

横浜市の住宅事情と今後の展望

宮脇勇喜 芳賀宏江

一 市民の住宅の実情

住宅の水準が、一般に低いといわれている。しかし、たとえば一住宅あたりの畳数や室数などは着実に向上しており、昭和四十八年の住宅統計調査と五十三年の同調査の結果を比べれば、それぞれ一九・九〇畳→二一・九四畳、三・三六室→三・三七室となっている。なかでも持家の水準向上には、めざましいものがある(図一)。

とはいえ、住宅の水準とは、住む者と、住む人、世帯との相関的なものであり、また人々の住宅に対する意識や需要内容も千差万別である。また平均値の向上の影に、居住水準の格差、とくに低水準滞

留層の存在があるのを見すごすこととはできない。

昭和五十五年七月、建設大臣の諮問機関である「住宅・宅地審議会」では、昭和六十年までに、すべての世帯が達成すべき水準として「最低居住水準」を、また平均的世帯が達成するのが望ましい水準として「平均居住水準」を答申している。これは、世帯人員ごとの必要面積など住戸規模のほか、設備や居住室の使用など方法などから成るものであるが(表一参照)、このうち住戸規模だけの指標で、昭和五十三年十月現在の本市の居住水準をみると、一五七、四〇〇世帯、一九・七%が最低居住水準に達しない住宅に在りてゐる。これを所有関係別にみると、

持家の場合、八・一%であるのに対し、借家では三一・六%となっている。

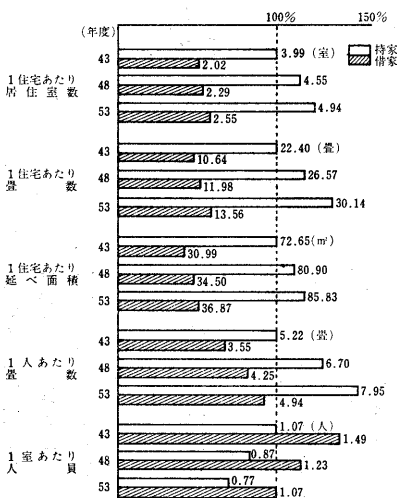
この最低居住水準未達世帯の属性に關しての本市分の詳細な統計はないが、推計によれば、四、五人世帯の借家居住者が多く、また所得水準も相対的に低くなっている。平均居住水準に満たない世帯は七〇・八%と、水準達成にはほど遠い状態である。

一方、昭和五十三年十二月に実施された「住宅需要実態調査」によれば、「住宅に困っている」および「何とかしなければならぬ」ほ

ど困っている」という、いわゆる住宅困窮世帯は、五年前の同調査結果の四一・一%から、四三・六%へと上昇している。一般的には住宅の水準は上がって

- 一 市民の住宅の実情
- 二 住宅開発の歴史
- 三 国の考え方
- 四 今後の対策と展望

図一 持家、借家別、居住水準の推移



表一 最低居住水準（昭和55年7月、住宅地審議会の答申）

世帯人員	室構成	居住室面積	住戸専用面積	参考住宅総面積 (共用部分等を含む)
1人	1K	7.5㎡(4.5畳)	16㎡	(21㎡)
2人	1DK	17.5 (10.5)	29	(36)
3人	2DK	25.0 (15.0)	39	(47)
4人	3DK	32.5 (19.5)	50	(59)
5人	3DK	37.5 (22.5)	56	(65)
6人	4DK	45.0 (27.0)	66	(76)
7人	5DK	52.5 (31.5)	76	(87)

