

## 様式第4 [基本計画標準様式]

- 基本計画の名称：浜松市中心市街地活性化基本計画
- 作成主体：静岡県浜松市
- 計画期間：平成27年1月から平成32年3月（5年3ヶ月）

### 1 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

#### [1] 浜松市の概要

##### (1) 概要

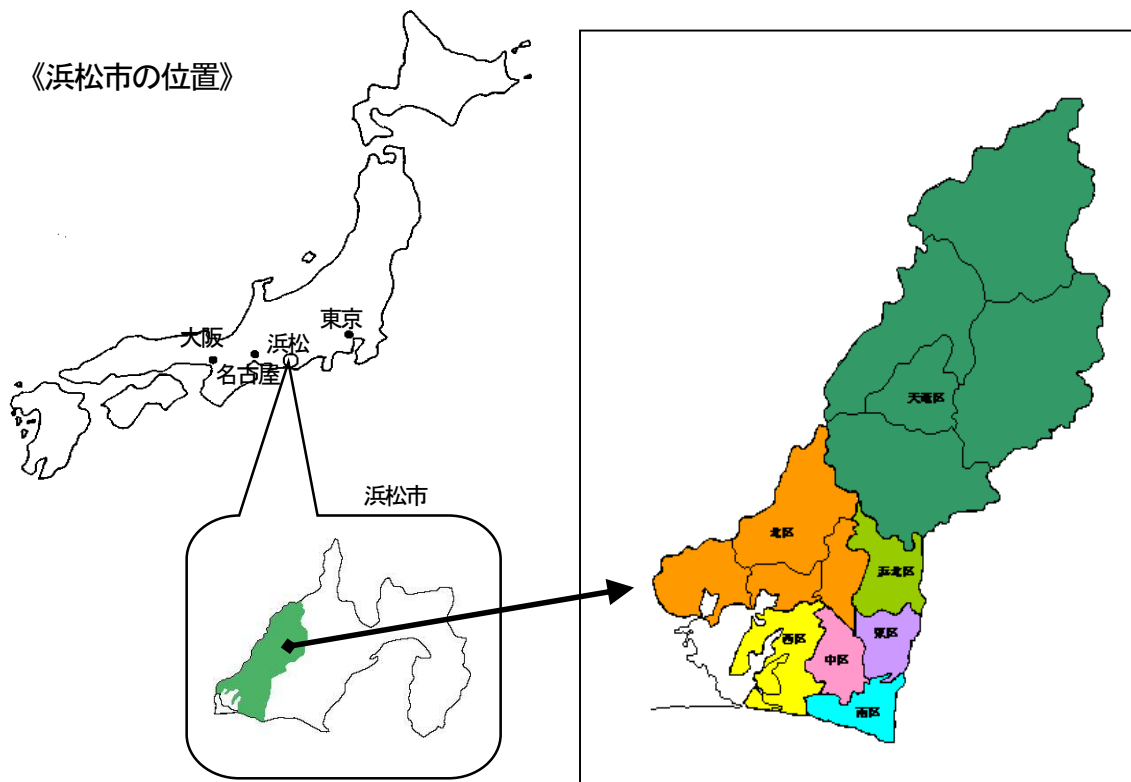
本市は、首都圏と関西圏の2つの経済圏のほぼ中間に位置し、江戸時代には浜松城の城下町として、東海道有数の宿場町として栄え、現在では、JR東海道新幹線や東名高速道路、新東名高速道路が通る我が国交通の要衝である。

人口は、約80万人（中部圏において名古屋市に次いで2番目）を有し、遠州地域はもとより愛知県東三河地域、長野県南信州地域で構成される三遠南信広域都市圏における拠点都市である。

また、全国の市町村で2番目に広い1,558.04k㎡の広大な面積を有しており、JR浜松駅を中心とした都市的機能が集積する都市部、農業が盛んな平野部、広大な森林を擁する中山間地域、さらには、漁業が営まれる沿岸部までと、全国に類を見ない地域の多様性を有した『国土縮図型都市』とも言われる。

ちなみに、徳川家康が居城とした浜松城は、江戸時代に多くの老中を輩出する等、「出世城」として名を馳せ、また、一説には豊臣秀吉仕官の地とも言われるなど、「出世の街」として名高い。さらに、数多くの世界的企業発祥の地として、我が国の発展を支えてきた産業都市である。

《浜松市の位置》



## (2) 地勢

本市は、東は磐田市、周智郡森町、島田市、榛原郡川根本町、西は湖西市、愛知県豊橋市、新城市、北設楽郡東栄町、同豊根村、北は長野県飯田市、下伊那郡天龍村と接している。

長野県諏訪湖に端を発する日本を代表する急流河川の天竜川が本市を縦断し、遠州灘へと注いでおり、西端には、総面積 70.35 k<sup>2</sup> の汽水湖である浜名湖がある。

地形は、天竜川中流域の急峻な中山間地、扇状地の広がる下流域の平野部、河岸段丘の三方原台地、そして浜名湖から太平洋の沿岸部によって構成されている。

気候は、全国的に見て、温暖で恵まれた気象条件にあり、日照時間は非常に長く、年平均気温(平均値)は 16.5℃前後、年間雨量(平均値)は約 1,800 mm～2,000 mmとなっている。

### 《浜松市の気候》

年	気 温 (℃)			平均湿度 %	降水量 mm	平均風速 m/s	最大風速		日照 時間
	平均	最高	最低				m/s	風 向	
平成20	16.5	36.6	-1.5	69	1 869.5	3.1	12.7	WNW	2 304.8
21	16.6	34.3	-1.3	69	1 875.0	3.2	14.8	ESE	2 187.4
22	16.8	37.0	-0.4	71	1 980.5	3.3	12.0	W	2 302.6
23	16.3	36.7	-2.3	70	1 809.0	3.3	20.3	SE	2 386.2
24	16.2	36.2	-2.8	71	1 797.0	3.4	16.7	欠測	2 311.7
25	16.9	39.8	-1.9	65	1 668.5	3.7	22.1	SSE	2 460.6

## (3) 歴史

- 徳川家康の浜松城に始まり、江戸時代は有力大名の城下町として、また、東海道五十三次のほぼ中央にあたる宿場町として栄える。
- 明治4年の廃藩置県により、浜松県が置かれ行政の中心となる。明治22年には東海道本線が全線開通。明治30年頃には、帝国製帽(現在のテイボー株)、日本楽器(現在のヤマハ株)、木綿中形(現在の日本形染株)などが設立され、現在の浜松の産業基盤が確立される。
- 昭和22年戦災復興都市計画がスタートし現在の中心商業地が形成された。
- 昭和20年代～30年代にかけて周辺町村を合併し市域拡大を図るとともに、昭和30年代～40年代にかけて東海道新幹線、東名高速道路、国道1号バイパスなどの社会基盤整備が進み、現在の都市の骨格が形成される。
- 高度成長期には、繊維、楽器、オートバイの三大産業の隆盛期を迎え、産業都市として飛躍的発展を遂げる。
- 昭和54年のJR高架化事業の完成、同60年の遠州鉄道高架化事業の完成により、東西交通の円滑化が図られる。
- JR高架化事業とあわせて、浜松駅周辺土地区画整理事業やJR浜松駅北口広場の整備をはじめ、商業・業務機能の集積を図るとともに、浜松駅東街区の整備計画を推進する。
- 平成5年に、浜松地域テクノポリス都田土地区画整理事業が完工し、平成4年に完成した浜名湖国際頭脳センターとあわせ産業高度化の拠点が確立される。
- 平成6年に、本市の掲げる諸構想の推進拠点としてアクトシティ浜松が完成する。
- 平成17年、天竜川・浜名湖地域11市町村と合併し、現在の市域となる。
- 平成19年4月政令指定都市へ移行。
- 平成19年8月中心市街地活性化基本計画認定
- 平成24年3月中心市街地活性化基本計画終了

#### (4) 産業

本市では、先端技術産業が集積する都市部、都市近郊型農業が盛んな平野部、豊富な水産資源に恵まれた沿岸部、広大な森林資源を擁する中山間地域において、活発な産業活動が営まれている。

とりわけ、繊維・楽器・輸送用機器を中心とした「ものづくりのまち」として発展し、多くの世界的企業を排出するとともに、近年では光電子技術をはじめとする新たな産業分野の進展を見せている。

浜松地域の創業者

### 浜松のDNA「やらまいか精神」

浜松市

豊川市 豊橋市 湖西市 田原市 掛川市 磐田市 袋井市

浜松ホトニクス トヨタ ホンダ ヤマハ スズキ カワイ ヤマハ発動機

※創業地又は創業者の生誕地

YAMAHA KAWAI TOYOTA SUZUKI HONDA YAMAHA HAMAMATSU

山葉 寅楠 河合 小市 豊田 佐吉 鈴木 道雄 本田 宗一郎 川上 源一 高柳 健次郎

## 浜松発ナンバーワン・オンリーワン



### 日本初・世界初

日本初の軽自動車



日本初の国産オートバイ



日本初の国産ピアノ



日本初の木工機械



世界初の電子式テレビ実験成功



日本初の国産ロールフィルム



日本初の国産旅客機



日本初の国産アルミホイール



世界初の胃カメラ



日本初の国産丸のこぎり



日本初の湖上ロープウェイ



日本初の四面舞台



## 浜松発ナンバーワン・オンリーワン



### 日本一・世界一

※浜松地域

光電子増倍管(生産量世界一)



ピアノ(生産量日本一)



電子楽器(生産量日本一)



管楽器(生産量日本一)



船外機(生産量日本一)



マーキングペン先(生産量日本一)



ゆかた(取扱量日本一)



みかん(算出額日本一)



ガーベラ(算出額日本一)



ネーブルオレンジ(算出額日本一)



エシャレット(出荷量日本一)



チンゲンサイ(算出額日本一)



○ 産業別就業人口

平成 22 年国勢調査によると、第一次産業 16,679 人 (4.2%)、第二次産業 137,287 人 (34.4%)、第三次産業 236,259 人 (59.1%) となっており、第三次産業の割合が増えているが、他の政令指定都市と比較すると、第二次産業の割合が極めて高く、製造業が集積する「ものづくりのまち 浜松」の特徴が顕著に表れている。

産業	業種	平成17年		平成22年	
		就業者数	構成比	就業者数	構成比
第一次産業	農業	19,188	4.5	15,346	3.8
	林業	373	0.1	541	0.1
	漁業	897	0.2	792	0.2
第二次産業	鉱業	122	0.1	98	0.1
	建設業	33,577	7.9	29,674	7.4
	製造業	122,947	29.0	107,515	26.9
第三次産業	電気・ガス・熱供給・水道業	1,114	0.3	1,248	0.3
	情報通信業	4,955	1.2	4,609	1.2
	運輸業、郵便業	19,408	4.6	20,360	5.1
	卸売業、小売業	72,104	17.0	65,228	16.3
	金融業、保険業	7,667	1.8	7,830	2.0
	学術研究、専門・技術サービス業	-	-	10,058	2.5
	不動産業	3,959	0.9	5,661	1.4
	飲食店、宿泊業	18,981	4.5	21,895	5.5
	生活関連サービス業、娯楽業	-	-	14,451	3.6
	医療、福祉	31,608	7.4	37,190	9.3
	教育、学習支援業	16,999	4.0	16,947	4.2
	複合サービス事業	4,255	1.0	2,388	0.6
	サービス業(他に分類されないもの)	49,895	11.8	17,679	4.4
公務(他に分類されないもの)	9,344	2.2	10,715	2.7	
分類不能の産業		6,394	1.5	9,348	2.3
合計		423,787	100.0	399,573	100.0

資料：平成 17 年、平成 22 年国勢調査

○ 産業別就業者数 (15 歳以上) 政令指定都市比較

(単位：%)

産業	札幌	仙台	さいたま	千葉	川崎	横浜	相模原	新潟	静岡
第一次産業	0.4	0.9	0.7	0.7	0.4	0.5	0.6	3.6	2.7
第二次産業	13.8	14.6	18.5	16.8	19.8	19.6	24.0	21.3	25.5
第三次産業	76.5	81.2	73.6	75.4	73.6	74.8	70.0	71.0	67.6
分類不能の産業	9.3	3.3	7.2	7.1	6.2	5.1	5.4	4.1	4.2

産業	名古屋	京都	大阪	堺	神戸	岡山	広島	北九州	福岡
第一次産業	0.2	0.8	0.1	0.5	0.7	2.7	1.0	0.8	0.6
第二次産業	22.3	19.3	20.6	22.6	18.7	20.3	20.6	23.6	12.7
第三次産業	69.2	69.2	68.8	68.3	73.4	70.5	73.5	70.3	77.9
分類不能の産業	8.3	10.7	10.5	8.6	7.2	6.5	4.9	5.3	8.8

産業	熊本	浜松	全国
第一次産業	3.7	4.2	4.0
第二次産業	16.0	34.4	23.7
第三次産業	75.4	59.1	66.5
分類不能の産業	4.9	2.3	5.8

資料：平成 22 年国勢調査

(5) 商業

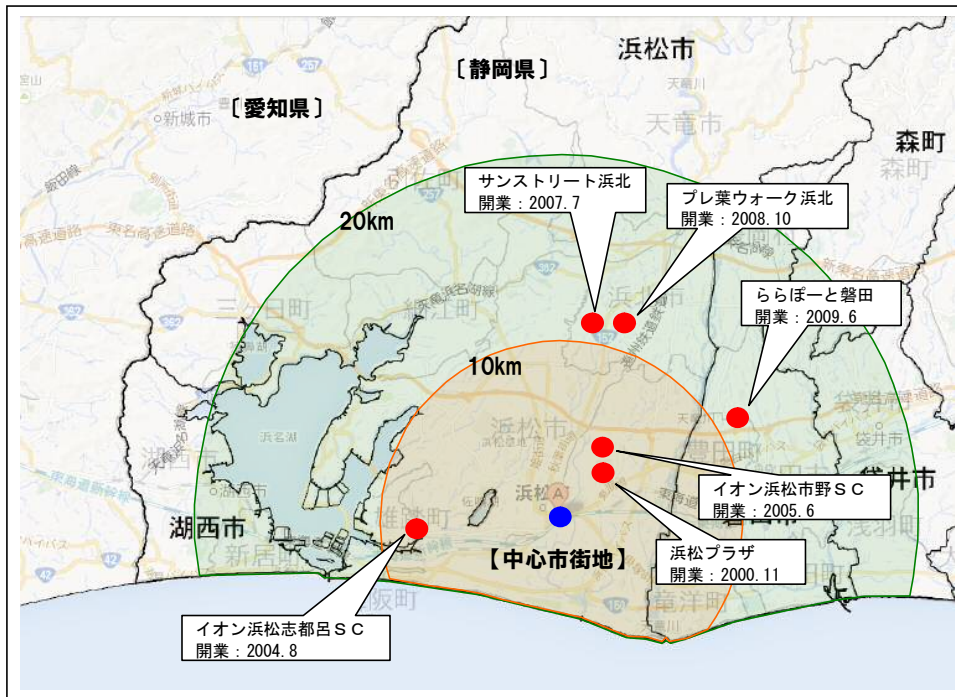
平成24年経済センサス活動調査によると、本市の商業の状況については、事業所数は5,071店、従業者数35,968人、年間商品販売額は7,707億円、店舗面積は927,522㎡となっている。平成19年の商業統計調査とは調査方法が異なるため、単純比較はできないものの、総じて減少傾向にあることが伺える。

また、中心市街地においては、商店数490店、従業者数3,285人、年間商品販売額766億円、売場面積84,152㎡となっており、こちらも同様に減少傾向にある。

本市には中心市街地を囲むように郊外型の大型ショッピングセンターが多数立地しており、モータリゼーションが発展していくなかで、多くの市民の日用品、買回り品の購入から娯楽等に至るまでの多くの消費活動が、これらの大型ショッピングセンターによって分散化されてきている。

中心市街地にとっては、郊外店に対抗するばかりではなく、新たな魅力的なコンテンツを開発しながら、中心市街地ならではの機能を生かし、充実させていくことで、郊外の大型ショッピングセンターとの差別化を図っていくことが必要である。

《参考》 大型ショッピングセンターの立地状況 (30,000㎡以上)



○ 浜松市内 10,000㎡以上大型商業施設一覧

	店名	店舗面積 (㎡)		店名	店舗面積 (㎡)
1	イオンモール浜松市野	57,256	8	サンストリート浜北	19,553
2	イオンモール浜松志都呂	56,000	9	カインズホーム浜松雄踏店	17,853
3	浜松プラザ	51,394	10	浜松駅ショッピング街 (メイワン) (※)	15,952
4	プレ葉ウォーク浜北	44,000	11	MEGA ドン・キホーテ浜松可美店	13,071
5	遠鉄百貨店 (※)	35,005	12	カーマ21 ツーワン浜松	12,368
6	カインズモール浜松都田テクノ店	24,151	13	アピタ初生店	12,014
7	イオン浜松西SC	22,364	14	ザザンティ浜松西館 (※)	11,792

(※) は中心市街地の店舗



## 〔2〕 中心市街地の概要

### (1) 中心市街地の成り立ち

徳川家康が浜松城を築城したのをきっかけとして、本市の中心市街地は、江戸時代より東海道の城下町、宿場町として大きく栄えることとなった。

明治4年の廃藩置県により遠州地方を管轄する浜松県が置かれ、浜松中心部は遠州一円の行政の中心となったが、明治9年には静岡県に統合される。明治22年に東海道本線が全線開通し、30年頃には帝国製帽（現在のテイボー(株)）、日本楽器（現在のヤマハ(株)）、木綿中形（現在の日本形染(株)）などの工場が浜松駅近郊に建設され、ものづくり産業の基盤が確立されてくる。

明治44年の市政施行以降、産業の隆盛とともに周辺の町村を編入しながら、近代的な都市として発展してきたが、中心市街地は太平洋戦争によってその大半が焼失し、壊滅的な被害を受けた。戦後復興には、中心市街地の再興が欠かせないと観点からいち早く戦災復興土地区画整理事業に取り組み、現在の中心市街地の骨格が形成されるようになる。

昭和20年代からは、周辺町村との編入合併により市域を拡大するとともに、高度経済成長期には繊維、楽器、オートバイの三大企業が隆盛期を迎え、産業都市として飛躍的な発展を遂げていく。東海道新幹線や東名高速道路の誘致をはじめ、他市に先駆けて行われた東海道本線高架化事業や遠州鉄道高架化事業など、近代的な都市基盤の整備が着実に進められた。

また、中心市街地には、市民会館や美術館、科学館、博物館などの文化施設が整備されるとともに、平成6年の戦後の本市発展のシンボルとして、芸術、文化の一大拠点となるアクトシティ浜松のオープンなど、県西部120万商圏の核として、中心市街地は大いなる賑わいを見せていた。

一方で、モータリゼーションの進展に伴い、郊外への大規模商業施設の進出が加速していく中で、中心市街地からの相次ぐ大型商業施設の撤退により、相対的に中心市街地の賑わいが薄れていくこととなる。平成11年に策定した中心市街地活性化計画では、魅力ある中心市街地の形成を重点課題に位置づけ、東地区土地区画整理事業の推進など、都心の基盤整備に積極的に取り組んだ。しかし、平成13年の中心市街地の老舗百貨店である松菱百貨店の経営破綻、郊外への30,000㎡以上の超大型ショッピングセンターの相次ぐ出店によって、その後の中心市街地では商業販売額の減少、オフィス空室率の高止まり、駐車場対策等の多くの課題に直面することとなった。

さらには、リーマンショックによる世界規模の景気後退により、旧松菱百貨店跡地の再生計画が頓挫するなど、中心市街地の再生は市政の大きな課題となっている。

## (2) 中心市街地の現状

本市の中心市街地における商業の現状としては、事業者数、従業者数及び年間商品販売額を見ても明らかなように、総じて減少となっている。長引く景気の低迷や郊外大型店の出店による影響に加え、前計画において平成13年に破綻した松菱百貨店の跡地について商業機能による再生を目指したが、リーマンショックの影響などにより計画が頓挫し、現在も更地のままの状況にあることや前計画の計画期間中にその他の大型商業施設が閉店し平面駐車場化するなど、中心市街地の商業全体に与える影響は少ない。また、大型商業施設だけでなく、共同ビルなどの空き室や建物撤去後のコインパーキングが増加するなど、商店街の飲食街化も合わせて中心市街地の魅力喪失につながっている。

その他業務機能にあつては特に東街区におけるシビックコア計画による行政機能の集積や浜松駅前旭砂山地区再生事業などによる一定の効果が見られるとともに、その他産業における本計画区域内の民間の事業者数並びに従業員数は増加している状況にある。

また、中心市街地の居住者数は、微増ではあるが増加の傾向にある。主な要因としては、中心市街地における分譲型マンションの供給と需要が考えられる。昨年度、大手及び地元デベロッパー5社に対してヒアリングを実施したところ、浜松駅周辺のマンション需要は高く、新規の建設に関して意欲的な回答を伺っている。ただし、建設に適した土地がないことが課題となっている。

一方、中心市街地への来街状況としては、市の観光客数の傾向と同様にJR並びに遠州鉄道の乗降客数、中心市街地の歩行量調査を見ると、平成23年度以降増加の傾向にある。

中心市街地のにぎわい創出を目的として、新川の河川空間を活用した都心ゲートパーク事業を実施しているが、核となる都市再生緊急整備地域40haのうち約40%を占める道路などの公共空間を官民が協働して、効果的に活用していくことが求められている。



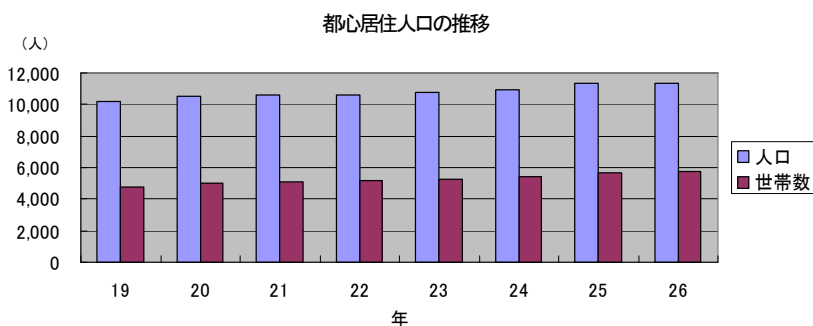
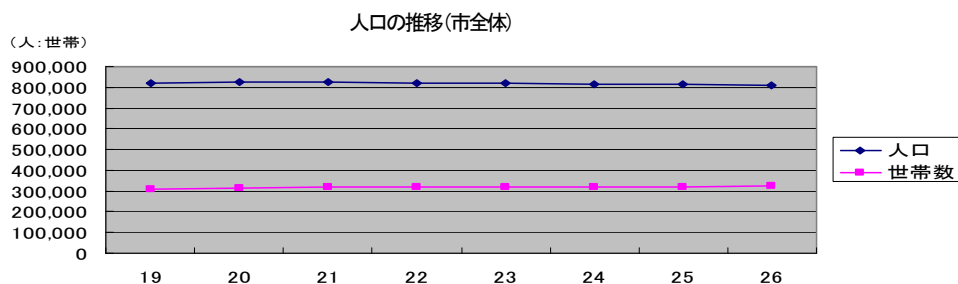
## 1) 都心居住の状況

### ① 浜松市の人口及び都心居住者の推移

項目		平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年
市全体	人口(人)	820,326	823,628	824,640	820,971	818,841	816,848	812,762	810,847
	世帯数(件)	310,481	314,418	317,078	317,631	317,904	318,744	320,053	322,755
中心市街地	人口(人)	10,217	10,560	10,580	10,583	10,777	10,901	11,340	11,359
	世帯数(件)	4,794	5,053	5,113	5,153	5,287	5,434	5,707	5,746

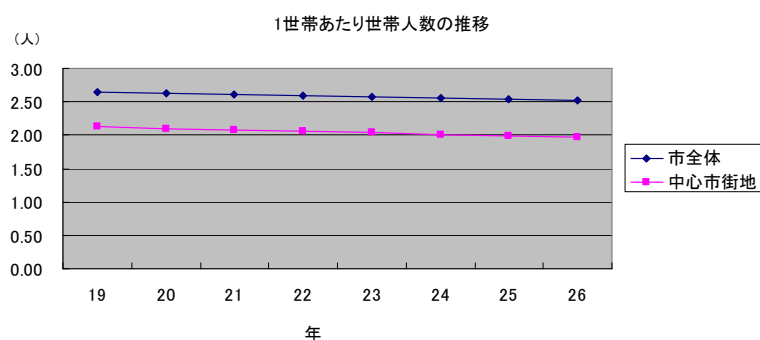
※ 各年4月1日現在の住民基本台帳

※ 中心市街地は、計画区域220ha



#### 1世帯あたり世帯人数(人)

項目	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年
市全体	2.64	2.62	2.60	2.58	2.58	2.56	2.54	2.51
中心市街地	2.13	2.09	2.07	2.05	2.04	2.01	1.99	1.98



- 本市の人口は、平成21年を境に減少に転じているが、中心市街地の居住人口は微増ではあるが増加傾向にある。また、1世帯あたり世帯人数については、全市的に減少傾向にあり、中心市街地も同様である。超高齢社会を迎え、全国的な傾向として高齢者の一人世帯が増加している傾向にあり、本市においても例外ではないことを表している。

なお、中心市街地の居住人口の増加に関しては、分譲型集合住宅の建設が堅調であり、また、その需要も好調であることが原因である。要因としては、新幹線駅に近い立地条件と割安感が高齢者を中心に都心回帰を促していることが考えられる。

