



# 浜松市 立地適正化計画



概要版



浜松市

# 今、まちづくりの転換が求められています。

- ・今までは人口の増加に合わせて市街地が拡大してきました。
- ・今後は急激な人口減少、少子高齢化が予測されています。
- ・このままでは、市民の生活や活動に様々な影響が予想されます。

例えば…

## ワクワク感に欠けるまちなか

都心は人通りが少なく、閉まっているお店も多くて賑わいがない…。

### 都心の歩行通行量

2015年 90,313人  
↓  
・ (予測値)  
2045年 77,000人



## 利用しにくい公共施設

税収が減る一方で福祉への費用が増加。施設の統廃合で身近な施設が駅から遠い場所へ…。



## 不便な公共交通

路線バスの利用者が減り、運行本数が減便。お出かけが不便に…。

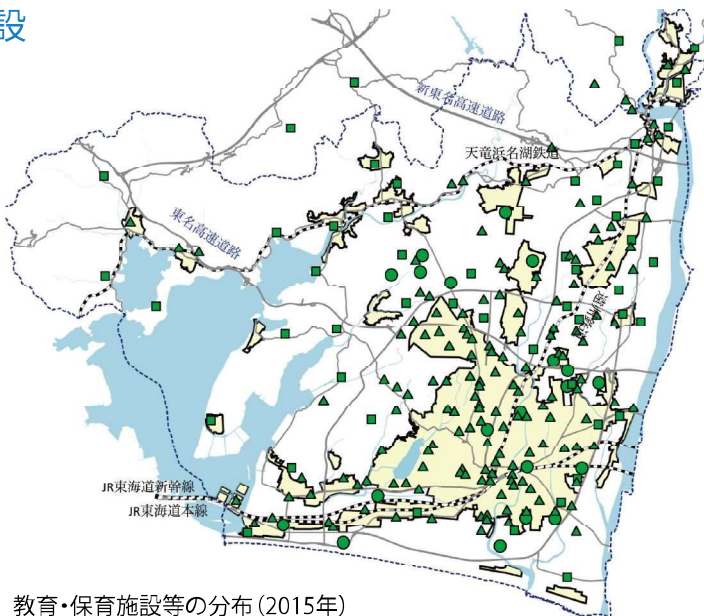
### 主要な駅・バス停の利用者数

2015年 2,758万人  
↓  
・ (予測値)  
2045年 2,344万人



## 点在するサービス施設

通勤に便利な駅近に住んだのに病院や保育園がない。自動車がないととても不便…。



教育・保育施設等の分布 (2015年)

浜松市は「コンパクトでメリハリの効いたまちづくり」を進めます

# 立地の適正化に関するまちづくりの方針

・創造都市の取組を支え、都心の賑わい向上を図ります

・公共施設の集約・再編を生活利便性を維持しながら進めます

・公共交通で暮らしやすい機能誘導を図ります  
・産業振興を支える居住誘導を図ります

## 都市機能誘導区域

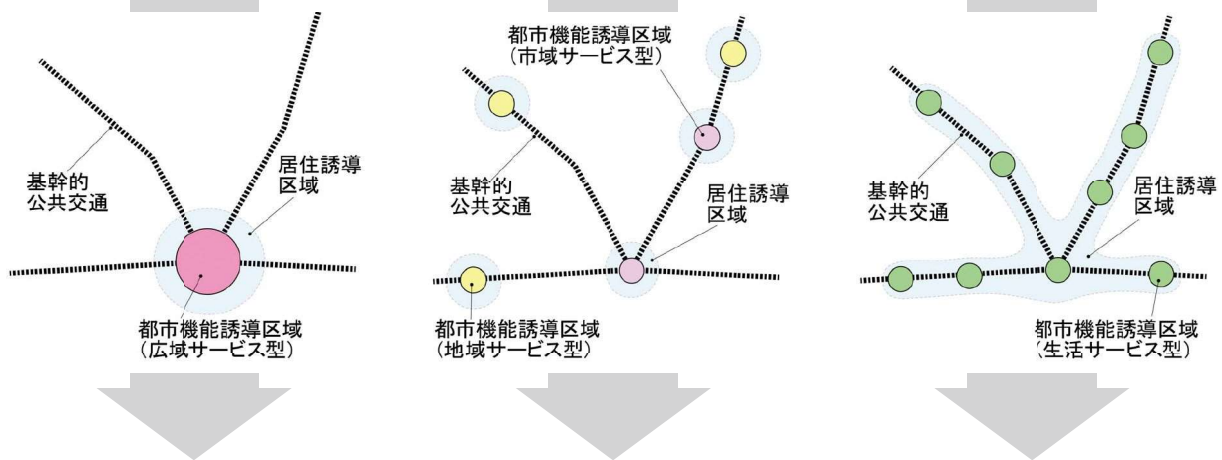
広域な公共交通ネットワークを活かして、商業・文化等の機能を集積し、都市機能の向上や維持を図る区域

