

第 1 章

ミニ開発の特徴と問題点

- 1－1 本章の目的
- 1－2 本研究で用いる用語の定義
- 1－3 ミニ開発の典型的開発形態
- 1－4 ミニ開発発生・集積の問題点
- 1－5 ミニ開発発生の事情
- 1－6 小結

第1章 ミニ開発の特徴と問題点

1-1 本章の目的

本章では、本研究の導入部としての位置づけから、「ミニ開発」「高度成長期」「首都圏郊外」等、本研究で用いる用語の定義を行った上で、ミニ開発の典型的な開発形態について整理を行う。そして、ミニ開発が発生・集積した場合の問題点を、住戸・敷地・相隣レベル、街区・地区レベル、地域・都市レベルの市街地の拡がり毎に問題群として整理する。さらに、ミニ開発が発生する事情やマンション開発と比較した場合のミニ開発の利点について、需要者、供給者、行政の各主体別の視点から整理し、ミニ開発発生 of 必然性について述べる。

1-2 本研究で用いる用語の定義

ここでは、本研究で用いる用語、「ミニ開発」および「ミニ開発住宅地」、「高度成長期」と「首都圏郊外」の定義とその理由を説明する。

(1) 「ミニ開発」および「ミニ開発住宅地」

「ミニ開発」という用語は、一般的に明確な定義がなされているわけではない。しかも、「ミニ開発」という用語⁽¹⁾が定着する1970年代後半までは、「ミニ宅地」「ミニ宅造」「ミニ建売」「小規模宅造」といった様々な呼称が用いられていた。しかし、いずれの呼称でも、

- ①一団の開発規模が小さく、
- ②各区画面積が小さい、
- ③住宅地開発

を指していた点では共通していたようである。

過去の調査・研究でなされている「ミニ開発」の具体的（数値的）な定義を参照すると、東京都(1977)²⁾では「1000㎡未満の一団の土地（建売住宅を含む。）を造成・販売するにあたって、大部分の区画を100㎡未満に分割する場合をいう」としており、また高見沢(1978)³⁾も、当時の論調から「各々の区画面積が100平方メートルに満たず、開発の単位としても1,000平方メートルに満たない零細な建売住宅群」という一般的定義を導いている。

これらの定義における開発面積の「1,000㎡未満」という数値は、市街化区域で開発許可が必要な開発面積が1,000㎡以上であったため、開発許可を受けない

開発の規模として設定されていると考えられる⁽²⁾。また、区画面積の「100㎡未満」という数値は、土地区画整理法施行令第57条の過小宅地の基準⁽³⁾が基になっているものと考えられる。

そこで本研究においても、

- ①開発面積が1,000㎡に満たず、
- ②各区画面積が100㎡に満たない、
- ③戸建ての建売住宅開発

を、「ミニ開発」の定義として用いることとする。

ただし、開発面積が1,000㎡を超え、(旧)住宅地造成事業に関する法律(1964～69年、通称「旧宅造法」)や都市計画法の開発許可(1970年～)の適用を受けた住宅地開発であっても、それらの法律における許可基準の対象は公共施設(道路、公園、下水道)が主であり、最低敷地規模に関する許可基準の規定はなかった⁽⁴⁾。そのため、最低敷地規模については自治体が独自に(任意に)許可基準や開発指導要綱によって指導することとなり、十分な実効性が確保できなかったため、中には1区画面積が100㎡未満の開発も多く存在する。それらの開発の小規模性を問うことも可能であるため、本研究では上記の「ミニ開発」の定義を厳格に用いることは避ける。

また、本研究においては、「ミニ開発」における個々の住宅を「ミニ開発住宅」と呼び、「ミニ開発」が集積・連担して形成された住宅地を「ミニ開発住宅地」と呼ぶことにする。

なお、1990年代後半以降、東京都心から15km圏の都心周辺地域において新規のミニ開発が盛んであるが、これらは「ミニ戸建て(開発)」や「小規模戸建て(開発)」と呼ばれることが多い。その理由として、それらは既成市街地内で企業のリストラや個人の相続絡みで散発的に発生した数百㎡程度の宅地における、インフィル型(隙間充填型)の小規模な住宅建設であるため、集積性や連担性はなく、「住宅地開発」というよりも「戸建住宅建設」という意味合いが強いためと思われる。従って、本研究ではこれらの用語は既成のミニ開発には用いないこととし、インフィル型の新規開発を指し示す場合は、明示的に「ミニ戸建て開発」の用語を用いて使い分けることとする。

(2)「高度経済成長期」と「首都圏郊外」

前項で定義したような「ミニ開発」が、いつから活発化し、いつ沈静化したのかを断定することは、既存統計資料の不備から不可能である。しかし、池田勇人内閣が発足し「国民所得倍增計画」を閣議決定したのが1960年12月で、その頃から本格的に高度経済成長が始まったと考えられること、軟弱地盤に立地する等宅

地造成が不十分な低質住宅地開発の制御を目的として旧宅造法が制定されたのが1964年であること、「既成市街地」の定義として用いられることが多いのが1960年DIDや1965年DIDであることから、「ミニ開発」の活発化は1960年以降であると推定される。そして、1973年の第1次オイルショックを契機に日本経済が失速し、郊外部での戸建住宅建設量や人口の社会増も1970年代後半には沈静化することから、「ミニ開発」の沈静化も1980年以前であると考えられる。すなわち、本研究で対象とする既成ミニ開発住宅地は、概ね1960～80年の期間内に形成され、また同時期に拡大したDID部分に存在するものと推定される。

通常、「高度経済成長期」は1960年頃から1973年の第1次オイルショックまでの間を指すことが多く、筆者もその認識の上に立つが、本研究では上述の理由から、便宜的に1960～80年を「高度経済成長期」もしくは単に「高度成長期」と呼ぶこととする。

そして、本研究で用いる「首都圏郊外」とは、1960～80年の間に拡大したDID部分を多く含む、東京都心15km圏（概ね1960年DIDに相当）以遠で、かつ東京都心への通勤圏（概ね通勤時間1時間半以内）である東京都心40km圏内の拡がりを目指すことにする。

なお、ミニ開発住宅地の形成経緯と拡がりについては、第3章で詳しく述べることにする。

（３）「スラム化」

1970年代の郊外ミニ開発住宅地形成期には、将来ミニ開発が向かうであろう地区環境の悪化の様態は“スラム化”と称され、懸念されていた。本研究ではそのような当時の懸念を引用する場合に“スラム化”という言葉を用いる場合がある。

既往調査・研究で用いられているミニ開発に関する“スラム化”の言葉の意味の違いについて整理すると、澤田(1977)⁵⁾は、道路や排水等の生活基盤が未整備のままミニ開発によって都市圏が膨張する様を「巨大スラム地帯化」と表現しており、生活基盤の水準が低い状態を“スラム”と呼んでいる。本間(1977)⁶⁾は、建てこんで日照・通風等の悪化したミニ開発の生活環境が、災害危険性も含め長期的に更に悪化していくことを“スラム化”と呼んでおり、遠藤(1979)⁷⁾は、日照確保や騒音防止の配慮がなされていないミニ開発はいずれ“スラム化”してゆくと述べ、両者とも「ブライト (blighted) 化」すなわち「物理的・社会的荒廃化」の意味合いで“スラム化”を用いている。一方で名執(1984)⁸⁾は、従来安易に用いられがちであった“スラム化”を、「将来要再開発地区となる」意味として捉え、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・多層化により、将来地区環境が

非可逆的に悪化する現象、と定義している。

本研究においては、以上のような懸念、すなわち「ブライト化」「物理的・社会的荒廃化」「将来要再開発地区となる」という意味合いで“スラム化”という言葉を用いることとする。

