

第 3 章

ミニ開発住宅地の形成経緯と拡がりの把握

- 3－1 本章の目的
- 3－2 人口移動・住宅供給の推移と関連法制度の変遷
- 3－3 DIDの拡大過程とミニ開発住宅地の形成範囲の推定
- 3－4 小結

第3章 ミニ開発住宅地の形成経緯と拡がりの把握

3-1 本章の目的

本研究で対象とする郊外既成ミニ開発住宅地については、いつ頃形成されたのか、そしてどの範囲に拡がっているのかを、首都圏のマクロレベルで把握する必要がある。しかし、その全体像を詳細に示すことは適当な既存の統計・資料が存在しないため不可能である。

そこで本章では、高度経済成長期以降の市街地の郊外化の中で、首都圏郊外のミニ開発住宅地がいつ頃、どの範囲に形成されたかを把握するため、ミニ開発に関連する法律・制度の変遷をたどりつつ、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の拡大過程を分析し、既成ミニ開発住宅地が多く含まれていると考えられるエリアを推定することを目的とする。

3-2 人口移動・住宅供給の推移と関連法制度の変遷

ここでは、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、入手可能な統計データを用いて、首都圏の人口移動の動向と敷地規模別の住宅供給の推移について、ミニ開発に関連する法律・制度の変遷を交えながら概観することとする。

(1) 高度経済成長期(1960年代～1970年代前半)

①人口移動の動向

表3-1は、経済の動向と主に戸建住宅供給に関わる法律・制度の変遷を年表に整理したものである。1960年12月に池田勇人内閣が「国民所得倍增計画」を閣議決定し、日本の高度経済成長が始まり、地方都市より多くの若者が、成長著しい第2次・第3次産業の貴重な担い手として、東京や大阪等の大都市圏に流入した。図3-1および表3-2は、首都圏の1都3県(東京23区、埼玉県、千葉県、東京都多摩地域、神奈川県)における人口移動を5年毎に集計し図表化したものである。1960～64年、1965～69年、1970～74年の各5年間には、1都3県以外の地方から東京23区にそれぞれ209万人、192万人、162万人の人口が流入しており、1995～99年の80万人と比べると、この時期の東京への人口集中の凄まじさが窺える。間もなく東京23区から周辺県(埼玉県、千葉県、東京都多摩地域、神奈川県)への人口移動も起こり、1965～69年、1970～74年の各5年間は、東京23区の人口が社会減に転じる一方で、周辺各県の人口の社会増はピークに達した。

表 3-1 経済の動向とミニ開発に関わる法律・制度の変遷

西暦	法律・制度等の動き	西暦	住環境整備事業の変遷	西暦	経済の動き
1950	建築基準法制定 (建築協定創設、道路位置指定制度) 住宅金融公庫法制定				
1964	住宅地造成事業に関する法律制定 (1965年施行、～1969年)	1960	住宅地区改良事業	1960	国民所得倍増計画閣議決定
1968	都市計画法改正 (線引き制度、開発許可制度導入)				高度経済成長期
1969	都市再開発法制定 地価公示法制定				
1970	線引き制度、開発許可運用開始 建築基準法改正 (建蔽率算定時の30㎡控除制度撤廃)				
1971	道路位置指定の基準改正(35m)(基準法)			1972 ～73	列島改造ブームによる地価急騰
1972 ～73頃	開発指導要綱制定自治体増			1973	第1次オイルショック
1974	国土利用計画法制定			1974	地価高騰
				1975	地価急落
1976	日影規制創設(基準法)	1976	過密住宅地区更新事業(～1981)		
		1978	住環境整備モデル事業(～1988)	1978	第2次オイルショック
1980	地区計画制度創設				
1981	新耐震基準の施行(基準法) 公庫融資、敷地面積の下限100㎡の設定	1982	木造賃貸住宅地区総合整備事業(～1988)		
1983	公庫融資、中古戸建住宅に融資開始	1986	地区住環境総合整備事業(～1992)		
1987	セットバック時の斜線制限緩和(基準法)	1988	街なみ整備促進事業(～1992)	1987	バブル経済による地価急騰
		1989	コミュニティ住環境整備事業(～1993) 市街地住宅密集地区再生事業(～1993)		バブル経済成長期
1991	生産緑地法改正 (宅地化農地と保全農地の峻別)			1990	バブル経済崩壊
1992	都市計画法改正 (都市MP、用途地域8種→12種、低層系 用途地域で最低敷地規模規制可能、 市街化区域内開発許可面積引き下げ) 工区分型一団地認定制度創設(基準法)			1992～	地価長期下落傾向
1994	住宅地下室容積率不算入(基準法)	1993	街なみ環境整備事業		
1995	街並み誘導型地区計画制度創設	1994	総合住環境整備事業(～1994) 密集住宅市街地整備促進事業		
1997	密集市街地における防災街区の整備の 促進に関する法律制定				
1998	連担建築物設計制度創設				
2000	開発許可基準に敷地規模規制(都市計画法) 壁面線指定時の建蔽率緩和(基準法) 公庫、都市居住再生融資創設				
2002	すべての用途地域で最低敷地規模規制可能 (都市計画法)				

