

藤枝市中心市街地活性化協議会 会議録

会議名	平成30年度第3回藤枝市中心市街地活性化協議会
日時	平成30年11月14日(水) 10:00~11:00
場所	藤枝商工会議所 4Fホール
出席者	<p>会 長 山田壽久</p> <p>委 員 松浦正秋、大塚博巳、江崎晴城、栗田隆生、木野浩満、秋田弘武、 内記秀夫、曾根克則、北島多喜子、仲田和好、栃本英雄、鈴木健夫、 鈴木寿幸、柳川利明、殿村元二郎、市川真也(代理)、曾根正敏、 小林浩樹、中澤 渉、田口敏行、水野 明</p> <p>委任状出席 杉浦 衛、島村武慶、寺島雅之、青地春雄、高井賢一、青島鉄男、 渡邊芳隆</p> <p>オブザーバー 藤枝警察署 石川武男、渡邊崇彦 静岡県交通基盤部都市局都市計画課 漆畑諭佳(代理)</p> <p>藤枝市中心市街地活性化推進課 課 長 清水康行 主 幹 岡村敏明 係 長 茂木啓輔 主任主査 塚本一裕 主任主事 松浦貴弘</p> <p>藤枝市商業観光課 係 長 青嶋和徳</p> <p>藤枝商工会議所 事務局長 加藤久芳 経営支援課第二課 課 長 小野和紀 係 長 戸塚祥乃 八木明日香</p>
内 容	<p>◆議 題</p> <p>(1) 藤枝駅前地区市街地総合再生基本計画(案)について</p> <p>◆報 告</p> <p>(1) 中活区域内の動向について</p> <p>(2) 「LOVE LOCAL FUJIEDA」事業について</p> <p>(3) 街なかシェアサイクル事業について</p> <p>◆情報交換</p>
会議の経過	<p>小野課長の司会により開会</p> <p>始めに、山田会長より挨拶があり、その後、出席状況と会議の成立が報告された。</p> <p>◆協議事項</p> <p>(1) 藤枝駅前地区市街地総合再生基本計画(案)について</p> <p>中心市街地活性化推進課塚本主任主査が、藤枝駅前地区市街地総合再生基本計画について</p>

会議の経過

説明。計画概要（目的や期間、対象地区）、計画の主な内容（基本コンセプト、戦略、基本方針・プロジェクト）について概要を説明した。また、先導的拠点整備地区と重点的事業化支援エリアについては、重点的に説明を行なった。

■先導的拠点整備地区（市街地再開発事業）

①選定理由

選定理由と効果について以下のように説明。

◇駅前一丁目6街区

- ・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。
- ・準備組合が設立され、早期事業化の可能性が高い。

◇駅前一丁目9街区

- ・竣工した駅前一丁目8街区に面しており、駅からの人動線を延長できる効果が期待できる。
- ・地元権利者において勉強を実施しており、事業化の可能性が高い。

◇文化センター地区

- ・大規模な公共施設であることから、整備の波及効果は地区全体に及ぶと考えられる。
- ・機能更新を図ることで、「活動・交流の促進」「街なか居住」に対して大きな波及効果が期待できる。
- ・「活動拠点」が創出されることで、各種ソフト事業の活性化やマネジメント効果が期待できる。
- ・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。

②整備方針

それぞれの地区ごと、「整備方針」、「コンセプト」、「整備目標」について説明。

	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	<ul style="list-style-type: none"> ・低層部での商業機能と中高層部での住居機能を中心とした機能更新 ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・低層部での商業機能と中高層部での住居機能を中心とした機能更新 ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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
コンセプト	文化センター再開発に連携した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
整備目標	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

③先導的拠点整備地区の導入機能

それぞれの地区ごと、「インフラ」、「安全」、「景観」、「商業」、「住居」、「コミュニティ」、「サービス」各テーマにおいて、どのような機能が入ると効果的かを説明。平成30年8月から9月に実施した市民アンケート調査の結果（ニーズ）も取り入れた。ただし、アンケートの回答

会議の経過

者の半数以上が高齢者でありニーズの偏りも懸念されることから、今後静岡産業大学に協力をいただき、若者の考えも取り入れていく。

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

■重点的事業化支援エリア（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、その周辺地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。

【リノベーションによるまちづくりの取組】

◇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。

◇リノベーションの進め方

関係各社が共通認識を持ちながら、具体的な取り組みが行えるようガイドブックを作成する。ガイドブックは取組のきっかけとなる「入門編」と、具体的な方法を示した「実践編」とし、段階に応じた支援を行う。