1-3 ミニ開発の典型的開発形態

ミニ開発の典型的な開発形態として、農地（水田、畑地）や建物跡地（邸宅や工場の跡地）といった従前の地目別の開発パターンと、引き込み道路や区画割り、住宅の建築形態といった具体的な開発形状について、その特徴を説明する。

（1）従前地目別の特徴

①水田の場合

1899年に耕地整理法が制定（1949年より土地改良法）され、水田の区画形状と用排水路の整備を目的として耕地整理事業（1949年より土地改良事業）が実施された。耕地整理事業では、図1-1に示すように、1区画が30間×10間の1反（約 $54.6\text{m} \times 18.2\text{m} = 993.72\text{m}^2$ 、1間 $\div 1.820\text{m}$ ）で、すべての区画が用排水路と道路に接していた。

従前地目が水田のミニ開発の場合、この1反1反が開発単位となっているケース（「1反開発」と呼ばれる）が非常に多い。その理由として、農家による水田の最小所有単位が1反であることに加えて、1反の面積が $1,000\text{m}^2$ 未満であるため開発許可が不要であったことが考えられる。

1反開発の開発パターンは、旧農道に接する辺の中央から幅員4mの道路を引き込んで道路位置の指定を行い、その引き込み道路の両脇の宅地を均等に区画割りするものがほとんどである（図1-2）。旧農道部分は自治体の公道となって大抵4mや6mに拡幅整備されているが、それは道路拡幅整備指導要綱等を根拠

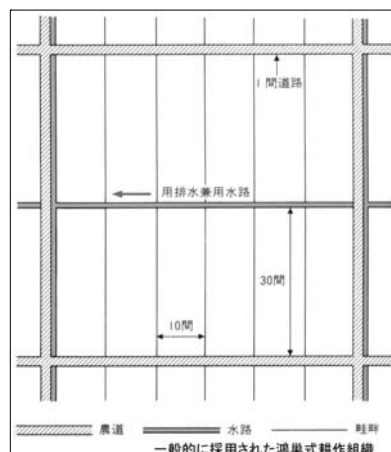


図1-1 耕地整理による水田の区画割りの例 (5)

に沿道建物の建て替えに合わせたセットバック・採納で拡幅を進めているケースが多い。しかし、セットバックによる敷地の縮小を嫌って沿道住民が建て替えを控えることで、拡幅が部分的に行われないこともある。旧用排水路部分は、自治体によって道路として整備されるケース、暗渠化し通路となるケース、そのままドブ化してしまうケースと、様々である。耕地整理により区画形状が整形である分、次の畑地の場合に比べれば基盤が整った開発になるといえるが、集積すると非常に画一的で単調な街なみの住宅地になりがちである。また、水田のため地盤が緩い場合が多く、埋め立て等造成が不十分であったり基礎工事が不十分であると、基礎部分が腐食したり、住宅が不同沈下を起こす恐れがある。

②畑地の場合

畑地の場合、耕作地は地形に高低差がある等やや複雑で不整形である場合が多



図 1-2 耕地整理済み地区（従前地目が水田の場合）のミニ開発の例

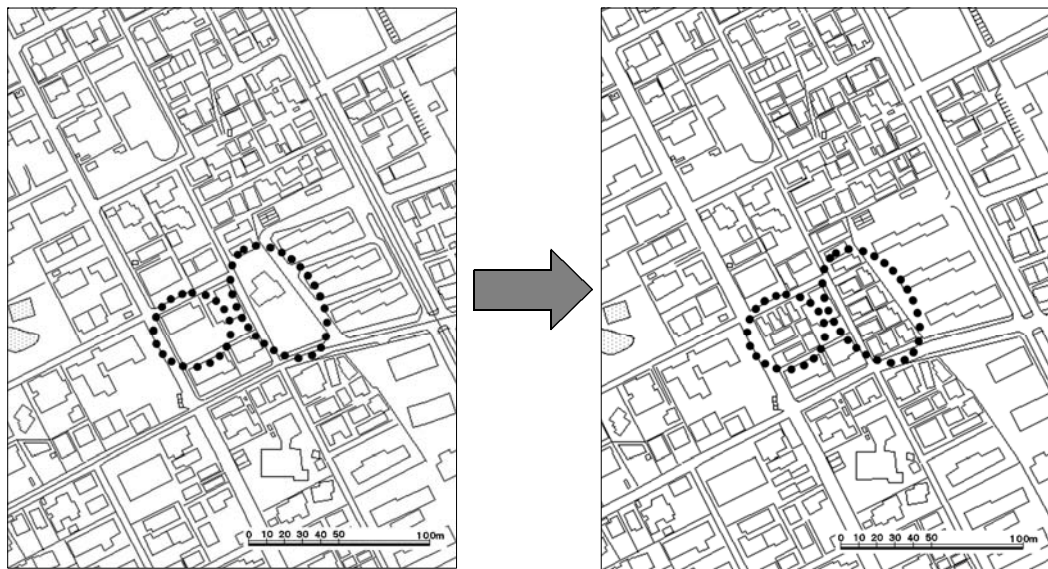


図 1-3 基盤未整備地区（従前地目が畑地の場合）のミニ開発の例

い。そこでのミニ開発は、耕地整理程度の最低限の基盤整備もなされないまま、細く屈曲した道路の周りに道路位置指定などによって連坦して集積していく。そのため道路網には段階構成がなく、狹隘かつ不整形で複雑なものとなる（図1-3）。

③建物跡地の場合

既成市街地における邸宅や工場等の建物跡地は、ミニ開発の格好の開発適地である（図1-4）。マンション建設に向かない500㎡未満の宅地規模がミニ開発のターゲットとなる。近年都心周辺地域で活発に行われているミニ戸建て開発は多くがこのケースである。周辺の道路基盤はそれなりに整っているが、良好な大規模敷地の住宅地において発生した場合は、周囲の街なみやアイデンティティを乱す恐れがある。関西の場合は、近年老朽木賃住宅が取り壊された跡地に3階建てのミニ戸建住宅が建設されるケースが目立っている。



(C) ZENRIN Z06B-第2239号 地図の再複製を禁ずる

(C) ZENRIN Z06B-第2239号 地図の再複製を禁ずる

図1-4 従前地目が建物跡地の場合のミニ開発の例

（2）開発形状の特徴

①引き込み道路

ミニ開発の引き込み道路は、通常4mの幅員で、開発単位之最奥部の区画で行き止まりとなるケースが圧倒的に多い。最奥部の区画は、引き込み道路の先端で幅員（4m）のわずか半分の長さ（2m）で接し、建築基準法の接道規定をクリアする。これにより、道路部分を除いた有効宅地率が極大となるとともに、開発業者の利益も極大となる。ただし、引き込み道路が開発区域の端まで達し、公道や、隣接する同様のミニ開発の引き込み道路と連結することによって通り抜けが可能となるケースもある（図1-5）。

