

浜松市中心市街地活性化基本計画

静岡県浜松市

認定	平成 27 年 1 月 22 日
第 1 回変更	平成 27 年 7 月 31 日
第 2 回変更	平成 28 年 3 月 15 日
第 3 回変更	平成 29 年 7 月 28 日
第 4 回変更	平成 31 年 3 月 26 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〕	浜松市の概要	1
(1)	概要	1
(2)	地勢	2
(3)	歴史	2
(4)	産業	3
(5)	商業	6
〔2〕	中心市街地の概要	7
(1)	中心市街地の成り立ち	7
(2)	中心市街地の現状	8
(3)	地域住民のニーズ等の把握	33
〔3〕	前計画の検証	43
(1)	前計画の概要	43
(2)	事業の進捗状況	44
(3)	主な事業の実施状況	46
(4)	目標値の推移とその検証	57
(5)	前計画の総括	64
〔4〕	中心市街地活性化の方向性	66
(1)	人口減少・超高齢社会に向けた取り組み	66
(2)	総合計画など本市における中心市街地の役割	69
(3)	中心市街地の課題	72
〔5〕	中心市街地活性化の基本的方針	75
(1)	基本的方針	75
2 中心市街地の位置及び区域		
〔1〕	位置	78
○	位置設定の考え方	
	位置図	

〔2〕 区域	79
○ 区域設定の考え方	
区域図	
〔3〕 中心市街地要件に適合していることの説明	81
第1号要件	
第2号要件	
第3号要件	
3 中心市街地活性化の目標	
〔1〕 中心市街地の基本目標	88
(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～	89
(2) 住みたい都心(まち)～快適な都心生活空間の創出～	90
(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～	91
〔2〕 計画期間の考え方	94
〔3〕 目標実現に向けた主な事業展開	94
〔4〕 数値目標の設定	97
(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	97
★歩行者通行量(休日)	
★公共施設入場者数	
(2) 住みたい都心～快適な都心生活空間の創出～の数値目標	105
★中心市街地の居住人口	
(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	108
★空き店舗区画数	
★〈参考指標〉法人数	
4 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等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	
〔1〕 市街地の整備改善の必要性	114
〔2〕 具体的事業の内容	115
(1) 法に定める特別の措置に関連する事業	115
(2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置	115
に関連する事業	
②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な	116
支援措置に関連する事業	

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業	119
(4) 国の支援がないその他の事業	120
5 都市福利施設を整備する事業に関する事項	
〔1〕 都市福利施設の整備の必要性	121
〔2〕 具体的事業の内容	121
(1) 法に定める特別の措置に関連する事業	121
(2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置 に関連する事業	122
②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な 支援措置に関連する事業	122
(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業	123
(4) 国の支援がないその他の事業	123
6 公営住宅等を整備する事業、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等に関する事項	
〔1〕 街なか居住の推進の必要性	126
〔2〕 具体的事業の内容	127
(1) 法に定める特別の措置に関連する事業	127
(2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置 に関連する事業	127
②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な 支援措置に関連する事業	128
(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業	128
(4) 国の支援がないその他の事業	128
7 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、民間中心市街地商業活性化事業、中心市街地特例通訳案内士育成等事業その他の経済活力の向上のための事業及び措置に関する事項	
〔1〕 経済活力の向上の必要性	129

〔２〕 具体的事業の内容	130
（１） 法に定める特別の措置に関連する事業	130
（２） ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置 に関連する事業	130
②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な 支援措置に関連する事業	136
（３） 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業	137
（４） 国の支援がないその他の事業	137
 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	
〔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	146
〔２〕 具体的事業の内容	146
（１） 法に定める特別の措置に関連する事業	146
（２） ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置 に関連する事業	146
②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な 支援措置に関連する事業	147
（３） 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業	147
（４） 国の支援がないその他の事業	148
 ◇ 4 から 8 までに掲げる事業及び措置の実施箇所	150
 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	
〔１〕 市町村の推進体制の整備等	151
〔２〕 中心市街地活性化協議会に関する事項	153
〔３〕 基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進	163
 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	174
〔２〕 都市計画手法の活用	174
〔３〕 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等	175
〔４〕 都市機能の集積のための事業等	179

1 1	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	180
〔2〕	都市計画との調和等	181
〔3〕	その他の事項	183
1 2	認定基準に適合していることの説明	
	第1号基準	184
	第2号基準	184
	第3号基準	184

【参考資料】

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27年1月から平成32年3月（5年3ヶ月）

1 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

〔1〕 浜松市の概要

（1） 概要

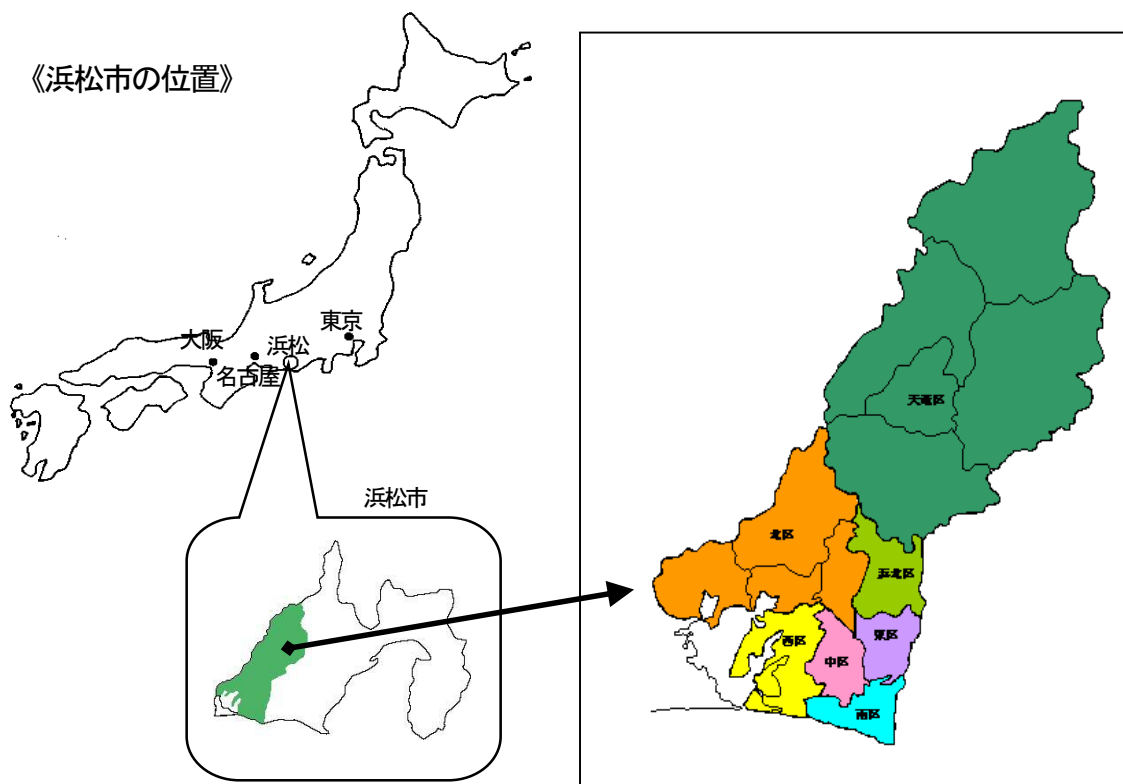
本市は、首都圏と関西圏の2つの経済圏のほぼ中間に位置し、江戸時代には浜松城の城下町として、東海道有数の宿場町として栄え、現在では、J R東海道新幹線や東名高速道路、新東名高速道路が通る我が国交通の要衝である。

人口は、約80万人（中部圏において名古屋市に次いで2番目）を有し、遠州地域はもとより愛知県東三河地域、長野県南信州地域で構成される三遠南信広域都市圏における拠点都市である。

また、全国の市町村で2番目に広い1,558.04k㎡の広大な面積を有しており、J R浜松駅を中心とした都市的機能が集積する都市部、農業が盛んな平野部、広大な森林を擁する中山間地域、さらには、漁業が営まれる沿岸部までと、全国に類を見ない地域の多様性を有した『国土縮図型都市』とも言われる。

ちなみに、徳川家康が居城とした浜松城は、江戸時代に多くの老中を輩出する等、「出世城」として名を馳せ、また、一説には豊臣秀吉仕官の地とも言われるなど、「出世の街」として名高い。さらに、数多くの世界的企業発祥の地として、我が国の発展を支えてきた産業都市である。

《浜松市の位置》



(2) 地勢

本市は、東は磐田市、周智郡森町、島田市、榛原郡川根本町、西は湖西市、愛知県豊橋市、新城市、北設楽郡東栄町、同豊根村、北は長野県飯田市、下伊那郡天龍村と接している。

長野県諏訪湖に端を発する日本を代表する急流河川の天竜川が本市を縦断し、遠州灘へと注いでおり、西端には、総面積 70.35 k m²の汽水湖である浜名湖がある。

地形は、天竜川中流域の急峻な中山間地、扇状地の広がる下流域の平野部、河岸段丘の三方原台地、そして浜名湖から太平洋の沿岸部によって構成されている。

気候は、全国的に見て、温暖で恵まれた気象条件にあり、日照時間は非常に長く、年平均気温(平均値)は 16.5℃前後、年間雨量(平均値)は約 1,800 mm～2,000 mmとなっている。

《浜松市の気候》

年	気 温 (℃)			平均湿度 %	降水量 mm	平均風速 m/s	最大風速		日照 時間
	平均	最高	最低				m/s	風 向	
平成 20	16.5	36.6	-1.5	69	1 869.5	3.1	12.7	WNW	2 304.8
21	16.6	34.3	-1.3	69	1 875.0	3.2	14.8	ESE	2 187.4
22	16.8	37.0	-0.4	71	1 980.5	3.3	12.0	W	2 302.6
23	16.3	36.7	-2.3	70	1 809.0	3.3	20.3	SE	2 386.2
24	16.2	36.2	-2.8	71	1 797.0	3.4	16.7	欠測	2 311.7
25	16.9	39.8	-1.9	65	1 668.5	3.7	22.1	SSE	2 460.6

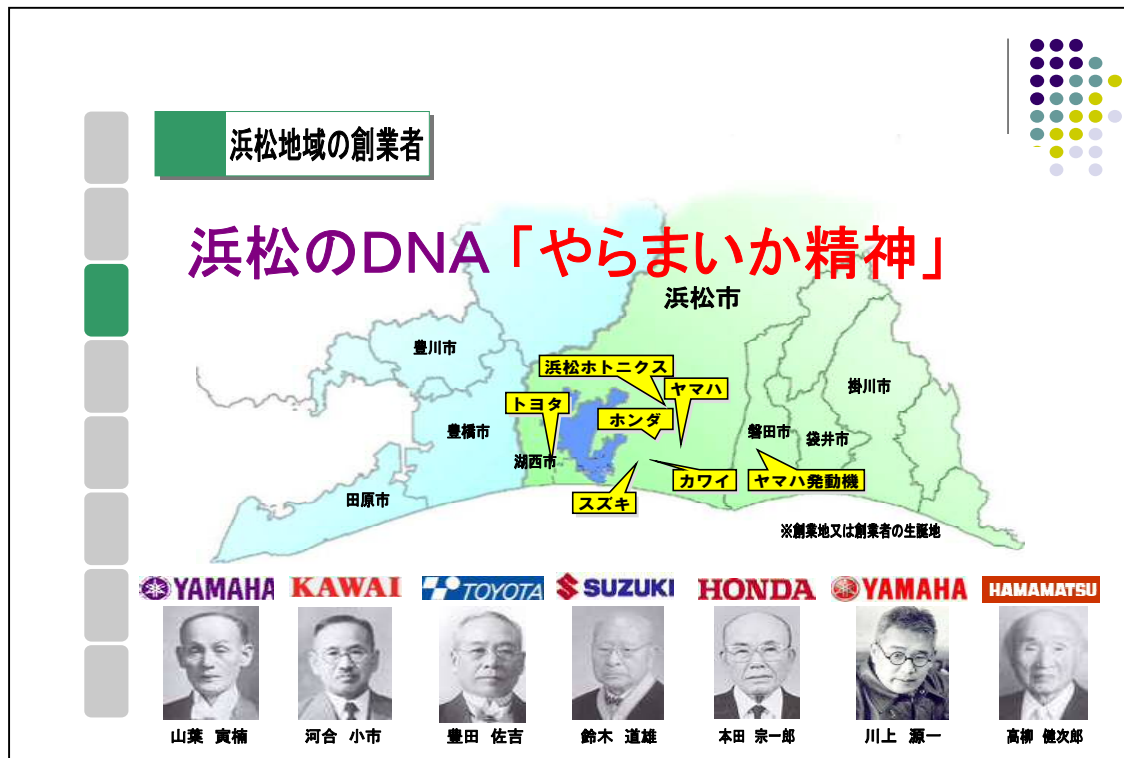
(3) 歴史

- 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にあたる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(株)）、日本楽器（現在のヤマハ(株)）、木綿中形（現在の日本形染(株)）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。
- 平成 19 年 8 月中心市街地活性化基本計画認定
- 平成 24 年 3 月中心市街地活性化基本計画終了

(4) 産業

本市では、先端技術産業が集積する都市部、都市近郊型農業が盛んな平野部、豊富な水産資源に恵まれた沿岸部、広大な森林資源を擁する中山間地域において、活発な産業活動が営まれている。

とりわけ、繊維・楽器・輸送用機器を中心とした「ものづくりのまち」として発展し、多くの世界的企業を排出するとともに、近年では光電子技術をはじめとする新たな産業分野の進展を見せている。



【ものづくりのまち・浜松】

浜松発ナンバーワン・オンリーワン



日本初・世界初

日本初の軽自動車



日本初の国産オートバイ



日本初の国産ピアノ



日本初の木工機械



世界初の電子式テレビ実験成功



日本初の国産ロールフィルム



日本初の国産旅客機



日本初の国産アルミホイール



世界初の胃カメラ



日本初の国産丸のこぎり



日本初の湖上ロープウェイ



日本初の四面舞台



浜松発ナンバーワン・オンリーワン



日本一・世界一

※浜松地域

光電子増倍管(生産量世界一)



ピアノ(生産量日本一)



電子楽器(生産量日本一)



管楽器(生産量日本一)



船外機(生産量日本一)



マーキングペン先(生産量日本一)



ゆかた(取扱量日本一)



みかん(算出額日本一)



ガーベラ(算出額日本一)



ネーブルオレンジ(算出額日本一)



エシャレット(出荷量日本一)



デンゲンサイ(算出額日本一)



○ 産業別就業人口

平成 22 年国勢調査によると、第一次産業 16,679 人 (4.2%)、第二次産業 137,287 人 (34.4%)、第三次産業 236,259 人 (59.1%) となっており、第三次産業の割合が増えて
いるが、他の政令指定都市と比較すると、第二次産業の割合が極めて高く、製造業が集
積する「ものづくりのまち 浜松」の特徴が顕著に表れている。

産業	業種	平成17年				平成22年			
		就業者数		構成比		就業者数		構成比	
第一次産業	農業	19,188	20,458	4.5	4.8	15,346	16,679	3.8	4.2
	林業	373		0.1		541		0.1	
	漁業	897		0.2		792		0.2	
第二次産業	鉱業	122	156,646	0.1	37.0	98	137,287	0.1	34.4
	建設業	33,577		7.9		29,674		7.4	
	製造業	122,947		29.0		107,515		26.9	
第三次産業	電気・ガス・熱供給・水道業	1,114	240,289	0.3	56.7	1,248	236,259	0.3	59.1
	情報通信業	4,955		1.2		4,609		1.2	
	運輸業、郵便業	19,408		4.6		20,360		5.1	
	卸売業、小売業	72,104		17.0		65,228		16.3	
	金融業、保険業	7,667		1.8		7,830		2.0	
	学術研究、専門・技術サービス業	-		-		10,058		2.5	
	不動産業	3,959		0.9		5,661		1.4	
	飲食店、宿泊業	18,981		4.5		21,895		5.5	
	生活関連サービス業、娯楽業	-		-		14,451		3.6	
	医療、福祉	31,608		7.4		37,190		9.3	
	教育、学習支援業	16,999		4.0		16,947		4.2	
	複合サービス事業	4,255		1.0		2,388		0.6	
	サービス業(他に分類されないもの)	49,895		11.8		17,679		4.4	
	公務(他に分類されないもの)	9,344		2.2		10,715		2.7	
分類不能の産業		6,394		1.5		9,348		2.3	
合計		423,787		100.0		399,573		100.0	

資料：平成 17 年、平成 22 年国勢調査

○ 産業別就業者数（15 歳以上）政令指定都市比較

(単位：%)

産業	札幌	仙台	さいたま	千葉	川崎	横浜	相模原	新潟	静岡
第一次産業	0.4	0.9	0.7	0.7	0.4	0.5	0.6	3.6	2.7
第二次産業	13.8	14.6	18.5	16.8	19.8	19.6	24.0	21.3	25.5
第三次産業	76.5	81.2	73.6	75.4	73.6	74.8	70.0	71.0	67.6
分類不能の産業	9.3	3.3	7.2	7.1	6.2	5.1	5.4	4.1	4.2

産業	名古屋	京都	大阪	堺	神戸	岡山	広島	北九州	福岡
第一次産業	0.2	0.8	0.1	0.5	0.7	2.7	1.0	0.8	0.6
第二次産業	22.3	19.3	20.6	22.6	18.7	20.3	20.6	23.6	12.7
第三次産業	69.2	69.2	68.8	68.3	73.4	70.5	73.5	70.3	77.9
分類不能の産業	8.3	10.7	10.5	8.6	7.2	6.5	4.9	5.3	8.8

産業	熊本	浜松	全国
第一次産業	3.7	4.2	4.0
第二次産業	16.0	34.4	23.7
第三次産業	75.4	59.1	66.5
分類不能の産業	4.9	2.3	5.8

資料：平成 22 年国勢調査

(5) 商業

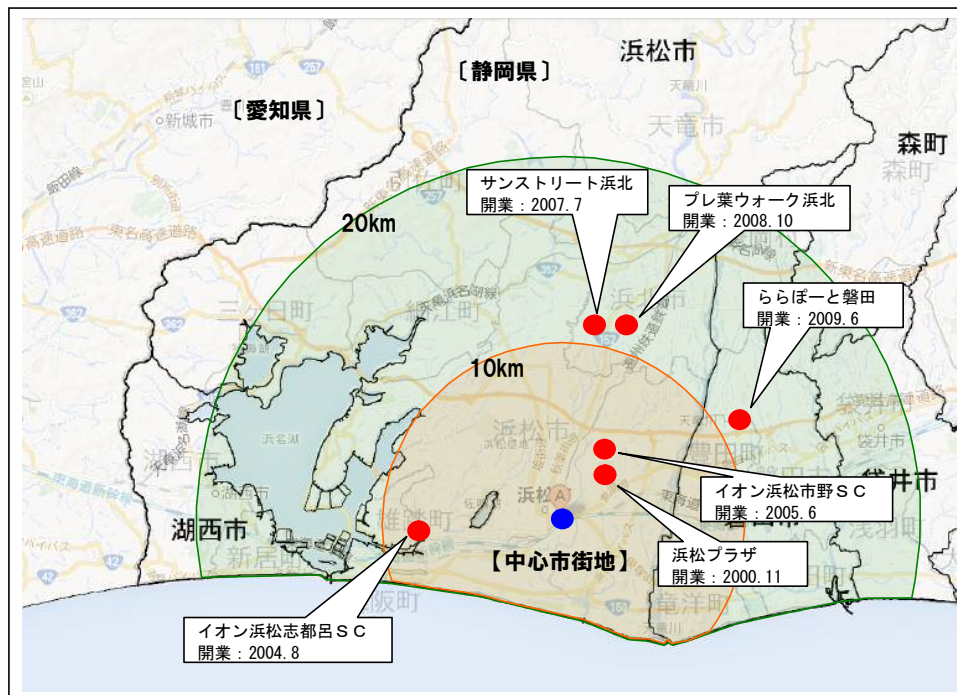
平成24年経済センサス活動調査によると、本市の商業の状況については、事業所数は5,071店、従業者数35,968人、年間商品販売額は7,707億円、店舗面積は927,522㎡となっている。平成19年の商業統計調査とは調査方法が異なるため、単純比較はできないものの、総じて減少傾向にあることが伺える。

また、中心市街地においては、商店数490店、従業者数3,285人、年間商品販売額766億円、売場面積84,152㎡となっており、こちらも同様に減少傾向にある。

本市には中心市街地を囲むように郊外型の大型ショッピングセンターが多数立地しており、モータリゼーションが発展していくなかで、多くの市民の日用品、買回り品の購入から娯楽等に至るまでの多くの消費活動が、これらの大型ショッピングセンターによって分散化されてきている。

中心市街地にとっては、郊外店に対抗するばかりではなく、新たな魅力的なコンテンツを開発しながら、中心市街地ならではの機能を生かし、充実させていくことで、郊外の大型ショッピングセンターとの差別化を図っていくことが必要である。

《参考》 大型ショッピングセンターの立地状況（30,000㎡以上）



○ 浜松市内 10,000㎡以上大型商業施設一覧

	店名	店舗面積 (㎡)		店名	店舗面積 (㎡)
1	イオンモール浜松市野	57,256	8	サンストリート浜北	19,553
2	イオンモール浜松志都呂	56,000	9	カインズホーム浜松雄踏店	17,853
3	浜松プラザ	51,394	10	浜松駅ショッピング街（メイワン）(※)	15,952
4	プレ葉ウォーク浜北	44,000	11	MEGA ドン・キホーテ浜松可美店	13,071
5	遠鉄百貨店 (※)	35,005	12	カーマ21 ツーワン浜松	12,368
6	カインズモール浜松都田テクノ店	24,151	13	アピタ初生店	12,014
7	イオン浜松西SC	22,364	14	ザザンティ浜松西館 (※)	11,792

(※) は中心市街地の店舗

〔２〕 中心市街地の概要

（１） 中心市街地の成り立ち

徳川家康が浜松城を築城したのをきっかけとして、本市の中心市街地は、江戸時代より東海道の城下町、宿場町として大きく栄えることとなった。

明治４年の廃藩置県により遠州地方を管轄する浜松県が置かれ、浜松中心部は遠州一円の行政の中心となったが、明治９年には静岡県に統合される。明治２２年に東海道本線が全線開通し、３０年頃には帝国製帽（現在のテイボー(株)）、日本楽器（現在のヤマハ(株)）、木綿中形（現在の日本形染(株)）などの工場が浜松駅近郊に建設され、ものづくり産業の基盤が確立されてくる。

明治４４年の市政施行以降、産業の隆盛とともに周辺の町村を編入しながら、近代的な都市として発展してきたが、中心市街地は太平洋戦争によってその大半が焼失し、壊滅的な被害を受けた。戦後復興には、中心市街地の再興が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み、現在の中心市街地の骨格が形成されるようになる。

昭和２０年代からは、周辺町村との編入合併により市域を拡大するとともに、高度経済成長期には繊維、楽器、オートバイの三大企業が隆盛期を迎え、産業都市として飛躍的な発展を遂げていく。東海道新幹線や東名高速道路の誘致をはじめ、他市に先駆けて行われた東海道本線高架化事業や遠州鉄道高架化事業など、近代的な都市基盤の整備が着実に進められた。

また、中心市街地には、市民会館や美術館、科学館、博物館などの文化施設が整備されるとともに、平成６年の戦後の本市発展のシンボルとして、芸術、文化の一大拠点となるアクトシティ浜松のオープンなど、県西部１２０万商圏の核として、中心市街地は大いなる賑わいを見せていた。

一方で、モータリゼーションの進展に伴い、郊外への大規模商業施設の進出が加速していく中で、中心市街地からの相次ぐ大型商業施設の撤退により、相対的に中心市街地の賑わいが薄れていくこととなる。平成１１年に策定した中心市街地活性化計画では、魅力ある中心市街地の形成を重点課題に位置づけ、東地区土地地区画整理事業の推進など、都心の基盤整備に積極的に取り組んだ。しかし、平成１３年の中心市街地の老舗百貨店である松菱百貨店の経営破綻、郊外への３０,０００㎡以上の超大型ショッピングセンターの相次ぐ出店によって、その後の中心市街地では商業販売額の減少、オフィス空室率の高止まり、駐車場対策等の多くの課題に直面することとなった。

さらには、リーマンショックによる世界規模の景気後退により、旧松菱百貨店跡地の再生計画が頓挫するなど、中心市街地の再生は市政の大きな課題となっている。

(2) 中心市街地の現状

本市の中心市街地における商業の現状としては、事業者数、従業者数及び年間商品販売額を見ても明らかなように、総じて減少となっている。長引く景気の低迷や郊外大型店の出店による影響に加え、前計画において平成13年に破綻した松菱百貨店の跡地について商業機能による再生を目指したが、リーマンショックの影響などにより計画が頓挫し、現在も更地のままの状況にあることや前計画の計画期間中にその他の大型商業施設が閉店し平面駐車場化するなど、中心市街地の商業全体に与える影響は少ない。また、大型商業施設だけでなく、共同ビルなどの空き室や建物撤去後のコインパーキングが増加するなど、商店街の飲食街化も合わせて中心市街地の魅力喪失につながっている。

その他業務機能にあつては特に東街区におけるシビックコア計画による行政機能の集積や浜松駅前旭砂山地区再生事業などによる一定の効果が見られるとともに、その他産業における本計画区域内の民間の事業者数並びに従業員数は増加している状況にある。

また、中心市街地の居住者数は、微増ではあるが増加の傾向にある。主な要因としては、中心市街地における分譲型マンションの供給と需要が考えられる。昨年度、大手及び地元デベロッパー5社に対してヒアリングを実施したところ、浜松駅周辺のマンション需要は高く、新規の建設に関して意欲的な回答を伺っている。ただし、建設に適した土地がないことが課題となっている。

一方、中心市街地への来街状況としては、市の観光客数の傾向と同様にJR並びに遠州鉄道の乗降客数、中心市街地の歩行量調査を見ると、平成23年度以降増加の傾向にある。

中心市街地のにぎわい創出を目的として、新川の河川空間を活用した都心ゲートパーク事業を実施しているが、核となる都市再生緊急整備地域40haのうち約40%を占める道路などの公共空間を官民が協働して、効果的に活用していくことが求められている。

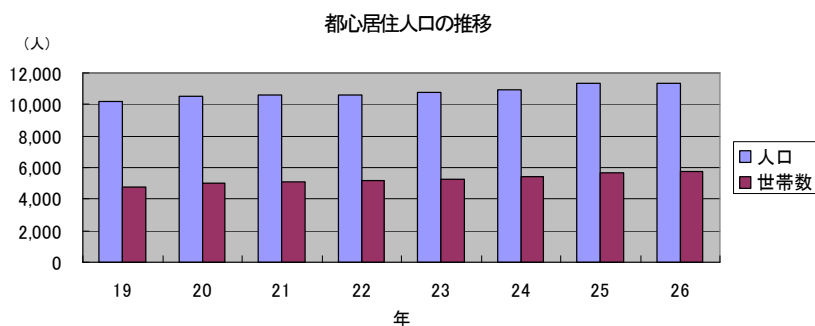
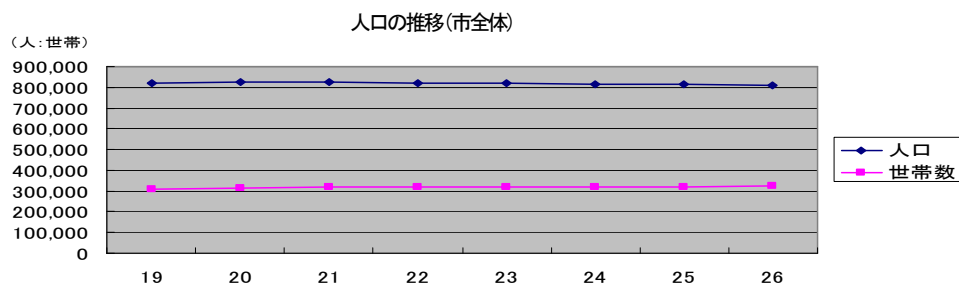
1) 都心居住の状況

① 浜松市の人口及び都心居住者の推移

項目		平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年
市全体	人口(人)	820,326	823,628	824,640	820,971	818,841	816,848	812,762	810,847
	世帯数(件)	310,481	314,418	317,078	317,631	317,904	318,744	320,053	322,755
中心市街地	人口(人)	10,217	10,560	10,580	10,583	10,777	10,901	11,340	11,359
	世帯数(件)	4,794	5,053	5,113	5,153	5,287	5,434	5,707	5,746

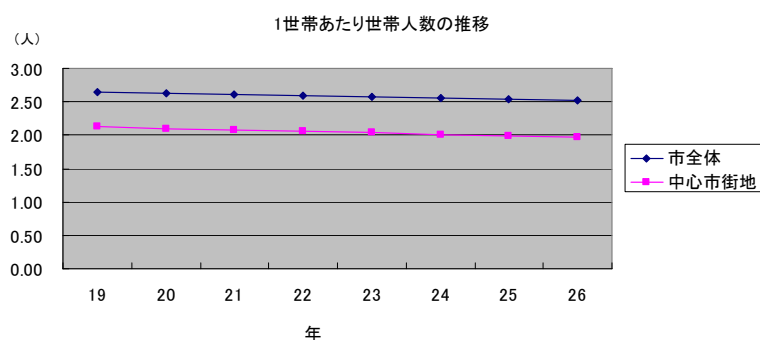
※ 各年4月1日現在の住民基本台帳

※ 中心市街地は、計画区域220ha



1世帯あたり世帯人数(人)

項目	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年
市全体	2.64	2.62	2.60	2.58	2.58	2.56	2.54	2.51
中心市街地	2.13	2.09	2.07	2.05	2.04	2.01	1.99	1.98



- 本市の人口は、平成21年を境に減少に転じているが、中心市街地の居住人口は微増ではあるが増加傾向にある。また、1世帯あたり世帯人数については、全市的に減少傾向にあり、中心市街地も同様である。超高齢社会を迎え、全国的な傾向として高齢者の一人世帯が増加している傾向にあり、本市においても例外ではないことを表している。

なお、中心市街地の居住人口の増加に関しては、分譲型集合住宅の建設が堅調であり、また、その需要も好調であることが原因である。要因としては、新幹線駅に近い立地条件と割安感が高齢者を中心に都心回帰を促していることが考えられる。

②政令指定都市のD I D人口率及びD I D面積率の比較

平成23年3月31日現在

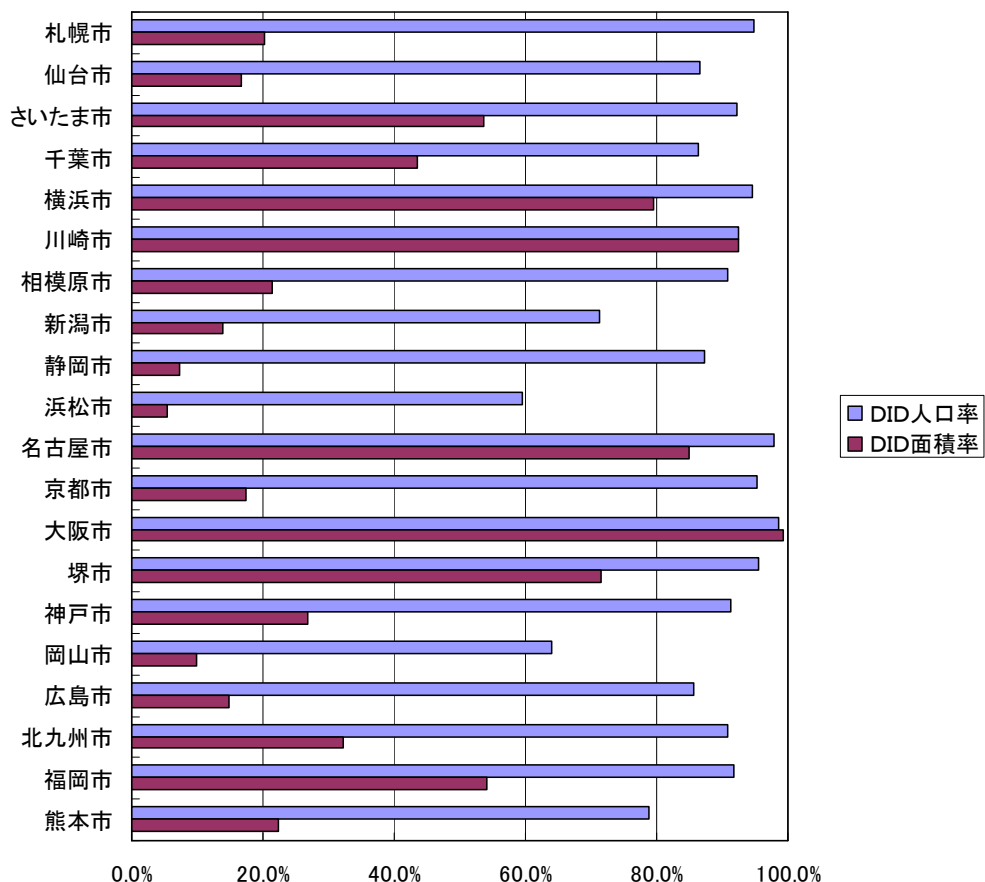
	市名	面積 (km ²)	人口 (人)	人口集中地区		D I D 人口率	D I D 面積率
				国調面積 (ha)	国調人口 (人)		
1	札幌市	1,121.12	1,913,545	22,750	1,812,300	94.7%	20.3%
2	仙台市	783.54	1,045,986	13,020	905,100	86.5%	16.6%
3	さいたま市	217.49	1,222,434	11,656	1,126,100	92.1%	53.6%
4	千葉市	272.08	961,749	11,824	830,400	86.3%	43.5%
5	横浜市	437.38	3,688,773	34,752	3,487,800	94.6%	79.5%
6	川崎市	142.70	1,425,512	13,203	1,316,900	92.4%	92.5%
7	相模原市	328.84	717,544	7,006	650,900	90.7%	21.3%
8	新潟市	726.10	811,901	10,090	579,000	71.3%	13.9%
9	静岡市	1,411.85	716,197	10,399	625,100	87.3%	7.4%
10	浜松市	1,558.04	800,866	8,565	477,600	59.6%	5.5%
11	名古屋市	326.43	2,263,894	27,749	2,216,800	97.9%	85.0%
12	京都市	827.90	1,474,015	14,334	1,403,600	95.2%	17.3%
13	大阪市	222.47	2,665,314	22,084	2,628,800	98.6%	99.3%
14	堺市	149.99	841,966	10,730	803,490	95.4%	71.5%
15	神戸市	552.26	1,544,200	14,780	1,409,400	91.3%	26.8%
16	岡山市	789.91	709,584	7,846	454,900	64.1%	9.9%
17	広島市	905.41	1,173,843	13,507	1,004,500	85.6%	14.9%
18	北九州市	487.89	976,846	15,672	888,200	90.9%	32.1%
19	福岡市	341.32	1,463,743	18,503	1,343,900	91.8%	54.2%
20	熊本市	389.53	734,474	8,720	579,300	78.9%	22.4%

※ 資料：都市計画年報

※ 面積は国土地理院全国都道府県市区町村別面積調（平成22年10月1日時点）による

※ 人口は平成22年国勢調査（確定値）による

政令市 D I D人口率・D I D面積率



2) 商業集積の状況

① 事業者数、従業者数、年間商品販売額、売場面積

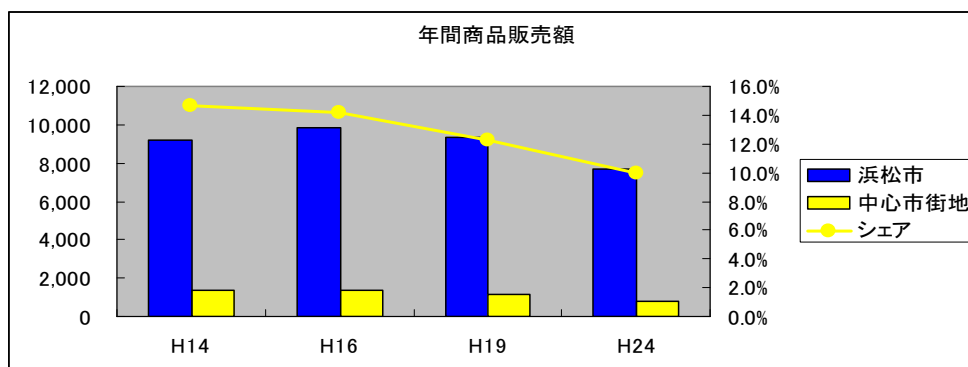
	事業者数 (店)		従業者数 (人)		年間商品販売額 (億円)		売場面積 (㎡)	
	平成 19 年	平成 24 年	平成 19 年	平成 24 年	平成 19 年	平成 24 年	平成 19 年	平成 24 年
中心市街地	984	490	5,571	3,285	1,154	766	118,535	84,152
浜松市全体	7,081	5,071	48,385	35,968	9,376	7,707	1,018,047	927,522

※ 平成 19 年は商業統計調査、平成 24 年は経済センサス活動調査によるため、それぞれ調査方法が異なる。

《年間商品販売額の推移》

(単位：億円)

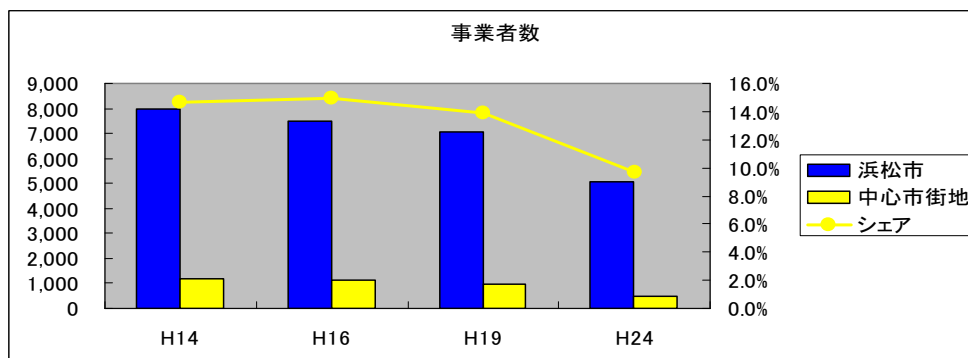
	H14	H16	H19	H24
浜松市全体	9,184	9,811	9,376	7,707
中心市街地	1,342	1,392	1,154	766
シェア	14.6%	14.2%	12.3%	9.9%



《事業者数の推移》

(単位：店)

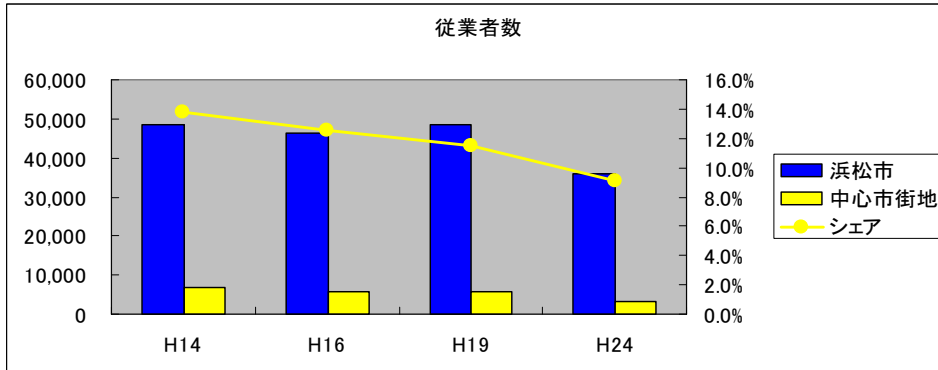
	H14	H16	H19	H24
浜松市全体	7,987	7,476	7,081	5,071
中心市街地	1,168	1,114	984	490
シェア	14.6%	14.9%	13.9%	9.7%



《従業者数の推移》

(単位：人)

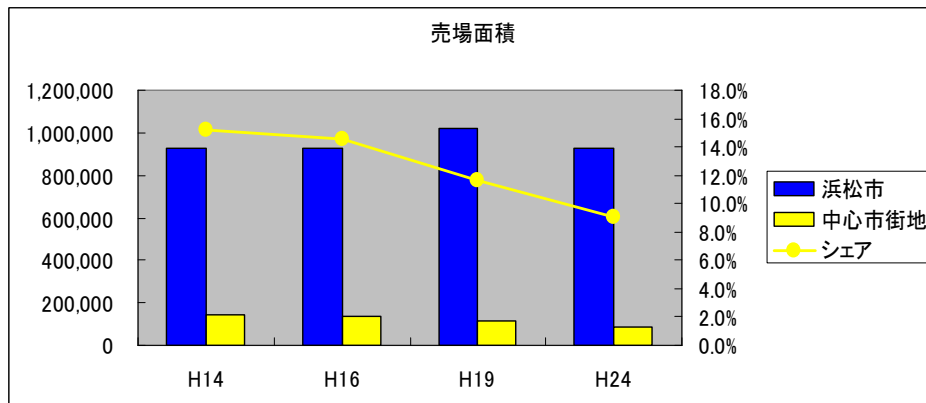
	H14	H16	H19	H24
浜松市全体	48,532	46,311	48,385	35,968
中心市街地	6,713	5,792	5,571	3,285
シェア	13.8%	12.5%	11.5%	9.1%



《売場面積の推移》

(単位：㎡)

	H14	H16	H19	H24
浜松市全体	923,678	926,464	1,018,047	927,522
中心市街地	140,838	135,227	118,535	84,152
シェア	15.2%	14.6%	11.6%	9.1%



※ 平成19年までの商業統計調査と平成24年の経済センサス活動調査では調査方法が異なっている。経済センサス活動調査における各調査項目は商業統計調査と比較して、集計できた事業所数が少ないため数値が一定程度減少している。

○ 平成12年頃より、中心市街地を囲むように郊外型の大型ショッピングセンターが立地され、多くの市民の日用品、買回り品の購入から娯楽等に至るまでの多くの消費活動が、これらの大型ショッピングセンターによって分散化されてきている。このため、本市における中心市街地の商業集積の状況に関しては総じてシェアを落としている状況にある。

② 駐車場の状況

箇所数（箇所）		収容台数（台）	
全体	平面駐車場	全体	平面駐車場
153	116	10,687	2,802

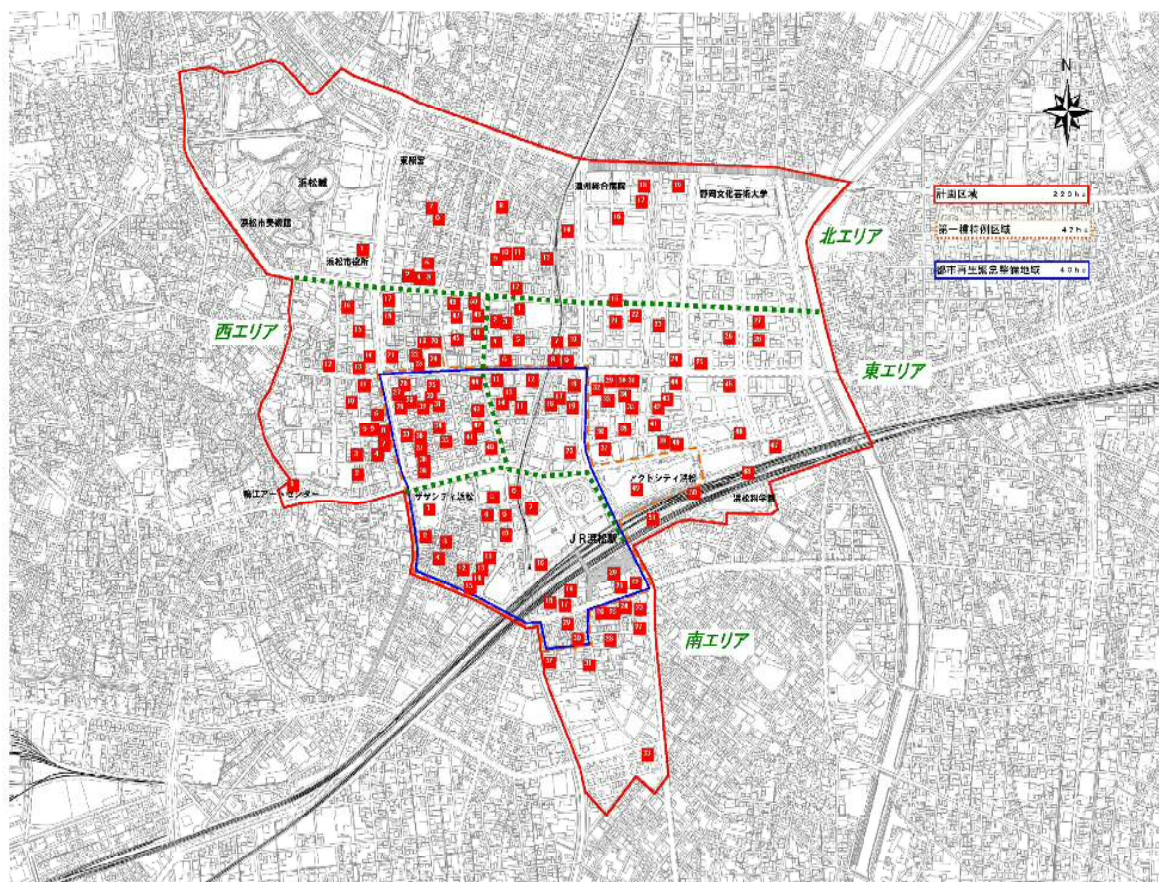
※ 計画区域 220ha 内の駐車場の状況について、調査。

※ 調査対象は、業として営まれている駐車場（月極めのみは除く。）。

※ 調査日は、平成 26 年 11 月 1 日現在

中心市街地活性化基本計画区域内 駐車場位置図

平成26年11月1日現在



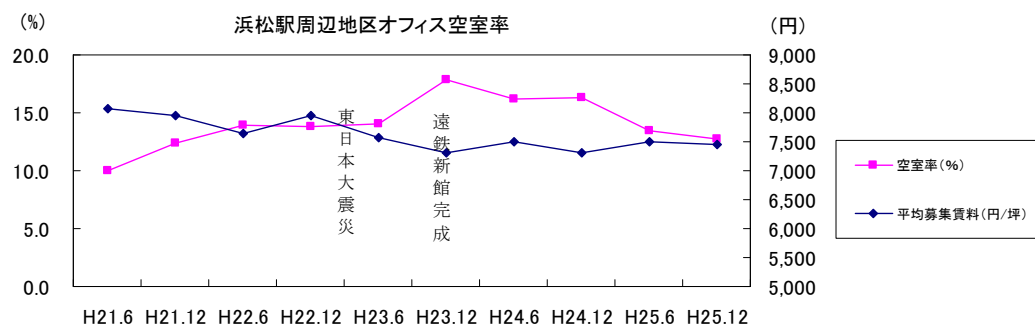
- 本市の中心市街地における駐車場数は、年々増加の傾向にあり、その多くは平面利用のコインパーキングとなっている。

また、その多くは浜松駅を中心とする都市再生緊急整備地域の 40ha 及びその周辺部に集まっている。原因としては、投資に対するビジネスモデルが構築できない状況の中での暫定的な利用が考えられ、このコインパーキングの増加が中心市街地の商店街の魅力喪失の一因となっている。

③ 浜松駅周辺地区のオフィス空室率

	平成21年度		平成22年度		平成23年度		平成24年度		平成25年度	
	6月	12月	6月	12月	6月	12月	6月	12月	6月	12月
空室率 (%)	10.0	12.4	13.9	13.8	14.0	17.9	16.2	16.3	13.4	12.7
平均募集賃料 (円/坪)	8,060	7,960	7,650	7,950	7,560	7,320	7,500	7,300	7,510	7,460

(資料：CBRE オフィスマーケットレポート)



- 前計画期間において就業者数が増加した一方で、中心市街地における空室率に関しては横ばいの状況にあり、前計画終了時から現在に至るまでの推移としては減少傾向にあるものの、依然として10%を超える数値となっている。

前計画期間における就業者数の増加は、シビックコア整備、遠鉄百貨店新館の建設などのように新規の業務機能の整備が図られたことによるものと推測されるが、空室率の解消までに至らなかった。平均募集賃料を見るとほぼ横ばいの状況にあり、オフィスの需要と供給が折り合っていない状況が見てとれる。

