

## 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

政令指定都市にふさわしい中心市街地を形成していくためには、魅力ある商業機能をはじめ、居住機能、オフィス機能、文化機能など様々な都心機能を再集積し、多様な目的を持つ人々が集まり、交流することで生まれる賑わいを創出していかなければならない。そして、その環境を創り出すためには、行政による社会基盤整備はもとより、商業者・事業者・企業などによる活発な経済活動を通して進める必要がある。

このため、過度な郊外開発を抑制していく中で、中心市街地の規制緩和やインセンティブの付与などを通し、民間のノウハウや資金などの活力を促進させながら、計画区域 150ha に都市機能の集積を推進していく。

### [ 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に、都市再生特別措置法に基づく中心市街地へ進出する大規模集客施設に対する規制緩和を行うとともに、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する。

#### ( 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ものである。

#### < 都市再生緊急整備地域の指定までの流れ >

- ①内閣官房都市再生本部への申出 …平成 18 年 12 月 27 日
- ②関係地方公共団体への意見聴取 …静岡県及び浜松市 平成 19 年 1 月 15 日
- ③内閣官房都市再生本部会議 …平成 19 年 1 月 16 日
- ④パブリックコメントの実施 …平成 19 年 2 月 16 日までの 1 ヶ月間
- ⑤パブリックコメントの結果公表 …平成 19 年 2 月 22 日
- ⑥地域指定政令案の閣議決定 …平成 19 年 2 月 23 日
- ⑦地域指定政令公布 …平成 19 年 2 月 28 日

#### < 都市再生緊急整備地域の指定後 >

- ①民間プロジェクト毎に事業の具体化…都市再生特別地区の都市計画決定



都市再生緊急整備地域図

## (2) 都市計画法の活用

郊外への 10,000 m<sup>2</sup>を超える大規模集客施設の進出を規制するため、準工業地域に対し特別用途地区を指定するものである。指定にあたっては、「浜松市商業集積ガイドライン」の方針を踏まえ、準工業地域に大規模集客施設の立地を制限する特別用途地区指定方針を策定し、平成 19 年 11 月までに都市計画決定及び条例の制定・施行を行う予定である。

### <特別用途地区の指定までの流れ>

- |                    |                           |
|--------------------|---------------------------|
| ①特別用途地区指定方針の策定     | …平成 18 年 10 月～平成 19 年 2 月 |
| ②都市計画審議会への報告・承認・公表 | …平成 19 年 2 月 23 日         |
| ③特別用途地区指定の都市計画手続き  | …平成 19 年 4 月～             |
| ④建築条例の制定           | …平成 19 年 11 月議会予定         |
| ⑤建築条例の施行、特別用途地区の指定 | …平成 19 年 11 月予定           |

## (3) 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条例の制定を視野に入れ、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。

なお当商業集積ガイドラインでは、国の基準を上回る 5,000 m<sup>2</sup>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るため、平成 19 年 9 月議会で条例を制定する計画である。

### <策定までの流れ>

- |                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| ①浜松市商業集積ガイドラインの策定 | …平成 18 年 4 月～12 月  |
| ②浜松市長への答申         | …平成 18 年 12 月 27 日 |
| ③パブリックコメントの実施     | …平成 19 年 2 月       |
| ④パブリックコメント結果公表    | …平成 19 年 5 月       |
| ⑤浜松市商業集積ガイドラインの決定 | …平成 19 年 5 月       |
| ⑥条例の制定            | …平成 19 年 9 月議会予定   |
| ⑦条例の施行            | …平成 19 年 11 月予定    |

[ 3 ] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

< 中心市街地の都市福利施設の立地状況 >

● 中心市街地の医療機関の立地状況

分類	中心市街地	市内全域	全市に占める割合
病院	1	39	2.6%
医科診療所数	45	616	7.3%
歯科診療所数	27	384	7.0%
人口<住民登録>	5,891人	787,220人	0.7%
面積	1.5k㎡(150ha)	1511.17k㎡	0.1%

● 中心市街地の主な都市福利施設の立地状況

分類	施設名		
教育機関	静岡文化芸術大学	東小学校	
文化施設	アクトシティ音楽院	アクトシティ浜松	浜松市楽器博物館
	市立中央図書館駅前分室	浜松市産業情報室	浜松市地域情報センター
	浜松まちづくりセンター	木下恵介記念館	浜松市情報プラザ
	浜松こども館		
保健福祉施設	老人福祉センターいたや なのはな保育園	中央デイサービスセンター	中央保健福祉センター

● 中心市街地のシビックコア地区への行政機関の集約状況

官公庁施設名	敷地面積(㎡)	延べ床面積(㎡)	現状
裁判所	1,900	6,400	既設
国合同庁舎行政棟	4,200	18,577	※平成20年8月完成予定
浜松市地域情報センター	2,000	4,393	既設
クリエート浜松	3,480	10,375	既設
浜松まちづくりセンター	2,951	1,957	既設
イーステージ浜松市役所別館	6,457	1,997	既設

