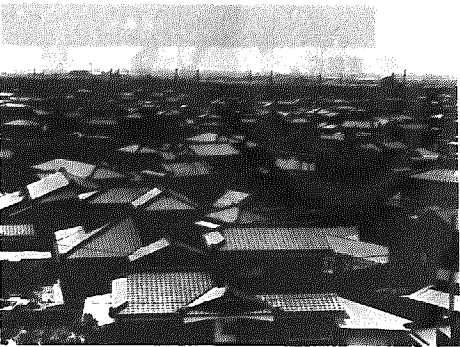


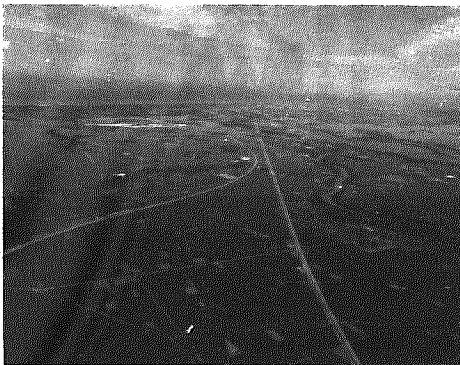
市街化区域 線引き見直し



市街化区域の善久。住宅が建ち並んでいる



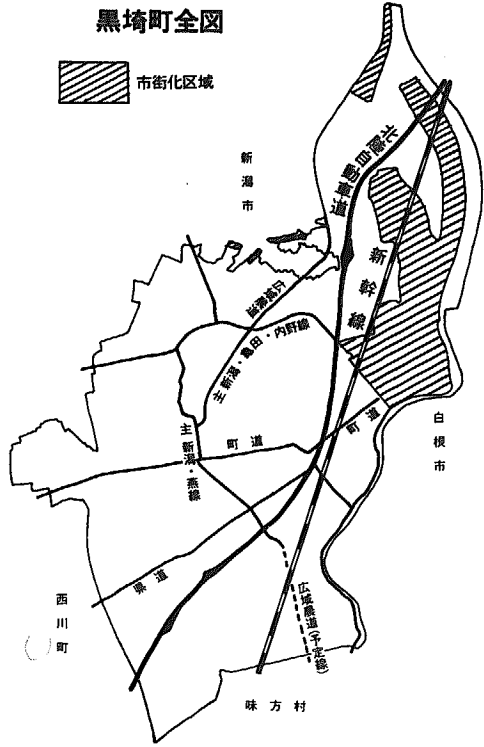
国道8号線。右は市街化区域で事業所が建ち並んでいるが、左は調整区域のため田んぼである



町南部の市街化調整区域。農地法に守られ将来も農地と考えられる

市街化区域拡大は極めて困難

どこに家を建て、商店街を形成し、工場を誘致するのか。学校や保育園、公園はどうするのか。将来、人口はどのくらいにするのか。これら町作りの基本となるのが都市計画です。本町は新潟都市圏に含まれています。新潟都市圏は黒埼町を市街化区域と市街化調整区域に線引きしています。この線引きの見直しは昭和六十年に行われる予定です。町では見直しの検討、調査を進めています。現在までの状況をお知らせします。



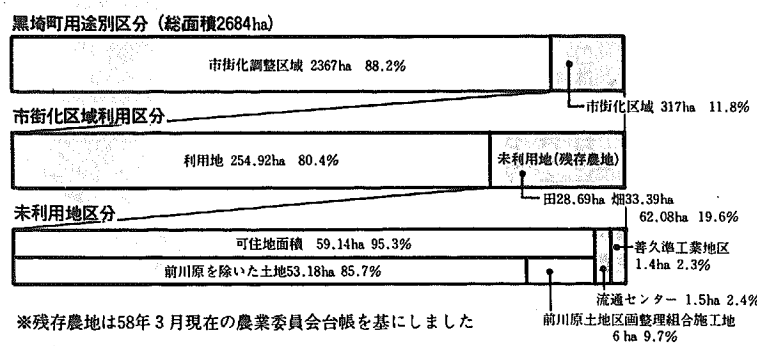
黒埼町全図

現在市街化区域は12%

新潟都市圏の一員として黒埼町は昭和四十五年市街化区域、市街化調整区域に区分されました。黒埼町の総面積は2684ヘクタールですが、土地利用は二つに分けられているわけですが、市街化区域は317ヘクタール(11.8%)、市街化調整区域は2367ヘクタール(88.2%)です。市街化区域は昭和四十五年市街化区域、市街化調整区域に区分されました。黒埼町の総面積は2684ヘクタールですが、土地利用は二つに分けられているわけですが、市街化区域は317ヘクタール(11.8%)、市街化調整区域は2367ヘクタール(88.2%)です。

住宅地面積残りは59%

現在、市街化区域にはかなりの家や工場が建っています。その状況は左上の表のとおりです。今後住宅や工場が建てられる未利用地(残存農地)は62.08ヘクタール(2.3%)です。宅地消化率は81.33%です。宅地消化率は81.33%です。