公共交通でのアクセス性を活かして、拠点的な公共施設を集積し、利用者の利便性の確保を図る区域

身近な公共交通を活かした暮らしの充実に資する医療・福祉機能を集積し、居住誘導を図ることで、生活サービス機能の向上や維持を図る区域

## 居住誘導区域

都市機能の誘導を図る拠点周辺と、利用者の維持が見込める公共交通路線周辺に居住を誘導



## 賑わいと創造性にあふれるまちなか

まちなかはいつも賑やか。洗練された文化が心地よく、まちがとても楽しく感じられる。



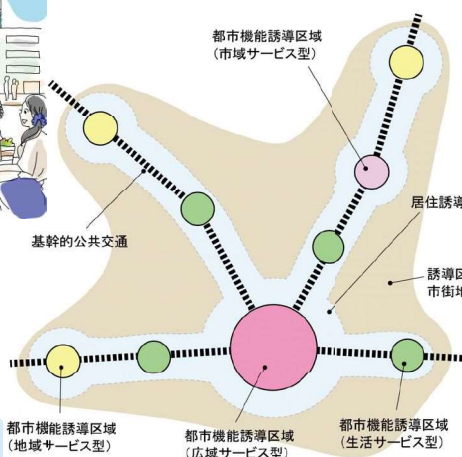
## 利用しやすい公共施設

家の近くのホールが統合されたが、公共交通でアクセスしやすいから不便はそれほど感じない。



## 便利な公共交通

家の近くを走る路線バスにすぐ乗れる。バスの利用者も増え、減便の心配はなさそうだ。



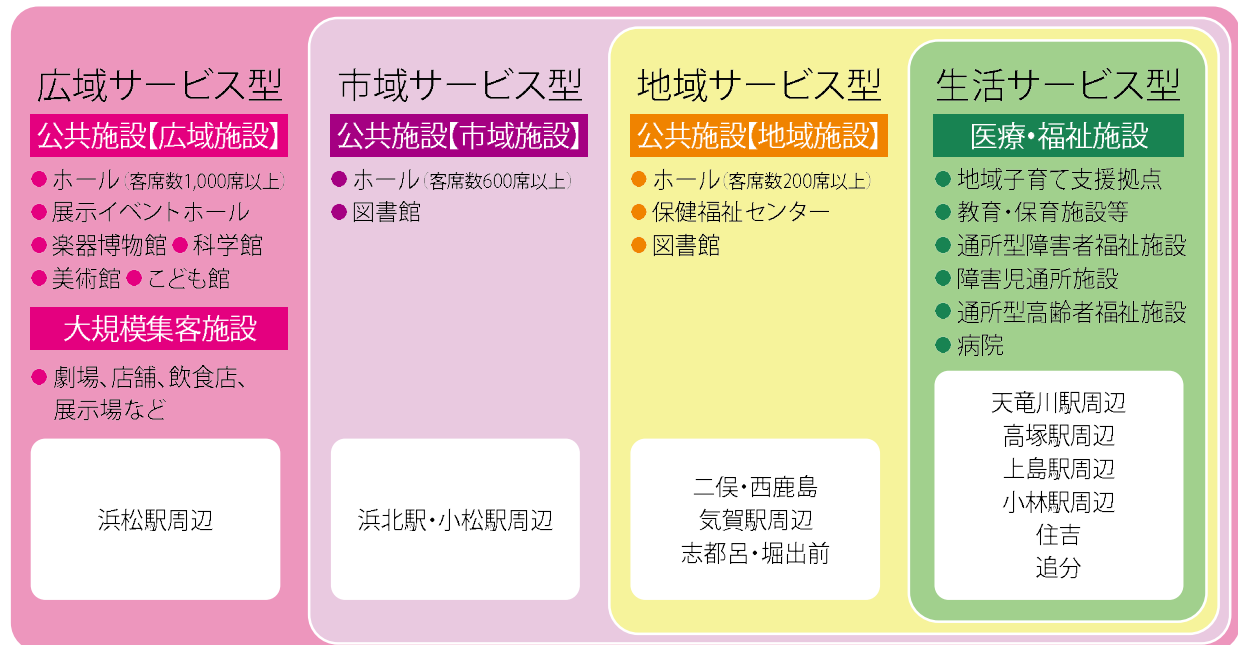
## サービス施設が集まる駅周辺

駅の近くの保育園に子供を預けて通勤。帰日も近くのスーパーに寄れて便利。



# 誘導施設

都市機能誘導区域に誘導すべき施設を方針に基づき設定します。



※上位の都市機能誘導区域には下位のサービス型の誘導施設も含まれます。

# 都市機能と居住を誘導するための取組

方針の実現に向け、都市機能と居住を誘導するための取組を設定します。

## 都市機能を誘導するための取組

共通	<p><b>1 魅力ある拠点の形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 土地区画整理事業等の実施</li> <li>● 拠点への公共施設の配置、整備 等</li> </ul>	広域サービス型	<p><b>1 都市型産業等の集積促進</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 建物のリノベーションや低未利用地の活用 等</li> </ul> <p><b>2 歴史文化機能の集積促進</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 浜松城公園再整備 等</li> </ul> <p><b>3 都心の回遊性向上</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 都心の回遊性向上に資するバリアフリー化 等</li> </ul>
	<p><b>2 公共交通や徒歩・自転車による移動環境の確保</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 公共交通結節機能の強化、向上</li> <li>● 歩道、自転車走行空間の整備 等</li> </ul>	市域・地域サービス型	<p><b>1 公共施設の維持、立地の推進</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 拠点的な公共施設の誘導区域への優先的な立地の検討 等</li> </ul> <p><b>2 市民活動の支援</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 市民活動団体の創造的な取組への支援</li> </ul>
	<p><b>3 誘導施設の立地に関連する財政・金融・税制上の支援</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 誘導施設整備への国庫補助制度等活用</li> <li>● 財政、金融、税制上の支援メニュー等の情報提供 等</li> </ul> <p><b>4 公的不動産の活用</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 公的不動産の活用に関する情報発信と活用 等</li> </ul>	生活サービス型	<p><b>1 子育て支援・福祉施設の立地促進</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 地域子育て支援拠点事業の推進 等</li> </ul> <p><b>2 健康まちづくりに対する市民意識の向上</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ウォーキングなどの健康づくりの取組の支援 等</li> </ul>

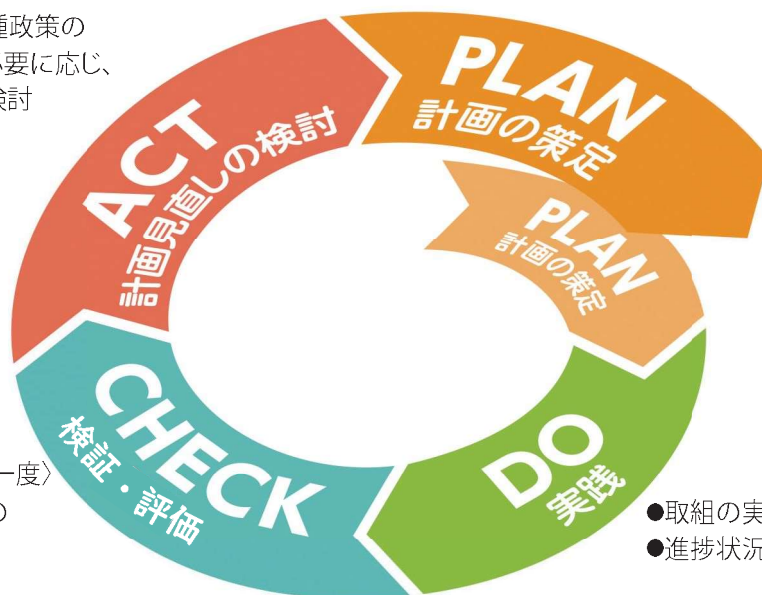
## 居住を誘導するための取組

<p><b>1 区域内への住宅供給の促進</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● サービス付き高齢者向け住宅の立地を居住誘導区域へ誘導 等</li> </ul>
<p><b>2 良好な居住環境の形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 誰もが気軽に利用できる身近な公園整備 等</li> </ul>
<p><b>3 拠点等への交通利便性の向上</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● バス停環境改善 等</li> </ul>
<p><b>4 住民が安全で安心して暮らせる交通環境や防災性の向上</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 歩道、自転車走行空間の整備 等</li> </ul>
<p><b>5 区域内への居住の促進に向けた情報提供</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 出前講座、啓発資料配布、ホームページ掲載 等</li> </ul>

# 計画の実現に向けて

PDCAサイクルに基づき、おおむね5年ごとに評価を行い、必要に応じて区域、誘導施設、施策の変更等計画見直しを実施します。進捗の確認は指標を踏まえ、人口動向や施設立地状況等について分析し、評価を行います。

