

3 中心市街地活性化の目標

〔1〕中心市街地の基本目標

リーマンショックに端を発した経済環境の変化により、前計画の主要事業であった松菱百貨店跡地再生事業が頓挫するとともに、サゴージョッピングセンターの廃業やザザシティ中央館の破綻等、中心市街地の商業機能は大きく後退した。一方、浜松駅周辺には、ビッグカメラや遠鉄百貨店新館など新たな大型商業施設がオープンするとともに、河川や道路などの公共空間を活用した都心ゲートパークやギャラリーモールを整備したことで、新たなにぎわい空間が創出された。

また、平成22年4月に「浜松まちなかにぎわい協議会」が設立されたことで、自らが積極的に『まちづくり』に参加する関係者も増え、ゆりの木通り商店街では市営駐車場ビルが若者など様々な市民の活動拠点として活用されている。

市街地再開発事業や、民間開発により集合住宅が供給され、一定の人口増加が図られるとともに、シビックコア地区整備事業等により就業人口も目標値をクリアすることができた。

これらの取り組みを通じ、中心部の歩行者通行量は平成18年度の水準まで回復してきており、リーマンショック後の最悪期は脱したものの、浜松駅周辺地区を除けば、商業機能の集積やにぎわいの面からの活性化には至っていないのが実情である。

新たな計画においては、前計画の課題と成果を踏まえ、徳川家康公を中心とした歴史的資源の活用によるシティプロモーション戦略、空き地や空き店舗等の遊休不動産を活用した商業・業務機能の強化、既存施設などとの連携による都市型産業の集積、さらに公共空間を活用したにぎわいの創出など、地域資源を積極的に活用した『浜松版コンパクトシティ』の核づくりを目指した都市機能の充実、強化による交流人口の増加を目指した『来たい都心』、浜松版コンパクトシティの拠点としての居住機能の充実や生活関連機能の集積によるまちなかの定住人口の増加を目指した『住みたい都心』、さらに、民主体の中心市街地活性化に向けた取り組みが活発に行われ、また、官と民が連携する中で、エリアマネジメントや遊休不動産の活用、創業支援などの新たな取り組みが次々と生まれてくることを目指した『参加したい都心』の三つを基本目標として設定する。

(1) 来たい都心 ～にぎわいのある魅力あふれる空間の創出～

郊外の商業地にはない、まちなかならではの多様な魅力が発揮されるよう、従来型の大型商業施設や再開発事業のみに頼ることなく、公共空間を効果的に活用したにぎわい空間の創出や地域特性を活かした集客力のある商業核の整備、さらに情報発信機能の強化や市内外からのアクセシビリティを向上させることによって、多くの人々がまた来たくなるようなまちづくりを進める。

【施策の方向】

- ・浜松駅北口広場、アクト通り及び鍛冶町大通りなどの公共空間を利活用し、民間活力による都心の新たなにぎわい空間を整備する。
- ・商店街や個々の商店の個性を生かした買い物導線と出世の街、歴史の散歩道などの観光導線、アクトシティや楽器博物館などの音楽文化導線などのネットワーク化を図り、街なかの回遊性を高める導線として整備充実を図る。
- ・家康公顕彰 400 年記念事業や「出世の街 浜松」のプロモーション、コンベンションの誘致も含めた観光客誘致のための各種事業を展開し、多くの観光客を呼び込むことで交流人口の増加を図る。
- ・駐車場無料化社会実験の成果を踏まえ、来街者の利便性の向上と街なかの滞留時間の増加を目指した新たなシステム及びサービス向上策を導入する。
- ・遠州鉄道駅のバリアフリー化やユニバーサル化を進めるとともに、バスの運行や利用状況のビッグデータを分析・活用し、浜松駅を中心とした路線バス網の整備充実を図る。また、市民及び国内外からの来訪者へのサービス・利便性を向上すべく、「見やすい」「多言語」の案内方法や全国共通 IC カードの利用機能追加を検討していく。さらに大規模災害時の対応として、バス車内機器を用いた状況把握、通報や通信手段の確保を図る。
- ・平成 14 年度から運行している街バス「くるる」については、都心居住者の足として利便性を向上させるとともに、観光目的の来街者に対する利用拡大を図る。

【指標 1】 一歩行者通行量（休日） 一

中心市街地の歩行通行量の定点観測により、まちなかの回遊性の実態やにぎわい創出の効果等、中心市街地における来街者の動向を的確に把握することが可能となる。

【指標 2】 一公共施設入場者（利用者）数 一

ギャラリーモール「ソラモ」や浜松こども館、楽器博物館、アクトシティ浜松、浜松城など中心部に立地する公共施設への入場者（利用者）数の推移は、市民の来街目的や動向を表わす指標の一つである。

(2) 住みたい都心^{まき} ～快適な都心生活空間の創出～

まちなかの活性化を図る上で定住人口の増加は欠かせないものである。洗練された街並みや潤いある都市空間など、快適で暮らしやすい居住環境を確保することで、市街地の外延化によって郊外に分散した人口を都心へ回帰させる取り組みが必要である。

【施策の方向】

- ・都市再生緊急整備地域における重点事業として、旭・板屋地区及び松菱通り地区における市街地再開発事業を促進するとともに、景観に配慮した質の高い住宅を供給する優良建築物等整備事業を進める。
- ・生活利便機能の充実と都市型産業の集積を図るため、都心における低未利用地や空きビル等について、リノベーションや共同開発による積極的な整備を促進する。
- ・花や緑に包まれた潤いある都心景観の創出など都心居住者や就業者のニーズに対応した都市型ライフスタイルの提供に努める。

【指標 1】－中心市街地の居住人口－

中心市街地の居住人口の動向を把握することによって、日常買いまわり品をはじめ、教育、文化、福祉、医療、さらには公共交通機関の充実等々、都心生活を支える機能の充足度など計画に掲げる諸施策の効果が的確に反映されることとなる。

(3) 参加したい都心 ～市民協働による浜松型都心経営モデル～

「自分たちのまちは自分たち手で」のコンセプトのもと、多くの市民の参画によって平成22年度に「浜松まちなかにぎわい協議会」が発足し、多くのまちなかの関係者によるネットワークが構築、強化されてきた。

当該協議会の地道な活動により、設立5年を経て市民の認知度も高まり、「まるたま市」や「子どもプロジェクト」等の定着化とともに、市民協働による街づくりへの気運が高まりつつある。こうした気運を息の長い取り組みへと転化するための仕組みづくりが必要であり、今期計画においては民間活力を最大限に発揮できる組織体制を強化するとともに、当該活動が持続的かつ安定的に行なわれることで、基本目標1、及び2の目標達成に向けて、官民が一体となった取り組みを推進していくとともに、従来の大型商業施設や再開発事業に頼ることなく、リノベーション、インキュベート施設、シェアオフィスの設置等、民間ならではの取り組みを積極的に推進していく必要がある。

