

## 令和7年度第3回浜松市都市計画審議会について

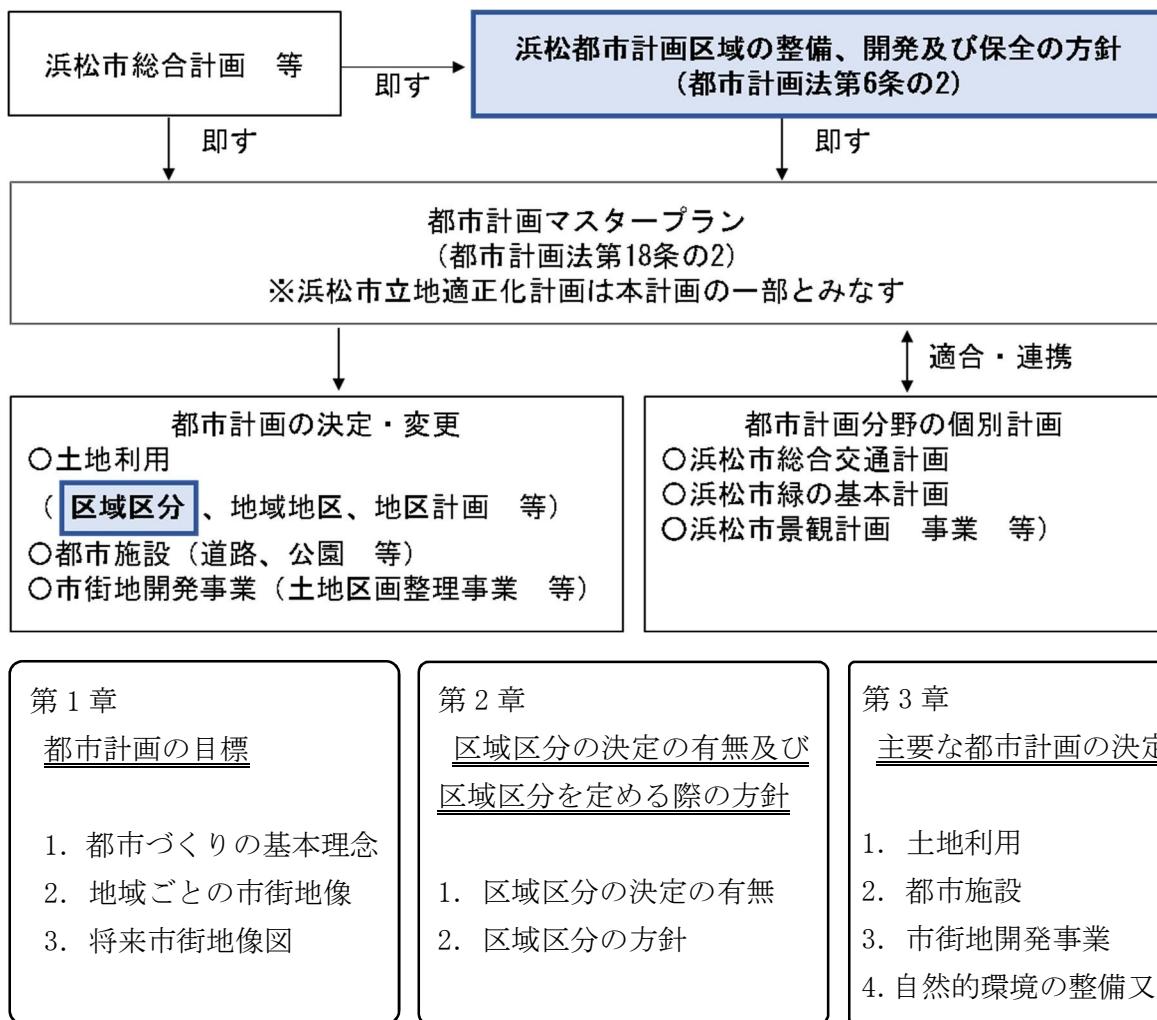
令和7年度第3回浜松市都市計画審議会（令和7年12月1日）において、以下について審議、了承されたため、報告します。