④ 路面店の空き区画の状況（40ha）

項目	内容
空き区画数	78 件

※ 平成 26 年 11 月 1 日現在。

※ 浜松市産業振興課調べ



- 本計画区域内のうち、都市再生緊急整備地域に指定した 40ha の路面店(1 階部分)の空き区画数を調査したものである。

空き区画は、区域内に散在する形で分布しており、特に浜松駅南のサザンクロス商店街においては、ほぼ空き区画が平面駐車場の利用となっている。

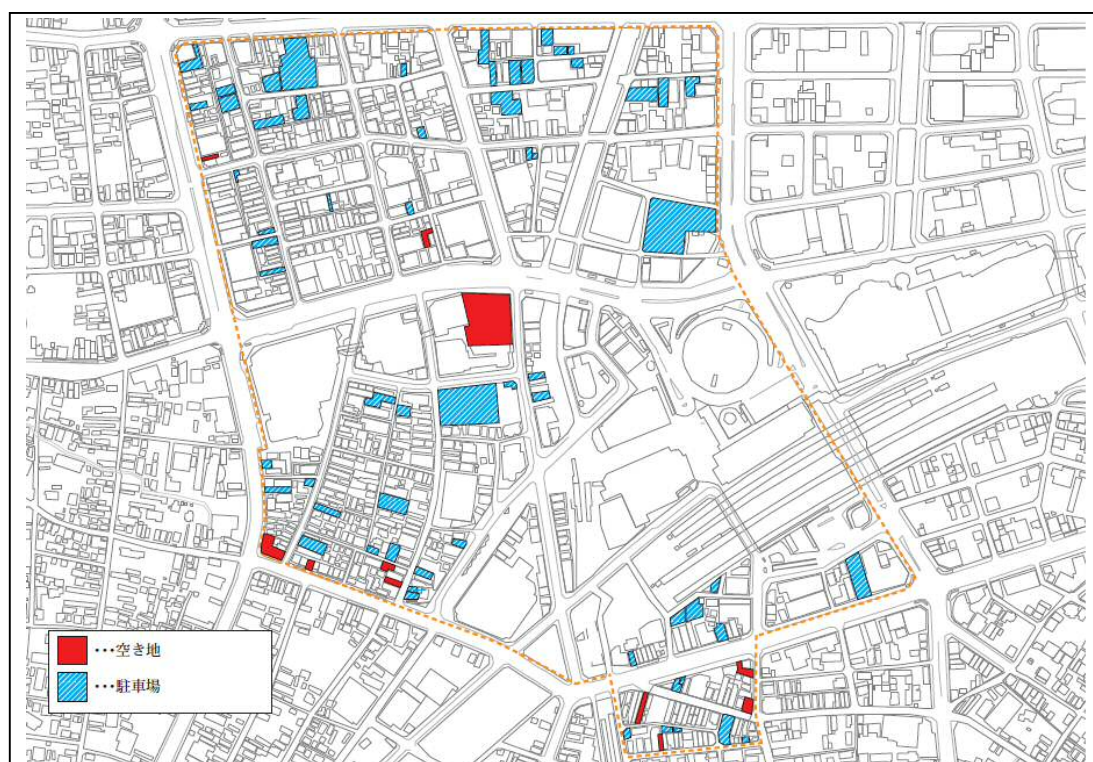
また、ここ数年の傾向として、新規の出店の多くが飲食、特に夕方からの営業となる店舗が多いことから商店街の機能の低下が、中心市街地の魅力の喪失に繋がっていることが伺える。

⑤ 低未利用地の状況（40ha）

項目	件数	面積
更地（空き地）	11 件	5,167.02 m ²
平面駐車場	62 件（762 区画）	18,376.61 m ²

※ 平成 26 年 11 月 1 日現在。

※ 浜松市産業振興課調べ



- 本計画区域内のうち、都市再生緊急整備地域に指定した 40ha について、空き地（計画のない更地）及び平面駐車場（コインパーキング）などの低未利用地を調査したものである。

空き地に関しては、前計画の主要事業であった鍛冶町地区再生事業の頓挫により、現在もメインストリートである鍛冶町通りに面した一角がフェンスで囲まれた更地となっており、中心市街地の魅力低下の一因となっている。この事業については、現在も市街地再開発事業として事業継続をしており、官民が連携して早期の事業実施を目指している。

また、平面駐車場（コインパーキング）に関しては、増加の傾向にあり区域内に散在している。原因としては老朽化した建物の取り壊し後のビジネスモデルの構築がままならないことによる暫定利用と考えられ、今後も増加する傾向にあると推測される。

3) その他産業の事業者数及び従業員数の状況

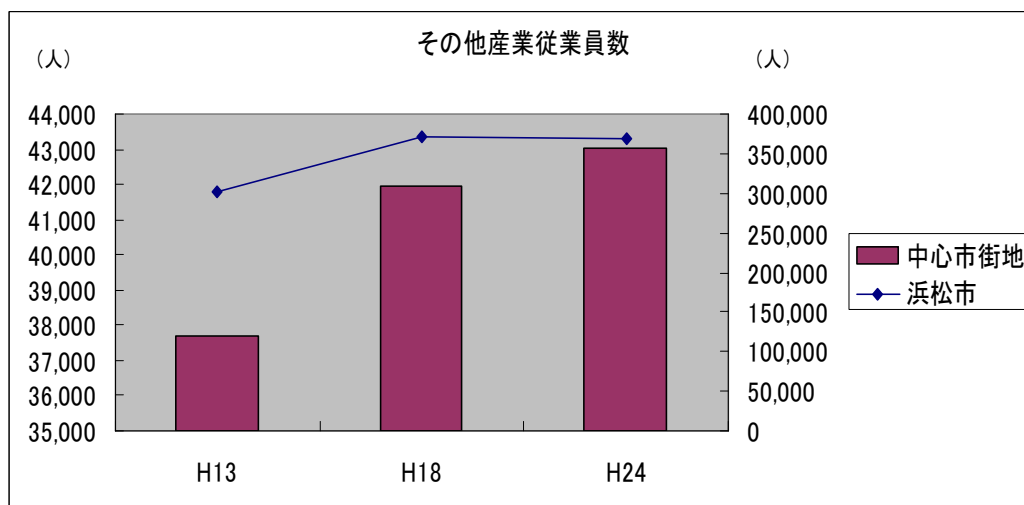
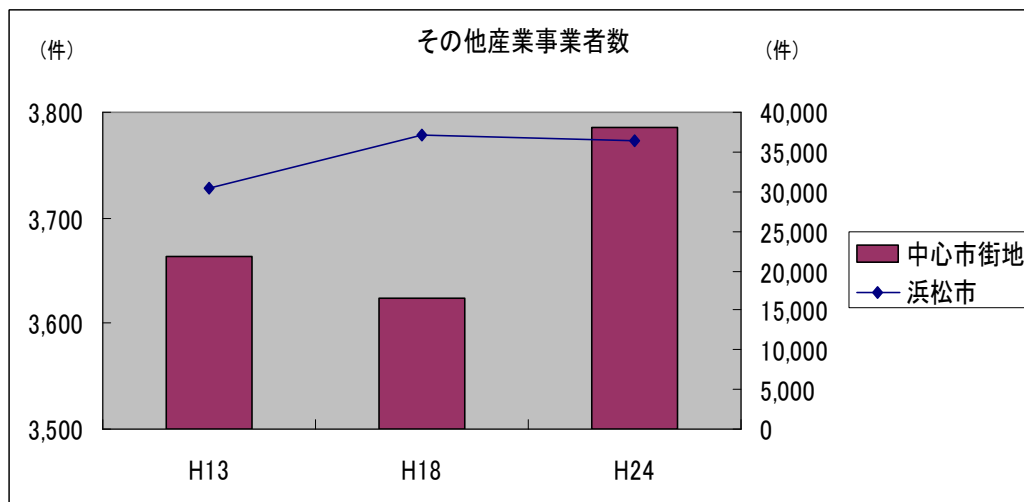
(単位：事業者数(件) 従業員数(人))

	市全体			中心市街地		
	H13	H18	H24	H13	H18	H24
事業者数	30,429	37,020	36,455	3,663	3,624	3,786
従業員数	302,885	370,096	369,902	37,720	41,967	43,019

※ 平成13年及び18年は事業所統計に、平成24年は経済センサスによる。

※ 当該データには、公務職場は含まない。

※ 平成13年の市全体の事業者数及び従業員数は12市町村合併前の旧浜松市のデータ



- 市全体における事業者数及び従業員数は若干の減少傾向にあるものの、中心市街地についてはシビックコア地区の効果等によって、引き続き堅調に推移するものと思われるが、大型オフィス等の誘致や新たな都市型産業の創出などを推進する必要がある。

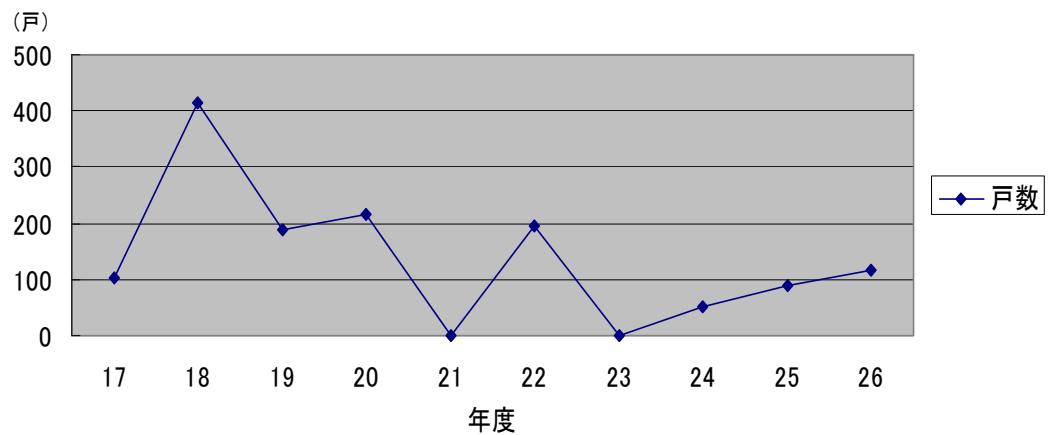
4) 都市機能

①居住施設（大規模）の立地状況

・分譲型集合住宅の建設状況

完成 年度	建築物の名称	戸数	完成 年度	建築物の名称	戸数
17	ロイヤルステージ	16	20	メゾンセントラル	62
	TK. BUILDING	25		CRESTIA常盤	106
	セントラルイースト	61		小計	168
	小計	102	21		0
18	イーストウィング	21	22	シティタワー	194
	アートフォルム田町	37	23		0
	セラン	51	24	プレミスト浜松中央	52
	小倉ビルディング	24	25	ブライトタウン紺屋町	45
	第1つきみビル	22		ル・シェモア紺屋町	43
	サーパス紺屋町	48		小計	88
	ディーズタワー	210	26	プレミスト浜松中央タワー	115
	小計	413			
19	タワーザファースト	118			
	サーパス浜松駅前	42			
	メゾンドール	30			
	小計	190			

分譲型マンション住宅供給戸数の推移



- 本計画区域内における分譲型マンション建設については、マンション需要に支えられ堅調に推移してきている。平成 27 年度以降についても新たに複数の建設が予定されているが、大手デベロッパーに対するヒアリングからは、新たな建設用地の確保が難しい状況が伺える。

②主要な公共機関、文化・スポーツ施設、医療・福祉施設、教育施設などの状況

※ 各施設の位置は、参考資料添付図面を参照

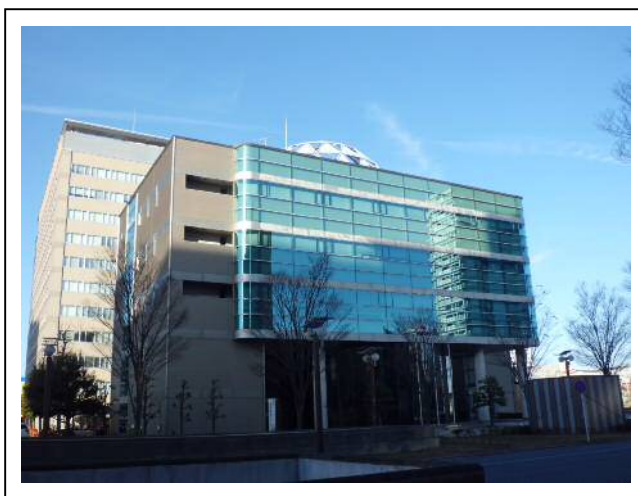
〔官公庁〕

(㎡)

施設名	敷地面積	延床面積
浜松地方合同庁舎	4,200	18,577
静岡地方裁判所浜松支部・浜松西税務署	1,900	6,400
浜松東税務署	3,375	2,385
浜松市役所	16,092	30,646
イーステージ浜松市役所別館	6,457	1,997
浜松西年金事務所	1,226	1,162
浜松市地域情報センター	2,000	4,393
クリエート浜松	3,480	10,375
元目分庁舎	3,111	3,727



〔静岡地方裁判所浜松支部・浜松西税務署〕



〔浜松市地域情報センター〕

〔文化・観光施設〕

施設名	
・浜松市楽器博物館	・浜松科学館
・浜松市地域情報センター	・アクトシティ浜松
・クリエート浜松	・浜松市ギャラリーモール「ソラモ」
・浜松市立中央図書館	・浜松市立図書館駅前分室
・浜松城	・東照宮
・松韻亭	・浜松文芸館
・浜松市美術館	・五社神社
・浜松教育文化会館「はまホール」	・浜松復興記念館
・鴨江アートセンター	・秀忠生誕の井戸



〔浜松市楽器博物館〕



〔浜松市ギャラリーモール「ソラモ」〕



〔東照宮〕

〔公園施設〕

公園名	面積 (㎡)	設置年月日
浜松城公園	108,668.89	昭和25年5月1日
新川緑地	12,536.50	昭和32年4月1日
五社公園	6,345.00	昭和37年4月1日
早馬緑地	676.60	昭和63年7月19日
東ふれあい公園	5,348.80	平成16年3月31日
旭町ポケットパーク	312.00	平成19年3月31日
野口公園	10,796.32	平成19年11月1日
馬込川公園	9,989.20	平成20年3月31日
寺島西公園	2,000.00	平成27年4月1日完成予定
砂山公園	2,000.00	平成28年度工事予定
合計	158,709.31	
計画区域に占める公園の面積割合		7.21%

〔医療・福祉関連施設〕

施設名								
● 医療機関 ・遠州総合病院(400床) ・メディカルパークビル <table border="0"> <tr> <td>1F 眼科・薬局</td><td>2F 耳鼻咽喉・鍼灸院</td><td>3F 整形</td></tr> <tr> <td>4F 内科・皮膚科・メンタルクリニック</td><td>5F 産婦人科・歯科</td><td>10 機関</td></tr> </table>			1F 眼科・薬局	2F 耳鼻咽喉・鍼灸院	3F 整形	4F 内科・皮膚科・メンタルクリニック	5F 産婦人科・歯科	10 機関
1F 眼科・薬局	2F 耳鼻咽喉・鍼灸院	3F 整形						
4F 内科・皮膚科・メンタルクリニック	5F 産婦人科・歯科	10 機関						
● 保健福祉機関 ・いきいきプラザ中央 ・天竜厚生会板屋町デイサービスセンター ・健康ハーブディ浜松常盤 ・スリーケアライフ ・デイサービスえがおの樹 ・旭白萩 ・さくら・介護ステーション浜松中央								
● こども関連機関 ・日本文京幼稚園 ・松城幼稚園 ・なのはな保育園 ・浜松中央幼稚園 ・浜松こども館 ・子育て情報センター								



〔遠州総合病院〕

〔教育施設〕

施設名	
● 大学 ・静岡文化芸術大学 ● 高等学校 ・クラーク記念国際高等学校（通信制） ● 中学校 ・浜松市立中部中学校 ● 小学校 ・浜松市立元城小学校 ● 専門学校 ・浜松情報専門学校 ・大原専門学校 ・ルネサンスアカデミー専門学校 ・浜松医療福祉専門学校	・第一学院高等学校（通信制） ・浜松市立東小学校 ・東海調理製菓専門学校 ・デザインテクノロジー専門学校 ・国際観光専門学校 ・専門学校浜松デザインカレッジ



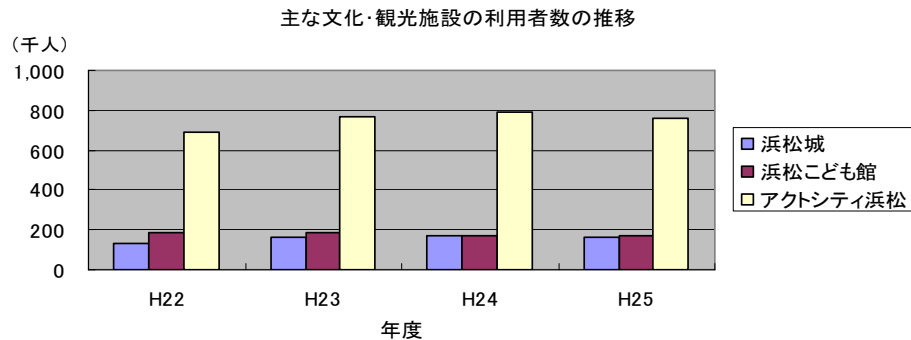
〔静岡文化芸術大学〕



〔浜松市立東小学校〕

5) 主な文化・観光施設の入場者数の推移

施 設	H22 年度	H23 年度	H24 年度	H25 年度
浜松城	127,725	159,458	168,441	165,026
浜松こども館	183,518	184,532	169,819	171,055
アクトシティ浜松	688,967	764,405	793,062	760,778



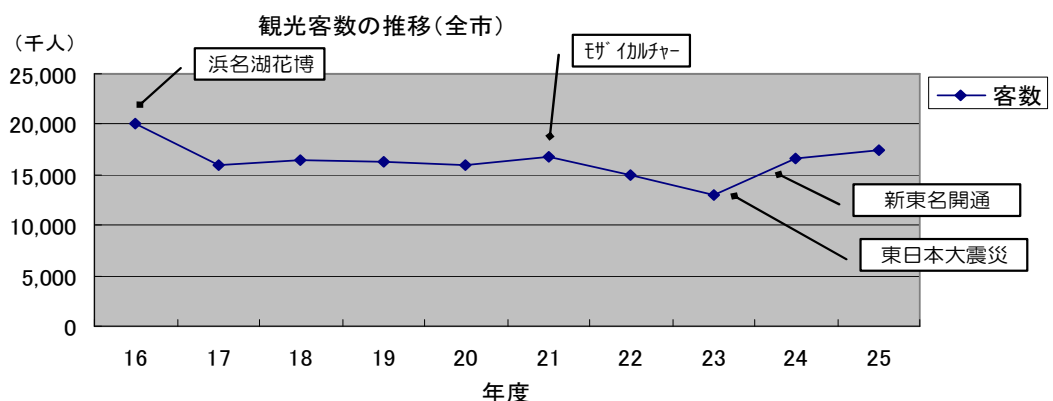
- 浜松城、アクトシティ浜松の入場者数については、平成 23 年度以降増加の傾向にあり、平成 25 年度における 3 施設の入場者数は年間約 1,100 千人となっている。しかし、これらの施設利用者が必ずしも中心市街地に滞留しておらず、施設利用者の増加とあわせて、回遊性の確保が中心市街地活性化に向けた課題となっている。

6) 観光客数の推移（市全体）

観光交流客数（全市）

（単位:人）

年度	客数	年度	客数
16	20,035,160	21	16,788,449
17	16,034,970	22	14,975,974
18	16,487,725	23	13,000,660
19	16,205,953	24	16,589,757
20	16,019,050	25	17,497,653



- 浜松市における観光客数は、東日本大震災のあった平成 23 年度を除き、概ね横ばいで推移している。今後、インバウンド（現在は、宿泊のみとなっている外国人客）の対応を図ることにより、観光客数の増加及び中心市街地の活性化に繋げることが必要である。

7) 浜松市内で行われたコンベンションの実績ー平成 25 年度ー

種別	件数	うち区域内
会議・大会	51	31
展示会	2	1
イベント	31	11
スポーツイベント	24	0
その他	2	0
合計	110	43

・内訳（参加者数の多いもの）

（単位：人）

種別	場所	名称	参加者数
会議・大会	全 市	第 21 回日本乳癌学会学術総会	6,000
	区域内		
展示会	全 市	はままつメッセ 2014	10,000
	区域内		
イベント	全 市	浜松まつり 2013	2,300,000
	区域内	浜松餃子まつり 2013	50,000
		第 14 回浜松がんこ祭	50,000
スポーツイベント	全 市	第 10 回浜松シティマラソン	10,000

8) アクティシティ浜松

・主な施設ごとの入場者数及び施設稼働率

施設名	項目	年度			
		22	23	24	25
大ホール	入場者数（人）	222,469	221,217	284,336	205,150
	稼働率（%）	75.0	74.4	81.4	75.8
中ホール	入場者数（人）	99,173	110,556	115,400	114,483
	稼働率（%）	62.3	67.7	74.0	72.1
コンgresセンター	入場者数（人）	121,155	101,873	102,319	112,719
	稼働率（%）	67.6	70.3	74.3	71.4
展示イベントホール	入場者数（人）	117,046	197,608	145,778	169,263
	稼働率（%）	39.8	65.2	59.9	60.5

・主な大規模イベントの実績ー平成 25 年度ー

イベント名称	期間	参加者数	利用施設
第 21 回日本乳癌学会学術総会	6/26～29	6,000	全館使用
第 33 回日本骨形態計測学会	7/4～6	300	コンgresセンター
第 54 回日本人間ドッグ学会学術研究会	8/28～30	3,000	大・中ホール、コンgresセンター
第 48 回日本理学療法士協会全国学術研修会	10/3～5	2,395	大・中ホール、展示イベントホール、コンgresセンター
2013 年紙パルプ技術協会年次大会	10/8～10	940	中ホール、展示イベントホール

9) 浜松市ギャラリーモール「ソラモ」利用状況

年度	項目	平日	休日	全体
24	日数	248 日	117 日	365 日
	稼働日数	121 日	92 日	213 日
	利用率	48.8%	78.6%	58.4%
25	日数	248 日	117 日	365 日
	稼働日数	134 日	94 日	236 日
	利用率	54.0%	87.2%	64.7%

※ 平成 23 年 10 月 1 日供用開始。

- 浜松市で開催されるコンベンション件数の約 40%が中心市街地で開催されている。その内の約 70%がアクティ浜松の利用によるものであり、利用者数としては、年間約 600 千人となっている。稼働率としては、各施設とも 70%～80%の稼働率となっており、安定した集客が見込める施設となっている。

また、平成 23 年度に供用を開始した浜松市ギャラリーモール「ソラモ」は、平成 25 年度の休日における稼働率が約 90%となっており、中心市街地における新たなにぎわいの拠点として一定の役割を果たしている。

しかし、歩行量調査の結果から分かるように、歩行者通行量が浜松駅を中心とする一定のエリアに集中し、鍛冶町方面への回遊に繋がっていない状況にある。

10) 公共交通機関

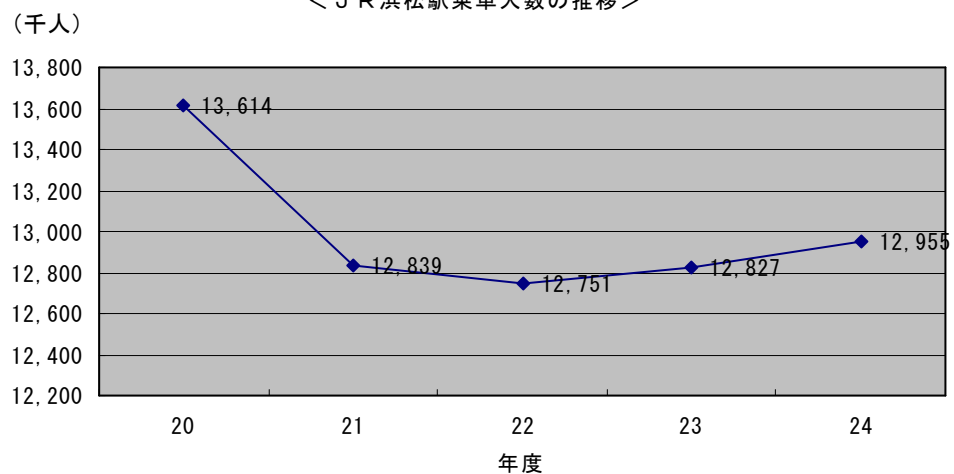
〔鉄道〕

① J R 浜松駅乗車人数

(単位：人)

年度	20	21	22	23	24
乗車人員	13,613,691	12,839,431	12,750,792	12,827,263	12,955,470

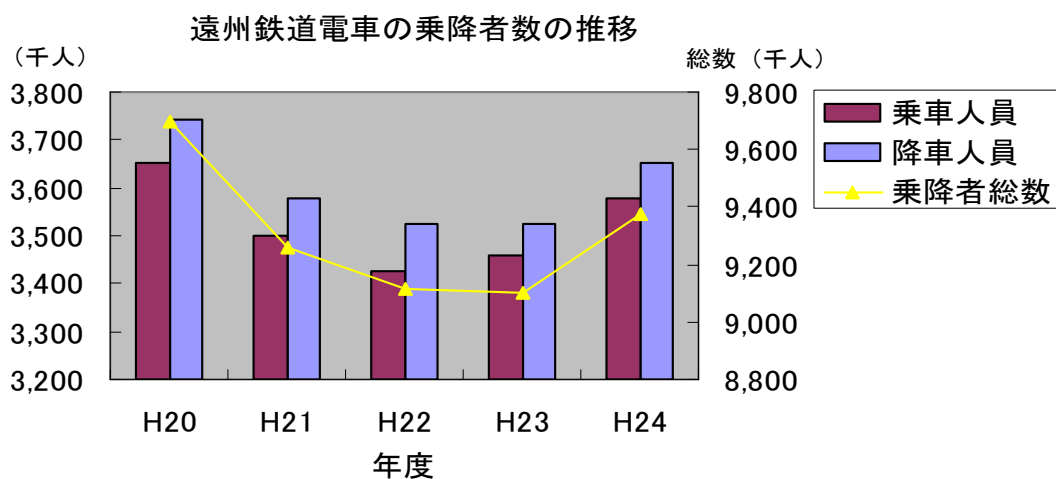
< J R 浜松駅乗車人数の推移 >



②遠州鉄道 電車の乗降者数

遠州鉄道電車の乗降者数の推移

項目		平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度
	区域内駅					
乗降者総数		9,700,329	9,260,207	9,113,428	9,099,777	9,373,035
乗車人員	新浜松駅	2,858,087	2,715,372	2,634,377	2,682,123	2,770,047
	第一通り駅	484,821	466,629	476,067	464,367	495,486
	遠州病院前	308,551	319,132	314,272	313,376	312,482
	合計	3,651,459	3,501,133	3,424,716	3,459,866	3,578,015
降車人員	新浜松駅	2,817,806	2,667,330	2,614,881	2,627,438	2,734,439
	第一通り駅	589,237	569,167	571,084	553,906	577,286
	遠州病院前	335,716	343,439	338,763	341,678	339,834
	合計	3,742,759	3,579,936	3,524,728	3,523,022	3,651,559



- JR浜松駅の利用者数は、平成21年度に約800千人減少したが、その後増加傾向となり、平成24年度に約13,000千人まで回復している。

遠州鉄道電車の乗降客数もJR浜松駅の乗車数と同様に平成21年度に大幅に減少をしているが、平成24年度に増加に転じている。

平成21年度にJR及び遠州鉄道ともに前年と比較して大幅な減となっているのは、急激な景気後退の影響と推測される。観光客数については、平成19年度から平成21年度まで横ばいとなっているため、それ以外の経済活動によるものと推測される。

〔バス〕

①遠州鉄道 バス路線

項目	内容
市内路線数	4 5 路線
バスターミナル発着路線数	3 2 路線
バスターミナル1 日発着回数	2, 8 1 8 便

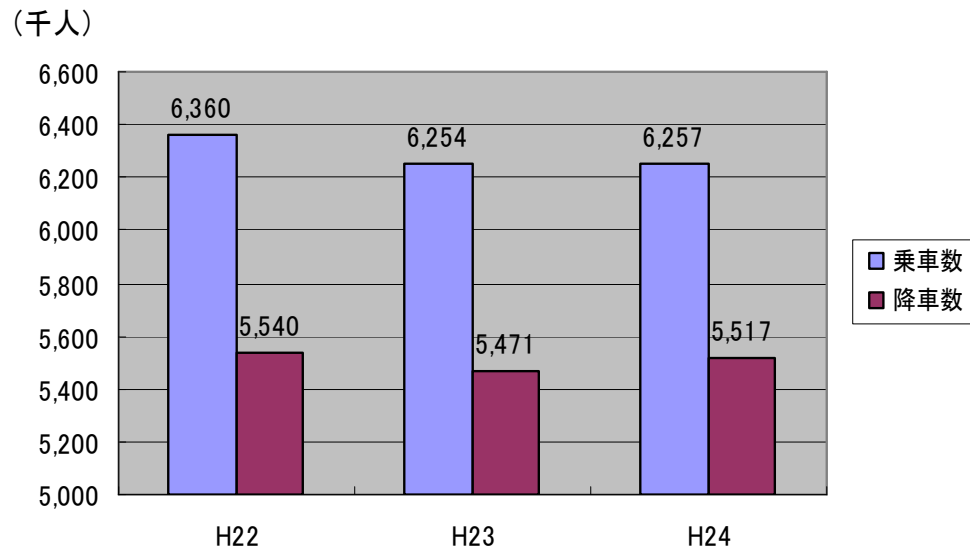
・ 浜松駅バスターミナルの乗降者数

(単位:人)

項目	平成 2 2 年度	平成 2 3 年度	平成 2 4 年度
乗車数	6, 360, 380	6, 254, 166	6, 257, 479
降車数	5, 539, 684	5, 470, 760	5, 516, 974
合計	11, 900, 064	11, 724, 926	11, 774, 453

資料: 遠州鉄道株式会社

浜松駅バスターミナルの乗降者数の推移



- 浜松駅北口のバスターミナルの利用者数は、平成 22 年度から平成 24 年度は横ばい状態にある。

平成 26 年度における遠州鉄道株式会社へのヒアリングでは、バス事業に関しては、不採算路線の整理など、厳しい選択が不可避との見解が示されている。

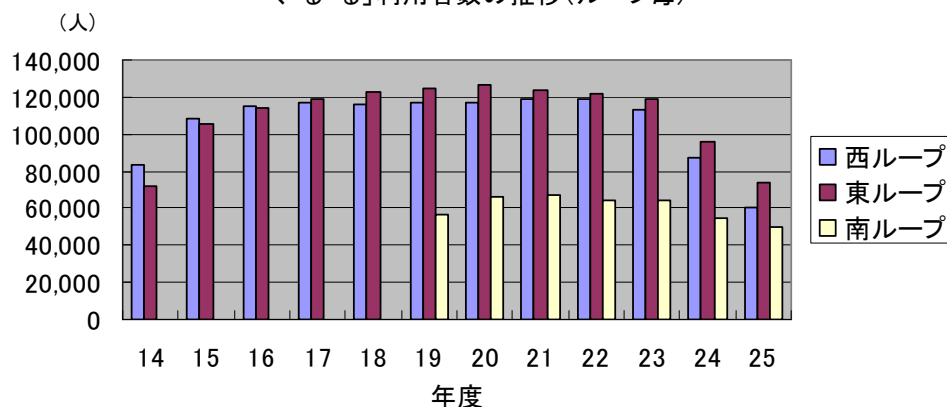
②浜松市循環まちバス「く・る・る」

	運行時間	運行間隔：便数
西ルート	午前9時28分～午後5時53分	20分間隔：1日25便
東ルート	午前9時18分～午後5時43分	20分間隔：1日25便
南ルート	午前9時30分～午後5時28分	30分間隔：1日16便

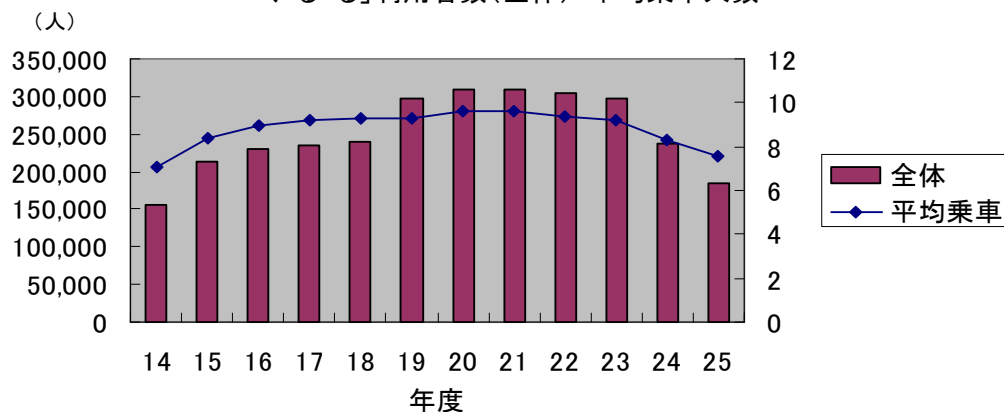
〔運行実績〕

年度	乗車人数（人）				平均乗車 （人数/便）
	西ルート	東ルート	南ルート	全体	
14	83,696	71,856	—	155,552	7.1
15	108,449	105,493	—	213,942	8.4
16	114,682	114,287	—	228,969	9
17	116,675	118,835	—	235,510	9.2
18	116,340	122,382	—	238,722	9.3
19	116,782	124,582	56,100	297,464	9.3
20	117,018	126,119	66,204	309,341	9.6
21	119,024	123,625	66,797	309,446	9.6
22	118,503	122,197	63,938	304,638	9.4
23	113,332	118,650	64,274	296,256	9.2
24	87,060	96,220	54,750	238,030	8.3
25	60,602	74,287	50,276	185,165	7.6

「く・る・る」利用者数の推移（ルート毎）



「く・る・る」利用者数（全体）・平均乗車人数



- 本計画区域内を循環するまちバス「く・る・る」に関しては、平成21年度を境に乗車数が減少に転じており、また、平成24年度に西・東のルートにおいて経費削減に伴う便数の減便を行ったことにより、乗車人員がより減少した結果となっている。

1 1) 歩行者通行量の状況

① 歩行量調査の内容

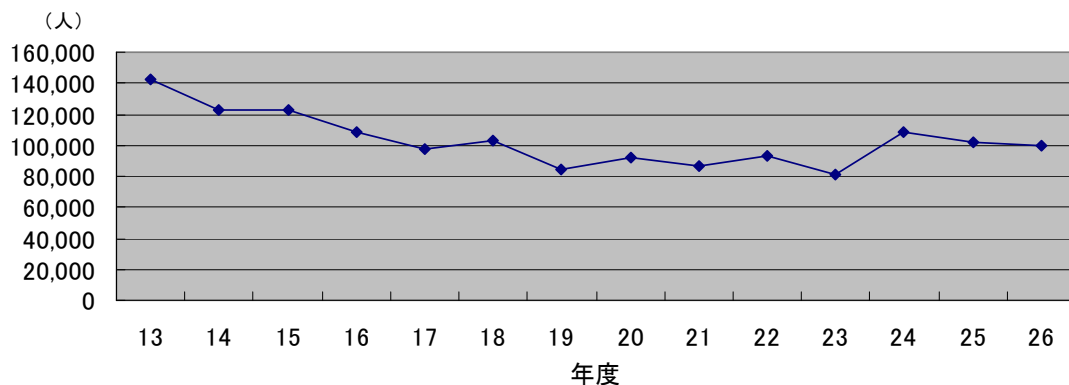
- ・ 調査日 平日：平成26年10月24日（金）10時～20時(10時間)
休日：平成26年11月2日（日）10時～20時(10時間)
- ・ 調査箇所 25 地点
- ・ 調査対象 中学生以上の男女
- ・ 調査方法 地点ごとに時間帯別、方向別にカウント

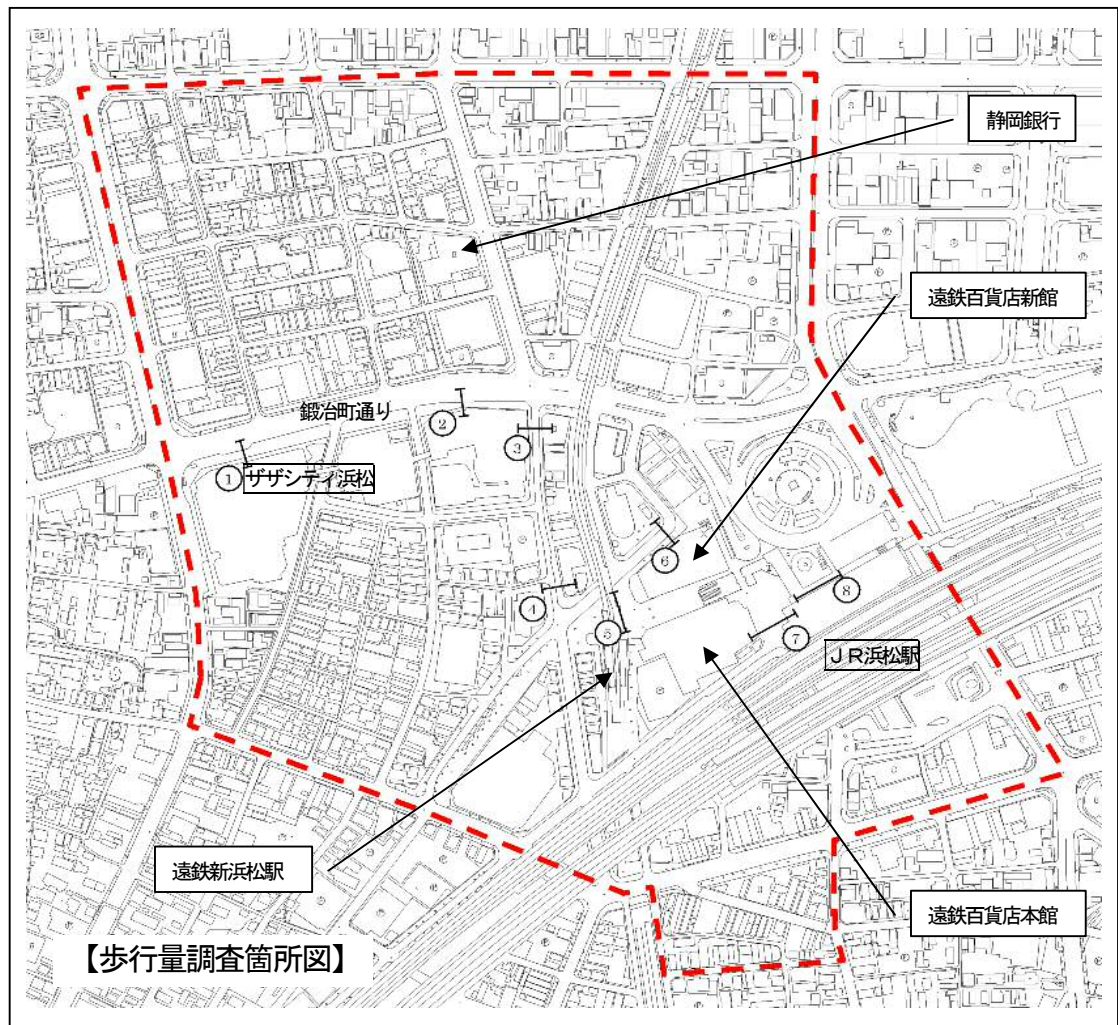
② 主要8地点(休日)の歩行者通行量

● 歩行者通行量（休日：8地点）

年度	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 遠鉄百貨店東側	⑧ 浜松駅北口	合計
13	4,867	14,154	11,357	23,875	41,517	2,624	9,801	34,055	142,250
14	6,607	11,182	4,420	22,456	37,254	2,392	9,508	28,854	122,673
15	4,048	10,840	4,105	24,010	41,117	2,646	10,914	24,909	122,589
16	3,766	9,571	3,843	20,610	33,625	2,169	9,558	25,473	108,615
17	3,254	7,685	3,302	18,231	27,300	1,780	9,095	27,216	97,863
18	2,106	6,793	2,927	21,391	30,931	2,111	7,506	28,724	102,489
19	2,896	3,782	2,732	16,133	22,438	3,193	5,336	28,245	84,755
20	2,872	6,914	4,036	15,862	24,850	1,840	8,252	27,479	92,105
21	2,437	5,639	4,011	13,476	16,519	659	13,126	30,182	86,049
22	2,270	5,475	1,886	20,425	19,556	1,258	13,577	28,820	93,267
23	2,314	6,010	2,230	18,710	16,209	1,429	14,529	20,153	81,584
24	2,365	10,202	3,038	16,919	29,494	2,388	15,370	28,406	108,182
25	2,551	6,840	4,038	17,376	28,406	2,107	11,320	29,245	101,883
26	3,034	7,658	4,128	15,201	18,171	1,594	12,670	36,936	99,392

歩行者通行量の推移(休日)





○ 歩行者通行量は、平成 13 年度以降減少を続けていたが、平成 23 年度を境に微増ではあるが増加に転じている。

しかし、調査地点⑦「遠鉄百貨店東側」及び調査地点⑧「浜松駅北口」の歩行者通行量に比較して、調査地点①「ザザシティ西館前」、調査地点③「松菱通り」、調査地点④「Cビル前」の歩行者通行量は横ばい、若しくは減少となっており、JR浜松駅前から遠鉄百貨店のエリアに限定されている状況にある。中心市街地における回遊性という点においては、回復してきている状況にないと考えられる。

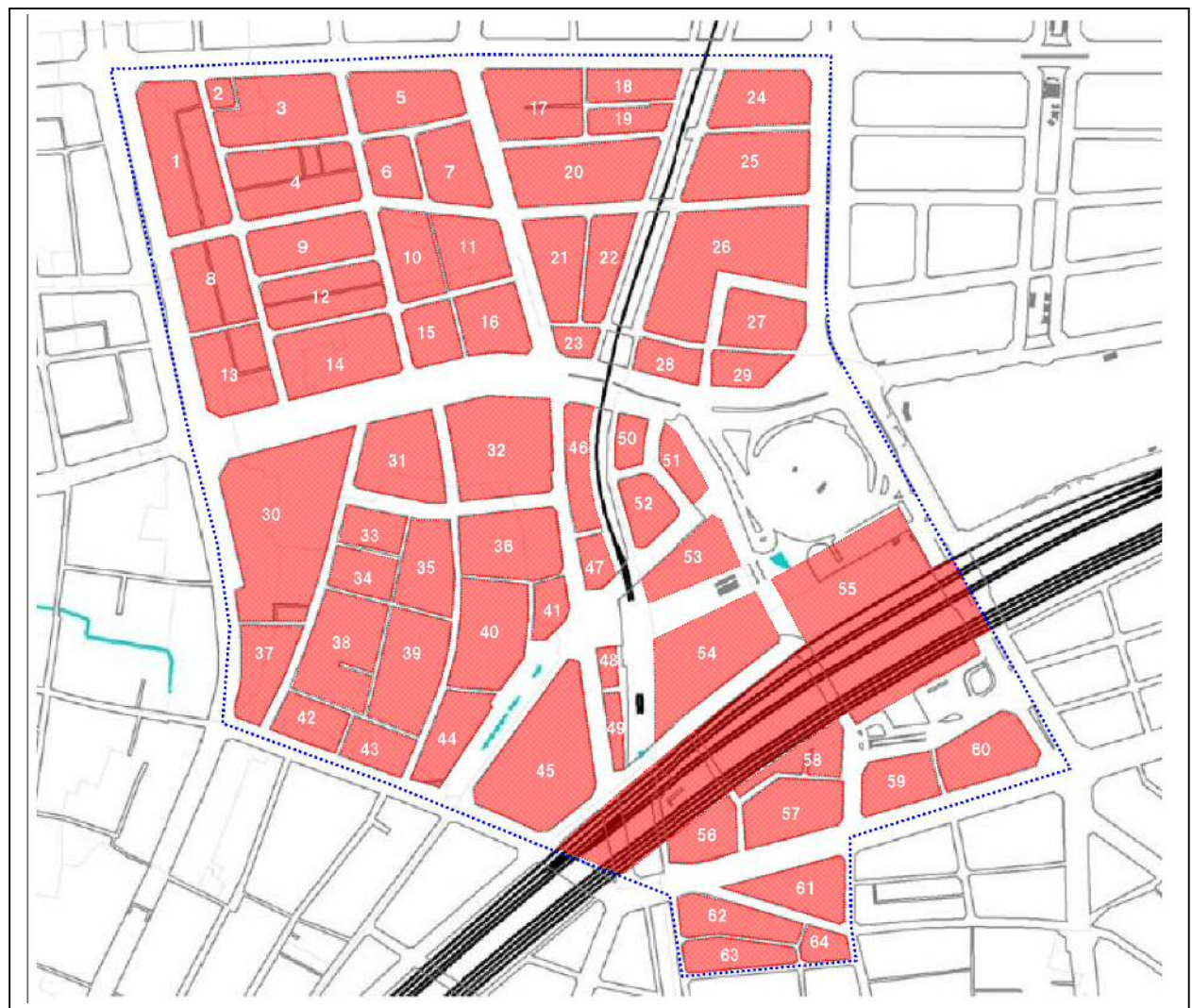
1 2) 計画区域内の道路等公共空間の状況

本計画区域のうち都市再生緊急整備区域 40ha の中で、道路及び河川等の公共空間の面積について調査を実施した。

都市再生緊急整備地域内の道路等の公共空間の占める割合

37.78%

公共空間面積 151,115.43 m²÷40ha=0.3778



民地

面積計算表			
No	面積(m ²)	No	面積(m ²)
1	6,542.03	36	4,572.94
2	467.52	37	3,012.64
3	5,243.34	38	5,235.98
4	5,545.73	39	4,947.88
5	4,097.66	40	4,908.87
6	1,937.24	41	1,230.48
7	3,191.17	42	1,964.61
8	3,927.29	43	1,885.96
9	3,782.54	44	2,755.25
10	2,976.87	45	8,339.91
11	3,041.02	46	2,232.32
12	3,961.45	47	1,049.89
13	3,928.61	48	476.30
14	5,146.14	49	728.11
15	2,056.79	50	1,004.89
16	2,871.17	51	1,398.76
17	4,457.40	52	1,937.87
18	2,011.81	53	2,869.88
19	1,433.24	54	7,137.63
20	6,006.13	55	35,617.71
21	3,297.78	56	2,127.83
22	2,474.44	57	3,665.75
23	809.48	58	1,078.41
24	3,648.32	59	2,557.09
25	5,315.68	60	3,642.39
26	9,338.04	61	3,010.37
27	2,997.79	62	2,751.66
28	1,544.31	63	2,071.88
29	1,579.03	64	981.97
30	12,125.11	民地合計 公共空間 面積	248,884.57
31	4,419.75		151,115.43
32	6,730.91		
33	1,635.06		
34	1,916.15		
35	3,232.34		

○ 中心市街地の道路や駅前広場は、歩道の幅を広くとるなどの整備がなされているが、実際には有効的な利用がされていない場所が見受けられる。中心市街地のにぎわいを創出していくためには、このような余剰地を有効的に活用していくことが重要である。

今後、中心市街地(都市再生緊急整備区域)の約40%を占める道路などの公共空間の中で、有効利用の図れる場所について、民間と連携し、その利活用を推進していく必要がある。

(3) 地域住民のニーズ等の把握

1) 市民アンケート

① 調査概要

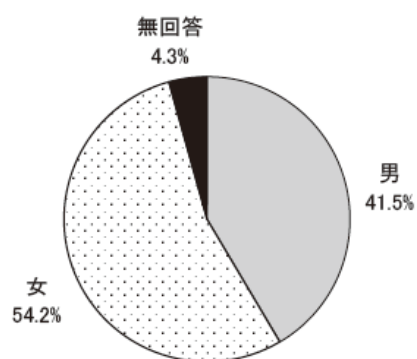
- ・調査地域 浜松市全域
- ・調査対象 満20歳以上の男女3,000人
- ・抽出方法 住民基本台帳から無作為抽出
- ・調査方法 質問紙郵送法
- ・調査期間 平成26年6月14日～30日
- ・調査機関 特定非営利活動法人 静岡県西部地域しんきん経済研究所