【施策の方向】

- ・浜松市創業支援事業計画に基づく相談支援体制の整備をはじめ、人材育成、資金支援、さらにまちなかの空き店舗を活用したインキュベート施設やシェアオフィスの設置などにより、まちなかで起業しやすい環境整備を進める。
- ・民間活力を最大限に発揮した公共空間の利活用により、民主導の新たなにぎわい創出の拠点造りを進める。
- ・事業者やランドオーナーをはじめ、企業やNPO、ボランティア、学生など、まちなか活性化事業を通じて構築されてきたネットワークが、常に循環しながら態勢を強化していくことで、持続可能な都市経営モデルを担う市民主導の組織体制づくりを進める。

【指標1】－空き店舗区画数－

中心市街地の空き店舗区画数の動向を把握することは、中心市街地のにぎわい創出による来街者の増加、及び起業家ならびに企業による出店意欲や街そのものの魅力の向上度合いを測る指標として有効である。

※ 対象地域は都市再生緊急整備地域40haとする。

〔参考指標〕－法人数－

空き店舗区画数の動向を把握することは、中心市街地の魅力の向上度合いを図る指標として有効であるが、一方で、新たに企業が進出している、あるいは新たな都市型産業の起業が図れていることも中心市街地にとっては必要なことであることから、計画区域内における法人数を参考指標とする。

※ 対象地域は計画区域220haとする。

◇ 目標 1

来たい都心^{まち}

～にぎわいのある魅力あふれる空間の創出～

[指標]

- 1) 歩行者通行量(休日)
- 2) 公共施設入場(来場)者数
浜松城、浜松こども館、楽器博物館など

◇ 目標 2

住みたい都心^{まち}

～快適な都心生活空間の創出～

[指標]

- 1) 中心市街地の居住人口

◇ 目標 3

参加したい都心^{まち}

～市民協働による浜松型都心経営モデル～

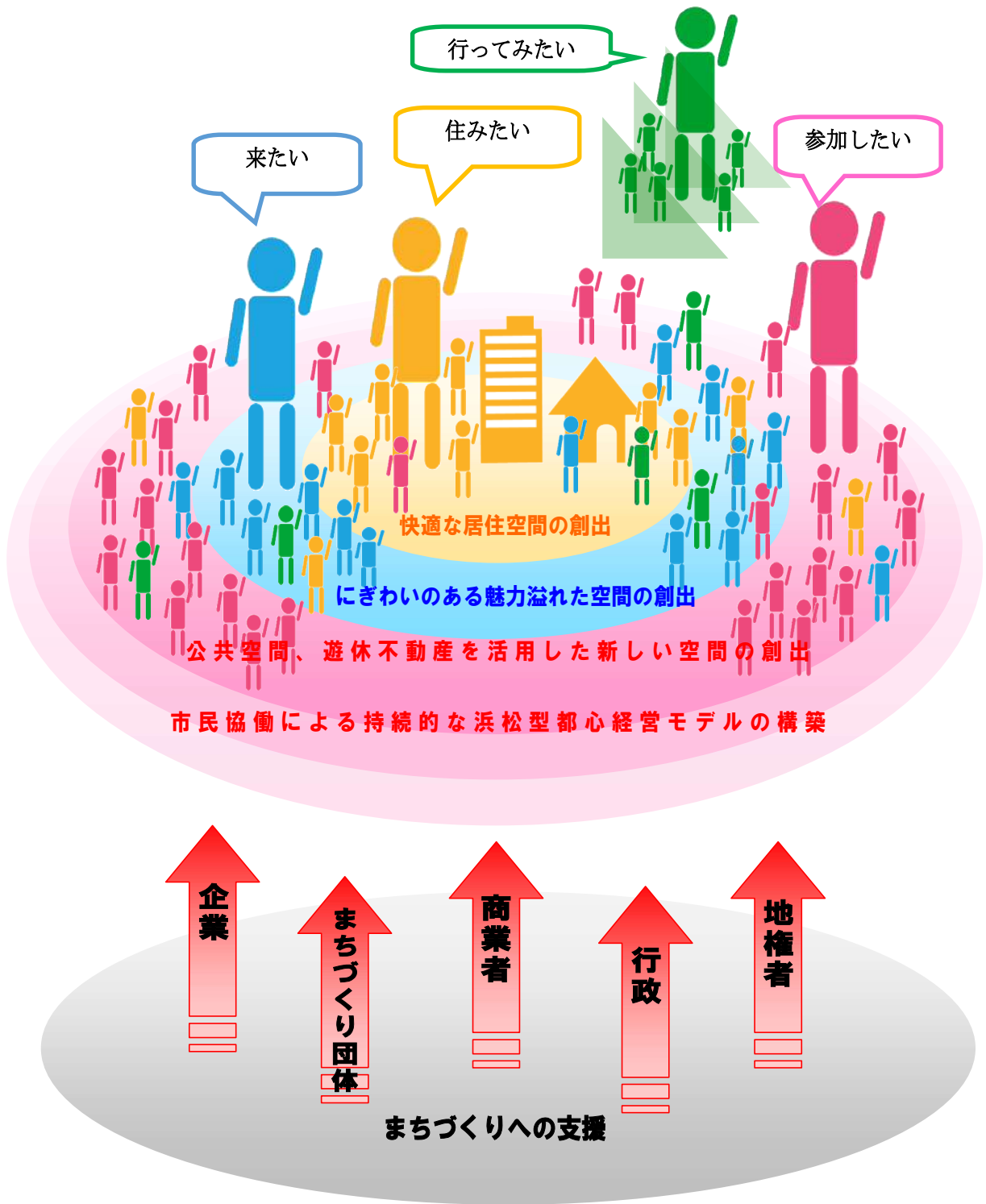
[指標]

- 1) 空き店舗区画数
※対象地域は都市再生緊急整備地域 40ha とする。

<参考指標>

- ・ 法人数

浜松型中心市街地活性化イメージ図



〔2〕 計画期間の考え方

本計画における計画期間は、中期的な視点に立ち、平成 27 年 1 月から事業の推進・完了による活性化の効果が見込まれる平成 32 年 3 月までの 5 年 3 ヶ月間とする。

〔3〕 目標実現に向けた主な事業展開

目標を計画期間内に達成させるためには、行政の役割はもとより、官民連携を積極的に推進することにより民間活力を誘発させるため、次のような施策を実施していく。

・ 歩行者通行量に関する事業

『出世の街 浜松』プロモーション事業（実施時期：H26～ 事業効果：来街者増加）、公共空間の利活用推進事業（実施時期：H26～ 事業効果：来街者増加）、浜松城公園整備事業（実施時期：H26～ 事業効果：来街者増加）ほか、主にソフト事業について民間活力を最大限に活用した事業を展開する。

・ 公共施設入場者数に関する事業

浜松こども館を核としたまちなか子育て支援事業（実施時期：H26～ 事業効果：公共施設への入場者及び来街者の増加）、『出世の街 浜松』プロモーション事業（実施時期：H26～ 事業効果：来街者増加）、浜松城公園整備事業（実施時期：H26～ 事業効果：来街者増加）ほか、主にソフト事業について、指定管理者も含めた民間活力を発揮できる事業を展開する。