- 社会情勢や各種政策の動向を踏まえ必要に応じ、計画見直しの検討



- 立地の適正化に関する基本的な方針
- 都市機能誘導区域と誘導施設
- 居住誘導区域
- 各種機能を誘導するための取組
- 指標

〈おおむね5年に一度〉

- 目標達成状況の検証・評価
- 課題の抽出

- 取組の実施
- 進捗状況のモニタリング

## 政策効果・進捗確認指標

指標	現状値	目標値
公共施設利用者数	約149.3万人(2024年)	約164.8万人(2030年)
公共建築物の充足率	64.1%(2015年)	90%(2034年)→100%(2044年)
居住誘導区域に住む人口の割合	39.2%(2018年)	44.4%(2045年)
主要な駅・バス停の利用者数	約2,758万人(2015年)	約2,720万人(2045年)

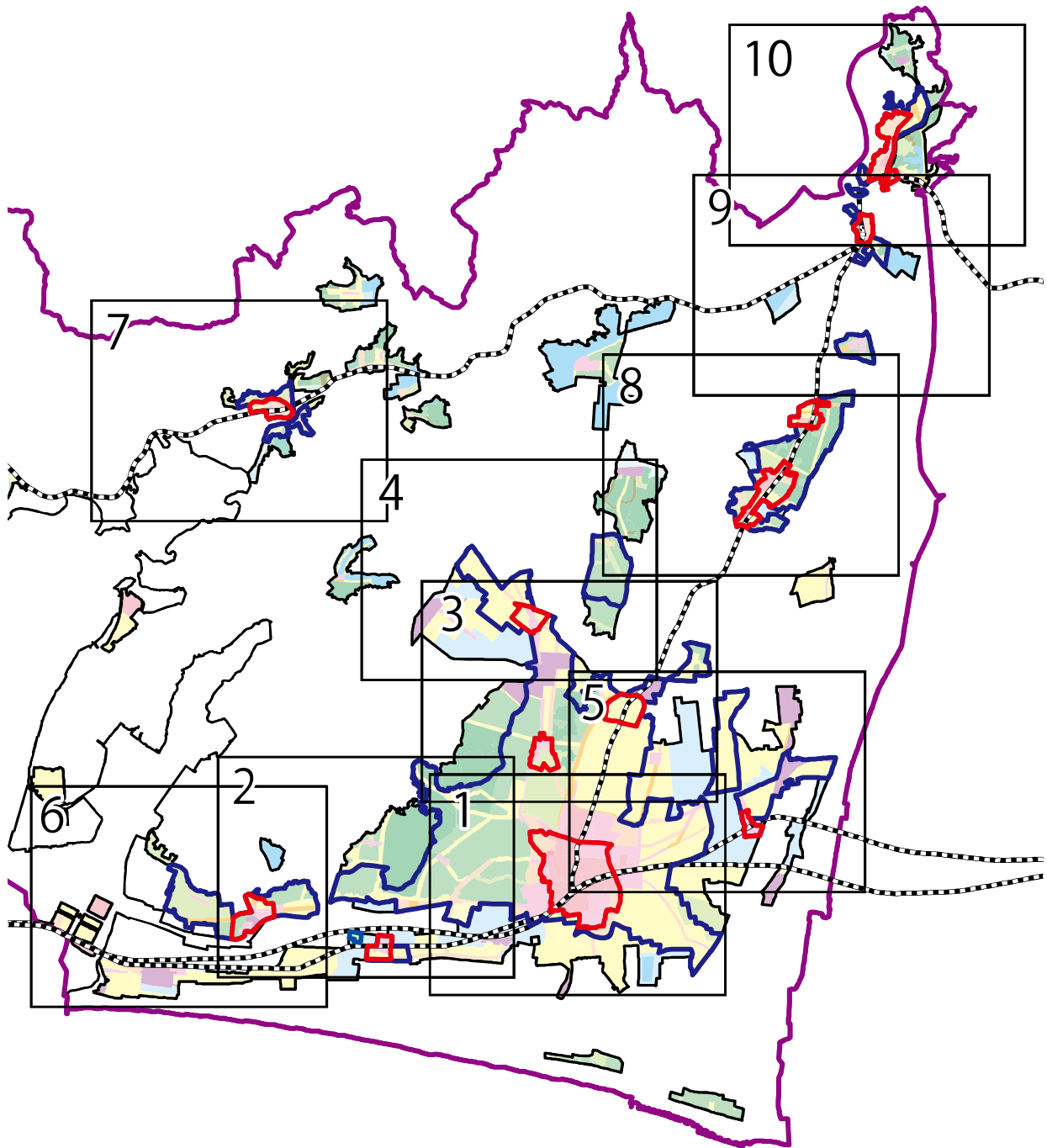
## コンパクトシティ実現状況確認のための指標

指標	現状値	目標値
居住誘導区域内人口密度	61.5人/ha(2018年)	61.5人/ha(2045年)
誘導施設の都市機能誘導区域内充足率	44.8%(2018年)	51.7%(2045年)

