

3.4.2 街区の種類の把握

高密度化の弊害となることとして、採光面の問題がある。一般的に幅の広い道路に面している場合は採光を得る事は容易であるが、端竿敷地や 4m 道路のような狭い道路に面し、周囲が建て詰まっている場合は居住環境が悪化しやすい。新設される郊外住宅地の街区形が宅地 2 つ分の幅で構成されているのはそのためである。

しかし、古くからある街区では 2 宅地以上の幅のある街区が多く、狭い路地をつくり街区の奥まで住宅を建てている場合が多い。また、前述した通り街区内の敷地規模が小さい場合あまり高密度化は期待できない。敷地規模の大きい場合は設計に自由があり、比較的容易に高い容積率で良好な建築を設計できる。敷地規模の大きいものと小さいものが共存した場合、高密度化する際に高く大きい建物と小さく低い建物が近接してしまうことが考えられる。

以上の点から高密化地域内の街区を「奥行き」と「街区を構成する敷地規模」の 2 点に注意して類型化を行う。方法はゼンリン住宅地図 2009 を観察し街区の類型を整理した。分布についても同様の方法で各街区に類型を与えた。

8 種類の類型

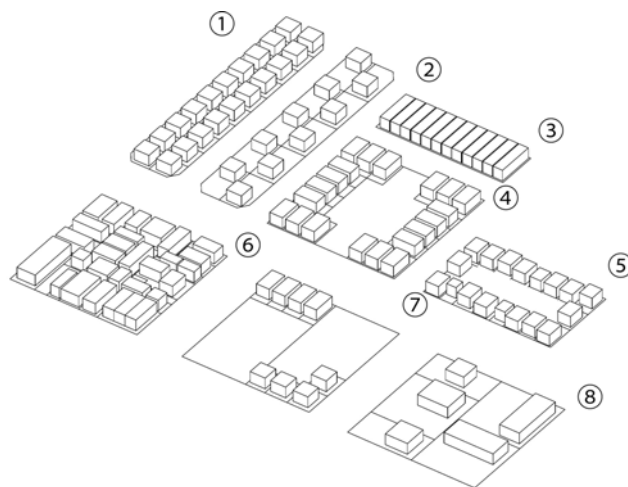


図 3.25 8 つの街区類型

① 2 宅地幅住宅敷地割り

2 宅地幅の街区は正方形だった街区を分割してきたものと、宅地開発によって造成されたものがあるが、どちらも面積に対して道路に接する面が多いため高密度化はしやすいが、間口が狭いものや敷地面積が小さいものが多い。①の類型は敷地面積が戸建て住宅向けの 200㎡程度かそれ以下のもので構成された街区。

② 2 宅地幅ゆとりある住宅規模型

2 宅地幅でかつ敷地規模が一般的な戸建て住宅の敷地よりも大きいものがある。含まれる街区。敷地が大きい分無理なく 3 階建て以上の建築を建てることができ、高容積化しやすい。

③ 町家型

間口が狭く奥行きが長いので採光を確保しながら高容積にすることが難しい。通常は道路面とその反対側に二面から採光し、隣地に接する面からの採光は難しい。

④ 正方形街区小規模宅地囲い型

正方形の街区は城下町の名残のある駅前中心市街地に多い。この類型は正方形の街区外周部を小さく敷地割りし、中心部に大きな敷地が残ったもの。中心部の敷地が広いので高層化しやすいが、外周部の小敷地は高層化しにくい。

⑤ 正方形街区奥空地型

④よりも小規模な空地が中心部に残っているもの。農家の敷地の周囲を宅地化したものや不定形な街区を宅地化したものに多く、ゆったりとした宅地割のため高密度化しやすい。

⑥ 中小敷地密集型

正方形街区を細かく敷地割りし高密度化した街区。店舗ビルのある街区や古くからある市街地の住宅地に多い。採光を気にしない商業ビルならば高容積化が可能だが、住居系利用の土地だと難しい。

