

浜松市中心市街地活性化基本計画

浜松市

認 定	平成 19 年 8 月 27 日
第 1 回変更	平成 21 年 6 月 26 日
第 2 回変更	平成 23 年 3 月 31 日

目次

○	基本計画の名称	1
○	作成主体	1
○	計画期間	1
1.	中心市街地の活性化に関する基本的な方針	1
[1]	浜松市の中心市街地活性化へのこれまでの取り組み	1
[2]	旧浜松市中心市街地活性化計画（平成 11 年 3 月策定）の検証	4
(1)	計画の概要	4
(2)	活性化施策の分析及び評価	5
(3)	旧浜松市中心市街地活性化計画の総括	19
[3]	中心市街地の現状と課題	24
(1)	中心市街地の現状	24
(2)	中心市街地活性化に向けて克服すべき課題	30
[4]	中心市街地活性化の意義と役割	31
(1)	都市空間形成の基本的な考え方 ～浜松型コンパクトシティ～	31
(2)	浜松型コンパクトシティにおける中心市街地の役割	32
[5]	中心市街地活性化施策の基本的方針	36
(1)	中心市街地の商業機能の充実・強化	36
(2)	中心市街地の居住機能の充実・強化	37
(3)	中心市街地の業務機能の充実・強化	37
(4)	推進体制の強化	37
2.	中心市街地の位置及び区域	40
[1]	位置	40
(1)	浜松市の位置と地勢	40
(2)	街の発展経緯	40
(3)	都市構造	41
[2]	区域	42
[3]	中心市街地要件に適合していることの説明	43
3.	中心市街地の活性化の目標	46
[1]	浜松市の目標	46
(1)	中心市街地活性化の基本目標	46
(2)	中心市街地の 3 つの目標像	47
[2]	計画期間の考え方	49
[3]	指標設定の考え方	49
(1)	「魅力ある商業空間の形成」の指標の考え方	49
(2)	「洗練された都心生活空間の形成」の指標の考え方	49
(3)	「創業都市・浜松にふさわしい業務機能の集積」の指標の考え方	50
[4]	目標像実現に向けた主な事業展開	50
[5]	数値目標の設定	52
(1)	「百貨店と商店街とが一体となった魅力ある商業空間の形成」の数値目標	52
(2)	「浜松らしい都市文化の演出による洗練された都心生活空間の形成」の数値目標	58
(3)	“やらまいかスピリッツ” が息づく創業都市・浜松にふさわしい業務機能の集積 の数値目標	62
[6]	レビュー体制の構築	65

4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場などの公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項	66
〔1〕 市街地の整備改善の必要性	66
〔2〕 具体的事業の内容	67
5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項	76
〔1〕 都市福利施設の整備の必要性	76
〔2〕 具体的事業の内容	76
6. 公営住宅などを整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業、その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業などに関する事項	80
〔1〕 街なか居住の推進の必要性	80
〔2〕 具体的事業の内容	80
7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設など整備事業その他の商業の活性化のための事業及び措置に関する事項	85
〔1〕 商業の活性化の必要性	85
〔2〕 具体的事業の内容	86
8. 4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項	95
〔1〕 公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性	95
〔2〕 具体的事業の内容	96
◇ 4から8までに掲げる事業及び措置の実施箇所（図）	97
9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項	98
〔1〕 市町村の推進体制の整備等	98
〔2〕 中心市街地活性化協議会に関する事項	101
（1） 浜松市中心市街地活性化協議会の概要	101
（2） 浜松市中心市街地活性化協議会の構成員及び協議会員	103
〔3〕 基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進	104
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	110
〔1〕 都市機能の集積の促進の考え方	110
〔2〕 都市計画手法の活用	110
（1） 都市再生特別措置法の活用	110
（2） 都市計画法の活用	111
（3） 浜松市商業集積ガイドライン	111
〔3〕 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等	112
〔4〕 都市機能の集積のための事業等	113
11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項	114
〔1〕 基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項	114
〔2〕 都市計画との調和等	116
〔3〕 その他の事項	117
12. 認定基準に適合していることの説明	118

様式第 4 [基本計画標準様式]

○ 基本計画の名称：浜松市中心市街地活性化基本計画

○ 作成主体：静岡県浜松市

○ 計画期間：平成 19 年 8 月から平成 24 年 3 月（4 年 8 月）

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

[1] 浜松市の中心市街地活性化へのこれまでの取り組み

本市では、中心市街地を本市のみならず、静岡県西部地域全体の発展を牽引する拠点として、長い歴史をかけて様々な都市機能の集積を図ってきた。特に、平成 10 年に施行された「中心市街地における市街地の整備改善及び商業などの活性化の一体的推進に関する法律」を受け、平成 11 年 3 月には旧浜松市中心市街地活性化計画（以下「旧活性化計画」という）を策定し、積極的に市街地再開発事業や大規模集客イベントの実施などハード・ソフト両面にわたる事業を推進してきた。

こうした中、平成 17 年 7 月 1 日の天竜川・浜名湖地域 12 市町村合併の実現、さらには、平成 19 年 4 月 1 日の政令指定都市への移行といった本市の発展に向け大きな変革期を迎えている今、政令指定都市として県西部地域をはじめ、広く三遠南信地域の発展をも牽引する魅力ある中心市街地を一日も早く実現していくものとする。

<江戸時代～昭和前期>

本市の中心市街地は、徳川家康の浜松城築城に始まり、当時東海道を旅した宣教師が「浜松はきれいに整備され、多くの人で賑わっている」と記しているように、城下町として、そして東海道有数の宿場町としても大きく栄え、遠州地域の発展を牽引してきた。その役割は明治、大正、昭和と引き継がれ、本市のみならず県西部地域の発展を支えてきた。

第二次世界大戦により中心市街地は一面焼け野原となり、長い歴史の中で集積されてきた多くの都市機能が一瞬にして焼失してしまった。しかし、浜松の復興には中心市街地の再整備は欠かせないとの観点から、いち早く戦災復興土地地区画整理事業に取り組むなど、中心市街地に重きを置いた事業を推進してきた。

＜昭和中期～平成初期＞

戦後の高度経済成長とともに本市は、ヤマハ、スズキ、ホンダなどを有する今や国内を代表する“ものづくりのまち”として、その礎を築いてきたが、中心市街地の再整備に向けては様々な施策が展開されてきた。特に、他都市に先駆けて行われたＪＲ高架事業や遠州鉄道高架事業による交通渋滞の緩和、それにより生み出された土地開発によるバスターミナルの整備や、県西部地域の文化・芸術機能の中心的な役割を果たすアクトシティ浜松の整備を行ってきた。また、交通の結節点という中心市街地の利便性を活かし、科学館や美術館といった文化施設の集積も積極的に展開する中、県西部地域の拠点都市として様々な中枢機能を集約させてきた。

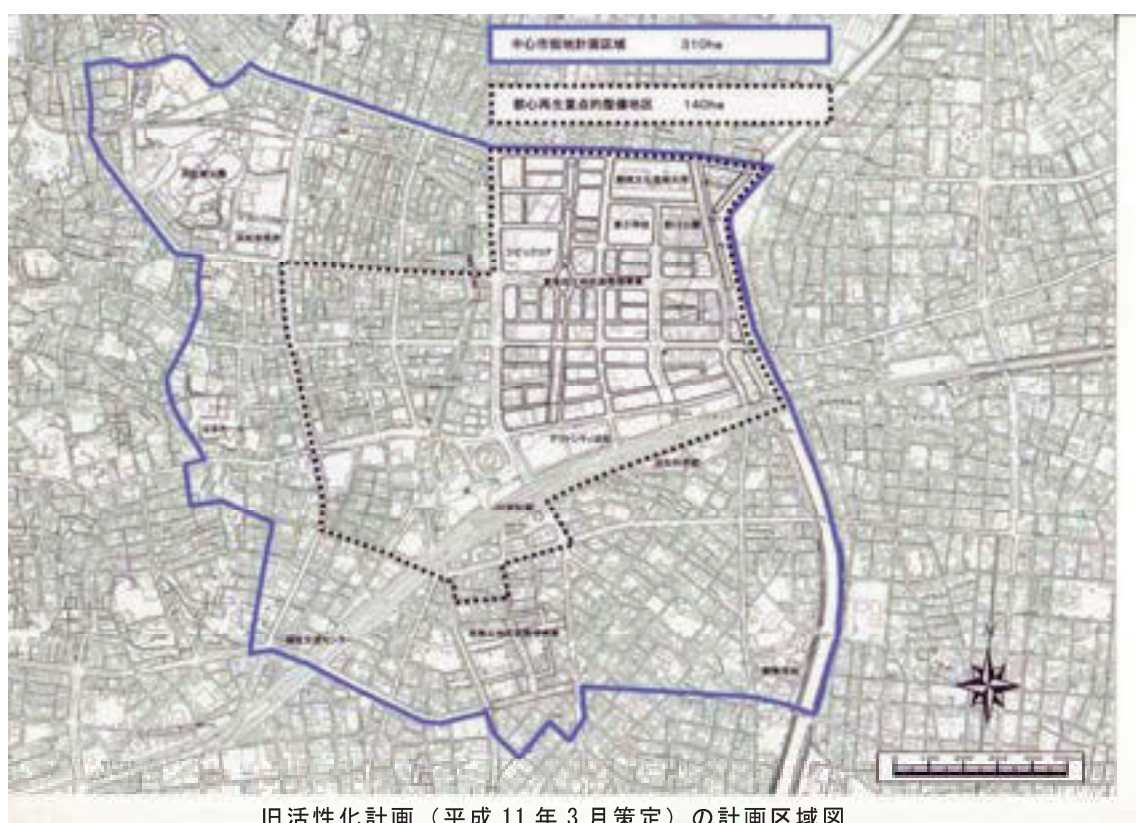
＜平成中期～現在＞

バブル経済と共に本市全体は“ものづくりのまち”として、さらに発展の一途をたどり、それとともに、郊外開発による大規模商業施設の進出やモータリゼーションの進展により、徐々に中心市街地の賑わいは薄れていった。このため、本市では「中心市街地における市街地の整備改善及び商業などの活性化の一体的推進に関する法律」（平成 10 年 6 月 3 日）（以下「旧法」という。）が施行する以前からゾーンシステムエリアの計画やコミュニティ道路などのインフラ整備をはじめ、各種イベントの実施や商業振興などを進めてきたものの、押し寄せる郊外化の波を止めることはできず、中心市街地の活性化が市政の大きな課題となった。

このため、平成 10 年 4 月に商工部内に中心市街地活性化事務局を設置するとともに、旧法施行後は、旧活性化計画を策定し、魅力ある中心市街地の形成を市政の最重点課題と位置付け、積極的に事業展開を図り、東地区土地区画整理事業の進展による居住人口の回復傾向や、きれいに整備されはじめた町並みなど各事業の成果も見られはじめている。

しかし、松菱百貨店の経営破綻に代表されるように、商業機能の低下やオフィス空室率の高止まり、駐車場問題など活性化に向け解決すべき多くの課題に取り組む必要がある。

こうしたことから、旧活性化計画により取り組んできた様々な事業を総括・評価する中で、活性化を阻害している要因を改めて検討し、官民が果たす役割を明確にした上で、社会経済・環境の変化や時代の潮流をしっかりと見据え、これまで以上に積極的な活性化施策を構築するものである。



旧活性化計画（平成 11 年 3 月策定）の計画区域図

〔 2 〕 旧浜松市中心市街地活性化計画（平成 11 年 3 月策定）の検証

（ 1 ） 計画の概要

< 目標像 >

「みんなで創る新世紀浜松のセンター」
～人が集まり、新たな活力と文化が生まれるまちを創る～
<市民の心の中心><文化の中心><市民生活・くらしの中心><商業の中心><産業・経済の中心><行政の中心>