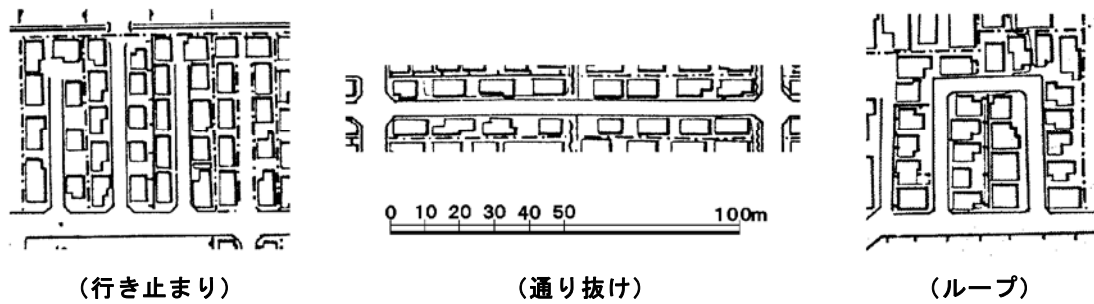
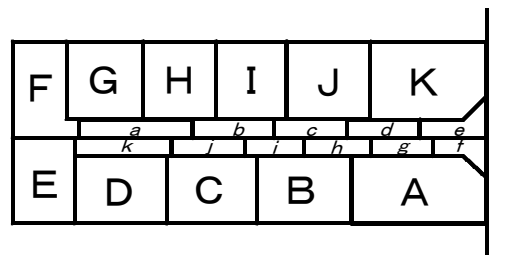


図 1-5 引き込み道路の形状の例

図 1-6 私道の分割所有の例
(大文字の敷地が小文字の私道部分を所有)

引き込み道路部分は私道の場合が多い。この場合、開発業者は図 1-6 のように私道部分を細分化し、所有宅地の前面ではなく位置を交錯させて私道部分を所有させるケースも多く見られるが、これはミニ開発住民間の私道での通行拒否トラブルを避けるための工夫であると言われる。なお、私道の引き込み道路は、所有・管理者が自治体ではなく沿道住民であるため、ミニ開発形成初期の開発の中には、私道の自治体への採納や住民の自費負担による舗装のための合意形成がなされずに、私道部分が未舗装のものや砂利敷きのものもまれに存在する。

②区画割り

ミニ開発の区画割りは、開発面積から引き込み道路の面積を差し引いた分を、いずれの区画も 4 m の引き込み道路に 2 m 以上接道させながら、ほぼ均等に分割

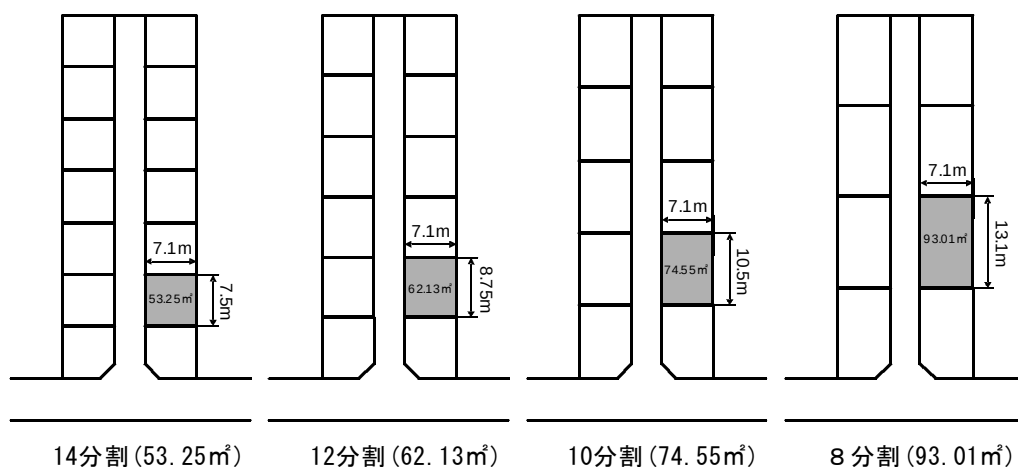


図 1-7 1 反開発での区画割りと画地規模の例

するのが通例である。均等分割後の区画面積は、その分割数に応じて40㎡程度から100㎡程度のものまで様々（図1-7）であるが、形成時期が古いほど、都心に近いほど、関東よりも関西が、より小規模となる傾向がある。

また、可能な限り道路面積を減らし有効宅地率を高めるため、道路まで旗竿状に敷地を延長し接道規定を満たす、いわゆる「旗竿敷地」の手法も多用される（図1-8）。敷地延長の部分は、幅が2m程度のため建物が建たず、通路や車庫として利用されているケースが多い。

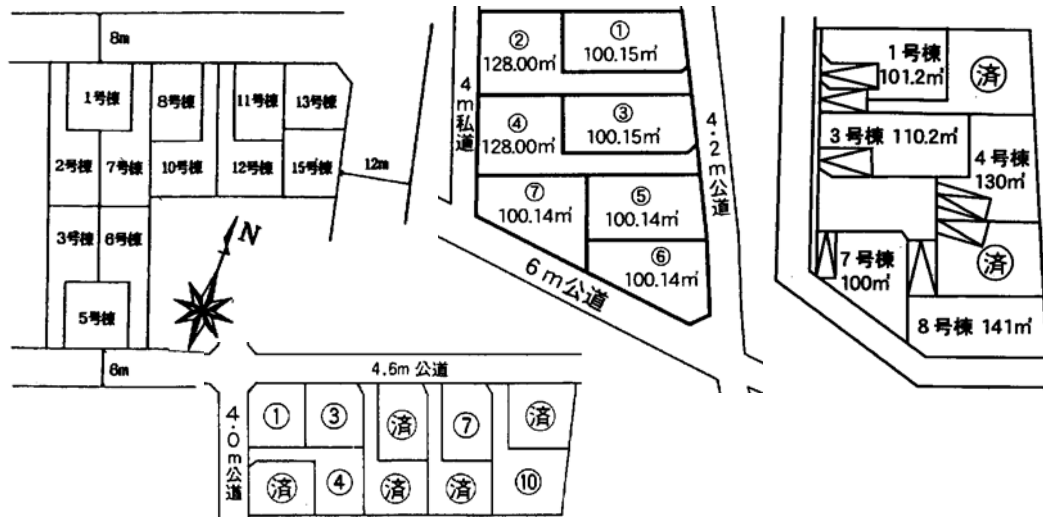


図1-8 旗竿敷地の例（販売広告より）

③住宅の建築形態

高度経済成長期に建設されたミニ開発住宅は通常2階建てだったが、近年は規制緩和により3階建ての新規ミニ戸建て開発や、老朽化したミニ開発住宅の3階化更新が顕著に見られる。新規ミニ戸建て開発の場合、建物高さや容積率に関する建築規制が厳しい地域では、地階もしくは半地下を用いて建物高さを抑えつつ居住面積を確保した3階建て住宅建設が一般化している（図1-9左）。

2階建てであっても、容積率が無指定だった1960年代以前に総2階建てで建設され、その後100%程度の低い容積率が指定され既存不適格となったために、現在建て替えがままならない既成ミニ開発住宅も多く存在する。

建物の隣棟間隔は、民法第234条⁽⁶⁾の隣地境界線からの50cmセットバック規定を守っている開発と守っていない開発と様々であるが、敷地規模の小さい開発ほど隣棟間隔が狭められている傾向にある。とりわけ1戸当たりの間口が狭く敷地規模も小さい開発が多い関西のミニ開発の場合は、建物の壁同士が接する寸前の、隣棟間隔がほとんどない状態で建っているものが非常に多い（図1-9右）。さらに1階部分を車庫にした3階建てが一般的であるが、中には建築確認上は1階部分を居室で申請しておきながら、建築時には接道面の壁を抜いて車庫にしてしまう建築基準法違反の3階建て住宅もあり、社会問題化している⁽⁷⁾。



図 1-9 3階建てミニ開発住宅の事例
(左：東京都中野区の半地下形式の事例、右：大阪市の1階部分車庫の事例)

