

第三章 フローチャート 3.4 「詳細な密度の検討」「空間像の検討」

現況の指定容積率をすべて使い切った場合に現況容積率の 2.25 倍以上になるかどうかを確認する。

現況の街区面積は 3,569,759㎡、延べ床面積は 3,569,759㎡であるから、目標とする延べ床面積はその 2.25 倍の 8,031,958㎡である。一方、指定容積率をすべて使い切った場合の延べ床面積は 10,098,106㎡、現況の 2.83 倍、目標としている延べ床面積の 1.26 倍であるため現行の用途地域内で達成可能である。

目標よりも多くの床面積を確保しているため、この 80%程度であれば目標を達成することができる。

表 3.4 用途地域の指定容積率を使い切った場合の試算

| 用途地域 | 指定容積率(㎡) | 街区面積(㎡) | 延べ床面積(㎡) | 容積率(%) | 容積率達成率(%) | 指定容積率を使い切った場合の延べ床面積(㎡) |
|--------------|----------|---------|----------|--------|-----------|------------------------|
| 商業地域 | 600 | 144417 | 443371 | 307.01 | 51.17 | 866502 |
| | 400 | 123663 | 268581 | 217.19 | 54.3 | 494652 |
| 近隣商業地域 | 300 | 425921 | 435542 | 102.26 | 34.09 | 1277763 |
| | 200 | 355685 | 168072 | 47.25 | 23.63 | 711370 |
| 工業地域 | 200 | 330493 | 228112 | 69.02 | 34.51 | 660986 |
| 準工業地域 | 200 | 281700 | 163143 | 57.91 | 28.96 | 563400 |
| 第一種住居地域 | 200 | 1257538 | 863156 | 68.64 | 34.32 | 2515076 |
| 第二種住居地域 | 200 | 818946 | 434849 | 53.1 | 26.55 | 1637892 |
| 第一種中高層住居専用地域 | 200 | 223571 | 211969 | 94.81 | 47.41 | 447142 |
| 第二種中高層住居専用地域 | 200 | 304817 | 134049 | 43.98 | 21.99 | 609634 |
| 第一種低層住居専用地域 | 100 | 73316 | 49089 | 66.96 | 66.96 | 73316 |
| | 80 | 181055 | 97904 | 54.07 | 67.59 | 144844 |
| 第二種低層住居専用地域 | 80 | 119411 | 71922 | 60.23 | 75.29 | 95528.8 |
| 合計 | | 4640533 | 3569759 | 76.93 | | 10098105.8 |

3.4.4 小結

現況容積率の把握

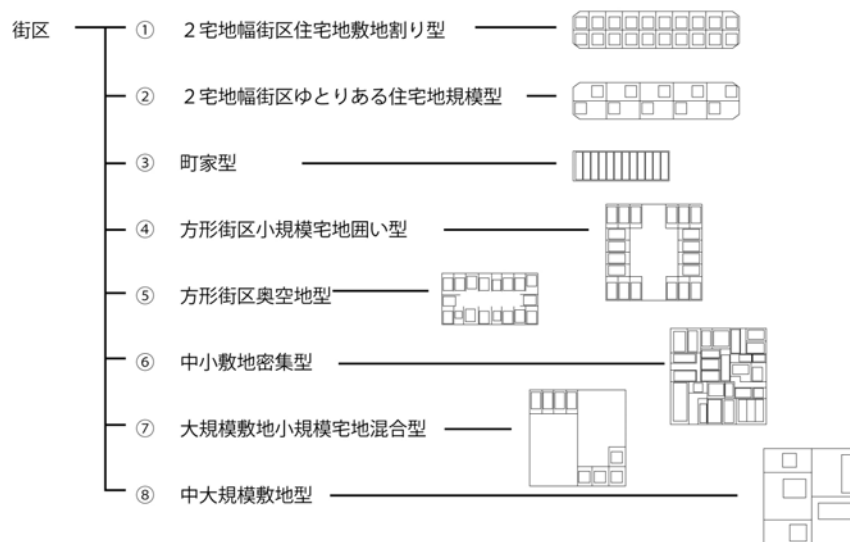
- 低利用地と高密度に使われている地域があることを確認した。商業中心である駅前の街区の容積率は 150%を超えるものも多く、宅地開発された住宅地では容積率 50%程度のものが多く、用途と場所による容積率の違いが確認された。現況の利用を反映しているが、未開発地区や偶然低密度になっている場所もあり、現況の容積率をそのまま反映するべきではない。

