

## 近年におけるミニ戸建て住宅の開発動向と問題点への対応

— 東京の既成市街地を対象に —

主査 高見沢 邦郎\*<sup>1</sup>

委員 小俣 忠義\*<sup>2</sup> 須永 和久\*<sup>3</sup> 大江 新\*<sup>4</sup>

山口 邦雄\*<sup>5</sup> 日置 雅晴\*<sup>6</sup> 野村 徹也\*<sup>7</sup>

東京の既成市街地ではミニ戸建て住宅の建設が活発化している。本研究ではその概況を把握した後、典型区と言える世田谷区と足立区を対象に詳細な分析を行った。次いで購入者と販売業者への調査からその実態を検討し、地価の下降を背景にして需給市場が形成されていることを示した。さらにこれら開発がいわゆる欠陥住宅問題や市街地環境にかかわる問題を生んでいることを具体的に示すとともに、問題回避のための種々の方法がどのような効果と限界を有しているかを論じた。終わりに、法的対応とともに、問題解決の意志を持つ市民を支援する専門家や専門家組織の存在が重要であることを指摘した。

キーワード：既成市街地，ミニ戸建て住宅，欠陥住宅問題，法や指導要綱，専門家による支援，東京都辺部

### ACTUAL CONDITIONS AND PROBLEMS IN DEVELOPMENT OF SMALL, DETACHED HOUSES

— Development in Tokyo's Built-up Areas —

Ch. Kunio Takamizawa

Mem. Tadayoshi Omata, Kazuhisa Sunaga, Shin Oe,

Kunio Yamaguchi, Masaharu Hioki and Tetsuya Nomura

Recently, there has been a growth in the construction of small, detached houses in the built-up areas of Tokyo's 23 wards. After summarizing the actual conditions related to these activities, this document presents a detailed analysis of the situation in Setagaya Ward and Adachi Ward. In addition, surveys of purchasers and dealers are presented, revealing the elements behind supply and demand. The final portion of the paper discusses several methods for averting the construction of defective houses.

#### 1. ミニ戸建て住宅を巡る問題状況と本研究の意図

##### 1.1 既往研究からの問題状況の読み取り

既成市街地におけるミニ開発あるいはミニ戸建て住宅（以下本稿では、最近の論文に多い「ミニ戸建て住宅」という言葉を主に用いる）が問題視されはじめたのは、四半世紀ほど前のことである<sup>1)</sup>。当時筆者（高見沢）もミニ開発に関連する調査研究を行った<sup>2)</sup>。もちろんこの問題は戦後、特に1960年代に既に起きており、研究もされていた<sup>3)</sup>。ただその頃は大都市縁辺部に特有な現象と捉えられていたことや、公的住宅の供給問題、木賃・文化アパート問題など優先度の高いテーマがあったことから、ミニ開発に焦点を絞った調査研究は多くはなされていない。1970年代に既成市街地、特に良好な住宅地の更新現象として現れたがゆえに社会的にも問題視されるようになったと言えよう。

1970年代後半の研究は市街地の問題としての把握以外に、住宅単体の問題として捉えたもの<sup>4)</sup>、また実態とともに

にミニ開発にかかわるべき方式の提案を行ったもの<sup>5)</sup>など数多い。制度面でも、指導要綱による対応のほか、1980年の都市計画法・建築基準法改正で地区計画制度を誕生させる一因となったことも記憶される<sup>6)</sup>。

スプロールエリアのミニ開発問題はその後にも調査研究が行われ<sup>7)</sup>、最近では郊外地域の沈滞化問題としても論じられている<sup>8)</sup>。他方この間、既成市街地を対象としたミニ開発問題の研究はあまり行われてこなかった。指導要綱等の効果がある程度あったこと、1980年代なかばからの地価高騰で既成市街地では供給がしにくくなったこと等の状況であろう。しかし近年再び既成市街地問題として取り上げられるようになってきているわけで、本報告も、近時の開発の実態と問題点、課題を検討することを目的とする研究の一端になう。

最近の既成市街地でのミニ戸建て住宅の調査研究論文として、大方あるいは浅見によるもの、須永によるものを挙げるができる<sup>9)</sup>。須永（本研究の委員でもある）

\*<sup>1</sup> 東京都立大学大学院 教授

\*<sup>2</sup> 建築家・NPO法人世田谷まちづくり市民評議会 代表理事

\*<sup>3</sup> 隣計画技術研究所 代表取締役

\*<sup>4</sup> 法政大学 教授

\*<sup>5</sup> 隣地域総合計画研究所 代表

\*<sup>6</sup> 弁護士・日置雅晴法律事務所

\*<sup>7</sup> 都市計画家・NPO法人世田谷まちづくり市民評議会 代表理事

は需給の状況、問題点や対応方策を、浅見は需給における「経済合理性」を認めつつも外部不経済発生の問題を指摘し、新たな対応策の必要性を述べている。

さて以上の研究調査動向を簡単に図示すれば図1のようになり、それら研究で明らかにされたことは以下のようになりまとめられよう。

- (1) 1965年頃からは郊外スプロールの問題として、1975年頃からは既成市街地変容の問題として調査研究が進んだ。そこでは都市計画（市街地整備）上の諸問題が指摘され、開発を抑止するための制度整備（行政指導、建築協定、地区計画など）が論じられた。また需給関係からして存在を認めざるを得ない以上、タウンハウス等への誘導すべきとの議論がなされる一方、住宅単体としての、いわゆる欠陥住宅の問題が生じていることも報告された。
- (2) 郊外スプロールエリアのミニ戸建て住宅も築後30年ほど経った1980年代後半には建替えの問題も現実化してきた。その個別更新の実態や共同化建替えの問題、市街地の沈滞化を防ぐための再整備問題等が調査研究され始めた。今後この問題は、東京30～50km圏で人口減少都市が増加する中で<sup>10)</sup>、人口減少・都市の活性力確保の問題とも関連して論じられる方向となろう。
- (3) 抑止策が多少の効果を持ち、一方で地価高騰で表舞台から退いた感があつた既成市街地のミニ戸建て住宅も、1990年代後半には再び増加し、目立つ存在となってきた。調査研究も再び活発化している。

## 1.2 本研究のねらいと調査の方法

以上のような文献レビューを踏まえて、本研究では次の諸点を調査し、分析したい。

- (1) 東京都区部におけるミニ戸建て住宅の状況を統計調査を用いて概観するとともに、増加等の状況を確認する。

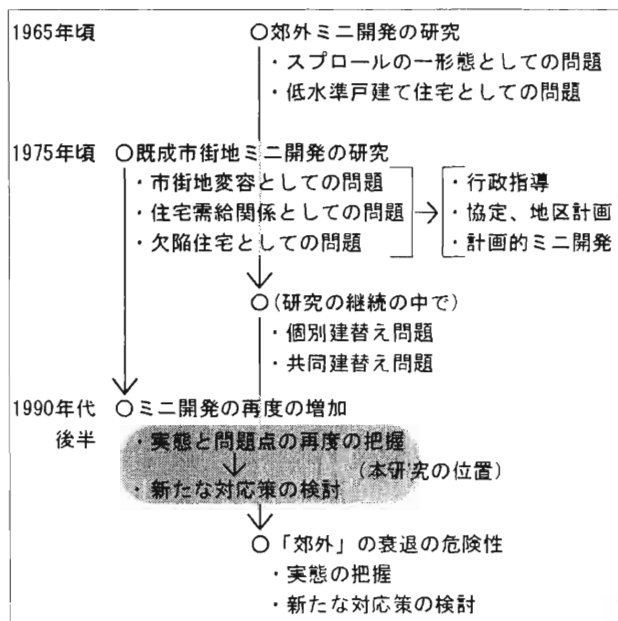


図1 ミニ戸建て住宅の研究の流れ

- (2) 典型区として世田谷・足立区を取りあげ、建築確認概要書等をデータとしてミニ戸建て住宅の動向を分析する。
- (3) 需要の確実な存在を前提に供給が行われていることは既往論文でも明らかにされているが、その確認の意味も含めて、供給業者と購入者へのヒアリング調査を行い分析する。
- (4) ヒアリングの過程で浮かび上がってきた「欠陥住宅」の問題について、具体的な事例調査を通じた検討を行う。
- (5) 問題の再整理を行った上で、問題のあるミニ戸建て住宅を抑止する観点から対応方策の現状を資料収集、ヒアリング等によって調査分析し、その効果と限界や、次段階にあるべき対応方策の方向性について論ずる。