⑦大規模敷地と小規模敷地の混合型

大きな敷地の隅に小さな宅地がいくつか並んだ街区。農地の一部が宅地化された街区やロードサイドの店舗と住宅地が混ざった街区などが多い。敷地規模が大きいいため高密化がしやすい。

⑧中大規模敷地型

大きな敷地で構成される街区。ロードサイドの店舗や工場、農地、未開発地といったもので構成される街区は細かい敷地割がされていないため高密化しやすい。高密化地域内に広範にある。

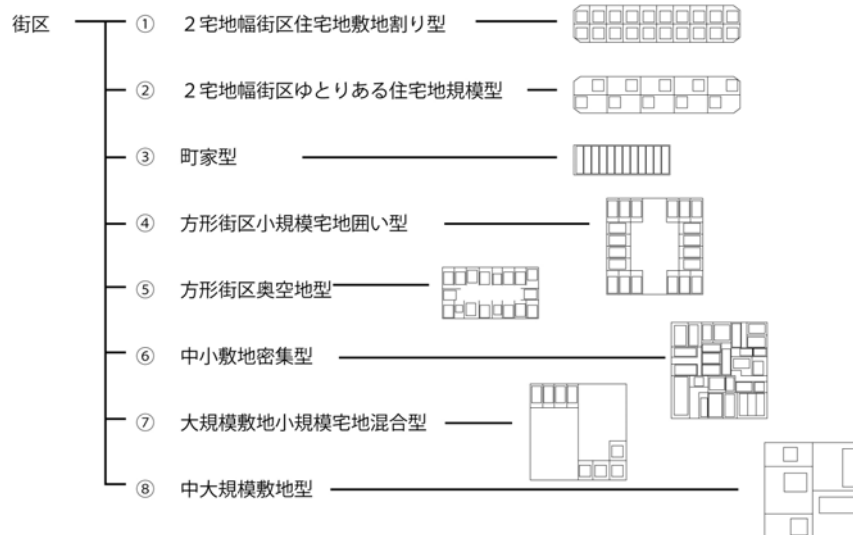
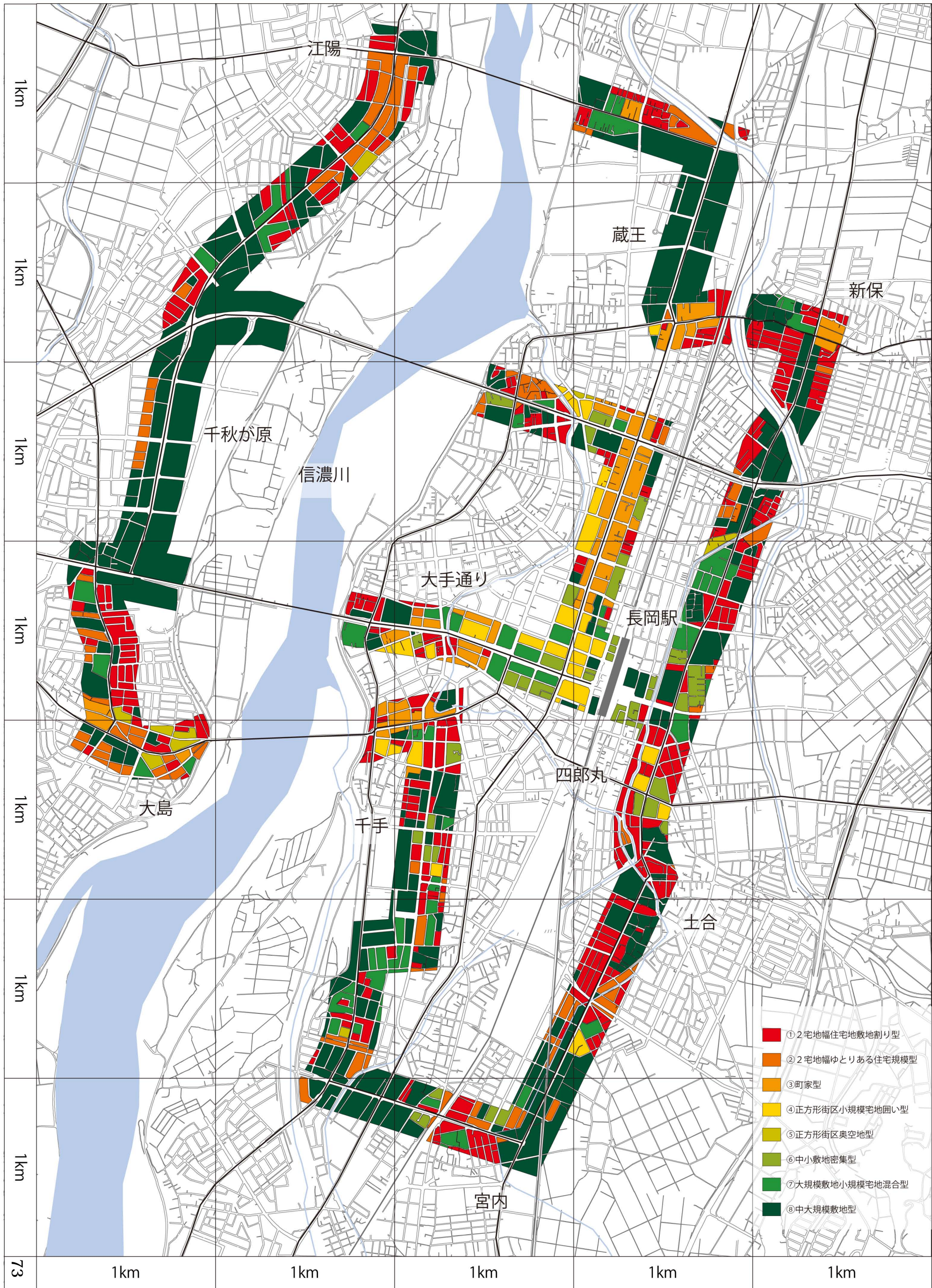