## ②政令指定都市のD I D人口率及びD I D面積率の比較

平成23年3月31日現在

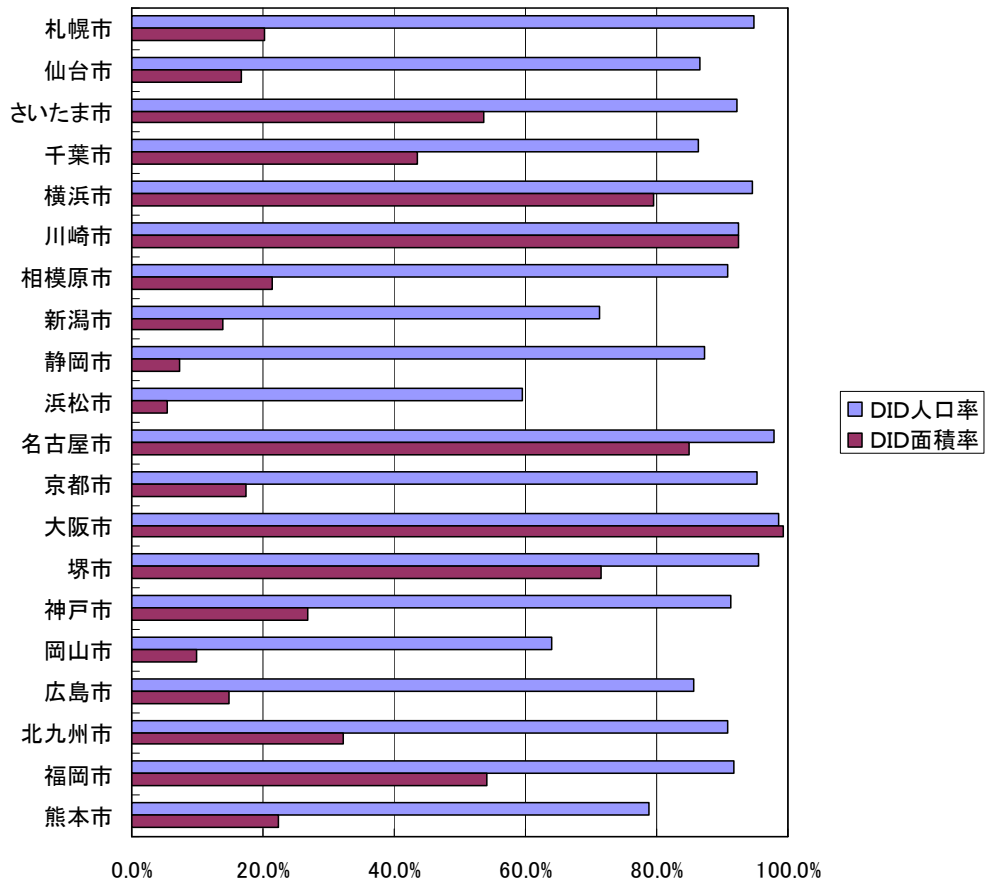
	市名	面積 (km <sup>2</sup> )	人口 (人)	人口集中地区		D I D 人口率	D I D 面積率
				国調面積 (ha)	国調人口 (人)		
1	札幌市	1,121.12	1,913,545	22,750	1,812,300	94.7%	20.3%
2	仙台市	783.54	1,045,986	13,020	905,100	86.5%	16.6%
3	さいたま市	217.49	1,222,434	11,656	1,126,100	92.1%	53.6%
4	千葉市	272.08	961,749	11,824	830,400	86.3%	43.5%
5	横浜市	437.38	3,688,773	34,752	3,487,800	94.6%	79.5%
6	川崎市	142.70	1,425,512	13,203	1,316,900	92.4%	92.5%
7	相模原市	328.84	717,544	7,006	650,900	90.7%	21.3%
8	新潟市	726.10	811,901	10,090	579,000	71.3%	13.9%
9	静岡市	1,411.85	716,197	10,399	625,100	87.3%	7.4%
10	浜松市	1,558.04	800,866	8,565	477,600	59.6%	5.5%
11	名古屋市	326.43	2,263,894	27,749	2,216,800	97.9%	85.0%
12	京都市	827.90	1,474,015	14,334	1,403,600	95.2%	17.3%
13	大阪市	222.47	2,665,314	22,084	2,628,800	98.6%	99.3%
14	堺市	149.99	841,966	10,730	803,490	95.4%	71.5%
15	神戸市	552.26	1,544,200	14,780	1,409,400	91.3%	26.8%
16	岡山市	789.91	709,584	7,846	454,900	64.1%	9.9%
17	広島市	905.41	1,173,843	13,507	1,004,500	85.6%	14.9%
18	北九州市	487.89	976,846	15,672	888,200	90.9%	32.1%
19	福岡市	341.32	1,463,743	18,503	1,343,900	91.8%	54.2%
20	熊本市	389.53	734,474	8,720	579,300	78.9%	22.4%

※ 資料：都市計画年報

※ 面積は国土地理院全国都道府市区町村別面積調（平成22年10月1日時点）による

※ 人口は平成22年国勢調査（確定値）による

政令市 D I D人口率・D I D面積率



## 2) 商業集積の状況

### ① 事業者数、従業者数、年間商品販売額、売場面積

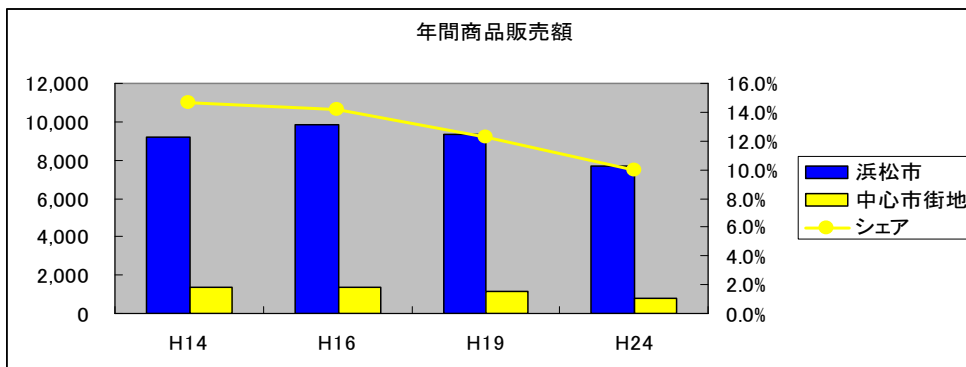
	事業者数 (店)		従業者数 (人)		年間商品販売額 (億円)		売場面積 (㎡)	
	平成 19年	平成 24年	平成 19年	平成 24年	平成 19年	平成 24年	平成 19年	平成 24年
中心市街地	984	490	5,571	3,285	1,154	766	118,535	84,152
浜松市全体	7,081	5,071	48,385	35,968	9,376	7,707	1,018,047	927,522

※ 平成19年は商業統計調査、平成24年は経済センサス活動調査によるため、それぞれ調査方法が異なる。

#### 《年間商品販売額の推移》

(単位：億円)

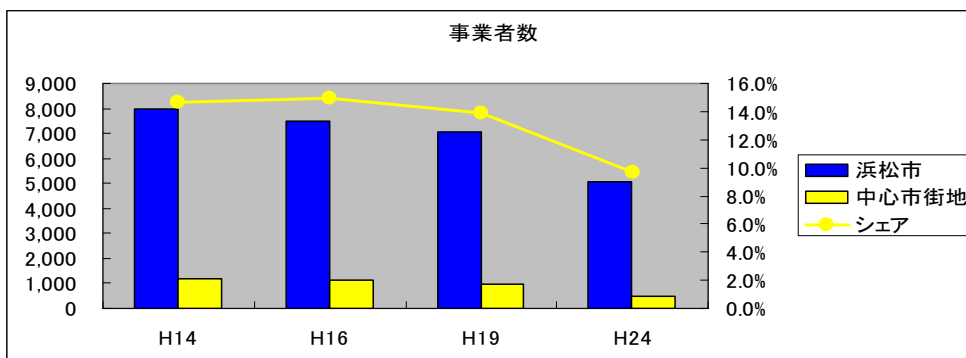
	H14	H16	H19	H24
浜松市全体	9,184	9,811	9,376	7,707
中心市街地	1,342	1,392	1,154	766
シェア	14.6%	14.2%	12.3%	9.9%



#### 《事業者数の推移》

(単位：店)

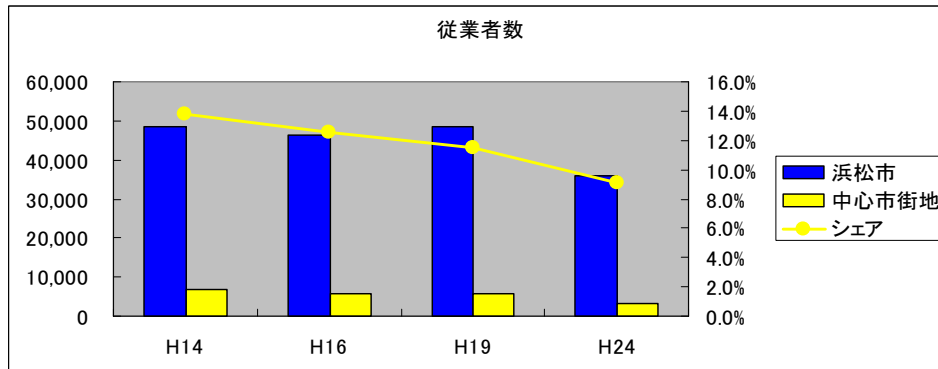
	H14	H16	H19	H24
浜松市全体	7,987	7,476	7,081	5,071
中心市街地	1,168	1,114	984	490
シェア	14.6%	14.9%	13.9%	9.7%



《従業員数の推移》

(単位：人)

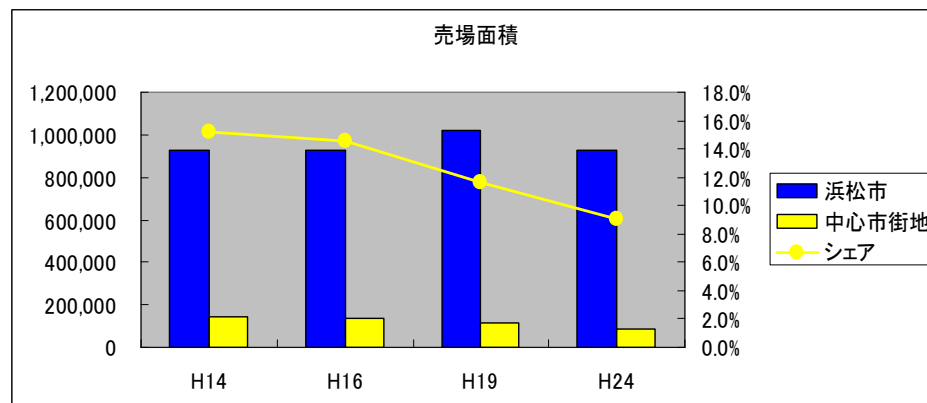
	H14	H16	H19	H24
浜松市全体	48,532	46,311	48,385	35,968
中心市街地	6,713	5,792	5,571	3,285
シェア	13.8%	12.5%	11.5%	9.1%



《売場面積の推移》

(単位：㎡)

	H14	H16	H19	H24
浜松市全体	923,678	926,464	1,018,047	927,522
中心市街地	140,838	135,227	118,535	84,152
シェア	15.2%	14.6%	11.6%	9.1%



※ 平成19年までの商業統計調査と平成24年の経済センサス活動調査では調査方法が異なっている。経済センサス活動調査における各調査項目は商業統計調査と比較して、集計できた事業所数が少ないため数値が一定程度減少している。

○ 平成12年頃より、中心市街地を囲むように郊外型の大型ショッピングセンターが立地され、多くの市民の日用品、買回り品の購入から娯楽等に至るまでの多くの消費活動が、これらの大型ショッピングセンターによって分散化されてきている。このため、本市における中心市街地の商業集積の状況に関しては総じてシェアを落としている状況にある。

## ② 駐車場の状況

箇所数（箇所）		収容台数（台）	
全体	平面駐車場	全体	平面駐車場
153	116	10,687	2,802

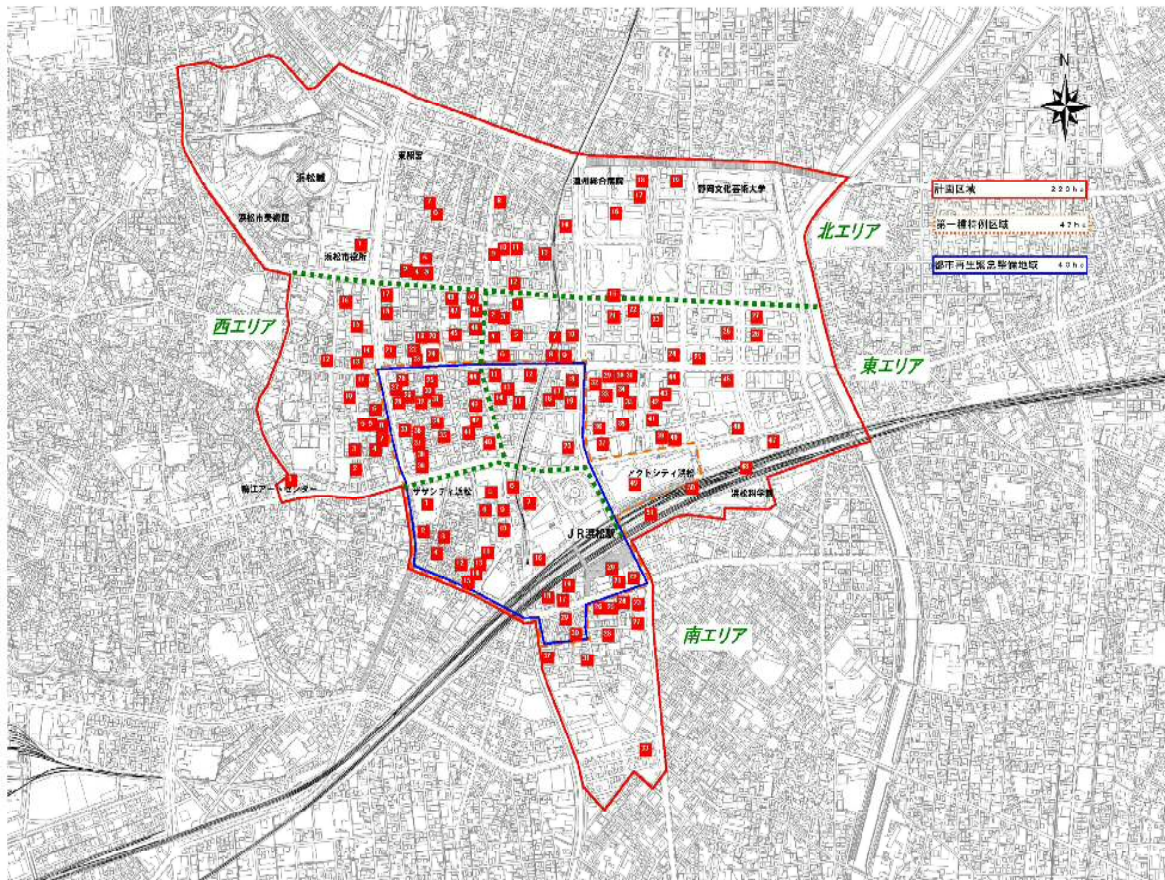
※ 計画区域 220ha 内の駐車場の状況について、調査。

※ 調査対象は、業として営まれている駐車場（月極めのみは除く。）。

※ 調査日は、平成 26 年 11 月 1 日現在

中心市街地活性化基本計画区域内 駐車場位置図

平成26年11月1日現在



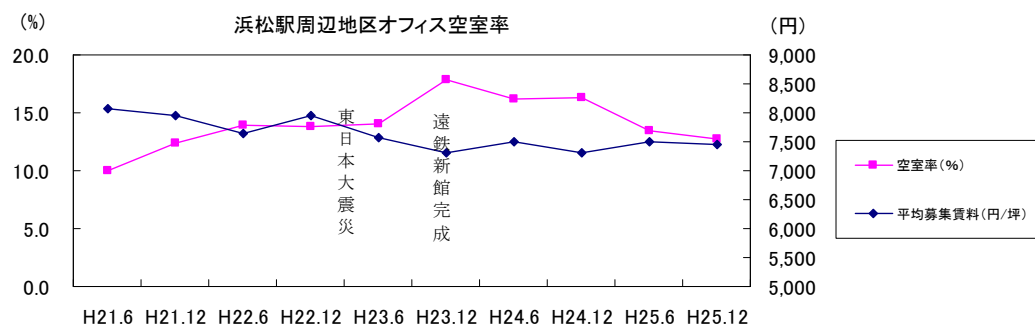
- 本市の中心市街地における駐車場数は、年々増加の傾向にあり、その多くは平面利用のコインパーキングとなっている。

また、その多くは浜松駅を中心とする都市再生緊急整備地域の 40ha 及びその周辺部に集まっている。原因としては、投資に対するビジネスモデルが構築できない状況の中での暫定的な利用が考えられ、このコインパーキングの増加が中心市街地の商店街の魅力喪失の一因となっている。

### ③ 浜松駅周辺地区のオフィス空室率

	平成21年度		平成22年度		平成23年度		平成24年度		平成25年度	
	6月	12月	6月	12月	6月	12月	6月	12月	6月	12月
空室率 (%)	10.0	12.4	13.9	13.8	14.0	17.9	16.2	16.3	13.4	12.7
平均募集賃料 (円/坪)	8,060	7,960	7,650	7,950	7,560	7,320	7,500	7,300	7,510	7,460

(資料：CBRE オフィスマーケットレポート)



- 前計画期間において就業者数が増加した一方で、中心市街地における空室率に関しては横ばいの状況にあり、前計画終了時から現在に至るまでの推移としては減少傾向にあるものの、依然として10%を超える数値となっている。

前計画期間における就業者数の増加は、シビックコア整備、遠鉄百貨店新館の建設などのように新規の業務機能の整備が図られたことによるものと推測されるが、空室率の解消までに至らなかった。平均募集賃料を見るとほぼ横ばいの状況にあり、オフィスの需要と供給が折り合っていない状況が見てとれる。



#### ④ 路面店の空き区画の状況（40ha）

項目	内容
空き区画数	78件

※ 平成26年11月1日現在。

※ 浜松市産業振興課調べ



- 本計画区域内のうち、都市再生緊急整備地域に指定した40haの路面店(1階部分)の空き区画数を調査したものである。

空き区画は、区域内に散在する形で分布しており、特に浜松駅南のサザンクロス商店街においては、ほぼ空き区画が平面駐車場の利用となっている。

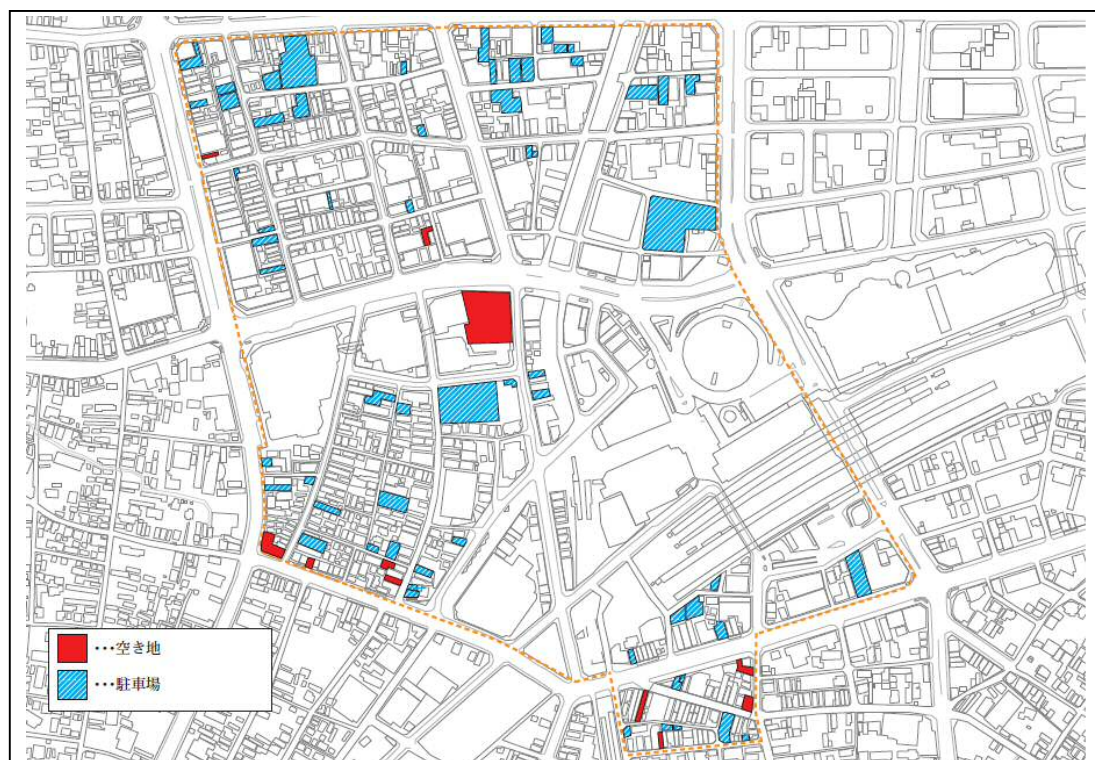
また、ここ数年の傾向として、新規の出店の多くが飲食、特に夕方からの営業となる店舗が多いことから商店街の機能の低下が、中心市街地の魅力の喪失に繋がっていることが伺える。

⑤ 低未利用地の状況（40ha）

項目	件数	面積
更地（空き地）	11 件	5,167.02 m <sup>2</sup>
平面駐車場	62 件（762 区画）	18,376.61 m <sup>2</sup>

※ 平成26年11月1日現在。

※ 浜松市産業振興課調べ



- 本計画区域内のうち、都市再生緊急整備地域に指定した40haについて、空き地（計画のない更地）及び平面駐車場（コインパーキング）などの低未利用地を調査したものである。

空き地に関しては、前計画の主要事業であった鍛冶町地区再生事業の頓挫により、現在もメインストリートである鍛冶町通りに面した一角がフェンスで囲まれた更地となっており、中心市街地の魅力低下の一因となっている。この事業については、現在も市街地再開発事業として事業継続をしており、官民が連携して早期の事業実施を目指している。

また、平面駐車場（コインパーキング）に関しては、増加の傾向にあり区域内に散在している。原因としては老朽化した建物の取り壊し後のビジネスモデルの構築がままならないことによる暫定利用と考えられ、今後も増加する傾向にあると推測される。

### 3) その他産業の事業者数及び従業員数の状況

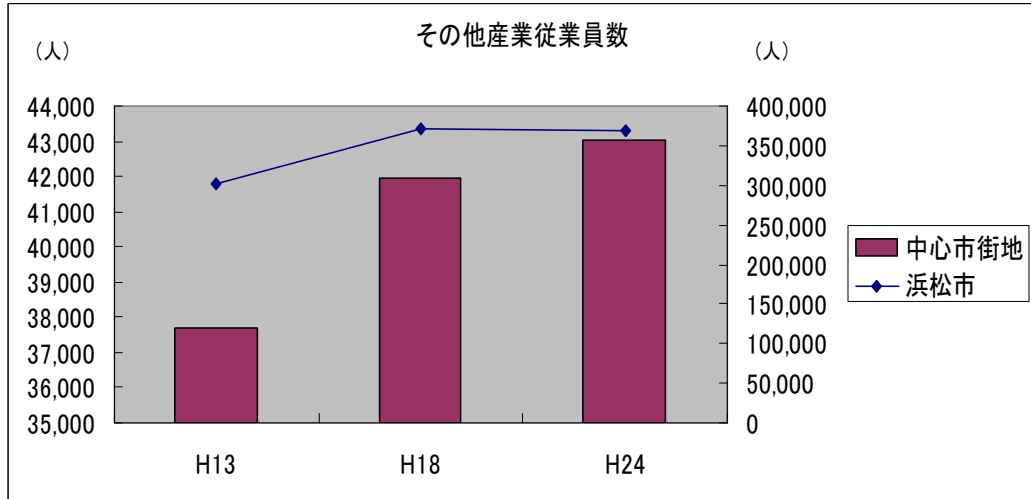
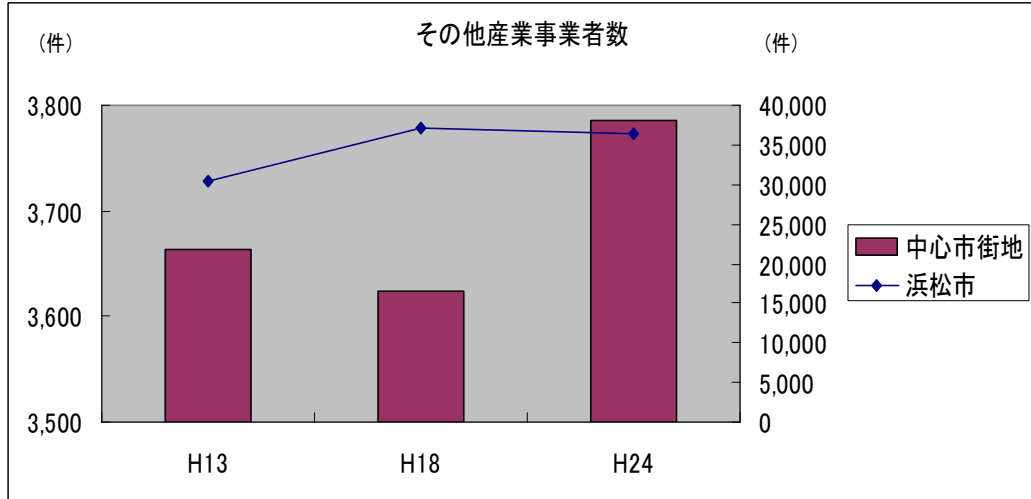
(単位：事業者数(件) 従業員数(人))

	市全体			中心市街地		
	H13	H18	H24	H13	H18	H24
事業者数	30,429	37,020	36,455	3,663	3,624	3,786
従業員数	302,885	370,096	369,902	37,720	41,967	43,019

※ 平成13年及び18年は事業所統計に、平成24年は経済センサスによる。

※ 当該データには、公務職場は含まない。

※ 平成13年の市全体の事業者数及び従業員数は12市町村合併前の旧浜松市のデータ



- 市全体における事業者数及び従業員数は若干の減少傾向にあるものの、中心市街地についてはシビックコア地区の効果等によって、引き続き堅調に推移するものと思われるが、大型オフィス等の誘致や新たな都市型産業の創出などを推進する必要がある。