・ 中心市街地居住人口に関する事業

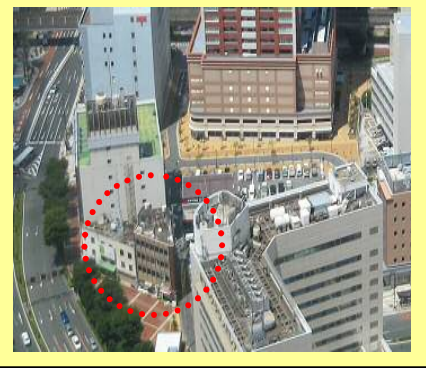
前計画で完成を予定していた旭・板屋地区第一種市街地再開発事業（市街地再開発事業 実施時期：H14～ 事業効果：都市機能集約）の A 地区～C 地区のうち未完成であった A 地区について引き続き実施し、本計画期間内の完成を目指す。

また、新たに常盤町優良建築物等整備事業（社会資本整備総合交付金（優良建築物等整備事業） 実施時期：H27～H31 事業効果：居住促進）を実施し、本計画期間内の完成を目指す。

・ 空き店舗区画数に関する事業

創業都市浜松推進事業（実施時期：H26～ 事業効果：起業増及び空き店舗数減少）、都心既存ストックの利活用事業（実施時期：H26～ 事業効果：起業増及び空き店舗数減少）ほか、主にソフト事業について、民間活力を最大限に活用した事業を展開する。

主要事業①



旭・板屋 A 地区

事業名：旭・板屋 A 地区第一種市街地再開発事業

事業主体：旭・板屋 A 地区市街地再開発組合

実施時期：H27～H31

21 世紀都市居住緊急促進事業 H18～H21

先導型再開発緊急促進事業 H15～H21

(事業概要等)

本地区は、戦災復興土地地区画整理事業により基盤整備されたが、駅周辺の整備状況と比べると旧態依然としていたことから、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及び集積を図る。これにより、駅正面に都心拠点を形成し、周辺地区との機能結節を図ることで、『浜松の顔』を創出し、中心市街地の活性化に寄与することを目的とする。

主要事業②



リノベーションシンポジウム

事業名：都心既存ストックの利活用事業

事業主体：浜松市 まちづくり組織

実施時期：平成 26 年度～

(事業概要等)

都心の遊休不動産（既存ストック）の活用を目指して、地域の実情にあったリノベーション等による商業等の業務機能の再生を図るとともに、サブリース事業の実施主体となる組織及び人材を育成し、継続的な事業実施を目指すことで中心市街地の活性化に寄与することを目的とする。

- ①リノベーションシンポジウムの開催
- ②リノベーションスクールの開催
- ③浜松家守舎の設立・運営

主要事業③



バスターミナル地下広場

事業名：公共空間の利活用推進事業

事業主体：浜松市・まちづくり組織

実施時期：平成 26 年度～

(事業概要等)

バスターミナル地下広場、新川緑地等の公共空間を、にぎわい創出を目的として積極的に活用することで、来街者人口を増加させるとともに、民間のまちづくり組織と連携した当該空間運営の推進により、民間活力を最大限に発揮できる体制づくりを図ることで、中心市街地の活性化に寄与することを目的とする。

主要事業④



鍛冶町大通り

事業名： 鍛冶町大通り利活用調査検討事業

事業主体：自治会及び商店街が中心になった組織

実施時期：平成 26 年度～

(事業概要等)

中心市街地におけるメインストリートとして多くの市民に認識されている鍛冶町大通りを再生すること、及びにぎわい創出のための起爆剤として、自治会及び商店街が共に手を取り、民間の力を最大限に結集して、当該通りの利活用方法を含めた将来の理想像を調査、検討することで、今後の中心市街地活性化の手段及び体制強化を図る。

主要事業⑤



まるたま市

事業名：創業都市浜松推進事業

事業主体：浜松市・まちづくり組織

実施時期：平成 26 年度～

(事業概要等)

中心市街地での積極的な創業及び進出を誘発することを目的として、官民が連携して遊休不動産のリノベーション等によるインキュベート施設、シェアオフィス等を設置、運営するとともに、雑貨市『まるたま市』を開催しながら、将来、中心市街地で創業するクリエイター等の掘り起こしを推進していくことで、中心市街地に好循環を生み出す仕組みを構築する。

主要事業⑥



『出世大名 家康くん』

事業名：『出世の街 浜松』プロモーション事業

事業主体：浜松市

実施時期：平成 26 年度～

(事業概要等)

『出世の街 浜松』の PR に重点を置いた一貫性やストーリー性あるシティプロモーションを実施するとともに、徳川家康公 400 年記念事業とも連動して戦略的にメディアを活用することにより効果的な都市の知名度やイメージ向上を図り、国内外から支持される都市ブランドの確立や魅力アップへつなげ、中心市街地においては、各種歴史遺産を有効に活用して出世城といわれる浜松城までの導線を確認し、回遊性を高めていくことで、中心市街地の活性化に寄与することを目的とする。

〔4〕 数値目標の設定

(1) 「来たい都心～にぎわいのある魅力溢れる空間の創出～」の数値目標

〔数値目標の設定〕

★－ 1 歩行者通行量(休日)

平成26年度	目 標
99,392人	109,300人

〔数値目標設定の考え方〕

〈調査日〉

平成26年11月2日(日)

10:00～20:00

※毎年、10月～11月の大きなイベントのない任意の日曜日に調査実施。なお、雨天の場合は翌週に順延する。

〈調査地点〉

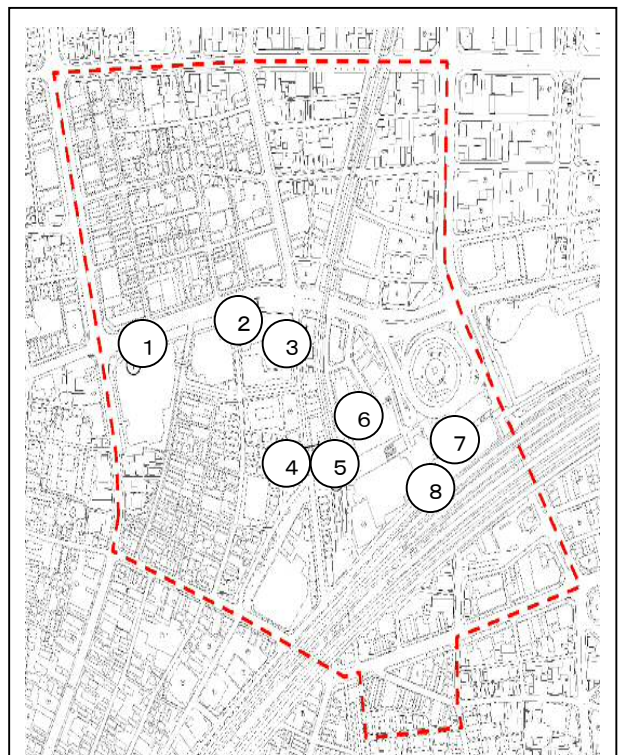
25地点

※歩行者通行量対象は8地点

- ①ザザシティ浜松西館
- ②旧松菱
- ③松菱通り
- ④Cビル前
- ⑤遠州鉄道新浜松駅下
- ⑥プレスタワー前
- ⑦JR浜松駅北口
- ⑧遠鉄百貨店東側