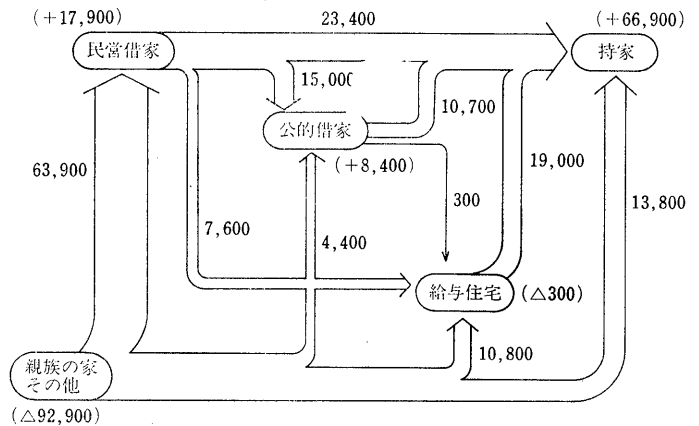
- 注 1) 標準世帯とは、この場合夫婦と分離就寝すべき子供より構成される世帯をいう。ただし、5人以上の世帯の子供については、そのうち2人は同室に就寝するものとしている。
 2) 居住室面積には、寝室及び食事室兼台所のみを含む。
 3) 住戸専用面積には、寝室、食事室兼台所、便所、浴室、収納室等を含むが、共同住宅の共用部分及びバルコニーを含まない。

表二 平均居住水準の目標（同上）

世帯人員	室構成	居住室面積	住戸専用面積	参考住宅総面積 (共用部分等を含む)
1人	1DK	17.5㎡(10.5畳)	29㎡	(36㎡)
2人	1LDK	33.0 (20.0)	50	(60)
3人	2LDK	43.5 (26.5)	69	(81)
4人	3LDK	57.0 (34.5)	86	(100)
5人	4LDK	64.5 (39.0)	97	(111)
6人	4LDK	69.5 (43.5)	107	(122)
7人	5LDK	79.5 (48.0)	116	(132)

- 注 1) 標準世帯とは、この場合、夫婦と分離就寝すべき子供より構成される世帯をいう。ただし、6人以上世帯の子供については、そのうち2人は同室に就寝するものとしている。
 2) 居住室面積には、寝室、食事室、台所(または食事室兼台所)及び居間のみを含む。
 3) 住戸専用面積には、寝室、食事室、台所(または食事室兼台所)、便所、浴室、収納室等を含むが、共同住宅の共用部分及びバルコニーを含まない。

図一 昭和49年以降の住居（純）移動の状況



① 急激な人口増
 このような住宅事情を認識するに先立って、本市の開発事情、都市状況を振り返ってみねばなるまい。昭和三十年代後半からの高度成長期以降、東京への産業経済の集中、そのための極端なベッドタウン化の結果、本市は毎年一〇万人を超える人口増加により、二〇年間で約二倍の人口となった。この間、住宅の需

二 住宅開発の歴史

以外はかなり高額化しており、民間借家滞留層の予備軍(？)的な「宙ぶらりん層」が増加している。

要と供給は、大手企業・民間デベロッパ

の思惑的投機行為も含めて、相乗的に高揚し、その結果、急激な地価の高騰と郊外地へのスプロールと、公共公益施設への圧迫、住宅宅地のドーナツ化現象をもたらした。

② 行政の防衛

このため本市としては、公共公益施設の急速な整備が要求され、財政負担の急激な増大を余儀なくされることとなり、

ることから、この上昇の理由としては、人々の住宅に対する意識の高まりに対し、現実の水準向上が相対的に立ち遅れたためといわれている。もっとも、住宅の規模拡大に反比例して住環境が悪化するという面もあるし、住宅・土地価格の高騰が住宅取得をより困難にしつつあるという事実などが、困窮感を高める一つの要因ともなっているかとおもわれる。

