

藤枝旧市街地総合再生基本計画



令和4年10月



目次

第1章	はじめに	1
1-1	目的・概要	1
1-2	対象区域	2
1-3	本計画の位置づけ	4
1-4	計画期間	4
1-5	ローカルSDGsの推進	5
第2章	本市の概況と社会潮流	6
2-1	本市の概況	6
2-2	本市を取り巻く社会潮流	7
第3章	旧市街地の現状について	9
3-1	人口動態	9
3-2	経済活力関係	11
3-3	官民連携による取組状況	18
3-4	交通関係	21
3-5	都市機能関係	26
3-6	歴史文化	34
3-7	公園とふじえだ花回廊	36
3-8	景観	37
第4章	地域住民等のニーズ等の把握・分析	38
4-1	市民意識調査	38
4-2	市民アンケート調査	43
第5章	まちづくりの特性と課題・方向性の検討	46
5-1	まちづくりの特性と課題の整理	46
5-2	まちづくりの方向性	50
第6章	取組の展開	56
6-1	基本目標1 居心地が良く「歩きたくなる」まち	56
6-2	基本目標2 誰もが「住みたくなる」まち	73
第7章	地区別の取組	79
7-1	地区の設定・将来像	79
7-2	各地区の取組	80
第8章	計画の推進体制と進行管理	85
8-1	推進体制	85
8-2	進行管理	86

第1章 はじめに

1-1 目的・概要

藤枝旧市街地は、藤枝市（以下「本市」）のほぼ中央部に位置し、旧東海道藤枝宿を起源とした歴史や、郷土博物館・文学館、岡出山図書館、市民会館ホールが育んできた文化、特産品である茶業の集積地等、様々な特色を有しています。中でも、本市を代表する観光地であり、年間140万人の来園者を有する蓮華寺池公園の集客力が強みです。

また、令和2年度には、藤枝旧市街地に立地する飽波神社（大祭の奉納踊り）や大慶寺・久遠の松が江戸時代の東海道をテーマとする日本遺産（弥次さん喜多さん駿州の旅）の構成文化財に認定され、今後、歴史・文化資源等を活用した地域再生が望まれています。

一方、旧東海道沿道には商店街が広がり、長きにわたり周辺住民の生活を支えてきましたが、近年は商店街においてにぎわいの低下がみられています。

このことから、蓮華寺池公園や日本遺産を軸とした観光交流の促進、神社仏閣等の歴史・文化資源による地域ブランド化の確立、商店街再生による地域経済力の向上、生活環境の改善等、第6次藤枝市総合計画や藤枝市立地適正化計画等における将来像に基づき、総合的な再生に向けた藤枝旧市街地の将来像やまちづくりの方針、具体的取組等を明らかにすることを目的に、旧市街地総合再生基本計画（以下「本計画」）を策定します。



蓮華寺池公園



大慶寺



茶業の集積地

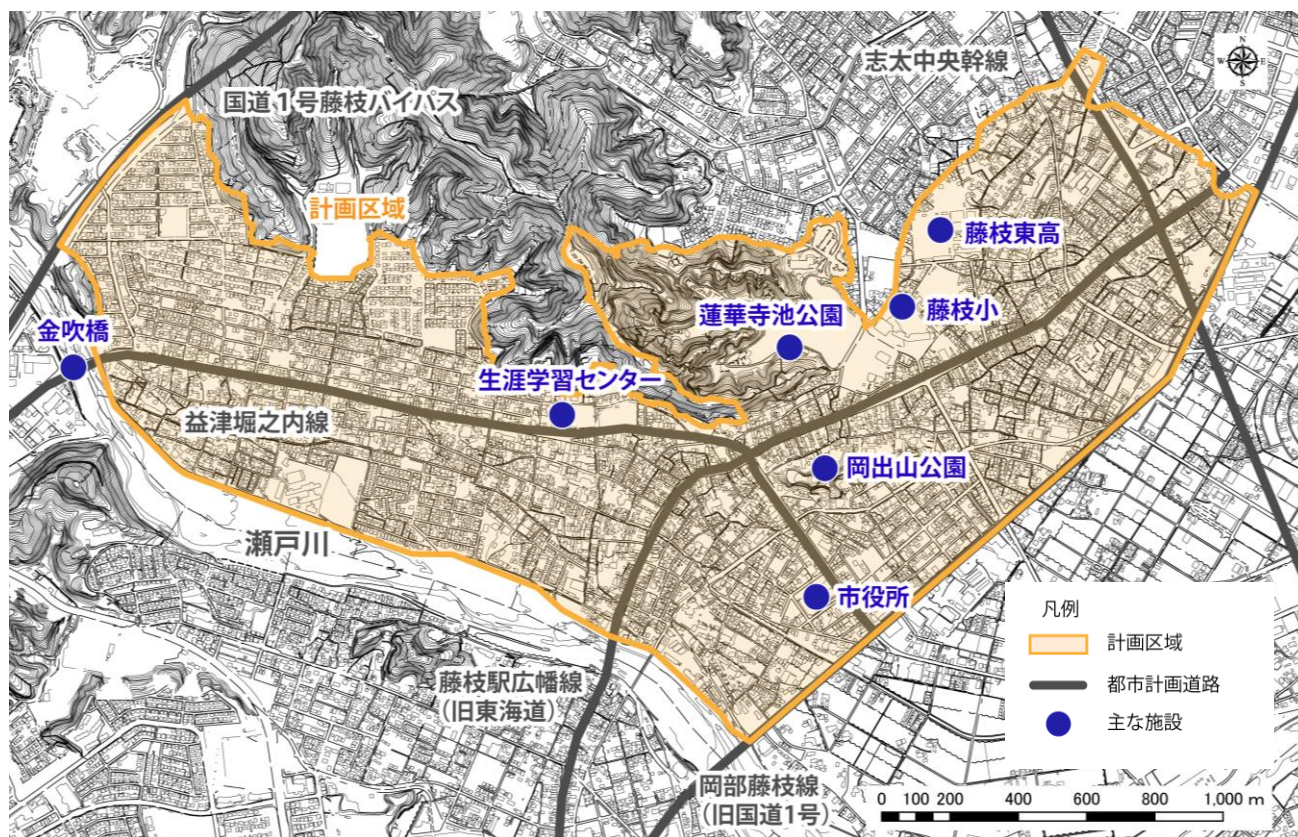


郷土博物館・文学館

1-2 対象区域

藤枝旧市街地の再生を推進する区域は、「第6次藤枝市総合計画」に位置づけられた旧市街地総合再生エリア内とします。

具体的な範囲は東が志太中央幹線周辺、西が国道1号藤枝バイパスと二級河川瀬戸川に架かる金吹橋、南が二級河川瀬戸川と岡部藤枝線（旧国道1号）、北を市街化区域境と蓮華寺池公園で囲まれた範囲とし、その区域を「計画区域」とします。（約319ha）



計画区域 区域図

出典：市都市政策課資料より作成



旧東海道



蓮華寺池公園

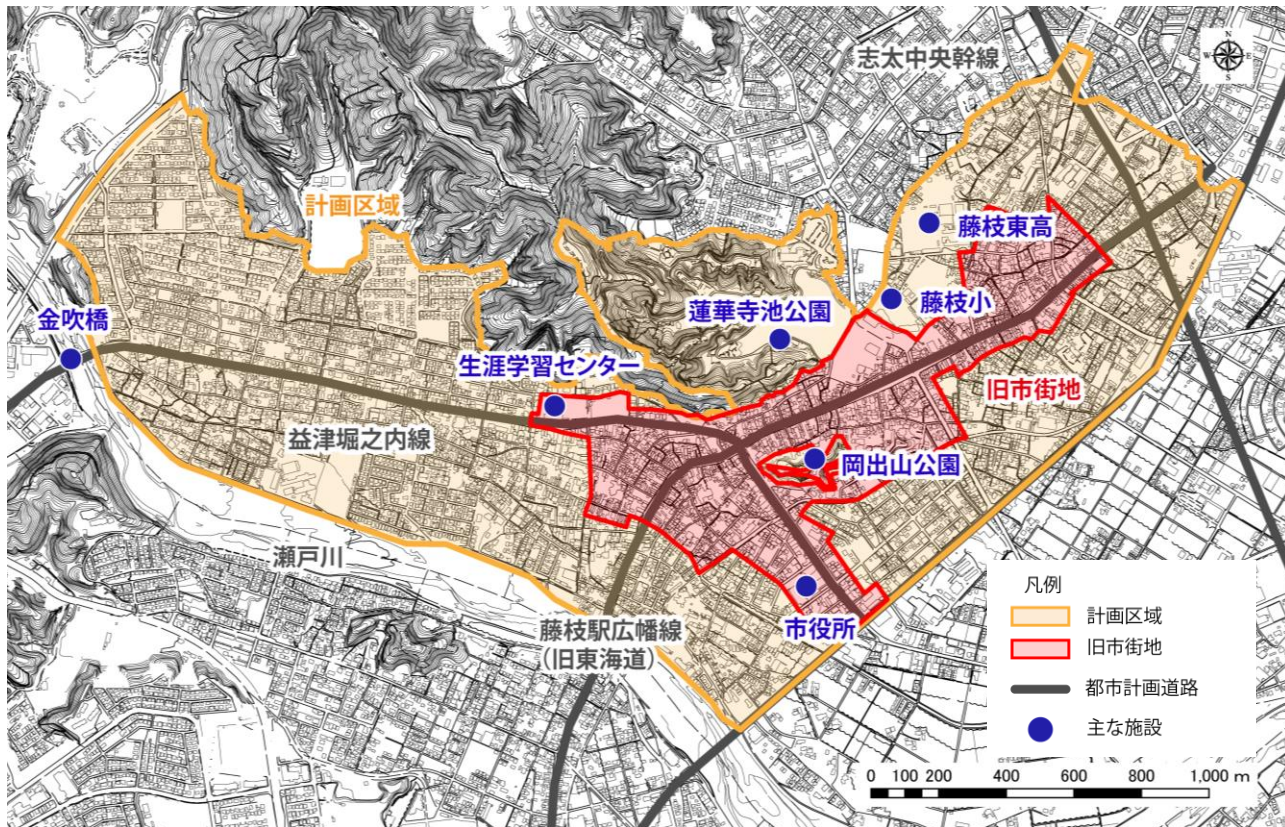
旧市街地総合再生エリア

- ・旧東海道藤枝宿を由来とする商店街、市役所周辺地区と益津堀之内線沿道の住宅地一帯を「旧市街地総合再生エリア」と位置づけ、蓮華寺池公園や旧東海道周辺の歴史文化、商業機能の立地誘導も含めた住宅地の暮らし環境の総合的な再生を図り、観光・交流や移住・定住を促進します。（出典：第6次藤枝市総合計画）

先に記載した「計画区域」内において、藤枝市立地適正化計画に位置づけられた都市機能誘導区域（文化交流拠点）を「旧市街地区域」（以下「旧市街地」）とします。（約 64ha）

旧市街地は、「第 6 次藤枝市総合計画」や「藤枝市立地適正化計画」等の上位関連計画で高次な都市機能の集積や、人々が回遊しにぎわう文化交流拠点の形成が求められていることから、事業の核として、重点的に取組を進めていく必要があります。

よって、ここからは、この「旧市街地」を中心に、各種検討を進めていきます。



旧市街地 区域図

出典：市都市政策課資料より作成



生涯学習センター



市役所

都市機能誘導区域（文化交流拠点）

- ・旧東海道沿道に形成されている商店街、市役所、市民会館、岡出山図書館等の文化交流機能や地域を担う都市機能の立地状況、また、集客力の高い蓮華寺池公園が近接することを活かし、回遊性があり、生活に便利な拠点の形成を図ります。

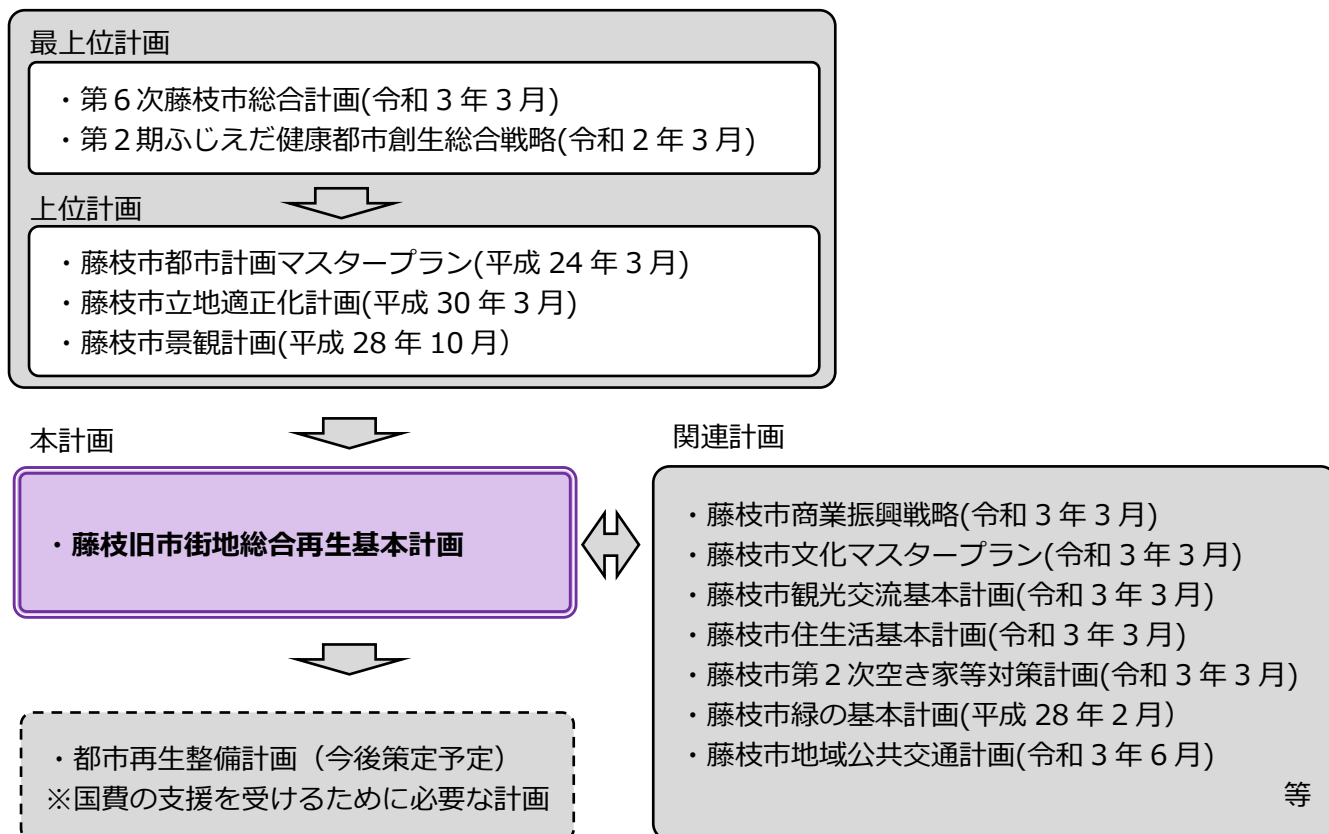
（出典：藤枝市立地適正化計画）

1-3 本計画の位置づけ

本計画の位置づけは、以下のとおりです。

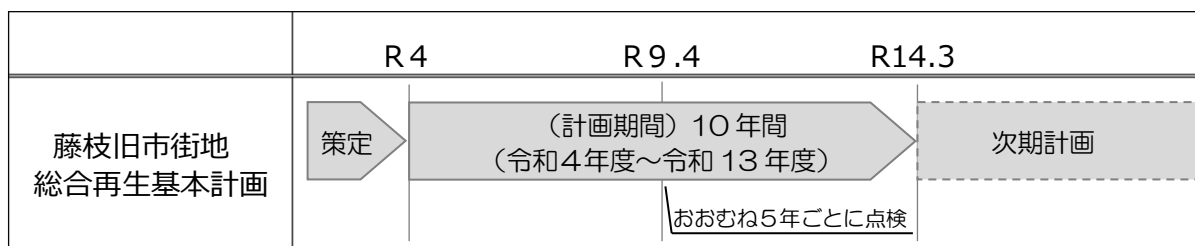
本市の最上位計画である「第6次藤枝市総合計画」及び「第2期ふじえだ健康都市創生総合戦略」をふまえて、都市計画分野の上位計画である「都市計画マスタープラン」及び「立地適正化計画」に即したものとします。

