

東京都住宅マスタープランの成立と構造

1. 東京の住宅問題
2. 新しい住宅計画制度の成立
3. 東京都住宅マスタープランの構造
4. 残された課題

福岡峻治*

要 約

この論文は、わが国都市住宅行政の仕組みと制約条件を大都市における住宅マスタープラン制度を素材に、都市計画制度の改革との関わりにおいて解析しようと試みたものである。「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法」により1990年に創設された住宅マスタープラン制度は、地域の実情に即した新しい住宅計画の体系を首都圏の広域的レベルから取り上げるとともに、これを都市計画につなげる形で創出したという点で画期的改革であった。それは東京都においては、はじめて都と区市町村という二段階の計画体系をうち立てるとともに、住宅市街地開発・整備のための独自のゾーニングと住宅供給を重点的に促進していく拠点としての「重点供給地域」を生み出し、住宅計画の実効性と住環境の改善・向上をめざそうとしている点にきわだった特色を見いだすことができる。

この論文では、住宅マスタープラン制度の導入過程と新しい住宅計画体系の構造を分析するとともに、この改革の意義と到達点を明らかにし、併せてアフォードブル・ハウジングに象徴される住宅政策の今日的課題を考察しようとしたものである。

1. 東京の住宅問題

1985年ごろに東京の都心商業地区に発した地価高騰の波は、用途制限・土地利用規制の緩い混在型用途地域制のもとで、地価負担力の低い住宅系土地利用を駆逐するなど、東京のまちづくりを著しく歪め、住生活にも深刻な影響を与えた。とりわけ区部を中心に「居住の危機」を招く一方、都心部における定住人口の減少と都市の活力の低下、コミュニティの崩壊等深刻な事態を引き起こしたのである。

この高地価の状況で、戦後日本の住宅政策の枠組みを形づくってきた公営住宅・公団住宅及び公庫住宅という三本柱からなる政策体系は、借家—持家両部門の回路がほとんど断ち切られるなど、適切に機能できない状態に陥った。このため、従来の住宅政策を補完し、あるいはこれに代わるべき新しい総合的な住宅政策の形成が要請され、業務系開発に偏した都市再開発政策の見直しが進められたのであった¹⁾。

そこで、これを契機に政府は1988年6月閣議決定の「総合土地対策要綱」にもとづく「総合的な」

*東京都立大学都市研究所

土地対策の一環として、1988年の建設省住宅局長の私的諮問機関・市街地住宅懇談会の報告をはじめ、建設省住宅地審議会など三審議会の答申をもとに様々な大都市の住宅対策をうち出した²⁾。その一つが、三大都市圏を対象に新しい広域的住宅計画制度（以下「大都市住宅計画制度」という。）を創設しようとした1990年6月の大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法の一部を改正する法律（以下「大都市法改正」という。）の制定であった³⁾。

東京都においても、国の動きに並行して1988年2月に知事の私的諮問機関として「東京都住宅政策懇談会」を設けて、東京における住宅対策の検討を開始した⁴⁾。1988年11月には、庁内に知事を本部長とする住宅対策推進本部会議を設け、懇談会報告の具体化に当たった。さらに、1990年11月策定の第三次東京都長期計画において東京都は、住宅対策をゴミ、交通、地域福祉とともにいわゆる緊急プランとして掲げ、その第一順位に位置づけ、35万戸の住宅供給計画をはじめ、住宅マスタープランの策定方針など主要な住宅施策を盛り込むなど、住宅行政への総合的な取組みをすすめた⁵⁾。

本稿では、大都市法改正にもとづく新しい住宅計画制度と、この一環として策定された都府県レベルの住宅地の供給計画である東京都住宅マスタープランの仕組みをとりあげ、都市住宅行政の総合性確保の手掛かりについて考えてみたい。具体的には、新しい住宅計画の枠組みと実効性の確保、ならびにアフォーダブル・ハウジングの供給といった都市住宅行政の問題点を考察しようとするものである。

わが国都市計画制度の総合性の問題にかんしては、1919年の都市計画法制定以来、マスタープランの欠如ということが指摘されてきた⁶⁾。つまり、都市計画と都市計画事業は切断され、都市計画決定は個別の事業単位で行われる仕組みがそれである。したがって、都市計画は都市行政の総合的なマスタープランになりえないという制約を負っていたのである。1968年の新都市計画法の下においても、この実態は基本的には変わっていない⁷⁾。

じじつ、都市計画制度上、都市計画の事業対象は限定され、かつ、都市計画と公共事業も十分には結合されてはいないのである。

住宅計画についても、一定の集合住宅を対象とする「一団地の住宅施設」制度や新住宅市街地開発事業制度（いわゆるニュータウン開発事業制度）など若干の法定都市計画事業として盛りこまれたものを除いては都市計画の枠外におかれてきたといわなければならない⁸⁾。そこで、住宅計画ないし住宅行政を都市計画の中に位置づけるとともに、両者をより緊密に結合させ、総合的な都市行政を確立することが1919年の近代都市計画法誕生以来の歴史的な課題であったといつてよい。1990年6月の大都市法改正による新しい大都市住宅計画制度の創設は、この歴史的課題に対して一つの回答を与えようとした試みとしてみるのができるのではなかろうか⁹⁾。

2. 新しい住宅計画制度の成立

大都市住宅計画制度は、三大都市圏を対象に、地域性と戦略的性格をもつ広域的な住宅計画体系を都市計画に位置づける形で初めて創設された。この計画は従来の住宅建設計画法（1966年6月制定）にもとづく住宅建設五箇年計画にみられる公的資金及び民間自力建設からなる資金ソース別の戸数計画という方式を乗り越えて、新しい住宅計画制度を創設したという意味で画期的な意義もっている¹⁰⁾。大都市法改正の翌1991年3月26日には建設大臣による各圏域別の供給基本方針が定められ、この方針にもとづき、同年8月には関係の11都府県の住宅・宅地供給計画が策定されたのである。その計画内容は、1990年4月からスタートした第6期住宅建設五箇年計画にとりいれられ、同計画における大都市住宅政策の支柱に据えられたのである¹¹⁾。なお、大都市法改正とあわせて、1990年6月に都市計画法及び建築基準法の改正が行われ、商業・業務系用途に比べ競争力が弱い住宅の供給にインセンティブを与える新しい都市計画手法がつけられた点も注目し得る¹²⁾。それは、住居専用地域内の農地等を高度利用して、良

好な中高層住宅地としての利用を促進するための住宅地高度利用地区計画や、住宅用途の確保を目的とする用途別容積型地区計画などである。また、引き続き1992年6月には都市計画法及び建築基準法の第二次改正が行われ、住居系用途地域の細分化や、中高層階住居専用地区制度など住宅供給の誘導と住宅機能維持のための都市計画手法の充実が行われたのである。これらの制度は、住宅行政と建築行政や都市計画行政が連携することによって、従来の住宅行政の枠組みを拡充し、より総合的な住宅行政をめざそうとする試みとして評価できるであろう。

それでは大都市住宅計画制度はどのような構造になっているのか、この点をみておこう。大都市住宅計画制度のしくみは、まず、建設大臣が大都市地域の各圏域ごとに新たに住宅・宅地の供給に関する基本方針（以下「供給基本方針」という。）を策定すること、及び政令で定める関係都府県は、この建設大臣の方針に即して、住宅・宅地の供給に関する計画（以下「都府県供給計画」という。）を策定するという二つの計画体系から成り立っている。

