

浜松市立地適正化計画
評価について

令和8年3月

浜松市立地適正化計画 評価について

第1章 立地適正化計画の評価にあたり	1
1 立地適正化計画の評価について	1
2 立地適正化計画の概要	1
(1) 計画の目的	
(2) 計画の位置付け	
(3) 計画対象区域	
(4) 目標年次	
(5) まちづくりの方針	
(6) 目指すべき都市の骨格構造	
(7) 立地の適正化に関するまちづくりの方針	
(8) 都市機能誘導区域と居住誘導区域	
(9) 誘導施設	
(10) 誘導施策	
(11) 指標	
3 評価の流れ	7
第2章 都市構造等の変化の状況	9
1 人口動向	9
(1) 総人口、人口構造	
(2) 人口動態（社会動態、自然動態）	
(3) 人口分布、人口分布増減	
(4) 人口密度、人口密度増減	
(5) 高齢化率、高齢化率増減	
(6) 人口移動	
2 誘導施設の立地状況	20
(1) ホール・博物館等・図書館	
(2) 商業施設	
(3) 保健福祉センター	
(4) 地域子育て支援拠点	
(5) 教育・保育施設	
(6) 通所型障害者福祉施設	
(7) 障害児通所福祉施設	
(8) 通所型高齢者福祉施設	
(9) 病院	

3 公共交通の利用状況	39
(1) 鉄道利用者数	
(2) バス利用者数	
第3章 立地適正化計画の評価	43
1 指標による進捗状況の確認・評価	43
(1) 立地適正化計画の政策効果・進捗状況確認指標	
(2) コンパクトシティの実現状況確認のための指標	
(3) モニタリング指標	
2 参考 国や県の動向及び指標について	53
(1) 国による立地適正化計画の実効性の向上に向けたあり方検討会	
(2) 静岡県「立地適正化計画 見直しの手引き」による指標	
3 誘導施策の実施状況	55
(1) 都市機能誘導に関する施策の実施状況	
(2) 居住誘導に関する施策の実施状況	
4 評価のまとめ	73

第1章 立地適正化計画の評価にあたり

1 立地適正化計画の評価について

浜松市立地適正化計画（2019（平成31）年1月策定、2022（令和4）年1月第2回変更）では、計画の実現に向け、都市再生特別措置法第84条第1項に従い、おおむね5年ごとに社会情勢や各種政策の動向、計画の進捗状況を確認し、必要に応じて区域、誘導施設、施策の変更など計画の見直しを行うこととしています。

このたび、策定からおおむね5年が経過することから、計画の進捗状況等について確認・評価を行い、必要に応じて計画の見直しを行うものです。

<参考：都市再生特別措置法第84条第1項>

市町村は、立地適正化計画を作成した場合には、おおむね5年ごとに、当該立地適正化計画の区域における住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する施策の実施の状況についての調査、分析及び評価を行うよう努めるとともに、必要があると認めるときは、立地適正化計画及びこれに関連する都市計画を変更するものとする。

2 立地適正化計画の概要

(1) 計画の目的

本市は、人口増加に合わせて市街地が拡大してきましたが、今後は、急激な人口減少、少子高齢化が予測されます。これに対応するため、2015（平成27）年にスタートした浜松市総合計画の中で、「コンパクトでメリハリの効いたまちづくり」をまちづくりの基本的な考え方として掲げました。これは、住む場所としてバスや電車などの公共交通の利用に便利な場所を選ぶ人を増やし、人口密度にメリハリのある拠点ネットワーク型都市構造を目指すものです。

この考え方に基づき、浜松市総合交通計画と連携しながら、市民の快適な暮らしを支える持続可能な効率的な都市構造を実現するため、2019（平成31）年1月に浜松市立地適正化計画を策定しました。

(2) 計画の位置付け

浜松市立地適正化計画は、本市の都市計画の基本的な方針である浜松市都市計画マスタープランの一部であり、浜松市総合計画や浜松市都市計画マスタープランなどの上位計画に即しています。関連計画とも適合・連携を図ることとしています。