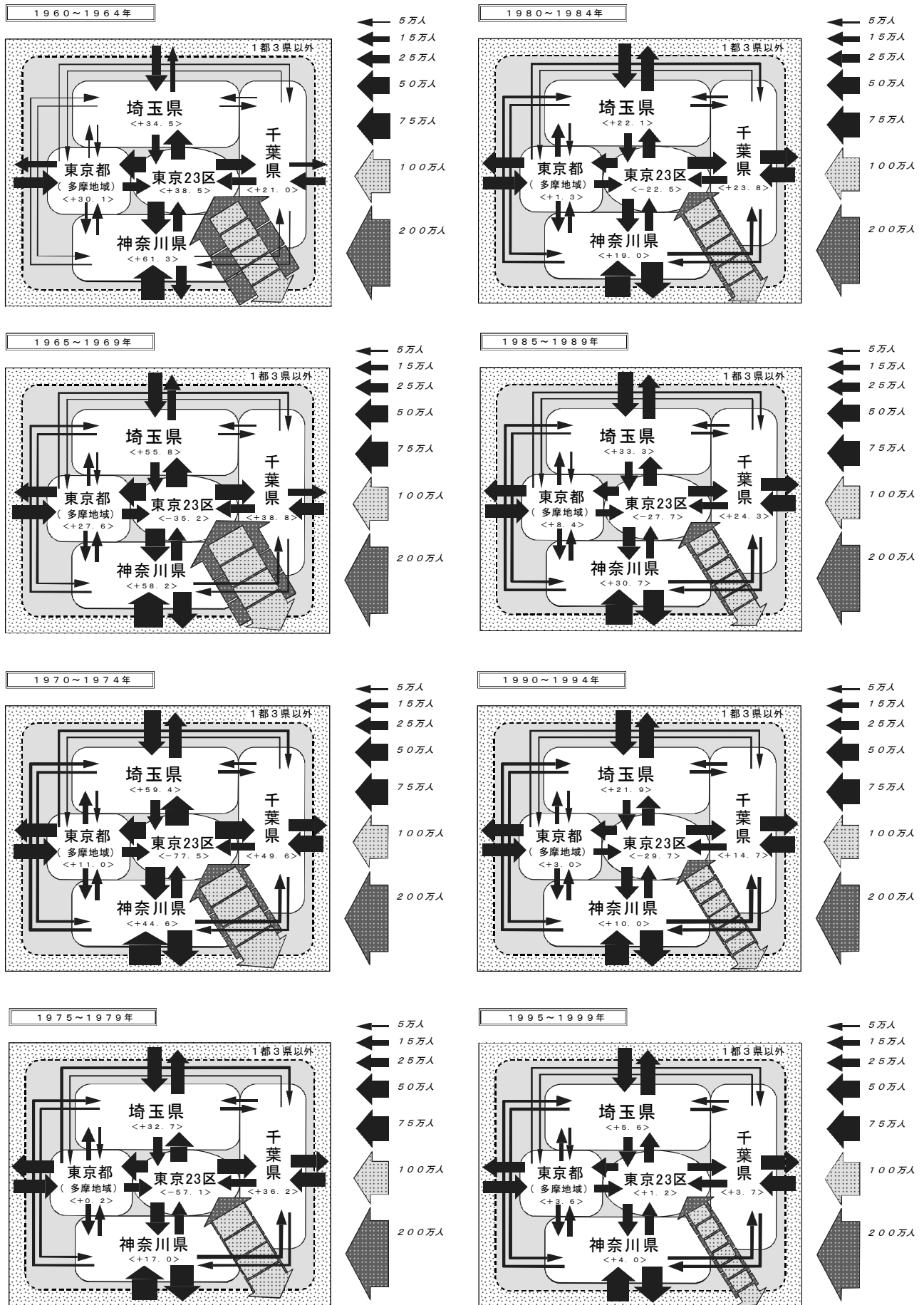


図3-1 1都3県における5年毎の人口移動の推移
(住民基本台帳人口移動報告より作成)

表 3-2 1都3県における5年毎の人口移動の推移
(住民基本台帳人口移動報告より作成)

1960～1964年	↓移動元\移動先→	特別区部	埼玉県	千葉県	多摩地域	神奈川県	1都3県以外
	特別区部	-	412,105	321,928	456,336	489,942	1,001,456
	埼玉県	227,355	-	22,259	40,030	32,467	128,616
	千葉県	231,428	25,683	-	21,442	39,721	104,799
	東京都(多摩地域)	246,487	47,016	29,235	-	65,593	190,661
	神奈川県	267,301	32,987	34,947	63,118	-	301,921
	1都3県以外	2,094,422	277,594	224,701	298,744	685,610	-
	<社会増>	385,226	344,658	209,997	300,678	613,059	-
1965～1969年	↓移動元\移動先→	特別区部	埼玉県	千葉県	多摩地域	神奈川県	1都3県以外
	特別区部	-	631,654	462,266	532,247	593,227	1,185,558
	埼玉県	271,876	-	52,266	59,480	60,042	250,128
	千葉県	251,550	50,924	-	35,527	61,996	209,712
	東京都(多摩地域)	292,811	88,840	57,839	-	115,813	313,032
	神奈川県	317,845	71,461	73,798	104,087	-	545,526
	1都3県以外	1,919,100	408,564	351,612	412,670	863,590	-
	<社会増>	-351,770	557,651	388,072	275,676	581,951	-
1970～1974年	↓移動元\移動先→	特別区部	埼玉県	千葉県	多摩地域	神奈川県	1都3県以外
	特別区部	-	685,272	522,142	477,708	591,306	1,265,646
	埼玉県	290,878	-	83,597	75,950	81,041	376,902
	千葉県	246,125	76,512	-	42,969	82,752	335,519
	東京都(多摩地域)	292,866	145,771	80,653	-	151,323	395,574
	神奈川県	322,160	99,003	114,590	131,143	-	750,271
	1都3県以外	1,615,247	495,939	479,370	448,048	956,468	-
	<社会増>	-774,798	594,129	496,475	109,631	445,723	-
1975～1979年	↓移動元\移動先→	特別区部	埼玉県	千葉県	多摩地域	神奈川県	1都3県以外
	特別区部	-	505,633	435,580	364,180	422,048	1,084,371
	埼玉県	259,067	-	92,104	76,856	70,482	396,350
	千葉県	227,650	73,325	-	42,475	80,109	386,818
	東京都(多摩地域)	249,765	136,145	88,412	-	144,297	375,702
	神奈川県	268,862	85,674	119,896	122,183	-	698,213
	1都3県以外	1,235,788	420,679	436,459	390,483	748,013	-
	<社会増>	-570,680	326,597	362,074	1,856	170,121	-
1980～1984年	↓移動元\移動先→	特別区部	埼玉県	千葉県	多摩地域	神奈川県	1都3県以外
	特別区部	-	375,673	348,092	289,228	345,661	923,572
	埼玉県	234,525	-	83,929	69,249	68,202	378,710
	千葉県	225,343	71,054	-	44,269	83,944	390,338
	東京都(多摩地域)	223,753	158,526	70,684	-	136,552	305,096
	神奈川県	252,002	78,199	111,066	115,830	-	634,733
	1都3県以外	1,121,907	372,398	438,896	388,637	747,950	-
	<社会増>	-224,696	221,235	237,719	12,602	190,479	-
1985～1989年	↓移動元\移動先→	特別区部	埼玉県	千葉県	多摩地域	神奈川県	1都3県以外
	特別区部	-	392,917	315,206	282,012	380,706	822,052
	埼玉県	220,943	-	76,593	71,205	73,822	367,534
	千葉県	210,062	80,116	-	46,280	92,701	378,260
	東京都(多摩地域)	206,141	118,144	60,173	-	138,176	323,101
	神奈川県	236,311	86,953	110,890	123,192	-	622,859
	1都3県以外	1,042,656	465,094	487,341	406,550	801,528	-
	<社会増>	-276,780	333,127	242,784	83,504	306,728	-
1990～1994年	↓移動元\移動先→	特別区部	埼玉県	千葉県	多摩地域	神奈川県	1都3県以外
	特別区部	-	370,054	284,428	257,429	335,770	775,660
	埼玉県	227,027	-	89,761	80,790	89,308	445,066
	千葉県	206,324	94,995	-	51,309	102,869	440,348
	東京都(多摩地域)	195,309	120,983	62,005	-	150,565	346,611
	神奈川県	245,534	102,331	127,800	138,611	-	694,296
	1都3県以外	852,537	462,343	478,883	377,381	730,186	-
	<社会増>	-296,610	218,754	147,032	30,047	100,126	-
1995～1999年	↓移動元\移動先→	特別区部	埼玉県	千葉県	多摩地域	神奈川県	1都3県以外
	特別区部	-	296,542	239,647	237,244	281,951	691,219
	埼玉県	248,412	-	88,101	85,829	88,604	427,964
	千葉県	226,120	86,560	-	52,307	100,757	421,618
	東京都(多摩地域)	217,850	102,906	53,150	-	146,725	314,600
	神奈川県	265,327	87,117	108,374	144,208	-	622,230
	1都3県以外	800,697	422,096	435,301	351,551	648,997	-
	<社会増>	11,803	56,311	37,211	35,908	39,778	-

