

第7章 市街地再開発事業

7-1 市街地再開発事業について

市街地再開発事業は都市再開発法に基づいて実施される

1 都市再開発法の解説

1 再開発とは

1958年8月にオランダのハーグで行われた第1回再開発に関する国際会議で定義された。再開発を「一度人間の手でつくられた街や建築物を再び新しい時代に合った利用形態につくり直したり改修・保存したりすること」、都市再開発を都市の改善全般としてとらえる。

2 既成市街地の整備手法

既成市街地を整備する方法も、比較的な単純な手法から三者を一体的・総合的に整備するような高度な手法まで様々あります。

市街地再開発事業は、公共施設、建築敷地、建築物を一体で整備する総合的な手法です。

都市再開発法の制定（昭和44年制定）

都市再開発法



市街地改造法 主として公共施設(駅前広場、街路など)の整備を目的とする市街地改造事業を定めた法律

防災建築街区造成法 主として土地所有者などの権利者による不燃防災建築物の建設促進を目的とする防災建築街区造成事業について定めた法律

3 都市再開発法の目的

都市再開発法第1条は「この法律は、市街地の計画的な再開発に関し必要な事項を定めることにより、都市における土地の合理的かつ健全な土地利用と都市機能の更新とを図り、もって公共の福祉に寄与することを目的とする」と規定する。

4 市街地再開発事業の種類と要件

市街地再開発事業の種類

事業の種類としては、権利変換方式による第一種市街地再開発事業と管理処分方式による第二種市街地再開発事業がある。

1) 第一種市街地再開発事業（権利変換方式）

権利変換期日において、建物・土地の従前資産の価額に見合う再開発ビルの床（権利床）に、一挙に変換するとともに、土地の高度利用によって生み出される新たな床（保留床）を処分すること等により、事業費をまかなうものである。

2) 第二種市街地再開発事業（用地買収、管理処分方式）

一旦施行地区内の建物・土地等を施行者が買収又は収用し、買収又は収用された者が希望すれば、その対償に代えて再開発ビルの床を与えるものであり、保留床処分等により事業費をまかなう点は第一種市街地再開発事業と同様である。

施行者

第一種市街地再開発事業と第二種市街地再開発事業の区分に応じて以下のように定められている。

第一種市街地再開発事業	第二種市街地再開発事業
・一人又は数人共同の地権者、地権者の同意を得た者(個人施行者) ・市街地再開発組合	
・再開発会社 ・地方公共団体 ・独立行政法人都市再生機構 ・地方住宅供給公社	同左

1) 個人施行者

土地所有権若しくは借地権者又はこれらの者の同意を得た者（宅地又は建築物について権利を有する者全員の同意が必要）

2) 市街地再開発組合

土地所有権者及び借地権者を組合員とする法人（設立には5人以上の発起人及び土地所有権者並びに借地権者それぞれ2/3以上の同意が必要）

3) 再開発会社

以下の要件をすべて満たすもの

イ 市街地再開発事業の施行を主たる目的とする会社であること

ロ 施行地区内の総地積の2/3以上を占める地権者が、議決権の過半数を保有していること

ハ 株式会社にあっては、定款に株式の譲渡について取締役会の承認を要する旨の定めがあること

4) 地方公共団体

駅前広場、都市計画道路、防災広場など公共施設の整備を主たる目的として、周辺を含めて地区を一体的に再開発する場合などに市施行とする。

5) 独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）

- イ 一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区の計画的な整備改善を図るため市街地再開発事業を行う必要がある場合
- ロ 国の施策上特に供給が必要な賃貸住宅の建設と併せて、これと関連する市街地の再開発を行うための市街地再開発事業を行う必要がある場合

6) 地方住宅供給公社

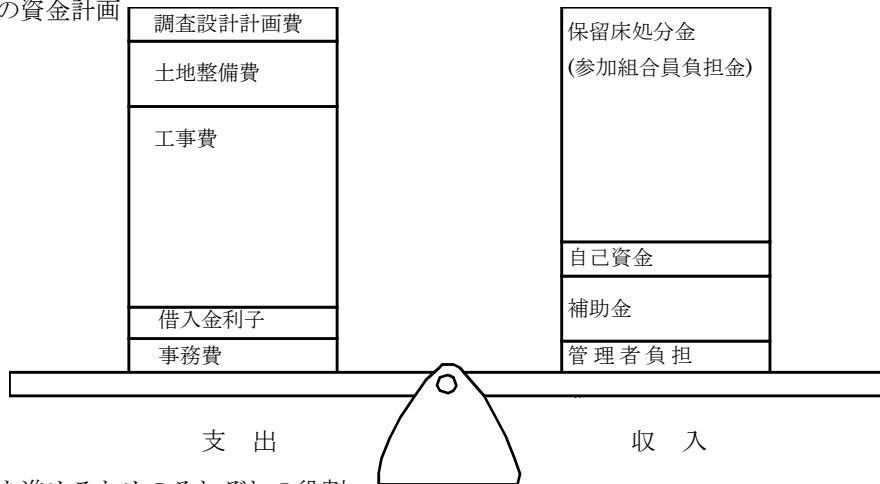
公社の行う住宅の建設と併せて、これと関連する市街地の再開発を行うための市街地再開発事業を行う必要がある場合

2 市街地再開発手法の説明

(1) 市街地再開発事業の仕組み（第一種 権利変換方式）

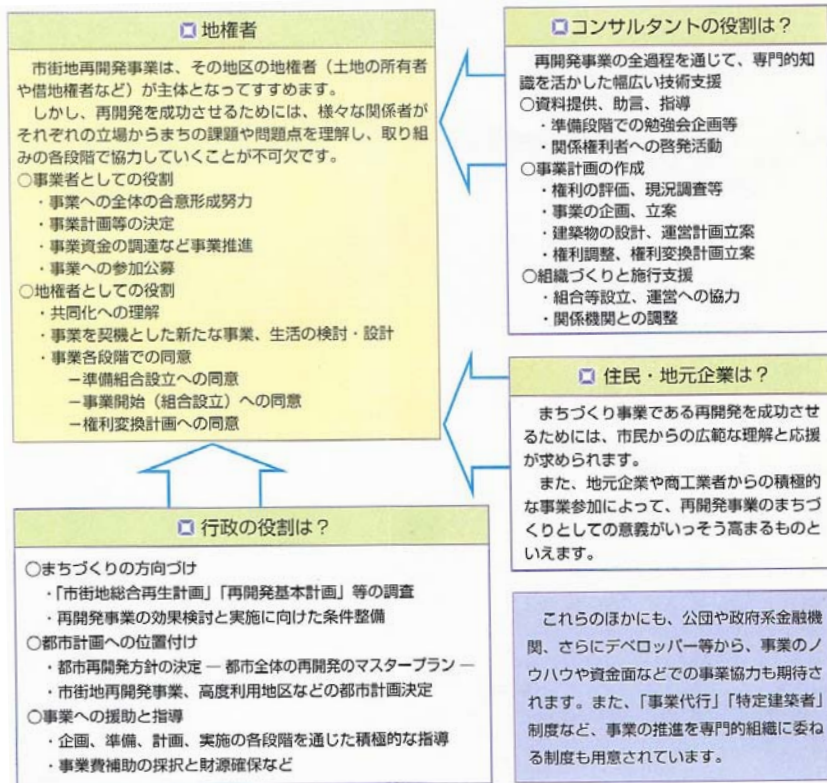
権利変換とは、従前の土地や建物をその価値に見合う新しい建物の床に交換すること。事業資金については、土地を高度利用することにより生み出した建物の床(保留床)をデベロッパーに売却することや権利者が共同出資した会社を取得し、テナント等に賃貸することなどによって賄う。

