

国土利用計画浜松市計画

平成22年7月

浜 松 市

目 次

前 文	.....	1
第1章 土地の利用に関する基本構想		
1 土地利用の基本方針	.....	2
2 土地利用区分別の基本方針	.....	4
第2章 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標		
1 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標	.....	7
第3章 第2章に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要		
1 総合的な措置	.....	9
2 土地利用区分別の措置	.....	11
3 地域別の概要	.....	15
4 地域別の措置	.....	16
参考図：土地利用構想図	.....	22
用語解説	.....	23

・本文中の_____※は、P 23からの
用語解説で解説しています。

前 文

この計画は、土地基本法における「土地についての公共の福祉の優先」等の基本理念を踏まえ、国土利用計画法第8条の規定に基づき、浜松市の区域における土地の利用に関する基本的事項について定めるものです。

本計画は、静岡県国土利用計画（第四次）を基本とし、浜松市総合計画・基本構想との整合を図りつつ策定したものです。

なお、この計画は、社会経済情勢の変化に対応して、必要に応じて、見直しを行うものとします。

第1章 土地の利用に関する基本構想

1 土地利用の基本方針

浜松市は、東京・大阪の2大都市圏のほぼ中間に位置し、「三遠南信地域230万流域都市圏」の中心都市であるとともに、1,558.04km²という大きな市域面積を持ち、東西52km、南北73kmにわたる広がりを持っています。

その土地は、公有・私有を問わず、現在及び将来にわたって市民共通の限られた資源であり、生活や産業等の諸活動の基盤として非常に重要なものです。

この土地の利用にあたっては、公共の福祉を優先させるとともに、自然環境・歴史・文化・経済等の地域特性に配慮しながら、安全で快適な生活環境の確保と市域全体の魅力ある環境づくりが図られるよう、次のことに重点をおいて総合的かつ計画的に進めるものとします。

(1) 拠点ネットワーク型都市構造※の形成を導く土地利用

- 少子高齢化・人口減少社会の到来、環境との共生の要請等、社会環境の変化の中で、これまでの過度の自動車依存を前提とした市街地の拡散的拡大から、その非効率化や行政コスト増大を防ぎ、都市的土地利用はできる限り集約する方向への転換を図ります。
- 市域の中に複数の拠点を明確に位置づけ、住宅や商工業等、都市型の土地利用は拠点の中でしっかりと確保・收容し、拠点と拠点の間やその周辺は農業地域・森林地域として将来に持続可能な環境の維持を図ります。
- 広域都市浜松における拠点は、都心をなす中心市街地と副都心（浜北）のほか、旧市町村の中心部等に配置し、公共交通を基本とした有機的な連携により、低炭素都市※形成や効率的な都市経営が可能となる集約型の都市構造の実現に繋がります。これによって、工業都市・農業都市・環境都市の特性が矛盾なく成立し、共存する効率良い都市活動の展開を導きます。
- 住宅や商工業等の土地利用は原則として市街化区域※内とするとともに、公共交通機関を最大限有効に活用し、また、農用地や森林を侵食する新たな開発は抑制することで都市的土地利用の拡散を防止します。
- 中心市街地や副都心では、多様な都市機能の集積により都市の魅力を創出する拠点としての機能を高めていきます。

(2) 安全で安心な市民生活を保障する土地利用

- 市民の生命、身体及び財産を保護し、生活の安全を確保するため、減災※の考え方に基づいた地震・風水害等の防災対策と連動した土地利用を推進します。
- 東海地震等による地震災害や風水害・土砂災害等に備え、農用地・森林・河川・海岸等の保全や機能の維持・向上を図ります。特に、地盤が軟弱な地域や液状化の発生の可能性が高い地域及び浸水の恐れがある地域については、災害防止に十分配慮します。
- 密集した市街地については、建築物の耐震化を促進するとともに、緊急輸送路や避難路となる道路・橋梁の耐震性向上、オープンスペースや緑地等の避難地の確保等、災害に強いまちづくりを進め、集約された中にもゆとりを創出します。

(3) 産業経済活力の健全な発展を導く土地利用

- 総農家数が全国1位である農業都市として、また、我が国有数のものづくり産業の集積都市として、今後も産業基盤の整備・充実を図るため、産業経済活力の健全な発展を導く土地利用を推進します。
- 食料自給率向上等に貢献する農用地は、耕作放棄地※の発生防止と解消に努め、農業生産基盤の整備等を推進し、優良農用地の集団的確保を図ります。
- 森林は、林業の持続的かつ健全な発展に配慮し、適正な維持管理による保全と基盤整備を図ります。
- 港湾等については、水産業の振興のため、適切な基盤整備を図ります。
- 工業用地は、住宅機能との調和に配慮しながら工業・流通活動用地の集団的確保を図り、着実な立地基盤づくりを推進します。
- 商業・業務地は、高次な都心商業・業務地の形成を図るとともに、原則として市街化区域※内に立地を誘導し、商業・業務機能の集約的配置を図ります。

(4) 美しい環境や秩序を未来に伝える土地利用

- 広大な森林や浜名湖等の自然資源を抱える環境都市として、その美しい環境を守り未来に伝える土地利用を推進します。特に、市域の約3分の2を占める森林は、適切な育成管理とその環境資源・経済資源・交流資源等としての有効活用を図ります。
- 市街地内緑化や自動車利用を抑制する都市機能配置により環境負荷の低減を図るとともに、生物多様性・生態系の維持に配慮した自然との共生により、都市の持続可能な発展を導く土地利用を推進します。
- 住宅や商工業用地と農用地との無秩序な混在、相互干渉による混乱を防止するとともに、文化財や歴史文化環境等の地域資源を保護・活用し、自然を背景とした良好な都市景観の形成を推進します。

2 土地利用区分別の基本方針

土地の利用区分は、道路、水面・河川・水路、宅地、農用地、森林、原野及びその他とし、その区分別の土地利用の基本方針を次のとおり定めます。

(1) 道路

都市形成の重要な基盤施設である道路は、広域的な幹線道路から生活道路に至るまで、交通混雑の緩和や環境負荷低減、安全性や快適性の向上、防災・各種空間機能の発揮などのため、それぞれの役割に応じた整備による道路空間の確保と適切な維持管理を推進します。

幹線道路については、広域的な交通基盤となる東名高速道路・新東名高速道路・三遠南信自動車道のほか、環状道路や放射道路を効果的に整備し、拠点や各種機能の集積点を相互に結ぶ良好なネットワークを構築します。

また、市街地内の道路、身近な生活道路についても、自動車のほか歩行者や自転車も安全で快適に利用でき、公共空間として円滑に機能するよう、適切な整備と管理を進めます。

さらに、公共交通活性化策を組み合わせ、都市交通の円滑化や利便性の高い交通体系を確立するとともに、ユニバーサルデザイン※に配慮しつつ、公共交通や自転車・歩行者のための空間を確保します。