< 計 画 期 間 >

平成 11 年～平成 22 年

< 位置及び区域 >

都心環状線内を基本とした 310ha（重点整備地区 140ha）

※前ページ区域図参照

< 目 標 水 準 >

人口：35,000 人 歩行者通行量：120 小売販売額：2,100 億円

< 事業の推進 >

計画で取り組む事業は施策の柱に沿い、当初の 5 年間をファーストステージとして位置付け、今後の活性化推進の基盤となりうる事業を重点施策として取り組む。また、空き店舗や既存公共施設などの有効活用を図るなど、活性化の早期実現に向けて機動的な事業展開を行う。

後半の 5 年間については、ステップアップステージとして位置付け、ファーストステージで築いた基盤を活かしつつ、「新世紀浜松のセンター」実現に向けて活性化事業を推進する。

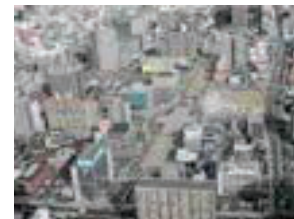
ファーストステージ （前期 5 箇年）	セカンドステージ （後期 5 箇年）
活性化のための基盤を強化する期間	基盤を活かした新たな展開をする期間
<重点施策の展開> ・鍛冶町メインストリートづくり ・東地区新拠点づくり ・来街・回遊システムづくり ・活性化のための協働型推進体制づくり	「新世紀浜松のセンター」実現に向けた 活性化事業の総合的な展開

（２）活性化施策の分析及び評価

前計画においては、目標像実現に向けて８つの施策に基づき事業を推進してきた。施策類型ごとに主な事業について分析して評価を行い、新たな施策や事業目標を構築するものである。

１）新たな基盤・拠点の形成

①東地区土地区画整理事業



東地区土地区画整理事業

i) 事業の概要

東第一地区（25.9ha）、東第二地区（27.2ha）と分けて、昭和 62 年より進められた東地区土地区画整理事業は、東第一地区は平成 18 年 3 月に完成、東第二地区は事業費ベースで進捗率が 93.5%（平成 17 年度末）と順調に進捗している。これまでに、遠州病院の移転・増設や幅員 40m のシンボルロードや東小学校、静岡文化芸術大学などが整備されるとともに、約 24.6ha の優良な土地が供給され、民間活力によるマンションやビルの建設が進み、居住人口の増加や業務機能の集積が図られている。

ii) 今後の課題

このように順調に事業は推移しているものの

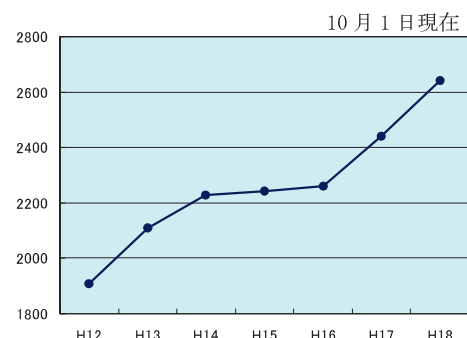
- ・ 暫定利用されている平面駐車場の有効活用
- ・ J R 浜松駅周辺商業地区からのアクセスの向上
- ・ 恒常的な賑わいの創出

など、さらに民間投資を活用し、活性化事業を推進していく必要がある。

平成 12 年以降に東地区土地区画整理地区に建設された
50 戸以上の大型マンション

名称	完 成 年 月	戸数
ハーモニア新町	H12・1	88
イーステージ浜松（再開発）	H12・3	126
グランドメゾン浜松	H12・1	72
イーストイタヤ 25（再開発）	H13・2	95
ウイステリア E-1	H14・1	60
ディーグランフォート浜松	H15・8	47
イーストセブン	H16・9	67
セントラルイースト	H16・12	58
セラン	H18・8	51
合計		664 戸

東地区土地区画整理地域の人口の推移



②市街地再開発事業

i) 事業の概要

平成 12 年に浜松中央西地区第一種市街地再開発事業によりザザシティ浜松西館が、平成 13 年には浜松中央地区第一種市街地再開発事業によりザザシティ浜松中央館が完成し、中心市街地における商業の拠点となっている。また、ザザシティ中央館には「浜松こども館」が整備され、子ども連れの親子でも安心して子供を預け、気軽に買物を楽しめるようになっている。そして、東第一 25 街区第一種市街地再開発事業で整備されたイーストイタヤ 25 には、中央保健福祉施設「いきいきプラザ中央」として、「老人福祉センターいたや」や、「中央デイサービスセンター」、「中央保健福祉センター」が整備され、中心市街地における保健福祉サービスの拠点となっている。

東第一 14 街区優良建築物など整備事業により整備されたグランドメゾン浜松には 5 診療所が設置され、都心部の医療体制が一層充実した。東第一地区 6 街区第一種市街地再開発事業により整備されたイーステージ浜松には、市役所別館が、また、東第一 13 街区には「浜松まちづくりセンター」が整備されるなど、行政機能の集積が図られている。いずれも良質な住宅を供給する（後述）以外にも中心市街地の新たな拠点としての役割を担っている。

ii) 今後の課題

このように市街地再開発事業は、それぞれ順調に進み、活性化に向けた効果も出始めているが、

- ・各施設間を有機的に結びつけるソフト展開による集客力や利用率の向上
- ・各施設が有する様々な魅力の情報発信の向上

に取り組む必要がある。

<計画に基づき施行された市街地再開発事業の状況>

事業地区名	地区面積 (ha)	施行期間	延床面積(m ²)	用途
浜松中央地区	0.70	H4～H13	30,364.68	店舗・住宅・公共公益施設
浜松中央西地区	1.52	H6～H12	64,182.97	店舗・映画館・駐車場・住宅・地域冷暖房施設
東第一地区 6 街区	0.99	H9～H14	25,756.34	住宅・店舗・駐車場・事務所・公共公益施設
東第一 13 街区	0.50	H11～H13	11,145.41	住宅・店舗・事務所・駐車場・公共公益施設
東第一 14 街区	0.31	H9～H11	9,278.59	住宅・店舗・診療所・駐車場
東第一 23 街区	0.53	H9～H11	15,605.55	住宅・店舗・事務所・駐車場
東第一 25 街区	0.65	H10～H12	23,907.93	住宅・店舗・駐車場・公共公益施設
旭・板屋地区(B-1 棟)	0.61(B 地区全体)	H4～H18	43,300.05	住宅・店舗・駐車場
合計			223,541.52 m ²	

2) 市民活動センター機能の強化

① まちなか公共空間利活用制度の創設（地域再生計画としての認定）

i) 制度の概要

中心市街地の活性化を図るため、計画区域内の広幅員歩道、モールなどの貴重な公共空間を民間事業者などの経済活動により恒常的な利活用を図り、定期的、継続的な活用による誘客効果を高める。

また、中心市街地の商店街自体では実施できないことを、市域内外から導入しながら安心、安全な賑わい、憩い、くつろぎなどの魅力ある空間を創出し、回遊性の向上を目指す。また、映画・ドラマロケなどにより本市の魅力を市内外に広め、来街者などの拡大を図る。

ii) 制度の成果

下表に示すように、当制度の創設により四季を通じて賑わいを創出する集客イベントが市民や企業の手によって実施され、年々規模・内容とも充実してきている。



オープンカフェ

<平成 18 年制度利用実績>

No.	事業の名称	活用期間	活用内容
1	日曜朝市	5/7～7/30 毎日曜日	直接生産者から地元の安全で新鮮な品物を扱う場を提供し、賑わいを創出する。
2	オープンカフェ	4/28～6/30 毎土日祝日	憩いの場を提供し、市民や来街者が集い、賑わう場を創出。
3	オープンテラス	7/1～9/30 土日祝日	憩いの場を提供し、市民や来街者が集い、賑わう場を創出。
4	オープンテラス	7/1～9/31 毎日	憩いの場を提供し、市民や来街者が集い、賑わう場を創出。
5	初夏のワクワク！ドキドキ！女性応援フェア	6/24（土）、6/25（日）	イベント実施と製品の展示。音楽とものづくりをキーワードに空間演出をし、賑わいを創出。
6	オープンカフェ	7/1～9/30 毎日	憩いの場を提供し、市民や来街者が集い、賑わう場を創出。
7	FLASH 2006 VOL 2	7/16（日）	ダンス音楽など芸術文化の発表と鑑賞・交流の場を提供し、文化の普及振興と賑わいを創出。
8	FLASH 2006 VOL 3	10/29（日）	ダンス音楽など芸術文化の発表と鑑賞・交流の場を提供し、文化の普及振興と賑わいを創出。
9	コリアンナイト	7/17（月）	伝統舞踊や音楽鑑賞、武術実演など韓国文化に触れる魅力的な空間を提供し賑わいを創出。
10	浜松まちなか元気フェスタ in Summer	7/8（土）、9（日）	イベント実施と製品の展示。音楽とものづくりをキーワードに空間演出をし、賑わいを創出。
11	イベント（展示販売）	7/20（木）～7/24（月）	イベント実施と製品等の展示、食品等の販売。イベント・アトラクションにより賑わいを創出。
12	日曜朝市	8/6～10/29 毎日曜日	直接生産者から地元の安全で新鮮な品物を提供できる場を提供し、賑わいを創出する。
13	南信州「夏」キャンペーン&「ディズニース」キャンペーン	7/28（金）～7/30（日）	観光紹介とパンフレット配布等によるPR活動や名産品・特産品の紹介、試食、即売会を実施し、賑わいを創出。
14	UCサンシャインフェスティバル2006	8/19（土）	音楽等のライブ及び臓器移植ドナーカードの配布。ステージパフォーマンスなど賑わいを創出。

No.	事業の名称	活用期間	活用内容
15	浜松・道の日フェスタ2006	8/10(木)	交通安全教室、ストリートミュージシャンライブなどのイベントを実施し、賑わいを創出。
16	はままつ夏の歩行者天国	8/6(日)	手筒花火や地ビール、鰻、浴衣等浜松の夏をイメージさせるイベント等賑わいを創出。
17	2006年FIBAバスケットボール世界選手権ギリシャ代表チーム出場応援イベント	8/18(金)～8/20(日)	ギリシャのPRと代表チームの応援。ダンス披露、物産品展示等都市や文化を紹介し賑わいを創出。
18	浜松花と緑の祭2006(第37回秋の都市緑化祭)	10/26(木)～10/30(月)	花と緑のまち・浜松のPR。花・緑の普及を目的としたイベントを通して賑わいを創出。
19	浜松サンバフェスティバル2006(ブラジル・デー)	9/15(金)～9/17(日)	サンバパレード等文化の紹介や飲食や物産等を販売するブラジル市場を開催し賑わいを創出。
20	秋の交通安全フェア	9/24(日)	音楽隊の演奏や交通安全ゲーム、パトカー・白バイの展示等のイベントによる賑わいの創出。
21	第5回木下恵介記念はままつ映画祭広報	9/2(土)、9/9(土)、9/15(金)	スライドによる映画祭のイメージ映像と自主製作映画の上映や映画祭のPRチラシの配布等による賑わいの創出。
22	昼神温泉「秋キャンペーン」観光PR	9/7(木)	旅をキーワードに空間演出し、温泉を体感できるイベント等による賑わいの創出。
23	オープンテラス	10/1～12/31 毎日	憩いの場を提供し、市民や来街者が集い、賑わう場を創出。
24	第6回森の知恵暮らし見本市(北遠広域連携物産展)	10/13(金)～10/15(日)	北遠地区の文化紹介。太鼓の演奏等のイベントによる賑わいの創出。
25	オープンカフェ	10/1～12/31 土・日・祝	憩いの場を提供し、市民や来街者が集い賑わいの場を創出。
26	ボランティア啓発活動	10/7(土)～10/9(月)	パネル展示、ボランティア技術の実演、バンド演奏等イベントによる賑わいの創出。
27	はままつ秋穫祭2006	9/30(土)～10/1(日)	秋の魅力、豊富な地場産品、地域ブランドをテーマに物産展、高校生によるチャレンジショップ等イベントによる賑わいの創出。
28	秋の観光キャンペーン	10/11(水)	近隣観光地の名産・特産品の紹介販売等観光PRイベントにより賑わいの創出。
29	太陽光発電システムフェア	10/22(日)	エコカー等環境にやさしい製品を展示し、太陽光発電のPRイベントにより賑わいを創出。
30	日曜朝市	11/5(日)～12/24(日) 毎日晒日	直接生産者から地元の安全で新鮮な品物を提供できる場を提供し賑わいを創出する。
31	ネッツ浜松女性フェア	11/11(土)～11/12(日)	イベント実施と製品の展示。音楽とものづくりをキーワードに空間演出をし、賑わいを創出。
32	第9回オムニバスタウン絵画展	11/23(水)	オムニバスタウンや環境保護をイメージした絵画展と超低床バスの展示等イベントによる賑わいの創出。
33	がんこ祭り2007プレイイベント	11/18(土)	よさこいの演舞で活気ある空間を提供し賑わいを創出する。
34	第3回「まちはびっくり箱だあ！」	12/16(土)～12/17(日)	アートや音楽などの発表の場を提供し、参加者や来街者、地域住民がみな楽しめる事業を展開し賑わいを創出する。
35	浜松市森林環境基金活用事業「ストップ地球温暖化！」浜松の森について考えよう！	11/25(土)	基金の存在意義を紹介し、森林に対する市民意識の高揚を目的としたイベントの開催による賑わいの創出。
36	平成18年度豊川稲荷初詣キャンペーン	12/4(月)	飯田線沿線への積極的な誘客を目的とするイベントにより賑わいを創出する。
37	テレビ東京「水曜ミステリー9」「黒い骨」撮影	12/15(金)	ドラマの撮影、テレビ放映により本市のPR及び賑わいを創出する。

