

5. 米国宅地開発（住宅供給）の状況とその問題点

5-1. はじめに

アメリカの住宅価格は 90 年代後半から大きく上昇しており、一部では不動産市場におけるバブルの存在を指摘する声もある。全国的には価格の上昇は見られるものの、大幅な上昇があるわけではなく、特にニューエコノミー関連の産業が隆盛した首都ワシントン圏やマサチューセッツ州、ロードアイランド州、ニューハンプシャー州などの北東部や、カリフォルニア州などで局地的な価格の高騰が見られる。

全国的な住宅価格の上昇の要因として、住宅ローン金利の最低水準 住宅ローン金利の所得控除制度などによる住宅取得能力の向上が考えられる。又、局地的な価格の高騰については、政策的要因（土地利用政策や成長規制による住宅供給の不足）などが考えられる。

そこで、本レポートでは、アメリカの土地利用政策の概要と、全国でも特に住宅価格の高い伸びが続いている、ワシントン DC（過去 5 年間住宅価格上昇率全国 1 位）とその周辺の住宅価格の上昇の要因について分析する。

5.2 アメリカの土地利用制策の概要

（1）アメリカ合衆国について

（A）アメリカ合衆国の規模

アメリカ合衆国の面積は、約 963 万平方キロメートル(約 372 万平方マイル)で、日本の面積 38 万平方キロメートルの、約 25 倍にも及ぶ。アメリカの全面積のうち、陸地は 916 万平方キロメートル、海洋は 47 万平方キロメートルである。(50 州と DC を含む)又、アメリカの人口は約 2 億 9,000 万人、1 平方キロメートル当たりの人口密度は 28 人、対する日本は人口約 1 億 3,000 万人、人口密度 331 人である。

このように、アメリカが広大な土地を有しているのは明白だが、アラスカ州やワイオミング州のように広大な未開拓地があるかと思えば、ニュージャージー州やロードアイランド州のように人口密度の高い州もある。又、大都市圏別で見ると、ニュージャージー州、ニューヨーク州、カリフォルニア州、コネチカット州の大都市圏の人口密度の高さが目立つ。このような大都市圏では、地価の安い郊外に住宅が増え、交通渋滞の悪化や増税、旧市街のスラム化、オープンスペースの侵食につながるスプロール化が見られる。その他にも、多くの大都市は様々な問題を抱えている。

（B）アメリカ合衆国の土地利用法制

アメリカ合衆国は、正式名称「United of States of America」が示すように、「連合した州」であって、アメリカ合衆国という一国家としての法領域と同時に、50州が独自の法領域を

持つ、連邦制国家である。憲法においては、合衆国憲法と各州憲法、法律においては連邦法と各州法というように、二重構造となっている。その結果、それぞれの州法によって、教育制度、死刑制度の有無や執行法などの対処の仕方が異なる。

連邦制を採用することにより、中央政府である連邦政府と下位の各州政府でその権限を区分し、連邦政府の権限をアメリカ合衆国憲法(Constitution of the United States of America)で定められている範囲に限定し、各州に広く自治権を認めている。土地に関して言えば、連邦政府は、直接的には憲法で定められた範囲でのみ関与する事ができる。実際連邦政府は、1960年以降、主に政府補助金という形で全米各地の都市における都市再開発を支援し、特に都市部の中心市街地再開発において重要な役割を果たした。最も重要な役割を担ってきたのは住宅都市開発省 (HUD : Department of Housing and Urban Development) であるが、中心市街地再開発政策に対する連邦政府の方針については、ニクソン政権のコミュニティ開発補助金 (Community Development Block Grant)、カーター政権の都市開発補助金 (Urban Development Action Grant)、クリントン政権のエンパワメント・ゾーン (Empowerment Zone) とエンタープライズ・コミュニティ (Enterprise Communities) 地域の指定などが挙げられる。又、レーガン政権時代には、HUDによって指定された地域に企業が設立された場合の法人税の免除、雇用者及び被雇用者への税額控除等の税制優遇措置付与、及び連邦政府が規定する諸規則の適用を緩和するという、エンタープライズゾーンプログラム (Enterprise Zone Program) が挙げられる¹。これらは、補助金の代わりに、税制と規制緩和により企業を誘致し、雇用創出を目指したものであった。但し、この法案は、上院財政委員会で承認されたのも関わらず、民主党が多数を占める下院では否決され、成立には至らなかった。しかしながら、このプログラムは州において積極的に取り入れられ、これまでに優れた効果を上げている。

一方、各州は自治体として、通常州の下位機関としてカウンティ (郡) があり、その下に地方自治体、市、町、又は村があり、土地に関して独自の権限を有している。

(2) ゾーニングとポリスパワー

(A) ゾーニングとは何か

ゾーニングとは、主に建物の用途を規制する土地利用規制だが、その他にも規模・高さ・敷地規模の規制といった重要事項も含まれる。ゾーニングは土地利用規制の基本となるもので、前述の州の下位機関であるカウンティや市は、州からゾーニングの権限を付与されている場合が多い。通常、市はカウンティの下に位置し、カウンティが中心となって独自のゾーニング条例を定めている。その特徴として、都市毎に用途地域の種類・内容が異なり、区分が非常に細分化され、建築可能な用途を細かく列挙しているということである。

(B) ゾーニングとポリスパワーの関係

各州に与えられた権限の中で重要なものといえば、ゾーニングの他に、ゾーニングと

¹ 財)自治体国際化協会 「米国地方政府の新しい地域活性化政策」

深い関係のあるポリスパワー（Police Power：規制権限）がある。ポリスパワーとは、州が州民の健康、安全、道徳その他一般の福祉を保護・向上させるために各種の立法を制定・執行する権限である²。連邦政府は、あくまで憲法列挙の権限のみを行使することができ、州政府が有しているような一般的な公共の福祉のためのポリスパワーは有していない。前述の州の下位機関であるカウンティや地方自治体は、州からゾーニングを含むポリスパワーを付与されている場合が多い。

（C）ゾーニングと都市計画の略史

アメリカにおける最初のゾーニング条例と一般的にみなされているのは、ニューヨーク市で制定された条例である。ニューヨーク市における最初のゾーニング条例は、マンハッタン南端部の急激な開発に対応するため、1916年に制定された³。

1916年に制定された先駆的なゾーニング条例は、比較的簡潔な文書であったが、高度規制を主にし、その他にもセットバック（敷地の境界線から外壁を後退させること）規制と外観の相容れない用途（例えば工場など）を住宅地から分離させることなどを含んでいた。このニューヨーク市のゾーニング条例は、全国の自治体に多大な影響を与えた。1915年には、ゾーニング条例と呼ぶことができそうなものを有していたのは、わずか5市にすぎなかったが、10年後には、ニューヨーク市の条例と同様なものを持っている地方自治体は約500になった⁴。

1922年には、商務省長官、ハーバート・フーバー（Herbert Hoover）が標準州ゾーニング授権法(Standard State Zoning Enabling Act)を草案し、全国の州及び自治体に配布され、州政府がゾーニング法を定めることができるようになった。

1926年にはユークリッド市対アンブラー不動産のユークリッド判決が行われ、連邦最高裁が、「ゾーニング立法は、自治体住民の健康・安全・道徳・福祉のために、それらの害悪を排除するための立法である」と、その合憲性を承認した。この判決以前は、主として自らの土地利用が他人のそれを侵害する場合のみ、例外的に土地利用の自由の制限が法律で認められていたが、この判決で認められた条例によるゾーニング制度は、都市部における土地に関しては、公益のため、補償無しで土地利用に関する私権を制限できる「ポリスパワー」としての法的拘束力を承認するものであった⁵。

1928年の標準都市計画授権法では、ゾーニングがマスタープランに組み込まれるべきことを示し、各州に都市計画権限を賦与した。

第二次世界大戦後は、都市への人口集中及び、都市圏内での人口の分散（都心部の衰退と郊外の発展）というパターンが顕著になった⁶。1961年、ニューヨーク市はそのような人

² 財)日本不動産研究所 「アメリカの土地利用制度と運用の実態」 P.12

³ ニューヨーク市都市計画局 “Zoning History”

