

2. 中心市街地の位置及び区域

[1] 位置

位置設定の考え方

(1) 浜松市の位置と地勢

- ・首都圏と近畿圏の二大経済圏のほぼ中間、静岡県西部地域に位置している。西は湖西市、新居町、愛知県の豊橋市、新城市、北設楽郡と、北は長野県飯田市と、東は磐田市などと接している。
- ・静岡県西部 100 万都市圏、三遠南信広域交流圏の中核都市として、広域交流の要となっている。
- ・市域面積は、1,511.17K m²となっており、岐阜県高山市の 2,177.67K m²に次いで全国第 2 位と広大である。
- ・天竜川が縦断し遠州灘へと注いでおり、西側には浜名湖がある。地形は、天竜川中流域の中山間地、扇状に広がる下流域の低地、河岸段丘の三方原台地、浜名湖沿岸の丘陵地から構成されている。また、天竜奥三河国定公園をはじめ浜名湖県立自然公園などがあり、豊かな自然に恵まれている。
- ・第二東名自動車道、富士山静岡空港や中部国際空港の整備などによって、圏域の内外はもとより、国際的な交流活動が一層活発に展開されることが期待される。

(2) 街の発展経緯

- 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あたりの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㈱）、日本楽器（現在のヤマハ㈱）、木綿中形（現在の日本形染㈱）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 J R 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。
- J R 高架化事業とあわせて、浜松駅周辺土地区画整理事業や J R 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。

(3) 都市構造

- ・ 広大な市域面積を有する本市は、①天竜川下流の低地と三方原台地から構成される「都市機能集積ゾーン」、②浜名湖沿岸の丘陵地を中心とした「産業・観光ゾーン」、③天竜川中流域の中山間地からなる「森林活用・保全ゾーン」の3つに区分される。
- ・ 都市機能集積ゾーンの拠点となる市街地は、都心環状線から外延化する形で都市が形成されている。また、都心環状線内では、土地区画整理事業の基盤整備が積極的に進められるなど、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。
- ・ 2環状10放射の道路網計画や鉄道などの公共交通基盤は、JR浜松駅周辺を中心とした体系となっている。

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)