### 1 浜松都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び区域区分の変更について

都市計画法（以下「法」という。）第6条に基づき、概ね5年ごとに実施する都市計画に関する基礎調査において確認した都市の発展の動向、人口及び産業の現状、将来の見通し等を勘案し、長期的視点に立った都市の将来像、都市計画の基本的な方向性等を見直すため変更するもの。

#### （1）位置付け及び構成

法第6条の2に基づき、都市計画の基本的な方針（都市計画の目標、区域区分の決定の有無及び方針、主要な都市計画の決定の方針）を定めるもの。

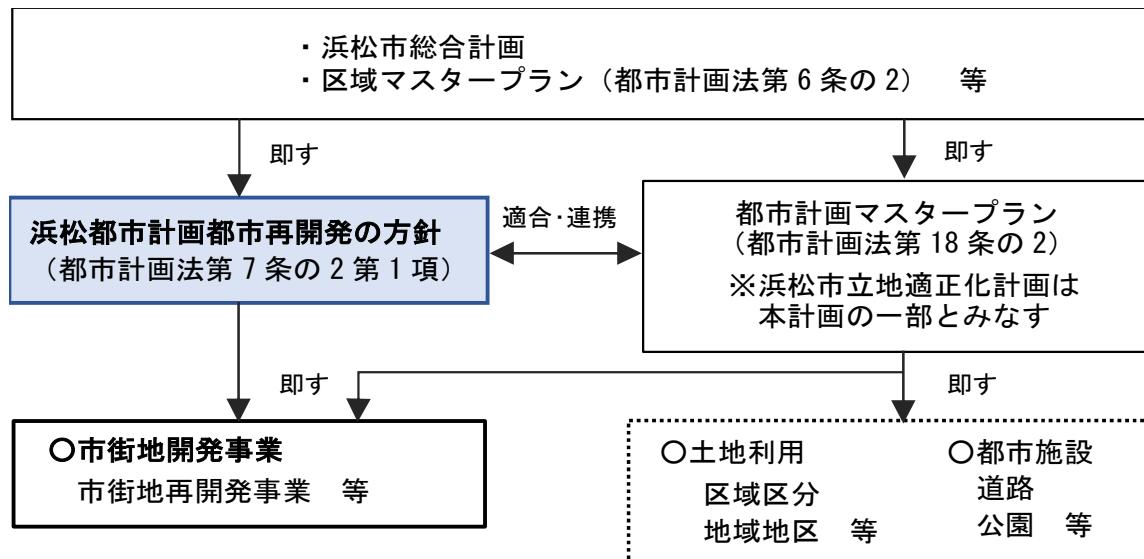


## 2 浜松都市計画 都市再開発の方針の変更について

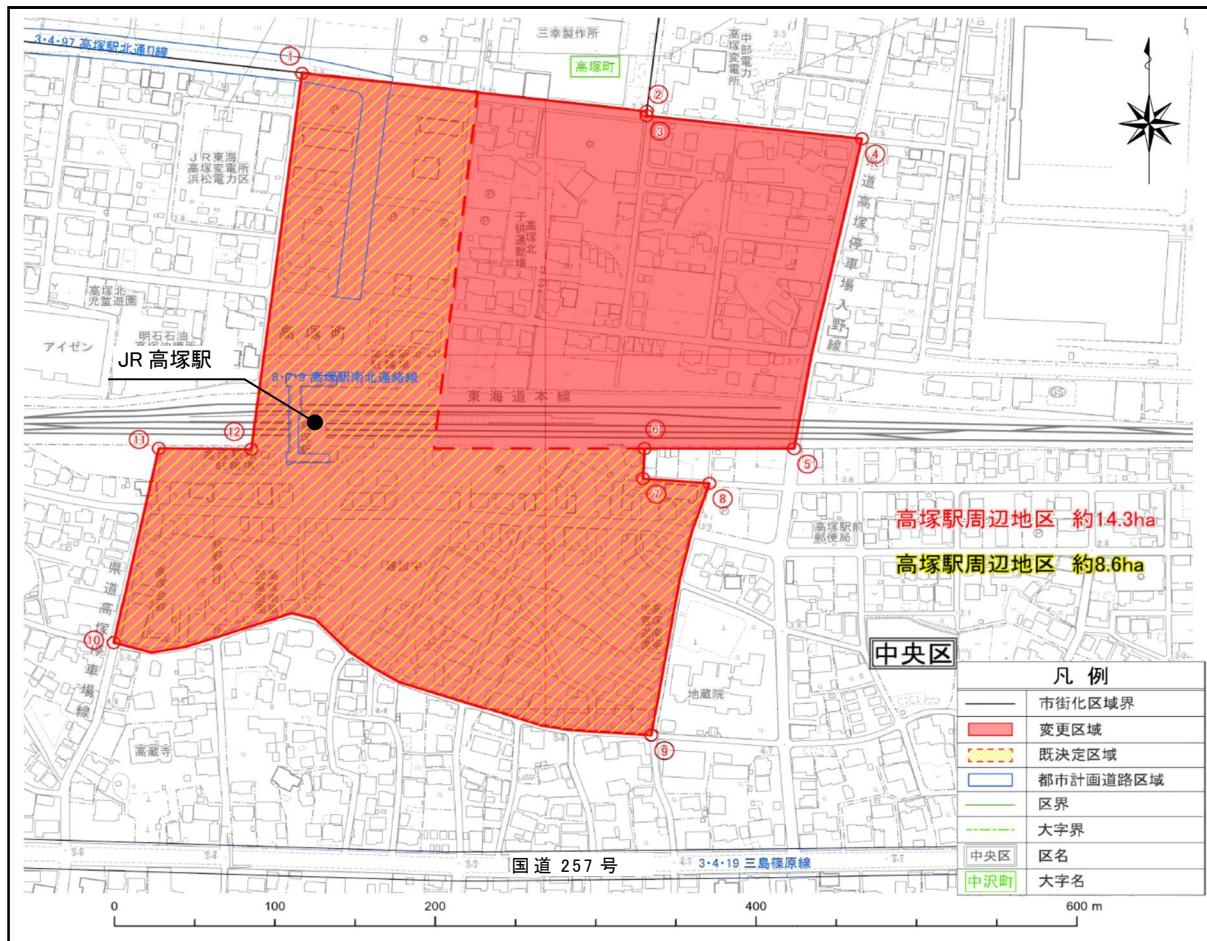
高塚駅北第二土地区画整理事業を施行している地区において、JR 高塚駅周辺の拠点性を高める良好な都市環境整備を行っていることから、更なる都市機能集積を図るため、再開発促進地区（高塚駅周辺地区）の区域を拡大するもの。