## モニタリング指標

指標	
都市機能誘導区域内外誘導施設数	届出制度届出数・内容・対応状況
居住誘導区域内外人口	まちなか滞在者数

# 都市機能誘導区域・居住誘導区域



## 【次ページ以降の凡例】

  都市機能誘導区域   居住誘導区域

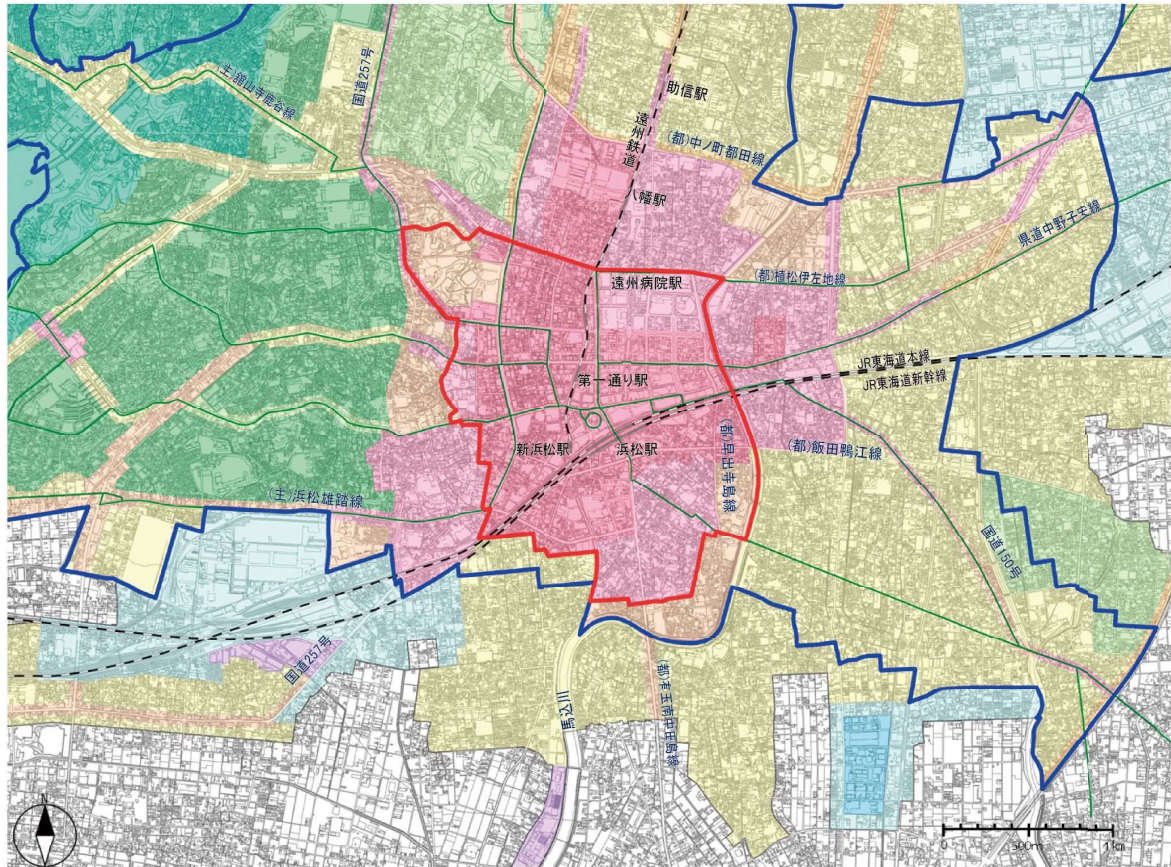
※ただし、災害リスクの高い地域(災害危険区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、砂防指定地、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、津波浸水想定区域(L2ケース1)(防潮堤整備後))、その他地域(生産緑地地区・都市計画施設・市民の森・環境整備法第二種区域)は誘導区域に含めない。

区域等
<span style="border: 2px solid purple; padding: 2px;"> </span> 都市計画区域
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 市街化区域
<span style="border-bottom: 1px dashed black; display: inline-block; width: 20px;"></span> 鉄道
<span style="border-bottom: 1px solid green; display: inline-block; width: 20px;"></span> 居住誘導を図るバス路線

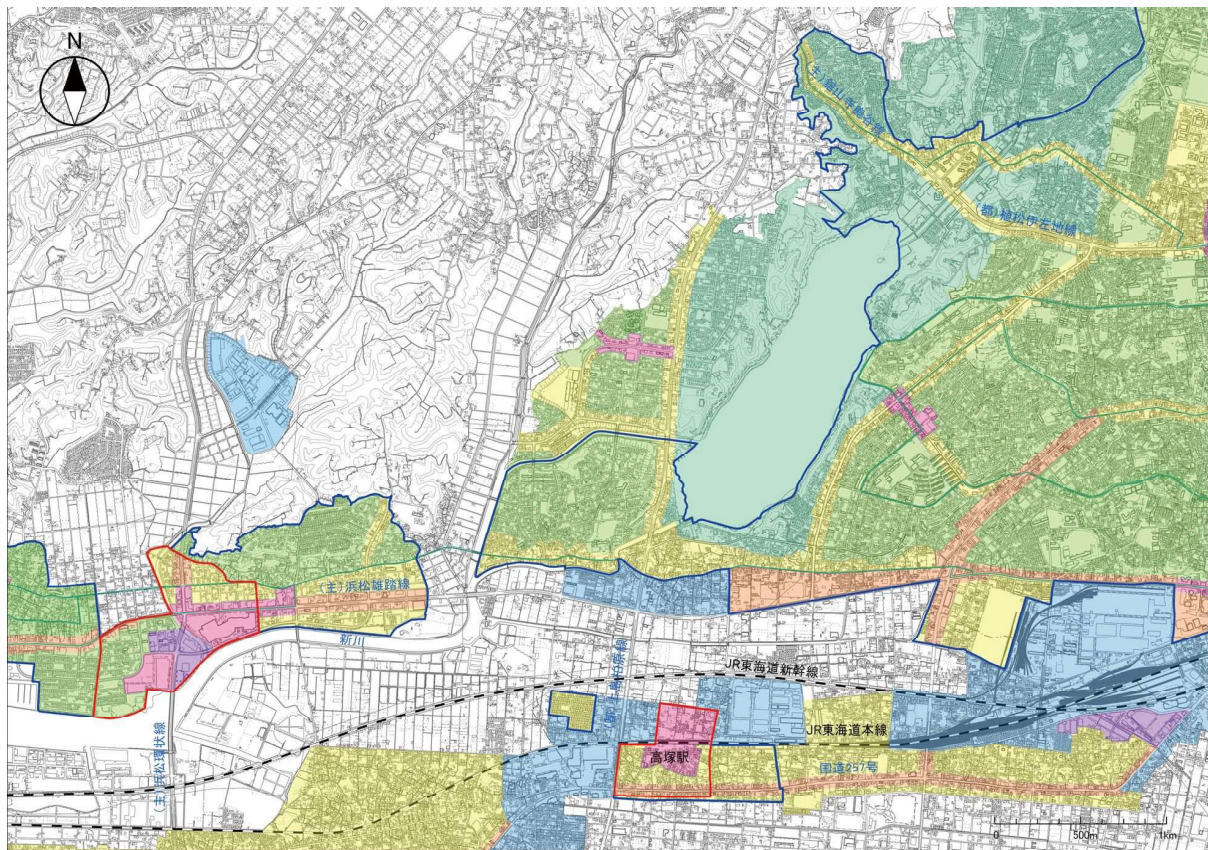
用途地域		
<span style="background-color: #c8e6c9; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 第1種低層住居専用地域	<span style="background-color: #fff9c4; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 第1種住居地域	<span style="background-color: #ffcdd2; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 商業地域
<span style="background-color: #c8e6c9; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 第2種低層住居専用地域	<span style="background-color: #fff9c4; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 第2種住居地域	<span style="background-color: #e1bee7; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 準工業地域
<span style="background-color: #c8e6c9; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 第1種中高層住居専用地域	<span style="background-color: #fff9c4; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 準住居地域	<span style="background-color: #bbdefb; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 工業地域
<span style="background-color: #c8e6c9; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 第2種中高層住居専用地域	<span style="background-color: #ffcdd2; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 近隣商業地域	<span style="background-color: #bbdefb; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 工業専用地域

1 浜松駅周辺
2 高塚駅周辺
3 上島駅周辺、住吉
4 追分
5 天竜川駅周辺
6 志都呂・堀出前
7 気賀駅周辺
8 浜北駅・小松駅周辺、小林駅周辺
9 二俣・西鹿島(その1)
10 二俣・西鹿島(その2)

