

2 中心市街地の位置及び区域

[1] 位置

○ 位置設定の考え方

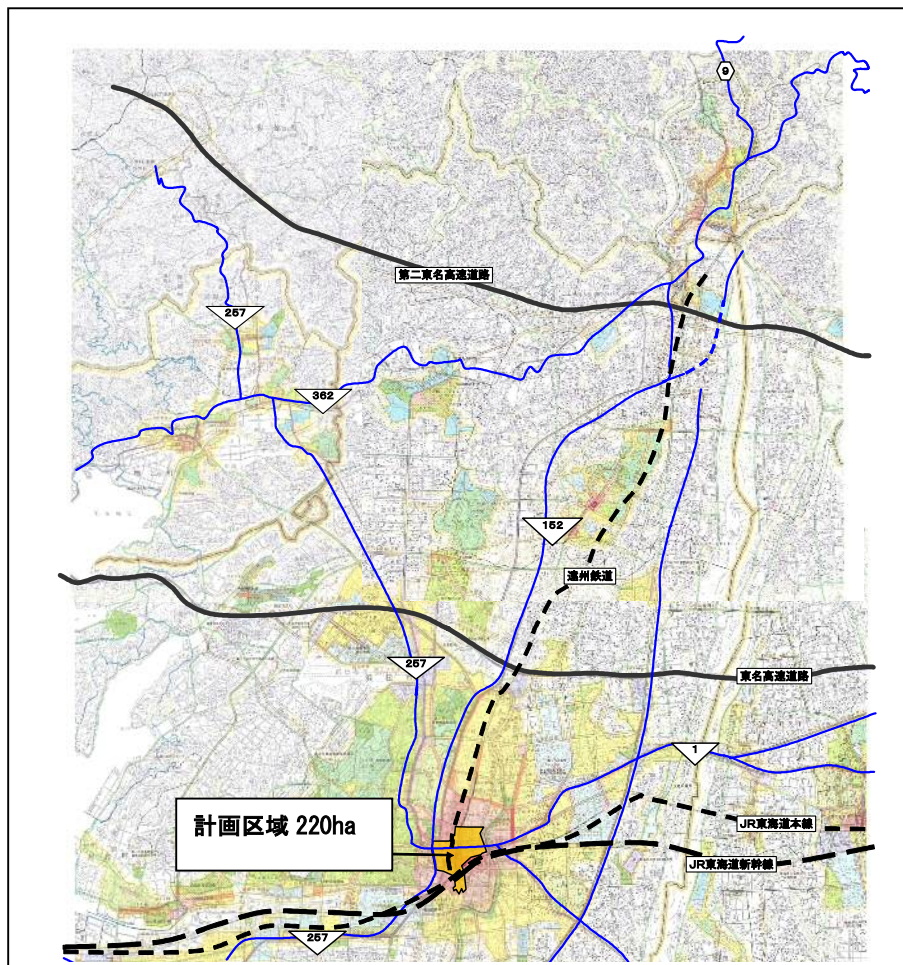
徳川家康が浜松城を築城したことをきっかけとして、本市は江戸時代より東海道の城下町、宿場町として大きく発展してきた。

明治 21 年には東海道本線浜松駅が設けられ、明治 42 年に現在の遠州鉄道鉄道線が開業、その後浜松駅を基点とする乗合バスが発展するなど、2 環状 10 放射の道路網計画とあわせ、本市の公共交通基盤は J R 浜松駅周辺を中心とした体系となっている。

