

【研究ノート】

庭の広い一戸建てはボストンの泣き所？

平川 勇夫

1. はじめに

マサチューセッツ工科大学不動産センター（MIT-CRE）の所長チャケットティ教授が、国際土地政策フォーラムのため昨年来日した。その折りに今後の研究協力の話をしたことをきっかけに、同センターのホームページを見ていて、ある調査結果を見つけ唖然とした。

ボストン都市圏において近年建設された住宅の敷地面積について調査したレポートであるが、1戸建ての場合、敷地面積の中央値は0.91エーカーであるという。1エーカーは40.5アールだから、「大きくも小さくもない中間に当たる面積」で3,700㎡ということになる。何か計算違いをしたかと思うくらいの広さである。

ボストンと言えば、アメリカ東海岸有数の大都市で、マサチューセッツ州の州都。植民地時代から発展してきた歴史の長い都市である。市の人口は約60万、広域都市圏の人口はその10倍近い。そのような大都市圏で、敷地面積が1,000坪を超える住宅が増えているというのだ。

これはどういうことなのか、もっと詳しく知りたい、と考えたのが、本稿の端緒となった。

2. MIT-CREレポートの要点

MIT不動産センターがマサチューセッツ・ハウジング・パートナーシップと共同でまとめたレポート“Large-Lot Housing Construction in the Greater Boston Metropolitan Area” 2006.1によると、1998年から2002年までの間にボストン都市圏で建築されたすべての住宅について調査した結果、下記のような事実が判明した。

- ・新築1戸建て住宅の敷地面積の中央値は、3,680㎡

であり、90年から98年に建築されたものの中央値3,075㎡を上回っている。ただし町ごとの差異が大きい。

- ・賃貸アパートやマンションなどの共同住宅の場合、敷地面積の中央値は1戸当たり526㎡である。これも地域差が大きい。
- ・新築住宅の大部分が分布する128号線（州際高速95号）外側の地域では、1戸建て住宅の敷地面積の中央値は3,720㎡、共同住宅の1戸当たり敷地面積の中央値は850㎡となっている。
- ・1戸建て住宅の場合、70年代から80年代に建てられたものの2倍程度に敷地面積が拡大している。