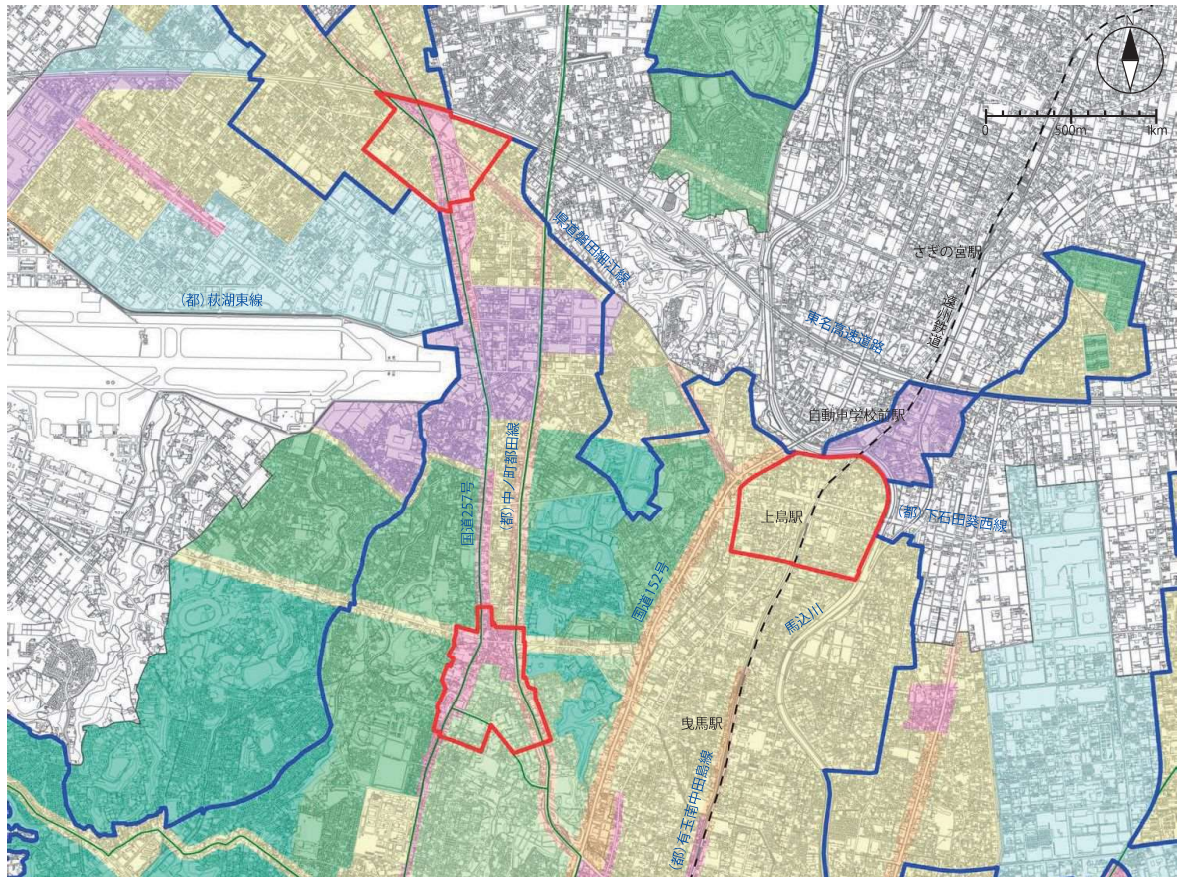
【1 浜松駅周辺】



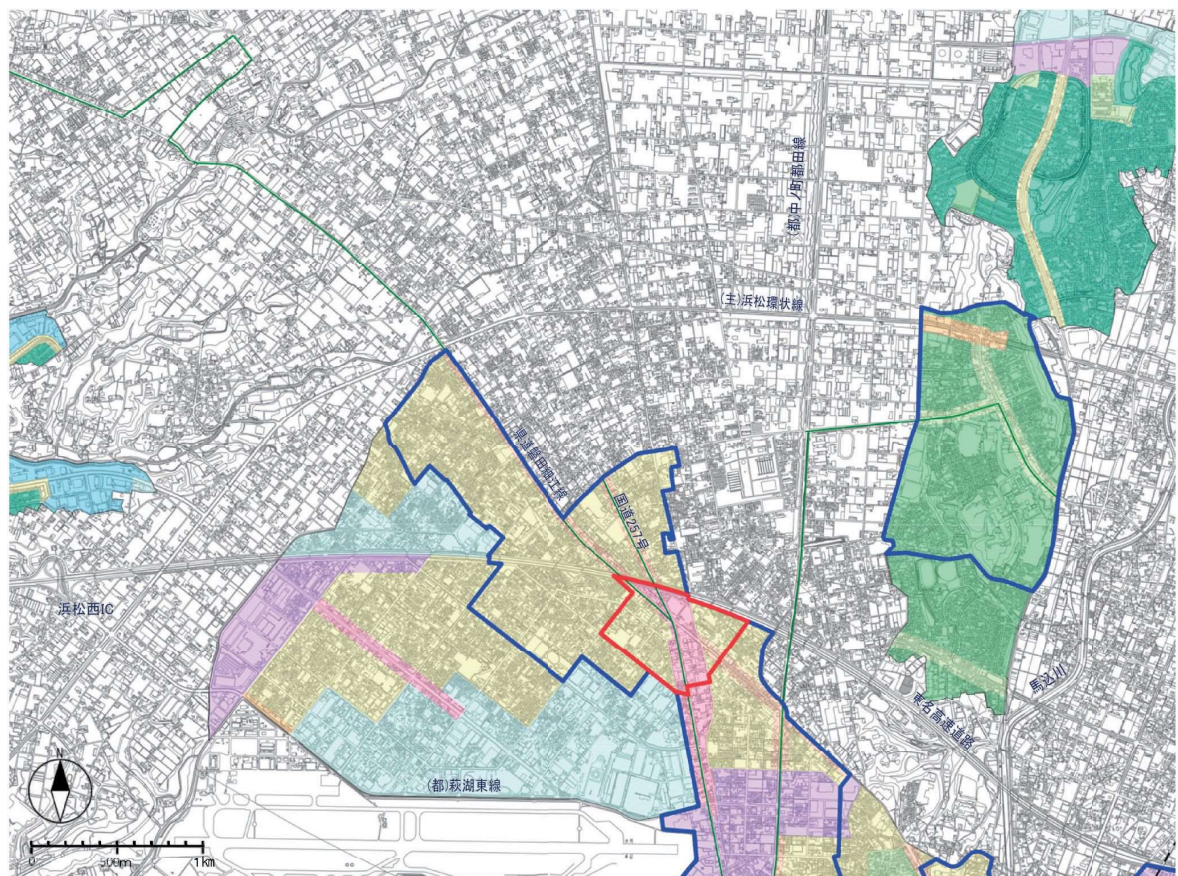
【2 高塚駅周辺】 R4.1 変更



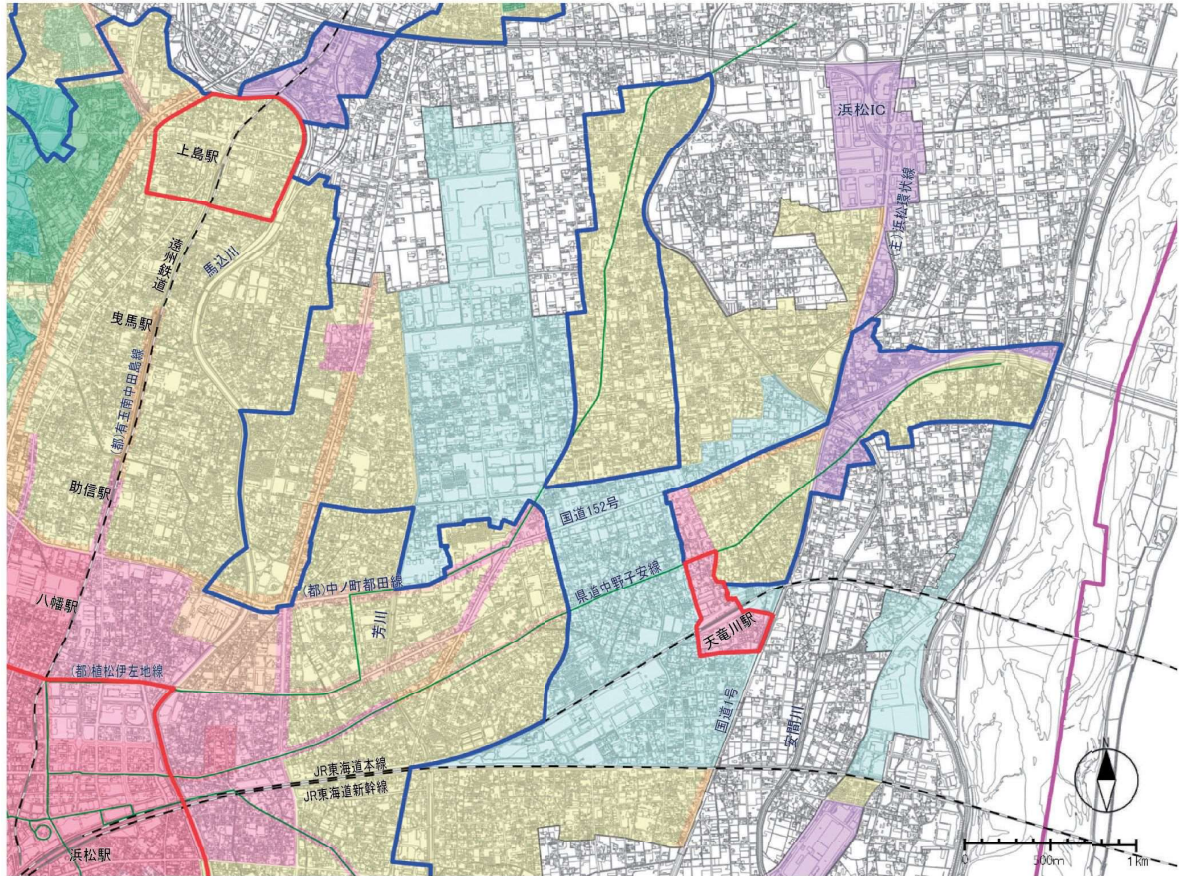
【3 上島駅周辺、住吉】



