

## “ミニ開発”住宅における10年後の変化<その1>

ミサワホームの小林 雅子 住友林業 古谷 京子  
家政学院大 峯 成子

目的：昭和50年代全般に問題となった“ミニ開発”の地点・住宅および居住者が、10年を経てどのように変化したかを把握、都内における環境や住宅の問題を長期的に考える上での資料を得ることを目的とした。

方法：10年前に実施された「東京都周辺区部における新規ミニ開発住宅の実態調査」（建設省建築研究所第一研究部）の追跡調査として、同地点・同対象の調査を行なった。

開発地点に関しては前回調査と同アングルの写真をとり周辺の変化を観察した。各戸については調査票を配布し回収した。アンケートの主な項目は、住宅・世帯に関する基本項目の他、環境・住宅に対する満足度、住宅のていれの状況、今後の計画、地価高等の影響等である。

調査の結果：対象とした区は世田谷・板橋・太田・足立の4区であるが、本報告はその内前2区をまとめたものである。（地点：各24、世田谷票42-28%、板橋票80-42%）

\* 調査地点の変化：地点その物がビル化や更地化したものは2～3であったが、調査不能の中には空家、売出中、取り壊し中も含まれている。居住者に対する地価高騰の影響関連の設問では、“影響あり”が両区共7割前後あるが、その中で多い“周辺の取り壊し、マンション化、空家増”等は10年前の写真比較でも多く見られた。居住者の環境評価では、“良くない”点で“建てこんできた”が最も多く、世田谷31%、板橋37%となっている。環境の今後に関しては、“悪くなる”見通しの方が多いためであるが、将来も住み続けたい予定者はほぼ4分の3程となっている。