

藤枝市中心市街地活性化基本計画

平成20年3月

平成21年3月12日 第1回変更

平成21年6月26日 第2回変更

平成22年3月23日 第3回変更

平成23年3月31日 第4回変更

平成24年3月29日 第5回変更

静岡県藤枝市

目 次

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針	1
[1] 藤枝市の都市づくりの方向性	1
[2] 藤枝市の土地利用	2
[3] 中心市街地の現状分析	6
[4] 中心市街地における市民の行動及び意向の把握	18
[5] 旧基本計画に基づく中心市街地活性化の取り組みの評価	20
[6] 中心市街地活性化の課題と基本方針	23
2. 中心市街地の位置及び区域	25
[1] 位置	25
[2] 区域	26
[3] 中心市街地要件に適合していることの説明	27
3. 中心市街地の活性化の目標	34
[1] 中心市街地活性化の目標と方策	34
[2] 数値目標の設定	38
[3] フォローアップ	54
4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に 供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項	55
[1] 市街地の整備改善の必要性	55
[2] 具体的事業の内容	56
5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項	63
[1] 都市福利施設の整備の必要性	63
[2] 具体的事業の内容	64
6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供 給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業 等に関する事項	68
[1] 街なか居住の推進の必要性	68
[2] 具体的事業の内容	69

7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業その他の商業の活性化の ための事業及び措置に関する事項	73
[1] 商業の活性化の必要性	73
[2] 具体的事業の内容	74
8. 4 から 7 までに掲げる事業及び措置と一体的推進に関する事項	89
[1] 公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性	89
[2] 具体的事業の内容	90
◇ 4 から 8 までに掲げる事業及び措置の実施箇所	92
9. 4 から 8 までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項	96
[1] 市町村の推進体制の整備等	96
[2] 中心市街地活性化協議会に関する事項	101
[3] 基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進	106
10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項	108
[1] 都市機能の集積の促進の考え方	108
[2] 都市計画手法の活用	108
[3] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等	110
[4] 都市機能の集積のための事業等	113
11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項	116
[1] 基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項	116
[2] 都市計画との調和等	119
[3] その他の事項	119
12. 認定基準に適合していることの説明	120

○ 基本計画の名称：藤枝市中心市街地活性化基本計画

○ 作成主体：静岡県藤枝市

○ 計画期間：平成 20 年 3 月～平成 25 年 3 月（おおむね 5 カ年）

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

【1】藤枝市の都市づくりの方向性

(1) 将来都市像

藤枝市（以下「本市」）はこれまで、特長ある歴史と文化を引き継ぎ、住みよさを基調としたまちづくりを進め、豊かな自然に恵まれた文化的なまちを築いてきた。

誰もが「住んでよかった」、「住み続けたい」と実感できるまちを目指して、将来都市像を「ひと・まち・自然が美しく 夢と活力あふれる文化の都市」と定めている。

また、本市はサッカー王国静岡の中でも中心地域として、多くのチームが全国大会において輝かしい成績を残し、日本を代表する選手を多数輩出してきており、「元祖サッカーのまち藤枝」をより一層全国にアピールするため、各種大会の開催、誘致を行うとともにサッカーによるふるさとづくりに取り組んでいる。



▲ 藤まつり（蓮華寺池公園）



▲ 2002 FIFA ワールドカップ 事前キャンプ
（セネガル代表チーム親善試合）

(2) 将来を見据えた広域都市圏の構築

本市は、焼津市、大井川町、岡部町との 2 市 2 町で志太広域事務組合を設立し、幅広い分野で事務の共同化を進めてきている。

静岡県市町村合併推進研究会が平成 18 年 2 月に策定した「市町村地域的一体性状況調査」のクラスター分析によっても志太地域の結びつきはきわめて強く、その中で本市は 30 万都市圏の中核に位置づけられている。

残念ながら 2 市 2 町の合併には至らなかったが、富士山静岡空港や新東名高速道路 I.C、東名高速道路新 I.C など広域交通ネットワークの整備を踏まえ、将来的な合併を見据えて、今まで以上に交流・連携・機能分担を推進していく。



▲ 藤枝駅南口周辺

(3) 都市機能の集積による中心市街地の再生

JR 藤枝駅周辺は土地区画整理事業や新たな駅前広場、駅南北自由通路などの整備により、本市の玄関口としての都市機能の充実が図られてきた。

しかしながら近年の大型店や公共施設の郊外立地などにより、中心市街地としての求心力が低下してきていることから、集客力を有する公共施設と民間商業施設の整備などにより、都市機能の集積を図り、周辺商業地もあわせた時間消費型の都市空間を形成し、中心市街地の再生を目指す。

[2] 藤枝市の土地利用

(1) 第4次藤枝市総合計画(平成13年3月)

＜土地利用の基本方針＞

本市の目標とする将来都市像『ひと・まち・自然が美しく 夢と活力あふれる文化の都市』を具体化するため、次のような基本的視点に基づき総合的かつ計画的な土地利用を進める。

- ① 都市の活性化のため、土地の有効利用を推進する
- ② 快適で安全な生活環境づくりのための土地利用を推進する
- ③ 緑園都市の基礎となる自然環境を保全し、活用する

＜土地利用ゾーニング＞

市全体がバランスの保たれた発展をとげられるよう、市域を7つのゾーンに区分し、各地域の特性を活かした土地利用の方向を定めている。

この7つのゾーンのうち特に中心市街地にかかるゾーンとしては、商業地ゾーンがある。

そのゾーンの内容は以下の通りである。

●商業地ゾーン

JR 藤枝駅周辺については、土地の高度利用を図り、志太地域の中核的都市にふさわしい商業施設や業務施設の集積を促進するとともに、旧東海道の沿線については、地域の特性を生かした個性ある商業地づくりを進める。

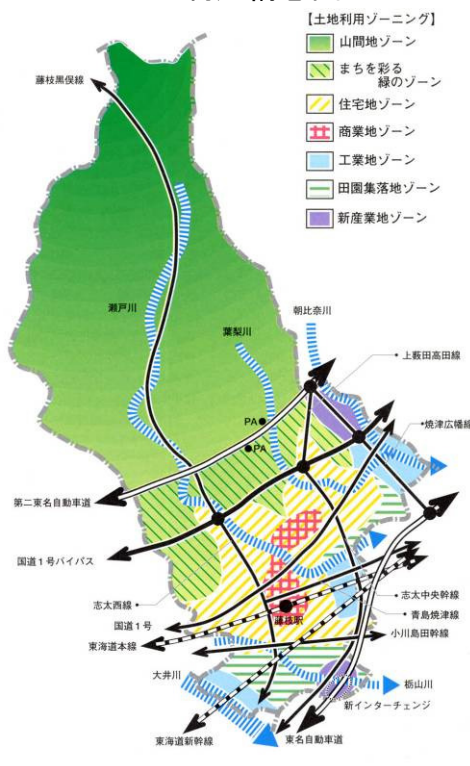
なお、商店街については以下のように捉えている。

『楽しさと魅力ある商業地づくり』

本市の商店街は、総体的に都市機能や商業空間としての魅力に乏しく、来客数や売上高の減少が続いている。また、中心市街地に立地する商店街も空洞化や空き店舗の住宅化、消費者の個店・商店街離れが進んでいる。

今後は、地元消費者・市民とのコミュニケーションを図り、消費者ニーズにあった商品・サービスを提供するとともに、回遊性ある商店街づくりを支援していく。

■土地利用構想図

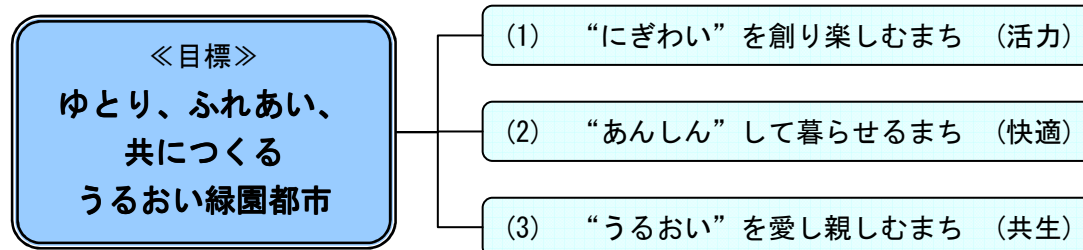


▲商店街と連携したイベント

(2) 藤枝市都市計画マスタープラン(平成 14 年 3 月)

〈まちづくりの目標と方針〉

本市の第 4 次総合計画の目指すまちの姿『ひと・まち・自然が美しく 夢と活力あふれる文化の都市』を、都市整備の分野において実現するためのまちづくりの方針は次の 3 つである。



このうち特に中心市街地に関わるものは以下の通りである。

〈方針に基づく具体的な計画の方向〉

(1) にぎわい (活力)	(2) あんしん (快適)	(3) うるおい (共生)
○玄関口に築く交流空間づくり 交通の結節点である JR 藤枝駅周辺地区(中心市街地)に新たな都市機能の誘導と交通利便性の向上を図り、玄関口にふさわしい快適性と回遊性を備え、人・もの・情報が交流する空間づくりを進める	○人にやさしい生活空間づくり 公共施設へのユニバーサルデザインの導入、公共交通機関や交通施設のバリアフリー化を推進する ○美しい景観づくり 市街地に緑や水辺を組み入れて、ゆとりとうるおいのある街並み景観を創出する	○身近な自然を活用したうるおいの都市環境づくり 身近な河川の親水空間や緑地・公園の整備を推進し、歩行者・自転車道路などとネットワーク化を図る 花や緑による街並みづくりを市民と共に推進し、うるおいを実感できる都市環境づくりを進める

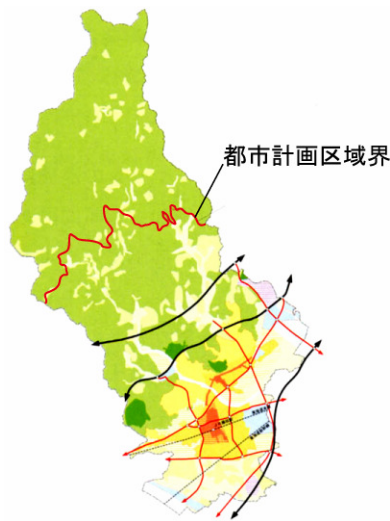
■将来都市構造

都市構造は(1)まちの拠点、(2)まちの骨格軸、(3)土地利用ゾーンにより構成される。このうち、特に中心市街地に関わるものは以下の通りである。

〈都市構造〉

(1) まちの拠点	(2) まちの骨格軸	(3) 土地利用ゾーン
○にぎわいの拠点 JR 藤枝駅周辺地区には、市有地の活用と県武道館との連携により、商業・業務施設の集積と公共施設サービスや情報発信機能を拡充し、駐車場の整備、電線類の地中化により交通利便性を向上させて、快適性と回遊性を兼ね備えた交通拠点を形成する	○にぎわい出会い軸 「にぎわいの拠点」を連絡する(都)藤枝駅広幡線にゆとりある歩行者空間を備え、沿道に商業系の土地利用を誘導する	○商業地ゾーン JR 藤枝駅周辺や市役所周辺等は、商業・業務・娯楽などを中心に、文化・公共サービスなどの都市機能を誘導し、土地の高度利用を図り、歩行者の回遊性を備えた、にぎわいのある交流空間を形成するゾーンとする

■将来都市構造図(都市部)



■全体構想

〈商業系土地利用計画〉

JR 藤枝駅を中心とする地域は、広域圏の中核をなす商業施設や業務施設の誘導とターミナル機能の強化、商業機能を有する都市型住宅の立地の促進などにより、にぎわいと活力を有する商業地となるよう誘導する。

〈駅周辺地域まちづくり基本構想〉

“うるおいと活力あふれる駅周辺のまちづくり”

商業・業務機能を強化するとともに、緑化の推進などにより、志太地域の中心となる本市の玄関口にふさわしい、快適性と回遊性を兼ね備えた中心市街地の都市機能を充実していく。

“安全で快適な災害に強いまちづくり”

土地区画整理事業や住宅地開発により、居住都市としての基盤づくりは着実に進行している。より安全で快適な暮らしやすい地域づくり、災害に強いまちづくりのため、骨格となる道路の計画的整備や建築物の不燃化、楽しく歩ける歩行者・自転車道の整備を推進する。

■駅周辺地域の整備方針

〈土地利用の誘導方針〉

JR 藤枝駅を中心とする商業系土地利用と周辺の住宅系土地利用で構成される、環境と共生するコンパクトな市街地の形成を図る。また、地域西側の自然的土地利用の保全とともに、地域東側の工業地利用を適切に誘導する。

〔商業・業務地〕

JR 藤枝駅周辺は、本市の顔にふさわしい市街地とするため、青木土地区画整理事業を推進するとともに、市街地再開発事業の導入、街路の整備などによる土地の高度利用を検討し、都市型住宅の供給、交通、商業・業務、情報受発信など各種都市機能の充実を図る。

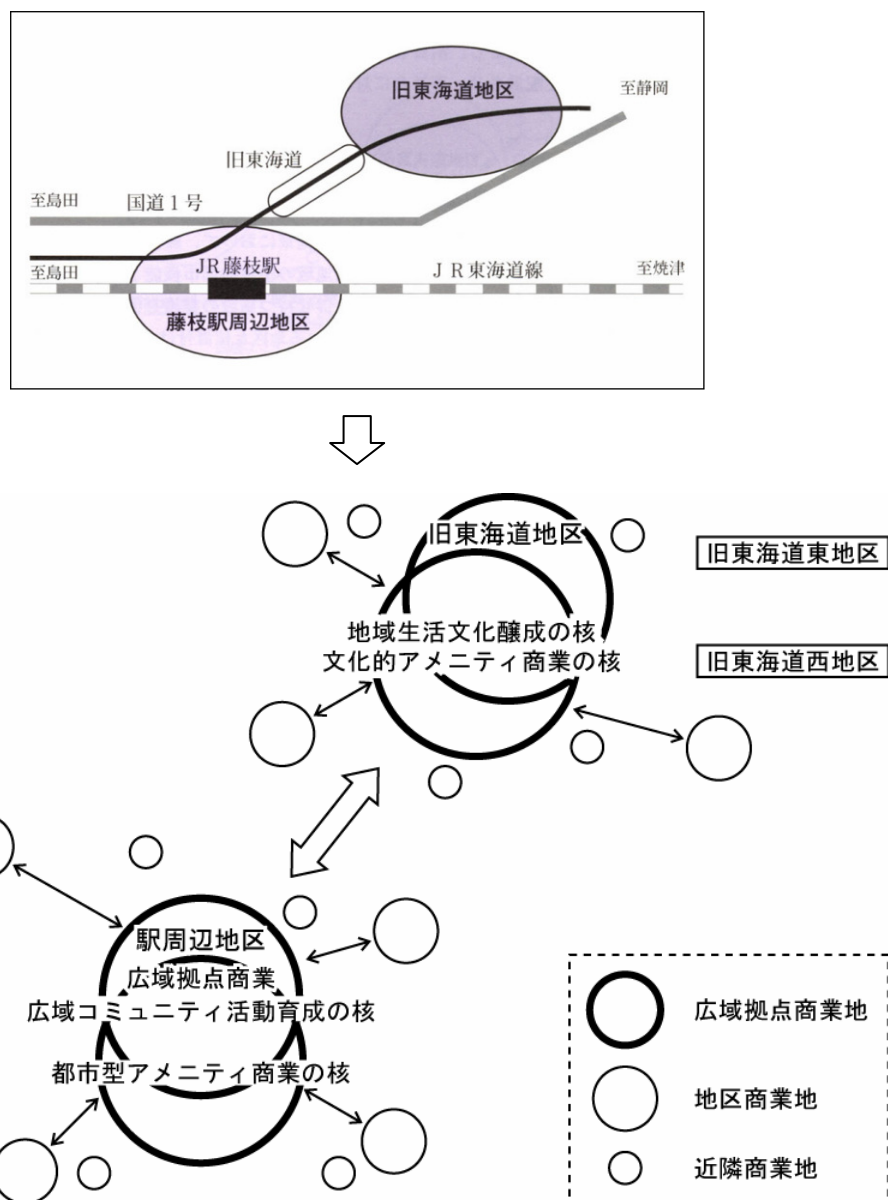
(3) 藤枝市商業活性化ビジョン(平成 9 年 3 月)

本市が志太・榛原地域の中核都市としての役割等を担っていく上での商業の役割として、「生活文化大都市藤枝の魅力増幅装置となる商業集積」を将来像コンセプトとして掲げている。具体的には、①生活者の基本的な生活行動へ対応できる幅広い商業・サービス業、②生活の質の向上を実現するため、消費者と商業者の共同システムとしての商業・サービス業の実現、③東海道の地域に根差した生活文化スタイルを育てる生活文化商業機能、④広域圏住民の生活行動・コミュニティ活動の拠点機能を有し、それをサポートする関連商業機能の整備となっている。

藤枝駅周辺地区に対しては、広域コミュニティ活動育成の核や都市型アメニティ商業の核として、広域拠点商業の役割が期待されている。また、旧東海道地区（藤枝地区）は、地域生活文化醸成の核や文化アメニティ商業の核として、準広域拠点商業の役割が期待されている。

<商業機能の地域分担>

■ 地区分担構造のイメージ図



資料：藤枝市中心市街地活性化基本計画（平成 12 年 3 月）を基に作成

[3] 中心市街地の現状分析

(1) 人口・世帯

本市の人口は毎年増加しているが、近年増加数は低下してきている。

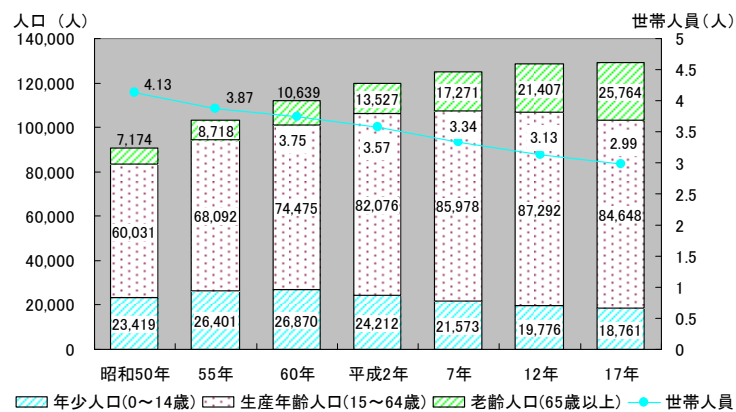
世帯数は核家族化の進行と世帯人員の減少により増加傾向にある。

年齢区分別人口構成は生産年齢(15～64歳)は増加から減少傾向に転じ、高齢人口(65歳以上)は増加し、年少人口(0～14歳)が出生率の低下などにより減少してきている。

平成18年の本市の年齢別ピラミッドの割合は年少人口14.2%、生産年齢人口66.8%、高齢人口19.0%に対し、中心市街地内は、年少人口14.7%、生産年齢人口65.6%、高齢人口19.7%と、若干年少人口と高齢人口の割合が高く、生産年齢人口割合が低い。

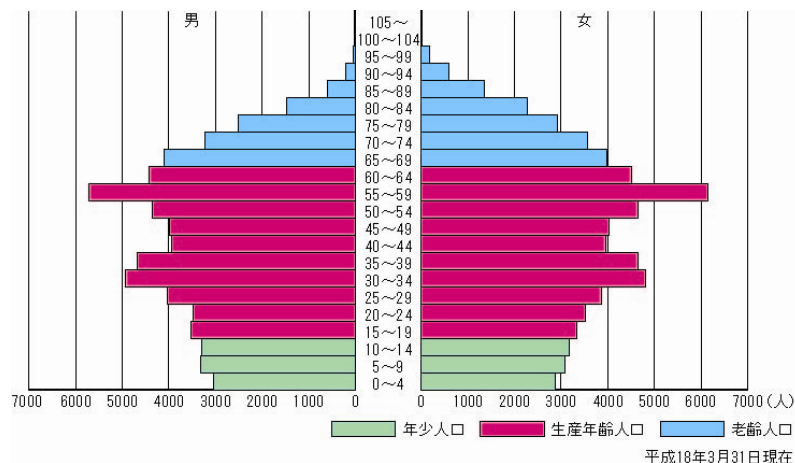
なお、旧法の中心市街地活性化基本計画策定当時(平成12年3月)の中心市街地の人口は、7,868人(人口密度49.1人/ha)であったが、中心市街地区域内に高層マンション等が建ち、販売も堅調であることや青木土地区画整理事業区域内の一部で宅地供給が開始されたことから、約7年後(平成18年12月31日)の人口は9,023人(人口密度56.4人/ha)と1,155人増加している。