1-4 ミニ開発発生・集積の問題点

ミニ開発が発生・集積すると、都市計画的にもしくは住宅政策的にどのような問題が生じるのか。ここでは、既往文献での指摘を参考にしつつ、「住戸・敷地・相隣レベル」「街区・地区レベル」「地域・都市レベル」の市街地の拡がり毎に、「法的側面」「経済的側面」「環境的側面」について従来より指摘されている問題点について整理を行う⁽⁸⁾。これらの問題点を表 1-1 に整理する。

(1) 住戸・敷地・相隣レベル

① 法的側面

ミニ開発では、業者による手抜き工事や施工ミス、あるいは居室の予定を現場では壁を抜いて車庫にしたり、法定の建蔽率・容積率をオーバーするボリュームの建物を建てる等の確信犯的違反行為によって、建築確認申請時の図面とは異なる建築基準法（単体規定、集団規定）違反住宅や欠陥住宅が供給されやすい。これはミニ開発が施工能力やモラルの低い小規模業者でも開発できてしまう開発形態であることに加え、住宅金融公庫融資を受けたり住宅性能保証制度を適用したりしない限り、通常中間検査・完了検査が課されないという法的問題も大きな要因である。また、住宅金融公庫融資は敷地規模100㎡未満の住宅には原則として

なされないため、ミニ開発住宅ではそもそも公庫融資を受けられないケースが多い⁽⁹⁾。さらに、公庫融資を受けると中間検査・完了検査が義務づけられるため、確信犯的に建築違反を行う際には、融資条件を満たしていても敢えて融資を受けないケースもあると聞く。

また、戸建住宅地への環境影響の大きさがイメージしやすいマンション建設に対するのとは異なり、建て込んだミニ開発住宅同士が及ぼす環境影響も大きいにも関わらず、法律上の紛争予防に対する配慮が貧弱であり、例えば2階建て中心のミニ開発住宅地の中に3階建てのものが出現しても、合法であるという理由から、建設をめぐる住民間の近隣トラブルに対する手立てがないのが現状である。

②経済的側面

ミニ開発の開発規模は1,000㎡未満で、国土利用計画法（国土法）の対象面積（市街化区域では2,000㎡以上）に満たず、届け出の対象外となることから、（地価の上昇局面では）土地の売買価格が割高となり、それが建売住宅の販売価格にも織り込まれてしまいがちである。

表 1-1 ミニ開発発生・集積の問題点

	【住戸・敷地・相隣レベル】	【街区・地区レベル】	【地域・都市レベル】
法的側面	・建築基準法違反(単体、集団)の恐れ ・欠陥住宅、工法が粗雑である ・紛争予防に関する法制度の対象外(3階建て等による建て詰め)	・小規模開発の計画的誘導方針に乏しい ・指導要綱による利用度の低い公園・広場	
経済的側面	・売買価格が割高(国土法の対象外) ・資産価値が低下する恐れ ・中古住宅の市場価値低い	・周辺部の地価を下げる(良好住宅地) ・周辺部の地価を押し上げる(進行市街地)	・地価上昇の引き金となる ・既存の公共・公益施設を無負担で利用 ・高度利用の期待に反する土地利用となる(交通利便性の高い地域において)
環境的側面	○住戸レベル ・建物が規制一杯に建つ ・建て替え、増築が困難(既存不適格) ・アンバランスなデザイン ・居室規模が小さい ・使いにくい間取り ・急な階段が多い ・防火、耐火性能に劣る ・耐震性能に劣る ・建物の耐久性が乏しい ・相対的にアフターサービスが悪い ・3階建てでは上下階移動困難 ・3階建てでは振動・騒音あり ・地下室利用では浸水の問題あり ○敷地レベル ・前面道路幅員が狭い ・無理な敷地割り(旗竿敷地)となりやすい ・庭が小さく敷地にゆとりがない(樹木が育たない、駐車できない) ・敷地規模が小さいほど定住性が低い ○相隣レベル ・住戸デザインの単一性 ・狭く非効率な隣棟間隔 ・日照・採光・通風等不十分 ・相隣の騒音・プライバシーの条件が悪い ・相隣の空調室外機からの熱風、騒音 ・窓の対面による火災の延焼危険性	○土地・建物群 ・土地所有の細分化(集約困難) ・アイデンティティの喪失(邸宅の建て替え) ・良好な周辺居住環境の食いつぶし ・戸建住宅と集合住宅が混在 ・火災による類焼を防ぎにくい ・居住者の画一性(将来、高齢者集積) ○道路 ・道路配置が無計画 ・道路が不整形 ・道路率が高い(無駄な細街路が多い) ・袋路(行き止まり道路)での避難が困難 ・通り抜けの位置指定道路に柵がされる ・道路の維持管理が悪い(敷地機能のはみ出し、通行権トラブル) ・路上駐車が多い ○その他公共施設 ・公園、チビッコ広場がない ・緑地、オープンスペースが貧弱 ・集会所等コミュニティ施設が貧弱 ・街灯が少ない ・街路樹がない ・ガス・下水道の後追い工事が困難 ・排水処理が無計画 ・雨天時に溢水する ・農業用水がドブ川化する(悪臭、害虫の発生)	・オープンスペースの減少 ・過密、ゆとりがない ・都市防災上の問題 ・魅力がない ・土地利用の混在(住・工、住・農) ・開発者の意向のみでまちができ上がる ・無計画な開発が進行する ・アイデンティティの喪失 ・就業者の通勤距離の増大 ・公共、公益施設の後追い整備が必要 ・将来の再開発必要地域となる恐れ

一方、ミニ開発住宅地はその住環境や居住水準の低さから、将来資産価値が低下するのではないか？という懸念が形成期にはなされていた（今のところミニ開発住宅地に限ったそのような現象は見られない）。またミニ開発住宅は中古住宅として市場に出回ったときの市場価値が低くなるという問題も指摘されている。

③環境的側面

ミニ開発の環境面の問題点を、住戸レベル、敷地レベル、相隣レベル別に整理する。

まず住戸レベルでは、敷地規模が小さいため建物が建築規制いっぱいになりがちで、部屋数を確保するために1室当たりの床面積が小さく、急勾配の階段が多い。最近の住宅はサイディングにより準耐火造並みの防火性能を有するものが多いが、既存の住宅はモルタル塗りの防火造のものが多く防火性能が低い。1981年の新耐震構造基準以前に建てられたものは耐震性にも劣る。そして工法が粗雑なため耐久性にも劣る。また、最近増えてきている3階建ての住宅では、上下階の移動が困難で居住者が高齢化した場合の問題が懸念されるばかりでなく、施工不良による上階からの振動・騒音や、強風時の建物の揺れも報告されている。地下室もしくは半地下利用の3階建て住宅では、洪水時の浸水の問題もある。

次に敷地レベルでは、前面道路幅員が4m程度と狭いため車の出し入れが困難であったり、有効宅地率を上げつつ接道規定を満たそうとするため防災上好ましくない旗竿敷地が発生しやすい。また建物が敷地一杯に建つため、庭が小さく樹木を植えるスペースや駐車スペースが十分に取れない。なお、敷地規模が小さいほど居住性が低く居住者の住み替えが活発化することも報告されている。

相隣レベルでは、隣棟間隔は1mにも満たないためその部分はデッドスペースとなり、敷地の活用が非効率となる。また、建て詰まりのため日照・採光・通風等の住環境が悪く、また隣家と窓と窓を近接して対面することにより、プライバシーの条件が悪化するばかりでなく、火災の延焼危険性が増大する。

（2）街区・地区レベル

①法的側面

ミニ開発単体に対しては、開発許可や指導要綱により技術基準に関する規制がなされてきているが、ミニ開発の連担・集積を街区・地区レベルでコントロールする手法がないため、集積を招きやすい。また、開発指導要綱により求められる提供公園は使い勝手の悪い規模・位置のため、利用度が低くなりがちである。

