

浜松市土地利用方針(案) に対するご意見ありがとうございました

市民の皆さんからの提出意見と
その意見に対する市の考え方の公表



令和7年10月に実施しました浜松市土地利用方針(案)に対する意見募集(パブリック・コメントの実施)に貴重なご意見をいただきましてありがとうございました。

意見募集を行った結果、市民等19人、7団体から91件のご意見が寄せられましたので、それらのご意見とご意見に対する市の考え方を公表いたします。

ご意見につきましては、項目ごとに整理し、適宜要約し掲載しております。

また、お寄せいただきましたご意見を考慮して、「浜松市土地利用方針」を策定し、令和8年3月からの実施を予定しています。今後とも、浜松市土地利用方針に対するご理解とご協力をお願いいたします。

なお、この内容は、市ホームページ (<https://www.city.hamamatsu.shizuoka.jp>) にも掲載しております。

令和8年3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メールアドレス

toshikei@city.hamamatsu.shizuoka.jp

募集結果

| | | | |
|------------|----------------------------------|-----|-----------|
| 【実施時期】 | 令和7年10月1日から令和7年10月30日 | | |
| 【意見提出者数】 | 19人・7団体 | | |
| 【意見数内訳】 | 91件 (提案28件、要望6件、質問42件、その他15件) | | |
| 【提出方法】 | 電子メール(51) FAX(15) 説明会等(25) | | |
| 【案に対する反映度】 | 案の修正 | 1件 | 今後の参考 17件 |
| | 盛り込み済 | 15件 | その他 58件 |

目次

| | |
|-------------------------------------|--------|
| 第1章 目的と位置づけ(意見数 1件) | P2 |
| 第2章 土地利用の基本方針(意見数 19件) | P2 |
| 第3章 土地利用の運用方針(意見数 56件) | P8~24 |
| 第4章 土地利用方針の実現に向けて(意見数 1件) | P24 |
| 参考資料(意見数 2件) | P24 |
| その他(意見数 12件) | P25~27 |

第1章 目的と位置づけ（1件）

| | |
|---------|---|
| 質問 1 | この計画が希望的な計画となっているように感じる。この計画はあくまでも希望的観測による理想像を示す計画なのか、それとも実現可能な未来を示した計画なのか。 |
|---------|---|

【市の考え方】盛り込み済

本方針では、長期的な展望に立った都市計画の基本理念や目標を明確にし、その実現に向け、地域の特性に応じた土地利用計画制度の運用の方向性を示しています。

第2章 土地利用の基本方針（19件）

| | |
|---------|---|
| 質問 2 | 2045年を目標年次としている浜松市の将来都市構造において「都市のコンパクト化」という言葉が多用されている。浜松市が目指す未来図を教えてください。 |
|---------|---|

【市の考え方】盛り込み済

第2章「2都市計画マスタープランの土地利用の方針」(2) 将来都市構造 の記載のとおり、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である「拠点ネットワーク型都市構造」を目指しています。

| | |
|----------|--|
| その他 1 | 浜松市は政令指定都市として一番大きな面積を持つ市である。それに対して人口は政令指定都市内で15番目であり、対面積当たりの人口比率は、他の政令指定都市に比べ低いと考える。それにも関わらず、市内の主要な鉄道インフラ（長距離移動に強みがある）は遠州鉄道のみであるため、他の政令指定都市に比べ鉄道に関するインフラが弱いことが挙げられる。その為、市民が使えるインフラは、自家用車・バス・タクシー（それぞれ短距離移動に強みがある）がメインとなってくる。それらを有効に稼働させるためには、主要な中心都市機能を作ることよりも、副都市や拠点都市を郊外に点々と配置し、それらをハブでつなぐことである。そのことにより移動コストを減らすことができ、広大な面積を持つ浜松市においても市民の生活を担保することができるようになる。 |
|----------|--|

【市の考え方】その他

ご意見のとおり、都心、副都心、拠点を設定することによる拠点ネットワーク型都市構造を目指しています。

| | |
|---------|--|
| 質問 3 | 都市のコンパクト化は社会インフラの整備が前提となると思う。また、コンパクト化には住民の引っ越しを伴うが、引っ越しは個人の判断がもとなるため、時間を要するのではないだろうか。 |
|---------|--|

【市の考え方】その他

住み替えなどの機会等を捉えて、居住を誘導するための様々な取組を展開する中で長期的な視点で緩やかに誘導を図っていきます。

| | |
|----------------------|----------------------------------|
| 質 問 4 | コンパクトシティは理想論。車社会の浜松の地形に合った対応なのか。 |
|----------------------|----------------------------------|

【市の考え方】その他

本市は自動車での移動を主体とした拡散型の都市が形成されてきましたが、今後、人口減少・高齢化が進む中、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、過度に自動車に依存することなく、高齢者をはじめとする誰もが安心して暮らせるよう、公共交通と連携して、コンパクトなまちづくりを進めることが重要であると考えています。

| | |
|----------------------|---|
| 提 案 1 | 本編7ページで示されている将来都市構造は、浜松駅を中心として考えられているが、今は駅周辺には人は集まっておらず、志都呂や市野のイオンに人が集まっている。孫も同じで小中学生は志都呂のイオンに行く。実態を踏まえ考え直す必要があるのではないか。 |
|----------------------|---|

【市の考え方】盛り込み済

市街化区域の中でも都心、副都心、地域拠点、主要生活拠点等を位置づけ、階層に応じた都市機能の集積を図り、市民等が効率的にサービスを楽しむ都市構造を目指しています。その中でも志都呂地区は地域拠点として、地域特性に応じて都市生活を支える都市機能の集積を図る地域として位置づけています。

| | |
|----------------------------|---|
| そ の 他 2 | 浜松駅に人が買い物などに行かないのは、車移動が多い浜松で駅付近は土地代が高いために駐車料金が高額なためだと思う。車社会の中で、イオンモールなどの大規模施設は駐車場が無条件で無料である。すべてが1か所で買い物できるのが最大の利点であり、都心の路面店に行くよりも便利だと思う。駅周辺をバスなどで交通に便利にしたとしても、人が多い地域は渋滞をまねき、現在の車社会である浜松市では自家用車で買い物をしたい人が買い物をしづらいような事態をまねくと思う。郊外でゆったりと暮らしたいと考えている人にとってはとても住みにくい浜松市になってしまうと思う。市街化調整区域の建築を制限すると市街化区域の地価はどんどん上昇し、建築コストも上昇している中で若者の新規の住宅は建築できないのではないかと。結果として人は近隣市外に流出すると考える。 |
|----------------------------|---|

【市の考え方】その他

本市は自動車での移動を主体とした拡散型の都市が形成されてきましたが、今後、人口減少・高齢化が進む中、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、過度に自動車に依存することなく、高齢者をはじめとする誰もが安心して暮らせるよう、公共交通と連携して、コンパクトなまちづくりを進めることが重要であると考えています。そこで、本方針では市街化区域の中でも都心、副都心、地域拠点、主要生活拠点等を位置づけ、階層に応じた都市機能の集積を図り、市民等が効率的にサービスを楽しむ都市構造を目指していくことを示しています。

なお、若者の定住化につきましては課題として捉えており、頂いたご意見については、制度運用の見直しを検討する際の参考とさせていただきます。

| | |
|-----------------|---|
| 提案 2 | <p>浜松市民の生活基盤としては車やバスを基本としたものと考えているが、山間部に住む高齢者や超高齢者に関しては、今後医療や福祉サービスを届けるのが困難になることが予想される。そこに対しては、公費を投じてでも訪問診療型のサービスを導入していく必要があるが、それと同時に都市部や郊外に医療・福祉と衣食住が揃ったコンパクトシティを作る必要がある。高齢化していく人口に対し山間部への医療・福祉サービスへのアクセスは距離のコストがかかってくるので、それを解消するために、ケアコンパクトシティを作り、移動手段のない山間部等の高齢者や超高齢者の方が、そこに住めば距離のコストを気にしなくてよくなるような環境を作る必要がある。なお、そのケアコンパクトシティへのアクセスは、富裕層のみに与えられるものではなく、金銭の有無に関係なく、誰でも行える必要がある。</p> |
|-----------------|---|