- 容積率 40%から 100%の街区が多く、150%を超える街区は少数であるが確認された。

- 高密度地域内の街区の平均容積率は 76%で、これを 2.25 倍した目標容積率は 171%になる。

街区の類型化

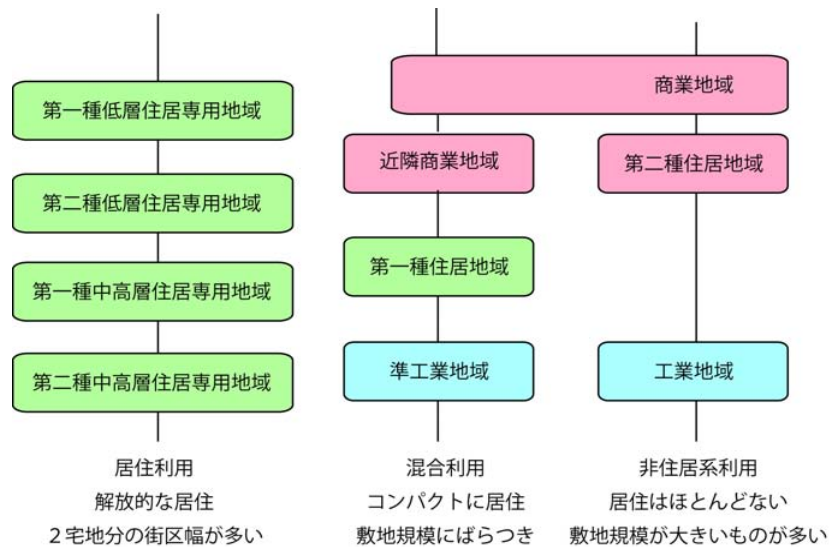
- 街区を以下の 8 種類に類型化した。



- 類型のうち①③⑥はその他の類型に比べ敷地割が細かく、高容積化が難しいと考えられ、①③⑥とそれ以外の 2 つに大別し容積を設定する必要があると考えられる。

用途地域の把握

•長岡地域で指定されている用途地域と実際の利用を比較すると用途地域は以下の3種類に分類できる事を確認した。この用途の分類と現況の指定容積率を参考に詳細な密度を検討すべきである。



•現況の用途地域で指定されている容積率を達成すると、目標としている2.25倍を超え、2.8倍まで容積を増やすことになり、指定容積率の80%程度達成すれば現況容積率の2.25倍は達成できる。

詳細な密度の検討にむけて

以上のまとめから、詳細な密度の検討は以下の2指標で検討する。それぞれの用途地域を街区のタイプで高容積化が難しいタイプとそうでないタイプに分けて、密度を設定する。すべての街区の容積率が現況の平均76.13%の2.25倍である171.29%になることを目標とする。

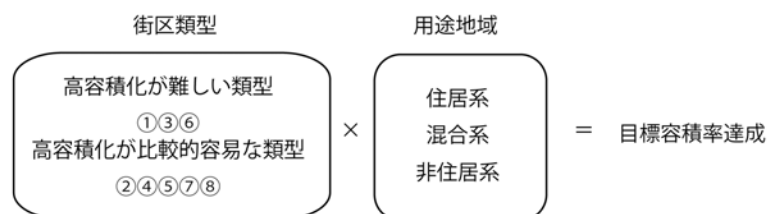


図 3.28 2つの指標

これまでの流れをフローチャートに沿って振り返る

「縮小の方針の検討」と「残すべき地域と高密度化する地域の検討」では既往研究を整理し、コンパクト化の大きな方向性を決め、市域や広域での密度設定を示した。「バスルート沿いに幅 300m を現況容積の 2.25 倍にする」という方針を打ち立て、「詳細な密度の検討」「空間像の検討」へと移った。

