

# 浜松家守構想

浜松ヒューマンパーク  
Hamamatsu Human Park 

2014年12月

浜松家守構想検討会

# 浜松家守構想 浜松ヒューマンパーク 概要

浜松家守構想は、商業施設の撤退や来街者の減少により増加している中心市街地の空き不動産や、道路・広場等の遊休化した公共空間を活用し、活力があり、求心力のある人を呼び込み、賑わいのある空間にリノベーションする。そして、郊外と連携しつつ、新たな産業を創出し、浜松の中心市街地を「働きながら暮らす、職住遊近接」「歩いて楽しいまち」の観点から、新しいライフスタイルを創造するまちづくりを行うものである。

浜松市中心市街地の役割を踏まえ、現在抱える課題を解決するとともに、50年後の未来を見据え、まちづくりを行う。

テーマ	<p><b>官民の遊休不動産活用 ×</b></p> <p><b>新たな働き稼ぐ場の創造 ×</b></p> <p><b>子供が育ち暮らす場の整備 ×</b></p> <p><b>人々が遊び交流する場の構築 =</b></p> <p><b>新しいライフスタイルを創造する場</b></p> <p><b>“浜松ヒューマンパーク”</b></p>
-----	---

(コンセプト)

- ・当市では、輸送用機械、繊維、楽器等を中心に様々な製造業が起こり発展してきた。また、豊富な農産物、食材などに恵まれている。
- ・しかし、経済・社会動向、工場の国内・国外移転等により産業の空洞化に直面しており、さらに中心市街地は大型商業施設の郊外移転によりにぎわいを無くし、人口が流出傾向にある。
- ・したがって、今後は時代の変化に対応し、より生活に密着したジャンルでイノベーションを行っていくことが必要。そこで、郊外の産業、自然等と連携しつつ、「やらまいか精神」(起業精神)を発揮し、中心市街地に**①新たな働き稼ぐ場、②子供が育ち暮らす場、③人々が遊び交流する場**、を整備し、それにより都市型産業を創造していく。
- ・目指すものは、中心市街地に点在する空き不動産の再生と、その中身となる働く場、暮らす場、遊ぶ場の整備による新しいライフスタイルの創造である。

## 課題の整理

☆浜松市の課題

- ・広大な面積に市民が分散して居住
- ・人口減少と高齢化
- ・膨大なインフラ・公共施設の維持管理
- ・産業の空洞化・雇用の減少
- ・中心性の喪失

☆中心市街地の課題

- ・商業・業務機能の衰退  
(店舗だけでなく、オフィスも減少)
- ・それに伴う来街者・雇用の減少
- ・社会変化への対応力の欠如
- ・遊休ストックの増大(建物、青空駐車場、公共空間)
- ・高齢化の進行によりコミュニティの維持が困難
- ・歩いて楽しくない、時間を消費する場がない、買いたいものがない

# 人間中心のまち 実現のプロセス

## 第1ステップ

『人』

“おもしろい人” “生き生きした女性”にまちに関心を持ってもらい、定着してもらう。

浜松の“おもしろい人” “生き生きした女性”

…〇〇さん、〇〇さん、〇〇さん、〇〇さん

## 第2ステップ

「人」が「人」を呼ぶ  
+  
都市型産業の発生

“おもしろい人” “生き生きした女性”が集まれば、自ずとその周りに、人々が集まり、都市型産業が発生してくる。

## 第3ステップ

都市型産業が集積  
+  
付帯サービスの発生

都市型産業が集積してくれば、付帯サービスも発生してくる。

## 第4ステップ

エリア価値上昇

まちが良くなり、エリア価値が上昇していく。面白い企業が進出してくる。

# I. 「新たな働き稼ぐ場の創造」を実現するためのプロセス

## 0. 活力があり、面白く、求心力のある人を集める

- ・バイタリティがあり、面白く、求心力のある人を集める。
- ・その人から、各方面に情報発信し、さらに人を集めていく。

## 1. 新規起業者を集め、育てる

### A. 製造・販売業系

#### ☆ 飲食新業態

- ・公共空間若しくは空き地で暫定的にチャレンジ・ショップを開催
- ・公共空間でマルシェを定期開催し、地場産品を扱う料理店へ食材を提供

#### ☆ クリエイティブ・デザイン

- ・まるたま市を定期開催し、クリエイター(雑貨系)を集める
- ・まるたまセミナーを開催し、起業支援する
- ・中小規模の製造業の出店市(メーカーズマルシェ)を定期開催する
- ・静岡文化芸術大学生向け(新規卒業者含む)、2~3年限定で入居できるシェアアトリエ・シェアオフィスの整備
- ・企業従業員の副業向けシェアアトリエ・シェアオフィスの整備