■ 藤枝市の人口の推移(国勢調査結果 外国人含まず)

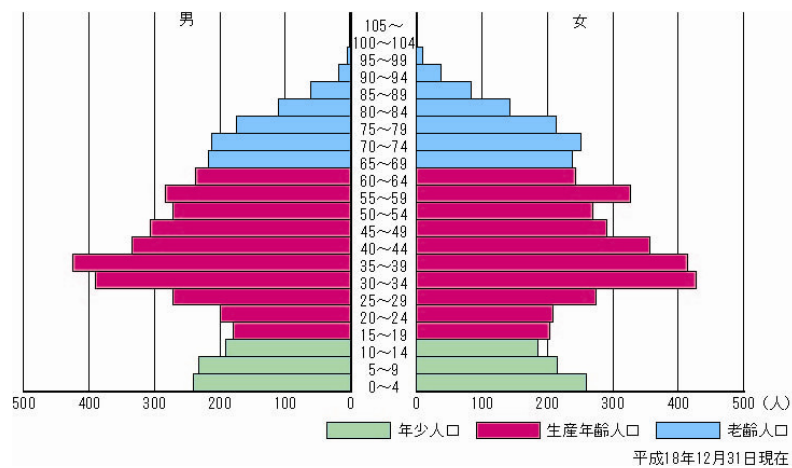


区分	S50年	S55年	S60年	H2年	H7年	H12年	H17年
人口	90,358	103,225	111,985	119,815	124,822	128,494	129,248
世帯数	21,896	26,649	29,896	33,567	37,425	41,058	43,275

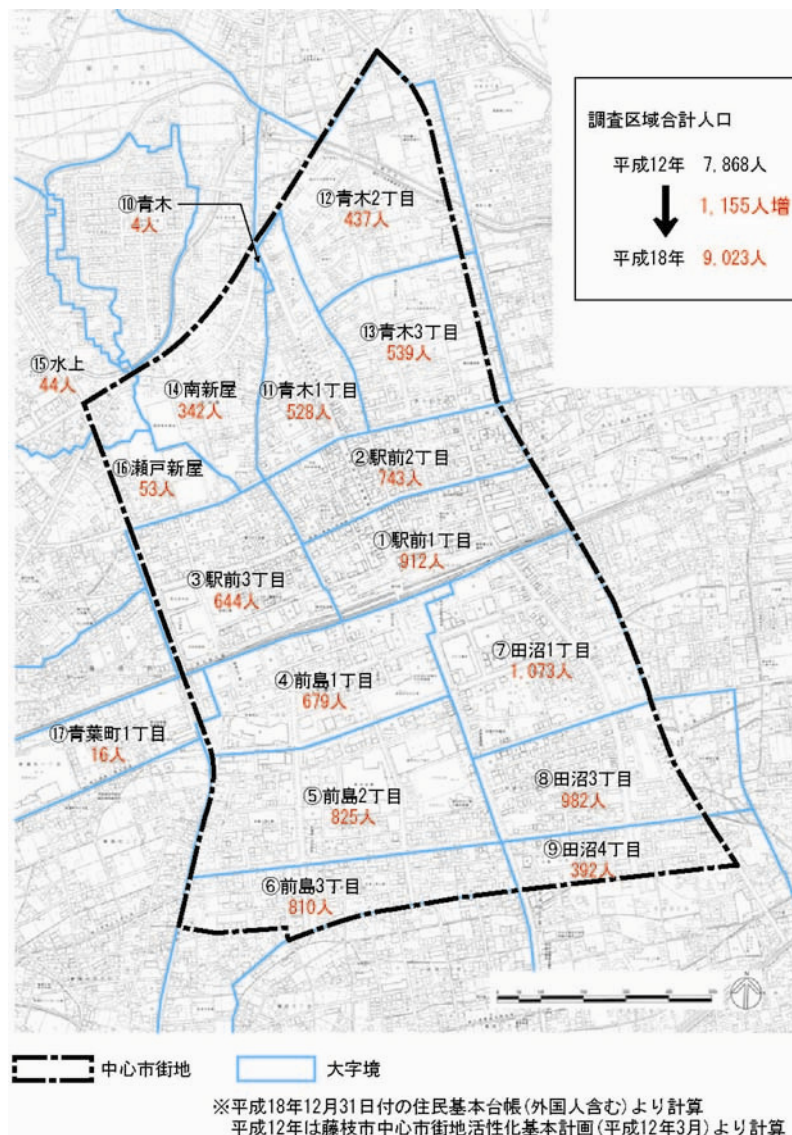
■ 年齢別人口ピラミッド(外国人含む)



■ 中心市街地内年齢別人口ピラミッド(外国人含む)



■ 大字区分による中心市街地の人口分布

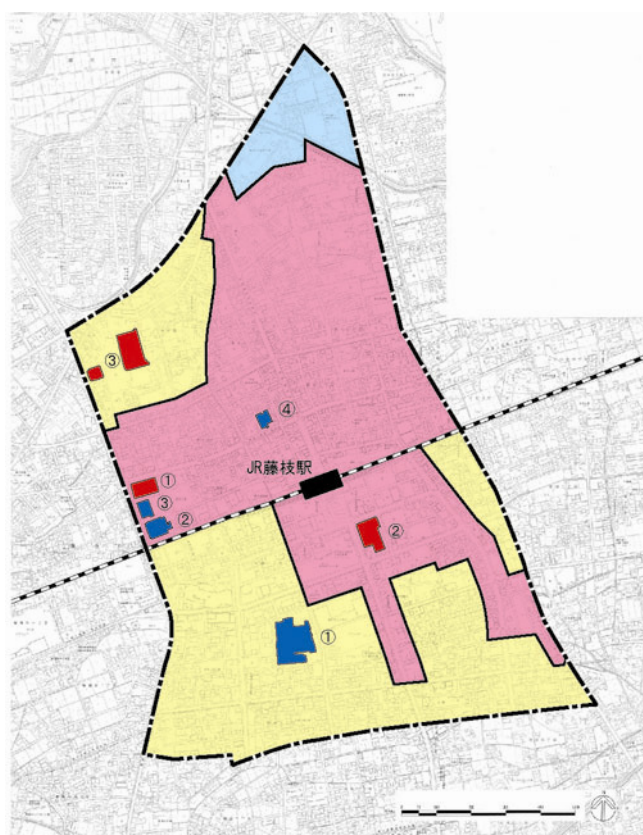


(2) 土地・建物利用

＜土地利用＞

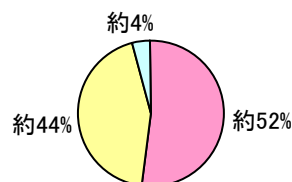
- 中心市街地の用途地域は、商業系用途地域が約 83ha(区域の約 52%)と駅北地区を中心に区域の半分以上を占めている。次いで、駅南地区を中心に住居系用途地域が約 69ha(区域の約 44%)、国道 1 号付近に工業系地域が約 7 ha(区域の約 4%)指定されている
- 駅南地区には県武道館が、駅北地区には文化センター、市民体育館、市民武道館が立地しているが、特に文化センターは敷地が狭く、建物の老朽化や耐震強度の点からも対策を講じる必要が生じている
- 中心市街地に大規模小売店舗が 3 店舗立地しているが、駅南に立地するアピタ藤枝店以外は、中心市街地の西端に立地しており、既存商店街との連携が図りにくい状況にある

■中心市街地の土地利用図(用途地域)



＜用途地域＞

- 商業系用途地域
- 住居系用途地域
- 工業系用途地域



＜■主な公共施設＞

- ① 県武道館
- ② 市民体育館
- ③ 市民武道館
- ④ 文化センター

＜■大規模小売店舗＞

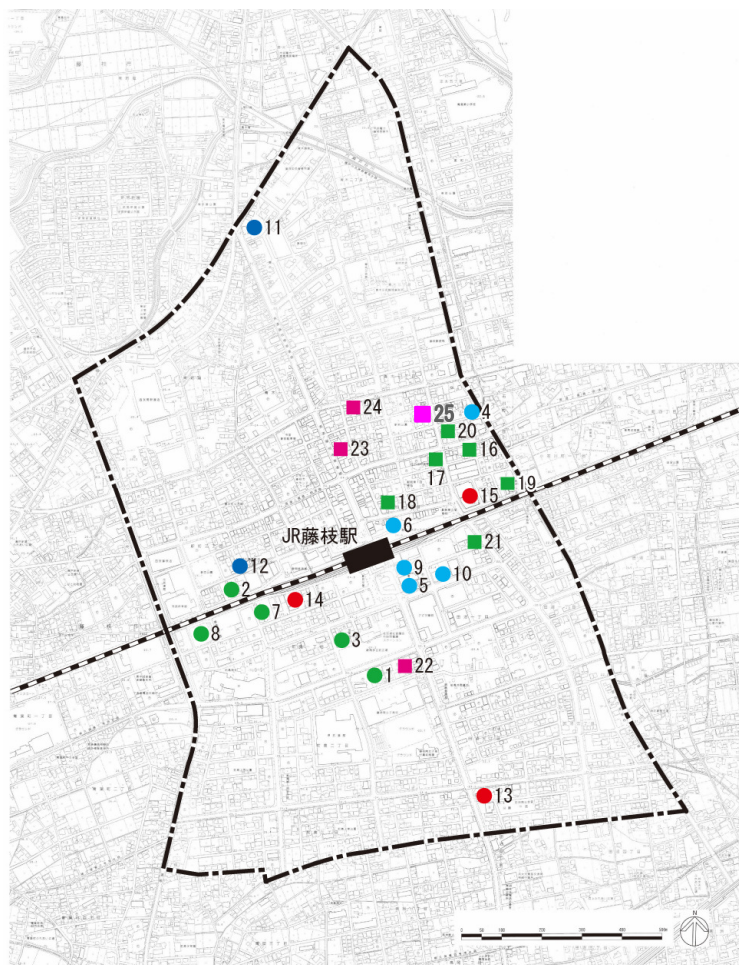
- ① 西友藤枝店
- ② アピタ藤枝店
- ③ 西友・TSUTAYA 南新屋店

■用途地域面積

区分	商業系用途地域	住居系用途地域	工業系用途地域	市街化区域	都市計画区域
中心市街地	約 83ha	約 69ha	約 7ha	—	—
市全体	約 133ha	約 1,341ha	約 377ha	1,851ha	9,052 ha
シェア	62.4%	5.1%	1.9%	—	—

○JR 藤枝駅周辺には民間による高層住宅の建設が堅調である

■マンション建設状況



■分譲マンション

(平成 19 年 10 月現在)

	マンション名	建築年	年度	戸数
●整備済・課税				
1	リ・エンブル藤枝	H9	H10	19
2	ファミリー藤枝グランビュー	H10	H11	65
3	ウイステリア藤枝	H11	H11	18
4	リ・エンブル駅北	H12	H13	23
5	エンブル・ステーション藤枝	H12	H13	42
6	メゾン・グランツ藤枝	H14	H15	107
7	エンブル・サウス藤枝	H14	H15	26
8	エンブル・ガーデン藤枝	H15	H16	61
9	エンブル・シティ藤枝	H16	H17	80
10	サーパス藤枝駅前	H16	H17	66
●建築済・未課税				
11	エンブル・ネクスト藤枝	H19	H20	46
12	サーパス藤枝駅西公園	H19	H20	72
●建築中・計画中				
13	サーパス藤枝田沼公園	H20	H21	42
14	メゾン・グランツ藤枝前島	H20	H21	82
15	駅前一丁目地区マンション	H22	H23	159
16	駅前二丁目地区マンション	計画	—	

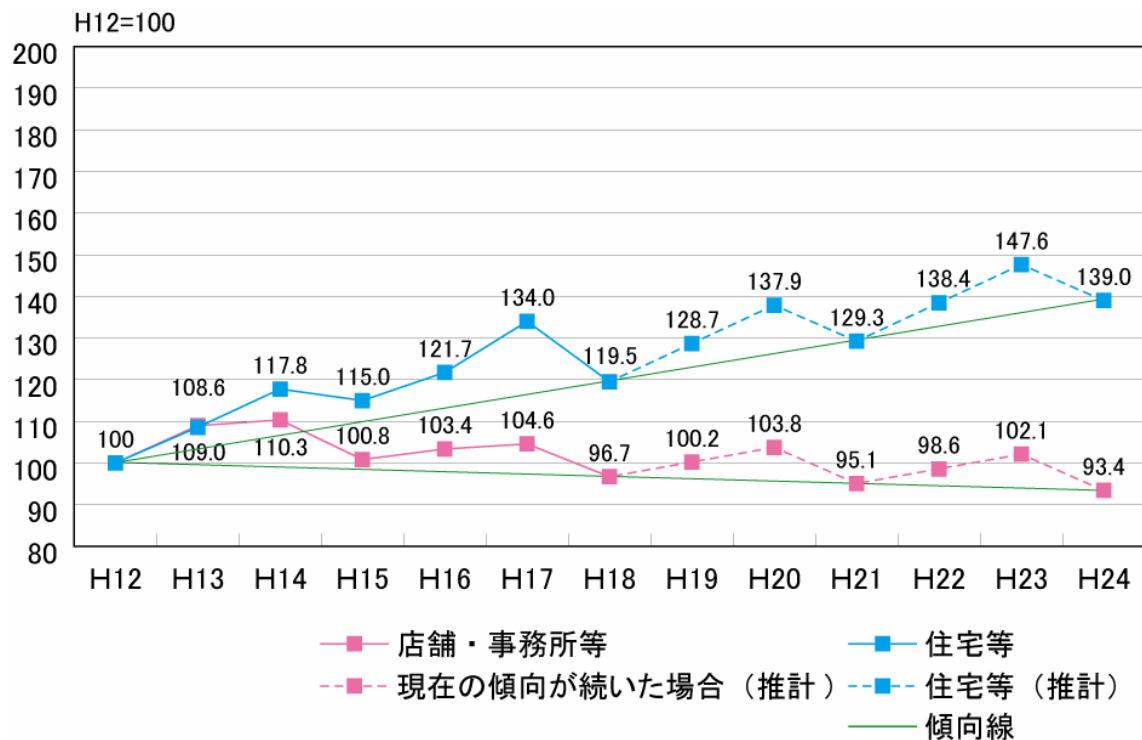
■大規模賃貸マンション

(平成 19 年 10 月現在)

No.	マンション名	建築年	年度	戸数
■建築済				
17	ベナレス藤枝	H15		63
18	エローラ藤枝	H16		25
19	COMFY フルカワ	H13		16
20	シルバータワーマインド	H2		22
21	サンマルコー	H3		15
22	ライフ第 6 マンション藤枝駅前	H13		36
■建築中・計画中				
23	プラチナムステータスタワー	H21		91
24	杉村ビルマンション	H21		24
25	藤枝駅前賃貸マンション	H22		48

＜固定資産税建物評価額の推移＞

○中心市街地の固定資産税建物評価額をみると、平成12年を100とした場合、住宅等は年々上昇し平成18年では119.5となっているが、店舗・事務所等は漸減し96.7となっている。土地区画整理事業やマンション立地による住宅投資が活発である一方、店舗・事務所等の新設・建替えの投資が進んでいない。JR藤枝駅周辺には民間による高層住宅の建設が堅調である

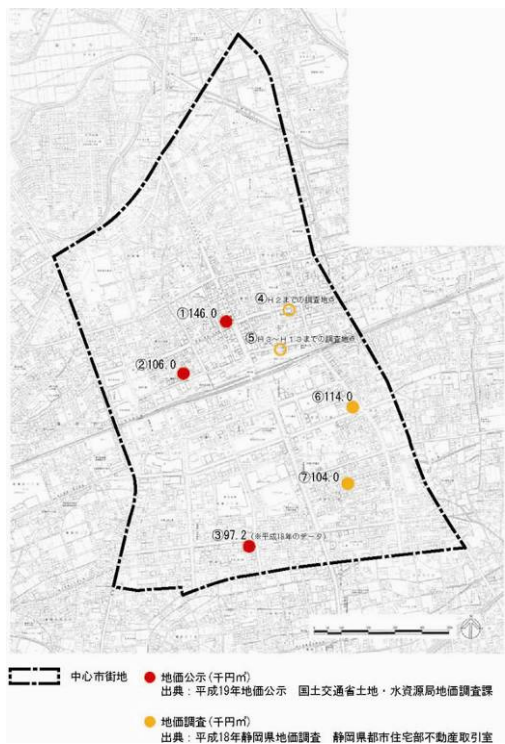


資料：藤枝市

＜地価動向＞

○ バブル経済が崩壊し、平成 3～4 年をピークに本市の中心市街地の地価も下落を続けているが、市街地外縁部から郊外部の地価の下落傾向が拡大している中、中心市街地においては、供給も少ないことから、地価の下落は縮小傾向となっている。

なお、中心市街地の地価は約 10 万円/㎡～15 万円/㎡と周辺部の約 8 万円/㎡程度に比べて、2～7 万円/㎡程高い。

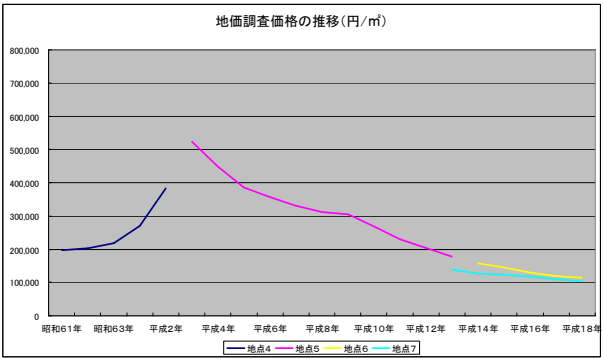
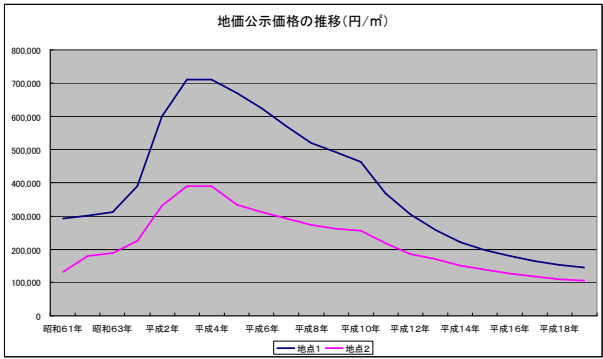


■ 地価公示価格の推移 (円/㎡)

地点	S6 1	S6 2	S6 3	H1	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19
1	293,000	302,000	312,000	390,000	600,000	710,000	710,000	670,000	623,000	569,000	520,000	491,000	463,000	368,000	305,000	258,000	221,000	197,000	180,000	165,000	152,000	146,000
2	131,000	180,000	188,000	225,000	330,000	390,000	390,000	335,000	312,000	293,000	273,000	262,000	256,000	218,000	185,000	169,000	151,000	138,000	126,000	117,000	109,000	106,000
3																					97,200	

■ 地価調査価格 (円/㎡)

地点	S6 1	S6 2	S6 3	H1	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19
4	198,000	203,000	218,000	270,000	382,000																	
5						523,000	449,000	386,000	357,000	330,000	311,000	305,000	269,000	230,000	205,000	178,000						
6																	157,000	145,000	130,000	119,000	114,000	
7																	139,000	127,000	123,000	109,000	104,000	

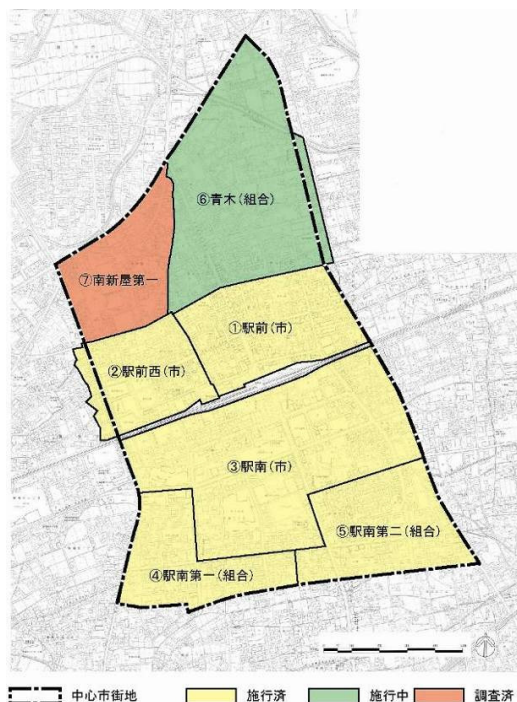


(3) 市街地整備

<土地区画整理事業>

○ 中心市街地内は、5 箇所(110.01ha)で土地区画整理事業が完了し、現在、青木地区(35.72ha)が施行中で、宅地の供給が進んでいる。これは、市の土地区画整理事業完了・施行中の 28.6%(中心市街地の約 90%)に相当する。

