

シェーン・フィリップスによるアフォーダブルシティに関する言説

建築計画研究室 藤見 蒼輝
(令和7年2月6日提出)

1. 研究の背景と目的

米国の大都市圏では、住宅価格の高騰が顕著であり、多くの人々が住居を確保することに苦労している。住宅不足は低所得層だけでなく、中所得層や高所得層にも影響を及ぼし、消費の抑制によって経済全体への悪影響を招いている。米国全体で必要とされる住宅数に対して約400～500万戸が不足しており、この問題は特にカリフォルニア州やニューヨーク州のような大都市圏で顕著である。本研究では、これらの住宅課題に対処するために、シェーン・フィリップスの「The Affordable City」を基に、住宅政策の新たな視点を検討する。

フィリップスは、米国の都市計画専門家であり「The Affordable City」では、手頃な価格の住宅をすべての人に提供するための解決策を提示している。本書は、住宅確保(Supply)、生活安定(Stability)、補助制度(Subsidy)の三つの柱で支えられた、54の提言や政策提案を行っている。

2. 米国の住宅政策の歴史

1900年頃、急速な都市化に伴い住宅不足が深刻化し、多くの公営住宅が家賃補助付きで建設された。しかし、都市再開発が進む一方で、公営住宅の老朽化が進行し、住環境の悪化が深刻化した。その結果、犯罪や貧困の温床となり、公営住宅の縮小が進んだ。近年では、再開発により公営住宅の住民が住み慣れた地域から追われるケースが相次いでいる。一方、郊外の一戸建て住宅に暮らす白人世帯は、住宅価値の上昇による資産形成の恩恵を受けた。現在、都市部では多くの世帯が収入の大半を家賃に充てざるを得ない状況にある。また、手ごろな価格の住宅が不足していることが、都市への移住を制限し、経済成長の阻害要因となっている。

3. アフォーダブルな住宅を実現するための三本柱

「アフォーダブル(Affordable)」とは、「利用できる、入手可能な、手頃な」という意味を持つ言葉であり、さらに「余裕がある、提供できる」といったニュアンスも含む。フィリップスは、都市における住宅政策がすべての住民に「住環境の選択の自由」をもたらし、彼らの無理のない生活を支えるためには、住宅確保、生活安定、補助制度を3つの柱として、住宅政策を立案する必要があるとしている。

① 住宅確保 (Supply)

住宅確保には多くの課題がある。公的補助付き住宅や家賃安定化住宅は、補助期間終了後に市場価格へ移行し、低所得層が住み続けることが困難になる。加えて、建築費の上昇や土地利用規制、高層住宅の制限、駐車場設置義務などが開発コストを押し上げている。さらに、開発許可の取得に平均6か月などの長期間を要しており、その遅れがコスト増加や汚職の温床となっている。

解決策として、政府が民間の手頃な集合住宅を購入し、低所得者向けに活用する方法がある。また、低所得層向け住戸提供義務化(IZ)の導入により、一定割合の住戸を低所得者向けとした住宅には規制を緩和することも有効である。さらに、付属住戸(ADU)や商業地域の空室を住宅として活用することで、供給を拡大できる。

開発許可のプロセスにおいては、意思決定の基準を明確にし、自動的に承認する仕組みを整備することが求められる。裁量的判断を排除し、透明性を高めることで、遅延や不確実性によるコストを削減し、住宅のアフォーダビリティ向上につなげるべきである。

② 生活安定 (Stability)

生活の安定に関する課題には、再開発によるジェントリフィケーション(富裕化現象)、家賃安定化規制の副作用、バイアウト制度(自主的退居)の不透明性がある。再開発が進むと地価や家賃が上昇し、低所得層の住民が立ち退きを余儀なくされ、再開発後も住宅への再入居が困難になり、社会的公平性の欠如や地域コミュニティの分断が問題となる。また、家主が正当な理由なく賃貸事業から撤退できる現状も課題である。家族の居住や建物の取り壊しなどを理由に入居者が立ち退きを迫られるケースが多く、住宅不足が深刻化する中、入居者