② 回収状況

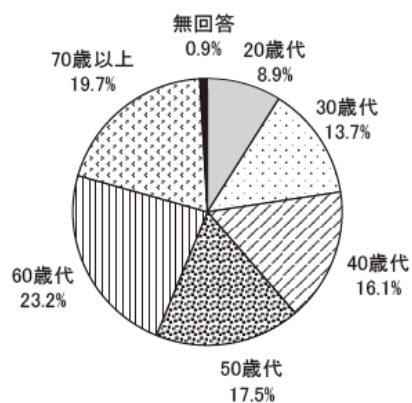
発送数	有効回収数	有効回収率
3,000 件	1,546 件	51.5%

③ 回答者の属性

(1) 性別 N=1,546



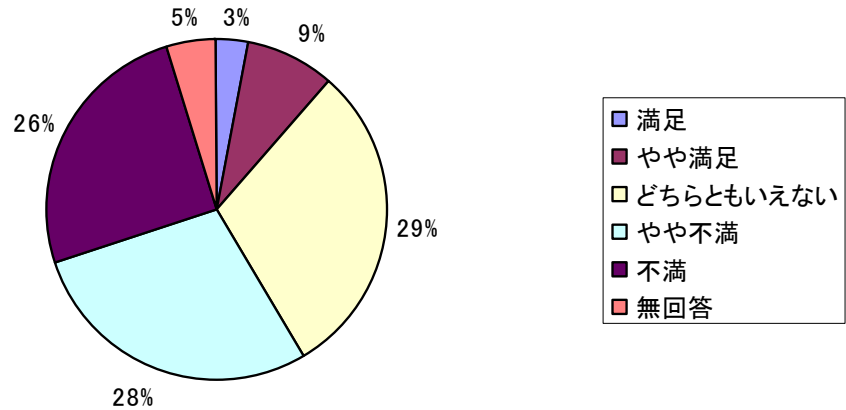
(2) 年代 N=1,546



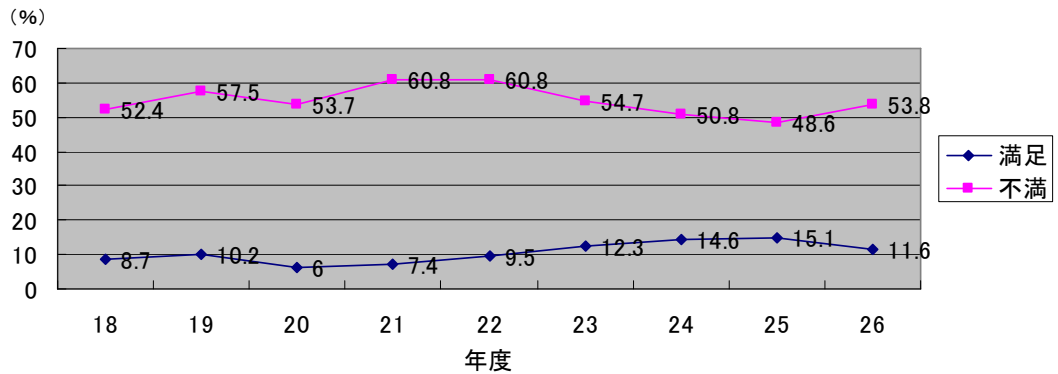
○ 「市政の満足度：ＪＲ浜松駅周辺の魅力とにぎわい」

〔平成 26 年度結果〕

ＪＲ浜松駅周辺の魅力とにぎわい



「ＪＲ浜松駅周辺の魅力とにぎわい」の推移



※ 満足 ⇒ 満足、やや満足の合計値

不満 ⇒ 不満、やや不満の合計値

中心市街地のにぎわいに対する市民の満足度は、依然低水準にある。「満足」については、平成 20 年度以降、微増ではあるが回復傾向にあったが、平成 26 年 6 月に実施した調査においては、減少する結果となり、逆に「不満」については、平成 22 年度以降、減少傾向にあったものの本年の調査では増加している。

2)「買い物環境調査」から見た静岡県西部地域の消費動向―抜粋―

資料提供：静岡県西部しんきん経済研究所

① 調査概要

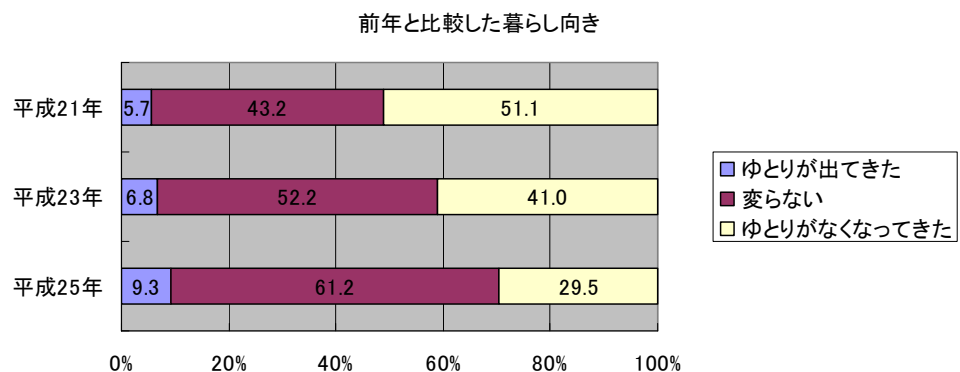
- ・調査対象 静岡県西部地域の20歳以上の住民：515名
- ・調査方法 インターネット調査会社「マイクロミル」を利用したインターネット調査
- ・調査期間 2014年1月16～17日
- ・調査項目 属性(年齢、居住地、世帯年収、職業)・暮らし向き・店舗別の支出額・浜松駅周辺市街地とモール型ショッピングセンターの利用理由・費目別の支出状況

○ 回答者の属性

年齢	人数(人)	率(%)
20代	71	13.8
30代	145	28.2
40代	134	26.0
50代	102	19.8
60歳以上	63	12.2
全体	515	100

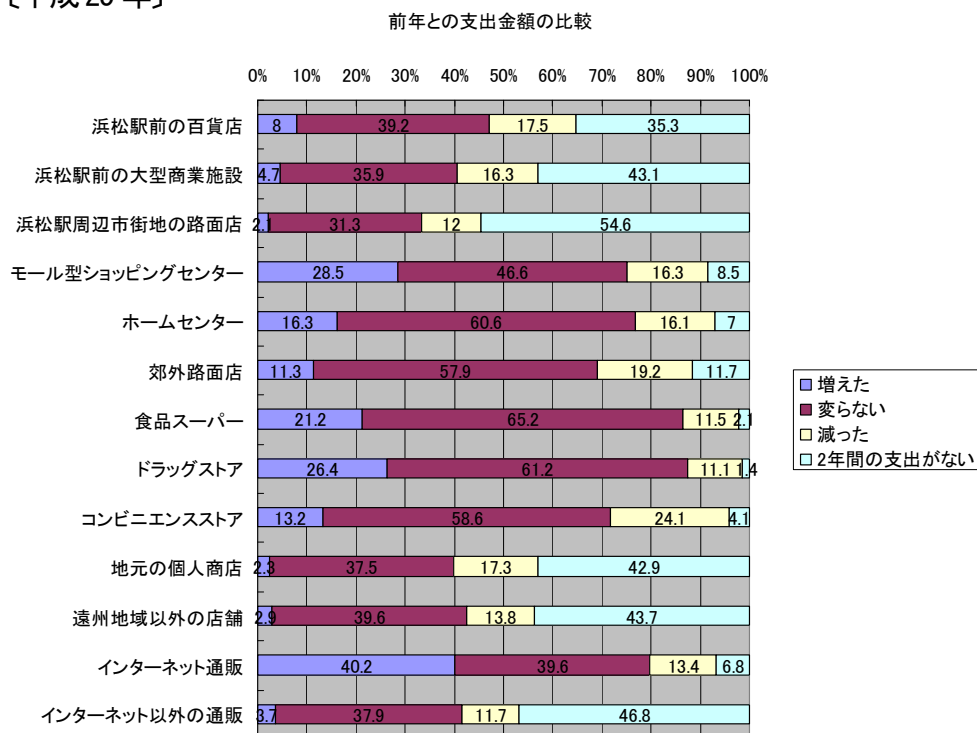
世帯年収	人数(人)	率(%)
200万円未満	38	7.4
200～400万円未満	101	19.6
400～600万円未満	120	23.3
600～800万円未満	82	15.9
800～1,000万円未満	55	10.7
1,000万円以上	36	7.0
わからないなど	83	16.1
全体	515	100

○ 前年と比較した暮らし向きの傾向



少しずつではあるが、暮らし向きは改善してきていると言える。
世帯年収別に見ると、年収の高まりに伴い、「ゆとりが出てきた」の回答割合が増加し、「ゆとりがなくなってきた」の回答割合が減少する傾向にある。

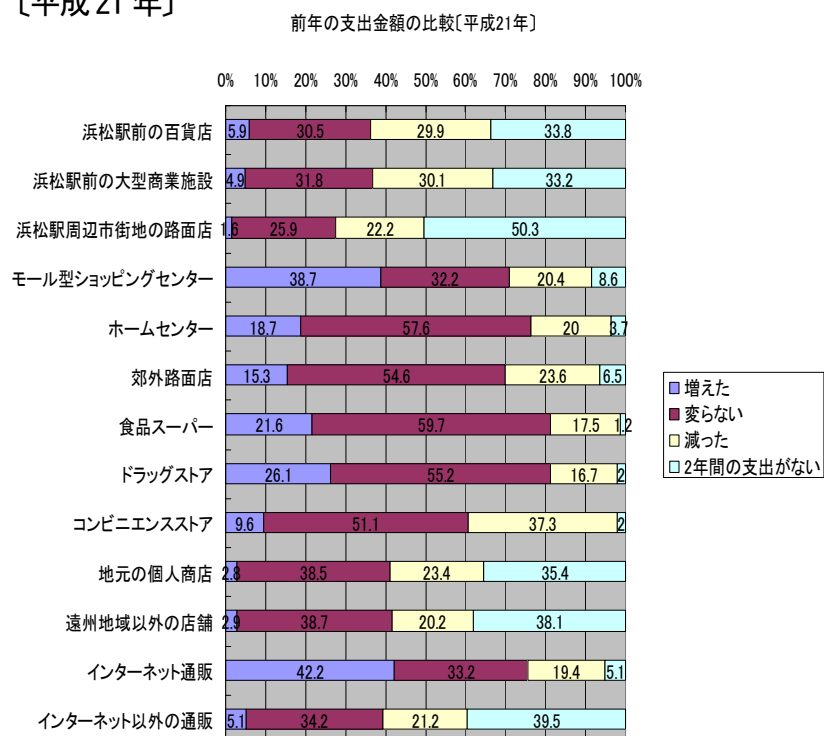
○ 前年との支出金額の比較 〔平成25年〕



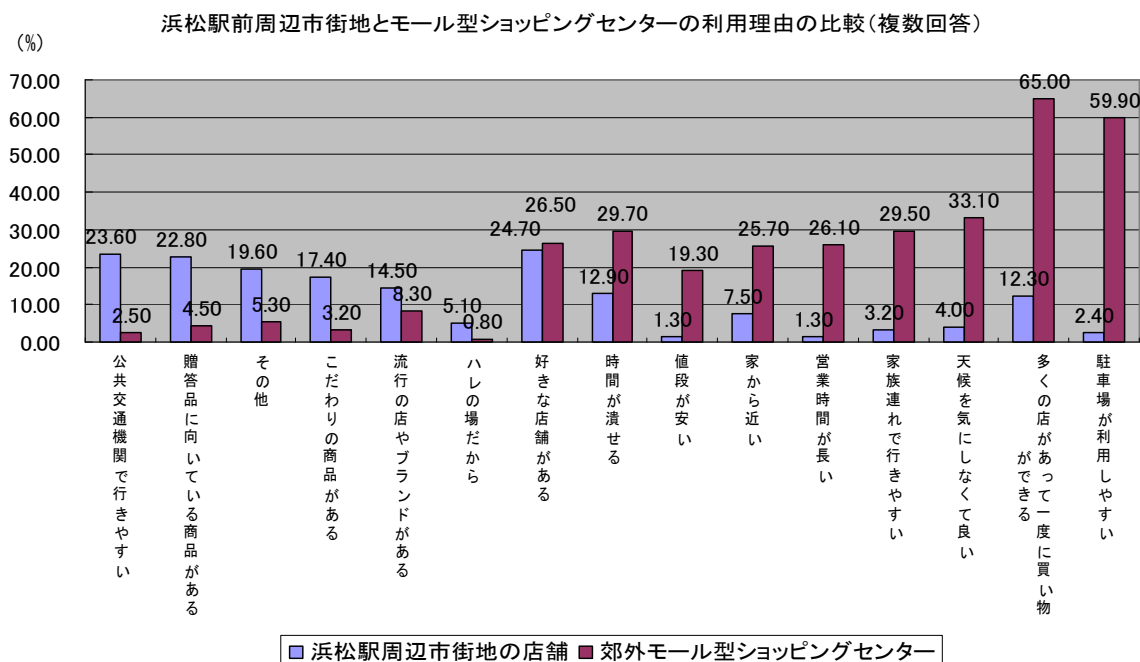
◇ ネット通販、モール型ショッピングセンターでの支出は増加

浜松駅周辺市街地の店舗の苦戦が顕著。百貨店、大型商業施設は、「減った」が「増えた」を上回り、中心市街地の路面店に至っては半分強の人が「2年間の支出がない」と回答をしている。

〔平成21年〕



○ 浜松駅前周辺市街地とモール型ショッピングセンターの利用理由の比較 〔平成 25 年〕



◇ 贈答品やこだわりの商品を求めるなら浜松駅前周辺市街地、利便性はモール型ショッピングセンター

浜松駅前周辺市街地を利用する理由の1位は好きな店舗がある。ただし、モール型ショッピングセンターも同項目の割合が 26.5%あり、差別化要因となっていない。周辺市街地が相対的に高いのは、「公共交通機関で行きやすい」「贈答品に向いている商品がある」「こだわりの商品がある」などとなった。

モール型ショッピングセンターを利用する理由の1位は、「多くの店があつて一度に買い物ができる」以下、「駐車場が利用しやすい」「天候を気にしなくて良い」「時間が潰せる」「家族連れで行きやすい」「営業時間が長い」の順に高く、浜松駅周辺市街地との差別化要因となっている。

3) 来街者調査 (抜粋)

① 調査概要

- ・調査日等 平成 25 年 10 月 27 日 (日) 11 時～19 時 (8 時間)
- ・調査箇所 歩行量調査の調査箇所のうち、以下の 4 地点
ビオラ田町横断歩道南北、有楽街南口、サゴー西側、J R 浜松駅北口
- ・調査対象 中学生以上の男女
- ・調査項目 属性、交通手段出発地、来街の目的、具体的な目的地、来街の頻度と変化、滞在時間、来街メンバー、中心市街地のイメージ
- ・調査方法 現場で歩行者へのアンケートを行い、交通手段、主な立寄り先、性別及び年齢などの調査を行った。

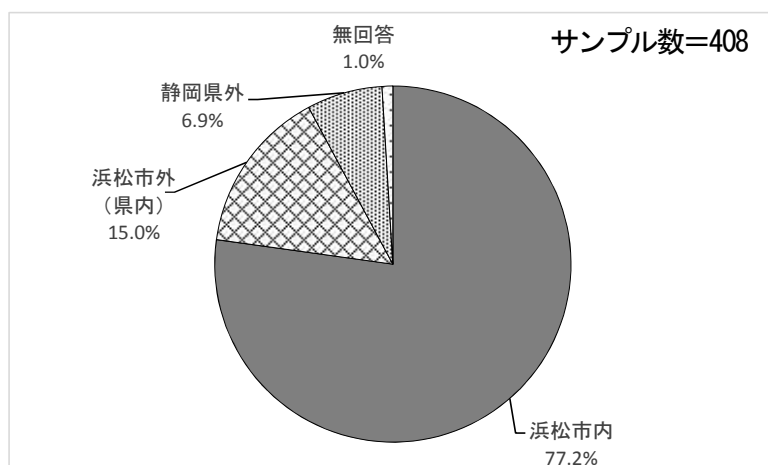
(回収数 各地点 100 サンプル×4 地点≒405 サンプル)

② 属性—住まい—

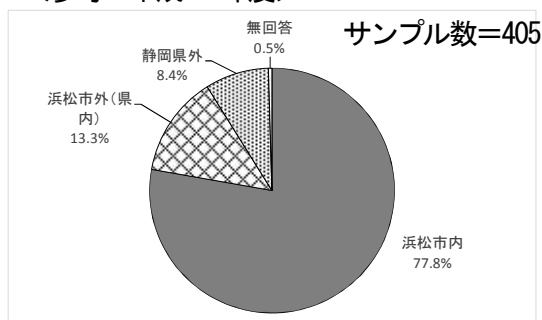
住まいは、「浜松市内」が 77.2%と最も多い。これに「浜松市外 (県内)」の 15.0%、「静岡県外」の 6.9%が続く。

浜松市内を行政区別でみると、「中区」が 55.2%で最も多く、これに続く「東区」(12.7%)、南区 (11.4%)などを大きく上回っている。これは例年と同じ傾向である。

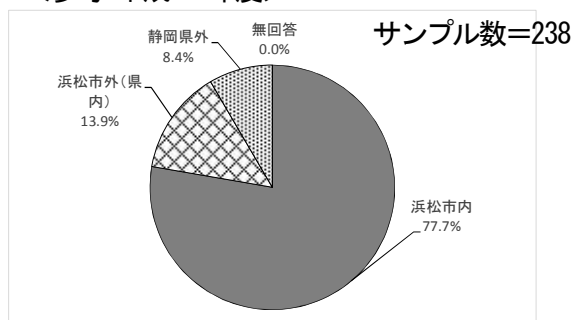
「浜松市外 (県内)」を具体的にみると、「磐田市」が最も多く (14 件)、これに袋井市 (6 件)が続く。「静岡県外」では、「愛知県」が 17 件で最も多く、「三重県」「千葉県」「東京都」「大阪府」の 2 件が続いた。



<参考: 平成 24 年度>



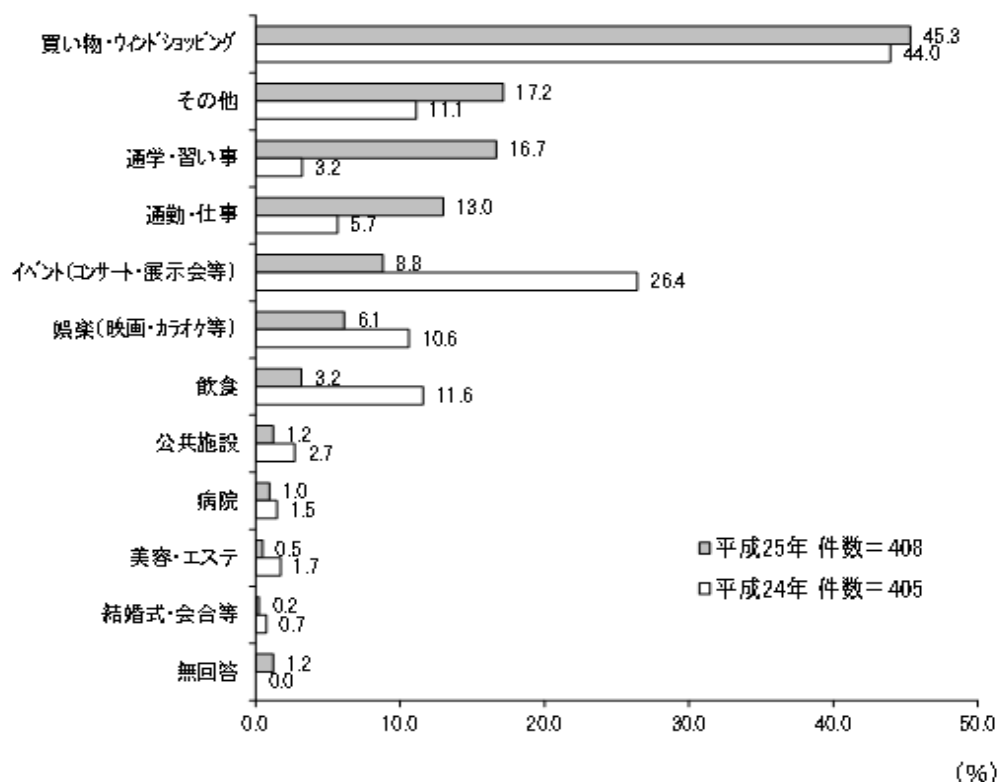
<参考: 平成 23 年度>



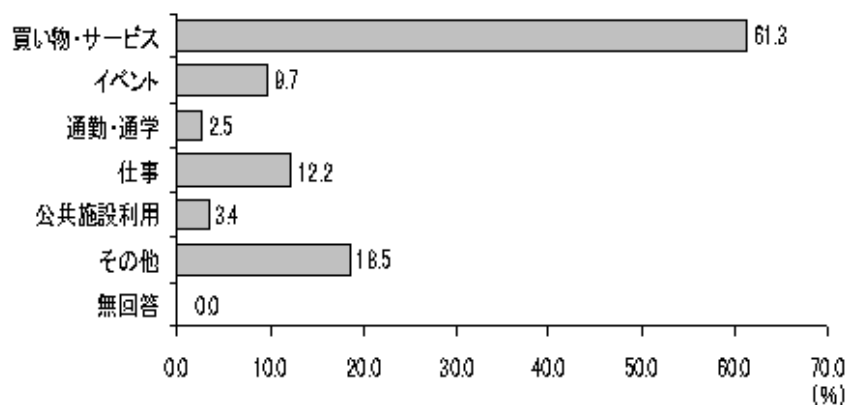
③ 来街の目的（複数回答）

来街の目的は、4割以上（45.3%）が「買い物・ウィンドショッピング」と回答し、「その他」が17.2%、「通学・習い事」が16.7%、「通勤・仕事」が13.0%と続いた。昨年度と比較すると、「通学・習い事」「通勤・仕事」が増加した一方で、「イベント」「飲食」「娯楽」などが減少している。

「買い物・ウィンドショッピング」と回答した方に、買い物の内容を聞いたところ、「食料品」が34.1%、「衣料品」が33.5%と、これらへの回答が多い。ただ、「食料品」は、昨年度から割合を大きく落としている一方で、「衣料品」は増加している。



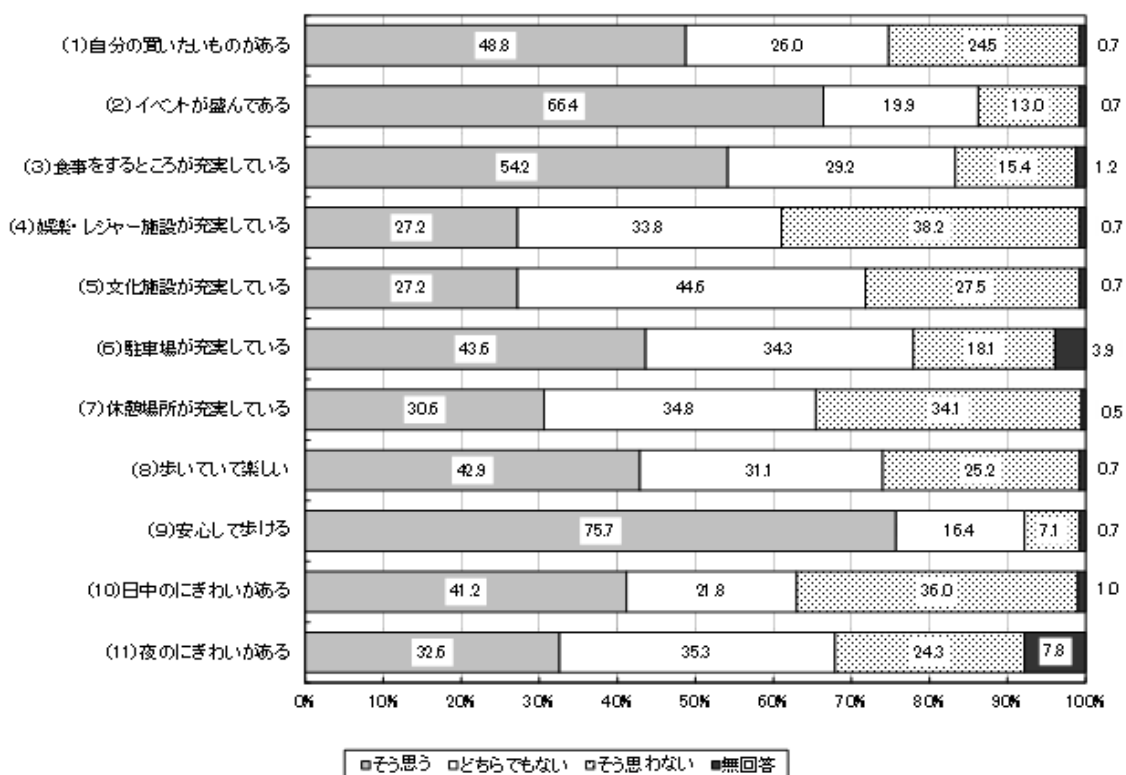
<参考：平成23年度>



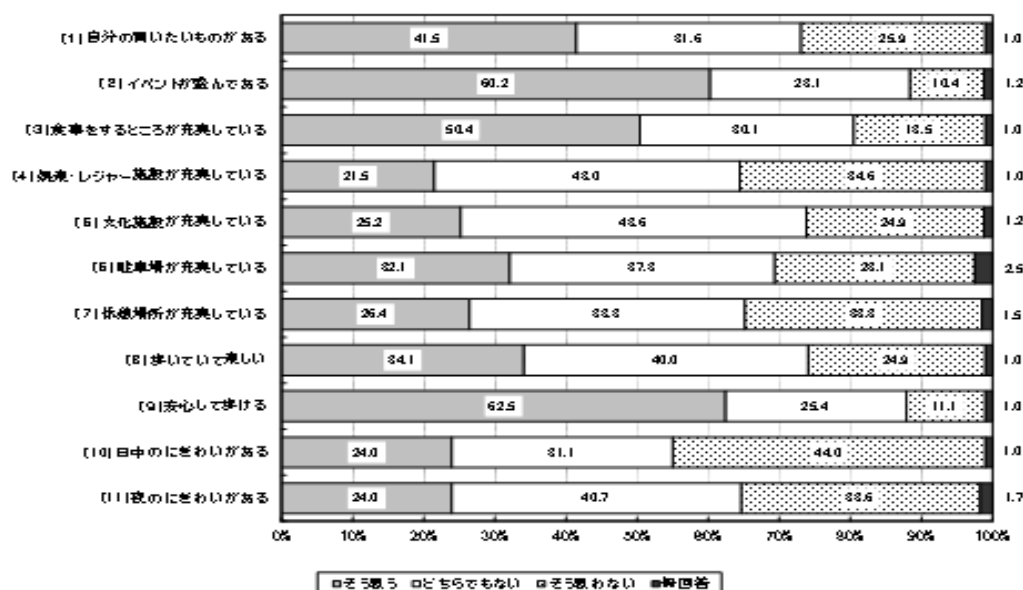
④ 中心市街地のイメージ

中心市街地に対するイメージについては、「安心して歩ける」(75.7%)・「イベントが盛んである」(66.4%) および「食事をするところが充実している」(54.2%) と答えている方が、5割を越えている。一方、「娯楽・レジャー施設が充実している」(27.2%)・「文化施設が充実している」(27.2%) が3割未満であった。

昨年と比較すると、すべての項目で「そう思う」の割合が増加しており、とくに「日中のにぎわいがある」「安心して歩ける」「駐車場が充実している」などが大きく増加した。



<参考:平成24年度>



4) 中心市街地活性化基本計画策定に係るタウンミーティング

回数	日程	対象	参加者数
1	平成 26 年 7 月 8 日 (火)	中央地区自治会連合会	16 人
2	平成 26 年 7 月 22 日 (火)	肴町発展会	10 人
3	平成 26 年 7 月 24 日 (木)	有楽街商店街振興組合ほか	8 人
4	平成 26 年 7 月 29 日 (火)	鍛冶町通り商店街振興組合ほか	14 人
5	平成 26 年 7 月 29 日 (木)	ゆりの木通り・田町商店街ほか	8 人
6	平成 26 年 8 月 7 日 (木)	千歳・後道繁栄会連合会ほか	14 人
7	平成 26 年 8 月 19 日 (火)	中央地区自治会、アクト地区自治会	13 人
8	平成 26 年 9 月 29 日 (火)	駅南地区自治会連合会	13 人
合計	8 回		96 人

〔主な意見〕

- ・自動車中心から人間中心のまちづくりへ
- ・人が住みやすい環境整備が必要
- ・居住人口の増加
- ・居住人口を増加させるためには、雇用の確保が必要
- ・高齢者に優しいまちづくり
- ・若者が働けるまち、創業支援が必要
- ・創業支援も大切だが、居住者を増やすためのインセンティブも必要
- ・前計画で未実施となっている松菱跡地の再生
- ・松菱再生の案として市役所の移転やサッカースタジアムの設置
- ・プロスポーツチームの誘致
- ・美術館などの施設のまちなかへの集約
- ・駐輪場の対策、自転車で気軽に来れる環境整備
- ・防災の拠点としての中心市街地
- ・福祉関係施設の中心市街地への再配置
- ・中心市街地に川が必要、暗渠となっている新川を親水公園として再整備
- ・浜松城への来場者は増加しており、浜松城公園の早急な整備を
- ・浜松城までの導線の確保
- ・駅から浜松城まで散策できるような導線の整備が必要
- ・駐車場対策として、2 時間無料や休日平日の料金差別化などの取り組みを
- ・マンション建設により居住者は増加しているため、それに合わせた循環まちバスのルート設定を
- ・子育て世代をまちなかに引き寄せる施策が必要
- ・空き店舗、空き地対策が急務
- ・浜松べんがら横丁の早急な再生
- ・県外から集客が期待できるがんこ祭りのようなイベントの実施も必要

5) 地域住民のニーズなどの分析

中心市街地における満足度は、「不満」と答える人が「満足」と答える人を大きく上回る結果が続いているが、市民が浜松駅周辺の中心市街地にそれぞれの欲求を満たすものを求めているという結果とも見てとれる。

中心市街地への来街目的の約 50%は、「買い物やウインドウショッピング」となっているが、百貨店、大型商業施設での支出の状況を見ても、「減った」が「増えた」を上回る結果となっており、また、路面店に至っては「2 年間の支出がない」と答えた人が 50%を超える状況を見ると、中心市街地における小売販売の厳しい状況が続いていることがわかる。

一方、「公共交通の利便性」「贈答品」「こだわりの商品」「流行のブランド」など、郊外店に対する優位性を示している項目もある。これらは厳しい状況にある中心市街地の物販店が郊外的大型商業施設との差別化を図り、中心市街地に集客を図る上で大事な要素となる。

また、タウンミーティングにおける意見の中でも、松菱跡地の早期再生を望む声は多く、来街目的の半数が「買い物やウインドウショッピング」であることを考えると、松菱跡地の商業利用による再生は、中心市街地における重要課題であることに前計画時と変わりはないと言える。

中心市街地に対するイメージとしては、「安心して歩ける」と感じている人が 75%に上るものの、「歩いていて楽しい」と感じる人は 40%にとどまっており、休憩場所に関しては約 70%の人が不足していると感じている。このことは、これまでの中心市街地におけるインフラ整備、高質空間化や交差点の平面化など歩行空間の整備を行ってきた成果と言えるが、中心市街地における空き店舗やコインパーキングの増加、飲食街化による夜型の商店街になったことが、「歩いていて楽しくない」というイメージや中心市街地の魅力の喪失につながっている。

また、本来くつろぎとおもてなしの空間であるべき中心市街地において、休憩場所の不足を感じている人が大勢を占めていることに早急の対策を講じるべきである。かつて軒を連ねていた大型商業施設が閉店・撤退したことで、買い物を楽しむ場所とともに休憩をする場所も少なくなったと考えられるが、今後は街なかの公共空間等を活用した人に優しいおもてなしの空間を創出していく必要がある。これは、人間中心のまちづくりや住みやすい環境整備にもつながるものであり、都心への居住を促進していく上で、超高齢社会を見据えた人に優しいまちづくりを念頭におく必要がある。

[3] 前計画の検証

(1) 前計画の概要

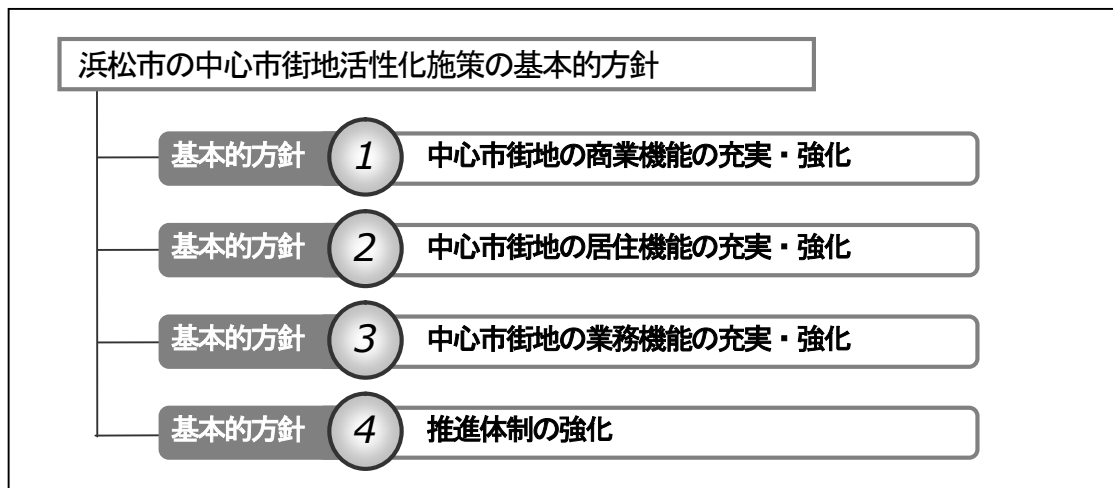
1) 計画期間 平成19年8月から平成24年3月（4年8月）

2) 区域面積 150ha

3) 基本的な方針及び目標

① 基本的方針

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た。



② 目標

中心市街地活性化の基本目標を「政令指定都市・浜松の顔にふさわしい中心市街地の創出」として掲げるとともに、その基本目標を実現するため、目指すべき中心市街地の3つの目標像を定め、各事業の展開と市民参加のまちづくりを進めた。

目標1～華のある商業空間を誇る賑わいある中心市街地～

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

(数値目標) 小売販売額

基準値(平成16年度)	1, 392億円	目標(平成23年度)	1, 700億円
-------------	----------	------------	----------

(数値目標) 歩行者通行量

基準値(平成18年)	102, 489人	目標(平成23年)	142, 500人
------------	-----------	-----------	-----------

目標2～誰もが住みたくなる潤いある中心市街地～

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

(数値目標) 中心市街地の居住人口

基準値(平成18年)	5, 891人	目標(平成23年)	7, 800人
------------	---------	-----------	---------

目標3～新しいビジネスを生む活力ある中心市街地～

“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

(数値目標) 就業人口

基準値(平成16年)	38, 918人	目標(平成23年)	44, 288人
------------	----------	-----------	----------

(2) 事業の進捗状況

浜松市中心市街地活性化基本計画 58 事業のうち 5 年間で 48 事業を実施し、23 事業が完了した。

未実施の 10 事業は、平成 24 年度以降に事業が開始されるか、地元地権者等との調整後速やかに事業着手するものである。

《 前計画（平成 23 年度末）計画事業の実施状況①》

No	事業項目	事業数	完了事業	継続事業	未実施事業
1	市街地の整備改善（市街地再開発事業等）	21	10	6(6)	5(5)
2	都市福祉施設の整備	11	3	6	2
3	居住環境等の向上（居住環境の改善等）	1	0	1	0
4	商業の活性化（小売商業の高度化等）	22	8	12(11)	2(3)
5	公共交通の利便性の向上	3	2	1	0
計		58	23	25	10

※（ ）内の数字は平成 26 年度までの状況

《 計画事業の実施状況②（計画期間終了後含む） 》

◎・・・事業実施 ○・・・計画中 －・・・事業を実施しない年度

●・・・事業完了（事業完了年度以降はグレーの網掛け）

■・・・事業未実施

No	事業内容	年度							
		前計画期間					24	25	26
		19	20	21	22	23			
◆ 市街地の整備改善									
1	伝馬旭 1 号線整備事業	●							
2	高竜土地区画整理事業	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
3	馬込川公園整備事業	◎	◎	◎	◎	●			
4	歩行者案内サイン整備事業	◎	◎	◎	◎	●			
5	旭・板屋南地下道エレベータ	－	－	◎	●				
6	路面誘導サイン設置事業	－	－	◎	●				
7	東第二土地区画整理事業	◎	●						
8	旭板屋地区第一種市街地再開発	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
9	浜松東第一 26 街区優良建築物	●							
10	松菱通り B-3 ブロック	◎	◎						
11	都市計画道路植松和地線整備	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
12	シビックコア地区整備事業	◎	●						
13	都市計画道路浜北米津線	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
14	地域情報センター外構工事	－	●						
15	二輪車駐車場整備事業	●							
16	田町中央通り高質空間整備事業								
17	新川モール整備事業								
18	寺島西公園整備事業	－	－	－	－	－	－	－	◎
19	中央地区沿道景観整備事業								
20	都市計画道路砂山寺島線								
21	自転車通行環境整備事業	－	－	－	－	◎	－	－	◎

No	事業内容	年度							
		第1期計画期間					24	25	26
		19	20	21	22	23			
◆ 都市福祉施設の整備									
22	サザンクロス (357 街区)								
23	サザンクロス (358 街区)								
24	浜松市楽器博物館管理運営事業	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
25	まちづくりセンター管理運営	◎	◎	●					
26	いきいきプラザ中央運営事業	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
27	地域情報センター管理運営事業	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
28	アクトシティ浜松管理運営事業	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
29	浜松こども館管理運営事業	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
30	子育て情報センター管理運営	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
31	浜松市情報プラザ運営事業	◎	●						
32	浜松ぐるっとパスの発行	●							
◆ 居住環境等の向上									
33	リサイクルステーション	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
◆ 商業の活性化									
34	鍛冶町地区再生事業	◎	◎						
35	共通ポイントカード導入事業								
36	浜松駅前旭・砂山地区再生事業	—	—	◎	◎	●			
37	大型商業施設進出支援事業	◎	◎	◎	◎	●			
38	都心ビジネスアレー構想推進事業	—	—	◎	◎	◎	◎	◎	◎
39	都心商業チャレンジャー支援事業	◎	◎	◎	◎	●			
40	まちなか大バーゲン実施事業	◎	◎	●					
41	商業者育成セミナー開催事業	◎	◎	●					
42	がんばる商店街サポート事業	◎	◎	●					
43	中心市街地歩行量調査	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
44	中心市街地活性化イベント事業	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
45	シンボルスペース花飾り事業	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
46	秋の都市緑化祭	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
47	鍛冶町10丁目地区再生事業	○	○	◎	◎	◎			
48	中心市街地優遇税制	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
49	都心ゲートパーク管理運営事業	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
50	街路灯照明費等補助	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
51	まちなか公共空間利活用制度	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
52	魅力的な店舗づくり促進事業	◎	●						
53	動物愛護フェスティバル	●							
54	浜松市企業展示花壇事業	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
55	中心市街地の花飾り講習会	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
◆ 公共交通の利便性の向上									
56	循環まちバス運行事業	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
57	超低床バス導入等支援事業	●							
58	超低床バス導入事業	●							

(3) 主な事業の実施状況

1) 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

市街地を整備改善する 21 事業のうち 16 事業を実施し、10 事業が完了した。
計画期間における主な事業の実施状況は、以下のとおりである。

① 東第二土地区画整理事業〔事業 No. 7 事業期間：平成 19 年度～平成 20 年度〕

東第二土地区画整理事業は、計画どおり公共施設整備を実施し、公共施設整備を完了するとともに、平成 20 年 2 月 22 日に換地処分公告を実施し、事業を終了した。

- ・平成 20 年 2 月 22 日 換地処分公告
- ・平成 20 年 3 月 28 日 土地区画整理登記完了

② 伝馬旭 1 号線整備事業(鍛冶町通り整備事業〔事業 No. 1 事業期間：平成 19 年度〕

メインストリートである鍛冶町通りの整備を進めることにより、快適で安全な歩行者空間を形成することによって来街者の利便性や回遊性の向上並びに賑わいを創出するため、歩道拡幅(タイル舗装)車道整備(5 車線連続化)、地下道廃止による平面横断化を行った。

《 平面横断化された鍛冶町交差点 》



③ 二輪車駐車場整備事業〔事業 No. 15 事業期間：平成 19 年度〕

違法駐車の解消や歩行者の安全確保とともに都市景観の向上、中心市街地への来街者の利便向上を図るため、ザザシティオートバイ駐車場(70 台)、駅西オートバイ駐車場(70 台)を整備し、平成 20 年度 4 月 1 日に供用を開始した。

- ④ 浜松東第一 26 街区優良建築物等整備事業 [事業 No. 9 事業期間 : 平成 19 年度]
東第一土地区画整理事業による東地区に商業機能を併設した都市型居住施設の整備を図った。

《浜松東第一 26 街区優良建築物等整備事業完成図》



- ⑤ シビックコア地区整備事業（行政棟建設）

[事業 No. 12 事業期間 : 平成 19 年度～平成 20 年度]

市内に分散している国の出先機関を一箇所に集約することにより、市民への行政サービスの向上を図るとともに、官公庁施設に関連する商業、業務施設の立地の促進、賑わいの創出に寄与するシビックコア地区整備事業について、計画どおり行政棟の建設が完了し、平成 20 年 11 月 25 日に国合同庁舎行政棟が開所した。



《 シビックコア地区整備事業 行政棟 》

- ⑥ 浜松市地域情報センター外構工事) [事業 No. 14 事業期間 : 平成 20 年度]

国の合同庁舎の完成に合わせ、地域情報センターの外構を合同庁舎と同一仕上げて整備するとともに、駐車場の再整備を行った。



《 浜松市地域情報センター外構工事 》

⑦ 旭・板屋地区第一種市街地再開発事業

[事業 No. 8 事業期間：平成 19 年度～平成 23 年度]

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を図り、JR 浜松駅前街区と協調した都心拠点を形成し、『浜松の顔』を創出するため、来街者と都心居住者による新たな都市型文化の創造に向けた都市基盤の整備を行った。

(A地区) 事業の具体化に向け協議会組織による検討・調整等を継続してきたが、経済情勢が好転せず進出企業も見込めないことから、事業の進展はなかった。

(B地区) B-1 棟について、住宅戸数が 210 戸（駐車場 214 台）で商業店舗を併設した地上 34 階の高層マンション（D's タワー）が平成 18 年 9 月に完成した。B-2 棟については、客室数 155 室（駐車場 30 台）の地上 14 階のビジネスホテルが平成 19 年 9 月に完成した。

《 旭・板屋地区第一種市街地 》
再開発事業 B-1 棟



《 旭・板屋地区第一種市街地 》
再開発事業 B-2 棟



(C地区)

ビジネスホテル（60 室）と外向き個別店舗（9 店舗）を併設する住戸数 194 戸、地上 32 階の高層マンション（シティタワー浜松）が平成 22 年 11 月に完成し、都心におけるサービス・商業機能を持つ都市型居住の拠点施設が形成された。

《 旭・板屋地区第一種市街地再開発事業 C地区 》

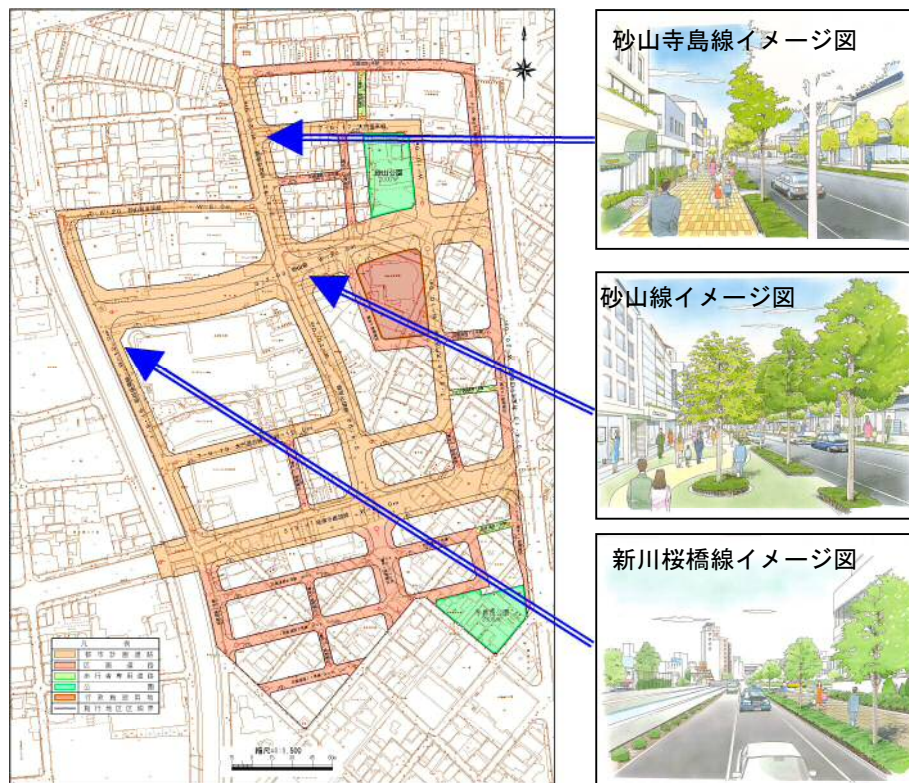


⑧ 高竜土地区画整理事業 [事業No.2 事業期間：平成19年度～平成23年度]

事業区域内の竜禅寺雄踏線は東西方向を連絡する幹線道路として都心環状線の一部を形成しており、これを整備することにより、来街者と通過者の車両の混入による慢性的な交通渋滞の緩和と整流化を図るとともに、建物の更新（耐震・不燃化）、民有地の有効活用、高度利用を促進する。（平成26年度事業完了予定）

同事業の地権者でつくる「高竜街づくりの会」より都市計画法に基づく独自の地区計画案が提出（平成22年4月28日）され、中心商業地に相応しい風格のある街を目指す北側（約9.6ha）と都市型住宅地を目指す南側（1.7ha）の土地利用方針が示された。

《 高竜土地区画整理事業 》



⑨ 旭・板屋南地下道エレベータ施設設置事業

[事業No.5 事業期間：平成21年度～平成22年度]

浜松駅バスターミナル周辺において、段差がなく誰もが安心して歩ける歩行空間の確保を目的としてユニバーサルデザインに配慮したエレベータを設置した。

（工期：平成22年1月27日～7月30日）

《 旭・板屋南地下道エレベータイメージ 》



⑩ 路面誘導サイン設置事業 [事業 No. 6 事業期間：平成 21 年度～平成 22 年度]

安全・安心なまちづくりの観点から、歩道や交差点で行き先をわかりやすく表示することで、都心歩行空間の回遊性を確保し、観光客や市民から親しまれる魅力あるまちづくりを推進するため、路面誘導サインを設置した。(平成 22 年 5 月に 12 箇所設置。平成 22 年 9 月に 25 箇所設置。)

《 設置された路面誘導サイン 》



⑪ 馬込川公園整備事業 [事業 No. 3 事業期間：平成 19 年度～平成 23 年度]

東第二区画整理事業区域内に、新たなまちづくりと合わせて、馬込川沿いを都市公園（面積 1 ヘクタール）として整備を行い、馬込川の景色を眺めながらの散策が楽しめるとともに、水と緑の潤いが感じられる空間が形成された。

《 馬込川公園全景 》



⑫ 歩行者案内サイン整備事業 [事業 No. 4 事業期間：平成 19 年度～平成 23 年度]

誰にでもわかりやすい案内サインの設置及び既存の市街地案内サインの修正を行うことにより、歩行者案内におけるネットワークを形成し、中心市街地の来街者の利便性及び回遊性の向上に寄与するため、福祉交流センターや科学館へのルートに音声案内サイン 3 基、市役所前地下道に触地図等を設置した。

《 音声案内サイン 》



・音声案内設置数 計 17 基

⑬ 自転車通行環境整備事業 [事業 No. 21 事業期間：平成 23 年度～]

「自転車」の利活用に着目した走行空間の整備体系やルールやマナーの啓発など自転車利用の一体的な促進などを示す「自転車走行空間等整備基本計画」の策定に着手した。浜松駅周辺についても交通の結節点として自転車道路ネットワークの拠点として位置づけられている。

2) 都市福利施設を整備する事業に関する事項

都市福利施設を整備する 11 事業のうち 9 事業を実施し、内 3 事業が完了した。
計画期間における主な事業の実施状況は、以下のとおりである。

① 主要 6 施設管理運営事業[事業 No. 24～30 事業期間:平成 19 年度～平成 23 年度]

《 中心市街地の主要 6 施設の運営状況 》

No	施設名称	入場者数・来館者数・利用者数推移 (人)	
		平成 22 年度	平成 23 年度
1	浜松市楽器博物館	79, 621	72, 396
2	いきいきプラザ中央	100, 147	93, 977
	保健福祉センター	(10, 546)	(8, 590)
	老人福祉センター	(83, 842)	(77, 436)
	デイサービスセンター	(5, 759)	(7, 951)
3	浜松市地域情報センター	29, 660	30, 931
4	アクトシティ浜松	688, 967	764, 405
5	浜松こども館	183, 518	184, 532
6	浜松市子育て情報センター	5, 370	3, 605

3) 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

商業を活性化する 22 事業のうち 20 事業を実施し、8 事業が完了した。
計画期間における主な事業の実施状況は、以下のとおりである。

① まちなか大バーゲン実施事業[事業 No. 40 事業期間:平成 19 年度～平成 21 年度]

大規模商業施設と個店が共同して、中心市街地全体で一斉に冬と夏にバーゲンを実施し集客を図った。

〈実施主体〉 浜松まちなか商業者委員会

〈実施期間〉 平成 19 年～平成 21 年

〈参加店舗〉 遠鉄百貨店、サゴー、ザザシティ浜松、メイワン、商店街、路面店 等

② 商業者育成セミナー開催事業[事業 No. 41 事業期間:平成 19 年度～平成 21 年度]

魅力ある店舗づくりを促進するため、浜松市内の小売店舗（飲食を除く）の経営者・店舗責任者等を対象としたマーチャンダイジングから店舗実習まで総合的な研修会を開催した。

③ がんばる商店街サポート事業費補助金

[事業 No. 42 事業期間:平成 19 年度～平成 21 年度]

商店街の活性化を図るため、商業を営むものが組織する団体が行うソフト事業、イベント事業に対して支援した。

④ 魅力的な店舗づくりを促進する事業

[事業 No. 52 事業期間:平成 19 年度～平成 20 年度]

「ショーウィンドウの新しい魅力づくり」をテーマに、中心市街地の個店を対象としてディスプレイコンテストを開催した。

○開催期間：平成 19 年 11 月 23 日～12 月 25 日 ○参加店舗数：106 店舗 ○投票者数：762 人

○投票期間：平成 20 年 11 月 22 日～12 月 15 日 ○参加店舗数：90 店舗 ○投票者数：1,034 人

⑤ 都心商業チャレンジャー支援事業

[事業 No. 39 事業期間:平成 19 年度～平成 23 年度]