⁴ 財)日本不動産研究所 「アメリカの土地利用制度と運用の実態」 P.19

⁵ 中山 久憲「アメリカの郊外住宅事情」

⁶ 財)日本不動産研究所 「アメリカの土地利用制度と運用の実態」 P. 11

口集中に対応するために、新しいゾーニング条例を採用し、ゾーニングに容積率(floor area ratio, FAR)規制を導入し、都市の建築容量規制を図った。又、この条例では、開発業者の規制強化に対する不満を緩和するために、誘導的ゾーニング⁷(incentive zoning)を導入した。

1960年代半ば以降は、中産階級の郊外流出、商業機能の郊外化により、中心市街地に低所得者層が流入した。それに伴い、犯罪率の上昇、住宅資産価値の低下、インフラの老朽化といった悪循環が生じ、都市の空洞化が進むというインナーシティ問題が深刻化した。

一方で、広大な土地があることから、都市開発は郊外へ郊外へと無計画に拡大していった。このように宅地が郊外に無計画に広がることを米国では、スプロール化と呼んでいる。このスプロール化に伴い、環境問題、交通渋滞、住宅不足など様々な問題が表面化してきた。これを受けて、多くのカウンティや市は、成長管理政策⁸を採用した。その手法は地方自治体によって様々であった。例えば、開発進度を遅らせるため、年間建築許可数を制限したり、設計段階で影響を与えるため、計画単位開発⁹(planned unit development)や誘導的ゾーニングを導入したりした自治体もあった。

1970年代以降の商業機能の郊外化により、財政が圧迫されたと、1973年のオイルショックによるインフレと景気後退も重なって、地方自治体は深刻な財政難に陥り、独自のまちづくりは困難な状況にあった。

このような状況を重く見た連邦政府では、都市計画の事業権限が州政府や地方政府にあることから、主に政府補助金という形で全米各地の都市における都市再開発に支援を行ってきた。各都市では、これらの補助金を活用するとともに民間開発業者の経験も活かし、現在も、地方自治体と民間開発業者のパートナーシップによるまちづくりを積極的に行っている。

⁷ 開発者に対して、公共的便益を優先させ、その見返りに容積の割り増しなどの特典を与える手法。

⁸ 開発の質、量、形態、進行速度に影響を及ぼし、特定の長期的な目標を達成することを目的とする。

⁹ 個別の区画ではなく、ゾーニングによって指定された地区を規制対象とし、その区画内では区画面積・高度・容積等に対する柔軟な規制に加え、混合的な土地利用を認める。

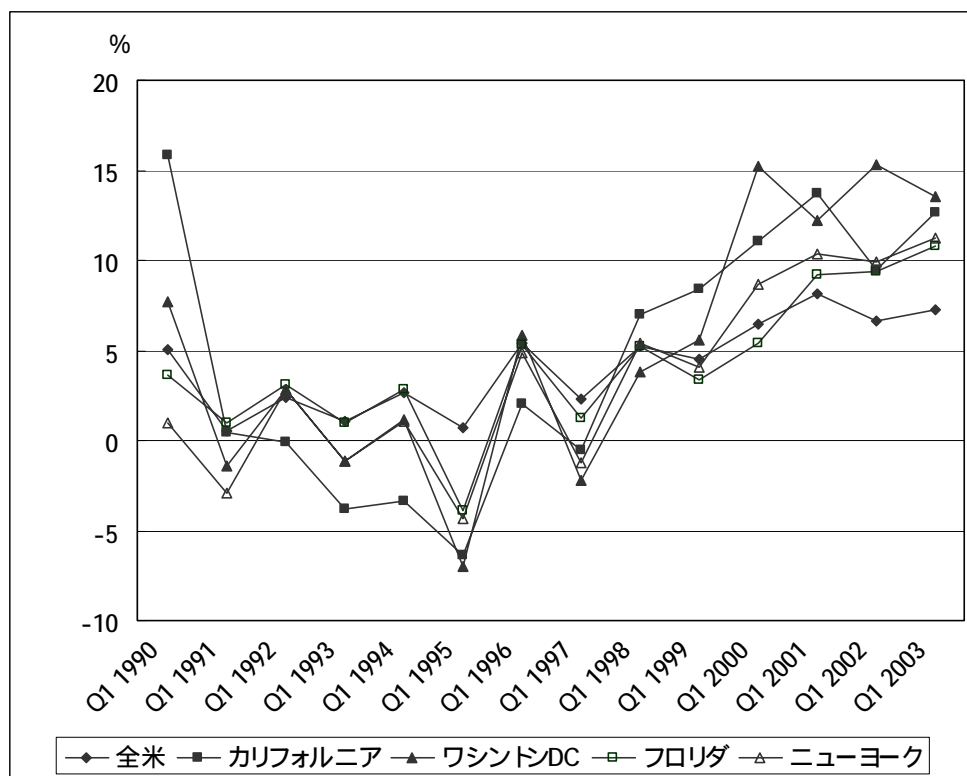
5.3 ワシントン DC とその周辺地域における土地利用政策と住宅価格上昇の要因

(1) はじめに

ワシントン DC は、連邦政府の存在により、様々な産業を引き付けていて、全国の中でも、特に住宅価格上昇率が高い(図表 5 - 1)。2002 年第 3 四半期の年間住宅価格上昇率は、ロードアイランド州、カリフォルニア州に次いで、第 3 位であったが、過去 5 年間の上昇率は、第 2 位のマサチューセッツ州と 10%以上差で第 1 位である(図表 5 - 2)。

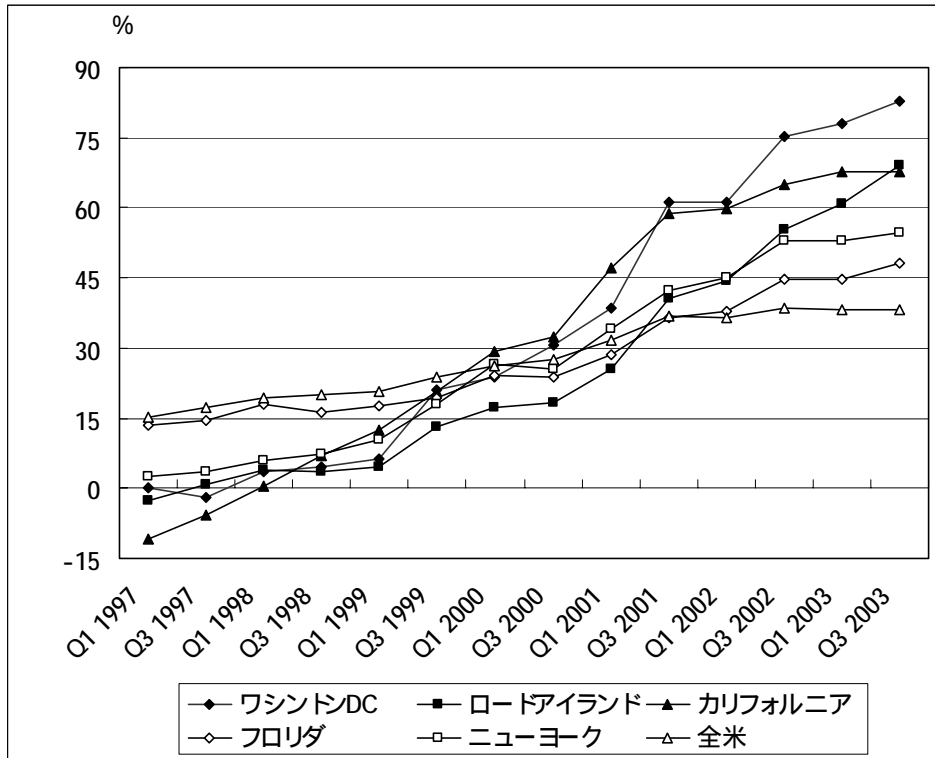
又、ワシントン郊外のバージニア州とメリーランド州においても、同様に年間住宅価格の上昇率が、それぞれ第 15 位、第 4 位と高くなっている。その中でも特に、バージニア州北部とメリーランド州南部は、目覚ましい発達を遂げている。この急成長したほとんどの地域では、成長政策(開発抑制)が行われている。

