

令和3年度

包括外部監査報告書

都市整備部に係る事務の執行及び事業の管理について

宇都宮市包括外部監査人

小高 和昭

目次

I 包括外部監査の概要.....	1
1 外部監査の種類.....	1
2 選定した特定の事件（監査のテーマ）.....	1
3 テーマを選定した理由.....	1
4 包括外部監査の対象期間.....	1
5 包括外部監査の実施期間.....	1
6 監査従事者.....	2
7 監査要点と監査報告.....	2
7.1 監査要点.....	2
7.2 監査の結果について.....	2
7.3 数値表記について.....	3
7.4 金額表記について.....	3
7.5 年度表記について.....	3
II 包括外部監査対象の概要.....	4
1 都市整備部の事業の概要.....	4
1.1 事業の概要.....	4
2 都市整備部に係る歳入・歳出の推移.....	20
2.1 都市整備部の歳入・歳出の推移.....	20
3 都市整備部の組織.....	25
3.1 組織図（令和2年4月1日現在）.....	25
3.2 組織図（令和3年4月1日現在）.....	26
3.3 事務分掌（令和2年度）.....	27
III 包括外部監査の結果.....	36
1 都市計画課の事務事業.....	36
1.1 都市計画施設区域内の建築の許可に関する事務.....	36
1.2 開発許可等の審査に関する事務.....	37
1.3 市街化調整区域内の地区計画制度.....	49
1.4 宅地耐震化推進事業に関する事務.....	57
1.5 国土利用計画法の届出等に関する事務.....	60
1.6 未帰属公共施設の受入れ業務の推進に関する事務.....	64
1.7 「ネットワーク型コンパクトシティ」形成に向けた土地利用の推進に関する事務.....	67
1.8 行政評価に関する事務.....	70
2 市街地整備課の事務事業.....	73
2.1 社会資本整備総合交付金事務.....	73
2.2 居住誘導区域における市街地整備指針の策定.....	74
2.3 宇都宮東部土地地区画整理事業（未着手地区）.....	77

3	再開発室の事務事業	79
3.1	市街地再開発事業の推進	79
4	景観みどり課の事務事業	89
4.1	景観計画に基づく景観行政の推進（規制・誘導を含む）	89
4.2	鶴田沼緑地の保全	102
5	建築指導課の事務事業	104
5.1	建築物の耐震化の推進事業	104
5.2	ブロック塀等の安全対策の推進事業	112
5.3	屋外広告物の適正な規制誘導事業	114
5.4	建築基準法に基づく認定・許可に関する事業	124
5.5	空き家等の適正管理に係る調査・指導に関する事業	125
5.6	狭あい道路の拡幅整備に関する事業	128
6.	住宅政策課の事務事業	131
6.1	住生活基本計画（平成26年～令和4年）の推進	131
6.2	ようこそ宇都宮へ フレッシュマン・若年夫婦・子育て世帯等家賃補助事業	136
6.3	ようこそ宇都宮へ マイホーム取得支援補助事業	138
6.4	住宅改修補助事業	141
6.5	サービス付き高齢者向け住宅登録事業	142
6.6	市営住宅の管理運営	143
6.7	市営住宅使用料等収納対策事業	152
6.8	市営住宅の長寿命化	155
7	公園管理課の事務事業	159
7.1	宇都宮市の公園緑地の概要	159
7.2	宇都宮城址公園土塁内空間の活用の検討	161
7.3	指定管理者の指定	164
7.4	公園緑地の管理運営	177
7.5	公園施設改修事業	179
7.6	拠点公園緑地の整備・水上公園の整備	181
8	東部区画整理事業課の事務事業	184
8.1	宇都宮大学東南部第1土地区画整理事業	184
8.2	宇都宮大学東南部第2土地区画整理事業	189
8.3	築瀬土地区画整理事業	192
9	西部・北部区画整理事業課の事務事業	195
9.1	鶴田第2土地区画整理事業	195
9.2	小幡・清住土地区画整理事業	199
9.3	岡本駅西土地区画整理事業	201

I 包括外部監査の概要

1 外部監査の種類

地方自治法第 252 条の 37 第 1 項及び第 2 項に基づく包括外部監査

2 選定した特定の事件（監査のテーマ）

都市整備部に係る事務の執行及び事業の管理について

3 テーマを選定した理由

都市整備部が担う都市計画の基本方針（都市計画マスタープラン）の立案・推進を中心とする事業は、長期にわたって市民が快適に生活するために不可欠であり、ネットワーク型コンパクトシティを形成し、超高齢・人口減少社会の中で便利で暮らしやすく持続可能なまちの実現を目指す宇都宮市にとって非常に重要な事業となっている。

第 6 次宇都宮市総合計画（平成 30 年 3 月）の都市空間形成の基本方針においても、ネットワーク型コンパクトシティの形成に当たっては、地域特性を踏まえた各種の都市機能が集積した拠点を形成する「拠点化の促進」や市民の多様な暮らし方やライフスタイルを尊重した「土地利用の適正化」を一体的に進めることとされている。また、関連する基本施策として、「暮らしやすく魅力のある都市空間の形成」や「快適な住環境と自然豊かな都市環境の創出」が掲げられている。

よって、関連する事務を主管する宇都宮市都市整備部を監査対象とし、事務の執行が関係法令等に基づき実施されているか否かという合規性の点について、また、行政の管理視点である有効性、効率性、経済性、優先性等について経営管理の体制を監査する意義は大きいものと考え、令和 3 年度の宇都宮市包括外部監査のテーマに選定した。

4 包括外部監査の対象期間

原則として令和 2 年度（令和 2 年 4 月 1 日から令和 3 年 3 月 31 日まで）としたが、必要に応じて令和元年度以前及び令和 3 年度も対象とした。

5 包括外部監査の実施期間

令和 3 年 6 月 23 日から令和 4 年 1 月 18 日まで監査を実施し、令和 4 年 3 月 25 日に最終的な意見をまとめたものである。

6 監査従事者

包括外部監査人	公認会計士	小 高 和 昭			
補 助 者	公認会計士	岩 本 達 之	公認会計士	西 尾 忍	
	公認会計士	増 山 雄 貴	公認会計士	坂 田 智 幸	
	公認会計士	大 森 拓 海			

7 監査要点と監査報告

7.1 監査要点

包括外部監査の根拠法規である地方自治法第 252 条の 37 第 2 項によると、包括外部監査人は、監査に当たって監査対象団体の「財務に関する事務の執行」及び「経営に係る事業の管理」が、第 2 条第 14 項（住民の福祉の増進、最少の経費で最大の効果）及び第 15 項（組織及び運営の合理化、規模の適正化）に則ってなされているかどうかを意を用いなければならないとされる。この規定を受けて包括外部監査における監査要点としては、次の 2 つにまとめることができる。

7.1.1 財務事務執行の合規性

7.1.2 行政の管理視点（住民の福祉の増進等上記第 2 条第 14 項及び第 15 項）に基づいて、行政の経営管理制度である予算統制制度及び P D C A 循環サイクルが整備運用されているか否か

7.2 監査の結果について

この監査報告書では、上記地方自治法第 252 条の 37 第 2 項に基づき、監査の結果について報告を 2 つに大別し、次のように使い分けている。

区分	指 摘	意 見
財務に関する事務の執行	<ul style="list-style-type: none"> ● 合規性違反の事実 	<ul style="list-style-type: none"> ● 指摘事項等に対する改善提案
経営に係る事業の管理	<ul style="list-style-type: none"> ● 行政の経営管理制度である予算統制制度及び P D C A 循環サイクルに違反している事実 ● 行政の管理の視点である「有効性」、「効率性」、「優先性」、「公平性」等を管理する仕組みや運営が不適切であることの実態 	<ul style="list-style-type: none"> ● 既存の管理制度（予算統制制度や P D C A 循環サイクルの行政評価制度）外の管理制度の不備に対する指摘 ● 行政監査に基づく評価（ある事業が「有効」であるか「効率的」であるか等の視点から、「有効である」とか「効率的である」という監査の結論）

7.3 数値表記について

この監査報告書では、数値表記について数値単位を切り上げて表記している場合には、原則として単位未満について切捨て処理を行っている。ただし、指摘や意見に重要な影響がない限り、入手した数値が既に四捨五入処理されている場合には、当該数値を切捨てに補正せずに使用している。

また、小数点以下を表記している数値については、原則として単位未満について四捨五入処理している。

そのため、各数値の合計と合計欄の数値が一致しない場合がある。

7.4 金額表記について

この監査報告書では、金額表記について原則として税込で表記し、都合上、税抜で表記したのものについては注釈を付している。

7.5 年度表記について

この監査報告書では、年度表記について原則として和暦を使用し、図表等で下表のとおり略称を使用しているものがある。

和暦	略称
明治	M
大正	T
昭和	S
平成	H
令和	R

II 包括外部監査対象の概要

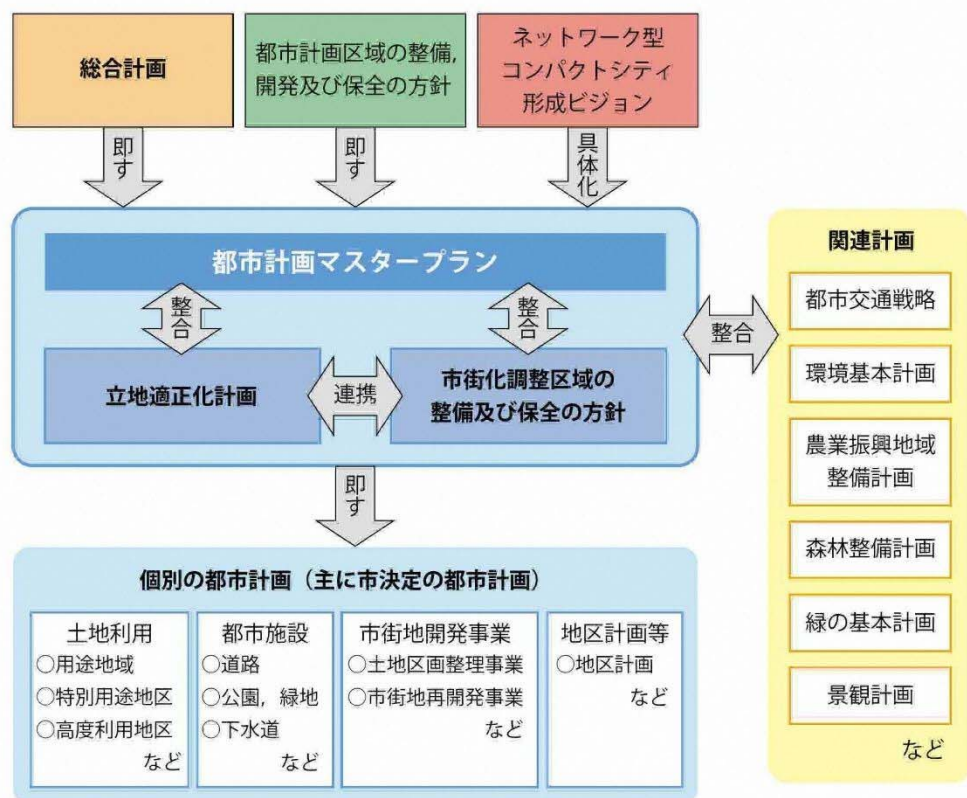
1 都市整備部の事業の概要

1.1 事業の概要

都市整備部は、今後の人口規模や構造の変化に適合した宇都宮市独自の都市空間の姿である「ネットワーク型コンパクトシティ」の形成を目指し、第6次宇都宮市総合計画（以下「総合計画」という。）において、特に効果の高い取組をまとめた「まちづくり好循環プロジェクト」や分野別計画に掲げる施策・事業を推進している。

主に、「都市計画に関する事項」、「市街地整備に関する事項（土地区画整理に関する事項を含む）」、「建築行政に関する事項」、「住宅に関する事項」、「公園、緑地及び緑化に関する事項」について、「総合計画」、「栃木県の土地計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「NCC形成ビジョン」に即して策定された「都市計画マスタープラン」や「都市計画マスタープラン」と整合性を保ちながら立案された各種計画に基づいて各施策・事業を推進している。

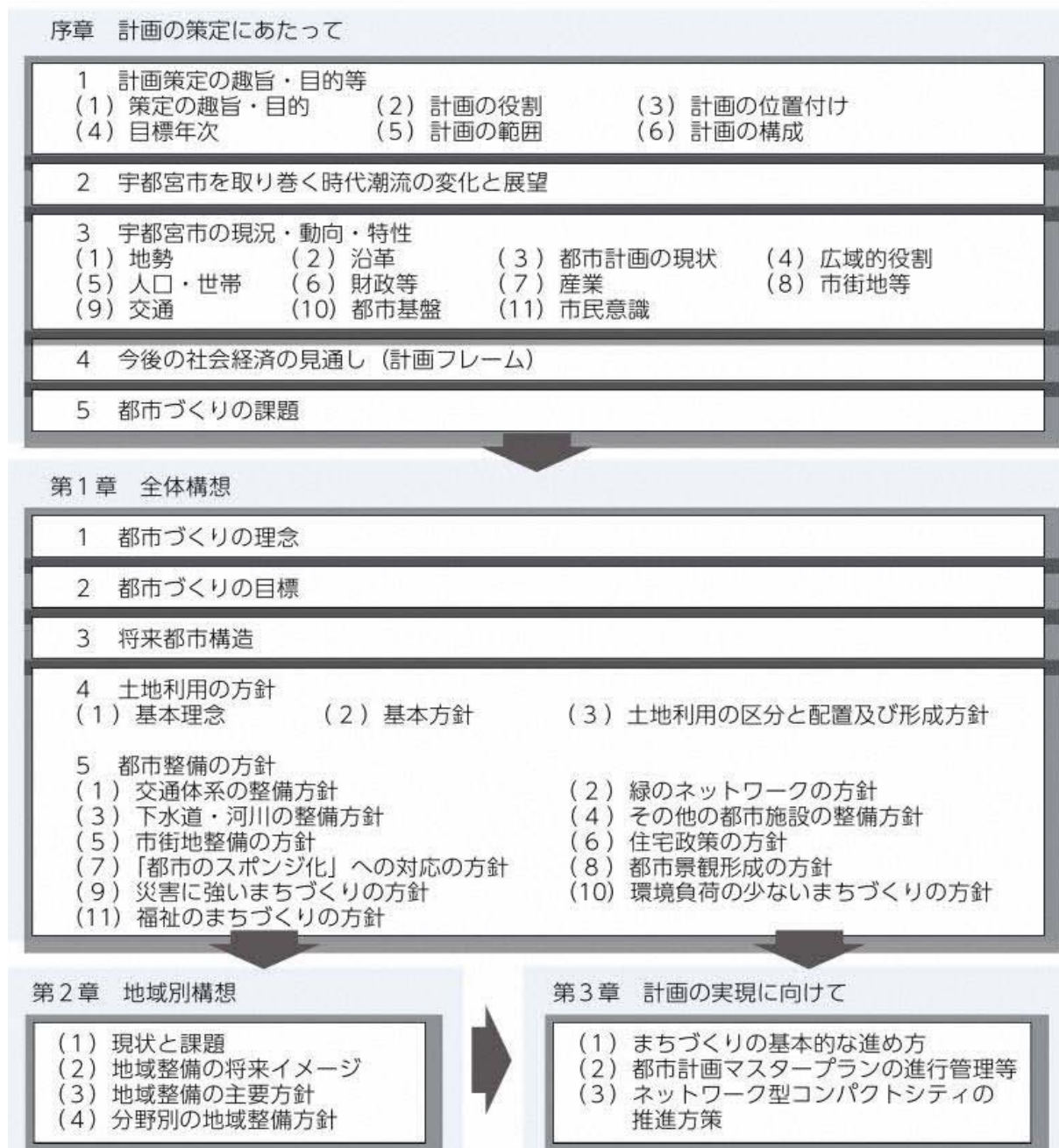
「総合計画」、「都市計画マスタープラン」「各種計画」の関係は下図のとおりである。



出典：第3次都市計画マスタープラン

1.1.1 都市計画マスタープランの構成

都市計画マスタープランの内容は、都市全体を見渡した観点から、まちづくりの方向性を定める「全体構想」と、地域に即して、より具体的なまちづくりの方向性を定める「地域別構想」を基本として構成されている。



出典：第3次都市計画マスタープラン

1.1.2 都市計画マスタープラン策定の趣旨・目的・役割

宇都宮市においては、人口減少や超高齢社会を見据えた「ネットワーク型コンパクトシティ」を都市空間形成の理念に掲げ、中心部や地域拠点等に市民生活を支える様々なまちの機能が充実した拠点を形成し、その利便性が共有できるよう、拠点間や拠点とその周辺が公共

交通などのネットワークで結ばれた便利で暮らしやすく持続可能なまちの実現を目指している。

「第3次宇都宮市都市計画マスタープラン」は、その実現に向けた宇都宮市都市計画の基本方針として、2010（平成22）年に策定した「第2次宇都宮市都市計画マスタープラン」から約10年が経過する中、少子・超高齢社会の進行や人口減少局面への突入等の社会経済環境の変化、宇都宮と上河内の2つの都市計画区域（※1）の統合、「ネットワーク型コンパクトシティ」の具体化に向けた「宇都宮市立地適正化計画（※2）」の策定、東西基幹公共交通であるLRT（※3）のJR宇都宮駅東側着工と駅西側への導入に向けた検討等のまちづくりの進展などに的確に対応しながら、都市計画制度を活用した土地利用や都市整備等のまちづくりを総合的かつ一体的に進めていくために策定された。

都市計画マスタープランは、市町村が主体となって市民の意見を反映させながら定める、「都市計画に関する基本的な方針」であり、下表のような役割があり、中長期的な視点に立って、おおむね20年先（2037年）の都市の姿を展望するとともに、併せて「ネットワーク型コンパクトシティ形成ビジョン」が見通す2050年を見据えた計画とされている。

【将来像の明示・市民理解の促進】	都市全体と地域別の将来像や都市づくりの目標、整備の方向性などを示し、市民や事業者との共有や理解促進を図る。
【宇都宮市が定める都市計画の方針】	都市の将来像（「ネットワーク型コンパクトシティ」）を具現化していくため、宇都宮市の今後の都市計画策定に関する方向性や根拠を示す。
【都市計画の総合性・一体性確保】	土地利用や都市施設（※4）、市街地整備などそれぞれの都市計画の相互関係を調整し、都市づくりを総合的かつ一体的に進める。

（※1）都市計画区域：都市計画法に基づき、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域として、都市計画を定める範囲のこと。都道府県が指定する。

（※2）立地適正化計画：居住や医療・福祉、商業などの都市の生活を支える機能の立地誘導によりコンパクトなまちづくりを推進するための計画のこと。都市再生特別措置法に基づく法定計画

（※3）LRT：Light Rail Transit（ライトレールトランジット）の略称。最新の技術が反映された次世代型の路面電車のこと。

（※4）都市施設：道路、公園、上下水道など都市の骨格を形成し、円滑な都市活動の確保と良好な都市環境を保全するために必要な、都市計画法で定められた諸施設のこと。

1.1.3 都市づくりの課題

宇都宮市の現況・動向や広域的役割、社会経済環境の変化と展望、これからのまちづくりに求められる機能等を踏まえ、市民の日常生活の要素である「住まう」「働く・学ぶ」「憩う」が充足できるとともに、それらを支える公共交通が確保され、将来にわたって持続可能な都市を目指す観点から、都市づくりの課題を以下のとおり整理している。

(1) 将来を見据えた拠点等への都市機能や居住の誘導・集積

市街地の拡大に伴う生活利便施設の無秩序な立地・拡散や住宅・集落の散在は、自動車

依存を高め、自動車を使えない高齢者等にとって、暮らしにくい状況を生み出す。

また、人口減少や少子・超高齢化、それに伴う都市の内部で空き地・空き家等の増加などにより、都市の活力低下や地域の連帯・コミュニティの衰退が懸念されることから、拠点等の高い利便性が得られる場所に、都市基盤等の既存ストックの有効活用を図りながら、都市機能や居住の誘導・集積を図り、持続可能な都市構造を形成していく必要がある。

(2) 街なかや拠点の魅力・活力の維持・向上

都市の顔であり、都市全体の活力をけん引する街なかや鉄道駅周辺等の拠点においては、人口減少や市街地の低密度化に伴い、長期的な商業・業務機能等の都市機能の減少や小規模な駐車場等の低未利用地、空き家の散在・増加などの課題を抱えていることから、歴史・文化等の地域資源を生かしながら都市の中核性・求心性や魅力・風格を高めるとともに、地域の活力・にぎわい創出につながる土地利用を推進する必要がある。

(3) 地域経済を支える産業振興の推進

人口減少社会の到来により、地域経済への影響が懸念される中、宇都宮市産業の振興や移住・定住の促進につながる就業の場の確保に向け、産業拠点を中心に、新たな企業誘致や既存の立地企業の拡大など更なる拠点化を促進する必要がある。

また、観光拠点である大谷周辺地域を中心に、観光入込客数が増加傾向にある中、更なる集客交流の促進により地域活性化や都市の魅力創出を図っていく必要がある。

(4) 都市活動を支える誰もが移動しやすい交通環境の確保

高齢化の進行に伴い、自動車を使えない高齢者等の自立した日常生活の困難化が懸念される中で、これまでの市街地の外延化等によって自動車依存が進行し、公共交通利用者の減少や公共交通サービス水準の低下も懸念されることから、誰もが移動しやすい持続可能な公共交通ネットワークの構築等を図っていく必要がある。

(5) 自然と調和した郊外部地域の活力の維持・向上

市街化の進行に伴う身近な里山・森林、農地などの緑豊かな自然環境の減少や、人口減少・高齢化に伴う地域の活力低下により、里山や田園の荒廃化が懸念されることから、優良な農地や森林等の自然環境の維持・保全とともに、地域住民の良好な生活環境や地域コミュニティを維持し、郊外部地域の活力の維持・向上を図っていく必要がある。

(6) 環境や防災面に配慮した持続可能な都市運営

人口減少や高齢化の進行などにより財政制約が高まる中で、公共施設・インフラの老朽化に伴う維持管理や更新費の増大が懸念されている。また、地球温暖化対策につながる都市の低炭素化や、自然災害・異常気象等の気候変動に伴う被害を軽減するための備え（適応策）など、安全で安心して暮らせる都市づくりが求められていることから、環境負荷の低減や災害に強い都市づくり、都市機能の拠点等への誘導・集積等による都市活動の効率化などによる持続可能な都市運営を行っていく必要がある。

1.1.4 全体構想

1.1.4.1 都市づくりの理念と目標

(1) 都市づくりの理念

「第3次宇都宮市都市計画マスタープラン」においては、上位計画や都市づくりの課題、宇都宮市のこれまでの都市の成り立ち、広域的役割等を踏まえ、人口減少や少子・超高齢社会に対応した都市の姿として、「**便利で暮らしやすく 骨格の強い 100年先も持続的に発展できるまち、ネットワーク型コンパクトシティの実現**」を都市づくりの理念とし、市内の各地域に定めた身近な拠点などにおいて、都市の生活を支える機能を誘導・充実するとともに、都市構造の骨格として拠点間の機能連携・補完や他圏域との広域的連携を図る交通ネットワークの形成・強化を進め、拠点や公共交通沿線などに居住を誘導・集約することなどにより、郊外に広がる自然環境との調和を図りながら、市民生活に必要な機能の充足と、都市としての価値・活力を高められる持続可能な都市空間の姿である「ネットワーク型コンパクトシティ」の実現を目指している。

(2) 都市づくりの目標

今後、人口減少や超高齢化が進行する中で、都市づくりの理念である、将来にわたって持続的に発展できる「ネットワーク型コンパクトシティ」の実現に取り組んでいくため、これからのまちづくりに求められる機能（「住まう」、「働く・学ぶ」、「憩う」）の充足や、それらを支える公共交通網の形成、自然環境と調和した土地利用の促進、環境問題や都市の防災・減災、ICT等の新技術の進展などへの対応など、持続可能なまちづくりに取り組んでいくことが重要であることから、次の6つを都市づくりの目標に設定している。

- ① 便利で暮らしやすく快適に住み続けられる都市
- ② 都市や地域の魅力・活力を創造し続けられる都市
- ③ 地域経済の好循環を創出する産業の発展を支える都市
- ④ 公共交通などにより安全・快適で自由に移動できる都市
- ⑤ 農地や森林などの緑豊かな自然と市街地が調和した都市
- ⑥ 環境にやさしく災害に強い持続可能で効率的な都市

1.1.4.2 将来都市構造

将来都市構造は、都市づくりの理念や目標などを踏まえ、将来あるべき都市の骨格を示すものである。宇都宮市が目指す「ネットワーク型コンパクトシティ」の将来都市構造の基本的な考え方を示すとともに、都市の骨格を構成する要素として、都市機能の集積を目指す「拠点」と、都市活動や市民生活を支える主要な交通体系である「都市軸」、保全すべき豊かな自然環境の連なりである「環境軸」、集約的な市街地を目指す「ゾーン」の考え方が示されている。

(1) 「ネットワーク型コンパクトシティ」の基本的な考え方

「ネットワーク型コンパクトシティ」の基本的な考え方は、下表のとおり、①拠点の配置、②市街地密度、③市街地・拠点間のネットワーク化の3点により示されている。

① 拠点の配置	一極集中ではなく、中心部と各地域などへの拠点配置による多極型の都市構造
② 市街地密度	住宅等の立地の適正化による密度にメリハリのある土地利用の促進
③ 市街地・拠点間のネットワーク化	公共交通・徒歩・自転車と自動車が連携・共存できるバランスの取れた交通ネットワークの構築

(2) 拠点と形成方向

宇都宮市における都市の成り立ちを踏まえ、以下の「拠点」を配置・形成し、地域特性に応じた機能や居住の誘導・集約、拠点間の連携・補完により、宇都宮市全体として市民生活に必要な機能を充足できる都市を形成するものとしている。

① 都市拠点	商業・業務機能や行政機能、交流機能をはじめとした多様な機能が集積するなど、広域都市圏の中核として都市の活力や競争力をけん引し、中枢性や広域性を備えた中心市街地とその周辺を、「都市拠点」として位置付ける。
② 地域拠点	地域の成り立ちや歴史的なつながり・一体性などを踏まえ、公共交通の結節点である鉄道駅や主要な幹線道路等の結節点、地域におけるコミュニティ施設等を各拠点の中心の目安として、市内14か所を「地域拠点」として位置付ける。
③ 産業拠点	ものづくり産業等の集積を促進する、清原工業団地、宇都宮工業団地、瑞穂野工業団地や、河内工業団地、河内中小工場団地及びそれらの周辺の産業集積地、テクノポリス計画の一環として整備されたテクノポリスセンター地区、インターパーク地区において、地域特性や周辺環境と調和した「産業拠点」の形成を図る。
④ 観光拠点	宇都宮市北西部の、自然岩による独特の自然景観を有する「大谷地域」や、「古賀志地域」、「農林公園ろまんちっく村」を含むエリアは、歴史・文化資源やレクリエーション施設や、地域固有の自然等を生かした観光資源が多く分布していることから、大谷周辺地域を宇都宮市の代表する「観光拠点」に位置付ける。
⑤ 交通結節点周辺	鉄道駅やLRTのトランジットセンターなどの交通結節点である、鶴田駅、南宇都宮駅やLRTの(仮称)ベルモール前停留場及び(仮称)平出町停留場の各周辺は、立地状況や地域特性を生かした交流促進や地域活性化等につながるよう、「交通結節点周辺」に位置付け、地域拠点等の考え方に準じて拠点化を促進する。

(3) 都市軸と形成方向

人・モノ・情報の動きを活発化させ、都市活動の効率性や市民生活の快適性を向上させるため、拠点や地域特性を生かした多様な都市軸を形成するものとしている。

① 広域連携交流軸	東京圏と東北を結ぶ東北自動車道及び東北新幹線、太平洋と日本海を結び北関東3県を横断する北関東自動車道等を「広域連携交流軸」として位置付け、産業、観光などの各種活動における広域的な連携と交流を促進する。
② 地域連携交流軸	周辺都市や各拠点間を連絡する JR 宇都宮線、東武宇都宮線、JR 日光線、LRT 及び幹線バス路線、また、円滑な自動車交通と都市活動を支える上での骨格となる 3 環状 12 放射道路等を「地域連携交流軸」として位置付け、鉄道・バスの利便性向上など公共交通の活性化や都市計画道路等の整備を進めるとともに、公共交通と自動車との相互の連携強化を促進する。
③ 産業軸	国土構造の骨格として、首都圏における物流・交通機能等を強化する圏央道等と、宇都宮市産業拠点や高速道路のインターチェンジなどの広域交通結節点を結び、物流機能の強化や産業活動の活性化、地域相互の交流促進等の広域的な役割を担う地域高規格道路を「産業軸」として位置付け、産業拠点に必要な産業支援などの機能強化を図るため、その整備を促進する。 また、広域的な道路交通の利便性を生かした産業軸上の交通結節点等では、周辺の自然環境や営農条件などとの調和に配慮しながら、産業流通系の計画的な土地利用を促進する。

(4) 環境軸と形成方向

都市と自然との調和により、今後とも、都市における憩いや、やすらぎと潤いのある都市環境や生活環境の快適性を確保するため、宇都宮市における貴重な地域資源を生かした環境軸を形成するものとしている。

① みどりの軸	北西部の山並みと北部丘陵から市街地にくさび状に展開する丘陵地は、宇都宮市に豊かな自然環境と潤いある自然景観を提供し、緑の大きな骨格を形成している。これらを「みどりの軸」として位置付け、自然環境及び景観の保全・整備に努める。
② 清流軸	市域の東部を南北に縦貫する鬼怒川は、沿岸の緑の崖線とともに伸びやかな水辺の景観を形成するとともに、市民にとってのレクリエーション空間となっている。自然環境豊かな鬼怒川を「清流軸」として位置付け、市民の憩いの場となるよう、その保全・整備に努める。

(5) ゾーンと形成方向

① 市街地ゾーン	<p>現状の用途地域の指定のある区域を「市街地ゾーン」として位置付け、人口減少、少子・超高齢社会の到来を踏まえ、既存の機能集積や都市基盤施設の有効活用を図るとともに、地域特性を生かした良好な市街地環境を形成するものとしている。</p> <p>市街地ゾーンは、都市のコンパクト化を図る中であっても、多様な暮らし方が選択でき、密度にメリハリのある市街地を形成する趣旨から、高密度市街地（目標人口密度：おおむね 60 人 /ha 以上）、中高密度市街地（目標人口密度：おおむね 50 人 /ha 以上）、低中密度市街地（目標人口密度：おおむね 40 人 /ha 以上）の 3 ゾーンに区分している。</p>
② 田園ゾーン	<p>市街地を取り巻く農地・樹林地や河川・水路などを「田園ゾーン」として位置付ける。無秩序な土地利用転換を抑制するとともに、安全・安心な農畜産物の安定的な供給の基盤や市民が身近に親しめる自然環境、地域資源としてその保全・活用を図る。</p>
③ 森林ゾーン	<p>市北西部に連なる山並みを「森林ゾーン」として位置付ける。自然景観資源や水源の涵養、災害の防止などのため保全に努めるとともに、林業の振興や市民の自然体験・レクリエーションの場として活用を図る。</p>

1.1.4.3 土地利用の方針

(1) 基本理念

土地は、現在及び将来においても限られた資源であり、都市活動や市民生活上の共通の基盤となるものです。また、農林業等を通して豊かな恵みをもたらすものであるばかりでなく、地域それぞれに多様な姿で存在し、地域独特の風土や魅力を生み出す源でもある。この有限の資源をより有効かつ効率的に配置していくことが都市計画の基本であり、他の個別計画の指針となる。

土地の利用に当たっては、宇都宮市における都市の成り立ちや地域の持つ歴史・文化・地域コミュニティなどを踏まえながら、広域都市圏の発展をけん引する北関東の中核都市にふさわしい、活力とにぎわいのある持続可能な「ネットワーク型コンパクトシティ」の実現を目指して、適正な土地利用を進めている。

(2) 基本方針

都市的土地利用と自然的土地利用を明確にし、効率的な都市活動や安全性・利便性の高い生活環境の確保を図るとともに、スプロール化の抑制、自然環境の保全・活用を図るため、土地利用の基本理念を踏まえ、土地利用の基本方針を次のように定めている。

① 区域区分について	新たな市街化区域の拡大は、都市のポテンシャルを生かした産業の発展などの地域経済の活性化につながる適正な規模で行う場合以外は、原則として行わないものとする。
② 都市機能誘導について	都市拠点、地域拠点等は、周辺地域から公共交通等のアクセス性が高いことから、地域全体でその利便性を享受できるよう、低未利用地や既存ストックの有効活用などを促進することにより、地域特性に応じた都市機能の誘導・集積を図る。
③ 居住誘導について	都市拠点、地域拠点や幹線交通沿線などの公共交通の利便性の高い市街地では、居住を誘導・集積し、集約的な市街地を形成するとともに、郊外では緑地や農地等の資源を生かしながら、良好でゆとりある住宅地を形成するなど、地域特性に応じて密度にメリハリの ある市街地を形成する。
④ 市街化調整区域について	市街化調整区域における自然的土地利用から都市的土地利用への転換は、都市構造上の「拠点」・「軸」の機能強化に資する地域や、小学校周辺等のコミュニティ・活力の維持が必要な地域、観光振興を通して都市の魅力向上や地域活性化につながる地域において、適正な規模とします。

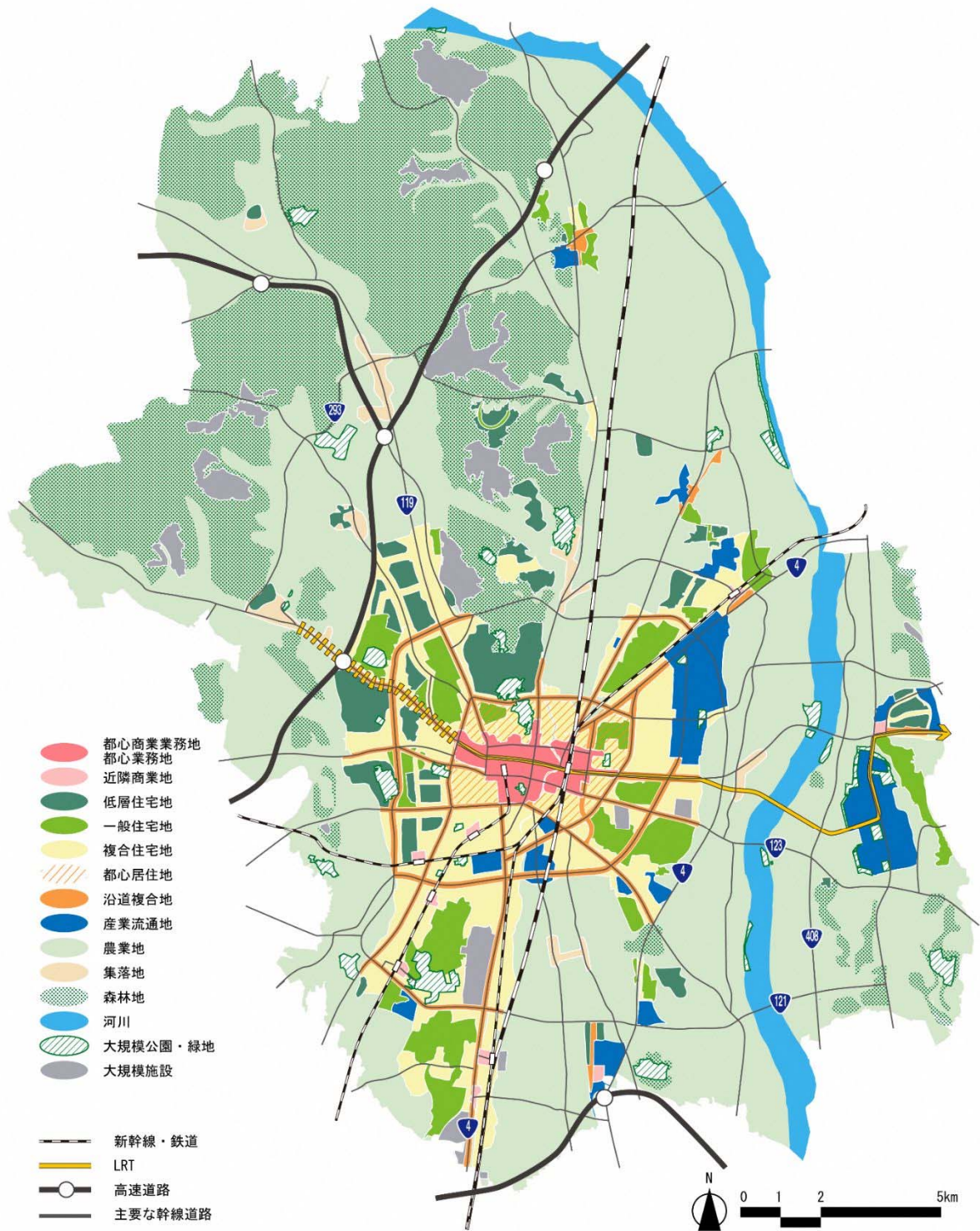
(3) 土地利用区分と配置及び形成方針

宇都宮市が目指す将来都市構造及び土地利用の基本方針を踏まえ、土地利用の区分と配置及び形成方針をまとめると下表のとおりとなる。

土地利用区分	配置及び形成方針
(1) 商業系土地利用	
中心市街地活性化や立地適正化計画に係る取組等と連携を図りながら、地域特性に応じ、都市機能を適切に誘導・集積する。	
都心商業業務地	○ JR 宇都宮駅及び大通り周辺に配置 ・ 高次で多様な都市機能の誘導・集積を図るため、土地の高度利用、建物の共同化、低未利用地の有効活用等を図る。 ・ これら都市機能と調和した都市型の中高層住宅の立地誘導を進める。
都心業務地	○ 概ね都心環状線周辺に配置 ・ 商業・業務機能と調和した都市型住宅の誘導や、都心商業業務地を支える骨格道路の整備を図る。
近隣商業地	○ 地域拠点や鉄道駅周辺等に配置 ・ 生活利便機能や中低層の集合住宅等の複合的な土地利用を進め、地域の日常生活を支える商業地の形成を図る。
(2) 住宅系土地利用	
都市拠点、地域拠点や幹線交通沿線への居住誘導を図り、地域特性に応じて、街なか居住や郊外居住など多様な住宅地の形成を目指し、魅力ある居住環境の創出・保全を図る。	
低層住宅地	○ 戸建住宅を中心とした低層な住宅地に配置 ・ 高さや用途の混在のない低層の戸建住宅を主体としたゆとりある住宅地の形成を図る。
一般住宅地	○ 都市拠点及び地域拠点周辺等に配置 ・ 地域特性に応じて、戸建住宅や中低層の集合住宅などが調和した住宅地の形成を図る。
複合住宅地	○ 住宅とその他の用途が併存する地域に配置 ・ 地域特性に応じて、戸建住宅や中低層の集合住宅と住宅以外の用途が調和した住宅地の形成を図る。
都心居住地	○ 内環状線内に配置 ・ 中高層の集合住宅を主体とした密度の高い住宅地の形成を図る。
(3) 産業系土地利用	
沿道複合地	○ 主要な幹線道路沿道に一定の規模で配置 ・ 沿道の立地特性にふさわしい都市機能や居住の誘導を図る。
産業流通地	○ 清原・宇都宮・瑞穂野の各工業団地や、河内工業団地、河内中小工場団地及びそれらの周辺の産業集積地、テクノポリスセンター地区、インターパーク地区に配置する。
(4) 農業・自然系土地利用	
農業地	・ 農業生産基盤の整備、農地・農業用水等の資源の適切な保全管理を進める。 ・ 良好な自然環境を維持する役割を担う優れた農業地域の形成を図る。
集落地	・ 生活環境施設の充実を進め、定住環境維持に努める。 ・ 市街化調整区域の地域拠点 や小学校周辺では、コミュニティや活力の維持を図る。 ・ 観光拠点の大谷周辺地域では、観光機能の立地誘導など土地利用を促進する。
森林地	・ 経済的機能と公益的機能の調和が図れるよう森林の確保と適正な管理、整備に努める。

出典：第3次都市計画マスタープラン

(4) 土地利用構想図



出典：第3次都市計画マスタープラン

1.1.4.4 都市整備の方針

都市づくりの理念である持続可能な「ネットワーク型コンパクトシティ」の実現に向け、社会経済環境や時代潮流の変化と展望等を踏まえながら、安全で快適な市民生活や円滑な都市活動、産業活動等を支えるため、宇都宮市の定める具体の都市計画についての体系的な指針として11の分野別の都市整備の方針を示している。

(1) 交通体系の整備方針	<ul style="list-style-type: none"> ① 道路ネットワーク整備 <ul style="list-style-type: none"> ア 都市の骨格となる道路網の整備 イ 身近な生活道路の整備 ウ 歩行者・自転車の利用環境の整備 エ 道路環境の向上と機能保全 ② 公共交通ネットワーク整備 <ul style="list-style-type: none"> ア 基幹公共交通軸と地域特性に応じた生活交通手段の確保 イ 公共交通の利用促進 ウ 交通結節点の整備 エ 新技術の公共交通等への活用
(2) 緑のネットワークの方針	<ul style="list-style-type: none"> ① 緑の保全・自然環境の保護 ② 公園・緑地の整備 ③ 緑の育成・都市緑化の推進
(3) 下水道・河川の整備方針	<ul style="list-style-type: none"> ① 下水道の整備 ② 河川の整備
(4) その他の都市施設の整備方針	<ul style="list-style-type: none"> ① 市場の整備 ② ごみ処理施設の整備 等
(5) 市街地整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> ① 都市拠点の整備 ② 地域拠点等の整備 ③ 土地区画整理事業等による安全で快適な市街地の形成 ④ 地域特性を生かした居住環境の整備
(6) 住宅政策の方針	<ul style="list-style-type: none"> ① 「ネットワーク型コンパクトシティ」形成に向けた総合的な居住推進策の展開 ② 循環型社会にふさわしい安全で快適な住宅ストックの形成
(7) 「都市のスポンジ化」への対応の方針	<ul style="list-style-type: none"> ① 拠点等への都市機能等の誘導・集積の推進 ② 空き家等のストックを活用した都市の再構築の推進
(8) 都市景観形成の方針	<ul style="list-style-type: none"> ① やすらぎのある緑景観の形成 ② 潤いのある水辺景観の形成 ③ 風格ある歴史文化景観の形成 ④ 調和のある街並み景観の形成 ⑤ 快適な道路・広場景観の形成
(9) 災害に強いまちづくりの方針	<ul style="list-style-type: none"> ① 震災や火災に強いまちづくり ② 水害に強いまちづくり
(10) 環境負荷の少ないまちづくりの方針	<ul style="list-style-type: none"> ① 環境に優しい交通環境への転換 ② 環境負荷に配慮した市街地の整備 ③ 健全な水循環の形成 ④ エネルギーの地産地消の促進

(11) 福祉のまちづくりの方針	① 「ネットワーク型コンパクトシティ」が支える地域共生社会の形成 ② 公共的施設・交通環境・居住空間のバリアフリーの推進
------------------	---

1.1.5 地域別構想

1.1.5.1 地域別構想の目的

全体構想では、宇都宮市が目指す「ネットワーク型コンパクトシティ」の実現に向け、都市計画に関する部門別の基本的な方針を総合的・体系的に示されているが、その具現化のためには、地域ごとの具体的で様々な取組が必要となる。

そのため、地域別構想は、宇都宮市の都市の成り立ちや土地利用としてのまとまり、各地域の特色等を踏まえ、市域を5つの地域に区分し、全体構想で示した中長期的な視点に立った目指すべき将来都市構造や土地利用の方向性などと整合を図りながら、各地域の現状と課題を整理し、地域特性を踏まえた将来のまちづくりの方向を示すために策定されたものである。

■全体構想と地域別構想の関係



《全体構想》
 ネットワーク型コンパクトシティの実現に向けて、目指すべき将来都市構造や土地利用の方向性、各部門別の方針を総合的・体系的に示す。



《地域別構想》
 市域を5つの地域に区分し、全体構想との整合を図りながら、各地域の現状や課題を整理し、地域特性を踏まえたまちづくりの将来方向を示す。

出典：第3次都市計画マスタープラン

1.1.5.2 地域整備方針と事務事業の関係

(1) 北西部地域

		事務事業名称							
		都市計画課 NCC推進室	市街地整備課 再開発室	景観みどり課	建築指導課	住宅政策課	公園管理課	東部 区画整理 事業課	西部・北部 区画整理 事業課
分野別の 地域整備方針	土地利用 の方針	・NCC形成に向けた土地利用の推進に関する事務 ・都市再生特別措置法の届出等に関する事務	-	-	・地区計画の区域内における建築行為等の届出事務	-	-	-	-
	交通体系 の整備方針	-	-	-	-	-	-	-	-
	緑のネット ワーク の方針	-	-	・栃木県立自然公園条例に基づく許可等事務 ・公共施設おもてなし緑化事業 ・住宅新築・出生記念樹贈呈事業 ・地域緑化花苗配布事業 ・緑地協定	-	-	・公園、緑地の維持管理、修繕に関する事務 ・指定管理者の指導に関する事務	-	-
	景観形成 の方針	-	-	・景観計画に基づく届出・通知 ・景観形成重点地区等の指定（大谷地区） ・色彩景観ガイドラインによる誘導 ・景観形成重点地区等における建築物等への修景費助成（大谷地区） ・大谷石建築物の保全・活用に向けた工事費助成（大谷エリア・集落エリア）	-	-	-	-	-
	その他の まちづくり の方針	-	-	-	-	・NCC形成に向けた住居に関する事務 ・良好な住宅の形成に関する事務	-	-	-

※ NCC：「ネットワーク型コンパクトシティ」

(2) 北東部地域

		事務事業名称							
		都市計画課 NCC推進室	市街地整備課 再開発室	景観みどり課	建築指導課	住宅政策課	公園管理課	東部 区画整理 事業課	西部・北部 区画整理 事業課
分野別の 地域整備方針	土地利用 の方針	・NCC形成に向けた土地利用の推進に関する事務 ・都市再生特別措置法の届出等に関する事務	・市街地整備指針に関する事務 ・市街地整備事業の企画、調整及び調査に関する事務	-	・地区計画の区域内における建築行為等の届出事務	-	-	-	-
	交通体系 の整備方針	-	-	-	-	-	-	-	-
	緑のネット ワーク の方針	-	-	・景観形成重点地区等の指定（岡本駅周辺地区・中里原地区） ・公共施設おもてなし緑化事業 ・住宅新築・出生記念樹贈呈事業 ・地域緑化花苗配布事業 ・緑地協定	-	-	・公園、緑地の維持管理、修繕に関する事務	-	-
	市街地整備 の方針	-	・市街地整備指針に関する事務 ・市街地整備事業の企画、調整及び調査に関する事務	-	-	-	・土地区画整理事業地内公園整備工事に関する事務	-	・岡本駅西土地区画整理事業の推進
	景観形成 の方針	-	-	・景観計画に基づく届出・通知 ・景観形成重点地区等の指定（白沢地区・岡本駅周辺地区・中里原地区） ・色彩景観ガイドラインによる誘導 ・景観形成重点地区等における建築物等への修景費助成（白沢地区・岡本駅周辺地区） ・大谷石建築物の保全・活用に向けた工事費助成（集落エリア）	-	-	-	-	-
その他の まちづくり の方針	-	-	-	-	・NCC形成に向けた住居に関する事務 ・良好な住宅の形成に関する事務	-	-	-	

※ NCC：「ネットワーク型コンパクトシティ」

(3) 中央地域

		事務事業名称							
		都市計画課 NCC推進室	市街地整備課 再開発室	景観みどり課	建築指導課	住宅政策課	公園管理課	東部 区画整理 事業課	西部・北部 区画整理 事業課
分野別の地域整備方針	土地利用の方針	・NCC形成に向けた土地利用の推進に関する事務 ・都市再生特別措置法の届出等に関する事務	・市街地整備指針に関する事務 ・市街地整備事業の企画、調整及び調査に関する事務 ・宇都宮東部土地区画整理事業(未着手地区)に関する事務 ・JR宇都宮駅西口駅前広場の再整備及び周辺まちづくり ・市街地再開発事業の推進に関する事務 ・再開発促進事業に関する事務 ・都心部地区まちづくり促進事業に関する事務	-	-	-	-	-	-
	交通体系の整備方針	-	-	-	-	-	-	-	-
	緑のネットワークの方針	-	-	・風致地区条例に基づく許可事務 ・中心市街地緑化事業 ・緑化モデル展示事業 ・公共施設おもてなし緑化事業 ・住宅新築・出生記念樹贈呈事業 ・地域緑化花苗配布事業 ・緑化モデル展示事業 ・戸祭山緑地、上戸祭緑地の保全 ・長岡樹林地の保全 ・民有地緑地の保全 ・緑地協定	-	-	・公園、緑地の維持管理、修繕に関する事務 ・指定管理者の指導に関する事務 ・宇都宮城址公園の活用に関する事務	-	-
	市街地整備の方針	・JR宇都宮駅西側におけるLRT沿線まちづくりの推進	・市街地整備指針に関する事務 ・市街地整備事業の企画、調整及び調査に関する事務 ・宇都宮東部土地区画整理事業(未着手地区)に関する事務 ・JR宇都宮駅西口駅前広場の再整備及び周辺まちづくり ・市街地再開発事業の推進に関する事務 ・再開発促進事業に関する事務 ・都心部地区まちづくり促進事業に関する事務	-	-	・土地区画整理事業地内公園整備に関する事務	・築瀬・宇都宮東部第1・第2土地区画整理事業の推進	・小幡・清住土地区画整理事業の推進	
	景観形成の方針	-	・JR宇都宮駅西口駅前広場の再整備及び周辺まちづくり ・市街地再開発事業の推進に関する事務 ・再開発促進事業に関する事務 ・都心部地区まちづくり促進事業に関する事務	・景観計画に基づく届出・通知 ・景観形成重点地区等の指定(宇都宮駅東口地区・大通り地区) ・色彩景観ガイドラインによる誘導 ・景観形成重点地区等に向けた活動費助成(釜川周辺地区) ・景観形成重点地区等における建築物等への修景費助成(宇都宮駅東口地区・大通り地区) ・大谷石建築物の保全・活用に向けた工事費助成(中心市街地エリア) ・LRT沿線の景観形成方針の策定	-	-	-	-	-
	その他のくまりの方針	-	-	-	-	・NCC形成に向けた居住に関する事務 ・良質な住宅の形成に関する事務	-	-	-

※ NCC : 「ネットワーク型コンパクトシティ」

(4) 東部地域

		事務事業名称							
		都市計画課 NCC推進室	市街地整備課 再開発室	景観みどり課	建築指導課	住宅政策課	公園管理課	東部 区画整理 事業課	西部・北部 区画整理 事業課
分野別の 地域整備方針	土地利用 の方針	・NCC形成に向けた土地利用の推進に関する事務 ・都市再生特別措置法の届出等に関する事務	・市街地整備指針に関する事務 ・市街地整備事業の企画、調整及び調査に関する事務	-	-	-	-	-	-
	交通体系 の整備方針	-	-	-	-	-	-	-	-
	緑のネット ワークの方針	-	-	・公共施設おもてなし緑化事業 ・住宅新築・出生記念樹贈呈事業 ・地域緑化花苗配布事業 ・緑地協定	-	-	・公園、緑地の維持管理、修繕に関する事務 ・指定管理者の指導に関する事務	-	-
	市街地整備 の方針	・JR宇都宮駅東側におけるLRT沿線まちづくりの推進	・市街地整備指針に関する事務 ・市街地整備事業の企画、調整及び調査に関する事務	-	-	-	・土地区画整理事業地内の公園整備工事に関する事務	・宇都宮南部第1・第2土地区画整理事業の推進	-
	景観形成 の方針	-	-	・景観計画に基づく届出・通知 ・色彩景観ガイドラインによる誘導 ・LRT沿線の景観形成方針の策定 ・屋外広告物の規制見直し	-	-	-	-	-
	その他の まちづくり の方針	-	-	-	-	・NCC形成に向けた住居に関する事務 ・良質な住宅形成に関する事務	-	-	-

※ NCC：「ネットワーク型コンパクトシティ」

(5) 南部地域

		事務事業名称							
		都市計画課 NCC推進室	市街地整備課 再開発室	景観みどり課	建築指導課	住宅政策課	公園管理課	東部 区画整理 事業課	西部・北部 区画整理 事業課
分野別の 地域整備方針	土地利用 の方針	・NCC形成に向けた土地利用の推進に関する事務 ・都市再生特別措置法の届出等に関する事務	・市街地整備指針に関する事務 ・市街地整備事業の企画、調整及び調査に関する事務	-	-	-	-	-	-
	交通体系 の整備方針	-	-	-	-	-	-	-	-
	緑のネット ワークの方針	-	-	・景観形成重点地区等の指定（雀宮駅周辺地区） ・鶴田沼緑地の保全 ・公共施設おもてなし緑化事業 ・住宅新築・出生記念樹贈呈事業 ・地域緑化花苗配布事業 ・緑地協定	-	-	・公園、緑地の維持管理、修繕に関する事務	-	-
	市街地整備 の方針	-	・市街地整備指針に関する事務 ・市街地整備事業の企画、調整及び調査に関する事務	-	-	-	・土地区画整理事業地内の公園整備工事に関する事務	・宇都宮南部第1・第2土地区画整理事業の推進	・宇都宮鶴田第2土地区画整理事業の推進
	景観形成 の方針	-	-	・景観計画に基づく届出・通知 ・景観形成重点地区等の指定（雀宮駅周辺地区） ・色彩景観ガイドラインによる誘導 ・景観形成重点地区等における建築物等への修景費助成（雀宮駅周辺地区）	-	-	-	-	-
	その他の まちづくり の方針	-	-	-	-	・NCC形成に向けた住居に関する事務 ・良質な住宅形成に関する事務	-	-	-

※ NCC：「ネットワーク型コンパクトシティ」

2 都市整備部に係る歳入・歳出の推移

2.1 都市整備部の歳入・歳出の推移

2.1.1 一般会計の推移

2.1.1.1 歳入

(単位：千円)

科目	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R 元年度	R2 年度
土木費負担金	1,134	1,134	3,014	1,144	1,154
総務使用料	0	83	53	72	111
土木使用料(※1)	845,681	825,750	811,526	785,063	756,264
土木手数料	52,240	44,720	52,573	46,989	37,122
災害復旧費国庫負担金	-	-	-	5,469	9,702
土木費国庫補助金(※2)	1,626,593	1,742,772	1,484,113	439,595	859,708
災害復旧費国庫補助金	-	-	-	766	-
土木費県補助金	6,978	9,389	23,237	22,961	18,293
利子及び配当金	887	817	887	610	552
不動産売払収入	-	-	252	-	-
土木費寄付金	302	292	524	233	160
都市緑化基金繰入金	8,891	8,668	8,387	8,918	7,240
延滞金	93	250	410	194	-
土木費貸付金元利収入(※3)	265,823	196,969	157,479	120,951	93,187
滞納処分費	11	-	-	7	25
違約金及び延滞利息	1,069	767	1,391	2,060	1,286
雑入	62,777	2,990	2,456	27,192	3,023
土木債(※4)	1,693,400	1,582,700	1,101,700	419,400	834,600
災害復旧費	6,900	-	-	69,200	13,200
合計	4,572,784	4,417,305	3,648,007	1,950,830	2,635,633

出典：歳入歳出決算事項別明細書から監査人が作成

※1 市営住宅使用料が逡減している。

※2 平成 28 年度は、市街地再開発事業費補助金 363,367 千円、岡本駅周辺地区整備費補助金 668,973 千円、土地区画整理費補助金 213,915 千円が発生している。平成 29 年度は、市街地再開発事業費補助金 953,899 千円、土地区画整理費補助金 385,169 千円が発生している。平成 30 年度は、市街地再開発事業費補助金 828,000 千円、土地区画整理費補助金 220,359 千円が発生している。

※3 平成 19 年 4 月をもって住宅資金貸付金制度を廃止したことに伴い、住宅資金貸付金元利収入が逡減している。

※4 平成 28 年度は、土地再開発債 220,800 千円、岡本駅周辺地区整備債 903,400 千円、土地区画整理債 252,600 千円が発生している。平成 29 年度は、土地再開発債 845,100 千円、土地区画整理債 318,800 千円が発生している。平成 30 年度は、土地再開発債 521,500 千円、土地区画整理債 133,600 千円が発生している。

