

施策No.	政策名	快適で潤いのある生活環境づくり	主管課	都市整備課
404	施策名	計画的な土地利用の推進	関係課	企画課、建設課、総合戦略室

1. 施策の目的と成果把握

目的	施策の対象	対象指標名	単位	区分	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度
	市内全域	①桜川市域面積		km ²	見込値	/	/	179.78	179.78	179.78	179.78	180.06
実績値					179.78	179.78	179.78	179.78	180.06	180.06		
②市街化区域の面積			km ²	見込値	/	/	8.51	8.51	8.51	8.51	8.51	8.51
				実績値	8.51	8.51	8.51	8.51	8.51	8.51		
					見込値	/	/					
					実績値							
的	施策の意図	成果指標名	単位	区分	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度
	秩序を保ちながら計画的な土地利用を図る	①違反建築等の件数	件	目標値	/	/	0	0	0	0	0	0
実績値				4	4	0	3	2	1	1		
②開発行為等の許可件数		件	目標値	/	/	70	65	65	65	65	65	
			実績値	63	63	59	73	79	49	56		
③建築確認の処理件数		件	目標値	/	/	250	240	230	230	230	230	
			実績値	193	217	257	245	249	168	144		
				目標値	/	/						
				実績値								
成果指標設定の考え方		■「計画的な土地利用を図る」については、土地利用計画の担保が開発許可制度および建築確認制度で行われていることから、①「開発行為等の許可件数」および②「建築確認の処理件数」を成果指標とする。 ■「秩序を保ちながら」については、③「違反建築等の件数」を成果指標とする。										
成果指標の把握方法と算定式等		■「開発行為等の許可件数」とは、当該年度における都市計画法第29条及び第43条の規定に基づく許可申請の経由件数とする。 ■「建築確認の処理件数」とは、当該年度における建築基準法第6条の規定に基づく確認申請の処理件数とする。 ■「違反建築等の件数」とは、建築パトロール等で発見された無届、違法建築や開発行為等の件数とする。										

2. 施策の役割分担と状況変化

役割分担	1)住民(事業所、地域、団体)の役割(住民や地域、行政と協働でやるべきこと)	2)行政の役割(市がやるべきこと、県がやるべきこと、国がやるべきこと)
	<ul style="list-style-type: none"> ■地域のまちづくりを自ら考え、主体的に関与する。 ■地域全体の利益を見据え、地域の調和と合意形成を図られるよう努める。 ■法令を遵守し、地域の調和と合意を尊重する。 	<ul style="list-style-type: none"> ■都市計画制度に関して、住民への情報提供に努める。 ■住民が主役のまちづくりを推進する。 ■地域の調和と合意形成を図るにあたって、住民意見の相互調整を図る。 ■都市計画制度の見直しについて、関係行政機関と調整を図りながら、適時・適切に実施する。
状況変化	3)施策を取り巻く状況(対象者や根拠法令等)は今後どのように変化するか?	4)この施策に対して住民、議会からどんな意見や要望が寄せられているか?
	<ul style="list-style-type: none"> ■人口減少・少子高齢化 ■景気の停滞 ■地価の下落 ■地域主権改革の推進・基礎自治体の裁量権の拡大 ■北関東自動車道桜川・筑西ICの開通 ■「(仮称)桜川市都市計画マスタープラン」については、現在 策定を進めているところ ■区域区分制度(線引き)の見直しについて、都市計画審議会に専門部会を設置し、現在、評価・検証を進めているところ 	<ul style="list-style-type: none"> ■北関東自動車道桜川・筑西ICの開通によって、住民からは長方地区への産業機能等の導入について期待が高まっている。 ■平成21年3月に桜川市議会が「調整区域撤廃及び都市計画区域見直しを求める請願」を採択しており、区域区分制度(線引き)の見直しについて、市としての対応が求められている。 ■用途地域の見直しを求める声が寄せられている。 ■長期未着手の都市計画道路等の見直しを求める声が寄せられている。 ■長期未着手の市街地開発事業の見直しを求める声が寄せられている。

3. 基本事業の目的と指標

基本事業名	対象	意図	成果指標	区分	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度
① 計画的土地利用の方策の検討	市内全域	秩序ある計画的な土地利用を推進する	違反建築等の件数	実績値	件	4	0	3	2	1	1
			開発行為等の許可件数	件	63	59	73	79	49	56	
② まちの魅力づくりの推進	市街化区域	地域の特性にあった土地利用が図られる	市街化区域内における開発行為の許可件数	実績値	件	2	1	2	0	0	0
			建築確認の処理件数(市全域)	件	217	257	245	249	168	144	
③ 田園集落まちづくりの推進	市街化調整区域	地域の特性にあった土地利用が図られる	田園集落まちづくり計画の策定地区数	実績値	件	0	0	0	0	0	0
			沿道魅力づくり計画の策定件数	件	0	0	0	0	0	0	

