

第 2 章

既往調査・研究レビューと本研究の論点

- 2-1 本章の目的
- 2-2 ミニ開発に関する既往調査・研究の論点整理
- 2-3 本研究における主要検討課題の設定と仮説の提示
- 2-4 本研究の進め方

第2章 既往調査・研究レビューと本研究の論点

2-1 本章の目的

本章では、ミニ開発に関する既往の調査・研究の成果や論調を時代別に整理した上で、本研究で取り組む主要検討課題と検証すべき変容実態に関する仮説を提示し、各章の具体的検討内容について説明する。

まず、ミニ開発に関する既往調査・研究の流れの整理を行う。ミニ開発に関する調査・研究は、「開発実態に関するもの」（1970年代後半）から、「住み替え活動や資産価値に関するもの」（1980年前後）へ、そして「建物更新に関するもの」（1990年前後～）や「新規ミニ戸建て開発に関するもの」（1990年代後半～）へと、調査・研究のテーマや論調が変遷してきたことを述べる。そして既往調査・研究レビューの結果を踏まえ、本研究で取り組むべき主要検討課題を設定し、郊外既成ミニ開発住宅地における変容実態と整備課題についての仮説を提示する。最後に各章における具体的な検討内容と研究の進め方について説明する。

2-2 ミニ開発に関する既往調査・研究の論点整理

ミニ開発に関する既往の調査・研究は、内容別に大きく4つの時期に分類することができる。

〔第Ⅰ期〕は、郊外エリアがミニ開発の開発ラッシュの真っ只中にあった1970年代後半で、「こんなにひどい開発がこのように行われている」「規制しなければ」という論調の調査・研究が行われた時期である。ミニ開発の低質な開発実態を明らかにし、「将来“スラム化”（荒廃化）するのではないか？」という懸念から、規制を強化してミニ開発を抑制すべきだとの主張や提案が多くなされた。問題指摘型の調査・研究が中心の時期であったと言える。しかし、やがて問題指摘ばかりではなく、ミニ開発をいかに「まし」な開発へと誘導していくべきかという視点からの調査・研究も出現してくる。

〔第Ⅱ期〕は、ミニ開発ラッシュのピークは過ぎたものの沈静化までは至っていない1980年前後で、主にミニ開発住宅地居住者へのアンケート調査によって、居住者の住み替え活動を中心とした変容実態や中古住宅の資産価値の変化を明らかにする調査・研究が行われた時期である。当時は地価上昇局面にあったため、住宅を売却することによってキャピタルゲインを得、住み替えることでより好条件の戸建住宅にステップアップを図ることが可能であった。そこで、建設後10年以上を経過したミニ開発住宅地における居住者の住宅改善行動等の地区の変容実

態、居住者の定住・住み替え意識の要因、中古ミニ開発住宅の資産価値に関する調査・研究が多く見られた。

〔第Ⅲ期〕は、1990年前後以降現在までの、主に建物更新を取り上げた調査・研究が行われている時期である。「将来“スラム化”するのではないか？」と懸念されていた既成ミニ開発住宅地において、1980年代後半からのバブル経済成長も手伝って老朽建物の更新が活発化する一方、住宅改善困難層が存在する実態も報告されている。

〔第Ⅳ期〕は、バブル経済崩壊後の1990年代後半以降現在までの、都心周辺地域におけるインフィル型の新規ミニ戸建て開発の実態を明らかにする調査・研究が行われている時期である。ミニ戸建住宅開発を是認し、都市型住宅の一形態としていかに良好なものへと誘導していくべきかという視点での議論がなされている。(時期としては前述の〔第Ⅲ期〕と重なっているが、便宜上〔第Ⅳ期〕と呼ぶことにする。)

以下、各時期における主な既往調査・研究についてレビューを行う。

(1) 〔第Ⅰ期〕開発実態に関する調査・研究(1970年代後半)

1970年代はまさにミニ開発が全盛であり、ミニ開発の開発実態とその問題点を指摘する調査・報告が最も盛んに行われた時代であった。当初は「ミニ開発＝悪」という図式や「将来“スラム化”するのではないか」との認識から、ミニ開発を規制すべきだとの論調が圧倒的であった。その後、ミニ開発を否定するのではなく、ミニ開発発生 of 必然性を説き、「よりましたな」ものへと誘導すべきであるという論調も登場することとなる。

(i) ミニ開発に関する問題提起

郊外部におけるミニ開発の供給実態について初めて報告したのが牛見(1974)¹⁾である。牛見(1974)は、公営住宅供給意識と財政力の弱い埼玉県において、人口急増に伴う住宅供給を民間自力建設に任せた結果、道路位置指定によるミニ宅造スプロールがはびこり、関連公共施設整備の増大により1965年頃から自治体の財政収支が急速に悪化していることを報告している。

奈良(1974)²⁾も埼玉県富士見市を取り上げ、民間宅地開発の約9割が開発面積が1,000㎡に満たない道路位置指定による宅造によること、それらは1区画の平均敷地面積が80㎡程度で約9割が行き止まり道路であることを報告し、体系的な実態把握が必要であることを述べている。

澤田(1977)³⁾も、埼玉県における道路位置指定による小規模宅造調査結果から、1区画の平均敷地規模が1972年度には90~97㎡まで低下したこと、1971年の道路

位置指定の基準改正により延長25～35m以下の行き止まり道路が増加したこと、位置指定道路を取り付ける前面道路幅員が4m未満のものが全体の約50%を占めること、排水処理は大半が農業用排水路・河川へのたれ流しや敷地内への吸い込み処理であることを明らかにし、市町村の要綱による「上乘せ」行政指導も限界があり、開発法制が発展しなければ巨大都市圏全体が巨大スラム地帯化するのではないかとの懸念を抱いている。また、澤田(1977)は、このような規制対象規模未満の宅造問題は、「旧宅造法による認可制度や都市計画法による開発許可制度などの開発法制が始まった時から持続して起っていた問題なのである」とも述べている。

