

■参考資料

[1]自治体概要

- ・人口 781,001 人（令和7年4月1日現在※住民基本台帳より）
- ・面積 1,558.11 km²

[2]概要

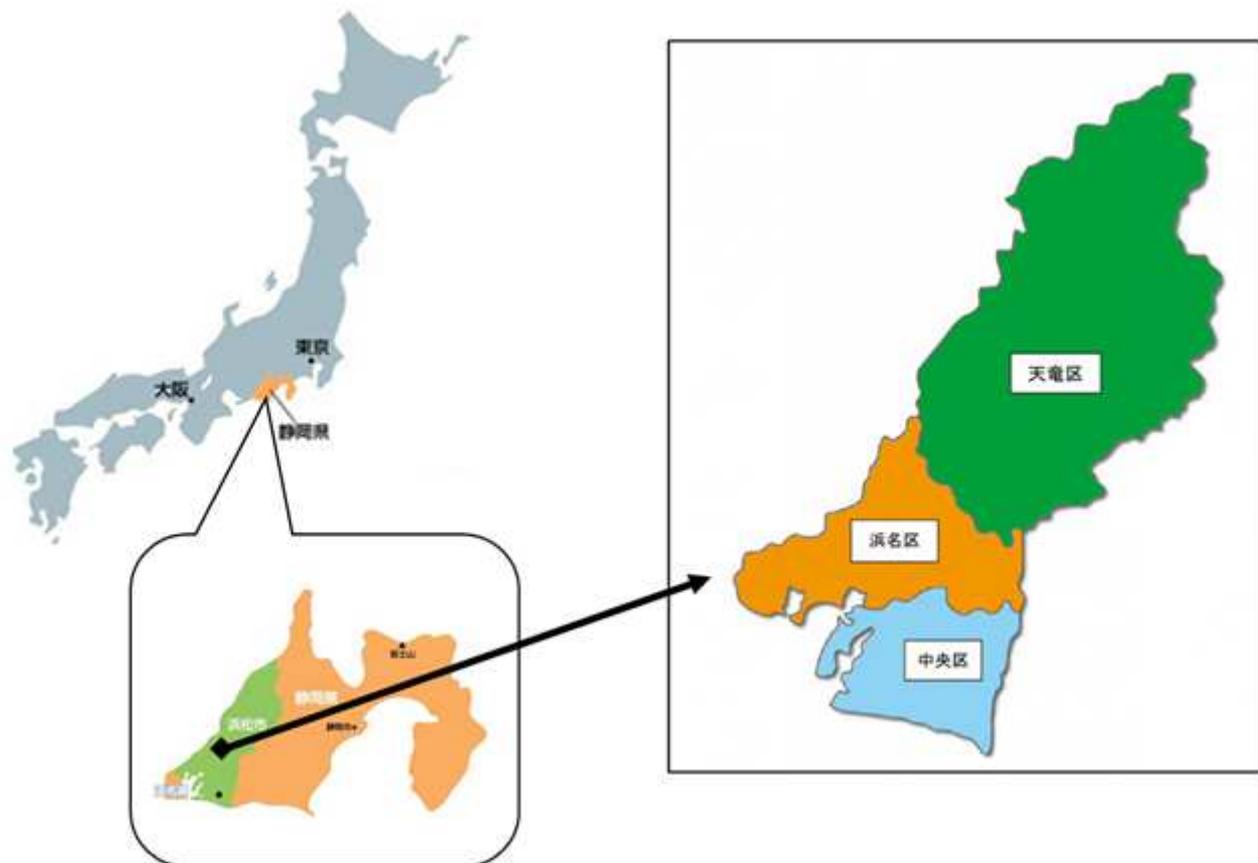
本市は、首都圏と関西圏の2つの経済圏のほぼ中間に位置し、江戸時代には浜松城の城下町として、東海道有数の宿場町として栄え、現在では、東海道新幹線や東名高速道路、新東名高速道路が通る我が国の交通の要衝である。

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1,558.11 km²の広大な面積を有しており、JR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。

徳川家康公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続けてきた産業都市である。

図表 1 浜松市の位置



[3] 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本川が本市を縦断し、遠州灘へと注いでおり、西端には、総面積 64.91km² の汽水湖である浜名湖がある。地形は、本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）は約 17℃、年間雨量（平均値）は約 2,100 mm～2,300 mmとなっている。

図表 2 浜松市の気候

年次	気 温 (°C)			平均湿度	降水量	平均風速	最大風速	風向	日照時間
	平均	最高	最低	%	mm	m/s	m/s		h
R1	17.5	35.6	-2.4	67	2,143.0	3.5	12.4	WNW	2,246.1
R2	17.5	41.1	-0.3	69	2,244.5	3.5	13.9	SSW	2,317.9
R3	17.4	36.6	-3.5	68	2,330.0	3.6	14.0	SSW	2,327.7
R4	17.2	37.5	-1.7	70	2,392.5	3.5	12.5	SSE	2,345.1
R5	17.9	37.2	-3.5	70	2,363.5	3.4	14.5	SSW	2,509.1

(出典：浜松市統計書)

[4] 歴史

- 徳川家康公の浜松城に始まり、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まほ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發展を遂げる。
- 昭和 54 年の JR 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。
- JR 高架化事業とあわせて、浜松駅周辺土地地区画整理事業や JR 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函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、本川・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した。
- 平成 24 年に、新東名高速道路の御殿場～三ヶ日間が開通し、遠州鉄道高架事業（助信駅～上島駅間）が完成する。
- 令和 2 年浜松城築城 450 年を迎える。浜松市沿岸地域に防潮堤が竣工した。
- 令和 6 年 1 月行政区が 7 区から 3 区に再編された。

[5] 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輩出するとともに、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。

[6] 人口

① 人口及び世帯数の動向

中心市街地の人口及び世帯数は、いずれも増加傾向にある。浜松市全体の人口は減少傾向にあり、市全体に対する割合も年々高まっていることから、居住地としての中心市街地の拠点性が高まっていることがうかがえる。

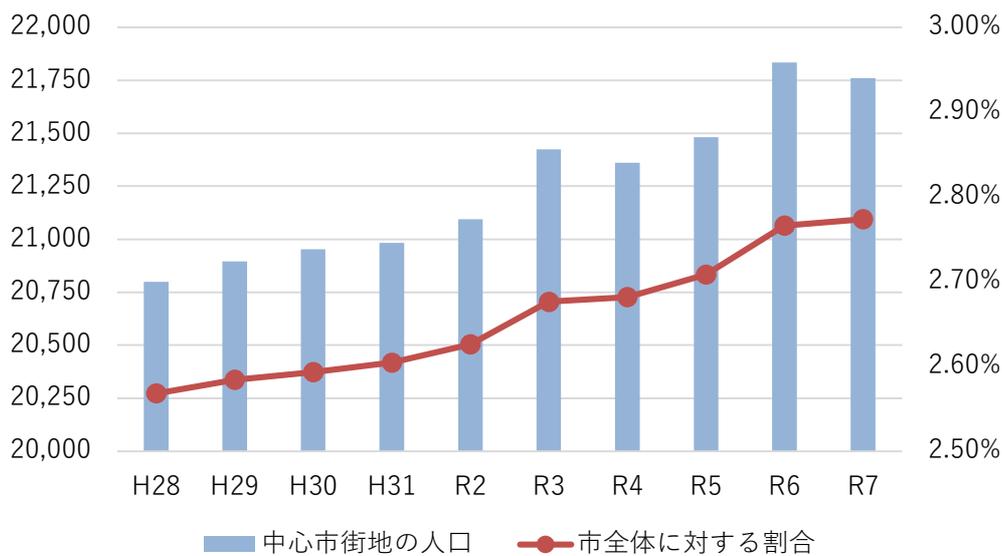
図表 3 中心市街地の人口・世帯数の推移

		平成28年	平成29年	平成30年	平成31年	令和2年
人口	中心市街地	20,799	20,896	20,953	20,983	21,096
	浜松市全体	809,027	807,893	807,013	804,780	802,527
	シェア	2.57%	2.59%	2.60%	2.61%	2.63%
世帯数	中心市街地	10,695	10,889	10,993	11,134	11,291
	浜松市全体	327,909	331,062	334,256	337,705	341,385
	シェア	3.26%	3.29%	3.29%	3.30%	3.31%
		令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年
人口	中心市街地	21,424	21,361	21,483	21,835	21,761
	浜松市全体	799,966	795,771	792,704	788,985	783,924
	シェア	2.68%	2.68%	2.71%	2.77%	2.78%
世帯数	中心市街地	11,561	11,634	11,818	12,109	12,255
	浜松市全体	345,073	347,566	351,529	355,283	358,071
	シェア	3.35%	3.35%	3.36%	3.41%	3.42%

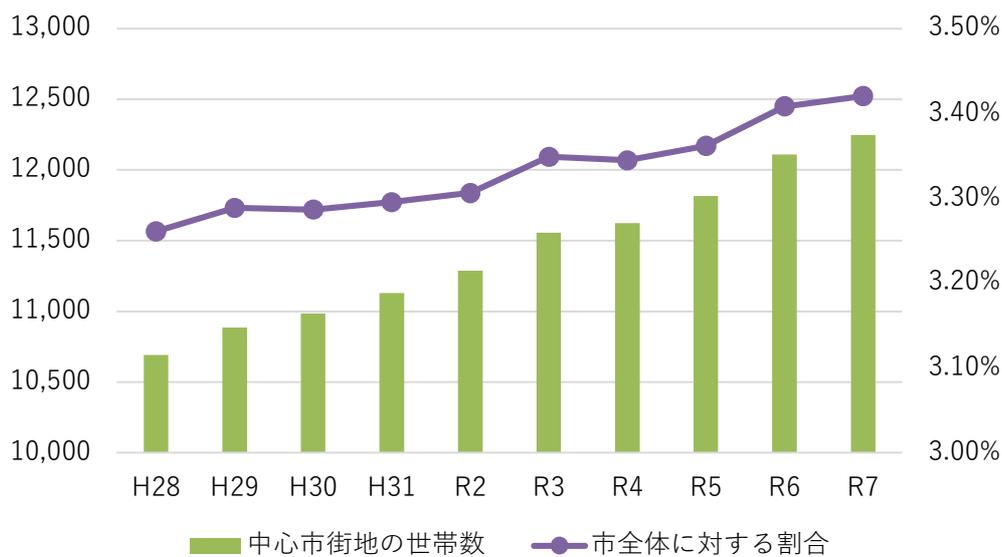
※シェアは市全体に対する中心市街地の割合

出典：区別・町字別世帯数人口一覧表（各年1月1日現在）

図表 4 中心市街地の人口の推移



図表 5 中心市街地の世帯数の推移



② 15歳以上の通勤・通学者数

本市に在住する15歳以上の通勤・通学者が市内に通勤・通学する割合は減少傾向にある。周辺市町から本市への通勤・通学する割合は平成22年以降、ほぼ横ばいとなっている。

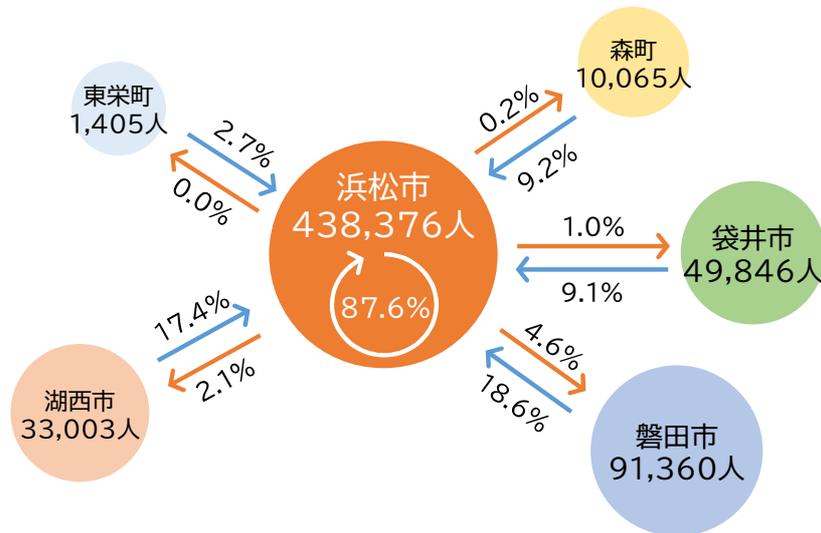
なお、令和2年では、磐田市からの流入が最も多く、次いで湖西市、森町となっている。いずれも、本市から流出する通勤・通学率を大きく上回る流入超過となっている。

図表6 本市及び周辺市町における本市への15歳以上通勤・通学率

	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
浜松市	91.2%	87.6%	86.5%	87.6%
島田市	0.9%	1.2%	1.2%	1.1%
磐田市	19.1%	19.2%	18.9%	18.6%
掛川市	4.2%	4.7%	4.7%	4.9%
袋井市	8.8%	8.9%	9.1%	9.1%
湖西市	11.7%	16.7%	17.3%	17.4%
御前崎市	0.7%	1.0%	1.0%	1.1%
菊川市	2.5%	2.5%	2.6%	2.6%
森町	8.2%	9.2%	9.5%	9.2%
豊橋市	1.2%	1.1%	1.2%	1.2%
新城市	1.0%	1.1%	1.2%	1.2%
東栄町	1.9%	3.1%	3.1%	2.7%

出典：国勢調査

図表7 本市への15歳以上通勤・通学流動（主な周辺市町）（令和2年）



[7] 商業

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。

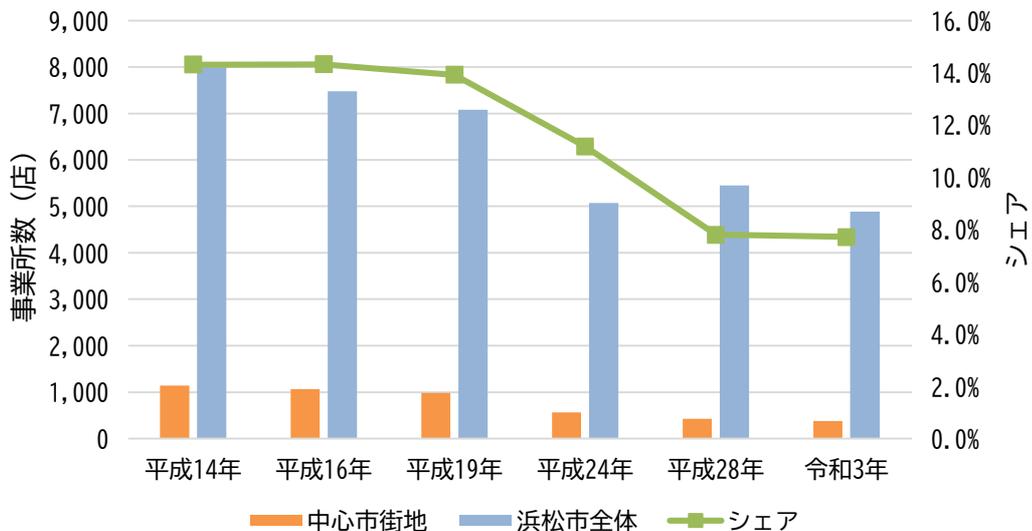
事業者数、従業者数のシェアは、平成24年から平成28年にかけて大きく減少し、年間商品販売額も平成28年から令和3年にかけて大きく減少している。

