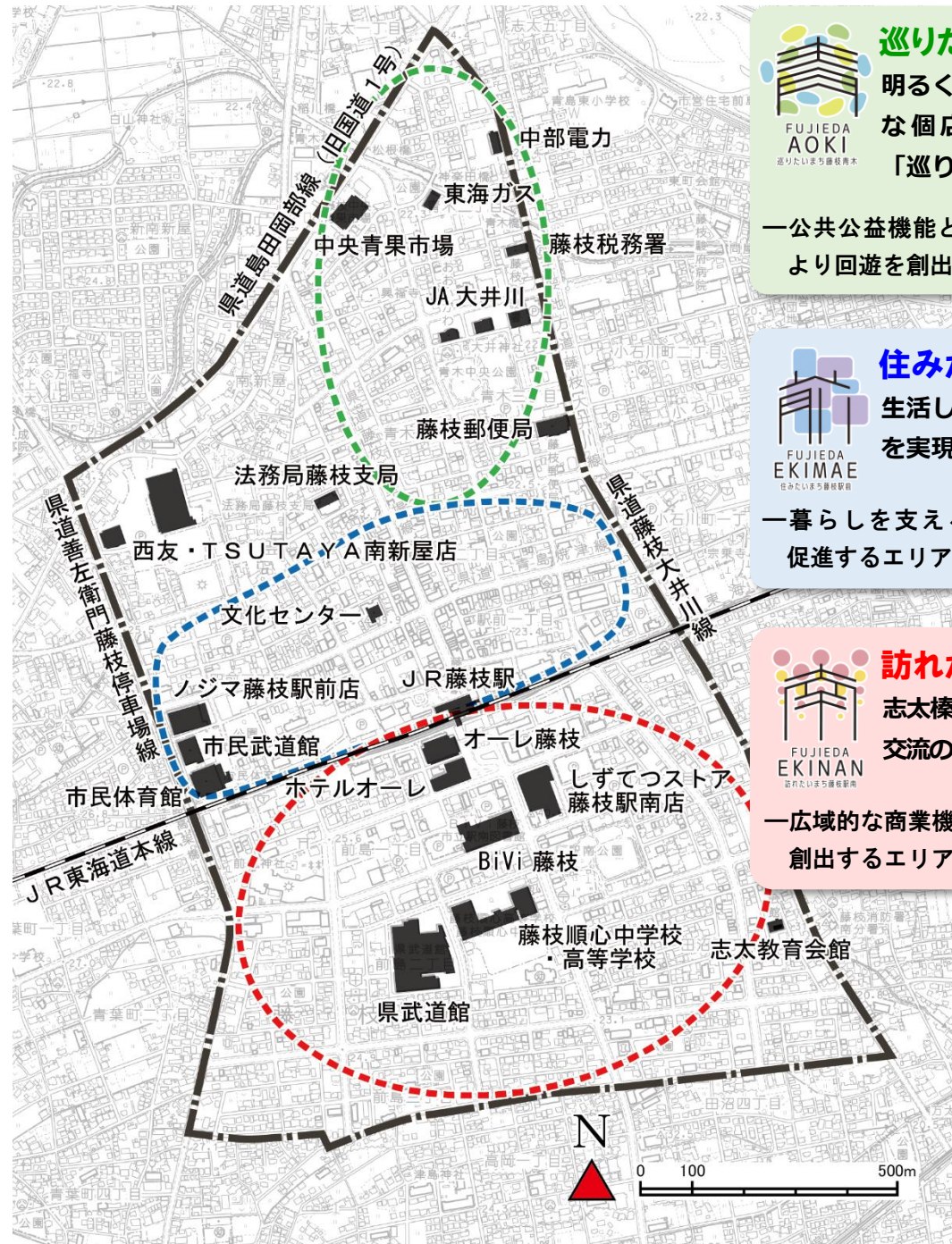


■ エリア別の特長と魅力あるまちづくりへの取組

中心市街地を3つのエリアに区切り、エリアごとに目指すべき方向性を明確化し、特長と魅力あるまちづくりを推進します！



**巡りたいまち 藤枝青木**  
 明るくお洒落な街なみと、魅力的な個店やスポットが生まれる「巡りたいまち」  
 一公共公益機能と魅力的な個店の立地促進により回遊を創出するエリア

**住みたいまち 藤枝駅前**  
 生活しやすい便利な街なかライフを実現する「住みたいまち」  
 一暮らしを支える機能により街なか居住を促進するエリア

**訪れたいまち 藤枝駅南**  
 志太榛原地域の中で、遊び・活動・交流の中心となる「訪れたいまち」  
 一広域的な商業機能などにより、活動・交流を創出するエリア

# 藤枝市中心市街地活性化基本計画

～魅力溢れる暮らし 賑わい広がる しずおか中部の生活・創造拠点～  
 （令和5年4月～令和10年3月）

概要版



藤 枝 市

藤枝市中心市街地活性化基本計画 概要版

策定 静岡県藤枝市