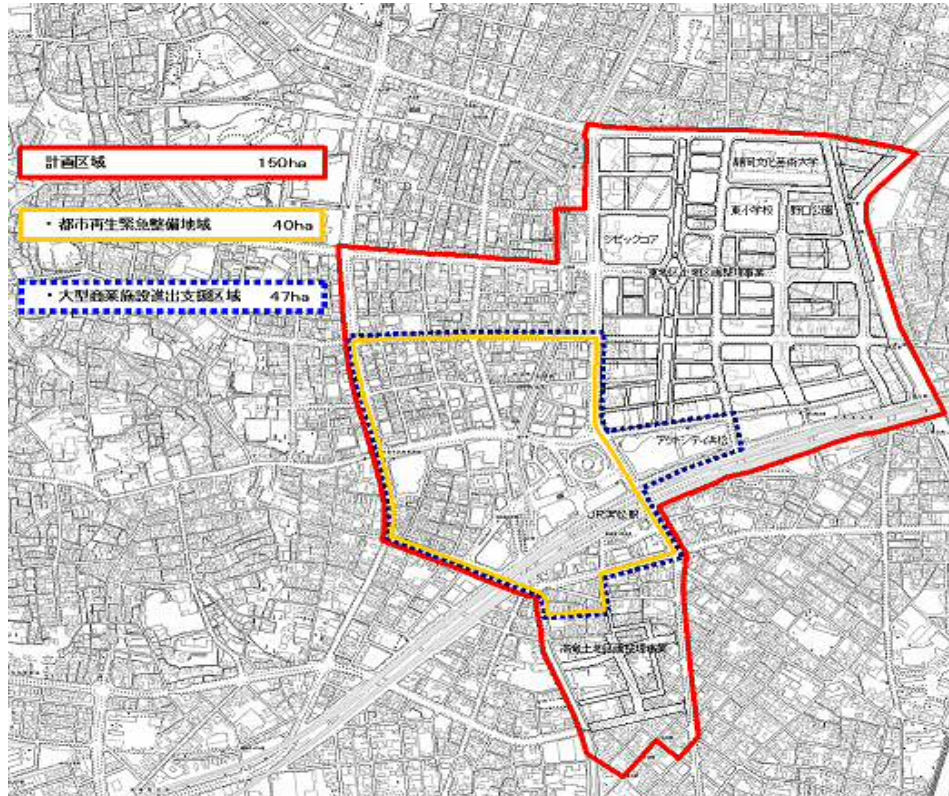
また、本市は、都心環状線から外延化する形で都市が形成され、都心環状線内には、都市の中核管理機能、広域交流拠点機能、文化機能の集積が図られている。

以上のように、古くから交通、産業が集中する浜松駅周辺の市街地は、静岡県西部、三遠南信広域交流圏の中心として機能しており、交流人口や新たな投資を誘引し政令指定都市としての本市の発展をけん引する地域であることから、本計画における中心市街地として設定する。

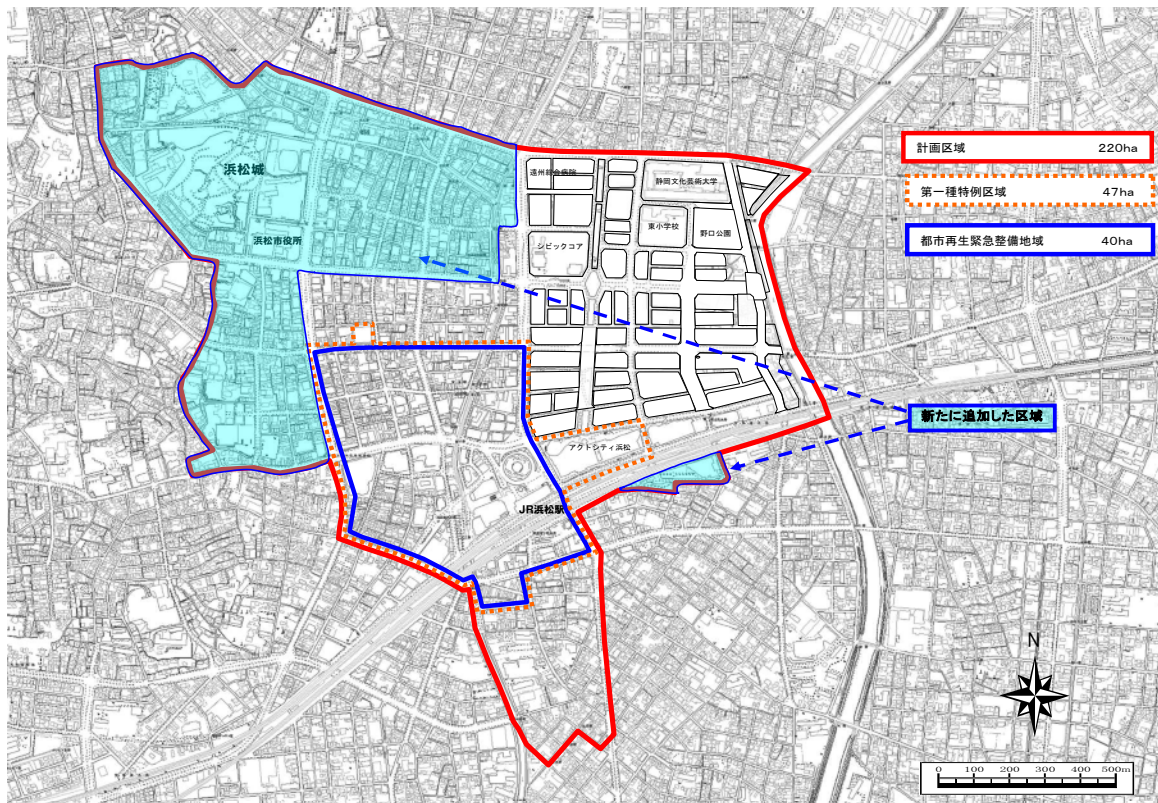
(位置図)



