

## 2. 中心市街地の位置及び区域

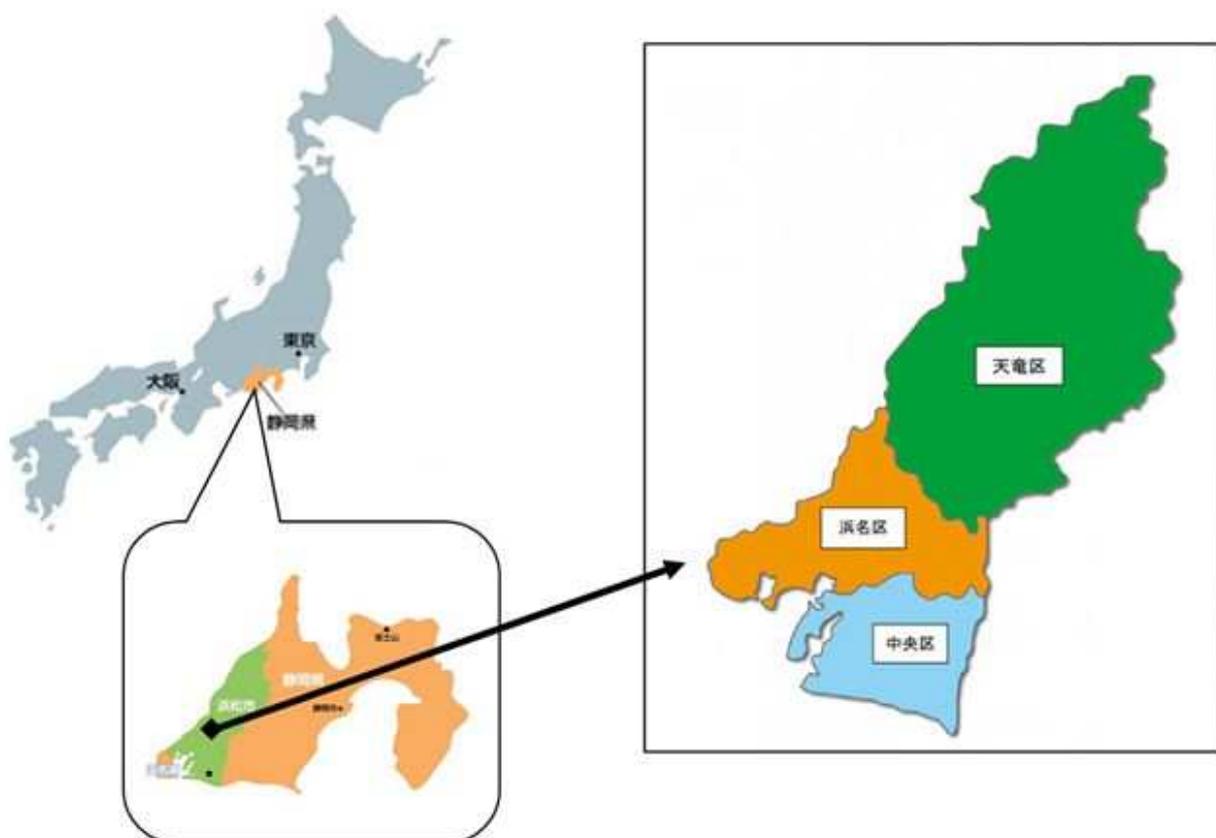
### [1] 位置

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、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の交通の要衝である。

人口は、約78万人（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。

これより、本市の中心市街地は、古くから本市のみならず、三遠南信広域都市圏の行政・経済・文化の中心的な役割を担ってきたJR浜松駅を中心に、行政機能や商業機能、業務機能、居住機能が集積するエリアで設定する。