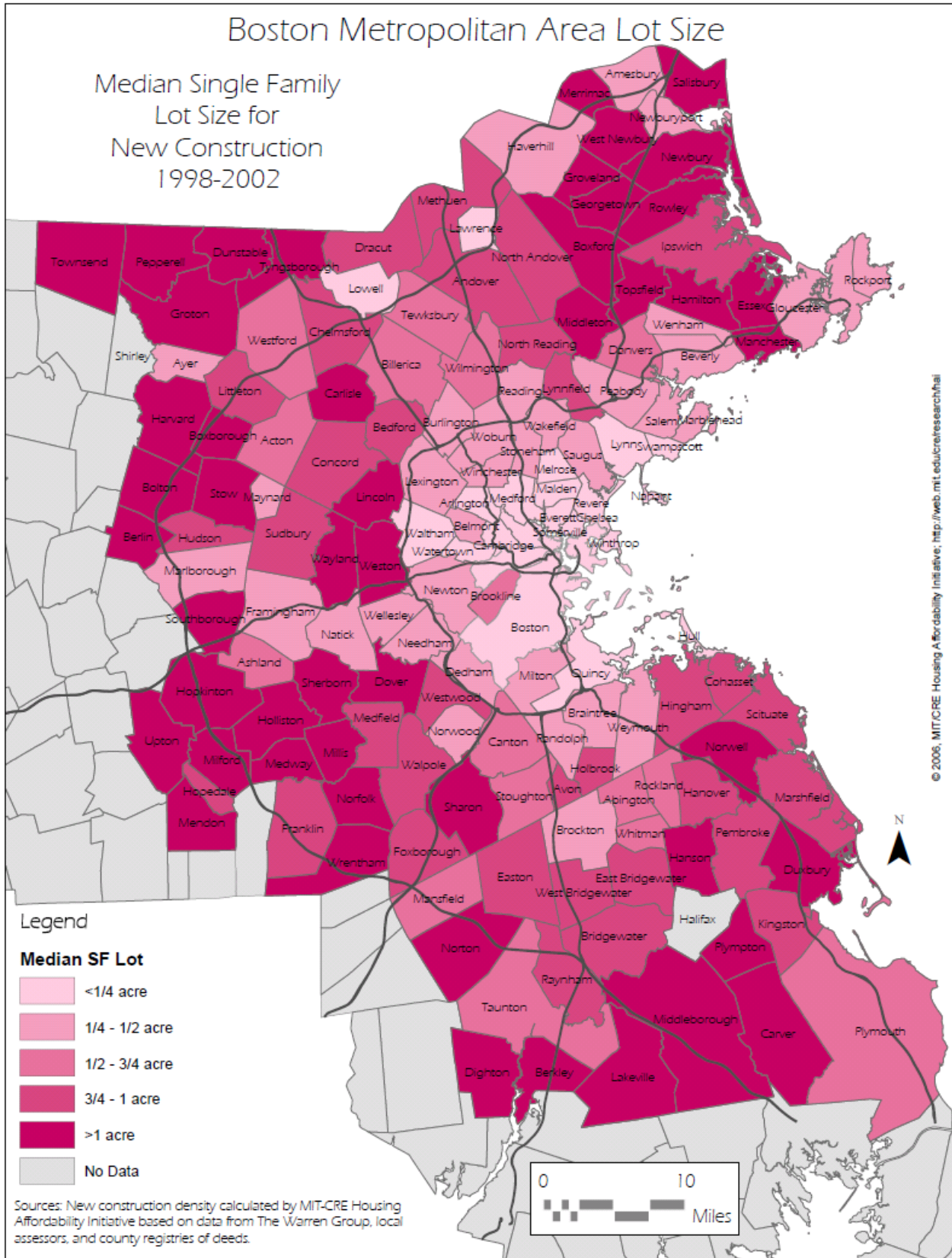
新築1戸建て住宅の敷地面積（市町ごとの中央値）を地図上に記載したものが、次ページの図1である。東の海岸沿いの中心部（湾になっている部分）にボストン市がある。ボストン市及びその近隣だけは薄い着色（1/4エーカー、つまり1,000㎡以下）であるが、内環状線をなしている州際高速95号の外側（ボストンの都心から15km以遠）は見事に大敷地の地域で占められている。着色の段階刻みは1/4エーカーごとで、最も色の濃い部分は1エーカー、つまり4,000㎡以上の敷地が平均的とされる地域である。

なお、既存住宅と新築住宅の土地利用密度を比較すると、ボストン市及びその近隣自治体を除けば、ほとんどの市町で既存の密度を大幅に下回っており、1戸当たり敷地が拡大している状況にある。

3. 日本との比較

ここで、日本の住宅の敷地面積をあらためてチェックしてみよう。

図1 ポストン都市圏における新築1戸建て住宅の中間的敷地面積



(資料) Center for Real Estate, Massachusetts Institute of Technology; Massachusetts Housing Partnership

総務省「平成15年住宅・土地統計調査」によると、全国の1戸建て居住世帯は2,425万世帯であるが、その敷地面積の分布は図2のようになっていると見られる。(1,000㎡以上の世帯が全体の2.8%あるが、グラフでは省略した。)面積区分を50㎡ごとにそろえるため、一部は按分推計したものであるが、分布傾向を見るにはこれで支障はないだろう。計算すると、敷地面積の中央値は200㎡強と見られる。一方、大都市部、例えば東京都では、1戸建て住宅の

図2 日本の1戸建て住宅の敷地面積分布(全国)