②住宅供給の動向と関連法制度

周辺県ではこれらの流入人口に向けた住宅供給が活発となった。図3-2は1都3県における市街化区域面積⁽¹⁾1km²当たりの、住宅の種類・所有の関係別住宅数の増減の推移を見たものであるが、一戸建・長屋建持家数の1968～73年、1973～78年の各5年間の増加量は、東京23区では17.1戸/km²、28.6戸/km²に過ぎないのに対し、埼玉県では273.5戸/km²、233.7戸/km²、千葉県では174.4戸/km²、160.7戸/km²、東京都多摩地域では102.6戸/km²、136.2戸/km²、神奈川県では144.2戸/km²、164.2戸/km²と、埼玉県を筆頭に大きな増加量を示している。

住宅地開発の中には軟弱地盤に立地する場合など宅地造成が不十分なまま供給されるものも存在したことから、1964年には低質な住宅地開発の制御を目的として(旧)住宅地造成事業に関する法律(通称「旧宅造法」)が制定された。1968年には改正都市計画法により市街地の無秩序な拡大を抑制すべく市街化区域と市街化調整区域の線引き制度が導入され、旧宅造法を受け継ぐ開発許可制度が導入されることとなった。しかし、開発面積を1,000m²未満として旧宅造法や開発許可の適用を逃れたり、あるいは適用を受けた住宅地開発であっても許可基準の対象は公共施設(道路、公園、下水道)が主であり、最低敷地規模については許可基準の規定がなく、自治体が独自に許可基準や指導要綱によって指導を行ったものの「任意」の指導のため十分な実効性が確保できなかったことから、1区画面積を100m²未満に分割したミニ開発の大量供給を許すこととなった。また、1970年の建築基準法改正により、建蔽率算定時の30m²控除制度が撤廃されたことも、供給宅地の「ミニ化」に拍車をかけることとなった。1972～73年の列島改造ブームによる地価高騰(図3-3)も、敷地規模の切り詰めに大きく影響した。

図3-4は1都3県における市街化区域面積⁽¹⁾1km²当たりの、敷地面積別一戸建・長屋建持家住宅の増減の推移をみたものである。1968～73年の5年間では、いずれの県でも敷地面積が50～99m²の小規模住宅が大量に供給されたことが分か

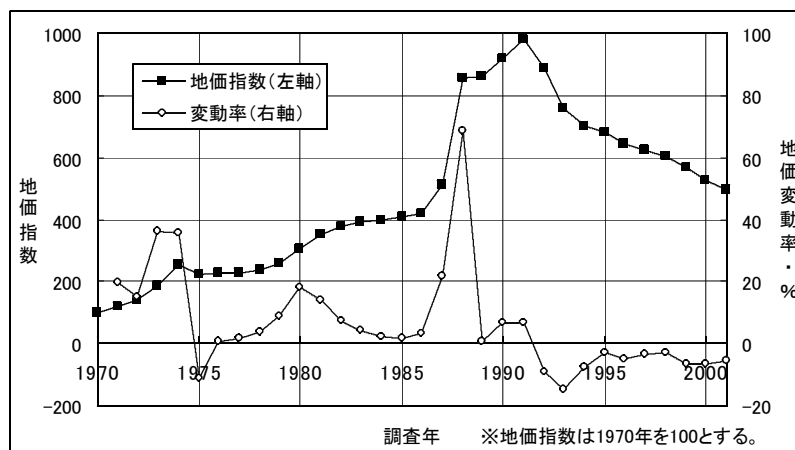


図3-3 土地公示価格の年別変動率(東京圏住宅地平均)