(3) 計画対象区域

計画の対象区域は、浜松都市計画区域内です。

(4) 目標年次

浜松市総合計画に定める都市の将来像を見据えて、2045（令和 27）年を目標年次としています。

(5) まちづくりの方針

浜松市都市計画マスタープラン（2020（令和 2）年度）における都市計画の基本理念を浜松市立地適正化計画のまちづくりの理念としています。

- 自然環境と共生した持続可能な都市の実現
- 都市活力の持続と向上
- 地域特性を活かした都市づくりと相互連携の強化
- 市民生活の質の向上
- 市民の参加・協働によるまちづくりの推進

また、浜松市総合計画（基本計画）では、「コンパクトでメリハリの効いたまちづくり」をまちづくりの基本的な考え方としています。

(6) 目指すべき都市の骨格構造

浜松市都市計画マスタープランでは、目指すべき将来都市構造として、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「拠点ネットワーク型都市構造」を掲げ、5つの都市計画の目標を枠組みとして将来都市構造図を描いています。

○将来都市構造「拠点ネットワーク型都市構造」

拠点ネットワーク型都市構造とは、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のことです。

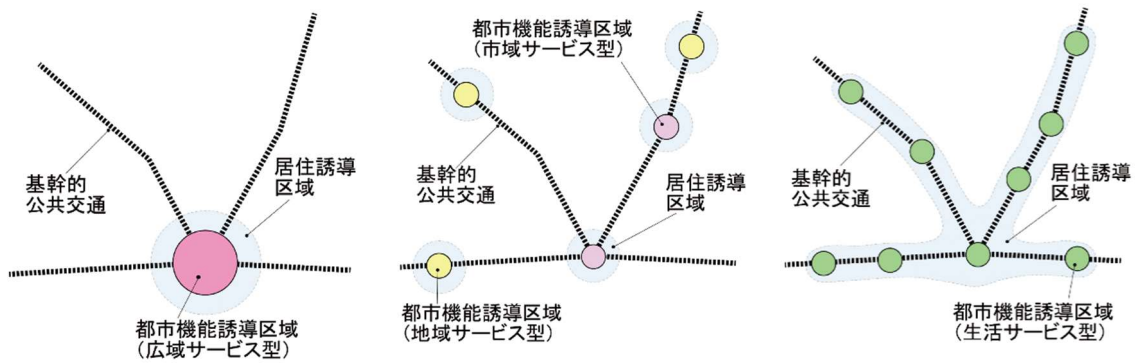
この都市構造の実現により、過度に自動車に依存することがなく、高齢者をはじめとする誰もが歩きやすい健康で快適な暮らしの確保、財政的・経済的に持続可能な都市経営、都市の炭素化などが可能となります。

○都市計画の目標

- 目標① コンパクトで暮らしやすい持続可能な都市づくり
- 目標② 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
- 目標③ 創造都市の顔である都心の再生に向けた都市づくり
- 目標④ 自然環境の保全・創出と環境負荷の小さな都市づくり
- 目標⑤ 安全・安心な災害に強い都市づくり