牛見、奈良、澤田のいずれも当時埼玉県庁の職員であり、埼玉県はミニ開発スプロールの圧力に対し相当な危機感を抱いていたことが伺われる。

(ii) ミニ開発に関する広域調査

ミニ開発の実態について初めて首都圏レベルでの大規模な調査を行ったのは、三宅・大本・海老塚(1975a)⁴⁾(1975b)⁵⁾であろう。三宅・大本・海老塚(1975a, b)は、東京圏の近郊スプロール地域の低水準建売住宅についてアンケート調査を行い、敷地面積が平均74m²という東京都内の密集市街地と同じ狭小住宅地が形成されていること、東京都区部の民間借家から世帯の成長に伴い入居した居住者が多いこと、毎月の住宅ローン返済が20%を超える世帯が多く家計に大きな負担となっていること、居住者は敷地の狭さに不満を抱いており敷地面積が100m²を下回ると定住意識が著しく低下すること等を明らかにし、高水準の公共借家の大量化、高水準の民間借家への家賃補助制度、建売住宅に対する最低限敷地の設定と防災性の確保を求めている。

こうした中、国土庁土地局(1977)⁶⁾は地価公示・地価調査の実施に資するため、東京都と大阪府・京都府・兵庫県のミニ開発建売住宅の取引実態について調査を行った。これによると、平均開発面積は東京地区519.9m²、大阪地区727.0m²、平均区画面積(私道を除く)は東京地区68.7m²、大阪地区65.9m²であり、東京地区では1戸当たりの土地・建物の平均販売価格1,985万円で推定標準価格1,746万円の13.7%割高、大阪地区では平均販売価格1,591万円で推定標準価格1,368万円の16.3%割高になっていることが明らかになった。

(iii) ミニ開発に関するミクロ調査

ミクロレベルでのミニ開発の実態について、初めて学術的に研究を行ったのが高見沢(1978a)⁷⁾(1978b)⁸⁾であろう。高見沢(1978a, b)は、東京都区部既成市街地におけるミニ開発の開発実態や購入者属性の調査を行い、ミニ開発は埼玉県等の郊外部においてだけではなく、既成市街地内部においても相続や産業構造の変化を契機として、零細工場、農地、良好住宅地の一戸建住宅がミニ開発適地とし

て供給され、道路位置指定による開発がなされていることを指摘している。高見沢(1978a, b)の指摘事項は、1990年代後半以降に活発化している都心周辺ミニ戸建住宅開発の背景や現象と類似している。

須田・峯・森本・中大路(1983)⁹⁾も1978年に東京都周辺4区(世田谷、大田、板橋、足立)の既成市街地において、道路位置指定による新規ミニ開発の形態的特徴(開発面積470~580㎡、区画面積60~110㎡、行き止まり道路、旗竿敷地、狭い隣棟間隔)と、アンケートによる入居者特性(戸建志向、住宅ローン返済の負担感、住宅の狭さ)の詳細な把握を行っており、そこから得られる情報は多い。

(iv) 「規制」から「誘導」へ

ミニ開発に対する考え方は、やがて、その問題点を指摘して「規制」すべきだとする論調が多くを占める中、ミニ開発発生 of 必然性を認め開発の質を少しでもましなものへと「誘導」すべきだという考え方へと移ってくる。

日笠・松尾・渡辺・渡辺(1978a)¹⁰⁾では、独自処分性、資産の優位性、不安定な福祉に対する自衛といったメリットをミニ開発発生 of 要因として捉え、「禁止的規制」ばかりではなく「誘導的規制」の必要性や、ミニ開発に拮抗できる計画開発の必要性、ミニ開発ガイドライン策定の必要性が語られている。日笠・日端・延藤ほか(1978b)¹¹⁾でも、ミニ開発の小規模性を是認し、「小規模である程度の計画的な良質性が担保できる開発であれば、それらの集積に対して公共側が負うべき責務は現在よりはるかに軽いものになりうるはず」⁽¹⁾との仮説から、「自律性」「共同性」「共存性」を原則とした「計画的な小集団開発」の考え方⁽²⁾が提示されている。

1970年代の開発実態に関する研究の総括ともいえるのは、延藤・鮫島・立成・杉本(1979)¹²⁾の研究であろう。延藤・鮫島・立成・杉本(1979)はミニ開発の問題点を整理する一方で、ミニ開発出現 of 必然性も説き、環境の「よりましな」ミニ開発を誘導していこうと、「計画的な小集団開発」を提案している。「庭付き戸建」にこだわらず、共有空間やテラスハウス、2戸1住宅等を活用する等、住戸環境と周辺環境を含むトータルな居住環境に配慮した「いえ・にわ型都市住宅」の概念である。

しかし「計画的な小集団開発」の提案も、開発・建築指導行政の手薄さに加え、共有空間の管理や資産処分 of 難しさから、ミニ開発住宅需要者の「狭くても庭付き一戸建て」のニーズを惹きつけることはできず、普及には至っていないのが現状である。また「計画的な小集団開発」は、新規ミニ開発 of 誘導が主な目的であり、既にビルトアップしてしまったミニ開発住宅地 of 住環境をどう改善していくか、個々の住宅 of 建て替えをどのように誘導していくか、という観点からのものではないことが指摘できる。

なお、渡辺(1981)¹³⁾は1976～78年におけるミニ開発に関する調査・研究・新聞記事等の文献を網羅的にレビューしており、資料的価値が高い。

(2) [第Ⅱ期] 住み替え活動や中古住宅の資産価値に関する調査・研究(1980年前後)

建設後およそ10年以上を経過したミニ開発住宅地では、居住水準の改善を目的とした住み替え活動が活発化し、中古ミニ開発住宅も大量に市場に出回るようになった。そこで1980年前後は、ミニ開発住宅居住者へのアンケート調査を主な手段として、定住・住み替え意識の要因を問う調査・研究や、中古ミニ開発住宅の資産価値に関する調査・研究が行われるようになる。これらの調査・研究の根底には、将来ミニ開発住宅地への需要が急激に低下し、転売が困難となり資産価値も低下して“スラム化”するのではないかと、この懸念が常に存在した。

(i) 定住・住み替え意識の要因分析

既述の通り、既にミニ開発研究の初動期に、三宅・大本・海老塚(1975a)⁴⁾(1975b)⁵⁾が、ミニ開発住宅居住者は敷地の狭さに不満を抱いており、敷地面積が100㎡を下回ると定住意識が著しく低下することを明らかにしている。