[2] 区域

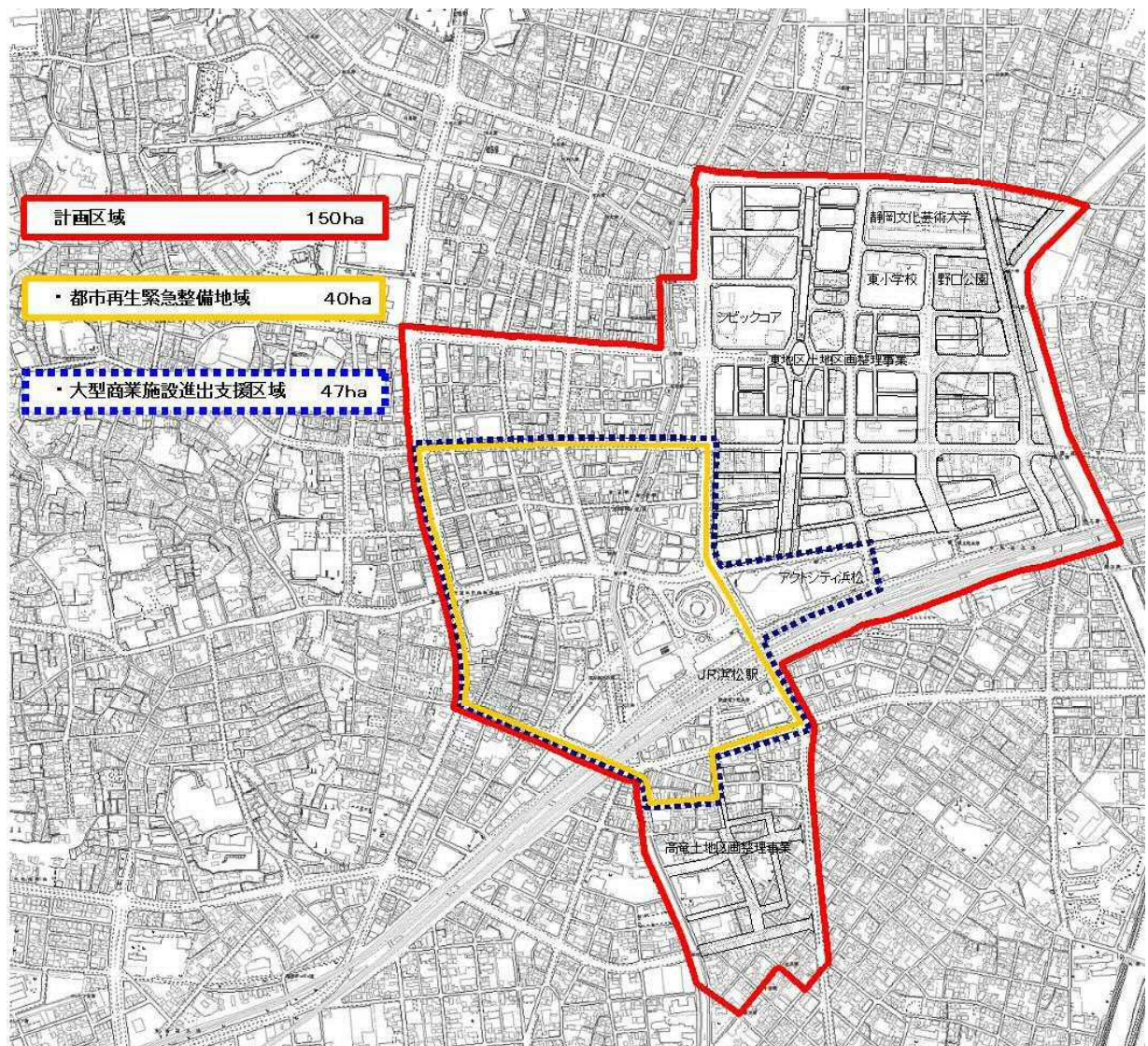
区域設定の考え方

J R浜松駅周辺地区は、既に商業機能・都市機能が集積し、今後も一層の集積機能が進められる本市及び静岡県西部地域の拠点である。旧活性化計画においては、J R浜松駅周辺の310haを中心市街地として、そのうち140haを重点整備地域と定め中心市街地活性化に取り組んできた。

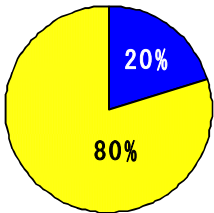
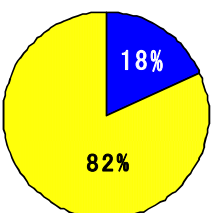
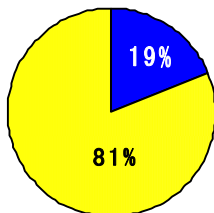
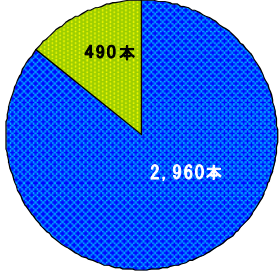
今計画においては、計画期間に集中して活性化に取り組んで行く地域として、旧活性化計画における重点整備地域に、土地区画整理事業を行っている高竜地区などを加えた150haを計画区域として定めるものとする。

この計画区域のうち47haを、中心市街地の商業核たる大型商業施設の進出を促進していく大型商業施設進出支援区域として定め、更にそのうち、今後土地の高度利用を進めていく40haについて、都市再生特別措置法による都市再生緊急整備地域の指定を受け、民間活力を導入し緊急的かつ重点的に整備を進めるものとする。

(区域図)



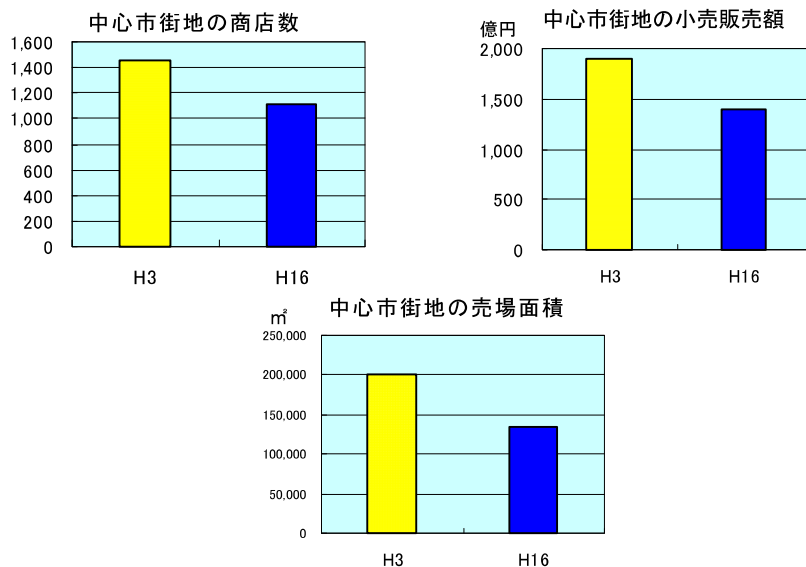
[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

