

第1章 目的と位置づけ

1 趣旨・目的

現行の都市計画法（以下、「法」という。）は、昭和30年代後半からの高度成長の過程で、都市への急速な人口・諸機能の集中が進み、市街地の無秩序な外延化が全国共通の課題として深刻化していた社会経済状況を背景に、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与するという目的を達成するために区域区分制度、開発許可制度の導入等を骨格として1968（昭和43）年に制定されたものです。

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、旧都市計画法に基づき1931（昭和6）年に用途地域の当初決定を行い、現行法が制定された後、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、明治から昭和にかけての市町村合併を背景として郊外に多くの既存集落が点在する状況下で、人口増加期の急激な都市化、モータリゼーションの進展などに伴う都市の拡大により、過度に自動車に依存した低密度な都市が形成されるとともに、2000（平成12）年の大規模小売店舗法の廃止以降に増加した商業施設の郊外立地などにより都心の衰退を招いています。

一方で、2001（平成13）年に浜松市都市計画マスタープラン、2003（平成15）年に「浜松市市街化調整区域の基本方針」を策定し、市街化調整区域において、住民協議による申出があった際には限定的な開発を認めることを可能としました。その後、2005（平成17）年の12市町村による合併、2007（平成19）年の政令指定都市への移行を受けて、2008（平成20）年に「市街化調整区域における開発許可制度の基本方針」、2010（平成22）年に新たな都市計画マスタープランを策定し、市街化調整区域に政策的な立地誘導を図るために特例的な土地利用の対象を拡大しました。

これらの方針に基づく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、都市の外延的拡大に伴う自然環境と農地の減少による雨水浸透や洪水調整などの保水機能の低下に加え、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。

こうした中、国では、2020（令和2）年に都市再生特別措置法等の一部改正によるコンパクトシティ、安全・安心なまちづくりの推進に向けた取組強化や都市計画運用指針の一部

改正によるグリーンインフラの活用の普及・促進が進められています。

このような状況に適切に対応するため、本市では、2021（令和3）年に浜松市都市計画マスタープランを改定し、その中で、コンパクトで安全・安心な都市の実現に向けて、地域地区制度や開発許可制度などの土地利用計画制度の適正な運用を図るための方針を定め、計画的にコンパクトでメリハリある土地利用を推進することを示したところです。

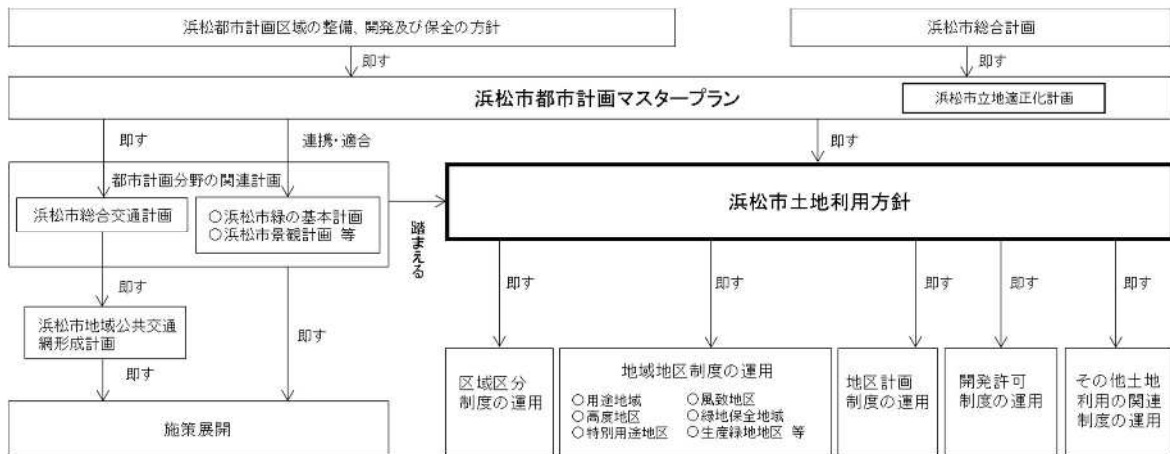
また、2023（令和5）年に浜松市戦略計画 2024 の基本方針を策定し、人口減少の流れを食い止め、「元気なまち・浜松」を実現することを示しています。

本方針は、これまでの市街化調整区域の方針である「浜松市市街化調整区域の基本方針」及び「市街化調整区域における開発許可制度の基本方針」に代わり、都市全体の土地利用計画制度の運用の方向性を示し、適正な運用を図ることにより、コンパクトで安心・安全な土地利用を推進し、将来都市構造である「拠点ネットワーク型都市構造」実現を目指す。

2 位置づけ

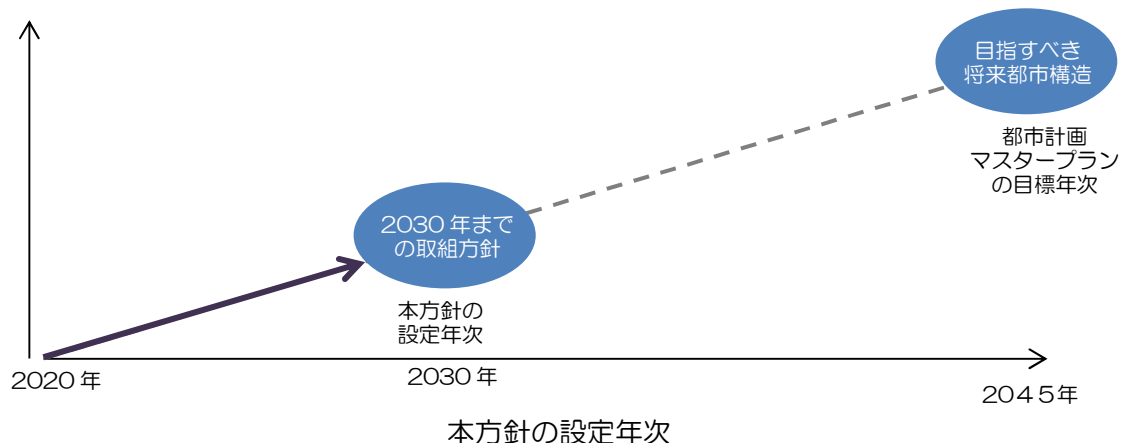
本方針は、浜松市都市計画マスタープランに即するとともに、各種関連計画と整合を図りつつ、土地利用規制・誘導に関する運用の指針として示すものです。法に基づく用途地域をはじめとする地域地区制度、開発許可制度などの土地利用計画制度は、本方針に即して運用します。

また、その他土地利用に関する関連制度についても、本方針を踏まえて運用します。



本方針の位置づけ

本方針では、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の実現に向けて、長期的な展望のもと、都市計画マスタープランで示す目標年次を本方針の目標年次とすることにより 2045（令和 27）年までの土地利用計画制度に関する取組の方向性を示すとともに、都市計画マスタープランの策定年次から概ね 10 年後の 2030（令和 12）年の定期見直し年次を本方針の設定年次として、土地利用計画制度に関する具体的な取組内容を定めます。



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1章

2

3

4

目的と位置づけ