2.1.1.2 歳出

(単位：千円)

科目	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R 元年度	R2 年度
土木費					
建築指導費	19,510	15,257	18,280	16,204	11,794
道路橋りょう総務費	26,764	26,873	21,848	31,262	29,478
都市計画総務費 (※1)	3,457,097	3,143,498	2,706,765	1,789,183	1,131,658
土地区画整理事業費	3,076,857	3,346,867	3,803,097	3,476,806	3,787,134
公園費 (※2)	1,557,748	1,593,442	1,697,035	1,645,511	2,030,352
住宅管理費 (※3)	580,671	508,071	493,311	479,709	598,714
住宅建設費	45,554	-	6,317	5,566	39,929
住環境整備費	435,736	320,810	355,636	344,515	331,670
土木費計	9,199,940	8,954,820	9,102,292	7,788,759	7,960,732
災害復旧費					
公園緑地災害復旧費	6,984	-	-	75,569	23,029
災害復旧費計 (※4)	6,984	-	-	75,569	23,029

出典：主要な施策の成果報告書から監査人が作成

※1 都市計画総務費が逓減している。平成 28 年度は、大手地区市街地再開発事業補助金 655,289 千円、岡本駅東西自由通路設置及び駅舎橋上化工事負担金 1,664,094 千円が発生している。平成 29 年度は、大手地区市街地再開発事業補助金 1,877,954 千円が発生している。平成 30 年度は、大手地区市街地再開発事業補助金 1,407,418 千円が発生している。

※2 令和 2 年度の増加要因は、主に八幡山公園整備及び水上公園整備に伴う公園緑地整備費 491,740 千円が発生したことによるものである。

※3 令和 2 年度の増加要因は、市営住宅整備工事費の増加によるものである。

※4 令和元年度及び令和 2 年度は、令和元年台風 19 号災害関係経費の発生によるものである。

2.1.2 特別会計の推移

2.1.2.1 都市開発資金事業特別会計

(1) 歳入

(単位：千円)

科目	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R 元年度	R2 年度
不動産売払収入	-	265,211	274,372	148,877	355,040
一般会計繰入金	198,800	145,071	123,751	122,655	-
繰越金	0	0	0	0	0
合計	198,800	410,282	398,123	271,532	355,041

出典：主要な施策の成果報告書から監査人が作成

(2) 歳出

(単位：千円)

科目	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R 元年度	R2 年度
元金	193,748	141,915	121,832	121,832	-
利子	5,052	3,155	1,918	822	-
一般会計繰出金	-	265,211	274,372	148,877	355,040
合計	198,800	410,282	398,123	271,532	355,041

出典：主要な施策の成果報告書から監査人が作成

2.1.2.2 鶴田第2土地区画整理事業特別会計

(1) 歳入

(単位：千円)

科目	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R 元年度	R2 年度
土地区画整理事業費国庫補助金	541,483	405,144	325,350	183,930	145,359
土地区画整理事業費県補助金	437	-	-	-	-
不動産売払収入	179,292	214,358	199,108	204,888	168,928
一般会計繰出金	705,430	605,533	613,849	564,467	488,677
前年度繰越金	8,134	69,233	38,000	88,120	29,031
雑入	5	10	3	1	262
土地区画整理事業債	488,400	366,300	292,800	165,400	135,800
合計	1,923,182	1,660,578	1,469,111	1,206,807	968,059

出典：主要な施策の成果報告書から監査人が作成

(2) 歳出

(単位：千円)

科目	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R 元年度	R2 年度
土地区画整理事業費	1,392,486	1,199,558	1,014,515	777,517	589,208
元金	449,338	414,505	360,841	396,410	342,955
利子	12,125	8,514	5,634	3,847	2,423
合計	1,853,949	1,622,578	1,380,991	1,177,775	934,587

出典：主要な施策の成果報告書から監査人が作成

2.1.2.3 宇大東南部第1 土地区画整理事業特別会計

(1) 歳入

(単位：千円)

科目	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R 元年度	R2 年度
土地区画整理事業費国庫補助金	262,414	228,650	154,630	48,400	40,100
不動産売払収入	160,940	149,453	193,935	95,620	70,094
一般会計繰出金	829,790	742,261	967,508	471,943	762,788
前年度繰越金	31,846	85,851	85,314	311,688	115,532
雑入	9	-	-	3	210
土地区画整理事業債	297,600	202,200	137,800	43,500	36,100
合計	1,582,600	1,408,416	1,539,188	971,155	1,024,824

出典：主要な施策の成果報告書から監査人が作成

(2) 歳出

(単位：千円)

科目	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R 元年度	R2 年度
土地区画整理事業費	978,226	834,713	808,805	457,123	566,021
元金	504,545	478,371	412,046	394,208	341,797
利子	13,977	10,016	6,647	4,291	2,491
合計	1,496,749	1,323,102	1,227,499	855,622	910,310

出典：主要な施策の成果報告書から監査人が作成

2.1.2.4 宇大東南部第2 土地区画整理事業特別会計

(1) 歳入

(単位：千円)

科目	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R 元年度	R2 年度
土地区画整理事業費負担金	-	-	-	-	41,834
土地区画整理事業費国庫補助金	675,217	425,796	923,025	1,267,926	981,355
土地区画整理事業費県補助金	1,804	1,552	1,408	2,830	3,502
不動産売払収入	20,355	11,630	39,423	31,954	37,948
一般会計繰出金	375,127	419,074	843,339	1,091,761	807,303
前年度繰越金	13,047	32,461	31,135	244,747	325,954
雑入	10	5	-	-	299
土地区画整理事業債	569,400	347,800	780,600	1,143,600	887,200
合計	1,654,961	1,238,319	2,618,931	3,782,819	3,085,397

出典：主要な施策の成果報告書から監査人が作成

(2) 歳出

(単位：千円)

科目	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R 元年度	R2 年度
土地区画整理事業費	1,501,149	1,054,397	2,217,508	3,229,553	2,696,728
元金	118,282	149,934	154,342	224,621	264,345
利子	3,068	2,851	2,331	2,689	3,279
合計	1,622,500	1,207,184	2,374,183	3,456,864	2,964,352

出典：主要な施策の成果報告書から監査人が作成

2.1.2.5 岡本駅西土地区画整理事業特別会計

(1) 歳入

(単位：千円)

科目	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R 元年度	R2 年度
土地区画整理事業費負担金	61	-	-	-	30,000
土地使用料	1,143	1,132	1,126	1,124	1,124
土地区画整理事業費国庫補助金	313,362	348,889	387,363	620,375	516,539
土地区画整理事業費県補助金	2,111	649	817	3,544	1,459
不動産売払収入	5,725	16,568	39,835	49,240	27,188
一般会計繰出金	615,406	552,977	636,762	811,100	638,660
前年度繰越金	18,672	54,200	37,036	99,231	131,004
雑入	6	16	13	1	5
土地区画整理事業債	422,700	158,300	344,100	542,800	465,500
合計	1,379,189	1,132,732	1,447,055	2,127,415	1,811,481

出典：主要な施策の成果報告書から監査人が作成

(2) 歳出

(単位：千円)

科目	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R 元年度	R2 年度
土地区画整理事業費	945,727	688,766	944,376	1,564,227	1,370,019
元金	368,824	398,350	397,006	427,369	388,252
利子	10,436	8,579	6,441	4,815	3,670
合計	1,324,989	1,095,696	1,347,824	1,996,411	1,761,942

出典：主要な施策の成果報告書から監査人が作成

3 都市整備部の組織

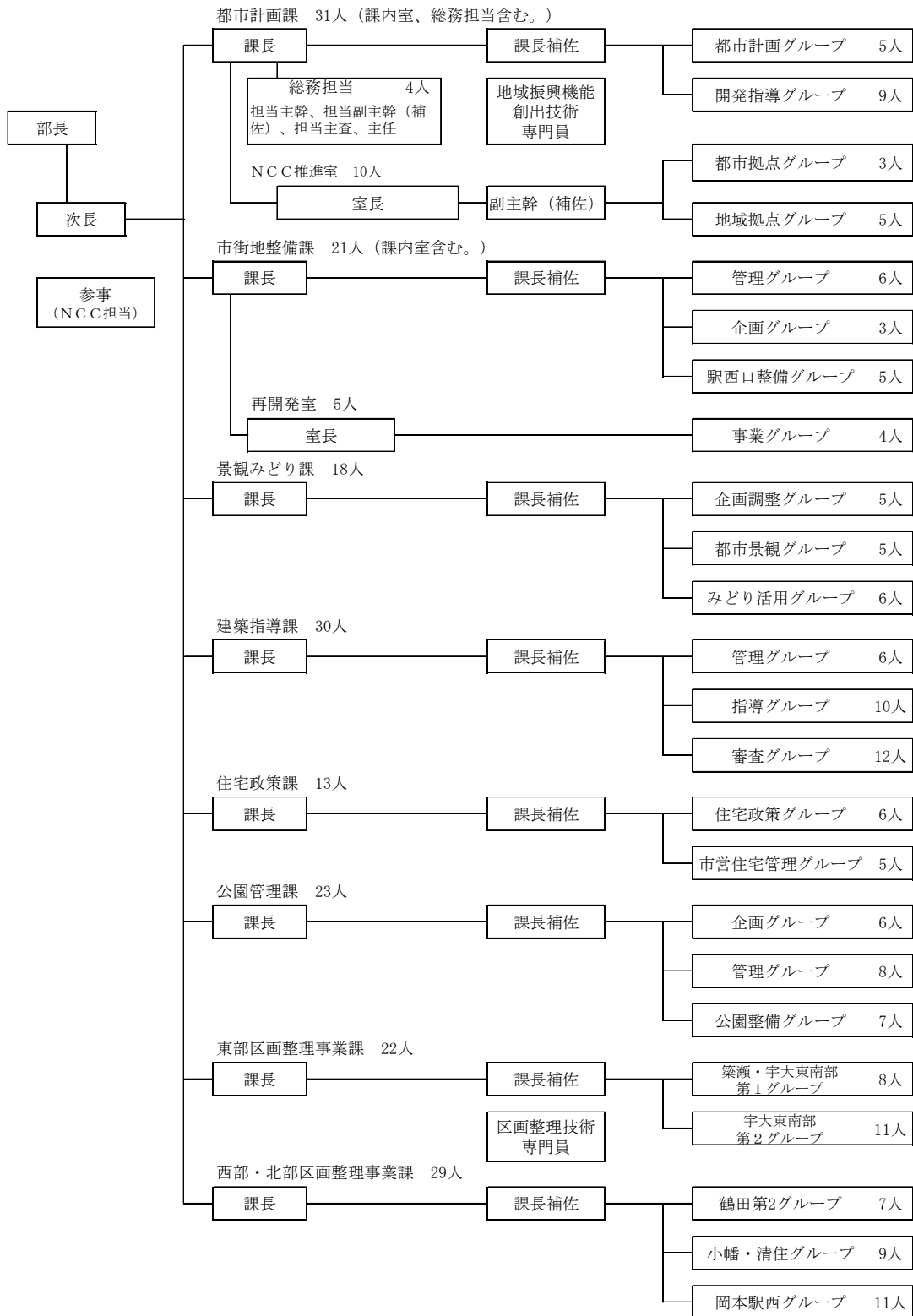
都市整備部の組織図と各課の事務分掌は下図のとおりである。

3.1 組織図（令和2年4月1日現在）



※ 職員数 202人（フルタイム再任用、短時間再任用を含み、会計年度任用職員を除く。）

3.2 組織図（令和3年4月1日現在）



※ 職員数 190人（フルタイム再任用、短時間再任用を含み、会計年度任用職員を除く。）

3.3 事務分掌（令和2年度）

3.3.1 都市計画課

3.3.1.1 総務担当

- (1) 部内政策立案及び事業・予算・組織・人事等内部管理に関する総括に関すること
- (2) 部内の連絡調整に関すること
- (3) 議会对応に関すること
- (4) 組織・定員、人事管理(目標管理を含む)に関すること
- (5) 行政改革・事務改善に関すること
- (6) 予算（執行管理を含む。）・決算に関すること
- (7) 指定管理者制度に関すること
- (8) 時間外勤務手当に関すること
- (9) 総合計画実施計画に関すること
- (10) 各種事業の進行管理及び行政評価に関すること
- (11) 国、県に対する補助要望及び国庫補助金に関すること
- (12) 指名業者選考業務に関すること
- (13) 条例等の制定改廃に関すること
- (14) 政党からの予算化要望に関すること
- (15) 所属研修計画、課題研究旅費及び各種会議に関すること

3.3.1.2 都市計画グループ

- (1) 都市計画マスタープランの推進に関すること
- (2) 合理的な土地利用の推進に関すること
- (3) 都市計画（用途地域、都市施設、市街地開発事業等）の決定・変更に関すること
- (4) 都市計画データの管理活用（GISを含む）に関すること
- (5) 都市計画図書の縦覧及び都市計画施設区域内の建築等の許可に関すること
- (6) 都市計画審議会の運営に関すること

3.3.1.3 拠点形成グループ

- (1) 「ネットワーク型コンパクトシティ」形成に向けた土地利用の推進に関すること
- (2) 都市再生特別措置法の届出等に関すること
- (3) 国土利用計画法の届出等に関すること
- (4) 庶務に関すること
- (5) 経理（予算・決算・執行）に関すること
- (6) 文書管理（照会・集約等）に関すること
- (7) 契約（入札）に関すること

- (8) 地価公示価格等の閲覧に関する事
- (9) 審議会・審査会等の事務局（庶務）に関する事

3.3.1.4 開発指導グループ

- (1) 開発許可等の審査に関する事
- (2) 開発許可に係る工事の検査に関する事
- (3) 建築許可に関する事
- (4) 宅地造成許可等に関する事
- (5) 開発審査会の運営に関する事
- (6) 違反物件の指導等に関する事
- (7) 未帰属公共施設受入に関する事
- (8) 租税特別措置法に規定する優良宅地の認定に関する事
- (9) 被災宅地危険度判定に関する事
- (10) 宅地耐震化推進事業に関する事

3.3.2 市街地整備課

3.3.2.1 管理グループ

- (1) 社会資本整備総合交付金に関する事（交付申請、配分調整等）
- (2) 都市計画法第53条に基づく許可に関する事
- (3) 土地区画整理法第76条の許可に関する事
- (4) 完了地区に関する事（証明書・図面等交付、相談等）
- (5) 栃木県土地区画整理事業連合協議会に関する事
- (6) 議会及び監査に係る課内取りまとめに関する事
- (7) 総合計画、実施計画、事務事業評価等に係る課内取りまとめに関する事
- (8) 課の庶務、予算・決算に係る課の取りまとめに関する事

3.3.2.2 企画グループ

- (1) 市街地形成の方針に関する事
- (2) 市街地整備事業の企画、調整及び調査に関する事
- (3) 社会資本整備総合交付金に関する事（新規計画の作成等）
- (4) 宇都宮東部土地区画整理事業（未着手地区）に関する事
- (5) 組合等施行土地区画整理事業の指導に関する事
- (6) 東武宇都宮駅周辺地区に関する事

3.3.2.3 駅西口整備グループ

- (1) J R 宇都宮駅西口駅前広場の再整備の検討に関する事
- (2) J R 宇都宮駅西口周辺のまちづくりに関する事

3.3.3 再開発室

3.3.3.1 事業グループ

- (1) 都心部地区まちづくり促進事業に関すること
- (2) 市街地再開発事業等の企画、調整及び調査に関すること
- (3) 市街地再開発事業の都市再開発法に基づく認可等に関すること

3.3.4 景観みどり課

3.3.4.1 企画調整グループ

- (1) 課で所管する条例等の制定改廃に関すること
- (2) 都市景観の形成に関すること
 - ・ 宇都宮市景観計画に関すること
 - ・ 宇都宮市景観審議会の庶務（事務局）に関すること
- (3) 緑地の計画に関すること
 - ・ 第3次宇都宮市緑の基本計画の策定に関すること
 - ・ 第2次宇都宮市緑の基本計画実行計画に関すること
 - ・ 鶴田沼緑地都市計画事業に関すること
- (4) 公益財団法人グリーントラストうつのみやの指導・監督に関すること
- (5) 課の文書、予算その他庶務に関すること

3.3.4.2 都市景観グループ

- (1) 都市景観の形成に関すること
 - ・ 景観審議会の運営（審議事項）に関すること
 - ・ 景観計画及び景観条例に基づく規制及び誘導に関すること
 - ・ 景観形成重点地区に関すること
 - ・ 歴史的建造物の保全・活用に関すること
 - ・ 景観啓発事業に関すること
 - ・ 色彩景観ガイドラインに関すること
- (2) 風致地区内における建築等の規制に関すること
- (3) 県立自然公園内における建築等の規制に関すること
- (4) 屋外広告物の規制に関すること（建築指導課の所管に属するものを除く。）

3.3.4.3 みどり活用グループ

- (1) 都市緑地の保全に関すること
 - ・ 緑地の維持管理に関すること
 - ・ 鶴田沼緑地都市計画事業に関すること
 - ・ 民有地の緑地保全に関すること

- ・ 公益財団法人グリーントラストうつのみや（事務局職員併任）に関する
こと
- (2) 都市緑化の推進に関すること
 - ・ 公共施設の緑化に関すること
 - ・ 民有地の緑化促進に関すること
 - ・ 緑の普及啓発に関すること
 - ・ 宇都宮市花と緑のまちづくり推進協議会（事務局運営）に関する
こと
 - ・ 宇都宮市花と緑のフェスティバルに関すること

3.3.5 建築指導課

3.3.5.1 管理グループ

- (1) 課の文書、予算その他の庶務に関すること
- (2) 課業務の進行管理に関すること
- (3) 建築行政関係収入金の調定に関すること
- (4) 建築物の耐震化の推進に関すること
- (5) ブロック塀等の安全対策の推進に関すること
- (6) 屋外広告物の適正な規制誘導に関すること
- (7) 建築物のアスベスト対策の推進に関すること
- (8) 建設工事に係る資材の再資源化等に関すること
- (9) 建築審査会の事務に関すること
- (10) 各グループの所管に属さないこと

3.3.5.2 指導グループ

- (1) 建築基準法に基づく許可に関すること
- (2) 建築基準法に基づく道路に関すること
- (3) 建築基準法に基づく建築監視に関すること
- (4) 建築基準法に基づく定期報告に関すること
- (5) 空き家等の適正管理に係る調査・指導に関すること
- (6) 狭あい道路の拡幅整備に関すること
- (7) 中高層建築物の届出に関すること
- (8) ホテル等の設置に関する届出に関すること
- (9) 駐車場法の届出等に関すること
- (10) 自転車及び自動車駐車場の附置義務条例の届出及び検査に関する
こと
- (11) 建設工事に係る資材の再資源化等に関すること
- (12) その他特定行政庁の業務に関すること（建築審査会の事務を除く。）

3.3.5.3 審査グループ

- (1) 建築基準法に基づく建築確認等の審査及び建築物等の検査に関する
こと

- (2) 建築基準法に基づく建築物等の仮使用認定に関する事
- (3) 建築基準法に基づく建築物の移転認定に関する事
- (4) 建築物省エネ法の適合性判定、届出及び認定に関する事
- (5) 長期優良住宅建築等計画の認定に関する事
- (6) 低炭素建築物新築等計画の認定に関する事
- (7) 地区計画の区域内における建築行為等の届出に関する事
- (8) バリアフリー法による特定建築物の認定、指導等に関する事
- (9) やさしきをはぐくむ福祉のまちづくり条例に基づく届出に関する事
- (10) 建築基準法に基づく許可に関する事（指導グループ担当分を除く。）
- (11) 確認審査報告書等の内容の確認に関する事

3.3.5.4 宇都宮市地域防災計画によるもの

- (1) 被災建築物の応急危険度判定に関する事
- (2) 災害時の建築指導に関する事
- (3) 被災者に対する建築相談に関する事

3.3.6 住宅政策課

3.3.6.1 住宅計画グループ

- (1) 課の文書、予算その他の庶務に関する事
- (2) 課業務の進行管理に関する事
- (3) 住宅施策の調査・企画立案に関する事
- (4) 住生活基本計画の推進に関する事
- (5) 居住促進の助成に関する事
- (6) 住宅改修の助成に関する事
- (7) 地域優良賃貸住宅に関する事
- (8) サービス付き高齢者向け住宅に関する事
- (9) 市営住宅の更新に関する事
- (10) 住宅相談に関する事
- (11) 住宅資金の融資（旧住宅資金融資条例）に関する事
- (12) 被災住宅補修等利子補給事業に関する事
- (13) 他グループの主管に属しない事

3.3.6.2 住宅管理グループ

- (1) 市営住宅の維持管理及び改修に関する事
- (2) 市営住宅の入居及び退去に関する事
- (3) 市営住宅使用料等の決定に関する事
- (4) 公有財産の使用許可に関する事

3.3.6.3 滞納整理グループ

- (1) 市営住宅使用料等の督促及び滞納整理に関すること

3.3.7 公園管理課

3.3.7.1 企画グループ

- (1) 課業務の進行管理に関すること
- (2) 公園に係わる諸課題等の検討・調整に関すること
- (3) 指定管理者の選定に関すること
- (4) 宇都宮城址公園の利活用に関すること
- (5) 「よみがえれ！宇都宮城」市民の会の支援に関すること
- (6) 所管する委託業務や工事等の入札・契約に関すること
- (7) 総合計画、実施計画に関すること
- (8) 課の文書、予算その他の庶務に関すること

3.3.7.2 管理グループ

- (1) 公園、緑地(農林公園及び教育委員会が管理する公園を除く。以下この頁において同じ。)の維持管理、修繕に関すること
- (2) 公園に係る市民等への対応に関すること
- (3) 指定管理者の導入及び指導に関すること
- (4) 公園、緑地の占用及び使用許可等に関すること
- (5) 所管に属する使用料に関すること
- (6) 公園、緑地に係る開発行為の事前協議に関すること
- (7) 都市公園台帳及び公園情報管理システムなど公園の財産管理(予定地含む。)に関すること
- (8) 公園愛護会の育成、指導に関すること
- (9) 都市基盤保全センターとの連絡に関すること

3.3.7.3 公園整備グループ

- (1) 公園、緑地の整備・改修に関する計画及び工事に関すること
- (2) 国庫補助事業の計画・管理、要望・交付申請等に関すること
- (3) 土地区画整理事業地内の公園整備工事に関すること
- (4) 遊具の改築工事に関すること
- (5) 既存公園の再整備工事に関すること
- (6) 公園施設のバリアフリー化に関すること
- (7) 公園の適正配置等に関すること
- (8) 他課管理公園の整備・修繕に関すること

3.3.8 東部区画整理事業課

3.3.8.1 築瀬グループ

- (1) 築瀬土地区画整理事業に関する事
- (2) 課の文書、予算その他庶務に関する事
- (3) 所管事業に係る証明に関する事
- (4) 土地区画整理法第76条に規定する建築行為等の制限に関する事
- (5) 所管事業関係契約に関する事
- (6) 所管事業に係る土地区画整理審議会及び評価員会に関する事
- (7) 所管事業の設計及び事業認可に関する事
- (8) 所管事業に係る申告及び申請の処理に関する事
- (9) 換地設計、仮換地の指定その他、所管事業に関する事
- (10) 所管事業の工事にに関する事
- (11) 所管工事用資材の検収及び管理に関する事
- (12) 所管事業に係る移転補償に関する事

3.3.8.2 宇大東南部第1グループ

- (1) 宇都宮大学東南部第1土地区画整理事業に関する事
- (2) 所管事業に係る証明に関する事
- (3) 土地区画整理法第76条に規定する建築行為等の制限に関する事
- (4) 所管事業関係契約に関する事
- (5) 所管事業に係る土地区画整理審議会及び評価員会に関する事
- (6) 所管事業の設計及び事業認可に関する事
- (7) 所管事業に係る申告及び申請の処理に関する事
- (8) 換地設計、仮換地の指定その他、所管事業に関する事
- (9) 所管事業の工事にに関する事
- (10) 所管工事用資材の検収及び管理に関する事
- (11) 所管事業に係る移転補償に関する事
- (12) 事業用仮設住宅の管理に関する事

3.3.8.3 宇大東南部第2グループ

- (1) 宇都宮大学東南部第2土地区画整理事業に関する事
- (2) 所管事業に係る証明に関する事
- (3) 土地区画整理法第76条に規定する建築行為等の制限に関する事
- (4) 所管事業関係契約に関する事
- (5) 所管事業に係る土地区画整理審議会及び評価員会に関する事
- (6) 所管事業の設計及び事業認可に関する事
- (7) 所管事業に係る申告及び申請の処理に関する事
- (8) 換地設計、仮換地の指定その他、所管事業に関する事

- (9) 所管事業の工事に関する事
- (10) 所管工事用資材の検収及び管理に関する事
- (11) 所管事業に係る移転補償に関する事
- (12) 事業用仮設住宅の管理に関する事

3.3.9 西部・北部区画整理事業課

3.3.9.1 鶴田第2グループ

- (1) 鶴田第2土地区画整理事業に関する事
- (2) 所管事業に係る証明に関する事
- (3) 所管事業に係る土地区画整理法第76条に規定する建築行為等の制限に関する事
- (4) 所管事業に係る契約に関する事
- (5) 所管事業に係る土地区画整理審議会及び評価員会に関する事
- (6) 所管事業の設計及び事業認可に関する事
- (7) 所管事業に係る申告及び申請の処理に関する事
- (8) 換地設計、仮換地の指定その他、所管事業に関する事
- (9) 所管事業の工事に関する事
- (10) 所管工事用資材の検収及び管理に関する事
- (11) 所管事業に係る移転補償に関する事
- (12) 事業用仮設住宅の管理に関する事

3.3.9.2 小幡・清住グループ

- (1) 小幡・清住土地区画整理事業に関する事
- (2) 課の文書、予算その他庶務に関する事
- (3) 所管事業に係る証明に関する事
- (4) 所管事業に係る土地区画整理法第76条に規定する建築行為等の制限に関する事
- (5) 所管事業に係る契約に関する事
- (6) 所管事業に係る土地区画整理審議会及び評価員会に関する事
- (7) 所管事業の設計及び事業認可に関する事
- (8) 所管事業に係る申告及び申請の処理に関する事
- (9) 換地設計、仮換地の指定その他、所管事業に関する事
- (10) 所管事業の工事に関する事
- (11) 所管工事用資材の検収及び管理に関する事
- (12) 所管事業に係る移転補償に関する事
- (13) 所管事業に伴う土地の取得及び損失補償に関する事

3.3.9.3 岡本駅西グループ

- (1) 岡本駅西土地区画整理事業及び岡本駅周辺整備事業（繰越しのみ）に関すること
- (2) 所管事業に係る証明に関すること
- (3) 所管事業に係る土地区画整理法第76条に規定する建築行為等の制限に関すること
- (4) 所管事業に係る契約に関すること
- (5) 所管事業に係る土地区画整理審議会及び評価員会に関すること
- (6) 所管事業の設計及び事業認可に関すること
- (7) 所管事業に係る申告及び申請の処理に関すること
- (8) 換地設計、仮換地の指定その他、所管事業に関すること
- (9) 所管事業の工事に関すること
- (10) 所管工事事用資材の検収及び管理に関すること
- (11) 所管事業に係る移転補償に関すること
- (12) 事業用仮設住宅の管理に関すること

Ⅲ 包括外部監査の結果

1 都市計画課の事務事業

1.1 都市計画施設区域内の建築の許可に関する事務

1.1.1 事業の概要

事業化されていない道路や公園などの都市計画施設の区域内において、建築物の建築を行う際には、許可が必要となる。申請に応じ、許可の基準に適合しているかなどの審査を行っている。

1.1.2 関係法令等

(1) 都市計画法（以下、「法」という。）

1.1.3 都市計画施設の定義

都市計画施設とは、都市計画において定められた法第 11 条第 1 項各号に掲げられている施設（道路、公園、水道、河川など）のことをいう（法第 4 条第 6 項）。

1.1.4 年度別申請件数の推移

【都市計画施設区域内の建築の許可申請件数】

（単位：件）

年度	H30	R 元	R2
申請件数	62	52	17
許可件数	62	52	17

令和 2 年度に許可申請件数が減少した明確な理由については不明であるが、コロナ禍の影響が考えられる。

1.1.5 許可の基準

法第 54 条において、都道府県知事（指定都市又は中核市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあつては、当該指定都市等の長）は、都市計画施設の区域内において、建築物の建築を行う旨の許可の申請があつた場合において、当該申請が次の各号のいずれかに該当するときは、その許可をしなければならないと規定されている。

第1号	当該建築が、都市計画施設又は市街地開発事業に関する都市計画のうち建築物について定めるものに適合するものであること。
第2号	当該建築が、都市計画施設の区域について都市施設を整備する立体的な範囲が定められている場合において、当該立体的な範囲外において行われ、かつ、当該都市計画施設を整備する上で著しい支障を及ぼすおそれがないと認められること。
第3号	当該建築物が次に掲げる要件に該当し、かつ、容易に移転し、又は除却することができるものであると認められること。 イ 階数が二以下で、かつ、地階を有しないこと。 ロ 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。

1.1.6 実施した監査手続

事務概要を把握し、令和2年度の許可申請書全17件について閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。

1.1.7 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

1.2 開発許可等の審査に関する事務

1.2.1 開発許可制度の目的

開発許可制度は、都市周辺部における無秩序な市街化（スプロール現象）を防止し、既に開発の進行している市街化区域と開発を抑制すべき市街化調整区域に区域区分する線引き制度を担保するために設けられており、公共施設や排水設備などの必要な施設の整備を義務付けるなど計画的な土地利用と良好な宅地水準の確保を目的としている。

1.2.2 関係法令等

- (1) 都市計画法
- (2) 都市計画法施行令（以下、「政令」という。）
- (3) 宇都宮市開発行為等審査基準
- (4) 宇都宮市開発審査会運営規程

1.2.3 開発行為の定義

開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う「土地の区画形質の変更」をいう。

1.2.4 開発行為の許可

1.2.4.1 開発許可が必要な開発行為（法第29条第1項、第2項）

都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（指定都市等の区域内にあっては、当該指定都市等の長）の許可を受けなければならない。

【条文と各区域の関係】

条文	区域		開発許可の規制対象
法第29条 第1項	都市計 画区域	線引き都市 計画区域	市街化区域 1,000 m ² （三大都市圏の既成市街 地、近郊整備地帯等は500 m ² ）以上 ※ 条例で300 m ² まで引下げ可
			市街化調整 区域 原則として全ての開発行為
		非線引き都市計画区域	3,000 m ² 以上 ※ 条例で300 m ² まで引下げ可
	準都市計画区域		3,000 m ² 以上 ※ 条例で300 m ² まで引下げ可
法第29条 第2項	都市計画区域及び準都市計画区域外		1ha 以上

宇都宮市における区域及び許可権者

区域： 全域が線引き都市計画区域に該当するため、市街化区域及び市街化調整区域における開発行為が許可制度の対象となる。

許可権者： 宇都宮市は中核市に該当するため、宇都宮市長が許可権者となる。

1.2.4.2 開発許可を要しない開発行為（法第29条1項ただし書き）

小規模な開発行為で新たな市街化の拡大のおそれがないものや、市街化調整区域において最小限必要なやむを得ないもの、また適性かつ合理的な土地利用及び環境保全を図る上で支障がなく公共公益上必要と認められる次のものについては、開発許可が不要である。

【法第29条各号の規定に基づく許可対象から適用除外の概要】

第1号	市街化区域内で行われる1,000平方メートル未満の開発行為（政令第19条）
第2号	市街化調整区域において農林漁業の用に供する建築物及び農林漁業従事者の居住の用に供する目的で行う開発行為（政令第20条）
第3号	適性かつ合理的な土地利用及び環境保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為（政令第21条）
第4号	都市計画事業の施行として行う開発行為
第5号	土地区画整理事業の施行として行う開発行為
第6号	市街地再開発事業の施行として行う開発行為
第7号	住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
第8号	防災街区整備事業の施行として行う開発行為
第9号	公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地であって、まだ告示がないものにおいて行う開発行為
第10号	非常災害のために必要な応急措置として行う開発行為
第11号	通常管理行為軽易な行為等として行う開発行為（政令第22条）

1.2.5 開発許可基準

1.2.5.1 概要

開発許可の基準は、大きく分けて「技術基準」と「立地基準」がある。

技術基準は、市街地として最低限必要とされる水準を確保するための基準で、市街化区域と市街化調整区域の両者に適用される。

立地基準は、市街化調整区域において例外的に許可される開発行為を定めたものである。

【宇都宮市における開発許可の規制対象と開発許可基準の関係】

区域	開発許可の規制対象	開発許可基準	
		市街化区域	1,000㎡以上の開発区域 (法第29条第1項)
市街化調整区域	全ての開発区域	技術基準 (法第33条)	立地基準 (法第34条)

1.2.5.2 技術基準（法第33条）

技術基準は、法第33条に定められている。例えば、予定建築物の用途が用途地域に適合しているか、道路・公園・広場等の公共空間が配置されているか、排水施設・給水施設が一定の構造・能力で配置されているか等の定めがある。開発許可の申請が法第33条の基準に適合している場合、宇都宮市は、開発許可をしなければならない。

【法第33条が定める技術基準の概要】

第1号	用途地域等に適合していること又は用途の制限に適合していること
第2号	道路、公園、広場等の公共空地が一定の規模、構造で配置されていること
第3号	排水路その他の排水施設が、一定の構造及び能力で適当に配置されていること
第4号	水道その他の給水施設が、一定の構造及び能力で適当に配置されていること
第5号	地区計画等が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該計画等の内容に即していること
第6号	公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定されている建築物の用途の配分が定められていること。
第7号	地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講じられていること
第8号	災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域等の開発行為を行うに適當でない区域内の土地を含まないこと
第9号	政令で定める規模以上の開発行為においては、樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講じられていること
第10号	政令で定める規模以上の開発行為においては、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されていること
第11号	政令で定める規模以上の開発行為においては、道路、鉄道等による輸送の便等の支障がないこと
第12号	申請者に開発行為を行うために必要な資力、信用があること

第13号	工事施行者に開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること
第14号	開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利者の相当数の同意を得ていること

1.2.5.3 立地基準（法第34条）

法第34条では、市街化調整区域に係る開発行為は、原則として開発許可してはならないと定めている。他方で、例外的に法第34条各号で定める要件を満たす場合にのみ開発行為を許可すると定めている。

【市街化調整区域における開発許可基準について】

第1号	概要	主として開発区域の周辺に居住している者の利用のための公益上必要な建築物又は日常生活のため必要な物品の販売の店舗等の建築のための開発行為
	建築可能な主な施設	公益上必要な建築物 <ul style="list-style-type: none"> ・ 小中学校、義務教育学校、幼稚園 ・ 社会福祉施設（特別養護老人ホーム等） ・ 児童福祉施設（保育園等） ・ 診療所等
		日用必需品の販売修理 <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築基準法別表第2に掲げる建築物の用途 ・ あん摩マッサージ指圧師、はり師・きゅう師、柔道整復師の施術所 ・ クリーニング取次店、理容店、美容店 ・ 自動車一般整備工場
	建築に係る主な要件	公益上必要な建築物 <ul style="list-style-type: none"> ・ 関係法令に適合し、事業開設に当たっての許可を受けられるもの ・ 50戸連たん、または3ha内に20戸以上の建築物、または市街化区域から1km以内 ・ 道路については、周辺道路も含め4m以上の幅員が確保されていること
日用必需品の販売修理 <ul style="list-style-type: none"> ・ 市街化調整区域内の建築物だけで50戸連たん ・ 面積：500㎡（必要と認められる場合は1,000㎡）以下 ・ 開発区域の外周の1/6以上または10m以上が周辺道路に接道 ・ 延床面積：200㎡以下 ・ 併用住宅（原則不可。条件により可）の店舗割合：25%以上（「自動車一般整備工場」は50%以上） ・ 道路については、周辺道路も含め4m以上の幅員が確保されており、袋路状または建築基準法第42条第1項第4号道路でないこと 		

第2号	概要	市街化調整区域内に存する観光資源等の有効な利用に必要な建築物等の建築のための開発行為
	建築可能な主な施設	<p>鉱物資源の利用上必要な施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 大谷石の加工販売等 <p>観光資源の利用上必要な施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 展望台、あずま屋、観光案内所、土産物産店、休憩所、飲食店、宿泊施設等
	建築に係る主な要件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業計画書、資格・免許証などにより適合状況を判断 ・ 道路については、周辺道路を含め4m以上の幅員が確保されていること ・ 大谷地域の「観光振興促進事業補助金・出店促進重点エリア」の区域内に限る ・ 面積：1,000㎡以下 ・ 開発区域の外周の1/6以上または10m以上が周辺道路に接道 ・ 延床面積：500㎡以下 ・ 道路については、周辺道路も含め6m以上の幅員が確保されていること
第3号	概要	温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業のための建築物等で、市街化区域内で建築等することが困難な建築物等のために行う開発行為
	建築可能な主な施設	政令が未制定であり、許可されるものはない
	建築に係る主な要件	
第4号	概要	農林業等のための建築物等の建築のための開発行為
	建築可能な主な施設	<p>農林漁業に関する施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ カントリーエレベーター ・ 農畜産物の加工施設（缶詰工場など）
	建築に係る主な要件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業計画書、農産物等の出荷等に関する図書、組合等の定款等により適合状況を判断 ・ 道路については、周辺道路を含め4m以上の幅員が確保されていること（事業内容や事業地の規模により幅員の規定あり）
第5号	概要	特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律に基づく開発行為
	建築可能な主な施設	<p>特定農村地域における農林業活性化基盤施設</p> <p>当該法に基づく整備計画を策定していないため、立地は不可</p>
	建築に係る主な要件	

第6号	概要	中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化のための開発行為
	建築可能な主な施設	中小企業共同化施設
	建築に係る主な要件	・ 事業計画書、補助金交付決定書、組合等の定款等により適合状況を判断
第7号	概要	既存の工場での事業と密接な関連を有する建築物で、事業活動の効率化を図るための開発行為
	建築可能な主な施設	既存工場との関連施設 ・ 既存工場の部品の下請け業
	建築に係る主な要件	・ 既存工場との関連性が密接であり、市街化調整区域内に建築することが必要であると認められること ・ 事業計画書、密接な関連事業の効率化に関する図書等により適合状況を判断
第8号	概要	危険物の貯蔵等に供する建築物等を市街化区域に立地することが適当でないため、市街化調整区域で許可するもの
	建築可能な主な施設	危険物貯蔵施設 ・ 火薬類、火薬庫等
	建築に係る主な要件	・ 事業計画書、安全対策計画書、資格・免許証、関係法令の許認可書、周辺住民の同意等により適合状況を判断
第9号	概要	市街化区域、市街化調整区域を問わず立地すべき建築物（例えば道路管理施設、休憩所、給油所等）
	建築可能な主な施設	沿道サービス施設 ・ ドライブイン ・ コンビニエンスストア ・ ガソリンスタンド
	建築に係る主な要件	【共通事項】 ・ 開発区域が車道幅員6m以上の国道・県道に24m以上接道していること 【ドライブイン】 ・ 面積：1,000㎡以上5,000㎡以下、客席20席以上 ・ 駐車スペース：客席の1/2以上 【コンビニエンスストア】 ・ 面積：1,000㎡以上2,500㎡（前面道路が4車線以上の場合は5,000㎡）以下 ・ 延床面積200㎡以下 ・ 大型車の駐車が可能なこと 【ガソリンスタンド】 ・ 面積：500㎡以上2,500㎡（前面道路が4車線以上の場合は5,000㎡）以下

第10号	概要	地区計画の区域や集落地区計画の区域内において、その計画に適合する開発行為
	建築可能な主な施設	地区計画区域内の施設
	建築に係る主な要件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区計画又は集落地区計画の内容に適合する開発行為 ・ 地区計画の申出や要件については「市街化調整区域の整備及び保全の方針」や「市街化調整区域の地区計画制度運用指針」に規定
第11号	概要	市街化区域に隣接し又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として条例で定めるものに該当しないもの
	建築可能な主な施設	平成30年4月1日条例廃止（令和2年3月31日経過措置終了）
	建築に係る主な要件	
第12号	概要	開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村）の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの
	建築可能な主な施設	条例指定区域内の施設（例：ドラックストア）
	建築に係る主な要件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「市街化調整区域の整備及び保全の方針」の地域拠点内に限る ・ 日用品販売店舗（大規模小売店舗を除く） ・ 面積：3,000㎡以下 ・ 延床面積：1,500㎡以下 ・ 開発区域の外周の1/6以上又は15m以上が周辺道路に接道 ・ 上水道が整備済み ・ 農振農用地（農振青）、風致地区等は除く ・ 道路については、周辺道路も含め6m以上の幅員が確保されていること

第13号	概要	区域区分に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物等を建築する目的で土地に関する権利の行使として行う開発行為 (土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して6月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出た者に限る)
	建築可能な主な施設	既存権利者の施設
	建築に係る主な要件	線引きから6か月以内に届出をしたもので、5年以内に完了するもの ・ 対象者：線引き前から土地の所有権や借地権などを有する方 ・ 建築できるもの：自己の居住用・業務用の建築物（住宅・店舗・事務所など）
第14号	概要	前各号に掲げるもののほか、市長が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為
	建築可能な主な施設	開発審査会の議を経て認められるやむを得ない開発行為 <ul style="list-style-type: none"> ・ やむを得ない開発行為（法第34条第14号） <ol style="list-style-type: none"> 1 市街化調整区域に長期居住する者のための自己用住宅 2 自己用住宅を所有する世帯の親族のための住宅 3 線引き前から親族が所有する土地における住宅 4 自己用住宅の敷地拡張 5 既存宅地の確認を受けた土地における住宅 6 地区集会場等 7 都市農村交流施設 8 社寺仏閣及び納骨堂 9 大規模既存集落内における小規模工場等 10 自己用住宅の敷地内における自己業務用建築物 11 大規模な流通業務施設 12 工場等の敷地拡張 13 研究施設 14 従業員住宅 15 レクリエーション施設等 16 介護付き有料老人ホーム 17 調剤薬局 18 土地区画整理事業の施工区域内における開発行為 19 収用対象事業の施工に伴う建築物 20 建築基準法第39条第1項の災害危険区域等に存する建築物の移転 21 建築物の用途変更 22 地域活性化に資する共同事業所等 23 法第34条第11号の条例に基づく許可で建築された住宅等の用途変更 ・ やむを得ない建築行為（政令第36条第1項第3号ホ） <ol style="list-style-type: none"> 1 既存建築物の建替え等 2 市街化区域に隣接・近接する等の既存の宅地における自己用住宅 3 小規模管理施設 4 火災予防の指導を受けた建築物の建替え

<p>建築に係る主な要件</p>	<p>宇都宮市開発審査会運営規程「別表」に定める。(以下、一部抜粋)</p> <p>1 市街化調整区域に長期居住する者のための自己用住宅</p> <p>① 50戸連たん又は3haに20戸以上の建築物</p> <p>② 市街化調整区域(申請地の町又は隣接の町)に通算15年以上居住している者</p> <p>③ 住宅等を所有していないなどのやむを得ない事由(無資産証明)</p> <p>④ 面積:500㎡以下</p> <p>2 自己用住宅を所有する世帯の親族のための住宅</p> <p>① 本家世帯主の3親等以内の親族が敷地内または隣接地で行うもの</p> <p>② 住宅等を所有していないなどのやむを得ない事由(無資産証明)</p> <p>③ 面積:500㎡以下</p> <p>3 線引き前から親族が所有する土地における住宅</p> <p>① ア) 線引き前から継続して親族が所有する土地であること イ) 現在3親等以内の血族が所有する土地であること ウ) 20戸連たん(他に適地がない場合はこの限りではない)</p> <p>② 住宅等を所有していないなどのやむを得ない事由(無資産証明)</p> <p>③ 面積:500㎡以下</p> <p>4 自己用住宅の敷地拡張</p> <p>① 50戸連たん、または市街化区域から1km以内</p> <p>② 線引き前から継続して宅地であること</p> <p>③ 住宅等を所有していないなどのやむを得ない事由(無資産証明)</p> <p>④ 面積:500㎡以下</p>
------------------	---

1.2.6 開発許可を受けた土地における用途変更等(法第42条第1項)

1.2.6.1 概要

開発許可を受けた区域内においては、予定建築物等以外の建築物又は特定工作物が無制限に建築又は建設されることになると開発許可制度による規制の効果が著しく失われることから、原則としてこれを認めないこととしている。

一方で、法第42条第1項ただし書きに規定する開発区域における利便の増進上又は開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認める場合として、下表の(1)に該当し、かつ(2)又は(3)のいずれかに該当した場合は、用途変更等の申請に対し許可を行う。

【許可要件】

技術基準	立地基準
<p>(1) 法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する技術基準並びにその周辺の土地利用の状況を勘案して支障がないと認められること</p>	<p>(2) 法第34条第1号から第12号までに規定する建築物又は特定工作物等に該当するものであること</p>
	<p>(3) 法第34条第14号に該当する場合は、あらかじめ開発審査会の協議を経たものであること</p>

【申請が必要となるケース】

- (1) 使用者の変更
- (2) 用途の変更
- (3) 使用者及び用途の変更

1.2.6.2 法第 42 条第 1 項に係る課題及びその対応

一身専属（権利又は義務が特定人に専属し他の者に移転しない性質）的な性格を持つ開発許可は、用途変更や使用者の変更を規制している。過去に許可を取得した法人や個人が、様々な事情で法人であれば倒産や支店・事業所等の撤退、個人であれば自己破産、競売による第三者への転売などにより用途変更に関する相談が増加傾向にある。都市計画において支障のない用途変更については、社会情勢の変化に柔軟に対応しつつ、開発許可制度による規制の効果が失われないよう注意しながら対応していく必要がある。今後は、分家住宅の許可を受けたものや 11 号許可物件の使用者変更が増加するものと推測される。

その対応として、市街化調整区域であっても居住の誘導を図るべき地域拠点や小学校周辺地域では、既存ストック（中古住宅等）を有効活用し更なる誘導につなげるべく、建築物の用途変更（使用者の変更）で、自己用しか認めていなかった住宅の基準を非自己用住宅も認める改正を行った。

【宇都宮市開発審査会運営規程 別表（第 4 条関係）抜粋】

建築物の用途変更（包括）
申請内容が次の全ての要件に該当するものであること。
(1) 次のいずれかに該当する建築物の使用者を変更し、専用住宅として使用するものであること。
ア 法第 29 条第 1 項、法第 43 条第 1 項又は法第 42 条第 1 項ただし書きに基づき許可を受けた専用住宅、兼用住宅、自己用住宅の敷地内における自己業務用建築物及び大規模既存集落内における小規模工場等
イ 法第 29 条第 1 項又は法第 43 条第 1 項に基づく許可を要しないものであって、適法に建築された兼用住宅又は専用住宅（診療所兼用住宅、農家住宅等）
(2) 用途変更の事由は、次のいずれかに該当するものであること。
ア 許可を受けた者又は生計維持者の死亡、破産、競売、通勤が不可能と認められる転勤等の真にやむ得ない事由が認められるものであること。
イ 許可を受けた者が許可後 10 年間適法に使用したもので、かつ許可を受けた者の傷病・高齢化・婚姻又は離別・世帯員の死亡又は転出・経済的困窮等により居住が困難になった場合等、やむを得ない事由が認められるものであること。ただし、宇都宮市の定める「市街化調整区域の整備及び保全の方針」において指定された <u>地域拠点区域、小学校周辺区域内（以下、区域内）の建築物</u> にあつては、 <u>やむを得ない事由を要しない。</u>
ウ 建築後 20 年以上が経過し、安全上又は衛生上支障があると認められるものの建替え等であること。
(3) 上記により許可を受ける場合は、建築物を自己用として使用するものであること。 <u>ただし、区域内の建築物にあつては、この限りではない。（非自己用）</u>

- (4) 申請者が、新規に住宅を取得することについて、やむを得ない事由があること。ただし、区域内の非自己用建築物にあつては、この限りではない。
- (5) その他
本基準に基づく許可後の建築物の使用者の変更については、用途変更には該当しないものとする。

1.2.7 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可（法第43条第1項）

1.2.7.1 概要

法第29条第1項の規制の効果を完全にするためには、開発行為に該当しない建築行為等も規制の対象とする必要があるため、本条は、市街化調整区域内の線引き前に既に土地の区画形質の変更が完成している土地（開発許可は不要）においても開発許可同様に制限を行なうものである。

1.2.7.2 建築行為の許可の要否

【主な許可基準（政令第36条）】

第1項第1号：技術基準（法第33条に準じる）

第2号：地区計画又は集落地区計画区域の基準

第3号：建築物の立地基準（法第34条に準じる）

イ 法第34条第1号～第10号に規定する建築物等

ロ 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内における建築物等

ホ 宇都宮市開発審査会の議を経た建築物等

【許可不要（法第43条第1号）（抜粋）】

第1項本文：農林漁業の用に供する建築物の建築

公益上必要な建築物の建築

第3号：仮設建築物の新築

第4号：法第29条第1項第4号～第9号の規定に基づく開発行為が行われた区域内で行う建築等の行為など

第5号：通常管理行為、軽易な行為として行うもの

1.2.8 年度別申請件数の推移

【開発行為等の申請件数】

(単位：件)

区分	H28年度	H29年度	H30年度	R元年度	R2年度
市街化区域内開発行為許可申請	80	75	82	50	47
市街化調整区域内開発行為許可申請(※)	324	341	449	495	155
市街化調整区域内建築等許可申請	94	91	104	90	106
合計	498	507	635	635	308

※ R2年度に市街化調整区域内開発許可申請の件数が減少した主な理由は、法第34条第11号に係る条例を廃止したためである。

【市街化調整区域内開発行為許可申請の内訳件数】

(単位：件)

立地基準等	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R 元年度	R2 年度
法第 34 条第 1 号	18	16	19	15	15
法第 34 条第 2 号	0	0	0	0	1
法第 34 条第 4 号	1	1	1	0	0
法第 34 条第 6 号	0	0	0	0	0
法第 34 条第 7 号	0	0	0	1	0
法第 34 条第 8 号	0	0	0	0	0
法第 34 条第 9 号	2	6	5	3	1
法第 34 条第 10 号	0	1	0	1	2
法第 34 条第 11 号	185	204	297	334	0
法第 34 条第 12 号	0	0	0	1	1
法第 34 条第 13 号	0	0	0	0	0
法第 34 条第 14 号	90	84	84	88	99
法第 42 条その他	28	29	43	52	36
合計	324	341	449	495	155

1.2.9 実施した監査手続

事務概要を把握し、要綱・調査票など関連する資料を入手して閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。令和 2 年度の開発行為等の申請 308 件中 23 件のサンプル検証を実施した。

1.2.10 監査の結果

1.2.10.1 市街化調整区域内開発行為許可申請の立地基準の審査について（指摘）

宇都宮市開発行為等審査基準は、法第 34 条第 1 号の「日常生活のため必要な物品の販売の店舗等の建築のための開発行為」のうち「日用必需品の販売修理」について、建築に係る主な要件として「面積：500 m²以下。ただし、駐車場の確保等に必要と認められる場合には、1,000 m²を上限とする」と定めている。

この法第 34 条第 1 号の申請に該当する令和 2 年度の開発許可番号「宇都宮市指令都第 2-11 号」は、ただし書きの「駐車場の確保等に必要と認められる場合」の要件を適用して、面積 592.96 m²で開発許可を受けている。しかし、申請において、駐車場を必要とする理由は、建築に関する計画書のその他の欄に「顧客・社員及び業者利用のため」とあるのみで、実際にどの程度の台数や広さが必要なのか記載がない。また、宇都宮市は、車を中心とした店舗の利用形態や、来客及び従業員等が駐車するための駐車場を考慮すると一定の駐車スペースを確保することは必要であること等を考慮して許可をしているが、その審査記録が確認できなかった。

開発許可制度の趣旨を踏まえると、市街化調整区域における許可基準のただし書き規定の適用は、その必要性を検証した上で慎重に判断すべきである。また、許可基準のただし書き規定を適用する場合は、その決定に至った経緯を記録に残すべきである。

1.2.10.2 開発許可を受けた土地における用途変更等の許可申請について（意見）

一身専属（権利又は義務が特定人に専属し他の者に移転しない性質）的な性格を持つ開発許可は、用途変更や使用者の変更を規制しており、用途変更等があった場合は許可を受けなければならない。例えば、売買等により開発許可を受けた土地の権利が許可を受けた者から他者に移転した場合、権利取得者は使用者の変更の開発許可を受けることとなる。当該規制の趣旨を考慮すると、開発許可制度の実効性を確保するために、宇都宮市は開発許可を受けた土地の権利移転を把握し、用途変更等に該当する場合は許可申請を促すことが必要であると考える。

用途変更等に関して、宇都宮市は将来的に分家住宅の許可を受けたものや法第 34 条第 11 号許可物件について、転勤や使用者の死亡等によって使用者変更が増加するものと推測している。法第 34 条第 11 号の廃止に伴い、当該基準に基づき建築された物件の使用者変更に係る基準を新たに設け、業界団体には周知を図っているところであるが、許可を受けずに使用者が変更されることを防止する観点から、必要に応じて登記情報を確認することにより所有権を確認するなど許可申請を促す仕組みを構築すべきと考える。

1.3 市街化調整区域内の地区計画制度

1.3.1 地区計画制度

地区計画とは、その地区の住民や民間事業者等が、地区の特性に応じて、きめ細かく建物の用途や建築制限、道路の配置など、まちづくりのルール（計画）を定め、良好な居住環境をつくり、維持していく制度である。

1.3.2 関係法令等

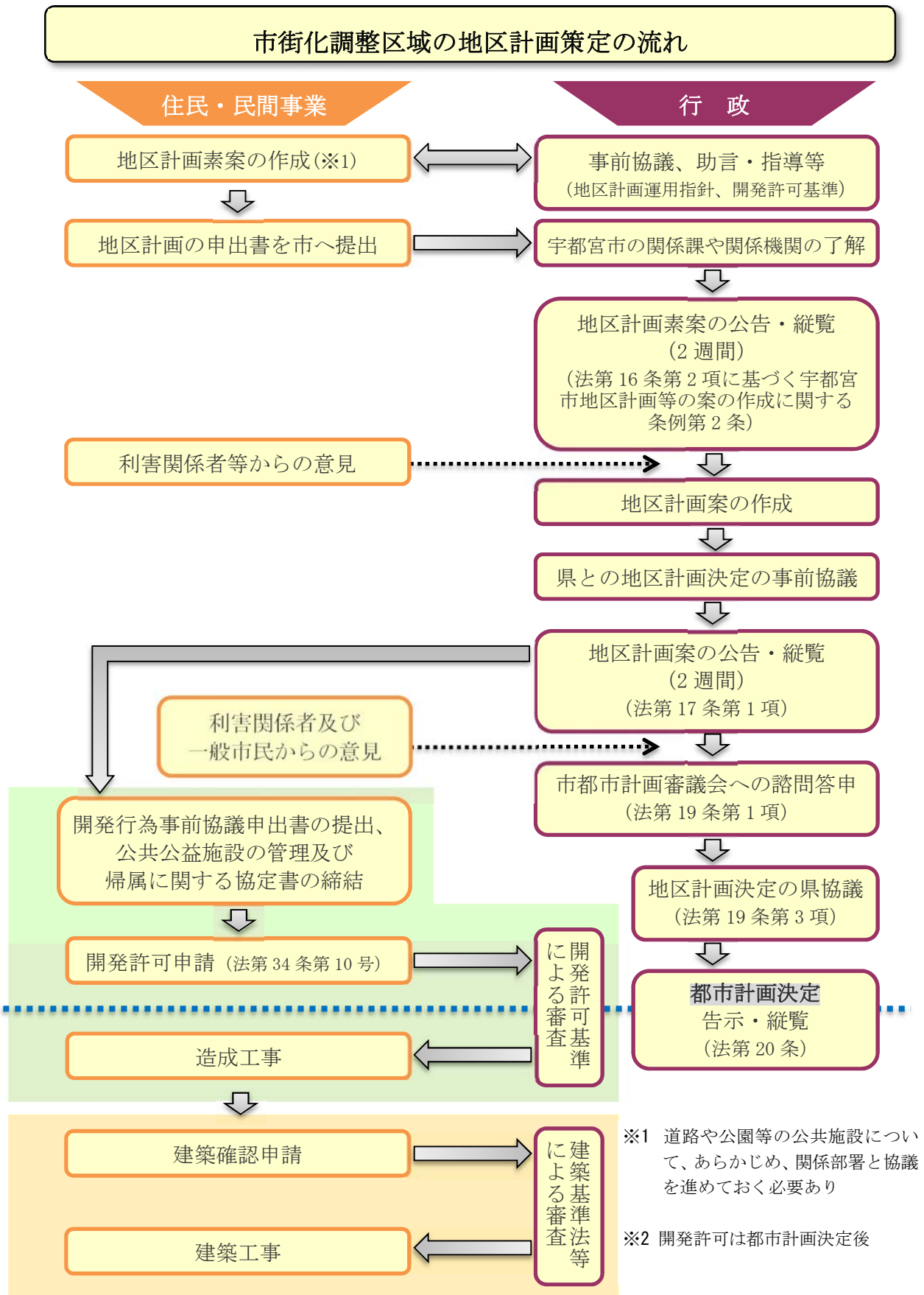
(1) 都市計画法第 34 条第 10 号

(2) 市街化調整区域の地区計画制度運用指針（以下、「本指針」という。）

1.3.3 市街化調整区域における地区計画制度の特長

地区計画は、地域の住民等がそれぞれの地域の実情にあったルールを決めるもので、手続きとしては、都市計画審議会に付議し、都市計画決定により定められる。地区計画が都市計画決定されると、その計画にあった市街化調整区域の開発行為の許可が認められるようになる。その地区計画ごとに宇都宮市の建築条例での制限が定められ、それに適合している建築物の建築が認められる。