【位置図】



### [2] 区域

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

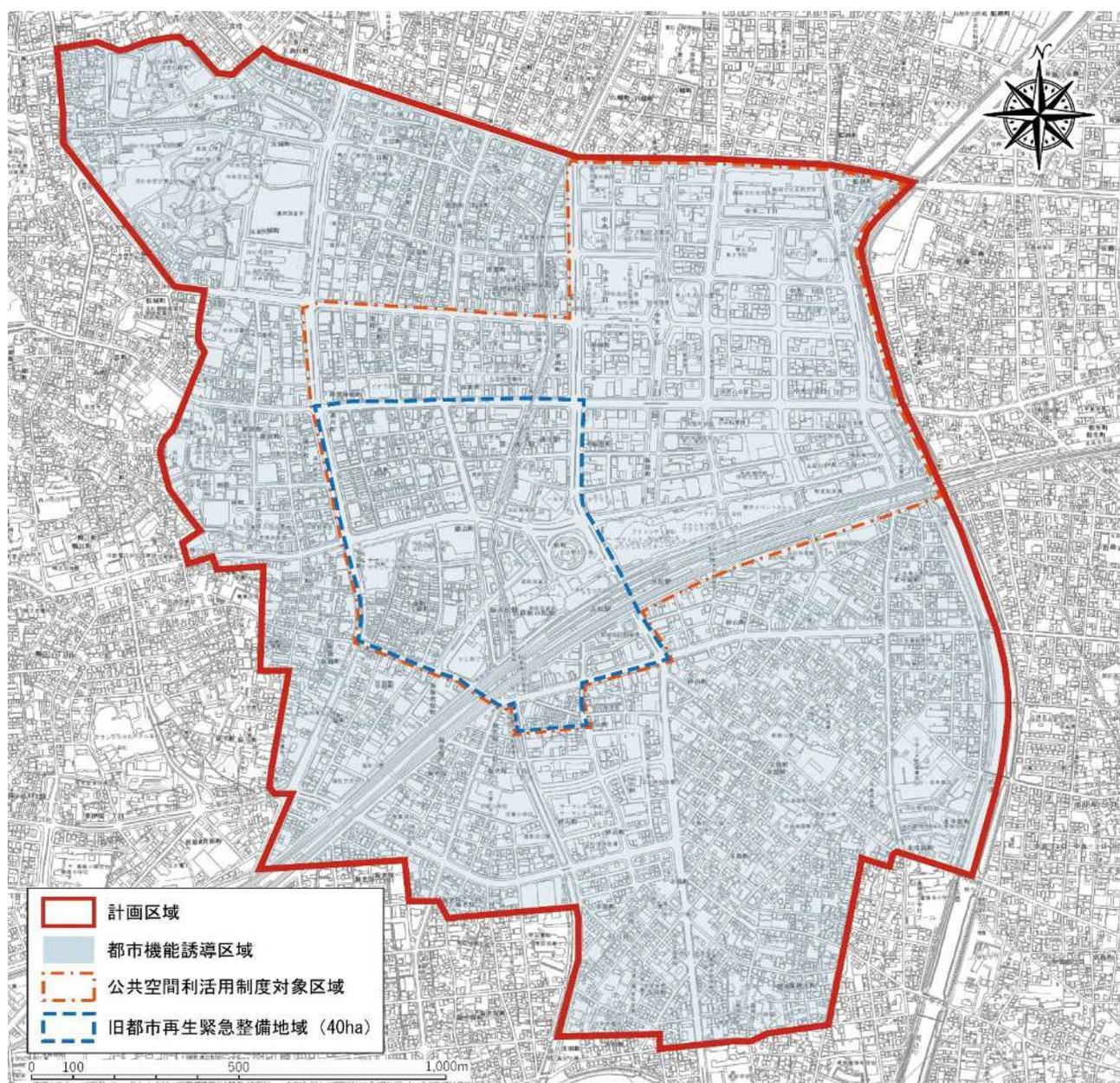
浜松駅周辺地域では、40haの区域を対象に、令和3年9月まで都市再生緊急整備地域の指定を受け、民間活力を導入した都市再生が進められてきた。また、同地域東側では、シビックコア地区整備事業等による行政機関の集約が図られているとともに、静岡文化芸術大学や遠州病院などの公共公益機関の集約も見られ、高層マンションの整備が進み、業務、