## 2. 区部と典型2区におけるミニ戸建て住宅の開発状況

### 2.1 東京都区部の概況

ところでミニ戸建て住宅のストック・フローを量的に把握しようとしても資料とすべきデータの数はそう多くない。まずストックについては、1998年住宅・土地統計調査<sup>11)</sup>から次のような状況が把握される。

戸建て住宅は区部総数で約92万戸であり、住宅総数(約345万戸)の26.7%を占める。その92万戸の9割にあたる約82万戸が木造となっている。また区別に戸建て住宅数の比率を見ると、東部では住宅総数の30%程度なのに対し西部では25%程度とやや少ないが(図2)、総住宅数の多さからして絶対数としては西部の方が多い。世田谷区9.2万戸、練馬区9.0万戸、足立区8.5万戸、江戸川区7.7万戸といった具合である。なお木造率は東部も西部も概ね90%強でそう変わらない。

敷地面積100㎡未満の住宅については「木造戸建て・長屋建ての住宅棟数」が集計されている。多い順に足立区・江戸川区5.0万棟、大田区3.7万棟、世田谷区3.1万戸棟等となっていて、敷地の狭い住宅は東部に多いことがわかる。因みに戸建て・長屋建ての総棟数に対する100㎡未満のものの比率は、足立区・江戸川区が60%を超え、大

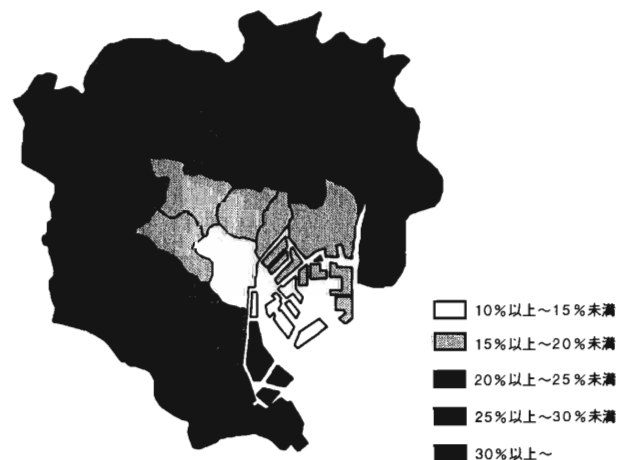


図2 戸建て住宅数の比率（1998住宅・土地統計調査）

田区が50%強、世田谷区が30%強となっている（図3）。

次にフローの状況を建築着工統計を資料として、1988～90、91～93、94～96、97～99の4期（それぞれをⅠ期～Ⅳ期と呼ぶ）ごとの居住専用建築物（戸建て・長屋建て）の着工数とそのうちの敷地100㎡未満のものの比率を区別に見たのが図4である。全区に概ね共通する傾向として、着工数はⅠ期からⅡ期にかけて減少し、Ⅱ期からⅢ期にかけて増加、Ⅲ期からⅣ期にかけて再び少し減少という変化がある。その中で、敷地面積99㎡以下の

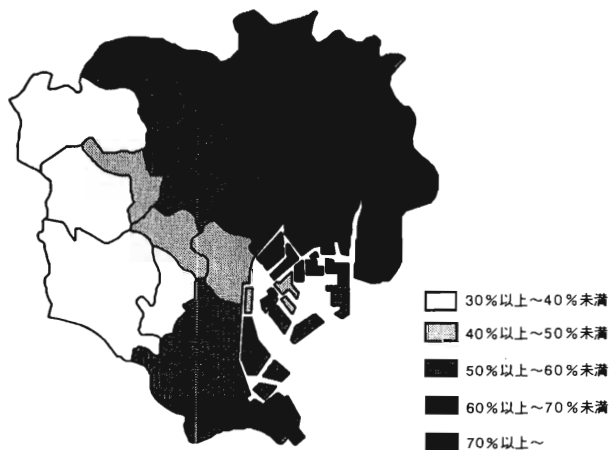


図3 敷地100㎡未満のものの比率  
(1998住宅・土地統計調査)

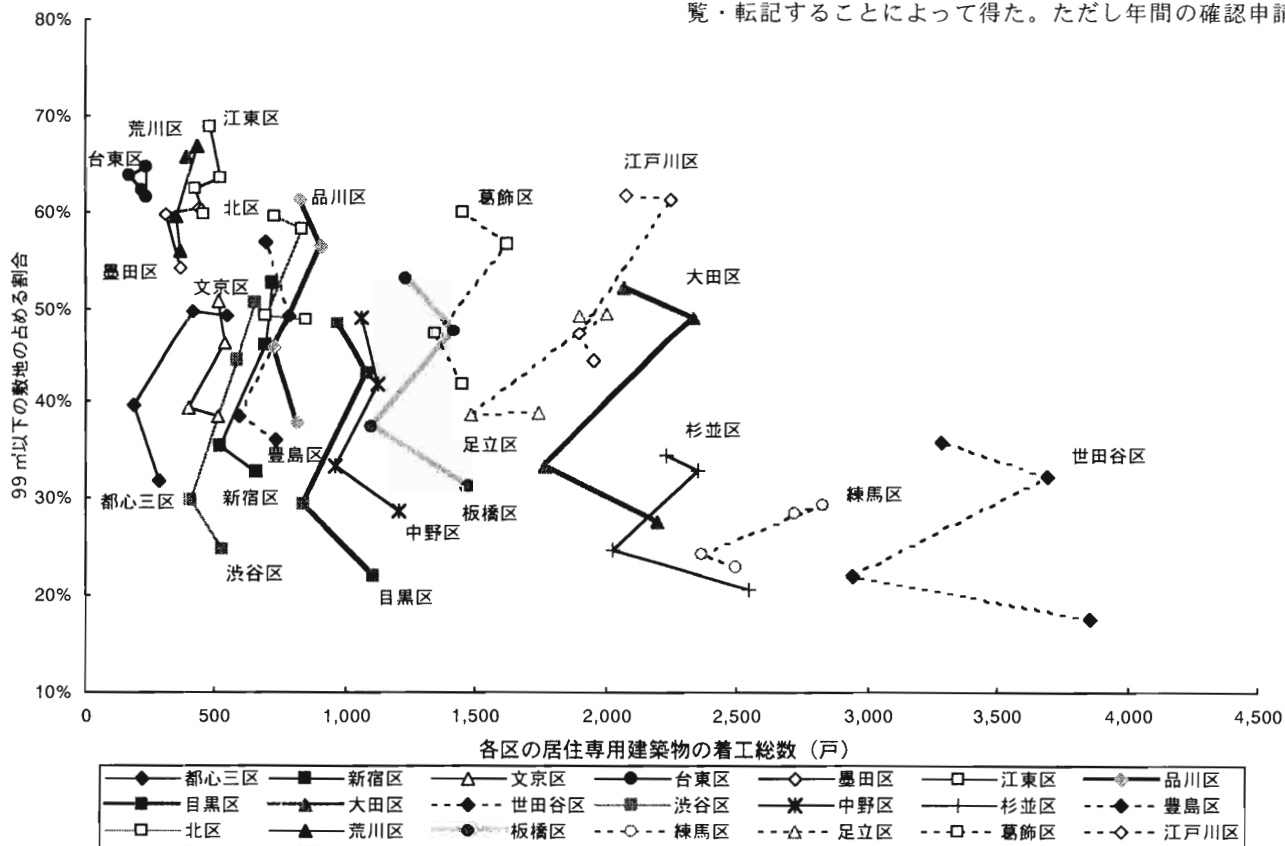


図4 東京23区における居住者専用建築物数と99㎡以下の敷地の占める割合の推移  
(1988年～1990年、1991年～1993年、1994年～1996年、1997年～1999年の4時点)

住宅の占める割合は、一貫して上昇傾向にある。

また区別に見ると、台東区・墨田区・江東区・荒川区といった城東方面では件数は少ないが比率は極めて高く、既に存する密集状態の拡大再生産が進んでいると見ることができる。他方、葛飾区・江戸川区から右下の世田谷区にかけては郊外区であり、既成市街地あるいは既スプロール市街地にかかなりの供給がなされていることがわかる。また郊外区でも足立区・江戸川区といった東部の区と、世田谷区・杉並区といった西部の区では、ストックの場合と同様の件数・比率の傾向がフローにおいても見られることがわかる。