国の供給基本方針は、例えば首都圏では、一都四県（東京、神奈川、埼玉、千葉及び茨城）の大都市地域（首都圏整備法に規定する既成市街地、近郊整備地帯及びその周辺の区域を含む区域、概ね50km～60km圏内）を対象に、2000年を目標に今後10年間の住宅及び住宅地の供給に関する基本的事項、供給目標量（全域431万戸、27,500ha、うち東京都173万戸、5,200ha、神奈川県96万戸、5,200ha、埼玉県82万戸、7,300ha、千葉県66万戸、6,500ha、茨城県14万戸、3,300ha）、及びその目標量を達成するための基本的な施策を定め、国、関係都府県の「共通の指針」¹³⁾にしようというものである。つまり、それは大都市の住宅需要の広域性に対応して、関係自治体における住宅地開発に対する抑制方針の見直しを含め、住宅開発にむけての広域的取組みの「枠組み」ないしは「共通の土俵」¹⁴⁾を新たにを設定しようとしたものであった。また、都府県供給計画は、建設大臣のこの方針をうけた都府県レベルの住宅計画として、住宅・宅地の供給を重点的に図るべき地域としての「重点供給地域」及び「重点地区」の設定を含め¹⁵⁾、地域に即して住宅・宅地の供給目標や供給促進策を具体的

		住 宅	住 宅 地
首都圏	東京都に係る区域	173万戸	5,200ha
	神奈川県に係る区域	96万戸	5,200ha
	埼玉県に係る区域	82万戸	7,300ha
	千葉県に係る区域	66万戸	6,500ha
	茨城県に係る区域	14万戸	3,300ha
	(合計)	431万戸	27,500ha
近畿圏	大阪府に係る区域	100万戸	4,000ha
	京都府に係る区域	27万戸	1,500ha
	兵庫県に係る区域	49万戸	4,200ha
	奈良県に係る区域	14万戸	1,500ha
	(合計)	190万戸	11,200ha
中部圏	愛知県に係る区域	74万戸	6,300ha
	三重県に係る区域	9万戸	1,300ha
	(合計)	83万戸	7,600ha

表1 住宅および住宅地の供給目標量

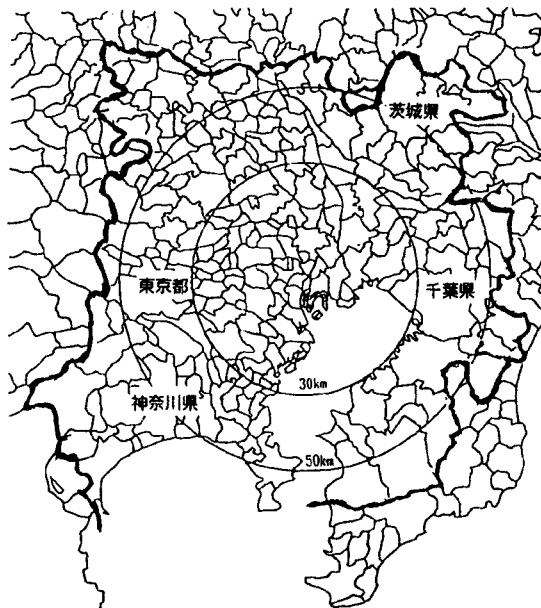


図1 供給基本方針の対象となる大都市地域（一内）
（首都圏の例）

出典：建設省監修『大都市住宅宅地対策』第一法規出版株式会社 1992 p. 158

出典：建設省監修『大都市住宅宅地対策』第一法規出版株式会社 1992 p. 158

に定めようという計画であった。

第二に、住宅計画体系を都市計画に具体的に位置づける手続きがとられたことである。すなわち建設大臣が指定する三大都市圏の都市計画区域においては、都市計画法7条4項に規定する市街化区域及び市街化調整区域の「整備・開発・保全の方針」において住宅市街地の整備方針を定めることが知事に義務づけられたのである。都市計画の「整備・開発・保全の方針」は、1968年の都市計画法によって創設された制度で、法制度上はマスタープランというよりも線引き制度のための説明文書としての色彩が強いものであった¹⁶⁾。しかし同時に、この「方針」は都市の長期的整備目標を明らかにして、地域地区、都市施設等の都市計画の上位計画たるべきものとして、これに基本的なフレームを与えるという役割を期待されていたのであった¹⁷⁾。その意味で、法制度上はともかく運用上、この「方針」は都市計画のマスタープランとしての役割を果たしていくことを期待されたものであったのである。1980年の都市再開発法改正で導入された「都市の再開発方針」は、建設省通達で「都市再開発の長期的かつ総合的なマスタープラン」であると明言され、それは、市街地全体の中から将来の再開発地区を洗い出す「主導性」という重要なマスタープラン的機能を与えられたのである。そこで、それまで建設省通達において導入されていた緑地・都市インフラといった部門別マスタープランは、再開発マスタープランと併せて「整備・開発・保全の方針」の中へ位置づけられるとともに、建設省都市局長通達は当該方針を「都市計画区域におけるマスタープラン」であると明示したのである。この結果、「整備・開発・保全の方針」はいまやマスタープランとして自らを位置づけるという方向を明確に指向することとなったのである¹⁸⁾。今回の大都市法改正により、いわば都市計画法の特例として、1980年の都市再開発法改正による都市再開発方針とほぼ同様の形式で、都市計画の上からも住宅市街地の開発整備方針（以下「住宅地整備方針」という。）を住宅マスタープランとして定め、住宅地供給の促進等を明確に位置づけることとされたものである。

建設大臣の供給基本方針によれば、知事は都府県供給計画に適合するように速やかに住宅地整備方針を定めること、とくに「重点供給地域」内で計画中の良好な相当規模の住宅地開発事業を行う地区についてはこれを「重点地区」に指定するよう求めていることが注目される点である。

この重点地区は、住宅地供給を集中的に実施する、いわば住宅供給のための「戦略的拠点的地区」¹⁹⁾と位置づけられ、計画目標量達成の実効性を裏づける有力な手立てとされている。実際には首都圏では、重点地区を含む重点供給地域が、例えば東京都360箇所、神奈川県201箇所、埼玉県314箇所、千葉県191箇所、茨城県90箇所というように、各都県ごとに100～300箇所程度設定され、全体で1,156箇所になっている²⁰⁾。

それでは、住宅地整備方針はどのような性格をもつものであろうか。また、住宅計画と都市計画との「連携」は効果的に機能しうるのであろうか。建設省都市局長通達（1991年6月24日）では、住宅地整備方針は「良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープラン」としての性格を与えられている²¹⁾。しかし、この「住宅マスタープラン」が、例えば都市再開発のマスタープランである都市再開発方針とはどのような関係に立つのか、大都市法上は具体的に明らかにされていない。都市計画法に対する特別規定である点では、両者は並立関係にあり、都市計画、都市再開発、住宅というそれぞれのマスタープランが併存、並立する建前になっているのである。しかも、これらのマスタープランは、都市計画の「指針」ではあっても、いずれも都市計画決定に対して法的拘束力をもたないし、実効性も十分には確保できない存在に止まっているのである²²⁾。