※参考：前計画区域



※青抜き部分が今期計画における拡大区域

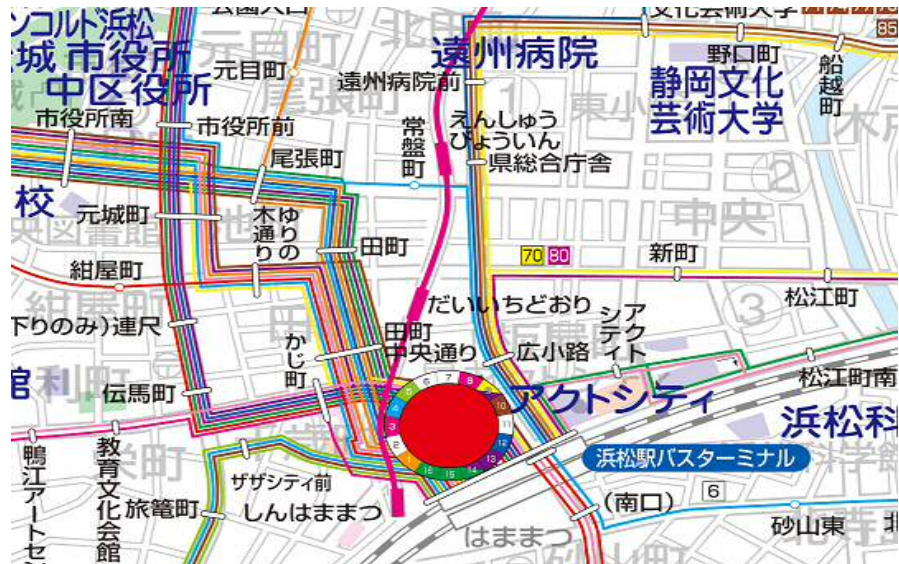


[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

要件	説明																																																						
<p>第1号要件</p> <p>当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること</p>	<p>本市は、全国の市町村で2番目に広い面積を有し、沿岸部、都市部、平野部、そして中山間地域まで、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』と言われている。</p> <p>JR浜松駅を中心とした中心市街地は本市面積の0.1%程度にも関わらず、商業、業務、文化、居住、情報、娯楽、行政など高次な都市機能が集積している。</p> <p>《今期計画区域の本市全体に対する割合》</p> <table border="1" data-bbox="453 584 1129 683"> <thead> <tr> <th>中心市街地</th> <th>浜松市</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2.2 km²</td> <td>1558.04 km²</td> <td>0.1%</td> </tr> </tbody> </table> <p>JR浜松駅周辺を中心とした大規模商業施設を核として、多くの商店街が集積しており、平成24年経済センサス活動調査における中心市街地は、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84,152m²、で、それぞれ市全体の9.7%、9.1%、9.9%、9.1%を占めている。</p> <p>《中心市街地の状況(事業者数、従業者数、年間商品販売額、売場面積)》</p> <table border="1" data-bbox="434 1016 1396 1232"> <thead> <tr> <th></th> <th>事業者数(店)</th> <th>従業者数(人)</th> <th>年間商品販売額(億円)</th> <th>売場面積(m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地</td> <td>490</td> <td>3,285</td> <td>766</td> <td>84,152</td> </tr> <tr> <td>浜松市全体</td> <td>5,071</td> <td>35,968</td> <td>7,707</td> <td>927,522</td> </tr> <tr> <td>割合</td> <td>9.7%</td> <td>9.1%</td> <td>9.9%</td> <td>9.1%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">※平成24年経済センサス活動調査</p> <p>また、平成24年におけるJR浜松駅の1日あたりの乗客数は35,494人、中心市街地から北へ延びている遠州鉄道においては、計画区域内に3駅が設置され、3駅合計の1日あたりの乗客数は9,802人あり、両鉄道では1日あたり45,296人、本市人口の5.6%が利用していることになる。</p> <p>《計画区域内に所在する駅の乗客数》 (人/1日あたり)</p> <table border="1" data-bbox="453 1615 1251 