【地区計画策定の流れ】



出典：市街地区計画策定の化調整区域の地区計画運用指針

1.3.4 法律による市街化調整区域内での対象区域

都市計画法では次のところで定められると規定されている。(法第12条の5)

宇都宮市の市街化調整区域では次に掲げるいずれかに該当するもの

- 1 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる又は行われた土地の区域
- 2 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等から見て不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの
- 3 健全な住宅市街地における良好な住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域
ただし、農振農用地や農地転用が許可されないと見込まれる一団の優良農地、保安林、急傾斜地崩壊危険区域などでは認められない。

1.3.5 宇都宮市の市街化調整区域の地区計画制度運用の基本方針

- 1 都市計画法で定める「市街化を抑制すべき市街化調整区域」の基本的性格を変えない範囲とする。
- 2 宇都宮市の「都市計画マスタープラン」、「市街化調整区域の整備及び保全の方針」等上位計画との整合を図ることとする。
→ 市街化調整区域での地域拠点形成や地域コミュニティの活力維持、地域資源の活用、産業振興に資するもので、市街化を促進しないものに限ることとする。
- 3 地元や民間主体で、農業や自然環境と調和した整備を進めることとする。
→ 地元の合意を前提とし、行政の新たな公共投資を要しない区域とする。
(原則、上下水道等が整っている区域とし、接道要件等を設ける。)
→ 農業や自然環境との調和を図るため、農用地や保安林は除く。
→ 良好な環境をまとめてつくることのできる区域として、面積要件を設ける。
→ なお、隣接地を含め、継続的に地区計画制度の活用を検討されている場合は、公共施設の配置など全体の土地利用構想を検討する必要がある。

1.3.6 地区計画が活用できる場合の類型区分

地区計画制度運用の基本方針や法律の規定にあった地域で、活用できる場合を次の5つの類型に分けて示す。

【宅地の供給により居住環境の形成を図る類型】

1 地域拠点型

市街化調整区域内の地域拠点の利便性向上や、地域拠点を中心としたコミュニティ維持に資するため生活道路の拡幅・公園等の公共施設整備と併せて、利便施設等の立地や宅地の供給など、良好な居住環境の形成を図るもの

2 地域活力維持型

小学校を中心とした地域コミュニティの維持に資するため、生活道路の拡幅・公園等の公共施設整備と併せて、宅地の供給など、良好な居住環境の形成を図るもの

【観光振興や産業振興を図る類型】

3 観光拠点型

貴重な観光資源を有する観光拠点として宇都宮市の上位計画に位置付けられている地

域において、歴史的・文化的な環境・景観を保全しつつ、これと調和した観光振興に資する施設の立地誘導により、観光拠点の形成を図るもの

4 流通業務型

産業軸として宇都宮市の上位計画に位置付けられているインターチェンジ等において、倉庫等の物流関連産業の立地誘導により、産業拠点等の維持強化を図るもの

5 産業団地型

産業拠点として宇都宮市の上位計画に位置付けられている地域の周辺において、活力ある産業振興や雇用の場を創出するため、計画的な製造業等の立地誘導により、産業拠点の形成を図るもの

1.3.7 地区計画の活用実績件数（平成30年3月改訂以後）

平成30年3月に地区計画制度運用指針を改訂した後の市街化調整区域における地区計画の活用実績は下表のとおりである。

【市街化調整区域における地区計画の活用実績（令和3年8月現在）】

類型	実績件数	決定済地区計画
地域拠点型	0件	
地域活力維持型	4件	<ul style="list-style-type: none"> ・ グッドライフタウン氷室地区計画（令和元年10月） ・ さつきタウン奈坪地区計画（令和2年5月） ・ 緑の丘金井久保地区計画（令和3年1月） ・ 白沢学舎の郷地区計画（令和3年8月）
観光拠点型	0件	
流通業務型	0件	
産業団地型	0件	

1.3.8 類型別地区計画決定基準(一部抜粋)

【宅地の供給により居住環境の形成を図る類型】

類型	地域拠点型	地域活力維持型
目的	市街化調整区域内の地域拠点の利便性向上や、地域拠点を中心としたコミュニティ維持に資するため生活道路の拡幅・公園等の公共施設整備と併せて、利便施設等の立地や宅地の供給など、良好な居住環境の形成を図るもの	小学校を中心とした地域コミュニティの維持に資するため、生活道路の拡幅・公園等の公共施設整備と併せて、宅地の供給など、良好な居住環境の形成を図るもの

類型	地域拠点型	地域活力維持型
位置・区域	「市街化調整区域の整備及び保全の方針」に定めた地域拠点の区域内。	本運用方針に示す小学校周辺（地域活力維持型地区計画の運用区域）
	市街化調整区域内の地域拠点は以下の7地区 ・篠井・富屋・国本・城山・豊郷・横川・平石	対象となる小学校は、市街化調整区域の小学校のうち、地域拠点の区域に含まれる8校を除く19校（平成30年3月現在） ・平石北・清原中央・清原南・清原北・清原東・横川東・瑞穂野北・瑞穂野南・豊郷北・国本西・城山西・姿川中央・雀宮東・海道・上河内東・白沢・岡本西・岡本北・田原西
	→ 区域内の運用を原則とする。なお、区域の実情に応じて、区域を跨ぐなど弾力的な運用についても相談に応じる。	
面積	計画する区域の面積は0.5ha以上（地域の活力維持に課題のある地域で、市長が認めるときは、0.3ha以上）	
	ただし、当該区域の周囲の道路、河川その他樹林、けい畔等の区域を区切る地物の配置により上記未満の面積であっても良好な環境の街区の整備に支障がなく、かつ、周囲の集落の環境と調和が図られると市長が認めるときは、この限りでない。	
地区施設	道路・公園・緑地等その他必要な施設を定める。なお、地区計画の区域内で新設する道路の幅員は良好でゆとりある住環境を確保するため6m以上とし、150㎡以上（区域の面積が3haから5ha未満は300㎡以上、0.3haから0.5ha未満は90㎡以上とする。）の公園又は広場を1か所以上、かつ面積合計が地区面積の3%以上設ける。また、公園の配置については、周辺の集落性も考慮すること。	
用途の制限	一戸建て自己用低層住宅を主体とし、法第34条第1号に定める小規模店舗等（自動車整備工場は除く。）や一定規模以下（1,500㎡以下）の店舗も許容する。	一戸建て自己用低層住宅を主体とし、法第34条第1号に定める小規模店舗等（自動車整備工場は除く。）も許容する。
建築物等に関する制限	敷地の最低限	200㎡
	壁面の位置の制限	道路・隣地境界線から原則1m ²
	建築物の高さ	最高の高さの制限（10m）、道路斜線、北側斜線
	容積率	6/10、8/10、10/10
	建ぺい率	4/10、5/10
	意匠・形態	地域の特性を踏まえ、周りの環境に調和した計画とする
	かき・さくの制限	生垣を推進する

類型	地域拠点型	地域活力維持型
申出	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区計画に係る区域における自治会組織や、権利者等を中心とした住民組織、権利者個人、開発事業予定者から申請されるものとする。 ・ 申出時点では、以下を満たすものとする。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 地区計画に係る区域の住民、土地所有者等の2/3以上の同意で十分とするが、原案の縦覧までには、関係地権者に関しては全員の同意を得ること。 (2) 地区計画に係る区域の存する自治会の同意を得ていること。 	
地区計画等策定の条件	<p>行政による新たな公共投資を発生させないよう、以下の要件を満たすこと。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 上水道が整っていること (2) 公共下水道や農業集落排水等の集合下水処理施設への接続が可能であること。 (3) 雨水排水の河川等への接続が可能であること。 (4) 6m以上で開発許可基準に適合する幅員の道路に接続できること。 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 農振農用地、農地転用が許可されないと見込まれる一団の優良農地、保安林、急傾斜崩壊危険区域、警戒区域、風致地区、栃木県緑地環境保全地域、大規模な地域森林計画対象民有林、宇都宮指定文化財のうち記念物及び伝統的建造物群、都市計画道路及び道路拡幅計画地内等には定めないこと。 ・ 開発にあつては地区計画決定後、法34条第10号の開発許可が必要であることから、計画内容は法第33条の基準を適用し、それ以外の開発行為に関する事項は宇都宮市の基準に適合させること。 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 良好でゆとりある住環境を確保するため幅員6m以上の道路に、地区計画区域の外周の長さの1/6以上接していること。(ただし、既存宅地や道路など周辺の状況により、外周の1/6以上接することが難しい場合は、周辺環境への影響がなく、地区外6m以上の道路へ接続していれば認めることとする。) 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 必要最低限の規模とし、地区計画区域の周辺において、無秩序に集落が拡大しないようにする。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域の活力維持に資する位置及び必要最低限の規模とし、地区計画区域の周辺において、無秩序に集落が拡大しないようにする。

1.3.9 実施した監査手続

事務概要を把握し、令和2年度に都市計画決定がされた2件の地区計画について、関連する資料の閲覧及び担当者へ質問等を行った。

1.3.10 監査の結果

1.3.10.1 地区計画決定基準で定める規制の適用について（指摘）

「市街化調整区域の地区計画制度運用指針における類型別地区計画決定基準」は、地域活力維持型の建築物等に関する制限で建築物の高さに「北側斜線」の規制を定めている。

令和2年度に計画決定された2地区の地区計画を確認したところ、「緑の丘金井久保地区計画（令和3年1月）」は、北側斜線の規制が定められているが、「さつきタウン奈坪地区計画（令和2年5月）」では当該規制の定めがない。これについて、宇都宮市は「関係条例や運用指針等を基に計画内容を精査する中で、既存の住宅を区域に含めることでより良い地区計画

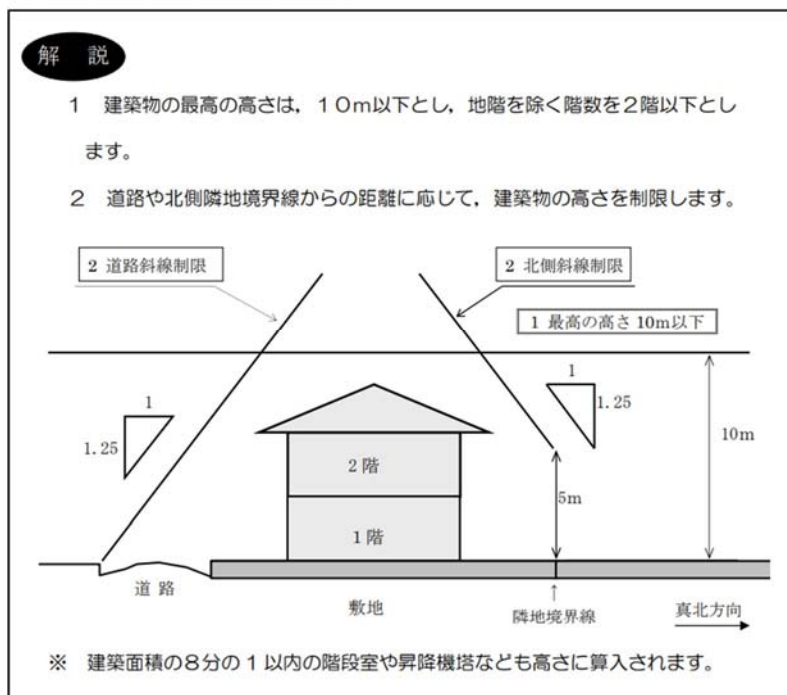
となることや既存不適格住宅は可能な限り避けるべきことなどを総合的に勘案し、北側斜線の規制について判断した」としている。

しかし、「地区の特性に応じて、まちづくりのルール（計画）を定め、良好な居住環境をつくり又維持していく」という地区計画制度の目的を達成するために地区計画決定基準に北側斜線の規制を設定している意義や運用指針等は既存不適格住宅が含むことを禁じていない点を考慮すると、原則として北側斜線規制を適用するとの見解も考えられる。例えば、北側斜線規制に適合していない既存住宅は増築や建替えをするときに規制の適用対象とし、地区計画決定後に新築される建築物は当該規制を適用することが挙げられる。

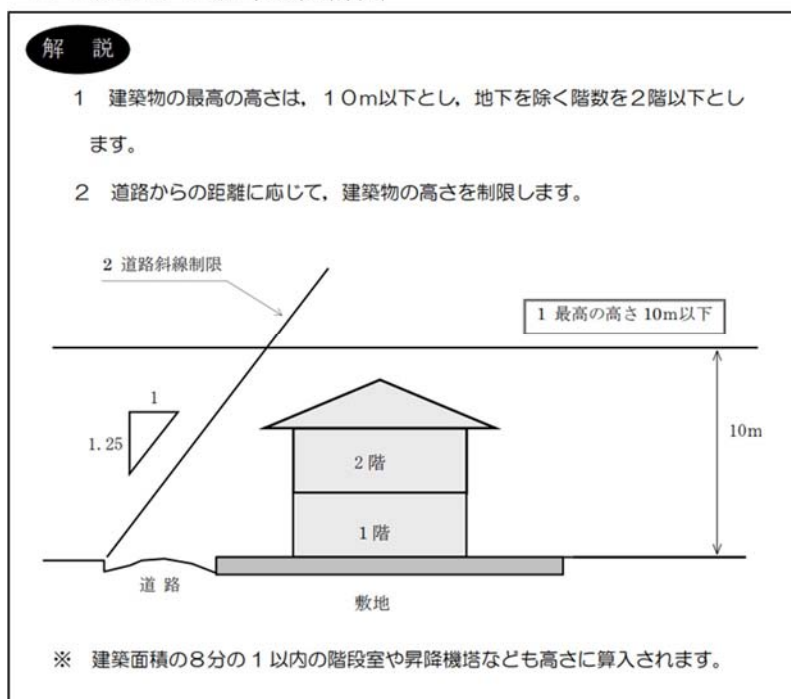
今後も既存住宅を含めた地区計画の策定が見込まれる。本件と同様の事象が生じ、地区計画決定基準で定める規制の取扱いを判断する場合は、その判断に至る検討過程や合理的な理由を明確にすべきである。

	緑ヶ丘金井久保地区計画	さつきタウン奈坪地区計画
建築物等の高さの最高限度	<p>建築物等の高さの制限は、次の各号によるものとする。</p> <p>1. 建築物の高さは、10メートル以下かつ、地階を除く階数2以下としなければならない。</p> <p>2. 1号の他、建築物の各部分の高さは次に掲げるもの以下としなければならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの。 ・ <u>前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの。</u> 	<p>建築物等の高さの制限は、次の各号を全て満たすものとする。</p> <p>1. 建築物の高さは、10メートル以下かつ、地階を除く階数2以下としなければならない。</p> <p>2. 道路斜線制限については、前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの以下としなければならない。</p>

緑の丘金井久保地区計画



さつきタウン奈坪地区計画



出典：地区計画パンフレット

1.3.10.2 地区計画策定における不備（指摘）

「さつきタウン奈坪地区計画」について都市計画審議会の議事録を確認したところ、北側斜線制限の適用に関する宇都宮市の説明が記載されていなかった。さらに、地元自治会等への説明会資料においても確認できなかった。

当該地区計画は、素案の段階で既に北側斜線制限がなく、素案策定段階で制限を不要と判断したものと考えられる。基準に定めた規制の一部を不要とする場合は、都市計画審議会や自治会等の説明会等の関係団体との協議において審議や説明を行うべきである。

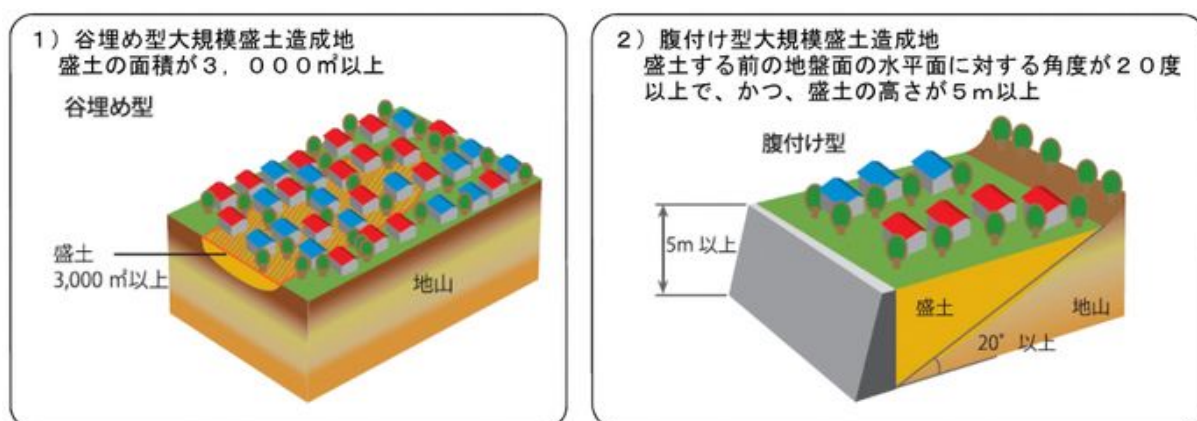
また、宇都宮市は、地区計画策定の際に何らかの事前協議、助言・指導等をしていると考えられ、その内容や結論に至った経緯を明確に記録すべきである。

1.4 宅地耐震化推進事業に関する事務

1.4.1 事業の概要

過去の大地震時において、大規模な盛土により整備された造成地が崩落し、住宅が流出するなどの被害が生じた。国ではこのような地盤災害を未然に防止又は軽減し、宅地の安全性の確保を目的として宅地耐震化推進事業を平成18年に創設した。宇都宮市においても、大規模に造成された住宅地は数多く存在し、特に造成時期が線引き前のものや合併により編入された団地については、造成時のデータが存在せず、盛土状況の把握自体が困難なものがあるため、当該事業により現状把握と危険度調査を行い、安全で安心な生活環境の創出に向け、対策を行っていく必要がある。

大規模盛土造成地とは、谷や斜面に大規模に盛土を行った造成宅地のうち、以下の要件（1又は2）に該当するものをいう。



出典：国土交通省ホームページ

1.4.2 大規模盛土造成地の変動予測調査

(1) 第一次スクリーニング

調査対象区域を設定、盛土造成地の位置と規模を把握し、大規模盛土造成地を表示した「大規模盛土造成地マップ」を作成し、第二次スクリーニングを実施するための計画を作成する。

(2) 第二次スクリーニング

第二次スクリーニングは第一次スクリーニングで作成した調査計画に従い、概略的に大規模盛土造成地の地形等を把握するための現地踏査を行った上で、安定計算に必要となる大規模盛土造成地の物性値等を把握する。また、それらの結果を用いて安定計算を行う。

【第二次スクリーニング調査の内容】

地質調査等	盛土全体の形状や地中の状況をより詳細に把握するため、測量や物理探査、追加のボーリング調査と地下水位の観測を行う。
安定計算	簡易地質調査を含む全ての調査結果を基に、地震時の滑動に対する安全率を算出する。

1.4.3 取組状況

- 平成 29 年度：第一次スクリーニング調査
大規模盛土造成地の抽出(市内 84 か所)
- 平成 30 年度：宅地カルテの作成、現地踏査及び造成年代調査
- 令和元年度：大規模盛土造成地マップの公表
第二次スクリーニングの優先度評価（現地調査等）
- 令和 2 年度：第二次スクリーニングの優先度評価（地質調査・簡易安定計算）
第二次スクリーニング調査（3 か所）
- 令和 3 年度：3 か所の自治会への説明
3 か所の盛土の地質調査に順次着手
全 84 か所のモニタリングに順次着手

1.4.4 歳出の推移

【大規模土地造成地変動予測調査業務委託】

(単位：千円)

区分	H29 年度	H30 年度	R 元年度	R2 年度	R3 年度 (※)
大規模土地造成地変動予測調査業務委託	5,670	5,022	6,292	46,530	46,530

※ 令和2年度入札実施分

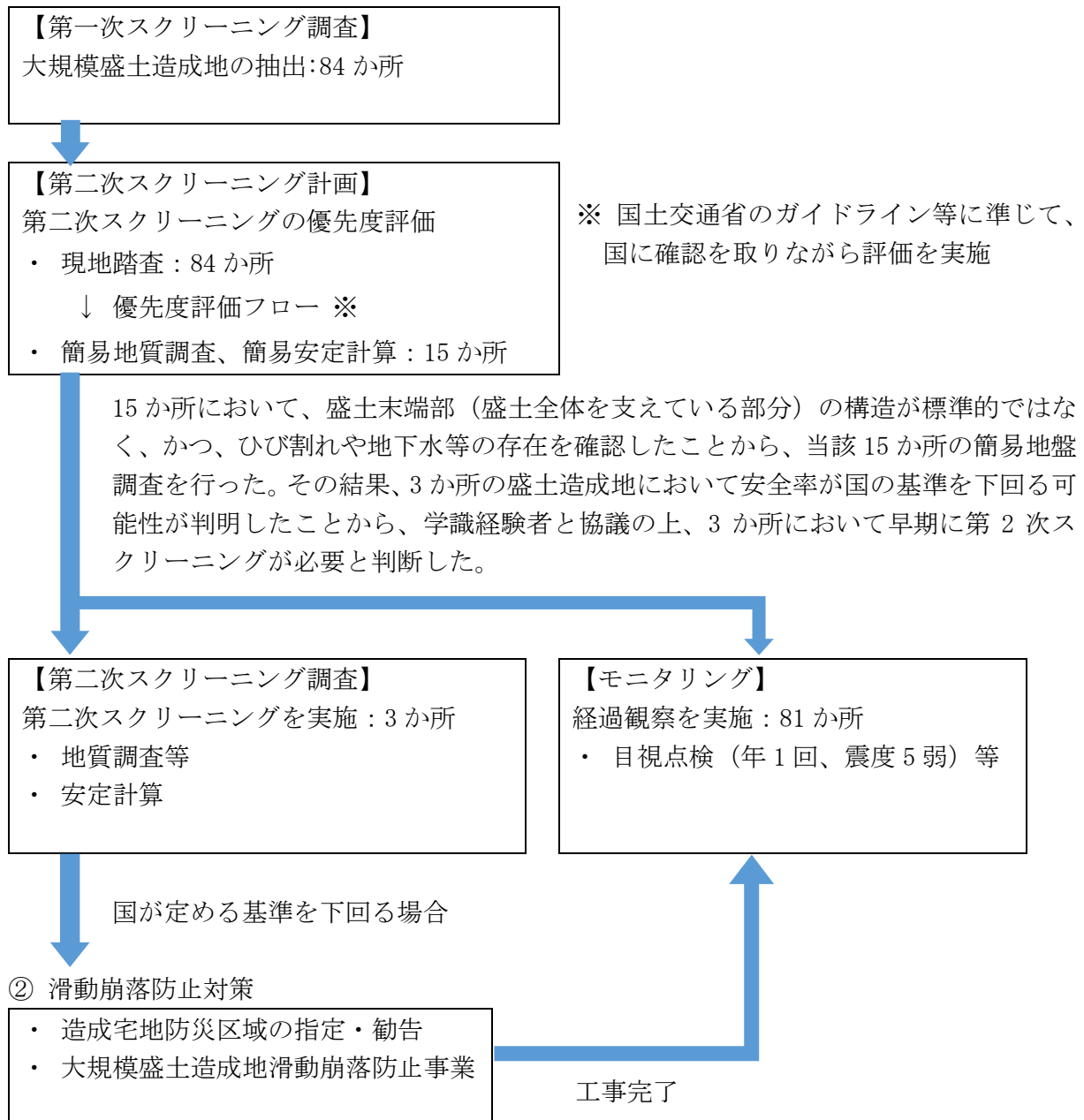
【大規模土地造成地変動予測調査業務委託の内訳（令和2年度入札実施分）】

(単位：千円)

内容	R2 年度	R3 年度
大規模盛土造成地変動予測調査業務に伴う地質調査業務 分割 1 号	17,820	—
大規模盛土造成地変動予測調査業務に伴う地質調査業務 分割 2 号	22,847	—
大規模盛土造成地変動予測調査業務（第二次スクリーニング計画）	5,863	—
大規模盛土造成地変動予測調査業務に伴う地質調査業務 分割 1 号 （第二次スクリーニング調査）	—	11,154
大規模盛土造成地変動予測調査業務に伴う地質調査業務 分割 2 号 （第二次スクリーニング調査）	—	7,920
大規模盛土造成地変動予測調査業務に伴う地質調査業務 分割 3 号 （第二次スクリーニング調査）	—	6,820
大規模盛土造成地変動予測調査業務 分割 1 号 （第二次スクリーニング調査）	—	6,853
大規模盛土造成地変動予測調査業務 分割 2 号 （第二次スクリーニング調査）	—	7,271
合計	46,530	40,018

1.4.4 大規模盛土造成地に関する事業の流れ

1.4.4.1 変動予測調査



1.4.4.2 造成宅地防災区域の指定・勧告

「変動予測調査」の結果、地震時に滑動崩落が発生するおそれがあり、発生した際に被害が甚大になることが想定される場合、宇都宮市がこの一まとまりの盛土宅地について区域指定（宅地造成工事規制区域外）又は勧告（宅地造成工事規制区域内）を行う。

1.4.4.3 大規模盛土造成地滑動崩落防止事業

区域指定又は勧告が行われた場合、宅地所有者等には、滑動崩落を防止するため、盛土の滑りを抑える杭を打つ工事や地下水を抜く工事等の取組が求められる。滑動崩落防止対策の設計、工事等について、宅地所有者等の支援を行う。

1.4.5 今後の取組方針（「令和3年度行政評価施策カルテ」より）

第二次スクリーニング計画で「早期に2次調査が必要な箇所」と決定した大規模盛土造成地において、第二次スクリーニング調査を実施し、盛土の安全性を評価する。また、その他の市内の全ての大規模盛土造成地についても、目視点検などによるモニタリングを実施し、継続的に安全性の確認を行っていく。

1.4.6 実施した監査手続

事務概要を把握し、関連する資料を入手して閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。また、大規模盛土造成地の変動予測調査業務全8件に係る入札等が適切に実施されているか確認した。

1.4.7 監査の結果

1.4.7.1 分割されて入札に付された業務について（意見）

大規模盛土造成地変動予測調査業務（第二次スクリーニング調査）は2つに分割されて入札に付されている。当初、令和2年度と令和3年度でそれぞれ入札を実施予定であったが、補正予算による国庫補助の予算措置がなされたことから、令和3年度分を令和2年度に繰り上げて入札を実施したものである。

分割1号と分割2号の入札日は、それぞれ令和3年2月10日と令和3年3月19日で近接しているものの、別日で行われたことから、同日入札の分割業務で同一業者が落札した場合の取り分け方式が採用されず、分割2号の入札では、同一額の応札業者とのくじ引きの結果、分割1号と同一業者が落札することとなった。

補正予算による国庫補助の予算措置や事業の緊急性という特殊事情によるものではあるが、入札日を調整した上で落札業者を他の分割業務の指名から外す、あるいは、現在、宇都宮市においては制度がないものの、くじ引きとなった場合には別業者を落札者とするような制度の創設なども検討の余地があると考ええる。

なお、分割の意義としては、小規模の事業者が応札可能となる、複数の事業者が受注することで地域の活性化につながる、複数の事業者が受注することでノウハウの集中を防止できる、倒産等の事故が生じた際のリスクヘッジとなるなどがある。

1.5 国土利用計画法の届出等に関する事務

1.5.1 事業目的

土地利用計画や土地取引の規制など総合的かつ計画的な国土の利用を図る。投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去し、適正かつ合理的な土地利用を確保するため、行政が土地取引に係る利用目的等について審査を行う。

（平成19年4月1日より県から町へ権限委譲）

- ・ 国土利用計画法第23条に基づく届出審査事務
- ・ 遊休土地に伴う利用実態調査

1.5.2 関係法令等

- (1) 国土利用計画法（以下、「法」という。）
- (2) 無届土地取引に関する事務処理要領

1.5.3 事務内容

1.5.3.1 国土利用計画法第23条に基づく届出審査事務

【事後届出制度】

届出要件	法第23条第1項の規定により、一定面積以上の土地売買等の契約をした場合は、契約日を含んで2週間以内に長へ届出（事後届出）が必要となる。
面積要件	・ 街化区域は2,000平方メートル以上 ・ 街化調整区域は5,000平方メートル以上
取引の形態	売買、交換、営業譲渡、譲渡担保など
届出者	権利取得者（売買の場合であれば買主）
主な届出事項	契約者氏名、契約日、土地の所在及び面積、利用目的など

「事後届出制」では主に取得後の利用目的について審査し、適正かつ合理的な土地利用に支障があると認められるなどの場合に、助言、勧告等の措置を行う。

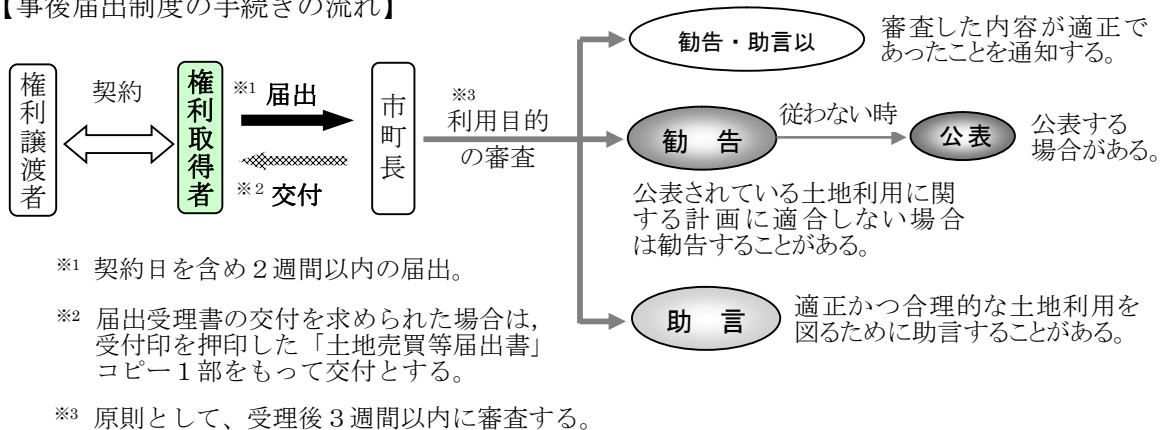
契約締結後2週間以内に届出をしなかった場合や偽りの届出をした場合、6か月以下の懲役又は100万円以下の罰金に処せられることがある。

助言：適正かつ合理的な土地利用を図るために助言することがある。なお、土地利用する上で必要と思われる関係法令の手続（届出者が了知している場合を除く。）等があった場合、別途「参考留意事項」についての通知を行う。

勧告：土地の利用目的が適正かつ合理的な土地利用に支障があると認められる場合は、土地の利用目的について必要な変更をすべきことを勧告することがある。なお、勧告に従わない場合は、公表することがある。

なお、宇都宮市において、過年度に罰則規定の適用や助言・勧告等の措置を講じた実績はない。

【事後届出制度の手続きの流れ】



1.5.3.2 届出件数等の推移

【届出件数及び無届調査件数】

年度	H28	H29	H30	R 元	R2
受理届出	61 件	66 件	52 件	59 件	75 件
遅延届出	14 件	15 件	6 件	22 件	23 件
無届調査	34 件	26 件	16 件	23 件	20 件
合計	109 件	107 件	74 件	104 件	118 件

【無届調査結果の内訳件数】

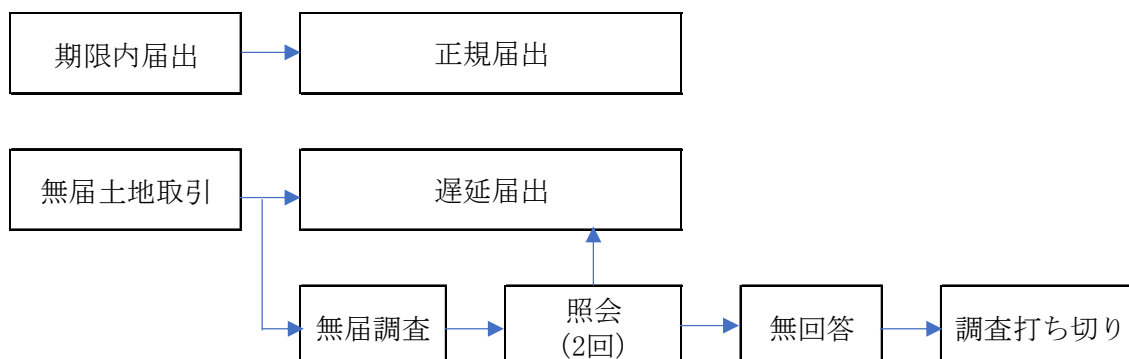
年度	H28	H29	H30	R 元	R2
回答	30 件	23 件	12 件	18 件	16 件
無回答	4 件	3 件	4 件	5 件	4 件
合計	34 件	26 件	16 件	23 件	20 件

1.5.4 無届定期調査及び遅延届出

1.5.4.1 無届土地取引

「無届土地取引」とは、土地売買等の契約を締結した日から起算して 2 週間（契約日を含む。）以内に、法第 23 条第 1 項の規定に基づく土地売買等の届出（事後届出）を行わないことをいう（無届土地取引に関する事務処理要領 第 2）。

【届出等のフロー】



出典：ヒアリングを基に監査人が作成

1.5.4.2 無届取引に係る調査

(1) 無届土地取引の把握

無届の土地取引等の実態を把握し、所要の措置を講ずるため、地方税法第 382 条第 1 項（登記所からの通知及びこれに基づく土地課税台帳又は家屋課税台帳への記載）の規定に基づく登記所からの通知等により調査を行うとともに、提出済の届出書と内容を照合し、無届土地取引の疑いのある事案を把握する。

※ 資産税課から提供される登記情報データ（Excel、CSV）を「国土法事務処理システム」内にインポートし、無届取引調査に必要な土地登記情報を管理している。

(2) 無届土地取引の疑いのある事案への対処

無届土地取引の把握調査において、無届土地取引の疑いのある事案を把握したときは、次により照会及び事情聴取を行い、その結果を「無届調査票」及び「構成筆明細」に記載する。

① 権利者への照会

無届土地取引の疑いのある事案に係る権利取得者に対し、その取引の内容等を「土地取引内容の確認について（照会）」及び「土地取引に係る回答書」により照会する。

② 事情聴取

照会の結果、権利取得者に対し「土地取引に係る事情聴取について（通知）」により出頭を求め、取引を行うに至った経緯、契約内容、土地利用の現状等について事情聴取を行うとともに、契約書の写し等必要な図書の提出を求めることができる。

③ 無回答者への対応

ア 提出期限までに権利取得者から回答書の提出がない場合は、「土地取引内容の確認について（再照会）」により再照会するものとし、その結果、回答書の提出がない場合は調査を打ち切るものとする。

イ 権利取得者への照会通知が宛て所不明等により返戻となった場合は、調査を打ち切るものとする。

1.5.4.3 届出期限超過後に提出された届出等の扱い

(1) 届出期限超過後に提出された届出

届出期限超過後に窓口へ提出された届出（遅延届出）については、法に基づく正規の届出としては受理できない旨を説明するとともに、届出書及び添付図書の写しを取った上で、届出書等を遅延届出の提出者に返却する。

この場合、届出者に対し「土地売買届出書の不受理について（通知）」及び「土地利用にあたっての留意事項について（お知らせ）」を送付する。

(2) 電話等により連絡を受け判明した無届土地取引の疑いのある事案

電話等により連絡を受けた場合で無届土地取引の疑いがあるときには、当事者に対し「土地取引内容の確認について（照会）」及び「土地取引に係る回答書」を送付する。

1.5.4.4 無届土地取引の権利取得者に対する措置

(1) 宅地建物取引業法第2条第1項第3号に規定する宅地建物取引業者の場合

「始末書の提出について（通知）」により「始末書」を提出させる。

必要に応じて「注意書」を送付する。

(2) 権利取得者が宅地建物取引業者以外の場合

原則として、「土地取引に係る回答書について（通知）」を送付する。

(3) 事後届出を要さない土地売買等であった場合

「土地取引に係る回答書に対する御礼について」を送付する。

(4) 無届土地取引である場合

原則として、法の周知及び口頭注意により措置する。

1.5.5 実施した監査手続

事務概要を把握し、関連する資料を入手して閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。

1.5.6 監査の結果

1.5.6.1 調査打ち切り取引の取扱い（指摘）

無届土地取引の疑いのある事案について、2回照会を行った上で、回答がない場合は調査の打ち切りとしている。この場合、事後届出を必要とする土地取引の当否や土地の利用目的等が不明になると考えられる。このことは、無秩序な土地利用や土地の乱開発を防止するために、一定の面積以上の大規模な土地取引をしたときに、その土地の利用目的等の届出を義務付けた当該制度の趣旨が形がい化しかねない。

回答がない無届土地取引については、無届土地取引に関する事務処理要領に基づき、県内で同様の運用をしているとのことであるが、制度趣旨が担保されるように土地の利用状況等を確認するための現地調査を実施すべきと考える。また、現地調査によって事後届出を必要とする土地であることが判明し、法の適正な運用に重大な支障が生ずると認められるときは、行政指導や注意喚起等を行った上で、罰則規定を適用すべきである。

1.5.6.2 無届土地取引の権利取得者に対する周知について（意見）

無届土地取引の権利取得者に対して、照会や始末書等の各種書類を送付している。しかし、当該書類には、法定期限内に届出をしなかった場合や偽りの届出をした場合の罰則規定が定められている旨の記載がリーフレットの一部分にあるのみで通知書には記載がない。届出義務があるにも関わらず法定期限内に届出しない場合は、罰則が適用される場合があることを周知し、事後届出制の実効性を確保するために、送付する各種書類に当該罰則規定について記載すべきと考える。

1.6 未帰属公共施設の受入れ業務の推進に関する事務

1.6.1 事業の概要

開発許可により設置された公共施設等のうち、宇都宮市に移管されていないものについて移管を受け、公共施設等の適正な維持管理を行うことで、団地住民の良好な住環境を確保することを目的としている。

開発行為に関する工事に伴い、一定水準の公共施設の整備を義務付けたことに関連し、当該開発行為等により設置された公共施設については、原則として当該地の公共施設を管理する地方公共団体に帰属することとされているが、高度経済成長期であった当時は、帰属を受けることによる施設の維持管理や財政負担への課題があり、公共施設は当分の間（昭和45年～63年の間）、開発業者の自己管理として事前協議し協議同意してきた。本事務は、開発業者の自己管理として協議及び同意した未帰属公共施設の受入れ（移管、所有権移転）を行うものである。

なお、平成19年の町合併により新たな未帰属団地として40団地、116権利が加わった。

【進捗状況（令和2年度末）】

(団地数)

- ・ 当初の未帰属団地：1,042 団地
- ・ 現在の未帰属団地： 145 団地
- ・ 進 捗 率 : 86.08%

1.6.2 未帰属公共施設の帰属に関する裁判の概要

1.6.2.1 土地明渡並びに通行禁止等請求事件

(1) 事件の概要

開発行為で設置された公共施設（道路・公園）を代物弁済により取得した法人（東方殖産(有)）が土地の所有権を主張し団地住民を被告として提訴したものを。

(2) 裁判の経過

H6.2	法人が宇都宮市と住民を相手に、開発団地内の自己名義の道路について通行禁止等を求める訴えを提起
H9.7	法人が自己名義の公園を駐車場に改変しようとしたため、宇都宮市が工事禁止等の仮処分手続を取るとともに法人名義の道路・公園等の公共施設の引渡しを求める訴えを提起
H11.10	宇都宮地裁の第1審判決での主張が認められ宇都宮市と団地住民が全面的に勝訴
H11.11	法人が、第1審判決を不服として東京高裁に控訴
H13.9	東京高裁の控訴審判決で、宇都宮市の主張が一部否認された（所有権の一部が法人側に認められた）
H13.9	宇都宮市、法人とも判決を不服とし最高裁に上告申立て
H14.11	双方の申立てが棄却され、東京高裁の判決で結審する

- ① 開発許可当時、宇都宮市と事業者間で取り交わした事前協議の内容について、開発者自らが公共施設を管理する「自己管理」として協定を締結したのものについては、法人側に所有権が認められる結果となった。
- ② 事前協議内容が「宇都宮市に帰属」としたものは、宇都宮市に所有権が認められた。
- ③ 所有権の一部が法人に認められつつも、道路、公園などの施設の公共性は担保される判決となり、市民生活への影響は回避された。

1.6.3 取組状況

1.6.3.1 経過

- 平成13年度 開発道路の所有権を争った裁判の結審を受け、未帰属団地の全所有者に通知を発送
→ 移管の合意を得られた者から受入れを実施
- 平成25年度 平成13年度の通知時で合意を得られた団地の帰属手続がほぼ完了応答がなかった者に再通知
→ 移管の合意を得られた者から受入れを実施

1.6.3.2 進捗状況

平成13年度の宇都宮市への移管に係る通知発送後、移管を拒否する意向が示された物件を除き、平成26年度から相手方から連絡のなかった物件は、順次再通知を行い、移管の合意を得られたものについて受入れを進めている。

【年度別移管権利者数】

年度	H28	H29	H30	R元	R2
権利者数	42件	77件	127件	67件	47件

【平成13年度から令和2年度に受入れしたものを除く通知件数の内訳】

内訳内容	権利者数
これまで通知を発送したもので権利者から連絡があり、現在移管交渉中のもの	63件
受入れについて拒否しているもの	272件
再度通知したが、応答がないもの	162件
今後再通知等を発送するもの 団地数：139団地（令和3年8月現在）	653件

1.6.3.3 令和2年度の実績（令和3年度行政評価施策カルテ）

平成25年に策定した受入計画に基づき事業を進めた結果、新規着手の8団地を含む合計40団地の交渉に当たり、10団地の全所有権取得が完了した。このうち、2団地については受入対象地の分筆が必要であったことから、関係地権者と立会を行い受入対象地の分筆を行った。

1.6.3.4 移管が進まない原因及びその対応

相続による施設の所有権者の分散により、所有権者の増加や持分が複雑化している場合がある。相続を伴う公共施設の宇都宮市への移管（所有権移転登記）では、相続人のうち仮に1人でも同意が取得できなければ移管ができないことや、相続人全てに対し説明や交渉が求められることになり業務の煩雑さにつながっている。また、土地所有者が住所移転の手続きをしていない場合、対象者の現住所の特定などに膨大な時間が必要になる。

加えて、道路等の公共施設の所有権を主張し受入れを拒否している所有権者が存在している。これらの物件は、権利者の変動（相続の発生）や法人の倒産など何らかの特別な要素が生じない限り移管は難しいものと考えられる。

宇都宮市は、未帰属団地ごとに団地を構成する土地の所有権者に通知を送付し、宇都宮市への移管の合意を得られた者から受入れの手続を進める。連絡がついた者に対しては、移管の合意が得られるよう説明や交渉を行う。移管手続が進み次第、別の未帰属団地へ通知を行う。

公共施設の管理について、所有権が移管されていない場合であっても、一般市民等が利用するための公共施設であるため、道路の穴埋めや軽易な修繕などは宇都宮市が実施している。

1.6.4 実施した監査手続

事務概要を把握し、関連する資料を入手して閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。

1.6.5 監査の結果

1.6.5.1 未帰属公共施設の受入れ計画について（意見）

「令和3年度行政評価施策カルテ」に「平成25年に策定した受入れ計画」との記載がある。当該計画に基づき権利者に通知を発送してきたものの、権利者の分散などにより計画通りの進捗が見込めなくなっている。そのため、宇都宮市は、平成30年度に計画を見直し、その計画に基づき通知を発送している。

当事業は、例えば次のような理由から複雑な手続きを要し、かつ長期化するため、全ての未帰属団地の受入れを完了する具体的な計画を策定することが難しい面もある。

- ・ 所有権者の特定、連絡先調査を行った上で通知を発送し、応答があった所有権者から移管の合意に向けた手続を行う。
- ・ 過去の通知では移管に拒否又は意思表示がなかったが、何らかの理由で受入れに同意した場合は、優先的に手続を行う。
- ・ 未帰属団地を構成する土地の全ての所有権者と移管の合意が得られて対象団地の移管が完了するため、仮に1所有権者が合意しなければ、未帰属団地として残ってしまう。

一方で、相続による施設の所有権者の分散により所有権者の増加や持分の複雑化、法人の場合は倒産等により音信不通になる等により更に事業の遂行が煩雑かつ長期化することが考えられる。現在移管交渉中のものについては、着実に移管の合意を得るとともに、再通知等対象の653件（139団地）は受入れ計画を達成できるように引続き通知を発送することが求められる。

1.7 「ネットワーク型コンパクトシティ」形成に向けた土地利用の推進に関する事務

1.7.1 事業の概要

宇都宮市では、人口減少や少子・超高齢社会においても、便利で暮らしやすく、持続可能な「ネットワーク型コンパクトシティ」を実現するため、都市全体を見渡した観点から地域の特性を踏まえたまちづくりを進めており、市街化区域では、都市再生特別措置法に基づく「立地適正化計画」の推進、市街化調整区域においては、宇都宮市独自の取組として「市街化調整区域の整備及び保全の方針」の推進に取り組んでいる。

1.7.1.1 立地適正化計画の推進

「宇都宮市立地適正化計画」は、公共交通ネットワークの構築との連携を図りながら、誘導区域の設定の対象となる市街化区域において、居住や都市機能（医療・福祉、商業等）の誘導を図る区域と、その区域内への誘導策等を定めることにより、コンパクトなまちづくりを推進するため策定したもの（平成31年3月改定）である。

本計画において、中心部や駅周辺などに居住誘導区域や都市機能誘導区域を定め、誘導区域内での生活利便施設の立地等に対する支援制度（都市機能誘導施設立地促進補助制度等）と、誘導区域外での立地等に対する届出制度の運用により、便利で生活しやすい誘導区域への居住や都市機能の誘導・集約に取り組んでいる。

- (1) 都市機能誘導区域内に生活利便施設を立地する際の支援制度
 - ① 都市機能誘導施設立地促進補助制度
 - ② 国の税制支援制度（誘導区域の外から内への誘導施設の移転に当たり、施設等を買換える場合の特例等）など
- (2) 居住誘導区域内に住宅取得や民間賃貸住宅に転入する際の支援制度
 - ① マイホーム取得支援事業補助制度（住宅政策課）
 - ② フレッシュマン・若年夫婦・子育て世帯等家賃補助制度（住宅政策課）など

1.7.1.2 市街化調整区域の整備及び保全の方針を踏まえた土地利用の推進

「市街化調整区域の整備及び保全の方針」は、市街化調整区域における将来の土地利用の方向性を明らかにし、宇都宮市の実情に応じた都市計画制度の運用により、市街化調整区域の地域拠点や小学校を中心に、郊外部地域の持続性を高める土地利用を促進するため改定したもの（平成30年3月改定）である。

宇都宮市が目指す「ネットワーク型コンパクトシティ」の最大の特徴として、市街化区域だけではなく、市街化調整区域においても、旧町村の中心部など7か所の地域拠点を配置し、市街化調整区域におけるメリハリある都市計画制度（地区計画制度や開発許可制度）の運用や、それらの制度活用に向けた地域や民間事業者の支援などの取組を通して、地域拠点等への居住や生活利便機能の誘導・集約に取り組んでいる。

- (1) 市街化調整区域の地域拠点に生活利便施設を誘導するための施策
 - ① 都市機能誘導施設立地促進補助制度
 - ② 地域拠点にスーパー等の立地誘導を可能とする開発許可基準の創設（売場面積1,000 m²以下）
- (2) 市街化調整区域の地域拠点や小学校周辺に居住を誘導するための施策
 - ① 地区計画制度の活用促進（運用区域の明確化、面積要件の緩和）
 - ② 地区計画制度活用に向けたアドバイザー派遣、土地利用構想作成への助成
 - ③ マイホーム取得支援事業補助制度（住宅政策課）など

1.7.2 都市機能誘導施設立地促進補助制度

1.7.2.1 制度の目的

宇都宮市立地適正化計画に定める都市機能誘導区域及び市街化調整区域の地域拠点区域において都市機能誘導施設を整備する事業者に対し、その整備に要する費用の一部を補助することにより、宇都宮市が目指す「ネットワーク型コンパクトシティ」の核となる拠点形成を促進し、便利で暮らしやすく将来にわたり、持続可能な都市の実現に寄与することを目的としている。

1.7.2.2 関係法令等

- (1) 宇都宮市都市機能誘導施設立地促進補助金交付要綱（以下、「交付要綱」という。）

1.7.2.3 歳出の推移

【宇都宮市機能誘導施設立地促進補助金の推移】

年度	H29	H30	R 元	R2
補助額	-	-	8,496 千円	23,343 千円
件数	-	-	2 件	1 件

※ 平成29年度から制度開始

1.7.2.4 交付要綱の概要

(1) 補助対象者

都市機能誘導区域及び市街化調整区域の地域拠点区域において都市機能誘導施設を新築若しくは増築、改築、大規模改修又は取得し、自ら当該施設を運営して事業を行う者

(2) 補助の対象等

補助金の対象施設、対象区域及び交付条件は、下表のとおり。

区分	対象施設	対象区域	交付条件
ア 高次都市機能	1 病院（専門医療）	高次都市機能誘導区域（周辺に同種施設が立地していない場合に限る。）	1 市税を滞納していないこと
	2 大規模商業施設		
	3 大学		
	4 専修学校		
イ 身近な都市機能	5 病院	1 高次都市機能誘導区域（スーパー、ドラッグストアに限る。） 2 都市機能誘導区域のうち、同種施設が立地していない又は 1 施設のみ立地している区域 3 地域拠点区域のうち、同種施設が立地していない区域（ただし、病院、銀行等については、地域拠点区域に既に立地している施設に限る。）	2 補助金の交付の決定日から 10 年以上、対象施設を運営して事業を行うこと 3 少子・超高齢社会に対応した都市機能に係る施設は、施設整備費に他の補助が導入されている場合は土地取得を行っていること
	6 診療所		
	7 歯科診療所		
	8 調剤薬局		
	9 訪問看護ステーション		
	10 スーパー・ドラッグストア		
ウ 少子・超高齢社会に対応した都市機能	11 銀行等	1 全ての都市機能誘導区域 2 全ての地域拠点区域	
	12 介護保険サービス提供施設（通所型又は訪問型の施設であって市で公募を行う施設に限る。）		
	13 教育・保育施設等		

(3) 補助金の額

補助金の額は以下のいずれか少ない額に10分の1を乗じた金額とし、1,000円未満の端数があるときは、当該端数を切り捨てるものとする。ただし、端数切り捨て後の金額が100,000,000円を超える場合は、100,000,000円（高次都市機能誘導区域にあっては300,000,000円）を限度とする。

- ① 対象施設の新築又は増築、改築、大規模改修（主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根又は階段）の一種以上の過半（1/2超）にわたる修繕又は模様替え）に係る工事請負額及び対象施設の取得に係る売買契約額の合計額
- ② 建築着工統計調査による用途別・構造別の建築単価（㎡単価）に対象施設の床面積を乗じた額（少子・超高齢社会に対応した都市機能誘導施設で施設整備費に他の補助が導入されている場合は当該補助基本額等）

1.7.3 実施した監査手続

事務概要を把握し、令和2年度に補助金が交付された1件について、交付要綱・支出負担行為など関連する資料を入手して閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。

1.7.4 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

1.8 行政評価に関する事務

1.8.1 事業の概要

都市整備部では、下表のとおり、平成30年度から令和4年度の5年間の行政評価項目として5つの施策目標を設定し、それぞれ、産出指標・成果指標・市民満足度についてAからCの3段階で評価をしている。

基本施策名	施策目標		施策指標（※1）		市民満足度（※1）
	No.	内容	産出指標	成果指標	
暮らしやすく魅力のある都市空間を形成する	1	地域の個性や魅力を生かした土地利用が行われています。	(A) 都市拠点・地域拠点内に新規立地する誘導施設数	(B) 都市拠点・地域拠点内に誘導する生活利便施設の充足状況	(B)
	2	安全で快適な居住環境を有した市街地が形成されています。	(A) 土地区画整理事業を行っている地区の整備面積	(A) 土地区画整理事業を行っている地区の人口密度	(B)
	3	市民協働により、地域資源を活用し地域特性に応じた良好な都市景観が形成されています。	(-)(※2) 景観啓発・景観学習参加者数	(B) 景観形成重点地区等の指定数	(B)

基本施策名	施策目標		施策指標 (※1)		市民満足度 (※1)
	No.	内容	産出指標	成果指標	
快適な住環境と自然豊かな都市環境を創出する	4	市民・事業者の主体的な活動により、樹林地の保全や都市緑化が推進され、水と緑が豊かな都市環境が創出されています。	(A) 緑地保全・緑化推進に係る緑化ボランティア活動者数	(B) 緑地保全・緑化推進に係る活動箇所数	(B)
	5	市民が、安全・安心な住居やそれぞれのニーズに応じた住まい方を選択し、快適に暮らしています。	(A) 旧耐震木造住宅の個別訪問件数	(B) 住宅の耐震化率	(B)

※1 ()は令和2年度の評価

※2 令和2年度は、コロナ禍で活動自粛していたため評価対象外としているが、産出指標と成果指標を示すと下表のとおりである。

【施策目標 No. 3 にかかる産出指標と成果指標】

	指標名 (単位)		H30 年度	R 元年度	R2 年度	
産出指標	景観啓発・景観学習参加者数 (人)		単年度目標値	615	665	715
	基準値 (H29 年度)	525	実績値	604	521	466
	目標値 (R4 年度)	815	単年度の達成度	98.2%	78.3%	65.2%
成果指標	景観形成重点地区等の指定数 (地区)		単年度目標値	8	8	9
	基準値 (H29 年度)	7	実績値	7	7	8
	目標値 (R4 年度)	10	単年度の達成度	87.5%	87.5%	88.9%

1.8.2 実施した監査手続

令和2年度に係る施策カルテを入手・閲覧した。

1.8.3 監査の結果

1.8.3.1 行政評価施策カルテについて（意見）

産出指標に係る評価がAであるにもかかわらず、成果指標に係る評価がBとされているものが5つ中3つである。また、景観啓発・景観学習参加者数を産出指標としているが、過去からの累積効果もあるとはいえ、コロナ禍で実績が目標を大幅に下回っているにもかかわらず、成果指標である景観形成重点地区等の指定数の達成度に大きな変化のない施策もある。

産出指標は成果指標を達成するための指標として設定すべきものであり、産出指標と成果指標の相関関係が弱い施策については、適時に産出指標自体の見直しや産出指標の目標値の見直し、産出指標の追加などを検討すべきである。

