

- 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：浜松市
- 計画期間：令和 8 年 4 月から令和 13 年 3 月まで（5 年 0 か月）

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

[1] これまでの中心市街地活性化に関する取組の検証

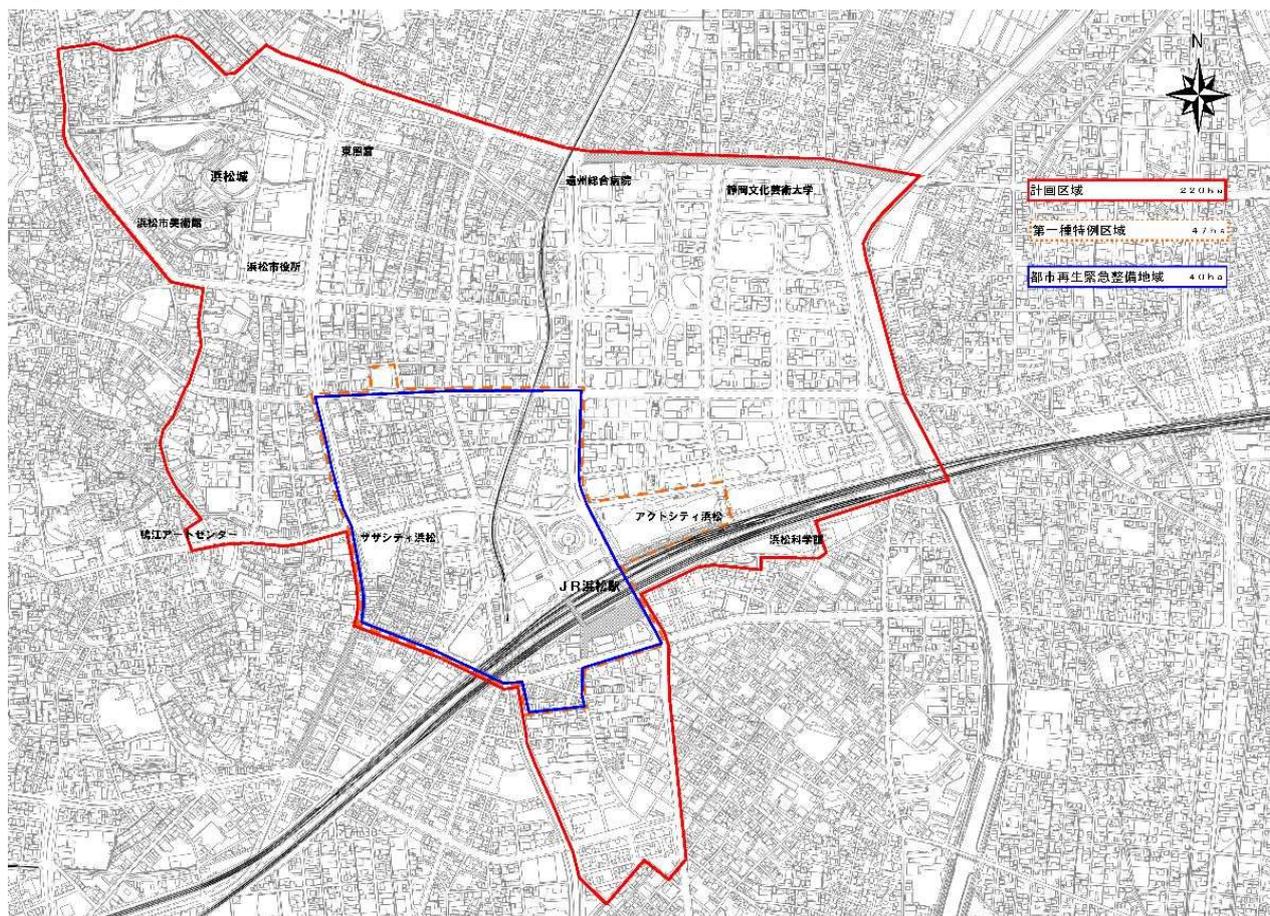
本市においては、平成 27 年 4 月に「浜松市中心市街地活性化基本計画」を策定したが、計画期間は既に終了し、継続した基本計画は策定していない。ただし、令和 2 年度以降は、前期計画の基本的な方針及び区域を引き継ぐ本市独自の「中心市街地活性化の方針」を定め、取り組みを進めてきた。

