

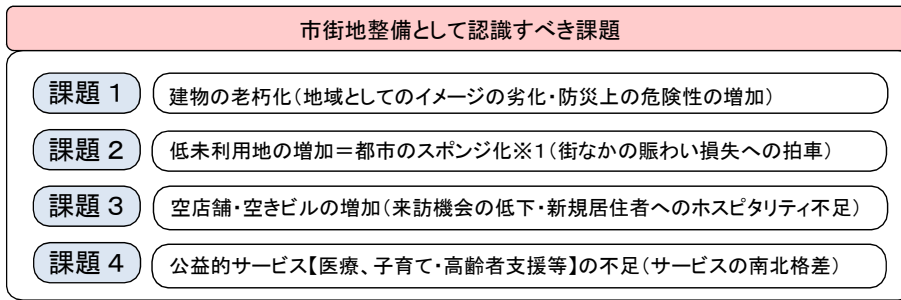
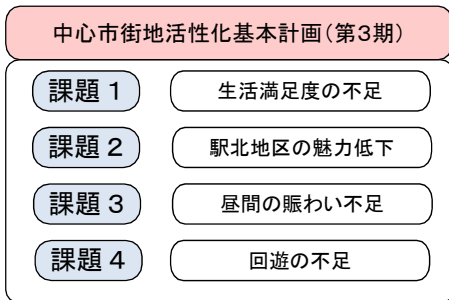
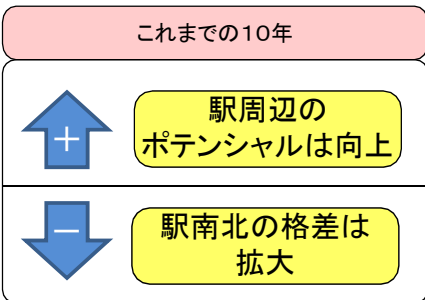
藤枝駅前地区市街地総合再生基本計画

