

## 10 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

### [1] 都市機能の集積の促進の考え方

浜松市総合計画の基本構想である浜松市未来ビジョンでは、「市民協働で築く『未来へかがやく創造都市・浜松』」を掲げ、都心部である中心市街地を『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、歴史が備わった「まちなか」は、多くの人でにぎわいを見せている、としている。

また、浜松市都市計画マスタープランでは、『『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、都心である中心市街地を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により、都心の中心性・求心性を高める、としている。

創造都市の顔としてふさわしい中心市街地を形成していくためには、多くの人々が集まり、交流するにぎわいの創出とともに、商業機能、業務機能はもとより、居住機能、文化機能、観光交流など様々な都市機能を集積することが必要である。

また、行政による基盤整備とあわせ、商業者・事業者・企業など民間による活発な設備投資を促す環境整備が必要である。

さらに、ショッピングモールなど郊外開発を基本的に抑制していく中で、規制緩和やインセンティブの付与など、民間のノウハウや資金などの活力が注入されるよう都市機能の集積を促進する。

### [2] 都市計画手法の活用

多様な都市機能の集積に向けては、その実現性を担保するため、都市計画法に基づく郊外への大規模集客施設の進出を抑制しつつ、中心市街地へ進出する大規模集客施設に対し、都市再生特別措置法に基づく規制緩和とともに、空き地や空き店舗の解消と低未利用地への機能更新を図る都市再生促進条例を施行している。

#### (1) 都市再生特別措置法の活用

中心市街地の区域内に都市再生特別措置法による都市再生緊急整備地域を指定し、地域内の事業者からの提案を受け、容積率の緩和等を目的とした都市再生特別地区の都市計画決定を行うことで中心市街地への大規模集客施設の誘導を図る。

#### (2) 都市計画手法の活用

中心市街地の活性化を促し、商業、業務機能の回復・強化を図るなど、都市の将来像の実現を目的として、準工業地域に対し特別用途地区(大規模集客施設制限地区)を指定して郊外への 10,000 m<sup>2</sup>を超える大規模集客施設の立地を制限する都市計画を平成 19 年 11 月 1 日に決定した。

### [3] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

#### (1) 浜松市商業集積ガイドライン

第1次浜松市総合計画との整合性を図りながら、商業環境から見たまちづくりの方向性を明確にした上で、地域ごとに望ましい商業集積の形成を図るための指針であり、集客施設の誘導・規制の考え方を示したものである。

実現性を担保するために、都市計画手法の活用や「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」(平成19年11月19日施行)により、中心市街地と郊外の適正な商業配置を行っていくものである。

なお商業集積ガイドラインでは、国の基準を上回る5,000㎡以上の大規模集客施設の進出抑制を図っていくとともに、近隣商業地域などの用途区域についても本市独自のガイドラインを設けている。

#### (2) 第一種特例区域の設定

前計画において大規模小売店舗立地法の手続きを大幅に簡略化できる「第一種特例区域」を設定した。これにより、都心商業の核となる大規模商業施設の進出を支援し、魅力ある商業集積の形成と中心市街地への来街者増加を図っている。

#### (3) 都市再生促進条例の施行(平成26年4月1日施行)

中心市街地は本市の顔として市民の多様な都市活動を支えるとともに、地域の経済拠点としての役割を担うことが期待される一方で、一部の建築物等については老朽化し、かつ、建築物等及び土地の有効な活用が図られていない状況にある。

そこで、中心市街地でも老朽化した共同ビル等の建築物が多数ある都市再生緊急整備地域内を対象に、建築物等及び土地の適正な管理及び活用の促進に関し、基本理念を定め、市及び所有者等の責務を明らかにするとともに、必要な事項を定め、中心市街地における安全性の向上及び都市機能の増進を図ることを目的とした条例を施行した。

< 中心市街地の都市福利施設の立地状況 >

◇ 医療機関の立地状況

分類	中心市街地	市内全域	割合
病院	1	13	7.7%
医科診療所数	50	650	7.7%
歯科診療所数	34	387	8.8%

◇ 官公庁

施設名	
・ 浜松地方合同庁舎	・ イーステージ浜松市役所別館
・ 静岡地方裁判所浜松支部・浜松西税務署	・ 浜松西社会保険事務所
・ 浜松東税務署	・ 浜松市地域情報センター
・ 浜松市役所	・ クリエイト浜松

◇ 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
・ クリエイト浜松	・ 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	・ 徳川秀忠生誕の井戸

