

F-21

住宅マスタープランにおける“ユニークな取り組み”に関する研究 東京都の地方公共団体を事例として

A Study on “A Unique Endeavor” of the Housing Master Plans by Municipalities
Case of Action by Municipalities on Tokyo

宇於崎勝也¹Katsuya Uozaki¹

As a part of house administration, "The Housing Master Plan of Tokyo" was devised in 1990. The Housing Master Plan is devised individually municipalities of Tokyo. However, The Housing Master Plan is not the end if it made once. It grows, when the contents adapted themselves to the actual condition of municipalities. This paper takes up “a unique endeavor” for The Housing Master plan in use of municipalities of Tokyo.

1. はじめに

住宅行政の総合的な取り組みの一環として、東京都では 1990(平成 2)年に「東京都住宅マスタープラン」が策定された。都内の地方公共団体も東京都から示された「区市町村住宅マスタープラン策定指針¹⁾」にもとづき、個別に住宅マスタープランが策定されることとなり、最も早い千代田区では 1991(平成 3)年 11 月に「千代田区住宅基本計画」を策定している。しかし、住宅マスタープランは、いったん作成して終了ではなく、社会背景や地方公共団体の総合計画の改定を受けて、変更されるもので、長くても概ね 10 年で見直しが行われている。東京都内ではすでに第 4 次の改定を終えた地方公共団体もあり、その内容も地方公共団体の実情にあわせたものへとこなれてきている。本稿では東京都 23 区 26 市で運用されている住宅マスタープランを対象に文献調査を試み、その中から「ユニークな取り組み」といえるものについて分析を試みる。

2. 東京都住宅マスタープランの現況

2006(平成 18)年 2 月に閣議決定され、6 月に公布された「住生活基本法」の制定を受けて、東京都では「東京都住宅基本条例」を同年に改正し、2007(平成 19)年に「東京都住宅マスタープラン」の第 4 次の改定を行った。この計画では次の 3 つを基本的方向として具体的な目標を掲げ、その実現に向けた施策の体系化を図り、各施策を総合的かつ計画的に推進していくものとしている。また、今後 10 年間の都の住宅政策についても、次の 2 つの視点を特に重視して、必要な施策を重点的に実施していくものとしている。

政策展開の基本的方向

1. 良質な住宅ストックと良好な住環境の形成
2. 都民が適切に住宅を選択できる市場の環境整備
3. 住宅に困窮する都民の居住の安定の確保
今後 10 年間に於いて特に重視する視点

1. 住まいの安全・安心の確保
2. 世代を超えて住み継がれる住宅まちづくり
これらの基本的方向や視点をふまえて地方公共団体の住宅マスタープランは策定されることになる。

3. 東京都の地方公共団体の住宅マスタープランの策定状況

都内 23 区はすべての区で住宅マスタープランを策定している。現在運用されているもので、最も古い策定は江戸川区の「住まいの基本計画(平成 11 年 8 月)」であり、第 4 次策定が運用されているものは墨田区、目黒区、板橋区などがあげられる。

市部 26 市のうち、住宅マスタープランが策定されているのは 12 市と約半数にとどまっている。策定済みのうち町田市は平成 23 年 4 月に改定作業を終えたが、小金井市をはじめいくつかの市が平成 14~18 年度に策定した、運用中の住宅マスタープランの改定作業を進めている。

4. 地方公共団体の“ユニークな取り組み”

4-1 板橋区の事前復興への取り組みについて

板橋区では個別目標の「安心・安全で良質な住まい・住環境の実現」を具体化する手法のうち、事前復興²⁾への取り組みとして「震災復興マニュアルの見直し」を掲げ、防災課、市街地整備課、住宅政策課が連携し、地域防災計画や震災復興マニュアルの見直しを継続的

1 : 日大・教員・不動産 Real Estate Science Major of CST

に実施することが盛り込まれている。安全・安心を目標に掲げる地方公共団体は多いが、事前復興を住宅施策と連動させているのは独自であり、防災意識の向上を住宅政策の中でも具体化している。

4-2 葛飾区の魅力ある住環境づくりについて

葛飾区では住環境としてまず「川を生かしたまちづくり」を掲げ、大規模河川では緩傾斜堤防や堤防と一体となった沿川市街地の高台化等の整備を促進し、耐震補強工事などの河川改修に合わせて、水辺の散策路の整備や川沿いの集いの空間の確保、桜つつみの復活、親水テラスの整備、河川敷の有効利用などを進めるとしている。景観に配慮した市街地空間づくりを掲げる地方公共団体は多いものの、河川と限定しているのは珍しく、原風景としての河川の重要性を住宅政策の中に盛り込んだ例といえる。

