

# 政策シート (政策名) 開発と保全が調和する土地利用の推進

(予算費目名) 土地政策費

(総合計画体系)

「分野」 安全・安心・快適

30年後の姿 どこでも安全、いつまでも安心、持続可能で快適なまちになっている。

10年後の目標

- ・ 災害、犯罪、事故などの危険から、自分の命と財産を自分で守る意識を身に付けている。
- ・ 居住エリアの集約化などが進み、コンパクトなまちづくりが進んでいる。

◆基本政策 安全で安心して暮らせる持続可能な地域社会づくり

◇政策の概要

土地は、現在及び将来における市民のための限られた資源であり、市民の諸活動の共通の基盤であるため、土地についての公共の福祉を優先させ、自然環境の保全を図りつつ、地域の自然的・文化的な条件に配慮し、市民のための健康で文化的な生活環境の確保と本市の均衡ある発展を目指す。  
また、浜松市景観形成基本計画に基づき、景観を「守り」「育み」「創り」、地域の価値を高め、魅力的な地域づくりを推進することにより、良好な景観の形成を目指す。

◇政策のコスト(千円)

	H27	H28	H29
予算	12,595	18,721	23,914
決算	10,587	15,478	
人件費(A)	236,080	230,600	237,040
報酬(B)	378	292	621
年間経費(予算又は決算+A+B)	247,045	246,370	261,575

◇政策の指標

政策指標	単位	H36 目標値	年度	H27	H28	H29
土地利用協議会の活動支援数(支援地区数)	地区	1	目標	1	1	1
			実績	1	1	
景観計画区域内の行為の届出件数(件)	件	100	目標	80	100	100
			実績	137	191	
屋外広告物新規許可件数(件)	件	500	目標	300	300	300
			実績	314	340	

◇平成28年度の政策評価(政策の概要)

土地は、現在及び将来における市民のための限られた資源であり、市民の諸活動の共通の基盤であるため、土地についての公共の福祉を優先させ、自然環境の保全を図りつつ、地域の自然的・文化的な条件に配慮し、市民のための健康で文化的な生活環境の確保と本市の均衡ある発展を目指す。  
また、浜松市景観形成基本計画に基づき、景観を「守り」「育み」「創り」、地域の価値を高め、魅力的な地域づくりを推進することにより、良好な景観の形成を目指す。

◇平成28年度の政策評価(政策の進捗・課題)

<進捗>	計画通り
【土地利用協議会活動支援事業】	
・1地区の土地利用協議会に対して、地区計画原案の作成・申出に関する指導助言や地域パンフレットの作成支援を行った。	
【景観形成事業】	
・建築物・工作物等の景観誘導は、届出における協議により景観誘導を実施した。	
【屋外広告物管理事業】	
・屋外広告物の新規許可件数は、目標値の約2割増で進捗状況はほぼ計画通りである。	

◇政策実現のために実施する事業一覧

	事業名	総合戦略	重点戦略	主要事業	完了	コスト (千円)	事業費 (千円)	人工			報酬 (千円)	
								正規	再任用 (31h)	再任用 (26h)		非常勤
1	土地利用適正化事業			○		146,186	11,512	18.7	0.9		0.1	254
2	まちづくり推進事業			○		34,881	5,901	4.1			0.1	
3	景観形成・保全事業			○		70,192	3,185	8.6			2.3	367
4	土地政策運営経費					10,316	3,316	1.0				
5												
6												
7												
8												
9												
10												
11												
12												
13												
14												
15												
16												
17												
18												
19												
20												
21												
22												
23												
24												
25												
計						261,575	23,914	32.4	0.9		2.5	621

※人工単価(千円)正規7,000 再任用(h31)3,600 再任用(h26)2,600 非常勤2,800

## 事業シート (事業名) 土地利用適正化事業

### ◇事業目的・事業対象

国土利用計画法や地価公示法で策定・実施が定められた市域を包括する土地利用の指針となる「国土利用計画浜松市計画」による指導・調整や土地取引等の基礎調査を行う。また、都市計画法等に基づき、都市周辺部における無秩序な市街化の防止、安全で良質な宅地を確保することで、政令指定都市にふさわしい土地利用の実現を図る。