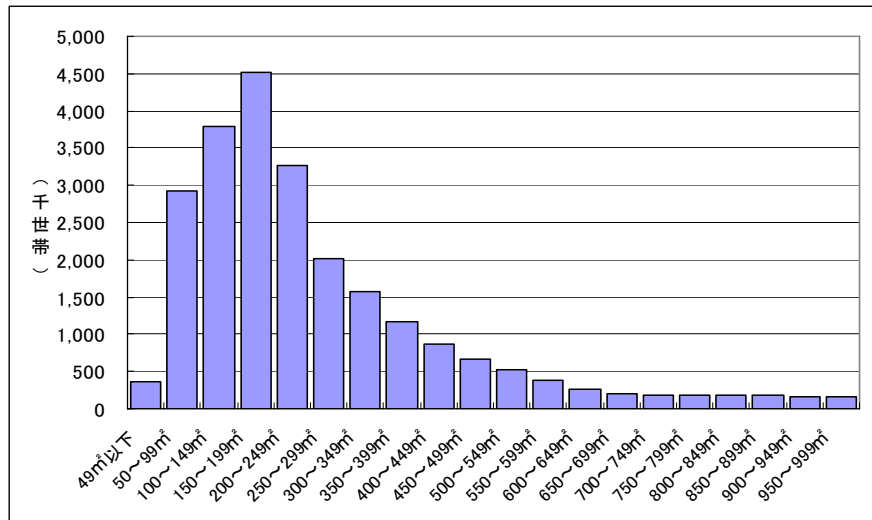


図3 1戸建て住宅地の航空写真(Googleマップより)



敷地面積の中央値はもっと狭く、120㎡弱と推計される。(分布形状のせいで、中央値は平均値よりかなり小さくなる。)

視覚的に理解するため、図3で航空写真を紹介しよう。3点はいずれも同一スケール(本稿の印刷上では1センチが87m)である。

最上段は、内環状のような州際高速95号と東西に走る州際高速90号の交点の北西部にあるWeston町の東部の一角である。一見住宅地には見えないが、よく見ると、かなり大きな建物が木々の間にポツリポツリと散在しているのがわかる。

中段は、95号をはさんでWestonの東隣に位置するWaltham市の南西部の写真である。同市の新築1戸建て住宅の敷地面積の中央値は1,000㎡以下であるが、写真も、いかにも戸建て住宅団地という形態で住宅が並んでおり、我々の目にもなじみやすい。

下段には、比較のため東京の田園調布駅周辺の写真を掲げたが、日本では有名な高級住宅地も、上2枚と比べると、木造住宅密集地区の写真かと勘違いしそうな状況である。

4. 思考(試行) 錯誤

このように日本とは桁違いの敷地面積実態が生じるのは、やはり国土の広大なアメリカだからであり、地価が大都市近郊でもただ同然に安いのだろうと、始めは単純に推理した。

ところが、例えばインターネット上で推計住宅価格を公表しているZillow.comで調べてみると、住宅価

格はかなり高い。図3の最上段に掲げた地域の住宅は、概ね200万ドル前後。1例として、4ベッドルーム、6バスルーム、全9室で、床面積366㎡、敷地面積3,360㎡の住宅の見積額が185万ドル。不動産税の課税標準では、建物価値82万ドル、土地の価値81万ドルとなっている。

また、写真中段の地域にある住宅は、物件により価格の開きが相当あるものの、40～50万ドルのものが多い。1例を挙げると、2ベッドルーム、3バスルーム、全5室で、床面積213㎡、敷地面積590㎡の住宅が56万ドル、課税評価上は建物26万ドル、土地20万ドルである。

これらはたまたまピックアップした例ではあるが、課税標準の建物・土地価額比率から推定すれば、土地価格は1㎡3万円ないしそれ以上にはなりそうである。日本の大都市と比べれば1桁安いかもしれないが、それでも面積が巨大なので、それなりに高い土地代になるはずだ。冒頭に紹介したような中央値3,700㎡で考えると、土地価格だけで1億円を超える計算である。それが近年の平均的な1戸建て住宅像だと言われると、「地価が安いから」という理由だけでかたづけられるわけにはいきそうにない。

ではアメリカ人は、あるいはポストニアンは、そんな住宅市場を支えるほど裕福なのか、という点が次の疑問として生じた。直観的には彼らの所得格差はそう大きくないと考えていたからである。