2 市街地整備課の事務事業

2.1 社会資本整備総合交付金事務

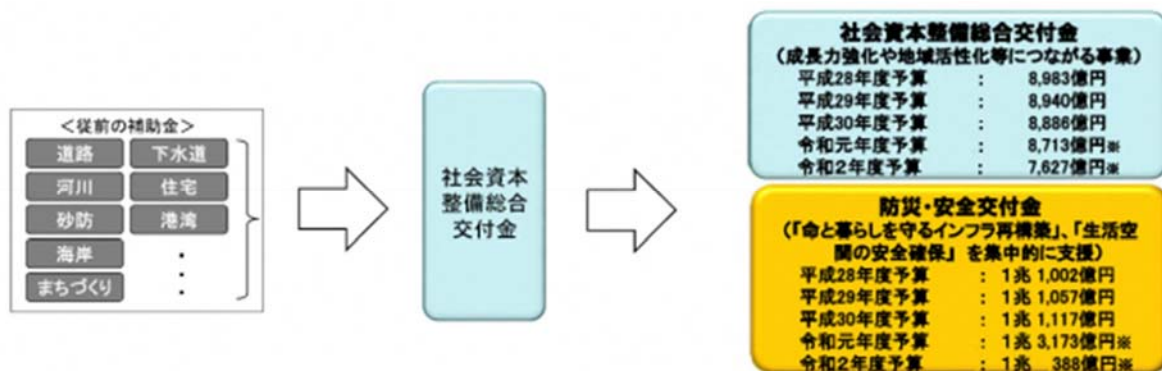
2.1.1 事業の概要

2.1.1.1 事業目的

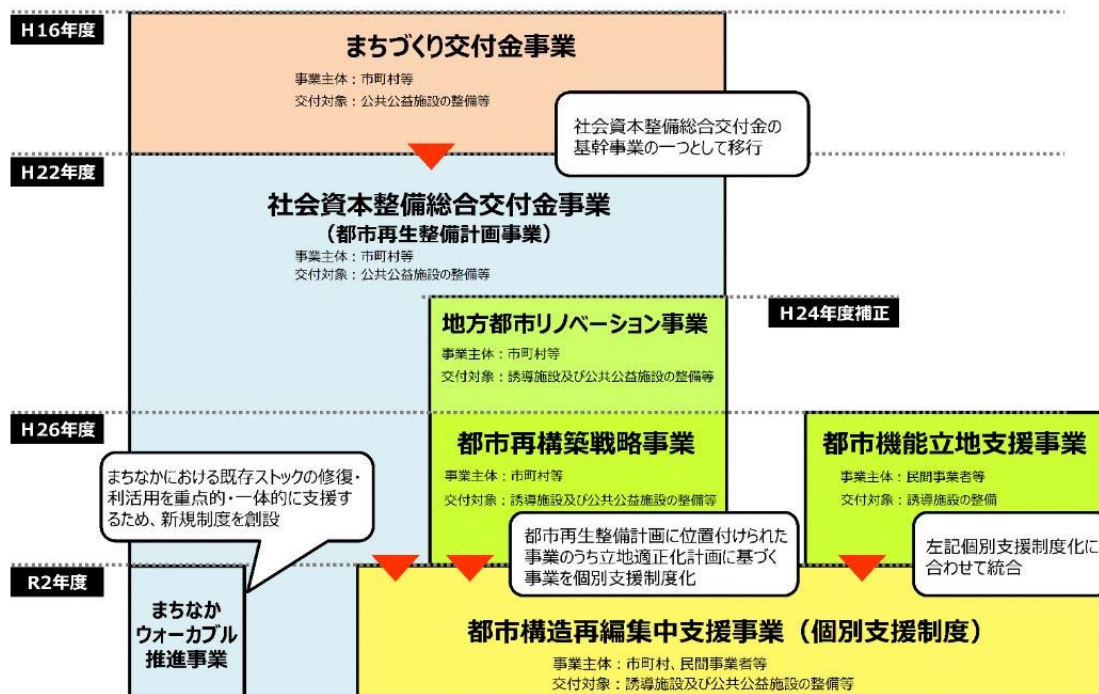
地方の裁量性や自由度の高い交付金として、県や市町村が行う社会資本整備(道路、河川、下水等)に係る国土交通省の補助・交付金制度を包括・統合し創設された「社会資本整備総合交付金」を効果的に活用し、宇都宮市にとって必要な社会資本整備を着実に進めるため、国・県と協議・調整を図るとともに関係課等に対し必要な支援、調整等を行う。

2.1.1.2 制度の概要

【社会資本整備総合交付金】



【都市再生整備計画 (都市構造再編集中支援事業)】



都市再生整備計画事業に位置付けられた事業のうち、「立地適正化計画」に基づく事業に対して、国による総合的・集中的な支援を行うため、「都市構造再編集中支援事業」(個別支援制度)が創設された。

2.1.1.3 市街地整備課の役割

(1) 「社会資本総合整備計画（所管計画）」の取りまとめ課としての役割

- ① 都市再生整備計画事業、土地区画整理事業（都市再生区画・道路区画）、街路事業（LRT整備事業含む）などが包含された社会資本総合整備計画について、国費の配分、事業間流用等に関し庁内外の調整を行う。また、交付申請、補助要望等に関し、国・県との協議・調整の窓口となるとともに、関係課等に対し必要な支援・調整を行う。また、国費流用等に関し、必要に応じ関係課への支援、調整を行う（地区ごとの詳細な管理は計画主管課で行う）。

(2) 市街地整備分野の主管課としての役割

- ① 市街地整備分野の主管課として、国費確保に向け、制度動向を踏まえた補助メニューの見直しや要望活動等を行う。
- ② 都市再生整備計画事業、土地区画整理事業の主管課として、庁内外の調整を行う。また、都市再生整備計画の作成や事後評価をはじめ、交付申請、補助要望等に関し、国・県との協議・調整の窓口となるとともに、関係課等に対し必要な支援・調整を行う。

2.1.1.4 令和2年度の取組

- (1) 市街地整備分野における要望事務や執行管理等に係る国や県、庁内関係課との調整
- (2) 「宇都宮都市圏における拠点間ネットワークの連携強化と都市基盤の機能・質を高めるまちづくり」における新規計画策定の検討・推進

2.1.1.5 決算額

- (1) 歳入：なし
- (2) 歳出：なし

2.1.2 実施した監査手続

事務概要を把握し、関連する資料を入手して閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。

2.1.3 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

2.2 居住誘導区域における市街地整備指針の策定

2.2.1 事業の概要

2.2.1.1 事業目的

「ネットワーク型コンパクトシティ」形成に向け、「立地適正化計画」で定めた居住誘導区域における都市基盤上の課題解決を目的に地区の現状や課題の分布を可視化・他地区との比較を行うとともに整備の方向性やその手法を整理し、庁内関係部署が共通した課題認識を持ち、市民と行政が考えを共有するためのツールを作成するため策定するもの。

2.2.1.2 指針策定の背景

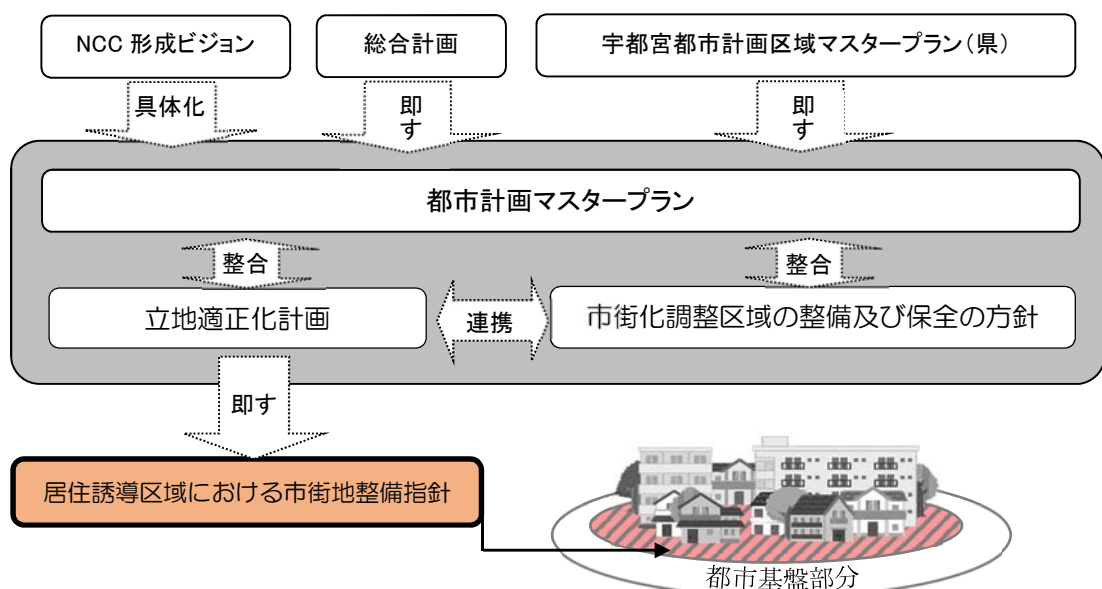
宇都宮市では「ネットワーク型コンパクトシティ」形成に向け、立地適正化計画における居住誘導区域を、安心して便利に暮らし続けることができる拠点や幹線交通軸の沿線など、徒歩等により容易に移動できる範囲で設定し、これまでに土地区画整理事業や市街地再開発事業等の計画的な都市基盤の整備や、住宅取得・家賃補助金といった宇都宮市独自の財政支援等を実施しながら、各拠点や公共交通沿線等の利便性の高い地域に居住の誘導を進めている。

こうした中、居住誘導区域において、無秩序に開発が行われ不整形な未利用地が残っている地域や狭あい道路、行き止まり道路が多いことで消防活動に支障となるおそれのある地域等の都市基盤の脆弱な箇所が存在している。

このような状況は、適切な土地利用が図られず居住促進が進まないなど住環境の問題や通行時の事故の発生、災害時における被害の拡大や復旧の遅延といった安全・安心上の問題が懸念される。

居住誘導を促進するための都市基盤の整備について方向性を示すものとして市街地整備指針を策定する。

【居住誘導区域における市街地整備指針の位置付け】



2.2.1.3 指針の内容

地区における課題の抽出や課題解決に向けた整備の方向性を調査検討しながら、市街地整備指針を取りまとめる。

【指針の構成】

本編	別冊
<ul style="list-style-type: none"> 指針の策定に当たって 市街地整備の基本理念 現況と課題 市街地整備の方向性 エリア別の評価分析 ケーススタディ 指針の活用 	<ul style="list-style-type: none"> 地区別カルテ 市街地整備等手法集

2.2.1.4 取組経過

平成 24 年度	市街地基礎調査の実施（市街地動向実態調査及び評価検討業務委託） 市街地の動向実態等の調査・分析（市街地の評価・検討等）
平成 28 年度	市街地形成計画策定に係る作業部会、関係課長会議の実施 （計画の策定について、基本的な方針、整備の方向性など）
平成 29 年度	都市機能誘導区域における現況分析 計画骨子案取りまとめ
平成 30 年度	市街地形成計画の概要について（計画の構成、進め方等） 都市機能誘導区域や居住誘導区域内外における現況分析及び整備の方向性の検討 連合自治会ごとに計 39 か所において現況分析や整備の方向性を示した地区別カルテ（案）を作成 計画策定に向けた庁内調整 地区別カルテ（案）を活用し、関係課（技術監理課、建築指導課、警防課）と意見交換を実施
令和元年度	方針策定に向けた庁内調整 方針策定に向けた関係課長会議及び作業部会を実施し、地区別カルテ（案）において整理した地区の課題や整備の方向性について共通認識を図りながら、誘導区域ごとの市街地整備の基本方針を示した「市街地形成方針（本編）（案）」を中間取りまとめとして作成した。

2.2.1.5 令和 2 年度の取組

(1) 市街地形成方針の策定

令和元年度に示した各誘導区域を始めとした市街地整備の基本方針を踏まえ、市街地整備の優先性・重点性の検討や、将来の地区整備の在り方について、関係課と協議調整を行った上で、方針を策定する。

2.2.1.6 決算額

(1) 歳入：なし

(2) 歳出：3,980 千円

2.2.2 実施した監査手続

事務概要を把握し、関連する資料を入手して閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。

2.2.3 監査の結果

2.2.3.1 策定した市街地整備指針の活用（指摘）

宇都宮市においては、平成 24 年から市街地整備指針の策定に取り組んでおり、令和 3 年度において居住誘導区域における市街地整備指針の策定を目指している。

令和 2 年度までの各年度において市街地整備指針の策定に関連して発生した業務委託費は下表のとおりである。

【業務委託費の推移】

年度	業務委託名	業務委託費
平成 24 年度	市街地動向実態調査及び評価検討業務委託	5,691,000 円
平成 28 年度	立地適正化計画策定支援業務	3,963,600 円
平成 29 年度	立地適正化計画策定支援業務	3,564,000 円
平成 30 年度	立地適正化計画策定支援業務	7,236,000 円
令和 2 年度	市街地形成方針策定支援業務	3,278,000 円

平成 28 年度から平成 30 年度にかけて発生した「立地適正化計画策定支援業務」は、市街地整備指針の策定のみに関する支出ではないが、平成 24 年度と令和 2 年度だけでも合計 8,969 千円の業務委託費を支出している。

現時点では、この指針の活用方法として、庁内の各部局による地区の課題や市街地整備の方向性の共有などを想定しているに留まり、民間事業者や市民向けの活用方法は具体化していない。また、市内全域を地区別に区分し、適正な土地利用や防災性の観点から評価分析・課題抽出した地区別カルテの作成や課題解決に向けた整備手法の検討をしているが、現時点で活用方法が具体化していない。

居住誘導区域における市街地整備指針は、平成 30 年度に改定された「立地適正化計画」に盛り込まれた「居住誘導区域」における市街地整備の指針であり、「ネットワーク型コンパクトシティ」を実現するために必要な指針である。業務委託費以外にも庁内での検討においてコストや時間がかかっており、早急に活用方法を具体化した上で市街地整備の指針を策定すべきである。

2.3 宇都宮東部土地地区画整理事業（未着手地区）

2.3.1 事業の概要

2.3.1.1 事業目的

宇都宮東部土地地区画整理事業のうち、事業化が困難な地区（以下、「未着手地区」と呼ぶ。）において、安全・安心でかつ快適な市街地の形成を図るため、地区の実情を踏まえた適切な整備手法を検討し、地区整備の実現を目指す。

2.3.1.2 未着手地区の概要

昭和 47 年 12 月に県施行として都市計画決定された「宇都宮東部土地地区画整理事業」（区域面積約 321ha）は、事業に対して住民理解が得られず、事業が一時休止した後、事業推進の機運が高まった地区から、組合・公共施行により事業が行われ、現在までに約 90%の区域が完了又は施工中となっている。（次ページ表参照）

【未着手地区の呼称と地区面積】

宇大西地区（23.8ha）、平松本町 A 地区（3.8ha）、平松本町 C 地区（2.7ha）

【完了・施行中地区の一覧】

	地区名	施行者	面積(ha)	期間
完了	築瀬・下栗	組合	55.9	S55～H元
	平松本町第一	組合	27.5	S60～H2
	平松本町第二	組合	26.6	S63～H9
	下栗・平松本町	組合	45.7	H5～H25
	城東	市	26.1	H7～H26
	平松本町第三	市	3.9	H22～H25
	合計		185.7ha(57.8%)	

	地区名	施行者	面積(ha)	期間
施行中	宇大東南部第1	市	48.2	H11～R2(予定)
	宇大東南部第2	市	41.8	H19～R8(予定)
	築瀬	市	11.0	H31～R5(予定)
	合計		101.0ha(31.5%)	

2.3.2 令和2年度の取組

(1) 宇大西地区（平松西エリア）における地元機運醸成

狭あい道路や行き止まり道路など防災上課題のある平松西エリアについては、地元自治会と連携を図りながら、自治会役員との意見交換や説明会を行い、事業化に向けた地元機運醸成を図る。

(2) 整備検討地区における整備の在り方の検討

未着手地区全体において、都市基盤が脆弱な地区や、民間開発で一定の基盤整備が完了している地区など地区毎に現況が異なることから、公共施設の整備状況や権利調査など現状を詳細に把握した上で、地区特性に適した効率的・効果的な整備の在り方について検討を行う。

2.3.3 実施した監査手続

事務概要を把握し、関連する資料を入手して閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。

2.3.4 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

3 再開発室の事務事業

3.1 市街地再開発事業の推進

3.1.1 事業の目的

市街地再開発事業は、中心市街地における建物の老朽化や回遊性の低下など、課題のある地区において、「細分化された宅地の統合」「防災性に優れた共同建築物の整備」「公園・広場、街路等の公共施設の整備」などを行うことにより、「土地の合理的かつ健全な高度利用」と「都市機能の更新を図る」ことを目的とする。

3.1.2 事業の経緯及び現状

宇都宮市では、二荒山神社周辺やJR宇都宮駅西口周辺において、これまで8地区の再開発が完了し、商業や業務・居住などの都市機能を集積し、中心市街地のにぎわい創出に寄与してきた。

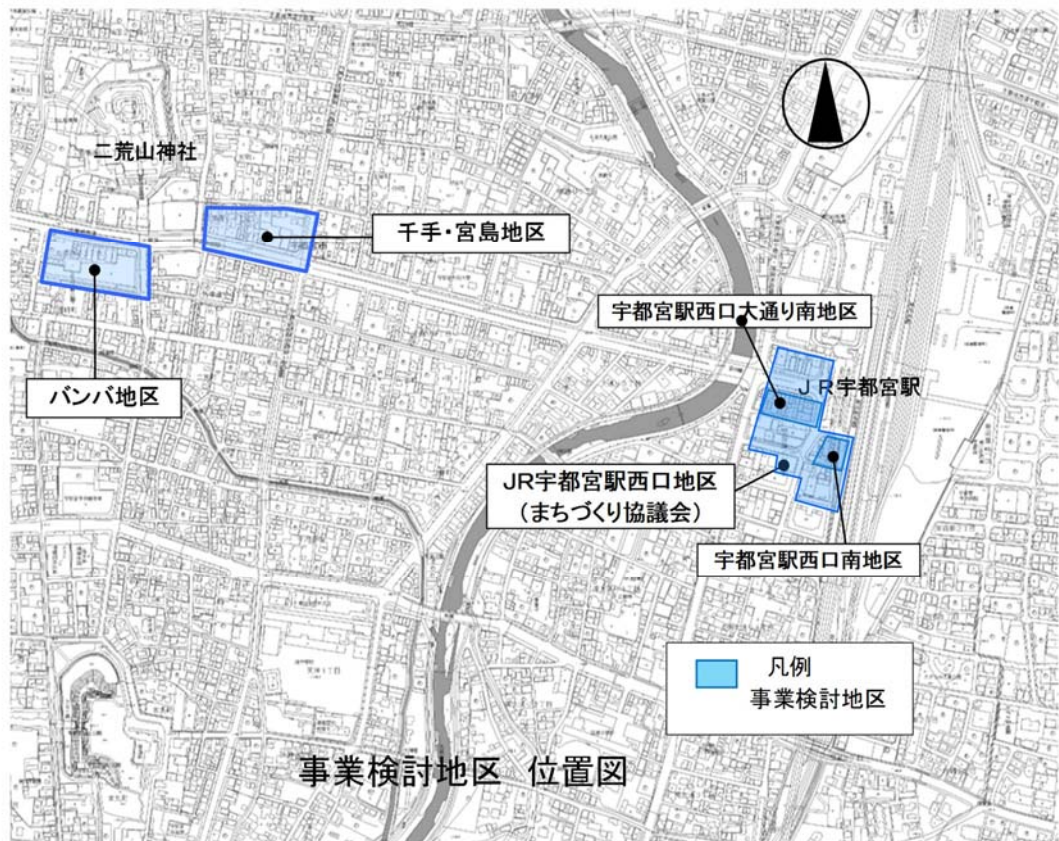
今後も、「ネットワーク型コンパクトシティ」における都市拠点の形成に向けた安全で快適な都市環境の創出や機能的な市街地の形成、中心市街地の活性化に有効な整備手法として、市街地再開発事業を推進している。

事業の推進に当たっては、宇都宮市にふさわしい都市拠点の形成に向け、地元組織に対して、都市拠点への高次都市機能の誘導など、まちづくりの方向性と合致した事業の実現や事業成立性の向上に向けた支援・指導を行いながら、公共施設の整備改善や都市機能の適正立地などを進めていく。

【市街地再開発事業の実施状況】

	地区名		施行主体	面積 (ha)	竣工 (建築工事 完了公告月)	総事業費 (百万円)	
	番号	名称					
完了地区	1	宇都宮駅西口第一地区	組合	1.7	H2.10	17,463	
	2	宇都宮相生地区	組合	0.54	H9.3	7,998	
	3	宇都宮駅西口第四C地区	組合	0.4	H12.10	5,064	
	4	宇都宮駅西口第四A地区	組合	0.21	H17.6	2,395	
	5	宇都宮馬場通り中央地区	組合	0.66	H19.7	6,613	
	6	宇都宮馬場通り西地区	組合	0.43	H22.10	7,761	
	7	宇都宮駅西口第四B地区	組合	0.3	H22.11(ホテル) H23.2(住宅)	4,890	
	8	宇都宮大手地区	組合	0.4	H31.1	11,169	
検討地区	9	千手・宮島地区	準備組合	1.0	—	—	
	10	バンバ地区	準備組合	1.28	—	—	
	11	JR宇都宮駅西口地区		まちづくり協議会	2.2	—	—
		E	宇都宮駅西口南地区	準備組合	0.2	—	—
		B	宇都宮駅西口大通り南地区	準備組合	0.6	—	—

※ 事業検討地区：別紙1位置図 参照



事業検討地区 位置図

3.1.3 各事業検討地区の概要

(1) 千手・宮島地区

① 地区概要

- ・ 対象区域 馬場通り 4 丁目 2・3 番地内 (約 1.0 h a)
- ・ 組織 宇都宮千手・宮島地区再開発準備組合 (平成 18 年 7 月設立)
- ・ 理事長 久我 泰夫
- ・ 地権者数 44 人 (準備組合加入者数 24 人)

② 事業執行上の課題と対応

- ・ 事業計画案の作成及び事業参画者の獲得

当地区は、住宅・商業を中心として、事業収支の改善が図られてきたところであり、今後は L R T の西側延伸の計画を考慮しながら餃子通りを生かせるような事業計画案を作成していく。

ゼネコンやデベロッパーなど、事業協力者の獲得に向けて、継続して事業者ヒアリングを実施していく。

(2) バンバ地区

① 地区概要

- ・ 対象区域 馬場通り 2 丁目地内 (約 1.28 h a)
- ・ 組織 宇都宮バンバ地区市街地再開発準備組合 (平成 23 年 4 月設立)
- ・ 理事長 齋藤 高藏

- ・ 地権者数 36人 (準備組合加入者数 26人)

② 事業執行上の課題と対応

- ・ 事業計画案の作成及び新規事業参画者の獲得

当地区は、住宅・商業等の複合施設として事業計画案の検討を進めているが、地区内の従前建物が大きいことから、解体費や補償費など、更地にするまでのコストが大きく、事業収支に課題がある。

事業収支の改善に向けて、事業協力者と協議しながら検討を進めていくとともに、事業収入となる保留床を増やして売却することが必要であることから、新たな保留床取得者の獲得のため、継続して事業者ヒアリングを実施していく。

保留床の売却によって事業収支を改善させるほか、権利者が取得できる権利床の規模について、権利者ヒアリングを実施し合意形成を図っていく。

施設計画案については、LRTの西側延伸の計画を考慮しながら、公園の配置やセットバックの空地の規模などの検討を進めていく。

(3) JR宇都宮駅西口地区 (まちづくり協議会)

① 地区概要

- ・ 対象区域 駅前通り1丁目、駅前通り3丁目 (約2.2ha)
- ・ 組織 JR宇都宮駅西口地区まちづくり協議会 (平成24年1月設立)
- ・ 会長 市村 耕三
- ・ 地権者数 71人 (まちづくり協議会加入者数 55人)

② 事業執行上の課題と対応

- ・ 駅前広場の配置計画と連携した市街地再開発事業の導入機能や街区構成の検討
- ・ 協議会への未加入地権者 (特に大規模地権者及び法人地権者) の加入促進
- ・ 個別街区 E街区 (西口南地区準備組合) やB街区における事業推進に向けた調整

(4) 宇都宮駅西口南地区

① 地区概要

- ・ 対象区域 駅前通り3丁目 (約0.2ha)
- ・ 組織 宇都宮駅西口南地区市街地再開発準備組合 (平成30年12月設立)
- ・ 理事長 巴山 勝雄
- ・ 地権者数 8人 (準備組合加入 8人)

② 事業執行上の課題と対応

- ・ 早期の再開発事業の事業化を目指し、施設計画(案)や資金計画(案)の検討を進めている。

宇都宮市は再開発に係る検討内容について確認・指導するとともに、準備組合の理事会に出席をしながら、まちづくり協議会との連携やLRT西側延伸検討や駅前広場の配置計画と連携が図れるよう支援していく。

(5) 宇都宮駅西口大通り南地区

① 地区概要

- ・ 対象区域 駅前通り3丁目 (約0.6ha)
- ・ 組織 宇都宮駅西口大通り南地区市街地再開発準備組合 (令和2年6月設立)

- ・ 理事長 川村 壽文
 - ・ 地権者数 18 人（準備組合加入 15 人）
- ② 事業執行上の課題と対応

- ・ 駅西口の一体的な地区整備の推進

事業計画案の検討を進めており、検討内容について助言等を行うとともに、会議への出席をしながら、まちづくり協議会との連携や駅前広場の配置計画と連携が図れるよう支援していく。

3.1.4 実施した監査手続

事務概要を把握し、関連する資料を入手して閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。

3.1.5 監査の結果

3.1.5.1 設立認可時の資金計画の検証について（指摘）

宇都宮大手地区は、平成 19 年 3 月に準備組合が設立され平成 25 年 8 月に都市計画の決定、平成 26 年 3 月に「宇都宮大手地区市街地再開発組合」が宇都宮市により設立認可された。設立認可時における施設建築物の計画概要及び事業計画書における資金計画は下表のとおりである。

【施設建築物の計画概要】

計画地	宇都宮市馬場通り 3 丁目地内
地域地区	商業地域、防火地域、高度利用地区
規模	地上 29 階、塔屋 1 階
用途	住宅施設、商業・業務施設、駐車場、駐輪場
構造	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造
敷地面積	約 2,635 m ²
建築面積	約 1,750 m ²
延べ面積	約 27,900 m ² （容積対象延べ面積約 19,760 m ² ）
延べ面積の内訳	住宅 約 23,000 m ² 商業・業務 約 830 m ² 駐車場 約 3,560 m ² 駐輪場 約 460 m ²
専有面積	約 18,430 m ²
専有面積の内訳	住宅 約 17,600 m ² 商業・業務 約 830 m ²
駐車場台数	住宅 229 台 商業・業務 7 台
駐輪場台数	住宅 259 台（自転車）4 台（大型バイク）10 台（ミニバイク） 商業・業務 20 台
建ぺい率	約 66.5%
容積率	約 749.9%
建築物の高さ	99.35m

【資金計画】

(単位：千円)

収入金		支出金	
項目	金額	項目	金額
補助金	2,432,280	調査設計計画費	406,682
保留床処分金	5,180,720	土地整備費	54,500
		補償費	536,900
		工事費	6,331,400
		事務費	276,718
		借入金利子	6,800
合計	7,613,000	合計	7,613,000

設立認可から1年経過した平成27年3月において事業計画の変更認可申請書が提出され、平成27年3月26日付で宇都宮市は事業計画の変更を認可した。変更後の施設建築物の計画概要と資金計画は下表のとおりである。

【施設建築物の計画概要】

計画地	宇都宮市馬場通り3丁目地内
地域地区	商業地域、防火地域、高度利用地区
規模	<u>地上30階、地下1階、塔屋2階</u>
用途	住宅施設、商業・業務施設、駐車場、駐輪場
構造	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造
敷地面積	<u>約2,640 m²</u>
建築面積	<u>約1,530 m²</u>
延べ面積	<u>約30,160 m² (容積対象延べ面積約19,800 m²)</u>
延べ面積の内訳	住宅 約25,160 m ² 商業・業務 約1,000 m ² 駐車場 約3,700 m ² 駐輪場 約300 m ²
専有面積	<u>約18,800 m²</u>
専有面積の内訳	住宅 約17,900 m ² 商業・業務 約900 m ²
駐車場台数	住宅 238台 商業・業務 7台
駐輪場台数	住宅 238台 (自転車) 6台 (大型バイク) 9台 (ミニバイク) 商業・業務 20台
建ぺい率	約57.9%
容積率	約749.9%
建築物の高さ	<u>約100m</u>

※ 下線が変更された箇所

【資金計画】

(単位：千円)

収入金		支出金	
項目	金額	項目	金額
補助金	4,937,590	調査設計計画費	475,854
保留床処分金	5,830,273	土地整備費	97,200
		補償費	831,809
		工事費	9,230,000
		借入金利子	15,000
		事務費	70,000
		その他	48,000
合計	10,767,863	合計	10,767,863

資金計画は大幅に変更されており当初計画時点との差額は下表のようになる。

(単位：千円)

項目	平成26年3月 当初計画時点	平成27年3月 変更時点	差額
市街地再開発事業等補助金	2,161,280	4,322,590	2,161,310
防災・省エネまちづくり緊急促進事業 補助金	271,000	265,000	△ 6,000
都市・地域再生緊急促進事業補助金	0	350,000	350,000
参加組合員負担金 ※	0	5,830,273	5,830,273
保留床処分金 ※	5,180,720	0	△ 5,180,720
収入合計	7,613,000	10,767,863	3,154,863
調査設計計画費	406,682	475,854	69,172
土地整備費	54,500	97,200	42,700
補償費	536,900	831,809	294,909
工事費	6,331,400	9,230,000	2,898,600
借入金利子	6,800	15,000	8,200
事務費	276,718	70,000	△ 206,718
その他		48,000	48,000
支出合計	7,613,000	10,767,863	3,154,863

※ 組合設立が認可されるまでは定款上の「参加組合員負担金」を「保留床処分金」としているため当初計画上の「保留床処分金」は「参加組合員負担金」と同意義である。

上表のとおり、平成27年3月の事業計画変更により工事費が92億円となり、当初計画の63億円から約29億円も増加している。

補助金の活用や保留床の売却価額の増額等により収支均衡となっているが、設立認可から1年足らずで当初の資金計画と比べ大幅に変更されている。工事費増額の要因として、東京オリンピックの招致決定及び東日本大震災の復興工事の本格化などにより、全国的に建設工事

費が急激に高騰したことがあげられるものの、設立認可時における資金計画の検証、特に工事費の検証が不十分であったのではないかと考えられる。

宇都宮市においては、準備組合が委託した業者による工事費の概算書の確認及び建設会社も含まれた「組合参加に関する覚書」があることをもって工事費を検証したとしているが、「組合参加に関する覚書」には、住宅保留床の取得に関する具体的な金額、事業推進のための情報提供や技術的な支援協力についての記載はあるものの、工事費に関する記載はないことから工事費の妥当性を担保するものと考えられない。また、委託業者による工事費の概算書を確認したところ、工事費の詳細な見積内訳はなく、さらに入札による請負差額を考慮して概算工事費の合計額から 15%を控除した 85%相当額を資金計画における工事費としているが、85%が妥当か否かを検証した事実はない。

工事費が増加し事業成立が困難な状況を受け、その対応策として保留床売却額の増額や権利者自身による負担のほか、補助金のかさ上げ適用（地方都市リノベーション事業の活用）及び都市・地域再生緊急促進事業の適用を検討した。その結果、市街地再開発事業等補助金が 24 億円から 49 億円へ増加し、宇都宮市が負担する補助金の額についても当初の 7 億円から 15 億円へ倍増している。

補助金のかさ上げ等による収入の増加により事業収支の均衡を図ることができたが、工事費の高騰やそれに伴う事業収支を改善すべく保留床面積の増床などを考慮しても、1 年足らずで工事費が 50%も増加することは通常考えられないことである。また、事業計画変更により宇都宮市の補助金支出は約 8 億円増加しており、事業の効果を考慮したとしても、その財政負担の増加も軽視できるものではない。

設立認可時における資金計画は、事業成立の重要な前提であることから、今後事業化を予定している地区の設立認可時においては、工事費の見積りも含めた詳細な検証が必要である。

3.1.5.2 都市計画決定時の資金計画の検討について（意見）

宇都宮駅西口南地区については、令和 3 年 3 月 26 日の都市計画審議会により、「宇都宮都市計画高度利用地区の変更」及び「宇都宮都市計画第一種市街地再開発事業の決定」が議決され、都市計画が令和 3 年 4 月に決定された。

決定された「宇都宮都市計画高度利用地区の変更」及び「宇都宮都市計画第一種市街地再開発事業の決定」は下表のとおりである。

【宇都宮都市計画高度利用地区の変更】

高度利用地区として（宇都宮駅西口南地区）を追加

種類	面積	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建ぺい率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度
高度利用地区（宇都宮駅西口南地区）	約 0.2ha	70/10 以下	20/10 以上	5/10 以下	200 m ² 以上

【宇都宮都市計画第一種市街地再開発事業の決定】

() 内は全幅員を表す

名称		宇都宮駅西口南地区第一種市街地再開発事業				
面積		約 0.2 ha				
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	備考
		区画道路	市道 105 号線	3.25m (6.5m)	約 43m	整備済
			市道 9 号線	2.0m (4.0m)	約 51m	整備済
			市道 8 号線	8.9m (17.8m)	約 44m	整備済
	下水道	公共下水道整備済				
建築物の整備に関する計画	建築物			主要用途		
	建築面積	延べ面積 (容積対象)		商業施設・住宅		
	約 850 m ²	約 13,500 m ² (約 8,700 m ²)				
	備考					
	<p>高度利用地区の制限内容</p> <ul style="list-style-type: none"> 容積率の最高限度 70/10 容積率の最低限度 20/10 建ぺい率の最高限度 5/10 <p>ただし、建築基準法第 53 条第 3 項第 1 号又は第 2 号のいずれかに該当する建築物に当たっては 1/10、同項第 1 号及び第 2 号又は同上第 6 項第 1 号に該当する建築物に当たっては、2/10 を加えた数値とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> 建築面積の最低限度 200 m² 壁面の位置の制限は、計画図に表示のとおり。なお、壁面の位置の制限は、歩行の障害とならない庇、アーケード、バルコニー、または、照明施設、植栽類、サイン類、ベンチ、車止め等については適用しない。 					
建築敷地の整備に関する計画	建築敷地面積	整備計画				
	約 1,300 m ²	壁面後退を行い、快適な歩行者空間を確保する。				
住宅建設の目標	戸数	備考				
	約 110 戸	—				

都市計画決定の段階では、基本設計を踏まえて事業費を算出していくことになるため詳細な資金計画は作成されていないが、概算の事業収支を検討した資料は下表のとおりとなっている。

【概算の事業収支】

事業収入						
					金額 (千円)	備考
補助金 (※1)					2,030,349	
保留床処分収入 (※2)					3,664,886	
合計					5,695,235	
事業支出						
調査設計計画費	数量	単価	税抜金額 (千円)	金額 (千円)	備考	
	資金計画作成費	2,000 m ²	15 千円/m ²	30,000	33,000	
	現況測量	1,253 m ²	3 千円/m ²	3,759	4,135	
	現況調査	2,359 m ²	10 千円/m ²	23,595	25,954	
	基本設計費	3,574 百万円	1%	35,740	39,314	
	地盤調査費	4 本	1.5 百万円/本	6,000	6,600	
	建築設計費	3,574 百万円	4%	142,960	157,256	工事監理含む
	権利変換計画作成費	2,000 m ²	25 千円/m ²	50,000	55,000	
	その他調査設計費			58,411	64,252	
	小計			350,464	385,511	
土地整備費	除却解体費	2,359 m ²	50 千円/m ²	117,974	129,771	
	用地補償費	1,254 m ²	251.1 千円/m ²		314,756	
	建物補償費	2,359 m ²	195.1 千円/m ²		460,219	
	その他補償費	2,359 m ²	113.2 千円/m ²		267,072	
	小計				1,171,818	
工事費	本体工事費 (※3)			3,574,214	3,931,636	
	その他工事費			35,742	39,316	本体工事の1% 電波障害等
	小計			3,609,956	3,970,952	
事務費				110,566	上記の2%	
金利				56,388	上記の1%	
合計				5,695,235		

【※1 補助金算出根拠】

	補助対象 (千円)	補助金 (千円)	備考
調査設計計画費	321,259	214,173	その他調査設計以外の2/3補助
除却解体費	129,771	103,817	8/10補助
建物補償費	460,219	368,175	8/10補助
その他補償	133,536	106,829	50%の8/10補助
本体工事			
個別積算	475,200	380,160	8/10補助
包括積算	1,071,495	857,196	20階以上 包括割合31%、8/10補助
合計	2,591,480	2,030,349	

【※2 保留床処分収入の算出】

	専有面積	単価	金額(千円)	備考
住宅	7,433.08 m ²	453千円/m ²	3,367,479	
店舗	656.47 m ²	453千円/m ²	297,407	
合計	8,089.55 m ²		3,664,886	

【※3 本体工事費の算出】

	面積	単価	金額(千円)	金額(千円) (消費税込)
本体棟	11,541.65 m ²	272.3千円/m ²	3,142,214	3,456,436
機械式立体駐車場	108台	4,000千円/台	432,000	475,200
合計			3,574,214	3,931,636

再開発事業においては事業収支が均衡しなければならない。本体工事費の算出に当たり採用した単価(272.3千円/m²)について、令和2年6月建築着工統計調査報告書から算定した鉄筋コンクリート造の単価(291千円/m²)と比べると約19千円/m²ほど少ないが、その妥当性を検討した記録が残っていない。また、保留床処分収入の算出に当たり採用した処分単価(453千円/m²)についても、宇都宮大手地区における平均処分単価と比べると約80千円/m²高いが、その妥当性を検討した記録が残っていない。

詳細な資金計画は、基本設計を踏まえて算定することになるが、事業収支の均衡は再開発事業の重要な条件であるため、都市計画決定時においても事業収支について可能な範囲で検証し、検証した経緯を記録に残すべきである。

4 景観みどり課の事務事業

4.1 景観計画に基づく景観行政の推進（規制・誘導を含む）

4.1.1 事業の概要

4.1.1.1 事業目的

宇都宮市においては、これまで「宇都宮市都市景観基本計画（H3.3）」や「宇都宮市景観計画（H19.9）」等に基づき、良好な景観形成に向けて取り組んできたところである。

このような中、上位計画である、「第6次宇都宮市総合計画」や、「第3次都市計画マスタープラン」における将来のまちづくりとの整合、LRT整備や日本遺産等の事業との連携など、宇都宮市景観行政を取り巻く社会情勢の変化への早急な対応が必要であることから、宇都宮市ならではの景観を保全、活用、創出することで、市民や来訪者が魅力と誇りを感じ、後世に継承すべき美しい宇都宮の形成に資するため、景観関連計画等の一体的な見直しを図る。平成31年3月には「宇都宮市景観計画」を改定した。

4.1.1.2 宇都宮市景観計画 平成31年3月改定概要版（抜粋）

（1）景観計画策定の背景

【国の動き】

「明日の日本を支える観光ビジョン」を受け、観光振興の観点から地域の景観資源を活かしたまちづくりを推進しています。

【本市の動き】

「第6次宇都宮市総合計画」及び「第3次宇都宮市都市計画マスタープラン」等が目指す将来のまちづくりとの整合を図りながら、都市機能が集積した地域拠点等の形成や、LRT整備に伴う新たな街並みの形成、観光拠点の大谷地域における地域振興や歴史・文化を活かしたまちづくり推進など、地域の特性を活かしたまちづくりに取り組んでいるところであり、本市の都市景観形成を取り巻く社会経済情勢の変化等への対応が求められています。

（2）景観計画の目的

本計画に基づき、本市独自の景観を保全、活用、創出することで、市民同士の連帯感や郷土への愛着を育み、保全と調和に配慮した良好な景観形成を推進し、市民や訪れる人々に宇都宮の魅力と誇りを感じてもらい、後世に継承すべき美しい宇都宮の形成に資することを目的とします。

（3）計画期間

2019年度から2028年度までの10年間

（4）景観計画の対象区域

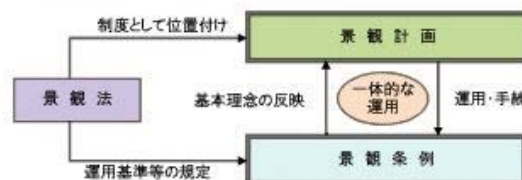
宇都宮市全域を対象区域とします。また特に良好な景観形成を図る必要がある地域は、景観形成重点地区等に指定しています。



（5）景観計画の位置付け



（6）景観計画の性格と役割



市全域の行為の制限

(1) 規制・誘導（行為の制限）の必要性

本市は様々な特徴的な景観を有しており、今後、LRT整備やネットワーク型コンパクトシティ形成の推進により、都市景観の構成が変動し、大規模な開発や建築行為等が予想され、これらにより本市の都市景観にそぐわない形態意匠の建築物や工作物、広告物等の乱立、混在等の景観の悪化に備えることが必要となっています。

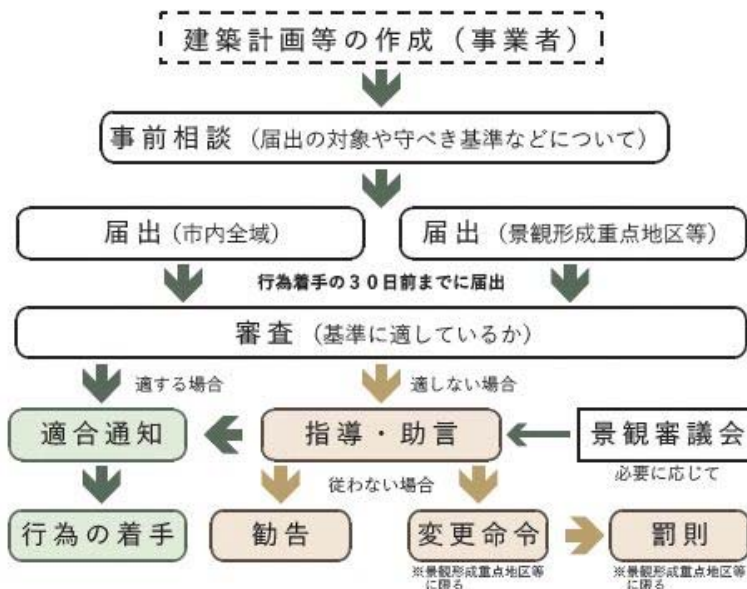
(2) 行為の制限に関する基本的な考え方

景観計画では対象区域内の建築物・工作物の建築や、開発行為等の、届出を必要とする行為に対して、良好な景観形成のための規制・誘導を行います。

行為の制限としては、建築物、工作物等の外部空間の意匠等の制限、屋根や壁面などの色彩など、届出対象行為ごとに良好な景観形成のために必要な規制・誘導を定め、市全域における行為の制限と、特に良好な景観形成を図る必要がある地域として指定した景観形成重点地区等における行為の制限をそれぞれ定めています。

なお、景観形成重点地区等における届出の対象となる行為及び行為の制限の内容については、各地区の特性に応じて、地区ごとに定めています。 ※各地区の行為の制限（景観形成基準）を参照

(3) 届出の手続きフロー



(4) 届出対象となる行為

景観計画区域内において、以下の規模に該当する行為については、景観法第16条に基づく届出を行うものとします。

表1 届出対象行為（市全域）

対象行為	届出対象規模
①建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	高さが10mを超えるもの 又は 建築面積が1,000㎡を超えるもの
②工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	表2（工作物の届出対象行為）のとおり
③都市計画法で規定する開発行為	当該行為の土地の区域の面積が10,000㎡（1ha）を超えるもの

※外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更の届出については、変更の範囲が、建築物及び工作物の各立面において1/2（50%）以内であるものを除きます。

※高さは、建築基準法に基づく高さとしてします。

※広告塔、広告板等の屋外広告物は、宇都宮市屋外広告物条例に基づく許可を受けた場合、届出対象から除外します。

表2 工作物の届出対象行為(市全域)

種別・内容	届出対象規模
①さく、塀、垣(生け垣を除く。)、擁壁等	高さ5mを超えるもの
②煙突、排気塔等	高さ10mを超えるもの
③記念塔、電波塔、物見塔等	
④高架水槽、冷却塔等	
⑤広告塔、広告板等	
⑥鉄筋コンクリート柱、鉄柱、木柱等	高さ15mを超えるもの
⑦観覧車、飛行塔、コースター、ウォーターシュート、メリーゴーラウンド等の遊戯施設等	高さ10mを超えるもの 又は 築造面積1,000㎡を超えるもの
⑧アスファルトプラント、コンクリートプラント、クラッシャープラント等の製造施設等	
⑨ガス、石油製品、穀物、飼料等を貯蔵し、又は処理する施設等	
⑩自動車車庫の用に供する施設等	
⑪汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設等	

(5) 行為の制限

届出対象に対する行為の制限は、次のとおりとします。

表3 行為の制限(市全域)

項目	制限	
外部空間	エントランス	○開放的な空間とし、できるだけ植栽やモニュメントなどを設置し、ゆとりと潤いを創りだす。
	駐車場 サービスヤード	○周囲に生け垣、腰壁等を設置するなど通り沿いの快適さを保つ。 ○立体駐車場は建築物と一体的なデザインとし、街並みに調和させる。
	敷地の境界部	○塀、柵などは、生け垣や透視性の高い素材を使う。 ○シンボルツリー、草花、水面などの季節感を表す緑化修景を行う。
	前面空地	○壁面後退をできるだけ行い、通りと一体となる開放的な空間を創り、特に建物の低層部分は街並みに応じたデザインで工夫する。
建築要素	屋根	○周辺に調和する形状、材質、色などを選択し、彩度(3以下*)を抑え落ち着いたものとする。
	外壁	○周辺の街並みに応じたデザインとし、色調についても、周辺になじむよう彩度(3以下*)を抑えた色とする。
	外階段	○建築物本体との一体感や調和を考慮したデザインとする。
	窓・バルコニー	○手すりやルーバーなどは不透明や半透明のものとするなど、建築設備類や洗濯物などを通りから直接見えにくくする。
	建築設備類	○設備類は建築物本体に組み込むデザインを行い、また地上に設置する場合はルーバーやパネルで覆い、直接見えにくくする。
附属施設等	建築物の低層部	○充分な開口部を設けるなど、親しみのある街並みを演出する。 ○商店街等は透視性のあるシャッターなどを用い、賑わいのある楽しい夜間景観を演出する。
	広告物、サイン類	○大きさ、色、形状などに配慮し、建築物との一体性を考慮したデザインとする。
	屋外照明	○商店街等は、賑わいを高める照明や建築物へのライトアップなど、多様な照明方法を用いて効果的な演出を行う。 ○住宅街等は落ち着いた照明とする。
工作物等	屋内照明	○商店街等は、夜間に歩行者が賑わいや楽しさを感じられるような照明を工夫する。
	広告塔、広告板 高架水槽、擁壁等	○周囲の景観に調和した位置、規模、色彩及びデザインとする。
共通項目	植栽緑化 その他	○既存の樹木・地形などの自然条件を活かす工夫をする。 ○建物等の周辺やのり面は、樹木や草花で緑化を図り、四季の演出をほどこし、潤いを創りだす。

※彩度3以下とする色は、外壁の基調とする色彩であり、各立面の3/4(75%)以上の割合で使用される色彩とします。立面の取り扱いは、各方向別の1面当たりとし、窓面、バルコニー、ドア等を含めた目に見える立面全体を指します。

景観形成重点地区等の行為の制限については、例(大谷地区)を後述する。

4.1.1.3 景観形成重点地区等の指定

宇都宮市全域のうち、特に景観上重要な区域を景観形成重点地区として指定する制度を設けている。指定する地区は、景観計画に位置付けた「景観形成重点地区候補地域」を優先し、地域特性に配慮した建築物のデザインや色彩、屋外広告物を規制・誘導し、都市の「顔」づくりを目指す。地域住民自ら積極的に景観形成を行う地域については「景観形成推進地区」として指定し、住民主体の景観づくりを支援していく。

景観法においては、上記地区だけでなく、地域の景観上重要な建造物（建築物及び工作物）又は樹木について指定し、地域の個性ある景観づくりの核として、その維持、保全及び継承を図ることができるようになった。また、景観計画に景観重要公共施設の整備に関する事項が定められた場合においては、当該景観重要公共施設の整備は、景観計画に即して行われなければならない。

(1) 宇都宮市の誇れる代表的な景観（景観形成重点地区候補地域）

① 個性ある景観	大谷地区
	日光街道の景観
② 郷土の景観	二荒の杜
	都心部にくさび状に入り込んだ宇都宮丘陵
	古賀志山、多気山、鞍掛山の山並み
	広大な空間を持った鬼怒川の自然景観
	榛名山、飯盛山に代表される篠井富屋地区の山並み
	田川・姿川の水景観
	市街地周辺の広大な田園風景
	羽黒山の杜
	<u>清住町通り、本郷町通り</u> （※1）
③ まちのシンボル景観	釜川周辺
	シンボルロード
	オリオン通り
	ユニオン通り
	日野町通り
	歴史軸（※2）
	カトリック松が峰教会周辺（東武宇都宮駅周辺）
	J R 宇都宮駅周辺
	<u>L R T 沿線</u> （※1）
	<u>地域拠点</u> （※1）

※1 下線は平成31年3月改定の景観計画に新たに掲載した地域

※2 バンバ通り・御橋通りからなる、二荒の杜から宇都宮城址公園を結ぶ通りの総称

(2) 景観形成重点地区等の指定状況

【景観形成重点地区】

NO	地区名	施行日	面積	景観形成の目標
1	宇都宮駅東口地区	H20. 10. 1	9. 0ha	新たな拠点にふさわしい美しく魅力的な都市景観の形成を図る
2	大通り地区	H25. 1. 1 (※1)	13ha	宇都宮のメインストリートにふさわしい風格と魅力ある景観の形成
3	白沢地区	H24. 7. 1	11ha	歴史的な趣きと緑豊かな、伝統の感じられる宿場町の風景の創出
4	雀宮駅周辺地区	H27. 4. 1 (※2)	18ha	南部地域の拠点として安らぎとにぎわいが調和した景観の形成
5	岡本駅周辺地区	H29. 1. 1	4. 7ha	新たな駅前空間としての「にぎわい」と「つながり」を感じる魅力ある景観の形成
6	大谷地区	R3. 1. 1	81ha	宇都宮市の観光拠点として、地域の個性や特色を守り、市民が愛着を持って暮らしていけるような景観を保全・創出するために指定

※1 池上町地区 : H23. 7. 1 施行

※2 駅東西ゾーン : H26. 7. 1 施行

【景観形成推進地区】

NO	地区名	施行日	面積	景観形成の目標
1	中里原地区	H22. 1. 1	19. 0ha	快適でゆとりと潤いのある緑豊かな街並みの形成を図る

(3) 景観重要建造物及び景観重要樹木の指定状況

【景観重要建造物】

なし

【景観重要樹木】

なし

(4) 景観重要公共施設の指定状況

【景観重要道路】

NO	名称	施行日
1	宇都宮駅東口駅前広場、駅東口広場通り、東西自由通路	H20. 10. 1
2	大通り	H23. 7. 1

4. 1. 1. 4 景観形成重点地区等の行為及び行為の制限等の例

景観形成重点地区等における届出の対象となる行為及び行為の制限の内容については、各地区の特性に応じて、地区ごとに定められている。ここでは例として、令和3年に指定された景観形成重点地区である大谷地区の概要と行為の制限を示す。

なお、各景観形成重点地区等においては、建築物等のみならず、屋外広告物も行為の制限の対象となっており、建築物等が上記のとおり、届出制（制定及び規制・誘導ともに景観みどり課所管）であるが、屋外広告物は許可制（制定は景観みどり課所管、規制・誘導は建築指導課所管）となっている。

【宇都宮市景観計画（基準編）（第2章）（令和2年11月一部変更）抜粋】

(6) 大谷地区

大谷地区は、全国にも他に例をみない大谷石の奇岩群や、採掘跡を残す岩肌など、特徴的で魅力ある景観を有しており、大谷石文化の日本遺産への認定などにより、観光・産業が活性化しています。

今後、まちなみが増え変化していく中においても、地域の個性や特色を守るとともに、観光拠点としての魅力を高め、愛着を持って暮らしていけるような景観を保全・創出をするため、景観計画に基づく「景観形成重点地区」に指定するものです。

1) 施行日

令和3年1月1日

2) 位置及び区域

大谷町、田下町の一部であって、下図に示す地区とします。（約81ha）

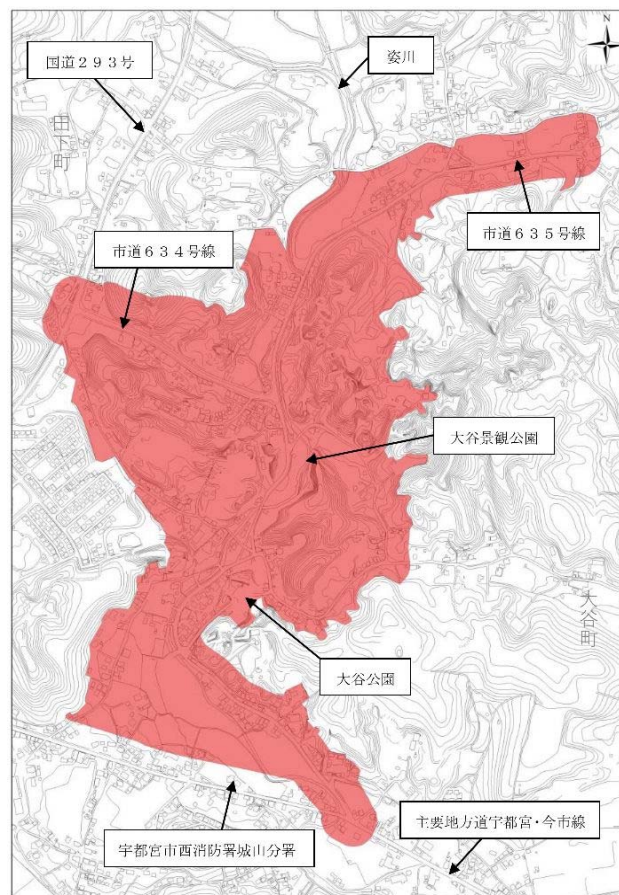


図 景観形成重点地区（大谷地区）

3) 景観形成の方針

【景観形成の目標】

豊かな自然と大谷石文化が織りなす大谷ならではの景観を守り、育む
～行ってみたい、過ごしてみたい、いつまでも暮らし続けたい まちなみの形成～

【景観形成の基本方針】

- ・ 大谷石のまちなみを保全し、観光資源として活用する。
- ・ 大谷石の岩肌の眺望を保全する。
- ・ 大谷石のまちなみに相応しい建物、商業施設、屋外広告物の規制・誘導によりにぎわいを創出する。
- ・ 眺望や魅力的な夜間景観を創出する。

4) 建築物等に関する行為の制限

ア 届出の対象となる行為

大谷地区内においては、以下の規模に該当する行為について、届出を行うものとします。

表 届出対象行為（大谷地区）

対象行為	届出対象規模
① 建築物の新築、増築、改築若しくは移転	建築確認が必要となるもの
② 工作物の新設、増築、改築若しくは移転	建築確認が必要となるもの
③ 建築物及び工作物の外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更	変更の範囲が建築物、工作物の全体の1/2を超えるもの
④ 都市計画法で規定する開発行為	当該行為の土地の区域の面積が10,000㎡（1ha）を超えるもの