(1) 前期認定計画等の概要

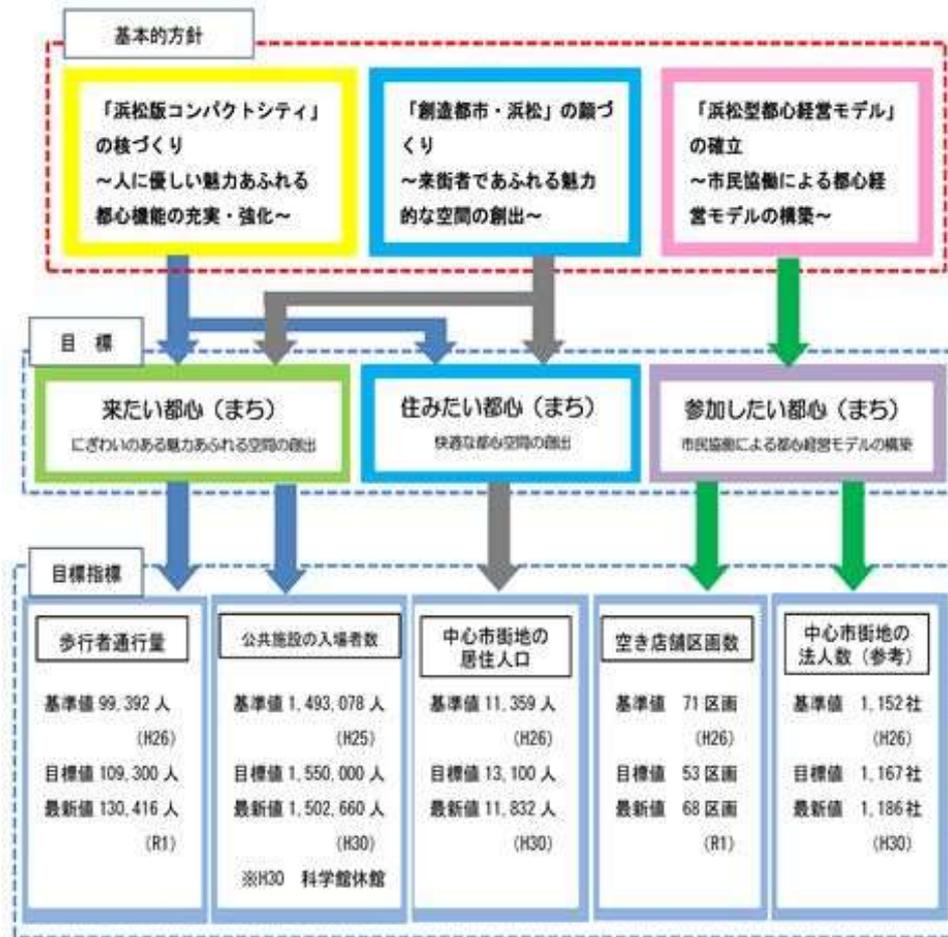
【計画名称】浜松市中心市街地活性化基本計画（平成 27 年 1 月 22 日認定）

【計画期間】平成 27 年 4 月～令和 2 年 3 月

【区域面積】220.1ha



【基本的な方針及び目標】



(2) 事業等の進捗状況

平成27年1月以降、認定基本計画に基づき、「来たい都心(まち)」「住みたい都心(まち)」「参加したい都心(まち)」の3つの基本目標を設定し、計67事業に取り組み、計画は概ね順調に完了した。各事業を実施してきたことで、特に、休日における歩行者通行量は上昇基調に転じ、公共施設の入場者数の増加等、まちなかのにぎわい創出へとつなげることができた。

