

藤枝市中心市街地活性化協議会 会議録

会議名	令和8年度 第1回藤枝市中心市街地活性化協議会
日時	令和8年5月20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 江崎晴城</p> <p>副会長 岡本幸太(代理)</p> <p>委員 島村武慶、富澤賢一、山内一彦、佐野雅基、大畑直己、鈴木貴繁、 疋田幹佳(代理)、古川賢吾、鈴木浩介(代理)、山本和子、 鈴木健夫、大野佳昭、東海林英雄、安藤房己、市川真也(代理)、 横山敦史、小笠原博之、寺尾昇人、田口敏行、水野 明</p> <p>委任状出席 渡邊博文、赤堀 宏、高井賢一、大石晴久、曾根正敏、渡邊芳隆、 オブザーバー 林 宏次、杉山一之、松本芳倫</p> <p>藤枝市中心市街地活性化推進課 課長 岡村敏明 係長 酒井大輔 係長 内山洋至 係長 平林智樹 主任主事 加藤晃平</p> <p>都市政策課 課長 大塚一臣 主幹 青島大輔</p> <p>藤枝商工会議所 事務局長 小野和紀 中小企業相談所 所長 曾根健一 経営支援課 課長補佐 八木明日香 主事 築地芽生</p>
内容	<p>◆協議事項</p> <p><議題></p> <p>(1) 藤枝市中心市街地活性化基本計画(第4期)の定期フォローアップ報告について</p> <p>(2) 藤枝市中心市街地における快適な居住環境整備計画(社会資本総合整備計画)の事後評価について</p> <p><報告></p> <p>(1) 景観形成重点地区の指定について</p>
会議の経過	<p>築地の司会により開会</p> <p>始めに、江崎会長より挨拶があり、その後委員・オブザーバーの自己紹介を行った。</p> <p>議題に入る前に、藤枝市中心市街地活性化推進課岡村課長が、藤枝市中心市街地活性化協議会の位置づけと役割について、規約をもとに説明した。</p>

◆協議事項

(1) 藤枝市中心市街地活性化基本計画（第4期）の定期フォローアップ報告について

平林係長が資料に沿って第4期計画の定期フォローアップ報告の趣旨、内閣府への報告までの流れ、4つの目標と目標指標の達成状況と分析等を説明。

定期フォローアップは「中心市街地に関する法律」等に基づき、毎年度終了時点で、中心市街地活性化基本計画に記載された事業等の進捗状況や目標の達成状況について自己評価を行い、PDCAサイクルの適切な実施を図るものになる。具体的な内容として、目標指標ごとの達成見通しとその理由、各事業の進捗状況、事業効果等について、令和7年度実績の評価を行い、本日の中心市街地活性化協議会での意見等を付したうえで、今月29日までに内閣府に報告を行う。

まず、計画の概要として、「魅力あふれる暮らし 賑わい広がる しずおか中部の生活・創造拠点」をまちづくりのテーマとし、「イノベーションを生み出す、魅力溢れる生活・創造空間の創出」「人と人、人と街がつながり、多くの人々で賑わう交流空間の創出」という二つの基本方針のもと、4つの目標と目標指標を定めている。

一つ目の目標が「多様な都市機能の集積による、街なかの魅力向上」で、中心市街地区域内における居住人口（社会増）の1年あたりの平均値を指標にしている。社会増とは出生や死亡による人口増減を除く、転入や転出等による人口増減のことになる。二つ目の目標が「各拠点の有機的な連携による、持続可能なビジネス環境の構築」で、中心市街地区域内8か所・年4日の平均値が指標になる。調査地点については、内閣府提出資料の8ページと9ページに記載しており、静岡銀行藤枝駅支店前やしずてつストア藤枝駅南店前など、駅北エリア5か所、駅南エリア3か所になる。三つ目の目標が「良好な景観形成と伴走型支援による、エリアの求心力向上」で、中心市街地区域内の藤枝駅南商店街をはじめとする、4商店街の空き店舗数が指標になる。四つ目の目標が「既存ストックの活用による、多世代が集う賑わい再生」で、まちづくり藤枝が実施する「LOVELOCALFUJIEDA事業」の来場者数が指標になる。