〈調査方法〉

調査員による実数カウント

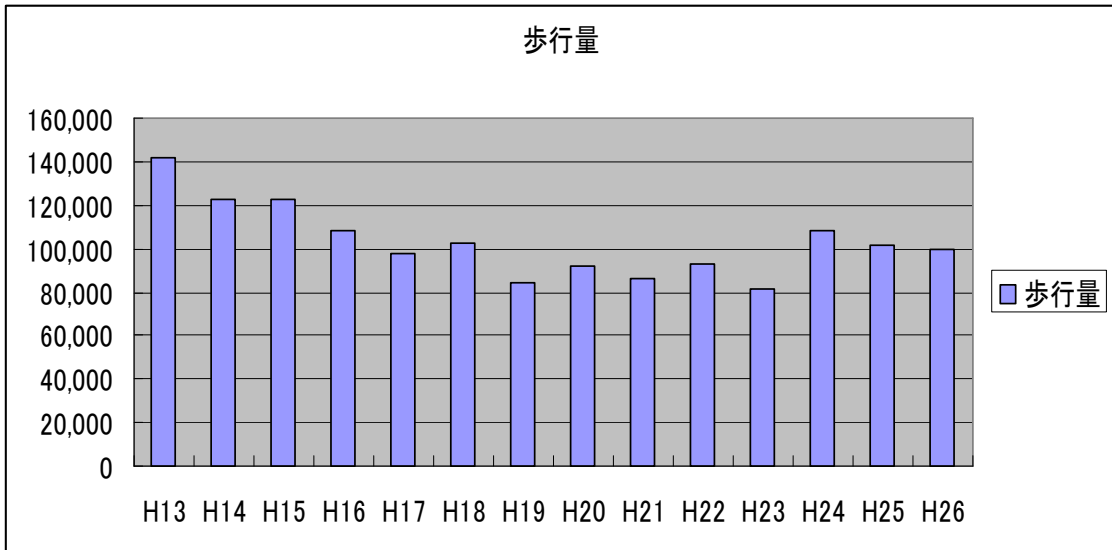


〈歩行者通行量実績〉

● 歩行者通行量(休日:8地点)

年度	(単位:人)								歩行量
	① ザザシティ浜松西館	② 旧松菱	③ 松菱通り	④ Cビル前	⑤ 遠鉄新浜松駅下	⑥ プレスタワー前	⑦ 浜松駅北口	⑧ 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

《歩行量の推移（休日：8地点）》



歩行者通行量については、14万人を越えていた平成13年からは低い水準となっている。ここ数年は回復傾向にあり、平成23年の最悪期を脱している状況である。過去10年の数値を見ると、増減を繰り返していることから、将来のトレンドを推計することは困難である。よって、本計画における各事業を展開することで、平成26年度の99,392人から109,300人まで増加させることを目標とする。

〈算出根拠〉

①公共施設入場者の増加に伴う増加人数

- ・ 浜松城公園整備事業・・・・・・・・・・15,000人増
 - ・ アクトシティ浜松管理運営事業・・・・・・・・30,000人増
 - ・ 楽器博物館管理運営事業・・・・・・・・・・2,500人増
 - ・ 浜松こども館管理運営事業・・・・・・・・・・9,000人増
 - ・ 浜松市美術館管理運営事業・・・・・・・・・・2,000人増
- 合 計 58,500人増

公共施設入場者数目標 58,500人増（年間）

休日の歩行量÷平日の歩行量（H26）

$$99,392 \div 66,590 = 1.4915 \approx 1.49 \text{ 倍}$$

公共施設入場者の休日1日あたりの増加人数

$$58,500 \text{ 人} \div (1.49 \times 67 \text{ 日 (休日+祭日)} + 298 \text{ 日 (平日)}) \\ \approx 147 \text{ 人 (平日の増加人数)} \quad 147 \text{ 人} \times 1.49 \approx \boxed{220 \text{ 人}} \dots \text{イ}$$

②観光客誘致等事業によって来街される人数

平成25年度

観光インフォメーション(JR浜松駅構内)利用者数 135,036人

今計画期間中

観光インフォメーション(JR浜松駅構内)利用者数目標 190,000人

(『浜松市戦略計画2014』より)

増加数 190,000人-135,036人=54,964人

1日あたりの増加数

54,964人÷(1.49×67日(休日+祭日)+298日(平日))

≒138人(平日の増加人数)

138人×1.49≒206人・・・ロ

③都心ゲートパーク北地区整備事業による増加人数

100万人(オープン当初)-17万人(現在の来場者)=83万人

*これを1,000,000人まで取り戻す

83万人÷(1.49×67日+298日)≒2,085人

(平日の増加人数)

2,085人×1.49≒3,107人・・・ハ

④創業都市浜松推進事業・・・リノベーションによる来店客増

リノベーションスクール毎年3件×5年間 15案件

計画期間内に事業実施に至る案件30%程度

15案件×30%≒5案件

※北九州市リノベーションスクールによる過去3年間の事業提案件数及び事業実施件数を参考とした。

北九州市リノベーションスクール(2013年6月現在)

事業提案件数:17件

事業実施件数:4件(参考:事業計画中案件:7件)

事業実施率:4÷17=23.5%≒30%

1案件の1日あたりの来店数

10時~20時までの開店時間として、1時間当たり20人とする

※平成26年11月8日にオープンした地域特産物やらまいかショップの来店客数を参考とした。

基準日:平成26年11月8日(土)~12月21日(日)までの土日祝日の15日間

来場者数:2,760人

1日あたり来場者数:2,760÷15日間=184人

1時間あたり来場者数:184人÷9時間≒20人

10時間×20人=200人

200人×5案件=1,000人・・・ニ

⑤公共空間利活用推進事業によって来街される人数

新たな公共空間でのイベント等来場者

バスターミナル 1,000人・・・ホ

(参考：バスターミナル地下広場でテスト実施したイベント実績)

開催日時：平成25年7月20日(土)9:00~17:00

内 容：オープンカフェ形式による音楽ステージ

来 場 者；1,000人

⑥『出世の街 浜松』プロモーション事業及び鍛冶町大通り利活用調査検討事業によって実施される回遊性の向上及び環境整備によって来街する人数

※浜松城までの導線及び鍛冶町大通りまでの導線におけるポイントで14年間の平均値まで歩行量を増加させる。

ザザシティ浜松西館 平均：3,242人 平成26年：3,034人 増加人数：208人

旧松菱 平均：8,053人 平成26年：7,658人 増加人数：395人

松菱通り 平均：4,004人 平成26年：4,128人 増加人数：現状維持

Cビル前 平均：18,905人 平成26年：15,201人 増加人数：3,704人

合 計： 4,307人・・・へ

●歩行者通行量目標数値算出式 (H26 通行量実績+イ+ロ+ハ+ニ+ホ+へ)

99,392人+220人+206人+3,107人+1,000人+

1,000人+4,307人=109,232人

≒109,300人・・・歩行者通行量目標

[フォローアップの考え方]