【市の考え方】 その他

本方針で示しております拠点ネットワーク型都市構造を実現することにより、市民が医療・福祉・子育て支援などの生活サービスを効率的に享受できる都市構造を目指しています。

| | |
|-----------------|--|
| 質問 5 | <p>コンパクトシティ化により、一部の地域コミュニティの人口が減少することによって、コミュニティの規模縮小が起こるのではないかと考えているのか。また、若く流動性の高い人口が都市部や副都市部に集まり、郊外に高齢者が集まるという結果になる可能性は無いと考えているのか。</p> |
|-----------------|--|

【市の考え方】 その他

郊外については、地域コミュニティの維持などを考慮しつつ、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制度運用を進めていきます。

| | |
|-----------------|---|
| 質問 6 | <p>浜松市における戸建てと賃貸に住む人口の比率を教えてください。また、その人口比率を見たうえで、本浜松市での中心機能部への人の移動を強制するようなコンパクトシティ構想は可能であると考えているのか。</p> |
|-----------------|---|

【市の考え方】 その他

都心、副都心、地域拠点、主要生活拠点等を位置づけ、階層に応じた都市機能の集積を図り、市民等が効率的にサービスを楽しむことができるコンパクトで暮らしやすい持続可能な都市を目指しています。そのため、都市機能や居住を誘導するための様々な取組を展開する中で長期的な視点で緩やかに誘導を図っていきます。なお、戸建てと賃貸に住む人口比率のデータはございません。

| | |
|-----------------|---|
| 質問 7 | 拠点とは具体的にどこを指すのか。遠州鉄道の沿線では上島、浜北、小林ぐらいまでを拠点としているのか。 |
|-----------------|---|

【市の考え方】盛り込み済

第2章「2都市計画マスタープランの土地利用の方針」(2) 将来都市構造の図において丸で示した地域を拠点として位置づけています。その中で浜北駅・小松駅周辺を副都心とし、上島駅、小林駅周辺を主要生活拠点として位置づけています。

| | |
|-----------------|--|
| 質問 8 | 分野別方針に公共投資の優先化と記載されているが、具体的にどのような事業が予定されているのか。 |
|-----------------|--|

【市の考え方】その他

特定な事業を指すものではございませんが、限られた財政状況の中で効率的な都市経営を進めていくため、公共施設などの整備や維持管理費の優先度の明確化をすなど、公共投資の選択と集中を図っていきます。

| | |
|-----------------|---|
| 質問 9 | 土地利用方針において、「文化」、「歴史」という言葉はほとんど出てこず、本方針において最も大事な浜松市の文化と歴史をどう守っていくのかということに対する具体的な方針が全く見えてこなかった。浜松市のコンパクトシティ構想において、人口が減少してしまう地域の文化・歴史をどうやって守るのか、文化や歴史を守るという観点を土地利用の運営方針において、具体的にどう考えているのか。 |
|-----------------|---|

【市の考え方】その他

歴史に関する市の方針や取組は、浜松市文化財保存活用地域計画、浜松市歴史的風致維持向上計画、第三次浜松市中山間地域振興計画などの計画へ位置づけ、推進していきます。

| | |
|------------------|--|
| その他 3 | 浜松において、コンパクトシティを進めていくことは、地域の文化を損ねる危険性がある。浜松市は、祭り文化が根強く、祭りが盛んな地として全国的にも有名である。しかし、地方部・山間部では、現在においても都市部への人口流出の為、地域の祭り行事の継続が困難な地域も存在する。このようなコンパクトシティ構想は、地域の文化をさらに破壊する可能性がある。 |
|------------------|--|

【市の考え方】その他

本方針は、都心にのみ都市機能を集約する方針を示したものではなく、市街化区域の中でも都心、副都心、地域拠点、主要生活拠点等を位置づけ、階層に応じた都市機能の集積を図り、市民等が効率的にサービスを楽しむ都市構造を目指しています。

急速な人口減少と高齢化、価値観の多様化など様々な要因により、地域の祭礼行事の担い手不足が生じていることを認識しており、本市では、祭礼行事等への支援等を通じて、地域固有の歴史や文化を維持向上する取組を進めていきます。

| | |
|------------------|--|
| その他 4 | <p>静岡県西部の中でも浜松まつりはみんなが楽しみにしている祭りであり、「地元の地区が1番」という考えのもとで参加されている方が多い。この地区で祭りに出たいので、この地区で住宅を建てたいと要望してくる方もおり、都市計画によって人口が街に集約し、地元の祭りがなくなってしまうのはさみしいと思う。もし自分の所有地が急にそのような土地利用計画で有効に利用できない土地にされ、資産価値が減少したらと思うととても残念に感じる。</p> |
|------------------|--|

【市の考え方】盛り込み済

市街化区域の中でも都心、副都心、地域拠点、主要生活拠点等を位置づけ、階層に応じた都市機能の集積を図り、市民等が効率的にサービスを楽しむ都市構造を目指しています。また、市街化調整区域については、効率的な都市経営や地域コミュニティの維持の観点から、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が図れるよう制度運用を進めていく方針です。

| | |
|------------------|---|
| 質問 10 | <p>拠点ネットワーク型都市構造について、都市部と拠点間を結ぶ公共交通としては具体的にはどのような方法を考えているか。</p> |
|------------------|---|

【市の考え方】その他

上位計画である浜松市都市計画マスタープラン第4章で記載のとおり、鉄道や基幹的なバス路線を考えています。

| | |
|-----------------|--|
| 提案 3 | <p>浜松市においての住居形態として、賃貸等の集合住宅への居住者以上に戸建て住宅への居住者が多いのが現状である。「流動性の高い人口比率」が低い浜松市において、コンパクトシティ化を進めることは、流動性の低い戸建てに住む人口の利便性を奪うことにつながる。既に、分散化が進んでしまった浜松市において、急激なコンパクトシティ化は逆に人々の利便性を奪うため、交通インフラを整備し地域間のスポーク機能を高めていくことにまずは重点を置くべきであると考えます。</p> |
|-----------------|--|

【市の考え方】その他

本方針は長期的な展望に立った都市計画の基本理念や目標を明確にし、その実現に向けて緩やかにコンパクトシティ化を進めていくことを想定しています。また、将来都市構造として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である拠点ネットワーク型都市構造を目指しています。公共交通の再編については別途検討し、コンパクトでメリハリのある土地利用を計画的に進めてまいります。

| | |
|-------------|--|
| その他5 | <p>今現在、都市計画区域以外の地域においてバス等の公共インフラが枯渇しており、人々が生活の足を失っている状況である。そのことで、十分な資源（十分な医療福祉サービス・公共サービス・新鮮な食材等）を得られず、また得ることができたとしても個人の移動コストが莫大なことになっている。しかし、本土地利用方針においては、公共インフラの確保に関する具体策が述べられていない。公共インフラへの考えなしに、今回のコンパクトシティ化がインフラ整備より先行することで、都市計画区域内でも公共インフラに届かない人々が続出すると考える。</p> |
|-------------|--|

【市の考え方】その他

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を構成する7つの分野別方針の中でも「土地利用」「みどり」「景観・歴史的風致」「都市防災」の視点で整理しており、「都市交通」分野における公共交通ネットワークに関する考え方については都市計画マスタープランの中で示しています。また、具体的な公共交通計画については別途検討し、本方針と連携して進めてまいります。

| | |
|-------------|--|
| その他6 | <p>笠井地区において、公共交通に関しては非常に苦勞しているところである。笠井地区と遠州鉄道の駅を結ぶ路線の新設を要望しているが実現できていない。自治会、事業者、行政の3者でのバス運行会合を開催してバス路線の廃止を阻止している。</p> |
|-------------|--|