川上・高山(1978)¹⁴⁾は、大都市圏のミニ開発住宅地ではないが、石川県金沢市の旧市街地・戦後の区画整理地を対象に、居住者へのアンケート調査を行い、数量化理論を用いた分析により、定住性(定住志向、住み替え志向)を規定しているのは、まず世帯主年齢であり、敷地面積、収入との組み合わせで決定的になること、さらに定住志向層の場合、住宅規模が小さくとも世帯主年齢がその規定要因となっていることを明らかにしている。

相羽(1980)¹⁵⁾は、首都圏郊外都市の狭小敷地戸建居住者にアンケート調査を行い、住宅と住宅回りの環境評価から戸建住宅の最低敷地規模として120㎡を設定した。また物的規模とその評価は高い相関を示すが、狭小敷地の悪環境の中でも定住する保守的意向の者が相当おり、物的規模の評価が甘くなっていることを明らかにした。そして狭小敷地戸建住宅地の環境改善には、世代交替をも視点に入れた長期に亘る改善・維持による対応がより現実的である、と結論づけている。

多治見・延藤(1982)¹⁶⁾は、大阪府堺市を対象に、敷地規模の定住・住み替え意識に対する影響について研究を行っている。概ね80～100㎡以下の敷地面積の一戸建住宅では住み替え志向が強く、より高水準の住宅が志向されること、この傾向は若年層や高収入層において一層強くなること、その結果住宅市場の中で狭小一戸建中古住宅の地位が低下し、空き家化と定着層の高齢化・低所得化が進むことを予想するとともに、最低敷地規模基準設定の意義を認めている。また、敷地計画や住宅形式と敷地規模を調和させることで、敷地面積の狭さをある程度緩

和（定住志向を強く、居住性評価を高く）できることも述べている。

(ii) 中古ミニ開発住宅の変容実態と資産価値

峯・森本・中大路ほか(1982a)¹⁷⁾(1982b)¹⁸⁾は、首都圏における建設後およそ10年以上を経過したミニ開発住宅の実態をアンケート調査により分析している。峯・森本・中大路ほか(1982a)は、①敷地規模の小さい住宅ほど転売が進んでいること、②古い住宅は転売時に建て替えられるものがあること、③定住者を中心に増改築がかなり行われていること、④ミニ開発住宅地周辺のビルトアップ率は必ずしも高くないこと、⑤周辺環境の変化について生活利便性に対するプラス評価と自然環境に対するマイナス評価がなされていること、⑥住宅は購入時よりかなり高い価格で売却できると予想し現実の取引もその期待に近いこと、⑦定住者の積極的定住意向は弱く、周辺ではこれ以上の住宅が得るのが困難なので定住せざるを得ないという消極的定住意向が強いこと、を明らかにしている。以上の結果から、急激な売買価格の低下は生じないのではないかと予測するとともに、依然都市計画上の問題点（延焼危険、避難上の問題など）が残されていること、住み替えによる居住水準向上が図れない滞留層の有する改善ポテンシャルを引き出すことが重要であること、を指摘している。なお、峯・森本・中大路ほか(1982b)でも峯・森本・中大路ほか(1982a)とほぼ同様の結果が示されている。

森本(1981)¹⁹⁾は、自らが中心的に携わった須田・峯・森本・中大路(1983)および峯・森本・中大路ほか(1982a, b)の調査結果を踏まえ、将来選好性の低下により急激に低下するのではないかと懸念されるミニ開発の資産価値について、試論を展開している。森本(1981)は、ミニ開発住宅は平均的な地価上昇を上回る価格上昇が見られ、ミニ開発住宅だからといって将来に資産価値の相対的低下をきたすとは言えないとしている。ただし、資産価値の上昇によって居住水準が向上していくとは言えず、その資産を元に近傍で居住水準を向上させようとすると、その水準向上分だけの新たな負担を背負い込む必要が生じる構造がある⁽³⁾、としている。

名執(1984a)²⁰⁾(1984b)²¹⁾は、劣悪な既成郊外住宅地への対応が課題であるとし、住宅地が如何に変容してきたか、将来如何に変容するか、その際の問題点は何かを明らかにすることを目的として、1960年代前半に建設された埼玉県越谷市のミニ開発住宅地を対象に、住民票・土地及び建物登記簿等の客観データにより、住宅及び住民の変容を分析した。それにより、2つの仮説、すなわち、①「若い夫婦＋幼児」世帯が成長し床面積が不足することでより広い持家への買い替えもしくは増改築による住宅改善行動が行われること、②持家世帯が転出する場合は借家化・空家化・他用途変更する事例が発生することにより、居住を継続する場合は増改築による無秩序な床面積上昇・多層化が図られることにより、いずれの

場合でも地区の環境が悪化すること、を証明し、「将来都市計画上の問題が累積していくと考える」と、峯・森本・中大路ほか(1982a)とは対立した予測を行っている。そして、公的介入の可能性として、①隣地買いに便宜(低利の融資等)を与える代わりに使い方に干渉すること、②閉鎖、狭域的といわれる中古住宅市場を整備すること、を提案している。名執(1984a, b)はまた、3世代居住するには床面積が小さいため、世帯分離の結果高齢者世帯のみ取り残されるケースも増加することを予測しているが、本研究で明らかにするように、現在それが現実のものとなりつつあるといえる。

以上のように、ミニ開発住宅地における将来の荒廃化の恐れについては、峯・森本・中大路ほか(1982a)・森本(1981)と、名執(1984a, b)との間で異なった結論が導き出されており、その判断は以後の地区変容や実態調査に委ねられることになる。

(3) [第Ⅲ期] 建物更新に関する調査・研究(1990年前後～現在)

自治体による開発指導要綱の強化や地価の高値安定により、1980年頃にはミニ開発ラッシュは沈静化した。それに合わせるかのように、1980年半ばになるとミニ開発に関する調査・研究も下火となった。しかし、1980年代後半からのバブル経済成長によって、それまで高値安定を保っていた地価が再上昇するとともに、ミニ開発住宅地において老朽建物の更新が見られるようになり、1990年代に入ると、建物更新を中心としたミニ開発住宅地における最近の変容を取り上げる調査・研究が行われるようになる。