農林道については、農林業の生産性の向上や農用地及び森林の適正な維持・管理を図るため、地域環境に配慮しつつ計画的な整備を図ります。

(2) 水面・河川・水路

水面・河川については、治水安全性の向上と安定した水供給のため、整備等に要する用地を確保し、効果的な整備を推進します。

また、水面及び河川の整備にあたっては、良好な水環境の再生・保全、生物の多様な生息・生育環境の機能の確保、自然環境と調和した市民の身近な修景・良好な親水空間の保全・整備を進めます。

水路については、農業生産性の向上や水資源の有効利用を図るため、農業用排水路の効果的な整備を推進します。

(3) 宅地

ア 住宅地

少子高齢化・人口減少社会の到来、市民の多様なライフスタイルやライフステージ※に対応するため、それぞれの地域環境条件に応じた特色ある住宅地の形成に必要な用地の確保を図ります。

また、ユニバーサルデザイン※や街並み景観等の視点を考慮し、他用途との混在の抑制・解消を図りつつ、安全・安心、ゆとりや緑の確保・創出等、快適に生活できる住環境の維持・創出を図ります。

鉄道駅を含む公共交通沿線周辺への誘導等、都市基盤ストックを機能強化しつつ有効に活用した住宅地の配置を推進し、都心居住ニーズへの対応を図ります。

住宅地に関連する新たな都市基盤整備は、市街化区域※内や公共交通機関の利便性が高い区域を優先し、郊外部の開発による住宅立地拡散の抑制を図ります。

イ 工業用地

浜松市は、「やらまいか精神」のもと、自動車やオートバイ、楽器、光技術等、我が国有数のものづくり産業の集積都市として発展してきました。

今後とも地場産業や新たな産業の育成のための環境整備を図りつつ、着実な立地基盤づくりに努めます。

工業用地については、周辺環境に配慮し、工業系用途地域における低未利用地等の適正な区域への移転・集団化を促進し、住工混在の解消やゆとり・緑の確保、創出等、生活環境の保全を図ります。

新たな工業用地は、農用地、森林等の自然的土地利用との調整による適正配置を図るとともに、周辺環境に配慮した計画的な面整備を促進し、その立地特性を活かした産業機能（工場用地、流通業務用地等）の集積を図ります。

ウ その他の宅地

浜松市の商業は、静岡県西部及び三遠南信地域の商業機能の中心としての役割を担い、時代や消費者ニーズに沿った商業・業務地を形成するとともに、それぞれの地域特性を活かし、魅力の向上、賑わいの創出を図ります。

中心市街地においては、都市の魅力を生み出し、賑わいと風格のある商業業務機能の集積誘導を図り、高次な都心商業・業務地を形成します。

商業業務機能は原則として市街化区域※内に立地を誘導し、無秩序な立地を抑制します。

観光関連施設用地は、浜名湖や遠州灘、森林等の観光資源等を有効利用しながら、周辺環境に配慮し適切な位置への配置を図ります。

（４）農用地

浜松市は、総農家数が全国１位であり、みかん・ガーベラ・セルリー等の産出額も全国一を誇る全国有数の「農業都市」です。

農用地は、農業経営や食料供給の安定を図るうえで重要な資源であるとともに、緑地空間としての景観形成、生活環境や自然環境の保全、防災等の多面的な機能に重要な役割を果たすものです。そのため、農業生産基盤の整備による優良農地の確保、担い手の育成・確保等を図る中での農用地の利用集積を促進するとともに、耕作放棄地※の発生防止と解消を図ります。

また、農地と宅地の混在化の進行等に対処するため、保全すべき農地の明確化と計画的な土地利用により、都市的土地利用との調和を図ります。

グリーンツーリズム※や農作業の体験等により、農用地を都市部住民と地域住民等の交流の場として多面的に活用します。

（５）森林

浜松市は、日本三大人工美林として有名な天竜美林等、市域面積の約３分の２を森林が占めています。

森林は、木材生産等の経済的価値ばかりでなく、保水による防災機能・山地災害の防止・水源かん養※・保健休養・CO₂の吸収による地球温暖化の防止・酸素の供給による環境の浄化や自然景観の形成等の公益的諸機能を持った循環型社会※の根幹をなす重要な環境資源です。そこには、貴重な動植物も生息・生育する豊かな自然環境があります。

このような多様な価値を持つ森林を、「持続可能な森林経営・管理」によって後世に確実に残していくとともに、経済価値・環境価値を共創し、より高められる方策を講じていきます。さらに、環境との調和を前提に、森林を交流やレクリエーション、憩いの場として有効に活用し、快適生活につながる新しい価値を生み出していきます。

市街地内に残された森林や市街地に隣接する里山※は、良好な生活環境を確保するため、積極的に緑地として保全と共生を図るとともに、文化・歴史資源と一体となった森林を保全・育成します。

(6) 原野

草原、野生生物の生息・生育地等の貴重な自然環境を形成している原野については、生態系や景観の維持に配慮し、保全を図ります。

その他の原野については、自然環境の保全や災害防止に配慮しながら、土地の有効利用を進めることにより、低未利用地としての原野の適正な利用を図ります。

(7) その他

公用・公共用施設の用地は、防災機能にも配慮し、健康・福祉・文化等の市民生活上の重要性和ニーズの多様化に対応した用地として活用します。

公園、スポーツ・レクリエーション等の施設用地は、豊かな自然環境と市街地の貴重な緑を保全し、市民に豊かさや快適さを提供します。

文化財は、郷土の貴重な財産として保存・継承し、地域の歴史や文化を活かした周辺環境整備を進め、魅力の向上を図るとともに、まちづくりの資源として活用します。

遠州灘沿岸は、貴重な自然資源、良好な景観要素として、保全と侵食対策を図ります。

市街地内の工場跡地等の低未利用地については、周囲の土地利用との整合や環境の調和等に配慮して、用途等の規制を定め、それに沿った誘導を進めます。

市街地外に点在する耕作放棄地※は、農用地としての有効活用の促進を基本に、無秩序な開発や荒廃化を招かないように誘導します。

第2章 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

1 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

(1) 目標年次及び計画の基礎

○計画の目標年次は平成29年（西暦2017年）とし、基準年次は平成19年（西暦2007年）とします。なお、平成23年（西暦2011年）を中間年とします。

○土地の利用に関して基礎となる人口と世帯数については、平成29年において、それぞれ807,000人、324,000世帯と想定します。

(2) 規模の目標

○土地の利用区分は、道路、水面・河川・水路、宅地、農用地、森林、原野及びその他の7区分並びに人口集中地区※とします。

○土地の利用区分ごとの規模の目標については、利用区分別の土地の利用の現況調査に基づき、将来における人口、経済見通し等を前提とし、土地利用区分別の基本方針を達成するために、利用区分別に必要な土地面積を予測し、土地利用の実態や都市経営上の合理性確保等の観点も踏まえて定めるものとします。

○土地の利用の基本構想に基づく平成29年の利用区分ごとの規模の目標は、次表のとおりです。

表 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

(単位：ha)

