

令和2年3月6日

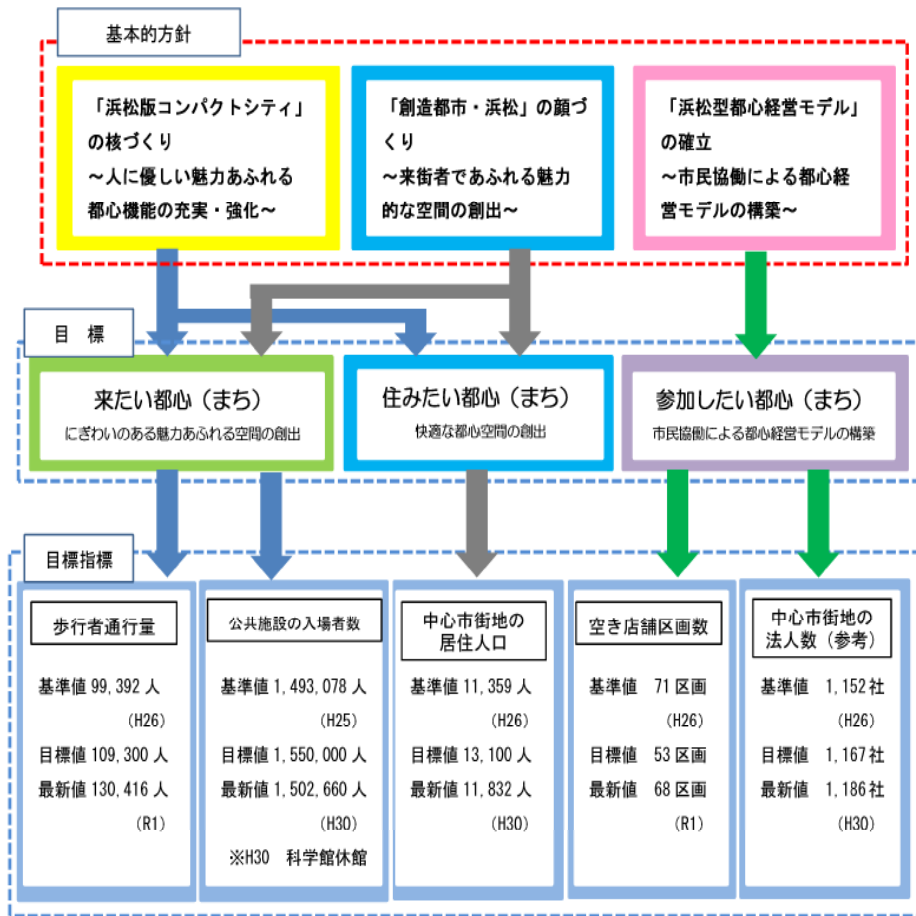
地方創生調査特別委員会

産業部 産業振興課

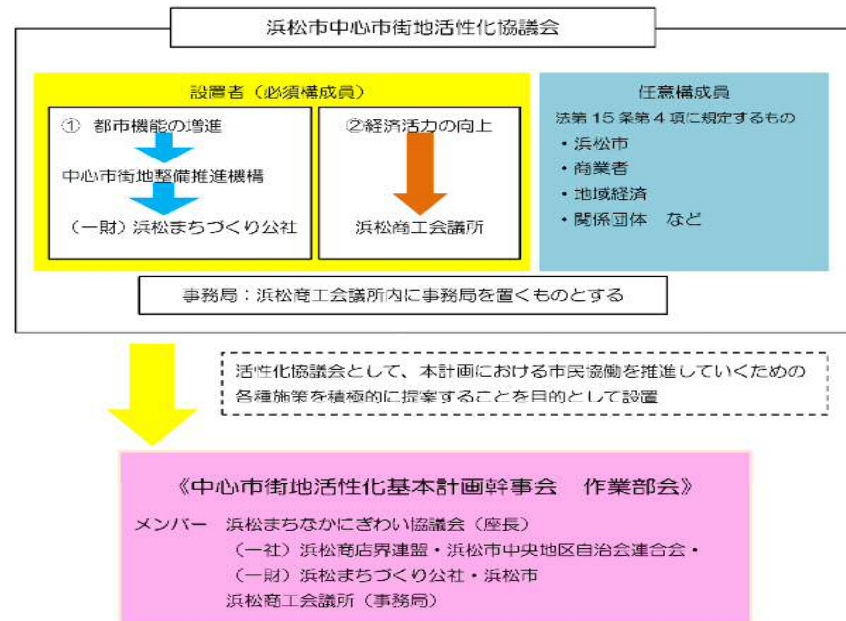
令和2年度以降の浜松市中心市街地活性化の方針について

掲題に関して、添付の通り方針等を取り纏めましたのでご報告申し上げます。

1 中心市街地活性化基本計画（平成27年1月～令和2年3月）



2 推進体制



3 現計画から見える中心市街地活性化の課題

- ・まちなか全体の回遊性の向上
- ・平日昼間ににぎわいの創出

1 基本的方針

平成27年1月認定の中心市街地活性化基本計画の基本的な方針及び区域は同様とする。

- 方針1 「浜松版コンパクトシティ」の核づくり
～人に優しい魅力あふれる都心機能の充実・強化～
- 方針2 「創造都市・浜松」の顔づくり
～来街者であふれる魅力的な空間の創出～
- 方針3 「浜松型都心経営モデル」の確立
～市民協働による都心経営モデルの構築～

2 目標

目標1 歩いて楽しい魅力的な
コージープレイス～COZY PLACE～

※コージー（COZY）・・・「地域社会が親密である」「居心地が良い」
現中心市街地活性化基本計画の基本目標である「来たい都心（まち）」と「住みたい都心（まち）」を1つにまとめ、「地域社会が親密である」や「居心地が良い」という意味を持つ「COZY」を使用することで、来る、住むだけでなく、さらに、そこから来街者も居住者も含めて地域社会が親密となり、歩いて楽しめる魅力的な居心地の良い場所を創出していくことを目指す。

目標2 誰もが主役になれるチャレンジ溢れる
アグレッシブタウン
～AGGRESSIVE TOWN～

※アグレッシブ（AGGRESSIVE）・・・「積極的な」「精力的な」「挑戦的な」
現中心市街地活性化基本計画では、先ずは多くの人、団体、企業が、官民連携の中で中心市街地の活性化に向けた各種取り組みに参加し、実施していく仕組みづくりに主眼を置いていたが、現在ではまちづくり団体が中心となり仕組みづくりが構築されていることから、そこからさらに歩を進めて、これまでに各種取り組みに参加してきた多くの人、団体、企業や新たな人、団体、企業を発掘しながら主体的にチャレンジできる環境を醸成することで、民間主体の積極的な活動がまちなかで常に起こっているアグレッシブな街を目指す。