その要因として、平成22年4月に民間主導で設立されたまちづくり団体「浜松まちなかにぎわい協議会」がまちなかの多くの商店と協力して、各種イベントを地道に開催し続けるとともに、平成27年11月にオープンしたコミュニティスペース「Any」で起業希望者の掘り起こしや新たな人材を発掘してきたことにより、積極的にまちづくりへ参加する、または主催する関係者が増えてきていることがあげられる。また、まちなか公共空間利活用制度による市民活動やイベントの開催、商店街と地域住民が連携したイベントの開催等、活性化を担うプレイヤーの発掘や市民主体のまちづくり機運の醸成を図るなど、民間活力を最大限に活かした体制構築が進展していることも要因としてあげられる。

主な事業の実施状況（最終フォローアップに関する報告[令和2年6月]）

分野	事業数	完了	実施中	廃止	未実施
市街地の整備改善のための事業	12	4	8	-	-
都市福利施設を整備する事業	10	1	9	-	-
住宅の供給のための事業	2	1	1	-	-
経済活力の向上のための事業	43	10	32	1	-
一体的に推進する事業	6	-	5	1	-

※再掲含む

- 旭・板屋 A 地区第一種市街地再開発事業
- 都心既存ストックの利活用事業
- 公共空間の利活用促進事業
- 鍛冶町大通り利活用調査検討事業
- 創造都市推進事業
- 「出世の街 浜松」プロモーション事業



【旭・板屋 A 地区第一種市街地再開発事業】



【公共空間の利活用推進事業】

(3) 目標の達成状況

前期計画が掲げていた目標指標のうち、「来たい都心（まち）」については、歩行者通行量、公共施設入場者（利用者）数とも、目標を達成した。理由として、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」が、商店街と連携したイベントを地道に開催し続けるとともに、起業希望者の掘り起しや新たな意欲溢れた人材を発掘してきたことや、まちなか公共空間利活用制度により、1年を通じ、休日には、中心市街地の様々な場所でイベントが開催されている環境が整い、来街が促進されたことが大きい。

他方、「住みたい都心（まち）」「参加したい都心（まち）」については、計画した事業は概ね予定通り進捗・完了したものの、目標指標はいずれも目標値の80%には及ばなかった。

その主な要因として、「住みたい都心（まち）」の目標指標「中心市街地の居住人口」については、再開発事業のタワーマンションの入居が計画期間中に間に合わなかったことなどがあげられ、目標値に達することができなかった。ただし、駅前周辺のマンション需要が堅調であることから、今後も居住人口の増加は期待できる。また、「参加したい都心（まち）」の目標指標「空き店舗区画数」については、高齢化による閉店や老朽化によるビルの取り壊しなどにより事業効果が追いつかず、目標とする空き店舗区画数まで改善することができなかった。

なお、参考指標である「法人数」は、ベンチャー企業の支援、サテライトオフィスの設置、市外からのオフィス出店補助等により、目標を達成している。

図表 1 前計画の数値指標と実績値

基本目標	数値指標	基準値	目標値	実績値(R1)	達成状況
来たい 都心（まち）	歩行者通行量	99,392 人 (H26)	109,300 人 (R1)	130,416 人	完了
	公共施設入場者 （利用者）数	1,493,078 人 (H25)	1,550,000 人 (R1)	1,685,230 人	完了
住みたい 都心（まち）	中心市街地の 居住人口	11,359 人 (H26)	13,100 人 (R1)	11,974 人	80%には 及ばず
参加したい 都心（まち）	空き店舗区画数	71 区画 (H26)	53 区画 (R1)	68 区画	80%には 及ばず

