

○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28年度終了時点(平成29年3月31日時点)の中心市街地の概況

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27年12月に静岡伊勢丹MIプラザ藤枝、平成28年3月にホテルオーレがグランドオープンし、飲食店、オフィス、ホテル・ブライダル施設が順次開業した。平成28年7月には国際観光ホテルに登録され、「広域観光・交流拠点」として回遊や賑わいの促進及び従業者数の増加に大きく寄与している。今後は、平成28年8月に一部整備され、平成29年度に改修工事が完了する藤枝駅南口のイベント広場により、イベント事業などの更なる活性化が見込まれることと、同ホテルとの相乗効果から、歩行者通行量の増加などの多岐にわたる成果が期待される。この藤枝駅南口エリアは、平成26年10月に「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）」に加え、平成27年1月に支局へ昇格した「静岡地方法務局庁舎整備事業」により、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ている。

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、“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」が順調に進んだことで、初年度に目標値を達成した居住人口は今年度もさらに数字が伸びている。社会動態の増加数（転入超過数）でのプラス傾向が継続する本市において、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。また、近年の地価公示において本市は、商業地の地価上昇率で県内トップ水準を維持しており、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」は、平成27年11月に着工し、平成29年度内の竣工を目指している。空き店舗への出店は改善の兆しが見えるが、大型店の撤退や、人口・来訪者増に伴う駐車場環境への不満など、買い物の場としての評価は依然として厳しい状況である。

2. 平成 28 年度 of 取組等に対する中心市街地活性化協議会 of 意見

平成 29 年 4 月 25 日に開催された協議会では、B i V i 藤枝に平成 29 年中にオープンを予定する静岡産業大学駅前キャンパスの効果により、駅周辺の若者の滞留やにぎわい、B i V i 藤枝の活性化がもたらされることへの期待の声や、昨今、メディアや商業関係者の会議等で藤枝市及び藤枝市中心市街地が好意的に取り上げられることが多いなど、エリアのブランド化が進んでいるという声が挙げられた。一方で、好調に推移する成果指標や補完指標には現れない部分で、来訪者が増えることに付随する慢性的な時間貸し駐車場不足の問題や、歩行者通行量に見られるにぎわいの駅南北の格差の問題など、解決すべき課題があるという声も挙げられた。後者の問題については、大型の商業施設等の誘致が見込めない駅北側においては、空き店舗を活用したリノベーションの取り組みがにぎわいづくりに有効では、という意見が出された。

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 (H23 年度)	目標値 (H29 年度)	最新値 (H28 年度)	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	9,782	③	③
志太榛原地域の 核となるまち	従業者数 (人)	907	1,230	1,315	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	10,629	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、駅南口B街区複合施設の開業の効果もあり、前年度に引き続き増加を記録した。今後は、新規事業として追加予定の「大学を核に、情報ビジネスで人の流れをつくる藤枝“活動・交流都心”創造計画」により、大学生及び情報ビジネス支援事業関係者等の街なかでの回遊が創出され、歩行者通行量の増加に大きく寄与する見込みであり、駅前2地区の再開発事業の遅れによる効果未発分を補い、さらなる通行量の増加が見込まれる。

「従業者数」については、毎年増加傾向が続く中で、平成27年度に初めて目標値を達成し、平成28年度は、前年度に引き続き過去最高を更新した。これは、積算根拠に掲げた施設整備事業が概ね順調に進み、計画通りの従業者数を記録した結果と言える。中心市街地の広域拠点性や中核性が評価され、事業所における機能の拡充や人員の増強などが顕著なことにも起因する。

「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もたらす施設整備など）や、第2期計画による取り組み効果（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た結果、平成25年度に目標値を達成し、平成28年度は前年度に引き続き過去最高を記録した。分譲マンションの供給などの民間投資が旺盛で、それらの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地区の再開発事業が遅れているため、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。