ひとことで言えば、バブル期の地価高騰を背景に減少気味だったミニ戸建て住宅の供給は、各区の特性を反映しながら地価の下落等によって再び活発化し、その後やや沈静化しているとされよう。しかしその中であっても「ミニ化」は一貫して増え続けている状況にある。

## 2.2 世田谷区・足立区におけるミニ戸建て住宅の状況

### 1) 調査対象

このように西部では「ミニ」の比率はやや低い絶対数としてはかなりあり、東部では比率が高く絶対数も多く見られる。そこで典型区として世田谷と足立の両区を取りあげ、検討を進めることにする。データは1996年度、1999年度の2時点についての建築確認申請概要書を閲覧・転記することによって得た。ただし年間の確認申請

は年間5千件程度（世田谷区）、3千件程度（足立区）を数え、その全てから「ミニ戸建て」を抽出し、閲覧・転記することは作業量として過大なため、両区の指導要綱<sup>12)</sup>が対象とするものについてのみ作業を行っている。具体的には、4戸以上で一団をなす戸建て住宅開発（世田谷区）、150㎡以上の区域が分割される場合の住宅開発（足立区）である。対象とする「ミニ戸建て」の定義が異なる（足立区の場合は2、3戸の開発や一部非住宅も含まれる）ことに留意する必要があるが、大局的に見れば「自治体が従来からミニ開発として問題視しているもの」を分析することになる。

2) 概況（図5）

両年度の合計としてみると、世田谷区171件1,035棟、足立区229件886棟と1千棟前後の供給のなされたことがわかる。両年度を合計し1棟あたりの平均敷地面積、平均建築面積はそれぞれ90㎡強、45㎡程度とほぼ同一の数値になっているが、年度的には世田谷区での敷地面積の縮小が見てとれる。また平均延べ床面積は世田谷区が約97㎡、足立区が約94㎡とあまり変わらない。

3) 敷地面積の分布（図6）

平均敷地面積が90㎡強である敷地規模の規模別分布を見てみよう。両区とも100㎡以上110㎡未満での開発が多い（世田谷区で約20%、足立区で約30%）ことは共通している。住宅金融公庫の融資条件も含めて一つの「大台」的な数値なのだろう。100㎡未満のものについて見ると、足立区では殆どが60㎡を超えているのに対して世田谷区では60㎡未満のものがかかなり多く、しかも1999年度において顕著になってきている。これは後に4.5で見えるが、世田谷区においては行政指導に限界が生じつつある中での傾向でもある。

4) 延べ床面積の分布（図7）

最も多い面積は世田谷区では90㎡台、足立区では80㎡台と多少の差があるが、それらの値を中心にして、より小さいものとより大きいものが順次に分布している。これを前項の敷地面積と対比させれば、世田谷区において敷地の狭小化にもかかわらず延べ床面積は確保されていることからしても、「ミニ戸建て住宅は敷地面積の如何を問わず、80㎡～100㎡前後の延べ床面積を確保する」ことが強く優先されていると言えよう。

5) 用途地域指定との関係（図8）

図8にみるように、世田谷区では区内の約半分で指定されている第1種低層住居専用地域において約70%（119件）の開発がなされている。これに対して足立区では1低が指定されている地域の少ないことを反映して、第1種中高層住居専用地域、第1種住居地域、準工地域等に分散的に開発されている。1中高と1住での開発件数を加えると過半（129件）を占める。このように用途地域指定との関係においては、両区の状況がかなり異なっている。

【世田谷区】			調査区	【足立区】		
1996年度	1999年度	計	年度	1996年度	1999年度	計
88件	83件	171件	開発数	94件	135件	229件
514棟	521棟	1035棟	住棟数	400棟	486棟	886棟
100㎡		50㎡	面積規模		50㎡	100㎡
100.10	89.77		平均敷地面積	89.58	93.10	
	47.42	44.94	平均建築面積	46.55	46.00	
97.05	96.75		平均延べ面積	94.48	93.01	

※上記グラフは上段□が1996年度、下段■が1999年度を表している

図5 開発の概況

【世田谷区】		調査区	【足立区】	
150棟	75棟	住宅棟数	75棟	150棟
	17	～50㎡未満	3	0
	47	50㎡～60㎡	13	15
	57	60㎡～70㎡	68	80
	87	70㎡～80㎡	81	83
	17	80㎡～90㎡	53	43
	56	90㎡～100㎡	22	27
	52	100㎡～110㎡	108	170
	48	110㎡～120㎡	27	28
	70	120㎡以上～	27	41
	46			
	22			
	18			
	105			
	88			
	70			
	40			
	99			
	89			

※上記グラフは上段□が1996年度、下段■が1999年度を表している

図6 敷地面積の分布

【世田谷区】		調査区	【足立区】	
150棟	75棟	住宅棟数	75棟	150棟
	20	～60㎡未満	4	4
	22	60㎡～70㎡	17	11
	36	70㎡～80㎡	68	76
	23	80㎡～90㎡	103	150
	53	90㎡～100㎡	71	139
	78	100㎡～110㎡	75	64
	74	110㎡～120㎡	33	11
	87	120㎡以上～	28	41
	95			
	120			
	105			
	92			
	72			
	31			
	48			
	62			

※上記グラフは上段□が1996年度、下段■が1999年度を表している

図7 延べ床面積の分布

6) 構造と階数 (図9)

両年度の合計値として両区に共通するのは「圧倒的に木造建物が多い」ということである。世田谷区、足立区ともに95%程度の数字となっている。これに対して階数では世田谷区では3階建てが22%、地上2階地下1階建てが24%を占めている(しかも1999年度には3階建てが約3分の1となり、地上2階地下1階を加えると過半を大きく超えた)のに対して足立区では3階建てが24%を占めるものの、地上2階地下1階建ては2例しかない。前項までの分析も加味すれば、世田谷区では敷地の狭小化を階数の増加という方法を通じて延べ床面積を確保しているのに対して足立区では、両年度にそう大きな変化はない、とされよう。

7) 階数と用途地域 (世田谷区のみ: 図10)

図10に見るように、世田谷区の1中高、1住では1999年度には2階建てはもはや建たない状況であるし、1低においても2階建ては減ってきている。1中等等では指定容積率に余裕があるので、それを使える3階建て化が進み、1低でも地下容積の不参入(1994年建基法改正)を活用した地上2階地下1階建てが増えてきていると言えよう。なお足立区では世田谷区よりも3階建てが建ちやすい条件下であるが、2階建てが維持されている。これについては、区担当者の「地盤のわるさ(もともとが水田地帯だった)が3階建て等を躊躇させている」とする見方があることを紹介しておこう。

2.3 状況の要約

以上、東京都区部の両端にあって住宅事情も対比的である世田谷区と足立区について、ミニ戸建て住宅建設の最近の状況を見てきた。両区とも活発な供給がなされているが、足立区の場合はそう大きな傾向の変化はないので、従来からの対応施策を維持しつつ個々の住宅の質の確保に努めることでよさそうである。これに対して世田谷区では敷地の狭小化、木造3階建て・地上2階地下1階建て化が進んでいて、事態の変化に合わせたより確実な対応施策を講ずる必要があるように思われる。

3. 需給の構造

3.1 建売り業者のヒアリングから

以上のようなミニ戸建て住宅について、それを供給している販売業者にヒアリングを行い<sup>13)</sup>、供給側の意図等を聞いた。以下が結果の要点である。

1) 販売業者(売り主)の業務形態や規模

・1,000㎡を超えるような素地を獲得して、例えば敷地面積100㎡を超える比較的水準の高いミニ戸建て住宅の開発には中規模以上の不動産業者も参画しているが、本稿で問題にしている数戸の、100㎡に満たない開発を行っているのは区内あるいは近傍区の小零細な業者である。