「詳細な密度の検討」の予備スタディとして、すべての街区で現況の容積率を一律 2.25 倍にするスタディを試み、高容積化が難しい場所があることを確認した。そして、詳細な密度を検討する前に現況の容積率・街区類型・用途地域を確認した。また、目標である「容積率 2.25 倍」という数字を「全体の平均容積率 171.28%」に変換し直し、街区毎の容積率を検討する方針になった。

そして、「街区類型」と「用途地域」の 2 点で街区に特徴付けを行い、それぞれに目標容積率を与えることで密度の検討を行う。

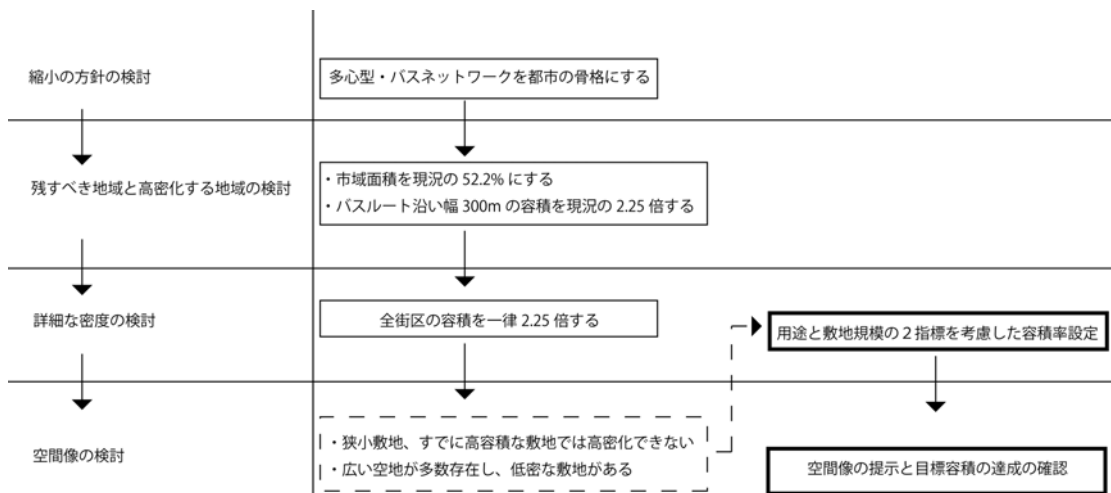


図 3.29 フローチャート (太枠内がこれから行うこと)

3.5 フローチャート 3 「詳細な密度の検討」

3.5.1 用途と街区類型による街区の分類

用途と街区類型で目標容積を設定する。用途と街区類型の容積設定の目安を以下の図に示した。

非住居系

非住居系はそれぞれの用途に見合う密度設定を行う。駅前の商業ビルが並ぶ商業地域では現況の容積率が300%程度であり、まだ開発可能な印象を受けるため、300%よりも高めに設定したい。一方で第二種住居地域の商業施設はロードサイドや再開発型のものが多く、広い敷地を有しているため高容積化しやすいが、ある程度自家用車での利用を意識すべきであり、駅前ほどの高容積化はすべきではない。また、現況の指定容積率が200%であるから、最大でもその程度が望ましいと考える。倉庫や工場のような建築は住居や商業のように容易に高容積化できる場所ではないため、現況を大きく超える値で設定ができない。しかし、車での通勤や営業車用の駐車場空間が多くあり、公共交通利用によって多少の省スペース化が起こる可能性がある。工業地域は現況容積率より多少高く設定する程度に納めたい。

混合系

近隣商業地域・準工業地域・第一種住居地域のすべては戦後からある地域に多いため、敷地が狭かったり敷地規模にばらつきがある。開放的な住居というよりも比較的コンパクトに居住しているが、全体として広いエリアで指定されているため空き地も多く含まれる。ある程度コンパクトに居住することを目指す。