### (1) 都市再開発の方針の位置付け

法第 7 条の 2 及び都市再開発法第 2 条の 3 に基づき、都市再開発に関する長期的、総合的なマスタープランとして定めるもの。



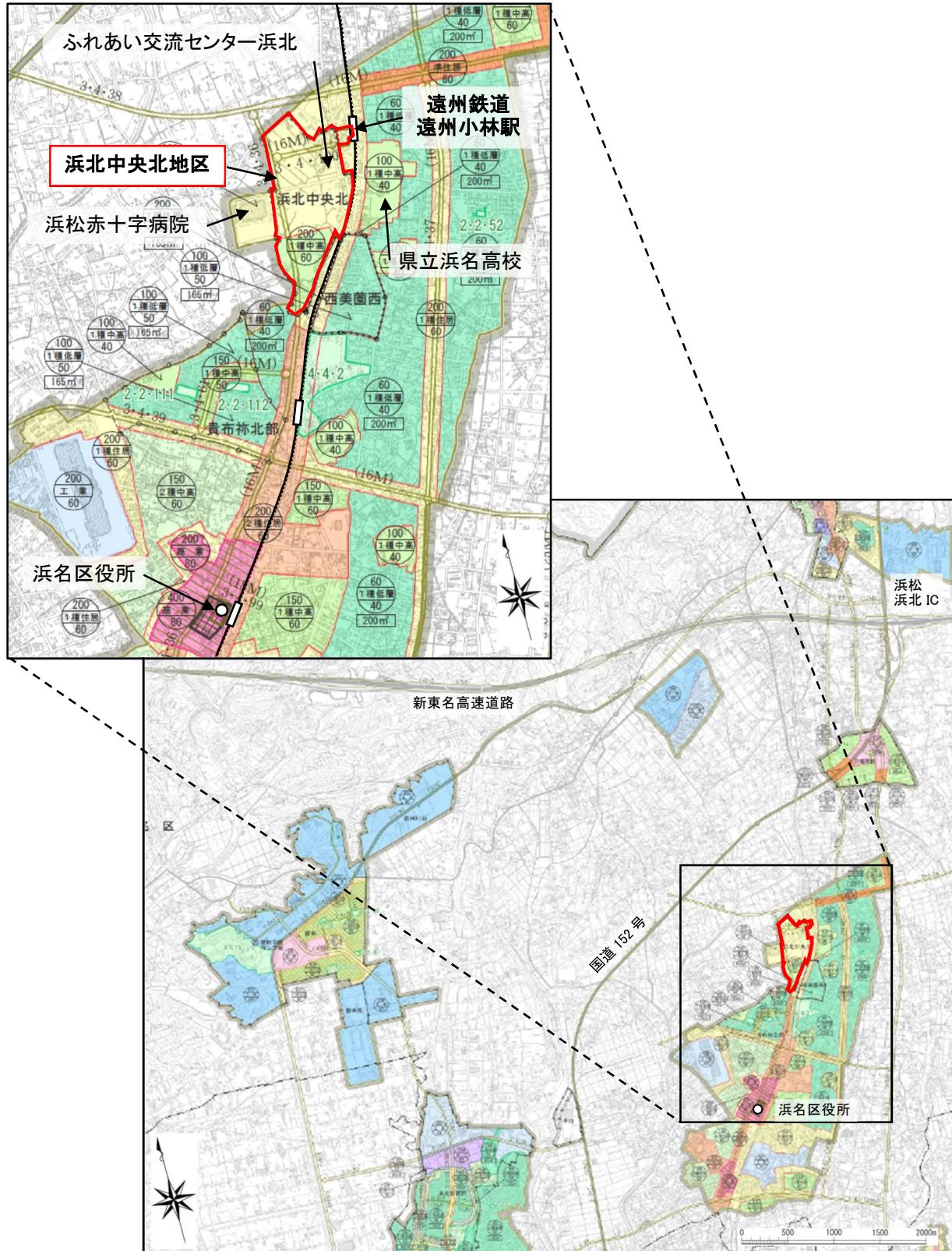
<再開発促進地区（高塚駅周辺地区）の区域変更図>



### 3 浜北中央北地区関連の変更について

遠州鉄道遠州小林駅の西側に位置する浜北中央北地区について、公共交通の利便性の高い立地を活かし、都市機能と居住の集積を図る主要生活拠点を形成するため、浜北中央北土地区画整理事業における将来の土地利用を勘案し、用途地域及び地区計画を変更するもの。

