

全体総括

○計画期間：平成19年8月～平成24年3月（5年8月）

1. 計画期間終了後の市街地の状況（概況）

基本計画認定後、商業機能、居住機能、業務機能の充実・強化を基本方針として各種事業に取り組んできた。商業機能については大型商業施設の進出支援制度などにより認定区域への商業資本の集積を図ってきたが、主要事業である松菱跡地の再生事業が頓挫したため、小売販売額や歩行者通行量は減少傾向にある。

しかし、東地区土地区画整理事業や旭板屋地区第一種市街地再開発事業等の基盤整備によって居住機能や業務機能は充実してきた。

また、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・砂山地区再生事業」による全天候型のイベント広場「ソラモ」と遠鉄百貨店新館が平成23年秋にオープンしたことで都心部の集客性、回遊性を高める新たな賑わい拠点が形成され、今後の中心市街地活性化への効果が期待される。

ソフト面のまちづくりについては、平成22年4月に多様な関係者が協働してエリア価値の向上を目指していく「浜松まちなかにぎわい協議会」が設立され、研修会やイベント支援、まちなか情報発信事業や人材育成事業など多岐にわたる事業が展開されている。こうした取り組みにより、関係者のまちづくりに対する意識が変化し、集客や賑わい創出に向けた創造的な活性化事業が引き続き推進されることが期待される。

2. 計画した事業は予定どおり進捗・完了したか。また、中心市街地の活性化は図られたか

基本計画で掲げた58事業の進捗率は82.76%であり、地権者調整により遅れている再開発事業等を除き、概ね当初予定していた事業を完了することができた。

目標指標との関連では、計画事業のうち居住人口や就業人口の増加を図る施策については一定の成果を挙げることができたが、商業機能の集積という点については課題を残すこととなった。

平成21年6月の計画変更により新規事業として追加した「浜松駅前旭・砂山地区再生事業」の完了により浜松駅前の都心の顔として新たな賑わい拠点の創出が図られ、市民等へのイベント開催スペースとして平成23年10月にオープンした「ソラモ」については、半年間で62件のイベントが開催されるなど好評な滑り出しとなっており、都心の集客性と交流機能を高める大きな効果が表れ始めている。

しかし、当初基本計画の主要事業であった「鍛冶町地区再生事業」及び「松菱通りB-3ブロック第一種市街地再開発事業」については、大型商業施設の進出が取り止めとなり、その後の再生計画の目処が立たないため、浜松駅周辺部に集中している来街者を街全体へ回遊させる商業機能の面的な広がりが不十分となり、小売販売額や歩行者通行量は減少し目標を上回ることはできなかった。

以上のことから、認定区域全体の商業機能と賑わいの状況を鑑みた場合、計画期間内で中心市街地の全体の活性化は十分には図られていないと考える。

3. 活性化が図られた（図られなかった）要因（浜松市としての見解）

小売販売額と歩行者通行量の目標が達成できなかった要因は、主要事業である「鍛冶町地区再生事業」及び「松菱通りB-3ブロック第一種市街地再開発事業」に関し、リーマンショックなどの外的経済環境の悪化や権利者間の調整不足等により大型商業施設の進出が中止となり、その後の再生計画策定の目処が立っていないためである。

4. 中心市街地活性化協議会として、計画期間中の取組をふり返ってみて(協議会としての意見)

基本計画策定後、リーマンショックや東日本大震災等、地方経済の活性化に対し、逆風ともいえる厳しい状況が続いているが、本協議会では、計画の進捗管理を行う中で、各種先進事例の調査研究・来街者や関係事業者へのアンケート調査を行い、中心市街地活性化への取り組み意欲の醸成を図ってきた。