(2) 事業の資金計画



(3) 事業を進めるためのそれぞれの役割

再開発は、まちづくり事業であると同時に、法に基づく事業制度としての側面、補助事業としての公共事業の側面、建設事業としての側面など多岐な分野にわたる事業であり、その推進のためには、事業主体となる地権者を中心に多くの人や組織の協力が必要となります。

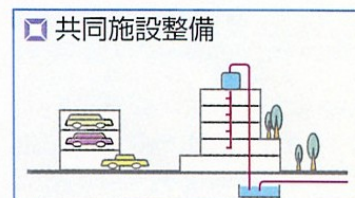
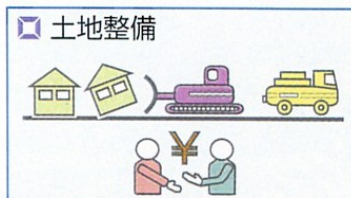
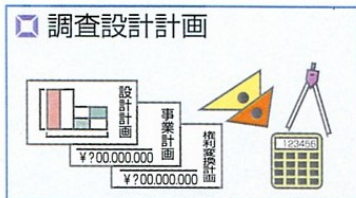


3 補助金の仕組み説明

(1) 補助の対象

補助の対象

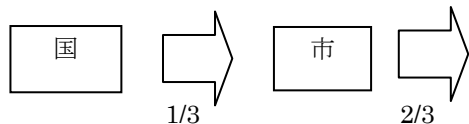
市街地再開発事業の補助対象の項目は、大きく調査設計計画、土地整備、共同施設整備に分かれており、その詳細は右の表（補助対象の項目）のとおりです。



(2) 補助金の仕組み

市は、市街地再開発事業等を行う施行者（市街地再開発組合、個人施行者、建設組合等）に対し、浜松市市街地再開発事業等補助金交付要綱に基づき、事業に要する経費のうち補助対象となる事業費の2/3（国1/3・市1/3）を限度として補助することができる。

補助の流れ－間接補助事業



施行者

- 市街地再開発事業（再開発組合・個人等）
- 優良建築物等整備事業（建設組合等）

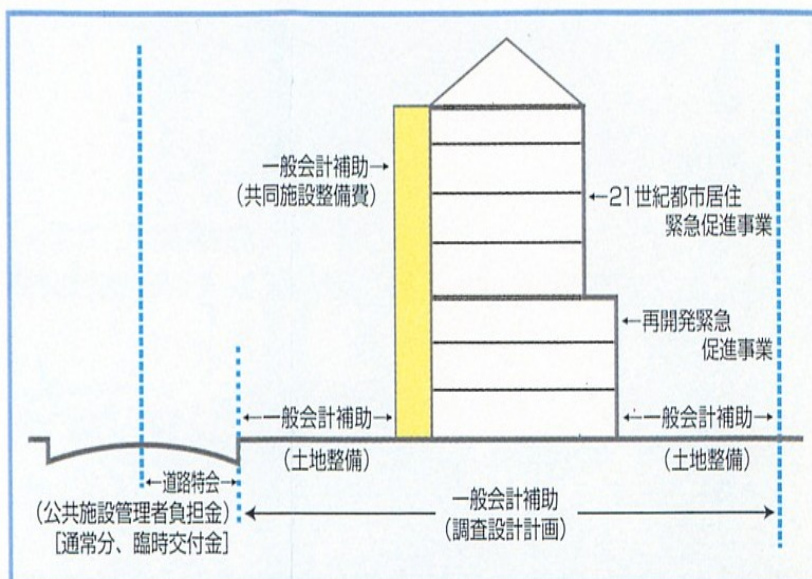
財源内訳

補助対象事業費			その他の事業費
国 1/3	市 1/3	施行者 1/3	施行者負担

(3) 市街地再開発事業の補助イメージ

市街地再開発事業の補助イメージ

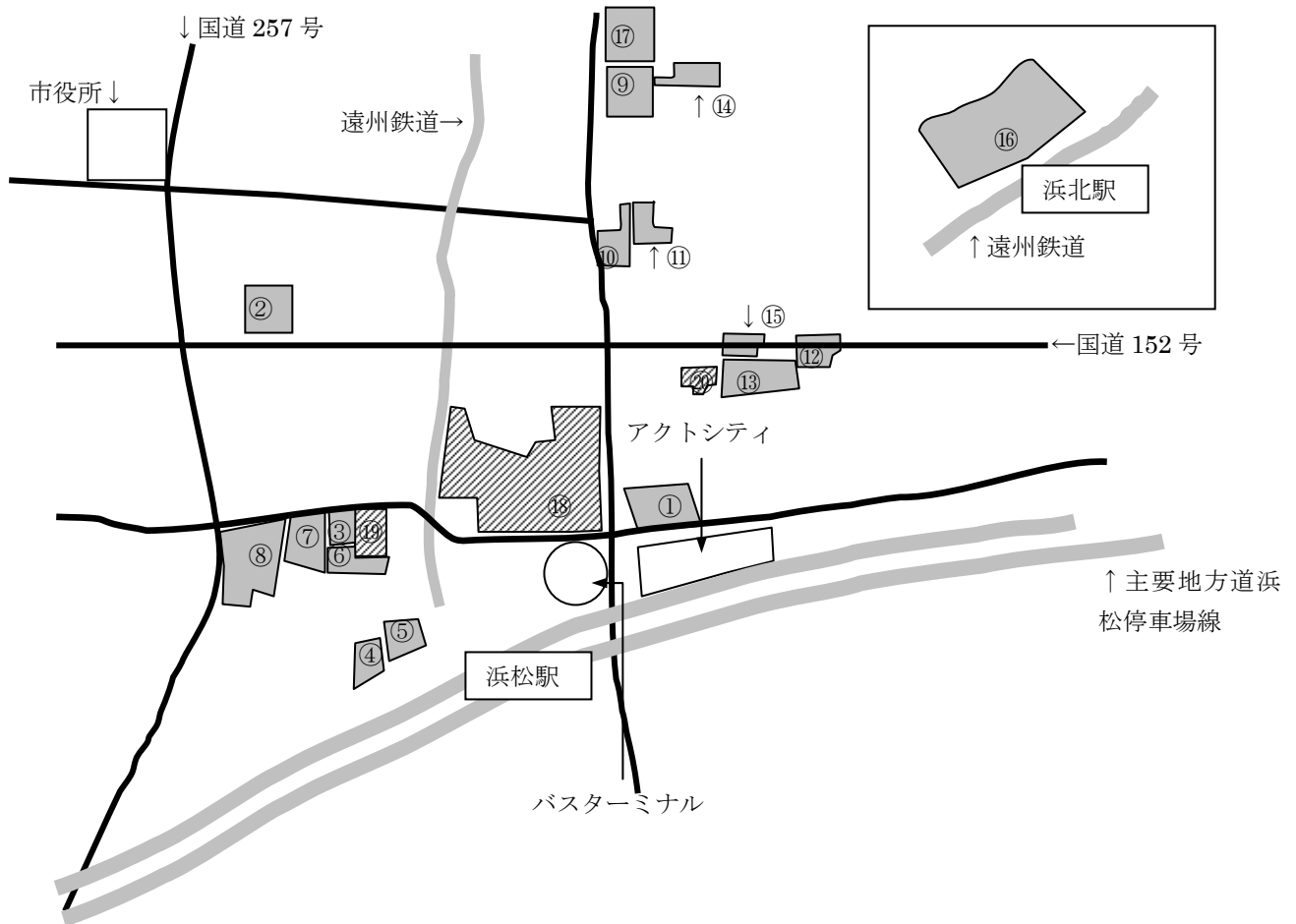
市街地再開発事業に対する補助は、共同施設や空地の整備に対する「一般会計補助」と都市計画道路の整備に対する「道路整備特別会計補助」を中心に、事業の内容に応じて先導型再開発緊急促進事業、21世紀都市居住緊急促進事業などの補助制度を組み合わせることができます。