イ 行為の制限

届出対象行為に対する行為の制限は、次のとおりとします。

表 建築物等の行為の制限

項目		景観形成基準
建築物・工作物等	形態	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現存する大谷石の石蔵など適切な管理の上、保全に努める。 ・ 建築物の外壁の一部に、大谷石を使用する。ただし、外構の一部に使用している場合を除く。 ・ 大谷石を建築物に使用する際には、周辺のまちなみや自然景観にも配慮した上で、仕上げ方や、素材の風合いを生かした張り方を計画するよう努める。 ・ 建築物の外構は大谷石や植栽を積極的に計画し、沿道からの見え方に配慮するよう努める。 ・ 周辺のまちなみや大谷石の岩肌への眺望に配慮した高さになるよう努める。
	色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物等の外壁・屋根の色彩は、大谷石や緑を引き立てる落ち着いた色合い（低彩度・低明度）のものとし、日本産業規格の Z8721 に定める三属性（以下「マンセル値」という。）により、別表のとおりとする。ただし、自然素材を使用する場合、又はアクセントカラーとして外壁の 1/20（5%）以内の範囲において景観に配慮し用いる場合は、この限りではない。 ・ 大規模行為に該当する工作物は、落ちついた色彩となるよう外壁の基調色の色彩基準に合わせ、反射を抑えたものとする。
敷地の境界部		<ul style="list-style-type: none"> ・ 現存する大谷石の塀など適切な管理の上、保全に努める。 ・ 垣・柵・塀は、大谷石や木材など、自然素材を使用したもの又は生垣とし、その高さは視線が通るように配慮するよう努める。
設備機器		<ul style="list-style-type: none"> ・ 室外機等の設備機器は道路からの見え方に配慮し、植栽や格子などで目隠し修景を施すよう努める。
太陽光パネル		<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物に太陽光パネルを設置する場合には、低彩度・防眩性のある屋根一体型のものの採用に努める。
照明		<ul style="list-style-type: none"> ・ 大谷石建造物のライトアップにより、夜間も楽しめる景観の演出に努める。 ・ 道路に面したエントランスや外構を灯すよう努める。 ・ 間接照明や色温度が低い照明を採用し、夜間景観の演出に努める。 ・ 投光器等による天空への照射は行わないようにする。
自動販売機		<ul style="list-style-type: none"> ・ 落ち着いた色彩を採用し、周囲を囲うなどして目隠し修景を施すよう努める。 ・ 写真やイラストを使用したものは極力避ける。やむなく使用する場合は、大谷の観光振興に資するものとなるよう努める。
太陽光発電設備		<ul style="list-style-type: none"> ・ 道路や高所からの見え方に配慮し、囲障（大谷石・木など、自然素材を使用したもの又は生垣）で目隠し修景を施すこと。
緑の保全・緑化等		<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地内の道路に面する部分には植栽等を積極的に行うなど、良好な景観の形成に努める。
その他		<ul style="list-style-type: none"> ・ 市全域の景観計画の届出対象行為（以下「大規模行為」という。）に該当する建築物及び工作物については、上記の基準のほか、大規模行為の制限内容（上記制限内容を除く。）についても遵守する。

別表 建築物等の色彩制限

区分	色相	明度	彩度
基調色（屋根）	YR（黄赤）、Y（黄）	5以下	3以下
	R（赤）、GY（黄緑）、G（緑）	5以下	2以下
	上記以外の色相	5以下	1以下
基調色（外壁）	YR（黄赤）、Y（黄）	3以上7以下	3以下
	R（赤）、GY（黄緑）、G（緑）	3以上7以下	2以下
	上記以外の色相	3以上7以下	1以下
準基調色（外壁）	Y（黄）	8以上	3以下
	YR（黄赤）、R（赤）、GY（黄緑）、G（緑）	8以上	2以下
	上記以外の色相	8以上	1以下

※1 基調色（屋根）の無彩色については、明度5以下とします。

※2 基調色（外壁）の無彩色については、明度3以上7以下とします。

※3 準基調色（外壁）の無彩色については、明度8以上とします。

※4 基調色とは、屋根のおおむね全体、外壁のおおむね3/4（75%）を超える割合で使用する色彩とします。なお、外壁に自然素材を使用する場合は、基調色の割合に含めます。

※5 準基調色とは、外壁の1/4（25%）以下の割合で使用する色彩とします。なお、準基調色の割合のうち、アクセントカラー（準基調色の適用範囲を超える色彩）として、外壁の1/20（5%）以下の範囲において用いる場合は、この限りではありません。

5) 屋外広告物に関する行為の制限

大谷地区における屋外広告物の表示及び掲出物件の設置に関する行為の制限を以下のとおり定めます。

表 屋外広告物の行為の制限（大谷地区）

項目		基準	
共通基準	意匠（形態、色彩等）	全体	○ まちなみとの調和がとれた意匠とするよう努める。
		色彩	○ 屋外広告物に用いる色彩は、まちなみの中で過度に目立ちすぎないように高彩度色の使用を避け、周辺の景観に調和したものとする。ただし、自然素材を着色せずに使用する場合は、この限りではない。（別表15） ○ 色彩は3色までの使用に努める。
		素材	○ 表示面の素材は、大谷石や木材などの使用に努める。
		イラスト・写真	○ 広告物に人物の写真（その他人物の写真に類する画像）は使用しないよう努める。 ○ 広告物にイラストや写真を極力使用しないこととする。やむなく使用する場合は、大谷の観光振興に資するものとなるよう努める。
	配置・位置	○ 1つの建物に複数の広告物を設置する場合は、整然とした配置や部分的に色彩を揃えるよう努める。	
その他	○ 点滅照明、動光、映像装置を使用しないこと。		

項目		基準
種 類 別 基 準	屋上広告物	○ 表示しないこととする。
	敷地内 広告板	○ 表示面積は6㎡以内/面で、かつ合計12㎡以内/基とする。
		○ 高さ6m以下とする。
	敷地内 広告塔	○ 表示面積は6㎡以内/面で、かつ合計24㎡以内/基とする。 ○ 高さ6m以下とする。
	野立広告物 広告板	○ 表示面積の合計は、6㎡以内とする。 ○ 高さ3m以下とする。
	野立広告物 広告板	○ 表示面積は、6㎡以内/面で、かつ合計24㎡以内とする。 ○ 高さ6m以下とする。
	壁面広告物	○ 表示面積の合計は12㎡以内/面で、かつ、表示する壁面の面積1/4以下とする。 ○ 店舗名等を表示する場合は、切り文字など建物に馴染みやすい物とするよう努める。
	突出広告物 (袖看板)	○ 表示面積は5㎡以内/面で、かつ合計10㎡以内とする。 ○ 設置する高さ(上端)は建物の軒の高さ以下とする。 ○ 突き出し幅は、建築壁面より1m以下とする。ただし、道路へ突き出しはできないこととする。 ○ 表示基数は1基までとするよう努める。
のぼり旗	○ 位置は、相互間距離を6m以上確保するよう努める。	
上記の広告物	○ 上記に記載のない項目については、宇都宮市屋外広告物条例に基づく基準を準用する。	
その他の広告物	○ 上記に記載のない広告物については、宇都宮市屋外広告物条例に基づく基準を準用する。	

備考：表示する広告物が自家用広告物であって、敷地内の表示面積の合計が5㎡以内である場合には、この表の基準は適用しません。

別表 屋外広告物の色彩制限

区分	色相	明度	彩度
屋外広告物	YR (黄赤)、Y (黄)	-	6 以下
	R (赤)、GY (黄緑)、G (緑)	-	4 以下
	上記以外の色相	-	3 以下

※1 ただし、地色の1/3以内で使用する場合は、この限りではありません。

※2 文字、社章等については、この限りではありません。

※3 無彩色については、制限を設けません。

4.1.1.5 景観計画に基づく届出件数推移

景観計画に基づく届出件数（建築物等に関するもの）の過去5年の推移は下表のとおりである。景観計画区域である宇都宮市全域及び景観形成重点地区等全ての合計であり、括弧内は景観形成重点地区等のみの届出件数である。

なお、過去、勧告（宇都宮市全域）及び命令（景観形成重点地区等）に至った事例はない。

【景観計画に基づく届出件数（民間）（過去5年）】

R3.3.31 現在

	H28	H29	H30	R元	R2
建築物	57(17)件	51(13)件	58(14)件	57(19)件	60(15)件
工作物	9(0)件	26(0)件	12(0)件	14(0)件	7(0)件
うち太陽光発電施設	1(0)件	1(0)件	1(0)件	1(0)件	3(0)件
開発行為等	1(0)件	1(1)件	0(0)件	0(0)件	1(0)件
合計	67(17)件	78(14)件	70(14)件	71(19)件	68(15)件

※（）は景観形成重点地区等

【景観計画に基づく通知件数（公共）（過去5年）】

R3.3.31 現在

	H28	H29	H30	R元	R2
建築物	21(0)件	16(0)件	12(0)件	6(0)件	5(0)件
工作物	1(0)件	0(0)件	1(0)件	0(0)件	1(0)件
開発行為等	0(0)件	0(0)件	0(0)件	0(0)件	0(0)件
合計	22(0)件	16(0)件	13(0)件	6(0)件	6(0)件

※（）は景観形成重点地区等

4.1.1.6 助成制度による支援

宇都宮市の誇れる景観づくりを推進するため、景観形成重点地区や景観形成推進地区の指定に向けた住民組織の活動を支援するとともに、地区指定後における建築物等への修景費用の一部を補助するなどにより、市民主体の魅力ある景観形成を促進する。

(1) 景観形成重点地区等の指定に向けた活動費助成（交付金）

景観形成重点地区及び景観形成推進地区の指定に向けて、当該地区の基準案検討や景観づくり活動を行う団体に対し、その活動に掛かる経費を助成する。（50万円／地区）

- ① 実績・・・
- H21 大通り地区：先進地視察（全体）フラッグの作成（池上町）
 - H22 大通り地区：フラッグの作成（馬場町・大工町）
 - H23 大通り地区：フラッグの作成（宮の橋）
白沢地区：先進地視察、掲示板、まち歩きマップ作成
 - H26 岡本駅周辺地区：岡本コミュニティプラザ内での花植え
 - H28 岡本駅周辺地区：先進地視察
 - H29 釜川周辺地区：シンポジウムや調査等（全7回）

(2) 景観形成重点地区等における建築物等への修景費助成（補助金）

景観形成重点地区内において、建築物等の修景工事を行おうとする地域組織等に対して修景工事に必要となる費用の一部を助成する。（200万円/件かつ工事費の2/3）

※ 広告物景観形成地区内の屋外広告物の改修・撤去工事も対象とする。（令和3年～）

① 実績・・・ H28 白沢地区：住宅の外周木製柵整備工事（全長25m）

(3) 大谷石建築物の保全・活用に向けた工事費助成（補助金）（令和3年度～）

景観形成重点地区（大谷地区）や中心市街地等において、大谷石建築物の保全や視認性の向上に係る工事を行う者に対し、工事費の一部を助成する。（100万円/件かつ工事費の1/3）

4.1.1.7 関係法令等

- (1) 景観法
- (2) 景観計画
- (3) 景観条例

4.1.2 実施した監査手続

宇都宮市景観計画等の閲覧、令和2年度の景観計画に基づく届出全68件中6件の届出の確認及び担当者への質問を実施した。

4.1.3 監査の結果

4.1.3.1 景観形成重点地区等における行為の制限の強化（意見）

宇都宮市では建築物等に関する行為の制限手法として、景観計画区域内である宇都宮市全域においては勧告が、景観形成重点地区等においては変更命令及び罰則付与が可能となるという違いはあるが、許可制や確認制によらず届出制を採用している。なお、景観形成重点地区等における屋外広告物については、許可制を採用している。まとめると、下表のとおりである。

種別	区域	制度	規制の所管課
建築物等	宇都宮市全域	届出制（勧告）	景観みどり課
	景観形成重点地区等	届出制（変更命令・罰則）	景観みどり課
屋外広告物	景観形成重点地区等	許可制	建築指導課

宇都宮市は届出制によっても、行為の制限を有効に機能させるため、特に景観形成重点地区等においては、許可制や確認制と同様に、変更命令や罰則付与を可能としているが、これまでの景観施策の現状と課題を下記のように整理している。

きめ細かな景観形成と適正な規制・誘導を図ってきましたが、近年、太陽光発電施設など周辺地域に対する景観面での影響が懸念される新たな課題に対して、まちなみ景観への配慮に向けた検討を行う必要があります。

宇都宮市景観計画（平成31年3月改定）P.29

また、宇都宮市は上記に沿って、令和3年1月1日に施行された新たな景観形成重点地区において、太陽光発電施設等の行為の制限を下表のとおり定めているが、景観意識が高いと

はいえない一部の市民・事業者に対しては、届出制による、いわば緩やかな規制は有効に機能しないと考えられる。

項目		景観形成基準
建築物・ 工作物等	太陽光パネル	建築物に太陽光パネルを設置する場合には、低彩度・防眩性のある屋根一体型のものの採用に努める。
太陽光発電施設		道路や高所からの見え方に配慮し、囲障（大谷石・木など、自然素材を使用したもの又は生垣）で目隠しし修景を施すこと。

景観意識が高いとはいえない一部の市民・事業者に対する措置として、また、市民の景観意識を今まで以上に高揚させるためにも、対象物及び地域は検討する必要があると考えるが、景観形成重点地区等における建築物等に関する行為の制限手法を届出制より強力な制度である許可制や確認制とすることを検討すべきと考える。

4.1.3.2 景観形成重点地区等における行為の制限の具体化（意見）

景観計画区域内である宇都宮市全域における届出対象の行為の制限については、努力義務が大半（4.1.1.2参照）となっており、客観的指標は色彩（屋根・外壁の彩度3以下）のみとなっている。

景観形成重点地区等は地区ごとに異なる行為の制限が定められているが、客観的指標は色彩が主たるものであることに変わりはない（4.1.1.4参照）。なお、一部地区で素材指定や緑化率等が定められているが、行為の制限全体に占める割合は同様に小さい。

景観法の届出において、勧告・命令に至ったケースがないことも、客観的基準の主なものが色彩基準等のみであり、他の大部分が努力義務であることによると考えられる。なお、届出・通知において要求されるチェックリスト（行為の制限に沿ったもの）を閲覧したところ、努力義務については記載内容について特段の検討がされた形跡はなく、チェックリストとしての役割に疑問が残る。

景観意識が高いとはいえない一部の市民・事業者に対する措置として、また、市民の景観意識を今まで以上に高揚させるためにも、地域及び基準は検討する必要があると考えるが、景観形成重点地区等における色彩以外の客観的指標の追加を検討（例えば、周囲の景観との調和が必要な地域では、太陽光発電設備等については一定規模以下とする、など。）し、行為の制限に占める客観的指標の割合を増やすべきと考える。

4.1.3.3 景観計画に基づく届出未了建築物等の点検・指導等（指摘）

上述のとおり、宇都宮市では届出勧告制による協議誘導型の景観形成を図っているが、現在、届出の対象であるにも関わらず届出がなされていない建築物等について把握する事務が行われていない。

協議誘導型の景観形成を図る方針とはいえ、仮に、届出未了の建築物等が放置されるとすれば、景観法の届出の意義自体が問われる問題である。

宇都宮市は、建築確認に関する情報である建築確認概要書を閲覧可能であり、届出が必要な建築物等を把握することが可能であるから、届出未了となっている建築物等がないか、定期的に点検を実施し、指導等すべきである。

4.1.3.4 景観形成重点地区等指定後のフォローアップ強化（意見）

宇都宮市では、地域の特性を踏まえて特に良好な景観形成を図る必要がある地域等を景観形成重点地区等として指定しており、令和3年に大谷地区を指定し、現在もLRT沿線のうちJR宇都宮駅東口から国道4号までの区間や、釜川地区などにおいて指定等に向けた取組を行っているところである。

景観形成重点地区等の新規指定は重要事務であるが、届出制による協議誘導型の景観形成を図る宇都宮市においては、指定後もフォローアップを行い、市民の景観意識を高め、市民主体の景観づくりを促進することも、新規指定以上に重要と考える。

現在、宇都宮市の事業評価や施策カルテにおいて、景観形成重点地区等については指定に向けた取組のみが評価対象となっている。また、助成についても、指定に向けた活動は助成対象であるが、指定後における活動費は助成の対象となっていない。

指定後の取組（推進協議会の継続開催等）についても、事業評価等の評価対象とすることや、指定後の活動費も助成対象とすることにより、より一層指定後のフォローアップを強化すべきと考える。

4.1.3.5 景観重要建造物・景観重要樹木の指定検討（意見）

景観法においては、景観まちづくりの手がかりとなる建造物や樹木等について、景観重要建造物・樹木等に指定することが可能である。現在、宇都宮市では、景観重要建造物・景観重要樹木の指定がない。

これは、建築物等の所有者にとって、景観重要建造物等に指定されることにより得られる税制等の便益に比して、裁量が奪われること等の負担が勝ることや、文化財の枠組みにおける類似の制度での対応が可能であることが主な理由とのことである。

しかし、景観重要建造物・景観重要樹木の指定がなされれば、その保護に資するとともに、市民の景観意識向上に寄与することが期待できるから、指定について積極的に取り組むべきと考える。例えば、20回を数えるまちなみ景観賞は、賞の趣旨から直ちに景観重要建造物・景観重要樹木に結び付くものではないが、作品の中から指定することも検討すべきと考える。

4.2 鶴田沼緑地の保全

4.2.1 事業の概要

4.2.1.1 事業目的

市街化区域に残された貴重な自然環境を保全し、市民が身近に自然と触れ合う場として活用していくため、先行取得用地の買戻し及び段階的な用地取得に努めるとともに、当該緑地の環境特性に応じ、「保全」と「活用」のメリハリを付けた最低限必要な整備を行う。

4.2.1.2 事業概要

- | | |
|----------|-----------------------------------|
| (1) 位置 | 宇都宮市 鶴田町、砥上町 |
| (2) 緑地面積 | 30.9ha（都市計画決定：H12.4.4） |
| | ○取得済面積(R2.3末) 18.7 ha（公有地化率 約61%） |
| | ┌・都市開発資金貸付制度による先行取得用地 10.2 ha |
| | ├・H24～取得用地 4.5 ha |
| | └・沼・赤道等 4.0 ha |
| (3) 施設内容 | 自然観察施設 自然散策路 休憩所 駐車場 |

4.2.1.3 事業スケジュール

平成3年度	自然環境調査
平成5～6年度	自然環境追跡調査（～H15）、水質浄化試験（～H9）
平成7～8年度	基本構想策定
平成11年度	境界確認（協定書の作成）
平成12年度	都市計画決定、都市開発資金による先行取得（※）を開始（～H22） グリーントラストうつのみや「鶴田沼の自然を育てる会」による保全活動開始
平成14年度	グリーントラストうつのみやへの樹林地の管理委託（～現在）
平成20年度	とちぎの元気な森づくり県民税による整備
平成21年度	とちぎの元気な森づくり県民税によるグリーントラストうつのみやへの管理委託（～H24）
平成23年度	第1期都市計画事業認可区域の整備内容について庁内合意
平成24年度	都市計画事業認可取得(第1期:先行取得用地を含む沼周辺エリア 21.1ha) 事業認可期間：H24.6.8～R4.3.31
平成25年度	森林・山村多面的機能発揮対策交付金によるグリーントラストうつのみやへの管理委託（H25～）
平成29年度～	鶴田沼緑地整備工事

なお、社会情勢や国庫補助の関係により、令和3年度の完了は難しく事業延伸を予定している。

【※ 都市開発資金による先行取得と買戻し状況】

先行取得年度	H12	H13	H14	H15	H16	H18	H19	H22	合計
取得面積 (ha)	0.66	1.71	0.77	0.29	0.38	1.60	1.09	3.68	10.19
取得費用 (千円)	365,873	608,523	236,962	144,665	76,864	382,192	244,033	733,440	2,792,552
買戻し年度	H24 済	H24/25 済	H26/27 済	H27 済	H27 済	H29/H30	H30/R元	R2/R3	—

4.2.2 実施した監査手続

都市計画事業認可申請資料、用地取得状況資料等の閲覧及び担当者への質問を実施した。

4.2.3 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

5 建築指導課の事務事業

5.1 建築物の耐震化の推進事業

5.1.1 事業の概要

5.1.1.1 事業目的

地震による建築物の倒壊等の被害から市民の生命を保護し、生活の安全及び安心を確保するため、建築物の耐震化の重要性を普及啓発するとともに、耐震改修等の費用等に対する補助事業を実施し、建築物所有者の負担軽減を図ることにより、建築物の耐震化を促進する。

5.1.1.2 関係法令等

(1) 耐震改修促進法

(2) 宇都宮市木造住宅耐震改修補助金交付要綱

5.1.1.3 宇都宮市建築物耐震改修促進計画

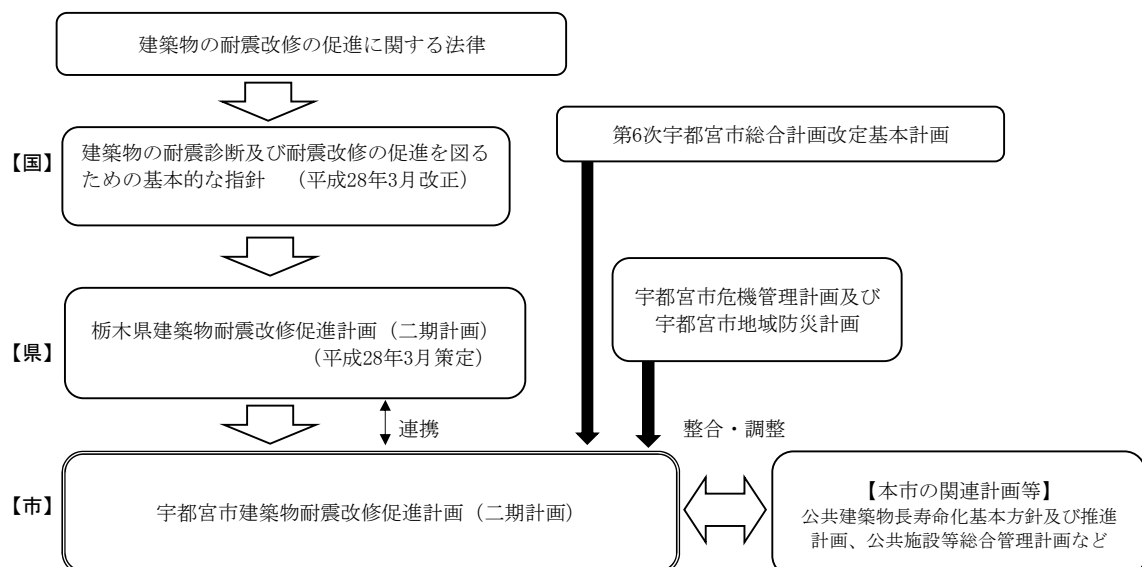
(1) 計画策定の背景・目的

- ① 平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災において、各地で住宅を含む多くの建築物がこれまでにない甚大な被害を受け、さらに、今後、発生が予想される南海トラフ地震等の巨大地震の発生の切迫性が指摘される中、平成 25 年 11 月に耐震改修促進法が改正され、更なる耐震化を促進する規制強化等が図られた。
- ② 宇都宮市における建築物の耐震化をより一層促進するため、「宇都宮市建築物耐震改修促進計画（二期計画）」が平成 28 年 9 月に策定された。

※ 令和3年5月に宇都宮市建築物耐震改修促進計画（三期計画）（計画期間：令和3年度～令和7年度までの5年間）」が策定されている。

(2) 計画の位置付け

- ① 「第 6 次宇都宮市総合計画改定基本計画」に掲げる基本施策のうち、「危機への備え・対応力を高める」を実現するための分野別計画
- ② 「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（平成 7 年法律 123 号）第 6 条第 1 項に基づく計画



(3) 計画の期間

平成 28 年度～令和 2 年度までの 5 年間

(4) 計画の目標（耐震化率（※1））

建築物の種別	現 状 (H27 年度)	目 標 (R2 年度)		
住宅	89.4%	95%		
多数の者が利用する建築物 (民間及び市有建築物)	民間・市有	民間・市有	うち市有	
	92.8%	95%	100%（※2）	
	学校	94.0%	95%	100%
	病院・診療所	84.9%	95%	(100%達成済)
	社会福祉施設	95.0%	100%	(100%達成済)
	賃貸共同住宅	95.4%	97%	100%
その他（事務所・工場等）	89.8%	95%	100%（※2）	
防災上重要な市有建築物	91.7%	100%（※2）		

※1 耐震化率は国の推計方針を踏まえて算出。総務省統計局が公表している「住宅・土地統計調査」などから推計した住宅戸数を分母とし、旧耐震基準で、耐震性のある住宅戸数と新耐震基準の住宅戸数の推計合計を分子として算出

※2 整備方針や計画済みを含む。

【用語の説明】

旧耐震基準：昭和56年6月1日の建築基準法の耐震基準の見直しより前に用いられていた耐震基準。阪神・淡路大震災では、旧耐震基準による建築物の被害が顕著であった。

新耐震基準：昭和56年6月1日に導入された耐震基準。建築基準法では、最低限遵守すべき基準として、建築物の耐用年数中に何度か遭遇するような中規模の地震に対しては構造体を無害にとどめ、極めてまれに遭遇するような大地震に対しては人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としている。

(5) 住宅耐震化緊急促進アクションプログラム

「宇都宮市建築物耐震改修促進計画」に位置付け、住宅所有者に対する直接的な普及啓発や、改修事業者への技術力向上支援などの取組を規定し、それに基づく普及啓発の強化により、住宅耐震化をより一層の促進を図ることを目的とする。

(6) 二期計画の実績

令和2年度が二期計画の最終年度となる。建築物ごとの耐震率の実績は以下のとおりである。

建築物の種別	目 標 (R2 年度)	実 績 (R2 年度)	
住宅	95%	94.4%	
多数の者が利用する建築物 (民間及び市有建築物)	民間・市有	民間・市有	
	95%	94.8%	
	学校	95%	95.6%
	病院・診療所	95%	90.6%
	社会福祉施設	100%	97.5%
	賃貸共同住宅	97%	97.3%
その他(事務所・工場等)	95%	91.8%	
防災上重要な市有建築物	100%	100% (※)	

※ 整備方針や計画済みを含む。

5.1.1.4 住宅の耐震化促進

住宅の耐震化の目標を達成するために、木造戸建て住宅の耐震診断・補強計画策定及び建替えを含む耐震改修に対して、国の補助制度を活用し、負担の軽減等の施策を講じることにより、所有者等の耐震化の取組を支援していく。

(1) 耐震診断・補強計画補助（平成18年度創設）

対 象：昭和56年5月31日以前の基準により建築された木造住宅

補助率：耐震診断に要する費用の2/3（限度額：耐震診断2万円・補強計画8万円）

(2) 耐震改修補助（平成19年度創設）

対 象：昭和56年5月31日以前の基準により建築された木造住宅

補助率：（補強計画策定済の場合）耐震改修に要する費用の1/2（限度額80万円）

（補強計画を含めて行う場合）耐震改修に要する費用の4/5（限度額100万円）

（令和元年度～）

(3) 耐震建替え補助（平成24年度創設）

対 象：昭和56年5月31日以前の基準により建築された木造住宅

補助率：（補強計画策定済の場合）耐震改修費用相当分の1/2（限度額80万円）

（補強計画を含めて行う場合）耐震改修費用相当分の4/5（限度額100万円）

（令和元年度～）

※ 県産出材を10立方メートル以上使用した建替えの場合は10万円加算

（平成29年度～）

(4) 補助金（予算）の推移

区分		H28		H29		H30		R元		R2	
		件数 (件)	金額 (千円)	件数 (件)	金額 (千円)	件数 (件)	金額 (千円)	件数 (件)	金額 (千円)	件数 (件)	金額 (千円)
木造住宅 耐震診断補助金	耐震診断	100	2,000	100	2,000	100	2,000	100	2,000	100	2,000
	補強計画	25	2,000	20	1,600	20	1,600	20	1,600	20	1,600
	合計		4,000		3,600		3,600		3,600		3,600
木造住宅 耐震改修補助金	耐震改修	25	20,000	15	12,000	15	12,000	15	14,800	15	14,800
	耐震建替え	80	48,000	85	68,000	85	68,000	80	79,800	80	79,800
	とちぎ材上乘せ			0	0	20	2,000	20	2,000	20	2,000
	合計		68,000		80,000		82,000		96,600		96,600

(5) 補助金（実績）の推移

区分		H28		H29		H30		R元		R2	
		件数 (件)	金額 (千円)	件数 (件)	金額 (千円)	件数 (件)	金額 (千円)	件数 (件)	金額 (千円)	件数 (件)	金額 (千円)
木造住宅 耐震診断補助金	耐震診断	53	1,060	68	1,360	51	1,020	62	1,240	58	1,160
	補強計画	11	766	5	356	2	156	5	366	0	0
	合計		1,826		1,716		1,176		1,606		1,160
木造住宅 耐震改修補助金	耐震改修	8	6,097	6	4,780	2	1,600	4	4,000	5	5,000
	耐震建替え	61	36,600	70	55,393	61	48,056	68	68,000	65	64,894
	とちぎ材上乘せ			12	1,200	11	1,100	8	800	12	1,200
	合計		42,697		61,373		50,756		72,800		71,094

5.1.1.5 要緊急安全確認大規模建築物の耐震化促進

多数の者が利用する建築物のうち一定規模以上のもの（要緊急安全確認大規模建築物）については、倒壊した場合に被害が甚大となることや、実態として耐震診断の実施が遅れていることなどから、平成25年の耐震改修促進法の改正により、耐震診断や診断結果の報告・公表が義務付けられた。

今後、より一層の耐震化を促進し、耐震化率の目標を達成するため、国の補助制度を活用し県と連携して、負担の軽減等の施策を講じることにより、耐震改修等が適正に実施されるよう誘導していく。

(1) 経過

- 平成 25 年度 法改正により要緊急安全確認大規模建築物の耐震診断が義務付け
- 平成 26 年度 民間の大規模建築物に対する耐震診断補助制度の創設
- 平成 27 年度 対象建築物の耐震診断・結果報告が完了
(法定期限：平成 27 年 12 月 31 日)
- 平成 28 年度 耐震診断結果の公表 (平成 29 年 1 月 16 日)

(2) 要緊急安全確認大規模建築物の対象と診断結果等

- 対象建築物：学校及び病院、店舗、ホテル等の不特定多数の者が利用する大規模な建築物
- 所有者の義務：耐震診断の実施及び耐震診断結果の所管行政庁への報告
(耐震改修については努力義務)

【用途ごとの診断結果 (令和 3 年 3 月 31 日現在)】

(単位：件)

用途	公共建築物					民間建築物					合計
	安全性の評価			改修中	小計	安全性の評価			改修中	小計	
	I	II	III			I	II	III			
学校 (小学校、中学校)			39		39			2		2	41
体育館			1		1					0	1
病院、診療所					0			1		1	1
劇場、観覧場、映画館			1		1					0	1
百貨店、物品販売店舗					0	1	1	2		4	4
ホテル、旅館					0			1		1	1
博物館、美術館、図書館			3		3					0	3
飲食店					0	1				1	1
公益上必要な建築物			1		1					0	1
合計	0	0	45	0	45	2	1	6	0	9	54

- I：地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い。
- II：地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある。
- III：地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い。

※ 安全性の評価について

- ・ 安全性の評価 I～IIIは、震度 6 強から 7 に達する程度の大規模の地震に対する安全性を示す。
- ・ 安全性の評価 IIIは、現行耐震基準に相当するものである。
- ・ 安全性の評価 I 又は II の場合は、現行耐震基準を下回る評価となるが、いずれの評価に該当する場合であっても、違法に建築されたものや劣化が放置されたものでない限りは、震度 5 強程度の中規模地震に対しては損傷が生ずるおそれは少なく、倒壊するおそれはないとされている。

(3) 公表内容の更新について

- ① 安全性の評価がⅠ又はⅡとなり、耐震化が必要とされた建築物の所有者等に対し、耐震改修等が適正に実施されるよう引き続き誘導していく。
- ② ホームページについては、建築物の耐震改修工事等の進捗により、内容を随時更新する（最終更新日は令和元年9月20日）。

(4) 要緊急安全確認大規模建築物に対する補助

① 耐震診断補助（平成26年度創設→平成28年度限りで廃止）

対 象：民間の要緊急安全確認大規模建築物

補助率：耐震診断に要する費用の2/3（国の直接補助を含めた実質補助率5/6）

地方公共団体が行う補助 2/3			国直接補助	事業者負担
市 1/4	県 1/4	国 1/2	1/6	1/6

② 補強設計補助（平成28年度創設→平成28年度限りで廃止）

対 象：民間の要緊急安全確認大規模建築物のうち、公共性の高い学校・病院

補助率：耐震設計に要する費用の2/3（国の直接補助を含めた実質補助率5/6）

地方公共団体が行う補助 2/3			国直接補助	事業者負担
市 1/4	県 1/4	国 1/2	1/6	1/6

③ 耐震改修補助（平成28年度創設→平成30年度限りで廃止）

対 象：民間の要緊急安全確認大規模建築物のうち、公共性の高い学校・病院

補助率：耐震改修に要する費用の23%（国の直接補助を含めた実質補助率44.8%）

地方公共団体が行う補助 23%			国直接補助	事業者負担
市 1/4	県 1/4	国 1/2	21.8%	55.2%

④ 国単独の直接補助

対 象：民間の要緊急安全確認大規模建築物で地方公共団体に補助制度が未整備

補助率：耐震設計に要する費用の1/3 耐震設計に要する費用の11.5%

【要緊急安全確認大規模建築物に対する補助実績】

年度	①耐震診断補助	②耐震設計補助	③耐震改修補助
	件数	件数	件数
H26	—	—	—
H27	4	—	—
H28	—	2	1
H29	—	—	1
H30	—	—	1 (※)
R元	—	—	1 (※)

※ 全体設計により、H29年度と同一物件

5.1.1.6 耐震化の普及啓発

耐震化の普及啓発活動として、以下を継続的に実施している。

- ・ 広報メディア等の活用（広報紙、ホームページ、大型映像装置など）
- ・ パンフレットの配布、回覧の実施（自治会、住宅イベント、住宅展示場など）
- ・ 市内全住宅所有者へDM送付（固定資産税納税通知書へ同封）
- ・ 各種団体への周知依頼（栃木県建築士事務所協会、栃木県建築士会等）
- ・ 耐震アドバイザーの派遣
- ・ 耐震普及戸別訪問の実施
- ・ 多数の者が利用する建築物、避難路沿道建築物への普及啓発
- ・ 木造住宅無料耐震相談会の実施
- ・ 出前講座の開催
- ・ 改修事業者へ技術力向上を図る取組（セミナーの開催）
- ・ 地震防災マップの配布

5.1.1.7 耐震普及戸別訪問

【耐震普及戸別訪問の実績】

（単位：戸）

年度	H28	H29	H30	R元	R2
戸別訪問数	145	249	266	452	480
内訳					
直接対面	—	—	—	253	301
ポスティング	—	—	—	199	179

※ 平成30年度末に「住宅耐震化緊急アクションプログラム」を策定し、令和元年度から直接対面とポスティングの内訳を管理している。

「戸別訪問等の方法により住宅所有者に対して直接的に耐震化を促す取組」は国の社会資本整備総合交付金の交付対象事業の要件に掲げられており、宇都宮市としては、当該取組を每期継続して行っている。また、令和2年度の行政評価 施策カルテの「産出指標」として、「旧耐震木造住宅の戸別訪問件数」が設定されており、戸別訪問数が建築指導課において、重要な事業指標となっている。

5.1.2 実施した監査手続

宇都宮市建築物耐震改修促進計画、施策カルテ等を閲覧し、事業の目的、内容、予算・決算等に関して担当者に質問した。また、令和2年度の補助金（耐震診断・改修・建替え補助）申請に係るサンプル検証（※）を実施した。

※ 耐震診断58件中27件、耐震改修5件中全件、耐震建替え65件中27件について、支出負担行為決議書、木造住宅耐震改修補助金交付決定通知書、耐震改修等事業報告書、補助金確定通知書及び補助金交付請求書等の関連書類を確認した。

5.1.3 監査の結果

5.1.3.1 耐震化率について（意見）

「宇都宮市建築物耐震改修促進計画」において、耐震化率が明示されている。ここで定義されている耐震化率は、国の推計方法（昭和56年6月を基準に一律に算出）を踏まえて算出されたデータである。当該計画において、耐震化率は計画上の目標値であり、重要な指標になる。

住宅の耐震化率は総務省統計局が公表している「住宅・土地統計調査」などから推計した住宅戸数から算出しているが、新築住宅の増加があれば、昭和56年6月以降の新耐震基準で建築された建築物（「耐震性あり」）として、耐震化率の分母・分子に含まれる。つまり、昭和56年5月以前の旧耐震基準の建築物が改修等もなく歩留っている、経年により割合が薄まっていくことになる。逆を言えば、時が経ち住宅が増えれば、耐震化率は上昇する。耐震化の重要な論点は、耐震性のない建築物をいかに減らして安全で住みやすい街にするかである。

耐震化の実効性を確保するために、耐震化率とは別に耐震性不明の住宅戸数の実数管理を行い、残っている耐震性不明の住宅に対して、重点的に啓発していく、地道な活動が重要であると考えられる。

5.1.3.2 要緊急安全確認大規模建築物の管理について（意見）

5.1.1.5に記載した要緊急安全確認大規模建築物で耐震診断結果から危険性の高い物件は3物件ある。全て民間建築物であり、宇都宮市のホームページ（最終更新日は令和元年9月20日）で耐震改修等の予定がコメントされているが、「改修又は建替えて検討中」や「再開発を検討中」といった内容で数年間進展がない状況である。この点について質問したところ、「毎年、進展状況について面談によるヒアリングを実施している。市として強制力はなく、努力義務に留まる指導しかできない。」との回答を聴取した。

市民が生活するエリアに耐震性の評価が低い大規模建築物が存在しているのである。強制力がないとしても、1年に1回のヒアリングだけでは足りないと考えられる。起きてからでは遅い。耐震化に係る補助の拡充により耐震化を促進させるため、国・県へ財源確保の要望を行うべきである。

また、宇都宮市のホームページの更新日が令和元年9月20日である。監査時点現在は令和3年11月である。市民への情報開示の適時性に問題があるため、内容の変更が無い場合であっても、早期に情報の更新が望まれる。

5.1.3.3 耐震普及戸別訪問について（意見）

耐震普及戸別訪問は耐震化の普及啓発活動として、位置付けられており、令和2年度の行政評価施策カルテの「安心して快適な住まいづくりの推進」における「産出指標」として、平成28年度に設定された「旧耐震木造住宅の戸別訪問件数」が使用されている。

耐震化率が95%に改善したことで、戸別訪問数が産出指標として馴染まない部分があり、効果の測定が困難であることから、適切な指標に見直しが必要であると考えられる。

5.2 ブロック塀等の安全対策の推進事業

5.2.1 事業の概要

5.2.1.1 事業目的

地震発生時におけるブロック塀等の倒壊被害から市民の生命を保護し、生活の安全及び安心を確保するため、民有地における既存のブロック塀等の安全対策の重要性を普及啓発するとともに、ブロック塀等の撤去等に係る費用等に対する補助事業を実施し、所有者等の負担軽減を図ることにより、ブロック塀等の安全対策を促進する。

5.2.1.2 関係法令等

(1) 建築基準法

(2) 宇都宮市ブロック塀等安全対策費補助金交付要綱

5.2.1.3 避難路沿道及び避難地にあるブロック塀等の安全対策の促進

(1) 安全対策の普及啓発

「宇都宮市建築物耐震改修促進計画（二期計画）」に基づき、避難路沿道等の既存耐震不適合である組積造の塀で、一定の高さ以上の対象物の所有者等に対し、耐震化の必要性を周知する。

なお、周知の実施に当たっては、広域的な災害対応に必要な路線を絞り込むなど、重点的な普及啓発を実施する。

(2) 社会資本整備総合交付金の活用

令和元年度より、国及び県の補助制度が活用できることから、避難路沿道等にあるブロック塀等については、交付金の積極的な活用を図る。

① ブロック塀等の安全確保に関する補助事業

対 象：避難路沿道等にある一定の高さ以上のブロック塀等

補助率：撤去等に要する費用の 1/3 又は市補助額の 1/2 のいずれか低い方の額

【一般】

地方公共団体が行う補助 1/2	事業者負担
市 1/2	1/2

【スクールゾーン】

地方公共団体が行う補助 3/4			事業者負担
市 3/16	県 3/16	国 3/8	1/4

5.2.1.4 補助制度

(1) ブロック塀等撤去費補助（平成 30 年度創設）

対象の塀：道路等に面するブロック塀等で、道路面からの高さが 80cm を超えるもの
擁壁等の上にある場合は、擁壁等との高さの合計が 80cm を超え、かつ、ブ
ロック塀等の高さが 60cm を超えるもの

対象工事：対象となるブロック塀等及び基礎を全て取り除く工事

（ただし、構造計算等により構造耐力上安全であることが確認できる場合
は、補強改修も可）

石塀の場合は、道路面からの高さを 80cm 以下に減じる工事

（ただし、狭あい道路の拡幅整備が済んでいない場合は不可）

補助率：（一般）撤去等に要する費用の 1/2（限度額：10 万円）

（スクールゾーン）撤去等に要する費用の 3/4（限度額：15 万円）

令和 2 年度までは、ブロック塀等の撤去費に対する補助制度しか整備されていなかった
が、令和 3 年度からは、補助制度が拡充され、撤去後の再築費についても、補助対象とな
っている。

【再築費】補助率：（市内一律）撤去後の再築に要する費用の 1/3（限度額：6 万 6 千円）

(2) 補助実績等

年度	補助実績						予算額 (千円)
	スクールゾーン等		一般		合計		
	件数 (件)	金額 (千円)	件数 (件)	金額 (千円)	件数 (件)	金額 (千円)	
H30	41	4,785	36	2,100	77	6,885	11,000
R元	26	2,666	27	1,825	53	4,491	11,000
R2	25	2,843	21	1,593	46	4,436	11,250
合計	92	10,294	84	5,518	176	15,812	33,250

スクールゾーン等：宇都宮市内の小中学校を中心とした 500 メートル以内の区域及び緊
急輸送道路等の沿道の区域にブロック塀等が存在するもの

一般：スクールゾーン等以外の区域にブロック塀等が存在するもの

5.2.1.5 安全対策の普及啓発

安全対策の普及啓発活動として、以下を継続的に実施している。

- ・ 広報メディア等の活用（広報紙、ホームページ、大型映像装置など）
- ・ パンフレットの配布、回覧の実施（自治会、住宅イベント、住宅展示場など）
- ・ 市内全住宅所有者へDM送付（固定資産税納税通知書へ同封）
- ・ 各種団体への周知依頼（栃木県建築士事務所協会、栃木県建築士会等）
- ・ 戸別訪問の実施

5.2.1.6 戸別訪問の実績

(単位：戸)

年度	回次	実施スクールゾーン	訪問戸数	
			地区毎	合計
H30	第1回	峰小学校、陽東小学校	874	1,055
	第2回	細谷小学校	181	
R元	第1回	姿川第一小学校、姿川第二小学校	1,080	3,154
	第2回	泉が丘小学校、富士見小学校	1,096	
	第3回	五代小学校、石井小学校	978	
R2	第1回	市内全70スクールゾーン(※)	—	9,534

※ 令和2年度は業務委託により、全スクールゾーン内のブロック塀等の調査に併せて、戸別訪問を実施したため、訪問戸数が大幅に増加している。

5.2.2 実施した監査手続

宇都宮市建築物耐震改修促進計画等を閲覧し、事業の目的、内容、予算・決算等に関して担当者に質問した。また、令和2年度の業務委託(戸別訪問)に係る随意契約に係る調書一式及び業者からの業務報告書等を確認した。

5.2.3 監査の結果

5.2.3.1 ブロック塀等の件数の公表について(意見)

宇都宮市は業務委託により、全スクールゾーン内のブロック塀等の調査を実施しており、倒壊等の危険性が高いブロック塀等の件数を把握している。他方、宇都宮市は調査結果を教育委員会に提供しており、教育委員会や学校の判断になるが、子どもたちやPTA等は危険なブロック塀等は知り得る状況にある。

宇都宮市は危険度に応じて、ブロック塀等の所有者に対して、戸別訪問や文書による啓発を実施しているが、ホームページでスクールゾーンのエリアごとに危険度に応じたブロック塀等の件数は公表していない。つまり、市民は危険なブロック塀等がどれ程存在しているかを認識できない状況である。

第2回ブロック塀等耐震化推進協議会において、「調査結果については、地区単位の公表であっても地区や学校のイメージダウンにつながることから、基本として非公表とし、協議会や学校と連携し、改修や通学路の変更など個別に対応していく。」とされているが、ブロック塀等の調査の都度、特定の個人を識別することにならないように配慮した上で件数を更新し、市民に広く公表することにより、注意喚起と耐震化の必要性の周知がより良く図られると考える。

5.3 屋外広告物の適正な規制誘導事業

5.3.1 事業の概要

5.3.1.1 事業目的

屋外広告物に関する許可等の適正運用及び周知啓発や違反広告物に対する啓発活動を行うことにより、都市の良好な景観や風致を維持し、公衆に対する危害を防止することを目的とする。

5.3.1.2 関係法令等

- (1) 屋外広告物法
- (2) 宇都宮市屋外広告物条例
- (3) 宇都宮市屋外広告物条例施行規則

5.3.1.3 事業実績等

(1) 屋外広告物の許可

屋外広告物を掲出する者及び関係団体等に対し、屋外広告物条例に基づく適正な広告物の掲出をするよう誘導する。

【許可申請件数（R3.3.31 現在）】

（単位：件）

年度	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R元	R2
新規許可	203	229	372	336	261	231	214	224	226	171
変更許可	9	9	11	10	14	12	24	12	15	23
更新許可	306	595	606	496	804	745	652	878	797	704
合計	518	833	989	842	1,079	988	890	1,114	1,038	898

(2) 屋外広告物の簡易除去

貼り紙や貼り札などの簡易広告物のうち、許可を取得していない物件の除却を行い、良好な景観又は風致の維持と公衆への危害防止を図る。

【簡易除却枚数（R3.3.31 現在）】

（単位：枚）

年度	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R元	R2
枚数	2,446	644	1,021	606	47	61	40	140	770	576

（ピークはH13年度「57,779枚」）

※ 平成26年度までは簡易除却業務を業務委託により実施していたが、これまでの取組等により、意識の醸成等が図られ、違反となる対象広告物が極めて減少したことから、平成27年度からは本業務委託を取りやめた。

(3) ボランティア団体による除却

除却ボランティア活動を広め、地域で違反広告物を掲出させない環境づくりを目指す。

【除却ボランティア団体数（R3.3.31 現在）】

年度	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R元	R2
団体数（団体）	12	12	12	11	11	11	12	12	11	11
協力員数（人）	401	395	375	382	379	370	407	401	366	367

(4) 屋外広告業の登録に関する事務

良好な景観の形成、風致の維持、公衆に対する危害の防止を図るため、繰り返し違反広告物の掲出等を行う悪質な屋外広告業者の排除、良質な業者への指導・育成を行う。

屋外広告物業者に対し、宇都宮市への登録を義務付け、登録申請をするよう適正な指導を行う。5年ごとに更新が必要である（台帳に基づき申請書の発送を行う）。

【屋外広告業登録数（R3. 3. 31 現在）】

（単位：者）

年度	H27	H28	H29	H30	R 元	R2
登録者数	26	44	33	29	33	20
更新者数	43	180	36	35	35	55
変更者数	59	83	71	71	78	78
廃業者数	3	6	1	1	2	3

(5) 違反広告物の是正指導に関する事務

良好な景観の形成、風致の維持、公衆に対する危害の防止を図り、適正な掲出環境とするため、屋外広告物条例に適合していない違反広告物（簡易広告物は除く）の指導を実施している。

特に平成 21 年度からは、ロードサイドに乱立する野立て広告物を対象に調査・指導を進めている。

【経過】

平成 21～22 年度	野立て広告物実態調査（約 4,500 件）
平成 23 年度	掲出者の調査、違反者への条例周知
平成 24 年度	「宇都宮市屋外広告物是正指導実施計画」策定 違反者（14 者約 900 件）に対する是正指導
平成 25 年度	違反者（14 者約 300 件）に対する是正指導
平成 26 年度	違反者（14 者約 600 件）に対する是正指導
平成 27 年度	違反者（14 者約 650 件）に対して再度是正指導 ※ 平成 24 年度指導分
平成 28 年度	違反者（14 者 589 件）に対して再度是正指導 ※ 平成 24 年度指導分 「宇都宮市屋外広告物是正指導実施計画」見直し
平成 29 年度	指導中の全違反者（165 者 800 件）に対して再是正指導
平成 30 年度	指導中の全違反者（114 者 1,151 件）に対して再是正指導
令和 元年度	指導中の違反件数の多い業者（14 者 453 件）に対して再是正指導
令和 2 年度	指導中の違反件数の多い業者（12 者 266 件）に対して再是正指導

5.3.1.4 宇都宮市屋外広告物是正指導実施計画

(1) 目的

宇都宮市の良好な景観を形成、風致の維持又は公衆に対する危害を防止するため、屋外広告物適正化推進計画を策定し屋外広告物に関する計画的な施策を展開していく予定である。これに先立ち、平成 20 年度、21 年度に宇都宮市における屋外広告物の掲出及び許可状況を調査したところであるが、その結果、違反広告物が氾濫し制度そのものが形骸化しつつある現状が判明した。この喫緊の課題に対応するため、早急に是正指導に取り組む必要があり、その手順、方法、目標、考え方、今後の方針等を示し、もって公平公正かつ円滑に

実施するものである。

※ 当該計画は平成24年度に策定され、平成28年度に簡易的な見直しが行われている。

(2) 違反屋外広告物の是正目標

① 手続違反屋外広告物の是正目標

(単位：件)

手続違反件数		手続違反広告物の是正（許可）推移目標										
指導対象		H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R元	R2	R3	
広告業者	1,113	223	445	668	779	890	946	1,002	1,057	1,091	1,113	
	割合 (%)	20	40	60	70	80	85	90	95	98	100	
広告主	592	← 周知期間 →			59	118	237	355	385	414	444	474
	割合 (%)	← 周知期間 →			10	20	40	60	65	70	75	80
計	1,705	223	445	727	897	1,301	1,350	1,387	1,471	1,535	1,587	
是正割合の推移 (%)		13.1	26.1	42.6	52.6	76.3	79.2	81.3	86.3	90.0	93.1	

出典：「宇都宮市屋外広告物是正指導実施計画」より抜粋

② 基準違反屋外広告物の是正目標

(単位：件)

基準違反件数		基準違反広告物の是正（許可）推移目標									
指導対象		H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R元	R2	R3
広告業者	1,225	← 猶予期間 →			306	613	735	796	858	919	980
	割合 (%)	← 猶予期間 →			25	50	60	65	70	75	80
広告主	652	← 周知期間 →		← 猶予期間 →			163	326	391	456	489
	割合 (%)	← 周知期間 →		← 猶予期間 →			25	50	60	70	75
計	1,887				306	613	898	1,122	1,249	1,375	1,469
是正割合の推移 (%)					16.2	32.5	47.6	59.5	66.2	72.9	77.8

出典：「宇都宮市屋外広告物是正指導実施計画」より抜粋

(3) 違反広告物是正指導の手順

宇都宮市屋外広告物是正指導実施計画では、違反広告物是正指導の手順が Step1 から Step17 まで、実施時期と実施内容が明示されている。

【違反広告物是正指導の手順】

Step	手順内容	実施時期	主な実施内容
1	広告物の現況調査	平成21年度、22年度	<ul style="list-style-type: none"> ・ 広告物の設置場所、表示内容を目視により調査 ・ 調査日時、所在地、写真を記録 ・ 建築指導課の許可台帳と突き合わせし、無許可であることを確認する。 ・ 表示内容から広告主を判断する。 ・ 表示内容及びインターネット等により広告主の連絡先を調査する。
2	許可基準の適否の判定	平成21年度、22年度	<ul style="list-style-type: none"> ・ 指導時の参考とするため、広告物の位置、目視により調査した高さ・面積等により、許可基準の(おおむねの)適否を判定する。 ・ 調査内容を違反広告物台帳、調書、位置図に整理する。
3	広告物の現況調査	平成23年度	<ul style="list-style-type: none"> ・ 広告主へ電話により連絡し、広告物設置業者の名称・連絡先を聴取する。 ・ 調査の目的・趣旨等の質疑、文書等の要望があった場合には、目的・趣旨等を明記した文書を発送し、調査協力を求める。
4	周知文書の発送	平成23年度	<ul style="list-style-type: none"> ・ 広告業者へ屋外広告物制度の周知文書を発送する。 ・ 電話照会により広告業者が判明できなかった場合又は広告主が当該広告物を直接管理している場合は、広告主へ周知文書を発送する。
5	周知文書発送後の対応	平成23年度	<ul style="list-style-type: none"> ・ 発送後の問合せに対し、許可制度の概要を説明する。
6	是正指導通知発送準備	平成24年度4月～8月	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周知文書発送後の窓口相談等の対応調書作成 → 違反台帳の整理 ・ 許可申請状況等の動向把握 ・ 違反内容の再確認(禁止地域違反・基準違反・手続違反) ・ 是正通知発送用の台帳(違反者別台帳)整理
7	違反件数の多い業者への指導	平成24年度10月～11月	<ul style="list-style-type: none"> ・ 違反件数の多い業者は、個別に調書を作成・管理し、是正指導する(違反30件以上、14者)。 ・ 通知発送、来庁させ個別指導 → 継続的に指導や是正方法等の協議
8	是正指導通知の発送(第1回)	平成24年12月～平成25年1月	<ul style="list-style-type: none"> ・ 違反者(広告業者又は広告主等)に対し、違反是正指導通知を発送 ・ 平成24年12月～平成25年1月にかけて分割発送200通×5回程度

Step	手順内容	実施時期	主な実施内容
9	通知発送後の対応	平成24年12月～	<ul style="list-style-type: none"> ・ 是正指導通知発送後の問合せに対し、許可制度の説明と許可申請の指導をする。 ・ 問合せ時に、許可基準の適否を判断し、基準違反となるものについては、改修又は除却の指導をする。 ・ やむを得ない理由により早急に改修・除却等の是正ができないものに対しては、期限を定め是正するように指導する。併せて、理由書、誓約書を含む是正計画書を提出するよう指導する。 ・ 問合せや相談等については、指導内容等の経過が分かるように記録簿を作成し保存する（電話等を除く窓口相談等）。 ・ 広告主に対しては、制度そのものを理解していないことを前提に、現地で立会いする等、一般市民と同様に柔軟かつ丁寧に対応する。
10	相互間距離違反の是正指導	平成25年3月～	<ul style="list-style-type: none"> ・ 相互間距離違反の広告業者・広告主に対し、基準及び違反の内容・是正方法等に関する全体説明会を実施後、違反地区グループごとに是正指導を行う。
11	第2回是正指導通知発送準備	平成25年4月～7月	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第1回是正指導通知発送後の許可申請状況を確認する。 ・ 指導経過記録簿を整理し、許可申請状況と合わせて取りまとめ、違反者台帳及び違反広告物台帳を再整理する。 ・ 既に許可申請や是正計画書等が提出されたもの、指導を継続し是正の見込みがあるものに対しては発送しない。
12	是正指導通知の発送（第2回）	平成25年7月～8月	<ul style="list-style-type: none"> ・ 是正通知発送用台帳（違反者台帳）により、第2回目のは正指導通知書を発送し、是正を促す。（指導通知のみ） ・ 第1回目と同様に分割して（7月～8月頃）発送する。200通×5回程度
13	通知発送後の処理	平成25年9月～12月	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第1回目発送と同様に、受動的な対応を中心に是正指導を行う。 ・ 必要に応じて現地立会いを行う。 ・ 指導経過記録簿を作成し保存する。 ・ 是正報告があったものについては、現地を確認の上、是正済の旨を指導記録簿に記載する。

Step	手順内容	実施時期	主な実施内容
14	個別違反是正指導準備	平成26年1月～6月	<ul style="list-style-type: none"> 違反指導経過記録簿を整理する。 記録簿の内容を違反広告物台帳及び違反者台帳に反映させ、整理する。 違反広告物台帳と許可申請状況との突き合せを行う。 違反件数や違反内容、是正指導通知発送後の対応等を精査し、悪質な違反広告業者を特定する。 屋外広告物実態調査成果品の位置図から、優先的に指導する必要がある地域を特定する。 個別指導に当たって、担当者を中心に係長、総括を加え、2人以上の対応チームを編成する。 個別違反是正指示書を発送する前に、対象となる違反屋外広告物の現地調査を行う。
15	個別違反是正指示書の発送	平成26年7月	<ul style="list-style-type: none"> 悪質な違反広告業者へ個別に違反是正指示書を発送する。
16	違反広告業者への対応	平成26年8月～10月	<ul style="list-style-type: none"> 違反広告業者からの問合せに対し、電話による対応は最小限とし、日時を指定し、来庁するよう指導する。その際資料を持参するよう指示する。 違反広告業者が来庁した場合、職員2人以上で対応する。 手続違反の広告物については、速やかに許可を受けよう指示する。 基準違反の広告物についても、速やかに改修又は除却するよう指示する。速やかに対応できない場合は、理由書・誓約書・是正計画書の提出を求める。
17	勧告・罰則規定適用の検討	平成26年11月～平成27年3月	<ul style="list-style-type: none"> 違反是正指示書を送付した違反広告業者の対応を確認する。 違反広告物の是正が進まない場合又は違反広告業者に改善する兆しがない場合は、勧告書を送付すると共に、罰則規定適用を検討する。 併せて公表制度の創設を検討する。

