

令和7年度 第7回中央区協議会
(中地域分科会)
会議資料①

【諮問事項】

ア 令和8年度中央区役所費（中地域分）予算要求の概要について

【区振興課】P. 1

【協議事項】

ア 浜松市防災都市づくり計画（案）のパブリック・コメントの実施について

【区振興課】P. 5

イ 浜松市土地利用方針（案）のパブリック・コメントに実施について

【区振興課】P. 29

令和7年10月15日開催

中央区協議会
(中地域分科会)

令和8年度 中央区役所費（中地域分） 予算要求の概要（案）

（千円）

事業	R8年度A （見込）	R7年度B （当初）	増減 A-B	主な増減理由
中央区役所費（中地域分）	396,492	386,075	10,417	人件費を除く
1 区管理運営事業 【区役所の運営や各行政センター庁舎、公有財産及び公用自動車の維持管理に要する経費】 個別・配分	7,696	7,004	692	(1) 区役所等運営事業 1,156千円（△133千円） (2) 公有財産維持管理事業 6,540千円（+825千円）
2 協働センター等運営事業 【協働センターの管理運営に要する経費】 個別・配分	144,165	129,202	14,963	【臨時】 ・（配分） 電気自動車 2台導入 （北部協働センター、曳馬協働センター）
3 地区コミュニティ協議会事業 【地区コミュニティ協議会の運営支援に要する経費】 配分	750	750	0	
4 区協議会運営事業 【区協議会の開催に要する経費】 配分	243	360	△ 117	・地区分科会委員人数の減（23人→20人） ・推薦会に係る費用の減
5 地域力向上事業 【市民協働の理念のもと地域課題の解決による地域力の向上に向けた助成事業等の実施に要する経費】 配分	19,229	15,562	3,667	※別紙参照
6 行政連絡事業 【地域住民に市政情報を配布及び回覧することに要する経費】 配分	137,419	138,588	△ 1,169	想定世帯数による
7 自治会振興事業 【自治会集会所整備、防犯灯設置維持管理への助成に要する経費】 個別・配分	86,990	94,609	△ 7,619	(1) 自治会集会所整備費助成事業（補助金） 37,506千円（△13,660千円） ・（個別） 新築2件：下池川町自治会 ：百里園自治会 耐震1件：三方原町三方原自治会 改修5件：寺島町自治会 ：曳馬町阿弥陀自治会 ：根洗町自治会 ：元浜町自治会 ：高丘自治会 (2) 防犯灯設置維持管理費助成事業（補助金） 49,484千円（+6,041千円） ・（配分）設置費補助金 ・（配分）維持管理費補助金（電気料、補修費）

個別 …個別算定経費：人件費、投資的経費、光熱水費などの指定された経費が該当し、配分額に関わらず要求できる。

配分 …財源配分経費：個別算定経費以外の経費が該当し、配分額の範囲内で要求する。

令和8年度地域力向上事業（中地域分） 予算要求の概要（案）

（単位：千円）

【助成事業】

	R8年度 (見込)A	R7年度 (当初)B	増減 A-B
市民協働による住みよい地域づくり助成事業(補助金)	10,000	6,000	4,000

【区民活動・文化振興事業】

事業名	R8年度 (見込)A	R7年度 (当初)B	増減 A-B
1 【新規】漢字の起源を学ぶ講座事業	396	0	396
2 【終了】人形劇を活用した子ども育成事業	0	150	△ 150
3 【終了】まちなか文化コミュニティ・フェスティバル	0	579	△ 579
	396	729	△ 333

【区課題解決事業】

事業名	R8年度 (見込)A	R7年度 (当初)B	増減 A-B
4 【継続】三方原地区安全・安心まちづくり青色回転灯装着車両による防犯パトロール事業	200	200	0
5 【継続】交通安全意識向上啓発事業	1,983	1,983	0
6 【継続】地域の課題解決事業	5,000	5,000	0
	7,183	7,183	0

【協働センター等を核とした地域課題解決事業】

	R8年度 (見込)A	R7年度 (当初)B	増減 A-B
協働センター等を核とした地域課題解決事業	1,650	1,650	0

合計

19,229	15,562	3,667
--------	--------	-------

第 9 号様式

区 協 議 会

区 分	□諮問事項 ■協議事項 □報告事項				
件 名	浜松市防災都市づくり計画(案)のパブリック・コメントの実施について				
事業の概要 (背景、経緯、 現状、課題等)	<p>○背景・経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国は、防災を明確に意識した都市づくりを促進するため、平成 25 年に「防災都市づくり計画策定指針」を公表。 ・国は、復興事前準備の取り組みを促進するため、令和 5 年に「事前復興まちづくり計画検討のためのガイドライン」を公表。 ・今後発生が予想される南海トラフ巨大地震や激甚化する豪雨への対策など、様々な自然災害に対応した「災害に強い都市づくり」が必要。 ・地域防災計画を補完し、ハード・ソフトの対策や自助・共助・公助を適切に組み合わせた取組みを推進。 ・災害発生前の「防災・減災」から、災害発生後の被災したまちの「復旧・復興」までの時間軸を踏まえた計画とする。 ・本計画の策定により、市民一人ひとりの防災意識の醸成を図ると共に、復興に向けたまちづくりについて被災前から地域住民と議論し、災害に強い都市の実現を目指していく。 				
対象の区協議会	中、東、西、南、北、浜北地域分科会・天竜区協議会				
内 容	<p>浜松市防災都市づくり計画（案）について説明するもの。 なお、区協議会でいただいた意見は、パブリック・コメントの意見として取り扱う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近年の大規模災害の被害状況を踏まえると、事前の防災・減災対策のみで被害を完全に防ぐことは困難であり、平時から復興事前準備の取組を検討することが重要であることから、防災・減災対策と復興事前準備の双方を兼ね備えた計画として以下のように基本方針等を設定。 <p>【防災・減災編（地震・水災害）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・災害ハザードと都市情報の重ね合わせにより災害リスクを評価。 ・評価結果から得られた課題を踏まえ、防災・減災に向けた「ハード対策の視点」、「ソフト対策の視点」、及び被災後の速やかな復旧・復興に向けた「復旧・復興対策の視点」の 3 つの視点から基本方針を設定。 <p>【事前復興編】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「円滑、速やか、かつ適切な復旧・復興」のため、災害が起こる前に、復興に向けたまちづくりの方針を示す「復興まちづくり方針図」を作成。 				
備 考 (答申・協議結果 を得たい時期、今 後の予定など)	<p>令和 7 年 10 月 1 日～30 日 案の公表・意見募集 令和 8 年 3 月 市の考え方公表、策定・公表</p>				
担当課	都市計画課	担当者	寺本 昇悟	電話	457-2371

必要に応じて、記入枠の拡大や資料等の添付をしてください。

浜松市防災都市づくり計画(案)

に対するご意見をお待ちしています！

「パブリック・コメント制度」とは、市が計画や条例などを策定するときに、案の段階で市民の皆さんに公表し、ご意見、ご要望などを聴きながら最終的な案を決定する手続きのことをいいます。
浜松市では、平成15年4月から、この制度を導入しています。



1. 「浜松市防災都市づくり計画」とは

今後発生が予想される南海トラフ巨大地震や地球温暖化等により激甚化する豪雨への対策など、様々な自然災害に対応するため、防災を明確に意識した都市づくりが必要となっています。

また、近年の大規模災害の被害状況を踏まえると、事前の防災・減災対策のみで被害を完全に防ぐことは困難であり、平時から災害が発生した際のことを想定し、復興事前準備の取組を検討することが求められています。

こうしたことから、本市では、災害に強い都市の実現を目指すため、防災・減災対策と復興事前準備の双方を兼ね備えた「浜松市防災都市づくり計画」を策定します。

2. 案の公表期間及び意見募集期間

令和7年10月1日（水）～令和7年10月30日（木）

3. 案の公表先

都市計画課、北部都市整備事務所、市政情報室、区役所、行政センター、支所、協働センター、ふれあいセンター、中央図書館、市民協働センター（中央区中央一丁目）、パブコメPRコーナー（市役所本館1階ロビー）にて配布

浜松市ホームページ（<https://www.city.hamamatsu.shizuoka.jp>）に掲載

【トップページ→ご意見・お問い合わせ→パブリック・コメント制度】

4. 意見の提出方法

意見書には、住所※、氏名または団体名※、電話番号を記入して、次のいずれかの方法で提出してください。

※住所および氏名または団体名が未記入の意見には、本市の考え方は示しません。

・個人情報とは、本事業においてのみ使用することとし、個人情報保護に関する法令等に基づき適正に管理します。

（意見書の様式は特に問いませんが、参考様式を添付しています。なお、意見は浜松市ホームページ上にある意見入力フォームからも直接提出できます。）

①直接持参	都市計画課（市役所本館6階）まで書面で提出
②郵便【はがき、封書】 （最終日の消印有効）	〒430-8652 浜松市中央区元城町103-2 都市計画課あて
③電子メール	toshikei@city.hamamatsu.shizuoka.jp
④FAX	050-3737-6815（都市計画課）

5. 寄せられた意見の内容および市の考え方の公表

お寄せいただいたご意見の内容は、本市の考え方とあわせて、令和8年3月に公表します。公表先は案の公表先と同じです。

6. 問い合わせ先

都市整備部都市計画課（TEL 053-457-2371）

下記の資料をご覧のうえ、ご意見をお寄せください

- パブリック・コメント実施案件の概要
- 意見提出様式（参考）
- 浜松市防災都市づくり計画（案）＜概要版＞

●浜松市防災都市づくり計画（案）

◇共通編

- 第1章 防災都市づくり計画策定の背景と目的 ……共Ⅰ-1～3
- 第2章 防災都市づくり計画の位置づけと構成 ……共Ⅰ-4～6

◇防災・減災編（地震）

- 第1章 浜松市の地震災害に対する危険性 ……地震-1～33
- 第2章 防災都市づくり計画の将来像・基本方針 ……地震-34・35
- 第3章 地震災害に対する具体的な取組み ……地震-36～46

◇防災・減災編（水災害）

- 第1章 浜松市の水災害ハザード ……水災害-1～18
- 第2章 浜松市の水災害リスク ……水災害-19～54
- 第3章 防災都市づくりにおける将来像・基本方針 ……水災害-55・56
- 第4章 水災害に対する具体的な取組み ……水災害-57～63

◇事前復興編

- 第1章 事前復興編について ……復興-1～3
- 第2章 復興まちづくり方針の検討 ……復興-4～40
- 第3章 都市復興のプロセス ……復興-41～47

◇共通編（計画の進行管理とロードマップ） ……共Ⅱ-1・2

◇参考資料 ……参考-1～8

パブリック・コメント実施案件の概要

案件名	浜松市防災都市づくり計画（案）
趣旨・目的	防災・減災対策と復興事前準備の双方を兼ね備えた「浜松市防災都市づくり計画」を策定するもの。
策定（見直し）に至った背景・経緯	<ul style="list-style-type: none"> ・国は、防災を明確に意識した都市づくりを促進するため、平成 25 年に「防災都市づくり計画策定指針」を公表。 ・国は、復興事前準備の取り組みを促進するため、令和 5 年に「事前復興まちづくり計画検討のためのガイドライン」を公表。 ・今後発生が予想される南海トラフ巨大地震や激甚化する豪雨への対策など、様々な自然災害に対応した「災害に強い都市づくり」が必要。
立案した際の 実施機関の考え方 及び論点	<ul style="list-style-type: none"> ・地域防災計画を補完し、ハード・ソフトの対策や自助・共助・公助を適切に組み合わせた取組みを推進。 ・災害発生前の「防災・減災」から、災害発生後の被災したまちの「復旧・復興」までの時間軸を踏まえた計画とする。 ・本計画の策定により、市民一人ひとりの防災意識の醸成を図ると共に、復興に向けたまちづくりについて被災前から地域住民と議論し、災害に強い都市の実現を目指していく。
案のポイント （見直し事項など）	<ul style="list-style-type: none"> ・近年の大規模災害の被害状況を踏まえると、事前の防災・減災対策のみで被害を完全に防ぐことは困難であり、平時から復興事前準備の取組を検討することが重要であることから、防災・減災対策と復興事前準備の双方を兼ね備えた計画として以下のように基本方針等を設定。 <p>【防災・減災編（地震・水災害）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・災害ハザードと都市情報の重ね合わせにより災害リスクを評価。 ・評価結果から得られた課題を踏まえ、防災・減災に向けた「ハード対策の視点」、「ソフト対策の視点」、及び被災後の速やかな復旧・復興に向けた「復旧・復興対策の視点」の 3 つの視点から基本方針を設定。 <p>【事前復興編】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「円滑、速やか、かつ適切な復旧・復興」のため、災害が起こる前に、復興に向けたまちづくりの方針を示す「復興まちづくり方針図」を作成。
関係法令・ 上位計画など	浜松市地域防災計画、 浜松市都市計画マスタープラン、浜松市立地適正化計画
計画・条例等の 策定スケジュール （予定）	令和 7 年 10 月 1 日～30 日 案の公表・意見募集 令和 8 年 3 月 市の考え方公表、策定・公表

パブリック・コメント意見提出様式

～あなたのご意見をお待ちしています～

※ご住所 (所在地)	
※お名前 (法人名・団体名)	
電話番号	
案の名称	浜松市防災都市づくり計画（案）
意見募集期間	令和7年10月1日（水）～令和7年10月30日（木）
意見欄	

- ・ ※ご住所およびお名前が未記入の意見には、実施機関の考え方は示しません。
- ・ 個人情報、本事業においてのみ使用することとし、個人情報保護に関する法令等に基づき適正に管理します。
- ・ この様式は参考です。任意の様式でも提出していただくことができますが、その場合でも、上記と同様の内容について記入をお願いします。
- ・ この様式は、市ホームページからもダウンロードできます。

【提出先】 都市計画課あて

住所 : 〒430-8652 浜松市中央区元城町103-2

FAX : 050-3737-6815

E-mail : toshikei@city.hamamatsu.shizuoka.jp

～どうやって意見を書いたらいいの？～

「もっとこうしたらどうか」「もっとこうしてほしい」など、計画や条例の案を見て思ったこと、感じたことを箇条書きや文章にまとめてください。

どうやって書いたらいいかわからない場合には、以下の書き方例を参考にしてみてください。

<書き方例>

- ・ ●ページにある「〇〇〇〇」という言葉は分かりにくいので、「□□□□」に変えてはどうでしょうか。
- ・ ●ページの「△△△△」については、「■■■■■」という内容を追加したほうがよい。その理由は……だからである。
- ・ ●ページに書いてある目標件数ですが、「〇〇件」では少ないので、「□□件」にすべきだと思う。
- ・ ●ページの「△△△△」という文章は具体的にどういう意味なのか。また、専門用語が多く使われているので、計画の中に用語解説をつけるべき。

出世大名
家康くん



©浜松市

(案)

浜松市 防災都市づくり計画

概要版

～ 安全・安心・快適に暮らし続けることができる
災害に強いまち ～



2025年〇月
浜松市

計画策定の背景と目的

今後発生が予想される南海トラフ巨大地震や地球温暖化等により激甚化する豪雨への対策など、様々な自然災害に対応するための都市づくりが必要となっています。

こうした背景から、本市では、防災・減災対策と復興事前準備の双方を兼ね備えた「浜松市防災都市づくり計画（以下、本計画）」を策定し、災害に強い都市の実現を目指します。本計画では各災害リスクに対する課題等を整理し、基本的な方針や効果的な施策を示すとともに、本計画の策定が市民一人ひとりの防災意識の醸成の契機となることを期待します。

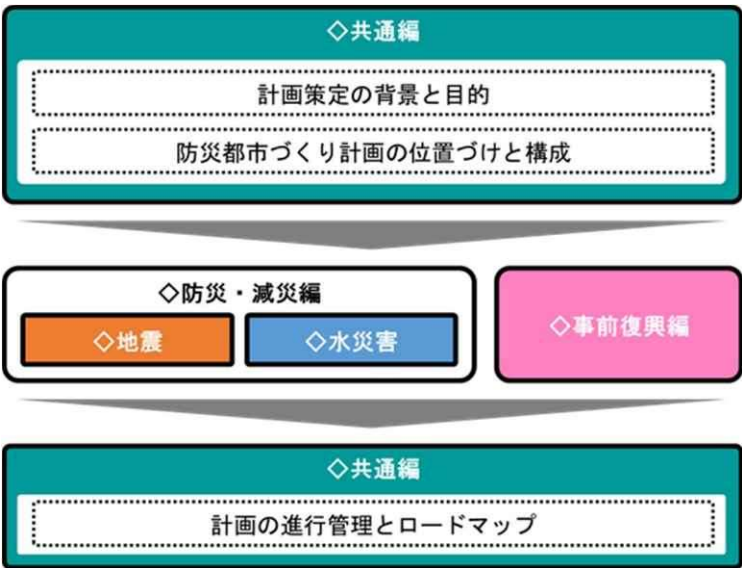
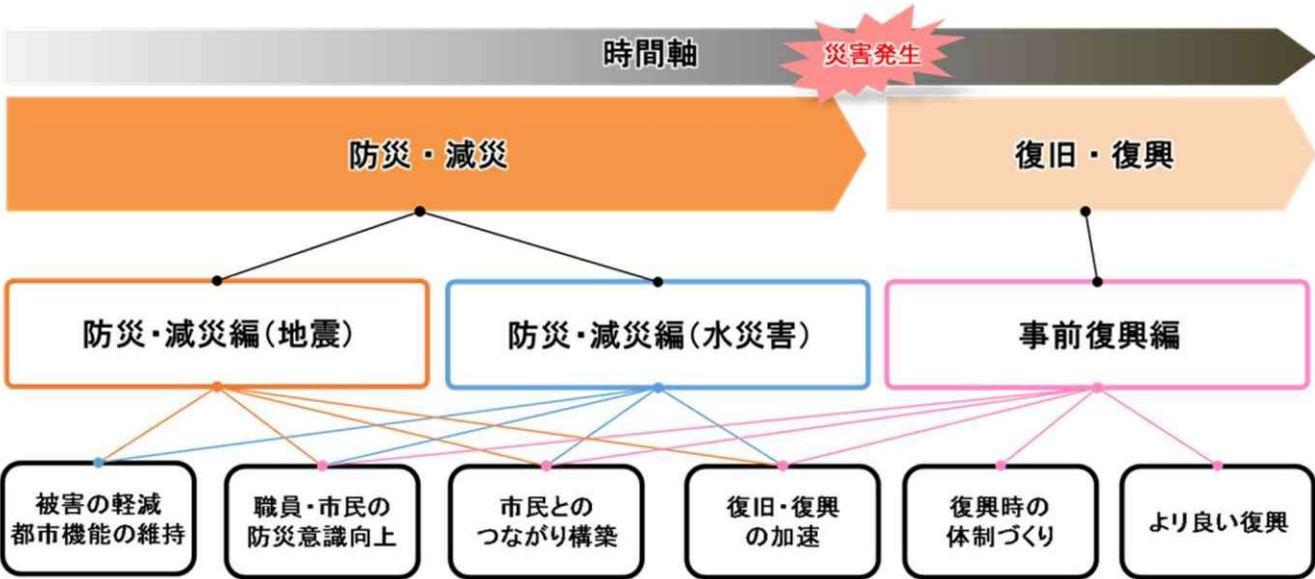