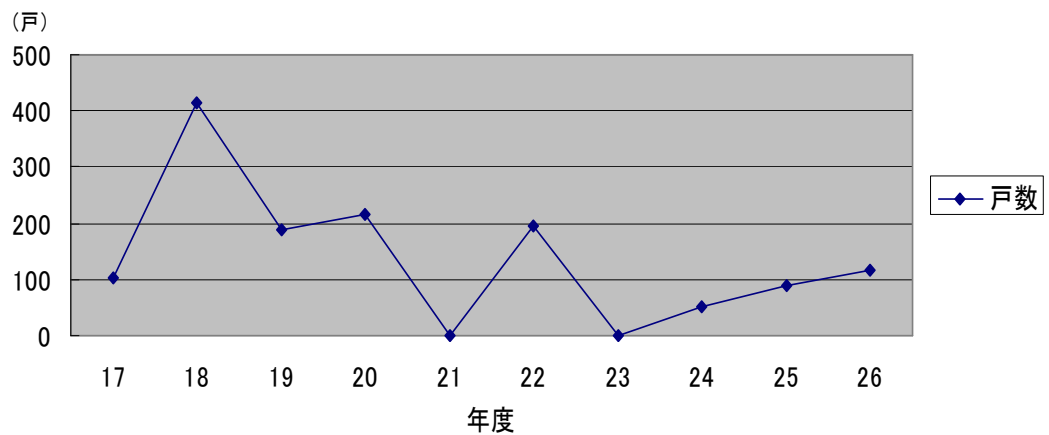
4) 都市機能

①居住施設（大規模）の立地状況

・分譲型集合住宅の建設状況

完成年度	建築物の名称	戸数	完成年度	建築物の名称	戸数
17	ロイヤルステージ	16	20	メゾンセントラル	62
	TK. BUILDING	25		CRESTIA常盤	106
	セントラルイースト	61		小計	168
	小計	102	21		0
18	イーストウィング	21	22	シティタワー	194
	アートフォルム田町	37	23		0
	セララン	51	24	プレミスト浜松中央	52
	小倉ビルディング	24	25	ブライトタウン紺屋町	45
	第1つきみビル	22		ル・シェモア紺屋町	43
	サーパス紺屋町	48		小計	88
	ディーズタワー	210	26	プレミスト浜松中央タワー	115
	小計	413			
19	タワーザファースト	118			
	サーパス浜松駅前	42			
	メゾンドール	30			
	小計	190			

分譲型マンション住宅供給戸数の推移



○ 本計画区域内における分譲型マンション建設については、マンション需要に支えられ堅調に推移してきている。平成27年度以降についても新たに複数の建設が予定されているが、大手デベロッパーに対するヒアリングからは、新たな建設用地の確保が難しい状況が伺える。



②主要な公共機関、文化・スポーツ施設、医療・福祉施設、教育施設などの状況

※ 各施設の位置は、参考資料添付図面を参照

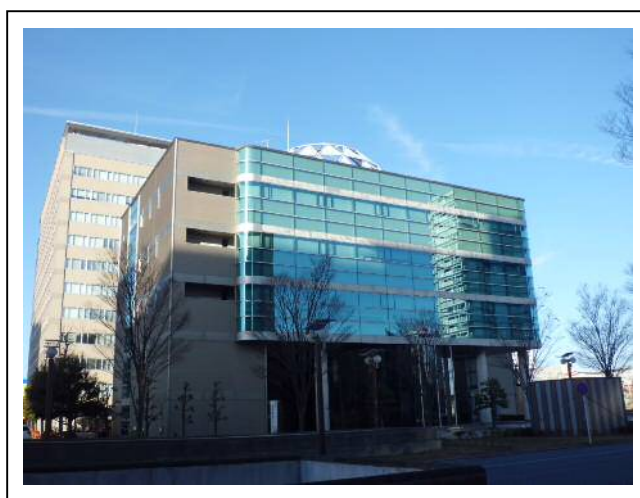
〔官公庁〕

(㎡)

施設名	敷地面積	延床面積
浜松地方合同庁舎	4,200	18,577
静岡地方裁判所浜松支部・浜松西税務署	1,900	6,400
浜松東税務署	3,375	2,385
浜松市役所	16,092	30,646
イーステージ浜松市役所別館	6,457	1,997
浜松西年金事務所	1,226	1,162
浜松市地域情報センター	2,000	4,393
クリエート浜松	3,480	10,375
元目分庁舎	3,111	3,727



〔静岡地方裁判所浜松支部・浜松西税務署〕



〔浜松市地域情報センター〕

〔文化・観光施設〕

施設名	
・浜松市楽器博物館	・浜松科学館
・浜松市地域情報センター	・アクトシティ浜松
・クリエート浜松	・浜松市ギャラリーモール「ソラモ」
・浜松市立中央図書館	・浜松市立図書館駅前分室
・浜松城	・東照宮
・松韻亭	・浜松文芸館
・浜松市美術館	・五社神社
・浜松教育文化会館「はまホール」	・浜松復興記念館
・鴨江アートセンター	・秀忠生誕の井戸



〔浜松市楽器博物館〕



〔浜松市ギャラリーモール「ソラモ」〕



〔東照宮〕



〔公園施設〕

公園名	面積 (㎡)	設置年月日
浜松城公園	108,668.89	昭和25年5月1日
新川緑地	12,536.50	昭和32年4月1日
五社公園	6,345.00	昭和37年4月1日
早馬緑地	676.60	昭和63年7月19日
東ふれあい公園	5,348.80	平成16年3月31日
旭町ポケットパーク	312.00	平成19年3月31日
野口公園	10,796.32	平成19年11月1日
馬込川公園	9,989.20	平成20年3月31日
寺島西公園	2,000.00	平成27年4月1日完成予定
砂山公園	2,000.00	平成28年度工事予定
合計	158,709.31	
計画区域に占める公園の面積割合		7.21%

〔医療・福祉関連施設〕

施設名	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 医療機関                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・遠州総合病院(400床)</li> <li>・メディカルパークビル</li> <li>1F 眼科・薬局 2F 耳鼻咽喉・鍼灸院 3F 整形</li> <li>4F 内科・皮膚科・メンタルクリニック 5F 産婦人科・歯科 10 機関</li> </ul> </li> <li>● 保健福祉機関                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・いきいきプラザ中央</li> <li>・天竜厚生会板屋町デイサービスセンター</li> <li>・健康ハーブディ浜松常盤</li> <li>・スリーケアライフ</li> <li>・デイサービスえがおの樹</li> <li>・旭白萩</li> <li>・さくら・介護ステーション浜松中央</li> </ul> </li> <li>● こども関連機関                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・日本文京幼稚園</li> <li>・松城幼稚園</li> <li>・なのはな保育園</li> <li>・浜松中央幼稚園</li> <li>・浜松こども館</li> <li>・子育て情報センター</li> </ul> </li> </ul>	



〔遠州総合病院〕

〔教育施設〕

施設名	
● 大学	
・静岡文化芸術大学	
● 高等学校	
・クラーク記念国際高等学校（通信制）	・第一学院高等学校（通信制）
● 中学校	
・浜松市立中部中学校	
● 小学校	
・浜松市立元城小学校	・浜松市立東小学校
● 専門学校	
・浜松情報専門学校	・東海調理製菓専門学校
・大原専門学校	・デザインテクノロジー専門学校
・ルネサンスアカデミー専門学校	・国際観光専門学校
・浜松医療福祉専門学校	・専門学校浜松デザインカレッジ



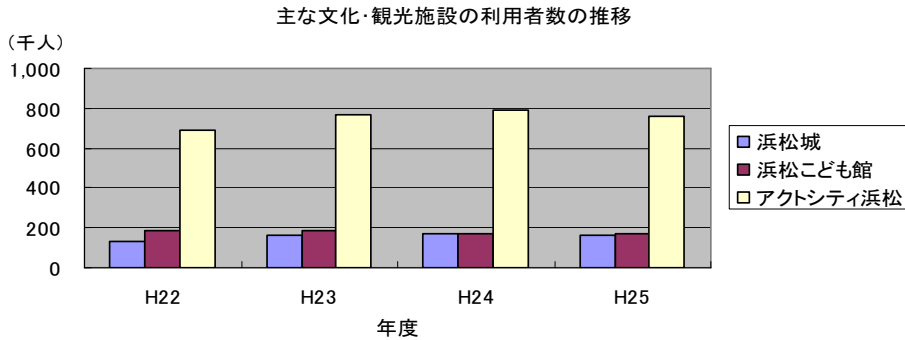
〔静岡文化芸術大学〕



〔浜松市立東小学校〕

### 5) 主な文化・観光施設の入場者数の推移

施設	H22年度	H23年度	H24年度	H25年度
浜松城	127,725	159,458	168,441	165,026
浜松こども館	183,518	184,532	169,819	171,055
アクトシティ浜松	688,967	764,405	793,062	760,778



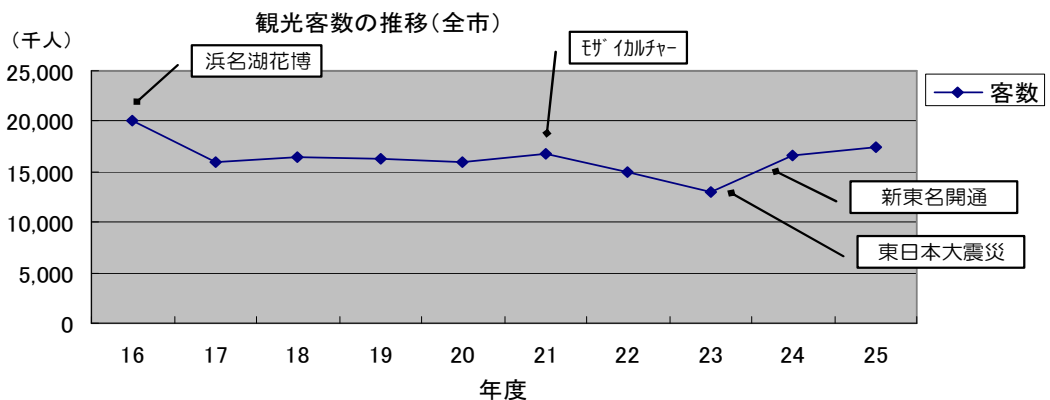
- 浜松城、アクトシティ浜松の入場者数については、平成23年度以降増加の傾向にあり、平成25年度における3施設の入場者数は年間約1,100千人となっている。しかし、これらの施設利用者が必ずしも中心市街地に滞留しておらず、施設利用者の増加とあわせて、回遊性の確保が中心市街地活性化に向けた課題となっている。

### 6) 観光客数の推移 (市全体)

観光交流客数 (全市)

(単位:人)

年度	客数	年度	客数
16	20,035,160	21	16,788,449
17	16,034,970	22	14,975,974
18	16,487,725	23	13,000,660
19	16,205,953	24	16,589,757
20	16,019,050	25	17,497,653



- 浜松市における観光客数は、東日本大震災のあった平成23年度を除き、概ね横ばいで推移している。今後、インバウンド (現在は、宿泊のみとなっている外国人客) の対応を図ることにより、観光客数の増加及び中心市街地の活性化に繋げることが必要である。

7) 浜松市内で行われたコンベンションの実績—平成 25 年度—

種別	件数	うち区域内
会議・大会	51	31
展示会	2	1
イベント	31	11
スポーツイベント	24	0
その他	2	0
合計	110	43

・内訳（参加者数の多いもの）

(単位:人)

種別	場所	名称	参加者数
会議・大会	全 市	第 21 回日本乳癌学会学術総会	6,000
	区域内		
展示会	全 市	はままつメッセ 2014	10,000
	区域内		
イベント	全 市	浜松まつり 2013	2,300,000
	区域内	浜松餃子まつり 2013	50,000
		第 14 回浜松がんこ祭	50,000
スポーツイベント	全 市	第 10 回浜松シティマラソン	10,000

8) アクティシティ浜松

・主な施設ごとの入場者数及び施設稼働率

施設名	項目	年度			
		22	23	24	25
大ホール	入場者数 (人)	222,469	221,217	284,336	205,150
	稼働率 (%)	75.0	74.4	81.4	75.8
中ホール	入場者数 (人)	99,173	110,556	115,400	114,483
	稼働率 (%)	62.3	67.7	74.0	72.1
コンgres センター	入場者数 (人)	121,155	101,873	102,319	112,719
	稼働率 (%)	67.6	70.3	74.3	71.4
展示イベント ホール	入場者数 (人)	117,046	197,608	145,778	169,263
	稼働率 (%)	39.8	65.2	59.9	60.5

・主な大規模イベントの実績—平成 25 年度—

イベント名称	期間	参加者数	利用施設
第 21 回日本乳癌学会学術総会	6/26~29	6,000	全館使用
第 33 回日本骨形態計測学会	7/4~6	300	コンgresセンター
第 54 回日本人間ドッグ学会学術研究会	8/28~30	3,000	大・中ホール、コンgresセンター
第 48 回日本理学療法士協会全国学術研修会	10/3~5	2,395	大・中ホール、展示イベントホール、コンgresセンター
2013 年紙パルプ技術協会年次大会	10/8~10	940	中ホール、展示イベントホール

### 9) 浜松市ギャラリーモール「ソラモ」利用状況

年度	項目	平日	休日	全体
24	日数	248 日	117 日	365 日
	稼働日数	121 日	92 日	213 日
	利用率	48.8%	78.6%	58.4%
25	日数	248 日	117 日	365 日
	稼働日数	134 日	94 日	236 日
	利用率	54.0%	87.2%	64.7%

※ 平成 23 年 10 月 1 日供用開始。

○ 浜松市で開催されるコンベンション件数の約 40%が中心市街地で開催されている。その内の約 70%がアクトシティ浜松の利用によるものであり、利用者数としては、年間約 600 千人となっている。稼働率としては、各施設とも 70%~80%の稼働率となっており、安定した集客が見込める施設となっている。

また、平成 23 年度に供用を開始した浜松市ギャラリーモール「ソラモ」は、平成 25 年度の休日における稼働率が約 90%となっており、中心市街地における新たなにぎわいの拠点として一定の役割を果たしている。

しかし、歩行量調査の結果から分かるように、歩行者通行量が浜松駅を中心とする一定のエリアに集中し、鍛冶町方面への回遊に繋がっていない状況にある。

### 10) 公共交通機関

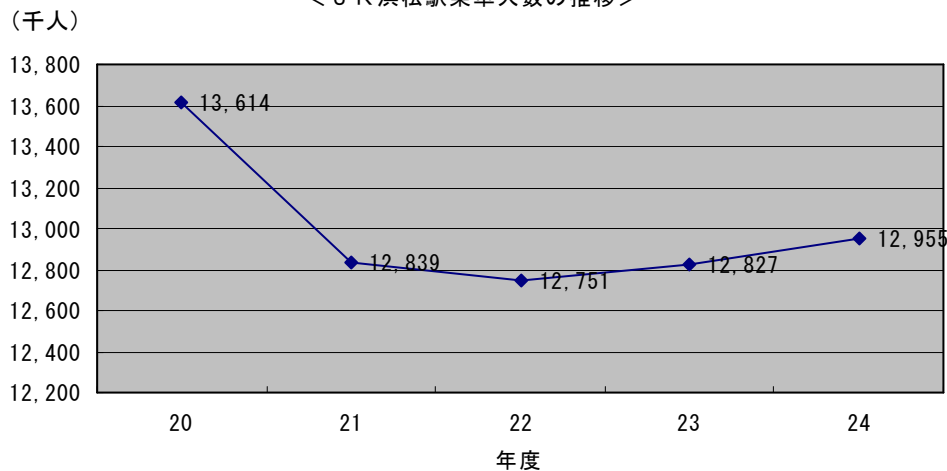
#### 〔鉄道〕

#### ① J R 浜松駅乗車人数

(単位：人)

年度	20	21	22	23	24
乗車人員	13,613,691	12,839,431	12,750,792	12,827,263	12,955,470

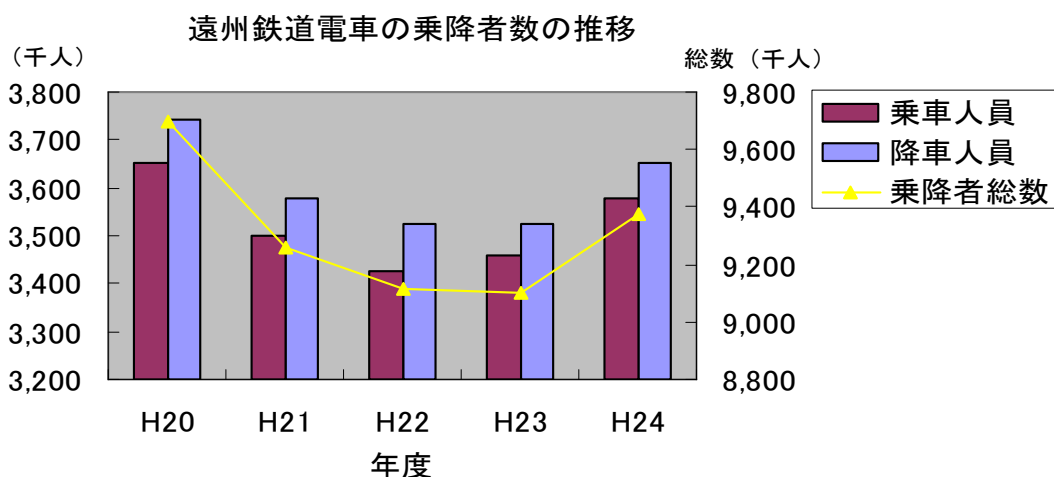
< J R 浜松駅乗車人数の推移 >



## ②遠州鉄道 電車の乗降者数

遠州鉄道電車の乗降者数の推移

項目	区域内駅	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度
		乗降者総数	9,700,329	9,260,207	9,113,428	9,099,777
乗車人員	新浜松駅	2,858,087	2,715,372	2,634,377	2,682,123	2,770,047
	第一通り駅	484,821	466,629	476,067	464,367	495,486
	遠州病院前	308,551	319,132	314,272	313,376	312,482
	合計	3,651,459	3,501,133	3,424,716	3,459,866	3,578,015
降車人員	新浜松駅	2,817,806	2,667,330	2,614,881	2,627,438	2,734,439
	第一通り駅	589,237	569,167	571,084	553,906	577,286
	遠州病院前	335,716	343,439	338,763	341,678	339,834
	合計	3,742,759	3,579,936	3,524,728	3,523,022	3,651,559



- JR浜松駅の利用者数は、平成21年度に約800千人減少したが、その後増加傾向となり、平成24年度に約13,000千人まで回復している。

遠州鉄道電車の乗降客数もJR浜松駅の乗車数と同様に平成21年度に大幅に減少をしているが、平成24年度に増加に転じている。

平成21年度にJR及び遠州鉄道ともに前年と比較して大幅な減となっているのは、急激な景気後退の影響と推測される。観光客数については、平成19年度から平成21年度まで横ばいとなっているため、それ以外の経済活動によるものと推測される。



〔バス〕

①遠州鉄道 バス路線

項目	内容
市内路線数	45路線
バスターミナル発着路線数	32路線
バスターミナル1日発着回数	2,818便

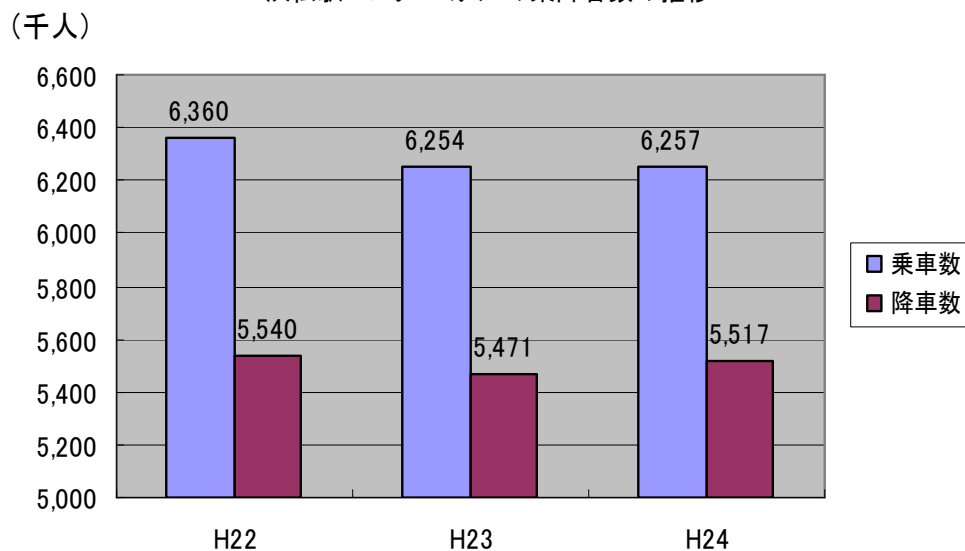
・浜松駅バスターミナルの乗降者数

(単位:人)

項目	平成22年度	平成23年度	平成24年度
乗車数	6,360,380	6,254,166	6,257,479
降車数	5,539,684	5,470,760	5,516,974
合計	11,900,064	11,724,926	11,774,453

資料:遠州鉄道株式会社

浜松駅バスターミナルの乗降者数の推移



- 浜松駅北口のバスターミナルの利用者数は、平成22年度から平成24年度は横ばい状態にある。

平成26年度における遠州鉄道株式会社へのヒアリングでは、バス事業に関しては、不採算路線の整理など、厳しい選択が不可避との見解が示されている。

②浜松市循環まちバス「く・る・る」

	運行時間	運行間隔：便数
西ルート	午前9時28分～午後5時53分	20分間隔：1日25便
東ルート	午前9時18分～午後5時43分	20分間隔：1日25便
南ルート	午前9時30分～午後5時28分	30分間隔：1日16便

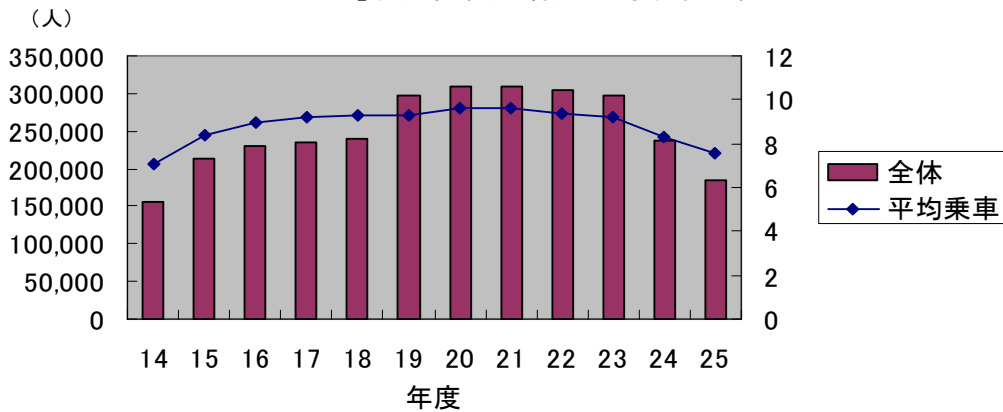
〔運行実績〕

年度	乗車人数（人）				平均乗車 （人数/便）
	西ルート	東ルート	南ルート	全体	
14	83,696	71,856	—	155,552	7.1
15	108,449	105,493	—	213,942	8.4
16	114,682	114,287	—	228,969	9
17	116,675	118,835	—	235,510	9.2
18	116,340	122,382	—	238,722	9.3
19	116,782	124,582	56,100	297,464	9.3
20	117,018	126,119	66,204	309,341	9.6
21	119,024	123,625	66,797	309,446	9.6
22	118,503	122,197	63,938	304,638	9.4
23	113,332	118,650	64,274	296,256	9.2
24	87,060	96,220	54,750	238,030	8.3
25	60,602	74,287	50,276	185,165	7.6

「く・る・る」利用者数の推移（ルート毎）



「く・る・る」利用者数（全体）・平均乗車人数



- 本計画区域内を循環するまちバス「く・る・る」に関しては、平成21年度を境に乗車数が減少に転じており、また、平成24年度に西・東のルートにおいて経費削減に伴う便数の減便を行ったことにより、乗車人員がより減少した結果となっている。

### 1 1) 歩行者通行量の状況

#### ① 歩行量調査の内容

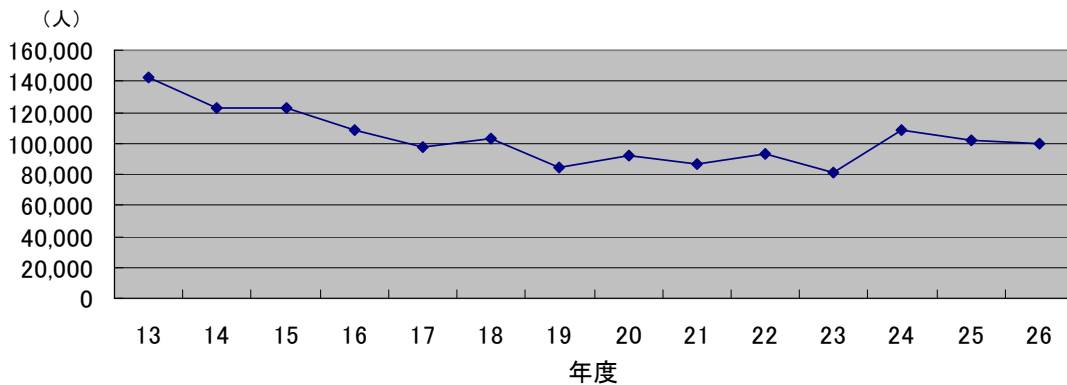
- ・調査日 平日：平成26年10月24日（金）10時～20時(10時間)  
休日：平成26年11月2日（日）10時～20時(10時間)
- ・調査箇所 25地点
- ・調査対象 中学生以上の男女
- ・調査方法 地点ごとに時間帯別、方向別にカウント