図表 5 - 1 全国主要都市の住宅価格上昇率(前年比)



出展) OFHEO "House Price Index"

図表 5 - 2 全国主要都市の住宅価格上昇率（過去 5 年）



出典) OFHEO (同上)

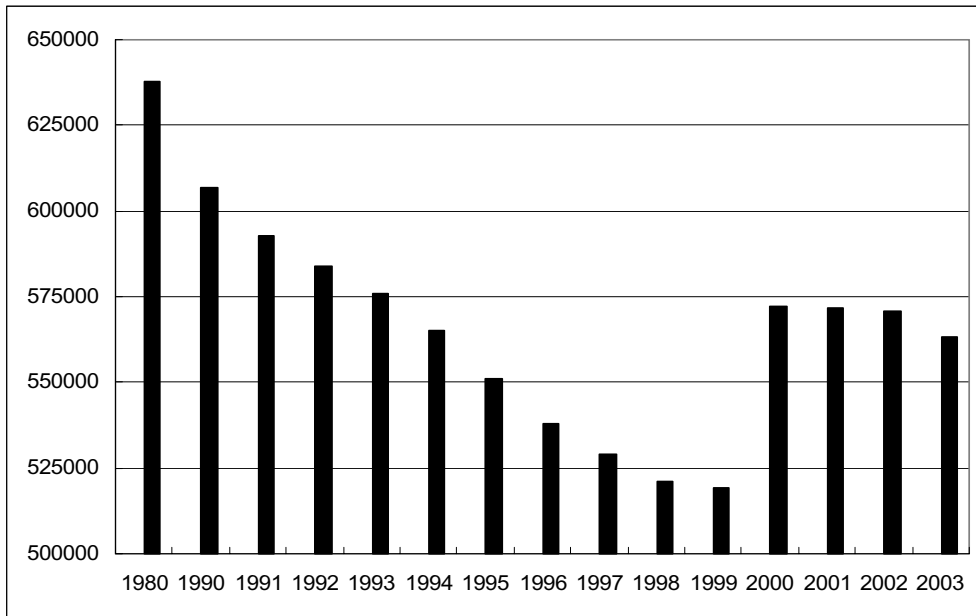
(2) ワシントン DC について

(A) 人口

ワシントン DC の人口は、1980 年から 1999 年にかけて、年々減少していたが、2000 年になって増加し、現在は 56 万人程度で比較的安定している。(図表 5 - 3) この人口減少の背景には、70 年代から 90 年代における、放漫な行財政運営により引き起こされた、財政難に伴う公共サービスの低下、教育水準の低下、犯罪率の上昇といった深刻な都市荒廃が考えられる。

しかし、その後徐々に DC 財政は改善され、1999 年 1 月に民主党から、前任のマリオン・バリー市長時代に最高財務責任者として、DC の財政立て直しに成功したアンソニー・ウィリアム氏が選出されてからは、行政面での大規模な改革がなされた。そして、2000 年にはついに、これまで長年にわたって減少し続けていた人口が増加した。

図表 5 - 3 ワシントン DC の人口変遷



出典) センサス局、Statistical Abstract of the United States

(B) ワシントン DC の開発・都市再生

ワシントン DC は今空前の建設ブームである。DC に足を踏み入れると、建設用クレーンがいたるところに見られる。

アメリカにおけるほとんどの大都市では、つい最近の建設ブームが勢いを失った直後、建設用クレーンは減少した。しかし、ワシントン DC では事情が違う。国家の首都である DC は、長年に渡って建設が増加し続け、7年目を迎える。そして、今尚その勢いは衰える様子がない。意欲的な混合土地利用プロジェクトがダウントウンで見られ、新しい活気を既存のオフィス地域にもたらしている。又、ワシントン DC のオフィスの空室率は7.9%で、これは全国のダウントウン市場で唯一の1桁の空室率となっている。住宅地においては、多数のアパート、コンドミニアム(分譲マンション)が建設中である。その他にも、現在建設中のプロジェクトが多数ある(図表5-4)。

近年の代表的な DC の都市再生の例として、1997年の MCI センターの建設が挙げられる。ワシントン DC のダウントウンの再生において、MCI センターは先駆的存在だといえる。MCI センターは、百万平方フィートの多目的スポーツ・娯楽施設で、1998年にオープンした。3つのプロスポーツチームの本拠地であり、2万1千人近くの観客を収容する事ができる。

MCI センターの成功点は、地下鉄の駅のすぐそばに建設され、ダウントウンの観光地、オフィス街、政府関係ビルからも歩いていける距離にあるという点である。約70%の観客は、公共交通機関を利用しているため、パーキングの必要性がほとんどない。

多くの大規模なインフィル開発¹⁰と同じように、MCI センターも敷地制約、財政的制約、そして規制の壁といった障害に直面した。しかし、そのような障害を克服し、MCI は建設された。MCI センターの開発に関する投資は 30 億ドル以上にのぼり、5 千以上の雇用を創出した。

図表 5 - 4 ワシントン DC の開発事例

| プロジェクト名 | 概要 | 建設費 (ドル) | 完成予定日 |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------|-------------|
| The ARC | 芸術・レクリエーションセンター | 1,000 万 | 2003 年冬 |
| Arena Stage | 国内最古の劇場の修復 | 1 億 | N/A |
| Atlas Performing Arts Center | 教育・上演の為の歴史的劇場の再開 発 | 1,200 万 | 2004 年冬 |
| Avalon Theatre | 歴史的映画館の修復 | 60 万 | 2003 年 |
| City Museum at Carnegie Library | D C の歴史に焦点を置いた博物館 | 3,000 万 | 2003 年 5 月 |
| Corcoran Gallery of Art | 歴史的アメリカ芸術の博物館・大学 | 1 億 2,000 万 | 2007 |
| Dance Institute of Washington | 新しい学校とリハーサルホール | 500 万 | 2005 |
| Flashpoint Arts Incubator | 新生のアーティストの為の新しい 上演・展示会のサポートスペース | 100 万 | 2003 年 11 月 |
| John F. Kennedy Center for the Performing Arts | 駐車場の拡張と上演デッキ | 6 億 8,000 万 | 2008-2010 年 |
| National Archives | アメリカの財産のコレクション | 1 億 2,500 万 | N/A |
| National Museum of American Indian | ネイティブ・アメリカン文化記念館 | 2 億 600 万 | 2004 年 |
| Newseum | ニュースに関する新しい情報を集めた博物館 | 2 億 5,000 万 | 2006-2007 年 |
| Phillips Collection-Center for Studies in Modern Art | 拡張と修復 | 2,500 万 | 2005 |
| Shakespeare Theatre | 国立劇場の拡張 | 7,500 万 | 2005-2006 年 |
| Sitar Center for Arts | 地域密着型マルチメディア芸術センター | 500 万 | 2003 年冬 |
| Smithsonian American Art Museum and National Portrait Gallery | 現存のスミソニアン美術館の修復 | 2 億 1,600 万 | 2006 |
| Studio Theatre | 教育 / リハーサル場の拡張 | 950 万 | 2002-2003 年 |
| Tivoli Theatre | 歴史的なヒスパニック劇場の保護 | 2,900 万 | 2004 |
| U.S. Capital Visitors Center | 特別展示場・講堂 | 3 億 6,800 万 | 2005 |
| United States Botanic Garden-National Garden | 植物園、環境・園芸教育 | 1,000 万 | 2004 年春 |
| Woolly Mammoth Theatre | Woolly Mammoth 監督記念劇場 | 900 万 | 2004 年秋 |
| World War Memorial | 第二次世界大戦退役軍人記念館 | 6,800 万 | 2004 年春 |

出典) Greater Washington Initiative

¹⁰ infill development とは、戸建て住宅地で既存の建物の片隅に賃貸用の小さな別棟を建て増しするなどして、近隣環境を破壊することなく住宅地の人口密度を上げる手法

(C) DC の宅地規制の現況と問題点

一般的に、米国のゾーニング及び土地利用規制は厳しいとされている。DC においても、ゾーニング条例中の居住区域に関する項目で、密度、用途、高度、容量、総床面積などの規制について書いてある。特に高度については、1899 年の条例により、ワシントン・モニュメント、555.55 フィート（約 170 メートル）よりも高い建造物を建設することは禁止されているので、ニューヨークのような高層アパートを建設することはできない。規制の厳しさに加えて、大使館や非営利団体がゾーニングにより居住区域に含まれるため、もともと面積の小さい DC における住宅の供給は、ますます難しくなっている。