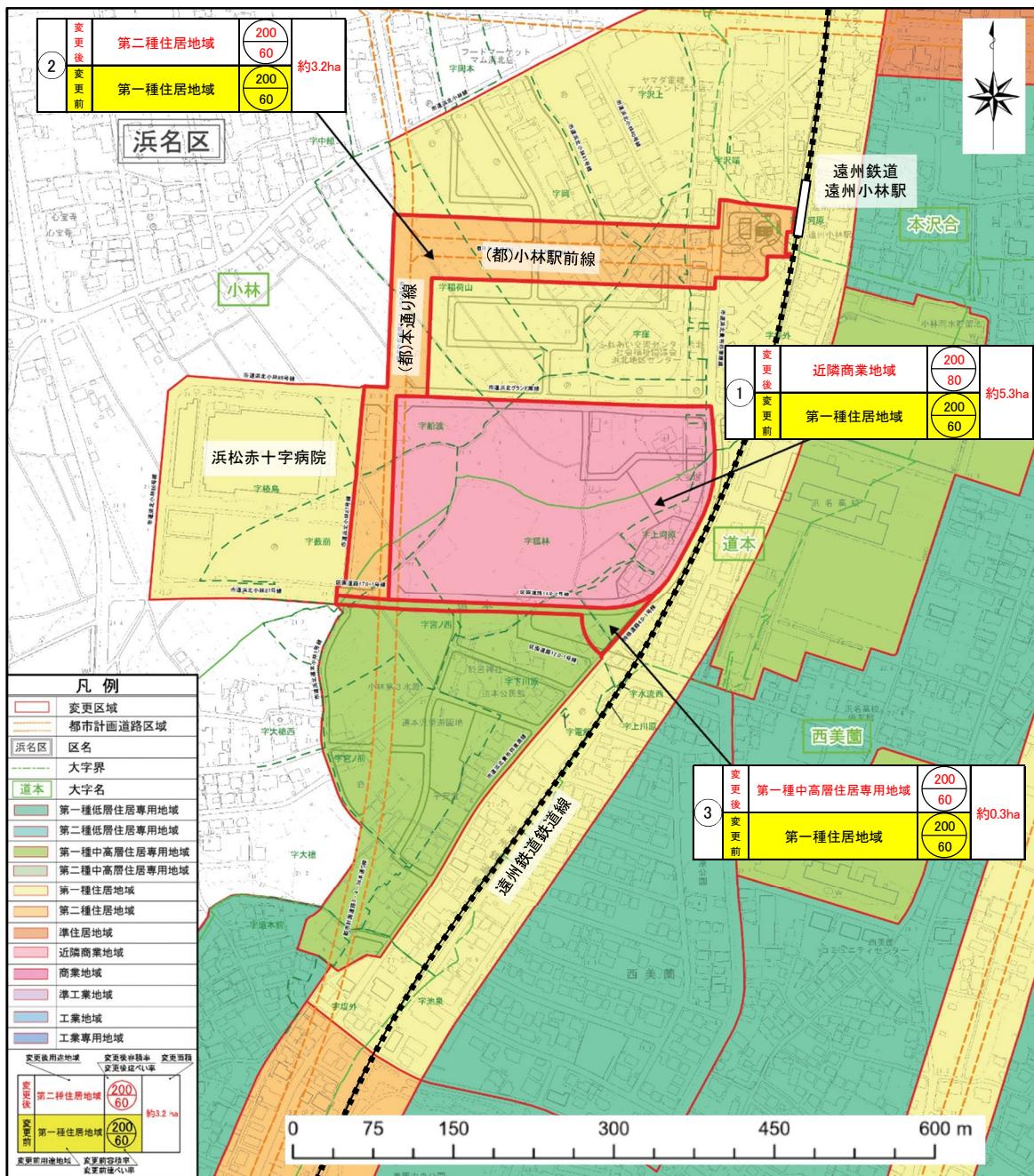
<位置図（都市計画図）>



## (1) 浜松都市計画 用途地域の変更

- ① 大街区を「第一種住居地域」から「近隣商業地域」に変更
- ② 都市計画道路本通り線及び小林駅前線（駅前広場含む）の沿線を「第一種住居地域」から「第二種住居地域」に変更
- ③ 道路の位置の変更に合わせて用途地域の区域界を変更

<用途地域変更図>



## (2) 浜松都市計画 浜北中央北地区計画の変更

医療・福祉機能の立地など地区の特性を活かしつつ、質の高い住宅地、商業地等を整備し歩いて暮らせる新たな市街地を創出するため、変更後の用途地域界に合わせて地区を4つに区分し、それぞれの地区整備計画等を定めるもの。