3 今後の中心市街地活性化の施策

(1) 魅力的な店舗や場所の集積

リノベーション、インノベーション、インキュベート等の手法を用いて、魅力的且つ集客力のある店舗や場所等の集積を図る。
主な施策：リノベーションスクールー個人版・企業版ー
多様性創造事業・回遊促進事業・
公共空間利活用推進事業 他

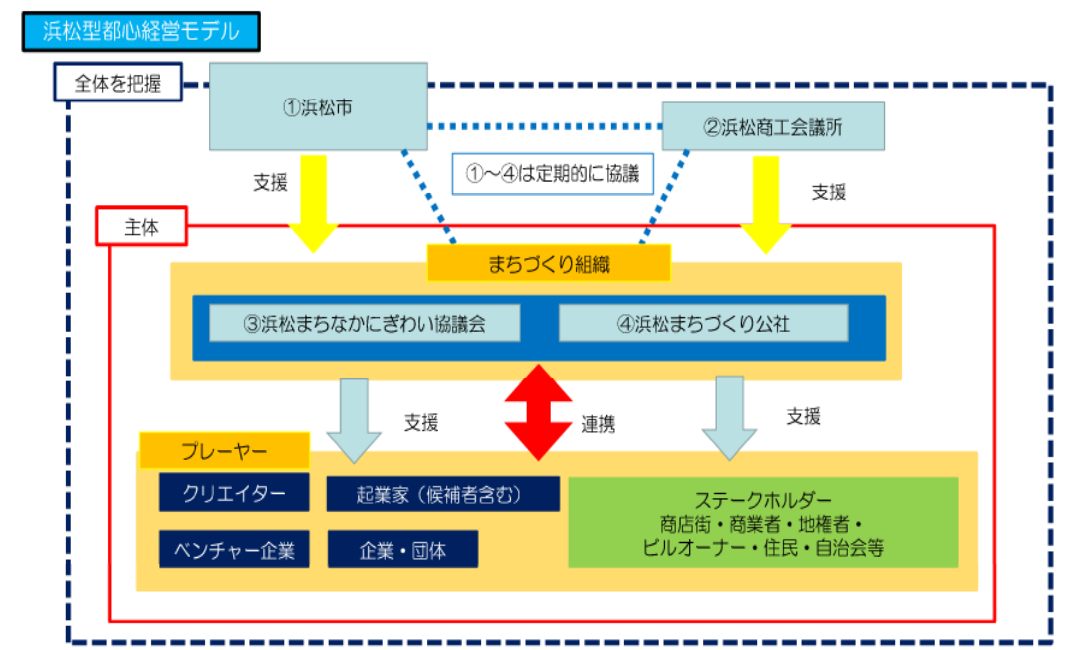
(2) 魅力的な憩いの空間の整備

新川モール等の公共空間を積極的に活用するための必要な整備を実施し、多くの人々が来街目的となる憩える空間を創出していく。
主な施策：新川モール利活用推進事業

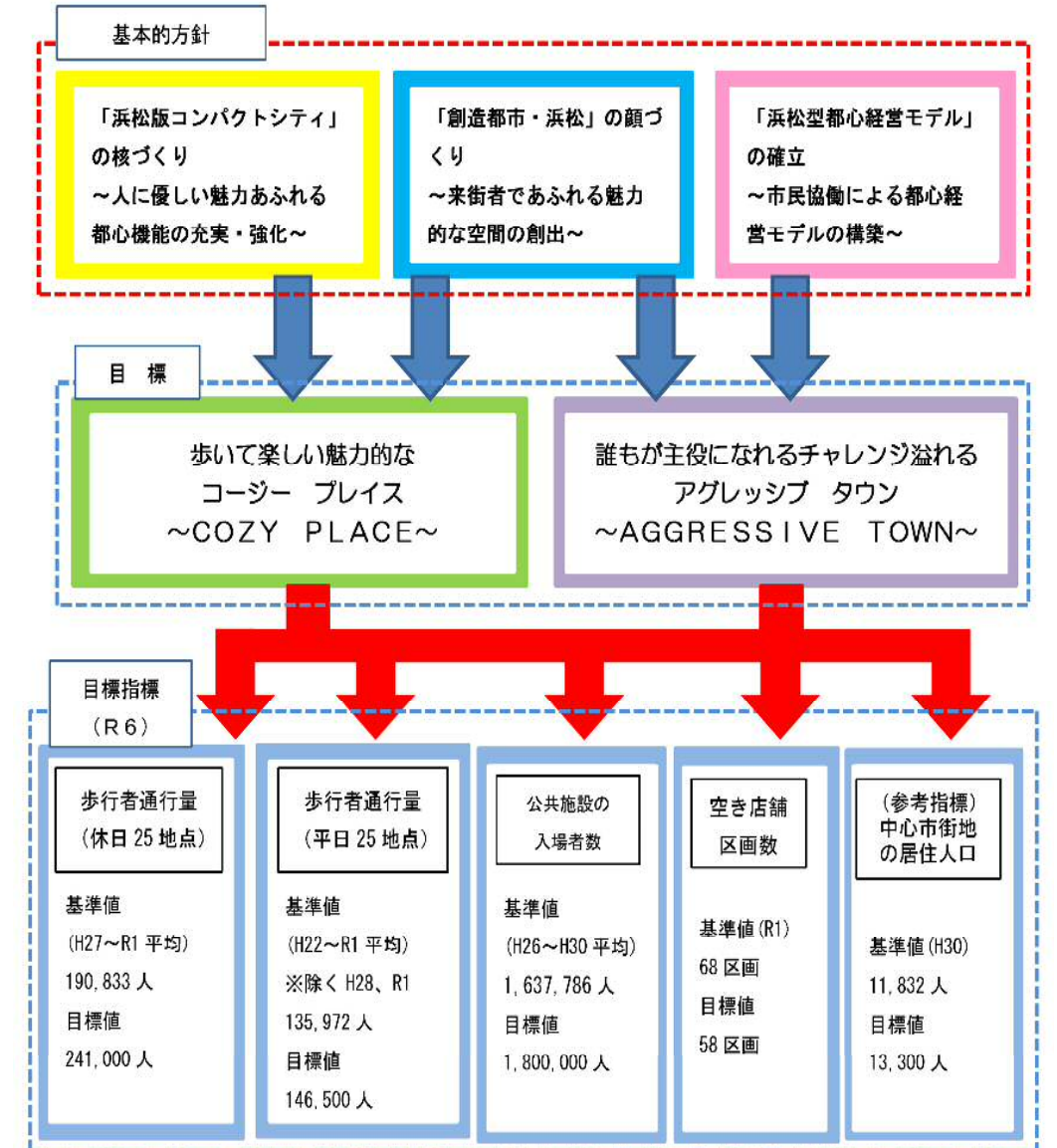
(3) 魅力的な企業、起業家の集積

企業誘致におけるオフィス支援、ベンチャー支援、さらには創業支援を積極的に進める。
主な施策：都心業務機能集積支援事業（オフィス支援）
ベンチャー支援事業・多様性創造事業（A n y）他