図表 8 本市及び中心市街地の小売業の動向

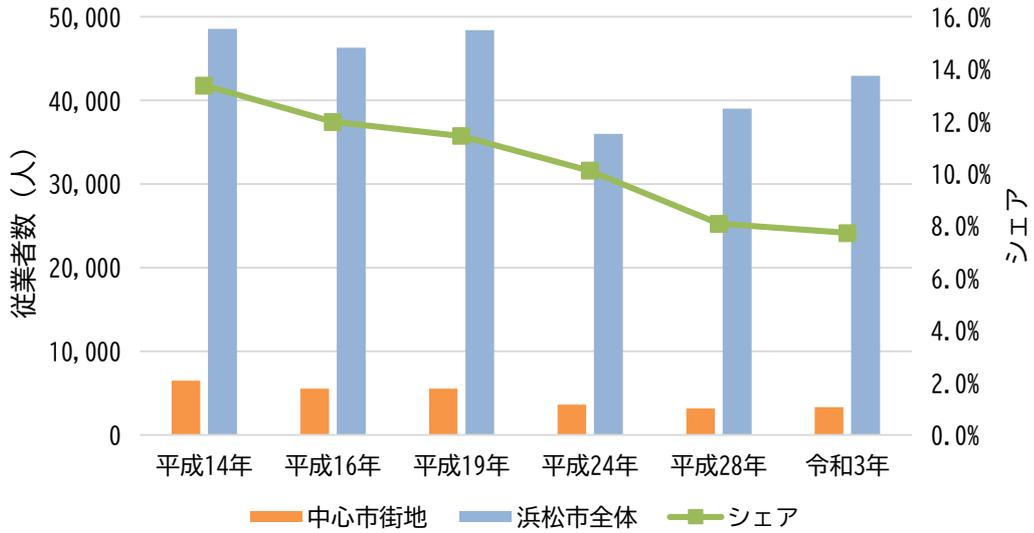
		事業者数 (店)	従業者数 (人)	年間商品販売額 (億円)	売場面積 (㎡)
平成14年	中心市街地	1,142	6,484	1,295	135,227
	浜松市全体	7,987	48,551	9,185	923,678
	シェア	14.3%	13.4%	14.1%	14.6%
平成16年	中心市街地	1,070	5,542	1,371	131,087
	浜松市全体	7,476	46,311	8,789	925,212
	シェア	14.3%	12.0%	15.6%	14.2%
平成19年	中心市街地	985	5,528	1,167	117,146
	浜松市全体	7,081	48,385	9,377	1,018,047
	シェア	13.9%	11.4%	12.4%	11.5%
平成24年	中心市街地	565	3,631	807	93,988
	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	88,416
	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	91,338
	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

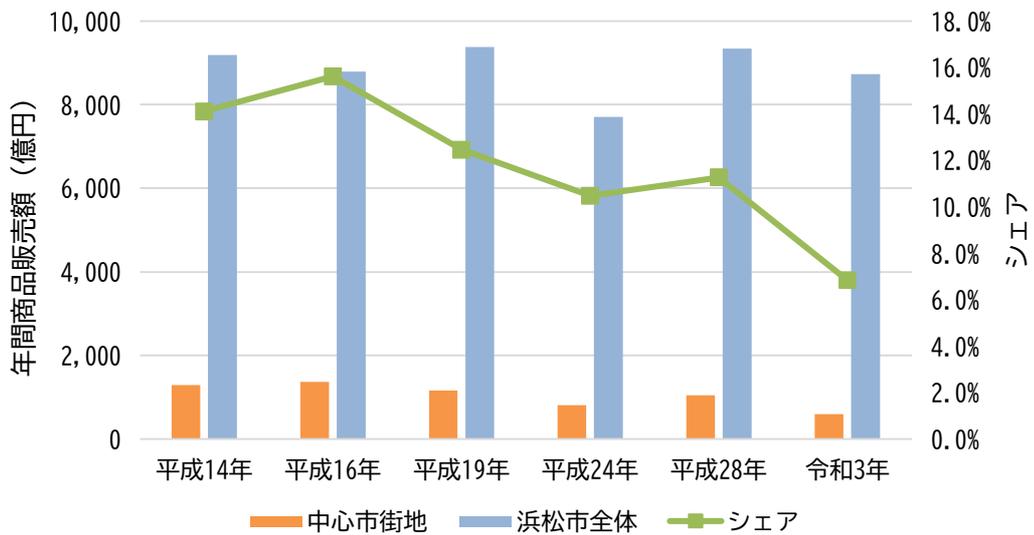
図表 9 本市及び中心市街地の小売業の動向（事業者数）



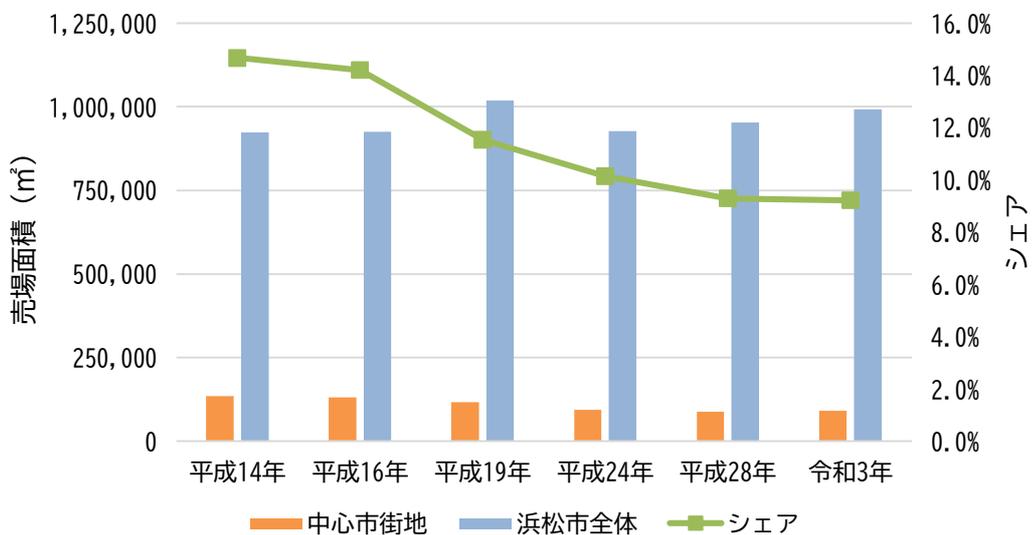
図表 10 本市及び中心市街地の小売業の動向（従業者数）



図表 11 本市及び中心市街地の小売業の動向（年間商品販売額）



図表 12 本市及び中心市街地の小売業の動向（売場面積）



[8] 商業施設・都市福利施設等の状況

① 市内大型商業施設（店舗面積 10,000 m²以上）の一覧

店舗面積 10,000 m²以上の大型商業施設は市内に 14 施設立地し、そのうち 3 施設が中心市街地に立地している。なお、中心市街地では 2001 年以降、店舗面積 10,000 m²以上の大型商業施設の新規開設はなく、市内においても、2010 年代以降、新規開設はなく、需要はほぼ一巡していることが伺える。

図表 13 市内に立地する大型商業施設

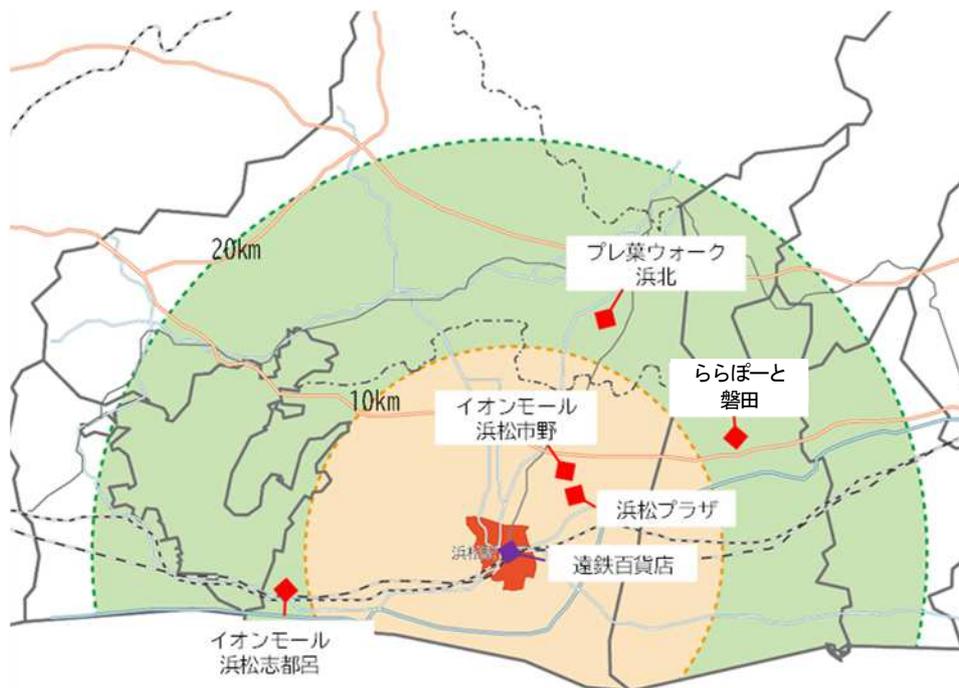
店名	所在地	店舗面積 (m ²)	店名	所在地	店舗面積 (m ²)
○ザザンティ浜松西館 [2000. 8]	中央区鍛冶町	11,792	カインズモール浜松雄踏 (カインズ浜松雄踏店) [2004. 12]	中央区雄踏	17,853
○中貿ビル (遠鉄百貨店) [1988. 9]	中央区砂山町	36,000	MEGAドン・キホーテ浜松可美店 [1980. 10]	中央区東若林町	13,071
○浜松駅ショッピング街・メイワン [1981. 4]	中央区砂山町	14,432	DCM浜松店 [2000. 11]	中央区中田町	12,388
イオンモール浜松市野 (イオン浜松市野店) [2005. 6]	中央区天王町	57,256	ラフレ初生 (ニトリラフレ初生店) [1989. 3]	中央区初生町	12,014
イオンモール浜松志都呂 (イオン浜松志都呂店) [2004. 8]	中央区志都呂	56,000	プレ葉ウォーク浜北 (アビタ浜北店) [2002. 3]	浜名区貴布祢	44,000
浜松プラザ [2000. 11]	中央区上西町	30,933	カインズ浜松都田テクノ店 [2004. 7]	浜名区新都田	24,151
イオン浜松西ショッピングセンター (イオン浜松西店) [1980. 11]	中央区入野町	22,364	サンストリート浜北 [2007. 7]	浜名区平口	19,553

※○：中心市街地内に立地する店舗

※遠鉄百貨店は 2011 年 11 月に新館を増築オープン

出典：全国大型小売店総覧 2025 年版 (東洋経済新報社)

図表 14 (参考) 大型商業施設の立地状況 (店舗面積 3 万 m²以上)

