# 藤枝駅前地区市街地総合再生基本計画

平成31年3月



# 目 次

I. 計画策定の目的と計画の構成		1
1. 計画策定の目的		1
2. 計画の構成		1
Ⅱ.地区の現状と課題把握		2
1. 藤枝市の概況		2
(1)自然的特性		2
(2) 上位計画の整理 (3) 周辺都市との関係	①静岡県総合計画 ②志太広域都市計画 ③第5次藤枝市総合計画・後期計画 ④ふじえだ健康都市創生総合戦略(藤枝市まち・ひと・しごと創生総合戦略) ⑤第3次藤枝市国土利用計画 ⑥藤枝市都市計画マスタープラン ⑦藤枝市立地適正化計画 ⑧藤枝市中心市街地活性化基本計画 ⑨藤枝市景観計画 ⑪藤枝市緑の基本計画 ⑪藤枝市粉の基本計画 ⑪藤枝市や域公共交通網形成計画 ⑪藤枝市の業振興戦略 ⑪藤枝市の業振興戦略 ⑪藤枝市の半坂の比較 ②建築着工件数の比較 ③マンション立地動向の比較	21
	④財政状況の比較	
2. 藤枝市中心市街地の概況		26
(1)中心市街地の位置		26
(2)人口の動向		27
(3)都市基盤等の整備状況		28
3. 計画対象地区の概況		33
(1)計画対象地区の位置と 概要	①計画対象地区の位置 ②計画対象地区の概要	33
(2)人口の動向		38
(3) 藤枝駅等の利用状況		40

(4) 地価の状況	41
(5) 商業の状況	42
(6) 公益施設の利用状況	44
(7) 都市計画の指定状況	45
(8) 駐車場の整備状況	48
(9)計画対象地区の課題	49
4. 市民アンケート調査	51
(1)アンケート概要	51
(2)調査票	52
(3)アンケート結果	57
(4) まとめ	65
Ⅲ。地区全体の整備基本方針	66
1. 地区の課題と取組	66
2. 整備基本方針	69
(1)中心市街地の変化と新たな戦略	69
(2)市街地再開発事業が果たすべき役割	71
(3)リノベーションが果たすべき役割	72
(4)計画対象地区における取組方針	72
(5) 中心市街地の将来構造	75
Ⅳ.重点プロジェクトと先導的拠点整備地区等	79
1. 基本構想	79
(1) 関連計画におけるまちづくりの方向性	79
(2)基本コンセプト	80
(3) 土地利用構想	81
2. 重点プロジェクト	84
3. 先導的拠点整備地区の抽出	98
(1) 先導的拠点整備地区の選定	98
(2) 先導的拠点整備地区に導入すべき都市機能	99
4. プロジェクト構想と先導的拠点整備地区	104

# Ⅰ. 計画策定の目的と計画の構成

## 1. 計画策定の目的

- ・本市においては、平成20年度に「藤枝駅前地区市街地総合再生基本計画」を策定し、「土地の合理的かつ健全な高度利用、市街地環境の整備改善、公共施設の機能転換等を図るべく地区整備の基本方針、開発候補地及び整備手法の検討等」を行った。
- ・その後、「第3期中心市街地活性化基本計画」及び「藤枝市立地適正化計画」等を策定し、「人口の減少下においても、健康で豊かに生活することができる持続可能なまちづくりの促進」を目指して取組んでいるところである。
- ・駅周辺においては、さまざまな民間投資が行われ、また、市街地再開発事業の竣工等により、 居住人口の増加や地価の上昇等の効果が発現しており、周辺都市との都市間競争においても、 相対的なポテンシャルの向上はみられるものの、解決すべき課題もある。
- ・したがって、第3期中心市街地活性化基本計画の基本方針である「付加価値の向上による、 質の高い暮らしの実現」とともに、駅前地区再開発コンセプトである「持続可能で魅力あふ れる徒歩圏暮らし」を目指す。具体的には、市街地再開発事業等の重点的な展開により、居 住者や来訪者にとって必要な都市機能の集積を図り、生活利便性の高い街なか環境を形成す るため、前計画を見直すとともに、10年先を見据えた市街地再開発を核としたまちづくりの 指針となる新たな「藤枝駅前地区市街地総合再生基本計画」を策定する。
- ・なお、この計画では、地区の状況や課題、整備方針、重点プロジェクト等を取りまとめており、新たなまちづくりの構想を示すものである。
- ・計画期間は、2019(平成31)年度から2028年度までの10年間とする。

# 2. 計画の構成

・本地区における市街地総合再生基本計画は下図のように構成する。

先導的拠点整備地区の検討(IV)

### ■市街地総合再生基本計画のフロー

藤枝市の概況の整理 (Ⅱ-1)

藤枝市中心市街地の概況の整理 (Ⅱ-2)

計画対象地区の概況の整理 (Ⅱ-3)

地区全体の整備基本方針の検討 (Ⅲ)

重点プロジェクトと

# Ⅱ. 地区の現状と課題把握

## 1. 藤枝市の概況

## (1) 自然的特性

- ・藤枝市(以下「本市」)は、静岡県の中央部に位置し、静岡市、島田市、焼津市に隣接している。
- ・北部は、赤石山系の南縁に接する森林地帯で、海抜871mの主峰高根山から発する瀬戸川は市内を貫流し、駿河湾に注いでいる。瀬戸川や朝比奈川等の河川沿いの地区及び高草山を背にする山麓に茶園が開かれ、茶産地を形成している。中部は、北部からつながる丘陵性の山地と、そこから広がる平坦地からなり、南部にかけて市街地が形成されている。南部は、大井川下流の左岸で、平坦肥沃な志太平野の中央部に位置している。
- ・また、本市は東京と名古屋の中間に位置し、市内にはJR 東海道本線や東名高速道路、新東 名高速道路、国道1号が通り、富士山静岡空港にも近接するなど、交通の要衝となっている。

# ■藤枝市の概要

市制	施行	昭和29年3月31日	面	積	194.06平方キロメートル
位	置	東経 138度15分28秒 北緯 34度52分03秒	人	П	145,789人(平成30年3月)
標	高	22. 65 m	世	帯	58,766世帯(平成30年3月)

(人口・世帯:住民基本台帳人口+外国人登録人口)

#### ■藤枝市の位置



## (2) 上位計画の整理

## ①静岡県総合計画(平成30年3月)

#### 基本計画

- ■Ⅲ 地域の目指す姿 3 中部地域
- ●主な取組 魅力ある暮らしの実現

#### 《快適で安全なまちづくりの推進》

人口減少社会においても活力あるまちづくりを推進するため、中心市街地活性化の取組等と連携した都市 基盤の整備、市街地開発事業等によりコンパクトなまちづくりを進める市町を支援します。

#### ②志太広域都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(平成28年3月)

- 1 都市計画の目標
- ■(2) 地域毎の市街地像

#### 《商業・業務地域》

JR 藤枝駅周辺地区は、本区域の拠点として、商業・業務機能や公益施設等の集積を図るとともに、魅力 ある景観形成により、賑わい、うるおい、憩いのある空間の創出を図る。

- 3 主要な都市計画の決定の方針
- ■(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針
- ●主要用途の配置の方針

#### 《商業・業務地》

中心市街地活性化基本計画に位置づけられた JR 藤枝駅周辺地区に、今後の人口減少社会への対応として 集約連携型の都市づくりを推進するために、中心商業・業務地を配置し、商業・業務機能や公益施設等の集 積を図る。

●市街地における建築物の密度の構成に関する方針

#### 《商業・業務地における建築物の密度の構成に関する方針》

JR 藤枝駅周辺地区、藤枝地区を通る 3・5・22 藤枝駅広幡線沿道地区は、商業・業務地として高密度な土地利用を図り、その他の商業・業務地では、中・低密度の土地利用を図る。

●市街地の土地利用の方針

#### 《土地の高度利用に関する方針》

JR 藤枝駅周辺は、都市基盤の整備や商業施設の集約化、多様な都市機能の集積等により、土地の高度利用、都市機能の更新を進める。

特に、中心市街地活性化基本計画に位置づけられた JR 藤枝駅周辺は、商業・業務機能の集積及び土地の 高度利用を促進するため、市街地再開発事業等の面的整備を推進するとともに、高度利用地区の指定を検討 する。

## ■(2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

## ●交通広場

各駅の拠点性や周辺地区における住宅地開発による利用者増を勘案のうえ、周辺環境の整備とあわせて駅前広場やアクセス道路を配置することにより、駅周辺の集客機能の向上及び駅利用者の利便性の向上を図る。 交通結節点として JR 藤枝駅に駅前広場を配置する。

- ■(3) 市街地再開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針
- ●主要な市街地開発事業の決定の方針

JR 藤枝駅周辺は、商業・業務機能や公益施設等の集積及び土地の高度利用を促進するため、市街地再開発事業等による面的整備の推進を検討する。

#### ●市街地整備の目標

市町村	区域名	整備方針	面積
藤枝市	駅前1丁目8街区	市街地再開発事業により都市機能の 更新と土地の高度利用を図る。	0.9ha
かがり入り	駅前1丁目6街区	市街地再開発事業により都市機能の 更新と土地の高度利用を図る。	0.4ha

# ■(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

## ●防災系統の配置の方針

JR 藤枝駅周辺等の密集市街地では、火災時の延焼防止に備えて、都市構造の改造や公園・緑地整備を推進する。

## ③第5次藤枝市総合計画・後期計画(平成28年3月)

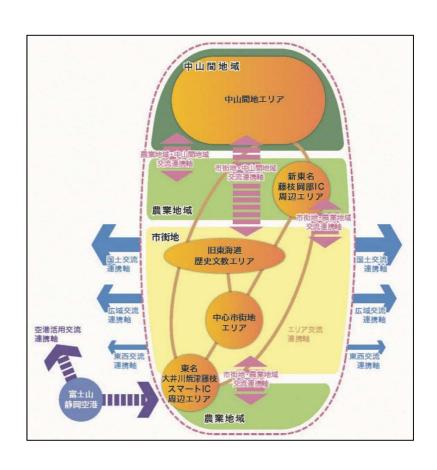
## 基本構想

- ■4 将来のまちの姿
- (2) まちの将来構造
  - ②まちの核となるエリア

#### 《中心市街地エリア》

藤枝駅周辺部においては、交流と賑わいの創出を進めるとともに、コンパクトで利便性の高い魅力ある中 心市街地の創出を図ります。

## ●まちの将来構造イメージ図



#### 後期基本計画

#### ■1 分野別施策展開戦略

## ●第4分野 安全快適創造戦略

## 〇政策 2 魅力ある都市空間の創造

「コンパクト+ネットワーク」によるまちづくりを推進し、「拡散型」から「拠点集約型」へ都市構造の転換を進めながら、各拠点の良好な集落地環境と各種生活サービスを充足し定住促進と効率的な都市経営を図るとともに、地域特性を活かしたまちなみ景観の創出を進め、計画的で魅力ある都市空間を創造します。

#### ・施策1 戦略的かつ柔軟な土地利用の推進

地形や風土など地区の特性に応じた良好な都市環境を形成するため、拠点地区への土地利用の誘導や地区住民の意向を反映した土地利用を計画的かつ適切に進め、雇用の確保、賑わいや魅力ある居住空間の創出を図ります。特に、地域の拠点となる集落地の環境向上のため、地区計画制度や優良田園住宅制度等を活用した柔軟かつ適切な土地利用を図ります。

#### • 主な取組

コンパクトなまちづくり推進事業、美しい景観形成事業

#### 〇政策3 快適な住環境基盤の整備

安全かつ良好で住みやすい、賑わいのある都市を築くため、身近な生活道路や住宅、市街地の整備を行うなど、市民の生活に密接に関係する住環境の整備を進めます。

また、志太榛原地域の玄関口に相応しい魅力的で快適な中心市街地の整備を進めます。

#### ・施策1 既成市街地の整備

藤枝駅周辺の中心市街地は都市拠点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、民間による市街地再開発等を支援し、土地の合理的かつ健全な高度利用と防災機能の強化を図りつつ、商業等各種都市機能の集積と良質な都市型住宅の供給を推進します。

#### 主な取組

藤枝駅前地区市街地再開発事業

# ■2 重点プロジェクト

特徴的な基本方針:

## 「ふじえだ型コンパクト+ネットワーク」

~ "拠点集約型"都市構造への転換と、拠点相互の有機的な"つながり"促進~

人の流れを呼び込む魅力ある拠点づくりと拠点相互をつなぐ交通・交流ネットワーク、またネットワークを彩る花回廊等により"藤枝ならではの新しい都市構造"を構築し、行政サービスコストの効率化、低炭素なまちづくりにも貢献します。

### ●①コンパクト+ネットワークで創る健康都市プロジェクト

個性ある拠点づくりとつながりの強化により、藤枝ならではの多彩な都市の魅力とくらし、しごとの基盤 を創る。

# ④ふじえだ健康都市創生総合戦略(藤枝市まち・ひと・しごと創生総合戦略)(平成27年10月)

## ■健康都市の定義

市民一人ひとりが安全・安心に健やかに暮らせ、産業とまちが健全に発展し、社会貢献活動が活発で地域全体で支えあう"都市"と"人"が元気なまち

## ■基本方針① コンパクト+ネットワークで創る健康都市

## ●基本目標

個性ある拠点づくりとつながりの強化により、藤枝ならではの多彩な都市の魅力と暮らし、しごとの基盤 を創る

# 〇数値目標

指標	現状値(H26)	数値目標
中心市街地区域内の居住人口	10,484 人	10,811 人

# ●政策パッケージ具体的な施策と重要業績評価指標

政策パッケージ	施策	重要業績評価指標
多彩な個性輝く	集約型都市拠点、地域拠点の形成(「コンパクトシ	中心市街地区域内の
拠点の形成	ティ」と「小さな拠点」の形成)	従業者数
	Ex.藤枝駅前地区市街地再開発事業	現状値:1,163 人
	立地適正化計画策定事業	目標値:1,300 人
品格と潤いのある	美しいまちなみ景観の創出	中心市街地の緑視率
都市空間の創出	Ex.美しい景観形成事業	現状値:21.2%
	緑豊かな中心市街地ガーデンシティ形成事業	目標値:22.7%
安全・安心な災害	公共施設マネジメントの推進	公共施設適正総量の維持
に強い地域づくり	Ex.公共施設アセットマネジメント事業	(現状値 404,113.07 ㎡)

## ■基本方針② 産業としごとを創る健康都市

## ●基本目標

地域産業の健全な発展を応援し、魅力ある新たな産業を生み、若者を惹きつけるしごとと環境を創る

## 〇数値目標

指標	現状値(H26)	数値目標
創業支援件数【累計】	26 件	133 件
市税収入額	100%	105%

## ●政策パッケージ具体的な施策と重要業績評価指標

政策パッケージ	施策	重要業績評価指標
地域産業の振興と人材育成、雇用の創出	チャレンジあふれる商業地づくり Ex.空き店舗活用チャレンジ支援事業	空き店舗活用チャレンジ支援事 業補助金利用件数 現状値:- 目標値:5件
	魅力とコミュニティあふれる商業地づくり Ex.藤枝版まちゼミサポート事業 駅周辺コミュニティ機能創出支援事業	ふじえだ・まちゼミ参加店舗数 現状値:41 店舗 目標値:52 店舗

## ■基本方針③ ひとの流れを創る健康都市

#### ●基本目標

藤枝ならではの資源とつながりを活かして魅力と価値を発信し、選ばれる都市を創る

#### 〇数値目標

指標	現状値(H26)	数値目標
年間観光交流客数	238 万人	250 万人
転入者数	4,953 人	現状維持

#### ●政策パッケージ具体的な施策と重要業績評価指標

政策パッケージ	施策	重要業績評価指標
移住・定住の	藤枝ならではの移住・定住の促進	ふじえだ住まいのコンシェルジュにより移
促進	Ex.ふじえだ住まいのコンシェルジュ事業	住・定住に結びついた人数
	藤枝駅前地区市街地再開発事業	現状値:-
	中心市街地エリアブランド展開事業	目標値:100人

## ⑤第3次藤枝市国土利用計画(平成23年3月)

- I 土地の利用に関する基本構想
- ■5 利用区分別の土地利用の基本方針
- ●(6) 宅地
- ①住宅地
  - ・住宅地については、定住人口の増加を目指し、世帯数の増加、高齢化の進行、都市化の動向等を踏まえた 上で、多様な住宅ニーズへの対応を図る。また、無秩序な市街地の拡大を防止しながら、中心市街地及び それ以外の市街地において、民間開発等による必要な住宅整備を誘導する。
  - ・道路や公園などの生活関連施設の整備を進めながら、住宅地内の緑化やまち並み景観への配慮により、安全性の向上とゆとりある良好な住環境づくりを進める。

#### ③その他の宅地

- ・商業・業務地については、魅力及び機能の向上を図るため、特に中心市街地における商業・業務施設の集積、再開発等による土地の高度利用、暮らしを支える機能・環境の整備を進める。また、各々の特性を活かして役割に応じた特色ある商業・業務地拠点を形成し、にぎわいの創出に努める。
- ・教育、文化、福祉、環境等の公共公益施設については、市民のニーズの多様化を踏まえ、地域のコミュニティ活動や交流の拠点として、機能の充実及び広域的な施設間の連携を図って活用する。

## ●(7) その他

- ・公園・レクリエーション施設については、地域バランスや各施設の連携、災害時の避難地としての機能や 自然環境等に配慮しながら、地域特性に応じた施設の計画的な整備と活用を図る。
- ・歴史的・文化的資産については、本市の歴史を継承していく上で貴重な財産であるため、地域の個性を創出する資源として再認識し、その調査・研究と保存に努めるとともに、これらを活用した文化のまちづくりを展開する。

#### Ⅲ 規模の目標を達成するために必要な措置の概要

#### ■6 利用区分別の措置

#### ●(6) 宅地

#### ①住宅地

- ・今後、需要に適切に対応した計画的な住宅地供給を図るため、人口や世帯数の動向を踏まえ、地域的配置 及び周辺環境の保全に配慮した計画的な住宅整備を誘導する。世帯増加等に伴う住宅需要への対応や市内 外の若い世代の定住促進に向けては、民間による宅地開発を進める。なお、中心市街地においては街なか 居住を促進し、それ以外の市街地内では、その地域の持つ魅力をストックとして捉え、活用を図る。
- ・公営住宅の集約、民間活力を導入した整備をはじめ、住宅の省エネルギー化や長寿命化を進めるとともに、 ユニバーサルデザインを取り入れた高齢者や障害者にも配慮した住宅の建設等を進め、人にやさしい住宅 地を形成する。
- ・住宅地の整備にあたっては、良好な住環境の形成を図るため、多様な居住ニーズを踏まえ、地区計画制度 や建築協定、緑地協定等の住民主体のまちづくりを進める。

## ③その他の宅地

- ・商業・業務地については、商業振興戦略や中心市街地活性化基本計画等を推進し、各商業・業務地の特性 に応じた魅力向上、個性化を図る。特に、藤枝駅周辺については、都市の魅力と活力を創出する上で重要 であることから、商業・業務機能の集積、駐車場の整備などによる商業・業務地の再生を図る。また、都 市的サービスの提供のための文化施設、交流拠点の整備や空き店舗の活用などの活性化対策を進めるとと もに、用途地域や地区計画等による誘導、市街地再開発、市有地の活用やまち並み景観の向上など、にぎ わいのある空間形成のための環境整備を進める。
- ・教育・文化・福祉・環境等の公共公益施設については、多様化・高度化する市民のニーズを踏まえ、各施 設の機能分担の充実及び広域的な施設間の連携を進め、施設の活用を図る。

#### ●(7) その他

- ・公園については、市民の憩いの場、安らぎの場を創出するため、都市計画マスタープランや緑の基本計画 等を推進し、主要な公園・緑地に加え、市街地や集落地の各地域における都市公園の整備やふれあい広場 の充実を図る。また、整備にあたっては、災害時における避難地、防災拠点としての役割に配慮しながら、 各地域の自然や歴史的・文化的資産を活かした特色ある公園整備を進める。
- ・レクリエーション施設については、健康の増進や地域住民との交流の拡大、自然環境の保全に配慮し、規模や施設内容等を充分に検討した上で、計画的に整備を進める。

#### ■7 地域別整備施策の概要

### ●(5) 商業集積ゾーン

#### ①魅力ある商業地づくり

多様化する消費者ニーズを踏まえ、商業地の特性に応じた活性化策やにぎわいのある空間形成のための環境整備を進めるとともに、商店街と大型店との共存を図り、集客力や回遊性のある魅力ある商業地づくりを進める。

## 《中心市街地活性化エリア》

- ・JR 藤枝駅を中心とする中心市街地区域(約 160ha)を「中心市街地活性化エリア」と位置付ける。
- ・道路・公共交通のアクセス整備により交通拠点としての利便性の向上を図るとともに用途地域や地区計画 等による誘導、市街地再開発、市有地の有効活用や公共公益施設の整備を進め、中心市街地としての機能 を高める。
- ・志太榛原地域の中核都市としての主要な役割を担うため、商業・業務機能、スポーツ・交流機能などの特性を活かしながら、医療や福祉、子育て支援など暮らしを支える機能の充実を図る。そして、各商店街の個性を生かした再生により、駅南北地区が一体となったにぎわいと魅力ある商業地づくりを進める。

## 第1章 全体構想

- ■5 将来の都市づくりのあり方
- ●1) 都市づくりの方向性

#### 拠点集約型都市構造の構築

本市は、自動車利用者の増加、経済発展にあわせた商業地・工業地の拡大、公共公益施設など各種施設の分散、一次産業の衰退などを起因とする農地の宅地化などにより、都市が拡大傾向にありました。

しかし近年の人口増加率の縮小により、既存商店街における空き店舗の発生、市街地内における未利用地の増加、市街地周辺部のスプロール化の進行、市北部地域における少子高齢化の著しい進行など、都市の低密度化、拡散化が顕著になりつつあります。今後、人口減少が見込まれる中、これらの進行は益々拍車がかかることが予想され、早急な対応が求められます。

拡散型の都市構造では、道路やライフライン、教育・医療福祉などハード・ソフト両面の公共サービスの 効率が下がり、病院、商業施設など都市機能の分散により自動車に過度に依存せざるを得ません。また、コ ミュニティの消失に繋がることも予想されます。

そのため、都市の拡大にあわせた都市基盤整備が必要となり、市財政を圧迫すると予想されます。

また、世界的課題である地球環境の保全のために、自然エネルギーの活用、自動車交通への過度な依存からの脱却、緑や水辺空間の保全・創出などにより、低炭素都市づくりを進めていくことも求められます。

このようなことから、本市においては、拠点集約型都市構造の構築を進めます。

本市の現状特性を踏まえつつ、都市の中心的役割を担う拠点や行政サービスなどの役割を担う拠点、さらには各地区の生活の役割を担う拠点など、複数の拠点をそれぞれ位置づけ、都市機能やサービス機能の充実を図ります。

さらに、それらの拠点間を道路網、公共交通などで結び、連携強化を図ることにより、メリハリのある都 市構造の構築を目指します。

#### 【期待される効果】

- ・機能集約による拠点地域の賑わいの創出・活力向上
- ・公共施設の維持管理費などの抑制
- ・行政サービスの維持・向上 など

#### ●2) 都市づくりの要素

#### 〇ゾーン区分

#### 《商業集積ゾーン》

- ・ J R 藤枝駅を中心とする中心市街地及び藤枝地区、岡部地区の旧東海道沿道を商業集積ゾーンとして位置づけ、多様化する消費者ニーズを踏まえ、商業地の特性に応じた活性化策や賑わいのある空間形成のための環境整備を進めます。
- ・土地の高度利用を図ることを基本とし、商店街と大型店とが共存しながら、集客力や回遊性のある魅力ある商業地づくりを進めます。

#### 〇拠点

#### 《都市拠点(中心市街地)》

- ・中心市街地である JR 藤枝駅周辺一帯を都市拠点として位置づけます。
- ・都市拠点は、商業・業務機能、文化交流機能、スポーツ交流機能の維持向上を図るとともに、医療や福祉、 子育て支援、行政サービスなど暮らしを支える機能の充実を図り、街なか居住を促進します。また、賑わいと質の高い魅力のある中心市街地の形成を図るとともに、志太榛原地域の中核都市として主要な役割を担う拠点とします。

#### ■6 分野別都市づくりの方針

#### ●1) 合理的かつ適正な土地利用の基本方針

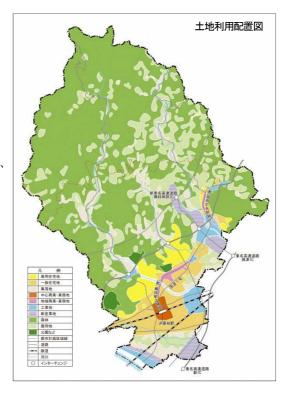
#### ○②商業・業務地の配置

#### 《中心商業・業務地》

・JR 藤枝駅周辺の中心商業・業務地については、都市の魅力と活力を再生するため、都市計画による規制・ 誘導や市街地再開発を進め、商業・業務機能の集積、 文化・交流施設、駐車場の整備などを図ります。また、 開業支援などの活性化対策を進めるとともに、景観の 形成、交流づくりや街なか居住の促進、コンパクトな 徒歩生活圏形成など、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を進めます。

#### 【具体的な施策】

- ・中心市街地活性化基本計画に基づく事業の推進
- ・商業振興戦略による施策の推進
- 駅前地区市街地総合再生基本計画に基づく市街地再開発の推進
- ・地域計画、地区計画などの決定・見直しによる土地 利用や建築の規制・誘導



#### ○⑥市街地整備

- ・(都)藤枝駅広幡線の沿道周辺は住宅が密集するとともに、自動車交通の混雑に伴い路線商業地としての機能が低下傾向にあります。商業地の機能増進並びに良好な居住環境を確保するために、市街地再開発事業などによる整備を検討します。
- ・JR 藤枝駅周辺は、商業・業務機能の集積及び街なか居住の環境確保や合理的かつ適正な土地の高度利用 を推進するため、市街地再開発事業などによる面的整備を進めるとともに、ヒートアイランドの防止対策、 省エネ対策、緑化促進や二酸化炭素削減への取り組みなどを進め、本市の玄関口にふさわしい環境に配慮 した都市形成を図ります。
- ・その他、市街化区域内の低・未利用地などについては、市街地再開発事業・土地区画整理事業などにより、 良好な居住環境の形成を誘導します。