■土地区画整理事業区域図



■中心市街地の区画整理事業施行済・施行中の地区

No.	地区名	施行者	施行年度	施行面積 (ha)	進捗状況
1	駅前	市	S43～H1	19.04	完了
2	駅前西	市	S50～H1	13.87	完了
3	駅南	市	S58～H13	42.38	完了
4	駅南第一	組合	S60～H12	18.30	完了
5	駅南第二	組合	S60～H12	16.42	完了
6	青木	組合	H2～H22	35.72	施行中
合計				145.73 (市全体の 28.6%)	

■調査実施済の地区

	調査地区	まちづくり基本調査 (A 調査)		区画整理事業調査 (B 調査)	
		実施年度	面積 (ha)	実施年度	面積 (ha)
7	南新屋第一	S63	14.4		

■藤枝市の土地区画整理状況 (平成 17 年 4 月 1 日現在)

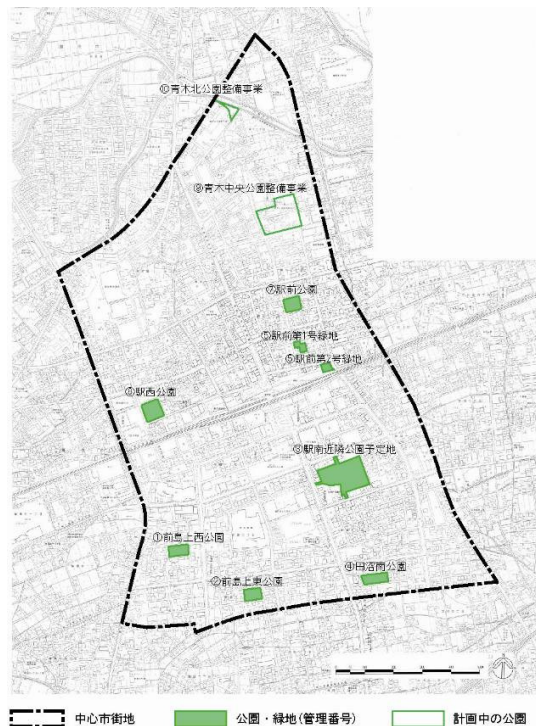
施行種別	箇所数	施行面積 (ha)	進捗状況
市施行	4 箇所	98.08	完了-4 箇所
組合施行	26 箇所	188.58	完了-23 箇所
		104.32	施行中-3 箇所
公団施行	1 箇所	117.87	完了-1 箇所
合計	31 箇所	508.85	完了-28 箇所 施行中-3 箇所

資料：藤枝市

＜公園・緑地＞

○中心市街地には8箇所の公園・緑地が整備されており、今後整備が予定されているのは、現在土地区画整理事業が行われている青木地区の2箇所の公園である。なお、南新屋地区内には公園・緑地が1箇所もなく、今後土地区画整理事業の実施に伴う整備が必要となる。

■公園・緑地分布図



■中心市街地の公園・緑地整備状況

(平成17年4月1日現在)

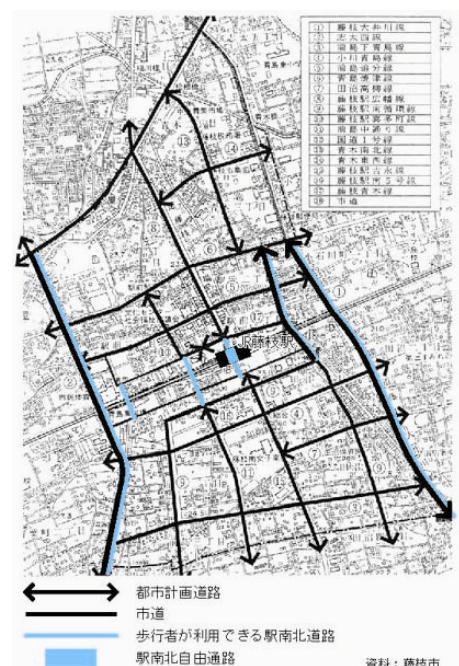
	施設名称	面積(ha)
1	前島上西公園	0.24
2	前島上東公園	0.24
3	駅前近隣公園	1.54
4	田沼南公園	0.30
5	駅前第1号緑地	0.11
6	駅前第2号緑地	0.09
7	駅前公園	0.25
8	駅西公園	0.40
9	青木中央公園整備事業	計画中
10	青木北公園整備事業	計画中

資料：藤枝市

＜道路＞

○中心市街地の幹線道路網は土地区画整理事業により、殆ど整備・供用されている。懸案であったJR藤枝駅の橋上駅舎と南北自由通路も平成18年に完成し、歩行者の利便性が向上した。

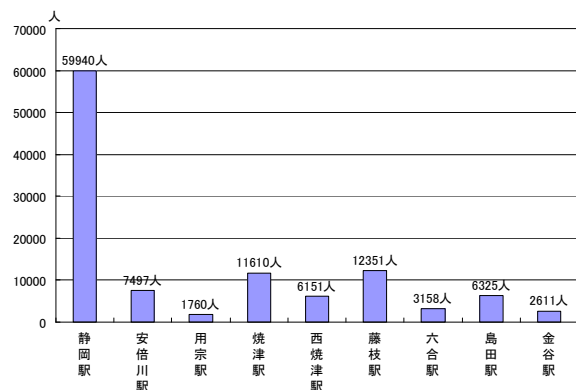
■道路現況



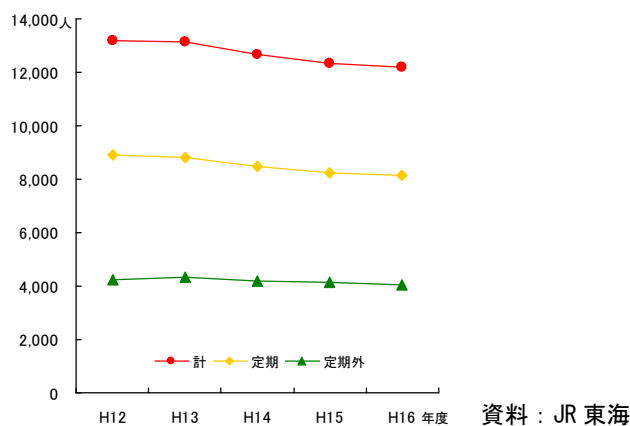
＜公共交通機関＞

○JR 藤枝駅の 1 日平均乗車人員は約 12,351 人(平成 15 年度)で、県中部地域では静岡に次いで多い。しかし、減少傾向にあり、平成 12 年度(13,171 人)に比べ、平成 16 年度は 976 人減少している。

■JR 東海道本線静岡駅～金谷駅の
一日平均乗車人員（平成 15 年度）



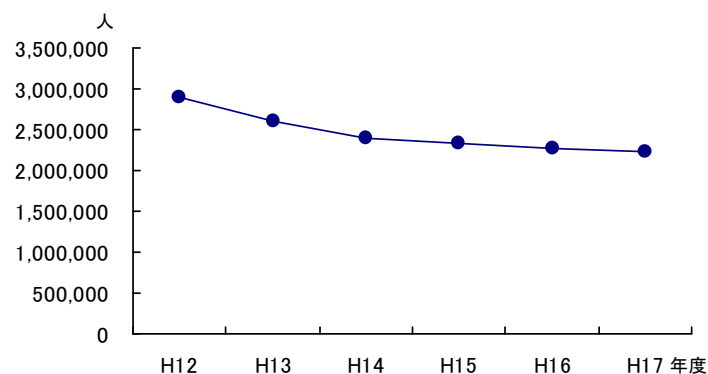
■藤枝駅の乗車人員の推移（1 日平均乗車人員）



○本市における公共バス交通は、しずてつジャストラインバスによる 12 路線と市の自主運行 3 路線があり、駅を経由または発着する路線は 11 路線である。また、年間乗車人員は 2,110,672 人(平成 17 年度)であり、平成 12 年度(2,523,804 人)より約 16% (413,132 人)利用客が減少している。

○乗降客の減少により、一部路線を除き赤字路線となっており、しずてつジャストライン(株)から、平成 20 年度以降 3 路線（うち藤枝駅発着は 2 路線）について退出の意向が示されている。

■バス乗車人員の推移（年間乗車人員）



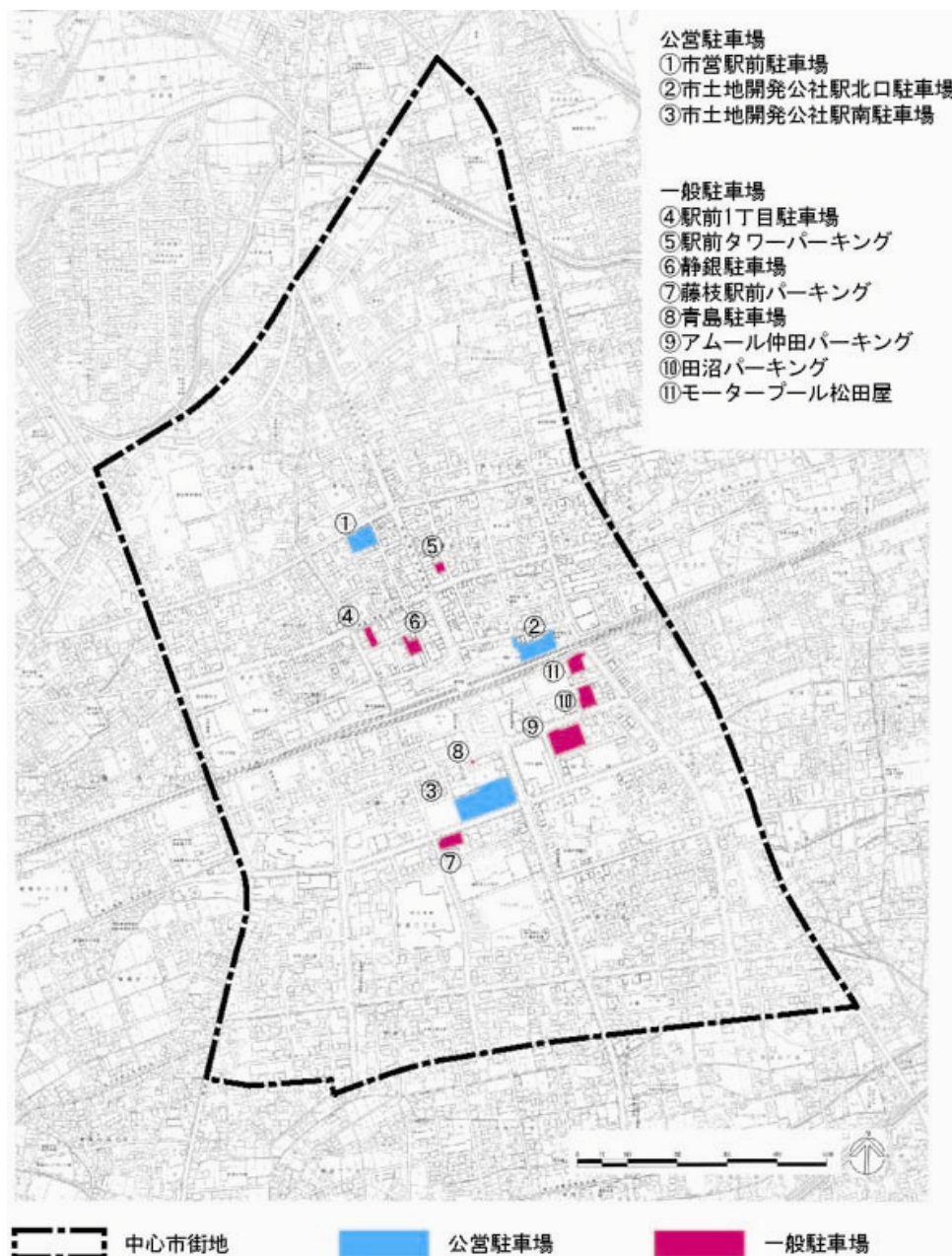
資料：しずてつジャストライン(株)

＜駐車場＞

○来街者が利用できる時間貸駐車場(月極を除いたもの)は、駅北地区が約 320 台、駅南地区が約 480 台となっている。そのうち、公営駐車場が駅北に 2 箇所(156 台・駅北時間貸駐車場の 49%)、駅南に 1 箇所(208 台・駅南時間貸駐車場の 43%)を占めている。

特に、駅北地区は建て詰り状態にあり、大規模な駐車場は少ない。

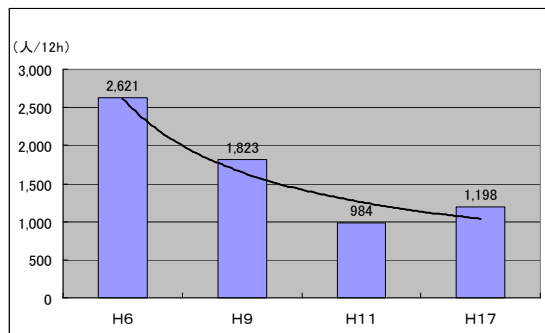
■公営駐車場・一般駐車場分布図



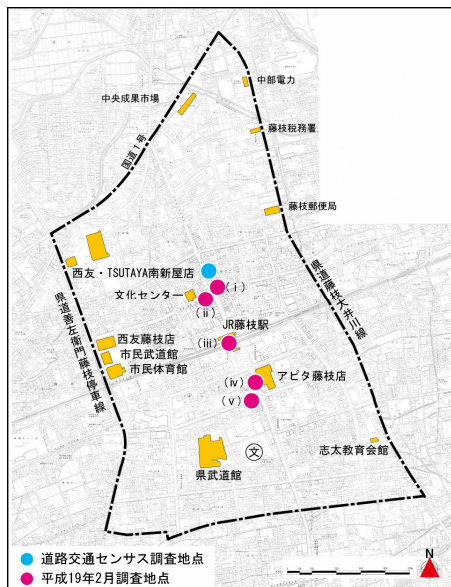
＜歩行者通行量＞

○道路交通センサスによる藤枝駅広幡線の歩行者通行量(平日・12 時間)は、平成 17 年では、平成 6 年と比較して半減し、平成 9 年と比較しても 3 割以上減少している。

■歩行者通行量（センサス・駅広幡線）

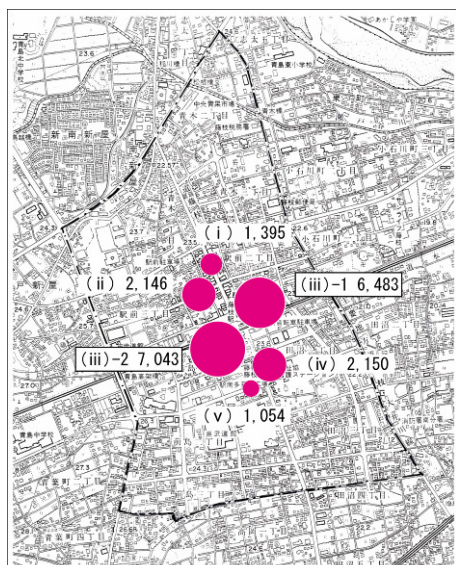


■歩行者通行量調査地点



○平成 18 年に JR 藤枝駅橋上駅舎及び南北自由通路が整備され、駅舎・自由通路の歩行者量が多いにもかかわらず、市街地の魅力のなさを裏付けるごとく駅利用者は市街地に流れていない。

■歩行者通行量(休日)の状況



- (i) スズビル交差点 1,395 人
- (ii) 文化センター前 2,416 人
- (iii)-1 藤枝駅自由通路(北側) 6,483 人
- (iii)-2 藤枝駅自由通路(南側) 7,043 人
- (iv) アピタ前 2,150 人
- (v) 藤枝駅南駐車場 1,054 人

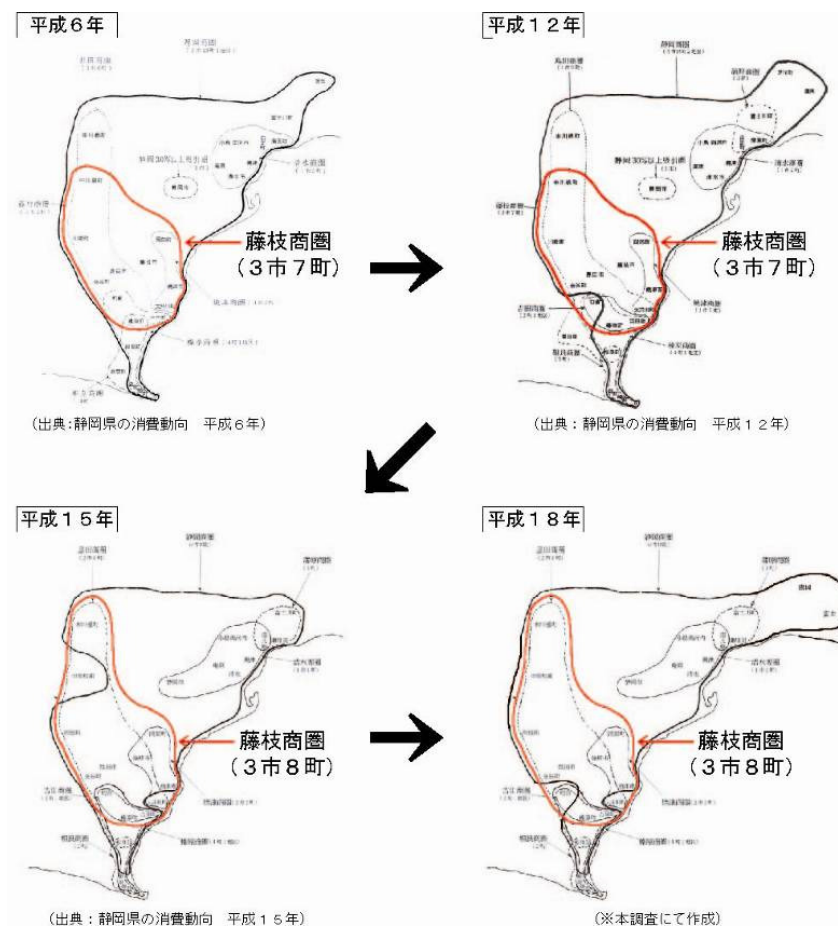
(平成 19 年 2 月調査)

＜商圈＞

○藤枝商圈は平成12年調査では、平成6年と同様の3市7町を含めた範囲であったが、平成15年では3市8町と周辺部に拡大し平成18年も同様である。但し1～3次商圈は減少している

○静岡市商圈の影響下にあり、買回り品の購買客は静岡市の駅前商店街等に流出している

■藤枝商圈の推移



■藤枝商圈の規模

商圈	会議所・商工会地区			吸引率 (%)		増減 (ポイント)
				平成18年	平成15年	
第1次商圈 (30%以上)	藤枝商工会議所地区	藤枝市	→	56.9	64.9	△ 8.0
	岡部町商工会地区	岡部町	→	30.3	40.8	△ 10.5
第3次商圈 (10～20%)	大井川町商工会地区	大井川町	↓	14.1	23.0	△ 8.9
	島田商工会議所地区	旧島田市 ※	→	11.4	11.9	△ 0.5
	金谷商工会地区	旧金谷町	↑	10.2	5.9	4.3
影響圏 (5～10%)	中川根商工会地区	旧中川根町	↓	9.8	11.9	△ 2.1
	焼津商工会議所地区	焼津市	↓	9.3	12.1	△ 2.8
	初倉商工会地区	旧島田市 (初倉地区)	→	8.2	6.3	1.9
	本川根商工会地区	旧本川根町	→	6.7	9.4	△ 2.7
	吉田町商工会地区	吉田町	→	6.0	5.0	1.0
	榛原町商工会地区	旧榛原町	→	5.5	5.2	0.3
不詳地域※	川根町商工会地区	川根町	—	不詳	7.2	—
商 圏 人 口 (人)				452,873	450,417	2,456