小売業等の商業創業者等に対し初期投資の一部を補助する「浜松市都心商業チャレンジャー支援事業」によって 10 事業者を採択・支援し、都心への個性的で魅力的な店舗の進出を促進した。

《 都心商業者チャレンジャー支援事業の実績 》

年 度	採択・支援事業者名
平成 19 年度採択	・ 眼鏡小売「O t t i c a (オッティカ)」 ・ 和菓子カフェ「 邑 wagashi&café」
平成 20 年度採択	・ 飲食店「魚菜 こうべや」 ・ 飲食店「心厨房てんくう」
平成 21 年度採択	・ 飲食店「みんなの居酒屋ごんまる」 ・ 飲食店「彩季酒家 華々 -KAKA-」 ・ レストランバー「O r g a (オルガ)」
平成 22 年度採択	・ 飲食店「レストラン シェ・モリヤ」 ・ 飲食店「ラジーズ」 ・ 衣類小売「クリスプ」

⑥ 大型商業施設進出支援事業 [事業 No. 37 事業期間:平成 19 年度～平成 23 年度]

新たな大型商業施設の進出を促進し、政令市に相応しい都心商業の集積を実現させるため、大型商業施設の出店者に対して初期投資のうち内装工事費の一部を助成する事業について、以下 3 件の実績が得られた。

《 大型商業施設進出支援事業の実績 》

年 度	採択・支援事業者名
平成 20 年度採択	・ ビックカメラ浜松店 ・ 谷島屋浜松本店
平成 22 年度採択	・ 株式会社遠鉄百貨店

⑦ 都心ビジネスアレー構想推進事業

[事業 No. 38 事業期間:平成 21 年度～平成 23 年度]

都心の業務機能強化に向け、中心市街地にオフィスを賃借して事業所等を開設する企業に対し、建物賃借料等を助成することによりオフィス誘致を図り、平成 23 年度に 2 件の実績があった。

《 平成 23 年度 都心オフィス進出支援制度（一般オフィス）の実績 》

No	会社名	業務内容	営業開始日
1	株式会社コーワメックス	エンジニアリング サービス	平成 23 年 4 月～
2	株式会社マイナビ浜松	広告業 労働者派遣業	平成 24 年 1 月～

⑧ 浜松駅前旭・砂山地区再生事業

[事業 No. 36 事業期間:平成 21 年度～平成 23 年度]

浜松駅前のフォルテ跡地・ギャラリーモール・遠鉄百貨店を事業区域とする「浜松駅前旭・砂山地区」において、賑わいモール・憩いの空間を整備する事業について平成 23 年度は、大屋根・多重層スペース・東エスカレータ等の躯体、設備、仕上げ工事を実施し、平成 23 年 9 月に竣工した。

イベント広場である「浜松市ギャラリーモール（愛称：ソラモ）」は平成 23 年 10 月 1 日に供用を開始し、遠鉄百貨店・新館は 11 月 9 日にオープンした。

《浜松市ギャラリーモール（ソラモ）とイベントの様子》



⑨ まちなか公共空間利活用制度〔事業 No. 51 事業期間：平成 19 年度～平成 23 年度〕

中心市街地の賑わいを創出するため、広幅員歩道、モールなどの公共空間を民間事業者の経済活動などにより利活用を図る「まちなか公共空間利活用制度」について、平成 23 年度は 96 件の実績があった。（平成 22 年度は 69 件）

《 まちなか公共空間利活用制度 利用状況一覧 》

No	利用団体名・イベント名等	利用場所	利用期間	No	利用団体名・イベント名等	利用場所	利用期間
1	有楽街商店街振興組合	有楽街	4/3	49	やらまいかミュージックフェスティバル	キタラ	10/8-10/9
2	浜松市馬術協会	遠鉄百貨店前	4/3-4/15	50	動物愛護イベント	遠鉄百貨店前	9/23-9/25
3	路上演劇祭ジャズ委員会	モール街	5/21	51	浜松ミュージカル撮影会	サザンクロスほか	9/24-9/25
4	まちなか軽トラ市 in モール街	モール街	4/9	52	三陸海の幸支援制度 PR	ザザ中央広場・鍛冶町通り	10/8-10/9
5	浜松農林水産物を PR する会	新川緑地	4/14-6/26	53	街角コンサート	キタラ	11/5
6	青葉ミュージックフェスティバル	キタラ	5/1	54	浜松商工会議所 女性会	キタラ	10/6
7	東田町自治会・親子触れ合い 祭り	アクト通り	5/5	55	まちなか軽トラ市 in モール街	モール街	10/8
8	まちなか軽トラ市 in モール街	モール街	5/14	56	第 20 回浜松ジャズウィーク	キタラ	10/23
9	浜松学生連（よさこい 踊り）	ザザ中央広場ほか	5/15	57	浜松カップフェスタサンバ 2011	東ふれあい公園ほか	11/4-11/6
10	やらまいかミュージックフェスティバル	キタラ	5/3	58	邦楽の集い	キタラ	11/6
11	浜松市馬術協会	遠鉄百貨店前	5/11-5/13	59	三遠南信 物産展	遠鉄百貨店前	10/21-10/22
12	浜松商店街連盟まちなか大市	有楽街・モール街	5/3-5/5	60	第 12 回学校給食まつり	遠鉄百貨店前	11/5
13	浜松市馬術協会	遠鉄百貨店前	6/1-6/3	61	もくもくまつり 2011	新川緑地	10/16
14	東映テレビプロダクション	遠鉄百貨店前	5/20	62	浜松・花と緑の祭り 2011	東ふれあい公園ほか	10/21-10/24
15	第 19 回浜松ジャズデイ	キタラ	5/29	63	浜松うなぎ鰻ぶく祭り	鍛冶町通り	10/29
16	三銀堂オープンカフェ	有楽街	5/28-6/30	64	まちなか軽トラ市 in モール街	モール街	11/5・11/21
17	角川書店	アクト通り	5/25-5/27	65	はままつハロウィン	その他	10/29-10/30
18	まちなか軽トラ市 in モール街	モール街	6/11	66	浜松ミュージカル撮影	キタラ	10/29、11/4-11/5
19	バリアフリーコンサート' 11	キタラ	7/10	67	浜松市馬術協会	遠鉄百貨店前	11/2-11/4
20	浜松市馬術協会	遠鉄百貨店前	6/22-6/24	68	浜松市馬術協会	遠鉄百貨店前	11/7-11/10
21	三銀堂オープンカフェ	有楽街	7/1-9/30	69	浜松市馬術協会	遠鉄百貨店前	11/16-11/17
22	第 7 回ゆかたフェスタ	モール街	8/6-8/7	70	バリアフリーコンサート' 11	キタラ	11/23
23	緑のカーテンフォーラム	キタラ	8/2-8/8	71	浜松市馬術協会	遠鉄百貨店前	11/25・11/30
24	浜松市馬術協会	遠鉄百貨店前	7/8-7/10	72	浜松市馬術協会	遠鉄百貨店前	11/27
25	浜松市馬術協会	遠鉄百貨店前	7/20-7/22	73	浜松ミュージカル撮影	キタラ	11/27
26	まちなか軽トラ市 in モール街	モール街	7/9	74	JRA エクセル賑わいイベント	アクアモールほか	11/20
27	節電市民会議キャンペーン	遠鉄百貨店前	7/23	75	はままつ冬フェス in machi	有楽街ほか	11/1-1/9
28	まちなか軽トラ市 in モール街	モール街	8/13	76	木島平フェスタ 2011	キタラ・遠鉄百貨店前	11/27
29	夏の芸術祭 2011	遠鉄百貨店前ほか	8/6-8/7	77	浜松市馬術協会	遠鉄百貨店前	12/8-12/9
30	浜松自慢 500 人 CM 撮影	キタラ	8/6	78	ハママツ合同大学祭	アクト通りほか	11/25-11/27
31	浜松市馬術協会	遠鉄百貨店前	8/18・19・22	79	かみこ祭り 2012 プレイメント	キタラ	11/26
32	手づくり品バザール	新川緑地	8/5・6・7	80	まちなか軽トラ市 in モール街	モール街	12/10
33	第 30 回浜松七夕お祭りまつり	有楽街・モール街	8/4-8/8	81	浜松市馬術協会	遠鉄百貨店前	12/19・21・26
34	浜松市馬術協会	遠鉄百貨店前	8/11-8/13	82	三銀堂オープンカフェ	有楽街	1/1-3/31
35	JRA エクセル賑わいイベント	アクアモールほか	8/13-8/14	83	移動市民天体観望会	その他	1/6
36	まちなか「音楽」元気イベント	キタラ	9/4・11・19	84	浜松市馬術協会	遠鉄百貨店前	1/11-3/31
37	南信州 秋キャンペーン	鍛冶町通り	8/27-8/28	85	まちなか軽トラ市 in モール街	モール街	1/14
38	まちなか軽トラ市 in モール街	モール街	9/10	86	第 20 回全国救急隊員シンポジウム	キタラ	2/1-2/3
39	浜松市馬術協会	遠鉄百貨店前	9/1・2・5	87	Herts Hands Kids 浜松 2011	その他	1/12
40	浜松市馬術協会	遠鉄百貨店前	9/14-9/16	88	まちなか軽トラ市 in モール街	モール街	2/11
41	浜松市馬術協会	遠鉄百貨店前	9/26	89	モザイカルチャー制作講座	アクアモール	2/13-3/5
42	浜松市馬術協会	遠鉄百貨店前	9/28・29・30	90	移動市民天体観望会	その他	3/30
43	地域農産物を PR する会	新川緑地	7/14-9/25	91	3.11 東北復興プロジェクト	アクト通り	3/11
44	第 8 回まちはびっくり箱だあ	ザザ中央広場ほか	9/17-9/18	92	まちなか軽トラ市 in モール街	モール街	3/10
45	静岡大学アカバグループ	キタラ	9/13	93	花・緑タウンフェア in 浜松	アクアモールほか	2/13-3/10
46	静岡大学アカバグループ	キタラ	9/18	94	浜松ミュージカル撮影会	アクト通り	3/4
47	三銀堂オープンカフェ	有楽街	10/1-12/31	95	浜松ミュージカル撮影会	アクト通り	3/12
48	はまでんキタラ街頭公演	キタラ	9/25	96	第 12 回 がんこ祭り 2012	アクト通りほか	3/16-3/18

- ⑩ 中心市街地活性化イベント事業[事業No. 44 事業期間:平成19年度～平成23年度]
 集客による賑わいづくりと飲食・小売業などへの経済的波及効果を図るため、中心市街地における大規模イベントや市民交流イベント、文化事業等について以下のとおり実施した。

《中心市街地活性化イベント事業の実施概要（平成23年度実施分）》

No	イベント等事業名称	開催期間	集客人数
1	浜松まつり開催事業	中止	—
2	浜松サンバ・フェスティバル開催事業	平成23年11月6日(日)	8,000人
3	オルガンコンサート開催事業	平成23年6月23日(木) ～平成24年3月15日(木)	653人
4	ハママツ・ジャズウィーク開催事業	平成23年10月15日(土)～23日(日)	12,140人
5	浜松吹奏楽大会開催事業	平成24年3月23日(金)～25日(日)	10,351人
6	まちなかコンサート開催事業	開催回数 17回	18,200人
7	秋の都市緑化祭	平成23年10月22日(土)～23日(日)	17,000人

- ⑪ 中心市街地優遇税制 [事業No. 48 事業期間：平成19年度～平成23年度]

建物の1階に集客やビジネスの促進に繋がる事業用のスペースを新增設する場合、対象家屋の固定資産税の軽減措置(最長5年)を行うもの。平成23年度は16件(新規3件、継続13件)が軽減措置の適用を受けている。

※制度制定の平成15年度から平成23年度までの軽減措置を適用した事業者は57件である。

- ⑫ 街路灯照明費等補助 [事業No. 50 事業期間：平成19年度～平成23年度]

商店街の振興及び美化を図るため、商業者団体が設置した街路灯等の電気料の一部について、「浜松市商店街街路灯等照明費補助金交付要綱」に基づく補助金として助成した。(予算の範囲内で経費の1/3以内)

・中心市街地の商店街 13 団体 (市全体では 64 団体)

《 街路灯照明費補助内容（平成23年度の支援内容）》

No	団体名	備考
1	砂山銀座サザンクロス商店会	アーケード
2	伝馬町発展会	〃
3	鍛冶町十丁目繁栄会	〃
4	田町中央通り繁栄会	〃
5	鍛冶町通り商店街振興組合	〃
6	事業協同組合浜松ショッピングセンター	〃
7	河合楽器通り発展会	街路灯
8	砂山銀座東通り商店会	〃
9	砂山銀座北通り商店会	〃
10	砂山町本町通り繁栄会	〃
11	砂山町本通り会	〃
12	平田町大通り共和会	〃
13	田町南仲通り発展会	〃

⑬ 鍛冶町地区再生事業[事業 No. 34 事業期間：平成 19 年度～平成 20 年度]

平成 13 年 11 月に自己破産した老舗百貨店跡地について、鍛冶町通りを浜松の顔にふさわしい洗練されたメインストリートにすることを目指して、県内最大規模を誇る百貨店を誘致・整備する計画であったが、平成 21 年 1 月に、誘致していた百貨店より出店断念の決定表明があり、計画が頓挫した。

その後、旧百貨店本館及び共同ビルが平成 24 年 9 月に解体されたが、事業者から新たな再生計画の提出にはいたっていない。

4) 公共交通機関の利便性増進及び特定事業に関する事項

公共交通機関の利便性を増進する 3 事業を実施し、2 事業が完了した。
計画期間における主な事業の実施状況は、以下のとおりである。

① 循環まちバス「く・る・る」運行事業

[事業 No. 56 事業期間：平成 19 年度～平成 23 年度]

中心市街地の来街・回遊性の向上・公共交通機関の利用促進を図るため、1 乗車 100 円で走る循環まちバス「く・る・る」を運行した。実績は下記の通り。

《 循環まちバス「く・る・る」の運行実績（各ループ乗車人数）》

(人)

年度	西ループ	東ループ	南ループ	合計
H14	83,696	71,856	—	155,552
H15	108,449	105,493	—	213,942
H16	114,682	114,287	—	228,969
H17	116,675	118,835	—	235,510
H18	116,340	122,382	—	238,722
H19	116,782	124,582	56,100	297,464
H20	117,018	126,119	66,204	309,341
H21	119,024	123,625	66,797	309,446
H22	118,503	122,197	63,938	304,638
H23	113,332	118,650	64,274	296,256

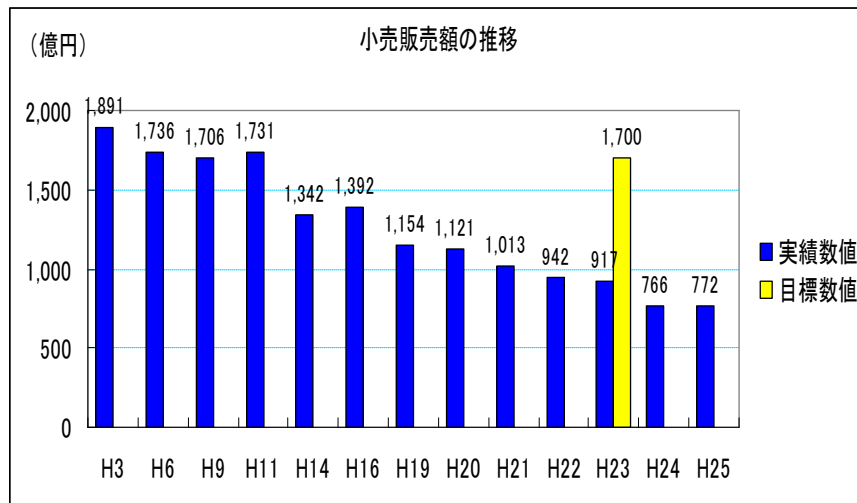
*西ループ：平成 14 年 5 月運行開始（1 日 35 便）

*東ループ：平成 14 年 6 月運行開始（1 日 35 便）※平成 20 年度から平日は 1 日 36 便

*南ループ：平成 19 年 4 月運行開始（1 日 18 便）

(4) 目標値の推移とその検証

1) 小売販売額（目標「魅力ある商業空間の形成」）



年	(億円)
H16	1,392 (基準年値)
H19	1,154
H20	1,121 (推計値)
H21	1,013 (推計値)
H22	942 (推計値)
H23	917 (推計値)
H23	1,700 (目標)
H24	766 (経済センサス)
H25	772 (推計値)

※ H24以降の数値については経済センサス活動調査により集計及び推計している。

※ H23以前については、商業統計調査により推計しているが、経済センサスとの調査方法が異なるため、時系列比較は困難

※ 調査方法；中心市街地の主要な大型商業施設の決算報告、事業報告及びヒアリング調査値により推計

※ 調査月；平成26年10月 ※調査主体；浜松市 ※調査対象；計画区域内の大型商業施設

(1) 検証に当たっての留意事項

当該指標については、推計値の基礎となる平成19年までの商業統計調査と平成24年の経済センサス活動調査の調査方法が異なっていることを踏まえて検証する必要がある。経済センサス活動調査における各調査項目は商業統計調査と比較して、集計できた事業所数が少ないため数値が一定程度減少している。

《平成19年商業統計調査と平成24年経済センサス活動調査の数値比較表》

	事業所数		従業者数(人)		小売販売額(百万円)		売場面積(m ²)	
	平成19年 商業統計	平成24年 センサス	平成19年 商業統計	平成24年 センサス	平成19年 商業統計	平成24年 センサス	平成19年 商業統計	平成24年 センサス
全国	1,137,859	782,862	7,579,363	5,535,790	134,705,446	114,852,278	149,664,906	132,917,692
H24/H19	68.8%		73.0%		85.3%		88.8%	
静岡県	36,786	26,019	230,445	171,197	4,078,182	3,240,637	4,539,358	3,997,559
H24/H19	70.7%		74.3%		79.5%		88.1%	
浜松市	7,081	5,071	48,385	35,968	9,376	7,707	1,018,047	927,522
①H24/H19	71.6%		74.3%		82.2%		91.1%	
中心市街地	984	490	5,571	3,285	1,154	766	118,535	84,152
②H24/H19	49.8%		59.0%		66.4%		71.0%	
②-①	▲21.8%		▲15.3%		▲15.8%		▲20.1%	
市と同率		705		4,141		949		107,995
差引	▲215		▲856		▲183		▲23,843	
シェア	13.9%	9.7%	11.5%	9.1%	12.3%	9.9%	11.6%	9.1%

(2) 指標の分析

両調査の調査方法等の違いを踏まえて、全国、静岡県、浜松市の平成 19 年商業統計調査と平成 24 年の経済センサス活動調査の数値を比較してみると、概ね各調査項目とも同程度の割合で減少している。例えば、小売販売額については全国 85.3%、静岡県 79.5%、浜松市 82.2%と 80%前後に減少していることから、商業統計調査と経済センサス活動調査の数値は概ね 2 割程度の誤差があるものと推測できる。

この前提から本市中心市街地の数値をみると、各調査項目とも減少幅が 2 割を大きく上回っていることがわかる。

また、中心市街地の浜松市の小売販売額における中心市街地の占めるシェアが平成 19 年の商業統計調査では 12.3%であったものが、平成 24 年の経済センサス活動調査では、9.9%台に落ち込んでいることから、本市中心市街地の商業機能が衰退していることを顕著に表している。

(3) 前計画フォローアップ

平成 23 年度の小売販売額は、前計画の基準値と比べて 475 億円減少し、917 億円となっている。

これは、主要事業であった鍛冶町地区再生事業において、出店予定の大手百貨店事業者がリーマンショック等による経済状況の悪化に伴い事業が頓挫したことをはじめ、鍛冶町 10 丁目地区再生事業の遅れやサゴースョッピングセンターの廃業などの大型店の撤退が要因と考えられる。

一方で、市外への大型ショッピングセンターの立地などの動向も小売販売額減少に拍車をかけ、商店街においても小売商業者の減少により、平面駐車場や空き店舗、活用できない老朽化した共同ビル等が増加しているなど商業機能が低下している。

このため、商業者同士の連携が図られないことにより、共通ポイントカード等のソフト事業に影響が出ている状況になっている。

郊外型大型ショッピングセンターが多数立地したことによって、市民の消費動向上大きな変化をもたらし、中心市街地においては、商店街の魅力低下が、小売事業者の出店意欲の低下を招き、空き室や空きビル、平面駐車場が増加、それらが商店街の魅力低下を引き起こすなど、商業活力が失われていく負のスパイラルに陥っている状況もある。

こうしたなか、大型商業施設進出支援制度を通じたビックカメラ、谷島屋浜松本店及び遠鉄百貨店新館のオープンなどの大型商業施設の集積や浜松駅前旭・砂山地区再生事業によって『にぎわいモール・憩いの空間』として整備された浜松市ギャラリーモール（通称ソラモ）でのにぎわい創出など、一定の成果もあった。

(4) 前計画終了後～現在まで

平成 23 年 11 月にオープンした遠鉄百貨店新館、メイワンのリニューアルなどにより大型商業施設が売上を伸ばすとともに、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、商業者等のネットワークを構築、強化してきたことにより、『得する街のゼミナール』や『ほろ酔いまつり』など、中心市街地の活性化に向けた新たな取り組みが生まれている。

また、ゆりの木通り商店街では、市営万年橋駐車場を民間に移管したことによって、同パークビルが若者を中心とした多くの市民の活動の場、商店街の活動拠点として活用されるなど、遊休不動産の活用による活性化に向けた取り組みも始まっている。

本市としても、老朽化した共同ビルの更新が進まず、空き店舗等の増加につながっていることから、平成 26 年 4 月に都市再生促進条例を制定し、遊休不動産の利活用や建て替えの促進を図っているところである。

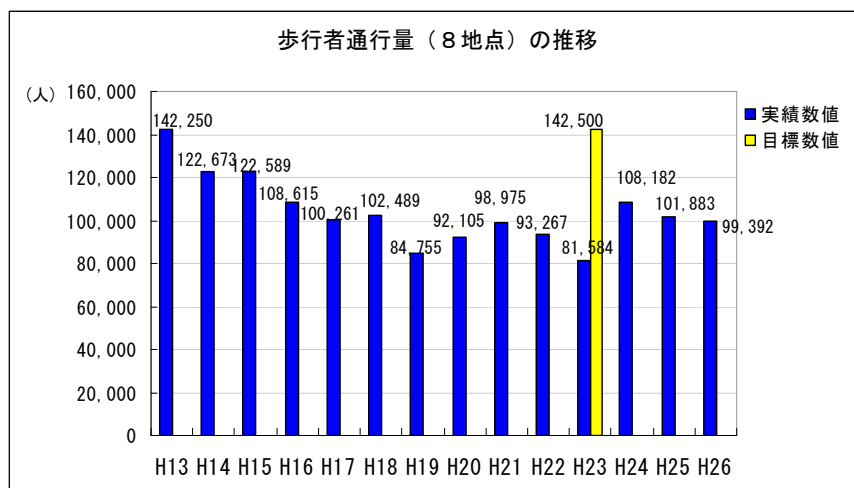
一方、インターネット通販の拡大なども踏まえながら、商業を取り巻く環境が大きく変化していることもあり、中心市街地の商業機能の向上には至っていない。

(5) 問題点の抽出

前計画から現在に至るまでを検証した結果、小売販売額の減少から見えてくる問題点は以下のとおりである。

- ① ライフスタイルの変化に伴う郊外型大型ショッピングセンター等との差別化、機能分担が図られていない。
- ② 小売店舗の減少によって、平面駐車場や空き店舗の増加など、商業機能の低下を引き起こしている。
- ③ 中心市街地が負のスパイラルに陥ったことにより、老朽化したビルの利活用や建て替えが進まない。

2) 歩行者通行量（目標「魅力ある商業空間の形成」）



年	(人)
H18	102,489（基準年値）
H19	84,755
H20	92,105
H21	98,975
H22	93,267
H23	81,584
H23	142,500（目標）
H24	108,182
H25	101,883
H26	99,392

※調査方法；歩行者通行量調査（毎年10月実施）

※調査月；平成25年10月 ※調査主体；浜松市

※調査対象；中心市街地の8地点（JR浜松駅北口・遠鉄百貨店東側・遠鉄新浜松駅下・Cビル前・プレスタワー前・松菱通り・旧松菱・ザザシティ浜松西館）

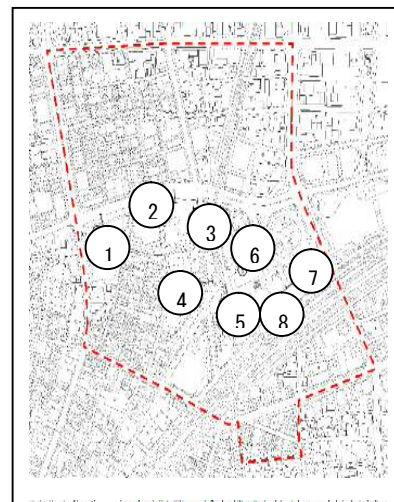
（1）検証に当たっての留意事項

当該指標を検証するにあたり、平成21年から平成23年9月まで遠鉄百貨店新館建設及び浜松市ギャラリーモール整備のため、来街ルートに影響があったこと、並びに来街者が浜松駅からザザシティまで回遊した場合に1人が複数のポイントでカウントされることを考慮する必要がある。

● 歩行者通行量（休日：8地点）

（単位：人）

年度	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	合計
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



(2) 前計画フォローアップ

平成 23 年度の歩行者通行量は、前計画の基準値と比べて 20,905 人減少し、81,584 人となっている。これは、鍛冶町地区再生事業の頓挫や小売商業者の減少、平面駐車場の増加、老朽化したビルの未活用等による中心市街地の商業機能の魅力低下による来街目的的減退が大きな要因であるが、平成 21 年から平成 23 年 9 月までの遠鉄百貨店新館建設及び浜松市ギャラリーモール整備によって回遊ルートに影響を与えたことも一因と考えられる。

また、サゴーショッピングセンターの閉店や鍛冶町 10 丁目地区再生事業の停滞など、集客の核となる施設が失われてきていること、さらに歩行者導線の分断要因である地下道について、解消が進んでいないことが中心市街地の回遊性を阻害している。

一方で、大型商業施設進出支援事業によって、浜松駅周辺にビックカメラや谷島屋浜松本店、遠鉄百貨店新館などの新たな大型商業施設の集積が見られたこと等により、歩行者通行量については平成 23 年で下げ止まり感があるが、歩行者の導線としては駅周辺でクローズになっている。

(3) 前計画終了後～現在まで

最低水準であった平成 23 年度と比較すると平成 25 年度は 20,299 人増加しており、リーマンショック後の低迷期は脱出したものと思われる。これは遠鉄百貨店新館のオープンや浜松市ギャラリーモール(通称：ソラモ)をイベント広場として再整備し、様々なイベントが開催されるなど、公共空間を新たな賑わい空間として利活用したこと等によるものである。

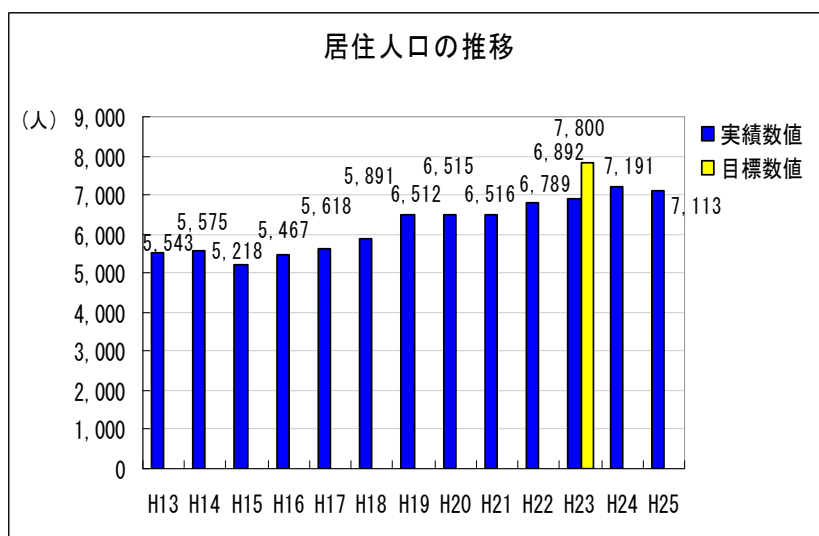
しかし、鍛冶町地区再生事業が頓挫したことにより、集客における核施設が整備されていないことから、中心市街地の回遊性は失われてきている。

(4) 問題点の抽出

前計画から現在に至るまでを検証した結果、歩行者通行量の減少から見えてくる問題点は以下のとおりである

- ① 中心市街地における集客の核となる施設が駅周辺に集中したことにより、人の流れが浜松駅周辺に限定されており、周辺に回遊していない。
- ② 小売店舗の減少によって、平面駐車場の増加、老朽化したビルの未活用など、商業機能が低下している。
- ③ 交差点の地下道化により歩行者導線が分断されているため、回遊性が阻害されている。

3) 居住人口（目標「洗練された都心生活空間の形成」）



年	(人)
H18	5,891 (基準年値)
H19	6,512
H20	6,515
H21	6,516
H22	6,789
H23	6,892
H23	7,800 (目標)
H24	7,191
H25	7,113

※調査方法；住民基本台帳より算出 ※調 査 月；平成26年3月末日

※調査主体；浜松市 ※調査対象；認定区域居住者

(1) 前計画フォローアップ

平成23年度の居住人口は、前計画の基準値と比べて1,001人増加し、6,892人となっている。これは、旭・板屋地区第一種市街地再開発事業や浜松東第一26街区優良建築物等整備事業が完工し、集合住宅が供給されたことにより、目標値には届かなかったものの、一定の人口増加が図られたことによるものである。

目標値が達成できなかった要因としては、民間事業者によるマンション建設予定であった1棟350戸(1世帯2.25人で換算すると $2.25 \times 350 \text{ 戸} \approx 788 \text{ 人}$)が未実施となったこと、及び関連する各種事業を実施することで3%程度(約200人)の居住人口を見込んでいたが、未実施の事業等もあり、事業効果が見られなかったことによるものである。

(2) 前計画終了後～現在まで

前計画終了以降も中心市街地における居住ニーズが子育て世代からシニア世代まで幅広くあり、民間事業者における中心市街地での住宅販売が好調であったことから、民間事業者のマンション建設が堅調に推移したため、居住人口は順調に増加している。

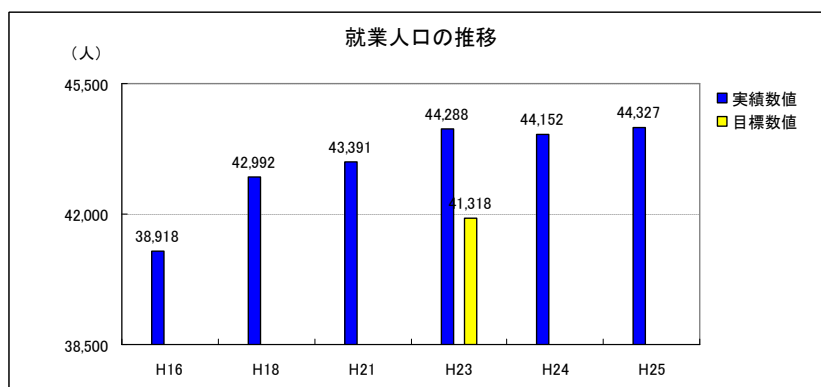
ちなみに、平成25年度に民間のディベロッパー数社にヒアリングしたところ、新幹線停車駅から徒歩10分圏内で現在の販売価格帯でマンションが購入できる地域は少なく、需要は高いとのことであった。

(3) 問題点の抽出

前計画から現在に至るまでを検証した結果、居住人口の推移から見てくる問題点は以下のとおりである。

- ① 高齢化社会に対応する生活利便機能や福祉機能等の充実が必要である。
- ② 暫定利用による平面駐車場などの低未利用地や空きビルについて地権者間の調整をスムーズに行ない、土地の高度利用を図っていくことが必要である。

4) 就業人口（目標「創業都市・浜松にふさわしい業務機能の集積」）



年	(人)
H16	38,918 (基準年値)
H18	42,992
H21	43,391
H23	44,288 (推計値)
H23	41,318 (目標)
H24	44,152 (推計値)
H25	44,327 (推計値)

※調査方法；経済センサス調査結果等に基づき推計

※調査月；平成26年5月 ※調査主体；浜松市

※調査対象；計画区域内のオフィス空室率から推計

(1) 前計画フォローアップ

平成23年度の実業人口は、前計画の基準値と比べて5,370人増加し、44,288人となっている。これはシビックコア地区整備事業により官公庁の集積が進むとともに、浜松駅前旭・砂山地区再生事業による遠鉄百貨店新館オープン、大型商業施設進出事業による新たな商業施設等により就業者数が増加したことによるものである。

また、オフィス進出支援事業により2件の新たな事務所が開設されたことも結果に結びついたと推察できる。

しかしながら、リーマンショック以降の経済環境の悪化によりオフィス空室率の抜本的な改善までには至っていない。

	平成21年度		平成22年度		平成23年度		平成24年度		平成25年度	
	6月	12月	6月	12月	6月	12月	6月	12月	6月	12月
空室率 (%)	10.0	12.4	13.9	13.8	14.0	17.9	16.2	16.3	13.4	12.7
平均募集賃料 (円/坪)	8,060	7,960	7,650	7,950	7,560	7,320	7,500	7,300	7,510	7,460

(資料：CBRE オフィスマーケットレポート)

(2) 前計画終了後～現在まで

前計画終了後も就業人口は堅調に推移したが、オフィス空室率は改善していない。

(3) 問題点の抽出

前計画から現在に至るまでを検証した結果、就業人口の推移から見てくる問題点は以下のとおりである。

- ① オフィス空室率は改善しておらず、本質的な改善には至っていない。
- ② 大型オフィスの誘致や都市型産業の集積促進が必要である。

(5) 前計画の総括

前計画では、中心市街地に大型商業施設進出支援区域を設け、大型商業施設の出店に対する支援や償却資産の不均一課税、大規模小売店舗立地法第一種特例区域の設定などの支援を行うことで中心市街地への出店を促進させるとともに、郊外への無秩序な大型商業施設の立地を制限することを目的として、平成 19 年に「商業集積ガイドライン」及び「浜松市における地域特性に即した商業集積の実現によるまちづくりの推進に関する条例」を制定し、大規模集客施設制限地区の指定を行った。

しかし、平成 21 年に隣接する磐田市に大型商業施設が立地するなど、市外への大型商業施設出店に対する対策が課題として浮き彫りとなった。

一方、出店支援、税制などの優遇措置を講じた中心市街地にあっては、浜松駅周辺に大型商業施設 3 件の出店があり一定の効果が見られたが、出店した大型商業施設の内訳は、2 件が地元小売事業者であり、優遇措置を講じても、市外の大手資本の活発な投資を呼び込むまでには至らなかった。

また、前計画の中核事業であった鍛冶町地区再生事業は、大手百貨店事業者の出店断念により計画が白紙に戻ったことから、現在に至るまで具体的な再生計画が策定されていない状況にある。

さらに、サゴースョッピングセンターの閉店や鍛冶町 10 丁目地区再生事業の停滞など、本市全体として約 120 万人の人口を有する商圈を形成しているが、郊外型大型ショッピングセンターでの買い物を楽しむという消費動向が定着しつつある中で、中心市街地は商業地としての魅力が低下している。

既存商店街にあっては、小売商業者が減少してきたことで、店舗の多様性を失いつつある中、採算の取れるビジネスモデルが構築できないことから老朽化した建物の建て替えが進まず空き室が増加し、建物撤去後の平面駐車場として暫定利用が増加するなど、商業機能を含めた中心市街地そのものの魅力低下に拍車を掛けている。

このような状況の中、平成 22 年に民間主体のまちづくり組織である『浜松まちなかにぎわい協議会』が設立され、商業者、地権者、居住者等の様々なまちなか関係者によるネットワークを構築、強化してきた結果、『得する街のゼミナール』などの新たなイベントやエリアマネジメントの実現に向けたセミナーの開催など、中心市街地活性化に向けた新たな取り組みが生まれている。

市街地の整備改善については、旭・板屋地区第一種市街地再開発事業が B 地区、C 地区が完了をしたものの、A 地区についてはリーマンショック後の経済状況の悪化の影響を受け、事業の見直しが行われている状況にある。また、中心市街地には、老朽化した共同ビルが多く立地し、所有者間の同意が得られず、更新が進んでいない状況にある。

こうしたことから、現在計画中の土地地区画整理事業や再開発事業を着実に実施するとともに、平成 26 年 4 月に制定した「浜松市都市再生促進地区における建築物等及び土地の適正な管理及び活用の促進に関する条例」に基づき、

建物や土地の適正な管理と有効活用の促進を図るなど、都市機能の再生に向けた取り組みを継続して実施していく必要がある。

また、浜松駅前旭砂山地区再生事業による都市機能更新と公共空間の利活用により浜松駅周辺には、一定のにぎわいが創出されているが、これをいかに周辺の商店街に波及させていくかが課題である。これまで、中心市街地の区画整理や再開発、高質空間化に取り組んできた結果、街並みの整備は進んでいることから、今後は回遊性を高める商業機能の再生とあわせて、歩行者導線を分断している地下道の廃止や公共空間の活用による回遊性のある歩行導線の確保などに取り組んでいくことが重要である。

居住人口の増加に向けた取り組みについては、一定の成果をあげているが、将来迎える人口減少・超高齢社会に対応するための医療・福祉機能の充実、強化や生活利便機能の向上を図る必要がある。

業務機能の充実・強化については、就業人口の増加を図ることができたが、オフィス空室率の改善には至らなかったことから、継続してオフィスの誘致に取り組むとともに、創業しやすい環境づくりや都市型産業の創出などに取り組んでいくことが重要である。

前計画から現在までの中心市街地活性化における主な課題を整理すると以下のとおりである。

- ① 郊外型大型ショッピングセンターとの差別化、機能分担が図られていない。
- ② 平面駐車場や空きビル等の増加
- ③ 中心市街地の回遊性の欠如
- ④ 商業機能が負のスパイラルに陥っている。
- ⑤ 生活利便機能の低下、超高齢社会に対応した福祉機能の準備不足
- ⑥ ビルの建て替え等の民主体の事業が進まない。
- ⑦ オフィス空室率の改善が図られていない。

[4] 中心市街地活性化の方向性

(1) 人口減少・超高齢社会に向けた取り組み

本市の人口は、生産年齢人口が平成 12 年から、また総人口は平成 22 年から減少に転じるなど、少子高齢化の進行が顕著に見られる。

また、本市は、1,558.04 k m²という全国で 2 番目の広大な面積を有し、天竜川流域の平坦な土地が広がっていることから、市域全体に市民が分散して居住している(DID 人口率 59.6%、DID 面積率 5.5%(ともに平成 22 年国勢調査))。

本市の将来人口推計によると、超高齢化、人口減少はもちろんのこと、高齢者 1 人暮らし世帯の増加も推計されており、将来の市税収入の減少や社会福祉にかかる費用の増大などの深刻な影響だけではなく、現在の点在型の居住形態では、地域コミュニティの維持にも支障がある状況が予測されている。

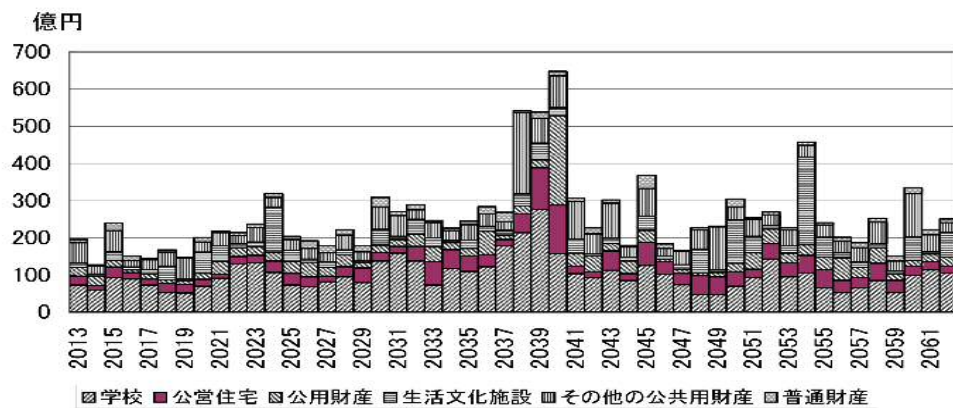
	人口	生産年齢人口	老年人口割合	世帯数	高齢者 1 人暮らし世帯数
平成 22 年 (A)	800,866 人	63%	23%	300,004 世帯	22,541 世帯
平成 27 年	796,490 人	60%	26%	309,710 世帯	29,293 世帯
平成 32 年	784,867 人	59%	29%	317,168 世帯	35,298 世帯
平成 57 年 (B)	664,406 人	51%	38%	336,463 世帯	60,916 世帯
(B) - (A)	-136,460 人	-12%	15%	36,459 世帯	38,375 世帯

社会資本については、本市の管理道路延長は 8,400 kmを超え、基礎自治体では最も多く、今後、維持更新に莫大な費用を要することが予想される。公民館やホール、体育館などの公共施設についても市内で 2,000 施設を超え、これら建物の耐用年数(60 年)を前提に、将来の維持管理費をシミュレーションすると 1 兆 3,000 億円に達し、年平均では、一般会計の約 1 割に当たる約 256 億円が必要となると予想されている。

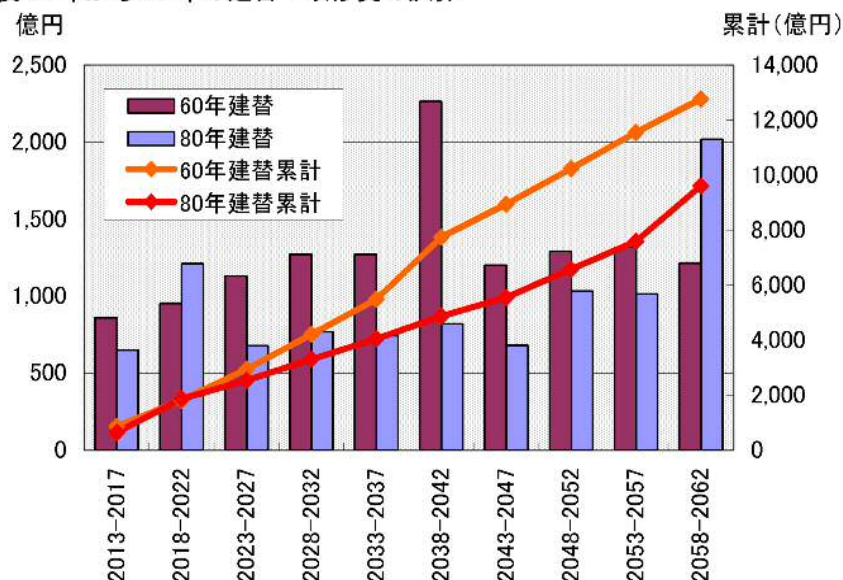
公共インフラは、適正な管理を怠ると維持管理コストがかさむ傾向にあるため、超高齢社会及び人口減少社会の到来により、生産年齢人口が減少し税収の増加も望めない中で、将来のリスクを低減するためにも、公共インフラや公共資産を適切に評価し、施設の統廃合による総数削減や計画的な施設更新による長寿命化対策を進める必要がある。

このため、「住むところと生産するところにメリハリ」をつけることを基本とした土地利用方針を定め、この方針に沿った政策を推進することで、コンパクトシティ、地域公共交通の再生及び中心市街地の活性化を実現し、将来にわたり持続可能な都市経営のモデルづくりを目指すことが必要である。

■ 今後 50 年間に於ける用途ごとの建替・改修経費の試算（ライフサイクルシミュレーション）



■ 今後 60 年から 80 年の建替・改修費の試算



これらの取り組みについて、国が公募した「地域活性化モデルケース～超高齢化・人口減少社会における持続可能な都市・地域の形成～」に、平成 26 年 5 月に本市提案が採択された。

提案は、公共施設をはじめとした生活サービス機能や居住の拠点を中心市街地や J R 高塚駅や天竜川駅、遠州鉄道鉄道線主要駅などの交通結節点に誘導し、あわせて地域公共交通の再生を目指すとともに、中心市街地にあつてはエリアマネジメントを推進し、遊休不動産の活用を促進することで商業等業務機能の再生を図り、超高齢社会に相応しい商業機能を構築する。また、都心の回遊性向上のためのシステムを再構築するとともに、低未利用地の有効活用を促すことで、魅力ある中心市街地の創出につなげる。その結果として、公共施設及び公共インフラの維持更新コストを最小限度に抑えつつ、産業活性化により人口オーナスを相殺し、持続可能な都市経営のモデルを構築するものである。

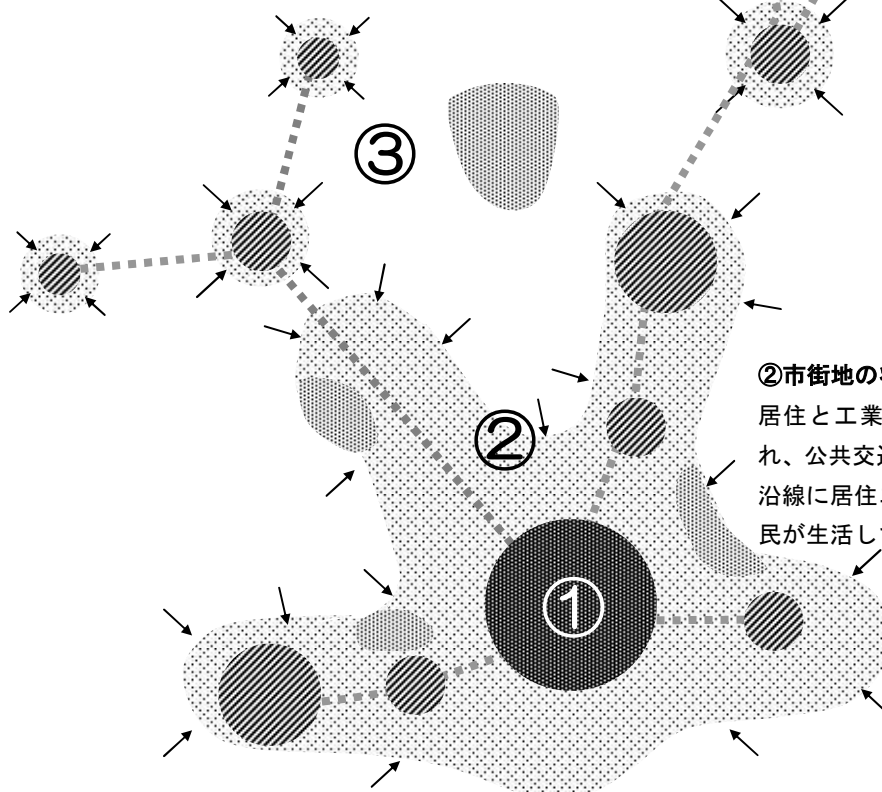
《浜松版コンパクトシティイメージ図》

	
	凡 例
	都心
	生活拠点など
	居住エリア
	工場用地など
	公共交通などのネットワーク
	集約イメージ

※ 市街地：都市的な土地利用が図られるところ
郊外地：低密度な土地利用が図られるところ

③郊外地の将来の理想の姿

農地の集約化などが進み、産業構造の変化に対応した農業と工業のバランスある土地利用がなされるとともに、既存集落のコミュニティが維持されている



①都心部の将来の理想の姿

創造都市の玄関口として、商業、業務、文化の魅力が高まり、多くの人々が行き交い、多くの市民が居住する

④中山間地域の将来の理想の姿

自然環境が保全されるとともに、都市部との交流が盛んに行われ、各地域の中心地では、田舎暮らしが楽しめる

②市街地の将来の理想の姿

居住と工業のエリアが明確に区分され、公共交通の結節点や道路・鉄道の沿線に居住エリアが集約し、多くの市民が生活している

(2) 総合計画など本市における中心市街地の役割

1) 浜松市総合計画

超高齢化・人口減少という我が国が初めて直面する課題に対し、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た。

