藤枝駅前一丁目８街区
第一種市街地再開発事業

街なか居住中核サービス拠点

FUJIEDA

mikine

藤枝駅前一丁目８街区市街地再開発組合

平成 30 年 2 月

ご挨拶

藤枝駅前一丁目８街区
市街地再開発組合
理事長　鈴木　健夫

おかげさまで藤枝駅前一丁目８街区第一種市街地再開発事業が、無事竣工を迎えることが出来ました。これまで当事業にご協力頂いた、周辺にお住いの皆様、事業関係者の皆様に、心より感謝申し上げます。

当再開発事業は、藤枝駅の駅前立地を活かした合理的かつ健全な高度利用と都市防災の機能強化及び“街なか居住中核サービス拠点”の開発を目的とし、藤枝駅北口の駅前に相応しい魅力ある都市景観、快適な都市空間を創造するための事業です。

藤枝市の顔ともいえる駅前地区の益々の発展を目指し、本事業が起爆剤となって、駅前全体に人が集まり、魅力的な街として、地域の発展に寄与していくことを願っています。

最後に、建物は竣工しましたが、まちづくりはここから始まります。新しく生まれ変わった当地区が、今まで以上に発展することを祈念し、ご挨拶とさせていただきます。

藤枝市長
北村　正平

本市初となる市街地再開発事業の竣工を心よりお慶び申し上げます。平成 20 年の勉強会からスタートした本事業が立派に竣工を迎えましたことは、鈴木理事長をはじめ組合員の皆様のご尽力と、地域や事業に関わる皆様のご理解とご協力の賜物であると心より敬意を表します。

本市では、将来に向け「選ばれ続けるまち藤枝」を目指し、戦略的にまちづくりを進めており、特にこの駅前地区については、暮らしを支える機能が整った、街なか居住を促進するエリアとしております。本市のまちづくり事業の中で、本事業を重点プロジェクトに位置づけ、積極的な支援を行ってまいりました。この事業の竣工により、駅前をはじめとした中心市街地はもとより、市全体の、さらには志太榛原地域の活性化にもつながると期待しております。

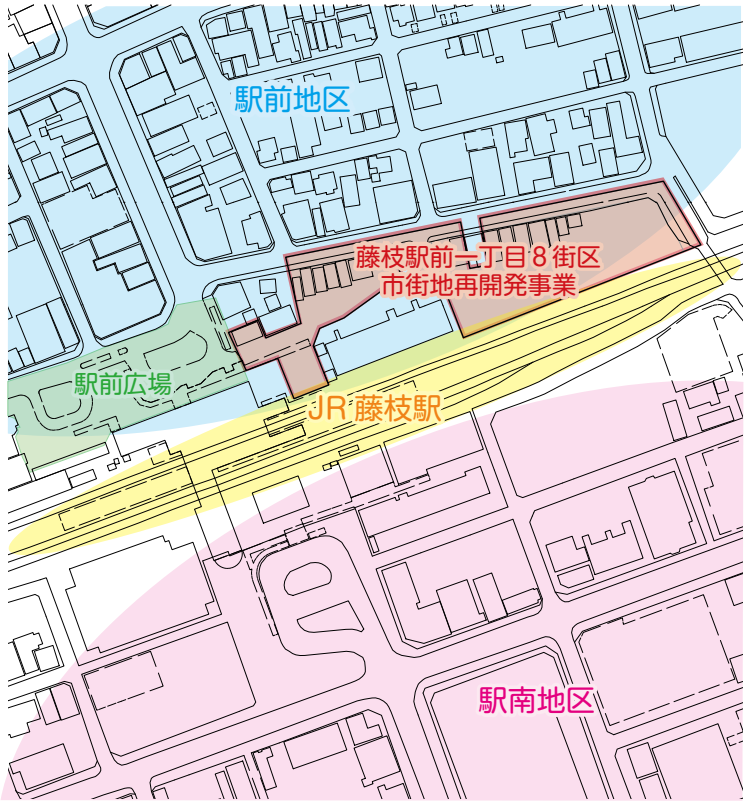
結びに、今後もこの地区がさらに魅力ある街に発展されますようご祈念申し上げます。

施行地区の概況

ＪＲ藤枝駅は、平成 18 年に橋上駅舎の改修、北口広場の整備、南北自由通路の拡幅整備が完了し、駅周辺の景観、公共交通機関としての利便性の向上が図られました。また、特に駅南口周辺は「第１期中心市街地活性化基本計画」（平成 20 年３月内閣総理大臣認定）の取り組み（複合施設の整備やイベントの開催など）によって、歩行者通行量、宿泊客数及び公共施設の利用者数が大きく増加しました。