【市の考え方】その他

市内の公共交通の再編については本方針を踏まえ関連する個別計画において検討し、目標の実現に向けた取組を進めてまいります。

| | |
|------------|--|
| 提案4 | <p>市街化区域となっているだけでは人は集まらない。公共交通と道路、特に笠井地区については浜松環状線の整備が遅れていることが問題であり、早く進めるようお願いしたい。</p> |
|------------|--|

【市の考え方】その他

主要地方道浜松環状線の中郡町から笠井町までの未整備区間については、順次、西側より整備を進めており、早期供用に向け事業を推進してまいります。

第3章 土地利用の運用方針（56件）

| | |
|----------|--|
| 質問 11 | 本編 11 ページの運用イメージの中の集落地というところに幹線道路から矢印で集落拠点になっているが、これは何を意味しているのか。 |
|----------|--|

【市の考え方】 その他

これまでの本市の運用により、市街地外の幹線道路の沿道地域に飲食店や大規模小売店舗などの立地が進行していますが、今後は集落としてふさわしい生活サービスが維持されるよう、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図っていくことを示しています。

| | |
|----------|---|
| 質問 12 | 本編 12 ページで、無秩序に広がっているといった、住民が悪いような表現をしているが、これは行政が決めたルールの中で行政に従ってやってきてこうなっているのではないか。 |
|----------|---|

【市の考え方】 その他

本市は、市町村合併により市域が拡大してきた成り立ちや、これまでの土地利用計画制度の運用により都市機能や居住の拡散が進行していますが、本方針において、コンパクトで暮らしやすい持続可能な都市を目指す方針を示しています。

| | |
|----------|--|
| 質問 13 | 本編 12 ページの3段落”そこで、当面においては”という部分について当面とは何を意味しているのか。 |
|----------|--|

【市の考え方】 案の修正

ロードマップと整合を図るため、本文の「当面は」のうち短期の取組に関するものについては「短期的には」に修正します。

| | |
|----------|---|
| 質問 14 | 西鹿島駅周辺にできるだけ住居を集中させようとしているのと、本編 12 ページの図の青い矢印で姫街道周辺に集めていこうといった表現になっているが間違いないか。姫街道を挟んで、現在、優良な農地のあるところに住居を集めようという計画なのか。 |
|----------|---|

【市の考え方】 その他

今後は人口減少に対応したコンパクトでメリハリのある土地利用を推進するため、市街化調整区域においては自然環境と農地の保全を優先しつつ、無秩序な居住の拡散を防止し、本格化する人口減少下においても集落のコミュニティが維持されるよう、拠点間を結ぶ公共交通沿線などを中心に集約を図っていく方針を示した図となっています。

| | |
|------------------|---|
| 質問 15 | 本編 20 ページ(1)コンパクトな都市づくりのための運用方針③運用方針 1) の中の“なお、災害の発生のおそれのある土地の区域については”について、課として優先順位をつける場合、一番に想定するのは、具体的にはどこの地域を考えているのか。もしくは、市全体としてどのあたりが災害の発生のおそれのある土地と捉えているのか。 |
|------------------|---|

【市の考え方】その他

具体的な地域の想定としては現状はまだございませんが、土砂災害特別警戒区域及び津波災害特別警戒区域その他の溢水、湛水、津波、高潮、がけ崩れ等による災害の発生のおそれのある土地の区域が含まれる地域等を想定しています。

| | |
|-----------------|--|
| 提案 5 | 本編 20 ページに「農地の保全のため、市街化調整区域から市街化区域への編入は行わない」との記載がある。しかし、耕作放棄地の問題を鑑みれば、市街化調整区域から市街化区域に編入することで売却が可能となり、当該問題の解決になると考える。 |
|-----------------|--|

【市の考え方】その他

市街化区域の編入については、人口及び産業の将来の見通し等に基づき、市街地として必要と見込まれる面積を想定し、世帯数や産業立地動向、その他の社会経済的条件を勘案して検討することを基本としています。

| | |
|------------------|--|
| 質問 16 | まちなかに商業施設を誘導するのは良いが駐車場についてはどのように考えているのか。パークアンドライドのようにどこかに大きな駐車場をつくり、そこからバスを運行させるといったようなことを考えなければいけないのでは。魅力がなければ商業施設は立地しないし、また、魅力がなければ人は集まらないと思うが、どのように考えているのか。 |
|------------------|--|

【市の考え方】その他

商業地域等の用途地域に一定規模の商業施設を設置する場合は、条例により駐車場の附置を義務付けているため、既存の駐車場を含め、駐車場は確保されるものと考えています。

また、パークアンドライド等については、これまでも交通事業者で取り組んでいますが、今後も引き続き推進してまいります。

| | |
|------------------|--|
| 質問 17 | 生産緑地は 2007 年に指定され、2037 年には解除されるが、緑地として継続されるのか、グリーンインフラとしての位置づけを考えられているのか教えて頂きたい。 |
|------------------|--|

【市の考え方】その他

農地は、都市の貴重な緑地としてグリーンインフラ機能のひとつであると考えています。生産緑地においては、所有者の意向により 30 年を経過した後も特定生産緑地制度を利用することで、延長して生産緑地を維持できることから、農地として継続されることを想定しています。

| | |
|----------------------|---|
| 提 案 6 | 工場をまとめていく案には賛成している一方、すでに工場が多数あり、新しく工場を建てていきたい場合、活用できる土地が足りなくなっていくことが懸念されるため、工場をまとめていくと同時に工場を建てられる土地を拡大していくことも検討してほしい。 |
|----------------------|---|

【市の考え方】 その他

市街化区域の工業系用途地域では、工場等の操業環境の確保、拠点ネットワーク型都市構造の実現、都心の再生などの観点のもと、特別用途地区などを活用し、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。

また、新たな産業用地としては、工業需要の見通しの中で必要に応じて産業拠点周辺などの適切な位置において、土地区画整理事業を前提とした市街化区域の編入を検討してまいります。

| | |
|----------------------------|---|
| そ の 他 7 | 本土地利用方針により工場の過度な集積が起これ、その地域の交通渋滞が発生し、環境の悪化が起これ、そのことで既にその地域に居住している住人の生活環境が悪化すると懸念される。工場が分散して存在している事のメリットを享受していることも認識するべきだと考える。 |
|----------------------------|---|

【市の考え方】 その他

本方針は、工場等の立地の増加に伴う自然環境と農地の減少、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を課題として捉えており、このため、産業機能の拡散防止・集約化を図る必要性があると考えています。

| | |
|----------------------------|---|
| そ の 他 8 | 地価が高くなく、土地が豊富な地方都市では、柔軟な土地活用こそ地域活性化につながると考える。制限する事で、地主の経済活動停滞、若年層の定住選択肢減少、人口流出が進み逆効果と感じる。現に青地農地の活用が出来ず、頭を悩ませている地主さんをたくさん見てきている。 |
|----------------------------|---|

【市の考え方】 その他

都市計画の考えにおいて、市街化調整区域は市街化を抑制する区域であり、また今後は、本格化する人口減少に対応したコンパクトでメリハリのある土地利用を促進するため、自然環境と農地の保全、効率的な都市経営等の観点から、市街地外における更なる都市的土地利用を抑制するための制度運用を進める方針を示しています。

| | |
|-------|--|
| その他9 | <p>浜松市はものづくりの街を謳っており、市街化調整区域にも企業は多く、それに伴い調整区域に人口の1/3以上が居住している点から、既存の集落で事業を継続したい人は多いはずである。元々複数の集落が寄り集まってできた都市なので、既存のコミュニティを無視して浜松駅周辺にのみ居住地や店舗を集めるだけがコンパクトな街づくりになるとは考えない。</p> |
| その他10 | <p>浜松市は『ものづくりの街』をうたっており、市街化調整区域にも企業は多いように感じる。詳しい人に話を聞く限り、調整区域に人口の三分の一以上が居住していると聞くため、「土地利用方針」によってどう変わっていくかが不安を感じる。既存の集落で事業を継続したい人は多いと思うが、そういった人たちはどうなるのか。</p> |
| 要望1 | <p>浜松市は他の政令指定都市と違って、市街化調整区域内に既存の集落が多数あり事業所も多いと聞いている。コンパクトな都市づくりは今後必要だと思うが、既存のコミュニティなども大切にしていって欲しいと感じる。浜松駅周辺にのみ居住地や店舗を集め、それ以外が不便になっていくのは悲しいので、市街化調整区域も活用しながら既存の地域コミュニティの維持も実現する政策も検討すべきではないか。</p> |

