

全体総括

○計画期間；平成25年4月～平成30年3月（5年）

1. 計画期間終了後の市街地の状況（概況）

本市は、第1期計画（計画期間：平成20年4月～平成25年3月）で浮き彫りになった、中心市街地の活性化における課題等を踏まえ、「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”」を第2期計画のまちづくりのテーマとして掲げ、平成25年4月～平成30年3月を計画期間として、ハード整備を中心に各種事業に取り組んできた。

特に、駅南地区の主要事業である「藤枝駅南口開発B街区複合施設整備事業」の完了により開業したホテルオーレ（国際観光ホテル）は、オープン以来宿泊者数も順調に伸び、稼働率は80%～90%（外国人宿泊者も含む）を記録し、周辺の既存のホテルもそれに連鎖し好調であることから志太榛原地域を代表する広域観光・交流活動拠点として中心市街地に賑わいをもたらしている。また、BiVi 藤枝内には静岡産業大学駅前キャンパスの開校と藤枝市産学官連携推進センターの開設により、大学生を中心とした若者の活動拠点が整備されそこでの取り組みが主な要因で、歩行者通行量が増加（駅南地区対前年比18.4%増加〔1,025人/日〕）した。また、地域の主要エネルギー企業である東海ガス株式会社の「本部新築事業」や「静岡地方法務局庁舎整備事業（藤枝支局の立地）」などにより、広域拠点性が向上し従業者数が増加した。さらに、第1期計画の土地整理事業や公園、図書館、映画館などの住環境整備により、“住む場所としてのブランド力”が高まり、住宅や民間の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、居住人口も増加した。なお、路線価の上昇率が県内3年連続トップとなり不動産価値が向上するなど、中心市街地の求心力も高まってきた。

また、ハード事業と併せて取り組んだソフト事業についても第3セクターの㈱まちづくり藤枝が中心となって、道路や駅前広場などの公共空間を有効活用し年間を通じて開催している「て～しゃばストリート」や「love local MARKET」は定番のイベントとして市民に広く認知されており、藤枝駅の南北間の回遊性を高める要因になっている。

このような取り組みの結果、第2期計画で掲げた3つの目標指標（「歩行者通行量」「従業者数」「居住人口」）全てにおいて第1期計画同様、目標値を達成するとともに過去最高値を記録することができたほか、市民意識調査からは「中心市街地に活気や交流が増加した」、「イベントが行われ、にぎわいのある場所である」という評価であった。さらに「藤枝駅前一丁目8街区第一種市街地再開発事業」も、多少の遅れがあったものの概ね完了したことから、今後はより一層、居住人口の増加や街の賑わいが期待される。

しかし一方で、市民意識調査や市民・事業者ヒアリングなどからは、小売業の活力低下や魅力的な店舗の減少により、生活満足度の不足や、駅北地区の魅力の低下などの評価を受けており、また、本市の従来からのベッドタウン的な特性から昼間の賑わいの不足など、人口減少や少子高齢化といった社会問題以外にも、新たな課題が浮き彫りとなった。

【中心市街地の状況に関する基本的なデータ】

（単位：人）

（中心市街地区域内）	平成24年度（計画期間開始前年度）	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度（計画最終年度）
人口	10,222	10,303	10,484	10,537	10,629	10,670
人口増減数	490	81	181	53	92	41
社会増減数	159	80	178	39	74	3
転入者数	927	934	935	781	838	706

※基準日：該当年度内の12月31日

2. 計画した事業は予定どおり進捗・完了したか。また、中心市街地の活性化は図られたか（個別指標毎ではなく中心市街地の状況を総合的に判断）

【進捗・完了状況】

- ①概ね順調に進捗・完了した ②順調に進捗したとはいえない

【活性化状況】

- ①かなり活性化が図られた
②若干の活性化が図られた
③活性化に至らなかった（計画策定時と変化なし）
④活性化に至らなかった（計画策定時より悪化）

3. 進捗状況及び活性化状況の詳細とその理由（2.における選択肢の理由）

総事業 94 事業のうち、31 事業が完了、60 事業が着手または実施中、3 事業が未着手となっており、概ね順調に進捗した。なお、未着手の 3 事業については、3 期目の中心市街地活性化基本計画（期間：平成 30 年 4 月～平成 35 年 3 月）で実施していく。

3 つの目標指標である「歩行者通行量」、「従業者数」、「居住人口」は、全て目標値を達成することができた。また、補完指標として第 1 期計画から測定してきた「宿泊者数」と「公共施設利用者数」も毎年増加し続けており、不動産価値の向上も見られることから、中心市街地の活性化が図られていると考えられる。

特に駅南地区では、国際観光ホテルを中心とした複合施設の整備や美容学校の新設、道路空間などの公共ストックを有効活用した志太榛原広域からの企業や各種団体など多様な主体によるイベントの通年開催、最終年度に新たに取組んだ静岡産業大学駅前キャンパスや藤枝市産学官連携推進センターの活動交流拠点の整備及び JR 東海静岡開発株式会社による商業施設の整備などにより、歩行者通行量の増加などの成果や不動産価値の向上などの効果が見られ、このエリアのまちづくり戦略である「活動・交流を創出する“訪れたいまち藤枝駅南”」づくりが進んだ。

また、東海ガス株式会社の本部新築事業や静岡地方務局庁舎整備事業、社会福祉関係施設の増加などによる従業者数の増加や、相次ぐ民間のマンションや戸建て住宅の立地などによって居住人口も増加した。

しかし、本市全体においては、少子高齢化の進行に伴い平成 27 年度より人口減少に転じており、中心市街地においても自然減が進んでいる。また、平成 27 年度の昼夜間人口比率は 91.6% であり、周辺市町と比較すると昼間の人口流失割合が高い状況である。さらに、中心市街地の 5 商店街においては、店舗数や年間商品販売額などが年々減少傾向にある。なお、市民意識調査や市民・事業者ヒアリングでは、「活性化の実感が低い」や「回遊や滞在の少なさ」などの評価や、中心市街地活性化協議会では、「駐車場の不足」や「賑わいの駅南北の格差」、「大型の商業施設等の誘致が見込めない駅北地区については、空き店舗を活用したリノベーションの取り組みが賑わいづくりに有効である」などの意見があり、これまでの成果や効果をさらに伸ばし、社会潮流や新たな課題などへの対応が必要不可欠である。

4. 中心市街地活性化基本計画の取組に対する中心市街地活性化協議会の意見

【活性化状況】

- ①かなり活性化が図られた
②若干の活性化が図られた
③活性化に至らなかった（計画策定時と変化なし）
④活性化に至らなかった（計画策定時より悪化）

【詳細を記載】

基本計画の目標値を全て達成することができ、藤枝市当局をはじめとする関係者の尽力に敬意を表する。特に駅南地区においては、大規模な集客施設等の民間投資の誘導が図られた結果、広