三村・リムボン・坂東・竹植(1989)²²⁾は、京都府宇治市の1965年前後に建設されたミニ開発住宅地を取り上げ、台帳調査とヒアリング調査から、最近の「住宅の老朽化」「世帯構成の転換」「地価上昇」の影響により地区が変容しつつある実態を分析している。その結果、①小規模住宅では一般的に居住水準改善を目的とした住み替えが激しい一方、バブル経済期の地価上昇により住み替えられない世帯が増加するという、「激しい人口移動」と「滞留高齢化」の2つの現象が発生していること、②小規模住宅であっても需要があり、所有権移転時に不動産業者によって建て替え・リフォームが行われた上で転売されるが、それが一層の建て詰まりや住宅価格の上昇を招いていること、③住宅価格の上昇に伴い転入年齢層も上昇するため、世帯の入れ替わりがあるにもかかわらず、地区の人口構成がそのまま高齢化にスライドしていること、等の興味深い指摘を行っている。

三木・阪本(1992)²³⁾は、1960年代前半に建設された埼玉県鳩ヶ谷市の小規模住宅密集地の建物更新状況を台帳調査により行い、①建物更新は定住世帯の床面積増加要求と世帯の転出入を契機としてなされていること、②近年転出入の割合が低下し世帯の固定化が進んでいること、③余剰容積率の不足が定住世帯の建物

更新を阻害していること、を指摘している。

勝又(1993)²⁴⁾は、主に1960年代に建設された埼玉県春日部市のミニ開発住宅地において居住者アンケート調査を行い、敷地規模別の居住者意識・住宅改善行動を分析している。その結果、①敷地面積が80㎡以上になると広さに関する満足度とともに定住意向が高まること、②敷地面積が60㎡以上ではコンスタントに建て替えが行われており荒廃化していないこと、③敷地面積が60㎡未満では老朽住宅の割合が高いものの近年所有権の移転に伴い建て替えられるケースもあること、④敷地面積60～80㎡を中心に3階化更新の需要が高いこと、⑤敷地面積80㎡未満では住み替えも建て替えもできない住宅改善困難層が多く存在すること、等が明らかにされている。

一方、勝又(1995)²⁵⁾は、1960年代に建設された埼玉県内の低層系住居専用地域が指定されたミニ開発住宅地において、指定容積率が80%と低く建て替えによる高容積化が不可能なため小規模敷地や容積率の既存不適格住宅での建て替えが困難となっていることから、住民の要求に基づき地区計画の策定を条件に指定容積率を緩和した事例について報告を行っている。

以上の研究からは、従来「住み替え専用住宅地」「ステップアップ用住宅地」としての役割を担っていたミニ開発住宅地では、近年居住世帯の定住化とともに住宅更新が活発化しており、現在のところ当初懸念されていたいわゆる“スラム化”(荒廃化)の事態には至っていないこと、その一方で、住み替えや建て替えのできない住宅改善困難層が小規模敷地を中心に一部存在していること、の2点が示唆される。

(4) [第Ⅳ期] 都心周辺ミニ戸建て開発に関する調査・研究(1990年代後半以降～現在)

バブル経済崩壊後の1990年代後半以降、地価の下落と人口の都心回帰傾向を受け、都心周辺地域の既成市街地内部では、相続を契機に売却された邸宅跡地・農地や企業のリストラ用地において、集団性の低いインフィル型の新規ミニ開発(「ミニ戸建て開発」と呼ばれることが多い)が活発化しており、これらの開発実態に関する調査・研究が行われている。

大方(1999)²⁶⁾は、近年都心周辺で増加傾向にあるミニ戸建住宅を、従来型庭付戸建住宅とマンションの中間に位置づけられる新たな住宅形式にとらえた上で、開発誘導の課題を整理している。大方(1999)は、相続等を契機とした500㎡以下の「ミニ戸建開発」適地の供給と、幅員4m道路の住居系用途地域の法定容積率が160%であること、庭はなくても戸建の住宅を評価する需要の存在から、ミニ戸建開発が今後も増加することを予想し、従来の住環境観念に拘泥したミニ戸建開発批判に反論している。そして、敷地単位で適用される無意味な規制や無

駄な空間を有効空間に転化するよう、建築基準法第86条の一団地認定を通じた開発誘導に期待しつつ、一団地性の維持とコモンの管理を検討課題としている。

須永(1999)²⁷⁾は、小規模開発において従来型の計画手法では十分な日照を確保できないとして、コモンスペースの確保、ゼロロット方式の採用、地下駐車場の共同化等による先駆的な計画事例を紹介している。そして、計画的開発の実現手法として、建築基準法第86条の一団地認定と連担建築物設計制度、コーポラティブ手法という既存の手法に加え、優良な開発に対するインセンティブ手法、環境共生等の共同設備・施設の設置、開発区域単位での維持管理のルール作り等を提案している。須永(2000)²⁸⁾も、大方(1999)や須永(1999)同様に、東京都心周辺におけるミニ戸建住宅の供給実態とその背景を整理し、対応方策として、規制・誘導による敷地規模の確保、ゼロロット方式や準長屋形式等の普及を課題としている。

これらの調査・研究は、本節(1) - (iii) で取り上げた1980年前後の高見沢(1978a, 1978b)や須田・峯・森本・中大路(1983)による都心周辺地域におけるミニ開発の調査・研究と、問題意識や開発メカニズム等の分析結果は類似しているが、ミニ戸建て開発を是認し、それらを良好な都市型住宅として誘導すべきとして具体的な誘導方策の提案を行っている点は、延藤・鮫島・立成・杉本(1979)の「計画的小集団開発」の概念を今日的に発展させたものとして評価できる。

(5) まとめ

1970年代後半の〔第Ⅰ期〕には、郊外エリアでのミニ開発が盛んな時期で、主に問題指摘型、規制強化提案型の調査・研究が行われ、ミニ開発の低質な開発実態から将来の“スラム化”(荒廃化)が強く懸念された。また延藤・鮫島・立成・杉本(1979)はミニ開発発生 of 必然性から、新規ミニ開発を「規制」から「誘導」していく「計画的小集団開発」の考え方を提案したが、開発・建築指導行政の手薄さに加え、根強い戸建て・持家志向の中で、共有空間の管理や資産処分 of 難しさから普及には至らなかった。