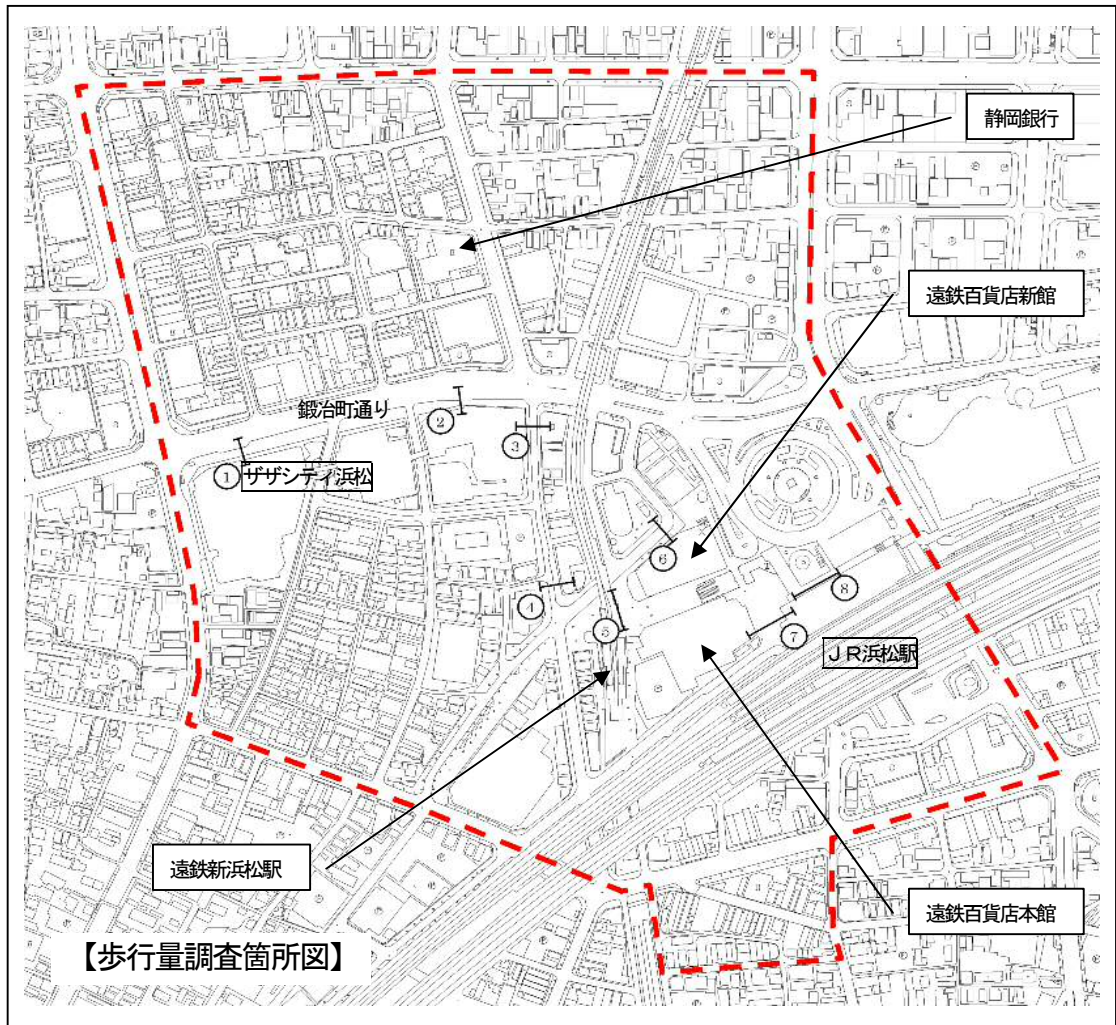
#### ② 主要8地点(休日)の歩行者通行量

##### ● 歩行者通行量（休日：8地点）

年度	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	合計
	ザザシティ浜松西館	旧松菱	松菱通り	Cビル前	遠鉄新浜松駅下	プレスタワー前	遠鉄百貨店東側	浜松駅北口	
13	4,867	14,154	11,357	23,875	41,517	2,624	9,801	34,055	142,250
14	6,607	11,182	4,420	22,456	37,254	2,392	9,508	28,854	122,673
15	4,048	10,840	4,105	24,010	41,117	2,646	10,914	24,909	122,589
16	3,766	9,571	3,843	20,610	33,625	2,169	9,558	25,473	108,615
17	3,254	7,685	3,302	18,231	27,300	1,780	9,095	27,216	97,863
18	2,106	6,793	2,927	21,391	30,931	2,111	7,506	28,724	102,489
19	2,896	3,782	2,732	16,133	22,438	3,193	5,336	28,245	84,755
20	2,872	6,914	4,036	15,862	24,850	1,840	8,252	27,479	92,105
21	2,437	5,639	4,011	13,476	16,519	659	13,126	30,182	86,049
22	2,270	5,475	1,886	20,425	19,556	1,258	13,577	28,820	93,267
23	2,314	6,010	2,230	18,710	16,209	1,429	14,529	20,153	81,584
24	2,365	10,202	3,038	16,919	29,494	2,388	15,370	28,406	108,182
25	2,551	6,840	4,038	17,376	28,406	2,107	11,320	29,245	101,883
26	3,034	7,658	4,128	15,201	18,171	1,594	12,670	36,936	99,392

歩行者通行量の推移(休日)





○ 歩行者通行量は、平成 13 年度以降減少を続けていたが、平成 23 年度を境に微増ではあるが増加に転じている。

しかし、調査地点⑦「遠鉄百貨店東側」及び調査地点⑧「浜松駅北口」の歩行者通行量に比較して、調査地点①「ザザシティ西館前」、調査地点③「松菱通り」、調査地点④「Cビル前」の歩行者通行量は横ばい、若しくは減少となっており、JR浜松駅前から遠鉄百貨店のエリアに限定されている状況にある。中心市街地における回遊性という点においては、回復してきている状況にないと考えられる。



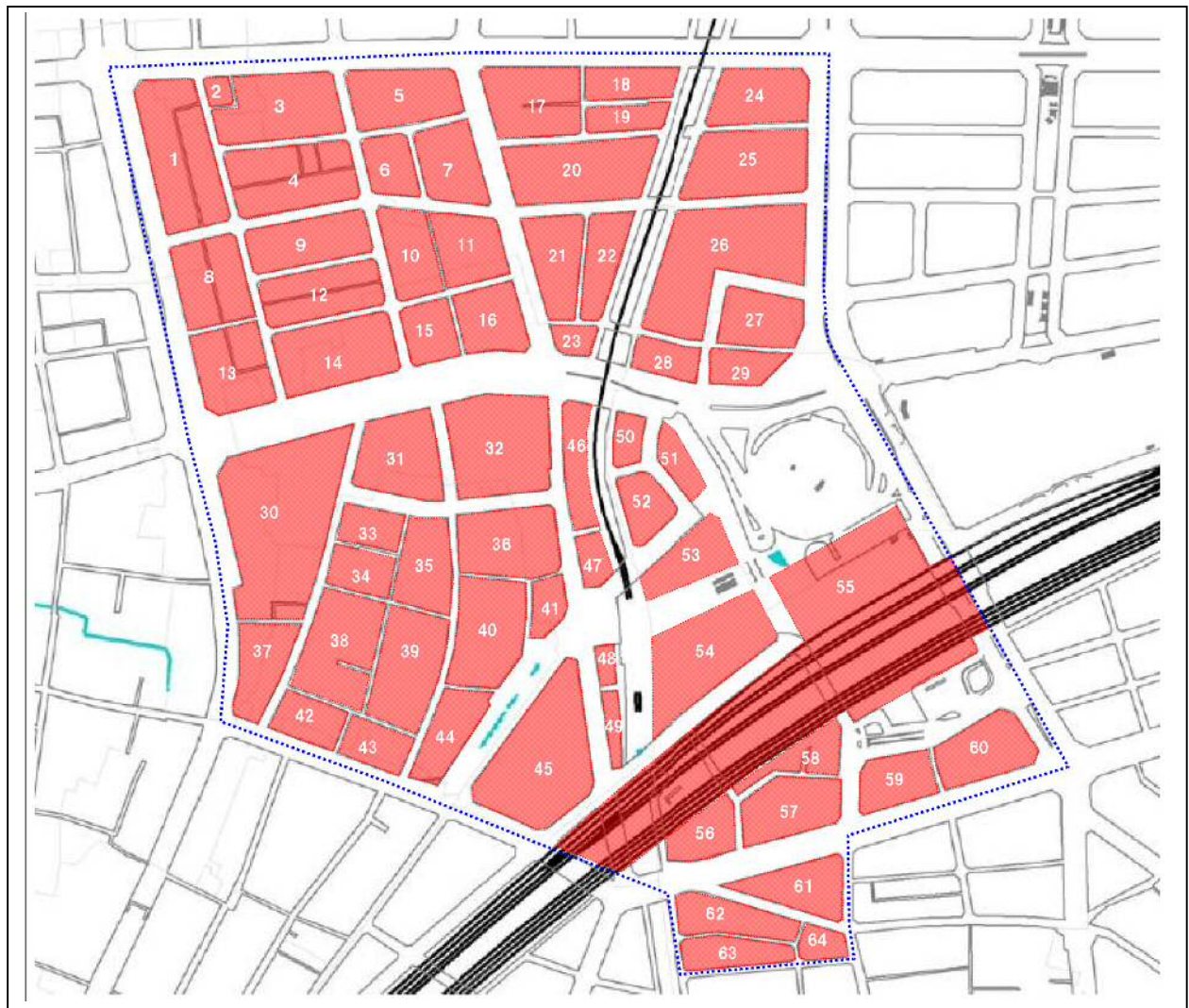
## 1 2) 計画区域内の道路等公共空間の状況

本計画区域のうち都市再生緊急整備区域 40ha の中で、道路及び河川等の公共空間の面積について調査を実施した。

都市再生緊急整備地域内の道路等の公共空間の占める割合

37.78%

公共空間面積 151,115.43 m<sup>2</sup> ÷ 40ha = 0.3778



 民地

面積計算表			
No	面積(m <sup>2</sup> )	No	面積(m <sup>2</sup> )
1	6,542.03	36	4,572.94
2	467.52	37	3,012.64
3	5,243.34	38	5,235.98
4	5,545.73	39	4,947.88
5	4,097.66	40	4,908.87
6	1,937.24	41	1,230.48
7	3,191.17	42	1,964.61
8	3,927.29	43	1,885.96
9	3,782.54	44	2,755.25
10	2,976.87	45	8,339.91
11	3,041.02	46	2,232.32
12	3,961.45	47	1,049.89
13	3,928.61	48	476.30
14	5,146.14	49	728.11
15	2,056.79	50	1,004.89
16	2,871.17	51	1,398.76
17	4,457.40	52	1,937.87
18	2,011.81	53	2,869.88
19	1,433.24	54	7,137.63
20	6,006.13	55	35,617.71
21	3,297.78	56	2,127.83
22	2,474.44	57	3,665.75
23	809.48	58	1,078.41
24	3,648.32	59	2,557.09
25	5,315.68	60	3,642.39
26	9,338.04	61	3,010.37
27	2,997.79	62	2,751.66
28	1,544.31	63	2,071.88
29	1,579.03	64	981.97
30	12,125.11	民地合計	248,884.57
31	4,419.75	公共空間	151,115.43
32	6,730.91	面積	
33	1,635.06		
34	1,916.15		
35	3,232.34		

○ 中心市街地の道路や駅前広場は、歩道の幅を広くとるなどの整備がなされているが、実際には有効的な利用がされていない場所が見受けられる。中心市街地のにぎわいを創出していくためには、このような余剰地を有効的に活用していくことが重要である。

今後、中心市街地(都市再生緊急整備区域)の約40%を占める道路などの公共空間の中で、有効利用の図れる場所について、民間と連携し、その利活用を推進していく必要がある。

### (3) 地域住民のニーズ等の把握

#### 1) 市民アンケート

##### ① 調査概要

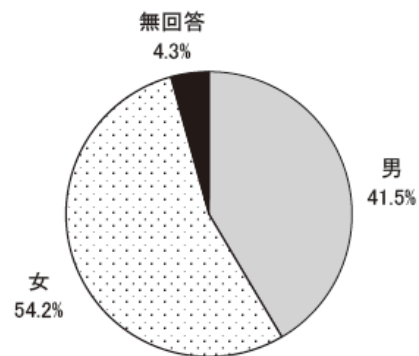
- ・調査地域 浜松市全域
- ・調査対象 満20歳以上の男女3,000人
- ・抽出方法 住民基本台帳から無作為抽出
- ・調査方法 質問紙郵送法
- ・調査期間 平成26年6月14日～30日
- ・調査機関 特定非営利活動法人 静岡県西部地域しんきん経済研究所

##### ② 回収状況

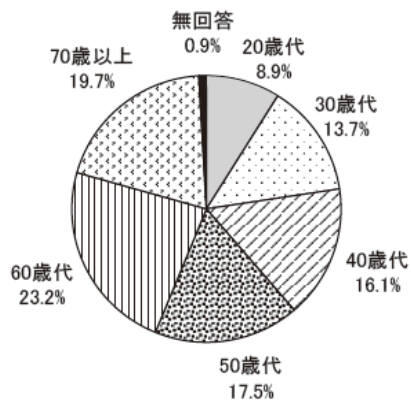
発送数	有効回収数	有効回収率
3,000件	1,546件	51.5%

##### ③ 回答者の属性

###### (1) 性別 N=1,546



###### (2) 年代 N=1,546

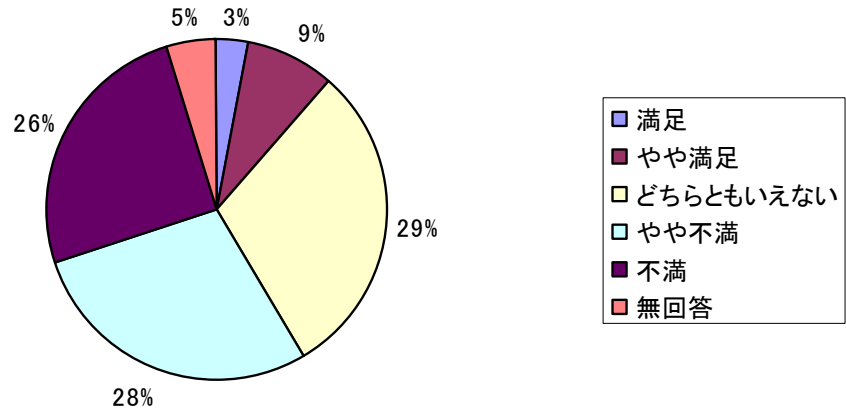




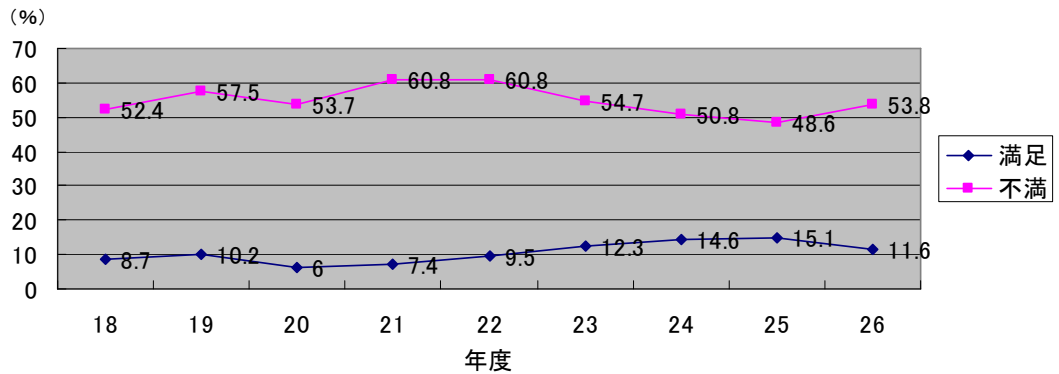
○ 「市政の満足度：JR浜松駅周辺の魅力とにぎわい」

〔平成 26 年度結果〕

JR浜松駅周辺の魅力とにぎわい



「JR浜松駅周辺の魅力とにぎわい」の推移



※ 満足 ⇒ 満足、やや満足の合計値  
 不満 ⇒ 不満、やや不満の合計値

中心市街地のにぎわいに対する市民の満足度は、依然低水準にある。「満足」については、平成 20 年度以降、微増ではあるが回復傾向にあったが、平成 26 年 6 月に実施した調査においては、減少する結果となり、逆に「不満」については、平成 22 年度以降、減少傾向にあったものの本年の調査では増加している。

## 2) 「買い物環境調査」から見た静岡県西部地域の消費動向―抜粋―

資料提供：静岡県西部しんきん経済研究所

### ① 調査概要

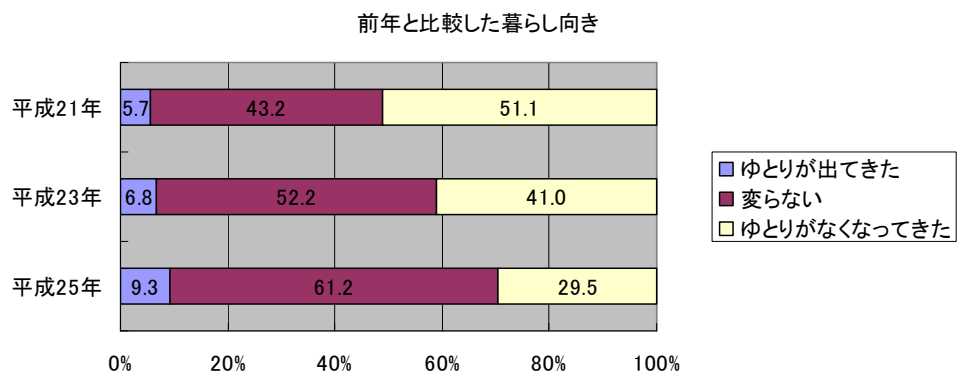
- ・調査対象 静岡県西部地域の20歳以上の住民：515名
- ・調査方法 インターネット調査会社「マイクロミル」を利用したインターネット調査
- ・調査期間 2014年1月16～17日
- ・調査項目 属性(年齢、居住地、世帯年収、職業)・暮らし向き・店舗別の支出額・浜松駅周辺市街地とモール型ショッピングセンターの利用理由・費目別の支出状況

### ○ 回答者の属性

年齢	人数(人)	率(%)
20代	71	13.8
30代	145	28.2
40代	134	26.0
50代	102	19.8
60歳以上	63	12.2
全体	515	100

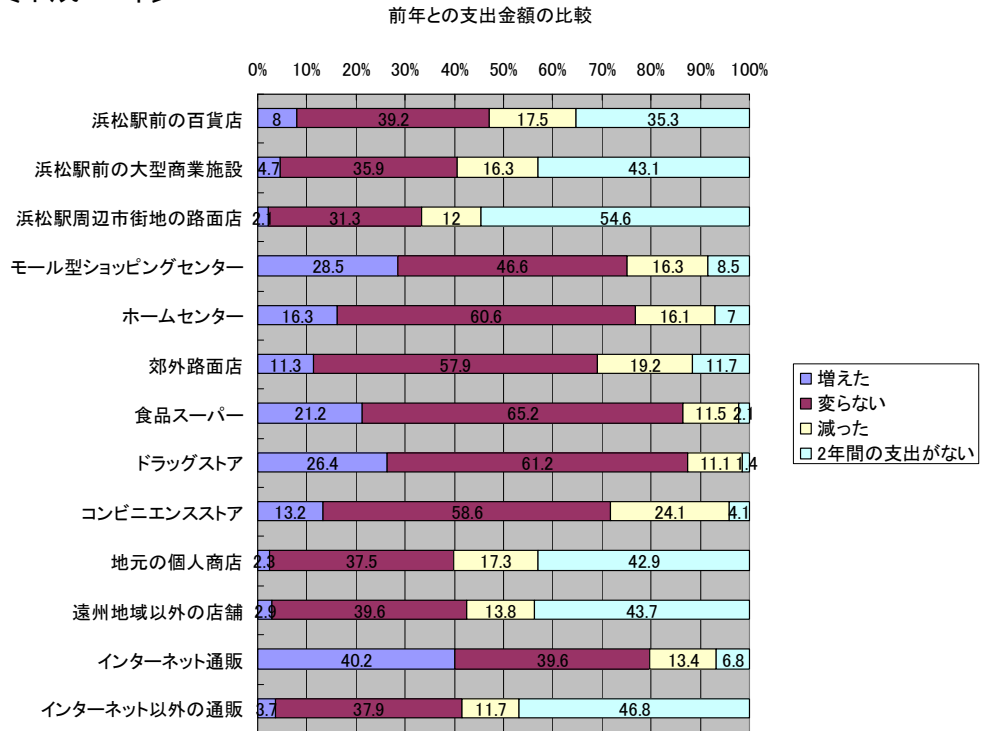
世帯年収	人数(人)	率(%)
200万円未満	38	7.4
200～400万円未満	101	19.6
400～600万円未満	120	23.3
600～800万円未満	82	15.9
800～1,000万円未満	55	10.7
1,000万円以上	36	7.0
わからないなど	83	16.1
全体	515	100

### ○ 前年と比較した暮らし向きの傾向



少しずつではあるが、暮らし向きは改善してきていると言える。  
世帯年収別に見ると、年収の高まりに伴い、「ゆとりが出てきた」の回答割合が増加し、「ゆとりがなくなってきた」の回答割合が減少する傾向にある。

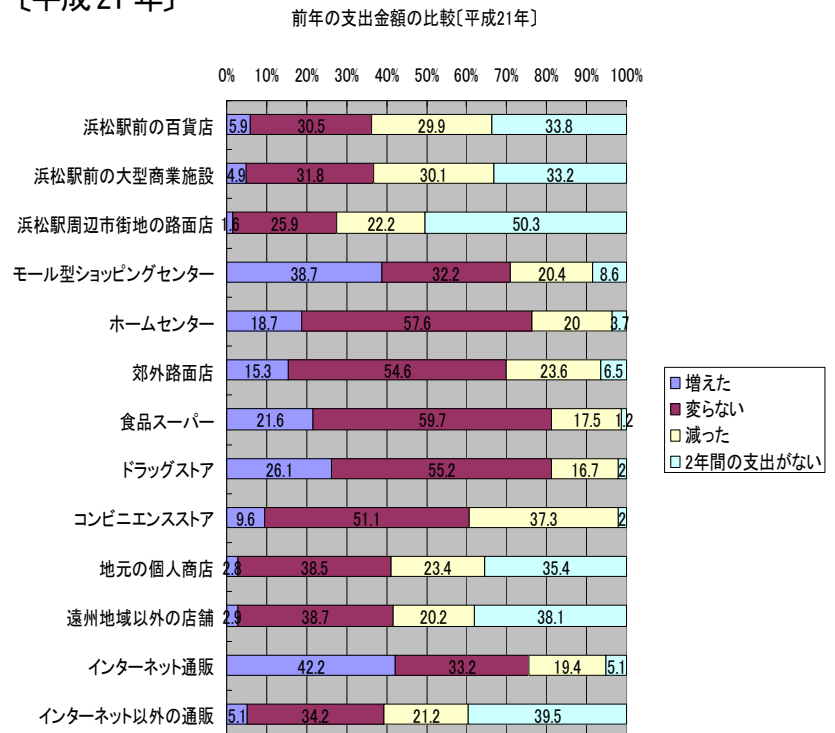
○ 前年との支出金額の比較  
〔平成25年〕



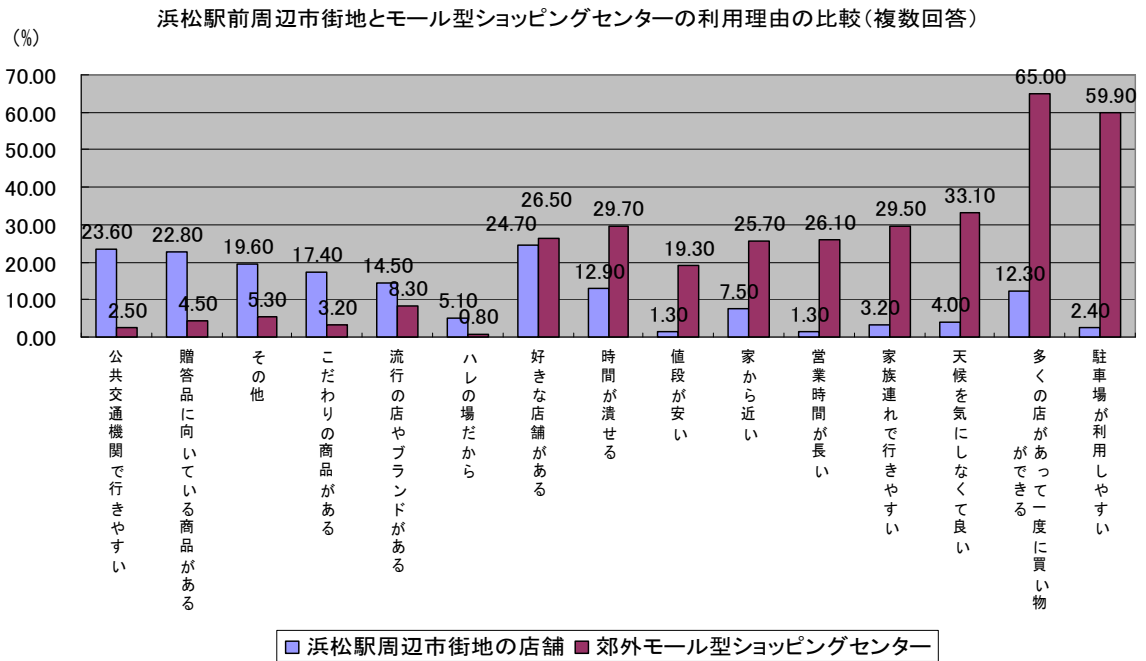
◇ ネット通販、モール型ショッピングセンターでの支出は増加

浜松駅周辺市街地の店舗の苦戦が顕著。百貨店、大型商業施設は、「減った」が「増えた」を上回り、中心市街地の路面店に至っては半分強の人が「2年間の支出がない」と回答をしている。

〔平成21年〕



○ 浜松駅前周辺市街地とモール型ショッピングセンターの利用理由の比較  
〔平成 25 年〕



◇ 贈答品やこだわりの商品を求めるなら浜松駅前周辺市街地、利便性はモール型ショッピングセンター

浜松駅前周辺市街地を利用する理由の1位は好きな店舗がある。ただし、モール型ショッピングセンターも同項目の割合が26.5%あり、差別化要因となっていない。周辺市街地が相対的に高いのは、「公共交通機関で行きやすい」「贈答品に向いている商品がある」「こだわりの商品がある」などとなった。

