

# 藤枝駅周辺にぎわい再生 拠点施設整備事業

市有地を活用した官民連携のまちづくり



FUJIEDA CITY

こども☆みらい☆輝くまち  
For the future, For the children

# 藤枝市の概要

静岡県のほぼ中央  
静岡市に隣接  
浜松市の東約50km

平成21年1月に岡部町と合併

- 面積 194.03km<sup>2</sup>
- 人口 146,700人
- 商圏 485,000人(4市2町)
- 名所 蓮華寺池公園



- 東海道22番目の宿場町  
※岡部は21番目の宿場町
- サッカーのまち
- 蔵元のまち
- スイーツのまち
- お茶のまち
- 居酒屋のまち
- 朝ラーメンのまち



# なぜ中心市街地活性化を推進するのか

日本全体は・・・ 藤枝市は・・・

■人口減社会

⇒2015年をピークに人口が減少

■超高齢社会

⇒既に高齢化率が24%超

この現象が進むと

■生産年齢人口減少、税収減少、交通弱者が増加・・・

⇒行政サービスの維持困難、郊外型施設の利用困難

⇒住みにくい → さらに人口減少 → 負のスパイラル

持続可能で元気な藤枝市へ10年、20年後を見据え

■集約型都市構造(コンパクトシティ)への転換

⇒都市機能集積 → 徒歩生活圏形成、魅力・ブランド向上

⇒定住・来訪拡大 → 新たなマーケット創出

# 中心市街地のまちづくりにおける藤枝市のスタンス

## ◎民間活力の導入

⇒ 民間事業者の誘導

⇒ 民間の資金、アイデア、ノウハウ獲得



## 藤枝市

⇒ 情報収集・発信、誘致活動、プロモーション

⇒ 公有地提供、バリューネットワーク形成

⇒ 事業実現へバックアップ

→ 規制緩和(都市計画法、建築基準法)

→ 事業採算性確保

(国の支援メニューのマッチング・誘導)



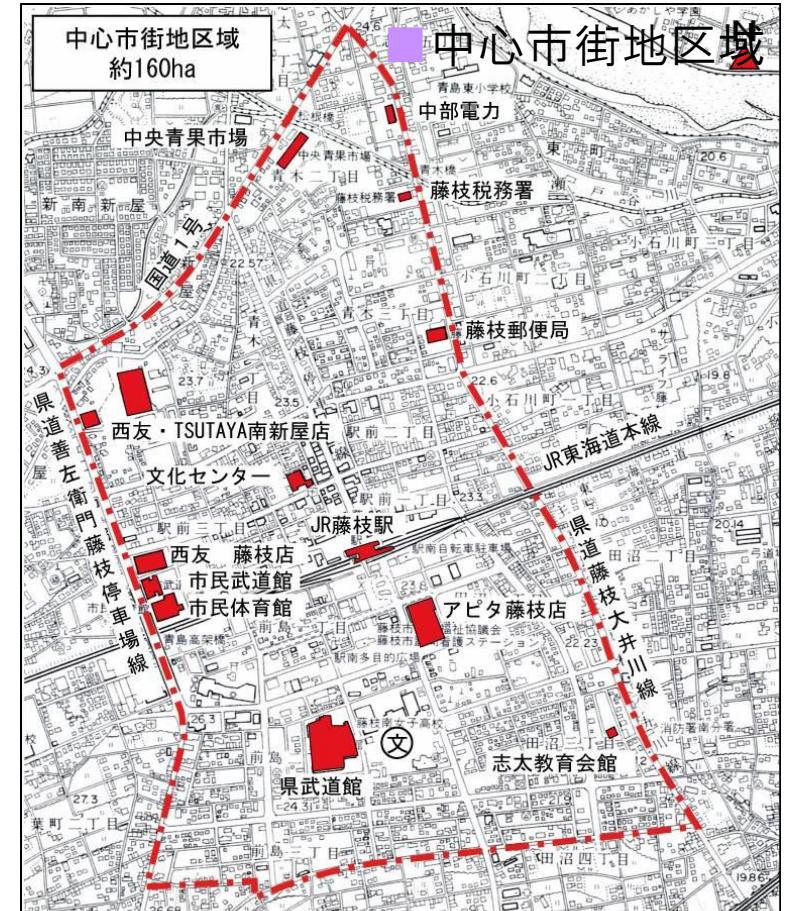
# 第1期藤枝市中心市街地活性化基本計画

- 認定申請 平成20年1月22日
- 政府認定 平成20年3月12日(全国28番目)
- 計画期間 平成20年3月～平成25年3月
- 計画区域 JR藤枝駅周辺 約160ha
- まちづくりのテーマ

来る人 住む人 充実満足 ～多機能都心  
 —スポーツ・交流で、人・まち元気—

## ■ 目標及び目標指標

目標	指標	現況値 (H18)	目標値 (H24)
人々が集い、快適・満足に、はつらつとすごせるまち	歩行者通行量 ※休日／4地点	6,755人	8,400人
	宿泊客数	41,488人	61,500人
結びつきに支えられ、健やかに暮らせるまち	公共施設利用者数 ※5施設	661,955人	947,000人



BiVi 藤枝

# 計画の成果・進捗結果

目標指標を全て達成！全国61市中2市のみ！

※H24年度末現在

目標	指標	現況値 (H18)	目標値 (H24)	最終値 (H24)	
人々が集い、快適・満足に、はつらつとすごせるまち	歩行者通行量 ※休日／4地点	6,755人	8,400人	8,544人	約1千8百人増加
	宿泊客数	41,488人	61,500人	127,252人	3倍超 約8万6千人増加
結びつきに支えられ、健やかに暮らせるまち	公共施設利用者数 ※5施設	661,955人	947,000人	952,149人	約29万人増加