1980年前後の〔第Ⅱ期〕には、ミニ開発居住者が地価上昇によるキャピタルゲインを元手に好条件の住宅に住み替える行動が活発化した時期で、敷地規模と住み替え行動の因果関係や、中古住宅の資産価値を分析する調査・研究が行われた。峯・森本・中大路ほか(1982a)・森本(1981)は、住み替え行動が盛んな中でもミニ開発の将来の資産価値は相対的に低下しないとする見解を示す一方、名執(1984a, b)は、居住水準の改善を目的とした住み替えに伴う借家化・空家化や、継続居住者の増改築による建て詰まりにより将来地区環境が悪化するとする見解を示し、ミニ開発住宅地における“スラム化”(荒廃化)の見通しについては異なった見解が示されることとなった。

1990年前後以降現在までの〔第Ⅲ期〕には、三村・リムボン・坂東・竹植(1989)や勝又(1993)により、1980年代後半からのバブル経済成長に時期を合わせ狭小敷地の老朽建物でも高容積化による更新が見られる一方、住み替え・建て替えの不可能な高齢者等の滞留世帯も存在する実態が明らかにされている。また勝又(1995)の報告にあるように、低層系住居専用地域の既成ミニ開発住宅地では建て替えによる高容積化が不可能なため、特に小規模敷地において建て替えが停滞している。しかし、現在のところ当初懸念されていた“スラム化”(荒廃化)の事態までは至っていないと言える。

そしてバブル経済崩壊後の1990年代後半以降現在までの〔第Ⅳ期〕には、都心周辺地域におけるインフィル型の新規ミニ戸建て開発が活発化しており、大方(1999)や須永(2000)により、ミニ戸建住宅開発を是認し都市型住宅の一形態としていかに良好なものへと誘導していくかという視点での提案がなされている。

2-3 本研究における主要検討課題の設定と仮説の提示

2-2節では、これまでのミニ開発をめぐる調査・研究の内容や論調について、時代別に整理し流れを追った。本節では、これら既往調査・研究の成果を踏まえ、本研究で取り組む必要があると考えられる、郊外の既成ミニ開発住宅地をめぐる主要検討課題を設定する。そしてこの課題を解くために、現在郊外の既成ミニ開発住宅地で進行している現象と整備課題についての仮説を組み立てる。

(1) 本研究における主要検討課題の設定

郊外都市におけるミニ開発住宅地の拡大が問題化していた1970年代の調査・研究で懸念されていたミニ開発住宅地の「ブライト化」「物理的・社会的荒廃化」、いわゆる“スラム化”は、最近の調査・研究結果からは、現在のところ回避されているのではないかと推察される。名執(1984b)が「将来要再開発地区となる」根拠として挙げた、①居住水準の改善を目的とした転出に伴う借家化・空家化・他用途変更や、②継続居住者の増改築の結果の床面積上昇・多層化による、地区環境の非可逆的悪化についても、①の懸念に対しては、居住者の定住化が進み、空家率も低く、他用途変更も発生せず、従来通りの戸建持家住宅地として維持されているように見受けられる。小規模敷地居住者は住み替えによらなくても、指定容積率が150%程度あれば、近年の建築規制の緩和で容易となった3階建てで建て替えることにより一定の居住水準が確保でき、継続居住が行えるためである。

むしろ、ミニ開発住宅地の今日的な問題点は、②の懸念、すなわち高容積化を伴った住宅更新の結果、日照等の相隣環境が悪化すること、そして、指定容積率が100%程度と厳しく抑えられている地区では建て替えによる居住水準の向上が

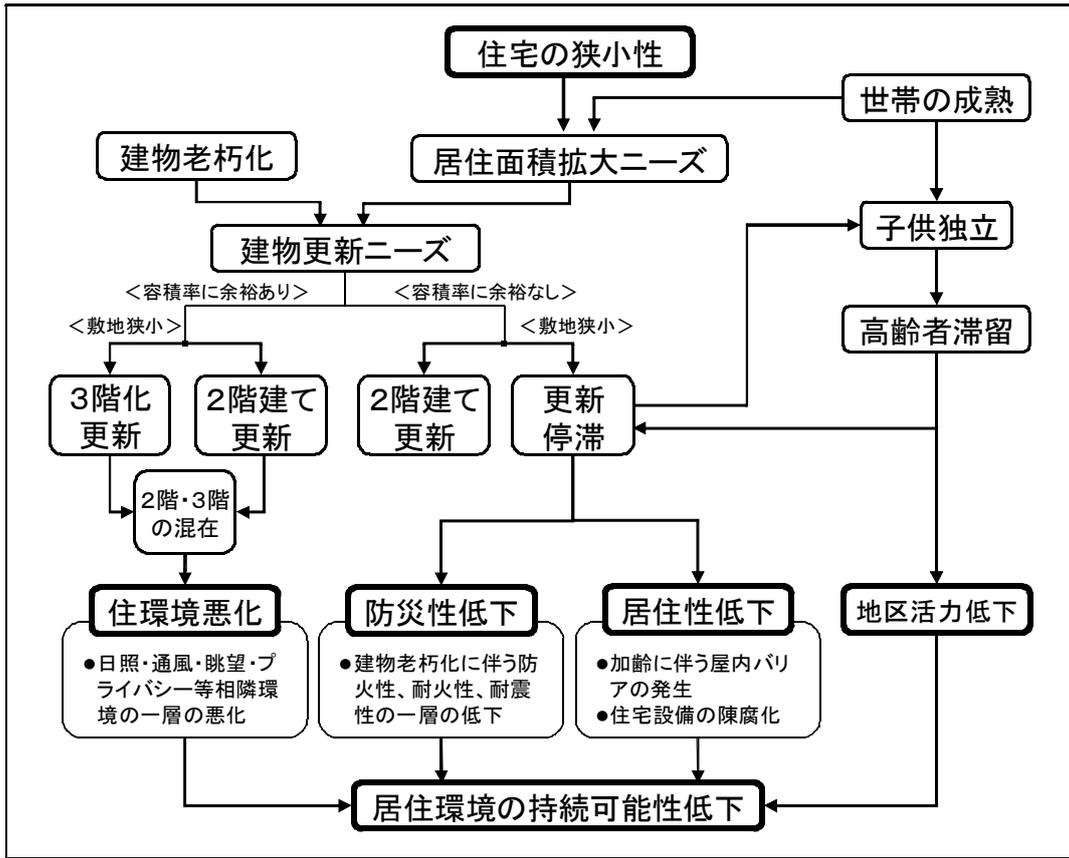


図2-1 郊外既成ミニ開発住宅地における近年の変容（仮説）と今日的課題点 [図序-3の再掲]

