

アフォーダブルシティの構築に向けた住宅政策の日米比較

建築計画研究室 狩野 尊弘

(令和7年2月4日提出)

1. 研究の背景と目的

住居や公共施設、医療・福祉などの都市機能を都市中心部に集約することで、インフラを効率化し、住民の移動を容易にする「コンパクトシティ」が近年のトレンドである。しかし、都市中心部では、家賃の高さや住宅取得の困難さが、大きな障壁となっており、人口が郊外や周辺地域へと流出している。特に、大都市圏においては、住宅需要に供給が対応しきれていないため、家賃上昇を加速させ、住宅取得を一層困難にしている。

そこで注目するのが、Shane Phillips（以下 Phillips という）が提唱するアフォーダブルシティ（以下 AC という）である。Phillips は、アフォーダブルな都市について、『どこで、どのように暮らすことを選んでも、誰もが、家賃を払うためにその何を犠牲にすることなく暮らすことができるものだ。』と述べている。この言及から、アフォーダブルな都市を実現するためには、アフォーダブル住宅政策が不可欠であることが分かる。

本研究では、AC のアフォーダブル住宅政策に基づき、日米比較することで、都市中心部の住宅問題を解決するための具体的な方策を探ることを目的とする。

2. Shane Phillips の「アフォーダブルシティ」の概要

本書の中心的な主張は、住宅供給の増加 (Supply) と入居者保護の強化 (Stability) の両方が不可欠であり、互いに補強し合うために、これらに補助 (Subsidy) を用いる必要があるというものである。

本書は三部構成となっており、PART I では、住宅政策の基本的価値観を明示し、アフォーダブル住宅政策を実現するための 14 個の方針を示している。PART II では、供給政策 (Supply) 13 個、安定政策 (Stability) 16 個、補助政策 (Subsidy) 11 個の計 40 個の具体的な政策提案をしている。PART III では、40 個の具体的な政策提案に対する簡潔な実施計画や戦略をまとめ、優先的に、中期的に、または長期的に推進すべきかを示している。

3. 分析手法

本研究では、PART III でまとめられた最優先政策、中期目標政策、長期目標政策の時系列にならって、40 個の具体的な政策提案の基となった米国制度を整理し、日本の制度との比較を行う。

4. 日米比較の例（最優先提案）

Phillips は、最優先提案について、限られた資金や調査で実現でき、すぐにでも採用するべきだと述べている。最優先提案には 9 個の政策提案が分類されている。以下、例として最優先提案について比較を行う。

4.1 密度制限の撤廃

米国では州ごとにゾーニングが異なり、密度制限が住宅供給を制約している。日本も同様に、低層住居専用地域での規制が住宅供給を制限している。Phillips は、密度制限を撤廃することで供給を増やし、家賃や地価の抑制を狙っているが、住環境への影響やインフラの問題を考慮する必要がある。日本でも駅周辺からはじめる段階的な規制緩和を行うことで、効果を評価しながら進めるべきである。

4.2 駐車場要件の撤廃

駐車場要件は土地利用の非効率化を招き、都市部では家賃高騰の原因となっている。Phillips は、駐車場要件の撤廃することで土地利用の効率化と住宅供給の増加を狙っている。日本でも都市部では緩和可能だが、車依存度の高い地方都市では慎重な対応が必要である。

4.3 床面積の多様性確保

米国のシアトルでは、手ごろな価格の小型アパートが注目を集めたが、規制強化で供給が減少した。Phillips は、最低床面積規制が住宅コストを引き上げるとして、マイクロユニットを許可することで多様な住宅供給を狙っている。日本でも、単身者向けの小型住居を供給することが多様な所得層の居住を可能にし、都市部の住

宅不足解消に寄与する。地方都市では空き家を利用し、賃借人に選択肢を与える。

4.4 家賃値上げ制限

米国の家賃のつり上げは低所得者層を追い出すための方法となっている。Phillips は、家賃のつり上げを防ぐために、消費者物価指数+5%を超える家賃値上げの制限をすることで不当な立ち退きを減らすことを狙っている。日本では、家賃改定の基準が不透明であるため、経済事情に基づく明確な基準の設置し、賃貸人と賃借人の両者にとって透明性の高い賃貸市場が実現できる。

4.5 長期入居者の保護

築15年以上の古い住宅に対しては、家賃値上げが消費者物価指数を超えない範囲に制限することで、長期入居者の安定した住環境を守ることを狙っている。日本では築年数が古い住宅の家賃上昇リスクが低いため、適用基準の見直し（例：リフォームされた住宅の除外）や築年数基準の再検討が必要である。

4.6 アフォーダブル契約の期間延長

米国の低所得者向け住宅税額控除（LIHTC）に基づくアフォーダブル住宅の契約期間を恒久化することで、低所得層の生活安定化や地域経済の活性化を狙っている。日本の地域優良賃貸住宅制度においても、契約期間が短期間であるため、長期的な手頃さを維持するため、期間延長や恒久化を検討することが必要である。

4.7 不当な立ち退きからの保護

米国では、不動産所有者の権利が強いため、不当な立ち退きから保護する必要がある。日本では、賃借人の権利が強いため、不動産所有者の家族が近居するために立ち退いてもらう場合などには明確な条件を設け、一定の補償を行い許可するといった緩和も必要である。

4.8 住宅バウチャー利用者への差別禁止

米国では、歴史的背景から人種差別や貧困層に対する差別が問題となっており、住宅バウチャー保持者に対する差別禁止規則を制定することでバウチャー制度の公平性向上を狙っている。日本でも、外国人や高齢者、障害者に対する入居拒否が問題となっており、差別禁止規定の導入が重要である。

4.9 公有地の借地活用

公有地を売却せずに貸し出すことにより、長期的な公共利益を確保することが目指されている。日本でも官民連携事業（PPP）を通じた公有地の民間活用が進んでおり、商業施設や社会福祉施設と組み合わせた開発が行われている。公有地の貸出が地域の発展や市の財政に貢献することが期待されているが、売却が多く行われている現状を踏まえ、借地としての活用を増加させることが求められる。

5. まとめ

本研究では、Phillips の AC における住宅政策の日米比較を通じて検討し、都市中心部における住宅問題解決のための具体的な方策の適用可能性を探ることを目的とした。最優先政策、中期目標政策、長期目標政策のなかで、既存の日本制度にはなく、適用可能な政策や導入すべき政策を明確にした。

最優先政策では、①駐車場などの開発要件の緩和、②家賃値上げの明確な基準設定、③低廉化期間の長期化、④差別禁止条例の全国規模での法制化、⑤公有地の借地活用の拡大が挙げられる。

中期目標政策では、①開発要件にアフォーダブル住宅を追加、②開発の権利変換に賃借人を追加、③家賃や立ち退き通告をデータとして一元管理、④短期の不動産譲渡における課税強化、⑤住宅インスペクションの義務化、⑥特定地域で空き家税の導入、⑦LIHTC のような税制の導入、⑧入居者ベースの家賃補助の確立が挙げられる。

長期目標政策では、①不況時の公共主導による開発推進、②不動産タイプによる固定資産税の税率変化、③持ち家への税控除廃止が挙げられる。

これらの提案は、日本でも適用可能な政策が多く、制度的・市場的な違いを考慮しながら、段階的に導入していくべきであると結論した。