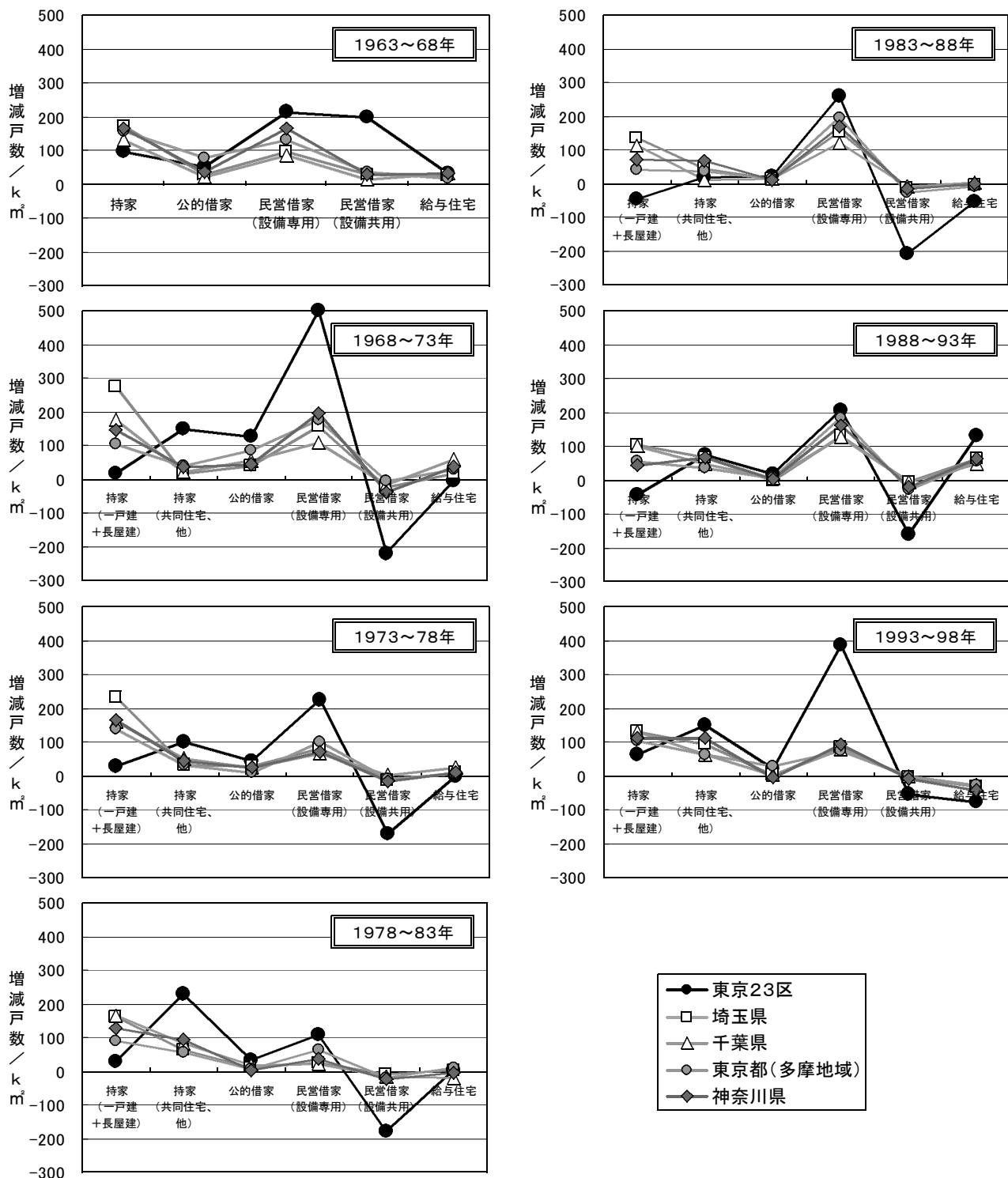


図3-2 1都3県における市街化区域面積⁽¹⁾1km²当たりの
住宅の種類・所有の関係別住宅数の増減の推移
(住宅統計調査報告より作成)

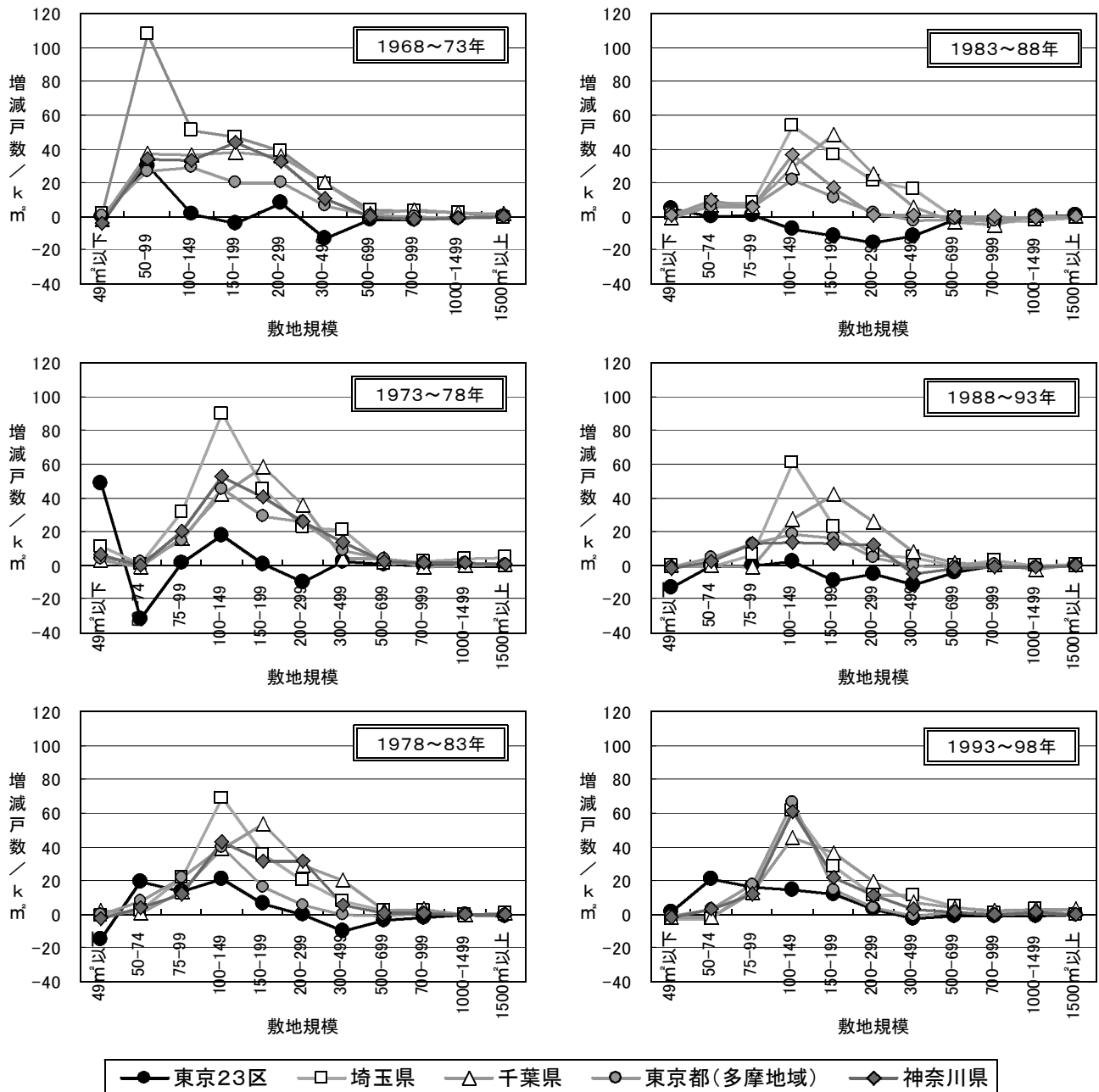


図3-4 1都3県における市街化区域面積⁽¹⁾1km²当たりの
敷地面積別一戸建・長屋建持家住宅の増減の推移
(住宅統計調査報告より作成)

