浜松リノベーションまちづくり構想

浜松ヒューマンパーク
Hamamatsu Human Park ♪

2014年12月
2023年5月改訂

浜松リノベーションまちづくり推進協議会

浜松リノベーションまちづくり構想【浜松ヒューマンパーク】概要

浜松リノベーションまちづくり構想は、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していくことを目指す。
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。

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

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

官民の遊休不動産活用　×
新たな働き稼ぐ場の創造　×
人々が遊び交流する場の構築　＝
新しいライフスタイルを創造する場
“浜松ヒューマンパーク”

（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。

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”
“活き活きした人”が集まり、定着する。

第2ステップ

「人」＋「人」
＝
『都市型産業』

“おもしろい人”“活き活きした人”が定着すれば、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」＋「都市型産業」
＝
『付帯サービス』

都市型産業が集積すれば、付帯サービスが発生してくる。

第4ステップ

「人」＋「都市型産業」＋「付帯サービス」
＝
『エリア価値向上』

まちが良くなり、エリア価値が上昇していく。
浜松市外から、面白い企業も進出してくる。

Ⅰ.「新たな働き稼ぐ場の創造」を実現するためのプロセス

1. 新規起業者を集め、育てる

☆スタートアップ・コワーキング
・起業家カフェ（市）、スタートアップ推進課（市）、浜松磐田信用金庫（FUSE）、遠州信用金庫携と連携し、起業者向け事業所・オフィスの整備
・ピッチの定期開催

☆ 飲食新業態
・飲食のチャレンジ・ショップ、シェア・キッチンの整備
・公共空間でマルシェを定期開催
・地場産品を扱う料理店へ食材を提供
・間借り営業（時間帯営業）、駐車場屋台の促進

☆ クリエイティブ・デザイン
・ほしの市、まるたま市の継続開催
・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
・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、シェアハウスの整備
・兼業（副業）向けシェアアトリエ・シェアオフィスの整備

☆ 音楽・アートスタジオ
・まちなかにジャズスポット、アートスタジオの整備

☆ 不動産、設計
・エリアプロデューサーの育成
・柔軟かつ創造力を持った不動産エージェントの発掘

☆ 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

☆福祉施設、オルタナティブスペース
・ちまた公民館の整備
・こども食堂、私設図書館、就労支援施設の整備
・喫茶ランドリーの整備

☆観光・まち歩き
・歴史・伝統資産の発掘
・蔵、細街路のリノベーション
・浜松ならではの食材、パワーフードの活用
・伝統産業（遠州織物、浜松注染）のファクトリーショップの整備
・ウォーカブルなまち＝回遊動線 の策定