編集 藤枝市都市建設部中心市街地活性化推進課

〒426-0034 藤枝市駅前二丁目1番5号藤枝市文化センター内

電話 (054) 643-3111 (代表) E-mail chukatsu@city.fujieda.shizuoka.jp

令和5年3月17日 認定

令和6年3月7日 第1回変更

令和7年3月5日 第2回変更

令和8年3月9日 第3回変更

## ■ 第3期藤枝市中心市街地活性化基本計画（第3期計画）の概要

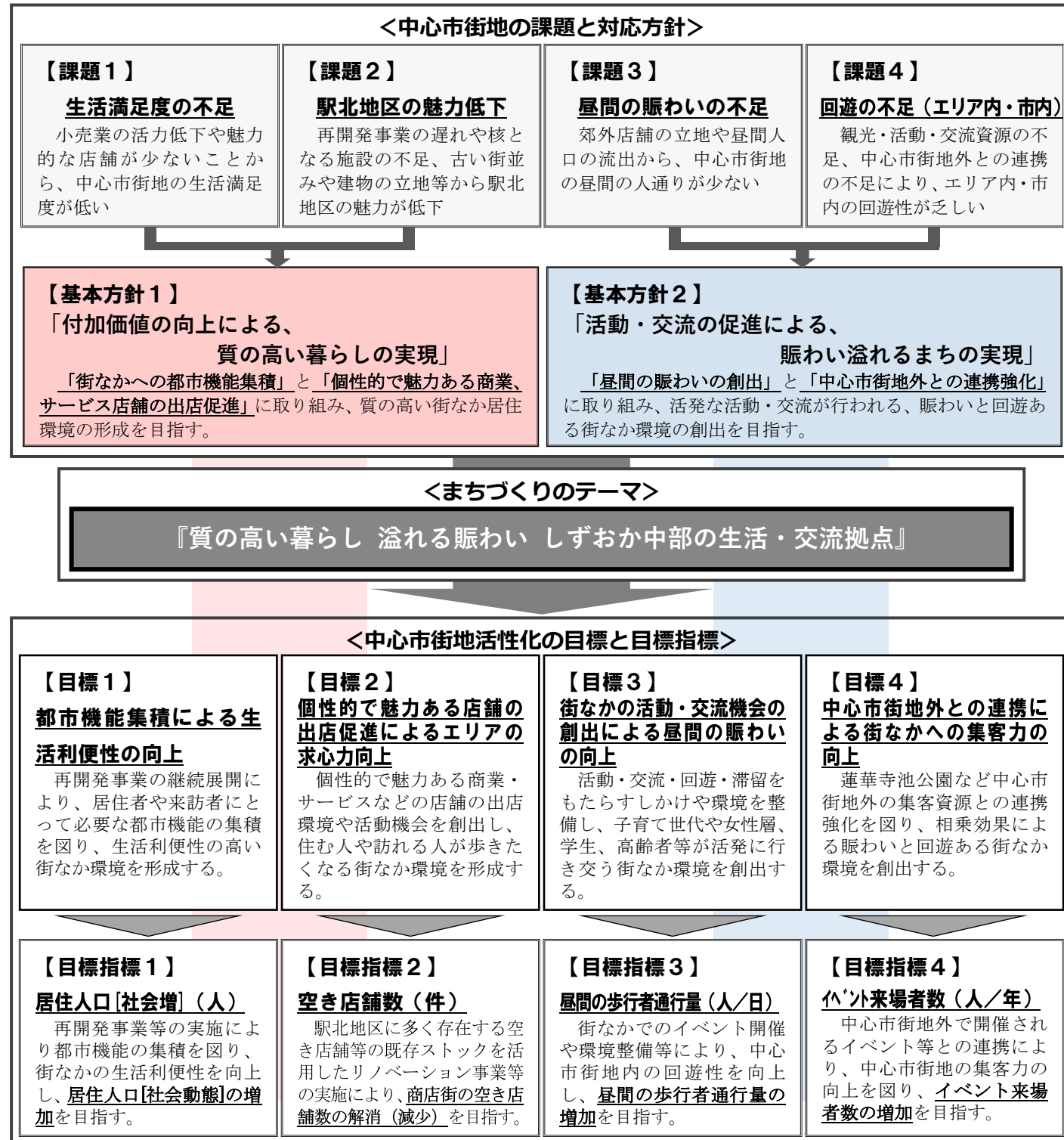
### <まちづくりの方針>

第3期計画では、第2期計画（計画期間：平成25年4月～平成30年3月）で浮き彫りになった、本市の中心市街地における活性化の課題等を踏まえ、「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として掲げ、平成30年4月～令和5年3月を計画期間として、取組を行いました。

### <第3期計画のまちづくりのテーマ>

「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」