図れずに老朽化が進行し防災性や居住性が低下しつつあること、その結果地区の居住環境の持続可能性⁽⁴⁾が低下しつつあることであると言える（図2-1参照）。居住水準の維持・向上と相隣環境の確保という相反する2つの居住者ニーズをいかに両立させつつ（場合によっては妥協点を見出しつつ）建て替え誘導を行っていくべきか、居住者意識と住宅改善行動の実態を踏まえつつ、その方向性を検討・提案することが、本研究で取り組むべき主要検討課題であると考えられる。

以上、既往調査・研究の成果と、郊外の既成ミニ開発住宅地をめぐる今日的課題点から、本研究において取り組む必要があると考えられる主要検討課題を次のように設定する。

[主要検討課題]

高度成長期に形成された郊外既成ミニ開発住宅地の今日的課題点である、居住面積の拡大を目的とした高容積化に伴う住環境悪化の問題、および高齢化や建物更新の停滞による防災性や居住性の低下の問題を解決し、居住環境の持続可能性を向上させるため、個別建て替え誘導を中心とした居住環境整備の方向性を提示すること

(2) 本研究における仮説の提示

前述の主要検討課題に取り組むに当たって、郊外既成ミニ開発住宅地における変容実態と整備課題について、次のように仮説を組み立てる。

【変容実態に関する仮説】

- [変容実態①] 活発だった居住水準向上を目的とした住み替え活動は、居住世帯やコミュニティの成熟化とともに沈静化し、定住化が進行している。
- [変容実態②] しかし居住世帯が不満なく定住を行うには、一定規模以上の延床面積の確保が必要である。
- [変容実態③] 一定規模以上の延床面積を確保できる条件下では建物更新が進む。容積率に余裕があれば小規模敷地でも3階化で建物更新が進む。
- [変容実態④] 敷地規模や指定容積率の制約により、建て替えにより一定規模以上の延床面積を確保できない場合、住み替えにより居住改善が図られる。住み替えも不可能な場合、子供世代の独立により世帯規模を縮小しつつ高齢者世帯が滞留し、建物の老朽化と防災性の低下が進行する。
- [変容実態⑤] 隣地での3階建て住宅の出現により、2階建て住宅における日照等の相隣環境が一層悪化する。全ての住宅が3階建てとはならず、3階建てはまだら状に発生するため、3階建てと2階建てが隣接する。

【整備課題に関する仮説】

- [整備課題①] 建築規制が緩い地区においては、居住水準向上を目的とした3階化更新等の高容積化と、それに伴う日照等の相隣環境の悪化を防止すべく建て替え誘導を行うこと
- [整備課題②] 建築規制が厳しい地区においては、小規模敷地における高齢者の滞留・建物更新の停滞による防災性・居住性の低下を解決すべく、居住改善のための支援・誘導を行うこと

本研究では、郊外ミニ開発住宅地の実態分析を通じて【変容実態に関する仮説】を検証し、【整備課題に関する仮説】の妥当性を導いた上で、建て替え誘導を通じた居住環境整備手法の方向性について検討・提案を行うこととする。

2-4 本研究の進め方

第3章以降では、2-3節で提示した仮説を検証し、整備手法の検討・提案を行う。ここでは、各章における具体的な検討内容と研究の進め方について説明を行う。

① ミニ開発住宅地の形成経緯と拡がりの把握（第3章）

第3章では、本研究で対象とする首都圏郊外の既成ミニ開発住宅地の大まかな分布を把握する。

高度経済成長の始まった1960年から2000年までを、経済情勢毎に、①高度経済成長期、②高度経済成長終焉～バブル経済成長期以前、③バブル経済成長期、④バブル経済成長崩壊以降、の4期に分ける。そして首都圏における人口移動の動向や敷地規模別の住宅供給の推移、DIDの拡大過程を、ミニ開発に関わる法律・制度の変遷を交えながら分析し、郊外既成ミニ開発住宅地は概ね1960～80年に拡大したDID（人口集中地区）に含まれているものと推定する。

② 3階建て戸建住宅建設のマクロ動向とその背景の解明（第4章）

第4章では、郊外既成ミニ開発住宅地での建物更新の一類型となり、周囲への日影排出が問題となっている3階建て化について、首都圏の3階建て戸建住宅建設のマクロ動向とその増加の背景を分析する。

近年の建築規制に緩和で3階建て住宅建設が容易となったことにより、郊外既成ミニ開発住宅地における既存の小規模敷地であっても、3階化で一定の居住面積の確保が可能な場合、3階化更新を行っている世帯が相当数存在すると推察される。

そこで、マクロな視点から首都圏1都3県の建築計画概要書のデータから、近年の3階建て戸建住宅建設の地域別傾向とその背景を把握し、小規模住宅敷地ストックの割合が高く、3階化が可能な用途地域・容積率の指定率の高い市区町村において3階建て住宅建設が活発であることを示す。さらに、3階建て住宅建設が郊外既成ミニ開発住宅地での建物更新の主要形態の一つとなっていることを立証する。

③ ミニ開発住宅集積地区の抽出と地区特性の分類（第5章）

第5章では、第3章の分析で郊外既成ミニ開発住宅地を多く含んでいると推定された1960～80年拡大DIDの中から、ミニ開発住宅集積地区を絞り込み、居住面積や住環境を基底する敷地規模や指定容積率は地区によって異なり、その組み合わせによって整備課題や整備の方向性が異なることを論じる。