※初倉地区を除く旧島田市

※「不詳地域」は、商圈に属すると考えられるが、調査項目が他市町とまたがるため、吸引率が不詳となっている地域

【4】 中心市街地における市民の行動及び意向の把握

〈市民の行動〉

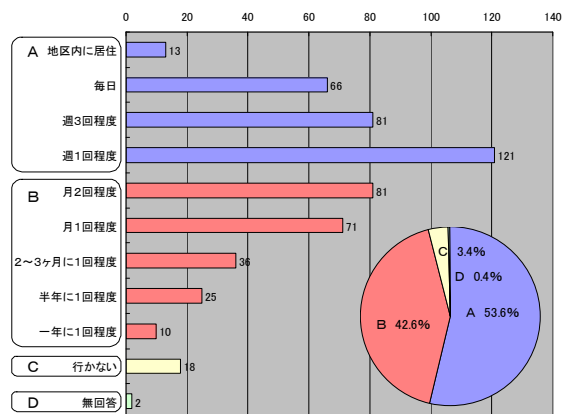
- 中心市街地（JR 藤枝駅周辺）に訪れる頻度は居住者も含め「週 1 回以上訪れる」は 54%と過半数を占め、「月に 2 回程度」～「年に 1 回」を合わせると 43%、「行かない」は 3%であった。
- 滞在時間は「1 時間以下」が 44%、「2 時間以下」が 33%と 2 時間以下が 77%を占めている。

このため、駅周辺地区の文化・娯楽性を高める施設の誘致やイベントの充実などにより、来訪頻度の増加・滞在時間の延長に努める必要がある。

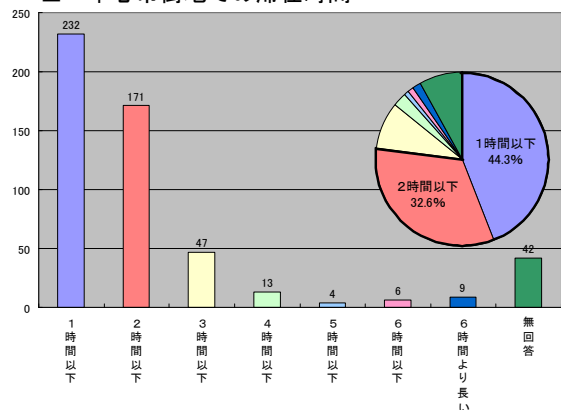
- 訪れる際の交通手段は「自家用車」が 66%と圧倒的に多い。次いで「自転車」13%、「徒歩」5%の順となっている。
- 来訪目的は「買い物」が 47%と最も多く、次いで「鉄道に乗るため」が 12%であった。

このため、駐車場の整備や利用しやすさ、バス利用率向上の工夫が必要である。特に駅北地区では、道路交通法の改正により路上駐車規制が強化されたため、住民・商業者ともに不便を感じており、短時間駐車できるスペースの確保も検討すべき内容である。

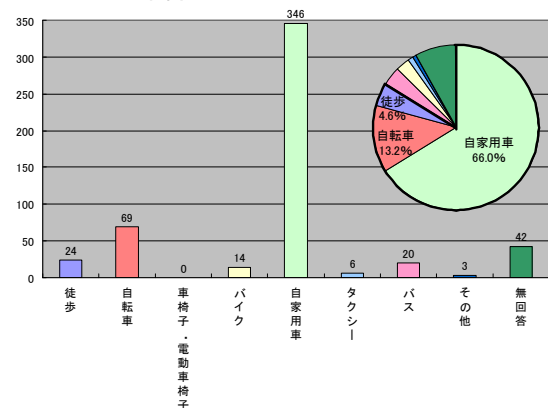
■ 中心市街地への来訪頻度



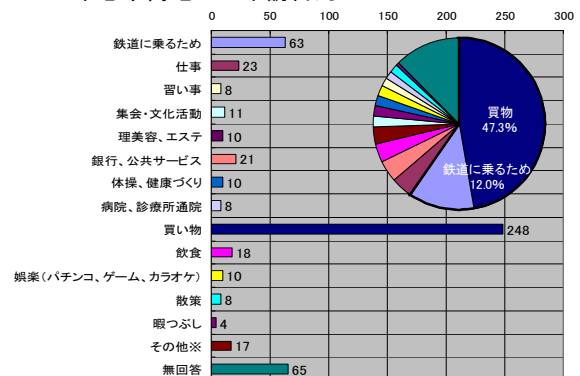
■ 中心市街地での滞在時間



■ 中心市街地への交通手段



■ 中心市街地への来訪目的

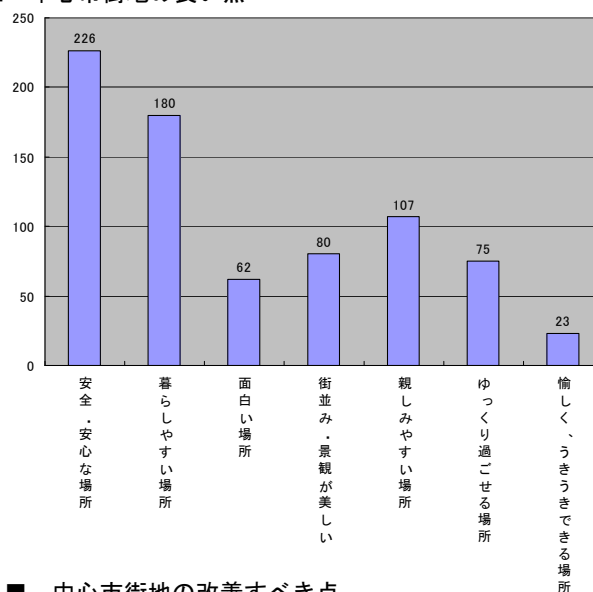


〈市民の意向〉

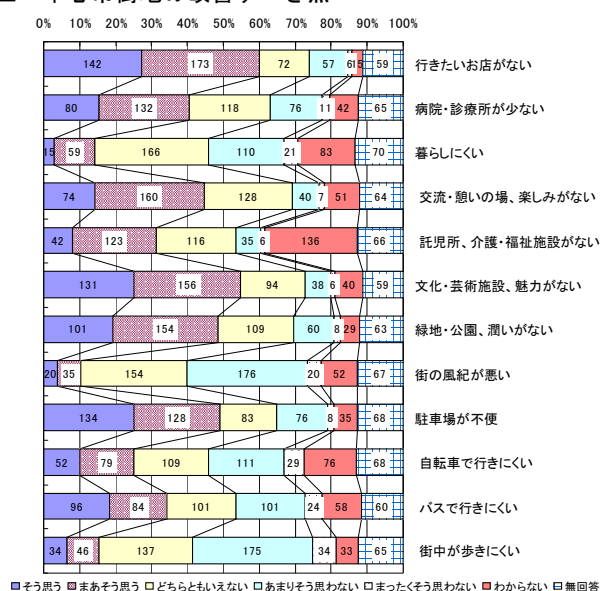
- 中心市街地の良い点としては「安全・安心な場所」、「暮らしやすい場所」としての評価が高いが、中心市街地として本来備えているべき「楽しく、うきうきする場所」、「面白い場所」、「ゆっくり過ごせる場所」、「街並み・景観が美しい」などの要素は乏しいと考えられている。
- 改善すべき点としては「行きたいお店がない」、「文化・芸術施設が少なく街に魅力がない」、「駐車場が不便」、「緑地・公園が少なく街に潤いがない」、「交流・憩いの場がなく、街に楽しみがない」、「バスで行きにくい」、「病院・診療所が少ない」等が上位を占めている。
- 中心市街地に期待する役割としては、「買い物の場」、「文化・創造の活動の場」、「情報発信の場」、「社交の場」、「遊びの場」の意識が高い。逆に「働く場」、「生活・居住の場」としての意識は低い。

このため、出店誘導、魅力ある個店づくりや文化・芸術施設、交流・憩いの場、緑地・公園整備などを推進し、中心市街地から情報を発信するなど、中心市街地の魅力づくりに努めることが必要である。

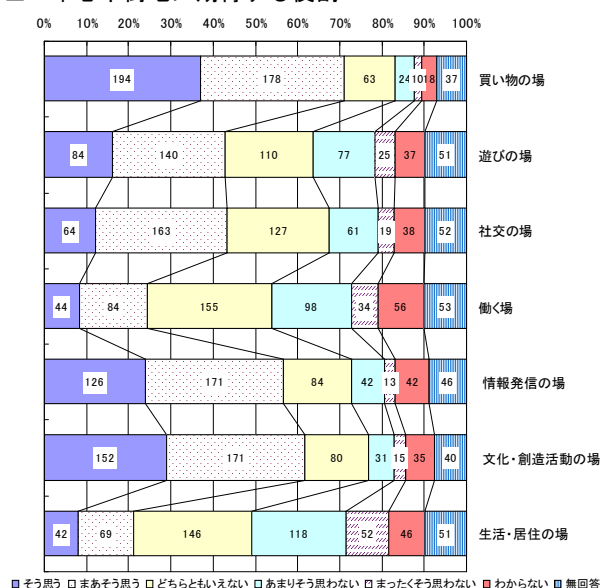
■ 中心市街地の良い点



■ 中心市街地の改善すべき点



■ 中心市街地に期待する役割



【5】旧基本計画に基づく中心市街地活性化の取り組みの評価

本市は平成 11 年度に策定した中心市街地活性化基本計画を基本に、①市街地整備プロジェクト、②商業活性化プロジェクト、③その他関連プロジェクトの 3 プロジェクト、50 事業(85 小事業)を推進してきた。

■ 旧基本計画に基づくプロジェクトの取組み状況

平成 19 年 3 月 31 日現在 事業費の割合

区分	事業数	小事業	事業の内訳		
			完了	実施中	未着手
① 市街地整備プロジェクト	28	38 (100%)	13 (34.2%)	13 (34.2%)	12 (31.6%)
	公共	20	9	4	7
	民間※	16	4	10	2
	未定	2	0	0	2
② 商業活性化プロジェクト	10	34 (100%)	2 (5.9%)	32 (94.1%)	0 (0.0%)
	公共	0	0	0	0
	民間	34	2	32	0
	未定	0	0	0	0
③ その他関連プロジェクト	12	13 (100%)	2 (15.4%)	3 (23.1%)	8 (61.5%)
	公共	11	2	2	7
	民間	1	0	1	0
	未定	1	0	0	1
合 計	50	85 (100%)	17 (20.0%)	48 (56.5%)	20 (23.5%)
	公共	31	11	6	14
	民間	51	6	43	2
	未定	3	0	0	3

■ 旧基本計画に基づくプロジェクト（事業費ベース）の取組み状況

平成 19 年 3 月 31 日現在

エラー! リンクが正しくありません。

※志太病院跡地整備事業は、市の図書館分も民間分に含める

(1) プロジェクト取組みの状況

〈取組み数〉

85 小事業のうち、市街地整備プロジェクトは 38 件(約 45%)、商業活性化プロジェクトは 34 件(約 40%)、その他関連プロジェクトは 13 件(約 15%)であり、全体を通して完了は 20%、実施中は 56%、未着手は 24%となっている。

ハード事業である市街地整備プロジェクトに完了の割合が多く、ソフト事業中心の商業活性化プロジェクトは実施中(継続)が大半で、その他関連プロジェクトは未着手が多い。

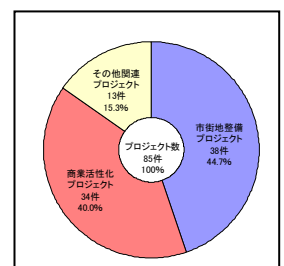
〈事業費ベース〉

平成 18 年度末現在、プロジェクトの総事業費は約 549 億 2,700 万円であり、そのうち、市街地整備プロジェクトが 98.6% (約 541 億 4,300 万円) を占め、商業活性化プロジェクトは 0.95% (約 5 億 2,100 万円)、その他関連プロジェクトは 0.48% (約 2 億 6,300 万円) となっている。

また、事業主体が公共の事業費は 56.5% (約 310 億 2,400 万円)、民間の事業費は 43.5% (約 239 億 300 万円) である。

なお、プロジェクト事業費のうち、完了事業は 84.4% (約 463 億 5,500 万円)、実施中は 15.6% (約 85 億 7,200 万円) となっている。

■ プロジェクト数の割合



(2) 評価

旧計画における課題を整理し、新計画へのフィードバックを図るため、各事業を新計画におけるプロジェクトに分類し、以下のように評価する。

① 市街地整備・街なか居住プロジェクト

区画整理事業と事業に併せた道路、下水道整備、南北自由通路、駅舎の改築、南北駅前広場整備等の事業が着実に進められており、順調に人口が増加するなどの効果も出ている。

公園整備や電線類地中化工事等、あまり進捗していない事業も見られ、中心市街地としての景観整備、うるおいある環境づくりのための事業が進展していない状況が見られる。

【主な新計画への移行事業】

- ・青木地区の土地区画整理事業（組合施行・37.5ha・完成予定 22 年）
- ・電線共同溝整備事業（県道上青島焼津線、藤枝駅南循環線、藤枝駅吉永線、小川青島線、前島下青島線）
- ・駅南地区（近隣公園・H21 完了予定）
- ・駅北地区（青木土地区画整理区域内近隣公園・街区公園、駅前公園再整備事業）

② 都市福利施設及びその他の拠点施設等の整備に関わるプロジェクト

駅南地区においては県武道館が開館し、市による新図書館整備が進められる予定となっている。しかし、駅北地区は、新設施設、既存の公共施設の再整備共、事業手法、財源の問題からいずれも未着手の状況にある。

また、中心市街地においては、子育て支援、老人介護等の福祉施設整備はあまり進んでいない。

【主な新計画への移行事業】

- ・病院跡地施設整備事業（新図書館整備事業・H19 着手）
- ・市営藤枝駅前駐車場整備事業
- ・文化センター整備事業

③ 商業活性化に関わるプロジェクト

商業活性化事業は全て商店街や商工会議所が主体となり、市補助金等の支援を活用し実施してきている。多くの事業は単発的な事業となっており、販売促進(個店の売り上げ増)に直結していないのが現状である。

なお、商工会議所が行っている志太経営塾を通して創業した者もあり、また店づくり応援事業を通して売上増が見られた個店もあることから、一定の効果を得ている事業もある。

事業の多くはマンネリ化や担い手不足の課題が浮き彫りになっており、商店街の連携強化や様々な分野の交流による事業転換の必要がある。

今後は事業効果を検証するシステムを構築し、施策にフィードバックする仕組みづくりを行っていかなければならない。

市有地を活かした民活による商業集客施設整備による新たな商業機能の拡充が期待される。

【主な新計画への移行事業】

- ・ 空き店舗対策事業
- ・ 5 商店街連携事業（クリスマスイルミネーション事業、駅周辺商店街共同活性化事業）
- ・ 各商店街イベント事業
- ・ 駅南複合施設整備事業（民間企業：商業店舗、ホテル、フィットネス、温浴施設、駐車場・H19 着手）
- ・ 志太病院跡地施設整備事業（事業主体：民間企業、物販店舗、飲食店舗、シネマコンプレックス、駐車場、図書館(市に床を賃貸)）

④ 公共交通機関に関わるプロジェクト 他

現状は不採算路線のバス事業者の退出への対応が主要な事業となっている。

モータリゼーションの進展によりバス交通は苦境に立たされているが、一方では高齢化社会により移動制約者の増加も予想されるので、市民にとって有効な交通手段として自主運行バス路線の増設を図る。

それと共に、公共交通志向のまちづくりの推進が望まれる。

【主な新計画への移行事業】

- ・ 藤枝市自主運行バス事業

〔6〕 中心市街地活性化の課題と基本方針

藤枝市中心市街地活性化の課題とまちづくり方針を以下に示す。

活性化に関わる課題

● 吸引力、回遊性の魅力が弱く、まちに人が滞留しない

- ◇ 商業集積の吸引力が低下
- ◇ 駅北地区に人を集める施設が不足
- ◇ 藤枝らしさ、個性が発揮できていない（豊かなスポーツ資源が活かされていない）
- ◇ 駅の乗降客が街なかに流れていない
- ◇ 県武道館等の利用者が街なかを回遊しない
- ◇ 買い物客は目的買い中心
- ◇ 街並みに歩く楽しさや快適さが感じられない
- ◇ 駐車場の利便性に対する不満が高い
- ◇ バス事業者の赤字路線退出意向

● 街なか居住機能の器「量」は増えているが暮らしを支える機能・環境『質』が不十分

- ◇ 暮らしの質に係る福祉・子育て、文化・学習の機能や日常の買い物等の利便機能等が不足
- ◇ 新住民と従来の地縁組織（自治会、商店街）との関係が脆弱
- ◇ 安全・安心な暮らしのためのまちの信頼度のゆらぎ
- ◇ 潤い・景観に対する評価が低い

都市ストックとしての課題

● 駅周辺に遊休地が存在し、駅北地区に改修・更新期を迎えた施設が集中

- ◇ 駅周辺に未利用の市所有地が存在
- ◇ 文化センター、市民体育館・武道館の施設の老朽化と利用者数の減少
- ◇ 駅北商店街に改修、更新期を迎えた建物、商業環境施設が集中

手段
方策 土地の有効活用
ストックの改修・更新

組織・体制としての課題

● 既存まちづくり組織の弱体化

- ◇ 高齢化・後継者不足による既存商店街の弱体化
- ◇ まちづくり活動のリーダーやノウハウ・アドバイス等の支援が不十分
- ◇ まちづくり組織・団体間の連携不足

手段
方策 まちづくり体制の強化

社会の動向・環境変化への対応

- ◇ 都市間競争への対応
 - ・ 志太・榛原地域の顔としての求心性の発揮
- ◇ 健康長寿の実現
 - ・ 生涯学習・健康活動の場
- ◇ 大交流時代への対応
 - ・ 観光・交流人口増加への貢献

藤枝市の新たな取り組み

- ◇ サッカーを活かしたまちづくりの取り組み
- ◇ 富士山静岡空港の開港を背景にした、観光・交流振興の取り組み

まちづくりの方針

- 方針 1：特性を活かした拠点づくりや発信による、集い・すごし・にぎわうまちの実現
- 方針 2：活動・交流の創出による、地域や人とつながった質の高い暮らしの実現

■ 中心市街地の活性化の方針と目標

中心市街地活性化まちづくり方針に基づき、目標を以下に設定する。

方針１：特性を活かした拠点づくりや発信による、集い・すごし・にぎわうまちの実現

駅周辺大規模市有地の活用により、商業だけでなく、文化・スポーツ、娯楽、飲食、サービス業等、多様な業種が集積した新たな拠点づくりを行う。また、県武道館、市民体育館、民間スポーツ施設等との連携によるスポーツ・健康をテーマとしたイベント等の開催や情報発信により広域的吸引力の強化を図る。

駅北地区に集中する更新期を迎えた施設・建物の建替・改修や、空き店舗等の活用により、地域に不足する福祉、子育て施設等を設置し、来街目的の多様化や駅利用者のまちへの回遊を促すとともに、歩道のバリアフリー化や景観整備等により、回遊を促す環境整備を行う。

市民や商店街による、まちの資源づくり・掘り起こし・磨き上げと、それらを巡る回遊ルートづくりを行うことで、滞在し、回遊したくなるまちづくりを推進する。そのため不可欠なまちづくり活動の活発化を図るため、まちづくりのノウハウの提供やアドバイス、活動組織間の連携づくりを行えるまちづくり支援体制づくりを行う。

それらにより、様々な目的で訪れ、楽しみながら交流・活動し、はつらつと時を過ごす人でにぎわう藤枝中心市街地を目指す。



目標：人々が集い、快適・満足に、はつらつとすごせるまち

方針２：活動・交流の創出による、地域や人をつなげた質の高い暮らしの実現

本市は、志太・榛原地域の拠点都市としての吸引力の発揮と、静岡市への交通便利性を活かした計画的な郊外住宅地の開発により、順調に人口が増加し、定住都市として発展してきた。また、最近では、中心市街地において、民間マンション等の居住施設の立地も堅調である。今後も、民間による住宅供給、特に今後更に需要が高まる高齢者向け住宅の供給を側面支援していく。