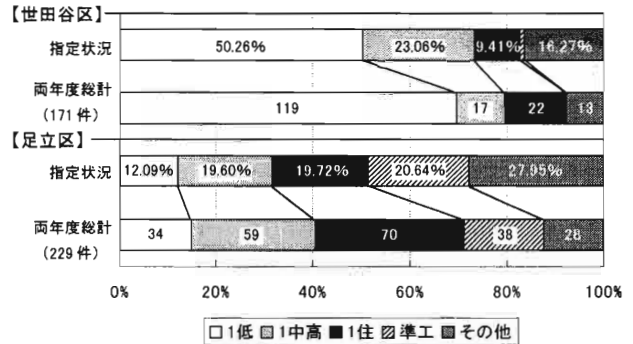


図8 用途指定別に別みた開発件数

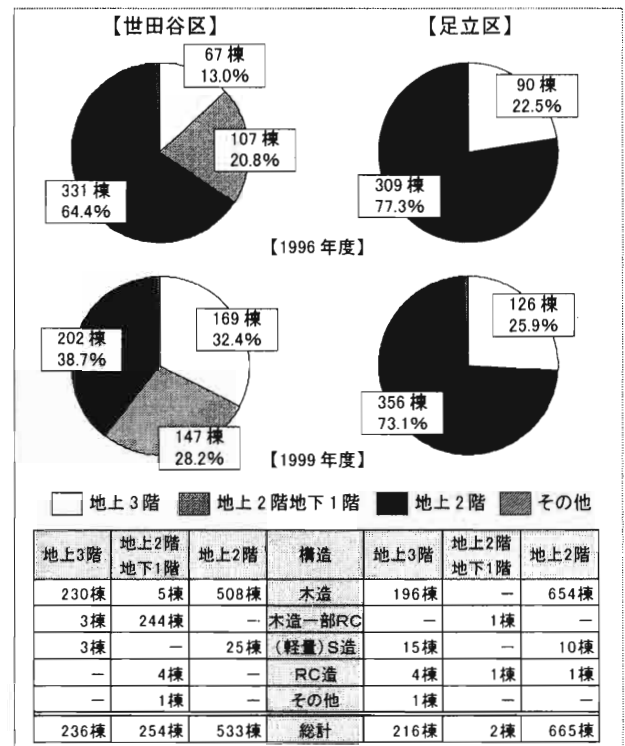


図9 供給戸建て住宅の階数と構造

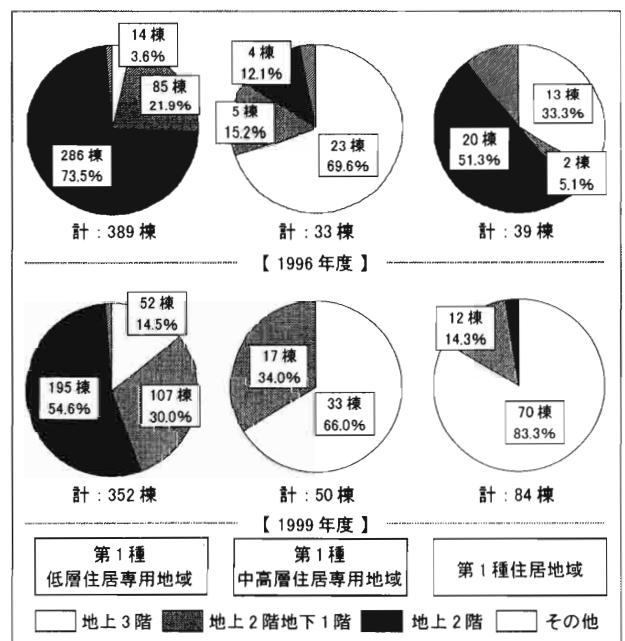


図10 用途地域指定と階数 (世田谷区のみ)

・実態としては建売り専門が多いが、登記上は建築請負・不動産仲介も事業内容としているのが普通である。数人規模の会社で、1戸のものから1,000㎡程度までの素地の分割による建売りをしている。

・建築に際しては、これら業者が工務店に発注する形態をとるが、一般に工務店は表に現れてこない。4.1でもふれるが、居住後に生じた「欠陥問題」に対して販売業者は「工務店の問題」として責任を回避する傾向にある。

## 2) 事業展開

・1業者が年間に2～3ヶ所、10戸程度の開発を手がけている例が多い。販売量の多い業者で年間100戸程度。

・素地は大きな戸建て住宅の跡地、資材置場や駐車場などの一時使用の土地、宅地化農地などであり、相続や企業の土地処分などで市場に出る土地を獲得している。

・5戸程度の開発ならば、素地の獲得から購入者への引き渡しまで最短3ヶ月、最長でも1年程度で行っている。

## 3) 住戸面積や販売価格

・延べ床面積70～100㎡程度と、平均的なマンションよりは広い住宅をつくっている。内装や外装についても業者としては「十分に気を使っている」としている。

・価格もマンションより多少高めの設定で、5,000万円台が多い。土地に50%、建築費に30%、販売経費・金利に10%、荒利益に10%を想定して行うとしている。

・敷地面積は「あるべき敷地規模」ではなくて、延べ床面積、建ぺい・容積率制限、素地価格、販売価格といった諸要素を勘案して「結果的に決まってくる」としている。

・3階建ておよび地下部分の容積不算定が可能になったので、2階建てでは余らせていた容積率（例えば1低150%）を有効に使えるようになった。

## 4) ミニ戸建て住宅の業者メリット

・小規模に地域限定的に行う限り強い需要があるということである。具体的には、調達すべき資金額が比較的に少なく済む、短期間に事業展開が可能で資金効率が良い、売れ残りリスクが少ない、宣伝等の間接経費が節約できる、等である。

・ただしこのところはマンション供給の活発化の影響で素地価格が上昇気味で、小規模・零細な建売り業者にとって一時の好況感はない。

## 3.2 購入者のヒアリングから

それでは購入者はどのようなプロフィールを有する世帯であり、どのような理由でミニ戸建てを選択・購入し、居住後にどのような感想を持っているのだろうか。世田谷区で10数世帯のヒアリングを行った（表1にはすべての設問に答えてくれた5世帯について記載した）。表1も含めて結果の要点は以下である。

1) いきなり「ゴールとしての持ち家獲得」という選択も  
 ・「親族の家→木造アパート→公的賃貸→低価格の分譲マンション→一戸建て持ち家」といったいわゆる「住宅双六」を踏躓しない住宅獲得コースにある例が多い。また購入時には「定住を前提に」との気持ちの強い例も多い（将来のことまでは考えられないという面もあるが）。

表1 ミニ戸建て住宅居住者へのヒアリング結果

	A	B	C	D	E
世帯主の年代 職業 世帯構成	30代 会社員(マスコミ関係) 夫婦+幼+乳	30代 会社役員(父親社長) 夫婦のみ	30代 会社員 夫婦+幼	30代 自由業(代表)編集 夫婦のみ	40代 会社社長 夫婦のみ
居住年数 (H13.9現在)	1年6ヶ月	1年10ヶ月	1年3ヶ月	2年2ヶ月	2年1ヶ月
直前の住宅 ※マンションは全て賃貸	(夫)1Kマンション (妻)1LDKマンション	(夫)戸建て 親と同居 (妻)戸建て 親と同居	(夫)戸建て 親と同居 (妻)1LDKマンション	(夫・妻)マンション	(夫・妻)マンション
評価した点	通勤、設備の充実(浴室) 便所の広さ、日当たり	親の家の近く、デザイン 設計変更、車2台駐車可	構造(柱120mm)、通勤、 設計変更	デザイン、広さ(室内)	デザイン(出窓)、設計変更、 通勤、隣地が空地
マンションとの比較	比較せず(当初より夫が戸建てで決めていた)	比較できず(近くにマンションが無かった為)	設計変更自由度、世田谷ステータス(目黒と比較して)	担保価値、処分のしやすさ、 管理費なし、組合なし	建替え自由、管理費なし、 担保価値
敷地について (ミニと思うか?) 敷地面積	まあまあ(庭は必要ないと考えている) (思わない) 54.74㎡	まあまあ(思わない) 80.01㎡	まあまあ(買える最大限なので...) (思わない) 49.50㎡	敷地...まあまあ 内部...広いと感じている (思わない)※ロフトを合わせると4階建て 52.23㎡	何も考えなかった (思わない)※何と比較してミニと言っているのかピンとこない 50.28㎡
当初の定住意識	定住希望 買うのが精一杯で他の事は考えていなかった。	どちらでもない 親の状況により実家に入るかもしれない。	定住希望 買うのが精一杯で考えていない。	定住希望 ローンが払えなくなったら移る。	定住希望 物件値より望めないのが次の事は考えていない。
高齢化した時の事を考えているか	家の狭さなどどのように関係してくるのかピンとこない ので考えられない。	自分の高齢化より親の高齢化の方が先。自分達の事は考えていない。	考えていない。子供の事で精一杯。階段が狭い、玄関が半地下という面で不安。	これから考えたい、住宅のどこが問題なのかわからないが問題意識はある(階段途中のトイレは足元が危険)。	全く考えていないが割り切っている。元気な老人であれば問題無し(病気がなら施設に入れば良い)。
現時点での定住意識	買い替えしたいがローンがある為に無理。	当初に比べ「ここに住んでいたい。」という気持ちは無い。車2台入るところがあれば移りたい。	建物を直してもらいたいという気持ちだけでそこまで考えられない、買取ってもらいたい。	当初に比べ「定住したい、ローンを払ってでも自分のものにしたい。」という気持ちは薄らいだ。	自分に失敗の責任がある。10年住んでそれから考える。
問題発生時の対応	販売業者(売主)は出てこないで施工業者が対応。仲介した業者は潰れている。 (修理中)	原因を認めたが対応策が出てこない。一年以上もめている。 (未解決)	販売業者(売主)の対応は悪い。仲介業者は潰れている。たらい回しの状態。 (未解決)	販売業者(売主)が替してくるが工務店が潰れたようで困っている。 (未解決)	当初はたらい回しであったが保険がおりの可能性が出てくると話が進んだ。 (修理完了)