いずれにしても、都市計画のマスタープランの策定主体を知事とする現行都市計画制度のあり方はもとより、縦割りの部門別マスタープランの相互関係をどのように調整し、総合化するかという問題は依然として課題として残されたままであるといつてよい²³⁾。1992年の第二次都市計画法改正により「市町村の都市計画に関する基本方針」、いわゆる市町村のマスタープランの制度が創設され

たが、この制度は知事の「整備・開発・保全の方針」に拘束される存在であり、市町村の都市計画権限が実質的には著しく限定されていることもあって、「下からの都市計画」としての固有のビジョンと方向づけ、そしてその実効性を確保する手掛かりと仕組みは依然として付与されていないのである²⁴⁾。

さて、住宅計画と都市計画との「連携」の試みが現行都市計画制度の枠組みに完全に組み込まれる形でしか仕上がらなかったのはなぜであろうか。それは、建設省における大都市法改正案の立案過程において、住宅局が、都市局の「従来の都市計画の考え方に譲」り、現行都市計画制度の枠組みに妥協した結果であったといわれている²⁵⁾。住宅行政の面から、土地の住宅用途としての利用計画を底辺レベルまで下ろして定めようとするならば、それは知事の都市計画決定権限と正面から衝突せざるをえない。そこで、下からの住宅マスタープランという要請と「上からの都市計画」との、この制度上の矛盾を回避すべく、区市町村レベルの住宅計画を切り落とす一方で、都府県供給計画の中身を知事が定める「整備・開発・保全の方針」に「つないでしまう」形で両者を接着し、この矛盾をとりあえず収拾したのではなかろうか²⁶⁾。この経緯はともかく、結果的には、区市町村長が定めるものとして住宅地地審議会から提案された「地域住宅計画」は、大都市住宅計画制度の重要な一翼を担うべき底辺レベルの計画であったにもかかわらず、その策定要件が法制度としては定められずに終わったことである。これは、大都市法改正における大きな問題点の一つであるといわなければならない。

もう一つの問題点は、大都市法改正に際し、住宅供給のための事業システムに関する事項、例えば優良な住宅供給プロジェクトの認定制度や中堅勤労者のための「都市定住住宅」の供給、従前居住者対策の推進等にかかる一連の施策は立法化されずに終わったことである。このため、新しい住宅計画である都府県供給計画の実効性を裏打ちすべき供給手法なり政策手段が、法制度上、同時には用意されなかったことである²⁷⁾。つまり、大都

市住宅計画制度は、住宅の供給主体と供給責任にかんし、従来からの住宅建設計画法の体系に全面的に依拠する形がとられた。したがって、建設省の大都市住宅対策は「一般勤労者の手の届く住宅」²⁸⁾ 確保にははじめから決め手を欠くという致命的な限界をもったままスタートすることとなったのである。すなわち、建設省は公共住宅の直接供給という地点からは一步踏み出して、供給要因の改善・住宅需給の緩和という視点から住宅・宅地市場に積極的に介入して広域的に需給調整を行うことにより、市場メカニズムを通じて適切な住居費負担を実現しようという考え方に立ったものの、原因者負担といった新政策手法の採用は経済界の反対で見送る一方、新たに利用者サイドの援助にまで踏み込むことは慎重に回避したのである²⁹⁾。第三の問題点としては、住宅行政への総合的取組みという課題に関し、大都市法改正に際して、国レベルにおける総合的住宅政策体系の確立をめざすべき住宅基本法制定論議を棚上げした形で改正法が制定された経緯³⁰⁾を指摘しておかなければならない。このため、住宅行政の総合化にかかわる基本的課題——住宅政策の目標や住宅水準の目標設定、国・地方自治体の役割分担、財政負担、適切な住居費負担の確保と家賃補助制度——は一括して回避され、先送りされたのである。この矛盾点への対応が、東京都や特別区の住宅基本条例制定、要綱行政という様々な実験的試みの動きとなって急速に展開されることになったのである。

そこで、大都市住宅計画の策定に関し、都府県と区市町村の連携を大都市法の枠組みをこえてどのように確保していくのか、また、各自治体の独自の住宅施策を、「手の届く住宅の確保」に向けてどのように都府県の住宅計画の内容として盛り込んでいくのかということが、新住宅計画の実効性を確保するために新たな課題となったのである。次にこれらの点を東京都の住宅マスタープランを素材にして考えてみることにしたい。

3. 東京都住宅マスタープランの構造

さて、東京都住宅マスタープランの構造はどの

ようなものであったのか。東京都住宅マスタープランは大都市法改正にもとづく「都府県供給計画」及び住宅建設計画法による住宅建設五箇年計画という性格と併せて、東京都長期計画にもとづく自治体独自の「総合的住宅計画」としての性格をもち、いわば三重の性格を併せて与えられた住宅計画であった⁸¹⁾。東京都住宅マスタープランの構造上の特徴は、第一に、東京都と区市町村の二段階の計画体系をとったことである。この点において東京都住宅マスタープランは、国の大都市住宅計画体系が国と都府県の二段階のシステムを制度化しただけに止まって、市区町村レベルの地域住宅計画を任意の住宅計画に止め法制化しなかったことと比べ大きな違いである。

もともと、東京都住宅政策懇談会の提言⁸²⁾では、住宅マスタープランは住宅政策を体系的・総合的に推進するための「基本となる計画」と位置づけられており、さらに区市町村段階における住

宅マスタープランにおいては、地域ごとに目標とする住宅市街地像を描き、住宅の供給・住機能の保全に関する施策も盛り込みながらこれを都市計画に反映し、土地利用計画の詳細化につなげるべきだとする考え方であった。したがって、当初から計画策定主体は、東京都と区市町村の二段階の体系とするという発想であった。

1992年3月に制定された東京都住宅基本条例においては、その主要な内容の一つとして東京都住宅マスタープランに関する規定を設け、その中で間接的な形ではあるが、都と区市町村の住宅マスタープラン相互の関係について定め、区市町村住宅マスタープラン策定に対する都の援助規定を盛りこんだのである⁸³⁾。ここに東京都レベルだけでなく、基礎的自治体において住宅計画を策定する手続きが東京都条例によって公式につくり上げられたわけである。