<p>会議の経過</p>	<p>◇リノベーション推進体制</p> <p>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よう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。</p> <p>■今後のスケジュール</p> <p>平成30年12月22日～平成31年1月15日にパブリックコメントを実施して広く意見を集め、2月中旬に結果を報告、3月中旬頃を目処に計画の公表・周知を行う。</p> <p>説明終了後、山田会長より、質問・意見を求めた。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・藤枝駅前商店街(振)理事長 北島委員 藤枝駅前一丁目8街区が理想通りになったので、6街区もニーズに合ったものになればいいと期待している。駅北の活性化になる。 ・藤枝市商店街連合会会長 曾根委員 富士見町は再開発エリアと関わりがないこともあり、こういった動向について町内会も発展会も周知されていないと思う。周りへの周知の必要性を認識した。 ・駅南地区活性化連絡会議 座長 仲田委員 駅北のこれからの活性化に期待しているところ。それにはまちづくり藤枝の役割が大きい。会社自体の強化が必要になってくる。 <p>⇒山田会長 3地区の再開発において、まちづくり藤枝の責任は重いと感じている。</p> <p>⇒栃本委員 4月からスタッフが大幅に変わり一からのスタートになる。第3期中活計画についても新しい発想のもと進めていければと思う。まちづくり藤枝の人材をしっかりと育てていきたい。 今後とも協力をお願いします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・藤枝駅前一丁目8街区市街地再開発組合理事長 鈴木委員 6街区の情報は連絡会議等で伺っていた。9街区については、勉強会を実施していくと資料に書いてあるが、文化センター地区についての進捗を伺いたい。 <p>⇒岡村主幹が回答 文化センター地区については、7～8年前に地元の意向調査や勉強会を行っている。文化センター地区の権利者の一部に意向調査を実施しており、平成30年12月には全権利者を対象に市街地再開発事業の勉強会を開催予定。今後も権利者の方に想いを聞くなど、ヒアリングを行っていきたい。</p>
--------------	--

会議の経過

・志太建築士会会長 中澤委員

リノベーションについて建築士の立場としては、建築基準法に適合した安全な建物であることが重要だと思う。街をきれいに着飾るのも大事だが、最近では基準に合っていないものが多く見受けられる。リノベーションをしていくにも基準に合ったものをしっかりと進めていきたい。

最近話題になったブロック塀についても、藤枝市との連携で専門家診断を行っている。建築士会の活用を求める。

⇒清水課長

管理業務は法律で決められていることでもっとも大事である。それを踏まえてリノベーション事業の展開やガイドブックの作成を進めていきたい。

質問・意見交換の後、山田会長より、採決したところ、拍手多数と認め原案通り承認。

◆報告事項

中心市街地活性化推進課岡村主幹が（１）について、茂木係長が（２）（３）について説明。

（１）中活区域内の動向について

別紙１に沿って以下５ヶ所の動向について説明。

- ①石田エンジニアリング株式会社
- ②静鉄ストア（駅南アピタ跡地）
- ③ＪＲ東海静岡開発（株）アスティ藤枝
- ④静岡鉄道（株）地上１５階建て分譲マンション「グランアネシス藤枝サウス」
- ⑤都市機能・まちなか居住推進事業

（２）「LOVE LOCAL FUJIEDA」事業について

別紙２に沿って、今年度の「て～しゃばストリート」、「love local MARKET」について実施した事業の報告とこれから実施する事業の説明、「ルミスタ☆ふじえだ」の報告を行った。

（３）街なかシェアサイクル事業について

別紙３に沿って、シェアサイクル事業の近況報告と新規ステーションの案内、利用方法について改めて説明した。

説明終了後、山田会長より、質問・意見を求めたが特になく報告を終えた。

◆情報交換

・藤枝市観光協会会長 江崎委員

12月中旬に藤枝駅北口の観光協会の部分がまちづくり藤枝の２階へ移転。1月中旬に観光

<p>会議の経過</p>	<p>案内所を拡充し、お土産スペースを広げる。地元商店街との連携で機能拡大を図る。</p> <ul style="list-style-type: none"> <p>・静岡産業大学教授 田口委員</p> <p>BiViキャンで若手起業家との交流会やキャリアイベント、商工会議所との共催で経営力アップ道場を開催する。</p> <p>・藤枝市産業振興部長 秋田委員</p> <p>駅南エリアにおけるムクドリ被害の件で、10月に鷹を飛ばして追い払う実験を5～6回行った。BiVi藤枝の前、南口付近からはいなくなったと報告を受けている。鳥獣保護法の制約もあり捕獲はできないので、しばらくは観察を続ける。</p> <p>BiViキャンでの事業として産学官連携推進センター内でエフドアを開設しており、創業や企業マッチングの支援をしている。産業拠点として今後も進めていきたい。ICTコンソーシアムも活動していて、コーディネートも行っている。</p> <p>・藤枝市都市建設部長 木野委員</p> <p>藤枝市景観計画に基づいて景観形成を進めている中で、重点地区として、駅前地区、蓮華寺池周辺、旧岡部町東海道沿いをあげている。その中で中心市街地の区域内については来年度から地元とワークショップを行いながらどこをどういう風に重点地区にしていくか進めていきたい。</p> <p>・駅南地区活性化連絡会議座長 仲田委員</p> <p>藤枝製紙の駐車場部分はマンションが建設されると聞いている。青木地区のサークルKの跡地もマンションの予定で来年着工と聞いている。民間企業の動きが非常に活発である。</p> <p>・藤枝駅前一丁目8街区市街地再開発組合理事長 鈴木委員</p> <p>再開発組合は10月18日に最後の清算総会を行い決算承認を得た後、県知事の承認を受けた。これから組合員に報告して事業が終了する。11月3日からミキネでもイルミネーションを行っている。今後もまちの活性化に貢献していけたらと思う。</p> <p>・副市長 栗田委員</p> <p>現在藤枝市の来年度の予算を策定中で、子どもの安心安全、学校におけるエアコン・トイレの水洗化の整備、中山間地の高齢化対策、地震やその他災害対策、国1バイパスの4車線化、上下水道の長期計画、中心市街地の3つのエリアの再開発等多くの事業計画を策定している。</p> <p>藤枝駅前地区市街地総合再生基本計画については、本日細かい計画の説明があったが、皆さんの協力をいただいて中心市街地らしいまちづくりを目指したい。</p> <p>以上</p>
--------------	---