居住機能の中心となる区域を形成している。

また、同区域には、浜松城や元城町東照宮、五社神社などの歴史文化遺産、浜松市美術館、浜松城公園などの集客施設等が立地している。

本市では、浜松駅周辺を拠点ネットワーク型都市の中核と位置づけ、立地適正化計画における都市機能誘導区域を定めている。前回計画では、一部のみが区域となっていた駅南地区において、浜松工科自動車大学校が開校し、常葉大学浜松キャンパス及び浜松調理菓子専門学校に移転計画が進められている。また、容積率の容積率緩和等による立地誘導事業により市内企業による本社機能を備えた新たなオフィスの進出計画、マンションの建設等が予定されており、新たな賑わいの創出が見込まれることから、拠点ネットワーク型都市に相応しい中核拠点としての中心市街地形成に向け、南北の回遊性を向上し、駅南地区への都市機能の集積を図るため、前期計画の区域を拡大し、立地適正化計画の都市機能誘導区域と同一の 328.69ha を計画区域として設定する。

【計画区域】 328.69ha



### [3] 中心市街地の要件に適合していることの説明

#### (1) 第1号要件

当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること。



本市の中心市街地は、商業や事務所、都市機能が相当程度集積するとともに、業務、医療・福祉、文化、学校などの高次の都市機能が集積する等の本市のみならず、県西部地域を代表する行政都市の中心的な役割を果たしているため、第1号要件に適合している。

#### ① 小売業の集積状況

中心市街地の面積は本市の面積 1,558.11 km<sup>2</sup>の約 0.2%であるが、小売事業所 4,888 事業所の 7.7%、従業者数 42,930 人の 7.7%を占める商業集積地となっている。

図表 2 小売業の集積状況

	中心市街地 (A)	浜松市 (B)	シェア (A/B)
事業所数(店)	377	4,888	7.7%
従業員数(人)	3,318	42,930	7.7%
年間商品販売額(億円)	596	8,727	6.8%
売場面積(m <sup>2</sup> )	91,448	991,901	9.2%

出典：令和3年経済センサス活動調査

#### ② 都市機能の集積状況

中心市街地には、浜松市役所、静岡県浜松総合庁舎をはじめとした官公庁施設、浜松科学館、浜松市楽器博物館、浜松市立中央図書館、浜松城、五社神社などの文化・観光施設、救急医療など地域医療の中核を担う遠州病院などの医療・福祉関連施設、静岡文化芸術大学や各種専門学校をはじめとした教育施設など、様々な都市機能が立地し、本市のみならず、遠州地域での中心的な役割を担っている。

## (2) 第2号要件

当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること。



本市の中心市街地は、未利用地面積が増加していることや商業の都市活動の面での衰退がみられることから、今後もこの傾向が続いた場合、本市の機能的な都市活動の確保、経済活力の維持に支障を生じるおそれがあることから、第2号要件に適合している。

### ① 土地利用等の状況

中心市街地の平面駐車場の面積は減少傾向にあるが、空き地面積は令和2年度より増加へ転じており、中心市街地における未利用地面積が増加していることが伺える。

また、建物棟数が減る一方で、空き床数、空き床数割合が増加傾向にあり、近年は21%台で高止まりしている。

図表3 平面駐車場を含む低未利用地の状況

項目	単位	R1	R2	R3	R4	R5	R6
平面駐車場	面積 (㎡)	18,682.03	17,789.34	17,540.53	-	-	16,753.32
	区画数 (台)	825	783	773	-	-	528
空き地面積	面積 (㎡)	7,251.97	6,277.92	7,075.06	-	-	5,226.78
空き区画	区画数	68	107	109	113	95	95

出典：浜松市産業振興課調べ

図表4 中心市街地の空き床数

内容	H30.12	R1.12	R2.12	R3.10	R4.10	R5.5	R6
① 建物棟数	817	812	811	808	807	808	805
② 空き床数 (全体床数)	462 (2,836)	458 (2,825)	544 (2,848)	612 (2,850)	622 (2,854)	603 (2,861)	635 (2,855)
③ 空き床数割合	16.29%	16.21%	19.10%	21.47%	21.79%	21.07%	22.24%