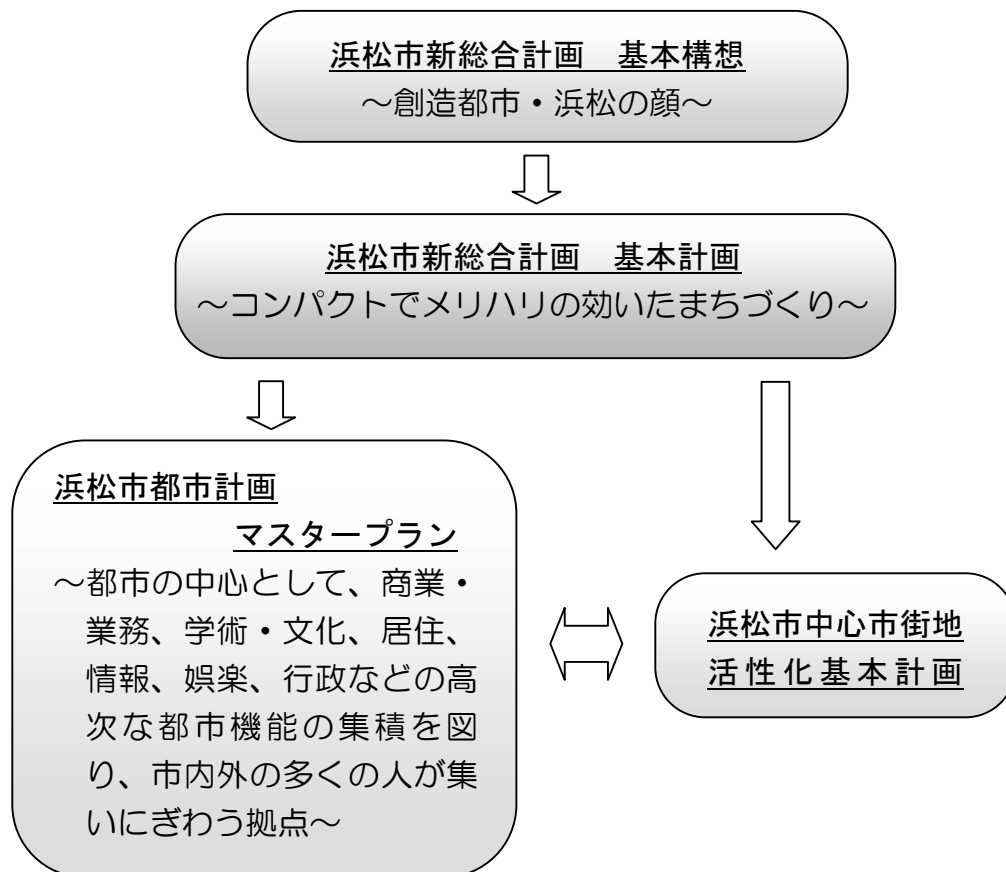
基本構想である浜松市未来ビジョンでは、先人の高い創造性とたゆみない努力、何事にも果敢に挑戦する市民意識により発展してきた、世界に誇る技術と文化を有する浜松を次世代に引き継ぐために、「市民協働で築く『未来へかがやく創造都市・浜松』」を「都市の将来像」に掲げている。その中で、「まちなかは創造都市・浜松の顔」として、創造性豊かな文化を感じることができ、また、居住人口の拡大により公共、商業施設などの都市機能が集積するなど、文化、商業、居住、業務、歴史などが備わった「まちなか」は、多くの人で賑わいを見せているとしている。

基本計画である浜松市未来ビジョン第 1 次推進プランでは、『コンパクトでメリハリの効いたまちづくり』を基本的な考え方として、市民が居住するエリアを公共交通の結節点や道路・鉄道の沿線に集約するとともに、居住エリアと農業や工業などの産業を振興するエリア、自然環境を保全するエリアとを明確に区分し、人口密度にメリハリをつけた拠点ネットワーク型都市構造（浜松版コンパクトシティ）を目指すとしている。この中で「まち」を 4 つ（①都心部／②市街地／③郊外地／④中山間地）に区分し、都心部の将来の理想の姿として、創造都市の玄関口として、商業、業務、文化の魅力が高まり、多くの人々が行き交い、多くの市民が居住するとしている。

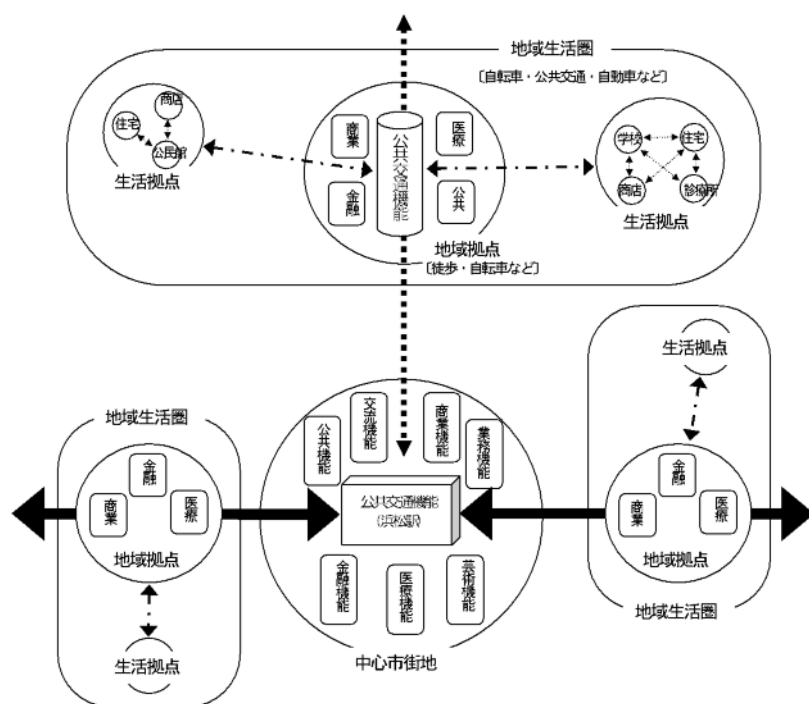
2) 浜松市都市計画マスタープラン

少子高齢化の進展、来るべき人口減少や地球温暖化に対応して総合的・一体的なまちづくりを進めていくため、平成 22 年に浜松市都市計画マスタープランを策定した。その中で、目指すべき将来都市像として、『多彩に輝き、持続的に発展する都市』～みんなが幸せになれるまち・はままつ～を掲げている。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、浜松駅周辺の都心を都市の中心として、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にぎわう拠点と位置づけている。都心の育成方針としては、既存ストックを最大限に活かしながら、『多様な都市機能の集積と連携強化』『歩いて楽しめる回遊性の確保』『美しさと潤いを兼ね備えた空間の創出』の 3 つにより、都心にふさわしい空間としての魅力を創り出していくことにより、都市の中心性・求心性を高めるとしている。

《浜松市の各計画における中心市街地の役割》



《拠点ネットワーク型都市構造イメージ図》



3) 静岡県西部地域、三遠南信地域における中心市街地の役割

愛知県東部の東三河地域、静岡県西部の遠州地域、長野県南部の南信州地域からなる3県の県境地域である三遠南信地域は、天竜川や豊川など中央構造線の川筋、谷筋に沿って、「塩の道」を行き交う人々が、古くから海と山との交流を育み、民俗芸能をはじめとする特色ある分野や人・もの・情報のネットワークを形成してきたつながりの深い地域である。この地域において、自らの発展の方向性を明確に示すとともに、県境を越えた連携により、圏域を一体として、自立性の高い地域をつくり上げるため、平成20年に「三遠南信地域連携ビジョン（以下「連携ビジョン」）」を策定し、事業を推進している。

東三河地域の拠点都市である豊橋市、南信州地域の拠点都市である飯田市と並び、圏域人口（約230万人）の約35%（約80万人）を占める本市は、遠州地域の拠点都市であり、また圏域全体の発展をけん引する中核として、本市中心市街地には、産業、経済、文化の中心としての役割を担うことが求められている。

《三遠南信流域都市圏》



(3) 中心市街地の課題

1) 課題

社会環境の変化や総合計画等における中心市街地の位置づけ、さらに前計画の結果から見える課題を踏まえた中心市街地の課題は

人を増やしてにぎわいを取り戻すこと

に集約される。

活性化している中心市街地は、多くの来街者でにぎわい、その来街者によって消費活動が活発に行われているものである。地域における活発な消費活動は、多くの企業のその地域への出店や投資等の経済活動を活発にし、企業が積極的に出店するようになれば必然的に就業者も増加する。就業者が増加することは、当該地域内はもとより近隣地域の居住者が増えることとなり、居住者が増えれば、それに併せて、様々な世代の居住者を対象とした投資活動が活発になり、アクセシビリティも含めた生活利便機能等の居住環境も整備されていく。さらに、居住環境が整えば、『暮らしやすい、暮らしてみたい』をキーワードとして、その地域に住みたい人がより集まってくる。つまり、中心市街地において、このような好循環を生み出すには、『ヒト・モノ・カネ』が活発に動くことが重要であり、人が集い、消費活動が活発になる『にぎわい』をいかに生み出していくかが課題となる。

本市の中心市街地においては、まちづくり団体や一部の商店街、商店主によって積極的に来街を促進するイベント等が開催され、少しずつではあるが来街者も増加に転じているものの、かつてのにぎわいを取り戻すには至っていないのが現状である。

しかしながら、こうした小さな取り組みは継続的に実施していくことが重要であり、幸いにして本市の中心市街地には官と民が連携して推進する体制が育ちつつある。

2) 対策

人が集い、消費活動を活発にする『にぎわい』を生み出していくため、商業機能、居住機能、業務機能、それぞれの対策が必要となる。

《商業機能》

① 郊外型大型ショッピングセンターとの共存

郊外型大型ショッピングセンターの立地によって、多くの市民のライフスタイルが変化し、消費活動が分散化されたこととあいまって、中心市街地のにぎわいは減少している。

このため、今後は、郊外型大型ショッピングセンターとの共存を図りつつ、大型ショッピングセンターにない地域の個性と特色を生かした『浜松らしい』中心商業地を形成していくことが重要である。

(郊外型大型ショッピングセンターと中心市街地の比較)

《参考》郊外型大型ショッピングセンターと中心市街地の比較(独自の魅力を持った『浜松らしい』中心市街地を形成する。)
(◎…大いにある ○…有る ×…無い △…一部有る)

比較対象		大型SC	中心市街地		
			有無	必要か	備考(どうやって保有する・今後何が必要等)
施設	無料駐車場	◎	△	条件付要	商業者と駐車場事業者の連携による新たな駐車場システムの構築
	公共交通機関	△(バス)	◎		周辺地域・区域内のアクセシビリティの向上は必要
	新幹線の駅	×	◎		新幹線の停車駅は全国からの来街者の玄関口
	医療・福祉施設	○	◎		超高齢社会に向けての環境整備は必要
	歴史遺産	×	◎		歴史遺産を有効活用して回遊性、娯楽性を高める
	文化施設	○	◎		文化施設を有効活用して回遊性、娯楽性を高める
	行政機関	×	◎		暮らししていくなかでの生活利便機能としてのサービス向上は必要
	学校・教育施設	△	○	必要	子どもたちが中心市街地で学ぶ環境は整えるべき
店舗	多彩な店舗	◎	○	必要	日用品から買い回り品まで暮らしに必要なものが買える環境は必要
	こだわりの店舗	△	○	必要	商業機能の魅力を高めるまでの数が足りていない。リノベーション、創業支援、クリエイターの発掘、起業等集客できるこだわりのお店を増や
	地産地消の飲食店	△	◎		どのように発信していくかが鍵。
	地域物産店	△	○	必要	浜松は地域特産物多数。もっとあってしかるべき。
その他	屋内空間	◎	×	不要	開放的な屋内空間をどう活かしていくかがポイント
	回遊性	◎	△	必要	経済活動が活発になる回遊性が必要(歴史遺産・文化施設の活用、来たる魅力的な店舗の増加や来街者が歩きやすいまちづくりを推進)
	気軽感	◎	△	必要	「ハレの場」としての特別感は残しつつ、イベント等で気軽に来街できる雰囲気づくりが必要
	休憩場所	◎	△	必要	休憩場所はあるが、どこにあるのかわかりづらい。情報発信が必要
	地域コミュニティ	×	◎		商店街、自治会等、超高齢社会を迎えるこれからは重要な存在
	情報発信機能	○	△	必要	現状では、情報発信が弱い。Wi-Fi等IT強化・地域FMとの連携
	アクセス	自家用車	各種		中心市街地はアクセスしやすい。アクセシビリティの向上要

②魅力的な店舗の集積

こだわりの商品、地域特産物、地産地消など魅力的な店舗は多くの人たちの来街目的に繋がるとともに、積極的な消費活動を生み出すものである。このため、イノベーション、インキュベート、リノベーション等の手法を用いて、『浜松らしい』店舗集積を図っていくことが必要である。

③回遊性の向上

多くの来街者を呼び込むためには、来街する目的、来街しやすい手段や環境を整える必要がある。楽しいイベントが中心市街地の様々な場所で多数開催されるなど気軽に来街する目的を作り続けることや、周辺地域や区域内の公共交通機関や駐車場などのアクセシビリティの向上、安心して安全に回遊できる歩きやすい歩行者導線などの来街しやすい手段、環境を整える必要がある。

《居住機能》

①居住スペースの提供

民間ディベロッパーによれば、本市の中心市街地は、新幹線の停車駅から徒歩10分圏内で低価格でマンションを購入できる数少ない地域であり、子育て世代のファミリー層からシニア世代まで幅広くニーズがあり、需要が高いとの評価である。一方でマンション等を建設する用地の確保が困難であるとも言われていることから、今後は、空き地、空きビルなどの低未利用地などの活かされていない土地を居住スペースとして有効活用していくことが必要である。

②居住環境の整備

居住ニーズが高い一方で、商業機能の低下による買い物等の利便性向上や超高齢社会に対応した医療・福祉機能等の生活機能の支援を高める必要がある。

多くの居住者が中心市街地の中で『暮らす』、『楽しむ(遊ぶ)』、『学ぶ』、『働く』など全てが完結できる「暮らしやすい」や「暮らしたくなる」中心市街地の環境を整えていくことが重要である。

《業務機能》

①出店したくなる環境整備

活発な消費活動によって「ヒト・モノ・カネ」が動く地域には、企業は積極的に進出してくるものである。にぎわいを取り戻して活発な消費活動を生み出し、さらにリノベーションやオフィスの進出支援、創業者支援を積極的に展開していくことで出店しやすい環境を整えていく必要がある。

②新たな産業・起業しやすい環境整備

業務機能を高めていくには、企業による進出が必要である一方で、イノベーションによる新たな都市型産業の創出や都市型産業が起業しやすい仕組みを整えることが必要である。特にものづくりの街として発展してきた本市においては、「浜松らしさ」を表現した新たな都市型産業を集積することによって本市独自の魅力ある中心市街地を形成することも重要である。

[5] 中心市街地活性化の基本的方針

(1) 基本的方針

これまで検証、分析してきた課題及び本市の総合計画などの中心市街地の役割等を踏まえると、本市総合計画にある『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あるべき姿の実現が、現在の本市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～

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、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。

浜松市中心市街地活性化基本計画 基本方針

◇ 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 中心市街地の位置及び区域

[1] 位置

○ 位置設定の考え方

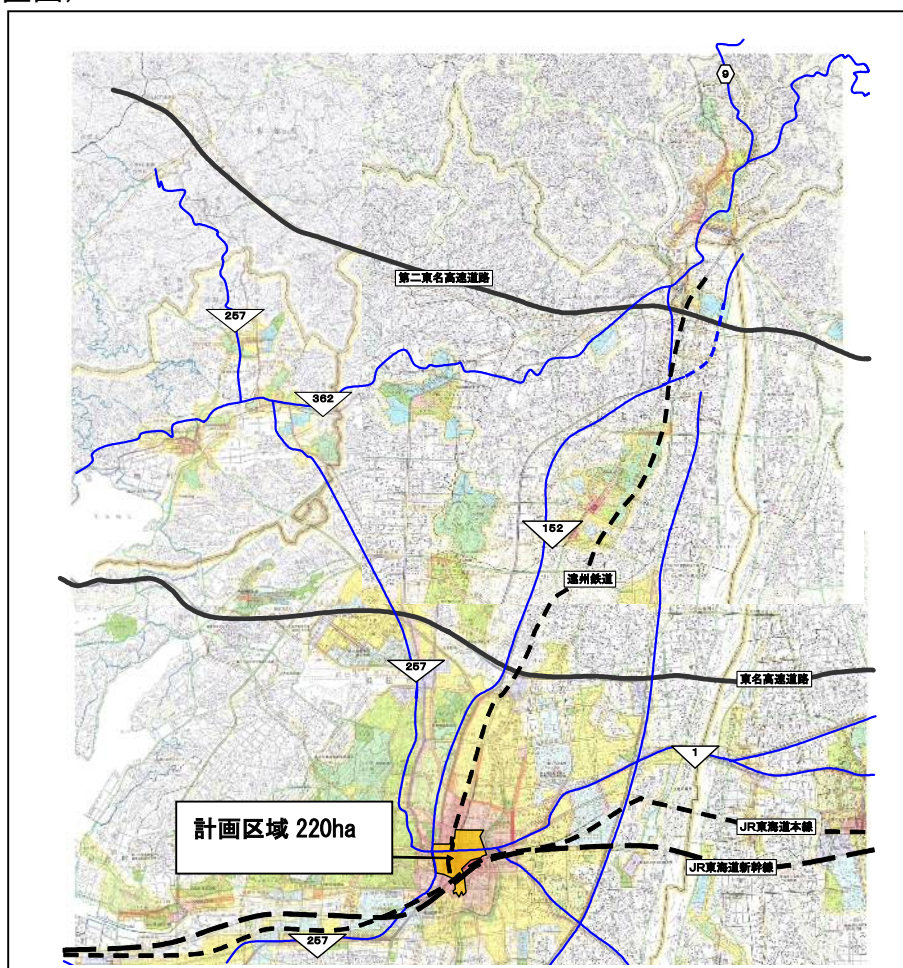
徳川家康が浜松城を築城したことをきっかけとして、本市は江戸時代より東海道の城下町、宿場町として大きく発展してきた。

明治 21 年には東海道本線浜松駅が設けられ、明治 42 年に現在の遠州鉄道鉄道線が開業、その後浜松駅を基点とする乗合バスが発展するなど、2 環状 10 放射の道路網計画とあわせ、本市の公共交通基盤は J R 浜松駅周辺を中心とした体系となっている。

また、本市は、都心環状線から外延化する形で都市が形成され、都心環状線内には、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。

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

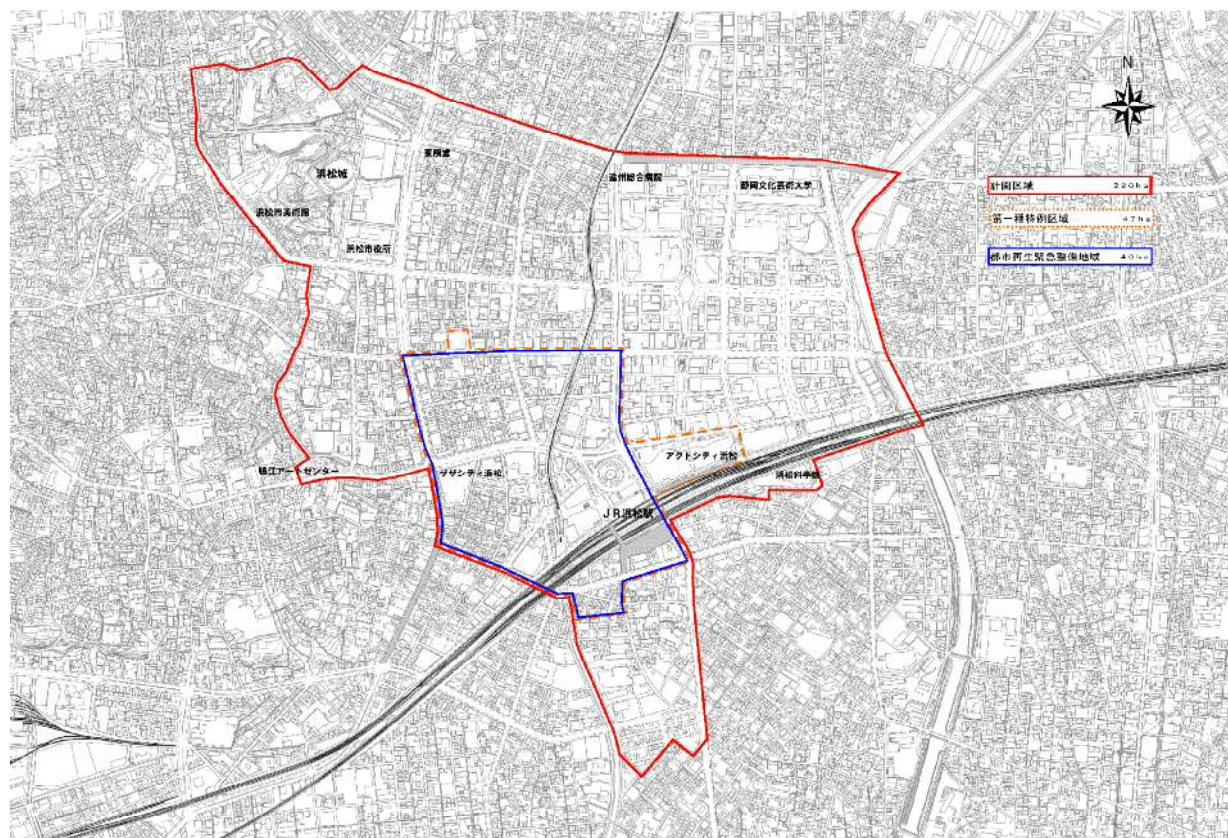
J R 浜松駅周辺は、商業・業務機能をはじめ、様々な都市機能が集積し、今後も一定の機能集積を見込める静岡県西部地域の中核である。

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、同区域にアクト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。

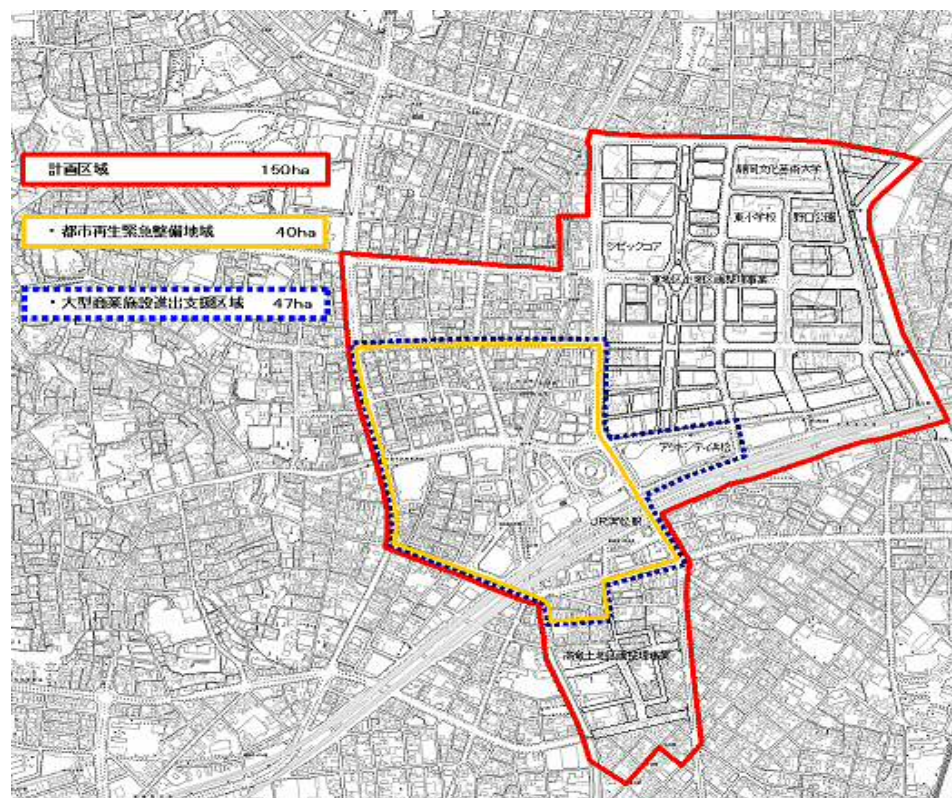
都市再生緊急整備地域の東側については、シビックコア地区整備事業等による行政機関の集約が図られているとともに、静岡文化芸術大学や遠州病院などの公共公益機関の集約も見られ、高層マンションの建設も盛んなど、業務、居住機能の中心となる区域である。

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今期計画においては区域を拡大し、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する。

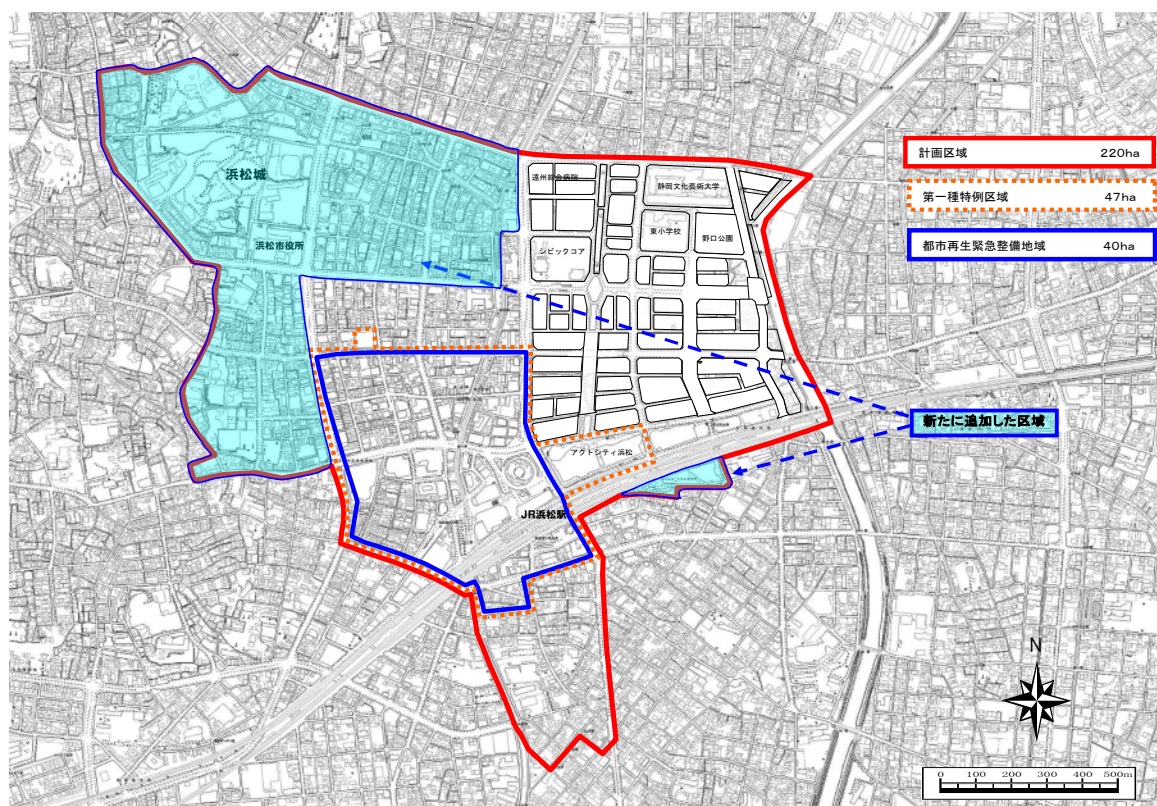
(今期計画区域図)



※参考：前計画区域



※青抜き部分が今期計画における拡大区域



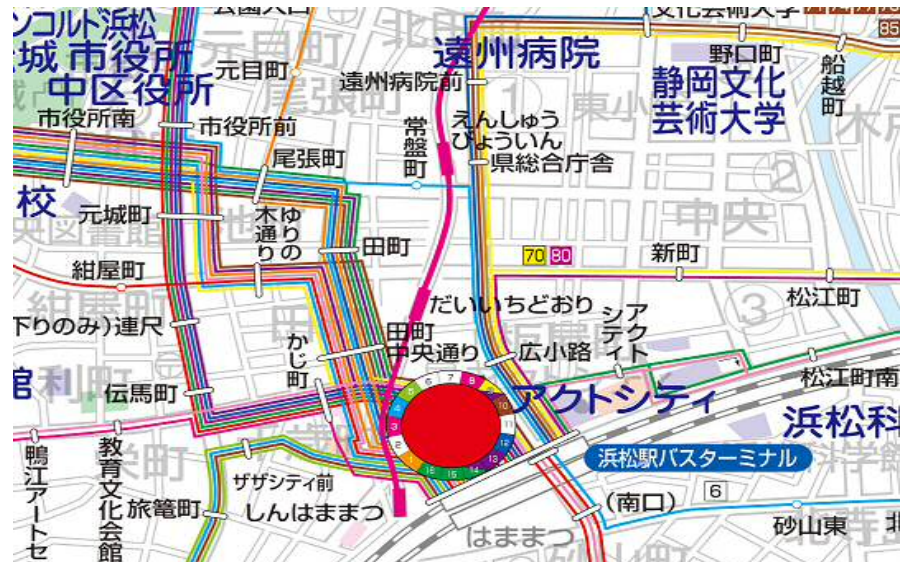
[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

要件	説 明																																																						
第 1 号要件	本市は、全国の市町村で 2 番目に広い面積を有し、沿岸部、都市部、平野部、そして中山間地域まで、全国に類を見ない地域の多様性を有した『国土縮図型都市』と言われている。 J R 浜松駅を中心とした中心市街地は本市面積の 0.1%程度にも関わらず、商業、業務、文化、居住、情報、娯楽、行政など高次な都市機能が集積している。 《今期計画区域の本市全体に対する割合》 <table><tr><th>中心市街地</th><th>浜松市</th><th>割合</th></tr><tr><td>2.2 km²</td><td>1558.04 km²</td><td>0.1%</td></tr></table> J R 浜松駅周辺を中心とした大規模商業施設を核として、多くの商店街が集積しており、平成 24 年経済センサス活動調査における中心市街地は、商店数 490 店、従業者数 3,285 人、年間商品販売額 766 億円、売場面積 84,152 m²、で、それぞれ市全体の 9.7%、9.1%、9.9%、9.1%を占めている。 《中心市街地の状況(事業者数、従業者数、年間商品販売額、売場面積)》 <table><tr><th></th><th>事業者数(店)</th><th>従業者数(人)</th><th>年間商品販売額(億円)</th><th>売場面積(m²)</th></tr><tr><td>中心市街地</td><td>490</td><td>3,285</td><td>766</td><td>84,152</td></tr><tr><td>浜松市全体</td><td>5,071</td><td>35,968</td><td>7,707</td><td>927,522</td></tr><tr><td>割合</td><td>9.7%</td><td>9.1%</td><td>9.9%</td><td>9.1%</td></tr></table> ※平成 24 年経済センサス活動調査 また、平成 24 年における J R 浜松駅の 1 日あたりの乗客数は 35,494 人、中心市街地から北へ延びている遠州鉄道においては、計画区域内に 3 駅が設置され、3 駅合計の 1 日あたりの乗客数は 9,802 人あり、両鉄道では 1 日あたり 45,296 人、本市人口の 5.6%が利用していることになる。 《計画区域内に所在する駅の乗客数》 (人/1 日あたり) <table><tr><th></th><th>平成 22 年</th><th>平成 23 年</th><th>平成 24 年</th></tr><tr><td>JR 浜松駅</td><td>34,934</td><td>35,047</td><td>35,494</td></tr><tr><td>遠州鉄道計</td><td>9,382</td><td>9,453</td><td>9,802</td></tr><tr><td>新浜松</td><td>7,217</td><td>7,328</td><td>7,589</td></tr><tr><td>第一通り</td><td>1,304</td><td>1,269</td><td>1,357</td></tr><tr><td>遠州病院</td><td>861</td><td>856</td><td>856</td></tr><tr><td>合計</td><td>44,316</td><td>44,500</td><td>45,296</td></tr></table> ※ 静岡県統計年間より	中心市街地	浜松市	割合	2.2 km ²	1558.04 km ²	0.1%		事業者数(店)	従業者数(人)	年間商品販売額(億円)	売場面積(m ²)	中心市街地	490	3,285	766	84,152	浜松市全体	5,071	35,968	7,707	927,522	割合	9.7%	9.1%	9.9%	9.1%		平成 22 年	平成 23 年	平成 24 年	JR 浜松駅	34,934	35,047	35,494	遠州鉄道計	9,382	9,453	9,802	新浜松	7,217	7,328	7,589	第一通り	1,304	1,269	1,357	遠州病院	861	856	856	合計	44,316	44,500	45,296
中心市街地	浜松市	割合																																																					
2.2 km ²	1558.04 km ²	0.1%																																																					
	事業者数(店)	従業者数(人)	年間商品販売額(億円)	売場面積(m ²)																																																			
中心市街地	490	3,285	766	84,152																																																			
浜松市全体	5,071	35,968	7,707	927,522																																																			
割合	9.7%	9.1%	9.9%	9.1%																																																			
	平成 22 年	平成 23 年	平成 24 年																																																				
JR 浜松駅	34,934	35,047	35,494																																																				
遠州鉄道計	9,382	9,453	9,802																																																				
新浜松	7,217	7,328	7,589																																																				
第一通り	1,304	1,269	1,357																																																				
遠州病院	861	856	856																																																				
合計	44,316	44,500	45,296																																																				

本市の主要な公共交通機関である路線バスについては、浜松駅バスターミナルを中心として放射状に路線網が整備されており、市内 45 路線のうち 32 路線がターミナルから発着している。1 日あたりのバス発着本数は 2,818 本、利用者数も 32,259 人と本市人口の約 4% が利用しており、鉄道及びバス利用による中心市街地への来街者は人口の約 10% を占めている。

《中心市街地バス路線図》

(遠州鉄道バス路線図より)



前計画において整備されたシビックコアには、国・県の合同庁舎をはじめ、市の分庁舎など県西部地域の行政機能が集約されている。また、中心市街地には楽器博物館や科学館、クリエート浜松、美術館、中央図書館などの公共施設が多数立地するとともに、出世城として名高い浜松城や東照宮、五社神社など徳川家康ゆかりの名所・旧跡を巡る「家康の散歩道」が整備されるなど、観光・文化機能が集積している。このほか、浜松駅に隣接したエリアには、大中の音楽ホールをはじめ、展示イベントホールやホテル、オフィス、コンベンション施設などを備える産業・文化の複合交流拠点であるアクトシティ浜松が立地し、公共空間を多目的広場として整備した浜松市ギャラリーモールやマスメディアなど、駅周辺に情報発信機能が集積している。

施設配置図
〔官公庁・文化・医療福祉・子育て関連・学校・教育関連・予備校〕



計画区域 220ha

第一種特例区域 47ha

都市再生緊急整備地域 40ha

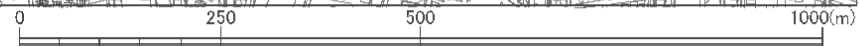
＜官公庁＞	
番号	名称
①	イーステージ浜松（教育委員会）
②	浜松地方合同庁舎
③	静岡地方裁判所浜松支部
④	浜松西税務署
⑤	静岡県総合庁舎
⑥	駅前市民サービスセンター
⑦	浜松東税務署
⑧	浜松西社会保険事務所
⑨	浜松市役所

＜医療・福祉・子育て関連施設＞	
番号	名称
①	遠州総合病院
②	デイサービスえがおの樹
③	なのはな保育園（認可保育園）
④	浜松市子育て情報センター
⑤	いきいきプラザ中央
⑥	天竜厚生会板屋町デイサービスセンター
⑦	旭白萩（デイサービス、ショートステイ）
⑧	田中整形外科（訪問リハビリ・デイケア）
⑨	クリニックフローラ
⑩	メディカルパークビル
⑪	健康ハーフデイ浜松常盤（デイサービス）
⑫	日本文教幼稚園
⑬	浜松中央幼稚園
⑭	さくら・介護ステーション浜松中央（訪問介護）
⑮	スリーケアライフ（居宅介護支援・デイサービス）
⑯	松城幼稚園
⑰	浜松こども館

＜学校・教育関連施設＞	
番号	名称
①	静岡文化芸術大学
②	浜松情報専門学校
③	クラーク記念国際高等学校（通信制）
④	東海調理製菓専門学校
⑤	大原専門学校
⑥	デザインテクノロジー専門学校
⑦	第一学院高等学校（通信制）
⑧	ルネサンスアカデミー専門学校
⑨	国際観光専門学校
⑩	浜松医療福祉専門学校
⑪	東小学校
⑫	元城小学校
⑬	中部中学校

＜文化施設＞	
番号	名称
①	浜松市地域情報センター
②	クリエート浜松
③	浜松市市民協働センター
④	浜松市楽器博物館
⑤	浜松科学館
⑥	アクトシティ大ホール
⑦	アクトシティ中ホール
⑧	アクトシティコンgresセンター
⑨	アクトシティ展示イベントホール
⑩	アクトシティ研修交流センター
⑪	ギャラリーモール「ソラモ」
⑫	浜松市立図書館駅前分室
⑬	えんてつホール
⑭	浜松観光コンベンションビューロー
⑮	東照宮
⑯	松韻亭
⑰	浜松文芸館
⑱	浜松市美術館
⑲	浜松市立中央図書館
⑳	五社神社
㉑	浜松市教育文化会館（はまホール）
㉒	浜松復興記念館
㉓	鴨江アートセンター

＜予備校・学習塾＞	
番号	名称
①	秀英予備校浜松本部校
②	個別指導学院ヒーローズ浜松駅前校
③	クラゼミ総合予備校浜松本部校
④	河合塾浜松
⑤	代々木ゼミナール浜松校
⑥	個別教室のトライ浜松駅前校
⑦	東進衛星予備校浜松駅前校
⑧	東進衛星予備校浜松アクト校
⑨	クラゼミ総合予備校鹿谷校

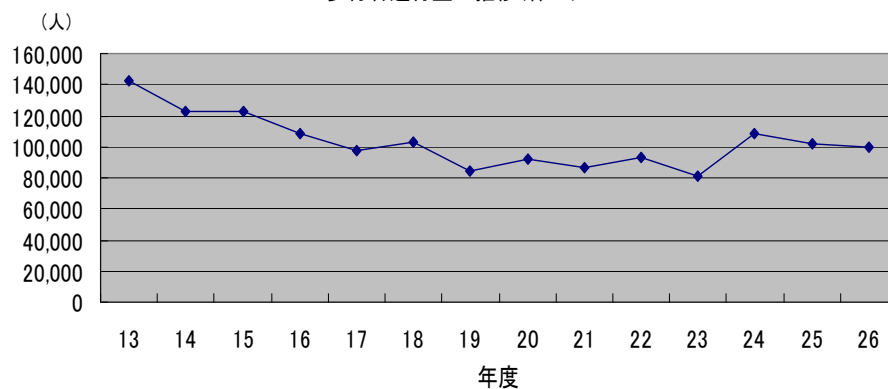


要件	説 明																																																																	
第 2 号要件	平成 13 年 11 月の老舗百貨店の経営破綻以降、中心市街地の商店数、小売販売額は減少している。前計画期間の平成 23 年 9 月にオープンした J R 浜松駅前の遠鉄百貨店の新館により、売場面積及び従業者数には歯止めがかかった感はあるものの総じて減少しており、また、他の大型商業施設の撤退等もあって、結果として根本的な改善までには至っていない。 商業の状況（事業者数、従業者数、年間商品販売額、売場面積） <table><tr><th rowspan="2"></th><th colspan="2">事業者数(店)</th><th colspan="2">従業者数(人)</th><th colspan="2">年間商品販売額 (億円)</th><th colspan="2">売場面積(㎡)</th></tr><tr><th>平成 19 年</th><th>平成 24 年</th><th>平成 19 年</th><th>平成 24 年</th><th>平成 19 年</th><th>平成 24 年</th><th>平成 19 年</th><th>平成 24 年</th></tr><tr><td>浜松市</td><td>7,081</td><td>5,071</td><td>48,385</td><td>35,968</td><td>9,376</td><td>7,707</td><td>1,018,047</td><td>927,522</td></tr><tr><td>中心市街地</td><td>984</td><td>490</td><td>5,571</td><td>3,285</td><td>1,154</td><td>766</td><td>118,535</td><td>84,152</td></tr><tr><td>H23-H19</td><td colspan="2">▲494</td><td colspan="2">▲2,286</td><td colspan="2">▲388</td><td colspan="2">▲34,383</td></tr><tr><td>H23/H19</td><td colspan="2">49.8%</td><td colspan="2">58.9%</td><td colspan="2">66.4%</td><td colspan="2">71.0%</td></tr></table> ※平成 19 年は商業統計調査、平成 24 年は経済センサス活動調査によるため、それぞれ調査方法が異なる。 また、ここ数年、歩行者通行量は増加に転じ始めたが、中心市街地における空き区画（空きテナント含む）や暫定的な駐車場が目立つようになっており、中心市街地全体の活力の低下が懸念される。 都市再生緊急整備地域内空き区画及び駐車場数（平成 26 年 11 月時点） <table><tr><th>区分</th><th>数</th><th>備 考</th></tr><tr><td>空き地</td><td>10</td><td></td></tr><tr><td>空きテナント</td><td>71</td><td></td></tr><tr><td>平面駐車場</td><td>54</td><td>駐車区画数 650 区画</td></tr></table>		事業者数(店)		従業者数(人)		年間商品販売額 (億円)		売場面積(㎡)		平成 19 年	平成 24 年	平成 19 年	平成 24 年	平成 19 年	平成 24 年	平成 19 年	平成 24 年	浜松市	7,081	5,071	48,385	35,968	9,376	7,707	1,018,047	927,522	中心市街地	984	490	5,571	3,285	1,154	766	118,535	84,152	H23-H19	▲494		▲2,286		▲388		▲34,383		H23/H19	49.8%		58.9%		66.4%		71.0%		区分	数	備 考	空き地	10		空きテナント	71		平面駐車場	54	駐車区画数 650 区画
	事業者数(店)		従業者数(人)		年間商品販売額 (億円)		売場面積(㎡)																																																											
	平成 19 年	平成 24 年	平成 19 年	平成 24 年	平成 19 年	平成 24 年	平成 19 年	平成 24 年																																																										
浜松市	7,081	5,071	48,385	35,968	9,376	7,707	1,018,047	927,522																																																										
中心市街地	984	490	5,571	3,285	1,154	766	118,535	84,152																																																										
H23-H19	▲494		▲2,286		▲388		▲34,383																																																											
H23/H19	49.8%		58.9%		66.4%		71.0%																																																											
区分	数	備 考																																																																
空き地	10																																																																	
空きテナント	71																																																																	
平面駐車場	54	駐車区画数 650 区画																																																																

● 歩行者通行量（休日：8地点）

年度	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 遠鉄百貨店東側	⑧ 浜松駅北口	合計
13	4,867	14,154	11,357	23,875	41,517	2,624	9,801	34,055	142,250
14	6,607	11,182	4,420	22,456	37,254	2,392	9,508	28,854	122,673
15	4,048	10,840	4,105	24,010	41,117	2,646	10,914	24,909	122,589
16	3,766	9,571	3,843	20,610	33,625	2,169	9,558	25,473	108,615
17	3,254	7,685	3,302	18,231	27,300	1,780	9,095	27,216	97,863
18	2,106	6,793	2,927	21,391	30,931	2,111	7,506	28,724	102,489
19	2,896	3,782	2,732	16,133	22,438	3,193	5,336	28,245	84,755
20	2,872	6,914	4,036	15,862	24,850	1,840	8,252	27,479	92,105
21	2,437	5,639	4,011	13,476	16,519	659	13,126	30,182	86,049
22	2,270	5,475	1,886	20,425	19,556	1,258	13,577	28,820	93,267
23	2,314	6,010	2,230	18,710	16,209	1,429	14,529	20,153	81,584
24	2,365	10,202	3,038	16,919	29,494	2,388	15,370	28,406	108,182
25	2,551	6,840	4,038	17,376	28,406	2,107	11,320	29,245	101,883
26	3,034	7,658	4,128	15,201	18,171	1,594	12,670	36,936	99,392

歩行者通行量の推移（休日）



要件	説 明																																																																												
第 3 号要件	本市は温暖かつ豊かな自然に恵まれ、この豊かな自然環境が人々の生活に潤いを与え、多様な文化を育むとともに産業発展の礎となってきた。 浜松市総合計画の基本構想である「浜松市未来ビジョン」では、先人の高い創造性とたゆみない努力、何事にも果敢に挑戦する市民意識により発展してきた、世界に誇る技術と文化を有する浜松を次世代に引き継ぐために、「市民協働で築く『未来へかがやく創造都市・浜松』」を「都市の将来像」に掲げている。その中で、「まちなかは創造都市・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「まちなか」は、多くの人で賑わいを見せている、としている。 また、都市計画マスタープランにおける将来都市構造の中では、中心市街地を都心部として、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、市内外の多くの人が集いにぎわう拠点と位置づけている。都心部の育成方針として、既存ストックを最大限に活かしながら、多様な都市機能の集積と連携強化、歩いて楽しめる回遊性の確保、美しさと潤いを兼ね備えた空間の創出により、都心の中心性・求心性を高めるとしている。 さらに、本市は国内ものづくり産業の拠点である中部圏において、名古屋市に次ぐ第 2 の都市であり、特に愛知県東三河地域、静岡県遠州地域、長野県南信州地域で構成される人口約 230 万人の三遠南信流域都市圏の拠点として、産業や文化など様々な分野で地域を牽引する役割も担っている。このような本市の中心市街地は、鉄道（東海道本線、新幹線、遠州鉄道）、バスや幹線道路が放射状に広がる交通結節点の中心として、市内はもとより、市外、県外からも多くの人々が行き交うための拠点となっている。																																																																												
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	J R 浜松駅乗車人数 (単位：人) <table><tr><th>年度</th><th>20</th><th>21</th><th>22</th><th>23</th><th>24</th></tr><tr><th>乗車人員</th><td>13,613,691</td><td>12,839,431</td><td>12,750,792</td><td>12,827,263</td><td>12,955,470</td></tr></table> 遠州鉄道電車の乗降者数の推移 <table><tr><th>項目</th><th>区域内駅</th><th>平成20年度</th><th>平成21年度</th><th>平成22年度</th><th>平成23年度</th><th>平成24年度</th></tr><tr><td>乗降者総数</td><td></td><td>9,700,329</td><td>9,260,207</td><td>9,113,428</td><td>9,099,777</td><td>9,373,035</td></tr><tr><td rowspan="4">乗車人員</td><td>新浜松駅</td><td>2,858,087</td><td>2,715,372</td><td>2,634,377</td><td>2,682,123</td><td>2,770,047</td></tr><tr><td>第一通り駅</td><td>484,821</td><td>466,629</td><td>476,067</td><td>464,367</td><td>495,486</td></tr><tr><td>遠州病院前</td><td>308,551</td><td>319,132</td><td>314,272</td><td>313,376</td><td>312,482</td></tr><tr><td>合計</td><td>3,651,459</td><td>3,501,133</td><td>3,424,716</td><td>3,459,866</td><td>3,578,015</td></tr><tr><td rowspan="4">降車人員</td><td>新浜松駅</td><td>2,817,806</td><td>2,667,330</td><td>2,614,881</td><td>2,627,438</td><td>2,734,439</td></tr><tr><td>第一通り駅</td><td>589,237</td><td>569,167</td><td>571,084</td><td>553,906</td><td>577,286</td></tr><tr><td>遠州病院前</td><td>335,716</td><td>343,439</td><td>338,763</td><td>341,678</td><td>339,834</td></tr><tr><td>合計</td><td>3,742,759</td><td>3,579,936</td><td>3,524,728</td><td>3,523,022</td><td>3,651,559</td></tr></table>	年度	20	21	22	23	24	乗車人員	13,613,691	12,839,431	12,750,792	12,827,263	12,955,470	項目	区域内駅	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	乗降者総数		9,700,329	9,260,207	9,113,428	9,099,777	9,373,035	乗車人員	新浜松駅	2,858,087	2,715,372	2,634,377	2,682,123	2,770,047	第一通り駅	484,821	466,629	476,067	464,367	495,486	遠州病院前	308,551	319,132	314,272	313,376	312,482	合計	3,651,459	3,501,133	3,424,716	3,459,866	3,578,015	降車人員	新浜松駅	2,817,806	2,667,330	2,614,881	2,627,438	2,734,439	第一通り駅	589,237	569,167	571,084	553,906	577,286	遠州病院前	335,716	343,439	338,763	341,678	339,834	合計	3,742,759	3,579,936	3,524,728	3,523,022	3,651,559
年度	20	21	22	23	24																																																																								
乗車人員	13,613,691	12,839,431	12,750,792	12,827,263	12,955,470																																																																								
項目	区域内駅	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度																																																																							
乗降者総数		9,700,329	9,260,207	9,113,428	9,099,777	9,373,035																																																																							
乗車人員	新浜松駅	2,858,087	2,715,372	2,634,377	2,682,123	2,770,047																																																																							
	第一通り駅	484,821	466,629	476,067	464,367	495,486																																																																							
	遠州病院前	308,551	319,132	314,272	313,376	312,482																																																																							
	合計	3,651,459	3,501,133	3,424,716	3,459,866	3,578,015																																																																							
降車人員	新浜松駅	2,817,806	2,667,330	2,614,881	2,627,438	2,734,439																																																																							
	第一通り駅	589,237	569,167	571,084	553,906	577,286																																																																							
	遠州病院前	335,716	343,439	338,763	341,678	339,834																																																																							
	合計	3,742,759	3,579,936	3,524,728	3,523,022	3,651,559																																																																							

〔バス〕 遠鉄バス路線

項目	内容
市内路線数	45 路線
バスターミナル発着路線数	32 路線
バスターミナル 1 日発着回数	2,818 便

・ 浜松駅バスターミナルの乗降者数

(単位:人)

項目	平成 2 2 年度	平成 2 3 年度	平成 2 4 年度
乗車数	6,360,380	6,254,166	6,257,479
降車数	5,539,684	5,470,760	5,516,974
合計	11,900,064	11,724,926	11,774,453