る。特に埼玉県は $107.5\text{戸}/\text{km}^2$ と1都3県の中で突出しており、ミニ開発の供給圧力が最も強かったことを裏付けている。1973～78年では、1968～73年に比べて敷地面積 100m^2 未満の住宅の増加数は大きく減る一方、増加のピークは $100\sim 149\text{m}^2$ に移っているが、これは1972～73年頃に制定自治体が増加した開発指導要綱の運用が一定の効果を発揮したものと思われる。

なおこの時期は、ミニ開発ラッシュを含む急速な市街地の拡大と人口急増に伴い、新たに必要となった小中学校建設や道路・上下水道等の公共施設整備の支出が増大し自治体の財政を圧迫したことから、開発指導要綱により開発負担金を徴収して対処する自治体が多く見られた。

(2) 高度経済成長終焉～バブル経済成長期以前(1970年代後半～1980年代前半)

①人口移動の動向

1973年の第1次オイルショックを契機に高度経済成長が終焉し、図3-3に示すように、1975年には高騰を続けていた地価が急落した。そして高度経済成長の終焉とともに、地方から東京への人口流入も徐々に勢いが弱まっていった。図3-1および表3-2に示すように、1都3県以外から東京23区への人口流入は、1970～74年の162万人から、1975～79年には124万人に、1980～84年には112万人に減少した。しかし、東京23区の人口の社会減が1970～74年の77.5万人から1975～79年には57.1万人に、1980～84年には22.5万人に縮小する一方、この時期は周辺県での人口の社会増も縮小していることから、相対的に人口の都心回帰が起こっていたといえる。図3-5で人口密度の変化量の推移を見ると、東京23区では1975～80年の $773\text{人}/\text{km}^2$ 減に対し、1980～85年は $136\text{人}/\text{km}^2$ 減と、人口密度の低下量が大幅に小さくなっている。

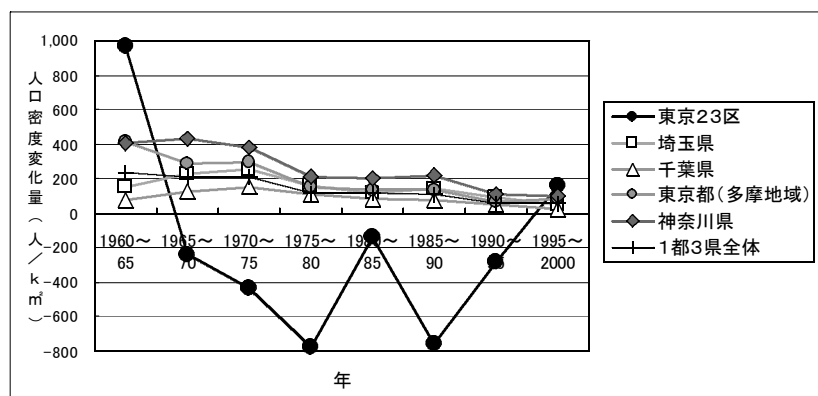


図3-5 1都3県の人口密度変化量の推移
(国勢調査報告より作成)

②住宅供給の動向と関連法制度

図3-4を見ると、1978～83年にはそれまでの住宅開発の勢いが継続し、周辺県では敷地面積 $100\sim 149\text{m}^2$ をピークとしつつ、 100m^2 未満の一戸建て・長屋建て

持家住宅も20戸/km²程度の増加が見られ、この時期においてもミニ開発が供給されていたことが窺われる。

東京23区においては、敷地面積50～74m²、75～99m²の住宅が増加していることが指摘できる。これは図3-3に示すように住宅地価が1975年に急落して以降安定的に推移したことから、都心に回帰した人口に向けたミニ開発住宅供給であると考えられる。この点については須田・峯・森本・中大路(1981)¹⁾も同様の指摘を行っており、図3-6に示すように首都圏の戸建長屋建分譲住宅の供給戸数密度を1972年と1977年の2時点で比較し、1972年には都心20～30km圏域の北西部にあった高密度地域（ミニ開発住宅地もこれに含まれよう）が1977年には10～20km圏域に環状に移行していることを明らかにしている。（近年のバブル経済崩壊・地価暴落に伴う都心回帰・ミニ戸建住宅供給現象は、この1970年代後半のそれと類似している。）

この時期のミニ開発をめぐる法律・制度の動きとしては、1980年に最低敷地規模を定めることが可能な地区計画制度が創設されたこと、また1981年にはミニ開発の抑制を目的として、住宅金融公庫融資における敷地面積の下限100m²が新たに設定されたこと、1983年には公庫融資が中古の戸建住宅でも融資が可能となったことが挙げられる。

（3）バブル経済成長期（1980年代後半）

①人口移動の動向

1987年から始まったバブル経済成長により、住宅地価が急騰することとなった。図3-3に示すように、東京圏の住宅地公示価格の平均変動率は、列島改造ブーム時の1972→1973年の35.9%を大きく上回り、1987→1988年には68.6%に達した。そして図3-1および表3-2において1980～84年と1985～89年を比べると、東京23区の人口の社会減が若干増える一方、周辺県の社会増が増えており、再び郊外化が進行したことが窺われる。

②住宅供給の動向と関連法制度

図3-2を見ると、1983～88年と1988～93年には一戸建・長屋建持家住宅が、周辺県では増加しているものの東京23区では初めて減少に転じている。また図3-4を見ると、同時期に周辺県では敷地面積100～149m²や150～199m²で一戸建・長屋建持家住宅が増加しているが、東京23区では100～500m²で減少している。これらの現象は、戸建持家住宅需要が高価な東京23区内から周辺県に向いたこと、そして東京23区における「地上げ」や相続税支払いのための売却によって住機能が他用途に転換されたことの表れであると考えられる。