域拠点性が増し、またイベントの毎月開催などのソフト事業の充実などにより、賑わいの恒常化が実現しつつある。一方で課題もあり、駅北口の駅前地区においては、街を歩く人が年々減少しているのを肌で感じるという声の関係者から多く聞かれるなど、特に商店街の店舗の多くを夜間飲食店が占めることから昼間の人通りと活気の減少は著しく、地区としての求心力の低下の度合いはかつてないほど深刻な状況である。また、主要事業で平成30年1月に竣工した藤枝駅前一丁目8街区第一種市街地再開発事業を起爆剤とし、各商店街及び藤枝市当局を始めとする関係者が密接に連携しながら、都市機能の集積による生活利便性の向上と住む人や訪れる人が歩きたくなくなるような街なか環境の形成に取り組むことが必須の課題である。なお、駅前地区のさらに北側に位置する青木地区においては、土地区画整理事業の完了や公園整備、公共公益施設の立地などにより、地区内の居住人口の増加が進んだ一方で、商店街組織がなく駅から一定の距離を有していることなどから、第2期基本計画の取り組みで期待されていた「回遊の創出」という点については未だに効果が目に見えておらず、地区内の住民からも青木地区は駅前地区に比べてさらに人通りが少ないという声なども聞かれる状況である。日々刻々と変化する課題に対応するため、活性化の手を緩めることなく、第3期計画において居住環境と活発な活動・交流の更なる充実に向けた取り組みと計画に位置付けた事業の着実な実施に向け、これまで同様、官民連携のもと一体となって中心市街地の活性化に取り組んでいきたいと考える。