4. 施策のコストの実績(施策を構成する事務事業シートより積算)

施策のコスト	項目	単位	26年度実績	27年度実績	28年度予算
	①本施策を構成する事務事業の数	件	11	11	11
②施策事業費(一般財源以外)	千円	0	0	2,500	
③施策事業費(一般財源)	千円	12,430	970	20,901	
④施策事業費の計(②+③)	千円	12,430	970	23,401	
⑤施策人件費(事務事業の人件費合計)	千円	17,940	13,604	12,271	
⑥計(④+⑤)	千円	30,370	14,574	35,672	

5. 施策に関連する主要事業等

関連する事務事業	区分	事務事業名	摘要
	主要事業	田園集落まちづくり計画策定事業	後期基本計画主要事業
事務事業	都市計画の見直しに関する事務	H27貢献度上位	
事務事業	土地開発公社運営事業	H27貢献度上位	
事務事業	桜川市都市計画マスタープラン策定事業	H28優先度上位	
事務事業	地区計画等策定事業	H28優先度上位	

施策番号	404	施策名	計画的な土地利用の推進	主管課	都市整備課
------	-----	-----	-------------	-----	-------

6. 施策の成果水準とその背景・要因

1)-①現状の成果水準と時系列比較(現状の水準は以前からみて成果は向上したのか、低下したのか、その要因は?)

実績比較	<input type="checkbox"/> 成果がかなり向上した	<input type="checkbox"/> 成果がどちらかといえば向上した	<input checked="" type="checkbox"/> 成果がほとんど変わらない(横ばい状態)
	<input type="checkbox"/> 成果がどちらかといえば低下した	<input type="checkbox"/> 成果がかなり低下した	

背景・要因	<p>■27年度、建築パトロールを計2回実施している。</p> <p>違反建築等の件数は、22年度:4件、23年度:0件、24年度:3件、25年度2件、26年度1件、27年度1件と推移している。</p> <p>■H26年度の都市計画審議会からの答申を踏まえ、具体的方策を県都市計画課と協議を重ね、市都市計画審議会に具体案(地区計画)を諮問し、妥当である旨の答申を得たことで、県の地区計画指針の見直しを視野に必要な検討を行うため、市内3地区をモデルとして地区計画の制度設計及び地域設定の考え方をまとめる委託作業を実施しました。</p> <p>■開発行為等の許可件数は、22年度:63件、23年度:59件、24年度:73件、25年度:79件、26年度49件、27年度56件と推移しており、24年度から25年度にかけての増は、消費税増税前の駆け込み需要の反動との見方もあるが、概ね横ばいに推移しているとも言える。</p> <p>■建築確認の処理件数は、22年度:217件、23年度:257件、24年度:245件、25年度:249件、26年度168件、27年度144件と推移しており、今までの微増傾向から減少に転じている。26年度からの減少は、消費税増税前の駆け込み需要の反動と思われるが、全国的な消費停滞の現象とも考えられる。</p> <p>■市街化区域内における開発行為の許可件数は、22年度:2件、23年度:1件、24年度:2件、25年度0件、26年0件、27年0件となっている。</p> <p>近年、市街化区域内における開発行為は極めて少なく、民間活力による未利用地の整序は進展していない。</p> <p>近年の景気の停滞等の影響を受けて、宅地需要は著しく低下しており、地価は恒常的に下落しているが、地価が低下すると、宅地造成費用を土地の販売価格に転嫁することができないため、宅地分譲(=民間活力による未利用地の整序)が進展しない、という負の連鎖がみられる。</p>
-------	---

1)-②成果目標の達成状況

実績比較	<input type="checkbox"/> 目標値を大きく上回った	<input type="checkbox"/> 目標値のすべてが上回った	<input type="checkbox"/> 一部の成果指標で目標値を上回った
	<input type="checkbox"/> 目標値どおりの成果であった	<input type="checkbox"/> 一部の成果指標で目標値を下回った	<input checked="" type="checkbox"/> すべての成果指標で目標値を下回った

背景・要因	<p>① 違反建築等の件数は、27年度目標値:0件に対して実績値:1件であり、目標を1件下回った。</p> <p>② 開発行為等の許可件数は、26年度目標値:65件に対して実績値:56件で、目標を9件下回った。</p> <p>③ 建築確認の処理件数は、26年度目標値:230件に対して実績値:144件で、目標を116件下回った。</p>
-------	--

2)他団体との比較(近隣市町、県・国の平均と比べて成果水準は高いのか低いのか、その背景・要因は?)

