

3-2-3-2 首都圏の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
(1991年3月26日)

首都圏の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

平成3年3月26日
建設大臣決定
3月28日告示

1 住宅及び住宅地の供給に関する基本的な事項

(1) 本方針の意義

近年の地価高騰により、首都圏の大都市地域においては、特に勤労者が新たに良質な住宅を確保することが著しく困難となるとともに、居住水準の向上の遅れが目立つなどその住宅事情は極めて厳しい状況にある。こうした現下の深刻な住宅宅地問題に対応しその解決を図ることは、重要かつ緊急の政策課題である。首都圏の大都市地域における社会経済活動の広域性にかんがみると、その住宅宅地問題は今や一の都県の範囲内において対処しうるものではなく、国、関係地方公共団体等が一致協力して取り組み、広域的な計画体系を整備し、これに基づき解決すべきものである。

本方針は、勤労者が、通勤可能な立地において、適正な支出で居住できる価格、家賃の良質な住宅を確保することができるよう、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（昭和50年法律第67号。以下「法」という。）第3条の2の規定に基づき、首都圏を構成する東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県及び茨城県の大都市地域を対象として、平成12年（西暦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な事項、供給目標量及びその目標量を達成するために必要な基本的な施策を定めるものであり、国、関係地方公共団体等が施策を講ずるに当たっての共通の指針となるべきものである。

国、関係地方公共団体等は、相互に連携しつつ、本方針及び法第3条の3の規定に基づき本方針に即して都県の定める住宅及び住宅地の供給に関する計画（以下「供給計画」という。）の達成のため、住宅及び住宅地の供給促進策を総合的に講じていくものとする。

また、住宅及び住宅地の計画的な供給を具体的実現していくため、法第3条の3第2項第4号に定める住宅及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域（以下「重点供給地域」という。）を供給計画において積極的に定めていくとともに、法第3条の6の規定に基づき、住宅市街地の開発整備の方針により都市計画と密接に連携した施策の推進を図っていくものとする。

さらに、住宅・土地問題の解決のためには、地価を土地の利用価値に相応した適正な水準まで引き下げることを目標として、第四次全国総合開発計画の目指す多極分散型国土の形成を進めつつ、土地取引規制、土地税制、土地関連融資規制など各般の施策が総合的に講じられることと併せて、中長期的に住宅及び住宅地の供給を促進し、需要に的確に対応した供給を確保することにより、住宅価格・家賃の適正化を図ることが重要である。

(2) 現状の認識

① 住宅事情

首都圏の大都市地域では居住水準の向上が著しく遅れており、昭和 63 年住宅統計調査によると、京浜大都市圏の最低居住水準未達世帯の割合は 13.8%と全国平均の 9.8%に対し非常に高くなっており、特に借家世帯についてはおよそ 4 分の 1 が未だこの水準を満たしておらず、また、誘導居住水準の達成率も全国平均に比べて低くなっている。一方、居住環境の面でも、既成市街地を中心に低質な住宅や接道状況の悪い住宅などが密集した地区が相当数存在している。さらに、通勤時間についても、全国平均に比べて著しく長時間となっており、住宅立地の面からも極めて厳しい状況にある。

都心及びその周辺部等の交通の利便性が高い地域においては住宅が減少し、その結果として活力あるコミュニティの維持が困難となり居住機能が低下している。また、都心周辺や鉄道沿線に広がる木造賃貸住宅は、東京都の住宅ストックの約 2 割を占め、設備共同のものや老朽化しているものなど低水準のものが多く、こうした住宅の存する地区においては公共施設も整備が遅れており、実際に使用されている容積率からみても土地の有効利用が十分になされていない。

このほか、従来優良であった地域も、地価高騰に伴い子供を持つ世帯人員 3~5 人の標準的な世帯が新たに住宅を確保することが困難となっている。また、ワンルームマンションの立地が増加するとともに従来から居住している世帯の高齢化も進んでいる。このため、世帯構成に偏りが生じ、活力あるコミュニティが維持できなくなっている地域もある。

