人が集まる都市の住宅づくりに関する政策

戦後以降の集合住宅の展開

鈴木雅之

原宿駅近くの高級マンション「コープオリンピア」、昭和40（1965）年分譲

住宅不足解消のための集合住宅

東京には時代を問わず人が集まる。東京という都市が、人々を吸引する魅力や受け止める力が強いためである。しかし、時代や社会の変容に合わせて人が集まってくると、住宅や住環境はその時々にさまざまな課題を生んできた。東京は、その時々の課題を解消するための住宅政策によって、住宅とまちづくりを取り組んできた。

東京の住宅の最も大きな特徴は、集合住宅の割合の高さである。それは70%にも上る。住宅・土地統計調査（平成25年度）によると、日本全体の集合住宅の割合は42.2%なので、その割合がいかに高いかが分かる。この状況の背景を知るには、時代を戦後にさかのぼる必要がある。

昭和47（1972）年から入居が始まった公団住宅「高島平団地」

戦後の東京における、最初の住宅の課題は慢性的な住宅不足にあった。

政府主導の住宅政策が住宅不足の解消を牽引し、住宅金融公庫の設立（1950年）、公営住宅法の制定（1951年）、日本住宅公団の設立（1955年）により、住宅不足の解消のほか、不燃化、土地の有効活用、建築費の低減、住宅・設備の近代化を推し進めた。

高度経済成長期には、都心部への人口集中も活発になり、都心や郊外のニュータウン・団地の公的主体による集合住宅の建設が大量供給を実現した。それらの住宅は、最小限の機能と広さを合理的に実現したものに過ぎなかったが、集合住宅の住まいを都市居住の典型として普及させる役割を果たすものであった。

マンションブーム、そして量から質へ

民間主体による集合住宅の供給が本格化するのは、1962年の区分所有法の制定以降となる。区分所有法は分譲マンションの法的な裏付けを明確にし、住宅ローンを利用した購入を可能にさせた。そのマンションは、都心部を立地として始まったが、そこだけでは人口流入を受け止めきれず、70年代以降には、都心近傍、郊外へと一斉にひろがり、量的な受け入れの役割も担うようになった。サラリーマン階層に手の届くように大衆化路線が打ち出され、リビング、給湯設備、バランス釜式風呂を完備したファミリーマンションが定着していった。数度のマンションブームを繰り返しながら、民間マンションも都市居住の典型となっていった。

住宅ストックが世帯数を超え、1970年代半ばから「量から質へ」と住宅政策の目標は転換され、1980年代後半からは、良好な住宅ストックと住環境の形成を図ることが、その目標となっていった。高齢社会に突入した1994年頃からは高齢社会に対応した住宅づくりが求められ、さらに、地球環境に配慮した住宅地づくり、密集市街地の更新など、質の向上を図る住宅政策に重きが置かれるようになっていった。

超高層マンションの出現

一方、1990年代になると、公的主体による住宅供給は縮小され、住宅供給の大半が民間市場に委ねられるなど、東京の都市空間と住環境は経済領域におかれていくようになる。バブル経済とその崩壊による住宅やまちの変化への大きな影響は、まさにそのことを物語っていた。その中で、超高層マンションの多さも東京の住宅の大きな特徴にもなった。

現在、東京には500棟を超える超高層マンションがある。都心部では、臨海部の工場地帯において、工場の閉鎖や集約化などにより大規模な遊休地が生まれた。これらの再開発を進めるには、上昇を続ける土地価格の克服、土地の高度利用が課題となり、超高層化や大規模化により地価負担力の向上が図られた。2000年代には、規制緩和、容積率の緩和なども加わり、都心部だけでなく、その周辺にも超高層マンションの建設が進んでいる。

大規模公団住宅「赤羽台団地」、昭和37（1962）年竣工。
写真は2006年の撮影によるものであり、現在はヌーヴェル赤羽台に建て替えられている。

住宅政策、これからの課題

時代の変化に対応してきた住宅政策であるが、まだまだ東京への人口流入は続く。その中で、超高齢化、人口集中と生活インフラの対応、空き家の増加、マンション・団地の建て替え、都市防災、環境問題などの住宅と密接で不可分な未解決の課題が残されている。

住宅政策は、こうした幅広い領域を総合的かつ一体的に取り組むことが求められるようにもなってきている。そして、課題解決だけでなく、都市居住を取り巻く未来像を描きながら、さらに魅力的な都市生活を支える機能を発揮させていく必要もある。

鈴木雅之
［すずき・まさゆき］
千葉大学准教授

千葉大学国際教養学部国際教養学科准教授
1991年千葉大学大学院工学研究科修了。博士（工学）。建築・都市コンサルタント事務所を経て、2001年より千葉大学で教鞭を執る。NPO法人ちば地域再生リサーチ事務局長を務める。専門は、建築計画、団地再生、地域再生。主な著書に『未来につなげる地方創生』（日経BP）、『人口減少時代の住宅政策』（鹿島出版会）などがある。

1900年前後から入居が始まった超高層マンション「大川端リバーシティ21」