### <第3期計画の基本方針・目標・目標指標>



## ■ 第3期計画の成果

### <第3期計画の活性化事業と取組>

第3期計画では、「市街地の整備改善事業」、「都市福祉施設整備事業」、「住宅供給・住環境向上事業」、「商業活性化事業」、「公共交通利便向上事業」の5分野、計103事業を推進しました。

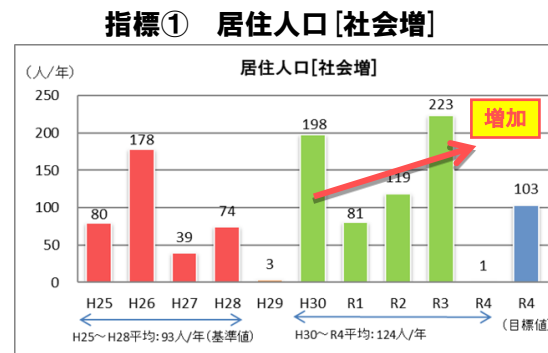
103事業の内、完了は29事業（28.2%）、実施中は66事業（64.1%）、未着手は8事業（7.8%）で、進捗率（完了・着手済）は92.2%となっています。

■ 第3期計画に基づく活性化事業の取組状況

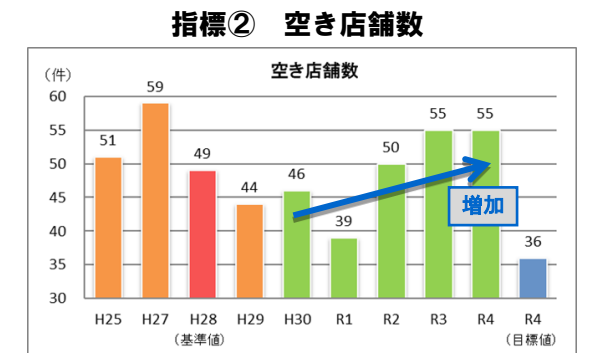
分野	事業数	完了	実施中	未着手
市街地の整備改善事業	10	3	4	3
都市福祉施設整備事業	5	2	2	1
住宅供給・住環境向上事業	18	5	13	0
商業活性化事業	62	17	41	4
公共交通利便向上事業	8	2	6	0
<b>合計</b>	<b>103</b>	<b>29</b>	<b>66</b>	<b>8</b>