5. 市民意識の変化

【活性化状況】

- ①かなり活性化が図られた
- ②若干の活性化が図られた
- ③活性化に至らなかった（計画策定時と変化なし）
- ④活性化に至らなかった（計画策定時より悪化）

【詳細を記載】

調査対象：藤枝市内在住の15～75歳の市民1,000人（無作為抽出）

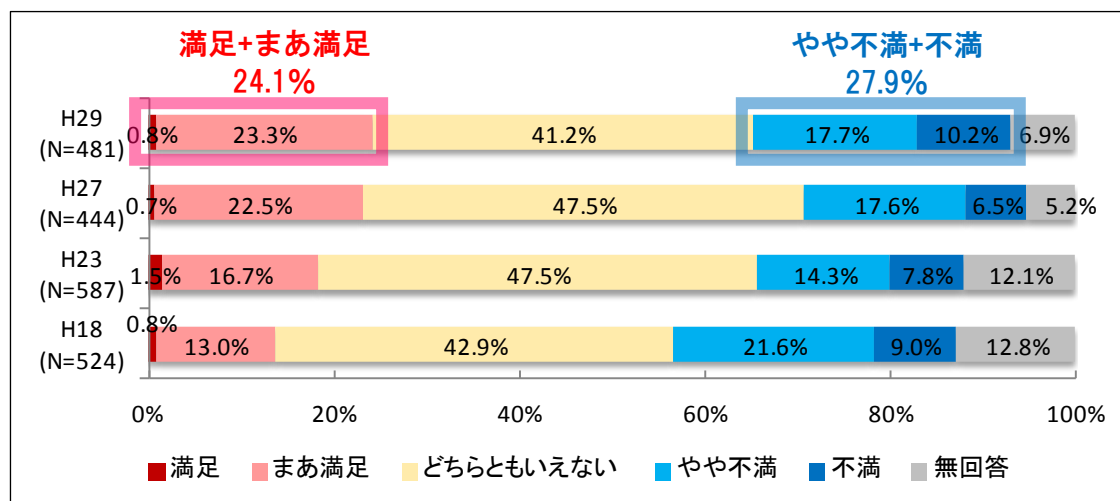
※回答票数481票（回答率：48.1%）

調査時期：平成29年12月

調査方式：郵送による留置記入式

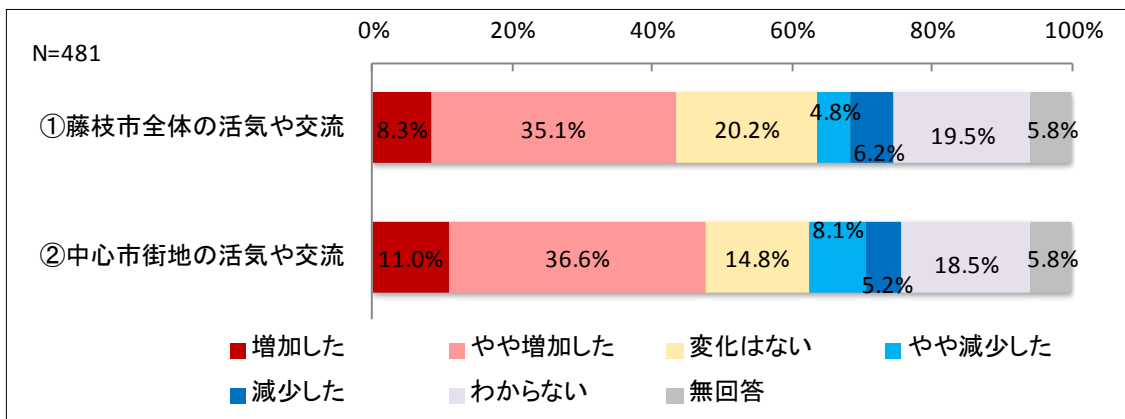
○中心市街地全体の満足度について

過去の調査と比較をすると、「満足」・「まあ満足」の割合は増加傾向にあるが、「不満」と回答する割合も依然と高い状況にある。



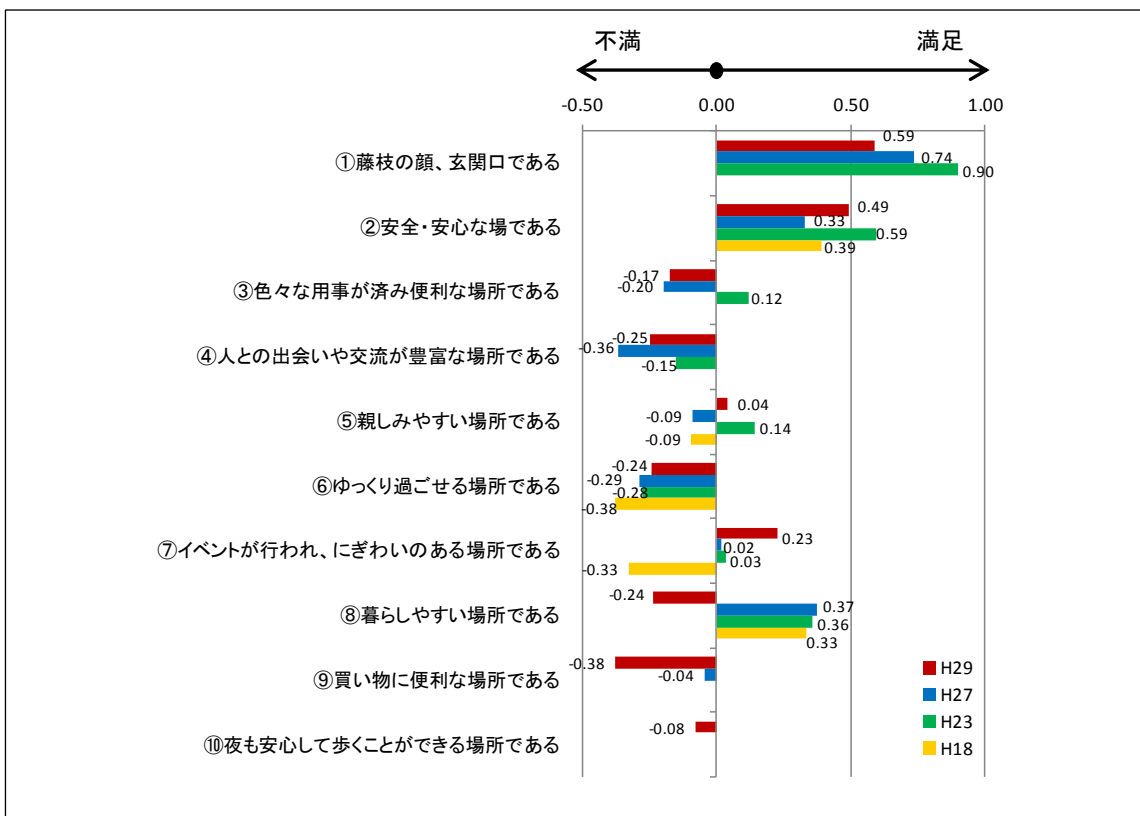
○5年前と比較した中心市街地の活気や交流について

5割近くの市民が「増加した」または「やや増加した」と感じており、第2期計画の事業効果が現れていると考えられる。



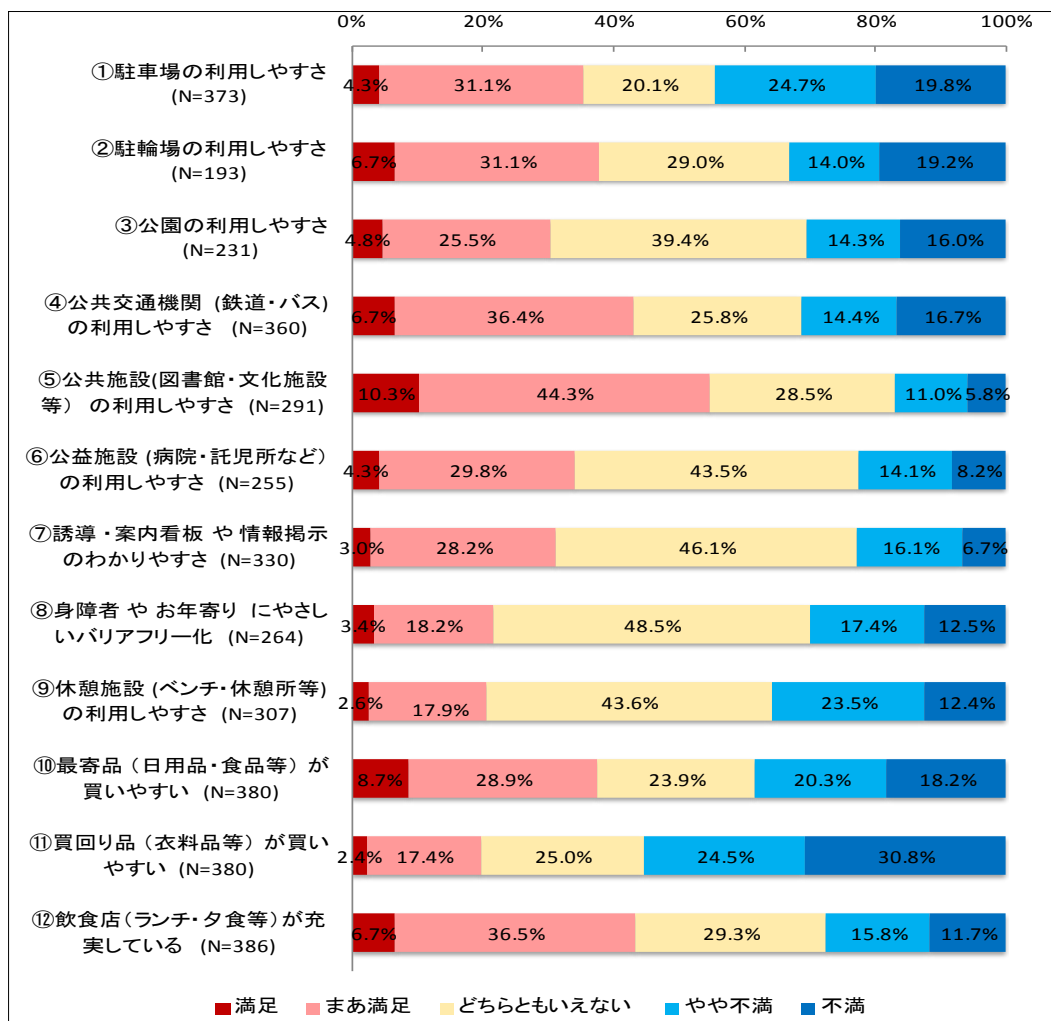
○数値化した満足度の経年変化について

「イベントが行われ、にぎわいのある場所である」の評価が上がっているが、「暮らしやすい場所である」、「買い物に便利な場所である」の評価が大幅に下がっている。日常の生活を支える店舗の減少が主な要因と考えられる。



○中心市街地の利用のしやすさについて

「公共施設」、「飲食店」、「公共交通機関」の満足度が高い一方で、「買回り品（衣料品等）」、「駐車場」で不満度の高さが目立った。



6. 今後の取組

第2期計画では、3つの目標指標全てにおいて第1期計画同様、目標値を達成し過去最高値を記録することができ、中心市街地の活性化に向けた着実な進展が見られた。市民意識調査の結果からも、中心市街地に対する満足度が上昇傾向にあり、5割近くの市民が中心市街地に活気や交流が出てきたと感じているという結果が出た。