この4つの目標を達成するため、令和7年度は62の事業を実施した。その目標の達成状況が資料下段の表で、赤枠で囲まれた箇所が令和7年度の実績になる。実績データの分析と今後の目標達成見通しについて説明する。

まず、「居住人口」は、目標年間平均119人の社会増に対し、令和7年度の中心市街地地域への転入者は591人、転出者は572人だったため、単年では19人の社会増、令和5年からの平均値では44人の社会減となった。平均では引き続き社会減だが、令和7年度単年では社会増となっており、改善傾向となっている。これは、新築マンションの竣工が継続していることや本市の空き家活用・流通促進事業による中古住宅等への転入が増加していることが要因の一つとして考えられる。今後も「藤枝駅前一丁目9街区市街地再開発事業」など大型マンションの竣工が予定されており、計画期間での目標達成を見込んでいる。

「昼間の歩行者通行量」は、目標値 8,022 人を 326 人上回る結果となった。特に駅北口のフジエダミキネ前の調査地点と駅南通りの調査地点で歩行者通行量が大きく伸びており、街なか居住人口が増加していることや、「藤枝駅前コワーキングスペース未来共創ラボ フジキチ」など活動・交流拠点利用者人口が増加していることが要因の一つと考えられる。

「空き店舗数」は、空き店舗数が令和 6 年度から 4 件減少したことで 41 件となり、目標値を 6 件上回った。前年度以前から継続して「開業チャンス！応援事業」が利用されており、令和 7 年度は 3 店舗の新規出店があった。

今後も女性個人事業主などの創業支援から出店サポート、実際の空き店舗での開業まで切れ目のない支援を行い、空き店舗解消の好循環を作り出していく。

「イベント来場者数」については、令和 7 年度は株式会社まちづくり藤枝が実施する LOVELOCALFUJIEDA 事業として、て～しゃばストリートや駅周辺イルミネーションなど、年間 12 回のイベントを開催し、目標値 54,600 人を大きく上回る来場者があった。イルミネーション等、賑わい創出効果が大きく目玉となる事業は継続しながら、広域エリアからの訴求力がある、より魅力的なイベント企画を実施することで、目標達成を維持したいと考えている。

第 4 期計画は、今年度を含めて残り 2 箇年が計画期間になる。引き続き、官民連携によるハード・ソフト両輪で施策を推進し、賑わいと魅力があふれるまちづくりを進めていくので、今後とも関係者の皆様のお力添えをお願いしたい。

説明終了後、江崎会長が質問・意見を求めた。

・鈴木健夫委員（藤枝ミキネウエスト管理組合 理事長）

令和 7 年度のと～しゃばストリート、love local MARKET などのイベントを開催しイベント来場者が増加目標を上回ったとのことだが、商店街の解散が続く中で、今後のにぎわい創出についてどう考えているか。

⇒ love local MARKET などのイベントは非日常的なにぎわいづくりの効果があり、年間 6 万人の集客があるため、今後も継続していく。今年度も 藤枝クラブビール祭りやボンマルシェ等の多くのイベントを予定。秋には産業フェスタ藤枝も開催するが、市の他の事業とも同時開催することで、より大きな経済効果が生まれると考える。既存のイベントのブラッシュアップを図りながら、市外からの魅力あるイベントの誘致も考えている。

・古川賢吾委員（藤枝駅前商店街（振） 理事）

駅前、喜多町の商店街が今月解散し、駅北口の商店街がすべてなくなる。商店街解散後は新しい取り組みが始まる。そういった中で、居住人口について大幅に減少している。どう解決していくのか具体的な案を聞きたい。また、都市計画上の用途地域が駅周辺では一部商業地域となっているが、その活用・施策についてどう考えるか聞きたい。居住人口の社会増についてはあまり気にしなくていいと考える。商業地域に指定されているのは駅前と旧宿場町のエリアの二か所。商