そこで、持ち家取得の実績がある階層に注目するため、現に持ち家に居住する世帯の年収を調べてみた。ただし、高齢世帯は年収が取得行動時の年収とはかけ離れている可能性が高いため、除外することとした。アメリカ国勢調査局の“American Housing Survey for the Boston Metropolitan Area: 1998”によると、ボストン都市圏の持ち家居住層の世帯年収の中央値は75,000ドル強、およそ870万円であった。一方、日本では人口当たり所得が高い東京都について、H15年住宅・土地統計調査によりその持ち家居住世帯（上と同様に高齢世帯を除く）について見ると、年収の中央値は760～770万円程度と推計される。それぞれ調査時点も異なるが、所得水準の相違はボストン都市圏が14%ほど高い程度と考えてもよいだろう。

だが、世帯年収分布の上位20%ラインを推計すると、ボストン都市圏は約1460万円、東京都では約1050万円となり、4割ほどボストンが高い。つまり、高額物件の需要層となるべき高所得層がボストン都市圏では厚いことが住宅市場に影響していると考えられる。前掲の国勢

調査局のデータによると、調査時点の直近4年間に新築された持ち家に居住する世帯の年収は、中央値で10万ドル強、1/3以上の世帯が12万ドル以上となっており、最近の持ち家取得は高所得層が相当のウェイトを占めていることがわかる。

5. 米国的嗜好（思考）

広大な敷地の住宅が当然のように市場の多数を占める米国。「起きて半畳、寝て1畳」という思想とは全く反対のものが基底に流れているのだろうか。広いほどよくて「広すぎる」という感覚はないのか。ボストン近郊の広い1戸建て住宅に住む友人に尋ねてみた。

「アメリカ人の多くは物質主義で、しかも成功の証を誇示したがる。大きな家、広い芝生、長い敷地内道路、そしてそこにはベンツやイタリアのスポーツカーが停められている、というのが典型的な希望だ。それだけでなく、プライバシーや緑という点でもスペースが重要。また、庭は子供と野球やフットボール、テニスなどをする大事な空間でもある。」

それにしても200万ドルとか高いものによく需要が付いていくものだ。

「大部分の住宅はもちろんもつとずっと安い。でもそういう価格の物件が多数あるのも事実。どうして高いものが買えるのかって？会社役員で何十万ドル以上の報酬を得ている人も多し、ハイテク企業が買収されて多額の売却益を手にする人もいる。それから、税制の影響もある。モーゲージの利息は所得控除できるし、住宅売却益については累計50万ドルまでは非課税だ。買い換えてもっと高い住宅を取得すれば、当然非課税枠を使わないですむ。住宅は最も安全な投資と考えられてきた、少なくとも今まではね。」

何千㎡もある敷地では、きれいにしておくだけでもたいへんだらうに、広すぎて困らないのだろうか。

「いや実は、大部分のアメリカ人は、庭の手入れに熱心なわけではない。緑や花の景観は好きなのだが、自分が苦勞して世話するという事は少ない。たいていは外国人労働者を雇って手入れをしている状態だ。日本人には、1エーカーもある庭というのは常識はずれかもしれないが、アメリカ人からすると、日本の石庭の方が常識はずれだな。」

「それと、最小敷地の規制を各自治体が設けているから、それに整合させる必要もあるし。」

6. 最小敷地等の規制

そこで次に、ゾーニングや環境保全の規制の状況をチェックしてみた。

例えば、先の航空写真で取り上げたウェストン町の場合、1戸建て住宅敷地については、ゾーニング条例において次のような規制がなされている。(なお、原典の数値はフィート、平方フィート等であるが、メートル法に近似的に換算表記している。)

- ・居住用総床面積の上限は、325㎡又は敷地面積の10%のいずれか大きい方とし、560㎡を超えないこととされている。
- ・最小敷地面積等の規制は、表1に示したが、地区により結構差があるものの、いずれも極めて大規模である。しかもゾーニング・マップによると、町域の大半は住居地域A、次いでBと、順にエリアが小さくなっているため、この町で1戸建て住宅を求めるなら、AないしBの規制があると思った方がよさそうである。