モール型ショッピングセンターを利用する理由の1位は、「多くの店があつて一度に買い物ができる」以下、「駐車場が利用しやすい」「天候を気にしなくて良い」「時間が潰せる」「家族連れで行きやすい」「営業時間が長い」の順に高く、浜松駅周辺市街地との差別化要因となっている。

### 3) 来街者調査 (抜粋)

#### ① 調査概要

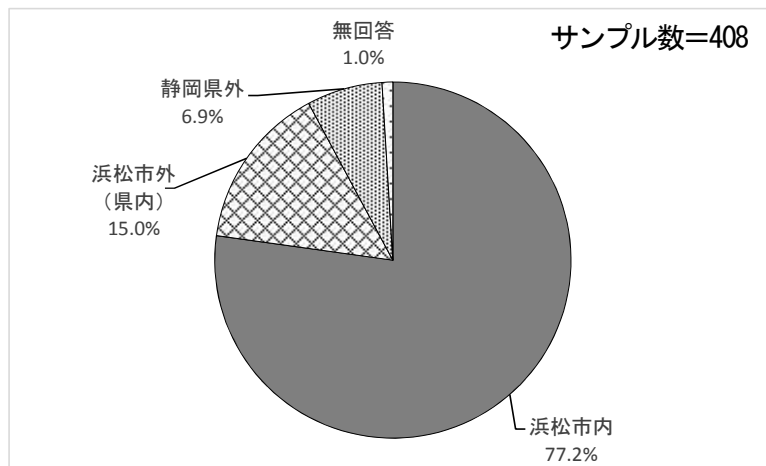
- ・調査日等 平成 25 年 10 月 27 日 (日) 11 時～19 時 (8 時間)
- ・調査箇所 歩行量調査の調査箇所のうち、以下の 4 地点  
ビオラ田町横断歩道南北、有楽街南口、サゴー西側、J R 浜松駅北口
- ・調査対象 中学生以上の男女
- ・調査項目 属性、交通手段出発地、来街の目的、具体的な目的地、来街の頻度と変化、滞在時間、来街メンバー、中心市街地のイメージ
- ・調査方法 現場で歩行者へのアンケートを行い、交通手段、主な立寄り先、性別及び年齢などの調査を行った。

(回収数 各地点 100 サンプル×4 地点≒405 サンプル)

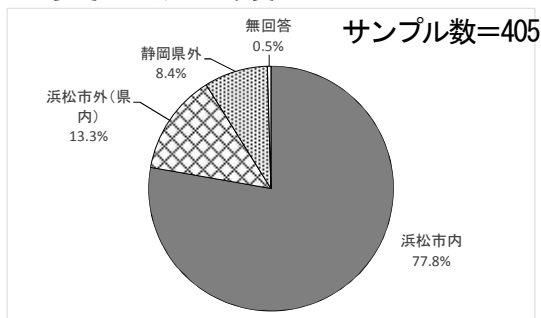
#### ② 属性—住まい—

住まいは、「浜松市内」が 77.2%と最も多い。これに「浜松市外 (県内)」の 15.0%、「静岡県外」の 6.9%が続く。

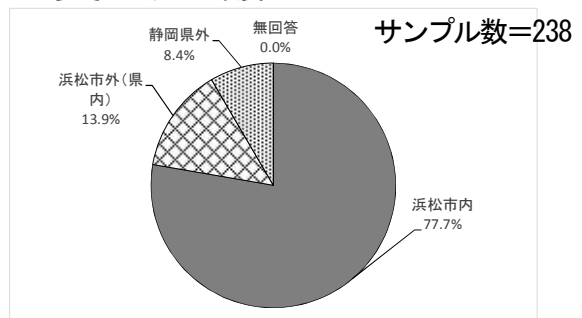
浜松市内を行政区別で見ると、「中区」が 55.2%で最も多く、これに続く「東区」(12.7%)、南区 (11.4%)などを大きく上回っている。これは例年と同じ傾向である。「浜松市外 (県内)」を具体的にみると、「磐田市」が最も多く (14 件)、これに袋井市 (6 件)が続く。「静岡県外」では、「愛知県」が 17 件で最も多く、「三重県」「千葉県」「東京都」「大阪府」の 2 件が続いた。



<参考:平成 24 年度>



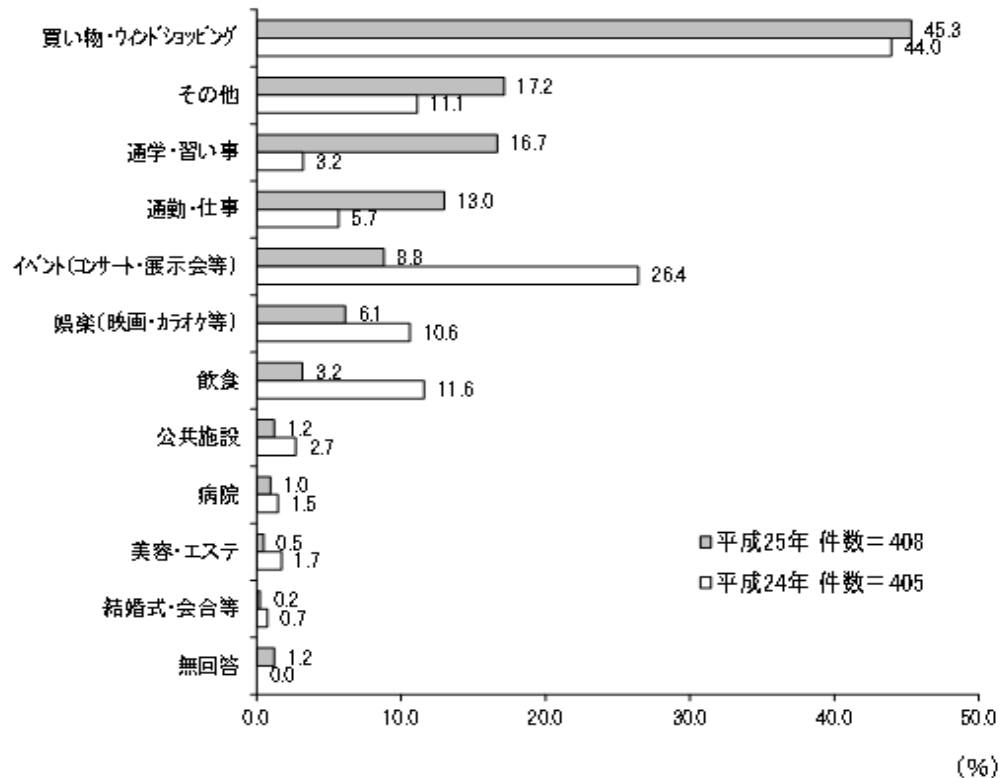
<参考:平成 23 年度>



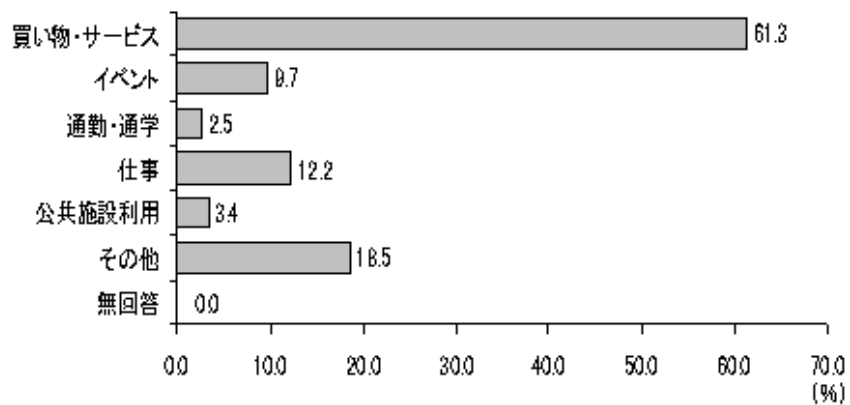
### ③ 来街の目的（複数回答）

来街の目的は、4割以上（45.3%）が「買い物・ウィンドショッピング」と回答し、「その他」が17.2%、「通学・習い事」が16.7%、「通勤・仕事」が13.0%と続いた。昨年度と比較すると、「通学・習い事」「通勤・仕事」が増加した一方で、「イベント」「飲食」「娯楽」などが減少している。

「買い物・ウィンドショッピング」と回答した方に、買い物の内容を聞いたところ、「食料品」が34.1%、「衣料品」が33.5%と、これらへの回答が多い。ただ、「食料品」は、昨年度から割合を大きく落としている一方で、「衣料品」は増加している。



#### <参考：平成23年度>

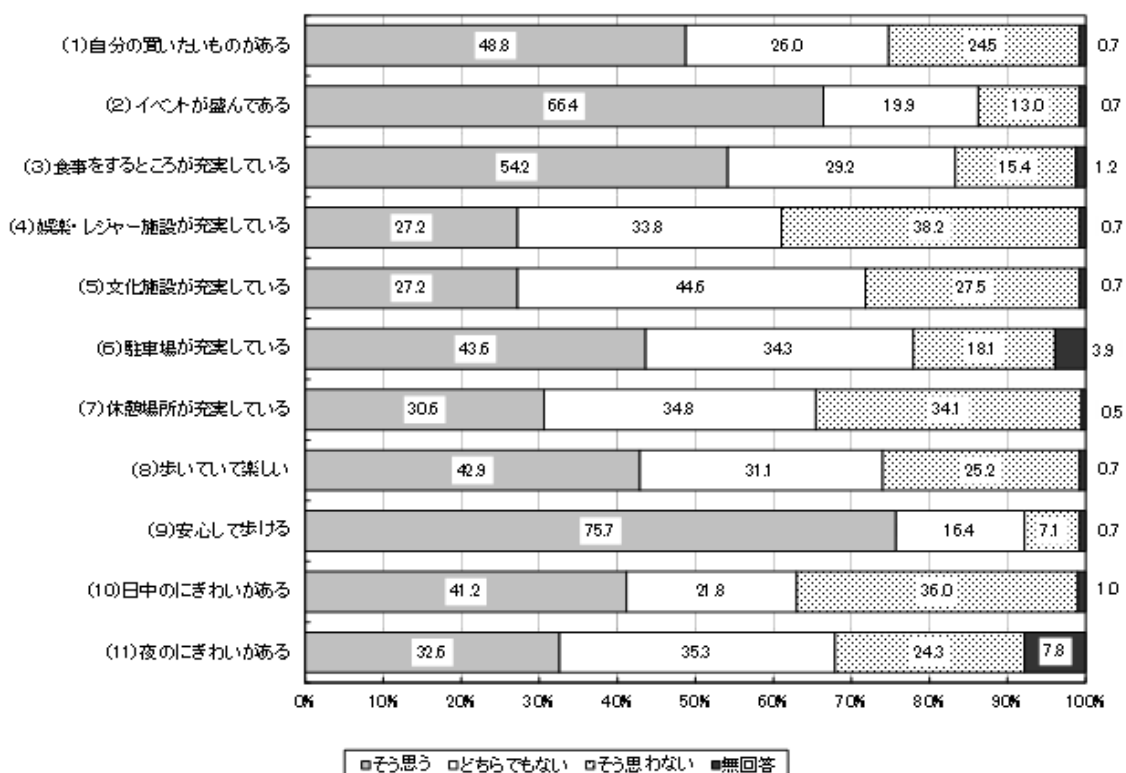




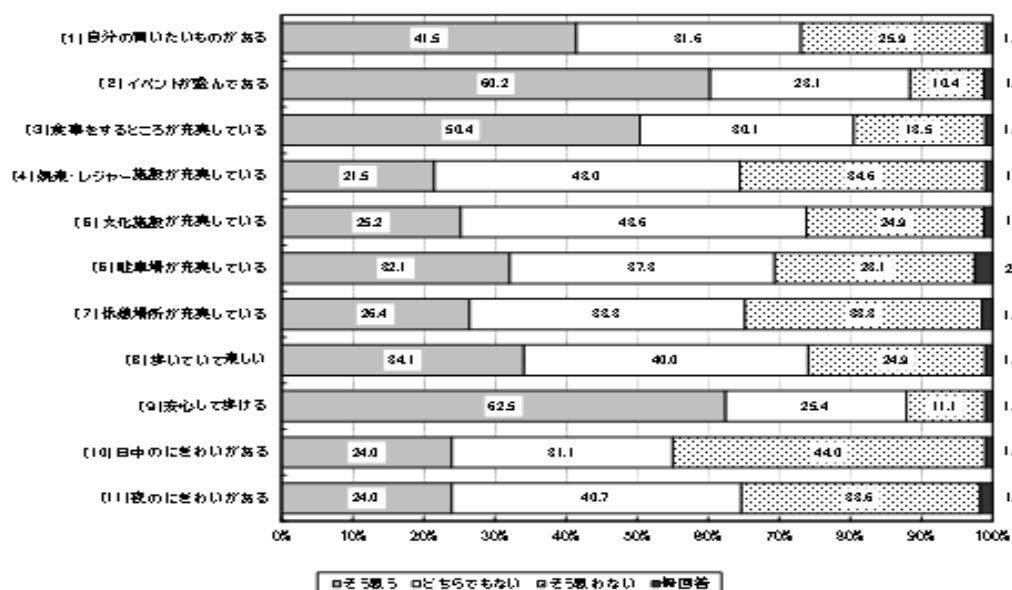
#### ④ 中心市街地のイメージ

中心市街地に対するイメージについては、「安心して歩ける」(75.7%)・「イベントが盛んである」(66.4%) および「食事をするとところが充実している」(54.2%) と答えている方が、5割を越えている。一方、「娯楽・レジャー施設が充実している」(27.2%)・「文化施設が充実している」(27.2%) が3割未満であった。

昨年と比較すると、すべての項目で「そう思う」の割合が増加しており、とくに「日中のにぎわいがある」「安心して歩ける」「駐車場が充実している」などが大きく増加した。



#### <参考:平成24年度>



#### 4) 中心市街地活性化基本計画策定に係るタウンミーティング

回数	日程	対象	参加者数
1	平成26年7月8日(火)	中央地区自治会連合会	16人
2	平成26年7月22日(火)	肴町発展会	10人
3	平成26年7月24日(木)	有楽街商店街振興組合ほか	8人
4	平成26年7月29日(火)	鍛冶町通り商店街振興組合ほか	14人
5	平成26年7月29日(木)	ゆりの木通り・田町商店街ほか	8人
6	平成26年8月7日(木)	千歳・後道繁栄会連合会ほか	14人
7	平成26年8月19日(火)	中央地区自治会、アクト地区自治会	13人
8	平成26年9月29日(火)	駅南地区自治会連合会	13人
合計	8回		96人

#### 〔主な意見〕

- ・自動車中心から人間中心のまちづくりへ
- ・人が住みやすい環境整備が必要
- ・居住人口の増加
- ・居住人口を増加させるためには、雇用の確保が必要
- ・高齢者に優しいまちづくり
- ・若者が働けるまち、創業支援が必要
- ・創業支援も大切だが、居住者を増やすためのインセンティブも必要
- ・前計画で未実施となっている松菱跡地の再生
- ・松菱再生の案として市役所の移転やサッカースタジアムの設置
- ・プロスポーツチームの誘致
- ・美術館などの施設のまちなかへの集約
- ・駐輪場の対策、自転車で気軽に来れる環境整備
- ・防災の拠点としての中心市街地
- ・福祉関係施設の中心市街地への再配置
- ・中心市街地に川が必要、暗渠となっている新川を親水公園として再整備
- ・浜松城への来場者は増加しており、浜松城公園の早急な整備を
- ・浜松城までの導線の確保
- ・駅から浜松城まで散策できるような導線の整備が必要
- ・駐車場対策として、2時間無料や休日平日の料金差別化などの取り組みを
- ・マンション建設により居住者は増加しているため、それに合わせた循環まちバスのルート設定を
- ・子育て世代をまちなかに引き寄せる施策が必要
- ・空き店舗、空き地対策が急務
- ・浜松べんがら横丁の早急な再生
- ・県外から集客が期待できるがんこ祭りのようなイベントの実施も必要

## 5) 地域住民のニーズなどの分析

中心市街地における満足度は、「不満」と答える人が「満足」と答える人を大きく上回る結果が続いているが、市民が浜松駅周辺の中心市街地にそれぞれの欲求を満たすものを求めているという結果とも見てとれる。

中心市街地への来街目的の約 50%は、「買い物やウインドウショッピング」となっているが、百貨店、大型商業施設での支出の状況を見ても、「減った」が「増えた」を上回る結果となっており、また、路面店に至っては「2年間の支出がない」と答えた人が50%を超える状況を見ると、中心市街地における小売販売の厳しい状況が続いていることがわかる。

一方、「公共交通の利便性」「贈答品」「こだわりの商品」「流行のブランド」など、郊外店に対する優位性を示している項目もある。これらは厳しい状況にある中心市街地の物販店が郊外の大型商業施設との差別化を図り、中心市街地に集客を図る上で大事な要素となる。

また、タウンミーティングにおける意見の中でも、松菱跡地の早期再生を望む声は多く、来街目的の半数が「買い物やウインドウショッピング」であることを考えると、松菱跡地の商業利用による再生は、中心市街地における重要課題であることに前計画時と変わりはないと言える。

中心市街地に対するイメージとしては、「安心して歩ける」と感じている人が75%に上るものの、「歩いていて楽しい」と感じる人は40%にとどまっており、休憩場所に関しては約70%の人が不足していると感じている。このことは、これまでの中心市街地におけるインフラ整備、高質空間化や交差点の平面化など歩行空間の整備を行ってきた成果と言えるが、中心市街地における空き店舗やコインパーキングの増加、飲食街化による夜型の商店街になったことが、「歩いていて楽しくない」というイメージや中心市街地の魅力の喪失につながっている。

また、本来くつろぎとおもてなしの空間であるべき中心市街地において、休憩場所の不足を感じている人が大勢を占めていることに早急の対策を講じるべきである。かつて軒を連ねていた大型商業施設が閉店・撤退したことで、買い物を楽しむ場所とともに休憩をする場所も少なくなったと考えられるが、今後は街なかの公共空間等を活用した人に優しいおもてなしの空間を創出していく必要がある。これは、人間中心のまちづくりや住みやすい環境整備にもつながるものであり、都心への居住を促進していく上で、超高齢社会を見据えた人に優しいまちづくりを念頭におく必要がある。

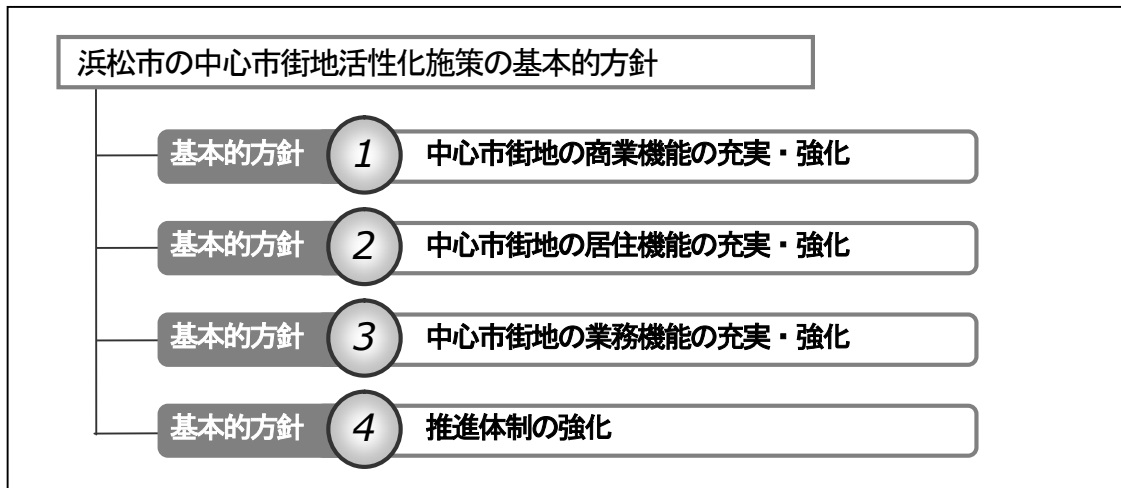
### [3] 前計画の検証

#### (1) 前計画の概要

- 1) 計画期間 平成19年8月から平成24年3月(4年8月)
- 2) 区域面積 150ha
- 3) 基本的な方針及び目標

##### ① 基本的方針

中心市街地に残された課題を克服し、中心市街地に求められる役割を果たしていくため、活性化施策の基本的方針を以下のように定めた。



##### ② 目標

中心市街地活性化の基本目標を「政令指定都市・浜松の顔にふさわしい中心市街地の創出」として掲げるとともに、その基本目標を実現するため、目指すべき中心市街地の3つの目標像を定め、各事業の展開と市民参加のまちづくりを進めた。

目標1～華のある商業空間を誇る賑わいある中心市街地～

百貨店と商店街とが一体となった魅力ある商業空間の形成

(数値目標) 小売販売額

基準値(平成16年度)	1,392億円	目標(平成23年度)	1,700億円
-------------	---------	------------	---------

(数値目標) 歩行者通行量

基準値(平成18年)	102,489人	目標(平成23年)	142,500人
------------	----------	-----------	----------

目標2～誰もが住みたく潤いある中心市街地～

浜松らしい都市文化の演出による洗練された都心生活空間の形成

(数値目標) 中心市街地の居住人口

基準値(平成18年)	5,891人	目標(平成23年)	7,800人
------------	--------	-----------	--------

目標3～新しいビジネスを生む活力ある中心市街地～

“やらまいかスピリッツ”が息づく創業都市・浜松にふさわしい業務機能の集積

(数値目標) 就業人口

基準値(平成16年)	38,918人	目標(平成23年)	44,288人
------------	---------	-----------	---------

(2) 事業の進捗状況

浜松市中心市街地活性化基本計画 58 事業のうち 5 年間で 48 事業を実施し、23 事業が完了した。

未実施の 10 事業は、平成 24 年度以降に事業が開始されるか、地元地権者等との調整後速やかに事業着手するものである。

《 前計画（平成 23 年度末）計画事業の実施状況①》

No	事業項目	事業数	完了事業	継続事業	未実施事業
1	市街地の整備改善（市街地再開発事業等）	21	10	6(6)	5(5)
2	都市福祉施設の整備	11	3	6	2
3	居住環境等の向上（居住環境の改善等）	1	0	1	0
4	商業の活性化（小売商業の高度化等）	22	8	12(11)	2(3)
5	公共交通の利便性の向上	3	2	1	0
計		58	23	25	10

※（ ）内の数字は平成 26 年度までの状況

《 計画事業の実施状況②（計画期間終了後含む） 》

◎・・・事業実施 ○・・・計画中 ー・・・事業を実施しない年度

●・・・事業完了（事業完了年度以降はグレーの網掛け）

■・・・事業未実施

No	事業内容	年度							
		前計画期間					24	25	26
		19	20	21	22	23			
<b>◆ 市街地の整備改善</b>									
1	伝馬旭 1 号線整備事業	●							
2	高竜土地区画整理事業	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
3	馬込川公園整備事業	◎	◎	◎	◎	●			
4	歩行者案内サイン整備事業	◎	◎	◎	◎	●			
5	旭・板屋南地下道エレベータ	ー	ー	◎	●				
6	路面誘導サイン設置事業	ー	ー	◎	●				
7	東第二土地区画整理事業	◎	●						
8	旭板屋地区第一種市街地再開発	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
9	浜松東第一 26 街区優良建築物	●							
10	松菱通り B-3 ブロック	◎	◎						
11	都市計画道路植松和地線整備	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
12	シビックコア地区整備事業	◎	●						
13	都市計画道路浜北米津線	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
14	地域情報センター外構工事	ー	●						
15	二輪車駐車場整備事業	●							
16	田町中央通り高質空間整備事業								
17	新川モール整備事業								
18	寺島西公園整備事業	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー	◎
19	中央地区沿道景観整備事業								
20	都市計画道路砂山寺島線								
21	自転車通行環境整備事業	ー	ー	ー	ー	◎	ー	ー	◎

No	事業内容	年度							
		第1期計画期間					24	25	26
		19	20	21	22	23			
<b>◆ 都市福祉施設の整備</b>									
22	サザンクロス (357 街区)								
23	サザンクロス (358 街区)								
24	浜松市楽器博物館管理運営事業	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	
25	まちづくりセンター管理運営	◎	◎	●					
26	いきいきプラザ中央運営事業	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	
27	地域情報センター管理運営事業	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	
28	アクトシティ浜松管理運営事業	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	
29	浜松子ども館管理運営事業	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	
30	子育て情報センター管理運営	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	
31	浜松市情報プラザ運営事業	◎	●						
32	浜松ぐるっとパスの発行	●							
<b>◆ 居住環境等の向上</b>									
33	リサイクルステーション	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	
<b>◆ 商業の活性化</b>									
34	鍛冶町地区再生事業	◎	◎						
35	共通ポイントカード導入事業								
36	浜松駅前旭・砂山地区再生事業	—	—	◎	◎	●			
37	大型商業施設進出支援事業	◎	◎	◎	◎	●			
38	都心ビジネスアレー構想推進事業	—	—	◎	◎	◎	◎	◎	
39	都心商業チャレンジャー支援事業	◎	◎	◎	◎	●			
40	まちなか大バーゲン実施事業	◎	◎	●					
41	商業者育成セミナー開催事業	◎	◎	●					
42	がんばる商店街サポート事業	◎	◎	●					
43	中心市街地歩行量調査	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	
44	中心市街地活性化イベント事業	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	
45	シンボルスペース花飾り事業	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	
46	秋の都市緑化祭	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	
47	鍛冶町10丁目地区再生事業	○	○	◎	◎	◎			
48	中心市街地優遇税制	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	
49	都心ゲートパーク管理運営事業	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	
50	街路灯照明費等補助	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	
51	まちなか公共空間利活用制度	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	
52	魅力的な店舗づくり促進事業	◎	●						
53	動物愛護フェスティバル	●							
54	浜松市企業展示花壇事業	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	
55	中心市街地の花飾り講習会	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	
<b>◆ 公共交通の利便性の向上</b>									
56	循環まちバス運行事業	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	
57	超低床バス導入等支援事業	●							
58	超低床バス導入事業	●							