### <第3期計画の指標の達成状況及びその要因分析>

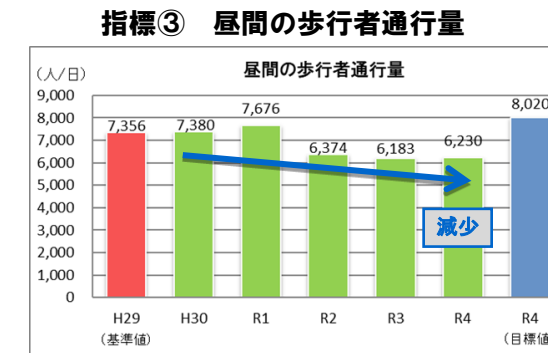
居住人口は達成したが、経済活動の停滞により、その他の指標は未達成



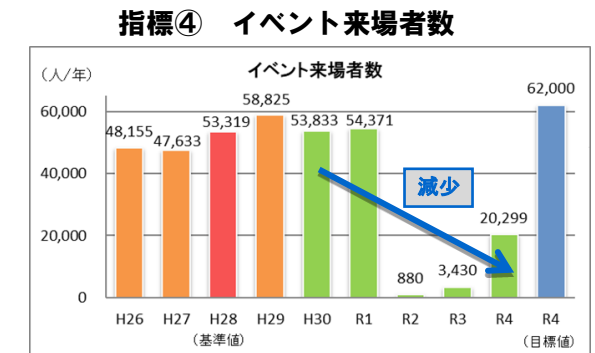
「田沼一丁目3地区マンション整備事業」は完了し、全戸完売しており、さらに民間の分譲マンション2棟が竣工した。「子育てファミリー移住促進事業」や「空き家活用・流通促進事業」は、令和元年度に補助対象を一部変更したことで利用実績も順調に推移し、居住人口の増加に大きく寄与。



「トライアルスペース開設・運営事業」で試行的に店舗を開業して経営体験を行い、「空き店舗等開業支援事業」等の支援制度を活用して開業するという仕組みが整いつつある。しかし、長引く新型コロナウイルス感染症の影響により、業種転換や閉店が相次いで発生し、新規出店を上回るペースで閉店する店舗が増加した。



主要事業は概ね予定どおり進捗しているが、新型コロナウイルス感染症による外出自粛の影響もあり、全体的に歩行者通行量が減少。しかし、「田沼一丁目18地区商業施設整備事業」により商業機能が向上するなど、歩行者通行量の増加に寄与している。



新型コロナウイルス感染症の影響により、イベント開催を中止又は企画を断念せざるを得ない状況になったことに加えて、外出自粛の影響が長期化し、イベント来場者数が激減した。令和4年度に駅南通りや駅前通りなど大きな会場でのイベントを再開し、集客数が徐々に回復している。

<b>第3期計画の成果</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 新型コロナウイルス感染症拡大の影響もある中で、事業の進捗率（完了・実施中）は92.2%を達成</li> <li>◆ 居住人口は、民間マンション整備事業の完了等により大幅に増加し、目標を達成</li> <li>◆ 中心市街地全体に対する満足度が、計画期間前と比べて+10.9ポイント上昇 等</li> </ul>
<b>今後に向けて</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 当初は、実績値が順調に推移していたが、経済活動の停滞により目標の達成には至らなかった。</li> <li>✓ 今後は行政と民間企業、地域等がより一層連携しながら、これまでの賑わいの再生と更なる活性化に向けて、アフターコロナにおける新しいまちづくりを展開する。</li> </ul>