	基準年次	中間年次	目標年次	H19～H29	H19～H29
	(平成 19 年)	(平成 23 年)	(平成 29 年)	増減面積	増減率 (%)
道路	7,391	7,496	7,728	337	4.6
一般道路	5,966	6,064	6,311	345	5.8
農道	669	642	606	-63	-9.4
林道	756	790	811	55	7.3
水面・河川・水路	4,906	9,588	9,589	4,683	95.5
水面	1,905	6,594	6,594	4,689	246.1
河川	2,843	2,842	2,848	5	0.2
水路	158	152	147	-11	-7.0
宅地	11,856	12,058	12,508	652	5.5
住宅地	7,191	7,354	7,711	520	7.2
工業用地	846	879	996	150	17.7
その他の宅地	3,819	3,825	3,801	-18	-0.5
農用地	13,461	13,122	12,680	-781	-5.8
農地	13,415	13,092	12,660	-755	-5.6
田	2,904	2,776	2,684	-220	-7.6
畑	10,511	10,316	9,976	-535	-5.1
採草放牧地	46	30	20	-26	-56.5
森林	102,826	102,776	102,760	-66	-0.1
原野	79	70	70	-9	-11.4
その他	10,598	10,694	10,469	-129	-1.2
合計	151,117	155,804	155,804	4,687	3.1
人口集中地区※	8,420	8,513	8,422	2	0.1

注(1) 「水面」の面積は、平成22年3月に浜名湖における市町境界が確定し、本市分の面積が行政面積に加算されたことにより増加しています。

(2) 人口集中地区※は、「国勢調査」の定義によるものです。

平成19年欄の人口集中地区※の面積は、平成17年の国勢調査による面積です。

(3) 増減率については、四捨五入の関係で、合計などがそれぞれの内訳を合計したものと一致しない場合があります。

第3章 第2章に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要

1 総合的な措置

(1) 土地利用関係法令等の適切な運用

国土利用計画法・都市計画法・農業振興地域※の整備に関する法律・森林法・自然公園法・文化財保護法等の土地利用関連法の遵守と適切な運用を行うとともに、「浜松市土地利用事業の適正化に関する指導要綱」等に基づく指導の徹底を図ります。

また、必要に応じてこれらの法律等に基づく地域指定の見直しや地区計画・建築条例等による地域特性に見合った規制誘導策の適用等により、総合的かつ計画的な土地利用の調整を図ります。

(2) 地価の適正化

地価の動向及び土地取引の状況、新東名高速道路や三遠南信自動車道のインターチェンジ周辺等の開発プロジェクトの動向に留意し、国土利用計画法に基づく土地取引規制制度等の適切な運用により、経済変動による投機目的の取引抑制に努め、適正な土地利用の確保により地価の安定・適正化を図ります。

(3) 土地利用転換の適正化

都市的土地利用の新たな需要に対しては、市街地内の未利用地の有効利用を図るほか、利用効率を高める基盤整備や面的整備等により、市街地内に誘導することを基本とし、農地や森林の虫食いの開発を抑制します。

農用地や森林等の自然的土地利用から都市的土地利用への転換にあたっては、農用地や森林が有する様々な公益的機能に及ぼす影響等に十分留意し、土地利用の混在・混住化による弊害を防止するとともに、森林や農用地のまとまりが確保されるように十分配慮し、農用地、宅地等相互の土地利用の調和を図ります。

大規模な土地利用の転換については、周辺環境の保全と安全性の確保に留意するとともに、公共用施設の整備等との整合を図り、適正な土地利用を図ります。

また、土地利用規制の観点からみて無秩序な施設立地等の問題が生じている地域や恐れのある地域において、制度的確な運用等の検討を通じ、地域の環境を保全しつつ地域の実情に応じた総合的かつ計画的な土地利用の実現を図ります。

(4) 安全性確保と環境の保全への配慮

予想される東海地震に備えた対策として、安全な避難地・避難路の確保や建築物の不燃化・耐震化の促進、上下水道等のライフラインや公共施設の耐震性の確保等の災害に強い安全な土地利用を図ります。

また、風水害等による被害を防止するため、防災機能を有する農用地、森林、水面・河川や海岸の保全等による適切な土地利用への誘導や、土砂災害対策、河川改修等を推進するとともに、ハザードマップ※等による市民への情報提供など、総合的な治水、土砂災害対策を推進します。

北部に広がる森林、身近な里山※、緑豊かな農地、浜名湖や佐鳴湖、遠州灘の砂丘や松林等、親

しみやすく美しい良好な自然景観は、都市に潤いと安らぎを与える重要な資源でもあり、積極的に保全・育成していきます。

生活環境の保全を図るため、住居系、商業系、工業系等の用途区分や、農用地、自然的土地利用等の区分に応じた適正な土地利用への誘導を推進します。

(5) 市民協働による土地利用の推進

「浜松市住民協議による土地利用の推進及び調整に関する条例」を活用して、土地利用方針への市民理解の醸成や、土地所有者の土地の公的価値への理解の増進を図ります。また、市民組織等と行政との協働による土地利用の検討と計画的実践を図ります。

(6) 土地に関する調査の実施

土地の適切な利用を図るため、地籍調査等、土地の利用状況及び地域の自然的・社会的条件等の土地に関する基礎的な調査を必要に応じて実施します。

また、土地利用の動向を的確に把握し、計画と実態との評価を行いながら本計画の管理・充実を図ります。

2 土地利用区分別の措置

(1) 道 路

ア 一般道路

- 「浜松市総合交通計画」「浜松市みちづくり計画」等に基づき、広域幹線道路、地域幹線道路、生活道路等の効率的・総合的なネットワーク構築を見据えながら整備を進め、広域圏および市内の交通の円滑化を図ります。
- 新東名高速道路・三遠南信自動車道等の広域幹線道路の整備を促進するとともに、道路を活用した地域振興策の検討を進めます。
- その他の幹線道路については、ネットワークの強化を図るとともに、地域住民の安全性・利便性の向上に努めます。
- 生活道路については、コミュニティ道路※・歩行者専用道路・自転車道の整備や、幅員狭小箇所の解消等について検討し、安全で快適な道路空間づくりに取り組みます。
- 道路の整備にあたっては、ユニバーサルデザイン※に配慮し、バスや自転車・歩行者の安全な通行空間確保等、公共交通機関の利便性向上、人や環境にやさしい交通体系の確立を図ります。
- 道路の維持・管理にあたっては、振動・騒音対策、快適な道路環境の維持と施設の長寿命化を図り、効率的な管理を実施します。