セットバックの最小距離も大きく、これほど後退させると日本なら自分の敷地をはみ出してしまう場合も多いだろう。

表1 ウェストン町の1戸建て住宅の規制値

	住居地域A	住居地域B	住居地域C	住居地域D
最小敷地面積(㎡)	5,570	3,720	2,790	1,860
最小間口幅(m)	76	61	53	46
最小セットバック距離 (道路端より)	18	15	12	9
最小セットバック距離 (道路中心より)	26	23	20	17
最小セットバック距離 (敷地境界より)	14	11	8	6

なお、上記の最小敷地面積の規制は1928年の条例制定時には930㎡であったが、次第に拡大され、1954年に現行の値となったものである。また、間口幅やセットバックの規制は、1997年に上記の値に拡大された。

この他、マサチューセッツ州には湿地（雪解け時など季節的に湿地となる土地を含む。）や水域が多く、これらを水源保全、漁業保護、自然保護、治水等の目的で保護する州法がある。周囲に緩衝帯も設定され、建設行為等の規制が厳しい。ウェストンでは、州の基準を上回る規制はないようであるが、町の面積の1/6を湿地保全区域が占め、敷地の一部がその区域にかかる場合は、区域外の部分が1,860㎡以上ないと建築は許可されない。

さらに、排水・下水処理についても規制があることが多い。下水道の整備率が低いため浄化槽処理や敷地内での地下浸透又は蒸散が必要とされる。そのためにも敷地面積を十分確保しなければならないようだ。ウェストンの計画審査会のガイドラインでは、大雨時の雨水流出まで防止することが必要で、周囲から見えない場所に浸透池などを設けるべきとされる。

7. 住宅市場への影響

最小敷地規制だけに限らず、様々な市町の規制が新規開発の妨げになっており、住宅供給の不足と住宅価格の高値を招いているという指摘も多い。以下でその代表的なものの要旨を紹介する。

まず、ケープ・アン経済研究所のモスコビッチ所長の論文を見てみよう。

Edward Moscovitch “Open Space, Housing Construction and Home Prices” (Sep. 2005; Massachusetts Housing Partnership; The Boston Foundation)

* * *

住宅戸数と人口の変動を州ごとのデータで回帰分析すると、マサチューセッツ州は、10年間に6.3%の人口増加があり、それに応じた住宅建設は291,000戸あるのが「正常」と見られるのに対し、実際にはそれより4万戸低い水準しか供給されなかった。

住宅建設戸数と住宅価格の関係を、建設コストの差異を補正した値で州ごとに比較すると、マサチューセッツ州の住宅価格は北部、中西部の諸州の中でも極めて高いものになっている。すなわち、期待値は268,000ドルであるのに対し、実際は5万ドルも高くなっている。コスト

補正前の住宅価格は369千ドル、補正後は318千ドル、実際の供給戸数で推計した期待値は268千ドル、正常な供給戸数を想定した価格は237千ドルと推計される。

ボストン都市圏北東部のイプスウィッチを例にとり、2000年から2003年に売買されたすべての1戸建て住宅のデータにより、住宅価格の影響要因を重回帰分析したところ、次頁表2の結果が得られた。

敷地面積はプラスの係数であるが、係数自体が小さいことから、敷地を大きくしても住宅売却価格はほとんど上昇しないと考えられる。敷地が広くなると住宅床面積を大きくできるということはあるが。

なお、町の中心部からの距離がプラスの係数になっているが、これは地区の所得階層分布が反映されたためと解される。

これらの定量分析から、スマート・グロウス（賢い成長）を目指して、例えば1,000㎡当たり1戸という比較的高密度な住宅開発をした場合、供給増加により住宅価格は25%削減でき、しかも土地利用は50%節約できると推計される。