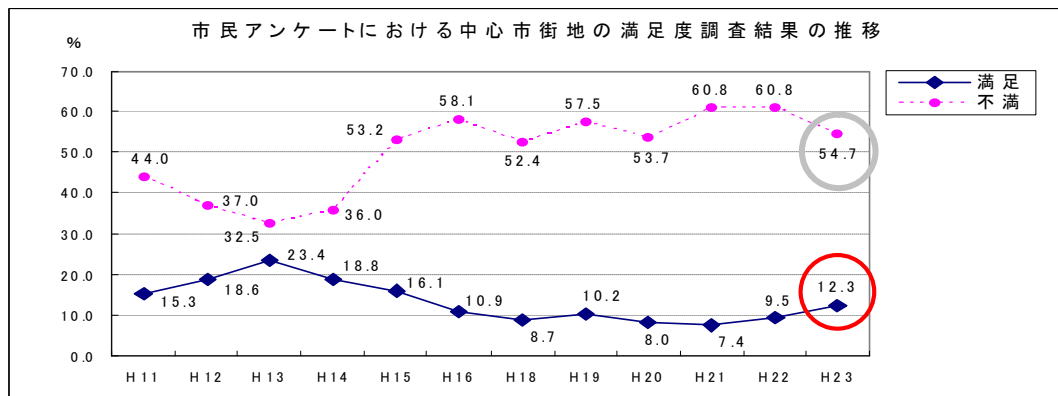
その結果、基本計画の58事業中、48事業が実施されるとともに、エリアマネジメントの観点からまちづくりを検討する「浜松まちなかにぎわい協議会」が設立され、関係者による自主的な取り組みが活性化し始めたのは、大きな成果と考えている。

松菱跡地の再生についても、平成23年12月に本館跡地の取り壊しが始まるなど、新たなステージに移ってきた。行政による各種インセンティブ制度が、限定的な効果にとどまる中、民間部門での意思疎通を今まで以上に活発化させ、中心市街地の活性化に取り組んでいきたい。

5. 市民意識の変化

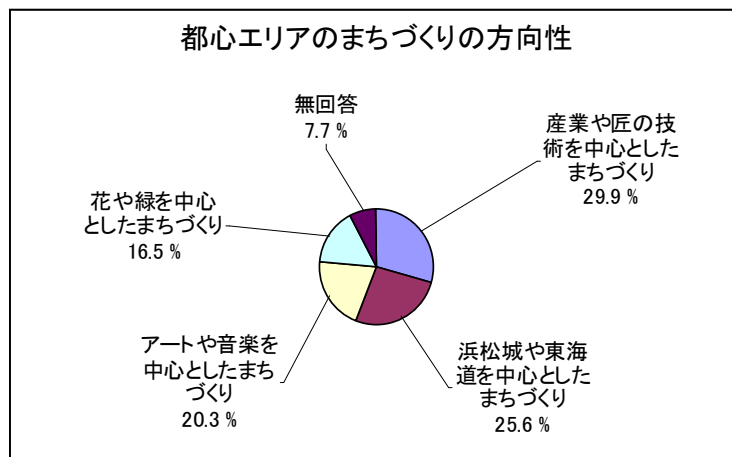
① 中心市街地に対する市民の満足度

毎年度実施している市民アンケートにおいて中心市街地の市民満足度を調査している。不満足度については、平成15年度に5割を超えた後、平成21年度に6割を超えた。満足度については平成13年度の23.4%をピークに低下し、平成18年度以降は1桁になったが、平成21年度に底打ちした後、徐々に向上し、平成23年度は12.3%となり前年対比2.8ポイント上昇するなど、浜松まちなかにぎわい協議会や商業者の地道な取り組みが数値の改善に着実に表れはじめている。



② 都心エリアのまちづくりの方向性

市民アンケートでは中長期的な観点に基づく、今後の都心のまちづくりの方向性についても調査している。「産業や匠の技」や「浜松城や東海道を中心としたまちづくり」など、浜松固有の地域資源を活かした“浜松らしさ”のあるまちづくりや「アートや音楽」など文化的な潤いある都心の創出が求められていることが伺える。