4 推進体制



《全体像》



令和2年度以降の浜松市中心市街地活性化の方針について

浜松市 産業部 産業振興課

1 中心市街地の役割

人口減少・超高齢化などの課題に対し、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策定している。「コンパクトでメリハリの効いたまちづくり（コンパクトシティ）」を基本的な考え方とする総合計画の中で、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、歴史などが備わった多くの人で賑わいを見せる「まちなか」としている。

また、平成22年に策定された浜松市都市計画マスタープランの中で、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、浜松駅周辺は都心としての役割を担い、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賑わう拠点と位置付けている。

さらに、現在策定中の都市計画マスタープランにおいても現計画の考え方を踏襲しながら、ウォーカブルな視点で居心地が良く歩きたくなる魅力ある都心空間の創出等も検討されています。

2 現中心市街地活性化基本計画期間

平成27年1月から令和2年3月（5年3か月）

3 現中心市街地活性化基本計画区域

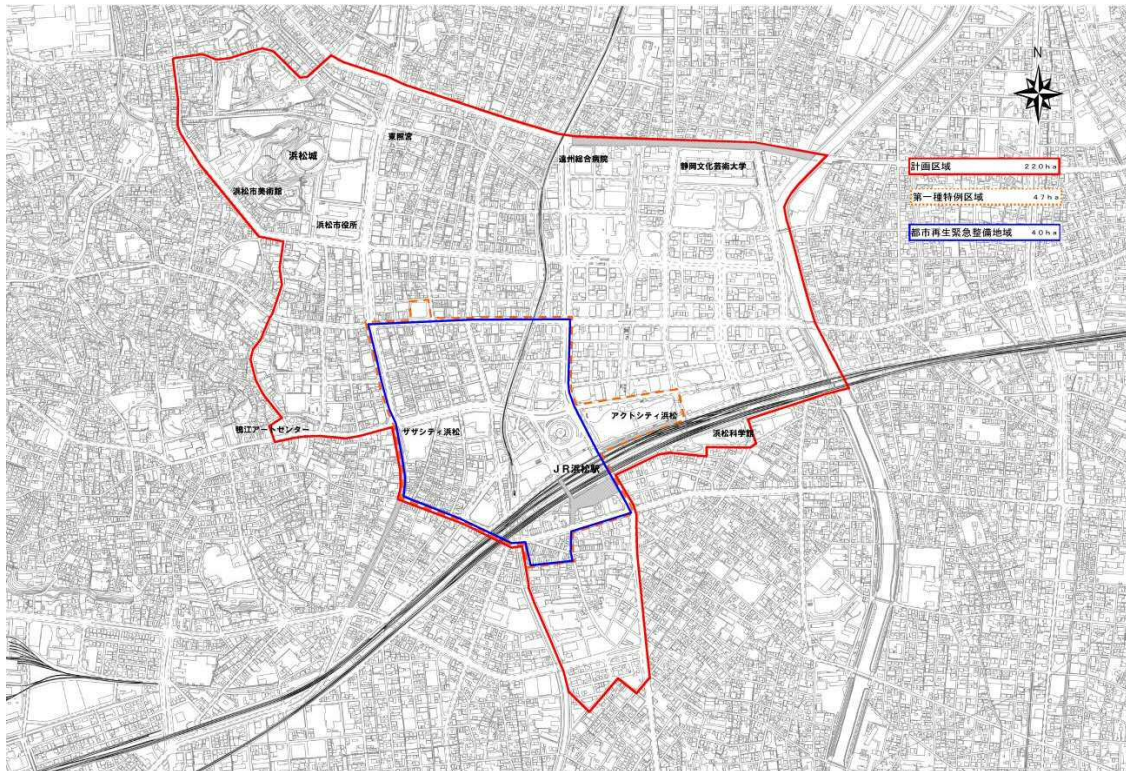
JR浜松駅周辺は、商業・業務機能をはじめ、様々な都市機能が集積し、今後も一定の機能集積を見込める静岡県西部地域の中核である。

浜松駅周辺地域では、民間活力を導入し、緊急かつ重点的に整備を進めるために都市再生緊急整備地域の指定を受けている区域40haを核とし、同区域にアクティシティ浜松等を加えた47haが本市商業の中心地を形成していることから、大型商業施設進出支援区域に指定している。

都市再生緊急整備地域の東側については、シビックコア地区整備事業等による行政機関の集約が図られているとともに、静岡文化芸術大学や遠州病院などの公共公益機関の集約も見られ、高層マンションの建設も盛んなど、業務、居住機能の中心となる区域である。

都市再生緊急整備地域の北側及び西側には、浜松城や東照宮、五社神社などの歴史文化遺産等が立地しており、また、前計画の区域外であった浜松科学館等を含め、浜松駅からの動線の整備や中心市街地全体の回遊性を高めることにより、都市型観光の振興と来街者の増加に取り組むものであることから現計画においては前計画よりも区域を拡大し、これらの区域に、現在、都心部に相応しい商業業務施設及び都心型住宅の立地を目的に土地区画整理事業を行っている高竜地区を加えた220haを計画区域として設定している。

《計画区域図》



4 現中心市街地活性化基本計画の基本的方針

『コンパクトでメリハリの効いたまちづくり・拠点ネットワーク型都市構造「浜松版コンパクトシティ」』、『未来へ輝く創造都市・浜松』における中心市街地の課題を解決し、にぎわいのある活気あふれた中心市街地を創造するものであることから、基本的方針は以下のとおりとしてきた。

(方針1) 『浜松版コンパクトシティ』の核づくり

～人にやさしい魅力あふれる都心機能の充実・強化～

居住者の増加を図るだけでなく、商業、飲食、医療福祉、教育、行政など様々な機能が高次集積した、「暮らしやすさ」を実感できる快適な都心生活空間として、『楽しむ(遊ぶ)』、『住む』、『学ぶ』、『働く』がワンストップ化した中心市街地を目指す。

また、浜松城などの歴史的・文化的資産や浜松こども館、浜松市ギャラリーモールなどの様々な公共施設等の機能強化と合わせて、連携強化を図ることによる回遊性の向上を図るとともに、本市や中心市街地の魅力を市内外に情報発信する機能の強化やコンベンションとの連携強化により、市内外からの交流人口の増加による活性化を目指す。