図 計画の構成

計画策定の視点とねらい

これまでの防災対策は、主に災害が発生する前の事前対策に重点を置いてきましたが、近年の大規模災害の被害状況を踏まえると、事前の防災・減災対策のみで被害を完全に防ぐことは困難です。

そこで、国が示す「防災都市づくり計画策定指針（H25）」や「事前復興まちづくり計画検討のためのガイドライン（R5）」を踏まえ、本計画は災害発生前の「防災・減災」から、災害発生後の「復旧・復興」までの時間軸を踏まえた計画としています。また、各編と対応する計画策定のねらいを下図に示します。



防災都市づくりにおける将来像

浜松市総合計画や浜松市都市計画マスタープラン（以下、都市マス）で掲げる目標や計画策定の視点を踏まえ、本計画で目指す将来像を以下のように設定します。

安全・安心・快適に暮らし続けることができる
災害に強いまち

計画の対象区域と災害

本計画は浜松都市計画区域を対象とします。

また、本計画で扱う災害は、都市計画区域において想定される「地震、洪水、雨水出水（内水）、土砂災害、ため池決壊」とします。

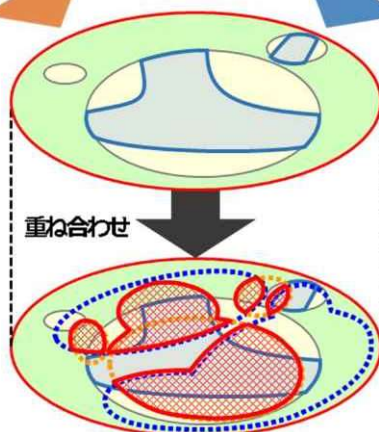
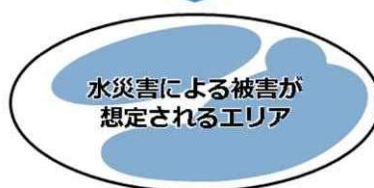
事前復興編では、復興が必要となりうる大規模災害のうち、「地震、洪水」を対象とします。



図 計画の対象区域



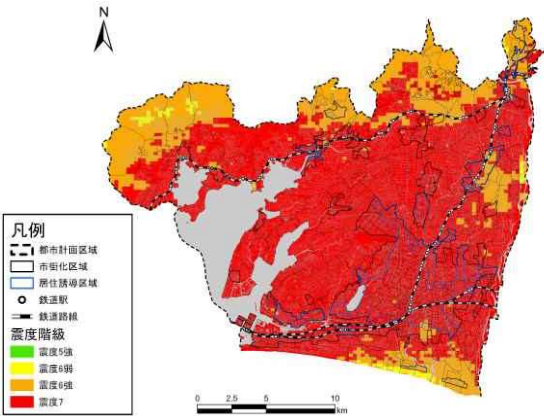
※津波は、浜松市津波防災地域づくり推進計画にて、基本方針等を示し、津波対策の取組みを推進します。



浜松市の地震災害に対する危険性

本計画では、「静岡県第4次地震被害想定」（平成 25 年公表）における、あらゆる可能性を考慮した最大クラスの地震を対象とします。

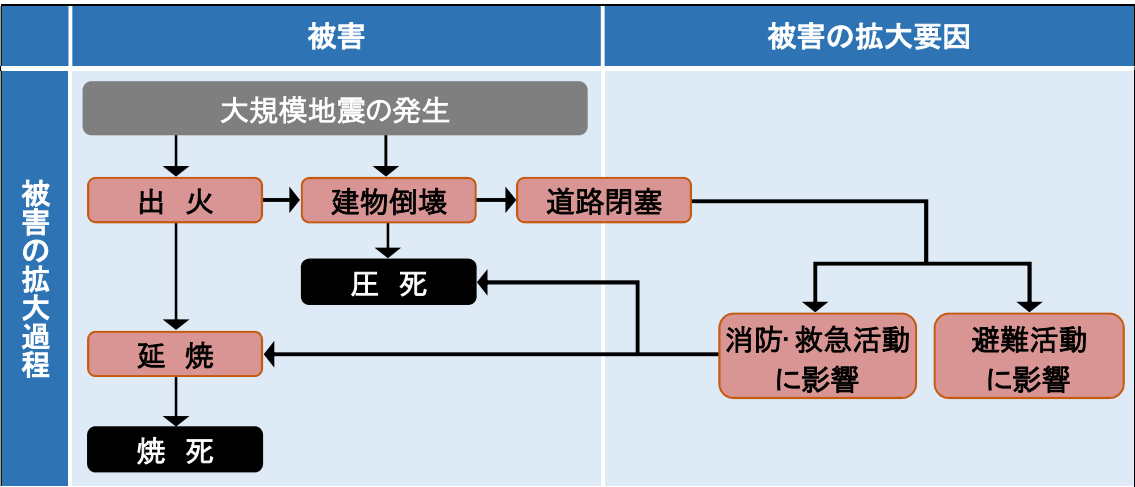
右図は震度分布図（南海トラフ巨大地震 陸側ケース）であり、本市の都市計画区域の概ね全域が震度 6 強～7 に該当します。



災害危険度判定調査の概要

大規模地震発生時には、火災や建物倒壊などの被害と建物倒壊等が消防活動や避難活動に影響を及ぼすことによる被害の拡大要因による被害が想定されます。

被害を拡大させる要因としては、道路が閉塞することにより、消防車両等が火災発生地点に到達できないことで延焼が拡大することや、避難路が閉塞してしまい逃げ遅れが生じることで火災に巻き込まれることなどが挙げられます。



そこで、本計画では国が示す「防災都市づくり計画のモデル計画及び同解説（H25）」等を踏まえ、下表の評価項目を設定の上、災害危険度判定調査を実施し課題を整理します。

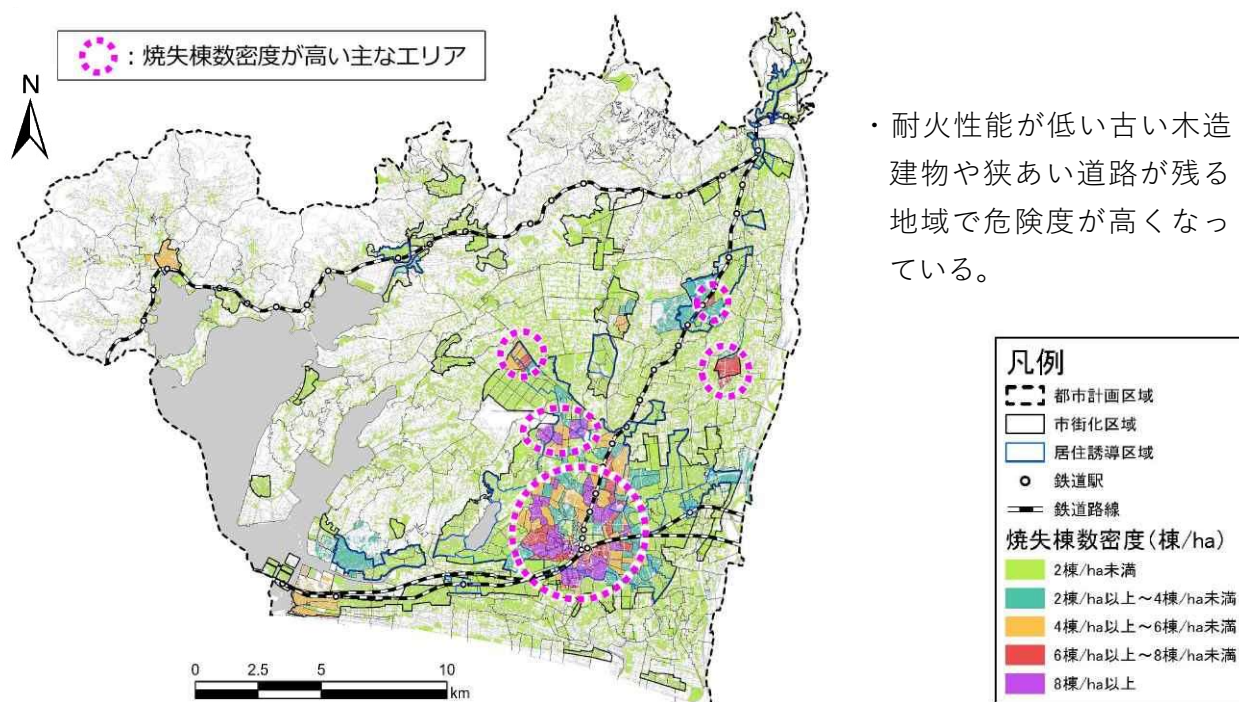
評価項目		内容
A	焼失棟数密度（棟/ha）	町丁目面積 1 ha あたりの焼失する建物棟数で評価
B	全壊棟数密度（棟/ha）	町丁目面積 1 ha あたりの全壊する建物棟数で評価
C	道路閉塞確率（％）	町丁目内の道路のうち、地震災害時に閉塞する可能性がある道路の割合で評価
D	消防活動困難区域率（％）	町丁目のうち、火災時に消火活動が困難となる区域の割合で評価
E	一次避難困難区域率（％）	町丁目のうち、地震や火災が発生した時に一時的に避難するのが困難となる区域の割合で評価

災害危険度判定調査の結果

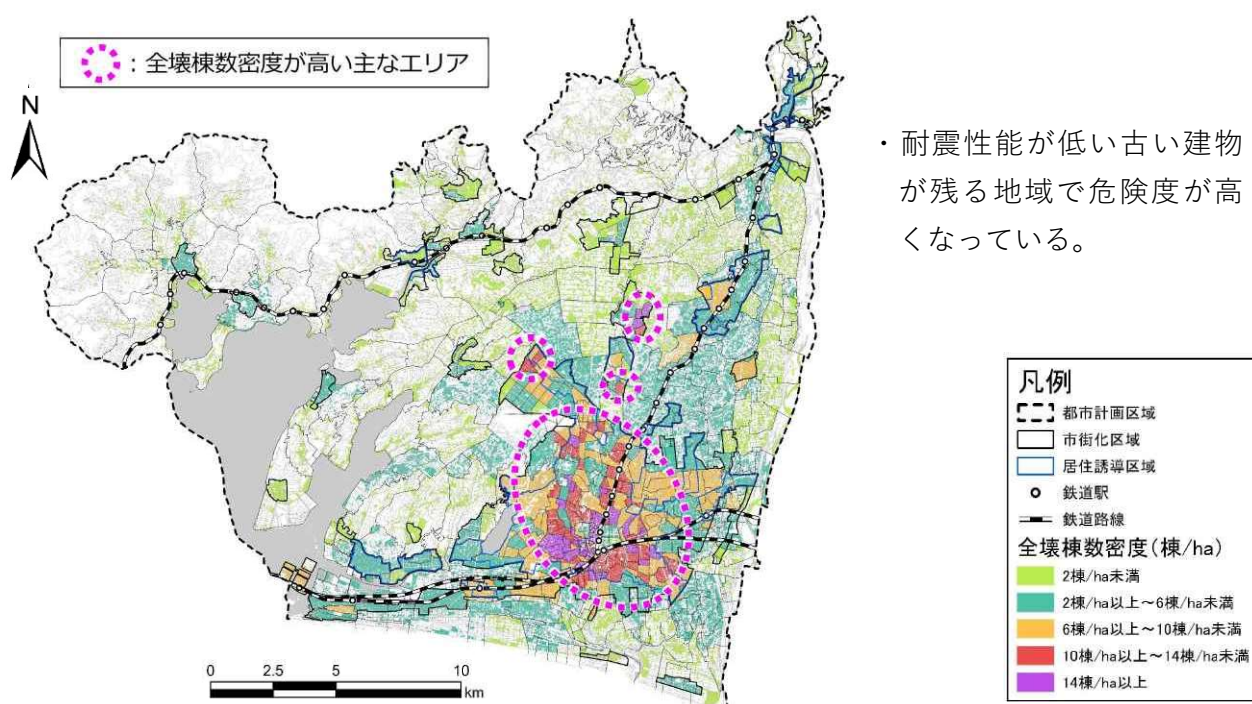
災害危険度判定調査では、[評価項目ごとに1～5の危険度](#)を設定し、町丁目単位で評価します。
本頁では、5つの災害危険度判定調査のうち、焼失棟数密度及び全壊棟数密度の結果を示します。

小←危険度→大				
1	2	3	4	5

A. 焼失棟数密度（棟/ha）



B. 全壊棟数密度（棟/ha）



地震災害に対する課題

災害発生時の課題
(A 焼失棟数密度、B 全壊棟数密度、C 道路閉塞確率)

災害発生後の課題
(C 道路閉塞確率、D 消防活動困難区域率、E 一次避難困難区域率)

復旧・復興に向けた課題

- 密集市街地等の延焼火災の抑制
- 老朽建物（旧耐震基準）の倒壊防止
- 道路閉塞の防止
- 防災意識の醸成
- 消火設備の確保と被災状況に応じた消防活動への対応
- 新たな避難場所の確保と安全な避難経路の強化
- 応急・復旧活動の拠点の安全確保と道路ネットワークの確保
- 早期の市街地復興と被災者の生活再建のための復興事前準備

防災・減災編（地震）の将来像

防災対策を推進する上では、市民一人ひとりが「自分の命は自分で守る」、「自分たちの地域は自分たちで守る」という意識を持つことや、市民（自助、共助）と行政（公助）が円滑に連携できる体制を構築することが大切です。そのため、防災・減災編（地震）における都市の将来像を以下のように設定します。

安全・安心・快適に暮らし続けることができる災害に強いまち
～みんなの力で高め合う地域防災力～

将来像の実現に向けた基本方針

基本方針1：災害リスクの軽減に向けた取組みによる都市づくり【ハード対策】

- 建物の倒壊や火災・延焼等の生命を脅かす被害を最小限に抑える取組みの推進。
- 耐震性を有する防火水槽の設置等による初期消火能力の確保。
- 市民が安全に避難可能な公園・緑地等のオープンスペースの確保や、沿道建物耐震化等による緊急輸送路や避難経路が閉塞しないための取組促進。

基本方針2：災害リスクの回避に向けた取組みによる都市づくり【ソフト対策】

- ハード対策のみで防ぎきることが困難なことが想定されるため、周知・啓発体制の強化や市民の防災意識の醸成による地域防災力の向上を図る。
- 市民へ災害情報等の提供を行うための防災情報システムの着実な運営・周知や、災害時の緊急放送実施体制の確保などを行い、災害情報伝達手段の強化に努める。

基本方針3：円滑な復旧・復興に向けた都市づくり【復旧・復興対策】

- 被災者の生活を迅速に再建するため、防災拠点の避難支援や情報伝達等の応急・復旧支援機能の充実を図る。また、防災拠点と周辺地域を連絡する緊急輸送路をはじめとする道路ネットワークが寸断されない道路網の強化を図る。
- 被災後に早期に市街地復興と被災者の生活再建が実現できるよう、復興に備えた事前準備を推進し、復興を進める際の手順や役割分担の検討を進める。

具体的な取組み

基本方針1	(1) 耐震化と道路空間の確保による安全な市街地の形成
	○建築物の耐震化促進等
	○沿道構造物の撤去・改善等
	(2) 市街地整備等による都市の火災・延焼リスクの軽減
	○防火地域・準防火地域の指定の検討
	○土地区画整理事業等による密集市街地の解消
	○都市計画道路の整備等による延焼遮断帯の強化
基本方針2	○耐震性を有する消防水利の整備等による消火能力の強化
	(3) 円滑な避難行動や応急活動のための整備
	○都市公園の整備等によるオープンスペースの確保
基本方針3	○応急活動スペース・避難経路の確保
	(1) 地域防災力の向上
	○防災ガイドブックや防災ハザードマップの作成・周知による防災意識の醸成
	(2) 災害情報伝達手段の強化
	○防災情報システムの着実な運営や緊急放送実施体制の確保
基本方針3	(1) 都市機能を支えるインフラ・ライフラインの強化
	○緊急輸送路の沿道建物や橋梁の耐震化等による道路ネットワーク寸断の防止等
	○上下水道の耐震化、ライフライン情報の収集・提供体制の構築による都市機能の確保等
	(2) 復旧・復興のための事前準備
	○発災後の復興まちづくりの姿を見据えた事前復興まちづくり計画の策定等