(7) 立地の適正化に関するまちづくりの方針

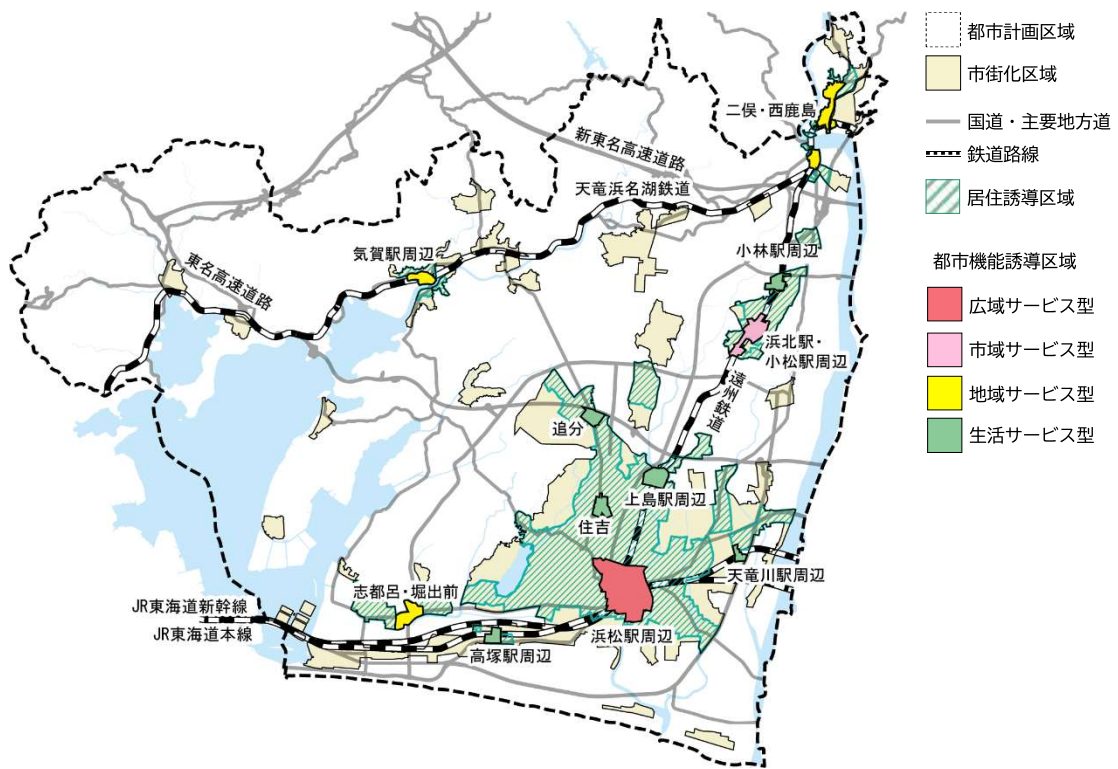
- 1 創造都市の取り組みを支え、都心の賑わい向上を図ります
- 2 公共施設の集約・再編を生活利便性を維持しながら進めます
- 3 公共交通で暮らしやすい機能誘導を図ります
- 4 産業振興を支える居住誘導を図ります



(8) 都市機能誘導区域と居住誘導区域

○都市機能誘導区域

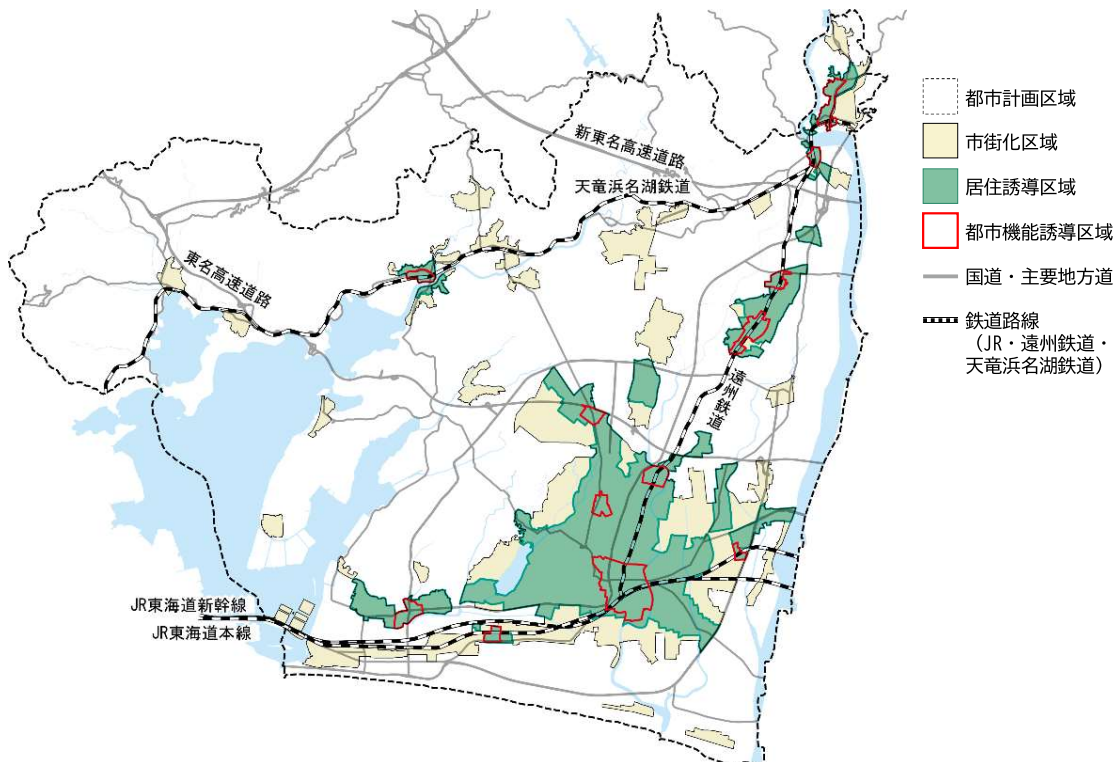
立地の適正化に関するまちづくりの方針に基づき、生活に必要なサービス施設などの都市機能の立地を誘導すべき区域として、都市機能誘導区域を設定しています。



