

目次

第Ⅰ部 導入編

序章 研究の背景と目的	1
序-1 本研究の背景と目的	1
序-2 本研究の構成	6
第1章 ミニ開発の特徴と問題点	11
1-1 本章の目的	11
1-2 本研究で用いる用語の定義	11
1-3 ミニ開発の典型的開発形態	14
1-4 ミニ開発発生・集積の問題点	19
1-5 ミニ開発発生 of 事情	23
1-6 小結	28
第2章 既往調査・研究レビューと本研究の論点	35
2-1 本章の目的	35
2-2 ミニ開発に関する既往調査・研究の論点整理	35
2-3 本研究における主要検討課題の設定と仮説の提示	44
2-4 本研究の進め方	47

第Ⅱ部 実態編

Ⅱ-1 マクロ実態編

第3章 ミニ開発住宅地の形成経緯と拡がりの把握	53
3-1 本章の目的	53
3-2 人口移動・住宅供給の推移と関連法制度の変遷	53
3-3 DIDの拡大過程とミニ開発住宅地の形成範囲の推定	64
3-4 小結	66

第4章	3階建て戸建住宅建設のマクロ動向とその背景の解明	69
4-1	本章の目的	69
4-2	木造3階建て住宅建設に関わる規制緩和の流れ	70
4-3	首都圏における3階建て化の地域性とその背景	71
4-4	郊外都市における3階建て戸建住宅建設の特性	81
4-5	小結	87
第5章	ミニ開発住宅集積地区の抽出と地区特性の分類	91
5-1	本章の目的	91
5-2	埼玉県内の面整備状況と対象鉄道セクターの選定	92
5-3	ミニ開発住宅集積地区の抽出・分類方法	94
5-4	対象鉄道セクターにおけるミニ開発住宅集積地区の分布特性	96
5-5	マクロ立地特性から見た地区環境整備の仮説	103
5-6	小結	106
II-2 ミクロ実態編		
第6章	指定容積率別の居住者意識・住宅改善行動の解明	109
6-1	本章の目的	109
6-2	アンケート調査の概要	110
6-3	国勢調査データにみる地区の人口・世帯の変化	115
6-4	回答世帯の属性と居住実態	122
6-5	居住水準と転居・住宅改善の意向	137
6-6	3階建て住宅の増加と相隣環境に対する居住者意識	150
6-7	小結	159
第7章	超小規模敷地での3階化更新の実態と居住者意識の解明	167
7-1	本章の目的	167
7-2	アンケート調査の概要	168
7-3	アンケート調査結果	171
7-4	小結	180

第8章 建て替え誘導をめぐる課題と誘導の方向性	185
8-1 本章の目的	185
8-2 郊外既成ミニ開発住宅地の変容実態に関する仮説の検証	185
8-3 問題解決のための手法の効果と個別建て替え誘導の重要性	189
8-4 空間構成と世帯属性の関係性から見た居住環境改善の方向性	195
8-5 居住水準の向上と住環境の保全をめぐる個別建て替え誘導の課題	207
8-6 小結	217

第Ⅲ部 整備手法編

第9章 建て替え誘導での活用が想定される整備ツール	225
9-1 本章の目的	225
9-2 小さな単位での計画制度	228
9-3 建物形態コントロール手法	232
9-4 経済的インセンティブ手法	244
9-5 小結	249

Ⅲ-1 提案編

第10章 日照確保に配慮した敷地規模別建て替え誘導手法の提案 ..	253
10-1 本章の目的	253
10-2 関連する既往研究の整理	253
10-3 形態規制のアレンジによる実現可能延床面積のシミュレーション	254
10-4 日照確保に配慮した敷地規模別の個別建て替え誘導の方向性	284
10-5 小結	294

Ⅲ－２ 事例編

第11章 旧1専ミニ開発住宅地における容積率緩和と地区計画	……297
11－1 本章の目的	297
11－2 関連する既往研究の整理	297
11－3 調査の方法	298
11－4 「緩和重視型」地区計画	300
11－5 「指導要綱公定型」地区計画	303
11－6 「まちづくり活動・事業導入型」地区計画	306
11－7 「旧1専規制緩和型」地区計画の評価と課題	317
11－8 小結	320
第12章 既存小規模敷地拡大のためのインセンティブ手法	……………327
12－1 本章の目的	327
12－2 「街づくり宅地資金貸付制度」創設の背景	327
12－3 「街づくり宅地資金貸付制度」の概要	329
12－4 貸付制度の全体的利用傾向	330
12－5 隣接地買い上げ事例の特性	342
12－6 貸付制度の効果と課題	347
12－7 小結	352

第IV部 結

結章 本研究のまとめと今後の課題	……………357
結－1 本研究のまとめ	357
結－2 建て替え誘導の実現に向けた環境整備	360
結－3 郊外既成ミニ開発住宅地の将来展望	364

◆ アンケート調査票（第6章、第7章関連）

◆ 関連発表論文等