■調査概要

（1）調査の背景・目的

・大都市部においては、ミニ開発等により敷地が細分化され、良好な住宅地の居住環境が阻害されるおそれがある。そのため、問題のあるミニ開発、敷地の細分化等を抑制する必要がある。

・敷地面積の最低限度については、都市計画法等の既往の法律で対応可能であるが、敷地面積の最低限度の規制を導入する際の合意形成のためのツールは必要である。

・また、敷地細分化の弊害等に対して消費者の認識は希薄であり、良好な居住環境を備えた宅地が供給・維持されるためには、消費者が居住環境の価値を認識・評価した上で、住宅・住宅団地を自ら選択できるような仕組みが必要となる。

・こうした背景を踏まえ、ミニ開発等による敷地細分化の現状把握・課題整理を行った上で、①敷地細分化抑制策の推進するための敷地細分化の外部効果の評価、②消費者による問題のあるミニ開発選択の回避を推進するためのミニ開発の評価指標、の２点について検討を行った。

（2）評価指標及び消費者向け情報提供のあり方について

1）ミニ開発等による敷地細分化の外部効果の評価（別紙1）

・分析手法は、ヘドニック法を用いることとし、評価結果を考察するため、対象地区に世田谷区を選定し地価関数を算定することとした。

・分析の結果、地価関数として敷地細分化の外部効果として、①エリア建蔽率、②戸建エリア平均敷地面積、③100 ㎡未満戸建宅地率、の項目が有意に働いた。

・分析結果を用いて、モデルスタディ（敷地面積２７０ｍ２の宅地が２８宅地ある住宅地において、３宅地において３分割される細分化が発生したと想定）を行った結果、地価単価は、従前と比べ、24,711 円／㎡安くなるという結果となった。これは、本分析対象の地価公示の平均地価単価、567,752 円/㎡と比較すると、約 4%地価単価が安くなる結果となった。

2）ミニ開発の評価指標と消費者向け情報提供（別紙2）

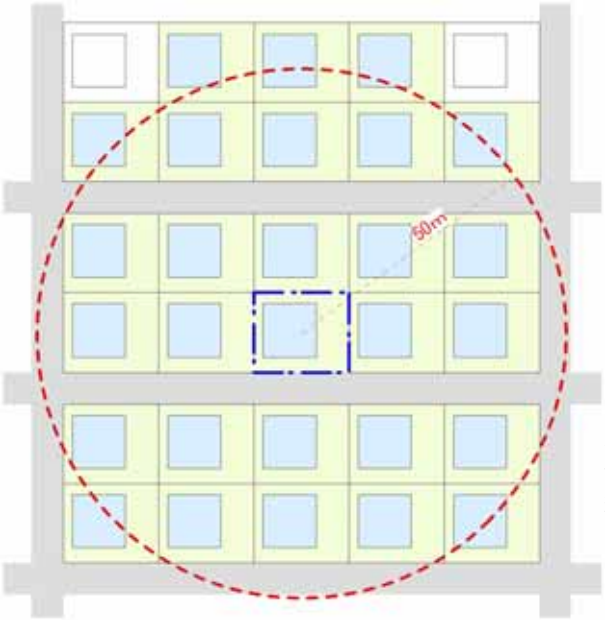
・ミニ開発の評価指標は、消費者が問題のあるミニ開発の選択を回避するためのツールとして活用することを主目的とするため、戸建住宅群として形成される住宅団地の居住環境を主要な評価項目とした。検討の結果、ミニ開発の評価指標として以下の項目を整理した。

住宅敷地単位	宅地規模の評価、宅地の接道長さ、建て詰まり感の評価、バリアフリー・高齢者対応、駐車スペースの評価、防災性の評価、計画・デザイン上の工夫による居住性の確保
住宅団地・地区単位	建て詰まり感の評価、配置上の工夫による空間のまとまりの確保、防犯安全性、交通安全性、街並み・景観、緑環境、外部効果の評価
持続可能性	環境共生・省エネルギーの取り組み、住宅団地の維持・管理、住宅団地の改善・更新の容易性