業地域の政策が大事だと思う。

⇒ 全国的に人口減。何かしないと自然減になる。中心市街地の自然減による居住人口の喪失を補うという点で社会増による補填も進めていきたい。居住人口に影響を与えるのは区域内の住居施設であるが、令和8年度から9年度において3棟97戸の入居、9街区の竣工で132戸の入居を見込む。1世帯あたり約2.1人として2年間で480人増、あわせて子育てファミリー移住定住促進事業による人口流入の見込みもあるので、最終的には目標を達成していきたい。

また、商業地域の活用や施策については、市の計画（立地適正化計画）において中心市街地を都市機能誘導区域に位置付けており、その都市機能として商業や子育て・高齢者支援、医療・福祉などの集積を行い、賑わい創出を図っていく。官民連携によるハード・ソフト両輪でまちづくりを進めているが、具体的には、拠点施設の立地として、複合商業施設の誘導や駅前地区の市街地再開発ビル低層部への都市機能の誘致などや、様々な賑わい創出イベントの実施、さらには今後の施策となるが、車中心から人中心の居心地の良い空間づくりとしてウォークアブルなまちづくりを推進し、沿道の商業店舗などを含めた地域経済の活性化を図っていく。

⇒ 原案通り承認。

(2) 藤枝市中心市街地における快適な居住環境整備計画（社会資本総合整備計画）の事後評価について

酒井係長が資料に沿って（2）藤枝市中心市街地における快適な居住環境整備計画の目的、指標と状況、完了に至る経緯、事後評価について説明。

国の社会資本整備総合交付金を活用し、市街地再開発事業に取り組んできたが、昨今の工事費用の高騰に加え、国の予算配分が非常に厳しい状況であるため、交付金事業は終了し、スマートウェルネス住宅等推進事業という個別補助金に移行することとなったことに伴い、事後評価を実施する。評価の実施については、国及び市の要綱に基づき第三者の意見を求めることとなっており、「藤枝市中心市街地活性化協議会」へ意見聴取させていただく。評価を実施する整備計画の概要、評価事項は記載のとおり。具体の事業は、駅前一丁目9街区市街地再開発事業と駅前一丁目6街区市街地再開発事業になる。

はじめに、(1)の事業の目的として、本事業は市街地再開発事業を核としたまちづくりの推進により、都市機能の更新や良質な都市型住宅の供給を図ることで、「快適な街なか居住環境の整備」による中心市街地全体への波及効果を目指すことを目的としている。

続いて、(2)の指標として計画では2つ設定しており、「中心市街地区域内の居住人口」と、「中心市街地区域内の昼間の歩行者通行量」になる。指標①の居住人口については、出生、死亡などの自然増減を加味した、純粋な居住人口となる。最終実績値が10,929人となり、目標値の11,026人を下回る結果となっている。要因としては、現時点では事業が未完了であり、市街地再開発事業による直接的な効果の発現には至らなかったことが挙げられる。

指標②の歩行者通行量については、最終実績値が日当たり 8,348 人となり、目標値の 7,832 人を上回る結果となった。こちらも、再開発事業は未完了であるため、直接的な効果の発現には至っていないが、要因としては、「フジキチ」の入居者が増えていることなどから、ビジネス環境の向上による活動・交流拠点の利用者増加などの効果が現れているものと考えられる。

続いて、(3)の各再開発事業の進捗状況・事業内容を説明する。9街区については、令和6年11月から施設建築物の建築工事に着工しており、昨年度は建築設計費や施設整備に係る工事費に対して市が補助金を交付している。来年6月の竣工に向け順調に工事が進んでいる。6街区については、再開発組合設立認可に向けた、事業計画作成や基本設計に係る業務に対し、市が補助金を交付した。今後、組合設立・事業計画の県知事認可に向け進め、その後、権利変換計画、施設建築物工事へと進んでいく。

次に(4)目標指標以外の効果発現状況は記載のとおり藤枝駅周辺では路線価が高い水準で推移するとともに、公示地価も上昇している。これは、駅周辺の都市機能の更新や居住環境整備に対する期待が、不動産価値の維持・向上に一定程度寄与しているものと考えている。