また、商業振興戦略や文化マスタープランといった関連計画とも整合を図るものとします。



1-4 計画期間

計画期間は、令和4年度から令和13年度までの10年間とします。



1-5 ローカルSDGsの推進

国際社会の共通目標であるSDGsの実現に寄与するため、本市として取り組むべき目標を、藤枝版ローカルSDGs（本市独自の17の目標）として設定し、旧市街地の一層の充実・深化とともに、その達成を目指します。

藤枝版ローカルSDGsにおいて本計画に関連の深いもの



藤枝版ローカルSDGs



第2章 本市の概況と社会潮流

2-1 本市の概況

(1) 位置・地勢

本市は、静岡県の中東部に位置し、静岡市、島田市、焼津市に隣接しています。

北部は、赤石山系の南縁に接する森林地帯で、海拔871mの主峰高根山から発する二級河川瀬戸川は市内を貫流し、駿河湾に注いでいます。

北端より東部に流れる朝比奈川沿いの平坦地と山麓及び海拔501mの高草山を背にする山麓には茶園が開かれ、茶産地を形成しています。

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ます。

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ます。

また、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等、交通の要衝となっています。



位置図

出典：国土数値情報より作成

(2) 面積

本市の総面積は、東西16km、南北22kmに広がる194.06km²、県内35市町中第10位の面積で、県全体の2.5パーセントを占めています。

(3) 歴史・沿革

江戸時代に、東海道五十三次の宿が置かれた藤枝と岡部は、参勤交代制度に伴う本陣や脇本陣が設けられ、往来する旅人でにぎわう交通の要衝として発展しました。また、田中藩が置かれ、田中城の城下町としても発展しました。山間部では開墾により茶園が広がり、茶の産地として知られるようになりました。



近世の藤枝宿

出典：市HP

明治時代になると、本市は農業・商業を中心に発展し、また、東海道線や藤相鉄道の開通により、茶・椎茸・みかん等の集散地として重要な役割を担うようになりました。この頃には、市内に多くの茶商が軒を連ね、茶業が栄え、全国の茶商が往来していました。

昭和期になると、家具や木工業等の製造業が産業の中心となり、現在でも多くの企業が立地・進出しています。昭和29年には藤枝市が誕生し、その後、国道1号や東名高速道路の開通によって、工業化や宅地化が更に進み、県下の中堅都市として発展を続けています。

現在も茶は本市の主要産業であり、近年では栽培技術の向上により、朝比奈玉露、藤枝かがりが全国的に評判を得ています。また、大正時代に志太中学校（現藤枝東高校）の校技となったサッカーは、全国大会での優勝を重ね、元祖サッカーのまちとして全国にその名を知られています。

2-2 本市を取り巻く社会潮流

(1) 人口構造の変化に対応したまちづくり

日本の総人口は平成20年以降減少傾向であり、年少人口（0～14歳）と生産年齢人口（15～64歳）が顕著となっています。一方、高齢者人口（65歳以上）は地方圏を中心に急速に増加し、国土交通省によると令和32年には居住地域の約5割を占めるとされています。

本市においても、中心市街地の活性化や生活環境、教育環境の充実により人口は増加していましたが、平成27年度をピークに減少に転じており、人口構造においては、令和22年頃に高齢者人口がピークになると予測されます。

こうした人口減少と高齢化の進行を見据えて、社会経済活動の担い手の確保や地域の活力維持、人口減少に応じた空き家や空き地等の適正管理・活用等、人口構造の変化に対応したまちづくりが求められています。

(2) 都市機能や居住機能の集約による持続可能なまちづくり

従来的人口増加を背景とした拡大・拡散型のまちづくりから、人口減少・少子化・超高齢社会の到来に備えた集約型都市構造への転換、環境負荷の低減や利便性の高い持続可能なまちづくりの推進が現在、全国的に求められています。

本市においては、中心市街地を核として、各地域の特性を活かした多極型の拠点形成と、拠点相互を公共交通や人の交流で有機的につなぐ「ふじえだ型コンパクト+ネットワーク」のまちづくりを進め、「選ばれるまち」としての魅力や付加価値の創出を実現しています。

こうした現在の取組を深化させるとともに、ICTを活用した効率的なサービスの供給を目指すスマート化との融合により、更なる持続可能なまちづくりが求められています。

(3) 新型コロナがもたらす新しい生活様式への対応

令和元年末以降の新型コロナウイルス（COVID-19）の世界的な感染拡大は、これまでの都市の脆弱性を浮き彫りにしており、テレワークや様々な機能の地方分散、各種サービスのオンライン化等、社会変容に対応した新しい働き方・暮らし方が模索されています。

まちづくりにおいても、モノの在り方や価値観等が変化し「分散型社会への転換」が進む兆しがあることから、人々の働く場所・住む場所の選択肢の拡大、職住近接への対応、身近なオープンスペースの多様な利活用、ウォークアブルな空間形成等が望まれています。

本市でも、ウィズコロナ、アフターコロナの時代において、「新たな日常」に対応した人やモノの流れを呼び込む基盤づくりや市民の安全で快適な暮らしの実現、活力の創出に向けた取組が求められています。

(4) 民間活力の導入

国内多くの自治体で税収が減少し、また、住民ニーズが多様化する中、幅広い分野で民間活力・ノウハウを導入し、高効率な公共サービスを提供する官民連携のまちづくりが質の高い市民生活を支える新たな手法の1つになっています。

本市では、利便性が高く持続力あるまちを実現するため、都市機能を集約した「コンパクトシティ」の形成を先駆的に進め、交通結節点を中心とした徒歩生活圏の形成、民間活力を導入した再開発等を進めているところです。

このような取組を今後も進め、市民サービスの質の向上や費用対効果の観点から、更なる民間活力の導入が求められています。

(5) ICT 活用によるまちづくりの推進

近年、スマートフォン等のICT（情報通信技術）端末の普及・定着とともに、人工知能（AI）・IoT・ビッグデータ等といったICT 関連の先端技術が急速に進展を遂げており、多種多様なデータの取得・分析・統合やリアルタイムでの情報取得・発信等が可能となっています。

本市では、これまで「産業競争力向上」「人材育成」「働き方改革」を3本柱として、産学官一体となって、まちづくりにICT の活用を進めてきました。地域産業へのICT 導入促進や、学校教育におけるICT 機器やロボットの導入による地域を担う人材づくり、時間や場所に捉われない新しい働き方として独自のクラウドソーシングサービスの提供を進めており、国の「スマートシティ」のモデル都市にも選ばれているところです。

このような取組を、更に交流人口の拡大や交通の円滑化、防犯・防災等といった新たな分野・領域で活用することにより、地域の課題解決や持続可能なまちづくりに役立てていくことが期待されています。

第3章 旧市街地の現状について

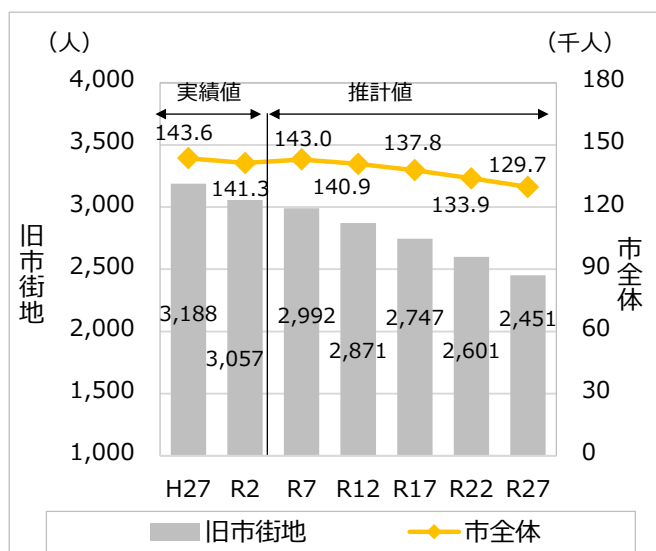
以下では、計画区域のうち、重点的な取組を考えている旧市街地を主な対象として、現状の把握・分析を行います。

3-1 人口動態

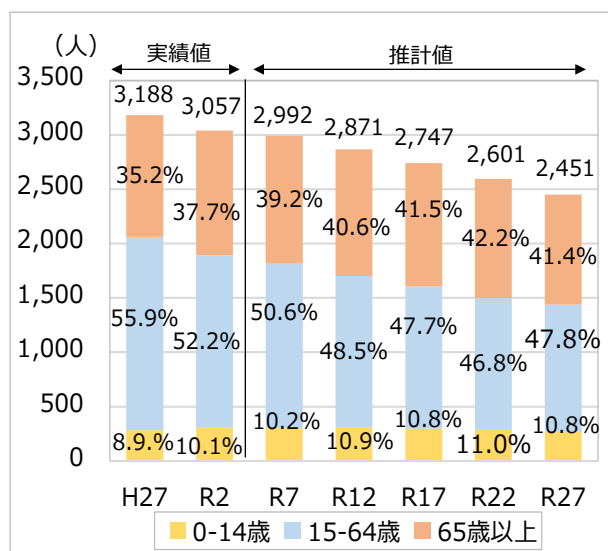
(1) 居住人口

◆旧市街地では、平成27年以降、人口減少傾向が続き、超高齢社会への移行が進行しています。

- ・旧市街地の人口は、令和2年国勢調査で3,057人
- ・平成27年からの30年間で、市全体の人口は13.9千人減少、旧市街地の人口は737人減少する見込み
- ・65歳以上の高齢者人口比率は令和2年時点が37.7%となっており、平成27年から増加傾向



市全体及び旧市街地の居住人口の推移



旧市街地の年齢3区分別人口比率の推移

出典：国勢調査（平成27年、令和2年）
国立社会保障・人口問題研究所（令和2年以降）

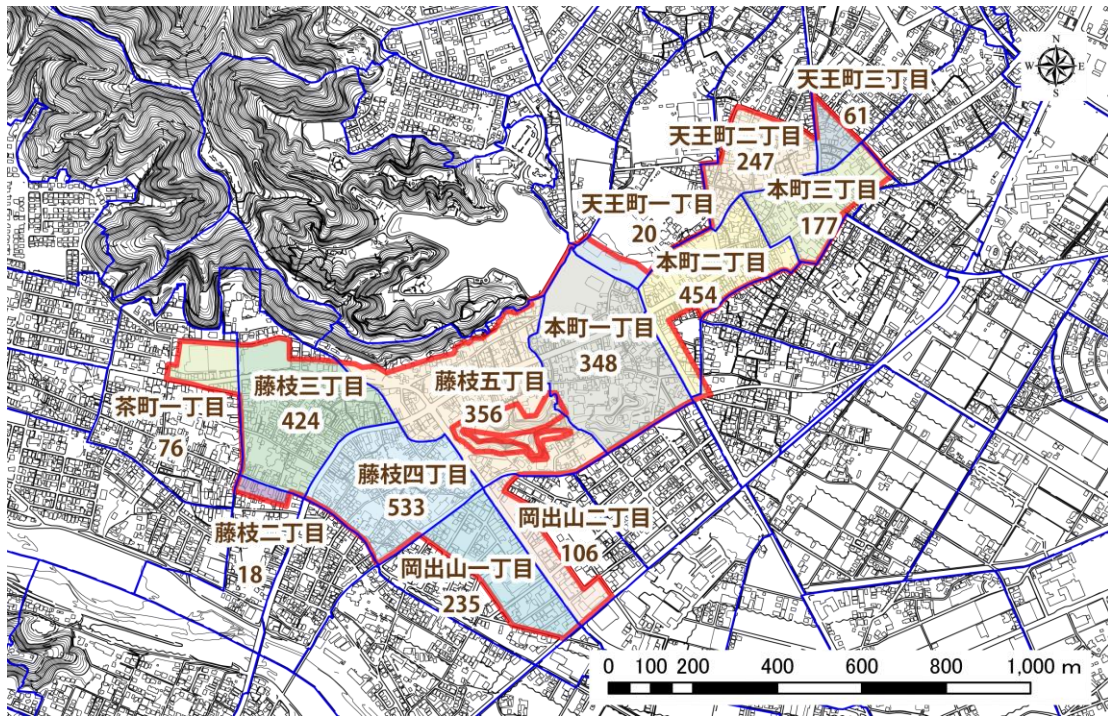
超高齢社会とは

・一般的に高齢者人口比率（65歳以上の人口が総人口に占める割合）によって3段階に分類されます。

- 高齢化社会：高齢者人口比率7～14%
- 高齢社会：高齢者人口比率14～21%
- 超高齢社会：高齢者人口比率21%～



・昭和31年の国連の報告書において、65歳以上を高齢者と位置づけ、当時の欧米先進国の水準を基にしながら、仮に、7%以上を「高齢化した」人口と呼んだことが始まりといわれています。（出典：高齢社会白書 内閣府）



旧市街地の町丁目別人口(図内は令和2年度の数値を面積比率で算出)