前述のように、DC では、積極的な開発・都市再生が行われて、2000 年以降人口が増加している。現在、多数のアパート、コンドミニアム（分譲マンション）が建設中であるが、DC 都市計画局主任のキング氏によると、住宅（特に手頃な価格の住宅）の供給が需要に追いついていないのが現状であるということだ。DC 政府は、名目上住宅供給を増やすと PR してはいるものの、厳しい密度規制はそのままにしてあり、結果的には供給促進のための具体策を打ち出さず、価格の高い住宅のみが市場に出回っているのが現状である。これは、70 年代から 90 年代の中心部の荒廃によりスラム化したことによる反省もあるものと思われる。

(D) DC の住宅価格上昇の要因

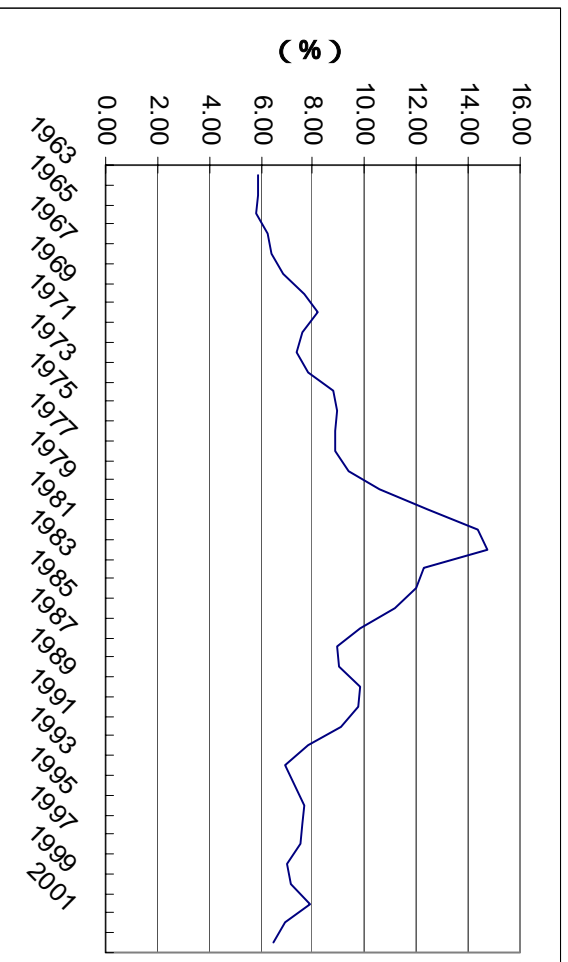
DC の住宅価格の上昇の要因として、まず第一に考えられるのは、需要に対する住宅供給のギャップである。一連の開発・都市再生によって増加しつつある人口に対して、規制が厳しすぎることで、公共サービスコストなどを負担することのできる住民の獲得の為に、質の高いアパートやコンドミニアムを建設し、中所得者以下に向けた住宅の開発をなおざりにした結果、住宅供給不足が生じたという、政策的な要因である。

次に考えられるのは、DC の地理的要因である。ワシントン DC は、面積わずか 61 平方マイル（約 177 平方キロメートル）日本で言うと東京の千代田区程度しかない。人口密度は、1 マイル当たり 9316.4 人とかなり高い。又、DC 市内には連邦政府機関や非営利団体、各国大使館等が集中している。非営利団体や大使館といった建物は、ゾーニングの区分では住居区域に含まれるため、住宅用地がさらに制限されている。

尚、合衆国憲法第 1 条第 8 節第 17 項によって、DC の面積が 10 マイル平方を超えてはならない旨規定されているので、DC 自体の面積の拡大ということは今後もあり得ないだろう。

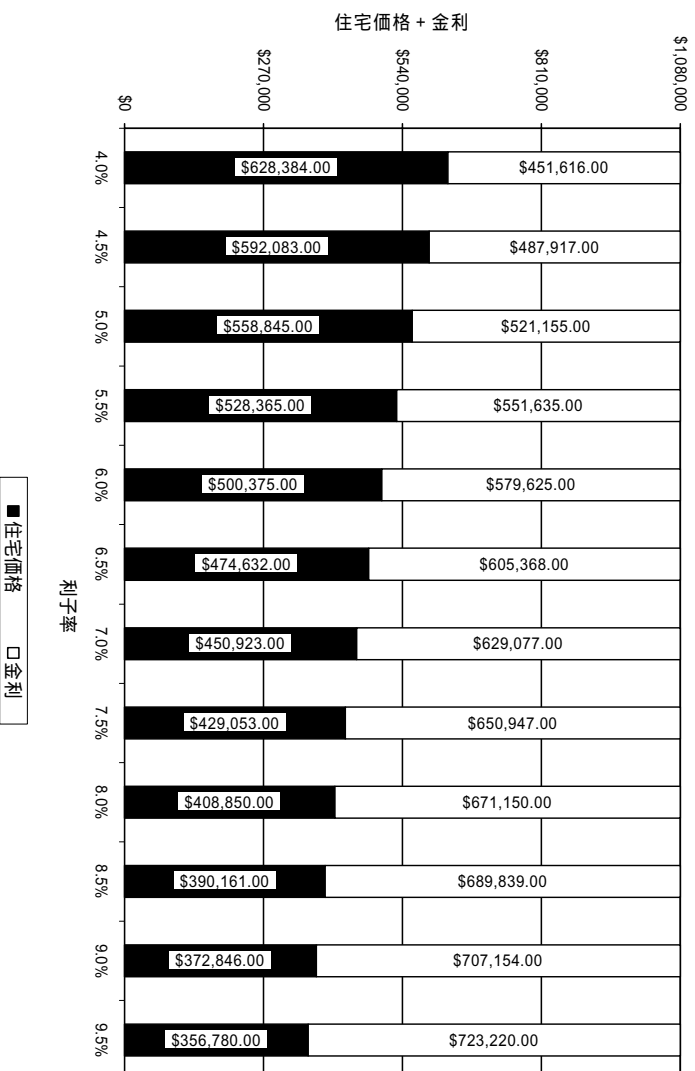
最後に、金融政策的要因が考えられる。（これは、全国的にも同じ傾向が見られる）過去 5 年間で住宅価格が限界近くまで上昇した理由は、住宅ローンの金利の低下である。住宅ローンの金利は過去 40 年間の最低値に近づいた（図表 5 - 5）。金利が下がった為に、多くの人は月々の支払いを増やして、それによって必然的に住宅価格が高騰した（図表 5 - 6）。

図表 5-5 住宅ローン金利の上昇率



出典) Federal Housing Finance Board

図表 5-6 住宅価格と金利 (30年ローン、月々の支払いを\$3000と仮定した場合)



(3) ワシントン DC 周辺について

(A) 経済情勢と雇用・失業率

ワシントン DC を中心として、バージニア北部とメリーランド南部から構成されている地域は「グレーター・ワシントン地域」と呼ばれる(図表 5-7)。この地域には、先述のように、連邦政府が存在することから、多くの産業が発達し、堅調な経済を維持している。