## 【具体的な施策】

・駅前地区市街地総合再生基本計画に基づく市街地再開発の推進

## ●2) 総合的な交通体系整備の基本方針

## ○自転車・歩行者環境の整備

- ・JR 藤枝駅周辺の中心市街地においては、環境保全、コミュニティ形成、安全・安心な空間創出に配慮するとともに、人が往来し賑わう風景を創出するよう、ひとにやさしい歩行環境の整備を推進し、歩いて楽しい都市づくりを進めます。
- ・市街地においては過度に自動車に依存した生活スタイルからの転換を図り、通過交通の排除や生活道路の 整備により、安全・安心そして快適な歩行環境の形成を推進します。
- ・歩行経路や自転車走行経路の計画や整備にあたっては、JR 藤枝駅などの交通結節点や学校、公園、福祉施設などの主要施設及び既存歩行者専用道路などの効率的なネットワーク化に配慮するとともに、ユニバーサルデザインにも配慮します。

## 【具体的な施策】

- ・中心市街地における歩行者ネットワークの設定
- ・レンタサイクルの普及、放置自転車防止対策の推進

・歩行経路や自転車走行経路の設定

#### ○駅前広場

・JR 藤枝駅の駅前広場は、複数の交通手段の結節点として多くの人が集まる場であることから、特徴的な 景観の形成など周辺環境の向上を図るとともに、駅前広場の適切な維持管理を行い、駅周辺の集客機能の 向上及び駅利用者の利便性の向上を図ります。

#### 【具体的な施策】

・JR 藤枝駅周辺における景観の向上方策の推進 ・駅前広場の適切な維持管理

#### ○駐車場

・JR 藤枝駅周辺においては、中心商業・業務地としての自動車・自動二輪車・自転車の需要特性に対応するとともに、パークアンドライドなどを促進するため、民間と公共の適切な役割分担のもと自動車駐車場、自転車駐車場の整備について取組みます。

#### 【具体的な施策】

・自動車駐車場、自転車駐車場の整備・駐車場表示など駐車場案内の改善

#### 第2章 地域別構想

#### ■青島地区将来構想

#### 《地区の整備方針》

#### ●①拠点の配置

・中心市街地である JR 藤枝駅周辺一帯を都市拠点として位置づけ、志太榛原地域の中核都市としての主要な 役割を担うため、商業・業務機能、文化交流機能、スポーツ交流機能の維持向上を図りつつ、医療や福祉、 子育て支援、行政サービスなど暮らしを支える機能の充実を図るとともに、街なか居住の促進、コンパク トな徒歩生活圏形成などを進め、賑わいと求心力のある質の高い魅力のある中心市街地を形成します。

#### ●②土地利用の基本方針

・JR 藤枝駅周辺の中心商業・業務地については、都市計画による誘導や市街地再開発を進め、商業・業務機能の集積、文化・交流施設、駐車場の整備などを図ります。また、開業支援などの活性化対策を進めるとともに、景観の形成、交流づくりや街なか居住の促進などを進めます。

#### ●③交诵体系整備の基本方針

- ・国道1号、(都)小川島田幹線、(都)焼津青木線、 (都)志太西線を主要幹線道路と位置づけ、交通 機能、都市防災機能の整備・充実を図るとともに、 沿道と一体となった道路景観の向上に努めます。
- ・JR 藤枝駅周辺の中心市街地においては、ひとに やさしい歩行環境の整備を進めるとともに、レン タサイクルの普及や放置自転車の防止対策などを 推進します。
- ・JR 藤枝駅から北上する(都)藤枝駅広幡線と (都)青木藤枝線及び南下する(都)藤枝駅吉永 線をシンボルロードとして位置づけ、無電柱化や バリアフリー化、街路樹の育成による潤い空間の 創出、修景整備などを進めます。
- ・JR 藤枝駅の駅前広場は、周辺環境の向上を図る とともに、駅前広場の適切な維持管理を行い、駅 周辺の集客機能の向上及び駅利用者の利便性の向 上を図ります。
- ・JR 藤枝駅周辺においては、民間と公共の適切な 役割分担のもと自動車駐車場、自転車駐車場の整 備について取組みます。



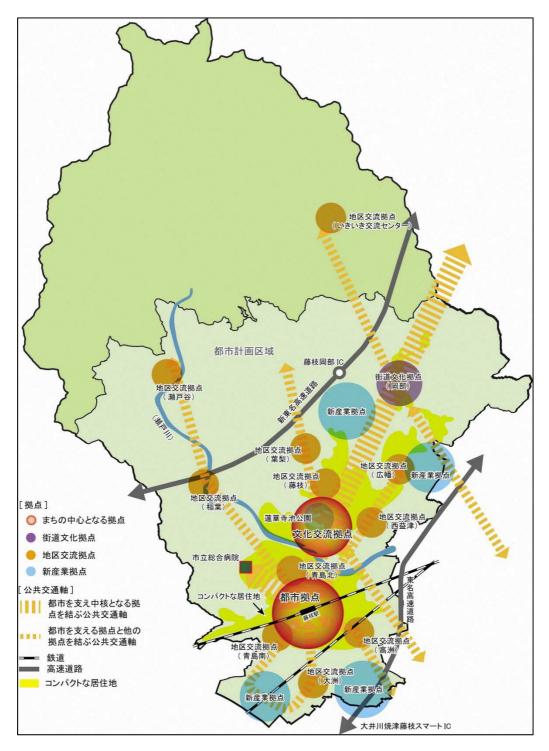
# 3. まちづくりの方向性

## ■(1) まちづくりの基本理念

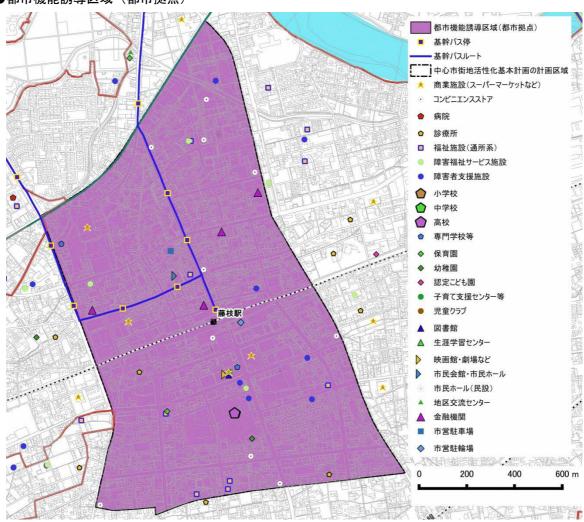
まちの中心となる拠点と個性豊かな様々な拠点が結びつき 誰もが・どこでもいきいき暮らせるまちづくり

## ■(2) 都市構造の将来像

まちづくりの基本理念を踏まえた都市構造の将来像は、志太榛原地域の中心都市として周辺市町との連携を図りながら、コンパクトな居住地と、まちの中心となる拠点、生活を支える拠点など、地域の特性を活かした拠点を形成し、それらが公共交通で結びつく、拠点集約型都市構造を目指します。



## ●都市機能誘導区域(都市拠点)



#### 都市機能誘導区域(都市拠点)の誘導施設

**行 政 機 能** : 窓口サービス\*\*

**介 護 福 祉 機 能** : 福祉センター、

老人福祉センター、

障害福祉サービス施設(地域活動支援センター)

**医療機能**:病院

子育て機能:保育所(民設)、児童館、

放課後児童クラブ (民設)

**教 育 機 能** : <u>大学・短期大学</u>\*、<u>専修学校</u>\*、

各種学校\*

**商 業 機 能** : <u>大規模商業施設</u>\* (床面積の合計が 10,000m² 超)、

<u>スーパーマーケットなど</u>\* (売場面積 1,000m<sup>2</sup>以上)

文 化 機 能 : 市民ホール (公設) 、

<u>コンベンションセンター(民設)</u>\*、

図書館、博物館、美術館、 映画館・劇場・観覧場

金融機能:銀行など

そ の 他: 駐車場\*、駐輪場

※ 誘導施設のうち、都市機能誘導区域(都市拠点)において、拠点の機能充実及び活性化 のため、特に立地が望まれる誘導施設

## ⑧藤枝市中心市街地活性化基本計画(平成30年3月)

## ■2. 区域

本市の中心市街地区域は、第1期・第2期計画と同じ区域とし、JR 藤枝駅を中心に市街地整備地区及びそれに接する県道島田岡部線(旧国道1号)、県道藤枝大井川線、県道善左衛門藤枝停車場線に囲まれた東西約1.5km、南北約2km、面積約160haの区域とする。

## ■3. 中心市街地活性化の目標

#### ●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」

前計画の「志太榛原地域の都心づくり」から次のステージに進むべく、住む人・来る人が中心市街地で質の高い生活や活動、交流を活発に行い、今後さらに進む人口減少や少子高齢化に対応した持続可能で魅力溢れるしずおか中部を代表する生活・交流拠点を目指す。

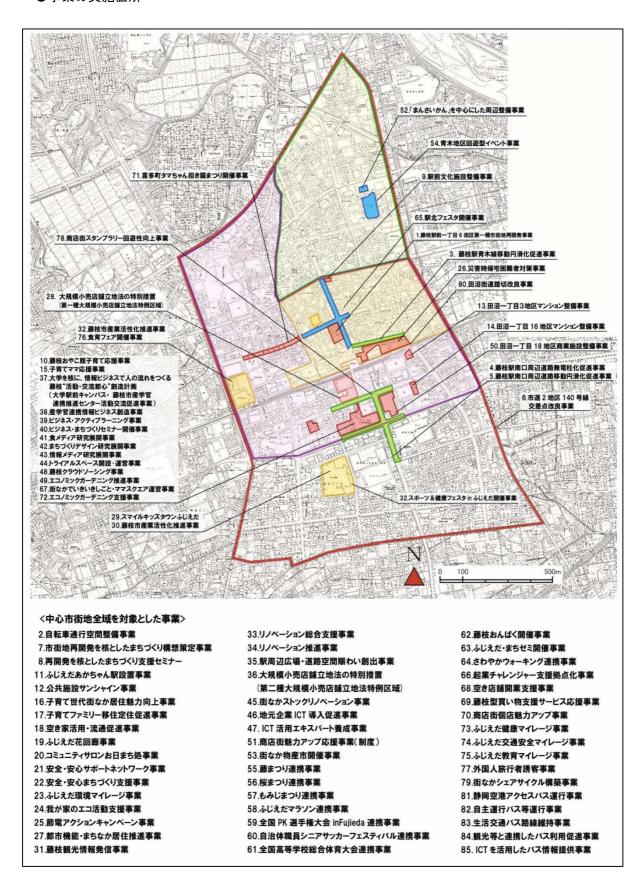
# ●基本方針と目標・目標指標

基本方針	目標	目標指標	基準値 (H28)	目標値 (H34)
方針①	目標①	目標指標①		
付加価値の向上	都市機能集積による生活利便性	居住人口【社会増】	93	103
による、質の高い	の向上	(人/年)※1		
暮らしの実現	目標②	目標指標②		
	個性的で魅力ある店舗の出店促	空き店舗数(件)	49	36
	進によるエリアの求心力向上			
方針②	目標③	目標指標③		
活動・交流の促	街なかの活動・交流機会の創出に	昼間の歩行者通行量	7,356	8,020
進による、賑わい	よる昼間の賑わいの向上	(人/日)※2		
溢れるまちの実	目標④	目標指標④		
現	中心市街地外との連携による街な	イベント来場者数	53,319	62,000
	かへの集客力の向上	(人/年)		

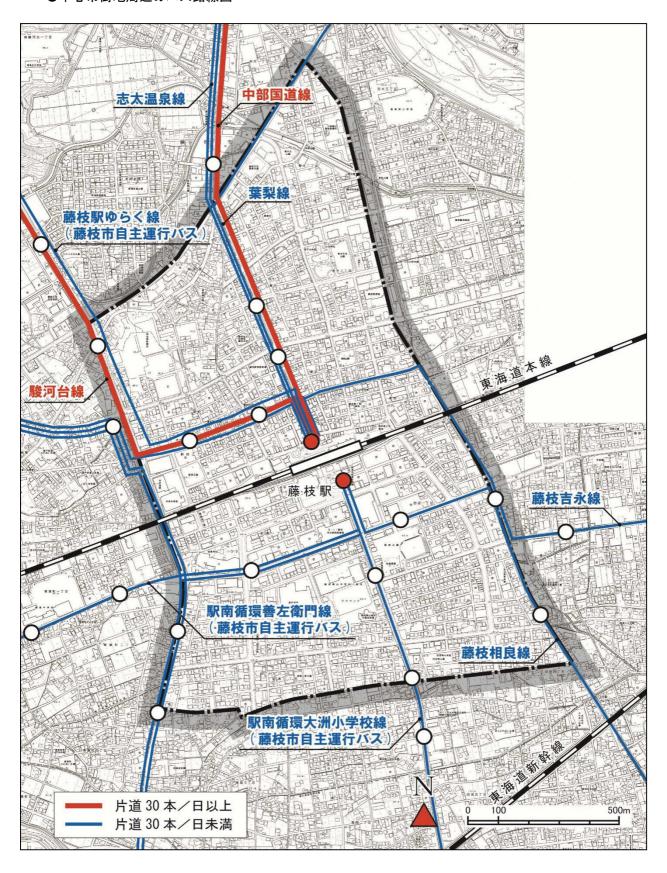
※1: 基準値は平成 25 年から平成 28 年の 4 ヵ年(各年 1 月 1 日~12 月 31 日)の社会増の 1 年あたりの平均値とし、目標値は平成 30 年から平成 34 年の 5 ヵ年(各年 1 月 1 日~12 月 31 日)の社会増の 1 年あたりの平均値とする。

※2:調査地点8地点(新規設定)において、年4回(夏平日・夏休日・冬平日・冬休日)の調査を実施し、 平均値を基準値・目標値とする。なお、基準年を平成29年、目標年を平成34年とする。

#### ●事業の実施個所



# ●中心市街地周辺のバス路線図



## 第5章 景観形成重点地区

## ■(4) 景観形成重点地区の構造別の考え方

#### 《藤枝駅周辺》

藤枝駅周辺は、人々の活動や交流の拠点として、現在、駅前広場整備や中心市街地活性化事業等、交流人口の増加に向けた取組が求められており、本市の玄関口としてふさわしい都市景観を形成しています。

このような中、賑わいの中心地としての機能の強化・拡大を図るため、「集い・すごし・にぎわうまち」 を目指し、歓迎の思いが伝わる明るく開放的で、潤いと統一感のあるまちなみを創出します。

特に、今後も増加が見込まれる高層マンションの建設については、景観に配慮したものとなるよう、第7章の景観形成基準や地区が定める景観形成のルールにより誘導していきます。

合わせて、無電柱化や屋外広告物の過度な色彩や高さ・大きさの制限による眺望の確保と、ハンギングバスケットやプランターの設置等による彩りの増加や緑化の推進、地区のロゴマークを使用したバナーフラッグやイメージカラーを使用した日よけの設置等による居心地の良さの向上に取り組んでいきます。

また「て~しゃばストリート」に代表される市民参加型イベントを積極的に開催するほか、空き店舗への 出店支援を促進し、更なる賑わいの創出を進めます。

## ⑩藤枝市緑の基本計画『四季回廊~緑でつなぐ 彩りあふれるまち~』(平成28年2月)

#### 第1章 現状把握

## ■1-2 緑地現況調査 (4) 藤枝駅周辺の中心市街地の緑視率

藤枝駅北地区		藤枝駅南地区	
藤枝駅北口広場	17.6%	藤枝駅南口広場	16.0%
(都)藤枝駅広幡線	15.0%	(都)藤枝駅吉永線	33.0%
(都)藤枝駅青木線	17.8%	(都)藤枝駅南循環線	23.5%
(都)藤枝駅喜多町線	14.1%	(都)小川青島線	32.8%
平均	16.1%	平均	26.3%
藤枝駅周辺の平均	21.2%		

#### 第3章 緑の目標と基本方針

#### ■3-3 基本目標・基本方針・施策の展開

## ●基本目標(2) - ① 中心市街地の緑化の促進

藤枝駅周辺の中心市街地では、「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"」を目指し、市街地再開発事業等の様々な事業が行われていますが、緑化を含めた景観づくりの先導的な役割を担い、周辺に波及するよう推進します。

そこで、来訪者が目で見て感じる緑の指標「緑視率」を採用し、道路植栽の更新や維持管理に止まることなく、市民や事業者と一体となってプランターやハンギングバスケットの設置、あるいはグリーンカーテンを設置することにより市街地の緑視率を向上させ、潤い・癒しの魅力を高めることを目指します。

#### ■3-4 数値目標

目標項目 現況		平成 32 年目標	平成 42 年目標	
中心市街地の緑視率	21.2%	23.0%	25.0%	

## ⑪藤枝市地域公共交通網形成計画(平成29年6月)

## 第3章 計画の基本方針と目標

## ■1 基本方針

# ~誰もが快適に 移動できるまち ふじえだ~ 地区拠点から都市拠点へアクセスできるネットワークの形成

「ふじえだ型コンパクトシティプラスネットワーク」を構築するため、藤枝駅周辺を核とした都市拠点と地域の中心部である地区拠点を、民間路線バス、市自主運行バスや乗り合いタクシー等による官民連携した効率的な公共交通でつなぎ、また、「誰もが快適に 移動できるまち ふじえだ」を目指し、本市の市街地、郊外地、中山間地の地域特性に応じ、交通弱者の生活交通確保や安全安心なまちづくりなどの社会的な価値をふまえた公共交通サービスを提供します。

さらに、市民、交通事業者、行政など公共交通に関する多様な関係者の連携と適切な役割分担の下、まちづくりとの一体性を確保し、将来にわたり持続可能な公共交通を確保していきます。

## 迎藤枝市商業振興戦略 改訂版(平成28年3月)

#### 第2章 藤枝市商業振興ビジョン

- ■2 飛躍するための重点施策
- ●開業しやすさを実感する
  - ・開業時のサポート体制

誘導施策: 開業時において、当初にかかる改装費の一部を支援

空き店舗等を一時的、または定期的に活用する取組みに対し、使用料の一部を支援する

協働施策:中心市街地活性化事業として進めているインキュベーション施設(人材育成・起業支援のため

の施設) や、そこからの独立時における商店街空き店舗活用を支援・推進する

新規開業の誘導策として、空き店舗のリノベーション(既存建物に改修工事を行い資産価値を

高める)を推進するとともに、出店の促進を図る

## ●「行きたくなる」を創造する

・都心機能を高める商業振興

誘導施策:中心市街地における大規模小売店舗立地法の特例措置指定による迅速な店舗誘致を図る 再開発に連動した集客や回遊性向上を図る取り組みを支援

連携による新ビジネスなど、創造性の高い商業の実現の場としての中心市街地を目指した誘導策を図る

都市の顔として、個性や視覚的に特徴のある外観を意識した景観形成を促進する

住んでいる商業者が自ら考える街区やエリアのコンセプトづくりを促進

協働施策:既存の商店街や大型商業施設が連携した地域振興策を支援

エリアマネジメントに必要な情報収集、提供体制の構築

安心して買い物できるための防犯・環境美化対策支援

まちづくりの自主財源確保の仕組みをつくる

## 第3章 藤枝市商業立地ガイドライン

#### ■2. エリア別ガイドライン



## ⑬藤枝市アセットマネジメント基本方針(平成28年2月)

# 第4章 アセットマネジメント基本方針

■1. アセットマネジメントの4つの基本方針、2. アセットマネジメントの具体的な取り組み

## ●基本方針 2 施設総量の適正化

現在、市が保有する公共施設は有効に活用しているところですが、将来的には歴史的背景や需要、機能、効果などを踏まえ、適正な施設保有量とします。

公共建築物については、将来的に有効活用されなくなった施設については、用途転換や複合化、処分等を 行うことにより施設総量の適正化を推進し、インフラについては市民生活における重要性や施設種別ごとの 特性を考慮し、それぞれの整備計画等に則した総量の適正化を図ります。

#### ○具体的な取り組み

## ①公共建築物

- ・将来的に有効活用されなくなった施設を用途変更、複合化、集約化、廃止するなど、施設の保有総量の 適正化に取り組みます。
- ・新規施設の整備や増改築を行う場合は、市全体を視野に需要や機能、効果を踏まえた検討を行い、他の 施設との調整を図り費用対効果を考慮して行います。
- ・施設の廃止により生じる跡地については、原則売却します。
- ・将来的な財政の健全性を確保すると共に必要に応じ、サービス水準の見直しを行います。

#### ②インフラ

- ・インフラの整備にあたっては、社会情勢やニーズ(防災応対、バリアフリー、環境への配慮など)を的 確に捉え、かつ財政状況を加味し、中長期的視点から必要な施設の整備を計画的に行います。
- ・整備や更新時には、長期に亘り維持管理がしやすい施設とすることで、経済性と合理性を追求します。

## ●基本方針3 民間活力の導入

官民の役割分担を明確にし、PPP/PFI などの手法を用い、民間活力を施設の整備や管理に導入するなど、 民間事業者等の資金やノウハウを活用したサービス提供を検討します。

また、公共施設の全てを公共で賄うのではなく、維持管理に関するコストを比較検討したうえで、民間施設の活用を含めた効率的な運営に努めます。

#### ○具体的な取り組み

#### ①公共建築物

- ・公共施設の整備、管理・運営において、指定管理者制度やPFI等のPPP手法(官民連携)を導入するなど、民間の持つノウハウを活用し、より効果的かつ効率的なサービスを提供します。
- ・市が施設を保有するよりも賃貸を行う方が財政的な効率性が高いと判断される場合は、民間施設等の借上げを行うなど、ストックの有効活用を検討します。
- ・包括的民間委託発注などの効率的な契約方法の検討を行います。

## ②インフラ

- ・研究機関及び企業との連携の強化や、新技術、新制度の導入など、効率的な維持管理を検討します。
- ・PPP/PFI などの手法を用い、民間活力を施設整備や管理に導入します。
- ・包括的民間委託発注などの効率的な契約方法の検討を行います。

#### ●基本方針 4 広域連携の推進

公共施設の運営や整備には多額の費用を必要とします。広域的に利用されている施設の利用状況を検証し、 運営方法の連携を検討します。また、施設やインフラの整備時においても国・県や近隣自治体における公共 施設の機能や将来計画等を考慮します。

## ○具体的な取り組み

#### ①公共建築物

- ・広域的に利用されている施設の利用状況を検証し、施設の有効活用を図るよう運営方法の連携について 検討を行います。
- ・施設の建替え等において、県や近隣自治体における類似施設の機能や利用状況等を考慮します。

#### ②インフラ

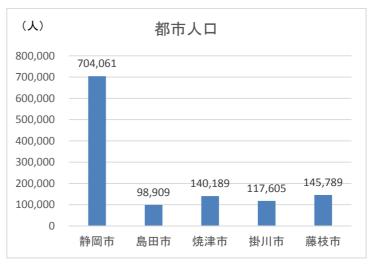
・インフラの整備や更新の際は、国・県や近隣自治体のインフラ施設の機能や将来計画等を考慮し、整備・更新計画時の連携について検討を行います。

## (3) 周辺都市との関係

- ・本市周囲の主な都市には静岡市、島田市、焼津市、掛川市があり、JR東海道線や高速道路、 国道1号等によりつながっている。
- ・これらの都市と人口・世帯数、建築着工件数、東海道線利用客、財政状況等を比較し、本市の現況を整理する。

## ①人口・世帯数の比較

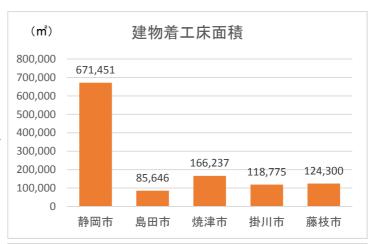
- ・本市の平成30年3月の人口は 145,789人であり、世帯数は 58,766世帯となっている。
- ・静岡市以西の、本市から20km 圏の類似都市と比較すると静 岡市以外では本市が人口・世 帯ともに最も多い。

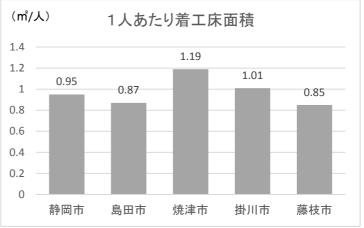




# ②建築着工件数の比較

- ・各都市の平成29年度の建物着 工床面積は、70万人都市であ る静岡市が671,451㎡であり、 これを別にすれば島田市が 85,646㎡、掛川市が118,775㎡、 本市が124,300㎡、焼津市が 166,237㎡となっている。
- ・これを1人あたりの着工床面積でみると、焼津市が1.19㎡と最も大きく、次いで掛川市が1.01㎡となっている。静岡市、島田市、本市は1.00㎡を下回っており、本市は5市の中で最も小さい値となっており、都市化傾向が進んでいると考えられる。





都市名	①都市人口 (人)	②建物着工床面積 (㎡)	1人あたり着工床面積 ②/①(㎡/人)
静岡市	704,061	671,451	0.95
島田市	98,909	85,646	0.87
焼津市	140,189	166,237	1.19
掛川市	117,605	118,775	1.01
藤枝市	145,789	124,300	0.85