(4) 中心市街地活性化の方針（市町村独自の計画）の概要

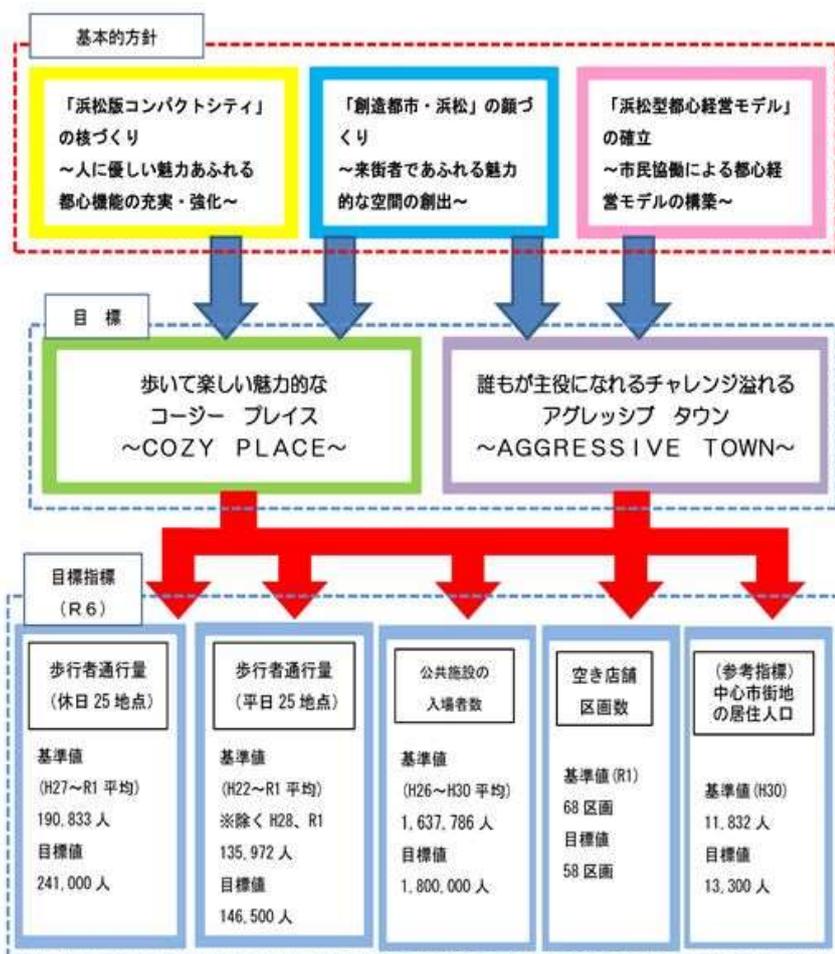
【名称】令和2年度以降の浜松市中心市街地活性化の方針について

【策定年月】令和2年4月

【区域面積】220.1ha

※中心市街地活性化基本計画（平成27年1月22日認定）と同区域

【基本的な方針及び目標】



(5) 定性的評価

① 中心市街地活性化に対する住民意向について

令和5年度に実施した市民アンケートによると、将来的にも中心市街地が活性化していく必要があると思うと回答した市民は83.5%（そう思う＋ややそう思う）であった。また、中心市街地へ行くことに対して魅力を感じないとする割合が38.0%であり、その理由として行きたい店が少ないが48.6%と最も高かった。

中心市街地の魅力を高め、活性化していくためには、空き店舗や空き地などの対策推進（61.8%）、イベントの実施（44.2%）があげられ、魅力的な店舗（44.5%）があれば外出機会が増える、1日中心市街地で過ごすため、歩いて巡ることのできる環境整備（32.0%）を望むなど、活性化に向けて、遊休不動産等を活用した魅力ある店舗の集積やイベントの

実施、まち全体の回遊性の向上などが必要な状況である。

令和6年度に実施したwebアンケートによると、中心市街地に対する満足度(総合評価)において満足していると回答した市民は39.7%(とても満足している+満足している)であった。また、中心市街地へ居住意向がある市民が20.8%、既に住んでいる市民が14.0%であり、就業意向がある市民が14.4%、既に働いている市民が17.4%であった。