資料:遠州鉄道株式会社

《三遠南信流域都市圏》



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、サゴーシ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 I C 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）－

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－

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^{まも} ～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、日常買い回り品をはじめ、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^{まちも}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。
- ・ 商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】一空き店舗区画数一

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〕一法人数一

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^{ま ち}都心

～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^{ま ち}都心

～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^{ま ち}都心

～市民協働による浜松型都心経営モデル～

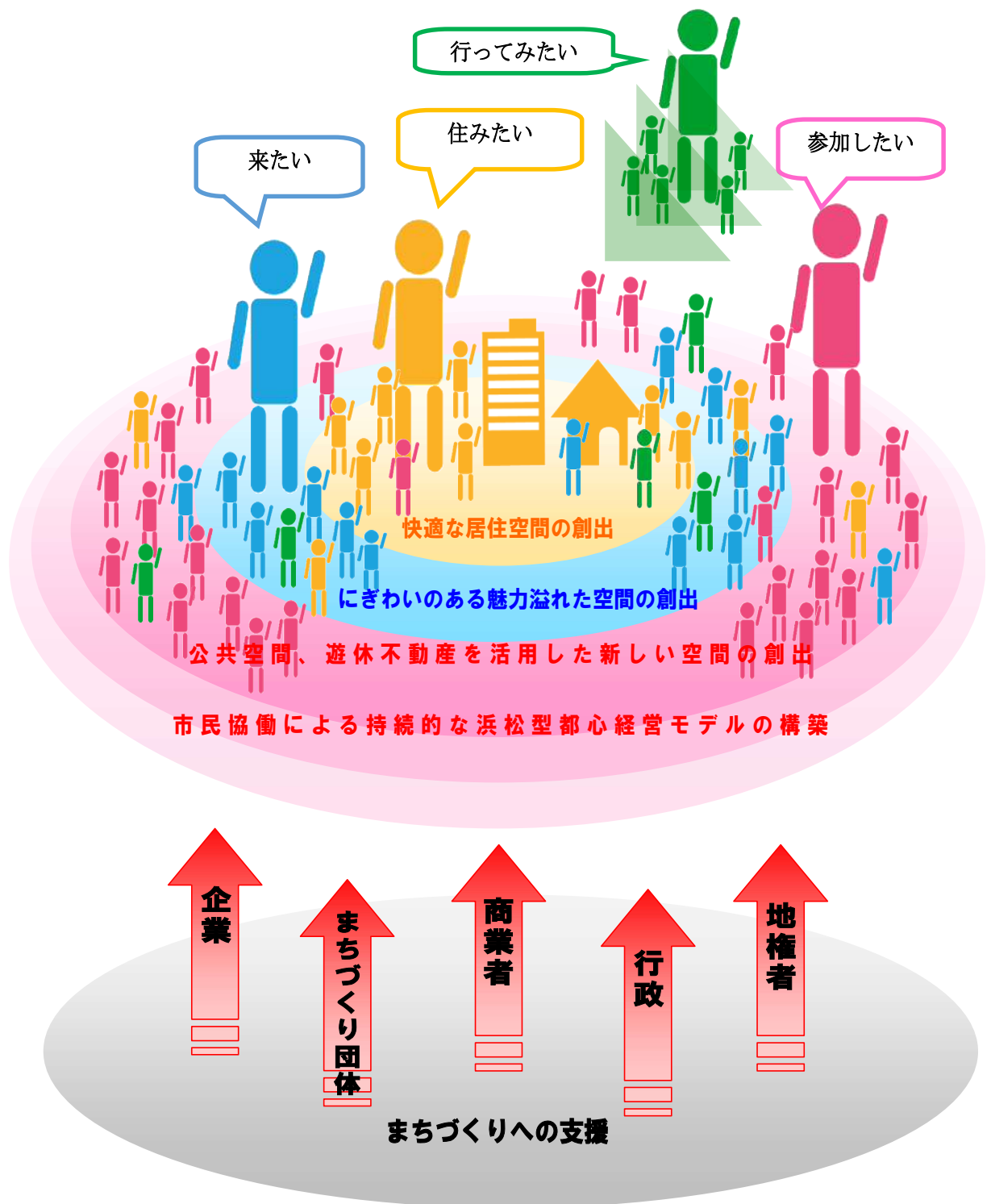
〔指標〕

- 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ション施設、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とつなげ、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 2 6 年度	目 標
9 9, 3 9 2 人	1 0 9, 3 0 0 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

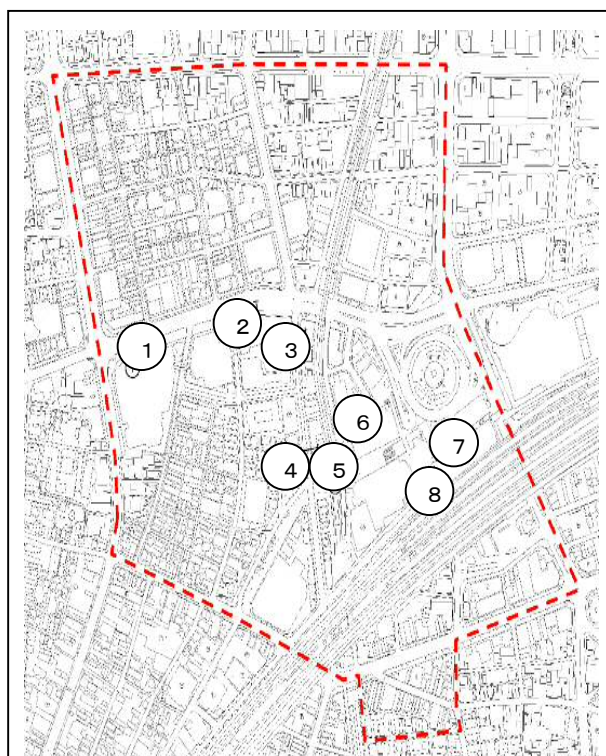
⑥プレスタワー前

⑦J R 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

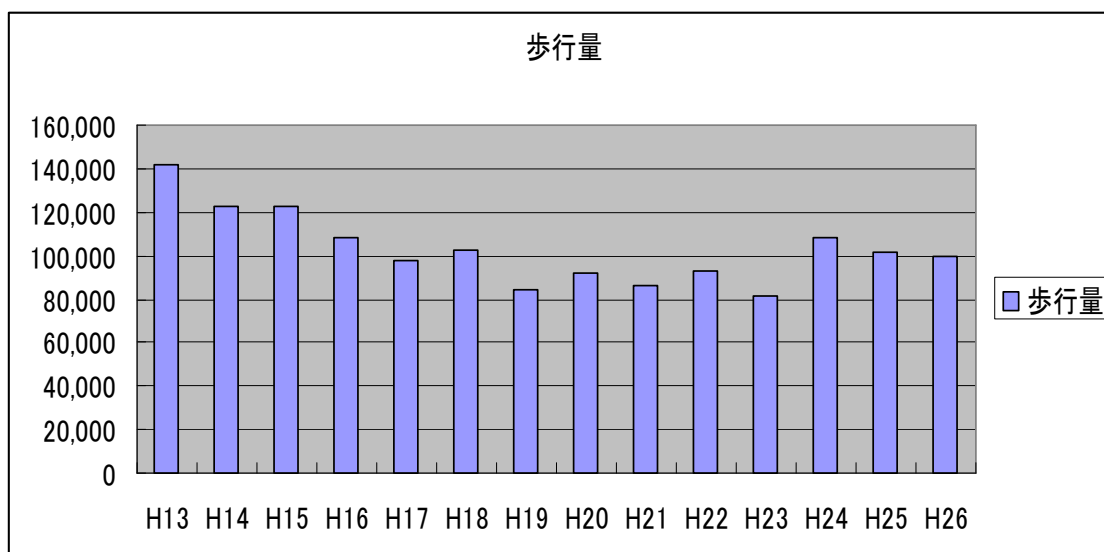


〈歩行者通行量実績〉

● 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

$$58,500 \text{ 人} \div (1.49 \times 67 \text{ 日 (休日+祭日)} + 298 \text{ 日 (平日)})$$

$$\approx 147 \text{ 人 (平日の増加人数)} \quad 147 \text{ 人} \times 1.49 \approx \boxed{220 \text{ 人}} \cdots \text{イ}$$

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

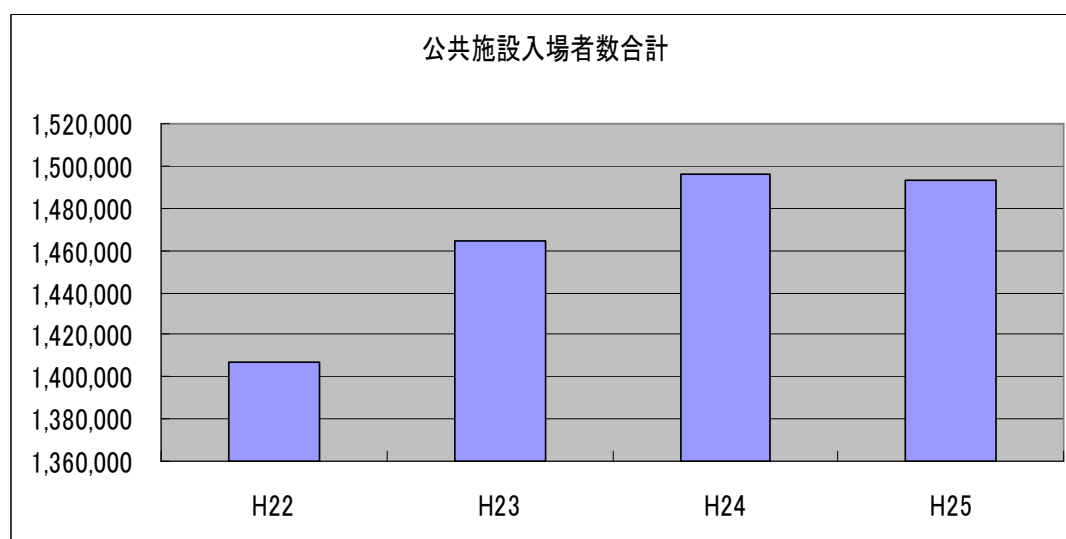
平成 2 5 年度	目 標
1, 4 9 3, 0 7 8 人	1, 5 5 0, 0 0 0 人

〔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。

- ・ 浜松こども館 ・ ・ ・ ・ ・ 9,000 人増

浜松こども館管理運営事業・浜松こ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。

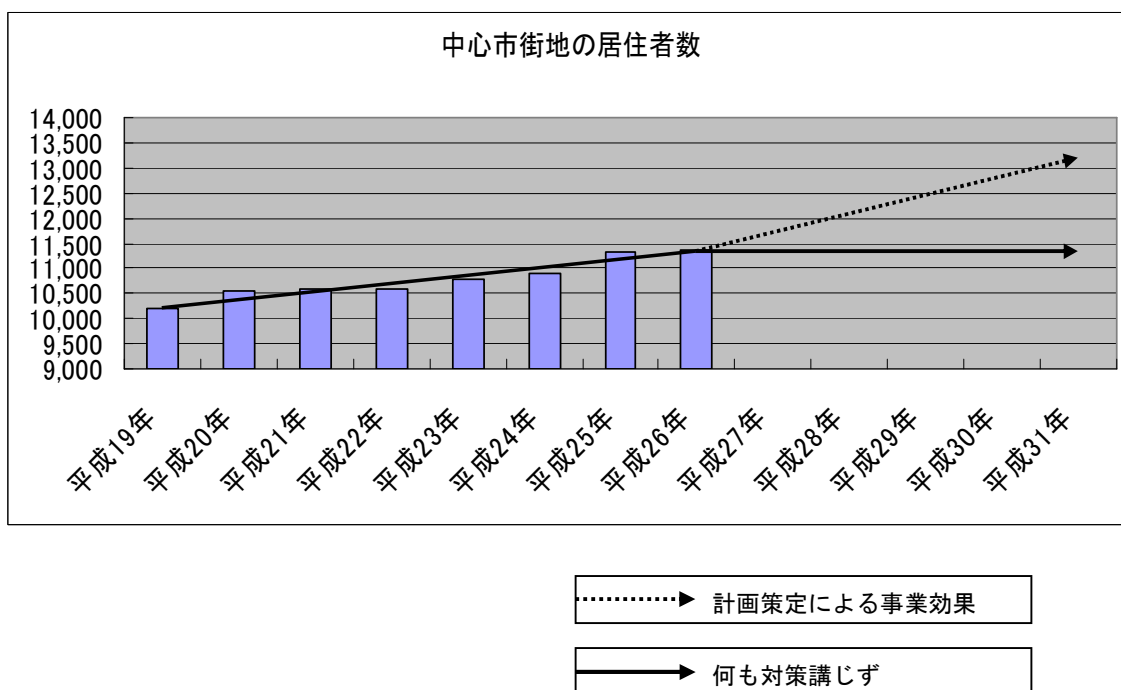
(2)「住みたい都心～快適な都心生活空間の創出～」の数値目標

〔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〕



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。

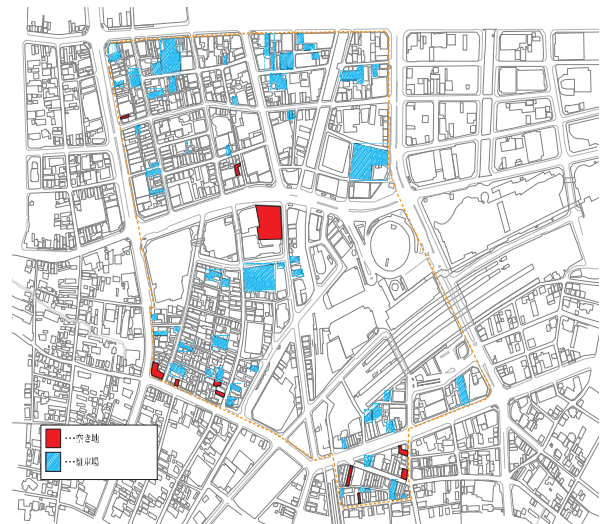
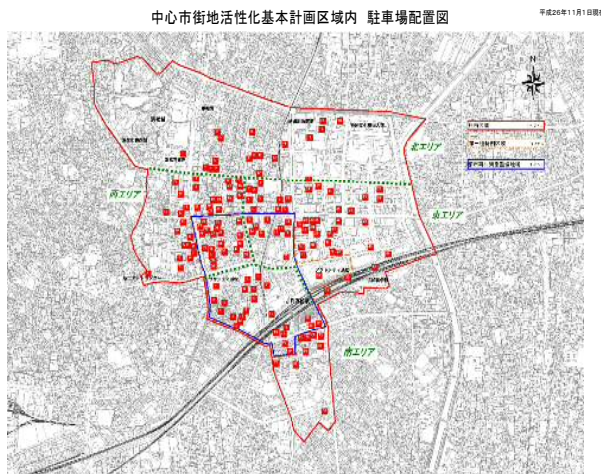
○分譲型集合住宅供給量の推移（建設予定含む）

	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〕

★ー 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〕

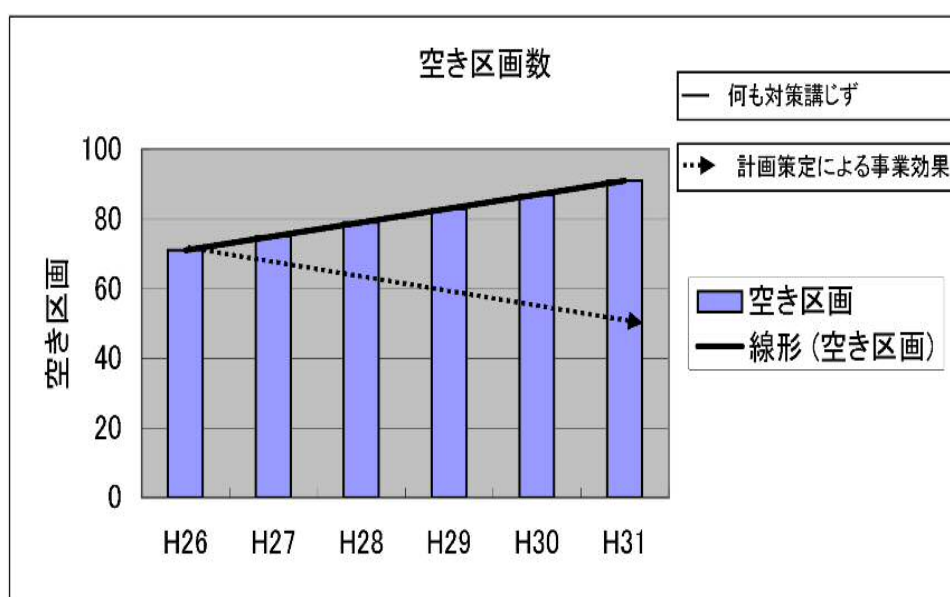
都市再生緊急整備地域40ha内の商業エリアで、特に店舗が集積している肴町において、まちづくり団体が平成24年度から25年度にかけて実施した空き店舗（1F路面空きテナント）の状況によると、毎年5店舗程度が閉店している。

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区画＋4区画×5年間＝91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		113	7	
	開店	閉店		開店	閉店		開店	閉店		開店	閉店			
	—	—		2	0		2	2		1	3		5	5
空店舗率		6.4%	空店舗率		4.5%	空店舗率		4.5%	空店舗率		6.2%	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		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		2	5
空店舗率		7.1%	空店舗率		7.1%	空店舗率		8.0%	空店舗率		9.6%	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：事業計画案中案件：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 2 6 年度	目 標
1, 1 5 2 社	1, 1 6 7 社

※ 対象地域は、計画区域 2 2 0 ha。

〔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, 1 5 2 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 $\div 5.4\%$

$100 \text{ 社} \times 5.4\% = 5.4 \div 6$

年間 6 社の開業を目標とする。

6 社 $\times$ 5 年間 = 30 社 ・ ・ ・ ロ

目標は、1,133 社 + イ + ロ = 1,167 社

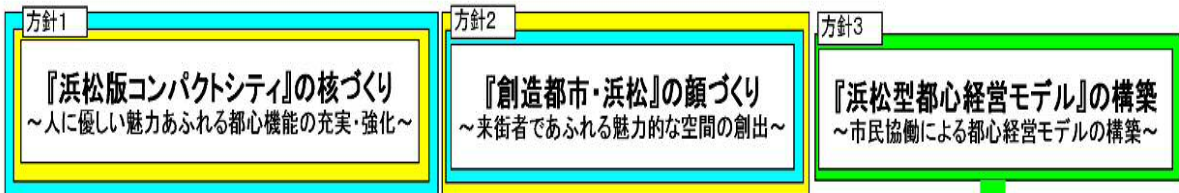
〔フォローアップの考え方〕

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。

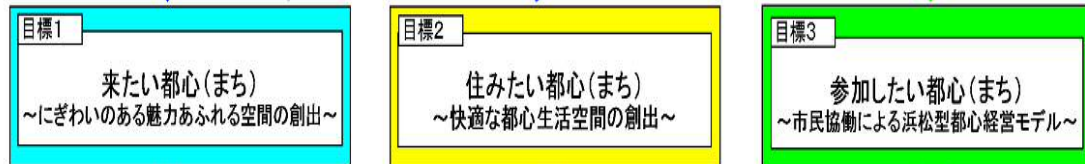
浜松市中心市街地活性化基本計画

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



4 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等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

[1] 市街地の整備改善の必要性

【現状分析】

本市の中心市街地は、江戸時代より東海道の城下町、宿場町、明治以降は、ものづくりの街として産業の隆盛とともに発展してきた。

その後、太平洋戦争により壊滅的な被害を受けたが、いち早く戦災復興土地区画整理事業に取り組み、現在の中心市街地の骨格が形成された。

高度経済成長期以降、他市に先駆けた東海道本線高架化事業や遠州鉄道高架化事業、美術館等の多くの文化施設の整備、さらに東地区土地区画整理事業など、近代的な都市基盤の整備が着実に進められてきた。

一方でモータリゼーションの進展に伴い、郊外への大型商業施設の進出が加速していくなかで中心市街地からは大型商業施設の撤退、商業販売額の減少、オフィス空室率の高止まり、駐車場対策の遅れ等により、にぎわいが薄れている状況にある。

また、現在の中心市街地は、郊外地域に比べて相対的に高い地価や賃料、複雑化した権利関係を背景とした老朽化した建築物等の更新の遅れ、モータリゼーションの進展に対応した道路や駐車場の整備、まとまった土地や床の需要に対する対応の遅れなどの要因が活性化を阻害している。

【市街地の整備改善の必要性】

中心市街地における基盤整備は、都市機能の向上に有機的に作用し、都市環境や防災機能の向上、さらには業務機能の集積や賑わいづくりなどに資するよう、市街地再開発事業や土地区画整理事業などを活用して、道路・公園・駐車場・下水道など、公共の用に供する都市基盤施設の整備事業を、積極的かつ強力に進めることが重要であり、今後、少子高齢化の進展とともに、若年層の女性人口の確保が都市政策の大きな柱となる中で、中心市街地には、多くの市民が居住する「浜松版コンパクトシティ」の都心部として、商業、文化、業務など多様な都市機能の集積と高度化を目指すとともに、多くの人々が集い、交流する魅力ある空間を創出することが求められている。

また、中心市街地には、集客機能の高い大型民間施設だけではなく、ギャラリーモールをはじめ、公共空間をより活用したにぎわい創出に積極的に取り組む必要がある。さらに今後は、徳川家康公ゆかりの浜松城等の歴史文化遺産と商店街を有機的に連携させ、中心市街地の回遊性を高めるとともに、併せて、郊外の恵まれた自然や観光資源、観光インバウンド戦略などとも連携を深めていく必要がある。

こうした取り組みを途切れることなく継続して実施することが、中心市街地の魅力の向上と、市内各地及び周辺地域とのネットワークを強化し、広域拠点都市としての総合力を高めていくことにつながる。

【フォローアップの考え方】

事業の進捗状況を定期的に調査し、状況に応じて事業の促進などの改善を図る。

〔２〕 具体的事業の内容

（１） 法に定める特別の措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項

（２）① 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
旭・板屋A地区第一種市街地再開発事業 (A-1、A-2 地区) 地区面積：1.02ha 敷地面積：約 4,700 ㎡ 用途：店舗、駐車場、（事務所、住宅）（未定） 規模： A-1 約 7,000 ㎡（未定） A-2 約 40,000 ㎡（未定） H27～H31	旭・板屋A－1地区第一種市街地再開発事業個人施行者 旭・板屋A－2地区第一種市街地再開発組合	本地区は、戦災復興土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、旧態依然とした整備状況を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を図り、J R 浜松駅前地区と協調した都心拠点を形成し、『浜松の玄関口』に相応しい空間を創出する。 また、東街区や既存中心商業地との結節点としての機能を踏まえ、来街者と都心居住者による新たな都市型文化の創造に向けた都市基盤の整備を行なう。 本事業は、「快適な都心生活空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	社会資本整備総合交付金（市街地再開発事業等） H27～H31	継続

(2) ② 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
浜松都市計画事業 高竜土地区画整理事業 施行面積：11.3ha 総事業費：193億円 H26～H27 移転補償 公共施設整備 H28 出来形確認測量 換地計画作成 H29 換地処分 H9～H29	浜松市	本地区は、浜松駅に接する駅南の中心部であるが、長らく都市機能の更新が行われず、基盤整備が急務となっていた地域である。 道路、公園等の公共施設を整備し、都心部に相応しい商業業務施設及び都心型住宅の立地する健全な市街地の形成を図る。 本事業は、「快適な都心生活空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。	社会資本整備総合交付金(道路事業(区画)) H9～H28	継続
交差点横断平面化事業 対象： 市役所前交差点 連尺交差点 伝馬町交差点 H25～H31	浜松市	既存の地下道をユニバーサルデザインに配慮した横断歩道に再整備することで高齢者・障がい者はもとより、自転車等の利便性を高め、回遊性の向上を図る。 本事業は、「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。	社会資本整備総合交付金(道路事業) H25～H34	新規

事業名、 内容及び 実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け 及び必要性	支援措置の 内容及び 実施時期	その他 の事項
浜松城公園整備事業 公園名：浜松城公園 面積：9.55ha ○南エントランスゾーン整備(H26～H29) 浜松城の南の玄関口として、城に至る導線や休憩広場の整備 ○天守曲輪土堀延長(H27～H30) 天守曲輪上部を取り囲むように設置されていた土堀の復元 ○富士見櫓復元整備(H28～H31) 発掘による新たな出土品等の復元根拠資料が増え、石垣の補強等が支障なく実現できて条件が整えば、富士見櫓の本格的な復元を目指す。 H23～H31	浜松市	浜松城公園の歴史的価値の顕在化を図るため、「浜松城公園歴史ゾーン整備基本計画」に基づき浜松城の整備を行う。 当該事業によって来街者の増加を促し、「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	社会資本整備総合交付金（都市公園等事業） H26～H31	新規
国道257号整備事業 道路の拡幅 L=500m W=36m H26 用地買収 H27 用地買収 H28 用地買収／埋蔵文化財調査 H29 拡幅工事／埋蔵文化財調査 H30 拡幅工事／埋蔵文化財調査 H31 拡幅工事／埋蔵文化財調査 H19～H31	浜松市	国道257号は南北交通の主軸であり、第2次緊急輸送路にも指定されている。当該箇所は、日常的に渋滞が発生するとともに、通学等に利用され市内でも交通事故の発生率が高い箇所であることから、交差点改良により歩行者や自転車の安全確保及び交通渋滞を改善する。 円滑な交通環境の創出を図ることは、「快適な都心生活空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。	社会資本整備総合交付金（道路事業） H25～H34	新規

事業名、 内容及び 実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け 及び必要性	支援措置の 内容及び 実施時期	その他 の事項
砂山菅原線、砂山 17 号線改良工事事業 砂山菅原線 道路の拡幅 L=160m W=11m H27 現況交通量調査 H28 詳細設計 H29 改良工事 砂山 17 号線 道路の拡幅 L=130m W=25m H27 現況交通量調査 H28 — H29 詳細設計・改良工事 H27～H29	浜松市	浜松駅南口広場周辺の道路を 改良することにより自動車交通 を整流化し、南口の混雑の緩和 を図る。 浜松駅周辺及び中心市街地へ のアクセス性を向上させること は、「にぎわいのある魅力溢れる 空間の創出」を目標とする中心 市街地の活性化に必要な事業で ある。	社会資本整 備総合交付 金（道路事 業） H27～H29	新規
都市公園整備事業 寺島西公園 A=0.2ha 砂山公園 A=0.2ha H26 寺島西公園整備事業 H27 砂山公園実施設計 H28 砂山公園整備工事 H26～H28	浜松市	都心居住者向けの憩いの場や 子どもの遊び場、大規模災害時 の避難場所を提供する。 居住環境を向上させること は、「快適な都心生活空間の創 出」を目標とする中心市街地の 活性化に必要な事業である。	社会資本整 備総合交付 金（道路事業 （区画）） H26～H28	新規

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
自転車走行空間整備事業 全延長：31,280m 場所：10箇所 ・中心市街地 4箇所 国道152号 国道257号 市道中田島上島線・早出寺脇線 市道竜禅寺雄踏線 H25 整備計画策定 H26～H31 優先モデル路線から順次整備 H25～H31	浜松市	安全で快適な自転車利用環境を整備することにより、中心市街地の交通手段として有効である自転車の利活用を促進する。 歩行者、自転車が安心して移動できる環境づくりは、「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。 	社会資本整備総合交付金（道路事業） H25～H34	新規
都市計画道路植松伊佐地線整備事業 道路の拡幅 L=800m W=30m H10～H31	浜松市	道路の拡幅を図ることで、自動車交通を整流化し、混雑の緩和を図る。 中心市街地へのアクセス性を向上させることは、「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。	社会資本整備総合交付金（道路事業（街路）） H22～H34	継続

（３） 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
花壇等拠点整備事業 ①花壇フラワーポット等の維持管理(ザザンティ周辺、アクト周辺、JR 浜松駅周辺、鍛冶町通り) ②本庁舎花壇、フラワースタンド維持管理 H25～	浜松市	中心市街地に拠点となる花壇等を配置、整備する。 市民や来街者へ、四季折々の豊かな花飾りで快適な都市環境を提供するとともに、専門家による品質の高い花飾りを実施し、花と緑のまちづくりを推進する意識向上を図ることは、「快適な都心生活空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。		新規
モザイカルチャー作品維持管理事業 J R 浜松駅前に展示しているモザイカルチャー作品の維持、管理を行う。 H25～	浜松市	J R 浜松駅前に展示している作品の維持、管理を通じて、快適な都心環境を創出するとともに、モザイカルチャーという新しい文化の定着に取り組む「創造都市・浜松」を広く国内外に発信していく本事業は、「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。		新規
都心地区駐輪場整備事業 《モデル地区》 ①ザザンティ浜松周辺 ②第一通り駅周辺 ③遠州病院駅周辺 ④遠鉄百貨店西側 H26～H27 ①～③の駐輪場整備 H28 ④の駐輪場整備 H26～H28	浜松市	駐輪場整備の必要性や整備効果が高い場所をモデル地区として設定し、関係機関と調整を図りながら、歩道や公共用地を活用して駐輪場の整備を進める。 駐輪場の環境を整備することは、「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。		新規

5 都市福利施設を整備する事業に関する事項

〔1〕都市福利施設の整備の必要性

【現状分析】

本市の中心部には、静岡文化芸術大学などの教育施設や図書館、美術館、楽器博物館、科学館、クリエート浜松などの文化施設が数多く立地し、また、アクトシティは本格的なオペラから産業展示に至るまで、複合的な機能を有するほか、鴨江アートセンターのような多くのクリエイターが集い、クリエイティブな活動を支える施設もある。

さらに、計画区域内には遠州病院を始め、医療診療所 51 ヶ所（全市の 7.7%）、歯科診療所 34 ヶ所（全市の 8.8%）が集積し、浜松市はもとより静岡県西部地域の医療機関の一大拠点であり、高齢者が、安全で安心できる基盤整備が進んでいる。

また、浜松こども館やいきいきプラザ中央といった福祉施設に関しても整備が進展しており、多くの人が訪れる交流拠点となっている。

【都市福利施設の整備の必要性】

中心市街地を活性化させるためには、商業、業務機能のみならず、居住者の利便性向上の視点から、教育文化施設や医療施設など、多様な都市機能の集積を図ることが求められている。また、これら福利施設の整備充実、交流人口の拡大など賑わいの創出にも寄与するものである。

今後は、ソフト事業を中心に、施設の運営面でのさらなる充実を目指し、より魅力ある都市福利施設として整備充実を図っていくものである。

【フォローアップの考え方】

事業の進捗状況を定期的に調査し、状況に応じて事業の促進などの改善を図る。

〔2〕具体的事業の内容

（1）法に定める特別の措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項

(2) ① 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
旭・板屋A地区第一種市街地再開発事業 (A-1、A-2 地区) 地区面積：1.02ha 敷地面積：約 4,700 m² 用途：店舗、駐車場、(事務所、住宅)(未定) 規模： A-1 約 7,000 m² (未定) A-2 約 40,000 m² (未定) H27～H31	旭・板屋A－1地区第一種市街地再開発事業個人施行者 旭・板屋A－2地区第一種市街地再開発組合	本地区は、戦災復興土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、旧態依然とした整備状況を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を図り、J R 浜松駅前地区と協調した都心拠点を形成し、『浜松の玄関口』に相応しい空間を創出する。 また、東街区や既存中心商業地との結節点としての機能を踏まえ、来街者と都心居住者による新たな都市型文化の創造に向けた都市基盤の整備を行なう。 本事業は、「快適な都心生活空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	社会資本整備総合交付金(市街地再開発事業等) H27～H31	継続

(2) ② 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
常盤町優良建築物等整備事業 戸数：120 戸 H27～H31	民間事業者	中心市街地への居住ニーズが高まる中、土地の高度利用を図り、本地区に対する安心、安全及び高い利便性の確保を目的とした快適な居住空間を提供する。 居住機能を高めることは「快適な都心生活空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	社会資本整備総合交付金(優良建築物等整備事業) H27～H31	新規

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
浜松こども館管理・運営事業 浜松こども館の管理運営及びザザシティ中央館5Fの一部を「浜松こども館分室」として、施設の貸出等を行う。 H13～	浜松市指定管理者	遊びを通じた多様な社会・文化体験と交流機会の提供を目的に、遊び・創造・展示が体験できる文化施設として、年齢の異なる子どもたちが幅広く交流できる機会を提供し、児童の健全育成を図るとともに、子育て支援機能を持った複合施設を管理運営する。 子どもや子育て世代の親を中心市街地に呼び込むことは「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。		継続
浜松市文化コミュニティセンター長寿命化工事事業 H27 中央監視装置更新工事 H28 ホール照明設備更新工事 ホール吊物改修工事 ホール音響更新工事 H27～H28	浜松市	「市民の文化向上及びコミュニティ活動の推進を図る」施設として、生涯学習機能、展示ギャラリー、ホールなどを有し、放送大学や多文化共生センターなども入る複合施設の維持管理のための工事を実施する。 当該施設を安心・安全に市民に利用していただくことは、「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。		新規

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
アクトシティ浜松 管理運営事業 アクトシティ浜松の管理・運営。 H6～	浜松市 浜松市文化振興財団	「音楽の都づくり」の拠点施設である当該施設を効果的に活用する。 文化的価値と市民需要の両側面を満たした多くの芸術文化事業を展開することは「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。		継続
浜松市楽器博物館 管理運営事業 浜松市楽器博物館の管理・運営 H7～	浜松市 浜松市文化振興財団	当該施設の管理・運営を行う。 当該施設の基本方針である「楽器収集・保存・調査・展示と音楽文化の向上」、「音楽の都づくり」、「世界都市浜松としての情報発信と音楽文化への貢献」に寄与する事業を実施することは、「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。		継続
浜松科学館管理運営事業 浜松科学館の管理・運営 H7～	浜松市 浜松市文化振興財団	文化と学習の拠点施設として管理・運営を行う。 当該施設に多くの子どもたちが学ぶ、育むことを目的に来館することは「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。		新規

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
浜松市ギャラリーモール管理運営事業 浜松市ギャラリーモールの管理・運営。 H23～	浜松市 指定管理者	本市の玄関口に相応しい安心、安全、かつ、にぎわいに溢れた高質な空間として当該施設を管理・運営する。 当該施設において多くのイベントが開催され、にぎわいが創出されることは、「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。		新規
子育て支援ひろば事業 安心して子育てができる環境を整備する。 H23～	浜松市	概ね3歳未満の乳幼児及びその保護者が気軽に立ち寄ることのできる場を提供し、育児相談・遊びの指導等を行い、安心して子育てができる環境を整備する。地域の子育て支援の充実を図り、中心市街地における暮らしやすい住環境を整えることは、「快適な都心生活空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。		新規
鴨江アートセンター管理運営事業 鴨江アートセンターの管理運営。 H23～	浜松市 指定管理者	文化芸術の創造、発信、交流の場として市民に広く開かれたアートの拠点施設として管理、運営する。 クリエイター等の多くの方々に活用され、中心市街地における新たな芸術、文化が発信されることは、「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。		新規

6 公営住宅等を整備する事業、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等に関する事項

〔1〕 街なか居住の推進の必要性

【現状分析】

本市では高度経済成長期の昭和 40 年代から都心部の人口減少が進展し、都心人口はピーク時の半分以上という状況にあるものの、ここ数年、中心市街地における居住人口は回復傾向にある。

都心部のマンションについては、30 代の子育て世代からシニア世代まで幅広く購入されており、計画区域内に建設されたマンションは概ね堅調に推移している。特に東地区では、高層マンションの建設などが進み居住人口が増加している。

マンションの建設事業者によれば、都心部のマンション需要は堅調であるが、適した土地が確保できないという現状である。

【街なか居住の推進の必要性】

中心市街地に賑わいを取り戻すには、共同住宅の整備、公共公益サービスの充実、住み良い環境づくりといった魅力ある居住環境を整備し、街なかの居住者を増やすことが必要である。

少子高齢社会を迎え、総人口が減少する時代にあって、コンパクトなまちづくりは、すなわち都心への回帰に他ならず、効率的な投資効果を高めるために都心居住の推進は重要な方策の一つである。

このため、公共公益施設や商業施設など生活支援機能を充実させ、暮らしやすい生活空間として整備するとともに、多様な居住ニーズに対応した住宅供給や当該事業と一体として行う居住環境の向上のための旭・板屋 A 地区市街地再開発事業、常盤町優良建築物等整備事業などを総合的に推進することが必要である。

【フォローアップの考え方】

事業の進捗状況を定期的に調査し、状況に応じて事業の促進などの改善を図る。

〔２〕 具体的事業の内容

（１） 法に定める特別の措置に関連する事業

事業名、 内容及び 実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け 及び必要性	支援措置の 内容及び 実施時期	その他 の事項

（２）① 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、 内容及び 実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け 及び必要性	支援措置の 内容及び 実施時期	その他 の事項
旭・板屋A地区第一種市街地再開発事業 (A-1、A-2 地区) 地区面積：1.02ha 敷地面積：約 4,700 m² 用途：店舗、駐車場、（事務所、住宅）（未定） 規模： A-1 約 7,000 m²（未定） A-2 約 40,000 m²（未定） H27～H31	旭・板屋 A－1 地区第一種市街地再開発事業 個人施行者 旭・板屋 A－2 地区第一種市街地再開発組合	本地区は、戦災復興土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、旧態依然とした整備状況を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を図り、J R 浜松駅前地区と協調した都心拠点を形成し、『浜松の玄関口』に相応しい空間を創出する。 また、東街区や既存中心商業地との結節点としての機能を踏まえ、来街者と都心居住者による新たな都市型文化の創造に向けた都市基盤の整備を行なう。 本事業は、「快適な都心生活空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	社会資本整備総合交付金（市街地再開発事業等） H27～H31	継続

(2) ② 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
常盤町優良建築物等整備事業 戸数：120戸 H27～H31	民間事業者	中心市街地への居住ニーズが高まる中、土地の高度利用を図り、本地区に対する安心、安全及び高い利便性の確保を目的とした快適な居住空間を提供する。 居住機能を高めることは「快適な都心生活空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	社会資本整備総合交付金(優良建築物等整備事業) H27～H31	新規

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項

7 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、民間中心市街地商業活性化事業、中心市街地特例通訳案内士育成等事業その他の経済活力の向上のための事業及び措置に関する事項

〔1〕 経済活力の向上の必要性

【現状分析】

平成 24 年の経済センサス活動調査における中心市街地の商業集積の概況は、商店数 490 店、従業者数 3,285 人、売場面積 84,152 ㎡、年間小売販売額 766 億円となっており、それぞれ市全体の 1 割程度のシェアとなっている。120 万人を超える広域商圈の中核としての役割が求められている中心市街地であるが、松菱百貨店の経営破綻や相次ぐ郊外への大型ショッピングセンター進出などの影響もあって、中心市街地の小売販売額は、平成 3 年の 1,891 億円をピークに減少の一途を辿り、相対的に市内でのシェアも低下するなど商業基盤の低下が中心市街地の魅力減少の要因となっている。

【経済活力向上の必要性】

中心市街地の商業の活性化は積極的に進める必要があるものの、新たなる大型商業施設の出店は厳しい状況である。

これまでも大規模小売店舗立地法の特例区域の指定や大型商業施設進出促進事業など、商業者が出店しやすい環境整備に取り組んできたが、今後は駐車場対策をはじめ、公共交通機関の整備充実や都市基盤の整備にあわせ、個店や個別商店街自らが活性化に取り組める体制づくりとともに、インキュベート施設による創業支援、リノベーションを活用した新規出店に対する空き地、空き店舗対策など、大型商業施設の誘致等だけに頼らない、きめ細かな商店街活性化への支援を継続的に取り組んでいく必要がある。

【フォローアップの考え方】

事業の進捗状況を定期的に調査し、状況に応じて事業の促進などの改善を図る。

〔２〕 具体的事業の内容

（１） 法に定める特別の措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
大規模小売店舗立地法の特例区域の指定 大規模小売店舗立地法の手続きを大幅に簡略できる「第一種特例区域」の設定を行う。 H19～	浜松市	大規模小売店舗立地法の手続きを簡略化することにより、都心商業の核となる大規模商業施設の進出を支援し、魅力ある商業集積の形成と中心市街地への来街者増加を図ることは、「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	大規模小売店舗立地法の特例 H19～	継続

（２） ① 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
ハママツ・ジャズ・ウィーク開催事業 ジャズを楽しむイベントを開催。 H7～	浜松市 浜松市文化振興財団 ヤマハ(株)	音楽に親しむ機会を提供し「音楽の都・浜松」の都市ブランドを構築するとともに、当該イベントの開催を通じて、「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	中心市街地活性化ソフト事業 H27～H31	継続
まちなかコンサート開催事業（プロムナードコンサート等） ＪＲ浜松駅北口広場「キトラ」等を会場にコンサートを実施。 H16～	浜松市	音楽愛好者に、音楽を通じて多くの市民と交流する機会・発表の場を、市民には気軽に音楽を楽しむ機会を提供することで、「音楽の都」という都市ブランドを高める。 コンサートを開催することは、「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	中心市街地活性化ソフト事業 H27～H31	継続

事業名、 内容及び 実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け 及び必要性	支援措置の 内容及び 実施時期	その他 の事項
浜松国際ピアノコンクール開催事業 世界各地の若いピアニストの登竜門となるコンクールを開催 開催：3年毎に実施 開催年：H27・H30 H3～	浜松市 浜松市文化振興財団	世界各国の新進ピアニストに日頃の研鑽の成果を競い合う機会を与え、その育成を図ることにより、音楽文化の振興と国際交流の推進に寄与するとともに、イベント開催によるにぎわいの創出により中心市街地の交流人口を増加させることは、「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	中心市街地 活性化ソフト事業 H27～H31	継続
静岡国際オペラコンクール開催事業 世界各地の若い声楽家の登竜門となるコンクールを開催 開催：3年毎に実施 開催年：H26・H29・H32 H8～	静岡県 浜松市 静岡文化芸術大学 浜松観光コンベンションビューロー 他	才能ある若手声楽家を発掘・育成するとともに、オペラを通じた国際交流を推進するなかで、イベント開催によるにぎわい創出により中心市街地の交流人口の拡大を図ることは、「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	中心市街地 活性化ソフト事業 H29	新規
浜松世界青少年音楽祭開催事業 世界各国の青少年音楽団体を招聘し、音楽祭を開催 開催：大凡5年毎に実施 開催年：H26・H31 H3～	浜松市	世界各国から青少年音楽団体を招聘し、音楽を通して浜松市民との交流、国際友好親善を図る。 「音楽の都・浜松」を世界に発信するためのイベント開催は、「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	中心市街地 活性化ソフト事業 H31	継続

事業名、 内容及び 実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け 及び必要性	支援措置の 内容及び 実施時期	その他 の事項
浜松市民オペラ 著名な作曲家による新作オペラの上演 H27	浜松市	著名な作曲家による新作オペラの上演を通じて浜松市独自の創造的な音楽文化を情報発信する。 本事業は、「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	中心市街地 活性化ソフト事業 H27	新規
浜松吹奏楽大会開催事業 高等学校吹奏楽部による「全日本高等学校選抜吹奏楽大会」及び全国の優秀中学校と本市中学校吹奏楽団体による「全国中学校交流コンサート」を実施。 開催：毎年3月に実施 H8～	浜松市 浜松市文化振興財団 日本高等学校吹奏楽連盟	吹奏楽の普及と地域レベルの向上を図るとともに、市民に吹奏楽の素晴らしさや楽しさに触れる機会を提供する。 本事業は、「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	中心市街地 活性化ソフト事業 H27～H31	継続
アクトシティオルガンミニコンサート開催事業 アクトシティ浜松中ホールの付帯設備であるパイプオルガンのミニコンサート等を開催 H14～	浜松市	音楽を身近に親しむ機会を提供するイベントを開催することは、「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	中心市街地 活性化ソフト事業 H27～H31	継続

事業名、 内容及び 実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け 及び必要性	支援措置の 内容及び 実施時期	その他 の事項
音楽を通じた文化的 多様性に関する国際 会議 音楽文化を通じた地域の 活性化と新たな価値創造を 果たしていくための国際会 議を開催 ○講演会 ○音楽分野加盟都市の実践 発表 等 H26～H27	浜松市	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 国際会議の開催を通じて、中 心市街地における交流人口の 増加を図ることは、「にぎわい のある魅力溢れる空間の創 出」を目標とする中心市街地 の活性化に資する事業であ る。	中心市街地 活性化ソフ ト事業 H27	新規
世界音楽の祭典 ユネスコの音楽創造都市 として使命を果たすために、 ルーツ・ミュージックを通じ た音楽イベントとなる「世界 音楽の祭典 in 浜松」を開 催。 開催：H28 第1回 H28～	浜松市	ユネスコの音楽創造都市と してイベントを開催し、音楽 を通じて国際平和を表現す る。 イベント開催による交流人 口を増加させることは、「にぎ わいのある魅力溢れる空間の 創出」を目標とする中心市街 地の活性化に資する事業であ る。	中心市街地 活性化ソフ ト事業 H28～H31	新規
浜松花と緑の祭 秋の都市緑化祭の開催 《開催時期》 毎年10月第3土日 《開催場所》 アクト通り 東ふれあい公園 H17～	浜松市 浜松花と 緑の祭実 行委員会 浜松公園 緑地協会	緑化や環境に対する意識高 揚を図るとともに、「花と緑の まち・浜松」を広く市民にP Rし、また商業者、地域住民 との連携を深め、市民協働に よりアクト通りを中心にイベ ントを開催する。 本事業は「にぎわいのある 魅力溢れる空間の創出」を目 標とする中心市街地の活性化 に必要な事業である。	中心市街地 活性化ソフ ト事業 H27～H31	継続

事業名、 内容及び 実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け 及び必要性	支援措置の 内容及び 実施時期	その他 の事項
中心市街地活性化基礎調査事業 中心市街地における歩行量調査及び土地利用の現況把握調査を実施する。 歩行量調査 H12～ 土地利用の現況把握調査 H26～	浜松市	中心市街地における歩行量を調査し、来街者の移動状況等を把握するとともに、中心市街地商業の中心エリアである都市再生緊急整備地域を対象に所在する空き地、平面駐車場等を地図上に整理し、低未利用地等の把握をする。 本事業は「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。	中心市街地活性化ソフト事業 H27～H31	継続
浜松市商業者連携促進支援事業 商業者が自らが実施する事業を対象とし、補助金を交付する 《対象事業》 ①集客拠点施設整備事業 ②賑わい創出事業 ③商店街活性化事業 ④空き店舗利活用事業 H22～	浜松市	商業や商店街の活性化を目的として、商業者が自ら課題を抽出し、課題解決のために考え、実施することで、中心市街地活性化の商業者による主体者形成及びにぎわい創出に寄与する。 本事業は、「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。	中心市街地活性化ソフト事業 H27～H31	継続
多文化共生のまち発信事業 サンバコンテストの開催を通じ、日本人市民と外国人市民の共生を図るイベントの開催 H23～	浜松カップ「フェスタ・サンバ」実行委員会	全国最多のブラジル人が居住している本市の特徴を活かし、市民によるチーム及び全国からのチームが参加するサンバコンテストの開催を通じて、日本人市民と外国人市民の交流を促進するとともに、多文化共生都市・浜松を全国に発信する。 本事業は、「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。	中心市街地活性化ソフト事業 H27～H31	継続

事業名、 内容及び 実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け 及び必要性	支援措置の 内容及び 実施時期	その他 の事項
軽トラはままつ出世 市開催事業 鍛冶町通りを中心に軽トラで地域の農水産物や地元食材等を販売するイベントの開催 H26～	軽トラは ままつ出 世市実行 委員会	中心市街地におけるメインストリートである鍛冶町大通りを主会場として、農商工が連携してイベントを開催することにより、にぎわいづくりに寄与する。 本事業は「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。	中心市街地 活性化ソフト事業 H27～31	新規
浜松まつり事業 中心市街地において御殿屋台の引き回しを実施 S42～	浜松まつり本部	5月の3日間の祭り開催中に数十万人の人々が中心市街地を訪れる浜松市最大のイベントであり、にぎわいづくりに寄与する。 本事業は、「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。	中心市街地 活性化ソフト事業 H27～H31	継続
出世の街浜松家康公祭り事業 パフォーマンスアート、騎馬武者行列、合戦絵巻、出世太鼓演奏会等 H26～	出世の街 浜松家康 公祭り実 行委員会	徳川家康公や浜松城にちなんだイベントを開催することにより、本市の歴史及び文化を伝承するとともに、国内外へ本市をPRし、中心市街地のにぎわいづくりに寄与する。 本事業は、「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。	中心市街地 活性化ソフト事業 H27～H31	新規