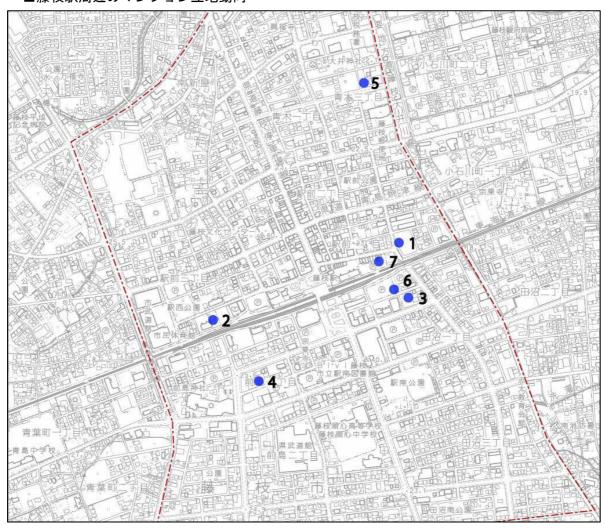
\*都市人口は平成30年3月時点、建物着工床面積は平成29年度

## ③マンション立地動向の比較

- ・本市及び周辺都市である静岡市(葵区、駿河区、清水区)、島田市、焼津市、掛川市の主 な駅のマンション立地動向を比較する。
- ・静岡市、島田市、焼津市、掛川市、本市の5都市の平成21~29年度までのマンション開発 件数は56件であり、総供給戸数は4,007戸である。
- ・5都市の総人口は1,206,535人(平成30年3月末)であり、開発物件1件あたりの人口は21,545人/件であり、供給されたマンション1戸あたりの人口は301人/戸であった。本市は248人/戸であり平均値よりも低く、これは藤枝駅周辺でのマンション供給が特に活発であったことを示している。
- ・開発物件1件あたりの人口(支持人口)が最も少ないのは、駿河区の11,705人/件であり、 次いで葵区の13,400人/件、本市の18,224人/件となっており、これらの都市でマンション 供給が盛んなことを示している。
- ・本市での一件あたりの供給戸数をみると73.3戸/件となっており、全体平均の71.6戸/件を 上回っており、本市でのマンション開発が供給戸数の多い大型物件を中心に行われている ことがわかる。
- ・藤枝駅周辺での分譲マンションの立地とその概要については、次頁に整理した。

	①都市人口平成30年	②開発 件数	③供給 戸数	④大型開発 物件数	一件あたり 供給戸数	大型開発物 件比率	開発件数あたり人口	供給戸数あたり人口
市・区	3月末日	(件)	(戸)	(50戸以上)	3/2	4/2	1/2	1/3
	(人)			(件)	(戸/件)	(%)	(人/件)	(人/戸)
葵区	254,604	19	1,539	9	81.0	47.4%	13,400	165
駿河区	210,685	18	1,041	7	57.8	38.9%	11,705	202
清水区	238,754	6	580	5	96.7	83.3%	39,792	412
島田市	98,909	1	47	0	47.0	0.0%	98,909	2,104
焼津市	140,189	3	136	0	45.3	0.0%	46,730	1,031
掛川市	117,605	1	77	1	77.0	100.0%	117,605	1,527
藤枝市	145,789	8	587	5	73.3	62.5%	18,224	248
合 計	1,206,535	56	4,007	27	_	-	_	_
平均	_				71.6	48.2%	21,545	301

# ■藤枝駅周辺のマンション立地動向



■平成21年度以降に整備された分譲マンション(8件のうち中心市街地内の7件を記載) ※把握できなかった数値は「一」表記

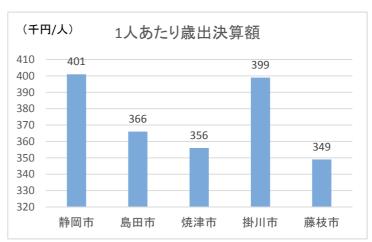
番号・ マンション名	竣工日	規模	総戸数	専有面積 (㎡)	価格帯 (万円)	平均単価 (万円/㎡)	藤枝馴 の距	
1 マークス・ザ・タワー	H24年2月	地上20階		56,6~126.0				-13-
藤枝				平均87.0			徒歩	4分
2 エンブルエバー	H25年2月	地上11階	62	1	-	-		
藤枝駅前							徒歩	3分
3 アルファステイツ	H25年10月	地上12階	57	74.2 <b>~</b> 76.6	2,260~2,910	34.2		
藤枝駅南				平均78.9			徒歩	4分
4 サーパス藤枝駅前	H26年1月	地上14階	41	72.5 <b>~</b> 84.6	2,640~3,390	38.6		
ウエストゲート				平均78.9			徒歩	5分
5 サーパス藤枝青木	H28年2月	地上11階	60	73.9 <b>~</b> 84.9	2,500~3,440	36.2		
中央公園				平均78.7			徒歩	10分
6 エンブルレジデンス	H29年6月	地上10階	49	_	_	-		
藤枝駅南							徒歩	2分
7 グランアネシス	H30年1月	地上17階	110	57.8 <b>~</b> 101.8	2,210~5,380	42.2		
藤枝				平均80.4			徒歩	3分

# ④財政状況の比較

- ・平成28年度歳入決算額は、静岡市が約2,844億円、島田市が約372億円、焼津市が約515億円、掛川市が約470億円、本市が約528億円となっている。
- ・平成28年度歳出決算額は、静岡市が約2,790億円、島田市が約353億円、焼津市が約489億円、掛川市が約458億円、本市が約499億円となっており、人口約70万人の政令市である静岡市を除くと、歳入・歳出ともに本市が最も大きい額となっている。
- ・人口一人あたりの歳出決算額 は、静岡市が約401千円、島田 市が約366千円、焼津市が約 356千円、掛川市が約399千円、 本市が349千円となっており、 本市が1人当たりの負担が最も 少ない。







都市名	①都市 人口 (人)	②一般会計 歳入決算額 (千円)	③一般会計 歳出決算額 (千円)	1 人あたり 歳出決算額 ③/① (千円/人)
静岡市	696,523	284,437,438	279,011,646	401
島田市	96,365	37,205,326	35,298,241	366
焼津市	137,343	51,489,035	48,913,074	356
掛川市	114,739	46,962,480	45,753,740	399
藤枝市	142,911	52,752,502	49,942,570	349

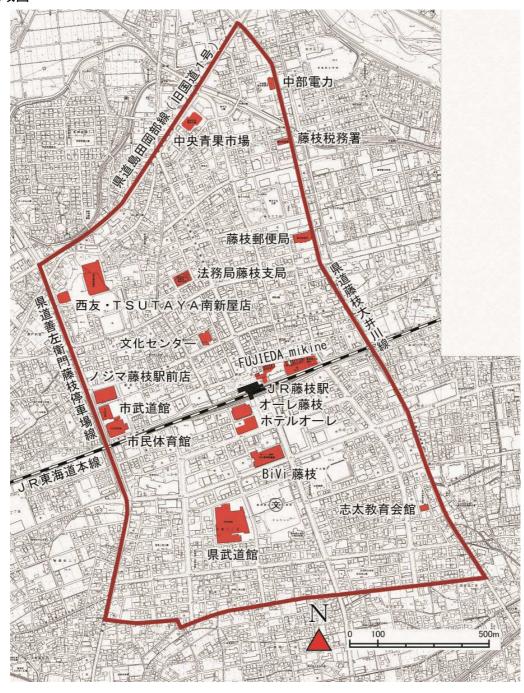
\*数値は平成28年度

# 2. 藤枝市中心市街地の概況

## (1) 中心市街地の位置

- ・中心市街地区域は、「中心市街地の活性化に関する法律」の第2条各号の要件に該当する区域とされ、第1号要件、第2号要件、第3号要件を総合的に勘案し、道路等の明確な地形地物や町丁目界をもって設定される。
- ・藤枝市の中心市街地区域は、志太・榛原地域の重要な交通結節点であるJR藤枝駅を中心に 市街地整備地区及びそれに接する県道島田岡部線(旧国道1号線)、県道藤枝大井川線、県 道善左衛門藤枝停車場線に囲まれた東西約1.5km、南北約2km、面積約160haの区域である。

## ■区域図



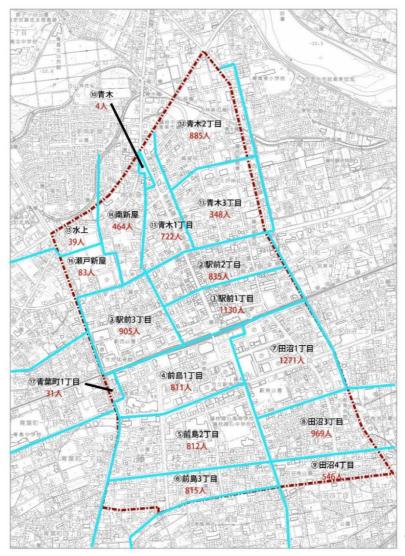
# (2)人口の動向

・中心市街地の居住人口は増加しており、平成20年から平成29年の10年間で9,364人から 10,670人へと約14.0%の増加となっている。

## ■中心市街地の人口の推移(※各年12月末日時点)



資料:住民基本台帳



平成29年12月末日時点

# (3) 都市基盤等の整備状況

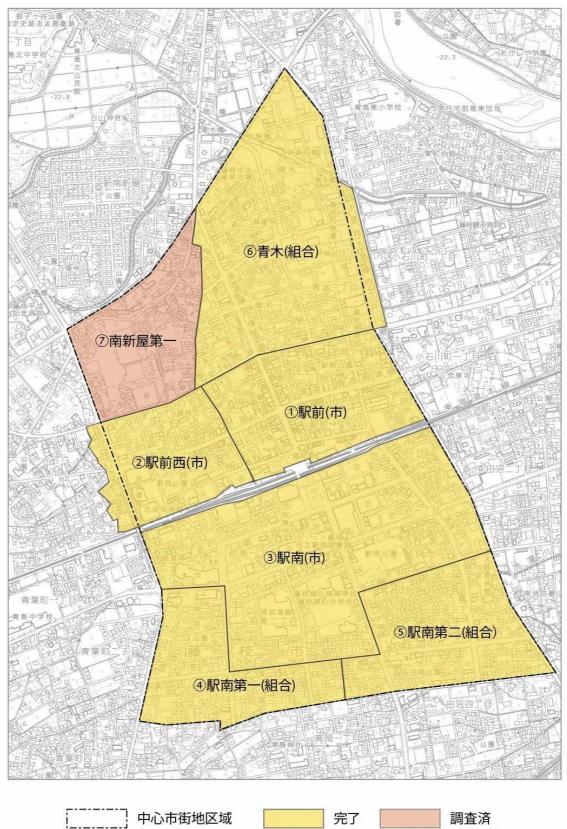
# ①土地区画整理事業の概要

- ・中心市街地内では、6地区(145.72ha)の土地区画整理事業が施行済みである。
- ・計画対象地区は、すでに市施行で事業が完了している藤枝駅前土地区画整理事業区域である。

# ■中心市街地での土地区画整理事業実施状況

番号	地区名	施行者	施行年度	施行面積 (ha)	進捗状況
1	駅前	藤枝市	昭和43年~平成元年	19.04	完 了
2	駅前西	藤枝市	昭和50年~平成元年	13.87	完 了
3	駅南	藤枝市	昭和58年~平成13年	42.38	完 了
4	駅南第一	組合	昭和60年~平成12年	18.30	完 了
<b>⑤</b>	駅南第二	組合	昭和60年~平成12年	16.42	完 了
6	青木	組合	平成2年~平成23年	35.71	完 了
中心市街地での土地区画整理事業施行実績面積			145.72		
7	南新屋第一	_	昭和63年	14.40	基本調査

# ■中心市街地での土地区画整理事業



# ②施設整備状況

## ■JR藤枝駅の整備

- ・藤枝駅は、平成18年に橋上駅舎が改修されるとともに、北口広場が整備された。同時に南北自由通路の拡幅も行われ、駅前地区と駅南地区の人の往来の利便性が向上した。
- ・これにより、駅周辺の景観、ランドマーク機能の向上、公共交通機関としての利便性の向上が図られ、機能的にも魅力的にも、志太榛原地域の中核都市に相応しい駅となった。





JR藤枝駅北口



南北自由通路(パープルロード)

### ■BiVi藤枝

・市立病院跡地では、「文化・学習サービスの提供」「にぎわい創出と都市機能高度化」などを基本方針に、「公共文化・学習施設と民間施設の複合化によるにぎわい創出と中心市街地活性化の拠点形成」を事業の目標に掲げ、民間活力による土地の高度利用と図書館を含む官民複合施設を整備した。

○ 施設規模:敷地面積:1.1ha○ 実施時期:平成18~20年度○ 事業主体:大和リース(株)

○ 施設規模:商業棟:地上5階、延床面積約20,000㎡

駐車場棟:地上5階、延床面積12,000㎡、448台収容

○ 施設内容:市立図書館、シネマコンプレックス、商業、駐車場、

大学駅前キャンパス、市産学官連携推進センター等



BiVi藤枝 外観



市産学官連携推進センター

## ■オーレ藤枝・ホテルオーレ

・オーレ藤枝は、藤枝駅に隣接する立地を生かし、駅直結のアクセス通路により利便性を高め、フィットネスクラブやケーブルテレビのスタジオ等が整備されている。併設のホテルオーレは、オーレ藤枝と連結しており、質の高い国際観光ホテルや、チャペル、バンケットを含む複合施設をはじめ、オフィス、FMラジオのスタジオ、飲食店など、多くの機能が整備されている。

○ 施設規模:敷地面積:0.69ha○ 実施時期:平成19~27 年度

○ 事業主体:(有)新日邦

○ 施設規模:オーレ藤枝 地上9階、延床面積21,366㎡

ホテルオーレ 地上14階地下1階、延床面積16,485㎡

○ 施設内容:ホテル、チャペル、バンケット、オフィス、フィットネス、

放送センター、スタジオ、商業、駐車場等



ホテルオーレ・オーレ藤枝

## ■フジェダミキネ

- ・平成20年のまちづくり勉強会から始まり、平成25年度に都市計画決定した藤枝駅前一丁目 8街区市街地再開発事業は、平成26年度に組合が設立され、平成27年度に事業認可・着工 となり、平成30年1月に竣工、同年4月にグランドオープンした。藤枝駅北口が市の玄関口 に相応しい魅力ある都市景観、快適な都市空間を創造し、新たな顔が誕生した。
- ・街なか居住中核サービス拠点として、医療や子育て・高齢者支援施設、防犯モデル住宅、 商業施設、駐車場などの生活支援機能が複合しており、人口減少・少子高齢化に対応した 施設となっている。

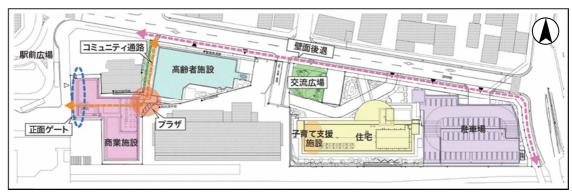
○ 施設規模:敷地面積:0.90ha ○ 事業期間:平成23~30年度

○ 事業主体:藤枝駅前一丁目8街区市街地再開発組合 ○ 施設規模:商業施設-2階建、延床面積1,461.56㎡

高齢者施設-8階建、延床面積5,339.17㎡

住宅-17階建、延床面積12,307.93㎡、駐車場-6階建、7,472.62㎡

○ 施設内容:商業施設、医療施設、高齢者施設、住宅、子育て支援施設、駐車場等







住宅 (グランアネシス藤枝)



高齢者施設 (コルディアーレ藤枝)



駐車場(市営藤枝駅北口駐車場)

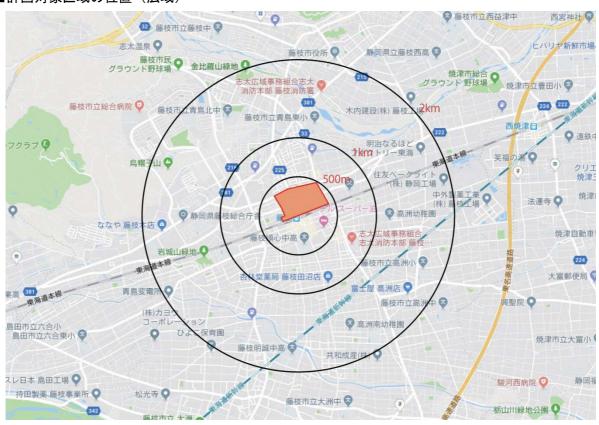
# 3. 計画対象地区の概況

## (1)計画対象地区の位置と概要

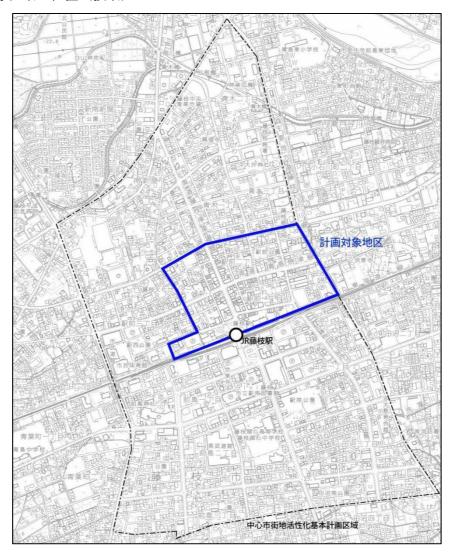
# ①計画対象地区の位置

- ・計画対象地区は、平成30年3月に認定された中心市街地活性化基本計画(第3期計画)に おける中心市街地内に位置し、「駅前地区」と称される。
- ・駅前地区内の計画対象地区は、JR東海道本線藤枝駅の北口に接する約19haの区域であり、 当地区の北西約2.5kmに藤枝市立総合病院、北東約2kmに藤枝市役所、北約1kmに藤枝税務 署、北約500mには藤枝郵便局がそれぞれ立地している。
- ・計画対象地区は、大字区分の駅前1丁目と駅前2丁目にあり、地区内は、JR藤枝駅から北 に延びる商店街を中心に、その後背地に住宅が立地する住・商混合の土地利用となってお り、地区内には市文化センター、市営駐車場が立地している。

## ■計画対象区域の位置(広域)



### ■計画対象区域の位置(狭域)



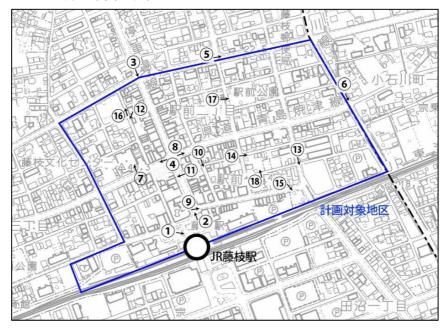
#### ②計画対象地区の概要

- ・計画対象地区は、藤枝駅や駅につながる地区の主要道路である県道藤枝停車場線を中心と した、中心市街地の中でも核となる位置であり、藤枝駅の周辺や県道藤枝停車場線沿いに 広がる商業地とその周囲に広がる住宅地で形成されている。
- ・平成30年4月には、駅前一丁目8街区の再開発事業によりできた新たなまち「フジエダミキネ」が誕生し、"街なか居住中核サービス拠点"を形成すると共に、駅北口に相応しい魅力ある都市景観と快適な都市空間が整備された。
- ・計画対象地区内の交通の状況については、藤枝駅北口にバスターミナルや広場があり、駅としての機能が整備されている。また、地区内に県道藤枝停車場線や県道藤枝大井川線などが通っていることから、市内や周辺都市と結ばれており、地区内外からのアクセスが確保されている。
- ・地区内の商業施設については、大規模小売店舗は立地しておらず、専門店による商店街が 形成されている。しかし、近年のインターネット通販や郊外の大規模小売店舗などの影響 から、商店街には空き店舗が発生してきており、歩行者通行量も減少し、商店街の魅力は 低下している。中心市街地の活性化を推進するためには、この商店街の再生が必要不可欠

である。また、主要道路沿いの商店街というだけでなく、中心市街地でもあることから、 周囲の住宅地内にも店舗やホテルが混在している状況である。商業地、住宅地としての環境を向上させるためにも、良好な商業、住宅の集積、ゾーンの区分などの誘導が必要である。

- ・また、中心市街地には低未利用の民有地や青空駐車場が点在しており、中心市街地が衰退 しているイメージを与えているため、中心市街地活性化のためにもこれらの土地の有効活 用が望まれる。
- ・公益施設についても、文化センターや市営駅前駐車場が老朽化するなど、利便性の向上や 利用者の確保のために、リニューアル等の検討が望まれる状況にある。特に文化センター は中心市街地に人を呼び込むための拠点施設としての役割が期待されているため、利用者 のニーズに合った施設へのリニューアルが必要である。
- ・住宅地としては、藤枝駅や商店街に近いことから生活利便性が高く、かつ静かな環境が維持されているが、定住人口を増加させるために、中心市街地に住みたいと思わせる住宅地としての魅力の向上が望まれる。

### ■計画対象地区内の現況写真の位置図



### ■計画対象地区内の現況写真





②駅前商店街



③県道藤枝停車場線



④県道上青島焼津線



⑤市道青島焼津線



⑥県道藤枝大井川線



⑦市文化センター



⑧富士見町通発展会



⑨日の出町商工発展会



⑩住宅と商業の混在



⑪空き店舗が目立つ商店街



⑫地区内に点在する青空駐車場



⑬藤枝駅周辺のマンション



個閑静な住宅地



15市営藤枝駅北口駐車場



⑥市営藤枝駅前駐車場



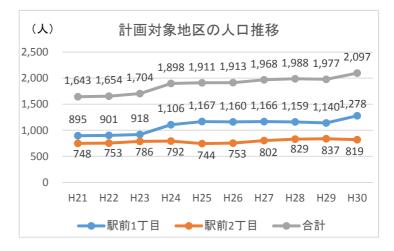


⑱藤枝駅前第1号緑地

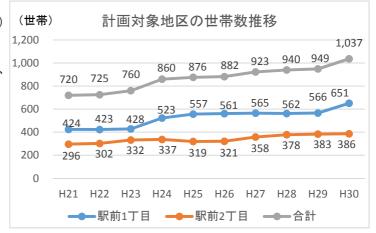
### (2)人口の動向

- ・計画対象地区に含まれる駅前1 丁目と駅前2丁目の10年間の人口の動向をみると、駅前1丁目は、H23とH24の間とH29とH30の間で大きく増加している。駅前2丁目は、増減を繰り返しながら、10年間でみると増加している。
- ・世帯数も人口と同様の推移をしている。
- ・こうした人口・世帯数の動向は 駅近傍でのマンション立地によ るところが大きいと思われる。
- ・また年齢層別に人口をみると、 駅前1丁目は老年人口(65歳以上)が49.2%と最も多く増加しており、高齢化が進んでいるものの、年少人口(0~14歳)も32.0%増加しており、若年層の流入もみられる。駅前2丁目は駅前1丁目に比べて増加率が低く、年少人口は28.6%減少しており、少子化が進んでいる。

### ■計画対象地区の人口の推移



### ■計画対象地区の世帯数の推移



### ■計画対象地区の人口・世帯数動向

(単位:人)

人口	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
駅前1丁目	895	901	918	1,106	1,167	1,160	1,166	1,159	1,140	1,278
駅前2丁目	748	753	786	792	744	753	802	829	837	819
合計	1,643	1,654	1,704	1,898	1,911	1,913	1,968	1,988	1,977	2,097

(単位:世帯)

世帯数	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
駅前1丁目	424	423	428	523	557	561	565	562	566	651
駅前2丁目	296	302	332	337	319	321	358	378	383	386
合計	720	725	760	860	876	882	923	940	949	1,037

資料:藤枝市HP(各年3月末日時点)

### ■男女別、年齢層別の人口

	左松屈				人口(人	)		
地区	年齢層(歳)	月	男 女		τ.	iii	†	増加率
	( 所处 /	H21	H30	H21	H30	H21	H30	<b>垣加</b> 华
	0-14	61	85	67	84	128	169	32.0%
即数1丁口	15-64	286	413	309	432	595	845	42.0%
駅前1丁目	65-	74	112	103	152	177	264	49.2%
	計	421	610	479	668	900	1,278	42.0%
	0-14	63	44	42	31	105	75	-28.6%
ᄪᇸᇬᆍᄆ	15-64	242	290	247	270	489	560	14.5%
駅前2丁目	65-	66	80	104	104	170	184	8.2%
	計	371	414	393	405	764	819	7.2%
	0-14	124	129	109	115	233	244	4.7%
=1	15-64	528	703	556	702	1,084	1,405	29.6%
計	65-	140	192	207	256	347	448	29.1%
	計	792	1,024	872	1,073	1,664	2,097	26.0%

平成21年1月、平成30年3月末時点

### ■町丁目別、年齢別の人口

- ・駅前1丁目、駅前2丁目と周辺地区(10地区)との平成30年の年齢別人口を比較すると、駅前1丁目は全ての年代で12地区の平均とほぼ同じである。駅前2丁目は年少人口(0~14歳)が平均よりやや低く、生産年齢人口(15~64歳)と老年人口(65歳以上)が平均よりやや高い。
- ・平成21年と平成30年を比較すると、年少人口の比率が減少している。

	0~1	4 歳	15~0	64 歳	65 j	歳~
	H21	H30	H21	H30	H21	H30
駅前1丁目	14%	13%	66%	66%	20%	21%
駅前2丁目	14%	9%	64%	68%	22%	23%
駅前3丁目	13%	14%	65%	64%	22%	22%
前島1丁目	20%	13%	69%	73%	11%	13%
前島2丁目	14%	11%	65%	66%	21%	23%
前島3丁目	16%	13%	64%	64%	20%	24%
田沼1丁目	14%	12%	67%	69%	19%	19%
田沼3丁目	13%	9%	64%	66%	23%	25%
田沼4丁目	17%	15%	65%	64%	18%	21%
青木1丁目	14%	12%	62%	65%	24%	23%
青木2丁目	14%	15%	60%	60%	27%	25%
青木 3 丁目	15%	17%	62%	63%	23%	21%
12 地区平均	15%	13%	65%	66%	21%	22% 0年3月末時占