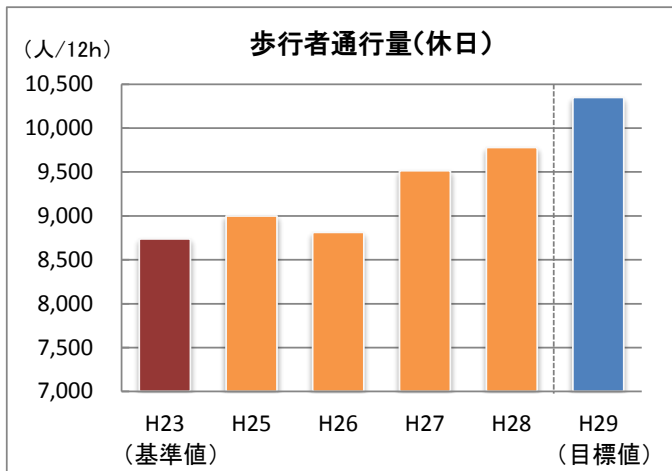
3. 前回のフォローアップと見通しが変わった場合の理由

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	9,515
H28	9,782
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29年2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【実施中】
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、“街なか居住中核サービス拠点”を形成する事業。
事業効果及び進捗状況	平成27年10月に県知事より権利変換計画認可を受け、同11月に着工し、現在、住宅棟・駐車場棟・高齢者施設棟・商業棟に着手。平成29年度中の竣工を目指し建築工事が進行中。事業完了後、1日あたり約750名の歩行者通行量増加を見込む。

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34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29年度中の都市計画決定を目指す。事業完了後、1日あたり約650名の歩行者通行量増加を見込む。

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【済】
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 27 年 12 月に静岡伊勢丹MI プラザ藤枝、平成 28 年 3 月にホテルオーレがグランドオープンし、同 7 月には国際観光ホテルに登録された。広域観光・交流活動拠点として、平成 28 年度は 33 万人を超える来場者数を記録したことから、引き続き駅南地区の歩行者通行量増加への寄与が期待される。

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力を強化し、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等の実施により、タウンプロモーションの強化を推進する事業。
事業効果及び進捗状況	平成 28 年 8 月にイベント広場として一部整備された藤枝駅南口広場を活用し、上記イベントを継続的に実施。引き続き、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し、歩行者通行量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【済】
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 27 年 8 月にオープンし、10 月には国際観光ホテルとして登録された。平成 28 年度は 34,711 人の宿泊者数を記録するなど、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している。

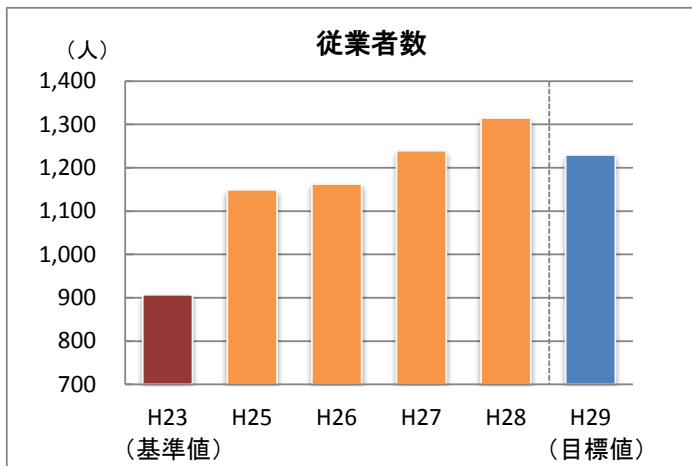
●目標達成の見通し及び今後の対策

駅南地区の歩行者通行量は、「藤枝駅南口開発B街区複合施設整備事業」の完了の効果から、前年に引き続き増加した。今後は、新規事業として追加予定の「大学を核に、情報ビジネスで人の流れをつくる藤枝“活動・交流都心”創造計画」において、「静岡産業大学駅前キャンパス」、「藤枝市産学官連携推進センター」及び「ふじえだ ICT コンソーシアム」が区域内商業施設に設置されることにより、大学生及び情報ビジネス支援事業関係者等の街なかでの回遊が創出され、歩行者通行量の増加に大きく寄与する見込み。

駅北地区の歩行者通行量は、駅前2地区の再開発事業の遅れによる効果未発の影響から、前年に引き続き減少を記録するも、駅南地区の増加分がそれを補い、中心市街地区域内全体としての歩行者通行量は目標を達成する見通し。

「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	1,240
H28	1,315
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28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、現在134人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、安全安心の確保の観点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26年4月に業務を開始し、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。