さらに、中心市街地へのアクセシビリティや中心市街地内におけるアクセシビリティの向上を図るなど、高齢者などの交通弱者も暮らしやすい、人に優しい人間中心のまちづくりを目指す。

（方針2）『創造都市・浜松の顔』づくり ～来街者であふれる魅力的な空間の創出～

地域特産物を活かした飲食店、ものづくり企業と連携した新たな商品やこだわりの商品を扱う専門店の育成など、魅力的な店舗の集積を目指すとともに、『浜松らしさ』を活かした様々なイベントの開催等により、本市独自の魅力的な中心市街地の創出を目指す。

（方針3）『浜松型都心経営モデル』の確立 ～市民協働による都心経営モデルの構築～

官民が一体となって、まちづくり団体をはじめ様々な機関が連携し、既存ストックの有効活用を推進していくための組織づくりなど、官民連携によるまちづくりが、持続的かつ安定的に推進される『浜松型都心経営モデル』の確立を目指す。

5 現中心市街地活性化基本計画の基本目標

現中心市街地活性化基本計画では、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（まち）』、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（まち）』、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（まち）』の三つを基本目標として設定した。

<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～

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くなるようなまちづくりを進める。

<目標2> 住みたい都心（まち） ～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を進める。

<目標3> 参加したい都心（まち） ～市民協働による浜松型都市経営モデル～

「自分たちのまちは自分たちの手で」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。

6 基本目標に対する取り組みの状況

(1) 来たい都心（まち）

民間主体のイベント等の開催により中心市街地のにぎわい創出を図っている。

- ・浜松市ギャラリーモール「ソラモ」を中心に年間を通して様々なイベントが開催
- ・浜松まちなかにぎわい協議会と商店街、飲食店等との連携によるイベント開催
- ・様々な団体等の連携によるまちなかでのイベント開催

《まちなかで開催される主なイベント》

- ・がんこ祭り（3月）・浜松バル街ほろ酔い祭り（3月・8月）・浜松まつり（5月）・まるたま市（5月）・いきいき健康フェスタ（5月）・ゆりの木通り手作り品バザール（6月・10月）・七夕ゆかた祭り（7月～8月）・浜松エイサーどまんなか祭り（8月）・フェスタサンバ（10月頃）・やらまいかミュージックフェスティバル（10月）・職人市場（10月）・花と緑の都市緑化祭（10月）・軽トラはままつ出世市（11月）・クリスマスマーケット（12月）・アクト通りふれあいデイ（毎月）・サザンクロス商店街朝市（毎月）・ほしの市（毎月）・遠州市場（毎月）・まちなかくるくるチケット（クーポン券）（不定期）・まちなか部活動（不定期）
- ※市が主催のイベントはフェスタサンバ及び花と緑の都市緑化祭のみ

(2) 住みたい都心（まち）

中心市街地におけるマンション需要は堅調に推移している。不動産事業者によると新幹線の停車駅で、徒歩10分圏内で現在の価格でマンションが購入できる都市は少ないとのことであり、引き続きマンション建設により中心市街地の居住人口は増加していくものと想定できる。

(3) 参加したい都心（まち）

浜松まちなかにぎわい協議会が中心となり商店街、企業、各種団体とのネットワークを構築してきたことで、多様な人たちによる中心市街地活性化に向けた取り組みが実施されている。

- ・浜松まちなかマネジメントによるコワーキングスペース、セミナールーム等のコミュニティスペース「Any」の運営による新たな人材、団体等の発掘
- ・人と人、団体と団体等の繋がりによる新たな取り組みが開始されてきている。

7 目標指標からの分析

上記のように、平成 27 年 1 月以降、認定計画に基づき「来たい都心（まち）」、「住みたい都心（まち）」、「参加したい都心（まち）」の三つの基本目標を設定し、目標指標を定めて各事業を実施してきた。

<目標指標に対する現在の状況>

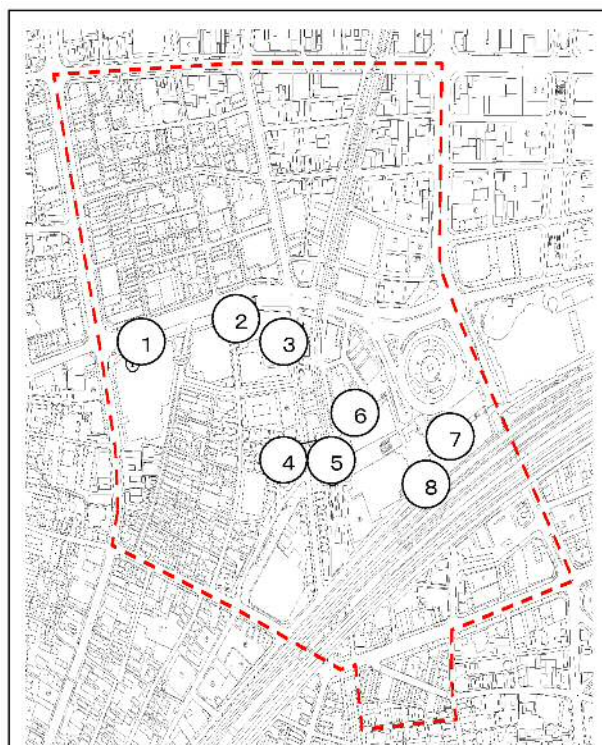
| 目標 | 目標指標 | 基準値 | 目標値 | 最新値 |
|------------------------|------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 来たい ^{まち} 都心 | 歩行者通行量 (休日) 主要 8 地点 | 99,392 人 (H26) | 109,300 人 (H31) | 130,416 人 (R1) |
| | 公共施設入場 (来場) 者数 | 1,493,078 人 (H25) | 1,550,000 人 (H31) | 1,502,660 人 (H30) |
| 住みたい ^{まち} 都心 | 中心市街地の 居住人口 | 11,359 人 (H25) | 13,100 人 (H31) | 11,832 人 (H30) |
| 参加したい ^{まち} 都心 | 空き店舗区画数 | 71 区画 (H26) | 53 区画 (H31) | 68 区画 (R1) |
| | 法人数 (参考指標) | 1,152 社 (H26) | 1,167 社 (H31) | 1,186 社 (H30) |

※歩行者通行量

調査対象：歩行者通行量対象の 8 地点

- 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 遠州鉄道新浜松駅下
- ⑥ プレスタワー前
- ⑦ JR 浜松駅北口
- ⑧ 遠鉄百貨店東側

を通過する中学生以上の歩行者数
(自転車、車いす等を含む)



