全・安心に生活が 完結し持続するまち	居住人口 (人)	9,732	10,000	10,484	③	③

<取組の進捗状況及び目標達成に関する見通しの分類>

- ①取組（事業等）の進捗状況が順調であり、目標達成可能であると見込まれる。
- ②取組の進捗状況は概ね予定どおりだが、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。
- ③取組の進捗状況は予定どおりではないものの、目標達成可能と見込まれ、引き続き最大限努力していく。
- ④取組の進捗に支障が生じているなど、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。

2. 目標達成見通しの理由

「歩行者通行量」については、目標値には達せず、また前年度より低下する結果となった。これは、第1期計画による取り組み効果（商業施設等）がやや薄れてきているものと分析している。ただし、今後は商業施設などの立地が進み情報発信などが強化されていくことで、相乗効果が創出されると思われる。

「従業者数」については目標値には達していないが、初年度に大幅に増加した平成25年度の数値を上回り最高数値を記録し、毎年増加傾向が続いている。これは、積算根拠に掲げたいくつかの施設整備事業が順調に進んでおり、計画通りの従業者数を記録した結果である。また、中心市街地の広域拠点性、中核性が評価されていることから、事業所における機能の拡充や人員の増強なども顕著である。

「居住人口」については、第1期計画による取り組み効果（土地区画整理や公園等の住環境整備、図書館や映画館などの付加価値を与える施設整備など）や、第2期計画による中心市街地のタウンプロモーション強化の取り組みや各種イベントの実施により、“住む場所”としてのブランド力が向上し、過去最高を記録し目標値を達成した昨年度の数値をさらに上回り、目標値を484人上回った。分譲マンションの供給など民間投資が旺盛で販売も堅調であることから、中心市街地が定住拡大の大きな受け皿となっていることが伺える。

ただし全ての指標に大きく影響する駅前2地区の再開発事業が多少遅れているため、取り組みの進捗状況は予定どおりではないという見通し評価である。

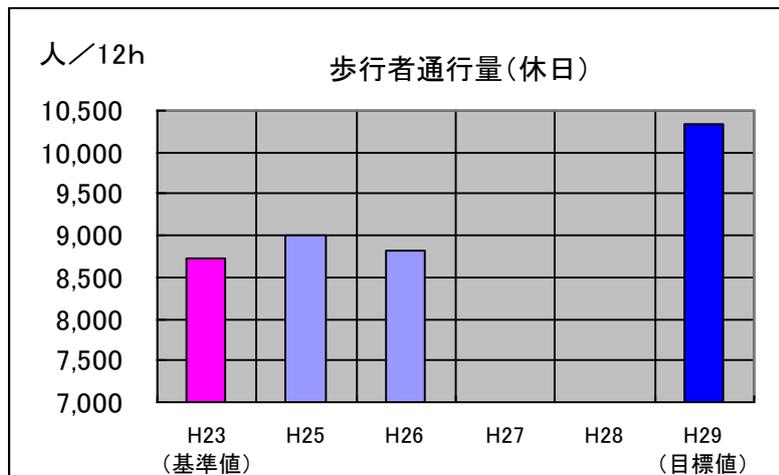
3. 前回のフォローアップと見通しが変わった場合の理由

前回と変更なし。

4. 目標指標毎のフォローアップ結果

「歩行者通行量」※目標設定の考え方基本計画 P56～P63 参照

●調査結果の推移



年	(単位)
H23	8,738 (基準年値)
H25	8,998
H26	8,811
H27	
H28	
H29	10,350 (目標値)

※調査方法：歩行者、毎年度2月の休日12時間〔8:00～20:00〕、
JR 藤枝駅南北主要4地点において実施

※調査月：平成27年3月

※調査主体：藤枝市

※調査対象：JR 藤枝駅南北主要4地点における歩行者の通行量

●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. 藤枝駅前一丁目8街区第一種市街地再開発事業（再開発組合）