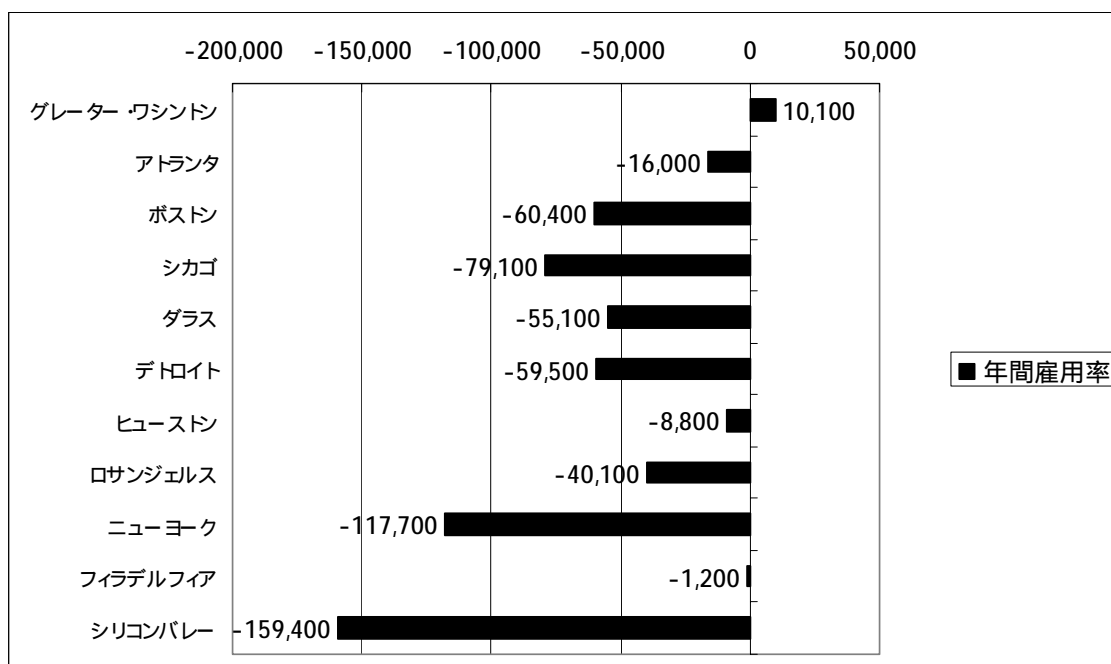
図表 5-7 グレーター・ワシントン地域



出展) グレーター・ワシントン・イニシアティブより作成

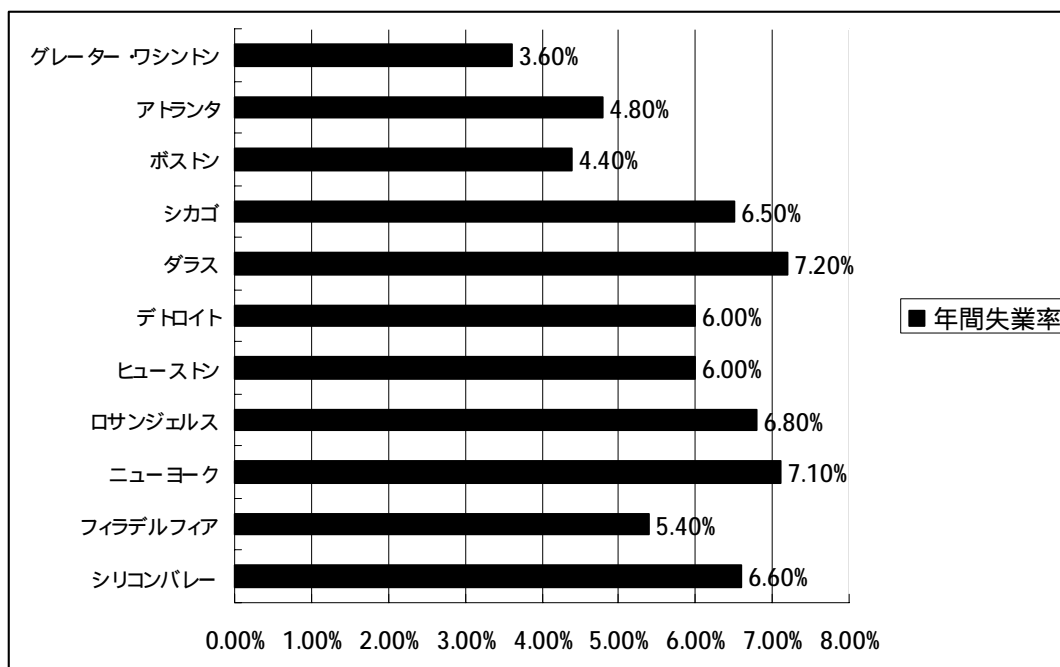
事実、昨今の米国の経済停滞にもかかわらず、グレーター・ワシントン地域は、大都市圏の中で唯一雇用の増大を見せている。(図表 5-8) 又、失業率においても、2001 年の 3.1% から 2002 年には 3.6% に落ちたものの、他の大都市圏と比べると依然としてかなり低いといえる(図表 5-9)。

図表 5 - 8 2002 年大都市圏年間雇用増加数



出典) U.S. Bureau of Labor Statistics

図表 5 - 9 2002 年大都市圏年間失業率



出典) U.S. Bureau of Labor Statistics

(B) 郊外の急成長と人口増加

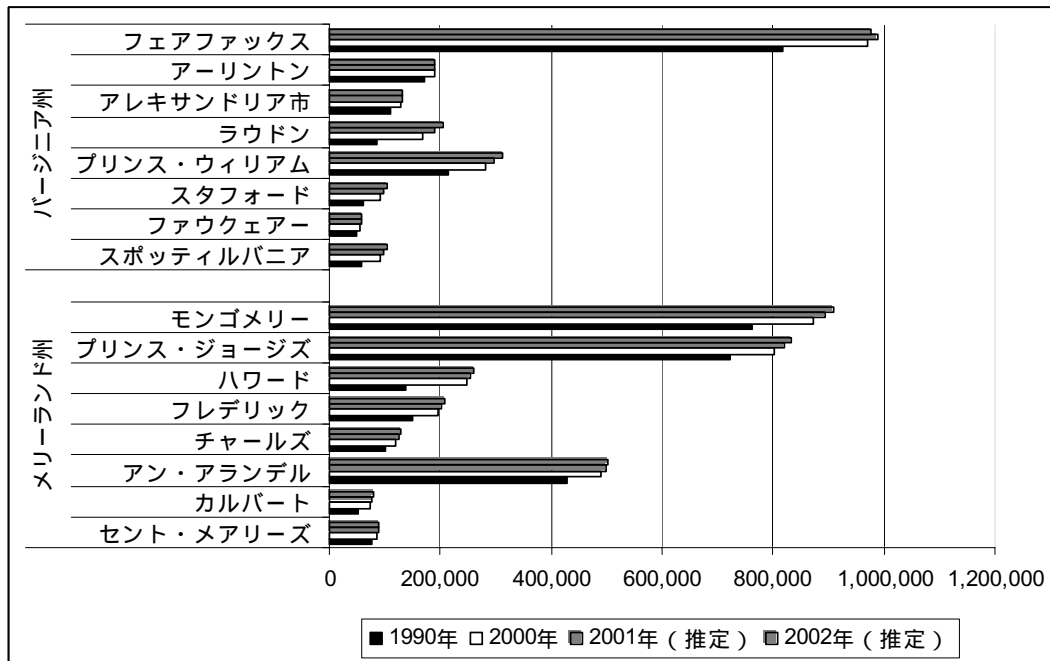
DC 郊外のバージニア北部とメリーランド南部は、歴史的にも合衆国首都の城下町として栄えてきたが、90 年代中盤から急成長し始めた。

バージニア北部は、フェアファックスを中心として、テレコム、インターネットなどの IT 産業が発達した。AOL、WorldCom (現 MCI) Dominion Semiconductor (東芝より売却) などの大きな IT 関連会社が集中している。

一方のメリーランド南部は、国立予防医学研究所(NIH)や国立食品医薬管理局(FDA)などの研究所を中心に、バイオメディカルや遺伝子工学といったバイオテクノロジー、IT、航空宇宙産業、防衛産業などが主要となっている。

これらの産業は、この地域の経済を牽引し、それに伴い人口の著しい増加が見られる。(図表 5 - 10) 90 ~ 2002 年にかけて、特に増加が著しいのは、ラウドン (236.9%) ハワード (89.4%) スポットシルバニア (78.7%) スタフォード (71.2%) である。(図表 5 - 11、5 - 12) 又、ラウドン・カウンティとスタフォード・カウンティは、センサス局の 2002 年、最も急成長を遂げたカウンティ全国ベスト 10 に選ばれている (図表 5 - 13)。