#### ☆ インキュベーション

- ・HI-Cube(中小企業基盤整備機構のインキュベーション施設)入居の企業に空き物件をPR

### B. サービス業系

#### ☆ 音楽・アートスタジオ

- ・時間限定で有楽街をストリートミュージシャンに開放
- ・わいわいコンテナ(広場)を整備し、子供向けに音楽・アート活動を開放

- ・既存の音楽スタジオで楽器製造メーカーの定年退職者を対象に発表会を開催
- ・DORPと連携し、アートスクールを定期開催

#### ☆ 不動産、設計事務所その他オフィス

- ・コ・ワーキングスペースの整備
- ・異業種交流会を開催し、ネットワークの形成を支援

#### ☆ 美容院、エステ、ネイルサロン

- ・公共空間や空き物件で暫定的にチャレンジ・ショップを開催

## 2. 女性が働きやすい環境を創る

- ・託児所、保育園をまちなかに整備
- ・アルバイト的な短時間労働制度の採用
- ・夜間でも安心なセキュリティシステムのある物件の整備、街全体の防犯カメラ化

## 3. 地元の大学生が就職する

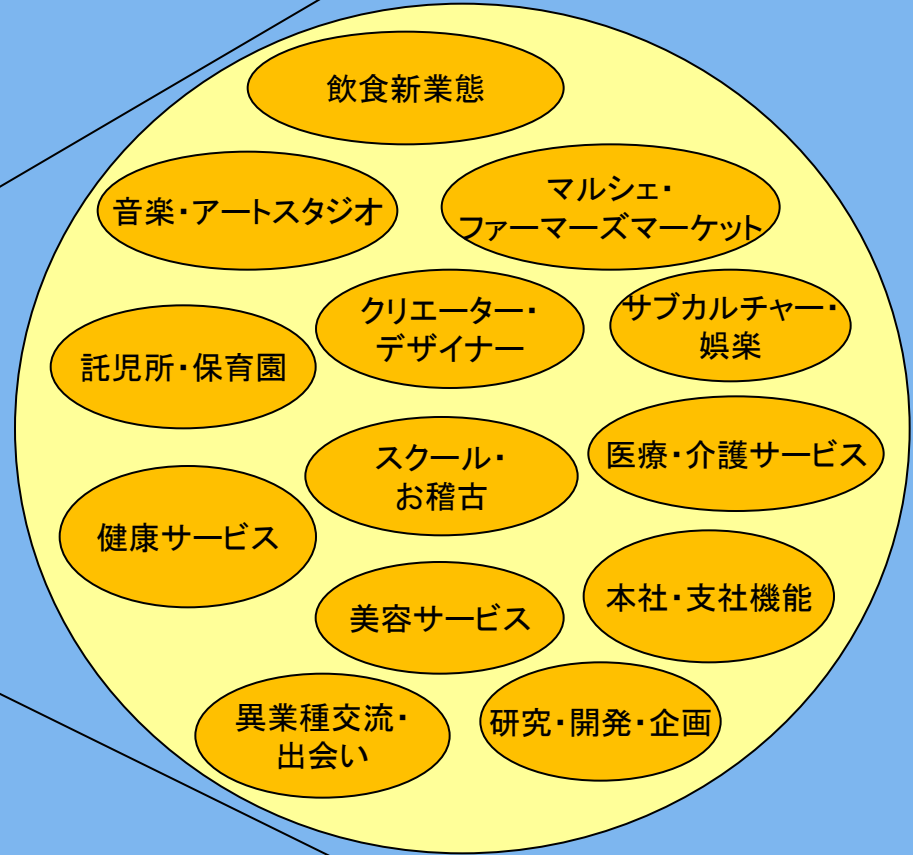
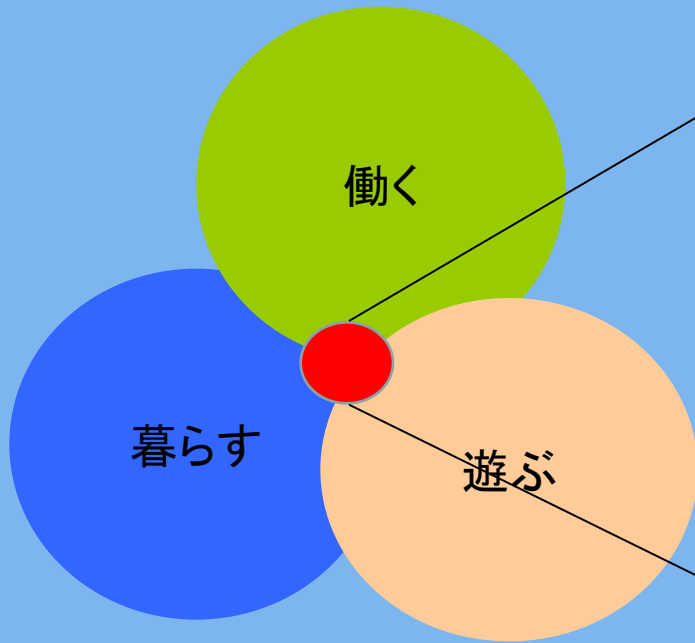
- ・静岡文化芸術大学生向け(新規卒業者含む)、2~3年限定で入居できるシェアアトリエ・シェアオフィスの整備【再掲】
- ・本社・支社機能を誘致【4. へ】

