

広報かめだ

新都市計画

NO. 17

特集号

発行所 亀田町役場

編集責任者 松原元一

新しい都市計画について

将来の都市性格

新しい都市計画法が昨年六月から施行されました。現在、わが国においては都市はほとんど人口と産業が集まってきたりしています。つい最近まで農地や山林であったところにもみるみるうちに住宅が建ち工場が建つていきます。このような激しい都市化現象は、まだまだ続き、昭和六〇年までに現在の市街地が三倍にもふると建設省では予想しています。ところで、市街地がふえるときには農地山林が宅地化されていくわけですが現在の宅地化は、農地・山林をあたかも虫が喰いあらすように、無秩序に行なわれていきます。これをスプロールといっているのですがこのスプロールは次のように困つたものなのです。

まず第一に、このように虫喰い状に農地山林を残したまま開発が進みますと、それだけ道路等の計画を必要に多く決めなければならぬこととなり、国民の税金を使つて効率の悪い公共投資をすることになってしまいます。

第二に、こうした宅地化の結果、畦道沿いにながりにくねつたまま建物が建ち、排水も不十分のまま開発が進み、くるまも充分通れずしかも雨がふるとぬかるみ

となる、といった不良市街地となつてしまうのです。第三に、都市を計画的に造つていくことができなくなるのほかに農業をやつていくうえにもいろいろと支障をきたしています。すなわち、今まで農業をやつてきたところで宅地化が進みますと、宅地から出てくる汚水で農業用水が汚れてしまいます。また農業投資をしたところを宅地としてしまふことなどです。農業を継続していくうえでも支障ができたわけですね。

そこで、このように無秩序に開発が行なわれるのを防ぐために、市街地としていくべきところと市街化をすべきではないところをはつきり決める必要があると考えられるのです。すなわち市街化区域と市街化調整区域とを決め、市街化区域では、町造りの計画を定め、開発許可制度によつて道路や排水施設が適切であれば開発を認める半面、市街化調整区域では原則として開発を認めないこととしたのです。

この法律による市街化区域および市街化調整区域を定めるため、住民の意見をきき、その意見が反映されるように、都市計画の構想を次のように公表しましたからお知らせします。

すべきではないところとをはつきり決める必要があると考えられるのです。すなわち市街化区域と市街化調整区域とを決め、市街化区域では、町造りの計画を定め、開発許可制度によつて道路や排水施設が適切であれば開発を認める半面、市街化調整区域では原則として開発を認めないこととしたのです。

市街化区域内の人口一人当たり三平方メートルの公園面積の確保に努めるものとする。

(4) 宅地の供給については都市近郊における土地画整理等の事業を促進し、既成市街地については、都市再開発法等による面的整備を図るものとする。

(5) なお、学校その他の教育文化施設、病院、保育所その他の医療施設、社会福祉施設、環境衛生施設等については、住宅の開発に伴い、適正な配置を計画してゆくものとする。

また、国鉄新幹線および高速自動車道の建設に伴う新潟市への中枢管理機能の集中に対しては、既成市街地の再開発と新市街地を開発して対処するものとし、インターチェンジの周辺については農地との調整を図り、流通施設の計画を樹てるものとする。

なお、地場産業の育成を考慮し、周辺市町村などの調和のとれた工業地を積極的に開発するとともにレクリエーションの場を確保するものとする。

次に関係市町村の将来の都市性格を想定すると次表のとおり推定される。

次に関係市町村の将来の都市性格を想定すると次表のとおり推定される。

次に関係市町村の将来の都市性格を想定すると次表のとおり推定される。

次に関係市町村の将来の都市性格を想定すると次表のとおり推定される。

次に関係市町村の将来の都市性格を想定すると次表のとおり推定される。

次に関係市町村の将来の都市性格を想定すると次表のとおり推定される。

整備、開発、保全の方向

(市街化区域)

市街化区域については、道路、下水、公園等の整備をはじめ、積極的に宅地開発を進めるが、その基本的な考え方は次のとおりである。

(1) 道路については、高速道路、一般国道の建設を促進し、これに関連する主要な県道の整備を進める。また、市町村道については既に都市計画として決定されているものについては、そ