この時期には、既成ミニ開発住宅地の住環境改善に適用が考えられる住環境整備事業が相次いで創設されている。1986年には住宅地内に不足する道路等の公共

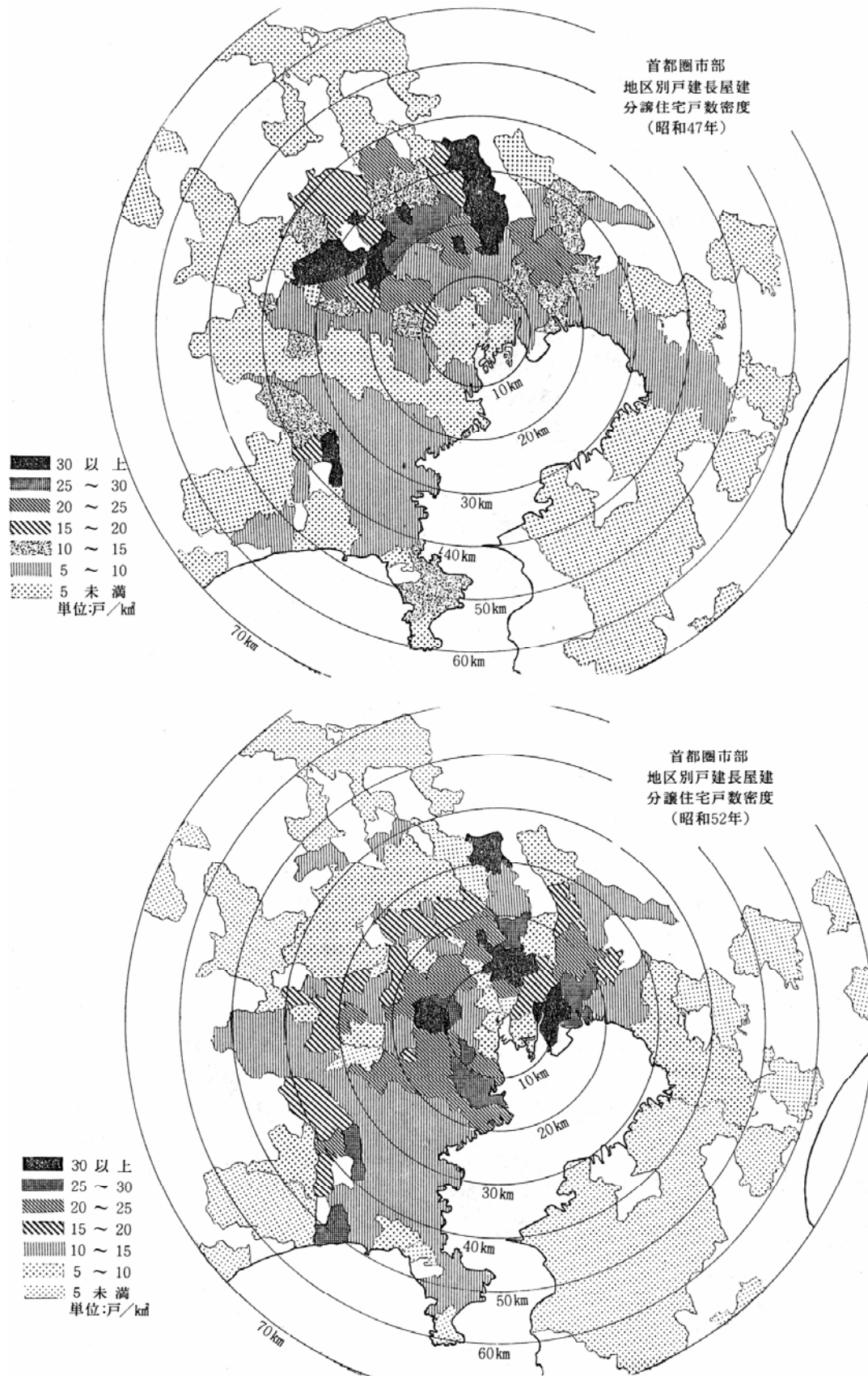


図3-6 首都圏市部地区別戸建長屋建分譲住宅戸数密度
(出典: 須田ほか(1983)¹⁾)

施設を整備する地区住環境総合整備事業が、1988年には良・不良の概念によらず修景等により地区の住環境に潤いを与える街なみ環境整備事業が、1989年にはミニ開発住宅地のような小規模敷地の連坦した住宅地の住環境を共同建て替え等によって整備するコミュニティ住環境整備事業が、それぞれ創設されている

（４）バブル経済成長崩壊以降（1990年代以降）

①人口移動の動向

1990年にバブル経済成長が崩壊し、地価が長期下落傾向に入った。図3-3に示すように、東京圏の住宅地公示価格の平均変動率は、1992年以降毎年マイナスとなっている。地価の下落に合わせて人口は再び都心回帰傾向を示しており、図3-1および表3-2で、1990～94年と1995～99年の各5年間を比べると、周辺県での人口の社会増が大幅に減り、1995～99年の社会増は最盛期（1965～69年、1970～74年）の約1/10程度となる一方、1965～69年以降1990～94年までマイナスの続いていた東京23区の社会増が約30年ぶりにプラスに転じている。図3-5の人口密度変化量の推移でも、同様の都心回帰傾向が示されている。

②住宅供給の動向と関連法制度

図3-2を見ると、1983～88年と1988～93年には減少していた東京23区の一戸建・長屋建持家住宅戸数が1993～98年には再び増加に転じていることが分かる。また図3-4からは、その敷地面積別内訳として100㎡未満、特に50～74㎡の小規模のものが中心となっていることが指摘でき、近年の東京23区内でのミニ戸建住宅供給の活発化を裏付けているといえる。

東京23区でのミニ戸建住宅供給活発化の要因の一つとなったこの時期の法制度の改正として、まず1991年の生産緑地法改正が挙げられる。この法改正はバブル経済成長期の地価高騰と住宅・宅地難の解消を目的として、市街化区域内農地を固定資産税を宅地並みに課税する「宅地化農地」と営農を条件として税の優遇を行う「保全農地」とに峻別することによって宅地供給の促進を図るものであったが、東京23区の縁辺部に多く存在する宅地化農地がミニ戸建住宅供給適地となったと考えられる⁽²⁾。また、1994年の建築基準法改正による住宅地下室容積率不算入規定の導入もミニ戸建住宅供給に大きく影響した。地下室が居室として利用されることはないとの想定での改正であったが、実際にはこの改正により容積率や高さ制限の厳しい地域において地下1階＋地上2階の3階建てのミニ戸建住宅が供給されることとなった（建築規制の緩和と3階建て住宅建設の動向については、第4章にて詳細に論じることとする）。