出典：国勢調査（令和2年）

国勢調査結果に基づき旧市街地に含まれている町丁目別人口の算出方法（面積比率を算出）

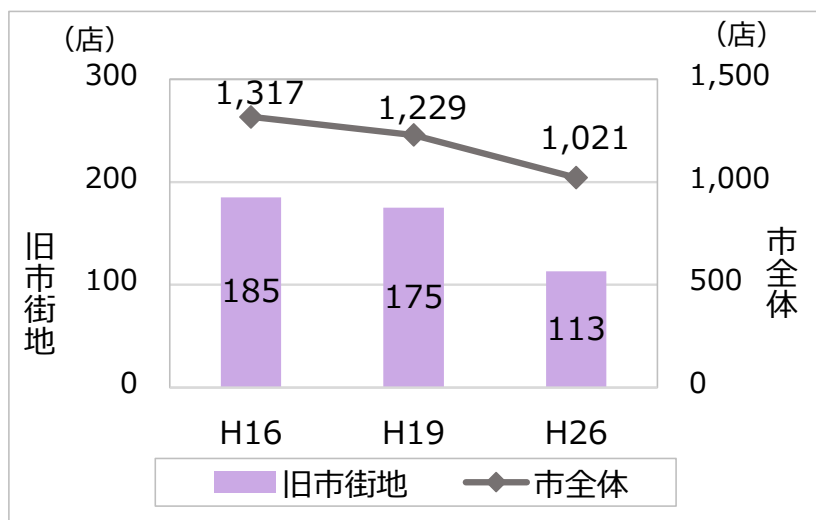
それぞれの町丁目の面積のうち旧市街地に含まれている面積の比率を算出・・・A

町丁目別の人口をAで割り返した数値を、旧市街地に含まれる町丁目人口として記載

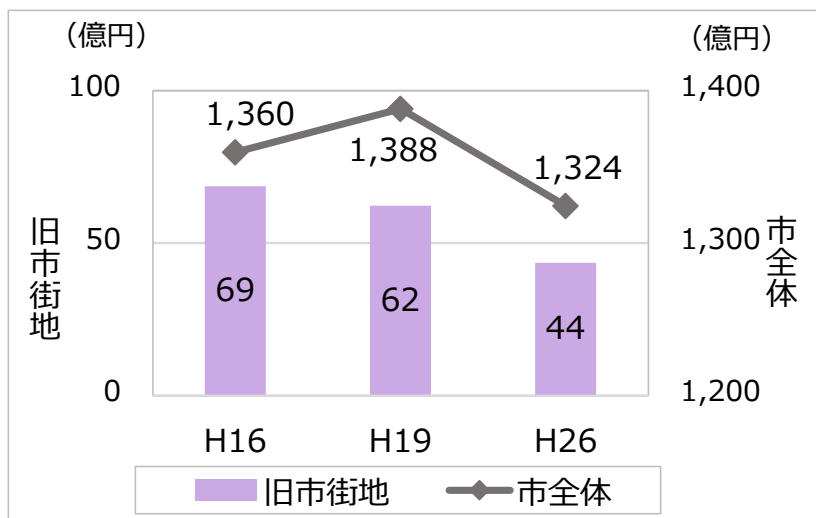
3-2 経済活力関係

(1) 市全体及び旧市街地の商業実態

- ◆店舗数・年間商品販売額をみると、市全体・旧市街地ともにおおむね減少傾向で、全体として商業は衰退傾向にあります。
- ・平成26年の店舗数は、市全体が平成16年に比べて22.5%減少に対し、旧市街地は平成16年に比べて38.9%減少
 - ・平成26年の年間商品販売額は、市全体が平成16年に比べて2.6%減少に対し、旧市街地は平成16年に比べて36.2%減少



旧市街地の店舗数



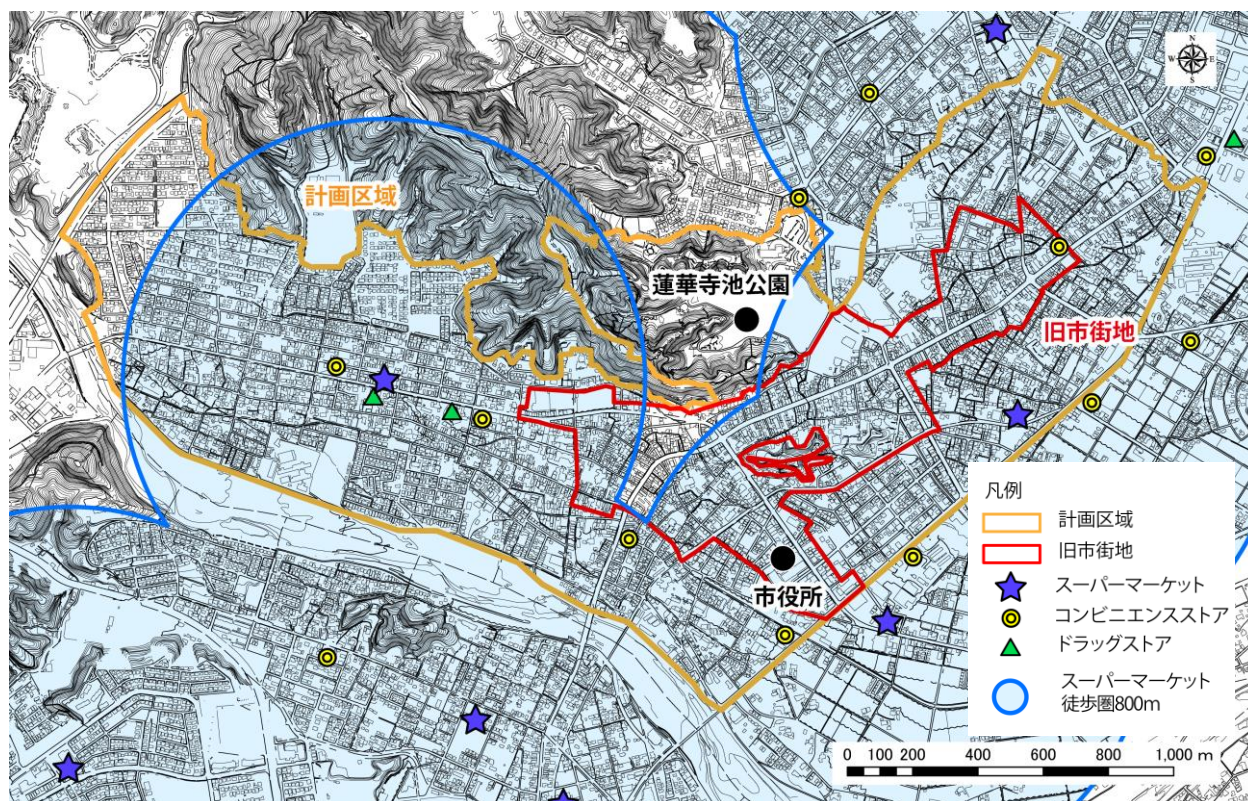
旧市街地の年間商品販売額

出典：商業統計調査より作成

商業統計調査（商業センサス）は、5年ごとに「本調査」を実施し、中間年（本調査の2年後）に「簡易調査」を実施していました。しかし、「公的統計の整備に関する基本的な計画（平成30年3月6日閣議決定）」における経済統計の体系的整備に関する要請に基づき、商業統計調査は廃止され、新たに創設された「経済構造実態調査」に統合・再編されています。統合・再編以降、店舗数及び年間商品販売額は調査対象となっていないため、平成26年までの掲載としています。

(2) 日常生活を担う商業施設の分布

- ◆日常生活を担うスーパーマーケット等は点在しているものの、計画区域及び旧市街地の一部が、スーパーマーケットの徒歩圏外となっています。
- ・日常生活を担う商業施設は、計画区域に9か所、うち旧市街地に1か所立地
- ・計画区域の西側において、令和2年にスーパーマーケットが撤退

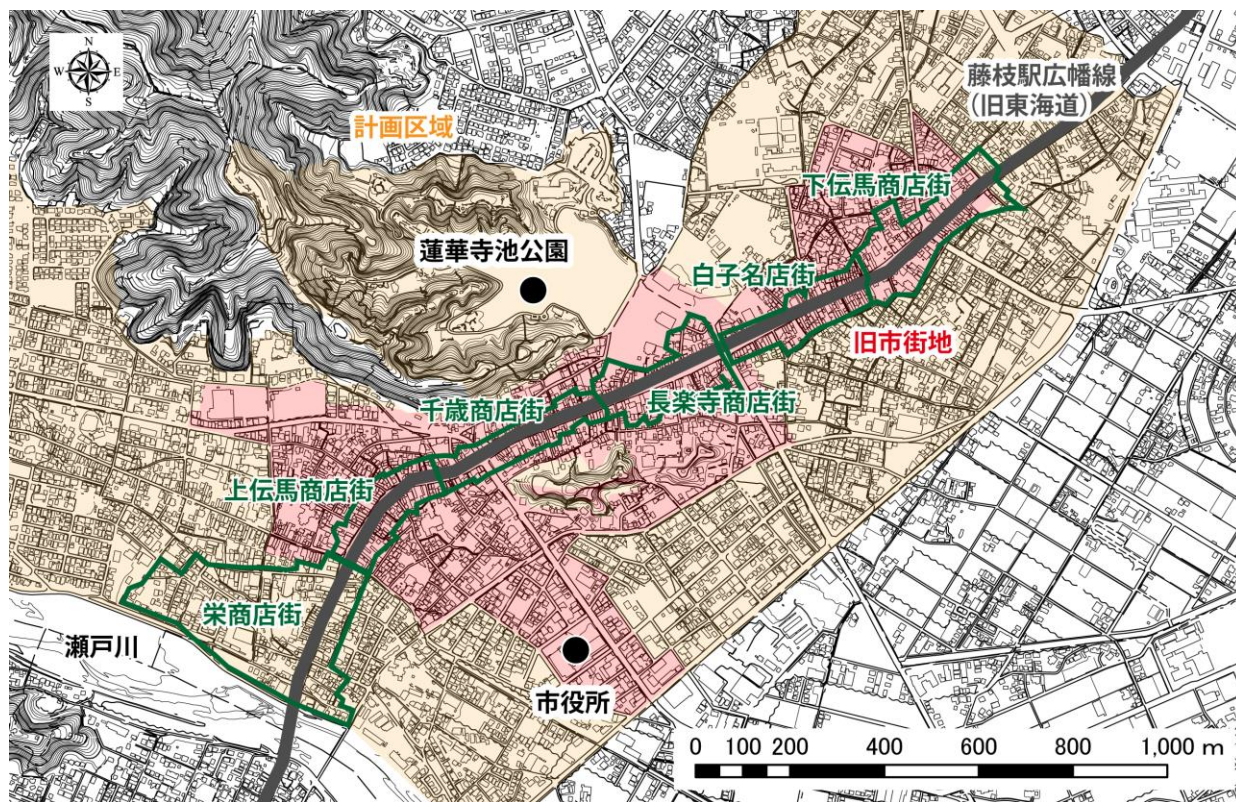


日常生活を担う商業施設（スーパーマーケット、コンビニエンスストア、ドラッグストア）分布図

出典：市都市政策課調べ（令和3年9月時点）

(3) 商店街位置図

◆ 藤枝駅広幡線（旧東海道）の沿道に、6つの商店街が分布しています。



商店街位置図

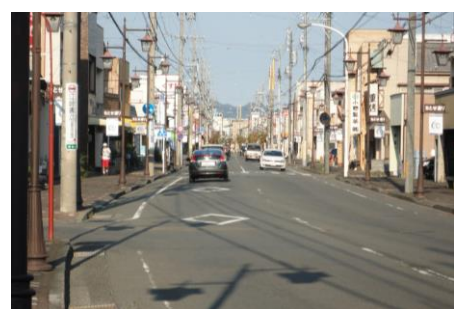
出典：市 HP より作成



栄商店街



上传馬商店街



千歳商店街



長楽寺商店街



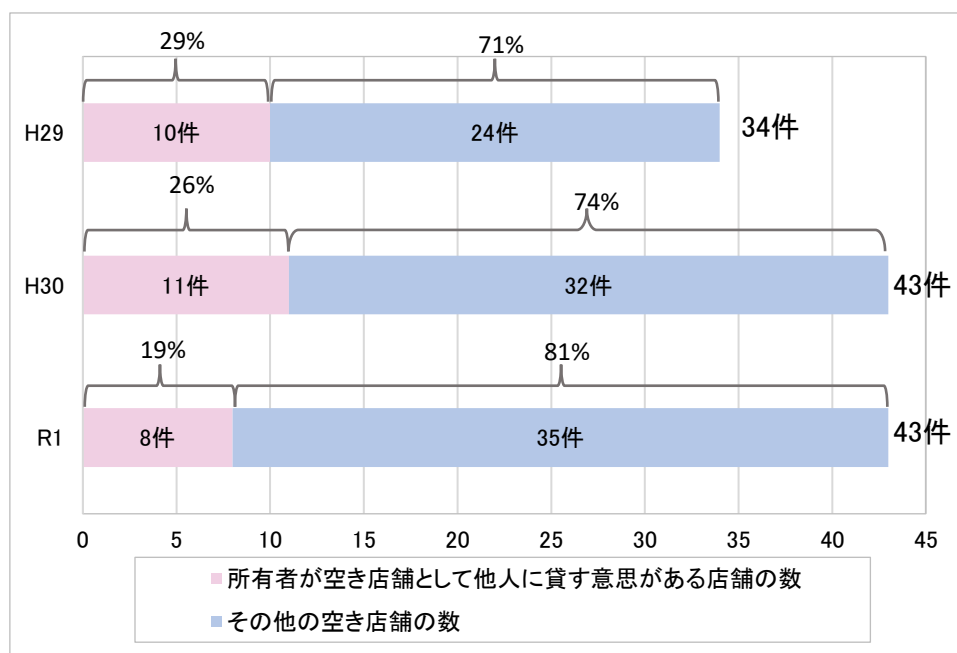
白子名店街



下伝馬商店街

(4) 商店街の空き店舗・出店状況

- ◆旧市街地に係る商店街の空き店舗数は増加傾向にあります。その中で所有者が空き店舗として他人に貸す意思のある空き店舗は減少傾向となっています。
- ・所有者が他人に貸す意思のある空き店舗は、全体の約20%~30%
 - ・平成22年以降の出店は、年間1件程度