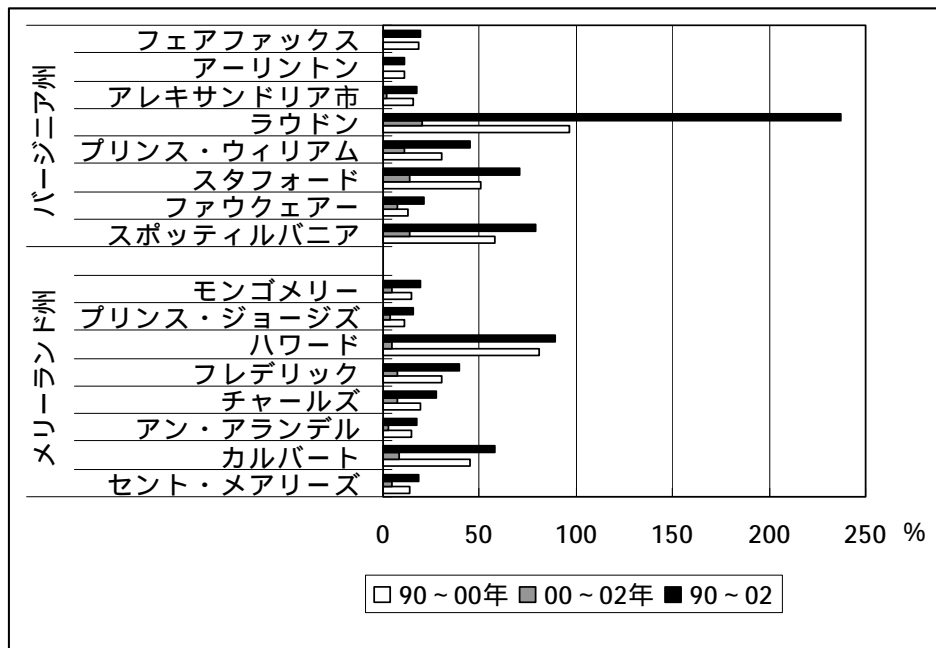
図表 5 - 10 グレーター・ワシントン地域の人口増加数



注) アレキサンドリア市以外は、カウンティ

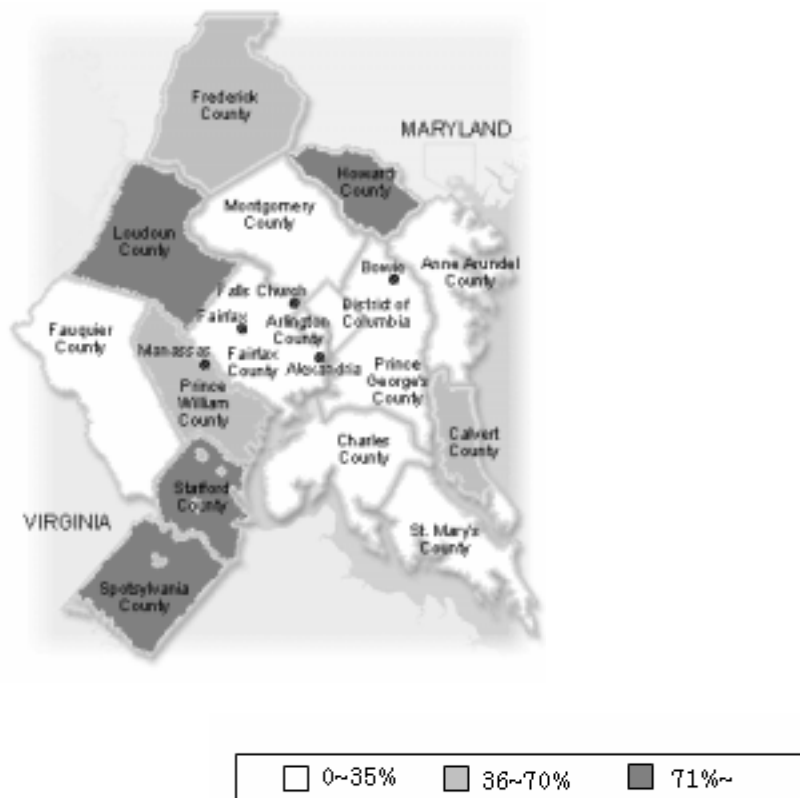
出典) 商務省センサス局、Statistical Abstract of the United States

図表 5 - 11 グレーター・ワシントン地域の人口増加率



出典) 商務省センサス局、Statistical Abstract of the United States より作成

図表 5 - 12 人口増加率の高いカウンティ (90~02年)



図表 5 - 13 2002 年、最も急成長を遂げたカウンティ全国ベスト 10

| 順位 | カウンティ | 州 | 上昇率 | 増加人数 | 2002 年推定人口 |
|----|---------|-------|-----|--------|------------|
| 1 | ロックウォール | テキサス | 7.9 | 3,728 | 50,538 |
| 2 | ラウドン | バージニア | 7.3 | 13,874 | 204,054 |
| 3 | ヘンリー | ジョージア | 7.1 | 9,280 | 139,699 |
| 4 | フォーサイス | ジョージア | 7.1 | 7,741 | 116,924 |
| 5 | フラグラ | フロリダ | 6.9 | 3,719 | 57,377 |
| 6 | ダグラス | コロラド | 6.8 | 13,480 | 211,091 |
| 7 | ニュートン | ジョージア | 6.6 | 4,451 | 71,594 |
| 8 | スコット | ミネソタ | 6.4 | 6,216 | 103,681 |
| 9 | スタフォード | バージニア | 6.2 | 6,120 | 104,823 |
| 10 | デラウェア | オハイオ | 6.1 | 7,174 | 125,399 |

出典) 商務省センサス局

(C) 郊外の宅地規制の現況と問題点

バージニアとメリーランドでは、著しい人口増加に伴い、急激な開発が行われてきた。この急激な成長に付随して、ワシントン地域では、宅地開発をより厳しく規制するために、新しいプランニング、ゾーニング、環境政策又は既存の規制の改定が必要となった。全国で成長率第 2 位のラウドン・カウンティでは、2003 年にゾーニング条例の改正が行われた。新しい条例では、3分の2の田園地方において、広がり続ける開発に歯止めをかけるために、1 区画を大きくして規制を強化した。以前のゾーニングでは、ラウドン・カウンティ西部において、1 エーカーあたり 1 戸の宅地開発が許可されていたが、新ゾーニング条例では、西部をさらに西南部と西北部に分けて、宅地開発をそれぞれ 50 エーカー、20 エーカーに 1 戸に規制した。このゾーニング改正は、論議を呼ぶものであり、この規制に関する訴訟が 2000 年 4 月時点で、既に 200 件近く発生している¹¹。

近年、ワシントン地域のほとんどの自治体で、典型的な郊外型の開発が規制されている。例として、前述のワシントン地域でも特に人口増加率の高い、バージニア州のスタフォードとラウドン・カウンティの住宅密度規制を見てみると、田園地域の区画の密度規制が厳しく、かなり大きな区画が出来上がっていることが分かる (図表 5 - 14)。

図表 5 - 14 スタフォード、ラウドン、ハワード・カウンティの住宅密度規制
スタフォード・カウンティ

| | 用途 | 密度規制 |
|----------------------|----------|---------------------------------|
| Rural Residential | 低密度住宅用地 | 1 戸/3 エーカー |
| Suburban Residential | 一戸建て住宅用地 | 3 戸/1 エーカー |
| Urban Residential | 高密度住宅用地 | 7 戸/1 エーカー (場合によってはこれより高密度も可) |

¹¹ バージニアビジネス “Showdown in Loudoun” 2003 年 4 月

ラウドン・カウンティ

| | 用途 | 密度規制 |
|---------------------------|----------------|---------------------------|
| Agricultural Rural-1 | (田園の)ビジネス、住宅用地 | 1戸/20 エーカー、1戸/10 エーカー(群生) |
| Agricultural Rural-2 | (田園の)ビジネス、住宅用地 | 1戸/50 エーカー、1戸/20 エーカー(群生) |
| Agricultural/Residential | 低密度住宅・農業用地 | 1戸/3 エーカー |
| Countryside Residential-1 | 住宅用地 | 1戸/0.92 エーカー |
| Countryside Residential-2 | 住宅用地 | 1戸/0.46 エーカー |
| Countryside Residential-3 | 住宅用地 | 1戸/0.34 エーカー |
| Countryside Residential-4 | 住宅用地 | 1戸/0.30 エーカー |