計画期間中、毎年、数値目標の達成状況を検証し、必要に応じて目標達成に向けた事業の改善措置を講じる。また、計画期間の最終年度終了後についても再度検証を行う。

〔数値目標の設定〕

★－２ 公共施設入場者数

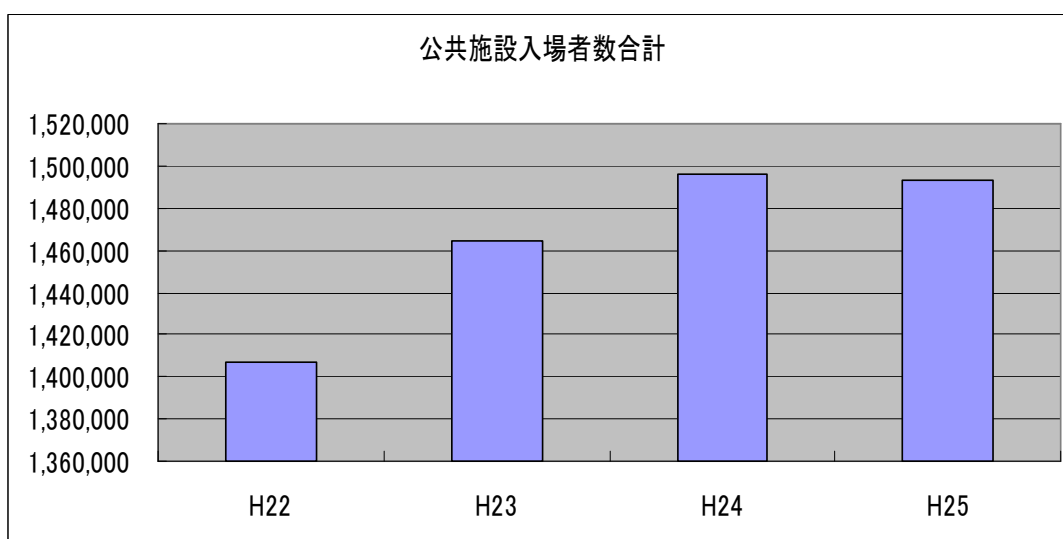
平成25年度	目 標
1,493,078人	1,550,000人

〔数値目標設定の考え方〕

○中心市街地周辺の主な公共施設入場者数実績

施設名	H22	H23	H24	H25
浜松城	127,725	159,458	168,441	165,026
浜松科学館	217,940	179,997	197,229	210,953
楽器博物館	79,621	81,371	88,591	87,898
浜松こども館	183,518	184,532	169,819	171,055
浜松市美術館	79,786	67,119	53,614	72,157
アクト展望回廊	29,219	27,162	25,459	25,211
アクト（ホール等）	688,967	764,405	793,062	760,778
計	1,406,776	1,464,044	1,496,215	1,493,078

○公共施設の入場者数の推移



本計画区域内における公共施設の入場者数については、平成22年以降増加傾向にあるが、ここ数年は149万人台で横ばいの状況である。新たな対策を行わない場合、今後もこの傾向が継続することが予想されることから、本計画における各種事業を展開することで、公共施設入場者数を平成25年度の1,493,078人から1,550,000人まで増加させることを目標とする。

《各公共施設における増加目標》

- ・浜松城・・・・・・・・・・・・・・・・・・15,000人増

浜松城公園整備事業

南エントランスゾーン、天守曲輪土塀、富士見櫓等に整備によって浜松城を中心として歴史的価値を高めることで、来場者の増加を図る。

「出世の街 浜松」プロモーション事業

「出世の街 浜松」のPR策として浜松駅から浜松城までの動線を「出世街道」と命名し、併せて周辺飲食店と連携した「出世飯」の開発等により回遊性を高めることで、来場者の増加を図る。

徳川家康公顕彰400年記念事業

3市(浜松市・静岡市・岡崎市)連携による情報発信力の増幅を図り、徳川家康公のファンをはじめ、歴史に関心のある方の来訪を促すことで来場者の増加を図る。

循環まちバス「く・る・る」運行事業

ゆるキャラ「出世大名 家康くん」のラッピングバスによる浜松城への来場アピール等により来場者の増加を図る。

- ・アクトシティ浜松・・・・・・・・・・・・・・・・・・30,000人増

アクトシティ浜松管理運営事業

ユネスコに登録された「音楽の都 浜松」の芸術文化の拠点としてのイベント開催によって来場者の増加を図る。

コンベンション推進事業

コンベンションの誘致、主催団体への支援、開催の助成を積極的に推進することで、来場者の増加を図る。

ハママツ・ジャズ・ウィーク開催事業

ユネスコに登録された「音楽の都 浜松」の都市ブランドをアピールして、さらなる来場者の増加を図る。

静岡国際オペラコンクール開催事業

3年に1度開催されている国際的なオペラコンクールであり、根強いファンが多い。ユネスコに登録された「音楽の都 浜松」の都市ブランドはこのような新たなファンを呼び込むことに有効であり、効果的なプロモーションによって来場者の増加を図る。

浜松国際ピアノコンクール開催事業

3年に1度開催されている世界各地の若手ピアニストの登竜門として世界でも名高いコンクールであり、開催時は来場者で賑わう。さらにユネスコに登録された「音楽の都 浜松」の都市ブランドと相まって来場者が増加することが想定される。

浜松市民オペラ

著名な作曲家による新作オペラの上演は、多くの来場者が期待できる。

アクトシティオルガンミニコンサート開催事業

アクトシティ中ホールが付帯設備であるパイプオルガンによるミニコンサート。パイプオルガンを聴く機会はそう多くはないことから、多くの来場者が期待できる。

- ・ 楽器博物館・・・・・・・・・・・・・・・・ 2,500 人増

浜松市楽器博物館管理運営事業

日本で唯一の「楽器収集・保存・調査・展示と音楽文化の向上」を基本方針とした楽器博物館であり、ユネスコに登録された「音楽の都 浜松」の都市ブランド構築により、来場者の増加が期待できる。

音楽を通じた文化的多様性に関する国際会議

音楽文化による地域の活性化と新たな価値創造を目指す国際会議を開催することで、新たな来場者の増加に繋がる。

世界音楽の祭典

ユネスコの音楽創造都市として、ルーツミュージックを通じた音楽イベントを開催することで来場者の増加が期待できる。

循環まちバス「く・る・る」運行事業

当該バスは楽器博物館前に停留所があり、上記のイベントによって新たに浜松に訪れた来場者が当該博物館へのアクセス性を向上させることで、来場者の増加が期待できる。

- ・ 浜松子ども館・・・・・・・・・・・・・・・・ 9,000 人増

浜松子ども館管理運営事業・**浜松子ども館を核としたまちなか子育て支援事業**

現在、当該施設は中心市街地活性化を目的として組織されたまちづくり団体「浜松まちなかにぎわい協議会」の財源確保を目的として設立された「浜松まちなかマネジメント株式会社」によって指定管理が行われている。浜松まちなかにぎわい協議会では、これからの中心市街地を創るのは、これからの子どもたちというコンセプトのもと、多くの子どもたちが来場する当該施設を有効活用し、良き思い出をつくることで中心市街地への愛着を育む事業を展開していることから、当該施設への来場者増加が図られる。