事業名、 内容及び 実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け 及び必要性	支援措置の 内容及び 実施時期	その他 の事項
モール街商業ビル再生事業 モール街の中心に位置している商業ビルの再生を行う。 H26～	民間事業者	中心市街地モール街の中心に位置している商業ビルを活性化に寄与する施設へと再生する。 本事業は、「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	中心市街地再生事業費補助金（商業施設改修等事業） H27	新規
万年橋パークビル利活用事業 万年橋パークビル駐車場の空きスペースを活用した商業店舗の運営 H28～	田町パークビル(株)	万年橋パークビル駐車場の空きスペースに商業店舗を設置するなど、当該空間の新たな利活用方法を探りつつ、中心市街地活性化に寄与する施設へと再生する。 本事業は、「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	地域・まちなか商業活性化支援事業（中心市街地再興戦略事業）のうち先導的・実証的事業 H28	新規
ソーシャルインクルージョン拠点整備事業 多様な人が集うことができるコミュニティ施設を整備する H31	NPO 法人 クリエイティブサポートレッツ	中心市街地が誰にとっても通い易い場所で、多くの出会いや交流が喚起でき、「ソーシャルインクルージョン」を進める場としての拠点整備を実施する。 本事業は、「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	地域まちなか活性化・魅力創出支援事業費補助金（中心市街地活性化支援事業）のうち先導的・実証的事業 H31	新規

(2) ② 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
まちなか回遊促進事業 まちづくり団体、駐車場事業及び商店街との連携によって来街者の利便性向上などを目的とした新たな駐車場システムを構築する。 H26	浜松まちなかマネジメント(株)	新たな認証システムを導入し、駐車場システムを構築、再整備することで、来街者の利便性を高め、来街しやすい環境を整える。 本事業は、「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」及び「市民協働による浜松型都心経営モデル」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	中心市街地再興戦略事業費補助金 H26	新規
万年橋パークビル利活用事業（再掲） 万年橋パークビル駐車場の空きスペースを活用した商業店舗の運営 H27	田町パークビル(株)	万年橋パークビル駐車場の空きスペースに商業店舗を設置するなど、当該空間の新たな利活用方法を探りつつ、中心市街地活性化に寄与する施設へと再生する。 本事業は、「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	中心市街地再興戦略事業費補助金 H27	新規

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
Free Wi-Fi 環境整備事業 中心市街地のWi-Fiの環境整備 H27～	民間事業者 浜松地域公衆無線LAN連絡会	多くの観光客や来街者に対する情報発信機能を高めるために中心市街地におけるWi-Fiの環境を整備する。 本事業は、「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	商店街・まちなかインバウンド促進支援事業（商店街インバウンド促進支援事業） H27	新規

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、 内容及び 実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け 及び必要性	国以外の 支援措置の 内容及び 実施時期	その他 の事項
アートルネッサンス in 浜松事業 ①浜松城公園野外アート展 ②街中アート展示（ゆりの 木通り、肴町、有楽街を中 心に協力店50箇所） ③鴨江別館アート展 ④ワークショップ H21～	アート・ル ネッサン ス実行委 員会	中心市街地において若手ア ーティストの育成に資すると ともに、絵画や彫刻などア ート活動を通じて、アートの魅 力を発信することは、「にぎわ いのある魅力溢れる空間の創 出」を目標とする中心市街地 の活性化に資する事業であ る。		新規
都心既存ストックの 利活用事業 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 H26～	浜松市 まちづく り組織	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。 これらのことは、「にぎわいの ある魅力溢れる空間の創出」 及び「市民協働による浜松型 都心経営モデル」を目標とす る中心市街地の活性化に資す る事業である。		新規
公共空間の利活用推 進事業 《対象》 バスターミナル地下広場 アクト通り 鍛冶町大通り 新川緑地 他 民間のまちづくり組織と 連携した中心市街地の公共 空間の活用を推進 H26～	浜松市 まちづく り組織	バスターミナル地下広場、 アクト通り、鍛冶町大通り、 新川緑地等をにぎわい創出を 目的とした公共空間として積 極的に活用する。 民間活力を最大限に発揮で きる体制により当該空間を運 営することは、「にぎわいのあ る魅力溢れる空間の創出」及 び「市民協働による浜松型都 心経営モデル」を目標とする 中心市街地の活性化に資する 事業である。		新規

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
「出世の街浜松」プロモーション事業 『出世の街 浜松』のシティプロモーションを実施する。 H26： 「出世旅プロジェクト」 「出世街道」、「出世飯」、「出世土産」、「浜松出世旅スタンプラリー」等 H24～	浜松市	『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とつなげる。 浜松駅から出世城といわれる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て出世飯の開発等、回遊性を高めていくことは、「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。		新規
こどもプロジェクト推進事業 ①中心市街地活性化に向けてこどものために何かやりたい子育て世代の親を発掘 ②発掘した多くの子育て世代の親による「こどもプロジェクト」の結成 ③セミナー・イベント等の開催 ④魅力的なコンテンツの創出 等 H25～	浜松まちなかにぎわい協議会	中心市街地が、子どもにとって思い出の場所でなくなり、また、子育て世代の親が集まる場所がない等の現状を踏まえ、子どもや子育て世代の親が気軽に来街できるよう子育て世代の母親を中心に新たな組織を設立し、子育てネットワークを活用した各種施策の実施を通じて、新しいにぎわい拠点を創出する。 多くの子どもと子育て世代の親を呼び込むことは、「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。		新規

事業名、 内容及び 実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け 及び必要性	国以外の 支援措置の 内容及び 実施時期	その他 の事項
徳川家康公顕彰 400 年記念事業 徳川家康公 400 年顕彰を 記念して、3 市(浜松市、静 岡市及び岡崎市)、3 商工会 議所(浜松商工会議所、静 岡商工会議所及び岡崎商工 会議所)と連携して各種イ ベントを実施する H27	浜松市 浜 松 商 工 会議所	3 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 のある方等の来訪を促し、中心 市街地における各種イベント の開催とあわせてリピーター の獲得を図ることは、「にぎわ いのある魅力溢れる空間の創 出」を目標とする中心市街地 の活性化に資する事業であ る。		新規
観光客誘致等事業 ①観光客誘致事業 浜名湖観光圏整備推進支援 事業 等 ②観光宣伝事業 観光案内推進事業、観光宣 伝支援事業、観光振興助成 事業、フィルムコミッション 推進事業 等 ③観光施設運営事業 ④外国人観光客誘致に向け た戦略策定及びモデル事業 外国人観光客誘致支援事 業、インバウンド推進事業 H25～	浜松市 浜 松 観 光 コンベン ションビ ューロー	多彩な地域資源を活かした 観光地づくりをはじめ、産業 観光の推進と観光プロモーシ ョンの強化、インバウンド戦 略の推進に関する事業を実施 する。 県内外からの交流人口を増 加させることは、ハブ機能を 有する中心市街地の「にぎわ いのある魅力溢れる空間の創 出」に資する事業である。		新規
コンベンション推進 事業 ①観光・コンベンション関 係広報宣伝業務 ・コンベンションの誘致、 ・コンベンション主催団体 への支援 ②浜松コンベンション誘致 促進事業 ・コンベンション開催助成 金の主催団体への交付 ・国際コンベンション開催 助成金の交付 H25～	浜松市 浜 松 観 光 コンベン ションビ ューロー	本市の観光広報宣伝及びコ ンベンション支援を通じて、 コンベンションの誘致を推進 する。 交流人口の増大を図ること は、「にぎわいのある魅力溢れ る空間の創出」を目標とする 中心市街地の活性化に資する 事業である。		新規

事業名、 内容及び 実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け 及び必要性	国以外の 支援措置の 内容及び 実施時期	その他 の事項
都心ゲートパーク北 地区整備事業 遠州鉄道高架下の公共空間「都心ゲートパーク北地区」を整備 H18～	浜松市	中心市街地への回遊性向上を図るため、都心ゲートパーク北地区を見直し、新たな集客拠点として整備する。 新たな中心市街地の魅力向上を図ることは、「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。		継続
まちなか公共空間利 活用制度 広幅員歩道、モールなどの公共空間を民間事業者の経済活動などにより利活用を図る H18～	浜松市	民間活力により公共空間を活用することで、都市景観づくり及びにぎわいづくりに寄与する。 本事業は、「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。		継続
浜松こども館を核と したまちなか子育て 支援事業 子育て世代のママによる実行委員会を組織し、多くの子どもとその親が中心市街地へ来場しやすい雰囲気醸成及びイベント等を開催する。 H26～	浜松市 指定管理者 まちづくり組織	これからの中心市街地をつくるのは、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本施設を有効活用し、良き思い出をつくることで、中心市街地への愛着を育む。 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となるよう、子どもたちを連れてきやすい雰囲気を醸成することは、「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。		新規

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
エリアマネジメント 広告を活用したイベント支援 公共空間における広告事業の収益を活用した中心市街地で開催されるイベントの支援 H23～	浜松市 浜松まちなかにぎわい協議会	公共空間を活用した広告事業を展開し、その収益を各種イベントに投下することで、持続的なイベント開催によるにぎわい創出を図る。 本事業は、「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。		新規
まちなかアート整備事業 中心市街地に一定のテーマ性を持つアート空間を整備する H26 基本構想・整備計画策定 試験事業実施 H27～ 整備計画に基づき事業実施 H26～H30	浜松市	中心市街地に一定のテーマ性を持つアート空間を整備することで、市民の創造性を喚起し、まちなかの魅力を創出するとともに、創造都市のまちづくりの一端を担う。 本事業は中心市街地への来街者の増加に寄与することから、「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。		新規
やらまいかショップ事業 中心市街地におけるアンテナショップの開店 開店時期：H26.11月～ H28.10月 開店場所：肴町 販売商品：やらまいかブランド認定商品 ほか H26～H28	浜松商工会議所	中心市街地において、やらまいかブランドと闘将家康プロジェクト関連商品を紹介するアンテナショップを運営する。 空きテナントの新たな活用方策として、交流人口の拡大を図ることは、「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。		新規

事業名、 内容及び 実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け 及び必要性	国以外の 支援措置の 内容及び 実施時期	その他 の事項
都心オフィス進出支援事業 中心市街地へ新たな事務所等を開設する事業者に対し、その費用の一部を助成する。 H21～	浜松市	中心市街地へ新たに事務所等を開設する事業者に対し、その費用の一部を助成することで、就業人口の増加及び雇用機会の拡大を図る。 本事業は、「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」及び「快適な都心生活空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。		継続
鍛冶町地区再生事業 当該地区の再生について指導を行なう。 H16～	民間事業者	前計画において、計画が頓挫し、その後大きな進展のない当該地区の再生について、再生計画が迅速に遂行されるよう指導を行なう。 中心市街地において中核をなす当該計画を進展させることは、「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。		継続
まちなか回遊促進事業（再掲） まちづくり団体、駐車場事業及び商店街との連携によって来街者の利便性向上などを目的とした新たな駐車場システムを構築する。 H28～	浜松まちなかマネジメント(株)	新たな認証システムを導入し、駐車場システムを構築、再整備することで、来街者の利便性を高め、来街しやすい環境を整える。 本事業は、「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」及び「市民協働による浜松型都心経営モデル」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。		新規

事業名、 内容及び 実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け 及び必要性	国以外の 支援措置の 内容及び 実施時期	その他 の事項
鍛冶町大通り利活用 調査検討事業 鍛冶町大通りの再生を目的 に商店街及び自治会による 組織を設置して、実証実験 に向けて調査、検討を行う。 H27～	自治会及 び商店街 を中心と する組織 まちづく り組織	中心市街地におけるメイン ストリートである鍛冶町大通 りをにぎわい創出のための起 爆剤として再生するため、自 治会及び商店街が手を携え て、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。 今後の中心市街地活性化の 調査研究及び体制強化を図る ことは、「にぎわいのある魅力 溢れる空間の創出」及び「市 民協働による浜松型都心経営 モデル」を目標とする中心市 街地の活性化に資する事業で ある。		新規
創業都市浜松推進事 業 ①遊休不動産のリノベーシ ョン等による民間主体のイ ンキュベート施設の設置 ②雑貨市「まるたま市」の 開催によるクリエイター等 の発掘 H27～	浜松市 まちづく り組織	中心市街地での積極的な創 業及び開業を誘発することを 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 を行う。 創業を柱に中心市街地に好 循環を生み出す仕組みを構築 することは、「にぎわいのある 魅力溢れる空間の創出」を目 標とする中心市街地の活性化 に資する事業である。		新規

事業名、 内容及び 実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け 及び必要性	国以外の 支援措置の 内容及び 実施時期	その他 の事項
まちなかレンタサイクル実証実験事業 中心市街地においてレンタサイクル実証実験を実施し、その効果検証を行うことで、本市に最も適したレンタサイクル事業の構築を目指す。 H28～H30	はままつ都市型レンタサイクル推進協議会	まちなかの回遊性向上を通じた都心のにぎわい創出のため、中心市街地においてレンタサイクル実証実験を行い、本市特有のニーズや課題を把握するとともに、採算性を考慮した料金体系や運営方法の検証を行うことで、本市に最も適したレンタサイクル事業の構築を目指す。 本事業を実施することは、「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。		

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

[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

【現状分析】

本市においては、市街地の外延化とともにモータリゼーション化が進み、中心市街地へのアクセスも自動車を中心となっており、J R、遠州鉄道、遠鉄バス等の公共交通機関の利用者数はここ数年横ばい状態が続いている。

こうしたなか、中心市街地における交通渋滞や駐車場の料金負担等は多くの人々の来街を妨げる要因ともなっている。

【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】

中心市街地の賑わいを増加させるためには、中心市街地へのアクセスの向上及び、中心市街地内の回遊性の向上が必要である。

そのため、公共交通機関の利便性の向上を図ることにより自動車以外での来街者を増やすとともに、渋滞解消のための道路基盤の整備及び駐車場対策を併せて行う必要がある。

また、回遊性の向上を図るため、循環まちバス事業の充実に加え、まちなかの新たな駐車場システムの構築など I C T も活用したまちなか情報の発信機能を向上させ、来街者に対するサービスの向上を図る必要がある。

【フォローアップの考え方】

事業の進捗状況を定期的に調査し、状況に応じて事業の促進などの改善を図る。

[2] 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項

(2) ① 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
循環まちバス「く・る・る」運行事業 中心市街地を1乗車100円で走るバスを運行 H14～	浜松市	中心市街地を1乗車100円のわかりやすく安価で回遊できる循環まちバスを運行する。 交通弱者を中心に中心市街地の回遊性を高めることは、「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」及び「快適な都心生活空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。	中心市街地活性化ソフト事業 H27～H31	継続

(2) ② 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
地域間幹線系統路線バス運行事業 地域間幹線系統路線バスの運行 H26～	遠州鉄道(株) 外	都心部と各地域を結ぶ地域間幹線系統路線バスを確保・維持する。 使いやすく持続可能な公共交通ネットワークの実現を図ることは、「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」及び「快適な都心生活空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。	地域公共交通確保維持改善事業費補助金(地域間幹線系統確保維持事業) H26～	新規
地方鉄道の安全性向上事業 《事業箇所》 第一通り駅、遠州病院駅 《事業内容》 ・ホーム舗装及び誘導ブロックの更新 ・ATS地上設備更新 H26～	遠州鉄道(株)	地域の基幹路線である遠州鉄道線の安全輸送設備更新事業により、誰もが安心して利用できる公共交通を実現する。 利用者の利便性、安全性の向上を図ることは、「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」及び「快適な都心生活空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。	地域公共交通確保維持改善事業費補助金(鉄道軌道安全輸送設備等整備事業) H26～	新規

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、 内容及び 実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け 及び必要性	国以外の 支援措置の 内容及び 実施時期	その他 の事項
ポストオムニバス タウン事業 ①ビッグデータ活用による交通網及びバス路線網の改善 ②バス車内表示改善 ③全国共通ＩＣカード利用普及 ④大規模災害時対応 H28～H29	遠州鉄道 (株)	①ビッグデータ活用 バスの実運行データにより中心市街地近辺での渋滞状況(場所・曜日・時間帯)及び乗降データにより属性(通勤通学・男女・年齢)毎の移動状況(場所・曜日・時間帯)を分析することで、交通網やバス路線網の改善を図る。 ②バス車内表示改善 バス車内の表示をより大きくして見やすくする、また外国人訪問者向けに多言語による表示を可能にすることで、利用者の利便性向上を図る。 ③全国共通ＩＣカード利用普及 全国共通ＩＣカードの利用を可能にすることでバス利用者の利便性向上を図る。 ④大規模災害時対応 老朽化したバスロケーションシステムを更新することで、大規模災害時におけるリアルタイムな位置把握や通信手段の確保など、的確な初動対応ができるよう改善を図る。 本事業は、「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」及び「快適な都心生活空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。		新規

事業名、 内容及び 実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け 及び必要性	国以外の 支援措置の 内容及び 実施時期	その他 の事項
鉄道高架耐震化 事業 (事業箇所) 六間道路交差点南～新 浜松駅間 (事業内容) 高架の耐震化と高架下 の公共空間整備 H28～	民間事業者	地域の基幹路線である遠州鉄道高架の耐震化により、誰もが安心して利用できる公共交通と魅力ある高架下の公共空間を実現する。 鉄道の安全性の向上と魅力ある高架下の公共空間の整備は「にぎわいのある魅力溢れる空間の創出」及び「快適な都心生活空間の創出」を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。		新規

事業箇所図

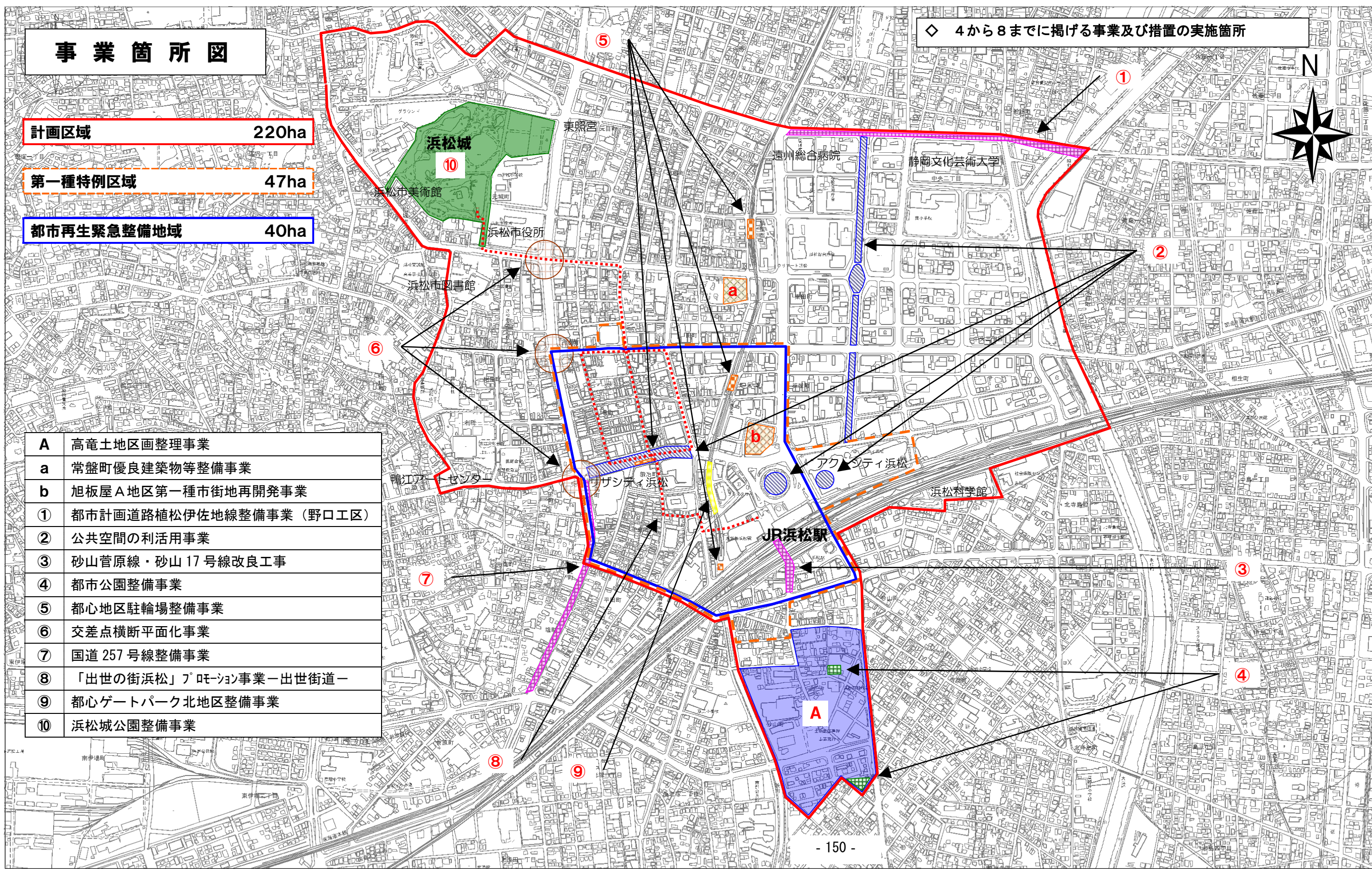
計画区域 220ha

第一種特例区域 47ha

都市再生緊急整備地域 40ha

A	高竜土地区画整理事業
a	常盤町優良建築物等整備事業
b	旭板屋A地区第一種市街地再開発事業
①	都市計画道路植松伊佐地線整備事業（野口工区）
②	公共空間の利活用事業
③	砂山菅原線・砂山17号線改良工事
④	都市公園整備事業
⑤	都心地区駐輪場整備事業
⑥	交差点横断平面化事業
⑦	国道257号線整備事業
⑧	「出世の街浜松」プロモーション事業－出世街道－
⑨	都心ゲートパーク北地区整備事業
⑩	浜松城公園整備事業

◇ 4から8までに掲げる事業及び措置の実施箇所



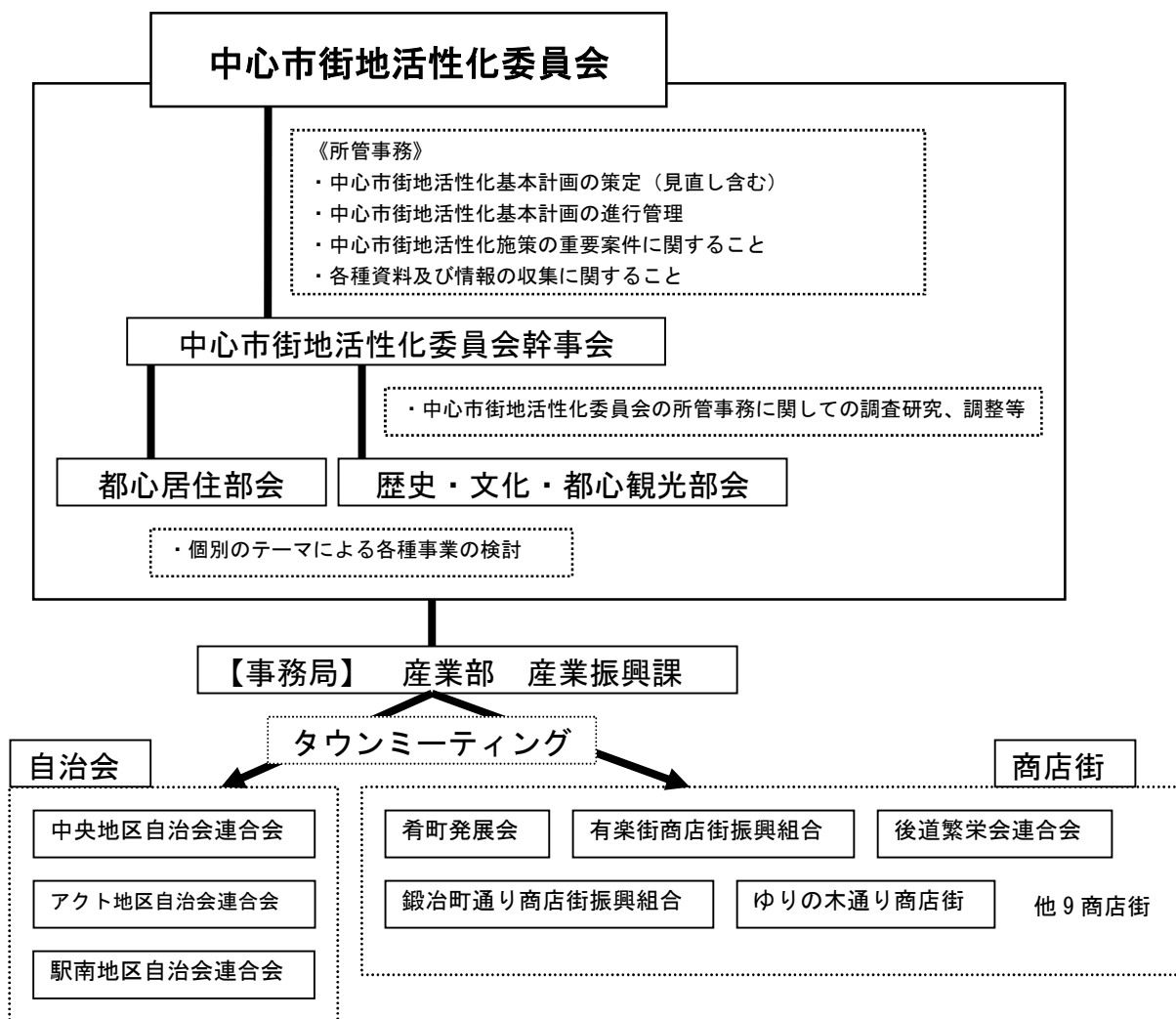
9 4 から 8 までは掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項

[1] 市町村の推進体制の整備等

浜松市中心市街地活性化基本計画の策定（見直しを含む。）及び進行管理を行うとともに、中心市街地活性化施策の重要案件について、まちづくり業務に係る担当部課の連携により総合的な協議・調整を行い、中心市街地活性化計画の円滑で効率的な推進を図ることを目的に、市内連携組織として平成 11 年に「中心市街地活性化委員会」を設置した。

また、当該委員会の所管事務に関して、調査研究、調整等を行うための「中心市街地活性化委員会幹事会」を設置するとともに、中心市街地活性化基本計画の策定にあたり、個別のテーマによる各種事業の検討が必要であると考え、「都心居住」及び「歴史・文化・都心観光」の 2 つをテーマとして幹事会担当課及び追加担当課を加えて「都心居住部会」及び「歴史・文化・都心観光部会」を設置した。

さらに、当該基本計画が、商業者、地権者、地域住民等の多くの人々にとって、より地域に身近な計画となるよう計画区域内の商店街及び自治会とのタウンミーティングを広く実施することで、当該計画に反映させることとした。



＜浜松市中心市街地活性化基本計画の策定に向けた検討経緯＞

中心市街地活性化基本計画の策定にあたり、中心市街地活性化委員会、中心市街地活性化委員会幹事会及び部会において、下記のとおり検討を行った。

また、今期の基本計画をより市民にとって身近なものとしていくために下記のとおりタウンミーティングを実施し、基本計画策定の参考とした。

◆ 中心市街地活性化委員会

開催年月日	会議名及び議題
平成 26 年 6 月 11 日	第 1 回浜松市中心市街地活性化委員会 ・浜松市中心市街地活性化基本計画の策定について
平成 26 年 9 月 30 日	第 2 回浜松市中心市街地活性化委員会 ・浜松市中心市街地活性化基本計画の中間報告について

◆ 中心市街地活性化委員会幹事会及び部会

開催年月日	会議名及び議題
平成 26 年 6 月 24 日	第 1 回中心市街地活性化委員会幹事会 ・浜松市中心市街地活性化基本計画の策定について ・中心市街地活性化基本計画の各種事業の検討について
平成 26 年 7 月 8 日	歴史・文化・都心観光部会 ・歴史、文化、都心観光に係る事業について
平成 26 年 7 月 17 日	都心居住部会 ・都心居住に係る事業について
平成 26 年 8 月 21 日	第 2 回中心市街地活性化委員会幹事会 ・自治会、商店街とのタウンミーティング報告について ・内閣官房との協議の状況について ・浜松市中心市街地活性化協議会について

◆ 中心市街地活性化基本計画自治会及び商店街向けタウンミーティング

7 月 8 日（火）19：00～20：45 中央地区自治会連合会
 7 月 22 日（火）14：00～15：30 肴町発展会他
 7 月 24 日（火）13：30～15：00 有楽街振興組合他
 7 月 29 日（木）14：00～15：30 鍛冶町通り商店街振興組合他
 7 月 29 日（木）19：30～21：00 ゆりの木通り他
 8 月 7 日（木）14：00～15：30 後道繁栄会連合会他
 8 月 19 日（火）19：00～21：00 中央地区及びアクト地区自治会
 9 月 29 日（月）19：00～20：30 駅南地区自治会連合会

合計 8 回 参加者 96 名

〔2〕 中心市街地活性化協議会に関する事項

(1) 浜松市中心市街地活性化協議会の概要

1) 協議会の設立趣旨

本市では、これまで官民協働で活性化施策に取り組むため、平成 11 年～平成 15 年度までは「都心にぎわい市民会議」、平成 16 年度からは「都心再生戦略会議」を組織し、平成 10 年度に策定した中心市街地活性化基本計画の進捗管理をはじめ、様々な課題に対する対策や事業などについて協議を行ってきた。

その取り組みをさらに推進させるとともに、より実効性の高いものとしていくため、浜松商工会議所及び一般財団法人浜松まちづくり公社が共同設立者となって、平成 19 年 4 月 26 日に浜松市中心市街地活性化協議会（以下、「協議会」という。）を設立し、前期中心市街地活性化基本計画を策定した。

今期中心市街地活性化基本計画における協議会は、前期計画の委員構成に加え、平成 22 年度にまちなかの関係団体、企業が一堂に会して設立された浜松まちなかにぎわい協議会を中心に、浜松商工会議所のリーダーシップのもと自治会連合会や個別商店街などの参画を得て、強固で結束力の高い構成とした。

2) 協議会の役割

協議会の役割は、中心市街地の活性化に関する法律第 15 条 9 項により下記に掲げる事項について協議し、浜松市に対し意見を述べる、または提案する。

- ・ 浜松市が作成しようとする基本計画
- ・ 認定基本計画
- ・ 認定基本計画の実施に関し必要な事項 等

なお、今期の計画策定にあたっては、協議会として、官民連携による各種事業等について積極的に提案することとしたため、新たに幹事会作業部会を設置した。

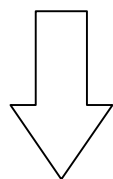
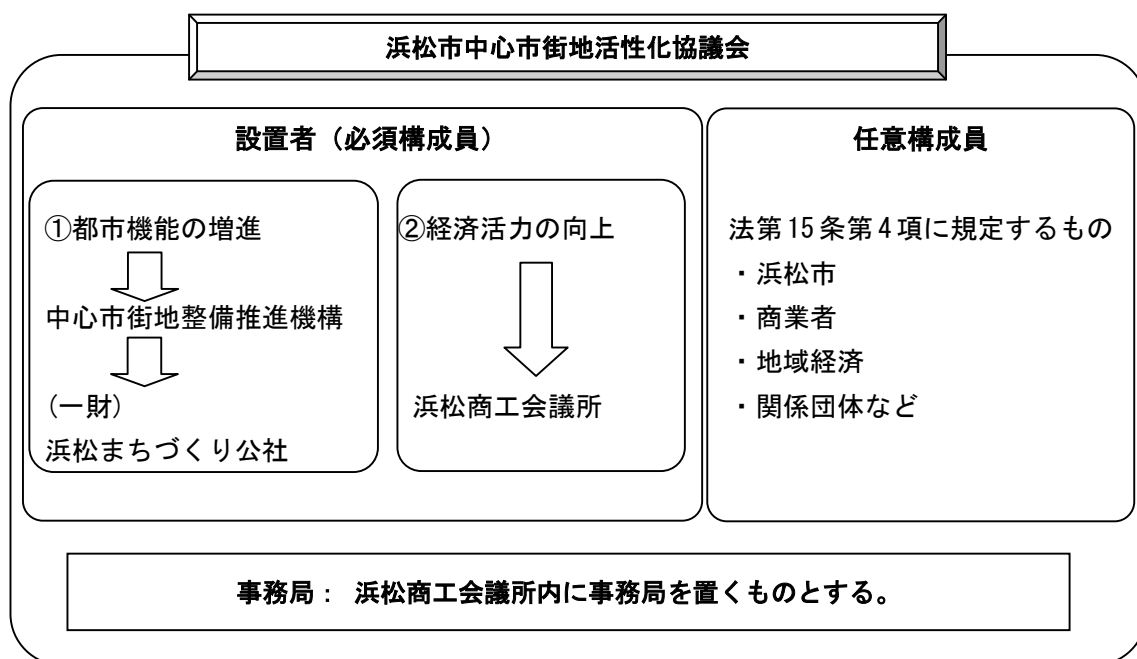
《開催状況》

開催年月日	議題
平成 26 年 6 月 6 日	1 委員追加・変更について 2 規約の変更について 3 経過説明 4 「地域活性化モデルケース提案書」について 5 中心市街地活性化基本計画法改正について 6 平成 25 年度事業報告(案)ならびに収支決算(案) 7 平成 26 年度事業計画(案)ならびに収支予算(案) 8 その他（作業部会の設置について）
平成 26 年 7 月 14 日	1 委員の追加について 2 作業部会進捗状況について 3 平成 26 年度予算変更(案)について

平成 26 年 8 月 19 日	1 今期浜松市中心市街地活性化基本計画について ・浜松市より報告 ・作業部会より報告 2 外部専門家委託について 3 協議会の予算(案)について
平成 26 年 9 月 25 日	1 浜松市中心市街地活性化基本計画について (中間報告) 2 作業部会の検討状況について (意見交換) 3 作業部会委員追加(案)について
平成 26 年 10 月 30 日	1 浜松市中心市街地活性化基本計画について ・説明 ・意見交換
平成 26 年 11 月 26 日	1 浜松市中心市街地活性化基本計画について ・意見集約 等 2 作業部会の進捗状況について ・経過報告 ・公共空間(鍛冶町大通り)の利活用について
平成 26 年 12 月 22 日	1 浜松市中心市街地活性化基本計画について ・意見集約及び承認 等
平成 27 年 3 月 23 日	1 浜松市中心市街地活性化基本計画について ・認定の報告 ・意見交換
平成 27 年 6 月 22 日	1 委員選任について 2 平成 26 年度事業報告(案)ならびに収支決算(案) 3 平成 27 年度事業計画(案)ならびに収支予算(案) 4 浜松市中心市街地活性化基本計画の進捗状況 5 浜松市中心市街地活性化基本計画の変更申請について
平成 27 年 10 月 5 日	1 役員変更について 2 浜松市中心市街地活性化基本計画の進捗状況について
平成 28 年 1 月 27 日	1 浜松市中心市街地活性化基本計画の変更について 2 鍛冶町大通り利活用調査検討事業について 3 インバウンド事業について
平成 28 年 5 月 24 日	1 役員変更について 2 平成 27 年度事業報告(案)ならびに収支決算(案) 3 平成 28 年度事業計画(案)ならびに収支予算(案) 4 浜松市中心市街地活性化基本計画の進捗状況 5 浜松市中心市街地の発展と役割を考える会について 6 中心市街地のインバウンドに関する調査報告
平成 28 年 10 月 13 日	1 浜松市中心市街地活性化基本計画個別事業の進捗状況について 2 レンタサイクル実証実験について
平成 29 年 1 月 30 日	1 浜松出世の館の状況について 2 浜松レンタサイクル事業について 3 万年橋パークビル利活用事業について 4 プレミアムフライデーについて

平成 29 年 6 月 23 日	1 役員変更について 2 平成 28 年度事業報告(案)ならびに収支予算(案) 3 平成 29 年度事業計画(案)ならびに収支予算(案) 4 浜松市中心市街地活性化基本計画の進捗状況 5 浜松市中心市街地活性化基本計画の変更 6 浜松市中心市街地の発展と役割を考える会の進捗状況
平成 30 年 2 月 2 日	1 役員変更について 2 浜松市中心市街地活性化基本計画個別事業の進捗状況 3 中心市街地の開発状況について 4 会計検査の結果報告について
平成 30 年 5 月 22 日	1 平成 29 年度事業報告(案)ならびに収支予算(案) 2 平成 30 年度事業計画(案)ならびに収支予算(案) 3 浜松市中心市街地活性化基本計画の進捗状況 4 浜松市中心市街地の発展と役割を考える会の進捗状況
平成 31 年 2 月 5 日	1 役員変更について 2 浜松市中心市街地活性化基本計画の変更 3 ソーシャルインクルージョン拠点整備事業について 4 浜松市中心市街地の発展と役割を考える会について 5 THE GATE HAMAMATSU について 6 新川モールについて

(2) 浜松市中心市街地活性化協議会の組織図



活性化協議会として、本計画における市民協働を推進していくための各種施策を積極的に提案することを目的として設置

《中心市街地活性化基本計画幹事会作業部会》
メンバー 浜松まちなかにぎわい協議会（座長）
（一社）浜松商店界連盟・浜松市中央地区自治会連合会
（一財）浜松まちづくり公社・浜松市
浜松商工会議所（事務局）

(3) 浜松市中心市街地活性化協議会の構成員及び協議会委員

構 成 員		協議会委員	備考
団 体 名	根拠法令		
浜松商工会議所	法第 15 条第 1 項関係 (商工会議所)	大須賀 正孝	商工会議所会頭
浜松商工会議所	法第 15 条第 1 項関係 (商工会議所)	小杉 和弘	商工会議所専務理事
(一財) 浜松まちづくり公社	法第 15 条第 1 項関係 (中心市街地整備推進機構)	岩井 正次	常務理事
浜松市	法第 15 条第 4 項関係 (市)	鈴木 康友	浜松市長
(一社) 浜松商店界連盟	法第 15 条第 4 項関係 (商業者)	御園井智三郎	商店界連盟会長
浜松商工会議所	法第 15 条第 1 項関係 (商工会議所)	石黒 衆	商工会議所副会頭
浜松まちなかにぎわい協議会	法第 15 条第 4 項関係 (まちづくり団体)	斉藤 薫	会長 (遠州鉄道㈱代表取締役)
中央地区自治会連合会	法第 15 条第 4 項関係 (自治会)	齋藤 正	会長
有楽街商店街 (振)	法第 15 条第 4 項関係 (商業者)	黒柳 誠	副理事
鍛冶町通り商店街 (振)	法第 15 条第 4 項関係 (商業者)	徳田 智彦	理事
後道繁栄会連合会	法第 15 条第 4 項関係 (商業者)	石川 明	会長
遠州鉄道㈱	法第 15 条第 4 項関係 (交通事業者)	斉藤 薫	代表取締役社長
㈱遠鉄百貨店	法第 15 条第 4 項関係 (商業者)	中村 昭	代表取締役社長
㈱ザザシティ浜松	法第 15 条第 4 項関係 (商業者)	中川 隆	代表取締役社長
㈱静岡銀行	法第 15 条第 4 項関係 (地域経済)	杉田 光秀	常務執行役員 西部カンパニー一長
浜松信用金庫	法第 15 条第 4 項関係 (地域経済)	平井 正大	常務理事
浜松ターミナル開発㈱	法第 15 条第 4 項関係 (地域経済)	岡部 正幸	代表取締役社長
(公財) 浜松・浜名湖ツーリズムビューロー	法第 15 条第 4 項関係 (地域経済)	中西 利充	専務理事
静岡文化芸術大学	法第 15 条第 4 項関係 (学識経験者)	池上 重弘	副学長
肴町発展会	法第 15 条第 4 項関係 (商業者)	伊東 隆司	会長
サゴーエンタプライズ㈱	法第 15 条第 4 項関係 (商業者)	小野 晃司	代表取締役社長
日管㈱	法第 15 条第 4 項関係 (商業者)	三輪 容次郎	代表取締役社長
浜松委託倉庫㈱ (マル H ビル)	法第 15 条第 4 項関係 (商業者)	鈴木 健一	代表取締役社長
㈱間瀬商店	法第 15 条第 4 項関係 (商業者)	間瀬 亨夫	代表取締役社長

丸八不動産(株)	法第 15 条第 4 項関係 (商業者)	平野 啓介	代表取締役
浜松料理(協)	法第 15 条第 4 項関係 (商業者)	御園井 克旨	理事長
浜松市中央地区駐車場(協)	法第 15 条第 4 項関係 (地域経済)	中村 皇積	理事長

※ 浜松市中心市街地活性化協議会の目的

協議会は、次に掲げる事項に係る協議を行うことを目的とする。

- ① 浜松市が策定する中心市街地活性化基本計画及び認定基本計画、並びにその実施に関し、必要な事項についての意見提出
- ② 民間事業者が国の認定及び支援を受けようとする事業計画について協議
- ③ 前 2 号に掲げるもののほか、中心市街地の活性化の総合的かつ一体的な推進に関し必要な事項

(4) 浜松市中心市街地活性化協議会幹事会作業部会

- ・ 設置経緯・・・ 本計画策定にあたり、浜松市中心市街地活性化協議会として官民連携による各種事業等について、積極的に提案することを目的として設置された。

また、本計画の認定以降の新たな事業等の実施に伴う本計画の変更についても、積極的に提案することとしている。

さらに、中心市街地において、民間活力により実施されている各種事業を支援するとともに、将来の中心市街地のあるべき姿について、地権者、商業者、企業及び地域住民とのコミュニケーションを密接にしながら、検討していくこととしている。

- ・ 組織体制・・・ 浜松まちなかにぎわい協議会（座長）
(一社) 浜松商店界連盟・(一財) 浜松まちづくり公社
浜松市中央地区自治会連合会・浜松市
浜松商工会議所（事務局）
※必要に応じて、随時メンバーを追加することとしている。

1) 中心市街地活性化協議会幹事会作業部会の活動について

《開催状況》

回数	月日	回数	月日
1	平成 26 年 6 月 12 日(木)	16	平成 26 年 10 月 2 日(木)
2	平成 26 年 6 月 18 日(水)	17	平成 26 年 10 月 9 日(木)
3	平成 26 年 6 月 26 日(木)	18	平成 26 年 10 月 14 日(火)
4	平成 26 年 7 月 1 日(火)	19	平成 26 年 10 月 20 日(月)
5	平成 26 年 7 月 7 日(月)	20	平成 26 年 10 月 28 日(火)
6	平成 26 年 7 月 10 日(木)	21	平成 26 年 11 月 5 日(水)
7	平成 26 年 7 月 22 日(火)	22	平成 26 年 11 月 11 日(火)
8	平成 26 年 7 月 28 日(月)	23	平成 26 年 11 月 17 日(月)
9	平成 26 年 8 月 4 日(月)	24	平成 26 年 11 月 21 日(金)

10	平成 26 年 8 月 15 日(金)	25	平成 26 年 12 月 4 日(木)
11	平成 26 年 8 月 27 日(水)	26	平成 26 年 12 月 10 日(水)
12	平成 26 年 9 月 9 日(火)		
13	平成 26 年 9 月 16 日(火) ※		
14	平成 26 年 9 月 18 日(木)		
15	平成 26 年 9 月 22 日(月)		

※ 自治会意見交換会

(5) 中心市街地活性化協議会幹事会作業部会による新たな仕組みづくり

作業部会において官民連携による新たな取り組みの推進にあたり、公共空間を民間が主体となって効果的に活用することで来街者の増加を図る等、活性化に寄与する新たな仕組みづくりを目指す。

1) 官民連携による公共空間の利活用推進及び組織体制等について

① 目的と意義

これからの公共空間利活用のあり方は、行政主導による公共空間の規制緩和による活用推進だけではなく、まちづくり団体、商店街、商業者、地権者、居住者などの多くの方々が連携し、一体となった民間発意による公共空間利活用の提案から実施、推進していく仕組みが必要である。

② 利活用推進方法

・「民間主体によるエリアマネジメント組織の構築」

公共空間を積極的かつ持続的に活用していくエリアマネジメント組織を、当該空間を活用する当事者である商業者、地権者、居住者、企業、商店街、自治会が主体となって構築する。また、将来的には当該組織が公共空間の活用事業に留まらず、エリアの調整役としての機能を担えるよう強化していく。

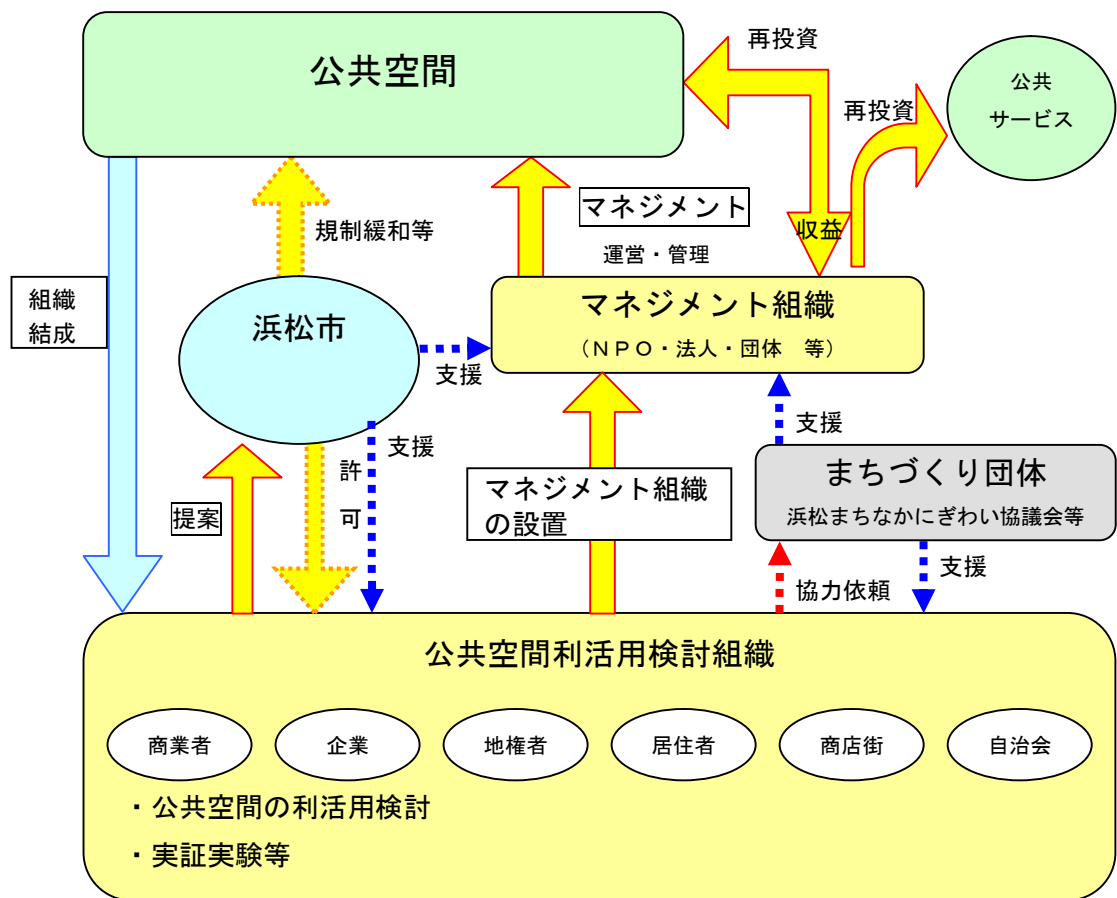
・「官民連携による効果的なエリアマネジメントの実施」

民間主体のエリアマネジメント組織が公共空間の活用を推進していくためには、規制緩和などの行政のサポートが不可欠である。当該公共空間の運営にあたり、官民が一体となった効果的かつ効率的な運営体制を構築していく。

・「循環型のエリアマネジメントシステムの構築」

エリアマネジメント組織によって得られた収益を公共空間の整備や公共的なサービスなどへ再投資していくことによって、官民連携による経済的な支援体制を構築していく。

《民間発意による公共空間利活用イメージ図》



③ 『中心市街地の発展と役割を考える会』～鍛冶町大通りの利活用推進～

今期の計画策定にあたり、中心市街地活性化を推進するための公共空間の利活用を、民間の視点で見直した。その中でも中心市街地の象徴的な場所である鍛冶町大通りを、にぎわいを創出するための最も活用すべき公共空間と位置づけ、多くの方から憩いの場、思い出を作る「広場」などの意見を聞くことができた。

当該空間の利活用方法の検討にあたり、単に行政に要望、提案するのではなく、商業者、居住者、地権者や企業、商店街、自治会などの多くのまちなかのステークホルダーが垣根を越えて団結し、自ら知恵と汗を出して、当該公共空間を活性化させるために周辺地域の活性化も含め、すぐにできることから将来のあるべき姿までを調査、検討したうえで実施していこうという機運が高まり、隣接する商店街及び自治会による検討組織『中心市街地の発展と役割を考える会』を立ち上げることとなった。

今後、本市及び作業部会としては、当該組織に対して、アドバイス、ファシリテイトなどの支援をしていくなかで、当該公共空間の利活用も含めた中心市街地のにぎわい創出などの活性化を図っていく。

2) 官民連携による持続的なまちづくりの取り組み体制の構築

① 目的と意義

浜松まちなかにぎわい協議会等の民間主体のまちづくり団体が発足したことにより民間主導型でのエリアマネジメントの取り組みが活発になっている。

これらの民間主体によるまちづくり団体等の活動や機運を効果的なものとし、中心市街地活性化に結びつく新しい事業やサービスの創出を図っていくためには、継続的な事業実施が可能となる仕組みの構築及び官民が一体となって、様々な市民活動ができる場や機会を提供することが必要であり、実現に向けて作業部会と本市、そして多くのまちづくり団体等が一体となった取り組みの推進が重要である。