6. 今後の取組

今後も、地権者を含めたエリアマネジメントを推進するとともに、「浜松まちなかにぎわい協議会」など多様な関係者が協働して中心市街地の活性化に取り組む活動を支援していく。

また、「出世の街・浜松」や「セントラルパーク構想」など中長期的な観点から進められるプロジェクトとの連携に向け、浜松観光コンベンションビューローをはじめとする都市型観光や文化振興に関連した多様な活動団体との協力体制を築いくことで、歴史的・文化的な地域資源を有効に活用した交流人口の拡大を目指していく。

(参考)各目標の達成状況

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値		達成状況
				(数値)	(年月)	
魅力ある商業空間の形成	小売販売額	1,392億円 (H16)	1,700億円	917億円	H24.5	c
	歩行者通行量	102,489人 (H18)	142,500人	81,584人	H23.10	c
洗練された都心生活空間の形成	居住人口	5,891人 (H18)	7,800人	6,892人	H24.3	B
創業都市・浜松にふさわしい業務機能の集積	就業人口	38,918人 (H16)	41,318 (H16対比)	44,288人	H24.5	A

A (計画した事業は概ね予定どおり進捗・完了。さらに、最新の実績でも目標値を超えることができた。)

a (計画した事業は予定どおり進捗・完了しなかった。一方、最新の実績では目標値を超えることができた。)

B (計画した事業は概ね予定どおり進捗・完了。一方、最新の実績では基準値は超えることができたが、目標値には及ばず。)

b (計画した事業は予定どおり進捗・完了しなかった。また、最新の実績では基準値を超えることができたが、目標値には及ばず。)

C (計画した事業は概ね予定どおり進捗・完了。一方、最新の実績では目標値および基準値にも及ばなかった。)

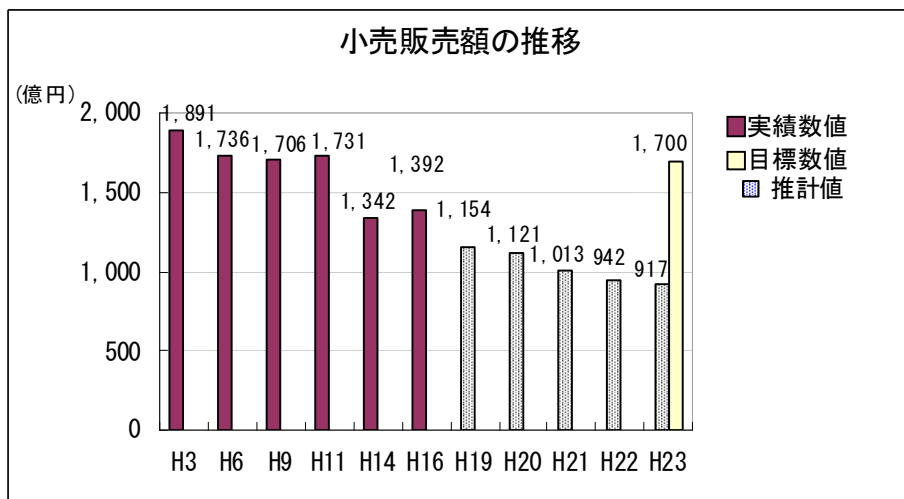
c (計画した事業は予定どおり進捗・完了しなかった。また、最新の実績では目標値および基準値にも及ばなかった。)

個別目標

目標「魅力ある商業空間の形成」

「小売販売額」※目標設定の考え方基本計画 P53～P54 参照)

1. 調査結果の推移



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)