保護の仕組みが必要とされる。家賃安定化規制も一長一短であり、低所得層の生活を守る一方で、厳しい規制は開発業者の住宅建設の意欲を低下させ、結果として住宅が減少する。こうした問題を回避するためには、規制の見直しと補完的な政策が不可欠である。

これらの課題に対し、再開発時の移転補償金の義務化や、既存住民の再入居支援プログラムの整備が必要となる。家賃安定化規制については、適度な制限を設けつつ、新規開発の停滞を防ぐ柔軟な制度設計が求められる。家主によるバイアウト交渉の透明性を確保するため、事前の公的機関への報告義務や独立監視機関の設置、無償の弁護士相談制度（RTC）の導入が有効である。これらの施策により、低所得層の住民が安心して住み続けられる環境の整備が求められる。

③ 補助制度（Subsidy）

補助制度に関する課題として、人種差別とホームレス問題、家賃補助の不均等、住宅所有における資産格差が挙げられる。歴史的な人種差別は住宅市場に根強く影響を及ぼし、特に低所得層の住宅確保を困難にしている。ホームレス問題が放置されれば、警察や医療、衛生管理などの公的費用が膨らみ、状況はさらに悪化する。米国住宅都市開発省（HUD）の2023年の報告によると、ホームレス人口は65万人を超え、依然としてホームレスが増加し続けている。

また、低所得世帯向けの家賃補助制度である住宅バウチャーは、家主の偏見や手続きの煩雑さにより利用率が低い。例えば、ロサンゼルスではバウチャー利用者の約半数が住居を見つけられず、期限切れとなるケースがある。さらに、米国では住宅所有が資産形成と経済的安定の基盤とされており、持ち家文化が強い。しかし、住宅価格の上昇により、資産を持つ世代と持たない世代の格差が拡大し、新たな世代が住宅を所有する機会が奪われている。

これらの問題に対処するため、低所得層向けの家賃補助制度の拡充が必要である。住宅ローンの金利軽減や住宅購入費用の負担を軽減することで、低所得層でも住宅を所有しやすくする施策が求められる。また、住宅選択バウチャーの利用率向上のため、バウチャー利用者に対する差別を禁止する法規制を導入し、家賃の高い地域には高い補助限度額を設定する「小地域公正市場家賃（Small Area FMR）」の適用を進めることで、公正な補助制度の確立を図るべきである。さらに、住宅の転売が住宅の手頃さを損なう要因の一つとなっているため、短期間（1年以内）に転売された住宅の利益に対し、高い税率（50%以上）を課すことで、不動産投機を抑制し、住宅所有に対するハードルを下げることが求められる。

4. 政策実現への課題

住宅政策改革において、NIMBY（Not In My Back Yard：私の家の近くに建てないで。）の反対運動は大きな課題である。新たな住宅建設に反対するこの運動は、住宅供給を制限し、特に低所得層や将来の住民の生活環境を悪化させる要因となる。協力の第一歩は、住民の懸念を理解し、共感を示すことにある。最終的には、住宅確保と入居者保護のバランスを取るために、政府は住民との対話を重視し、柔軟かつ透明性の高い政策を実施できるリーダーシップが不可欠であり、調和的なアプローチこそが、持続可能な住宅政策の鍵となる。

5. 結論

フィリップスの提案は、単なる住宅供給の増加を目指すのではなく、地域社会のつながりや住民の生活の質を重視する点が特徴である。経済的な数値目標だけで評価するのではなく、コミュニティの維持や非経済的な価値を重視する政策は、持続可能な住宅政策の新たな可能性を示している。再開発重視の日本では彼の考え方はまだ十分に浸透していないが、住民の視点を取り入れた都市計画の重要性は、今後の住宅政策において一層重要となる。

研究資料：Phillips, S. (2020). *The affordable city : Strategies for putting housing within reach (and keeping it there)*. Island Press.