・したがって選択に際しては、支払い能力の限度を前提にして他の物件との比較をしていることが多い。

#### 2) 個別の「理由」について

・公庫借り入れは敷地規模からして無理でも、民間ローンが低利状態にあり、購入価格も射程内に入ってきた。

・上下階の問題、管理費問題や管理組合の煩わしさがなく、住戸面積も多少とも広い。担保力もあるし、いざとなったときに売りやすい（マンションは将来の建替えが難題）といったマンションに比べたメリットを評価。

・（東京の世田谷という）場所のステイタス性と通学条件の良さ、類似物件を見学して内外装や間取り等が気に入った、希望を入れて多少の設計変更をしてくれる、といった物件そのものに対する満足度。

・「敷地の狭さ」については、これで十分とは考えていないものの、支払い限度額からしてこの程度、まあまあであるという評価が多い。「庭は不要、ミニとは思っていない（ピンとこない）」という意見も多い。

#### 3) 購入者の社会階層

・少ない事例から断定的には言えないが、一流企業の社員（管理職含む）、会社団体の役員、自営業など、社会的ステイタスとそれなりの収入を有すると推測される階層が多い。

・世帯主年齢は30代>40代>50代以上>20代という傾向で（ヒアリングでは30代に特化した）、家族構成は、小さい子どもを持つ核家族と夫婦のみ世帯が多い。

#### 4) 居住開始後の現時点での評価はやや下がっている

・当初は「定住を前提に」だったが現在では「必ずしも」という世帯が増えている。買い換えたいがローンが…、10年住んでから考える、といった意見も見られる。

・自身が高齢に達したときの問題への意識はそれぞれである。まだ実感がないというのが共通項であろうか。

・程度は様々であるが、住宅の瑕疵や欠陥が発生し、しかも業者が誠実な対応をしてきていないといった問題が発生している（表中の世帯は瑕疵問題が契機となって筆者らが接触ができたので、すべてで「瑕疵あり」となっている）。

### 3.3 既成市街地の住宅形態としての定着

以上のように既成市街地のミニ戸建て住宅は、居住後の満足度の多少の低下はあるものの、あるいは瑕疵問題が多少とも生じているものの、ひとつの住宅需給の形態として定着してきている。もっともこれら需給の構造は筆者が20年前に分析した結果<sup>14)</sup>と殆ど変わっておらず、また最近の公団による調査でも今回の報告と類似の居住者意識が示されている<sup>15)</sup>。購入者にも供給者にも「敷地は狭い」という意識はあるが「ミニ」というまでの意識はなく、むしろ「こんなもの」と捉えられている。

結局のところミニ戸建て住宅は価格と支払い能力がバ

ランスした時期には増え、バランスが崩れた時期には減少する住宅の形態と言えよう。販売業者から見れば、常にそれなりの需要はあるが、素地の取得費が需要に合った販売価格を可能とするかの問題である。地価が低位にあり低金利も続くとするればミニ戸建て住宅の需給市場は維持され、またはさらに拡大するものと考えねばなるまい。とは言え都心部を中心としたマンションブームでミニ開発の素地が求めにくくなれば供給が頭打ちの傾向になることも考えられる。またマンションとの競合は、さらなるミニ化（敷地の狭小化にあっての延べ床面積の確保＝3階建て等による高密度化）を進める面もあろう。

## 4. 問題の発生とそれへの対応

### 4.1 問題の発生状況

既成住宅地においてミニ戸建て住宅は、一つの住まいの形態として定着はしたものの多くの問題点を持つことは言うまでもない。どのような問題が生じているかを、消費者からの苦情相談といった側面から捉えてみようとしたが、例えば国民生活センターの「住宅関係の相談データ」には安全・品質など性能に関する集計はあるものの「欠陥」「ミニ戸建て」という集計はなされていなかったし、日本弁護士連合会では「住宅110番」を設置しているが、ミニ戸建てのみを対象とした集計はなされていなかった。問題の数量的把握はなかなか難しい。

そういった中で、世田谷区の「住宅まちづくり総合相談」の集計結果等<sup>16)</sup>からは多少のデータを得ることができた（相談システムについては5.2で別途記述する）。1999年度1年間に寄せられた246件の相談を分類したのが図11である。主として「施工に関わるもの33.2%」の中に欠陥住宅問題が潜んでいると思われる。また担当者によれば、相隣とその他を合計したうちの約3分の1、23件ほどが近隣から寄せられた開発業者への苦情だという。少し具体的な内容をごく最近の3ヶ月（2001年4月～6月）で見ると、46件中の約20%、9件がミニ開発関連で、例えば「半地下に設置したポンプが故障して地下水が溢れて使えなくなったが、販売業者は施工業者の問題だと言い、施工側は10年保証はしているが計画自体が悪いのだから販売業者の責任だと押し付け合い。そのうち施工業者が行方をくらまして連絡が取れなくなっているがどうしたら…」「こちらの敷地南側ぎりぎり（20cm）に4軒が建つと聞き、窓やエアコン室外機の位置などを販売業者

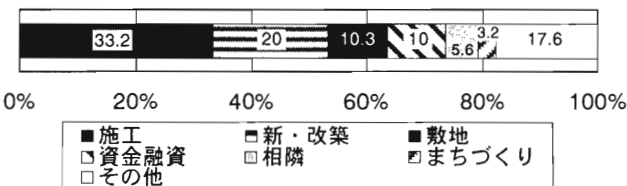


図11 「世田谷区総合まちづくり相談」の内容 (1999年度)

に要望したがまったく聞き入れない。内容証明を出したら効果があるか…」といった、なかなか深刻な問題が並んでいる。

世田谷区の件数や事例も、数多く発生している「問題」の一部分に過ぎないと見るべきだろうが、住宅そのものの欠陥と、周辺環境への問題の生じていることがわかる。住まいという「個」の問題と、市街地という「面」における問題の両方があると言えよう。

#### 4.2 欠陥住宅の事例

本研究では欠陥住宅の具体的な現場も数件について調査したが、そのうちから典型的な事例（世田谷区）を見よう（図12）。

この事例は10棟を同時期に販売したものだが、まず、「小規模宅地開発指導要綱」により本来ならば70㎡以上であるべき敷地規模が50㎡程度と小さいことがある。さらに確認申請と実際に建った建物が構造・プランともまったく異なっていることがある。そしてこの建物において半地下部分での出水を中心に多くの欠陥箇所が発生した。つまり要綱の敷地規模違反、基準法の確認違反、欠陥の発生と三重に問題を持っているわけである。

開発・販売業者（売主）は敷地規模については「指導要綱は法律ではないから守る必要はない」、確認違反については「購入者への契約書類（重要事項説明書）にく記載の面積は建物施工図面によるものとし建築確認通知書記載の数値とは異なります」と記しており、購入者も承知の上で、欠陥問題については「施工業者（請負人）の

責任でこちらも被害者だ」、と強弁している。

一方居住者（買主）側は「守っては建築できないような法律をつくっている行政はけしからん」「しかもその法律を守らせてないじゃないか」「面積数値は異なるということは知っていたが、それで違反建築になるとは思わなかったし、ましてや構造的欠陥まで容認したつもりはない」と主張している。

結局開発業者は「購入者が法律違反を承知の上で希望したのでそうしたまです」「欠陥問題は工務店（請負人）に言え」「損害賠償の裁判を起こせば大変な費用と時間がかかるぞ」とし、工務店に多少の補修をさせて逃げようとする。掲載の事例ではまだ最終的解決が得られていない。

