



# たなべ

田辺町役場

電話田辺271~274

発行人 京都府田辺町公室

印刷所 奥田印刷KK

## 踏み出す、町都市計画事業

## 解説

### ふるさとを行く・16

# 健康で豊かな町、実現へ

急がれる土地利用計画の完成



ふるく河内街道として、大阪と田辺を結んだ風情ある歴史の道も、いまは緑にかこまれた住宅がその道すじに建ち並んでいます。（一休が丘）

168.8

No. 62

私たち田辺町の新しい住みよい豊かな町づくりを計画的に進めるための都市計画は、いま、どのようになつてているのか!! と、みなさんは、平素から強い関心をお持ちいただいていることと思います。

さらに最近では、将来の町の理想像を考えながら、町の都市計画はどのような方向で進めるべきだと——そのための施策はこうあるべきだとか——それぞれの立場から、いろいろと抱負や貴重なご意見をお寄せいただくかたも数多くみうけられる現状です。

もととも、原田町長が理想とする“緑のある健康な都市”発展をはかるうえでも、また昭和四〇年度に町が樹立した振興計画を一步実現するためにも、その施策の柱となるものが都市計画であり、しかも、その基礎となる最も重要なものが土地利用計画であることは誰しも異論のないところであります。

そこで、現在ほばまとまつた町の都市計画の中心となる土地利用計画について解説し、町の考え方をみなさんにお知らせするために特集しました。

# 無秩序な開発にそなえ

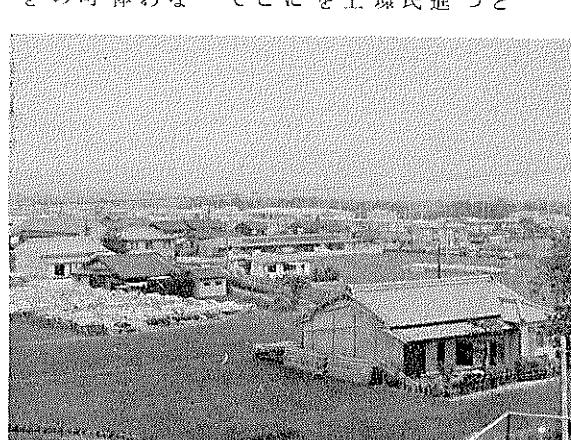
## 市街化区域や用途地域の指定を!

本町は、昭和三七年五月二十九日に町全域が都市計画適用区域に指定されました。その後、町将来の都市計画を進めるための基礎調査や町全体の詳細な地図の作成にあたり現在その完成をみています。

そして、昭和四二年度からは、町全体の具体的な土地利用計画を樹立するため、町の重点施策にとりあげ必要な資料の収集と計画立案に着手し、いまではほぼまとまり検討の段階にはいっています。

一方においては、近年大都市への薬業や人口の集中による生活環境の粗雑化と無秩序な市街化が大きな政治問題として議論されていました。昭和四二年度から、町の健全な発展と地開発に関する計画と事業を総称しています。また都市計画は、住民の日常生活が安全でありしかも衛生的かつ快適であるよう、生前の利便や能率の向上をばかり、社会の繁栄と住民福祉の増進に直接結びつく事務などのです。

### では、都市計画や土地利用計画とはどう言うものなのかな?



(新しく開けていく新田辺東団地)

第一に都市計画ですが、その意味は、町の健全な発展と秩序ある開発をはかるための土地利用、及び都市施設の整備と市街地開発に関する計画と事業を総称しています。

また都市計画は、住民の日常生活が安全でありしかも衛生的かつ快適であるよう、生前の利便や能率の向上をばかり、社会の繁栄と住民福祉の増進に直接結びつく事務などのです。

その実施においては、町の特性を活用し諸産業との十分な調和をはかりながら、将来にむかって、町づくりを積極的に促進するための長期的な総合計画による事業でなければならないことは言うまでもありません。