(3) 主な事業の実施状況

- 1) 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場などの公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項  
市街地を整備改善する 21 事業のうち 16 事業を実施し、10 事業が完了した。  
計画期間における主な事業の実施状況は、以下のとおりである。

① 東第二土地区画整理事業 [ 事業 No. 7 事業期間：平成 19 年度～平成 20 年度 ]

東第二土地区画整理事業は、計画どおり公共施設整備を実施し、公共施設整備を完了するとともに、平成 20 年 2 月 22 日に換地処分公告を実施し、事業を終了した。

- ・平成 20 年 2 月 22 日 換地処分公告
- ・平成 20 年 3 月 28 日 土地区画整理登記完了

② 伝馬旭 1 号線整備事業(鍛冶町通り整備事業[ 事業 No. 1 事業期間：平成 19 年度 ]

メインストリートである鍛冶町通りの整備を進めることにより、快適で安全な歩行者空間を形成することによって来街者の利便性や回遊性の向上並びに賑わいを創出するため、歩道拡幅(タイル舗装)車道整備(5車線連続化)、地下道廃止による平面横断化を行った。

《 平面横断化された鍛冶町交差点 》



③ 二輪車駐車場整備事業 [ 事業 No. 15 事業期間：平成 19 年度 ]

違法駐車解消や歩行者の安全確保とともに都市景観の向上、中心市街地への来街者の利便向上を図るため、ザザシティオートバイ駐車場(70台)、駅西オートバイ駐車場(70台)を整備し、平成 20 年度 4 月 1 日に供用を開始した。

- ④ 浜松東第一 26 街区優良建築物等整備事業 [ 事業 No. 9 事業期間 : 平成 19 年度 ]  
東第一土地区画整理事業による東地区に商業機能を併設した都市型居住施設の整備を図った。

《浜松東第一 26 街区優良建築物等整備事業完成図》



- ⑤ シビックコア地区整備事業 (行政棟建設)

[ 事業 No. 12 事業期間 : 平成 19 年度～平成 20 年度 ]

市内に分散している国の出先機関を一箇所に集約することにより、市民への行政サービスの向上を図るとともに、官公庁施設に関連する商業、業務施設の立地の促進、賑わいの創出に寄与するシビックコア地区整備事業について、計画どおり行政棟の建設が完了し、平成 20 年 11 月 25 日に国合同庁舎行政棟が開所した。



《 シビックコア地区整備事業 行政棟 》

- ⑥ 浜松市地域情報センター外構工事) [ 事業 No. 14 事業期間 : 平成 20 年度 ]

国の合同庁舎の完成に合わせ、地域情報センターの外構を合同庁舎と同一仕上げで整備するとともに、駐車場の再整備を行った。



《 浜松市地域情報センター外構工事 》

⑦ 旭・板屋地区第一種市街地再開発事業

[ 事業 No. 8 事業期間：平成 19 年度～平成 23 年度 ]

市街地再開発事業により土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、JR 浜松駅前街区と協調した都心拠点を形成し、『浜松の顔』を創出するため、来街者と都心居住者による新たな都市型文化の創造に向けた都市基盤の整備を行った。

(A地区) 事業の具体化に向け協議会組織による検討・調整等を継続してきたが、経済情勢が好転せず進出企業も見込めないことから、事業の進展はなかった。

(B地区) B-1 棟について、住宅戸数が 210 戸 (駐車場 214 台) で商業店舗を併設した地上 34 階の高層マンション (D's タワー) が平成 18 年 9 月に完成した。B-2 棟については、客室数 155 室 (駐車場 30 台) の地上 14 階のビジネスホテルが平成 19 年 9 月に完成した。

《 旭・板屋地区第一種市街地 》  
再開発事業 B-1 棟



《 旭・板屋地区第一種市街地 》  
再棟開発事業 B-2 棟



(C地区)

ビジネスホテル (60 室) と外向き個別店舗 (9 店舗) を併設する住戸数 194 戸、地上 32 階の高層マンション (シティタワー浜松) が平成 22 年 11 月に完成し、都心におけるサービス・商業機能を持つ都市型居住の拠点施設が形成された。

《 旭・板屋地区第一種市街地再開発事業 C地区 》



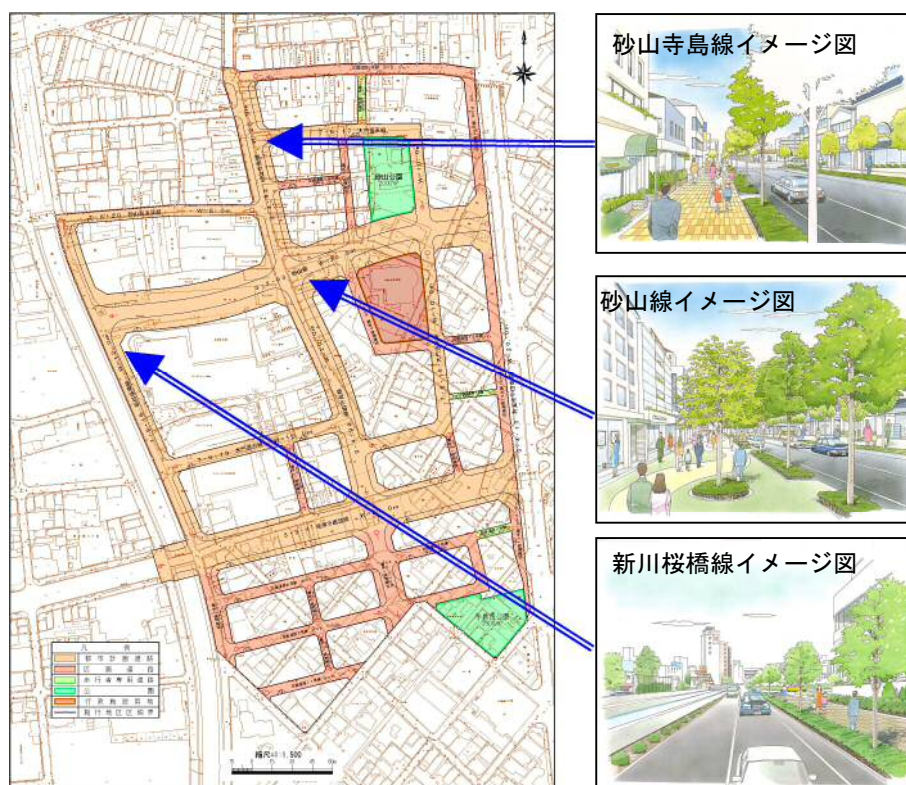


⑧ 高竜土地区画整理事業 [ 事業No.2 事業期間：平成19年度～平成23年度 ]

事業区域内の竜禅寺雄踏線は東西方向を連絡する幹線道路として都心環状線の一部を形成しており、これを整備することにより、来街者と通過者の車両の混入による慢性的な交通渋滞の緩和と整流化を図るとともに、建物の更新（耐震・不燃化）、民有地の有効活用、高度利用を促進する。（平成26年度事業完了予定）

同事業の地権者でつくる「高竜街づくりの会」より都市計画法に基づく独自の地区計画案が提出（平成22年4月28日）され、中心商業地に相応しい風格のある街を目指す北側（約9.6ha）と都市型住宅地を目指す南側（1.7ha）の土地利用方針が示された。

《 高竜土地区画整理事業 》



⑨ 旭・板屋南地下道エレベータ施設設置事業

[ 事業No.5 事業期間：平成21年度～平成22年度 ]

浜松駅バスターミナル周辺において、段差がなく誰もが安心して歩ける歩行空間の確保を目的としてユニバーサルデザインに配慮したエレベータを設置した。

（工期：平成22年1月27日～7月30日）

《 旭・板屋南地下道エレベータタイメージ 》



⑩ 路面誘導サイン設置事業 [ 事業 No. 6 事業期間：平成 21 年度～平成 22 年度 ]

安全・安心なまちづくりの観点から、歩道や交差点で行き先をわかりやすく表示することで、都心歩行空間の回遊性を確保し、観光客や市民から親しまれる魅力あるまちづくりを推進するため、路面誘導サインを設置した。(平成 22 年 5 月に 12 箇所設置。平成 22 年 9 月に 25 箇所設置。)

《 設置された路面誘導サイン 》



⑪ 馬込川公園整備事業 [ 事業 No. 3 事業期間：平成 19 年度～平成 23 年度 ]

東第二区画整理事業区域内に、新たなまちづくりと合わせて、馬込川沿いを都市公園(面積1ヘクタール)として整備を行い、馬込川の景色を眺めながらの散策が楽しめるとともに、水と緑の潤いが感じられる空間が形成された。

《 馬込川公園全景 》



⑫ 歩行者案内サイン整備事業 [ 事業 No. 4 事業期間：平成 19 年度～平成 23 年度 ]

誰にでもわかりやすい案内サインの設置及び既存の市街地案内サインの修正を行うことにより、歩行者案内におけるネットワークを形成し、中心市街地の来街者の利便性及び回遊性の向上に寄与するため、福祉交流センターや科学館へのルートに音声案内サイン3基、市役所前地下道に触地区等を設置した。

《 音声案内サイン 》

・音声案内設置数 計 17 基



⑬ 自転車通行環境整備事業 [ 事業 No. 21 事業期間：平成 23 年度～ ]

「自転車」の利活用に着目した走行空間の整備体系やルールやマナーの啓発など自転車利用の一体的な促進などを示す「自転車走行空間等整備基本計画」の策定に着手した。浜松駅周辺についても交通の結節点として自転車道路ネットワークの拠点として位置づけられている。

## 2) 都市福利施設を整備する事業に関する事項

都市福利施設を整備する 11 事業のうち 9 事業を実施し、内 3 事業が完了した。  
計画期間における主な事業の実施状況は、以下のとおりである。

### ① 主要 6 施設管理運営事業[ 事業 No. 24～30 事業期間:平成 19 年度～平成 23 年度 ] 《 中心市街地の主要 6 施設の運営状況 》

No	施設名称	入場者数・来館者数・利用者数推移 (人)	
		平成 22 年度	平成 23 年度
1	浜松市楽器博物館	79, 621	72, 396
2	いきいきプラザ中央	100, 147	93, 977
	保健福祉センター	(10, 546)	(8, 590)
	老人福祉センター	(83, 842)	(77, 436)
	デイサービスセンター	(5, 759)	(7, 951)
3	浜松市地域情報センター	29, 660	30, 931
4	アクトシティ浜松	688, 967	764, 405
5	浜松こども館	183, 518	184, 532
6	浜松市子育て情報センター	5, 370	3, 605

## 3) 中小小売商業高度化事業、特定商業施設など整備事業その他の商業の活性化のための事業及び措置に関する事項

商業を活性化する 22 事業のうち 20 事業を実施し、8 事業が完了した。  
計画期間における主な事業の実施状況は、以下のとおりである。

### ① まちなか大バーゲン実施事業[ 事業 No. 40 事業期間:平成 19 年度～平成 21 年度 ] 大規模商業施設と個店が共同して、中心市街地全体で一斉に冬と夏にバーゲンを実施し集客を図った。

〈実施主体〉 浜松まちなか商業者委員会

〈実施期間〉 平成 19 年～平成 21 年

〈参加店舗〉 遠鉄百貨店、サゴー、ザザシティ浜松、メイワン、商店街、路面店 等

### ② 商業者育成セミナー開催事業[ 事業 No. 41 事業期間:平成 19 年度～平成 21 年度 ] 魅力ある店舗づくりを促進するため、浜松市内の小売店舗（飲食を除く）の経営者・店舗責任者等を対象としたマーチャンダイジングから店舗実習まで総合的な研修会を開催した。

### ③ がんばる商店街サポート事業費補助金

[ 事業 No. 42 事業期間:平成 19 年度～平成 21 年度 ]

商店街の活性化を図るため、商業を営むものが組織する団体が行うソフト事業、イベント事業に対して支援した。

### ④ 魅力的な店舗づくりを促進する事業

[ 事業 No. 52 事業期間:平成 19 年度～平成 20 年度 ]

「ショーウィンドウの新しい魅力づくり」をテーマに、中心市街地の個店を対象としてディスプレイコンテストを開催した。

○開催期間:平成 19 年 11 月 23 日～12 月 25 日 ○参加店舗数:106 店舗 ○投票者数:762 人

○投票期間:平成 20 年 11 月 22 日～12 月 15 日 ○参加店舗数:90 店舗 ○投票者数:1,034 人



⑤ 都心商業チャレンジャー支援事業

[ 事業 No. 39 事業期間:平成 19 年度～平成 23 年度 ]

小売業等の商業創業者等に対し初期投資の一部を補助する「浜松市都心商業チャレンジャー支援事業」によって 10 事業者を採択・支援し、都心への個性的で魅力的な店舗の進出を促進した。

《 都心商業者チャレンジャー支援事業の実績 》

年 度	採択・支援事業者名
平成 19 年度採択	・ 眼鏡小売「O t t i c a (オッティカ)」 ・ 和菓子カフェ「 邑 wagashi&café」
平成 20 年度採択	・ 飲食店「魚菜 こうべや」 ・ 飲食店「心厨房てんくう」
平成 21 年度採択	・ 飲食店「みんなの居酒屋ごんまる」 ・ 飲食店「彩季酒家 華々 -KAKA-」 ・ レストランバー「O r g a (オルガ)」
平成 22 年度採択	・ 飲食店「レストラン シェ・モリヤ」 ・ 飲食店「ラジーズ」 ・ 衣類小売「クリスプ」

⑥ 大型商業施設進出支援事業 [ 事業 No. 37 事業期間:平成 19 年度～平成 23 年度 ]

新たな大型商業施設の進出を促進し、政令市に相応しい都心商業の集積を実現させるため、大型商業施設の出店者に対して初期投資のうち内装工事費の一部を助成する事業について、以下 3 件の実績が得られた。

《 大型商業施設進出支援事業の実績 》

年 度	採択・支援事業者名
平成 20 年度採択	・ ビックカメラ浜松店 ・ 谷島屋浜松本店
平成 22 年度採択	・ 株式会社遠鉄百貨店

⑦ 都心ビジネスアレー構想推進事業

[ 事業 No. 38 事業期間:平成 21 年度～平成 23 年度 ]

都心の業務機能強化に向け、中心市街地にオフィスを賃借して事業所等を開設する企業に対し、建物賃借料等を助成することによりオフィス誘致を図り、平成 23 年度に 2 件の実績があった。

《 平成 23 年度 都心オフィス進出支援制度（一般オフィス）の実績 》

No	会社名	業務内容	営業開始日
1	株式会社コーワメックス	エンジニアリング サービス	平成 23 年 4 月～
2	株式会社マイナビ浜松	広告業 労働者派遣業	平成 24 年 1 月～



⑧ 浜松駅前旭・砂山地区再生事業

[ 事業 No. 36 事業期間:平成 21 年度～平成 23 年度 ]

浜松駅前のフォルテ跡地・ギャラリーモール・遠鉄百貨店を事業区域とする「浜松駅前旭・砂山地区」において、賑わいモール・憩いの空間を整備する事業について平成 23 年度は、大屋根・多重層スペース・東エスカレータ等の躯体、設備、仕上げ工事を実施し、平成 23 年 9 月に竣工した。

イベント広場である「浜松市ギャラリーモール (愛称:ソラモ)」は平成 23 年 10 月 1 日に供用を開始し、遠鉄百貨店・新館は 11 月 9 日にオープンした。

《浜松市ギャラリーモール (ソラモ) とイベントの様子》



⑨ まちなか公共空間利活用制度〔事業 No. 51 事業期間：平成 19 年度～平成 23 年度〕

中心市街地の賑わいを創出するため、広幅員歩道、モールなどの公共空間を民間事業者の経済活動などにより利活用を図る「まちなか公共空間利活用制度」について、平成 23 年度は 96 件の実績があった。（平成 22 年度は 69 件）

《 まちなか公共空間利活用制度 利用状況一覧 》

No.	利用団体名・イベント名等	利用場所	利用期間	No.	利用団体名・イベント名等	利用場所	利用期間
1	有楽街商店街振興組合	有楽街	4/3	49	やらまいかミュージックフェスティバル	キタラ	10/8-10/9
2	浜松市馬術協会	遠鉄百貨店前	4/3-4/15	50	動物愛護イベント	遠鉄百貨店前	9/23-9/25
3	路上演劇祭「ジャパン委員会」	モール街	5/21	51	浜松ミュージカル撮影会	サザンクロスほか	9/24-9/25
4	まちなか軽トラ市 in モール街	モール街	4/9	52	三陸海の幸支援制度 PR	ザザ中央広場・鍛冶通り	10/8-10/9
5	浜松農産物産物を PR する会	新川緑地	4/14-6/26	53	街角コンサート	キタラ	11/5
6	青葉ミュージックフェスティバル	キタラ	5/1	54	浜松商工会議所 女性会	キタラ	10/6
7	東田町自治会・親子触れ合い祭り	アクト通り	5/5	55	まちなか軽トラ市 in モール街	モール街	10/8
8	まちなか軽トラ市 in モール街	モール街	5/14	56	第 20 回浜松ジャズウィーク	キタラ	10/23
9	浜松学生連（よさこい踊り）	ザザ中央広場ほか	5/15	57	浜松カップフェスタサンバ 2011	東ふれあい公園ほか	11/4-11/6
10	やらまいかミュージックフェスティバル	キタラ	5/3	58	邦楽の集い	キタラ	11/6
11	浜松市馬術協会	遠鉄百貨店前	5/11-5/13	59	三遠南信 物産展	遠鉄百貨店前	10/21-10/22
12	浜松商店街連盟まちなか大市	有楽街・モール街	5/3-5/5	60	第 12 回学校給食まつり	遠鉄百貨店前	11/5
13	浜松市馬術協会	遠鉄百貨店前	6/1-6/3	61	もくもくまつり 2011	新川緑地	10/16
14	東映テレビプロダクション	遠鉄百貨店前	5/20	62	浜松・花と緑の祭り 2011	東ふれあい公園ほか	10/21-10/24
15	第 19 回浜松ジャズデイ	キタラ	5/29	63	浜松うなぎ鯉ぶく祭り	鍛冶町通り	10/29
16	三銀堂オープンカフェ	有楽街	5/28-6/30	64	まちなか軽トラ市 in モール街	モール街	11/5・11/21
17	角川書店	アクト通り	5/25-5/27	65	はままつハロウィン	その他	10/29-10/30
18	まちなか軽トラ市 in モール街	モール街	6/11	66	浜松ミュージカル撮影	キタラ	10/29, 11/4-11/5
19	バリアフリーコンサート' 11	キタラ	7/10	67	浜松市馬術協会	遠鉄百貨店前	11/2-11/4
20	浜松市馬術協会	遠鉄百貨店前	6/22-6/24	68	浜松市馬術協会	遠鉄百貨店前	11/7-11/10
21	三銀堂オープンカフェ	有楽街	7/1-9/30	69	浜松市馬術協会	遠鉄百貨店前	11/16-11/17
22	第 7 回ゆかたフェスタ	モール街	8/6-8/7	70	バリアフリーコンサート' 11	キタラ	11/23
23	緑のカーテンフォーラム	キタラ	8/2-8/8	71	浜松市馬術協会	遠鉄百貨店前	11/25・11/30
24	浜松市馬術協会	遠鉄百貨店前	7/8-7/10	72	浜松市馬術協会	遠鉄百貨店前	11/27
25	浜松市馬術協会	遠鉄百貨店前	7/20-7/22	73	浜松ミュージカル撮影	キタラ	11/27
26	まちなか軽トラ市 in モール街	モール街	7/9	74	JRA エクセル賑わいイベント	アクアモールほか	11/20
27	節電市民会議キャンペーン	遠鉄百貨店前	7/23	75	はままつ冬フェス in machi	有楽街ほか	11/1-1/9
28	まちなか軽トラ市 in モール街	モール街	8/13	76	木島平フェスタ 2011	キタラ・遠鉄百貨店前	11/27
29	夏の芸術祭 2011	遠鉄百貨店前ほか	8/6-8/7	77	浜松市馬術協会	遠鉄百貨店前	12/8-12/9
30	浜松自慢 500 人 CM 撮影	キタラ	8/6	78	ハママツ合同大学祭	アクト通りほか	11/25-11/27
31	浜松市馬術協会	遠鉄百貨店前	8/18・19・22	79	かみこ祭り 2012 プレイベント	キタラ	11/26
32	手づくり品バザール	新川緑地	8/5・6・7	80	まちなか軽トラ市 in モール街	モール街	12/10
33	第 50 回浜松七夕かたまつり	有楽街・モール街	8/4-8/8	81	浜松市馬術協会	遠鉄百貨店前	12/19・21・26
34	浜松市馬術協会	遠鉄百貨店前	8/11-8/13	82	三銀堂オープンカフェ	有楽街	1/1-3/31
35	JRA エクセル賑わいイベント	アクアモールほか	8/13-8/14	83	移動市民天体観望会	その他	1/6
36	まちなか「音楽」元気イベント	キタラ	9/4・11・19	84	浜松市馬術協会	遠鉄百貨店前	1/11-3/31
37	南信州 秋キャンペーン	鍛冶町通り	8/27-8/28	85	まちなか軽トラ市 in モール街	モール街	1/14
38	まちなか軽トラ市 in モール街	モール街	9/10	86	第 20 回全国救急隊員シンポジウム	キタラ	2/1-2/3
39	浜松市馬術協会	遠鉄百貨店前	9/1・2・5	87	Herts Hands Kids 浜松 2011	その他	1/12
40	浜松市馬術協会	遠鉄百貨店前	9/14-9/16	88	まちなか軽トラ市 in モール街	モール街	2/11
41	浜松市馬術協会	遠鉄百貨店前	9/26	89	モザイカルチャー制作講座	アクアモール	2/13-3/5
42	浜松市馬術協会	遠鉄百貨店前	9/28・29・30	90	移動市民天体観望会	その他	3/30
43	地域農産物を PR する会	新川緑地	7/14-9/25	91	3.11 東北復興プロジェクト	アクト通り	3/11
44	第 8 回まちはびっくり箱だぁ	ザザ中央広場ほか	9/17-9/18	92	まちなか軽トラ市 in モール街	モール街	3/10
45	静岡大学アカバラグループ	キタラ	9/13	93	花・緑タウンフェア in 浜松	アクアモールほか	2/13-3/10
46	静岡大学アカバラグループ	キタラ	9/18	94	浜松ミュージカル撮影会	アクト通り	3/4
47	三銀堂オープンカフェ	有楽街	10/1-12/31	95	浜松ミュージカル撮影会	アクト通り	3/12
48	はまでんキタラ街頭公演	キタラ	9/25	96	第 12 回 かみこ祭り 2012	アクト通りほか	3/16-3/18

- ⑩ 中心市街地活性化イベント事業[事業No. 44 事業期間:平成19年度～平成23年度]  
 集客による賑わいづくりと飲食・小売業などへの経済的波及効果を図るため、中心市街地における大規模イベントや市民交流イベント、文化事業等について以下のとおり実施した。

《中心市街地活性化イベント事業の実施概要（平成23年度実施分）》

No	イベント等事業名称	開催期間	集客人数
1	浜松まつり開催事業	中止	—
2	浜松サンバ・フェスティバル開催事業	平成23年11月6日(日)	8,000人
3	オルガンコンサート開催事業	平成23年6月23日(木) ～平成24年3月15日(木)	653人
4	ハママツ・ジャズウイーク開催事業	平成23年10月15日(土)～23日(日)	12,140人
5	浜松吹奏楽大会開催事業	平成24年3月23日(金)～25日(日)	10,351人
6	まちなかコンサート開催事業	開催回数 17回	18,200人
7	秋の都市緑化祭	平成23年10月22日(土)～23日(日)	17,000人

- ⑪ 中心市街地優遇税制 [ 事業No. 48 事業期間 : 平成19年度～平成23年度 ]  
 建物の1階に集客やビジネスの促進に繋がる事業用のスペースを新增設する場合、対象家屋の固定資産税の軽減措置(最長5年)を行うもの。平成23年度は16件(新規3件、継続13件)が軽減措置の適用を受けている。  
 ＊制度制定の平成15年度から平成23年度までの軽減措置を適用した事業者は57件である。

- ⑫ 街路灯照明費等補助 [ 事業No. 50 事業期間 : 平成19年度～平成23年度 ]  
 商店街の振興及び美化を図るため、商業者団体が設置した街路灯等の電気料の一部について、「浜松市商店街街路灯等照明費補助金交付要綱」に基づく補助金として助成した。(予算の範囲内で経費の1/3以内)  
 ・中心市街地の商店街 13 団体 (市全体では64 団体)

《 街路灯照明費補助内容（平成23年度の支援内容）》

No	団体名	備考
1	砂山銀座サザンクロス商店会	アーケード
2	伝馬町発展会	〃
3	鍛冶町十丁目繁栄会	〃
4	田町中央通り繁栄会	〃
5	鍛冶町通り商店街振興組合	〃
6	事業協同組合浜松ショッピングセンター	〃
7	河合楽器通り発展会	街路灯
8	砂山銀座東通り商店会	〃
9	砂山銀座北通り商店会	〃
10	砂山町本町通り繁栄会	〃
11	砂山町本通り会	〃
12	平田町大通り共和会	〃
13	田町南仲通り発展会	〃

⑬ 鍛冶町地区再生事業[ 事業No. 34 事業期間：平成19年度～平成20年度 ]

平成13年11月に自己破産した老舗百貨店跡地について、鍛冶町通りを浜松の顔にふさわしい洗練されたメインストリートにすることを目指して、県内最大規模を誇る百貨店を誘致・整備する計画であったが、平成21年1月に、誘致していた百貨店より出店断念の決定表明があり、計画が頓挫した。