※調査方法； 中心市街地の主要な大型商業施設からのヒアリング調査値により推計

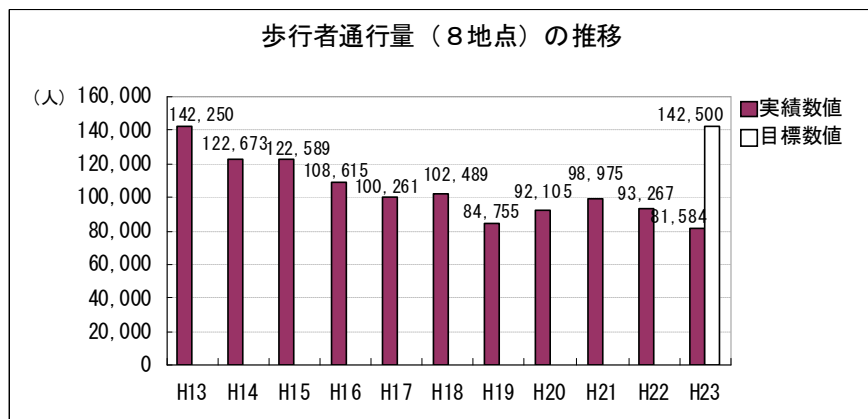
※調査月； 平成 24 年 5 月

※調査主体； 浜松市

※調査対象； 計画区域内の大型商業施設

「歩行者通行量」※目標設定の考え方基本計画 P57 参照)

1. 調査結果の推移



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)

※調査方法； 歩行者通行量調査（毎年 10 月実施）

※調査月； 平成 23 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）

2. 目標達成に寄与する主要事業の計画終了後の状況（事業効果）

① 大型商業施設進出支援事業（浜松市）

支援措置名 及び支援期間	中心市街地活性化ソフト事業（平成19年度～平成23年度）
事業開始・完了時期	平成19年度～平成23年度
事業概要	進出する大型商業施設の出店者などに対し初期投資である内装工事費の2分の1（最大5億円）の補助と、固定資産税（償却資産）、事業所税の不均一課税（進出から5年間）を行うことにより商業核となる大型商業施設を誘致する。
目標値・最新値	目標値（小売販売額 1,392億円 歩行者通行量 102,489人） 最新値（小売販売額 917億円 歩行者通行量 81,584人）
達成状況	都心部への大型商業施設の進出・増床などについて3件の実績が得ることができた。
達成した（出来なかった）理由	本支援事業に加え、大店立地法の第一種特例区域の指定による手続きの簡素化や税の軽減措置などのインセンティブが有効に機能した。
計画終了後の状況（事業効果）	松菱跡地の再生は進まなかったものの、3件の大型商業施設の進出を支援し、都心の商業機能の強化を図ることができた。 ① ビックカメラ浜松店 ② 谷島屋浜松本店 ③ 遠鉄百貨店新館
事業の今後について	平成23年度で事業終了

② 浜松駅前旭・砂山地区再生事業（遠州鉄道株式会社）

支援措置名 及び支援期間	戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金 （平成21年度～平成23年度）
事業開始・完了時期	平成21年度～平成23年度
事業概要	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、都市の玄関口として「にぎわいモール・憩いの空間」を整備することにより市民活動の支援等に賑わい活性化事業を展開するなど、都心部の集客性・回遊性・拠点性を高めるとともに、都市型百貨店及び業務施設等の立地誘導を図り、中心市街地の活性化及び都市再生を推進する。
目標値・最新値	目標値（小売販売額 1,392億円 歩行者通行量 102,489人） 最新値（小売販売額 917億円 歩行者通行量 81,584人）
達成状況	平成21年5月に都市再生特別地区の都市計画決定後、平成22年に工事開始。平成23年9月に工事完了後、10月1日に都心の新たな賑わい施設としてオープンした。
達成した（出来なかった）理由	遅滞なく事業を推進できたため。
計画終了後の状況（事業効果）	市民により親しまれる施設として、市民公募により「ソラモ」という愛称が決定。利用状況は好調で高い事業効果が得られている。 平成23年度 62件（6ヶ月） 平成24年度 115件（見込み）
事業の今後について	平成24年度から浜松まちなかマネジメント株式会社に運用を委託（指定管理）し、専任のスタッフによる効果的な集客イベントの開催も含め、賑わいモールの市民や企業等の利活用を更に促進していく。