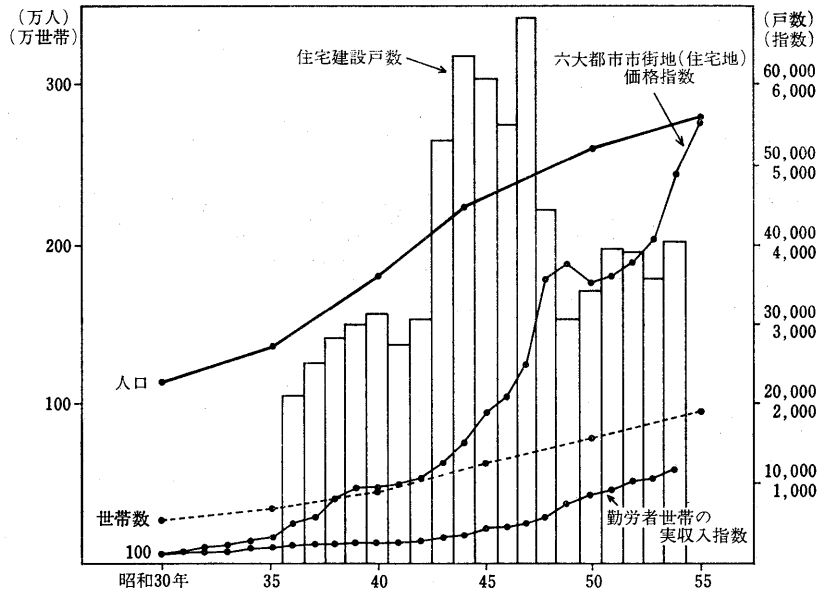
住宅の質を向上させるためには、増設築や建替えなどのほか、住み替えがあるが、本市では昭和四十八年から五十三年の五年間に、約三四七、六〇〇世帯、およそ四三・二%が住まいを替えている。

図一は持家を中心とした所有関係別の住居純移動を示したものであり、一般に親族の家から独立、民間借家に住み、のち持家へという流れがみられる。これがいわゆるライフサイクルにあわせて順滑にすすめばよいわけであるが、現実

は低い居住水準の民間借家などに滞留する世帯がかなりある。

ことに住宅価格の上昇が所得や他の物価より抜きん出ているため、多少無理をしても、より早くに持家を取得することが唯一の選択とみなされており、このコースに乗りそこねると居住水準の向上は望み薄となる。近年では、いちばん取得しやすい持家としての分譲マンションや中古住宅、建売住宅なども、低質なもの

図一 3 住宅をめぐる諸条件の推移



横 浜 市 の 動 き	32 横浜国際港都総合基幹計画決定 34 根岸湾埋立事業着工	41 横浜市住宅供給公社設立計画 42 港北ニュータウン対策協議会発足 43 宅地開発指導要綱制定 44 横浜市再開発法公布 45 金沢地先埋立事業着工 46 市街化区域調整区域の線引き 47 宅地開発指導要綱制定 47 第一回改訂指導要綱 48 マンション等の集合住宅計画に対する取扱い決定 48 日照等指導要綱制定 48 宅地開発指導要綱制定 48 新総合計画(一九八五)日照等指導要綱改正 51 日照等指導要綱改正 52 一部改訂 52 計画に対する指導要綱の一部改訂 55 第二回改訂 55 マンション等の集合住宅計画に対する指導要綱の一部改訂	30 日本住宅公団設立 31 首都圏整備法公布 35 住宅地区改良法公布 41 住宅建設計画法公布 43 都市再開発法公布 44 地価公示法公布 44 都市再開発法公布 47 公有地の拡大の推進に関する法律公布 49 国土利用計画法公布 50 住宅地審議会答申 52 第三次全国総合開発計画 55 住宅地審議会答申	新総合計画(一九八五)原案発表 工業団工業地域共同住宅建築指導基準 宅地開発指導要綱 第二回改訂 マンション等の集合住宅計画に対する指導要綱の一部改訂 日照等指導要綱改正 新総合計画(一九八五)日照等指導要綱改正 第三次全国総合開発計画 住宅地審議会答申
国 の 動 き	30 日本住宅公団設立 31 首都圏整備法公布 35 住宅地区改良法公布 41 住宅建設計画法公布 43 都市再開発法公布 44 地価公示法公布 44 都市再開発法公布 47 公有地の拡大の推進に関する法律公布 49 国土利用計画法公布 50 住宅地審議会答申 52 第三次全国総合開発計画 55 住宅地審議会答申	第一期住宅建設五ヶ年計画 第二期住宅建設五ヶ年計画 第三期住宅建設五ヶ年計画 第四期住宅建設五ヶ年計画	所得倍増計画 東京オリンピック 第1次オイルショック 第2次オイルショック	