事業完了時期	平成29年度【未】
事業概要	JR 藤枝駅に隣接する立地特性を活かし、一体的かつ高度な土地利用により良好な居住環境整備とともに、暮らしを支える施設の導入、公共駐車場の整備を行い、“コンパクトシティ中核サービス拠点”を形成する事業。
事業効果及び進捗状況	平成27年1月に再開発組合が設立し、県知事に事業計画認可申請中。平成27年度中に着工予定であり、平成29年度中の完成を目指す。

②. 藤枝駅前一丁目6街区第一種市街地再開発事業（再開発組合）

事業完了時期	平成30年度【未】
事業概要	藤枝駅前商店街の中心に位置する立地特性を活かし、一体的かつ高度な土地利用により良好な居住環境整備とともに、暮らしを支える施設の導入、商業施設等の整備を行い、“街なか居住支援拠点”を形成する事業。
事業効果及び進捗状況	権利者の合意形成等に時間を要し、事業化に至っていない状況。特に権利者の合意形成については、多方面からのアプローチを精力的に実施し、平成27年度中の都市計画決定を目指す。

③. 藤枝駅南口開発B街区複合施設整備事業 ((有)新日邦)

事業完了時期	平成27年度【未】
事業概要	JR藤枝駅に直結する立地特性を生かし、静岡空港を活用したアジア諸国をはじめとする広域の観光・交流を呼び込み、志太榛原地域の玄関口に相応しい賑わい・交流拠点を形成する事業。
事業効果及び進捗状況	平成26年2月に着工済み。平成27年12月オープンを予定。宿泊客数の増加とともに、賑わいと回遊性がさらに高まり、歩行者通行量の増加に大きく貢献する事業。

④. 中心市街地タウンプロモーション事業 (藤枝市、㈱まちづくり藤枝、実行委員会等)

事業完了時期	平成29年度【実施中】
事業概要	志太榛原地域の活動拠点としてのブランドを強化し、定住・来訪人口の増加を図るため、道路空間やその周辺施設などを活用した市民イベント、駅周辺のイルミネーションイベント、エリアブランディングの推進により、タウンプロモーションの強化を図る事業。
事業効果及び進捗状況	エリアブランディングの一環として、エリア別ロゴマークを製作し、それに伴う情報発信や、上記イベントを実施。次年度は、市民や企業、各種団体と一体となった事業展開を図り、賑わいと回遊性を創出させ、歩行者通行量や居住人口のさらなる増加を図っていく。

⑤. 【追加】田沼一丁目ホテル再整備事業 ((有)新日邦)

事業完了時期	平成27年度【未】
事業概要	広域観光・交流の創出に向け、営業停止となったホテル跡地に新たなホテルを再整備する事業。
事業効果及び進捗状況	平成26年1月に解体工事を開始し、順調に進んでいる。宿泊客数の増加とともに、駅南地区の回遊創出による歩行者通行量の増加にも大きく寄与する事業。

●目標達成の見通し及び今後の対策

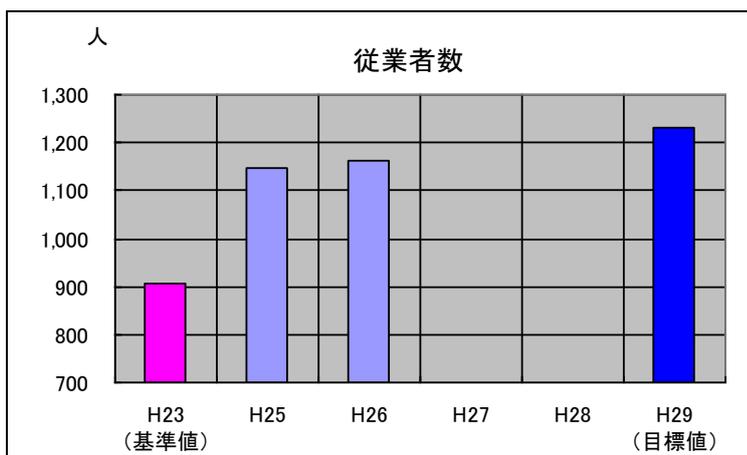
第1期計画同様、駅南地区の取り組みが順調に進んでいるものの、効果が薄れたことで昨年度を下回る結果となり、減少傾向となっているものの、今後は「藤枝駅南口開発B街区複合施設整備事業」の効果により、同地区の歩行者通行量の大幅な増加が期待できる。