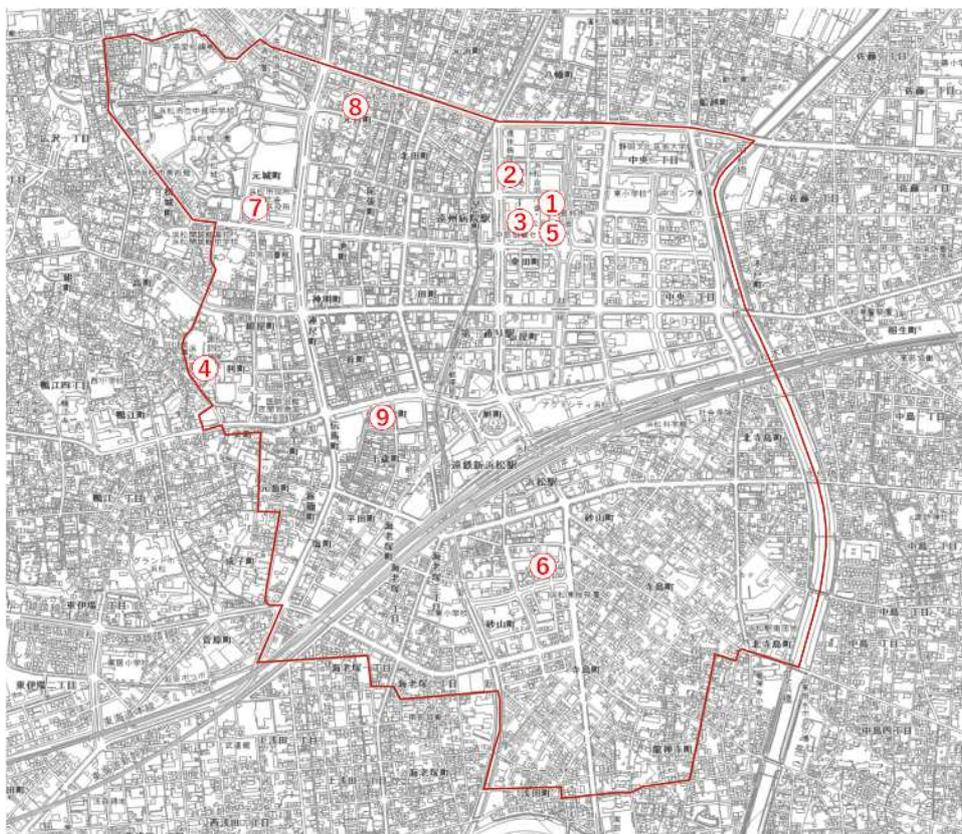


※ららぽーと磐田は磐田市内に立地している

出典：浜松市産業振興課調べ

② 中心市街地の都市福利施設
【官公庁】

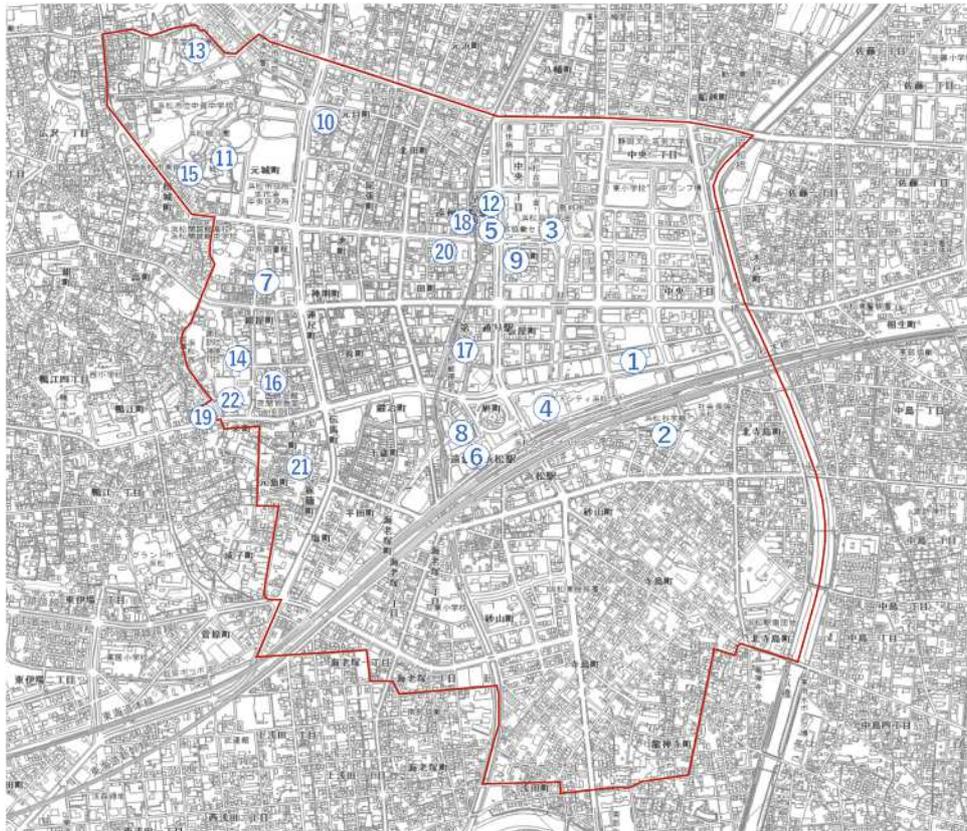
図表 15 中心市街地の官公庁位置図



施設名	
①浜松合同庁舎	②イーステージ浜松オフィス棟
③静岡県 浜松総合庁舎	④浜松西年金事務所
⑤浜松市地域情報センター	⑥浜松東税務署
⑦浜松市役所	⑧浜松市役所元目分庁舎
⑨浜松市役所こども家庭部	

【文化・観光施設】

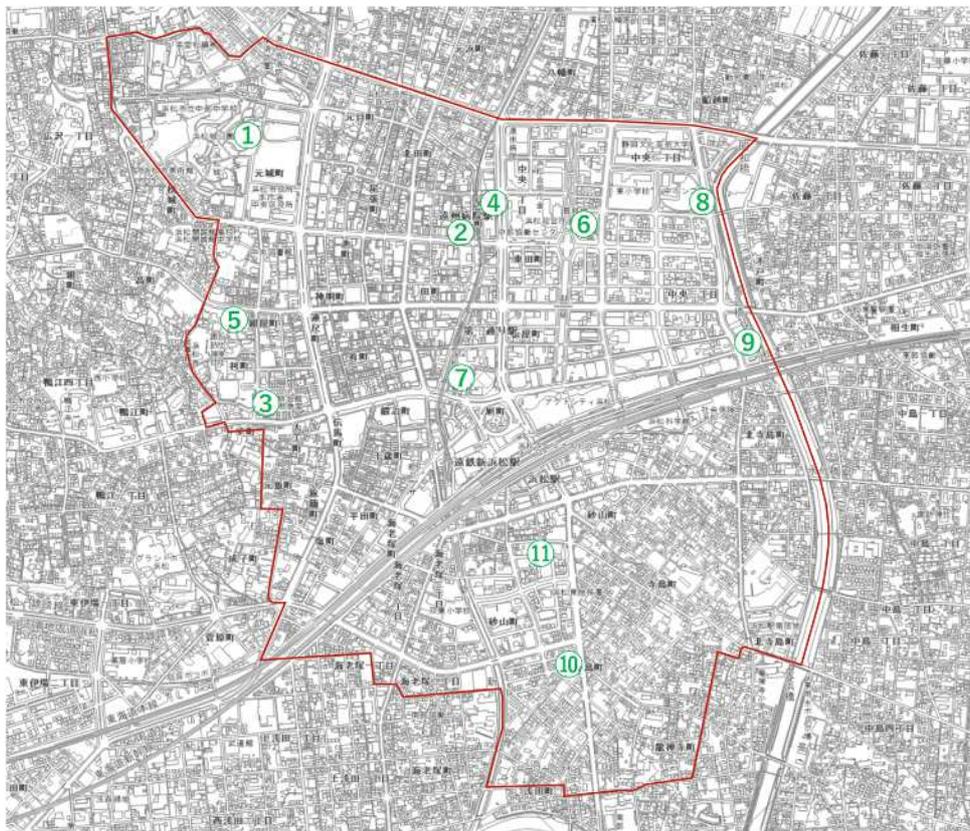
図表 16 中心市街地の文化・観光施設位置図



施設名	
①浜松市楽器博物館	⑫浜松科学館
③浜松市地域情報センター	④アクトシティ浜松
⑤クリエート浜松	⑥浜松市ギャラリーモール「ソラモ」
⑦浜松市立中央図書館	⑧浜松市立図書館駅前分室
⑨浜松市市民協働センター	⑩元城町東照宮
⑪浜松城	⑫浜松文芸館
⑬松韻亭	⑭五社神社
⑮浜松市美術館	⑯浜松復興記念館
⑰新川モール	⑱徳川秀忠公誕生の井戸
⑲鴨江アートセンター	⑳遠江分器稻荷神社
㉑松尾神社	㉒金山神社

【公園施設】

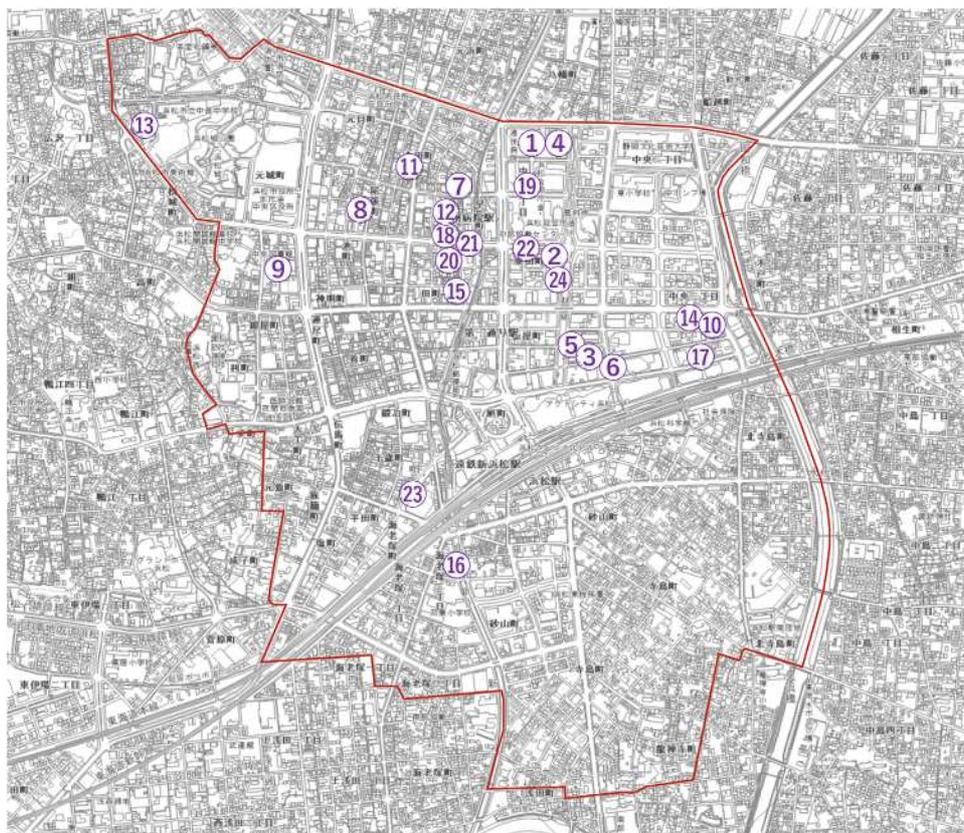
図表 17 中心市街地の公園施設位置図



公園名	面積 (㎡)	設置年月日
①浜松城公園	97,409.53	昭和25年5月1日
②新川緑地	12,536.50	昭和32年4月1日
③五社公園	6,345.00	昭和37年4月1日
④早馬緑地	676.60	昭和63年7月19日
⑤高町公園	300.00	平成11年3月31日
⑥東ふれあい公園	5,348.80	平成16年3月31日
⑦旭町ポケットパーク	312.00	平成19年3月31日
⑧野口公園	10,796.32	平成19年11月1日
⑨馬込川公園	9,989.20	平成20年3月31日
⑩寺島西公園	2,000.14	平成27年3月31日
⑪砂山公園	2,000.00	平成29年3月31日
合計	147,714.09	

【医療・福祉関連施設】

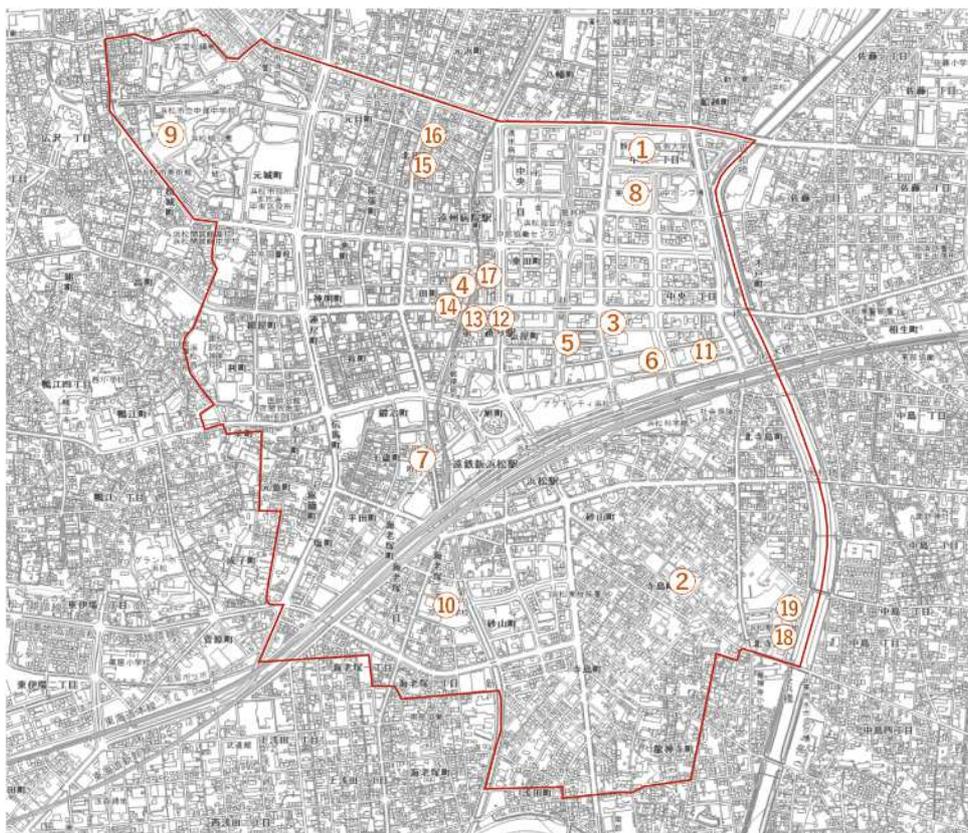
図表 18 中心市街地の医療・福祉関連施設位置図



施設名	
● 医療機関[Wユ1][修河2] (総合病院・医療ビル)	
①遠州病院	②浜松メディカルパークビル (医療ビル)
● 保健福祉機関	
③いきいきプラザ中央	④デイサービスえがいの樹
⑤天竜厚生会板屋町デイサービスセンター	⑥旭白萩
⑦健康ハーフディ浜松常盤	⑧さくら・介護ステーション浜松中央
⑨スリーケアライフ	
● 子ども関連機関	
⑩子育て情報センター	⑪浜松中央こども園
⑫日本文教幼稚園	⑬松城幼稚園
⑭なのはな保育園	⑮はままつ保育園
⑯ぬくもりのおうち保育砂山町園	⑰ぬくもりのおうち保育浜松園
⑱第二はままつ保育園	⑲聖隷のあ保育園
⑳しあわせいっぱい保育園	㉑遊歩の丘まちなかナーサリー
㉒ぬくもりのおうちママサポート保育 板屋町園	㉓遠鉄グループ保育園 えきまえ
㉔イズモ保育園	

【教育施設】

図表 19 中心市街地の教育施設位置図



施設名	
● 大学	
①静岡文化芸術大学	②常葉大学(令和10年移転予定)
● 高等学校	
③クラーク記念国際高等学校	④第一学院高等学校
⑤キラリ高等学校	⑥N高等学校・S高等学校
⑦ヒューマンキャンパス高等学校	
● 小学校・中学校	
⑧浜松市立東小学校	⑨浜松中部学園
⑩浜松市立双葉小学校	
● 専門学校	
⑪浜松未来総合専門学校	⑫東海調理製菓専門学校
⑬大原専門学校	⑭デザインテクノロジー専門学校
⑮専門学校ルネサンス・ペット・アカデミー	⑯国際観光専門学校
⑰東海歯科衛生士専門学校	⑱浜松工科自動車大学校
⑲浜松調理菓子専門学校(令和9年移転予定)	