【市の考え方】盛り込み済

市街化区域の中でも都心、副都心、地域拠点、主要生活拠点等を位置づけ、階層に応じた都市機能の集積を図り、市民等が効率的にサービスを楽しむ都市構造を目指しています。また、市街化調整区域については、効率的な都市経営や地域コミュニティの維持の観点から、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れるよう制度運用を進めていく方針です。

| | |
|------|--|
| 質問18 | <p>今回の方針内容は全般的に、市街化区域に住宅や事業所、店舗等を集めて調整区域は農地を行うというような印象を受ける。元々区域区分がはっきりしている都市の理想を言っている点が多々あり、実際の浜松市にあった方針内容でないように感じる。平成の大合併前までは、それぞれの市町村でそれなりに利便性がよく「コンパクトな都市づくり」になっていたと感じるが、現在調整区域で生活している人にとっては、今後働く場所も店舗も減ることか。</p> |
| 質問19 | <p>今回の方針内容について、市街化区域に住宅や事務所、店舗などを集める、調整区域は農地を行っていく。という方針のような印象を受けた。現在調整区域で生活している人にとっては、今後働ける、もしくは利用できる場所や店舗が減っていく一方で増えていくようなことはなくなるか。</p> |

【市の考え方】盛り込み済

本方針は、市街化区域の中でも都心、副都心、地域拠点、主要生活拠点等を位置づけ、階層に応じた都市機能の集積を図り、市民等が効率的にサービスを楽しむ都市構造を目指しています。市街化調整区域については効率的な都市経営や地域コミュニティの維持の観点から、店舗等をただ減らしていくのではなく、集落地に必要な生活サービスが維持されるよう、制度運用を図っていく方針を示しています。

| | |
|-----------------|--|
| 質問 20 | 市街化調整区域の中に都市計画道路を計画した場合、商業施設が張り付いていくかたちとなると思うが、浜北馬郡線についてはそのような計画を考えられているのか教えて頂きたい。 |
|-----------------|--|

【市の考え方】その他

浜北馬郡線に限らず、市街化調整区域におけるロードサイドショップの集積は、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すことを課題として捉えており、こうした課題に対応するための運用の見直しを検討していきます。

| | |
|-----------------|---|
| 質問 21 | 許可宅地の宅地分譲の廃止とはどのようなことを行うのか、内容について教えて頂きたい。 |
|-----------------|---|

【市の考え方】その他

人・目的・用途を限って建築を許可した敷地について、20年以上適法に利用し、やむを得ない事情がある場合は、許可敷地を複数に分割し、自己専用住宅が建築できる許可制度を廃止することです。

| | |
|----------------------------|---|
| 質問 22 ・ 23 | 高齢化が進んでいる今、老後の介護等を心配して、子供たちに近くに住んで助けてほしいという人が多々いると思うが、大規模既存集落制度や分家住宅の厳格化により、住宅が建築できなくなるということにつながるのではないか。(外1件) |
|----------------------------|---|

【市の考え方】今後の参考

市街化調整区域における地域のコミュニティ維持は必要と考えています。ご意見については、今後の参考とさせていただきます。

| | |
|------------------|--|
| その他 11 | 土地利用方針により浜松市民の市街化調整区域における土地の取得が困難になることが予想される。そのことにより、地方の地域コミュニティに「土地が無いため」に入れない人が出てくると考えられる。その結果、元々属していた地域社会から隔絶される人がでてくると同時に、家族というコミュニティからも隔絶される可能性もある。また、若い人は都市部に集まり高齢の人は地方に集まってしまうという望まぬ結果を生み出し、世代間の相互扶助システムが浜松市から徐々に消滅してしまう可能性さえ存在する。都市部の価値が上がることで、富める人のみが資源（十分な医療福祉サービス・公共サービス・新鮮な食材等）にアクセスできるようになり、更に格差が発生する可能性さえ存在する。 |
|------------------|--|

【市の考え方】その他

ご意見として承ります。

| | |
|-----------------|---|
| 要望 2 | 今現在、市街地縁辺集落制度、既存宅地制度、大規模既存宅地制度等により土地を売りたいと思っている方も多くいると考えられる。それに対して、今後土地利用の方針が変更になることで、その方々が所有する土地が売れなくなる、もしくは資産価値が大幅に下落することになると考える。その点を補填する施策が必要であると考えます。 |
|-----------------|---|

【市の考え方】 その他

ご意見として承ります。

| | |
|------------------|---|
| 質問 24 | この土地利用方針を導入することで、市街化調整区域に土地を持つ人の一部において、土地の資産価値が減少することを想定しているのか。もし、下がる可能性があるとお考えなのであれば、その事象に対し、何か支援を行うことを予定しているのか。 |
|------------------|---|

【市の考え方】 その他

本方針は土地利用の適正化に向け、土地利用計画制度の見直しの方向性を示すために策定しています。

| | |
|------------------|---|
| 質問 25 | 市街地縁辺集落制度が厳格化すると記載があるが、市街化区域に編入する考えなのか。市街地縁辺集落制度は、市外の人達が浜松市の良さを知り購入して人口増になっていると思われるが、厳格化する理由を教えてください。 |
|------------------|---|

【市の考え方】 その他

現状、市街化区域に編入する予定はございません。

市街化調整区域においては、人口減少下にあっても住宅用地が増加している状況にあり、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見受けられます。これにより、市街化調整区域では居住の拡散による自然環境と農地の減少、インフラ投資の分散による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ることから、段階的に市街地外における居住拡散防止、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制度運用の見直しを検討していく方針です。

| | |
|-------------------|---|
| その他 12 | 浜松市は東京～大阪の中間地点にあり、二つの高速道路、六ヶ所の IC がある交通アクセスの良さから生産と流通の拠点になれる好立地な土地でもあるため、「土地利用方針」によってその好条件が損なわれないかが不安である。 |
|-------------------|---|

【市の考え方】 その他

ご意見として承ります。

| | |
|----------------------|--|
| 提 案 7 | <p>浜松 IC 周辺は、東名高速道路へのアクセス性に優れ、物流・流通の拠点として企業からの立地ニーズが高い。しかし当該地域は「市街化調整区域」であり、現行は立地誘導対象として、工場や倉庫業、運送業の社屋や倉庫の建築は認められているものの、卸売業は対象外とされている。卸売業は、製造業や物流業、倉庫業に準じる機能を有しており、これらと一体的に立地することで、効率的な流通ネットワークの形成が可能となる。これは地域経済の活性化にもつながるものであり、現実の企業ニーズを踏まえた土地利用規制の見直しが求められている。①浜松 IC 周辺の市街化調整区域における土地利用制限について、現実的なニーズに即した緩和措置を検討いただきたい。②特に卸売業については、製造業や物流業、倉庫業に準じる機能を有していることから、物流系用途との一体的な整備・運用を前提に、個別に許可・認定できる制度の新設を検討いただきたい。</p> |
|----------------------|--|

【市の考え方】今後の参考

市街化調整区域は、都市計画法に定められている目的に適合しているもののみが立地可能となっており、卸売業はこれに適合しません。頂いたご意見につきましては、制度運用の見直しを検討する際の参考とさせていただきます。

| | |
|----------------------|---|
| 提 案 8 | <p>浜松市では条例「浜松市廃棄物処理施設の立地に関する基準」で産業廃棄物処理施設の設置基準を定めているが、浜松市開発審査会では条例以上の制限をかけており、整合性がとれない上に制限が厳しく、実質的に設置が不可能な状況であるため、審査会の設置基準緩和を要望する。条例では、特定施設から 100m 以上の離隔が定められているが、浜松市開発審査会提案基準では、特定施設の他に「住宅」が加えられているため、基準の緩和（基準から「住宅」を削除すること）を希望する。</p> |
|----------------------|---|