さらに、公園・緑地の充実や景観向上、商業機能の改善、福祉、教育機能の充実等、暮らしに関わる諸機能の充実により住環境の向上を図ることで、質の高い街なか居住地を実現する。新たな住宅供給と併行して、暮らしの安全の基盤となる地域コミュニティの醸成を行うため、各種の地域活動の活発化と住民の参加の促進を図る。

それらにより、健康で質の高い街なか居住により、“住んでみたい 住んでよかった 定住都市 藤枝”のブランドイメージ向上に寄与する、健やかに暮らせる藤枝中心市街地を目指す。



目標：結びつきに支えられ、健やかに暮らせるまち

2. 中心市街地の位置及び区域

〔1〕位置

位置設定の考え方

本市は、政令指定都市である静岡市の西約 20 km、浜松市の東約 50 km の地点に位置し、面積は約 140.7k m² である。良好な住環境に恵まれ、静岡市への通勤圏にもあることから定住都市として発展、人口は 132,172 人(平成 19 年 3 月末現在)と年々増加してきたが、近年増加率は鈍化している。

市街地は市内中央を流れる瀬戸川を挟み、JR 藤枝駅周辺と旧東海道藤枝宿に形成された藤枝地区の沿道型商業地の 2 極を中心に発展してきた。特に、JR 藤枝駅周辺は都市基盤整備を進めてきており、文化厚生機能や広域行政機能、交通の結節機能を有し、本市の中枢としてのみならず、志太・榛原地域の発展にとっても重要な地区である。2009 年の富士山静岡空港の開港を控え、周辺都市との広域的な連携を図りつつ、より中核的な機能の向上が期待される地区である。

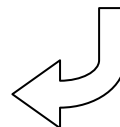
藤枝地区は市役所や文化施設が立地し、市民サービスを提供するとともに旧東海道の歴史・文化を育んできた。また、近隣住民の日常の買い物等の機能を担ってきている。

駅周辺地区と藤枝地区は、自動車・バス交通等による都市軸が形成されており、駅周辺地区を中心市街地として設定し活性化を推進することにより、相互に補完しあいながら各々の機能を発揮し、本市全体の一層の発展に寄与するものである。

(位置図)



■ 中心市街地の位置



※ 都市構造図等 (3～4 頁) 参照

区域設定の考え方

本市の中心市街地は、志太・榛原地域の重要な交通結節点である JR 藤枝駅を中心に市街地整備地区及びそれに接する国道 1 号、県道藤枝大井川線、県道善左衛門藤枝停車場線に囲まれた東西約 1.5 km、南北約 2km、面積約 160ha の区域とする。

**中心市街地区域
約160ha**

志太五丁目
青島東小学校
中部電力
青木橋
東町
20.6
小石川町三丁目
20.7
小石川町二丁目
22.6
小石川町一丁目
19.8
藤枝郵便局
22.3
駅前二丁目
23.3
駅前三丁目
23.6
西友・TSUTAYA南新屋店
文化センター
西友 藤枝店
市民武道館
市民体育館
アピタ藤枝店
志太教育会館
県武道館
文
消防署南分署
1986

国道1号
JR東海道本線
県道善左衛門
藤枝停車場線
県道藤枝大井川線

0 100 500M

〔3〕 中心市街地要件に適合していることの説明

要件

第 1 号要件
当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること

説明

中心市街地約 160ha は、市街化区域面積の 8.8%であるが、次に示すように、本市において商業等の集積が最も高い地域となっている。

(1) 商業業務施設の集積

本地区には大型店 3 店を含む小売店舗が 368 店(市全体の 26.5%)立地し、年間販売額で 330 億円(同 22.4%)、売り場面積で約 49,000 m²(同 27.3%)となっている。また、民営の事業所が 2,268 事業所(市全体の 36.8%)立地しており、従業員数も 18,110 人(同 36.1%)に及んでいる。

(2) 公共公益施設等の集積

本地区内には、県武道館、文化センターをはじめ 20 の公共公益施設や 12 つの医療・診療所、5 つの社会福祉関連施設がコンパクトに立地しており、新たな公用公共施設の立地も検討されている。また、JR 藤枝駅周辺では平成 18 年に新橋上駅舎及び南北自由通路が完成し、駅南口で平成 20 年を目途に一部公共施設を含む複数の民間開発の整備が進められている。

(3) 交通結節点機能

中心市街地の中央部に位置する JR 藤枝駅(1 日約 12,000 人の乗車人員)を中心に、公共バス 15 路線(うち駅を経由又は発着するのは 11 路線で、2 路線は市の自主運行)が通っている。

(4) 都市基盤

設定する約 160ha のうち約 146ha で土地区画整理事業を施行し、また駅舎自由通路や中心市街地にアクセスする幹線道路など都市基盤が整ってきている。

このように本地区は、本市でも最も商業・業務及び都市機能が集積する場所であり、都市基盤も整備され、「本市の中心地」としての役割を果たしている地域である。

■商業施設の密度

区分	面積 (ha)	小売店数 (店)	店舗密度 (店/ha)	販売額 (百万円)	販売額密度 (百万円/ha)	売り場面積 (㎡)	売り場面積密度 (㎡/ha)
中心市街地	160.0	368	2.3	33,025	206.4	48,726	304.5
市全体※1	1,825.8	1,387	0.8	147,112	80.6	178,345	97.7
シェア (%)	8.8	26.5	287.5	22.4	256.1	27.3	311.7

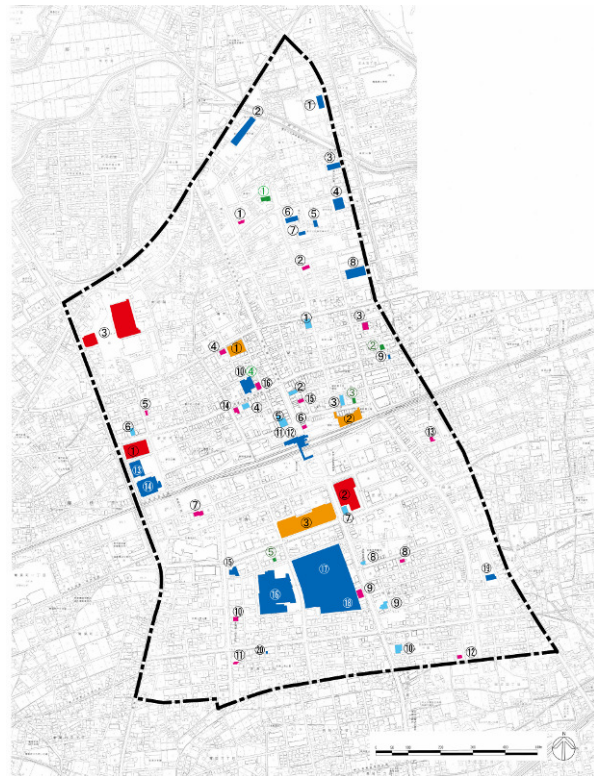
※1. 市全体の面積は藤枝市の市街化区域面積(平成 11 年度藤枝市都市計画基礎調査)
資料：平成 14 年商業統計

■業務施設の集積度(概数)

区分	面積 (ha)	民間事業所数(事業所) (軒)	事業所密度 (店/ha)	従業員(民間事業所) (人)	従業員密度 (人/ha)
中心市街地※2	160	2,268	14.2	18,110	113.2
市全体※1	1,825.8	6,159 (6,276)	3.4	50,152 (54,436)	27.5
シェア (%)	8.8	36.8	417.6	36.1	411.6

※2. 中心市街地の区域を含む大字とした
資料：平成 13 年度事業所統計

■公共公益施設の分布図



公共公益施設

- ①中部電力
- ②藤枝中央青果市場
- ③藤枝税務署
- ④JAおおいがわ
- ⑤JAおおいがわ
- ⑥JAおおいがわ
- ⑦青島支店
- ⑧青木区画整理事務所
- ⑨藤枝郵便局
- ⑩ベビーフレンドハウス
- ⑪藤枝市文化センター
- ⑫JR東海藤枝駅
- ⑬藤枝市観光案内所
- ⑭藤枝市民体育館
- ⑮どんぐり保育園
- ⑯静岡県立病院
- ⑰藤枝順心中学・高等学校
- ⑱藤枝順心高校付属幼稚園
- ⑲志太教育会館
- ⑳あいキッズランド

医療・診療所

- ①藤枝眼科クリニック
- ②水島医院
- ③ひろセクリニック
- ④和田歯科医院
- ⑤奥皮フ科医院
- ⑥池谷歯科医院
- ⑦小林小児科
- ⑧加茂矯正歯科
- ⑨藤枝南クリニック
- ⑩みやげ皮膚科
- ⑪ななほ・レディースクリニック
- ⑫板倉医院
- ⑬川勝内科医院
- ⑭匡ペインクリニック
- ⑮心のクリニック
- ⑯坂本医院

調査区域

社会福祉関係施設

- ①コムスのほほえみ藤枝青木
デイスサービス・コムス藤枝青木
- ②アースケア・グループ
- ③愛ネット星陵駅前
- ④ボランティアビューロー
- ⑤アミカ藤枝介護センター

金融機関

- ①島田信用金庫
- ②スルガ銀行
- ③まるせい(焼津信用金庫)
- ④東洋証券
- ⑤静岡銀行
- ⑥清水銀行
- ⑦島田信用金庫
- ⑧前島郵便局
- ⑨しずおか信用金庫
- ⑩ろうきん(労働金庫)

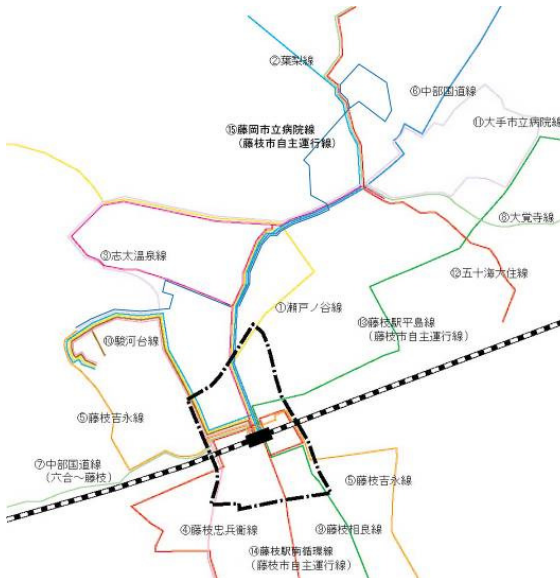
大規模小売店舗

- ①西友 藤枝店
- ②アビタ藤枝店
- ③西友・TSUTAYA南新屋店

公共駐車場

- ①市営駅前駐車場
- ②市土地開発公社駅北口駐車場
- ③市土地開発公社駅南駐車場

■JR 東海道本線藤枝駅利用状況及び中心市街地を経由するバスルート



■JR 藤枝駅利用状況

区分	年間	一日平均
平成 16 年度 乗車人員(人)	4, 451, 144	12, 195

■路線バス利用状況

路線名	年度	平成 17 年度
総数(人)		2, 245, 449
駅を経由または発着する路線 の総数		2, 110, 672
①瀬戸ノ谷線		229, 514
②葉梨線		126, 245
③志太温泉線		97, 107
④藤枝忠兵衛線		139, 898
⑤藤枝吉永線		198, 846
⑥中部国道線		726, 808
⑦中部国道線(六合～藤枝)		9, 175
⑧大覚寺線		34, 574
⑨藤枝相良線		113, 406
⑩駿河台線		454, 594
⑪大手市立病院線		32, 916
⑫五十海大住線		68, 966
⑬藤枝駅平島線 (藤枝市自主運行バス)		5, 583
⑭藤枝駅南循環線 (藤枝市自主運行バス)		9, 496
⑮岡岡市立病院線 (藤枝市自主運行バス)		14, 984

※ ⑧⑪⑫⑬は藤枝駅を通らない。

⑬⑭⑮は平成 18 年度の値

⑧は平成 19 年度から廃止

資料：(株)しずてつジャストライン

第2号要件

当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること

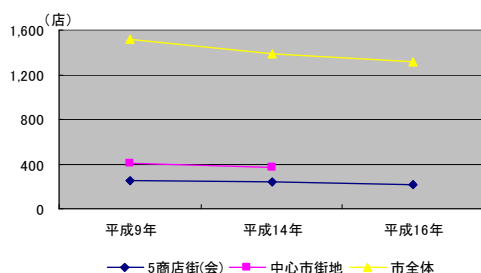
商業の状況や公共施設の利用状況、歩行者交通量に示されるように経済活力が低下してきている。

(1) 商業の状況

市内や近隣都市における大規模集客施設等への流出により、中心市街地及び同地域内の5商店街(会)の小売業の従業者数、商品販売額、売り場面積共に減少しており、市全体に占めるシェアも減少してきている。

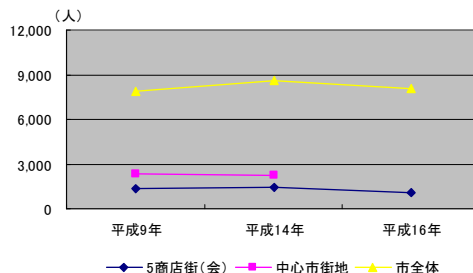
また、5商店街(会)における空き店舗は、平成14年の20店から、平成18年には24店と4店舗増加した。加えて、平成18年には地域の身近なスーパーマーケットである「ユーアイストア」が閉店し、駅北地区住民の買物に不便を与えている。さらに、高齢化や後継者不足などにより商業者の活力低下が見受けられる。

■小売店舗数の推移



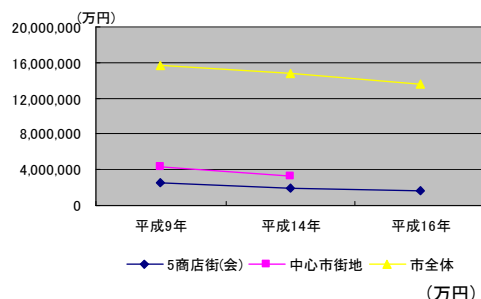
	平成9年	平成14年	平成16年
5商店街(会) (a)	248	242	219
中心市街地 (b)	411	368	
市全体 (c)	1,519	1,387	1,317
シェア	a/c	16.3%	17.3%
	b/c	27.1%	26.5%

■小売業の従業者数の推移



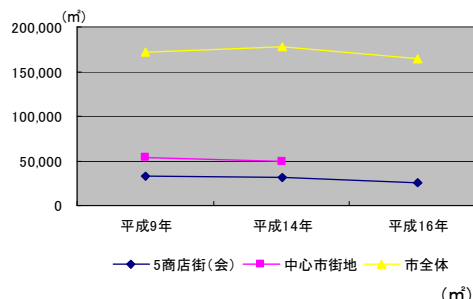
	平成9年	平成14年	平成16年
5商店街(会) (a)	1,352	1,390	1,162
中心市街地 (b)	2,298	2,232	
市全体 (c)	7,923	8,601	8,024
シェア	a/c	17.1%	16.2%
	b/c	29.0%	26.0%

■小売年間商品販売額



	平成9年	平成14年	平成16年
5商店街(会) (a)	2,560,900	2,012,100	1,664,300
中心市街地 (b)	4,398,411	3,302,592	
市全体 (c)	15,673,039	14,711,265	13,596,098
シェア	a/c	16.3%	13.7%
	b/c	28.1%	22.4%

■売り場面積



	平成9年	平成14年	平成16年
5商店街(会) (a)	33,540	30,797	25,182
中心市街地 (b)	53,885	48,726	
市全体 (c)	172,295	178,345	164,383
シェア	a/c	19.5%	17.3%
	b/c	31.3%	27.3%

資料：商業統計及び静岡県調査

■ 中心市街地 5 商店街(会)の空き店舗状況

	平成 14 年	平成 18 年
小売店舗数	242	219※
空き店舗数	20	24
空き店舗率	8.3%	11.0%

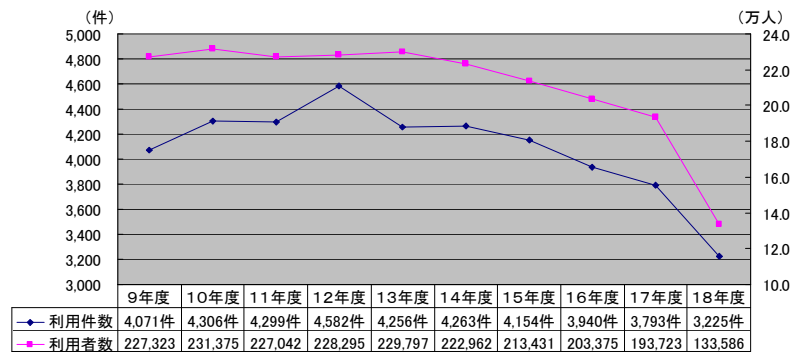
※未調査のため平成 16 年の値を採用

資料：藤枝商工会議所

(2) 文化センターの利用状況

中心市街地内の唯一の文化施設である文化センターは昭和 52 年に建設され、市民の文化活動の場として親しまれているが、老朽化や駐車場不足、近郊郊外地での青島北公民館の開館などにより、年々利用件数、利用者数が減少している。

■ 文化センター利用状況



資料：藤枝市

(3) 歩行者通行量の状況

平成 9 年と平成 17 年の歩行者通行量を比較すると△34.3%となっており、中心市街地への来街者が減少している。

平成 18 年に JR 藤枝駅橋上駅舎及び南北自由通路が整備され、駅舎・自由通路の歩行者量が多いにもかかわらず、市街地の魅力のなさを裏付けるごとく駅利用者は市街地に流れていない。(16 頁参照)

これらの状況のままでは、当該市街地は機能的な都市活動の確保、及び経済的活動の維持に支障を生じさせる恐れがある。

第3号要件
 当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上と総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること

中心市街地の活性化は、上位計画と整合し、周辺地域との一体性も高いことから、その推進により本市全体及び周辺市町に効果を及ぼし、地域全体の活力向上につながる。

(1)『静岡県総合計画』

—魅力ある“しずおか”2010年戦略プラン—

(平成18年4月) 静岡県

静岡県総合計画では、本市は「志太・榛原・中東遠」に属しており、地域の目標像は「陸・海・空の交通結節地域として、地域内都市や中山間地域、海岸地域が連携し、本県の新たな玄関口にふさわしい都市圏づくりや国内外との交流拠点の形成、特色ある産業集積を図るなど、多重心型の地域を目指す。」とされている。

また、本地域は陸(東名高速道路、新東名高速道路、国道等の広域幹線、JR東海道新幹線、JR東海道本線)、海(特定港湾の御前崎港)、空(富士山静岡空港)の優れた立地条件を生かし、国内外からの企業誘致やフーズ・サイエンスヒルズ(食品・医療薬品・化成品産業集積)の形成、大井川エコバレー構想などにより、特色ある産業集積地域の形成を促進し、各地で企業立地が行われている。平成20年度には、牧之原市にスズキ(株)相良工場が完成し、エンジン工場の増設と合わせ、事業費1,150億円、新規雇用2,200人が見込まれている。

同計画の中で本市はJR藤枝駅周辺への商業・業務施設等の立地など、都市機能の充実の促進がうたわれており、これらの考えに沿って、駅南地区でABC街区の開発やにぎわい拠点事業なども進められている。JR東海道本線、国道1号、志太中央幹線(空港と藤枝駅を繋ぐ道路一工事中)、東名高速道路新I.C.(構想)等により、空港周辺の新旧居住者の商業・都市機能を満足させるべき中心市街地として期待されている。

■志太・榛原地域・中東遠地域内の藤枝市



■富士山静岡空港へのアクセス



(2) 商圏・通勤圏

本市の商圏は3市8町に及び、45万人の商圏人口を抱えている。また、鉄道やバス等を利用して、焼津市、島田市、静岡市をはじめとする近隣都市から本市に19,000人近くが通勤、3,000人程が通学している

■藤枝商圏図及び商圏の規模（17頁に記載）

■通勤圏域図



■県内外から藤枝市への通勤状況

区分	通勤人口(人)	構成比(%)
県内から藤枝市へ(a)	18,977	99.0
主な流入先(b)		
焼津市	7,001	36.5
島田市	3,582	18.7
静岡市	3,499	18.3
大井川町	1,480	7.7
岡部町	1,198	6.3
小計	16,760	87.5
県外から藤枝市へ(c)	188	1.0
県内外合計(a+c)	19,165	100.0