さらに、昭和 30 年代を中心として無秩序に市街化が進んだ地域においては、住宅の更新期を迎えつつあるが、敷地規模が狭小な上に公共施設が不十分なため、個別の住宅の建て替えが必ずしも居住水準の向上や居住環境の改善に結びついていない。

② 地価、住宅価格及び家賃の動向

昭和 59 年以降顕著となった東京都心の業務地における地価高騰は、都心の住宅地から郊外の住宅地へと波及し、首都圏の大都市地域全体に及んだ。特に昭和 62 年 1 年間の年率で 70%近い急激な上昇をみせ、この結果、平成 2 年には東京圏の地価は昭和 59 年の 2 倍以上に達している。

マンション価格では、昭和 61 年当時勤労者世帯の年収の平均に対し約 4.2 倍であったものが、平成 2 年にはおよそ 8 倍にまで達している。また、家賃については、継続家賃の占める割合が高く地価の上昇率とは必ずしも連動していないが、消費者物価を上回る上昇率となっている。特に、新規供給分の家賃については地価高騰の影響を受け近年上昇が目立っている。

しかしながら、昭和 63 年以降地価は沈静化の傾向をみせ、地価や中古住宅価格が下落に転じている地域もみられる。

③ 住宅及び住宅地の供給の動向

昭和 60 年代に入って、首都圏では年平均で約 30 万人の人口が増加するとともに、世帯の小規模化が進み、世帯数が増加してきた。このほか、住宅に対するニーズの多様化・高度化もみられるところである。

ところが、既成市街地内の土地の高度利用や低・未利用地、農地の適切な土地利用転換が十分に進まなかった。また、根強い土地保有志向による用地取得の困難化、素地価格の上昇、事業期間の長期化に伴う金利の負担増等による事業環境の悪化や関連公共公益施設整備の負担の

重さもみられ、新市街地開発などによる新規の住宅地の供給も近年停滞状況にある。その結果、こうした旺盛な住宅需要が存在するにもかかわらず、需要に見合う的確な供給がなされていない状況にある。

このような状況の下、新設住宅着工戸数は、好調な景気と低金利に支えられ、過去数年は高水準で推移してきたものの、規模の小さな借家の割合が高く、必ずしも良質なストックの増加に結びついているとは言えない。

一方、急激な地価高騰は、住宅及び住宅地の供給についても価格の急騰や立地の遠隔化など極めて深刻な影響を及ぼした。また、都心及びその周辺部等の住商併存地域において住宅地の業務用地への用途の転換が急速に進んでいった。これは業務用の膨大な需要が発生したことと併せて、住宅が業務系の利用に比べて地価負担力が小さいことによるものである。

公共住宅についても、地価の急騰により新規に建設用地を確保することが極めて困難となっており、需要に対応した十分な供給がなされていない。

このようなことから、結果的に住宅及び住宅地の価格の上昇と立地の遠隔化が進んだ。

④ 住宅及び住宅地の供給の可能性

大都市地域においては、住宅地に転用が可能である土地が相当量存在している。特に、工場跡地等の低・未利用地は約 29,000ha、市街化区域内農地は約 33,000ha 存在している。

また、東京湾臨海地域、多摩ニュータウン、港北ニュータウン、千葉ニュータウン、常磐新線（仮称）沿線等における大規模なプロジェクトにより今後相当量の住宅及び住宅地の供給が見込まれるほか、従来低湿地で開発適地でなかったが、首都圏外郭放水路の建設によりまとまった住宅及び住宅地の供給が見込めるものなど計画的な新市街地開発が可能な地域も多く存している。

さらに、既成市街地内で老朽木造賃貸住宅などが密集した地区において良質な住宅の供給を行うなど、既存住宅地の建て替え・再開発による相当量の住宅の供給が可能である。

このように、住宅地として開発可能性のある土地の賦存量等が十分にあることからみて、新市街地の着実な開発や土地の有効・高度利用などの適切な施策の実施により、需要に見合う住宅及び住宅地の供給が可能となる。

