

都市計画で住みよい街を

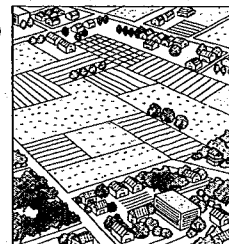
都市計画というとなると難しく、な用語ですが、まちづくりにはとても重要な計画です。わたしたちが安心して生活し、経済活動する大前提に、まちの健全な発展があり、秩序ある整備が必要となつてきます。

今号では、この都市計画について、皆さんといっしょに勉強してみよう。



地区計画制度を適用した場合

宅地造成を行ったり、建物を建てる場合は、定められた項目に従って行われるため、道路、公園等の公共施設や建物が秩序だつて建てられ、環境の良いまちになります。



■地区計画で個性あるまちづくりを誘導 (3ページ下) (説明)

現 況

畑や山林などの間に、建物があちこちに建ち始めています。

放置した場合

行き止り道路が多く、敷地も細かく分割され、マンション、事務所、店舗等が戸建住宅と混在して建ち、居住環境の悪いまじになります。



事務所の建設

行き止り道路

マンションの建設 敷地の細分化



各種の計画でまちづくりを誘導
秩序ある整備で「いいまちづくり」をめざす「都市計画」を体系づけてみてみましょう。都市計画の最も

基本となるのが都市づくりのマスタープランとよばれるもので、都市の長期的なビジョン（展望）を示すとともに、各種の都市計画をすすめるための基本方針を定めています。新津市は、新潟市や亀田町などといった市の新潟都市計画区域に含まれていますが、この都市計画区域ごとに、市街化区域や市街化調整区域の「整備、開発または保全の方針」が定められています。このマスタープランを受けて、次の基本となる計画として、①土地利用に関する計画（市街化区域や市街化調整区域などの土地利用についての規制・誘導）、②都市施設の整備に関する計画（道路・公園などの施設について定める計画）③市街地開発事業に関する計画（土地地区画整理、市街地再開発の事業について定める計画）——の三つが設けられています。

市街化区域では家は建てられるけれど、市街化調整区域では原則として建てられない——というように、土地利用に関する計画では、区域の区分、いわゆる線引きを行って無秩序な市街地の拡大を防止しています。これは、効率的な公共投資や計画的な市街地をつくるためで、これがないと排水路や下水道、公園などを作るときに莫大な投資となり、市街化区域では、下水道などの都市基盤施設を重点的に整備するほか、土地地区画整理事業での新しいまちづくりを行います。一方、市街化調整区域では都市基盤整備は行わず、市街化を抑制し乱開発を防いでいます。

市街化区域内であっても、土地をどんな用途に使ってもよいわけではありません。もし、住居と工場・繁華街などが混在していたら、けつして住み心地がよいなどとはいえません。生活環境や事業活動において、こうした混乱を避けるため、市

お買物、ご用命は市内で

◎高く現金で買います。 お電話くだされば、お伺いします

タンス・セトモノ・掛軸・土蔵の品・古物全般・他

古美術 アラジン

☎ 025(266)3426 (新潟市)
☎ 0250(24)3478 新津市車場1岩瀬

■用途地域内の建築物の主な用途制限

例 示	第1種住居専用地域	第2種住居専用地域	住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
住宅、小規模の兼用住宅(※)	○	○	○	○	○	○	○	○
上記以外の兼用住宅	×	×	×	×	×	×	×	×
幼稚園、小・中・高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○
神社、寺院、教会、診療所	○	○	○	○	○	○	○	○
病院、大学	○	○	○	○	○	○	○	○
物品販売業を営む店舗、飲食店	○	○	○	○	○	○	○	○
上記以外の店舗、事務所	×	×	×	×	×	×	×	×
ホテル、旅館	○	○	○	○	○	○	○	○
劇場、映画館、演習場	○	○	○	○	○	○	○	○
座席、50㎡を超える独立車庫	○	○	○	○	○	○	○	○
危険性・環境悪化の恐れがやや大きい工業	×	×	×	×	×	×	×	×
危険性・環境悪化の恐れが大きい工業	×	×	×	×	×	×	×	×

※印は条件規制。地区計画区域においては、別途用途制限を行います。

街化区域は、さらに用途別に八種類の地域に分けられています。それぞれの用途地域では、上の表のように、建築物の用途や建ぺい率などを規制しています。よくいわれる建ぺい率とは、建築面積の敷地面積に対する割合のことです。建物の込み具合を表しています。

市の市街化区域を95ヘクタール拡大

これまでふれたことを念頭に、新津市での状況をみてみましょう。新津市の市街化区域などの線引きの見直しは昨年行われ、左上の地図のとおり

市内の2地域に地区計画を設定

都市計画は前に述べた三つの基本となる計画で進められますが、実はこれだけでは、これからの「いいまちづくり」はできません。地域の特性を生かしながら、地域住民が愛着を持てるような、そして住みやすいまちづくりが必要で、これを補うのが、地区計画といわれるものです。地区計画では、地区単位でこんなまちという目標を設定して、これを実現するために、さらにきめ細かく整備事項を定めています。

今回の新潟都市計画の見直しのなかで、注目しておきたいのが、この「地区計画」の決定です。市内では、今回市街化区域に編入される区域のうち、周辺

地域の特性を考えながら、同時に個性を持たせたまちの誕生は、ある意味ではわたしたちの時代ニーズでもあります。これが地域への愛着心に結びついてほしいものです。

お買物、ご用命は市内で

葬儀、祝、弔、花環

越松会会員募集中

入会金 3,000円のみで5年間保障



全館冷暖房完備
総合葬祭業
越後葬祭
新津市東町1丁目 ☎(24)8330