第7章 市街地再開発事業

7-2 市街地再開発事業の実施位置

市街地再開発事業は浜松駅北口から500mの半円内で多数行われてきた。浜北駅は旧浜北市が行った事業。事業地を図示すると下図のようになる。



分類	No.	事業地区名 (事業名称)
完了地区	①	浜松駅前12街区
	②	浜松田町地区
	③	鍛冶町三丁目地区
	④	松菱通りCブロック
	⑤	松菱通りA-1ブロック
	⑥	松菱通りB-2ブロック
	⑦	浜松中央地区
	⑧	浜松中央西地区
	⑨	東第一地区6街区
	⑩	東第一13街区
	⑪	東第一14街区
	⑫	東第一23街区
	⑬	東第一25街区
	⑭	東第一7街区
	⑮	東第一13街区
	⑯	浜北駅前地区
	⑰	東第一1街区

分類	No.	事業地区名 (事業名称)
実施地区	⑱	旭・板屋地区 A地区
		B地区
		C地区
	⑲	松菱通りB-3ブロック
⑳	東第一26街区	

第7章 市街地再開発事業

7-3 浜松市が実施してきた市街地再開発事業の事業内容と事業費及び補助金一覧

分類	№	事業地区名 (事業名称)	施行者	地区面積 (ha)	総事業費 (百万円)	補助金額 (百万円)	施行期間	事業内容			公共施設整備状況		
								階高	延床面積 (㎡)	用途	公共施設管理者 負担金(百万円)	道路拡幅面積 (㎡)	道路整備延長 (m)
再 開 発 地 区	①	浜松駅前1・2街区	組合	0.79	11,813	1,495	S59～S62	地下2F～地上14F 地下1F～地上14F	23,018.96 14,083.27	ホテル 事務所	-	-	-
	②	浜松田町地区	組合	0.52	13,184	3,498	H2～H5	地下1F～地上15F	30,517.41	店舗、住宅、駐車場	-	-	-
	③	鍛冶町三丁目地区	組合	0.27	5,131	672	H1～H3	地下1F～地上10F	12,310.86	店舗	-	-	-
	④	松菱通りCブロック※	組合	0.27	2,814	500	S62～H2	地下1F～地上11F	8,412.66	店舗、事務所、住宅、駐車場	109	357.42	233
	⑤	松菱通りA-1ブロック※	組合	0.16	1,893	140	H2～H4	地上8F	3,820.21	事務所	491	94.49	195
	⑥	松菱通りB-2ブロック※	組合	0.36	6,542	1,137	H6～H10	地下1F～地上10F	13,485.31	店舗、事務所、駐車場、住宅	4,825	1,046.60	150
	⑦	浜松中央地区	※組合	0.71	19,436	3,244	H4～H13	地下1F～地上15F	30,364.68	店舗、住宅、公共公益施設	3,479	835.21	300
	⑧	浜松中央西地区	※組合	1.52	20,704	4,748	H6～H12	地下1F～地上17F	64,182.97	店舗、映画館、駐車場、住宅、地域冷暖房施設	4,813	2,203.16	396
	⑨	東第一地区6街区	組合	0.99	6,759	1,687	H9～H14	地下1F～地上21F	25,756.34	住宅、店舗、駐車場、事務所、公共公益施設(市役所施設)	-	-	-
	⑩	東第一1・3街区	☆組合	0.50	2,654	457	H11～H13	地下1F～地上13F	11,145.41	住宅、店舗、事務所、駐車場、公共公益施設	-	-	-
	⑪	東第一1・4街区	☆代行	0.31	1,814	450	H9～H11	地下1F～地上13F	9,278.59	住宅、店舗、クリニック、駐車場	-	-	-
	⑫	東第一2・3街区	☆組合	0.53	3,716	708	H9～H11	地下1F～地上15F	15,606.55	住宅、店舗、事務所、駐車場(一般・バス)	-	-	-
	⑬	東第一2・5街区	組合	0.65	3,391	901	H10～H12	地下1F～地上14F	23,907.93	住宅、店舗、駐車場、公共公益施設	-	-	-
	⑭	東第一7街区	☆組合	0.38	1,942	411	H14～H16	地下1F～地上12F	8,970.01	住宅、店舗、事務所、駐車場	-	-	-
	⑮	東第一2・2街区	☆組合	0.32	1,543	329	H14～H16	地上14F	8,258.12	住宅、店舗、駐車場	-	-	-
	⑯	浜北駅前地区	※市	1.64	9,059	-	H1～H13	地下1F～地上7F	28,620.86	住宅、店舗、駐車場、公共公益施設	市施行のため 負担金なし	5,262.58 (内駅広3,700.71)	460 (駅広3,700㎡)
	⑰	東第一1街区	個人	1.10	9,858	1,144	H15～H18	地下1F～地上12F	40,915.64	病院、店舗、駐車場	-	-	-
実 施 地 区	⑱ 旭・板屋地区	A地区		1.02	10,631	-	H4～H22(予定)	【A-1棟】地上10F 【A-2棟】地上16F	約10,500 約24,600	店舗、事務所 店舗、事務所、駐車場	/	/	/
		B地区	組合	0.61	10,467	2,961	H4～H19(予定) ※B-1棟はH18 B-2棟はH19完成	【B-1棟】地上34F	43,300.05	住宅、店舗、駐車場	345	683.67 (内公園312.77)	-
		C地区	組合	0.46	7,347	-	H4～H21(予定)	【B-2棟】地上14F 地下1F～地上36F	約3,149 約29,596	ホテル、駐車場 住宅、店舗、ホテル、駐車場	-	-	-
	⑲	松菱通りB-3ブロック※	個人	0.44 (全体1.07)	7,000 (全体16,000)	-	H16～H22(予定)	地下4F～地上9F	約28,300 (全体約69,000)	店舗等	-	-	-
	⑳	東第一2・6地区	☆組合	0.23	1,945	-	H17～H19(予定)	地上18F	約8,144	住宅、駐車場、店舗	-	-	-