#### 4.3 瑕疵担保責任

このように欠陥問題＝瑕疵担保責任はなかなか解決をみないのが現状である。これへの法的対応に関する、松本による最近の論文<sup>17)</sup>も参照して、筆者なりに欠陥建築売り住宅問題を整理すれば以下となる。

・注文住宅の場合は建築業者（請負人）に対して瑕疵担保責任、債務不履行責任、不法行為責任という3つの責任を追及することができる。建売住宅の場合はこれらを不動産業者（売主）に対して求めることになる。仲介業者を介して購入した場合には瑕疵担保責任は請負人に対してであり、仲介業者へは債務不履行責任、不法行為責任のみを追及することになる。以上のように法律上の責任追及は可能になってはいる。

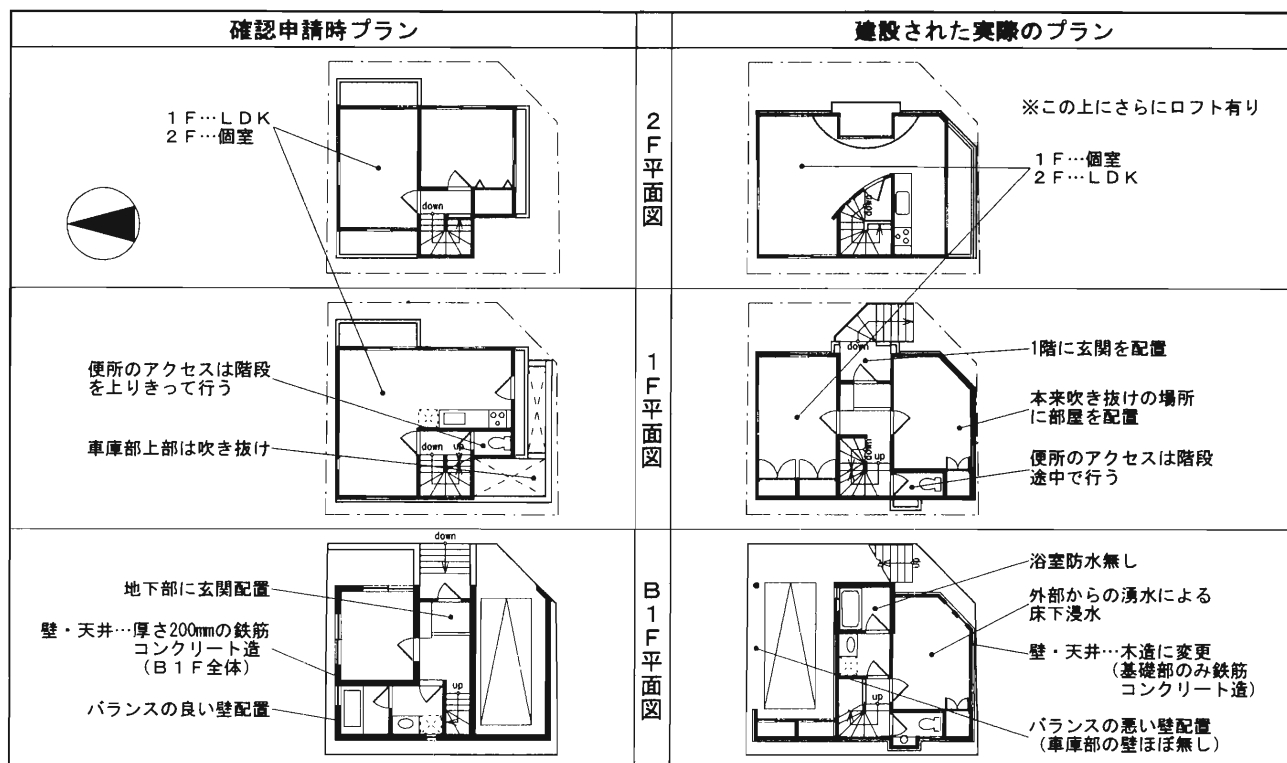


図12 欠陥住宅の事例



・しかし瑕疵の範囲がどこまでか、請負人において発生する瑕疵補修の責任が売主にもあるか、損害賠償の範囲はどの程度かなどについて明確な規準があるわけではなく、学説や裁判例の積み重ねを辿らなければならない。逆に言えば、被害を受けた購入者が責任追及する上での負担は大変に大きい。

・なお建築家(建築士)にも専門家としての社会的責任が強調されるようになってきているが、まだ裁判事例は少ないようである。

このように、欠陥住宅への責任問題は法律的に規定されていないわけではないが、具体的問題が生じれば売主または請負人との交渉、ないしは裁判による解決となる。被害を受けた買主が対応するには極めて大きな困難が伴うことが容易に推測される。

#### 4.4 市街地としての問題の発生

市街地の形成や更新上の問題には、ミニ戸建て住宅の多くが木造で密集して建てられることからくる相隣環境上の問題や防災的に危険な街区を形成してしまう問題、あるいは開発それ自身に空地が僅かで地域の公園需要を増大させるといった「ただ乗り」問題等がある。これらは多少とも定量化可能な問題であろう。他方、ゆとりのある戸建ての街並みがミニ戸建てという違和感のある住宅の侵入によって乱される、といった定量化が難しい、換言すれば景観的・文化的な問題もある。

後者はなかなか論証が難しい。浅見による「特に隣に65㎡未満の敷地があると売買価格が有意に低下する」という指摘<sup>18)</sup>が「違和感」の影響を間接的に証明している程度であろうか。前者の公共負担の問題は、密集市街地化し改めて防災まちづくりを行う場合に要する、行政や住民にとっての膨大なコストの問題としても指摘される。

浅見は「ミニ戸建て住宅の大きな問題点は、その周辺への外部不経済が発生することである」と総括する。火災とその延焼、日照や通風の阻害、美観上の不具合、公共空地の不足、将来の市街地整備への足かせ等である。そしてこれらの問題が発生するがゆえに「公共政策としての都市計画が介入する必要がある」とする。

#### 4.5 「都市計画」は介入できているか

ミニ戸建て住宅への対策としてこれまでの都市計画では何が可能だったのだろうか。都市計画法、建築基準法による用途容積規制等の、いわゆるゾーニングという手段がまずある。しかし我が国のそれは、最小限敷地規模の規制が殆どできていない上、建ぺい率・容積率の規制も比較的緩い。多くのミニ戸建ては合法的に建設が可能となってしまう状況にある。

また中には法を無視して行われている事例のあること

も図12で見てきた。確認申請の記載と実際に建てられた建物はまったく別のものである。開発業者や購入者が法律違反を承知していても、周辺からも文句が出ないまま建ってしまえば、購入者は「善意の第三者」の地位を確保し、違反建築であることは問われない(既存不適格建築物とされることはあるにせよ)。

法の無視は極端としても、法が十分でないことへの対応として、多くの自治体では緊急避難としての行政指導、いわゆる開発指導要綱を運用している。ここで行政指導の是非を論ずるつもりはないが、現実には指導要綱さえも無視される傾向が生じつつある。図13は、2章で実態を分析した世田谷区の開発を指導要綱の建ぺい率別敷地規模基準で分けて示したものである。1999年度には明らかに面積基準を守らないものが増えている。特に建ぺい率制限が60%・50%指定の地区でそれが多いことがわかる。

建蔽率	指導基準	指導要綱の適否	
40%	100.0㎡	2 (4.7%)	40 (95.3%)
		6 (12.0%)	44 (88.0%)
50%	80.0㎡	29 (11.3%)	226 (88.7%)
		48 (23.9%)	153 (76.1%)
60%	70.0㎡	68 (31.9%)	145 (68.1%)
		149 (53.8%)	128 (46.2%)

上段：1996年度 下段：1999年度 □ 適合 ■ 非適合

図13 世田谷区における指導要綱の適否の状況

### 5. 今後の対応に向けて

#### 5.1 法改正等とその効果

##### 1) 建築基準法の改正による構造規定の強化

建築基準法は1998年に大きく改正された。ミニ戸建て住宅に関係するところとしては、まず、法20条ほかに関係する構造規定の強化がある。仕様規定の性能規定化に関連するものである。告示関係を見てみると、建築物の基礎(建告第1347号)や柱(同1349号)、構造部分(同1350号)、安全限界変位並びに屋根ふき材(同1357号)などの、構造耐力上安全であることを確かめるための構造計算の基準を定めたことがまずある。また、小屋裏物置などを設ける場合に階の床面積に加える面積を定める件(同1351号)、軸組の設置基準を定める件(同1352号)、継手及び仕口の構造方法を定める件(同1460号)等も関係してくる。