(1) 歩行者通行量

目標指標とした休日におけるエリア全域 25 地点における歩行者通行量は、平成 30 年度に平成 18 年度以来の 20 万人を超え、さらに令和元年度には大幅に増加しており、回復基調から上昇基調に転じた。ただし、回復基調から上昇基調にあるのは JR 浜松駅周辺が顕著となっていることから、まちなか全体の回遊が十分に図られているとは言えない。

また、平日における歩行者通行量については依然低迷しており、平日のにぎわい創出が課題と言える。

《休日における歩行者通行量の推移 (25 地点)》

(単位：人)

| 年度 | H18 | H19 | H20 | H21 | H22 | H23 | H24 |
|-----|---------|---------|---------|---------|---------|----------------|----------------|
| 通行量 | 200,713 | 182,753 | 186,200 | 163,186 | 167,767 | 153,921 | 190,601 |
| 年度 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 | H30 | R1 |
| 通行量 | 183,846 | 179,141 | 174,292 | 173,614 | 177,262 | 200,864 | 228,134 |

《平日における歩行者通行量の推移 (25 地点)》

(単位：人)

| 年度 | H18 | H19 | H20 | H21 | H22 | H23 | H24 |
|-----|---------|---------|---------|---------|---------|----------------|----------------|
| 通行量 | 171,058 | 121,402 | 150,758 | 146,187 | 136,449 | 135,010 | 135,702 |
| 年度 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 | H30 | R1 |
| 通行量 | 131,465 | 144,346 | 141,194 | 100,230 | 131,532 | 132,081 | 118,028 |

※中心市街地活性化基本計画期間 平成 27 年 1 月～令和 2 年 3 月

※平日の H28 及び R1 については調査開始時晴れていたもののその後、雨が降ったため歩行者通行量は大幅に減少している。

(2) 公共施設入場 (来場) 者数

公共施設の入場 (来場) 者数については、順調に推移している一方で増加している分、歩行者通行量に大きく影響していないことから、各施設からまちなかへの回遊が図られていないと言える。

《公共施設の入場 (来場) 者数》

(単位：人)

| 施設 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 | H30 |
|---------------------|-----------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------|
| 浜松城 | 165,026 | 185,072 | 214,396 | 241,834 | 278,632 | 199,544 |
| 浜松科学館 | 210,953 | 228,412 | 240,569 | 210,228 | 246,694 | 0 |
| 楽器博物館 | 87,898 | 86,605 | 96,236 | 88,139 | 87,370 | 87,902 |
| 浜松こども館 | 171,055 | 181,050 | 203,265 | 207,058 | 206,264 | 228,702 |
| 浜松市美術館 | 72,157 | 85,356 | 38,724 | 52,196 | 36,352 | 101,575 |
| アクトタワー展望回廊 | 25,211 | 24,393 | 23,391 | 26,685 | 25,643 | 23,721 |
| アクトシティ (ホール・会議室) | 760,778 | 763,029 | 806,398 | 771,536 | 799,263 | 861,216 |
| 公共施設入場者数 | 1,493,078 | 1,553,917 | 1,622,979 | 1,597,676 | 1,680,218 | 1,502,660 |

※H30 浜松科学館はリニューアルのため休館

(3) 中心市街地の居住人口

中心市街地におけるマンション需要は堅調に推移している。不動産事業者によると新幹線の停車駅で、徒歩 10 分圏内で現在の価格でマンションが購入できる都市は少ないとのことであり、今後も増加していくものと想定できる。

なお、大型マンションである旭・板屋地区の高層マンション一条タワー及び常磐町レジデンスについては令和元年度以降に販売、入居等の予定であり、当該物件によって大幅に居住人口は増加する予定である。(約 600 人～800 人)

《中心市街地の居住人口》

(単位：人)

| 年度 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 | H30 |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 居住人口 | 11,359 | 11,593 | 11,614 | 11,707 | 11,670 | 11,832 |

(4) 空き店舗区画数

後継者不足による廃業、経営不振による撤退等で空きテナント及び空き地が増加し、リノベーションスクール等により改善はしつつも横ばい状態が続いていたが、令和元年から改善傾向に入ったと思われる。しかしながら、物販店の廃業によって後継店舗として居酒屋等の夜の飲食店が入ることが多く、夜のにぎわいはあるものの、昼間のにぎわいが大きな課題と言える。

《空き店舗区画数》

(単位：区画)

| 年度 | H26 | H27 | H28 | H29 | H30 | R1 |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|
| 区画数 | 71 | 88 | 82 | 90 | 87 | 68 |

※空き区画とは

空き地、平面駐車場（店舗及び会社敷地内にあるものは除いた月極駐車場・コインパーキング等が対象）、路面における空き室(テナント)（1階部分のみ）

(5) 中心市街地の法人数（参考指標）

まちづくり会社や民間事業者によるコワーキング事業等により中心市街地における法人者数は増加傾向にあると言える。

《中心市街地の法人数》

(単位：社)

| 年度 | H26 | H27 | H28 | H29 | H30 |
|-----|-------|-------|-------|-------|-------|
| 法人数 | 1,152 | 1,134 | 1,160 | 1,198 | 1,186 |

8 中心市街地活性化における課題

現在の中心市街地活性化基本計画を推進してきた中で、まちなかでは休日を中心に年間を通して、民間主体によるイベント等が頻繁に開催されていることで来街者も増加傾向にある。また、浜松まちなかにぎわい協議会が中心となって構築してきたネットワークによって、中心市街地の活性化に積極的に参加する人、団体、企業等も増加し、官民連携による取り組みが推進されていることについて国からも一定程度の評価を頂く等、現計画の方向性は、これからの本市中心市街地にとっても目指すべき正しいものであったと考えている。

一方で、これまでの取り組みによって改善できていない課題は以下の通りである。

- まちなか全体の回遊性の向上
- 平日昼間のにぎわいの創出

9 今後の中心市街地活性化の方向性

これまでの中心市街地活性化基本計画において、先ずは『まちなかにひとを増やす』ことを課題として、現計画の基、様々な事業を地道に展開してきたことで、休日における歩行者通行量は上昇基調に転じ、また、公共施設の入場者数もそれぞれの施設ごとに入場者数を独自の努力で増加させる等、「ヒト、モノ、カネ」が活発に動き、中心市街地活性化におけるまちなかのにぎわいについて、一定程度の成果があったものと考えている。

今後については、これまでの中心市街地活性化基本計画における方針を踏襲しながらさらに踏み込んだ事業を展開していくことで、現計画において課題となった「まちなか全体の回遊性の向上」、「平日昼間のにぎわいの創出」を主として取り組むことが必要である。