(3) 施策の展開に当たっての基本的考え方

① 基本目標

本方針に定める施策を総合的に実施し、需要に的確に対応した住宅及び住宅地の供給を計画的に行うことにより、今後 10 年間に、勤労者が、通勤可能な立地において、適正な支出で居住できる価格、家賃の良質な住宅を確保できるようにすることを基本目標とする。

その際、21 世紀初頭（2010 年頃）において半数の世帯が第六期住宅建設五箇年計画に定める誘導居住水準を確保できるようにすることを目標とするとともに、最低居住水準未滿世帯の解消に努める。

この場合、持家需要に適切に対応するとともに、特にストックの不足している世帯人員 3～5 人の標準的な世帯向け賃貸住宅の供給を促進し、借家世帯の居住水準の向上を図る。

② 施策の方向

施策の展開に当たっては、土地基本法（平成元年法律第 84 号）の理念に従い、土地は適正にかつ計画に従って利用されるものであることを国、地方公共団体、事業者及び国民がそれぞれ

の立場で認識し、国土利用計画法（昭和 49 年法律第 92 号）及びこれに関連する土地利用関係法令の適切な運用等を図ることにより適正かつ合理的な土地利用の推進に努めるとともに、土地の有効・高度利用を促進する。

適正な価格、家賃の良質な住宅を供給するため、地方公共団体、住宅・都市整備公団、地方住宅供給公社等の公共的な事業主体による供給を拡大するとともに、民間による住宅及び住宅地の供給の重要性にかんがみ、土地所有者による賃貸住宅建設の促進、公的資金による住宅及び住宅地の供給の拡充及び優良な計画的開発の促進を図ることにより、量的拡大を図るとともに質の面での適切な誘導を行う。

住宅及び住宅地の計画的な供給を行うに当たっては、低・未利用地の状態にある工場跡地、埋立地、国公有地等、市街化区域内農地、新市街地、低層住宅密集市街地などの既存住宅地等のそれぞれの地域の特性に応じた施策を、公共施設の整備の状況を勘案しながら展開する。このため、供給計画において重点供給地域を適切に定め、規制、誘導、事業等の各種施策を総合的に実施する。

また、土地の有効・高度利用による住宅供給を実現するため、都心及びその周辺部をはじめ立地条件の良い地域において中高層共同住宅の建設を積極的に促進するとともに、郊外部においても土地利用計画に基づき中高層共同住宅の適切な供給を図る。

この場合、特に東京中心部への業務機能の過度の集中の是正等東京圏における業務機能の適正配置の推進を踏まえ、職住の近接した街づくりの推進を図る観点から、業務核都市等について業務機能の配置との関連に配慮した住宅及び住宅地の供給を積極的に進める。

住宅宅地開発に伴って必要となる関連公共公益施設については、既存ストックの有効活用の視点を踏まえ、良好な居住環境を確保し、住宅宅地開発事業の円滑な推進と開発コストの適正化を図るとともに、地域整備に寄与する点にも配慮しつつ、その整備を総合的、計画的に推進する。この場合、住宅宅地開発と必要となる関連公共施設の整備が調和するよう配慮するものとする。また、通勤の利便性を確保しつつ開発適地の拡大を図るため、交通アクセス整備と宅地開発の一体的推進等を行う。

現在の深刻な住宅宅地問題に対処し、首都圏の大都市地域全体の需要に対応する供給を確保するため、市街化調整区域における計画的開発の規模要件を定めた都県規則（以下「5ヘクタール規則」という。）の内容を見直すなど多くの地方公共団体における住宅地開発の抑制方針について必要な場合には見直しを図る。

良好な住宅市街地を形成し、住宅宅地開発事業を推進するために、供給計画に適合するように都市計画のマスタープランである市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針において住宅市街地の開発整備の方針を定め、法第 3 条の 6 第 1 項第 2 号に定める地区（以下「重点地区」という。）を明らかにするとともに、住宅地高度利用地区計画等の都市計画決定、土地区画整理事業等の面的整備事業の実施、公共施設の整備等の積極的な推進を図る。