資料：平成17年国勢調査

■通学圏域図



■県内外から藤枝市への通学状況

区分	通学人口(人)	構成比(%)
県内から藤枝市へ(a)	3,037	99.7
主な流入先(b)		
焼津市	1,142	37.5
島田市	534	17.5
静岡市	303	9.9
大井川町	256	8.4
岡部町	179	5.9
小計	2,414	79.2
県外から藤枝市へ(c)	10	0.3
県内外合計(a+c)	3,047	100.0

資料：平成17年国勢調査

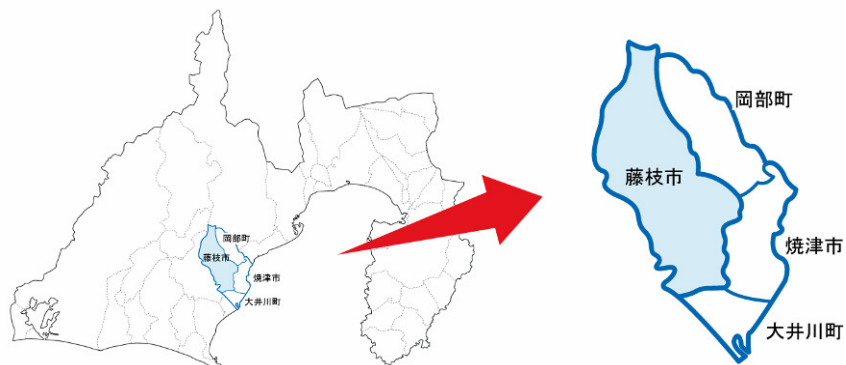
(3)『志太広域都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針』

(平成 15 年 6 月) 静岡県

志太広域都市計画区域は、藤枝市、焼津市、岡部町及び大井川町の 2 市 2 町で構成され、静岡県の中部地域に位置し、東海道ベルト地帯の一翼を担っている。今後、新東名高速道路が整備され、隣接地の島田・榛原地域に富士山静岡空港が 2009 年に開港されることから、今後とも広域交通の要衝として位置づけられている。

なお、JR 藤枝駅周辺は、本地区の拠点地区として、商業・業務機能の集積を図るとともに、魅力ある景観形成により賑わい、うるおい、憩いのある空間の創出を図るとしている。

■志太広域区域図



(4)『第 4 次藤枝市総合計画・後期計画 2006→2010』(平成 18 年 3 月)藤枝市

富士山静岡空港の開港を間近に控え、広域的なまちづくりが進められる中、藤枝駅周辺地区には集客力を有する公共施設と民間商業施設の整備などによる都市機能の集積を図り、これらの相乗効果によるにぎわいの拠点整備を進めることとしている。また、新たな商業施設と既存商業施設の有機的な接続により、駅周辺全体で時間消費型商業ゾーンの形成を図るとしている。(1 頁参照)

(5)「藤枝市都市計画マスタープラン」(平成 14 年 3 月) 藤枝市

駅周辺地域は、商業・業務機能を強化するとともに、緑化の推進などにより、志太地域の中心となる本市の玄関口にふさわしい、快適性と回遊性を兼ね備えた中心市街地の都市機能を充実していくとしている。

そのために、JR 藤枝駅周辺の整備やシンボルロードの整備、ユニバーサルデザインなどに視点を置いた人にやさしい交通施設や公共施設と福祉のまちづくりの推進、再開発などによる土地の高度利用、商業地の活性化などを推進としている。

このように JR 藤枝駅周辺地区は都市機能(文化厚生・商業)や交通結節機能を有しており、焼津市、藤枝市、島田市と連続する都市構造の中で志太・榛原地域人口約 50 万人の中核的な都市としての機能を担うことが期待されていることから、本市はもとより、志太・榛原地域の顔として当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的・一体的に推進することにより、本市及び周辺市町に及ぼす効果が期待される。

3. 中心市街地の活性化の目標

[1] 中心市街地活性化の目標と方策

1 章で示した中心市街地活性化の方針に基づく 2 つの目標及び本市中心市街地の特徴となるまちづくりの視点を以下に示す。

< 2 つの目標 >

目標 1 : 人々が集い、快適・満足に、はつらつとすごせるまち

目標 2 : 結びつきに支えられ、健やかに暮らせるまち

< まちづくりの視点 >

○スポーツ・健康をまちづくりに活用

本市はサッカーをはじめとスポーツが盛んであり、全国的なスポーツ大会も開催される。そして、中心市街地には官民のスポーツ・健康施設が多く立地し、市内外から人が集まる。未活用のまちづくり資源である「スポーツ・健康」をテーマに、個性あるまちづくりと交流の活発化に取り組む。

○コミュニティ・交流機能の強化

本市は定住都市として発展してきた。また、近年、中心市街地では、マンション立地が盛んになり、市内や周辺市町からの転居・転入者が増加してきている。今後は、新たな住民も参画した地域コミュニティの再構築が求められる。市民同士の交流機会を充実し、地域への愛着や繋がり意識の醸成を図り、「顔が見えるまちづくり」を推進することで、藤枝ならではの質の高い街なか居住地づくりを目指す。

○まちのリフレッシュによるまちの「顔」づくり

本市は政令指定都市静岡市に近接し、都市規模の近い焼津市、島田市とも隣接しており、都市機能の充実と強化による特色ある拠点性の発揮が課題である。平成 21 年春の富士山静岡空港の開港も踏まえ、志太・榛原地域の拠点都市にふさわしい「顔」づくりを、駅南北の市有地の活用や民間での市街地の適切な維持・更新等の「まちのリフレッシュ」により推進する。

以上の、目標、視点を踏まえ、まちづくりのテーマを設定する。

< まちづくりテーマ >

「来る人 住む人 充実満足～多機能都心」

—スポーツ・交流で、ひと・まち元気—

商業、業務、居住、スポーツ・健康、教育・文化等の機能が、コンパクトにバランスよく立地した中心市街地で、商店街、企業、自治会、NPOなどが活発に活動し、市民がいきいきと暮らす中、サッカー文化が息づく藤枝の「スポーツ・健康」をテーマとした交流が活発に展開されるまち。

<重点事項>

2つの目標とまちづくりの視点に基づき、事業を推進するに際し、活性化に結びつける上で重視する事項を以下にまとめる。

	目標1：人々が集い、快適・満足に、はつらつとすごせるまち	目標2：結びつきに支えられ、健康やかに暮らせるまち
「スポーツ・健康」	★スポーツ大会や合宿等の交流人口をまちなかに滞在、回遊させる。 サッカーや武道等の大会や合宿等で本市を訪れた人々を、飲食、宿泊、買い物等により、中心市街地に滞在、回遊させる。 ★スポーツ交流の基盤を強化する。 「スポーツ大会・合宿がやりやすい街」に求められる諸機能を中心市街地において担い、関係者間の連携強化や、各種スポーツ大会、合宿誘致に貢献する。 ★スポーツ情報発信機能を高める。 中心市街地に、サッカーなどスポーツ関連の情報（大会情報等）を収集し、発信する拠点づくりを行い、藤枝ならではの顔づくりと吸引力向上を図る。	★スポーツ等を通じた、心と体の健康づくりの活動を活発化する。 県武道館や市民体育館での運動教室や文化センター等での健康講座等を通じて、中心市街地を「心と体」両面での健康づくりの拠点とする。 ★スポーツ・健康を街なか居住環境の付加価値とする。 県武道館等での全国的スポーツイベントや、特色あるスポーツ教室を日常的に体験、利用しやすい立地を居住地としての魅力向上に活かす。 ★スポーツ交流に関わる市民活動を活発化する。 全国的なスポーツイベント等へのボランティア参加等、市民活動を促す仕組みづくりを行う。
「コミュニティ・交流」	★市民活動、交流、発表の場としてのまちの利用を高める。 図書館、文化センターを市民の活動、交流の場として有効に機能させ、来街者の増加と滞在時間の延長を図る。また、市民が活動を発表・表現する場として、まちを利用しやすくすることで、まちのにぎわい向上を図る。 ★おもてなし力の向上を図る。 案内や接客等の質を向上させ、地域全体でのおもてなし力を高め、心地よく滞在できるまちとする。	★中心市街地のコミュニティ機能強化による、社会的役割の向上。 商店街等が実施してきた中心市街地での様々な活動を、コミュニティ醸成や暮らし環境の向上の観点から見直し充実させることで、中心市街地のコミュニティ機能を強化する。 ★まちづくり活動の支援体制を強化する。 まちづくりファンド等、まちづくり活動を支援する基盤づくりを行う。
「まちリフレッシュ」	★遊休市所有地の活用による、まちの機能向上と拠点性強化を図る。 駅南地区のABC街区、志太病院跡地、駅北口市有地等を、民間資本やノウハウを活かして利活用することで、多様な機能の充実と拠点性の強化を図る。 ★駅北地区の吸引力を向上し、回遊性を強化する。 文化センターや市民体育館等の再整備、駅北地区の更新期を迎えた民間施設の改修・更新や空き店舗活用等により不足する機能を充実し、駅北地区の吸引力の向上と駅からの回遊性を強化する。また、歩道のバリアフリー改修等により、回遊環境の向上を図る。	★生活環境整備と住民主体の維持・管理、利活用を活発化する。 公園などの生活環境整備を着実に進める。併行して、住民主体の維持・管理体制の強化を図る。住民自身による公園の維持・管理や利活用等の地域活動の活発化を通じて、住民同士「顔の見えるまちづくり」を推進する。それにより、地域の安全・安心の基盤である地域コミュニティの基盤を強化する。

< 2つの目標と方策 >

★目標 1：人々が集い、快適・満足に、はつらつとすごせるまち

〔目標指標〕 歩行者通行量（休日） 宿泊客数

方策

○訪れる目的が多く、訪れやすいまちづくりによる滞在時間の延長

ABC 街区開発、志太病院跡地利用（BiVi 藤枝・新図書館）文化センター再整備により各種機能の充実を図ることで来街目的を増やす。市民の健康、スポーツ活動を支える業種、サービスの充実を目指す。これにより、例えば JR 利用＋子育て支援施設＋買物、勤務＋健康講座＋食事など、街なかでの多目的な行動を促す仕掛けや連携方策を検討する。

駐車場共通券等、駐車場の利便性向上のための取り組み等、来街しやすさの向上に取り組む。

○スポーツを活かした観光・交流とまちの情報発信力の強化

県武道館等との連携による大規模スポーツイベントの誘致を行い、スポーツイベント＋飲食＋宿泊といった、街なかの関係者によるタイアップ企画を実施することにより、観光・交流の強化とまちの情報発信力の向上を図る。

○魅力ある個店づくりによる満足度の高い消費の実現

商店街個店強化、商店街個性づくり支援、空き店舗活用事業などにより、魅力ある商業集積の再生に取り組み、満足度の高い消費の実現を図る。

○幅広い媒体による地域情報発信の実施

駅前への大型ビジョン設置、ホームページの開設、まちの観光情報誌発行等、音響、映像、インターネットなどを活用し、「まち」の持つ資源、魅力を幅広い年齢層やエリアに発信する。

○着実な都市基盤整備

土地区画整理、街路、下水道など、社会・経済活動の活性化のベースとなる都市基盤の整備を着実に仕上げる。

○土地利用の高度化、共同化の検討

駅北地区に集中する、更新期を迎えた施設、建物の建替・改修促進を図る。また、土地の高度利用、共同化等についての検討に取り組む。

○回遊基盤づくり

道路のバリアフリー化、店舗・施設のユニバーサルデザイン化の推進、景観整備等により、誰もが快適に街なかを回遊できる環境づくりを進める。

○適切な新陳代謝によるストックの再生と活用

文化センターや市民体育館などの建物の耐震化やリニューアル等を促進し、既存のストックの安全性を向上させ、有効活用を図る。

★目標２：結びつきに支えられ、健やかに暮らせるまち

〔目標指標〕 公共施設利用者数

方策

○まちなか居住環境の向上

新図書館整備、文化センター再整備、青木中央公園整備、商業機能強化等やスポーツ、文化関連ソフト事業の充実により、街なか居住地としての快適性、利便性の向上に取り組む。

土地区画整理事業を着実に実施、土地利用を促進する。

○地域活動の活発化

まち美化里親制度事業、安全安心まちづくり（防犯活動）等により、街なか居住地としての環境向上や住民交流の活発化に取り組む。

こうした活動を活発化するため、住民参加まちづくりファンド、アダプトプログラムなど市民主体の多様なまちづくり活動を支援する体制、制度づくりを進める。

○市民の健康の場づくり

体育施設でのスポーツ教室や健康講座、文化センター生涯学習事業等により、街なかを市民の「心と体」の健康づくりの拠点とする。

○商店街のコミュニティ機能の発揮

商店街イベントの見直し・充実、お店 De セミナー、情報誌発行等により商店街の持つコミュニティ機能を強化し、発信する。

そうした活動を通じて、地域住民と商店街との関係づくりを再構築する。

○生きがいづくり、表現の場としてのまちの活用

起業・創業活動の場、文化活動の発表・表現の場として、空き店舗や公園等の活用を検討する。

[2]数値目標の設定

(1)目標年次

新基本計画の計画期間は、すでに実施中の事業や本計画で位置つけた主な事業が完了し、効果の出る時期を考慮して、計画期間を平成 20 年からおおむね 5 年とし、目標年次を平成 24 年度（平成 25 年 3 月）とする。

目標年次：平成 24 年度 ・ ・ ・ ・ 計画期間：おおむね 5 カ年

(2)目標値の設定

①数値目標の指標設定の考え方

目標 1：人々が集い、快適・満足に、はつらつとすごせるまち

- 「人々が集い、快適・満足に、はつらつとすごせるまち」の状況を表す指標としては、主な集客施設の利用者数、歩行者通行量、イベント実施時の来場者数等が考えられるが、街なかのにぎわい度を測る指標としては「歩行者通行量」が適切であると考えられ、数値目標に設定した。
街なか歩行者を駅利用者数に見合う通行量に近づけ、地域が区画整理などまちづくりに取り組み活力のあった、かつての吸引力を再生することをめざし、まずは減少に歯止めをかける地点と、早期に取り組みを行い倍増を図る地点とを重点地点とする。そして、将来にわたって回遊性を高めていくこととし、そのために、中心商店街の通行量調査を定期的に行って効果を検証していく。
- また、県武道館等と連携した大規模スポーツイベント誘致などによる、来訪者のまちなかへの回遊効果を捉える方法として、中心市街地内に立地する宿泊施設（ホテル）の「宿泊客数」が適切であり、これも目標指標とした。
FIFA サッカーワールドカップ事前キャンプや国民体育大会などが開催され、多くの来藤者があった平成 14～15 年の宿泊者数に回復することをめざし、観光の定期調査に基づき、フォローアップも実施していく。

目標 2：結びつきに支えられ、健やかに暮らせるまち

- 「結びつきに支えられ、健やかに暮らせるまち」づくりのためには、居住環境の向上や地域活動、生きがいづくりの場などが求められている。そのためには、中心市街地内の公共施設のリニューアルやソフト事業の充実を図り、より身近な利用しやすい公共施設として住民サービスに努めることが重要である。
住民の評価は施設の利用状況にも現れるため、「公共施設の利用者数」を数値目標として設定した。既存施設の利用減少を食い止めるとともに、新たな機能の整備により大幅な利用者の増加を図ることとし、利用状況を調査し効果を把握していく。

②数値目標設定の手順

目標年次(平成 24 年度)の数値目標は下記の(i)、(ii)を積み上げたものとする。また、参考として目標指標を補完する中心市街地活性化検証内容として、目標 1・2 の目標指標に加え(iii)の調査も実施し、活性化効果の検証を行う。

(i)これまでの傾向が続いた場合の推計値

本市や商工会議所、地元が何も対策を講じず、今までの傾向が今後もそのまま続いた場合の目標年次の数値を推計する。

(ii)大規模プロジェクト等による効果が発現した時の推計値

本基本計画に位置づけた大規模プロジェクト等を実施した場合、中心市街地活性化への影響(効果)を目標年次の数値に加算推計する。

(iii) (参考) 目標指標以外に補完する、中心市街地活性化検証内容(値)

- BiVi 藤枝及び ABC 街区開発事業による来館者数
- 同上の売り上げ
- 同上の従業者数
- 同上の駐車場利用者数
- 公営駐車場利用台数

③成果指標と数値目標

上記①、②を基に設定した成果指標と数値目標を以下に示す。目標値及び目標達成の根拠は下表の右欄を参照。

■成果指標と数値の目標

活性化の目標		指 標	現 況 (H18 年度)	目標値 (H24 年度)	目標増加数	目標達成 の根拠
1	人々が集い、快適・満足に、 はつらつとすごせるまち	①歩行者通行量(休日)	6,755 人	約 8,400 人	約 1,650 人増	40 頁 参照
		②宿泊客数	41,488 人	約 61,500 人	約 20,000 人増	45 頁 参照
2	結びつきに支えられ、健やかに暮らせるまち	③公共施設の利用者数	661,955 人	約 947,000 人	約 285,000 人増	49 頁 参照

(3) 目標達成の根拠

① 歩行者通行量(休日)

藤枝駅の乗降客がまちなかに流れていない。商店街の人通りが少ないという状況を改善するために再開発事業や歩道整備を実施し、市街地(駅南北主要4カ所合計)歩行者通行量を、現在(平成18年度)の6,755人から、6年後(平成24年度)に約1,650人増(約24%増)の約8,400人に増やす。

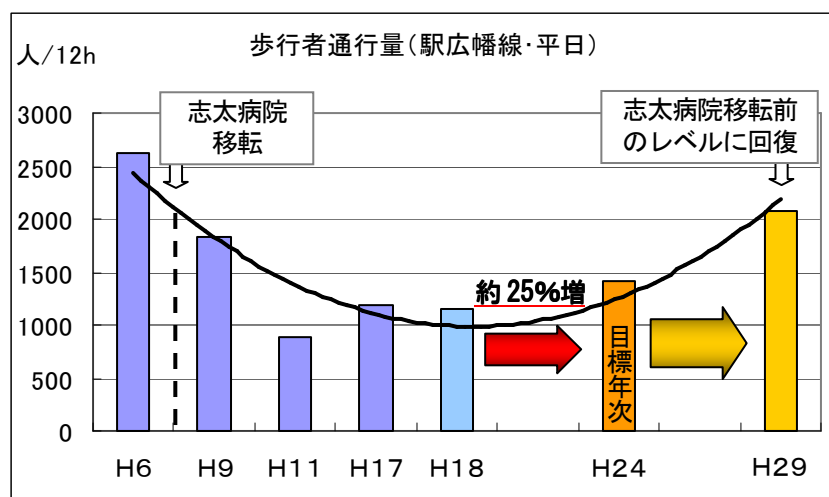
JR 藤枝駅前の藤枝駅広幡線の歩行者通行量の調査地点は、同じ路線の道路交通センサス調査地点と約30mしか離れておらず、ほぼ同一地点であるといえる。これらの地点での歩行者通行量は年々減少しており、中心市街地全体としても歩行者が減少していると推察される。また、駅自由通路通行量(駅利用者)に比べても市街地の歩行者の回遊が少ない状況にある。

今後、駅南地区でのにぎわい再生拠点施設整備や文化センター再整備、主要商店街の歩道のバリアフリー化等を推進し、また、公共施設におけるイベント施策や、それによる宿泊施設の利用者の増加を図る。これにより、平成30年度くらいまでに駅前・駅南の区画整理に伴い商業集積が充足し、また、市立志太総合病院(BiVi 藤枝開発計画地)が立地していた平成7年以前のレベルに回復することをめざし、目標年次の平成24年度には、駅南北の調査地点(4箇所)での合計通行量として平成18年比で約25%増となるよう数値目標を設定する。特に駅北では文化センター前、駅南ではアピタ前の2ヶ所をにぎわい創出の重点地点とする。

○歩行者通行量(藤枝駅広幡線・平日)

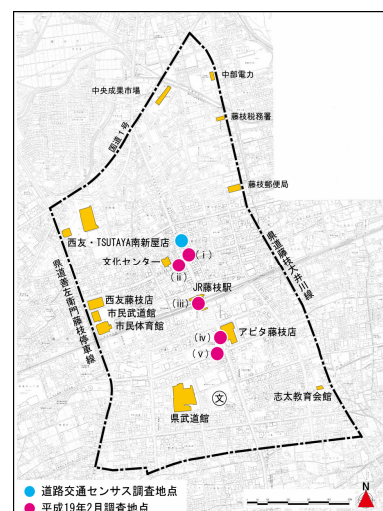
(単位:人)