出典)各カウンティ HP 資料より作成

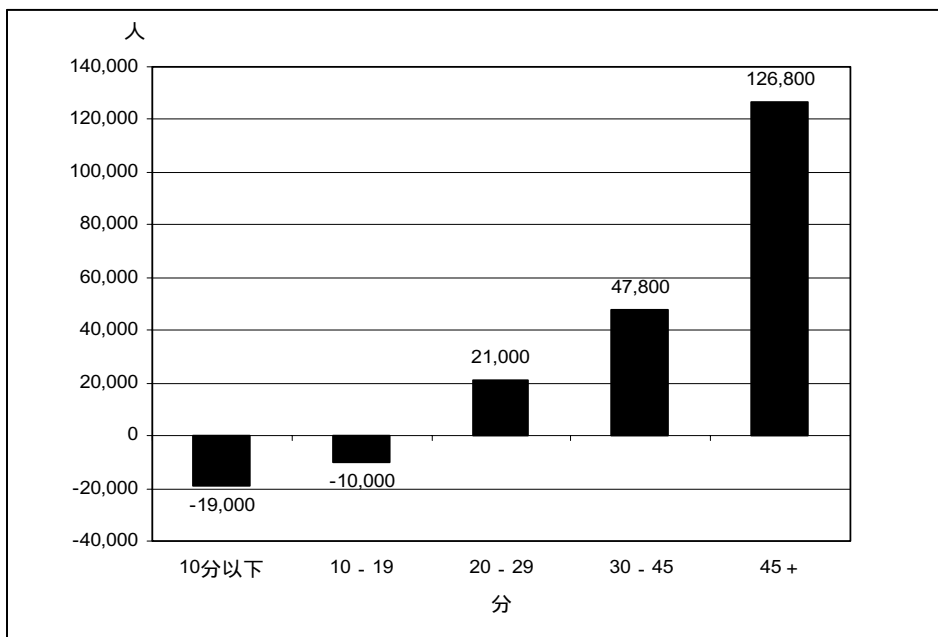
ワシントンポストは、本来このような規制は、農業地、森林、牧草地などを保護するはずであったが、実際は、農業地や森林の食いつぶしを加速させ、住宅開発を外へ外へと押しやっている、と主張している¹²。宅地開発を3又は10エーカー、さらには25エーカーあたり1戸に規制したとしても、必ずしも開発を抑制するとは限らない。そうすることによって、開発が段々外に広がって行き、結果的には田園の自然保護地域に居住地を作ることになってしまう。これは、一見すると、住宅密度が下がって、オープンスペースを確保しているように見えるが、農業地や森林が保護されているとはとても言いがたい。

又、ジョージメイソン大学地域分析センターも、以下のような宅地規制の弊害を主張している。

- ・住宅価格の上昇と低・中所得層への手頃な価格の住宅の不足を助長。
- ・手頃な価格の住宅を取得のために、開発が外へ広がり、現在田園である地域に高コスト重圧を与え、郊外成長を助長。
- ・今日でさえ深刻な長距離通勤(図表5-15)、渋滞の助長。渋滞を避けるために、中途半端な時間に通勤(図表5-16)。
- ・経済力・財政力の低下

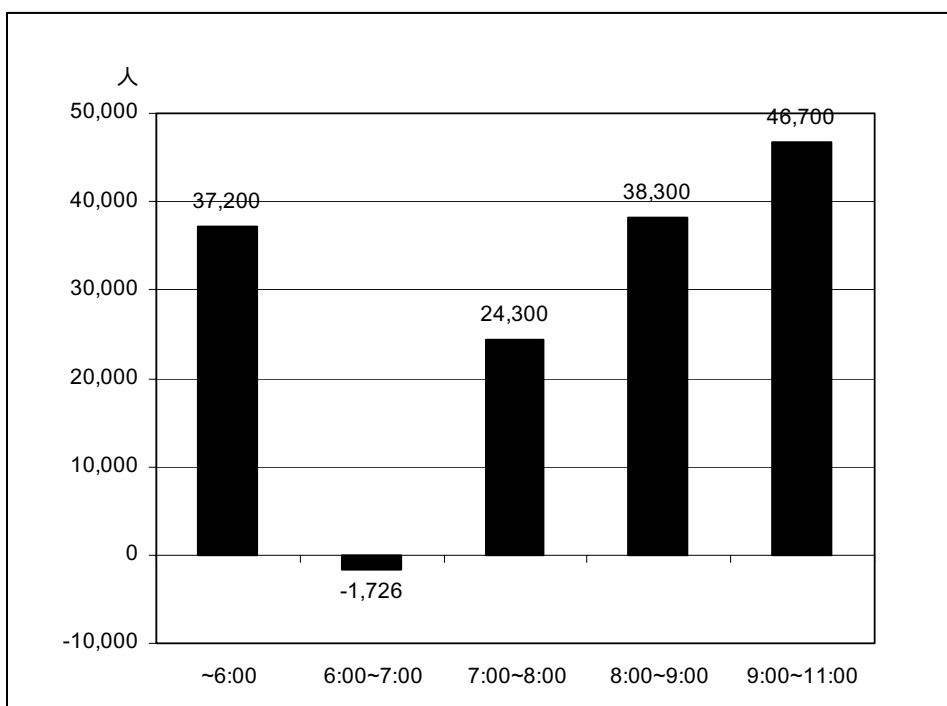
¹² ワシントンポスト “Density Limits Only Add to Sprawl” 3/9/2003

図表 5 - 15 ワシントン地域の 1990 ~ 2000 年の通勤時間変化



資料) ジョージメイソン大学地域分析センター

図表 5 - 16 ワシントン地域の 1990 ~ 2000 年の出勤時間の変化



資料) 同上

現在ワシントン地域では、統一された地域土地利用計画というものが無い。12 以上のカウンティが独自に成長境界を引いているために、規制の寄せ集めとなっている。つまり、どこか 1 つのカウンティが規制を厳しくしたとしても、宅地開発業者は、そのカウンティ以外で規制が寛大で地価の安い敷地を探すことになる。

そしてある宅地開発業者は、開発規制で要求されている通りに、土地を大きな区画に切り刻んで、とても高価な住宅を建設している。環境保護主義者はこの過度のスプロール形態に眉をしかめるが、確かにそれらの家には経済的・美観的魅力がある。5 エーカー、70 万ドルの不動産は真新しいタウンハウスよりよく見える、と多くの人は考える。又、それらの家によって、公共財源が潤うことにもなる。通常、そのような高価な家の所有者は、必要とする行政サービスよりも多くの税金を支払う場合が多い。

そのような税金というのはたいしたことの無い点のように見えるが、開発がどんどん進んで人口が倍増し、学校・病院・消防署などの公共建設が必要になった、ラウドン・カウンティのようなところでは非常に重要である。ラウドン・カウンティでは、プランナー達が、43 万 9 千ドル以下の一戸建ては十分な行政サービスコストを負担しきれないと見積もった。Loudon Board of Supervisors の委員長の Scott K. York 氏は、急成長に伴う公共建設の為に増税に住民がついていけない、と指摘している¹³。

(D) ワシントン郊外の住宅供給と需要状況

現在のワシントン地域の住宅市場は、90 年代中盤からのこの地域の健全な経済により活気づけられ、非常に好調で、又住宅価格もここ 2、3 年で急騰している。人口と雇用数は急激に増加した。そこで、この地域の人口と雇用数の増加に伴う住宅供給と需要について分析する。

2000 年のセンサスによると、1970 年以降、この地域の人口は 362 万人から 575 万人に、世帯数は 103 万戸、雇用数は 172 万それぞれ増加した。このような数値的な成長に加えて、住民の人口構成にも大きな変化がみられる。1970 年には、典型的な世帯には、子供が 2 人又はそれ以上で、過半数の家庭において、男性のみが就業していた。今日では、1 世帯あたりの子供の数は少なくなり、大多数の家庭では共働きである。

1970～2000 年における雇用増加数を 1 とすると、世帯増加数は 0.6 である。もしくは、逆に、世帯増加数を 1 とすると、雇用増加率は 1.67 である。特にここ数年において、1 世帯あたりの人口と 1 世帯あたりの就業者数が減少している。