旧市街地に係る商店街の空き店舗の状況

出典：市商業振興課調べ

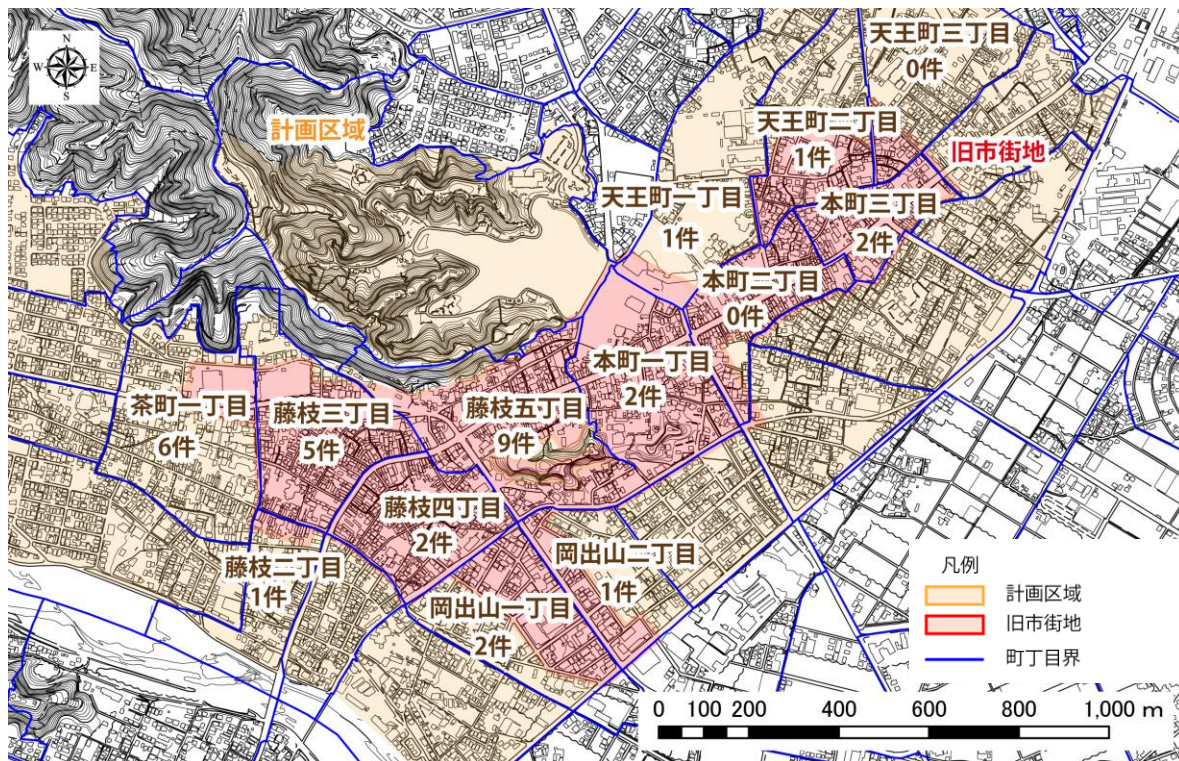
旧市街地への出店状況

年度	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	合計
件数	0	0	1	1	1	3	0	1	3	0	2	12

出典：藤枝市開業チャンス！応援事業補助金の活用件数

(5) 旧市街地の空き家分布状況

- ◆ 空き家は、旧市街地、計画区域に点在しています。
- ・ 空き家の数は、旧市街地に23か所、周辺の計画区域に21か所



空き家分布図（分布図は旧市街地のみを示す）

出典：市空き家対策室調べ（令和2年11月時点）

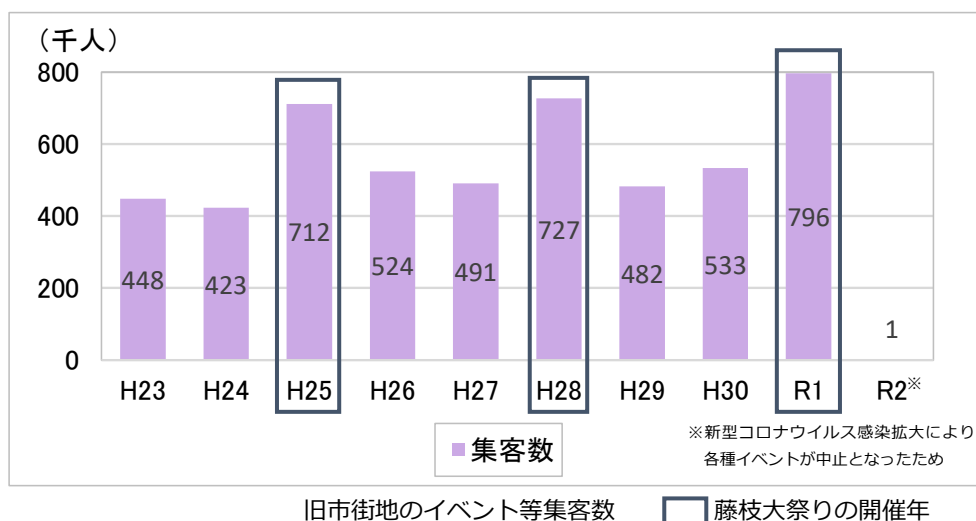
分布図記載の空き家数は、町丁目別の空き家数で計 32 か所

旧市街地の区域は、町丁目の一部をまたがっている部分があるため、旧市街地空き家数は上記 32 か所のうち 23 か所

(6) 旧市街地のイベント等の開催状況

◆旧市街地では、多種多様なイベントが行われ、毎年の合計集客数は約40万～70万人以上で、非常に大きな集客力を有しています。

- ・ 藤まつりや藤枝花火大会等、蓮華寺池公園で行われるイベントは集客の核
- ・ 体験型観光を提供する「藤枝おんぱく～藤枝温故知新博覧会～」は毎年開催
- ・ 3年に1度開催される藤枝大祭りは、集客に大きく貢献



旧市街地のイベント等集客数

藤枝大祭りの開催年

出典：市観光交流政策課調べ

開催時期	行事名 (令和元年の集客数)
1月	・ 藤枝成田山初詣 (10,000 人) ・ 飽波神社初詣 (30,000 人)
2月	・ 藤枝成田山節分 (1,000 人)
4月	・ 金比羅山・瀬戸川桜まつり (54,000 人) ・ 藤枝おんぱく～藤枝温故知新博覧会～ (15,000 人 (4～6月))
5月	・ 藤まつり (250,000 人) ・ 花と緑のフェスタ in ふじえだ (8,000 人)
8月	・ 藤枝花火大会 (170,000 人) ・ 鬼岩寺例祭 (2,000 人)
10月	・ 藤枝大祭り (255,000 人) ※3年に1度 ・ 成田山火渡り (500 人)
11月	・ お茶の香ロード (18,000 人) ・ 上傳馬まとい祭り (-)
12月	・ 蓮華寺池公園イルミネーション (-)
奇数月	・ 白子 100 円笑店街 (第一土曜日)

旧市街地の月ごとのイベント等開催状況と集客数 (主催者発表の概数)

出典：市観光交流政策課・商業振興課調べ



藤枝大祭り



藤枝大祭り



藤まつり



蓮華寺池公園イルミネーション



上伝馬夏まつり



藤枝花火大会



藤枝おんぱく
～弥次さん喜多さんと歩く、
藤枝宿「久遠の松」もゆっくり味わいます～

3-3 官民連携による取組状況

◆行政主体のまちづくりだけでなく、民間のノウハウやネットワークを活かした多様な実施主体による、新たなまちづくりの動向が見られます。

- ・地域資源を様々な視点で活用し、新たな魅力を付与するイベントの実施
- ・空き店舗等のリノベーションによる商業空間の魅力向上
- ・回遊性創出に向けたシェアサイクルの導入 等

(1) 旧市街地での取組

●お茶の香ロード (茶町周辺)

多くのお茶屋が立地する茶町エリアをメインとした藤枝茶や文化（絵画・彫刻・書道・陶芸 等）の発信と観光促進



●古民家のリノベーション (藤枝五丁目)

古民家を店舗にリノベーションし、低糖質のおやつを販売するカフェ、日用品の量り売りの店舗が出店



●シェアサイクルステーションの設置 (蓮華寺池公園第2駐車場など)

市民及び観光客が手軽に移動手段を確保できるシェアサイクルを整備



●複合シェアスペース
(上傳馬商店街)

上傳馬商店街にある元呉服屋をリノベーションし、アトリエ・キッチン・菓子工房・寺子屋など、様々な用途に活用できる多目的空間を新たに整備



●上傳馬まちかど美術館

商店街のお店の店内に、国内屈指の現代アート作品をはじめ若手アーティストの作品を展示し、芸術鑑賞と商店街回遊を促進

※令和3年度は上傳馬商店街で実施



●藤枝ノ演劇祭
(白子・長楽寺・千歳・上傳馬商店街など)

「ないものをほしがるとはではなく、すでにそこにあるものに気づいてみよう」をキーワードに、演劇を観賞しながら、藤枝のまちの魅力を再発見する演劇祭



●志太天神ひな街道
(上傳馬商店街周辺)

志太地域に伝わる男の子のおひなさま「天神ひな」をはじめとした、さまざまなひな人形を「まちあるき」とともに楽しむイベントを実施



(2) 旧市街地外での取組

● 藤枝おんぱく ～ ツリークライミング体験 ～ (蓮華寺池公園青年の森)

市内の個店・施設といった地域資源を活用した地域体験プログラムがあり、そこでの体験や出会いを通じて、本市の新たな魅力を発見するイベントを実施



● LOVE LOCAL FUJIEDA 事業 (中心市街地)

年間を通して、JR 藤枝駅周辺の道路空間及び広場、公園等を活用したイベントやイルミネーション等を実施し、中心市街地のにぎわいを創出



● 空き店舗のリノベーション (中心市街地)

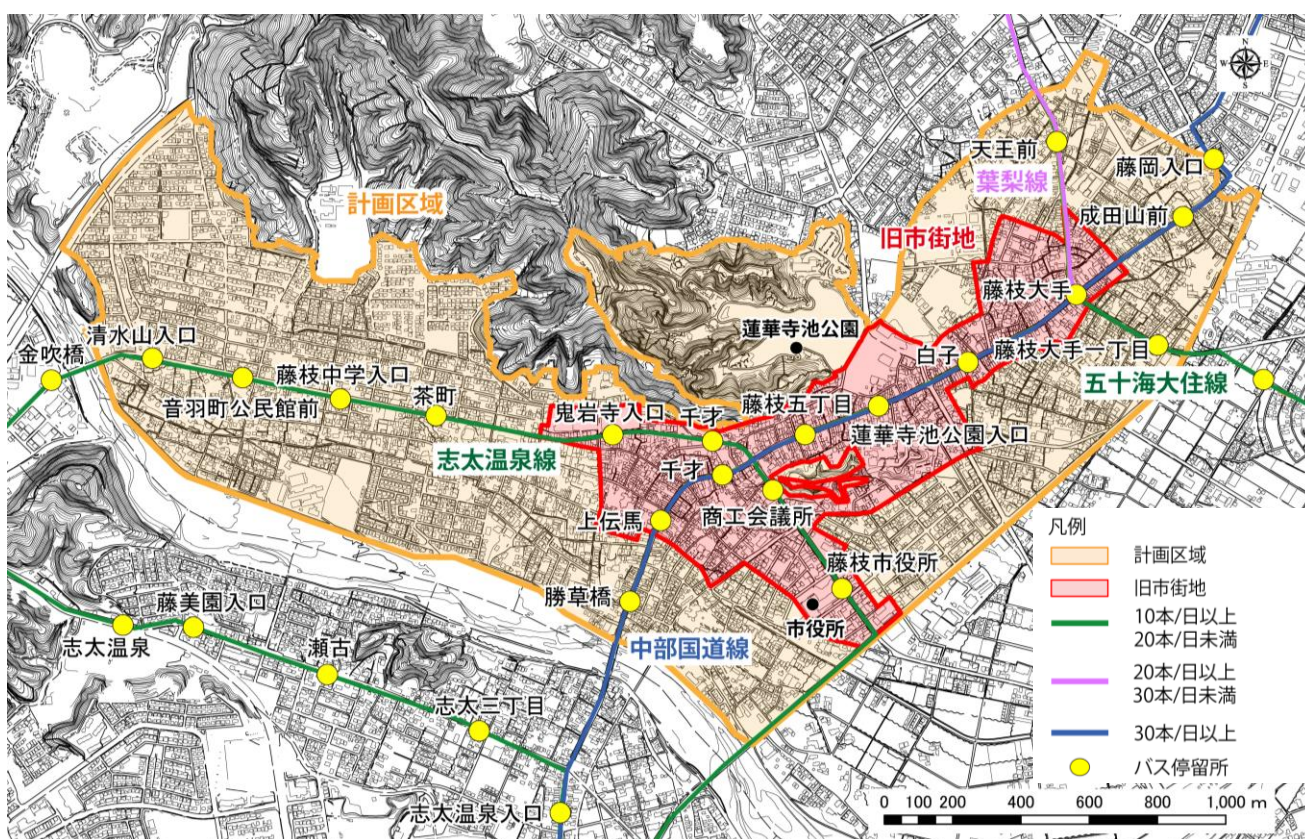
駅前の空き店舗をモデル店舗として、まちづくり団体が店舗デザインを手がけリノベーションを実施



3-4 交通関係

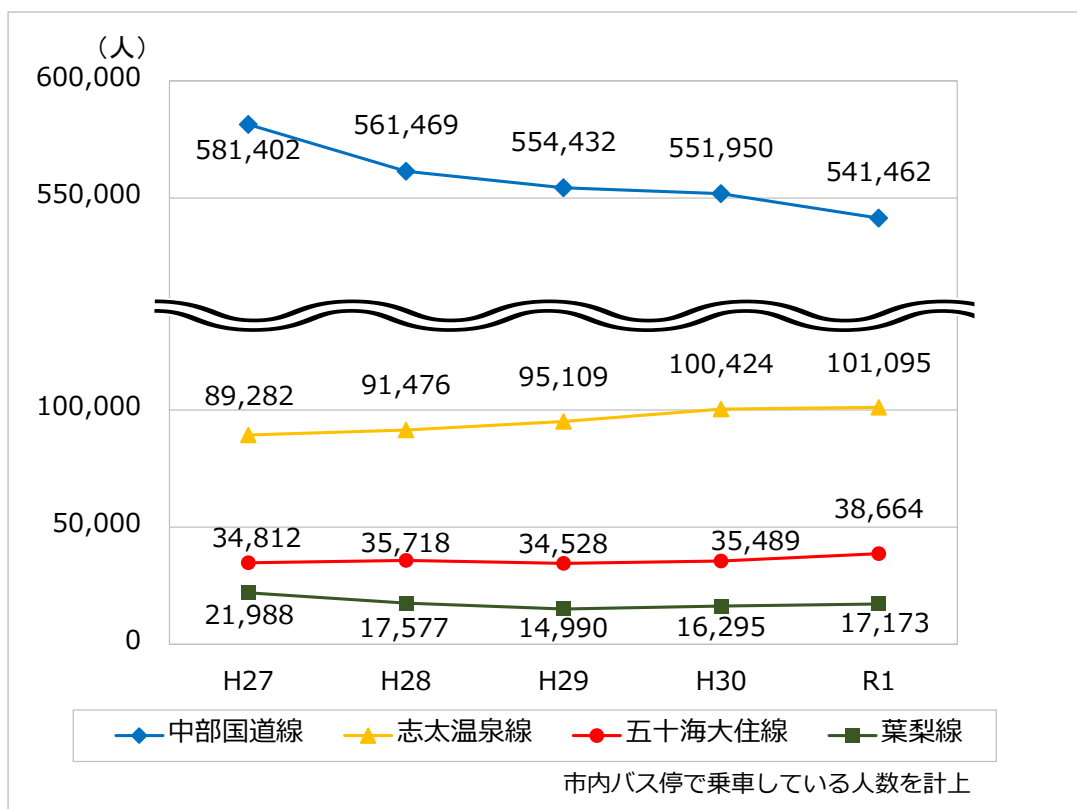
(1) 公共交通の状況（バス）

- ◆旧市街地のバスは利便性が高いものの、地域間幹線の中部国道線の利用者は減少しています。一方、その他の路線の利用者は微増しています。
 - ・中部国道線（藤枝駅—静岡駅を結ぶ地域間幹線）は、片道30本／日以上で利便性が高いものの、利用者は減少傾向
 - ・その他の志太温泉線等3路線の利用者は、微増又は横ばい
- ◆交通弱者の高齢者人口比率は、市全体と比べて高くなっています。
 - ・旧市街地の高齢者人口比率は令和2年に38.4%で、市全体は28.7%