● 中心市街地の主な大規模建築物(居住施設)の立地状況

居住施設名	戸数	延べ床面積(㎡)	完成年月
ハーモニア新町	88	10,849	H12.1
イーステージ浜松	127	14,137	H12.3
グランドメゾン浜松	72	8,227	H12.1
ザザシティセントラルタワー	54	62,361	H12.9
イーストイタヤ25	95	11,670	H13.2
ザザシティ浜松中央館	48	28,829	H13.11
ウイステリアE-1	60	9,473	H14.1
ディーグラフォート浜松 イーストタウン	47	4,637	H15.8
イーストセブン	67	8,147	H16.9
セントラルイースト	58	8,152	H16.12
アートフォルム田町	40	5,208	H18.5
セラシ	51	5,666	H18.8
グランフォート浜松	211	43,300	H18.9
サーパス浜松駅前	42	4,105	H19.2
タワーザ・ファースト	118	15,731	H19.8

● 撤退等による中心市街地の主な大規模建築物(商業施設)の状況

旧施設名等	店舗面積(㎡)	撤退等年月	現状
松菱百貨店	27,037	H13.11 経営破綻	○平成19年7月24日に大丸百貨店の松菱跡進出について基本協定合意を表明。 ○平成22年11月に売場面積34,000㎡の県内最大規模を誇る百貨店としてオープン予定。
ピオ田町	3,015	H18.5 上新電機撤退	○空き店舗へのテナント誘致活動展開中。
イトヨーカドー 浜松店	18,211	H19.1 閉店	○解体後に住宅を含む複合施設の開発を検討中。

#### [ 4 ] 都市機能の集積のための事業等

政令指定都市にふさわしい中心市街地を形成していくため、魅力ある商業機能をはじめ、居住機能、オフィス機能、文化機能など様々な都心機能の集積に向け、官民協働して本基本計画を積極的に展開していくものとし、取り組むべき事業を目指すべき都市機能の分野毎に分類し下記に示すものとする。

##### < 商業機能の集積 >

- 鍛冶町地区再生事業
- サザンクロス地区暮らしにぎわい再生事業（357 街区）
- サザンクロス地区暮らしにぎわい再生事業（358 街区）
- 鍛冶町 10 丁目地区暮らしにぎわい再生事業
- 大型商業施設進出支援事業
- 中心市街地優遇税制
- 商業創業者支援制度
- 共通ポイントカード導入事業
- 田町中央通り高質空間整備事業

##### < 居住機能の集積 >

- 高竜土地地区画整理事業
- 東第二土地地区画整理事業
- 旭・板屋地区第一種市街地再開発事業
- 浜松東第一 26 街区優良建築物等整備事業
- 馬込川公園整備事業
- 寺島西公園整備事業

##### < 業務機能の集積 >

- シビックコア地区整備事業（行政棟建設）
- 浜松市地域情報センター外構工事

##### < 回遊性の向上等 >

- 鍛冶町通り整備事業
- 新川モール整備事業
- 都市計画道路浜北米津線整備事業
- 都市計画道路寺島砂山線整備事業
- 都市計画道路植松和地線整備事業
- 循環まちバス「く・る・る」運行事業
- 二輪車駐車場整備事業
- 歩行者案内サイン整備事業
- 中央地区沿道景観整備事業

## 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) 全国都市再生モデル調査「電子ペーパーを活用した情報発信の実証実験」

##### <実験の目的>

近年、エリアを限定して地区の魅力アップと活性化を目的としたプロデュースやプロモーションを積極的に展開する「エリアマネジメント」の考え方が広がりつつある。

一方で、まちの魅力アップや活性化に際しても、循環型社会の到来により環境に配慮した施策の推進が求められている。

こうしたことから、当該実験では、来街者に対する「まちなか情報」の発信について、ローコストでハイパフォーマンスな新たなITインフラとして今後利用拡大が期待されている「電子ペーパー」を活用し、まちなかの文化や物販・サービス情報を提供していくものである。併せて、情報をマネジメントする新たな組織のあり方についても研究を行っていくものである。

##### <事業主体>

浜松 UMO (アーバン・マネジメント・オーガニゼーション) 検討委員会  
※都心再生戦略会議内に設置

##### <実験概要>

- ・実験期間…平成18年9月30日(土)～10月9日(月)の10日間
- ・設置箇所…浜松駅ビル：メイワン(店舗情報)  
遠鉄百貨店(店舗情報)  
ザザシティ浜松西館(映画館空席情報)  
ヤマハミュージック浜松店(文化情報)
- ・設置内容…上記設置場所に、電子ペーパー4枚(A4判相当)1組にセットしたB1サイズのパネルを設置

#### 2) 都心駐車場システム調査研究事業

##### <事業の目的>

本市の自動車保有台数は非常に高く、都心商業者のヒアリングや市民アンケート結果からも来街機会を阻害する要因として駐車場問題を挙げる声が多い。このため、都心商業を活性化させるための緊急課題として「駐車場問題」を位置づけ、「都心駐車場システム研究会」を組織し、その対策について官民協働して検討し、新たな都心駐車場システムを構築するものである。