その一方で、駅北口周辺は、駅前通りや周辺の商店街で空き店舗が目立ち、商店街の活力が低下している状況でした。当地区も、駅北口に隣接する利便性の高い立地にありながら、低未利用地が点在し、北側道路沿いに小規模店舗を兼ねた低層住宅などが並んでいました。

このような状況の中で、当地区は「藤枝駅前地区市街地総合再生計画」（平成 21 年３月国土交通大臣認定）で重点整備地区（再開発候補地）の一つとなり、「第２期中心市街地活性化基本計画」（平成 25 年３月内閣総理大臣認定）では、当事業が駅北口の活性化の主要事業として位置づけられました。そして、“街なか居住中核サービス拠点”を形成するとともに、藤枝駅北口に相応しい魅力ある都市景観と快適な都市空間を創造することを目的として事業が進められました。

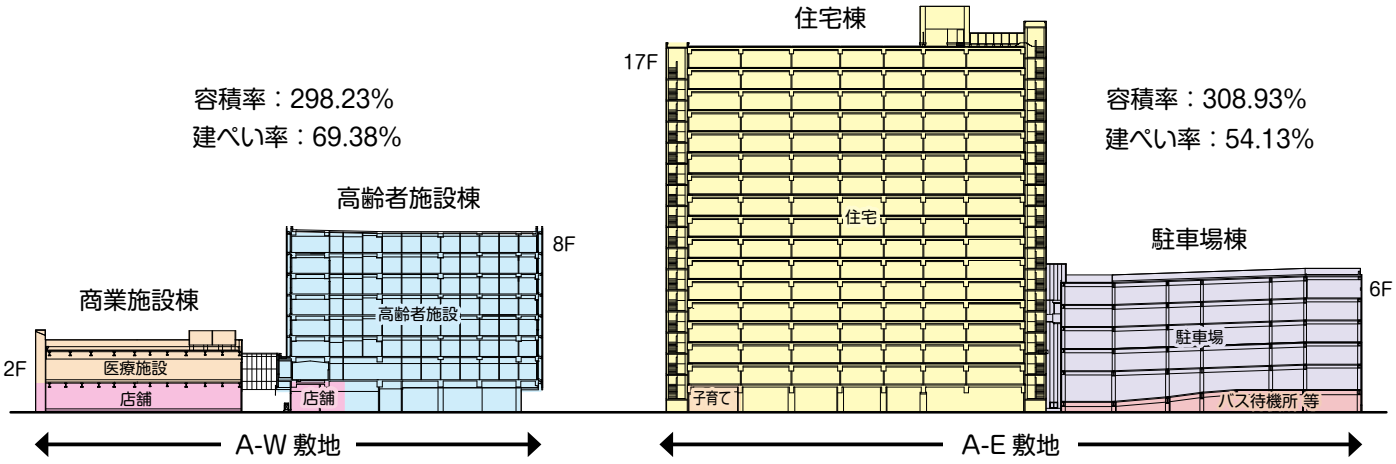


事業概要

事業名　：藤枝駅前一丁目８街区
　　第一種市街地再開発事業
施行者　：藤枝駅前一丁目８街区
　　市街地再開発組合
権利者数：土地・建物所有者　22 名
　　借地権者　　1 名
　　借家権者　　10 名

事業費　　：約 93 億円
権利変換方式：法第 111 条特則型（地上権非設定型）
地区面積　　：0.9 ｈａ
敷地面積　　：A-W 敷地：2,240.15㎡
　　A-E 敷地：4,484.22㎡
地域地区　　：商業地域、準防火地域、地区計画区域
法定建ぺい率：80%　法定容積率：400%
施行期間　　：平成 27 年度～平成 30 年度

建物概要



【A-W 敷地】

○商業施設棟【鉄骨造】
延床面積：1,461.56㎡
用　　途：１階　店舗
　　２階　医療施設

○高齢者施設棟【鉄筋コンクリート造（免震構造）】
延床面積：5,339.17㎡
用　　途：１階　店舗
　　１階 - ８階　高齢者施設

【A-E 敷地】

○住宅棟【鉄筋コンクリート造（免震構造）】
延床面積：12,307.93㎡
用　　途：１階　子育て支援施設
　　１階 - １７階　住宅 (110 戸)