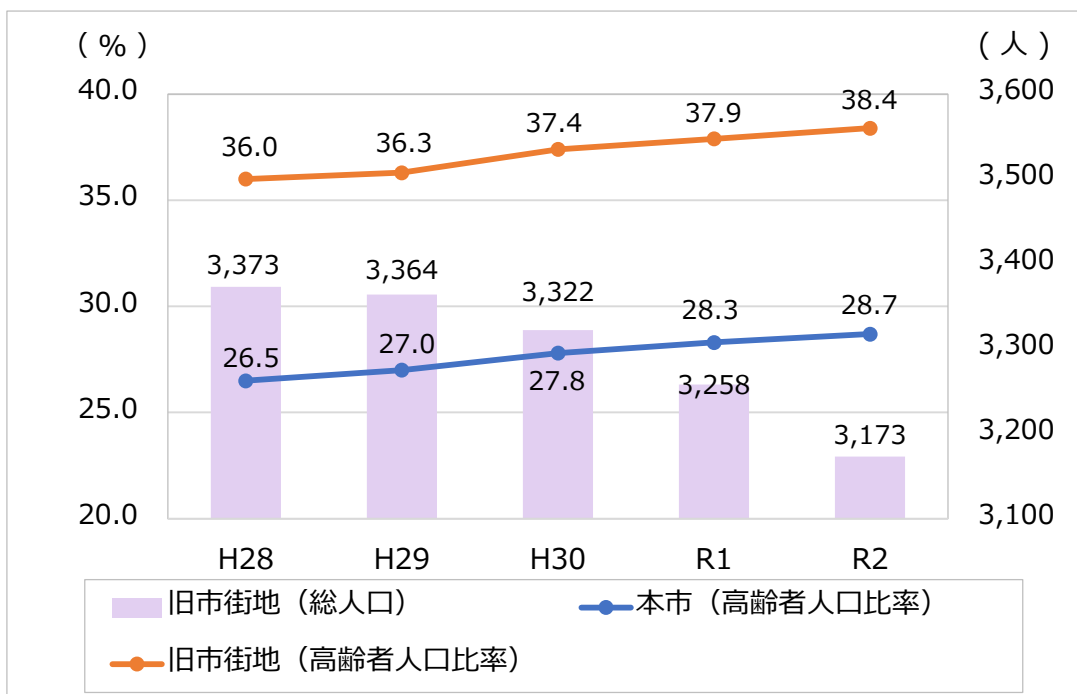
旧市街地周辺のバス路線図

出典：国土数値情報、
市バスマップより作成



旧市街地を経由するバス路線の利用状況

出典：市地域交通課調べ

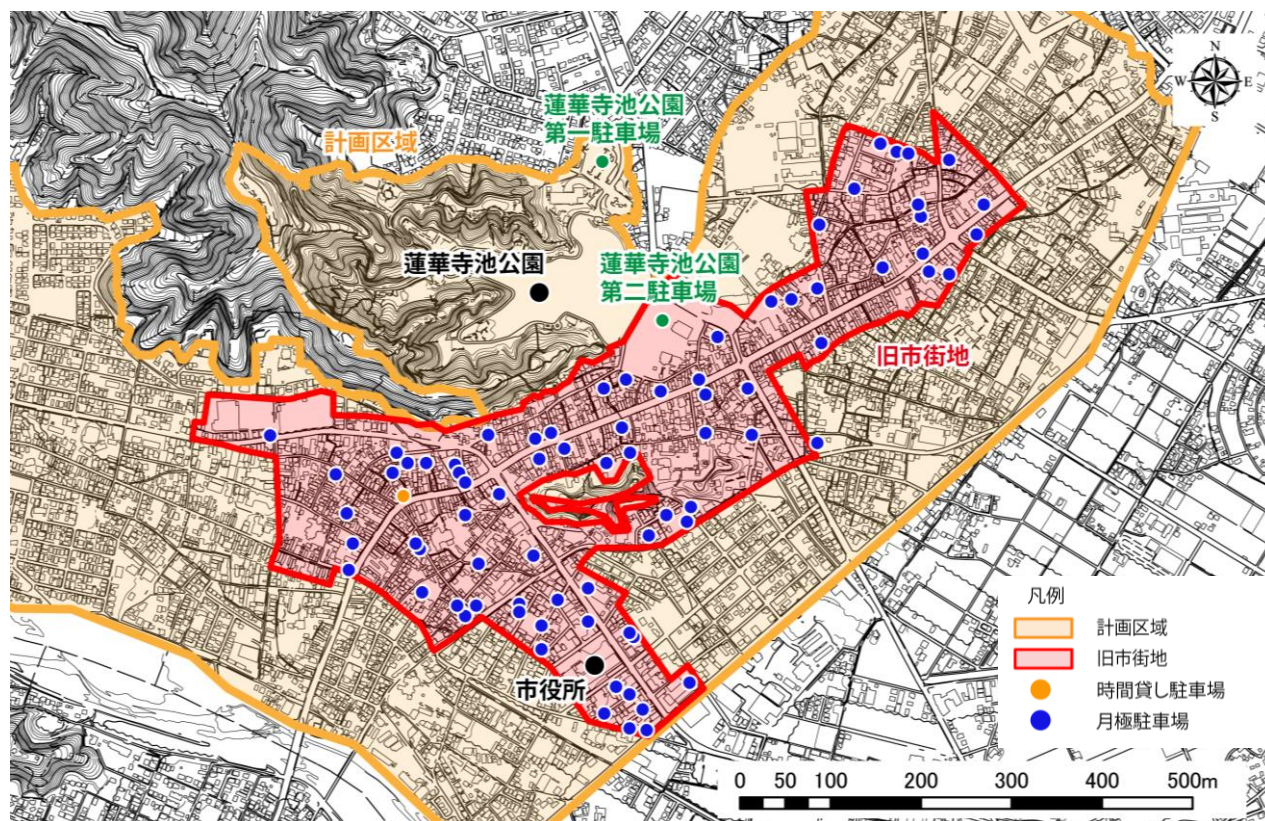


高齢者人口比率の推移と旧市街地の総人口の推移

出典：住民基本台帳（外国人含む）より作成（※各年12月時点）

(2) 駐車場の状況

- ◆旧市街地は、来訪者が利用できる時間貸し駐車場が少ない状況にあります。
 - ・区域内に商店街利用者用時間貸し駐車場が1か所（8台）、個店利用者や住民向けの月極駐車場が78か所（1,121台）
 - ・蓮華寺池公園への来訪者向け駐車場が2か所（515台）



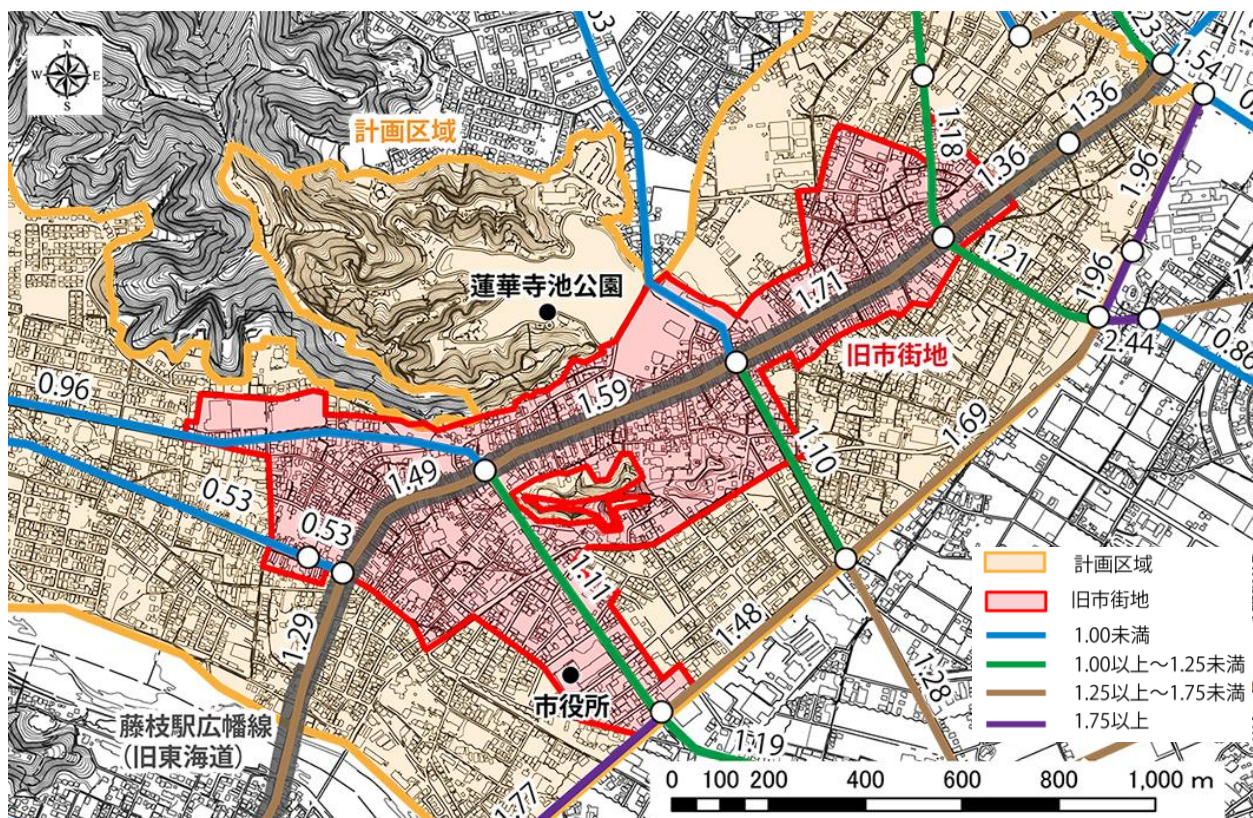
時間貸しと月極駐車場の分布状況

出典：市都市政策課調べ（令和3年2月時点）

(3) 自動車交通量、混雑度

◆旧市街地では、全体として道路混雑度が高く、ピーク時以外にも渋滞が発生しやすい状況にあります。

- ・旧市街地は道路混雑度1.0以上の道路が多数
- ・藤枝駅広幡線（旧東海道）は道路混雑度1.25以上



旧市街地周辺の道路混雑度

出典：第4回静岡中部都市圏パーソントリップ調査報告書
(平成24年～平成26年)より作成

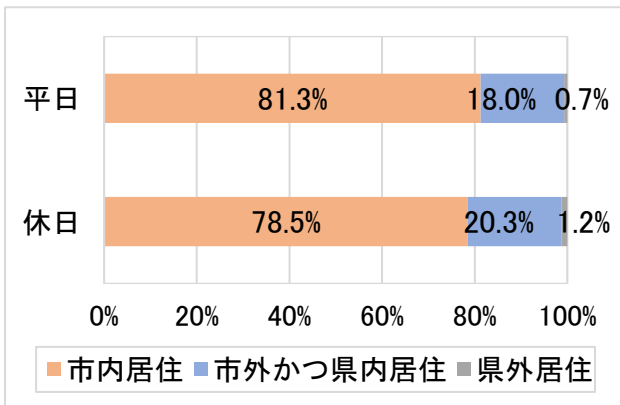
道路混雑度（秋季の平日に計測）：

- 1.00 未満 ：朝夕のピーク時も渋滞が発生しない
- 1.00～1.25 ：朝夕のピーク時に渋滞が発生する
- 1.25～1.75 ：ピーク時の他、昼間も混雑が発生する場合がある
- 1.75 以上 ：慢性的に渋滞が発生

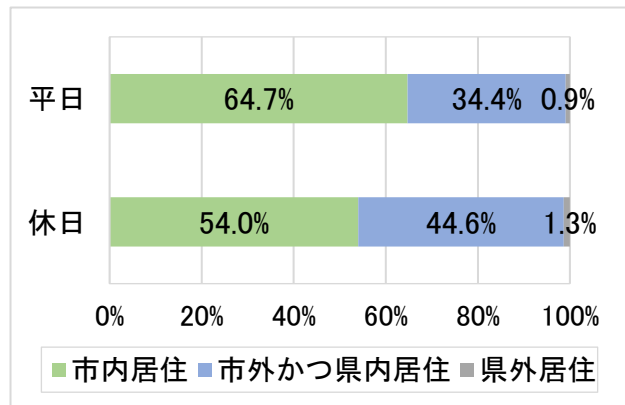
(4) 人流解析

- ◆ 商店街・蓮華寺池公園利用者の多くは市内居住者です。特に、蓮華寺池公園は商店街に比べ市外かつ県内在住の利用者割合が大きく集客範囲が広い状況です。
 - ・ 商店街利用者は約80%が市内居住者
 - ・ 蓮華寺池公園利用者は約40%が市外かつ県内在住者
- ◆ 商店街と蓮華寺池公園間における利用者の往来は、ほとんど見られません。
 - ・ 商店街、蓮華寺池公園の相互利用率[※]は、平日・休日共に約5%未満