その他のミニ開発をめぐる法律・制度の動きとして、近年の都市計画法の改正により新規ミニ開発の防止に向けた制度が整いつつあることが指摘できる。1992年には低層系住居専用地域で最低敷地規模規制の導入が可能となるとともに、市

街化区域内の開発許可必要面積が1,000㎡から500㎡に引き下げられた。2000年には自治体の条例で開発許可基準に最低敷地規模規制を盛り込むことが可能となった。そして2002年にはすべての用途地域において最低敷地規模規制の導入が可能となった。しかし現実的にはこれらの制度を積極的に運用するまでには至っておらず、依然ミニ戸建住宅の供給は続いている。また、もちろん既存の小規模敷地に拡大を働きかける効果を有する制度でもない。

整備・誘導面では、1992年に工区区分型一団地認定制度が導入されたこと、1995年に街並み誘導型地区計画が創設され壁面位置の制限により斜線規制の合理化が可能となったこと、1998年に連担建築物設計制度が導入され既存建物を存置したまま複数敷地を1敷地とみなして集団規定を合理化した個別更新が可能となったこと、2000年には壁面線の指定により建蔽率の緩和が可能となったこと、そして同年住宅金融公庫が都市居住再生融資を創設し一定の計画や構造条件を満たす場合は100㎡未満の敷地でも公庫融資が可能となったこと等が挙げられる。住環境整備事業は、補助事業統合化の動きの中で、木賃系の流れとコミ住系の流れが合流し1994年に密集住宅市街地整備促進事業が創設され、また地区住環境総合整備事業と街なみ整備促進事業が統合され街なみ環境整備事業が創設された。

3-3 DIDの拡大過程とミニ開発住宅地の形成範囲の推定

次に、首都圏において住宅市街地の拡大や郊外化がどのように進展してきたか、そして郊外既成ミニ開発住宅地はどの付近に分布していると推察されるか、DID(=Densely Inhabited District, 人口集中地区)の拡大過程を追うことにより確認する⁽³⁾。

図3-7は、首都圏におけるDIDの拡大過程を、1960年DID(首都圏整備計画の「既成市街地」にほぼ相当)、1960~70年拡大部分、1970~80年拡大部分、1980~2000年拡大部分、の4つに分けて表したものである。1960~70年にはDIDは都心から郊外に向けて放射状に伸びる鉄道を骨格としてヒトデ状に拡大し、1970~80年には1970年DIDの外皮外側に膨らむ形で拡大している。1980~2000年に形成されたDIDの拡がり、1980年までのDIDの拡がりと比較すると非常に小さい。図3-8でDID面積率(行政面積に占めるDID面積の割合)の推移を見ると、周辺県におけるDIDの大半は1960~80年に形成されたものであり、1985~90年のバブル経済成長期に若干大きな拡大が見られたものの、1980年以降のDIDの拡大は微量に過ぎないことが分かる(東京23区は1980年時点で全域がDIDとなっている)。

図3-4によれば、周辺県において敷地面積100㎡未満の小規模一戸建・長屋建持家住宅が多く供給されたのは1983年までのことであり、周辺県のDIDの大半が1960~80年に形成されたことと重なっている。すなわち、郊外既成ミニ開発住