1980"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成22年</th> <th>平成23年</th> <th>平成24年</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>JR浜松駅</td> <td>34,934</td> <td>35,047</td> <td>35,494</td> </tr> <tr> <td>遠州鉄道計</td> <td>9,382</td> <td>9,453</td> <td>9,802</td> </tr> <tr> <td>新浜松</td> <td>7,217</td> <td>7,328</td> <td>7,589</td> </tr> <tr> <td>第一通り</td> <td>1,304</td> <td>1,269</td> <td>1,357</td> </tr> <tr> <td>遠州病院</td> <td>861</td> <td>856</td> <td>856</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>44,316</td> <td>44,500</td> <td>45,296</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">※ 静岡県統計年間より</p>	中心市街地	浜松市	割合	2.2 km ²	1558.04 km ²	0.1%		事業者数(店)	従業者数(人)	年間商品販売額(億円)	売場面積(m ²)	中心市街地	490	3,285	766	84,152	浜松市全体	5,071	35,968	7,707	927,522	割合	9.7%	9.1%	9.9%	9.1%		平成22年	平成23年	平成24年	JR浜松駅	34,934	35,047	35,494	遠州鉄道計	9,382	9,453	9,802	新浜松	7,217	7,328	7,589	第一通り	1,304	1,269	1,357	遠州病院	861	856	856	合計	44,316	44,500	45,296
中心市街地	浜松市	割合																																																					
2.2 km ²	1558.04 km ²	0.1%																																																					
	事業者数(店)	従業者数(人)	年間商品販売額(億円)	売場面積(m ²)																																																			
中心市街地	490	3,285	766	84,152																																																			
浜松市全体	5,071	35,968	7,707	927,522																																																			
割合	9.7%	9.1%	9.9%	9.1%																																																			
	平成22年	平成23年	平成24年																																																				
JR浜松駅	34,934	35,047	35,494																																																				
遠州鉄道計	9,382	9,453	9,802																																																				
新浜松	7,217	7,328	7,589																																																				
第一通り	1,304	1,269	1,357																																																				
遠州病院	861	856	856																																																				
合計	44,316	44,500	45,296																																																				

本市の主要な公共交通機関である路線バスについては、浜松駅バスターミナルを中心として放射状に路線網が整備されており、市内 45 路線のうち 32 路線がターミナルから発着している。1 日あたりのバス発着本数は 2,818 本、利用者数も 32,259 人と本市人口の約 4% が利用しており、鉄道及びバス利用による中心市街地への来街者は人口の約 10% を占めている。

《中心市街地バス路線図》 (遠州鉄道バス路線図より)