※印表記の地区は都市・地域整備局所管事業(都市計画道路を再開発事業と同時に整備するもの)、その他は住宅局所管事業
 ☆印表記の地区は、優良建築物等整備事業により整備

第7章 市街地再開発事業

7-4 旭板屋B地区収支計算書

【収入の部】			【支出の部】		
科目	年度	決算額	科目	年度	決算額
一般会計補助金	13	15,060	事業計画作成費	13	0
a	14	139,200	a	14	36,175
	15	650,400		15	0
	16	465,870		16	0
	17	1,164,300		17	0
	18	404,100		18	0
小計		2,938,930	小計		36,175
緊急促進補助金	13	0	地盤調査費	13	0
b	14	0	b	14	11,550
	15	0		15	0
	16	10,400		16	0
	17	88,400		17	0
	18	22,800		18	0
小計		121,600	小計		11,550
景観整備費補助金	13	0	建築設計費	13	0
c	14	0	c	14	192,850
	15	0		15	42,525
	16	0		16	13,390
	17	0		17	61,410
	18	24,200		18	21,755
小計		24,200	小計		11,650
補助金収入 計	13	15,060	権利交換計画作成費	13	22,596
d=e+b+c	14	139,200	d	14	72,765
	15	650,400		15	0
	16	476,270		16	0
	17	1,252,700		17	0
	18	451,100		18	7,361
小計		2,984,730	小計		102,792
参加組合員負担金	13	0	調査設計計画費 計	13	22,596
e	14	0	e=a+b+c+d	14	242,340
	15	0		15	42,525
	16	2,228,100		16	13,390
	17	900,000		17	61,410
	18	3,152,120		18	29,116
小計		6,287,220	小計		411,377
組合員寄	13	0	解体除却費(整地費含む)	13	0
f	14	0	f	14	0
	15	0		15	122,850
	16	0		16	0
	17	31,393		17	0
	18	246,039		18	0
小計		277,432	小計		122,850
除却床底分金 等	13	0	除却設計書作成費	13	0
g=e+f	14	0	g	14	0
	15	0		15	4,200
	16	2,228,100		16	0
	17	931,593		17	0
	18	3,405,159		18	0
小計		6,564,852	小計		4,200
公共施設管理者負担	13	0	解体工事に係る監理業務	13	0
h	14	0	h	14	0
	15	0		15	0
	16	0		16	1,680
	17	117,000		17	0
	18	228,000		18	0
小計		345,000	小計		1,680
金融機関借入金 (事業費)	13	0	土地整備費 計	13	0
i	14	350,000	i=f+g+h	14	0
	15	3,275,000		15	127,050
	16	0		16	1,680
	17	4,240,000		17	0
	18	0		18	0
小計		7,865,000	小計		128,730
借入金収入 計	13	350,000	91・97条補償費	13	0
j=l	14	350,000	j	14	0
	15	3,275,000		15	2,216,611
	16	0		16	0
	17	4,240,000		17	0
	18	0		18	0
小計		7,888,000	小計		2,216,611
普通預金利息	13	0	供託補償費	13	0
k	14	0	k	14	0
	15	4		15	66,462
	16	6		16	0
	17	4		17	0
	18	182		18	0
小計		195	小計		66,462
受取配当	13	0	諸償費 計	13	0
l	14	0	l=k	14	0
	15	1		15	2,283,073
	16	1		16	0
	17	1		17	0
	18	1		18	0
小計		3	小計		2,283,073
雑収入	13	0	施設建築物工事費	13	0
m	14	0	m	14	0
	15	97		15	0
	16	0		16	676,200
	17	6,000		17	4,312,613
	18	9		18	1,363,225
小計		6,105	小計		6,357,088
附帯収入 計	13	0			
n=k+l+m	14	0			
	15	101			
	16	7			
	17	6,005			
	18	191			
小計		6,304			
前期繰越収支差額	13	0			
o	14	16,920			
	15	197,387			
	16	673,093			
	17	466,684			
	18	1,893,527			
小計		3,247,611			
合計	13	39,060			
p=q+r+s+t+u+v	14	506,120			
	15	4,122,858			
	16	3,577,470			
	17	7,013,781			
	18	5,877,977			
繰計		21,046,286			