第一に土地利用計画ですが、その意味は、町の健全な発展と秩序ある開発をはかるための土地利用、及び都市施設の整備と市街地開発に関する計画と事業を総称しています。

このことは、とりもなおさず土地の合理的な利用と保全であり、公害や災害の防止対策だけではなく、公共交通の効率化に結びつくことになります。

本市では、すなわち、現行の都市計画法では、めまぐるしく移り変わる都市問題、例えば、現実の交通や公害問題に対処することができることとして、まず都市計画関係法令を整備する必要から時間をかけて種々検討されてきました。

そして、去る六月一五日には、大正八年から続いた都市計画法は廃止され、新しい時代の要求に応えて新都市計画法が公布されたことはみなさんもすでにご承知のこととおりです。その結果、本町では今まで進めてきた土地利用計画をはじめ、すべての都市計画は、この新しい法律によって計画し実施しなければならなくなつたのです。

そして、

整然とした町づくりを進めるため、住民の生活環境の向上と改善を有効的にはかることなのです。

したがつて、本町ではここ数年来進められてきた住宅団地の開発によって、最近は町内各所で宅地造成業者がたむろするなど、ころかまわづるがにこなっています。

しかし、何等の計画も規制も

計画をなぜ重点策にとりあげ進めているか?と云うことをお話ししたいと思います。

とりわけ私たちの田辺町は、

京都・奈良・大阪の大都市のほぼ中央部にあって、その地形も西になだらかな生駒山脈を背負い東に清流豊かな木津川をはいでいることから、近時京阪神ににおける住宅適地として異常なほどの関心がまた高まっています。

さらに、町内における团地開発状況等をもとに、将来人口(昭和五二年度末)を推計してみます。したがつても、自然増加人口が約三、〇〇〇〇人で、開発増加人口約三五、〇〇〇〇人を含めますと合計では約五六、〇〇〇〇余人になります。

さて、本町ではここ数年来進められてきた住宅団地の開発によって、最近は町内各所で宅地造成業者がたむろするなど、ころかまわづるがにこなっています。

しかし、何等の計画も規制も

水路の不完全さから起る新興住宅街での災害等々のいやなニュース。これらはすべて人ごとではな、将来本町でも美しかった山や川もつぶされ住宅街に、静かだった町や村も雑然とした工場街に変わっていくことは必至です。

ちなみに、昭和二六年の新町発足当時の人口は一五、〇〇〇〇余人であったのが、現在(昭和四三年七月一日)では一八、〇〇〇〇余人となり、過去一年間の人口増加数は月平均五〇人と言う数字を示しています。

また、同じく町内における团地開発状況等をもとに、将来人口(昭和五二年度末)を推計してみます。したがつても、自然増加人口が約三、〇〇〇〇人で、開発増加人口約三五、〇〇〇〇人を含めますと合計では約五六、〇〇〇〇余人になります。

さて、本町ではここ数年来進められてきた住宅団地の開発によって、最近は町内各所で宅地造成業者がたむろするなど、ころかまわづるがにこなっています。

しかし、何等の計画も規制も

の明確な土地利用計画を樹立し、自然に恵まれた美しい情緒豊かなふるさと田辺を守ると同時に、文化的な住まい町として町の主体性のある開発のもとに発展させなければならぬ大切な時期であると考えます。

また本町の場合は、前述のところ町全域が都市計画法の適用区域に指定されているほか、昭和四〇年五月一五日には近畿圈整備法によりて、同じく町全域がその近郊に整備区域に指定されたことから、新都市計画法が全面的に適用されることは、とりもなおさず土地利用計画の樹立がとくに急がれるわけです。



(土地利用計画にむかわ原田長ら)