これを妨げているのは、各自治体のゾーニングであり、教育費の財政負担が増えることを嫌う自治体が、児童数を最小限に抑えるべく、住宅の最小敷地面積を大きく設定していることの影響が大きい。

* * *

なお、上の表2で、日本人の感覚からすれば、築年数がプラス係数（古い方がやや高い）というのは意外な感がある。

次に、ハーバード大学ケネディ・スクールの経済学教授グレイザー他の論文の要旨を紹介する。

Edward L. Glaeser, Jenny Schuetz & Bryce Ward “Regulation and the Rise of Housing Prices in Greater Boston” (Jan. 2006; Pioneer Institute for Public Policy Research; Rappaport Institute for Greater Boston, Kennedy School of Government, Harvard University)

* * *

ボストン都市圏では、価格が上がれば供給が増えるという住宅市場メカニズムが機能していない。近年、価格は急上昇し中古住宅の中央値は43万ドル強と、全米でも指折りの高値である。ところが供給戸数は、80年代の14万戸から90年代の8.4万戸へと急減した。

住宅密度はまだ低く、土地の絶対量が不足しているとは考えられない。むしろ制度的な障害による供給減少と推定されるので、ボストンから80km圏の全187市町〔注：図1の範囲よりひとまわり広域〕を対象に各種制度と住宅価格の関係を統計的に分析した。その結果、以下のようなことが判明した。

- ・最小敷地面積の規制：土地利用を拘束する最大の要因である。図4のとおり、最小敷地規制が930㎡以下

表2 イプスウィッチの住宅価格の影響要因分析

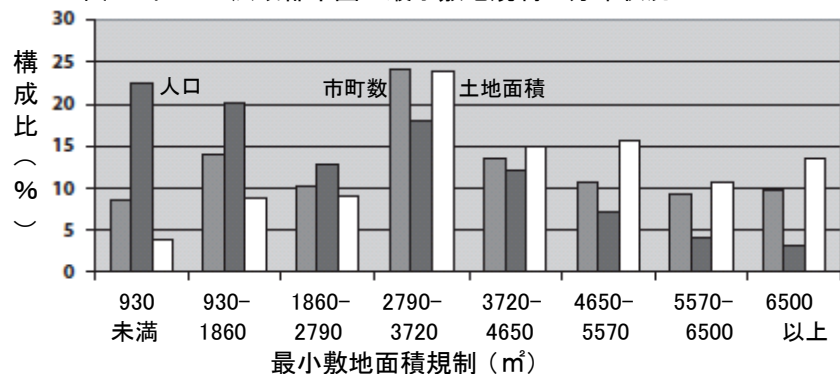
項目	単位	係数	t値
中心部との距離	km	10.8	3.7
築年数	年	0.53	4.2
売買された月	月	3.4	8.4
敷地面積	千㎡	2.4	3.3
床面積(地上部)	㎡	0.97	7.9
床面積(地下室)	㎡	0.86	3.1
未仕上げの床	㎡	0.32	3.0
バスルーム	室	39.9	3.6
空調設備	有無	56.7	3.4
近隣の敷地サイズ	千㎡	-1.2	-1.4

(注) 各係数は千ドル単位の値
原典はマイル、フィートであるが、メートル法に換算

の市町はわずか9%、それが圏域人口の20%以上を擁する一方、同6,500㎡以上とする市町が圏域の土地の13%を占め、人口では3%が住んでいるに過ぎない。

- ・拡大上限規制：年間の建築戸数上限を設定したり、一団地の年間建築戸数を規制する。54市町が導入しているが、その大部分は最近10年以内に創設したものである。
- ・不整形画地の規制：最小敷地を大規模面積に規制しているところでは、さらに画地の形状も規制している場合が多い。
- ・湿地保全制度：2/3の市町が州の規制より厳しい制度を有している。
- ・排水規制：州の基準より厳しい制度としている市町が109に上る。