【概要版】

平成31年3月



現状・課題

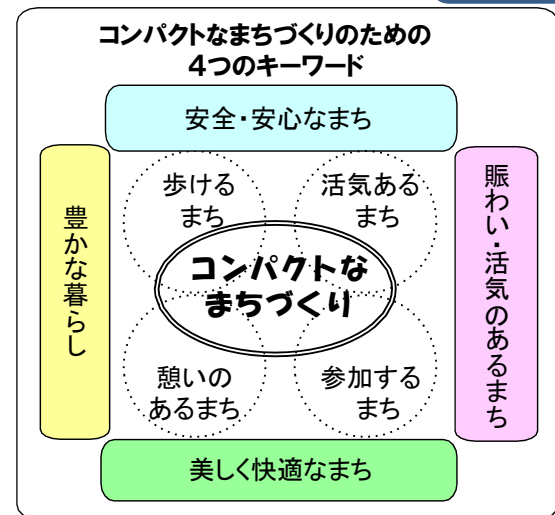


更なるまちづくりの取り組みが必要（成果の見える化）

基本コンセプト・戦略

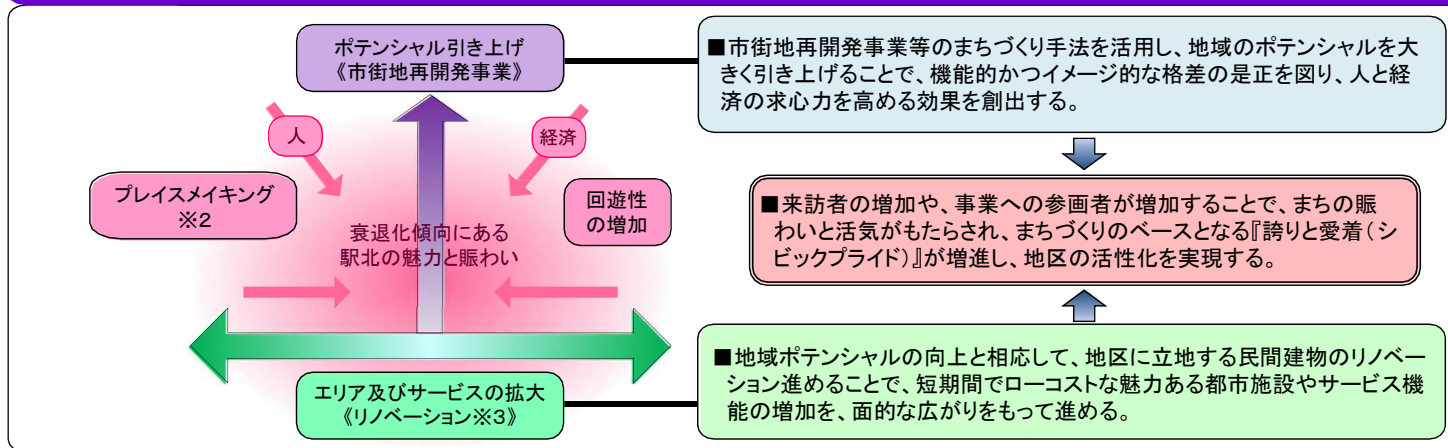
基本コンセプト

しずおか中部の生活・交流拠点を目指す中心市街地コアゾーンの形成と生活利便性が高く、安全・安心に生き活きと暮らせるまちの実現
～質の高い暮らし・溢れる賑わい～“藤枝駅前新未来構想”



戦略

※まちづくりのシナリオ提示 → 「無計画な乱開発の防止」&「コンセンサスの醸成」への効果



基本方針プロジェクト

6つの基本方針

- コンパクトで活気のある中心市街地の形成・プレイスメイキング
- 公共・公益施設の分散配置とネットワークによる街での回遊と滞留を促進
- 駅における機能の多様化と魅力向上による求心性の強化及び人をまちに送り出す機能の整備
- 駅徒歩圏での街なか居住推進
- 街なかストックの有効活用による魅力向上拠点形成
- 魅力的な歩行者環境の整備による駅中心の街なか賑わいの形成

- プロジェクト1 街なかプレイスメイキング
- プロジェクト2 公共・公益サービス街なかネットワーク
- プロジェクト3 駅前「魅力×利便性」向上
- プロジェクト4 街なか居住誘導
- プロジェクト5 街なかストック・マネジメント
- プロジェクト6 街なか回遊・誘導
- ・市街地再開発事業等での共同化事業で創出される公的空間と既存の公園や広場等を、貴重な都市資産として捉え、高品質化と連携をとりながら、市民や来訪者が自己実現やコミュニティ空間としての活用を図る。
- ・様々な市民が訪れることから、ニーズの高いサービスを量的及び質的に充実させると共に、街なかでの適切な配置を行うことで、多様な利用者を地区内に誘導し、街全体での賑わいの創出を図る。
- ・市の玄関口となるJR藤枝駅周辺において、新たな魅力創出や利便性の向上を図り、周辺施設との連携を強化し集客力を高めることで、来訪者を街なかへ送り出す機能を持たせる。
- ・土地の健全な高度利用等による高品質な居住環境の実現を目指し、市街地再開発事業等や既存ストックの活用（リノベーション）を進め、生活・文化の基礎となる街なか居住の誘導を図る。
- ・地区内の土地や建物を貴重な街なか資産と捉え、利用者目線での活用及び運営方法について、リノベーションに向けた構想と実施体制の構築を図り、都市のスポンジ化に対応する。
- ・再開発事業やリノベーションで創出される施設と、既存の商業施設や緑地などと連携を図り、魅力的で高品質な環境を生み出すことで、広がりのある回遊動線を創出し、まちを楽しむと同時に愛着心を醸成する。

※1 都市のスポンジ化
・都市の内部において、空き地、空き家等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で時間的・空間的にランダムに多数発生する現象のこと。都市のスポンジ化が進むと、都市の低密度化による生活利便性の低下や、空き地や空き家等の大量発生による治安や景観、居住環境の悪化、災害危険性の増大などを引き起こすことが課題とされている。