しかし、中心市街地に不満を感じている市民の割合は依然として高く、買回り品（衣料品等）を購入できる商業施設が減少し、買い物に不便で暮らしにくいとの認識が主な要因と考えられる。また、駅北地区では建物の老朽化や空き店舗の増加が進むなど、駅の北側と南側で中心市街地の賑わいに差が生じているほか、昼間人口の流出が大きいいため昼間の賑わいの不足といった課題を抱えている。

今後は、これらの課題を解決し「付加価値の向上による、質の高い暮らし」と「活動・交流の促進による、賑わい溢れるまち」の実現を目指すべく、『質の高い暮らし 溢れる賑わい しずおか中部の生活・交流拠点』をまちづくりのテーマに掲げ、3期目の中心市街地活性化基本計画を策定し、平成30年3月に内閣総理大臣認定を受けた。主要事業である市街地再開発事業による良好な居住環境整備や、藤枝市産学官連携推進センターによる情報ビジネスの創出や人材育成、雇用マッチング等のソフト事業の展開やトライアルスペース（チャレンジショップ）運営事業による起業サポート、さらにリノベーションによるまちづくりの取り組み推進などによる空き店舗の減少、IoTを活用したシェアサイクルの拡大や、藤まつりやサッカーイベントなどの区域外とて～しゃばストリートなどの街なかイベントとの連携強化による賑わい創出などを図っていく。

これまで取り組んできた計画の成果や効果をさらに伸ばし、市政方針や人口減少や少子高齢化などの社会潮流にも対応し、第3期計画に位置付けた84事業を着実に推進し、第1期・第2期計画同様、民間活力を積極的に導入し官民連携により、全ての目標指標の目標値を達成し、満足度など定性的な評価の向上を目指す。

(参考)

各目標の達成状況

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値		達成状況
				(数値)	(年月)	
人々が活発に活動・交流し、にぎわうまち	歩行者通行量 (人/日)	8,738	10,350	10,435	H30.2	A
志太榛原地域の核となるまち	従業者数 (人)	907	1,230	1,329	H29.12	A
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	10,670	H29.12	A

注) 達成状況欄 (注: 小文字の a、b、c は下線を引いて下さい)

A (計画した事業は概ね予定どおり進捗・完了。さらに、最新の実績でも目標値を超えることができた。)

a (計画した事業は予定どおり進捗・完了しなかった。一方、最新の実績では目標値を超えることができた。)

B (計画した事業は概ね予定どおり進捗・完了。一方、最新の実績では基準値を超えることができたが、目標値には及ばず。)

b (計画した事業は予定どおり進捗・完了しなかった。また、最新の実績では基準値を超えることができたが、目標値には及ばず。)

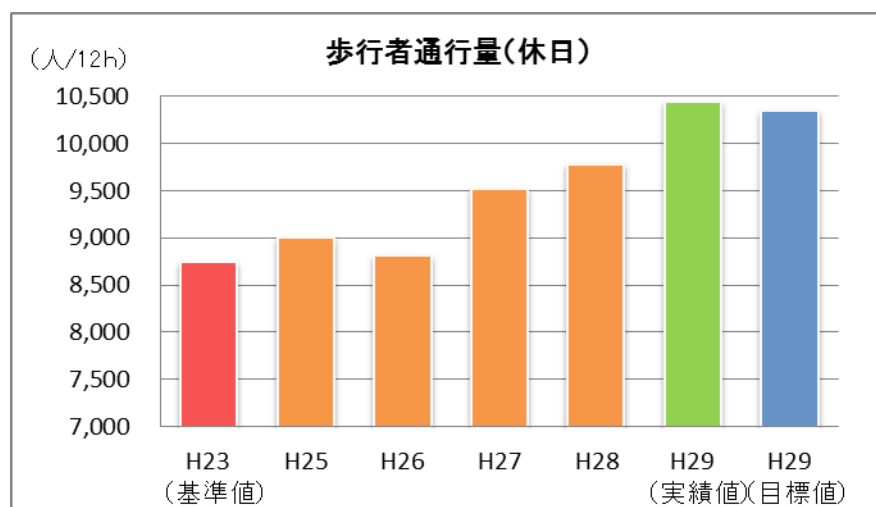
C (計画した事業は概ね予定どおり進捗・完了。一方、最新の実績では目標値および基準値にも及ばなかった。)

c (計画した事業は予定どおり進捗・完了しなかった。また、最新の実績では目標値および基準値にも及ばなかった。)

個別目標

「歩行者通行量」※目標設定の考え方基本計画 P56～P63 参照

1. 調査結果の推移



年	(単位：人)
H23	8,738 (基準値)
H25	8,998
H26	8,811
H27	9,515
H28	9,782
H29	10,435
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30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

2. 目標達成の状況【A】

計画最終年度の計測で、目標値を達成するとともに過去最高値を記録することができた。その主な要因としては、「藤枝駅南口開発B街区複合施設整備事業」の完了により、平成28年3月にバンケットや結婚式場、高度な商業施設(静岡伊勢丹)、オフィス、FMラジオのサテライトスタジオなどを兼ね備えたホテルオーレ(国際観光ホテル)がオープンし、ホテルにおいては稼働率が80%以上で、結婚式場やバンケットの利用も好調であることが挙げられる。なお、ホテルオーレは、経済産業省の制度で“より上質で高品質なサービスを継続的に提供している事業者”に与えられる「おもてなし規格認証」の「紺認証」を取得した。これは、静岡県内のホテルでは初となる。また、BiVi藤枝内に、平成25年4月に開校したフリーエース美容学校(約120名が通学)や、平成29年11月の計画変更において新規追加した「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(大学駅前キャンパス・藤枝市産学官連携推進センター活動交流促進事業)」により、同施設内に静岡産業大学駅前キャンパスと藤枝市産学官連携推進センターがオープンし(概ね約3,200名/月利用)、学生を中心とした若者の活動量が高まったことで、駅南地区を中心に回遊性が向上し、歩行者通行量の増加に大きく寄与している。

なお、「藤枝駅前一丁目8街区第一種市街地再開発事業」については、多少の遅れから平成30年1月31日に竣工し、2月から順次各施設がオープンし4月にグランドオープンし、また、「藤枝駅前一丁目6街区第一種市街地再開発事業」については、合意形成に時間を要し事業化に至らなかったことにより計画期間中の効果発現はなかったが、駅周辺の民間マンション整備が計画通り進み、概ね完売したことから、効果未発分を補うことができたと考えられる。併せて、平成28年8月にイベント広場として一部整備された駅南口広場や駅南北のメイン道路を中心に、年間を通じた様々な主体によるイベントや、県内街なか最大級規模で本市の冬の風物詩となっているイルミネーションを継続的に実施したところ、市民や地域にも定着化されたものになり、歩行者通行量増加の一因となっている。