最後に、(5)今後の方針と目標達成見込みについて、本計画は今回をもって終了となるが、計画に位置付けた市街地再開発事業については、いずれも完了には至っていないため、個別の補助事業等を活用しながら、引き続き事業の推進を図っていく。

以上、このような内容で事後評価を実施したので、報告する。なお、事後評価については、協議会での意見を反映したものを評価書として完成させ、国への報告とともに市のHPで公表する予定となっている。

説明終了後、江崎会長が質問・意見を求めた。

・鈴木浩介氏（駅南地区活性化連絡会議 座長代理）

交付金で進めたものを個別の補助金へ移行するということが、個別補助とはどんなものなのか説明していただきたい。

⇒社会資本整備総合交付金はインフラやまちづくりを幅広く支援する総合交付金であることに
対し、スマートウェルネス住宅等推進事業の個別補助金については主に高齢者や子育て世帯など多様な世帯が安心して暮らせる住環境の整備の支援を目的としている。どちらも国交省の方の所管の事業。補助の対象や補助額については、これまでと同じであるが、要件については一部異なる。個別補助金については、子育て世代などの住環境の整備を目的のひとつとしていることから、要件として、交付金の要件に加えて、75平米以上の住戸が全体の半数以上であることが必要。要件を満たしているため今回スマートウェルネス住宅等推進事業へ移行した。

・岡本幸太氏（(株)まちづくり藤枝 社長代理）

事業自体が未完の状況で効果も出ていないということだが事後評価をしなければならないのか。

⇒国や市の要綱に基づき、交付期間の終了後に検証を行い、結果を国に提出することになっている。途中であっても制度上定められているので必要。

⇒ 原案通り承認。

◆報告事項

(1) 景観形成重点地区の指定について

都市政策課 大塚課長が資料に沿って説明。

藤枝市は、2017年に藤枝市景観計画を施行。市内全域を景観計画区域として、それぞれの地区の特性を活かした景観づくりを推進している。このたび、取り組みをさらに推し進め、市の玄関口である藤枝駅周辺を景観形成重点地区として新たに指定し、景観形成基準を設けた。

なお、景観形成重点地区における建築物や工作物の新築、増築、改築移転等による修繕・模様替え等に必要な事前の届出は、他の景観計画区域と同様である。

説明終了後、江崎会長が質問・意見を求めたが特になかったので、そのほか意見や感想を求めた。

・オブザーバー 林氏（藤枝警察署 署長）

多くの取り組みが行われていることを認識できた。未来に向けたまちづくりに期待。駅前では、客引きが多く暴力団の事件もあり、街のイメージとして玄関口である駅周辺の治安が大事。繁華街の対策を進めているので皆さんからの協力を求めたい。快適な環境づくりのため、渋滞対策など警察でできることを言っていきたい。

・大畑委員（藤枝市 副市長）

中心市街地活性化基本計画を進める中で、多くの事業を行っており、特に駅前2地区の市街地再開発事業が進んでいるところ。スマートウェルネス住宅等推進事業に移行することで昨年度は59%の内持率だったものが今回100%になった。今後とも国と連携しながら中心市街地の活性化事業を進めていく。一丁目9街区は躯体整備を行っており21階のうち9階まで進んでいる。躯体工事が今年度末には終了見込み。一丁目6街区は事業計画の精査を重ねている。今年の夏から秋頃の組合設立・事業計画の県知事認可を予定しており、着実に事業を進めている。

BiVi 藤枝は令和9年度にリニューアルオープン予定。円滑に進むよう市としても支援していく。商店街の発展的な解散もあり、住む方、商売する方の意見が大事。このエリアの魅力を高め求心力を高められるようウォークラブルなまちづくりによる、居心地の良い空間づくりに向けソフト・ハード両輪で進めていきたい。

・古川委員（藤枝駅前商店街（振） 理事）

駅北エリアの商店街はすべて解散となる。そのままでは中心市街地の商業として良くないので、やる気のある若い人たちが入ってくれるような新たな組織として、6月1日に「NEXT FUJIEDA」を設立する。(株)まちづくり藤枝と連携して進める中で、今後募集の案内など行うので、協力をいただきたい。

以上。