

4

第4章

分野別の方針

- 1 土地利用
- 2 都市交通
- 3 みどり
- 4 景観・歴史的風致
- 5 低炭素・エネルギー
- 6 都市防災
- 7 その他都市施設

第4章 分野別の方針

分野別の方針では、前章までに示した都市計画の目標や、目指すべき将来都市構造を実現するために必要な取組について、7つの分野（土地利用、都市交通、みどり、景観・歴史的風致、低炭素・エネルギー、都市防災、その他都市施設）ごとに、都市計画区域内における都市計画の基本的な考え方や基本方針を示します。

都市計画の目標		分野別の方針						
		土地利用	都市交通	みどり	景観・歴史的風致	低炭素・エネルギー	都市防災	その他都市施設
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	コンパクトで持続可能な都市の実現							
	市民の暮らしを向上させる拠点形成と連携強化	◎	◎	○	○	○		◎
	多様な主体の協同による地域特性に応じた良好な都市環境の形成							
	歩いて暮らせる交通体系の実現							
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	ヒトやモノの交流の活性化による都市活力の向上							
	多様な人々が活躍できる働きやすい環境の整備		◎	○	○			
	観光交流を促す拠点とネットワークの形成	○	◎	○	○			
	多様な資源を活かした魅力ある景観の形成							
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	多様な高次都市機能の集積による賑わいの再生							
	歩きたくなる魅力ある都市空間の創出	○						○
	都市全体における適正な立地誘導による都心の再生							
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	量・質に注目した良好な自然環境の保全・創出と活用	○	○	◎	○	◎		
	環境負荷の小さい持続可能な都市づくり							
目標⑤ 安全・安心な災害に強い都市づくり	ハード・ソフト対策の適切な組合せによる防災性の向上	○		○				◎
	迅速な復旧・復興ができる災害に強い都市づくり							
将来都市構造		分野別の方針						
拠点ネットワーク型都市構造		◎	◎	◎	○	○	○	○

※「都市計画の目標」のうち、7つの分野別の方針において特に関係性が高い項目は「◎」、関係性の高い項目は「○」と表示
「都市計画の目標」と「分野別の方針」の関係性

1 土地利用

(1) 土地利用の基本的な考え方

公共交通と連携したコンパクトでメリハリのある土地利用

今後の本格的な人口減少社会の到来や限られた財政状況の中においても、市民の日常生活に必要なサービスが将来にわたって確保され、また、これまで以上に質の高い便利な暮らしができるよう、サービス提供が困難となりかねない低密度に拡散した都市構造から、便利で効率的なサービス提供が可能な拠点ネットワーク型都市構造への転換を図ります。

このため、市街地の拡大や市街地外における無秩序な都市的土地利用の抑制と、市街地における拠点やその周辺、拠点間を結ぶ公共交通沿線への都市機能や居住の誘導など、公共交通と連携した土地利用を推進するとともに、その土地利用に応じて市街地整備などの公共投資を優先化することにより、都市全体においてコンパクトでメリハリのある土地利用を計画的に進めます。

多様な地域に応じた暮らしや都市活力を支える土地利用

本市には、高次都市機能が集積する都心から、市北部などの豊かな自然環境を有する中山間地まで多様な暮らしが可能な生活基盤、ものづくり都市として発展してきた産業基盤、地域資源を活かした観光基盤があります。これらの多彩な基盤を活かし、市民の豊かな暮らしや都市活力を支える土地利用を適正かつ計画的に誘導します。

商業・業務系土地利用は、市民の暮らしを支えるサービス機能とその役割分担と地域特性に応じて都心や各拠点に集積することにより、サービスが効率的に提供されるよう適正に土地利用を誘導します。また、既存の滞在型観光商業地に観光施設を集積することにより、観光資源を活かした観光交流を促進します。