イ 農林道

- 「浜松市農業振興基本計画」や「浜松農業振興地域整備計画」「浜松市森林・林業ビジョン」等に基づき、各種事業により効果的かつ計画的な整備を推進します。

(2) 水面・河川・水路

ア 水 面

- 治水及び利水機能の充実を図るとともに、生物の多様な生息・生育環境、安定した水供給・水質の確保に留意し、修景・親水空間の形成を進めます。
- 浜名湖、猪鼻湖、佐鳴湖等の水質の浄化対策を推進し、良好な水環境を再生します。
- 船明ダム湖、秋葉湖、佐久間湖等は、ダムの耐震等、安全性の向上と貯水量の安定化を図るとともに、自然環境と調和した修景等の環境整備を進めます。
- 「浜松農業振興地域整備計画」等に基づき、農業の生産性の向上を図るため、ため池の計画的な整備・充実に努めます。
- 養鰻池は、生産活動との調和を図りつつ、計画的及び総合的な土地利用転換を誘導します。

イ 河 川

- 美しい川を回復・維持するため、公共下水道や合併処理浄化槽への転換等汚水処理事業の適切な役割分担により総合的な生活排水対策を促進します。
- 河川整備計画や流域ごとの雨水対策基本計画等に基づき、河川・排水路の改修や下水道等の連携、貯留浸透施設※の設置、適切な土地利用の誘導等による流域対策により総合的な雨水排水対策を推進します。

- 親しみある水辺空間を創出するため、市民と協働による河川環境の維持管理活動を支援・育成するとともに、自然環境や生態系に配慮した多自然川づくりを推進します。
- 天竜川や気田川流域等は、恵まれた自然環境を活かした市民の憩いの場やボート・カヌー等、自然とふれあい、親しむことができるレクリエーションの場として保全・整備を進めます。

ウ 水路

- 農業生産性の向上や自然災害の防止のため、「浜松農業振興地域整備計画」等に基づき、農業用排水路の効果的な整備を推進します。

(3) 宅 地

ア 住宅地

- 拡散防止のための法制度の厳格な運用により、他用途との混在化を解消します。
- 中心市街地においては、土地の高度利用・立体的利用により容積を有効活用した利便性の高い都市型住宅を形成します。
- 既存市街地内の住宅地は、自動車、オートバイのほか、鉄道、バスや自転車の利用、徒歩等での移動利便性の高い居住環境を形成できるよう、生活基盤施設の整備を推進します。
- また、既存集落地内の生活環境整備を進めることにより、地域コミュニティの維持及び地域住民の暮らしやすさを向上します。
- 既存集落地等では、今後、空き家住宅の増加も予想されることから、二地域居住※の受け入れの可能性、空き家の有効活用等について検討します。
- 市街化調整区域※の集落地や住宅地は、「市街化調整区域※における開発許可制度の基本方針」や他法令との整合を図りながら、周辺の土地利用と調和した良好な住環境を維持していきます。

イ 工業用地

- 工業用地は、工業系用途地域内の低未利用地の有効利用も含め、周囲の用途や環境との調和に配慮した適正配置とし、また、地区計画制度等の活用を促進するなど、住工混在地区の解消や生活環境の保全を図ります。
- 新たな工業用地の確保・整備は、社会経済情勢等、工業系用途地域内の低未利用地の状況や今後の工業用地の需要を見極め、企業立地促進法に基づく「浜松市地域基本計画」や「浜松市工場用地開発可能性調査」等に基づき計画的に推進します。
- 東名高速道路、新東名高速道路や三遠南信自動車道等のインターチェンジ周辺等広域交通の結節点周辺では、周辺環境に配慮した計画的な面整備を促進し、その立地特性を活かした産業機能(工場用地・流通業務用地等)を集積します。
- 企業の理解と協力を得ながら、工場緑化・緩衝緑地の設置等の環境整備や公害防止対策を促進し、地域社会との調和・周辺の居住環境や営農環境に配慮します。

ウ その他の宅地

- 都心にふさわしい賑わいと風格のある商業・業務空間づくりを進めるため、核となる大型集客施

設の立地を誘導するとともに、回遊性を高めながらより一層の店舗集積を図ります。

- 商業施設は、「商業集積ガイドライン」に基づき適正な位置への集約配置を誘導します。
- 広域的な集客力のある既存商業集積を、周辺のまちづくりとの整合を図りながら、今後とも維持・充実を図ります。
- 沿道サービス型の商業・業務施設は、周辺の土地利用との調和や景観に配慮しながら計画的に誘導します。
- 既存商店街等を支援しながら、地域住民にきめ細かなサービスの提供を図る商業施設の集積を図ります。
- 観光関連施設用地は、観光立国を目指す国家戦略に沿い、「浜松市観光ビジョン」や浜名湖観光圏整備事業等に基づき、浜名湖を起点にした観光と交流を推進し、観光資源や交流施設等の整備・充実を図ります。

(4) 農用地

- 「浜松市農業振興基本計画」や「浜松農業振興地域整備計画」等に基づき、優良農用地の保全・確保及び農業生産基盤の整備を進めます。
- 農用地集積等により、営農地の集団化を進め、生産性の向上を図ります。
- 認定農業者制度※等を活用し、意欲のある農業経営者・経営体の育成に努めるとともに、農業法人化や一般企業等の参入支援を進めます。
- 地域特性や先端農業技術を取り入れ、農産物の高付加価値化により、地域ブランドの開拓・農用地の高度利用を図ります。
- 農地の有効活用を検討し、耕作放棄地※の発生防止と解消に努めます。
- グリーンツーリズム※や農作業の体験、地元産品の販売等の観光や、都市部住民と地域住民等の交流の場として農用地を多面的に活用します。
- 農地転用許可制度の適切な運用により、都市的土地利用との調整を図りつつ、農用地の無秩序な利用転換を抑制します。

(5) 森林

- 「天竜地域森林計画」や「浜松市森林・林業ビジョン」等に基づき、林業の持続的かつ健全な発展にも配慮し、適正な維持管理による保全と基盤整備を図ります。
- 生産性の高い林業経営や安全・安心な林産物の安定供給に向け、高品質な地元製材品の需要を拡大するとともに、林業機械や木材加工施設の整備を支援します。
- 森林資源を活用した交流・学習の場等を整備するとともに、自然環境を活かした保健休養やレクリエーション資源としての整備を進めます。
- 遠州灘沿岸部の海岸防災林や三方原防風林等の松林では、行政と地域組織等が一体となり、維持管理等を実施します。
- 斜面緑地は積極的に保全するとともに、市街地に隣接する里山※等の市民生活に身近な森林を、市民や企業との協働により、保全・復元します。
- 森林の利用転換を行う場合、防災面や環境面への配慮と周辺土地利用との調整を十分に行い、無

秩序な転換を抑制します。

(6) 原 野

- 「浜松市森林・林業ビジョン」や「浜松市農業振興基本計画」・「浜松農業振興地域整備計画」等と連携した計画的な森林整備や農用地の有効利用等により、低未利用地としての原野の増加を防止します。
- 生物多様性の確保や生態系、景観に配慮した草地や湿原地の保護・復元を図りつつ、自然とふれあう場等として、原野の保全や利用を図ります。