- ・ 浜松科学館・・・・・・・・・・・・・・・・ 現 状 維 持

浜松科学館管理運営事業

現在、当該施設の来場者については、回復傾向にあり、平成 25 年度について過去の水準まで戻りつつあることから、来場者については現状を維持することを目標とする。

- ・ 浜松市美術館・・・・・・・・・・・・・・・・ 2,000 人増

アートルネッサンス i n 浜松事業

美術館と商店街及び文化施設等の連携によって、若手アーティストの育成や絵画や彫刻などのアート活動を通じて、アートの魅力を発信することにより、本市への新たな芸術関連の来訪者の当該施設への来場が期待できる。

浜松城・・・・・・・・・・・・・・・・・・15,000人増
アクトシティ浜松・・・・・・・・・・・・30,000人増
楽器博物館・・・・・・・・・・・・・・2,500人増
浜松こども館・・・・・・・・・・・・・・9,000人増
浜松科学館・・・・・・・・・・・・・・現状維持
浜松市美術館・・・・・・・・・・・・・・2,000人増

合 計 58,500人増

$$1,493,078 + 58,500 \text{人} = 1,551,578 \text{人}$$
$$\approx \boxed{1,550,000 \text{人}}$$

[フォローアップの考え方]

計画期間中、毎年、数値目標の達成状況を検証し、必要に応じて目標達成に向けた事業の改善措置を講じる。また、計画期間の最終年度終了後についても再度検証を行う。

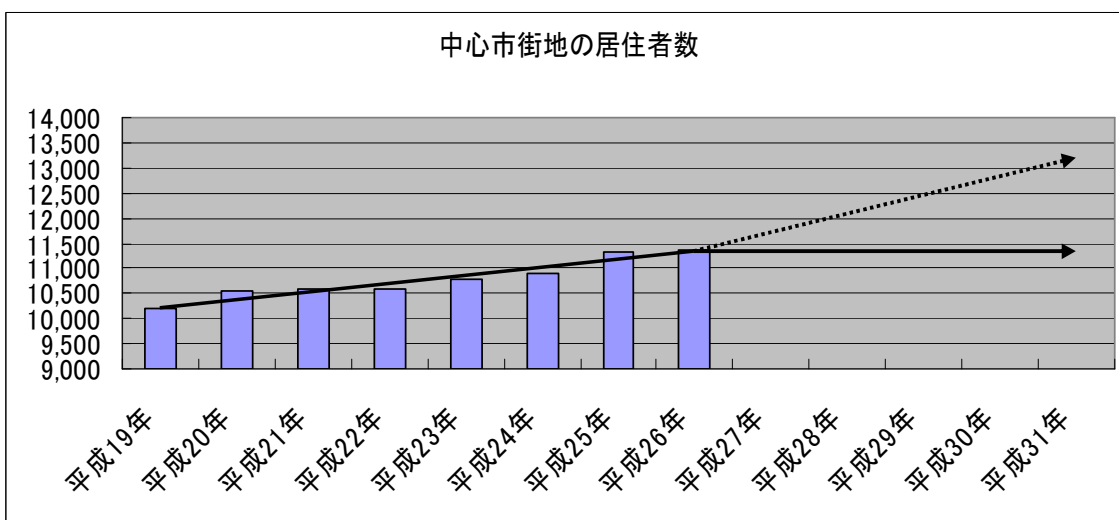
(2) 「住みたい都心～快適な都心生活空間の創出～」の数値目標

[数値目標の設定]

★ 中心市街地居住人口

平成26年度	目標
11,359人	13,100人

[数値目標設定の考え方]



.....▶ 計画策定による事業効果

————▶ 何も対策講じず

中心市街地における分譲型集合住宅について、ここまで堅調に推移してきたものの、供給量について毎年安定して供給されてきたわけではない。平成25年度に実施した事業者に対するヒアリングにおいても現状の中心市街地における建設に適した土地の供給は減少傾向にあると答えており、また、中心市街地における分譲型集合住宅の建設は、平成26年度で一旦落ち着きを見せていることから平成27年以降についての居住人口は横ばいになることが予想される。

よって、本計画における各種事業を展開することで、中心市街地の居住人口を平成26年度の11,359人から13,100人まで増加させることを目標とする。

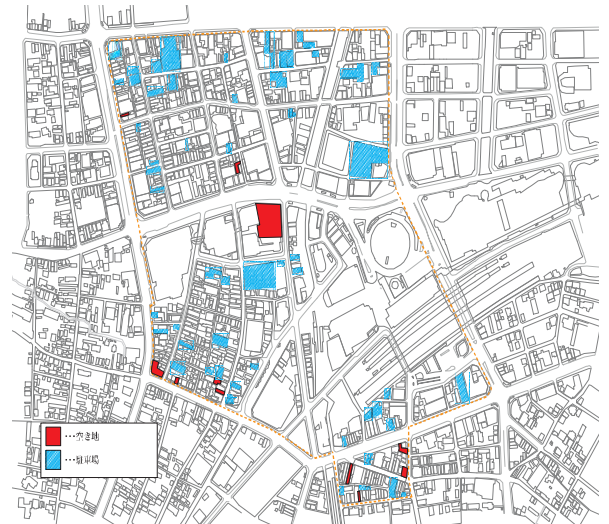
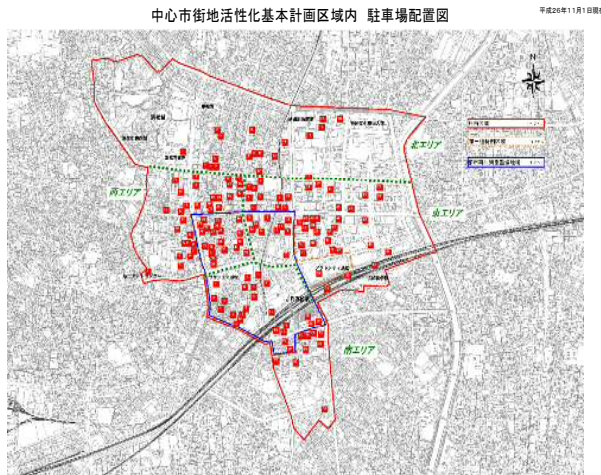
○分譲型集合住宅供給量の推移（建設予定含む）

	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	合計
棟数	2	3	1	0	1	0	1	3	2	13
戸数	261	190	62	0	194	0	52	153	152	1,064

中心市街地における分譲型集合住宅の需要は依然として高いことから、民間事業者は引き続き建設用地を探している。また、中心市街地には平面駐車場等の低未利用地も残っており、さらに、まちづくり団体等による各種事業の展開に伴い、地権者との連携が強化されていくことで、今後、平面駐車場や空き地等の低未利用地が分譲型集合住宅の建設用地として活用される可能性もあることから、一定程度の分譲型集合住宅の供給ができるものとする。

参考：〈中心市街地の駐車場配置図〉

〈都市再生緊急整備地域の空き地・駐車場〉



(※上図の詳細は資料集を参照ください。)