②経済的側面

良好住宅地におけるミニ開発は、周囲の住環境の悪化につながることから周辺の地価を下げる一方で、進行市街地におけるミニ開発は、住宅の販売価格が割高であるため、周辺部の地価を押し上げる恐れがある。

③環境的側面

ミニ開発の街区・地区レベルにおける環境面の問題点を、土地・建物群、道路、その他の公共施設別に整理する。

まず、土地・建物群として見た場合、ミニ開発により土地所有が細分化され、将来集約が困難になってしまうことは大きな問題である。またミニ開発の良好住宅地への侵入は居住環境を食い潰しアイデンティティを破壊することにつながる。そして、ミニ開発には集団性・集積性があることから、火災が発生した場合類焼しやすく防災上危険である。さらに、入居者層が比較的単一なので、将来高齢化が一挙に進み、高齢者に偏った街になりかねないことも問題である。

道路については、既存の狭隘で不整形な道路網を基盤にミニ開発が充填していくため、交通利便上も防災避難上も大きな問題となる。一度住宅地が形成されてしまったら道路拡幅は非常に困難である。また、ミニ開発は引き込み道路が行き止まりになりがちで二方向避難が不可能な場合が多い。通り抜けられても私道の場合は沿道住民によって柵がされることがある。植木・プランターの配置や自動車・自転車の駐輪等、敷地機能が道路にはみ出すケースも見られる。なお、ミニ開発（特に1反開発による）住宅地では細分化された敷地全てが接道規定を満たすよう数十mの引き込み道路を築造するため、敷地規模の大きい住宅地に比べて道路率が高くなる（無駄な細街路が多くなる）傾向がある。

その他の公共施設については、まず公園・広場のオープンスペースや集会所等のコミュニティ施設がないことが挙げられる。ミニ開発住宅地形成期当初は、周囲に残された農地が公園・緑地的機能を果たしていたものの、やがてその農地もミニ開発等により潰され、オープンスペース的土地利用は減少していく一方となる。地区内の道路においては、街灯の数が少ないため防犯上・安全上危険であり、また街路樹を植えるだけの幅員もないので街に潤いを感じられない。ガスと下水道については、各戸にはプロパンガスや合併浄化槽が開発時に設置される場合が多く、都市ガスや下水道の後追い工事が困難となる。排水処理も無計画で、雨天時に溢水したり、開発前の農業用排水路が放置されてドブ川化し悪臭を発したり害虫が発生しがちである。

（3）地域・都市レベル

①経済的側面

ミニ開発の発生は、市街化進行途上の地域では地価上昇の引き金となる恐れがある。また、ミニ開発の住民は既存の公共・公益施設を無負担で利用することから、その他の住民との間で負担上の不公平が生じることとなる。さらに、ミニ開発は鉄道駅の近く等、交通利便性の比較的高い場所に立地する傾向が強いことから、高度利用の期待とは反する都市構造となってしまう。

②環境的側面

地域・都市レベルから見ると、ミニ開発の集積・拡大によって、オープンスペースが減少しゆとりがなくなり、防災上問題で、かつ魅力やアイデンティティのない街が出来上がる。ミニ開発は数百㎡以上のスペースがあればゲリラ的に発生するため、住・工や住・農混在の問題市街地ともなりやすい。また、ミニ開発住宅地の拡大は都心への遠距離通勤者の増加を助長することにもつながる。将来住宅地としての需要の低下により荒廃し、再開発が必要になる恐れもある。

1-5 ミニ開発発生事情

以上のような問題を有するミニ開発が発生する事情・背景として、どのような事柄が考えられるのか。ここでは、既往文献での指摘を参考にしつつ、「需要者側」「供給者側」「行政側」のミニ開発に関わる各主体毎に、「法的側面」「経済的側面」「環境的側面」の事情について整理を行う。また、マンションと比較した場合のミニ開発の利点、発生事情についても考察する。これらについてまとめたものが表1-2である。

(1) 需要者側の事情

①法的側面

ミニ開発住宅は、たとえ狭くても戸建持家住宅であるので、住宅の建て替え、増改築、壁面の塗り替え、庭の利用等の管理や、転売や貸借等の処分が自己決定可能であることは、需要者にとって大きなメリットである。

②経済的側面

賃貸アパート・マンションの家賃を払い続けるより、土地・建物の資産が残る分、ミニ開発住宅を購入して、返済額も家賃とさほど代わらない住宅ローン払い続けた方が得である、という考え方が需要者側に存在する。分譲マンションも老朽化してしまえば資産としてはほとんど残らない。ミニ開発住宅は中堅所得者でも十分購入可能なように価格設定されている上、土地・建物が小規模なため固定資産税等が低率優遇されるメリットもある⁽¹⁰⁾。また、地価の上昇局面では、将来のキャピタルゲインが期待でき、それを元手としてより良好な住宅に住み替え可能であることも魅力であった。

また、福祉政策の貧困さから、老後の生活安定のため自衛策として持家住宅が好まれるという事情もある。

なお、バブル経済崩壊後は、地価が長期下落傾向にあり、民間の住宅ローン金利も住宅金融公庫融資以上に低下し、住宅購入がしやすい経済状況となっていることから、戸建持家需要に拍車がかかっていることも背景として考えられる。

表 1-2 ミニ開発発生の事情

	【需要者側の事情】	【供給者側の事情】	【行政側の事情】
法的側面	・管理や処分が自己決定可能	・基準法、都計法、国土法に合法 ・許認可等の手続き簡単 ・開発許可不要 ・国土法の対象外 ・開発規模により指導要綱の対象外 ・中高層条例の対象外(日照権問題伴わず)	・計画誘導システムの欠如 ・地区計画や建築協定の合意形成が開発のスピードに追いつかない ・上乗せ規制が困難 (開発指導要綱の法的拘束力の弱さ) ・住居系用途地域の形態規制が単純 ・開発・建築指導行政が手薄 (事務量に対応できない) ・許認可手続き期間が長い ・開発・建築指導行政が縦割り ・公庫融資の対象外
経済的側面	・住宅ローン返済額が借家の家賃と変わらない (土地・建物の資産が残る) ・値頃感、購入可能な価格 ・ファミリー向け賃貸住宅供給が乏しい ・将来のキャピタルゲインへの期待 ・小規模宅地建物優遇税制 ・老後の生活安定 (貧困な福祉に対する自衛策) ・地価の下落(バブル経済崩壊後) ・住宅ローン金利低下(バブル経済崩壊後)	・需要がある ・高く売れる ・売れ残りリスクが少ない ・敷地面積が小さくても供給可能 (特に、3階化で敷地切り詰め可能) ・宅地率を高くできる(開発許可不要) ・単位面積当たりの収益が高い ・造成等の基盤整備不要 ・関連公共施設整備の費用負担不要 ・小規模事業者(地場工務店)でも事業化可能 ・小規模資金で土地取得可能 ・小規模土地取引が自由 ・低利の短期融資が受けやすい ・短期間で資金回収可能(資金回転速い) ・在来工法・単純画一工程で可能	・持家政策による経済成長・維持 ・計画的宅地供給、公営住宅供給を行う能力 (財政力)が乏しい ・住宅・宅地需要の量的充足 (新規宅地造成が困難) ・民間融資の低金利化による公庫融資メリットの相対的低下(バブル経済崩壊後) ・地場工務店の経営維持
環境的側面	・持家である満足感、安定感 ・一戸建てである満足感 ・管理しやすい狭い庭 ・住宅はそこそこの広さ ・車庫が確保できる ・利便性、通勤に比較的便利な立地 ・環境の良い住宅地に潜り込める ・周辺の自然環境を享受 ・周辺の居住層が均一(コミュニティ形成容易) ・開発単位は適度な小集団性 ・一応のデザイン上の個性あり ・建て込みは下町では昔から (入居者に違和感ない)	・既存の周辺環境・施設を「売り」にできる ・ミニ開発だけが低水準ではない	・低層住宅開発のため近隣・相隣問題発生しにくい ・ファミリー世帯の転入、活力の維持・向上 ・地区の空洞化の防止
マンションと比較した場合の利点	・人間関係の煩わしさが少ない ・上下階の住戸間の騒音がない ・共同管理の煩わしさが少ない ・建て替え、増改築、リフォームが容易 ・管理費、駐車場代の支払い不要 ・ペットが飼える ・ヒューマンスケールでなじみやすい ・接地型である ・外出しやすい ・同条件の分譲マンションより割安 ・資産として値下がりしにくい	・開発適地の供給あり (企業リストラ土地、相続邸宅・農地) ・事業期間短い (許認可・近隣調整容易、建設期間短い) ・周辺住民の反対を受けない ・低層集合住宅より建てやすい (RC造は割高、規制、建設技術の問題あり) ・建設・販売技術・ブランド力が不要	・街なみを大きく崩さない (周辺環境との調和、連続性) ・開発業者との協議が不要・容易 ・周辺住民からの苦情が少ない