そこで、東京都の住宅マスタープランは区市町

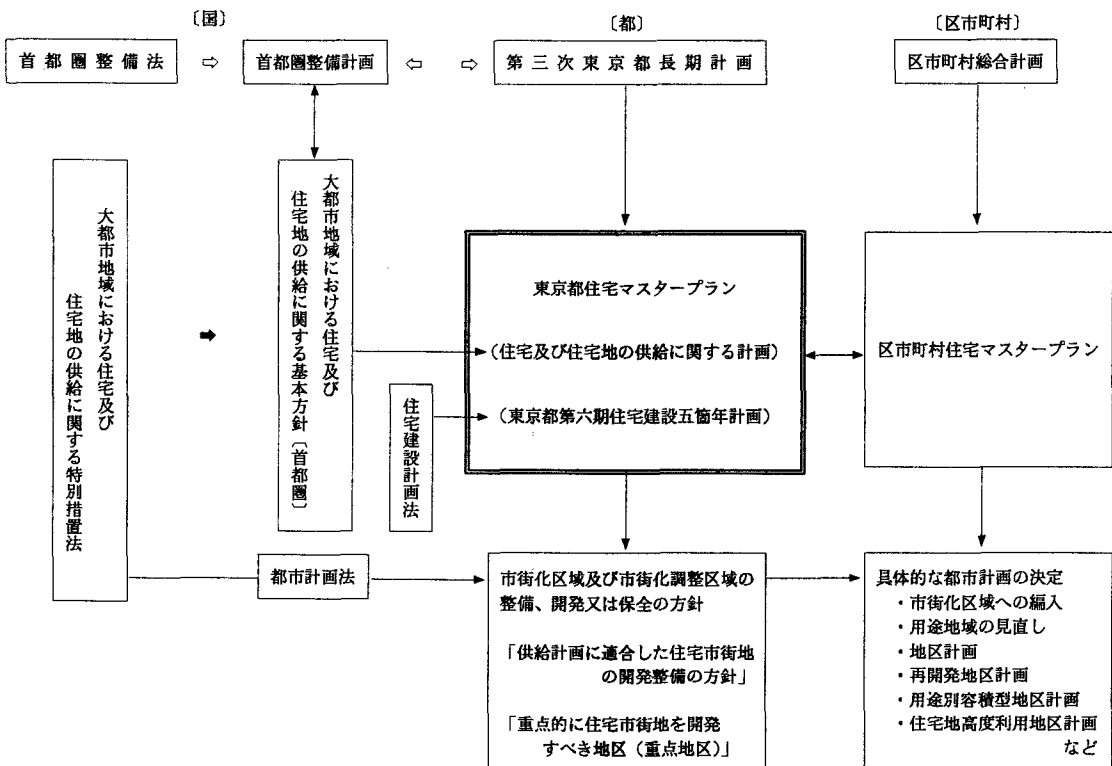


図2 東京都住宅マスタープランの位置づけ

出典：東京都住宅局『東京都住宅マスタープラン』1991

村住宅マスタープランの指針として位置づけられ、これに区市町村住宅マスタープランの策定をまわってフィードバックを行い、また、計画のローリングを通じてその内容の充実を図っていく仕組みをつくりあげたのである。すなわち、東京都の計画は5年ごとに、重点供給地域の指定は概ね2年ごとにそれぞれ見直すものとされている。したがって、その見直しの時期に合わせて、区市町村の住宅マスタープランの見直し結果が東京都へ一括してフィードバックされる仕組みが設けられたのである³⁴⁾。

第二に、地域別の住宅施策がこの計画の大きな眼目の一つとして具体的に示されたことである。地域区分は、区部を都心部及び隣接区域、下町区域、都心・副都心に隣接した住宅区域に三区区分し、多摩地域を東西に二区分し、それに島しょ地域をあわせて6つの区域に分けてある。例えば都心部及びその隣接区域である都心の7区（区域は千代田、中央、港、台東、文京、新宿、渋谷の7区）は、定住人口の減少が著しい地域、すなわち10年間に10%以上の人口減少があった地域をもって構成され、定住人口の維持回復を目標とした住宅市

街地形成を目指すものと定められている。

そして、住宅供給目標の全体フレームがそれぞれ6つの地域ごとにブレイク・ダウンして示され、地域の特性に応じて、施策展開の方向を計画の柱となるべき「公的関与または支援による供給計画」と併せて計画目標量が具体的に明らかにされている。

このように、地域別の計画目標量が住宅計画として具体的に示されたのは初めてのことであり、それは、区市町村の住宅政策への取組みを誘導し、それぞれの政策努力を有効に機能させていく上で有力な手掛かりになるものといっていよい³⁵⁾。因みに、都心7区の10箇年の住宅建設目標戸数は17.3万戸、うち公的関与または支援によるもの4.5万戸と定めている。

第三に、住宅市街地の開発整備の方向づけがゾーニングの形で示されたことである。具体的には、「まちづくりにおいて居住空間の確保を重視すること」、「多様な個性をもつ住宅市街地の特性に応じて住宅政策を推進していく」という視点から、東京都独自のゾーニングが行われたのである³⁶⁾。

東京都では、国の供給基本方針で掲げられた低

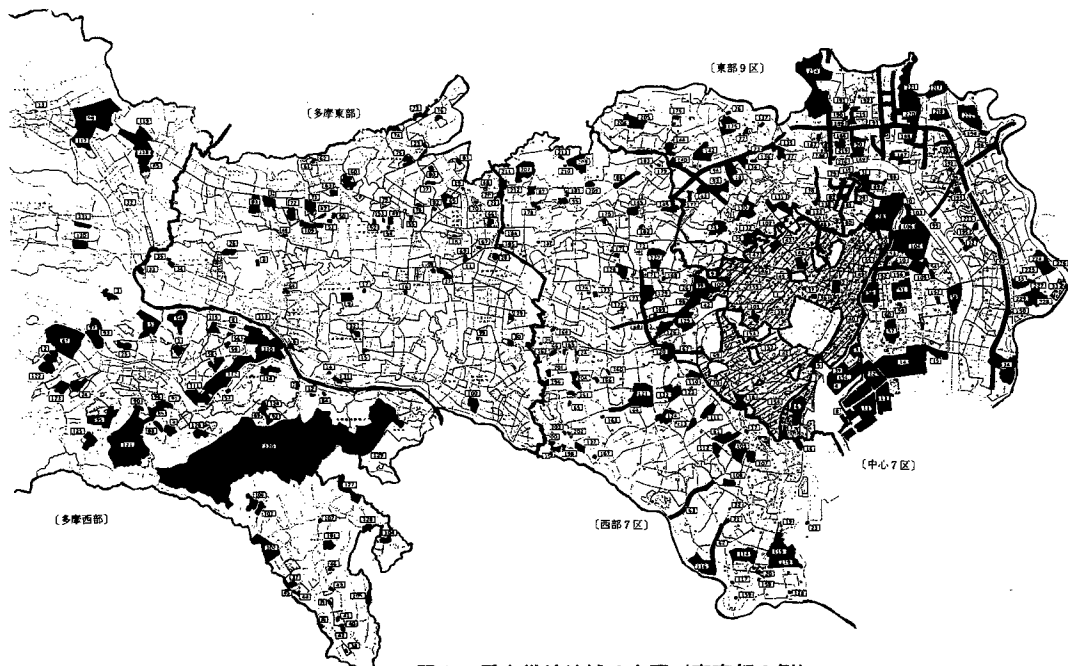


図3 重点供給地域分布図〈東京都の例〉

未利用地や市街化区域内農地等の有効・高度利用などの施策をふまえて、住宅市街地整備ゾーンを9つの類型にとりまとめている。それは、都心居住の回復、土地利用転換の誘導、住宅供給型再開発の促進、住環境の整備、農住市街地の形成などを内容とするものである。住宅市街地の面積は、住環境の保全・維持・向上にかかるもの約55,000haを含めると10万haに達し、東京都全域約22万haの半ばに及んでいる。

ここで、とくに注目すべきことは、例えば、人口減少の著しい都心区を対象とした都心居住回復ゾーンにおいては、住機能を維持するとともに、住宅付置政策の展開などにより、商業・業務系用途と住宅との複合化を進め、積極的に住宅供給を図るという方向を明確かつ具体的にうち出した点である。さらに、重点供給地域としては異例の形で、都心7区の面積の6割に相当する5,600haを一地区として一括して指定し、10年間に3万戸に上る住宅供給が計画されたのである。