参考資料 「全国市街地価格指数」(不動産研究所)「家計調査」「国勢調査」「建築着工統計」(建設省)

やむなく、昭和四十三年の「宅地開発要綱」の制定をはじめ、開発規制と指導に係る各種の指導要綱の必要に迫られたのである。このような状況の中でも、依然として住宅需要は高く、特に公的住宅の供給要望も強く、昭和四十八、四十九年には、それらの建設量はピークをむかえ

た。しかしながら、公的住宅の必要量の増大とは裏腹に、地価の高騰は民間との競合の結果さらに促進され、また関連公共施設整備の必要性は、公的事業であるが故に、民間に対して規範たるべき条件を要求されるようになり、さらに大規模用地取得難も加わった結果、公的住

宅供給は低迷期に入ったのである。

③ 住宅事情の変化

一方、個々人の住宅ニーズに対しては、景気浮揚対策としての、金融公庫の融資枠の拡大により、法・規制・要綱に抵触しない範囲で、農家の庭先等、郊外へ郊

外へと建設の波は拡がり、また、都市計画法の改正以降は、宅開要綱迷れの「一〇〇〇㎡未満の開発」によるミニ開発が周辺地型に浸潤していった。このため、個々の住宅の質はともかく、住環境としての状況は悪化の傾向をたどっていった。同時に民間デベロッパーの分譲住宅は、よりデラックス化し、高額化し、都心部に近い工場等の跡地は順次マンション化が促進され、他方公的住宅の落ち込みは著しくなってきた。このような状況の中で、住宅の量は世帯数を上廻っているものの、市民の住宅ニーズは、生活水準の向上のなかでより選択性を高め、より規模の大きい、より利便性の高い、より設備の良いものへと移っていった。

④ 再び行政の対応

以上のように、より利便性の高い住宅指向に依じての既成市街地での民営借家の新築改築、工場等跡地へのマンション立地等の傾向などに対して、本市としては、都心部での公共施設への負担増と環境悪化を防ぐために、建築基準条例による住宅容積の規制や、住工混合排除への指導等の対策を講ぜざるをえなかったのである。しかしながら、この時期での市民の住宅ニーズに対しては、公的住宅は賃貸・分譲とも建設戸数が少なく、民間マンションは、ますます高額化し、建設

融資を受けようにも、土地が高価すぎる等、いずれも応えられそうにもなく、勤労市民にとって、希望に見合った住宅の確保は、あきらめざるをえない状況であった。このような時期に、自然増加率が社会増加率を超え中心五区は人口減となってきた。

⑤—そこで現状は：

現在でも、最低居住水準に満たない住宅に住む世帯は、なお二〇％近くあり、これらの人々は、公共施設整備の立ち遅れた郊外地や、既成市街地の木造住宅密集地、低質木質アパート、斜面地住宅等、災害に弱い地域で、日照・通風等にもめぐまれない住環境の悪いところに、多く居住している。しかしながら昨今の地価・建設費の高騰により、平均的収入の市民にとっては、良質な持家取得は絶望的ですからあり、公的住宅当選の機俸を待つか、ミニ建売住宅に走らざるを得ない。

現状での本市の住宅施策としての直接供給は、低所得者向け市営住宅と、勤労市民向け公社分譲住宅を建設しているが、いずれも供給量は少ない。そこで用地の有効利用と、既存木造住宅の規模・質の向上を目的とする建替事業が、昭和五十二年から居住者と接衝中であった瀬谷住宅において、自治会との合意が得ら

れたので、昭和五十五年度から四か年事業として着手され、第一期工事は本年四月に竣工した（この事業は、今後の市営住宅のストック対策として最重要事業となるものである）。また、間接供給としての、住宅建設・取得のための融資事業は、融資額にも限度があり、金融公庫との併せ貸しで何とか対処しているのが実態である。一方、住環境整備のための、関係諸法令や要綱等による規制・指導と積極的な建築協定等による街づくりの指導についても、居住者の合意が確保しにくいことなどのため、十分その効果を発揮できない状況にある。