これらの施策の展開に当たっては、地価の高騰を招くことのないよう十分配慮し、投機的取引を抑制するため国土利用計画法の的確な運用等の地価対策に万全を期するものとする。

③ 施策の推進

本方針に基づく住宅及び住宅地の供給の推進に当たっては、国及び関係地方公共団体が、首都圏の大都市地域全体で広域的な対策が必要であるという理解の下に、一体的に取り組むこと

を基本とする。このため、宅地開発協議会の活用等により、具体的な施策の推進について国、関係地方公共団体等の連携・調整を円滑に行うものとする。

また、国、関係地方公共団体等は、地価高騰や東京一極集中に伴う急激な都市構造の変化による居住機能の低下や居住環境の悪化などの地域の課題に対応するため、住宅及び住宅地の供給の推進、民間による住宅及び住宅地の供給の誘導等を図る必要がある。この場合、地方公共団体における住宅宅地対策は、広域的な取組の一環であると同時に、多様な世代、世帯からなる活力ある地域社会を形成し、良好な居住環境を整備していく観点から行うものである。

このため、地域に密着した行政主体である市区町村の果たす役割が重要であることにかんがみ、関係市区町村が自主的・主体的に地域の实情に合わせて住宅宅地対策に取り組んでいくとともに、国及び関係都県がその施策を積極的に援助していくものとする。

さらに、関係地方公共団体の諸施策を積極的に支援する必要がある、住宅宅地関連投資の大幅な拡充、地方公共団体の財政負担の軽減に十分配慮する。

なお、本方針の目標を達成するため、国、関係地方公共団体等による施策の一体的な推進のための連絡体制を整備し、その実施状況を的確に把握するとともに、施策の効果的な推進を図るものとする。

2 住宅及び住宅地の供給の目標年次並びにその全域及び都県に係る区域別の目標量

(1) 住宅及び住宅地の供給の目標年次

平成 12 年（西暦 2000 年）

(2) 住宅及び住宅地の供給の目標量

首都圏の大都市地域（都の区域（特別区の存する区域に限る。）及び市町村でその区域の全部又は一部が首都圏整備法（昭和 31 年法律第 83 号）第 2 条第 3 項に規定する既成市街地又は同条第 4 項に規定する近郊整備地帯内にあるものの区域並びにその周辺の自然的及び社会的に密接な関係がある別表に掲げる市町村の区域をいう。）における平成 3 年度から平成 12 年度までの 10 年間の住宅及び住宅地の供給目標量は、下表のとおりとする。

	住 宅	住 宅 地
全域	431 万戸	27,500ha
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

(別表)

都 県	市 町 村
神奈川県	山北町, 真鶴町, 清川村, 津久井町, 相模湖町, 藤野町
埼玉県	熊谷市, 本庄市, 深谷市, 小川町, 寄居町, 妻沼町, 岡部町, 江南町, 川本町
千葉県	茂原町, 東金市, 八街町, 大網白里町

茨城県	土浦市, 古河市, つくば市, 阿見町, 荃崎町, 総和町, 三和町, 千代田村, 新治村, 出島村
-----	--

3 目標量を達成するために必要な住宅及び住宅地の供給の促進に関する基本的施策

2に定める住宅及び住宅地の供給目標量を達成するため、以下の施策を推進するものとする。この場合において、地域の特性に対応した施策の推進を図るものとする。

(1) 地域の特性別の施策

① 低・未利用地等の有効活用

低・未利用の状態にある工場跡地、埋立地、国公有地等で住宅地としての利用に適するものについて、その有効・高度利用により住宅供給を促進する。このため、早急に工場跡地等の低・未利用地の状況を点検し、再開発地区計画の決定や遊休土地転換利用促進地区の指定により土地利用転換の促進を図るとともに、土地区画整理事業、市街地再開発事業等による公共施設整備と併せた住宅宅地開発の促進、特定住宅市街地総合整備促進事業の活用等を図る。また、国有地について、使用状況等の点検結果も踏まえ、公共用地の確保に努めつつ、有効利用の一環として公共的住宅プロジェクトの用地としての活用等に努める。さらに、公有地についてもその確保を図りつつ同様の観点から活用を努める。