また、低未利用地の工場等今後の土地利用転換が見込まれる土地利用転換誘導ゾーンでは、様々な都市計画的手法・事業手法（再開発地区計画や特定住宅市街地総合整備促進事業など）を活用して公共施設の整備を図りながら、土地利用転換を住宅系用途に誘導することとしている。このゾーンでは、重点供給地域が46地区、2,000haにわたって指定されており、計画戸数は各ゾーンの中では最大の約15万戸に上っている。それは重点供給地域全体の30%を占め、ゾーン全体の中でいわば住宅供給にとって要の地区とされているのである。

東京都は、「重点供給地域」としては事業の緊急性や成熟度を考慮して、全体で概ね1ha以上の地域360地区、約19,000haを指定しており、この地域内の計画戸数を50万戸とし、大都市法改正にもとづく総計画目標戸数(173万戸)の30%程度を確保するものとしている⁸⁷⁾。これが具体的にこの計画の実効性を裏づける手立てとされている。

さて、重点供給地域として指定された地域では、住宅計画上、その整備・開発の計画なり整備手法が具体的に特定される形で示される仕組みになっている。また、「整備・開発・保全の方針」には、

都市再開発方針の場合と同じような形で、地域の開発・整備の目標や土地利用の計画、都市施設・地区施設の概要が盛り込まれ、必要に応じて主要事業の概要なり都市計画に関する事項が定められる建前となっている⁸⁸⁾。

そこで、問題はまず都市再開発方針と住宅市街地整備方針という縦割りのマスタープラン相互の調整ないし一体的運営をどのように確保していくのか、その手続きなりルールの確立という問題である。すでに1986年に決定している東京都の区部再開発方針（1990年に方針の見直し決定）における「一体的・総合的に再開発を促進すべき地区」、いわゆる再開発促進地区や再開発誘導地区の中から、今回、区部でかなりの地域が住宅供給の重点供給地域として重ねて指定された経緯がある。つまり、重点供給地域の多くは再開発促進地区等の既存計画に依存し、重複する形をとっているのである。このため、都市計画行政と住宅行政の相互の連携と一体的運営の確保が、再開発を住宅供給型の方向に誘導し、かつ住宅計画を実際に機能させていく上で不可欠の条件となったことである。

第二に、住宅計画の根幹をなす重点供給地域について、様々な事業主体から構成されている再開発事業等の進行管理をどのように総合的に行い、また、その促進方策を講じていくのかという問題である。とりわけ市街化区域内農地や低未利用地の宅地化に際し、関連公共施設等の整備を含めて必要な様々な施策が「総合的かつ有機的連携の下に」⁸⁹⁾調整され、実施されるような体制なり仕組みをはたして具体的に構築できるのかという問題である。この点は、個別の事業計画を全体的な立場から横断的に調整する仕組みが存在しないだけに、この隘路が逆にその成否や進捗を大きく左右する条件となりかねないのである。

第三に、重点供給地域以外の地域において、住宅市街地整備の方向なり内容を土地利用計画の詳細化に結びつけ、それをどのように具体的に実現していくのかという問題が残されているのである。このことは、マクロの計画目標と計画の大枠を示すに止まる東京都の住宅マスタープランだけでは到底対応できない課題であって、区市町村レ

ベルの住宅計画の課題として具体化していく必要がある。この点は都と区市町村の役割分担のあり方、ないしは二段階の計画体系のフィードバックシステムを、今後具体的にどのように作動させていくのか、また、その条件整備如何という問題とかわかってくるのである。とりわけ区市町村がその住宅計画の内容を、1992年の都市計画法改正に伴う用途地域指定の見直しを通じて、地域の住宅まちづくりに向けてどのように具体的に結びつけ、実効性あるものにしていくことができるかという点が、さしあたり大きな課題となるであろう⁴⁰⁾。

それではさいごに、「物としての住宅」の供給計画の外に、東京都独自の住宅政策はどのように住宅計画に盛り込まれたのであろうか。東京都住宅マスタープランでは、特に重要な領域について住宅政策の分野別施策の方向を示してあり、それは高齢者向け住宅、民間住宅の供給誘導、まちづくりとの連携及び公共住宅の供給にわたって具体的に明らかにされている⁴¹⁾。そこで、肝心のアフォーダビリティの実現ないし「適切な住居費負担の確保」という政策目標との関連ではどのような施策が掲げられているのか、この点を主としてみておこう。

それはまず、都民住宅制度という新しい公共住宅制度の創設を含めて、公共住宅の概念を大幅に拡張したことが特徴である。具体的には、公共住宅の直接供給という従来の手法のほか、新たに、民間賃貸住宅を公共住宅として借上げる方式や公的な性格をもつ民間団体による管理委託方式なども公共住宅の中に取り入れたこと、家賃に高地価を反映させないと同時に、間接的な家賃補助方式を取り入れるなど、様々な工夫をこらしたことである⁴²⁾。

第二に、住宅市場において、ファミリー向けの優良な民間賃貸住宅の供給を誘導する東京都独自の制度を創設したことである⁴³⁾。これは供給者にたいする援助の形を通じてその効果が居住者に及ぼされる仕組みでドイツの社会住宅制度をモデルにしたものであるといわれている。この制度は、都が一定のガイドラインを設けて、規模、設備、

環境が優れた民間賃貸住宅を認定して登録し、利子補給や税制上の優遇措置などの支援を行うとともに、家賃コントロールや、登録した住宅についての都民への情報提供を行う仕組みを組みこもうというものである。いずれも既存公共住宅制度を補充・補完し、アフォーダブルな住宅を供給しようという新しい試みであり、また、民間住宅市場への公的介入とその組織化、ないし「社会化」という方向を打ち出している点が注目される。

しかし、いずれも既存の公共住宅との相互関係をどのように構築するのか、また、公共住宅政策に伴う所得移転効果によって、非入居者との不公平の拡大という問題もある。さらに、間接とはいっても、長期の家賃補助方式等による財政負担の累積という問題、また、住宅経営には地方負担は生じないという制度の建前から、地方交付税の手当てすらなされていないという財政制度上の未整備という問題⁴⁴⁾など、財政上の隘路が住宅及び都市計画の法的権限の制約とならんで、自治体住宅行政の展開を決定的に制約する要因だといわなければならない。

また、区部中心部における住宅確保に関しては、東京都住宅マスタープランにおいて、公式の計画ではじめて都心区の住宅付置政策への支援の方向を明確に打ち出した点をあげておかなければならない⁴⁵⁾。じじつ、大都市住宅対策をめぐる国の検討過程ではハウジングリンケージにかんする一般的な制度化にむけての本格的な取り組みが過度な権利制限になる等の理由から回避されてきた経緯にあるだけに、この東京都の対応はそれなりに評価すべき面をもっていたといえることができる。それは、日本型ハウジングリンケージが要綱行政として定着しているという既成事実を公式に追認し、次善の策としてこれを積極的に活用していこうという計画であったからである⁴⁶⁾。その内容は具体的には、様々な都市計画手法の活用や、公共住宅の借上げ方式の採用を含めて東京都が特別区の取組みを援助しようというものである。たしかに住宅付置政策は、単独では一般都民の「手の届く住宅」を供給できないだけでなく、住宅と業務施設の複合ビル開発を前提にしているため、職住