前計画において整備されたシビックコアには、国・県の合同庁舎をはじめ、市の分庁舎など県西部地域の行政機能が集約されている。また、中心市街地には楽器博物館や科学館、クリエート浜松、美術館、中央図書館などの公共施設が多数立地するとともに、出世城として名高い浜松城や東照宮、五社神社など徳川家康ゆかりの名所・旧跡を巡る「家康の散歩道」が整備されるなど、観光・文化機能が集積している。このほか、浜松駅に隣接したエリアには、大中の音楽ホールをはじめ、展示イベントホールやホテル、オフィス、コンベンション施設などを備える産業・文化の複合交流拠点であるアクトシティ浜松が立地し、公共空間を多目的広場として整備した浜松市ギャラリーモールやマスメディアなど、駅周辺に情報発信機能が集積している。

施設配置図
〔官公庁・文化・医療福祉・子育て関連・学校・教育関連・予備校〕



計画区域 220ha

第一種特例区域 47ha

都市再生緊急整備地域 40ha

<官公庁>

番号	名称
①	イーステージ浜松（教育委員会）
②	浜松地方合同庁舎
③	静岡地方裁判所浜松支部
④	浜松西税務署
⑤	静岡県総合庁舎
⑥	駅前市民サービスセンター
⑦	浜松東税務署
⑧	浜松西社会保険事務所
⑨	浜松市役所

<医療・福祉・子育て関連施設>

番号	名称
①	遠州総合病院
②	デイサービスえがおの樹
③	なのはな保育園（認可保育園）
④	浜松市子育て情報センター
⑤	いきいきプラザ中央
⑥	天竜厚生会板屋町デイサービスセンター
⑦	旭白萩（デイサービス、ショートステイ）
⑧	田中整形外科（訪問リハビリ・デイケア）
⑨	クリニックフローラ
⑩	メディカルパークビル
⑪	健康ハーフデイ浜松常盤（デイサービス）
⑫	日本文教幼稚園
⑬	浜松中央幼稚園
⑭	さくら・介護ステーション浜松中央（訪問介護）
⑮	スリーケアライフ（居宅介護支援・デイサービス）
⑯	松城幼稚園
⑰	浜松こども館

<学校・教育関連施設>

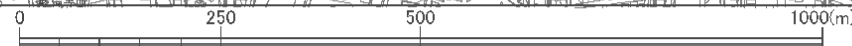
番号	名称
①	静岡文化芸術大学
②	浜松情報専門学校
③	クラーク記念国際高等学校（通信制）
④	東海調理製菓専門学校
⑤	大原専門学校
⑥	デザインテクノロジー専門学校
⑦	第一学院高等学校（通信制）
⑧	ルネサンスアカデミー専門学校
⑨	国際観光専門学校
⑩	浜松医療福祉専門学校
⑪	東小学校
⑫	元城小学校
⑬	中部中学校

<文化施設>

番号	名称
①	浜松市地域情報センター
②	クリエート浜松
③	浜松市市民協働センター
④	浜松市楽器博物館
⑤	浜松科学館
⑥	アクトシティ大ホール
⑦	アクトシティ中ホール
⑧	アクトシティコンgresセンター
⑨	アクトシティ展示イベントホール
⑩	アクトシティ研修交流センター
⑪	ギャラリーモール「ソラモ」
⑫	浜松市立図書館駅前分室
⑬	えんてつホール
⑭	浜松観光コンベンションビューロー
⑮	東照宮
⑯	松韻亭
⑰	浜松文芸館
⑱	浜松市美術館
⑲	浜松市立中央図書館
⑳	五社神社
㉑	浜松市教育文化会館（はまホール）
㉒	浜松復興記念館
㉓	鴨江アートセンター

<予備校・学習塾>

番号	名称
①	秀英予備校浜松本部校
②	個別指導学院ヒーローズ浜松駅前校
③	クラゼミ総合予備校浜松本部校
④	河合塾浜松
⑤	代々木ゼミナール浜松校
⑥	個別教室のトライ浜松駅前校
⑦	東進衛星予備校浜松駅前校
⑧	東進衛星予備校浜松アクト校
⑨	クラゼミ総合予備校鹿谷校