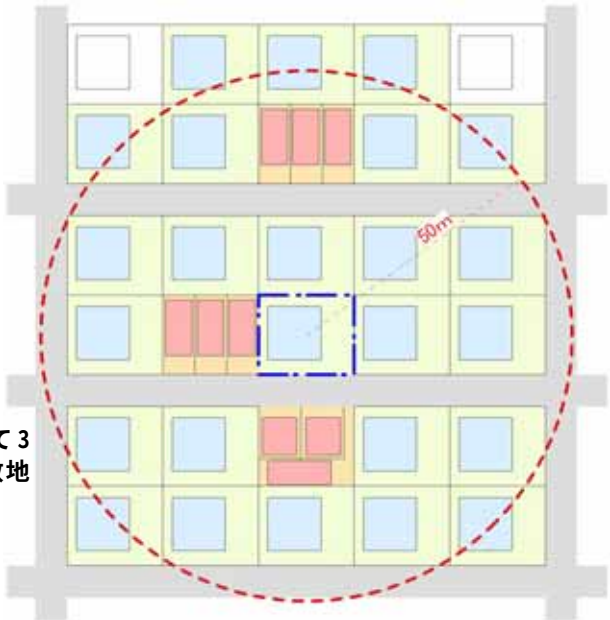
・消費者に向けた情報提示として、検討した評価指標を元に、消費者が簡易にミニ開発を評価できるように、評価項目・表現を精査し、消費者向けのチェックリストや、ミニ開発の特徴を比較できるように、ミニ開発の評価をレーダーチャート表示する方法を提示した。

別紙１　ミニ開発等による敷地細分化の外部効果の評価

■従前の住宅地



■細分化後の住宅地



3 宅地において 3 分割される敷地細分化が発生

■従前の住宅地の概要

敷地面積	建築面積	宅地数	建蔽率
270 ㎡	108 ㎡	28 宅地	40%

■エリア建蔽率
（108 ㎡×28 宅地）/（270 ㎡×28 宅地）＝40%
■100 ㎡未満戸建宅地率
0 宅地/28 宅地＝0%
■戸建エリア平均敷地面積
（270 ㎡×28 宅地）/28 宅地＝270 ㎡/宅地

■細分化後の住宅地の概要

敷地面積	建築面積	宅地数	建蔽率
270 ㎡	108 ㎡	25 宅地	40%
90 ㎡	49.5 ㎡	9 宅地	55%

■エリア建蔽率
（108 ㎡×25 宅地＋49.5 ㎡×9 宅地）/
（270 ㎡×25 宅地＋90 ㎡×9 宅地）＝41.6%
■100 ㎡未満戸建宅地率
9 宅地/34 宅地＝26.5%
■戸建エリア平均敷地面積
（270 ㎡×25 宅地＋90 ㎡×9 宅地）/34 宅地
＝222.4 ㎡/宅地

●エリア建蔽率：
〈従前〉40%　⇒　〈従後〉41.6%　　・・・**1.6%増加**
●100 ㎡未満戸建宅地率：
〈従前〉0%　⇒　〈従後〉26.5%　　・・・**26.5%増加**
●戸建エリア平均敷地面積：
〈従前〉270 ㎡　⇒　〈従後〉222.4 ㎡（＝270×28/34）　・・・**47.6 ㎡減少**

□この場合、
●地価単価は、従前と比べ、2,363〔円/%〕×1.6%＋（−768〔円/%〕）×26.5%＋171〔円/㎡〕×（-47.6 ㎡）
＝**24,711 円／㎡安くなる**。

□これは、最寄り駅までの道路距離が 205m遠くなること、ターミナル駅までの所要時間だと約６分遠くなることとほぼ等しいことになる。

□本分析対象の地価公示 125 地点の平均地価単価は、**567,752 円/㎡**であり、これと比較すると 24,711 円/567,752 円＝4.35%・・・・**4.4%減少したことに相当する**

□また、分析対象の説明変数の平均値より地価関数を用いて算定した地価単価は、**569,330 円/㎡**であり、これと比較すると
24,711 円/569,330 円＝4.34%・・・・**4.3%減少したことに相当する**