(4) 違反件数の多い広告業者への対応

広告業者への違反是正通知の一斉発送に先立ち、違反件数の多い広告業者については、個別に違反是正指導を行う。

業者ごとに違反広告物台帳を個別に管理し、掲出状況や是正状況等を常時把握する。

通知により日時を指定し来庁させ、口頭指導をした上で、相互に違反広告物台帳の写しを確認しつつ直接手渡す。

指導内容は次のとおり。

- ① 基準に適合するものは早急に許可申請をすること。

- ② 基準に適合しないものは改修、移設、除却すること。
 - ③ 違反広告物の位置、基準の適否は自分で調べ、不明な場合は市に現地立会い、基準の確認を求めること。
 - ④ 早急に②の是正が不可能な場合は、理由書及び是正計画書を提出すること。
- ※ 対象は、30件以上の違反広告物を掲出している14業者とし、違反件数の多い順から指導する。

(5) 罰則規定の適用

屋外広告物法及び宇都宮市屋外広告物条例には、次のような罰則規定等がある。

【屋外広告物法】

(違反に対する措置)

第7条 都道府県知事は、条例で定めるところにより、第3条から第5条までの規定に基づく条例に違反した広告物を表示し、若しくは当該条例に違反した掲出物件を設置し、又はこれらを管理する者に対し、これらの表示若しくは設置の停止を命じ、又は相当の期限を定め、これらの除却その他良好な景観を形成し、若しくは風致を維持し、又は公衆に対する危害を防止するために必要な措置を命ずることができる。

2 都道府県知事は、前項の規定による措置を命じようとする場合において、当該広告物を表示し、若しくは当該掲出物件を設置し、又はこれらを管理する者を過失がなく確知することができないときは、これらの措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。(以下略)

3 都道府県知事は、第1項の規定による措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条から第6条までに定めるところに従い、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせ、その費用を義務者から徴収することができる。

4 (略)

(屋外広告業を営むものに対する指導、助言及び勧告)

第11条 都道府県知事は、条例で定めるところにより、屋外広告物業を営むものに対し、良好な景観を形成し、若しくは風致を維持し、又は公衆に対する危害を防止するために必要な指導、助言及び勧告を行うことができる。

第34条 第3条から第5条まで及び第7条第1項の規定に基づく条例には、罰金又は科料のみを科する規定を設けることができる。

- 第3条 (広告物の表示等の禁止)
- 第4条 (広告物の表示等の制限)
- 第5条 (広告物の表示の方法等の基準)
- 第7条 (違反に対する措置)

【宇都宮市屋外広告物条例】

(除却その他の措置)

第 15 条 市長は、第 2 条から第 3 条の 3 まで、第 7 条、第 13 条又は第 14 条第 1 項の規定に違反して広告物を表示し、若しくは掲出物件を設置し、又は管理する者に対し、これらの表示若しくは設置の停止を命じ、又は 5 日以上を定め、これらの除却その他良好な景観を形成し、若しくは風致を維持し、若しくは公衆に対する危害を防止するため必要な措置を命ずることができる。

2 市長は、前項の規定による命令をしようとする場合において、当該広告物を表示し、若しくは当該掲出物件を設置し、又は管理する者を確知できないときは、これらを除却することができる。(以下略)

(罰則)

第 25 条 次の各号のいずれかに該当する者は、1 年以下の懲役又は 500,000 円以下の罰金に処する。

- (1) 第 17 条第 1 項又は第 3 項の規定に違反して登録を受けずに屋外広告業を営んだ者
- (2) 不正の手段により第 17 条第 1 項又は第 3 項の登録を受けた者
- (3) 第 20 条の 2 第 1 項の規定による営業の停止の命令に違反した者

第 25 条の 2 第 15 条第 1 項の規定による市長の命令に違反した者は、500,000 円以下の罰金に処する。

第 25 条の 3 次の各号のいずれかに該当する者は、300,000 円以下の罰金に処する。

- (1) 第 2 条から第 3 条の 3 までの規定に違反して広告物を表示し、又は掲出物件を設置した者
- (2) 第 9 条第 1 項の規定に違反して広告物又は掲出物件を変更し、又は改造した者
- (3) 第 14 条第 1 項の規定に違反して広告物又は掲出物件を除却しなかった者
- (4) 第 17 条の 5 第 1 項の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした者
- (5) 第 19 条第 1 項の規定に違反して業務主任者を選任しなかった者

第 25 条の 4 次の各号のいずれかに該当する者は、200,000 円以下の罰金に処する。

- (1) 第 21 条第 1 項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者
- (2) 第 21 条第 2 項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、若しくは質問に対して答弁をせず、若しくは虚偽の答弁をした者

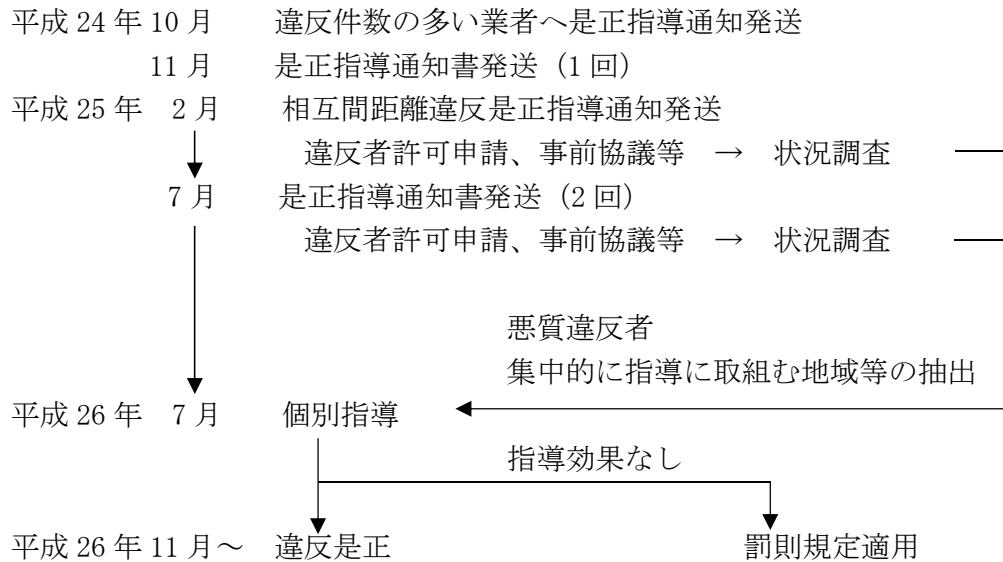
(両罰規定)

第 26 条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務について、第 25 条から前条までの違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して、各本条の罰金刑を科する。

第 26 条の 2 次の各号のいずれかに該当する者は、50,000 円以下の過料に処する。

- (1) 第 17 条の 7 第 1 項の規定による届出を怠った者
- (2) 第 19 条の 2 の規定による標識を掲げない者
- (3) 第 19 条の 3 の規定に違反して、帳簿を備えず、帳簿に記載せず、若しくは虚偽の記載をし、又は帳簿を保存しなかった者

(6) 罰則規定適用検討スケジュール



(7) 公表制度の創設

実効性のある違反指導を実施するため、罰則規定の適用と合わせて、公表制度の創設を検討する。広告業者にとって、商号・名称等の公表は、業務活動に大きく影響するため、罰金刑の適用よりはるかに是正の効果が期待できる。公表制度は、改善命令と同時に名称等を公表する場合と改善命令の猶予期間後、改善の兆しが見られない場合に、再度催告通知を送付した後に公表する場合が想定されるが、中期的に屋外広告物掲出の適正化を目指す宇都宮市においては、後者を中心に検討していく。

なお、公表制度を創設するためには、屋外広告物条例の改正等、法令の整備が必要である。

5.3.2 実施した監査手続

宇都宮市屋外広告物是正指導実施計画等を閲覧し、事業の目的、内容、予算・決算等に関して担当者に質問した。

5.3.3 監査の結果

5.3.3.1 是正指導の強化について（指摘）

宇都宮市屋外広告物是正指導実施計画では、平成 26 年 11 月から罰則規定の適用や公表制度の創設の検討が掲げられているが、これまで罰則規定の適用も公表制度の創設も実現していない。

違反広告物は減少傾向にあるものの、ゼロではなく、5.3.1.3 (5) の【経過】で記載したとおり、長年違反を続けている者（14 者）も存在している。

是正指導を強化するためには、公平性の観点から、まずは屋外広告物の掲出状況を正確に把握した上で、基準との整合や公衆に及ぼす影響等を考慮し、指導エリアを定めて順次実施していく必要があると思われる。過去の経過を見ると、平成 21～22 年度に実態調査を実施して以来、調査されておらず、正しい是正指導ができていないのか疑念がある。

違反広告物の根絶のためには、実態調査により屋外広告物の掲出状況を把握し、罰則規定の適用や公表制度の創設についても見据えながら、効果的な是正指導を行っていくべきである。

5.4 建築基準法に基づく認定・許可に関する事業

5.4.1 事業の概要

5.4.1.1 事務概要

建築物の建築等を計画する場合、原則として建築基準法の各規定に適合するよう計画しなければならないが、やむを得ず基準を満たさない場合等は、特定行政庁が建築計画や周辺状況等を勘案してやむを得ないと認めて認定したものや、建築審査会の同意を得る等の所要手続きを経て許可したもの等について、特例的に制限を解除する。

5.4.1.2 関係法令等

(1) 建築基準法（以下、「法」という。）

5.4.1.3 主な認定・許可事務

(1) 法第 43 条第 2 項第 1 号（認定）

建築物の敷地は、原則道路に 2m 以上接しなければならないが、幅員 4m 以上の道に 2m 以上接するほか、用途・規模等に関する基準に適合するもので、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて認定したものは接道要件が緩和される。

(2) 法第 43 条第 2 項第 2 号（許可）

建築物の敷地は、原則道路に 2m 以上接しなければならないが、その敷地の周囲に広い空地を有する等、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものは接道要件が緩和される。

(3) 法第 44 条

建築物等は道路内に建築等をしてはならないが、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上、その他周囲の環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものは建築することができる。

(4) 法第 48 条

建築物の用途は、各用途地域で定められた以外の用途の建築物は建築してはならないが、特定行政庁がやむを得ないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものは建築することができる。

(5) 法第55条

第一種低層住居専用地域等においては、都市計画において定められた建築物の高さの限度を超えてはならないが、特定行政庁がやむを得ないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものは高さの限度を超えて建築することができる。

5.4.1.4 事業実績等

【特例認定・許可実績】

(単位：件)

年度	H28	H29	H30	R元	R2
法第43条第2項第1号 (敷地の接道要件の緩和認定)			11	16	12
法第43条第2項第2号 (敷地の接道要件の緩和許可)	29	36	28	15	11
法第44条 (道路内建築制限の緩和)	4	3	4	3	7
法第48条 (用途地域制限の緩和)	1	2	4	2	3
法第55条 (建築物の高さの限度)	0	1	1	0	0
合計	34	42	48	36	33

5.4.2 実施した監査手続

令和2年度に実施した特例認定・許可案件(33件)の全件について、認定申請書又は許可申請書とその関連書類を閲覧し、承認手続や認定基準等の準拠性を確認した。

5.4.3 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

5.5 空き家等の適正管理に係る調査・指導に関する事業

5.5.1 事業の概要

5.5.1.1 事業目的

空き家等が周辺の生活環境を害し、市民等の生命、身体又は財産に被害を及ぼすことを防止し、もって市民等の良好な生活環境の保全及び安全で安心な魅力ある地域社会の実現に寄与することを目的とする。

5.5.1.2 関係法令等

- (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法
- (2) 宇都宮市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例

5.5.1.3 事務概要

生活安心課で受理した空き家のうち、建築物に関するものについて現地調査を行うとともに、その所有者等の調査を行い、特定空家等に認定される空き家の所有者に対し、除却、修

繕、立木等の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置を取るよう空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、助言又は指導をする。

※ 特定空家等とは、空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項に規定されている、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

5.5.1.4 事業実績等

【空き家等相談物件集計票（H26年度～＋実態調査247件＋自治会調査75件）】

(単位：件)

	合計	対象外・ A・B	C・D			
			小計	解決	指導中	調査中 (※1)
相談物件数	587	183	404	133	156	115

※1 所有者不明含む

【年度別指導実績】

(単位：件)

判定	H28年度			H29年度			H30年度		
	件数	指導	調査	件数	指導	調査	件数	指導	調査
対象外・A	4	-	-	4	-	-	4	-	-
B	2	-	-	2	-	-	3	-	-
C	2	2	0	14	11	3	20	11	9
D	11	9	2	8	2	6	25	22	3
合計	19	11	2	28	13	9	52	33	12

(単位：件)

判定	R元年度			R2年度		
	件数	指導	調査	件数	指導	調査
対象外・A	6	-	-	6	-	-
B	1	-	-	3	-	-
C	13	11	2	26	21	5
D	21	15	6	24	21	3
合計	41	26	8	59	42	8

A判定：居住している状態にあるもの

B判定：周辺の環境を害するものではないもの

C判定：周辺の環境に影響を及ぼしているもの

D判定：危険性があるもの

※ C判定（管理不全な状態）又はD判定（危険な状態）の空き家を特定家屋等としている。

【各年度の「指導」から取壊しになった件数】

年度	指導件数	改善件数			改善率 (※)
		取壊し	取壊し以外	合計	
H28	11	3	0	3	27%
H29	13	7	3	10	76%
H30	33	9	9	18	54%
R 元	26	9	9	18	69%
R2	42	11	9	20	47%
合計	125	39	30	69	55%

※ 改善率：改善件数合計÷指導件数

取壊し等については、建材の崩落や建物の倒壊等の可能性、それによる被害状況、事故発生の時間的切迫性から特に必要があると認めるときには、空家等の推進に関する特別措置法に基づく勧告、命令の手続を経た上で、行政代執行による取壊しを実施する。行政代執行による取壊しは令和2年度に1件のみである。それ以外は、継続的な指導に基づき、所有者による自主解体による取壊しとなっている。

5.5.2 実施した監査手続

事業の目的、内容、事業実績等に関して担当者に質問した。

5.5.3 監査の結果

5.5.3.1 改善件数について（意見）

指導件数に対しての改善件数の割合が相対的に低く、指導の効果が十分に発揮されていない。年々、指導件数が増加しているということは、不適切な管理状態の空き家等が増加していることを意味し、市民の生活環境を害するおそれが高まっている。

空き家等の管理は、第一義的には所有者等の責務であり、まずは所有者等による改善措置を促進し、改善件数を増加させる必要がある。

例えば、他市町村においては、下表のような取組を行っている。

豊能町	「特定空家等の周辺にカラーコーン等を設置し、周辺住民に当該物件が危険であることを周知していることを所有者等に伝達することで、周辺に悪影響を及ぼしていることを認識させ、改善の必要性を意識させる。」
福山市	「改善措置を行わずに放置し、倒壊等により周辺家屋等に被害が発生した場合に、所有者等に賠償責任が発生することを説明し、改善の必要性を意識させる。」

出典 総務省行政評価局「空き家対策に関する実態調査結果報告書」

宇都宮市でも同様の取組を行っており、また、官民連携組織である宇都宮空き家会議で相談内容に応じた専門家の紹介を行うマッチング事業なども実施しているが、名古屋市では、県弁護士会と連携して、空き家に係る民事上の問題に特化した電話無料法律相談会を開催している。

改善件数を増加させるため、更なる指導の仕方の工夫や所有者だけでは改善が困難な場合などにも取組が必要であると考えられる。

5.5.3.2 空き家等対策について（意見）

全国各地で空き家の増加が問題視されており、宇都宮市においても空き家対策が行われている。空き家や耐震強度の不足がある建築物については、資金不足から取壊しや修繕・補強工事（以下、「取壊し等」という。）が行えないものも存在する。マンションの修繕積立金や自動車のリサイクル預託金のように、将来の取壊し費用等を固定資産税と合わせて徴求して強制的に積み立てさせる制度があれば、資金不足から取壊し等ができない事態を回避できる。公費による対処療法としての施策だけでなく、所有者が固定資産を使用中に構造などに応じて一定額まで預託金として積み立てる仕組みも検討する必要があるのではないだろうか。

そうすることで地方自治体が解体を行った場合の解体費用の回収も容易になるとともに、耐用年数に渡り積立てを実施することで当該建築物の使用者に受益に応じて解体費用を負担させることができる。

また、住宅ローン減税についても、新築住宅よりも中古住宅を優遇することで中古住宅の取得を促進し、空き家の増加を抑制することができるのではないかと考える。

以上は特定の地方自治体の所管外ではあるが、政令指定都市や中核市は、制度や施策を有効かつ効率的に運用するために、国や都道府県に対して必要な制度や施策の創設・改善を求める責務もあると考える。

5.6 狭あい道路の拡幅整備に関する事業

5.6.1 事業の概要

5.6.1.1 事業目的

道路幅員が4m未満の道路において、新築や建替え等の機会などで後退した用地を整備することにより、道路幅員4mの道路を確保し、災害に強く快適な住環境をつくることを目的とする。

5.6.1.2 関係法令等

- (1) 建築基準法
- (2) 宇都宮市狭あい道路の整備及び管理に関する要綱

5.6.1.3 事務概要

宇都宮市狭あい道路の整備及び管理に関する要綱に基づき、建築基準法第42条第2項の規定により後退した土地の整備及び管理を行う。

(1) 後退用地の確保

後退した部分（後退用地）については、建築主や土地所有者から「寄附」又は「使用貸借」の承諾を得て用地を確保する方法や建築主や土地所有者が自ら用地を確保し整備を行なう「機能保全」がある。

【後退用地確保別における所有権移転等の取扱い】

	市への所有権移転	分筆登記費用等の補助	後退用地整備
寄 附	○	○	○
使用貸借	—	—	○
機能保全（自主管理）	—	—	所有者

【凡例】 ○：建築指導課での事務処理対応

(2) 後退用地の取得における補助金、報奨金

後退用地を寄附する場合は、測量や分筆に直接要した費用について助成金を交付し、また、すみ切り用地を寄附する場合についても、報奨金を交付する助成制度を設けている。

【補助金・報奨金の種別】

補助金 (後退用地分筆費用等)	分筆登記に係る費用(単価)については、年度当初に県土地家屋調査士会と覚書を締結している。	
報奨金 (すみ切用地)	市街化区域	市街化調整区域
	3万円/か所	2万円/か所

(3) 後退用地の整備

後退した部分(後退用地)の舗装等を行い、道路幅員4mの道路を確保する。

5.6.1.4 事業実績等

【事前協議受付件数】

(単位:件)

年度	～H29	H30	R元	R2	合計
寄附申込み	287	49	39	21	396
無償使用承諾	4,088	172	177	171	4,608
機能保全(自主管理)	528	43	50	43	664
合計	4,903	264	266	235	5,668

※ H11～H26は、道路保全課管轄

【後退用地整備状況】

年度	～H29	H30	R元	R2	合計
整備個所 (件)	4,852	47	69	67	5,035
整備面積 (㎡)	87,975	980	1,219.6	1,086.5	91,261.1
整備延長 (m)	63,408	914.5	1,131.5	978.7	66,432.7
工事金額 (千円)	850,788	16,951	24,569	20,473	912,781

※ H11～H26は、道路保全課管轄

【後退用地受入れ状況】

年度	～H29	H30	R元	R2	合計
寄附件数 (件)	420	23	31	17	491
寄附(隅切) (件)	58	0	2	2	62
面積 (㎡)	5,999.01	164.45	349.96	278.81	6,792.23
延長 (m)	9,853.01	390.47	533.11	538.99	11,315.58
補助金 (千円)	120,506	4,808	5,461	7,231	138,050
報奨金 (千円)	1,670	0	60	50	1,780

※ H11～H26は、道路保全課管轄

5.6.2 実施した監査手続

事業の目的、内容、事業実績等に関して担当者に質問した。

5.6.3 監査の結果

5.6.3.1 後退用地の買取りについて（意見）

宇都宮市において、後退用地の確保は、建築主や土地所有者から「寄附」又は「使用貸借」の承諾を得て確保する方法が採られており、「買取り」による後退用地の確保は行っていない。

「買取り」による後退用地の確保について質問したところ、「狭あい道路（建築基準法第42条第2項に基づく道路）は、所有権にかかわらず道路とみなされ、寄付や帰属に関する規定はないことから、道路事業の収用による道路整備とは性質が異なる。また、現在までの法に基づき、セットバックし、後退用地を確保した他の建築主と不平等が生じるため、買取制度を行うことは困難である」との回答を得た。

しかし、他市では、狭あい道路解消のために積極的に買取りを行っている事例もある。

買取りのための財源確保や法整備は必要になるが、災害時の避難路を確保しなければならない場合等、市民の安全を確保するために必要な場合に限定した買取制度は、創設されても不合理はないと考える。

6. 住宅政策課の事務事業

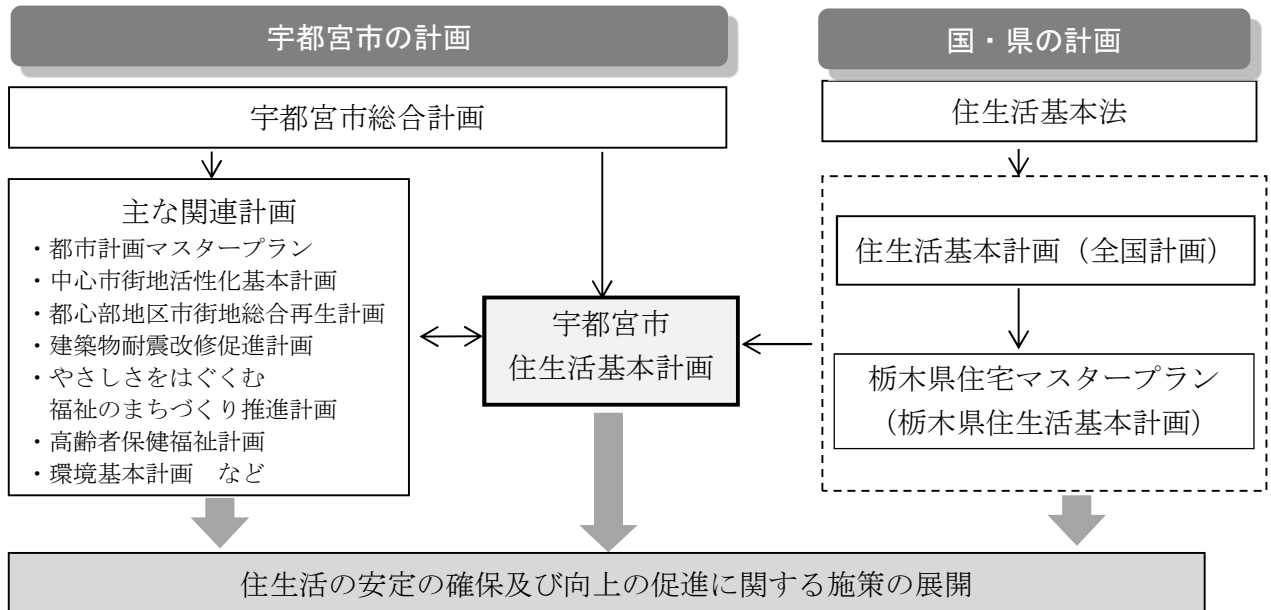
6.1 住生活基本計画（平成26年～令和4年）の推進

6.1.1 事業の概要

6.1.1.1 事業目的

人口減少・少子高齢化等の社会経済情勢の変化などに伴う新たな課題に対応するため、宇都宮市の住宅事情、まちづくりの方向性等を踏まえた「宇都宮市住生活基本計画」を策定し、市民の住生活の安定・向上のための施策を総合的かつ計画的に推進するもの。

6.1.1.2 計画の位置付け



6.1.1.3 現状と課題

(1) 人口・世帯の動向等

① 少子高齢化・人口減少の進行

- ・ 人口：511,739人 (H22) → 504,478人 (R7)
- ・ 世帯人員：2.40人 (H22) → 2.29人 (R7)
- ・ 老年人口割合：19.7% (H22) → 25.8% (R7)

② 住宅確保要配慮者の増加

- ・ 単身高齢世帯：16,313世帯 (H22) (単独世帯の22.8%)
- ・ 障がい者数：14,317人 (H17) → 18,226人 (H22)
- ・ 生活保護者数：4,763人 (H17) → 7,448人 (H22)

(2) 住宅の住環境等の状況

- ① 1世帯当たりの住宅数：1.16戸/世帯 (H20)
- ② 空き家率：市13.8%、国13.1% (H20)
- ③ 耐震化率：80.3% (H19) → 85.5% (H24)
- ④ 高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率：36.2% (H20)
- ⑤ 一定の省エネルギー対策を講じた住宅比率：24.8% (H20)
- ⑥ 公営住宅の老朽化：耐用年数1/2経過割合35.1%

(3) 地域別の状況

- ① 中央地域は人口密度が 35 人以上/ha と高いが、世帯人員が 2.2 人未満と少ない。
- ② DID（人口集中地区）は昭和 55 年代から中心部から郊外へ広がる。
- ③ 郊外地域は人口増加率（H12→22）が高く、東部地域では 9%以上であり、戸建分布率、持ち家率ともに高い。
- ④ 中心市街地の人口は約 20 年前と比較し減少。近年は横ばいで推移し、平成 22 年からやや増加。老年人口割合は全市と比較し高く、年少人口割合は全市と比較し低い。近年はやや増加。
- ⑤ 中心市街地の住宅は昭和 45 年以前に建築された住宅が多く、空き家率は全市平均を上回る。（20.4%）

(4) 住宅・住環境に関する意識

- ① 現在の住まいの満足度：73%が「満足」「ほぼ満足」と回答
- ② 今後の住まいに関する意向：68%が持ち家取得を希望
- ③ 中心市街地への居住意向：14%が住みたいと考えているが現実的には難しいと感じている。
- ④ 効果的だと思う居住促進策：商店街の活性化によるにぎわい向上や高齢者向け住宅の供給支援、家賃補助など多面的な住宅施策の推進を求めている。

(5) 現行計画の評価

- ① 安全で環境に優しい住まいづくり（耐震化、省エネルギー化等）の推進が必要
- ② 住宅に関する多様な市民ニーズに対応する住まいづくり（世帯構成に応じた住替え促進、持家取得支援等）の推進が必要
- ③ 地域の魅力を生かし高める住まいづくり（中心市街地での居住促進等）の推進が必要
- ④ 高齢者など住宅確保要配慮者が安定した生活を営むことができる住まいづくり（セーフティネット機能の向上等）の推進が必要

(6) 住宅・住環境を取り巻く課題

- ① 住宅ストック
 - ・ 住まいの耐震化など安全性の向上
 - ・ 住まいの省エネルギー化、長寿命化など環境性能の向上
 - ・ 中古住宅機能の維持向上
- ② 居住ニーズ
 - ・ 安心して住宅取得・リフォームができる環境づくり
 - ・ 様々な世帯や新たな居住ニーズに応じた住宅供給の環境づくり
- ③ 住環境
 - ・ 生活を支える基盤の整備
 - ・ 宇都宮市への定住の促進
 - ・ 中心市街地等で暮らしやすい環境づくり
 - ・ 宇都宮らしい資源を生かした住宅・景観形成
 - ・ 地域特性を生かした住みやすさの向上
 - ・ 防災・防犯のまちづくり

- ・ 空き家の発生予防、利活用の推進、適切な維持管理

④ 居住の安定性

- ・ 地域で自立して生活できる居住環境づくり
- ・ 住宅確保要配慮者への居住安定方策の充実
- ・ 市営住宅の機能充実
- ・ 大規模災害時の住宅確保

⑤ 連携・協力

- ・ 地域主体のまちづくりの推進
- ・ 効果的な施策推進に向けた国・県、市民、事業者等との連携

6.1.1.4 基本理念等

(1) 基本理念

「誰もが安心して心豊かに暮らせる、快適な住生活の実現」

(2) 基本目標

① 安全で環境に優しい住まいづくり

安全で環境に優しい、良質な住宅ストックの形成により、住み慣れた地域でいつまでも住み続けられるような住まい・住環境づくりを目指します。

② 多様な市民ニーズに対応する住まいづくり

それぞれのライフスタイルや世帯構成に応じた多様な居住ニーズが適切に充足され、心豊かに住み続けられるような住まい・住環境づくりを目指します。

③ 宇都宮の魅力を生かし高める住まいづくり

他市にはない宇都宮市の特色ある地域資源の活用や拠点化の促進などにより、魅力ある居住地として選ばれるような住まい・住環境づくりを目指します。

④ 安定した生活を営む住まいづくり

高齢者、障がい者、子育て世帯等を含む誰もが自立し、安心して、快適に暮らすことができる住まい・住環境づくりを目指します。

⑤ 多様な主体と連携した住まいづくり

市民、事業者、行政など多様な主体が連携・協力し、いつまでも住み続けられる持続可能な都市を具現化できる住環境づくりを目指します。

(3) 重点取組

	重点取組	重点施策・事業
1	街なか居住の推進	市街地再開発事業（市街地整備課） 住宅取得支援事業、家賃補助事業 等
2	住宅ストックの活用	住宅改修補助事業 マイホーム借上げ制度の活用促進 等
3	住宅セーフティネット機能の向上	市営住宅の長寿命化対策事業 宝木市営住宅建替事業 等

6.1.2 成果指標

6.1.2.1 基本目標1 安全で環境にやさしい住まいづくり

成果指標	現状値 (H24年度)	H29年度	H30年度	R元年度	R2年度	目標値 (R4年度)
新耐震基準を満たす住宅の割合	85.5%	92.2%	93.3%	94.0%	95.0%	95.0%以上
一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストック率（※1）	24.8%	-	37.9%	-	-	45%
滅失住宅の平均築後年数（※2）	39年	-	-	-	-	39年

※1 総務省による5年ごとの住宅・土地統計調査に基づき算出

※2 宇都宮市資産税課により算出。令和4年に照会

6.1.2.2 基本目標2 多様な市民ニーズに対応する住まいづくり

成果指標	現状値 (H24年度)	H29年度	H30年度	R元年度	R2年度	目標値 (R4年度)
市民の住宅に対する満足度（※1）	72.9%	-	-	-	-	75.0%
既存住宅の流通シェア（※2）	12.1%	-	14.3%	-	-	25.0%
子育て世帯の誘導住宅面積水準達成率（※3）	42.1%	-	57.9%	-	-	65.0%

※1 住生活マスタープラン改定時の市民アンケートに基づき算出

※2、※3 総務省による5年ごとの住宅・土地統計調査に基づき算出

6.1.2.3 基本目標3 宇都宮の魅力を生かし高める住まいづくり

成果指標	現状値 (H24年度)	H29年度	H30年度	R元年度	R2年度	目標値 (R4年度)
中心市街地の居住人口	16,041人	16,149人	16,770人	16,741人	16,568人	17,100人
中心市街地に住みたいと考える人の割合 (※1)	17.0%	-	-	-	-	23.0%

※1 住生活マスタープラン改定時の市民アンケートに基づき算出

6.1.2.4 基本目標4 安定した生活を営む住まいづくり

成果指標	現状値 (H24年度)	H29年度	H30年度	R元年度	R2年度	目標値 (R4年度)
高齢者のいる世帯の一定のバリアフリー率 (※1)	36.2%	-	42.6%	-	-	75%
共同住宅のうち、道路から各戸玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅 (※2)	10.2%	-	12.4%	-	-	25%
市営住宅の入居率	91.9%	78.1%	76.6%	73.8%	72.5%	95%

※1、※2 総務省による5年ごとの住宅・土地統計調査に基づき算出

6.1.2.5 基本目標5 多様な主体と連携した住まいづくり

成果指標	現状値 (H24年度)	H29年度	H30年度	R元年度	R2年度	目標値 (R4年度)
地域まちづくり計画策定推進地域数	14地域	27地域	28地域	29地域	31地域	39地域

6.1.3 実施した監査手続

事務概要を把握し、関連する資料を入手して閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。

6.1.4 監査の結果

6.1.4.1 基本目標の達成率の把握について（意見）

現行の基本目標1～5における成果指標は、総務省により5年ごとに行われる住宅・土地統計調査や、一定の時点における市民アンケートに基づき算出されているものがあり、その場合、年次において進捗管理ができていない。

この点について質問したところ、住生活基本計画の令和 5 年度以降の改定に向けて、令和 4 年度中に新たな指標を設定し、令和 5 年度から 10 年間、年次ごとに進捗管理を実施していくとのことである。

平成 26 年から令和 2 年までに期間においては、成果目標について一定の達成率を実現しているものが多いとは思われるが、適時に進捗管理はできていない。毎年度把握可能な成果指標も設定し、達成率を毎年度把握することが望ましい。

6.1.4.2 基本目標 4 の成果指標「高齢者のいる世帯の一定のバリアフリー率」について（意見）

基本目標 4 の成果目標として「高齢者のいる世帯の一定のバリアフリー率」が用いられており、「2 か所以上の手すり設置又は屋内の段差解消を行った高齢者の居住する住宅ストック数」÷「高齢者の居住する住宅ストック数」で算出されている。

平成 24 年の現状値と比較すると、平成 30 年度において 6.4%増加はしているものの、令和 4 年度目標値の 75%とは乖離（かいり）が大きくなっている。急激に進む高齢化に備え、住宅改修補助金の対象工事の拡大や補助金額の充実を図り、バリアフリー工事を推進していくことが望ましい。

6.1.4.3 基本目標 4 の成果指標「市営住宅の入居率」について（意見）

基本目標 4 の成果目標として「市営住宅の入居率」が用いられており、「入居世帯数」÷「管理戸数」で算出されている。

しかし、年々市営住宅の入居率が下がっており、市営住宅ストックの有効活用ができていないとは言えない。老朽化した市営住宅の取壊しや改修を促進し、入居率を高め、空き室の解消に努めていく必要がある。

6.2 ようこそ宇都宮へ フレッシュマン・若年夫婦・子育て世帯等家賃補助事業

6.2.1 事業の概要

6.2.1.1 事業目的

「ネットワーク型コンパクトシティ」の形成に向け、多様な世代が暮らし、魅力と活力のあふれる拠点を形成するため、居住誘導区域の民間賃貸住宅に新たに転入する世帯に対し、家賃の一部を助成することにより、居住誘導区域への居住促進を図る。

6.2.1.2 事業内容

(1) 補助対象

- ① 対象世帯 居住誘導区域内の民間賃貸住宅に新たに転入する、下記のいずれかの世帯
 - (イ) 夫婦いずれも 40 歳未満の世帯（若年夫婦世帯）
 - (ロ) 義務教育終了前の子どもがいる世帯（子育て世帯）
 - (ハ) 市内企業の 29 歳以下の新卒採用者
 - (二) とちぎ結婚支援センターに登録等の結婚活動を行う女性
- ※ (イ)、(ロ) については市外からの転入者に限る。

- ② 対象区域 高次都市機能誘導区域、都市機能誘導区域、居住誘導区域
(立地適正化計画（平成 31 年度改定）で定める区域 約 4,671ha)

- ③ その他 世帯年収がおおむね 750 万円以下であること
市税の滞納がないこと
自治会に加入していること
補助金の交付決定日から 1 年間は居住すること

(2) 補助の内容

- ① 市外在住者：ポイント加算方式により算出した額（上限 12 万円）
② 市内在住者：ポイント加算方式により算出した額（上限 6 万円）

(3) 申請手続き

- ・ 随時受付
- ・ 転居等の日から 3 か月を経過し、6 か月以内に申請すること

(4) 交付決定の取消・補助金の返還

- ① 要綱に違反したとき
② 偽りその他不正な手段により補助金の交付決定を受けたとき
③ 補助金の交付決定の内容又はこれに付した条件に違反したとき
④ 交付の決定日から 1 年以内に転居したとき（ただし、やむを得ない事情の場合は除く）

6.2.2 事業実績（平成 30 年 4 月～）

6.2.2.1 決算額

（単位：千円）

年度	H30	R 元	R2
金額	640	2,540	4,100

6.2.2.2 利用世帯数

（単位：世帯）

年度	H30	R 元	R2
新規利用世帯	8	31	51
対象世帯別内訳			
若年夫婦世帯	4	19	26
子育て世帯	1	3	4
新卒採用者	2	7	13
結婚活動を行う女性	1	2	8
対象区域別内訳			
高次都市機能誘導区域	7	5	5
都市機能誘導区域	1	15	20
居住誘導区域	-	11	26

転居元別内訳			
宇都宮市内	-	1	4
栃木県内他市	4	9	10
栃木県外 (東京圏)	4 (3)	21 (16)	37 (26)

6.2.3 実施した監査手続

事務概要を把握し、関連する資料を入手して閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。家賃補助金交付申請書については令和2年分51件を確認した。

6.2.4 監査の結果

6.2.4.1 家賃補助金の対象世帯について（意見）

家賃補助金は、とちぎ結婚支援センターに登録等の結婚活動を行う女性が対象世帯となっているが、男性については対象世帯になっていない。

フレッシュマン・若年夫婦・子育て世帯等家賃補助事業の趣旨は、「ネットワーク型コンパクトシティ」形成に向け、多様な世代が暮らし、魅力と活力のあふれる拠点を形成することであり、この目的の趣旨からすると、男性を補助対象に含めても良いのではないかと考える。

また、登録する結婚相談所については、とちぎ結婚支援センターのほか、様々な結婚相談所が対象となっている。中には登録が容易である相談所に登録だけして、補助対象になる場合も考えられることから、登録する結婚相談所の選別も必要であると考えます。

6.3 ようこそ宇都宮へ マイホーム取得支援補助事業

6.3.1 事業の概要

6.3.1.1 事業目的

「ネットワーク型コンパクトシティ」の形成に向け、多様な世代が暮らし、魅力と活力のあふれる拠点を形成するため、居住誘導区域等に新たに住宅を取得し、転入する世帯に対し取得費の一部を助成することにより、居住誘導区域等への居住促進を図る。

6.3.1.2 事業内容

(1) 補助対象

- ① 対象世帯 居住誘導区域等内に住宅を取得し、転入する世帯
- ② 対象区域 高次都市機能誘導区域、都市機能誘導区域、地区計画区域、居住誘導区域（立地適正化計画（平成30年度改定）等で定める区域 約4671ha）
- ③ その他 住宅部分の床面積が25平方メートル以上であること
世帯年収がおおむね1,500万円以下であること
市税の滞納がないこと、自治会に加入していること など

(2) 補助額

- ① 市外在住者：ポイント加算方式により算出した額（上限60万円）
- ② 市内在住者：ポイント加算方式により算出した額（上限30万円）

(3) 申請手続き

住宅取得日から6か月以内に申請（随時受付）

(4) 制度の比較

	当初制度 (H26～H29年度)	新制度 (H30年度)	新制度 (R元年度)
補助対象区域	中心市街地 約320ha	高次都市機能誘導区域 都市機能誘導区域 地区計画区域 約1,680ha	高次都市機能誘導区域 都市機能誘導区域 居住誘導区域 地区計画区域 約4,671ha
補助額	借入額の1.5% (上限30万円)	ポイント加算により算出	市外：最大60万円 市内：最大30万円
要件	10年以上の住宅ローンの借入れ、所得制限、自治会加入 など		

(5) 交付決定の取消し・補助金の返還

- ① 要綱に違反した場合
- ② 偽りその他不正な手段により交付決定者となった場合
- ③ 交付決定の内容又はこれに付した条件に違反した場合
- ④ 交付決定の日から5年以内に補助対象住宅を売買等により譲渡した場合

6.3.2 事業実績

年度	H30	R元	R2
決算額	41,400,000円	76,650,000円	96,950,000円
申請件数	146世帯	290世帯	395世帯
定住人口	389人	811人	1,164人
補助住宅	新築戸建て68件 分譲マンション55件 中古23件	新築戸建て156件 分譲マンション69件 中古65件	新築戸建て272件 分譲マンション31件 中古92件
所得状況	平均世帯収入：約805万円 平均世帯所得：約634万円	平均世帯収入：約769万円 平均世帯所得：約580万円	平均世帯収入：約755万円 平均世帯所得：約601万円
平均借入額	3,048万円	3,000万円	3,124万円
取得額	新築：平均3,917万円 中古：平均2,609万円	新築：平均3,193万円 中古：平均2,356万円	新築：平均3,108万円 中古：平均2,541万円

6.3.3 実施した監査手続

事務概要を把握し、関連する資料を入手して閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。また、マイホーム取得支援事業補助金交付申請書については令和2年5月分36件を確認した。

6.3.4 監査の結果

6.3.4.1 要綱に記載のないことを取り決めた場合の取扱いについて（指摘）

「ようこそ、宇都宮へ マイホーム取得支援事業補助金交付要綱」第5条(3)には「世帯に属するいずれもが、基準日から起算して遡り1年間は補助対象区域に居住していないこと。ただし、賃貸住宅に居住している場合は除く。」とある。

同様に「ようこそ宇都宮へ！マイホーム取得支援事業補助金申込みの手引き」にも、資格要件に「対象住宅の所有権移転又は所有権保存の登記原因日から、新築建売の場合は引渡し日から起算して遡り、1年間は対象区域に居住していないこと。(ただし、補助対象区域の賃貸住宅に居住していた場合は除きます。)」と記載されている。

しかし、賃貸住宅に居住しておらず、実家に居住していた場合にも、補助金が交付されていた事例があった。

これについて確認したところ、「賃貸住宅に居住していた場合」には、使用貸借である実家等に居住していた場合も含むとの説明があった。

この取扱いについては、補助金制度の趣旨を考慮し、課内協議で取り決めたとのことであるが、要綱は事務の処理方法に関する行政内部の重要な指針である。様々な事例を取り扱う中で、補助金制度の趣旨に合致するよう柔軟な取扱いをすることは理解できるが、要綱に記載のないことを取り決めたのであるならば、早急に要綱等を改正すべきである。

6.3.4.2 交付決定の日から5年以内に補助対象住宅を売買等により譲渡した場合について（指摘）

補助金交付決定の取消し、補助金の返還の原因として、「ようこそ宇都宮へ マイホーム取得支援事業補助金交付要綱」第11条(4)に「交付決定の日から5年以内に補助対象住宅を売買等により譲渡した場合」とある。

住宅取得後5年を経過した受給世帯を対象に、住民票の異動を確認し、異動している場合には面談をして、売却の事実とその理由を確認している。

令和元年度に3件、令和2年度に1件、補助対象住宅が譲渡されていた事例があったが、その理由が介護や転勤といった、本人の意思によらない「やむを得ない事情」として補助金の返還を免除している。

しかし、上記第11条(4)には、やむを得ない事情の場合は除くといった記載がなく、補助金返還を免除する根拠がなかった。

これについて確認したところ、「住宅取得補助利用者の居住実態について」という文書の中で、転居、転出の事情が、やむを得ない理由である場合は、返還を免除することを決めたが、要綱を改正するのを失念していたと説明があった。

令和2年3月に要綱を改正する予定であったが、現状では改正されておらず、補助金の返還の免除が要綱違反の状態になっているため、早急に要綱を改正すべきである。

6.3.4.3 補助金返還免除となるやむを得ない事情について（指摘）

マイホーム取得支援事業補助金については、「住宅取得補助利用者の居住実態について」4.(2)に「転居、転出の事情が、やむを得ない理由(例えば、災害による住宅の滅失、転勤など本人の意思によらないもの)である場合は、返還を免除する」とあり、令和元年に3件、令和2年に1件の補助金返還免除の取扱いがなされていた。

そのうち令和元年の1件については、転居理由が通勤上の理由となっており、転居元の住所と転居先の住所を確認したところ、宇都宮市内での転居となっていた。

宇都宮市によれば、転居理由が仕事関係の場合、やむを得ない理由として取扱い、新しい勤務地の住所の確認などは行っていないとのことである。仕事関係というだけで、やむを得ない理由としてしまうのは、本人の意思によらないやむを得ない理由を広く解釈し過ぎであると考えられる。

補助金制度を悪用されないよう、交付決定の取消・補助金の返還の要否を厳格に判断するために、勤務先、勤務地などを確認し、それらを総合して考え、やむを得ない理由に該当するかを慎重に検討すべきである。そのためにも、補助金の返還の条件に該当した対象者に対し、売買による譲渡等の理由に係る届出書及び必要に応じてその確認資料を提出してもらう手続等の創設を検討すべきである。

6.4 住宅改修補助事業

6.4.1 事業の概要

6.4.1.1 事業目的

既存住宅及び空き家の有効活用と良質な住宅ストックの形成を図るとともに、住宅の機能や性能を高める住宅改修費の一部を補助するもの

6.4.1.2 事業概要

(1) 補助対象

① 対象住宅

現に居住又は完了報告までに居住する予定であり、申請者又は申請者の2親等以内の同居親族が所有し、市内にある住宅

② 対象者

宇都宮市に住民登録し、市税の滞納がなく、住宅改修を行う者

③ 対象工事

宇都宮市内の施工業者が行い、居住の用に供する部分の改修工事で、住宅の性能・機能を向上させるための必須工事費（断熱改修工事やバリアフリー改修工事）の合計が10万円以上であるもの

(2) 補助の内容

① 補助額

補助対象工事費の10%（上限10万円）

(3) 申請手続き

令和3年2月末日まで申請受付

（交付決定後に契約締結し、令和3年3月末日までに完了実績報告を行うものに限る）

6.4.2 事業実績

年度	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R元	R2
補助件数（件）	384	328	291	293	333	302	303	334	278
（内空き家改修）			4	6	5	3	7	4	1
補助額（千円）	34,072	30,036	26,557	27,185	31,779	28,963	28,660	32,316	26,629
総工事費（千円）	564,672	783,484	712,059	709,456	786,062	806,818	730,859	843,235	776,031

6.4.3 実施した監査手続

事務概要を把握し、関連する資料を入手して閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。宇都宮市住宅改修事業費補助金交付申請書については令和2年5月分35件を確認した。

6.4.4 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

6.5 サービス付き高齢者向け住宅登録事業

6.5.1 事業の概要

6.5.1.1 事業目的

高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供を受けることができる良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅等を登録することにより、高齢者の居住の安定確保を図り、もってその福祉の増進に寄与することを目的とする。

6.5.1.2 事業内容

(1) 実施内容

① サービス付き高齢者向け住宅事業の登録

関係法令及び宇都宮市要綱等に基づいて、登録を実施する。

- ・登録の申請に係る事前協議（登録事項の審査）
- ・登録（手数料の徴収、登録事項の審査、登録の通知、登録簿への登載）
- ・登録事項の変更届（変更登録事項の審査、登録の通知、登録簿への登載）
- ・登録の更新（5年ごと）

② 登録したサービス付き高齢者向け住宅事業の監督

③ 登録簿の公開・閲覧

④ 定期検査の実施（竣工14日前、運用後6か月、3年ごと）

6.5.2 事業実績

登録年度	団地数（団地）	戸数（戸）
H23	12	393
H24	4	156
H25	4	214
H26	5	221
H27	5	154

登録年度	団地数（団地）	戸数（戸）
H28	2	83
H29	4	74
H30	1	14
R 元	1	50
R2	2	70
合計	40	1429

6.5.3 実施した監査手続

事務概要を把握し、関連する資料を入手して閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。定期検査の実施状況について令和2年度分の全件である13件を確認した。

6.5.4 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

6.6 市営住宅の管理運営

6.6.1 事業の概要

6.6.1.1 事業目的

住宅に困窮する低額所得者のために、低廉な家賃で市営住宅を提供するため、公営住宅法及び市営住宅条例に基づき、入居者の募集、選考及び決定、家賃の決定、収入超過者に対する措置等を的確に行う。また、市営住宅の良好な居住環境を維持するため、維持管理業務や修繕工事等を実施する。

6.6.1.2 施設概要

(1) 市営住宅の概要

(令和3年8月末現在)

No.	住宅名	区分	建設年度	耐用年数	経過年数	管理戸数	うち身障	うちシルバー	入居率	
1	星が丘	公営	S54	30年	42年	2戸	2戸	-	50.0%	
2	和尚塚	公営	S63	70年	33年	20戸	-	-	90.0%	
3	今泉	今泉A	公営	S35	30年	61年	1戸	-	-	0%
		今泉C	公営	S62~H元	70年	32~34年	111戸	2戸	-	94.5%
		今泉	公営	S51	30年	45年	2戸	2戸	-	0%
4	今泉第二	公営	S59	30年	37年	2戸	2戸	-	100%	
5	今泉第三	公営	S62	70年	34年	2戸	2戸	-	100%	
6	泉が丘	公営	H2	70年	31年	20戸	2戸	-	80.0%	
7	宝木	公営	S45~S48	45年	48~51年	220戸	-	-	39.5%	
				70年		480戸				

No.	住宅名		区分	建設年度	耐用年数	経過年数	管理戸数	うち身障	うちシルバー	入居率
8	細谷		公営	H3・H4	70年	29～30年	60戸	-	-	93.3%
9	宮原		公営	H元～H4	70年	29～32年	142戸	2戸	-	87.3%
10	双葉		公営	S53	30年	43年	2戸	2戸	-	50.0%
11	東原		公営	S56～S61	70年	35～40年	192戸	-	-	90.6%
12	江曾島		公営	S57	30年	39年	2戸	2戸	-	100%
13	下栗		公営	S57～S62	70年	34～39年	320戸	2戸	-	89.6%
14	瑞穂野		公営	S49～S57	45年	39～47年	88戸	-	-	73.3%
					70年		752戸			
15	山王		公営	H6～H19	70年	14～27年	540戸	4戸	24戸	74.4%
16	雀宮		公営	S56	30年	40年	2戸	2戸	-	100%
17	上原		公営	H11～H16	70年	17～22年	205戸	3戸	24戸	90.7%
18	富士見		改良	S37～S40	70年	56～59年	216戸	-	-	48.6%
19	末広		公営	H4～H5	70年	28～29年	96戸	2戸	-	90.6%
20	関原	1号棟	改良	平成7年	70年	26年	84戸	-	12戸	90.4%
		2号棟	公営	平成11年	70年	22年	72戸	-	12戸	86.1%
合計							3,633戸	31戸	72戸	

※ 宝木住宅は、現在再生計画が実施されており、入居者の募集を止めているため入居率は低い

(2) 市営住宅住所一覧表

団地名	号棟	住所	誘導区域
星が丘		星が丘2丁目2番41号	都市機能誘導区域
和尚塚		戸祭2丁目8番1号	対象外
今泉A		泉が丘1丁目10番2号	居住誘導区域
今泉C	1	泉が丘4丁目4番1号	対象外
	2	泉が丘4丁目4番2号	
	3	泉が丘4丁目4番3号	
	4	泉が丘4丁目4番4号	
	5	泉が丘4丁目4番5号	
	6	泉が丘4丁目2番1号	居住誘導区域
	7	泉が丘4丁目2番2号	
今泉		元今泉7丁目2番5号	都市機能誘導区域
今泉第二		今泉町2543番地15	対象外

今泉第三		峰 4 丁目 10 番 3 号	居住誘導区域
泉が丘	1	泉が丘 3 丁目 22 番 1 号	居住誘導区域
	2	泉が丘 3 丁目 22 番 2 号	
宝木		宝木町 2 丁目 1028 番地	対象外
細谷		細谷町 230 番地	居住誘導区域
宮原	1	陽南 4 丁目 1 番 1 号	居住誘導区域
	2	陽南 4 丁目 1 番 2 号	
	3	陽南 4 丁目 1 番 3 号	
	4	陽南 4 丁目 1 番 4 号	
	5	陽南 4 丁目 1 番 5 号	
	6	陽南 4 丁目 1 番 6 号	
双葉		双葉 2 丁目 4 番 2 号	都市機能誘導区域
東原	1	東原町 11 番 1 号	居住誘導区域
	2	東原町 11 番 2 号	
	3	東原町 22 番 1 号	
	4	東原町 22 番 2 号	
	5	双葉 3 丁目 18 番 1 号	居住誘導区域
	6	双葉 3 丁目 18 番 2 号	
	7	双葉 3 丁目 20 番 1 号	対象外
	8	双葉 3 丁目 21 番 1 号	
江曾島		江曾島本町 21 番 2 号	対象外
下栗	1～4	下栗 1 丁目 18 番地	居住誘導区域
	5～9	下栗 1 丁目 19 番地	
瑞穂野	1～4	瑞穂 2 丁目 3 番地	都市機能誘導区域
	5～8	瑞穂 2 丁目 4 番地	
	9～13	瑞穂 2 丁目 5 番地	
	14～17 20～30	瑞穂 2 丁目 13 番地 1	
	18～19 31～33	瑞穂 2 丁目 12 番地	
	34～37	瑞穂 2 丁目 2 番地 1	
山王		徳次郎町 444 番地	対象外
雀宮		若松原 2 丁目 18 番 28 号	対象外
上原	1	富士見町 9 番 1 号	対象外

	2	富士見町9番2号	
	3	富士見町9番3号	
富士見	1	富士見町3番1号	対象外
	2	富士見町3番2号	
	3	富士見町3番3号	
	4	富士見町3番4号	
	5	富士見町3番5号	
	6	富士見町3番6号	
	7	富士見町3番7号	
	8	富士見町3番8号	
	9	富士見町3番9号	
末広	1	末広2丁目13番17号	居住誘導区域
	2	末広2丁目13番18号	
	3	末広2丁目13番19号	
関原	1	末広2丁目2番1号	居住誘導区域
	2	末広2丁目2番2号	

6.6.1.3 入居申込者の資格

共通申込資格
<p>(1) 申込現在において、住宅に困っていること</p> <p>(2) 申込現在において、申込者本人が宇都宮市内に居住し、住民登録があること又は宇都宮市内に勤務先があること</p> <p>(3) 連帯保証人がいること</p> <p>(4) 申込現在において、世帯の月収額が、収入基準の範囲内であること（※1） （引き続き5年以上入居している場合において最近2年間引き続き政令で定める基準を超える収入のあるときは、明渡しを請求することができる）</p> <p>(5) 申込現在において、市民税、国民健康保険税等の滞納がないこと</p> <p>(6) 申込者本人及び同居しようとする親族が暴力団員でないこと</p>
家族向けの条件
<p>(1) 申込現在において、同居又は同居しようとする親族がいること</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市営住宅は原則として2人以上の親族で構成された世帯が入居できる ・ 入居日までにその婚約者と結婚する場合は入居できる （※ 入居日までに、結婚したことを証明する戸籍謄本等の提出が必要） <p>(2) 4DKは、5人以上の世帯員で構成された世帯で入居すること</p>
単身向けの条件

<p>(1) 申込現在において、下記のいずれかにあてはまること</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 満 60 歳以上 ・ 障がい者認定を受けている ・ 戦傷病者がいる世帯 ・ 原子爆弾被爆者で、厚生労働大臣の認定を受けている ・ 海外からの引揚者で、引揚の日から 5 年未満 ・ ハンセン病療養所入所者 ・ DV 被害者 ・ 生活保護者 <p>(2) 連帯保証人の他に身元引受人がいる（連帯保証人と兼任可）</p> <p>(3) 申込できる住宅は、2K、1DK、2DK、2LDK、3DK の一部</p>
シルバーハウジング住宅の条件
<p>(1) 申込者本人及び同居しようとする親族が、下記のいずれかにあてはまること</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 満 60 歳以上の単身世帯 ・ 満 60 歳以上の夫婦のみの世帯（いずれかが満 60 歳以上） ・ 満 60 歳以上の 2 人の親族からなる世帯 <p>(2) 自立生活が営める程度の健康状態にあること</p> <p>(3) 住宅困窮度が高く、家族による援助が困難であること</p>
身体障がい者用住宅の条件
<p>(1) 申込者本人又は同居しようとする親族が、身体障がい者のうち下肢及び体幹にかかる障がい 1・2 級に該当すること（常に車椅子で生活していることが必要）</p> <p>(2) 単身で申込む場合、自立した生活を営むことができること</p>

【※1 世帯の月収額の基準】

	公営住宅	改良住宅・更新住宅 (富士見・関原 1 号棟)
一般世帯	158,000 円以下	114,000 円以下
裁量階層世帯 (※2)	214,000 円以下	139,000 円以下

【※2 裁量階層世帯】

区分
世帯主が満 60 歳以上の単身世帯。同居者がいる場合は、同居者のいずれもが 60 歳以上の方又は満 18 歳未満で構成されている世帯
次の障がい認定を受けている方がいる世帯
<ul style="list-style-type: none"> ・ 身体障がい（等級 1～4 級） ・ 精神障がい（等級 1～2 級） ・ 知的障がい（等級 A1～B1）
戦傷病者がいる世帯
原子爆弾被爆者で厚生労働大臣の認定を受けている方
海外からの引揚者の方がいる世帯
ハンセン病療養所入所者等がいる世帯