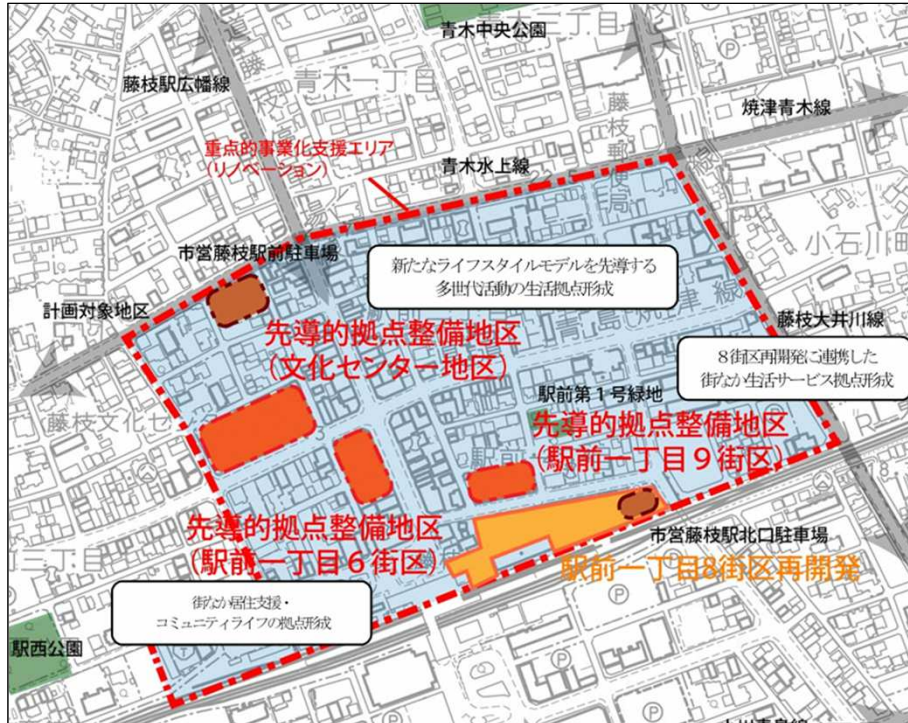
※2 プレイスメイキング
・ただのハードとしての「場」ではなく、空間の居心地が良くなり、楽しいコンテンツが生まれ育ち、賑わいが生まれ魅力が増し、そしてまちの価値が上がっていくこと。

※3 リノベーション
・既存の建物に大規模な改修工事を行い、用途や機能を変更して性能を向上させた付加価値を与えること。マンションの一部屋から一棟、また、木造・RC造・鉄骨造等、特に構造に関係なく行うことが可能。

整備の方向性と期待される効果等

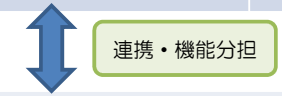
駅前一丁目6街区	<ul style="list-style-type: none"> 低層部での商業機能と、中高層部での住居機能を中心とした機能更新を行う。 駅からの中心軸に面しており、回遊性の向上効果が大きく、周辺街区における民間による建物更新の誘導により、面的な広がりを持った波及効果が期待できる。
駅前一丁目9街区	<ul style="list-style-type: none"> 低層部での商業機能と中高層部での住居機能を中心とした機能更新が想定される。 藤枝駅前一丁目8街区市街地再開発事業で完成した「フジエダミキネ」に隣接しており、駅からの動線をさらに北側に延長できる効果が期待できる。
文化センター地区	<ul style="list-style-type: none"> 老朽化した「文化センター」と周辺の民間敷地の土地の共同化と高度利用によって、都市機能の更新を図る。 機能更新については、少子高齢化社会における高品質な「公共公益サービス機能」と併せて、街なか居住機能、賑わい創出を図る商業機能等を整備する。 これらの機能更新を図ることで、「活動・交流の促進」及び「街なか居住」等に大きな波及効果が期待できる。 施設内の「活動拠点」だけでなく、併せて整備される「公開空地」を活用することで、「プレイスメイキング」をはじめとする各種のソフト事業や、様々な活動主体によるマネジメント効果が期待できる。
駅前一丁目8街区 【整備済】	<ul style="list-style-type: none"> 駅前広場に面して、商業、医療施設、高齢者施設、住宅、子育て支援施設、駐車場、バス待機所等が整備された。 少子高齢化社会におけるコンパクトシティの先導事業として、生活利便機能、賑わい創出機能等により、地域ポテンシャルの向上と地域ブランディングの高品質化に大きな効果をもたらした。