2. 地元の大学生が就職する

・大学生の意識の変革（浜松でやりたいことができる）
・大学生がまちづくりに興味を持つ仕掛けを創る
・小中学生時からまちづくりに関する教育

3. 企業（事業）を誘致する

・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
・まちづくりで連携できる企業の誘致

Ⅱ. 人々が遊び交流する場を実現するためのプロセス

☆食べる・飲む
・浜松ならではの食材、パワーフード、地ビール、地酒を楽しめる場の整備

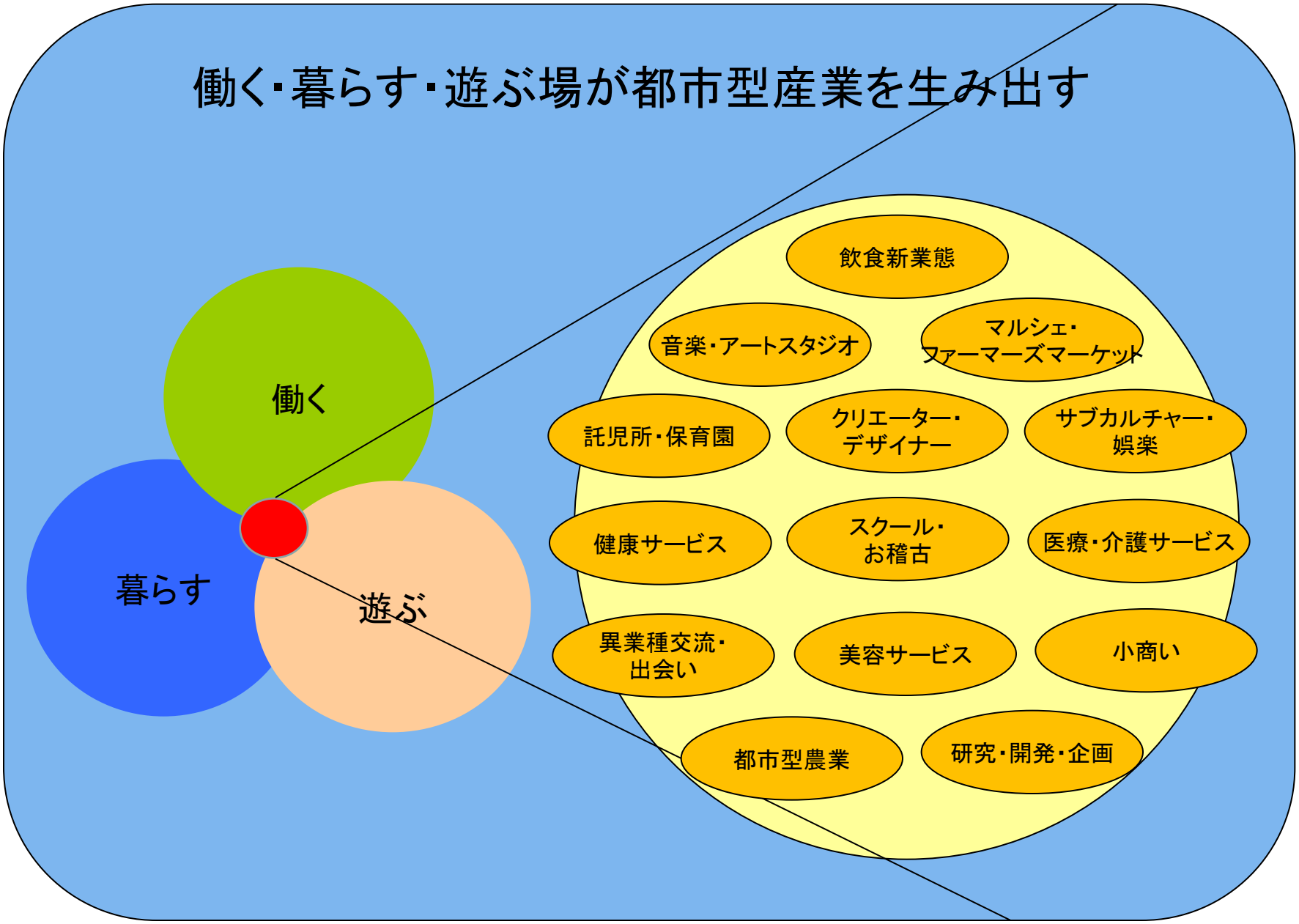
☆買う
・地元のアーティストの雑貨を購入できる場（店舗、マルシェ）の整備

☆学ぶ・体験する
・料理・陶芸・カルチャー・アート等教室の整備
・高校生、大学生がまちづくりを学ぶ場の整備

☆遊ぶ
・音楽を聴く、演奏する場の整備
・時間限定で有楽街をストリートミュージシャンに開放
・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の開催
・ストリートスポーツが出来る場の整備
・多様な人々が集まり、交流する場の整備
・祭り（盆踊り、秋祭り等、リノベフェス）の開催