[9] 地価動向

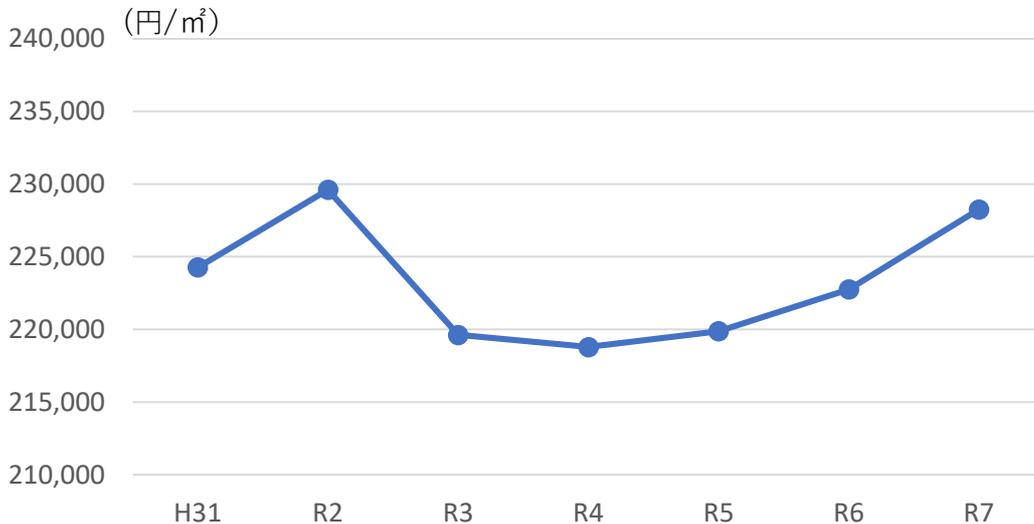
中心市街地内の地価（12 地点平均）は、令和3年までは上昇が続いていたが、新型コロナの影響により、令和3年より下落したものの、令和4年に底打ちし、反転している。

図表 20 地価調査価格動向（円/㎡）（H31～R7）

地点番号	地名地番	平成31年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年
中央5-1	鍛冶町320番18外	635,000	655,000	605,000	605,000	605,000	612,000	637,000
中央5-2	海老塚1丁目106番8	109,000	111,000	108,000	107,000	108,000	109,000	111,000
中央5-4	板屋町102番13外	257,000	262,000	247,000	245,000	247,000	251,000	259,000
中央5-5	元城町216番19	207,000	208,000	206,000	206,000	207,000	209,000	212,000
中央5-9	池町221番11	160,000	164,000	159,000	158,000	159,000	161,000	164,000
中央5-10	元浜町32番1	135,000	138,000	135,000	134,000	135,000	136,000	138,000
中央5-13	砂山町353番3外	254,000	259,000	245,000	242,000	242,000	246,000	251,000
中央5-14	寺島町字十五西214番2	93,100	94,100	93,300	93,300	93,300	93,900	94,900
中央5-18	砂山町325番8外	435,000	444,000	423,000	421,000	424,000	432,000	441,000
中央5-19	田町231番4	153,000	157,000	155,000	155,000	157,000	159,000	162,000
中央5-20	栄町302番16外	128,000	132,000	130,000	130,000	131,000	132,000	134,000
中央5-21	紺屋町308番4	125,000	131,000	129,000	129,000	130,000	132,000	135,000
12地点平均		224,258	229,592	219,608	218,775	219,858	222,742	228,242

出典：地価公示(各年1月1日現在)

図表 21 12 地点平均地価調査価格の推移（円/㎡）



出典：地価公示（各年1月1日現在）

[10] 公共交通機関利用者数

JR 浜松駅及び遠鉄新浜松駅の乗車数は新型コロナ前までは微増傾向であった。新型コロナの影響で JR 浜松駅の乗車数は令和2年度に急減したものの、その後、回復傾向となっている。

遠鉄新浜松駅の乗車数ならびに遠鉄バス バスターミナルの降車数も、新型コロナの影響で令和2年度に減少したものの、JR 浜松駅の乗車数と比較して、その影響の度合いは小さかったが、その後の回復の度合いも小さい状態となっている。

図表 22 JR 乗車者数 (単位：人)

	JR 市内全駅乗車	JR 浜松駅乗車
平成 25 年度	16,439,675	13,212,018
平成 26 年度	16,098,065	12,935,527
平成 27 年度	16,560,100	13,302,150
平成 28 年度	16,769,823	13,415,977
平成 29 年度	16,926,013	13,599,351
平成 30 年度	17,090,081	13,721,732
令和元年度	16,986,628	13,551,360
令和2年度	10,789,676	8,211,131
令和3年度	11,794,765	9,113,868
令和4年度	14,026,363	11,019,728
令和5年度	15,613,257	12,328,635

出典：浜松市統計書

図表 23 遠鉄電車乗降者数 (単位：人)

	遠鉄全駅 乗車	新浜松駅 乗車	新浜松駅 降車	第一通り駅乗 車	第一通り駅降 車	遠州病院駅乗 車	遠州病院駅降 車
平成 25 年度	9,382,828	2,769,049	2,732,660	501,170	582,208	318,409	342,193
平成 26 年度	9,652,472	2,832,295	2,798,019	528,859	613,397	319,074	341,474
平成 27 年度	9,822,016	2,885,535	2,858,467	527,323	611,675	328,663	350,465
平成 28 年度	9,885,942	2,916,449	2,894,491	515,658	604,243	338,755	361,861
平成 29 年度	10,039,651	2,947,487	2,928,585	518,360	604,563	363,119	382,874
平成 30 年度	10,220,105	3,011,027	2,995,950	525,719	617,638	358,759	376,357
令和元年度	10,294,339	3,034,690	3,017,155	534,941	626,668	359,711	374,661
令和2年度	7,297,181	2,037,949	1,971,280	375,931	413,628	290,238	297,602
令和3年度	7,777,662	2,176,757	2,118,419	408,658	452,407	317,295	323,867
令和4年度	8,540,134	2,470,321	2,438,732	436,965	493,836	345,722	352,291
令和5年度	9,375,846	2,743,634	2,715,804	479,463	545,740	389,501	398,537

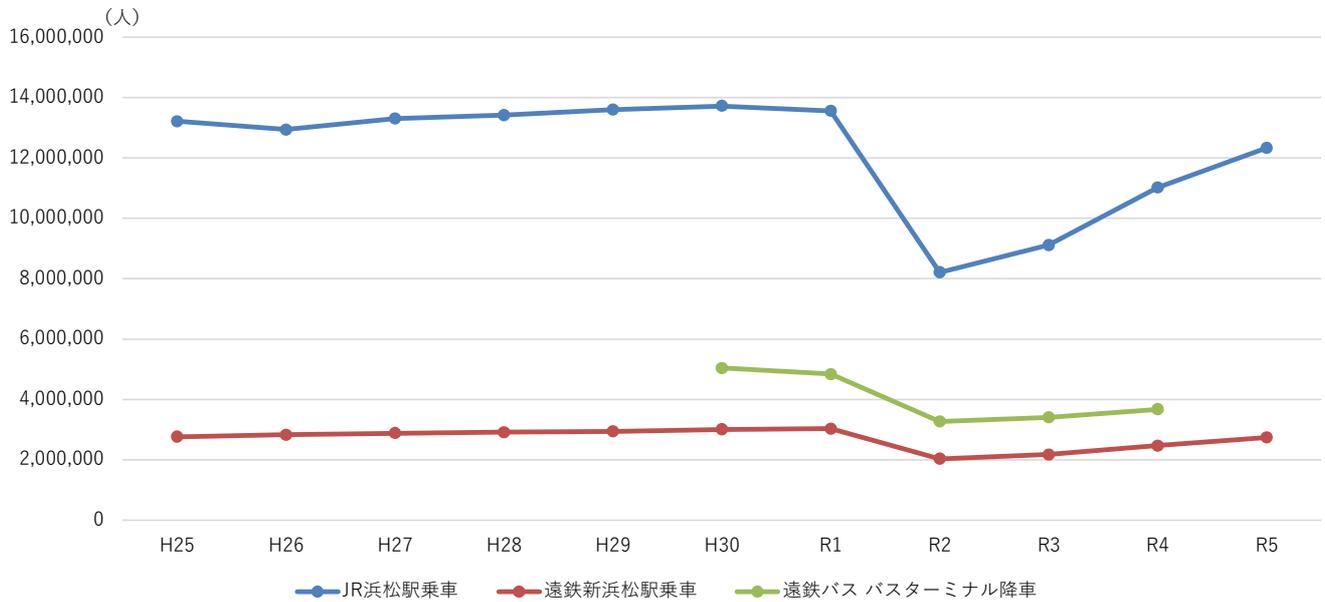
出典：浜松市統計書

図表 24 遠鉄バス降車者数（単位：人）

	バスターミナル降車者数
平成 30 年度	5,039,383
令和元年度	4,840,036
令和 2 年度	3,272,559
令和 3 年度	3,405,690
令和 4 年度	3,678,074

出典：遠州鉄道株式会社提供資料

図表 25 JR 及び遠鉄電車、遠鉄バスの主要駅の乗車数推移



出典：JR 及び遠鉄電車は浜松市統計書、遠鉄バスは遠州鉄道株式会社提供資料

※JR 浜松駅には新幹線の乗客を含む

※遠鉄バス バスターミナルの数値は降車のみの数値

[11] 自動車

本市における自動車保有台数は概ね 68 万台程度で推移しており、普通乗用車保有台数はやや減少傾向、軽乗用車保有台数はやや増加傾向にある。一方、一世帯あたりの乗用車保有台数は、高齢化等の影響からか、減少傾向にある。

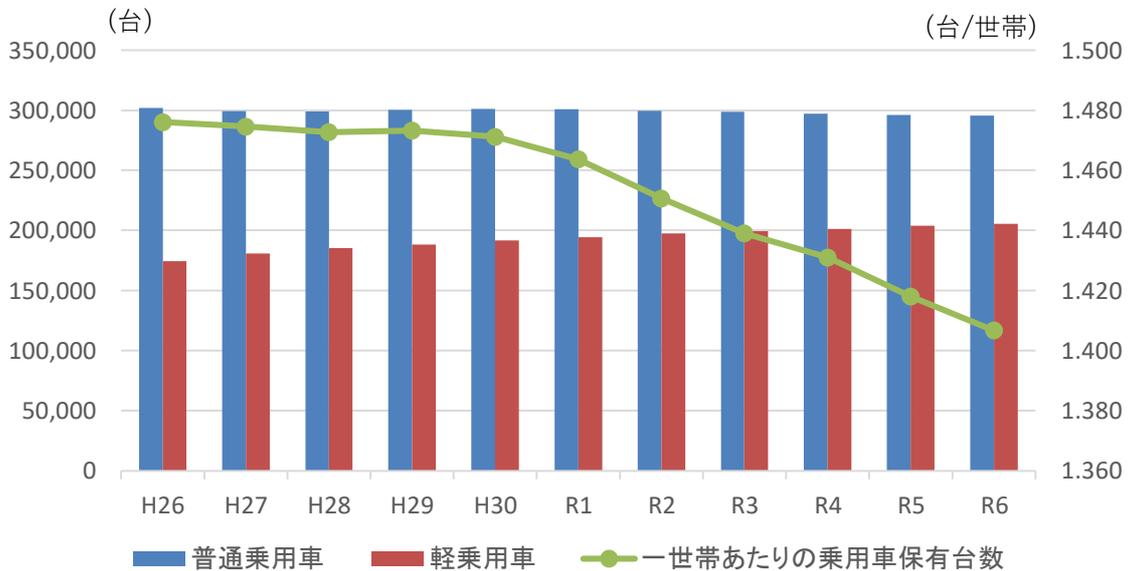
図表 26 本市における自動車保有台数及び乗用車保有台数

	自動車保有台数 (台)	普通乗用車 (台)	軽乗用車 (台)	世帯数 (世帯)	一世帯あたりの乗用車保有台数 (台)
平成 26 年度	678,003	302,017	174,389	322,755	1.476
平成 27 年度	678,425	299,350	180,803	325,619	1.475
平成 28 年度	678,384	299,024	185,222	328,810	1.473
平成 29 年度	680,566	300,487	188,111	331,642	1.473
平成 30 年度	682,445	301,229	191,720	335,073	1.471
令和 1 年度	683,020	301,006	194,365	338,441	1.464
令和 2 年度	682,751	299,558	197,383	342,553	1.451
令和 3 年度	683,133	298,772	199,301	346,110	1.439
令和 4 年度	683,309	297,287	201,236	348,361	1.431
令和 5 年度	685,142	296,132	203,756	352,522	1.418
令和 6 年度	686,371	295,545	205,357	356,064	1.407

出典：静岡県自動車保有台数調査

※自動車保有台数には乗用車の他、トラック等の乗用車以外の車の台数も含む

図表 27 本市における乗用車保有台数及び一世帯あたりの乗用車保有台数の推移



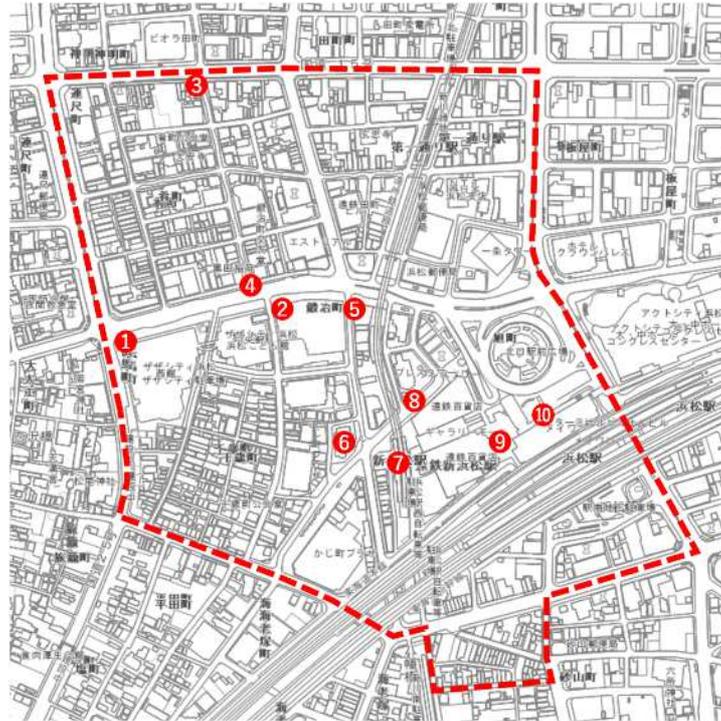
出典：静岡県自動車保有台数調査

[12] 歩行者通行量

中心市街地 10 地点における休日の歩行者通行量は平成 28 年までは減少傾向にあったが、その後、増加に転じ、コロナ前の令和元年には 143 千人まで回復した。しかし、新型コロナの影響により、令和 2 年に急減、令和 3 年に 84 千人まで落ち込んだ後、反転し、令和 5 年には 112 千人まで回復している。