■先導的拠点整備地区の位置図



先導的拠点整備地区の導入機能

	駅前一丁目6街区	駅前一丁目9街区	文化センター地区
インフラ	<ul style="list-style-type: none"> 藤枝駅を中心とした公共交通網の充実と駐車場等の整備を進め、脱車社会への対応を進める。 市街地の整備改善を進めながら、高品質な公共空間の創出を図りつつ、プレイスメイキング等のソフト面の基盤を整え、既存の公園等との連携を図り、街なかの回遊性の向上を図る。 		
安全	<ul style="list-style-type: none"> 市街地再開発事業による耐震性のある建物への機能更新と併せて公開空地等を確保し、災害時の安全性の向上を図る。 地域コミュニティの活性化とネットワークの強化を図り、相互扶助が行われる安心な生活環境を目指す。 まちづくり憲章に基づいたネットワーク（総合再生会議）による取組を発展させ、防犯性の向上を図る。 		
景観	<ul style="list-style-type: none"> 市街地再開発事業によって整備される施設と、周辺街区で期待されるリノベーションの取組で整備されるファサードについて、まちづくり憲章のコンセプトを共有しながら高品質な都市景観の創出を図る。 既存公園や公開空地等において緑と潤いのある空間の連携を図り、街なか景観の向上に寄与する。 		
商業	<ul style="list-style-type: none"> 既存商業（物販・飲食等）を継承しつつ、屋間の賑わいに寄与するような商業機能の導入を目指す。 【例】 食料品店、日用品店、ランチ・飲食店 	<ul style="list-style-type: none"> 藤枝駅前一丁目8街区再開発事業の商業機能とのつながりを意識することで、面的な広がりを図る。 【例】 ランチ・飲食店、文具・本屋、食料品店、日用品店 	<ul style="list-style-type: none"> 文化センターの整備内容と親和性のある商業機能（カフェや最寄商業）等を導入し、利便性の向上を図る。 【例】 喫茶店・カフェ
住居	<ul style="list-style-type: none"> 中層階以上での都市型住宅の供給を図り、街なか人口の増加を促す。隣接する文化センターの利便性を加味。 	<ul style="list-style-type: none"> 先導的に整備された隣接再開発ビルの特長を享受できる立地環境を活かした都市型住宅の供給を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 文化センター機能と相乗効果を発揮できるような都市型住環境の創出を図り、豊かな日常生活のモデルを提示。
コミュニティ	<ul style="list-style-type: none"> 南北の中心軸と文化センターの位置する東西軸の交差点という立地特性を活かしたコミュニティ拠点を目指す。 	<ul style="list-style-type: none"> 再開発で整備された公開空地や北に位置する既存公園をつなぐ立地に配慮したコミュニティ活動の連携を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 地域ブランディングの礎としての地域コミュニティの活性化に寄与できる先進的な機能の導入を目指す。
サービス	<ul style="list-style-type: none"> 文化センター地区の公共サービスとの連携を図りながら、相乗効果を誘導できるサービスの提供を目指す。 【例】 カフェ、レストラン、駐車場、駐輪場、避難所等防災施設 	<ul style="list-style-type: none"> 隣接する高齢者や子育てサービス機能との連携を図りながら、相乗効果が発揮できるサービス提供を目指す。 【例】 医療・子育て・高齢者施設・健康リハビリ施設 	<ul style="list-style-type: none"> 市民ニーズを基に、今後の時代や社会的変化に対応したサービスの提供を図る。 【例】 小劇場・音楽ホール、行政手続き施設、避難所等防災施設、運動施設、駐車場



■重点的事業化支援エリア

エリア及びサービスの拡大 (リノベーション)	<p>再開発事業がけん引する地域ポテンシャルの向上と相応しながら、その周辺街区において展開される民間建物のリノベーションを進める。リノベーションの有する短期間かつローコストという利点を活かし、様々な工夫が成された魅力的な都市施設やサービスの面的な広がりをもって、地域ブランディングと回遊性の向上を図る。</p>
------------------------	---

