

## 浜松市・商店街に小さなイノベーション

～賑わい復活の芽となるか～

日本不動産研究所 浜松支所  
不動産鑑定士 松島 芳知

### 消えかける街の個性

「まちなか商店街」は、楽しく、活気があり、出かけることにワクワクした場所であったことを忘れていませんか、そして今でも「まちなか」には魅力があることを忘れていませんか？

今から約50～60年前の昭和30年代は高度経済成長期でした。当時の浜松市は、繊維市況が活況であったことや、楽器・オートバイ・自動車関係の工場進出等から、土地利用の範囲は、飽和状態となった「まちなか」から郊外へ広がり、街が拡大していきました。

また、今から約40～50年前の昭和40年代における「まちなか」は、百貨店や大型商業施設が開店し、繁华性が高まっていたほか、現在のザザシティ交差点付近から市役所までの大手町通り沿いには生保ビルが建ち並び、事務所街として脚光を浴びていました。

しかし、平成26年現在、昭和40年代に開店した百貨店や大型商業施設は全て閉店し、大手町通り沿いの事務所街においても、事務所立地としては魅力に欠ける地域となっています。また、小売り店舗やホテルが多く建ち並んでいた場所は、空き店舗や駐車場となり、人通りが少ない街へと変わってしまった結果、浜松市中心部における街の個性も消えかかっています。



ホテル跡地の駐車場

一方、郊外に進出した大型ショッピングセンター(郊外型SC)は違います。店内には平日でも親子連れがいますし、週末は非常に賑わっています。郊外型SC内では、人が歩き・食事をし、買い物をして楽しく過ごします。私が知る限り、バブル崩壊以前まで「まちなか」に存在していた賑わいがそこにあるのです。

ショッピングセンターの魅力を挙げれば、「歩ける範囲に店舗が連たん」、「温度管理がされていて快適」、「SC内は車が通行しないので安全」、「駐車場が無料」、「トイレがきれい」、「疲れたら休めるスペースがある」等たくさんあると思います。もしも、郊外型SCにある魅力が「まちなか」に少しずつ増えてくれば、過去のように「まちなか」に若者が戻り、賑わいが戻ってくるのかもしれませんが。

### 人の動き、着実な変化

小さな変化ですので気がつかないことが多いのですが、街は少しずつ変わっています。現在の「まちなか」は、古い建物が多く残り、空室も多い状況ですが、街をよく観察すると、路地裏のトイレもない古い建物を借りて、若い経営者が小さな店舗(近くの公衆トイレを利用)を経営したり、空き店舗で主婦のためのワークショップを開催したり、ワークショップに参加した人に商店街でのランチを勧めたり、街に賑わいを戻したいと考える人が多くいることに気がつきます。



路地裏にできた小さな店舗

繁華街は「歩いていける範囲」までしか広がらないと思います。幸いにも浜松市の「まちなか」エリアは、浜松市内で最大の郊外型 SC の敷地規模とほぼ同じですので、将来このエリアに賑わいを取り戻すことは十分に可能です。



市内最大の郊外型 SC

価値観は常に変化します。しかし、「変わるべき価値観」と「変わらなくてよい価値観」があります。現在の「まちなか」には、郊外型 SC にある多くの魅力が存在していませんが、「まちなか」を郊外型 SC と同じにする必要はありません。今後は、現在の「まちなか」の個性を大切にしつつ、「変わるべき価値観」を取り入れ、50 年後の未来に向けて、イノベーションを繰り返していく街になってほしいと思います。

そして、近い将来、「まちなか」が、楽しく、活気があり、出かけることにワクワクできる場所になることを期待したいと思います。