◇ 公園施設

公園名	面積 (m <sup>2</sup> )	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	

◇ 医療・福祉関連施設

施設名	
● 医療機関	
・ 遠州総合病院	・ メディカルパークビル
● 保健福祉機関	
・ いきいきプラザ中央	・ デイサービスえがおの樹
・ 天竜厚生会板屋町デイサービスセンター	・ 旭白萩
・ 健康ハーフデイ浜松常盤	・ さくら・介護ステーション浜松中央
・ スリーケアライフ	
● 子ども関連機関	
・ 日本文京幼稚園	・ 浜松中央幼稚園
・ 松城幼稚園	・ 浜松こども館
・ なのはな保育園	・ 子育て情報センター

◇ 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	

◇ 分譲型集合住宅

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			

#### [ 4 ] 都市機能の集積のための事業等

##### 《市街地の整備改善（第4章関係）》

- 旭・板屋A地区第一種市街地再開発事業
- 浜松都市計画事業高竜地区区画整理事業
- 交差点横断平面化事業
- 浜松城公園整備事業
- 国道257号整備事業
- 砂山菅原線、砂山17号線改良工事事業
- 都市公園整備事業
- 自転車走行空間整備事業
- 都市計画道路植松和地線整備事業

##### 《都市福利施設の整備（第5章関係）》

- 旭・板屋A地区第一種市街地再開発事業
- 常盤町優良建築物等整備事業

##### 《街なか居住の推進（第6章関係）》

- 旭・板屋A地区第一種市街地再開発事業
- 常盤町優良建築物等整備事業

##### 《経済活力の向上（第7章関係）》

- 浜松市商店街魅力アップ支援事業  
(集客拠点施設整備事業・空き店舗利活用事業)
- 新駐車場システム構築事業
- まちなかアート整備事業

##### 《アクセシビリティの向上（第8章関係）》

- 地方鉄道の安全性向上事業

## 11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項

### [1] 基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項

#### 1) 公共空間利活用テスト事業

##### 《事業の目的》

公共空間を活用した新たなにぎわいの創出を目的として、「浜松まちなかにぎわい協議会」に協力を依頼し、日常、歩行者通路であってイベント等で活用されることのないバスターミナル地下広場を活用したにぎわい創出イベントを開催することにより、当該公共空間がにぎわい創出のための新たな広場となり得るかの調査を実施する。

##### 《事業内容》

開催日時：平成 25 年 7 月 20 日（土）

開催場所：バスターミナル地下広場

イベント内容：カフェ形式による音楽ステージ

主催者：浜松まちなかにぎわい協議会

##### 《事業結果》

来場者：約 1,000 人

通行者も含め多くの方が足を止めて、ステージを見ていた。当該公共空間がにぎわい創出のための広場としての可能性を確認することができた。

#### 2) 駐車場無料サービスによる来街動向の効果検証調査事業

##### 《事業の目的》

現在の中心市街地においては駐車場が増加したことが、まちなかの魅力を減少させ、来街者が減少する一因となっている。また、一部の駐車場への偏った利用により慢性的な渋滞が発生している。

そこで、来街者増加につながる効果的な駐車場システムの構築を目指して駐車場無料サービスを実施した際の来街者のまちなかでの動向を調査することで、中心市街地活性化を図るための基礎データを収集する。

##### 《事業主体》

浜松まちなかマネジメント株式会社

##### 《実施概要》

調査期間：平成 26 年 11 月 1 日（土）～11 月 16 日（日）

実施内容：JR 浜松駅周辺から離れた駐車場の無料化サービスを実施することで、来街者の中心市街地における動向を調査する。なお、調査の実施に際しては、浜松駅周辺から離れた地域での「雑貨市」イベントの開催、参加店舗によるサービス、スタンプラリーを実施することで、より多くの方々が中心市街地へ来街するきっかけを創出したうえでの動向、併せて、日常での動向も探ることとする。

## [2] 都市計画との調和等

### 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平成26年度に策定した。

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、多くの人でにぎわいを見せている、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。