● 総事業費の80%が民間資金と国の支援

→ 民間活力導入の実現、認定メリットの有効活用！

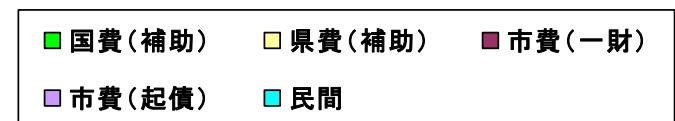
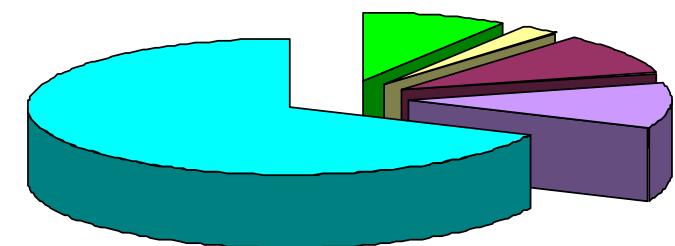
● 居住人口が大幅増加 → 5年で8百人、10年で2千人増！

◎4年連続人口増加数県内第1位！

● 不動産価値が向上 → 商業地地価上昇率県内トップ！

● 街なかの滞在時間増加 → 長時間滞在者が7%増

事業費内訳



# 第2期藤枝市中心市街地活性化基本計画

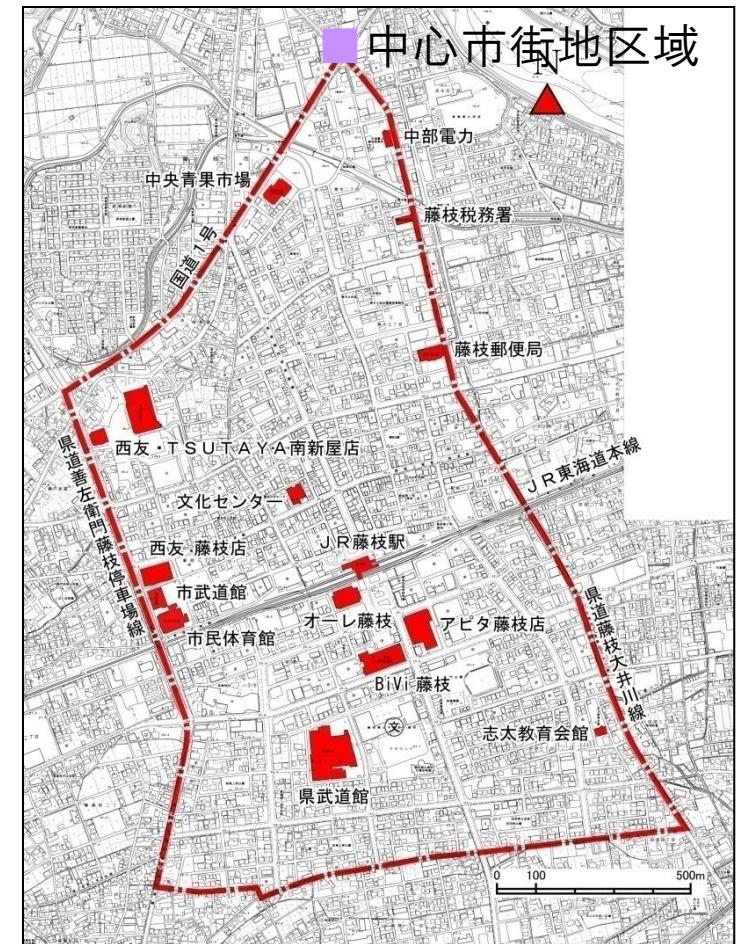
- 認定申請 平成25年2月18日
- 政府認定 平成25年3月29日
- 計画期間 平成25年4月～平成30年3月
- 計画区域 JR藤枝駅周辺 約160ha
- まちづくりのテーマ

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”

## ■ 目標及び目標指標

目標	指標	現況値 (H23)	目標値 (H29)
人々が活発に活動・交流し、にぎわうまち	歩行者通行量 ※休日／4地点	8,738人	10,350人
志太榛原地域の核となるまち	従業者数 ※広域性公益性の高い施設	907人	1,230人
安全・安心に生活 が完結し、持続するまち	居住人口	9,732人	10,000人



藤枝駅前一丁目8街区市街地再開発事業

# 訪れたいまち 藤枝駅南

志太榛原広域の活動・交流エリア

JR藤枝駅

ASTY藤枝

オーレ藤枝

アピタ藤枝

BiVi藤枝

駅南公園



FUJIEDA  
EKINAN

訪れたいまち藤枝駅南

# 公有地活用による拠点づくり

オーレ藤枝



JR藤枝駅

ABC街区

アピタ藤枝

Bivi藤枝



病院跡地

駅南公園

静岡県武道館



藤枝順心  
中学校・高等学校

区画整理保留地



# 藤枝駅周辺にぎわい再生拠点施設整備事業

## BiVi藤枝



# 事業経緯

- 平成 7年 旧市立総合病院移転（市及び市土地開発公社で土地取得）
- 平成 8年 病院跡地土地利用転換検討協議会設置  
ホテル、展示場、文化ホール、フットサル場等の基本プラン策定
- 平成 9年 駅南多目的広場として暫定利用
- 平成14年 市有地活用基本方針策定  
文化・福祉機能を併せ持つ複合施設整備で方針決定
- 平成15年 2市2町合併協議により新市で土地利用検討に変更
- 平成16年 土地開発公社駅南口駐車場として暫定利用
- 平成17年 合併協議破綻により藤枝市単独で土地利用へ変更  
藤枝市が土地開発公社経営健全化団体指定