社会潮流  
市政方針

社会潮流

- コンパクト・プラス・ネットワークによる持続可能で暮らしやすいまちづくり
- 人間中心・市民目線を深化させ、機動的なまちづくりによるニューノーマルな都市づくり
- 官民連携による活発な対流・交流のもとで、都市の魅力や活力向上につなげる居心地が良い歩きたくなる空間形成や誰もが安全・快適に移動できる環境整備
- 防災対策と連携したまちづくり
- 情報化社会へ対応したスマート化への転換
- 産学官連携によるSDGsの達成への貢献

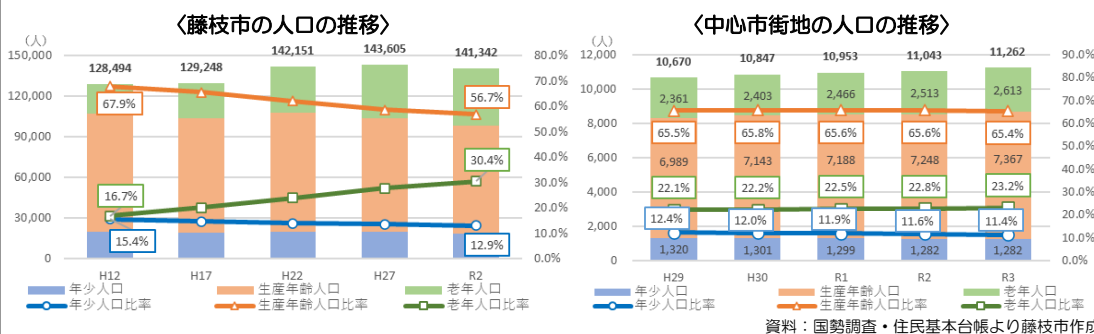
市政方針（上位計画より）

- 人・モノを呼び込む持続可能な次世代都市づくり
- 安全・快適・便利な「スマート・コンパクトシティ」
- 賑わいと求心力のある中心市街地の形成のための環境整備
- まちの中心となる、都市拠点と文化交流拠点
- 高次の都市機能とまちなか居住の推進による魅力あふれるコンパクトな都市拠点の創出
- 交流と賑わいが生まれる創造性に富んだ商業エリア
- 省エネルギーや環境に配慮したまちづくり
- 高品質な公共空間の創出、歩きたくなるまちの推進