## 4. 本社・支社機能を誘致する

- ・市企業誘致部門と連携
- ・地元の大学生、高校生等の労働力を確保
- ・都市生活機能(住居、託児所、保育園、福祉施設、日用品系スーパー等)の整備
- ・自然環境(海・川・山)のアウトドアフィールドと連携し、郊外も含めて浜松の魅力を訴える

# 目指す都市型産業のイメージ

働く・暮らす・遊ぶ場が都市型産業を生み出す



# Ⅱ. 「子供が育ち暮らす場」を実現するためのプロセス

## Ⅱ. 「子供が育ち暮らす場」を実現するためのプロセス

### ① 安心安全の環境の整備

- ・中心市街地に車が入らない環境を整備する
- ・わいわいコンテナを通して、地域の子供と高齢者を繋ぐコミュニティを作る
- ・防犯灯・防犯カメラを整備する

### ② 遊び場の整備

- ・空き地、青空駐車場を「原っぱ」に作り変える
- ・わいわいコンテナを作り、子供向けのコンテンツを整備する
- ・お寺の境内を子供の遊び場として整備する
- ・原っぱ、わいわいコンテナで「浜松祭り」などの祭りの準備を行い、子供と大人が一緒になって楽しむ

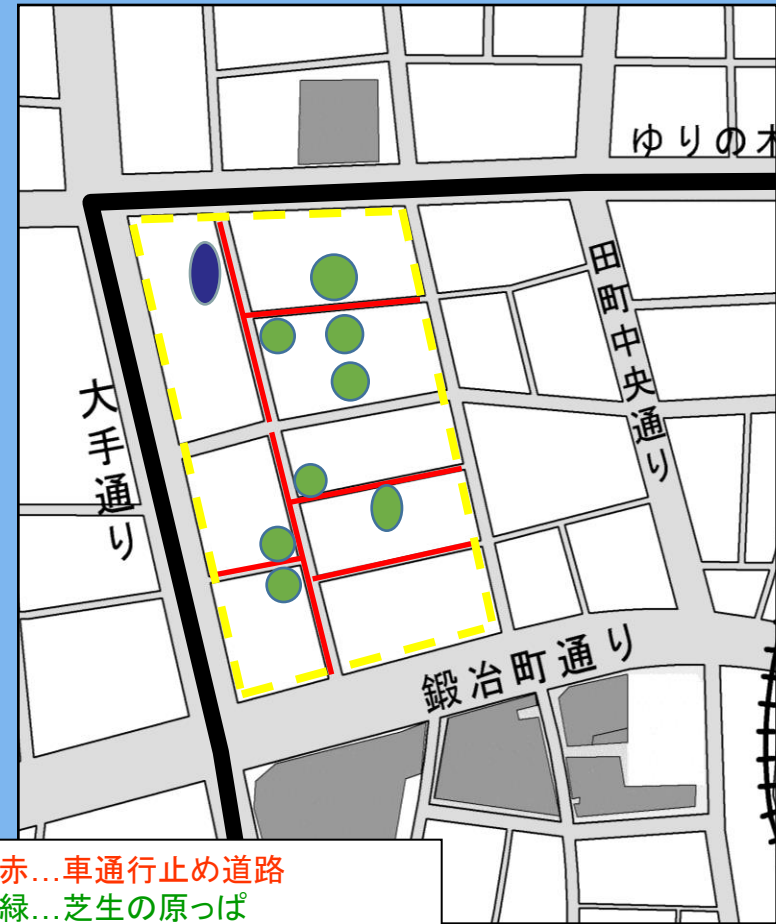
### ③ 学びの場の提供

- ・わいわいコンテナで、学校の授業以外の学びの場を提供する
- ・ものづくり系企業とタイアップし、わいわいコンテナで科学、技術教室を開催する
- ・商店と連携し、子供向け仕事の体験教室を開催する

### ④ お母さんが安心して子供を預けられる場、一緒に遊べる場の提供

- ・原っぱ、わいわいコンテナ、お寺の境内を子供の遊び場として整備する【再掲】
- ・託児所・授乳室を整備し、場所を分かりやすく表示する

まちにいつも子供が遊べる空間がある



赤...車通行止め道路  
 緑...芝生の原っぱ  
 青...わいわいコンテナ設置  
 黄...子供安全空間



# Ⅲ. 「人々が遊び交流する場」を実現するためのプロセス

## Ⅲ. 人々が遊び交流する場を実現するためのプロセス

浜松ならではのコンテンツ【音楽♪】を組み込む ⇒  
 色々なお店、施設、公共空間でエリア特性に応じた  
 音楽をBGMでセレクトして流す

### ☆音楽を聴く

- ・駅、駅前の公共空間で音楽を流す（来訪者を浜松らしくおもてなし）
- ・時間限定で有楽街をストリートミュージシャンに開放
- ・屋外ステージ等でライブを定期開催
- ・祭り（浜松祭り、がんこ祭り、ジャズフェス等）前に公共空間で祭り関連音楽を流す
- ・ジャズバー、ジャズ喫茶の出店を増やす