(2) 下水道については、既成市街地の公共下水道(終末処理施設を有するもの)・新市街地の都市下水道(排水、汚水の排除を主目的としたもの)の整備を促進する。

(3) 公園については、総合公園の整備と近隣公園、児童公園の適正な配置により

当都市計画区域の中核となる新潟市の既成市街地を整備し、東港背後地については、公害に対処した臨海工業地帯の造成を図るものとする。

各都市の開発構想

新潟市

阿賀野川以西の市街地に於いては、一部海老ヶ瀬、坂井の両地区を除いては大きく変動することはないと

考えられる。しかしながら北陸 関越高速道路のインターチェンジの影響による周辺については、黒埼村の地区とともに今後の開発が

新潟地区	市街地性格	地方生活圏における市街地の役割	新潟地区	市街地性格	地方生活圏における市街地の役割
新潟市	複合情報	広域中心	紫雲寺町	住宅	一次生活圏中心
新潟市	地方中核	地方生活圏中心	黒埼村	住宅	一次
新潟市	住宅、軽工業	二次	聖籠村	工業	一次
新潟市	住宅	一次	豊浦村	工業	一次
新潟市	住宅	一次	越前	工業	一次
新潟市	住宅	一次			



産業別就業者

Table showing employment by industry for 1940 and 1955 (estimated). Columns include industry type (1st, 2nd, 3rd) and percentage of total employment.

住みよく働きよい町へ

昭和四十四年六月十四日新設の都市計画法が施行される。この法律は、現在の都市が抱えているいろいろな悩み、地価の高騰、通勤難、郊外の無秩序なスプロ...

Table comparing urban planning areas: 市町村名, 行政区域面積, 都市計画区域面積, 市街化調整区域面積, 市街化調整区域面積.

市街化区域の規模と配置
当都市計画における市街化区域は、昭和五十五年における各都市の都市性格、開発構想、人口および産業の見とおし等を勘案して想定し、各都市の既成市街地を中心として次のように面積を推定した。また、この市街化区域の配置に関する構想は、別図のとおりである。

公聴会の開催について

- 前記の構想に關し次のとおり公聴会を開催する。
1.日時 昭和45年3月8日(日)午前10時から
2.場所 新潟市 県民会館小ホール
3.公述の申出期限 昭和45年3月3日(必着のこと)
4.公述人の資格 新潟都市計画区域内の住民に限る
5.公述申出方法 別記の公述申出書を「新潟市一番堀通り 新潟県土木部計画課」あて提出すること
6.公述人の選定 公述申出者が多数の場合は知事が選定し本人あて通知する。

公述申出書

新潟都市計画区域の市街化区域、市街化調整区域に関する構想に対して次のとおり意見を述べたいので申し上げます。

昭和45年 月 日

新潟県知事 亘 四郎 殿

1.公述人 住所 氏名

職業

2.意見の要旨およびその理由(別紙のとおり)

(注)「意見の要旨およびその理由」の作成上の注意

- (1)400字詰原稿用紙1枚以内に意見の要旨(1~2行)およびその理由を区分して記載すること。
(2)楷書で自筆し横書とすること。

市街化区域はどうなるか

問一、市街化区域に入るに現在農地である土地も、すべて固定資産税が評価替えされ、宅地として課税されることになりました。
答、当面そういうことはありません。市街化区域になると今度は農地の転用許可が不要となり、届出だけでよくなるわけですが、この農地転用届出が提出された時点で、宅地なみの評価が行なわれることになりま...

期待される出来島、川原地区を流通施設および交通施設関連の産業の場と、鳥屋野湯を含めた南部については、大規模な緑地の維持および整備を図るものとす...