都市機能の誘導を図る拠点は、広域サービス型/市域サービス型/地域サービス型/生活サービス型の区分分類ごとに、集積する都市機能の持つ役割やサービスを利用する人の移動圏域を踏まえ、主要な鉄道駅やバス停などの交通結節点を中心に、拠点へのアクセス性や既存ストックの集積状況、災害リスク、拠点の成立性などから選定しました。

○居住誘導区域

人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域として居住誘導区域を設定しました。市街化区域内の都市機能誘導を図る拠点周辺、または、都市機能誘導区域への運行本数が多く、将来に渡って利用者の維持が見込める公共交通路線周辺が居住誘導区域となっています。



※誘導区域の内、以下の区域は誘導区域外とする。

○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

○その他

- ・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
- ・用途地域（工業専用地域、工業地域

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域）：都市機能誘導区域からのみ除外

(9) 誘導施設

立地の適正化に関するまちづくりの方針に基づき、都市機能誘導区域に誘導を図るべき以下の施設を誘導施設として設定しています。



※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。

(10) 誘導施策

立地の適正化に関するまちづくりの方針に基づき、都市機能と居住を誘導するための施策を以下のように設定しています。都市機能誘導と居住誘導の各施策は互いの誘導が促進されることを前提としています。

1 都市機能誘導に関する施策

(ア)共通

1 魅力ある拠点の形成

- 市街地開発事業(土地区画整理事業*や市街地再開発事業*)の実施
- 誘導施設の立地に適した都市計画の変更
- 都市機能誘導に資する拠点への公共施設の配置・整備の実施
- 安全な拠点形成に向けた、誘導区域内での防災対策の実施
- それぞれの地域の魅力を感じる個性的な市街地景観の形成
- 質・量ともに充実した公共施設緑化の推進、市民に親しまれるみどりの育成

2 公共交通や徒歩・自転車による移動環境の確保

- 誘導区域間の移動促進に向けた、交通ネットワーク形成
- 公共交通結節機能の強化・向上、バス停環境改善
- 安全な移動環境の確保に向けた、歩道・自転車走行空間の整備
- 公共交通の利用促進・啓発事業の実施

3 誘導施設の立地に関連する財政・金融・税制上の支援

- 誘導施設整備への国庫補助制度等の活用
- 民間都市開発推進機構による金融上の支援
- 誘導施設の区域内への立地に対する租税特別措置法の税制優遇
- 誘導施設事業者に対する財政・金融・税制上の支援メニュー等に関する積極的な情報提供

4 公的不動産の活用

- 公的不動産の活用に向けた庁内の情報共有と活用
- 立地適正化計画を踏まえた公的不動産の活用に関する積極的な情報発信と活用(関連情報のパンフレット配布、ホームページ掲載等)

(イ)広域サービス型

1 都市型産業等の集積促進

- 浜松市商業集積ガイドラインに基づく大型商業施設等の立地誘導
- 新たな産業の起業・集積促進、都心部での雇用創出、文化創造拠点の形成に向けた建物のリノベーションや低未利用地の活用
- 中心市街地活性化に向けた施策の推進
・公共空間の利活用推進事業(イベント開催等) 等
- 浜松市創業支援事業計画*に基づく相談支援体制整備、人材育成、資金支援

2 歴史文化機能の集積促進

- 歴史・文化のシンボル拠点としての浜松城公園再整備
- 市民が良質な音楽文化に触れる機会の創出
・まちなかコンサートの開催
・こども音楽鑑賞教室の開催 等
- 市民が安全で快適に利用できる芸術文化とコンベンション*の拠点施設の運営

3 都心の回遊性向上

- 都心の回遊性向上に資するバリアフリー化
- 魅力ある空間形成のためのオープンスペースの確保、歩行者空間の整備、花やみどりによる演出等推進
- 快適な歩行空間を創出する緑陰の形成
- 風格と魅力をそなえた都心のまち並み景観の形成