《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	

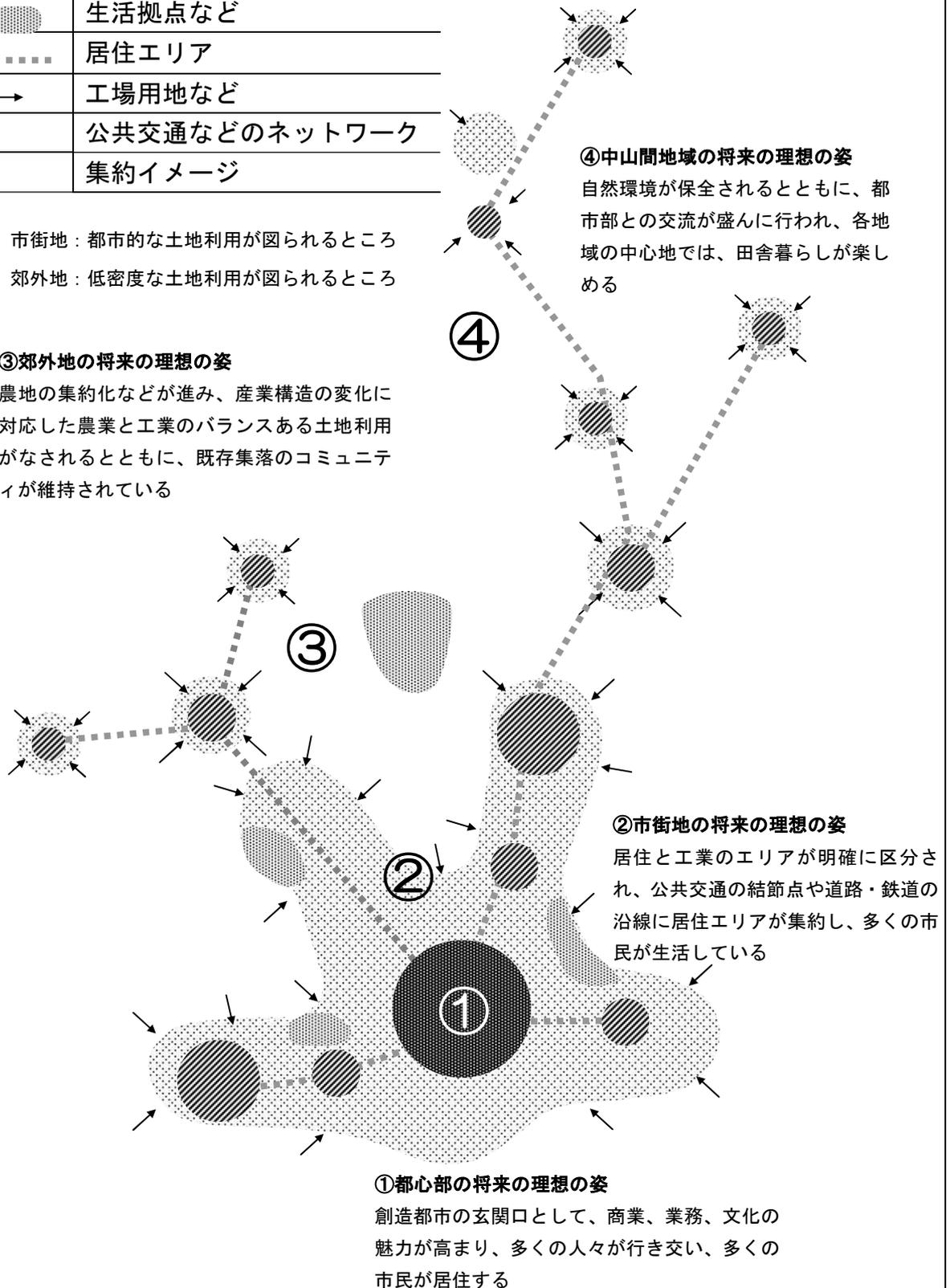
※ 市街地：都市的な土地利用が図られるところ  
郊外地：低密度な土地利用が図られるところ