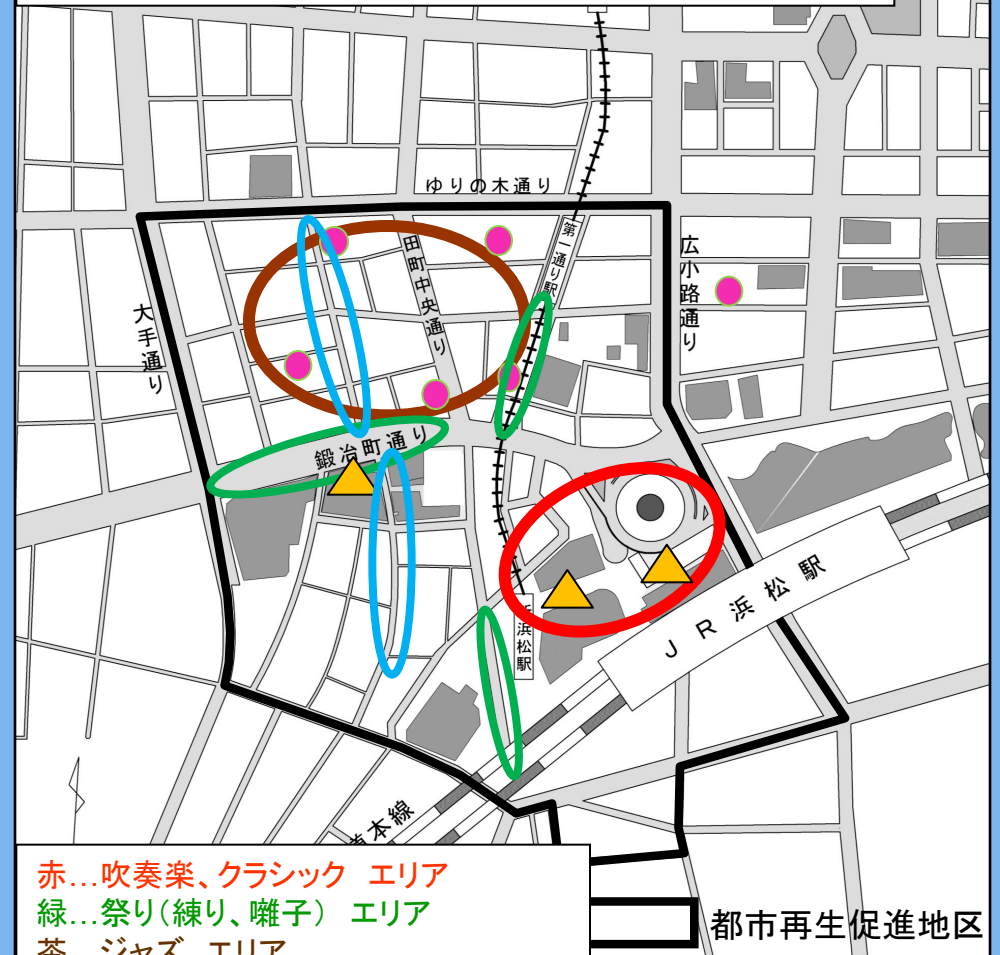
### ☆楽器を演奏する、体験する

- ・時間限定で有楽街をストリートミュージシャンに開放【再掲】
- ・既存の音楽スタジオで楽器製造メーカーの定年退職者を対象に発表会を開催
- ・企業（ヤマハ、カワイ、ローランド）とタイアップし、わいわいコンテナで音楽教室を開催
- ・わいわいコンテナで祭り関連楽器（太鼓、笛、三味線、琴等）の体験教室を開催

### ☆楽器を創る

- ・企業（ヤマハ、カワイ、ローランド）、地元楽器店とタイアップし、わいわいコンテナで楽器製造教室を開催

## まちにいつも音楽がある（音楽エリア展開）



赤...吹奏楽、クラシック エリア

緑...祭り（練り、囃子）エリア

茶...ジャズ エリア

水...ストリートミュージシャン エリア

黄...屋外ステージ等

桃...既存ライブハウス、音楽喫茶・バー

都市再生促進地区

## IV. まちなかの遊休不動産を使い尽くす

公民の遊休不動産を使い尽し、浜松市らしいライフスタイルを創造

働き稼ぐ場の創造  
(都市型産業の振興)

育ち暮らす場の整備

職住遊が近接する  
浜松ヒューマンパーク

①民間建物  
(空家・空床)

②空地  
(青空駐車場含む)