その後、旧百貨店本館及び共同ビルが平成24年9月に解体されたが、事業者から新たな再生計画の提出にはいたっていない。

4) 公共交通機関の利便性増進及び特定事業に関する事項

公共交通機関の利便性を増進する3事業を実施し、2事業が完了した。計画期間における主な事業の実施状況は、以下のとおりである。

① 循環まちバス「く・る・る」運行事業

[ 事業No. 56 事業期間：平成19年度～平成23年度 ]

中心市街地の来街・回遊性の向上・公共交通機関の利用促進を図るため、1乗車100円で走る循環まちバス「く・る・る」を運行した。実績は下記の通り。

《 循環まちバス「く・る・る」の運行実績（各ループ乗車人数）》

(人)

年度	西ループ	東ループ	南ループ	合計
H14	83,696	71,856	—	155,552
H15	108,449	105,493	—	213,942
H16	114,682	114,287	—	228,969
H17	116,675	118,835	—	235,510
H18	116,340	122,382	—	238,722
H19	116,782	124,582	56,100	297,464
H20	117,018	126,119	66,204	309,341
H21	119,024	123,625	66,797	309,446
H22	118,503	122,197	63,938	304,638
H23	113,332	118,650	64,274	296,256

\*西ループ：平成14年5月運行開始（1日35便）

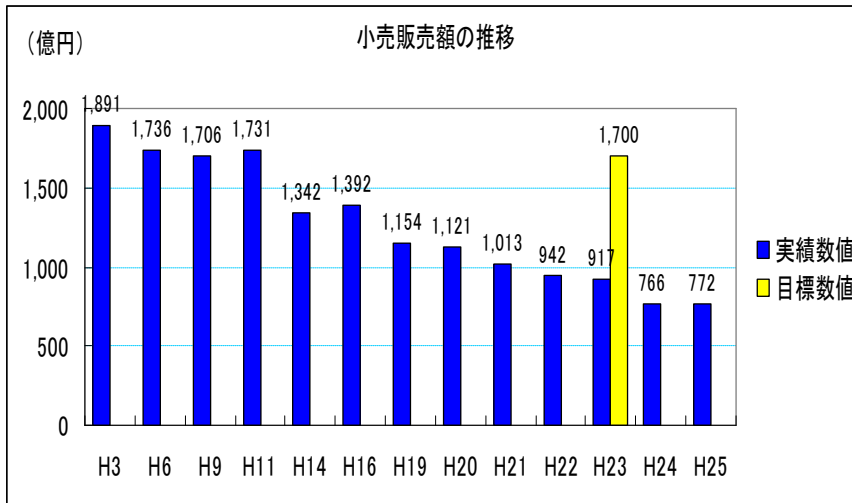
\*東ループ：平成14年6月運行開始（1日35便）※平成20年度から平日は1日36便

\*南ループ：平成19年4月運行開始（1日18便）



#### (4) 目標値の推移とその検証

##### 1) 小売販売額 (目標「魅力ある商業空間の形成」)



年	(億円)
H16	1,392 (基準年値)
H19	1,154
H20	1,121 (推計値)
H21	1,013 (推計値)
H22	942 (推計値)
H23	917 (推計値)
H23	1,700 (目標)
H24	766 (経済センサス)
H25	772 (推計値)

- ※ H24以降の数値については経済センサス活動調査により集計及び推計している。
- ※ H23以前については、商業統計調査により推計しているが、経済センサスとの調査方法が異なるため、時系列比較は困難
- ※ 調査方法；中心市街地の主要な大型商業施設の決算報告、事業報告及びヒアリング調査値により推計
- ※ 調査月；平成26年10月 ※調査主体；浜松市 ※調査対象；計画区域内の大型商業施設

##### (1) 検証に当たっての留意事項

当該指標については、推計値の基礎となる平成19年までの商業統計調査と平成24年の経済センサス活動調査の調査方法が異なっていることを踏まえて検証する必要がある。経済センサス活動調査における各調査項目は商業統計調査と比較して、集計できた事業所数が少ないため数値が一定程度減少している。

《平成19年商業統計調査と平成24年経済センサス活動調査の数値比較表》

	事業所数		従業者数(人)		小売販売額(百万円)		売場面積(m <sup>2</sup> )	
	平成19年	平成24年	平成19年	平成24年	平成19年	平成24年	平成19年	平成24年
	商業統計	センサス	商業統計	センサス	商業統計	センサス	商業統計	センサス
全国	1,137,859	782,862	7,579,363	5,535,790	134,705,446	114,852,278	149,664,906	132,917,692
H24/H19	68.8%		73.0%		85.3%		88.8%	
静岡県	36,786	26,019	230,445	171,197	4,078,182	3,240,637	4,539,358	3,997,559
H24/H19	70.7%		74.3%		79.5%		88.1%	
浜松市	7,081	5,071	48,385	35,968	9,376	7,707	1,018,047	927,522
①H24/H19	71.6%		74.3%		82.2%		91.1%	
中心市街地	984	490	5,571	3,285	1,154	766	118,535	84,152
②H24/H19	49.8%		59.0%		66.4%		71.0%	
②-①	▲21.8%		▲15.3%		▲15.8%		▲20.1%	
市と同率		705		4,141		949		107,995
差引	▲215		▲856		▲183		▲23,843	
シェア	13.9%	9.7%	11.5%	9.1%	12.3%	9.9%	11.6%	9.1%

## (2) 指標の分析

両調査の調査方法等の違いを踏まえて、全国、静岡県、浜松市の平成19年商業統計調査と平成24年の経済センサス活動調査の数値を比較してみると、概ね各調査項目とも同程度の割合で減少している。例えば、小売販売額については全国85.3%、静岡県79.5%、浜松市82.2%と80%前後に減少していることから、商業統計調査と経済センサス活動調査の数値は概ね2割程度の誤差があるものと推測できる。

この前提から本市中心市街地の数値をみると、各調査項目とも減少幅が2割を大きく上回っていることがわかる。

また、中心市街地の浜松市の小売販売額における中心市街地の占めるシェアが平成19年の商業統計調査では12.3%であったものが、平成24年の経済センサス活動調査では、9.9%台に落ち込んでいることから、本市中心市街地の商業機能が衰退していることを顕著に表している。

## (3) 前計画フォローアップ

平成23年度の小売販売額は、前計画の基準値と比べて475億円減少し、917億円となっている。

これは、主要事業であった鍛冶町地区再生事業において、出店予定の大手百貨店事業者がリーマンショック等による経済状況の悪化に伴い事業が頓挫したことをはじめ、鍛冶町10丁目地区再生事業の遅れやサゴースョッピングセンターの廃業などの大型店の撤退が要因と考えられる。

一方で、市外への大型ショッピングセンターの立地などの動向も小売販売額減少に拍車をかけ、商店街においても小売事業者の減少により、平面駐車場や空き店舗、活用できない老朽化した共同ビル等が増加しているなど商業機能が低下している。

このため、事業者同士の連携が図られないことにより、共通ポイントカード等のソフト事業に影響が出ている状況になっている。

郊外型大型ショッピングセンターが多数立地したことによって、市民の消費動向上大きな変化をもたらし、中心市街地においては、商店街の魅力低下が、小売事業者の出店意欲の低下を招き、空き室や空きビル、平面駐車場が増加、それらが商店街の魅力低下を引き起こすなど、商業活力が失われていく負のスパイラルに陥っている状況もある。

こうしたなか、大型商業施設進出支援制度を通じたビックカメラ、谷島屋浜松本店及び遠鉄百貨店新館のオープンなどの大型商業施設の集積や浜松駅前旭・砂山地区再生事業によって『にぎわいモール・憩いの空間』として整備された浜松市ギャラリーモール（通称ソラモ）でのにぎわい創出など、一定の成果もあった。

(4) 前計画終了後～現在まで

平成 23 年 11 月にオープンした遠鉄百貨店新館、メイワンのリニューアルなどにより大型商業施設が売上を伸ばすとともに、平成 22 年 4 月に「浜松まちなかにぎわい協議会」が設立され、商業者等のネットワークを構築、強化してきたことにより、『得する街のゼミナール』や『ほろ酔いまつり』など、中心市街地の活性化に向けた新たな取り組みが生まれている。

また、ゆりの木通り商店街では、市営万年橋駐車場を民間に移管したことによって、同パークビルが若者を中心とした多くの市民の活動の場、商店街の活動拠点として活用されるなど、遊休不動産の活用による活性化に向けた取り組みも始まっている。

本市としても、老朽化した共同ビルの更新が進まず、空き店舗等の増加につながっていることから、平成 26 年 4 月に都市再生促進条例を制定し、遊休不動産の利活用や建て替えの促進を図っているところである。

一方、インターネット通販の拡大なども踏まえながら、商業を取り巻く環境が大きく変化していることもあり、中心市街地の商業機能の向上には至っていない。

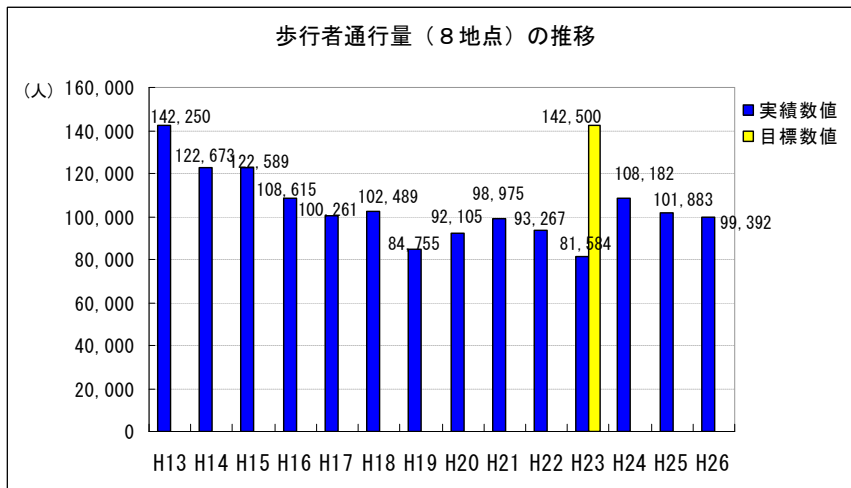
(5) 問題点の抽出

前計画から現在に至るまでを検証した結果、小売販売額の減少から見えてくる問題点は以下のとおりである。

- ① ライフスタイルの変化に伴う郊外型大型ショッピングセンター等との差別化、機能分担が図られていない。
- ② 小売店舗の減少によって、平面駐車場や空き店舗の増加など、商業機能の低下を引き起こしている。
- ③ 中心市街地が負のスパイラルに陥ったことにより、老朽化したビルの利活用や建て替えが進まない。



## 2) 歩行者通行量 (目標「魅力ある商業空間の形成」)



年	(人)
H18	102,489 (基準年値)
H19	84,755
H20	92,105
H21	98,975
H22	93,267
H23	81,584
H23	142,500 (目標)
H24	108,182
H25	101,883
H26	99,392

※調査方法；歩行者通行量調査 (毎年10月実施)

※調査月；平成25年10月 ※調査主体；浜松市

※調査対象；中心市街地の8地点 (JR浜松駅北口・遠鉄百貨店東側・遠鉄新浜松駅下・Cビル前・プレスタワー前・松菱通り・旧松菱・ザザシティ浜松西館)

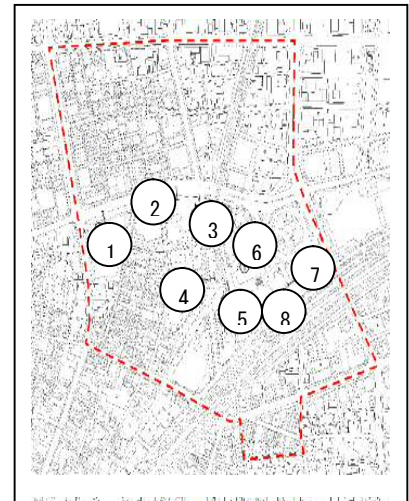
### (1) 検証に当たっての留意事項

当該指標を検証するにあたり、平成21年から平成23年9月まで遠鉄百貨店新館建設及び浜松市ギャラリーモール整備のため、来街ルートに影響があったこと、並びに来街者が浜松駅からザザシティまで回遊した場合に1人が複数のポイントでカウントされることを考慮する必要がある。

### ● 歩行者通行量 (休日:8地点)

(単位:人)

年度	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	合計
	ザザシティ浜松西館	旧松菱	松菱通り	Cビル前	遠鉄新浜松駅下	プレスタワー前	浜松駅北口	遠鉄百貨店東側	
13	4,867	14,154	11,357	23,875	41,517	2,624	34,055	9,801	142,250
14	6,607	11,182	4,420	22,456	37,254	2,392	28,854	9,508	122,673
15	4,048	10,840	4,105	24,010	41,117	2,646	24,909	10,914	122,589
16	3,766	9,571	3,843	20,610	33,625	2,169	25,473	9,558	108,615
17	3,254	7,685	3,302	18,231	27,300	1,780	27,216	9,095	97,863
18	2,106	6,793	2,927	21,391	30,931	2,111	28,724	7,506	102,489
19	2,896	3,782	2,732	16,133	22,438	3,193	28,245	5,336	84,755
20	2,872	6,914	4,036	15,862	24,850	1,840	27,479	8,252	92,105
21	2,437	5,639	4,011	13,476	16,519	659	30,182	13,126	86,049
22	2,270	5,475	1,886	20,425	19,556	1,258	28,820	13,577	93,267
23	2,314	6,010	2,230	18,710	16,209	1,429	20,153	14,529	81,584
24	2,365	10,202	3,038	16,919	29,494	2,388	28,406	15,370	108,182
25	2,551	6,840	4,038	17,376	28,406	2,107	29,245	11,320	101,883
26	3,034	7,658	4,128	15,201	18,171	1,594	36,936	12,670	99,392



## (2) 前計画フォローアップ

平成23年度の歩行者通行量は、前計画の基準値と比べて20,905人減少し、81,584人となっている。これは、鍛冶町地区再生事業の頓挫や小売業者の減少、平面駐車場の増加、老朽化したビルの未活用等による中心市街地の商業機能の魅力低下による来街目的の減退が大きな要因であるが、平成21年から平成23年9月までの遠鉄百貨店新館建設及び浜松市ギャラリーモール整備によって回遊ルートに影響を与えたことも一因と考えられる。

また、サゴースョッピングセンターの閉店や鍛冶町10丁目地区再生事業の停滞など、集客の核となる施設が失われてきていること、さらに歩行者導線の分断要因である地下道について、解消が進んでいないことが中心市街地の回遊性を阻害している。

一方で、大型商業施設進出支援事業によって、浜松駅周辺にビックカメラや谷島屋浜松本店、遠鉄百貨店新館などの新たな大型商業施設の集積が見られたこと等により、歩行者通行量については平成23年で下げ止まり感があるが、歩行者の導線としては駅周辺でクローズになっている。

## (3) 前計画終了後～現在まで

最低水準であった平成23年度と比較すると平成25年度は20,299人増加しており、リーマンショック後の低迷期は脱出したものと思われる。これは遠鉄百貨店新館のオープンや浜松市ギャラリーモール(通称：ソラモ)をイベント広場として再整備し、様々なイベントが開催されるなど、公共空間を新たな賑わい空間として利活用したこと等によるものである。

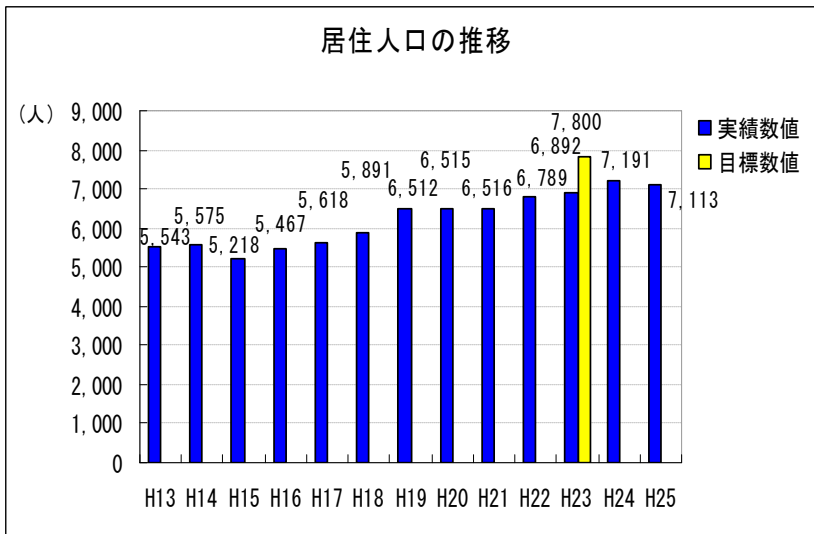
しかし、鍛冶町地区再生事業が頓挫したことにより、集客における核施設が整備されていないことから、中心市街地の回遊性は失われてきている。

## (4) 問題点の抽出

前計画から現在に至るまでを検証した結果、歩行者通行量の減少から見えてくる問題点は以下のとおりである

- ① 中心市街地における集客の核となる施設が駅周辺に集中したことにより、人の流れが浜松駅周辺に限定されており、周辺に回遊していない。
- ② 小売店舗の減少によって、平面駐車場の増加、老朽化したビルの未活用など、商業機能が低下している。
- ③ 交差点の地下道化により歩行者導線が分断されているため、回遊性が阻害されている。

### 3) 居住人口（目標「洗練された都心生活空間の形成」）



年	(人)
H18	5,891 (基準年値)
H19	6,512
H20	6,515
H21	6,516
H22	6,789
H23	6,892
H23	7,800 (目標)
H24	7,191
H25	7,113

※調査方法；住民基本台帳より算出 ※調査月；平成26年3月末日

※調査主体；浜松市 ※調査対象；認定区域居住者

#### (1) 前計画フォローアップ

平成23年度の居住人口は、前計画の基準値と比べて1,001人増加し、6,892人となっている。これは、旭・板屋地区第一種市街地再開発事業や浜松東第一26街区優良建築物等整備事業が完工し、集合住宅が供給されたことにより、目標値には届かなかったものの、一定の人口増加が図られたことによるものである。

目標値が達成できなかった要因としては、民間事業者によるマンション建設予定であった1棟350戸(1世帯2.25人で換算すると $2.25 \times 350 \text{戸} \approx 788 \text{人}$ )が未実施となったこと、及び関連する各種事業を実施することで3%程度(約200人)の居住人口を見込んでいたが、未実施の事業等もあり、事業効果が見られなかったことによるものである。

#### (2) 前計画終了後～現在まで

前計画終了以降も中心市街地における居住ニーズが子育て世代からシニア世代まで幅広くあり、民間事業者における中心市街地での住宅販売が好調であったことから、民間事業者のマンション建設が堅調に推移したため、居住人口は順調に増加している。

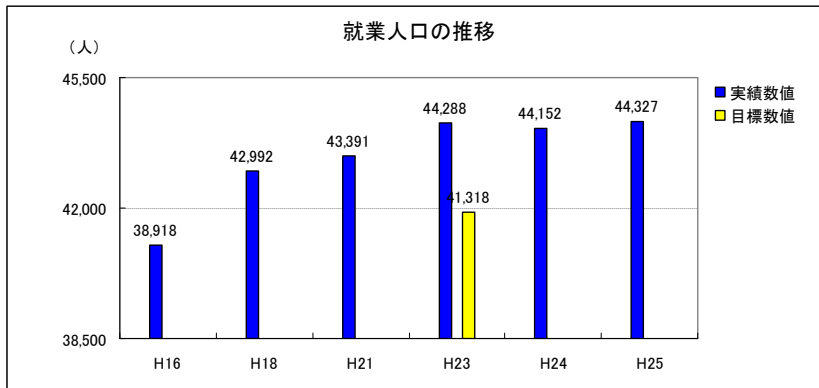
ちなみに、平成25年度に民間のディベロッパー数社にヒアリングしたところ、新幹線停車駅から徒歩10分圏内で現在の販売価格帯でマンションが購入できる地域は少なく、需要は高いとのことであった。

#### (3) 問題点の抽出

前計画から現在に至るまでを検証した結果、居住人口の推移から見えてくる問題点は以下のとおりである。

- ① 高齢化社会に対応する生活利便機能や福祉機能等の充実が必要である。
- ② 暫定利用による平面駐車場などの低未利用地や空きビルについて地権者間の調整をスムーズに行ない、土地の高度利用を図っていくことが必要である。

#### 4) 就業人口（目標「創業都市・浜松にふさわしい業務機能の集積」）



年	(人)
H16	38,918 (基準年値)
H18	42,992
H21	43,391
H23	44,288 (推計値)
H23	41,318 (目標)
H24	44,152 (推計値)
H25	44,327 (推計値)

※調査方法；経済センサス調査結果等に基づき推計

※調査月；平成26年5月 ※調査主体；浜松市

※調査対象；計画区域内のオフィス空室率から推計

##### (1) 前計画フォローアップ

平成23年度の実業人口は、前計画の基準値と比べて5,370人増加し、44,288人となっている。これはシビックコア地区整備事業により官公庁の集積が進むとともに、浜松駅前旭・砂山地区再生事業による遠鉄百貨店新館オープン、大型商業施設進出事業による新たな商業施設等により就業者数が増加したことによるものである。

また、オフィス進出支援事業により2件の新たな事務所が開設されたことも結果に結びついたと推察できる。

しかしながら、リーマンショック以降の経済環境の悪化によりオフィス空室率の抜本的な改善までには至っていない。

	平成21年度		平成22年度		平成23年度		平成24年度		平成25年度	
	6月	12月	6月	12月	6月	12月	6月	12月	6月	12月
空室率 (%)	10.0	12.4	13.9	13.8	14.0	17.9	16.2	16.3	13.4	12.7
平均募集賃料 (円/坪)	8,060	7,960	7,650	7,950	7,560	7,320	7,500	7,300	7,510	7,460

(資料：CBRE オフィスマーケットレポート)

##### (2) 前計画終了後～現在まで

前計画終了後も就業人口は堅調に推移したが、オフィス空室率は改善していない。

##### (3) 問題点の抽出

前計画から現在に至るまでを検証した結果、就業人口の推移から見えてくる問題点は以下のとおりである。

- ① オフィス空室率は改善しておらず、本質的な改善には至っていない。
- ② 大型オフィスの誘致や都市型産業の集積促進が必要である。

## (5) 前計画の総括

前計画では、中心市街地に大型商業施設進出支援区域を設け、大型商業施設の出店に対する支援や償却資産の不均一課税、大規模小売店舗立地法第一種特例区域の設定などの支援を行うことで中心市街地への出店を促進させるとともに、郊外への無秩序な大型商業施設の立地を制限することを目的として、平成19年に「商業集積ガイドライン」及び「浜松市における地域特性に即した商業集積の実現によるまちづくりの推進に関する条例」を制定し、大規模集客施設制限地区の指定を行った。

しかし、平成21年に隣接する磐田市に大型商業施設が立地するなど、市外への大型商業施設出店に対する対策が課題として浮き彫りとなった。

一方、出店支援、税制などの優遇措置を講じた中心市街地にあっては、浜松駅周辺に大型商業施設3件の出店があり一定の効果が見られたが、出店した大型商業施設の内訳は、2件が地元小売事業者であり、優遇措置を講じても、市外の大手資本の活発な投資を呼び込むまでには至らなかった。

また、前計画の中核事業であった鍛冶町地区再生事業は、大手百貨店事業者の出店断念により計画が白紙に戻ったことから、現在に至るまで具体的な再生計画が策定されていない状況にある。

さらに、サゴースョッピングセンターの閉店や鍛冶町10丁目地区再生事業の停滞など、本市全体として約120万人の人口を有する商圈を形成しているが、郊外型大型ショッピングセンターでの買い物を楽しむという消費動向が定着しつつある中で、中心市街地は商業地としての魅力が低下している。

既存商店街にあっては、小売事業者が減少してきたことで、店舗の多様性を失いつつある中、採算の取れるビジネスモデルが構築できないことから老朽化した建物の建て替えが進まず空き室が増加し、建物撤去後の平面駐車場として暫定利用が増加するなど、商業機能を含めた中心市街地そのものの魅力低下に拍車を掛けている。

このような状況の中、平成22年に民間主体のまちづくり組織である『浜松まちなかにぎわい協議会』が設立され、事業者、地権者、居住者等の様々なまちなか関係者によるネットワークを構築、強化してきた結果、『得する街のゼミナール』などの新たなイベントやエリアマネジメントの実現に向けたセミナーの開催など、中心市街地活性化に向けた新たな取り組みが生まれている。

市街地の整備改善については、旭・板屋地区第一種市街地再開発事業がB地区、C地区が完了をしたものの、A地区についてはリーマンショック後の経済状況の悪化の影響を受け、事業の見直しが行われている状況にある。また、中心市街地には、老朽化した共同ビルが多く立地し、所有者間の同意が得られず、更新が進んでいない状況にある。

こうしたことから、現在計画中の土地区画整理事業や再開発事業を着実に実施するとともに、平成26年4月に制定した「浜松市都市再生促進地区における建築物等及び土地の適正な管理及び活用の促進に関する条例」に基づき、

建物や土地の適正な管理と有効活用の促進を図るなど、都市機能の再生に向けた取り組みを継続して実施していく必要がある。

また、浜松駅前旭砂山地区再生事業による都市機能更新と公共空間の利活用により浜松駅周辺には、一定のにぎわいが創出されているが、これをいかに周辺の商店街に波及させていくかが課題である。これまで、中心市街地の区画整理や再開発、高質空間化に取り組んできた結果、街並みの整備は進んでいることから、今後は回遊性を高める商業機能の再生とあわせて、歩行者導線を分断している地下道の廃止や公共空間の活用による回遊性のある歩行導線の確保などに取り組んでいくことが重要である。

居住人口の増加に向けた取り組みについては、一定の成果をあげているが、将来迎える人口減少・超高齢社会に対応するための医療・福祉機能の充実、強化や生活利便機能の向上を図る必要がある。

業務機能の充実・強化については、就業人口の増加を図ることができたが、オフィス空室率の改善には至らなかったことから、継続してオフィスの誘致に取り組むとともに、創業しやすい環境づくりや都市型産業の創出などに取り組んでいくことが重要である。