図 住宅・建築物耐震化事業費補助
【基本方針1(1) 建築物の耐震化促進等】



図 浜松市防災ホッとメール
【基本方針2(2) 防災情報システムの着実な運営や緊急放送実施体制の確保】



図 橋梁の耐震補強の事例
【基本方針3(1) 緊急輸送路の沿道建物や橋梁の耐震化等による道路ネットワーク寸断の防止等】

防災・減災編（水災害）で扱う災害

防災・減災編（水災害）では下表のとおり「[降雨に起因する災害](#)」と「[地震に起因する災害](#)」の観点から都市計画区域内の災害を整理します。

区分	災害ハザード	
降雨に起因する災害	洪水	・洪水浸水想定区域（計画規模） ・洪水浸水想定区域（想定最大規模） ・浸水継続時間（想定最大規模） ・家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流・河岸侵食：想定最大規模）
	雨水出水	・内水ハザードマップ
	浸水実績	・浸水実績図
	土砂災害	・指定区域（砂防三法） ・土砂災害（特別）警戒区域
地震に起因する災害	ため池決壊	・浸水深マップ
	津波	・防潮堤整備後の浸水想定区域 ※本計画では、災害ハザードのみ整理。

水災害リスク分析の考え方

国が示す「立地適正化計画の手引き」等を踏まえ、[災害ハザードと建物分布等の都市情報の重ね合わせにより、想定される水災害リスクを分析](#)します。

水災害リスクの分析では、[都市計画区域全域を対象とした分析と水災害リスクが高い地域での詳細な分析](#)により、水災害リスクにおける課題をとりまとめます。

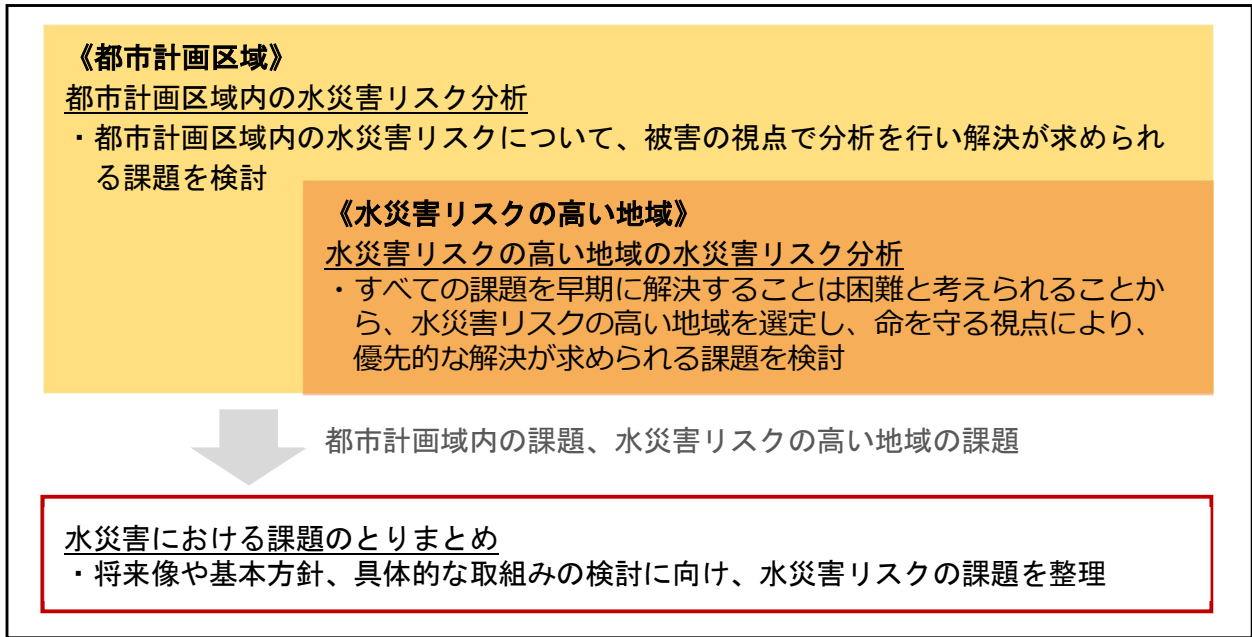


図 水災害リスク分析のフロー

都市計画区域全域の災害リスク分析

災害ハザードと都市情報を重ね合わせ、[被害の視点による分析](#)を行います。

視点	分析の考え方
リスク箇所	浸水深や土砂災害等の災害ハザードと建物分布の重ね合わせによる 災害リスク箇所の把握
要配慮者	要配慮者施設と浸水継続時間の重ね合わせによる 浸水継続による要配慮者の災害リスクの把握
家屋倒壊	氾濫流や河岸浸食による家屋倒壊等氾濫想定区域と建物の重ね合わせによる 家屋倒壊リスク箇所の把握

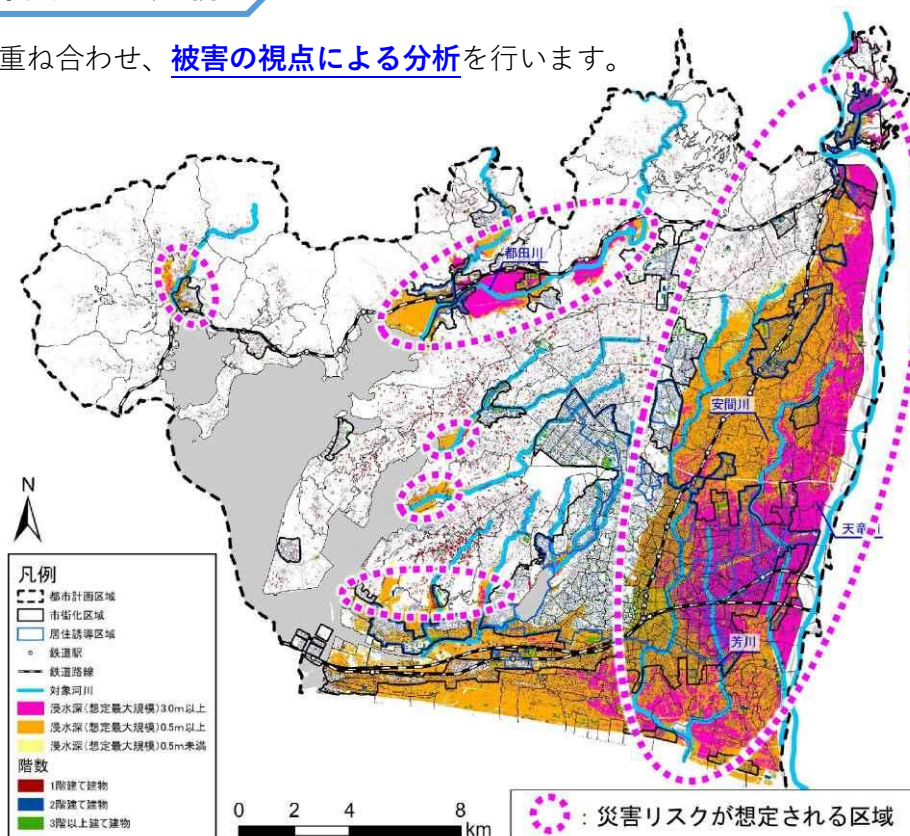


図 災害リスク分析の例（浸水深（想定最大規模）×建物分布）

水災害リスクの高い地域の災害リスク分析

水災害リスクの高い地域（①～⑭）を下記に示す考え方で選定し、[命を守る視点による詳細な分析](#)を行います。水災害リスクの高い地域は、右下図の通り居住誘導区域にも及んでいます。

水災害リスクの高い地域の選定

○市街化を図っていく区域から、「生涯に1回は経験する発生頻度の災害リスク^{※1}」と「近年に浸水被害のある高頻度な災害リスク^{※2}」に着目し、まとまった被害が想定される地域を選定。

※1：洪水浸水想定区域（計画規模）において、床上浸水以上の被害想定のある区域

※2：10年程度の浸水実績において、床上浸水以上（0.5m以上）の被害想定のある区域

※0.5m未満の浸水区域であっても床下浸水等の災害リスクが想定されます。

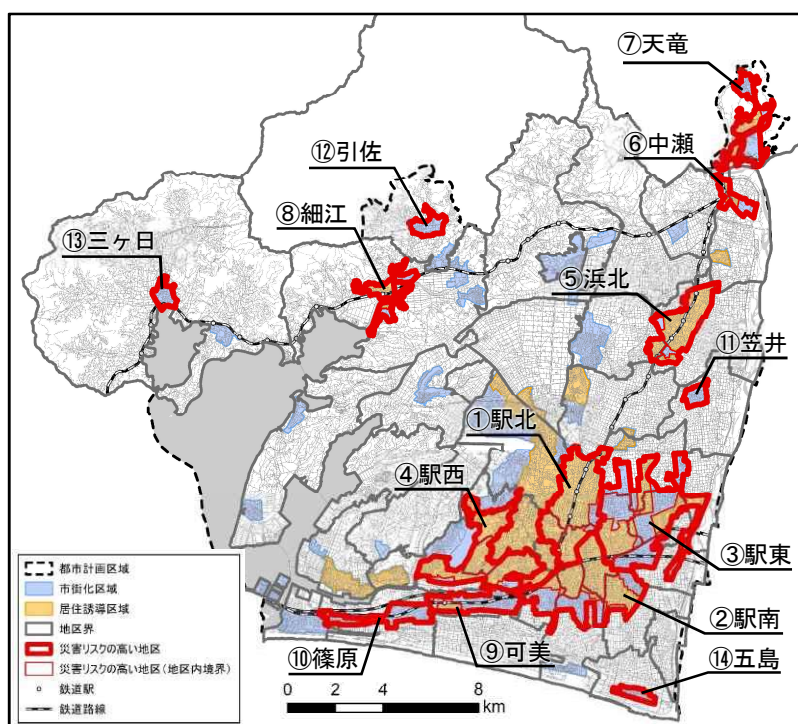


図 水災害リスクの高い地域

水災害リスクの高い地域の分析例（洪水浸水想定区域（想定最大規模）【③駅東】）を示します。

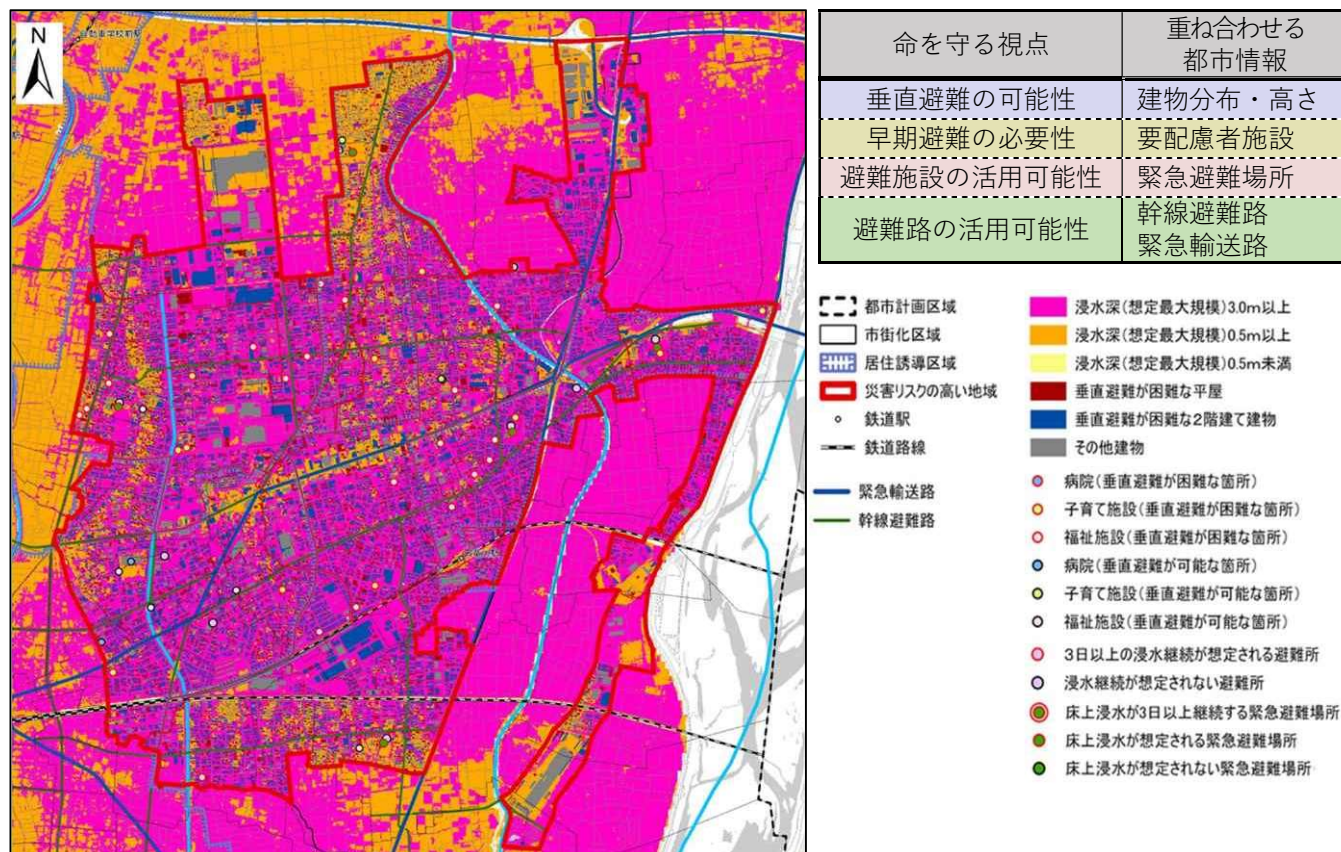


図 水災害リスクの高い地域の災害リスク分析の例（想定最大規模）

水災害に対する課題

・洪水浸水
（想定最大規模）

・洪水浸水
（計画規模）
・浸水実績
・土砂災害
・ため池決壊

- 命を守るための取り組み
- 防災意識の醸成
- 要配慮者の安全確保
- 地域社会・経済の速やかな再建・回復
- 市民の命や財産の被害の最小化
- ハード・ソフト両面からの対策

防災・減災編（水災害）の将来像

近年、頻発化・激甚化する水災害に対しては、ハード対策とソフト対策を適切に組み合わせた防災・減災対策により、被害を最小化することが大切です。

また、水災害リスクの高い地域は、居住誘導区域にも及ぶことから、安全・安心・快適で持続可能な都市づくりの推進が必要なため、防災・減災編（水災害）の都市の将来像を以下で設定します。

安全・安心・快適に暮らし続けることができる災害に強いまち
～水災害リスク最小化による持続可能な都市づくりの推進～

将来像の実現に向けた基本方針

基本方針１：災害リスクの軽減に向けた取組みの選択と集中による防災都市づくり【ハード対策】

- 関係部局と連携し、水災害リスクの高い地域を中心とした災害リスクの早期軽減を図る。
- 短期的なハード対策だけでなく、中長期的なハード対策も継続して実施し、計画的な災害リスクの軽減を図る。
- 基盤整備等のまちづくりの中で、水災害に対する脆弱性の解消を図る。
- 流域治水の推進等、関係機関との連携強化を図る。

基本方針２：災害リスクの回避に向けた命を守るための取組みによる防災都市づくり【ソフト対策】

- 開発抑制や立地誘導等を活用し、都市計画等の側面から水災害リスクの回避を図る。
- 周知・啓発体制の強化や市民一人一人の防災意識の醸成を図る。
- 防災知識の普及活動等の地域の防災力の強化を図る。

基本方針３：被災状況に応じた円滑で柔軟な復旧・復興に向けた防災都市づくり【復旧・復興対策】

- 社会経済への影響を最小化するため、業務継続計画（ＢＣＰ）の作成等、円滑な復旧・復興が図られるよう事前準備の取組みを推進。
- 被災時の復旧・復興に向けた都市機能の強化や関係機関との連携強化を図る。

具体的な取組み

基本方針１	(1) 施設整備による災害リスクの軽減
	○河川改修等による治水対策の推進
	○下水道施設の整備・検討
	○農業用施設等の整備・改修
	(2) 市街地整備による災害リスクの軽減
	○土地区画整理事業による整備
	○都市機能誘導方針の策定
	○表面貯留施設の整備
	(3) 自然地を活用した災害リスクの軽減
基本方針２	○遊水機能等の強化
	(1) 災害リスクの回避に向けた居住の誘導やハザード情報の周知等
	○災害リスクの回避に向けた居住の誘導
	○ハザード情報等の周知・啓発及び防災意識の醸成
	○災害情報の把握・伝達体制の強化
	(2) 地域の防災力の強化
	○防災知識の普及活動の推進
	○地域課題に対応した防災対策の支援
基本方針３	(1) 都市機能を支えるインフラの強化
	○緊急輸送路等の機能不全に備えた、多重化・代替性の確保が可能な道路網の整備検討等
	(2) 復旧・復興のための事前準備
	○発災後の復興まちづくりの姿を見据えた事前復興まちづくり計画の策定等



図 河川改修（九領川）

【基本方針１(1) 河川改修等による治水対策の推進】



図 道路冠水情報システム

【基本方針２(1) 災害情報の把握・伝達体制の強化】

事前復興編

事前復興編について

事前復興編は、近年の大規模災害の切迫性等を鑑み、災害は必ず起きることを前提に、被災後の復興に向けたまちづくりの方針や復興のプロセス等を、国が示す「事前復興まちづくり計画検討のためのガイドライン」等を踏まえとりまとめます。

災害が起こる前に、地域住民や関係者等と、復興まちづくりについて十分に協議することで、市民や職員の防災意識が向上し、実際に被災した場合でも、短期間で適切な規模・内容の復興まちづくり計画の検討や復興まちづくり事業の早期着手が期待されます。また、被災前のまちの水準を超える「より良い復興」の選択肢を準備することが出来ます。