これらや仕様規定の適用関連事項が建築物の構造、規模などに応じて整理され(法20条)、規制のメニューが示された(令36条)ことで、規定が具体的にでなかったがゆえに規制を受けなかった規模の「1項四号建物(構造計

算を必要としない建築物)」などに規定が及び、木造ミニ戸建てにとっては事実上の規制強化となる。例えば基礎に関しては構造計算を要しない規模の建築物であっても基礎の仕様規定が適用され、敷地地盤の長期許容応力度に対応した構造（底盤の幅や立ち上がり寸法などが規定される）を採用しなければならない。地盤の調査も必要になってくるということである。また例えば、震災でも被害が報告されたが、車庫を建物下に置いて玄関ドアを設けるなどから、道路に面した間口方向耐力壁が極端に少ない（従来も令46条では「軸組みを釣り合いよく配置する」という精神的規定はあったが考慮されず）、バランスの悪い建て方があった。これも軸組みの設置基準を定める件（建告第1352号）、いわゆる「耐力壁のバランス良い配置の規定」で防がれよう。

このように、法改正は3階建て木造を中心として、ミニ戸建て住宅の性能向上に役立つことが期待されよう。

## 2) 中間検査制度の導入

ミニ戸建て住宅の欠陥問題を防ぐもう一つの法改正事項としては第7条の「検査」条項の強化がある。改正では第7条の3を設けて「中間検査」制度を導入した。これは特定行政庁が必要と認めるときは、区域や対象建築物、実施の期間（実施指針では3～5年）を定めて当該建物の構造の状態が判断できる、施工中の検査を義務づけるとするものである（1999年5月施行）。背景には、阪神淡路の教訓を安全な建物の建設として生かそうということがある（建設省「建築物安全安心推進計画」1999.4）。

かなりの数の特定行政庁が中間検査を導入したが、その多くでは対象建築物を限定している（例えば東京都では「地階を除く階数が3以上のもの」「延べ面積が500㎡以上のもの」）。マンパワーの限界の中での選択とされよう。中では神奈川県と横浜市が1999年7月から「50㎡以上の分譲などの戸建て住宅」を対象として実施しており、ミニ戸建ての欠陥発生問題に正面から対処していて、注目される場所である。

横浜市役所担当課へのヒアリングからは、「当初は70%程度の中間検査申請だったが昨年はほぼ全数が申請するようになってきている」「構造上の問題はもとより集団規定（1低指定地域等での敷地規模も含む）まで、法の順守に大きな効果を挙げていると考えている」等の評価がなされていた。ただし完了検査を受けるものはやや低いこともあって、市内の金融機関へは、公庫なみに完了検査済み証がなければ融資をしないように依頼中、といったコメントもあった。また、そもそも建築確認申請をしない業者もいないわけではなく、それはまた別問題とのことだった。

このように、中間検査の義務化はミニ開発問題への有力な対応策になってきていると言えよう。当初は戸建て住宅を対象とする特定行政庁は少なかったが、京都市、神

戸市等でも今後対象とする方向にあるようで、これの適用の拡大が期待される場所である。

## 3) 品確法による10年間の瑕疵担保

1999年には「住宅の品質確保の促進等に関する法律」が制定され、2000年7月には関連告示の発表、10月には性能評価機関の指定が行われるなど、住宅性能確保の体制が本格的にスタートした。欠陥住宅に関係するのは主として「新築住宅の基本構造部分の10年保証」の義務付けであろう。新法の他の目玉である「住宅性能表示制度」とその事後対応組織である「住宅専門の紛争処理機関の設置」は購入者の新たな費用負担において性能を向上させようとするものであるから、ミニ戸建て住宅の場合には殆ど対象とならないと考えられる。

瑕疵担保期間はこれまで一般的に1、2年程度とされてきたから、基本構造部分（柱や梁、雨水の浸入を防ぐ部分など）の10年間（20年まで伸長可能）にわたる瑕疵保証の明記は購入者にとっては大きな進歩である。しかし業者ヒアリングからは「売れ行きが頭打ちのこともあって施工業者に工事費が支払われず、倒産する施工業者も出てきている」さらには「瑕疵に対応するにも限界があり、もう店仕舞いの潮時かもしれない」といった声も聞かれる。販売業者と施工業者が存続していること、その両者がそれぞれの役割を良心的に果たすことが前提となる瑕疵保証であるから、品確法の制定がすべての問題を解決するとまでは言い切れないのが現実と見るべきであろう。

## 4) 法改正等の効果と限界

以上のように、ここ数年の法律改正等はミニ戸建て住宅で生ずる問題に対してかなりの効果があるものと思われる。開発業者ヒアリングからは「法の強化とそれに対する消費者の認識の向上を受け止めざるを得ない」という声も聞かれた。さらには「行政もさりながら、金融機関から中間検査や瑕疵保証あるいは指導要綱のことを言われると対応しないわけにはいかない」との声もあり、法の遵守は市民や金融機関の意識によるところが多いと言えよう。

ただ一方では、法規制が整えばさらにそれをくぐり抜け、あるいは無視する開発業者が生まれることも事実であろう。「好調な都心マンションに引きずられて素地が出てくるようになって一時ほどの好況ではない」「法や要綱を守って（結果的に高額物件となる）売れ残りリスクを背負いこむような会社から独立して、問題のある開発であっても短期に勝負する会社を興す社員が出ている（そんなこともあってこの業界の企業は規模が大きくなる）」といった発言もあった。また瑕疵問題には販売業者と工事業者の責任のなすり合いが見られていたし、最初から誠意を持ち合わせていないような業者も見られた。規制の強化は大むねでの水準向上と「より問題のあるも

の」の二極化を招く傾向もあるということだろう。

## 5.2 問題への対応／専門家による支援

法制度の充実はあるにせよ行政のマッパワーには限界があるし、行政の民事的問題への介入には限度もある。そのような中で「市民への対応を専門家（専門家集団）が行う」「それを行政が後方から支援する」という方法が今後に重要となってくるだろう。以下、その先行事例と見られる世田谷区の「住宅まちづくり総合相談」について紹介をしておこう。

世田谷区における住宅相談は1996年度より区民の声課から住宅計画課（現住宅課）の所管となった。公聴広報サービスから住宅施策の一翼を担うこととなり、その性格は一変した。1998年度には相談員を区職員から外部の建築士・弁護士・宅地建物主任者等の専門家に依頼するとともに夜間の相談日も設定された。現在の相談分野は、これまでの「住宅相談」をまちづくり的な相談にも対応できる「住宅まちづくり総合相談」に変え、「不動産相談」「マンション相談」「登記相談」の4分野となっている。これらの相談業務が（財）世田谷区都市整備公社（まちづくりセンター）を窓口に展開されている。相談は公社から委託を受けた「まちづくり住宅相談ネットワーク」のメンバー（6名）が「住宅まちづくり総合相談」を行っており、「専門家組織」と「行政の後方支援」の形が整った。

「マンション相談」と「登記相談」は多少相談件数が少ないものの、欠陥住宅の相談を受け持つ「住宅まちづくり総合相談」は世田谷・北沢・砧・烏山・玉川の5つの総合支所で、1ヶ月に2回のペース（世田谷は夜間を含む3回）と大変に賑わっている。会場での個別面接方式と電話対応方式で行なわれている。

1998、1999、2000の3年度に寄せられた相談件数は合計712件であった。相談員全員が建築士であるのはもちろん、NPO組織に属して実際のまちづくり活動を行っていたり、世田谷区の「まちづくり専門家登録制度」のメンバーであるなど、その経験を活かして、ミニ開発業者や行政への不平不満を訴える相談者のエネルギーを、まちづくりのエネルギーへと変換昇華する活動（例えば「建築協定」締結活動への展開）も行っている。最近では、相談の中の典型的な事例を中心に、住まいづくりの基本的なポイントをやさしく解説した小冊子をまとめるなど、より良い住環境づくりのアドバイザーとして活動の幅を広げている。また当初から、欠陥住宅や境界線問題などで「現地に来て、見てもらいたい」という相談者の切実な声が多く寄せられたことから、他の相談には無い現地出張の〈個別対応方式〉もNPO組織等との連携によって実施し、これまで多くの問題解決に貢献している。