H6	H9	H11	H17	H18	H24	H29
2,621	1,823	894	1,198	1,143	約1,430	約2,000



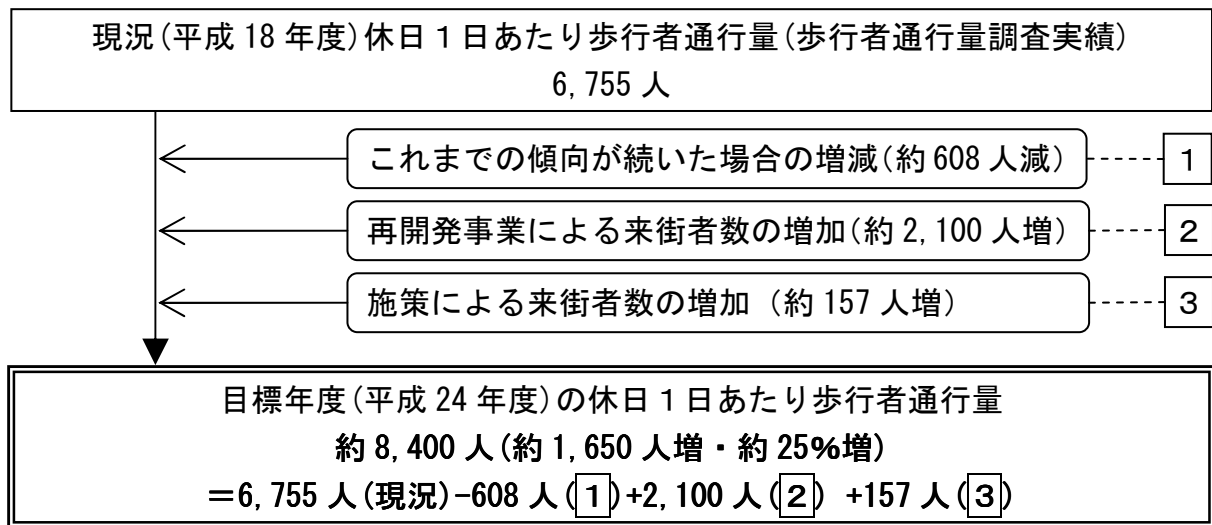
※ H6～H17: 交通センサス

※ H18: 基本計画基礎調査



※歩行者調査地点詳細は44頁を参照

<目標歩行者通行量の設定>



1 これまでの傾向が続いた場合の増減

JR 藤枝駅乗車人員は、平成 12 年度～16 年度で、1 日あたりの乗車人員を平均すると 244 人減少している。(推移は 14 頁を参照)

この傾向が続いた場合、平成 19 年 2 月の歩行者通行量調査を基に平成 24 年度の自由通路及び、市街地通行量を推計すると各々 12,306 人、6,147 人となり、平成 18 年度より 1,220 人、608 人減少することとなる。

■平成 19 年 2 月の歩行者通行量(実績)

自由通路通行量(南北)	市街地通行量
13,526 人	6,755 人
(iii)-1・(iii)-2 の合計	(i)・(ii)・(iv)・(v) の合計



■5 年後(平成 24 年度)の推計歩行者通行量

自由通路通行量(南北)	市街地通行量
12,306 人 ※ (平成 19 年 2 月の 91%)	6,147 人 (608 人減)
(iii)-1・(iii)-2 の合計	(i)・(ii)・(iv)・(v) の合計

※H12 年度～16 年度の JR 藤枝駅 1 日あたりの乗車人員の推移(244 人/日減少)を基に算出
〔算定式〕

- ・ JR 藤枝駅 1 日あたりの乗車人員の推移(H12～H16 平均年間減少人数)
- = (H16-H12) / 4 年
- = (13,171 人-12,195 人) / 4 年
- = 244 人/年 -a

- ・平成 24 年度の自由通路の推計歩行者通行量(H19～H24)
 $= \text{H19 の通行量} - (a \times 5 \text{ 年})$
 $= 13,526 \text{ 人} - (244 \text{ 人} \times 5 \text{ 年})$
 $\div 12,306 \text{ 人} - b$
- ・平成 24 年度の市街地通行量の推計
 $= \text{H19 の市街地通行量} \times (\text{H24 自由通路通行量}(b) / \text{H19 自由通路通行量})$
 $= 6,755 \text{ 人} \times 0.91$
 $\div 6,147 \text{ 人}$

よって、これまでの傾向が続いた場合、歩行者量は 608 人減少し 6,147 人と推計する。

2 再開発事業による来街者数の増加

再開発事業が進められている以下の 3 施設が歩行者量の増加につながるものである。

- ・ 駅南地区の志太病院跡地開発 (にぎわい再生拠点施設 BiVi 藤枝)

店舗面積	約 7,100 m ²
シネマコンプレックス面積	約 2,700 m ²
図書館面積	約 3,300 m ²
駐車台数	約 470 台
- ・ ABC 街区の開発 (店舗・ホテル・フィットネス・温浴施設・駐車場等)
- ・ 駅前 1 丁目建物共同化事業

○ 志太病院跡地の開発の歩行者量については以下のように捉える

(i) 商業施設 (BiVi 藤枝)

- ・ 年間来館者数 120 万人 (BiVi 資料より) から、1 日あたりの来館者数 3,288 人
- ・ 自動車と徒歩の来館比率 6 : 4 (静岡県商業まちづくり室資料より) から、徒歩による来館者は 1 日あたり 1,315 人と想定する
 $[\text{算定式} : 1,200,000 \text{ 人} / 365 \text{ 日} \times 0.4 \div 1,315 \text{ 人/日}] - a$

(ii) 図書館

- ・ 既存市立図書館 (1,289 m²) の来館者実績は休日に約 800 人であり、これを基に推計する。
- ・ 新設図書館は約 3,300 m² で現図書館の 2.56 倍の規模であり、商業施設との複合施設であることから、休日の来館者を現図書館の 2 倍程度を見込む
- ・ 既存市立図書館データにより、自動車と徒歩との来館比率は 5.5 : 4.5
- ・ 以上の条件から、休日の徒歩による来館者数は 1 日あたり 720 人と想定する
 $[\text{算定式} : 800 \text{ 人} \times 2 \text{ 倍} \times 0.45 \div 720 \text{ 人/日}] - b$

合計 (a+b) = 2,035 人

- ABC 街区開発は、具体的な規模・目標数値が提示されていないため $+\alpha$ として捉える。
- 駅前 1 丁目建物共同化事業による歩行者量は 50 人/日増を見込む

$$\begin{aligned} & \text{志太病院跡地の開発} + \text{ABC 街区の開発} + \text{建物共同化事業} \\ &= 2,035 \text{ 人} + \alpha \text{ 人 (15 人程度)} + 50 \text{ 人} \\ &= 2,100 \text{ 人} \end{aligned}$$

よって、再開発事業による増加歩行者量は 2,100 人と推計される。

また、志太病院跡地の開発は(iv)アピタ前、駅前 1 丁目建物共同化事業は(ii)文化センター前の歩行者通行量の増加につながるものである。

③施策による来街者数の増加

文化センター再整備による、以下の施策が文化センター前の歩行者通行量の増加につながるものである。

- ・子育て支援 90 人/日 (年間利用者数 27,000 人÷稼働日数 300 日)
- ・NPO 活動センター 12 人/日 (年間利用者数 3,500 人÷稼働日数 300 日)

また、市民体育館、市民武道館の利用者数の増加分(P50 参照)や、駅北地区へ新進出のルートイン、東横インなどのホテル)の宿泊者の 3 割が文化センター前の歩行者量の増加につながるものと見込む。

- ・市民体育館 $\{98,000 \text{ 人 (H24)} - 94,430 \text{ 人 (H18)}\} / 365 \text{ 日} \div 10 \text{ 人/日}$
 $10 \text{ 人/日} \times 0.3 = 3 \text{ 人}$
- ・市民武道館 $\{78,000 \text{ 人 (H24)} - 74,886 \text{ 人 (H18)}\} / 365 \text{ 日} \div 9 \text{ 人/日}$
 $9 \text{ 人/日} \times 0.3 = 2.7 \text{ 人 (3 人)}$
- ・ルートイン $33,507 \text{ 人} / 365 \text{ 日} \div 92 \text{ 人/日}$
 $92 \text{ 人/日} \times 0.3 = 27.6 \text{ 人 (28 人)}$
- ・東横イン $26,061 \text{ 人} / 365 \text{ 日} \div 71 \text{ 人/日}$
 $71 \text{ 人/日} \times 0.3 = 21.3 \text{ 人 (21 人)}$

合計 55 人

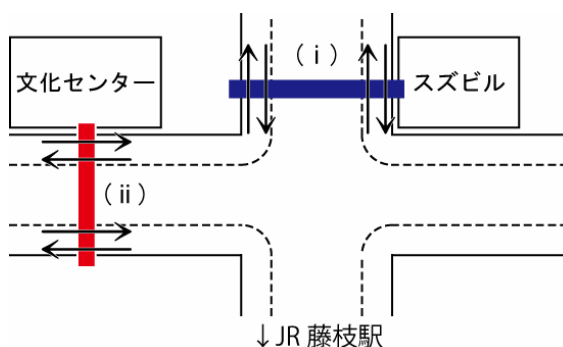
よって、施策による増加歩行者量は 157 人と推計され、平成 24 年度の市街地通行量は約 8,380 人と推計される。

○歩行者通行量調査箇所

<歩行者調査地点>

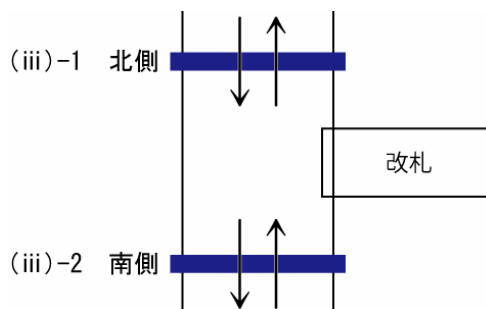
駅北

- (i) スズビル交差点前
- (ii) 文化センター前



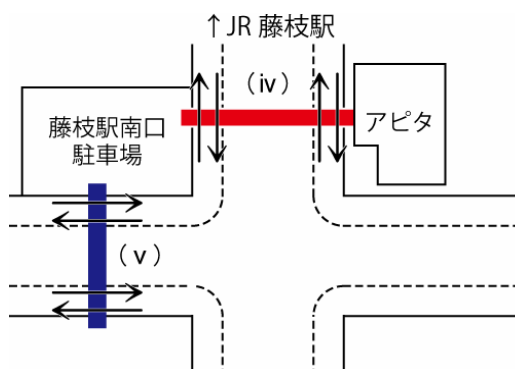
駅

- (iii) 藤枝駅自由通路



駅南

- (iv) アピタ前
- (v) 藤枝駅南口駐車場交差点前



※歩行者のみで、自転車(乗車)は含まず

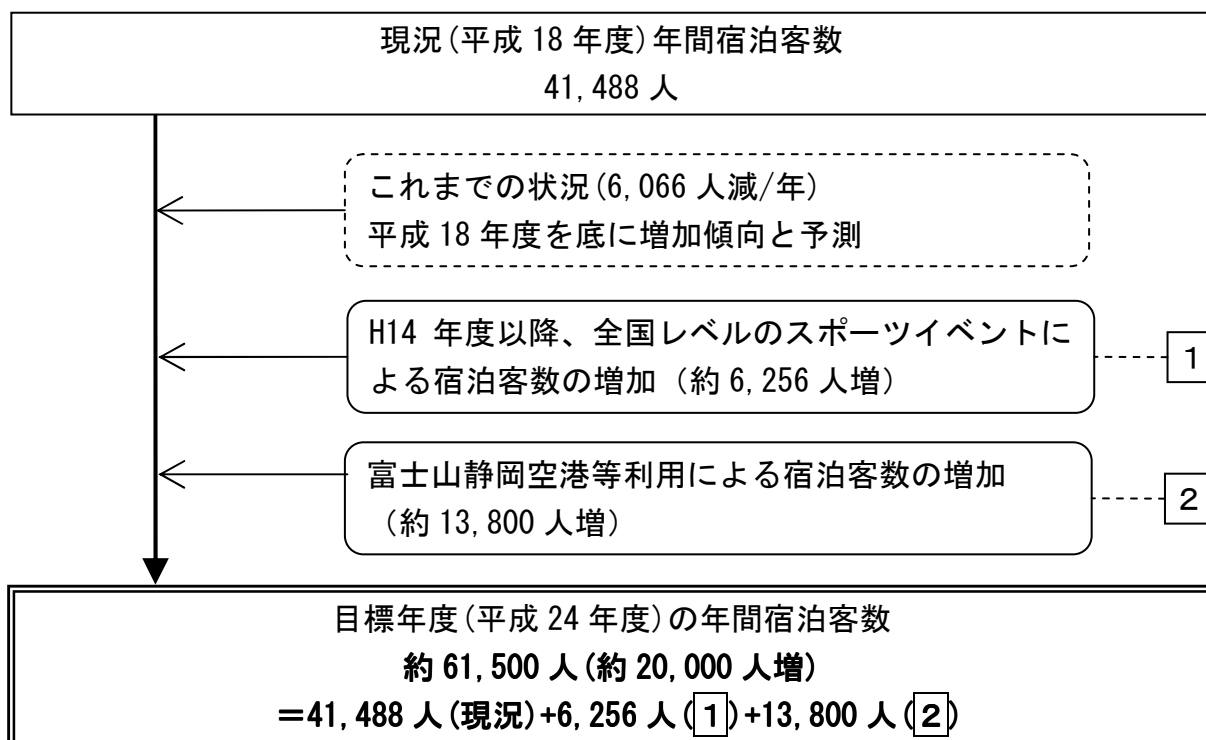
エリア	地点 No	調査地点	備考
駅北	(i)	藤枝駅前商店街(振) スズビル交差点前	目標地点
	(ii)	藤枝駅前商店街(振) 文化センター前	目標地点 (重点地点)
駅	(iii)-1	JR 藤枝駅自由通路北側	
	(iii)-2	JR 藤枝駅自由通路南側	
駅南	(iv)	駅南商店街(振) アピタ前	目標地点 (重点地点)
	(v)	駅南商店街(振) 藤枝駅南口駐車場交差点前	目標地点

②宿泊客数

中心市街地の宿泊客はホテルの廃業・建て替えもあり、国民体育大会が開催された平成 15 年度をピークに減少している。しかし近年、新たなホテルの建設、計画が進んでおり、県武道館等を会場にした全国レベルの継続的なスポーツイベントの開催や、富士山静岡空港等の利用客による宿泊客数の増加により、宿泊客数を、現在(平成 18 年度)の 41,488 人から、6 年後(平成 24 年度)に約 20,000 人増の 61,500 人に増加させる。

減少している宿泊客数の増加を図るために、県武道館や藤枝総合運動公園等との連携により、剣道やサッカーなど本市の特性を生かした全国規模のスポーツイベント等の誘致を図るとともに、富士山静岡空港利用等による宿泊客数の増加に努め、街中で様々なタイアップ企画を実施し、まちの情報発信力の向上と集客力の強化に努める。また、宿泊の受け皿となるホテルの新設やリニューアルを促進する。

<目標宿泊客数の設定>

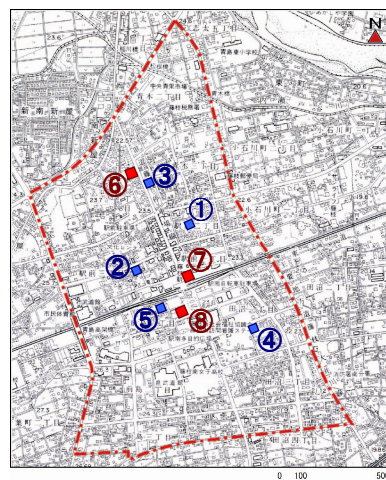


＜これまでの状況＞

現在(平成 18 年度)、市全体の宿泊施設は 13 施設、収容人員が 701 人で、そのうち中心市街地に立地するものは 5 施設、収容人員が 337 人と市全体の 48%となっている。ホテルの廃業や建て替えもあり、宿泊客数は平成 15 年度をピークに減少に転じており、平成 15 年度から 18 年度の中心市街地における年間宿泊客数は、年間 6,066 人減少している。

■ 中心市街地の既存宿泊施設

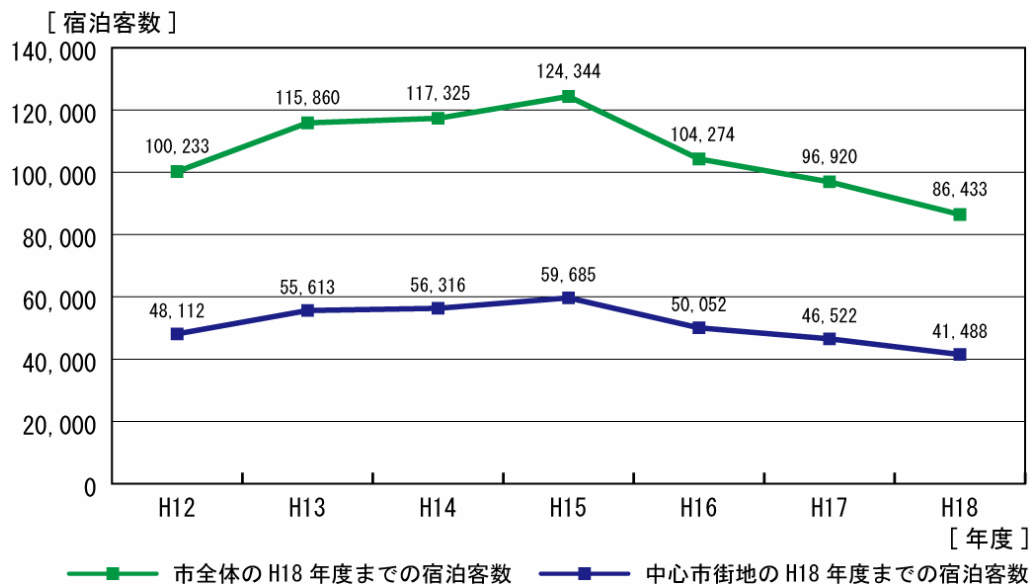
No.	施設名	収容人員	室数
①	藤枝パークインホテル	107	98
②	ビジネスホテルイレブン	28	24
③	フジエダオガワホテル	45	32
④	藤枝サザンホテル	121	103
⑤	セラム 41 プラザホテル	36	32
	合計	337	289



■ 中心市街地の新規宿泊施設

⑥	ホテルルートイン藤枝
⑦	東横イン藤枝駅北口
⑧	A B C 街区ホテル

■ 宿泊客数の推移



しかし、平成 19 年 3 月には、年間 37,000 人以上の宿泊能力を有するルートインがオープンし、今後も東横イン(H20.10)、ABC 街区立地ホテル(H23.3)がオープンする予定となっている。

したがって、平成 19 年度以降は、全国レベルのスポーツイベントの開催他により、平成 18 年度を底に増加するものと見込まれる。

1 H19 年度以降、全国レベルのスポーツイベントによる宿泊客の増加

県武道館などを会場に開催される全国レベルのスポーツイベントにより、増加が見込まれる宿泊客数は以下の通りである。

よって、平成 24 年度の宿泊客数は 47,744 人と推計され、平成 18 年度に対し、6,256 人増加となる。

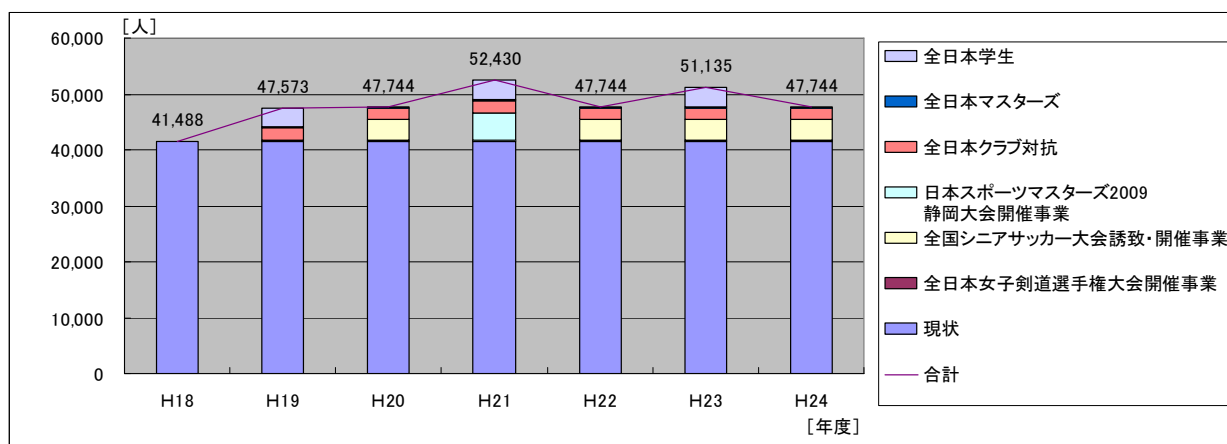
■スポーツによる宿泊客数

事業名	実施時期	開催期間	参加者	延べ宿泊客数
全日本女子剣道選手権大会開催事業	H17～H26	1 日	約 400 人	354
全国シニアサッカー大会誘致・開催事業	H20, H22～H26	3 日	約 1,100 人	3,561
日本スポーツマスターズ 2009 静岡大会開催事業	H21	3 日	約 1,500 人	4,857
ライフル射撃選手権大会誘致・開催事業	H19～			
・全日本クラブ対抗	毎年	3 日	約 500 人	2,035
・全日本マスターズ	毎年	2 日	約 150 人	305
・全日本学生	隔年（予定）	4 日	約 500 人	3,391