(ウ)市域・地域サービス型

1 公共施設の維持・立地の推進

- 拠点的な公共施設再編の際、誘導区域内への立地の優先的な検討
- 市民サービス提供体制の検討結果と連携した庁舎機能の立地検討

2 市民活動の支援

- 市民活動団体の活動活発化に資する、主体的に実施する創造的な取り組みへの支援

(エ)生活サービス型

1 子育て支援・福祉施設の立地促進

- 幼児教育・保育施設の誘導
- 地域子育て支援拠点事業の推進
- 特定障害福祉サービス事業所の立地促進
※特定障害福祉サービス:生活介護、認知症対応型A型、認知症対応型B型、児童発達支援、放課後等デイサービス

2 健康まちづくりに対する市民意識の向上

- 出前講座、啓発資料の配布・ホームページ掲載等を通じ、将来を見据えた「コンパクトでメリハリの効いたまちづくり」の必要性を積極的に広報
- ウォーキングなどの健康づくりの取り組みの支援(拠点を歩いて暮らせるライフスタイルの習慣化)

2 居住誘導に関する施策

1 区域内への住宅供給の促進

- 既存住宅の住宅性能表示制度等の普及と市民の住まいに関する知識の向上
- 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
- 障がい者の共同生活援助(グループホーム)の立地促進

2 良好な居住環境の形成

- 市街地開発事業(土地区画整理事業や市街地再開発事業)の実施
- 誰もが気軽に利用できる身近な公園整備
- まち並みの統一や美観を創出する街路樹の整備
- まち並み景観づくりの取り組みによる、次代へ継承する暮らしの景観形成

3 拠点等への交通利便性の向上

- 誘導区域間の移動促進に向けた、交通ネットワーク形成
- 公共交通結節機能の強化・向上、バス停環境改善
- 公共交通の利用促進・啓発事業の実施

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

- 安全な移動環境の確保に向けた、歩道・自転車走行空間の整備
- 住民が安全で安心して暮らせる地域の確保に向けた防災対策の実施

5 区域内への居住の促進に向けた情報提供

- 出前講座、啓発資料の配布・ホームページ掲載等を通じ、将来を見据えた「コンパクトでメリハリの効いたまちづくり」の必要性を積極的に広報

(11) 指標

立地適正化計画は計画の実現に向けて、都市計画マスタープランと連動しながら、PDCA サイクルに基づき、おおむね 5 年ごとに社会情勢や各種政策の動向、計画の進捗状況を確認し、必要に応じて、区域、誘導施設、施策の変更など計画の見直しを行うとしています。計画には以下の指標を位置付けています。

○政策効果・進捗確認指標

立地の適正化に関するまちづくりの方針	指標	現状値	目標値
創造都市の取り組みを支え、都心の賑わい向上を図ります	都心の歩行通行量 (休日・主要 8 地点)	約 9.0 万人 (2015 年)	約 11.8 万人 (2024 年)
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	公共建築物の充足率	64.1% (2015 年)	80% 100% (2024 年) (2044 年)
	居住誘導区域に住む人口の割合	39.2% (2018 年)	44.4% (2045 年)
公共交通で暮らしやすい機能誘導を図ります	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)
産業振興を支える居住誘導を図ります			

○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

目的	指標
立地の適正化(都市機能誘導・居住誘導)に関する動向把握(毎年)	都市機能誘導区域内外誘導施設数
	居住誘導区域内外人口
	届出制度届出数・内容・対応状況

3 評価の流れ

評価方法は計画の「第7章 計画の実現に向けて」に基づきます。

はじめに、「第2章 都市構造等の変化の状況」では人口動向、誘導施設の立地状況、公共交通の利用状況を確認します。

次に、「第3章 立地適正化計画の評価」では立地の適正化に関するまちづくりの方針に対応して目標を設定した「政策効果・進捗確認指標」と、「コンパクトシティ実現状況確認のための指標」と、立地の適正化に関する動向確認のための「モニタリング指標」について進捗状況を評価します。

また、立地の適正化に関するまちづくりの方針に基づく都市機能と居住を誘導するための施策について、実施状況及び効果を確認します。

最後に、課題等の整理、計画の進捗状況について評価し、見直しの方向性を示します。



立地適正化計画におけるPDCAでの確認イメージ