区分
小学校就学前の子がいる世帯

6.6.1.4 収入超過者と高額所得者

収入超過者（公営住宅法 28 条）	高額所得者（公営住宅法 29 条）
公営住宅に引き続き 3 年以上入居し、政令で定める基準（158,000 円）を超える収入がある入居者	公営住宅に引き続き 5 年以上入居し、最近 2 年間引き続き政令で定める基準（313,000 円）を超える高額の収入のある入居者
市営住宅を明け渡す努力義務	市営住宅を明け渡す義務
使用料は段階的に近傍同種の住宅の家賃の金額に設定	使用料は近傍同種の住宅の家賃の金額で設定 明渡し期限経過後は、近傍同種の住宅の家賃の 2 倍相当の金額以下に設定

6.6.2 市営住宅の管理における指定管理者の導入

6.6.2.1 導入の目的

令和 3 年 4 月 1 日より、入居者サービスの向上や管理経費の縮減を図るため、指定管理者制度を導入し、より効果的、効率的な管理運営を推進する。

6.6.2.2 指定管理者の概要等

事務所名称	宇都宮市営住宅管理センター
指定管理者	株式会社 東急コミュニティー
住所	宇都宮市中央 1 丁目 9 番 11 号 大銀杏ビル 6 階
開設時間	月曜日から金曜日 午前 8 時 30 分から午後 6 時
職員	14 人
指定期間	令和 3 年度から令和 7 年度
指定管理料	1,550,005 千円（5 年間）
主な業務	<ul style="list-style-type: none"> 入居者の管理に関する業務 施設維持の管理に関する業務 市営住宅使用料及び駐車場使用料に関する業務

6.6.3 事業実績

6.6.3.1 市営住宅の応募状況

(1) 全体

年度	H28	H29	H30	R 元	R2
募集戸数	208 戸	208 戸	223 戸	204 戸	209 戸
申込世帯数	332 世帯	267 世帯	248 世帯	287 世帯	204 世帯
入居世帯数	111 世帯	97 世帯	97 世帯	87 世帯	93 世帯
申込倍率	1.6 倍	1.2 倍	1.1 倍	1.4 倍	1.0 倍

(2) 市営住宅別及びタイプ別の応募状況（令和 2 年）

住宅名	タイプ	空き家数 (戸)	申込者 (世帯)	入居者 (世帯)	倍率
今泉	2DK	1	5	1	5.0
	3DK	5	8	5	1.6
	4DK	1	0	0	0.0
和尚塚	3DK	3	3	2	1.0
東原	3DK	5	6	3	1.2
	4DK	3	0	0	0.0
	2LDK	1	4	1	4.0
細谷	3DK	4	8	3	2.0
宮原	3DK	26	5	4	0.1
	身障	2	0	0	0.0
関原 (1号棟)	3DK	5	6	4	1.2
関原 (2号棟)	シルバー (※)	2	1	0	0.5
	2DK	1	5	1	5.0
	2LDK	2	4	2	2.0
	3DK	2	8	2	4.0
富士見	2K	10	0	0	0.0
山王	2DK	5	5	4	1.0
	3DK	29	9	8	0.3
山王 (14・15・16・17号棟)	1DK	1	1	1	1.0
	3DK	5	10	5	2.0
	シルバー (※)	3	2	1	0.6
瑞穂野	3DK	16	7	6	0.4
	2LDK	3	1	1	0.3
下栗	3DK	33	19	13	0.5
	3LDK	6	6	4	1.0
末広	2DK	2	11	2	5.5
	2LDK	10	3	3	0.3
	3DK	3	1	1	0.3
上原	1DK	2	6	2	3.0
	2DK	5	44	5	8.8
	3DK	7	14	7	2.0
	シルバー	2	2	2	1.0
星が丘 (身障)	2DK	4	0	0	0.0
合計		209	204	93	

※ シルバーは 2DK

(3) 単身高齢者の市営住宅の応募状況

年度	H28	H29	H30	R元	R2
募集戸数（単身入居可）	31戸	30戸	47戸	51戸	69戸
申込世帯数	130世帯	114世帯	122世帯	160世帯	90世帯
入居世帯数	25世帯	23世帯	27世帯	36世帯	30世帯
申込倍率	4.2倍	3.8倍	2.6倍	3.1倍	1.3倍

6.6.3.2 市営住宅のバリアフリー化状況

棟数	管理戸数	シルバー 対応戸数	バリアフリ ー化済戸数	バリアフリー化状況		
				手摺2か所	段差解消	廊下幅確保
168棟	3,633戸	72戸	1,164戸	865戸	995戸	1,004戸
		2.0%	32.0%	23.8%	27.4%	27.6%

6.6.3.3 市営住宅の世帯構成

年度		H28	H29	H30	R元	R2
単身世帯	世帯数	1,145世帯	1,141世帯	1,153世帯	1,167世帯	1,196世帯
	割合	39.4%	40.2%	41.5%	43.6%	45.4%
一般世帯	世帯数	1,760世帯	1,695世帯	1,625世帯	1,511世帯	1,441世帯
	割合	60.6%	59.8%	58.5%	56.4%	54.6%
合計	世帯数	2,905世帯	2,836世帯	2,778世帯	2,678世帯	2,637世帯
	割合	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

6.6.3.4 市営住宅の高齢世帯(人数)の割合

年度		H28	H29	H30	R元	R2
65歳未満	世帯数 (人数)	— (4,288人)	— (3,750人)	— (3,521人)	1,514世帯 (3,164人)	1,000世帯 (2,955人)
	割合	70.3%	66.7%	65.0%	62.0%	60.0%
65歳以上 ※65歳以上 のみの世帯	世帯数 (人数)	— (1,811人)	— (1,873人)	— (1,899人)	1,164世帯 (1,936人)	1,637世帯 (1,966人)
	割合	29.7%	33.3%	35.0%	38.0%	40.0%
合計	世帯数 (人数)	— (6,099人)	— (5,623人)	— (5,420人)	2,678世帯 (5,100人)	2,637世帯 (4,921人)
	割合	100.0%	100%	100%	100.0%	100.0%

6.6.3.5 市営住宅入居世帯の収入（所得）別世帯数

分位	収入（月当たり所得）	H30 年度		R 元年度		R2 年度	
		世帯数 （世帯）	割合 （%）	世帯数 （世帯）	割合 （%）	世帯数 （世帯）	割合 （%）
1	104,000 円以下	2,123	76.4	2,095	78.2	2,073	78.6
2	104,001 円～123,000 円	126	4.5	98	3.7	108	4.1
3	123,001 円～139,000 円	94	3.4	97	3.6	73	2.7
4	139,001 円～158,000 円	86	3.1	83	3.1	74	2.8
5	158,001 円～186,000 円	86	3.1	69	2.6	81	3.1
6	186,001 円～214,000 円	83	3.0	57	2.1	59	2.3
7	214,001 円～259,000 円	53	1.9	63	2.4	56	2.2
8	259,001 円以上	118	4.2	108	4.0	104	3.9
	未申告	9	0.3	8	0.3	9	0.3
	合計	2,778	100.0	2,678	100.0	2,637	100.0

6.6.4 実施した監査手続

事務概要を把握し、関連する資料を入手して閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。

6.6.5 監査の結果

6.6.5.1 入居率及び応募倍率の低い市営住宅について（意見）

宮原団地は居住誘導地域、瑞穂野団地は都市機能誘導区域にあるが、令和 2 年度の市営住宅の応募倍率を見ると、宮原団地や瑞穂野団地について 0.5 倍に満たず、特に応募倍率が低くなっている。

この理由を確認したところ、老朽化が進んでいる住宅等は応募倍率が低くなるということであった。

現状では、各市営住宅の入居率はおおむね 50%以上となっているが、上記団地では入居率が低下していくと考えられる。入居者が減れば、敷地内が荒廃するなど、住宅環境が悪化していくおそれがある。

そのような状況を防止するため、そのような住宅については、近隣の市営住宅への転居を促し、建物及び土地を他の用途も含めて利活用を図ることが望ましく、地域の活性化にもつながると考える。

宇都宮市としては、このような現状を踏まえ、様々な計画を実施しているが、応募倍率が低い住宅について、入居率が低くなる将来に向けて、資産の利活用案を引き続き検討しておくことが望ましい。

6.6.5.2 市営住宅の高齢世帯の割合の増加について（意見）

宇都宮市の市営住宅では、65 歳以上の高齢世帯の割合が年々高まっているが、バリアフリー化は進んでいない。

この理由を確認したところ、低階層への転室や個別の要請に応じて、バリアフリー工事を行っているため、市営住宅全体としては取り組んでいないとのことであった。

室内については個別の要請に応じて、工事をするにはできると思われるが、共有部分については、宇都宮市としてバリアフリー工事を進める必要があると考える。

また、改修費用等のコスト面が問題となるならば、バリアフリー化が進んだ民間住宅への誘導も考えられる。

したがって、住宅に困窮する低額所得者のために、低廉な家賃で市営住宅を提供し、良好な居住環境を維持する目的のため、バリアフリー化を進めるか、民間住宅への誘導を促進していくことが望ましい。

6.6.5.3 市営住宅の単身世帯の割合の増加について（意見）

宇都宮市の市営住宅では、現在、約7割の住宅が3DKなど3人以上の世帯向きである。しかし、子どもの結婚や就職を機に家族は小規模化するなど単身世帯が増えている。そのため広い住宅に1人で生活するケースが見られるなど、住戸タイプと世帯人数が乖離（かいり）している。また、入居の応募状況では、少人数世帯用住戸が少ないことから、単身世帯の応募倍率が高くなっている。

宇都宮市としては、単身世帯が一部の3DKの部屋に入居できるなど、対策は講じてはいるものの、住戸タイプと世帯人数の乖離（かいり）を解消及び単身世帯応募状況の変化に適合するよう、少人数世帯用住戸を増やすことや単身世帯が3DKの部屋に入る条件を更に緩和することなどの改善が求められる。

6.7 市営住宅使用料等収納対策事業

6.7.1 事業の概要

6.7.1.1 事業目的

様々な収納対策を講じることで、収入未済額の圧縮及び収納率の向上を図るとともに、入居者間の不公平感を解消することを目的とする。

6.7.1.2 令和3年度収納率目標等

(1) 住宅使用料

(単位：%)

区分	R3年度目標	実 績				
		R2年度	R元年度	H30年度	H29年度	H28年度
現年度	99.9	99.9	99.9	99.8	99.4	99.6
過年度	15.0	18.8	32.0	32.7	13.7	13.7
全体	99.0	98.9	98.8	97.6	92.3	91.1

(2) 専用駐車場使用料

(単位：%)

区分	R3 年度目標	実 績				
		R2 年度	R 元年度	H30 年度	H29 年度	H28 年度
現年度	99.9	99.9	99.9	99.9	99.5	99.7
過年度	15.0	12.0	27.4	22.5	21.8	17.7
全体	99.2	99.0	99.0	98.0	95.4	94.2

6.7.2 事業内容等

6.7.2.1 滞納者等への対応

(1) 悪質滞納者等に対する明渡し・支払い請求訴訟

① 市営住宅の使用料を 3 か月以上滞納している悪質な滞納者や無権原占有者に対して実施

(2) 訴訟までの流れ

- ① 解除予告通知を配達証明付内容証明郵便で送付する
- ② 完納までの見込みが立たない場合は、賃貸借契約解除通知を送付し、明渡し等請求訴訟の手続に入る
- ③ 名義人と親子関係等の密接な関係にある連帯保証人のうち、連帯保証人催告を滞納初期の段階から継続的に行っている場合は、連帯保証人に対しても支払い請求訴訟の手続に入る。

(3) 明渡し、動産・債権差押の強制執行

① 判決言渡しを受けてもなお、市営住宅を明け渡さず、支払いにも応じない者に対し明渡し強制執行等を執行裁判所に申し立てる。

【年度ごとの件数】

年度	訴訟	明渡し強制執行	動産強制執行	債権差押
R2	9 件	5 件	0 件	2 件
R 元	11 件	3 件	0 件	2 件
H30	15 件	1 件	1 件	1 件
H29	7 件	0 件	0 件	0 件
H28	0 件	0 件	0 件	4 件

(4) 判決済者への対応の徹底

- ① 判決済者への催告を徹底することで、収納額・収納率の向上を図る。
- ② 分納履行中又は給与差押中の滞納者を除く者に対しては、財産の差押えを示唆した催告書を送付し、納付を喚起（随時）

6.7.2.2 減免の決定

(1) 市営住宅管理センターに提出された減免申請の決定

年 度	申請件数	50%減免	100%減免	合計
H30	203 件	31 件	153 件	184 件
R 元	206 件	42 件	137 件	179 件
R2	213 件	32 件	156 件	188 件

(2) 使用料減免の対象

宇都宮市市営住宅使用料及び延滞金の減免事務取扱要領 第2条

- (1) 入居者及び入居しようとする者の収入が失職その他の事情により生活保護法による保護の基準の100分の120以下であるとき。
- (2) 入居者又は同居する親族が疾病にかかり長期にわたり療養する必要があり、そのため支出を控除した場合に入居者の収入が前号に定める算出額程度となるとき。
- (3) 災害により容易に回復しがたい損害を受け、そのための支出を控除した場合に、入居者の収入が第1号に定める算出額程度とあるとき。
- (4) 生活保護を受けているもので住宅扶助料の額を超える家賃を支払うとき。
- (5) その他特別の事情があるとき。

6.7.2.3 不納欠損処理

(1) 根拠

宇都宮市市営住宅使用料等滞納整理事務要領 第9条

賦課後5年を経過した使用料等は、時効、その他法律で定めるところにより不納欠損として処分することができる。

(2) 運用基準

- ・滞納している住宅使用料等の債権が5年間の消滅時効期間を経過したもの
- ・債務者が死亡し、「その相続人が相続放棄している場合」又は「相続人がいない場合」など、債務者がいない場合

(3) 過去の欠損状況

年度	住 宅 使 用 料			専 用 駐 車 場 使 用 料		
	人数 (人)	月数	欠損額 (円)	人数 (人)	月数	欠損額 (円)
R2	14	147	3,395,463	4	110	229,850
R 元	0	0	0	0	0	0
H30	31	256	6,083,031	10	181	412,770
H29	44	1,338	38,554,430	15	562	1,174,360
H28	18	308	7,934,720	11	169	360,320

6.7.3 実施した監査手続

事務概要を把握し、関連する資料を入手して閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。市営住宅使用料減免申請書の記載について4月分のうち25件の確認を行った。

6.7.4 監査の結果

6.7.4.1 令和元年度の不納欠損処理について（意見）

宇都宮市市営住宅使用料等滞納整理事務要領第9条に「賦課後5年を経過した使用料等は、時効、その他法律で定めるところにより不納欠損として処分することができる。」と規定されており、運用基準としては「滞納している住宅使用料等の債権が5年間の消滅時効期間を経過したもの」又は「債務者が死亡し、その相続人が相続放棄している場合」又は「相続人がいない場合」など、「債務者がいない場合」に不納欠損として処分できるとされている。

しかし、令和元年度の不納欠損処理の金額はゼロとなっており、その理由を確認したところ、住宅使用料が公債権か私債権か、関係課と整理を行っていたためと説明があった。

宇都宮市における、非強制徴収公債権・私債権「債権管理マニュアル」では、市営住宅使用料は公債権とされている。住宅使用料を私債権としている他の自治体もあることから、議論が生じることはやむを得ないと考えるが、債務者が死亡し、その相続人がいない場合に該当する債権についても不納欠損処理されていなかった。これについては運用基準に基づき、令和元年度において不納欠損処理するべきであったと考える。

宇都宮市市営住宅使用料等滞納整理事務要領では「不納欠損として処分することができる」、運用基準では、「不納欠損として処分できる」という記載になっていることから、不納欠損処理していなくても、要綱違反や運用基準違反にはなっていないが、不納欠損処理の時期に恣意性が介入してしまう可能性があることや、回収することができなくなった債権を計上することができてしまうため、少なくとも時効や債権の消滅により回収不能となった債権については、宇都宮市市営住宅使用料等滞納整理事務要領及び運用基準において、「不納欠損として処分しなければならない」といった記載への変更を検討することが望ましい。

6.8 市営住宅の長寿命化

6.8.1 事業の概要

6.8.1.1 事業目的

良好な住環境の確保を図るとともに、適正な予防保全を推進し、計画的に整備する。

6.8.2 事業実績

6.8.2.1 決算額（整備事業）

（単位：千円）

年度	H28	H29	H30	R元	R2
歳入	79,811	49,255	48,576	31,318	73,032
歳出	138,768	140,349	95,153	75,113	167,595

※歳入は社会資本整備総合交付金

6.8.2.2 工事内容

年度	契約額 (円)	工事内容
R2	23,980,000	山王市営住宅 8・9 号棟受水槽改修工事
	39,468,000	瑞穂野市営住宅受水槽改修工事
	2,184,600	瑞穂野市営住宅受水槽改修電気設備工事
	880,000	山王市営住宅 8・9 号棟受水槽改修電気設備工事
	1,573,000	瑞穂野市営住宅 4 号棟 11 号室床その他改修工事
	1,646,700	瑞穂野市営住宅 3 号棟 15 号室床その他改修工事
	1,518,000	瑞穂野市営住宅 19 号棟 13 号室床その他改修工事
	631,400	宝木市営住宅給水塔塗装工事
	1,007,600	下栗市営住宅集会所電気設備改修工事
	2,256,100	下栗市営住宅集会所便所給排水衛生設備改修工事
	1,041,700	下栗市営住宅集会所便所改修工事
	41,330,300	泉が丘市営住宅 1 号棟ほか 1 棟屋根防水改修工事
	19,129,000	瑞穂野市営住宅 7 号棟屋根防水改修工事
	30,949,000	雨水貯留タンク設置工事
合計	167,595,400	
R 元	7,528,400	和尚塚市営住宅受水槽改修工事
	5,379,000	瑞穂野市営住宅 3 号棟 16 号室ほか 2 か所床その他改修工事
	16,148,000	東原市営住宅 7 号棟電気設備改修工事
	1,012,000	和尚塚市営住宅受水槽改修電気設備工事
	33,888,800	細谷市営住宅 3 号棟屋根防水改修工事
	11,156,400	東原市営住宅 5 号棟電気設備改修工事
合計	75,112,600	
H30	11,838,000	宝木市営住宅 49 号棟給水管改修工事
	7,800,600	宝木市営住宅 45 号棟給水管改修工事
	30,004,560	宝木市営住宅 48 号棟給水管改修工事
	23,172,480	宝木市営住宅 46 号棟給水管改修工事
	4,330,800	東原市営住宅 3 号棟 14 号室ほか 2 か所床その他改修工事
	15,508,800	泉が丘市営住宅 1 号棟給水設備改修工事
	2,498,040	末広市営住宅 2・3 号棟給水ポンプユニット改修工事
合計	95,153,280	

年度	契約額 (円)	工事内容
H29	15,390,000	下栗市営住宅 3 号棟屋根防水改修工事
	15,757,200	下栗市営住宅 4 号棟屋根防水改修工事
	1,846,800	東原市営住宅 3 号棟 13 号室床その他改修工事
	1,702,080	瑞穂野市営住宅 36 号棟 12 号室床その他改修工事
	9,460,800	瑞穂野市営住宅 33 号棟電気設備改修工事
	6,868,800	東原市営住宅 3・4 号棟高置水槽改修工事
	6,395,760	関原市営住宅 2 号棟給水ポンプユニット改修工事
	11,503,080	東原市営住宅 3 号棟電気設備改修工事
	4,309,200	宮原市営住宅 1 号棟ほか 4 棟電灯設備改修工事
	4,557,600	関原市営住宅 1 号棟ほか 1 棟電灯設備改修工事
	15,768,000	宝木市営住宅 47 号棟給水管改修工事
	2,862,000	山王市営住宅 1 号棟ほか 3 棟火災報知設備改修工事
	745,200	山王市営住宅 8 号棟火災報知設備改修工事
	928,800	瑞穂野市営住宅給水ポンプ撤去工事
	7,800,000	宝木市営住宅 45 号棟給水管改修工事
	11,490,000	宝木市営住宅 49 号棟給水管改修工事
	7,567,040	下栗市営住宅 2 号棟屋根防水改修工事
	15,396,480	下栗市営住宅 1 号棟屋根防水改修工事
合計	140,348,840	
H28	2,843,640	末広市営住宅 1 号棟電灯設備その他工事
	8,038,440	瑞穂野市営住宅 36 号棟給水設備改修工事
	7,981,200	瑞穂野市営住宅 37 号棟給水設備改修工事
	19,623,600	下栗市営住宅 5 号棟屋根防水改修工事
	19,342,800	下栗市営住宅 7 号棟屋根防水改修工事
	21,762,200	下栗市営住宅 8 号棟屋根防水改修工事
	10,547,280	関原市営住宅 1 号棟給水設備改修工事
	19,936,800	下栗市営住宅 6 号棟屋根防水改修工事
	20,055,600	下栗市営住宅 9 号棟屋根防水改修工事
	1,069,200	関原市営住宅 1 号棟給水設備電源その他改修工事
	7,567,000	下栗市営住宅 2 号棟屋根防水改修工事
合計	138,767,760	

6.8.3 実施した監査手続

事務概要を把握し、関連する資料を入手して閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。

6.8.4 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

7 公園管理課の事務事業

7.1 宇都宮市の公園緑地の概要

7.1.1 宇都宮市の都市公園の概要

令和3年4月1日現在

種別	公園数				主な公園名 (下線表記は県営公園)
	面積 (㎡)				
	計	本庁	河内	上河内	
街区公園	941 831,176.61	871 721,404.02	50 91,199.69	20 18,572.90	
近隣公園	26 474,249.11	20 352,938.11	5 96,932.00	1 24,379.00	桜美, 大谷, 今宮, 西川田, みずほの中央, 中丸, 明保野, 陽南第1・第2, 錦中央, 立伏花立, 中岡本緑, ユッピーの森 鶴田おおぞら ほか
地区公園	8 329,917.60	7 292,249.60	0 0.00	1 37,668.00	宇都宮城址, 御幸, 宇都宮駅東, 平出工業団地, 宮原運動, 清原南, 水上, 上河内緑水
総合公園	6 1,052,100.17	6 1,052,100.17	0 0.00	0 0.00	八幡山, 長岡, 平成記念子どものもり, 文化の森, みずほの自然の森, <u>県中央公園 (10.5ha)</u>
運動公園	8 1,597,641.68	6 1,267,641.68	2 330,000.00	0 0.00	駒生運動, 柳田緑地, 道場宿緑地, 清原中央, 鬼怒川緑地運動, 河内総合運動, <u>県総合運動 (44.0ha)</u> , <u>県鬼怒グリーンパーク (白沢20.2ha)</u>
風致公園	1 166,000.00	1 166,000.00	0 0.00	0 0.00	清原北
墓園	2 127,500.00	2 127,500.00	0 0.00	0 0.00	北山霊園, 東の杜
緩衝緑地	4 299,936.53	4 299,936.53	0 0.00	0 0.00	清原工業団地1～3号緑地, 城南2丁目緑地
都市緑地	65 694,677.08	60 647,605.83	3 38,948.25	2 8,123.00	平出工業団地, 戸祭台1～7号, 陽向台1・2号, 桜づつみ園, 中里町権現山緑地, ニュー富士見が丘南緑地 ほか
緑道	9 15,836.00	9 15,836.00	0 0.00	0 0.00	石井内野北・西・南緑道, 駅東1・2号緑道, 越戸北・南緑道, 雀の宮4丁目緑道, 峰地藏台東緑道
広場公園	2 5,223.00	2 5,223.00	0 0.00	0 0.00	大谷景観, テクノ広場
計	1,072 5,594,257.78	988 4,948,434.94	60 557,079.94	24 88,742.90	県営3公園 (74.7ha) 含む

○ 市民1人当たり面積 (令和3年4月1日現在の人口: 517,434人)

◇ 市公園 9.37㎡ (4847257.78㎡/517434人)

◇ 県市公園 10.81㎡ (5594257.78㎡/517434人)

7.1.2 都市公園法施行令第2条に基づく都市公園の分類

種類	種別	内 容
住 区 基 幹 公 園	街区公園	主として街区に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、誘致距離 250m の範囲内で1か所当たり面積 0.25ha を標準として配置する。
	近隣公園	主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園で近隣住区（※1）当たり1か所を誘致距離 500m の範囲内で、1か所当たり面積 2ha を標準として配置する。
	地区公園	主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、誘致距離 1km の範囲内で1か所当たり面積 4ha を標準として配置する。
都 市 基 幹 公 園	総合公園	都市住民全般の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園で、都市規模に応じ1か所当たり面積 10～50ha を標準として配置する。
	運動公園	都市住民全般の主として運動の用に供することを目的とする公園で、都市規模に応じ1か所当たり面積 15～75ha を標準として配置する。
大 規 模 公 園	広域公園	主として一つの市町村の区域を超える広域のレクリエーション需要を充足することを目的とする公園で、地方生活圈等広域的なブロック単位ごとに1か所当たり面積 50ha 以上を標準として配置する。
	レクリエーション都市	大都市その他の都市圏域から発生する多様かつ選択性に富んだ広域レクリエーション需要を充足することを目的とし、総合的な都市計画に基づき、自然環境の良好な地域を主体に、大規模な公園を核として各種のレクリエーション施設が配置される一団の地域であり、大都市圏その他の都市圏域から容易に到達可能な場所に、全体規模 1,000ha を基準として配置する。
国 営 公 園		一つの都府県の区域を超えるような広域的な利用に供することを目的として国が設置する大規模な公園にあっては、1か所当たり面積おおむね 300ha 以上を標準として配置する。国家的な記念事業等として設置するものにあつては、その設置目的にふさわしい内容を有するように配置する。
特 殊 公 園		風致公園（主として風致【自然の景色などの趣、味わい】の享受のように供することを目的とする）や、歴史公園（文化遺産・史跡の保護維持と歴史継承を目的とする）、墓園、動植物公園など特殊な公園でその目的に則し配置する。
緩 衝 緑 地		大気汚染、騒音、振動、悪臭等の公害防止、緩和又はコンビナート地帯等の災害の防止を図ることを目的とする緑地で、公害、災害発生源地域と住居地域、商業地域等とを分離遮断することが必要な位置について公害、災害の状況に応じ配置する。
都 市 緑 地		主として都市の自然的環境の保全及び改善、都市景観の向上を図るために設けられている緑地であり1か所当たり面積 0.1ha 以上を基準として配置する。但し、既成市街地等において良好な樹林地等がある場合あるいは植樹により都市に緑を増加又は回復させ都市環境の改善を図るために緑地を設ける場合にあつてはその規模を 0.05ha 以上とする（都市計画設定を行わずに借地により整備し都市公園として配置するものを含む）。
都 市 林		動植物の生息地又は生育地である樹林地等の保護を図り、都市の良好な自然的環境を形成することを目的とした緑地

種 別	内 容
緑 道	災害時における避難路の確保、市街地における都市生活の安全性及び快適性の確保等を図ることを目的として近隣住区又は近隣住区相互を連絡するように設けられる植樹帯及び歩行者路又は自転車路を主体とする緑地で幅員 10～20m を標準として、公園、学校、ショッピングセンター、駅前広場等を相互に結ぶよう配置する。
広 場 公 園	主として商業・業務系の土地利用が行われる地域において都市の景観の向上、周辺施設利用者のための休息等の利用に供することを目的として配置する。

出典：社団法人 日本公園緑地協会公園緑地マニュアルより抜粋

※1 近隣住区＝幹線街路等に囲まれたおおむね 1 km 四方（面積 100ha）の居住単位

※2 住区基幹公園に関する誘致距離の標準明示の廃止（H15.3）

7.2 宇都宮城址公園土塁内空間の活用の検討

7.2.1 事業の概要

7.2.1.1 事業目的

平成 19 年 3 月に竣工した宇都宮城址公園をより一層魅力的な施設とするため、宇都宮城の土塁内空間の活用について検討する。

7.2.1.2 経過

- ・ 平成 14 年 12 月
政策会議において事業コンセプト（教養施設等整備）を決定し、平成 22 年 3 月の土塁内空間オープンを目指す。（※参考 1）
- ・ 平成 20 年 7 月
社会経済状況の変化もあり、事業費などの詰めに入った段階で、事業コンセプトを踏まえながらも、メリハリのある整備を行うため、整備・運営水準や財源などについて、更なる検討が必要となり平成 20 年 7 月の政策会議にて事業延伸を決定
当面において、既存施設の利活用を促進していくこととなった。（※参考 2）
- ・ 平成 23 年度
関係課長会議（財政課、政策審議室、文化課等）や担当者会議を行い、次期中心市街地活性化推進計画への計上案など、より踏み込んだ検討も行ったが、具体的な検討には至らず
- ・ 平成 25 年 3 月～
宮のにぎわい山車復活プロジェクト（任意団体）より、火焰太鼓の復元後、その躯体の保管について打診あり
土塁内の形状や継続的に湿度等を計測し、その結果を復活プロジェクト及び文化課に説明し、躯体の保管が可能であることを確認
- ・ 平成 26 年度
復活プロジェクトからの依頼に対しては、火焰太鼓の復元後、躯体が文化課へ寄贈になり、同課からの依頼の下、土塁内に保管するルールを整理し、10 月下旬より土塁内に一時保管開始（ただし、暫定的な利用であり、土塁内を整備する際には、移動をする）

なお、組み立て等で公園を利用する際には、文化課より占用届を提出させる。火焰太鼓が復元する時期（平成26年10月）と併せて、土塁内に自治会が所有する神輿や山車の展示について検討し、試験的に神輿を保管するも、投石等のイタズラがあり、長期的な保管・展示は困難と判断した。

- ・平成27年6月～
宇都宮城主の歴史を伝えることを目的として、土塁のグリルシャッター越しに歴代城主のぼり旗（解説パネルと併せて）を設置
- ・平成27年8月～
火焰太鼓躯体を組立てた状態で、まちあるき情報館に展示（一部備品は引き続き、土塁内に保管）
- ・平成28年4月～
復活プロジェクトにより復元された桃太郎山車がまちづくり推進機構へ寄贈され、機構から収蔵に関する要望書が提出されたため（文化課扱い）、機構からの借用（1年更新）という形態等、条件を整理し、まちあるき情報館に展示
- ・平成28年8月～
火焰太鼓及び桃太郎山車の搬出入や組立・解体に係る諸手続きについて、整理〔搬出入や組立・解体には、所有者が立ち会う、所有者が主催・共催のイベント等は、所有者（又は所有者が属する実行組織）が申請 など〕
- ・平成28年9月～城址まつり前日まで
宇都宮城址まつりをPRするために、土塁のグリルシャッター越しに時代衣装、のぼり旗、刀等の道具類等を展示
- ・平成29年3月～
まちあるき情報館の展示物（火焰太鼓躯体や桃太郎山車等）の保護を目的として、入口に大型パネルシャッターを設置（文化課にて設置・管理）
- ・平成29年4月～
土塁の整備当時の状況や資料等の情報収集を行い、現在の状況等も踏まえ、複数の暫定活用案を検討、課内・部内協議を実施し、倉庫として暫定活用することを決定
- ・平成30年4月～
倉庫として利用拡大を図るに当たり、庁内での利用依頼を受け、承認回答を開始

※ 参考1

《事業コンセプト》

平成14年12月開催の政策会議で方針決定し、その後、懇談会で意見を求めた。

(1) 歴史体験学習施設（清明台側）

① 宇都宮の歴史と文化の継承

→ 宇都宮市の歴史と文化を紹介し、世代に継承する施設を整備し、郷土への誇りや愛着を醸成する。

② 歴史を通した「徳育」

→ 宇都宮市の偉人、民話の紹介や伝統文化の体験を通し、行動規範を学ぶ施設を整備し、豊かな人間性を育む。

機 能	構 成	目安面積
展示・歴史体験学習機能	歴史学習スペース	1,000 m ²
	歴史体験映像シアター	
	歴史・道徳体験学習スペース	
地域情報発信機能	地域情報検索コーナー	100 m ²
	展示交流コーナー	
パブリックスペース機能	エントランス、通路、トイレ等	230 m ²
管理機能	展示準備室、倉庫	200 m ²
合 計		1,530 m ²

(2) 多目的施設（富士見櫓側）

① 回遊性のあるまちづくり

→ 市内の文化財や観光資源等について、情報発信する施設を整備し、回遊性の向上を図る。

② 魅力あるにぎわい拠点の創出

→ 市民の交流が図れる施設、都市公園を強化する施設を整備し、来園者の利便性を向上し、にぎわいを創出する。

機 能	構 成	目安面積
交流機能	多目的市民ホール・オープンスペース等	450 m ²
物販・飲食機能	ミュージアムショップ、売店等	130 m ²
パブリックスペース機能	エントランス、通路、トイレ	100 m ²
合 計		680 m ²

※ 参考 2

《既存施設の利活用の推進》

- ① 現在の社会経済情勢などを考慮すると早急な土塁内整備は困難な状況にあることから、御本丸広場や清明館、既存施設の利活用を促進していく。
- ② 「よみがえれ！宇都宮城」市民の会と協働して、城址まつりや桜まつりなどの事業の充実を図る。
- ③ 宇都宮市文化財ボランティア協議会に働きかけ、園内での解説ガイドや、「まちあるき情報館」での観光情報の提供などの充実を促進する。
- ④ イベント時にアンケートを実施し、来園者の満足度やニーズの把握に努める。

7.2.2 実施した監査手続

宇都宮城址公園土塁内空間の活用に係る資料の閲覧及び担当者への質問を実施した。

7.2.3 監査の結果

7.2.3.1 宇都宮城址公園土塁内空間の活用の継続検討（意見）

宇都宮市では平成 14 年から長年に渡り宇都宮城址公園土塁内空間の活用を検討してきたが、現在の社会経済情勢などを考慮し、展示、物販、飲食スペース等への早急な整備は困難であることから、平成 29 年から、既存施設の運営と合わせ庁内他課も含めた倉庫（イベントや災害物品対応置き場等）として活用することを決定し、当面倉庫として利用していく考えとのことである。

近年、災害の頻発、甚大化が問題となっている所であり、本庁舎近くの市内中心部に災害物品対応置き場が存在することは妥当とも考えられる。しかし、土塁内空間は、消防、空調等の設備の整備がなされておらず、鉄筋等の危険箇所もむき出しとなっていることから、湿気等の問題により、ダンボール梱包の物品を保管するには適切ではないとのことである。よって、現状、パーティション、毛布、マスク、ブルーシート発電機用カセットガス等が保管されているが、ダンボール梱包品を多数保管する必要がある防災備蓄庫として活用することは難しいとのことである。なお、宇都宮市は、市内 15 か所の防災備蓄庫に物資や資材を備蓄しており、防災備蓄庫は不足していないとの考えである。

城址公園は地震発生時の一時避難場所及び災害活動拠点となっているが、土塁内空間については、上記の状態であることから、避難場所としても積極的な活用は困難と考えられる。

現在の社会経済情勢等から、早急な整備が困難であることは理解できるが、本庁舎近くの市内中心部の一定の空間を、ダンボール梱包の物品保管も困難な倉庫として利用することは、土地の高次利用とはいえないとも考えられるため、今後も継続的に利活用方法について検討すべきと考える。

なお、立地的には民間事業者が飲食店、売店等施設を設置し運営するニーズもあり得ると考えられるため、都市公園施設の公募設置管理制度（Park-PFI）の導入等も検討すべきと考える。

7.3 指定管理者の指定

7.3.1 事業の概要

7.3.1.1 事業目的

公園内の緑地や施設の管理運営に関して、民間事業者のノウハウを活用することで、利用者サービスの向上や経費の縮減が見込まれることから、指定管理者制度を導入し、効果的・効率的な運営管理を図る。

7.3.1.2 指定管理者の選定

(1) 八幡山公園（平成 29 年度選定・公募）※平成 27 年度に指定管理者制度導入

① 施設の設置目的

都市住民全般の休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供するとともに、市民等の福祉の増進と生活文化の向上に寄与すること。

② 選定方法：公募（申請資格：市内事業者）

公園の除草・剪定・清掃等の全般的な業務は市内事業者のみで、市が求めるサービス水準を確保した管理運営が可能であり、複数の応募者による適正な競争が見込めるため、「サービス水準の確保」、「適正な競争」及び「事業者の育成」の観点から、地域要件を市内事業者とした。

なお、選定基準の配点については、サービスの向上を重視し 140 点（経費の縮減 60 点）とした。

③ 指定期間：平成 30 年 4 月 1 日～令和 5 年 3 月 31 日（5 年間）

④ 指定管理者：大高商事・清水造園・宇都宮動物園共同事業体

代表者 株式会社大高商事 代表取締役 高橋和夫

⑤ 指定管理料：111,833 千円（令和 3 年度）

⑥ 業務内容

- ・ 公園内の施設や樹木の維持管理に関する業務
- ・ 公園内の有料施設の運営管理に関する業務
- ・ 公園内の動物飼育・管理に関する業務 など

⑦ 専門委員：宇都宮大学地域デザイン科学部 中村祐司教授（地域社会形成）

作新学院大学経営学部 樋口善英教授（スポーツマネジメント）

【指定管理者の選定状況】

	指定管理期間	指定管理者名	応募者数
1 期目（3 年間） ※公募	平成 27 年 4 月 1 日 ～平成 30 年 3 月 31 日	大高商事・清水造園・ 宇都宮動物園共同事業体	1 者
2 期目（5 年間） ※公募	平成 30 年 4 月 1 日 ～令和 5 年 3 月 31 日	同上	1 者

(2) 森林公園・自然休養村管理センター・サイクリングターミナル(平成 30 年度選定・公募)

※ 平成 18 年度に指定管理者制度導入

① 施設の設置目的

- ・ 森林公園
自然に親しむ環境を市民に提供するとともに、自然愛護思想の効用と市民福祉の向上を図る。
- ・ 自然休養村管理センター
地域の特性に応じた観光農林業を計画的かつ組織的に推進し、農林業関係者の経済の安定化を図り、市民に健全な休養の場を提供する。
- ・ サイクリングターミナル
青少年の健全育成とスポーツ振興を図る。

② 選定方法：公募

「森林公園・自然休養村管理センター」と「サイクリングターミナル」については、異なる指定管理者が施設の管理運営を行っていたが、同じ地区内にあることから、更なるサービスの向上を図るため、平成 25 年度の選定において 3 施設を一体発注することとした。

なお、サイクリングターミナルについては、利用料金制度とした。

③ 指定期間：平成 31 年 4 月 1 日～令和 6 年 3 月 31 日（5 年間）

④ 指定管理者：宇森・サイクル・恵・ウイズ共同事業体

代表者 サイクルススポーツマネジメント株式会社

代表取締役 柿沼 章

- ⑤ 指定管理料：45,065 千円（令和3年度）
（公園分：18,026 千円、スポーツ振興課分：27,039 千円）

⑥ 業務内容

ア 事業の実施に係る業務

- ・ 森林の利用及びレクリエーション施設等の利用に関すること
- ・ 宿泊のための施設及び集会のための施設の提供に関すること
- ・ サイクリングのための自転車の貸付に関すること

イ 施設の使用の許可及び制限に関すること

ウ 施設の維持及び管理に関すること

エ その他（食堂運営等）

⑦ 専門委員

- ・ 宇都宮大学農学部 大久保達弘教授（育林学、森林生態学）
- ・ 作新大学経営部 福田将史教授（生涯スポーツ論、スポーツ心理学）

⑧ 指定管理者選定の経緯

ア 森林公園及び自然休養村管理センター

1 期目（H18～22 年度）非公募により宇都宮市森林組合を選定

2 期目（H23～25 年度）公募により宇都宮市森林組合を選定

イ サイクリングターミナル

1 期目（H18～20 年度）非公募により財団法人宇都宮市体育文化振興公社を選定

2 期目（H21～25 年度）公募により大新東ヒューマンサービス株式会社を選定

3 期目（H26～30 年度）森林公園、自然休養村管理センター、サイクリングターミナル3施設を一体管理として、公募により宇森・サイクル・恵・ウイズ共同事業体を選定

4 期目（H31～R5 年度）公募により前期と同じ事業者を選定

【指定管理者の選定状況（施設ごとに管理）】

	管理施設	指定管理期間	指定管理者	応募者数
1 期目(5 年間) ※非公募	森林公園	平成 18 年 4 月 1 日 ～平成 23 年 3 月 31 日	宇都宮市森林組合	非公募
	自然休養村管理センター			
1 期目(3 年間) ※非公募	サイクリングターミナル	平成 18 年 4 月 1 日 ～平成 21 年 3 月 31 日	財団法人宇都宮市 体育文化振興公社	非公募
2 期目(3 年間) ※公募	森林公園	平成 23 年 4 月 1 日 ～平成 26 年 3 月 31 日	宇都宮市森林組合	3 者
	自然休養村管理センター			
2 期目(5 年間) ※公募	サイクリングターミナル	平成 21 年 4 月 1 日 ～平成 26 年 3 月 31 日	大新東ヒューマン サービス	3 者

【指定管理者の選定状況（3 施設一体管理）】

	指定管理期間	指定管理者名	応募者数
3 期目（5 年間） ※公募	平成 26 年 4 月 1 日 ～平成 31 年 3 月 31 日	宇森・サイクル・恵・ ウイズ共同事業体※	2 者
4 期目（5 年間） ※公募	平成 31 年 4 月 1 日 ～令和 6 年 3 月 31 日	宇森・サイクル・恵・ ウイズ共同事業体※	1 者

※ 宇都宮市森林組合（宇森）を構成員とする

(3) みずほの自然の森公園（平成 30 年度・非公募）※平成 23 年度に指定管理者導入

① 施設の設置目的

豊かな自然を生かし、森の恵みや花と緑で憩いながら、市民の健康づくりに対応し、文化・産業イベントを通じた広域交流の拠点とする。

② 選定方法：非公募

みずほの自然の森公園は、多様な利用と地域活動が展開できる大規模公園であり、地域やボランティアとの協働による地域特性を生かしたイベントの実施や地域情報の発信などができるよう地域住民を主体とした団体が担うこととしている。

③ 指定期間：平成 31 年 4 月 1 日～令和 6 年 3 月 31 日（5 年間）

④ 指定管理者：特定非営利活動法人みずほの

- ・ 特定非営利活動法人みずほの（設立：平成 19 年 5 月 10 日）
- ・ 理事長 坂本保夫
- ・ 職員数等 役員 11 人、職員 15 人、会員 108 人
- ・ 主な事業内容 公園の維持管理・運営事業 等

⑤ 指定管理料：55,672 千円（令和 3 年度）

⑥ 業務内容：有料施設の利用の許可及び制限に関する事
利用の禁止又は制限に関する事
維持管理に関する事

【指定管理者の選定状況】

	指定管理期間	指定管理者名
1 期目（3 年間） ※非公募	平成 23 年 4 月 1 日 ～平成 26 年 3 月 31 日	特定非営利活動法人みずほの
2 期目（5 年間） ※非公募	平成 26 年 4 月 1 日 ～平成 31 年 3 月 31 日	同上
3 期目（5 年間） ※非公募	平成 31 年 4 月 1 日 ～令和 6 年 3 月 31 日	同上

(4) その他（先進都市事例視察）

- ・ H24 年度 八王子市
- ・ H25 年度 市原市、四街道市
- ・ H27 年度 広島市（指定管理）、神戸市（利活用促進）
- ・ H28 年度 世田谷区（プレーパーク等協働管理）
- ・ H29 年度 浜松市（指定管理）、鎌倉市（指定管理）

- ・ H30 年度 八王子市（指定管理）、柏市（市民協働管理）

7.3.2 指定管理者導入都市公園の概要

7.3.2.1 八幡山公園

（決定区域：21.3ha 開設：11.81ha） 総合公園 供用開始 S2.4

市街地北部の丘陵にあり、江戸時代に宇都宮城の守護神として建てられた八幡宮を祭ったところから八幡山と呼ばれるようになった。

民間の遊園地（旧名：塩田園）であったものを、宇都宮市が大正14年に買収、公園として整備して、昭和2年に開園した。毎年4～5月の桜（約800本）、ツツジ（約700株）の時期には多くの見物客でにぎわっている。

昭和53年に日本庭園が完成し、昭和55年には展望塔（愛称「宇都宮タワー」）を整備した。

平成元年には、「八幡山再整備計画」を策定し、計画的に再整備を行い、平成7年には宝くじ遊園アドベンチャーUを開設し、新たな名所として市民に親しまれている。

さらに、平成11年3月には、展望塔のある中央広場ゾーンとアドベンチャーUのある子ども森ゾーンを結ぶ吊り橋が完成した。この橋は、H型鋼の組合せと耐風索1本で支える形状（モノストーム式）では日本一長い橋である。

平成27年4月1日より、公園の更なる利活用を促進するため、指定管理者制度を導入。平成30年度より2期目となった（2期目は5年間、平成30～令和4年度）。

【来園実績】

年度	H26	H27	H28	H29	H30	R元	R2
来園者数(人)	210,460	243,883	290,147	304,086	310,958	312,913	202,605

※1 来園者数は、定点でのカウント人数やタワー、ゴーカート及び動物園利用者の合計数

※2 西駐車場50台、東駐車場20台、おもいやり駐車スペース7台

（観桜期はおもいやり駐車スペース7台→15台とするほか、競輪場駐車場を借用し約1,000台分確保）

(1) 八幡山交通公園、アドベンチャーU（宝くじ遊園）

- ① 所在地 宇都宮市大曾2丁目9番69号
- ② 敷地 4.1ha（うちアドベンチャーU：0.85ha）
- ③ 再整備開園 平成7年4月29日（交通公園44年開園）
- ④ 施設概要

ア 交通公園

- ・ 走路：825m ゴーカート 23台（うち1人乗り10台）
- ・ 開園時間：午前9時～午後4時
- ・ ゴーカート無料日

毎週土曜日（1人5周まで）、4月1日（市民の日）、5月5日（こどもの日）、6月15日（県民の日）、11月23日（勤労感謝の日）

対象者は小学校3年生～中学校3年生まで

※ 3歳以上から小学校2年生、身長140cm未満は保護者同伴（同伴者は無料）

※ 休園日：月曜日(月曜日が休日の時は火曜日)

年末年始(12月29日～1月3日)

- ・ 使用料：1回(周)140円、5回分回数券：650円、11回分回数券：1,400円

【利用実績】

年度	H26	H27	H28	H29	H30	R元	R2
利用者数(人)	76,745	78,615	92,729	92,105	92,923	98,800	70,541
収入(円)	4,505,110	5,160,820	5,682,950	5,935,550	6,107,720	6,617,790	4,822,410

イ アドベンチャーU

- ・ 施設内容
冒険遊具：吊り下がり式滑走遊具／ローラー滑り台／滑り台／洞窟
周辺施設：せせらぎ水路／芝生広場／トイレ／管理施設等
- ・ 平成21、22年度施設整備工事(大型複合遊具改修)の実施
整備費：1億5,200万円

(2) 宇都宮タワー(八幡山公園展望塔)

- ① 所在地 宇都宮市埴田5丁目1-1
- ② 建設費 3億6千万円
- ③ 竣工 昭和55年11月15日
- ④ 施設概要

- ・ 鉄塔：89m(30m展望室、展望室広さ116.5㎡) ※タワー下は海拔155.4m
- ・ 管理棟：鉄筋コンクリート造2階建 140㎡
- ・ 定員：展望塔 80人、エレベーター 15人
- ・ 営業時間：午前9時～午後4時30分
- ・ 使用料：ア 個人の場合
 - ・ 大人 190円
 - ・ 市内在住学生高校生：無料(左記以外 190円)
 - ・ 市内在住学生小・中学生：無料(左記以外 90円)
- イ 団体(30人以上)の場合
 - ・ 大人 100円
 - ・ 市内在住学生高校生：無料(左記以外 100円)
 - ・ 市内在住学生小・中学生：無料(左記以外 50円)
- ・ 展望塔無料日：4月1日(市民の日)、5月5日(こどもの日)、6月15日(県民の日)、11月23日(勤労感謝の日)
- ※ 休園日：交通公園と同じ
- ※ R2元旦無料開放 58人(抽選) 162人(一般)

※ R3 元旦無料開放中止（新型コロナウイルス感染症防止のため）

【利用実績】

年度	H26	H27	H28	H29	H30	R 元	R2
利用者数(人)	34,975	35,892	40,238	39,757	37,164	37,152	11,935
収入(円)	3,961,460	4,376,970	4,565,390	4,770,290	3,920,390	4,612,090	1,590,980

⑤ 塗装工事の実施（平成 27 年度実施）

- ・ 期 間：平成 28 年 3 月 2 日～平成 28 年 8 月 5 日
- ・ 費 用：38,664,000 円

⑥ 耐震補強工事の実施（令和 2 年度実施）

- ・ 期 間：令和 2 年 10 月 5 日～令和 3 年 1 月 6 日
- ・ 費 用：耐震補強工事 67,100,000 円
同空調・電気施設工事 12,140,700 円
同設計業務委託 8,445,600 円

(3) 動物舎

① 施設概要

丹頂鶴舎 2 棟、孔雀舎 1 棟、水鳥舎 1 棟、集合舎（鳥）1 棟（矮鶏舎 1 棟、烏骨鶏舎 1 棟）、洗熊舎 1 棟、ワオキツネザル舎 1 棟、ハクビシン舎 1 棟、兎舎 1 棟、管理棟

② 飼育頭羽数 16 種 107 点（令和 3 年 3 月 31 日現在）

③ 利用者数 8,838 人（令和 2 年度）

④ イベント（動物舎ウサギ小屋西側で開催）

- ・ ウサギガイド 毎週土・日・祝日 ※新型コロナウイルス感染拡大防止のため、12 月以降イベント中止
午後 1 時 30 分～午後 2 時（雨天中止）
ウサギの抱っこの仕方教室、ウサギの触れ合い
開催日数：47 日、利用者数：1,000 人
- ・ アニマルの日 毎月 20 日
午前 11 時～正午及び午後 2 時～午後 3 時（雨天中止）
ペット相談、ウサギ触れ合い（獣医来場あり）
開催日数：6 日、利用者数：121 人

(4) アドベンチャーブリッジ

① 所在地 宇都宮市塙田 5 丁目地内

② 橋の形状 モノストーム式吊床版橋、支間長 150m、幅員 1.5～4.0m

- ③ 建設費 3億6千万円
- ④ 供用開始 平成11年3月27日

(5) 旧公園管理事務所棟（指定管理者予備棟）

- ① 所在地 宇都宮市塙田5丁目2番70号
- ② 敷地面積 2,000 m²
- ③ 竣工 平成5年3月18日
- ④ 施設概要 鉄筋コンクリート造平屋建
事務室 47 m²、詰所 72 m²、会議室 28 m²外 計 286 m²
倉庫 5棟、車庫 2棟

(6) その他の整備

- ・ H20年：トイレの改修・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1,500万円
- ・ H21年：日よけ施設・四阿・展望施設・矢羽サイン等・・ 10,000万円
※ H21年12月：競輪場内レストランのリニューアル
- ・ H22年：総合案内板・園路広場・・・・・・・・・・・・・・・・ 2,400万円
- ・ H24年：園内のゴムチップ園路の整備・・・・・・・・・・・・ 1,500万円
- ・ H29年～急傾斜地の整備（9か年計画）

7.3.2.2 宇都宮森林公園等（森林公園・自然休養村管理センター・サイクリングターミナル）

(1) 宇都宮市森林公園

① 設置目的

自然に親しむ環境を市民に提供するとともに自然愛護思想の高揚と市民福祉の向上を図るもの。

なお、同園は、森と湖と奇岩の景勝地である古賀志町等に市制80周年記念事業の一環として整備したものであり、園内には、宇都宮市最高の古賀志山（582m）や湖面6haを有する赤川ダム（人造湖）があるほか、バーベキュー場やキャンプ場などが完備されており、森林との触れ合いの場となっている。

- ・ 所在地 福岡町、古賀志町地内 面積：497ha
- ・ 建設費 5億4,907万円（事業期間：昭和47年～53年）

【所有区分】

区分	国有林	市有林	民有林	合計
森林面積	204ha	63ha	230ha	497ha
割合	41%	13%	46%	100%

② 施設概要

バーベキュー場 1 か所 (予約制 30 炉 : 300 人収容)
キャンプ場 2 か所 (炊飯棟 2 棟)、キャンプファイアー場 1 か所、東屋 6 棟
トリム施設 (トリムコース : 2,800m)、展望台 1 基、森林公園記念像「緑の女神」
日時計 1 基、MTB コース (100m)、林間駐車場 2 か所 (391 台収容)
屋外トイレ (5 か所 : 水洗式 2 か所、くみ取り式 3 か所)

③ 少年自然の家 (建設費 1,200 万円、ライオンズクラブ寄贈 S54 築造 S56 寄贈)

建築面積 : 木造平家建 109 m²
利用対象 : 15 人以上 30 人以下で構成する児童生徒及び指導者
料 金 : 1 泊 480 円 / 人 (消費税含)
定 員 : 30 人 (8 畳 5 部屋)

④ 関連施設

遊歩道 : 4,825m 幅 1.5m
林 道 : 10 路線 12,384m 幅 1.8m 以上
赤川ダム : 湖面 6ha 総貯水量 32.7 万トン 有効貯水量 27.2 万トン

(2) 宇都宮市自然休養村管理センター

① 設置目的

地域の特性に応じた観光農林業を計画的かつ組織的に推進し、農林漁業関係者の経済の安定化を図り、市民に健全な休養の場を提供するもの。

② 施設概要 (自然休養村管理センター : 福岡町 1074-1)

- ・ 事業名 自然休養村管理運営施設整備事業
- ・ 建築面積 鉄筋コンクリート造 2 階建 延べ床面積 6 2 2 m²
- ・ 建設費 1 億 1,587 万円 (国費 : 57,000 千円、市費 : 58,871 千円)
- ・ 施設 管理事務所、ロビー、展示室、研修室
- ・ 施設使用料 少年自然の家 : 480 円 / 人
ホール : 1,900 円 (半日) (定員 50 人)
和室 (8 畳) : 500 円 (半日) (5 部屋)

【施設利用実績】

(単位：人)

年度	利用者数			使用料			
	森林公園	管 理 センター	合計	少年 自然の家	ホール	和室	合計
H22	191,632	6,730	198,362	144,760	141,420	26,000	312,180
H23	205,145	6,234	211,379	112,330	71,820	32,760	216,910
H24	224,255	8,551	232,806	170,140	141,750	53,560	365,450
H25	191,453	8,264	199,717	179,070	92,610	36,920	308,600
H26	222,248	10,050	232,298	274,560	147,440	50,350	472,350
H27	212,889	9,601	222,490	169,920	131,920	51,940	353,780
H28	222,497	11,382	233,879	141,120	116,400	33,920	291,440
H29	204,678	8,932	213,610	179,040	110,330	34,000	323,370
H30	210,985	9,237	220,222	128,160	82,280	33,000	243,440
R元	221,958	9,482	231,440	144,000	88,310	37,500	269,810
R2	100,816	4,614	105,430	0	30,400	9,500	39,900

(3) 宇都宮市サイクリングターミナル（スポーツ振興課所管）

① 設置目的

青少年の健全育成とスポーツ振興を図るため、昭和58年4月に設置

② 施設概要

- ・ 工 期：昭和57年8月5日～58年3月15日
- ・ 請負金額：17,400万円
- ・ 収容人数：74人
- ・ 客 間：和室 10畳（6室）、8畳（3室）（全館冷暖房、全室TV付き）
- ・ 食 堂：営業時間（11:30～15:00）
- ・ 貸自転車：250台

③ 利用料の減免について

- ・ 減免対象者：障がい者と施設利用時の介護者1人、障がい者団体など
- ・ 減 免 額：宿泊料金は1割の減免、その他は全額減免

【利用者数】

(単位：人)

年度	宿泊	貸自転車	休憩	研修	合計
H21	2,992	6,889	327	181	10,389
H22	2,859	5,841	469	216	9,385
H23	2,486	4,816	211	207	7,720
H24	2,726	5,088	363	246	8,423
H25	2,706	6,676	224	298	9,904
H26	2,585	6,733	372	117	9,807

年度	宿泊	貸自転車	休憩・研修	食堂	合計
H27	2,671	5,603	369	2,897	11,540
H28	2,627	6,354	288	2,752	12,021
H29	2,359	5,763	286	2,432	10,840
H30	2,074	4,359	317	1,628	8,378
R元	1,733	4,336	172	1,554	7,795
R2	101	4,938	586	3,037	8,662