中心市街地への交通手段としては自家用車が最も多くなった(63.7%)が、中心市街地の満足度において不満が相対的に多かった(あまり満足していない+全く満足していない)項目として、中心市街地までの公共交通機関でのアクセス(33.4%)、中心市街地までの車でのアクセス(30.5%)、まちなかの移動(31.7%)となっており、訪れやすさや移動のしやすさの改善が必要な状況である。

② 前期計画及び市独自の方針の総括を踏まえた本期計画の必要性とその内容概略

前期計画までは「まちなかに人を増やす」ことを目標として、様々な事業を地道に展開してきたことで、休日における歩行者通行量は上昇基調に転じ、また、公共施設の入場者数もそれぞれの施設ごとに入場者数を独自の努力で増加させる等、「ヒト、モノ、カネ」が活発に動き、中心市街地活性化におけるまちなかのにぎわい創出について、一定程度の成果があった。

一方、令和2年春以降、新型コロナウイルス感染症の拡大という外的要因が発生したことにより、中心市街地への人出が急減し、来街者の減少や退店舗等による空き店舗が増加した。現在は、都心エリアの居住人口・世帯数ともに増加し、新たなマンションの建設などが進む一方、コロナ禍を契機として、居住者及び来街者の行動が変容したことなどから、まちなかへの人出は、コロナ禍からの回復の兆しはみえるものの、コロナ禍前の水準に至るには、やや足取りが重い状況がみられる。

このような中、常葉大学浜松キャンパスや浜松調理菓子専門学校の中心市街地への移転計画が決定したことから、今後、学生を中心としたまちなかへの人出の増加に伴う中心市街地活性化に対する好影響が期待される。また、異業種が集うコワーキングスペースの開設により、スタートアップ企業の集積が図られるなど、業務機能の集積に向けた新たな動きも進んでいる。

わが国の人口は減少に転じて久しく、本市人口も同様に減少が進んでいるが、中心市街地の人口は集積が進み、本市における拠点性が相対的に高まっている状況にあるといえる。このような状況を好機と捉え、中心市街地のにぎわいを図っていくためには、これまで中心市街地が担ってきた役割や存在意義を改めて確認した上で、これまでの方針を踏襲しつつ、さらに踏み込んだ事業を展開していくことが重要である。

本市は、これまで「やらまいか精神」と称される、開放的で何事にも恐れずに前向きに挑む市民気質のもと、発展してきた歴史があり、中心市街地は、その発展を支える人々が交わり、つながることで、新たなモノ、コトを生み、はぐくみ、つなぐ、いわば源泉とし

て機能してきた。

このような中心市街地の役割・意義を十二分に踏まえ、魅力の発信による滞在時間の増加、エリア価値の向上による経済活動の活性化、活動拠点とする団体の増加による公共空間の利活用促進などにより、日常的ににぎわいのある中心市街地の実現を目指し、まちの創生へと繋げていく。

[2] 中心市街地活性化の課題

(1) 【課題1】 まちなか全体の回遊性の向上

1年を通じた様々な休日イベントの開催により、休日の歩行者通行量が増加し、にぎわい創出につながったが、JR浜松駅周辺のエリアが中心であり駅から離れるほど通行量は減っているため、まちなか全体へと波及させていく必要がある。

また市民アンケートやヒアリング等によると、歩いて巡ることのできる環境整備や魅力的な店舗、公園広場等のゆっくり過ごせる場所、サードプレイスへのニーズが高いことが確認された。産業や音楽がまちなかで感じられることや歴史・文化的資源の活用、インバウンドを含む観光振興の強化などの意見もあった。