### ◇事業の概要

#### 【土地取引規制基礎調査事業】

○土地取引や地価の適正化に向けた調査 ・短期動向調査、成約価格動向調査、相当価額検討会

#### 【宅地耐震化推進事業】

○第1次調査(平成19～22年度)以降の課題整理  
 ・他都市の取組み状況収集、国の動向情報収集及び市内の現況調査

#### 【開発登録簿電子化事業】

○図面の電子データ化及び管理・運用  
 ・図面の電子データ化を行い、専用端末機により管理し、検索性向上、閲覧・交付事務の迅速化を図る。

#### 【大規模既存集落制度改正基礎調査事業】

○市街化調整区域における集落制度見直しに関する基礎調査  
 ・現行の市街化調整区域における集落制度に関する課題を明らかにし、開発許可制度の運用基準の見直し案作成に向けた基礎資料を作成する。

### ◇事業の性質

開始年度	終了予定	会計区分	事務区分	根拠法令等	総合戦略	重点戦略	主要事業
H19	—	一般会計	自治事務(法令義務)	国土利用計画法、都市計画法、景観法、屋外広告物法	—	—	○

### ◇事業のコスト

		H27	H28	H29
事業費(千円)	予算	3,086	4,756	11,512
	決算	2,993	3,862	
	国・県支出			
	市債			
	その他			
	一般財源	2,993	3,862	11,512
	一般会計繰入金			
人件費(報酬等) (千円)		172	172	254
人件費 (千円)		144,800	133,720	134,420
人工	正規	20.2	18.6	18.7
	再任用(h31)	0.5	0.9	0.9
	再任用(h26)	0.4		
	非常勤	0.2	0.1	0.1

### ◇事業の指標(H30:重点戦略最終年度、H31:総合戦略最終年度、H36:基本計画最終年度)

主な事業活動・事業成果 指標(単位)				総合戦略施策体系		重点戦略項目No
国土利用計画浜松市計画に基づく届出事業指導(%)						
年度	H27	H28	H29	H30	H31	H36
目標値	100	100	100			100
実績値	100	100				
主な事業活動・事業成果 指標(単位)				総合戦略施策体系		重点戦略項目No
年度	H27	H28	H29	H30	H31	H36
目標値						
実績値						
主な事業活動・事業成果 指標(単位)				総合戦略施策体系		重点戦略項目No
年度	H27	H28	H29	H30	H31	H36
目標値						
実績値						
主な事業活動・事業成果 指標(単位)				総合戦略施策体系		重点戦略項目No
年度	H27	H28	H29	H30	H31	H36
目標値						
実績値						

◇平成28年度の事業評価

・平成28年度の事業の概要

【土地取引規制基礎調査事業】

○土地取引や地価の適正化に向けた調査

- ・短期動向調査、成約価格動向調査、相当価額検討会

○調査結果の利用

- ・調査結果を、国土利用計画法に基づく土地取引の届出に関する適正な土地利用の指導や地価決定における会議での根拠として利用する。

【宅地耐震化推進事業】

○第1次調査(平成19～22年度)以降の課題整理

- ・他都市の取組み状況収集、国の今後の動向情報収集及び市内の現況調査

【開発登録簿電子化事業】

○図面の電子データ化及び管理・運用

- ・図面の電子データ化を行い、専用端末機により管理し、検索性向上、閲覧・交付事務の迅速化を図る。

・事業の成果と課題

指標の達成度

計画通り

【土地取引規制基礎調査事業】

- ・国土利用計画法に基づく土地取引動向、地価動向等の調査検討業務を発注し、地価動向の把握、土地取引状況の把握、価額算定の適正化を図った。

【宅地耐震化推進事業】

- ・他都市の取組み状況及び国の動向情報を収集し、市内の現況を一部調査した。今後も引き続き情報収集及び調査を実施していく。

【開発登録簿電子化事業】

- ・開発登録簿の一部(No.1～2500)の電子化を行い、専用端末機にて管理運営することにより事務の合理化を図った。

・事業の見直し

実施結果

大項目 現状 小項目 / 事業費 現状 人工 現状

・国土利用計画に基づく土地取引に係る事務処理(届出件数:156件)を適正に行い、社会経済情勢等の変化に合わせて地価調査2地点の選定替、地価公示2地点の新規設定が実施された。

・宅地耐震化推進事業は、今後事業を実施するかどうかについて、情報を収集し、現況を調査した。

・開発登録簿電子化事業は、他都市への照会や専門業者へのヒアリングを行い、想定の実業費を大幅に縮減しても目的を達成できるよう合理的な管理・運営手法となるよう見直した。