実績比較	<input type="checkbox"/> 他の自治体よりかなり高い水準である	<input type="checkbox"/> 他の自治体よりどちらかといえば高い水準である	<input checked="" type="checkbox"/> 他の自治体とほぼ同水準である
	<input type="checkbox"/> 他の自治体よりどちらかといえば低い水準である	<input type="checkbox"/> 他の自治体よりかなり低い水準である	

背景・要因	<p>A市・B市も、単に成果指標を比較した場合、本市の数値を上回っているが、市が所在する立地条件や市場の流れなど、市の施策による誘導とは必ずしも比例するとは限らない。</p> <p>【参考/近隣市町村の開発行為等の許可件数】</p> <p>桜川市:56件数(うち市街化区域内:0件)内訳 29条:25件、43条:31件</p> <p>・A市:174件(うち市街化区域内:6件)内訳 29条:97件、43条:77件</p> <p>・B市: 86件(うち市街化区域内:3件)内訳 29条:45件、43条:41件</p> <p>A市・B市ともに、昨年より数値は下回っている。</p>
-------	--

3)住民の期待水準との比較(住民の期待よりも高い水準なのか 同程度なのか、低いのか)、その他の特徴は?

実績比較	<input type="checkbox"/> 市民の期待よりかなり高い水準である	<input type="checkbox"/> 市民の期待よりどちらかといえば高い水準である	<input type="checkbox"/> 市民の期待とほぼ同水準である
	<input checked="" type="checkbox"/> 市民の期待よりどちらかといえば低い水準である	<input type="checkbox"/> 市民の期待よりかなり低い水準である	

背景・特徴	<p>■ 長方地区への産業機能の導入については、H27年4月より総合戦略室を新規設置し推進している。</p> <p>■ 27年度、都市計画審議会より市へ繰引き廃止の答申がなされたが、県との度重なる協議の上、地区計画での見直しを実施することとなり、その制度検討のため県より委託事業(モデル地区)調査が行われた。</p> <p>■ 用途地域の見直し並びに長期未着手の都市計画道路等及び市街地開発事業の見直しについては、財政的な事由等から必ずしも円滑に進展していない。</p> <p>■ 田園集落まちづくり計画については、モデル地区計画(案)の報告書は完成しているものの、繰引きの見直しと市都市計画マスタープランの見直しも重要事項となっているため、田園集落まちづくり計画は、都市マスターと地区計画に盛り込むことで、H30年度から実務的に推進することと計画している。</p> <p>■ 市民アンケート調査の結果では、この施策は優先度及び満足度も平均より低く、要注意事項となっている。</p>
-------	---

7. 施策の成果実績に対しての、これまでの主な取り組み(事務事業)の総括

前年度取組状況と課題	<p>【施策成果の向上に貢献した事務事業の総括】</p> <p>■ 27年度は、「市街化調整区域」を重点対象として、「国・県・近隣自治体との調整」及び「市街化調整区域のまちづくりを推進する」を重点目標として施策を展開した。</p> <p>■ 27年度の施策成果の向上に貢献した事務事業は「都市計画の見直しに関する事務」「土地開発公社運営事業」であった。</p> <p>・「都市計画の見直しに関する事務」については、27年度当初、県都市計課と協議を進め、県との合意点を「地区計画案」に取りまとめ、地区計画の制度設計素案を作成した成果は大きい。</p> <p>・「土地開発公社運営事業」については、長年の懸案であった銀行からの運営資金の借入れ金について、市からの融資を受けて一括返済したことで、経営の安定化を図った。加えて、市からの依頼を受け、大和駅北地区のまちづくりについて、用地の先行買収に係る作業を進めている。</p> <p>■ 「桜川筑西IC周辺都市整備推進事業」については、25年3月に策定された「桜川筑西IC周辺地区整備計画」に基づき進めるが、事業化へ向けには産業立地等の進捗に合わせて準備を進めているところ。</p>
------------	---