このような時期に、国の「住宅・宅地審議会」から建設大臣に対して、「新しい住宅事情に対応する住宅政策の基本的体系についての答申」が提出され、これを基本として、国は「第四期住宅建設五年計画」の策定作業をすすめ、昭和五十六年三月二十七日に、その閣議決定が行われた。

三—国の考え方

先の昭和五十年の審議会答申では、最低、平均の両居住水準をうち出した点に大きな特徴があったが、今回はその後の住宅事情の変化を、大都市地域における居住水準の低さ、また住環境水準の必要

性、そして住宅需要の高度化、多様化などにとらえ、これらをふまえ、新たな政策体系として答申している。

そこではまず住宅政策の必要性を次のように述べている。「住宅は、本来、市場で供給・配分される財・サービスであるものの、市場メカニズムにまかせていたのでは、①『住宅政策のナショナル・ミニマムの確保』をはかる施策分野のようにもそもも市場が成立しない場合や、②『計画的投資・良質ストックの形成』や、③『良好な住環境の確保』を図る施策分野、さらには、④『住宅の取得・賃貸借の適正化』、⑤『住宅生産・供給の合理化』を図る施策分野のように、市場が十分に機能しない場合を生ずる」として、政策介入の必要を理由づけている。

そして居住水準と住環境水準を設定し、この政策目標達成のため、国と地方公共団体との責務分担を、「国は住宅政策の基本方針及び目標の確立、長期的・広域的観点からの住宅計画の策定、公的住宅の供給等のための財政援助、大都市地域における広域的観点から行う住宅供給等の施策を行う」とし「地方公共団体は、国の住宅政策の基本方針に従い、地域内の住宅事情、住宅需要動向等を十分に把握した上で、地域住民の居住水準の確保・向上に関する基本的責任を負う」との観点にたつて、地域レベルでの住宅計

画の策定、公的住宅の供給・管理とこれらについての財政援助等、住環境の改善等を図るための規制、誘導、助成等の施策を行う」としている。

また、公的援助による住宅供給が必要な分野として、とくに①の「ナショナル・ミニマムの確保」については、「適正な負担限度いっばいの努力を行っても、最低居住水準を確保できない者に対し、適切な公的援助を行い、負担能力を補充する」としている。そして、公営・公社・公団住宅等、公的直接供給住宅をその有効な政策手段として、大都市のように、低所得階層でなくても自力では水準の確保ができない状態にある地域では、とくに良質ストックの不足している賃貸住宅の分野を中心に供給強化をはかるべきだとしている。

しかしながら、「二」でも述べたとおり、公的賃貸住宅供給の隘路は、用地取得難をはじめとして山積みされており、その打開策が具体的に不出されていらないのは残念である。ただし難題の一つである家賃体系については、答申後も引続き小委員会を設け検討を重ねており、その結果が期待される。

答申の内容は多岐にわたっている中で、全体については本文を参照していただきたいが、次に、これをふまえて、先に閣議決定された「第四期住宅建設五か

年計画(昭和五十六(六十年度)についてふれてみる。

そこでは住宅建設の基本目標を、「すべての国民が国民経済の成長発展の段階に即応して、その家族構成、世帯成長の各段階、居住する地域の特性等に応じ、良好な住環境の下に安定した生活を営むに足りる住宅を確保することができるようになること」としている。そして具体的に施策として次の項目をあげている。