一方、平日歩行者通行量は増減を繰り返しているものの、総じて減少傾向であり、令和 5 年は 66 千人とコロナ禍の令和 2 年～3 年を除けば、平成 15 年以降、最も低い通行量となっている。

図表 28 歩行量地点図



図表 29 平日歩行者通行量 (H15～H24)

	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24
①ザザシティ西館	3,038	3,229	2,822	2,678	2,064	2,496	2,134	2,552	2,507	2,306
②松菱跡地	7,522	7,491	6,831	6,648	5,318	5,684	4,856	4,931	5,245	4,935
③ビオラ田町横断歩道南北	7,542	6,500	6,433	6,995	4,441	5,187	4,012	4,389	3,873	4,343
④有楽街南口	13,131	12,358	11,908	11,416	7,792	8,524	8,880	8,189	7,644	7,820
⑤マルHビル(西)(旧松菱通り)	3,760	3,868	2,948	3,240	2,279	4,039	4,303	1,960	1,821	1,935
⑥Cビル前(東)	9,671	10,151	9,457	13,398	7,088	10,291	9,017	13,268	13,122	8,660
⑦遠鉄新浜松駅下	20,219	16,895	15,691	21,182	9,124	13,043	12,252	10,899	9,900	18,399
⑧プレスタワー前(南東)	3,234	1,936	2,537	2,251	1,752	2,362	1,041	1,576	1,681	1,922
⑨遠鉄百貨店新館東側	11,650	11,983	11,894	9,858	8,678	11,937	10,299	10,077	10,881	11,780
⑩JR浜松駅北口	20,810	20,811	22,551	25,133	18,415	22,626	22,570	16,478	18,701	16,392
合計	100,577	95,222	93,072	102,799	66,951	86,189	79,364	74,319	75,375	78,492

出典：浜松市資料
※主要地点のみ抜粋

図表 30 平日歩行者通行量 (H25～R5)

	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5
①ザザシティ西館	2,365	2,420	2,507	1,528	2,322	2,016	1,986	2,343	1,516	1,965	2,418
②松菱跡地	4,887	5,125	5,145	3,602	4,673	4,805	4,224	4,244	3,291	3,856	4,847
③ピオラ田町横断歩道南北	4,095	4,962	4,659	2,238	3,650	3,095	2,830	2,674	2,017	2,454	2,784
④有楽街南口	7,376	7,933	7,725	4,955	5,926	5,308	4,844	3,944	2,811	3,858	4,269
⑤マルヒビル(西) (旧松菱通り)	3,506	3,808	4,106	2,164	3,537	3,773	3,464	3,059	2,497	3,165	2,864
⑥Cビル前(東)	9,728	11,129	11,391	7,299	9,769	7,523	11,046	5,808	6,789	7,589	8,586
⑦遠鉄新浜松駅下	16,763	8,943	10,726	8,919	9,685	21,540	9,864	9,087	7,576	15,358	9,415
⑧プレスタワー前 (南東)	1,938	1,722	1,496	1,578	1,512	1,855	1,018	1,432	1,122	1,296	1,420
⑨遠鉄百貨店新館東側	10,099	13,917	13,391	9,727	11,330	11,004	10,716	10,462	9,395	10,902	10,514
⑩JR 浜松駅北口	18,804	22,309	20,978	17,324	20,951	21,734	18,785	14,765	12,387	18,065	19,077
合計	79,561	82,268	82,124	59,334	73,355	82,653	68,777	57,818	49,401	68,508	66,194

出典：浜松市資料
※主要地点のみ抜粋

図表 31 休日歩行者通行量 (H15～H24)

	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24
①ザザシティ西館	4,048	3,766	3,254	2,106	2,896	2,872	2,437	2,270	2,314	2,365
②松菱跡地	10,840	9,571	7,685	6,793	3,782	6,914	5,639	5,475	6,010	10,202
③ピオラ田町横断歩道南北	9,999	8,626	7,794	6,146	4,663	4,498	3,182	3,834	3,290	3,548
④有楽街南口	21,865	21,854	18,739	14,909	14,691	12,555	11,733	9,354	9,651	10,261
⑤マルヒビル(西) (旧松菱通り)	4,105	3,843	3,302	2,927	2,732	4,036	4,011	1,886	2,230	3,038
⑥Cビル前(東)	24,010	20,610	18,231	21,391	16,133	15,862	13,476	20,425	18,710	16,919
⑦遠鉄新浜松駅下	41,117	33,625	27,300	30,931	22,438	24,850	16,519	19,556	16,209	29,494
⑧プレスタワー前 (南東)	2,646	2,169	1,780	2,111	3,193	1,840	659	1,258	1,429	2,388
⑨遠鉄百貨店新館東側	14,376	13,678	12,541	9,809	10,188	12,194	8,856	8,743	9,080	13,053
⑩JR 浜松駅北口	24,909	25,473	27,216	28,724	28,245	27,479	30,182	28,820	20,153	28,406
合計	157,915	143,215	127,842	125,847	108,961	113,100	96,694	101,621	89,076	119,674

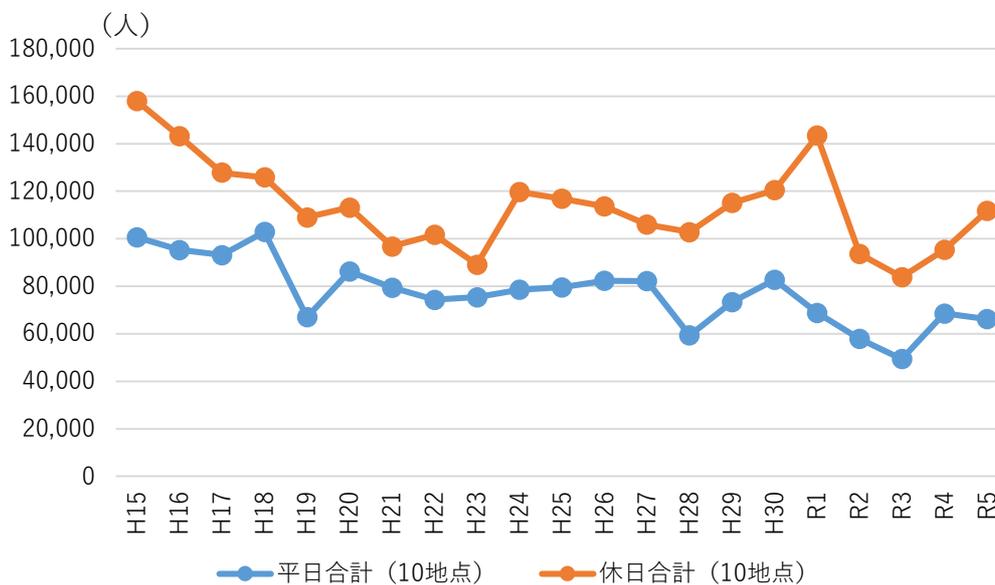
出典：浜松市資料
※主要地点のみ抜粋

図表 32 休日歩行者通行量 (H25～R5)

	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5
①ザザンティ西館	2,551	3,034	2,490	2,626	2,307	3,069	5,188	2,622	2,558	2,092	2,951
②松菱跡地	6,840	7,658	6,555	6,437	5,666	7,971	10,294	6,244	5,651	5,820	6,585
③ピオラ田町横断歩道南北	3,695	3,629	5,104	3,456	2,864	3,507	3,672	2,580	2,462	2,386	2,792
④有楽街南口	10,285	9,824	9,565	9,166	7,146	12,207	10,373	5,892	4,863	5,211	7,193
⑤マルHビル(西) (旧松菱通り)	4,038	4,128	4,204	4,179	3,672	4,184	6,936	3,631	2,963	4,017	3,975
⑥Cビル前(東)	17,376	15,201	17,437	17,982	15,761	15,855	22,526	16,287	14,556	15,788	16,349
⑦遠鉄新浜松駅下	28,406	18,171	18,668	20,851	32,589	22,370	23,737	19,194	16,044	18,391	24,275
⑧プレスタワー前 (南東)	2,107	1,594	1,521	1,322	1,310	2,154	2,029	2,019	1,329	1,693	1,775
⑨遠鉄百貨店新館東側	12,325	13,382	14,169	14,878	15,073	17,058	16,881	12,747	11,234	14,092	16,267
⑩JR 浜松駅北口	29,245	36,936	26,205	21,835	28,654	32,119	41,752	22,322	22,182	25,821	29,564
合計	116,868	113,557	105,918	102,732	115,042	120,494	143,388	93,538	83,842	95,311	111,726

出典：浜松市資料
※主要地点のみ抜粋

図表 33 歩行者通行量の推移



出典：浜松市資料

〔13〕 主な文化・観光施設の入場者数

中心市街地の主な文化・観光施設の入場者数は、新型コロナウイルスの流行前の令和元年度までは緩やかに増加していたものの、新型コロナウイルスの影響により、令和2年度には急減した。しかし、令和3年度には反転し、令和5年度にはコロナ前を3万人ほど上回るまでに回復している。

図表 34 主な文化・観光施設の入場者数（平成23年度～平成29年度）

	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
浜松城	159,458	168,441	165,026	185,072	214,396	241,834	278,632
浜松科学館	179,997	197,229	210,953	228,412	240,569	210,228	246,694
楽器博物館	81,371	88,591	87,898	86,605	96,236	88,139	87,370
浜松こども館	184,532	169,819	171,055	181,050	203,265	207,058	206,264
浜松市美術館	67,119	53,614	72,157	85,356	38,724	52,196	36,352
アクトタワー展望回廊	27,162	25,459	25,211	24,393	23,391	26,685	25,643
アクトシティ (ホール・会議室)	764,405	793,062	760,778	763,029	806,398	771,536	799,263
合計	1,464,044	1,496,215	1,493,078	1,553,917	1,622,979	1,597,676	1,680,218

出典：浜松市産業振興課調べ

図表 35 主な文化・観光施設の入場者数（平成30年度～令和5年度）

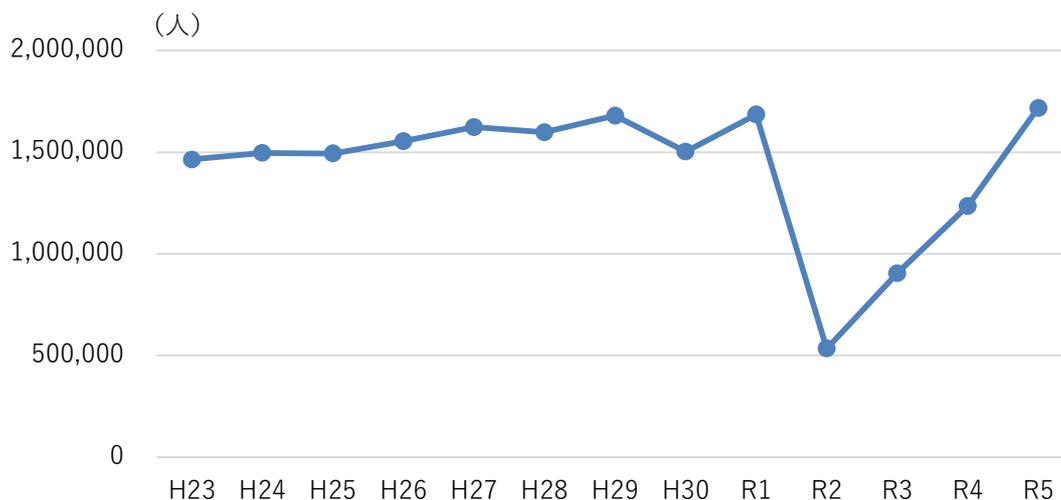
	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
浜松城	199,544	211,172	95,787	133,036	119,336	418,104	227,881
浜松科学館	0	248,174	97,730	128,183	170,385	215,474	214,231
楽器博物館	87,902	82,617	32,523	40,571	64,361	75,367	86,245
浜松こども館	228,702	184,695	42,467	139,246	194,946	242,566	244,293
浜松市美術館	101,575	174,622	65,081	87,476	78,159	129,491	93,296
アクトタワー展望回廊	23,721	25,572	296	1,209	7,628	21,400	21,372
アクトシティ (ホール・会議室)	861,216	758,378	199,855	374,467	600,873	614,840	605,668
合計	1,502,660	1,685,230	533,739	904,188	1,235,688	1,717,242	149,2986

出典：浜松市産業振興課調べ

※浜松科学館は平成30年4月1日から令和元年6月30日までの期間、リニューアル工事のため営業していなかった。

※令和5年度は調査対象の浜松城がNHK大河ドラマ「どうする家康」の影響により来場が大幅に増加している。

図表 36 公共施設入場者数合計の推移



出典：浜松市産業振興課調べ

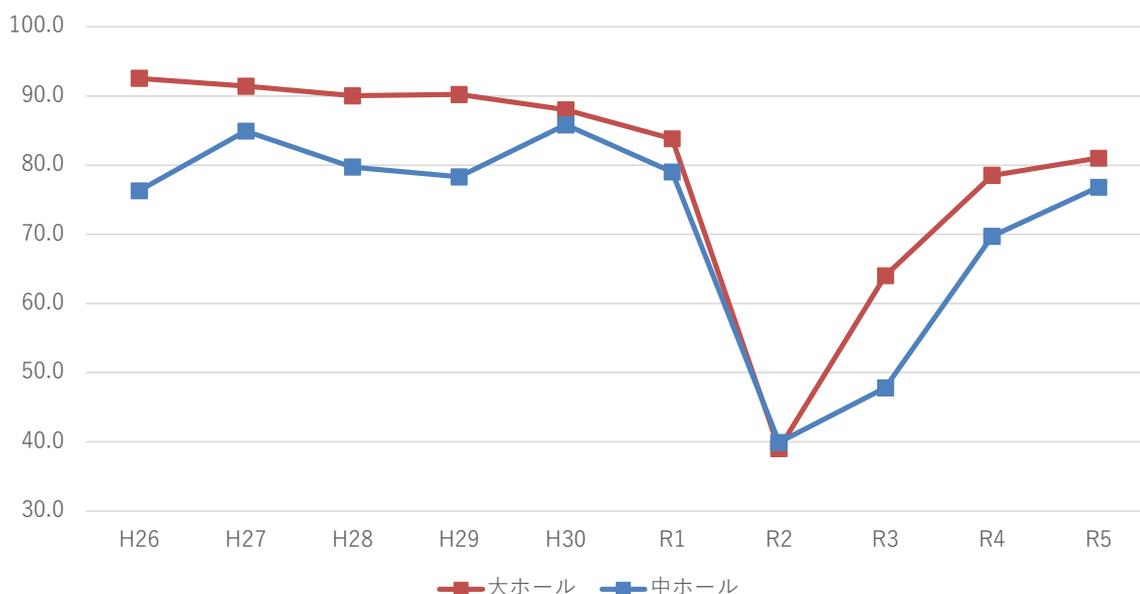
音楽のまちである本市を象徴する施設の一つであるアクトシティの利用率は、コロナ禍の令和2年度に大きく落ち込んだものの、その後、回復傾向となっている。なお、大ホールの利用率はコロナ禍前より漸減傾向となっており、令和5年度の利用率はコロナ前の令和元年度の水準まで至っていない。