iii) 今後の課題

このように数多くのイベントが繰り広げられ、来街機会の拡大に繋がっているが、

- ・ 商業者などとのより一層の連携強化による小売販売額の増加
- ・ 来街しやすい公共交通機関の充実
- ・ 利用しやすい駐車場システムの構築

が必要となっている。

②浜松こども館、中央保健福祉施設「いきいきプラザ中央」の整備

i) 事業の概要

中心市街地における都市型福利施設について、ザザシティ中央館に浜松こども館を、イーストタイヤ 25 に老人福祉センターいたやをはじめとする中央保健福祉施設「いきいきプラザ中央」を整備する。

これにより、子ども連れの親子から高齢者まで安心して来街でき、また、健康づくりに取り組むことができる充実した教育・保健福祉サービスを提供し、良質な都市型居住環境空間を中心市街地に創出する。

ii) 事業の成果

浜松こども館はNPO、ボランティアなど子育て支援関係者と連携を取り、様々な事業の展開と子育て関連情報の収集や発信を行う拠点施設として賑わいを集めている。また、中央保健福祉施設「いきいきプラザ中央」についても、幅広い年代の保健福祉ニーズの中、多くの利用者に活用されている。

浜松こども館、いきいきプラザ中央の利用者数

(人)

	H13	H14	H15	H16	H17	H18
浜松こども館	131,903	233,111	219,879	198,249	184,904	195,170
いきいきプラザ中央	63,305	82,675	93,768	97,991	97,088	85,748
中央保健福祉センター	4,431	6,125	6,706	9,358	9,297	8,925
老人福祉センターいたや	54,195	68,407	77,037	77,203	75,134	70,167
中央デイサービスセンター	4,679	8,143	10,025	11,430	12,657	6,656
計	195,208	315,786	313,647	296,240	281,992	280,918

3) ゆとりある洗練された都市空間の創出

①はままつ冬の蛍フェスタの開催

i) イベントの概要

ギャラリーモールや鍛冶町通りなど、本市の中心市街地の各所で開催される冬の大規模集客イベントとして平成13年度からスタートし、平成18年度で6回目を迎えた。

街を彩るイルミネーションが、見る者に「冬の蛍」を想像させるとともに、ゴスペルコンサートなどの音楽イベントの開催など、本市ならではの「光」と「音」の祭典である。

このイベントは、市民・商店街・地元企業・行政などが協働して事業展開しており、様々な分野の人々が積極的に参加し、また、多くの来街者を呼び込むことで、活気に満ちた賑やかな空間を創り出すことを目的としている。



はままつ冬の蛍フェスタ

ii) イベントの成果

イベント期間中の中心市街地における歩行者数をもとにした集客数（推計値）は「はままつ冬の蛍フェスタ」の認知度の高まりもあり、実績としては年々増加している。

また、平成12年から平成17年の各年の12月10日から12月25日までの、公共交通機関の利用状況を示したものが次表である。「はままつ冬の蛍フェスタ」が開催されていなかった平成12年度と、5回目が開催された平成17年度との比較では、10%以上利用者が増加している。このイベントの開催が、来街者の増加要因の一つであると考えられる。

「冬の蛍フェスタ」集客実績

年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度
歩行者数推計（人）	335,800	353,413	549,486	588,294	699,690
イベント期間	12/14～12/25	12/13～12/24	12/12～12/24	12/10～12/25	12/1～12/25

単位（人）

「冬の蛍フェスタ」期間中の公共交通機関利用状況

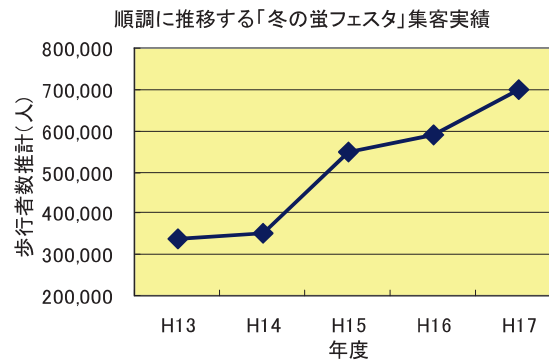
			平成12年	平成13年	平成14年	平成15年
			実績	実績	実績	実績
遠州鉄道	バス	浜松駅・鍛冶町	226,059	247,307	257,669	273,456
	鉄道	全駅券売数	246,557	253,628	249,164	272,094
合計			472,616	500,935	506,833	545,550
			平成16年	平成17年		
			実績	実績	増減(平成12年比較)	平成12年との比較(%)
遠州鉄道	バス	浜松駅・鍛冶町	294,447	260,867	34,808	115.40
	鉄道	全駅券売数	276,774	266,414	19,857	108.05
合計			571,221	527,281	54,665	111.57

単位（人）

iii) 今後の課題

「はままつ冬の蛍フェスタ」の開催も 6 回を数え、シンボルツリーや街路樹のイルミネーションは面的拡大に向け、これまで以上に商店街の参画を促しながら、東海地方を代表するものに成長するよう、質・量ともさらに充実を図る必要がある。

「冬の蛍フェスタ」集客実績



②新川モール整備事業（「浜松べんがら横丁」の整備）

i) 事業の概要

「浜松べんがら横丁」は、戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金を受け、民間事業者が食をテーマとした飲食・物販施設として、新川中央駐車場の跡地に平成 18 年 3 月にオープンした。

新川の河川上という公共空間が活用され、J R 浜松駅・遠州鉄道新浜松駅から鍛冶町通り北側の新川モールにつながる都心商業地区の主要な南北軸ゲートゾーンの核施設となっている。

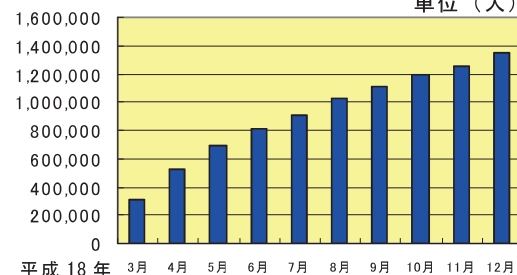
ii) 事業の成果

オープンした平成 18 年 3 月は、予想を上回る 30 万人を超える来館者を数え、その後も順調に推移し、同年秋には来館者 100 万人を達成するなど、新たな集客拠点としての役割が引き続き期待されている。



浜松べんがら横丁

累積来館者数 単位(人)



iii) 今後の課題

「浜松べんがら横丁」のオープンにより、都心ゲートパーク「UP-ON」(アップ・オン)などの周辺商業施設との連動した事業展開を図るとともに

- ・館内イベントの充実
- ・利用者ニーズに沿った店舗運営
- ・地産地消の視点に立った新メニューの開発
- ・情報発信力の向上

などを図り、新規来館者をはじめ、リピーターを増加させるための方策が求められる。

4) 21世紀型の都心居住空間づくり

①市街地再開発事業による住宅供給事業

平成18年夏に旭・板屋地区市街地再開発B-1棟(D'S TOWER)が完成し210戸の住宅が供給されるなど、これまで市街地再開発事業により計761戸の住宅が供給されている。

市街地再開発事業による住宅供給状況

浜松中央地区	48戸
浜松中央西地区	54戸
東第一地区6街区	126戸
東第一地区13街区	60戸
東第一地区14街区	72戸
東第一地区23街区	96戸
東第一地区25街区	95戸
旭・板屋地区B地区	210戸
合計	761戸



旭・板屋地区 B-1

②公営住宅供給事業、中心市街地活性化住宅供給促進事業

まちなか居住を進めるべく、公営住宅16戸を供給するとともに、中程度の収入者にも住居を供給すべく、特定公共賃貸住宅20戸、特定優良賃貸住宅34戸の供給を開始した。いずれもほぼ満室となっている。

都心居住を後押しする施策による住宅の供給状況

公営住宅 一般向	4戸
高齢者向	12戸
特定公共賃貸住宅	20戸
特定優良賃貸住宅	34戸



市営住宅などが入ったイーステージ浜松

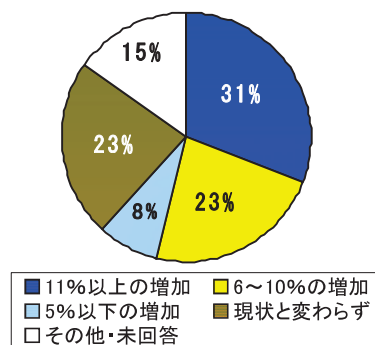
5) 都心ならではの魅力ある商業の振興

① まちなか商業者委員会の設立と浜松まちなか大バーゲンの開催

都心商業の活性化に向けて郊外との差別化を図るため、大規模商業施設と各商店街が協力しながら魅力ある環境づくりへの取り組みとして、平成 17 年 5 月に「まちなか商業者委員会」が設立された。

その事業の一つとして、共同販売促進活動「浜松まちなか大バーゲン」が、平成 17 年 7 月から実施され、開催期間中は来街者数が売上額とともに増加するなど大きな成果をあげたため、引き続き、平成 18 年 1 月、7 月にも実施され大きな成果をあげている。今後も引き続き都心商業者自らによる積極的な事業展開が期待されるとともに、このような活動に対し行政として支援していくことも求められている。

まちなか大バーゲンの成果
(実施前との売り上げの比較、) 商業者
アンケート平成 19 年 1 月実施



② 都心駐車場システムの構築

浜松商店界連盟、まちなか商業者委員会、浜松市中央地区駐車場協同組合による研究会が平成 18 年 5 月に設立され、駐車場料金の値下げや、新たなシステムとして I C カードを使った共通ポイントカードの導入に向け、検討、調整を行っている。平成 19 年度から新料金を導入するとともに、共通ポイントカードについて、平成 23 年度までに導入を図る実例調査を進めている。