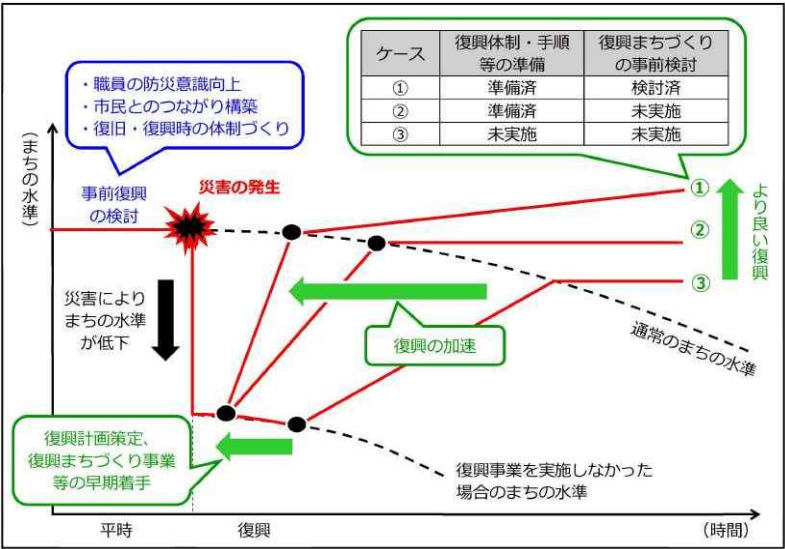
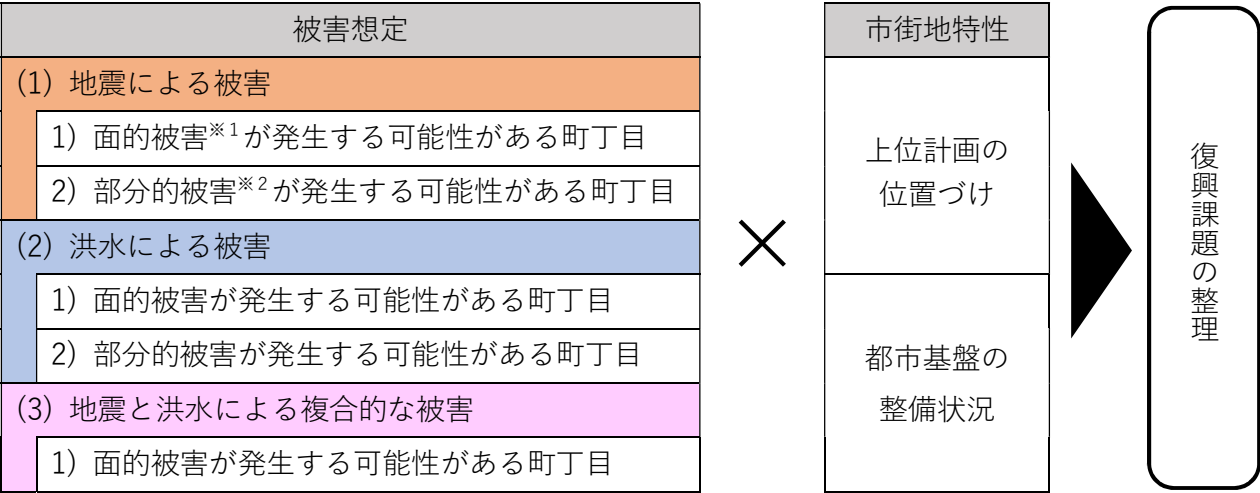


図 事前復興まちづくりにより期待される効果のイメージ
「東京大学生産技術研究所 加藤孝明教授講演資料」「事前復興まちづくり計画検討のためのガイドライン R5.7」を加筆・修正

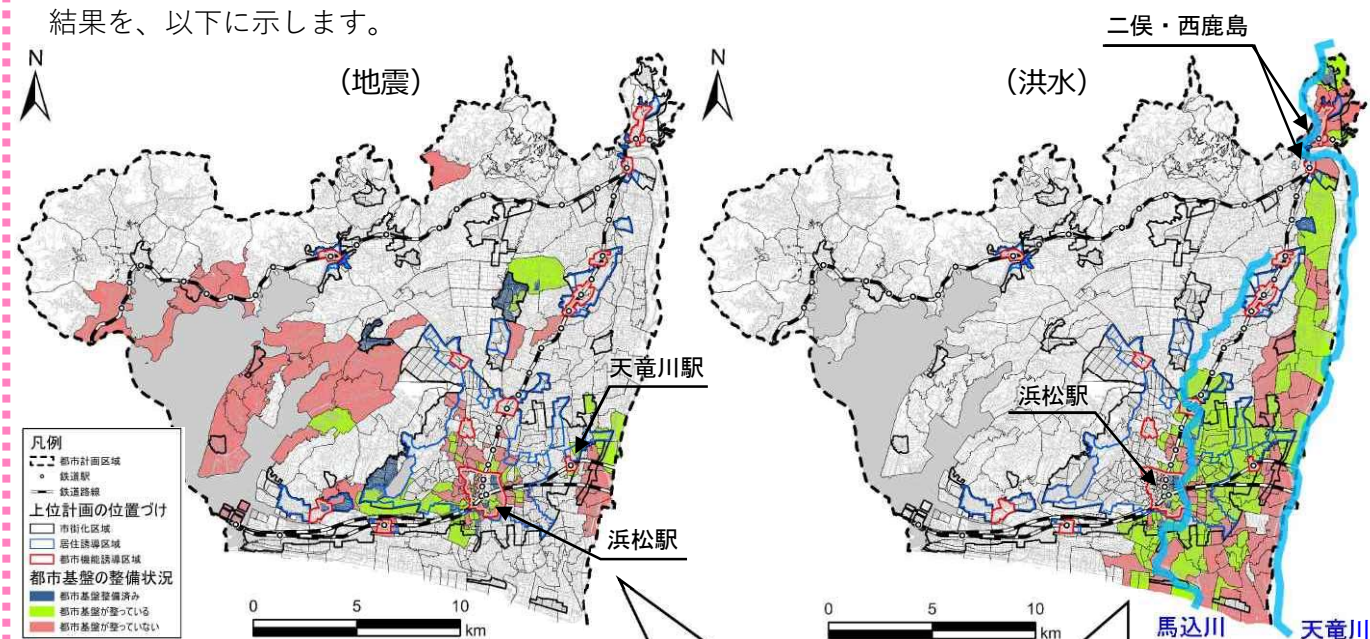
復興まちづくり方針の検討

本市の「被害想定（地震、洪水）」と「市街地特性（上位計画の位置づけ、都市基盤の整備状況）」を重ね合わせ、大規模災害からの復興まちづくりを進める上での課題を整理します。その課題を踏まえ、本市で想定される被災後の市街地整備を「復興まちづくり方針図」として整理します。



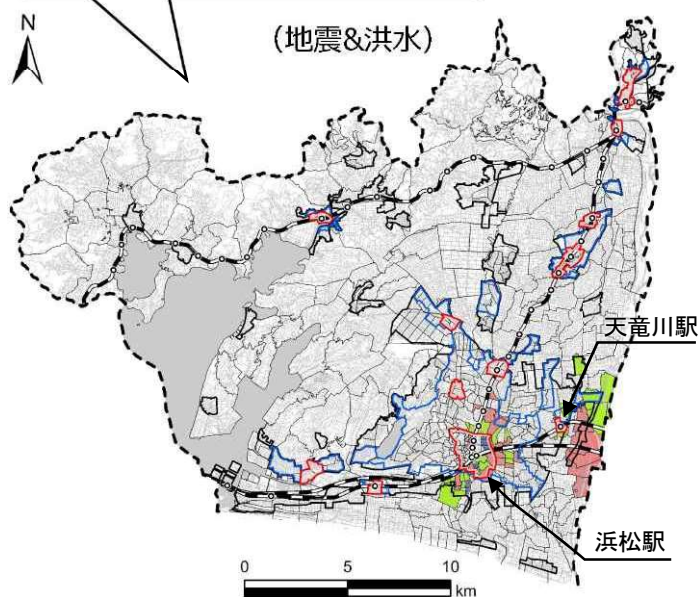
※1：町丁目内の50%以上の建物が焼失または全壊する可能性がある場合を面的被害とします。
※2：被害を受けた地域のうち、面的被害以外の場合を部分的被害とします。

地震と洪水において「面的被害が発生する可能性がある町丁目」と「市街地特性」を重ね合わせた結果を、以下に示します。



・ どちらの災害でも 面的被害が想定される地域があり、誘導区域内も被害が想定される。

・ 市街化区域内の 都市基盤が整っていない地域も被害が想定される。
・ 居住誘導区域や都市機能誘導区域も被害が想定される。



復興課題

【都市計画区域】

- 円滑、速やか、かつ適切な復旧・復興ができる都市の形成
- 災害を繰り返さない都市の形成
- 地域コミュニティの維持

【市街化区域】

- 既存都市基盤の活用
- 地震と洪水に対応した 複眼的な復興

【居住誘導区域・都市機能誘導区域】

- 拠点をはじめとした 都市機能の早期回復と誘導区域のより良い復興

復興まちづくりの将来像

復興課題を踏まえ、一日も早い生活再建と災害を繰り返さない安心して暮らし続けられる未来へ向けた都市づくりのため、市民との協働のもと、「円滑、速やか、かつ適切な復旧・復興」を目指し、以下の将来像を設定します。

安全・安心・快適に暮らし続けることができる災害に強いまち
～地域の思いをのせた、より良い未来の創造～

復興まちづくり方針図

被災後の市街地整備手法を「復旧・復興パターン」の設定と、都市マスに基づく事前復興編の「分野別方針」の整理により、復興まちづくり方針図を示します。

災害が発生した際には、復興まちづくり方針図を参考に、実際の被害状況や地域の復興まちづくりに対する機運、課題等を踏まえ、より良い復興に向けたまちづくりを進めます。

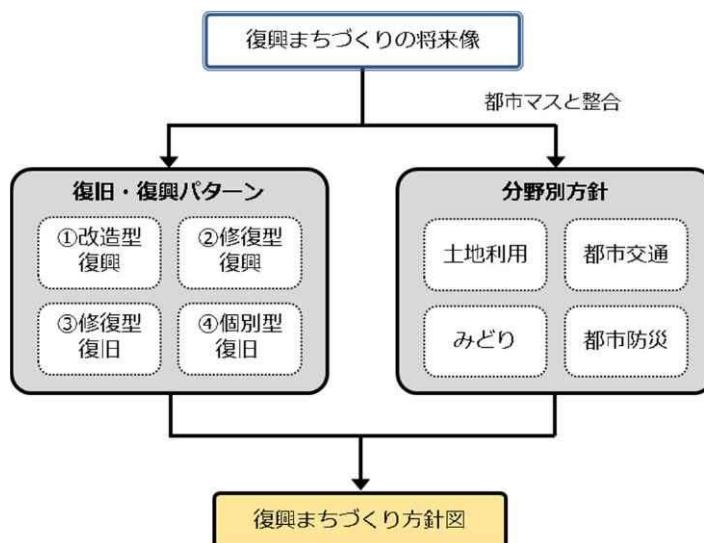


図 復興まちづくり方針図の整理フロー

■復旧・復興パターン

① 改造型復興

土地区画整理事業等の面的な市街地整備手法の導入による、抜本的な整備によるまちづくり【復興】



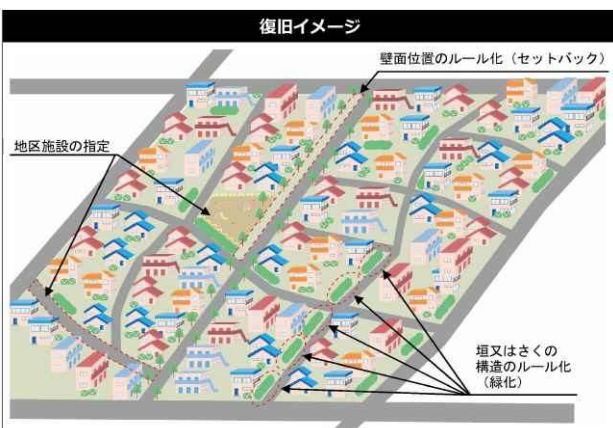
② 修復型復興

未整備の都市施設の整備や、地区計画等のまちづくりのルールを組み合わせたまちづくり【復興】



③ 修復型復旧

住民主体の個別再建や既存の都市基盤の復旧を基本としつつ、地区計画等のまちづくりのルールを組み合わせたまちづくり【復旧】



④ 個別型復旧

都市基盤の復旧と併せて、被災した建物の個別再建への支援を行う。

■分野別方針（例）

- 土地利用**：地域の課題解消と併せた復興まちづくりにおける土地利用の検討
- 都市交通**：復興まちづくりに併せた暮らしを支える道路の適切な配置
- みどり**：復興まちづくりに併せた公園・緑地の配置等による防災性向上と良好なまち並み景観の形成
- 都市防災**：地震と洪水の両方の災害に対応する複眼的な整備方法の検討

■復興まちづくり方針図

「復旧・復興パターン」と「分野別方針」を踏まえ、復興まちづくり方針図を示します。復旧・復興パターンを被災地域に適用する際は、本市の長期的な都市づくりの方針と整合を図る必要があるため、上位計画の位置づけごとに復興まちづくり方針を設定します。

右図は、都市機能誘導区域と居住誘導区域における復興まちづくり方針を示します。

復興まちづくり方針	被害程度	
	面的被害	部分的被害
地震		
洪水		
都市基盤が整備済み 【面整備実施済み】	③修復型復旧 ※1 ④個別型復旧	③修復型復旧 ※1 ④個別型復旧
都市基盤が整っている 【道路開塞率 1～3】	①改造型復興 ※1 ②修復型復興	②修復型復興 ※2 ③修復型復旧
都市基盤が整っていない 【道路開塞率 4、5】	①改造型復興	

※1：被害状況や地域のまちづくりの機運、地域課題等を踏まえて検討
※2：未整備の都市施設の状況を踏まえて検討

図 誘導区域における復興まちづくり方針

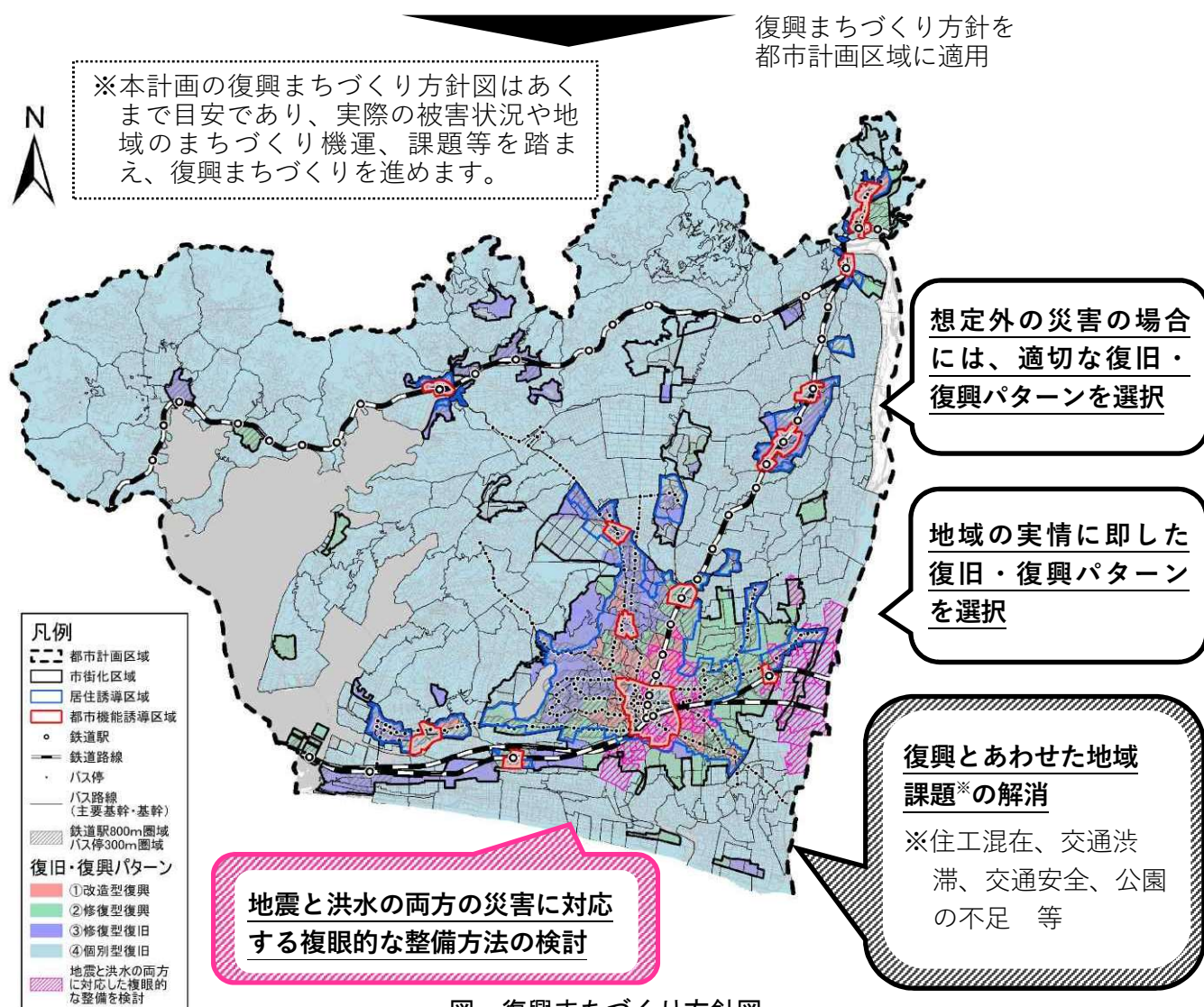


図 復興まちづくり方針図

都市復興の流れ

都市の復興に向けた主要な行動項目の概要と市民の役割について示しています。

目安	行動項目	概要	市民の役割
発災～ 1週間	被災状況の調査・ 被災状況図の作成	<u>都市復興の方針・基本計画の策定や復興事業の検討のため、被害状況調査</u> を行う。	後の罹災証明書取得のため、発災直後の自宅の様子等を撮影し被害状況を記録する…等
2週間 以内	都市復興方針の 策定	被災状況にあった <u>都市復興の理念や目標などを示す都市復興方針を策定</u> する。	行政が作成する都市復興方針を把握する
2週間 以降	緊急復興地区の 検討・決定	<u>緊急に面的整備事業等が必要と判断される地区の検討・決定</u> を行う。	自らが所有する土地が、緊急復興地区に該当するか把握する
	建築基準法第84条 に基づく建築制限 の指定	緊急復興地区を対象に <u>無秩序な建築行為による市街地形成を防ぐための建築制限</u> を行う。	建築制限区域に指定された地域で、新たな建築を行わない
2か月 以内	被災市街地復興推進 地域の検討・決定	土地区画整理事業等の面的整備事業の実施が見込まれる地域の <u>都市計画決定（被災市街地復興推進地域）</u> を行う。	自らが所有する土地が被災市街地復興推進地域に該当するか把握する…等
2か月 以降	復興事業手法の 検討・決定	<u>地域住民・地権者を交えて復興事業手法を検討</u> する。	復興事業手法に関する協議や合意形成に参加する
6か月 以内	都市復興基本計画の 策定	<u>都市復興の目標、土地利用や都市施設整備の方針等</u> を示す都市復興基本計画を策定する。	自らが所有する土地や住んでいる地域の計画を把握する