図表 37 アクトシティ利用率 (大ホール・中ホール) (平成26年度～令和6年度)

	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
大ホール	92.5	91.4	90.0	90.2	88.0	83.8	39.0	64.0	78.5	81.0	78.5
中ホール	76.3	84.9	79.7	78.3	85.8	79.0	39.9	47.8	69.7	76.8	80.3

出典：創造都市・文化振興課

図表 38 アクトシティ利用率 (大ホール・中ホール)



利用率 (%) = 利用日数 ÷ 利用可能日数

出典：創造都市・文化振興課

[14] オフィス空室率

平成21年ごろからリーマンショックの影響により空室率の上昇が見られるものの、平成25年には減少傾向に転じた。令和2年は新型コロナウイルス感染症の影響によりやや空室率の上昇が見られたものの、その後は概ね横ばいで推移している。従って、新型コロナの影響は多少みられるものの、オフィスの需給バランスは概ね安定していると考えられる。

図表 39 オフィス空室率 (H20~H27)

年度	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27
空室率	9.7%	12.4%	14.3%	18.7%	16.5%	12.1%	10.8%	11.7%

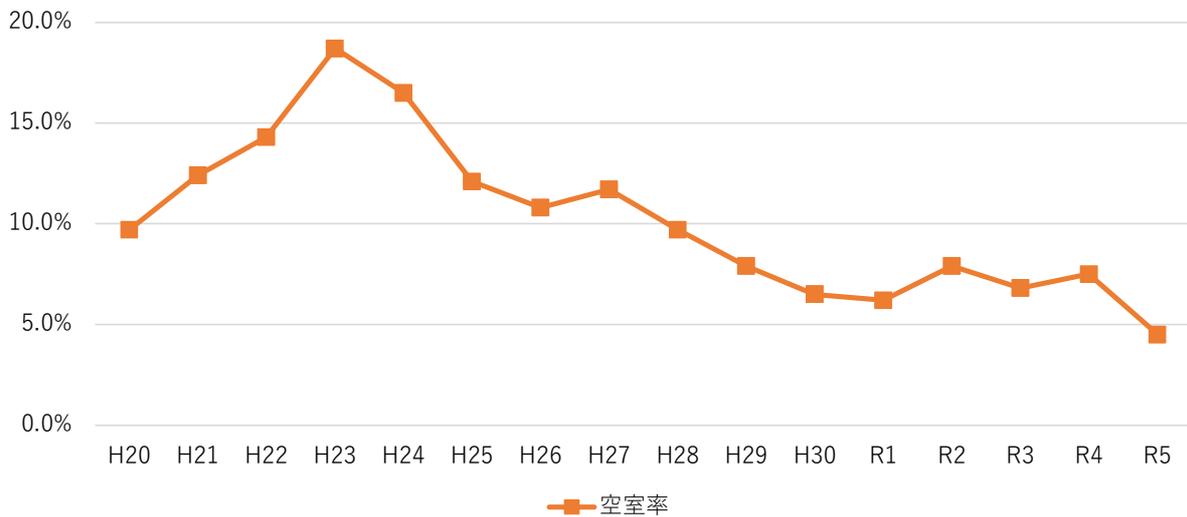
出典：CBRE 令和6年度浜松市中心市街地オフィス空室率調査

図表 40 オフィス空室率 (H28~R6)

年度	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6
空室率	9.7%	7.9%	6.5%	6.2%	7.9%	6.8%	7.5%	4.5%	3.3%

出典：CBRE 令和6年度浜松市中心市街地オフィス空室率調査

図表 41 オフィス空室率の推移



出典：CBRE 令和6年度浜松市中心市街地オフィス空室率調査

[15] 駐車場

駐車場の箇所数は増加する一方、収容台数は減少していることから、小規模区画の駐車場が増加している傾向が伺える。

図表 42 駐車場の箇所数及び収容台数

	箇所数 (箇所)		収容台数 (台)	
	全体	平面駐車場	全体	平面駐車場
平成 26 年 11 月	153	116	10,687	2,802
令和 5 年 11 月	192	157	9,465	2,528

※計画区域 220ha 内の駐車場の状況について調査した。

※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）。

※平成 26 年の数値は平成 27 年 1 月認定の浜松市中心市街地活性化基本計画における掲載数値、令和 5 年の数値は独自調査による。

[16] 低未利用地

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 年を境に減少から増加に転じていることから、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。

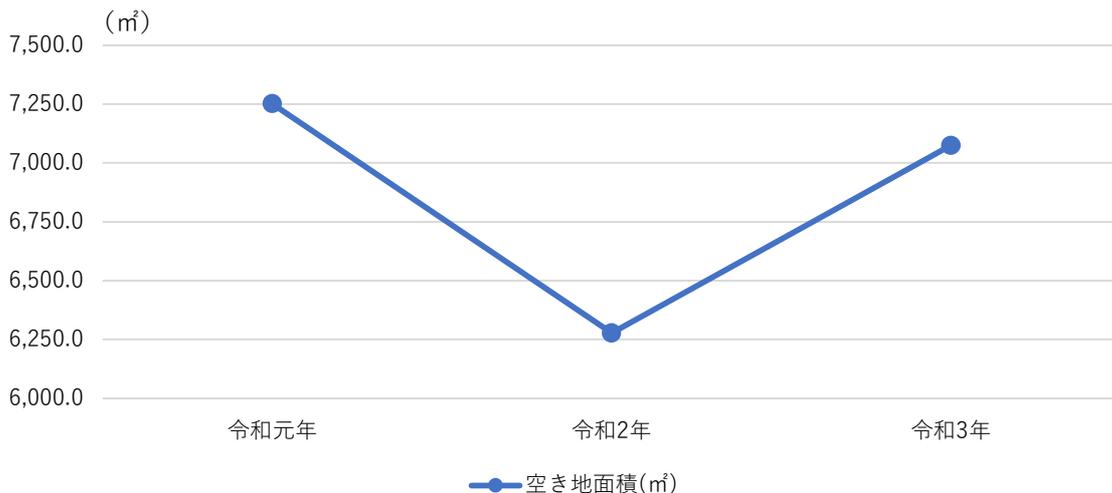
図表 43 平面駐車場を含む低未利用地の状況

		R1	R2	R3	R6
平面駐車場	面積 (㎡)	18,682.03	17,789.34	17,540.53	16753.32
	区画数 (台)	825	783	773	528
空き地面積	面積 (㎡)	7,251.97	6,277.92	7,075.06	5226.78

出典：浜松市産業振興課調べ

※R4, R5 は調査未実施。

図表 44 空き地面積の推移



出典：浜松市産業振興課調べ

[17] 空き床数

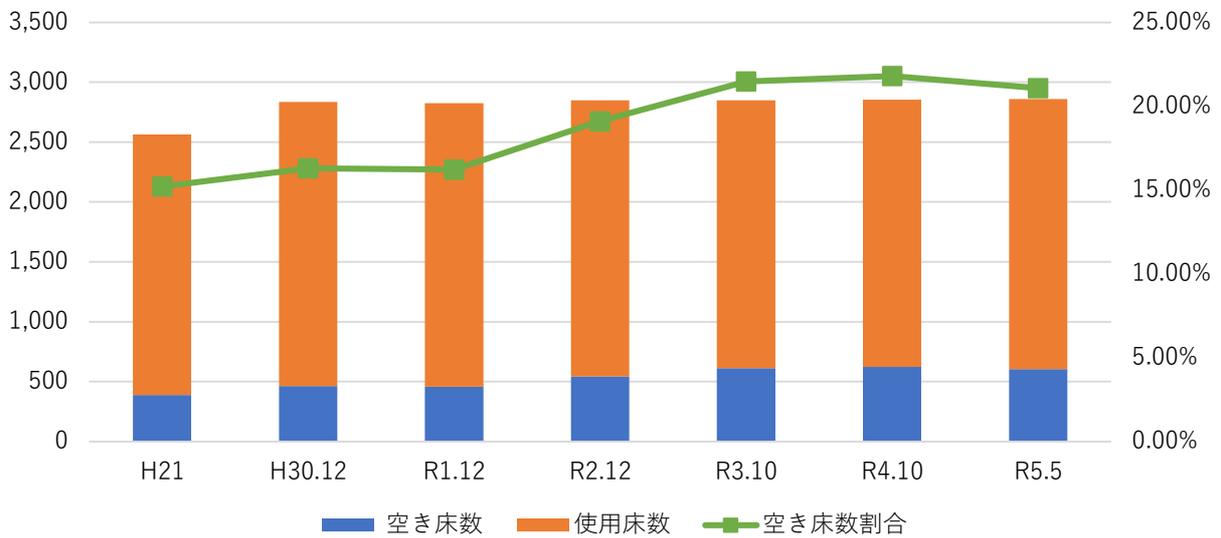
近年は建物棟数が減る一方で、空き床数（全体床数）、空き床数割合が増加している。特に、空き床数割合は、新型コロナの影響から、令和元年12月の16.21%から令和2年12月には19.10%と急増し、その後、21%台で高止まりしている。

図表 45 中心市街地の空き床数

内容	H21	H30.12	R1.12	R2.12	R3.10	R4.10	R5.5	R6
① 建物棟数	857	817	812	811	808	807	808	805
② 空き床数 (全体床数)	389 (2,564)	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	15.20%	16.29%	16.21%	19.10%	21.47%	21.79%	21.07%	22.24%

浜松市産業振興課調べ

図表 46 空き床数と空き床数の割合の推移



浜松市産業振興課調べ

※H21 から H30 にかけて、他の年度間と比べて年が大きく離れている点に注意。

[18] 観光客数の推移

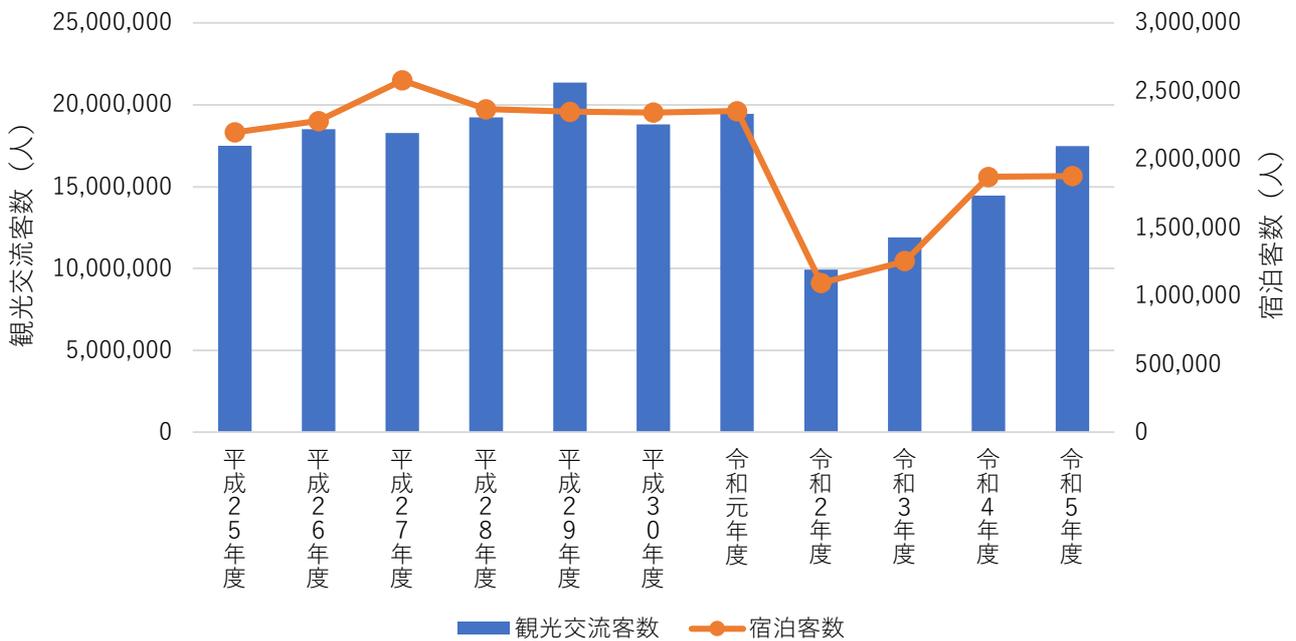
観光客数及び宿泊客数について、新型コロナ前は概ね横ばいで推移していたが、新型コロナの影響により令和2年度にそれぞれ対前年比51.1%、46.5%と急減、翌年には反転し、回復基調にあるものの、新型コロナ前の令和元年度の水準には至っていない。

図表 47 観光客数及び宿泊客数

	観光交流客数 (人)	前年比 (%)	宿泊客数 (人)	前年比 (%)
平成25年度	17,497,653	105.5%	2,197,762	95.4%
平成26年度	18,523,649	105.9%	2,281,448	103.8%
平成27年度	18,275,814	98.7%	2,580,294	113.1%
平成28年度	19,234,259	105.2%	2,367,766	91.8%
平成29年度	21,357,271	111.0%	2,348,217	99.2%
平成30年度	18,809,983	88.1%	2,342,703	99.8%
令和元年度	19,441,232	103.4%	2,353,617	100.5%
令和2年度	9,940,580	51.1%	1,093,310	46.5%
令和3年度	11,890,221	119.6%	1,254,587	114.8%
令和4年度	14,451,700	121.5%	1,871,725	149.2%
令和5年度	17,492,555	121.0%	1,878,039	100.3%