図4 ボストン広域都市圏の最小敷地規制の分布状況



(注) 原典は平方フィート単位であるが、㎡の近似値に換算した。

- ・分割規制：ほとんどの市町が何らかの土地分割規制（道路構造等の指定）を行っている。そのうち70以上で2000年以降に改正がされている。

最小敷地規制について例外規定も設けられているが、その利用を阻害するような状況もまたよく見られる。

- ・ クラスター型開発： 団地全体でオープンスペースを一定量確保すれば、1戸建ての最小敷地規制をかなり緩和する(時には1/3に下げる)ことも認められるが、その一方で1団地の総戸数を規制し、緩和効果を減殺している場合がある。
- ・ 中低所得層向け住宅： 低廉な住宅を付置する場合に密度制限を緩和する規定も多いが、めったに使われたことがないという市町が半数近い。
- ・ 高齢者向け住宅： 高齢者専用の住宅開発では規制が緩和される市町も多い。

回帰分析をすると、最小敷地規制において、基準が1,000㎡上がると供給戸数が10%程低下すると見られる。湿地規制、排水規制、分割規制の影響は、個別には統計的に有意にならなかったが、これらを合成した指標では、規制の加重が1項目増えると供給戸数は1割低下する。

住宅価格については、広域的影響のせいで推計精度は下がるが、最小敷地規制が4,000㎡上がると、住宅の広さなどを補正しても、価格の中央値が12%~13%上昇すると算定された。

また、平均的な家計が所得の30%までを返済に充てて購入できる住宅の割合は、最小敷地規制が4,000㎡加重されると、8~20%減少することもわかった。

* * *

さらに地元の新聞でも、規制と住宅市場の話題がコメントされているので、概要を紹介しよう。

The Boston Globe (Matt Carroll) "When It Comes to Housing, Towns Have Lots to Consider — Homes Going up on Larger Parcels as Towns Try to Control Growth" (Apr. 23, 2006)

* * *

土地問題の専門家によると、住宅を大きな敷地に建築させるようなゾーニングは、住宅供給を細らせ、しかも大きな住宅となり高価格になるので、住宅のアフオーダビリティ(取得可能性)を阻害する。住宅価格が高いと、労働者が地域から流出し、地域経済を弱体化させるという。

マサチューセッツ州はこの2年間に人口が減少した唯一の州である。

そこで広域的なアプローチが必要だと専門家は言う。

広域的な必要戸数を割り出し計画的に建設を進める必要がある。住宅の密度も上げ、また場合によっては州が合理的な土地利用のために自治体行政に介入することも考えるべきだと言う。

しかし市町の一部には、州の湿地保全の規制をより厳格に行うため、より大きな敷地を規定すべきだという主張もある。敷地内での排水処理や地下浸透にかかわるものである。

一方、この問題は財政的なものという声もある。住宅が増えると住民が増える、住民が増えると住民サービスのニーズも増える。それが自治体の支出増になっていくというのだ。

ノーウェル町のグラハム都市計画委員長によると、町は住宅不動産税収1ドルについて1.1~1.2ドルも支出している。歳出の2/3は教育関連経費である。他は、警察、消防や公共事業などに使われる。

自治体からすれば、大きな高級住宅が大型敷地に建てられることが財政的に合理的ということになる。敷地を分割して中級住宅を建てた場合、たいていは税収が低くなり、しかも学童が増える。

ノーウェル町の最小敷地規制は1エーカーだが、湿地保全の基準が州より厳しく、敷地はさらに大きいものが必要とすることが多い。

グラハム委員長は「悲しいことですが、それが我々の置かれている状況です。担当はその辺は心得ているのです。周りが動かないのに自分の町だけ緩和するということは考えられない。広域的アプローチが必要です。でなければ、各市町は地元納税者の利益のため強硬にならざるを得ない、たとえそれが町を排他的な行動に走らせることになっても、財政的な観点からは反対するつもりはありません。」と言う。

サウス・ショア商工会議所のフォアマン会頭は、「市町がもっと住宅密度を上げて広域的成長に配慮するか、それができないなら州法で基準を市町に強制するしかない」と語る。MIT不動産センターの低廉住宅構想ディレクターも、「町の住民が自分たちの利益だけ考えていると、えてしてボストン都市圏の利益に反する結果になる」と指摘する。