◇塩漬け土地の有効活用による収入の確保  
◇土地開発公社の経営健全化

- 平成18年 民間活用を図りながら文化・学習機能整備へ方針転換  
民間事業者・開発計画募集のため提案競技実施

# 事業の方針・目標

## ■土地利用の基本方針

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

財政負担の軽減

## ■事業の目標

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

## ■開発の条件

- 周辺地域から人々が集い・にぎわう集客施設の導入
- 娯楽、ショッピング、飲食等の都市サービスを担い、市の都市イメージ向上に寄与する施設の導入
- 市民要望の高い図書館の設置  
(規模3,000㎡以上, 蔵書数約30万冊)

老朽化・狭隘化による蔵書数不足が課題の現図書館



# 開発計画

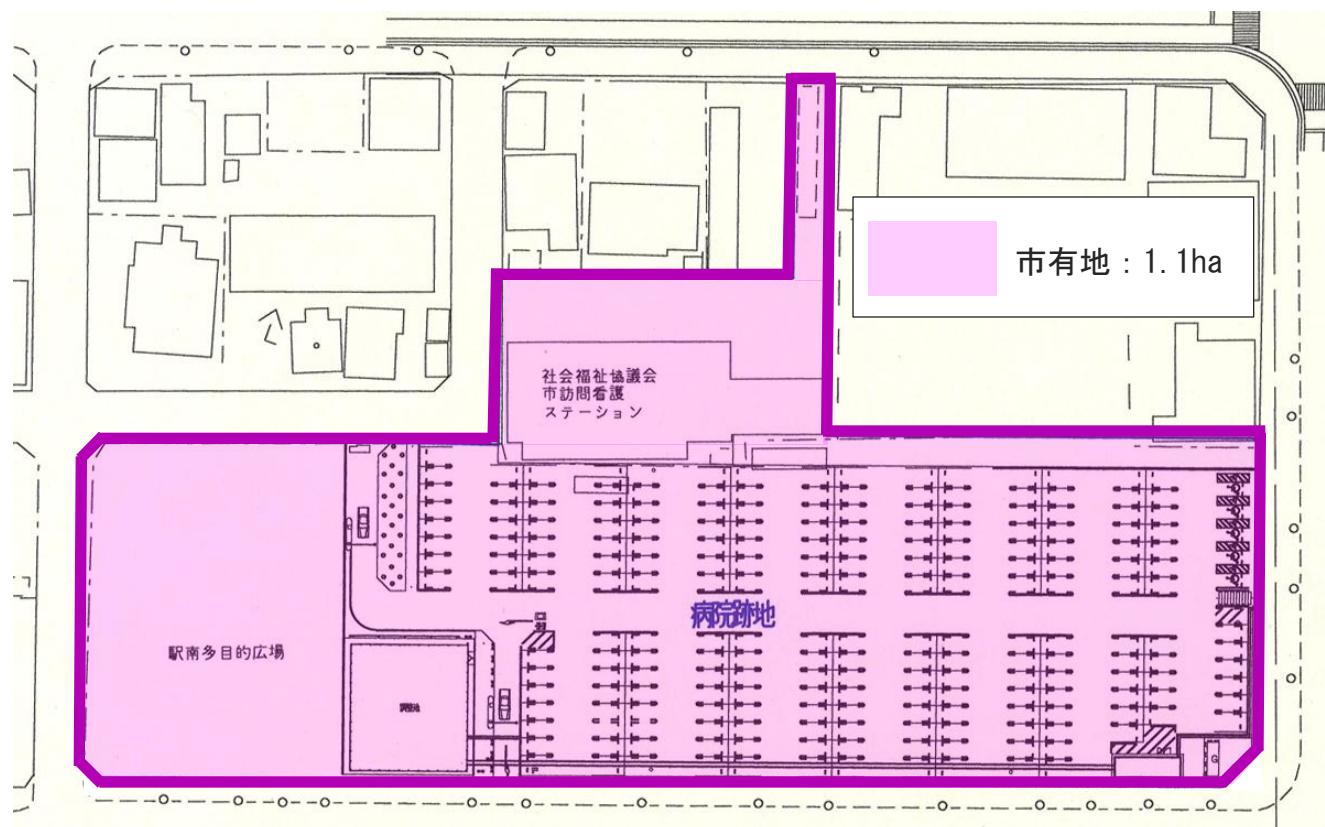