1960～80年拡大DIDに多く属し、かつ第4章で3階建て住宅建設フローのシェアが高かったエリアのうち、埼玉県内の面整備率の低い鉄道セクターを例に取り、

ミニ開発住宅地に特化した町丁目をスクリーニングし、マクロな視点から「DID化の時期」「基盤状態」「指定用途地域・容積率」「敷地規模」の4指標により地区特性の整理・分類を行う。そして、従来一括りに扱われてきたミニ開発住宅地の地区特性は多様であり、地区特性に応じて整備課題や整備の方向性が異なることを示す。

④ 指定容積率別の居住者意識・住宅改善行動の解明（第6章）

第6章では、建て替え活動を直接的に制約する指標である「指定容積率」に着目し、指定容積率の異なる2つの郊外既成ミニ開発住宅地においてアンケート調査を行い、居住者意識と住宅改善行動を比較分析し、近年の変容実態を解明する。

ここでは、第5章の分析における基盤状態や敷地規模の物的特性が似通っているものの、指定用途地域・容積率の異なる2地区、すなわち第1種中高層住居専用地域で指定容積率200%、および第1種低層住居専用地域で指定容積率100%の典型的な既成ミニ開発住宅地を埼玉県春日部市から1地区ずつ取り上げて、居住者アンケート調査を実施する。これにより、指定容積率200%地区での3階化更新の傾向と、それに伴う日照等相隣環境悪化に対する居住者の評価、指定容積率100%地区での建物更新の停滞状況等を明らかにし、指定容積率の違いや延床面積・敷地規模の大小が、住み替え・定住等に関わる居住者意識や建て替えを始めとする住宅改善行動にどのように影響しているのか、そして地区が現在物的・社会的にどのように変容しつつあるのか、実態を明らかにする。

⑤ 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（第7章）

第7章では、建て替え活動を直接的に制約するもう一つの指標である「敷地規模」に着目し、第6章で取り上げた住宅地よりもさらに敷地規模の小さい郊外既成ミニ開発住宅地を対象に居住者アンケート調査を行い、特に3階化更新の傾向とそれに対する居住者の評価について分析する。

ここでは、平均敷地規模が50㎡程度の超狭小敷地が集中する、埼玉県富士見市・三芳町に跨る第1種中高層住居専用地域・指定容積率200%の郊外既成ミニ開発住宅地を取り上げる。そして居住者アンケート調査を行い、このような超狭小敷地の集中する郊外既成ミニ開発住宅地においてでも指定容積率に余裕があれば“スラム化”（荒廃化）せず3階化により更新が進行していること、居住者は3階建て住宅の建設動向について許容度が高いこと等の実態を明らかにする。

⑥ 建て替え誘導をめぐる課題と誘導の方向性（第8章）

第8章では、まず第6～7章で得られた最近の郊外既成ミニ開発住宅地居住者の住宅改善行動と居留意識に関する分析結果から、第2章で提示した郊外既成ミニ開発住宅地における変容実態と整備課題についての仮説を検証する。次に、郊

外既成ミニ開発住宅地における居住水準、住環境、防災性の問題の総合的解決には個別建て替えの誘導が最も現実的であることを示す。そして郊外既成ミニ開発住宅地の空間構成と世帯属性の関係性をめぐる課題と、居住水準の向上と住環境の保全の両立をめぐる課題を整理することにより、郊外既成ミニ開発住宅地における指定容積率別・敷地規模別の建て替え誘導の方向性を仮説的に提示する。

⑦ 建て替え誘導での活用が想定される整備ツール（第9章）

第9章では、郊外既成ミニ開発住宅地における建て替え誘導で活用が想定される、(1)小さな単位での計画制度、(2)建物形態コントロール手法、(3)経済的インセンティブ手法、に関する具体的な整備ツールについて、先進事例を取り上げながら、それらを郊外既成ミニ開発住宅地で適用する場合に想定される効果と課題を整理し、活用の方向性について検討する。そして、既成ミニ開発住宅地の膨大なストック量や整備主体の限りある財源を考慮した場合、建て替え誘導の基本となるのは建物形態コントロール手法であり、必要に応じて公的融資等の経済的インセンティブ手法を効果的に併用する取り組み姿勢が重要であることを述べる。

⑧ 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（第10章）

第10章では、現行の一般規制ではなく、自己の居住面積の拡大と周囲の日照環境の確保を両立するための手法として、逆日影シミュレーションにより性能的検証を行い、敷地規模別（≡開発単位別）に容積率規制・形態規制をアレンジする日照確保型の個別建て替え誘導手法について検討・提案を行う。

第6～7章の分析で、3階建て住宅の増加により最も悪化したと住民が感じている住環境項目は日照であった。そこで本章では日照環境に着目し、各敷地条件（敷地規模、接道方位）毎に日影規制や道路斜線等の各種形態規制の規制値を変え、逆日影シミュレーションにより実現可能延床面積を算出し、第8章で設定した「目標延床面積100㎡」もしくは「必要延床面積80㎡」の確保が可能かどうかをチェックすることを通じて、居住水準と日照環境のバランスを考慮した敷地規模別（≡開発単位別）の個別建て替え誘導手法について検討・提案を行う。そしてこれにより導かれる建て替え誘導の内容と、第8章で実態に基づき仮説的に提示した指定容積率別・敷地規模別の建て替え誘導の方向性との整合を確認する。

⑨ 旧1専ミニ開発住宅地における容積率緩和と地区計画（第11章）

第11章では、旧1専の郊外既成ミニ開発住宅地における地区計画策定事例の比較・評価を行うことを通じ、容積率緩和と住環境保全の方向性について考察する。

旧1専の指定容積率80%の郊外既成ミニ開発住宅地において、居住者からの指定容積率の緩和に対する強い要請を受け、地区計画の策定を条件に指定容積率・

建蔽率の緩和を行った埼玉県内の3事例を取り上げ、居住水準の向上と住環境の保全・改善をどのような形で試みているのかを、「規制緩和+地区計画の策定プロセス」「計画内容の充実度」「計画実現・補完措置」という3つの視点から比較・評価を行う。そして建築規制の厳しい旧1専の既成ミニ開発住宅地における容積率緩和と地区計画による住環境保全の取り組みの現状と課題について考察する。

⑩ 既存小規模敷地拡大のためのインセンティブ手法（第12章）

第12章では、既存小規模敷地の拡大を支援する公的融資制度の実績評価を行うことを通じ、郊外既成ミニ開発住宅地における既存小規模敷地拡大のためのインセンティブ手法のあり方について考察する。