図 3.26 8つの街区類型表

次頁にある分布を観察すると、駅前中心市街地には③④⑤⑥が多く、中心から離れた場所に⑦⑧が目立つ。戸建て住宅が並ぶ「江陽地区」や「大島地区」「新保地区」には①②が多い。


類型毎の特徴で述べた通り①③⑥は敷地割が細かいため高密化が難しく、それ以外の街区は比較的高密化がしやすいと考えられる。類型①③⑥に関しては目標とする容積率を低く設定する必要がある。



3.4.3 用途地域の把握

長岡地域で用いられている用途地域は表の通りであるが、実際の用途地域の指定は用途毎に大きく3つに分類できる。

表 3.2 長岡地域の用途地域

用 途 地 域	面 積	容積率 (%)	建ぺい率 (%)	外壁後退	建築物の 高さの限度	備 考
 第一種低層 住居専用地域	約562ha	80	50	1 m	10m	第一種高度地区を指定
 第一種低層 住居専用地域	181	100	50	-	10m	第一種高度地区を指定
 第二種低層 住居専用地域	11	80	50	1 m	10m	第一種高度地区を指定
 第二種低層 住居専用地域	9.4	100	50	-	10m	第一種高度地区を指定
 第一種中高層 住居専用地域	約49	150	60	-	-	高度地区無指定 (三島地域・与板地域)
 第一種中高層 住居専用地域	538	200	60	-	-	第二種高度地区を指定
 第一種中高層 住居専用地域	43	200	60	-	-	高度地区無指定 (技術科学大学地区)
 第一種中高層 住居専用地域	16	200	60	-	-	高度地区無指定 (越路地域)
 第二種中高層 住居専用地域	221	200	60	-	-	第二種高度地区を指定
 第一種住居地域	662	200	60	-	-	第三種高度地区を指定
 第一種住居地域	319	200	60	-	-	高度地区無指定 (中之島地域、越路地域、三島地域、与板地域)
 第二種住居地域	216	200	60	-	-	第三種高度地区を指定
 第二種住居地域	24	200	60	-	-	高度地区無指定 (三島地域・与板地域)
 準住居地域	11	200	60	-	-	第三種高度地区を指定
 準住居地域	6	200	60	-	-	高度地区無指定 (与板地域)
 近隣商業地域	120	200	80	-	-	
 近隣商業地域	144	300	80	-	-	
 商業地域	92	400	80	-	-	
 商業地域	25	600	80	-	-	
 準工業地域	869	200	60	-	-	
 工業地域	385	200	60	-	-	
 工業専用地域	167	200	60	-	-	

