

## 再開発事業完了地区の概要

浜松中央西地区 (Hamamatsu-chuo-nishi)  
建物等名称 ザザシティ浜松

静岡県浜松市  
竣工年月：平成12年12月

### [事業概要]

所在地：浜松市鍛冶町他2町  
地区面積：1.5ha  
事業名：浜松中央西地区第一種市街地再開発事業  
施行者：浜松中央西地区第一種市街地再開発組合  
都市と地区の性格：文教都市 / 都心地区商業集積地



### [事業の特徴]

#### 課題と特徴

当地区は、浜松駅から西へ500mの、古くから市の中心商業地として栄えてきた鍛冶町通りの南側に面している。大型百貨店の撤退跡に位置し、商業地盤の低下が起り始めていた状況であった。また都市基盤の整備も行われておらず、木造で低層の老朽化した飲食店や物販が密集しており、防災上危険をはらんでいた。

本事業は、都市計画道路(3路線)の整備と併せ、地域コミュニティの呼び戻しを図る住宅機能、中心商業地の利便性を図る駐車場施設、鍛冶町通り南地区の核となる商業機能を持つ複合施設を整備し、土地の高度利用と地区の更新を図るとともに、地域商店街との回遊性や界限性のある賑わいと魅力ある都市空間を形成し中心市街地の活性化に寄与することを目指したものである。

### [事業の経緯]

中央西地区は、戦災復興の土地区画整理事業からも取り残され、基盤整備がされず、老朽化した木造の建物が密集する地区であり、既存の大型百貨店の撤退による商業の地盤沈下が著しい状況であった。また、隣接する中央地区の再開発事業も出店を予定していたテナント撤回により事業が頓挫した状況であったことから、同じ通りに面する老舗百貨店「松菱」を含む鍛冶町通り南地区3.2haを再開発の手法により整備することとなった。しかし、その後、松菱は平成13年11月に破綻し、現在、再生に向けて事業が進んでいる。

#### 経過年譜

平成9年7月：都市計画決定  
平成10年2月：事業計画認可  
平成10年12月：権利変換計画認可

### [施設計画等の概要]

- ・ 本体棟とその南側の駐車場棟から成る複合施設で、本体棟の地下1階～地上2階は商業店舗、3・4階部分はシネマコンプレックス、5～7階は駐車場となっている。
- ・ 10～17階の高層階は、54戸の住宅が整備されている。
- ・ 夜間飲食店を1階西側の事業施行前の位置に集約して配置している。
- ・ 駐車場棟の地下に地域冷暖房施設が設けられており、地元のエネルギー供給会社が運営を行っている。
- ・ 建物のデザインは、隣接する中央地区と調整を図り、スカイラインの統一と色彩の調整及び人間の視界レベルのディテールデザインの統一などを行っている。

### [施設建築物等の概要]

敷地面積：9,913㎡  
建築面積：7,898㎡  
延床面積：64,183㎡  
建物階数等：地下1階、地上17階  
主要用途：商業施設、住宅、地域冷暖房施設、駐車場

権利変換：地上権非設定型(11条)  
総事業費：20,704百万円