さらに、「コミュニケーションの場としての商店街の活性化」を掲げ、商店街の魅力を高めるためにイベントやブランドグッズ開発など商店街で実施する事業に対する支援を行うとともに、バリアフリー化や無電柱化、駐輪場整備などを進めるとしている。住環境にとって商店街は重要な施設ではあるが、住宅施策と連動させて商店街の整備を盛り込んでいるのは独自である。

4-3 府中市の農地との関係

府中市では「住環境の整備」の目標の中に、「農地の活用と保全」を掲げ、宅地化などによる農地の細分化を避けるため、農住組合事業の活用や生産緑地地区の指定・買い取り斡旋などを行い、まとまりのある農地の確保に努めることを明言している。さらに、水田でのレンゲ栽培や、農地を活用した緑の景観づくり、市民農業大学や農業まつりなど、市民が農業に触れ合い、理解を深める機会を拡充するとして、農地を活用したソフトな施策の展開を住環境の身近で発生させようとしている。本来、農地と宅地の混在は多くのトラブルを発生させる要因となるが³⁾、府中市の原風景としてとどめていきたいという思いが感じられる。

4-4 国分寺市の「田園住宅地」づくり

国分寺市では積極的な農地の活用が位置付けられている。「都市農地まちづくり計画」の策定促進を掲げ、市内に面的に広がる田園風景（生産緑地等）の計画的な保全および活用を目的として、生産緑地の集約化や相続等に備えた計画的な農地利用、宅地化農地の計画的土地利用を行うため、まちづくり条例に規定する「都市農地まちづくり計画」の策定の促進を図るとしている。さらに、都市農地と融和する計画的な住宅開発の誘導を図り、都市農地と融和した個性ある「田園住宅

地」づくりを進めることを明言している。この実現のために、農地所有者や地区住民等との協議の場となる「都市農地まちづくり協議会」の組織化を進め、支援を図るとしている。また、都市農地を都市の環境資源、市民が農業と親しめる憩いの場として積極的に保全・活用し、市民と営農者が連携して国分寺の伝統的な農業文化・営農環境を守り育てていくため、「市民農園制度」の活用・推進をめざすという目標も打ち出している。宅地と農地の関係の一步進んだ関係を見出しており、独自のものとなっている。

5. まとめ

住宅マスタープランは改定が進められ、地方公共団体の地域性を反映したものとなっているが、もともとが東京都から示された策定指針によっているため、その構成や内容がどうしても類似してくる。地方公共団体名を隠して中身を見ると、どこにでも当てはまる内容が多い。そのような中でここに挙げた4つの地方公共団体は個性を発揮した取り組みを盛り込んでいる。行政計画はその地方公共団体「らしさ」を出すことが重要でかつ最も難しい。実態をよくとらえて「ならば」の計画を立案することを考えていきたい。

注

- 1)住宅マスタープランの構成、項目内容、策定方法などが示されている。
 - 2)震災直後の混乱期に、復興準備の取り組みを実行することは困難なため、事前に復興計画の立案・策定等を行うこと。
 - 3)姜宗圭，小嶋勝衛，根上彰生，宇於崎勝也，高橋聖：「生産緑地制度の運用実態と都市計画的課題に関する研究」日本大学理工学研究所所報第77号 P.43～55，平成6年3月
- 参考文献

- [1]荒俣桂子，高見澤邦郎，岡崎篤行：「東京都の典型3区における住宅マスタープランの達成状況と改定の方向」日本建築学会大会学術講演会梗概（中国），PP1293-1294，1999年
- [2]大田区まちづくり推進部住宅課：「大田区住宅マスタープラン」平成23年3月
- [3]板橋区都市整備部住宅政策課：「板橋区住宅マスタープラン（第4次）」平成23年3月
- [4]葛飾区住環境整備課：「葛飾区住宅基本計画」平成23年3月
- [5]府中市市民生活部住宅勤労課：「第2次府中市住宅マスタープラン」平成16年4月
- [6]国分寺市都市建設部都市計画課：「国分寺市住宅マスタープラン」平成18年6月