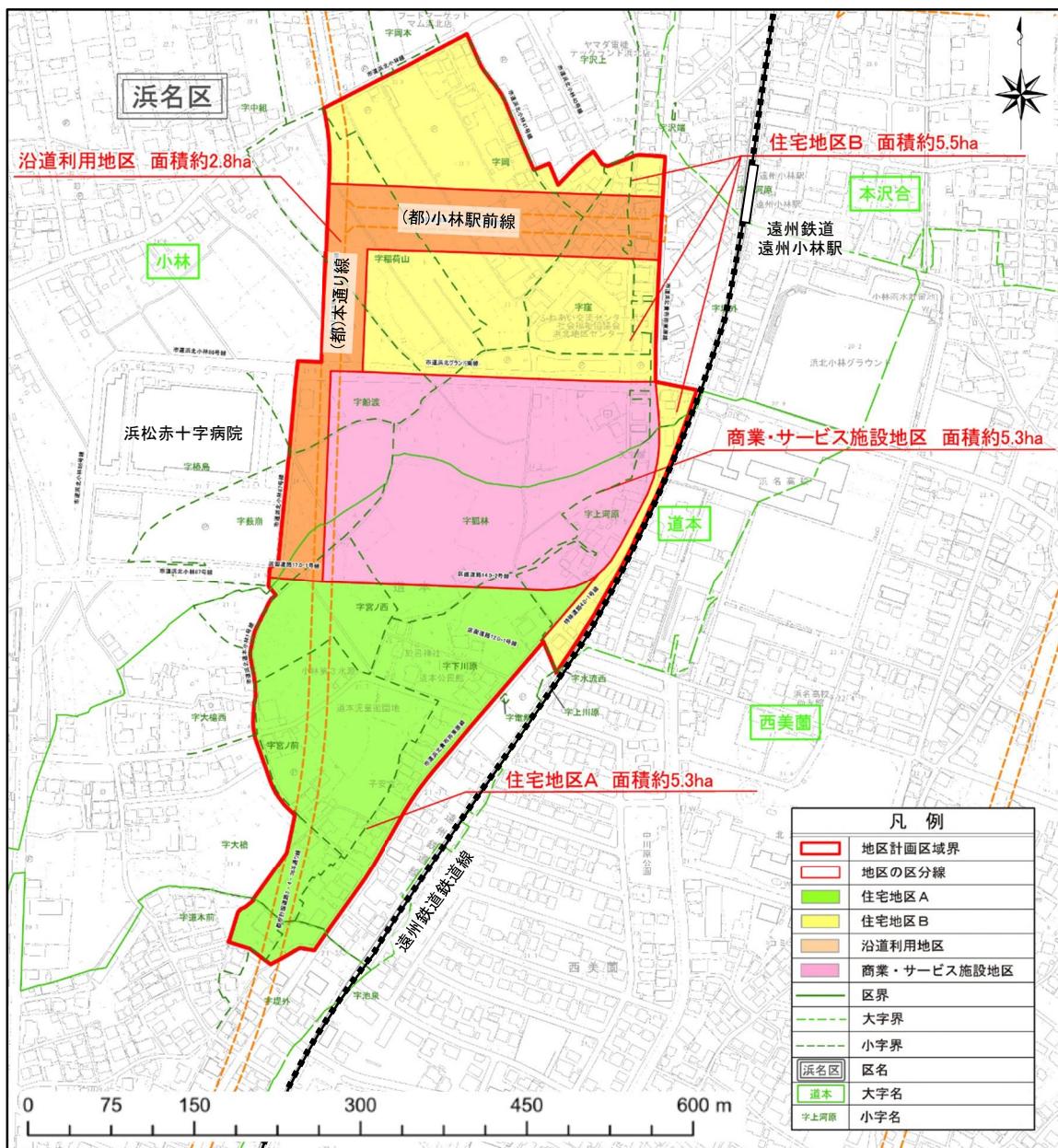
[住宅地区 A]：緑豊かなゆとりある質の高い住宅地を主体とした市街地の形成を図る。