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>中心市街地にはJR浜松駅周辺を中心とした大規模商業施設を核として、多くの商店街が面的に集積している。中心市街地において平成16年では、商店数1,114、売場面積135,227㎡、年間小売販売額1,392億円で、それぞれ市全体（旧浜松市）の20%、18%、19%を占めている。また市域を発着するバスの86%が認定計画区域にあるバスターミナルを発着している。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;"> <p>商店数</p>  <p>■ 計画区域 ■ その他の市域</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>売場面積</p>  <p>■ 計画区域 ■ その他の市域</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>小売販売額</p>  <p>■ 計画区域 ■ その他の市域</p> </div> </div> <p style="text-align: center;">計画区域に集中するバス</p> <div style="text-align: center;">  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> <p>■ 計画区域を発着するバスの本数(1日)</p> <p>■ 計画区域を発着しないバスの本数(1日)</p> </div> </div> <p>また、モール整備などの商業基盤の整備を進めるとともに、イベントなどの実施や大規模商業施設と各商店街の共同による販売促進活動といった官民協働の魅力ある都心商業の集積に向けた取り組みが行われている。</p> <p>都市機能集積については、平成6年に完成した本市の諸構想の推進拠点となるアクトシティ浜松には、文化施設、オフィス、ホテルの機能を備えるとともに、シビックコアなどの行政サービス機能、フォルテ、まちづくりセンターなどの市民活動拠点が集積され、本市のみならず県西部地域の経済・行政拠点となっている。</p> <p style="text-align: center;">計画区域内の官公署（整備中も含む）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>浜松市役所別館</td> <td>浜松市教育委員会</td> <td>静岡地方裁判所 浜松支部</td> <td>静岡家庭裁判所 浜松支部</td> </tr> <tr> <td>浜松簡易裁判所</td> <td>浜松検察審査会</td> <td>静岡地方検察庁 浜松支部・区検察庁</td> <td>静岡地方務局 浜松支局</td> </tr> <tr> <td>静岡保護観察所 浜松駐在官事務所</td> <td>横浜防衛施設局 浜松防衛施設事務所</td> <td>自衛隊静岡地方連絡 部 浜松出張所</td> <td>浜松統計 情報センター</td> </tr> <tr> <td>浜松労働基準監督署</td> <td>名古屋入国管理局 浜松出張所</td> <td>浜松西税務署</td> <td>浜松東税務署</td> </tr> </table>	浜松市役所別館	浜松市教育委員会	静岡地方裁判所 浜松支部	静岡家庭裁判所 浜松支部	浜松簡易裁判所	浜松検察審査会	静岡地方検察庁 浜松支部・区検察庁	静岡地方務局 浜松支局	静岡保護観察所 浜松駐在官事務所	横浜防衛施設局 浜松防衛施設事務所	自衛隊静岡地方連絡 部 浜松出張所	浜松統計 情報センター	浜松労働基準監督署	名古屋入国管理局 浜松出張所	浜松西税務署	浜松東税務署
浜松市役所別館	浜松市教育委員会	静岡地方裁判所 浜松支部	静岡家庭裁判所 浜松支部														
浜松簡易裁判所	浜松検察審査会	静岡地方検察庁 浜松支部・区検察庁	静岡地方務局 浜松支局														
静岡保護観察所 浜松駐在官事務所	横浜防衛施設局 浜松防衛施設事務所	自衛隊静岡地方連絡 部 浜松出張所	浜松統計 情報センター														
浜松労働基準監督署	名古屋入国管理局 浜松出張所	浜松西税務署	浜松東税務署														

第2号要件

当該市街地の土地利用及び商業活動の状況などからみて、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

商業活動においても、平成3年度と比較すると、中心市街地の商店数は20%減、売場面積は30%減、小売販売額についても、30%減少し、市全体に占める割合も減少している。特に、平成13年11月の老舗百貨店の経営破綻は市民に大きな衝撃を与えた。



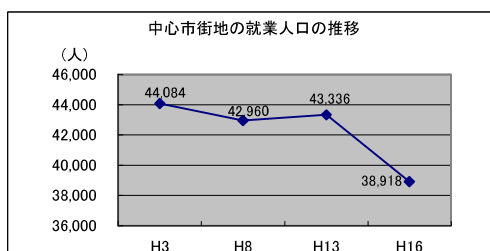
業務機能については、企業における支店や営業機能などの見直しが行われ、オフィス空室率は、同規模他都市と比較して高い状況にある。平成16年9月には、空室率が約20%まで高まり、損益分岐点近くまでに達した時期もあった。

