

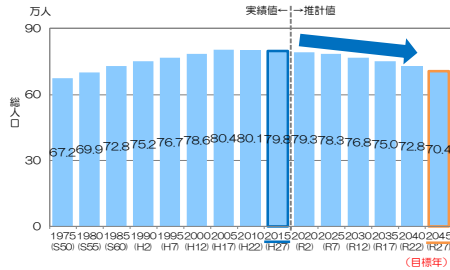
第2章 土地利用の基本方針

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。

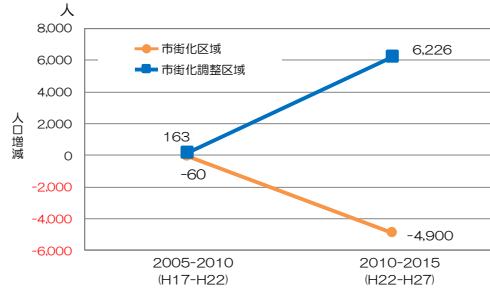
(1) 人口

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



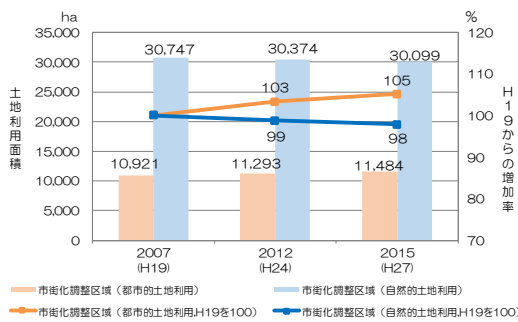
資料：国勢調査 (H17・22・27) を基に作成

区域別人口の増減

(2) 土地利用

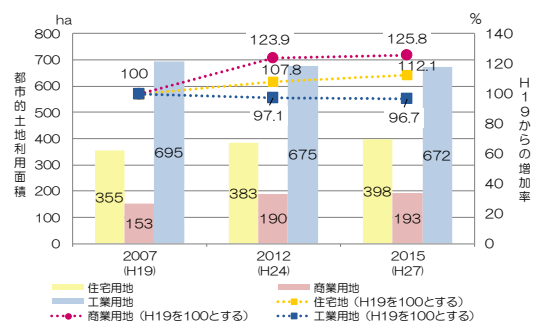
市街化調整区域では、依然として開発が多く、都市的土地利用（住宅・商業・工業用地など）が増加しています。また、市街化区域の工業系用途地域内では、工業用地が減少する一方で商業用地や住宅用地が増加するなど、産業の空洞化、都市機能や居住の集積が進行しています。

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



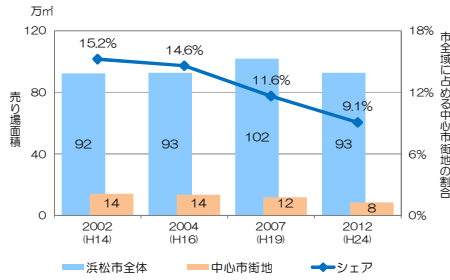
資料：都市計画基礎調査 (H19・24・27) を基に作成

工業系用途地域の土地利用の推移

(3) 都心

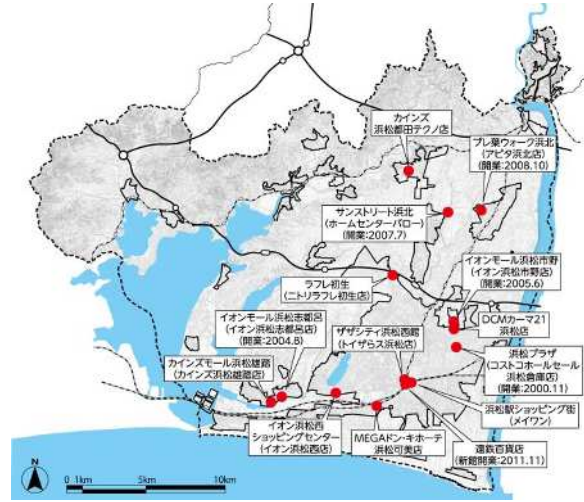
市街化区域郊外部や市街化調整区域における大規模集客施設やロードサイドショップの立地に伴い、中心市街地の売り場面積のシェアが減少しています。