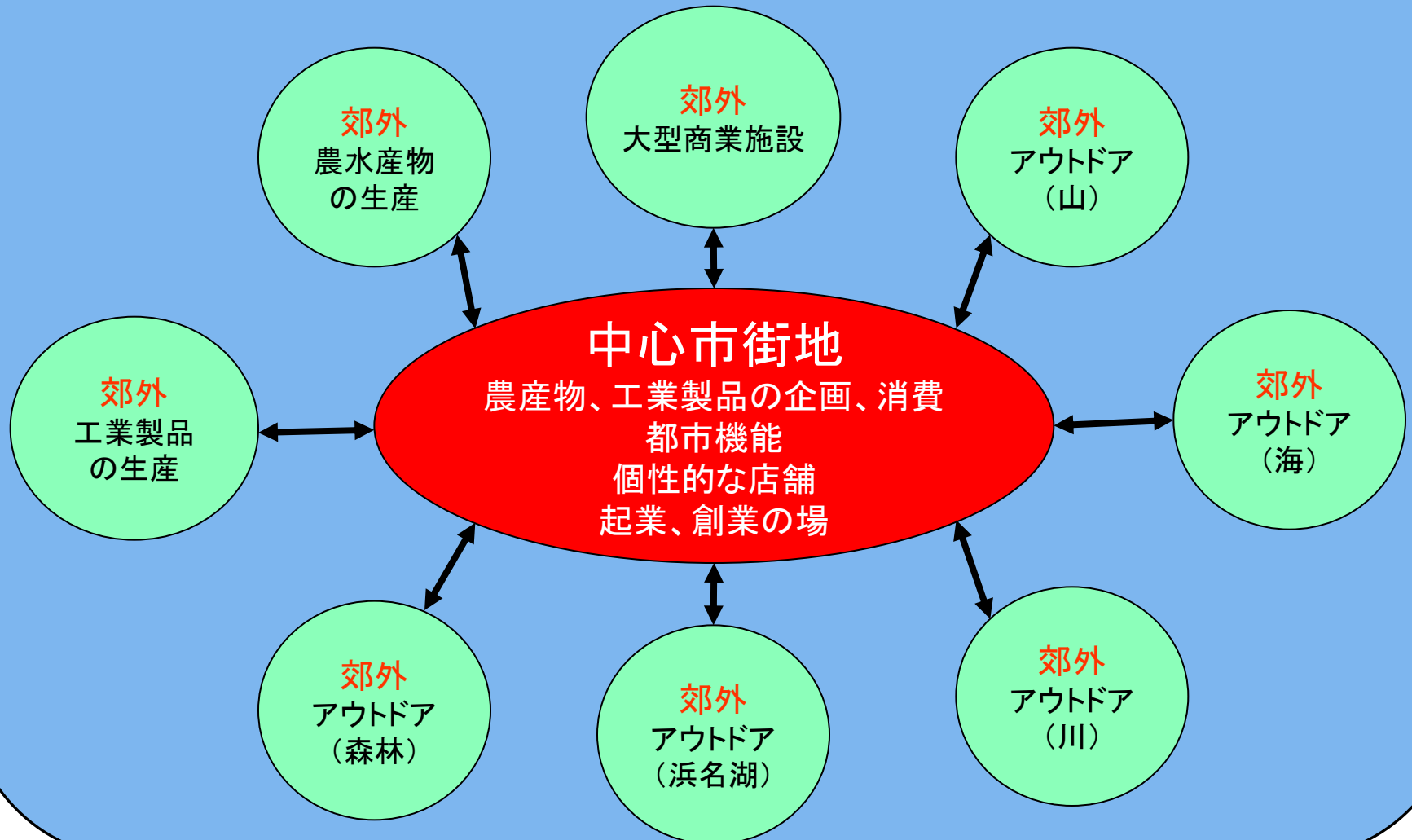
③公共空間  
(道路、河川、公園等)