(7) その他

- 公用・公共用施設は、地域の実情や防災拠点等としての役割にも配慮した上で、耐震化やユニバーサルデザイン※化・省エネルギー化を推進します。
- 公園、スポーツ・レクリエーション等の施設は、「浜松市緑の基本計画」に基づき、総合的かつ計画的に施設における緑化等の整備・充実を図るとともに、豊かな自然環境と市街地の貴重な緑を保全し、市民に豊かさや快適さを提供します。
- 文化財は、文化財保護法等の適切な運用により、郷土の貴重な財産として保存・継承します。地域の歴史や文化を活かした周辺環境整備を進め魅力を高めるとともに、文化財を地域の財産として広く一般公開し、地域文化の醸成や生涯学習の推進等、まちづくりの資源として活用します。
- 遠州灘沿岸は、県や周辺市と連携し、貴重な自然資源を保全するとともに、侵食対策や津波・高潮対策等を実施します。
- 工場跡地等、市街地及びその周辺の低未利用地は、周辺の土地利用状況や社会情勢等を踏まえ、法制度の適切な運用による計画的な土地利用を誘導します。
- 農用地等の耕作放棄地※は、新たな発生を抑制し、農用地としての活用を図るとともに、それぞれの実情に応じた有効利用の促進を図ります。

3 地域別の概要

(1) 地域区分

地域区分は、市域の土地における自然的・社会的・経済的及び文化的諸条件を考慮して次の6区分とします。

ただし、これらの地域については、厳密に区切られるものとは捉えず、境界を越えた交流・連携の中で柔軟に捉えることとします。

地域名	地域の概ねの範囲
①浜松都心地域	中心市街地活性化基本計画の計画区域及びそれに隣接する商業・近隣商業地域指定部分
②浜松郊外地域	①を取り巻く郊外部で、浜北副都心を含み、③～⑤を除く部分
③天竜浜名湖線周辺地域	天竜～細江にかけての天竜浜名湖線を中心に天竜・引佐の拠点を含む部分
④浜名湖沿岸地域	浜名湖沿岸の湖岸に沿い、三ヶ日・細江・雄踏・舞阪の市街地の拠点や周囲の集落を中心とする部分
⑤遠州灘沿岸地域	遠州灘沿いの海岸線に沿う部分（概ね国道1号、国道150号バイパス以南）
⑥中山間地域	③及び④より北の部分すべて

地域区分図



4 地域別の措置

(1) 浜松都心地域

<地域の形成イメージ>

中心市街地活性化基本計画の計画区域を中心とした商業系用途地域の部分です。

J R浜松駅を中心に商業、業務、文化、行政、文教等の高次の都市機能が集積し、またそれと調和する形で都市型の生活が楽しめる（歩いて暮らせる）居住空間も確保します。

浜松市の顔となる「賑わいと風格」を持つ地域で、市内外の人々の交流の拠点となる場の機能も集積します。市外からの人々に好印象をもって来てもらうためにも、都市景観の向上に努めます。

こうした機能集積を土地利用面で担保するため、法制度の適切な運用により土地の高度利用、立体的利用、容積率の有効活用を進めます。ただし、安全性、快適性を確保するため、道路等の基盤を十分に確保し、公園等のオープンスペースも形成します。

<措置の概要>

- 「浜松市中心市街地活性化基本計画」に位置づけられた事業との連携を図りながら、核となる大型集客施設、業務施設の立地を誘導します。
- 単身世帯から家族世帯、高齢者世帯まで多様な生活者が住むことができる、利便性の高い中高層を基本とした都市型居住空間を誘導します。
- 都市計画道路浜北米津線及び竜禅寺雄踏線の未整備区間の整備により都心環状線の形成を図り、周辺からの交通アクセスを円滑に確保するとともに、自動車及び歩行者と区分された安全な自転車走行空間を確保します。
- 地域内に歩道や公園、街路樹を整備し、人々の憩える場を創出します。
- 浜松城公園は、市の歴史文化を伝え、新たな交流を創出するため再整備するとともに、広域防災拠点公園として防災関連施設の充実を図ります。
- 馬込川公園は、都心に潤いをもたらす親水・散策空間として整備します。
- アクトシティ浜松等、数多く存在する多様な音楽文化活動施設や生涯学習施設を充実し、本市の魅力を広く国内外に伝える出会いと交流の場を創出します。

(2) 浜松郊外地域

<地域の形成イメージ>

浜松都心地域を取り囲み、市街地が拡大していった部分で、住宅や商工業等の都市的土地利用が、都心から広範囲に広がっている地域です。

このため、これら都市的土地利用と農用地との混在による相互の機能阻害が増大していることから、都市的土地利用は原則として市街化区域※内に誘導し、市街化調整区域※では農用地の集団的確保等により、既存集落地と田園環境の適切な「区分け」により、緩やかに集約します。

浜北区の中心部は、浜松都心地域を補完する市の副都心としての都市機能集積、都市環境形成を進めます。

商業機能は、中心市街地を補完する機能を副都心のほか一定の拠点に集積するよう誘導し、無秩序な拡散を避け、「秩序」ある美しい郊外生活・産業地域のイメージを形成します。

これらを通じて、居住のほか商業や工業、文教といった特色ある機能が集積した土地を有し、これら

が田園環境と適切に「区分け」されて「ゆとり」を持って活動できる環境を形成します。

<措置の概要>

ア 市街化区域※

- 都市基盤ストックを有効に活用しつつ、低未利用地の宅地化により低中層を基本とする住宅地の環境改善を図ります。特に、鉄道駅周辺は、法制度の適切な運用による都市基盤整備を進めながら、生活利便施設の充実と併せた都市型住宅の整備を促進します。
- 遠州鉄道鉄道線浜北駅周辺は、貴布祢地区及び小松地区の商業・業務施設を含め、交通施設との整合を図り、副都心にふさわしい多様な商業・業務施設の集積を図ります。
- 志都呂・堀出前地域は、道路の利便性を活かし広域的な集客力のある既存商業集積を今後とも維持・充実させます。
- 地域住民の日常生活に資する商業・業務地区は、既存商店街等を支援しながら地域住民にきめ細かなサービスを提供する商業施設の集積を図ります。
- 浜松地域テクノポリスの位置づけを担う郊外部の工業地は、研究開発や先端産業等の新たな産業を支える地区としてさらなる集積・高度化を図ります。
- 工業系用途地域以外の中小工場が多く点在している地域は、環境負荷の低減に努めながら住宅地との共存を可能とする工場等の立地が維持できるよう、法制度の適切な運用による操業環境と住環境との調和について検討します。
- 浜松インターチェンジ周辺については、東名高速道路の玄関口としての立地性を活かし、流通業務機能の既存集積とともにさらなる立地誘導を図ります。
- 市街化区域※内農地は宅地化を促進するとともに、市街地内にゆとりや身近に食料生産に触れられる場を確保するため、営農意欲の高い農地は、都市の中の貴重なオープンスペースとして当面は生産緑地地区※として活用します。
- 佐鳴湖周辺は、市街地に残るまとまった緑地・水辺空間として、湖水の水質汚濁の防止、浄化に努めるとともに、豊かな自然の保全・活用が図ることができるよう積極的に保全・整備します。