①低所得階層および都市勤労者等の所得者のための公的機関による住宅建設の促進。

②良質な住宅ストック形成のための資金援助。

③公共賃貸住宅の入居管理、家賃の適正化。

④公的住宅供給にあたっての老人・母子・障害者等の世帯への配慮。

⑤良質な民間自力住宅建設のための税制措置。

⑥民間住宅金融の指導等を通じ、住宅資金の安定的確保に努める。

⑦住環境改善のための住宅地区改良事業等、面的整備事業の推進。また計画的住宅建設の推進と、低水準の住環境を形成するおそれのある住宅建設の抑制。

⑧住宅ストックの保全、改良、増改築の推進と、世帯成長などにあわせた代替

えの促進。

⑨住宅に関する的確な情報の提供、賃貸借関係の健全化を図る。住宅生産の工業化等。

⑩大都市、既成市街地における適切な土地の高度利用を図る良質市街地住宅の供給促進。

⑪新市街地における計画的宅地開発の推進。

⑫公益的施設の整備推進。

四——今後の対策と展望

しかしながら現実には、住宅建設をめぐっての絶対的条件、即ち、地価の高額化、住宅建設可能地の減少、住環境悪化地域の拡大、というなかで、市民の多種多様な住宅ニーズに対応していかなくてはならないわれわれ地方自治体にとって、課せられた問題は非常に重い。

それではまず、本市施策のうち直接供給の柱である市営住宅と公社住宅事業から、順次住宅施策の全体像を展望してみたい。

①市営住宅の供給対策

昭和五十六年二月二十六日、横浜市営住宅協議会から「管理計画の策定について」の報告が市長に提出された。この内容は今後の市営住宅の有り方についての

答申であり、そこでは市営住宅は二八〇万市民の共有財産であるとの認識にたち、将来に向けて、住宅に困窮する低所得市民に対して、良質低廉な賃貸住宅をストックすべきであるとの方向が示された。

そして、フロー対策としては、困難な用地事情ではあるが、積極的に用地確保を図り、諸施設(公・民を問わず)の上部利用、また小規模用地であるとしても、周辺の公共施設を整備し、地域開発の核としながら、計画的に最低居住水準を確保しつつ、戸数を増加させてゆく。

ストック対策としては、既存の木造・簡平・簡二住宅は、原則的にはすべて建て替え、既存の中・高層住宅については、計画的に規模の拡大、または諸設備の向上に向けて、改善を図ってゆく。いずれも「最低居住水準」を確保し、家族構成にあわせて入居できるように、型別供給を図り、併せて、公共公益施設の整備充足を加えつつ、地域住環境のグレード・アップに寄与する。このためには、居住者の意見・要望を尊重し、住民参加の街づくりとして位置づけていかなばならない。

また、福祉的性格は強めるものの、団地における健全で健康な社会を育生するために、健康者を含めて、団地相互間の積極的な住み替えを図り、日常生活にお

けるコミュニティ活動を活性化するとともに、所得の限度を超える居住者には、団地外の住宅へ住み替えを義務付け、新たな入居希望者が一人でも多く、適正に入居できるよう働きかける。

②公社住宅の供給対策

従来の分譲住宅供給のハード面での隘路とその対策は、市営住宅と同ようであるが、昨今の分譲価格については、平均的な勤労市民の取得可能限度を超えようとしている(一戸当り三千万円)。現行制度(金融公庫の融資枠・融資条件)において、用地取得費を含めた分譲価額については、いかに環境条件を限度一杯に切りつめて計画したとしても、当初負担すべき頭金は一千万円を超え、かつ月返済額は、平均月収の三〇%をはるかに超えざるを得ない状況にある。従って、最近の取得者のうち買い替え層の増加が目立ち始めており、新たに取得可能な平均的市民は、次第に限定されてゆかざるを得ない。それでは公営住宅の入居収入基準は超えてしまいが、公社分譲住宅は過負担すぎて取得できず、ましてや公団住宅には賃貸・分譲共入居できない、いわゆる中間層(宙ぶらりん層)に対しては、適切な公的住宅供給は不可能なのであるか。持家指向の場合、民間ミニ住宅か、中古マンションを目指すしかないのか。

そこで、それらの対策として、公社事業のなかで、分譲住宅希望者に対して、一定の収入基準を設け、その対象者には金融公庫の融資限度額を引上げ、かつ施策的にその返済金に利子補給をし、負担を軽減する制度が考えられる。

あるいは、新たに賃貸住宅供給を始める(従来は、金融公庫枠での賃貸住宅は、家賃が高額になり過ぎるため供給していない)こととして、区分地上権付市街地住宅(仮称)「民間施設との併存・区分地上権取得」とか、公有地借地方式市街地住宅(仮称)「市有地を低廉な地代で借地する」等の供給方式を試み、併せて、本市からは、長期無利子資金融資を配する等の方策を検討することにより、中間層対策とする。いずれも、一定の収入基準を設け、地代相当額の家賃計算方式を採用し、かつ一定の施策的利子補給方式により入居者の負担軽減を図り、本市直接供給の公的賃貸住宅としてのストック増に努めてゆく。