また、背後の秋葉山丘陵地については一部を住宅地とし、他はレクリエーション地帯としての利用を図るものとす。
交通施設の改善に伴い、従来の当町の姿は大きく変わりつつあり、新潟市および新潟市への依存が増して来ている現状で、特に矢代田駅周辺の丘陵地について、住宅地としての開発を進められ、将来においては隣接の三条新津線沿いに組立工場等の軽工業の計画を合せて市街地の造成を図るものとす。

Table showing population trends and projections for various municipalities from 1940 to 1955 (estimated). Columns include population, urban planning area, and urbanization area.

Table showing agricultural land area and employment projections for 1940 and 1955 (estimated). Columns include land area and number of workers.

Table showing industrial output and land use for 1943 and 1955 (estimated). Columns include industrial output and industrial land area.

産業の見とおし

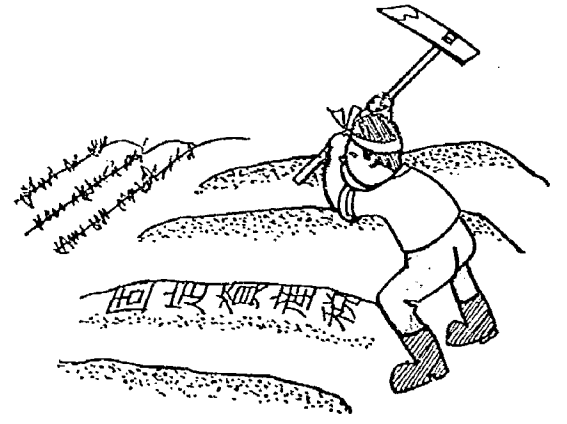
この都市計画区域には優良農地が多く、全県平均に比べて経営規模は大きい方であるが、農業所得の増大を図るには土地の生産性の向上と機械化による大規模経営が必要である。
約一人当りの経営規模は昭和四十年で〇・五五haであつたが昭和五十五年には一・七ha程度になるものと推定される。これは農業技術者が二、三次産業へ転換するために起る現象と思はれるが...

ことにはならないと思いません。なお、この答申による

政府の結論はまだ出ていません。

問二、市街化区域では、農業ができなくなるとのことですが、私はほかに技術もなく、一生農業を続けたいと思つています。

私のような場合、どうしたらよいのでしょうか。



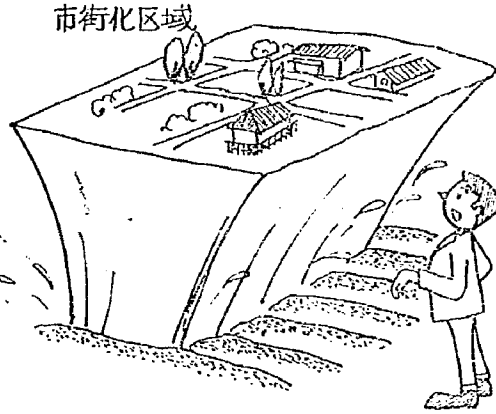
また、次のような方法で生活再建措置が行なわれることとなります。

答、市街化区域は、今後十年間に整然とした市街地を作るための区域ですからこれから道路や下水が積極的に整備されてゆきます。

したがって、土地基盤整備事業その他の効用が長期に及ぶ農業投資は原則として行ないませんが、現在の農業経営の維持に必要な災害復旧事業、農用地防犯事業、流通加工施設の設置事業、機械施設設置事業、病虫害防除事業等の、農業投資は行なうことにしています。

問三、市街化区域の中で土地の値段が上がつて、一般サラリーマンはとも買えない困つてしまふとのことですが困つてしまふのむしろこんなことはしない方がよいと思つていますが、どうなんでしょうか。

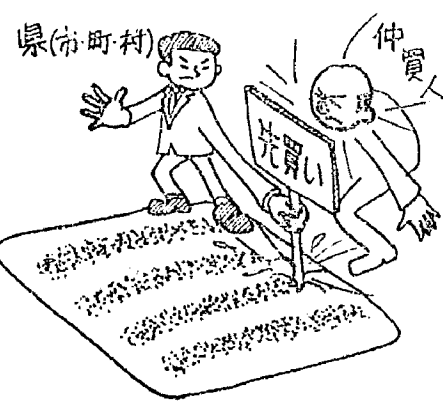
答、市街化区域は、ほぼ十年以内に優先的かつ、計画的に公共投資を行なつていく地域です。そしてその範囲はおおむね十年後の人口産業の見通しにたつて、