③郊外地の将来の理想の姿

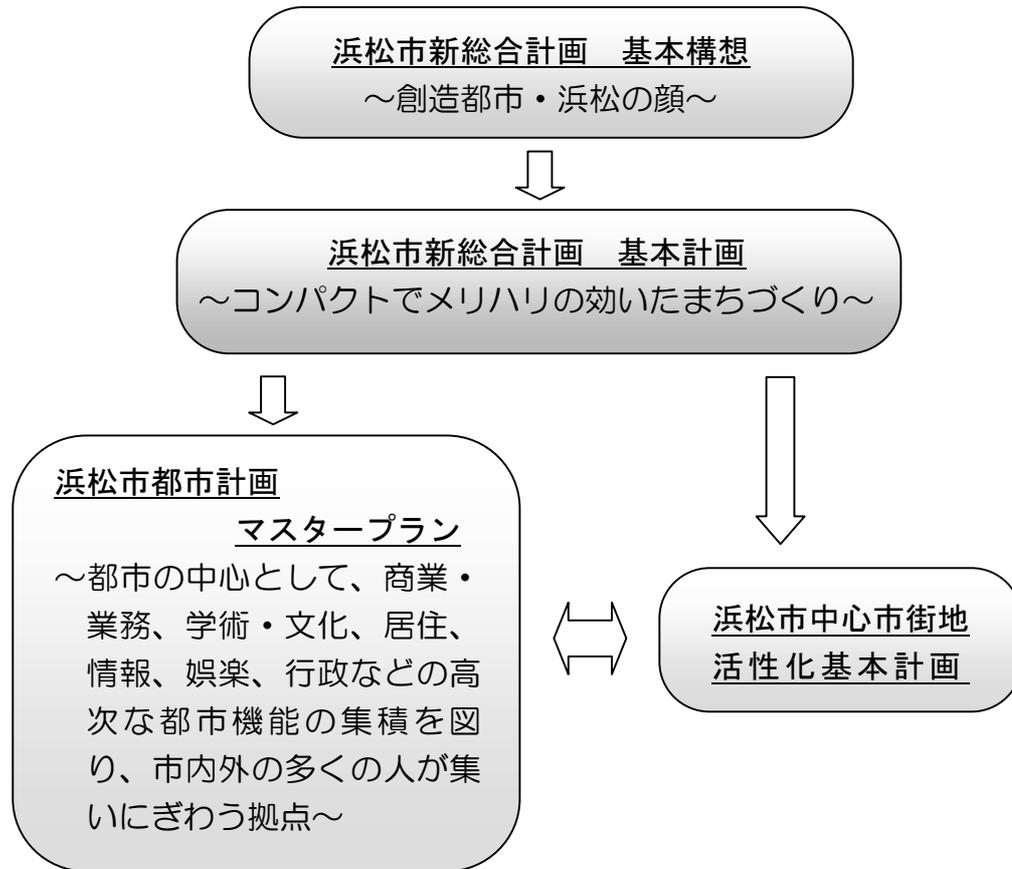
農地の集約化などが進み、産業構造の変化に対応した農業と工業のバランスある土地利用がなされるとともに、既存集落のコミュニティが維持されている

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



## 《浜松市の各計画における中心市街地の位置づけ》



### [3] その他の事項

#### (a) 環境・エネルギー等への配慮

本市は、新エネルギー及び省エネルギーの普及促進とともに、「拠点ネットワーク型都市構造」を軸とした低炭素交通の実現を目指し、温室効果ガス削減を進める必要がある。また、間伐材の適正利用を進め、二酸化炭素の吸収源を確保していく必要がある。

このため、中心市街地の活性化においては、環境に配慮したまちづくりを推進していくことを基本とし、公共施設におけるクールシェアスポット、ウォームシェアスポットの提供などにより、環境負荷が少ない魅力ある中心市街地の形成を図るものとする。

#### (b) 国の地域活性化施策との連携

本計画と併せて、地域再生計画である「浜松まちなかにぎわい創生計画」を策定し、両計画を連携して実行することで、中心市街地のさらなる活性化を図っていく。また、平成18年12月に浜松駅周辺の40haが都市再生緊急整備地域の指定を受けており、旭・板屋A地区第一種市街地再開発事業などの取組を行うことで、都市機能のさらなる増進を図ることとしている。

## 12. 認定基準に適合していることの説明

基準	項目	説明
第1号基準 基本方針に 適合するも のであるこ と	意義及び目標に関する事項	1 中心市街地の活性化に関する基本的な方針 3 中心市街地活性化の目標に記載
	認定の手續	9〔2〕に記載
	中心市街地の位置及び区域に関する基本的な事項	2 中心市街地の位置及び区域に記載
	4から8までの事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する基本的な事項	9 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項に記載
	中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する基本的な事項	10 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項に記載。
	その他中心市街地の活性化に関する重要な事項	11 その他中心市街地の活性化のために必要な事項に記載
第2号基準 基本計画の 実施が中心 市街地の活 性化の実現 に相当程度 寄与するも のであると 認められる こと	目標を達成するために必要な4から8までの事業等が記載されていること	4から8までに記載
	基本計画の実施が設定目標の達成に相当程度寄与するものであることが合理的に説明されていること	3 中心市街地活性化の目標に記載
第3号基準 基本計画が 円滑かつ確 実に実施さ れると見込 まれるもの であること	事業の主体が特定されているか、又は、特定される見込みが高いこと	4から8までに記載
	事業の実施スケジュールが明確であること	4から8までに記載