- ・平成18年～平成26年までの年間平均建設棟数
 $13 \text{ 棟} \div 9 \text{ 年間} = 1.44 \text{ 棟}$
- ・分譲型集合住宅の1棟あたりの平均戸数（平成18年～平成26年）
 （平成26年4月1日時点）
 $\text{平均戸数 } 1,064 \text{ 戸} \div 13 \text{ 棟} = 81.84 \div 82 \text{ 戸/棟}$
- ・1世帯あたりの平均人数（平成26年4月1日時点）
 $\text{世帯人数 } 11,359 \text{ 人} \div 5,746 \text{ 世帯} = 1.98 \div 2 \text{ 人}$

これまで年間平均1.44棟が建設されてきており、平成27年度以降は、これまでのように堅調な建設は見込めないものの、年間1棟程度は建設できるとすると、本計画期間内においては、現時点で建設が未確定のもので5棟410戸（1戸平均82戸×5棟）が供給できる。

○ 平成28年度以降 市街地再開発事業及び優良建築物等整備事業

年度	戸数	棟数	具体の事業
27	78	1	
28			
29			
30			
31	250	2	旭・板屋A地区市街地再開発事業 130戸 常盤町優良建築物等整備事業 120戸
	120	1	
合計	448	4	

※ 戸数は予定

《計算式》

$$\begin{aligned}
 & 11,359 \text{人 (平成26年度居住人口)} + (410 \text{戸 (建設用地未確保分)} \\
 & + 250 \text{戸 (市街地再開発等)} + 198 \text{戸 (建設用地確保分)}) \times 2 \text{人} \\
 & = 13,075 \text{人} \\
 & \div \underline{\underline{13,100 \text{人}}}
 \end{aligned}$$

[フォローアップの考え方]

計画期間中、毎年、数値目標の達成状況を検証し、必要に応じて目標達成に向けた事業の改善措置を講じる。また、計画期間の最終年度終了後についても再度検証を行う。

(3) 「参加したい都心～市民協働による浜松型都心経営モデル～」の数値目標

[数値目標の設定]

★-1 空き店舗区画数（路面空きテナント区画）

平成26年度	目標
71区画	53区画

※ 対象地域は都市再生緊急整備地域40haとする。

[数値目標設定の考え方]

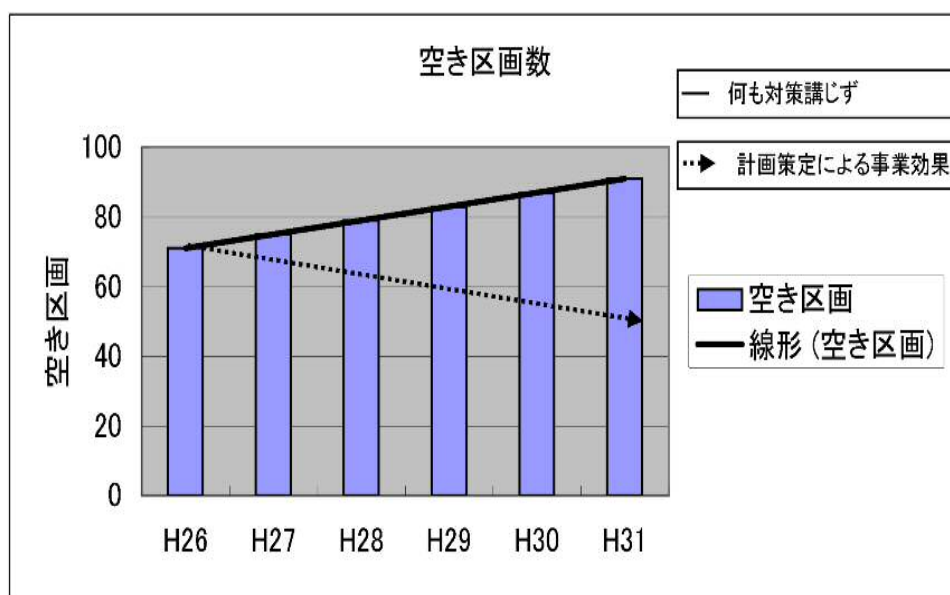
都市再生緊急整備地域40ha内の商業エリアで、特に店舗が集積している肴町において、まちづくり団体が平成24年度から25年度にかけて実施した空き店舗（1F路面空きテナント）の状況によると、毎年5店舗程度が閉店している。

平成26年11月現在の対象区域空き店舗区画71区画のうち、肴町は16区画あり、全体の22.5%を占めていることから、目標対象区域内における毎年の閉店による自然減は5店舗÷22.5%≒22.2店舗となり、毎年約22店の自然減が想定される。

一方、閉店に伴う入れ替わりによる開店も見込まれる。肴町でも約4店舗程度が開店されていることから、4店舗÷22.5%≒18店舗となり、目標対象区域内でも18店の自然増も想定できる。

このことから、毎年、閉店22－開店18＝4店の空き店舗区画数が自然に増加していく。

$71 \text{ 区画} + 4 \text{ 区画} \times 5 \text{ 年間} = 91 \text{ 区画}$ ・ ・ 自然増減による5年後の空き店舗区画数



《参考：肴町商店街空店舗（1F路面）状況》

H24. 6		H24. 9		H24. 12		H25. 3		H24 末合計			
全区画	空店舗	全区画	空店舗	全区画	空店舗	全区画	空店舗	全区画	空店舗		
110	7		111	5		111	5		113	7	
	開店	閉店		開店	閉店		開店	閉店		開店	閉店
	—	—		2	0		2	2		1	3
空店舗率	6.4%		空店舗率	4.5%		空店舗率	4.5%		空店舗率	6.2%	
H25. 6		H25. 9		H25. 12		H26. 3		H25 末合計			
全区画	空店舗	全区画	空店舗	全区画	空店舗	全区画	空店舗	全区画	空店舗		
113	8		113	8		113	9		114	11	
	開店	閉店		開店	閉店		開店	閉店		開店	閉店
	0	1		0	0		1	2		1	2
空店舗率	7.1%		空店舗率	7.1%		空店舗率	8.0%		空店舗率	9.6%	

本計画の事業実施により、空き店舗区画数を以下のとおり改善していく

① 都心既存ストックの利活用事業

リノベーションスクール開催による提案案件の事業化した空き店舗件数

リノベーションスクール毎年3件×5年間 15案件

計画期間内に事業実施に至る案件30%程度

15案件×30%≒5件

※北九州市リノベーションスクールによる過去3年間の事業提案件数及び事業実施件数を参考とした。

北九州市リノベーションスクール（2013年6月現在）

事業提案件数：17件

事業実施件数：4件（参考：事業計画中案件：7件）

事業実施率：4÷17=23.5%≒30%

また、事業実施された物件周辺の歩行者等が増加し、にぎわいが増すことにより周辺空き店舗への入居が改善されることで開店が増加する。

1物件あたり周辺の空き店舗2物件への波及効果

5物件×2物件(空き店舗区画)=10物件の入居及び開店

5物件+10物件=15物件・・・イ

②創業都市浜松推進事業

将来、中心市街地で創業するクリエイター等の掘り起こし等を目的として、まちづくり団体が雑貨市「まるたま市」を開催しているが、集客力も高く、また、点在している空き店舗等を有効に活用しているため回遊性も高く、当該雑貨市の開催日は物販、飲食の売上もあがるなど、開店意欲のある企業、事業者等の投資意欲をそそっている。