「町土地利用計画案のあら」  
化を抑制すべき区域」とだと  
決めており、ます、この規  
定にしたがつて二つの区域  
をそれぞれ設定し、残りの  
区域を無指定区域にする予  
定です。(法律上は、無指  
定区域と言ふ言葉ではなく  
ここではあえて指定区域の  
相対の言葉として用いる。)  
もともと、その市街化  
区域は、的確な町の  
実態を把握し、長期展望の  
もとに法律の定めるところ  
により設定することが原則  
となつてますが、本町に  
おいては、とくに農業振興  
のさまたげにならないよう  
十分配慮し、農業経営上、有利な  
場所については計画段階において  
集団農地として残すよう思つて  
除外してあります。また、この区域  
の面積については、将来的の推計人口  
を基礎に算出しました。(本町で  
は、将来推計人口一ヘクタールあ  
たり六五人の割合で算出する。)

町全体を

一、市街化区域  
一、市街化調整区域  
一、その他の区域

の三つに区分しようと考へていま  
す。

すなわち、新法で市街化区域と  
は、「すでに市街地を形成してい  
る区域、及びおおむねこんご一〇  
年以内に優先的かつ計画的に市街  
化をはかるべき区域」と定め、  
また市街化調整区域とは、「市街  
宅地として、計画的に、しかも早  
く

## 町土地利用計画案のあら

急に各種の都市  
施設を整備して  
いかなければ、

住居・商業・準工  
業地域、風致地区  
など……

決めなければならないと考えます。  
して、現在まとめた計画  
の地域と風致地区的配置を考え  
ています。さらに市街化調整区域  
については、用途地域を原則とし  
て定めないことになつています。

ついに、土地利用計画  
の第二として立案し

地の用途地域指定です。

もともと、この用途地域  
と商業地域」及び「準工業

地域と風致地区」などの土

地の用途地域指定です。

ある農業の經營地帯として健全  
し残さなければならぬ区域、約

二、七二〇ヘクタール(町総面積  
の約六二・四パーセント)を設定  
しようと考えています。

その位置は、市街化区域や字  
水取の一部と字天王・打田  
及び高船の区域を除いたところで  
す。

ただ、とくに留意しなければな  
らることは、新法によつて市街  
化区域と市街化調整区域  
が土地利用計画の根柢と  
なり、この区域設定のう  
えにつて用途地域の指  
定をおこなわなければな  
らなくなつたことです。

したがつて、手続きの  
面では、用途地域指定は  
第二次的な措置として進  
めるわけですが、その性  
格上、計画の立案にあた  
つては両者同時におこな  
う必要があります。

また、用途地域指定  
には、前者が秩序あ  
る開発と保全をねらいと  
して定めることが要求さ  
れております。主と  
して住民の環境の計  
画的な整備をねらいとし  
ており、私たちにとつて最も身近  
して日常生活に直接影響して  
いるのに対し、主と  
して住民の環境の計  
画的な整備をねらいとし  
ており、私たちにとつて最も身近  
かで日常生活に直接影響して  
くる大切な計画であるだけに、そ  
の主旨にそつて、的確な現状の把  
握と長期構想にもついて慎重に

用計画の内容は、どのようなもの  
なつか。

いま町がまとめたと云う土地利  
用計画の第一は、  
新都市計画法による「市街  
化区域と市街化調整区域」の設定  
です。その方法としては、

まず、土地利用計画の第一は、  
十分配慮し、農業経営上、有利な  
場所については計画段階において  
集団農地として残すよう思つて  
除外してあります。また、この区域  
の面積については、将来的の推計人口  
を基礎に算出しました。(本町で  
は、将来推計人口一ヘクタールあ  
たり六五人の割合で算出する。)

したがつて、現在考へられる  
最大面積は、約八三六ヘク  
タールで町総面積四、三六一ヘク  
タールの一九・二パーセントで

水取の一  
部と字天  
王・打田  
王・打田  
王・打田  
王・打田

市街化区  
域と市街  
化調整区  
域、す  
なわち、  
ここで言  
う無指定  
区域とし  
ては、字  
水取の一  
部と字天  
王・打田  
王・打田  
王・打田  
王・打田

建築には、まず確認申請をしましょ

る地域)約六四ヘクタール。  
○風致地区(町風致を維持する地  
域)約四八ヘクタール。  
大字新区域の一本寺を含む丘  
陵北部一帯、と大字興戸区域の  
酒屋神社を含む丘陵部一帯。