出典：浜松市統計書

図表 48 観光客数及び宿泊客数の推移



出典：浜松市統計書

【19】 地域住民のニーズ等の把握（令和5年度）

① 調査概要

中心市街地の賑わい創出実現方策を調査検討する上で、広く市民の意見を集めることを目的に、以下の3つの方法により実施した。

【中心市街地における街頭アンケート】

実施日時・場所：2023年11月5日（日）10:00～18:00 浜松市ギャラリーモール ソラモ
2023年11月8日（水）14:00～20:00 浜松市ギャラリーモール ソラモ
2023年11月11日（土）10:00～18:00 浜松市ギャラリーモール ソラモ
2023年11月18日（土）10:00～18:00 浜松市ギャラリーモール ソラモ

実施方法：実施場所において歩行者に声掛けを行い、回答者を募った。回答者は実施者が用意したタブレット端末を用いてその場でアンケートフォームを入力した。

タブレット端末の操作が難しい回答者については、紙面にその場で記入した。

合計有効回答数：501件

【郊外商業施設における街頭アンケート】

実施日時・場所：2023年10月13日（金）11:00～16:00 イオンモール浜松市野店
2023年10月14日（土）11:00～16:00 イオンモール浜松市野店
2023年10月15日（日）11:00～14:00 イオンモール浜松市野店
2023年10月24日（火）9:30～16:00 遠鉄ストア 笠井店
2023年10月25日（水）9:30～16:00 遠鉄ストア 南浅田店
2023年10月30日（月）9:30～16:00 遠鉄ストア 桜台店

実施方法：中心市街地における街頭アンケートと同様

合計有効回答数：537件

【LINE におけるアンケート】

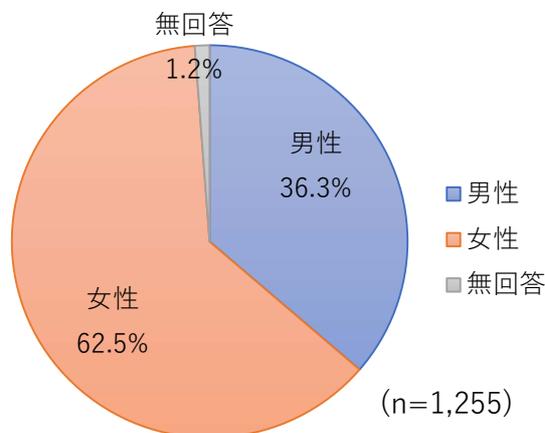
実施期間：2023年11月23日（木）17:00～2023年12月15日（金）23:59

実施場所：浜松まちなかにぎわい協議会のLINE公式アカウント「はままちコンシェル」の友達登録者に対して一斉に配信した。（配信数2,900件）

実施方法：上記LINE公式アカウントの友だち登録者に回答フォームのURLを送信し、回答者は自身の端末を用いて入力した。

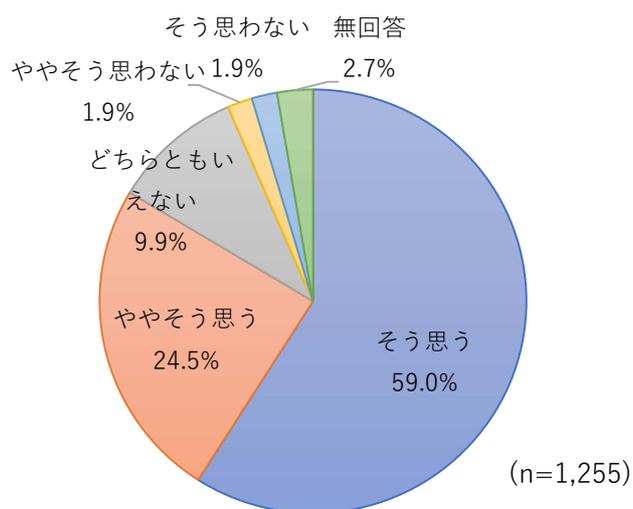
合計有効回答数：217件

② 回答者属性

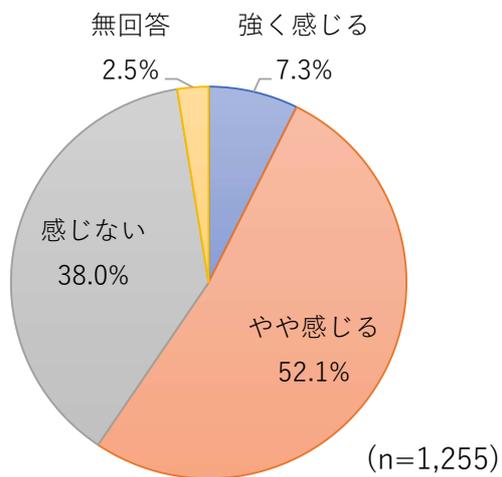


③ 調査結果(抜粋)