このような事業効果により目標を達成したため、達成状況はAとした。

3. 目標達成に寄与する主要事業の計画終了後の状況（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）

支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金（市街地再開発事業等） 【平成24年度～平成29年度】
事業開始・完了時期	平成22年度～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。
目標値・最新値	【目標値】758人 【最新値】1,109人（平成29年度）
達成状況	達成
達成した（出来なかった）理由	当該事業は、合意形成に時間を要し当初の事業計画よりも多少遅れを生じ、第2期計画期間中の効果発現に至らなかったが、賑わい創出イベント事業の通年実施による定着化や民間マンションの相次ぐ立地などにより歩行者通行量が増加した。
計画終了後の状況（事業効果）	平成30年1月31日に竣工し、2月より市営駐車場、分譲マンション、医療施設、子育て・高齢者支援施設、商業施設が順次オープンしており、平成30年度以降の歩行者通行量増加に寄与すると見込まれる。
事業の今後について	平成30年4月7日にグランドオープンを迎え、再開発組合の解散や事業完了に向けて手続きを進める。

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）

支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金（市街地再開発事業等） 【平成26年度～平成30年度】
事業開始・完了時期	平成21年度～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。
目標値・最新値	【目標値】648人 【最新値】1,109人（平成29年度）
達成状況	達成
達成した（出来なかった）理由	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であるが、賑わい創出イベント事業の通年実施による定着化や民間マンションの相次ぐ立地などにより歩行者通行量が増加した。
計画終了後の状況（事業効果）	継続して権利者の合意形成など事業進捗を図っていく。駅北口の駅前地区のメイン通りに面しており、事業効果は大きく地域からの期待も大きい。
事業の今後について	第3期計画内の事業完了を目指し、事業推進を図っていく。

③. 【平成 26 年度追加】 藤枝駅南口開発 B 街区複合施設整備事業 ((有)新日邦)

支援措置名及び支援期間	特定民間中心市街地経済活力向上事業計画の経済産業大臣認定 【平成 26 年度～平成 27 年度】
事業開始・完了時期	平成 25 年度～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。
目標値・最新値	【目標値】 519 人 【最新値】 5,075 人 (平成 29 年度)
達成状況	達成
達成した(出来なかった)理由	平成 28 年 3 月にホテルオーレがグランドオープンしたほか、平成 29 年 10 月に BiVi 藤枝内に静岡産業大学駅前キャンパス・産学官連携推進センターがオープンされたこともあり、歩行者通行量が増加した。
計画終了後の状況(事業効果)	稼働率 80%以上の国際観光ホテルを中心に、バンケットや結婚式場、高度な商業施設(静岡伊勢丹)、飲食店、オフィスなども好調で、広域観光・交流活動拠点として、大きな役割を果たしている。
事業の今後について	実施済み。

④. 藤枝駅南口開発 B 街区複合施設整備事業 ((有)新日邦)

支援措置名及び支援期間	商店街まちづくり事業(中心市街地活性化事業) 【平成 26 年度～平成 27 年度】
事業開始・完了時期	平成 25 年度～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。
目標値・最新値	【目標値】 519 人 【最新値】 5,075 人 (平成 29 年度)
達成状況	達成
達成した(出来なかった)理由	平成 28 年 3 月にホテルオーレがグランドオープンしたほか、平成 29 年 10 月に BiVi 藤枝内に静岡産業大学駅前キャンパス・産学官連携推進センターがオープンされたこともあり、歩行者通行量が増加した。
計画終了後の状況(事業効果)	稼働率 80%以上の国際観光ホテルを中心に、バンケットや結婚式場、高度な商業施設(静岡伊勢丹)、飲食店、オフィスなども好調で、広域観光・交流活動拠点として、大きな役割を果たしている。
事業の今後について	実施済み。

⑤. 中心市街地タウンプロモーション事業（藤枝市、(株)まちづくり藤枝、実行委員会等）

支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金（藤枝駅前一丁目 8 街区第一種市街地再開発事業及び藤枝駅前一丁目 6 街区第一種市街地再開発事業と一体の効果促進事業）【平成 25 年度～平成 29 年度】
事業開始・完了時期	平成 25 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、定住人口、来訪人口の増加を図るため、道路空間の開放による市民イベントの社会実験や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。
目標値・最新値	【目標値】－ 【最新値】10,435 人（平成 29 年度）
達成状況	達成
達成した（出来なかった）理由	道路や平成 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などを活用し、年間を通じてイベントを継続的に開催したところ、歩行者通行量の増加に繋がった。
計画終了後の状況（事業効果）	「休日昼のイベント（て～しゃばストリート）」、「金曜夜のプチマルシェ（love local MARKET）」、「イルミネーション事業」は駅周辺のイベントとして市民や地域に広く認知され、多くの来場者で賑わっている。
事業の今後について	中心市街地地域外のイベントと街なかイベントの同時開催や相互 PR などで連携し、第 3 期計画の指標にも掲げられているイベント来場者数を増加させ、さらなる賑わい創出を目指す。

⑥. 【平成 29 年度追加】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（大学駅前キャンパス・藤枝市産学官連携推進センター活動交流促進事業）

支援措置名及び支援期間	地方創生推進交付金 【平成 29 年度～平成 31 年度】
事業開始・完了時期	平成 29 年度～【実施中】
事業概要	静岡産業大学の駅前キャンパスの新設と一体的に、地方創生拠点整備交付金（産学官で人の流れをつくる情報ビジネス創造拠点整備事業）により整備し、地域産業の成長と新たなビジネス創出、就職の支援等を行う産学官連携の情報・経営ビジネスの拠点を形成する事業。
目標値・最新値	【目標値】－ 【最新値】5,075 人（平成 29 年度）
達成状況	藤枝駅南地区の歩行者通行量の増加に大きく寄与した。
達成した（出来なかった）理由	計画通り BiVi 藤枝内に静岡産業大学駅前キャンパスと藤枝市産学官連携推進センターがオープンし、学生を中心とした若者や施設利用者を中心に歩行者通行量が増加した。
計画終了後の状況（事業効果）	若者や施設利用者が順調に伸び、隣接するスペースにトライアルスペース（チャレンジショップ）やマルシェブースが開設され、また今後はママスクエア（女性のクラウドソーシング）も開設予定となっており、BiVi 藤枝を中心に回遊性が創出されている。
事業の今後について	街なかにおける恒常的な賑わいと新産業などの創出により、歩行者通行量の増加だけでなく、居住人口の増加、空き店舗数の減少を目指す。