③ 鍛冶町地区再生事業

支援措置名 及び支援期間	戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金（－）
事業開始・完了時期	平成16年度～平成22年度
事業概要	大規模商業施設を誘致・整備し、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とともに、既存大規模商業施設と周辺商店街との連携を強化し、オシャレで魅力的な街並みを創出することにより、回遊性が高く、歩いて楽しい中心市街地を形成する。
目標値・最新値	目標値（小売販売額 1,700億円 歩行者通行量 142,000人） 最新値（小売販売額 917億円 歩行者通行量 81,584人）
達成状況	平成21年1月に大型商業施設の出店が断念され、厳しい経済環境下で再生計画の策定の目途が立っていないため、目標は達成できず。
達成した（出来なかった）理由	主要事業である松菱百貨店跡地への大丸百貨店の進出が取り止めとなったため。
計画終了後の状況 （事業効果）	松菱百貨店本館・共同ビルの解体が平成23年12月から実施された。平成24年7月頃に解体工事が終了する予定だが、その後の再生計画は具体化していない。
事業の今後について	施行者による再生計画策定への取組みが行われるため、その状況によって対応を図るものとする。

3. 今後について

商業機能については、商店街の自主的な取り組みを継続的に支援するとともに、地権者を含めたエリアマネジメントや「浜松まちなかにぎわい協議会」の活動を支援することで、魅力的な街づくりを目指していく。

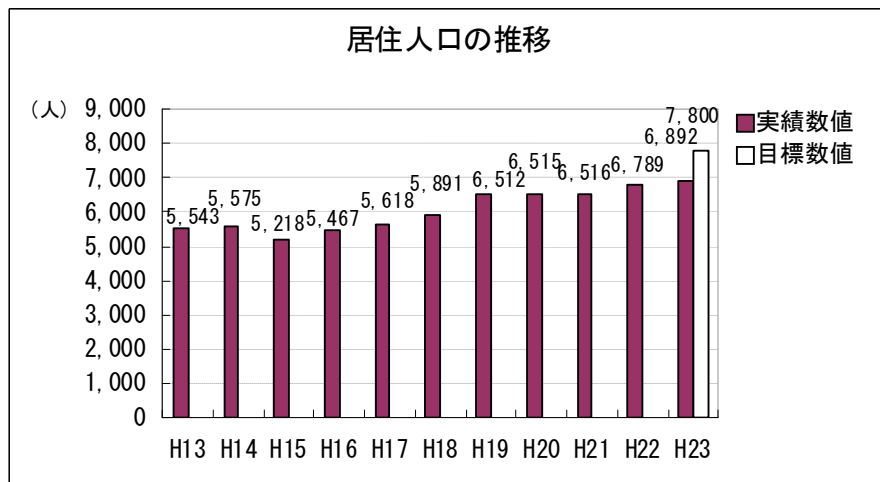
また、中長期的な観点から進められる「浜松城の再整備」や「セントラルパーク構想」と都心商業地の連携により、都心の集客交流が図られるよう、関係団体の相互連携による調査・研究を進めていく。

個別目標

目標「洗練された都心生活空間の形成」

「居住人口」※目標設定の考え方基本計画 P59 参照

1. 調査結果の推移



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)