## ■市有地(市立病院跡地)の有効活用・新しい図書館整備

### 民間活力の導入

- アイデア、ノウハウ、資金力活用 → 魅力的な施設づくり
- 財政負担軽減 → 図書館整備コストの抑制

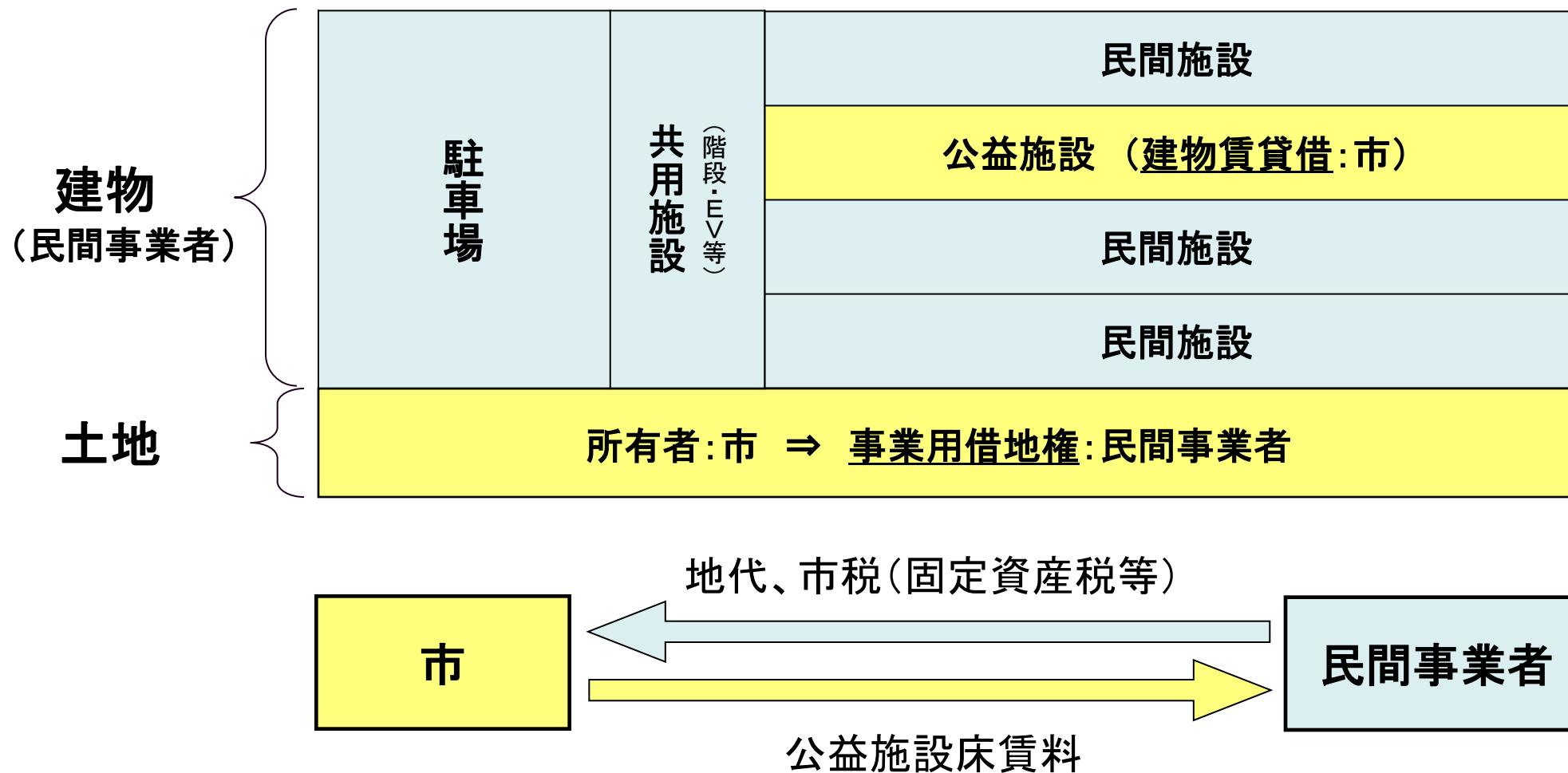
### コンペによる賃貸

- 最も優れたまちづくりの誘導 → 中心市街地の活性化
- 図書館テナント化 → 収入確保、財政支出平準化



# 事業スキーム

●市が民間事業者に土地を貸し、民間事業者が建設・所有する商業施設の床を市が借りて図書館を運営

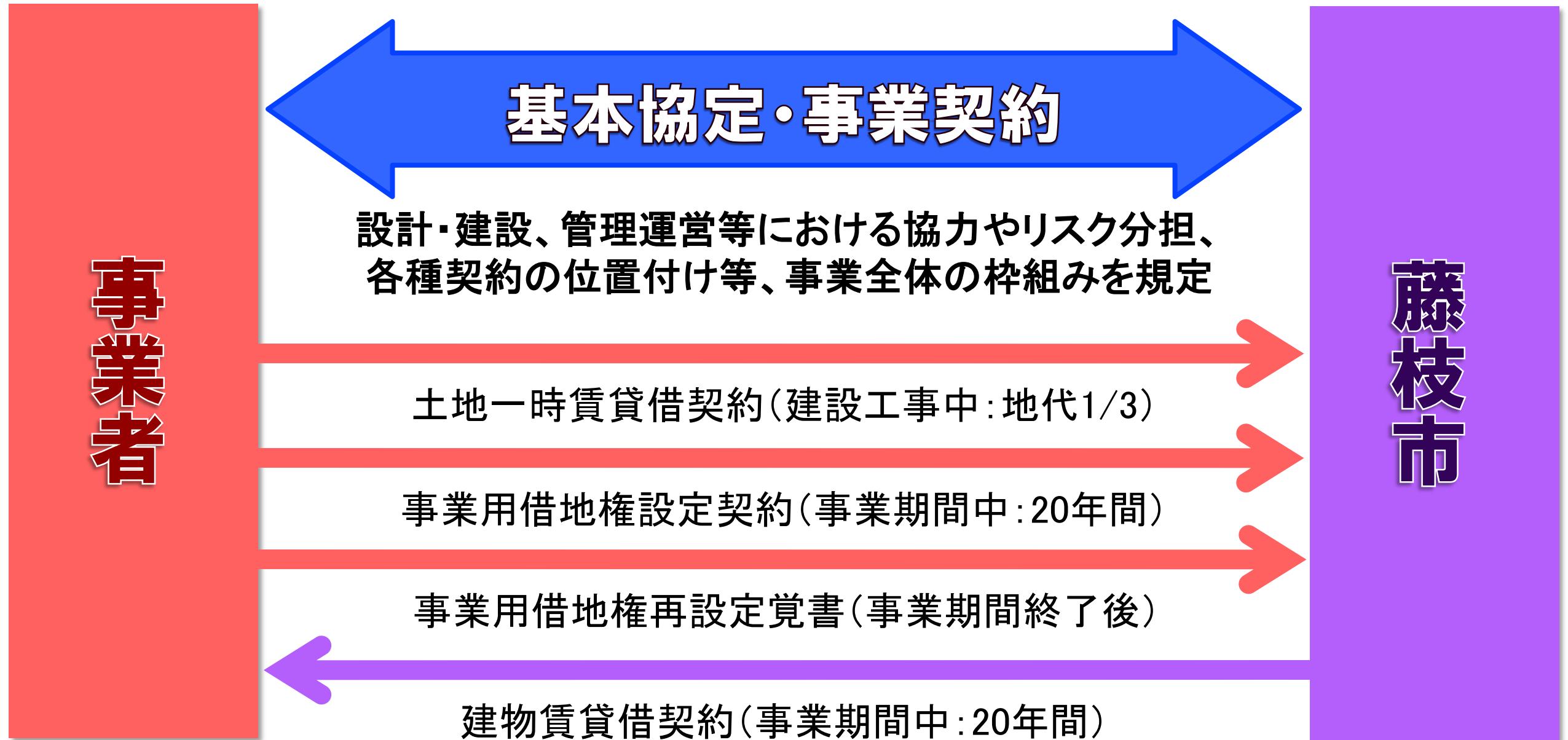


◎市単独整備の場合の1/2～1/3の財政支出で図書館設置が実現！

◎賃料での支払いによりイニシャル負担がなく、財政支出が平準化！

# 事業契約

パートナーシップに係る事業契約により、ライフサイクルにおける協力やリスク分担、枠組み、完了後の継続等を規定