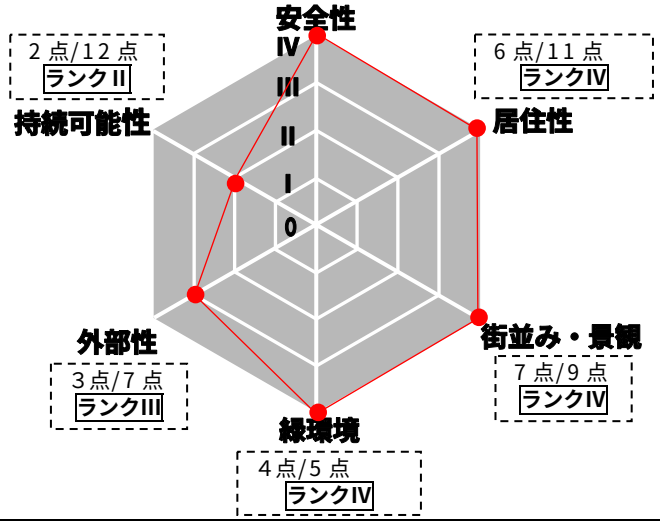
※　中小規模以下ダミーについては、中規模 150 ㎡、小規模 80 ㎡が目安であり、大半がこの面積とならないため、本ケーススタディでは変化しない。
※　環境評価プラスダミーについては、「区画が整然とした」というのは「沿道などが整然と整備されている」という意味合いであり、本ケーススタディでは変化しない。

別紙２　ミニ開発の評価指標と消費者向け情報提供

ケーススタディ例

所在地	東京都世田谷区
用途地域	第１種低層住居専用地域（50/100） 第１種高度地区
開発面積	約 1,510 ㎡
戸数	10 戸
敷地面積	約 106 ㎡～174 ㎡

防犯安全性：5 点/6 点
交通安全性：4 点/6 点
合計　　：9 点/12 点
ランクⅣ



■配置図、写真

住環境の目的	評価項目	評価基準	評価 各	評価 計
防犯安全性	道路に面する部分のつくり方	壁面後退・隅切り等により道路空間の見通しを確保している（1点）	1	5
		道路に面して塀・柵・垣を設けていない。設ける場合は見通しのきくつくりとしている（1点）	0	
	隣地境界部のつくり方	犯罪者の侵入の際に足場となる塀・柵がない。若しくは、足場とならない塀・柵、生垣等としている（1点）	0	
		隣との建物の間に侵入経路とならない。なる場合は、侵入防護用の見通しのよい門扉や柵としている（1点）	1	
	エントランスの見通し	駐車をした際のエントランスの視認性が確保されている。ピロティ駐車場の場合もエントランスが暗くならず見通せるように配慮されている（1点）	1	
	空間の統一性	道路空間等が統一されたデザイン等で一体的な空間が形成されており、不審者が侵入しにくい印象を与えている（1点）	1	
交通安全性	前面道路幅員	緊急自動車等がアクセス可能な6m以上の幅員を確保している（2点） または 自動車のすれ違いが可能は4.5m以上の幅員を確保している（1点）	1	4
	通過交通の排除、車の出入れ	前面道路は、通過交通が生じない道路となっている。駐車場への車の出し入れ時においても歩行者の安全上問題がない（1点）	1	
	転回広場	行き止まり道路で道路長さが35mを超える道路において、転回広場を設置していない（－1点）	0	
	避難路の確保	敷地からの２方向避難が確保されている（フットパス等による経路も可）（1点）	0	
		旗竿敷地の場合で接道長さが2.7m以上確保されていない（－1点）	0	
	角地の隅切り	角地の場合、隅切りが設けられ、道路への視認性を確保している（1点）	1	
	路面状況	水はけがよい等、雨天時でもすべりにくい路面となっている（1点）	1	
居住性	宅地規模、居住水準	敷地面積が70㎡未満（0点）、70～80㎡未満（1点）、80㎡～100（2点）、100㎡以上（3点）	3	6
		住宅延床面積が100㎡確保されている（1点）	1	
	空間のまとまりの確保	各住宅の配置が協調して、道路沿い、または、背割り空間にまとまった空間がとられている（1点）	1	
		旗竿宅地の場合、敷地延長部分の集約化や位置指定道路と合わせて空間のまとまりをとる工夫が見られる（1点）	0	
		オープン外構とすることで隣地境界部を意識させない一体的な空間の広がりを確保している（1点）	0	
	プライバシー	主要な開口部が互いに向き合わないように配慮されている（1点）	0	
	バリアフリー	建物入口に至るまでに高低差がある場合、無理な階段勾配になっているまたは階段幅が確保されていない（－1点）	0	
	建て詰まり感	住宅団地建蔽率〔（総建築面積/開発敷地面積）×100〕が30%未満（2点）、30～40%未満（1点）	1	
街並み・景観	壁面線の位置・後退距離	建物を道路から後退させ前面道路にゆとりをもたせながら、壁面線の位置を統一している（1点）	1	7
	建物のバランス適切な隣棟間隔	建物高さと間口のバランスが極端に悪くなく、隣棟間隔も適切な間隔により連続した街並みが形成されている（1点）	1	
	色彩・材質・デザイン	統一された色彩・材質を用いる等、統一されたデザインとしている（1点） または 同系統の落ち着いた色彩・材質を用いながらも、各戸でデザインに変化をたせている（1点）	1	
	スカイライン	建物高さ、屋根形状、色彩が統一されている。勾配屋根の場合は同程度の傾きをもった、適切な連続間・リズム感が感じられる（1点）	1	
	門柱・垣・柵等	門柱、垣、柵などに全戸共通のデザイン的配慮が見られる（1点）	1	
	道路舗装・線形	道路のデザインについて景観上配慮している（1点）	1	
		宅地と一体的となるようなデザインとしている（1点）	1	
		道路線形を曲線とする等、街並みに変化を持たせている（1点）	0	
	電柱・電線	電線引き込みを住宅の裏手にまわす等の工夫により、無電柱化している（1点）	0	