【市の考え方】今後の参考

本方針において、住工混在による生活環境の悪化を課題として捉えているため、開発許可制度の運用基準の緩和は望ましくないと考えています。頂いたご意見につきましては、制度運用の見直しを検討する際の参考とさせていただきます。

| | |
|-----------------|---|
| 提案 9 | <p>本方針案では、市街化調整区域から市街化区域への編入を原則行わず、工業・流通業務施設の新規立地を制限・集約化する方針が示されている。しかし、浜松市は製造業を中心とする地域経済に支えられており、工業用地の確保や企業誘致は雇用・税収の維持に直結する重要課題である。市街化区域内の適地はすでに限られており、この方針によって新たな工場立地や市内での移転・増設の余地が大幅に減少するおそれがある。さらに現在、具体的に進出や移転を検討し、候補地を選定して計画を進めている事業者も存在する。これらの事業者が方針決定や制度施行までに手続きを完了できない場合、浜松市の制度変更が直接的な障害となり、進出・移転が不可能となるリスクがある。</p> <p>そのようなケースにおいて、行政として責任を取り切れないことが懸念される。したがって、本方針には以下のような経過措置・猶予期間の設定を明記すべきと考える。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・方針施行前に計画が進行中の案件については、一定の猶予期間を設けること ・工場立地・移転の実需を踏まえた柔軟な区域編入・許可運用を可能とすること <p>以上の点を踏まえ、地域産業の発展と雇用維持に支障がない運用を強く求める。</p> |
|-----------------|---|

【市の考え方】 今後の参考

頂いたご意見につきましては、制度運用の見直しを検討する際の参考とさせていただきます。

| | |
|-------------------------------|---|
| 提案 10 ・ 11 | <p>天竜川流域の洪水浸水想定区域の田園については開発を抑制すべきと考える。浜松インター周辺の開発可能な立地は開発済となっている。残っている農地は一種農地が多く、開発できない土地と思われる。また、新東名浜北インター周辺は3M以上の浸水想定エリアが多く、需要も少ないと思う。あえて産業拠点として工場・倉庫等を誘導すべきではないと考える。土地改良事業の予定もあり、また、一種農地が多く開発できない土地が多い地域である。農地保全区域で良いと考える。既存施設の拡張等やむを得ない場合のみ許可対象としてはいかがか。(外1件)</p> |
|-------------------------------|---|

【市の考え方】 今後の参考

頂いたご意見につきましては、制度運用の見直しを検討する際の参考とさせていただきます。

| | |
|-------------------------|---|
| 提 案 12 ・ 13 | <p>浜松スマート IC 新都田地区周辺・テクノロード・浜松西 IC 周辺の産業拠点は、既に産業集積が進んでいる。残地部分はほとんど一種農地であり、農地法・農振法の対策が出来ない状態の為、開発可能エリアが限られている。このような状況下で土地改良事業が 2027 年 3 月に完了となる為、同年 4 月より 8 年間は開発できないエリアだと認識している。中長期的にも産業拠点とはならないエリアと考える。(外 1 件)</p> |
|-------------------------|---|

【市の考え方】盛り込み済

上位計画である浜松市都市計画マスタープランにおいて浜松西 IC 周辺、浜松スマート IC 新都田地区周辺は、ものづくり産業を中心として、新たな価値や産業創出につなげるための産業を集積する拠点として位置づけており、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・向上を図っていく地域となります。

| | |
|-------------------------|--|
| 提 案 14 ・ 15 | <p>国道 1 号線の大規模流通業務施設等の立地誘導地区においては、国道 1 号線の高架事業の計画がある為、工場含め物流施設は高架事業の妨げにもなる可能性を秘めている。また、高架事業が完成した場合、物流用地として機能しない状況も予想され、反対である。(外 1 件)</p> |
|-------------------------|--|

【市の考え方】今後の参考

頂いたご意見につきましては、今後の参考とさせていただきます。

| | |
|-------------------------|---|
| 提 案 16 ・ 17 | <p>現時点においても大規模開発が出来る場所はなく、現在の工場立地誘導地区<立地協議基準⑤>工場が立地しても支障ないと認められる土地がある、唯一の立地候補地を見つけ出す手がかりであると認識している。第三都田の工業団地と新東名の浜松 SA スマート IC で区画されたエリア、また、県道沿い等はまさに産業拠点に最適なエリアである為、産業拠点の拡大をお願いしたい。湖西市・磐田市・袋井市は民間で行う大規模開発や地区計画（工業団地）含め協力的である。現在 5ha オーバーの大規模開発は前述各市と進めているが、それと比較すると、浜松市の産業の発展は期待できないのではないかと残念に思う。(外 1 件)</p> |
|-------------------------|---|

【市の考え方】今後の参考

立地誘導地区について頂いたご意見につきましては、制度運用の見直しを検討する際の参考とさせていただきます。

なお、市街化調整区域における 5ha 以上の開発につきましては、第 3 章 (5) 市街地外の土地利用の運用方針 3) 運用方針に記載のとおり、旧住宅地造成事業による住宅団地や工業団地等の既に開発が行われた区域においては、都市計画提案制度の地区計画を活用することにより、市街化調整区域の性格を変えない範囲で運用を検討できるものとしています。

| | |
|--------------|--|
| 提 案 18 | <p>土地利用方針により誘導立地地域として指定が検討されている地域のみでは、浜松市の工場建設が激減すると考える。下記に、地域ごとにその理由を述べていく。</p> <p>～1.浜松インター周辺～</p> <p>浜松インター周辺に関しては、洪水浸水想定区域内の地域がほとんどを占めるため、企業が進出するのに好まない地形であると考え。また、開発可能な土地に関しては、ほぼ全て開発済みであり、他の農地はほぼ一種農地であるので、ほぼ今後の開発が困難な地域であると言える。</p> <p>～2.新東名浜北インター周辺～</p> <p>浜松インター周辺と同じように、新東名浜北インター周辺は洪水浸水想定区域内の地域がほとんどを占めるため、企業が進出するのに好まない地形であると考え。</p> <p>～3.テクノロード沿い・浜松西インター周辺・浜松スマート IC～</p> <p>テクノロード沿い・浜松西インター周辺・浜松スマート IC に関しても、農地として大きく存する土地は、ほとんどが一種農地であるため、開発可能地域がほぼ無いと考えられる。また、土地改良事業が 2027 年 3 月に完了となるため、同年 4 月より 8 年間は開発ができないエリアになる。</p> <p>～4.国道一号線の立地誘導地区～</p> <p>国道一号線の立地誘導地区においては、国道 1 号線の高架事業の計画があり、工場や物流施設は高架事業の支障になる可能性がある。また、高架事業が完了した際、物流用地等として機能しない可能性も存する。</p> <p>上記、4 点より、計画されている立地誘導地域は機能を持たない可能性がある。その為、今回の土地利用方針において、現行の工場立地基準は変更すべきではないと考える。もし変更するとしても最低でも浜松 SA スマート IC は立地誘導地域に追加するべきであると考え。また、今後さらなる緩和として、5 ヘクタール以上の民間による開発を可能にしていくことが、企業立地を需給の観点から見た時は、必要であると考え。</p> |
|--------------|--|