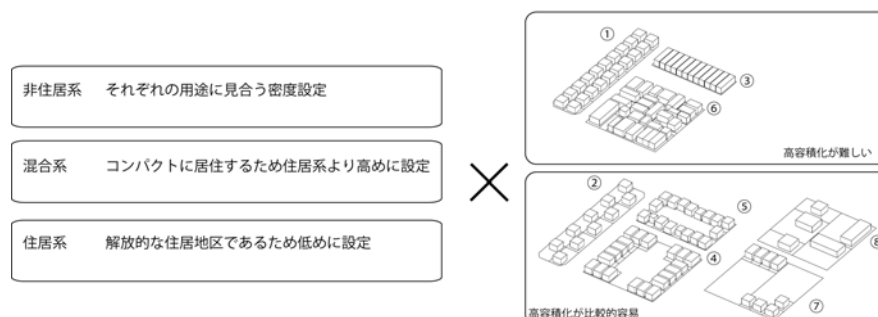


図 3.30 用途地域の分類と街区類型の分類によって容積率を決める

住居系

宅地造成され開放的な住宅地として位置づけられており、低層の街並が並んでいる。混合系の街区よりも低く設定し、ある程度の密度がありながらも解放的な居住環境になる密度設定を目指す。

それぞれの用途地域に高容積化が可能な街区とそうでない街区にわけ、それぞれの容積率を設定する。

優先順位として設定が最も難しい混合利用から設定したい。敷地割が細かい街区と広い敷地と狭い敷地が併存する街区といったものが多く、さらに主に居住利用になるため採光等の居住環境を確保する必要がある。

容積率設定の手がかりとして、高東京で既に密居住が行われている街区の中で良好な印象を受けるものを選び出し、それぞれの街区の容積率を計算し、設定の参考にしたい。

表 3.5 用途地域・現況の指定容積率・街区類型

| | 用途地域 | 現況の指定容積率 (%) | 街区類型 | 街区面積 (㎡) | 目標容積率 (%) |
|-------------|--------------|--------------|---------|----------|-----------|
| 非住居系 | 商業地域 | 600 | 易②④⑤⑦⑧ | 97,700 | |
| | | | 難①③⑥ | 46,737 | |
| | | 400 | 易②④⑤⑦⑧ | 55,817 | |
| | | | 難①③⑥ | 67,861 | |
| | 第二種住居地域 | 200 | 易②④⑤⑦⑧ | 739,486 | |
| | | | 難①③⑥ | 79,460 | |
| 工業地域 | 200 | 易②④⑤⑦⑧ | 330,493 | | |
| | | 難①③⑥ | 0 | | |
| 混合系 | 近隣商業地域 | 300 | 易②④⑤⑦⑧ | 100,889 | |
| | | | 難①③⑥ | 325,086 | |
| | | 200 | 易②④⑤⑦⑧ | 286,224 | |
| | | | 難①③⑥ | 69,485 | |
| | 準工業地域 | 200 | 易②④⑤⑦⑧ | 192,026 | |
| | | | 難①③⑥ | 89,647 | |
| 第一種住居地域 | 200 | 易②④⑤⑦⑧ | 833,136 | | |
| | | 難①③⑥ | 424,402 | | |
| 住居系 | 第一種中高層住居専用地域 | 200 | 易②④⑤⑦⑧ | 167,178 | |
| | | | 難①③⑥ | 56,393 | |
| | 第二種中高層住居専用地域 | 200 | 易②④⑤⑦⑧ | 149,973 | |
| | | | 難①③⑥ | 154,844 | |
| | 第一種低層住居専用地域 | 100 | 易②④⑤⑦⑧ | 45,363 | |
| | | | 難①③⑥ | 28,207 | |
| | | 80 | 易②④⑤⑦⑧ | 95,926 | |
| | | | 難①③⑥ | 85,154 | |
| 第二種低層住居専用地域 | 80 | 易②④⑤⑦⑧ | 83,389 | | |
| | | 難①③⑥ | 36,022 | | |