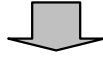
##### <調査研究内容>

- ①都心駐車場の利用実態調査に関すること
- ②市営駐車場料金の適正化に関すること
- ③Pチケ制度の運用拡大施策の構築に関すること
- ④官民協働による新たな駐車場サービスの構築に関すること
- ⑤共通ポイントカードシステムによる新たな都心駐車場サービスの向上等

< 結 果 >

市営駐車場の料金改定

- ・ 施 行 日 : 平成 19 年 4 月 1 日
- ・ 改定内容 : 【改定前】 2 時間 650 円 (最初 30 分 200 円、その後 30 分毎に 150 円)



【改定後】 2 時間 600 円 (20 分 100 円)

< 事業効果 >

民間駐車場においても料金改定が進められ、来街機会を誘発する利用しやすい駐車場料金体制として、賑わいの創出に期待が寄せられている。

今後については駐車場事業者、商業者が一体となり、平成 20 年度を目途に、I C カードを活用した共通ポイントカードの導入についても調査・検討を行い、駐車場に加え、公共交通機関への利用など様々なシーンに利用できる新たな来街者サービスを構築するよう引き続き調査・研究を行っていくことになっている。

### 1) 浜松市総合計画（平成19年3月策定）

浜松市総合計画は都市の将来像を「技術と文化の世界都市・浜松」「環境と共成するクラスター型都市・浜松」として掲げ、関連施策事業の積極的な展開を図ることとし、都市空間の形成についても、市街地の無秩序な拡大を抑制し開発と保全のバランスに配慮した「浜松型コンパクトシティ」を基本的な考え方としている。とりわけ、JR浜松駅を中心とする中心市街地については、都市空間形成の基本的な考え方にに基づきながらも、政令指定都市・浜松の顔として最も拠点性の高い地域として位置づけ、より魅力ある都心を形成していくこととしている。

#### ①経済拠点の形成

都心（中心市街地）は、多様で活力ある経済活動の集積を促進するとともに、人、もの、情報の交流や情報発信機能の充実に努め、市民の生活・文化を支える急進性の高い都市センターとして、活力ある都心エリアを創出する。

#### ②都市型サービス業の振興

経済のソフト化・サービス化の中心的な担い手として、地域産業の高度化・高付加価値化や市民サービスの向上に重要な役割を担う都市型サービス業の集積を促進する。

#### ③商業・商店街の振興

消費者の多様で高度な選択に応える魅力ある店舗づくりへの支援や賑わいを創出する集客イベントの開催、快適で魅力ある都市空間・商業空間の整備を促進し、都心商業地の顧客吸引力を高め、商圈の広域的拡大を図る。

### 2) 浜松市都市計画マスタープラン（平成21年策定予定）

平成19年度より検討している「浜松市都市計画マスタープラン」においても、「浜松市総合計画」を踏まえ「コンパクトな都市づくり」を位置づける予定であり、JR浜松駅を中心とする都心を広域都市圏の中心として、行政・商業・アミューズメント・文化などの高次な都市機能の充実に努めるとともに、優れた様々な都市機能が集積する都市空間の形成を目指すこととしている。

#### ①これからの都市計画の取り組み方

都心を中心とする既成市街地の再構築を市民とともに推進することによりコンパクトで、かつ、効率的な都市づくりを目指す。

#### ②都市計画の基本目標

都心を核とし、機能に応じた適正な拠点配置と保全すべき区域が明確になった「コンパクトな都市づくり」を目指す。

#### ③分野別基本方針

- ・今後の大規模小売店舗は都心への立地を基本とし、バランスを考慮したうえで立地を誘導する。
- ・都心部については、商業業務機能の集積と併せ、都心居住や歩行者空間の充実など、賑わいある快適な空間を形成する。

### [ 3 ] その他の事項

本市は、都市の将来像に、豊かで美しい自然環境と市民主体の活発な経済・文化・社会活動が協働する都市「市民協働で築く、未来へかがやく創造都市・浜松」を掲げている。

このため、中心市街地の活性化に向けては、浜松市環境基本条例及び環境基本計画に基づいた、活性化施策を推進することを基本とし、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。



## 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	中心市街地の活性化の意義及び役割と、基本目標及び目指すべき3つの目標像として記載（P31～P39, P46～P65）。
	認定の手續	浜松市中心市街地活性化協議会と十分な協議を行い、平成19年7月27日付で答申を得ている。
	中心市街地の位置及び区域に関する基本的な事項	中心市街地の位置及び区域（P40～P42）は、中心市街地の各要件を満たしている。（P43～P45 参照）
	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	P98～109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	P110～P113に記載。
	その他中心市街地の活性化に関する重要な事項	都市計画法その他法令や、本市の基本計画に適合した計画となっている。
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	目標像実現のための具体的な事業をP66～P97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	記載している事業が目標達成に寄与することはP66～P97に事業の説明とともに記載。
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	おおむねの事業において事業主体は特定されており基本計画に記載（P66～P97）。事業主体が確定していないものについても、早期に事業内容の決定が見込まれている。
	事業の実施スケジュールが明確であること	すべての事業について平成23年度までの計画期間内において、完了もしくは着手できる見込みである。