計画の進行管理とロードマップ

将来像である「安全・安心・快適に暮らし続けることができる災害に強いまち」を実現するためには、市民と行政がそれぞれの役割を認識し、協働で取り組むことが重要です。

都市のリスクに対する解決策は多様にあり、決まった答えはありません。そのため、災害が発生するまで、繰り返し検討していくことが求められます。計画策定後も、災害ハザード情報を収集し、リスクが発生しそうな箇所への未然防止策の検討や、ワークショップなど踏まえた知見を、計画見直し時に反映します。

また、本計画の推進にあたり、右図に示すロードマップを描くことによって、着実に防災都市づくりを進めていきます。

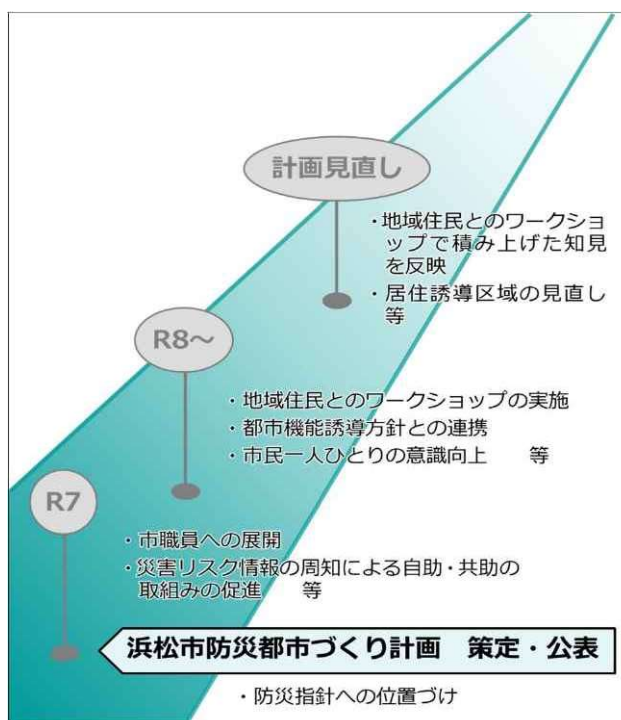


図 防災都市づくりの推進に向けたロードマップ

区 協 議 会

区 分	□諮問事項 ■協議事項 □報告事項				
件 名	浜松市土地利用方針（案）のパブリック・コメントの実施について				
事業の概要 （背景、経緯、 現状、課題等）	<p>○趣旨・目的</p> <ul style="list-style-type: none"> ・浜松市都市計画マスタープランに示す将来都市構造の実現に向け、地域地区制度や開発許可制度など、都市計画法に基づく土地利用計画制度の運用方針を定めるもの。 <p>○背景・経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本市は人口減少期を迎えているものの、依然として都市の外延的拡大、都市の低密度化、都心の衰退が進行しており、公共交通や生活サービスの低下、空き家の増加、インフラの維持管理費の増大等が懸念されている。 ・将来にわたる公共交通や生活サービスの推進、都心の活性化、都市経営の効率化を図るためには、目指すべき将来都市構造の実現に向けて、コンパクトでメリハリのある土地利用を推進することが必要。 <p>○課題・方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都心や各拠点、居住地、集落地において役割分担を整理し、目指すべき将来都市構造を実現するための制度運用を進める。 ・市街化区域の工業系用途地域内では工業用地が減少する一方で商業、住宅用地が増加するなど、産業の空洞化等が進行しているため、市街化調整区域の無秩序な都市的土地利用の抑制、工業系用途地域の工業用地の確保等の適正な土地利用を進める。 				
対象の区協議会	中、東、西、南、北、浜北地域分科会・天竜区協議会				
内 容	<p>浜松市土地利用方針（案）について説明するもの。 なお、区協議会でいただいた意見は、パブリック・コメントの意見として取り扱う。</p> <p>【目標年次】 浜松市都市計画マスタープランの目標年次である 2045（令和 27）年を本方針の目標年次とする。</p> <p>【土地利用の運用方針】 浜松市都市計画マスタープランの長期的な展望に立った都市計画の理念、目標、基本方針等を実現するための土地利用計画制度の運用方針。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 コンパクトな都市づくりのための運用方針 2 都心や各拠点の役割と地域特性に応じた都市機能の集積のための運用方針 3 地域の暮らしに応じた良好な居住環境の形成に向けた運用方針 4 既存工業地の維持・再生と産業拠点の形成に向けた運用方針 5 自然環境・農地の保全と都市のコンパクト化の推進に向けた運用方針 				
備 考 （答申・協議結果を得た い時期、今後の予定など）	<p>令和 7 年 10 月 1 日～30 日 案の公表・意見募集 令和 8 年 3 月 市の考え方公表、策定・公表</p>				
担当課	都市計画課	担当者	鈴木 緑	電話	457-2371

必要に応じて、記入枠の拡大や資料等の添付をしてください。

浜松市土地利用方針(案)

に対するご意見をお待ちしています！

「パブリック・コメント制度」とは、市が計画や条例などを策定するときに、案の段階で市民の皆さんに公表し、ご意見、ご要望などを聴きながら最終的な案を決定する手続きのことをいいます。
浜松市では、平成15年4月から、この制度を導入しています。



1. 「浜松市土地利用方針」とは

浜松市都市計画マスタープランに示す将来都市構造の実現に向け、地域地区制度や開発許可制度など、都市計画法に基づく土地利用計画制度の運用方針を定めるものです。

2. 案の公表期間及び意見募集期間

令和7年10月1日（水）～令和7年10月30日（木）

3. 案の公表先

都市計画課、北部都市整備事務所、市政情報室、区役所、行政センター、支所、協働センター、ふれあいセンター、中央図書館、市民協働センター（中央区中央一丁目）、パブコメ PR コーナー（市役所本館1階ロビー）にて配布
浜松市ホームページ（<https://www.city.hamamatsu.shizuoka.jp>）に掲載
【トップページ→ご意見・お問い合わせ→パブリック・コメント制度】

4. 意見の提出方法

意見書には、住所※、氏名または団体名※、電話番号を記入して、次のいずれかの方法で提出してください。

※住所および氏名または団体名が未記入の意見には、本市の考え方は示しません。

・個人情報とは、本事業においてのみ使用することとし、個人情報保護に関する法令等に基づき適正に管理します。

（意見書の様式は特に問いませんが、参考様式を添付しています。なお、意見は浜松市ホームページ上にある意見入力フォームからも直接提出できます。）

①直接持参	都市計画課（市役所本館6階）まで書面で提出
②郵便【はがき、封書】 （最終日の消印有効）	〒430-8652 浜松市中央区元城町103-2 都市計画課あて
③電子メール	toshikei@city.hamamatsu.shizuoka.jp
④FAX	050-3737-6815（都市計画課）

5. 寄せられた意見の内容および市の考え方の公表

お寄せいただいたご意見の内容は、本市の考え方とあわせて、令和8年3月に公表します。公表先は案の公表先と同じです。

6. 問い合わせ先

都市整備部都市計画課（TEL 053-457-2371）

下記の資料をご覧のうえ、ご意見をお寄せください

●パブリック・コメント実施案件の概要

●意見提出様式（参考）

●浜松市土地利用方針（案）＜概要版＞

●浜松市土地利用方針（案）

第1章 目的と位置づけ P 1～P 4

第2章 土地利用の基本方針 P 5～P 9

第3章 土地利用の運用方針 P10～P60

第4章 土地利用方針の実現に向けて P61～P69

●参考資料 P70～P94

パブリック・コメント実施案件の概要

案件名	浜松市土地利用方針（案）
趣旨・目的	<ul style="list-style-type: none"> 浜松市都市計画マスタープランに示す将来都市構造の実現に向け、地域地区制度や開発許可制度など、都市計画法に基づく土地利用計画制度の運用方針を定めるもの。
策定（見直し）に至った背景・経緯	<ul style="list-style-type: none"> 本市は人口減少期を迎えているものの、依然として都市の外延的拡大、都市の低密度化、都心の衰退が進行しており、公共交通や生活サービスの低下、空き家の増加、インフラの維持管理費の増大等が懸念されている。 将来にわたる公共交通や生活サービスの推進、都心の活性化、都市経営の効率化を図るためには、目指すべき将来都市構造の実現に向けて、コンパクトでメリハリのある土地利用を推進することが必要である。
立案した際の 実施機関の考え方 及び論点	<ul style="list-style-type: none"> 都心や各拠点、居住地、集落地において役割分担を整理し、目指すべき将来都市構造を実現するための制度運用を進める方針とした。 市街化区域の工業系用途地域内では工業用地が減少する一方で商業、住宅用地が増加するなど、産業の空洞化等が進行しているため、市街化調整区域の無秩序な都市的土地利用の抑制、工業系用途地域の工業用地の確保等の適正な土地利用を進める方針とした。
案のポイント （見直し事項など）	<p>【目標年次】</p> <p>浜松市都市計画マスタープランの目標年次である 2045（令和 27）年を本方針の目標年次とする。</p> <p>【土地利用の運用方針】</p> <p>浜松市都市計画マスタープランの長期的な展望に立った都市計画の理念、目標、基本方針等を実現するための土地利用計画制度の運用方針。</p> <ol style="list-style-type: none"> コンパクトな都市づくりのための運用方針 都心や各拠点の役割と地域特性に応じた都市機能の集積のための運用方針 地域の暮らしに応じた良好な居住環境の形成に向けた運用方針 既存工業地の維持・再生と産業拠点の形成に向けた運用方針 自然環境・農地の保全と都市のコンパクト化の推進に向けた運用方針
関係法令・ 上位計画など	<ul style="list-style-type: none"> 浜松市都市計画マスタープラン
計画・条例等の 策定スケジュール （予定）	<p>令和 7 年 10 月 1 日～30 日 案の公表・意見募集</p> <p>令和 8 年 3 月 市の考え方公表、策定・公表</p>

パブリック・コメント意見提出様式

～あなたのご意見をお待ちしています～

※ご住所 (所在地)	
※お名前 (法人名・団体名)	
電話番号	
案の名称	浜松市土地利用方針（案）
意見募集期間	令和7年10月1日（水）～令和7年10月30日（木）
意見欄	

- ・ ※ご住所およびお名前が未記入の意見には、実施機関の考え方は示しません。
- ・ 個人情報、本事業においてのみ使用することとし、個人情報保護に関する法令等に基づき適正に管理します。
- ・ この様式は参考です。任意の様式でも提出していただくことができますが、その場合でも、上記と同様の内容について記入をお願いします。
- ・ この様式は、市ホームページからもダウンロードできます。

【提出先】 都市計画課あて

住所 : 〒430-8652 浜松市中央区元城町103-2

FAX : 050-3737-6815

E-mail : toshikei@city.hamamatsu.shizuoka.jp

～どうやって意見を書いたらいいの？～

「もっとこうしたらどうか」「もっとこうしてほしい」など、計画や条例の案を見て思ったこと、感じたことを箇条書きや文章にまとめてください。

どうやって書いたらいいかわからない場合には、以下の書き方例を参考にしてみてください。

<書き方例>

- ・ ●ページにある「〇〇〇〇」という言葉は分かりにくいので、「□□□□」に変えてはどうでしょうか。
- ・ ●ページの「△△△△」については、「■■■■■」という内容を追加したほうがよい。その理由は……だからである。
- ・ ●ページに書いてある目標件数ですが、「〇〇件」では少ないので、「□□件」にすべきだと思う。
- ・ ●ページの「△△△△」という文章は具体的にどういう意味なのか。また、専門用語が多く使われているので、計画の中に用語解説をつけるべき。

出世大名
家康くん

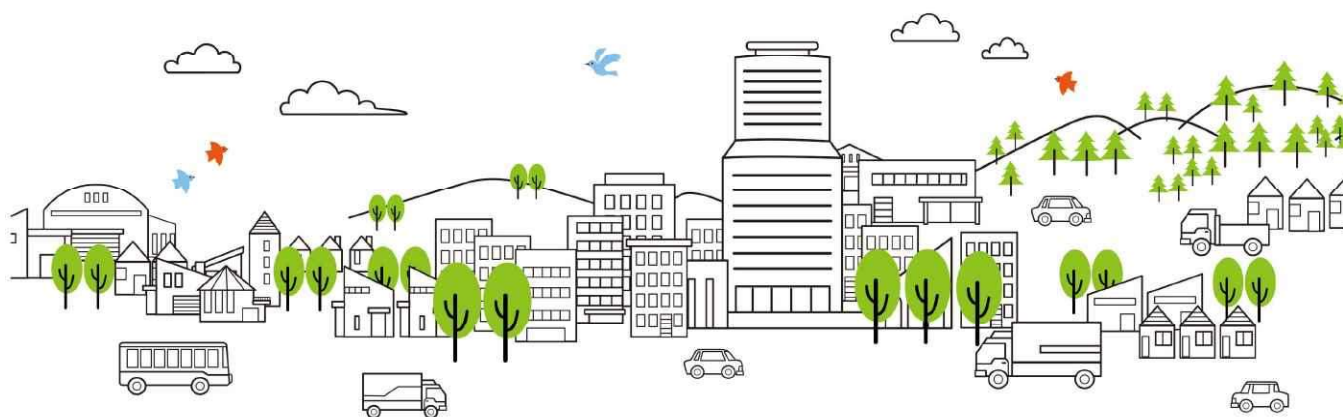


©浜松市

浜松市 土地利用方針

概要版

(案)



令和〇年〇月



浜松市

第1章 目的と位置づけ

1 趣旨・目的

土地利用計画制度は、法に基づく都市計画制度の一つであり、都市計画マスタープランに示す将来都市構造の実現に向けて、住宅、店舗、事務所、工場といった競合する様々な土地利用を秩序立てるため、個々の建築行為を規制・誘導するなどの土地利用に関するルールを定めたものです。

本市では、1972（昭和47）年に市街化を促進する市街化区域と市街化を抑制する市街化調整区域を定める区域区分、1973（昭和48）年に市街化区域の建築物の用途を適正に配置するための用途地域を指定するなど、都市の健全な発展と秩序ある整備に向けて土地利用計画を定めてきました。

しかし、市街化調整区域における集落制度をはじめとする土地利用規制の緩和により、人口減少期以降も、市街化調整区域への都市的土地利用の無秩序な拡散が進行し、更なる都市の外延的拡大、都市の低密度化、都心の衰退などを招いています。また、気象変動等による自然災害の頻発化・激甚化により、本市における甚大な被害の発生の懸念が高まっています。

このような状況に適切に対応するため、浜松市都市計画マスタープランに示す将来都市構造の実現に向けた都市全体の土地利用計画制度の運用方針として、本市の取組の指針となるとともに、市民や事業者に対して今後の土地利用運用の進め方を明らかにするものです。

2 位置づけ

本方針は、浜松市都市計画マスタープランに即するとともに、各種関連計画と整合を図りつつ、土地利用規制・誘導に関する運用の指針として示すものです。法に基づく用途地域をはじめとする地域地区制度、開発許可制度などの土地利用計画制度は、本方針に即して運用します。

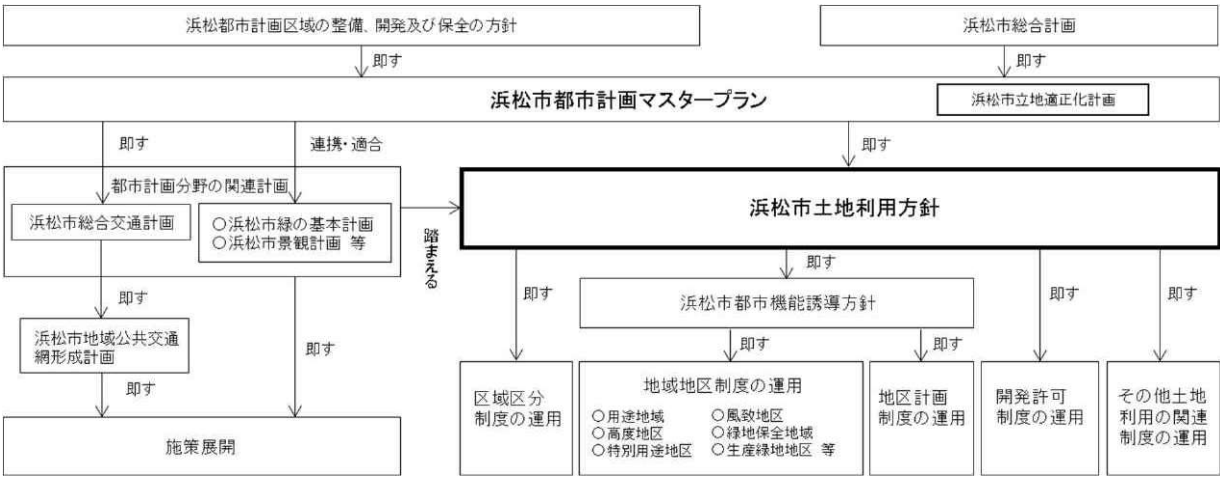


図 本方針の位置づけ

3 方針の構成

本方針は、「目的」を踏まえ、浜松市都市計画マスタープランの土地利用に関する主要な現状・課題、土地利用に関する方針を示す「土地利用の基本方針」と、「土地利用の運用の視点」、運用方針図及び運用方針を示す「土地利用の運用方針」、本方針に基づく運用の進め方及びロードマップを示す「土地利用方針の実現に向けて」により構成します。