住居系土地利用は、都心における賑わいのある暮らし、歩いて暮らせる居住地における利便性の高い暮らし、周辺居住地におけるゆとりある暮らし、自然や農地に囲まれたやすらぎのある暮らしなど、それぞれの暮らしに応じた土地利用を誘導し、地域特性に応じた良好な居住環境を形成します。

工業系土地利用は、市街地の既存工業地の維持・再生、市街地外の自然環境と農地の保全を優先しつつ、広域交通の利便性の高い高速道路のIC周辺などに適正かつ計画的な土地利用を誘導することにより、都市活力の持続・向上を図ります。

(2) 土地利用の基本方針

① 区域区分の方針

方針1 コンパクトな都市づくりのための土地利用

- 本格的な人口減少社会の到来が予想される中、本市が目指す拠点ネットワーク型都市構造への転換を図るため、引き続き、区域区分を堅持し、市街化を促進する市街化区域と、市街化を抑制して自然環境と農地の保全を最優先する市街化調整区域を明確に区分することにより、コンパクトでメリハリのある土地利用を推進します。
- 市街化調整区域から市街化区域への編入については、自然環境と農地の保全、市街地の拡大の抑制によるコンパクトな都市づくりの推進のため、原則、行わないものとします。
- ただし、工業系土地利用については、産業活力の持続・向上のため、工業需要の適切な見通しなどを勘案した中で、必要に応じて産業拠点周辺などの適正な位置において、土地区画整理事業などの面整備を前提とした市街化区域の編入を検討します。
- また、住居系土地利用については、コンパクトな都市づくりの推進のため、将来の人口動向などを勘案した中で、必要に応じて公共交通の利便性の高い鉄道駅周辺などの拠点ネットワーク型都市構造の実現に資する位置において、土地区画整理事業などの面整備を前提とした市街化区域の編入を検討します。
- 市街化区域から市街化調整区域への編入については、今後の人口減少に比例してコンパクトな都市づくりを推進する必要があることを考慮し、中長期的な都市全体の人口動向から市街化区域の規模の縮小が必要な場合は、人口密度の低下が見込まれる地域などにおいて、地域特性や災害リスク、自然環境と農地の保全などを総合的に勘案し、その必要性について検討します。

② 市街地の土地利用の方針

商業・業務系土地利用の方針

方針2 都心や各拠点の役割と地域特性に応じた都市機能の集積のための土地利用

■全般

- コンパクトな都市づくりの推進、都心の賑わい再生、市民の暮らしを支える生活サービスの確保などのため、無秩序な都市機能の拡散を抑制するとともに、都心や各拠点に役割分担と地域特性に応じた都市機能を集積します。
- このため、都市機能の適正な配置と密度構成の観点から用途地域を設定するとともに、特別用途地区などを併せて定めることにより、都市全体にわたる適正かつ合理的な土地利用を推進します。さらに、都心や各拠点における高度利用地区などの容積緩和制度を活用した土地の高度利用や、都市機能増進施設の立地誘導により、メリハリのある土地利用を推進します。

- 都心、副都心、地域拠点及び主要生活拠点では、拠点の役割分担と地域特性に応じた都市機能の集積や良好な都市環境の形成を図るため、それぞれの土地利用に応じて、市街地再開発事業の促進や土地区画整理事業の推進などにより、都市基盤整備と一体となった低未利用土地の有効活用・高度利用を誘導します。
- 低未利用土地の利活用にあたっては、専門のノウハウや周辺住民のニーズなどに知見を有する都市再生推進法人などとの官民連携によるエリアマネジメントや都市再生の取組を検討します。
- 公共施設のうち、市内外の多くの来訪者が利用する庁舎、文化・観光施設などの再編・再配置による新たな施設立地については、拠点ネットワーク型都市構造の実現の観点から、鉄道駅周辺など公共交通の利便性の高い位置への配置に努めます。