※平成13年度の借入金収入は前課が不明なため、明確な数字は、0のものがある。

第7章 市街地再開発事業

7-5 浜松東第一1街区収支計算書

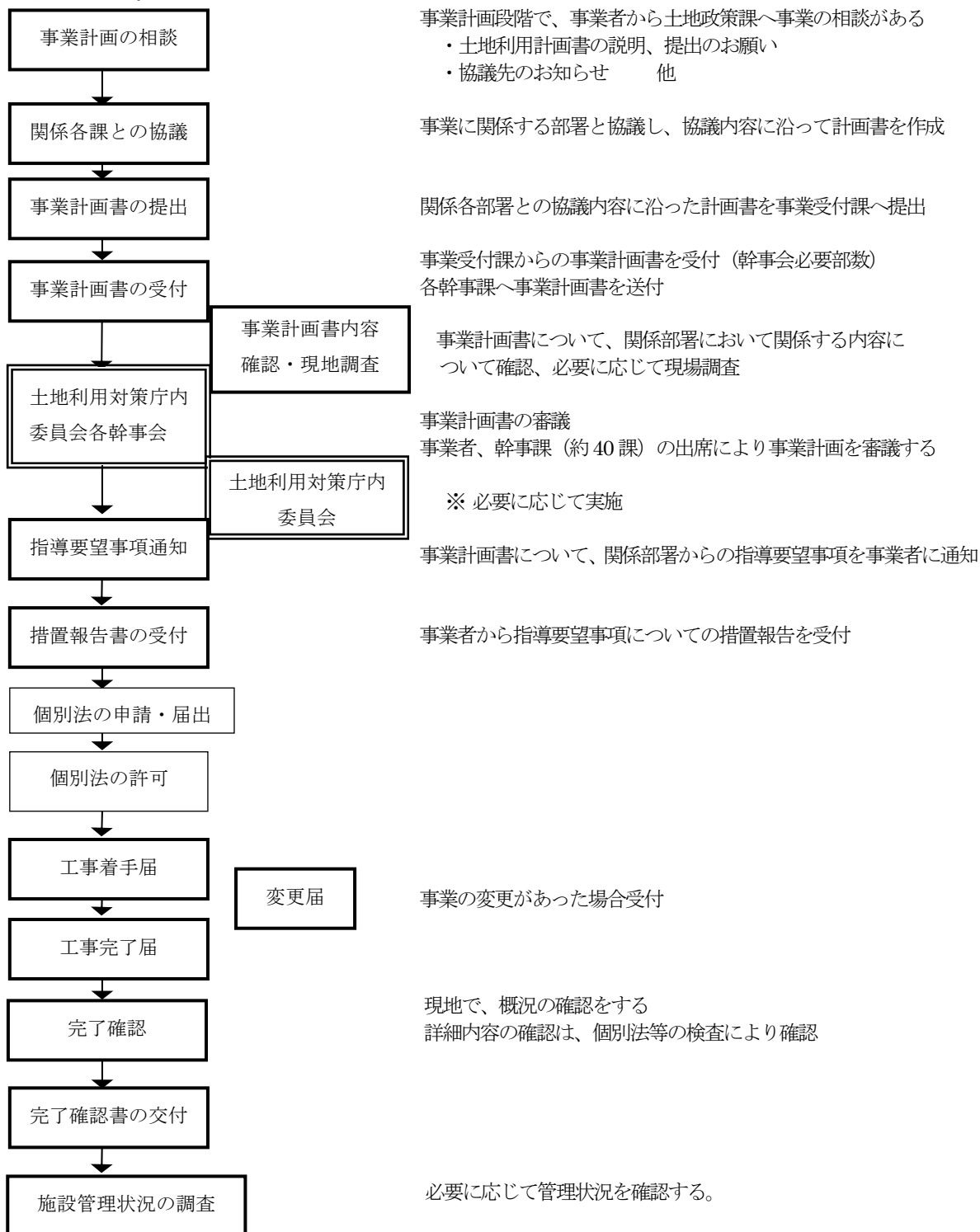
【収入の部】			【支出の部】			単位：千円		
科目	年度	決算額	科目	年度	決算額	科目	年度	決算額
繰入金	15	3	負担金繰入金	15	0	事務委託費	15	0
a (前期繰越金)	8	7,425	a	16	0	p (神東海開発研究所委託)	16	2,940
(前期繰越金)	17	318,200		17	0	q (神東海開発研究所委託)	17	7,623
(前期繰越金)	18	347,260	(部分清算(最終生産は19年度))	18	760,331	r (神東海開発研究所委託)	18	9,450
小計		672,888	小計		760,331	小計		20,013
補助金	15	0	実施設計費	15	0	会議費	15	0
b (市街地再開発補助)	16	60,600	b (神日建設設計委託)	16	94,920	q (会場使用料 他)	16	158
(市街地再開発補助)	17	96,800		17	0	q (会場使用料 他)	17	9
(市街地再開発補助)	18	986,560		18	0		18	0
小計		1,143,960	小計		94,920	小計		167
静岡県厚生連	15	0	工事監理費	15	0	旅費交通費	15	0
c (事業費の権利者負担金)	16	449,840	c (神日建設設計委託・H16年度出来高)	16	525	r (視察費等)	16	127
(事業費の権利者負担金)	17	3,778,400	d (神日建設設計委託・H17年度出来高)	17	18,458		17	0
(事業費の権利者負担金)	18	4,634,080	e (神日建設設計委託・H18年度出来高)	18	24,907	(東京、兵庫県三田市)	18	205
小計		8,862,320	小計		43,870	小計		332
天龍林産神	15	0	権利変換計画作成費	15	0	交際接待費	15	0
d (事業費の権利者負担金)	16	30,160	d (神東海開発研究所委託)	16	27,300	s (懇親会、安全祈願祭引出物等)	16	689
(事業費の権利者負担金)	17	221,900		17	0	(地元祭典酒)	17	12
(事業費の権利者負担金)	18	265,920		18	0	(地元祭典酒、竣工式記念品未払)	18	299
小計		517,680	小計		27,300	小計		1,000
負担金計	15	100,000	調査設計計画費計	15	90,090	印刷費	15	0
e=c+d	16	480,000	e=b+c+d	16	132,745	t (図面、安全祈願祭案内状等)	16	265
	17	4,000,000		17	18,458		17	0
	18	4,900,000		18	24,907		18	89
小計		9,480,000	小計		256,180	小計		355
返金	15	0	建築工事	15	0	通信費	15	0
f	16	0	f (大林・木内・林工・平井JV・H16年)	16	99,477	u (郵送・切手)	16	28
	17	0	(大林・木内・林工・平井JV・H17年)	17	3,577,770		17	0
(電気引込工事負担金戻し)	18	105	(大林・木内・林工・平井JV・H18年)	18	2,515,985		18	16
小計		105	小計		6,193,232	小計		43
受取利息	15	0	電気設備工事	15	0	消耗品費	15	0
g	16	0	g	16	0	v (看板、事務用品)	16	44
	17	1	(六興電気)	17	123,690	(事務用品)	17	3
	18	114	(六興電気)	18	898,400	(事務用品)	18	1
小計		115	小計		1,022,090	小計		48
雑収入計	15	0	空調設備工事	15	0	申請料	15	0
h=f+g (受取利息)	16	0	h	16	0	w (確認申請、構造評定)	16	1,980
(受取利息)	17	1	(変和設備)	17	182,070	(確認申請)	17	13
(受取利息、電気引込工事負担金戻し)	18	219	(変和設備)	18	1,040,500		18	0
小計		220	小計		1,222,570	小計		1,993
合計	15	100,003	衛生設備工事	15	0	租税公課	15	0
i=a+b+c+d	16	548,026	i	16	0	x (印紙税)	16	1,361
	17	4,415,001	(テクノ変和)	17	129,885	(印紙税、源泉税)	17	70
	18	6,234,038	(テクノ変和)	18	756,582	(印紙税、源泉税)	18	136
合計		11,297,068	小計		886,467	小計		1,567
※平成15年度は、内訳が不明なため、明細の数字が0のものがある。			電波障害対策工事	15	0	支払手数料	15	0
			j	16	0	y (振込手数料、仮換地証明交付)	16	11
			(日興電気通信)	17	16,065		17	14
				18	0	(振込手数料、精高証明)	18	297
			小計		16,065	小計		322
			昇降機設備工事	15	0	その他委託料	15	0
			k	16	0	z	16	0
				17	0	(権利変換登記 他)	17	12,080
			(日立製作所)	18	173,250	(表示・保存登記手数料)	18	13,439
			小計		173,250	小計		25,520
			工事費計	15	0	事務費計	15	2,487
			l=f+g+h+i+j+k	16	99,477	A=p+q+r+s+t+u+v+w	16	7,604
				17	4,029,480	w+x+y+z	17	19,824
				18	5,384,719		18	23,933
			小計		9,513,676	小計		53,848
			水道引込分損金	15	0	次期繰越金	15	7,426
			m	16	0	B	16	318,200
				17	0		17	347,260
			(浜松市上下水道部)	18	27,961		18	11,714
			小計		27,961	小計		684,600
			電気引込工事負担金	15	0	合計	15	100,003
			n	16	0	G=i+a+h+j+k+B	16	548,026
				17	0		17	4,415,001
			(中部電力前払・工事終了後の積算金)	18	473		18	6,234,040
			小計		473	合計		11,297,071
			その他工事費計	15	0			
			o=m+n	16	0			
				17	0			
				18	28,434			
			小計		28,434			