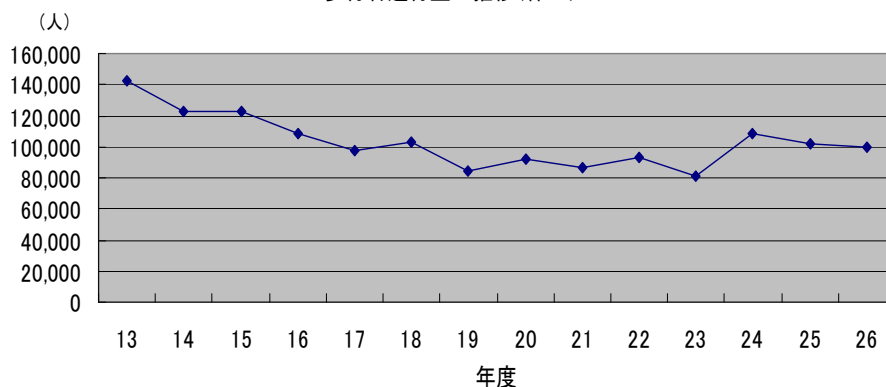


要件	説明																																																																	
<p>第2号要件</p> <p>当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること</p>	<p>平成13年11月の老舗百貨店の経営破綻以降、中心市街地の商店数、小売販売額は減少している。前計画期間の平成23年9月にオープンしたJR浜松駅前の遠鉄百貨店の新館により、売場面積及び従業者数には歯止めがかかった感はあるものの総じて減少しており、また、他の大型商業施設の撤退等もあって、結果として根本的な改善までには至っていない。</p> <p>商業の状況（事業者数、従業者数、年間商品販売額、売場面積）</p> <table border="1" data-bbox="422 537 1444 940"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">事業者数(店)</th> <th colspan="2">従業者数(人)</th> <th colspan="2">年間商品販売額 (億円)</th> <th colspan="2">売場面積(m²)</th> </tr> <tr> <th>平成19年</th> <th>平成24年</th> <th>平成19年</th> <th>平成24年</th> <th>平成19年</th> <th>平成24年</th> <th>平成19年</th> <th>平成24年</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>浜松市</td> <td>7,081</td> <td>5,071</td> <td>48,385</td> <td>35,968</td> <td>9,376</td> <td>7,707</td> <td>1,018,047</td> <td>927,522</td> </tr> <tr> <td>中心市街地</td> <td>984</td> <td>490</td> <td>5,571</td> <td>3,285</td> <td>1,154</td> <td>766</td> <td>118,535</td> <td>84,152</td> </tr> <tr> <td>H23-H19</td> <td colspan="2">▲494</td> <td colspan="2">▲2,286</td> <td colspan="2">▲388</td> <td colspan="2">▲34,383</td> </tr> <tr> <td>H23/H19</td> <td colspan="2">49.8%</td> <td colspan="2">58.9%</td> <td colspan="2">66.4%</td> <td colspan="2">71.0%</td> </tr> </tbody> </table> <p>※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。</p> <p>また、ここ数年、歩行者通行量は増加に転じ始めたが、中心市街地における空き区画（空きテナント含む）や暫定的な駐車場が目立つようになっており、中心市街地全体の活力の低下が懸念される。</p> <p>都市再生緊急整備地域内空き区画及び駐車場数（平成26年11月時点）</p> <table border="1" data-bbox="454 1377 1300 1568"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>数</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>空き地</td> <td>10</td> <td></td> </tr> <tr> <td>空きテナント</td> <td>71</td> <td></td> </tr> <tr> <td>平面駐車場</td> <td>54</td> <td>駐車区画数 650 区画</td> </tr> </tbody> </table>		事業者数(店)		従業者数(人)		年間商品販売額 (億円)		売場面積(m ²)		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	浜松市	7,081	5,071	48,385	35,968	9,376	7,707	1,018,047	927,522	中心市街地	984	490	5,571	3,285	1,154	766	118,535	84,152	H23-H19	▲494		▲2,286		▲388		▲34,383		H23/H19	49.8%		58.9%		66.4%		71.0%		区分	数	備考	空き地	10		空きテナント	71		平面駐車場	54	駐車区画数 650 区画
	事業者数(店)		従業者数(人)		年間商品販売額 (億円)		売場面積(m ²)																																																											
	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																																																										
浜松市	7,081	5,071	48,385	35,968	9,376	7,707	1,018,047	927,522																																																										
中心市街地	984	490	5,571	3,285	1,154	766	118,535	84,152																																																										
H23-H19	▲494		▲2,286		▲388		▲34,383																																																											
H23/H19	49.8%		58.9%		66.4%		71.0%																																																											
区分	数	備考																																																																
空き地	10																																																																	
空きテナント	71																																																																	
平面駐車場	54	駐車区画数 650 区画																																																																