③ イベントによる賑わいの創出

四季を通じて中心市街地の賑わいの創出を図るために開催されている集客イベントは、年々、規模・内容ともに充実し、集客効果を高めている。

特に、冬の風物詩として開催されている「はままつ冬の蛍フェスタ」は、官民協働によるイルミネーションを中心としたイベントとして人気を集め、旅行代理店による観光ツアーのメインにも採用され始めるなど、今後はさらに広域からの集客効果に期待が寄せられている。また、秋に行われている「はままつ夢づくりフェスタ」(平成 18 年度より「はままつ秋穫祭」の名称で再スタート)は、各種催し物に対して市内の団体が参加するにとどまらず、広域からの参加も年々増え、浜松を代表するイベントとして認知され始めている。この他にも、市民が主体となって開催している「浜松よさこい祭り」や「夏の歩行者天国」といった各種イベントが年間を通して開催されている。

6) 都心立地を活かした産業の振興

①商業インキュベート施設の開設・運営

i) 事業目的・概要

都心ゲートパーク整備事業内の(株)遠鉄百貨店が運営する施設を一部借り上げて、ファッション関連の小売業の新規開業を志す人を対象として、商業インキュベート施設を開設・運営した。

ii) 施設概要

面積 90 m² (売場 70 m²)

募集内容 1 区画 2 坪 (約 7 m²) で 10 区画募集 (1 人最大 4 区画)

iii) 今後の課題

延べ 10 人の入居者がおり、そのうち 1 人が中心市街地において独立開業する成果はあったものの、

- ・ 事業経営するためには狭すぎる店舗面積
- ・ 創業者育成プログラムの欠如
- ・ 創業開業資金の確保の問題

などの問題があり、商業の開業を目指すチャレンジャーに対し、新たな施策の展開が求められている。

7) 市民、来訪者に開かれた交通システムの構築

中心市街地が活性化するためには、都心へ向かう公共交通機関の利便性の向上が必要である。このため、循環まちバスの運行やＩＣカードの活用、超低床バスの導入を進め、来街者が何度も訪れたいという気持ちにさせる快適な都市空間を創出する。

①循環まちバス「く・る・る」の運行事業

中心市街地の回遊性の向上を目的に、平成14年から運行開始した循環まちバス「く・る・る」は、年々乗車人数も増加して、着実に市民の足として利用されるようになってきている。また、商店街でも、「く・る・る」のＰＲ及び利用促進を兼ねた独自のイベントが開催されるなど、回遊性の向上に向け新たな取り組みが始まっている。

このような状況から、平成19年度から南ループを増設するとともに、東地区における病院整備などに伴い、より効果的な運行ルートを設定していく予定である。



「く・る・る」

「く・る・る」乗車実績

		平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度
西ループ	乗車人数	83,696人	108,449人	114,682人	116,675人
	1台当り平均	7.4人	8.5人	9.0人	9.2人
東ループ	乗車人数	71,856人	105,493人	114,287人	118,825人
	1台当り平均	6.8人	8.3人	9.0人	9.3人
計	乗車人数	155,552人	213,942人	228,969人	235,500人
	1台当り平均	7.1人	8.4人	9.0人	9.2人

②公共交通機関の利便性促進事業

i) ナイスパスの普及

本市は都心部に向かって、(株)遠州鉄道が運行するバスや電車などの公共交通機関が整備されている。ナイスパスとは、それらのバス・電車の乗車に利用できるＩＣカードの名称である。

バスの車内や電車の改札口にある読み取り装置にカードを当てることにより、料金を自動精算し、乗車、降車が可能になる。また、カードには、プリペイド機能があり、必要に応じ入金することにより何回も利用が可能なシステムである。

平成 16 年 8 月に発行が始まり、平成 18 年 6 月末までの発行枚数はおよそ 13 万枚である。ナイスパスの利用率は高く、電車・バスの全利用者の約 7 割がナイスパスを利用している。

ナイスパス発行枚数

	累積発行枚数	月別発行枚数
平成16年 8月	6,202	6,202
9月	12,008	5,806
10月	16,854	4,846
11月	20,660	3,806
12月	23,861	3,201
平成17年 1月	29,952	6,091
2月	37,446	7,494
3月	44,143	6,697
4月	60,474	16,331
5月	64,565	4,091
6月	68,260	3,695
7月	71,441	3,181
8月	76,782	5,341
9月	81,167	4,385
10月	84,167	3,000
11月	86,666	2,499
12月	91,461	4,795
平成18年 1月	94,103	2,642
2月	97,549	3,446
3月	104,765	7,216
4月	116,389	11,624
5月	121,678	5,289
6月	126,736	5,058

ナイスパス利用実績 (調査日 平成 18 年 11 月 15 日)

(調査日 1 日あたりのバス・電車のナイスパス利用者数とその割合)

利用交通機関	人数	利用率
バス	54,807	69%
電車	18,600	72%
合計	73,407	

ii) オムニバスタウン構想

国土交通省や警察庁が提唱するオムニバスタウン構想は、バスの利用促進を通して交通弱者への対応、交通渋滞の緩和、交通に起因する環境負荷の低減などを図り、ひと・まち・環境にやさしいまちづくりを目指すものである。

本市は、「浜松市オムニバスタウン計画」の策定を進め、平成9年12月に全国初のオムニバスタウンに指定された。

この計画の中では、行政がバス事業者等との連携を図りながら、高齢者や車いすの利用者にとって乗降しやすい超低床ノンステップバスの導入、バスの接近表示や文字情報機能を持つハイグレードバス停の整備、バス走行環境の整備などに取り組んでいくこととした。

本市において運行しているバスの事業者である憐遠州鉄道の所有するオムニバス車両台数を示したものが次表である。

平成9年度から始まり、毎年度約20台導入され、平成18年度の所有台数の累計は212台となっている。

オムニバス車両台数の推移

年度	年度別導入台数	保有台数（累計）
平成9年度	5	5
平成10年度	21	26
平成11年度	27	53
平成12年度	22	75
平成13年度	25	100
平成14年度	24	124
平成15年度	22	146
平成16年度	23	169
平成17年度	21	190
平成18年度	22	212
平成19年度	16	228
平成20年度	16	244

※平成19年度以降は、予定台数

8) まちづくりの仕組みの確立

①官民協働組織「都心にぎわい市民会議」の設立

中心市街地の活性化を官民協働で取り組むことを基本とし、活性化施策の調査及び研究、並びに事業の実施を推進する専門家、市民、商業者、事業者、関係団体、行政からなる「都心にぎわい市民会議」を平成 11 年 7 月に設立した。

市民会議では、様々な課題が議論され、下記に示すように賑わいを創出する事業を実施するまでに至った。

・ はままつ冬の蛍フェスタ開催の企画・提案	⇒平成 13 年度事業開始	
・ 循環まちバス「く・る・る」運行の企画・提案	⇒平成 14 年度運行開始	
・ 市民活動支援事業の企画・提案	⇒平成 13 年度支援制度創設	
・ 公共空間利活用制度の企画・提案	⇒平成 13 年度運用開始	
・ 花と光などによる都市空間創出の企画・提案	⇒平成 13 年度事業開始	
・ 浜松版 TMO「はままつ D I O」の調査・研究	⇒平成 14 年度	など

②浜松版 TMO「はままつ D I O」の設立断念

浜松版 TMO として「はままつ D I O」(はままつダウンタウン・インブルームメント・オーガニゼーション)を「都心にぎわい市民会議」からの提案を受け設立し、国の様々な支援を受けながら活性化事業を推進するよう計画を策定した。

はままつ D I O の特徴は、第三セクターの株式会社として設立し、自らが収益をあげながらタウンマネージャーなどの人材を確保するとともに、その収益を活性化施策に再投資するよう計画され、そのための大きな事業の柱として「食のテーマパークの建設・運営」などを予定していた。

しかし、全国における TMO の組織運営や事業収支、さらには、活性化施策などの実態調査をしたところ成功事例は少なく、また、各自治体が抱える財団法人や第三セクターに対する様々な課題が指摘され始めた時期でもあったと同時に、本市における TMO の必要性が商業者をはじめ事業者、関係団体の理解が得られなかったため、設立時期を改めて検討することになった。

なお、平成 15 年度に詳細な事業計画を策定した「食のテーマパーク」構想については、平成 18 年 3 月に民間活力によりオープンした「浜松べんがら横丁」に引き継がれている。

③新たな官民協働組織「都心再生戦略会議」の設立

こうした経緯もあり、官民協働組織のあり方について再検討し、平成 16 年 6 月、「都心にぎわい市民会議」を発展的に解散し、新たな組織として専門家をはじめ、商業者・事業者・関係団体・行政の最高責任者をメンバーとした「都心再生戦略会議」を設置し、活性化施策の実現に向け、より実効性の高い組織としたものである。また、その下部組織として、都心政策研究会も併せて設置し、具体的な事業について調査・研究するとともに、新たな活性化計画の策定に着手した。

(3) 旧浜松市中心市街地活性化計画の総括

1) 目標水準への達成状況

	計画策定時	目標（平成 22 年）	結果
人口	28,039 人 (平成 9 年 10 月)	35,000 人	27,071 人 (平成 16 年 4 月)
歩行者通行量	100 (平成 9 年度調査)	120	平日 81 休日 77 (平成 16 年度調査)
小売販売額	1,780 億円 (平成 9 年度調査)	2,100 億円	1,446 億円 (平成 16 年度調査)

旧活性化計画は 116 事業の内 86%を実施し、ファーストステージの目標として掲げた「活性化に向けての基盤強化」について着実な進展が図られた。

具体的には、ハード整備面として、東地区土地区画整理事業によって福利厚生施設や都市型居住施設の建設が促進されるなど、中心市街地における高次な都市機能の集積が可能となった。また、市街地再開発事業によりオープンしたザザシティ浜松がファッションやアミューズメントの拠点施設として県西部はもとより愛知県東三河地域からも集客するなど、都心商業の振興を牽引する大規模商業施設として機能しはじめた。さらに、ヤマハミュージック浜松駅前ビルの改築によって、音楽のまち浜松の発信基地の一翼を担う新たな拠点を形成することができた。

商業振興等のソフト施策としては、平成 16 年 4 月に行政と民間とが協働して取り組んだ都心ゲートパーク整備事業である UP-ON（アップ・オン）がオープンし、洗練された店舗やインキュベートショップ、FM放送のサテライトスタジオなど、若者のニーズに応えるファッションと情報発信の拠点として、これまでの浜松にない魅力ある空間を形成することができた。さらに、都心ゲートパーク北地区整備事業として県内初となるフードテーマパーク、「浜松べんがら横丁」が平成 18 年 3 月 3 日にオープンし、食文化に基づく新たな集客拠点を創出することができた。

しかしながら、平成 13 年 11 月の松菱百貨店の経営破綻という不測事態が発生し、ザザシティ浜松西館、中央館による 2 核 1 モール構想が頓挫するとともに、計画期間中の相次ぐ郊外への大型店の進出などにより、中心市街地の小売販売額の大幅な低下を招いた。

さらに、魅力的な都市空間の形成や商業の開業支援など、中心市街地における居住機能・業務機能のさらなる充実を目指して着手しはじめた新たなソフト事業の施策効果にも悪影響を及ぼす結果となった。

これらの結果、目標年次を平成 22 年（2010 年）として設定した旧活性化計画の目標水準に対し、計画の 5 年目のファーストステージを経た平成 16 年の段階で達成状況を検証した結果、人口、歩行者通行量、小売販売額とも計画策定時の数値を下回る結果となった。

また、活性化に向けた旧活性化計画の事業は重点的整備地区（140ha）に集中しているが、目標数値の設定は本市が定義する中心市街地（310ha）を基礎に広い範囲から算出するなど、政策の効果測定に際して整合性を欠くこととなったことも原因として考えられる。目標数値の設定において計画区域を絞り、計画事業の波及効果と連動させていく必要がある。

◎各目標水準の検証結果が計画策定時を下回った原因として考えられるもの

【人口】

- ・東地区土地区画整理事業による同地区の一時的人口減少
- ・人口の郊外化の進展

【歩行者通行量】

- ・松菱百貨店の経営破綻による来街者数の減少
- ・計画期間中の相次ぐ大型郊外店の進出による中心市街地の商業的吸引力の低下
- ・就業人口の減少（松菱百貨店経営破綻、事業所の移転、大手製造業等の合理化）