これを適正に収容できるだけの広さがとられますから市街化区域設定に伴う思惑的な地価の上昇は避けられると思つていますが、

問四、市街化区域でも勝手に宅地造成はできないということですが、どうしてですか。

答、さきほど述べたとおり、都市では整然とした町づくりが必要ですから、道路のない家や、汚水や工場排水を流すばなしにするような宅地開発は防止しなければなりません。



問六、土地の「先買い」とか、「買い取り」という制度ができたそうですが、どういう制度なのでしょう。

答、市街化区域は、公共投資を集約的、先行的に実施するところから、市街地形成の根幹となるような幹線道路、下水道幹線等は国および地方公共団体がその負担において整備し、これら幹線に接続する支線のな施設は開発利益の帰属の公平と、公共投資の効率化の見地から開発者自らの負担において整備することになります。なお、地方公共団体の行なう事業に対し

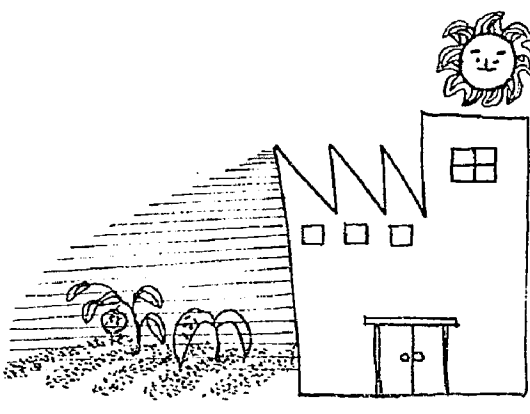
買換制度は四十四年十二月末で廃止となりましたが、いまの場合のようなときは、特例として認められることになっていきます。

問一、市街化調整区域では、宅地造成が極端に抑制されるということですが、どんな場合でも許可が必要なのでしょうか。

答、市街化調整区域は市街化を抑制する区域です。町道、側溝および〇・五m以下の広場や公園の建設費に充当します。課税区域は、市街化区域のうち前記の事業を必要とする地域に限られます。(市町村の条例で定めます。)

策として政府では譲渡所得税の改正や固定資産税、都市計画税の適正化、空地税の新設等の税制面からの横付けを行なうとともに、新市街地においては土地に整理事業、新住宅市街地開発事業、団地の住宅施設等の市街地の面的整備の計画を積極的に定めて、宅地を大量に供給してゆく方針です。