■都心

- 創造都市の顔であり、西遠都市圏や市域をけん引する中心としてふさわしい商業・業務、医療・福祉、教育・文化、行政などの多様な高次都市機能が集積するよう、高密度な商業・業務地を配置します。
- 都市再生特別地区による土地利用規制の緩和などの都市再生緊急整備地域の支援制度を有効活用し、官民連携による都市機能の高度化を図ります。
- 道路空間と民有空間が一体となった空間を形成するとともに、沿道の土地の高度利用を連続的に促進することにより、賑わいのある歩きたくなる都市空間を創出します。
- 新たな都市型産業の集積や賑わい創出・魅力向上を図るため、民有空間や公共空間のリノベーションなどの取組を支援します。
- 広域圏の交流拠点として、アクトシティを中心としたコンベンション施設を活かしたMICE機能の充実とともに、文化・歴史資源を活かした観光機能の強化を図ります。



■副都心・地域拠点・主要生活拠点

- 副都心では、市北部地域の市民を対象として、都心を補完する都市的サービスを提供できる多様な都市機能が集積するよう、高密度な商業・業務地を配置します。
- 地域拠点では、地域の中心として、一定の都市的サービスが提供できる都市機能が集積するよう、それぞれの地域特性に応じて、低密度から中密度の商業・業務地を配置します。



- 主要生活拠点では、市民の身近な生活サービスを提供できる都市機能が集積するよう、それぞれの地域特性に応じて、低密度から中密度の商業・業務地を配置します。

■生活拠点

- 日常生活に欠かすことのできない身近な生活サービスを提供できる都市機能が集積するよう、低密度の商業・業務地を配置します。

■観光拠点

- 浜名湖を中心とした観光資源を活かして、国内外からの観光客など広域圏を対象とした宿泊施設や観光店舗などの観光施設が集積するよう、高密度の滞在型観光商業地を配置します。



住居系土地利用の方針

方針3 地域の暮らしに応じた良好な居住環境の形成に向けた土地利用

■全般

- 歩いて暮らせる居住地に都市機能の近接性や公共交通の利便性を活かした人口密度の高く、良質な居住地を形成するとともに、周辺居住地に自然環境と調和のとれたゆとりある居住地を形成するなど、それぞれの地域の暮らしに応じた良好な居住環境を形成します。
- このため、地域特性や交通体系に応じて、用途地域の適正な配置と密度構成を設定するとともに、高度地区などを併せて定めることにより、都市全体にわたるメリハリのある土地利用を推進します。さらに、その土地利用に応じて、市街地整備や低未利用土地の利活用を進めます。

■歩いて暮らせる居住地

- 都心では、都心にふさわしい多様な高次都市機能の集積を主としつつ、高次都市機能の近接性を活かした都心居住を促進するため、商業をはじめとする都市機能増進施設が併存した中高層住宅を誘導します。



- 都心周辺、副都心、地域拠点及び主要生活拠点では、都市機能の集積を主としつつ、その都市機能の近接性や公共交通の利便性を活かした居住を促進するため、それぞれの地域特性に応じて、都市機能増進施設が適切に共存した中高層住宅を誘導します。

- 副都心周辺、地域拠点周辺、主要生活拠点周辺や、拠点間を結ぶ公共交通沿線では、公共交通の利便性を活かした居住を促進するため、鉄道駅や主要バス停とのアクセス性や都市基盤の整備状況などに応じて、低密度から中密度の住宅地を配置します。
- 都市基盤の整備が不十分な地区においては、必要に応じて土地区画整理事業などの基盤整備や地区計画の活用により良好な居住環境を形成します。
- 住居系用途地域のうち、住宅と工場などが混在する地域では、既存工場などの操業環境への影響などを考慮しつつ、用途地域の変更や特別用途地区、地区計画の活用などによる用途純化により、良好な居住環境を形成します。
- 準工業地域では、環境の悪化をもたらすおそれのない地場産業などの工場の操業環境と利便性の高い居住環境が調和した、職住近接型の低中層住宅を誘導します。
- ただし、拠点ネットワーク型都市構造の実現の観点から、公共交通の利便性の高い鉄道駅周辺へ都市機能や居住を誘導するために土地の高度利用や居住環境の保護が必要と認められる地区については、土地利用の動向、既存工場などの操業環境への影響、周辺環境や災害リスクなどを考慮して、適正な用途への転換を検討します。