【小売販売額】

- ・松菱百貨店の経営破綻による中心市街地の商業力の衰退
- ・計画期間中の相次ぐ大型郊外店の進出による中心市街地からの消費の流出

＜参考＞計画期間中の郊外型大型店の出店状況（店舗面積 10,000 m²超）

開店年	店舗名	店舗面積（m ² ）
平成 12 年	カーマ 21 ツーワン浜松	12,388
平成 14 年	アピタ浜北店	19,029
	浜松プラザ	47,675
平成 16 年	カインズホーム浜松雄踏店	17,853
	カインズモール浜松都田テクノ店	24,151
	イオン浜松志都呂ショッピングセンター	56,000
平成 17 年	イオン浜松市野ショッピングセンター	35,541

2) 総括

旧活性化計画は、前期 5 年間を「活性化のための基盤を強化する期間」のファーストステージとして、後期 5 年間を「基盤を活かした新たな展開をする期間」のセカンドステージとして位置づけ、構成されている。

このため、中心市街地活性化に向けて旧活性化計画が掲げている 8 つの施策について、中心市街地の目標像、商業機能、居住機能、業務機能、推進体制の 5 つの点からファーストステージで達成することができた成果とセカンドステージに向けて求められるテーマを概観し総括する。

①中心市街地の目標像

【成果】

旧活性化計画では「みんなで創る新世紀浜松のセンター」を目標像とし、公共エリアや市民共有財産としての中心市街地の位置づけを明確化することによって、都市基盤の整備をはじめとする今後の活性化に向けた拠点・発展核を形成することができた。

【セカンドステージに向けてのテーマ】

平成 17 年 7 月の 12 市町村による合併による市域の拡大や平成 19 年 4 月の政令指定都市への移行等により本市を取り巻く環境が変化したため、中心市街地に求められる役割を見直し、新たな目標像を検討していく必要がある。

②中心市街地の商業機能

【成果】

中心市街地の商業機能については、「5. 都心ならではの魅力ある商業の振興」を施策の柱として掲げ、まちなか商業者委員会の設立、浜松まちなか大バーゲンや各種イベントを推進することによって、中心市街地の意欲ある個店や商業者との連携が図られ、商店街の育成・強化を図ることができた。

【セカンドステージに向けてのテーマ】

松菱百貨店の経営破綻という不測の事態が生じ、中心市街地の商業力が大幅に低下したため、まちなかの商業者と連携して進めてきた各施策の効果を活かすことができず、結果として中心市街地の商業機能の低下を招いた。

③中心市街地の居住機能

【成果】

中心市街地の居住機能については、「４．２１世紀型の都心居住空間づくり」を施策の柱として掲げ、市街地再開発事業による住宅供給事業を進めることによって、761戸の都市型住宅を供給することができた。

また、ファーストステージの目標である「活性化のための基盤の強化」を図る上で中心的な役割を担った「１．新たな基盤・拠点の形成」、「２．市民活動センター機能の強化」、「３．ゆとりある洗練された都市空間の創出」、「７．市民、来訪者に開かれた交通システムの構築」の４施策によって、高次な都市機能の集積が図られるとともに、良質な生活空間を形成することができた。

【セカンドステージに向けてのテーマ】

中心市街地の居住機能を向上していく上で、都心の生活空間をさらに魅力的なものにしていくため、浜松らしい都市文化の演出や美しい都市景観の創出など、生活者の満足度を向上するソフト施策の充実が求められる。

④中心市街地の業務機能

【成果】

中心市街地の業務機能については、「６．都心立地を活かした産業の振興」を施策の柱として掲げ、都心ゲートパーク整備事業において商業インキュベート施設を開設し、創業を志す商業者の支援を行うことができた。

【セカンドステージに向けてのテーマ】

商業の開業を目指すチャレンジャーが独立し、安定した経営を行っていくためには、店舗施設などハード面の提供だけでは不十分である。経営指導や創業者育成のプログラム、資金援助など各種ソフト施策をより一層充実させていく必要がある。

⑤中心市街地活性化の推進体制

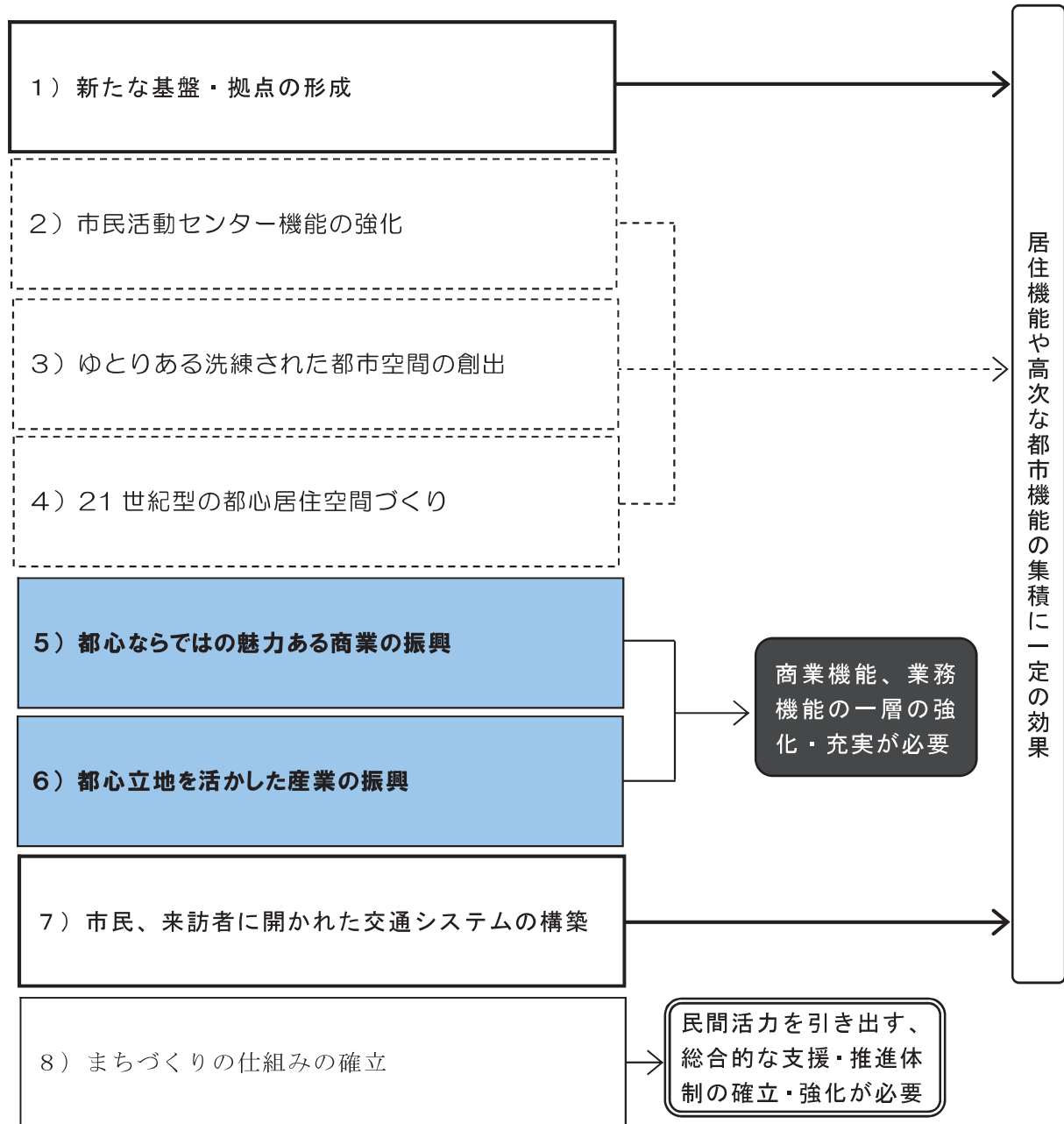
【成果】

中心市街地活性化の推進体制については、「８．まちづくりの仕組みの確立」を施策の柱として掲げ、「都心にぎわい市民会議」や「都心再生戦略会議」の設立により、官民が一体となって活性化事業を推進する体制を確立することができた。

【セカンドステージに向けてのテーマ】

浜松版TMOである「はままつDIO」の設立断念に象徴されるように、市民や市民活動団体、商業者や企業など民間部門が主体的に活性化を進める体制については課題を残しているため、まちづくりに求められる地域の総合力を発揮できるような推進体制の確立が求められる。

【旧浜松市中心市街地活性化計画の総括】



〔3〕 中心市街地の現状と課題

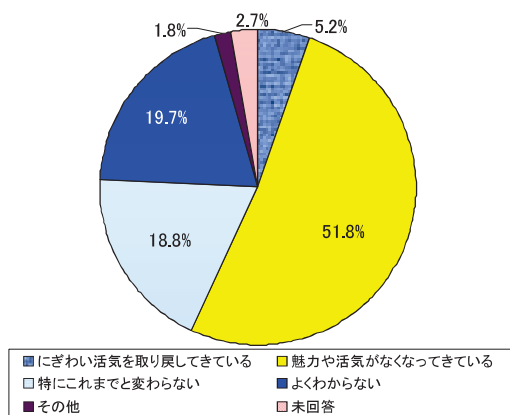
中心市街地活性化事業は順調に進捗し、活性化のための基盤強化は図られてきた。しかし、前述のとおり旧活性化計画の目標水準の達成が困難になるなど、中心市街地活性化に向けて横たわる課題は依然大きい。ここで、旧活性化計画のファーストステージを終えた時点で、浜松市の中心市街地が置かれている現状を把握し、今後の活性化に向けて克服すべき課題としてまとめる。

（1） 中心市街地の現状

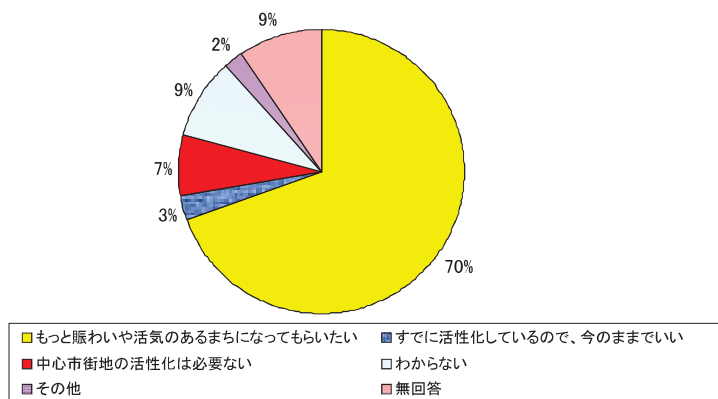
1） 長期化する中心市街地の衰退に対する市民の危機意識の高まり

中心市街地の活性化については、市政の最重要課題として位置付け、積極的な施策を展開してきたものの、中心市街地の現状に対する市民の目は非常に厳しいものがある。平成16年9月に実施した「都心再生戦略策定のための市民アンケート」結果によると、5年前と比較した中心市街地の印象についての質問に対しては、51.8%と半分の市民が「魅力や活気がなくなっている」と長期化する中心市街地の衰退に対して危機感を募らせていることが分かる。

＜5年前と比較した中心市街地の印象＞



＜浜松市の中心市街地に対する考え＞



一方、市民の中心市街地への危機感を反映して、活性化に向け本市が取り組むべき事柄について様々な意見やアイデアが寄せられている。

平成 12 年 4 月から平成 18 年 12 月末までの 6 年間に 269 人から計 500 件以上の貴重な市民の声が寄せられており、主なものは以下のとおりである。

- ・大規模商業施設など郊外にはない魅力ある商業空間の創出が必要である⇒184 件
- ・誰もが安心して楽しみながら回遊できるシステムの充実が必要である ⇒ 76 件
- ・駐車場料金を含めた利用しやすい駐車場システムの構築が必要である ⇒ 48 件
- ・賑わいを創出するイベントの開催や文化機能の充実が必要である ⇒ 42 件
- ・中心市街地にアクセスしやすい公共交通機関や道路整備が必要である ⇒ 38 件
- ・中・高齢者が楽しみ、憩える空間の創出が必要である。 ⇒ 32 件