また、国鉄清算事業団用地については、その効果的処分に留意しつつ、住宅地としての利用に適するものは住宅供給を促進する観点からその有効活用に努める。

これらの施策を推進するに当たっては、それぞれの地域の状況を勘案して周辺市街地整備と併せた住宅供給を推進する。

このほか、区画整理済地及び低・未利用地の有効活用による住宅供給を促進するため、優良な民間賃貸住宅に対する低利融資等を活用するとともに、優良な住宅供給事業に対して助成を行うほか、一括借上げ、借地方式、土地信託、事業受託等の活用による賃貸住宅等の供給を促進する。

具体的には、東京湾臨海地域において、多様な機能との調整を図りつつ、埋立地を中心とする空闲地の活用や工場跡地等の利用転換により、基盤整備と併せた住宅供給を含む開発を推進する。例えば、臨海副都心及び豊洲・晴海地区については、その他の用途との調和を考慮しつつ高度利用による高層共同住宅を建設し定住性と利便性の高い都市型賃貸住宅の建設を推進するとともに、幕張地区については中高層住宅の建設により職住近接型の住宅の供給を促進する。また、横浜都心臨海ゾーンにおいても、業務機能の集積と併せ、利便性の高い都市型住宅の供給を推進する。

なお、臨海地域の開発整備に当たっては、工場立地や港湾施設の機能維持に十分配慮した上で、再開発地区計画の積極的活用等を図るものとする。

さらに、荒川等におけるスーパー堤防の整備の促進と併せた土地区画整理事業、水辺居住整備事業等の活用により住宅の供給を推進する。

このほか、20～40 km圏を中心に相当量の低・未利用地が点在しており、これらについては業務核都市の整備とも併せ、住宅地としての有効・高度利用を図り利便性及び居住環境の優れた住宅市街地の形成を促進する。特に西国分寺地区など大規模な低・未利用の住宅適地については、必要に応じ周辺の整備を行いつつ住宅供給を含む計画的な整備を推進する。

② 市街化区域内農地の計画的利用

市街化区域内農地については、郊外部の20～40 km圏を中心に広い範囲にわたって存在しており、住宅及び住宅地の供給の適地として計画的な利用を図る。

特定市の市街化区域内農地については、平成4年度末までに、宅地化する農地と保全する農地を都市計画において明確に区分することとし、保全するものは市街化調整区域への編入又は生産緑地地区の指定により適切に保全するとともに、宅地化するものは計画的に宅地化し、住宅建設を推進する。

市街化区域内農地の計画的な利用に当たっては、勤労者の需要に対応した良質な住宅の供給を推進するため、農地所有者等の合意形成を図りつつ農地所有者自身による基盤整備、賃貸住宅建設等を促進する。

この場合、早期に計画的な宅地化へ誘導するための税制上の措置と併せて、農地の規模、立地条件等に応じた地区ごとの土地利用及び整備の方向を見直し、これに沿って、地区計画等の策定の積極的な推進、支援体制の充実等による土地区画整理事業のより一層の推進、住宅街区整備事業の推進、農住組合の設立の促進等により良好な住宅地の形成を誘導する。

また、比較的まとまった農地において中高層住宅市街地の形成を促進するため、住宅地高度利用地区計画の積極的活用を図るほか、農地が介在している地区において基盤整備を促進するため、新市街地土地利用転換促進事業及び大都市農地活用住宅供給整備促進事業を推進する。

これらとともに、無秩序な市街化の防止を図るため、開発許可の規制対象規模の引下げ、建築基準法（昭和25年法律第201号）上の道路位置指定等現行制度の適切な運用に積極的に取り組む。

一方、住宅建設に際しては、農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給制度、住宅金融公庫の特定土地担保賃貸住宅融資制度、住宅・都市整備公団の民営賃貸用特定分譲制度、借上公共賃貸住宅制度等の助成措置の活用、大都市優良賃貸住宅供給促進事業、借地方式による公共賃貸住宅の供給等を推進するとともに、一括借上方式等の活用を図る。さらに、国、地方公共団体、住宅・都市整備公団、農業関係団体等の関係各機関の連携の下に、都市農地の活用を支援するための体制を早急に確立し、農地所有者に対するノウハウ提供等の総合的支援を推進する。