④ 公団住宅の供給・指導対策

公団住宅の開発にあたっては、従来はきわめてきびしい姿勢で指導してきたが、依然として市民の需要も高いので、今後、市内に残された公団所有の未利用地のうち、特に本市の公共事業・基盤施設整備事業に寄付し、かつ整合する住宅

公団事業については、公共事業の計画年度に合施させることを条件に、積極的に関連公共施設整備促進事業の採託を図る。これを通して、事業費の軽減を配慮し、本市の施策に沿った方策、市民優先入居、公共事業関連特定入居枠の拡大を講ずるよう指導してゆく。

また特に最近減少の方向にある賃貸住宅については、家賃の政策的な減額措置を講じさせつつ、積極的に増加させてゆくよう指導する。なお今後中心市街地に立地する住宅については、原則的に、すべて賃貸住宅に限るものとし、特に再開発に係る事業のうち、本市の指導・協力に対応するものについては、特段の政策介入することにより、賃貸住宅供給の促進を図る。

いずれにしても、限られた都市空間を(公的資金を投入しながら、将来は個人への売買により、民間流通市場に乗り、価値の上昇を招き、終末的には建替への困難性が目に見えている分譲住宅により)占有されるよりも、市営住宅を始めとして、収入に応じて入居可能な公的賃貸住宅のストック増を図ってゆくことこそ、今後の本市における住宅施策の核となるべきではあるまいか。

また、近く県下で一勢に実施されようとしている公営住宅入居登録制度に、将来的には、公社・公団賃貸住宅をも組み

込むことにより、入居希望者の収入段階別、区域別、規模別等のニーズに一体的に応えられるようになり、やがては、管理の一元化も図ることができて、公的賃貸住宅供給の総合的利便性につながるようになるであろう。

④ 民間住宅に対する融資・助成対策

とはいえ、一方では庭付き一戸建志向のニーズも依然として根強いので、これらに対しては、従来からの建築助成公社による融資事業に対しても、引き続き融資枠の拡大と限度額の引き上げを図る。

また一定の収入基準を設けることにより税金対策者を排除し、真に住宅に困窮する新設希望者の期待に添うとともに、居住水準向上のための建て替え希望者および増改築希望者に対しても、制度の充実整備を図ってゆく。従って一定水準以下のミニ開発住宅については、今後とも対象としない。また併せて新・中古マンション購入希望者に対しても、所得軽減策として、従前どおり継続してゆく。

なお公的賃貸住宅を補充し、かつ民間活力の導入を図るため、本市に約一六万戸もある、いわゆる木賃アパート改善対策として、一定基準の住環境と一定水準以上の良質な耐火共同住宅に建て替える事業主に対しては、長期低利の融資・助成を行い、環境改善と良質住宅のストック

増を期待する。そこで、単体の単純建替えよりも、共同化・協調化することにより周辺環境の向上を図り、併せて、積極的に地域に不足する公共施設を整備するような事業に対しては、より有利な条件となるよう配慮する。

⑤ 住環境整備対策

人口の増加圧力は低下し、大規模開発は行きづまった状況下ではあるが、過去のスプロールの開発の後追いのため、公共施設整備に、それぞれの事業部隊は日夜悪戦苦闘している。しかし他方、既成市街地では敷地規模は狭小化し、接道条件は悪く、公共施設は不足し、建てづまりの状況下、防災的にも脆弱な木造密集地区は、まだまだ各地に散在している。

従来の行政対応としては、防衛的立場での開発規制・行政指導のあらゆる手法を駆使して対策を講じてはきたが、現実の住環境は以上のような状況である。ただし、個々の住宅の質は、少しづつではあるが統計が示すとおり向上はしている。しかしながら面的には、不十分な住環境、むしろ住環境悪化地区の漸増をきたしている。