② 推進方法

- ・民間のまちづくり組織による市民協働のまちづくり活動の促進

「自分たちのまちは自分たちの手で」のコンセプトのもと、民間が主体となり設立された「浜松まちなかにぎわい協議会」の設立によって、これまで多くのまちなかの関係者によるネットワークが構築、強化されてきたことで自ら積極的にまちづくりに参加する商業者、商店街、市民が着実に増えている。

このような活動を持続的なものとしていくためには、浜松まちなかにぎわい協議会のように、まちなか関係者による多様な主体やエリアを対象としたまちづくり組織が生まれていき、それらがネットワーク化され、相互に協力しあい、さらには行政との連携を図っていくことが重要であり、本市及び作業部会ではこのようなまちづくり組織同士のネットワークの構築、強化を支援していく。

- ・官民連携による中心市街地でのサービス創出の支援・促進

低未利用地や空き店舗が増加している中心市街地において、にぎわいを生み出し、また、回遊性も向上させていくためには、新たなサービスを創出していく必要がある。民間活力を導入しながら官民が連携し、にぎわいの創出及び回遊性の向上に向けた低未利用地の活用や新規事業創出などの取り組みを支援、促進する。

3) 創造的なまちなかの担い手の育成（今後の検討課題）

① 目的と意義

現在の中心市街地では、民間主体によるまちづくり活動が活発になりつつあり、積極的に活動に参加するまちなか関係者も順調に増加している。

まちづくり活動とは継続的に実施されることも重要であり、現在、実施されている活動を維持、あるいは新たに生まれてくる活動を支えていくためには、まちづくりに寄与する事業を立ち上げて推進していく創造的な人材やあらゆる活動を支援していくことができるノウハウを蓄積したまちづくり団体が必要である。

② 今後求められるまちづくり人材

- ・まちづくりに関する活動を担う人材
- ・まちづくりに関する活動をマネジメントし、且つ、担い手となる人材

(6) 浜松市中心市街地活性化協議会による答申書（平成 26 年 12 月 22 日）

平成 26 年 12 月 22 日

浜松市長 鈴木 康友 様

浜松市中心市街地活性化協議会

会長 大須賀 正孝



浜松市中心市街地活性化基本計画(案)に関する意見書

今般、浜松市が策定する浜松市中心市街地活性化基本計画(以下「中活計画」)について、中心市街地の活性化に関する法律第 15 条第 9 項の規定に基づき、本協議会の意見として下記のとおりの報告いたします。

記

1 意見

浜松市から提示された平成 27 年 1 月から平成 32 年 3 月までを計画期間とする中活計画について、平成 26 年 12 月 22 日に開催された浜松市中心市街地活性化協議会において審議した結果、中心市街地の活性化を図っていくうえで妥当な計画であると承認いたしました。

なお、本計画に記載された事業が着実に実施され目標が達成されるよう、次の意見が出されましたので、付帯意見として申し添えます。

2 付帯意見

- (1) 本計画について、市内外に周知を図った上で、官民が連携し一体となって計画を推進すること。
特に公共空間の利活用については、企画・運営主体となる組織づくりが必要となることから、官民が連携して推進に努めること。
- (2) 計画期間内において随時検証を行い、より成果が得られる実効性の高い計画とするよう、協議会と協議を行ったうえで、見直しを行うこと。
- (3) 協議会として、今後も積極的に意見および提案をしていく方針であり、引き続き民間からの意見を汲んだ計画を積極的に取り入れていただきたい。

以上

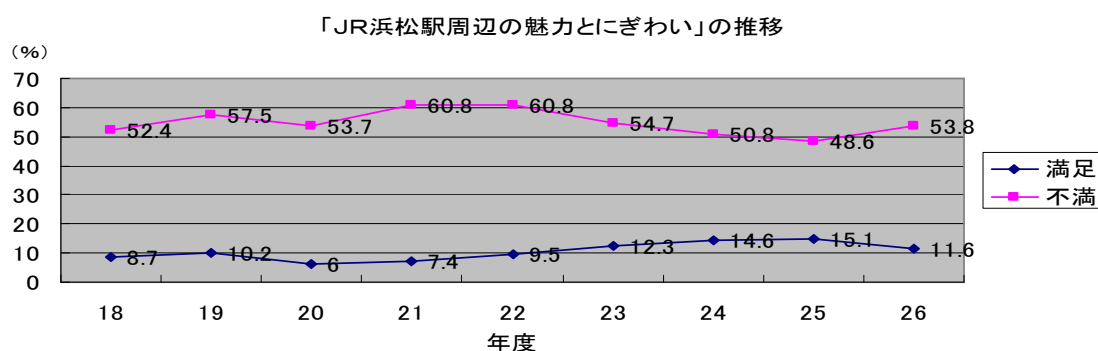
[3] 基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進

(1) 客観的現状分析、ニーズ分析に基づく事業及び措置の集中実施

1) 市民アンケートによるニーズ把握

本市で毎年実施している市民アンケートにおける「ＪＲ浜松駅周辺の魅力とにぎわい」については、ここ数年改善が図られてきているが、依然として、「不満」が「満足」を大幅に上回っている状況であり、多くの市民から中心市街地の改善を望む声大きい。

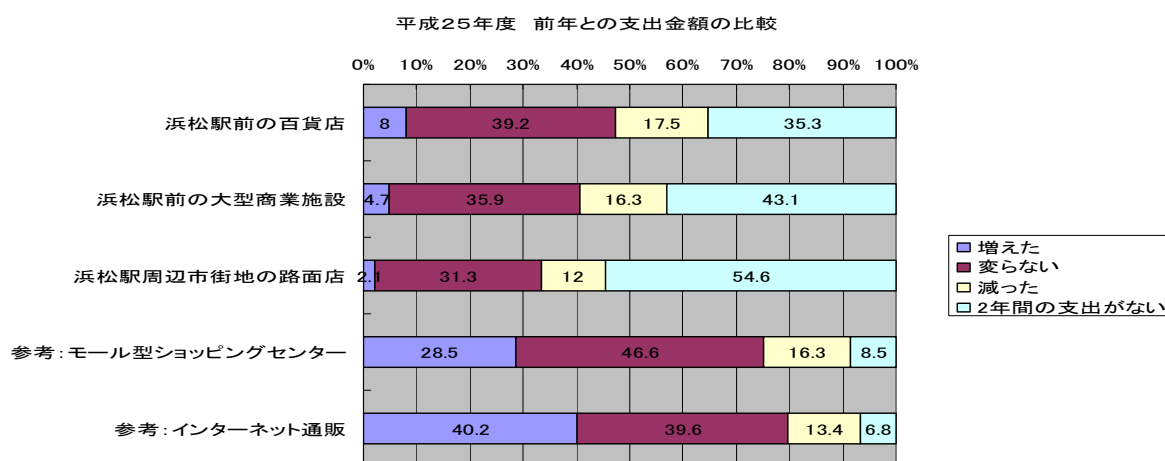
一方で、不満が大きいということは、中心市街地活性化に対する期待の表れであると認識をしたうえで、今期の計画策定にあたり、今期計画が市民にとってより身近に感じ、現在のアンケート状況が改善できるよう反映又は参考とした。



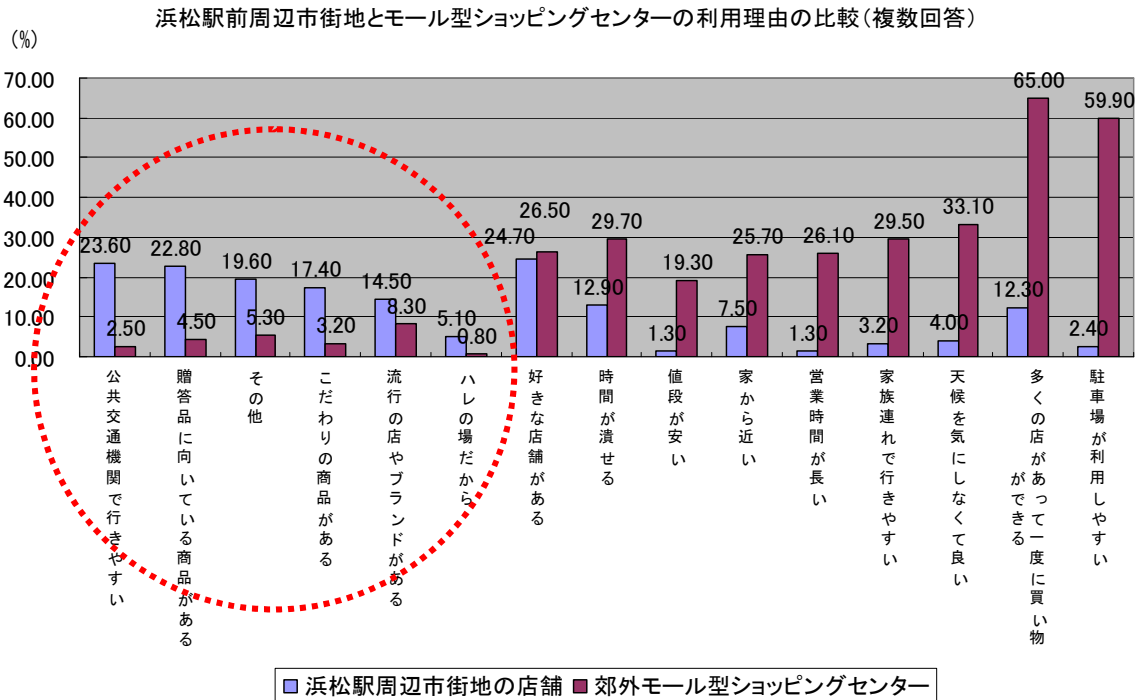
※ 満足 ⇒ 満足、やや満足の合計値 不満 ⇒ 不満、やや不満の合計値

2) 「買い物環境調査」によるニーズ把握

地元シンクタンクによって実施された「買い物環境調査」では、昨今の買い物方法は郊外のショッピングセンターやインターネット通販へと大きく様変わりしており、中心市街地では、大型商業施設を含めて、支出が減少傾向にある。



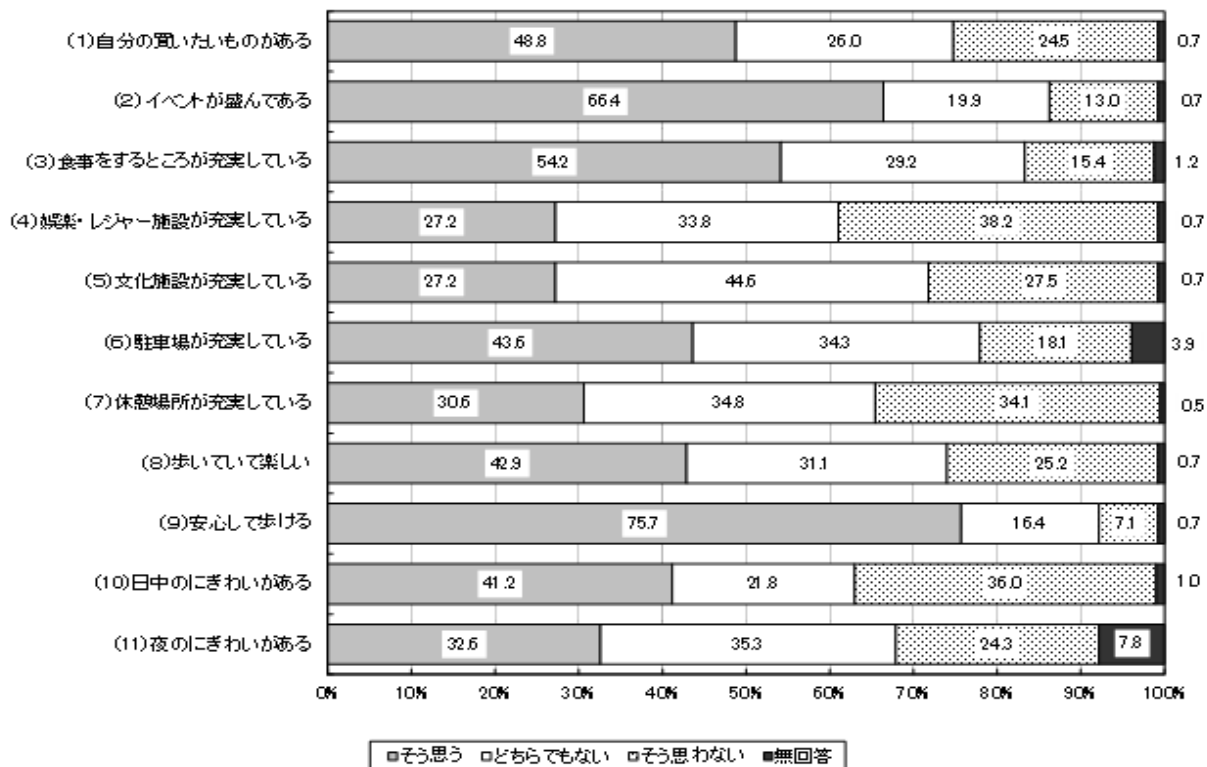
一方で、「公共交通の利便性」「贈答品」「こだわりの商品」「流行のブランド」など、郊外のショッピングセンターに対する優位性を示している項目もあり、さらには中心市街地が「ハレの場」として認知されていることから、この結果を今期基本計画に反映又は参考とした。



3) 来街者調査によるニーズ把握

来街者調査によると、「安心して歩ける」、「イベントが盛んである」、「食事をするところが充実している」のイメージが 5 割を超えている一方で「娯楽・レジャー施設が充実している」、「文化施設が充実している」が 3 割未満であるなど、この結果を今期計画に反映又は参考とした。

《平成 25 年来街者調査：中心市街地のイメージ》



4) タウンミーティングによるニーズ把握

今期計画策定にあたり、計画区域内の自治会及び商店街向けにタウンミーティングを実施し、参加者から多くの意見、要望を聞くことができ、この結果を今期計画に反映又は参考とした。

〔主な意見〕

- ・自動車中心から人間中心のまちづくりへ
- ・人が住みやすい環境整備が必要
- ・居住人口の増加
- ・居住人口を増加させるためには、雇用の確保が必要
- ・高齢者に優しいまちづくり
- ・若者が働けるまち、創業支援が必要
- ・創業支援も大切だが、居住者を増やすためのインセンティブも必要
- ・前計画で未実施となっている松菱跡地の再生
- ・松菱再生の案として市役所の移転やサッカースタジアムの設置
- ・プロスポーツチームの誘致
- ・美術館などの施設のまちなかへの集約
- ・駐輪場の対策、自転車で気軽に来れる環境整備
- ・防災の拠点としての中心市街地
- ・福祉関係施設の中心市街地への再配置
- ・中心市街地に川が必要、暗渠となっている新川を親水公園として再整備
- ・浜松城への来場者は増加しており、浜松城公園の早急な整備を
- ・浜松城までの導線の確保
- ・駅から浜松城まで散策できるような導線の整備が必要
- ・駐車場対策として、2時間無料や休日平日の料金差別化などの取り組みを
- ・マンション建設により居住者は増加しているため、それに合わせた循環まちバスのルート設定を
- ・子育て世代をまちなかに引き寄せる施策が必要
- ・空き店舗、空き地対策が急務
- ・浜松べんがら横丁の早急な再生
- ・県外から集客が期待できるがんこ祭りのようなイベントの実施も必要

(2) 様々な主体の巻き込み及び各種事業等との連携・調整

本計画では、中心市街地活性化に向けた目標の1つとして、「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～」を掲げており、その実現を図るには、まちづくり団体等を核とした推進体制の構築、強化が不可欠である。

民間主体の各種事業が持続的かつ安定的に推進できるよう浜松市中心市街地活性化協議会が核となって、中心市街地活性化を目的とするまちづくり団体や商店街組織、地域住民の取り組みを積極的に支援していく。

中心市街地活性化に取り組む主なまちづくり組織等の概要は以下のとおり。

1) 浜松まちなかにぎわい協議会

- ・設 立・・・平成22年4月12日
- ・会 長・・・竹内善一郎（遠州鉄道株式会社 相談役）
- ・事務局長・・・河合正志（遠州鉄道株式会社）
- ・経 緯・・・ 「自分たちのまちは自分たちの手で」というコンセプトのもと、民間主体の横断的な組織連携により、浜松市中心市街地の集客力を高め、活性化を進めることで、地域の事業価値の向上と発展に寄与することを目的として発足
- ・構 成・・・事務職員11名（浜松まちなかマネジメン(株)と兼務）
遠州鉄道(株)、浜松商工会議所、(株)静岡銀行、浜松信用金庫、(株)遠鉄百貨店からの出向者10名
プロパー社員1名（浜松まちなかマネジメン(株)と兼務）
※ 浜松市は専任の担当者を配置して支援
会員数68団体

平成26年度 浜松まちなかにぎわい協議会会員名簿

No.	種別	団体名
1	正会員	遠州鉄道株式会社
2		浜松商工会議所
3		一般社団法人浜松商店界連盟
4		浜松市
5		株式会社静岡銀行
6		浜松信用金庫
7		株式会社静岡新聞社・静岡放送株式会社浜松総局
8		中日新聞東海本社
9		浜松ターミナル開発株式会社
10		株式会社ザザシティ浜松
11		サゴーエンタプライズ株式会社
12		株式会社遠鉄百貨店
13		浜松市中央地区駐車場協同組合
14		浜松まちなか商業者委員会
15		浜松料理協同組合
16		浜松市中央地区自治会連合会
17		遠州信用金庫
18		公益財団法人浜松市文化振興財団
19		アクトシティ・ホールディング株式会社
20		日管株式会社
21		丸八不動産株式会社
22	正会員	株式会社ブティック・ビギ
23		株式会社SBSプロモーション
24		株式会社JT B中部 浜松支店
25		株式会社呉竹荘
26		須山建設株式会社
27		三井住友銀行浜松法人営業部
28		株式会社谷島屋
29		株式会社静岡中央銀行浜松支店
30		有限会社大貫
31		株式会社三菱東京UFJ銀行浜松支社
32		浜松帝国警備保障株式会社
33		株式会社みずほ銀行浜松支店
34		株式会社清水銀行浜松支店
36		株式会社間瀬商店
36		後道繁栄会連合会
36		肴町発展会
37	一般会員	株式会社静岡第一テレビ浜松支局
38		浜松ホトニクス株式会社
39		ユニヴァーサル商事株式会社
40		株式会社アサヒコーポレーション
41		浜松委託倉庫株式会社
42		株式会社ヤマハミュージックリテイニング浜松店
43		株式会社中村組
44		SMB C日興証券株式会社浜松支店
45		Anguilla浜松株式会社
46		学校法人名古屋大原学園
46	賛助会員	株式会社ヤタローグループホールディングス
49		株式会社静岡朝日テレビ浜松総支社
50		浜松情報専門学校
51		浜松ケーブルテレビ株式会社
52		静岡エフエム放送株式会社
53		名簿への掲載希望せず
54		磐田信用金庫
55		株式会社イワタ浜松営業所
56		株式会社林工組
57		一般財団法人静岡経済研究所
58	特別会員	名簿への掲載希望せず
59		特定非営利活動法人静岡県西部地域しんきん経済研究所
60		公益財団法人浜松観光コンベンションビューロー
61		名簿への掲載希望せず
62		静岡大学
63		常葉大学浜松キャンパス
64		浜松学院大学地域共創センター
65		浜松中央警察署
66		静岡県警察浜松市警察部
67		静岡文化芸術大学
68		東海旅客鉄道株式会社 静岡支社

- ・活動実績・・・1 既存関係者とのさらなる連携強化
(平成 25 年度)
 - (1)既存イベントへの支援
 - ・得するまちのゼミナール
 - ・BRAND FOOD FES
 - ・はままつ芸術祭
 - ・はままつ冬フェス in machi
 - ・エコまち倶楽部
 - ・キッズまちなか探検隊
 - 2 新たな連携づくり
 - ・まちなかイベント連絡会
 - ・バスターミナル地下ステージイベント
 - ・浜松シティマラソン
 - ・ほろ酔い祭り 浜松バル
 - 3 空店舗の利活用テスト事業
 - (1)こどもプロジェクト
 - ・コナガルセミナー
 - (2)雑貨市『まるたま市』～肴町プロジェクト～
 - (3)空店舗対策推進のためのノウハウの蓄積
 - (4)不動産勉強会
 - (5)『まちづくり』への関心度醸成(先進都市視察)
 - 4 駐車場無料化サービス調査・検討事業
 - 5 情報の発信
 - (1)にぎわい協議会ブログ配信
 - (2)イベントインフォメーション
 - (3)まちなか情報誌への掲載
 - (4)WEBサイトの更新
 - 6 財源の確保
 - (1)エリアマネジメント広告事業
 - (2)浜松市ギャラリーモール指定管理
 - (3)浜松こども館指定管理

※財源の確保については、事業実施会社である浜松まちなかマネジメント㈱が実施
- 2) 浜松まちなかマネジメント株式会社
- ・設 立・・・平成 22 年 10 月 1 日
 - ・経 緯・・・ 中心市街地の活性化を目的に設立された『浜松まちなかにぎわい協議会』の法人組織として設立
 - ・資 本 金・・・410 万円

- ・株 主・・・遠州鉄道(株)、浜松商工会議所、(一社) 浜松商店界連盟、
(株)ザザシティ浜松、サゴーエンタプライズ(株)、アクトシテ
ィホールディング(株)、浜松中央地区駐車場組合、(株)静岡銀
行、浜松信用金庫、遠州信用金庫

※浜松市は出資していない

- ・役 員・・・代表取締役 村松 修 (遠州鉄道(株))
取締役 森 猛 (浜松商工会議所)
河合 章 ((一社) 浜松商店界連盟)
河合正志
(遠州鉄道(株)・にぎわい協議会事務局長)
監査役 杉田光秀 (株静岡銀行)
津倉昭彦 (浜松信用金庫)

- ・活動実績・・・1 財源確保のための収益事業
 - (1) 浜松市ギャラリーモール指定管理
 - (2) 浜松こども館指定管理
 - (3) エリアマネジメント広告事業
 - (4) イコイ・スクエア自動販売機事業
 - (5) イベント用品レンタル事業
 - (6) イベントマネジメント事業
- 2 中心市街地活性化事業
 - (1) イベント支援事業
 - (2) イベントカレンダー事業
 - (3) 空室利活用事業

3) 家康楽市実行委員会

- ・設 立・・・平成 23 年
- ・委 員 長・・・秋元健一 (NPO 出世の街浜松プロジェクト 代表)
- ・経 緯・・・ 浜松の誇れる飲食店や生産者、市民有志が供創して、浜
松市の歴史・文化と食ブランド「浜松産パワーフード」を
結びつけ、「出世の街 浜松」の物語を広めながら、それぞ
れが浜松の魅力に対する価値観を高め、ブランド化を図っ
ていくことを目的として設置。
- ・事業内容・・・「家康楽市」の開催
- ・活動実績・・・平成 23 年度より毎年、年 2 回 (春と秋の土日 2 日間) 開催
来場者数：平成 25 年度 1 日平均約 10 万人
- ・事業効果・・・ 毎年、多くの来場者でにぎわうイベントであり、中心市
街地の活性化に大いに寄与している。また、浜松城公園で
開催するため、中心市街地の回遊性も高めている。

4) まちゼミ実行委員会

- ・設 立・・・平成 22 年
- ・委 員 長・・・佐々木まり子（肴町所在のブティック『サンマリー』）
- ・経 緯・・・中心市街地商店街の各商店が講師となり、各商店の専門知識や特性、ネットワークを活かして少人数のゼミナールを無料で開催することで、各商店の存在や特徴を知っていただくとともに、各商店とお客様との交流を通して、商店街ならびに各商店のファンづくりと中心市街地の活性化を推進することを目的として設置。
- ・事業内容・・・「得する街のゼミナール」の開催
- ・活動実績・・・年 2 回開催
平成 25 年度実績
 - ①開催期間：平成 25 年 8 月 1 日～9 月 30 日
参加店舗：47 店舗 講座数：68 講座
受講者数：631 名
 - ②開催期間：平成 26 年 2 月 10 日～3 月 31 日
参加店舗：39 店舗 講座数：56 講座
受講者数：674 名
- ・事業効果・・・ 各個店の魅力を多くの市民に知ってもらうことにより、当該ゼミに参加した多くの方が、ゼミ参加以降、参加店舗のお客様となる等、個店の魅力アップに寄与するとともに、商店街の魅力向上にも繋がっている。また、ゼミ参加店舗のネットワークが強化されたことにより、中心市街地における様々なネットワークとの連携強化が図れている。

5) 浜松ブランドフードフェス実行委員会

- ・設 立・・・平成 23 年
- ・委 員 長・・・高木一弘（老舗割烹「富久竹」）
- ・経 緯・・・全国的にも定評のある浜松ブランド食材を活用して、魅力的な料理等をお客様に提供し、各店舗及び浜松産ブランド食材の魅力向上を図るとともに、「浜松の食」で他都市から本市中心市街地へと来街する流れを、また、多くの来街者でにぎわうまちなかを創出する。
- ・事業内容・・・HAMAMATSU BRAND FOOD FES の開催
- ・活動実績・・・平成 23 年度～平成 24 年度
「HAMAMATSU BRAND FOOD FES」3 回
まちなかの老舗飲食店等が浜松ブランド食材を使用した特別料理を 3 プライス(1,575 円(ランチ)、3,150 円、5,250 円)で提供する食の彩典

参加店舗：20 店舗

平成 25 年度

①「HAMAMATSU BRAND FOOD FES 夜学」

例年とは趣向を変えて、「夜学」と称して各店ごとに地元の著名な方や専門家を講師として招き、それぞれのテーマに沿った知識を深めながら、浜松ブランドの食材を使った期間限定料理を味わうことのできるゼミナール形式の食の彩典を開催した。

参加店舗：22 店舗

講座数：40 講座 受講者数：422 人

②「浜松街中おもてなし帖」の作成

中心市街地において浜松ブランド食材を使用する老舗店舗等の歴史や料理人の紹介、醸し出すお店の雰囲気等を身近で感じられる冊子を 1 万冊作成して多くの市民や東京等で開催された浜松に関する交流会にて配布し、観光客を含めたまちなかへの来場が期待できる取り組みを実施した。

- ・事業効果・・・ 中心市街地の老舗・名店と言われている飲食店が、「浜松の食文化」の発展のためにライバル関係を度外視して結集した。お互いに参加店舗間の料理を食べて、浜松ブランド食材の調理方法や味を研究したり、他店の内観や雰囲気をお客様に説明できるよう参加店舗同士が集まり積極的に意見交換するなど、新たなにぎわい創出のための裾野を広げたことで、多くの来街者を呼び込むことができている。また、まちゼミ実行委員会との連携のような飲食店と商業者、企業との連携強化に繋がっている。

7) ゆりの木通り手作り品バザール実行委員会

- ・設立・・・平成 20 年
- ・委員長・・・織田里香（ゆりの木通り商店街「カスミヤ」）
- ・経緯・・・ 「買って楽しい、見て楽しい、話して楽しい」をコンセプトに「手作り品バザール」を開催し、出店者と来街者、商店と出店者、商店と来街者が交流を深まることで、新たな人の繋がりを生み出し、商店、商店街の認知度を高めるとともに、より良い身近な雰囲気を作り出すことによって、各商店及び出店者の売上向上と来街者の増加を図ることを目的として設立
- ・事業内容・・・ 「ゆりの木通り商店街」歩道において、一般の方々がオリジナルの手作り品をワゴン販売する「手作り品バザール」を開催する。

- ・活動実績・・・毎年1回開催
平成25年度
開催期間：平成25年11月5日(土)～6日(日)2日間
来場者数：約12,000人
- ・事業効果・・・多くの人々が「手作り品バザール」を通して当該商店街の各商店と触れ合うことで、再来街する人々が増え、にぎわい創出につながっている。また、当該事業の効果もあり、現在では、当該商店街の1Fテナントは全て埋まるなどの効果を發揮している。

8) 浜松まちなか軽トラ市 in モール街実行委員会

- ・設立・・・平成23年
- ・委員長・・・小野晃司(サゴーエンタプライズ(株) 代表取締役社長)
- ・経緯・・・三遠南信地域の農林水産事業者が、自ら生産する安全かつ新鮮な商品を、軽トラック等を販売台として、中心市街地のモール街で自ら販売することにより、消費者との交流の場となる「軽トラ市」を開催することで中心市街地の活性化及び居住者の利便性向上を図ることを目的として設立
- ・活動実績・・・平成23年5月より毎月第2土曜日9:30～12:30開催
来場者数：毎回約3,000人
- ・事業効果・・・平成23年5月から毎月開催されていることで、多くの市民、近隣居住者に認知され、毎回到ぎわいを見せており、中心市街地のにぎわい創出及び居住者の利便性向上に寄与している。

9) 浜松七夕夏まつり実行委員会

- ・設立・・・昭和27年
- ・委員長・・・中村皇積((一社)浜松商店界連盟 副会長)
- ・経緯・・・「浜松七夕夏まつり」を通して、中心市街地において浜松ブランドである「ゆかた」を着る機会を創出することにより、親子や若者を集客し、にぎわいを創出すること、及び来街者による非日常的な消費活動へと連動させることにより、中心市街地ならではの商業文化の確立することを目的として設立。
- ・事業内容・・・「浜松七夕夏まつり」の開催
- ・事業活動・・・毎年1回開催7月～8月(イベント2日間～3日間)
平成26年度
①浜松七夕夏まつり協賛セール

②各商店街独自イベント（七夕飾りつけ等）

③ゆかた着付け

④ゆかたでお仕事デー

⑤七夕盆踊り

⑥七夕ウォークラリー

⑦抽選会

来場者：盆踊り会場 13,000 人

- ・事業効果・・・ 戦後の復興に合わせて開始され、長年にわたり受け継がれてきたイベント。ゆかた振興を兼ねて当該事業を実施し、各商店街がイベント、盆踊り等ゆかたを着る場所を提供することにより、中心市街地の回遊性を高め、来街者が長時間にわたって滞在するなど、中心市街地のにぎわい創出に寄与している。

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

浜松市総合計画の基本構想である浜松市未来ビジョンでは、「市民協働で築く『未来へかがやく創造都市・浜松』」を掲げ、都心部である中心市街地を『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、歴史が備わった「まちなか」は、多くの人でにぎわいを見せている、としている。

また、浜松市都市計画マスタープランでは、『『多彩に輝き、持続的に発展する都市』～みんなが幸せになれるまち・はままつ～』を掲げ、都心である中心市街地を既存ストックを最大限に活かしながら、多様な都市機能の集積と連携強化、歩いて楽しめる回遊性の確保、美しさと潤いを兼ね備えた空間の創出により、都心の中心性・求心性を高める、としている。

創造都市の顔としてふさわしい中心市街地を形成していくためには、多くの人々が集まり、交流するにぎわいの創出とともに、商業機能、業務機能はもとより、居住機能、文化機能、観光交流など様々な都市機能を集積することが必要である。

また、行政による基盤整備とあわせ、商業者・事業者・企業など民間による活発な設備投資を促す環境整備が必要である。

さらに、ショッピングモールなど郊外開発を基本的に抑制していく中で、規制緩和やインセンティブの付与など、民間のノウハウや資金などの活力が注入されるよう都市機能の集積を促進する。

[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、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しつつ、中心市街地へ進出する大規模集客施設に対し、都市再生特別措置法に基づく規制緩和とともに、空き地や空き店舗の解消と低未利用地への機能更新を図る都市再生促進条例を施行している。

(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。

(2) 都市計画手法の活用

中心市街地の活性化を促し、商業、業務機能の回復・強化を図るなど、都市の将来像の実現を目的として、準工業地域に対し特別用途地区(大規模集客施設制限地区)を指定して郊外への 10,000 m²を超える大規模集客施設の立地を制限する都市計画を平成 19 年 11 月 1 日に決定した。

[3] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

(1) 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「浜松市における地域特性に即した商業集積の実現によるまちづくりの推進に関する条例」(平成 19 年 11 月 19 日施行)により、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。

なお商業集積ガイドラインでは、国の基準を上回る 5,000 ㎡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ている。

(2) 第一種特例区域の設定

前計画において大規模小売店舗立地法の手続きを大幅に簡略化できる「第一種特例区域」を設定した。これにより、都心商業の核となる大規模商業施設の進出を支援し、魅力ある商業集積の形成と中心市街地への来街者増加を図っている。

(3) 都市再生促進条例の施行 (平成 26 年 4 月 1 日施行)

中心市街地は本市の顔として市民の多様な都市活動を支えるとともに、地域の経済拠点としての役割を担うことが期待される一方で、一部の建築物等については老朽化し、かつ、建築物等及び土地の有効な活用が図られていない状況にある。

そこで、中心市街地でも老朽化した共同ビル等の建築物が多数ある都市再生緊急整備地域内を対象に、建築物等及び土地の適正な管理及び活用の促進に関し、基本理念を定め、市及び所有者等の責務を明らかにするとともに、必要な事項を定め、中心市街地における安全性の向上及び都市機能の増進を図ることを目的とした条例を施行した。

< 中心市街地の都市福利施設の立地状況 >

◇ 医療機関の立地状況

分類	中心市街地	市内全域	割合
病院	1	13	7.7%
医科診療所数	50	650	7.7%
歯科診療所数	34	387	8.8%

◇ 官公庁

施設名	
・ 浜松地方合同庁舎	・ イーステージ浜松市役所別館
・ 静岡地方裁判所浜松支部・浜松西税務署	・ 浜松西社会保険事務所
・ 浜松東税務署	・ 浜松市地域情報センター
・ 浜松市役所	・ クリエイト浜松

◇ 文化・観光施設

施設名	
・ 浜松市楽器博物館	・ 浜松科学館
・ 浜松市地域情報センター	・ アクトシティ浜松
・ クリエイト浜松	・ 浜松市ギャラリーモール「ソラモ」
・ 浜松市立中央図書館	・ 浜松市立図書館駅前分室
・ 浜松城	・ 東照宮
・ 松韻亭	・ 浜松文芸館
・ 浜松市美術館	・ 五社神社
・ 浜松教育文化会館「はまホール」	・ 浜松復興記念館
・ 鴨江アートセンター	・ 徳川秀忠生誕の井戸

◇ 公園施設

公園名	面積 (㎡)	設置年月日
浜松城公園	108,668.89	昭和 25 年 5 月 1 日
新川緑地	12,536.50	昭和 32 年 4 月 1 日
五社公園	6,345.00	昭和 37 年 4 月 1 日
早馬緑地	676.60	昭和 63 年 7 月 19 日
東ふれあい公園	5,348.80	平成 16 年 3 月 31 日
旭町ポケットパーク	312.00	平成 19 年 3 月 31 日
野口公園	10,796.32	平成 19 年 11 月 1 日
馬込川公園	9,989.20	平成 20 年 3 月 31 日
寺島西公園	2,000.00	平成 27 年 4 月 1 日完成予定
砂山公園	2,000.00	平成 28 年度工事予定
合計	158,709.31	

◇ 医療・福祉関連施設

施設名	
● 医療機関	
・ 遠州総合病院	・ メディカルパークビル
● 保健福祉機関	
・ いきいきプラザ中央	・ デイサービスえがおの樹
・ 天竜厚生会板屋町デイサービスセンター	・ 旭白萩
・ 健康ハーフディ浜松常盤	・ さくら・介護ステーション浜松中央
・ スリーケアライフ	
● 子ども関連機関	
・ 日本文京幼稚園	・ 浜松中央幼稚園
・ 松城幼稚園	・ 浜松こども館
・ なのはな保育園	・ 子育て情報センター

◇ 教育施設

施設名	
● 大学	
・ 静岡文化芸術大学	
● 高等学校	
・ クラーク記念国際高等学校（通信制）	・ 第一学院高等学校（通信制）
● 中学校	
・ 浜松市立中部中学校	
● 小学校	
・ 浜松市立元城小学校	・ 浜松市立東小学校
● 専門学校	
・ 浜松情報専門学校	・ 東海調理製菓専門学校
・ 大原専門学校	・ デザインテクノロジー専門学校
・ ルネサンスアカデミー専門学校	・ 国際観光専門学校
・ 浜松医療福祉専門学校	

◇ 分譲型集合住宅

完成 年度	建築物の名称	戸数	完成 年度	建築物の名称	戸数
17	ロイヤルステージ	16	20	メゾンセントラル	62
	TK. BUILDING	25		C R E S T I A 常盤	106
	セントラルイースト	61		小計	168
	小計	102	21		0
18	イーストウィング	21	22	シティタワー	194
	アートフォルム田町	37	23		0
	セララン	51	24	プレミスト浜松中央	52
	小倉ビルディング	24	25	ブライトタウン紺屋町	45
	第1つきみビル	22		ル・シェモア紺屋町	43
	サーパス紺屋町	48		小計	88
	ディーズタワー	210	26	プレミスト浜松中央タワー	115
	小計	413			
19	タワーザファースト	118			
	サーパス浜松駅前	42			
	メゾンドール	30			
	小計	190			

[4] 都市機能の集積のための事業等

《市街地の整備改善（第 4 章関係）》

- 旭・板屋 A 地区第一種市街地再開発事業
- 浜松都市計画事業高竜地区区画整理事業
- 交差点横断平面化事業
- 浜松城公園整備事業
- 国道 2 5 7 号整備事業
- 砂山菅原線、砂山 1 7 号線改良工事事業
- 都市公園整備事業
- 自転車走行空間整備事業
- 都市計画道路植松和地線整備事業

《都市福利施設の整備（第 5 章関係）》

- 旭・板屋 A 地区第一種市街地再開発事業
- 常盤町優良建築物等整備事業

《街なか居住の推進（第 6 章関係）》

- 旭・板屋 A 地区第一種市街地再開発事業
- 常盤町優良建築物等整備事業

《経済活力の向上（第 7 章関係）》

- 浜松市商店街魅力アップ支援事業
(集客拠点施設整備事業・空き店舗利活用事業)
- 新駐車場システム構築事業
- まちなかアート整備事業

《アクセシビリティの向上（第 8 章関係）》

- 地方鉄道の安全性向上事業

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) 公共空間利活用テスト事業

《事業の目的》

公共空間を活用した新たなにぎわいの創出を目的として、「浜松まちなかにぎわい協議会」に協力を依頼し、日常、歩行者通路であってイベント等で活用されることのないバスターミナル地下広場を活用したにぎわい創出イベントを開催することにより、当該公共空間がにぎわい創出のための新たな広場となり得るかの調査を実施する。

《事業内容》

開催日時：平成 25 年 7 月 20 日（土）

開催場所：バスターミナル地下広場

イベント内容：カフェ形式による音楽ステージ

主 催 者：浜松まちなかにぎわい協議会

《事業結果》

来場者：約 1,000 人

通行者も含め多くの方が足を止めて、ステージを見ていた。当該公共空間がにぎわい創出のための広場としての可能性を確認することができた。

2) 駐車場無料サービスによる来街動向の効果検証調査事業

《事業の目的》

現在の中心市街地においては駐車場が増加したことが、まちなかの魅力を減少させ、来街者が減少する一因となっている。また、一部の駐車場への偏った利用により慢性的な渋滞が発生している。

そこで、来街者増加につながる効果的な駐車場システムの構築を目指して駐車場無料サービスを実施した際の来街者のまちなかでの動向を調査することで、中心市街地活性化を図るための基礎データを収集する。

《事業主体》

浜松まちなかマネジメント株式会社

《実施概要》

調査期間：平成 26 年 11 月 1 日（土）～11 月 16 日（日）

実施内容： J R 浜松駅周辺から離れた駐車場の無料化サービスを実施することで、来街者の中心市街地における動向を調査する。なお、調査の実施に際しては、浜松駅周辺から離れた地域での「雑貨市」イベントの開催、参加店舗によるサービス、スタンプラリーを実施することで、より多くの方々が中心市街地へ来街するきっかけを創出したうえでの動向、併せて、日常での動向も探ることとする。

〔2〕都市計画との調和等

1) 浜松市総合計画

超高齢化・人口減少という我が国が初めて直面する課題に対し、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平成 26 年度に策定した。

基本構想である浜松市未来ビジョンでは、先人の高い創造性とたゆみない努力、何事にも果敢に挑戦する市民意識により発展してきた、世界に誇る技術と文化を有する浜松を次世代に引き継ぐために、「市民協働で築く『未来へかがやく創造都市・浜松』」を「都市の将来像」に掲げている。その中で、「まちなかは創造都市・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「まちなか」は、多くの人でにぎわいを見せている、としている。

基本計画である浜松市未来ビジョン第 1 次推進プランでは、『コンパクトでメリハリの効いたまちづくり』を基本的な考え方として、市民が居住するエリアを公共交通の結節点や道路・鉄道の沿線に集約するとともに、居住エリアと農業や工業などの産業を振興するエリア、自然環境を保全するエリアとを明確に区分し、人口密度にメリハリをつけた拠点ネットワーク型都市構造（浜松版コンパクトシティ）を目指すとしている。この中で「まち」を 4 つ（①都心部／②市街地／③郊外地／④中山間地）に区分し、都心部の将来の理想の姿として、創造都市の玄関口として、商業、業務、文化の魅力が高まり、多くの人々が行き交い、多くの市民が居住する、としている。

2) 浜松市都市計画マスタープラン

少子高齢化の進展、来るべき人口減少や地球温暖化に対応して総合的・一体的なまちづくりを進めていくため、平成 22 年に浜松市都市計画マスタープランを策定した。その中で、目指すべき将来都市像として、『多彩に輝き、持続的に発展する都市』～みんなが幸せになれるまち・はままつ～を掲げている。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、浜松駅周辺の都心を都市の中心として、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にぎわう拠点と位置づけている。都心の育成方針としては、既存ストックを最大限に活かしながら、『多様な都市機能の集積と連携強化』『歩いて楽しめる回遊性の確保』『美しさと潤いを兼ね備えた空間の創出』の 3 つにより、都心にふさわしい空間としての魅力を創り出していくことにより、都市の中心性・求心性を高めるとしている。

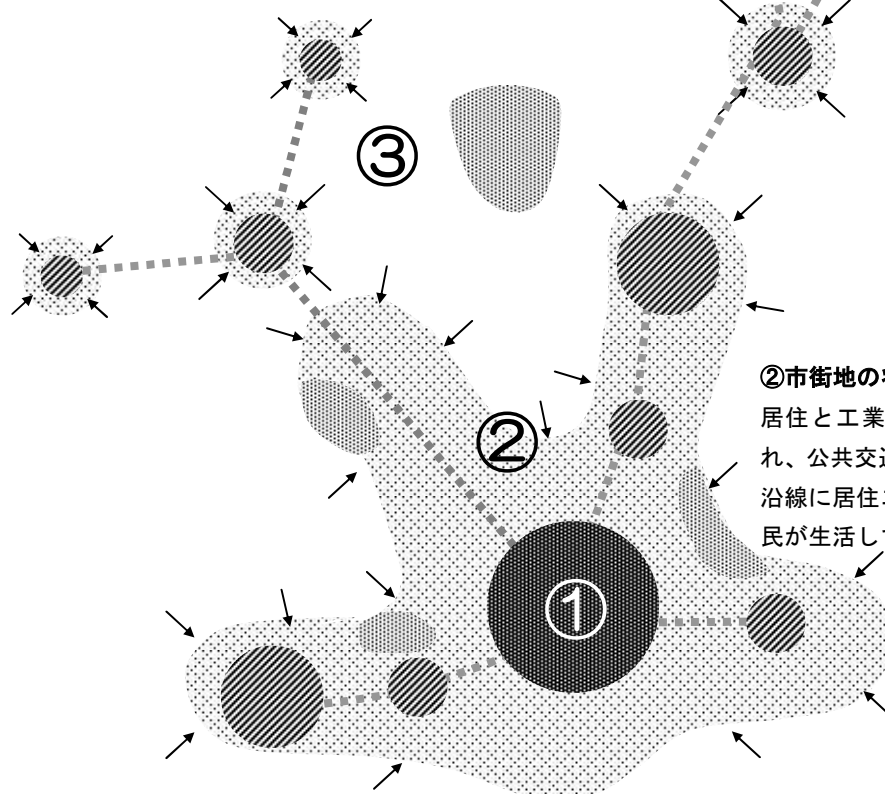
《浜松版コンパクトシティイメージ図》

	
	凡 例
	都心
	生活拠点など
	居住エリア
	工場用地など
	公共交通などのネットワーク
	集約イメージ

※ 市街地：都市的な土地利用が図られるところ
郊外地：低密度な土地利用が図られるところ

③郊外地の将来の理想の姿

農地の集約化などが進み、産業構造の変化に対応した農業と工業のバランスある土地利用がなされるとともに、既存集落のコミュニティが維持されている



①都心部の将来の理想の姿

創造都市の玄関口として、商業、業務、文化の魅力が高まり、多くの人々が行き交い、多くの市民が居住する

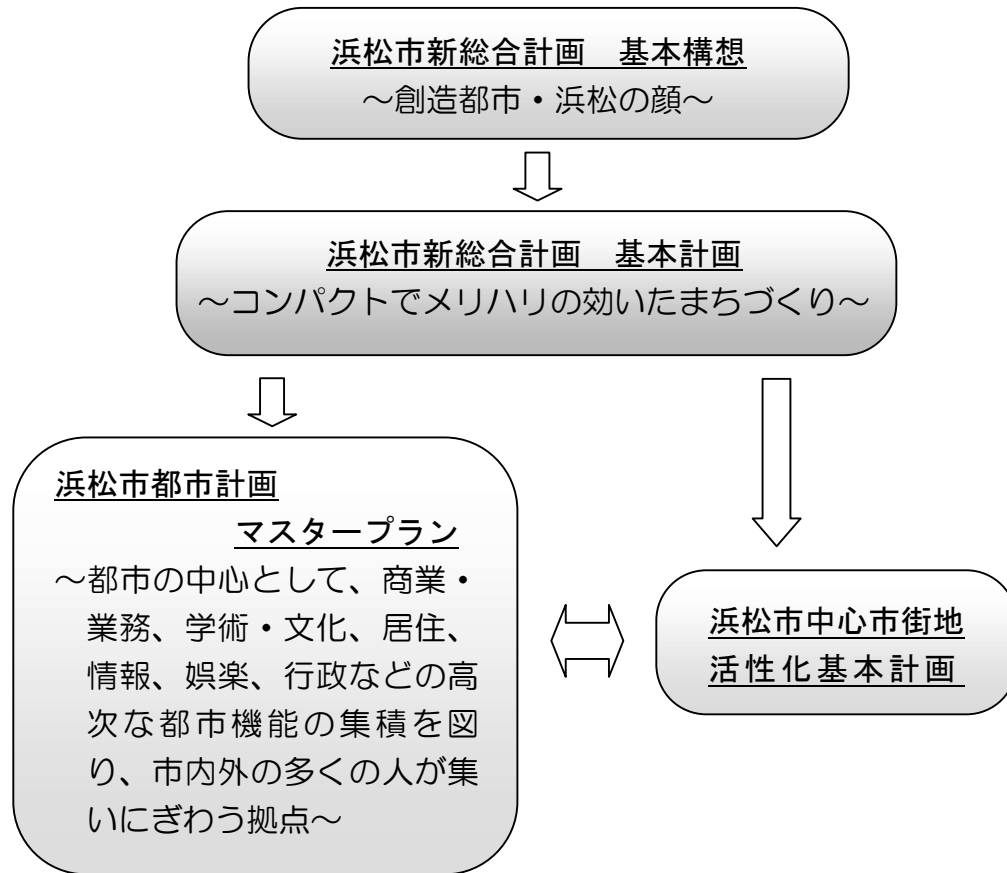
④中山間地域の将来の理想の姿

自然環境が保全されるとともに、都市部との交流が盛んに行われ、各地域の中心地では、田舎暮らしが楽しめる

②市街地の将来の理想の姿

居住と工業のエリアが明確に区分され、公共交通の結節点や道路・鉄道の沿線に居住エリアが集約し、多くの市民が生活している

《浜松市の各計画における中心市街地の位置づけ》



〔3〕その他の事項

（a）環境・エネルギー等への配慮

本市は、新エネルギー及び省エネルギーの普及促進とともに、「拠点ネットワーク型都市構造」を軸とした低炭素交通の実現を目指し、温室効果ガス削減を進める必要がある。また、間伐材の適正利用を進め、二酸化炭素の吸収源を確保していく必要がある。

このため、中心市街地の活性化においては、環境に配慮したまちづくりを推進していくことを基本とし、公共施設におけるクールシェアスポット、ウォームシェアスポットの提供などにより、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。

（b）国の地域活性化施策との連携

本計画と併せて、地域再生計画である「浜松まちなかにぎわい創生計画」を策定し、両計画を連携して実行することで、中心市街地のさらなる活性化を図っていく。また、平成18年12月に浜松駅周辺の40haが都市再生緊急整備地域の指定を受けており、旭・板屋A地区第一種市街地再開発事業などの取組を行うことで、都市機能のさらなる増進を図ることとしている。

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	1 中心市街地の活性化に関する基本的な方針 3 中心市街地活性化の目標に記載
	認定の手続	9〔2〕に記載
	中心市街地の位置及び区域に関する基本的な事項	2 中心市街地の位置及び区域に記載
	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	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	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に記載。
	その他中心市街地の活性化に関する重要な事項	11 その他中心市街地の活性化のために必要な事項に記載
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	4から8までに記載
	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	3 中心市街地活性化の目標に記載
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	4から8までに記載
	事業の実施スケジュールが明確であること	4から8までに記載