③環境的側面

環境面のメリットは、何よりも、狭いながらも一戸建ての持家であるため、他者から干渉されずに土地・建物を自由に管理・処分できる満足感と、退去を迫られることのない安定感・安心感を享受できることに尽きよう。わずか数十cmであっても隣家の壁と距離があるため、独立感が味わえ、また隣家からの（への）騒音・振動が和らぐ。非常に狭いものの植木やプランターを並べられる程度の広さの管理しやすい庭があり、車1台分程度の車庫の確保も可能である。また敷地が狭いとはいえ、住宅を建築規制一杯に建てることで、そこそこの広さの居住面積は確保できる。狭すぎず、広すぎない、適度な広さで「所有」と「管理」の自由を享受できる住宅であると言える。

それ以外にも、ミニ開発は鉄道駅に比較的近く都心への通勤がしやすい等、利便性が高い場所に立地する傾向が強い。また環境の良い住宅地や自然環境の豊かな地域に寄生的に立地してそれらの良好な環境を享受することが可能である。

そして、同時期に開発されたミニ開発住宅地では、入居者の年齢階層や家族構成等の属性が似通う傾向があるため、比較的容易にコミュニティが形成される。ミニ開発特有の引き込み道路を取り囲む宅地の区画割りも、開発単位内の居住者のコミュニティ意識の醸成や防犯にプラスに作用すると考えられる。

（２）供給者側の事情

①法的側面

ミニ開発は物的水準が低いとはいえ、建築基準法、都市計画法、国土利用計画法に違反する開発ではない、というのが供給者の認識であろう。ただし、それは優良な開発であることを意味するわけではなく、開発面積が小規模であるために開発許可や場合によっては開発指導要綱の適用対象外となっているに過ぎない。しかしこのため、供給者は各種の煩雑で時間を要する手続きを経る必要がなく、また道路等の共用部分を極力減らす等して、利潤を最大にする開発を行うことが可能となる。

②経済的側面

ミニ開発は、供給者にとっては非常に魅力的な商品である。ミニ開発住宅は一般市民の未だに根強い戸建持家需要に支えられ、値段を高め設定しても売れ残りリスクが少ない。開発許可が不要なため公共施設整備が不要で、さらに旗竿敷地等により道路面積を減らし宅地率を高め、かつ敷地を細分化し規制一杯まで住宅を建てることで、単位面積当たりの収益を非常に高く上げることが可能である。

また、開発面積が小規模なため少ない資金で土地取得が可能なこと、住宅の建設も在来工法・単純画一工程で可能であること、「作れば売れる」ので短期間で資金回収が可能なため、まさに地場工務店等の小規模事業者にとっての開発

形態であるといえる。

③環境的側面

ミニ開発住宅の販売時には、既存の周辺的良好かつ便利な環境・施設を「売り」にすることができる。また供給者には「何もミニ開発だけが低水準ではない。他にも低水準のものはたくさんある」という意識も根底にあると思われる。

（３）行政側の事情

①法的側面

「行政側の事情」よりも「法的問題点」と言う方が適切かもしれないが、次のような法的背景が挙げられる。まず、開発許可制度のみでは、ミニ開発のような小規模開発の連担・集積を計画的にコントロールする力が弱い。地区レベルの計画誘導手法としては、既に地区計画や建築協定の制度が用意されているが、地区に対して策定・締結が義務づけられているわけではなく、しかもその気運があっても地権者間の合意形成に長期間を要し開発のスピードに追いつかないため、ミニ開発を許してしまうこととなる。開発許可をすり抜ける開発行為に対しては、開発指導要綱で上乘せ・横出し規制を行うことで対処する自治体が多いが、指導要綱は条例と異なり法的拘束力が弱く、あくまで開発業者に対する「お願い」に留まるため、実効性に限界がある。指導要綱の条例化も、議会の協力が必要なため難しい。

そして、住居系用途地域では、日影規制や斜線規制等の建築基準法形態規制が単純であるという問題もある。例えば日影規制の5mの測定ラインは敷地には南側に5mの幅の庭があるとの仮定を根拠にしているが、小規模敷地から成るミニ開発住宅地では非現実的であるし、日影規制の適用対象となる建物高さも中高層住居系用途地域では10m以上に限られ、高くても3階建てで10mに満たないミニ開発住宅地には適用とならない。

「行政の体制」に関わる問題であるが、開発・建築指導行政が手薄であるということも挙げられる。自治体の人員が限られ膨大な事務量に対応できず各種許認可に関する手続き期間が長くなってしまう⁽¹¹⁾ため、短期間の資金回収が基本である小規模業者は各種許認可手続きが不要なミニ開発に流れることとなる。

また、住宅金融公庫融資は原則として敷地面積100㎡未満の住宅にはなされないため、ミニ開発住宅の多くは公庫融資適用では工事に必須となる中間・完了検査を受けないケースが多い。公庫融資には都市居住再生融資制度により、一定の条件⁽¹²⁾を満たせば敷地面積100㎡未満の場合でも融資が可能であるが、融資実績がほとんどない。その理由の一つとして、小規模敷地で公庫融資を受ければ中間・完了検査が義務づけられ、確信犯的な建蔽率・容積率等の建築違反ができなくなってしまうことも考えられる。

②経済的側面

政府は高度経済成長期以来、計画的な宅地供給や公営住宅供給を行う能力（財力）が行政に乏しかったことに加えて、経済成長や景気浮揚の手段として持家取得を促進してきた。ミニ開発は都市計画的には低水準ゆえに問題視されるが、マクロ経済的には経済成長の一端を担う経済活動であったと考えられる。

バブル経済期以降、大都市圏において住宅・宅地需要が量的に充足され、より郊外の農地や山林を新規に宅地として造成する市街地拡大傾向から、利便性の高い既成市街地内部の再編へと宅地需要構造の転換が起こっている。近年活発化している新規ミニ戸建て開発は、利便性の高い既成市街地内の企業のリストラ用地や相続税絡みの邸宅跡地・農地で行われている。

また、バブル経済崩壊後は民間住宅ローンの金利が住宅金融公庫融資以下に低下し、100㎡の敷地規模基準や中間・完了検査の義務がある公庫融資のメリットが相対的に低下したことも背景の一つとして指摘できる。