③ 計画的な新市街地開発の推進

地方公共団体、住宅・都市整備公団、地方住宅供給公社等の公的主体による計画的宅地開発を強力に推進する。

このため、現在事業を実施しているニュータウンにおける住宅及び住宅地の前倒し供給及び計画戸数又は土地利用の見直しによる供給を推進するとともに、土地区画整理事業区域内の民有地において、地権者と協力して計画的な住宅建設を図る。さらに、長期的・安定的な住宅地の大量供給を図る観点から、開発構想の具体化を積極的に進めるとともに、用地の先行取得を推進することにより、新規の事業着手に努める。

また、民間事業者の開発意向を適切に誘導して開発許可及び土地区画整理事業による優良な宅地開発の促進を図る。

このため、市街化調整区域における計画的開発の規模要件を定めた5ヘクタール規則の内容について、住宅地の供給が促進されるよう必要な見直しを行うとともに、宅地開発指導要綱のうち開発者に過度の負担を求めるものについては、行き過ぎ是正を図る。あわせて、大都市地

域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法（昭和 63 年法律第 47 号）により認定された宅地開発事業を促進するとともに、同法の活用等により、民間開発が計画されている宅地開発適地における優良な宅地開発の事業化を促進する。この際、住宅金融公庫等による宅地造成融資の活用を促進する。

土地区画整理事業においても、その推進体制等の強化を図り、同意施行制度、参加組合員制度、業務代行方式による組合施行等民間活力を活用した事業をより一層積極的に推進する。

大都市地域の北東部等をはじめとして、都心からの距離等からすれば宅地開発適地であるにもかかわらず、鉄道等の交通施設が未整備であるために、未開発のままに残されている地域が多く存在する。このような地域において、宅地開発と鉄道の 신설、延伸等交通アクセス整備とを一体的に推進することにより、開発可能地の拡大を図りつつ宅地開発事業を推進する。

また、スーパー堤防整備、レイクタウン整備等治水事業と住宅宅地開発の一体的整備を推進するとともに、首都圏外郭放水路建設事業により治水安全性を向上し、開発可能地の拡大を図りつつ宅地開発を推進する。

このほか、首都圏中央連絡自動車道、東京湾横断道路等の広域幹線道路の周辺地域について、住宅地開発の構想・計画の具体化を促進する。

新市街地開発においては、将来にわたって地域の資産となる優良な水準の市街地の形成を図る観点から、計画的開発による良好な居住環境を有する住宅地の供給を推進する。また、地域の均衡ある整備開発を図る観点から、業務核都市等において、東京圏における業務機能の適正配置の推進を踏まえつつ、必要な居住機能の確保に資する複合的な開発の推進等により、住宅地の適切な供給を促進する。

特に、多摩ニュータウン及び千葉ニュータウンにおいては計画戸数の見直し等を図ることにより、また、港北ニュータウンにおいては開発地区における計画的な住宅建設を促進することにより、今後 10 年間でそれぞれ約 390ha、約 160ha、約 260ha を目標として住宅地供給を促進する。さらに、常磐新線（仮称）沿線地域においては、公的主体による用地の先行取得を推進するとともに、大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法（平成元年法律第 61 号）に基づく一体型土地区画整理事業の推進等宅地開発と鉄道整備とを一体的に推進する。また、秋留台地域等において、開発構想・計画の具体化を推進する。

④ 既存住宅地内の建て替えによる住宅供給の促進

既存住宅地内では、居住水準の向上、土地の有効・高度利用、職住近接の実現、公共公益施設の有効活用の観点から建て替えによる住宅供給を促進し、特に老朽木造住宅地区、老朽公共賃貸住宅団地及び住商併存地区については次のような施策を講ずる。