今後の方向性

大項目 現状 小項目 / 事業費 現状 人工 現状

・土地取引の適正な規制・誘導を行うため、土地取引規制調査業務を行い地価動向を把握する必要がある。

・社会情勢の変化に即した土地政策は、市の発展に大きく影響を及ぼすため、継続的に展開する必要がある。

・宅地耐震化推進事業は、他都市の取組みや国の動向により、今後事業を実施するかどうか検討を進めていく。

・開発登録簿は、今後も質の低下を招くことなく効果的・効率的な管理運営に努める。

# 事業シート (事業名) まちづくり推進事業

## ◇事業目的・事業対象

住民主体のまちづくり活動を推進するため、住民発意によるまちづくり活動の初動期のサポート及び住民協議推進条例に基づいて認定された土地利用協議会の活動を支援し、この活動により作成・申出された地区計画原案や開発条例区域案の決定又は指定することでまちづくりの目標を実現する。

## ◇事業の概要

### 【土地利用協議会活動支援事業】

#### ○まちづくり活動のサポート

- ・土地利用協議会設立までのサポートについては、まちづくり活動の内容に応じて必要なアドバイザー派遣を行う。

#### ○土地利用協議会への活動支援

- ・土地利用協議会から支援要請を受けて、地区カルテの作成や地区計画原案等の作成・申出等の支援を行う。

### 【都市計画図書作成事業】

#### ○地区計画変更図書作成業務

- ・地区計画における都市計画変更の調査内容を踏まえて都市計画変更の検討が必要な地区を選定し、地域住民の合意形成が図られた地区について都市計画変更図書の作成を行う。

## ◇事業の性質

開始年度	終了予定	会計区分	事務区分	根拠法令等	総合戦略	重点戦略	主要事業
H16	—	一般会計	自治事務(法令義務)	都市計画法、住民協議推進条例、地区計画手続条例、開発区域指定条例	—	—	○

## ◇事業のコスト

		H27	H28	H29
事業費(千円)	予算	3,068	7,421	5,901
	決算	2,808	6,918	
	国・県支出			
	市債			
	その他			
	一般財源	2,808	6,918	5,901
	一般会計繰入金			
人件費(報酬等) (千円)				
人件費 (千円)		18,760	26,460	28,980
人工	正規	2.6	3.7	4.1
	再任用(h31)			
	再任用(h26)			
	非常勤	0.2	0.2	0.1

## ◇事業の指標(H30:重点戦略最終年度、H31:総合戦略最終年度、H36:基本計画最終年度)

主な事業活動・事業成果 指標(単位)				総合戦略施策体系		重点戦略項目No
土地利用協議会の活動支援数(支援地区数)						
年度	H27	H28	H29	H30	H31	H36
目標値	1	1	1			1
実績値	1	1				
主な事業活動・事業成果 指標(単位)				総合戦略施策体系		重点戦略項目No
年度	H27	H28	H29	H30	H31	H36
目標値						
実績値						
主な事業活動・事業成果 指標(単位)				総合戦略施策体系		重点戦略項目No
年度	H27	H28	H29	H30	H31	H36
目標値						
実績値						
主な事業活動・事業成果 指標(単位)				総合戦略施策体系		重点戦略項目No
年度	H27	H28	H29	H30	H31	H36
目標値						
実績値						