具体的には、これまでの取り組みに加えて以下の取り組みを推進していく。まちなかに魅力的な店舗が数多く点在するとともに、新たな憩いやにぎわいの空間を創出し、これまでの浜松市ギャラリーモールなどの広場や魅力的な店舗に加えて来街目的となる場所の増加、併せて、魅力的な企業や起業家の集積を図ることで、歩いて楽しいまちなかを創出していく。

(1) 魅力的な店舗や場所の集積

魅力的な店舗やコミュニティスペースとして魅力ある場所等は、多くの人たちの来街目的に繋がるとともに、店舗間やそれぞれの場所を結んだまちなかの回遊性の向上につながるものであることから、リノベーション、イノベーション、インキュベート等の手法を用いて、魅力的且つ集客力のある店舗や場所等の集積を図る。

常設の魅力ある店舗や場所は、イベント等の一過性の来街を促進するものではない平日の来街目的にもつながる。

主な施策：リノベーションスクール—個人版・企業版—

多様性創造事業・回遊促進事業・公共空間利活用推進事業 他

(2) 魅力的な憩いの空間の整備

都心部周辺の浜松こども館等の公共施設は入場者数も順調に増加しており、個々の施設としての魅力を十分発揮しているものの、そこからまちなかへの来街が見られないのは、魅力的な店舗の不足に加え、魅力的な空間がないためと考えられることから、まちなかの回遊性の向上を図るためには、魅力的な店舗や場所の集積とともに、魅力的な憩いの空間が必要である。

そのため、新川モール等の公共空間を積極的に活用するための必要な整備を実施し、多くの人が来街目的となる憩える空間を創出していく。

主な施策：新川モール利活用推進事業

(3) 魅力的な企業、起業家の集積

魅力的な企業や起業家が集積し、昼間のにぎわい創出にも寄与する就業人口が増加していくことで、中心市街地の魅力を高めることができると考えられることから、企業誘致におけるオフィス支援、ベンチャー支援、さらには創業支援を積極的に進める。

主な施策：都心業務機能集積支援事業（オフィス支援）・ベンチャー支援事業
多様性創造事業（A n y） 他

10 今後の中心市街地活性化における基本的方針

前述のとおり、中心市街地活性化におけるこれまでの取り組みは、一定程度の成果をあげている。

また、総合計画については継続中、都市計画マスタープランにおいても、これまでと同様の考え方の基、策定されていくものであることから、中心市街地活性化における基本的な方針及び区域については、現計画を引き継ぎ同様のものとする。

方針1 「浜松版コンパクトシティ」の核づくり

～人に優しい魅力あふれる都心機能の充実・強化～

本市は、人口減少・超高齢社会に対応した持続可能な都市・地域を形成するために、『浜松版コンパクトシティ』の実現を目指している。なかでも中心市街地はその中核として、多くの人々が行き交い、多くの市民が居住するための都市機能の充実を図ることが重要である。

このため、民間事業者による分譲型集合住宅等の建設を促進し、単に居住者の増加を図るだけでなく、商業、飲食、医療福祉、教育、行政など様々な機能が高次に集積した、「暮らしやすさ」を実感できる快適な都心生活空間として、『楽しむ(遊ぶ)』、『住む』、『学ぶ』、『働く』がワンストップ化した中心市街地を目指す。

また、中心市街地が有する浜松城などの歴史的・文化的資産や浜松こども館、浜松市ギャラリーモールなどの様々な公共施設や公共空間等の機能強化と合わせて、魅力的な店舗や場所の集積との連携強化を図ることによる歩いて楽しい回遊性の向上を図るとともに、本市や中心市街地の魅力を市内外に情報発信する機能の強化やコンベンションとの連携強化により、市内外からの交流人口の増加による活性化を目指す。

方針2 「創造都市・浜松」の顔づくり

～来街者であふれる魅力的な空間の創出～

本市は、豊かな自然はもとより、多様な農産物やものづくり産業の集積による様々な商工業製品など、多くの特徴を有している。また、中心市街地においては、浜松城や楽器博物館など独自の魅力を持った資産を有していることから、こうした資産を活用し、「浜松らしい」独自の魅力を持った中心市街地を形成していくことが重要である。

このため、地域特産物を活かした飲食店、ものづくり企業と連携した新たな商品やこだわりの商品を扱う専門店の育成など、魅力的な店舗の集積を目指すとともに、『浜松らしさ』を活かした様々なイベントの開催等により、本市独自の魅力的な中心市街地の創出を目指す。

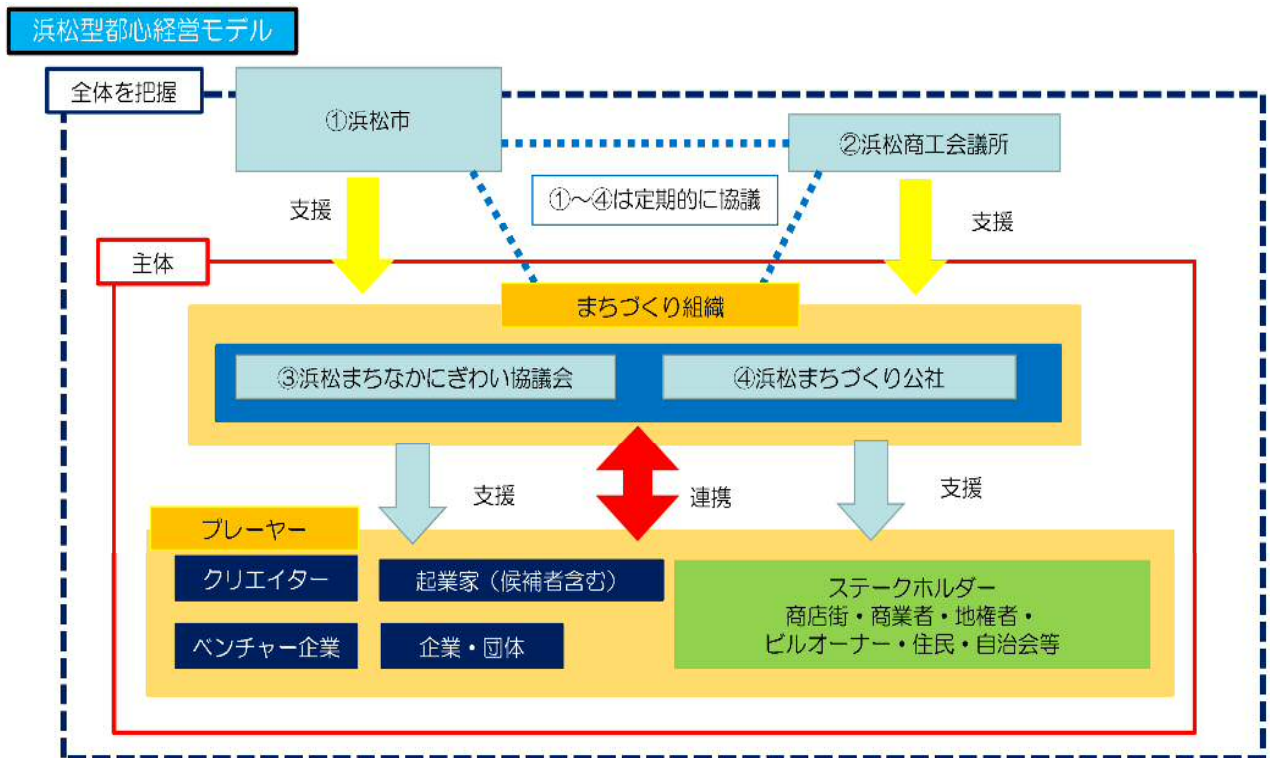
また、空きビルや空き店舗のリノベーションによる都市型産業の創出や創業しやすい環境づくり、職住近接の人間中心のまちづくりを図るなど、居住者や来街者が互いに創造性を刺激しあい、常に新しい取り組みにチャレンジすることが出来る「創造都市・浜松」の顔づくりを目指す。