○駐車場棟【鉄骨造】
延床面積：7,472.62㎡
用　　途：１階　バス待機所　等
　　２階 - ６階　駐車場（228 台）

当事業の特徴

1 分棟による身の丈再開発

当事業は、建設コストの低減化、管理運営の単純化を図るため、できる限り用途ごとに分棟化を図っています。また、施設ボリュームは地域のポテンシャルに応じた適正な規模とし、地域の身の丈に合った施設計画としました。

2 バス停及びバス待機所の機能維持

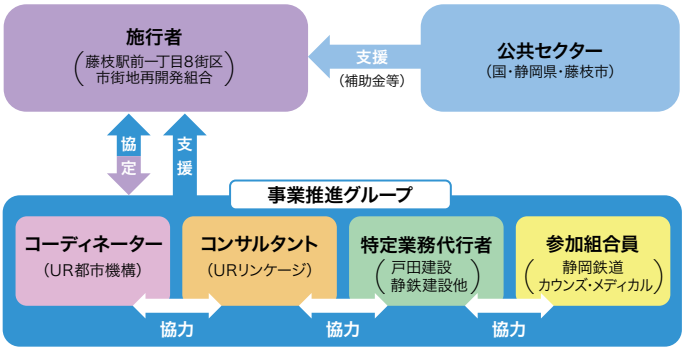
地区内のバス停（２箇所）については、藤枝市の工事により、隣地の駅前広場に集約され、バス待機所については先行して駐車場棟を建設し、１階バス待機所を供用開始した後に既存バス待機所を撤去しました。

このため、建築工事期間中もバスの運行機能が損なわれることはありませんでした。

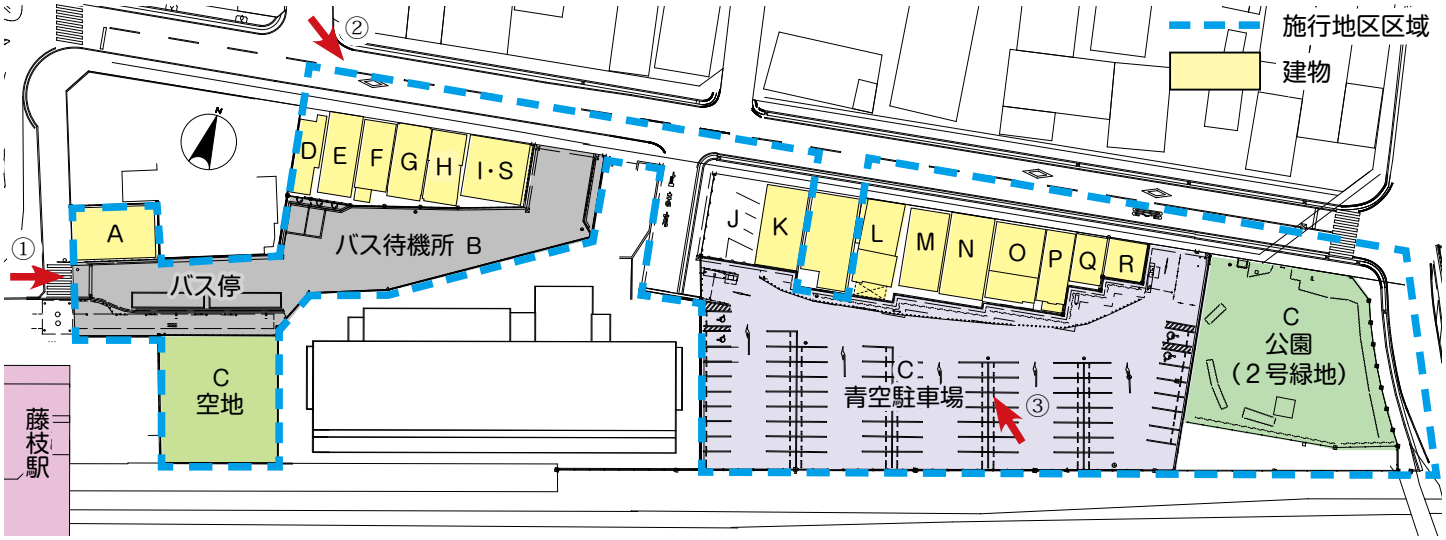
事業推進体制

民間事業者のノウハウを活用した事業推進

当事業においては、特定業務代行方式・参加組合員制度の活用により、民間事業者が初動期から事業に参画し、再開発コーディネーターと共に事業推進体制を構築してきました。資金立替、移転先選定、テナント誘致などの面で、民間事業者の有するノウハウを最大限活用して事業推進を図りました。