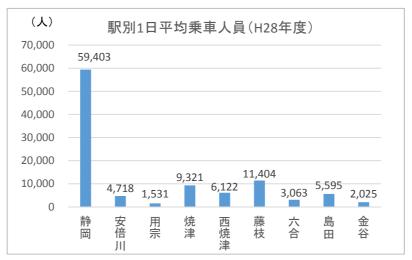
※小数点以下四捨五入のため合計が100%にならない場合がある

平成30年3月末時点

### (3) 藤枝駅等の利用状況

- ・ J R 藤枝駅の1日平均乗車人員は11,404人(平成28年度)で、県中部地域では静岡駅に次いで多い状況である。平成19年度からの1日平均乗車人員の推移をみると、年度毎に数百人の増減はあるが、ほぼ横ばいである。
- ・本市における公共バス交通は、平成18年度には13路線あったが、平成21年度からは、しず てつジャストライン6路線と市の自主運行3路線の計9路線となっている。
- ・平成27年度のバスの年間乗車人員は1,556,752人であり、平成18年度(2,240,426人)と比べると約30.5%(683,674人)減少している。

### ■ J R東海道本線静岡駅~金谷駅の一日平均乗車人員(平成28年度)



資料:静岡県統計年鑑(平成28年)

### ■藤枝駅の1日平均乗車人員の推移(年度別)



資料:藤枝市統計書(平成28年)及び静岡県統計年鑑(平成28年)

### ■年間バス乗車人員の推移(年度別)

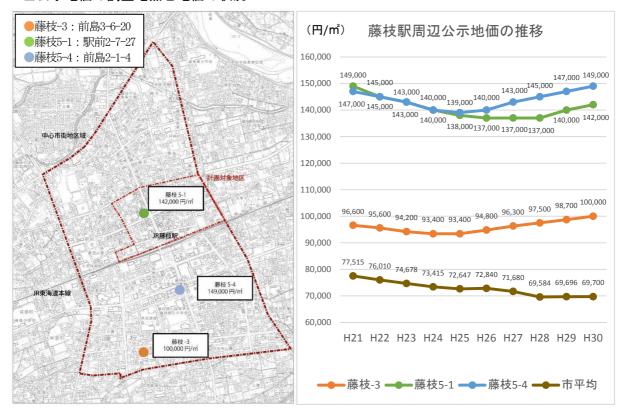


資料:藤枝市統計書(平成28年)

### (4) 地価の状況

- ・中心市街地及び計画対象地区における平成30年度の地価の状況は下図に整理した通りであり、 地価公示地点に限ると、中心市街地では、駅南地区の「藤枝5-4」が最も高い状況である。
- ・下図の3地点の地価の推移をみると、3地点とも平成21年から平成25年の間で大きく下がったが、平成25年から平成30年にかけて上昇している。
- ・一方、市の平均の地価をみると、平成21年から減少し続けている。

### ■公示地価の調査地点と地価の状況



### ■公示地価の推移(単位:円/m³)

位置	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
藤枝−3	96,600	95,600	94,200	93,400	93,400	94,800	96,300	97,500	98,700	100,000
藤枝 5−1	149,000	145,000	143,000	140,000	138,000	137,000	137,000	137,000	140,000	142,000
藤枝 5−4	147,000	145,000	143,000	140,000	139,000	140,000	143,000	145,000	147,000	149,000
市平均	77,515	76,010	74,678	73,415	72,647	72,840	71,680	69,584	69,696	69,700

資料:国土交通省地価公示(各年1月1日時点)

### (5) 商業の状況

- ・駅北地区の商店街における空き店舗・空きビルは、県道藤枝停車場線や県道上青島焼津線沿 いに広がる商店街において目立つようになってきている。
- ・また、中心市街地の店舗面積1,000㎡超の大規模小売店舗の立地状況をみると、3店舗立地し ており、その3店舗の店舗面積合計は16,684㎡である。
- ・市内のロードサイドや周辺都市に大型ショッピングセンターなどが立地し、結果として商店 街の来訪者数の減少につながっているといえる。
- ・一方で中心市街地内の大規模小売店舗も中心市街地に人を呼び込むという点では貢献してい るともいえる。しかし、藤枝駅周辺に賑わいをもたらすためには商店街に活力を取り戻すこ とが必要であり、大規模小売店舗との共存策を検討する必要がある。

### ■商業の状況



県道藤枝停車場線沿いの商店街 (駅前商店街)



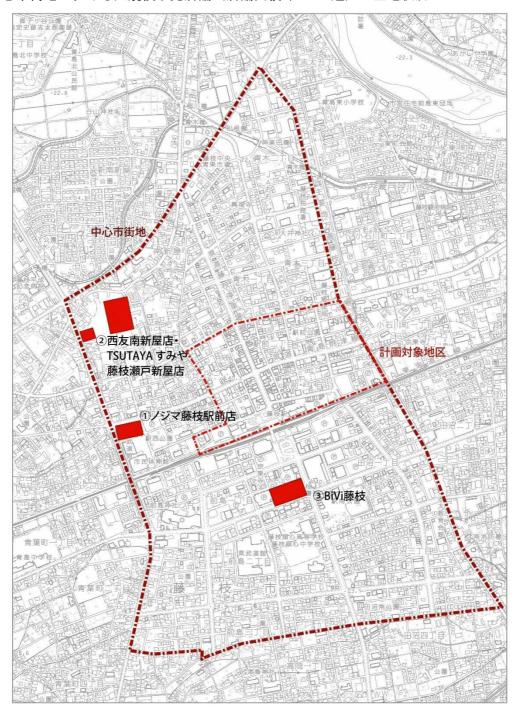
BiVi藤枝





南新屋店 西友

### ■中心市街地における大規模小売店舗(店舗面積1,000㎡超)の立地状況



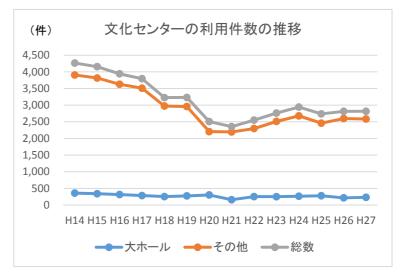
### ■中心市街地における大規模小売店舗(店舗面積1,000m<sup>2</sup>超)の概要

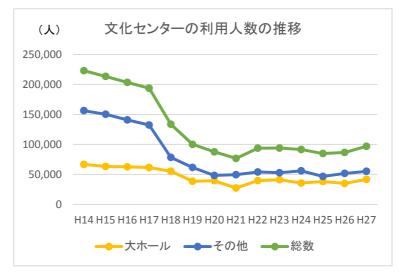
番号			大店立地法届出日 開店日		店舗面積 (㎡)	業態
1	ノジマ藤枝駅前店	駅前3-20-1	平成29年3月30日	平成28年10月22日	2, 132	家電量販店
2	西友南新屋店・TSUTAYA すみや藤枝瀬戸新屋店	南新屋408-4	平成17年9月6日	平成8年2月15日	6, 552	総合スーパー マーケット
3	BiVi藤枝	前島1-7-10	平成20年1月25日	平成21年2月28日	8,000	複合商業施設
		16, 684				

### (6) 公益施設の利用状況

- ・計画対象地区内において市民が日常的に利用する公益施設としては、駅前2丁目に立地する文化センターがあり、中心市街地の拠点施設の1つとして、賑わいづくりに貢献してきた施設である。
- ・文化センターの近年の利用状 況をみると、周辺地区に機能 が類似する地区公民館が整備 された影響で、平成18年度以 降利用件数及び人数が大きく 減少したが、その後は増加し ている。
- ・文化センターの利用人数の減少は、中心市街地への来訪者数の減少につながり、中心市街地の空洞化をもたらすことになる。施設の老朽化も進んでいることから、今後文化センターの利用者数を増加するためのハード面、ソフト面での検討が必要である。

### ■文化センターの利用状況の推移





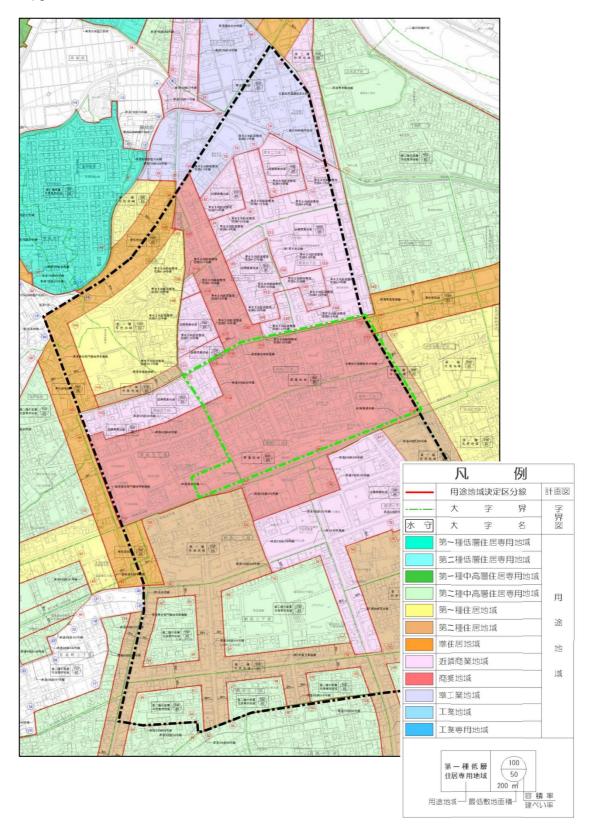
		利用件数(件)			利用人数(人)	
	大ホール	その他	総数	大ホール	その他	総数
H14	358	3,905	4,263	66,677	156,285	222,962
H15	340	3,814	4,154	63,159	150,272	213,431
H16	314	3,626	3,940	62,498	140,877	203,375
H17	284	3,509	3,793	61,393	132,330	193,723
H18	253	2,972	3,225	55,248	78,338	133,586
H19	273	2,957	3,230	38,503	61,536	100,039
H20	302	2,204	2,506	39,376	48,244	87,620
H21	159	2,195	2,354	27,251	49,410	76,661
H22	253	2,297	2,550	39,645	54,006	93,651
H23	251	2,510	2,761	41,096	52,782	93,878
H24	264	2,678	2,942	35,576	55,897	91,473
H25	278	2,459	2,737	38,110	46,618	84,728
H26	216	2,597	2,813	34,886	51,637	86,523
H27	231	2,583	2,814	41,720	55,101	96,821

資料:藤枝市統計書(平成28年)

### (7) 都市計画の指定状況

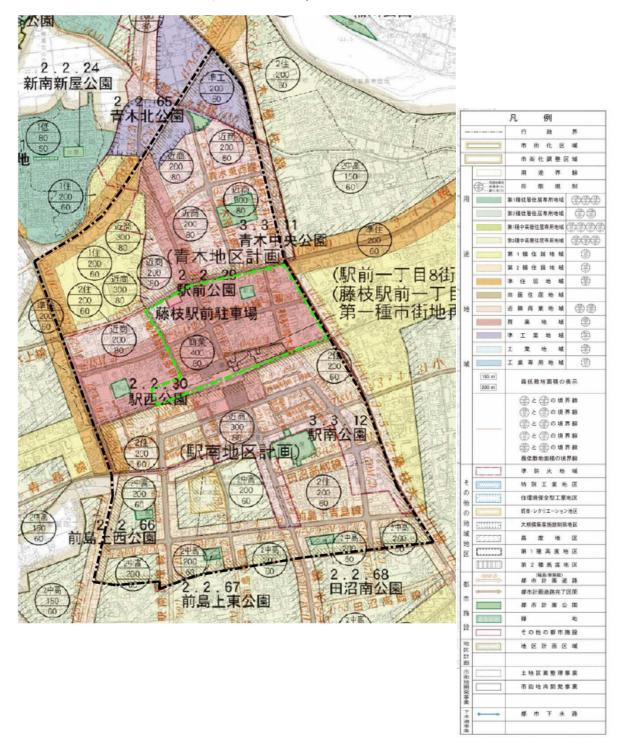
### ■用途地域の指定状況

・計画対象地区の用途地域の指定状況は下図の通りであり、地区の多くが商業地域に指定され、一部が近隣商業地域に指定されているが、地区全域が商業系の用途地域に指定されている。



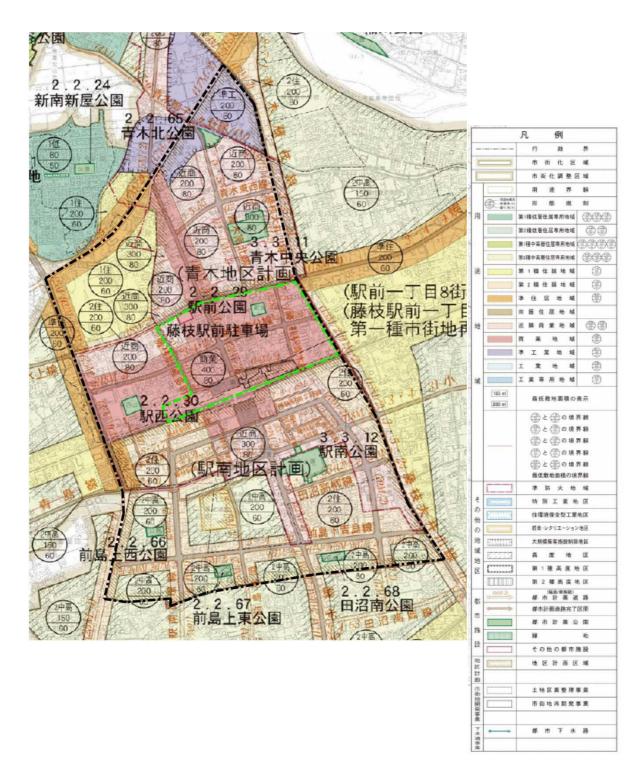
### ■都市施設の指定状況

- ・都市施設のうち、都市計画道路、公園及び緑地の指定状況は下図の通りである。
- ・計画対象地区内で指定されている都市計画道路は藤枝駅広幡線、青木水上線、藤枝駅青木 線、藤枝駅喜多町線、前島追分線の5路線であり、藤枝駅広幡線、藤枝駅青木線は全線で 完了している。
- ・都市計画公園については、計画対象地区内には駅前公園 (0.25ha) が昭和57年度に設置されている。地区内には都市計画緑地は指定されていない。
- ・計画対象地区の北側と南側の地区では地区計画が策定されており、計画対象地区内では駅前一丁目8街区地区計画が策定されている。



### ■市街地開発事業の指定状況

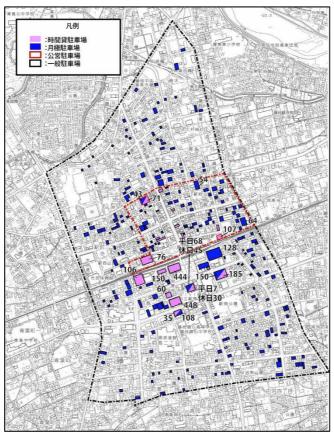
- ・計画対象地区内では市街地開発事業として、「藤枝駅前土地区画整理事業(約19ha)」と 「藤枝駅前一丁目8街区第一種市街地再開発事業(約0.9ha)」が行われている。
- ・区画整理事業としては、計画対象地区と同じ範囲で実施された市施行による「藤枝駅前土 地区画整理事業」が、平成元年度に完了している。
- ・市街地再開発事業としては、「藤枝駅前一丁目8街区第一種市街地再開発事業」が平成30 年度に完了している。



### (8) 駐車場の整備状況

- ・月極め駐車場の台数の推移をみると、駅北地区、駅南地区共に減少している。分布図を見る と、中心市街地の全体に点在しているが、駅周辺には少ないことが分かる。
- ・時間貸し駐車場の台数の推移をみると、駅南地区ではBiVi藤枝やオーレ藤枝の完成により駐車台数が大きく増加している。駅北地区では平成10年と比較して約2倍に増加しているが、駅南地区に比べると、台数は少ない。

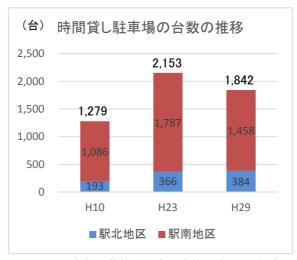
### ■中心市街地の駐車場の整備状況(分布図)



資料:藤枝市駐車場実態調査(H29年度)

### ■駐車場の台数の推移





資料:藤枝市駐車場実態調査(H29年度)

### (9) 計画対象地区の課題

・これまでに整理した計画対象地区の現況より、本地区の課題としては、下記の点が挙げられる。

### ■計画対象地区の現況からの主な課題

項目	課題点
藤枝駅	・JR藤枝駅は南北自由通路が整備され、駅の南北の交流が促進されるなど、駅としての機能が向上されてきたが、さらに中心市街地を活性化させ、しずおか中部を代表する生活・交流拠点となるためにも、引き続き藤枝駅や駅周辺において官民連携による拠点づくりが望まれる。
建物状況	<ul> <li>・一部更新が図られているものの、商店街を中心に建物築年数は高く、今後も建物のリニューアルや建替等が求められる。</li> <li>・商店街の活性化や地域環境の向上を図る上では、街区等の単位で協力しながらのリニューアルに加え、リノベーション*1等個別での対応による総合的な機能更新も望まれる。</li> <li>・駅前地区総合再生会議が作成した防災協力マップの活用や地域としての防災性の向上が課題として挙げられる。</li> </ul>
商業	・商業集積の傾向としては、幹線沿いへの商業の重心が移動する等の拡散傾向が続いている中で、駅南地区では大型店の機能更新が図られ、駅南北のポテンシャルの格差が顕著化しつつある。 ・また駅北地区の一部では夜型商業への業態変更傾向もあり、商業集積地としての質的変化が伺える。 ・中心市街地に賑わいを生むためには、空き店舗の活用策や商店街のイメージアップ等を行いながら、質的向上を図る必要があるが、街なか人口の向上を図る上でも、最寄商業**2の機能回復へのニーズに応えることも課題となる。
住宅	<ul> <li>・民間開発や市街地再開発事業等によって共同住居が整備され、人口増加も図られたが、地区内には多くの老朽住宅も存置されているため、引き続き市街地再開発事業等による良好な住宅の供給が望まれる。</li> <li>・併せて、建物のリノベーションによって、新たな商業・業務環境の魅力創出を図ることで生活サービスの向上を行いながら、職住近接の住まい方モデルを提示するなど、総合的な取組が求められる。</li> <li>・街なかの賑わいを創出する上では、居住人口の増加が必要であることを踏まえ、引き続き良好な住宅供給を行えるような施策の展開が必要である。</li> </ul>

### 公益施設

- ・再開発事業地区に、子育てや高齢者支援施設が整備されたものの、利用者 ニーズには未だ充分に応えられる状況には至っていない。
- ・また、文化センターは耐震改修が図られたものの、施設自体の機能・性能 は古く、中心市街地に来訪者を呼び込み、居住者のコミュニティを向上さ せる力を有する施設であることから、多くの人が利用したくなる、魅力あ る施設に更新することが望まれる。
- ・中心市街地での求心性の向上、地区内居住者の増加を図る上でもサービス メニューの多様化及び質的向上が重要な課題として挙げられる。

### 低未利用地

- ・駅周辺ポテンシャルの向上を背景に、比較的大きな低未利用地でのマンション開発等が行われる傾向がみられるものの、小規模な低未利用地については、建物の老朽化等が進む中で、「スポンジ化<sup>※3</sup>」が顕著化することが懸念される。
- ・市街地再開発事業による、土地の合理的な高度利用を進めると共に、リノベーション等による機能更新を図り、低未利用地の増加を防ぎ、かつ都市機能の更新によって地域の利便性とポテンシャルの向上を図り、地価の向上を継続できるように取組むことが求められる。

### 駐車場

- ・中心市街地の駐車場は、平成23年と比べて1割以上減っており、また小規模なものが多い。
- ・公共交通の利便性が高い地区の特性に加え、歩行者の街なかの回遊性や魅力の向上を図りながら、コンパクトシティへの取組を強化し、歩いて暮らせる街なか環境への取組が重要と思われる。

### ※1:【リノベーション】

既存の建物に改修工事等を行い、用途や機能を変更して性能を向上させたり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・鉄筋コンクリート造・鉄骨造等、特に構造に関係なく行うことが可能。

### ※2:【最寄商業】

生鮮食料品、生活用品、クリーニング等の日常生活に必要な商品やサービス等を提供する商業業種の総称。対して、時計貴金属、高級衣料品、AV機器等は「買回商業」と表現される。都市の郊外化が進行する中で、郊外やロードサイドに大型商業施設が出店する中において、既成市街地や商店街における最寄り品を扱う個店が減少し、コンパクトシティの中で重要な「街なか居住の推進」に対して、日常生活の利便性が損なわれているという状況が課題となる。

#### ※3:【(都市の)スポンジ化】

都市の内部で空き地や空き家がランダムに数多く発生し、多数の小さな穴を持つスポンジのように都市の密度が低下すること。都市のスポンジ化の進展は、サービス産業の生産性の低下や行政サービスの非効率化、地域コミュニティの存続危機、治安や景観の悪化などにつながり、都市の衰退を招く恐れがあると懸念されている。

### 4. 市民アンケート調査

### (1) アンケート概要

### ①目的

再開発を核とした藤枝駅前地区まちづくりの指針となる本計画を策定するにあたり、中心 市街地居住者をはじめ、中心市街地外の居住者にも現在の中心市街地に関して思っているこ とや、今後の中心市街地のあり方について、考えを聞き、計画に市民の意見を反映する。

### ②実施概要

調査区域	市内全域						
調査数	1,000通	うち中心市街地内	500通				
	1,000通	うち中心市街地外	500通				
	居住	市内在住者を対象					
調査対象者	年齢	15歳以上80歳以下(H30.6.30時点)					
<b> </b>	男女比	1:1(500通ずつ)					
	世帯重複	なし(世帯内最大1名抽出)					

### ③実施期間

平成30年8月28日 ~ 平成30年9月12日

### 4回収率

配布数:1,000通 回収数:310通 回収率:31.0%

## 藤枝市中心市街地(駅周辺地区)の 再開発を核としたまちづくりに関するアンケート調査 へのご協力のお願い

本市では、現在「藤枝駅前地区市街地総合再生 基本計画」の策定をすすめております。この計 画は、10年先を見据えた「市街地再開発を核と したまちづくりの指針」となるものです。

この計画の策定にあたり、皆様に「中心市街地 の現状や必要な施設・サービス」をお伺いする アンケートを実施しますので、ご多忙のところ 誠に恐縮ですが、ご協力いただきますようお願 い致します。

平成30年8月 藤枝市長 北村正平



▲中心市街地の区域

### 【アンケートの記入について】

- 1. アンケートの回答にかかる時間は5分程度です。
- 2. このアンケートは、市内にお住まいの15歳以上の皆さんの中から、無作為に抽出した 1,000人にお送りしています。
- 3. アンケートや返信用封筒に、住所・氏名などの個人情報を記入する必要はありません。
- 4. ご回答は封筒宛名のご本人にお願いいたします。

(ご本人による記入が難しい場合は、ご家族などの方がご本人の意見を聞きながら記入 いただきますよう、ご協力をお願いいたします。)

5. 記入が終わりましたアンケート票は、同封の返信用封筒に入れ、 平成30年9月12日(水)までに郵便ポストに投かんしてください。(切手は不要です。)

《ご不明な点などのお問い合わせ先》

藤枝市 中心市街地活性化推進課

住所: 藤枝市駅前2-1-5 藤枝市文化センター内 電話: 054-641-3366 FAX: 054-641-3369

e-mail: chukatsu@city.fujieda.shizuoka.jp

◎このアンケートは、藤枝市中心市街地活性化推進課の委託を受けた下記の委託業者が、調査票の発送及び集計業務を行っています。

業務委託先…公益社団法人 全国市街地再開発協会

住所: 東京都千代田区三番町1-5 石油健保ビル2階-

### 中心市街地(駅周辺地区)での再開発を核としたまちづくりに関するアンケート

### 【1. アンケートを回答される方についてお聞きします】

\*それぞれの該当する番号に1つ〇をつけて下さい。

### (問 1)性別についてお答えください。

1. 男性 2. 女性

### (問2)年齢についてお答えください。

1. 10代 2. 20代 3. 30代 4. 40代 5. 50代 6. 60代 7. 70代以上

### (問3) お住まいの地区についてお答えください。

- \*右図を参考にお答え下さい。
- 1. 中心市街地(藤枝駅周辺)内
- 2. 中心市街地以外



▲中心市街地の区域

### (問4)お住まいの方の構成についてお答えください。

現在お住まいの方の構成をお聞かせください。

- 1. 単身 2. 夫婦のみ 3. 親子 4. 三世代世帯 5. その他
- 【2. 中心市街地の利用状況ついてお聞きします】

### (問5) 普段の通勤・通学時の藤枝駅の利用についてお答えください。

該当するものに〇をお付けください。

1. 通勤・通学に利用している 2. 利用していない

#### (問 6) 普段の通勤・通学以外の中心市街地(藤枝駅周辺)の利用についてお答えください。

中心市街地に行く頻度をお聞かせください。(該当する箇所に〇をご記入下さい。)

1. ほぼ毎日 2. 週に数回 3. 月に数回 4. 年に数回 5. 利用しない

1

藤枝市が平成21年3月に策定した「藤枝駅前地区市街地総合再生基本計画」では目指す中心市街地の実現に向け、「コンパクトな中心市街地の形成」や「中心市街地の活性化」に取り組むこととしています。現在同計画の見直しを進めており、<u>現状の評価及び</u>中心市街地の魅力を高めるために必要と思われる機能についてお聞かせください。

#### 【3. 中心市街地(駅周辺地区)の商業機能についてお聞きします】

### (問7)駅周辺に必要な商業機能について、あなたにとって「魅力的な店舗」とはどのような ものですか?

該当するものにOをお付けください。(複数回答可)

- 1. 生鮮食品やお惣菜等のある食料品店 2. 薬や生活用品等のある日用品店
- 3. 安価な衣料品店 4. プティック等の専門店 5. 家具や家電を扱うお店
- 6. 生活雑貨や文具を扱うお店 7. ランチのできる飲食店 8. ファーストフード店
- 9. 時間を漬せる喫茶やカフェ 10. お菓子やケーキのあるスイーツの店 11. アミューズメント施設
- 12. 幅広く取り扱う本屋 13. ゲームや DVD 等の娯楽品を扱うお店 14. 趣味の道具が揃う専門店
- 15. その他 (自由意見)

l .		