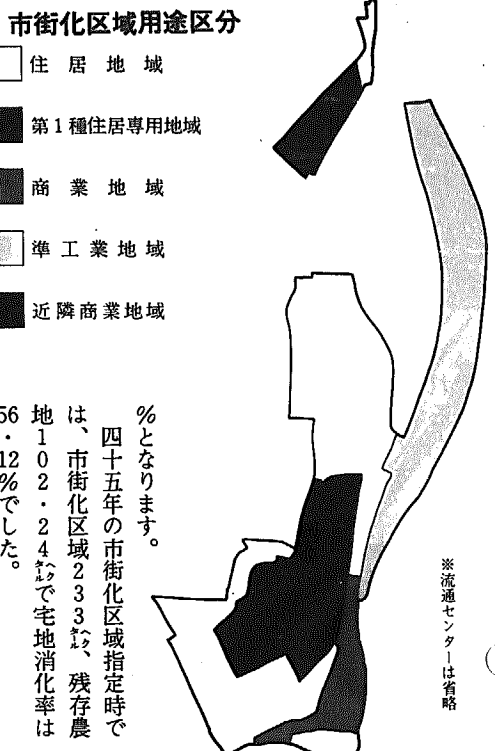


四十五年の市街化区域指定時では、市街化区域233ヘクタール、残存農地102.24ヘクタールで宅地消化率は56.12%でした。では、59.14ヘクタールの残存農地にどれだけ人口が増え、家が建てられるかといえます。一戸に65人が住む(パーソントリップ調査の数値)として、3846人住めます。一戸当たり四大家族とすると96戸の住宅が建てられます。住宅地以外では、善久と流通センターに合わせて二・九の用地が残っており、企業進出が待たれます。

今後、約四千人、一千戸の住宅が建てられるわけですが、現在年間約四百人強人口が増えていきますから、単純計算で約十年で消化することが考えられます。ところが、家を建てられる市街化区域を拡大、市街化調整区域を編入することはたいへん難しいです。四十五年、五十二年のころは比

厳しい拡大編入条件
今回の線引き見直しでは、特に国の強い指導があり、左記の条件が絶対となっています。
(1) 土地区画整理事業がおおむね3年以内に着手することが確実であること。
(2) 地方公共団体あるいは地方住宅供給公社など公的機関が開発

市街化区域 (都市計画法第8条) 既に市街化している区域と今後優先的に計画的に市街化を図る区域。さらに用途によって用途区域に分けられる。だれでも土地を買い、工場や商店、住宅が用途区域に添って建てられる。
市街化調整区域 (都市計画法第7条) 市街化を抑制する区域、田畑でだれでも自由に土地を買ったり家を建てたりできない。
用途区域 (都市計画法第8条、建築基準法第48条) 市街化区域で住宅街に工場が建たないように住宅街、工場用地、商店街などと細分した。
住宅地域 (建築基準法第48条) 住宅、店舗、家内工場など小さな作業場などが混在する地域。
第一種住居専用地域 良好な住居地とする地域で、住宅、店舗併用住宅、共同住宅などが建てられる。建築物の高さ制限がある。
近隣商業地域 住宅、商店が建てられる地域。ただし、劇場、映画館などは建てられない。
商業地域 住宅、商店、劇場などが建てられる。一般に言う商店街が建てられる。
準工業地域 工場が建てられるが重化学工業建造物建築はできない。
流通業務地区 トラックターミナル、倉庫などが建てられる地区。
新潟流通センター。
市街化区域線引き見直し 市街化



宅地になった前川原。57年4月

民間の場合、計画的開発であること。
(3) 都市施設の整備状況、周辺の土地利用状況から見て、計画的に市街化することが確実であること(地権者の道路用地などの提供が同意され、市町村の地区整備計画が必要)。
これらの条件を満たし、さらに
a、市街化区域の隣接地はおおむね5ヘクタール以上。
b、区画整理組合などは地権者の90%以上の同意がある。
c、市街化区域に隣接していない飛び地は最低40ヘクタール、おおむね50ヘクタール以上であること。一が必要で、

流通センター隣接地を
黒埼町でも市街化区域拡大の要望がありますが、前述のとおり地権者全体の合意による区画整理組合を設立し区画整理事業を行うか民間による計画的な大型開発でなければ、まず無理と考えられます。現在、町へ陳情されているものは流通センター隣接地20ヘクタール(新潟市12.4ヘクタール黒埼町7.6ヘクタール)を区画整理組合で施工したいというものがあります。これ以外では確実な動きはありません。
町としても計画的な理想的町作りを目指しています。区画整理事業を地域の皆さんに積極的に働きかけたいという考えです。ご協力をお願いします。
なお、市街化区域の拡大、編入開発行為などは企画課、建設課にご相談ください。