さらには業者からのヒアリングからは「品確法を楯に

購入者があまりに無理な瑕疵保証を要求してくるので相談にのって欲しい」といった声も聞かれ、専門家組織が開発業者からも期待される可能性もある。行政の支援だけでなく市民側、業者側からも支えられる専門家組織へと脱皮することも視野に入れて実績を積み上げるべき時期が来ているのかもしれない。

## 5.3 市街地環境確保への対応／地域のルールづくり

零細な敷地が生まれるのを防ぐには、第1種・第2種低層住居専用地域では敷地面積の最低限度を定めるという方法がある（1992年建築基準法改正で新設）。しかし東京では指定されていない（横浜市では1996年の一斉見直しで指定）。今後この制度の適用を検討することも必要だろう。しかし1低・2低以外の用途地域に指定できないことも考慮すると、より一般的には地区計画や建築協定を活用することがあろう。これらによれば敷地面積だけでなく建物用途、景観等についても決められるわけで、地域の環境をより総合的に維持することができる。ただし多数（地区計画）あるいは全員（建築協定）の同意の原則があるのでなかなか難しいが、逆に言えば地域の合意のもとにまちの将来を規定することは、きわめて現代的な意味でまちづくりの方法としての意義があろう。

世田谷区では2001年9月末までに44の地区計画（他に防災街区整備地区計画等が9）と24の建築協定が成立している（4地区の協定は期限が切れて失効したので現在は20）。いずれもいろいろな動機のもとに成立し、多様なタイプであるので一概には言えないが、地区計画では上馬、太子堂、北沢、砧等で敷地面積100㎡～60㎡を定めているし、建築協定の半数近くはミニ開発の予防を意図して住民主導で締結されている。

第1号の建築協定は1984年に下馬3・6丁目でワンルームマンションへの対抗策としてつくられた。最新の協定は「野沢1丁目密・住・改善の会建築協定」でのミニ戸建て住宅への対抗策の意図も持って2001年8月に成立した。いずれも象徴的な出来事と言ってよい。後者の協定は約2,000㎡、協定者15名と小さいが、密集地の防災問題も意識して2項道路の拡幅・建物用途・高さ・緑化・環境共生などの条項も含むユニークなものである。敷地については、地盤面の高さの変更の禁止、分割後の敷地は100㎡以上を確保すること、等が盛り込まれている。

これら地区計画や特に建築協定で住民の合意を得るためには、行政はもちろんとして前項にも挙げたような専門家、専門家組織の支援が不可欠であることが経験上明らかである。行政の後方支援、専門家の直接的な協力関与によって住民が地域の組織をつくり、自らのまちの有り様を検討し、ルールとして決めていくというやり方を、単なるミニ開発対策を超えて、より普遍的な方法論として定着し、発展させてゆくべきと考える。

## 6. まとめ

以上、ミニ戸建て住宅（ミニ開発）にかかわる最近の東京都区部と世田谷・足立両区での建設の状況、購入者と開発業者へのヒアリングによる需給の様相、欠陥住宅等の問題の発生状況、そしてこれまでの対応策や今後について分析してきた。それらの結果を踏まえて本問題に対する筆者の意見を述べて本稿を終わりたい。

1) 購入者の意識にもあるように、60㎡・70㎡の敷地だからといって「ミニ」との感覚は薄れていて、これら開発が既成市街地で確実な需給市場を形成していることを直視しなければならない。しかし欠陥住宅や周辺居住者からの反発などの問題を引き起こしていることもまた事実である。消費者保護の観点から欠陥問題を回避し、まちの維持保全の観点からあまりにも狭小な敷地規模は規制される必要がある。

2) その方法として一つには法令や条例・要綱等による規制がある。幸い近年の法の改正・制定でこの問題、特に欠陥住宅問題への対処に可能性が広がった。行政としてはこれを絶好の機会として法の適用の強化拡大に努めるべきである。その際に大事なのは、行政のみでできることには限りがあるわけで、専門家組織による市民と行政との仲立ちをする活動、業者団体自らの法の遵守に向けた活動などを支援することである。また、開発業者への影響力の大きさからして、金融機関を対象に「ミニ開発を含む開発への融資は法等の遵守を前提とする」という大原則を確認していくことも効果が大きいだろう。

3) また本年報の関西を対象とした森本論文からも明らかのように、ミニ戸建て開発の形態等は地域によってかなり異なる。そのような相違を前提としたとき、地方自治体にはその地域の開発動向の特性を把握しつつ、その地域に最も適切な方法で制度の運用を図ることが求められる。また分権の時代を背景にして、指導要綱の見直しはもちろんのこと種々の開発に対処するための条例の制定も視野に入れるべきである。

4) さらに、その地域に即したルールを住民自らがつくるといふことがある。地区計画や建築協定がその有力な方法であり、事例も増えつつある。特に住環境やまちなみをどう考えるかは「まち」による差異が大きく、住民同士が議論し、合意するプロセスを経るこれらの方法の意義は大きい。そしてそのような住民を応援する専門家や専門家による組織、さらにそれを後方から支援する自治体の役割の重要性が改めて指摘される。

## <謝辞>

ヒアリングに協力してくださった居住者や開発業者の皆さん、種々の資料提供に対応してくださった東京都・世田谷区・足立区・横浜市等の行政関係者の皆さんに厚くお礼申し上げます。

## <研究協力者>

平野 清孝 東京都立大学大学院修士課程  
平澤 哲彦 同上

## <補注>

- 1) 当時の文献である、東京都(1977)『東京の土地1976』には「1000㎡未満の一团の土地の大部分が100㎡未満に分割される場合」とある。本稿でも概ねこの定義を参考にしている。
- 2) 池田孝之・高見沢邦郎・中林一樹「既成市街地における建売住宅の実態について」『住宅』1977.5、高見沢邦郎「ミニ開発の検討：東京既成市街地を中心に」『土地住宅問題』1979.9/10
- 3) 三宅醇ほか「最近の民間自力の建売住宅」『住宅建設』1966等
- 4) 吉野正治・上野勝代「建売住宅の灰色欠陥」『住宅』1977.12等
- 5) 延藤安弘ほか「計画的集約開発」学芸出版社、1979、が挙げられる。同著での、ミニ開発に替わるべきものとしての「小集団開発」の提案はいわゆるタウンハウスの普及に貢献した。
- 6) 「地区計画制度をつくってミニ開発を防止する」との論調が当時の新聞報道では多かった。
- 7) 名執潔「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」『都市計画学会学術研究論文集』1984、勝又済「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」『同上』1993など。ストック化したミニ開発住宅地の実態をふまえて今後の再整備を論ずるとの視点で書かれている。数は少ないが、ミニ開発ストックの共同化建替えが実現した江戸川区一之江地区の事例などもある(文献として例えば象地域設計「住民主体で進めた密集市街地(ミニ開発地)での共同建替え事業」『市街地再開発』1997.1)。
- 8) 小場瀬令二「限界住宅地の市場からの退場」『住宅』2000.11、で著者は、開発水準や定住性の低さ等から「(これら開発は)大きな負債を残して市場から退場しつつあるとも言えるかもしれない」と指摘している。
- 9) 大方潤一郎「都市型ミニ戸建て住宅開発の現状と課題」『宅地開発』1998.11、須永和久「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』2000.11、浅見泰司「都市におけるミニ戸建ての「功罪」」『住宅』2000.11。なお『住宅』のこの号はミニ戸建て特集である。
- 10) 2000年国調を見ると、例えば狭山・日高・毛呂山といった埼玉県南西部の都市が連串的に人口を減らしている。これら地域は高度成長期のミニ開発エリアでもあった。
- 11) 従来の住宅統計調査に土地情報が強化され、名称も変更された。ここでは東京都特別集計を用いている。
- 12) 世田谷区小規模宅地開発指導要綱、足立区環境整備指導要綱
- 13) 業者からは調査を拒否されることが多かった。結果的に世田谷区・目黒区の5社ほどからは断片的な聞き取りを進め、うち1社は協力的だったので長時間のヒアリングを行った。本文での記述はこれら全部を整理要約したのもである。
- 14) 注2を参照のこと。
- 15) 「都心部の住宅供給の実態について(その2)」都市公団調査研究期報 No.124、2000.8
- 16) 世田谷区住宅課「平成11年度住宅相談」報告書
- 17) 松本克美「欠陥住宅と建築業者・不動産業者の責任」『現代の都市と土地私法』有斐閣、2001.6
- 18) 浅見泰司「都市におけるミニ戸建ての功罪」『住宅』2000.11、の巻末註における記述。