再開発前の状況



①

駅前広場から。しずてつジャストラインのバス待機所が見える。

②

北側道路から見た地区の西側。スナックや居酒屋、ふとん店などが軒を連ねる。

③

JR 線路沿いの市営駐車場から地区内の建物を見る。

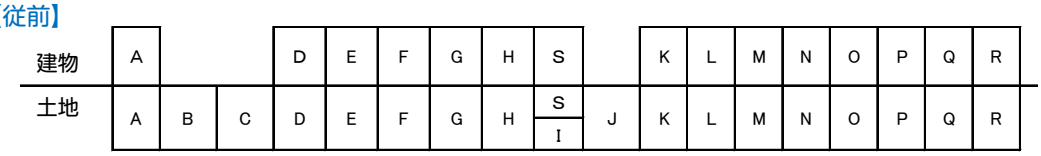
地区の歴史

藤枝の町は、江戸時代に東海道の宿場町として栄え、明治時代に国鉄東海道線が開通し藤枝停車場が開業すると、お茶などの藤枝の特産品が藤枝停車場に集まりました。

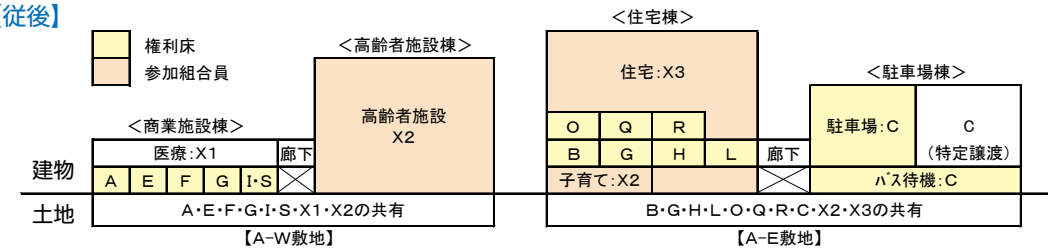
大正時代には、当地区内に藤相鉄道（静岡鉄道の前身）の新藤枝駅が開業し、軽便鉄道が運行していました。軽便鉄道は、お茶などの藤枝の特産品を全国に送り出し、終戦後の経済復興期には、食料の買い出しや通勤・通学など地域の人々に利用されていました。その後、トラックやバスの普及により、昭和 45 年に軽便鉄道が廃止されると、当地区内では、新藤枝駅が廃止され、藤枝市の施行で土地区画整理事業が行われ、道路・公園などが整備されました。