■周辺居住地

- 既存の居住環境を維持し、戸建住宅を主体とした自然環境と調和のとれたゆとりある低密度な住宅地を配置します。
- 住居系用途地域のうち、低層住宅と農地が共存し、将来において営農環境を形成する必要がある地域では、農地の利便増進と居住環境を保護するための土地利用を誘導します。
- 住居系用途地域のうち、住宅と工場が混在する地域では、居住環境の保護を主としつつ、低層住宅と家内工業などの小規模工場が共存する土地利用を誘導します。

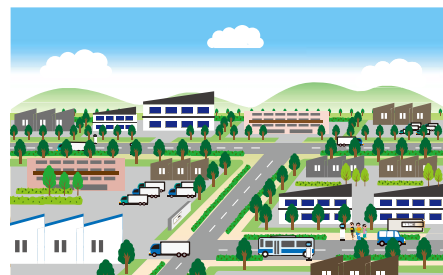


工業系土地利用の方針

方針4 既存工業地の維持・再生と産業拠点の形成に向けた土地利用

■工業地

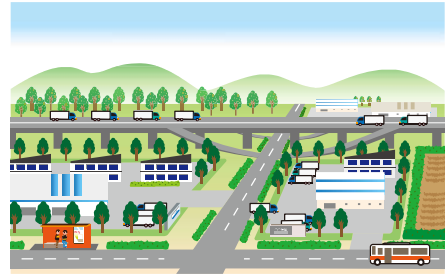
- ものづくりを中心とする既存工業地の維持・再生を図るとともに、研究開発型工業などの新たな産業集積を図ります。このため、特別用途地区や地区計画などを活用した用途純化や土地区画整理事業などの手法による敷地整序により、工場などの操業環境を確保します。



- 準工業地域では、環境の悪化をもたらすおそれのない地場産業などの工場の操業環境とゆとりある居住環境が調和した土地利用を誘導します。
- 公共交通の利便性の高い鉄道駅周辺において、拠点ネットワーク型都市構造の実現の観点から都市機能や居住を誘導することが適切と認められる地区では、土地利用の動向、既存工場の操業環境への影響、周辺環境や災害リスクなどを考慮して、適正な用途への転換を検討します。

■産業拠点

- 産業拠点では、ものづくりを中心とした既存産業の技術高度化や生産性の向上、さらには、新たな価値や産業の創出につなげるため、広域自動車交通の玄関口としての立地特性を活かし、周辺の自然環境と農地に配慮した工業・流通業務地を計画的に形成します。
- 産業拠点やその隣接・近接する周辺居住地では、産業活力の持続・向上及び低未利用土地の利活用の観点から、工業系用途への転換を検討します。その際、土地利用の動向、周辺の居住環境や公共施設の影響などを考慮して、計画的かつ適正な土地利用を誘導します。



③市街地外の土地利用の方針

方針5 自然環境・農地の保全と都市のコンパクト化の推進に向けた土地利用

■全般

- 市街地外では、人口減少に対応した都市のコンパクト化の推進、良好な自然環境と農地の保全のため、無秩序な都市的土地利用を抑制することを基本原則とします。そのうえで、地域コミュニティの維持や災害リスクなどを総合的に勘案し、適正な土地利用を誘導します。
- なお、市街地外に都市的土地利用が展開している現況に対応するため、今後は土地利用の適正な規制誘導に関する方針として「浜松市土地利用方針（仮称）」を定め、計画的にコンパクトでメリハリのある土地利用を推進します。
- 生産性の高い優良農地は、維持・保全することを最優先するとともに、人口減少や都市のコンパクト化の推進により生じた空き家・空き地などの低未利用土地については、良好な自然環境への回帰に向けて農地に戻すよう誘導し、新たに集団的な優良農地の創出を検討します。