方針3 「浜松型都心経営モデル」の確立 ～市民協働による都心経営モデルの構築～

平成22年度に民間主体のまちづくり団体である「浜松まちなかにぎわい協議会」が設立され、エリアマネジメントなどの活動を積極的に行ってきたところであるが、歴史的・文化的資産を活用したまちづくり、コンベンションや都市型観光などとの連携、さらに共同ビルや公共空間を利活用したにぎわい創出など、中心市街地の活性化を着実に推進していくための体制づくりが不可欠である。

このため官民が一体となって、まちづくり団体をはじめ様々な機関が連携し、にぎわい創出のためのイベント開催や既存ストックの有効活用を推進していくための組織づくりなど、官民連携によるまちづくりが、持続的かつ安定的に推進される『浜松型都心経営モデル』の確立を目指す。

また、『浜松型都心経営モデル』を積極的に推進していくための体制強化を図っていく。



1.1 今後の中心市街地活性化における基本目標

現中心市街地活性化基本計画においては、「来たい」、「住みたい」、「参加したい」をコンセプトにまずは単純に「まちなかに人を増やす」ことを主眼としてきた中で各種事業を展開し、休日の歩行者通行量、公共施設の入場者数、居住人口や様々な人、団体、企業等の連携によるイベントの増加などの成果を上げてきた。

そこで、これからの中心市街地の活性化については、現計画の成果を踏まえつつ、もう一步進んだ取り組みを推進していくことを念頭においた基本目標を以下の通りとした。

目標1 歩いて楽しい魅力的な コージープレイス～COZY PLACE～

※コージー (COZY)・・・「地域社会が親密である」「居心地が良い」

現中心市街地活性化基本計画の基本目標である「来たい都心(まち)」と「住みたい都心(まち)」を1つにまとめ、「地域社会が親密である」や「居心地が良い」という意味を持つ「COZY」を使用することで、来る、住むだけではなく、さらに、そこから来街者も居住者も含めて地域社会が親密となり、歩いて楽しめる魅力的な居心地の良い場所を創出していくことを目指す。

目標2 誰もが主役になれるチャレンジ溢れる アグレッシブ タウン ～AGGRESSIVE TOWN～

※アグレッシブ (AGGRESSIVE)・・・「積極的な」「精力的な」「挑戦的な」

現中心市街地活性化基本計画では、先ずは多くの人、団体、企業が、官民連携の中で中心市街地の活性化に向けた各種取り組みに参加し、実施していく仕組みづくりに主眼を置いていたが、現在ではまちづくり団体が中心となり仕組みづくりが構築されていることから、そこからさらに歩を進めて、これまでに各種取り組みに参加してきた多くの人、団体、企業や新たな人、団体、企業を発掘しながら主体的にチャレンジできる環境を醸成することで、民間主体の積極的な活動がまちなかで常に起こっているアグレッシブな街を目指す。

(参考)

POSITIVE (ポジティブ)・・・考え方、計画等、頭の中で考えることが前向きなイメージ

ACTIVE (アクティブ)・・・行動が前向きなイメージ

AGGRESSIVE・・・頭の中の考え方や行動全体が前向きなイメージで、且つ、上記2語よりもさらに積極的で攻めていくイメージ

TOWN (タウン)・・・繁華街、都会

PLACE (プレイス)・・・場所、地域、広場、環境

1.2 基本目標における目標指標

目標指標については、低経費で経年での比較ができる現計画と同じ指標を活用することとするが、現状の課題である「まちなか全体の回遊性の向上」及び「平日昼間のにぎわい創出」を踏まえて、歩行者通行量については平日及び休日の2つを目標指標とするとともに、これまで都心部における主要導線として8地点での目標数値としていたものを、歩行者導線が分散化していることもあり、現在の8地点が既に主要導線とは言い難いことから、経年変化が把握できる25地点全てでの数値とした。

なお、歩行者通行量以外の目標指標における中心市街地の居住人口については、民間におけるマンション建設が堅調であり、また、中心市街地活性化のためのマンション建設等の具体的な事業がないことから参考指標とし、その他の目標指標については、これまでの計画における目標指標と同様とすることとした。

(1) 歩行者通行量 (休日 25 地点)

《休日における歩行者通行量の推移 (25 地点)》 (単位: 人)

| 年度 | H22 | H23 | H24 | H25 | H26 |
|-----|---------|---------|---------|---------|---------|
| 通行量 | 167,767 | 153,921 | 190,601 | 183,846 | 179,141 |
| 差 | — | ▲13,846 | 36,680 | ▲6,755 | ▲4,705 |
| 年度 | H27 | H28 | H29 | H30 | R1 |
| 通行量 | 174,292 | 173,614 | 177,262 | 200,864 | 228,134 |
| 差 | ▲4,849 | ▲678 | 3,648 | 23,602 | 27,270 |

10 年平均 182,944 人 5 年平均 175,055 人 (H22~H26)

190,833 人 (H27~R1) ・ ・ ①

1 年当たりの平均増加人数 6,707 人 5 年平均 2,844 人 (H22~H26)

9,798 人 (H27~R1) ÷ 10,000 人 ・ ・ ②

《目標数値》

190,833 人 (①) + (10,000 人 (②) × 5 年間) = 240,834 人 ≒ **241,000 人**

(2) 歩行者通行量 (平日 25 地点)