イ 老朽木造住宅地区

老朽木造賃貸住宅などの低層住宅が密集している市街地については、各地区ごとの明確な整備目標の下に、公共施設の整備と敷地の共同化等による土地の有効・高度利用を図り、利便性の高い良質な住宅の供給を促進する。また、住宅と他の用途とが混在している市街地においては、住宅と産業施設の調和のとれた活力ある地域整備を推進していくものとし、施設併存住宅の供給等地域の特性に応じて良質な住宅の供給を促進する。

この場合、市街地住宅密集地区再生事業、コミュニティ住環境整備事業、優良な民間賃貸住宅に対する低利融資等による共同建て替え及び中高層化を推進する。また、賃貸住宅の建

て替えの促進を図るため、一括借上げ、借地方式、土地信託、事業受託等を活用する。なお、必要に応じ土地区画整理事業等による基盤整備を進める。

さらに、一層の公的関与の拡大により建て替えの円滑な実施を図るため、移転用住宅の確保、公共施設の整備のための土地の先行取得の推進を図るとともに、従前居住者用賃貸住宅の建設、借上公共賃貸住宅制度の活用、家賃激変緩和措置等の従前居住者対策を推進する。このほか、コンサルタントの派遣、地権者等の協議会活動に対する支援等により、関係権利者間の合意形成の促進に努める。このため、地方公共団体を中心とした事業推進のための体制を整備し、相談、調整、情報提供などを行う。

具体的には、東京都の23区内において特に積極的に対策を推進し、良好な居住環境を有する良質な賃貸住宅ストックの形成と居住水準の向上を実現する。このため、大田区、板橋区、新宿区、豊島区等の市街地住宅密集地区再生事業等を推進すべき地区については、早期に老朽木造賃貸住宅などの建て替えを図り良質な賃貸住宅等の供給を行う。あわせて、おおむね10～20km圏に広がるこのような密集地区に対し、これらの施策を集中的に実施する。東京都では今後10年間で現在の約80万戸の木造賃貸住宅の約4分の1程度の建て替えを誘導する。

また、埼玉県南部や千葉県西部地域などの東京近郊の既成市街地を中心とする、無秩序な市街化により敷地の狭小な住宅が連たんしている地域においては、土地区画整理事業、コミュニティ住環境整備事業等を活用して居住水準の向上や居住環境の改善に結びつく建て替えを促進する。

ロ 老朽公共賃貸住宅団地

老朽公共賃貸住宅団地の建て替えによる住宅供給を促進する。この場合、公共賃貸住宅ストックの活用に関する総合的な計画を策定し、それに基づく建て替えを推進する。さらに、建て替えの円滑な実施のため、移転者用住宅の確保等を図るとともに家賃激変緩和措置等の従前居住者対策を推進する。

これらの施策を推進するに当たっては、それぞれの地域の状況を勘案して周辺市街地整備と併せた住宅供給を推進する。

ハ 住商併存地区

住宅と商業施設が混在している市街地については、住宅を適切に確保するため、用途別容積型地区計画、市街地住宅総合設計制度等の住宅に対する容積率割増しを行う制度の活用により住宅供給を誘導するとともに、住宅供給を組み込んだ市街地再開発事業、地区再開発促進事業、優良再開発建築物整備促進事業、市街地住宅供給促進事業等を推進する。また、商店街やその周辺地域において良好な居住環境の整備と良質な住宅の供給を一体的に推進する。なお、これらの地域において供給される住宅については、公的主体による借上げを積極的に行い、適正な家賃の住宅供給に努めるものとする。

具体的には、千代田区、中央区などの都心7区及びその周辺区をはじめ、山手線、中央線などの主要駅周辺地域や横浜市、川崎市、千葉市などのそれぞれの都心周辺地域において特に積極的に対策を推進するものとし、これら利便性の高い地域における需要に対応するとともに当該地域の居住環境の確保を図る。