(それぞれ地域の面積は、現  
在及び将来人口の産業別人口  
を基準として算出する。)

## 土地利用計画（区域や用途地域指定）で制限されるおもなもの

土地利用計画は、市街化区域や市街化調整区域及び用途地域を定め、土地の合理的な利用と整然とした住みやすい町づくりを進めるためのものです。したがって、これが正式に決まる地域によっては、個人の土地利用の方法、例えば建ぺい率や建築物の用途あるいは農地の転用も制限されることになります。そして、みんなで守らなければならない事柄は、おむねつぎのとおりです。

### （一）建ぺい率の制限

(1) 敷地面積に対する建築面積の割合（建ぺい率）	
住居地域	建築面積 = 敷地面積から30m <sup>2</sup> を引いた残り面積の60%を限度とする。
商業地域	建築面積 = 敷地面積の70%を限度とする。（現状どおり）
準工業地域	建築面積 = 敷地面積から30m <sup>2</sup> を引いた残り面積の60%を限度とする。

(註)未指定地域は、すべて建築面積は敷地面積の70%が限度です。

た残りの面積の六〇ペーセントが建築面積の限度になります。

(二) 建築物の制限

指定されるまでは、建築物の使用目的によって建てる位置に制限されなかつたものが、表(2)に示すとおり、建築基準法によつて、住居地域では料理店や五〇平方メートル以上の自動車車庫・工場、また営業用の倉庫等は建てられなくなります。しかし、商業や準工業地域では住居地域と比べ若干制限が緩和されます。

(三) 農地転用の制限と緩和

市街化調整区域や市街化区域に指定されると、現在関係法令が施行されていないため明確なことは言えませんが、本文でもお話ししたようにその方針として示めされていることはつぎのとおりです。

一、市街化区域  
農地を宅地等に転用する場合は、農地法第四条及び第五条による知事の許可是不要となり届出手続き

区域地城	建築物の用途	住	旅館・ホテル	料理店	飲食店・物販店	理美容場・健楽場	学園	図書館	神社・寺院・教会	公衆浴場	病院・診療所	自転車用車庫	官公署・公会堂	銀行・公	（五〇平方メートル以上）	（五〇平方メートル以上）	危険物
市街化定域	住居地域	○	○	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×
	商業地域	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×
	準工業地域	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
市街化調整区域	原則として用途地域の指定はできない。	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

のよう土地利用計画は、市街化をはかる区域と抑制する区域、あるいは細かな用途地域を定めることにより、将来に要いを残さない計画的な町づくりの推進が期待できるのです。

市街化をはかる区域と抑制する区域、あるいは細かな用途地域を定めることにより、将来に要いを残さない計画的な町づくりの推進が期待できるのです。

すなわち、市街化区域について

は、住居・商業・準工業地域としての都市施設、例えば、道路・公園・緑地や上下水道などの施設の整備が促進される一方、市街化調

かりか、農業振興施策が適切に講ぜられることになるなど、町行政の効率化と無秩序な開発による公害や災害の防止がはかれるわけです。

すなわち、市街化区域については、住居地域や地域のねらいにそわない土地の利用は、おのずから制限されることを留意していただきたいと思います。

なお、この土地利用計画につい

て指定された区域や地域については、その区域や地域のねらいにそわない土地の利用は、おのずから制限されることを留意していただきたいと思います。

なお、そのおもな規制は上掲のとおりです。

またその反面、このようにして指定された区域や地域については、その区域や地域のねらいにそわない土地の利用は、おのずから制限されることを留意していただきたいと思います。

さて、そのおもな規制は上掲のとおりです。

## おわりに

以上、本町の重点施策としてまとめてきた都市計画の基

本となる土地利用計画について、

この計画案であり、こんこれが実

施までには、府や県の指導をうけることは勿論のこと

これはあくまでも現在における町

の計画案であり、こんこれが実

施までには、府や県の指導をうけることは勿論のこと

思いました。

(文責前川)