権利変換モデル

【従前】

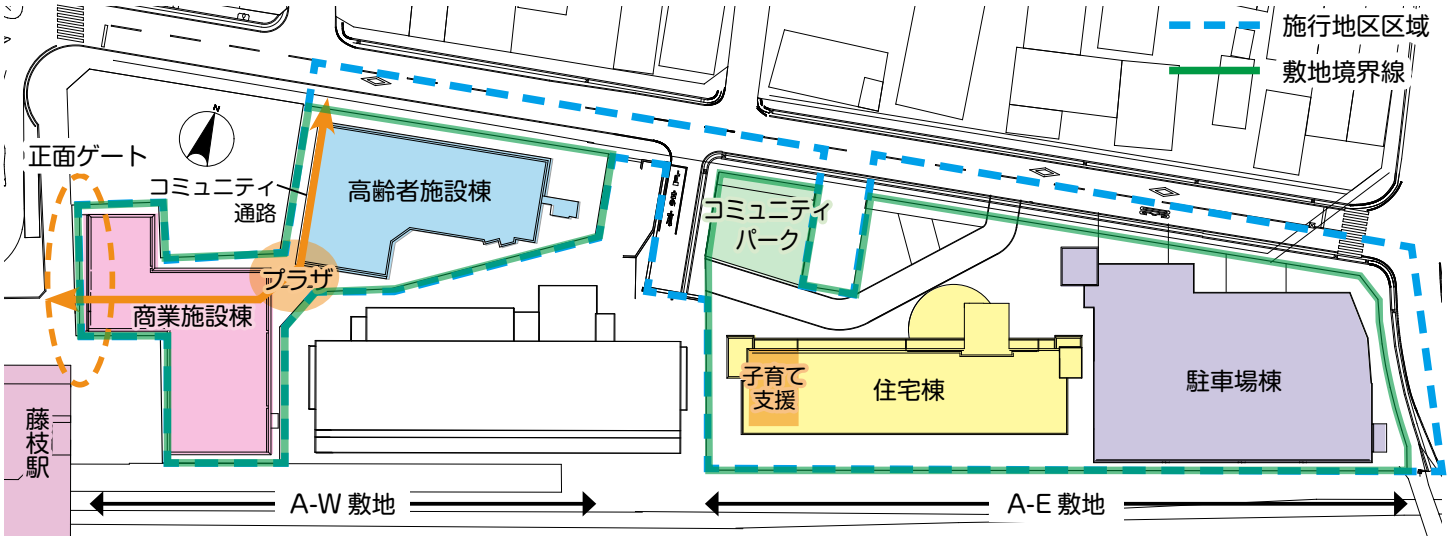


【従後】



再開発前には、藤枝市所有の青空駐車場及び公園（2号緑地）、静岡鉄道㈱所有のバス停及びバス待機所、並びに、16宅地の個人権利者が存在しました。藤枝市は駐車場及びバス待機所に権利変換し、また、静岡鉄道及び個人権利者は商業施設又は住宅に権利変換しました。

再開発後の状況



地区名称（フジエダミキネ）について

FUJIEDA mikine

地区名称の意図

藤枝という名は「藤（花）」と「枝」の２文字でできています。

その基になっている「幹と根」が街の中心からしっかりと張り、枝と花が街なかに広がっていくような願いを込めています。

ロゴデザインの意図

mikine の文字が三角屋根の「家」が連続している街をイメージし、オレンジ色の「i」は街に住む“人”を、もう一つの「i」は“幹”をイメージしています。街にたくさんの家や建物が増え、人々が集まり、豊かな自然があふれる街になるよう願いを込めています。

地区名称決定の経緯

当地区の地区名称・ロゴデザインは、事業関係者および藤枝市内の高等学校の生徒さんから募集しました。応募作品の中から、３点を最終候補に選定し、藤枝市に在住・在勤・在学の方等を対象に一般投票を行い、１位となった「FUJIEDA mikine」に決定しました。

デザインコンセプト

地区全体の色調は黒、白、グレーを中心としたモダンな色調とし、駅前地区のシンボルカラーである青※を一部アクセントで取り入れています。また縦格子のデザインを取り入れ、和風なテイストとすることで、地域の歴史を思わせる街並み形成に配慮しています。さらに藤枝市の「ふじえだ花回廊」の取り組みを取り入れ、共用部分に花と緑を散りばめることで、地区全体に自然を配した植栽計画としています。

※H26年度「藤枝地区まちづくり憲章」の制定により「景観」について駅前地区では青色をカラーコードとし、景観の統一を図る取り組みを進めています。

正面ゲート

当再開発事業の顔となる正面ファサードは「ゲート」をイメージし、たくさんの人が訪れる施設となることを期待しています。

コミュニティ通路

コミュニティ通路は、花回廊の取り組みを取り入れ、ハンギングバスケットを設置し、花の色彩豊かな通りとしています。

プラザ

プラザは、壁面に草花をデザインしたフラワーウォールを設置し、花と緑に彩られた空間を演出しています。

商業施設・医療施設

商業施設棟外観

医療施設受付ロビー

店舗は商業施設棟の１階及び高齢者施設棟の１階に配置しました。コミュニティ通路沿いに各店舗が軒を連ね、歩いて楽しい空間としています。また、コミュニティ通路は「ふじえだ花回廊」の取り組みを取り入れ、ハンギングバスケットを設置して、花々の豊かな色彩が楽しめる空間となっています。

商業施設棟の２階は医療施設となっています。内科、スポーツ整形科、歯科等、さまざまな診療科が１つのフロアに集まっており、各診療科の専門医が質の高い医療を提供し、地域の健康づくりの一端を担っていきます。医療施設は渡り廊下を介して高齢者施設棟と繋がっており、施設間の連携が予定されています。