■商業・業務系土地利用

- 市街地外への無秩序な都市機能の拡散を抑制し、都心や各拠点への都市機能を誘導するため、地域コミュニティの維持に必要な生活サービス施設などの土地利用を除く、市街地外における商業・業務系土地利用は抑制することを基本原則とします。
- そのうえで、地区計画を決定した地区では、地域の営みの維持などを勘案し、適正な土地利用を誘導します。

■住居系土地利用

- 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の推進に向けて、市街地外への無秩序な居住の拡散を抑制し、歩いて暮らせる居住地への居住を誘導するため、市街地外における住居系土地利用を抑制することを基本原則とします。そのうえで、人口減少に対応して市街地外の住宅用地全体の規模縮小が図られるよう、地域コミュニティの維持や災害リスクなどを総合的に勘案し、適正な土地利用を誘導します。

■工業系土地利用

- ものづくりをはじめとする産業活力の持続・向上を目的とした工業・流通業務施設の立地については、開発許可制度の適切な運用により、自然環境と農地の保全とのバランスを十分に配慮しつつ、道路の渋滞や上下水道への著しい負荷など公共施設への影響や周辺環境への影響、都市経営の効率性などを勘案し、適正な位置へ誘導します。
- 産業拠点など広域自動車交通の利便性が高い地区では、その交通条件や立地特性を活かした産業集積を促進するため、地区計画の活用や開発許可制度の適切な運用により、自然環境と農地の保全とのバランス、公共施設や周辺環境への影響などを勘案し、工業・流通業務地を計画的に誘導します。

○土地利用方針図

土地利用区分と拠点	解説
市街地	おおむね現在の市街化区域の範囲において、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を形成する地域
歩いて暮らせる居住地	市街地のうち、都市機能を集積する拠点とその周辺や、拠点間を結ぶ公共交通沿線において、歩いて便利に暮らせる人口密度が高い居住地を形成する地域 (立地適正化計画の「居住誘導区域」に相当する地域)
都心	創造都市の顔であり、西遠都市圏や市域をけん引する中心として、多様な高次都市機能を集積する拠点 (立地適正化計画の「広域サービス型都市機能誘導区域」に相当する地域)
副都心	都心を補完する多様な都市機能を集積する拠点 (立地適正化計画の「市域サービス型都市機能誘導区域」に相当する地域)
地域拠点	地域の中心として、一定の都市的サービスを提供できる都市機能を地域特性に応じて集積する拠点 (立地適正化計画の「地域サービス型都市機能誘導区域」に相当する地域)
主要生活拠点	市民の身近な生活サービスを提供できる都市機能を地域特性に応じて集積する主要な拠点 (立地適正化計画の「生活サービス型都市機能誘導区域」に相当する地域)
生活拠点	主要生活拠点以外の生活圏域の市民を対象として、日常生活に欠かすことのできない身近な生活サービスを提供できるように主要な鉄道駅やバス停の周辺に必要な都市機能を集積する拠点
周辺市街地	歩いて暮らせる居住地以外の市街地で、ゆとりある居住地を形成する地域
工業地	歩いて暮らせる居住地以外の市街地で、既存の工業の維持・再生を図るための工業地を形成する地域
市街地外	おおむね現在の市街化調整区域の範囲において、市街化を抑制し、自然環境と農地の保全を最優先する地域
産業拠点	ものづくり産業を中心として、新たな価値や産業の創出につなげるための産業を集積する拠点
観光拠点	浜名湖を中心とした観光資源を活かして、広域圏を対象とした観光施設を集積する拠点