＜本方針の構成＞

目的	<p>第1章 目的と位置づけ</p> <p>本方針の策定の背景や目的、位置づけを示しています。</p>
基本 方針	<p>第2章 土地利用の基本方針</p> <p>土地利用計画制度の運用方針までに至る浜松市都市計画マスタープランの土地利用に関する主要な現状・課題、土地利用に関する方針などを示しています。</p>
運用 方針	<p>第3章 土地利用の運用方針</p> <p>浜松市都市計画マスタープランの長期的な展望に立った都市計画の理念、目標、方針等を実現するための土地利用の運用の視点、運用方針図及び運用方針を示しています。</p>
方針 実現	<p>第4章 土地利用方針の実現に向けて</p> <p>本方針に基づく土地利用計画制度の運用の進め方や、取組を時系列にまとめたロードマップを示しています。</p>

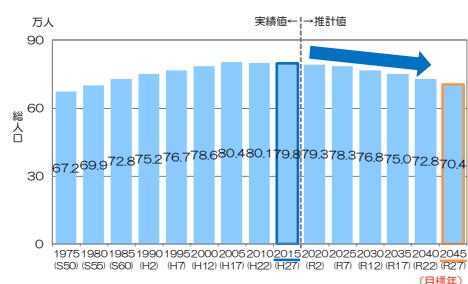
第2章 土地利用の基本方針

1 都市計画マスタープランの土地利用の現状・課題

浜松市都市計画マスタープランでは、土地利用に関する主要な現状・課題を以下のとおり整理しています。

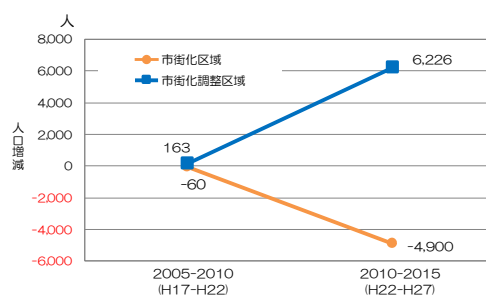
(1) 人口

本市は既に人口減少社会を迎えているものの、2005年から2015年にかけて、市街化区域では人口減少が進行し、人口密度が低下している一方で、市街化調整区域では人口増加するなど、都市の外延的拡大、都市の空洞化、都市のスポンジ化が進行しています。コンパクトで持続可能な都市の実現のためには、市街化区域の人口密度の維持・向上と市街化調整区域の住宅開発の抑制に向けた適正な土地利用が必要です。



資料：H27までは国勢調査、R2以降は国立社会保障・人口問題研究所資料を基に作成

総人口の推移



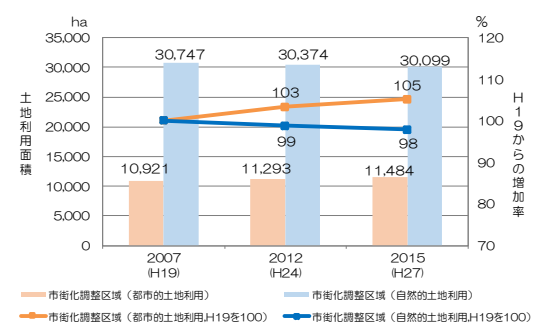
資料：国勢調査（H17・22・27）を基に作成

区域区分別人口の増減

(2) 土地利用

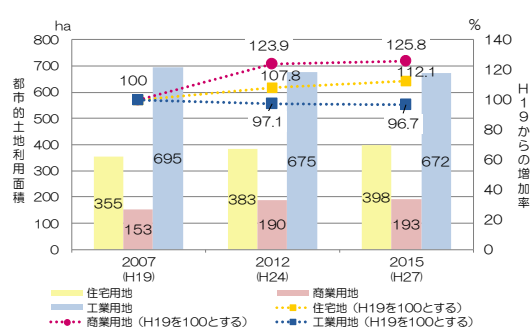
市街化調整区域では、依然として開発が多く、都市的土地利用（住宅・商業・工業用地など）が増加しています。また、市街化区域の工業系用途地域内では、工業用地が減少する一方で商業用地や住宅用地が増加するなど、産業の空洞化、都市機能や居住の集積が進行しています。

産業活力の維持・向上、コンパクトな都市づくり、都心の再生のためには、市街化調整区域の無秩序な都市的土地利用の抑制、工業系用途地域の工業用地の確保など、適正な土地利用が必要です。



資料：都市計画基礎調査（H19・24・27）を基に作成

市街化調整区域の土地利用の推移



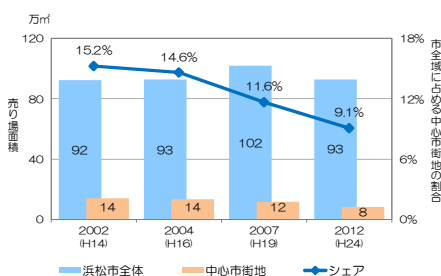
資料：都市計画基礎調査（H19・24・27）を基に作成

工業系用途地域の土地利用の推移

(3) 都心

市街化区域郊外部や市街化調整区域における大規模集客施設やロードサイドショップの立地に伴い、中心市街地の売り場面積のシェアが減少しています。

都心の再生のためには、商業をはじめとする都市機能の無秩序な拡散の抑制とともに、都心への高次都市機能の誘導に向けた土地利用が必要です。



資料：商業統計調査、経済センサス活動調査を
基に作成

浜松市全域と中心市街地の
売り場面積の推移



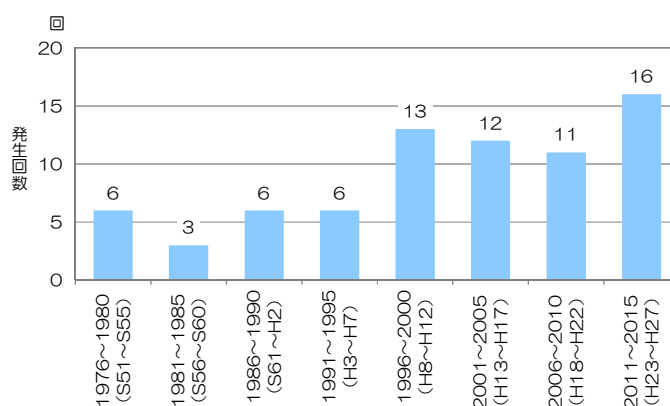
資料：全国大型小売店総覧（2019年版）を基に作成

大型ショッピングセンターの立地状況
(10,000 m²以上)

(4) 防災

本市における時間雨量 50 mm以上の短時間強雨の発生回数は増加傾向にあります。また、近年、全国各地で局地的大雨、台風などによる水害が頻発化・激甚化しています。

持続可能で安心・安全な都市の実現のためには、コンパクトな都市づくりとの連携とグリーンインフラの活用
の観点のもと、災害リスクを考慮した適正な土地利用が必要です。



資料：気象庁HPを基に作成

短時間強雨（時間雨量 50mm 以上）の発生回数

2 都市計画マスタープランの土地利用の方針

こうした本市の現況・課題に対応するため、浜松市都市計画マスタープランでは、土地利用に関する方針を以下のとおり整理することにより、土地利用の基本方針として定めています。

(1) 都市計画の目標

- コンパクトで暮らしやすい持続可能な都市づくり
- 多様な産業・資源を活かした都市活力の持続・向上を支える都市づくり
- 創造都市の顔である都心再生に向けた都市づくり
- 自然環境の保全・創出と環境負荷の小さな都市づくり
- 安全・安心な災害に強い都市づくり

(2) 将来都市構造

拠点ネットワーク型都市構造

基幹的な公共交通沿線に都市機能が集積した複数の拠点が形成され、その拠点と公共交通を中心に都市が集約されるとともに、拠点間が公共交通を基本として有機的に連携されたコンパクトな都市構造



(3) 分野別の方針（土地利用）

＜基本的な考え方＞

○公共交通と連携したコンパクトでメリハリのある土地利用

市民の日常生活に必要なサービスや、これまで以上に質の高い暮らしが持続的に確保されるよう、拠点ネットワーク型都市構造への転換を図ります。このため、市街地の拡大や市街地外の無秩序な都市的土地利用の抑制と、市街地の拠点や公共交通沿線への都市機能と居住の誘導など、公共交通と連携した土地利用を推進するとともに、公共投資の優先化により、コンパクトでメリハリのある土地利用を計画的に進めます。

○多様な地域に応じた暮らしや都市活力を支える土地利用

都心から中山間地まで多彩な基盤を活かし、市民の豊かな暮らしや都市活力を支える土地利用を適正かつ計画的に誘導します。

＜土地利用の基本方針＞

○コンパクトな都市づくりのための土地利用

○都心や各拠点の役割と地域特性に応じた都市機能の集積のための土地利用

○地域の暮らしに応じた良好な居住環境の形成に向けた土地利用

○既存工業地の維持・再生と産業拠点の形成に向けた土地利用

○自然環境・農地の保全と都市のコンパクト化の推進に向けた土地利用

(4) 分野別の方針（みどり）

＜基本的な考え方＞

○量と質に着目したみどりの保全・創出と活用

みどりの持つ多様な機能がグリーンインフラとして都市づくりに最大限発揮されるよう、高次都市機能が集積した都心から森林に囲まれた中山間地まで、地域の暮らしに応じたみどりの保全・創出と、地域特性や市民の多様なニーズに柔軟に対応した活用について、量と質に着目した取組を推進します。

都市全体では、みどりによる市街地外の無秩序な都市化の防止や、都心の潤いと賑わいのある空間創出など、コンパクトな都市づくりと連携したみどりの保全・創出の取組を推進します。

(5) 分野別の方針（景観・歴史的風致）

＜基本的な考え方＞

○地域特性に応じた個性と魅力ある景観の形成

地域特性に応じた特色ある景観を守り、育て、創り、次代へ継承するとともに、都市全体の一体感を演出することにより、市民や観光客など、誰もが心地よさを感じられる個性と魅力ある景観を形成します。

○歴史的風致の維持・向上による魅力ある都市の形成

本市には歴史的建造物と祭礼行事・生業など人々の営みが一体となって形成された都市環境があります。これらの歴史的風致の維持・向上を図ることにより、歴史・文化を活かした個性と魅力ある都市を形成します。

(6) 分野別の方針（都市防災）

＜基本的な考え方＞

○災害に強い都市づくりの推進

いかなる大規模自然災害が発生しても市民の生命や財産、公共施設などに致命的な被害を負わず、また、迅速に復旧・復興ができるよう、「防災」「減災」「備え」の観点から、ハード・ソフトの対策を適切に組み合わせた総合的な取組により、災害に強い都市づくりを推進します。その際、コンパクトな都市づくりとの連携とグリーンインフラの活用により、効果的・効率的な都市づくりを推進します。

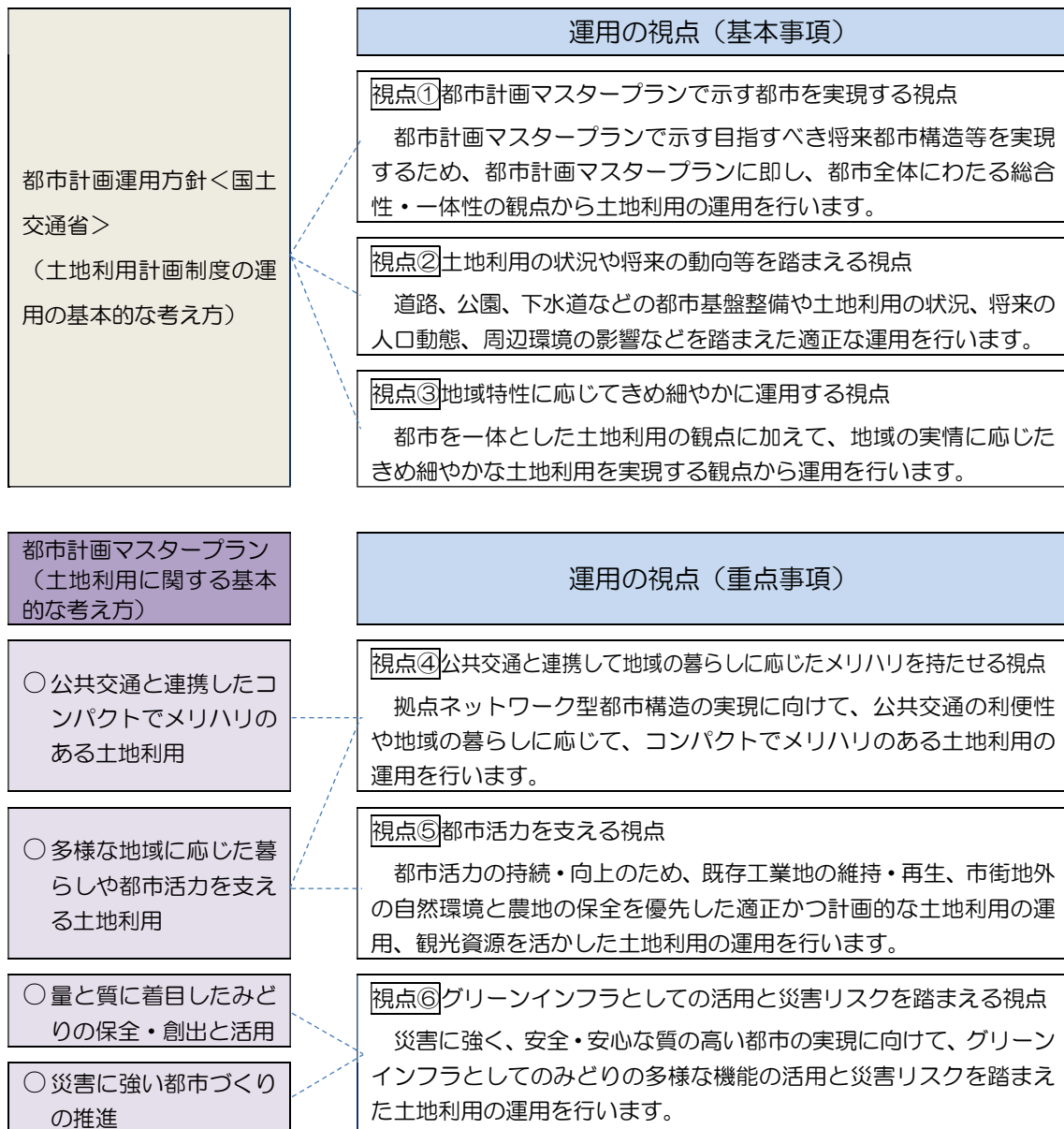
第3章 土地利用の運用方針

1 土地利用の運用の視点

土地利用計画制度の運用は、本方針の目的や位置づけで示したとおり、都市計画マスタープランに即して行うものですが、都市計画マスタープランの長期的な展望に立った都市計画の理念、目標、方針等を実現するためには、地域の実情を踏まえた段階的な運用や、地域特性に応じたよりきめ細やかな運用が必要です。

そこで、運用の視点の設定にあたっては、用途地域などの土地利用計画制度の運用の趣旨や基本的な考え方から基本事項を整理するとともに、浜松市都市計画マスタープランの分野別の方針のうち、土地利用計画制度の運用に関係する分野の基本的な考え方から重点事項を整理しました。

＜都市計画マスタープランと運用の視点の関係＞



2 土地利用の運用方針図

都市計画マスタープランや運用の視点に基づき、土地利用計画制度の適切な運用を進めるため、前節で整理した6つの視点から方針図を構成するための考え方を整理し、本方針における土地利用の運用方針図を定めます。

＜方針図を構成するための考え方＞

1 都市計画マスタープランを基本とする

都市計画マスタープランの土地利用方針図を基本とした土地利用区分とし、都市計画マスタープランに示す目指すべき将来都市構造を実現するための土地利用の運用を行います。

2 周辺環境等を踏まえて区分する

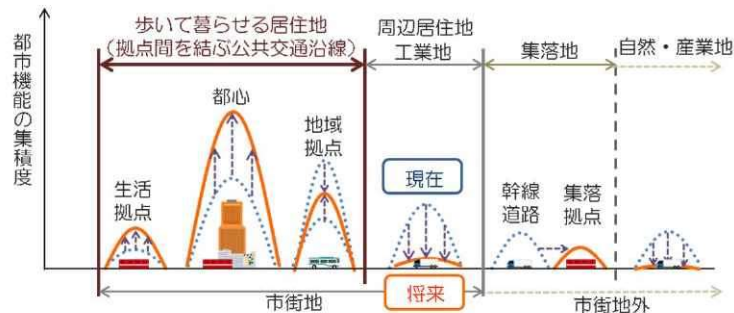
「歩いて暮らせる居住地（居住誘導区域）」のうち、「住工複合居住地」を区分し、防衛施設の近接性などの周辺環境の影響や、住工の共存する土地利用状況等を踏まえた土地利用の運用を行います。

3 拠点の階層性に応じた都市機能の集積を図る

拠点ネットワーク型都市構造の実現、都心の賑わい再生に向けて、都心や各拠点、居住地、集落地において役割分担と地域特性に応じた都市機能の集積を図るための商業系土地利用の運用を行います。

このため、市街地では、都心や各拠点、居住地の沿道地域など、それぞれの役割に応じたサービスが提供されるよう、拠点の階層性に応じた都市機能の集積を図る運用を行います。