遊び交流する場の構築



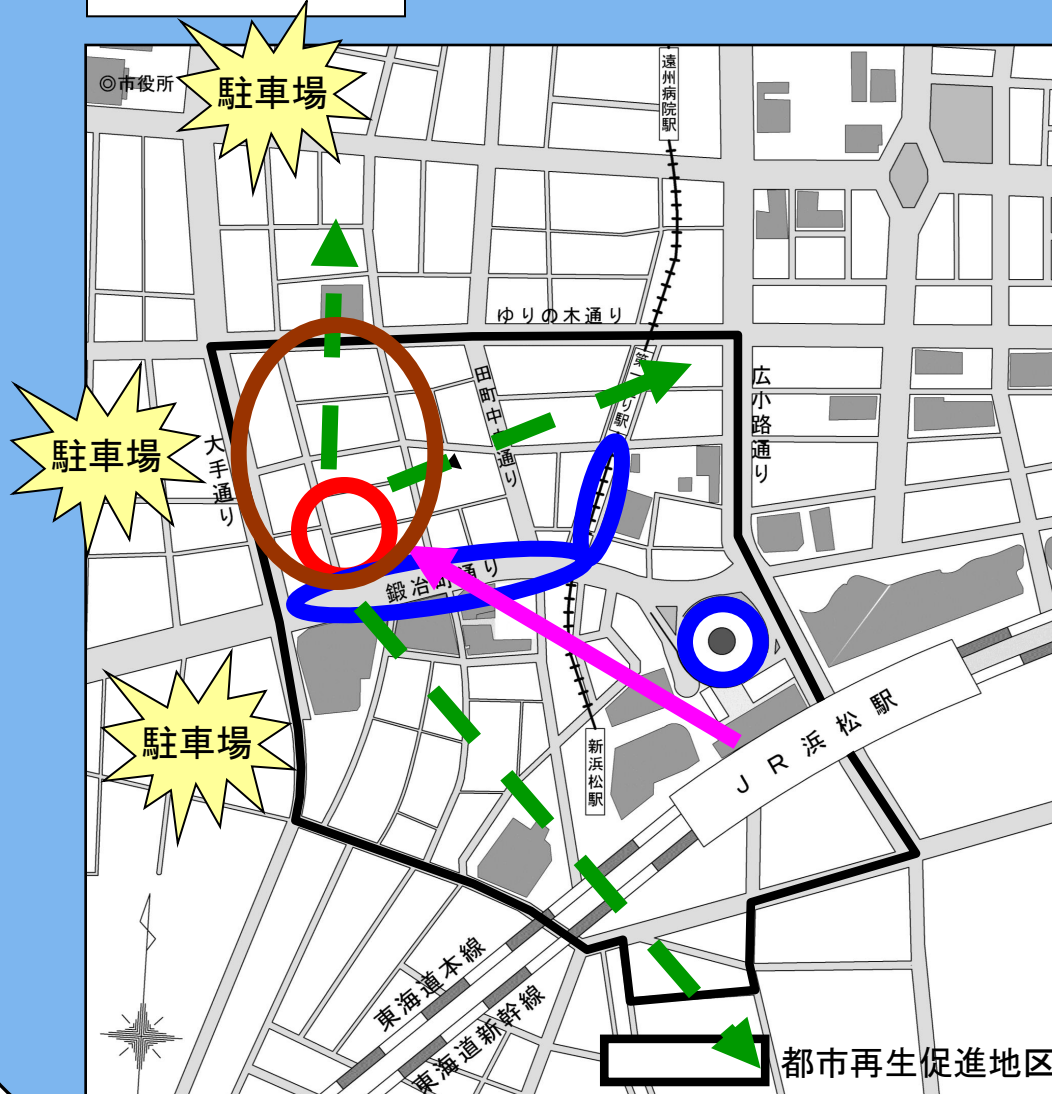
## V. 中心市街地と郊外の連携

浜松市の郊外は資源の宝庫。これは浜松市の強み。郊外と連携することでより多くの「ヒト」「モノ」「コト」が集まり、可能性が広がる動きをつくり出せる



# VI. エリア展開

## VI. エリア展開



## 家守構想 戦略

- ①浜松市都市再生促進条例に基づく「都市再生促進地区（約40ha）」を重点エリアとする。
- ②重点エリアのうち、さらに老朽化した空き物件が集積する着町エリアを最重点エリアとし、浜松駅との間の遊休不動産を（公共空間・空き地を含む）リノベーションしていく。
- ③着町のリノベーションエリアの事業効果を都市再生促進地区全体に水平展開させる。