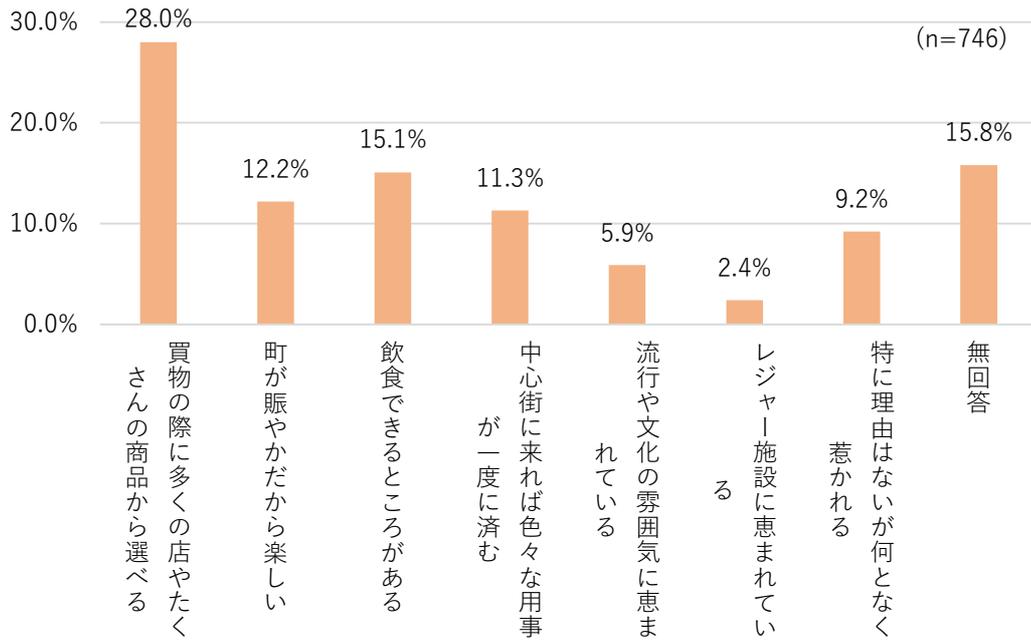
【今後、将来的にも中心市街地を活性化していく必要がある】



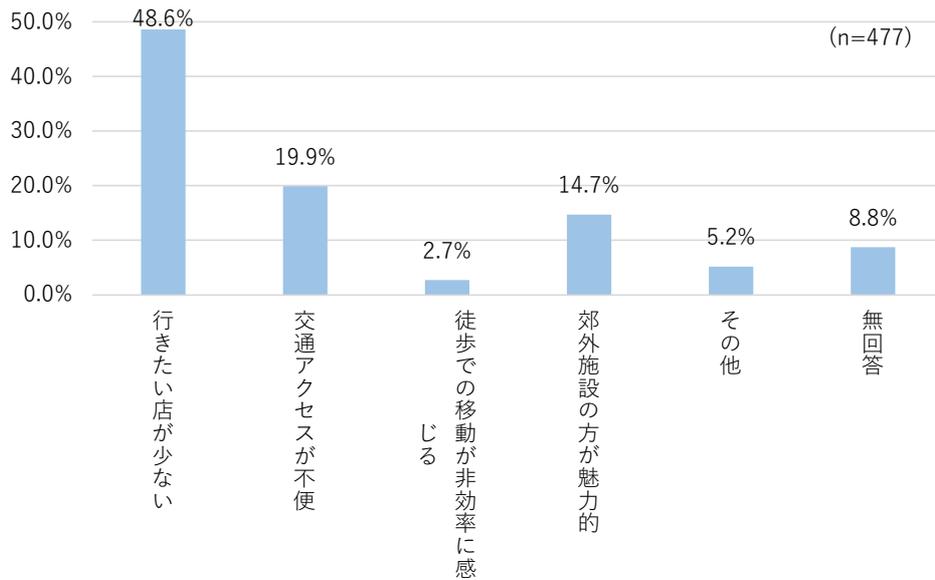
【中心市街地へ行くことに対し、どの程度魅力を感じるか】



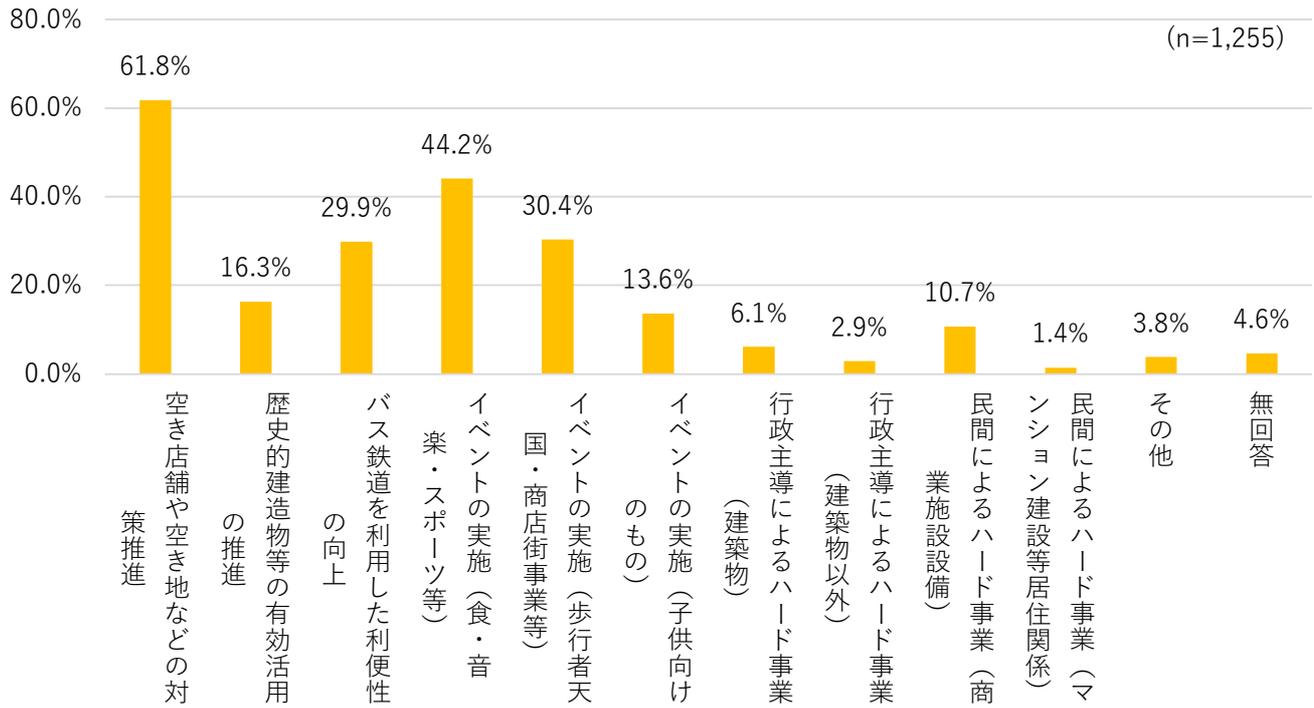
【中心市街地のこういった点に魅力を感じるか】



【中心市街地になぜ魅力を感じないのか】



【中心市街地の魅力を高め活性化するために必要と思う取組】



[20] 地域住民のニーズ等の把握（令和6年度）

④ 調査概要

浜松市民の浜松市中心市街地に対するイメージ・ニーズについて把握することを目的に、web モニターアンケートを実施した。

【浜松市中心市街地に関する web アンケート】

実施日時・場所：2025年2月25日（火）～2025年2月27日（木）

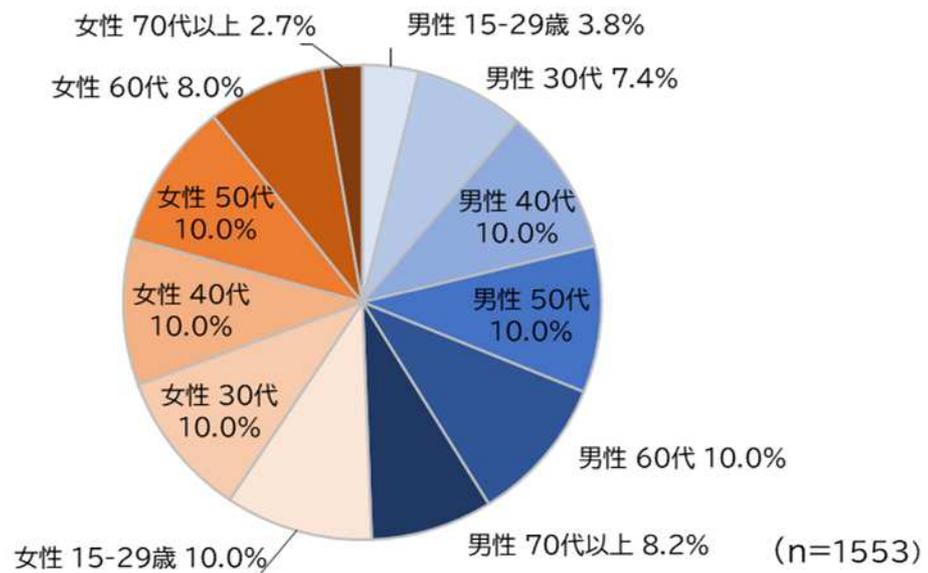
実施方法：マロミル社のモニター会員へのオンライン調査

調査対象：15歳以上の浜松市民

抽出条件：男女別、年齢別（15～29歳、30代、40代、50代、60代、70代以上）で抽出を行い、各150サンプルの収集を目標に調査

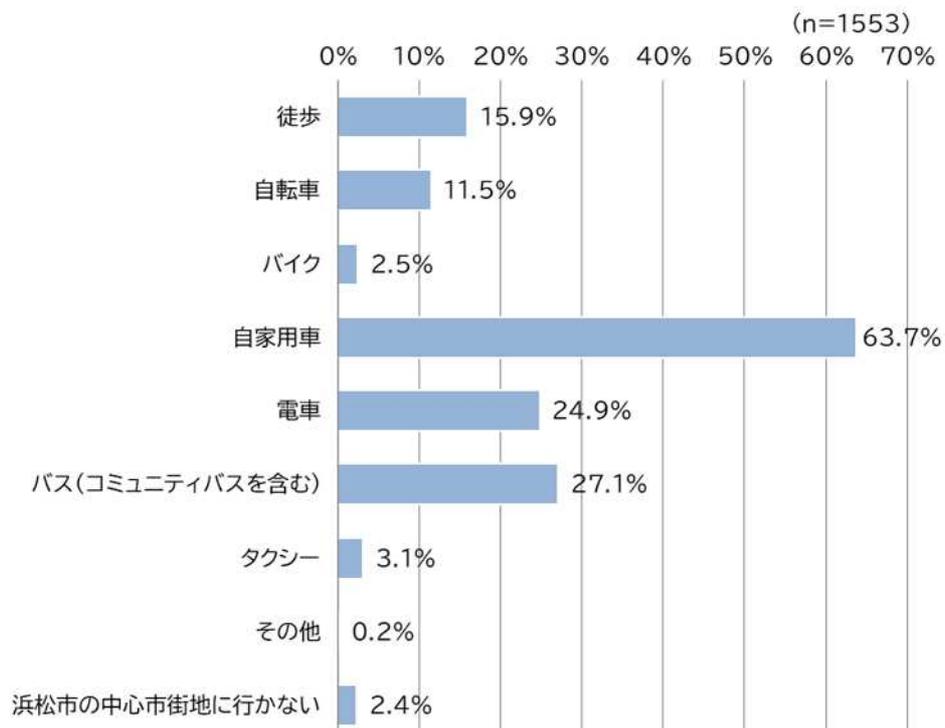
合計有効回答数：1,553件

⑤ 回答者属性

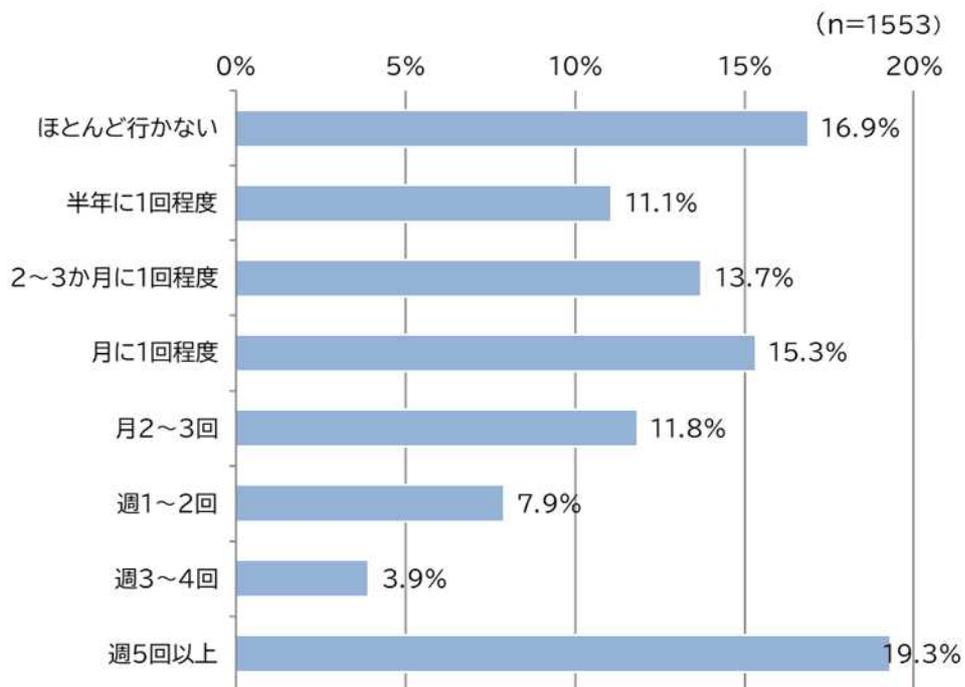


⑥ 調査結果(抜粋)

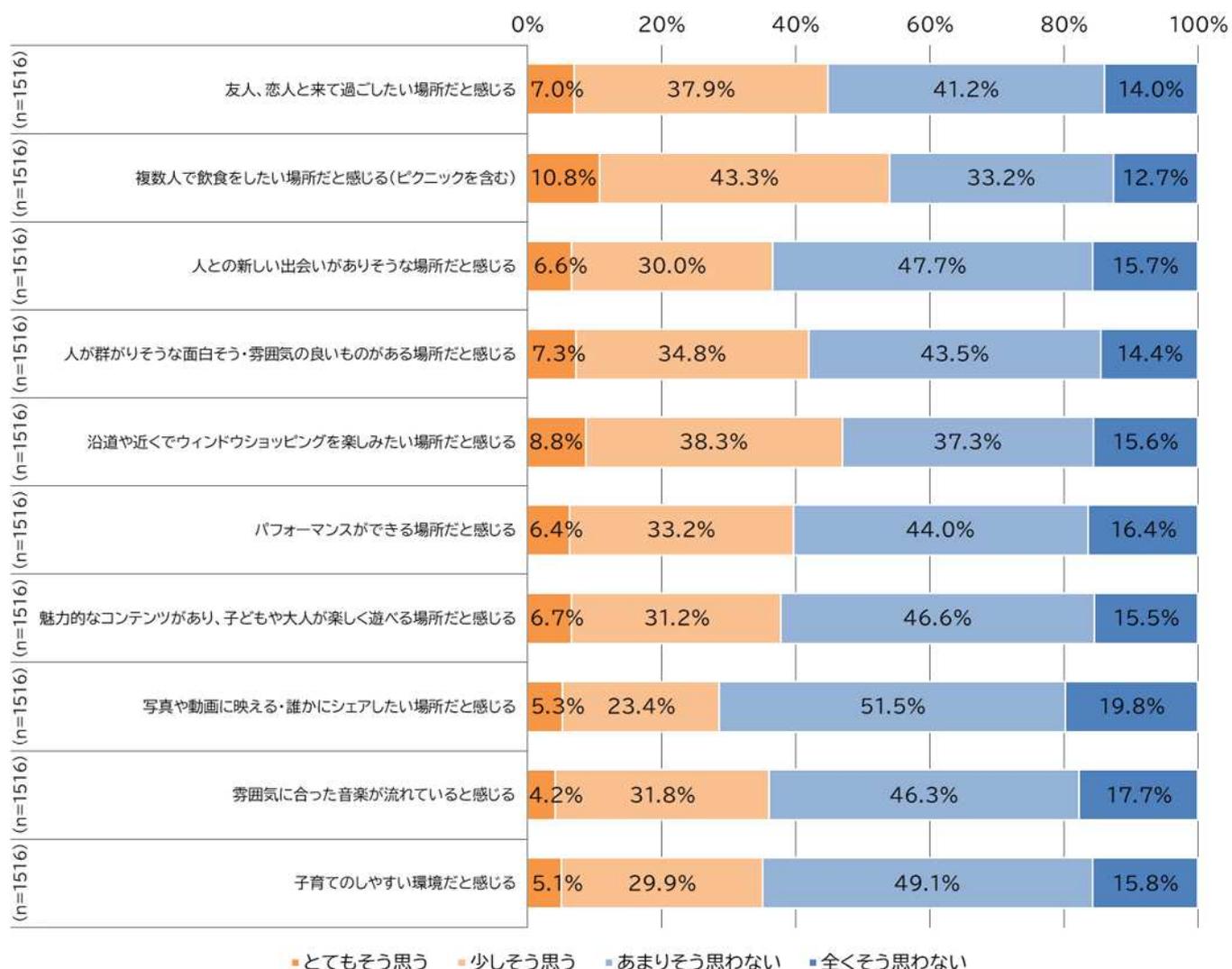
【中心市街地への交通手段】



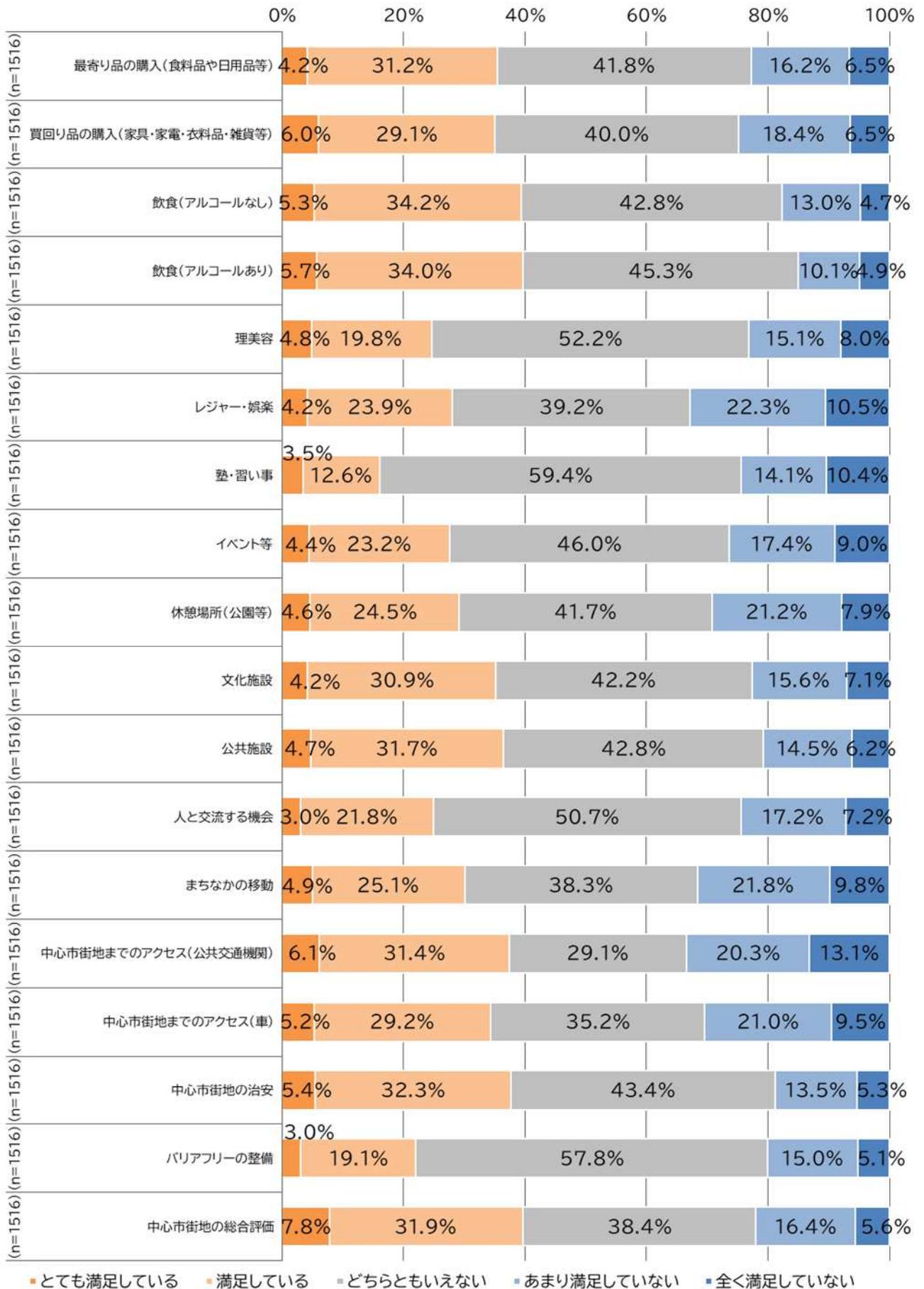
【過去1年間で中心市街地を訪れた頻度】



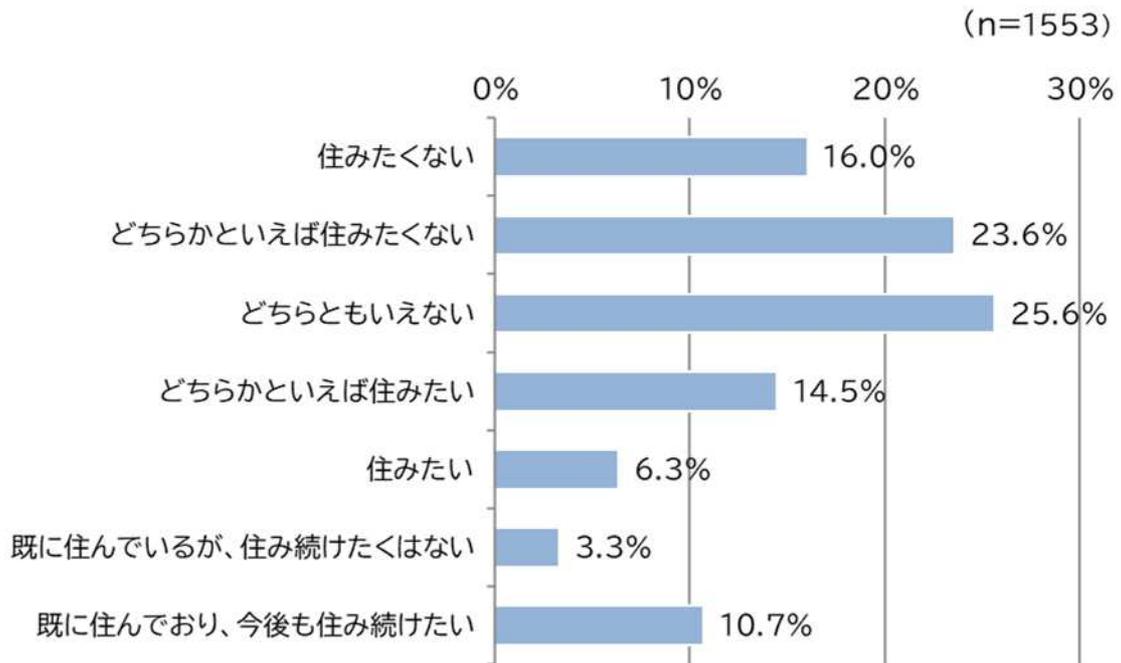
【中心市街地に対する印象】



【中心市街地の満足度】



【中心市街地への居住意向】



【中心市街地での就業意向】