また、中心市街地の活性化は市政への要望で第 1 位となっている。このことから、市民は都市のシンボルとして、浜松市の顔としてふさわしい魅力的で賑わいのある中心市街地の創出を求めていることが分かる。このため、中心市街地に市民が求めている役割や目標像を的確に把握し、市民が誇ることができる都市の顔づくりを積極的に進めていく必要がある。

【中心市街地の活性化は市政の最重要課題：市政への要望第 1 位】

市民アンケート結果より

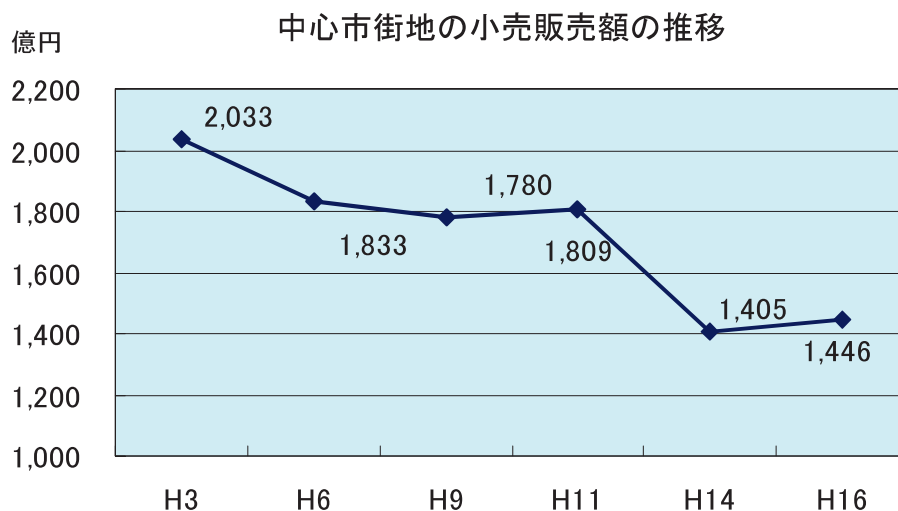
	16 年度	15 年度	14 年度
1. 快適で賑わいのある中心市街地	① 24.2	② 22.8	
2. 高齢者のための福祉環境	② 23.5	① 24.2	① 28.4
3. 子どもを健やかにはぐくむ地域の環境	③ 22.5	③ 22.1	
4. 鉄道・バスなどの公共交通機関の利便性	④ 19.4	⑦ 15.7	② 26.3
5. 休日、夜間などの救急医療体制	⑤ 17.4	④ 17.9	
6. 自然環境の保全、緑化、公園の整備など緑豊かなまちづくり	⑥ 17.1	⑤ 17.0	⑦ 14.1
7. 環境汚染防止、ごみ減量、省エネなど環境にやさしいまちづくり	⑦ 15.6	⑩ 14.0	
8. 交差点の改良など交通安全対策	⑧ 14.3	13.1	3.4
9. 子どもの個性をはぐくむきめ細かな学校教育	⑨ 14.1	⑥ 15.8	
10. 道路の整備	⑩ 13.9	⑨ 14.7	

2) 商業力の低下による中心市街地からの賑わいの喪失

長引く経済不況に端を発した消費構造の変化などにより、市内における小売販売額はここ数年減少傾向にあるなど、全体的に小売業の活力の低下がみられる。このような状況下にも関わらず、郊外型大型ショッピングセンターが相次ぎ進出したことなどにより都心の商業力が低下し、中心市街地から賑わいが喪失している。

特に、昭和 12 年の開業以来、浜松市民を含め広く県西部内外の人々のシンボリックな大規模商業施設として愛されてきた松菱百貨店が平成 13 年 11 月に経営破綻したことは、ザザシティ浜松西館・中央館との「2 核 1 モール構想」の一翼として期待されていただけに、市民や商業者のみならず、中心市街地の活性化を推進してきた行政に対しても大きなダメージを与えた。

また、平成 18 年 5 月の上新電機や、平成 19 年 1 月のイトーヨーカドー浜松駅前店の閉店など中核的商業施設の撤退が中心市街地の商業機能の低下に拍車をかけ、中心市街地からの賑わいの喪失を長期化させることにつながっている。



3) 駐車場問題による中心市街地への来街者の減少

モータリゼーション社会の進展に伴い、本市における自動車保有台数は次の表に示すように年々増加し、それに対応するように、郊外型大型ショッピングセンターでは、大規模な無料駐車場を完備し来店者の利便向上を図り誘客に努めている。一方、中心市街地においては、約 7,900 台の駐車場が整備されており、浜松市駐車場整備計画からみても、需要と供給のバランスは取れているものと判断される。

しかし、中心市街地の駐車場の稼働状況（市営駐車場）を見ると、収容台数 1,994 台に対し、1 日平均駐車台数 3,078 台、回転率 1.54 と、十分にその機能が生かされていない。その主な原因としては「高い料金」設定にあると指摘され、そのことが来街機会を減少させ、中心市街地の商業機能の低下を招いている。

このため、市民や商業者からは、適正な駐車場料金への見直しをはじめ、新たな駐車場サービスシステムの構築が求められている。

<自動車の保有状況>

	1980 年	1990 年	2000 年
世帯数	143,249	170,011	202,470
人口(人)	488,568	528,994	565,129
自動車保有台数(台)	140,703	228,854	330,725
1 世帯当たり自動車保有率(%)	98.2	134.6	163.3
自動車 1 台当たり人口(人)	3.5	2.3	1.7

<計画区域内の駐車場台数>

区 分	台 数
民間立体駐車場	4,562 台
公営駐車場	2,496 台
青空駐車場（コイン式含む）	835 台
合計	7,893 台

4) 就業人口の減少による中心市街地の活力の低下

本市のオフィス空室率は、平成 18 年から減損会計が導入されたことに伴い、郊外から中心市街地への事務所移転が進むなど、一部改善の兆しはみられるものの、平成 17 年 6 月期の調査では 14.6%と依然厳しい状況にある。

その要因としては、中心市街地の金融・保険業、不動産業における従業者数は、平成 11 年から 13 年にかけて 367 人減少していることからもうかがえるように、近年の厳しい経済情勢を背景に、企業においては、体質強化を図るためのリストラクチャーが行われ、支店や営業機能などの統廃合が進んでいることが考えられる。

このため、都心における業務機能が収縮し、就業人口も減少することによって、中心市街地から活力が失われつつある。

<オフィス空室率>

	2004・9 期	2004・12 期	2005・3 期	2005・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%
高松	18.5%	17.8%	16.2%	16.3%
松山	13.3%	14.0%	13.3%	14.5%
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㈱

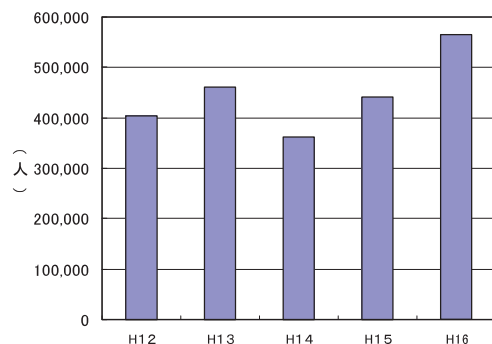
５）情報連携の不足による中心市街地の集客効果の分散

本市の中心市街地には、アクトシティ浜松の 2,500 人規模の大ホールや 1,200 人規模の中ホール、展示イベントホール、各種会議室、国内有数の規模を誇る浜松市楽器博物館など、市内外からの来街客が多く利用する文化施設や公共施設が整備・充実されており、その利用者も下記に示すように多くの利用で賑わっている。

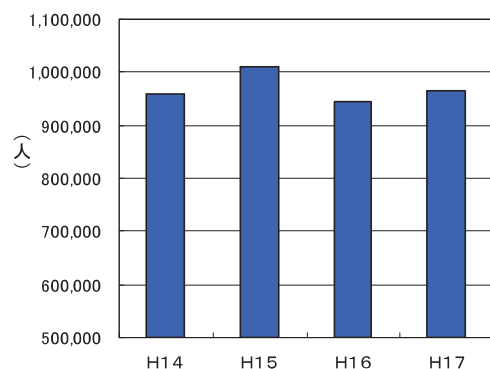
しかし、中心市街地でのイベント等の情報が分かりやすく、かつ、総合的に情報発信されていないため、特に、市外からの来街者にとっては施設の利用のみが目的となり、それら既存施設の集客力を中心市街地全体への活性化に結びつけられていない。

このため、文化・コンベンション施設の集客力や集客効果が限定的なものにとどまってしまっている。活性化に向けた各組織間の連携を強化するなど総合的な推進体制の確立が求められている。

中心部の文化施設の利用者数
(科学館、美術館、浜松城、体育館、楽器博物館)



アクトシティ浜松の利用者数



（２）中心市街地活性化に向けて克服すべき課題

中心市街地の現状を認識し、さらに今後に向けた新たな取り組みを考えた場合、本市が活性化に向けて克服すべき課題について以下の５点に集約することができると考えられる。

①中心市街地の新たな役割の設定	●政令指定都市への移行に伴い、より広域的な観点から、中心市街地の都心としての拠点性の確立など新たな役割を定義する必要性が生じてきている。 ●まちづくり３法の改正など国の施策方針に則った都市づくりの基本方針を定め、中心市街地の活性化を効果的かつスピーディに進めていく必要がある。 ●中心市街地活性化を市民協働により進めていくため、市民の誰もが共有することができる分りやすい活性化のビジョンや中心市街地の目標像を定めていく必要がある。
②商業機能の低下による賑わいの喪失	●本市の中心市街地を衰退させるに至った商業機能の低下を早期に解決し、中心市街地の賑わいを取り戻していく必要がある。
③居住機能を向上するソフト施策の欠如	●都市計画事業によって整備した都市空間について居住人口の更なる増加に繋げていくためには、中心市街地に潤いを創出し、魅力的な生活空間を形成していく必要がある。
④業務機能の流出による活力の低下	●都心における業務機能の流出に歯止めをかけ、本市の経済活動拠点としてポテンシャルが高く活力ある中心市街地を回復していく必要がある。
⑤活性化推進における組織間連携の不足	●活性化に向けた個別施策の取り組み効果が限定的なものに止まることを回避し、まちづくりに求められる総合力を最大限に発揮していくため、市民、市民活動団体、事業所など多様な主体が参加し協働して活性化に取り組んでいくことができる新たな推進体制を確立していく必要がある。

〔４〕 中心市街地活性化の意義と役割

前述した中心市街地の活性化に向けた課題を克服し新たな活性化施策を構築するためには、市民、商業者、事業者など全市を挙げた取り組みが求められる。そのためには、本市の都市づくりの基本的枠組みを踏まえ、中心市街地活性化の意義と役割を市民の誰もが分かるよう明確にしていく必要がある。