住宅系

戦後の市街地より外部にある造成された居住用の土地が第一種低層住居専用地域・第二種低層住居専用地域・第一種中高層住居専用地域・第二種中高層住居専用地域に指定され、どの地域も基本的には戸建て住宅地である。

混合系

混合利用がなされているのは近隣商業地域・準工業地域・第一種住居地域と商業地域も部分的に居住に用いられる。基本的には混合利用といってもその多くは住居利用である。戦後の市街地である場合が多く、大小様々な敷地割が街区内に併存していたり、100㎡程度の狭小敷地や細長い敷地が多かったりと様々である。

非住宅系

非居住利用は商業地域・第二種住居地域・工業地域である。商業地域は駅前の大通り周辺に広がり、第二種住居地域は郊外型のショッピングセンターやロードサイドに指定を受けているため、基本的には商業利用のための指定である。工業地域は古くからある工場群が指定を受けている。

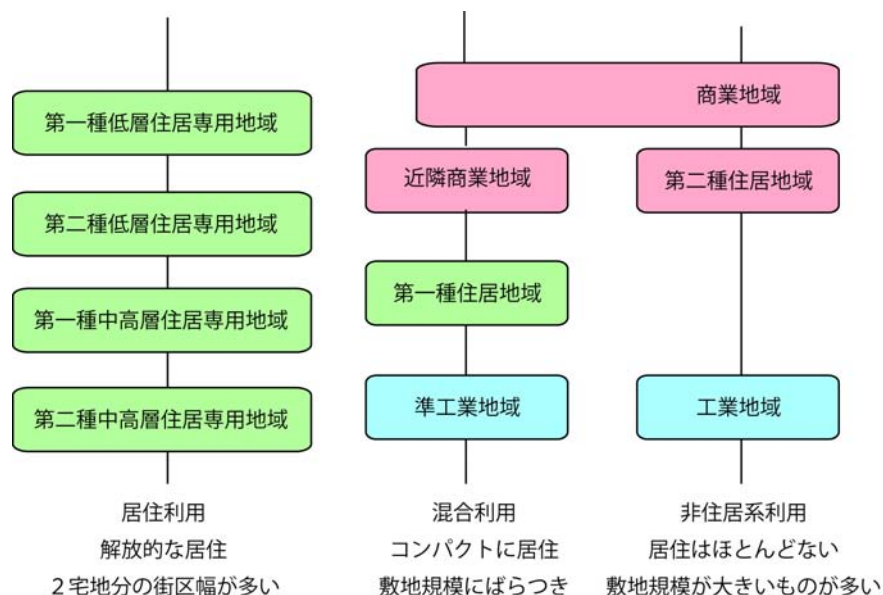


図 3.27 現状の指定状況を踏まえた用途地域の分類

住宅系

第一種住居専用地域

住居系全般を通しての共通点は大規模な住宅地整備が行われた地区が指定を受けている点であり、第一種住居専用地域も 1965 年あたりから造成された土合地区と 1970 年代に整備された江陽地区の 2 地区が指定を受けている。閑静な住宅地としての指定であり、指定容積率は土合地区が 100%、江陽地区が 80%である。現況容積率は 67%と 54%であり、比較的指定容積率に近い。

第二種住居専用地域

第一種住居専用地域のそばの店舗のある通りで指定を受けているが、第一種と同様に厳しい規制がかかっている。江陽地区の主要道路沿いのみの指定であり、実際には小規模店舗と住宅が併存している。指定容積率は 80%であり、現況容積率は 60%と第一種と同様に指定容積率に近い使用率である。

第一種中高層住居専用地域

中高層の良好な住宅地をつくるための指定であるが、実際には長岡では低層の住居が建っている。大島地区や住吉地区で指定を受けているが小規模な宅地の住宅が立ち並んでいる。指定容積率は 200%であるが、現況容積率は 94%と半分程度の使用である。