# 事業概要



- 敷地面積：1.1ha
- 事業期間：H18～H20
- 事業者：大和リース株式会社
- 総事業費：43億円(事業者)
- 公益施設：市立図書館  
(面積3,300㎡ 蔵書30万冊)

- 事業形態：事業用借地権  
20年間 ※事業期間終了後再設定
- 公益施設の形態：建物賃貸借  
20年間 ※21年目以降は使用貸借

〔商業施設棟〕 地上5階建 延床面積：20,000㎡

1, 2階：商業店舗

3階：藤枝市立駅南図書館

4, 5階：シネマコンプレックス

〔駐車場棟〕 地上5階建 延床面積：12,000㎡

470台収容

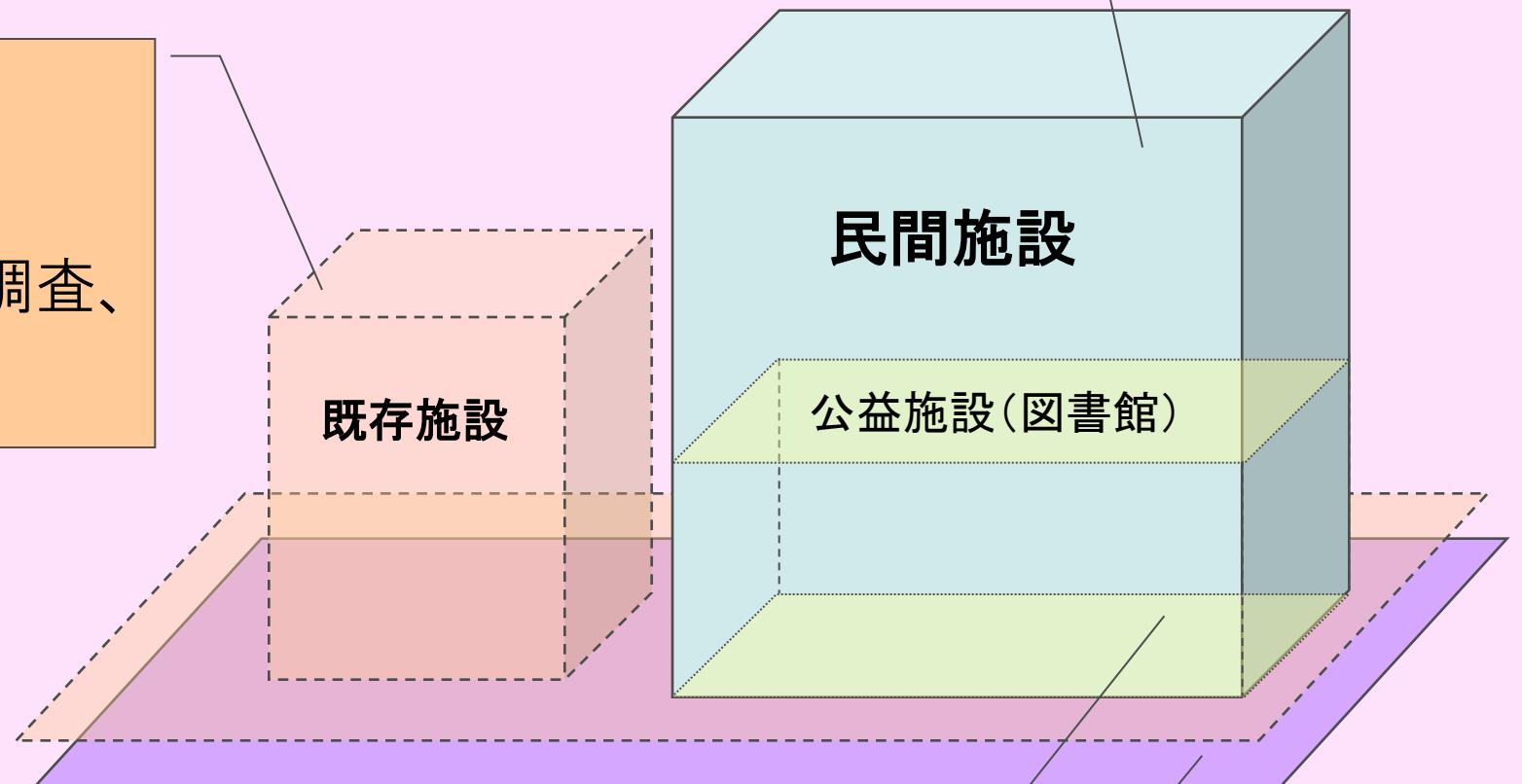


# 補助金等の活用

## ■ 中心市街地活性化支援措置の組み合わせ活用

■ 戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金  
〔経済産業省〕 5億3千万円 ※施設整備費等