#### 【4. 中心市街地 (駅周辺地区) の公共公益施設やサービスについてお聞きします】

# (問8)現在の中心市街地にある公共公益施設やサービスについて、どのように評価されていますか?

該当するものを〇で囲んで下さい。

1.	文化関連施設・サービス	[満足、	まあまあ満足、	どちらでもない、	やや不満、	不満]
2.	高齢者施設・サービス	[満足、	まあまあ満足、	とちらでもない、	やや不満、	不満]
3.	子育て施設・サービス	[満足、	まあまあ満足、	どちらでもない、	やや不満、	不満]
4.	医療施設・サービス	[満足、	まあまあ満足、	どちらでもない、	やや不満、	不満]
5.	スポーツ関連施設・サービス	[満足、	まあまあ満足、	どちらでもない、	やや不満、	不満]
6.	公園や広場等の潤い施設	[満足、	まあまあ満足、	どちらでもない、	やや不満、	不満]
7	子の他(自由實質)					

### (問9)藤枝駅北口周辺に欲しいと思う公共公益施設やサービスは、どのようなものですか?

該当するものに〇をお付けください。(複数回答可)

1. 会議やコミュニティ活動等に利用できる施設 2. 気兼ねなく音の出せる防音性の高い施設

3. パソコンやインターネットを使った学習ができる施設 4. 調理できる設備が整った施設

5. 色々な運動ができる体育館のような施設

6. 音楽や演劇などの発表ができるホール

7. 高齢者がいつでも集える場所 (囲碁や将棋など)

8. 子供が安心して過ごせる学童施設

9. 健康相談やリハビリなどができる施設

10. カフェやレストランなどの飲食ができる付帯施設

11. 集中して勉強や作業できるスペース

12. コワーキングスペース

13. 子供の一時預かりなどの保育施設

14. 病気の時にも子供を預けられる保育施設

15. 介護や生活支援などの福祉サービス

16. 生涯学習講座等の教育・文化を学べるサービス

17. 行政手続きや証明書の発行ができるサービス 18. 災害時の避難所などの防災機能

19. 十分な台数の駐車場・駐輪場

20. ランニングステーション

21. その他(自由意見)

(	r	9	10	) Ŧ	見存	$\omega_z$	74	<b>'7'</b>	19-	こう	17	お開	ተነነተ	ナく	ださい	١.
	1			_		~					_		40.00	_	/	ш

該当するものをOで囲んで下さい。

[そう思う、まあそう思う、あまり思わない、思わない] 1. 建物が古い

2. 設備が古い [そう思う、まあそう思う、あまり思わない、思わない]

3. 暗いイメージがする [そう思う、まあそう思う、あまり思わない、思わない]

4. 開放的な空間である [そう思う、まあそう思う、あまり思わない、思わない]

5. 馴染んだ施設なので愛着がある [そう思う、まあそう思う、あまり思わない、思わない]

6. 適度な広さで使いやすい [そう思う、まあそう思う、あまり思わない、思わない]

7. 場所(立地)が便利 [そう思う、まあそう思う、あまり思わない、思わない]

8. 駐車場が少ない [そう思う、まあそう思う、あまり思わない、思わない]

9. 使える用途が限られている [そう思う、まあそう思う、あまり思わない、思わない]

10. 子供と一緒に利用し難い [そう思う、まあそう思う、あまり思わない、思わない]

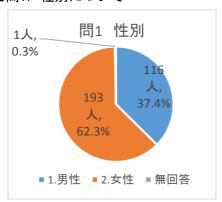
11. その他(自由意見)

3

	または、参考	ぎにした方が良い旅	設や、あ	なたが好きな	施設についてな	どでも結構です	۰
8							
95							<del></del>
Đ.							
8							
93							<del></del>
[5.	フジエダミ	キネについてお 間	きしま	<b>す</b> 】			
(問		連業によりでき かにOをお付けくた		ダミキネ(	沢北口の東側の	76	. I a section of the
	150	2. 知らない					IEDA
	THE ACT CONTRACTOR		(参)	考)フジェダ	ミキネのロゴ=	· [M]	(ine
(P	13) フジ	エダミキネ内にで	市営藤枝	駅北口駐車地	易があることを	知っています	?'\
	該当するもの	のにOをお付けくた	<b>さい。</b>				
92		2. 知らない				~~~~	
(le	THE RESERVE OF THE PARTY OF THE	エダミキネ内のi oにOをお付けくた	SERVICE DE CO	駅北口駐車1	<b>まを利用したこ</b>	ことはあります	70,5
i	1. 利用したこ	とがある( 回	程度)	2. 利用(	したことはない		
21 VEOLGO III.	その他】						
(je	Value of the second	、 <b>まちづくり</b> に とでも結構です。	THE PROPERTY OF	SYDERY SYSTEM LABOUR.	oreceded the later with the	たさい。	
· ·							
25-							
98							
***							
ĐĐ:							
3/2							

### (3) アンケート結果

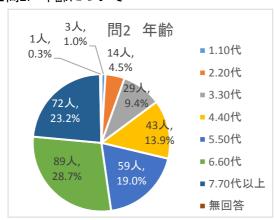
### ■問1. 性別について



項目	1.男性	2.女性	無回答
人数	116人	193 人	1人
割合	37.4%	62.3%	0.3%

・回答者のプロフィールにおける「性別」については、男性の約37%に対し、女性が約62%と、 女性の比率が高くなっている。

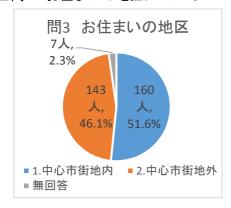
### ■問2. 年齢について



項目	1.10 代	2.20 代	3.30 代	4.40 代	5.50代	6.60代	7.70 代 以上	無回答
人数	3 人	14 人	29 人	43 人	59 人	89 人	72 人	1人
割合	1.0%	4.5%	9.4%	13.9%	19.0%	28.7%	23.2%	0.3%

- ・「年齢」については、60代が約29%と最も多く、次いで70代以上が約23%となっている。
- ・全体では60代以上が半数を上回り、高齢者の意向が強く反映したものと言える。

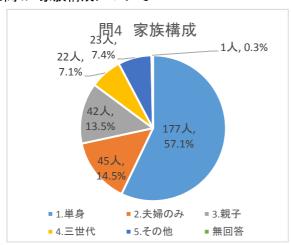
### ■問3. お住まいの地区について



項目	1.中心市街地内	2.中心市街地外	無回答
人数	160 人	143 人	7人
割合	51.6%	46.1%	2.3%

・「居住地」については、中心市街地内の約52%に対し、中心市街地外が約46%で、概ね両居 住者の意向がバランスをもって反映された結果といえる。

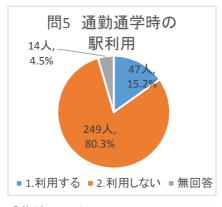
### ■問4. 家族構成について



項目	1.単身	2.夫婦のみ	3.親子	4.三世代	5.その他	無回答
人数	177 .	人 45 人	42 人	22 人	23 人	1人
割合	57.1	% 14.5%	13.5%	7.1%	7.4%	0.3%

・「世帯人数」では、単身世帯が最も多く約57%で、次いで夫婦のみの約15%、親子の約14%となっている。

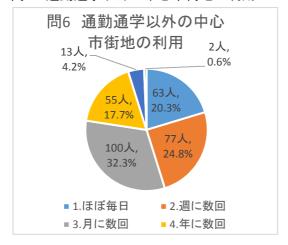
### ■問5. 通勤通学時の駅利用



項目	1.利用する	2.利用しない	無回答
人数	47 人	249 人	14 人
割合	15.2%	80.3%	4.5%

- ・「藤枝駅の利用」については、約8割が「利用しない」となっている。
- ・これは、回答者の多くが高齢者となっていることが反映していると考えられる。

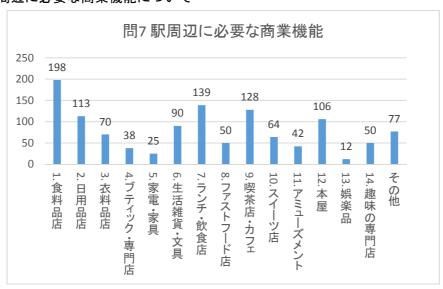
### ■問6. 通勤通学以外の中心市街地の利用



項目	1.ほぼ毎日	2.週に数回	3.月に数回	4.年に数回	5.利用しない	無回答
人数	63 人	77 人	100人	55 人	13 人	2 人
割合	20.3%	24.8%	32.3%	17.7%	4.2%	0.6%

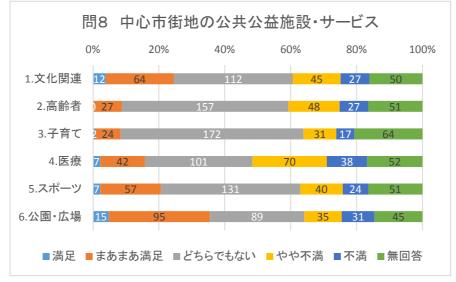
・「中心市街地の利用頻度」については、「月に数回」が最も多く約32%で、次いで「週に数回」が約25%、「ほぼ毎日」が約20%となっている。

### ■問7. 駅周辺に必要な商業機能について



- ・「必要な商業機能」については、「食料品店」「日用品店」等の「最寄商業機能」のニーズが高い。
- ・また、「ランチ・飲食店」「喫茶店・カフェ」といった「飲食機能」に対するニーズも高い。
- ・その他、「生活雑貨・文具」や「本屋」へのニーズも高い。
- ・これらから、「日常的な利便性」への期待の高さが伺える。また、昼間にくつろいだり、時間を過ごせる施設やサービスも求められている。

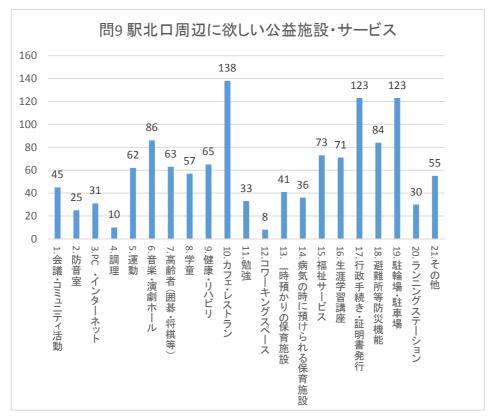
### ■問8. 中心市街地の公共公益施設やサービスについて



	満	足	まあま	あ満足	どちらて	きもない	やや	不満	不	満	無回	回答
1.文化 関連	12人	3.9%	64人	20.6%	112人	36.1%	45人	14.5%	27人	8.7%	50人	16.1%
2.高齢者	0人	0.0%	27人	8.7%	157人	50.6%	48人	15.5%	27人	8.7%	51人	16.5%
3.子育て	2人	0.6%	24人	7.7%	172人	55.5%	31人	10.0%	17人	5.5%	64人	20.6%
4.医療	7人	2.3%	42人	13.5%	101人	32.6%	70人	22.6%	38人	12.3%	52人	16.8%
5.スポーツ	7人	2.3%	57人	18.4%	131人	42.3%	40人	12.9%	24人	7.7%	51人	16.5%
6.公園· 広場	15人	4.8%	95人	30.6%	89人	28.7%	35人	11.3%	31人	10.0%	45人	14.5%

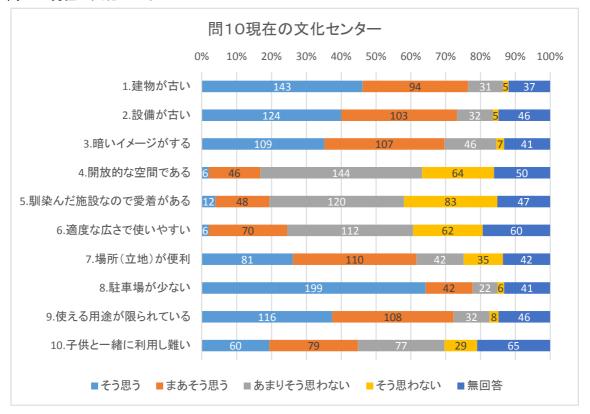
- ・「中心市街地の公共公益施設やサービス」については、「公園・広場」に対する評価が最も 高く、次いで「文化関連」「スポーツ」となっているが、いずれも半数を下回り、相対的に は改善の余地があることが伺える。
- ・一方、「子育て」及び「高齢者」関連についての「満足」「やや満足」の評価は、10%未満となっており、今後の市街地整備においては対応が必要となっている。
- ・また、「医療」についての「不満」「やや不満」が最も高く、かつてまちなかに多く立地していた"掛かり付け医"が減少し、生活者が不安を抱いていることが推測される。

### ■問9. 藤枝駅北口周辺に欲しいと思う公益施設やサービスについて



- ・「欲しいと思う公共公益施設やサービス」について、「カフェ・レストラン」に対する回答 が最も多く、ゆっくりと時間を過ごしたり、仲間と話せるような施設やサービスが強く求め られていることがわかる。
- ・次いで「行政手続き・証明書発行」のニーズが高くなっているが、既存施設において一定の サービスが提供されていることを考慮すると、市役所立地もしくはより充実したサービスの 提供が求められている。
- ・一方、「駐輪場・駐車場」に対するニーズが高く、交通関連施設整備の必要性が伺える。
- ・「避難所等防災施設」への希望も多く、安全・安心なまちづくりの必要性が伺える。
- ・その他「音楽・演劇ホール」「生涯学習講座」等については、文化センターが有している機能であり、既存施設に対する不満ともいえる。
- ・また、「運動」や「健康・リハビリ」についても要望が高く、健康への関心の高さも伺える。

### ■問10. 現在の文化センターについて



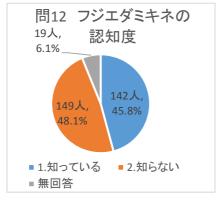
	そう	思う	まあそ	う思う	あまりそな	う思わ い	そう思	わない	無回	回答
1.建物が古い	143人	46.1%	94人	30.3%	31人	10.0%	5人	1.6%	37人	11.9%
2.設備が古い	124人	40.0%	103人	33.2%	32人	10.3%	5人	1.6%	46人	14.8%
3.暗いイメージが する	109人	35.2%	107人	34.5%	46人	14.8%	7人	2.3%	41人	13.2%
4.開放的な空間で ある	6人	1.9%	46人	14.8%	144人	46.5%	64人	20.6%	50人	16.1%
5.馴染んだ施設なので愛着がある	12人	3.9%	48人	15.5%	120人	38.7%	83人	26.8%	47人	15.2%
6.適度な広さで使いやすい	6人	1.9%	70人	22.6%	112人	36.1%	62人	20.0%	60人	19.4%
7.場所(立地)が 便利	81人	26.1%	110人	35.5%	42人	13.5%	35人	11.3%	42人	13.5%
8.駐車場が少ない	199人	64.2%	42人	13.5%	22人	7.1%	6人	1.9%	41人	13.2%
9.使える用途が限られている	116人	37.4%	108人	34.8%	32人	10.3%	8人	2.6%	46人	14.8%
10.子供と一緒に利用し難い	60人	19.4%	79人	25.5%	77人	24.8%	29人	9.4%	65人	21.0%

- ・文化センターについては、「駐車場不足」が最も高く、改善が求められている。
- ・相対的には、施設の老朽化や施設内容不足が指摘されており、イメージとしても暗いと感じられている。
- ・ただ、立地については評価は高く、中心市街地にあることへのニーズの高さは伺える。

### ■問11. 文化センターの機能に対するアイデア

- ・相対的には、施設の老朽化に伴う使い勝手が良好でないという趣旨の意向が多く、特に駐車 場の整備についての指摘が目立つ。
- ・具体的には、様々な用途に使える「ホール」や、会議室等についても多様な使い方のできる もの等、既存施設にもある機能の使い勝手についての要望も多くみられた。
- ・そのなかで、コミュニティ活動に関しては、複数のアイデアの記載があり、多様性や柔軟性 が求められている。
- ・飲食施設やカフェ等の「付帯施設」の整備への意見も多く、他都市の新たな公共公益施設と の比較によるアイデアもみられる。中でも「開放的な空間」や都市や地域の特性を活かした ものが必要という志向性がみられ、「藤枝ならでは」の工夫によって「愛着を抱けるような 施設」が求められていると考えられる。
- ・「高齢者」でも使いやすい「ユニバーサルデザイン」や、特に目的が無くても時間を過ごしたり、友人や仲間と談笑できる空間等への要望も多くみられた。
- ・なお、「エアコン(冷房)が効いた空間で過ごせる場所が欲しい」という、今年の夏の猛暑を反映したと考えられる意見も複数みられ、「高齢者」の不安が表れていると思われる。また、災害時における「防災施設」としての備えについてのコメントも多く、最近頻発している自然災害への意識の高さが伺える。

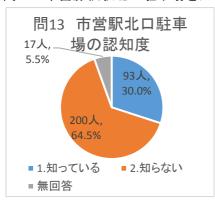
### ■問12. フジエダミキネを知っているか?



項目	1.知っている	2.知らない	無回答
人数	142 人	149 人	19 人
割合	45.8%	48.1%	6.1%

- ・「フジエダミキネ」の認知度については、「知っている」と「知らない」がほぼ同数となっており、今後も継続的なPR等を行なう必要があると思われる。
- ・ただ、「駅前で行われた再開発事業」と「フジエダミキネ」というネーミングが整合してい ないということも考えられる。

### ■問13. 市営藤枝駅北口駐車場を知っているか?



項目	1.知っている	2.知らない	無回答
人数	93 人	200 人	17人
割合	30.0%	64.5%	5.5%

- ・「フジエダミキネの駐車場(市営藤枝駅北口駐車場)」の認知度は、施設自体の認知度を下 回った結果となっている。
- ・ただ、今回のアンケートの回答者の年齢(高齢者が多い)を考慮すると、自動車を運転しない者も多く含まれていることも想定されるため、市民全体の認知度を反映しているとは言い難い可能性もある。

### ■問14. 市営藤枝駅北口駐車場を利用したことがあるか?



項目	1.利用したこと がある	2.利用したこと はない	無回答
人数	24 人	268 人	18人
割合	7.7%	86.5%	5.8%

- ・「フジエダミキネの駐車場(市営藤枝駅北口駐車場)の利用」については、約87%が「利用 したことはない」という状況で、「知っているのに使ったことが無い(22%=30-8%)」 という結果となっている。
- ・駐車場がオープンしてまだ半年しか経過していない中での調査のため、認知度が徐々に向上 しつつある中で、「利用したことはない」と回答した人ついては、「使わない理由(使い難 い理由)」があるのか、「自動車を運転しない者が多い」ことが反映された結果なのかは判 別しにくいが、利用状況が低ければ何らかの方策を講じる必要があると思われる。

### ■問15. まちづくりについての意見

- ・まちづくりについては、「治安・防犯」に関する意見が多く、「夜のまちへの懸念」が目立っ状況が伺える。
- ・「交通環境」に関しては、渋滞や駐車場不足に対する意見が多く、車社会を反映した状況が 伺える。ただ、少子高齢化社会の中で「安心してまちなかを回遊できる」ような「脱車社会」 を求める意見もあり、中心市街地における「脱車社会の過渡期」として、どのようなまちづ くりを行うことが望ましいかを検討することは必要と考えられる。

- ・マンション整備が進む中で、「最寄商業」等の生活利便性が衰退していることが伺える意見 も多くみられるが、大型商業施設というよりは「個性的や魅力的な店舗」という表現も多く、 生活をベースにしたこだわりのある商業環境が求められている傾向がある。
- ・また、「少子高齢化社会」への対応についても意見も多く、商業集積地から生活集積地としての質的転換を求める状況が伺える。
- ・静岡市や焼津市等と比較した意見も複数あったが、そこからの移住者は逆に「静岡市に比べて暮らしやすい」など藤枝市を評価する意見もあり、藤枝市の良い所を表出させながら「藤枝らしさ」引き出せる可能性は感じられる。
- ・一方、「将来を見据えたまちづくり」という視点での意見もあり、まちづくりコンセプトや 都市経営戦略といったビジョンを礎にした取組も求められている。
- ・なお、「災害への配慮」に関する意見も多く、災害に対する市民の危機感の高まりが感じられる。

### (4) まとめ

- ・今回のアンケートでは、これまで捉えて来たまちづくりの課題について、未だ充分に対応できていないという評価がある一方で、新たな居住者の流入等により、駅前地区がこれまでの商業集積地から生活の場という質的変化が起こり、生活の利便性やコミュニティ活動へのニーズの高さが伺えた。
- ・継続した課題としては、車社会における駐車場問題が挙げられるが、高齢化社会を反映した バスをはじめとする公共交通の利便性や、自転車への対応及び、将来的な「車に頼らない生 活環境の創出」等も、市民の視点に現れ始めており、まちづくりとしてのロードマップの重 要性が浮き彫りとなった。
- ・一方、「高齢者の一人暮らし」が増加する中で、昨今の自然災害の多発化、想定外の猛暑等、 これまでの規範では対応できない事象への不安の高まりがみられることも大きな特徴として 挙げられ、災害時だけでなく日常的に安心して過ごせる場所が求められていることが明らか になった。
- ・相対的には、「生活の場」として、将来に渡って安心して暮らせる「誇りと愛着を持てるまち」への期待感が高く、地域としてのブランディングの重要性が求められていると考えられる。

### Ⅲ. 地区全体の整備基本方針

### 1. 地区の課題と取組

- ・中心市街地においては、居住人口の増加や地価の上昇等にみられるように中心市街地活性化 基本計画の取組によって一定の効果がみられるものの、計画対象地区(駅北地区)において は「空き店舗の増加」や「歩行者通行量の減少」等、相対的な活力や魅力の低下が進んでい る状況である。
- ・ただし、比較的大きな低未利用地における共同住宅整備や市街地再開発事業等の取組によって、居住人口の増加や公益サービスの提供が行われることで、賑わいの回復に向けた兆候が見受けられるが、「生活満足度」が低く、「昼間の賑わい不足」や「回遊性の不足」への対する対応が不可欠である。
- ・このような課題に対しては、第3期中心市街地活性化基本計画において「付加価値の向上による、質の高い暮らしの実現」と「活動・交流の促進による、賑わい溢れるまちの実現」を 基本方針に掲げており、本計画においても同様の方針とすることが合理的である。
- ・一方、計画対象地区では、2地区の再開発事業関係者や商店街、まちづくり会社で構成された藤枝駅前地区総合再生会議による「藤枝駅前地区まちづくり憲章」の取組が行われており、整備された施設等を活用しながら官民が連携した多様な取組への発展が期待される。

#### ■まちづくり憲章 序文

# 藤枝駅前地区まちづくり憲章

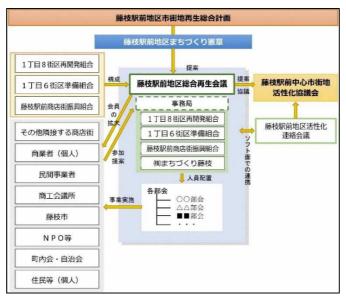
わたくしたちは藤枝駅前地区において、まちづくりの共通コンセプトである「持続可能で魅力あふれる徒歩圏暮らし」の実現を目指します。

また、少子高齢社会、低炭素社会に対応し、日常生活における生活利便性の向上やエコへの取り組みを進め、地域の生活者をはじめ、ここで働く人々や住民が"誇り"と"愛着"を感じられるようなまちの実現に向け、この憲章を定めます。

- 1 高品質な都市空間があり、安全・安心に、生活しながら、地域社会にも貢献できる施設や環境をつくります
- 1 駅前という立地特性を活かしながら、今後の少子高齢社会にも配慮した様々な施設やサービスの提供による生活者支援を行います
- 1 地球環境に配慮し、持続可能なまちづくりに向け、低炭素・省エネルギーに向けた取り組みを積極的に行います
- 1 エリアマネジメントを行うことで、エリアとしてのポテンシャルの向上を図り、もって地域ブランドの創出と資産価値の維持向上を実現し、中心市街地の活性化を礎とした都市経営に寄与します

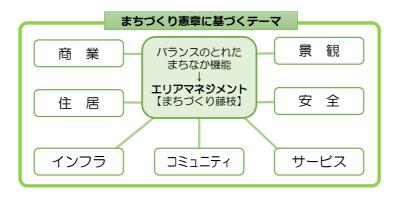
### ■総合再生会議の組織構成

「藤枝駅前地区総合再生会議」は、「藤枝駅前一丁目8街区市街地再開発組合(組合解散後:管理組合)」「藤枝駅前一丁目6街区再開発準備組合」「藤枝駅前商店街振興組合」「株式会社まちづくり藤枝」から構成されている。

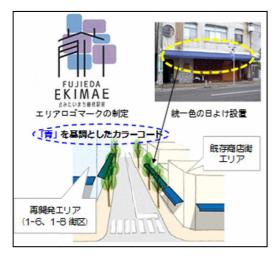


### ■まちづくり憲章に基づくテーマ

まちづくり憲章に基づいて、「商業」「住居」「インフラ」「コミュニティ」「サービス」 「安全」「景観」の7つをテーマに取組を行っている。



### ■取組事例 カラーコードの制定、防災協力マップの策定





### ■地区の現状と課題

### 生活満足度の不足 『生活者ニーズの変化』

- ・小売業の活力低下 (平成16年度からの10年間で、店舗数・ 従業者数は3割、年間商品販売額は4割 減少)
- ・魅力的な店舗や買い物に行く楽しみの 不足
- ホッとできない、触れ合いを感じない

### 駅北地区の魅力低下 『駅南北の格差が拡大傾向』

- ・空き店舗の多さ (中心市街地全体の8割を占める)
- 駅の南北で歩行者通行量が逆傾向 (駅南地区=増加、駅北地区=減少)
- ・民間事業者のイメージ低下 (活性化に顕著な差がある)

### 昼間の賑わいの不足 『昼間人口と商業機能の流出』

- ・周辺市町に比べ昼間人口比が低い (居住人口は増加=ベッドタウン化)
- ・大規模小売店舗の新規出店は郊外が多い。

(大型店閉店後の規模縮小利用)