③環境的側面

ミニ開発は、建物高さは3階建ての場合でせいぜい10m程度のため、周辺の既成住宅地の住民から役所に苦情が出されたり、反対運動が起こるまでの近隣・相隣問題とはなりにくい。

また、ミニ開発住宅の需要者層はファミリー世帯が中心であるため、地区活力が維持・向上できるという利点もある。

（４）マンションと比較した場合の利点

ミニ開発をマンションと比較した場合、需要者、供給者、行政の各主体別に、次のような利点が考えられる。

①需要者側の利点

需要者にとってのミニ開発の最大の利点は、住戸の独立性にあると考えられる。マンションと異なり人間関係の煩わしさがなく、上下階の騒音もない。共同管理の煩わしさもなく、建物の建て替え、増改築、リフォーム等が居住者の判断で行うことが可能である。また管理費、駐車場代の支払いや、共同の修繕金積立も不要である。マンションと異なり、犬・猫等のペットを飼うこともできる。

建物形式の利点としては、ミニ開発住宅は2～3階建てのためヒューマンスケールでなじみやすく、接地型であるため外出が容易で災害時にも避難しやすい。

価格面でも同条件の分譲マンションより割安で、しかも資産としても値下がりしにくい。

②供給者側の利点

まず、高度経済成長期には郊外の鉄道沿線に広がる広大な農地が、バブル経済崩壊以降近年は都心周辺の企業のリストラ用地や相続税絡みの邸宅跡地・農地が、

ミニ開発適地として宅地市場に供給されているという背景がある。

またミニ開発は、各種許認可が容易で、その建物規模から周辺住民の反対を受けにくく、かつ工法が単純で住宅の建設期間が短いため、用地取得から住宅の販売までの事業期間がマンション開発と比べて非常に短い。特殊な建設技術や販売技術、ブランド力は不要なので、地場の小規模工務店でも事業化が可能である。

③行政側の利点

マンション開発と異なり、ミニ開発は周辺環境との調和・連続が可能なため、街なみを大きく崩さないという点ではマンション開発より好ましい開発であるといえる。開発業者との協議も容易で、周辺住民からの苦情対応、近隣調整も不要である。

1-6 小結

ここでは、本章での議論と得られた知見について整理する。

まず、本研究で扱う用語の定義を行った。「ミニ開発」については、開発許可等の適用要件から、①開発面積が1,000㎡に満たず、②各区画面積が100㎡に満たない、③戸建ての建売住宅開発、と定義した。そして、ミニ開発住宅地の形成・拡大期を含んでいると考えられる1960～80年を「高度経済成長期」と呼び、この間に拡大したDIDを多く含む東京都心15～40km圏の広がりを「首都圏郊外」と呼ぶこととした。

次に、ミニ開発には従前の地目や開発形状の別でいくつかの典型的な開発形態が見られることを述べた。耕地整理がなされている水田では、1,000㎡未満のため開発許可が不要な1反を均等に区画割りし幅員4mの道路を引き込み位置指定を行う「1反開発」が主に見られること、畑地では道路網等の基盤が未整備のままミニ開発が連担・集積する傾向にあること、また既成市街地では邸宅や工場跡地でミニ戸建住宅開発がなされることを整理した。そして、1反開発では引き込み道路の形状は有効宅地率を極大化する「行き止まり」形式が中心であり、1宅地の規模は区画割りの数によって50㎡に満たないものから100㎡程度のものまで幅があることを述べた。また、近年は3階建ての新規ミニ戸建住宅開発や既存住宅の3階化更新が見受けられるようになっていることを述べた。

続いて、ミニ開発の発生・集積の問題点について、「住戸・敷地・相隣レベル」「街区・地区レベル」「地域・都市レベル」の市街地の広がり毎に、「法的側面」「経済的側面」「環境的側面」から整理を行った。

図1-10に郊外ミニ開発住宅地に関する問題を、問題群として市街地の広がり毎に整理する。住戸・敷地レベル（居住者個人）の問題として「広さ」が挙げら

れる。敷地の狭さに起因して十分な居住面積・居室数を確保できず、また急勾配の階段等建築計画に無理が生じることにより居住性や定住性が低い点が問題となる。相隣・街区・地区レベル（小公共）の問題として、「住環境」「防災性」「インフラ」が挙げられる。「住環境」については、建物の密集により日照、通風、眺望、プライバシー等の住環境水準が低い問題、単調な建物デザインによるまちなみ景観の貧弱さの問題等が存在する。「防災性」については、新耐震設計によらない1981年以前に建築された防火性・耐火性・耐震性に劣る建物が密集し、地震発生時の延焼危険性や倒壊危険性が高い点が問題となる。「インフラ」については、幅員6mクラスの骨格道路が未整備であり交通に不便なこと、公園・広場・緑地等のオープンスペースが欠如しアメニティに乏しいこと、雨・下水の排水処理施設が未整備なことが問題となる。そして、都市・地域レベル（大公共）では、以上の問題が累積し土地・建物の資産価値が低下する「市場性」の問題や、ミニ開発ストックが大都市圏郊外部に広範囲に拡がっており、総体としての課題量が膨大となる「大量性」の問題が挙げられる。

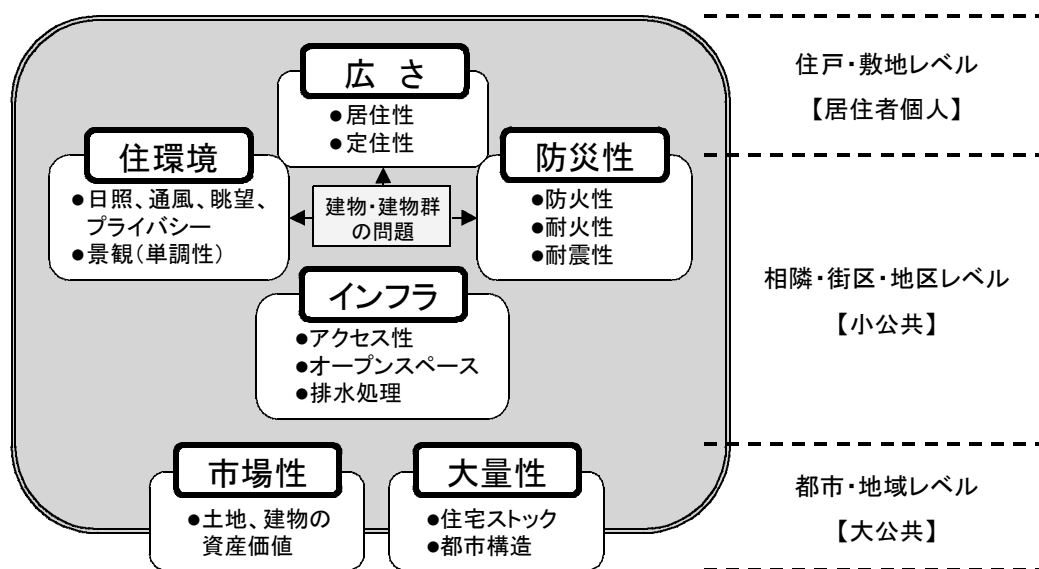


図1-10 郊外ミニ開発住宅地に関する問題群 [図序-2の再掲]

そしてミニ開発発生の事情を、「需要者側」「供給者側」「行政側」の主体毎に、「法的側面」「経済的側面」「環境的側面」から整理を行った。ミニ開発住宅地は、道路や公園等の公共施設整備が不十分で地区の住環境水準が低い上、住宅が小規模敷地一杯に建ち並び日照・プライバシー等の相隣環境に劣った住宅地でありながら、需要者側から見た「一戸建て」「持家」「接地型」「共同管理の煩わしさが無い」「価格が安い」「建て替えが容易」等のメリットと、供給者側から見た「許認可の手続きが容易」「売れ残りにくい」「収益率が高い」「建設が容易」等のメリットが見事に合致し、さらに行政側も十分な計画・規制・誘導的対応を