4.今後について

第2期計画期間中に歩行者通行量が約19%増加（H23基準値：8,738人⇒H29最新値：10,435人）しており、「藤枝駅南口開発B街区複合施設整備事業」や「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（大学駅前キャンパス・藤枝市産学官連携推進センター活動交流促進事業）」、「中心市街地タウンプロモーション事業」など駅南地区を中心とした事業が順調に進んだこともあり、駅南地区の歩行者通行量が主に増加している。一方で、駅北地区は「藤枝駅前一丁目8街区第一種市街地再開発事業」の遅れや「藤枝駅前一丁目6街区第一種市街地再開発事業」の未完成もあり、歩行者通行量の減少傾向が続いている。

また、歩行者通行量の内訳（時間帯別）をみると、昼間の時間帯（午前9時～午後5時）では減少傾向が見られるなど、昼間の賑わいという点で課題を有している。

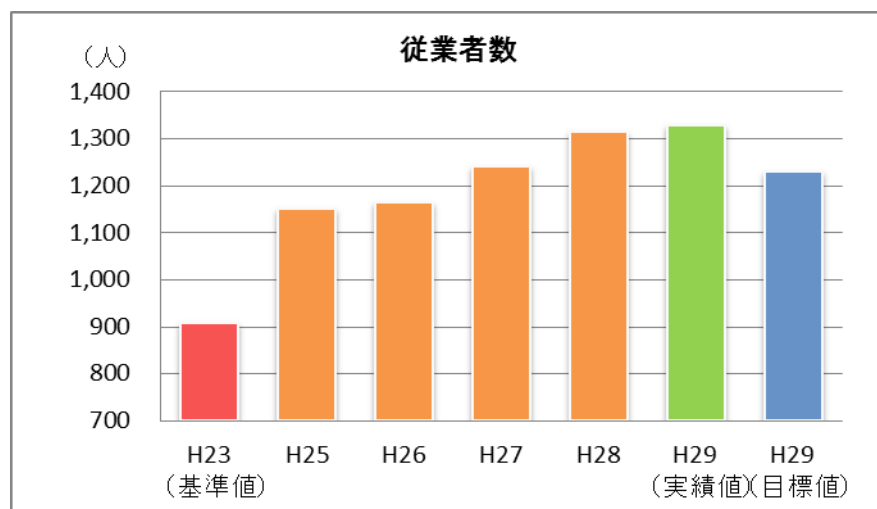
以上のことから、昼間の賑わいの創出と回遊性の向上を図るため、昼間の活動や交流を生み出す施設の整備や仕掛けづくりに取り組む必要があると考えられる。具体的には、市街地再開発事業による良好な居住環境整備や、駅北地区を中心に増加している空き店舗などを活用したりノベーションによるまちづくりの取り組み、中心市街地地域外と連携した街なかイベントの開催や相互PR、街なかシェアサイクル事業の拡大などによる賑わい創出と回遊性の向上を図る。

今後は、上記の取り組みを推進するとともに、その効果が発現しているか検証するため、第3期計画の目標指標として「昼間の歩行者通行量」を測定していく。

個別目標

「従業者数」※目標設定の考え方基本計画 P64～P67 参照

1. 調査結果の推移



年	(単位：人)
H23	907 (基準値)
H25	1,149
H26	1,163
H27	1,240
H28	1,315
H29	1,329
H29	1,230 (目標値)

※調査方法：従業者、毎年 12 月 31 日現在、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 29 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（正社員のみ）

2. 目標達成の状況【A】

平成 27 年度の調査において目標値を達成することができ、その後も毎年増加傾向が続き、計画最終年度は過去最高値を記録した。従業者数の増加に向けた各事業については、「藤枝駅前一丁目 6 街区第一種市街地再開発事業」の未完了や「藤枝駅前一丁目 8 街区第一種市街地再開発事業」に遅れが生じ、計画期間中の効果発現はなかったが、その他の主要事業が順調に進んだこともあり、目標値を上回ることができた。特に、これまでの土地区画整理事業や公園、図書館、映画館、フィットネスなど周辺地域には立地しない生活に付加価値を与える施設の立地や住環境整備、第 2 期計画による広域拠点性の高い静岡地方法務局藤枝支局の立地や地域の主要エネルギー企業である東海ガス株式会社の本部新築と防災拠点施設の整備、国際観光ホテルを中心とした複合施設整備、相次ぐ民間マンションの立地などによりエリアの注目度が高まり、商業地の地価上昇率が県内上位を維持するなどの不動産価値向上の進展を受け、医療・社会福祉関係施設など各種事業者のエリア内への進出が進んでいることが要因と考えられる。なお、具体的には、「東海ガス藤枝本部新築事業」で約 140 人、「藤枝駅南口開発 B 街区複合施設整備事業」で約 190 人、「静岡地方法務局庁舎整備事業」で約 20 人が従事されており、大きな効果となっている。

このような事業効果により目標を達成したため、達成状況は A とした。

3. 目標達成に寄与する主要事業の計画終了後の状況（事業効果）

①. 静岡地方法務局庁舎整備事業（国（法務省））

支援措置名及び支援期間	—
事業開始・完了時期	平成 25 年度～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。
目標値・最新値	【目標値】30 人 【最新値】19 人（平成 29 年度）
達成状況	未達成
達成した（出来なかった）理由	計画通り庁舎の整備は完了したが、目標の従業者数には達しなかった（計画していた数の正社員が従事しなかった）。
計画終了後の状況（事業効果）	平成 27 年 1 月に近隣 2 市の出張所と統合し支局への昇格により広域拠点性が高まり、業務の規模や機能も拡大され、従業者の増加とともに歩行者通行量の増加にも寄与している。
事業の今後について	実施済み。

②. 東海ガス藤枝本部新築事業（東海ガス株）

支援措置名及び支援期間	—
事業開始・完了時期	平成 24 年度～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。
目標値・最新値	東海ガス藤枝本部の従業者数 【目標値】140 人 【最新値】145 人（平成 29 年度）
達成状況	達成
達成した（出来なかった）理由	本部機能の移転及び災害対策機能の整備事業が予定通り完了し、計画していた以上の正社員が従事したため。
計画終了後の状況（事業効果）	現在 145 名の正社員が従事しており、歩行者通行量の増加にも寄与している。
事業の今後について	実施済み。

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）

支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金（市街地再開発事業等） 【平成 26 年度～平成 30 年度】
事業開始・完了時期	平成 21 年度～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。
目標値・最新値	【目標値】 30 人 【最新値】 -
達成状況	未達成
達成した（出来なかった）理由	権利者の合意形成等に時間を要し、事業未着手のため。
計画終了後の状況（事業効果）	継続して権利者の合意形成など事業進捗を図っていく。駅北口の駅前地区のメイン通りに面しており、事業効果は大きく地域からの期待も大きい。
事業の今後について	第 3 期計画内の事業完了を目指し、事業推進を図っていく。