※平成15年度は、内訳が不明なため、明細の数字が0のものがある。

第8章 土地利用事業の適正化要綱

8-1 土地利用事業の流れ

事業者が実施する店舗、工場や宅地開発に際し、浜松市は次の手続きで土地利用の適正化のための指導を行っている。



事業者へ

- ・事業者へ事業施行に伴う関係法令、条例、要綱等をお知らせし、適正な処理をお願いする

浜松市

- ・土地利用事業を関係部署に知らせ、適切な指導をする
- ・個別土地利用事業について、浜松市の統一した考えで指導できる（情報の共有）

包括外部監査人現場視察箇所

土地利用事業の適正化要綱に基づいて浜松市の指導があった現場視察を次のように実施した。

実施日 平成19年11月9日(金)

行程

【1】

案件番号 15-19 イオン志都呂ショッピングセンター新築工事	
場所	西区志都呂町
事業者	イオンモール株式会社
事業種	商業施設(店舗)
面積	68,126.43 m ²

【2】

案件番号 17-48 工場建設事業	
場所	西区大人見町
事業者	株式会社レンティック中部
事業種	クリーニング再生加工及び寝具製造工場
面積	19,838.00 m ²

【3】

案件番号 17-59 ビジネスホテルの建設	
場所	西区湖東町
事業者	ルートインジャパン株式会社
事業種	ビジネスホテル 7階建 162室
面積	3,311.00 m ²

【4】

案件番号 17-13 遊技場の建設	
場所	東区有玉町
事業者	株式会社 東興
事業種	パチンコ店 (店名:セブンラック)
面積	12,714.00 m ²

【5】

案件番号 15-30 イオン浜松東ショッピングセンター新築工事	
場所	東区天王町
事業者	株式会社近藤紡績所
事業種	商業施設(店舗)
面積	99,921.40 m ²

第8章 土地利用事業の適正化要綱

8-2 浜松市土地利用事業の適正化に関する指導要綱（平成12年4月1日策定）

「浜松市土地利用事業の適正化に関する指導要綱」は次のようになっている（一部省略して掲載）。事業者が一定規模以上の土地利用を行う場合、浜松市は環境と安全が損なわれたいしないように、むしろ環境と安全を高めるべく指導を行っている。

第1条（目的）この要綱は、市における土地利用事業に関し必要な基準を定め、その適正な施行を誘導することにより、施行区域及びその周辺の地域における災害を防止するとともに良好な自然及び生活環境の確保に努め、もって住民福祉の向上と市の均衡ある発展に資することを目的とする。

第2条（定義）この要綱において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 土地利用事業は次のいずれかに該当する土地利用事業をいう。

ア 建築物の新築、改築若しくは増築又は工作物（第1種、第2種）の新設、増設若しくは変更に関する事業をいう。

イ グラウンド、墓園、駐車場若しくは資材置場の造成、産業廃棄物の埋立、林地開発、土石の採取又はその他これらに類する事業をいう。

(2) 施行区域：土地利用事業に係る土地（利用形態が相互利用と認められる一体性のある一団の土地）の区域をいう。

(3) 事業者：土地利用事業に関する工事の請負契約等の発注者又は自らその工事を施行する者をいう。

(4) 工事施行者：土地利用事業に関する工事の請負人をいう。

(5) 公共施設：道路、上水道、下水道、公園、広場、緑地、河川、水路、排水施設、防災施設及び消防施設をいう。

第3条（適用の範囲）この要綱は、次のいずれかに該当する土地利用事業に適用する。

(1) 施行区域の面積による要件

次の表に掲げる区域区分に応じて、それぞれ同欄に定める面積に該当する土地利用事業に適用するものとする。

区域区分		面積
都市計画区域内	市街化区域	2,000 m ² 以上
	市街化調整区域	5,000 m ² 以上
都市計画区域外		1,000 m ² 以上

（都市計画法（昭和43年法律第100号）第5条第1項に規定する都市計画区域、同法第7条第1項に規定する市街化区域及び市街化調整区域をいう。）

ただし、市街化調整区域において線引きに伴い既得権の確認を受けた土地利用事業（「市街化調整区域における開発許可制度の運用基準」第3章 許可を要する開発行為及び建築行為 9.既存権利者の開発行為等に規定される土地利用事業）又は砂利の採取若しくは土の採取にあつては2,000 m²以上とする。

(2) 特定の個別法・事業等による要件（面積に関係なく適用するものとする。）

① 大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）第5条に規定する届出等に係る土地利用事業。

② 廃棄物処理施設の設置及び変更（軽微なものは除く。）に係る土地利用事業。

ただし、排出業者が設置する中間処理施設で、自ら排出する廃棄物のみを事業所敷地内において処理する場合を除く。

③ 浜松市風力発電施設等の建設等（風力発電の施設及び施設建設に伴う送電線等付帯設備等）に関するガイドラインの適用を受ける土地利用事業。

④ マリーナ建設事業（プレジャーボートの基地としての専用の土地及び水面を有する施設で、水域施設、外郭施設、係留施設、上架施設、陸上保管施設、管理施設、駐車場及びクラブハウスその他のサービス施設の全部又は一部を備えるもの）に係る土地利用事業。

(3) その他市長が住民の福祉、生活環境又は自然環境の保全に著しく影響を及ぼすと認める土地利用事業。

2 当該土地利用事業が完了していても、同一の事業者（社会通念上同一の事業者であると認められる者を含む。）が施行区域に接続して、又は、事業者が異なっても利用形態が相互利用と認められる土地利用事業を行う場合は、一体の事業とみなしてこの要綱を適用する。

3 施行区域内の一部のみを比較的小規模に変更、増設等する土地利用事業等については、住民の福祉、生活環境又は自然環境の保全に著しく影響を及ぼさないと認められる場合は、この要綱を準用するものとする。

第4条（適用除外）この要綱は、次に掲げる土地利用事業については、適用しない。

(1) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第2条第1項に規定する土地区画整理事業として行う土地利用事業。

(2) 都市再開発法（昭和44年法律第38号）第2条第1項に規定する市街地再開発事業として行う土地利用事業。

(3) 都市計画法第4条第15項に規定する都市計画事業として国又は地方公共団体が行う土地利用事業又はこれに準じる土地利用事業において、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条1号に規定する建築物を伴わない土地利用事業で、主に、道路、水路、公園、河川、堤防、護岸又は上下水道等の公共土木事業（グラウンド、墓苑又は土石、砂利の採取若しくは埋土を除く）。

(4) 都市計画法第29条第1項に規定する開発行為の許可を要する宅地分譲において、施行区域の面積が3,000 m²未満の土地利用事業。ただし、第6条及び第7条の規定を準用するものとし、浜松市土地利用事業の適正化に関する指導要綱に基づく書類当作成要領に基づき土地利用事業報告書を、市長に提出するものとする。

(5) その他市長が特に認める土地利用事業。

第5条（事業者の協力）事業者は、土地利用事業の施行に当たっては、安全で良好な生活環境が適正に確保される

よう自ら努めるとともに、国、県及び市が実施する土地利用に関する施策に協力するものとする。

第6条（土地利用事業計画書の作成） 第3条に規定する土地利用事業を施行しようとする事業者は、土地利用事業の施行に当たっては、関係法令及び別表に定める基準を満たす土地利用事業計画書（様式第1号）を作成するものとする。