【市の考え方】 今後の参考

立地誘導地区について頂いたご意見につきましては、制度運用の見直しを検討する際の参考とさせていただきます。

なお、市街化調整区域における 5ha 以上の開発につきましては、第 3 章 (5) 市街地外の土地利用の運用方針 3) 運用方針に記載のとおり、旧住宅地造成事業による住宅団地や工業団地等の既に開発が行われた区域においては、都市計画提案制度の地区計画を活用することにより、市街化調整区域の性格を変えない範囲で運用できるものとしていきます。

| | |
|------------------|--|
| 提案 19 | <p>浜松市は他の政令指定都市と違い、市街化調整区域内に既存の集落が多数あり事業所も多い都市である。コンパクトな都市づくりは必要だが、市街地のみが生き残る政策ではなく、市街化調整区域も最大限に活用しながら既存の地域コミュニティの維持も実現する政策を検討すべきである。幸い、浜松市は東京・大阪の中間地点にあり第二東名・東名高速道路の W ネットワークを備え、スマート IC 等 IC が 6 ヲ所もある交通アクセス等、生産・流通の拠点になれる好立地な土地である。</p> <p>そこを有効に使えるよう市街化調整区域の立地を最大限に活用すべきであると考えます。特に第二東名の「浜松 SA スマート IC」は県外企業社からの見込みがあると思われる。県外企業社は、政令市である浜松市のネーミングが魅力で立地を考える企業も多々あると思う。しかしながら、浜松市では 6ha 以上の誘致を認めていないことが、県外企業の立地の足枷になっていると思う。政令市は独自に基準を制定できると思われるため、5ha 以上の立地を認めて県外からの企業を誘致することが浜松市の雇用増になると思う。行政が進めることが困難ならば、民間の事業者が雇用を創出する企業用地を確保（地区計画等）し、その周辺に市街地形成（ハブを設置）を進めることも地域に対するコンパクトな都市づくりにつながると考える。</p> |
|------------------|--|

【市の考え方】盛り込み済

市街化調整区域における 5ha 以上の開発につきましては、第 3 章（5）市街地外の土地利用の運用方針 3）運用方針に記載のとおり、旧住宅地造成事業による住宅団地や工業団地等の既に開発が行われた区域においては、都市計画提案制度の地区計画を活用することにより、市街化調整区域の性格を変えない範囲で運用を検討できるものとしています。

| | |
|------------------|---|
| 提案 20 | <p>本方針案では、市街地外の工業系土地利用について、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」するとしている。しかし、中長期においては、「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、工業・流通業務立地誘導地区外については「集約化が図られるよう制度の見直しを検討」するとしており、これは将来的な企業誘致の門戸を閉ざすことにつながりかねない。本市の持続的な経済成長と雇用維持のためには、広域交通の利便性が高い市街化調整区域の一部において、優良企業の立地ニーズに引き続き対応できる体制が必要である。つきましては、乱開発は厳しく防止することを前提としつつ、現行で規定されている工業等の立地を許可する暫定的な運用については、本市の産業活力の維持・向上の観点から、中長期的にも継続的に維持していただくよう強く要望する。</p> |
|------------------|---|

【市の考え方】その他

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、インフラ投資の効率性等の観点から、産業機能の拡散防止・集約化を図る必要性があると考えています。なお中長期における検討については社会情勢の変化などの影響も含め総合的に検討を行ってまいります。

| | |
|-----------------------|---|
| 提 案 21 | <p>浜松市では5ha以上を必要とする企業の誘致に対して9m道路等整備された道路の近辺にも第一種農地が点在している事もあり難易度が高く、その点が浜松市へ立地検討を希望する県外企業に対し最大の問題点であると感じている。政令指定都市である浜松市であれば5ha以上の立地を進める為の基準の緩和が可能かと思われる。県外からの企業を誘致することが浜松市の税収の増加及び雇用の増加に繋がると考える。浜松市は大都市である東京と大阪に対しほぼ中間地点に存在し、第二東名及び東名高速道路も整備されている点から流通分野、製造分野に対して好立地、好条件を提供できる都市であると考えられる。その点を踏まえた上で市街化調整区域の活用方法を検討することが今後の浜松市を創造していく上で重要なポイントとなるのではないか。</p> |
|-----------------------|---|

【市の考え方】 今後の参考

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、インフラ投資の効率性等の観点から、産業機能の拡散防止・集約化を図る必要性があると考えています。

市街化調整区域における5ha以上の開発につきましては、第3章(5)市街地外の土地利用の運用方針 3)運用方針に記載のとおり、旧住宅地造成事業による住宅団地や工業団地等の既に開発が行われた区域においては、都市計画提案制度の地区計画を活用することにより、市街化調整区域の性格を変えない範囲で運用を検討できるものとしています。

また、頂いたご意見につきましては、制度運用の見直しを検討する際の参考とさせていただきます。

| | |
|-----------------------|---|
| 提 案 22 | <p>浜松インター周辺は交通の便がよく企業の立地条件が良かったため人気エリアではあるが、実際、浜松インター周辺は青地農地が多く、一種農地の優良農地が広がっている。開発できる農地は開発済みであり、中野町インターから続く県道周辺は白鳥町の周辺に住む既存の住民のトラックが多量に通ることにより困惑している。先祖代々の土地を守るという中で耕作をしている方も多く、大規模営農者もいる。また、浜松東行政センター周辺の白地農地では地盤が悪い土地も多くあり、そのような中で浜松インターを工場誘導地として選定しても、上記のような理由で立地は難しく少し足を延ばせば磐田地区・袋井地区になるため浜松市の産業は発展できないと思う。住民についてもいつくるかわからない災害を考えるよりも、幼少からの住み慣れた住環境にいたいという方も大勢いる。</p> |
|-----------------------|---|

【市の考え方】 今後の参考

市街化調整区域の住工混在の土地利用は課題の一つと捉えています。頂いたご意見につきましては、制度運用の見直しを検討する際の参考とさせていただきます。

| | |
|------------------|---|
| 提案 23 | <p>都田スマートインターエリア周辺については三方原土地改良事業が来年3月に完了し、以後8年間は農用除外申請が難しいと記憶している。その中での工場等の立地は困難なのではないか。都田エリアもテクノロード沿いは開発済みの土地であり、その他の多くは1種農地である。また先祖代々が開墾した大事な土地、また浸水被害のない高台で静かに暮らしていきたいと都田住民は思っている。</p> |
|------------------|---|

【市の考え方】今後の参考

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。

また、頂いたご意見につきましては、制度運用の見直しを検討する際の参考とさせていただきます。

| | |
|------------------|---|
| 提案 24 | <p>今後30年間で地震等の大災害が起こる可能性がある中で旧南区の国道1号線を流通の拠点としたとしても津波等の心配が多く、工場の企業は高台への進出を希望していくと思う。その中で同じように運送業の流通業務施設は工場に合わせて高台に移設していきたいのではないかと。いざ大災害が起きた時の浜松市の物流は新東名になると考える。このような土地利用計画案では民間での開発に前向きな湖西市、磐田市、袋井市等の近隣都市に企業は流出してしまうと思う。インター周辺のみでの産業は土地がなく不可能に近いと考える。</p> |
|------------------|---|

【市の考え方】今後の参考

頂いたご意見につきましては、制度運用の見直しを検討する際の参考とさせていただきます。

| | |
|------------------|---|
| 提案 25 | <p>工場等の工業において、収益を上げる方法の一つが、工場の集約化や規模拡大である。工場の集約化や規模拡大には、数千から数万坪の広い敷地が必要になることが特性としてあげられる。今回のように工場を誘導地区に配置する政策を取ることは、既存工場と新規工場との関係性を阻害すると同時に、今後の工場の集約化を困難にし、新規の工場建設を阻むことにつながる。そのことは、地域から産業を奪い、地域経済の衰退を招き、人々の職を奪うと同時に、更なる人口減少や人口流出を発生させる。このような「誘導地区」への誘導を行うのではなく、浜松全体を産業集積地として今まで通り発展させながら、人口減少に対応できるような工場の機械化・AI化を支援していき、既存産業の競争力を高める施策を行う必要があるのではないかと。そうでなければ、浜松市はものづくりの街と言えなくなるのではないだろうか。</p> |
|------------------|---|

【市の考え方】その他

本方針は、工場等の立地の増加に伴う自然環境と農地の減少、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を課題として捉えており、このため、産業機能の拡散防止・集約化を図る必要性があると考えています。

| | |
|-------------------|--|
| その他 13 | <p>今までの土地政策において市街化調整区域の価格の安い土地を購入できていたことは、資金力に乏しい中小の工場の進出に際し、かなり大きな助けになっていたと考えられる。しかし、本土地利用方針において調整区域の土地が取得できなくなり、土地の供給が減ることにより「進出場所の制限」や「土地単価の上昇」が起こることで、中小の事業者が新規の工場取得が困難になると考えられる。このような中小企業への参入障壁の構築は、遠からず地域の雇用の減退や人口減少につながってしまうと考えられる。</p> |
|-------------------|--|