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



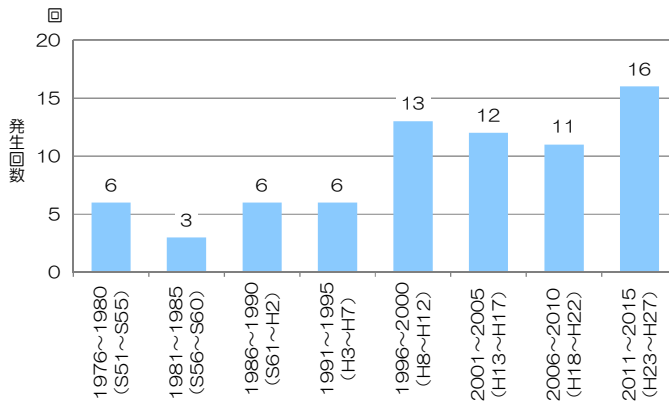
資料：全国大型小売店総覧（2019年版）を基に作成

大型ショッピングセンターの立地状況 (10,000㎡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）

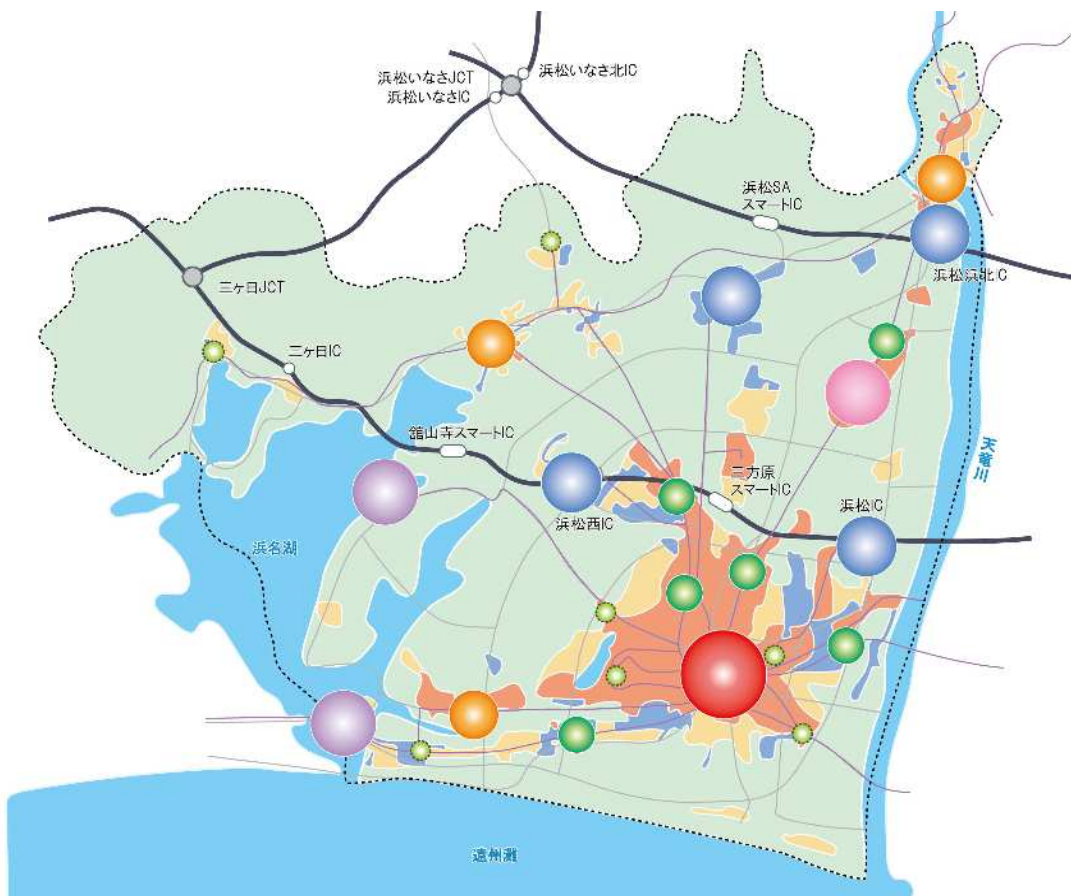
<基本的な考え方>

○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。



<<拠点>>	<<土地利用>>	<<その他>>
● 都心	市街地	— 高規格幹線道路
● 副都心	歩いて暮らせる居住地	— 主要幹線道路
● 地域拠点	周辺市街地	— 基幹的公共交通
● 主要生活拠点	周辺居住地	
● 生活拠点	工業地	
● 産業拠点	市街地外	
● 観光拠点		

<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。