第7条（提出、協議等） 前条の土地利用事業計画書は、各個別法令等に基づく許可、認可等の申請又は届出をする前に、あらかじめ市長に提出するものとする。

2 事業者は、施行区域周辺の自然環境、生活環境等に十分に配慮し、前項の提出に先立ち、当該施行区域周辺の住民その他の利害関係者（以下「住民等」という。）に対し、土地利用事業の説明会を開催する等当該土地利用事業の計画を周知するとともに住民等と十分に協議するものとする。

3 前項に該当する土地利用事業は、第1項の土地利用事業計画書に周辺住民、関係自治会及びその他関係する団体等へ行った周知内容及び協議経過、意見及び措置等を記録した書面を添付しなければならない。

4 提出された土地利用事業計画書は、公文書となり、公文書の公開請求があつた場合は、浜松市情報公開条例（平成13年浜松市条例第32号）に基づき、非公開情報を除き、原則公開するものとする。

第8条（指導及び助言） 市長は、前条第1項の土地利用事業計画書が別表の基準に適合するように、事業者に対し、必要な指導及び助言を行うものとする。

2 この場合において、市長は、あらかじめ浜松市土地利用対策庁内委員会において審議し、調整するものとする。

3 市長は、第1項の指導及び助言の内容を事業者に通知するものとする。

第9条（報告） 事業者は、前条第1項の指導及び助言を受けたときは、その指導及び助言に基づいて講じた措置について、市長に措置報告書（様式第2号）により報告するものとする。

第10条（地位の承継）と第11条（届出）（略）

第12条（関連公共施設の整備） 土地利用事業の施行に関連して必要となる公共施設は、原則として事業者の負担において、これを整備するものとする。

第13条（調査） 事業者は、市長がこの要綱の施行のため必要な限度において、土地利用事業に関する土地その他の物件又は工事の状況を調査することについて、協力するよう努めるものとする。

2 前項の調査は、次に掲げる場合に行うものとする。

(1) 第7条第1項の土地利用事業計画書の提出があつたとき。

(2) 工事施行中又はその工事が完了したとき。

(3) その他市長が特に必要と認めるとき。

第14条（委任） この要綱に定めるもののほか必要な事項は、別に定める。

別表(第6条関係)

第1 土地利用事業の基準

土地利用事業の基準は、次に掲げる一般基準及び個別基準とする。

第2 一般基準（立地基準） 省略

第8章 土地利用事業の適正化要綱

8-3 土地利用事業の適正化要綱の個別基準の主な内容（第6条に基づく別表）

第3 個別基準

・土地利用対策庁内委員会幹事会は、本庁(中区・東区・西区・南区・北区の区域)と北部都市計画事務所(浜北区・天竜区の区域)の2箇所で行う。

・土地利用事業の個別基準は、次のとおりとする。

個 別 基 準	種 別	本庁幹事会に係る担当課	北部幹事会に係る担当課
(1) 環境・立地			
1 適正な土地利用を図るために、国土利用計画浜松市計画に整合した土地利用事業となるよう事業内容を検討し、計画に即した土地利用事業とすること。	行政指導	本庁：土地政策課	北部都市計画事務所
2 地域の環境保全のため、浜松市環境基本計画及び浜松市都市環境計画との整合性を図る等施行区域及びその周辺の地域における自然環境の特性に十分配慮すること。	行政指導	本庁：環境企画課 本庁：環境保全課 本庁：都市計画課 各区：区民生活課	本庁：環境企画課 本庁：環境保全課 北部都市計画事務所 各区：区民生活課
3 自然環境の保全のため、自然破壊の防止及び植生の回復等に関し、次に掲げる事項について配慮すること。 (3) 緑地の形成は次により行い、詳細については別途市と協議すること。 ア：施行区域内の表土を活用すること。 イ：現存樹木を移植し、活用すること。 ウ：環境に適合した樹種を選定すること。 エ：野鳥及び小動物のための結実花木（誘鳥木）を植栽すること。 (4) 建築物その他構築物の位置、規模、構造及び色彩は周囲の自然環境に調和したものであること。また、周囲の道路及び既存市街地等から施行区域内への眺望についても配慮すること。	法令の適用を受ける区域にあつては、法令基準、それ以外の区域にあつては行政指導（以下「（法令基準）」という。	本庁：環境企画課 本庁：環境保全課 本庁：土地政策課 本庁：都市開発課 本庁：緑政課 各区：区民生活課	本庁：環境企画課 本庁：環境保全課 本庁：都市開発課 北部都市計画事務所 各区：区民生活課 浜北区：まちづくり課 天竜区：まちづくり課
(2) 施設・構造			
1 技術基準は浜松市開発指導基準等により関係部署と協議すること。	(法令基準)	本庁：土地政策課 本庁：公園課 本庁：建築行政課 各区：まちづくり課	北部都市計画事務所 北部公園管理事務所 北部建築事務所 各区：まちづくり課
2 緑化については関係部署と協議すること。 なお、敷地面積が9,000㎡以上又は建築面積が3,000㎡以上となる場合は、生産施設、緑地及び環境施設等については、工場立地法の準則値に適合すること。	(法令基準)	本庁：商工課 本庁：緑政課	本庁：商工課 浜北区：まちづくり課 天竜区：まちづくり課
3 敷地外周部は、耐久性を有する外柵を施工し、景観に配慮すること。	行政指導	本庁：土地政策課 本庁：都市開発課	本庁：都市開発課 北部都市計画事務所
6 駐車場については、次の基準に適合すること。 (1) 業務及び事業に必要な利用台数分を確保すること。 (2) 駐車マスの大きさ・通路幅等は適正に確保すること。 (3) 敷地内の舗装については、透水性を考慮すること。 (4) 駐車場の区画割は、白線又はトラロープ等で明確にすること。 (5) 照明灯の設置に当たっては、周囲の環境に支障のないよう計画すること。 (6) 車両出口の視距を確保すること。 (7) 立体駐車場における構造について駐車場法を遵守すること。	(法令基準)	本庁：環境保全課 本庁：商工課 本庁：交通政策課 本庁：建築行政課 各区：まちづくり課	本庁：環境保全課 本庁：商工課 北部都市計画事務所 北部建築事務所 各区：まちづくり課
15 土地利用区域内外に必要な道路反射鏡、防護柵、防犯灯等の安全施設を設置すること。なお、維持管理については市と協議すること。	行政指導	本庁：交通政策課 各区：まちづくり課	北部都市計画事務所 各区：まちづくり課
16 市に移管する施設以外の施設の管理については、管理者及び管理方法を定めて管理責任の所在を明らかにし、当該施設の維持、修繕、災害復旧その他の管理について支障のないよう措置すること。	行政指導	本庁：土地政策課	北部都市計画事務所
(3) 防災			
(4) 道路			
1 施行区域内の道路については、その帰属及び管理に関する協議がなされていること。	(法令基準)	本庁：農業整備課 本庁：建築行政課 各区：まちづくり課	北部建築事務所 各区：まちづくり課 浜北区：産業振興課 天竜区：産業振興課
2 1. の協議により道路法（昭和27年法律第180号）第2条第1項に規定する道路（以下「認定道路」という。）となるものについては、その構造が、原則として道路構造令に適合したものであること。	(法令基準)	各区：まちづくり課	各区：まちづくり課
4 施行区域内の道路は、舗装すること。	行政指導	各区：まちづくり課	各区：まちづくり課
5 認定道路を使用するに当たり、既存認定道路が未整備の場合は道路管理者と協議し必要に応じて拡幅等の整備を行うこと。	行政指導	各区：まちづくり課	各区：まちづくり課
6 接道する浜松市の管理する道路からの出入口については（別表2）によること。なお、それ以外は、その管理者と協議すること。	行政指導	各区：まちづくり課	各区：まちづくり課
7 大量の車両の出入が予想される施設への進入・退出経路を定めること。	(法令基準)	本庁：商工課 本庁：交通政策課 各区：まちづくり課	本庁：商工課 北部都市計画事務所 各区：まちづくり課