・昼間の人通りが少ない印象

### 回遊の不足 『活動、交流が不足』

- ・催し物の来場者が単独目的行動 (滞留させる資源や魅力が不足)
- ・市民や生活者の利便性の高い、魅力的 な交流の場が少ない

### ■市街地整備として認識すべき課題

### 『建物の老朽化』

- ・地域としてのイメージの劣化
- 防災上の危険性の増加

### 『低未利用地の増加』

- ・都市のスポンジ化
- ・街なかの賑わい低下への拍車

### 『空き店舗・空きビルの増加』

- ・来訪機会の低下
- ・新規居住者へのホスピタリティ (満足 を感じられるようなサービス) 不足

### 『公益的サービスの不足』

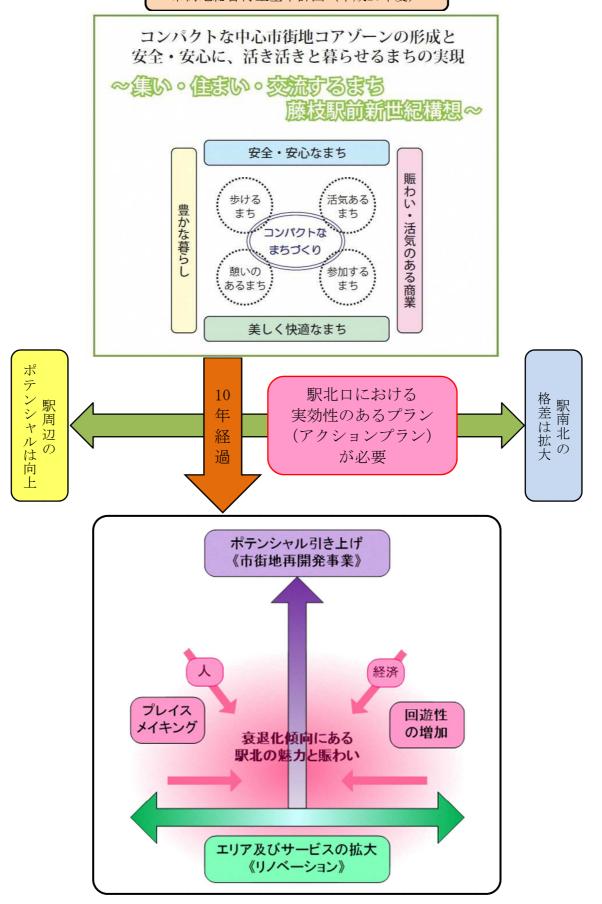
- ・医療・子育て・高齢者支援等のサービ スの不足
- ・サービスの南北格差

### 2. 整備基本方針

#### (1) 中心市街地の変化と新たな戦略

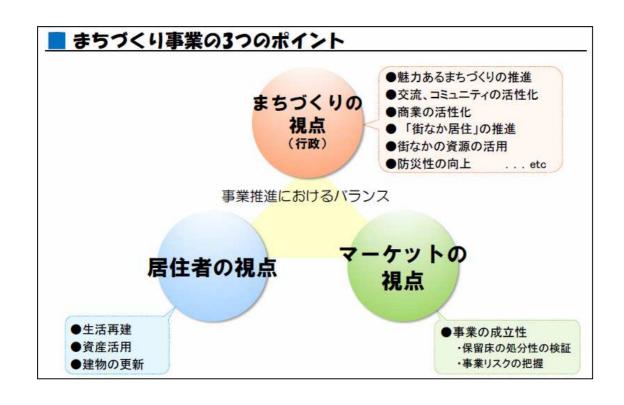
- ・本市の中心市街地は、周辺都市と比較すると相対的なポテンシャルは高く、特に駅南地区では民間投資が順調に進んでいるが、計画対象地区は、土地が細分化されていることから、比較的細かな権利が密集した状況となっており、「都市のスポンジ化の進行」が懸念される。
- ・しかし、これまで商業・業務・住居等が集積した地域であり、衰退傾向にあるものの今でも 相応の機能集積が成されている状況であるため、逆に新たな資本投下が行われ難い状況であ るともいえる。
- ・基本的には、第3期中心市街地活性化基本計画の基本方針である「付加価値の向上による、質の高い暮らしの実現」と、駅前地区再開発コンセプトである「持続可能で魅力あふれる徒歩圏暮らし」を、10年先を見据えた市街地再開発を核としたまちづくりの指針とするが、人口減少や少子・高齢化社会が伸展する中で「コンパクトシティ」としての中心市街地整備を更に推進するためには、より実効性の高い戦略的な取組としてのアクションプランの設定が必要である。
- ・まずは、求められる機能やサービスを一定の水準まで一気に引き上げることができる市街地 再開発事業をリーディングプロジェクトとして位置付け、先導的かつ重点的に取組む。
- ・併せて、比較的小規模な施設が立地しているという地区特性の中で、短期間にローコストで 機能更新や効果が期待できる「リノベーションによるまちづくり」について、積極的に取組 す。
- ・「リノベーションによるまちづくり」については、「裏原宿」や「裏柏」という事例にもみられるように、既存の商店街だけでなくメインの通りから一本入った通りや、「民家カフェ」のように居住区の中に展開されることも多く、エリアとしては既存商業集積の周辺部全体が対象になるため、「エリアとしての裾野が広がる」というイメージとなる。
- ・また、業種・業態としてもチェーン店のような既存カテゴリーではない場合も多く、サービスとしての幅が広がるという効果も期待できる。
- ・つまり、戦略的には、市街地再開発事業を継続展開することで、居住者や来訪者にとって必要な都市機能の集積を図り、生活利便性の高い街なか環境を形成するとともに、リノベーションによって、新たなサービスや事業者の導入を図り、活力ある良好な都市環境の高品質化による発展を促進する。

# 市街地総合再生基本計画(平成20年度)



#### (2) 市街地再開発事業が果たすべき役割

- ・市街地再開発事業は「都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを 図り、もつて公共の福祉に寄与すること」を目的に実施される事業であり、小規模な土地に 老朽化した建物が多く立地していたり、そのような建物が取り壊された結果、未利用地が増加する等、不健全な土地利用が多くなった地区において効果が期待される事業手法である。
- ・本計画区域は、長い時間の中で多くの資本投下が行われることで商業機能等が集積した結果、 これまではまちの賑わい拠点という役割を担ってきた。しかし、小規模な土地利用がなされ ているために時代の変化等に柔軟に対応することが難しく、結果、強い求心力を有した大規 模施設整備が行われた郊外部や駅南に対して、相対的な地位の低下を招いている。
- ・ただし、物販に代表される商業機能の変革が進む中においては、大規模商業施設の誘致が「まちの賑わい創出」にとっての効果的な方策とは言えない状況となってきており、持続可能な都市環境を構築するための"新たな切り口"が必要と考えられる。
- ・「コンパクトシティの実現」及び「まちの賑わい創出」に向けては、「まちなか居住の推進」 と「地域コミュニティの活性化」が、最も重要なテーマとなる。
- ・したがって、駅北地区においては、市街地再開発手法を活用した「都市機能の更新」が合理 的かつ効果的な方策であると考えられる。
- ・ただし、事業化に際しては、下記に示すように、①「まちづくりの視点」、②「居住者の視点」、③「マーケットの視点」がバランス良く整うことが肝要であり、特に、不動産需要が限定的な本市のような地方都市においては、事業初期段階から「マーケットの視点」を重視した事業スキームの構築が不可欠である。



#### (3) リノベーションが果たすべき役割

- ・「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。
- ・特に、本市のような地方都市においては、多大な投資を伴わず、短期間で機能更新が図れる 為に、多様な事業主体による多様な事業形態が可能で、その地域の特徴を活かしたまちづく りが行えるというメリットがある。
- ・本計画地区においては、前述したように、商業集積地としての役割は担っているものの、小 規模な土地に老朽化した建物が多く、集客力が減少し始め地域としての相対的な魅力の低下 が生じ始めている。
- ・しかし、駅にも近く多様な都市機能が集積しているという点では、地域としての潜在能力は 市内でも有数であり、そのような利便性を享受できる環境を活かした民間マンション開発は 順調に行われており、「居住の場」としては支持を得ていることがわかる。
- ・また、今後市街地再開発事業等により、居住人口の増加と都市機能更新が図られれば、より 地域のポテンシャルが向上し、多様な取組が可能なリノベーションにとっても好ましい環境 となると考えられる。
- ・リノベーションの「短期間にローコストで取組める」という点は、大規模な資本投下をしなくても良いことから、大きな収益性を確保し難い業種や業態でも開業できる可能性を広げ、かつ、高齢者や主婦及び若者等といった多様な出店者を呼び込む効果が期待できる。
- ・また、それぞれの事業展開に相応しい建物で行うことが想定されるため、エリアとしても多様な展開が考えられ、まち全体の回遊性の向上効果も期待できる。

#### (4)計画対象地区における取組方針

・以上のことから計画対象地区における取組方針としては、下記に整理した6点となる。

#### ① 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※1

- ■パブリック空間を活用して、誰もが活き活きと活動できる市街地の実現
  - ・街なかの公的空間を「活動の場」「交流の場」として活用しやすいように整備し、 連携することで地域コミュニティを醸成(=プレイスメイキング)する。
  - ・ 高齢者の外出機会の創出、子育て世帯の情報交換などといった多様な市民活用が可能なハードとソフトの整備を進める。
  - ・そのような風景は、市民が誇りや愛着を抱く心象風景となり、コミュニティのプラットフォームの礎となる。

#### ② 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

- ■分散配置による街なか流動人口増加と滞留時間の増進による賑わいの創出
  - ・公共・公益サービスはまちに人が集まる重要な施設であるため、文化センター地区 の再開発を通して、本地区の求心力を高める。
  - ・徒歩圏内でさまざまな利便性が享受できる暮らしやすい中心市街地を実現するため、既存施設等との連携を図り、回遊性と滞留時間の向上によってまちの賑わい創出に寄与する。

# ③ 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

- ■公共交通の結節点という機能に加え、利便性と魅力ある機能の強化
  - ・多様な交通手段による利便性を高め、駅自体の魅力を強化することで拠点性を高めつつ、駅周辺の施設との連携を深めることで、人をまちに送り出す機能の強化を図る。
  - ・空間の高品質化と来訪者インフォメーション等のホスピタリティの向上を図りながら、市民が誇りや愛着を持てるようなシンボル性のある場所としての整備を進める。

## 4 駅徒歩圏での街なか居住推進

- ■共同住宅整備と既存住宅改修等による街なか居住の推進と住環境の高品質化
  - ・再開発事業の推進によって共同住宅を整備し、駅直近に計画的に高密度な居住環境 を実現しつつ、リノベーション等によって多様性のある住環境を創出する。
  - ・少子高齢化社会に相応しい機能の複合化等に積極的に取組み、徒歩圏での街なか居 住を計画的に進める。

# ⑤ 街なかストックの有効活用による魅力向上拠点形成

- ■市民が誇りと愛着を感じられるような駅周辺環境の高品質化
  - ・小規模建物の老朽化や都市のスポンジ化という課題に対して、既存の土地や建物を 資源(ストック)と捉え、リノベーション等によって機能更新や魅力増進を図る。
  - ・取組みやすいというメリットを活かして多くの参画を促し、拠点化を目指す。

#### ⑥ 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

- ■人が活動しやすい歩行者環境整備とソフト活動を受け止める空間形成
  - ・魅力的な歩行者環境整備し、歩いて楽しめる健康的な中心商業地を目指す。
  - ・公共公益施設や店舗等との連携強化しつつ、再開発や既存の公共的空間を利用した 市民活動を活性化させ、プレイスメイキングによる賑わいの創出を図る。
  - ・整備に際しては、都市景観にも配慮しつつハードとソフトが連携したバリアフリー機能の向上\*\*2の実現を目指す。

#### ※1:【プレイスメイキング】

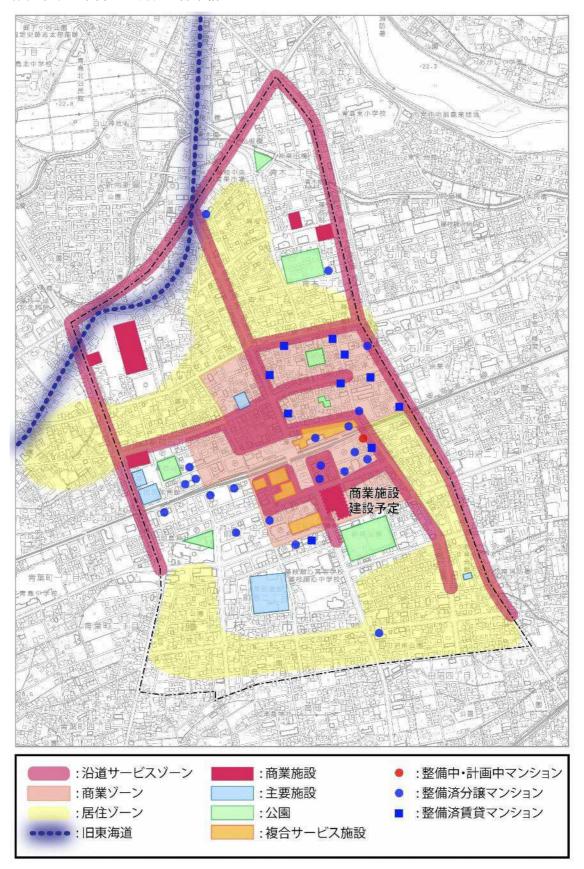
ただのハードとしての「場」ではなく、空間の居心地が良くなり、楽しいコンテンツが生まれ育ち、賑わいが生まれ魅力が増し、そしてまちの価値が上がっていくこと。

# ※2:【ハードとソフトの連携によるバリアフリー機能の向上】

段差の解消や音声案内等の「ハードのバリアフリー」と併せて、障害者自身が外出機会を避けるような精神的な障害(障壁)を取り除けるような、「参加したくなるようなコミュニティの場や催しもの」等の「ソフトのバリアフリー」化を推進することを意味する。

# (5) 中心市街地の将来構造

# ■藤枝市中心市街地の現状の都市構造



- ・本市の中心市街地の都市構造としては、駅北地区が古い町屋型の市街地であり、駅南地区が 大規模開発地の多い市街地と、駅の南北で市街地の特性が異なっている。駅北地区は商店街 を中心とした商業ゾーンが形成されており、駅南地区は大型複合施設が拠点となっているこ とから、商業の面でも駅の南北で異なった商業ゾーンが形成されている。商業と住宅の複合 化が進み、土地利用の変化もみられる。
- ・一方、近年の本市及び周辺地域の動きとして、富士山静岡空港開港や東名高速道路スマート インターチェンジ開通等により南部方面が注目されている。
- ・また、中心市街地においても、市有地を活用した官民連携による図書館・商業複合施設や国際観光ホテル整備、多様な主体によるイベント開催等によって駅南地区が発展しており、中心市街地の重心が駅南地区に移動してきている。

#### ■将来都市構造の基本的視点

- ・現状の中心市街地の都市構造では、中心市街地の重心が駅南地区の方向へ移動していることから、「(4)計画対象地区における取組方針」の1つとして挙げた藤枝駅を中心としたコンパクトで活気のある中心市街地を形成するためにも駅北地区と駅南地区のバランスをとる必要がある。
- ・また、地区の課題として「1. 地区の課題と取組」で整理したように中心市街地の「広域商業拠点からベッドタウン化傾向」への対策が必要である。
- ・以上の点から、中心市街地が目指す将来の都市構造の基本的視点としては、<u>「様々な都市機能が集約し、様々な人が活動できるコンパクトな都市構造の実現</u>や、<u>取組むべき公共投資の選択とその集中によって、公共誘導による中心市街地活性化のためのモデル開発を実現し、</u>かつ民間開発を計画的に誘導すること」であると考える。
- ・本市が中心市街地に集中的に投資することで活性化を推進し、地元や民間を誘導していくことが必要であると考える。
- ・この基本的視点と「(4)計画対象地区における取組方針」に基づき、中心市街地を支えてきた駅北地区と新しく発展してきた駅南地区のバランスのとれた市街地を再度形成し、中心市街地の活力を更に向上させる必要がある。

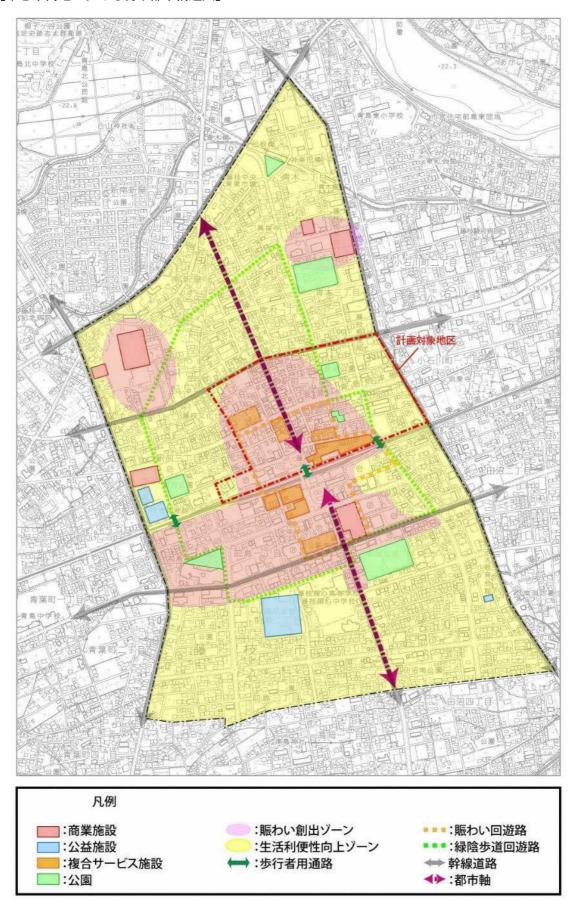
#### ■目指す中心市街地の将来都市構造

- ・中心市街地の将来的な都市構造は、「藤枝駅を中心とし、駅北地区と駅南地区の市街地の特性を活かしたバランスのとれた都市構造を目指すこと」が合理的かつ効果的である。
- ・また、駅北地区と駅南地区では市街地の形成過程や特性が異なることから、新しい都市機能 を積極的に受け入れる駅南地区と旧来の中心的商業地の特性を活かした整備を行う駅北地区 との棲み分けを進めることが駅北地区・駅南地区のバランスの確保につながることも考慮す べきである。
- ・そのため、中心市街地における将来の都市構造としては次の図に整理したように、藤枝駅を中心に、駅北地区については旧来からの商店街を中心としたゾーンを、駅南地区は中心市街地活性化基本計画の取組によって整備されたBiVi藤枝やオーレ藤枝、ホテルオーレを中心としたゾーンをつなぐ動線を中心市街地の都市軸として位置づけ、中心市街地における活動・交流の活発化、賑わいの創出を図ることが考えられる。

(※BiVi藤枝に現れているように、中心市街地の大型施設は、これまでのように店舗のみで大型施設が成立することはなく、図書館や映画館などの多様なサービス・機能が複合的に集積することが不可欠となってきており、旧来の「商業ゾーン」という名称が適さない実態があるため、「賑わい創出ゾーン」とする。また、前述したように「スポンジ化」対策として有効なリノベーション等が進むと、これまでの「住居ゾーン」に多様な施設が分布し始めることが推測されるため「生活利便性向上ゾーン」とする。)

- ・また、駅から徒歩圏内で完結するコンパクトな都市構造を目指すために、都市軸沿いの「賑わい創出ゾーン」、拠点施設の周囲において、公園や既存緑地を結ぶネットワークの整備や商業施設の整備を含む良好な住宅開発の誘導を進めることで活力ある「生活利便性向上ゾーン」を形成する。
- ・以上の将来都市構造の中で計画対象地区に求められる役割としては、駅周辺をコミュニティ の活動・交流拠点として整備し、街歩きを楽しめる市街地として商店街等を活かす地域づく りを推進すること、街なか居住を推進する良好な環境の住宅開発を誘導することにより、中 心市街地の活性化、コンパクトな中心市街地の形成を先導する役割を担うことであるといえ る。
- ・ただし、購買手段の変化による商業環境や少子高齢化に加えて人口減少がもたらす生活意識 転換が進むことで、まちに求められるイメージや役割が異なってきているという点に留意し た取組が不可欠となってきている。
- ・特に、これまでの規範では対応できないような自然災害が頻発する等の状況を加味すると、 市街地整備における先導役となるモデル事業については、これまで以上に積極的な取組が必 要と考える。

# 【中心市街地における将来都市構造図】

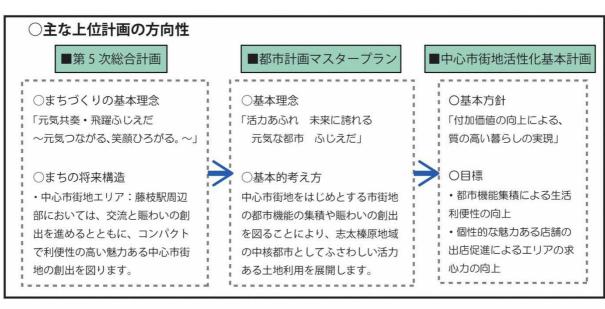


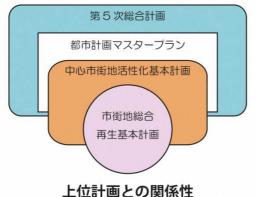
# Ⅳ、重点プロジェクトと先導的拠点整備地区等

# 1. 基本構想

#### (1) 関連計画におけるまちづくりの方向性

- ・計画対象地区に関係する本市の上位計画としては、第5次総合計画、ふじえだ健康都市創生 総合戦略、都市計画マスタープラン、立地適正化計画、中心市街地活性化基本計画(第3 期)、地域公共交通網形成計画、商業振興戦略が挙げられる。
- ・計画対象地区が上位計画において位置付けられている内容としては、下記に整理したとおりであるが、方向性としては「賑わい創出による、高次な都市機能と街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」であり、具体的には「付加価値の向上による、質の高い暮らしの実現(第3期中心市街地活性化基本計画)」と「持続可能で魅力あふれる徒歩圏暮らし(藤枝駅前地区再開発コンセプト)」を掲げている。
- そのため、計画対象地区においてもこれらの上位計画の方向性や目標と整合を図った市街地 整備が必要となる。



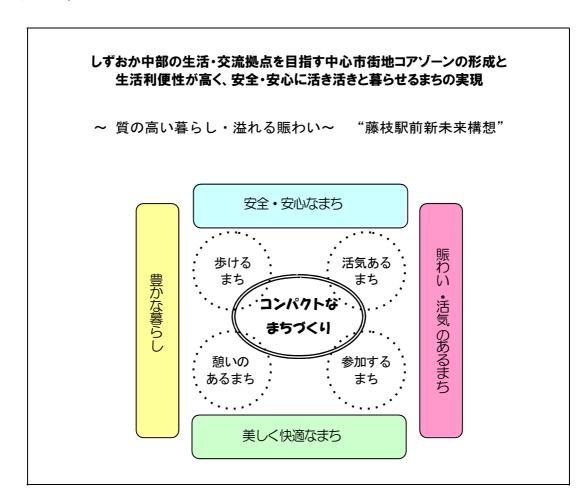


指標 1:居住人口【社会増】(人/年) 93→103 指標 2:空き店舗数(件) 49→36 ②活動・交流の促進による賑わい溢れるまちの実現 指標 3: 昼間の歩行者通行量(人/日) 7,356→8,020 指標 4:イベント来場者数(人/年) 53,319→62,000

中心市街地活性化基本計画の指標など ①付加価値の向上による質の高い暮らしの実現

#### (2) 基本コンセプト

- ・計画対象地区は、中心市街地の中でも特に賑わいや活力、交流などが求められ、中心市街地 活性化を牽引する先導的な役割が期待されるゾーンである。
- ・また、中心市街地が目指す将来都市構造や、計画対象地区における取組方針、(1)で整理 した上位計画におけるまちづくりの方向性から、計画対象地区としてはコンパクトな中心市 街地の形成や、賑わい、活力、交流、快適、豊かな暮らしなどのあるまちづくりが求められ ていることがわかる。
- ・このような点から、本計画のコンセプトは、「~質の高い暮らし・溢れる賑わい~ "藤枝駅前新未来構想"」とし、「しずおか中部の生活・交流拠点を目指す中心市街地のコアゾーンの形成と生活利便性が高く、安全・安心に活き活きと暮らせるまちの実現」のため、市街地再開発を核としたまちづくりを推進する。
- ・また、基本コンセプトのもと、キーワードである"安全·安心"で、"賑わいや活気"があり、"美しく快適"で、"豊かな暮らし"を提供できる中心市街地コアゾーンとするために、徒歩圏内で住宅、公共サービス、商業などが完結する「歩けるまちづくり」、多様な主体が活動・交流する「活気あるまちづくり」、市民や民間企業等も地元のまちづくりに「参加するまちづくり」、誰もが快適さや豊かさを実感できる「憩いのあるまちづくり」を実現する必要がある。