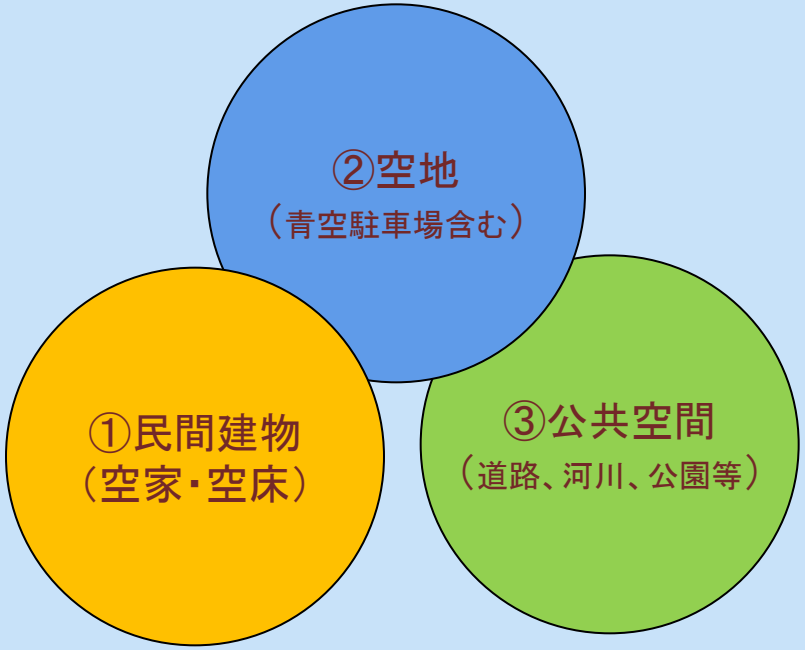
☆休む
・心をリフレッシュする、身体をケアする場の整備。

目指す都市型産業のイメージ

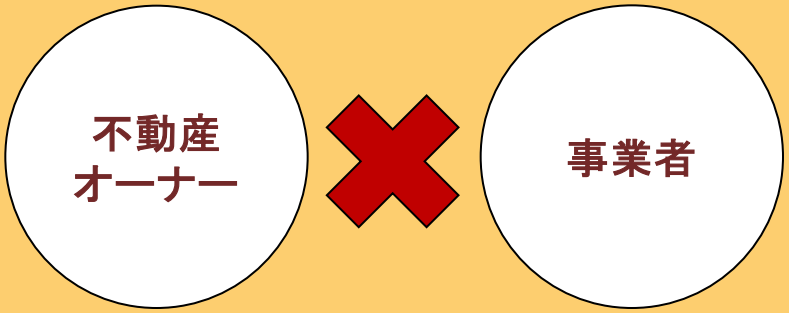


Ⅲ. まちなかの遊休不動産を使い尽くす

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する



リノベーションまちづくり

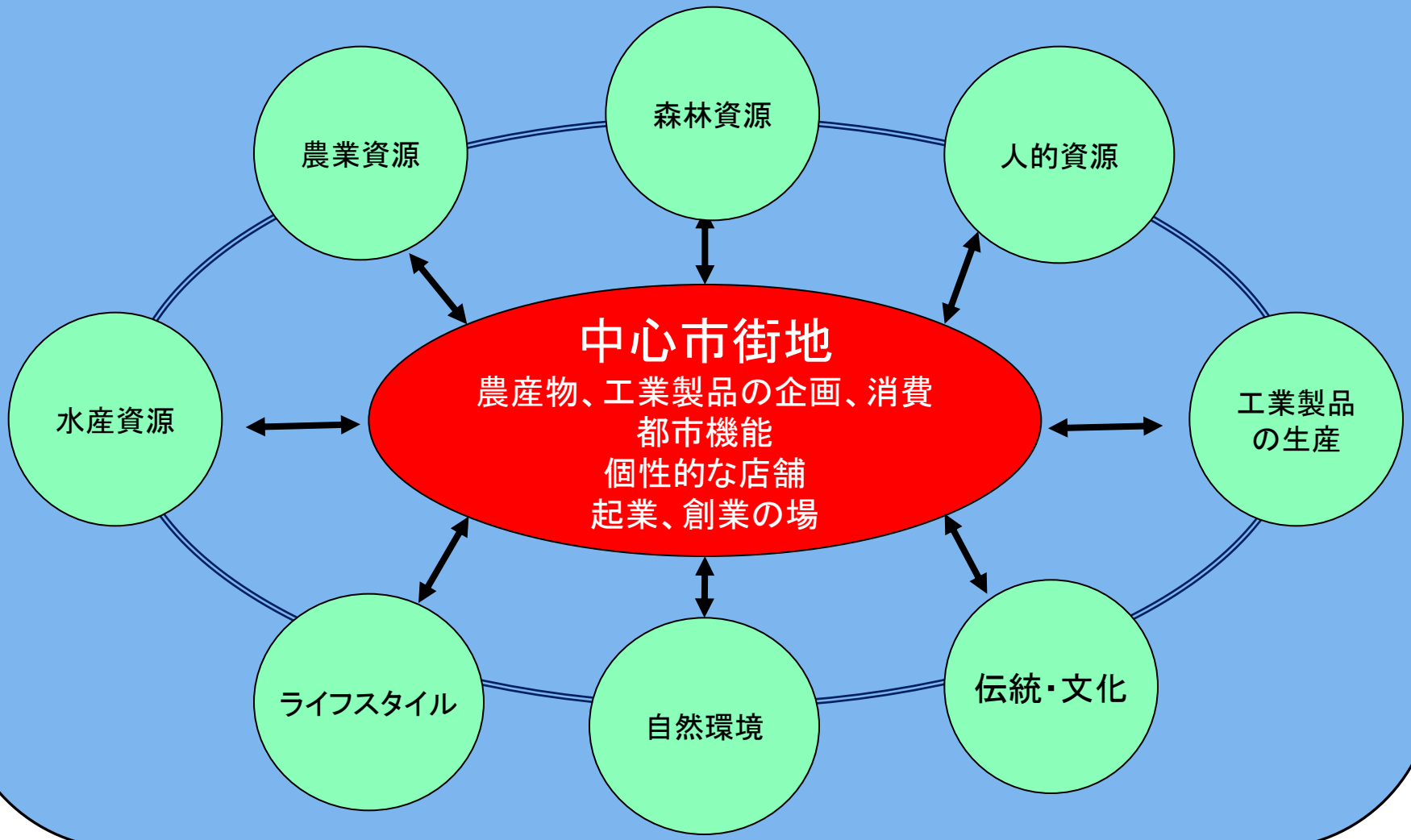


不動産オーナーと事業者が協働関係
アイデア

- 相談窓口（リノベーションまちづくり協議会）
- セミナーの開催
- 成功事例の提示
- 成功報酬型家賃設定
- 入居前の片付け
- サブリース（家守）
- 地役権設定（通路部分）
- 軒先利用
- オーナー兼プレイヤー
- 公共空間活用
- わいわいコンテナ

Ⅳ. 中心市街地と郊外の連携

浜松市は資源の宝庫。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



Ⅴ. エリア展開

浜松リノベーション
まちづくり構想戦略
①スモールエリアを設定。
②スモールエリアごとに官民の遊休不動産をリノベーションしていく。
③スモールエリアが連携し、中心市街地全体に人が回遊する。
尾張町・北田町・元目町を中心としたエリア
池町を中心としたエリア
五社神社界隈を中心としたエリア
肴町・鍛冶町・田町を中心としたエリア
新川モールを中心としたエリア
千歳町を中心としたエリア
サザンクロス商店街を中心としたエリア
浜松城
浜松市役所
遠州病院駅
広小路通り
国道257号
ゆりの木通り
第一通り駅
五社神社
鍛冶町通り
ザザシティ