東京都江戸川区では既存小規模敷地の解消を狙いとして、一定敷地規模以上への敷地の隣地買い上げや土地の新規購入に際し低利融資を行う「街づくり宅地資金貸付制度」を運用している。そこで、本制度の適用事例を分析することにより、敷地規模拡大・小規模敷地解消の効果と課題を整理し、既存小規模敷地拡大のための運用改善の方向性と郊外既成ミニ開発住宅地への本制度の適用可能性について考察を行う。

⑪ 本研究のまとめと今後の課題（結章）

結章では、本研究で検討した郊外既成ミニ開発住宅地において建て替え誘導で対応すべき課題、建て替え誘導の方向性（目標市街地像）、および建て替え誘導の手法について要点を整理する。そして、本研究で提案した日照確保型の個別建て替え誘導手法の実現に向けた建築制度や取り組み体制に関する課題を整理するとともに、郊外既成ミニ開発住宅地の将来を展望し長期的課題について考察する。

第2章の補注

- (1) 日笠・日端・延藤ほか(1978b)の討論中の日端康雄（司会）の発言による。
- (2) 日笠・日端・延藤ほか(1978b)の討論中の延藤安弘の報告による。
- (3) 森本(1981)は、実際、中古購入者と定住者とを同一収入間で比較すると、中古購入者の得た敷地は、定住者の敷地より小さい側にシフトしており、いわゆるフィルタレーションの進行という面からは逆の傾向を示していることを指摘している。
- (4) 浅見泰司他(2001)²⁹⁾は、住環境の基本理念として、旧来の安全性、保健性、利便性、快適性の他に、新たに持続可能性を加える必要性を論じている。

第2章の参考文献

- 1) 牛見章(1974)「人口急増とスプロールに悩む埼玉県における住宅・宅地・都市政策」『住宅』23(3), pp. 48-54
- 2) 奈良吉倫(1974)「埼玉県下における民間宅地開発の実態」『宅地開発』44, pp. 8-13
- 3) 澤田三郎(1977)「大都市圏周辺における小規模宅造問題の実態と基本的性格」『住宅』26(1), pp. 12-21
- 4) 三宅醇・大本圭野・海老塚良吉(1975a)「東京圏における低水準建売住宅の実態について(I)」『住宅』24(7), pp. 49-55
- 5) 三宅醇・大本圭野・海老塚良吉(1975b)「東京圏における低水準建売住宅の実態について(II)」『住宅』24(8), pp. 46-53
- 6) 国土庁土地局(1977)「ミニ開発実態調査について」
- 7) 高見沢邦郎(1978a)「ミニ開発の検討(上)」『土地住宅問題』48, pp. 28-37
- 8) 高見沢邦郎(1978b)「ミニ開発の検討(下)」『土地住宅問題』49, pp. 68-78
- 9) 須田松次郎・峯成子・森本信明・中大路美智子(1983)「東京都周辺区部における新規ミニ開発住宅の実態調査」『建築研究資料』46
- 10) 日笠端・松尾英生・渡辺尚・渡辺房枝(1978a)「座談会 ミニ開発を考える」『土地住宅問題』43, pp. 17-33
- 11) 日笠端・日端康雄・延藤安弘ほか(1978b)「討論 小規模計画開発の実施可能性をめぐって -これからの住環境整備-」『地域開発』169, pp. 31-45
- 12) 延藤安弘・鮫島和夫・立成良三・杉本昇(1979)『計画的な小集団開発』学芸出版社
- 13) 渡辺俊一(1981)「ミニ開発に関する文献調査」『建築研究資料』29
- 14) 川上光彦・高山純一(1978)「戸建持家世帯の定住志向に関する調査研究 -金沢市の場合-」『都市計画論文集』13, pp. 67-72
- 15) 相羽康郎(1980)「狭小敷地戸建居住者の心的傾向に関する研究」『都市計画論文集』15, pp. 235-240
- 16) 多治見左近・延藤安弘(1982)「敷地規模の定住・住みかえ意識に対する影響に関する考察」『都市計画論文集』17, pp. 253-258
- 17) 峯成子・森本信明・中大路美智子ほか(1982a)「首都圏における中古ミニ開発住宅の実態調査」『建築研究資料』35
- 18) 峯成子・森本信明・中大路美智子ほか(1982b)「常磐線における中古ミニ開発住宅の実態調査」『建築研究資料』36
- 19) 森本信明(1981)「ミニ開発の資産価値 -首都圏中古ミニ開発調査にもとづく一試論」『建築経済研究』1981(10), pp. 2-25
- 20) 名執潔(1984a)「首都圏郊外の小規模戸建持家住宅地の最近の変容とその問

- 題点」『都市計画論文集』19, pp. 91-96
- 21) 名執潔 (1984b) 『郊外の小規模戸建持家住宅地の最近の変容とその問題点』
東京大学大学院修士論文
 - 22) 三村浩史・リムボン・坂東亜希子・竹植匡(1989) 「人口及び住宅・土地資産
の動きからみる地域居住の変容に関する研究－初期郊外建て売り住宅密集地
域の事例研究－」『都市計画論文集』24, pp. 169-174
 - 23) 三木友子・阪本一郎(1992) 「郊外の小規模住宅密集地の土地利用更新に関す
る研究」『日本不動産学会秋季大会梗概集』8, pp. 29-32
 - 24) 勝又済(1993) 「首都圏郊外ミニ開発住宅地における居住実態と住環境整備の
方向」『都市計画論文集』28, pp. 823-828
 - 25) 勝又済(1995) 「郊外ミニ開発住宅地における地区環境整備の芽生えとその応
用」『都市住宅学』11, pp. 86-91
 - 26) 大方潤一郎(1999) 「都市型ミニ戸建開発の現状と課題」『宅地開発』172, p
p. 2-11
 - 27) 須永和久(1999) 「小規模開発の計画手法・実現手法」『宅地開発』172, pp.
12-18
 - 28) 須永和久(2000) 「東京都心におけるミニ戸建て住宅の供給状況とその背景及
び課題」『住宅』49(11), pp. 9-14
 - 29) 浅見泰司他(2001) 『住環境－評価方法と理論－』東京大学出版会