住環境の目的	評価項目		評価基準	評価 各	評価 計
緑環境	緑化スペース		各戸の建物周辺に緑化スペースが設けられている（1点）	1	4
			角地がある場合、隅切部分についても緑化が考慮されている（1点）	1	
			屋上緑化、壁面緑化、バルコニー上の花台等建築物に関する緑化スペースが考慮されている（1点）	0	
			各戸の緑化スペースが統一かつ連続的につくられており、一団の住宅地としての緑環境が形成されている（1点）	1	
	シンボルツリー		各戸にストリートツリーが植えられており、景観上のアクセントとなっている（1点）	1	
	住宅団地緑化率		住宅団地全体として、緑化率（緑化率＝緑化面積/（敷地面積－総建築面積）×100）が、20%以上（1点）、30%以上（2点）、40%以上（3点）	0	
外部性	周辺建物との離隔距離、隣棟間隔の確保		隣接建物の開口部に対して配慮し離隔距離を確保している（1点）	0	3
			庭等の空地の位置、道路の接続状況等が周辺住宅地のことにも考慮した配置となっている（1点）	0	
			開発地内の住宅の隣棟間隔をとることで、裏宅地等へ通風を考慮した開発となっている（1点）	0	
	周辺の街並みとの調和		周辺の隣地や道路側への圧迫感へ配慮している（1点）	0	
			周辺の街並みと調和するように考慮されている（壁面の位置、色彩、材質、スカイライン等）（1点）	1	
	周辺に対する緑化面積の確保と開放性		周辺や道路に対して緑を開放している開発である（1点）	1	
			周辺と比べ、視覚的に同等の緑化面積を確保している（1点）	1	
持続可能性	住宅団地の維持・管理	法規制等による景観・街並みの担保	用途地域において、建物高さの制限や最低敷地規模、高度地区によって高さの制限が定められている（1点）	1	2
			地区計画もしくは建築協定によって、最低敷地規模及び建築物の各種制限が定められている（1点）	0	
			その他の協定（緑化協定、まちづくり協定）等により住宅団地の維持・管理に関するルールが定められている（1点）	0	
		維持・管理のルール	私道等について、維持保全に係るルール（清掃、費用負担等）が定められている（1点）	0	
			ゴミ出しのルール等の生活のルールが定められている（1点）	0	
			建築・増築時において、住民間でルールが定められている（隣地の使用許可、私道の専有許可等）等（1点）	0	
	居住環境・コミュニティを維持する仕組み	コミュニティスペース等の形成	道路空間がコミュニティスペースとして活用できるように計画されている（1点）	1	
			広場や緑道、旗竿敷地の集約部分等、コミュニティスペースとしても活用できる空間が計画されている（1点）	0	
		維持管理の組織・体制の構築	周辺に自治会や町会が結成されており、加入することができる（1点）	0	
			建築協定等のまちづくりのルールの運営に関して、組織が結成され、活動を行っている（1点）	0	
			地域のまちづくりに関する住民組織、ＮＰＯ等が活動を行っている（1点）	0	
			住宅団地内で維持・管理に関して組合等が結成され活動を行っている（1点）	0	

データが入手できなかったため評価ができなかった項目

住宅団地の計画上設問に該当しない項目