#### (3) 土地利用構想

- ・(2)の基本コンセプトより計画対象地区を含む中心市街地全体の土地利用の考え方を整理する。
- ・これまでの土地利用は、用途地域にあるような「商業系(商業地域、近隣商業地域等)」 「住居系(第一種住居専用地域等)」「工業系(準工業地域等)」といった「土地利用をそ の立地すべき機能で規定する」ことを前提に区分されてきた。
- ・これは、日本が高度経済成長期に都市部に人口が集中する状況の中で、市街化区域を郊外に 拡大しながら、中心部に商業やサービス施設を、臨海部等に工場を、そして郊外に住宅を集 約させ、その間を道路で繋ぎ車で移動するという都市計画に基づいており、このような都市 構造を形成することで経済発展を遂げてきた。
- ・しかし、人口減少が進む中で、健全な都市経営を行う為には、拡散した都市機能を集約し、 居住環境も整えながら「生活の場」として都心部を再編するという「コンパクトシティ化」 が不可欠となり、その考え方に基づいた「立地適正化計画」が国の方針としても示されてい る。
- ・つまり、都心部においてはこれまでの「平面的な用途配置」ではなく、「立体的な都市機能 の集積」を行うという土地利用を図ることが求められている。
- ・そのような意味でも、市街地再開発事業が「土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の 更新」を目的としており、計画対象地区の中で先導的な役割を担うべき土地利用の方向性に 合致している。
- ・また、かつて整備された公共施設やインフラ施設についても、老朽化への対応が大きな課題 となっており、公共施設を再編し街なかへ集積させ、合理的で健全な高度利用を図ることで、 適切な公共資産のマネジメントを推進していくことが大切である。
- ・したがって、これまでのような「商業ゾーン」「住宅ゾーン」という用途による区分ではな く、「賑わい創出ゾーン」「生活利便性向上ゾーン」といった機能による区分の方が土地利 用の考え方を示すにはふさわしいと考えられる。
- ・なお、「賑わい創出ゾーン」では、これまでの商店街機能を継承しながら、魅力ある商業集 積への質的転換を図り、多様な人々が行き交い交流するゾーンの形成を目指し、「生活利便 性向上ゾーン」については、過去の土地区画整理事業により整備された住宅地を基盤に、よ り快適で暮らしやすく、中心市街地としての生活利便性を享受できるゾーンの形成を図る。
- ・また、リノベーションで機能更新を図り、魅力的な施設や住居へ転換し、新たな事業者や居住者の誘導を図ることは、「第3期中心市街地活性化基本計画」においても主要事業として位置付けられており、土地利用方策としても積極的に推進することが有効である。
- ・以上の土地利用の考え方をもとに、計画対象地区の土地利用構想としては、次項の4点とする。

+	- †批	和	ж	構相

① ・「物販需要の低下、夜型飲食の増加、コミュニティ商業<sup>※1</sup>等の増加」といった商業環境の変化に対応し、魅力ある商業機能を「賑わい創出ゾーン」においてコンパクトに集積し、まちの活気と賑わいの

維持・発展を図る。

#### 具体的内容

- ・安定した都市経営の基礎となる「中心市 街地における将来都市構造」に向けて、 藤枝駅を中心とする都市軸を中心に「賑 わい創出ゾーン」を位置付ける。
- ・特に「空き店舗」や「夜型飲食施設の増加」といった課題解決を目指した魅力ある店舗を誘導する。
- ② ・計画対象地区に必要な「土地の合理的かっ健全な高度利用と都市機能の更新」を 実現する上で効果的な再開発事業を進めることで拠点を創出し、都市構造の明確 化を図る。
  - ・拠点整備においては、街なかの賑わい創 出に寄与する機能と併せ、街なか居住の モデルとなる住居機能の複合化を図る。
  - ・併せて、公開空地やポケットパーク等の パブリックスペースを創出し、高品質な 都市環境の実現を目指す。
- ・駅南北の格差が広がりをみせる中で、計画対象地区のポテンシャル向上を実現する為には、土地の高度利用を図り、求められる都市機能を複合的に整備する。
- ・機能の複合化を図ることで賑わいを創出する拠点の周辺は、施設利用者により賑わいが創出されるため、その波及効果を活かし、リノベーションによる機能更新を図る。
- ・再開発事業等により創出される公開空地 等を交流の場として積極的に活用してコ ミュニティの醸成を図る。
- ③ ・古くから本市の中心市街地として、地域の賑わいに貢献してきた結果として、小規模な老朽建物が多く存置しているが、現在も多くの店舗利用がなされており、短期間での機能更新は難しい。
  - ・そこで、空き店舗や空き家等を重要な街なかストック\*2と捉え、リノベーションを積極的に活用することで、ローコストで効率的な機能更新を図る。
  - ・計画対象地区内におけるストックのデータ化と支援制度の広報と併せてマッチングを行うことで「生活利便性向上ゾーン」の面的な広がり誘導し、街なかで活動・交流・回遊・滞留できる環境を創出する。

- ・土地利用については、詳細なゾーンを設 定しても道路拡幅の都市基盤整備等と一 体的に行わないと建替促進を図ることは 難しい。
- ・そこで、「賑わい創出ゾーン」以外については、「生活利便性向上ゾーン」と位置付け、「できるところから事業化を図る」ことが効果促進としても有効である。
- ・計画対象地区においては「藤枝駅前地区 まちづくり憲章」による面的に一体的な 取組がなされているため、機能更新に際 しては、個性的で魅力的な機能誘致と併 せて、高品質な景観形成を目指す。

- ④ ・懸念されるスポンジ化の進行に対して、 国の制度と第3期中心市街地活性化基本 計画に位置付けられた多様なソフト事業 等を積極的に組み合わせた取組を図る。
  - ・その際、既存空間や再開発事業等で創出 される公開空地のネットワーク化を図る ことで、街なかの回遊性を促し、「活 動・交流の促進」を図り、「賑わい溢れ るまちの実現」を目指す。
- ・新たな居住者(新住民)に際しては、従 来の地域コミュニティとの融合が難しい という課題が挙げられる。
- ・また、「昼間の賑わい減少」という課題 に対する「活動・交流の促進」の必要性 が求められる。
- ・そこで、既存及び新たな空間を「活動の場」として活用し、高齢者の外出機会や、子育て世帯の情報交換、様々な文化活動や趣味の発表といった身近な活動を誘導し、地域コミュニティの熟成を図る。
- ・このような土地の利活用による賑わいの 創出は、市外からの来訪者の増加も期待 される。

#### ※1:【コミュニティ商業】

コミュニティ商業とは、地域が抱える課題を地域資源を活かしながらビジネス的な手法によって解決しようとする事業(コミュニティ・ビジネス)の中で、商店街や中心市街地において、店舗等のスペースを確保し利用者が訪れることにより街なかの賑わいに寄与するような業種・業態で、これまで商店街等が果たしてきた役割を継承する商業形態を指す。

#### ※2:【街なかストック】

空き店舗や空き家を不良資産としてネガティブに捉えるのでなく、長い間に行われた資本投下の結果として、地域の生活・文化を支えてきた資産としてとらえる視点。リノベーション等の手法を用いることで、ローコストかつ短期間で魅力ある施設として再生することが可能。

# 2. 重点プロジェクト

- ・基本コンセプトの具体化を図る為には、建物や基盤整備といったハード面での整備だけでな く、イベント開催や管理・運営方法といったソフト面での対応など、多様な方策が考えられ る。また、その取組においては、多様な主体による独自の取組、または協働しての取組など が考えられるが、相乗効果を発揮するためには連携が非常に重要となってくる。
- ・そこで、市民や企業等の多様な参画によるまちづくりを誘導するために、まちづくりコンセプトが共有でき、合理的かつ効果的な連携が図れるよう、6つのプロジェクトとして整理し、その実現を目指す。

#### ■6つのプロジェクトと基本コンセプトとの関係

	基本	トコンセフ	プトとの関	係	
	活気の ある まち	参加 する まち	憩いの ある まち	歩ける まち	プロジェクトの目標
Project 1 街なかプレイスメイキ ング	0	0	0	0	楽しめる場所として のまちに転換
Project 2 公共・公益サービス街 なかネットワーク	0	0	0	0	公共・公益サービス 拠点を徒歩圏に集約
Project 3 駅前"魅力×利便性" 向上	0	0	0	0	利便性と魅力の向上
Project 4 街なか居住誘導	0	0	0	0	街なか居住人口の増 加
Project 5 街なかストック・マネ ジメント	0	0	0	0	地域資源を活かした シビックプライド**1 の醸成
Project 6 街なか回遊・誘導	0	0	0	0	有機的な回遊動線の 創出

◎: 関連の深いコンセプト ○: 比較的関連の薄いコンセプト

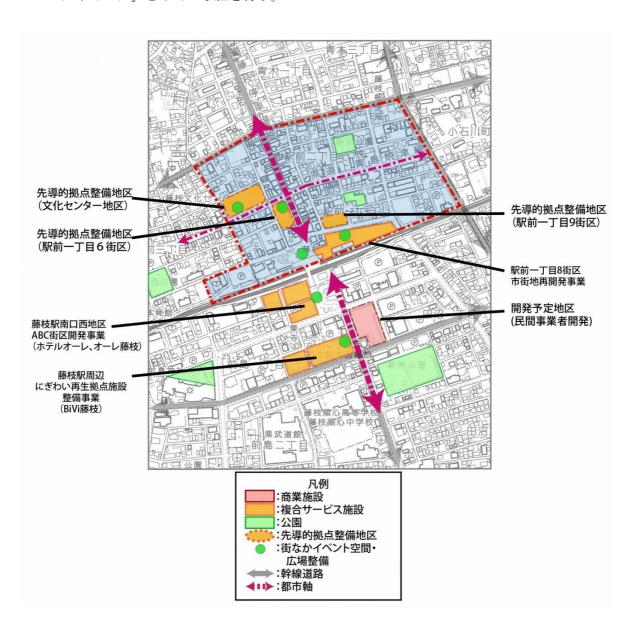
#### ※1:【シビックプライド】

市民がそのまちに抱く誇りや愛着のこと。そのまちを継続的に維持し、発展させていくためには不可欠な要素で、それがあるからこそ投資がなされ、さまざまな活動(投資、コミュニティ等)が実践される。

#### ■各プロジェクトの詳細説明

#### Project 1:「街なかプレイスメイキングプロジェクト」

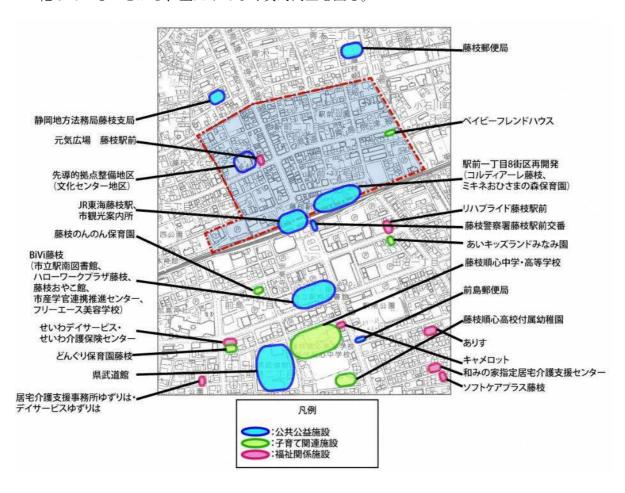
- ・まちとしての賑わいは、居住者や来訪者が街なかで楽しく・快適に過ごすことができ、かつ その滞留時間が長くなることが重要と考えられる。
- ・また、官民連携の取組によって、既存の公的空間に加え、公開空地等のパブリック空間が創出されつつある。
- ・そこで、それらの空間を貴重な都市資産と捉え、高品質化と連携を図りながら、市民や来訪者が自らの活動空間や、さまざまな人のコミュニティ空間として利用できるように「プレイスメイキング」としての取組を行う。



	Pro ject 1 街なかプレイスメイキングプロジェクト
 取組方針	■パブリック空間を活用して、活き活き活動できる市街地の実現
コンルエンコエー	- ・ 街なかの公的空間の創出と連携による「プレイスメイキング」
	<ul><li>・「活動の場」「交流の場」として地域コミュニティを醸成</li></ul>
	・高齢者の外出機会の増加、子育て世帯の情報交換など
	・多様な活用ができるようなハードとソフトの整備
	・地域コミュニティが防犯・防災の基礎であるという認識の共有
	・誇りの持てる都市景観と愛着を感じる心象風景として機能
ハード	
プラン	・市街地再開発事業によって高品質な公開空間を創出する
	・また、既存の広場を利用し易いように再整備を図る
	《関連する事業》
	□藤枝駅前一丁目6街区市街地再開発事業
	□藤枝駅前一丁目9街区市街地再開発事業
	□文化センター地区市街地再開発事業   □駅前広場景観形成事業
	□上記と併せた「多様な活用ができるような設備 <sup>※1</sup> 」の整備   ※1:【多様な活用ができるような設備】
	本により後の日間ができるような設備を   市街地再開発事業では、高品質な都市空間の整備として「公開空地」や「ポケットパー
	ク」等が整備される。また、既に駅前広場等の公的空間も多く立地している。そのような
	空間を市民が多様な催し物に手軽に活用できる「コミュニティ・スペース」とするため
	の、電気や水道、排水等のインフラの設備や、高齢者や子供達でも運搬作業を行わなくて
	も済むような設備
ソフト   プラン	・「プレイスメイキング」が実行できるように、コンセンサスの形成を図ると
	共に、マネジメント体制の構築を図る (************************************
	《関連する事業》
	○市街地再開発事業を核としたまちづくり構想策定事業
	○再開発を核としたまちづくり支援セミナー
	○ ふじえだ花回廊事業
	○安全・安心まちづくり支援事業
	○街なか物産市開催事業
	○駅周辺広場・道路空間賑わい創出事業
	○まちづくりデザイン研究展開事業 (「藤枝駅前地区まちづくり憲章」の取
	組)
	○商店街魅力アップ応援事業
	○さわやかウォーキング連携事業
	○駅北フェスタ開催事業
	○喜多町タマちゃん招き猫まつり開催事業
	○商店街スタンプラリー回遊性向上事業
	○災害時帰宅困難者対策事業

#### Project 2:「公共・公益サービス街なかネットワークプロジェクト」

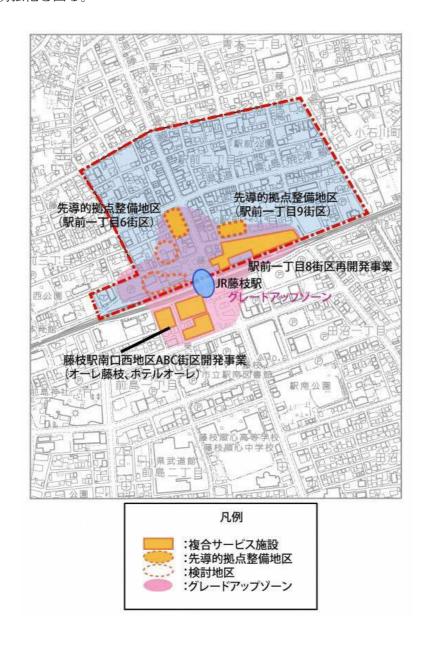
- ・公共・公益サービスは、様々な市民がそれぞれ目的<del>性</del>を持って利用するものであり、多様な 来訪機会となっているため、ニーズの高いサービスを提供すれば賑わいの創出を図ることが できる重要な要素である。
- ・「藤枝駅前一丁目8街区市街地再開発事業」において、新たな施設が整備され、サービスが 提供され始めているが、まち全体で見ればまだ需要に対して十分には対応してない状況であ る。
- ・そこで、公共・公益サービスを歩いて暮らせる街なかに適切な配置を行い、多様な利用者を 街なかに広く誘導することで、まち全体での賑わい創出を図る。
- ・特に、子育てや高齢者支援サービスは、利用者の多様化が進む中で、サービスニーズも多様 化していることから、量だけでなく質的向上も図る。



	Project 2 公共・公益サービス街なかネットワークプロジェクト
取組方針	■分散配置による街なか流動人口増加と滞留時間の増進による賑わいの創出
コス小江ノン亚ー	・公共・公益サービスはまちへの集客手段と認識
	・徒歩圏内での集約と連携
	・暮らしやすい中心市街地
	- 「「「「」」」という。 - ・居住者中心サービスネットワーク
	・ニーズに則した質と量の提供
ハード	・中心市街地の様々な場所へ人を集客するための開発誘導地区の計画的配置
プラン	・中心印街地の様々な場所、人を集合するための開光協等地区の計画的配置   (市民サービス施設、医療、福祉、子育て・高齢者支援施設等)
	・中心市街地に相乗効果をもたらすための民間開発の誘導や開発を促進するた
	・ 中心中国地に相来効果をもたらりための民間開発の誘導へ開発を促進するための再開発制度の活用
	・中心市街地において最大の集客機能をもつ文化センターの機能を向上させる
	文化センター地区再開発事業
	《関連する事業》
	□藤枝駅前一丁目9街区市街地再開発事業
	□文化センター地区市街地再開発事業
ソフト	・公共・公益施設等を活用したソフト事業による街なか賑わいの創出を図る
プラン	《関連する事業》
	《恩廷 》 3 事未》   ○市街地再開発を核としたまちづくり構想策定事業
	○ふじえだあかちゃん駅設置事業
	03-07-1000 9 (7000KE F A
1	○スポーツ&健康フェスタinふじえだ開催事業
	○スポーツ&健康フェスタinふじえだ開催事業 ○コミュニティサロンお日まち処事業
	○コミュニティサロンお日まち処事業
	<ul><li>○コミュニティサロンお日まち処事業</li><li>○ふじえだ環境マイレージ事業</li></ul>
	<ul><li>○コミュニティサロンお日まち処事業</li><li>○ふじえだ環境マイレージ事業</li><li>○まちづくりデザイン研究展開事業(「藤枝駅前地区まちづくり憲章」の取</li></ul>
	<ul><li>○コミュニティサロンお日まち処事業</li><li>○ふじえだ環境マイレージ事業</li><li>○まちづくりデザイン研究展開事業(「藤枝駅前地区まちづくり憲章」の取組)</li></ul>
	<ul><li>○コミュニティサロンお日まち処事業</li><li>○ふじえだ環境マイレージ事業</li><li>○まちづくりデザイン研究展開事業(「藤枝駅前地区まちづくり憲章」の取組)</li><li>○ふじえだ健康マイレージ事業</li></ul>
	<ul><li>○コミュニティサロンお日まち処事業</li><li>○ふじえだ環境マイレージ事業</li><li>○まちづくりデザイン研究展開事業(「藤枝駅前地区まちづくり憲章」の取組)</li><li>○ふじえだ健康マイレージ事業</li><li>○ふじえだ交通安全マイレージ事業</li></ul>
	<ul> <li>○コミュニティサロンお日まち処事業</li> <li>○ふじえだ環境マイレージ事業</li> <li>○まちづくりデザイン研究展開事業(「藤枝駅前地区まちづくり憲章」の取組)</li> <li>○ふじえだ健康マイレージ事業</li> <li>○ふじえだ交通安全マイレージ事業</li> <li>○ふじえだ教育マイレージ事業</li> </ul>
	<ul> <li>○コミュニティサロンお日まち処事業</li> <li>○ふじえだ環境マイレージ事業</li> <li>○まちづくりデザイン研究展開事業(「藤枝駅前地区まちづくり憲章」の取組)</li> <li>○ふじえだ健康マイレージ事業</li> <li>○ふじえだ交通安全マイレージ事業</li> <li>○ふじえだ教育マイレージ事業</li> <li>○食育フェア開催事業</li> </ul>

## Project 3:「駅前"魅力×利便性"向上プロジェクト」

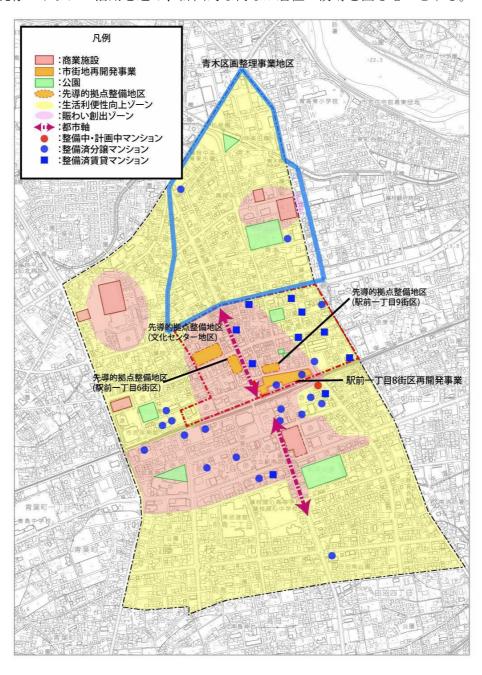
- ・ J R 藤枝駅は、市民にとっても来訪者にとっても玄関口であり、まちを印象付ける重要な役割を担った場所である。
- ・鉄道によって動線的にはまちが分断されているともいえるが、公共交通拠点というだけでな く、新たな魅力や利便性が向上することで求心性を高められれば、街なかへ人を送り出す機 能を持つことも可能になる。
- ・そこで、JR藤枝駅を交流施設として捉えるのではなく、多様で高品質なサービスが提供できる場所として、また、単なる通過点ではなく寄ってみたくなる場所となるよう周辺施設などとの連携強化を図る。



	Project 3 駅前"魅力×利便性"向上プロジェクト
取組方針	■公共交通の結節点という機能に加え、利便性と魅力ある機能の強化
	・魅力と利便性の向上により動線の拠点性を高め、駅前の各施設との連携を深
	める機能の強化を図る
	・空間の高品質化とサービス面でのホスピタリティの向上を図り、市民の誇り
	や愛着を持てるシンボル性ある場所を創出
ハード	・中心市街地活性化のシンボル性と、まちに人を呼び込むための重要な役割を
プラン	担う場所であるという考え方を広めることで、整備済みの施設と今後の先導
	拠点地区等が相乗効果を発揮できるように整合性を図る
	・特に、駅南北格差が指摘されていることを踏まえ、民間開発事業だけでな
	く、民間施設のリニューアルやリノベーションの促進を図る
	《関連する事業》
	□藤枝駅前一丁目6街区市街地再開発事業
	□藤枝駅前一丁目9街区市街地再開発事業
	□駅前広場景観形成事業
ソフト	・高品質でホスピタリティを有することが、市民の誇りや愛着を感じる場所に
プラン	なれる要件だという共通認識の醸成が必要
	<ul><li>そのコンセンサスをベースにさまざまなソフト事業を展開する</li></ul>
	《関連する事業》
	○まちづくりデザイン研究展開事業(「藤枝駅前地区まちづくり憲章」の取
	組)
	○駅周辺広場・道路空間賑わい創出事業
	○藤枝市観光情報発信事業
	○商店街個店魅力アップ事業
	○藤枝市産業活性化推進事業
	○駅北フェスタ開催事業
	○外国人旅行者誘客事業 
	○静岡空港アクセスバス運行事業
	○自主運行バス等運行事業
	○街なかシェアサイクル構築事業
	○リノベーション総合支援事業
	○街なかストックリノベーション事業
	○リノベーション推進事業

#### Project4:「街なか居住誘導プロジェクト」

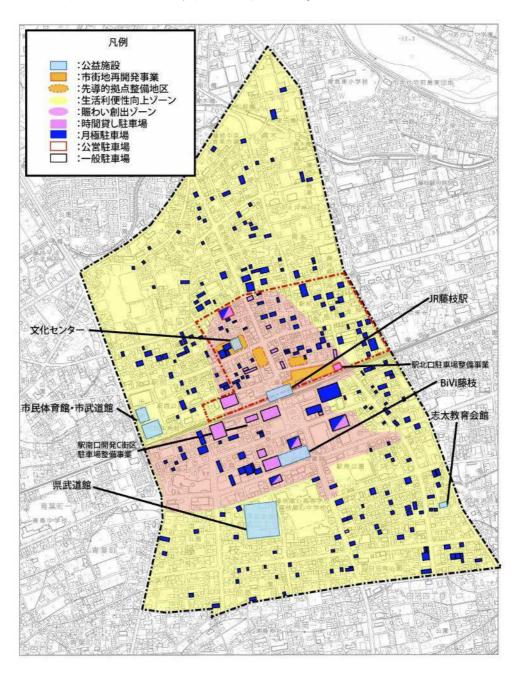
- ・中心市街地は、長い間に様々な資本投下がなされた生活文化の苗床であり、まちの活力は、 そのまちに暮らす人々の誇りや愛着によって支えられてきた。
- ・中心市街地の衰退は、都市の拡大化によって居住者と共に様々な都市機能が流出したことに 起因するため、街なかにおける居住人口を増やすことは不可欠な施策といえる。
- ・特に人口減少と少子高齢化が進む地方都市においては、都市経営の観点からも公共交通の拠点であり、多様な生活利便施設が整った中心市街地は生活の場として合理的かつ効果的な方策である。
- ・そこで、土地の健全な高度利用等による高品質な居住環境の実現を目指し、市街地再開発事業や既存ストックの活用を進め、計画的な街なか居住の誘導を図るものとする。



	Project 4 街なか居住誘導プロジェクト
取組方針	■共同住宅整備と既存住宅改修等による街なか居住の推進と住環境の高品質化
	・駅直近に計画的高密度の駅そば居住の実現
	・徒歩圏で街なか居住の実現
	・市有地の有効活用
	・計画的な住宅開発の誘導
ハード	・魅力的な居住環境に有効な市街地再開発事業の推進
プラン	《関連する事業》
	□藤枝駅前一丁目6街区市街地再開発事業
	□藤枝駅前一丁目9街区市街地再開発事業
	□文化センター地区市街地再開発事業
	□田沼一丁目3地区マンション整備事業
	□子育てファミリー移住定住促進事業
	□空き家活用・流通促進事業
ソフト	・生活に付加価値を与える取組も含めた居住誘導を図るための積極的なソフト
プラン	事業の展開
	《関連する事業》
	○市街地再開発を核としたまちづくり構想策定事業
	○子育て世代街なか居住魅力向上事業
	○子育てママ応援事業
	○藤枝型買い物支援サービス応援事業
	○再開発を核としたまちづくり支援セミナー
	○ふじえだ花回廊事業
	○コミュニティサロンお日まち処事業
	○安全・安心サポートネットワーク事業
	○安全・安心まちづくり支援事業
	○ふじえだ環境マイレージ事業
	○我が家のエコ活動支援事業
	○節電アクションキャンペーン事業
	○スポーツ&健康フェスタinふじえだ開催事業
	○リノベーション総合支援事業
	○街なかストックリノベーション事業
	○リノベーション推進事業
	○街なか物産市開催事業
	〇ふじえだ教育マイレージ事業 ○ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ~ ~ ~ ~ ~
	○ふじえだ健康マイレージ事業
	○ふじえだ交通安全マイレージ事業