駅北地区については、増加傾向にあり、今年度も通行量は増加した。今後は、2地区の再開発事業や空き店舗の有効活用、コミュニティ機能の再生などの取り組みを重点的かつ効果的に実施し生活支援機能の充足を図ることで、回遊性が創出されていくと考えられる。

これらの事業とともに、地域と一体となったブランディングの展開・強化により、中心市街地区域内全体に効果を波及させ、歩行者通行量の目標達成を目指す。

「従業者数」※目標設定の考え方基本計画 P64～P67 参照

●調査結果の推移



年	(単位)
H23	907 (基準年値)
H25	1,149
H26	1,163
H27	
H28	
H29	1,230 (目標値)

※調査方法：従業者、毎年12月31日現在、中心市街地区域内の
広域性・公益性の高い事業所や施設等を調査

※調査月：平成26年12月

※調査主体：藤枝市

※調査対象：広域性・公益性の高い事業所や施設等の従業者数

●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. 東海ガス藤枝本部新築事業（東海ガス株）

事業完了時期	平成25年度【済】
事業概要	志太榛原地域の核となるまちづくりを推進するため、公共公益施設の立地が進む青木地区に広域性の高いエネルギー企業の本部機能及び災害対応機能を整備する事業。
事業効果及び進捗状況	地域の主要エネルギー企業の本部機能の移転及び災害対策機能の整備事業が完了し、予定どおり営業が開始され、計画よりも14名多い154名の社員が従事しており、歩行者通行量や昼間人口の増加のほか、安全安心の確保から居住人口の増加にも寄与している。

②. 静岡地方法務局庁舎整備事業（国（法務省））

事業完了時期	平成26年度【済】
事業概要	志太榛原地域の核となるまちづくりを推進するため、公共公益施設の立地が進む青木地区に広域性の高い法務局庁舎を整備する事業。
事業効果及び進捗状況	平成27年1月に、近隣の出張所と統合し、支局へ昇格。戸籍や人権などの事務にも対応するなど業務の規模や機能も拡大された。関連業種の相乗的な集積が見込めることから、従業者数とともに歩行者通行量の増加に寄与している。 ※今年度の調査時点は平成26年12月末のため、支局昇格による効果が従業者数に反映されるのは来年度からとなる

③. 藤枝駅前一丁目 6 街区第一種市街地再開発事業（再開発組合）※再掲

事業完了時期	平成 30 年度【未】
事業概要	藤枝駅前商店街の中心に位置する立地特性を活かし、一体的かつ高度な土地利用により良好な居住環境整備とともに、暮らしを支える施設の導入、商業施設等の整備を行い、“街なか居住支援拠点”を形成する事業。
事業効果及び進捗状況	権利者の合意形成等に時間を要し、事業化に至っていない状況。特に権利者の合意形成については、多方面からのアプローチを精力的に実施し、平成 27 年度中の都市計画決定を目指す。

④. 藤枝駅前一丁目 8 街区第一種市街地再開発事業（再開発組合）※再掲

事業完了時期	平成 29 年度【未】
事業概要	J R 藤枝駅に隣接する立地特性を活かし、一体的かつ高度な土地利用により良好な居住環境整備とともに、暮らしを支える施設の導入、公共駐車場の整備を行い、“コンパクトシティ中核サービス拠点”を形成する事業。
事業効果及び進捗状況	平成 27 年 1 月に再開発組合が設立し、県知事に事業計画認可申請中。平成 27 年度中に着工予定であり、平成 29 年度中の完成を目指す。

