

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	・クリエート浜松

◇ 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	・徳川秀忠生誕の井戸

◇ 公園施設

公園名	面積 (m ²)	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
・ 健康ハーフデイ浜松常盤	・ 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		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257号整備事業
- 砂山菅原線、砂山17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