イ 市街化調整区域※

- 新たな宅地等の開発は抑制し、法制度の厳格運用に努め、豊かな自然環境や農業環境に囲まれた郊外地としての特性を活かしながら、既存集落の生活基盤整備等によるゆとりある居住空間づくりを推進します。
- 生産性の高い優良農地は、高度利用ができるよう農業生産基盤の整備・充実を図り、今後とも維持・保全に努めます。
- 都田テクノポリス周辺地区は、保全すべき農用地を明確化し、計画的な土地利用を図りながら産業用地としての利用を検討していきます。そのほか、新たな産業用地は、既存工場の集積や交通条件等、周辺環境を十分に考慮した上で、適正な位置に確保することを検討します。
- 浜松西インターチェンジ周辺については、東名高速道路の玄関口としての立地性を活かし、流通業務機能の既存集積とともにさらなる立地誘導を図ります。
- 天竜川河岸段丘や三方原台地と平地部との境に残る斜面緑地は、施設内の緑や緑道・公園等の緑を育成するとともに、積極的に保全します。
- 天竜川や馬込川、安間川、新川等、流域が持つ保水・遊水機能や身近にある貴重な自然環境を保全

するとともに、市民の憩いの場・交流と環境学習の場として整備の充実を図ります。

○遺跡・史跡等文化財を保存するとともに、歴史・文化を活かしたまちづくりを進めます。

(3) 天竜浜名湖線周辺地域

<地域の形成イメージ>

浜松都心を囲む「浜松郊外地域」と、「中山間地域」の間にあって、その中に天竜や引佐の都市的な拠点を含み、天竜浜名湖線や国道362号を軸にそれらを横に結んだ太い帯のような地域で、単なる「浜松郊外地域」の延長ではなく、自然や田園、歴史文化等、多様な資源を活かしながら、テクノポリスや新東名高速道路インターチェンジの活用には象徴される新たな産業が生まれ育つ、環状方向の軸の機能も包含した新たな環境価値観に基づく「活力創造」地域です。

天竜や引佐の中心部は、背後の広大な森林資源とのつながりの中から、新たな価値創造の発信源の役割を持つ拠点として整備していきます。

それら一部の市街化区域※を除いて都市的開発は抑制し、自然・田園環境の保全を図りつつ、それと調和し、活用した農林業等をベースとした新産業の育成や機能配置を形成します。

<措置の概要>

○天竜、引佐の市街地は、地域の生活拠点として環境維持・改善と併せて住環境の向上を図ります。

○既存集落は、法制度の適切な運用に努め、既存集落地内の環境整備を進めることにより、地域コミュニティの維持や地域住民の暮らしやすさの向上を図ります。

○地域住民の日常生活向上に資する商業・業務地区は、既存商店街等を支援しながら地域住民にきめ細かなサービスを提供する商業施設の集積を図ります。

○市街化区域※内の工業系用途地域については、製造業を中心とする工場の集積地として、今後とも維持します。浜松地域テクノポリスの位置づけを担う工業地については、研究開発や先端産業等の新たな産業を支える地区としてさらなる集積・高度化を図ります。

○阿蔵山地区は、産業用地の需要に対応し、住宅地の工業用地への転換も含めた土地利用を検討します。そのほか、新たな産業進出を誘発していくため、既存工業の集積や交通条件等、周辺環境を十分に考慮した上で、適正な位置に新たな産業用地の確保を検討します。

○西鹿島駅周辺は、公共交通の結節点として、利便性や機能を強化する土地利用を推進します。

○生産性の高い優良農地は、高度利用ができるよう農業生産基盤の整備・充実を図り、今後とも維持・保全に努めます。さらに、その周辺において良好な農業環境を活用した観光農園やグリーンツーリズム※を推進することにより、市街地や大都市圏の住民と農業者との交流を促進します。

○県立森林公園とその周辺は、自然環境を活かした適切な保全・整備を図ります。

○天竜川周辺は、周辺の自然環境と一体となった修景整備や親水空間の整備を進めるとともに、天竜川下り等の観光施設を活用し人と自然とのふれあいの場を形成します。

○都田川等の豊かな自然と景観を保全し、自然環境と共生した個性ある水辺空間を形成し、河川沿いの空間を活用した歩行者道や修景施設等の整備を図ります。

○二俣城跡や鳥羽山城跡・岩水寺・龍潭寺等の文化財を保全・活用したまちづくりを進めます。

(4) 浜名湖沿岸地域

<地域の形成イメージ>

浜名湖の美しい景観、環境を守り育てながら、それを取り囲み、調和する機能が配置される中で、水と緑の環境を資源として産業も生まれ育ち、ゆとりある生活の場となる地域です。

雄踏・舞阪・細江・三ヶ日の市街地や館山寺地区では、生活や観光の拠点として都市的サービス機能の集積をコンパクトな範囲（市街化区域※内）で進め、自然に囲まれた個性ある街並みの形成を図ります。

それ以外では、森林やみかん畑等の農用地を保全し、それらがうるおいある景観も提供し、全国に誇れる「美」に満ちた地域イメージを形成します。

<措置の概要>

- 雄踏・舞阪・細江・三ヶ日の市街地は、地域の生活拠点として環境維持・改善と併せ住環境の向上を図ります。また、既存商店街等を支援しながら地域住民にきめ細かなサービスの提供をする商業施設の集積を図ります。
- 市街地以外の既存集落は、既存集落地内の環境整備を進めることにより、地域コミュニティの維持及び地域住民の暮らしやすさの向上に努めます。
- 館山寺及び弁天島地区は、浜名湖や温泉等を観光資源として最大限に活用し、観光産業との連携を図りながら、市内外の交流を促す魅力ある商業空間を形成します。
- 市街化区域※内の工業系用途地域については、製造業を中心とする工場の集積地として、今後とも維持します。浜松地域テクノポリスの位置づけを担う工業地については、研究開発や先端産業等の新たな産業を支える地区としてさらなる集積・高度化を図ります。浜名バイパスの坪井インターチェンジ周辺は、保全すべき農用地を明確化し、計画的な土地利用を図りながら、広域道路ネットワークを活用した流通業務施設の立地を誘導します。
- 生産性の高い優良農地は、高度利用ができるよう農業生産基盤の整備・充実を図り、今後とも維持・保全に努めます。さらに、その周辺において良好な農業環境を活用した観光農園やグリーンツーリズム※を推進することにより、市街地や大都市圏の住民と農業者との交流を促進します。
- 水辺環境への関心と理解の向上、下水道の整備や合併処理浄化槽等の普及促進により、親しみやすく美しい自然景観を誇る水辺環境を保全します。
- 水質や地下水・地質等の条件に恵まれている養鰻池は、今後とも養鰻業の振興を図るとともに、中開地区等、遊休化した養鰻池は、交通利便性等の地域特性を活かし、面整備・企業用地等、土地の有効利用を検討します。
- 舞阪漁港周辺は、生活環境の改善や漁業生産基盤、新鮮な海産物の販売施設の整備等を図り、活力と潤いのあるまちづくりを進めます。
- 渚園・弁天島公園・雄踏総合公園の機能を再編し、観光振興・地場産業に寄与する拠点として再整備します。
- 浜名湖周辺に点在する古庭園や舞坂脇本陣等、旧東海道の宿場町の遺構・旧東海道の松並木等、文化財を保全・活用したまちづくりを進めます。