赤...民間建物リノベーション

青...公共空間リノベーション

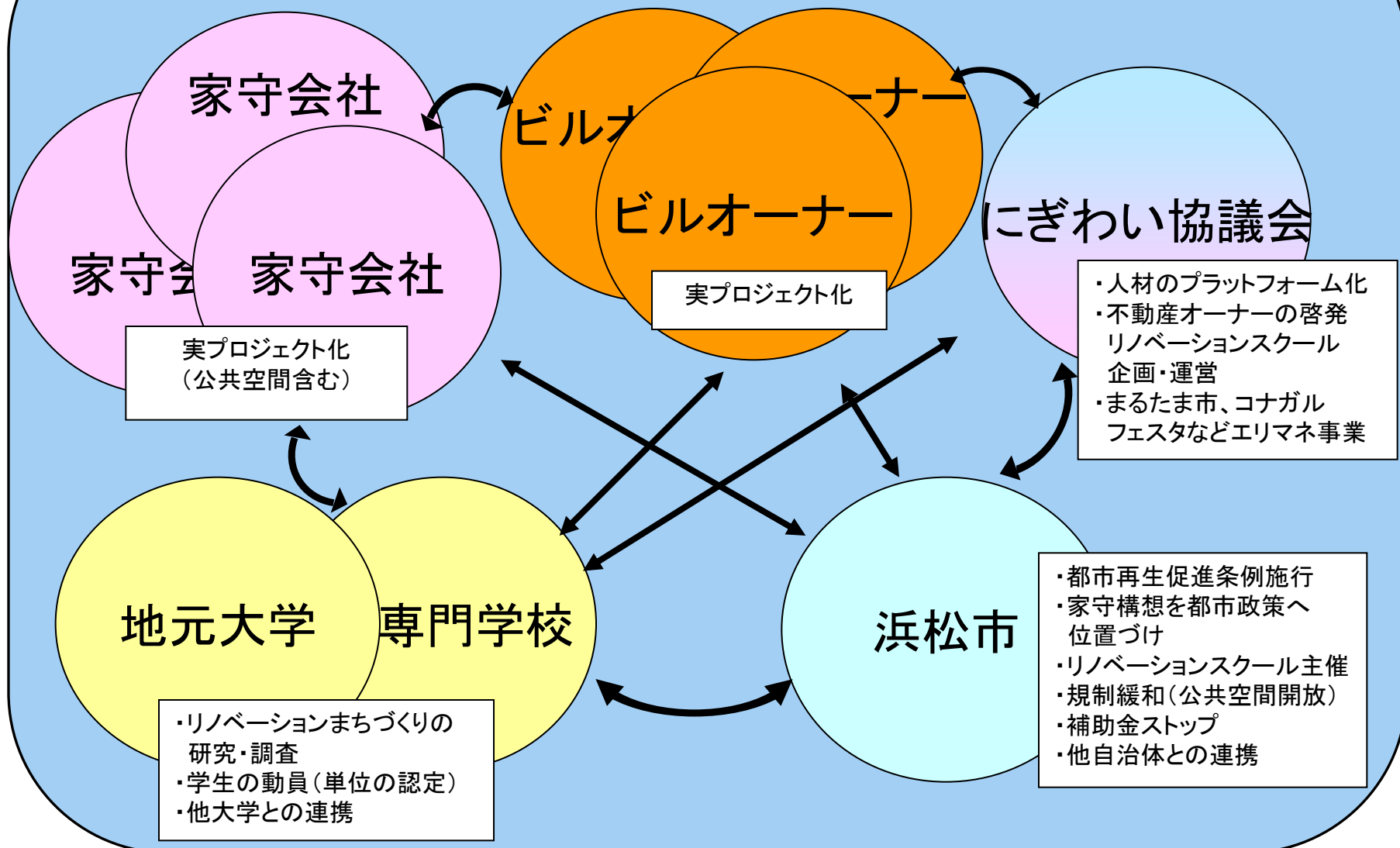
ピンク...人の動線

茶...子供安全空間(車を入れない)

緑...波及効果

## VII. まちづくりを担うメインプレイヤーの役割

ビルオーナー、家守会社、浜松まちなかにぎわい協議会、大学、浜松市の役割



# Ⅷ. 浜松ヒューマンパーク実現のための5カ年計画

## Ⅷ. 5カ年計画

初年度 2014年度	2年度 2015年度	3年度 2016年度	4年度 2017年度	5年度 2018年度
<ul style="list-style-type: none"> <li>・浜松家守構想検討委員会設置</li> <li>・構想検討立案</li> <li>・エリアの選定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家守構想推進協議会設立</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中間評価</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・評価</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・リノベ可能性物件調査</li> <li>・不動産オーナー啓発活動</li> <li>・家守チーム育成</li> </ul>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>・静岡文化芸術大学との連携</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>他大学・専門学校との連携</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(大学生案件実プロジェクト化)</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・リノベーションシンポジウム開催(年3回)</li> </ul>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>・第1回リノベーションスクール開催</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第2回リノベーションスクール開催</li> <li>・第1回リノベスクール案件フォロー</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第3回リノベーションスクール開催</li> <li>・第2回リノベスクール案件フォロー</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第4回リノベーションスクール開催</li> <li>・第3回リノベスクール案件フォロー</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第5回リノベーションスクール開催</li> <li>・第4回リノベスクール案件フォロー</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・家守会社設立</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・実プロジェクト化</li> <li>・新家守会社設立</li> </ul>			