出典：浜松市産業振興課調べ

## ② 中心市街地の商業活動の状況

本市全体に対する中心市街地の小売業の占める割合（シェア）は、事業者数、従業者数、年間商品販売額、売場面積とも減少傾向にある。

事業所数、従業者数のシェアは、平成 24 年から平成 28 年にかけて大きく減少し、年間商品販売額も平成 28 年から令和 3 年にかけて大きく減少している。

図表 5 本市及び中心市街地の小売業の動向

		事業所数 (店)	従業者数 (人)	年間商品販売 額 (億円)	売場面積 (㎡)
平成14年	中心市街地	1,142	6,484	1,295	135,209
	浜松市全体	7,987	48,551	9,185	923,678
	シェア	14.3%	13.4%	14.1%	14.7%
平成16年	中心市街地	1,070	5,542	1,371	131,069
	浜松市全体	7,476	46,311	8,789	925,212
	シェア	14.3%	12.0%	15.6%	14.2%
平成19年	中心市街地	985	5,528	1,167	117,123
	浜松市全体	7,081	48,385	9,377	1,018,047
	シェア	13.9%	11.4%	12.5%	11.5%
平成24年	中心市街地	565	3,631	807	93,975
	浜松市全体	5,071	35,968	7,707	927,522
	シェア	11.1%	10.1%	10.5%	10.1%
平成28年	中心市街地	425	3,150	1,051	88,413
	浜松市全体	5,447	39,025	9,334	952,300
	シェア	7.8%	8.1%	11.3%	9.3%
令和3年	中心市街地	378	3,313	596	91,329
	浜松市全体	4,888	42,930	8,727	991,901
	シェア	7.7%	7.7%	6.8%	9.2%

出典：平成 19 年までは商業統計調査、平成 24 年以降は経済センサス・活動調査

### (3) 第3号要件

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を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。



本市の中心市街地の活性化は、本市の総合計画の目指すべき都市像を実現していくための方針や都市マスタープランの都市づくりの方針に整合するものであり、本計画を実現することが本市のみならず、県西部地域の発展に寄与することから、第3号要件に適合している。

#### ① 浜松市総合計画

- ・平成26年12月に策定した浜松市総合計画は、基本構想、基本計画、実施計画の3層で構成している。基本構想では、長期的な展望に立って課題を認識した上で、希望に満ちた未来を創造すべく、30年後（1世代先）の理想の姿を示すとともに、「市民協働で築く『未来へかがやく創造都市・浜松』」を掲げている。また、12の浜松市の理想の姿が描かれた「1ダースの未来」のうち、「つなぐ【繋ぐ】」では、『『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られること、歩いてショッピングを楽しむこと、居住人口の拡大により都市機能が集積していることなどが挙げられている。

#### ○第2期基本計画<令和6年12月策定> 令和7年度から令和16年度まで

「ウェルビーイング」の視点を取り入れ、一人ひとりが幸福を実感できる暮らしを実現する計画とし、10年間の総合的な政策を定めている。中心市街地に関する取組の方向としては、多様な人々が集い、交流し、滞在できる、魅力ある地域づくりの促進や拠点ネットワーク型都市構造の実現をめざし、都市機能の集積や居住エリアが集約したコンパクトな拠点をつなぐにぎわいのあるまちづくりを推進することとしている。