先導的拠点整備地区(市街地再開発事業)

リノベーションとは

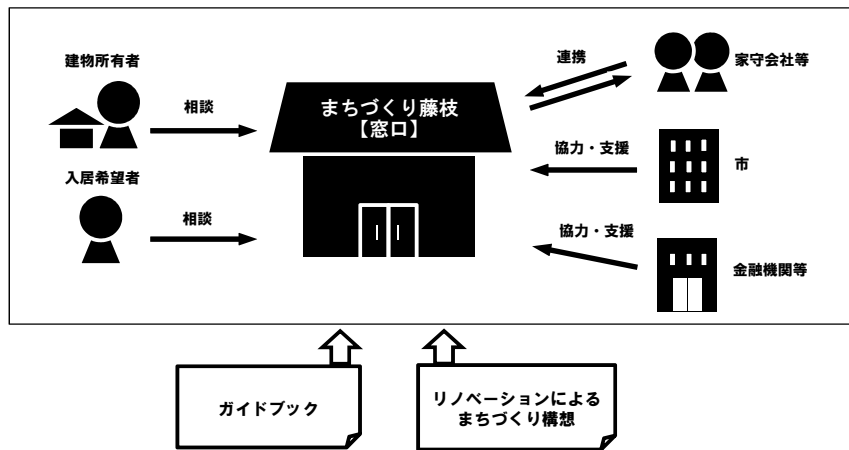
- ・「既存の建物に改装等を行い新しい価値を加えることで、用途変更や時代の変化に合わせた機能向上を図ること」で、近年、既成市街地の機能更新を図る手法として注目されている。
- ・多大な投資を伴わず、短期間で機能更新が図れるため、多様な事業主体による多様な事業形態が可能で、その地域の特徴を生かしたまちづくりを行うことができる。
- ・再開発事業は時間もお金も多くかかるが、リノベーションは短期間にローコストで比較的広い範囲で取り組み、再開発事業と両輪で行うことで地区全体の魅力向上につなげることが可能。

整備の方向性と期待される効果等

■リノベーション推進支援の考え方

- ・藤枝駅北口地域は、長い間に多くの資本が投下され、多様な都市機能やサービスが集積したエリアであったために、相対的な衰退傾向の中においても多くの施設が存置している。
- ・それらの施設を「資産＝ストック」と捉えた上で、ローコストで短期間に個性的な機能転換を図ることが可能な「リノベーション」という手法を用いることは、地域特性を活かした有効かつ効果的な手法である。
- ・ニーズ把握に基づいた具体的な戦略を「構想」としてまとめながら、それを具現化するシステムとしての実施体制を構築することで、多様な人が参画しやすいまちづくり環境の創出を図ることができる。
- ・関係者が共通認識を持ちながら、具体的な取り組みが行えるようガイドブックを作成。ガイドブックは取り組みのきっかけとなる「初歩的な内容」と、具体的な方法を示した「実践的な内容」を盛り込み、段階に応じた支援を行う。
- ・リノベーションを行うにあたり、建物所有者及び入居希望者等がスムーズに実施できるよう、相談や情報提供が受けられるワンストップ窓口を設置し、建築士やデザイナー等の専門家と連携することで、リノベーションの実現を図る。
- ・本市においては既に複数の事例もあり、リノベーションの芽を育む下地は整いつつあるという状況である。