■ 暮らし・にぎわい再生事業  
〔国土交通省〕 1千4百万  
※既存建物の物件移転補償調査、  
補償費及び解体除却費



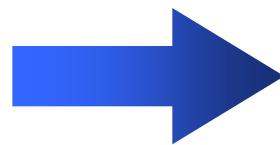
■ まちづくり交付金  
〔国土交通省〕 9千万円 ※図書館部分の土地再取得

■ 土地開発公社経営健全化債  
〔総務省〕 15億8千万円 ※土地取得費

# 中心市街地活性化への貢献

- ◆ 広域集客力のある民間施設と公益施設同士の相乗効果により、170万人/年の来場者数を記録（目標120万人/年）
- ◆ 図書館もビジネス支援や児童図書コーナーの充実により、45万人/年の利用者数を記録（目標26万人/年）

歩行者通行量等の増加に大きく貢献（約40%増）



# 完成した「BiVi藤枝」「市立駅南図書館」

1,2階 商業店舗



3階 藤枝市立駅南図書館



立体駐車場



4・5階 シネマコンプレックス(藤枝シネ・プレーゴ)



BiVi藤枝前でのイベント



# BiVi藤枝テナント会による活性化イベント

氷を使わない

## ファンタジック スケートリンク

～いい夫婦になる3日間～

会場内にて「スイーツのまち・ふじえだ」ならではの  
同時開催! **スイーツ・マルシェ**

キミの描いた魚が映像の中で自由に泳ぐ!  
同時開催! **紙アザリ水族館**  
※アンケートにご記入いただいた方限定!

**11/22 (土) 23 (日) 24 (月・祝)**

時間▶12:00~20:00 (スケートは30分入れ替え制)  
会場▶BiVi藤枝 1F特設会場

参加料 (1名当たり)	おとな (18歳以上)	800円 (税込)
	子ども (小・中・高校生)	500円 (税込)
	4~5歳 (未就学児)	無料 ※要保護者 (有料) 同伴

※参加料にはレンタルシューズ代が含まれています。  
※4歳~12歳までのお子様には、ヘルメットとプロテクターをレンタル致します。  
※3歳以下のお子様は保護者同伴であってもご利用できません。  
※予約、先売りなどは行っておりませんのでご了承ください。