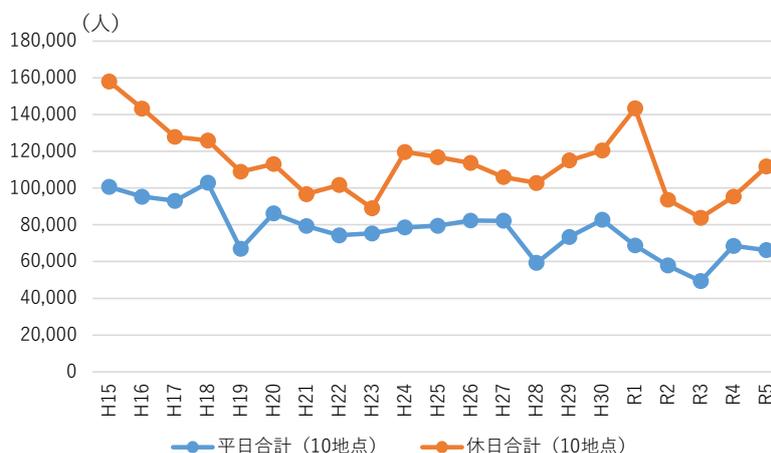
- 歴史・文化的な都市ストックを結び交流機会の拡大
- 公共空間の利活用や資源の活用によるイベントやマルシェの開催などにより来街動機となる取組みを行う
- 低未利用地となっているエリアを整備し、居心地のいい空間として魅力的な空間を創出する

以上により駅前のみならずそれぞれの拠点を結び中心市街地全体で回遊性を向上させることで、にぎわいの継続と創出を図ることが求められる。

ア 歩行量調査

中心市街地の来訪者数は、減少傾向にあり、歩行量調査の結果を見ると、平成15年に比べ令和5年は平日歩行量が38.7%減、休日歩行量は36.8%減となっている。

【歩行量の推移】



(2) 【課題2】平日昼間のにぎわい創出

休日イベントの開催を通じて、休日のにぎわい創出が図られたが、それを平日昼間のにぎわいへとつなげていくことが求められる。リノベーション等による遊休不動産の活用を引き続き進め、店舗など商業機能とともに、起業・創業を目指すクリエイターや起業家を発掘し、その活動拠点となる機能の整備を進めるなど中心市街地の新たな価値を創出し、平日昼間のにぎわい創出へとつなげていくことが求められる。

また、市民アンケートやヒアリング等によると商業・業務などの多機能が集積された利便性の高いまちや若者が集まり働ける環境づくり、若者・学生向けの都市環境の創出に対するニーズが高いことが確認された。その他、にぎわいのあるまち、あらゆる世代が住みたくなるまちなどの意見もあった。

近年、まちなかの居住者は増加しているが、浜松市は「ものづくりのまち」として発展し、製造業が産業を占めるため、中心市街地ではなく郊外に工場や事業所を構える傾向がある。そのため、製造業の生産拠点が集中する郊外に就業者が多く、まちなかの就業人口が少ないため、平日の昼間の賑わいが乏しい状況にある。スタートアップ企業の創出、市内企業による新たなオフィス進出計画、大学・専門学校を中心市街地への移転などにより平日の昼間人口の増加が期待できることから、平日でも交流できる仕組みづくりが求められる。

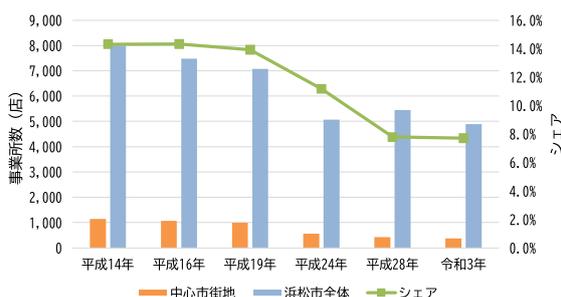
- 公民が連携したまちなかの魅力的な店舗の出店や大学・専門学校の進出に合わせた生活環境・地域コミュニティ機能等の集積の促進
- スタートアップ企業の進出、若者によるまちなか公共空間の活用したイベントなどの創出、支援
- 商業施設やホテル、オフィスの整備や進出支援による事業所及び従業者数の増加
- 浜松アート&クリエイションと連携した文化芸術活動の促進