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）

支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金（市街地再開発事業等） 【平成 24 年度～平成 29 年度】
事業開始・完了時期	平成 22 年度～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。
目標値・最新値	【目標値】 5 人 【最新値】 -
達成状況	未達成
達成した（出来なかった）理由	予定していた公益サービス施設は再開発事業の計画変更により設置しなくなったため。
計画終了後の状況（事業効果）	公共サービス施設による効果発現はなくなったが、平成 30 年 4 月にオープンした医療施設や高齢者支援施設により、平成 30 年度以降の効果発現が見込まれる。
事業の今後について	平成 30 年 4 月 7 日にグランドオープンを迎え、再開発組合の解散や事業完了に向けて手続きを進める。

⑤. 【平成 26 年度追加】 藤枝駅南口開発 B 街区複合施設整備事業 ((有)新日邦)

支援措置名及び 支援期間	特定民間中心市街地経済活力向上事業計画の経済産業大臣認定 【平成 26 年度～平成 27 年度】
事業開始・完了 時期	平成 25 年度～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。
目標値・最新値	【目標値】 99 人 【最新値】 188 人
達成状況	達成
達成した（出来 なかった）理由	飲食店、オフィス、結婚式場も順次開業し、平成 28 年 3 月にホテル オーレがグランドオープンしたため。
計画終了後の状 況（事業効果）	稼働率 80%以上の国際観光ホテルを中心に、バンケットや結婚式場、 高度な商業施設（静岡伊勢丹）、飲食店、オフィスなども好調で、広 域観光・交流活動拠点として大きな役割を果たし、歩行者通行量の増 加にも寄与している。
事業の今後につ いて	実施済み。

⑥. 藤枝駅南口開発 B 街区複合施設整備事業 ((有)新日邦)

支援措置名及び 支援期間	商店街まちづくり事業（中心市街地活性化事業） 【平成 26 年度～平成 27 年度】
事業開始・完了 時期	平成 25 年度～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。
目標値・最新値	【目標値】 99 人 【最新値】 188 人（平成 29 年度）
達成状況	達成
達成した（出来 なかった）理由	飲食店、オフィス、結婚式場も順次開業し、平成 28 年 3 月にホテル オーレがグランドオープンしたため。
計画終了後の状 況（事業効果）	稼働率 80%以上の国際観光ホテルを中心に、バンケットや結婚式場、 高度な商業施設（静岡伊勢丹）、飲食店、オフィスなども好調で、広 域観光・交流活動拠点として大きな役割を果たし、歩行者通行量の増 加にも寄与している。
事業の今後につ いて	実施済み。

⑦. 藤枝駅前一丁目 8 街区医療モール整備事業（民間事業者）

支援措置名及び支援期間	—
事業開始・完了時期	平成 27 年度～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。
目標値・最新値	【目標値】 18 人 【最新値】 —
達成状況	未達成
達成した（出来なかった）理由	事業の遅れにより計画期間中のオープンに間に合わなかったため。
計画終了後の状況（事業効果）	第 2 期計画期間中の効果発現はなかったが、平成 30 年度以降の効果発現が見込まれる。
事業の今後について	平成 30 年 4 月 7 日にグランドオープンを迎え、再開発組合の解散や事業完了に向けて手続きを進める。

⑧. 【平成 25 年度追加】 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）

支援措置名及び支援期間	—
事業開始・完了時期	平成 27 年度～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。
目標値・最新値	【目標値】 2 人 【最新値】 —
達成状況	未達成
達成した（出来なかった）理由	事業の遅れにより計画期間中のオープンに間に合わなかったため。
計画終了後の状況（事業効果）	第 2 期計画期間中の効果発現はなかったが、平成 30 年度以降の効果発現が見込まれる。
事業の今後について	平成 30 年 4 月 7 日にグランドオープンを迎え、再開発組合の解散や事業完了に向けて手続きを進める。

⑨. 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）

支援措置名及び支援期間	—
事業開始・完了時期	平成 24 年度～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。
目標値・最新値	【目標値】3人 【最新値】5人
達成状況	達成
達成した（出来なかった）理由	美容学校の整備が予定どおり完了し、毎年の入学者数増加に伴い、従業者数も増加しているため。
計画終了後の状況（事業効果）	入学者数が毎年増加していることから従業者数5人を維持しており、歩行者通行量の増加にも寄与している。
事業の今後について	実施済み。

4. 今後について

「東海ガス藤枝本部新築事業」や「藤枝駅南口開発 B 街区複合施設整備事業」などの主要事業が計画通り進んだことから、第 2 期計画期間中に従業者数が約 47%増加（H23 基準値：907 人⇒H29 最新値：1,329 人）した。

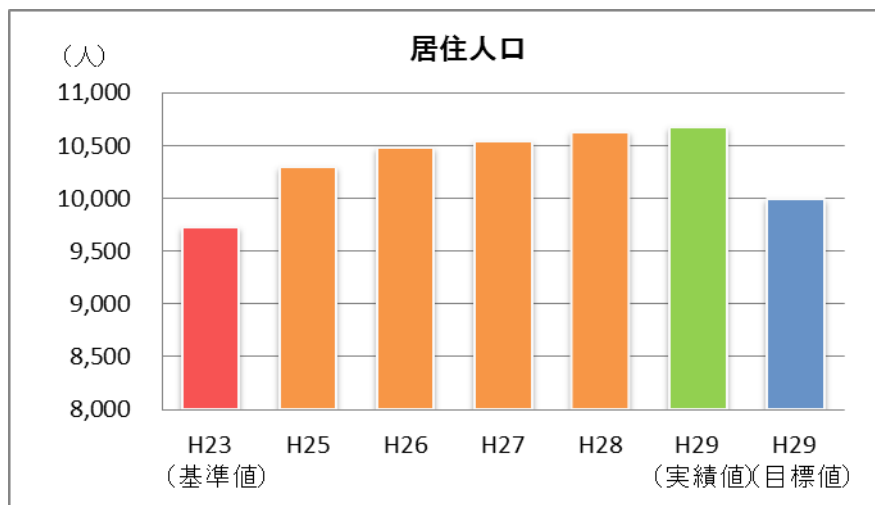
一方で、少子高齢化などの社会潮流や賃料の高さなどの駅周辺の立地特性から、移転や縮小する事業所もあり、広域拠点性の高い施設の継続的な立地誘導などとブランディングを強化させた情報発信の取り組みが必要である。