【市の考え方】 その他

ご意見として承ります。

| | |
|------------------|--|
| 質問 26 | <p>工場の集中化により、自然への悪影響はないのだろうか。工場が散らばっている場合と比較して、集中している場合は自然への影響はどう変わっていくのか。</p> |
|------------------|--|

【市の考え方】 その他

工場が分散することにより広く自然に悪影響を及ぼし、また工場に隣接する住民が増えることにより騒音等の環境問題を引き起こす要因になっていると捉えております。

| | |
|------------------|---|
| 質問 27 | <p>工場を立地誘導地区に集めることで、既存の住人の生活環境が悪化すると思うか。思わないとお考えなのであれば、その理由をお教えて頂きたい。</p> |
|------------------|---|

【市の考え方】 今後の参考

本方針において、住工混在の土地利用は都市課題の一つとして捉えています。頂いたご意見につきましては、制度運用の見直しを検討する際の参考とさせていただきます。

| | |
|------------------|---|
| 質問 28 | <p>本土地利用方針によって、工場・物流施設建設予定者は「市街化区域の単価の高い土地」もしくは「市街化調整区域の立地誘導区域の土地」を取得するしかなくなると思うが、それらの土地は今の市街化調整区域の大規模開発適格用地と比較して、価格はどのようにになると考えているか。</p> |
|------------------|---|

【市の考え方】 その他

本方針は個別の土地の価格、資産価値について言及するものではありません。

| | |
|------------------|---|
| 質問 29 | 今回の立地誘導地域の選定基準は何か。その立地誘導地域に、今後、工場や物流業務施設が進出できるキャパシティーがあると考えているのか。キャパシティーがあると考えているのなら、どの規模の工場がどの程度進出できるとお考えか。また、新たな開発は今後あまり必要が無いという認識であれば、その考えで浜松市の工業等が発展すると考える理由を教えてください。 |
|------------------|---|

【市の考え方】 その他

当面は企業立地の需要に対応して立地を許容する暫定的な運用を維持しますが、中長期においては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が図られるよう制度の見直しを検討していく方針です。

| | |
|------------------|--|
| 提案 26 | 農地法の改正でだれでも耕作する農地が取得できるようになったこともあり、住宅を市街化に誘導する必要はないと思われる。農地を保全する観点、農業をしってもらう観点から、住宅を建築する人は自己栽培ができる範囲内で、農地付住宅として許可いけばよいと思う。 |
| 提案 27 | 農地法改正で誰でも耕作する農地が取得できるようになったこともあり、住宅を市街地に誘導するだけではなく住宅を建築する人が自己栽培をできる範囲内で農地付き住宅として許可していくことも検討し、農地を保全する観点、農業を知ってもらう観点をもってもらふことも必要ではないか。 |

【市の考え方】 その他

農業を営む者（農家の経営主）の居宅は立地基準を満たせば立地が可能です。

| | |
|-----------------|---|
| 要望 3 | 田畑は田畑として利用してくための方針でもあると思うが、なり手が少なく十分に土地を活用していくことが、そもそも難しいのではないかとといった懸念もある。そのため、なり手への補助や田畑をやってもらうための呼び込みが必要だと感じる。これらが不十分で利用促進ができないのであれば、土地が活用されないままの状態が続いていくこととなり、「土地利用方針」のせいで衰退へとつながっていくことにはならないかと不安を感じる。 |
|-----------------|---|

【市の考え方】 その他

担い手確保は本市の農業の維持に欠かせないものであり、農業施策として各種支援を実施してまいります。本方針は土地利用区分毎の土地利用計画制度の運用の方針を示したものであるため、農地が農地として活用されるよう、取組を進めてまいります。

| | |
|-----------------|--|
| 要望 4 | <p>本土地利用方針において「グリーンインフラ」という言葉が 11 回も出てきている。グリーンインフラを担うのは、あくまで市民である。さらに言えば、その主役を担うのは農家である。その農家が減少している今、グリーンインフラを守る施策を行うことは困難である。浜松市が守ろうとしている農地は担い手がおらず、多くが荒れ地と化している。今現在の農家の現状を鑑みて、“農家を増やす施策を行わない限り”、農地を農地として守っていく施策は現実的でないを考える。</p> |
|-----------------|--|

【市の考え方】 その他

グリーンインフラの一翼を担う農地は、農産物の生産だけでなく、国土の保全、水源の涵養など様々な機能を有しております。営農活動を通じ農地を守っていくため、担い手の確保は欠かせないものであり、国・県・市で相談や研修制度の案内、補助金等各種支援を実施しています。

| | |
|------------------|--|
| 質問 30 | <p>(1)農業従事者を増やすために市として何を行っていくのか、(2)都市部における産業をどのように生み出していくのか、(1)具体的に数値目標（農業従事者）や(2)具体案と数値目標（都市部における産業）を教えてください。</p> |
|------------------|--|

【市の考え方】 その他

- (1) 担い手確保は本市農業の維持に欠かせないものであり、国・県・市で相談や研修制度の案内、補助金等各種支援を実施しています。また、具体的な数値目標は浜松市農業振興ビジョンにおいて示しています。（認定新規就農者数は、2014 年度から累計で 2024 年度 114 経営体になっていますが、2034 年度には 194 経営体を数値目標としています。）
- (2) 都市部における産業については、具体的な数値目標は定めておりませんが、あらゆる業種を対象に誘致活動を行っています。

| | |
|------------------|--|
| 質問 31 | <p>ここ数年において、農家の数はどのように変化しているか。今後 30 年間、その農家の数はどうなっていくと予測しているか。具体的な数値をもって示していただきたい。その数値の予測と分析をしたうえで、農地を保全していくこの政策が機能すると考えているのか。また、農地が荒廃している現状において、そのことによる景観・治安の悪化をどのように考えているのか。</p> |
|------------------|--|

【市の考え方】 その他

本市の農家数の推移ですが、農林業センサスより、2015 年 11,954 戸、2020 年 10,042 戸と約 16%減少しており、2025 年は未発表のため推移は不明です。

また、今後の予測数値は設定していません。人口減少、高齢化に伴い農家数は減少しておりますが、担い手への農地の集積・集約化を促進することで農地の保全を図っています。なお、農地の管理については、個人の財産であることから基本的には所有者の責任において管理されるものと考えます。しかしながら、農地による景観等への影響に対しては、農地法に基づく指導や草刈り運動により適正に管理されるよう啓発に取り組んでいます。

| | |
|------------------|---|
| 質問 32 | グリーンインフラとは具体的に何をさすのか。そのグリーンインフラを誰がどのように保全していくのか。その為の人的リソースは確保できているのか。具体的な施策を明示していただきたい。 |
|------------------|---|

【市の考え方】 その他

本方針のグリーンインフラとは、公園、樹林地、住宅地の生垣、農地、佐鳴湖など水環境を含んだ自然的環境を活用し、洪水などの都市災害やヒートアイランド現象などの環境課題の解決に役立てることを示しています。

また、保全とは特別緑地保全地区のような法的に自然環境を保持する方法のほか、人々の活動も含まれており、活動団体との連携や市民への緑化啓発を行うなど市民協働での保全活動を推進しています。

第4章 土地利用方針の実現に向けて（1件）

| | |
|------------------|---|
| 質問 33 | 長期にわたる計画の中で中間報告や進捗状況報告等は示して頂けるのか。また、具体的に地域毎の状況を示してもらえるのか。 |
|------------------|---|

【市の考え方】 盛り込み済

第4章「1 土地利用の運用の進め方」(1) 進行管理に記載のとおり、毎年モニタリングを行い、おおむね5年毎に調査、分析及び評価を行います。それらを踏まえて10年毎に見直しを行っていく予定となっています。評価結果の公表につきましては必要に応じ検討してまいります。