以上により平日昼間のにぎわい創出を向上させることで、中心市街地の活性化を目指す。

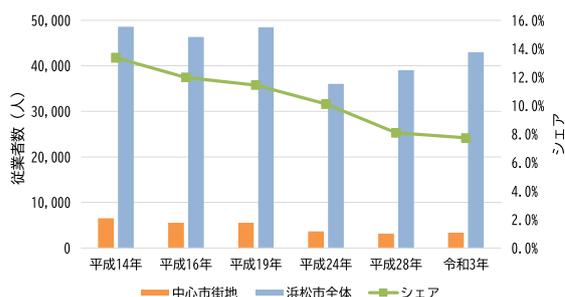
ア 事業所数・従業者数

- ・ 中心市街地の昼間人口を構成する事業所数と従業者数も減少しており、平成 24 年に比べ令和 3 年は事業者数が 17.9%減、従業者数は 7.9%減となっている。

【事業所数】



【従業者数】



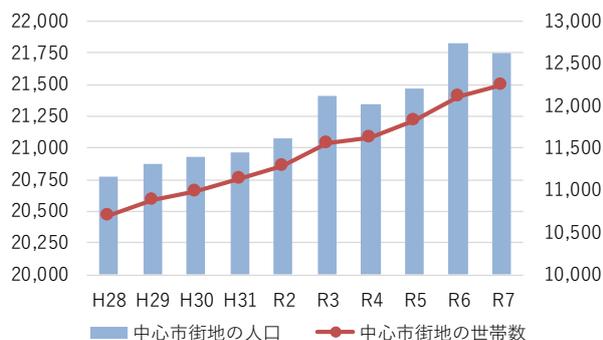
イ 人口・世帯

- ・ 中心市街地の人口・世帯数は、ともに継続して増加傾向にある。令和 6 年は人口が 21,827 人、世帯数が 12,104 世帯と最大になっている。

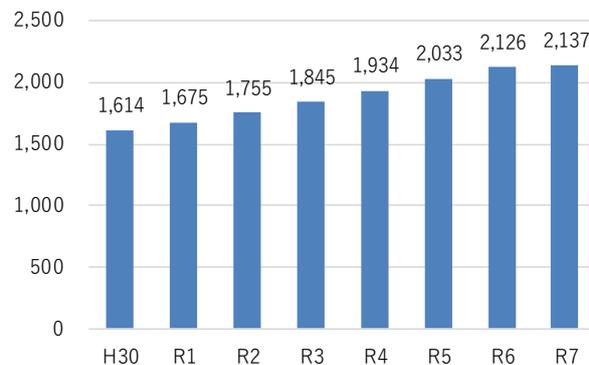
ウ 法人数

- ・ 中心市街地の法人数は、毎年増加している。

【人口・世帯数】



【中心市街地の法人数】



エ スタートアップ企業創業数（市内全域）

	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	累計
創業者数（年間）	16	24	18	22	25	105
市外からのスタートアップ進出数	4	25	19	19	14	81

- ・ 2015 年 11 月に浜松まちなかマネジメント株式会社が Any（コミュニティスペース）を開設。
- ・ 2020 年 6 月に浜松磐田信用金庫がザザシティ浜松にオープンした FUSE（オープンイノベーション拠点）にはスタートアップ企業や新規事業の立ち上げをめざす中小企業など約 250 社が入居している。
- ・ その他民間主体によるまちなかのシェアオフィス、コワーキングスペース等の開設が進んでいる。

<スタートアップ企業への期待>

- ・ 市内への経済波及効果
- ・ 新たな産業の創出や既存産業の高度化
- ・ 市内での雇用の創出、働き方の選択肢の拡充 等

[3] 中心市街地活性化の方針（基本的方向性）

中心市街地活性化に関する前期計画までの取り組みは一定の成果をあげてきた。そのため、中心市街地活性化に向けた基本的な方針は、前期計画を踏襲・発展させるものとする上位計画である総合計画や都市計画マスタープランを踏まえるとともに、都心エリアの居住人口・世帯数の増加、市内企業による新たなオフィス進出計画、教育機関の中心市街地への移転、コワーキングスペースの開設、スタートアップ企業の進出など、中心市街地を取り巻く環境の変化も考慮する。