「まちなか」は、創造都市・浜松の顔

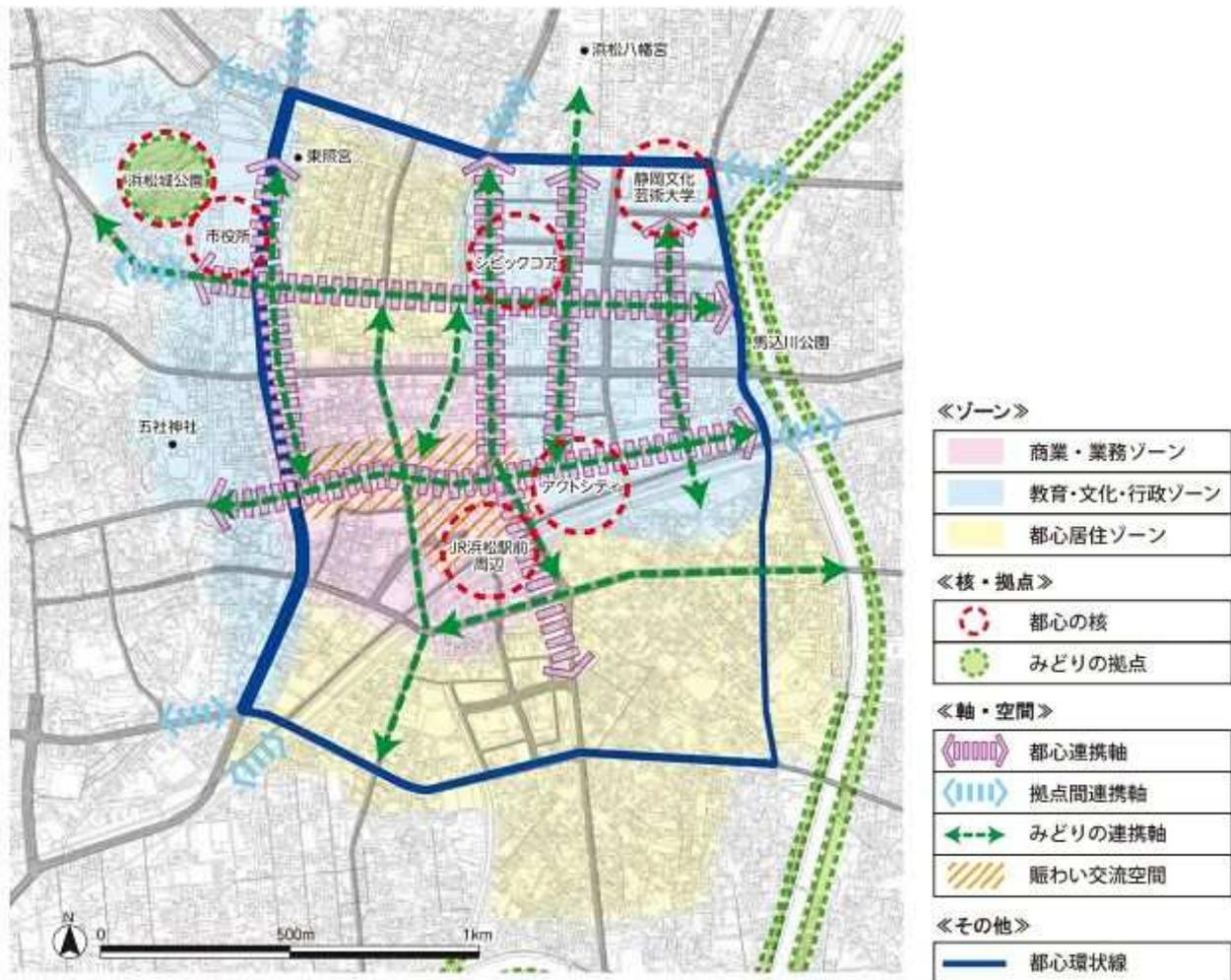
#### ② 浜松市都市計画マスタープラン

- ・平成22年5月に策定し、令和3年に見直しを行った浜松市都市計画マスタープランは、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として、長期的な視点に立ち、都市計画の目標や都市づくりの方向性を示すものとなっている。基本理念に、「多彩に輝き、持続的に発展する都市」を掲げている。その中で、全体構想をもとに中心市街地を概ねの対象エリアとする都心について、都市づくりの基本方向や分野別の方針として以下を掲げている。

## 都心づくりの基本方向

- 多様な高次都市機能の集積と連携強化による賑わいと活力ある都心づくり
- 多様な資源を活かして新たな価値や交流を生み出す都心づくり
- 創造都市の顔としてふさわしい魅力的な空間形成による歩きたくなる都心づくり
- みどりによる魅力ある空間創出と環境負荷の小さな都心づくり
- 安全・安心な災害に強い都心づくり