※ H27年度より集計区分変更

7.3.2.3. みずほの自然の森公園

平成12年に開催した「第17回全国都市緑化とちぎフェア」の宇都宮会場跡地を活用した暫定利用を平成13年4月から行い、平成19年3月末に32.2haの計画面積に対して23.7haの供用を開始した総合公園である。

東エリアの「里山ミュージアム」、管理棟など、都市緑化フェアで整備した施設を活用し、西エリアには広大な芝生の「みんなの広場」にせせらぎ水路や大型複合遊具を、また、樹林地内にはバーベキューパークを配置し、家族連れが一日楽しく遊ぶことができる。

また、東西の公園入口付近には490台が駐車（無料）できるほか、屋外型の催事が開催できるイベントスペース（約1ha）が利用できる。

なお、平成23年度より指定管理者制度を導入し、平成26年度より2期目（指定期間5年間、平成26年度～平成30年度）、平成31(令和元)年度より3期目（指定期間5年間、平成31(令和元)年度～令和5年度）である。

(1) 公園の概要

① 所在地 宇都宮市西刑部町1861

② 駐車場 490台（無料）

③ 有料施設

- ・ バーベキューパーク（10基完備）

使用料：1,030円（1基）利用時間：午前10時～午後3時30分

- ・ イベントスペース（約1ha）

使用料：47,660円 利用時間：午前9時～午後4時30分

【利用実績】

年度		H27	H28	H29	H30	R元	R2
来園者数（人）		116,465	124,961	121,772	123,905	133,145	103,429
バーベキューパーク	件数 (件)	1,124 (9)	1,137 (23)	1,072 (29)	1,090 (43)	1,146 (45)	569 (21)
	収入 (円)	1,137,300	1,136,280	1,063,860	1,067,940	1,125,910	564,440
イベントスペース	件数 (件)	22 (2)	36 (3)	31 (4)	27 (7)	25 (5)	15 (0)
	収入 (円)	936,000	1,544,400	1,263,600	936,000	936,860	714,900
収入合計（円）		2,073,300	2,680,680	2,327,460	2,003,940	2,062,770	1,279,340

※（ ）内の数字は、減免件数

7.3.3 指定管理者の管理運営評価（利用者満足度）の推移

【利用者満足度の推移】

(単位：%)

年度		H27	H28	H29	H30	R元	R2
八幡山公園		93.0	91.7	90.6	89.8	94.4	93.2
森林公園等	森林公園 自然休養村管理センター	93.0	97.9	98.0	93.6	94.6	92.9
	サイクリングターミナル	90.6	89.0	90.5	83.8	81.9	75.9
みずほの自然の森公園		96.6	99.0	98.8	98.6	99.2	97.5

出典：宇都宮市ホームページ公表資料より監査人作成

7.3.4 指定管理者の募集方法

- (1) 募集要項は市ホームページ、公園管理課窓口にて配布
- (2) 指定管理業界紙に募集内容を掲載
- (3) 募集期間は歴日数でおおむね45日
- (4) 募集開始からおおむね2週間以内を目安に現地説明会を開催

7.3.5 実施した監査手続

指定管理者選定資料、指定管理者の報告書の閲覧及び担当者への質問を実施した。

7.3.6 監査の結果

7.3.6.1 指定管理者募集方法の見直し（指摘）

指定管理者制度は、平成 22 年の総務省通知（総行経第 38 号平成 22 年 12 月 28 日）にある通り、住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するための施設である公の施設について、民間事業者等が有するノウハウを活用することにより、住民サービスの質の向上を図っていくことで、施設の設置の目的を効果的に達成するため設けられた制度である。

公共サービスの水準の確保という要請を果たす最も適切なサービスの提供者を、議会の議決を経て指定するものであり、単なる価格競争による入札とは異なるが、指定管理者の指定の申請に当たっては、住民サービスを効果的、効率的に提供するため、サービスの提供者を民間事業者等から幅広く求めることに意義があり、複数の申請者に事業計画書を提出させることが望ましいとされている。ただし、利用者や住民からの評価等を踏まえ同一事業者を再び指定している例についても、各地方公共団体において施設の態様等に応じて適切に選定を行うこととされ、排除はされていないものとする。

宇都宮市の公園管理課所管の指定管理者導入施設については、みずほの自然の森公園は、地域住民を主体とした団体が担うこととするため非公募となっている。これは、地域住民を主体とした団体が地域の公園を管理するものであり、利用者評価も継続して高く、非公募とすることは制度の趣旨に反しないものとする。

一方、八幡山公園及び森林公園等は公募となっているが、それぞれ直近の募集に関して 1 者のみの応募となっており、八幡山公園は、提案審査の審査項目に「動物飼育、管理に係る取組内容」を追加し、評価に反映することにより動物を取り扱っている事業者の参画を促したものの、2 回連続 1 者のみの応募となっている。利用者満足度の推移を見ると、森林公園等については、サイクリングターミナル（スポーツ振興課所管）の評価が高いとはいえない状況が続いており、八幡山公園については、指定管理者制度導入によって評価が高まったとまでは言えない状況と考える。地域住民を主体とする団体である等の理由もない以上、公募しているとはいえ、複数者の応募が見込みにくい条件で募集することは、サービスの提供者を民間事業者等から幅広く求めることに意義があるとした指定管理者の趣旨に合致しないものとする。よって、今回の募集においては、複数者の応募を得られるよう募集方法を更に見直すべきである。

なお、募集方法の見直し方法として下記 2 点も有効ではないかと考える。

1 点目は、両公園とも、それぞれ次ページの表の施設については別途施設ごとの発注とすることである。

宇都宮市は、敷地全体を利用したイベント開催や人員配置等の効率化などのサービス向上を図るため、両公園とも公園内の全ての施設を一体発注している。一体発注による効果は否定しないが、両公園についてはそれぞれ次ページの表のとおり、特徴ある施設を有することを考慮する必要があると考える。これらの施設を含めて一体発注することにより、複数者の応募が得られにくくなっていることが考えられる。

公園名	施設名	特徴
八幡山公園	動物舎	16種107点(令和3年3月31日現在)と多種類の動物を扱っている。八幡山公園は地域要件を市内事業者としており、市内事業者で、多種類の動物を扱える事業者は限られる。
森林公園等	森林公園	森林公園には民有林が広く存在しており、業務遂行には、その所有者の多くが加入する団体である森林組合の協力が必要であり、森林組合が受託する優位性が認められる。

両公園とも、上記以外の施設に関する業務については、八幡山公園については、受付、窓口対応、交通公園、展望塔の保守運営及び樹木等植栽の維持管理等、また、森林公園等については、受付、窓口対応、宿泊等のための施設の提供及び自転車の貸付け等となっている。これらの業務については、上表施設のような特徴は認められず、市内事業者に限ったとしても複数者が応募可能と考える。

2点目は募集期間経過後も募集要項等を閲覧可能とすることである。

指定管理者募集期間中、宇都宮市のホームページで募集要項等がダウンロードできるようになっているが、募集期間を過ぎると該当ページは閲覧できず、別段のページから募集要項等をダウンロードすることもできない。次回募集において、複数者の応募を得るためには、募集期間経過後も、募集要項等を継続してダウンロード可能にすることで、潜在的な応募者の掘り起こしに資するものとする。

7.4 公園緑地の管理運営

7.4.1 事業の概要

7.4.1.1 事業目的

公園緑地の維持管理及び修繕を行う。

7.4.1.2 公園緑地及び管理運営費の推移

年度	公園数 (※1)	指数 (※4)	市内の 公園面積 (ha)	市民1人 当たり面積 (㎡)	維持管理費 当初予算額 (A) (千円)	指数 (※4)	市公園 面積(B) (ha)	1ha当たりの 維持管理費 A/B (千円)
H7	455	100	285.66	6.58	269,158	100	231.16	1,164
H8	465	103	287.22	6.61	286,535	106	232.72	1,231
H9	503	112	377.57	8.63	462,601	172	323.07	1,432
H10	517	115	380.38	8.65	481,191	179	325.88	1,477
H11	558	124	395.50	8.96	652,127	242	341.00	1,912
H12	580	129	403.01	9.10	753,603	280	348.51	2,162
H13	632	140	424.20	9.58	718,603	267	369.70	1,944
H14	691	154	428.43	9.64	701,152	250	373.93	1,875
H15	710	158	429.89	9.62	689,225	256	375.39	1,836

年度	公園数 (※1)	指数 (※4)	市内の 公園面積 (ha)	市民1人 当たり面積 (㎡)	維持管理費 当初予算額 (A) (千円)	指数 (※4)	市公園 面積(B) (ha)	1ha当たりの 維持管理費 A/B (千円)
H16	725	161	430.36	9.55	633,965	236	375.86	1,687
H17	739	164	431.16	9.57	633,277	235	376.66	1,681
H18	757	168	432.02	9.46	663,136	246	377.52	1,757
H19	847	188	517.04	10.26	854,387	317	442.34	1,932
H20	868	193	521.91	10.29	858,469	319	447.21	1,920
H21	898	200	531.17	10.44	789,391	293	456.47	1,729
H22	915	203	533.09	10.48	784,132	291	458.39	1,711
H23	930	206	539.82	10.59	769,508	286	465.12	1,654
H24	955	212	547.70	10.69	769,865	286	473.00	1,628
H25	967	214	547.93	10.66	791,959	294	473.23	1,674
H26	990	220	551.55	10.69	868,900	323	476.85	1,822
H27	998	222	551.71	10.66	915,449	340	477.01	1,919
H28	1,007	224	554.12	10.68	882,316	328	479.42	1,840
H29	1,020	225	557.23	10.73	891,789	331	482.52	1,848
H30	1,040	229	558.12	10.75	924,883	344	483.42	1,913
R元	1,052	231	558.81	10.78	961,845	357	484.11	1,987
R2	1,061	233	559.10	10.80	971,667	361	484.40	2,006
R3	1,072	236	559.43	10.81	971,344	361	484.73	2,004

※1 公園数は、各年4月1日現在

※2 公園数及び市内の公園面積には、県の公園を含む

※3 県の公園面積は、H7～H18年度：54.5ha（2公園）、H19年度以降：74.7ha（3公園）

※4 H7を100とする指数

7.4.2 実施した監査手続

予算に占める割合の大きい委託費について、令和2年度の委託業務の中から9業務について事業者選定等資料の閲覧及び担当者への質問を実施した。

7.4.3 監査の結果

7.4.3.1 公園維持管理等業務委託方法の一部見直し（意見）

平成7年の都市計画中央審議会答申において、一人当たり公園面積として20㎡が将来目標に設定されたこと等から、宇都宮市においても、公園数及び公園面積を増加させてきた（令和3年4月1日現在、平成7年を100とした場合の指数236）。これに伴い、維持管理費当初予算額も増加の一途を辿っている（令和3年4月1日現在、平成7年を100とした場合の指数361）。

事業者選定資料を閲覧したところ、事業者選定過程等に特段の異常は認められなかったが、労務費等が高騰する昨今、委託費は公園の増加に伴い、それ以上に増加している状況である。

公園緑地の維持管理を適切に実施しつつも、維持管理費を抑制するためには、ひとつは、市民協働によって維持管理を推進することが考えられる。該当公園については検討すべきであるが、地域団体を指定管理者とするみずほの自然の森公園のように、より市民協働を推進できる形態の委託方法へ見直すことが考えられる。その際、効果的・効率的な管理が見込める場合には、周辺の公園も一体として発注することも検討すべきと考える。

7.5 公園施設改修事業

7.5.1 事業の概要

7.5.1.1 事業目的

事後的な維持管理から、予防保全的な維持管理への転換により、既存の公園施設の耐用年数の延伸及びライフサイクルコストの低減を図りながら、効率的な事業の実施により公園利用者に不便を来たす期間の短縮を行い、公園利用者の安全性の確保及び利用促進を図り、快適で良質な居住環境を創出するもの

7.5.1.2 事業概要

(1) 遊具の改築事業〔対象公園数：387公園〕

「長寿命化計画」に基づく、遊具を改築する 396 公園からリニューアル事業 9 公園を除いた 387 公園を対象とした公園毎に遊具を改築更新する事業

(2) バリアフリー化事業〔対象公園数：61公園〕

平成 22 年度末現在でバリアフリー化未整備公園が 499 公園存在する中、遊具を改築する公園の中で、500 m²以上のバリアフリー化未整備公園を対象としたバリアフリー化事業

※ 目的・概要については別頁「公園バリアフリー化整備事業」による。

(3) 公園リニューアル事業〔対象公園数：9公園〕

開設から 30 年以上経過し、公園愛護会のある 1,500 m²以上の公園で、地域ニーズに合わなくなった街区公園等を対象に、遊具の改築事業とバリアフリー化事業のみではなく、植栽や休養施設等の施設も含め、公園全体的に改修する事業

7.5.1.3 事業スケジュール

事業期間	平成 24 年度～令和 3 年度（10 年間）		
事業種別	遊具の更新	バリアフリー化	リニューアル
対象公園	387 公園	61 公園	9 公園
事業内容	更新時期： 鉄製 30 年 木製 20 年	対象施設：出入口・ 水飲み器等	・開設から 30 年以上経過 ・地域ニーズに合わなくなった公園

【事業費 公園施設改修事業費（遊具の更新・バリアフリー化・リニューアル）の内訳】

事業期間	公園施設改修事業費	国費 補助率(1/2)	起債 起債率 90%	一般財源
10 年間	1,420,047 千円	710,024 千円	639,021 千円	71,002 千円

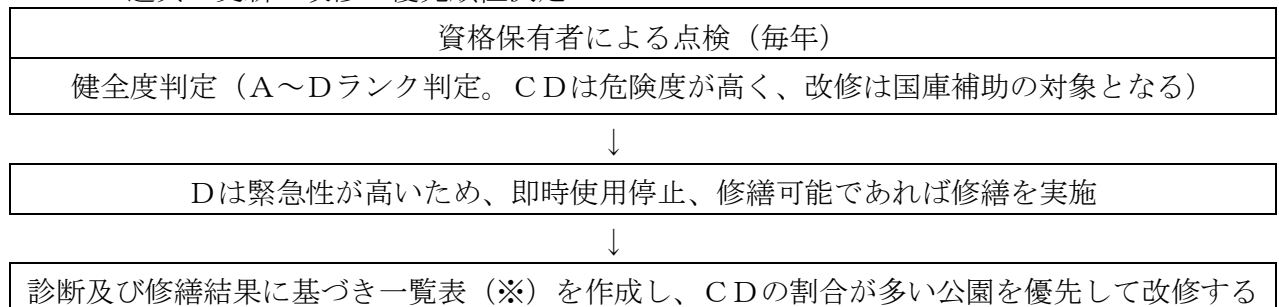
7.5.1.4 公園施設改修事業 令和2年度末までの進捗状況

事業種別	遊具の更新	バリアフリー化	リニューアル
対象公園	387 公園	61 公園	9 公園
実施済公園	193 公園	40 公園	1 公園
進捗	49.9%	65.6%	11.1%
事業費予算	1,035,547 千円	80,000 千円	304,500 千円
事業費実績	659,925 千円	105,118 千円	34,496 千円
進捗	63.7%	131.4%	11.3%

7.5.1.5 令和3年度事業費

事業種別	遊具の更新	バリアフリー化	リニューアル
対象公園	下平つばき公園 ほか7公園	峰1号児童公園	—
事業内容	遊具の更新	園路整備	—
事業費	31,000 千円	1,300 千円	—

7.5.1.6 遊具の更新・改修の優先順位決定



※ 遊具の健全度判定は、毎年全公園の遊具で実施されており、表計算ソフトで一覧表が作成されている。遊具の修繕履歴等については、公園情報管理システムにおいて備考欄に記載する方法で管理されている。現行システム上、両者の連携はない。

出典：ヒアリング結果に基づき監査人作成

7.5.2 実施した監査手続

公園施設改修検討資料の閲覧及び担当者への質問を実施した。

7.5.3 監査の結果

7.5.3.1 公園施設改修状況のデータベース強化（意見）

公園施設改修事業は、令和3年度までの10年間の事業期間であるが、令和2年度末までの進捗については、上述のとおり低い状況となっている。この中で、リニューアルが少ない理由については、当初見込んでいたほど地域住民から要望がなかったことによる、とのことであり、地域住民の要望を聞き、遊具の一部更新は実施しているとのことであった。

監査においては、利用者の安全に特に直結すると考えられる遊具の更新について、進捗の遅れによる安全上の問題がないか、ヒアリングを実施した。

ヒアリングの結果、遊具の更新は、進捗は低くなっているが、毎年資格保有者による点検・診断を行い、その結果を基に、健全度が低い遊具については、速やかに使用停止し、修繕可能なものは修繕を実施しているため、安全上の問題はないとの回答を得た。その上で、改修の必要性が高いとされるC・Dの遊具が多い公園を優先して、改修を実施しているとのことである。

監査の結果、宇都宮市が実施している健全度が低い遊具への速やかな対応を、システムのデータベースに残すことが管理上より望ましいと考える。なぜなら、毎年の遊具の健全度判定についても修繕履歴等と併せて一元管理することにより、公園施設改修の優先順位を付ける際はもとより、遊具情報の蓄積、保存、共有に資することが期待でき、また、遊具の点検結果や修繕履歴及び対応状況等を公表することも容易になると考えるためである。

よって、既に電子化されている公園管理台帳に、毎年の遊具等の健全判定や修繕履歴等の情報を盛り込む等、公園情報管理システムの改修もしくは新たなシステムの導入を検討すべきと考える。

7.6 拠点公園緑地の整備・水上公園の整備

7.6.1 事業の概要

7.6.1.1 事業目的

老朽化や東日本大震災の影響により、平成24年3月にプール施設を廃止した「水上公園」について、魅力とにぎわいにあふれた都市拠点の再生に資する都市環境を形成するため、自然に触れ合うことができ、様々な年代の方が快適に過ごせ、防災機能も兼ね備えた地域の拠点となる身近な公園として、隣接する「にしき西児童公園」も含めて再整備するもの

7.6.1.2 事業概要

(1) 全体事業費 477,942千円

(2) H31～R3 事業費

「社会資本整備総合計画（宇都宮拠点地区再生整備計画）」

- ・ 全体事業費 459,228千円 ※ 補助事業
- ・ 令和元年度事業 164,550千円 ※ 補助事業
水上公園ほか1公園（にしき西児童公園）設計
水上公園人道橋設計及び整備（下部）
※ 水上公園プールその他解体工事費を含む。
- ・ 令和2年度事業 294,678千円 ※ 補助事業
水上公園及びにしき西児童公園整備
水上公園人道橋整備（上部）
- ・ 令和3年度事業 18,714千円 ※ 単独事業
水上公園案内看板等整備
にしき西児童公園フェンス整備
水上公園橋梁塗装修繕

7.6.2 実施した監査手続

水上公園基本計画、実施設計、施設整備工事資料の閲覧及び担当者への質問を実施した。

7.6.3 監査の結果

7.6.3.1 低入札価格調査制度の適用拡大（意見）

水上公園施設整備工事については、1号2号に分割されており、制限付き一般競争入札によって事業者を決定している。入札結果を確認したところ、1号2号について、下表のような結果となっている。なお、予定価格・最低制限価格は事前公表されない。

【分割1号の入札結果】

番号	入札金額（円）	落札率（％）	経過
1	X - 1,873,000		最低制限価格未滿
2	X - 3,000		最低制限価格未滿
3	X	92.0	落札
4	X + 2,000		
5	X + 6,000		
6	X + 13,000		
7	X + 2,107,000		
8	X + 2,309,000		

※ 最低制限価格は、141,873,000円であり、Xとする。

【分割2号の入札結果】

番号	入札金額（円）	落札率（％）	経過
1	Y - 842,000		最低制限価格未滿
2	Y - 345,000		最低制限価格未滿
3	Y - 4,000		最低制限価格未滿
4	Y	91.6	落札
5	Y + 4,000		
6	Y + 9,000		
7	Y + 2,308,000		
8	Y + 3,811,000		
9	Y + 6,631,000		

※ 最低制限価格は、94,189,000円であり、Yとする。

いずれの工事も最低制限価格と同額で落札されており、同額入札によるくじ引きとはなっていないものの、近傍に入札が集中していることから、公表されている県積算基準書、積算単価及び過去の類似工事の情報等に基づいて、高い積算能力をもって最低制限価格を推計したことが想定される。

最低制限価格の導入目的はダンピング受注の防止であるが、大半の事業者が最低制限価格近傍で入札したことは、予定価格そのものが高かった可能性も考えられ、最低制限価格未満で入札した事業者についても、その契約履行が不可能であったとは断言することはできない。

宇都宮市では、総合評価方式以外について、低入札価格調査制度を導入していないが、入札の競争性維持のためには、金額基準（例えば、5,000万円以上の工事等に限る）を設定する等事務量を考慮した上で、総合評価方式以外についても、低入札価格調査制度の導入を検討すべきと考える。あるいは、最低制限価格未満の入札価格を調査することにより、今後の予定価格設定に生かすことを検討すべきと考える。

8 東部区画整理事業課の事務事業

8.1 宇都宮大学東南部第1土地区画整理事業

8.1.1 事業の概要

施行地区	宇都宮市東峰町、平松本町、峰町、石井町の各一部		
施行面積	48.2 h a		
施行期間	平成11年度から令和5年度		
事業費	24,010 百万円		
	(財源内訳)	国庫支出金	7,712 百万円
		県支出金	1,203 百万円
		起債	5,683 百万円
		保留地処分金	2,190 百万円
		その他	491 百万円 (公共管理者負担金・公園)
		一般財源	6,731 百万円
権利者数	904人 (土地所有者数：868人、借地権者：36人)		
筆数	1,678筆		
平均減歩率	31.53% (公共：25.09%、保留地：6.44%)		

8.1.2 過年度実績

項目	総地積及び総額	令和元年度までの実績	実績率
仮換地指定	314,153 m ²	314,153 m ²	100.0%
移転補償	16,700 百万円	16,501 百万円	98.8%
公共施設整備費	4,712 百万円	4,270 百万円	90.6%
その他	2,598 百万円	2,176 百万円	83.8%
全体事業費	24,010 百万円	22,947 百万円	95.6%

8.1.3 令和2年度の取組

(1) 事業推進の目標

- ① 移転補償 1.6% (累計99.6%：事業費ベース)
- ② 公共施設整備 3.6% (累計97.0%：事業費ベース)
- ③ 保留地処分 3.2% (累計96.3%：面積ベース)
- ④ 全体事業費 2.3% (累計97.9%：事業費ベース)

(2) スケジュール

- 令和2年6月 第76回土地区画整理審議会
- 令和2年7月 第47回評価委員会
- 令和2年10月 第1回保留地公売
- 令和3年1月 第77回土地区画整理審議会
- 令和3年3月 第48回評価委員会

8.1.4 予算（宇都宮大学東南部第1土地区画整理事業特別会計）※ 当初予算

(1) 歳入

(単位：千円)

歳入	平成30年度	令和元年度	令和2年度	備考
国庫支出金	98,430	50,000	50,000	都再区
財産収入	194,000	120,000	68,000	保留地処分（随契3、公売2）
繰入金	987,985	691,650	819,937	一般会計からの繰入金
繰越金	1	1	1	前年度繰越金
諸収入	2	2	2	保留地に係る遅延金等
市債	88,500	45,000	45,000	土地区画整理事業に係る地方債
合計	1,368,918	906,653	982,940	

(2) 歳出

(単位：千円)

歳出	平成30年度	令和元年度	令和2年度	備考
土地区画整理事業費	947,218	503,953	636,181	事業費、審議会費、給与費等
公債費	421,600	402,600	346,659	地方債償還金、支払利子
予備費	100	100	100	
合計	1,368,918	906,653	982,940	

(3) 土地区画整理事業費の内訳（5款5項5目）

(単位：千円)

費目	区分	事業内容	
土地区画整理事業費	委託料 (82,400千円)	・換地設計修正・仮換地指定	1,500
		・街区画地確定	4,100
		・地質調査	2,600
		・出来形確認測量	22,500
		・換地計画書作成準備等	47,900
・建物調査算定		3,000	
・事業計画変更		800	
補償金 (202,600千円)	・建物等(1棟)、占有者移転	201,600	
	・電柱、水道等移設他	1,000	
工事請負費 (235,200千円)	工事請負費 (235,200千円)	・都市計画道路築造	17,800
		・雨水排水築造	6,200
		・区画道路築造・舗装	83,200
		・整地等	104,600
		・仮設住宅解体	20,400
負担金(9,200千円)	負担金(9,200千円)	・道路修繕	3,000
		・上水道新設	9,200
	計		529,400
土地区画整理審議会費			233

費目	区分	事業内容
職員給与費等		88,331
土地区画整理事業費(事務費)		18,217
合 計		636,181

8.1.5 実施した監査手続

平成 27 年度の包括外部監査における全ての指摘事項に対する措置状況について、関連する資料を入手して閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。

8.1.6 監査の結果

8.1.6.1 仮換地指定に伴う取消し再指定について

平成 27 年度包括外部監査における次の指摘事項に対する措置状況を確認した。

5.2.2.2.1 仮換地指定に伴う取消し再指定について（指摘）

仮換地の交渉において、一つの換地に対して二人の地権者に仮換地指定を行っていたケースが認められた。

地権者である A 氏の換地先については、A 氏の同意の上で a 画地とする仮換地指定通知を平成 17 年 9 月に発送している。その後、別の地権者である B 氏との交渉の中で、B 氏が A 氏の仮換地指定となっている a 画地を希望していたため、A 氏に別の換地先へ変更が可能か調整を行っていた。A 氏の回答を待たずに、担当者が B 氏へ a 画地を換地先とすることを伝え B 氏も同意した。平成 19 年 9 月の審議会において、a 画地の A 氏について仮換地指定の取消しと B 氏へ a 画地の仮換地指定通知の決議を行ったが、担当者は、A 氏に対して仮換地指定の取消しについて報告することなく、仮換地指定の取消し通知についても A 氏に渡していなかった。

その後、A 氏と市の担当者は、a 画地を前提として移転補償等の交渉を行い、平成 21 年 12 月移転補償契約を締結しており、A 氏は、a 画地の仮換地指定が取消されている事実を知らされていなかった。

平成 22 年 5 月に、A 氏に仮換地指定の取消し通知が渡されていないことが判明し、A 氏に対する a 画地の仮換地指定の取消しの効力が発生していない状況になっていた。

市は、A 氏・B 氏に対して謝罪と代替案を提示し、双方の協議を継続することとなった。結果として、当初に指定した A 氏を優先することとした。B 氏においては、仮換地指定の取消しを説明したが納得してもらえず、仮換地指定の取消し通知の受領を拒否したため、平成 22 年公示送達を行い仮換地指定の取消しが確定している。

仮換地指定の取消し再指定において、地権者との交渉に多くの時間を要することとなった。仮換地の指定及び取消しについては、地権者に対して十分に説明を行なうとともに、チェック体制の強化及び担当者間における事務引継ぎを確実に継承することが必要である。

仮換地の取消し及び再指定に当たって、交渉記録簿の回覧や課内での月 1 回のミーティングにより情報の共有とチェックが行われていることを確認した。また、換地設計図における色付けや街区画地別の仮換地の状況管理が行われていることを確認した。なお、B 氏についてはその後、別の画地での仮換地指定を受けている。

特に指摘すべき事項はない。

8.1.6.2 保留地の契約について

平成 27 年度包括外部監査における次の指摘事項に対する措置状況を確認した。

5.2.2.2.2 保留地の契約について（指摘）

地権者である A 氏の所有する従前地については、平成 15 年 2 月に仮換地指定を行っている。A 氏は、仮換地先と隣接した保留地を買取る予定であったが、保留地を購入しないまま、仮換地先にアパートを建築した。建物自体は、買取り予定の保留地にかからないが、アパートの敷地として保留地部分も利用している。法第 76 条の許可日は平成 16 年 11 月であるため、平成 17 年には使用収益を開始していたものと推測される。実際、保留地の売却を行ったのは、平成 23 年 6 月であり、長期にわたり無償で貸与している状態であった。

保留地の現状を適時に把握し、売却予定の保留地については速やかに売却すべきである。

保留地管理台帳を閲覧し保留地の売却が滞っていないことを確認した。また、保留地上に建築行為等を行う場合、土地区画整理法第 76 条の申請が必要になるがその許可事務に当たり、土地引渡通知書（複写）の確認が審査リストにあることを確認した。

特に指摘すべき事項はない。

8.1.6.3 仮換地の設計について

平成 27 年度包括外部監査における次の指摘事項に対する措置状況を確認した。

5.2.4.2.1 仮換地の設計について（指摘）

土地区画整理事業においては、施行規程及び事業計画に基づき従前の宅地についてその代わりに区画整理後の宅地を交付する換地処分が行われる。換地は、従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように定めなければならない（法第 89 条）とされているため、換地を行うためには従前地の調査及び評価と換地の評価が必要となる。土地の評価方法は多様であり、その選択によって評価額に差異が生じることもある。

宇都宮市は、事業ごとに評価の適正と均衡を図ることを目的とした「土地評価基準」と具体的な実施方法をまとめた「土地評価要領」を定め、これに基づいて従前地と換地を評価している。公的施行者の場合には、土地又は建築物の評価について経験を有する者三人以上を評価員に選任しなければならない（法第 65 条）。

具体的な評価手順は、次のとおりである。

- ① 個々の従前地の地積を事前に定められた地積決定の方法に基づいて決定する。
- ② 個々の従前地の評価額を「土地評価基準」及び「土地評価要領」に基づいて定めるが、宇都宮市においては「整理前各筆評価計算書」を作成し、権利指数を算定する。
- ③ 個々の従前地に対応する換地の権利地積を算定する「整理後各筆評価計算書」を作成する。従前地の権利指数と換地の評価指数が同じになるように換地の地積を算定する。

従前地及び換地の評価いずれも、路線価式評価方法によって行われ、路線価に各種係数を加味して評価している。これら一連の業務については、専門の外部業者へ委託しており、評価結果である「整理前各筆評価計算書」及び「整理後各筆評価計算書」を請負業者が作成し、宇都宮市へ提出させている。

換地は、地権者の財産権を侵害しないことが前提となっており、そのためには従前地と換地の評価が適正に行われなければならない。「整理前各筆評価計算書」及び「整理後各筆評価計算書」においては、地積・路線価指数・修正項目・影響加算・評価指数・権利指数などの記載があるが、どのように評価されたかの根拠の記載はないため、従前地や換地の評価が「土地評価基準」等に従い適正に行われているか確認できない。宇都宮市の担当者にヒアリングしたところ、所定の検査を実施しているとの回答を受けたが、関連資料が保管されていないため、どのように検証したかについて確認することができなかった。今後の仮換地設計においては、根拠資料の保存とともに、市が検査した参考資料についても、一定期間保存する必要がある。

仮換地設計に係る根拠資料や検査した参考資料について、サンプルで 2 件抽出し閲覧したところ必要な資料が保存されていることを確認した。

特に指摘すべき事項はない。

8.2 宇都宮大学東南部第2土地区画整理事業

8.2.1 事業の概要

施行地区	宇都宮市東峰町、平松本町、峰町、平松町の各一部		
施行面積	41.8ha		
施行期間	平成19年度から令和8年度		
事業費	27,970 百万円		
	(財源内訳)	国庫支出金	7,682 百万円
		県支出金	83 百万円
		起債	6,658 百万円
		保留地処分金	404 百万円
		公管金	613 百万円
		一般財源	12,530 百万円
権利者数	961人 (土地所有者数：960人、借地権者：1人)		
筆数	1,955筆		
平均減歩率	27.60% (公共：26.0%、保留地：1.60%)		

8.2.2 過年度実績

項目	総地積及び総額	元年度までの実績	実績率
仮換地指定	288,661 m ²	248,917 m ²	86.2%
移転補償費	21,075 百万円	9,581 百万円	45.5%
公共施設整備費	3,637 百万円	1,517 百万円	41.7%
その他	3,258 百万円	1,375 百万円	42.2%
全体事業費	27,970 百万円	12,473 百万円	44.6%

8.2.3 令和2年度 of 取組

(1) 事業推進の目標

- | | | |
|----------|------|--------------------|
| ① 仮換地指定 | 2.8% | (累計 89.0% 約 0.8ha) |
| ② 移転補償 | 2.7% | (累計 48.2%：事業費ベース) |
| ③ 公共施設整備 | 8.6% | (累計 50.3%：事業費ベース) |
| ④ 全体事業費 | 3.6% | (累計 48.2%：事業費ベース) |

(2) スケジュール

- | | |
|---------|---------------------------|
| 令和2年6月 | 第43回土地区画整理審議会 (第36回仮換地指定) |
| 令和2年10月 | 第44回土地区画整理審議会 (第37回仮換地指定) |
| 令和3年2月 | 第45回土地区画整理審議会 (第38回仮換地指定) |

8.2.4 予算（宇都宮大学東南部第2土地区画整理事業特別会計）※ 当初予算

(1) 歳入

(単位：千円)

歳入	平成30年度	令和元年度	令和2年度	備考
国庫支出金	357,951	575,000	350,000	地活金、都市再生区画整理
県支出金	1,041	2,147	1,584	地活金×7.04%×1/20 以内
財産収入	12,800	19,500	13,953	市有地売却 (小宅地救済等)
繰入金	583,402	808,909	737,260	一般会計より
繰越金	1	1	1	
諸収入	2	2	2	
市債	322,100	517,500	315,000	土地区画整理事業に係る地方債
合計	1,277,297	1,923,059	1,417,800	

(2) 歳出

(単位：千円)

歳出	平成30年度	令和元年度	令和2年度	備考
土地区画整理事業費	1,115,380	1,675,877	1,117,851	事業費、審議会費、給与費等
公債費	161,817	247,082	299,849	地方債償還金、支払利子
予備費	100	100	100	
合計	1,277,297	1,923,059	1,417,800	

(3) 土地区画整理事業費の内訳 (5款5項5目)

(単位：千円)

費目	区分	事業内容	
土地区画整理事業費	委託料 (43,300千円)	・換地設計修正・仮換地指定	6,600
		・街区・画地確定	10,000
		・建物調査・算定	17,500
		・地質調査	2,200
		・道路詳細設計	1,500
		・開通式式典	1,000
		・排水施設詳細設計	4,500
	補償金 (564,917千円)	・建物等(15棟)占有者移転	521,100
		・電柱、水道等移設等	43,817
工事請負費 (313,700千円)	・都市計画道路築造	68,400	
	・都市計画道路橋梁築造	82,000	
	・区画道路築造	59,400	
	・雨水排水築造	37,500	
	・整地工事	40,000	
	・排水施設工事	20,400	
	・道路修繕	6,000	

費目	区分	事業内容
	負担金 (64,000 千円)	・配水管新設工事負担金 64,000
	計	985,917
土地区画整理審議会費		332
土地区画整理審議会 委員選挙費		0
職員給与費等		98,978
土地区画整理事業費(事務費)		32,624
合 計		1,117,851

8.2.5 実施した監査手続

平成 27 年度の包括外部監査における全ての指摘事項に対する措置状況について、関連する資料を入手して閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。

8.2.6 監査の結果

8.2.6.1 進捗管理表について

平成 27 年度包括外部監査における次の指摘事項に対する措置状況を確認した。

6.2.4 進捗管理表（指摘） ～抜粋～

東部区画整理事業課では、歳入歳出について毎年度の実績及び翌年度以降の予算について「進捗管理表」を作成し管理している。

進捗管理表の実績値が、宇大東南部第 2 土地区画整理事業特別会計の決算額に基づいて計上されているかどうか平成 25 年度及び平成 26 年度について、関連資料の閲覧及び担当者へ質問等を行い検討した。

その結果、平成 26 年度実績値の計上額に誤りがあった。

6.2.5 「主要な施策の成果報告書」の進捗率（指摘） ～抜粋～

平成 25 年度「主要な施策の成果報告書」に記載されている「事業計画の概要 4 総事業費に対する進捗率」が誤りである。

また、小数点第二以下の端数処理について、原則として四捨五入であるが、年度によって切上げ処理又は切捨て処理しており統一がとれていない。

単年度事業費及び進捗率の算定に係る考え方について、詳細なマニュアルが作成されており、令和 2 年度についてマニュアル通りに「進捗管理表」及び「主要な施策の成果報告書」が正確に作成されていることを確認した。

特に指摘すべき事項はない。

8.3 築瀬土地地区画整理事業

8.3.1 事業の概要

施行地区	宇都宮市築瀬町の一部		
施行面積	11.0ha		
施行期間	平成31年度から令和5年度		
事業費	1,240 百万円		
	(財源内訳)	国庫支出金	333 百万円
		起債	367 百万円
		保留地処分金	18 百万円
		一般財源	522 百万円
権利者数	175人 (土地所有者数：173人、借地権者：2人)		
筆数	362筆		
平均減歩率	3.2% (公共：2.94%、保留地：0.26%)		

8.3.2 過年度実績

項目	総地積及び総額	令和元年度までの実績	実績率
仮換地指定	95,435 m ²	0 m ²	0.0%
移転補償費	468 百万円	0 百万円	0.0%
公共施設整備費	331 百万円	0 百万円	0.0%
その他	441 百万円	145 百万円	32.9%
全体事業費	1,240 百万円	145 百万円	11.7%

8.3.3 令和2年度の取組

(1) 事業推進の目標

- ① 移転補償 24.0% (累計 24.0%：事業費ベース)
- ② 公共施設整備 31.6% (累計 31.6%：事業費ベース)
- ③ 全体事業費 21.7% (累計 33.4%：事業費ベース)

(2) スケジュール

- 令和2年7月 第3回土地地区画整理審議会
第1回評価員会
- 令和2年9月 第4回土地地区画整理審議会
- 令和3年1月 第5回土地地区画整理審議会

8.3.4 予算（築瀬土地地区画整理事業特別会計）※ 当初予算

(1) 歳入

(単位：千円)

歳入	平成30年度	令和元年度	令和2年度	備考
国庫支出金			92,565	
市債			109,300	土地地区画整理事業に係る地方債
一般財源		157,294	67,164	
合計	0	157,294	269,029	

(2) 歳出

(単位：千円)

歳 出	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度	備 考
土地区画整理審議会費	-	312	413	
土地区画整理審議会委員選挙費	-	4,154	0	
土地区画整理事業費 (事務費)	-	1,431	2,616	
土地区画整理事業費	-	151,397	266,000	
合 計	-	157,294	269,029	

(3) 土地区画整理事業費の内訳 (40 款 20 項 14 目)

(単位：千円)

費目	区分	事業内容	
土地区画整理事業費	委託料 (43,900 千円)	・換地設計修正・仮換地指定	14,800
		・街区・画地確定	11,000
		・建物調査・算定	18,100
	補償金 (112,500 千円)	・建物、工作物 (46 戸 3 棟)	93,500
		・ガス移設	10,000
・電柱移設		9,000	
工事請負費 (104,600 千円)	・区画道路築造	86,800	
	・整地	7,800	
	・水路築造	10,000	
負担金 (5,000 千円)	・上水道新設	5,000	
	計		266,000
土地区画整理審議会費			413
土地区画整理事業費 (事務費)			2,616
合 計			269,029

8.3.5 実施した監査手続

事務概要を把握し、関連する資料を入手して閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。

8.3.6 監査の結果

8.3.6.1 清算金の徴収について（意見）

築瀬土地区画整理事業は、既に形成された市街地を確保しつつ、生活道路の整備改善及び下水道の整備を行うとともに、公図の整理を目的とした地籍整備型の土地区画整理事業であり、現状の道路を最大限活用し、減歩や移転などの負担が低減されるとともに事業期間も短時間で完了する特徴がある。地籍整備型土地区画整理事業の場合、現況を生かした整備のため整理前と整理後で土地の面積が変わらないケースが多くなる。一方、道路のリニューアルや公園・下水道整備により、土地の利用価値が上がり（増進）その上がった分が減歩される対象となる。土地が減らない場合、増進分を負担するには金銭で清算する（清算金）ことになる。

宇都宮市が行っている他の土地区画整理事業においても存置換地によって清算金が発生するケースがあるが、地権者にとっては増進分を実感できないため理解が得られず仮換地指定が滞っているケースもある。特に土地の形状が変わらず清算金が発生する場合には、地権者への丁寧かつ速やかな説明を行い、速やかに仮換地指定が行えるように留意が必要である。

9 西部・北部区画整理事業課の事務事業

9.1 鶴田第2土地区画整理事業

9.1.1 事業の概要

施行地区	宇都宮市鶴田町の一部		
施行面積	86.2 h a		
施行期間	平成11年度から令和8年度		
事業費	25,350 百万円		
	(財源内訳)	国庫支出金	8,220 百万円
		県支出金	173 百万円
		起債	6,745 百万円
		保留地処分金	3,392 百万円
		その他	748 百万円 (公共管理者負担金・公園)
		一般財源	6,072 百万円
権利者数	848人 (土地所有者数:847人、借地権者:1人)		
筆数	2,161筆		
平均減歩率	26.02% (公共:19.92%、保留地:6.10%)		

9.1.2 過年度実績

項目	総地積及び総額	令和元年度までの実績	実績率
仮換地指定	521,733 m ²	515,694 m ²	98.8%
移転補償	13,538 百万円	12,581 百万円	92.9%
公共施設整備費	7,990 百万円	5,904 百万円	73.9%
その他	3,822 百万円	2,656 百万円	69.5%
全体事業費	25,350 百万円	21,141 百万円	83.4%

9.1.3 令和2年度の取組

(1) 事業推進の目標

- ① 移転補償 0.9% (累計93.8%:事業費ベース)
- ② 公共施設整備 0.7% (累計74.6%:事業費ベース)
- ③ 保留地処分 5.3% (累計69.6%:面積ベース)
- ④ 全体事業費 1.2% (累計84.6%:事業費ベース)

(2) スケジュール

- 令和3年3月 土地区画整理審議会
- 令和3年3月 評価員会

9.1.4 予算（鶴田第2土地区画整理事業特別会計）※ 当初予算

(1) 歳入

(単位：千円)

歳入	平成30年度	令和元年度	令和2年度	備考
国庫支出金	82,000	82,000	44,000	都再区
財産収入	200,000	200,000	170,000	保留地処分
繰入金	537,477	555,166	487,332	一般会計からの繰入金
繰越金	1	1	1	前年度繰越金
諸収入	2	2	2	保留地に係る遅延金等
市債	73,800	73,800	39,600	土地区画整理事業に係る地方債
合計	893,280	910,969	740,935	

(2) 歳出

(単位：千円)

歳出	平成30年度	令和元年度	令和2年度	備考
土地区画整理事業費	519,461	503,687	388,343	事業費、審議会費、給与費等
公債費	373,719	407,182	352,492	地方債償還金、支払利子
予備費	100	100	100	
合計	893,280	910,969	740,935	

(3) 土地区画整理事業費の内訳（5款5項5目）

(単位：千円)

費目	区分	事業内容	
土地区画整理事業費	委託料 (28,690千円)	・建物等調査算定	6,000
		・街区・画地確定測量	8,600
		・換地設計修正・仮換地指定通知書等作成	6,590
		・地質調査	1,000
		・道路詳細修正設計	6,500
土地区画整理事業費	補償金 (122,632千円)	・建物等移転（移転予定：3棟）	84,632
		・電柱、水道等移設他	38,000
土地区画整理事業費	工事請負費 (57,600千円)	・都市計画道路築造	3,500
		・区画道路築造	18,600
		・区画道路舗装	1,200
		・整地	7,800
		・水路築造工事	20,500
土地区画整理事業費	負担金 (60,000千円)	・道路修繕等	6,000
		・上水道新設	60,000
	計		268,922

費目	区分	事業内容
土地区画整理審議会費		616
土地区画整理審議会委員選挙費		3,865
職員給与費等		71,500
土地区画整理事業費 (事務費)		43,440
合計		388,343

9.1.5 実施した監査手続

平成 27 年度の包括外部監査における全ての指摘事項に対する措置状況について、関連する資料を入手して閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。

9.1.6 監査の結果

9.1.6.1 移転工法の認定における補償金の経済的検討について

平成 27 年度包括外部監査における次の指摘事項に対する措置状況を確認した。

8.2.1.2.2 移転工法の認定における補償金の経済的検討について（指摘）

「土地区画整理事業移転補償実務マニュアル」において、移転の対象となる建築物の補償金を算定するに当たり、次の検討を行い移転工法を認定する必要があるとされている。

[曳家工法とする場合]

(ア) 有形的検討 仮換地に従前の建築物等が収まること、曳行が技術的に可能であるりかつ曳行の際の安全性に問題ないこと。

(イ) 機能的検討 仮換地においても従前の機能が確保され、利用目的を継続できること。

(ウ) 経済的検討 他の工法より経済的であること。

[再築工法とする場合]

(ア) 曳家工法等他の方法によることが困難であること。

(イ) 他の工法より経済的であること。

移転工法決定の際、曳家工法と再築工法の補償額の比較による経済的検討が実施されていることが確認できないものが散見された。

これについて、建物の築年数等から、曳家工法が再築工法より低額であることが明らかな場合は、補償契約ファイルに比較検討した資料を添付していない場合もあるとの市からの説明があった。

しかし、昭和 52 年に建築された建物の移転工法認定書には、工法比較を実施した記載と添付資料(工法比較差 5,031 千円)があるのに対して、築年数が前者より古い建物(昭和 48 年築)の移転工法認定書には、工法比較を実施した記載も資料もなかった。後者について、監査実施時に提出された工法比較資料によると、工法比較差は 3,081 千円と前者よりも少なかった。

担当者の裁量によって、移転工法の経済的検討の記載を省略することは適切ではなく、工法認定の経緯を明確にするためにも移転工法の経済的比較検討を行った記載を明記するとともに資料の添付を行うべきである。

移転工法の認定については、委託業者による「移転工法認定理由書」が作成されており、工法認定について法的・有形的・機能的・経済的検討により、認定されていることを確認した。

特に指摘すべき事項はない。

9.1.6.2 立竹木補償金の算定について

平成 27 年度包括外部監査における次の指摘事項に対する措置状況を確認した。

8.2.1.2.3 立竹木補償金の算定について（指摘）

平成 25 年度及び平成 26 年度に締結された損失補償契約のうち立竹木補償金 が 2,300 千円以上のものを選定し、算定の妥当性について確認を行った。

負担行為番号	立竹木補償金	補償対象	調査年月日
62774	4,579 千円	147 件	平成 13 年 3 月 10 日
22717	2,618	96	〃 13 年 3 月 8 日
75041	3,560	61	〃 25 年 3 月 19 日
124481	7,605	144	〃 25 年 10 月 18 日
124360	3,236	77	〃 14 年 2 月 22 日
121458	2,342	67	〃 25 年 10 月 20 日
14995	8,964	407	〃 13 年 3 月 3 日
13898	6,521	310	〃 15 年 6 月 9 日

立竹木補償金算定の基礎になる立竹木調査が、算定の 10 年以上前に行われているものが 8 件中 5 件と過半数を超えていた。

市の説明では、調査時と算定時に立竹木に大きな変動が見られない場合、当時の調査を元に補償金を算定しているとのことであった。

しかし、立木補償金は、補償金算定時の状況に応じて補償することが適切であり、また、その実在性を事後的に検証できる資料を整える必要がある。

従って、立竹木調査を行った後、一定期間経過したものについては補償金算定時に再調査を行うべきである。

補償金算定時に、立竹木の調査を実施していることを確認した。

特に指摘すべき事項はない。

9.2 小幡・清住土地区画整理事業

9.2.1 事業の概要

施行地区	宇都宮市 清住 2 丁目の全部、清住 1・3 丁目、 小幡 1・2 丁目、泉町、星が丘 1 丁目、松原 1 丁目の各一部
施行面積	16.9 h a
施行期間	平成 25 年度から令和 9 年度
事業費	26,745 百万円 (財源内訳) 国庫支出金 8,409 百万円 市 債 7,906 百万円 一般財源 10,430 百万円
権利者数	344 人 (土地所有者数：274 人、借地権者：70 人)
筆数	712 筆
平均減歩率	12.29%

9.2.2 過年度実績

項 目	総地積及び総額	令和元年度までの実績	実績率
仮換地指定	115,121 m ²	7853.63 m ²	6.8%
移転補償	17,369 百万円	2,828 百万円	16.3%
公共施設整備費	804 百万円	0 百万円	0.0%
その他	5,927 百万円	881 百万円	14.9%
土地購入	2,645 百万円	2,229 百万円	84.3%
全体事業費	26,745 百万円	5,938 百万円	22.2%

9.2.3 令和 2 年度の取組

(1) 事業推進の目標

- ① 移転補償 4.9% (累計 21.2%：事業費ベース)
- ② 公共施設整備 0.0% (累計 0.0%：事業費ベース)
- ③ 土地購入 6.9% (累計 91.2%：事業費ベース)
- ④ 全体事業費 4.5% (累計 26.7%：事業費ベース)

(2) スケジュール

- 令和 2 年 8 月 土地区画整理審議会
- 令和 2 年 11 月 土地区画整理審議会
- 令和 3 年 2 月 土地区画整理審議会

9.2.4 予算（小幡・清住土地区画整理事業一般会計）※ 当初予算

(1) 歳入

(単位：千円)

歳入	平成30年度	令和元年度	令和2年度	備考
国庫支出金	87,895	160,000	434,050	道路区画、都再区、住市総
財産収入	1	1	1	市有地未販売
市債	79,000	144,000	390,500	
一般財源	141,304	393,238	380,812	
合計	308,200	697,239	1,205,363	

(2) 歳出

(単位：千円)

歳出	平成30年度	令和元年度	令和2年度	備考
土地区画整理審議会費	388	416	411	
土地区画整理審議会選挙費	3,728	0	0	
土地区画整理事業費（事務費）	4,557	5,823	6,322	
土地区画整理事業費	299,527	691,000	1,198,630	
合計	308,200	697,239	1,205,363	

(3) 土地区画整理事業費の内訳（40款20項14目）

(単位：千円)

費目	区分	事業内容	
土地区画整理事業費	委託料 (157,170千円)	・建物等調査算定	58,400
		・権利者支援業務	37,000
		・墓地配置計画業務	15,800
		・仮換地指定通知書等作成業務	7,000
		・街区画地確定測量業務等	38,970
土地区画整理事業費	補償金 (854,700千円)	・建物等移転補償（移転予定：10棟）	854,700
		・工事請負費	4,760
		・土地購入費	182,000
		計	1,198,630
土地区画整理審議会費			411
土地区画整理事業費（事務費）			6,322
合計			1,205,363

9.2.5 実施した監査手続

事務概要を把握し、関連する資料を入手して閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。

9.2.6 監査の結果

特に指摘すべき事項はない。

9.3 岡本駅西土地地区画整理事業

9.3.1 事業の概要

施行地区	宇都宮市東岡本町、中岡本町、下岡本町の一部		
施行面積	59.2 h a		
施行期間	平成6年度から令和5年度		
事業費	26,000 百万円		
	(財源内訳)	国庫支出金	7,840 百万円
		県支出金	183 百万円
		起債	6,543 百万円
		保留地処分金	1,846 百万円
		その他	384 百万円 (公共管理者負担金・公園)
		一般財源	9,204 百万円
権利者数	848 人 (土地所有者数：765 人、借地権者：83 人)		
筆数	1,673 筆		
平均減歩率	25.74% (公共：20.64%、保留地：5.10%)		

9.3.2 過年度実績

項目	総地積及び総額	令和元年度までの実績	実績率
仮換地指定	390,199 m ²	330,118 m ²	84.6%
移転補償	18,092 百万円	12,736 百万円	70.4%
公共施設整備費	3,972 百万円	2,481 百万円	62.5%
その他	3,935 百万円	3,543 百万円	90.0%
全体事業費	26,000 百万円	18,649 百万円	71.7%

9.3.3 令和2年度の取組

(1) 事業推進の目標

- ① 移転補償 0.7% (累計 71.1%：事業費ベース)
- ② 公共施設整備 1.5% (累計 64.0%：事業費ベース)
- ③ 保留地処分 3.2% (累計 19.2%：面積ベース)
- ④ 全体事業費 3.1% (累計 74.8%：事業費ベース)

(2) スケジュール

- 令和2年7月 第76回土地地区画整理審議会
- 令和2年8月 第36回評価委員会
- 令和2年12月 第77回土地地区画整理審議会

令和3年3月 第78回土地区画整理審議会
 令和3年3月 第37回評価員会

9.3.4 予算（岡本駅西土地区画整理事業特別会計）※ 当初予算

(1) 歳入

(単位：千円)

歳入	平成30年度	令和元年度	令和2年度	備考
国庫支出金	92,000	93,321	98,707	都再区、地活
県支出金	893	763	497	
財産収入	38,300	46,000	40,000	保留地処分（公売4）
繰入金	552,419	589,431	553,939	一般会計からの繰入金
繰越金	1	1	1	前年度繰越金
諸収入	2	2	2	保留地に係る遅延金等
土地使用料	1,126	1,124	281	用地の賃貸料
市債	80,000	78,800	85,400	土地区画整理事業に係る地方債
公共施設管理者負担金	0	0	30,000	調整池となる用地費
合計	764,741	809,442	808,827	

(2) 歳出

(単位：千円)

歳出	平成30年度	令和元年度	令和2年度	備考
土地区画整理事業費	358,048	369,024	397,015	事業費、審議会費、給与費等
公債費	406,593	440,318	411,712	地方債償還金、支払利子
予備費	100	100	100	
合計	764,741	809,442	808,827	

(3) 土地区画整理事業費の内訳 (5 款 5 項 5 目)

(単位：千円)

費目	区分	事業内容	
土地区画整理事業費	委託料 (50,400 千円)	・ 街区画地確定	7,000
		・ 地質調査	5,318
		・ 換地設計修正・仮換地指定通知書等作成	7,000
		・ 道路詳細	10,082
		・ 建物調査算定	21,000
	補償金 (126,497 千円)	・ 建物等移転 (移転予定：4 戸 4 棟)	122,740
	・ 電柱、水道等移設他	3,757	
工事請負費 (59,570 千円)		・ 区画道路築造	46,000
		・ 整地	5,000
		・ 調整池	2,000
		・ 仮設下水道	1,570
		・ 道路修繕	5,000
負担金 (61,000 千円)		・ 上水道負担金	61,000
	計		297,467
土地区画整理審議会費			655
職員給与費			85,311
土地区画整理事業費(事務費)			13,582
合 計			397,015

9.3.5 実施した監査手続

平成 27 年度の包括外部監査における全ての指摘事項に対する措置状況について、関連する資料を入手して閲覧・検討を行い、必要に応じて担当者へ質問等を行った。

9.3.6 監査の結果

9.3.6.1 交渉記録の不備について

平成 27 年度包括外部監査における次の指摘事項に対する措置状況を確認した。

10.2.4.2.1 交渉記録の不備 1 (指摘)

添付資料の重要な文言に対する対応記録が不十分と認められる案件があった。

本件は、仮換地交渉が難航している案件であるが、関係者が交渉過程をまとめた資料の中で、宇都宮市が「仮換地交渉において金銭的上乗せをし、本人は承諾の意向である為、速やかに工事終了を望む。(この件は他言無用にてお願い)」との発言をした記載がなされていた。

補償費については、所定の基準に基づいて算定することとされており、仮換地交渉において金銭的上乗せをすることは認められていない。これは、土地区画整理事業における地権者間の公平性を維持するための大原則である。本件については、実際に利益供与がなされたわけではないが、交渉過程で地権者に対して金銭的上乗せについて話がなされていたとすれば重要な問題である。

当時の担当者によれば、当該記載に対する事実関係の確認を行い、換地先の代案(飛び換地)を提示した際の補償費額の差額を「金銭的上乗せ」と表現した記載であることを把握したとの回答である。本件については、事実確認を行った時点で、速やかに交渉記録に確認内容を記載するとともに、関係者へ不適切な表現である旨を指摘したことを記載し、後任の担当者が添付資料の内容を正確に把握できるようにしておくべきであった。

10.2.4.2.2 交渉記録の不備 2 (指摘)

交渉記録に回覧印がない案件や工事の工法について地権者と協議しているにもかかわらず顛末の記載がない案件があった。

長期に行われる区画整理事業において、交渉記録は課内の情報共有や交渉状況を正確に把握するための重要な書類である。交渉記録に記載されるような協議内容については漏れなく顛末を記載するとともに、情報共有がなされているか確認するための回覧印に漏れが生じないようにすべきである。

令和 2 年度において、仮換地指定が行われていない地権者に対する交渉記録を全て確認したところ、交渉記録において顛末や今後の対応方針が記載されており、係内で回覧されていることが押印によって確かめられた。

特に指摘すべき事項はない。