**BiVi FUJIEDA**

<http://www.e-bivi.com/fujieda/> 主催 / BiVi藤枝テナント会



# 藤枝駅南口西地区ABC街区開発事業

## オーレ藤枝



# 開発計画

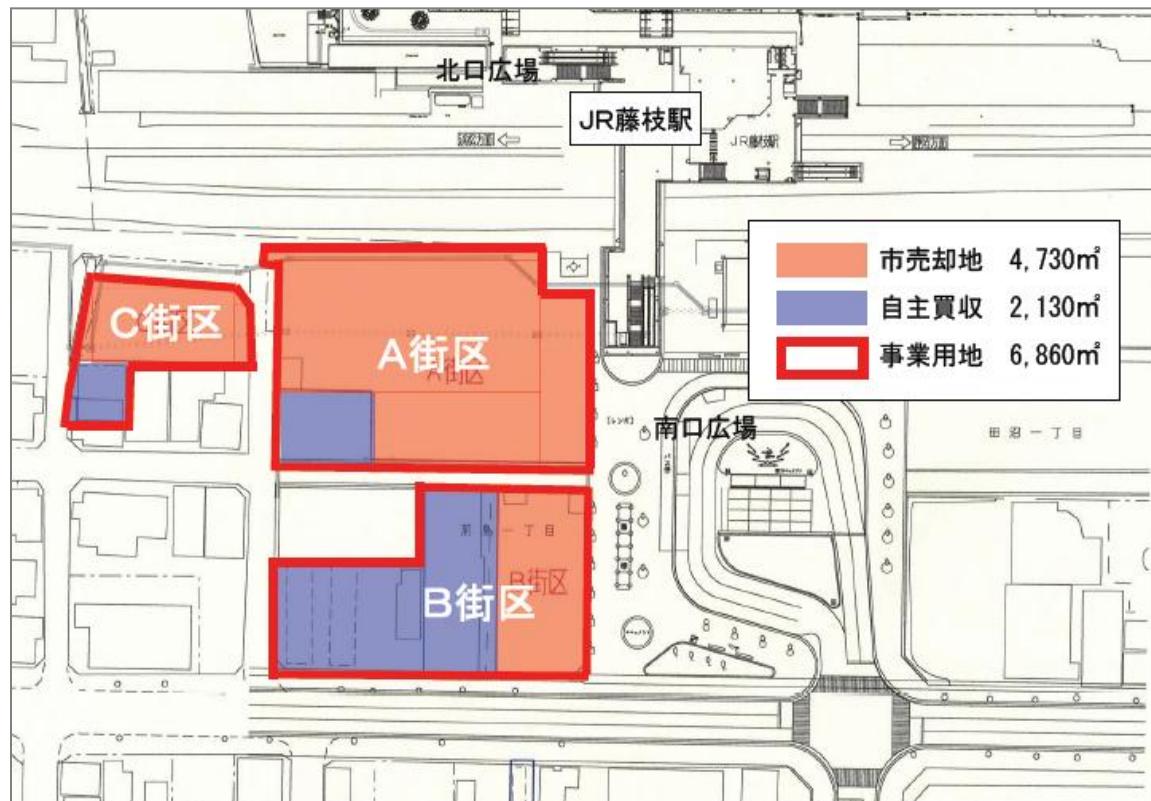
## ■市有地の有効活用

### 民間活力の導入

- アイデア、ノウハウ、資金力活用 → 魅力的な施設づくり
- 財政負担軽減 → 他の重点施策への財源確保

### コンペによる売却

- 最も優れたまちづくりの誘導 → 中心市街地の活性化
- 売却益(8億円)活用 → 小・中学校の耐震化100%



# 事業概要



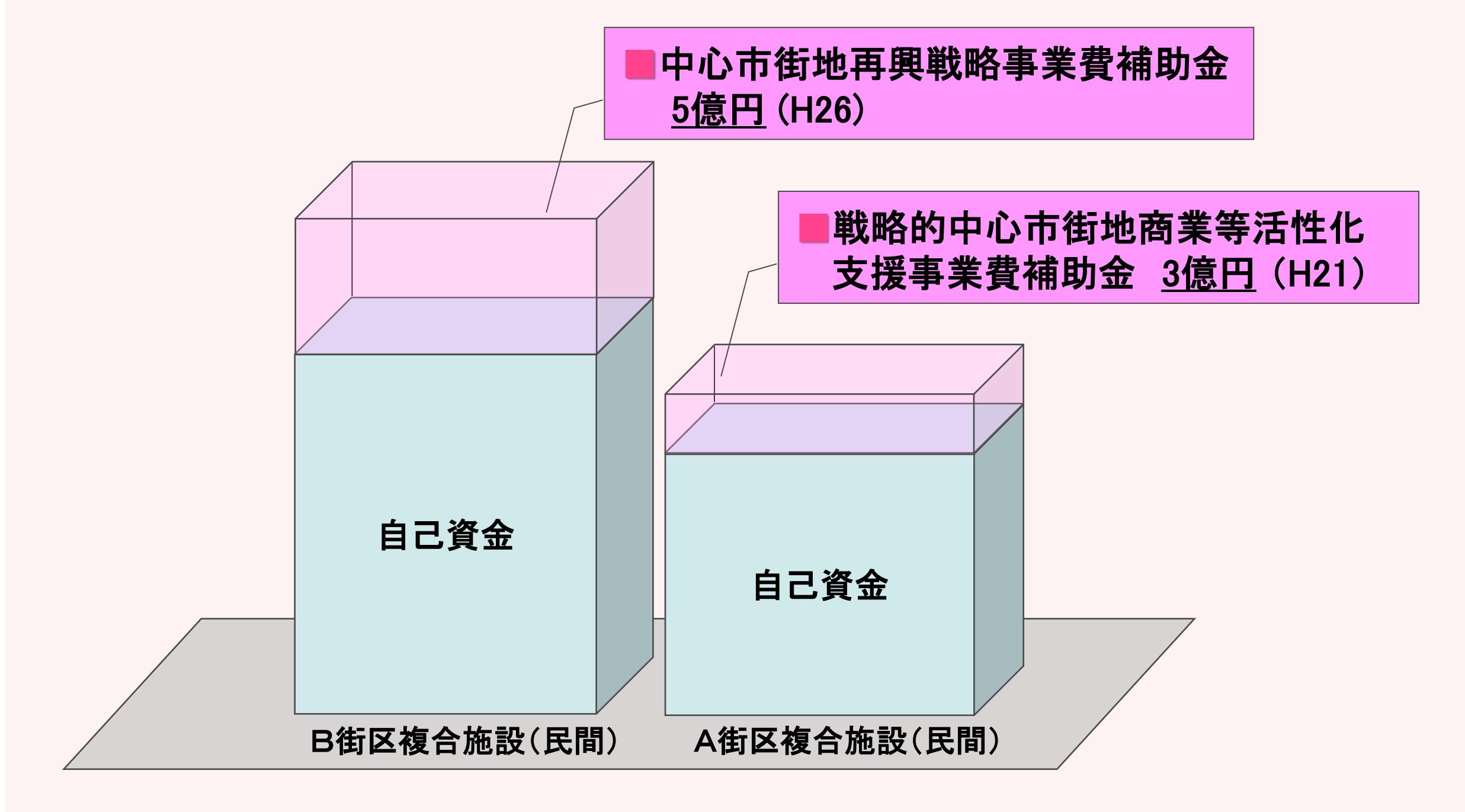
- 敷地面積：6,860㎡
- 事業期間：H19～H27  
第Ⅰ期：H19～H21  
第Ⅱ期：H25～H27
- 事業者：有限会社新日邦
- 総事業費：79億円
- 事業形態：売却  
用途指定(10年間)  
※買戻特約登記
- 施設名称：オーレ藤枝

- 〔A街区複合施設〕** 地上9階建 延床面積：21,366㎡  
1～2階：商業店舗，CATV放送センター，駐輪場（608台）  
3階：商業店舗 2～7階：駐車場（450台）  
8・9階：フィットネスクラブ
- 〔B街区複合施設〕** 地上14階地下1階建（地上60m）  
1～6階：商業店舗，オフィス，バンケット，チャペル  
7～14階：ホテル（国際観光ホテル）

