

第2節 住区構成と街区

1 住区構成

住宅適地としての要件は、環境衛生上好ましい地形であり、日常生活に便利であることが重要ですが、さらに、快適な日常生活を営むためにはコミュニティが健全な姿で形成されること、あるいは、居住者同士の生活体験を通じた自然な結びつきによって、望ましい地域社会として発展することが必要です。

このような地域社会を形成するのが、小学校の学区を単位とした近隣住区ですが、この章で述べる開発許可の技術基準も近隣住区の形成を基本的なものとしております。

開発行為においては、住区を中心として計画することを標準としますが、開発区域の規模が一住区に満たない場合には実情に応じて区域全体を機能的に計画しなければなりません。

開発区域内の住区構成の標準は、表4-2-1とおりです。

表4-2-1 住区構成の標準

区 分	隣 保 区	近 隣 分 区	近 隣 住 区
	幼児行動範囲と成人の近隣交際範囲を中心とした住宅地の最小単位	児童の生活領域と主婦の日常生活圏でまとめられる単位	小学校の学区を単位としたまとまり
戸 数	戸数住宅の場合 50戸 集合住宅の場合100～150戸	500～1,000戸	2,000～2,500戸
人 口	200～600人	2,000～4,000人	7,000～10,000人
施 設	幼児遊園 集会室 集合駐車場	街区公園、幼稚園、日用品店舗、集会所	小学校、近隣公園、日用品店舗、集会所、管理事務所、駐在所、診療所、郵便局

注) 近隣住区とは、1ha当たり100人～300人を基準として約1万人が居住することができる区域です。

2 街区の構成

街区の構成は、予定建築物の用途、規模、開発区域の地形及び道路の配置と密接な関係があるので、これらを考慮したうえで計画しなければなりません。

街区構成の計画においては、利便施設や共同住宅等については建物等と道路との配置関係を比較的自由に配置でき、個々の状況により条件も異なるのでここで述べる標準的な街区の形態にとらわれず、実状にあわせて良好な住環境を確保するよう検討して下さい。

(1) 街区計画の基本

街区及び住宅の配置計画に当たっては、次の事項に留意して下さい。

ア 街区の形態は、居住者の動線、埋設物に対する便宜、通風、採光等を予定建築物に応じて考慮し、最も適当な構成とするとともに、全体として画一的・単調となりすぎないように留意して下さい。

戸建住宅の標準的な街区は、長辺をおおむね80m以上120m以下、短辺を30m以上50m以下としますが、これは短辺に2画地、長辺に5～8画地を想定した形状です。

短辺を2画地としたのは、各敷地は道路に接する義務（施行令第25条第2号、建築基準法第43条）があるからであり、長辺は短すぎると道路面積が大きく土地利用面から不経済となり、交差点も多くなることから道路機能の低下をまねくこととなるためです。

また、街区が、長くなると防災面（消火活動、延焼防止等）から不都合となります。

共同住宅又は利便施設によって構成される街区の計画にあたっては、隣棟間隔、駐車場、緑地、広場、道路等の配置について立体的空間を効率的に利用するよう共同住宅等の特性を活かしたものとしなければなりません。

なお、共同住宅地の区画は、補助幹線街路を概ね250m間隔に配置するよう要求

していることから一辺の長さを250m以下にしてください。

イ 幹線街路に接する街区の短辺は、連続して主要幹線街路等の主として通過交通の用に供する道路に接しないようにしてください。

このことは、主要な幹線街路に街区の短辺が連続して接すると出入りの交通による幹線街路の渋滞、事故多発の要因となるので、これを排除しなければならないからです。

ウ 街区を形成する一画地の面積は、表4-2-2に掲げる規定値以上とすることが望ましいです。

表4-2-2 一画地の面積

区 域	用 途 地 域	最低敷地面積	
		最低面積	平均面積
区域区分が定められていない都市計画区域	第一種低層又は第二種低層住居専用区域で建ぺい率30%以下	200㎡	無
	第一種低層又は第二種低層住居専用区域で建ぺい率40%以下	165㎡	190㎡
	その他の用途地域	165㎡	180㎡
	用途地域指定なし	165㎡	180㎡

エ 予定建築物の形態は、道路に2m以上接していなければなりません。

(建築基準法第43条第1項)

接する道路の幅員は、住宅を目的とする場合にあっては原則として6m以上とします。(令第25条第2号及び規則第20条)

戸建住宅と便利施設が混合となる街区構成は、避けてください。

(2) 街区の形態

戸建住宅の住区構成の方式として、以下の種類があります。

開発に当たっては、区域全体の形状、地形的条件等から考慮して居住する者が快適な生活ができる住宅地を目指して応用工夫してください。

ア 格子型は、最も基本的かつ、一般的な街区形態です。

その形は、画地を長辺方向に2列に配置するもので非常に簡明な街並み、住宅地を形成し、街区の規模によっては土地利用上合理的な方法で造成工事も比較的容易です。

しかし、画一的なこのパターンを連続させると街並み、住宅地が単調となることと、住区構成の上から積極的なまとまりを造ることが困難であること等の欠点があります。

イ 袋路型(クル・ド・サック方式)は、道路を行き止まりにする方法です。

行き止まりの先端には、自動車の転回空地及びプレイロット等を配置し歩行者専用道路などの他の細街路に連絡する形です。

この型は、道路率が低く、また通過交通のない落ち着いた居住環境を確保できるほか変化に富んだ住宅地を形成することができますが、難点としては進入口にあたる部分が補修工事や事故等により通行不能となった場合に奥への交通が遮断されることや、街区が判りにくくなり、迷路となり易いことなどが挙げられます。

なお、この型は、開発行為で建設した道路を天草市の道路管理者へ帰属できない場合があります。開発許可基準(規則第24条第5号)において原則禁止されています。(避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りでない。)

ウ U字型(入込み路型)は、袋路型を2つ連絡したもので袋路型の欠点を補い、長所を生かしたものです。

したがって、通過交通を防ぎ落ち着いた居住環境を確保することができる型で、歩車道分離の計画を立てやすい長所もあります。

エ 並列型は、街区を背割とせず両面道路とする方法で店舗併用住宅に適しています。

幹線道路に接する店舗併用住宅の場合、商品運搬車により交通が阻害されることとなるので裏側道路を商品運搬路とし、併せて一般住宅と隔離する方法として有効です。

しかし、住宅用街区としては、両面見透かしとなるので不適當であり、土地利用の点からも不経済です。

オ 併用型は、格子型、袋路型、U字型等を併用した配置とするものです。