（１）都市空間形成の基本的な考え方 ～浜松型コンパクトシティ～

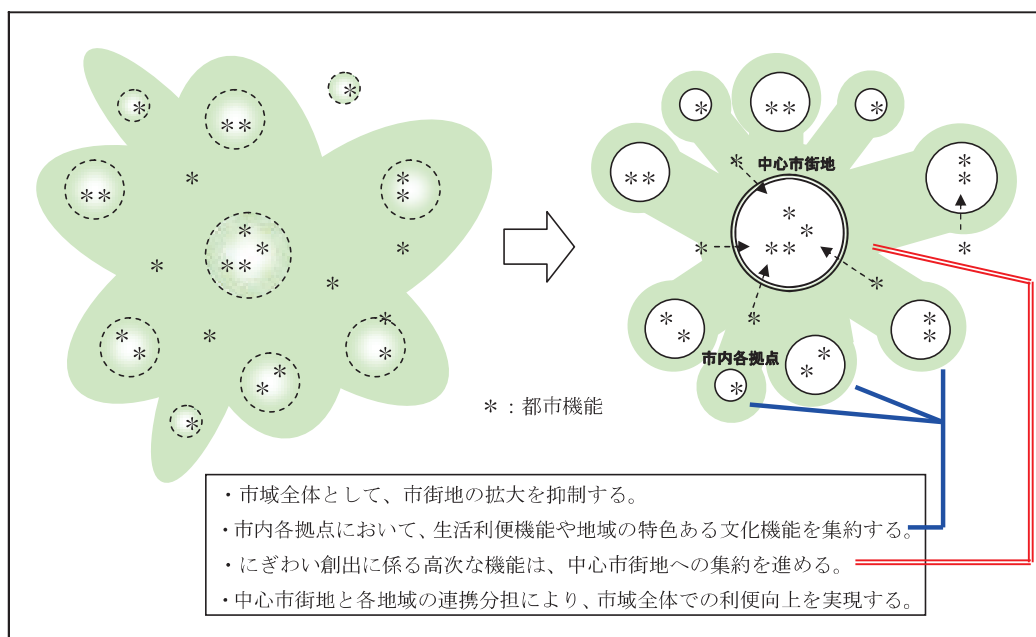
本市は平成 19 年 4 月の政令指定都市への移行に伴い、市の基本理念や将来像を定めた都市づくりの活動指針となる『第 1 次浜松市総合計画（はままつ “やらまいか” 創造プラン）』を策定した。

『第 1 次浜松市総合計画』では、都市の将来像として「技術と文化の世界都市・浜松」と「環境と共生するクラスター型都市・浜松」を定め、都心空間形成の考え方についても基本的枠組みの中で定義している。

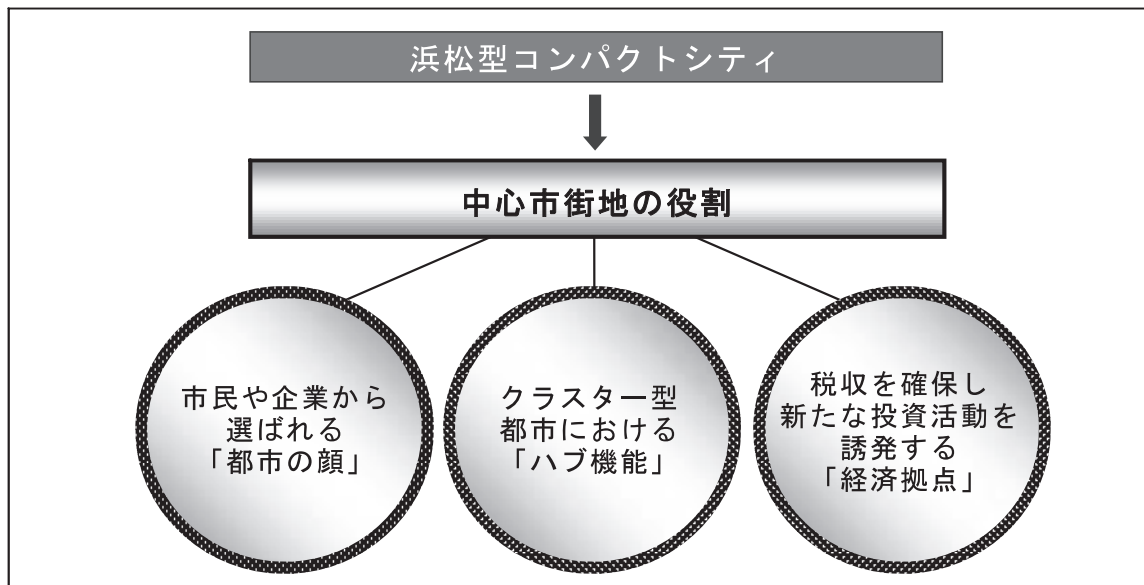
都心空間の形成にあたっては、開発と保全のバランスに配慮した市街地の無秩序な拡大を抑制する一方、各地域の都市機能の集積を進めコンパクトで新しい価値を創造する「浜松型コンパクトシティ」を基本的な考え方としている。

【浜松型コンパクトシティのイメージ】

- ・ 市域全体として、郊外開発を抑制し、市街地の無秩序な拡大を避けるとともに、緑豊かな自然を保全し、本市の中心市街地はもとより、旧市町村においても、拠点ごとに必要とされる機能が集約し充実している。
- ・ 交通の結節点であり、多くの都市機能が集積した中心市街地については、市域内外の人々が集まる交流拠点として、高次な都市機能が集積し賑わいが創出されている。
- ・ 各地域拠点においては、地域コミュニティ、消費・サービスなどの日常生活の中心となる「まち」を、郊外のスプロール化の波に埋没させることなく、その地域に応じた特色ある地域拠点として位置付けたまちづくりが進められている。



(2) 浜松型コンパクトシティにおける中心市街地の役割



1) 市民や企業から選ばれる「都市の顔」

低成長型社会や少子高齢化社会を迎え、今後、都市間競争が益々激しくなっていくと予想される現在、本市が今後も発展し続けるためには、産業・文化全般にわたり新たな投資が誘発されなければならない。そのためには、政令指定都市・浜松としてふさわしい都心を形成することによって、市民はもとより、広く内外から選ばれる都市になる必要がある。

また、高度情報化社会や少子高齢化社会を迎えた現在、都市においても重要な要素になっているのが、「クオリティ・オブ・ライフ」（生活の質）と言われている。質の高いライフスタイルを提供することによって、市民や企業から選ばれる都市となるためには、活力ある産業や豊かな地域資源に加え、都市のイメージを発信する「都市の顔」として、魅力ある中心市街地の形成は欠かせないものである。

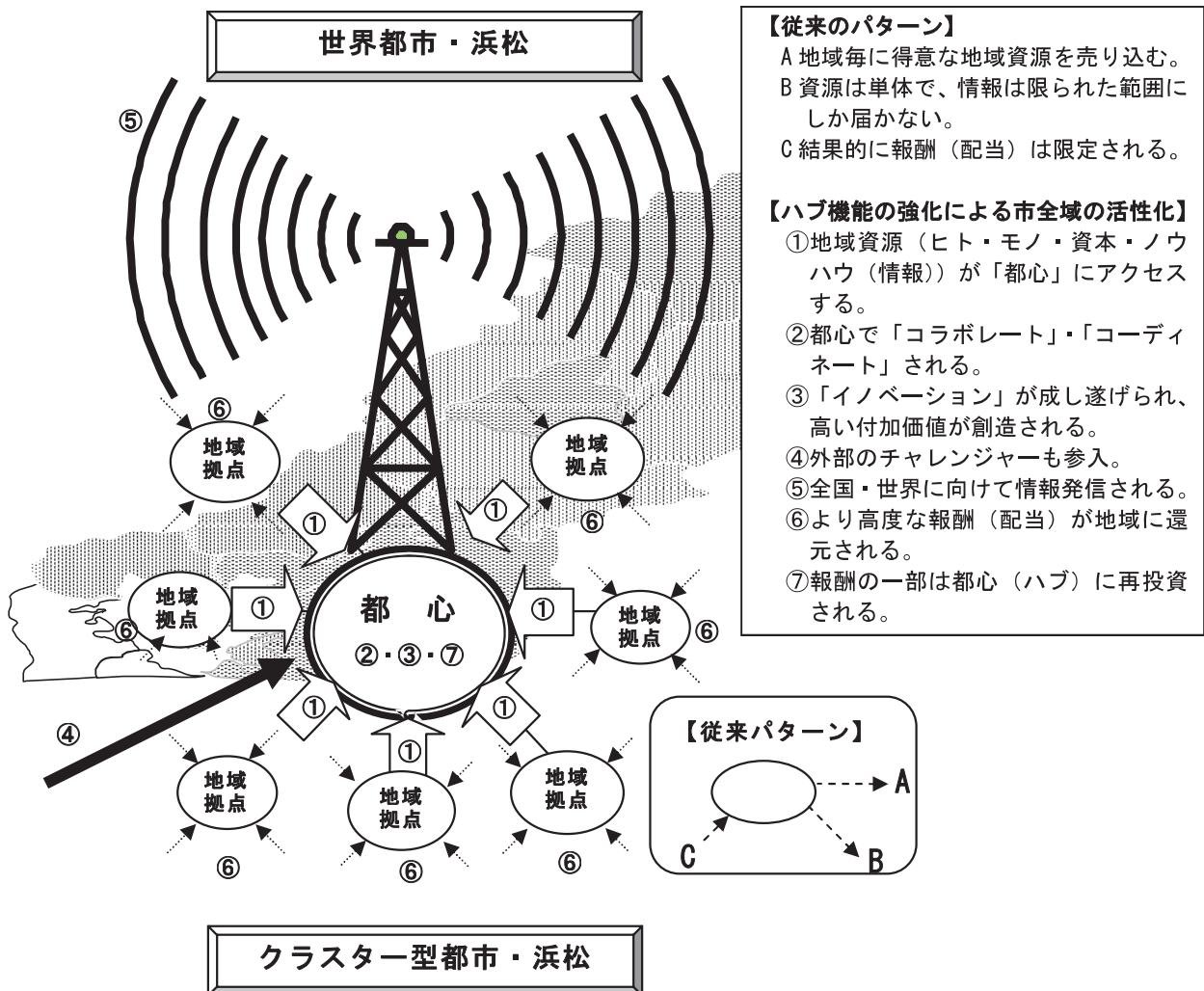
2) クラスター型都市における「ハブ機能」

全国第2位という広大な市域を持つ本市は、地域の均衡ある発展に向け、各地域が持つコミュニティ、文化、歴史などを活かしたまちづくりを行う都市内分権を推進するため“クラスター型都市”を都市ビジョンとして掲げている。

そうした中、中心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その役割が期待されている。

このため、商業・学術・文化・情報・娯楽などの高次な都市機能を集積し、本市のものづくりや農業、漁業、観光など多くの資源をより一層魅力的なものにバージョンアップしていくとともに、地域ブランドを全国・世界に向けて情報発信していく場として、賑わいある中心市街地の形成は欠かせないものである。

【ハブ機能のイメージ】



3) 税収を確保し、新たな投資活動を誘発する「経済拠点」

低経済成長が続く中、少子高齢化社会を迎え、道路・上下水道といった新たな社会資本整備が必要とされる郊外開発は、その維持・更新に多大なコストを要し、厳しい財政運営が求められている本市にとって致命的な財政負担になりかねない。また、二酸化炭素の抑制といった環境保全やエネルギー消費型社会からの脱却という地球規模での取り組みが行われている現在、自動車利用を前提とした新たな郊外開発を見直し、環境負荷の小さな都市づくりを進めていくことが必要である。

このことから、鉄道やバスの公共交通機関をはじめ、商業機能や文化・教育などの公共施設を有する中心市街地の価値を見直し既存資産を有効に活用していくとともに、その地理的ポテンシャルを最大限に活かした内外からの投資活動を誘発する「経済拠点」を中心市街地に形成していくことは、本市の安定した財政運営の実現と都市全体の活力を生み出していく上で欠かせないものである。

①税収の確保

国の三位一体改革により、これまでの補助金制度の見直しや税制改革が進む中、安定した都市経営を行うためには、都市全体を持続的に発展させ、その根幹を成す「税収」を安定的かつ継続的に確保していかなければならない。

地方自治体の税収を主に構成する市民税、法人市民税、固定資産税などは、その都市の活力を示すものであり、その中でも固定資産税は、基準となる都心の評価により大きく左右される。