⑤. 藤枝駅南口開発 B 街区複合施設整備事業（(有)新日邦）※再掲

事業完了時期	平成 27 年度【未】
事業概要	J R 藤枝駅に直結する立地特性を生かし、静岡空港を活用したアジア諸国をはじめとする広域の観光・交流を呼び込み、志太榛原地域の玄関口に相応しい賑わい・交流拠点を形成する事業。
事業効果及び進捗状況	平成 26 年 2 月に着工済み。平成 27 年 12 月オープンを予定。従業者や宿泊客数の増加とともに、賑わいと回遊性がさらに高まり、歩行者通行量の増加に大きく貢献する事業。

⑥. 【追加】藤枝駅前一丁目 8 街区医療モール整備事業（民間事業者）

事業完了時期	平成 29 年度【未】
事業概要	藤枝駅前一丁目 8 街区第一種再開発事業と一体的に、市民の生活動線となる立地を活かし、民間医療モールを整備する事業。
事業効果及び進捗状況	同街区の再開発事業が平成 29 年度中の完成を目指しており、その進捗に併せて実施予定。

⑦. 【追加】藤枝駅前一丁目8街区高齢者支援施設整備事業事業（民間事業者）

事業完了時期	平成29年度【未】
事業概要	藤枝駅前一丁目8街区第一種市街地再開発事業と一体的に、入所及び通所等の高齢者を支援する介護老人福祉施設を整備する事業。
事業効果及び進捗状況	同街区の再開発事業が平成29年度中の完成を目指しており、その進捗に併せて実施予定。

⑧. 美容学校新設事業（フリーエース美容学校）（グローバルエース協同組合）

事業完了時期	平成25年度【済】
事業概要	志太榛原地域の核となるまちづくりを推進するため、中心市街地に欠落する教育施設を新設・整備する事業。
事業効果及び進捗状況	美容学校の整備が予定どおり駅南地区に完了し業務も開始され、ほぼ計画通りの従業者数を確認。入学者数も毎年増加しており、課題となっている昼間における流入人口（特に若者）の拡大にも寄与し、歩行者通行量の増加に貢献している。

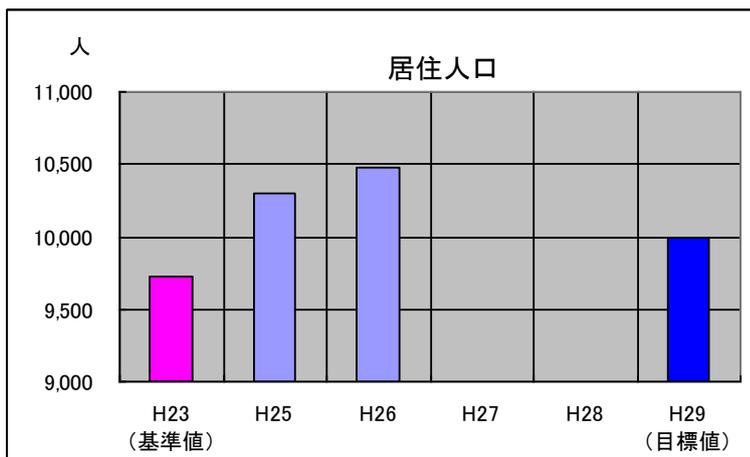
●目標達成の見通し及び今後の対策

主要事業のうち再開発事業及びその関連事業以外は、順調に進んでおり、また、広域拠点性の高い施設の整備や立地が進むことで、さらなる増加が見込まれ、目標は達成できると考えている。

一方で、少子高齢化などの社会潮流や賃料の高さなどの駅周辺の立地特性から、移転や縮小する事業所などもあり、継続した広域拠点性の高い施設の立地誘導などとブランディングを強化させた情報発信の取り組みが必要である。

「居住人口」※目標設定の考え方基本計画 P68～P71 参照

●調査結果の推移



年	(単位)
H23	9,732 (基準年値)
H25	10,303
H26	10,484
H27	
H28	
H29	10,000 (目標値)