8. 総合計画後期基本計画(H24~)の振り返り

区分	これまでの取組成果	今後の課題(未着手の事業、未達成の理由など)	今後の方針
施策全体	<p>■ 計画的な土地利用の推進は、まちの魅力づくりとしての拠点形成施策と、田園集落まちづくりとしての市街化調整区域の維持・活性化施策を車輪の両輪として取り組んできた。</p> <p>■ 双方とも未だ準備段階であるが、国が掲げるコンパクトシティ・プラスネットワークの理念に沿って、都市と農村の相互機能補完による持続可能な都市構造の形成に寄与することが期待される。</p>	<p>■ 計画的な土地利用の推進に係るこれまでの取組は、未だ準備段階であることから、今後は、その実現に向けて、これまで以上に強く施策を推進していく必要がある。</p> <p>■ また、これまで財政的な理由などで取り組むことができなかった課題(長期未着手都市計画の見直し等)についても、適宜検討に着手していく必要がある。</p> <p>■ なお、土地開発公社の運営については、市のまちづくりに寄与するため、その果たす役割を見直すとともに、経営の安定化を含む事業の改善に取り組んでいく必要がある。</p>	<p>■ 大和駅北地区の整備をはじめとする拠点形成施策と、市街化調整区域の維持・活性化施策については、双方を車輪の両輪として、これまで以上に強く施策を推進する。</p> <p>■ また、これまで財政的な理由などで取り組むことができなかった課題(長期未着手都市計画の見直し等)についても、適宜検討に着手する。</p>
①計画的土地利用の方策の検討	<p>■ 計画的土地利用の方策の検討は、市街化調整区域における都市計画制度の見直しについて重点的に取り組んできた。</p> <p>■ 具体的には、都市計画審議会に専門部会を設置し、国、県等の都市計画実務者を変え、区域区分制度(いわゆる「繰引き」)の廃止を視野に都市計画制度の見直しに取り組んできた。</p> <p>■ 最終的には、地区計画の新たな活用による都市計画制度の見直しを図る方向で妥結し、現在、県庁都市局との共同プロジェクトとして地区計画の策定推進に取り組んでいる。</p>	<p>■ 都市と農村の相互連携を図る上で司令塔の役割を果たす新市統一の都市計画マスタープラン(都市計画法第18条の2の規定に基づく市町村の都市計画に関する基本的な方針)が存在しないことから、その策定が急務である。</p> <p>■ 都市計画マスタープランによる体系的な統制の下、地区計画を基礎とする都市計画新制度を構築し、実際の運用実務の蓄積を経て制度としての熟度を高めていく必要がある。</p> <p>■ 長期未着手の都市計画道路、市街地開発事業等については、住民の権利を制限しているものであることから、適宜見直しに着手していく必要がある。</p>	<p>■ 速やかに、新市統一の都市計画マスタープランを策定する。</p> <p>■ 上記都市計画マスタープランによる体系的な統制の下、地区計画を基礎とする都市計画新制度を構築し、実際の運用実務の蓄積を経て制度としての熟度を高めていくこととする。</p> <p>■ 長期未着手の都市計画道路、市街地開発事業等については、住民の権利を制限しているものであることから、適宜見直しに着手する。</p>
②まちの魅力づくりの推進	<p>■ まちの魅力づくりは、桜川筑西IC周辺地域における拠点形成について重点的に取り組んできた。</p> <p>■ 具体的には、「桜川筑西IC周辺都市整備構想」(平成21年3月)の実現方策として「桜川筑西IC周辺地区整備計画」(平成25年6月)を策定し、現在、IC周辺地域の一部である大和駅北地区の整備について、本市の「願」となるような拠点形成に向けた調整に取り組んでいる。</p>	<p>■ 現在、調整に取り組んでいる大和駅北地区の整備については、今後、土地利用計画を策定を行っていかなくて、事業手法についてもあわせて検討していく必要がある。</p> <p>■ IC周辺地域以外の拠点形成についても、適宜検討に着手していく必要がある。</p>	<p>■ 上記都市計画マスタープランに大和駅北地区を含むIC周辺地域を都市拠点として位置付けることとあわせて、公共施設の先行的な整備に着手する。</p> <p>■ 公共施設整備等に伴って生じる開発需要については、地区計画(計画開発適正誘導型)を定め、適切にコントロールする。</p> <p>■ IC周辺地域以外の拠点形成についても、適宜検討に着手する。</p>
③田園集落まちづくりの推進	<p>■ 田園集落まちづくりは、「桜川市都市のあり方検討報告書」(平成22年3月東京大学)を踏まえ、農村集落における集落自治的な土地利用マネジメントモデルの構築を目的として、市内2地区をモデル集落に選定し、地区計画のモデルプランを作成した。</p>	<p>■ 地区計画の策定推進と連携しつつ、国が掲げる「小さな拠点」の理念を踏まえ、公共交通施策や空家対策、景観形成施策など他の行政分野とも連携した庁内横断的な取組を総合的に実施し、農村集落の維持・活性化を推進していく必要がある。</p>	<p>■ 地区計画の策定推進と連携しつつ、国が掲げる「小さな拠点」の理念を踏まえ、公共交通施策や空家対策、景観形成施策など他の行政分野とも連携した庁内横断的な取組を総合的に実施し、農村集落の維持・活性化を推進する。</p>