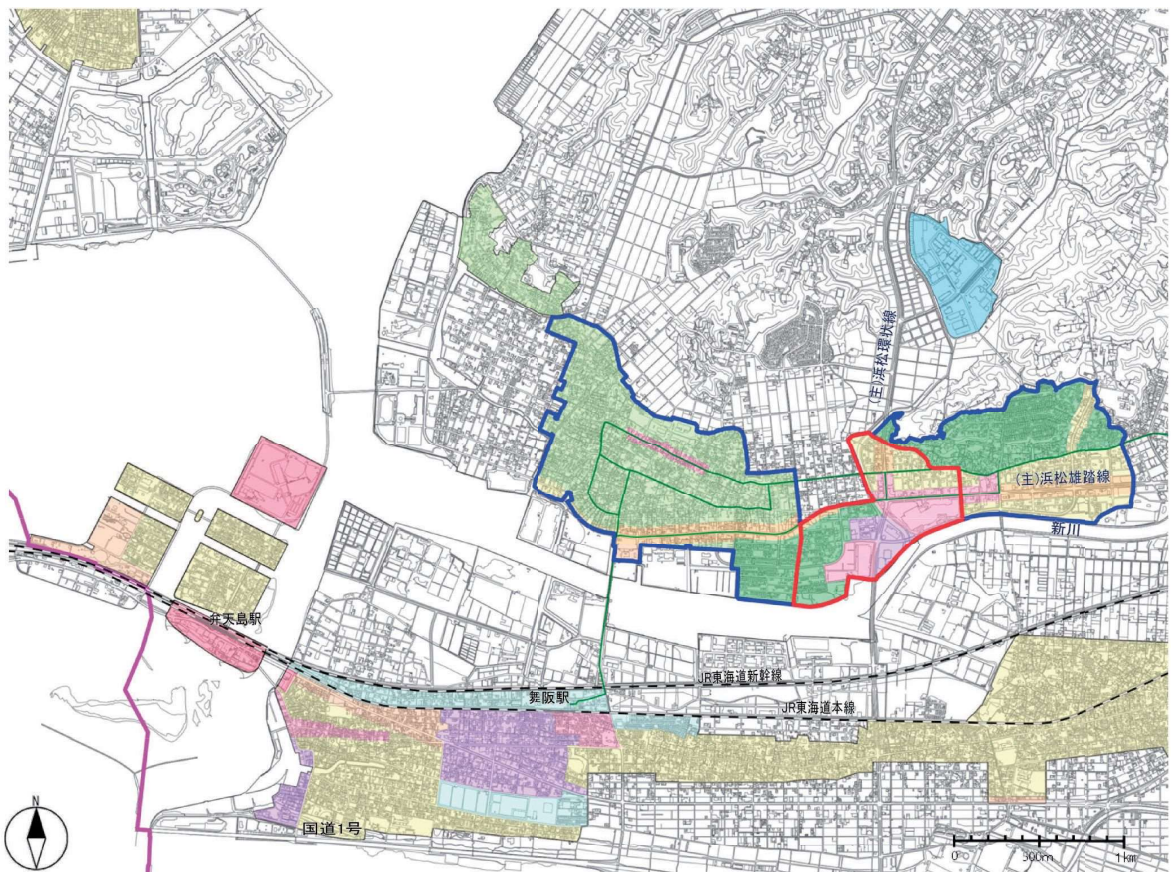
【4 追分】



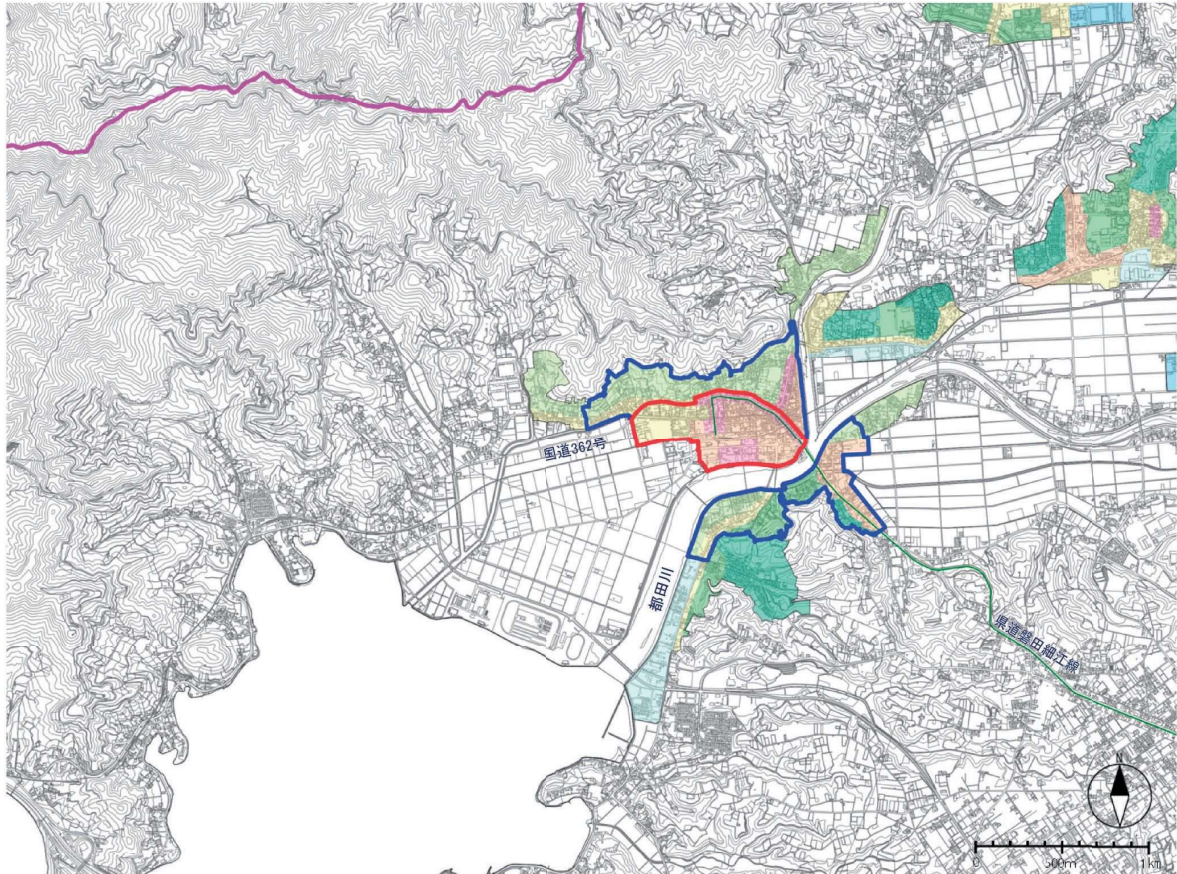
【5 天竜川駅周辺】



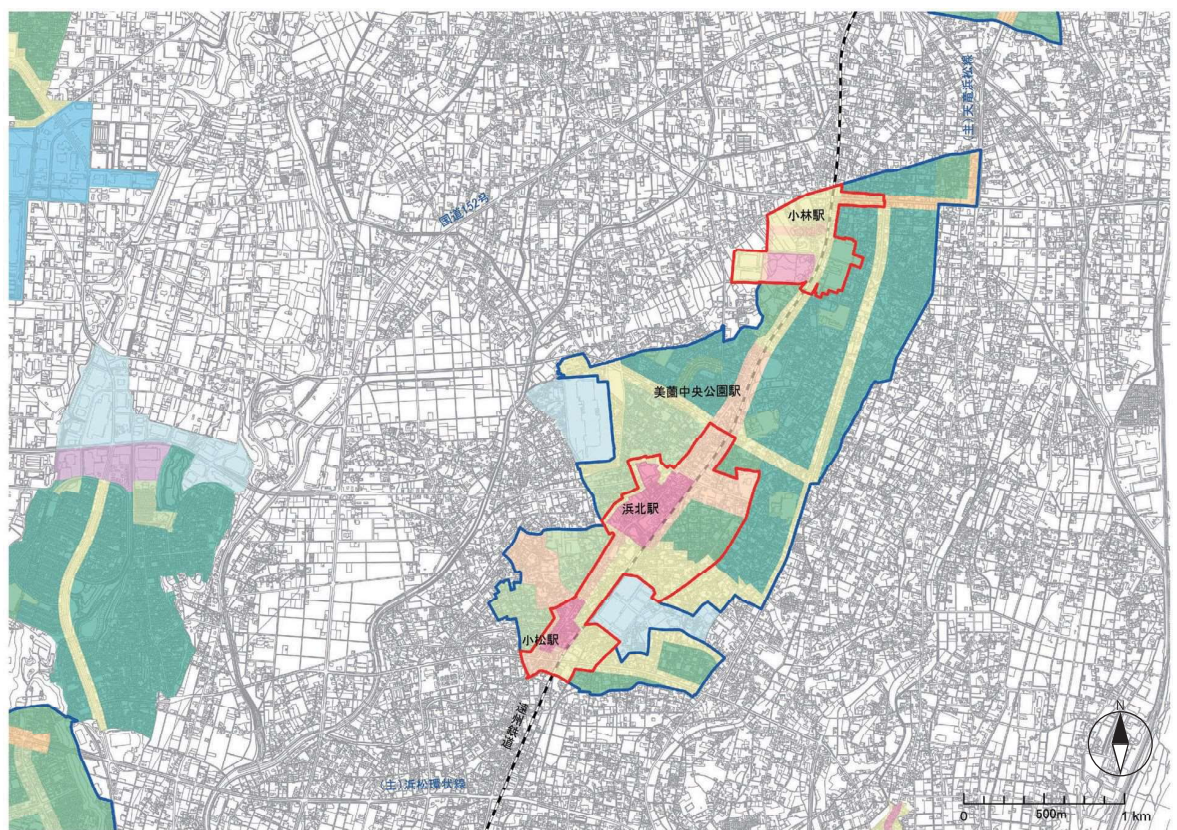
【6 志都呂・堀出前】



