

藤枝市旧市街地の空き家 ・空き店舗を活用した 活性化方策の検討

静岡産業大学経営学部
地域学ゼミ

1 研究の目的

藤枝市では、旧東海道藤枝宿地域などの旧市街地においても、空き家や空き店舗が増加している。

旧市街地における空き家・空き店舗については、地域の資源としての活用策を検討する必要がある。

本研究では、旧市街地の空き家・空き店舗の活用だけでなく、旧市街地の再生と市内全域の活性化の観点から、これらを活用するための方策を検討する。

2 研究の内容

藤枝市における旧市街地における空き家・空き店舗の状況やこれらの活用の状況を現地調査し、現状と課題を整理するとともに、学生の視点から、東海道の旧宿場町や城下町、お茶の体験施設等の事例を参考に、新たな活用のアイデアを検討した。

藤枝市旧市街地の路地裏の調査



古民家を活用者店舗の調査



3 研究の成果

①旧市街地の調査からの検討

旧東海道の路地裏に空き家が存在しており、地域の資源として活用できる可能性がある。空き家を店舗としてリノベーションした方のヒアリングによれば、蓮華寺池公園と旧東海道との間の路地に立地することで、観光客の誘客を図っているとのことであり、蓮華寺池公園からの誘客のルートの設定が重要である。

新設された公園の調査



蓮華寺池公園と岡出山公園を繋ぐ街歩きルートや新設された公園については、街歩きルートとしては適した位置にあるが、岡出山公園へ誘導するためには、ルート図や周辺の施設等の案内表示が必要であると考えられる。

岡出山公園の調査：展望地としての魅力



岡出山公園は、展望地として非常に優れている。

展望台的な施設や東西南北の各方向の施設を紹介するなどの工夫をすれば、展望の名所、ランドマークとなりうる。

②旧東海道興津宿の調査

旧東海道に面していた住宅を、裏庭側に玄関を設置してゲストハウスにリノベーションしている。

藤枝市の旧市街地においても、旧東海道の裏路地側を新たな玄関口とした空き家のリノベーションによって、路地街を形成することが考えられる。

煎餅の製造販売が本業であるが、煎餅と同じ原料のコメを活用した団子を出店で販売している。

団子店の出店は、旧東海道の茶店とマッチしており、藤枝市においても煎餅の製造販売がされていることから、団子の出店が考えられる。

裏路地側を玄関にリノベしたゲストハウス



営業しているだんご屋のヒアリング



③牧之原市史料館の調査

牧之原市史料館の1階には相良城と城下町、藩主の田沼意次をテーマにした常設展示があり、地域の歴史をPRする場となっている。

地域の歴史を常設的に展示する場の存在は、地域の魅力を紹介し、地域内へ観光客を誘導する効果がある。藤枝市の旧市街地に蓮華寺池公園から観光客を誘導する上で、東海道の宿場町おしての歴史や田中城、田中藩ゆかりの史跡を紹介する場の設置が効果的であると考えられる。

相良歴史史料館の展示の調査



④川根本町茶銘館：伝授の場と人材

お茶の産地としての差別化を図るため、地元のお茶の淹れ方を生かしたお茶の淹れ方を観光客に伝授できる人材が存在している。藤枝市旧市街地においても、単にお茶を飲む場を提供するだけでなく、藤枝茶の淹れ方を生かしたお茶の淹れ方を観光客に伝授できる場の存在が観光客を呼び込む上で有効であると考えられる。

川根紅茶の特性や淹れ方の解説



⑤成果：現地調査を踏まえた検討結果

- 旧市街地については、路地裏にある空き家・空き店舗の活用によって、地域全体の活性化につなげることが期待できる。
- 旧市街地の路地裏には、低層の木造住宅が多いことから、店舗や飲食店にリノベーションすることが、比較的容易である。
- 旧市街地の路地裏では、既に古民家を店舗に、蔵を飲食店にした事例が見られるが、旧東海道の興津宿の事例のように、裏路地側を入口としてゲストハウスなどに活用することによって空き家の新たな活用の可能性がある。
- 岡出山公園については、展望地として活用することで、蓮華寺池公園から旧市街地に街歩きを誘導する拠点となりうるため、そのための展望施設や周辺の案内表示、街歩きルートの表示が有効である。
- 牧之原市史料館の事例では、相良城と田沼意次をテーマとした展示や映像が整備されているが、藤枝市旧市街地においても、東海道藤枝宿をテーマとした展示や映像を提供する場があれば、観光客の集客や滞在に繋がる。
- 川根本町茶銘館での研修から、単にお茶を飲む場を提供するのではなく、藤枝茶の特性を生かしたお茶の淹れ方を伝授する場と人材の存在が、観光客の集客や滞在に繋がる。

⑥課題：蓮華寺池公園からの誘導策

路地裏の空き家・空き店舗を地域活性化に生かしていくためには、旧東海道と路地裏を回遊するルートの設定と、蓮華寺から旧市街地に呼び込む誘導が必要である。

(4)今後の改善点や対策

蓮華寺池公園から旧市街地に観光客を呼び込むためには、旧市街地にランドマークとなる目的地が必要である。

ランドマークとなる候補地として、岡出山公園を展望台として整備することが最も効果的であると考えられるため、岡出山公園の活用を図る必要がある。

5 地域への提言：回遊する仕組み

蓮華寺池公園→路地裏→旧東海道→路地裏
→岡出山公園展望施設→市内の各名所

岡出山公園の市内を見渡す眺望の魅力を活かすべきである。

5 地域への提言：誘導する方法

- ①旧市街地の表通りの旧東海道沿道に、店の中ではなく、店先で軽食を飲食できる現代版の「茶店」を設ける。
- ②旧市街地の路地裏に観光ルートを設定し、道路面に藤色のラインをし、蓮華寺池公園から岡出山公園に展望施設を設けて誘導する。
- ③岡出山公園の展望施設では、藤枝市内の名所を案内表示し展望させ、各名所に誘導する。