

# 住宅環境を改善する

## 三年目を迎えた「宅地開発指導要綱」

いまだ三年前、市では、住みよい生活環境と計画的な都市づくりを進めるため「宅地開発指導要綱」をスタートさせた。景気の停滞とともに、宅地開発のペースも以前ほどはなくなってきた。しかし、当市は新潟への通勤も便利にせいか、市街地周辺で宅地開発が続いており、人口も年に七、八百人ずつ増えている。

また、一部で景気回復のきざしが見え始めたといわれていますが、そのなかには、宅地開発のピッチも上がっていることが予想されます。そこで今号は、もう一度、この要綱の目的、要点などをまとめてみました。

### 土地は公共 面も考慮して

「自分の家を持ちたい」——これは私たちがだれでも望むことです。そしてできるならば、安全で、便利で、快適な土地へ建てたいと望みます。そのうえ、安価な土地であれば、いこうとはないわけです。

しかし、個人的な経済事情や考え方で宅地開発が進められると、無秩序な街ができてしまっ、社会生活を営む上で大きな支障が出てくるおそれがあります。たとえば家が密着して建てられたり、

道路が狭いと——  
○：地震のとき、安全を逃行道や避難場所があるだろうか  
○：火災のとき、消火活動がスムーズにいくだろうか  
○：除雪はうまくできるだろうか  
また田んぼの中に家が建てられると——



住宅建設がどんどん進む美幸町（昭和53年4月撮影）

### キメ細かな指導に要綱制定

宅地開発が急激に進みはじめた昭和四十二年、都市計画法が制定されました。そしてこの法律に基づいて、昭和四十五年、都市計画区域を区分して市街化区域と市街化区域外とに

○：用排水はどうなるのだろうか  
○：生活汚水が稲作に悪影響を与えないだろうか  
——など、さまざまな問題が出てきます。

土地は、個人の欲望や目的に応じて利用されるわけですが、反面公共的な性格もまた色濃く持っているのです。

街化調整区域を定めました。これは無秩序な市街化を防ぎ、市街化区域の住宅地は、社会生活を快適で安全な状態で営まれるようにしよう、というのがそのねらいでした。このため、一千平方メートル（三百坪）以上の宅地を造成する場合、予定建築物の用途、予定建築物の敷地の規模などに応じて、六メートル以上十二メートル以下の道路が敷地に接するようにしなければならぬ（ただし小区間で、通行上支障がない場合は四メートルの道路でもよい）など、良好な環境を保つためのさまざまな

### 悔いのない住宅環境を

この要綱の要点は左のとおりですが、なんといっても住宅を構えるということは、その人にとって一生の問題です。将来的にも悔いのない住宅環境が要求されるわけですが、このためにも広い道路、防災空間、良好な水はげなどは最低限必要な条件ではないでしょうか。

また、道路や緑地、公園は開発者負担としていますが、宅地開発に伴ってつくられた道路まですべて地方自治体で買取するというのは、現在不可能に近い状況です。三割

組みで、主要都市の例や関係者などの意見を参考に、慎重な協議を重ねて「宅地開発指導要綱」を制定したのです。

自治」という言葉にも示されているように、どの自治体も財源確保に四苦八苦の状態です。当然も例外ではありません。やらなければならない事業が山積しているため、旧来の部落内の道路を広げる場合など、地元で協力をお願いしておればならない側面も出てくる。数か年の継続事業で行っているのが実情です。

### 宅地開発指導要綱の要点

○：一千平方メートル以上の開発は都市計画法によって申請することになった。申請が、三百平方メートル以上、一千平方メートル未満の開発のときは、あらかじめ「事業計画審査願い」を市長に提出してもらいます。

○：開発は三千坪以上する。原則として四％以上の公園、緑地が必要。○：消防水利や、上水道、排水施設といったものは、市で決めていく技術基準で設置してもらうことになっている。

○：開発に伴う道路や公園などの公共施設については、開発事業者の責任と負担で整備することなども定めています。

### ミニ開発にも指導が必要

これは、条例ではなく要綱ですから、市議会の議決を経ているが、二回にわたる全員協議会で検討していた。また、この要綱をつくる際には、説明会を開いて市内の不動産業者のみならず、協力力を

○：ミニ開発の場合、都市計画法によって立派な道路が作られるわけですが、この道路分は、そこに住む宅地購入者が、宅地の値段の中に含まれて負担しているわけですが、開発面積が小さくとも、公平で欠かれないように、道路の無償提供をお願いしているわけですが、もちろん、その後の維持管理は市が行うという意味もありました。

なおこの要綱では、非協力者に対する措置も決めてあります。これは、協力した方としない方の不公平をなくすのが目的です。幸い、いままでのところ、みなさんの協力が得られ、こうした措置を適用したことはありません。

まな基準が盛り込まれていて、ところが、時間がたつにつれて、いろいろな問題点が出てきました。

最近の宅地開発を見ても、個人用宅地は、百五十平方メートルくらい（約四十五坪）から三百平方メートルくらい（約九十坪）のものが一般的です。そのため、一千平方メートル未満の宅地開発が続くと増え、一千平方メートル以上の規制だけでは、無計画な、住みにくい住宅環境が現実につくられるようになりま。行政指導もできなくなりました。しかも後始末を市が税金を使っしなければならぬという、困った事態にも発展しました。

都市計画法で考えられていた趣旨が、少なからず当市の場合、不十分であったわけです。市としても秩序あるまちづくりのために、これをそのままにしておくわけにはいきません。そこで、市長はじめ関係各課あがっての全庁的取り

エアコン特典つきセール中  
猛暑に備えてこの機会にどうぞ  
新町2丁目  
**田村電機商会**  
TEL. 2-0653

春の生徒募集中！  
料理上手は、くらしを豊かにします。  
・家庭料理（週1回）クラスがあります。  
・お菓子教室（月1回）があります。  
新津料理学校 滝谷町5の2  
☎ 2-5000

駐車場完備 ほなつぎ  
**坂爪整骨院**  
新町1-8-36 ☎ (2)0062  
診療時間 午前 8:30~1:00  
午後 2:30~7:00  
急患はその限りにあらず

祝儀・仏事式菓子  
ニイツ銘菓 雪かこい  
**駿河屋**  
ニイツ本町2 TEL (2)0543  
銘菓 義経餅・松坂羊かん  
**田家屋**  
ニイツ本町4 TEL (2)0430