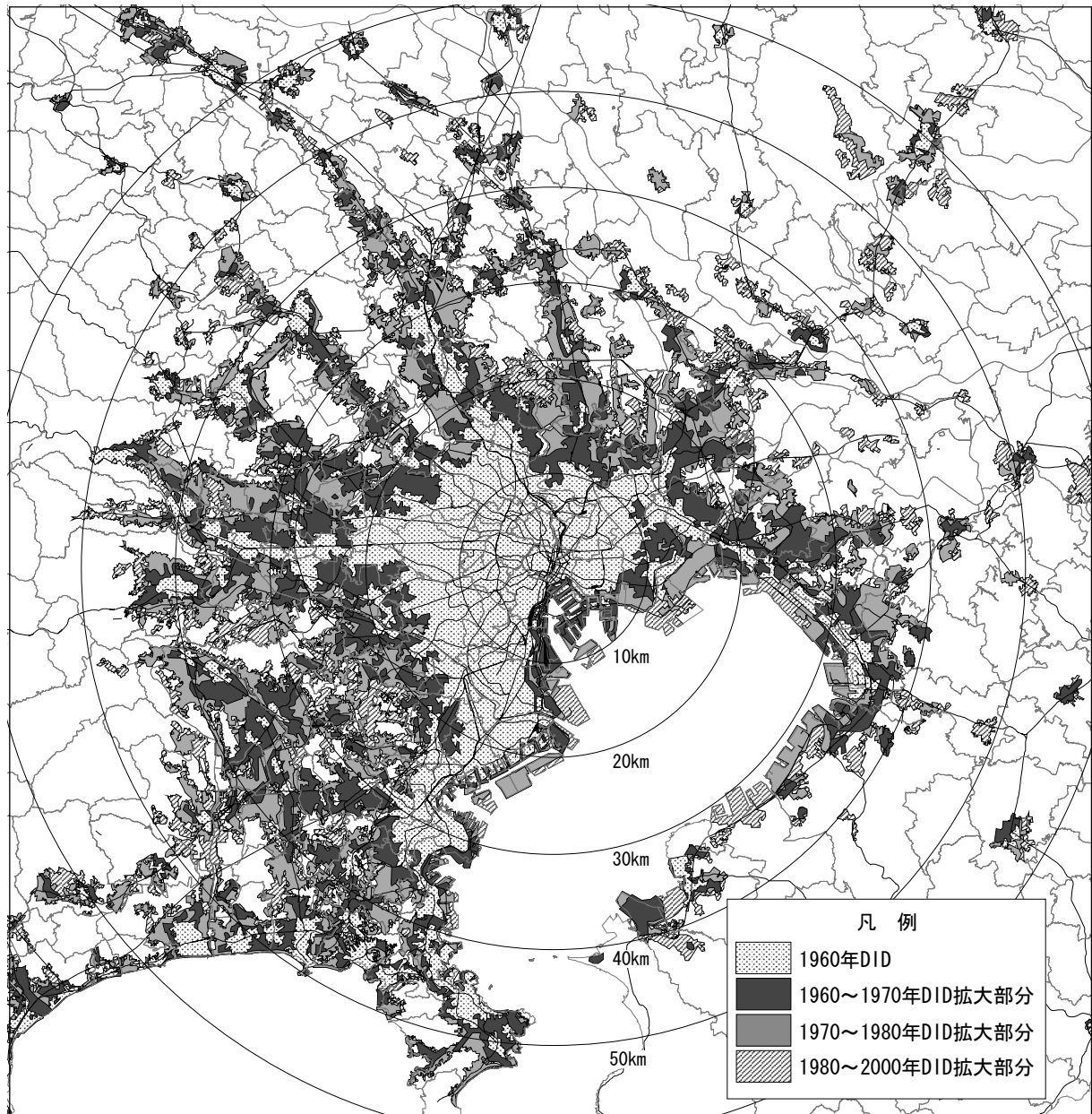


図3-7 首都圏におけるDIDの拡大状況（1960～2000年）
（国勢調査報告より作成）

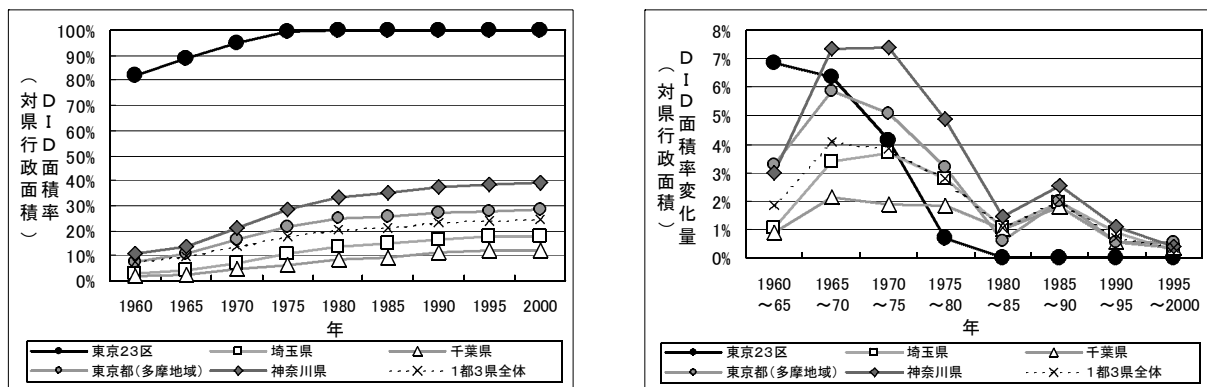


図3-8 1都3県におけるDID面積率の推移(左)とDID面積率変化量の推移(右)
（国勢調査報告より作成）

宅地は、その多くが1960～80年DIDに含まれているものと推察される。1960～80年に拡大したDIDは、前述の通り、主に鉄道を骨格として、東京都心への常識的な通勤可能距離である15～40km圏にヒトデ状に広がっている。

3-4 小結

本章では、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、入手可能な統計データを用いて、首都圏の人口移動の動向、敷地規模別の住宅供給の推移、DIDの拡大過程について、ミニ開発に関連する法律・制度の変遷を交えながら分析し、本研究で対象とする郊外既成ミニ開発住宅地の形成経緯とその広がりを推測した。

ミニ開発住宅地形成の最盛期は1960年代～1970年代前半の高度経済成長期で、東京23区からの人口流入圧力を受けた周辺県での供給が中心であった。高度経済成長終焉後の1970年代後半～1980年代前半には、周辺県では開発指導要綱等の敷地規模規制が功を奏し敷地面積100㎡未満の小規模住宅供給は少なくなったが、地価の下落に伴い人口の都心回帰が起こり、東京23区においては敷地面積100㎡未満のミニ開発住宅の供給が進んだ。しかしその後1980年代後半のバブル経済成長期には、東京23区では地価高騰に伴う土地利用転換により戸建持家住宅数が減少するとともに、再び人口・住宅供給の郊外化が進展した。そしてバブル経済成長崩壊後の1990年代以降は、地価の長期下落傾向に伴い再度人口・住宅供給の都心回帰が起こり、東京23区で敷地面積100㎡未満のミニ戸建住宅の供給が盛んとなっている。

このように、高度経済成長期の地価上昇局面では郊外でミニ開発住宅地が大量供給され、高度経済成長終焉後やバブル経済成長崩壊後の地価下落局面では都心周辺でミニ戸建住宅が供給されるというように、ミニ開発住宅地の供給エリアは経済情勢や地価変動と密接に連動していると考えられる。

本研究で対象とする既成の首都圏郊外ミニ開発住宅地は、主に1960年～1970年代前半の高度経済成長期+数年間に形成されたものとして、1960～80年の間に拡大したDIDの内部に概ね含まれていると推定される。1960～80年の間に拡大したDIDは、東京都心から郊外に放射状に伸びる鉄道を骨格として、東京都心への常識的な通勤可能距離である15～40km圏にヒトデ状に広がっている。

このDIDの中には、開発許可・土地区画整理事業・公的開発による計画的住宅地や集合住宅、あるいは商業・工業等、非住宅の都市的土地利用も含まれている。そこで第5章において、具体的な鉄道セクターを取り上げ、1960～80年の間に拡大したDIDの中から、ミニ開発住宅地に特化した町丁目群を抽出し、その地区特

性の分類を行うこととする。

第3章の補注

- (1) 1都3県の市街化区域面積は、どの年代においても都市計画年報に掲載された2000年3月31日現在の数値を共通して用いている。
- (2) 郊外都市では、勝又(1996)²⁾が報告しているように、宅地化農地の土地利用実態として「様子見」の駐車場利用が多い。
- (3) DIDの中には、住宅市街地以外の都市的土地利用も含まれているが、ここではDID≡住宅市街地とみなして分析を進める。

第3章の参考文献

- 1) 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
- 2) 勝又済(1996)「郊外都市における市街化区域内農地の土地利用実態と居住環境整備」『日本不動産学会秋季全国大会（学術講演会）梗概集』12, pp. 65-68