※宿泊客は H15NEW!!わかふじ国体開催実績を基に算出

■スポーツイベントによる経年宿泊客数

事業名	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24
現状	41,488	41,488	41,488	41,488	41,488	41,488	41,488
全日本女子剣道選手権大会開催事業		354	354	354	354	354	354
全国シニアサッカー大会誘致・開催事業			3,561		3,561	3,561	3,561
日本スポーツマスターズ 2009 静岡大会開催事業				4,857			
ライフル射撃選手権大会誘致・開催事業							
・全日本クラブ対抗		2,035	2,035	2,035	2,035	2,035	2,035
・全日本マスターズ		305	305	305	305	305	305
・全日本学生		3,391		3,391		3,391	
増加人数		6,085	6,256	10,942	6,256	9,647	6,256
合計	41,488	47,573	47,744	52,430	47,744	51,135	47,744



2 富士山静岡空港等利用による宿泊客数の増加

富士山静岡空港の平成 21 年 3 月開港に伴い、空港周辺地域においては、企業の進出、拡張(スズキ㈱相良工場(H20～・新規雇用 2,000 人その他関連工場が立地の見込み)、中外製薬工業㈱藤枝工場(藤枝へ一部移転他・H20～・新規雇用 210 人)の)が進められている。

また、静岡県は開港時に国内 4 路線 106 万人、海外 9 路線 32 万人の合計 138 万人の利用者を見込んでいる。(平成 22 年には民間運航のリージョナル航空の就航も予定されている。)

本市や周辺地域では、開港に向けて平成 22 年度に空港から市内へのアクセス道路(大井川新橋(仮称)・志太中央幹線)が整備され、23 年度には ABC 街区に空港を想定したハイグレードのホテルが建設される。

以上の要因からビジネス客・観光客の増加が予想され、この宿泊客の取り込みを図ることとし、平成 24 年度には平成 15 年度を上回る値に回復するよう目標を設定する。

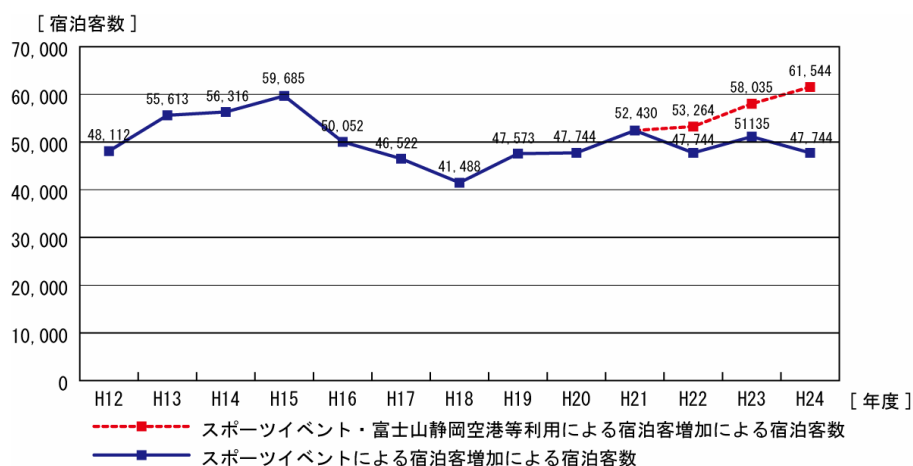
[H22～24 年度 空港利用客等による増加宿泊客数(目標)]

- ・ H22 年度 : $138 \text{ 万人} \times 0.4\% = 5,520 \text{ 人}$ (15 人/日)
- ・ H23 年度 : $138 \text{ 万人} \times 0.5\% = 6,900 \text{ 人}$ (19 人/日)
- ・ H24 年度 : $138 \text{ 万人} \times 1.0\% = 13,800 \text{ 人}$ (38 人/日)

●スポーツイベント ①と空港利用客等 ②による増加宿泊客数

- ・ H22 年度 : $6,256 \text{ 人} \text{ ①} + 5,520 \text{ 人} \text{ ②} = 11,776 \text{ 人}$
- ・ H23 年度 : $9,647 \text{ 人} \text{ ①} + 6,900 \text{ 人} \text{ ②} = 16,547 \text{ 人}$
- ・ H24 年度 : $6,256 \text{ 人} \text{ ①} + 13,800 \text{ 人} \text{ ②} = 20,056 \text{ 人}$

■宿泊客数の推移



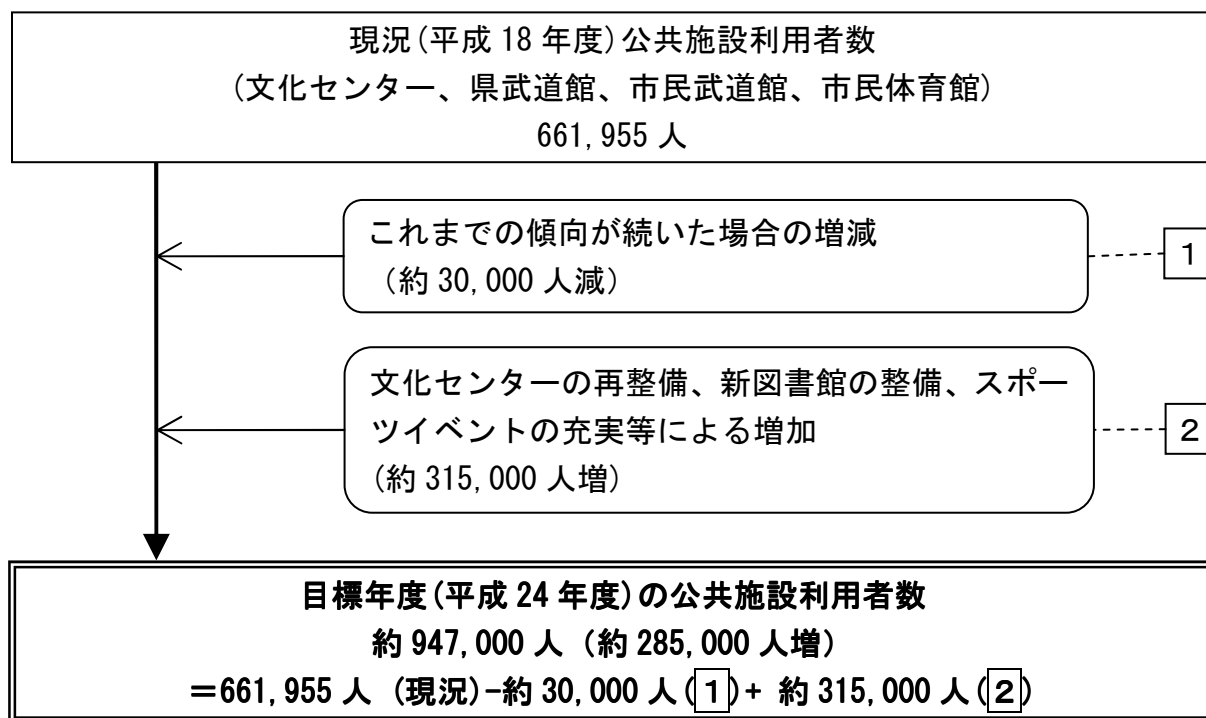
よって、平成 24 年度の空港利用客等による増加宿泊客数は 13,800 人。スポーツイベントによる増加宿泊客数と合わせて約 61,500 人と想定し、平成 18 年度に比べ 20,000 人増となる。

③公共施設の利用者数

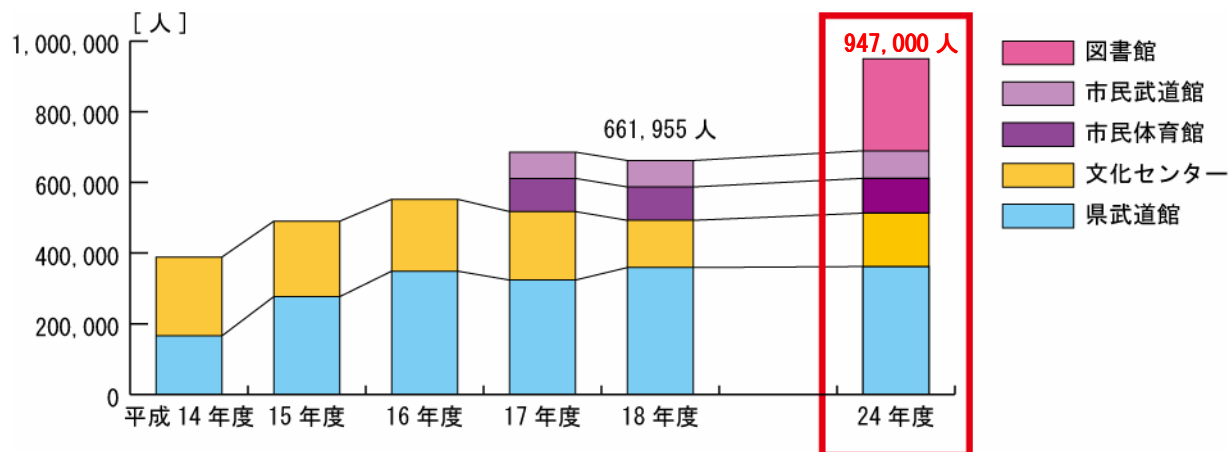
減少している中心市街地の公共施設(現在、4施設、うち県武道館の横ばい状態以外は全て減少)利用者数を、市民ニーズの高い機能の導入(既存施設の改築や新設)により、現在(平成18年度)の661,955人から、6年後(平成24年度)に約285,000人増の947,000人に増やす。

利用者が著しく減少している文化センターの再整備による子育て支援センターや市民活動センターの導入、市民要望の高い新図書館などの施設整備、また、他の公共施設(武道館、体育館)もスポーツイベントの充実を図るなど、利用者の増加に努める。こうした場で、市民が文化・スポーツやまちづくりなど活発に活動し交流を深め、「顔」のみえる結びつきに支えられた、街なかの健やかな暮らしの実現をめざす。

<目標公共施設利用の設定>



公共施設の利用状況と将来推計



施設	平成 14 年度	15 年度	16 年度	17 年度	18 年度	24 年度	備考
市民体育館	—	—	—	93,760	94,430※1	98,000	スポーツ・健康・教室により平成 17 年度を基準にそれぞれ 5%増を想定
市民武道館	—	—	—	74,335	74,886※2	78,000	
県武道館	165,874	276,828	348,919	323,730	359,053※3	362,000	現状より減（△15,000 人）＋横ばい（H 16～18 の平均値）＋スポーツイベント等により 5%増（18,000 人）を想定
文化センター	222,962	213,431	203,375	193,723	133,586	149,000	微減（2%減）＋子育て支援 27,000 人増※4＋市民活動センター3,500 人増※5
図書館（新設）	—	—	—	—	—	260,000	開館日 300 日
合計	388,836	490,259	552,294	685,548	661,955	947,000	

※1、2：平成 18 年度は推計値

※3：各種大会（参加・観戦）・スポーツ教室・トレーニングジム等の利用・参加者数の合計

※4：富士市地域子育て支援センター「カスタネット」の 1 日当たり利用者数（約 90 人）を基に算出
 $90 \text{ 人} \times 300 \text{ 日} = 27,000 \text{ 人}$

※5：平成 17 年度の県内 NP0 活動支援センター利用実績より 3,500 人と想定

1 これまでの傾向が続いた場合の増減

過去の利用実績より

①県武道館

利用者数は横ばい傾向が続くものとする

平成 16 年度～18 年度の年平均利用者数は、343,900 人

平成 24 年度の利用者数を平均値とすると

$343,900 \text{ 人 (平成 24 年度)} - 359,053 \text{ 人 (平成 18 年度)} = -15,153 \text{ 人 (15,000 人減)}$

②文化センター

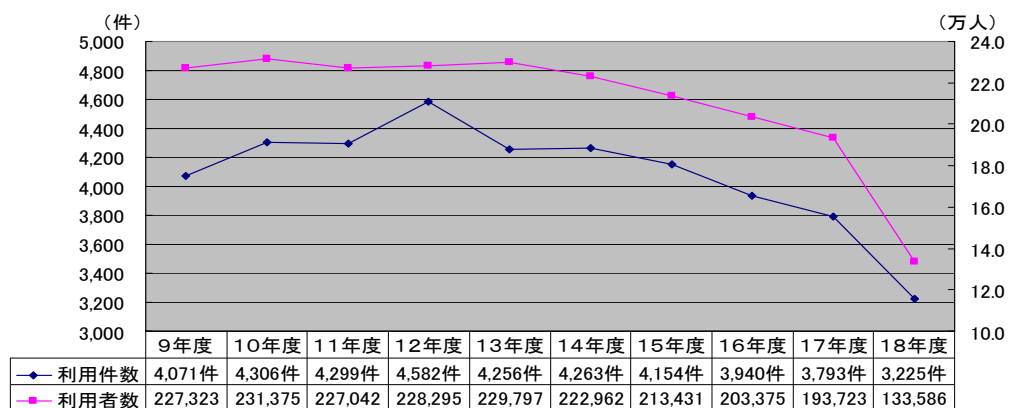
平成 18 年度は周辺に地区公民館ができたために、利用者数は急激に減少した。今後
も再整備や新たな利活用策がとられなければ微減（年 2% 減）が続くと想定すると、

133,586 人（平成 18 年度）－毎年度 2% 減→ 118,336 人（平成 24 年度）

平成 24 年度の推計利用者数の増減は、

133,586 人－118,336 人＝－15,250 人（15,000 人減）

■文化センター利用状況



①県武道館＋②文化センター＝－15,000 人－15,000 人＝30,000 人減

よって、これまでの傾向が続いた場合の利用者数は 30,000 人減となる。

2 文化センターの再整備、新図書館の整備、スポーツイベントの充実等による増加

市民体育館及び市民武道館は、平成 24 年度までに耐震補強すると共に、指定管理者との
相談のもとスポーツ・健康体力づくり教室などイベントを充実させ、現在(平成 17 年度)
の利用者数の 5% 増を図る。

①市民体育館

現在(平成 17 年度)から、7 年後の平成 24 年度までに 5% 増を見込む。

93,760 人 × 105% = 98,448 人 (98,000 人)

よって、平成 24 年度の利用者数の増減は

98,000 人－94,430 人＝3,570 人 (3,500 人増)

②市民武道館

現在(平成 17 年度)から、7 年後の平成 24 年度までに 5%増を見込む。

$$74,335 \text{ 人} \times 105\% = 78,052 \text{ 人 (78,000 人)}$$

よって、平成 24 年度の利用者数の増減は

$$78,000 \text{ 人} - 74,886 \text{ 人} = 3,114 \text{ 人 (3,100 人増)}$$

③文化センター

平成 24 年度までに、子育て支援、市民活動センターを設置し、子育ての情報交換・相談等の事業や「まちの駅」としての地域コミュニティづくり事業などを行い、それぞれ年間 27,000 人、3,500 人の利用を見込む。

$$\text{よって、} 27,000 \text{ 人} + 3,500 \text{ 人} = \mathbf{30,500 \text{ 人}}$$

④図書館

既存の市立図書館の来館者実績を基に、新図書館が商業施設との複合施設であることから土日・祝日の利用者が倍増すると想定し、年間 260,000 人の利用者を見込む。

$$800 \text{ 人/日} \times 2 \text{ 倍} \times 100 \text{ 日 (土日・祝日)} + 500 \text{ 人/日} \times 200 \text{ 日 (平日)} \\ = \mathbf{260,000 \text{ 人 (1 日平均 866 人)}}$$

⑤県武道館

スポーツイベントの充実等により、平成 18 年度から平成 24 年度までに 5%増加すると想定し、年間 18,000 人の利用者増を見込む。

$$359,053 \text{ 人} \times 105\% = 377,005 \text{ 人}$$

よって、平成 24 年度の利用者数の増減は

$$377,005 \text{ 人} - 359,053 \text{ 人} = 17,952 \text{ 人 (18,000 人増)}$$

①市民体育館＋②市民武道館＋③文化センター＋④図書館＋⑤県武道館

$$= 3,500 \text{ 人} + 3,100 \text{ 人} + 30,500 \text{ 人} + 260,000 \text{ 人} + 18,000 \text{ 人}$$

$$= \mathbf{315,000 \text{ 人}}$$

よって文化センターの再整備、新図書館の整備、スポーツイベントの充実等による利用者数は 315,000 人増となる。

④(参考)…目標値以外に補完する、中心市街地活性化検証内容

平成 20 年度に新設予定の BiVi 藤枝、ABC 街区開発事業による年間来場者数、年間売り上げ、従業者数、駐車場利用者数等の想定指数の達成状況及び、公営駐車場利用状況を調査し、中心市街地活性化検証のための補足資料とする。

＜新設施設の想定指数＞

- ・ BiVi 藤枝、ABC 街区開発事業により、中心市街地における来街者の増加や雇用の拡大が期待されるため、これらの施設の来場者数、年間売り上げ、従業者数の状況を確認し、効果を検証する。

＜既存施設における効果の検証＞

公営駐車場利用状況

- ・ 現在、駅北に 2 ヶ所、駅南に 1 ヶ所ある公営駐車場(15 頁参照)のうち、BiVi 藤枝の建設に伴ない、駅南から公営駐車場はなくなる。一方、BiVi 藤枝及び ABC 街区開発事業の駐車場ができるため、これらの駐車場利用と併せて、駅北の公営駐車場の利用状況を確認し、効果を検証する。

[3]フォローアップ

各目標数値について、以下の方法により達成状況の検証を行い、藤枝市中心市街地活性化協議会(以下、「協議会」)に報告する。

協議会は、報告を受け事業の実施状況の点検・評価を行い、必要があれば、事業の追加も含めた改善策を検討し、目標数値の達成に努める。

目標 1	歩行者通行量／宿泊客数
-------------	--------------------

- | |
|---|
| ・これまで行ってこなかった歩行者通行量調査を今後、毎年1回(2月)定期的
に実施し、通行量及び事業効果を検証する |
|---|

目標 2	宿泊者数
-------------	-------------

- | |
|---|
| ・毎年度実施される「静岡県観光」の動向調査における宿泊者数調査をもとに、
中心市街地における宿泊客数を算定し、効果を検証する |
|---|

目標 3	公共施設の利用客数
-------------	------------------

- | |
|---|
| ・中心市街地内の公共施設(県武道館、市民武道館、市民体育館、文化センター、
新設図書館)の利用者数を毎年1回、各施設に確認し、効果を検証する |
|---|

+

(参考)	上記以外に補完する、中心市街地活性化検証内容
-------------	-------------------------------

- | |
|---|
| ・上記目標値以外に、中心市街地活性化の検証の補足として、以下の調査も併
せて行う |
|---|

○BiVi 藤枝及びABC 街区開発事業による来館者数

○同上の年間売り上げ

○同上の従業者数

○同上の駐車場利用者数

- | |
|-----------------------------|
| ・平成20年以降、毎年1回、施設に確認し効果を検証する |
|-----------------------------|

○公営駐車場利用台数

- | |
|----------------------|
| ・毎年1回、施設に確認し、効果を検証する |
|----------------------|