※商店街と蓮華寺池公園の両方に滞留した人の割合

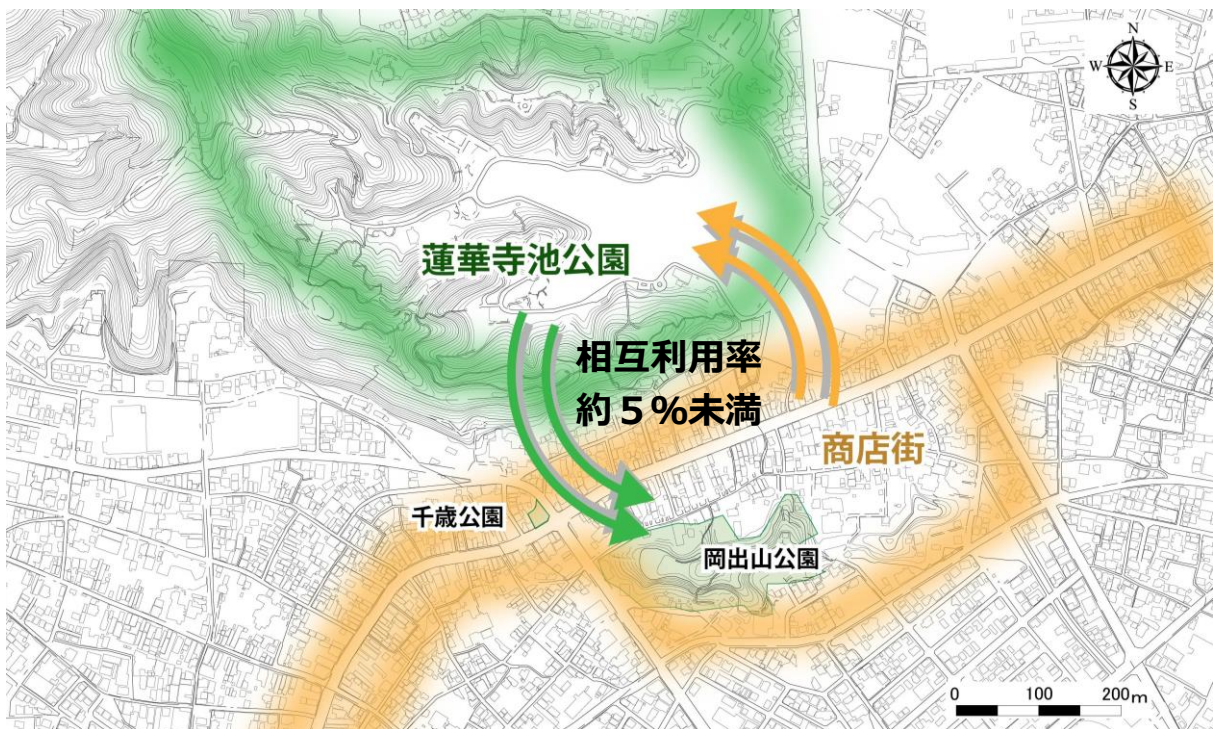


商店街の利用者属性



蓮華寺池公園の利用者属性

データ提供：KDDI・技研商事インターナショナル「KDDI Location Analyzer」
 ※au スマートフォンユーザーのうち個別同意を得たユーザーを対象に、個人を特定できない処理を行って集計しております。



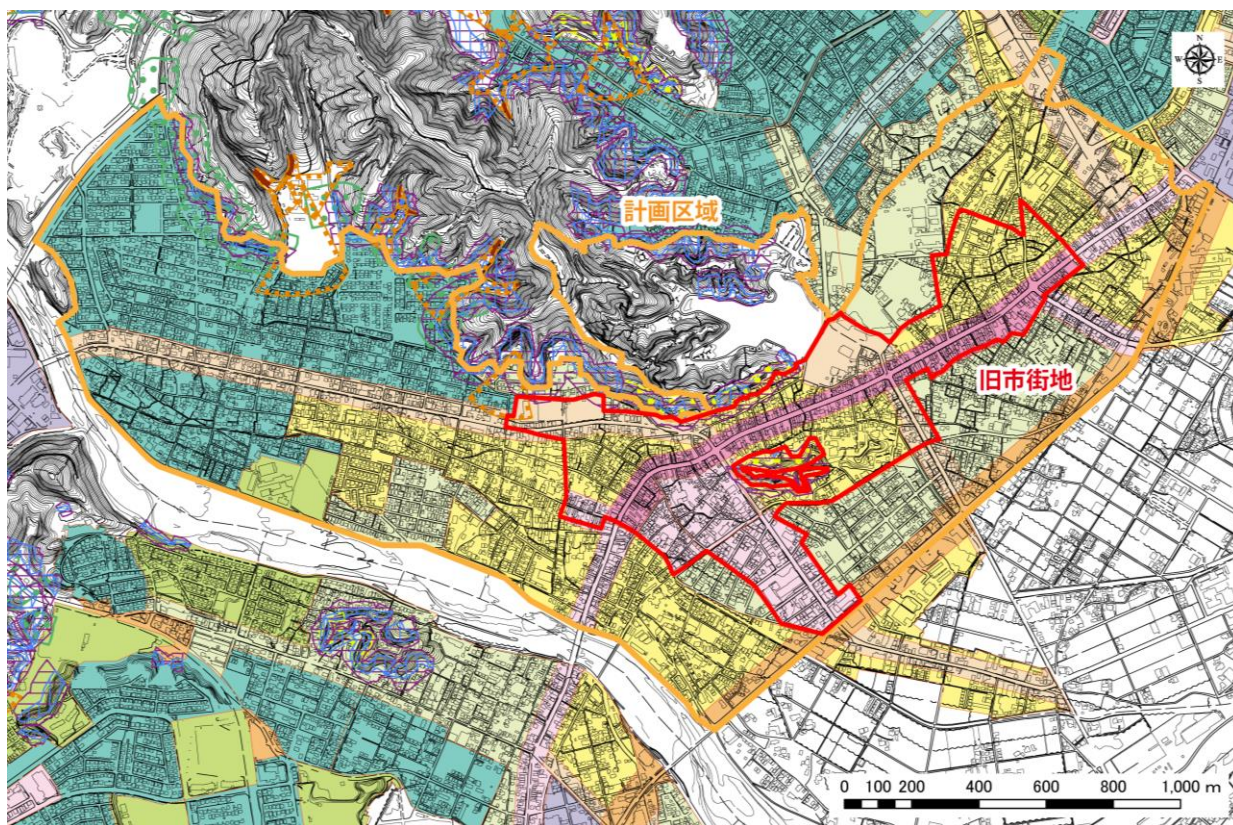
蓮華寺池公園と商店街周辺の回遊状況

3-5 都市機能関係

(1) 法規制（用途地域、災害危険、都市計画道路）

- ◆旧市街地は、商業集積が行いやすい規制内容となっています。
 - ・旧市街地64.2haのうち、28.2haが商業系の用途地域
- ◆一部の区域に土砂災害特別警戒区域や土砂災害警戒区域等が指定されています。
 - ・蓮華寺池公園に土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊）が指定
 - ・岡出山公園周辺に、土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩落）や土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩落）等が指定
- ◆旧市街地を通る都市計画道路は6路線あり、おおむね整備済となっています。
 - ・藤枝駅広幡線（旧東海道）や益津堀之内線など4路線は改良済
 - ・青木藤枝線は一部未整備、岡部藤枝線は概成済
 - ・志太中央幹線の左車工区は事業中

1) 計画区域

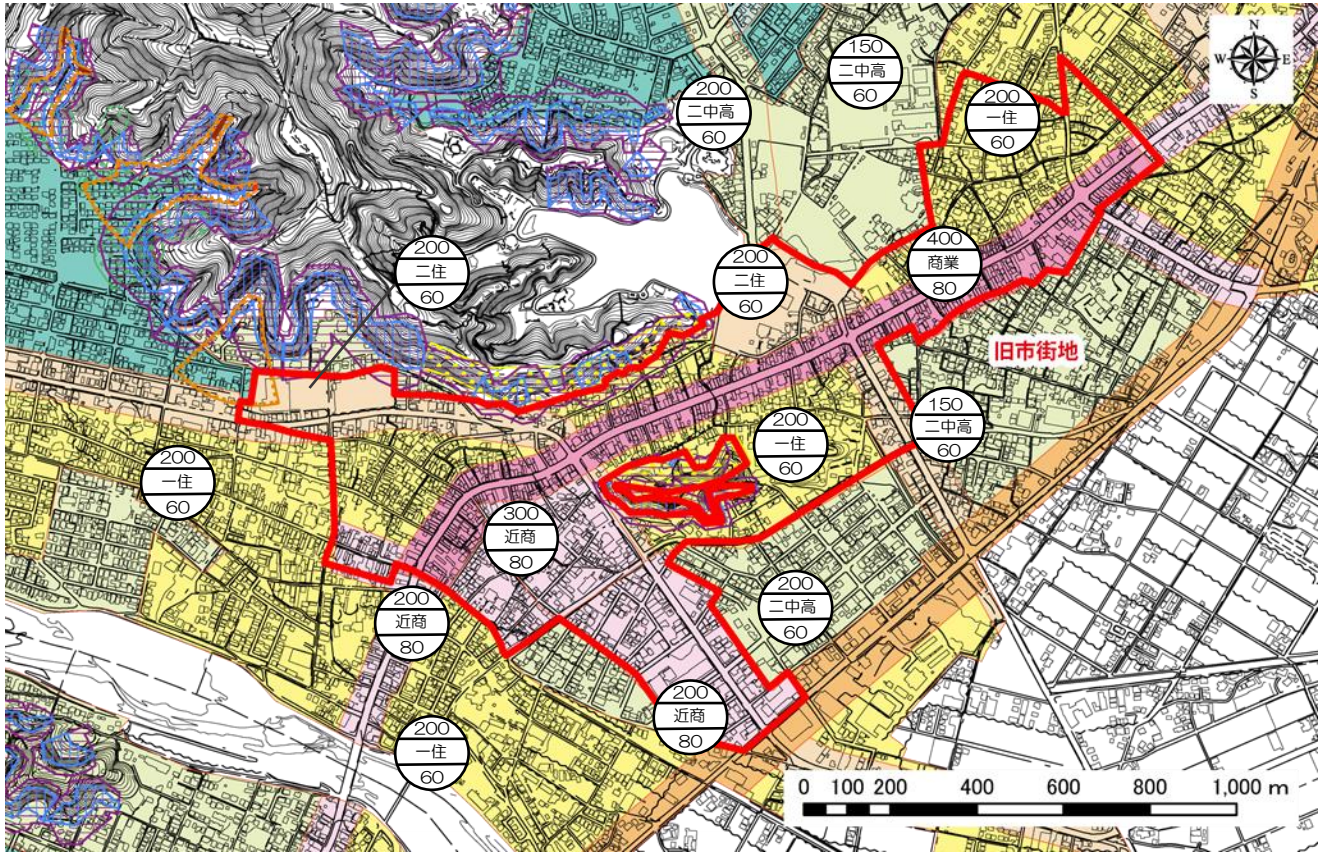


凡例			
計画区域	第2種住居地域	土砂災害特別警戒区域(土石流)	
旧市街地	準住居地域	土砂災害警戒区域(土石流)	
第1種低層住居専用地域	近隣商業地域	土砂災害特別警戒区域(急傾斜地の崩壊)	
第2種中高層住居専用地域	商業地域	土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)	
第1種住居地域		土砂災害警戒区域(地すべり)	
		急傾斜地崩壊危険区域	









旧市街地の主な法規制

出典：令和2年度都市計画基礎調査より作成

2) 旧市街地



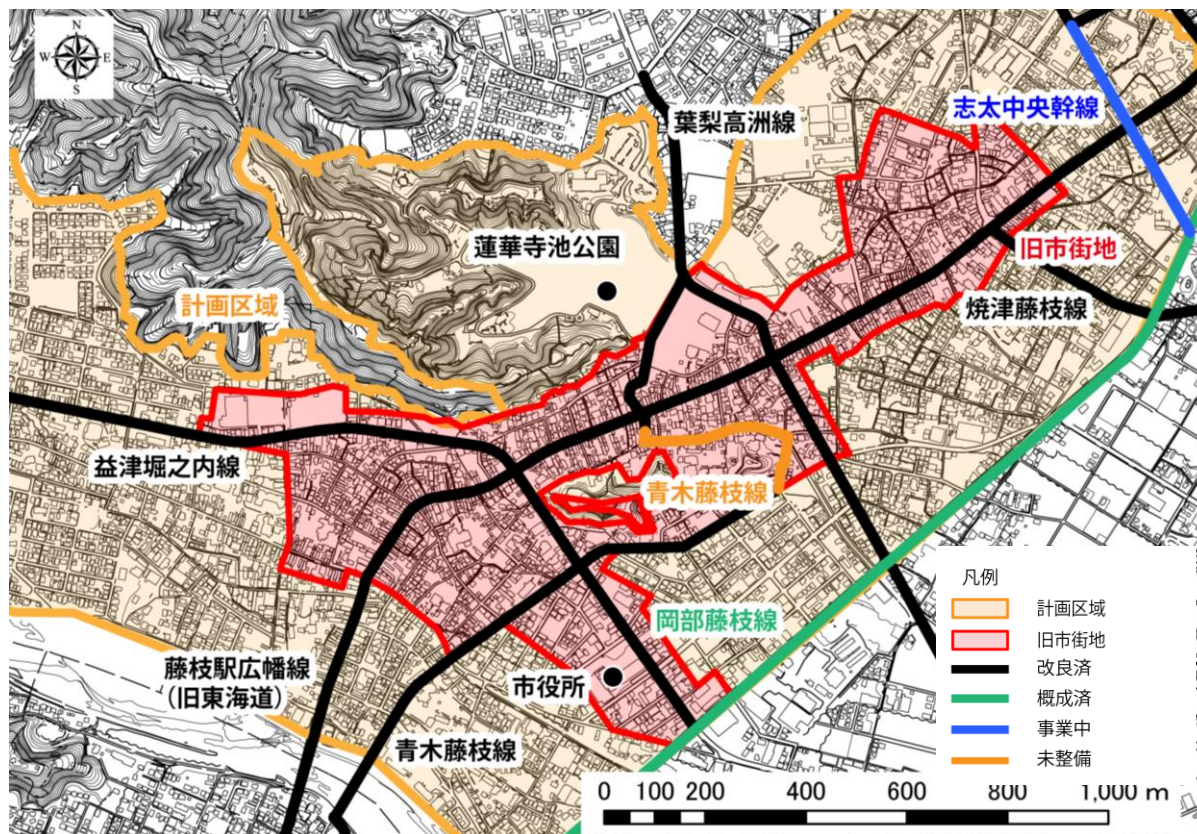
凡例

- | | | |
|--|---|--|
|  旧市街地 |  第2種住居地域 |  土砂災害特別警戒区域(土石流) |
|  第1種低層住居専用地域 |  準住居地域 |  土砂災害警戒区域(土石流) |
|  第2種中高層住居専用地域 |  近隣商業地域 |  土砂災害特別警戒区域(急傾斜地の崩壊) |
|  第1種住居地域 |  商業地域 |  土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊) |
| | |  土砂災害警戒区域(地すべり) |
| | |  急傾斜地崩壊危険区域 |