第二種中高層住居専用地域

最も大きく指定を受けている地区は大島地区と宮内地区であるが、大島地区は古くからの農家が多く、宮内地区は未整備地が多く、全体的に容積率は低い。指定容積率は 200%であるが、現況の容積率は 44%と低い。

混合系

近隣商業地域

駅前や大通り沿いなどいくつかの場所に点在して指定されている。最も広範囲に指定されているのが駅前の商業地域を囲う形で指定されている地区で、大通りに古くからの併用住宅や小規模の店舗があるが、敷地の狭い小規模一般住宅も多く含まれている。大島地区も同様に併用住宅と一般住宅が含まれる地区である。千秋が原地区には大型ショッピングセンターが含まれ、宮内地区ではロードサイド店が含まれている。指定容積率は駅前が 300%で、その他が 200%であるが、現況の容積率はそれぞれ 102%と 47%で、指定容積率の 30%程度使用でしている。

第一種住居地域

駅を中心とした広範囲で指定を受けており、新興住宅地と上記の用途地域をのぞくほとんどすべての地域で指定されている。用途地域を指定する際の住宅地の中に他の用途が点在する地区全体を指定したと考えられる。指定容積率は 200%で、現況の容積率は 69%である。

準工業地域

最も大きく指定を受けているのは蔵王地区の工業地域の上部であり、実際には小規模な住宅地の中に小規模の工場が点在する地区である。指定容積率は 200%であるが、現況容積率は 58%である。

商業系利用

商業地域

駅前の大手通りの限られた範囲のみの指定であり、郊外型ショッピングセンターのある千秋が原地区はその指定を受けていない。大手通りには商業ビルと業務ビルが並び、既に高密度に利用されている。商業地域の中でも指定容積率 600%の街区と 400%の街区の 2 種類があり、それぞれ現況の容積率は 307%と 217%で、指定容積率の約 50%使用している。

第二種住居地域

第二種住居地域は実際にはロードサイド店が立ち並ぶ地区に指定されている。千秋が原地区と駅東側の縦に伸びる大通り沿いの大きく 2つの地区で指定されている。指定容積率は 200%であるが、現況容積率は 53%と低い容積率である。

工業系利用

工業地域

この指定を受けているのは蔵王地区と千秋が原地区周辺のごく一部である。蔵王地区と千秋が原上部の鉄工町地区は古くからある工業地で、現状追認で指定を受けている。指定容積率は200%であるが、現況容積率は69%である。工場は都市のコンパクト化をする際に高密度化しにくい部分であるため、高密度化は期待できないと考える。

全体的に指定容積率の達成率は低いが、商業地域と第一種・第二種低層住居専用地域の容積率は半分以上使用しており、比較的指定容積率に近い値をとっている。その他の地域に関しては指定容積率の半分以下である。東京においても指定容積率を使い切っているのは低層住居専用地域と指定容積率800%以上の商業地域のみである¹から、この結果は同様の傾向であるといえる。

表 3.3 用途地域の容積率について

用途地域	指定容積率(m ²)	街区面積(m ²)	延べ床面積(m ²)	容積率(%)	容積率達成率(%)
商業地域	600	144417	443371	307.01	51.17
	400	123663	268581	217.19	54.3
近隣商業地域	300	425921	435542	102.26	34.09
	200	355685	168072	47.25	23.63
工業地域	200	330493	228112	69.02	34.51
準工業地域	200	281700	163143	57.91	28.96
第一種住居地域	200	1257538	863156	68.64	34.32
第二種住居地域	200	818946	434849	53.1	26.55
第一種中高層住居専用地域	200	223571	211969	94.81	47.41
第二種中高層住居専用地域	200	304817	134049	43.98	21.99
第一種低層住居専用地域	100	73316	49089	66.96	66.96
	80	181055	97904	54.07	67.59
第二種低層住居専用地域	80	119411	71922	60.23	75.29

1 大方潤一郎(1997)「容積率規制の理念と展開の方向性」都市住宅学第17号