前計画から現在までの中心市街地活性化における主な課題を整理すると以下のとおりである。

- ① 郊外型大型ショッピングセンターとの差別化、機能分担が図られていない。
- ② 平面駐車場や空きビル等の増加
- ③ 中心市街地の回遊性の欠如
- ④ 商業機能が負のスパイラルに陥っている。
- ⑤ 生活利便機能の低下、超高齢社会に対応した福祉機能の準備不足
- ⑥ ビルの建て替え等の民主体の事業が進まない。
- ⑦ オフィス空室率の改善が図られていない。

#### [4] 中心市街地活性化の方向性

##### (1) 人口減少・超高齢社会に向けた取り組み

本市の人口は、生産年齢人口が平成12年から、また総人口は平成22年から減少に転じるなど、少子高齢化の進行が顕著に見られる。

また、本市は、1,558.04k㎡という全国で2番目の広大な面積を有し、天竜川流域の平坦な土地が広がっていることから、市域全体に市民が分散して居住している(DID人口率59.6%、DID面積率5.5%(ともに平成22年国勢調査))。

本市の将来人口推計によると、超高齢化、人口減少はもちろんのこと、高齢者1人暮らし世帯の増加も推計されており、将来の市税収入の減少や社会福祉にかかる費用の増大などの深刻な影響だけではなく、現在の点在型の居住形態では、地域コミュニティの維持にも支障がある状況が予測されている。

	人口	生産年齢人口	老年人口割合	世帯数	高齢者1人暮らし世帯数
平成22年(A)	800,866人	63%	23%	300,004世帯	22,541世帯
平成27年	796,490人	60%	26%	309,710世帯	29,293世帯
平成32年	784,867人	59%	29%	317,168世帯	35,298世帯
平成57年(B)	664,406人	51%	38%	336,463世帯	60,916世帯
(B) - (A)	-136,460人	-12%	15%	36,459世帯	38,375世帯

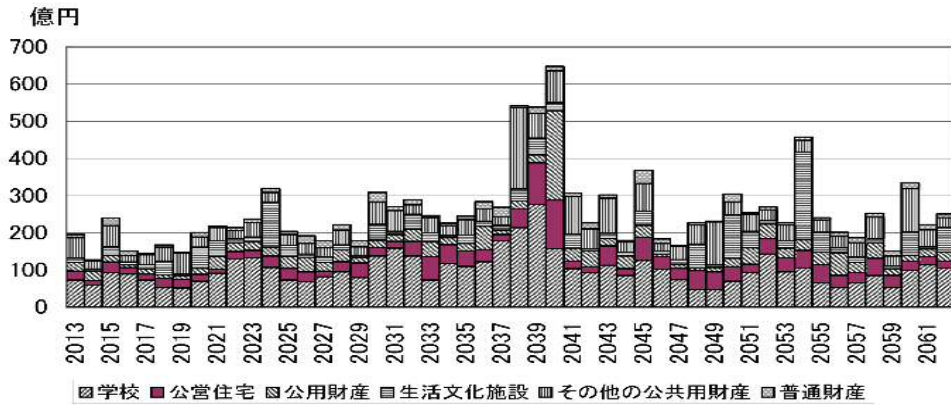
社会資本については、本市の管理道路延長は8,400kmを超え、基礎自治体では最も多く、今後、維持更新に莫大な費用を要することが予想される。公民館やホール、体育館などの公共施設についても市内で2,000施設を超え、これら建物の耐用年数(60年)を前提に、将来の維持管理費をシミュレーションすると1兆3,000億円に達し、年平均では、一般会計の約1割に当たる約256億円が必要となると予想されている。

公共インフラは、適正な管理を怠ると維持管理コストがかさむ傾向にあるため、超高齢社会及び人口減少社会の到来により、生産年齢人口が減少し税収の増加も望めない中で、将来のリスクを低減するためにも、公共インフラや公共資産を適切に評価し、施設の統廃合による総数削減や計画的な施設更新による長寿命化対策を進める必要がある。

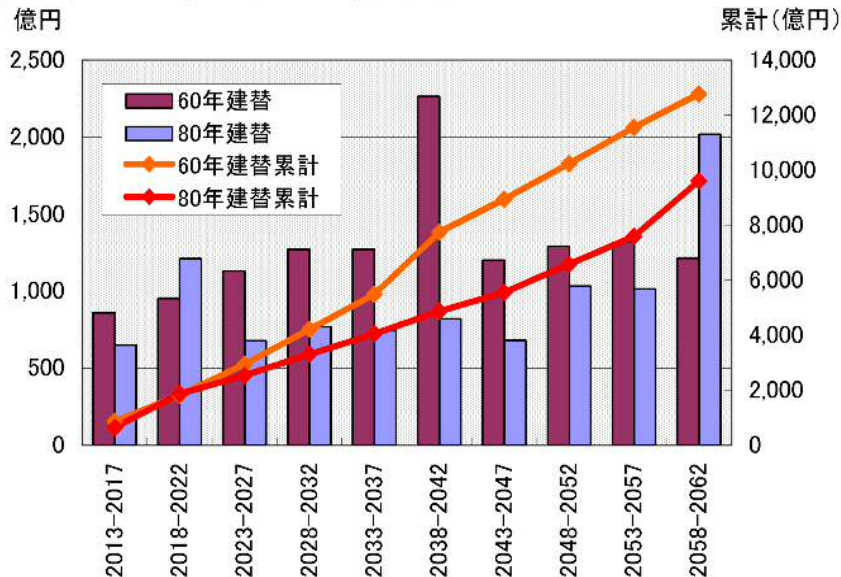
このため、「住むところと生産するところにメリハリ」をつけることを基本とした土地利用方針を定め、この方針に沿った政策を推進することで、コンパクトシティ、地域公共交通の再生及び中心市街地の活性化を実現し、将来にわたり持続可能な都市経営のモデルづくりを目指すことが必要である。



■今後 50 年間に於ける用途ごとの建替・改修経費の試算（ライフサイクルシミュレーション）










■今後 60 年から 80 年の建替・改修費の試算



これらの取り組みについて、国が公募した「地域活性化モデルケース～超高齢化・人口減少社会における持続可能な都市・地域の形成～」に、平成 26 年 5 月に本市提案が採択された。

提案は、公共施設をはじめとした生活サービス機能や居住の拠点を中心市街地や J R 高塚駅や天竜川駅、遠州鉄道鉄道線主要駅などの交通結節点に誘導し、あわせて地域公共交通の再生を目指すとともに、中心市街地にあつてはエリアマネジメントを推進し、遊休不動産の活用を促進することで商業等業務機能の再生を図り、超高齢社会に相応しい商業機能を構築する。また、都心の回遊性向上のためのシステムを再構築するとともに、低未利用地の有効活用を促すことで、魅力ある中心市街地の創出につなげる。その結果として、公共施設及び公共インフラの維持更新コストを最小限度に抑えつつ、産業活性化により人口オーナスを相殺し、持続可能な都市経営のモデルを構築するものである。

《浜松版コンパクトシティイメージ図》

	凡	例
		
	都心	
	生活拠点など	
	居住エリア	
	工場用地など	
	公共交通などのネットワーク	
	集約イメージ	

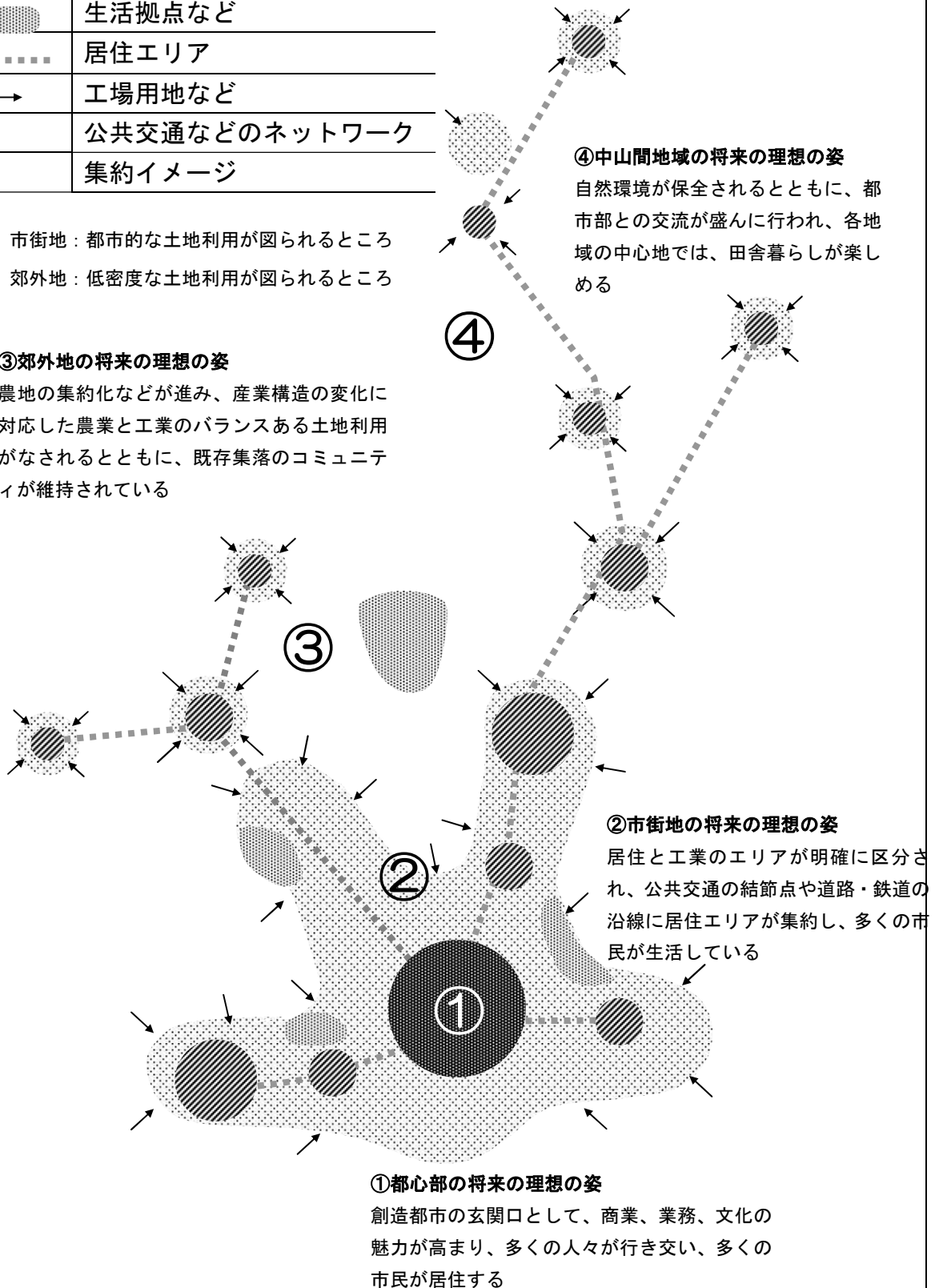
※ 市街地：都市的な土地利用が図られるところ  
郊外地：低密度な土地利用が図られるところ

③郊外地の将来の理想の姿

農地の集約化などが進み、産業構造の変化に対応した農業と工業のバランスある土地利用がなされるとともに、既存集落のコミュニティが維持されている

④中山間地域の将来の理想の姿

自然環境が保全されるとともに、都市部との交流が盛んに行われ、各地域の中心地では、田舎暮らしが楽しめる



## (2) 総合計画など本市における中心市街地の役割

### 1) 浜松市総合計画

超高齢化・人口減少という我が国が初めて直面する課題に対し、本市が持続的に発展し、自立した都市経営が確立できるよう長期的な「理想の姿」を定めるため、平成27年度から30年間を計画期間とした総合計画を策定した。

基本構想である浜松市未来ビジョンでは、先人の高い創造性とたゆみない努力、何事にも果敢に挑戦する市民意識により発展してきた、世界に誇る技術と文化を有する浜松を次世代に引き継ぐために、「市民協働で築く『未来へかがやく創造都市・浜松』」を「都市の将来像」に掲げている。その中で、「まちなかは創造都市・浜松の顔」として、創造性豊かな文化を感じることができ、また、居住人口の拡大により公共、商業施設などの都市機能が集積するなど、文化、商業、居住、業務、歴史などが備わった「まちなか」は、多くの人で賑わいを見せているとしている。

基本計画である浜松市未来ビジョン第1次推進プランでは、『コンパクトでメリハリの効いたまちづくり』を基本的な考え方として、市民が居住するエリアを公共交通の結節点や道路・鉄道の沿線に集約するとともに、居住エリアと農業や工業などの産業を振興するエリア、自然環境を保全するエリアとを明確に区分し、人口密度にメリハリをつけた拠点ネットワーク型都市構造（浜松版コンパクトシティ）を目指すとしている。この中で「まち」を4つ（①都心部／②市街地／③郊外地／④中山間地）に区分し、都心部の将来の理想の姿として、創造都市の玄関口として、商業、業務、文化の魅力が高まり、多くの人々が行き交い、多くの市民が居住するとしている。

### 2) 浜松市都市計画マスタープラン

少子高齢化の進展、来るべき人口減少や地球温暖化に対応して総合的・一体的なまちづくりを進めていくため、平成22年に浜松市都市計画マスタープランを策定した。その中で、目指すべき将来都市像として、『多彩に輝き、持続的に発展する都市』～みんなが幸せになれるまち・はままつ～を掲げている。将来都市構造としては豊かな自然環境との共生と都市活力の向上を図りつつ、市民の快適な暮らしを可能とする『拠点ネットワーク型都市構造』の構築を図るとしている。将来都市構造において、浜松駅周辺の都心を都市の中心として、商業・業務、学術・文化、居住、情報、娯楽、行政などの高次な都市機能の集積を図り、市内外の多くの人々がにぎわう拠点と位置づけている。都心の育成方針としては、既存ストックを最大限に活かしながら、『多様な都市機能の集積と連携強化』『歩いて楽しめる回遊性の確保』『美しさと潤いを兼ね備えた空間の創出』の3つにより、都心にふさわしい空間としての魅力を創り出していくことにより、都市の中心性・求心性を高めるとしている。



### 3) 静岡県西部地域、三遠南信地域における中心市街地の役割

愛知県東部の東三河地域、静岡県西部の遠州地域、長野県南部の南信州地域からなる3県の県境地域である三遠南信地域は、天竜川や豊川など中央構造線の川筋、谷筋に沿って、「塩の道」を行き交う人々が、古くから海と山との交流を育み、民俗芸能をはじめとする特色ある分野や人・もの・情報のネットワークを形成してきたつながりの深い地域である。この地域において、自らの発展の方向性を明確に示すとともに、県境を越えた連携により、圏域を一体として、自立性の高い地域をつくり上げるため、平成20年に「三遠南信地域連携ビジョン（以下「連携ビジョン」）」を策定し、事業を推進している。

東三河地域の拠点都市である豊橋市、南信州地域の拠点都市である飯田市と並び、圏域人口（約230万人）の約35%（約80万人）を占める本市は、遠州地域の拠点都市であり、また圏域全体の発展をけん引する中核として、本市中心市街地には、産業、経済、文化の中心としての役割を担うことが求められている。

#### 《三遠南信流域都市圏》



### (3) 中心市街地の課題

#### 1) 課題

社会環境の変化や総合計画等における中心市街地の位置づけ、さらに前計画の結果から見える課題を踏まえた中心市街地の課題は

## 人を増やしてにぎわいを取り戻すこと

に集約される。

活性化している中心市街地は、多くの来街者でにぎわい、その来街者によって消費活動が活発に行われているものである。地域における活発な消費活動は、多くの企業のその地域への出店や投資等の経済活動を活発にし、企業が積極的に出店するようになれば必然的に就業者も増加する。就業者が増加することは、当該地域内はもとより近隣地域の居住者が増えることとなり、居住者が増えれば、それに併せて、様々な世代の居住者を対象とした投資活動が活発になり、アクセシビリティも含めた生活利便機能等の居住環境も整備されていく。さらに、居住環境が整えば、『暮らしやすい、暮らしてみたい』をキーワードとして、その地域に住みたい人がより集まってくる。つまり、中心市街地において、このような好循環を生み出すには、『ヒト・モノ・カネ』が活発に動くことが重要であり、人が集い、消費活動が活発になる『にぎわい』をいかに生み出していくかが課題となる。

本市の中心市街地においては、まちづくり団体や一部の商店街、商店主によって積極的に来街を促進するイベント等が開催され、少しずつではあるが来街者も増加に転じているものの、かつてのにぎわいを取り戻すには至っていないのが現状である。

しかしながら、こうした小さな取り組みは継続的に実施していくことが重要であり、幸いにして本市の中心市街地には官と民が連携して推進する体制が育ちつつある。

#### 2) 対策

人が集い、消費活動を活発にする『にぎわい』を生み出していくため、商業機能、居住機能、業務機能、それぞれの対策が必要となる。

##### 《商業機能》

#### ① 郊外型大型ショッピングセンターとの共存

郊外型大型ショッピングセンターの立地によって、多くの市民のライフスタイルが変化し、消費活動が分散化されたこととあいまって、中心市街地のにぎわいは減少している。

このため、今後は、郊外型大型ショッピングセンターとの共存を図りつつ、大型ショッピングセンターにない地域の個性と特色を生かした『浜松らしい』中心商業地を形成していくことが重要である。



(郊外型大型ショッピングセンターと中心市街地の比較)

《参考》郊外型大型ショッピングセンターと中心市街地の比較(独自の魅力を持った『浜松らしい』中心市街地を形成する。)  
 (◎・大いにある ○・有る ×・無い △・一部有る)

比較対象	大型SC	中心市街地		
		有無	必要か	備考(どうやって保有する・今後何が必要等)
施設	無料駐車場	◎	△	条件付要 商業者と駐車場事業者の連携による新たな駐車場システムの構築
	公共交通機関	△(バス)	◎	周辺地域・区域内のアクセシビリティの向上は必要
	新幹線の駅	×	◎	新幹線の停車駅は全国からの来街者の玄関口
	医療・福祉施設	○	◎	超高齢社会に向けての環境整備は必要
	歴史遺産	×	◎	歴史遺産を有効活用して回遊性、娯楽性を高める
	文化施設	○	◎	文化施設を有効活用して回遊性、娯楽性を高める
	行政機関	×	◎	暮らししていくなかでの生活利便機能としてのサービス向上は必要
	学校・教育施設	△	○	必要 子どもたちが中心市街地で学ぶ環境を整えるべき
店舗	多彩な店舗	◎	○	必要 日用品から買い回り品まで暮らしに必要なものが買える環境は必要
	こだわりの店舗	△	○	必要 商業機能の魅力を高めるまでの数が足りていない。リノベーション、創業支援、クリエイターの発掘、起業等集客できるこだわりのお店を増や
	地産地消の飲食店	△	◎	どのように発信していくかが鍵。
	地域物産店	△	○	必要 浜松は地域特産物多数。もってあってしかるべき。
その他	屋内空間	◎	×	不要 開放的な屋外空間をどう活かしていくかがポイント
	回遊性	◎	△	必要 経済活動が活発になる回遊性が必要(歴史遺産・文化施設の活用、来たる魅力的な店舗の増加や来街者が歩きやすいまちづくりを推進)
	気軽感	◎	△	必要 「ハレの場」としての特別感を残しつつ、イベント等で気軽に来街できる雰囲気づくりが必要
	休憩場所	◎	△	必要 休憩場所はあるが、どこにあるのかわかりづらい。情報発信が必要
	地域コミュニティ	×	◎	商店街、自治会等、超高齢社会を迎えるこれからは重要な存在
	情報発信機能	○	△	必要 現状では、情報発信が弱い。Wi-Fi等T強化・地域FMとの連携
アクセス	自家用車	各種	△	中心市街地はアクセスしやすい。アクセシビリティの向上要

②魅力的な店舗の集積

こだわりの商品、地域特産物、地産地消など魅力的な店舗は多くの人たちの来街目的に繋がるとともに、積極的な消費活動を生み出すものである。このため、イノベーション、インキュベート、リノベーション等の手法を用いて、『浜松らしい』店舗集積を図っていくことが必要である。

③回遊性の向上

多くの来街者を呼び込むためには、来街する目的、来街しやすい手段や環境を整える必要がある。楽しいイベントが中心市街地の様々な場所で多数開催されるなど気軽に来街する目的を作り続けることや、周辺地域や区域内の公共交通機関や駐車場などのアクセシビリティの向上、安心して安全に回遊できる歩きやすい歩行者導線などの来街しやすい手段、環境を整える必要がある。

《居住機能》

①居住スペースの提供

民間ディベロッパーによれば、本市の中心市街地は、新幹線の停車駅から徒歩10分圏内で低価格でマンションを購入できる数少ない地域であり、子育て世代のファミリー層からシニア世代まで幅広くニーズがあり、需要が高いとの評価である。一方でマンション等を建設する用地の確保が困難であるとも言われていることから、今後は、空き地、空きビルなどの低未利用地などの活かされていない土地を居住スペースとして有効活用していくことが必要である。



## ②居住環境の整備

居住ニーズが高い一方で、商業機能の低下による買い物等の利便性向上や超高齢社会に対応した医療・福祉機能等の生活機能の支援を高める必要がある。

多くの居住者が中心市街地の中で『暮らす』、『楽しむ(遊ぶ)』、『学ぶ』、『働く』など全てが完結できる「暮らしやすい」や「暮らしたくなる」中心市街地の環境を整えていくことが重要である。

### 《業務機能》

#### ①出店したくなる環境整備

活発な消費活動によって「ヒト・モノ・カネ」が動く地域には、企業は積極的に進出してくるものである。にぎわいを取り戻して活発な消費活動を生み出し、さらにリノベーションやオフィスの進出支援、創業者支援を積極的に展開していくことで出店しやすい環境を整えていく必要がある。

#### ②新たな産業・起業しやすい環境整備

業務機能を高めていくには、企業による進出が必要である一方で、イノベーションによる新たな都市型産業の創出や都市型産業が起業しやすい仕組みを整えることが必要である。特にものづくりの街として発展してきた本市においては、「浜松らしさ」を表現した新たな都市型産業を集積することによって本市独自の魅力ある中心市街地を形成することも重要である。

## [5] 中心市街地活性化の基本的方針

### (1) 基本的方針

これまで検証、分析してきた課題及び本市の総合計画などの中心市街地の役割等を踏まえると、本市総合計画にある『コンパクトでメリハリの効いたまちづくり・拠点ネットワーク型都市構造「浜松版コンパクトシティ」』、「未来へ輝く創造都市・浜松」における中心市街地のあるべき姿の実現が、現在の本市中心市街地の課題を解決し、にぎわいのある活気あふれた中心市街地を創造するものであることから、基本的方針は以下のとおりとする。

#### ☞ 方針1：『浜松版コンパクトシティ』の核づくり

##### ～人に優しい魅力あふれる都心機能の充実・強化～

本市は、人口減少・超高齢社会に対応した持続可能な都市・地域を形成するために、『浜松版コンパクトシティ』の実現を目指している。なかでも中心市街地はその中核として、多くの人々が行き交い、多くの市民が居住するための都市機能の充実を図ることが重要である。

このため、民間事業者による分譲型集合住宅等の建設を促進し、単に居住者の増加を図るだけでなく、商業、飲食、医療福祉、教育、行政など様々な機能が高次に集積した、「暮らしやすさ」を実感できる快適な都心生活空間として、『楽しむ(遊ぶ)』、『住む』、『学ぶ』、『働く』がワンストップ化した中心市街地を目指す。

また、中心市街地が有する浜松城などの歴史的・文化的資産や浜松こども館、浜松市ギャラリーモールなどの様々な公共施設等の機能強化と合わせて、連携強化を図ることによる回遊性の向上を図るとともに、本市や中心市街地の魅力を市内外に情報発信する機能の強化やコンベンションとの連携強化により、市内外からの交流人口の増加による活性化を目指す。

さらに、中心市街地へのアクセシビリティや中心市街地内におけるアクセシビリティの向上を図るなど、高齢者などの交通弱者も暮らしやすい、人に優しい人間中心のまちづくりを目指す。

## ☞ 方針 2 : 『創造都市・浜松』の顔づくり

### ～来街者であふれる魅力的な空間の創出～

本市は、豊かな自然はもとより、多様な農産物やものづくり産業の集積による様々な工業製品など、多くの特徴を有している。また、中心市街地においては、浜松城や楽器博物館など独自の魅力を持った資産を有していることから、こうした資産を活用し、「浜松らしい」独自の魅力を持った中心市街地を形成していくことが重要である。

このため、地域特産物を活かした飲食店、ものづくり企業と連携した新たな商品やこだわりの商品を扱う専門店の育成など、魅力的な店舗の集積を目指すとともに、『浜松らしさ』を活かした様々なイベントの開催等により、本市独自の魅力的な中心市街地の創出を目指す。

また、空きビルや空き店舗のリノベーションによる都市型産業の創出や創業しやすい環境づくり、職住近接の人間中心のまちづくりを図るなど、居住者や来街者が互いに創造性を刺激しあい、常に新しい取り組みにチャレンジすることが出来る「創造都市・浜松」の顔づくりを目指す。

## ☞ 方針 3 : 『浜松型都心経営モデル』の確立

### ～市民協働による都心経営モデルの構築～

平成 22 年度に民間主体のまちづくり団体である「浜松まちなかにぎわい協議会」が設立され、エリアマネジメントなどの活動を積極的に行ってきたところであるが、歴史的・文化的資産を活用したまちづくり、コンベンションや都市型観光などとの連携、さらに共同ビルや公共空間を利活用したにぎわい創出など、中心市街地の活性化を着実に推進していくための体制づくりが不可欠である。

このため官民が一体となって、まちづくり団体をはじめ様々な機関が連携し、既存ストックの有効活用を推進していくための組織づくりなど、官民連携によるまちづくりが、持続的かつ安定的に推進される『浜松型都心経営モデル』の確立を目指す。

浜松市中心市街地活性化基本計画 基本方針

◇ 方針 1

『浜松版コンパクトシティ』の核づくり

～人に優しい魅力あふれる都心機能の充実・強化～

◇ 方針 2

『創造都市・浜松』の顔づくり

～来街者であふれる魅力的な空間の創出～

◇ 方針 3

『浜松型都心経営モデル』の確立

～市民協働による都心経営モデルの構築～