また、市街地外では、集落としてふさわしい生活サービスを維持されるよう、無秩序な都市機能の拡散を抑制するとともに、集落拠点形成に向けた土地利用の運用を行います。



都市機能の集積を図る運用イメージ

4 公共交通の利便性や都市機能の近接性に応じて区分する

拠点ネットワーク型都市構造の実現に向けて、都市全体にわたり、公共交通の利便性や都市機能の近接性に応じてコンパクトでメリハリのある住居系土地利用の運用を行います。

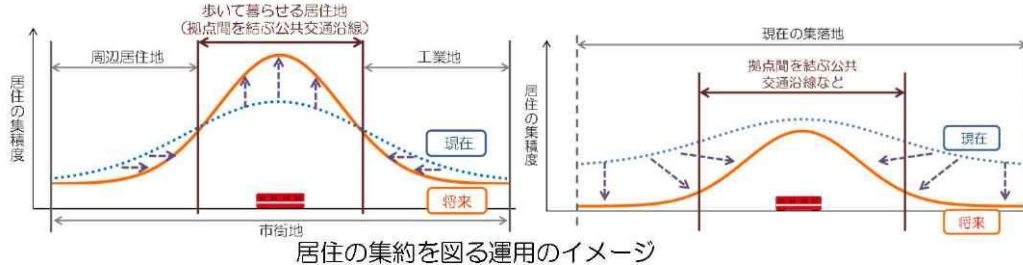
このため、市街地では「歩いて暮らせる居住地」において、公共交通利便性の特に高い鉄道沿線と都心及びその周辺において共同住宅などの高度利用を図る「高度利用居住地」と、その他公共交通沿線において共同住宅と戸建て住宅が共存する「一般居住地」に区分し、都市基盤整備の状況等を考慮しつつ、公共交通の利便性に応じて居住の集積を高める運用を行います。

市街地外では、既存集落が広範囲に分布している状況を踏まえて、本格化する人口減少に対応してコンパクトでメリハリのある土地利用を推進するため、段階的に居住の集約・縮小を図る運用を行い

ます。

そこで、当面においては、現在の大規模な既存集落がある「集落地」と、都市活力の持続・向上のための市街地外の自然環境と農地の保全を優先しつつ、適正かつ計画的な土地利用を図る「自然・産業地」に区分し、無秩序な居住の拡散を防止しつつ、集落地としてふさわしい居住を誘導します。

また、本格化する人口減少下においても集落のコミュニティ維持が図られるよう、「拠点間を結ぶ公共交通沿線」などを中心に集約を図る運用を行います。



※ 都市計画マスタープランで示す目指すべき将来都市構造（拠点ネットワーク型都市構造）の実現に向けて、目標年次である2045年の将来イメージを表現したものです。

5 工業・流通業務施設や観光施設の適正な立地誘導を図る地区を配置する

＜工業系土地利用＞

拠点ネットワーク型都市構造の実現、本市の発展を支えてきたものづくりをはじめとする産業活力の維持・向上に向けて、既存工業地の維持・再生や自然環境と農地の保全を優先しつつ、交通利便性を活かした工業系土地利用の運用を行います。

このため、工業地では、職住近接や既存の操業環境・都市基盤の活用による効率性を活かし、既存工業地の維持・再生を図るための土地利用の運用を行います。

自然・産業地では、無秩序な都市的土地利用を抑制し、良好な自然環境・農地の保全を最優先とすることを基本とします。産業拠点など広域自動車交通の利便性が高い地区へ集約化が図られるよう土地利用の運用を維持しつつ、産業の動向及びそれに必要な土地の需要に応じた新規工業地の整備に合わせて暫定的な土地利用運用の適正化を図ります。

＜観光系土地利用＞

観光交流の促進に向けて、「観光施設立地誘導地区」を配置し、豊かな自然環境・景観の保全を最優先としつつ、浜名湖などの観光・レクリエーション機能を活かした観光系土地利用の運用を行います。

6 グリーンインフラとしてのみどりの保全・活用を図る地域を配置する

グリーンインフラとしてのみどりの多様な機能を活用するため、「みどりの保全地区」を配置し、積極的なみどりの保全・活用を図ります。

7 災害リスクを踏まえて都市機能や居住を誘導する

安全・安心なコンパクトな都市の実現に向けて、都市機能を誘導する拠点や居住を誘導・集約する居住地、集落地では災害リスクを踏まえた土地利用の運用を行います。

＜方針図を構成するための考え方＞

- 1 都市計画マスタープランを基本とする
- 2 周辺環境等を配慮して区分する
- 3 拠点の階層性に応じた都市機能の集積を図る
- 4 公共交通の利便性や都市機能の近接性に依拠して区分する
- 5 工業・流通業務施設や観光施設の適正な立地誘導を図る地区を配置する
- 6 グリーンインフラとしてのみどりの保全・活用を図る地域を配置する
- 7 災害リスクを踏まえて都市機能と居住を誘導する



＜考え方と方針図の関係＞

都市計画マスタープラン (土地利用区分と拠点)		土地利用方針 (土地利用区分と拠点・解説)	
市街地	歩いて暮らせる 居住地	高度利用居住地	都心及びその周辺や、拠点間を結ぶ公共交通沿線のうち公共交通の利便性が特に高く、都心と連続して市街地を形成する地域において、中高層住宅を主体とした良好な居住環境を形成する居住地
		一般居住地	拠点間を結ぶ公共交通沿線において、地域特性に応じて中層の共同住宅と戸建住宅が適切に共存した良好な居住環境を形成する居住地
		住工複合居住地	拠点間を結ぶ公共交通沿線のうち、環境の悪化をもたらすおそれのない工場の操業環境と利便性の高い居住環境が調和した職住近接型の居住地
	周辺居住地	周辺居住地	戸建住宅を主体とした自然環境と調和のとれたゆとりある居住環境を形成する居住地
市街地外	工業地	土地利用 転換計画地区	新たな産業活力の創出や地域活性化の視点から計画的かつ適正な土地利用への転換を図る地区
		工業地	既存の工業の維持・再生や新たな産業の集積を図るための工業地を形成する地域
	市街地外	集落地	災害リスク等を踏まえつつ、自然環境や農地と調和した地域コミュニティの維持を図る集落地域
		自然・産業地	農業と工業が両立した産業活力の持続・向上を図るため、自然環境と農業の保全と最優先としつつ、ものづくり産業の適正な土地利用を図る地域
拠点	工業・流通業務 立地誘導地区	工業・流通業務 立地誘導地区	産業拠点など広域自動車交通の利便性が高い地区において、自然環境と農地の保全とのバランスなどを勘案し、工業・流通業務施設の立地誘導を図る地区
		観光施設 立地誘導地区	豊かな自然資源・景観の保全を最優先としつつ、浜名湖などの観光資源の活かして観光施設の適正な立地誘導を図る地区
	都心	都心	創造都市の顔であり、西遠都市圏や市域をけん引する中心として、多様な高次都市機能を集積する拠点
	副都心	副都心	都心を補完する多様な都市機能を集積する拠点
	地域拠点	地域拠点	地域の中心として、一定の都市的サービスが提供できる都市機能を集積する拠点
	主要生活拠点	主要生活拠点	市民の身近な生活サービスを提供できる都市機能を集積する拠点
	生活拠点	生活拠点	日常生活に欠かすことのできない身近な生活サービスを提供できる都市機能を集積する拠点
みどり	産業拠点	産業拠点	ものづくり産業を中心として、新たな価値や産業の創出につなげるための産業を集積する拠点
	観光拠点	観光拠点	浜名湖を中心とした観光資源を活かして、広域圏を対象とした観光施設を集積する拠点
みどりの保全地区		みどりの保全地区	グリーンインフラとしてのみどりの多様な機能が発揮されるよう、まとまりのある緑を連続的・一体的に保全する地区

<土地利用の運用方針図>

- | | | |
|--|--|---|
| <p>【市街地】</p> <p>○歩いて暮らせる居住地</p> <p>高度利用居住地</p> <p>一般的居住地</p> <p>住工複合居住地</p> <p>○周辺居住地</p> <p>周辺居住地</p> <p>土地利用転換計画地区</p> <p>○工業地</p> <p>工業地</p> <p>【市街地外】</p> <p>集落地</p> <p>自然地・産業地</p> <p>工業・流通業務立地誘導地区</p> <p>観光施設立地誘導地区</p> <p>みどりの保全地区</p> | <p>【拠点】</p> <p>都心</p> <p>副都心</p> <p>地域拠点</p> <p>主要生活拠点</p> <p>生活拠点</p> <p>産業拠点</p> <p>観光拠点</p> <p>市街化区域界</p> <p>中山間地
(都市計画区域外)</p> <p>主な河川</p> | <p>○公共交通ネットワーク</p> <p>鉄道</p> <p>バス(主要基幹路線)</p> <p>バス(基幹路線)</p> <p>バス(準基幹路線)</p> <p>○道路</p> <p>高規格道路</p> <p>主要幹線道路</p> |
|--|--|---|

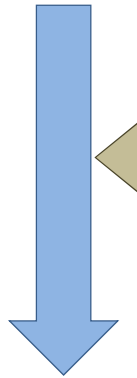


3 土地利用計画制度の運用方針

土地利用計画制度の運用方針は、前節の視点を踏まえ、都市計画マスタープランに示す土地利用の基本方針に従って、以下の5つの方針を示します。

○都市計画マスタープランに示す土地利用の基本方針

- | | |
|-----|-----------------------------------|
| 方針1 | コンパクトな都市づくりのための土地利用 |
| 方針2 | 都心や各拠点の役割と地域特性に応じた都市機能の集積のための土地利用 |
| 方針3 | 地域の暮らしに応じた良好な居住環境の形成に向けた土地利用 |
| 方針4 | 既存工業地の維持・再生と産業拠点の形成に向けた土地利用 |
| 方針5 | 自然環境・農地の保全と都市のコンパクト化の推進に向けた土地利用 |



- | | |
|-----|--------------------------------|
| 視点① | 都市計画マスタープランで示す都市を実現する視点 |
| 視点② | 土地利用の状況や将来の動向等を踏まえる視点 |
| 視点③ | 地域特性に応じてきめ細やかに運用する視点 |
| 視点④ | 公共交通と連携して地域の暮らしに応じたメリハリを持たせる視点 |
| 視点⑤ | 都市の個性・魅力や活力の向上を支える視点 |
| 視点⑥ | グリーンインフラとしての活用と災害リスクを踏まえる視点 |

- | | |
|---|--|
| 1 | コンパクトな都市づくりのための運用方針
＜区域区分の運用方針＞ |
| 2 | 都心や各拠点の役割と地域特性に応じた都市機能の集積のための運用方針
＜市街地の商業・業務系土地利用の運用方針＞ |
| 3 | 地域の暮らしに応じた良好な居住環境の形成に向けた運用方針
＜市街地の住居系土地利用の運用方針＞ |
| 4 | 既存工業地の維持・再生と産業拠点の形成に向けた運用方針
＜市街地の工業系土地利用の運用方針＞ |
| 5 | 自然環境・農地の保全と都市のコンパクト化の推進に向けた運用方針
＜市街地外の運用方針＞ |

(1) コンパクトな都市づくりのための運用方針〔区域区分の運用方針〕

①現状・課題

区域区分制度により計画的な市街地形成の一定の役割を果たしてきたものの、当初決定以前からの居住と産業機能の拡散や、これまでの開発許可制度の運用により市街化調整区域に多くの人口を有する低密度に拡散した都市が形成されています。

一方で、本市は既に人口減少下にあり、このままでは一定の人口密度に支えられてきた生活サービスの維持が将来的に困難になる恐れがあるとともに、都市的土地利用の無秩序な拡散に伴う生活環境・営農環境の悪化や、道路、下水道などの公共施設の維持管理・更新費の増大が懸念されます。

また、市街化調整区域では農地や森林などの自然環境が減少し、自然環境が有する雨水の流出抑制機能等の低下が懸念されるとともに、気候変動等により近年増加している水災害の頻発化・激甚化の懸念が高まっています。

②運用方針

コンパクトでメリハリのある土地利用の推進、計画的な都市基盤整備による良好な市街地の形成、安全・安心な都市の形成、グリーンインフラとしての自然環境と農地の保全・活用などのため、引き続き区域区分を堅持し、以下の考え方のもとで制度運用を進めます。



1) 市街化区域から市街化調整区域への編入

市街地外に拡散した居住を市街地に人口を誘導する考え方のもと、原則、現在の市街化区域の規模を維持します。

なお、災害発生のおそれのある土地の区域については、浜松市立地適正化計画における防災指針（浜松市防災都市づくり計画）において災害リスク等の評価を行い、市街化調整区域への編入を必要に応じて検討します。

2) 市街化調整区域から市街化区域への編入

コンパクトな都市づくりの推進、グリーンインフラとしての機能を有する自然環境・農地の保全のため、原則、市街化調整区域から市街化区域への編入は行わないものとします。

ただし、将来の人口や産業の動向及びそれに必要な土地の需要の適切な見通しなどを総合的に勘案した中で、拠点ネットワーク型都市構造の実現に資する位置に限定して、必要に応じて検討します。

(2) 都心や各拠点の役割と地域特性に応じた都市機能の集積のための運用方針
 [市街地の商業・業務系土地利用の運用方針]

①現状・課題

工業地や郊外部のロードサイドにおける商業集積、拠点等における大規模集客施設の立地、各地における用途制限を超える機能が一体となった集客施設の複数棟の立地など、拠点や地域の役割を超える過度な都市機能の集積や無秩序な拡散が進むことにより都心や都市構造に影響を及ぼしています。

都心では、街区・敷地の規模や区画道路の構造が不十分なため土地の高度利用・有効活用が図りにくい状況にあります。また、近年、共同住宅等の用途に供する建築物が増加傾向にあり、このまま都市機能を伴わない過度な居住の誘導が進むと更なる都市機能の低下、賑わいの喪失が懸念されるとともに、将来的な土地利用転換が困難となる恐れがあります。

②運用方針

<市街地全体>

無秩序な都市機能の拡散を抑制し、都心や拠点などへの役割分担や地域特性に応じた都市機能の集積を図るための適切な制度運用を進めます。

用途地域は、拠点ネットワーク型都市構造を実現するための都市機能の適

正な配置と密度構成の観点から定めるとともに、中長期においては、特別用途地区などを組み合わせることにより、市街地全体にわたる商業施設の配置・規模の適正化を図ります。

誘導施策として、特定用途誘導地区を定めることにより、都心や各拠点への都市機能の誘導を図るとともに、公共貢献に応じた容積率緩和制度の運用方針を定め、地域特性に応じて敷地集約化・大街区化の促進、良好な都市空間の創出、都市機能等を備えた良質な民間都市開発の誘導などが図られるよう制度運用を進めます。



<都心>

都心としてふさわしい多様な高次都市機能を集積するため、用途地域は都心内の各ゾーンの特性に応じて適切な容積率を指定するとともに、特定用途誘導地区、特別用途地区等を活用して都市機能を主とした機能集積を図るための制度運用を進めます。

<その他の地域>

旧来の自動車交通を主体とした土地利用計画をもとに定めた近隣商業地域は、公共交通を主体とした拠点ネットワーク型都市構造の土地利用計画との整合を図るため、用途地域の必要な見直しを行います。

(3) 地域の暮らしに応じた良好な居住環境の形成に向けた運用方針

〔市街地の住居系土地利用の運用方針〕

①現状・課題

人口減少下において市街地や歩いて暮らせる居住地では人口が減少に転じ空き家が増加する一方で、周辺居住地や工業地では人口が増加し、住宅及び共同住宅が増加するなど、都市の空洞化、低密度化、スポンジ化が進行しています。このまま人口が減少し居住の低密度化が進行すれば、一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービスの提供が将来困難になる恐れがあります。

また、歩いて暮らせる居住地及び周辺居住地の第1種住居地域では住工が混在する状況にあり、騒音などの環境問題が依然として生じています。

②運用方針

＜市街地全体＞

本格化する人口減少に対応し、都市全体にわたるコンパクトでメリハリのある土地利用を推進するため、市街地外の居住の集約・縮小と連動しながら、各居住地としてふさわしい居住の誘導が図られるよう段階的な制度運用を進めます。

用途地域は、居住地区分を基本として市街地全体の適正な配置と密度構成の観点から設定するとともに、高度地区や特別用途地区などを併せて定めることにより、市街地全体にわたる居住のメリハリ化、地域特性に応じた良好な居住環境の形成を進めます。



＜高度利用居住地＞

高い公共交通の利便性や都心の都市機能との近接性を活かした中高層住宅を主体とした良好な居住環境を形成するための制度運用を進めます。

用途地域は、現在の指定を当面維持しつつ、都市基盤整備の状況に応じて土地の高度利用・有効活用が図られるよう必要な見直しを検討します。容積率・建ぺい率は、都市基盤整備の状況に応じて中密度から高密度の住居系土地利用を誘導するための指定を行います。

＜周辺居住地＞

戸建住宅を主体とした自然環境と調和のとれたゆとりある居住環境の形成を図る地域としてふさわしい居住を誘導するための制度運用を進めます。

そこで、中長期的には、低密度な住居系土地利用を誘導するため、低層住居専用地域等への用途地域の変更や高度地区による高さの最高限度の設定など、必要な制度の見直しを行います。

(4) 既存工業地の維持・再生と産業拠点の形成に向けた運用方針

〔市街地の工業系土地利用の運用方針〕

①現状・課題

工業地域及び準工業地域では、新たに立地した住宅や商業施設との環境摩擦により既存工場が転出し、産業の空洞化を招くとともに、工場跡地では住宅・共同住宅、集客施設への用途転換が急激に進んでいます。

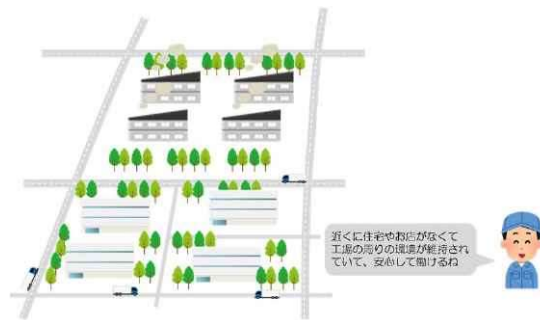
工業地域及び準工業地域における住宅地化・商業地化は、市街地では都市機能と居住の拡散を招き、都心や都市構造に影響を及ぼすとともに、中でも工業地では工業地としての都市施設の計画を超える交通量の集中による交通渋滞の発生や、新たに立地した住宅との騒音等の環境問題の発生、それらに伴う既存工場の操業環境の悪化など、周辺環境に影響を及ぼしています。