● 歩行者通行量（休日：8地点）

年度	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	合計
	ザザンティ浜松西館	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）



要件	説明																																																																											
<p>第3号要件</p> <p>当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上と総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること</p>	<p>本市は温暖かつ豊かな自然に恵まれ、この豊かな自然環境が人々の生活に潤いを与え、多様な文化を育むとともに産業発展の礎となってきた。</p> <p>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、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。</p> <p>また、都市計画マスタープランにおける将来都市構造の中では、中心市街地を都心部として、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、市内外の多くの人が集いにぎわう拠点と位置づけている。都心部の育成方針として、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。</p> <p>さらに、本市は国内ものづくり産業の拠点である中部圏において、名古屋市に次ぐ第2の都市であり、特に愛知県東三河地域、静岡県遠州地域、長野県南信州地域で構成される人口約230万人の三遠南信流域都市圏の拠点として、産業や文化など様々な分野で地域を牽引する役割も担っている。このような本市の中心市街地は、鉄道（東海道本線、新幹線、遠州鉄道）、バスや幹線道路が放射状に広がる交通結節点の中心として、市内はもとより、市外、県外からも多くの人々が行き交うための拠点となっている。</p> <p>J R 浜松駅乗車人数 (単位：人)</p> <table border="1" data-bbox="422 1563 1412 1713"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>20</th> <th>21</th> <th>22</th> <th>23</th> <th>24</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>乗車人員</td> <td>13,613,691</td> <td>12,839,431</td> <td>12,750,792</td> <td>12,827,263</td> <td>12,955,470</td> </tr> </tbody> </table> <p>遠州鉄道電車の乗降者数の推移</p> <table border="1" data-bbox="422 1780 1423 2063"> <thead> <tr> <th rowspan="2">項目</th> <th rowspan="2">区域内駅</th> <th>平成20年度</th> <th>平成21年度</th> <th>平成22年度</th> <th>平成23年度</th> <th>平成24年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>乗降者総数</td> <td>9,700,329</td> <td>9,260,207</td> <td>9,113,428</td> <td>9,099,777</td> <td>9,373,035</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">乗車人員</td> <td>新浜松駅</td> <td>2,858,087</td> <td>2,715,372</td> <td>2,634,377</td> <td>2,682,123</td> <td>2,770,047</td> </tr> <tr> <td>第一通り駅</td> <td>484,821</td> <td>466,629</td> <td>476,067</td> <td>464,367</td> <td>495,486</td> </tr> <tr> <td>遠州病院前</td> <td>308,551</td> <td>319,132</td> <td>314,272</td> <td>313,376</td> <td>312,482</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>3,651,459</td> <td>3,501,133</td> <td>3,424,716</td> <td>3,459,866</td> <td>3,578,015</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">降車人員</td> <td>新浜松駅</td> <td>2,817,806</td> <td>2,667,330</td> <td>2,614,881</td> <td>2,627,438</td> <td>2,734,439</td> </tr> <tr> <td>第一通り駅</td> <td>589,237</td> <td>569,167</td> <td>571,084</td> <td>553,906</td> <td>577,286</td> </tr> <tr> <td>遠州病院前</td> <td>335,716</td> <td>343,439</td> <td>338,763</td> <td>341,678</td> <td>339,834</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>3,742,759</td> <td>3,579,936</td> <td>3,524,728</td> <td>3,523,022</td> <td>3,651,559</td> </tr> </tbody> </table>	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	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	9,373,035	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
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																																																																							
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	9,373,035																																																																					
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																																																																						

[バス] 遠鉄バス路線

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

《三遠南信流域都市圏》