したがって長期的には、都市基盤整備、公共施設整備が先決とはされるが、その整備に合わせつつ、住宅のストック

改善と住環境整備の対策を同時に進める必要がある。前述の、今後のそれぞれの住宅のフロア対策は、すべて同時にストック対策の効果を合わせ持つ対応でなければならぬ。

そこで近々、実施段階に來る地区計画にあわせ、住環境整備区域を指定し、地区の更新のためのあらゆる制度・手法を導入することにより、各種の住宅の改善、建て替えを事業化、実現化してゆくことが考えられる。そこでは公営・改良・公社・公団・そして民間住宅の事業部隊を待機させることにより、地域住民の住宅ニーズに対応させ、一方、線整備（街路・道路・下水道事業、面整備（区画整理・公園事業）、立体整備（地区改良・再開発事業）等の手法をもって、地区計画に誘導してゆく。この住環境整備区域の指定に先立っては、計画づくりのための地域住民の組織化・参画、そして事業主体との調整役としての〃地域プランナー〃が必要となる。地域プランナーの役割りは、まず地域に入り込み、住民と一体となり、地域の歴史の中から将来を臨

み、地域の利害得失を総合化し、かつ内在化させ、すべての住民ニーズを計画の方向でまとめあげることである。そしてこの事業の実現のためには、この地域プランナーの事業に向けての熱意と、たゆまざる努力に多くを負うことになるだろう。

同様な地域には、この他にも、住工混在地域や、木賃アパート密集地域、崖地近接危険区域、交通公害区域などがあり、それぞれに対策手法も用意されている。しかしながら、国の住環境整備関連の諸手法は、いずれも採託・適用条件に限界があり、また個別適用では必ずしも地域が期待するような事業目的に、十分対応しえない。

そこではじめて、事業主体（市）が、地域住民の計画段階からの参画と、完全理解の上になつた合意のもと、地区計画を策定し、同時にこの計画の実現に向け諸整備手法をリンクさせ、また他の公共事業の計画タイミングに合わせて、住宅メニューで味つけしてゆくという総合的機能を發揮するわけである。

これらの総合的整備こそ、フロア対策とストック対策との合一点・帰結点であり、これからの本市の住宅施策となるべきものと考える。そのためには何よりも、住宅が人間形成、個人、および社会生活の基盤であること、そして、住宅政策は都市政策と一体不可分であるとの認識にたつことが不可欠とされよう。

⑥ 事業執行上の機構

終りにあたって、この住環境整備事業の最大眼目として、事業執行上の機構について考えてみたい。この事業の最終目標は、望ましい住環境水準に達し居住水準が満たされた住宅が、それぞれの市民の持家・借家共々、負担能力に応じて確保されることである。また従前住宅のハード面・ソフト面での管理上の諸問題・諸条件を熟知し、かつその対策にも完全に通曉し、そのうえ、持家・借家共住宅経営上の採算性にも通じていなければ、その対策を講ずることはできない。これを考慮すれば、面的・立体的なハード面での対応の困難性はもとより予想され

るが、それぞれの公共事業者にかバーされ、都市計画でオーソライズされたうえで、最終的にはソフト面で、従前・整備後とも、住宅事業者サイドが総括してゆかねばならない。

従ってそうなると、従来の縦割り組織では、各種事業それぞれの国の補助体系を統合・一本化させ、かつ事業目的に対するポリシーと、事業完遂への一致団結した意志と意気込みを集結するには、いかにしても困難が予想される。

そこで、この住環境整備事業の組織の将来像としては、住宅・面整備・再開発それぞれの担当部局のエキスパートであり、地域居住者と一体化して融け込み、抱擁力と説得力と協調性に富み、かつねばり強い意志力のあるメンバーによるプロジェクトチームとしての新組織にならざるを得ないと思われる。

彼らこそ、二十一世紀に向けての街づくりを担う主力であり、豊かな人間居住環境の実現は、この事業の成否にかかると違いない。〈宮脇〓建築局総務部住宅計画課長／芳賀〓同局同課〉