②運用方針

＜工業地全体＞

工業地では、本市の発展を支えてきたもののづくり産業の持続・向上を図るため、ものづくりを中心とする既存の工業の維持・再生や新たな産業の集積を図ることを基本とした制度運用を進めます。

用途地域は、総合的な土地利用計画のもと、工業生産活動の増進、公害発生の防止、住宅の混在などを勘案した中で、工業専用地域、工業地域又は準工業地域の用途地域と容積率・建ぺい率を適切に定めます。



○工業専用地域

良好な操業環境が引き続き確保されるよう、当面は、現在の用途地域と容積率・建ぺい率の指定を維持するとともに、特別用途地区を活用し、将来的な商業地化を防止するための制度運用を進めます。

新たに計画的に整備する工業地は、住居専用地域との隣接に配慮しつつ、工業専用地域を定めることを基本とします。

○工業地域・準工業地域

当面は、現在の用途地域と容積率・建ぺい率を基本的に維持するとともに、特別用途地区を活用し、各地区の既存工場の立地等の土地利用状況等に応じて住宅地化、商業地化に対応するための適切な制度運用を進めます。

ただし、主要生活拠点の鉄道駅周辺地区については、既存工場の立地等の土地利用状況等を踏まえて、拠点ネットワーク型都市構造の実現の観点から、商業系又は住居系用途地域への変更について検討を行います。

(5) 自然環境・農地の保全と都市のコンパクト化の推進に向けた運用方針
 [市街地外の土地利用の運用方針]

①全般

1) 現状・課題

市街化調整区域ではこれまでの制度運用により、本市が人口減少に転じて以降も、都市的土地利用の無秩序な拡散が進行し、自然環境・農地の減少、住工混在による生活環境や営農環境の悪化、後追いで非効率な公共投資が生じるとともに、市街化区域では都市の空洞化、スポンジ化が進行しています。

2) 運用方針

本格化する人口減少に対応した都市全体にわたるコンパクトでメリハリのある土地利用を推進するため、自然環境・農地の保全、良好な環境の確保、効率的な都市経営等の観点を踏まえて、市街地外における更なる都市的土地利用を抑制するとともに、拡散・拡大した都市的土地利用を段階的に公共交通沿線などに集約・縮小が図られるよう、土地利用区分に応じた適切な制度運用を進めます。

そこで、住民発意による申出制度については、市街化区域のみで運用することとし、関連する条例については必要な見直しを行います。

②商業・業務系土地利用

1) 現状・課題

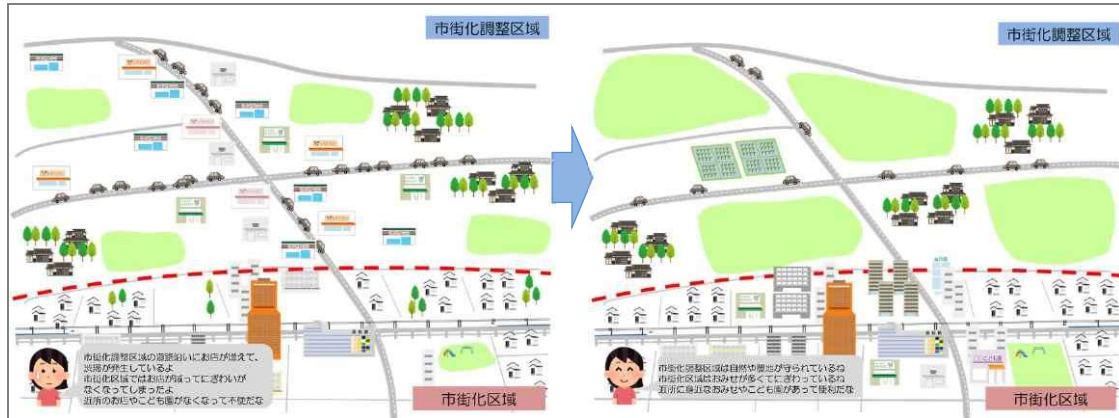
これまでの本市の運用により、広域の住民が利用する幹線道路の沿道地域に飲食店や大規模小売店舗などが集積し、市街化調整区域でロードサイドショッポの集積地が形成されています。さらに、公共公益施設は、市街化区域に近接・隣接する地域への立地が散見されます。

このような市街化調整区域における無秩序な都市機能の拡散が進行することにより、都心や都市構造に影響を及ぼすとともに、このまま市街化調整区域に都市機能の拡散が進行したまま人口が減少すれば、市街化調整区域においても集落の身近な生活サービスやコミュニティの維持が将来困難になる恐れがあります。

2) 運用方針

市街地外における無秩序な都市機能の拡散を防止するとともに、集落地に必要な生活サービスが維持されるよう、都心や拠点などへの役割や機能分担に応じた都市機能の誘導を図るための制度運用を段階的に進めます。

このため、当面は、一定規模以上の集客施設の新規立地を防止するため、線引き前宅地の利用による新規立地に関する運用を見直します。中長期においては、飲食店を中心としたロードサイドショッポの集積、集客施設の立地、市街地の近接・隣接地における公共公益施設の立地などの課題に対応するための見直しを検討します。



③住居系土地利用

1) 現状・課題

現在の人口減少下にあっても市街化調整区域で住宅用地が増加しており、集落制度を運用している市街地縁辺集落エリア、大規模既存集落エリアをはじめ、大規模既存集落エリア外においても線引き前宅地制度や分家住宅制度などにより戸建住宅、共同住宅の建築ができること等に起因しています。

また、市街地縁辺集落制度では、申請者の要件を問わないことに加え、共同住宅や長屋住宅が建築可能であることから、市街化区域からの転入がみられます。

これにより、市街化調整区域では全域にわたる居住の拡散による自然環境や農地の減少、インフラ投資の効率の低下が生じる一方で、市街化区域では人口の減少、空き家・空き地の発生など、都市の外延的拡大、空洞化が進行しています。

2) 運用方針

本格化する人口減少に対応してコンパクトでメリハリのある土地利用を推進するため、中長期にかけて段階的に公共交通の利便性の高いエリアなどを中心に居住の集約を図るための制度運用を進めます。

<集落地>

コンパクトでメリハリのある土地利用を推進するため、地域コミュニティの維持を考慮しつつ、集落としてふさわしいやすらぎのある生活環境が確保されるよう、中長期にかけて段階的に公共交通の利便性の高いエリアなどを中心に居住の集約を図るための制度運用を進めます。

このため、当面は、現在の大規模既存集落の区域を集落地とし、人口減少化においても集落地内の地域コミュニティの維持を図るため、市街地縁辺集落制度、大規模既存集落制度、承継制度等を見直し、集落地へ居住を集約します。

中長期においては、拠点ネットワーク型都市構造の実現に向けて、本格化する人口減少への対応などの観点から、市街地外における居住の拡散防止、公共交通の利便性の高いエリアなどを中心に居住の集約が図られるよう、集落制度等の必要な見直しを検討します。

＜自然・産業地＞

自然環境・農地の保全を最優先とし、地域に応じた良好な営農環境とその営みを支える生活環境を確保するため、居住の拡散を防止するための制度運用を進めます。

このため、当面は許可宅地の宅地分譲の廃止を踏まえた見直しを行うとともに、中長期では居住の拡散の要因となっている集落制度などの各種制度と合わせて段階的に土地利用のゾーニングに応じた適切な運用の見直しを検討します。また、集落制度の見直しと併せて居住の更なる拡散や空き家の発生、営農環境の悪化等の課題に対応した運用の見直しを検討します。



④工業系土地利用

1) 現状・課題

本市では区域区分の決定前から広範囲に工場が立地し、現在においても市外への企業流出防止や新規企業誘致のために、これまでの制度運用を進めてきたため、多くの工場が市街化調整区域に立地し、現在も増加しています。

こうした運用により、近年、減少傾向にあった製造業出荷額等が増加に転じるなど、産業活力の維持・向上に貢献している一方で、工場等の立地の増加に伴う自然環境や農地の減少、工場等が無秩序に立地することに伴う住工混在による生活環境や工場等の操業環境の悪化、騒音等の環境問題などの周辺環境への影響、インフラ投資の効率の低下、といった新たな都市課題が生じています。

2) 運用方針

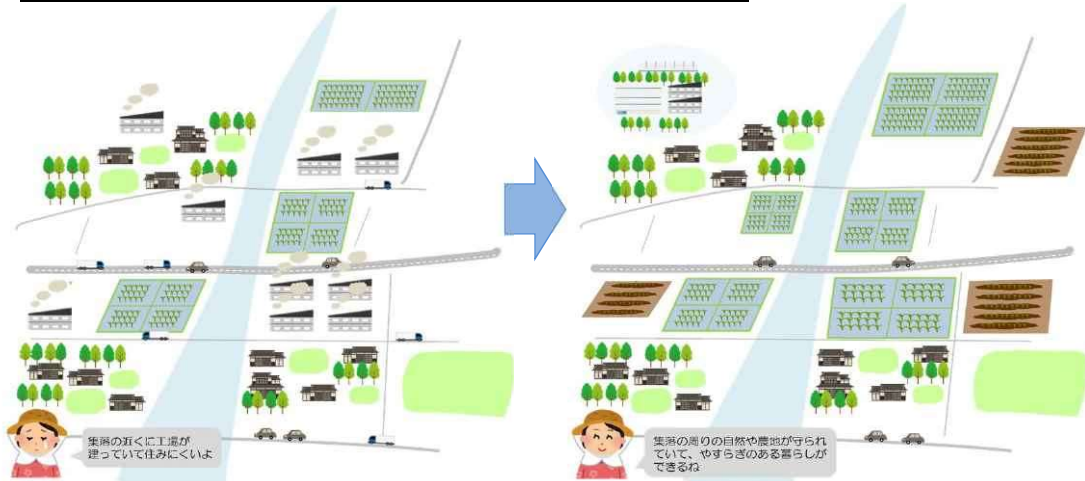
拠点ネットワーク型都市構造の実現、本市の発展を支えてきたものづくりをはじめとする産業活力の維持・向上を図るため、市街地の既存工業地の維持・再生や市街地外の自然環境と農地の保全を最優先としつつ、産業拠点などの広域自動車交通の利便性を活かしながら、中長期にかけて段階的に産業機能の拡散防止・集約化が図られるよう、適切な制度運用を進めます。

その際、工場等が無秩序に混在することにより生じる環境問題に対応するため、ゾーニングの考え方に基づき適切な土地利用コントロールを行い、それぞれの地域特性に応じた営農環境・生活環境・操業環境を確保します。

＜自然・産業地＞

工業・流通業務立地誘導地区では、当面は、企業立地の需要に対応して工場や流通業務施設の立地を許容する現在の暫定的な運用を維持しますが、中長期においては、工場立地の需要に対応した新規工業地の整備に合わせて、段階的に制度の見直しを検討します。

工業・流通業務立地誘導地区外では、当面は市外への企業流出防止や新規企業誘致の暫定的な措置としてやむを得ないものに限り、工業等の立地を許可する現在の運用を維持するとともに、中長期においては、無秩序な産業機能の拡散に伴う周辺環境への影響やインフラ投資の効率の低下等を踏まえて、産業拠点などの広域自動車交通の利便性の高い地区への集約化が図られるよう制度の見直しを検討します。



⑤その他の土地利用（自然環境や農地の保全、災害の防止等）

1）現状・課題

みどりには二酸化炭素の吸収やヒートアイランド現象の緩和などの環境保全機能、生物の生息・生育環境の形成機能、雨水浸透や洪水調整などの保水機能、市民の身近な遊び場となるレクリエーションといった多様な機能を有しています。気候変動への対応や生物多様性の確保、環境面でのSDGsへの適合など地球規模の課題についても都市が率先し対応することが求められている中で、グリーンインフラとして多様な機能を有しているみどりの確保が必要となっています。一方で、本市の市街化調整区域では開発により自然環境や農地は年々減少しており、みどりの持つ多様な機能の低下が懸念されます。

近年、気象変動等による自然災害の頻発化・激甚化により、全国各地で甚大な被害が発生しています。本市においても、2022（令和4）年9月の台風15号等による豪雨により市内各地で被害が発生するなど、今後更なる災害の発生が懸念が高まっています。

2）運用方針

グリーンインフラとしてみどりの持つ多様な機能が発揮されるよう、無秩序な都市

的土地利用を抑制するとともに、ゾーニングに応じた適切な土地利用コントロールのもと、地域に応じた自然環境と農地の保全を図るための制度運用を進めます。

また、安全・安心な都市を形成するため、コンパクトな都市づくりとの連携、グリーンインフラの活用を考え方を踏まえて、事前防災として災害リスクの高いエリアにおける被害の最小化・回避するための制度運用を進めます。

＜開発許可制度＞

市街地外における無秩序な開発を抑制するとともに、優良農地をはじめ、優れた自然景観の維持、水源涵養、保安林など土砂流出防止のための土地を保全するよう制度運用を進めます。

＜災害ハザードエリア＞

災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域及び浸水想定区域（洪水、雨水出水又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生じる恐れがあると認められる土地の区域）については、原則、開発行為及び建築行為を制限する現在の運用を維持します。

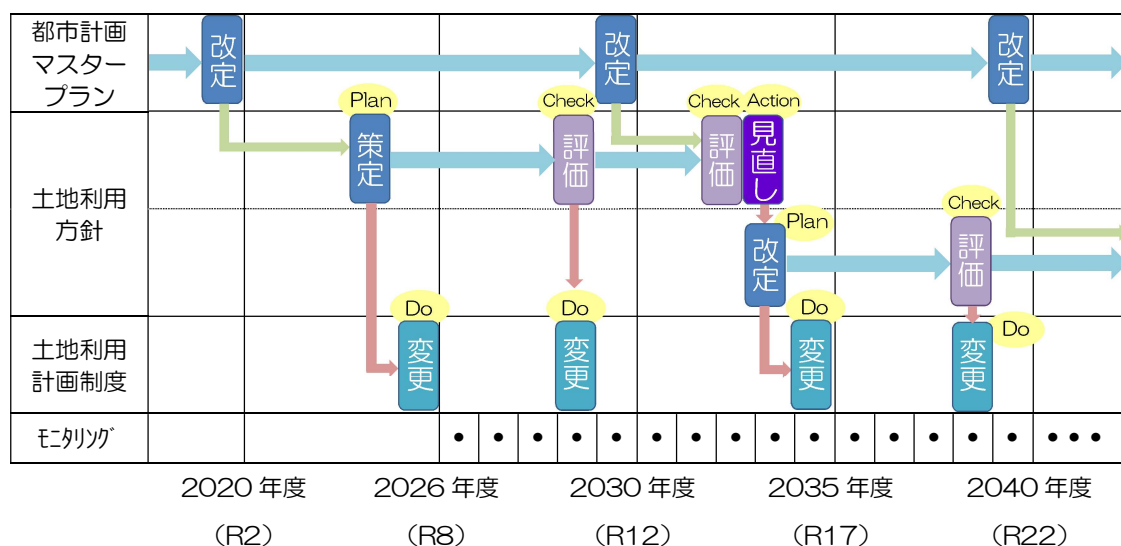
第4章 土地利用方針の実現に向けて

1 土地利用の運用の進め方

(1) 進行管理

進行管理は、PDCA サイクルの仕組みに基づき、おおむね5年ごとに調査、分析及び評価を行うとともに、機動的に土地利用計画制度の見直しを行うことができるよう、毎年、モニタリングを行います。

なお、本方針は、上位計画である浜松市都市計画マスタープランに合わせて、おおむね10年ごとに定期見直しを行うことを基本として、5年ごとの調査、分析及び評価の結果や、本市を取り巻く社会経済情勢の変化、法改正などを踏まえて、必要に応じて見直しを行います。



2 方針実現に向けたロードマップ

計画的な時間軸の中で段階的な土地利用計画制度の運用に向けて、以下のとおり主な取組を示したロードマップを定めます。

なお、本ロードマップは前節で定めた評価やモニタリングの結果を踏まえつつ、取組の早期実施に努めるとともに、手法の変更などの見直しを行う場合があります。

期	年度 西暦	土地利用計画制度					
		市街地			市街地外		
		商業・業務	住居	工業	商業・業務	住居	工業
短期	2025	策定					
	2026	○公共貢献に応じた容積率緩和制度	○居住用途に関する容積率緩和制度の適用地区の指定	○特別用途地区による住宅・敷地面積・店舗面積の制限強化	○線引き前宅地制度の見直し	○市街地縁辺集落制度の見直し ○大規模既存集落制度の見直し ○許可者移転の必要要件の見直し ○新たな土地利用の可能性調査	○許可宅地の宅地分譲の廃止
	2030	○新規工業団地の市街化編入					
中長期		○集客施設の床面積制限	○高度地区による居住誘導区域外の建物高さの制限強化	○用途地域の見直しによる居住誘導（工業系→商業系、住居系）	○商業系の開発許可制度の厳格化（特定路線における沿道用途の厳格化等）	○市街地縁辺集落の厳格化 ○線引き前宅地の厳格化 ○大規模既存集落制度の許可基準の厳格化 ○分家住宅の厳格化	○立地誘導地区の必要に応じた見直し
		○近隣商業地域の配置変更	○用途地域による居住誘導区域外のダウンゾーニング				○郊外産業地域の運用の見直し
		○特別用途地区による旧都市再生緊急整備地域の都市機能併設					
	2045						



浜 松 市

みんなで創る、元気な未来。

浜松市土地利用方針

令和〇年〇月

浜松市 都市整備部 都市計画課

〒430-8652 浜松市中央区元城町 103-2

TEL 053-457-2371

FAX 050-3737-6815

E-mail toshikei@city.hamamatsu.shizuoka.jp

浜松市 都市整備部 土地政策課

TEL 053-457-2373

FAX 050-3737-6815

E-mail tochi@city.hamamatsu.shizuoka.jp