■リノベーション推進体制

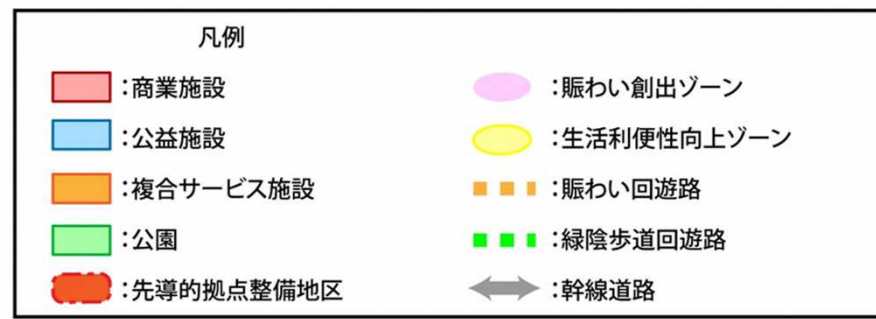
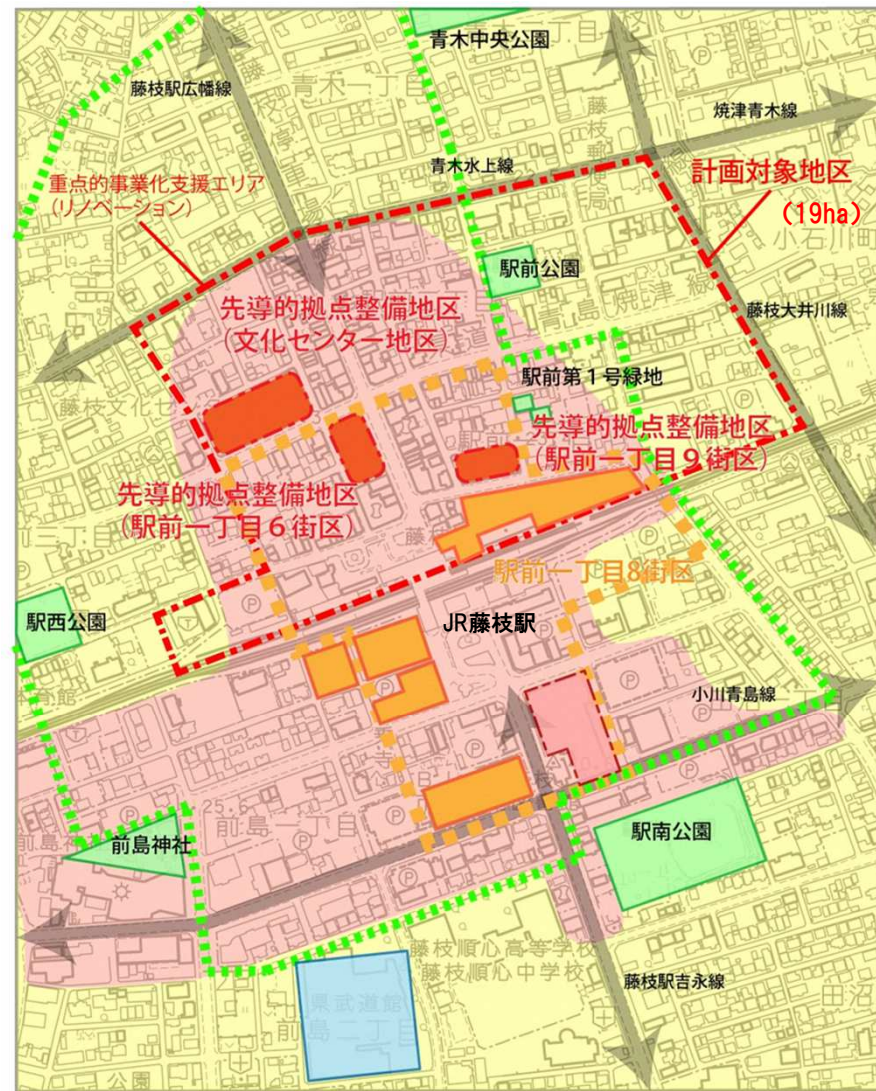


■家守会社

江戸時代に、地主に代わって家屋を管理し、店子の相談ごとによるなど、独自にまちを維持管理する「家守」と呼ばれる役割があり、その現代版が家守会社。不動産オーナーと事業オーナー等のマッチングを行うだけでなく、双方に寄り添い事業を成立し継続させていく役割を持ち、その過程で収益を上げ、公的な視点を持ってまちに再投資する会社のこと。

重点的事業化支援エリア（リノベーション）

藤枝駅前地区市街地総合再生基本計画（図）





藤枝駅前地区市街地総合再生基本計画

平成31年3月8日 策定

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