※調査方法：居住人口、毎年 12 月 31 日現在、中心市街地区域内の居住者を住民基本台帳にて調査

※調査月：平成 26 年 12 月

※調査主体：藤枝市

※調査対象：中心市街地区域内の居住者数

●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. 藤枝駅前一丁目 8 街区第一種市街地再開発事業（再開発組合）※再掲

事業完了時期	平成 29 年度【未】
事業概要	JR 藤枝駅に隣接する立地特性を活かし、一体的かつ高度な土地利用により良好な居住環境整備とともに、暮らしを支える施設の導入、公共駐車場の整備を行い、“コンパクトシティ中核サービス拠点”を形成する事業。
事業効果及び進捗状況	平成 27 年 1 月に再開発組合が設立し、県知事に事業計画認可申請中。平成 27 年度中に着工予定であり、平成 29 年度中の完成を目指す。

②. 藤枝駅前一丁目 6 街区第一種市街地再開発事業（再開発組合）※再掲

事業完了時期	平成 30 年度【未】
事業概要	藤枝駅前商店街の中心に位置する立地特性を活かし、一体的かつ高度な土地利用により良好な居住環境整備とともに、暮らしを支える施設の導入、商業施設等の整備を行い、“街なか居住支援拠点”を形成する事業。
事業効果及び進捗状況	権利者の合意形成等に時間を要し、事業化に至っていない状況。特に権利者の合意形成については、多方面からのアプローチを精力的に実施し、平成 27 年度中の都市計画決定を目指す。

③. 前島一丁目9地区マンション整備事業（サーパス藤枝駅前ウエストゲート計画）（株穴吹工務店）

事業完了時期	平成25年度【済】
事業概要	コンパクトな街なか居住空間を形成するため、利便性の高い立地で住宅供給を行う事業。
事業効果及び進捗状況	建設工事が予定どおり完了し、分譲も完売とことから、街なか居住が促進され、居住人口の増加とともに、歩行者通行量の増加にも大きく寄与している。

④. 田沼一丁目マンション整備事業（アルファステイツ藤枝駅南計画）（穴吹興産株）

事業完了時期	平成25年度【済】
事業概要	コンパクトな街なか居住空間を形成するため、利便性の高い立地で住宅供給を行う事業。
事業効果及び進捗状況	建設工事が予定どおり完了し、分譲も完売とことから、街なか居住が促進され、居住人口の増加とともに、歩行者通行量の増加にも大きく寄与している。

⑤. 青木三丁目マンション整備事業（サーパス藤枝青木中央公園計画）（株穴吹工務店）

事業完了時期	平成27年度【未】
事業概要	コンパクトな街なか居住空間を形成するため、利便性の高い立地で住宅供給を行う事業。
事業効果及び進捗状況	現在、建設工事中であり、分譲の販売は平成27年1月に開始している。

⑥. 駅前二丁目複合賃貸マンション整備事業（静岡住建株）

事業完了時期	平成26年度【済】
事業概要	コンパクトな街なか居住空間を形成するため、駅前商店街内で商業店舗の整備と住宅供給を行う事業。
事業効果及び進捗状況	建設工事が完了し、既に入居が始まっている。

●目標達成の見通し及び今後の対策

第1期計画の効果から“住む場所”としてのブランドが向上し、主要事業のうち再開発事業及びその関連事業以外は順調に進み、初年度で目標を達成し、今回も人口が増加した上、新たなマンション整備が始まるなどの良い傾向が出ている。しかし、全国的に人口減少化が進む中、本市においても今年度にピークを迎え、その後は減少することが推計されており、中心市街地のタウンプロモーションを強化する取り組みを継続的に実施する必要がある。特に本市の中心市街地の居住人口は、子育て世代の比率が多く人口構成の特徴となっているが、その活力ある「子育て世代」をターゲットにした広域からの来訪・定住拡大の取り組みや仕掛けを今後も積極的に実施し、特徴と魅力あるまちづくりを展開していくことが不可欠である。