【将来の都心構造図】

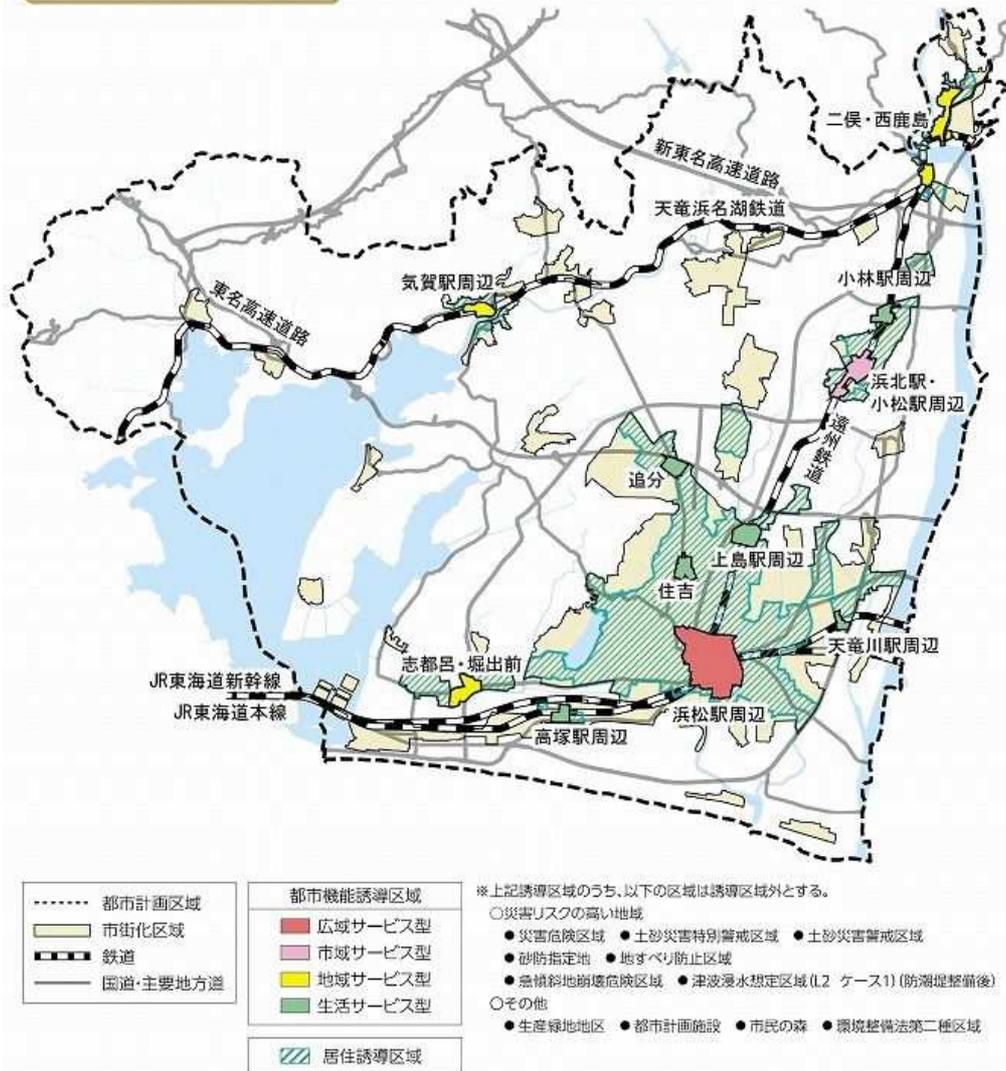


### ③ 浜松市立地適正化計画

- ・ 平成 31 年 1 月に策定した浜松市立地適正化計画は、人口減少・少子化・超高齢社会に対応した「コンパクトでメリハリの効いたまちづくり」の実現を目指し、都市計画区域を対象とした、居住機能や医療・福祉等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランとなっている。中心市街地を概ねの対象エリアとする広域サービス型区域について、都市機能と居住を誘導するための取り組みとして、以下が挙げられている。
- ・ 浜松駅周辺を都市誘導区域（広域サービス型）と定め、広域な公共交通ネットワークを生かして、交流や賑わい創出に資する商業・文化等の機能を集積し、創造都市の顔としてふさわしい都市機能の向上や維持を図る区域と位置付けている。

## 2 都市機能誘導区域

図 4-2 都市機能誘導区域



### ④ 浜松市地域公共交通網形成計画

- 令和3年3月に策定した浜松市地域公共交通網形成計画は、暮らしやすく、持続可能でコンパクトなまちづくりと、公共交通を中心とした交通ネットワークの構築を目指すための計画となっている。公共交通サービスの基本方針は「浜松市の魅力を高める、使いやすい公共交通ネットワーク・市民の生活を支えるために必要な公共交通サービスの提供」、公共交通体系の運営、維持、管理する仕組みに関する基本方針は「地域が主役となって育てる、持続可能な公共交通」を掲げている。