の不均衡の著しい都心区域において業務系ビルの増加をさらに招きかねない。この政策は「均衡あるまちづくり」という東京都が掲げている政策目標に必ずしもそぐわない、むしろ逆行しかねないという問題すらはらんでいるのである。このジレンマを打開して、いわゆる都心居住を具体的に確保をしていくためには、住宅政策に加えて、都市の全体容量ないし都市の限界容量にたいし有機的な関連をもたせて、業務系ビル開発を制御していくという都市計画の政策枠組みづくりが必要とされる。つまり、個別の敷地単位での開発を、地区的なレベルで有効にコントロールできるような仕組みの構築という問題も含めて、本来のハウジング・リンケージの実現にむけて都市の成長をどのように総合的に管理していくのか、そのための総合的な都市政策の確立が要請されているのである。

4. 残された課題

以上に述べたとおり、東京都の様々な独自施策や個別的な都市計画手法の活用によっても、高地価の状況において「手の届く住宅」の供給は、量的にも、また地域的にも極めて限定されたものにとどまらざるをえない。都心居住の回復や居住継続確保という課題は、住機能の維持・回復・拡大と併せて、アフォーダビリティを確保できない限り、容易には解決しがたい状況にある。都市への定住性、ないし居住継続とのかかわりの中で、適切な住居費負担の実現を確保するためには、従来の公共住宅供給政策の枠組みをこえて、需要側への援助策をふくむ総合的な住宅政策が求められなければならない。東京都議会では、東京都の住宅政策の総仕上げともいうべき1992年3月の東京都住宅基本条例の制定に際して、住宅基本法の制定を求める意見書を採択した⁴⁷⁾。この意見書は、居住継続の最大の阻害要因であるアフォーダビリティの解決をその主旨として国に求める形になっているのである。首都東京においては、住宅基本法制定に向けての社会的合意が、都及び特別区のレベルにおいて徐々にではあるができ上がりつつあるとみてよいのではなかろうか。つまり、居住水

準の確保と合わせて、適切な住居費負担の実現をめざすべき住宅政策が、今や検討課題として真剣に取り上げられるべき条件が整いつつあるのである⁴⁸⁾。しかし、住宅行政をめぐる縦割り行政の壁は依然として高く厚いといわなければならない。この縦割り行政の壁の打開と、国レベルでの総合的な住宅政策の形成及び、住宅・都市計画行政における行財政制度の確立なくしては、自治体住宅行政は、住宅マスタープランの成立にもかかわらず、その総合的な政策展開のための基盤をもちえないといわざるをえない。

政府の「総合土地対策要綱」は、「総合的」土地対策の一貫として住宅・都市計画制度の抜本的改革を要請してきたにもかかわらず、いまだ総合的住宅行政を確立させるまでには至っていない、その道のりは遠いとみるべきであろう。

注

- 1) 中曾根内閣の民活政策から地価高騰と土地対策にいたる政治的背景の分析については、大嶽秀夫『自由主義的改革の時代—1980年代前期の日本政治』1994、中公叢書、第8章参照。なお、東京都の地価規制対策としての「東京都土地取引の適正化に関する条例」及び国土利用計画法の改正による地価監視区域制度の創設の経緯については、前田昭信「地価高騰とその対策」日本不動産学会『季刊日本不動産学会誌』Vol. 3、No. 3、p. 29~36参照。
- 2) 建設省建設経済局宅地開発課・住宅局住宅政策課監修『大都市住宅・宅地対策—住宅・宅地問題解決への土地活用戦略—』1992、第一法規出版株式会社、第Ⅲ章「大都市住宅・宅地供給基本方針策定までの経緯」参照。
- 3) 大都市法改正の概要については、岡田俊夫・大藤朗「大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法の一部改正と都市計画法及び建築基準法の一部改正について」『ジュリスト』第962号、1990、9、参照。
- 4) 東京都住宅政策懇談会は、日笠端東京大学名誉教授を座長として発足し、東京都における住宅政策のあり方について新たな視点に立って、既存の枠組みにとらわれることなく、幅広い角度から検討すること

- を東京都知事から諮問され、1988年10月に中間報告、1990年4月に最終報告が行われた。
- 5) 東京都の住宅行政への取組みの経過については、鈴木俊一『東京21世紀への飛翔』1990、ぎょうせい、p. 233～6及びp. 239～42参照。
- 6) 西尾勝「都市計画の行政制度」『都市問題講座(7)・都市計画』1966、有斐閣、p. 94～5。
- 7) 1968年の都市計画法第13条(都市計画基準)では、都市計画を「一体的」かつ「総合的」に定めなければならないとされているが、実際上総合性が保たれているとはいえない実態である。土井幸平、川上秀光外編『新建築学大系16・都市計画』1991、彰国社、p. 15、及びp. 166参照。わが国都市計画制度には、「整備・開発・保全の方針」があっても、この制度はマスタープランとしての性格も機能も与えられておらず、「マスタープランに基づいて個別の都市計画を定める」という仕組みが存在しないのである。(同上、p. 166)
- 8) 例えば1968年都市計画法制定に際し、国会の法案修正により都市計画法第18条2項に、都市計画は「住宅の建設及び居住環境の整備に関する計画を定めなければならない」という規定が加わったが、この規定の趣旨は「健康で文化的な都市生活」の実現を都市計画の一つの目標として強調するに止まり、「独立した特定の計画」の存在までを認めようとしたものではないといわれている(建設省都市局都市計画課監修『逐条問答都市計画法の運用』1989、ぎょうせい、p. 230)。都市計画法上、個々の住宅は法定都市計画の対象たる都市施設とはされないのである。下総薫教授は建設住宅行政をふりかえって、「都市計画というのは住宅とは何か無縁な形で来た」と評価し、今日も依然として住宅と都市計画は結びつかないと指摘されているが、大都市法改正によって創設された住宅マスタープランについては、「まだちょっと距離はありますけれども」、区市町村には「いい刺激になっていくことだろう。」と述べておられる。(『(社)日本住宅協会編『昭和の住宅政策を語る』1992、p. 302)。なお、森村道美「都市空間計画の課題」『岩波講座 現代都市政策IX 都市の空間』1973、岩波書店、所収、p. 31参照。
- 9) 西尾勝教授は、臨時委員として参画された建設省住宅地審議会住宅部会の中間報告にかんし、「建設行政にとって画期的意義をもっている」と評価し、「今回は住宅供給の促進、住宅の質の向上という観点から用途地域制が見直され、都市計画規制の見直しが進められた」と指摘し、「住宅政策の観点から都市計画制度が検討されたのは、初めてのことである。」と述べておられる。また、上記中間報告で答申された大都市住宅計画体系にかんしては、「国がガイドラインを示し、市町村レベルで住宅計画を策定するという計画体系は、市町村が策定した計画を知事、建設大臣が承認するという従来の都市計画体系の仕組みを逆転させている。」と評価し、それが建築確認業務の市町村レベルへの移管と住宅計画推進のための各種誘導手段の付与により、まちづくりに対する市町村の裁量領域を拡大していく方向性を示していると指摘しておられる。(市街地住宅研究会編『都市住宅のルネッサンス』1989、11、ぎょうせい、p. 7～9参照。)のちに述べるとおり、市町村レベルの住宅計画策定業務は法制度上位置づけられずに終わったけれども、それが予算補助一建設省通達の線で位置づけられ、東京都においては東京都住宅基本条例上、明確に制度的位置づけを与えられていった点は注目すべきであろう。
- 10) 岡本圭司「大都市法改正と都の住宅政策」住宅問題研究会・(財)日本住宅総合センター編『住宅問題事典』1993、東洋経済新報社、所収、p. 63。
- 11) 建設省住宅局住宅政策課監修、住宅政策研究会編『住宅政策の新展開—第六期住宅建設五箇年計画の解説—』1992、ぎょうせい、p. 211～213参照。
- 12) 岡本圭司、前掲論文、p. 63。
- 13) 建設事務次官通達「大都市地域における住宅及び住宅地の供給に関する基本方針の施行等について」(平成3年6月24日建設省住政発第71号、東京都知事あて)『東京都住宅マスタープラン』所収、p. 149～50。
- 14) 板倉英則「大都市地域における宅地供給の促進策について」『季刊日本不動産学会誌』Vol. 6、No. 2、p. 44。
- 15) 住宅供給にかんする広域方針については、韓国首都圏に類似の計画例があるといわれる(建設省「大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する