今後は、「藤枝駅前一丁目 8 街区第一種市街地再開発事業」の完了による効果発現や、「藤枝駅前一丁目 6 街区第一種市街地再開発事業」の推進による効果が期待できる。

個別目標

「居住人口」※目標設定の考え方基本計画 P68～P71 参照

1. 調査結果の推移



年	(単位：人)
H23	9,732 (基準値)
H25	10,303
H26	10,484
H27	10,537
H28	10,629
H29	10,670
H29	10,000 (目標値)

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

※調査月：平成 29 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

2. 目標達成の状況【A】

平成 25 年度の調査において目標値を達成することができ、その後も毎年増加傾向が続き、計画最終年度は過去最高値を記録した。駅周辺の相次ぐ民間のマンション整備事業が計画通り進み、完売するなど販売状況も堅調であることから、居住人口の増加に大きく寄与した。

第 1 期計画で取り組んだ土地画整理事業や公園や図書館、映画館などの整備のほか、年間を通じて開催している各種イベントにより、戸建て住宅の増加も見られ“住む場所”としてのブランド力が向上していることも居住人口増加の要因と考えられる。なお、「藤枝駅前一丁目 8 街区第一種市街地再開発事業」の遅れや「藤枝駅前一丁目 6 街区第一種市街地再開発事業」の未完了により、市街地再開発事業による計画期間中の効果発現はなかった。

このような事業効果により目標を達成したため、達成状況は A とした。

3. 目標達成に寄与する主要事業の計画終了後の状況（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）

支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金（市街地再開発事業等） 【平成24年度～平成29年度】
事業開始・完了時期	平成22年度～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。
目標値・最新値	【目標値】315人 【最新値】－
達成状況	未達成
達成した（出来なかった）理由	事業の遅れにより計画期間中に居住が完了しなかったため（平成30年3月16日より入居開始）。
計画終了後の状況（事業効果）	第2期計画期間中の効果発現はなかったが、平成30年度以降の効果発現が見込まれる。
事業の今後について	平成30年4月7日にグランドオープンを迎え、再開発組合の解散や事業完了に向けて手続きを進める。

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）

支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金（市街地再開発事業等） 【平成26年度～平成30年度】
事業開始・完了時期	平成21年度～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。
目標値・最新値	【目標値】290人 【最新値】－
達成状況	未達成
達成した（出来なかった）理由	権利者の合意形成等に時間を要し、事業未着手のため。
計画終了後の状況（事業効果）	継続して権利者の合意形成など事業進捗を図っていく。駅北口の駅前地区のメイン通りに面しており、事業効果は大きく地域からの期待も大きい。
事業の今後について	第3期計画内の事業完了を目指し、事業推進を図っていく。

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

支援措置名及び支援期間	－
事業開始・完了時期	平成24年度～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、利便性の高い立地で住宅供給を行う事業。
目標値・最新値	【目標値】99人 【最新値】88人（平成29年度）
達成状況	未達成
達成した（出来なかった）理由	目標の居住人口には達していないが、41戸の分譲が完売した。
計画終了後の状況（事業効果）	分譲も完売したことから、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寄与している。
事業の今後について	実施済み。

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）

支援措置名及び支援期間	－
事業開始・完了時期	平成24年度～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、利便性の高い立地で住宅供給を行う事業。
目標値・最新値	【目標値】138人 【最新値】128人（平成29年度）
達成状況	未達成
達成した（出来なかった）理由	目標の居住人口には達していないが、57戸の分譲が完売した。
計画終了後の状況（事業効果）	分譲も完売したことから、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寄与している。
事業の今後について	実施済み。

⑤. 【平成 26 年度追加】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）

支援措置名及び 支援期間	－
事業開始・完了 時期	平成 26 年度～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
目標値・最新値	【目標値】－ 【最新値】148 人（平成 29 年度）
達成状況	居住人口の増加に大きく寄与した。
達成した（出来 なかった）理由	60 戸の分譲が完売し、居住人口の増加に大きく寄与した。
計画終了後の状 況（事業効果）	分譲も完売したことから、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寄与している。
事業の今後につ いて	実施済み。

⑥. 駅前二丁目複合賃貸マンション整備事業（静岡住建株）

支援措置名及び 支援期間	－
事業開始・完了 時期	平成 25 年度～平成 26 年度【済】
事業概要	コンパクトな街なか居住空間形成のため、駅前商店街内で商業店舗の整備と住宅供給を行う事業。
目標値・最新値	【目標値】－ 【最新値】53 人（平成 29 年度）
達成状況	居住人口の増加に大きく寄与した。
達成した（出来 なかった）理由	建設工事が完了し、全 36 戸に対して 53 人と概ね入居している。
計画終了後の状 況（事業効果）	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寄与している。
事業の今後につ いて	実施済み。

⑦. 【平成 29 年度追加】田沼一丁目 3 地区マンション整備事業（ヨシコン株）

支援措置名及び 支援期間	—
事業開始・完了 時期	平成 27 年度～平成 29 年度【済】
事業概要	コンパクトな街なか居住空間形成のため、利便性の高い立地特性を生かし住宅供給を行う事業。
目標値・最新値	【目標値】— 【最新値】31 人（平成 29 年度）
達成状況	居住人口の増加に大きく寄与した。
達成した（出来 なかった）理由	平成 29 年度に完成した 49 戸の分譲中概ね 1/3 が完売し、居住人口の増加に大きく寄与した。
計画終了後の状 況（事業効果）	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寄与している。今後も残りの販売状況により居住人口の増加が見込まれる。
事業の今後につ いて	実施済み。

4. 今後について

藤枝駅周辺のマンション整備事業が計画通り進み、第 2 期計画期間中に居住人口は約 10%増加（H23 基準値：9,732 人⇒H29 最新値：10,670 人）している。また、事業の進捗に遅れがあった「藤枝駅前一丁目 8 街区第一種市街地再開発事業」で整備され約半年で完売した 110 戸の分譲マンションへの入居が平成 30 年 3 月より始まり、居住人口の更なる増加が期待できる。

しかし、今後は少子高齢化の進展に伴い自然動態により居住人口が減少に転じる見込みであることから、中心市街地の居住人口の維持・確保を図るため、中心市街地外からの転入・転居の促進により社会動態の増加を促す取り組みが求められる。具体的には、再開発事業や民間マンション建設による住宅供給、医療福祉・高齢者支援施設等の都市機能の誘導をはじめ、市の重点施策である子育て支援に注力した事業展開等を図ることにより、中心市街地外からの子育て世代の転入増加を目指す。

今後は、上記の取り組みを推進するとともに、その効果が発現しているか検証するため、第 3 期計画の目標指標として「居住人口（社会増）」を測定していく。