旧市街地の主な法規制

出典：令和2年度都市計画基礎調査より作成

3) 都市計画道路



都市計画道路整備状況図

出典：平成 30 年度藤枝市都市計画道路
必要性再検証方針より作成

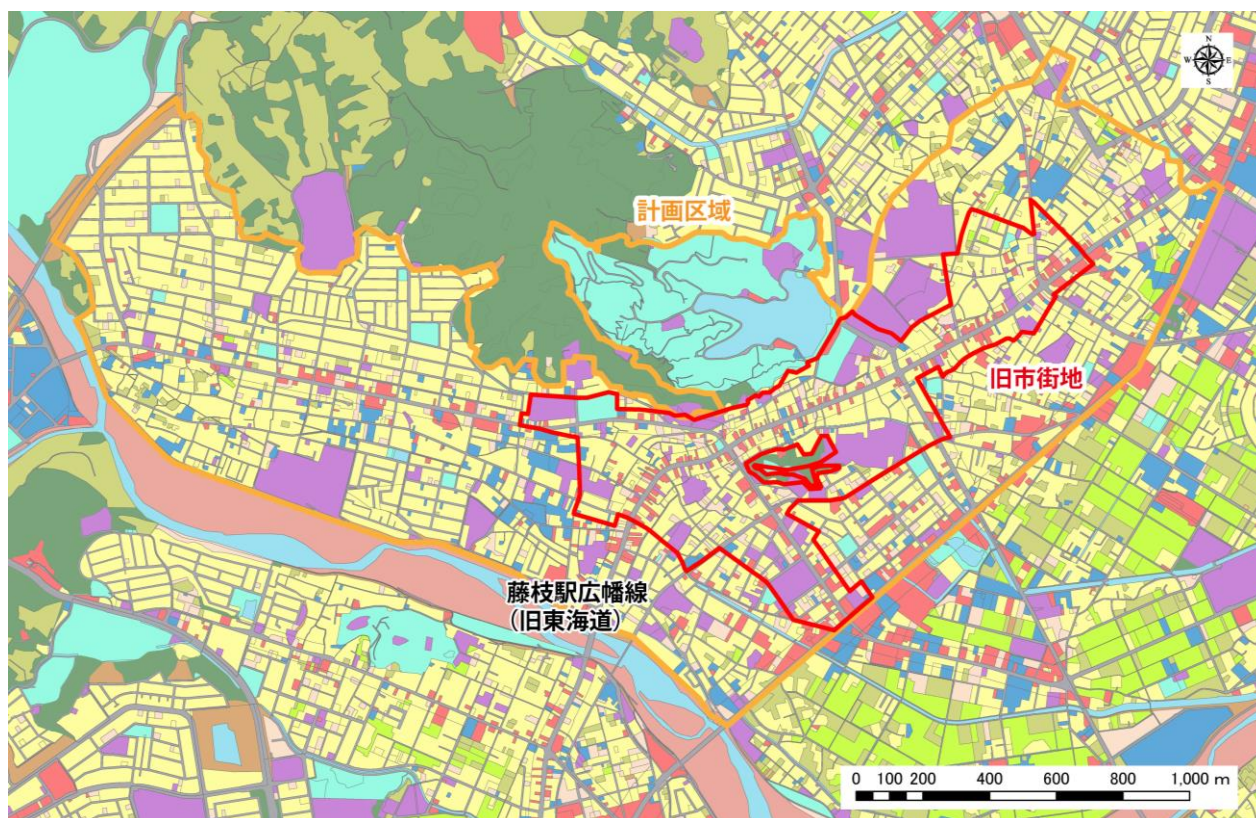
- 改良済・・・道路用地が計画幅員通り確保されており一般の通行の用に供している道路
- 概成済・・・おおむね計画幅員の 2/3 以上を有し、路線として都市計画道路と同程度の機能を果たしうる現道
- 未整備・・・上記以外の道路

(2) 土地利用現況

















◆ 藤枝駅広幡線（旧東海道）の沿道に商業集積が見られるが、住宅地としての利用も多くなっています。

- ・ 藤枝駅広幡線（旧東海道）の后背地等は住宅地が中心
- ・ 公益施設用地が多く、公共空地や山林が広く分布

1) 計画区域



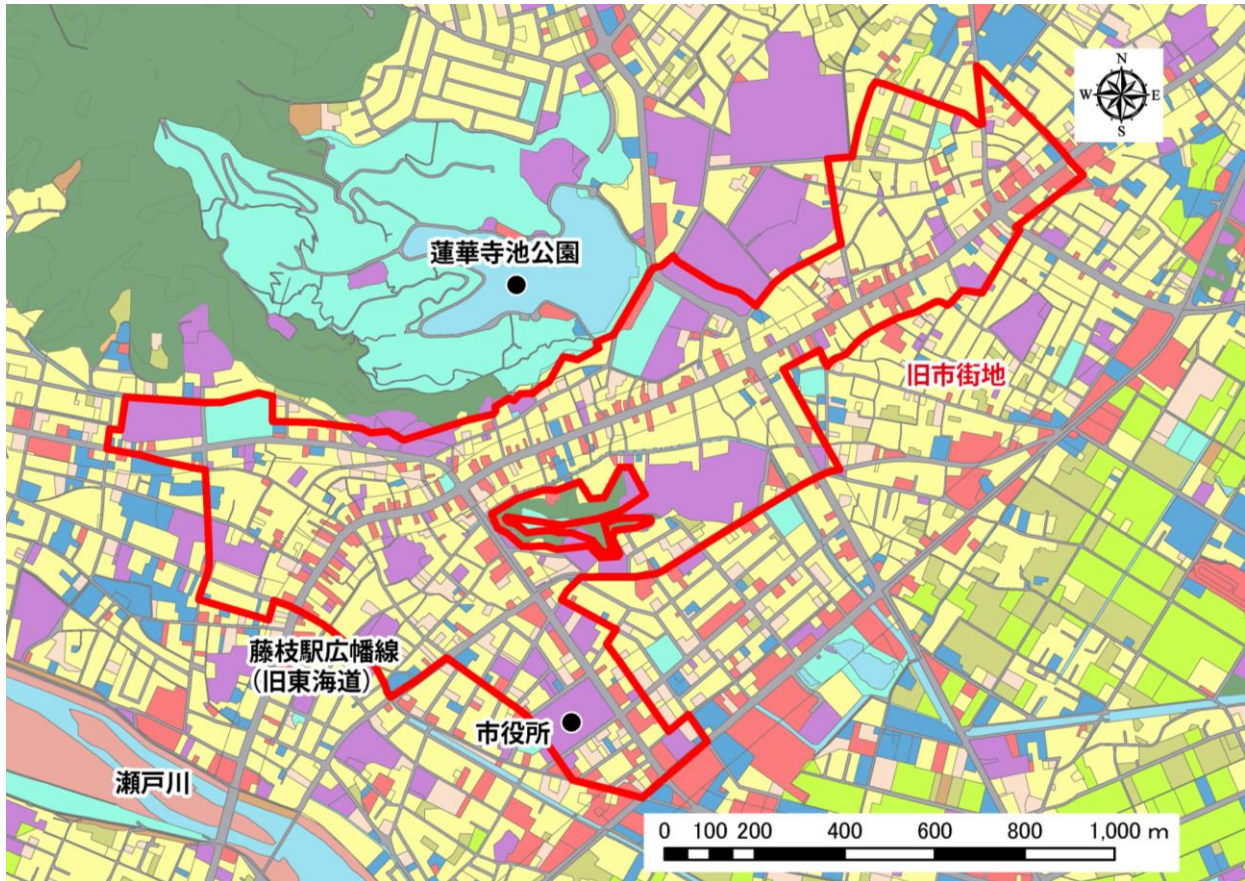
凡例

	計画区域		自然地		公益施設用地
	旧市街地		その他自然地		道路用地
	田		住宅用地		公共空地
	畑		商業用地		その他の空地
	山林		工業用地		
	水面		農林漁業用施設用地		
















土地利用現況図

出典：平成 27 年度都市計画基礎調査より作成

2) 旧市街地



凡例

	旧市街地		その他自然地		道路用地
	田		住宅用地		公共空地
	畑		商業用地		その他の空地
	山林		工業用地		
	水面		農林漁業用施設用地		
	自然地		公益施設用地		

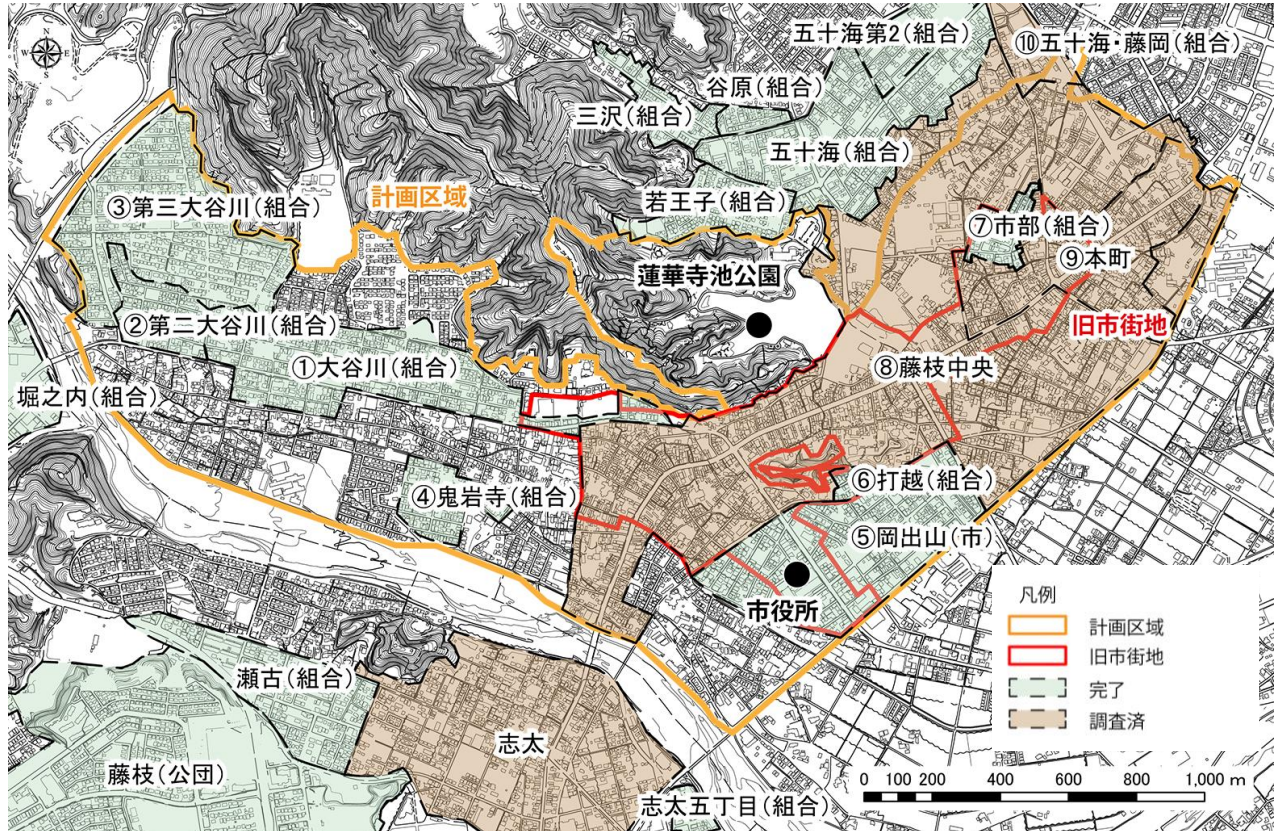
土地利用現況図

出典：平成 27 年度都市計画基礎調査より作成

(3) 市街地開発事業等の実施状況

◆旧市街地の多くで土地区画整理事業が施行されておらず、道路等のインフラが未整備の地区があります。

- ・旧市街地の大部分を占める藤枝中央地区は、土地区画整理事業が未施行
- ・土地区画整理事業が完了している地区も、事業完了から30年以上が経過



土地区画整理事業 実施状況図

出典：市都市政策課資料より作成

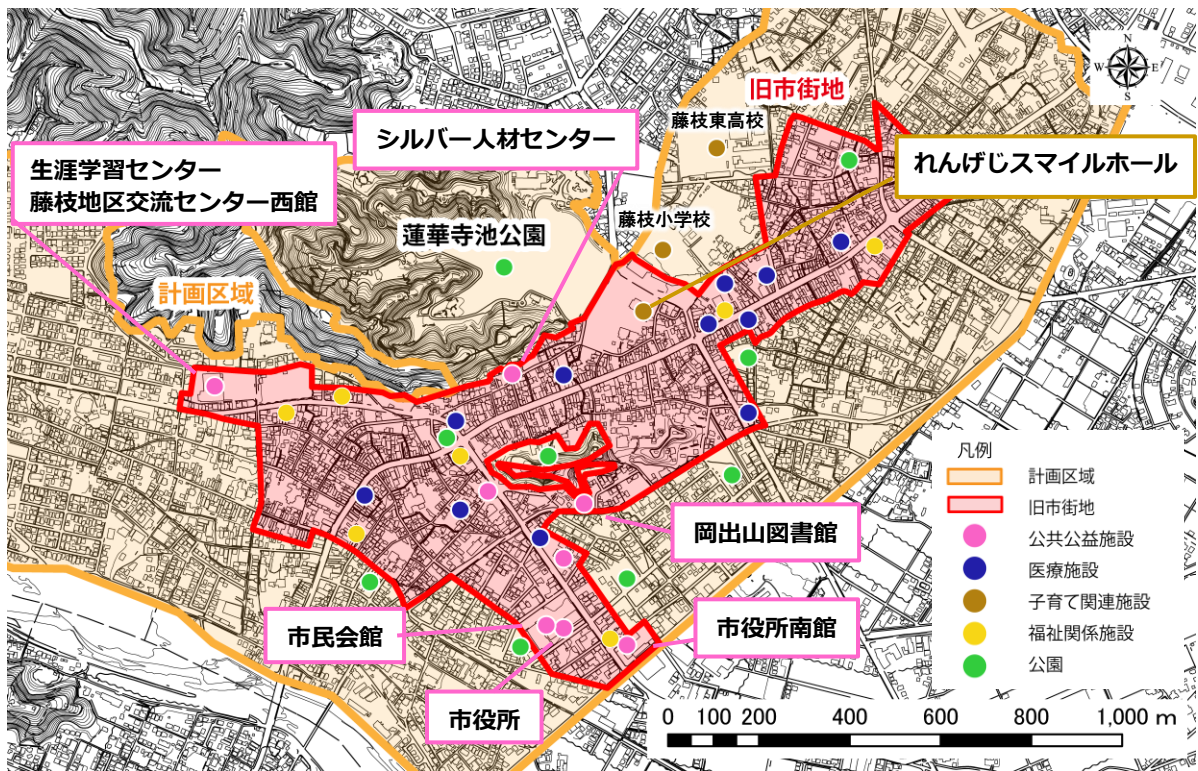
No	地区名	施行者	施行年度	面積 (ha)	摘要
①	大谷川	組合	昭和 39 年～昭和 44 年	21.92	完了
②	第二大谷川	組合	昭和 44 年～昭和 46 年	5.73	完了
③	第三大谷川	組合	昭和 47 年～昭和 54 年	24.05	完了
④	鬼岩寺	組合	昭和 37 年～昭和 39 年	5.15	完了
⑤	岡出山	市	昭和 35 年～昭和 41 年	22.79	完了
⑥	打越	組合	昭和 45 年～昭和 46 年	1.46	完了
⑦	市部	組合	昭和 56 年～昭和 57 年	2.60	完了
⑧	藤枝中央	—	昭和 59 年 (調査年度)	86.60	A 調査済
⑨	本町	—	昭和 57 年 (調査年度)	56.70	A 調査済
⑩	五十海・藤岡	—	昭和 62 年 (調査年度)	5.70	B 調査済