中心市街地の課題

課題1 将来的な居住人口の減少

全市的に人口減少が進展している現状から、中心市街地においても将来的な人口減少が懸念。



課題2 昼間人口の流出超過

駅北地区の歩行者通行量が減少するなど、通勤・通学などの昼間人口が近隣市へ流出。

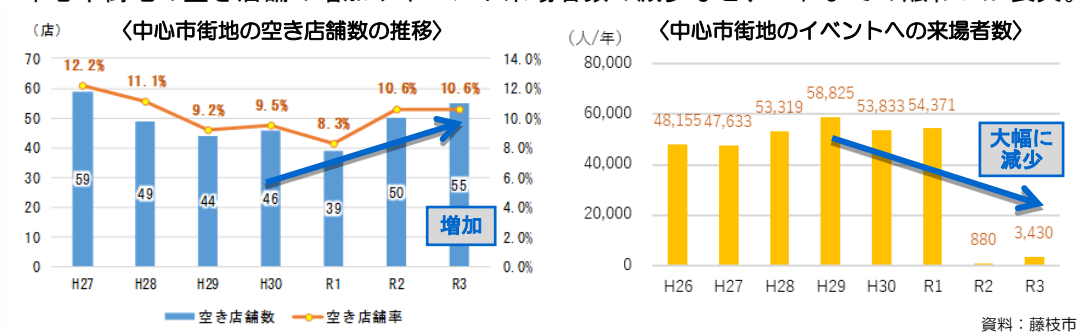
＜藤枝市の通勤・通学動態＞

項目	人口
市外への通勤・通学者数	35,249人
市外からの通勤・通学者数	23,961人

資料：国勢調査（R2）

課題3 駅周辺の賑わい喪失

中心市街地の空き店舗の増加やイベント来場者数の減少など、これまでの賑わいが喪失。



まちづくり  
のテーマ

『魅力溢れる暮らし 賑わい広がる しずおか中部の生活・創造拠点』

分散型社会に転換する中で、人・モノを呼び込む「藤枝型デジタル田園都市」の拠点となる、安全・快適・便利なスマート・コンパクトシティの形成を推進するとともに、地域経済を牽引するビジネス拠点としての地位を高めるため、様々なイノベーションやアイデアを実現するビジネス創出を推進する。また、これらと一体的に駅前地区の再開発により街なか居住を積極的に進め、魅力ある職住近接の環境を創出することで、JR藤枝駅周辺を「しずおか中部の生活・創造拠点」として形成する。そして、ウォーカブル推進都市として「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の形成を目指し、道路空間の活用や沿道店舗の改修を通して、エリアの日常的な賑わいを創出する。

基本方針

基本方針1

「イノベーションを生み出す、魅力溢れる生活・創造空間の創出」  
「多様な都市機能集積」と「ビジネス拠点の有機的な連携」に取り組み、街なか居住の推進・経済活力の向上を目指す。

基本方針2

「人と人、人と街がつながり、多くの人々で賑わう交流空間の創出」  
「空き店舗への新規開業支援や起業創業者等への伴走型支援」と「既存ストック（駅前広場、道路等）を活用した賑わいの再生」に取り組み、街なかでの賑わいの創出を目指す。

目標

【目標1】多様な都市機能の集積による、街なかの魅力向上

低未利用地が残る駅前地区における再開発事業を核として、都市機能の集積を推進することで、魅力ある職住近接の環境を創出するとともに、良好な居住環境の整備を促進する。

【目標2】各拠点の有機的な連携による、持続可能なビジネス環境の構築

藤枝駅前コワーキングスペース未来共創ラボ等の拠点整備・連携による若者世代等の活動の場づくりを行うことで、様々なイノベーションやアイデアを実現するビジネス創出を推進する。

【目標3】良好な景観形成と伴走型支援による、エリアの求心力向上

リノベーションによる空き店舗への開業支援や起業創業者等への伴走型支援を行うことで、エリアの求心力向上を図り、街なかでの賑わいの創出を目指す。

【目標4】既存ストックの活用による、多世代が集う賑わいの再生

既存ストック（駅前広場、道路等）を活用した、多様な文化を体験できるイベントを実施することで、多世代が集う賑わいを創出する。あわせて、道路の無電柱化等により、歩きたくなるまちの形成を目指す。

目標指標  
（基準値・目標値）

指標1：居住人口〔社会増〕（人）

【基準値】111人/年(H25~R3)\*  
⇒【目標値】119人/年(R5~R9)\*  
※1年間あたりの平均値

住宅などの都市機能の誘導を始め、空き家など既存ストックの活用を図り、街なかへの居住を促進し、居住人口〔社会動態〕の増加を目指す。

指標2：昼間の歩行者通行量（人/日）

【基準値】7,676人/日(R1)  
⇒【目標値】8,022人/日(R9)

企業間の交流促進、賑わい創出施設の設置、商店街の空き店舗への出店促進など、昼間の時間帯に街なかで活動する人を増やし、昼間の歩行者通行量の増加を目指す。

指標3：空き店舗数（件）

【基準値】55件(R3)  
⇒【目標値】47件(R9)