しかし、広いスペースとステータスを表す家が欲しいという人も多い。ワシントンの小型マンションを売却してプリマスに12,000㎡の敷地の住宅を購入した住民は言う。「マンションで自分の上に誰か住んでいる状況にうんざりした。上も横も下も、誰かがいる。周りが人ばかりだったせいかな、ここでは必要以上の敷地を買った。空腹の時に食料品店に入ったのと似ているね。私はひたす

らスペースに飢えていたんだ。」

* * *

8. 今後の対応策

先に挙げたグレイザー論文では、住宅供給促進と低廉化のため、州が市町の消極政策をオーバーライドしていくべきとし、特に、住宅建設に積極的な自治体には補助金を交付し、反対に消極的な自治体には補助金の停止などペナルティを課すこと、開発にかかる適切な影響補償金システムを州が統一的に構築し、それに基づいて自治体がデベロッパーに課金できる制度を設けること、などを提言している。

一方、規制が厳しすぎるせいでと指摘された自治体側からは反論もある。どういう町がよいかを考えてゾーニングを決定しているとか、水質、植生等の環境保全の重要性も、規制の理由として主張される。「住民がゆとりあるオープンスペースと田園型の居住スタイルを希望している」という自治体担当者の声もある。それを地域エゴとして簡単にかたづけるわけにもいかないだろう。

グレイザー教授も、前掲論文に関して、ボストン・グローブ紙のインタビューに答えて「何も市町が道徳的に悪いことをしているという意味ではなく、広域的に新規住宅需要にどう応えていくべきかを考えたもので、今のままでは自治体にもその住民にもインセンティブがない状態だから」と解説する。¹

マサチューセッツ州は、スマート・グロウスと住宅供給促進のため、2004年に40Rと呼ばれる法案を可決した。公共交通機関の駅周辺や町の中心部などに一定以上の密度の住宅開発を認める自治体には、州が自治体の地区指定を承認した際に、計画戸数に応じて1万～60万ドル、その後自治体が建築許可を出すとさらに1戸当たり3,000ドルを基金から支給するというものだ。供給戸数の20%以上が市場価格以下の低廉住宅であることが条件になる。

さらに、住宅増加が教育費支出の増加につながる問題に対処するため、2005年には40Sと呼ばれる法案が成立した。40Rによる新規住宅にかかる自治体の不動産税収入と学童増加による教育費増との差額を州（スマート・グロウス教育費補填基金）が補填するというものだ。

州としては、こういった制度で高密度地区のモデルができてくれば、地区の良さが理解されて広く波及すると

期待している。しかしながら、40Rの地区指定の実例はまだ数件しかない。開発許可の裁量権を失う（州に渡す）結果になるのを市町が嫌っているとも伝えられている。²

日本では、自治体はこぞって人口増加を志向し、地方都市では転入者に対して住宅補助を出す例も増えつつある。

しかしボストン都市圏の市町の政策はこれと反対に、人口増加を嫌っているようだ。その背景はいろいろ考えられるが、自治体財政が一つの大きな要因であるのはまちがいない。アメリカの多くの市町村では、不動産税が歳入の大部分を占め、教育費が大きな支出費目となる。例えば先のウェストン町の予算を見ると、不動産税が一般会計収入の85%以上を占め、一般歳出の52%が教育経費である。その意味では、富裕なempty-nester（子供が既に独立した親の世帯）が最も魅力的な住民となるのだろう。

ボストン都市圏が今後どのように広域と狭域の利害調整を図っていくのか、行方が注目される。

[ひらかわ いさお]
[土地総合研究所 専務理事]

¹ The Boston Globe (Scott Greenberger) “Housing Slowdown Blamed on Local Rules” (Jan. 1, 2006)

² Darcy Rollins “An Overview of Chapters 40R and 40S: Massachusetts’ Newest Housing Policies” (Feb. 2006; New England Public Policy Center)