Ⅵ. まちづくりを担うメインプレーヤーの役割

不動産オーナー、事業者、浜松市等の役割

事業者
プレイヤー

実プロジェクト化

家守舎

実プロジェクト化

不動産
オーナー

浜松
リノベーションまちづくり
推進協議会

・人材のプラットフォーム化
・不動産オーナーの啓発
・エリマネ事業

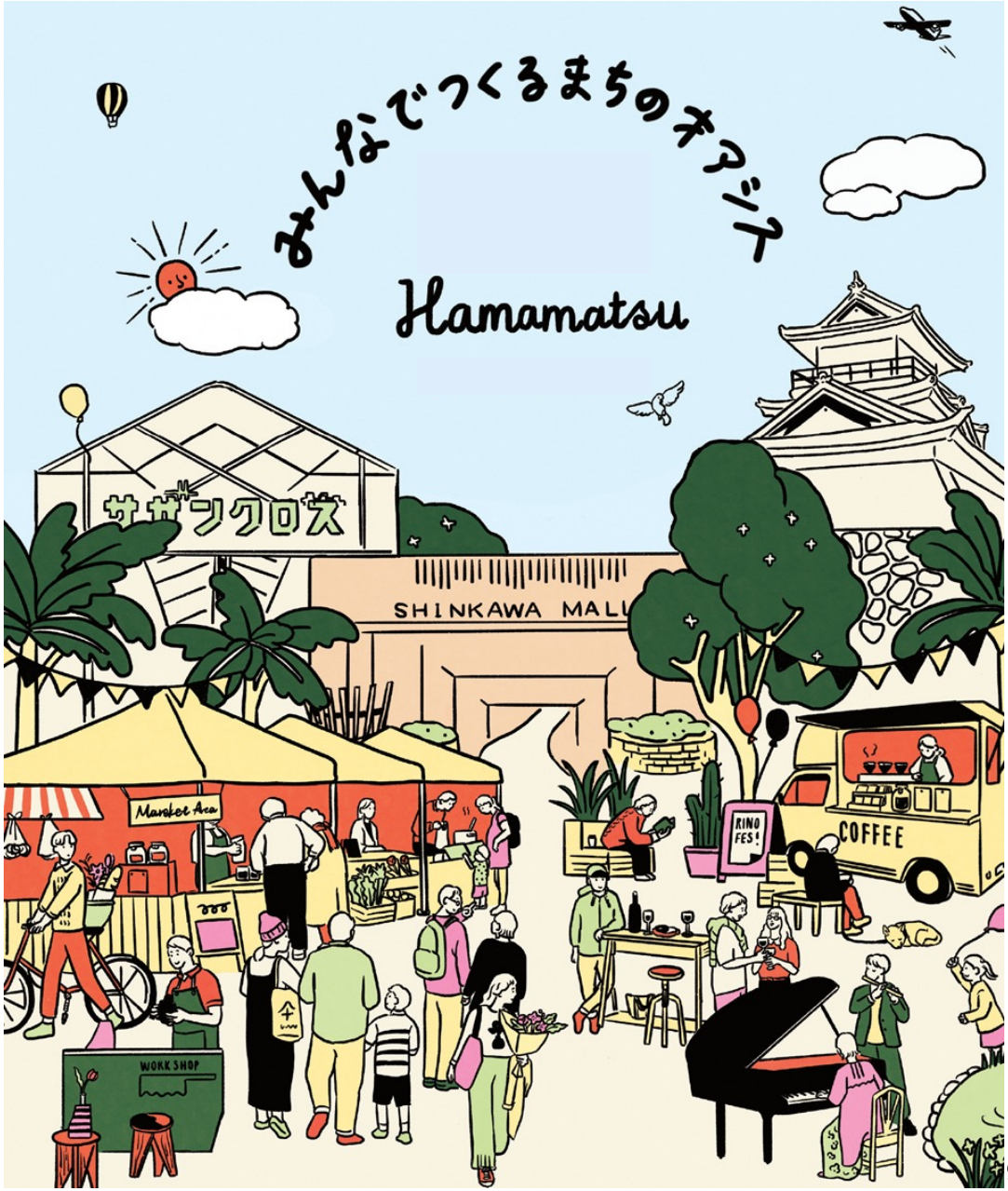
浜松市

・リノベーションスクール主催
・規制緩和（公共空間開放）
・他自治体との連携

地元自治会
商店会

・地元理解

Ⅶ. 浜松リノベーションまちづくりの未来予想図

家守会社は
みんなが乗る船

エリアの課題を解決するために
自らリスクを取り
公共の一翼を担う
民間の力でお金を稼ぎながら
まちを変えていく
家守会社は
志ある人たちが共に旅する船