特別措置法の一部を改正する法律案想定問答集」1990年5月、p. 62)が、「重点供給地域」及び「重点地区」に関する発想、アイデアについては、それが具体的に何をどのようにモデルにしたのか明らかではない。

- 16) 渡辺俊一「1992年都市計画法改正の意義—マスタープラン論との関連において」『法律時報』66巻3号、p. 50。「整備・開発・保全の方針」の内容としては、建設通達により、都市計画の目標や土地利用の方針、交通体系の整備、自然環境の保全その他公共の施設の整備方針などを盛り込むものとされていた。なお、「住宅建設の方針」にかんしては、従来から上記方針の中で必要に応じて定めることができるという建前であったが、その策定は義務づけられておらず、任意であったこともあり、これは現実にはほとんど定められていないのが実情であった。
- 17) 同上、p. 50。なお、大塩洋一郎編著『日本の都市計画法』1981、ぎょうせい、p. 282～6、及びp. 489参照。
- 18) 渡辺俊一、前掲論文、p. 52。
- 19) 板倉英則、前掲論文『季刊日本不動産学会誌』Vol. 6、No. 2、p. 44。
- 20) 建設省建設経済局宅地開発課・住宅局住宅政策課監修『大都市住宅・宅地対策』p. 191及びp. 195。
- 21) 建設省都市局長通達「住宅市街地の開発整備の方針の策定とこれに基づく良好な住宅市街地の開発整備の推進について」建設省住宅局監修『住宅六法平成4年版』ぎょうせい、p. 149。
- 22) 土井幸平、川上秀光外編、前掲書、p. 166「整備・開発・保全の方針」は本来の「マスタープランとしての働きを十分持つに至っていない」(同上、p. 166)、つまり実効性確保の課題は解決されていないとみることができる。
- 23) 渡辺俊一教授は、「整備・開発・保全の方針」が「事実上、中央省庁の縦割り行政による決定を自治体レベルで調整する役割を担わされたこと」、そしてそれが「行政内部での調整手段・運営指針としては機能した」が、基礎自治体レベルで自由なビジョンを描き出したり、きめ細かな「まちづくり」には不向きだという点を指摘している。(前掲論文、p. 52)
- 24) 渡辺俊一、前掲論文、p. 52参照。

- 25) 26) 社団法人日本住宅協会編、前掲書、p. 272。当時、建設省住宅局長であった伊藤茂史氏は、この経緯を次のように語っている。「——都市局との関係では、先ほど来言っていますように、住宅サイドが土地の住宅としての利用計画として即地的なところまでいくということと、都市計画との関係が真っ向からぶつかってしまったわけです。それで結論からいいますと、大都市法案では国がうたった供給基本方針に基づいて都道府県が供給計画をつくるわけですが、その供給計画の中身を、都市計画の側の整備開発保全の方針で供給計画に適合したものをつくる義務を知事に課すということで、都市計画につないでしまったわけです。例の市街地住宅懇談会以来の議論というのは、どちらかという、住宅部局で知事、県レベルも、市区町村レベルの計画までずっとおりにいくということで地面に到達しよう。それで、東京で言えば区長さんのところが都市計画の権限にしても建築基準の権限にしても非常に大きいわけなので、そここのところに住宅サイドでおりにいて、即地的な計画をつくって、そういう都市計画や建築基準の手法を駆使してもらう、そうしなければ(住宅計画は——筆者)うまく動かないのではないかという発想が連綿とあったわけですが、これは(住宅局と——筆者)と都市局との議論の中で従来の都市計画の考え方に譲ったわけです。したがって、住宅部局が住宅供給計画をつくって、それを都市計画におろすということを知事さんに義務づけたという形になりましたが、ここが大都市対策がうまくいくかどうかのキーポイントだと思います。これに市区町村が従わなければならない形になるわけですから——。」(前掲書、p. 272～3)
- 建設省住宅局長の私的諮問機関である市街地住宅懇談会では、「総合土地対策要綱」に盛り込まれたハウジングリネージ制度を始めとする住宅政策の具体化に取り組み、市街地住宅の供給対策として、特に「都市計画等の規制誘導による住宅供給」と「大都市に立地する企業の住宅費負担」の二項目について検討が行われたが、それは、従来の住宅政策の手法である融資・減税・補助金といった「アメ」とは「全く異質な」手法を追求した試みであった。結局、前者については、一般的な制度化にむけ

ての本格的取り組みは回避され、後者の企業の「原因者負担」といった政策手法は経済界の反対で結論を得られずに終わったのであった。(前掲書、p. 270) いずれにしても、住宅政策が土地に密着する形で「都市計画、建築基準的な制度」に入りこんでいくスタイルで、業務系開発に伴う「住宅開発義務等制度」の創設などの検討がなされ、新たな政策手法を開拓しようとした点は不発に終わったけれども注目すべき動きであったといえるであろう。

27) 岡本圭司、前掲論文、p. 66。なお、のちに立法化された住宅供給のための事業法としては、1993年5月に制定された「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」(法52号)が代表的なものである。同法により創設された「特定優良賃貸住宅制度」は、わが国の賃貸住宅政策体系の中で、従来の公共賃貸住宅制度と並ぶ新たな核となる制度であり、「民間主体による賃貸住宅に公的規制の網をかけた住宅制度」であって、住宅政策の新たな方式を確立するものだとして評価されている。(玉田弘毅「特定優良賃貸住宅制度の創設とその意義」日本住宅協会『住宅』42巻8号、1993、p. 4~7参照)