《平日における歩行者通行量の推移 (25 地点)》 (単位: 人)

| 年度 | H22 | H23 | H24 | H25 | H26 |
|-----|---------|---------|---------|---------|---------|
| 通行量 | 136,449 | 135,010 | 135,702 | 131,465 | 144,346 |
| 差 | — | ▲1,439 | 692 | ▲4,237 | 12,881 |
| 年度 | H27 | H28 | H29 | H30 | R1 |
| 通行量 | 141,194 | 100,230 | 131,532 | 132,081 | 118,028 |
| 差 | ▲3,152 | ▲40,964 | 31,302 | 549 | ▲14,052 |

※H28、R1 は調査開始時晴れていたもののその後、雨のため減少している。

10 年平均 130,604 人 5 年平均 136,594 人 (H22~H26)

124,613 人 (H27~R1)

H28、R1 の天候不良を除いた場合 8 年平均 135,972 人 ・ ・ ・ 基準値

1 年当たりの平均増加人数 ▲2,047 人 5 年平均 1,974 人 (H22~H26)

▲5,263 人 (H27~R1)

H28、R1 の天候不良を除いた場合 8 年平均 ▲624 人

- ・ 現状通りの取り組みでは、基準値である 135,972 人程度の歩行者通行量だと想定できる。
- ・ 新川モール利活用推進事業により平日の来場者を増加
浜松こども館の平日 1 日当たりの来場者 約 300 人 1 / 3 が来場 ・ ・ ・ 100 人 ・ ・ ①
移動販売車設置や見学による平日 1 日当たりの来場者及び回遊者 300 人 (ソラモ実績参考) ・ ・ ②
- ・ 魅力ある店舗集積による 1 日当たりの来店者 5 店舗 (5 年累計) × 100 人 = 500 人 ・ ・ ③
- ・ リノベーションスクールの物件への集客 1 物件 × 5 年間 × 50 人 = 250 人 ・ ・ ④
- ・ オフィス支援による企業従業員 3 社 × 5 年間 × 3 人 = 45 人 ・ ・ ⑤
- ・ 創業支援、コワーキングスペース利用者増加 20 人 (A n y 利用者実績参考) ・ ・ ⑥

- ・マンション建設による居住人口増加による効果 1,400人・・・⑦
 (内訳) 一条タワー 500人 常盤町レジデンス 今後の入居 100人
 その他のマンション 年間1棟1世帯2人×80世帯×5年間=800人

合計人数 ①+②+③+④・・・・・・+⑦=2,615人
 1人あたり往復最低4地点を通過すると想定すると
 2,615人×4=10,460人

《目標数値》

135,972人+10,460人=146,432人≒**146,500人**

(3) 公共施設入場(来場者)数

《公共施設の入場(来場)者数》

(単位:人)

| 施設 | H25 現計画 基準値 | H26 | H27 | H28 | H29 | H30 | 5年平均 H26~H30 |
|---------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------|-----------------|
| 浜松城 | 165,026 | 185,072 | 214,396 | 241,834 | 278,632 | 199,544 | 223,896 |
| 浜松科学館 | 210,953 | 228,412 | 240,569 | 210,228 | 246,694 | 0 | 231,476 |
| 楽器博物館 | 87,898 | 86,605 | 96,236 | 88,139 | 87,370 | 87,902 | 89,250 |
| 浜松こども館 | 171,055 | 181,050 | 203,265 | 207,058 | 206,264 | 228,702 | 205,268 |
| 浜松市美術館 | 72,157 | 85,356 | 38,724 | 52,196 | 36,352 | 101,575 | 62,841 |
| アクトタワー展望回廊 | 25,211 | 24,393 | 23,391 | 26,685 | 25,643 | 23,721 | 24,767 |
| アクトシティ (ホール・会議室) | 760,778 | 763,029 | 806,398 | 771,536 | 799,263 | 861,216 | 800,288 |
| 公共施設入場者数 | 1,493,078 | 1,553,917 | 1,622,979 | 1,597,676 | 1,680,218 | 1,502,660 | 1,637,786 |

増加率 1,637,786/1,493,078×100≒9.7%

年間2%ずつ累計で10%の増加を図っていくこととする。

《目標数値》

| 施設 | R2~R6 平均値+10% | 目標値 |
|---------------------|---------------|------------------|
| 浜松城 | 246,286 | 246,000 |
| 浜松科学館 | 254,624 | 254,500 |
| 楽器博物館 | 98,175 | 98,000 |
| 浜松こども館 | 225,795 | 225,500 |
| 浜松市美術館 | 69,125 | 69,000 |
| アクトタワー展望回廊 | 27,244 | 27,000 |
| アクトシティ (ホール・会議室) | 880,317 | 880,000 |
| 公共施設入場者数 | 1,801,566 | 1,800,000 |

(4) 空き店舗区画数

《空き店舗区画数》

(単位：区画)

| 年度 | H26 現計画 基準値 | H27 | H28 | H29 | H30 | R1 | H27～R1 平均 |
|-----|-------------------|-----|-----|-----|-----|----|--------------|
| 区画数 | 71 | 88 | 82 | 90 | 87 | 68 | 83 |

平成26年度の調査では、毎年22店舗が閉店による自然減、18店舗が開店による自然増の傾向があり、何も対策をしなければ、毎年4店舗の空き区画が増加する傾向にある。

この5年間で振り返ると閉店については傾向通りであると概ね言えるようであるが、開店については年度によってムラがあるため傾向がない。

しかしながら、令和元年度にようやく平成26年度の基準値と同程度まで回復しており、今後の取り組みにより改善は図れるものとする。

- ・リノベーションスクールによる空き物件での事業化 年間2件
- ・魅力的な店舗の誘致 年間1件
- ・新規創業等による店舗開設 年間1件
- ・新川モール等の整備等の魅力的な空間創出により周辺の空き店舗区画を改善 年間1件
- ・上記事業の波及効果による出店 年間1件

《目標数値》

$$68 \text{ 件} - (18 \text{ 件} - 22 \text{ 件} + 2 \text{ 件} + 1 \text{ 件} + 1 \text{ 件} + 1 \text{ 件} + 1 \text{ 件}) \times 5 \text{ 年間} = \boxed{58 \text{ 件}}$$

(5) 中心市街地の居住人口（参考指標）

《中心市街地の居住人口》

(単位：人)

| 年度 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 | H30 |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 居住人口 | 11,359 | 11,593 | 11,614 | 11,707 | 11,670 | 11,832 |

マンション建設による居住人口増加による効果 1,400人

(内訳) 一条タワー 500人 常盤町レジデンス 今後の入居 100人

その他のマンション 年間1棟1世帯2人×80世帯×5年間=800人

《目標数値》

$$11,832 \text{ 人} + 1,400 \text{ 人} = 13,232 \text{ 人} \div \boxed{13,300 \text{ 人}}$$

中心市街地活性化の基本的方針 目標