このため、都市全体の固定資産税を安定的に確保していくためには、都心の資産価値を高めていく必要がある。

②新たな投資活動の誘発

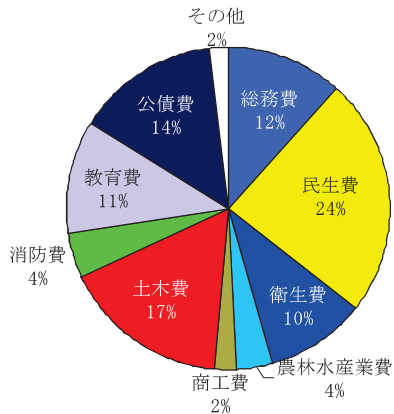
魅力的な都心を持つことは、新たな投資活動が誘発されることになり、コンベンションや産業の振興など業務機能の充実が図られる。業務機能の充実によって就業機会が拡大され、都市活動全般にわたる効果が波状的に広がることによって安定した税収の確保に繋がる。

このため、都市の地理的ポテンシャルを活かし、内外からの投資活動を活発化させていく必要がある。

【浜松市の財政状況】

年々義務的経費が増大し、財政の硬直化が進み、郊外開発を行うための社会資本整備への大規模な投資は難しくなっている。

平成18年度一般会計当初予算



予算規模 2,393 億円

＜財政力指数＞

	H13	H14	H15	H16	H17
財政力指数	0.888	0.894	0.895	0.924	0.839

※ H16 までは旧浜松市、H17 は新浜松市

＜義務的経費の推移＞

	H13	H14	H15	H16	H17
義務的経費の 決算額に占める割合	42.0%	41.2%	43.4%	46.6%	46.6%

※義務的経費は人件費、扶助費、公債費をいう。

※H16 までは旧浜松市、H17 は新浜松市

＜土木費の推移＞

	H13	H14	H15	H16	H17	H18
土木費の当初予算 に占める割合	24.97%	24.5%	24.13%	19.59%	19.14%	16.79%

※H17 までは旧浜松市、H18 年は新浜松市

【浜松市税収状況】

	H15	H16	H17
市民税	50,575,196	49,524,227	52,817,981
個人	36,036,929	34,987,370	36,844,946
法人	14,538,267	14,536,857	15,973,035
固定資産税	54,034,905	53,737,680	54,042,885
軽自動車税	1,152,077	1,196,080	1,245,286
市たばこ税	4,593,368	4,733,190	4,626,143
鉱産税	526	432	472
特別土地保有税	3,137	3,229	0
入湯税	145,630	181,321	142,748
事業所税	3,556,939	3,609,226	3,625,327
都市計画税	6,744,810	6,656,430	6,613,043
市税 全体	120,806,588	119,641,815	123,113,885

(単位 千円)

〔５〕 中心市街地活性化施策の基本的方針

これまで分析してきた中心市街地に残された課題を克服し、中心市街地に求められる役割を果たしていくため、活性化施策の基本的方針を以下のように定める。

浜松市中心市街地活性化基本計画は、この基本的方針に基づいた施策や事業を戦略的に進めていくものとする。



（１） 中心市街地の商業機能の充実・強化

中心市街地の賑わいを回復するため、大型商業施設進出支援事業などの推進により魅力ある商業・飲食・サービス機能を充実するなど、中心市街地の商業機能を充実・強化する。

そのため、中心市街地の商業機能のボトルネックとなっている以下２点について重点的に取り組んでいくこととする。

１） 松菱跡の再生

松菱百貨店の経営破綻から既に５年が経過し、市民からも早期に大型商業施設としての事業展開が求められている。

このため、行政としても、事業者との連携を強化しながら、市民のニーズに応え、都心商業や賑わいの創出を牽引する魅力ある大型商業施設の再生に向け積極的な支援を行う。

２） 利用しやすい駐車場システムの構築

中心市街地の衰退要因の一つとして、市民などからは駐車場料金・サービスシステムのあり方など、駐車場問題を指摘されている。本来ならば、駐車場経営は、需要と供給のバランスによる市場原理の中で成立しなければならないが、魅力が低下した現在の都心における駐車場問題は、料金の適正化や新たな運営システムの構築などについて、都心商業者、駐車場事業者、行政が一体となって短期的かつ緊急的に取り組んでいく必要がある。

なお、長期的には、環境問題や高齢化社会を視野に入れながら、公共交通機関のあり方なども含め、総合的な交通体系を構築する。

（２）中心市街地の居住機能の充実・強化

中心市街地の潤いを創出するため、区画整理事業、再開発事業を推進し、災害に強く犯罪のない安心・安全な都市空間を形成するなど、中心市街地の居住機能を充実・強化する。

その上で、官民協働による質の高い都心住宅の供給や空きオフィス・店舗などからの業態変換を進めるなど、多様なライフスタイルに応じた付加価値が高い都市型居住施設の整備を進める。

また、都心ならではの非日常空間が体感できるよう、花やイルミネーションで演出された美しい町並みを創出し、100万都市圏のニーズを満たした、郊外にはない高次で魅力的な都心生活空間を形成する。

（３）中心市街地の業務機能の充実・強化

中心市街地の活力を回復するため、都心ビジネスアレー事業の推進などによる21世紀型都市型産業の育成や、起業家、中小企業の新事業展開を支援するなど中心市街地の業務機能を充実・強化する。

また、東京・大阪間の中間に位置する立地を活かし、政令指定都市・浜松として市内外の経済や地域の発展を牽引する拠点形成し、浜松のゲートウェイとなる駅周辺へのオフィス需要を高める。

（４）推進体制の強化

(1)から(3)の方針を総合的かつ一体的に推進していくとともに各施策を効果的に実施していくため、推進組織及び支援制度を強化し、市民協働や民間活力など地域の力を結集して中心市街地の活性化に取り組む体制を強化する。

１）推進組織の強化 ～中心市街地活性化協議会の設立～

中心市街地の活性化を効果的に進めるため、推進組織の強化を図る。まちづくりに求められる総合力を発揮するため、庁内における組織間連携を高めるとともに、市民・市民活動団体・商業者・企業など多様な主体が参加する協働型都市経営を実現し、中心市街地の活性化に全市を挙げて取り組む。

そのため、中心市街地の活性化に関する法律第十五条に基づいた浜松市中心市街地活性化協議会を設立し、活性化の取り組みに対する適正な評価に基づく施策の重点化を図るなど、選択と集中による戦略的な事業を推進していくこととする。

2) 支援制度の強化 ～まちづくり促進地区の指定～

中心市街地の活性化に向けては、これまで以上に民間活力の導入を図る必要があることから、計画区域内に規制緩和などのインセンティブ制度を設ける「まちづくり促進地区」を指定する。

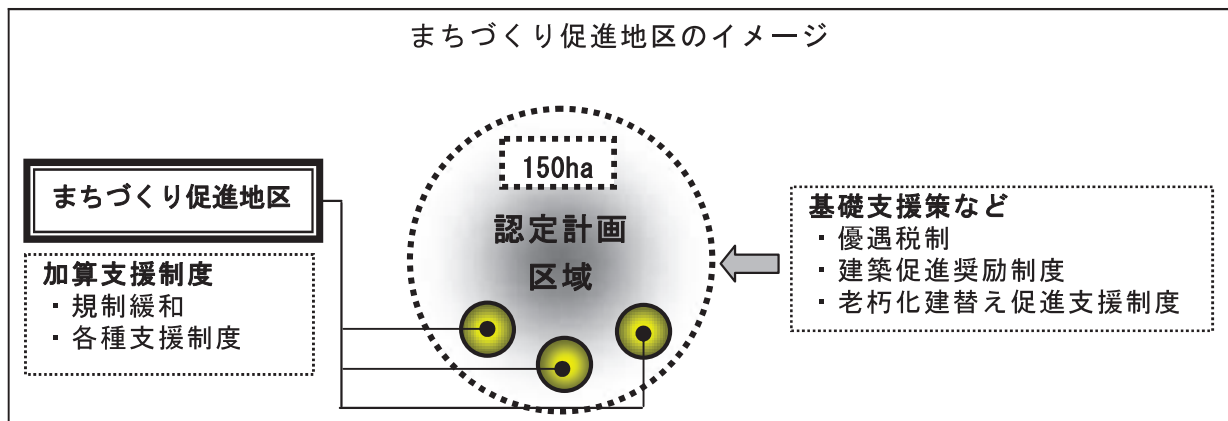
これにより、民間事業推進に対する支援制度を強化し、民間投資を誘発する。

①基本的な考え方

旧活性化計画においても、都心再生重点整備地域を定め、遊休地の有効活用や老朽化した建物の建替えなどにより集客やビジネスの促進につながる事業用スペースの新增設を図る場合、投資経費の負担を軽減させるため固定資産税を軽減する優遇税制を平成 15 年から導入している。この優遇税制に加え、より民間活力を誘発させるため、建築促進奨励制度や老朽化建替え促進支援制度といった基礎支援制度を構築する。

また、計画区域内において、基本計画を具体化する上で特に重要であり、下記②のような効果が期待される地区については、『まちづくり促進地区』として位置付け、基礎支援制度のほかに、規制緩和や補助金などの加算支援策を講じる。

地権者なども含めた官民の関係者による実効性の高い協働を実現し、中心市街地全体の活性化を先導する地区を形成していく。



②期待される効果

- 基本計画の目標、方針を反映したモデル事業
- 魅力ある都市空間構成の具体化
 - ・ 賑わいを創出する上で重要な位置にあり、事業の推進により周辺への大きな波及効果がある。
- 複数の事業の一体的推進による相乗効果
 - ・ 関連する事業を一体的に取り組むことで相乗効果を発揮する。
- 官民協働によるまちづくりの実践
 - ・ 中心市街地の目標・整備方針などを行政と民間が共有し、協働によるまちづくりが実践される。

③指定のための要件

まちづくり促進地区は、骨格軸やターゲットエリアの都心機能集積の形成を先導するパイロットプロジェクトとして、周辺との連携や波及効果などが見込まれ、官民の果たす役割と責任が明確となっていることが指定要件となる。

④多面的な支援の展開

民間のノウハウや資金などの民間活力を誘発し、効果的な事業の推進を図るため、各段階での多面的な支援を行う。

【支援項目メニュー】

- 協議体制の整備
- まちづくり支援・計画の策定
- 都市計画法などの効果的運用
 - ・特別用途地区、地区計画、容積率の緩和など（都市計画法）
 - ・申請期間の短縮（大店立地法）
 - ・公共空間の利活用（地域再生）
- 規制緩和、補助金などの実施
 - ・大型商業施設新規進出支援
 - ・オフィス新規進出支援
 - ・オフィス利用促進支援
 - ・リフレッシュ及び景観向上支援
 - ・建替え促進奨励支援
 - ・商業、サービス企業新規進出支援
 - ・商業、サービス機能及び景観向上支援
 - ・オフィスビル機能及び景観向上支援
 - ・住宅転用支援

⑤まちづくり促進地区の種類

まちづくりの取り組みにあたり、導入する機能や空間形成をはじめ、推進主体や手法などは、様々なパターンが考えられる。このため、街区レベルやプロジェクト単位といったそれぞれの状況に応じた事業推進を図る。具体的なまちづくり促進地区としては、現在下記のもの具体化している。

今後、オフィス機能の集積を図るまちづくり促進地区や民意発意型のまちづくり計画認定地区など、まちづくり促進地区として位置付け、積極的に事業の展開を図る。

○大型商業施設進出支援区域

進出にかかる初期投資に対する補助制度や市税の不均一課税措置を設け、大型商業施設を誘導し、都心商業の核を形成する。

○都市再生緊急整備地域

都市再生特別措置法に基づき、規制緩和、金融支援などの施策を総合的に適用するとともに民間の創意工夫を活かし、都市再生の拠点として緊急かつ重点的に市街地を整備していく。

○再開発促進地区

良好な市街地を形成するため、民間活力を導入して細分化された宅地の統合、災害に強い共同建築物の建設、街路、広場などの整備、オープンスペースの確保を一体的かつ総合的に行い、安全で快適な都市環境の創出と商業をはじめとする地域の活性化に大きく寄与する市街地再開発事業を特に促進する。