3.5.2 基準となる容積率を決めるための調査

容積率を設定する際、基準となる容積率をつくりたい。そのために、既に高密度である東京都内の複数の街区で街区調査を行った。場所は以下の5カ所である。

- 文京区千駄木1丁目
- 文京区本駒込1丁目
- 目黒区青葉台1丁目
- 目黒区碑文谷3丁目
- 世田谷区下馬3丁目

この中で住環境として印象の良かった3敷地の街区類型と容積率をまとめた。



図 3.31 東京の街区調査地

文京区千駄木1丁目

街区面積：1,885㎡ 実質容積率：154% 街区類型：①2宅地幅住宅敷地割



上図 3.32 千駄木地区地図

図 3.33 千駄木地区の街並

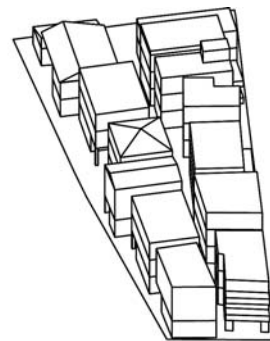


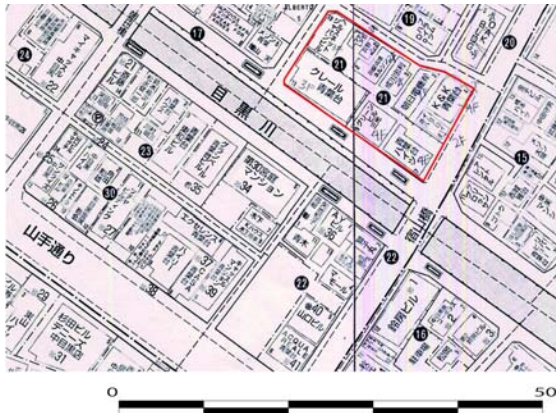
図 3.34 調査街区アクソメ図



戸建て住宅と数世帯分の小規模な集合住宅からなる街区。建物の高さや敷地の大きさにばらつきがなく、整った印象を与える。敷地が小さい三階建ての住宅が多く、それらは2世帯住宅であることが多い。

目黒区青葉台1丁目

街区面積：1,999㎡ 実質容積率：196% 街区類型：② 宅地幅ゆとりある住宅地規模



上図 3.35 青葉台地区地図

下図 3.36 青葉台地区の街並

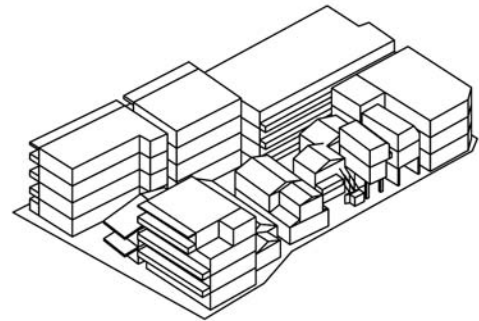


図 3.37 調査街区アクソメ図



目黒川沿いはファサードや高さが揃っており、整った印象を与える。裏側は建物の高さや敷地の大きさに違いがあり、整っていないが古い戸建て住宅が更新され、高密度利用がなされれば良い景観になるだろう。

目黒区碑文谷3丁目

街区面積：8,641㎡ 実質容積率：210%

街区類型：⑦ 大規模敷地小規模宅地混合型 ⑧ 中大規模敷地型

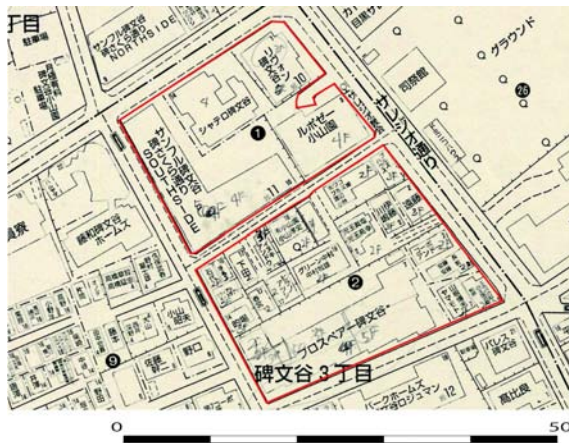


図 3.38 碑文谷地区地図

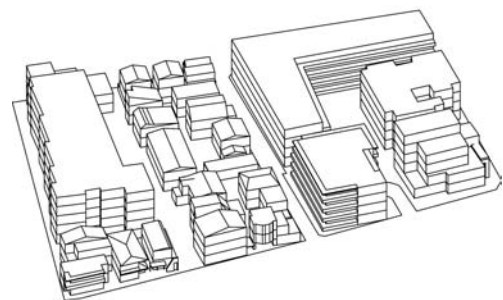


図 3.39 調査街区アクソメ図



図 3.40 碑文谷地区の街並

大きい集合住宅と戸建てが併存していたが、大きい建物と小さな建物が明確に別れており混在した印象はなかった。集合住宅の高さが5層程度で収まっていた事や周囲に植栽が施されていた事等が良い印象を与えた。