[住宅地区 B]：緑豊かなゆとりある質の高い住宅地を主体としつつ、商業サービス施設等が立地する市街地の形成を図る。

[沿道利用地区]：地区のシンボル道路の沿線として、住宅に加え、医療・福祉施設や沿道サービス施設が立地する市街地の形成を図る。

[商業・サービス施設地区]：地区の交流・にぎわいの拠点として、暮らしの充実に資する複合施設が立地する市街地の形成を図る。

<地区計画変更図>



<地区整備計画の概要表>

地区 整備 計画	地区の区分 建築物等に関する事項	地区の名称	住宅地区A (第一種中高層 住居専用地域)	住宅地区B (第一種住居地域)	沿道利用地区 (第二種住居地域)	商業・サービス 施設地区 (近隣商業地)	
		地区の面積	約 5.5ha	約 5.5ha	約 2.8ha	約 5.3ha	
建築物等の用途の制限		下記 用途制限表 参照					
建築物の敷地面積の最低限度		165 m <sup>2</sup>					
壁面の位置の制限		道路境界から 1m (都計道から 1.5m)			道路境界から 1.5m 隣地境界から 1m		
建築物等の高さの最高限度		13m	—				
建築物等の形態又は意匠の制限		①色彩 ②広告物 ③地盤面の高さの制限				①色彩 ②広告物	
垣又はさくの構造の制限		①垣またはさくの種類 ②フェンスまたはさくの構造					

<用途制限表>

建築物の用途	大規模集客施設(一万円を超えるもの)	店舗等	事務所等	遊戲施設・風俗施設		公共施設・病院・学校等						工場・倉庫等				火薬・石油類・ガス等の危険物の貯蔵・処理の量 量が非常に少ない施設		
				ホテル・旅館	ボーリング場・水泳場等	カラオケボックス等	麻雀屋・パチスロ屋・射的場等	劇場・映画館・演芸場等	キヤハレー・料理店等	幼稚園・小学校・中学校・高等学校	大学・高等専門学校・専修学校等	図書館等	神社・寺院・教会等	病院	自動車教習所	老人福祉センター・児童厚生施設等	老人ホーム・身体障害者福祉ホーム等	
				兼用住宅 共同住宅・寄宿舎・下宿	床面積五百坪以下	床面積三百坪以下	床面積一千五百坪以下	床面積三千坪を超えるもの	床面積三千坪以下	床面積五千五百坪以下	床面積五千五百坪以上	床面積三千坪以上	床面積一千五百坪以上	床面積一千五百坪以下	床面積一千五百坪以上	建築物付属自動車車庫	倉庫業倉庫	パン屋・米屋・豆腐屋・菓子屋・洋服屋・貴屋・道具屋・自転車店等
住宅地区A (第一種中高層 住居専用地域)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
住宅地区B (第一種住居地域)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	▲ 4 ▲ 5	●
沿道利用地区 (第二種住居地域)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
商業・サービス 施設地区 (近隣商業地)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

● : 建築基準法で定められた用途地域内で建てられる用途      ※ : 面積や階数等の制限あり

■ : 建築基準法で建てられる用途であるが地区計画で制限する用途

▲ : 建築基準法で建てられる用途であるが地区計画により一部制限を加える用途

(▲1) 5,000 m<sup>2</sup>を超えるものを制限

(▲2) 10,000 m<sup>2</sup>を超えるものを制限

(▲3) パチンコ屋を制限

(▲4) 500 m<sup>2</sup>を超えるものを制限

(▲5) 15 m<sup>2</sup>を超えるものを制限

(▲6) 15 m<sup>2</sup>を超えるものを制限 (ペットショップ・ペットホテルを除く)