また、今回、中心市街地活性化基本計画を新たに策定するに当たり、中心市街地活性化に向けた指針となるランドデザインの策定を求める声が多くあった。そこで10年、20年後を見据えた中長期的な目標を理想の将来像として描き、市民をはじめ官民が連携して取り組むため、「中心市街地活性化ビジョン」を策定することとした。

中心市街地活性化ビジョンでは、中心市街地のミッション（使命・存在意義）を「創造の中心地＝Creative Hub」と定義し、「歴史、文化、未来に触れ、豊かさを実感する世界水準のまち」をビジョン（理想の将来像）として描き、その実現に向けたバリュー（価値観・行動指針）を示しており、本計画は、同ビジョンの実現に向けたものと位置付けている。

中心市街地活性化に向けては、それらに関わる市民、事業者、団体などが、柔軟にかつ機動的に、必要に応じて連携を図りながら、回遊性の向上や、平日昼間のにぎわい創出といった課題へ主体的に取り組むことが重要であることから、これまでの活性化の取組をさらに前進させるための基本方針として、以下を設定する。

< 中心市街地の将来像 >

■ミッション（使命・存在意義）

未来へ紡ぐ“CREATIVE HUB”

■ビジョン（理想の将来像）

歴史、文化、未来に触れ、豊かさを実感する世界水準のまち

中心市街地活性化基本計画では、中心市街地活性化ビジョンで定める中心市街地のミッション（使命・存在意義）及びビジョン（理想の将来像）を踏まえ、

未来へ紡ぐ“CREATIVE HUB”

「歴史、文化、未来に触れ、豊かさを実感する世界水準のまち」

を中心市街地の将来像と位置づけ、これまで中心市街地が培ってきた価値を継承・発展させるとともに、新たな価値の創出に向け、次の4つの基本方針のもと、中心市街地活性化への取組を進める。

< 中心市街地の基本方針 >

(1) 基本方針1 「みがく」歴史・文化の継承と活用による魅力の向上

【目指す方向】

中心市街地に有する歴史的・文化的な地域資源の活用や、創造都市・浜松を象徴する芸術文化等のクリエイティブ活動の拠点化を推進することにより中心市街地に多くの人が集まり、交流できる機会を増やし、新しい価値を創造するとともに、都市の魅力を上昇させる。また、中心市街地の魅力を情報発信することにより、市内外からの中心市街地への誘客力を高める。

(2) 基本方針2 「はぐくむ」新たな投資とエリアマネジメントによる都心機能の増進

【目指す方向】

中心市街地への民間投資の促進や公共空間の再整備により都市機能を増進させる。また、エリアマネジメントの強化により、来街者が安心して快適に利用できる駐輪場の整備や、快適な歩行者空間の整備など滞在環境を改善し、良質な都市環境を整える。

(3) 基本方針3 「つなぐ」人々の暮らしを豊かにする価値の継承

【目指す方向】

既存の商店会活動の支援や中心市街地の空き店舗対策、リノベーション事業と連携した創業支援を行うことで魅力ある店舗等の出店により、商業機能の維持、まちなかの活性化を目指す。

大学や専門学校の進出に伴う地域との連携や子育て支援、外国人住民や留学生の就労支援を行うことで暮らし、働き、学び、楽しむ、全ての人が安心・安全に過ごすことができるまちづくりを進める。

(4) 基本方針4 「いどむ」市民協働による新たな価値創出への挑戦

【目指す方向】

賑わいワークショップ・実証事業を実施することでまちづくり人材の発掘・育成を行う。駅前周辺や道路空間等の公共空間利活用制度の拡充により、市民や企業等が主催するイベントが増え、中心市街地の賑わいづくりを目指す。スタートアップ企業や学生との連携などにより、まちづくりに取り組む市民や企業の活動を支えるとともに、エリアマネジメント活動の支援により中心市街地の新たな価値創出に挑戦する。