◇平成28年度の事業評価

・平成28年度の事業の概要

【土地利用協議会活動支援事業】

○まちづくり活動のサポート

・土地利用協議会設立までのサポートについて、まちづくり活動の内容に応じて必要なアドバイザー派遣を行う。

○土地利用協議会への活動支援

・土地利用協議会から支援要請を受けて、地区カルテの作成や地区計画原案等の作成・申出等の支援を行う。

【都市計画図書作成事業】

○権利調査補正

・土地利用協議会から申出された地区計画原案を都市計画決定するために必要な権利者名簿の補正を行う。

○地区計画変更調査業務

・風営法改正に伴う地区計画の都市計画変更の調査・検証を行う。

・事業の成果と課題

指標の達成度

計画通り

【土地利用協議会活動支援事業】

・土地利用協議会設立に関するアドバイザー派遣の要請はなかった。

・1地区の土地利用協議会に対して、地区計画原案の作成・申出に関する指導助言や地域パンフレットの作成支援を行った。

【都市計画図書作成事業】

・地区計画原案の申出に必要な地区住民の同意内容を審査するため権利者名簿の補正を行った。

・風営法改正に伴って地区計画の都市計画変更の調査を行い、変更要因ごとに地区計画への影響等を検証した。

・事業の見直し

実施結果

大項目 改善 小項目 受益者負担 / 受益者負担 事業費 縮小 人工 拡大

・土地利用協議会への全面的な支援を見直し、協議会が自ら財源を確保して地区カルテの作成等を専門家に委託することで、市の事業費が縮小された。

・協議会から直接委託を受けた専門家が作成した地区計画原案の修正協議や協議会活動の進め方の指導助言に時間を要したため、事業の人工が増大した。

・都市計画図書作成は、協議会活動に応じて計画どおり実施した。

今後の方向性

大項目 改善 小項目 条例・要綱等 / 受益者負担 事業費 縮小 人工 縮小

・本市においては今後も様々なまちづくり活動が想定されるため、受益者負担の観点から支援事業を見直すとともに、無理のない住民協議システムの再構築が求められる。

・住民協議システムは、条例手続きに基づき構築されているため、上位計画の見直し等に合わせて条例改正を検討していく。

・都市計画図書作成は、住民協議システムの運用に必要な事業として今後も継続する。

# 事業シート (事業名) 景観形成・保全事業

## ◇事業目的・事業対象

都心の市街地、恵まれた自然、生活文化や歴史を反映した生活空間を市民・事業者・行政が協働で良好な地域景観として保全・育成することにより、地域の価値を高め魅力的なまちづくりを行う。

## ◇事業の概要

### 【景観形成事業】

- 建築物・工作物等の景観誘導
  - ・景観計画区域内及び都市景観形成地区内の行為に対する景観誘導により、良好な景観形成を推進
- 地域における景観まちづくりの推進
  - ・良好な地域景観の保全・形成活動に必要なアドバイザー派遣などにより、地域における景観まちづくりを推進
- 浜松市景観審議会の運営事務

### 【屋外広告物管理事業】

- 屋外広告物に関する手続き事務
  - ・屋外広告物条例に基づく、屋外広告物の設置にかかる許可、屋外広告物の登録事務等
- 普及啓発及び是正指導
  - ・屋外広告物講習会、はままつ広告景観賞の開催、違反広告物の指導及び指導方針の検討

## ◇事業の性質

開始年度	終了予定	会計区分	事務区分	根拠法令等	総合戦略	重点戦略	主要事業
S63	—	一般会計	自治事務(法令義務)	景観法、屋外広告物法、浜松市景観条例、浜松市屋外広告物条例	—	—	○

## ◇事業のコスト

		H27	H28	H29
事業費(千円)	予算	3,030	3,228	3,185
	決算	2,186	2,060	
	国・県支出			
	市債			
	その他			
	一般財源	2,186	2,060	3,185
	一般会計繰入金			
人件費(報酬等) (千円)		206	120	367
人件費 (千円)		65,520	63,420	66,640
人工	正規	8.4	8.1	8.6
	再任用(h31)			
	再任用(h26)			
	非常勤	2.4	2.4	2.3

## ◇事業の指標(H30:重点戦略最終年度、H31:総合戦略最終年度、H36:基本計画最終年度)

主な事業活動・事業成果 指標(単位)				総合戦略施策体系		重点戦略項目No
景観計画区域内の行為の届出件数(件)						
年度	H27	H28	H29	H30	H31	H36
目標値	80	100	100			100
実績値	137	191				
屋外広告物新規許可件数(件)						
年度	H27	H28	H29	H30	H31	H36
目標値	300	300	300			500
実績値	314	340				
主な事業活動・事業成果 指標(単位)						
年度	H27	H28	H29	H30	H31	H36
目標値						
実績値						
主な事業活動・事業成果 指標(単位)						
年度	H27	H28	H29	H30	H31	H36
目標値						
実績値						

◇平成28年度の事業評価

・平成28年度の事業の概要

<p>【景観形成事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○建築物・工作物等の景観誘導 <ul style="list-style-type: none"> <li>・景観計画区域内及び都市景観形成地区内の行為に対する景観誘導により、良好な景観形成を推進</li> </ul> </li> <li>○地域における景観まちづくりの推進 <ul style="list-style-type: none"> <li>・良好な地域景観の保全・形成活動に必要なアドバイザー派遣などにより、地域における景観まちづくりを推進</li> </ul> </li> <li>○浜松市景観審議会の運営事務</li> </ul> <p>【屋外広告物管理事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○屋外広告物に関する手続き事務 <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外広告物条例に基づく、屋外広告物の設置にかかる許可、屋外広告物の登録事務等</li> </ul> </li> <li>○普及啓発及び是正指導 <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外広告物講習会、はままつ広告景観賞の開催、違反広告物の指導及び指導方針の検討</li> </ul> </li> </ul>
--