第8章 土地利用事業の適正化要綱

8-4 土地利用事業の適正化要綱個別基準 別表(2)

別表1（個別基準（2）施設・構造関係）は次の通りである。

浜松市事業所等敷地内緑化指導要綱

第1条（趣旨） この要綱は、浜松市都市景観条例（昭和62年度浜松市条例第14号）第34条第2項の規定に基づき、工場、商業施設、その他の事業所等（以下「事業所等」という）の緑化の推進に関する助言又は指導について必要な事項を定める。

第2条（用語の定義） この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号の定めるところによる。

- (1) 緑地とは、第5条の規定により算出された樹木等に被われた土地をいう。
- (2) 緑化率とは、保全又は造成した高木、芝生等の樹木の種別ごとに換算面積を設定し、その総換算面積の敷地面積に対する割合をいう。
- (3) 事業所等とは専用住宅以外の施設をいう。

第3条（緑地の割合） 事業所等を設置しようとする者（以下「事業者」という。）は、次の表に定めるところにより、緑地を設けるよう努めなければならない。ただし、工場立地法（昭和34年法律第24号）の規定に該当する事業所は同法の準側値に適合させるものとする。

区 域	事業所等の敷地面積の区分	緑地の割合
中区、東区及び南区並びに浜松西地域自治区及び浜松北地域自治区の区域	500㎡以上2,000㎡未満の場合	敷地の10%以上
	2,000㎡以上5,000㎡未満の場合	敷地の15%以上
	5,000㎡以上の場合	敷地の20%以上
浜北区の区域	500㎡以上3,500㎡未満の場合	敷地の5%以上
	3,500㎡以上5,500㎡未満の場合	敷地の10%以上
	5,500㎡以上9,000㎡未満の場合	敷地の15%以上
	9,000㎡以上の場合	敷地の20%以上
その他の区域	500㎡以上の場合	敷地の3%以上

2 前項の規定にかかわらず、中区、東区、南区並びに浜松西地域自治区及び浜松北地域自治区並びに浜北区の区域内の都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項の規定する近隣商業地域及び商業地域における緑地の割合は、敷地面積が2,000㎡以上の事業所等は敷地面積の10%以上とする。

3 浜北区の区域内の駐車場及び資材置場における緑地の割合は開発面積2,000㎡未満の場合は5%以上、開発面積2,000㎡以上の場合は10%以上とする。

第4条（緑地の配置） 緑地は、事業所等の敷地の周囲に設けることを原則とし、その幅については、敷地面積5,000㎡未満は1.0m以上、また、敷地面積5,000㎡以上は2.0m以上としなければならない。

なお、既存樹木がある場合は、極力その保全に努めなければならない。

第5条（緑地面積の測定） 緑地面積の測定は、次の各号の定めるところによる。

- (1) 全体的に樹木が育成し、柵及び縁石等により区画されているものについては、その区画された面積とする。
- (2) おおむね直線状で、樹木の高さが2.5m以上で、かつ、樹幹の間隔が5.0m以内に植栽されている場合は、その両端の樹幹の距離に2.0mを乗じて得た面積とする。
- (3) 樹木の寄せ植えについては、その樹木に被われた面積とする。
- (4) 高さ1.0m以上の樹木の集団については、その外側の樹幹を結んだ線に囲まれた面積とする。

第6条（植栽する樹木の種類） 植栽する樹木の種類は、立地条件・管理方法等を充分考慮し、郷土樹種を主体に選定するものとする。

第7条（植栽方法） 植栽本数は、原則として、10㎡につき高木（高さ2.5m以上の樹木をいう。）1本以上、又は20㎡につき高木1本以上、かつ、低木20株以上とする。

2 不良土壌に植樹しようとするときは、植栽方法について十分調査し、樹木の育成に支障の内容に措置するものとする。

第8条（緑化率） 既存の樹木を活用して緑地の確保を図ろうとする場合、又は第3条に規定する緑地の割合によっては緑地の確保ができない場合は、同条の規定にかかわらず、次の表により得られた換算面積をもって緑地面積とすることができる。ただし、中区、東区、南区及び浜松西地域自治区並びに浜松北地域自治区及び浜北区以外の地域自治区についてはこの換算面積は適用できない。また、第3条に規定する緑地面積の割合が確保ができない場合でも必要緑地面積の2分の1以上の緑地面積をとること。

樹木等の種別	換算面積	摘 要
樹高 4m 以上	14 m ² /本	植栽時 (高・中木種)
樹高 2.5m 以上 4m 未満	8 m ² /本	植栽時 (高・中木種)
樹高 1m 以上 2.5m 未満	4 m ² /本	植栽時 (高・中木種)
樹高 1m 未満	1 m ² /本	植栽時 (高・中木種)
株物	0.25 m ² /株	低木種
芝生その他の地被植物	1 m ² /m ²	高木種等と重複する場合は 0.5 m ² /m ²
花壇その他これに類するもの	1 m ² /m ²	高木種等と重複する場合は 0.5 m ² /m ²
水流・池等	1 m ² /m ²	高木種等と重複する場合は 0.5 m ² /m ² 自然的環境を形成しているもの
園路・土留その他施設	1 m ² /m ²	高木種等と重複する場合は 0.5 m ² /m ² 緑化面積の 1/4 以内
壁面緑化	1 m ² /m	誘引施設がある場合はその施工面積
屋上緑化	1 m ² /m ²	必要緑化面積の 1/4 以内 (商業・近隣商業区域内は 1/2 以内)
駐車場等の緑化ブロック	1 m ² /m ²	必要緑化面積の 1/4 以内

第9条(指導の助言) 市長は、事業者に対し、緑化計画・樹種の選定及び管理等について、必要な助言又は指導をするものとする。

附則

- この要綱は、平成9年4月1日から施行する。
- この要綱は、平成16年4月1日から施行する。
- この要綱は、平成17年7月1日から施行する。
- この要綱は、平成19年4月1日から施行する。