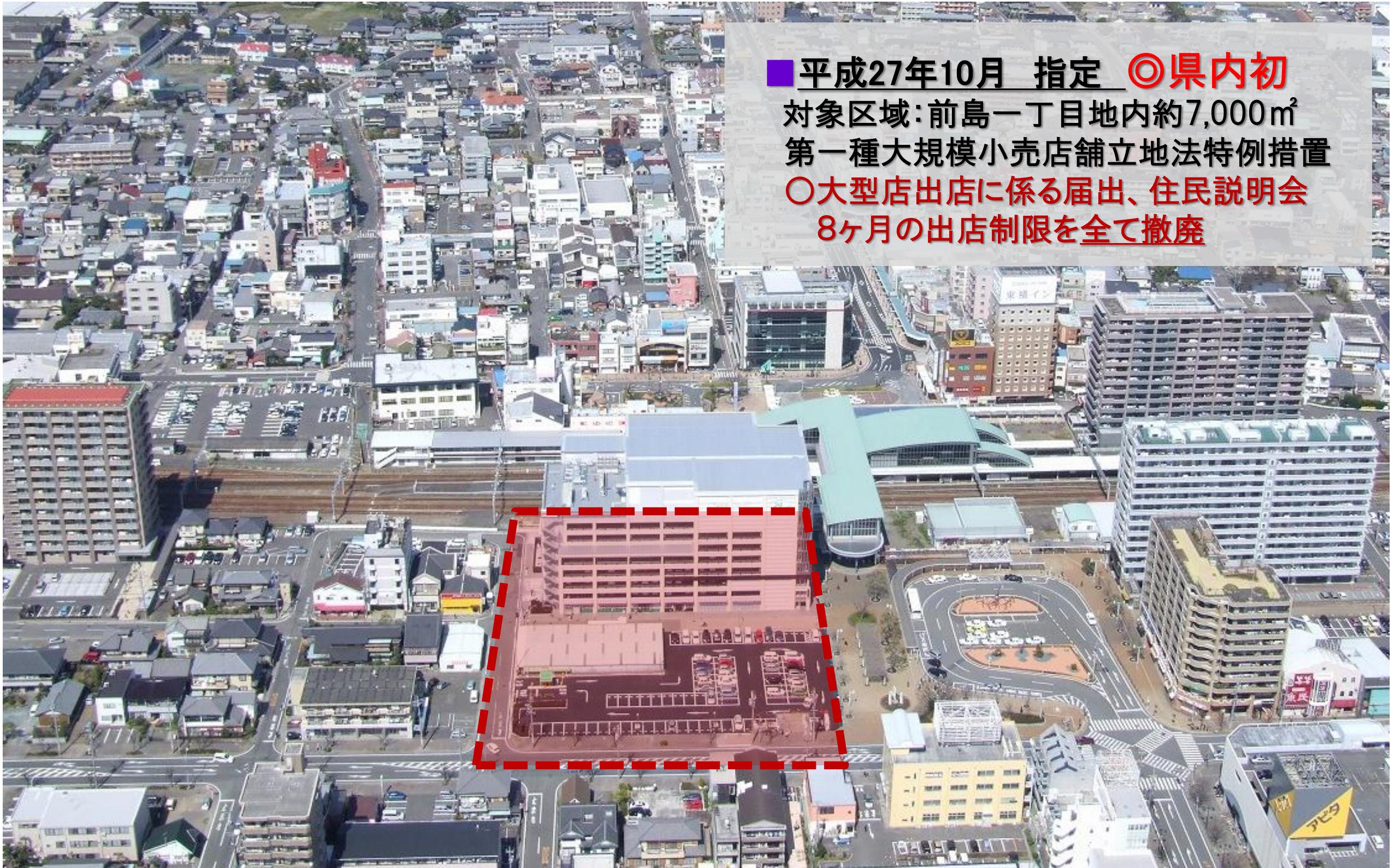


# 補助金等の活用

## ■ 中心市街地活性化支援措置の活用



# 第一種大店立地法特区指定



■平成27年10月 指定 ◎**県内初**  
対象区域:前島一丁目地内約7,000㎡  
第一種大規模小売店舗立地法特例措置  
○大型店出店に係る届出、住民説明会  
8ヶ月の出店制限を全て撤廃

# 第II期 B街区複合施設整備事業

■平成27年12月 竣工・オープン

地下1階地上14階建(地上60m)

敷地面積:約2,530㎡

延床面積:約16,700㎡

○ホテル(国際観光ホテル 144室)、  
バンケット、チャペル、オフィス、商業店  
舗(伊勢丹が出店)

**ISETAN**  
www.isetan.co.jp

みつかる、いいこと。エムアイプラザ  
**MI PLÄZÄ**  
MITSUKOSHI ISETAN



# 未知(道)空間創造事業

て~しゃばストリート105(民間事業者と共催)



# 駅周辺イルミネーション事業

ルミスタ☆ふじえだ(民間事業者と共催)

ルミスタ☆ふじえだ  
藤枝ファンタジック イルミネーション

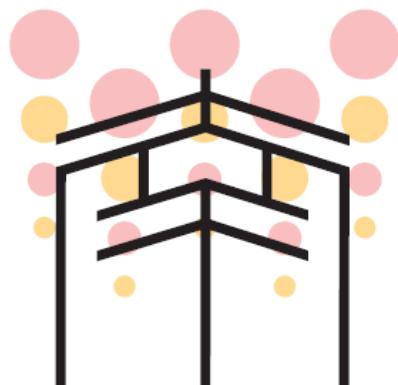


# オープンカフェ社会実験 (スターバックスコーヒーとコラボ)



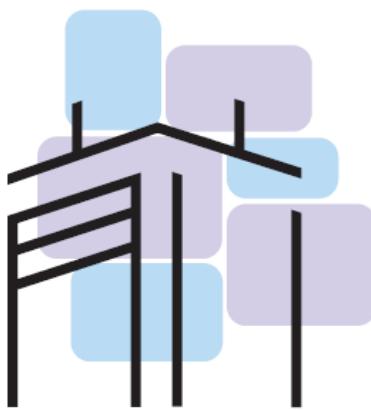
**STARBUCKS**®





FUJIEDA  
EKINAN

訪れたいまち藤枝駅南



FUJIEDA  
EKIMAE

住みたいまち藤枝駅前



FUJIEDA  
AOKI

巡りたいまち藤枝青木

みらいに向け、3つの顔づくり。——ふじえだ“新”都心プロジェクト——

## 藤枝市都市建設部中心市街地活性化推進室



054-641-3366



chukatsu@city.fujieda.shizuoka.jp



<http://www.fujieda-machista.com>



<http://twitter.com/fujiedamachi>



<https://croudia.com/fujiedamachi>



<https://www.facebook.com/fujieda.machista>



<http://www.youtube.com/user/fujiedamachista>