## Project5:「街なかストック・マネジメントプロジェクト」

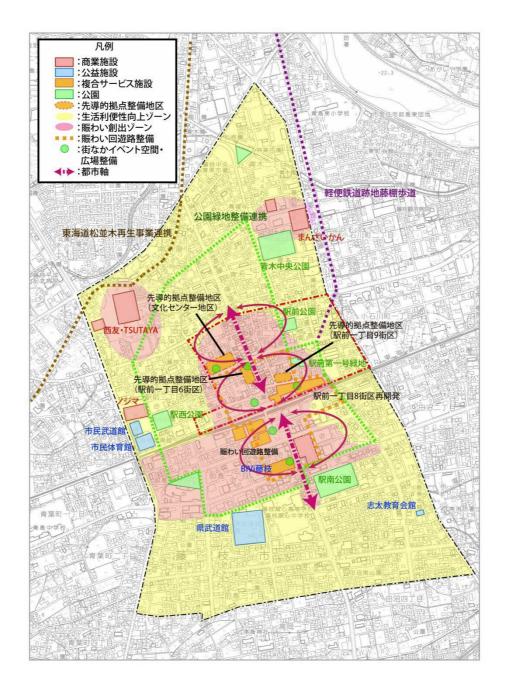
- ・平成20年度に計画を策定以降、駅周辺では民間開発事業や市街地再開発事業等によって、土 地利用や都市機能の更新などが図られつつある。
- ・しかし、一方では老朽化建物の増加や、小規模な低未利用地は増加傾向にあり、相対的な市街地環境としての課題は存置している。
- ・そのような状況の中で、既存施設のリノベーションやスポンジ化対策に対する制度整備など は進みつつある。
- ・そこで、既存のまちづくり組織に加え、多様な市民や企業の参加を促しつつ、土地や建物を 貴重な街なかの資産と捉え、それらを利用者視点で活用できる方策とその運営方法について、 モデル的な取組を実践しながら、面的な展開を図る。



	Project 5 街なかストック・マネジメントプロジェクト		
取組方針	■市民が誇りと愛着を感じられるような駅周辺環境の高品質化		
	・駅北の小規模建物の老朽化等を踏まえた機能更新		
	・スポンジ化への対応		
	・既存の土地や建物をストックと捉え、リノベーション等によって機能更新や		
	魅力増進を図る		
	・ローコストかつ短期間での効果発現というメリットを活かし、新たな事業者		
	や居住者の誘致を行い、賑わいの創出と活性化に繋げる。		
ハード	・リノベーションによる先導モデルの実現を図り、面的な展開を図る		
プラン	《関連する事業》		
	□空き家活用・流通促進事業		
	□空き店舗開業支援事業		
ソフト	・短期間で比較的ローコストで実現可能な方策であり、小規模建物が多く立地		
プラン	するという地域特性に整合した手法であるため、ソフト事業においても展開		
	を図る		
	《関連する事業》		
	○リノベーション総合支援事業		
	○街なかストックリノベーション事業		
	○リノベーション推進事業		
	○エコノミックガーデニング推進事業		
	○駅周辺広場・道路空間賑わい創出事業		
	○まちづくりデザイン研究展開事業(「藤枝駅前地区まちづくり憲章」の取		
	組)		
	○トライアルスペース開設・運営事業		

#### Project 6: 「街なか回遊・誘導プロジェクト」

- ・日常生活の中で利便性を享受しながら、自己実現を図れる生活環境の創出を目指すことで、 中心市街地の活性化を目指す為には、拠点的な開発だけではなく、その間をつなぐ高品質で 魅力的な環境整備も重要な取組と考えられる。
- ・その際、単に目的の場所を往復するのではなく、歩くこと自体に魅力を感じることができれば、直線的な動線でなく回遊性をもった広がりを創出することができる。
- ・そこで、商業施設や公共・公益施設、公開空地だけでなく、既存の緑地や旧東海道などとの 連携を図ることでの有機的な回遊動線の創出を図る。
- ・「プレイスメイキング(プロジェクト1)」等と連携することで、回遊性が向上するだけでなく、まちを活用し楽しむことで「まちに対する誇りや愛着」にも繋がる効果が期待できる。



	Project 6 街なか回遊・誘導プロジェクト		
取組方針	■人が活動しやすい歩行者環境整備とソフト活動を受け止める空間形成		
	・魅力的な歩行者環境整備		
	・歩ける中心商業地、健康的な中心市街地		
	・関連施設との連携強化		
	・プレイスメイキングによる賑わいの創出		
	・美しい都市景観や交流スポット整備		
ハード	・市街地再開発事業による高品質な公開空地の創出		
プラン	・バリアフリー化による歩行者環境整備		
	・リノベーションによる魅力的な施設やサービスの誘致		
	・中心市街地に集客するための賑わい回遊路整備		
	・多様な人々が集まる中心市街地とするための交通バリアフリー化の推進		
	《関連する事業》		
	□藤枝駅前一丁目6街区市街地再開発事業		
	□藤枝駅前一丁目9街区市街地再開発事業		
	□文化センター地区市街地再開発事業		
	□駅前広場景観形成事業		
	□自転車通行空間整備事業		
	□田沼街道踏切改良事業		
	□藤枝駅青木線移動円滑化促進事業		
ソフト	・市民や来訪者が回遊したくなるような取組		
ソフト プラン	・市民や来訪者が回遊したくなるような取組 《関連する事業》		
	《関連する事業》		
	《関連する事業》 ○ふじえだ花回廊事業		
	《関連する事業》 ○ふじえだ花回廊事業 ○街なかシェアサイクル構築事業		
	《関連する事業》		
·	《関連する事業》  ○ふじえだ花回廊事業  ○街なかシェアサイクル構築事業  ○青木地区回遊型イベント事業  ○商店街スタンプラリー回遊性向上事業		
	《関連する事業》		
	《関連する事業》 ○ふじえだ花回廊事業 ○街なかシェアサイクル構築事業 ○青木地区回遊型イベント事業 ○商店街スタンプラリー回遊性向上事業 ○さわやかウォーキング連携事業 ○リノベーション総合支援事業		
	《関連する事業》 ○ふじえだ花回廊事業 ○街なかシェアサイクル構築事業 ○青木地区回遊型イベント事業 ○商店街スタンプラリー回遊性向上事業 ○さわやかウォーキング連携事業 ○リノベーション総合支援事業 ○街なかストックリノベーション事業		
	《関連する事業》 ○ふじえだ花回廊事業 ○街なかシェアサイクル構築事業 ○青木地区回遊型イベント事業 ○商店街スタンプラリー回遊性向上事業 ○さわやかウォーキング連携事業 ○リノベーション総合支援事業 ○街なかストックリノベーション事業 ○リノベーション推進事業		
	《関連する事業》 ○ふじえだ花回廊事業 ○街なかシェアサイクル構築事業 ○青木地区回遊型イベント事業 ○商店街スタンプラリー回遊性向上事業 ○さわやかウォーキング連携事業 ○リノベーション総合支援事業 ○街なかストックリノベーション事業 ○リノベーション推進事業 ○安全・安心サポートネットワーク事業		
	《関連する事業》     ○ふじえだ花回廊事業     ○街なかシェアサイクル構築事業     ○青木地区回遊型イベント事業     ○商店街スタンプラリー回遊性向上事業     ○さわやかウォーキング連携事業     ○リノベーション総合支援事業     ○街なかストックリノベーション事業     ○リノベーション推進事業     ○安全・安心サポートネットワーク事業     ○ふじえだ環境マイレージ事業		
	<ul> <li>《関連する事業》</li> <li>○ふじえだ花回廊事業</li> <li>○街なかシェアサイクル構築事業</li> <li>○青木地区回遊型イベント事業</li> <li>○商店街スタンプラリー回遊性向上事業</li> <li>○さわやかウォーキング連携事業</li> <li>○リノベーション総合支援事業</li> <li>○街なかストックリノベーション事業</li> <li>○リノベーション推進事業</li> <li>○安全・安心サポートネットワーク事業</li> <li>○ふじえだ環境マイレージ事業</li> <li>○駅周辺広場・道路空間賑わい創出事業</li> </ul>		
	《関連する事業》  ○ふじえだ花回廊事業  ○街なかシェアサイクル構築事業  ○青木地区回遊型イベント事業  ○商店街スタンプラリー回遊性向上事業  ○さわやかウォーキング連携事業  ○リノベーション総合支援事業  ○街なかストックリノベーション事業  ○リノベーション推進事業  ○安全・安心サポートネットワーク事業  ○ふじえだ環境マイレージ事業  ○駅周辺広場・道路空間賑わい創出事業  ○まちづくりデザイン研究展開事業(「藤枝駅前まちづくり憲章」の取組)		
	《関連する事業》  ○ふじえだ花回廊事業  ○街なかシェアサイクル構築事業  ○青木地区回遊型イベント事業  ○商店街スタンプラリー回遊性向上事業  ○さわやかウォーキング連携事業  ○リノベーション総合支援事業  ○街なかストックリノベーション事業  ○リノベーション推進事業  ○安全・安心サポートネットワーク事業  ○ふじえだ環境マイレージ事業  ○駅周辺広場・道路空間賑わい創出事業  ○まちづくりデザイン研究展開事業 (「藤枝駅前まちづくり憲章」の取組)  ○商店街魅力アップ応援事業		
	《関連する事業》  ○ふじえだ花回廊事業  ○街なかシェアサイクル構築事業  ○青木地区回遊型イベント事業  ○商店街スタンプラリー回遊性向上事業  ○さわやかウォーキング連携事業  ○リノベーション総合支援事業  ○街なかストックリノベーション事業  ○リノベーション推進事業  ○安全・安心サポートネットワーク事業  ○ふじえだ環境マイレージ事業  ○駅周辺広場・道路空間賑わい創出事業  ○まちづくりデザイン研究展開事業(「藤枝駅前まちづくり憲章」の取組)  ○商店街魅力アップ応援事業  ○街なか物産市開催事業		
	《関連する事業》  ○ふじえだ花回廊事業  ○街なかシェアサイクル構築事業  ○青木地区回遊型イベント事業  ○商店街スタンプラリー回遊性向上事業  ○さわやかウォーキング連携事業  ○リノベーション総合支援事業  ○街なかストックリノベーション事業  ○リノベーション推進事業  ○安全・安心サポートネットワーク事業  ○ふじえだ環境マイレージ事業  ○駅周辺広場・道路空間賑わい創出事業  ○まちづくりデザイン研究展開事業(「藤枝駅前まちづくり憲章」の取組)  ○商店街魅力アップ応援事業  ○街なか物産市開催事業  ○藤まつり連携事業、桜まつり連携事業、もみじまつり連携事業		

- ○ふじえだ・まちゼミ開催事業
- ○藤枝おんぱく開催事業
- ○駅北フェスタ開催事業
- ○商店街個性魅力アップ事業
- ○喜多町タマちゃん招き猫まつり開催事業
- ○ふじえだ健康マイレージ事業
- ○ふじえだ交通安全マイレージ事業
- ○ふじえだ教育マイレージ事業
- ○自主運行バス等運行事業

## 3. 先導的拠点整備地区の抽出

#### (1) 先導的拠点整備地区の選定

- ・基本コンセプト及び土地利用構想の実現に向けた市街地整備の検討にあたり、拠点的な整備 の検討をする場所として、先導的拠点整備地区を設定する。
- ・また、先導的拠点整備地区は、「II. 地区の現状と課題把握」で整理したように駅の南北格差を是正するという課題に対して、地域のポテンシャルを引き上げる役割が期待されていることから、土地利用の現状などにおいて再開発の可能性があるところ及び高い整備効果が得られると考えられるところを抽出するものとし、これまでの現状調査等をもとに、下記の3地区を選定した。
- ・まず、「駅前一丁目6街区」は、駅前地区の中心軸に面しており、駅からの回遊性の向上効果が大きく、計画的な周辺街区における民間による建物更新の誘導により、周辺への波及効果が期待できる。また、地元権利者において準備組合が設立され、合意形成を図っていることから、早期事業化の可能性が高い地区である。
- ・次に「駅前一丁目9街区」は、竣工した「藤枝駅前一丁目8街区市街地再開発事業」地区に 面しており、駅からの人動線を北側に延長できる効果が期待でき、また、地元権利者におい ても既に再開発に関する勉強を実施していることから、事業化の可能性が高い地区である。
- ・「文化センター地区」は、大規模な公共施設(文化センター)であることから、整備の波及 効果は地区全体に及び、機能更新を図ることで「活動・交流の促進」及び「街なか居住」に 対して大きな波及効果が期待できる。なお、「活動拠点」が創出されることで、「プレイス メイキング」をはじめとする各種のソフト事業の活性化やマネジメント効果が期待できると 共に、利用者のニーズに沿ったサービス提供により「付加価値の向上による質の高い暮らし の実現」に寄与する。
- ・このように、抽出した3地区は、老朽化し再整備が望まれる施設が立地する地区や地元権利 者等によって共同化事業への気運がある地区であり、かつ中心市街地の拠点となり得る立地 で早期事業化が望まれる地区である。
- ・つまり、下記にあげる効果等が期待できることから、この3地区において再開発を実施する ことが有効と考えられる。
  - 〇 中心市街地活性化の先導役、シンボル
  - 駅~中心軸~東西へと動線の膨らみを創出
    - →中心市街地全体への人の流れの創出
  - 駅南地区の拠点施設等との連携による中心市街地全体への相乗効果の波及
- ・なお、市街地再開発事業によって都市機能が更新され都市環境としての高品質化が図られた 周辺街区は、利便性が高まり利用者も増加することから、リノベーションに取組む環境とし てもポテンシャルが向上するため、再開発区域周辺から面的な広がりをもったまちづくりの 推進が図られる効果が期待できる。

#### ■先導的拠点整備地区の選定理由

地区名称	選定理由
駅前一丁目6街区	<ul><li>・中心軸に面しており、駅からの回遊性の向上効果が大きく、計画的な 周辺街区における民間による建物更新の誘導により、周辺への波及効 果が期待できる。</li><li>・地元権利者において準備組合が設立され、合意形成を図っていること から、早期事業化の可能性が高い。</li></ul>
駅前一丁目9街区	・竣工した「藤枝駅前一丁目8街区市街地再開発事業」地区に面しており、駅からの人動線を北側に延長できる効果が期待できる。 ・地元権利者において既に再開発に関する勉強を実施していることから、事業化の可能性が高い。
文化センター地区	<ul> <li>・大規模な公共施設(文化センター)であることから、整備の波及効果は地区全体に及ぶと考えられる。</li> <li>・機能更新を図ることで、「活動・交流の促進」及び「街なか居住」に対して大きな波及効果が期待できる。</li> <li>・「活動拠点」が創出されることで、「プレイスメイキング」をはじめとする各種のソフト事業の活性化やマネジメント効果が期待できる。</li> <li>・文化センターを利用者ニーズに沿った施設やサービスを提供することで「付加価値の向上による質の高い暮らしの実現」に寄与できる。</li> </ul>

#### (2) 先導的拠点整備地区に導入すべき都市機能

- ・『基本コンセプト』である「質の高い暮らし・溢れる賑わい"藤枝駅前新未来構想"」を実現するため、「安全・安心なまち」「豊かな暮らし」「賑わい・活気のあるまち」「美しく快適なまち」という4つのキーワードを設定し、『コンパクトなまちづくり』を推進することが求められている。
- ・まちづくりの方向性は「歩けるまち」「活気あるまち」「憩いのあるまち」「参加するまち」であり、それらを実践する戦略として「市街地再開発事業によるポテンシャルの引き上げ」と「リノベーションによるエリア及びサービスの拡大」という両輪で進めることが有効だと考えられる。
- ・また、先導的拠点整備地区の整備方針としては、市街地再開発事業による「土地の合理的な 高度利用による都市機能の更新」が合理的かつ効果的であり、導入すべき都市機能について は、上位計画区及び関連計画並びにアンケート調査等によるニーズを反映させることで、賑 わいの創出が図られると考えられる。

# ■都市機能の関連図 導入すべき都市機能 インフラ バランスのとれた まちなか機能 コミュニティ 景 観 商 業 住 居

# ■導入すべき都市機能

インフラ	<ul><li>・藤枝駅という公共交通拠点を有する本地区は、市内で最も交通利便性が高いというポテンシャルを有している。</li><li>・長い間に多くの資本投下が行われた商業集積地という生活利便性を地域資産と捉え、合理的で効率的な再構築を図る。</li></ul>
安全	<ul><li>・頻発する自然災害の中で、老朽化した建物が多く集積する状況を苦慮する 高齢者も多く、ハード&amp;ソフトでの整備改善が必要。</li><li>・夜型飲食店の集積等による風紀の悪化とそれに伴う地域イメージの衰退に 対して、地域ブランディングの向上として取組む。</li></ul>
景観	<ul><li>・市街地の整備改善と併せて、高品質な景観形成を図り、地域イメージの向上を図り、市民の誇りと愛着の醸成を図る。</li><li>・地域としての取組(まちづくり憲章)の啓蒙を進めながら、地域特性を活かした景観形成を目指す。</li></ul>
商業	<ul><li>・商業環境や購買方法の変化等を加味しながら、中心市街地に求められる商業機能の再構築を目指す。</li><li>・駅南北の状況と特性を考慮しながら、消費者ニーズを反映した魅力ある店舗やサービスの集積を図る。</li></ul>
住居	<ul><li>・コンパクトシティを図る上で不可欠な街なか居住機能については、より一層の推進を図る。</li><li>・導入に際しては、定型的な分譲マンション形態だけでなく、多様な居住環境の創出を図る。</li></ul>
コミュニティ	<ul><li>・地域特性の維持と発展を果たすために不可欠なコミュニティ活動の活性化を図り、誇りと愛着の醸成を目指す。</li><li>・多世代が多様な生活様式を営みながら、生きがいを感じられるような環境 創出をハードとソフトの両輪で行う。</li></ul>
サービス	<ul><li>・少子高齢化社会において求められるサービスを提供できるよう、街なかにおける機能の複合化を図る。</li><li>・日常的なコミュニティ活動が、新たなサービスニーズを迅速に察知し、柔軟に対応できる礎となるよう、多様な活動を支援する。</li></ul>

# ■先導的拠点整備地区の整備方針

	駅前一丁目6街区	駅前一丁目9街区	文化センター地区
整備方針	・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・駅からの中心軸に面した立地を活かし、回遊性を向上させ、周辺街区における民間による建物更新を誘導	・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 ・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」と連携し、駅からの動線をさらに北側に延長	・老朽化した文化センターと 周辺の民有地との共同化に よる機能更新 ・社会状況と市民ニーズを反 映した公共・公益サービス と複合化による効果が期待 できる機能の導入
セプト	街なか居住支援・コミュニ ティライフの拠点形成	8街区再開発に連携した街なか生 活サービス拠点形成	新たなライフスタイルモデル を先導する多世代活動の生活 拠点形成
目 整標 備	計画期間中盤での施設整備を 目指す	計画期間後半での施設整備を目指す	計画期間後半での施設整備を 目指す

# ■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	・藤枝駅を中心とした公共交通網の充実と駐車場 <sup>※1</sup> 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> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>				
景観	・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	・既存商業(物販・飲食等)を 継承しつつ、昼間の賑わいに 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、	・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	・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	・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。	・先導的に整備された隣接再開発ビルの利便性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。	・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	・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。	・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。	・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	・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	・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			

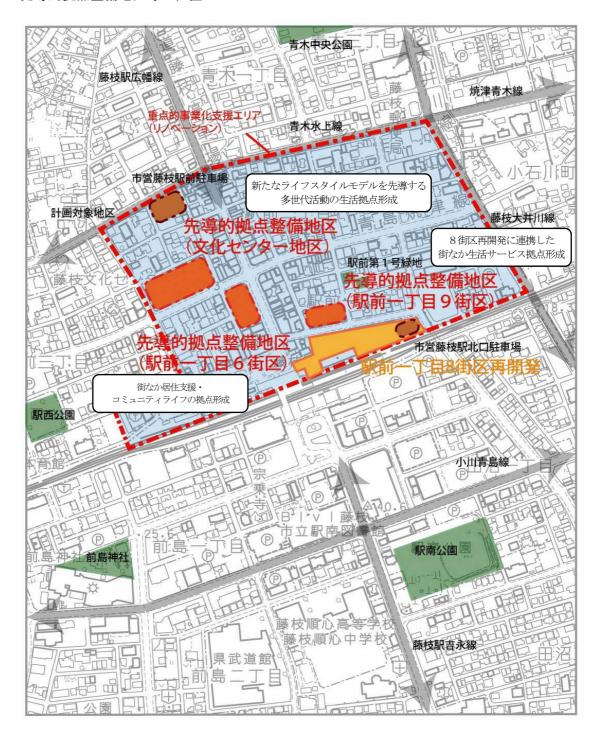
# ■重点的事業化支援エリア



# 連携・機能分担

エリア及びサ ービスの拡大 (リノベーシ ョン) 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。

#### ■先導的拠点整備地区等の位置



#### ※1:【駐車場】

市営藤枝駅前駐車場については、「藤枝駅北地区連鎖型市街地整備方針(平成22年3月)」により、駅前 一丁目8街区及び文化センター地区内にその機能を分散させる。同時に跡地の有効活用を検討していく。

#### ■リノベーションによるまちづくりの取組

#### ①リノベーションの方向性

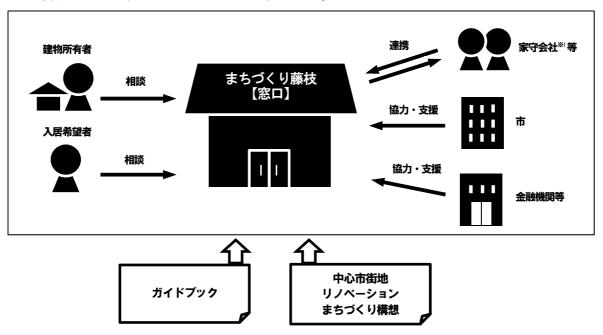
「リノベーションまちづくり構想」により方向性を示し、リノベーションによるまちづくりを推進する。

#### ②リノベーションの進め方(ガイドブック)

リノベーションの進め方や相談窓口、事例紹介などを掲載したガイドブックを活用してリノベーション実施に向けた支援を行う。ガイドブックには、貸したい人や借りたい人、それぞれの立場での進め方が記載されており、事業実現までのステップが把握できることで、事業計画が作りやすくなり、実際の事業推進に当たっては、中心市街地リノベーションまちづくり推進機構を中心に支援を行い、リノベーションの実現につなげる。

# ③リノベーション推進体制

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。



# ※1:【家守会社】

江戸時代に、地主に代わって家屋を管理し、店子の相談ごとにのるなど、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のマッチングを行うだけではなく、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。

# 4. プロジェクト構想と先導的拠点整備地区

・これまでの6つのプロジェクト構想をもとに、先に先導的拠点整備地区として抽出した「駅 前一丁目6街区」「駅前一丁目9街区」「文化センター地区」の関係は、下図のように整理 される。

# ■プロジェクト構想と先導的拠点整備地区の関係

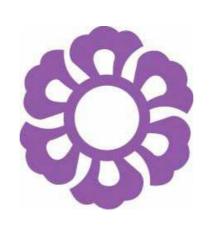
	駅前一丁目 6街区	2. 駅前一丁目 9街区	3. 文化センター 地区	関連深い ソフトプロジェクト
ject1 か ・イスメイキング				<ul><li>○再開発を核としたまちづくり構想策定事業</li><li>○再開発を核としたまちづくり支援セミナー</li><li>○ふじえだ花回廊事業</li><li>○駅周辺広場・道路空間賑わい創出事業</li></ul>
ject2 ・公益サービス かネットワーク				○スポーツ&健康フェスタinふじえだ開催事業 ○コミュニティサロンお日まち処事業 ○食育フェア開催事業 ○街なかシェアサイクル構築事業
ject3 ] <b>"魅力×利便性"</b> :				〇まちづくりデザイン研究展開事業 (「藤枝駅前まちづくり憲章」の取組) 〇駅周辺広場・道路空間賑わい創出事業 〇街なかストックリノベーション事業 〇藤枝市産業活性化推進事業
ject 4 た <b>か居住誘導</b>				<ul><li>○市街地再開発を核としたまちづくり構想策定事業</li><li>○子育て世代街なか居住魅力向上事業</li><li>○街なかストックリノベーション事業</li><li>○藤枝型買い物支援サービス応援事業</li></ul>
ject5 かストック・ ジメント				○リノベーション総合支援事業 ○街なかストックリノベーション事業 ○エコノミックガーデニング推進事業 ○トライアルスペース開催・運営事業
ject 6 <b>:か回遊・誘導</b>				○ふじえだ花回廊事業 ○街なかシェアサイクル構築事業 ○商店街スタンプラリー回遊性向上事業 ○藤まつり等連携事業
①事業の現実性 (実施要因)	民間高度利用への 高い熱意	民間高度利用への 高い熱意	市施設の改善 (老朽化)	
②事業の方向性	●民間共同開発 ⇒再開発 (街なか再生)	●民間共同開発 ⇒再開発 (街なか再生)	●官民共同開発 ⇒再開発	
③事業の実施時期	(前期事業化)	(前期事業化)	(中期事業化)	
	かイスメイキング iect2 ・公ネット iect3 ・独力・アク iect4 ・か居住話 iect5 ・かメメト iect6 ・か回遊・誘導  ①事(実施の方向性 ) ②事業のの方向性	か イスメイキング ect2 ・ 公益サービス かネットワーク ect3  i "魅力×利便性" ect4 か居住誘導 ect5 かストック・ ジメント ect6 か回遊・誘導  ①事業の現実性 (実施要因) 足間高度利用への高い熱意 ②事業の方向性 ●民間共同開発 ⇒再開発 (街なか再生)	か イスメイキング lect2  ・ 公益サービス かネットワーク lect3  「 "魅力×利便性"  の	かイスメイキング ect2 ・公益サービス かネットワーク ect3 「*魅力×利便性"  ect4 か居住誘導 ect5 かストック・ ジメント ect6 か回遊・誘導  果間高度利用への 高い熱意 に表析化)  東施要因) ・民間共同開発 コ再開発 (者なか再生) ・食なか再生) ・食なか再生) ・食はなか再生)

: 関連の深いプロジェクト ○: 関連のあるプロジェクト ▲: 比較的関連の薄いプロジェクト

#### ■プロジェクト構想と先導的拠点整備地区等による市街地総合再生基本計画







# 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