※調査方法；住民基本台帳より算出

※調査月；平成 24 年 3 月末日

※調査主体；浜松市

※調査対象；認定区域居住者

2. 目標達成に寄与する主要事業の計画終了後の状況（事業効果）

① 旭・板屋地区第一種市街地再開発事業（B・C 地区）（旭・板屋地区第一種市街地再開発組合）

支援措置名 及び支援期間	市街地再開発事（平成 14 年度～） 21 世紀都市居住緊急促進事業（平成 21 年度～平成 22 年度） 先導型再開発緊急促進事業（平成 15 年度～平成 18 年度）
事業開始・完了時期	平成 14 年度～
事業概要	市街地再開発事業により J R 浜松駅前街区と協調した都心拠点を形成し、『浜松の顔』を創出するとともに、東地区や既存の中心商業地との結節点としての機能を担う地区であることも踏まえ、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い、中心市街地の活性化に寄与することを目的とする。
目標値・最新値	目標値（計画戸数 234 戸・居住人口 547 人増） 実績値（供給戸数 194 戸・居住人口 434 人増）
達成状況	旭・板屋地区第一種市街地再開発事業（B 地区・C 地区）について順調に事業が進み、194 戸の都市型居住施設が提供され 434 人の居住人口の増加を図ることができた。
達成した（出来なかった）理由	B-2 棟がマンションからホテルに用途が変わったため、目標値には届かなかった。
計画終了後の状況（事業効果）	再開発事業が順調に進み、居住人口の増加を図ることができた。
事業の今後について	民間開発事業の推移を見守り、対応を図るものとする。

3. 今後について

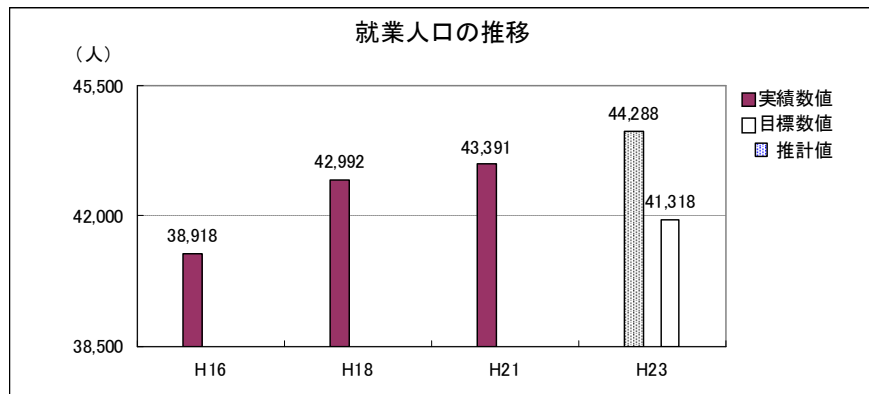
居住機能については、計画期間中に再開発事業や民間投資による都市型居住施設の提供がなされ、都心人口の増加を図ることができたため、今後は民間事業者の開発動向を注視しつつ、安心・安全な生活空間の形成に向けて必要に応じた取り組みを進めていく。

個別目標

目標「創業都市・浜松にふさわしい業務機能の集積」

「就業人口」※目標設定の考え方基本計画 P63～P64 参照

1. 調査結果の推移



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)

※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24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

2. 目標達成に寄与する主要事業の計画終了後の状況（事業効果）

① 都心ビジネスアレー構想推進事業（浜松市）

支援措置名 及び支援期間	中心市街地活性化ソフト事業（平成19年度～平成23年度）
事業開始・完了時期	平成19年度～平成23年度
事業概要	業務機能を中心市街地に集積するための支援施策を充実させ、目標像の達成に寄与する。
目標値・最新値	目標値（就業人口 480人増） 計画値（就業人口 12人増）
達成状況	オフィス進出支援制度により2件の実績があった。
達成した（出来なかった）理由	経済情勢の悪化により、民間投資が減衰したため。結果、都心のオフィス空室率は平成19年度の12.4%から平成23年度の13.5%に悪化した。
計画終了後の状況 （事業効果）	オフィスの進出支援事業の効果は十分といたいが、計画区域全体としては東地区の開発効果として官公庁の集積が進むとともに、遠鉄百貨店新館オープンなど新たな商業施設等により就業者数が増加し、全体の目標値は達成した。
事業の今後について	都心オフィス進出支援制度により、引き続き都心の業務機能の強化を図っていく。

3. 今後について

業務機能について目標は達成しているが、オフィス空室率の改善に向けた継続的な取り組みが必要であり、『創業都市・浜松』にふさわしい産業集積を推進していく意味でも、市外からの大型オフィスの誘致に向けて施策事業を展開していく。