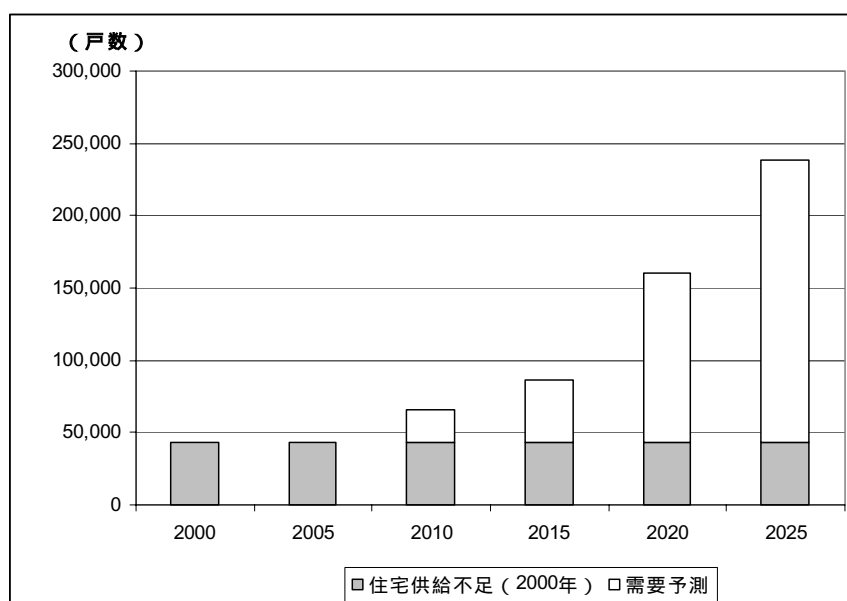
ジョージメイソン大学の地域分析センターは、このような数値、人口構成の変化を基にして、これから 25 年間の住宅需要・供給の長期的な見通しを行っている¹⁴ (図表 5 - 17)。試算方法は以下の通りである。

¹³ ワシントンポスト “Density Limits Only Add to Sprawl” 3/9/2003

¹⁴ ジョージメイソン大学地域分析センター “Future Housing Supply and Demand Analysis for the Greater Washington Area”

- ・世帯数を住宅需要数と考える。
- ・同センターの分析によると、2000年の時点では、雇用の増加に住宅の供給が間に合わず、すでに43,200戸の住宅不足に陥っていた為、2000年の住宅需要を43,200とする。
- ・雇用増加数に対する世帯増加数の割合は、1.6を使う。この数字は、過去30年間の長期的傾向よりもわずかに低く、ワシントン地域の地方自治体によって共同で集められたデータとほとんど同じである。
- ・グレーター・ワシントン・イニシアティブ¹⁵によると、ワシントン地域の雇用増加数は1,510,000である。又、地方自治体の共同予測によると、世帯増加数は、768,900である。しかし、この雇用増加数に対する世帯増加数の割合は、約1.96となる。長期的な予測1.6を使用した場合、予測世帯増加数は、約944,000となる。これは、地方自治体予測の世帯増加数よりも約174,900多い。
- ・そこで、2000年時点での住宅不足数43,200戸と、地方自治体による予測と過去の長期的予測から試算した25年までの世帯増加数のギャップ、174,900を加算すると、2025年の住宅不足の合計は218,100戸と予測される。

図表 5 - 17 住宅需要予測

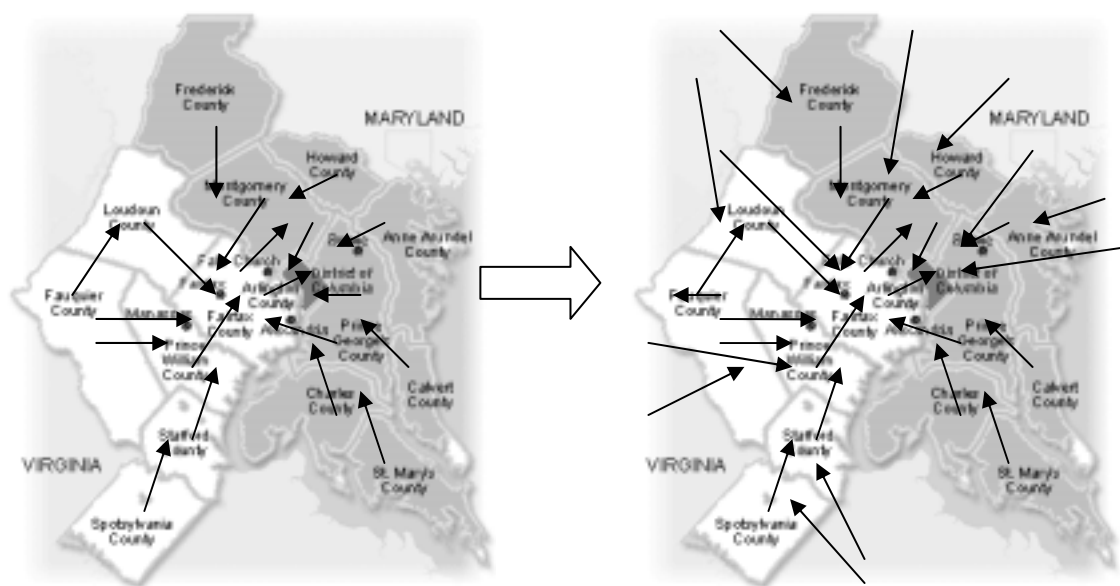


出典) ジョージメイソン大学地域分析センター

¹⁵ 非営利団体。ワシントン地域の発展のために、調査、企業誘致など様々な活動を行っている。

このように、地方自治体による住宅需要の予測と、地域分析センターによる予測には大きなギャップがみられる。もし地方政府が予想した通りに抑制政策が成功し、世帯数が増加したならば、2025年までには、ワシントン地域において288,400もの雇用が失われることになる。又は、これらの雇用は、この地域以外の遠方からの就業者によって占められることになるだろう。(例として、メリーランドのフレデリック、ハワード、アン・アルデルより外側のカウンティ、又はバージニアのキング・ジョージズ、カルベッパー、ファウクエアー、ウォーレン、クラークより外側のカウンティ、図5-18)つまりスプロール化を助長し、今日すでに深刻な交通渋滞をさらに悪化させることになるだろう。過去30年間で既に、外側のカウンティからDC、アーリントン、アレキサンドリア、フェアファックス、モンゴメリー、プリンス・ジョージズカウンティといった中心部への通勤者が著しく増加している。中心部へ通勤する労働者は、1970年には、64,200人だったが、1990年には、36万人、さらに2002年には45万人(推定)となっている。

図表5-18 ワシントン地域の通勤形態の変化



出典) グレーター・ワシントン・イニシアティブより加工

5.4 まとめ

ワシントン DC と DC 周辺の住宅供給は、成長し続けるこの地域の経済・人口、又は増え続ける住宅需要に対して、決して十分とは言えない。需要を目の前にして供給を制限し、供給が需要よりも少なければ、住宅価格は高騰することになる。開発抑制のための厳しい規制により、もし現在のような住宅不足が長期的に続いたならば、住宅価格の高騰が続くことになる。住宅価格の高騰は、アフォーダブル住宅を DC から離れた郊外へ郊外へと押しやっている。その結果、通勤時間の伸びは顕著で、ベルトウェイ（495号）を中心に、交通渋滞の深刻化も招いている（全国最悪渋滞箇所の7位と15位。本編6. 新道路法の動向（参考）を参照）。

今現在は、この地域の健全な経済に支えられて、住宅市場は好調である。しかし、この住宅価格の上昇に見合うだけの所得の伸びがいつまで続くだろうか。住宅不足が長期化し、アフォーダブル住宅が著しく不足し、その結果雇用と人口が減少したならば、この地域の経済に大きな打撃を与えることになりかねない。

前述の地方自治体と、ジョージメイソン大学による住宅需要の予測に大きなギャップがあったことを考えると、ますます官民一体となつての、住宅需要に適合した住宅供給が求められる。

（担当：垣内 亜由美）