(5) 遠州灘沿岸地域

<地域の形成イメージ>

広大な海（遠州灘）とまち（市街地）をつなぐ緑の空間を中心とする帯状の地域です。

遠州灘の穏やかな海岸線と松原の魅力を財産とし、この環境保全を最重視し、これと調和する機能に限定して立地を認め、「市民共通のオアシス」としての環境イメージを高めていきます。

市街化区域※も一部含みますが、そこではゆとりある住宅地環境の形成誘導に努め、それ以外の地域では、農用地及び森林等を保全します。

<措置の概要>

- 野鳥の生息地・アカウミガメの産卵地等、豊かな自然を有していることから、遠州灘海岸の豊かな自然環境を後世に守り継ぎ、市民活動による環境美化活動等により、積極的に保全するとともに、環境教育・活動の拠点として整備します。
- 中田島砂丘・遠州灘海浜公園は、国道1号や国道150号バイパス等広域的交通便利性を活かし、スポーツレクリエーション・イベント等、市民の憩いの場や観光・交流資源として保全・整備します。
- 遠州灘海岸が抱える侵食問題は、防災機能と自然環境保全の観点から、土砂の供給を担う天竜川上流域との連携により、砂浜の保全・回復と自然環境の保全に積極的に取り組みます。
- 東海地震津波対策や高潮対策として都市基盤の整備を行い、安全・安心に暮らせるまちづくりを進めます。
- 地域特性に応じた都市基盤の整備・改善・保全を進め、良好な生活環境の形成を目指します。
- 国道1号沿線については、幹線道路としての立地性を活かし、産業機能の既存集積地の充実とともに適正な位置への立地誘導を図ります。

(6) 中山間地域

<地域の形成イメージ>

南アルプスの山並から天竜川の溪谷まで険しさも併せ持つ広大な森林を含み、三遠南信地域の交流拠点の一つとなる地域です。

森林は、林業活動の場としての経済価値と同時に、そこに生活する人達だけでなく都市生活に欠かせない水や清らかな空気を産み出す「貴重な環境価値」を持っています。

このため、中山間地域では、都市部住民も参加し、健全に森林の保全・育成・管理を進め、自然災害も防止・抑制します。

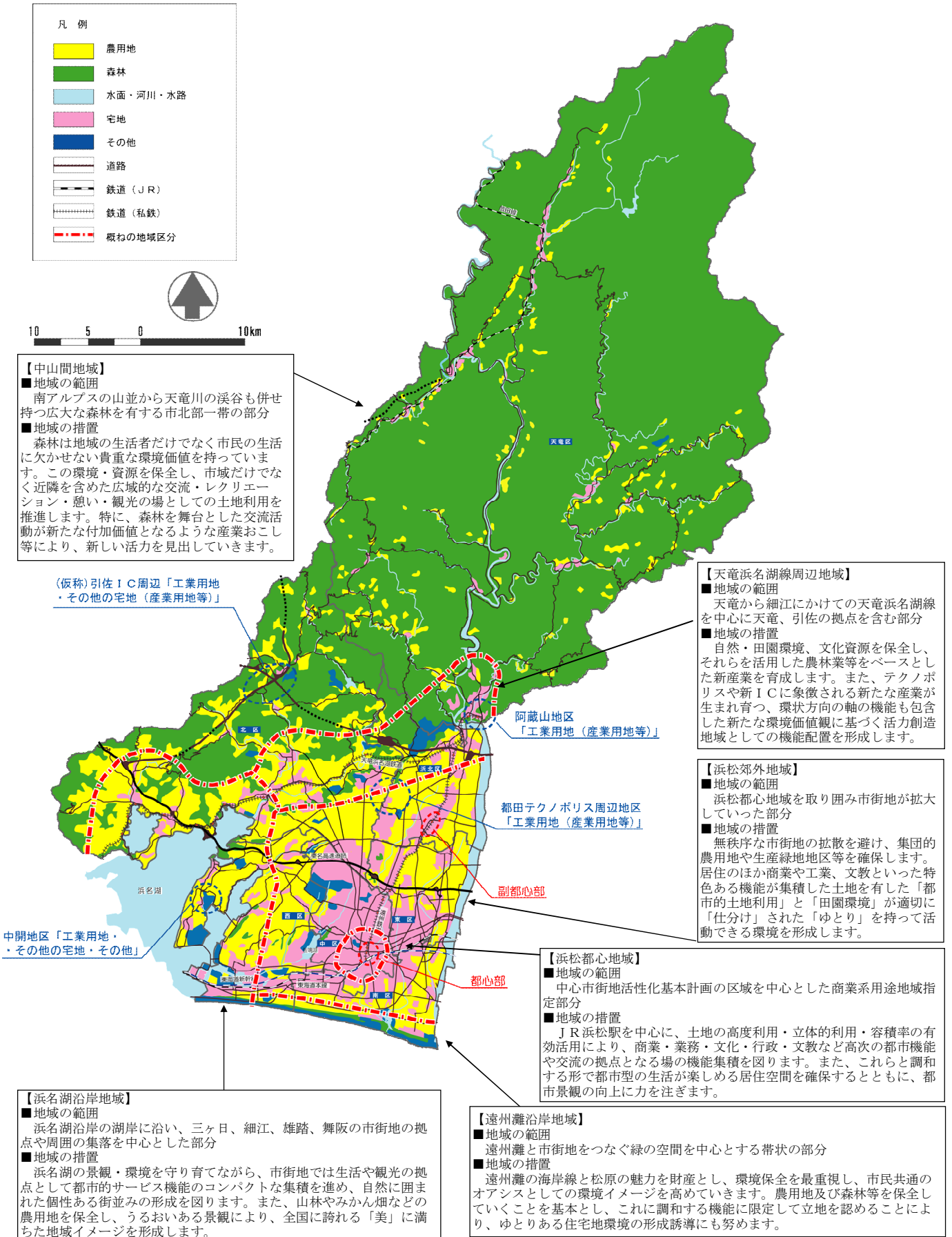
さらに、森林を都市部住民や隣県も含んだ広域的な交流、レクリエーション・憩い、観光の場として、環境保全に留意して有効活用する方策を多様に拡大し、交流価値を幅広く生み出していきます。そこでは、自然にふれあい楽しめる場づくりも行いながら、森林を舞台とした交流活動を新たな付加価値につなげる産業おこし等により、新しい活力を見出します。

中山間地域に点在する集落や、佐久間・水窪・春野・龍山等の中心集落は、必要な生活基盤を整えつつ、これら森林関連産業を土台として、自然に囲まれた情操豊かな生活ができる場としてのイメージを追求します。