土地区画整理事業の実施状況 (計画区域)

出典：市都市政策課資料より作成

(4) 公共公益施設・都市福利施設の状況

- ◆旧市街地には、南側を中心に市役所等の公共公益施設が多く立地します。
- ◆築30年程度の公共施設が多いですが、一部で築50年近い公共施設もあります。
 - ・市役所（東館）は築48年（昭和48年供用）、シルバー人材センターは築47年（昭和50年供用）、市民会館（ホール）は築52年（昭和44年供用）
- ◆地域住民の憩いの場となる公園が点在しています。
 - ・旧市街地に隣接する蓮華寺池公園は、年間140万人以上の来園者があり、本市を代表する観光地
- ◆子育て関連施設が立地しています。
 - ・学校をはじめ、多くの子育て中の親子に親しまれている子育て支援施設“れんげじスマイルホール”が立地



主な施設 位置図

出典：障害者（児）福祉の手引き、
ふじえだ子育てガイドブック、
介護サービス事業所ガイドブック、医療 MAP より作成



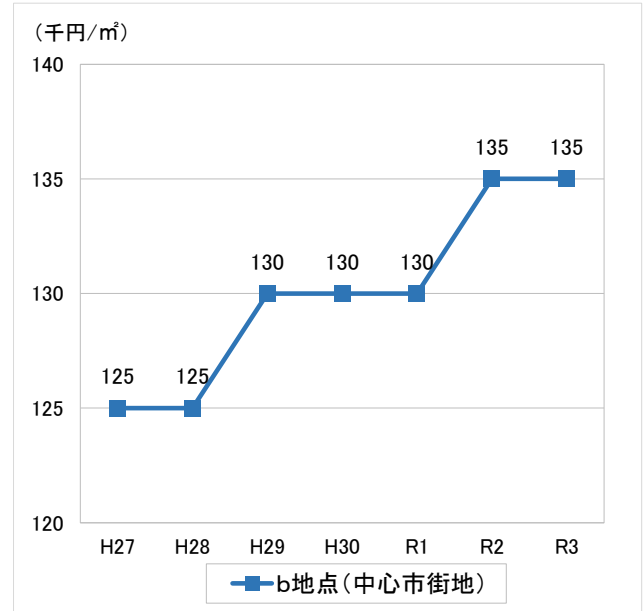
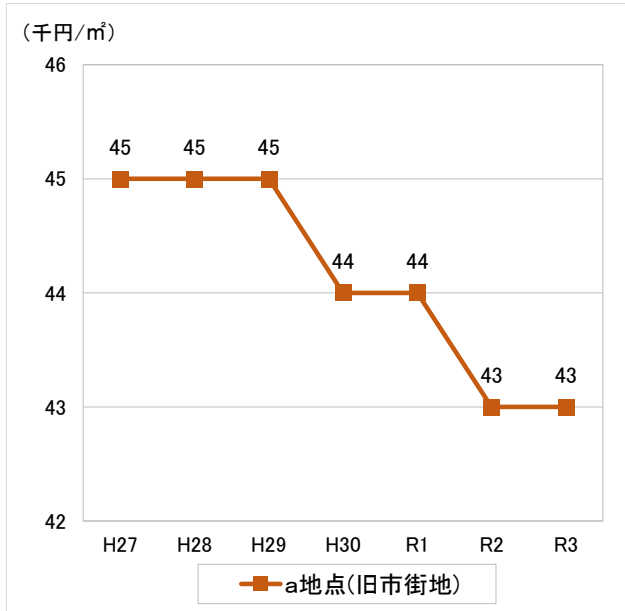
岡出山図書館



れんげじスマイルホール

(5) 路線価の状況

- ◆ 国税庁が公示している路線価によると、中心市街地では路線価が増加傾向であるのに対し、旧市街地では一貫して減少傾向にあります。
- ・ 旧市街地は、平成29年から4年間で2千円/㎡の減少
 - ・ 中心市街地は、平成28年から5年間で10千円/㎡増加

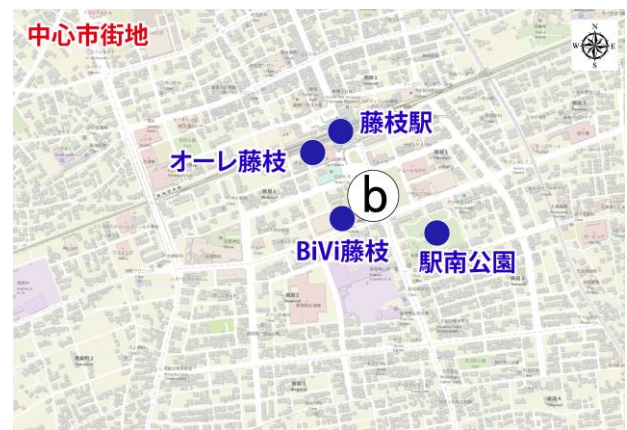


旧市街地・中心市街地の路線価の推移

出典：国税庁路線価図より作成



旧市街地の路線価サンプル取得位置図



中心市街地の路線価サンプル取得位置図

出典：国税庁路線価図より作成

3-6 歴史文化

(1) 神社仏閣や茶業施設の分布状況

- ◆旧東海道の宿場町を起源としていることから、旧市街地全域に神社や仏閣、史跡が分布しています。
 - ・飽波神社（大祭の奉納踊り）及び大慶寺・久遠の松は、令和2年度に日本遺産の構成文化財へ認定
 - ・若一王子神社の境内地における照葉樹林の森（社叢）は、暖地性植物が自生する北限として県の天然記念物に指定
- ◆茶町という地名があるように、旧市街地西側に茶業施設が多く分布しています。
 - ・近代では茶が日本の重要輸出品の1つであり、藤枝製茶貿易株式会社が明治34年に設立され海外と取引
- ◆大正2年から昭和39年に旧市街地内を軽便鉄道（静岡鉄道駿遠線）が通り、県中部地方の各市町との移動手段として活躍していました。



神社仏閣や茶業施設の分布状況

出典：東海道五十三次岡部宿・藤枝宿東海道歩かざあマップ
市お茶のまち推進室資料より作成



飽波神社



大慶寺



若一王子神社



軽便鉄道（静岡鉄道駿遠線 昭和40年代）



旧藤枝製茶貿易株式会社の社屋
蓮華寺池公園へ移築（令和3年度）



茶業施設（茶町一丁目）

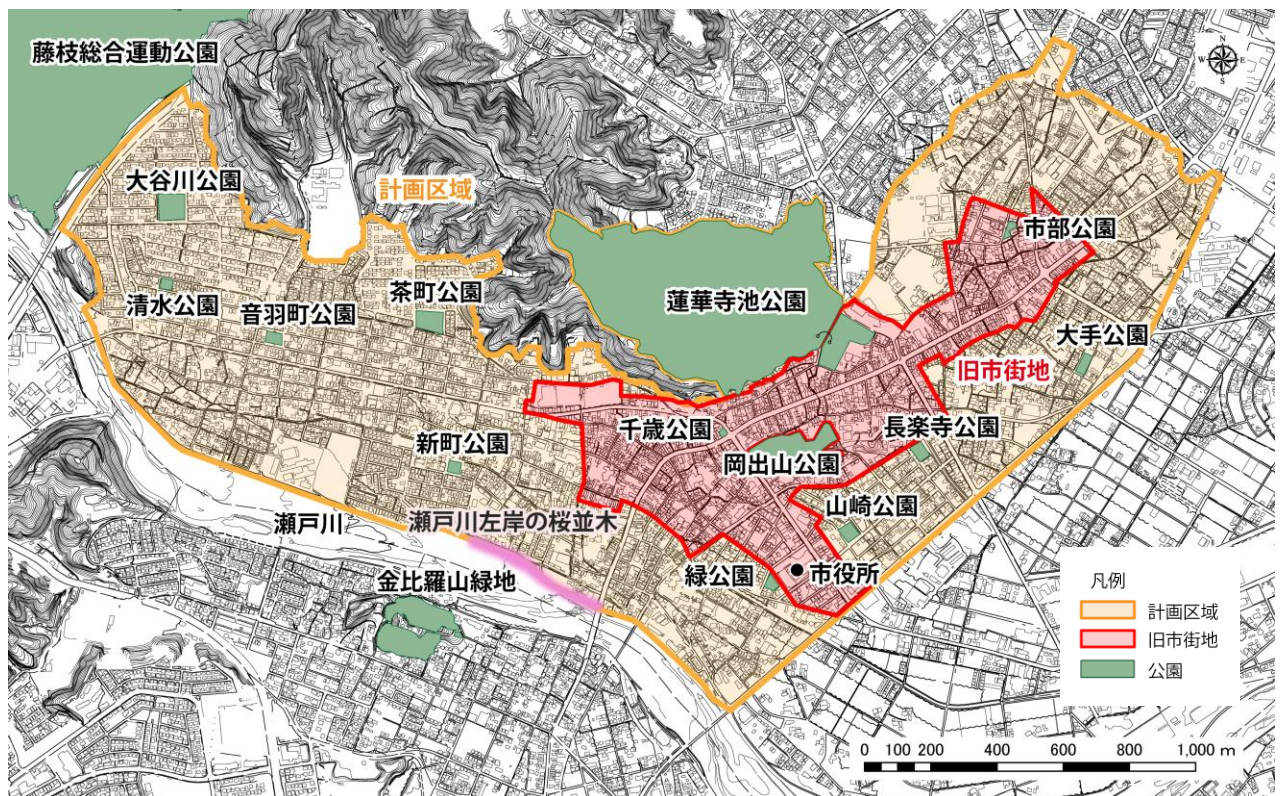
軽便鉄道（静岡鉄道駿遠線）の歴史

- ・ 明治 43 年に軽便鉄道法の施行を受け、翌年に旧藤枝町下伝馬出身の笹野甚四郎らが発起人となり藤相鉄道株式会社が設立されました。
- ・ 昭和 23 年に藤相鉄道は三俣と袋井を結ぶ「中遠鉄道」と合併し、「静岡鉄道駿遠線」と改称されています。
- ・ 静岡鉄道駿遠線の総延長は藤枝大手駅から新袋井を結ぶ 64.6km となり、軽便鉄道史上では 2 番目の長さ、戦後も営業した軽便鉄道では日本一の長さを誇りました。
- ・ 軽便鉄道が走っていた場所は、藤相田沼街道や瀬戸川を渡るふれあい大橋として姿を変えて残っています。唯一の既存する車両は、現在でも藤枝市郷土博物館・文学館前に屋外展示されています。（出典：藤枝市史）

3-7 公園とふじえだ花回廊

(1) 公園分布状況と花回廊

- ◆計画区域には、大小様々な公園があり、地域住民の憩いの場に、蓮華寺池公園については、市内外から人が集まる公園となっています。
 - ・計画区域内に公園は13か所
- ◆本市では、「いつも どこでも どんなときも 花でつながる ふじえだ花回廊」をコンセプトに市内外に花の魅力を発信しています。
 - ・瀬戸川沿いの桜は、金比羅山を中心に有名で、毎年多くの人を楽しませている
 - ・蓮華寺池公園には、藤・桜・梅・蓮・スイレン・サザンカ・花菖蒲等が咲く



都市計画公園等の分布状況

出典：都市計画図より作成



瀬戸川左岸の桜並木

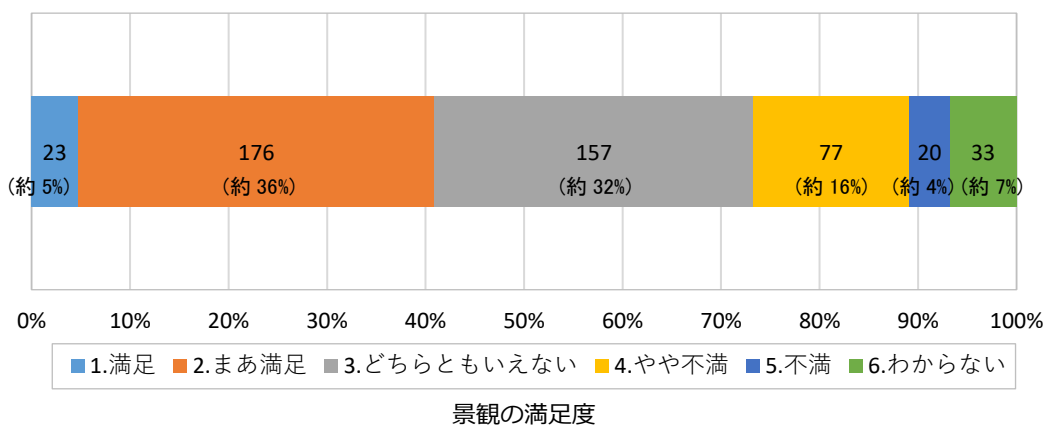


岡出山公園

3-8 景観

(1) 景観の現状

- ◆景観の満足度（“満足”+“まあ満足”）は約41%で、不満足度（“不満”+“やや不満”）は約20%です。
- ◆平成28年10月に藤枝市景観計画を策定しています。計画に基づき旧市街地を含む市内全域で、大規模建築物（高さ15m又は延べ面積1,000㎡を超えるもの）の新築等に対する色彩などの景観形成基準を設け、良好な景観誘導を行っています。
- ◆旧市街地は、景観計画による「景観形成重点地区」の指定予定地区です。
 - ・本市の指定予定地区は、「藤枝駅周辺」、「蓮華寺池公園周辺（旧市街地）」、「岡部宿周辺」の3か所



出典：令和2年度市民アンケート調査より作成

藤枝市景観計画（平成28年10月策定）

1. 理念

健やかに 笑顔あふれる美しいまち 藤枝 ～自然と調和し、暮らしと心を豊かに育む景観づくり～

2. 目標

“協働”で創る

地域の“個性”を引き立てる、四季の“移ろい”で際立たせる、“営み”で人を魅せる

3. 蓮華寺池公園周辺の景観現状

1) 自然(緑の)景観

四季の変化を感じる
自然景観を形成



蓮華寺池公園

2) 歴史・文化的景観

神社仏閣が多く立地し
歴史・文化的景観を形成



若一王子神社

3) 都市景観

地域の特性に応じた
都市景観を形成



茶町の街並み

4) 活動・人の暮らしの景観

蓮華寺池公園や商店街での各種イベント、
飽波神社の「茅の輪くぐり」や「大祭の奉納踊り」など伝統文化景観を形成