また、大阪府枚方市のように「雑貨市」を毎月開催することで、毎年1件以上の空き店舗への出店があることから、当該雑貨市の定期開催により、毎年1件の出店を見込む。

1件×5年間=5物件・・・ロ

③浜松こども館を核としたまちなか子育て支援事業

子育て世代の親にとって中心市街地が子育てしやすい環境を整え、子供たちを連れてきやすい雰囲気を醸成するために、子育て世代のママさんによる実行委員会を組織し、活動するなかで、中心市街地に出店意欲のある子育て関連の店舗の出店を図る。

カフェ1店+その他2店=3物件・・・ハ

④浜松市商店街魅力アップ支援事業

本事業については、平成26年度より空き店舗活用事業を新たに補助対象としたことで、本計画区域内で3件の新規出店に伴う申請があった。1年を通してコンスタントに相談もあることから本計画期間内も同様に年間3件程度の新規出店が見込める。

当該事業による空き店舗への新規出店件数・・・平成26年 3件

※空き店舗活用事業は平成26年より開始

毎年3店舗×5年間=15物件・・・ニ

〈目標となる空き店舗区画数〉

$$91 \text{ 区画} - (\text{イ} + \text{ロ} + \text{ハ} + \text{ニ}) = 91 - 38 = 53 \text{ 区画}$$

[フォローアップの考え方]

計画期間中、毎年、数値目標の達成状況を検証し、必要に応じて目標達成に向けた事業の改善措置を講じる。また、計画期間の最終年度終了後についても再度検証を行う。

<参考指標>

[数値目標の設定]

★ 法人数

平成26年度	目 標
1, 152社	1, 167社

※ 対象地域は、計画区域220ha。

[数値目標設定の考え方]

本市の法人数の5年間の推移によれば、平均で0.4%の減少をしている。

《浜松市の法人数の推移》

年度	26	25	24	23	22	平均
法人数	21,514	21,554	21,573	21,656	21,862	—
対昨	99.8	99.9	99.6	99.1	—	99.6

《計画区域内における平成26年度法人数》

平成26年計画区域内法人数
1, 152社

計画区域内における平成26年度法人数は1,152社となり、本市のトレンドに照らし合わせると、今後5年間で区域内法人数は1,133社となる。

本計画の事業実施により、開業率（法人数）を以下のとおり改善していく

①都心既存ストックの利活用事業

リノベーションスクール等の開催、提案物件の事業実施にあたり、本市に家守構想を策定していくなかで、リノベーション物件を運営、管理等を行う家守事業者の設立が必要となる。今後、リノベーション物件が増加していくことで、当該物件を管理する家守事業者を増加させていく。

リノベーションスクール開催による提案案件の事業化した空き店舗の利活用件数

毎年3件の提案×5年間=15物件

事業化できる案件を30%とすると

15物件×30%≒5件が事業実施

事業実施物件を管理運営する家守事業者が4社設立・・・イ

〈内訳〉現在設立が確定している家守事業者2社 設立を検討している家守事業者2社

※家守事業者については、1社について複数案件を管理していかないと事業としては成り立たないため、本計画期間中においては設立が確定している家守事業者が複数案件を抱える可能性が高い。

②創業都市浜松推進事業

遊休不動産のリノベーション等によるインキュベート施設等の設置により、中心市街地で創業を希望するクリエイター等を支援する。

《市内全域における創業支援起業目標》 年間 100 社

《中心市街地における創業支援起業目標》

中心市街地法人 1152 社 ÷ 本市法人数 21,514 社 \approx 5.4%

100 社 \times 5.4% $=$ 5.4 \approx 6

年間 6 社の開業を目標とする。

6 社 \times 5 年間 $=$ 30 社 \dots ロ

目標は、1,133 社 + イ + ロ $=$ 1,167 社

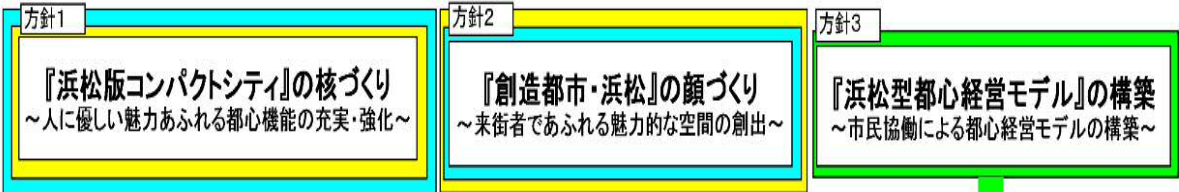
[フォローアップの考え方]

計画期間中、毎年、数値目標の達成状況を検証し、必要に応じて目標達成に向けた事業の改善措置を講じる。また、計画期間の最終年度終了後についても再度検証を行う。

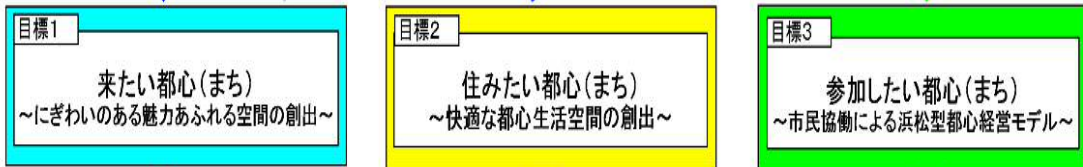
浜松市中心市街地活性化基本計画

基本的な方針・中心市街地活性化の目標・目標指標 一覧

基本的な方針



中心市街地活性化の目標



目標指標

<p>歩行者通行量(休日)</p> <p>《前計画》 基準値(平成18年): 102,489人 目標値(平成23年): 142,500人 最新値(平成26年): 99,392人</p> <p>《本計画》 基準値(平成26年): 99,392人 目標(平成31年): 109,300人</p>	<p>中心市街地の居住人口</p> <p>《前計画》 基準値(平成18年): 5,891人 目標値(平成23年): 7,800人 最新値(平成26年): 11,359人</p> <p>《本計画》 基準値(平成26年): 11,359人 目標(平成31年): 13,100人</p>	<p>空き店舗区画数</p> <p>《前計画》 新規目標のため数値なし 最新値(平成26年): 71区画</p> <p>《本計画》 基準値(平成26年): 71区画 目標(平成31年): 53区画</p>
<p>公共施設入場者数</p> <p>《前計画》 新規目標のため数値なし 最新値(平成25年): 1,493,078人</p> <p>《本計画》 基準値(平成25年): 1,493,078人 目標(平成31年): 1,550,000人</p>	<p>※ 居住人口については、計画区域の拡大により本計画の基準値を修正済み</p>	<p>参考指標 中心市街地の法人数</p> <p>《前計画》 新規目標のため数値なし 最新値(平成26年): 1,152社</p> <p>《本計画》 基準値(平成26年): 1,152社 目標(平成31年): 1,167社</p>