<措置の概要>

- 佐久間・水窪・春野・龍山等の中心集落は、地域住民の日常生活に身近な商業・医療等のサービス機能や、生活支援サービス機能が備わったまちづくりを推進し、拠点性を持つ居住環境の向上、定住人口の増加を促進します。
- 点在する既存集落地や今後高齢化により限界集落のおそれのある地区内は、農業生産基盤や生活環境整備を進めることにより、地域コミュニティの維持及び地域住民の暮らしやすさの向上に努めます。また、二地域居住※や空き家住宅ストックの有効活用等、地域への定住や活性化に寄与する手法について検討します。
- 森林は、保全・育成及び木材の安定供給のための管理・整備を進めます。それに必要な林道等の林業基盤施設の整備を図ります。
- 森林内に点在する農用地は、地域の基幹産業であるお茶やしいたけ栽培等を中心に、その経営形態や作目等それぞれの特性に応じた維持・整備を進めます。
- （仮称）引佐インターチェンジ周辺は、広域圏との連携・交流を促進する自動車専用道路インターチェンジの開発効果が予想されることから、保全する土地の明確化等による無秩序な開発を抑制することを前提に、産業施設の立地可能性について検討します。
- 森林を介した交流・観光・レクリエーションの核となる場として、くま水車の里等の道の駅をはじめとした拠点機能及び周辺の整備を進め、グリーンツーリズム※等の普及、交流を通じた新しい価値の創造、魅力ある就業の場の創出等、地域の活性化と定住条件の向上を図ります。
- 市の水源や防災対策として重要な船明ダム湖・秋葉湖・佐久間湖等は、ダムの耐震性等、安全性の向上と貯水量の安定化を図り、良好な自然環境と調和した修景等の環境整備を進めます。
- 船明ダム湖周辺や気田川流域等は、恵まれた自然環境を活かしたキャンプやボート・カヌー等自然とふれあい、親しむことができるような河川づくりに取り組みます。
- ギフチョウやシブカワツツジ等の希少価値の高い動植物の保護に努めるとともに、市民の自然体験や環境学習の場としての保全・整備を進めます。
- 秋葉山や西浦田楽等の地域固有の歴史や風土、文化の継承に努め、文化・歴史を活かしたまちづくりを進めます。

参考図：土地利用構想図



※用語解説

用語	解説
拠点ネットワーク型都市構造	都市機能が集積した複数の拠点形成と公共交通を基本とした有機的な連携による都市構造。
グリーンツーリズム	緑豊かな地域において、自然や人々との交流を楽しむゆとりある余暇活動、旅行。
減災(げんさい)	災害時において発生し得る被害を最小化するための取り組み。防災が被害を出さない取り組みであるのに対して、減災とはあらかじめ被害の発生を想定した上で、その被害を低減させていこうとするもの。
耕作放棄地	過去において耕作の用に供していたが、耕作者が耕作をする意志がなくなった土地、又は耕作に供し得ない状態に荒廃した土地。(農業センサス上では、過去1年以上作付けせず、今後数年間に再び耕作する意志がない土地をいう。)
コミュニティ道路	自動車の通行を主たる目的とはしない道路。住宅地の道路整備手法の1つで、歩行者の安全性や快適性を考慮した道づくりが目的であり、道路上の空間は歩行者、自転車、低速の自動車などの交通のほか、近隣住民の交流や子供の遊びなどに用いられる。
里山	人里近くにあつて人々の生活と結びついた山・森林。
市街化区域	都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街地として積極的に開発・整備する区域で、既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。
市街化調整区域	都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街化を抑制する区域。無秩序な市街地の拡大を防止し、農地や自然環境を保全していくことを目的とする区域。
循環型社会	大量生産・大量消費・大量廃棄型社会に変わるのとして、資源・エネルギーを循環的に利用する社会形成を目指した概念。循環型社会形成推進基本法では、第一に製品等が廃棄物等になることを抑制すること、第二に排出された廃棄物等についてはできるだけ資源として適正に利用すること、最後にどうしても利用できないものは適正に処分することが徹底されることにより実現される、「天然資源の消費が抑制され、環境への負荷ができる限り低減された社会」としている。
人口集中地区	国勢調査の集計のために設定される統計地域。人口密度が40人/ha以上の国勢調査の調査区が集合し、合計人口が5,000人以上となる地域。(D I D)
水源かん養	森林の土壌が、降水を貯留し、河川へ流れ込む水の量を平準化して洪水を防止するとともに、川の流量を安定させる機能のこと。また、貯留された降水が森林の土壌を通過する際、水質が浄化される機能も含まれる。

用語	解説
生産緑地地区	市街化区域内において、優れた農地などを計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図ることを目的に、生産緑地法に基づき都市計画に定める地区。
貯留浸透施設	屋根に降った雨水を貯留し、水資源として活用するための施設及び、ろ過して効率よく大地に浸透させる施設。設置により、河川・下水道への負担軽減や、都市における浸水被害の緩和、雨水の有効活用が期待される。
低炭素都市	深刻化する地球環境問題の克服に貢献するために、二酸化炭素をはじめとした温室効果ガスの排出が小さい「低炭素社会」を実現させる都市のこと。低炭素都市を形成していくためには、集約型都市構造の構築などの都市の計画、再生可能エネルギーの都市への導入、省エネルギーを通じた排出削減対策を有機的に組み合わせることが考えられる。
二地域居住	都会に暮らす人が、週末や一年のうちの一定期間を農山漁村で暮らすもの。
認定農業者制度	平成5年に制定された農業経営基盤強化促進法により、農業者が作成する農業経営の規模拡大、生産方式の合理化等、農業経営の改善を図るための計画（農業経営改善計画）を市町の基本構想に照らして、市町長が認定する制度として創設されたもの。
農業振興地域	農業振興地域の整備に関する法律（農振法）に基づき、優良農地の確保を中心とした総合的かつ計画的な農業の振興を目指すための制度を適用する区域。この法律に基づき、農用地利用計画や、農業生産基盤の整備や近代化の計画、農村環境の整備の計画等を定める。
ハザードマップ	火山噴火や洪水、土砂災害、津波等の自然災害に対して、被害が予測される区域および避難地・避難路等が記載されている地図。
浜松市住民協議による土地利用の推進及び調整に関する条例	地区住民自らが主体となって、開発と保全との調和のとれた土地利用について協議し、実現していくための手続きを定めた条例で、条例に基づき、地区住民は「土地利用協議会の設立」「まちづくり方針案の作成」「まちづくり手法の選択（地区計画、開発条例区域、保全の区域など）」を段階的に検討することができる。
ユニバーサルデザイン	すべての人のためのデザインという意味で、能力や年齢・国籍・性別などの違いを超え、ある特定の人のためでなく、すべての人が暮らしやすいように、まちづくり・ものづくり・環境づくりなどを行っていかうとする考え方。
ライフステージ	人の一生を年齢や人生の節目ごとに分けた、それぞれの段階。少年期・青年期・壮年期・老年期など。