高齢者施設

高齢者施設棟外観

高齢者施設棟１階ロビー

高齢者施設棟には、介護付有料老人ホーム（70 床）やサービス付き高齢者向け住宅（48 戸）デイサービス（30 名）などが整備されています。構造は鉄筋コンクリートの免震構造とし、利用者等の安心・安全に配慮しています。

また高齢者施設棟１階のロビーは、藤枝市が定める「藤枝市地域防災計画」の中で帰宅困難者支援施設に位置づけられており、災害時に役に立つ地域に開かれた施設となることが期待されています。

コミュニティパーク

コミュニティパークは、地域の交流の場として設置した緑豊かな公園スペースです。

また、藤枝市が定める「藤枝市地域防災計画」に位置づけられた、災害時に地域住民や帰宅困難者の方が避難所として利用可能な広場です。災害時に備えて、マンホールトイレやかまどベンチを設置しています。

さらに公園の南西側には軽便鉄道の石碑と銘板や新幹線電車特急こだま高速度試験銘板を設置し、当地区の歴史の記憶を継承しました。

住宅・子育て支援施設

住宅棟（南面）

住宅居室イメージ

住宅棟は免震構造を採用したほか、住宅性能評価（設計・建設）、長期優良住宅、防犯モデルマンションの認定等を取得し、質の高い分譲住宅としています。また住宅棟と駐車場棟を渡り廊下で接続することで、居住者の利便性にも配慮しています。

また１階には子育て支援施設を整備し、子育て環境の充実を図ります。当施設は住宅を購入された子育て世代の入居者にも期待されている施設です。

駐車場

駐車場棟

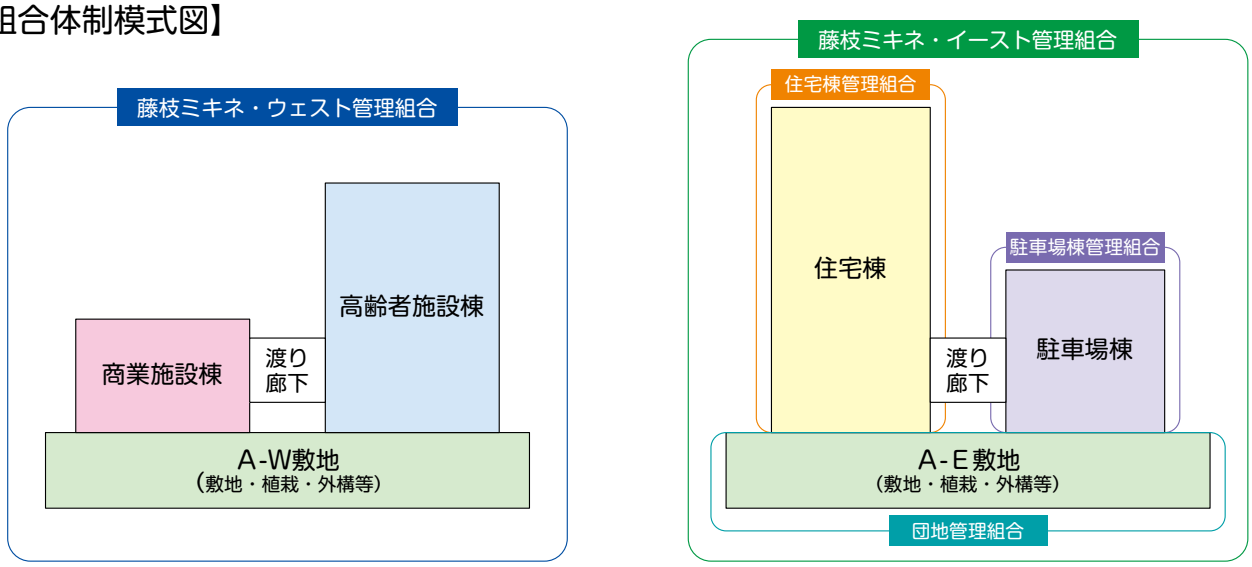
駐車場棟１階バス待機所

駐車場棟は、１階がしずてつジャストライン及び藤枝市自主運行バスの待機所等、２階から４階が市営藤枝駅北口駐車場、５階および６階が住宅居住者用等の駐車場となっており、併せて 228 台分のスペースを設けています。