(2) 都市計画との連携

本方針及び都県の定める供給計画に基づき、住宅及び住宅地の供給を迅速かつ強力で推進して

いくため、供給計画に適合するように市街化区域及び市街化調整区域の整備，開発又は保全の方針において，速やかに住宅市街地の開発整備の方針を定めるとともに，重点供給地域内において計画中の良好な相当規模の住宅宅地開発事業を行う地区については，重点地区とするよう配慮するものとする。この場合，市街化調整区域にあつては，計画的な市街地整備の見通しが明らかになった時点において，随時市街化区域への編入を行うことができる土地の区域として，整備，開発又は保全の方針の附図にその位置を明らかにしうるもののうちから，重点地区を定めるものとする。

(3) 関連公共施設整備の促進

住宅宅地開発に伴って必要となる道路，河川，砂防，下水道，公園等の公共施設の整備及び土地地区面整理事業等の市街地整備事業を既存ストックの有効活用を図りつつ，計画的に推進する。この場合，併せて住宅宅地関連公共施設整備促進事業の活用を図るとともに，住宅・都市整備公団等の立替施行制度等の活用による関連公共施設整備の整備を促進する。

特に，市街化区域内農地，低・未利用地において宅地化や住宅建設を促進するため，これに関連して必要となる施設への助成を行う緊急住宅宅地関連特定施設整備事業の活用を図る。

(4) 住宅適地の拡大に資する社会資本の整備

安全で優良な住宅及び住宅地の円滑な供給に資する流域対策を含む治水対策の促進を図るとともに，宅地開発を誘導する道路の整備を促進する。

(5) 住宅及び住宅地の供給に関する条件整備

① 宅地開発指導要綱等の見直し

宅地開発指導要綱等については，開発協議に要する期間の短縮化，開発者への過度の負担の適正化等の観点から引き続きその是正を図る。また，このうち，いわゆるマンション指導要綱においても，マンションの建築に当たっての日照に関する周辺住民の同意書の提出の義務付け，内容等不適切な寄附金の徴収等，内容の一部に行き過ぎのあるものについては，その是正を図る。

② 公団住宅等の募集における地元優先枠の是正

公団住宅等の募集においては地元優先枠の設定によりその当選倍率に著しい不均衡が生じている。これに対し，広域的な住宅宅地需要に対応するという公団の役割を十分に発揮させるため，地元優先枠の是正を行うものとする。

このため，当面当該募集に係る住宅宅地の需要動向等を勘案して地元枠への配分比率を引き下げ，できるだけ早期に一般枠の平均応募倍率が地元枠の平均応募倍率のおおむね 2 倍程度となるよう適切な配分を実現する。

③ 関連施策との連携

住宅地供給に当たっては，交通アクセス等宅地化の条件整備を踏まえつつ，農林行政等関連施策との円滑な調整を進める。

また，宅地開発等に関連する許認可事務について，臨時行政調査会及び旧臨時行政改革推進審議会の答申の趣旨に沿って，その簡素化，迅速化等の改善合理化を引き続き推進する。

(6) 配慮すべき事項

① 全国総合開発計画，首都圏整備計画等との調和

本方針に基づく住宅及び住宅地の供給の促進については，多極分散型国土の形成を基本とし，

国土総合開発法（昭和 25 年法律第 205 号）に基づく第四次全国総合開発計画及び首都圏整備法に基づく首都圏整備計画との調和を図りながら推進することとし，特に業務核都市として整備される地域及びその周辺地域については，その業務機能の集積と併せバランス良く住宅供給を確保していくものとする。

② 環境保全との調和

住宅宅地開発の具体的な事業については，その内容に応じて環境保全上の観点から検討を行うこと等により自然環境及び生活環境の保全との調和を図りながら推進していくものとする。

③ 地価の安定・適正化

本方針に定める施策の実施に当たっては，土地の投機的取引及び地価の高騰が生ずることがないように留意するものとする。

このため，国土利用計画法に定める監視区域について，その円滑な運用のための諸条件を整備しつつ，先行的指定，実効ある届出対象面積の設定等現行法制の積極的活用を図るものとする。

④ 安全の確保

国土の安全に配慮し適切な治山・治水対策等により安全性の確保に努めるとともに，宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）等に定めるところにより宅地造成に伴うがけくずれ等の防止を図るものとする。

また，水資源についてもその確保に努めていくものとする。