商店街の空き店舗への出店・開業のサポートや「BiVi藤枝」でのトライアルスペースの運営に取り組み、首都圏企業等の誘致や起業創業者等への伴走型支援を行い、空き店舗数の減少を目指す。

指標4：イベント来場者数（人/年）

【基準値】54,371人/年(R1)  
⇒【目標値】54,600人/年(R9)

一旦中止したイベントの定着や更なる拡大を目指し、これまで実施したイベントをブラッシュアップし、中心市街地外で開催されるイベントとの同時開催や連携強化を図り、イベント来場者数の増加を目指す。

## ■第4期計画の主要事業（総事業数：61事業）

4つの目標を達成するため、第4期計画では行政、市民、事業者、商業関係者、大学など多様な主体が一体となって活性化事業に取り組んでいきます！

### 多様な都市機能の集積による、街なかの魅力向上

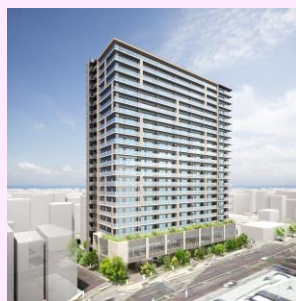
#### ①藤枝駅前一丁目6街区第一種市街地再開発事業

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。



#### ②藤枝駅前一丁目9街区第一種市街地再開発事業

JR 藤枝駅や駅前一丁目8街区「フジエダミキネ」に隣接する好立地を活かし、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などを行い、「街なか生活サービス拠点」を形成する。



### 良好な景観形成と伴走型支援による、エリアの求心力向上

#### ⑥開業チャンス！応援事業

該当区域の空き店舗や商業施設の空きスペース等で新規出店する個人・団体又は、建物の所有者に対し、建物改修費用や新規契約等初期費用、継続宣伝等費用等を補助し、伴走支援を実施する。