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 34 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 29 年度中の都市計画決定を目指す。事業完了後、約 30 人の従業者数増加を見込む。

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【実施中】
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、“街なか居住中核サービス拠点”を形成する事業。
事業効果及び進捗状況	平成 27 年 10 月に県知事より権利変換計画認可を受け、同 11 月に着工し、現在、住宅棟・駐車場棟・高齢者施設棟・商業棟に着手。平成 29 年度中の竣工を目指し、建築工事が進行中。事業完了後、同街区の再開発事業全体として 20 人以上の従業者数増加を見込む。

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【済】
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 27 年 12 月に静岡伊勢丹 M I プラザ藤枝、平成 28 年 3 月にホテルオーレがグランドオープンし、飲食店、オフィス、ホテル・ブライダル施設が順次開業した。現在 183 人の社員が従事しており、国際観光ホテルに登録され広域観光・交流活動拠点として機能していることから、従業者数とともに歩行者通行量の増加に寄与している。

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【実施中】
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、市民の生活動線となる立地環境を活かし、民間医療モールを整備する事業。
事業効果及び進捗状況	平成 27 年 10 月に県知事より権利変換計画認可を受け、同 11 月に着工し、現在、住宅棟・高齢者施設棟・駐車場棟とともに建築工事進行中。事業完了後、同街区の再開発事業全体のうち医療関係施設部分において約 18 人の従業者数増加を見込む。

⑦. 【追加】 藤枝駅前一丁目 8 街区高齢者支援施設整備事業（民間事業者）

事業完了時期	平成 29 年度【実施中】
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	平成 27 年 10 月に県知事より権利変換計画認可を受け、同 11 月に着工し、現在、住宅棟・駐車場棟・商業施設棟とともに建築工事進行中。事業完了後、同街区の再開発事業全体のうち高齢者支援施設部分において約 2 人の従業者数増加を見込む。

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、現在 5 人の社員が従事している。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。

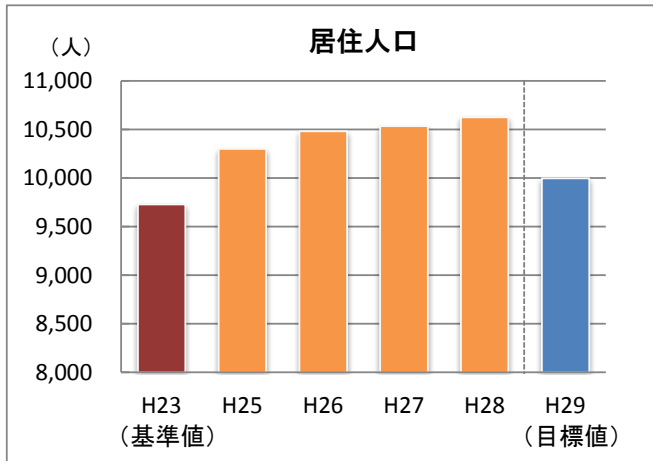
●目標達成の見通し及び今後の対策

主要事業のうち藤枝駅前一丁目 8 街区第一種市街地再開発事業と藤枝駅前一丁目 6 街区第一種市街地再開発事業の遅れを除いて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による従業者数のさらなる増加が見込まれ、2 つの再開発事業の効果未発分を補い、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、駅周辺の市場の魅力を発信するエリアブランディングにより出店・開業を促す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	10,537
H28	10,629
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28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【実施中】
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10月に県知事より権利変換計画認可を受け、同11月に着工し、現在、住宅棟・駐車場棟・高齢者施設棟・商業施設棟に着手。平成29年度中の竣工を目指し、建築工事進行中。事業完了後、約315人の居住人口増加を見込む。

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34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29年度中の都市計画決定を目指す。事業完了後、約290人の居住人口増加を見込む。

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に完了した結果、41戸の分譲が完売し、現在87人が入居。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に完了した結果、57戸の分譲が完売し、現在130人が入居。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【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に完了した結果、60戸の分譲が完売し、現在173人が入居。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。

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	建設工事が予定どおりに完了した結果、36の総戸数に対し、現在52人が入居。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。

●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”としてのブランド力が向上し、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、全国的に人口減少が進む中、本市においても人口が昨年度ピークを迎え、その後は減少することを推計しており、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いのが構成の特徴であるが、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。