問五、市街化区域の中で土地取用法が適用され土地をとりあげられるという話をききましたが、どう



一般的にふりむけることが不適当なため負担金を徴収します。

◎その他……一般財源や、国からの借入れ(起債)、土地基金などがあります。

問二、ではこれ以外は全部許可が必要になると思つていますが、許可を受けられる開発にはどんなものがあるのでしょうか。

問三、「経過措置」についてききたいのですが、私は現在の土地がせまいので、A市の郊外に土地(田)を

市街化調整区域はどうなるか

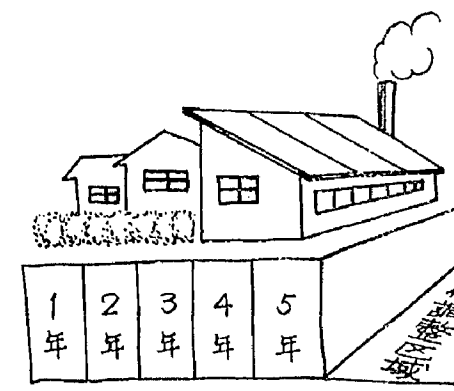
ように、都市計画道路や公共下水道、都市公園などの整備にあつては、

◎道路……一種改良は、二種改良は、舗装、下水……汚水処理の公共下水道、雨水処理の都市下水は、

◎農林漁業用に供する建築物、たとえば畜舎、温室等。

問四、「経過措置」でもう一つおききます。私は不動産業をやつておりますが、〇〇人の地主と契約し、五、〇〇〇坪の宅地造成に着手しました。ところが半

購入した土地は、どうなるのでしょうか。



それが市街化調整区域に指

定されてしまいました。
農地の転用許可はとつて
あるのですが、この場合、
次の点について考え方をき
かせて下さい。

④残り半分について開発許
可の申請をした場合、認
められるか。

⑤すでに造成してしまつた
土地について分譲したり
建築したりすることが認
められるか。

①および、②のいずれの
場合も原則として認めるこ
とはできません。「経過措
置」で保護されるのは、自
己の居住や自己の行なう業
務のために建築をする場合
だけです。他人に分譲
することを目的としたよう
な開発は許可されません。

ただし、例外として非常
に困難ではありますが、開
発審査会が、やむを得ない
として認めた場合に限り、
許可することも考えられま
す。

問五、私は市街化調整区
域内の農家ですが、二男は
N市の会社へ通勤していま
す。最近、縁があつて結婚
したのですが、新居を建て
るため私の家の近くにある
私の土地に家を建ててやり
たいと思うのですが、家を
建てることはできるでしょ
うか。金をだして市街化区
域の土地を買うより、自分
の土地に家を建てれば安上
りです。近くに二男が住
んでいれば私も心強いので
すが……。

答、「付近の市街化を促

進するおそれがない」と開
発審査会が認めれば許可に
なります。

問六、農業を営む者がそ
の居住用の住宅を建てる場
合には、開発行為の許可を
受ける必要はないとのこと
ですが、家族のうち一人で
も農業に従事していればよ
いのでしょうか。また、農
業労働者の住宅も含まれま
すか。

答、農業を営む者と同一
世帯に属する者は、その農
業を営む者と同居を同じく
することになるのですから
その住宅に農業を営まない
世帯員もあわせ居住するよ
うなことになるのかもかま
いけません。

また、兼業農家でも、「
農業を営む者」に該当しま
す。しかし、いわゆる「家
庭菜園」的な状態で栽培を
行なつてゐる者は該当しま
せん。

農業労働者も、臨時的な
ものでなく継続的に農業に
従事し、これによつて生計
を維持していると認められ
る者であれば、これに該当
します。

問七、市街化調整区域が
定められるまでに契約はし
たけれども、農地転用の許
可申請などで、まだ所有
権を取得していないため所
有権移転の仮登記をしてい
る土地については、六月月
以内に届け出た場合許可さ
れるでしょうか。

答、農地転用の許可を受
けなければ、農地の所有権

移転は効力がありません。
したがつて農地転用の許可
申請中であつても、また仮
登記をしていたとしても、
そのことにより「土地の権
利を有していた者」には該
当しません。ですから「経
過措置」による許可は受け
られないこととなります。

この制度は市街化調整区
域に含まれることを予想し
ていなかつた既得権者を保
護するための制度ですから
既得の権利とは、いえない
状態にある者については、
やむを得ないものと思いま
す。

問八、ところで市街化調
整区域におけるこのような
開発規制は、憲法に保障さ
れている私有財産の侵害に
なるのではないか、という
意見がありますが、どうお
考えですか。

答、憲法第二十九条第二
項には、「財産権の内容は
公共の福祉に適合するよう

に法律でこれを定める」と
規定されておりますので、
財産権の内容、すなわちこ
の場合には所有権その他の権
利にもとづく土地利用の内
容ですが、これを公共の福
祉に適合するよう法律で定
めることは違憲ではないと
いえます。

この場合の公共の福祉と
いうのは、現在の都市の状
況、すなわち無秩序な拡大
による公害発生や交通難に
よる都市機能のマヒ、地価
の暴騰、農地の浸蝕等々を
防止し、社会のよりよい発
展をはかることをいうわけ
ですから、住みよい都市づ
くりのため、ぜひご協力を
お願いしたいと思います。