街区類型①のような敷地割の細かい街区では住居利用として最大限利用しているように感じても容積率は150%程度までしか到達できない。

一方、街区類型②や⑦⑧といったゆとりある街区では、低層住宅と集合住宅が併存した街区であっても良好な景観を維持していた。良い景観を保ちながらの高密度化の限度とも感じられる2つの敷地では容積率は200%程度まで利用されていた。

混合利用地では街区類型①③⑥のような高容積化が難しい街区では千駄木を参考にし、「容積率150%」を目指し、街区類型②④⑤⑦⑧のような高容積化が比較的容易な街区では青葉台と碑文谷を参考に「容積率200%」を目指す。

3.5.3 容積設定

住居系

混合系の第一住居地域や近隣商業地域、準工業地域より低い容積率設定にすべきである。

第一種・第二種中高層住居専用地域では混合系よりも低い値で設定すると、高容積化が可能な街区では「青葉台」や「碑文谷」のように中層の集合住宅と戸建てが混ざった街区でより解放的にしたい。高容積化が難しい街区では現況よりもやや高密度化させ、「千駄木」よりも低密度にしたい。

第一種・第二種中高層住居専用地域は高容積化し易い街区は 150%、高容積化が難しい街区は 100%とする。全体の目標容積率を達成するために微調整を行うかもしれない。

第一種・第二種低層住居専用地域の指定容積率は 100%と 80%の 2 種類があり、現況容積率は 60%程度である。空き地や低利用地を含めた数値であるため指定容積率達成は容易であると思われる。

街区類型問わず指定容積率を最大に利用し、100%と 80%とする。

非住居系

工業地域は高密度化が難しい一方で公共交通利用によって通勤で用いられる駐車場空間を利用したり、工場用途以外の街区で低密度利用のものも存在するため、現況容積率である 70%から 100%程度を目指す。

第二種住居地域の商業施設はロードサイドや再開発型のものが多く、広い敷地を有しているため高容積化しやすいが、ある程度自家用車での利用を意識すべきであり、駅前ほどの高容積化はすべきではない。現況の指定容積率が 200%であるから、最大限利用しても駅前の商業地域よりは低くなる。目標は 150%から 200%とするが、全体の目標容積率を達成するために微調整を行うかもしれない。

商業地域は駅前の大通り沿いの指定容積率が 600%の地域では現況容積率 300%程度の利用があり、指定容積率 600%の周囲を囲む指定容積率 400%の地域では現況容積

第三章 フローチャート 3.4 「詳細な密度の検討」「空間像の検討」

率 200%程度の利用である。どちらの地域も低層低密度の街区があったり、部分的に空地が存在するが指定容積率を最大に利用する事は難しいが、中心地居住がなされていがないため、更新時に上層部を住居利用とした複合利用を行うことにより容積率の上昇が見込まれる。現況容積率以上で指定容積率以下を目標とし、全体の目標容積率を達成するために微調整を行う。