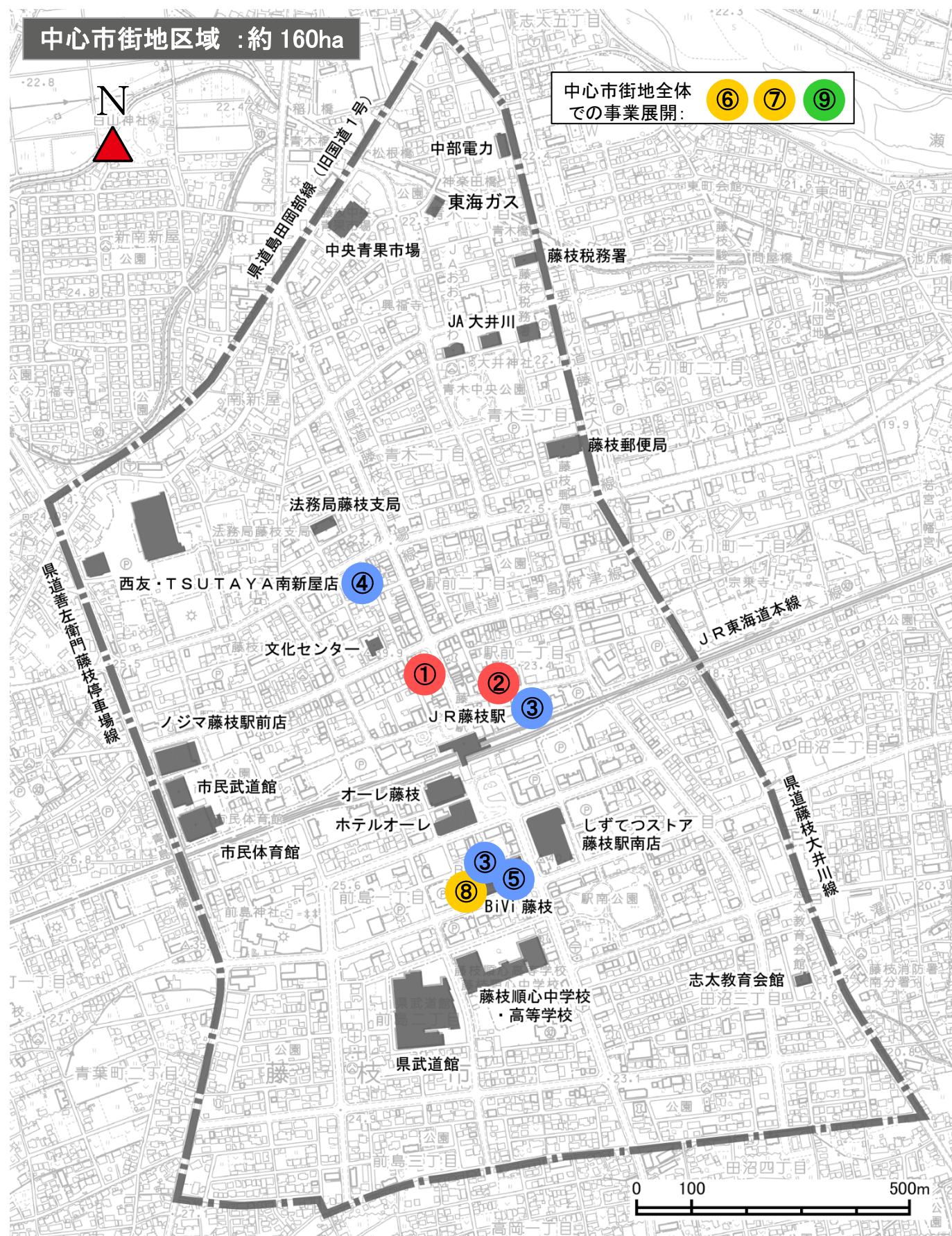
#### ⑦街なかストックリノベーション事業

トライアルスペース運営事業の次のステップとして、空き店舗等への出店に向けたプロセスや開業の支援を行う。



#### ⑧エコノミックガーデニング推進事業

藤枝エコノミックガーデニング支援センター「エフドア」でのビジネス相談や情報提供、セミナーなどを開催し、地元企業の成長を支援する。また、産学官金で構成する協議会において、市内企業の業況等の情報共有を図り、課題、意見、要望等を集約する。



### 各拠点の有機的な連携による、持続可能なビジネス環境の構築

#### ③首都圏企業等誘導推進事業

課題解決型ワーケーションツアー等を実施し、市に不在の革新的技術・サービスを有する企業・オフィスをアクセス性の高い駅周辺に誘導し、地域企業とのビジネスマッチングを促進し、中心市街地での活動交流の促進や関係人口の創出とともに、市内産業の成長や新たなビジネス創出につなげる。



#### ④藤枝駅前二丁目市有地有効活用事業

老朽化した「市営藤枝駅前駐車場」を解体し、その跡地を、民間活力を導入し、駐車場機能を維持しつつ、広域都市機能を持つ、新たな賑わい創出施設の設置を行う。



#### ⑤大学とのまちづくり推進事業

藤枝駅前に集積する各大学のサテライトキャンパスと連動し、大学の知見やノウハウを活かしたりカレント教育、ビジネスの実践力を育成する単位外プログラムの実施、学生と企業のマッチング支援とその後のフォローアップなど、若い世代が活動・交流場を創出するとともに、「企業が求める人材の育成」と「高度人材が働きたくなる企業づくり」を進める。

### 既存ストックの活用による、多世代が集う賑わいの再生

#### ⑨駅周辺広場・道路空間賑わい創出事業

道路空間及び駅周辺広場、公園等を活用したイベントやイルミネーション等を行うとともにその取組効果を検証する調査を行う。公募した様々な主催者による企画型イベント「てしゃばストリート」と、金曜夜のプチマルシェ「love local MARKET」を中心とし、イルミネーションとともに開催することで、その相乗効果により集客力を高める。