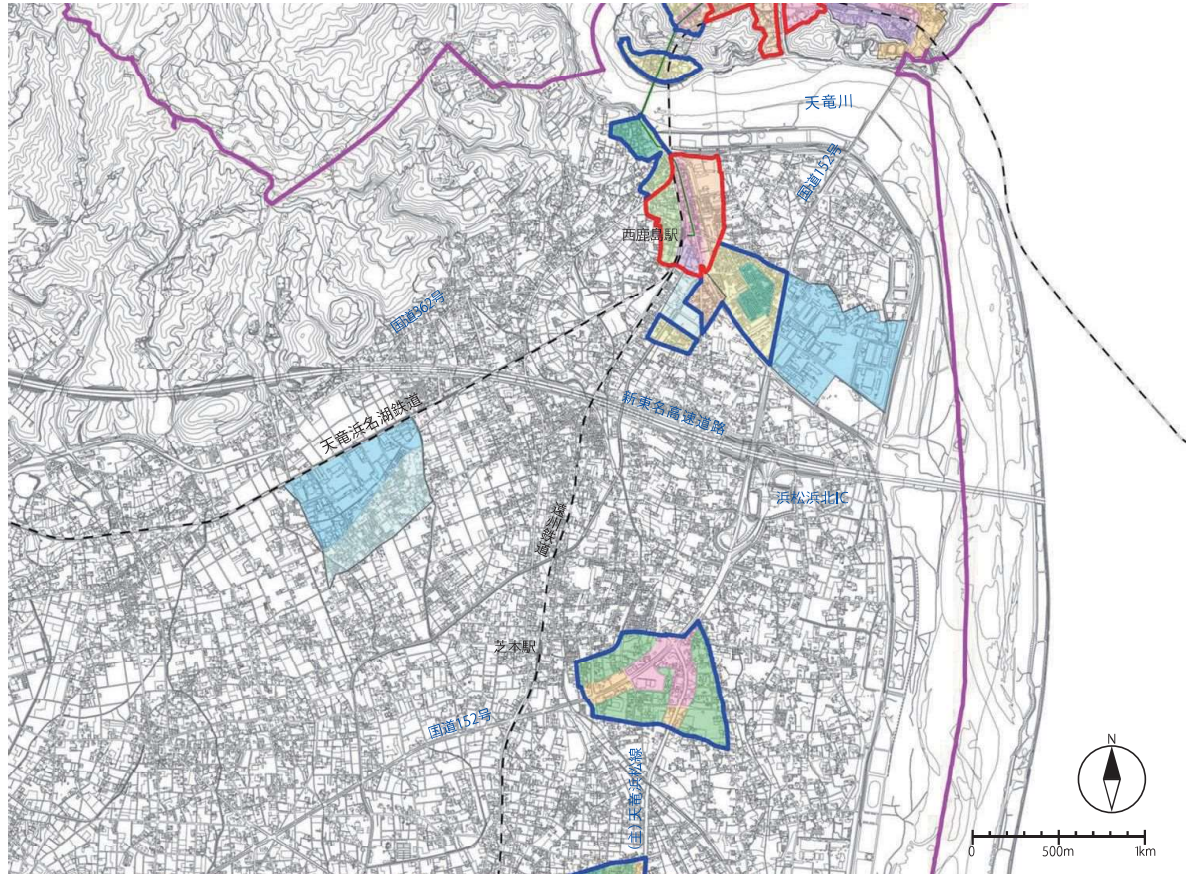
【7 気賀駅周辺】



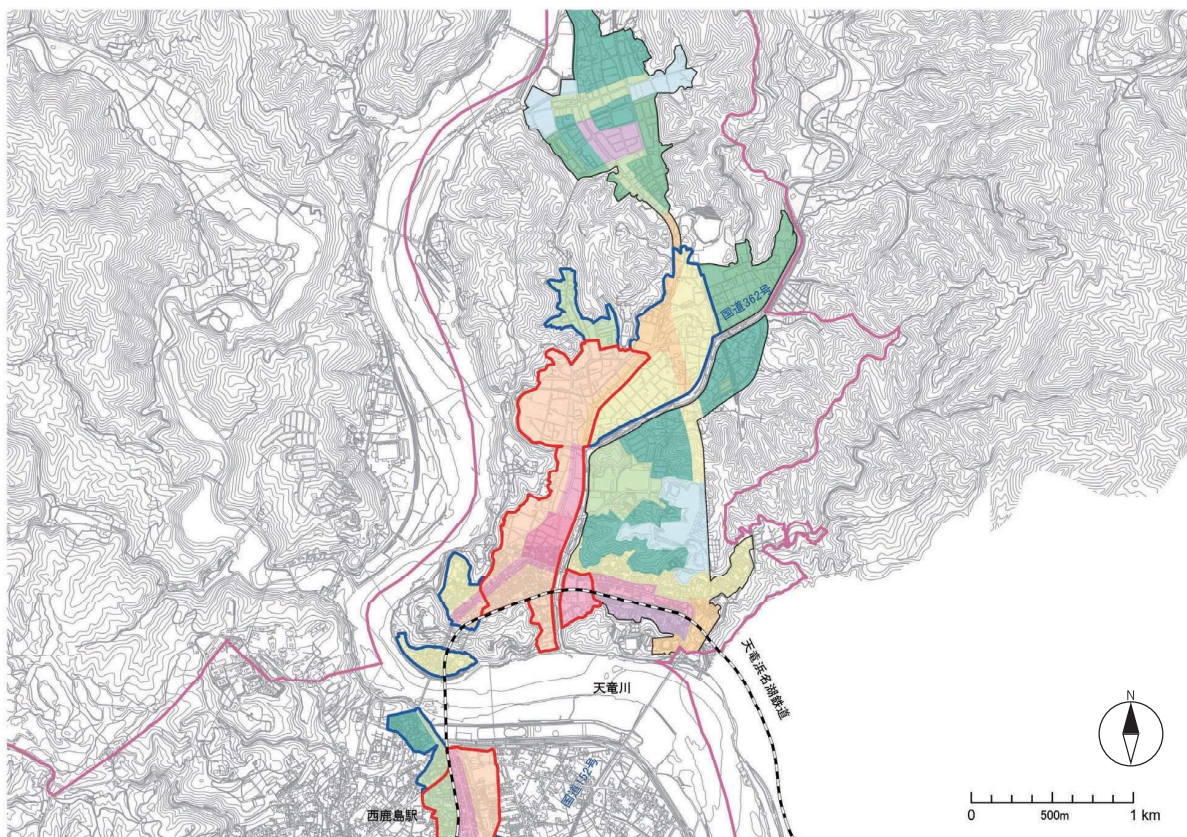
【8 浜北駅・小松駅周辺、小林駅周辺】 R8.3 変更



【9 二俣・西鹿島(その1)】



【10 二俣・西鹿島(その2)】



# 浜松市への届出について

届出が必要となる行為	
都市計画区域	都市機能誘導区域外 ①誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為又は建築等行為
	都市機能誘導区域内 ②誘導施設の休止又は廃止
	居住誘導区域外 ③3戸以上または1,000㎡以上の住宅の建築を目的とする開発行為又は3戸以上の住宅の建築等行為