参考資料（2件）

| | |
|------------------|---|
| 質問 34 | 「みどり」と「グリーンインフラ」という言葉が出てくるが、この定義を教えてください。 |
|------------------|---|

【市の考え方】 盛り込み済

参考資料「用語集」に記載のとおり、「みどり」は公園や道路の樹木や草花、市内に点在する松林や樹林地、住宅地の庭や生垣などに加え、木材や農産物の生産の場である天竜の森林や郊外に広がる農地、遠州灘・浜名湖・天竜川・市内を流れる中小河川などの水環境を含んだ多様な自然的環境のことを示しており、本方針では、幅広い概念として「みどり」と表現しています。

また、「グリーンインフラ」は自然環境が有する機能を社会におけるさまざまな課題解決（地球温暖化の緩和や浸水対策等）に活用する考え方のことを示しています。

| | |
|------------------|--|
| 質問 35 | 土地利用は人々の生活の全てを司る根幹にあたる重要事項である。しかし、有識者意見聴取会の名簿には、主にコンパクトシティ構想を掲げる方が並んでおられるように感じる。なぜ、産業集積や医療福祉、文化・歴史等の学識をお持ちの方々を広く有識者として招かなかったのか。意見が偏っており、今回の議論は公平性に欠けるとは思わなかったのか。他の学問分野の有識者を招かなかった理由を教えてください。 |
|------------------|--|

【市の考え方】その他

本方針は都市計画の中でも土地利用に関わる方針を示したものであるため、その専門分野の方にご意見を伺いながら策定してまいりました。本方針の上位計画である浜松市都市計画マスタープラン策定時には、各分野の有識者から意見を聴取させて頂きました。

その他（12件）

| | |
|------------------|---|
| 質問 36 | 空き家や・相続不明土地に関する問題について、市として今後どのように対応していくのか方針はあるのか。 |
|------------------|---|

【市の考え方】その他

空き家については、所有者に対し適正な管理をするよう指導し、状況に応じ除去等の措置を行っていきます。相続不明土地については、令和6年度より相続登記が義務化されており、今後の動向を注視してまいります。本方針に示しております居住の拡散の防止、人口減少に対応した取組を進めることで空き家に関する課題への対応につながると考えています。

| | |
|------------------|---|
| 提案 28 | 空き家問題は固定資産税の制度の問題と密接に関わっている。建物を解体してしまうと土地の固定資産税が上がってしまうことから住宅が解体されないという矛盾が生じていることが問題である。浜松市も国政に対してものを言える立場にあるので言うべきではないか。 |
|------------------|---|

【市の考え方】その他

家屋解体除去による固定資産税の住宅用地特例からの除外を行わないよう、国に対し今後要望してまいります。本方針は土地利用区分毎の土地利用計画制度の運用の方針を示したものであるため、ご意見として承ります。

| | |
|------------------|--|
| 質問 37 | この方針は子供や学校の統合といったことについて触れられておらず、これから浜松で暮らしていく若い世代の人は不安に思うのではないかと思う。その辺りについて方針では踏み込まれてはいないのか。 |
|------------------|--|

【市の考え方】その他

施設誘導については、上位計画である浜松市立地適正化計画の中で子育て施設といったサービス型の施設は駅を中心とした都市機能誘導区域内に集めていく計画となっておりますが、学校については地域コミュニティの核となる施設であると考えているため誘導施設として定めていません。

学校の統合などを検討する際には、多様な地域事情等に配慮し、保護者や地域の皆様から意見や要望をいただきながら検討・協議を行ってまいります。

| | |
|------------------|--|
| 質問 38 | 浜松市の工場の高度化が必要だとお考えか。必要であるとするのであれば、どのような政策をもって、どのような職種の工場の高度化を支援していくのか。 |
|------------------|--|

【市の考え方】 その他

人手不足や生産性の向上、さらに競争力強化において、工場の高度化として、特にデジタル化や省人化が必要であると認識しています。そのため、中小事業者を対象とした産業用ロボット導入支援事業費補助金や中小製造事業者を対象とした中小ものづくり企業 IoT 化促進事業費補助金による支援を行っています。

| | |
|------------------|--|
| 質問 39 | 今後、都市計画区域内で、バス等の交通インフラの種類と量を増やす考えはあるか。また、都市計画区域外の地域へのバス等のインフラの整備の考えはあるか。 |
|------------------|--|

【市の考え方】 その他

市内の公共交通の再編については関連する個別計画において検討し、目標の実現に向けた取組を進めてまいります。

| | |
|------------------|--|
| 質問 40 | 都市部における地域包括ケアコンパクトシティの構想はあるか。また、あるのであれば、そこに山間部の人を優先的に居住させるような考えはあるか。 |
|------------------|--|

【市の考え方】 その他

本市において現在、都市部における地域包括ケアコンパクトシティの構想はございません。

| | |
|------------------|--|
| 質問 41 | 今まで、不動産関係業種への聞き取り調査は行ってきたか。また、今後はどの程度行う予定か。具体的な履歴・予定を教えてください。今後、それらの業種からの意見は土地利用方針へ反映する予定はあるか。 |
|------------------|--|

| | |
|-------------------|---|
| その他 14 | 今回の施策において一番打撃を受けるのは、浜松市の不動産業者である。それにも関わらず、西部地区の不動産業者への調査等が実施されていないのが現状である。策定経緯にもそのような経緯の記載はない上に、10月27日に宅建協会西部支部に問い合わせしたところ「浜松市から意見を求めるような連絡は一切ない」との回答を頂いた。そのような状態で、一番打撃を受ける業種への聞き取り調査が行われていないことは、土地利用方針策定において、かなり致命的な問題であると考えている。 |
|-------------------|---|

【市の考え方】 その他

公平性を欠くため、特定の業種だけに情報を開示することはございません。本方針は様々な業種、一般市民に影響のある方針であるため、パブリック・コメント制度により、平等に広く市民から意見の聴取を行いました。寄せられた意見により必要と判断したものについては方針へ反映しています。

| | |
|------------------|--|
| 質問 42 | 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。また、中長期にかけ二段階的に居住集約を図る制度の運用を進めているが、市の窓口はどのようになるのか。都市計画をはじめ、関係部署は多く数えられると思う。 |
|------------------|--|

【市の考え方】 その他

本方針に伴う組織の再編等の予定はございませんが、関連部局が連携し、取組を推進してまいります。

| | |
|-----------------|---|
| 要望 5 | 方針を作ることはとても良いことであると思うので、方針の内容を確実に履行して頂きたい。また、歴史がある土地については、その背景を踏まえて土地利用をして頂きたい。 |
|-----------------|---|

【市の考え方】 その他

ご意見として承ります。

| | |
|-----------------|---|
| 要望 6 | 商業、工業についてはよく考えられているが、農業については考えていないのではないかと感じた。農業振興について政策的に示されていないように感じる。農地を集約する方針を示す必要があるのではないか。 |
|-----------------|---|

【市の考え方】 その他

本方針は土地利用計画制度の運用の方向性を示すものであるため、農業振興については関連する個別計画において示し、目標の実現に向けた取組を進めてまいります。

| | |
|-------------------|--|
| その他 15 | 今までの浜松市の産業誘致において、工業に傾倒してきたのは紛れもない事実であり、それは成功してきたと認めざるを得ない。実際に浜松市はものづくりの街を謳ってきた。反対に、その他の産業を育ててこなかったという事実もある。地方の農地を守っていくはずの農業では若い担い手が育たず、都市機能を支える産業（冒頭部参照）に関してはフォーカスが当たらなかった。そのことにより都市部の空洞化が進み、農地を管理する人がいなくなってしまう。そのこと自体が、浜松市の政策としての問題であるにもかかわらず、土地利用政策においてそれらを正そうとしても、施策として全く機能しないであろうと言わざるを得ない。まずは、新たな産業の育成において自然な人口移動を行っていくべきである。 |
|-------------------|--|

【市の考え方】 その他

ご意見とし承ります。