以上の内容を用途地域と類型毎にまとめた。この目標の中で目標容積率である 171%が達成されるように微調整を行う。

表 3.6 目標容積率の設定（微調整前）

| | 用途地域 | 現況の指定容積率 (%) | 街区類型 | 目標容積率 (%) |
|------|--------------|--------------|--------|-----------|
| 非住居系 | 商業地域 | 600 | 易②④⑤⑦⑧ | 300~600 |
| | | | 難①③⑥ | |
| | | 400 | 易②④⑤⑦⑧ | 200~400 |
| | | | 難①③⑥ | |
| | 第二種住居地域 | 200 | 易②④⑤⑦⑧ | 150~200 |
| | | | 難①③⑥ | |
| | 工業地域 | 200 | 易②④⑤⑦⑧ | 70~100 |
| | | | 難①③⑥ | |
| 混合系 | 近隣商業地域 | 300 | 易②④⑤⑦⑧ | 200 |
| | | | 難①③⑥ | 150 |
| | | 200 | 易②④⑤⑦⑧ | 200 |
| | | | 難①③⑥ | 150 |
| | 準工業地域 | 200 | 易②④⑤⑦⑧ | 200 |
| | | | 難①③⑥ | 150 |
| | 第一種住居地域 | 200 | 易②④⑤⑦⑧ | 200 |
| | | | 難①③⑥ | 150 |
| 住居系 | 第一種中高層住居専用地域 | 200 | 易②④⑤⑦⑧ | 150 |
| | | | 難①③⑥ | 100 |
| | 第二種中高層住居専用地域 | 200 | 易②④⑤⑦⑧ | 150 |
| | | | 難①③⑥ | 100 |
| | 第一種低層住居専用地域 | 100 | 易②④⑤⑦⑧ | 100 |
| | | | 難①③⑥ | 100 |
| | | 80 | 易②④⑤⑦⑧ | 80 |
| | | | 難①③⑥ | 80 |
| | 第二種低層住居専用地域 | 80 | 易②④⑤⑦⑧ | 80 |
| | | | 難①③⑥ | 80 |

第三章 フローチャート 3.4 「詳細な密度の検討」「空間像の検討」

微調整の結果、それぞれ以下の目標容積率で全体の目標である 171%、つまり現況容積率の 2.25 倍が可能になる。

この容積率配分で現れる都市像を検討する。

表 3.7 目標容積率の設定

| | 用途地域 | 現況の指定容積率 (%) | 街区類型 | 街区面積 (㎡) | 目標容積率 (%) | 延べ床面積 (㎡) |
|-------------|--------------|--------------|---------|-----------|-----------|-----------|
| 非住居系 | 商業地域 | 600 | 易②④⑤⑦⑧ | 97,700 | 400 | 390,800 |
| | | | 難①③⑥ | 46,737 | 300 | 140,211 |
| | 第二種住居地域 | 400 | 易②④⑤⑦⑧ | 55,817 | 300 | 167,451 |
| | | | | 難①③⑥ | 67,861 | 200 |
| | | 200 | 易②④⑤⑦⑧ | 739,486 | 200 | 1,478,972 |
| | | | | 難①③⑥ | 79,460 | 150 |
| 工業地域 | 200 | 易②④⑤⑦⑧ | 330,493 | 100 | 330,493 | |
| | | | 難①③⑥ | 0 | 100 | 0 |
| 混合系 | 近隣商業地域 | 300 | 易②④⑤⑦⑧ | 100,889 | 200 | 201,778 |
| | | | 難①③⑥ | 325,086 | 150 | 487,629 |
| | 準工業地域 | 200 | 易②④⑤⑦⑧ | 286,224 | 200 | 572,448 |
| | | | | 難①③⑥ | 69,485 | 150 |
| | | 200 | 易②④⑤⑦⑧ | 192,026 | 200 | 384,052 |
| | | | | 難①③⑥ | 89,647 | 150 |
| 第一種住居地域 | 200 | 易②④⑤⑦⑧ | 833,136 | 200 | 1,666,272 | |
| | | | 難①③⑥ | 424,402 | 150 | 636,603 |
| 住居系 | 第一種中高層住居専用地域 | 200 | 易②④⑤⑦⑧ | 167,178 | 150 | 250,767 |
| | | | 難①③⑥ | 56,393 | 100 | 56,393 |
| | 第二種中高層住居専用地域 | 200 | 易②④⑤⑦⑧ | 149,973 | 150 | 224,960 |
| | | | | 難①③⑥ | 154,844 | 100 |
| | 第一種低層住居専用地域 | 100 | 易②④⑤⑦⑧ | 45,363 | 100 | 45,363 |
| | | | | 難①③⑥ | 28,207 | 100 |
| | | 80 | 易②④⑤⑦⑧ | 95,926 | 80 | 767,41 |
| | | | | 難①③⑥ | 85,154 | 80 |
| 第二種低層住居専用地域 | 80 | 易②④⑤⑦⑧ | 83,389 | 80 | 66,711 | |
| | | | 難①③⑥ | 36,022 | 80 | 28,818 |
| 合計 | | | | 4,640,533 | | 7,917,315 |

容積率 171%