・事業の成果と課題

<p>指標の達成度</p> <p><input type="text" value="計画通り"/></p> <p>【景観形成事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物・工作物等の景観誘導は、届出における協議により景観誘導を実施した。</li> <li>・地域における景観まちづくりの推進は、地域住民等からアドバイザー派遣の要請がなかった。</li> </ul> <p>【屋外広告物管理事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・看板等を設置する際、屋外広告物条例に基づくルールを守り、許可申請がなされることが良好な景観形成への第一歩である。今年度は新規許可件数が目標値の約2割増で進捗状況はほぼ計画通りである。</li> </ul>
---

・事業の見直し

<p>実施結果</p> <p>大項目 <input type="text" value="改善"/> 小項目 <input type="text" value="受益者負担"/> / <input type="text" value="条例・要綱等"/> 事業費 <input type="text" value="現状"/> 人工 <input type="text" value="現状"/></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物・工作物等の景観誘導は、届出における協議により景観誘導を実施した。</li> <li>・地域における景観まちづくりの推進は、地域住民等からアドバイザー派遣の要請がなかった。</li> <li>・屋外広告物管理事業は、手数料の見直しに係る全庁的な統一ルールに合わせ、100%受益者負担を原則としてコスト計算を行い、現行単価と比較し5割以上の乖離があった第5種の手数料を改定するため、屋外広告物条例を改正した。</li> </ul> <p>今後の方向性</p> <p>大項目 <input type="text" value="改善"/> 小項目 <input type="text" value="正規職員"/> / <input type="text" value="収集・分析"/> 事業費 <input type="text" value="拡大"/> 人工 <input type="text" value="拡大"/></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物・工作物等の景観誘導は、引き続き届出における協議により景観誘導を実施する。</li> <li>・地域における景観まちづくりの推進は、対象地域を抽出して地域関係者への働きかけをより推進していく。</li> <li>・屋外広告物管理事業では、違反広告物の実態調査及び是正指導、老朽化した看板等の落下や倒壊等の事故防止を中心に、国の施策や他都市事例を参考に安全安心なまちづくりに向けた具体的な対応を行っていく。</li> </ul>
--

# 事業シート (事業名) 土地政策運営経費

## ◇事業目的・事業対象

## ◇事業の概要

## ◇事業の性質

開始年度	終了予定	会計区分	事務区分	根拠法令等	総合戦略	重点戦略	主要事業
					-	-	-

## ◇事業のコスト

		H27	H28	H29
事業費(千円)	予算	3,411	3,316	3,316
	決算	2,600	2,638	
	国・県支出			
	市債			
	その他			
	一般財源	2,600	2,638	3,316
	一般会計繰入金			
人件費(報酬等) (千円)				
人件費 (千円)		7,000	7,000	7,000
人工	正規	1.0	1.0	1.0
	再任用(h31)			
	再任用(h26)			
	非常勤			

## ◇事業の指標(H30:重点戦略最終年度、H31:総合戦略最終年度、H36:基本計画最終年度)

主な事業活動・事業成果 指標(単位)				総合戦略施策体系		重点戦略項目No
年度	H27	H28	H29	H30	H31	H36
目標値						
実績値						
主な事業活動・事業成果 指標(単位)				総合戦略施策体系		重点戦略項目No
年度	H27	H28	H29	H30	H31	H36
目標値						
実績値						
主な事業活動・事業成果 指標(単位)				総合戦略施策体系		重点戦略項目No
年度	H27	H28	H29	H30	H31	H36
目標値						
実績値						
主な事業活動・事業成果 指標(単位)				総合戦略施策体系		重点戦略項目No
年度	H27	H28	H29	H30	H31	H36
目標値						
実績値						

◇平成28年度の事業評価

・平成28年度の事業の概要

・事業の成果と課題

指標の達成度

・事業の見直し

実施結果

大項目  小項目  /  事業費  人工

今後の方向性

大項目  小項目  /  事業費  人工