#### 4 浜松都市計画 生産緑地地区の変更について

市街化区域内にある緑地機能及び多目的保留地機能の優れた農地等を保全し、良好な都市環境の形成を図るため、生産緑地地区を追加及び廃止するもの。

##### (1)追加

土地所有者より指定申出があり、指定要件を満たした農地等 1 箇所を追加。

浜名区 1 箇所 0.10ha

##### (2)廃止

農業従事者が死亡または故障に伴う買取りの申出があり、生産緑地法の行為制限が解除され、生産緑地地区としての機能を満たさなくなった農地等 5 箇所を廃止。

中央区 3 箇所 0.54ha

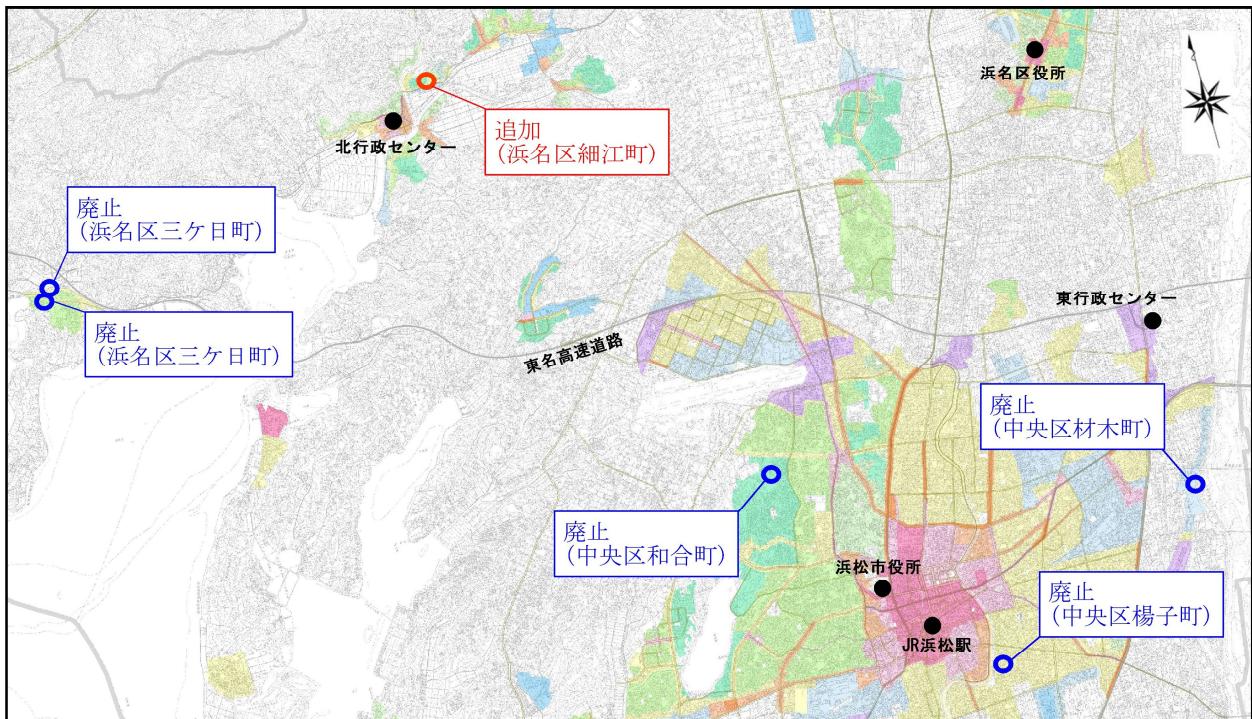
浜名区 2 箇所 0.31ha

##### (3)合計

変更前： 134 箇所 約 16.2ha

変更後： 130 箇所 約 15.4ha

<生産緑地地区変更箇所図>



#### 5 今後の予定

法第 21 条第 2 項の規定において準用する法第 20 条第 1 項の規定により 3 月に告示予定。

※ 「4 浜松都市計画 生産緑地地区の変更」については、令和 7 年 12 月 23 日に告示。