28) 「一般勤労者の手の届く住宅」とは「アフォードブル・ハウジング」の意味で使われており、「大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法の一部を改正する法律案、並びに都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律案に対する付帯決議(衆議院1991年6月8日)」では、「両法の施行に当たっては、一般勤労者の手の届く住宅を確保することを主眼として、政府は一丸となって施策間の有機的連携のとれた実効ある対策を早急に講ずることとし、次の諸点に留意し、その運用に遺憾なきを期すべきである。」と述べられている。とくに、大都市への一極集中の是正、地価抑制などと併せて、「住宅及び住宅地の供給にあたっては、できる限り公的住宅の供給を優先することとし、一般勤労者が手の届く価格または家賃の良好な住宅に入居できるように努めること」(傍点筆者)をうたっている。(建設省建設経済局宅地開発課・住宅局住宅政策課監修、前掲書、p. 147~8)

29) 大都市住宅対策の背景と経緯については、伊藤茂史氏の談話((社)日本住宅協会編、前掲書、p. 269~

70) 参照。なお、建設省住宅地審議会市街地住宅小委員会委員長であった巽和夫氏は、大都市地域の住宅問題にたいし「アフォードブルな住宅の大量供給を政策目標とすることとなった」経緯を明らかにするとともに、その方法としては「より直接的な効果が期待される供給要因の改善の方が重要だとしてこの方法を追求することとなった」と指摘しておられる。(巽和夫「大都市地域における住宅・宅地の供給について」日本住宅協会『住宅』39巻9号、1990、p. 5)

30) 住宅基本法案については、社会党をはじめ公明党、民社党各党から提案されているが、その中身である住宅政策の目標、国の責務についての考え方、住居費負担のあり方、そして目標とする居住水準等にかんし各党間には「非常な格差」があって、まだ各党間のコンセンサスが得られていないとの判断に立って、建設大臣は、今後「コンセンサスが早く煮詰まっていくことを私ども見守っていきたい」という見解を示したに止まったのである。「大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法の一部を改正する法律案」衆議院建設委員会速記録10号、平成2年6月8日、p. 36。なお、同上、p. 27参照。

31) 東京都住宅局総務部企画室・開発調整部都民住宅室編『東京都住宅マスタープラン』1991、7、p. 3。

32) 東京都企画審議室調査部編『東京都住宅政策懇談会報告』1990、4、p. 25~6。

33) 東京都住宅基本条例及びその性格については、住宅問題研究会・(財)日本住宅総合センター編、前掲書、p. 75~7及びp. 520~24。

34) 『東京都住宅マスタープラン』p. 4参照。

35) 川上秀光教授は、住宅政策とくに都心居住政策が成功しなかった原因をとりあげて、その一つとして、具体的な政策目標を量で描き、「数字のフレーム」を各地域にブレークダウンして示すことの重要性を施策実績のレビューといった点と併せてつとに指摘された(川上秀光『巨大都市東京の計画論』1990、彰国社、p. 112)が、「地域別住宅施策」の試みは、その方向に沿って各地域の政策努力を引き出し、これを検証する手掛かりの一步になるのではなからうか。なお、東京都の10箇年間の計画目標は、

- 区部全体で約121万戸、多摩・島しょを合わせて約54万戸で、全体では175万戸に上る。ただし、大都市法に基づく都府県供給計画の10箇年住宅供給目標量は、首都圏整備法の既成市街地・近郊整備地帯の区域(東京都の行政区域のうち奥多摩町・松原村・島しょを除く区域)にかかる173万戸である。(『東京都住宅マスタープラン』p.16)
- 36)『東京都住宅マスタープラン』p.61~3。
- 37)『東京都住宅マスタープラン』p.102。
- 38)建設省建設経済局長通達「住宅及び住宅地の供給に関する計画の策定について」(平成3年6月29日、関係都府県知事あて)建設省住宅局監修、前掲書所収、p.148~9参照。
- 39)建設省事務次官通達「大都市地域における住宅地の供給に関する基本方針の施行等について」(平成3年6月24日、東京都知事あて)、『東京都住宅マスタープラン』所収、p.149~50。
- 40)東京都の「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」(平成5年9月)は、平成5年6月の都市計画地方審議会答申「東京における土地利用に関する基本方針について」に示された考え方にもとづき、今回の用途地域等の見直しの目標として、「区部中心部等における住環境の保護や住宅の確保を図り、職と住の均衡のとれた多心型都市づくり」の推進を掲げていることは注目される。なお、上記答申では、とくに「市民がゆとりある住生活を実現することができるよう、東京都住宅マスタープラン等と連携した土地利用のあり方を検討することが求められている」と指摘している。
- 41)『東京都住宅マスタープラン』第3章I参照。
- 42)43)岡本圭司、前掲論文、住宅問題研究会編、前掲書、p.71~2、p.74及びp.76参照。
- 44)石原信雄『地方財政法逐条解説』1986、ぎょうせい、p.158参照。
- 45)岡本圭司、前掲論文、住宅問題研究会編、前掲書、p.73参照。
- 46)日本型ハウジングリネージというべき都心部の特別区における住宅付置制度の仕組みと実態及びその問題点については、東京市政調査会研究部『都市人口減少と行政対応』1991、東京市政調査会の第4章、とくにp.110-25参照。なお、当時の建設省住宅局長 伊藤茂史の見解については、「参議院建設委員会会議録第8号、(平成2年6月19日)p.27参照。
- 47)福岡峻治「東京都における住宅政策の展開」土地問題研究会編『土地問題の手引き』1992、ぎょうせい、p.134参照。
- 48)岡本圭司、前掲論文、住宅問題研究会編、前掲書、p.77~9参照。

文 献 一 覧

- 板倉英則(1990)「大都市地域における宅地供給の促進策について」日本不動産学会『季刊日本不動産学会誌』Vol.6, No.2
- 岡田俊夫・大藤朗(1990)「大都市地域における住宅地等の供給に関する特別措置法の一部改正と都市計画法及建築基準法の一部改正について」、『ジュリスト』第962号
- 岡本圭司(1993)「大都市法改正と都の住宅政策」住宅問題研究会・(財)日本住宅総合センター編『住宅問題事典』東洋経済新報社
- 川上秀光(1990)『巨大都市東京の計画論』彰国社
- 寺尾 仁(1994)「住宅政策と新都市計画法」、『法律時報』66巻3号
- 東京都住宅局総務部企画室・開発調整部都民住宅室編(1991)『東京都住宅マスタープラン』
- 渡辺俊一(1994)「1992年都市計画法改正の意義」、『法律時報』66巻3号

Key Words (キー・ワード)

Housing Master Plan (住宅マスタープラン),
Residential Area Improvement Zone (住宅市街地整備ゾーン),
Priority Area (重点供給地域), Affordable Housing (アフォーダブル・ハウジング)

The Making of the Tokyo Metropolitan Housing Master Plan and its Structure

Shunji Fukuoka*

*Center for Urban Studies, Tokyo Metropolitan University
Comprehensive Urban Studies, No.55, 1995, pp.73-87

In this article I have attempted to clarify the structure of the Tokyo Metropolitan Housing Master Plan which is based on the Large City Law (Special Measures Law for Facilitating Supply of Housing and Residential Land in Major Metropolitan Areas) enacted in 1990. The Housing Master Plan created Residential Area Improvement Zones and high-priority areas to receive good-quality housing by fiscal year 2000.

I have described the basic issues and problems facing the Housing Master Plan, together with administrative restrictions on the supply of affordable housing.

This article will present some suggestions for Japanese urban housing policies and municipal studies.