行える体制を組めないことも手伝って、ミニ開発住宅地は必然的に建設・形成されるものと考えられる。

このように需要者・供給者双方のニーズによって建設・形成されたミニ開発住宅地であるが、既往調査・研究の中には、居住水準向上を目的とした居住者の転出により、将来は空家化、借家化、老朽化が進んで地区が荒廃し、再開発が必要となるのではないか？との懸念を提起しているものもある。しかし、以降本研究で明らかにするように、今日の既成ミニ開発住宅地は、容積率に余裕があれば、住み替えを行わなくとも規制緩和で可能となった3階建てで建て替えれば一定の居住水準が確保でき継続居住が行えることから、現時点では空家化、借家化、老朽化の累積は進行していないと言える。

むしろ、郊外既成ミニ開発住宅地の今日的な問題点は、容積率に余裕がある地域で住宅更新の結果起こり得る高容積化・建て詰まりによる日照やプライバシー等相隣環境の悪化と、容積率に余裕がない地域で建物更新が停滞することによる防災性の低下が重大であると考えられ、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るかが、本研究で取り組むべき課題である。

第1章の補注

- (1) 渡辺(1981)¹⁾によると、「ミニ開発」という用語の初出例は1976年7月14日付朝日新聞であるという。
- (2) 小林・大方・吉澤(1986)⁴⁾は、「開発許可逃れ」の諸類型として「建築確認型」「小規模化型」「土地利用変更型」の3つに整理しているが、このうち本研究で扱うミニ開発は、小規模化して「開発許可逃れ」する「小規模化型」に属する。さらに「小規模化型」は、予め一定期間後連続開発を想定している「分割申請型」と、それを意図していない「ミニ開発型」に大別できるとしている。
- (3) 土地区画整理法施行令第57条の過小宅地の基準は次の通りである。

〔過小宅地の基準〕

第57条 施行者は、換地計画に係る区域の全域について、又はその区域を二以上の区域に分ち、それぞれの区域について、法第91条第2項に規定する過小宅地の基準となる地積を定めることができる。

2 法第91条第2項に規定する過小宅地の基準となる地積は、100平方メートル以上でなければならない。ただし、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号の近隣商業地域若しくは商業地域又は同項第

5号の防火地域若しくは準防火地域においては、65平方メートル以上であることをもって足りる。

- (4) 2000年の都市計画法改正では、第33条第4項が新設され、「地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。」と、条例により開発区域内の最低敷地規模規制が可能となった。自治体が協議基準や指導要綱によって任意に行ってきた最低敷地規模の行政指導に、一定の法的根拠を与えたものとみなすことができる。

- (5) 農業土木学会ホームページ (URL:http://www.jsidre.or.jp/com/hpcheck/ekishi/p102_103/p102_103.htm) より引用。

- (6) 民法第234条は次の通りである。

〔境界線付近の建築制限〕

第234条 ①建物ヲ築造スルニハ疆界線ヨリ五十センチメートル以上ノ距離ヲ存スルコトヲ要ス

②前項ノ規定ニ違ヒテ建築ヲ為サントスル者アルトキハ隣地ノ所有者ハ其建築ヲ廃止シ又ハ之ヲ変更セシムルコトヲ得但建築著手ノ時ヨリ一年ヲ経過シ又ハ其建築ノ竣成シタル後ハ損害賠償ノ請求ノミヲ為スコトヲ得なお、第236条では、この規定に異なる慣習がある場合はその慣習に従うこととされている。

- (7) 建設省・大阪府(1979)⁹⁾によれば、関西では木造3階建て住宅の建設が規制されていた1970年代には、人工地盤のように構築した鉄筋コンクリート造の車庫を地階と解釈し、その上に木造2階を載せる形式の車庫付き3階建て戸建住宅の建設が盛んであった。澤井(1998)¹⁰⁾は、これらの住宅を地下部分の構造により「擁壁一体型」「盛土型」「掘込み型」に分類している。

- (8) 本節における問題点の整理は、延藤・鮫島・立成・杉本(1979)¹¹⁾のp. 80の図5・6をベースにしながら、他の既往文献で述べられている問題点や、筆者の意見を加味しつつ行っている。

- (9) 2003年度に住宅金融公庫が民間金融機関と提携して創設した、証券化の導入による長期固定金利の住宅ローン「フラット35」では、敷地面積100㎡以下の住宅建設・購入資金に対しても融資が可能となった。

- (10) 固定資産税については、一定の住宅の敷地の場合、課税の対象となる評価額を200㎡まで1/6に、200㎡超の部分については1/3に軽減される。都市計画税については、住宅の敷地の場合、課税の対象となる評価額を200㎡まで1/3に、200㎡超の部分については2/3に軽減される。(いずれ

も2004年5月現在。)

- (11) 建築物単体に関しては、1998年の建築基準法改正により建築確認業務が民間に開放された。また、中間検査制度が導入されるとともに、国土交通大臣等の指定を受けた民間確認検査機関による中間検査・完了検査が可能となった。これにより建築確認が迅速化し検査済証取得率が向上したと一般的に評価されている。ただしその一方で、民間確認検査機関による審査ミスも指摘されている（日本建築学会建築法制委員会(2003)¹²⁾参照）。
- (12) 都市居住再生融資は、まちづくり事業を行う場合に、有利な融資条件で融資が受けられる制度であり、「地域要件」「事業要件」「建築物要件」の3要件を全て満たしている必要がある。
- 〔地域要件〕一定の用途地域内であつ一定の計画・事業区域内にあること
- 〔事業要件〕次のいずれかの事業に該当すること。Ⅰ．共同建替事業、Ⅱ．総合的設計協調建替事業、Ⅲ．地区計画等適合協調建替事業、Ⅳ．有効空地確保事業、Ⅴ．マンション建替事業
- 〔建築物要件〕耐火又は準耐火構造であること等

第1章の参考文献

- 1) 渡辺俊一(1981)「ミニ開発に関する文献調査」『建築研究資料』
- 2) 東京都(1977)『東京の土地 1976』
- 3) 高見沢邦郎(1978)「ミニ開発の検討(下) ー東京既成市街地を中心にー」『土地住宅問題』49, pp. 68-78
- 4) 小林重敬・大方潤一郎・吉澤恵一(1986)「『開発許可逃れ』の諸類型とその市街地形成上への影響に関する研究」『都市計画 別冊 学術研究論文集』21, pp. 331-336
- 5) 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
- 6) 本間義人(1977)「都市環境とミニ開発 ー国土庁の『ミニ開発実態調査』を中心にー」『土地住宅問題』36, pp. 57-63
- 7) 遠藤浩(1979)「[ミニ開発への提言] 計画の先行による禁止と誘導が必要」『土地住宅問題』61, pp. 31-33
- 8) 名執潔(1984)『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
- 9) 建設省住宅局市街地建築課・大阪府建築部住宅政策課(1979)『昭和53年度敷地規模実態調査報告書』
- 10) 澤井敬昌(1998)『大都市部の狭小過密敷地に立地する戸建て3階建て住宅に関する研究 東大阪市をケース・スタディとして』福井大学大学院博士論文

- 11) 延藤安弘・鮫島和夫・立成良三・杉本昇(1979)『計画的小集団開発』
- 12) 日本建築学会建築法制委員会(2003)『確認・検査の民間開放（建築基準法執行体制の改変）を考える』