＜他都市とのオフィス空室率の比較＞

	H16・9期	H16・12期	H17・3期	H17・6期
札幌	9.7%	9.6%	9.3%	9.5%
仙台	12.1%	11.5%	10.6%	9.6%
新潟	20.0%	20.8%	20.7%	19.9%
東京	5.9%	6.0%	5.4%	5.0%
横浜	6.7%	6.6%	5.2%	5.1%
静岡	10.6%	11.7%	10.2%	10.4%
浜松	19.4%	18.3%	16.4%	14.6%
名古屋	8.7%	8.2%	8.3%	7.9%
京都	12.2%	11.0%	10.1%	9.3%
大阪	9.9%	9.5%	9.1%	8.7%
神戸	17.8%	17.8%	18.1%	17.4%
岡山	13.7%	13.8%	13.6%	13.3%
広島	13.6%	13.3%	13.6%	13.3%
福岡	11.1%	10.8%	10.7%	10.7%
鹿児島	11.8%	10.3%	9.1%	9.1%

※出典：生駒シービー・リチャードエリス(株)

就業人口についても、平成3年度と比較すると12%減となっており、企業の支店・営業所の統廃合や老舗百貨店の経営破綻を契機として就業者の流出が生じている。



第3号要件

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

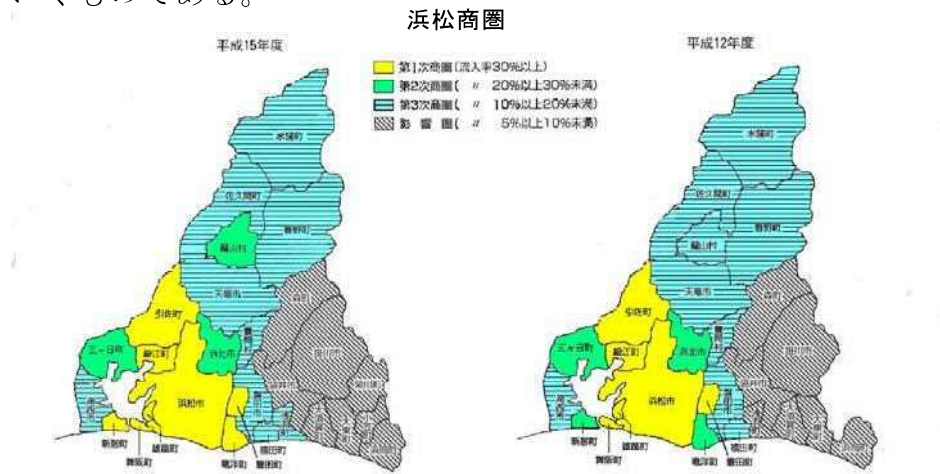
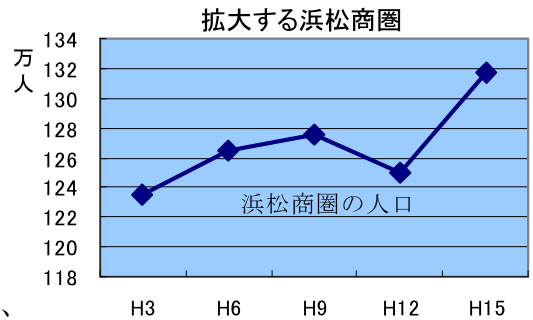
本市は活力ある産業や全国第2位の農業粗生産高を誇る農林水産業とともに、温暖かつ豊かな自然に恵まれ、舘山寺温泉などの観光資源など多くの魅力的な地域資源を有している。

当該市街地は、鉄道（新幹線、東海道本線、遠州鉄道）や幹線道路の交通結節点として機能しており、それらを国内外に情報発信する「ショールーム」として、また、様々な情報やニーズを地域全体にフィードバックしていく「ゲートウェイ機能」として機能し、「都市ブランド」を創造していかなければならない。

「第1次浜松市総合計画」においても、当該市街地は本市の玄関として、また各地域の相互ネットワークの中心拠点として人・もの・情報が集まり発信する地域のハブ機能を有する地域として位置づけられている。

本市が、これからも発展し続けるためには、コア・コンピタンスである「ものづくりのまち」として、さらに競争力を高めていくことが求められている。そのためには、中心市街地を活性化させることにより、ファッション性、生活様式、文化などの新たな豊かさを実現していかなければならない。そのことが、これまでの産業にインパクトを与えると同時に、新たなビジネススタイルやニュービジネスが生まれ、都市全体の発展を牽引する「創業都市・浜松」を構築することに繋がる。

また、本市は県最大規模の130万人を超える規模に拡大している商圏人口からあらわれているように、県西部100万都市圏、そして三遠南信地域全体の発展を牽引しており、影響力は拡大している。その本市の心臓とも言える中心市街地の発展は本市のみの発展にとどまらず、県西部100万都市圏そして三遠南信地域全体の発展に寄与していくものである。



J R 浜松駅の年間乗車人数 (人)

H12	H13	H14	H15	H16
12, 843, 224	13, 018, 086	13, 044, 304	13, 309, 398	13, 784, 710