壁面のサインは駅前地区のカラーコードにあわせて青色としており、落ち着いた景観を形成しています。

管理・運営体制について

【管理組合体制模式図】



管理組合は、A-E 敷地と A-W 敷地のそれぞれで設立しています。A-E 敷地の管理組合は、住宅棟と駐車場棟それぞれの管理組合と、敷地全体を管理する団地管理組合で構成します。A-W 敷地の管理組合は、商業施設棟、高齢者施設棟及び敷地を一体で管理します。また、A-E 敷地と A-W 敷地の各管理組合から、管理会社が委託を受けて管理運営を行います。

事業の歩み

合意形成期	平成 20 年	11 月～	まちづくり勉強会開催（計 9 回開催）
	平成 22 年	8 月～	まちづくり協議会設立（計 7 回開催）
	平成 23 年	8 月	再開発準備組合設立（24 日）
		10 月	事業協力者募集
	平成 24 年	3 月	事業協力協定締結（戸田建設㈱）（14 日）
		10 月	藤枝市に対して都市計画推進要請書提出（5 日）
			地区計画及び再開発事業の地元説明会開催（22 日）
			地区計画の条例縦覧（24 日～2 週間）
		11 月	再開発事業に係る公聴会開催（22 日）
	平成 25 年	1 月	地区計画及び再開発事業の法定縦覧（4 日～2 週間）
		2 月	都市計画審議会開催（5 日）
		3 月	都市計画決定告示（13 日）
	平成 26 年	9 月	特定業務代行者及び参加組合員（高齢者施設等）募集
		11 月	都市計画（変更）告示（7 日）
		12 月	参加組合員予約契約締結（静岡鉄道㈱）（16 日）
			特定業務代行契約締結（戸田建設㈱他 3 社）（19 日）
			参加組合員予約契約締結（㈱カウンズ・メディカル）（19 日）
			再開発組合設立認可申請（22 日）
事業実施	平成 27 年	1 月	再開発組合設立認可公告（23 日）
			再開発組合設立（26 日）
		3 月	事業計画認可申請（4 日）
			事業計画の縦覧（17 日～2 週間）
		4 月	近隣説明会（4 日・22 日）
		5 月	事業計画認可公告（12 日）
			法第 67 条に基づく事業概要説明会（27 日）
		6 月	評価基準日（11 日）
		8 月	駐車場保留床譲渡契約締結（藤枝市）（7 日）
		10 月	権利変換計画認可公告（9 日）
		11 月	A-E 敷地土地明渡し（7 日）
			参加組合員契約締結（静岡鉄道㈱）（9 日）
			権利変換期日（9 日）
		12 月	A-E 敷地施設建築物新築工事請負契約締結（14 日）
着工～事業完了	平成 28 年	1 月	A-W 敷地土地明渡し（31 日）
			起工式・祝賀会（15 日）
		2 月	法第 90 条に基づく権利変換の登記
			参加組合員契約締結（㈱カウンズ・メディカル）（28 日）
		8 月	A-W 敷地高齢者施設棟施設建築物新築工事請負契約締結（5 日）
			バス待機所の供用開始（仮使用）（20 日）
		10 月	A-W 敷地商業施設棟施設建築物新築工事請負契約締結（13 日）
		11 月	医療施設保留床譲渡契約締結（㈱日本レーベン）※（28 日）
	平成 29 年	4 月	地区名称・ロゴデザイン市民投票（29 日～2 週間）
		7 月	地区名称決定（3 日）
		11 月	権利変換計画（変更）認可公告（28 日）
	平成 30 年	1 月	A-E 敷地施設建築物工事完了公告（24 日）
			A-W 敷地施設建築物工事完了公告（31 日）
		2 月	竣工式・祝賀会（3 日）
			供用開始（市営藤枝駅北口駐車場 3 日～）
		2 月～ 3 月	法第 101 条に基づく施設建築物に関する登記
		3 月予定	住宅入居開始
		4 月予定	商業・医療・高齢者施設オープン
		6 月予定	再開発組合解散認可公告
		10 月予定	事業完了

※現㈱メディカルシステムネットワーク

再開発組合設立総会

事業計画説明会

起工式

起工祝賀会

工事現場（H28.12）

竣工時（H30.1）

発行年月日：平成 30 年 2 月
発行者：藤枝駅前一丁目 8 街区市街地再開発組合
編集者：（独）都市再生機構、（株）UR リンケージ