

「Leveraging Lessons from Japan: Improving US Housing Outcomes」

要約および米国への政策的示唆

著：インディヴァー・ダッタ＝グプタ

米国の住宅状況

現在、米国は深刻化する住宅の手頃さ（アフォーダビリティ）の危機に直面しており、状況は過去最悪の水準まで悪化しています。今日、米国の借入者のほぼ半数、および住宅所有者の4分の1以上が深刻なコスト負担を抱えており、総所得の半分以上を住居費に費やすことも少なくありません。その結果の一側面として、米国ではホームレスが歴史的に増加しています。

この危機の主な要因は以下の通りです。

- 手頃な価格の住宅供給の致命的な不足
- 所得の伸びを大幅に上回る住居費の上昇
- 高金利
- 気候変動、建設労働力の不足、複雑で資金不足な地方および連邦政府のプログラムといった構造的障壁

近年の国内政策の進展にもかかわらず、既存の政府補助金や開発インセンティブは依然として不十分であり、しばしば人種隔離や貧困の集中を助長する結果を招いています。

日本という「実証例」

対照的に、日本は先進国の中で最も優れた住宅政策の成果を上げています。高コスト・高密度な環境でありながら、日本は住宅の高い手頃さを維持し、ホームレス率も極めて低く抑えられています。

本論考では、日本が大規模な民間および準公的な住宅供給を通じて、都市部での手頃な生活が実現可能であることを示す重要な「実証例」であると論じています。日本が成功を収めているのは、市場主導型の積極的な住宅供給戦略と、強固な社会保障および借入者のセーフティネットとのバランスを保っているためです。

米国の政策決定者に向けた教訓と 応用可能な戦略

日米の政治的・地理的背景は異なりますが、日本の知見は、住宅市場の改革を目指す米国の州や地方自治体のリーダーにとって、極めて応用範囲の広い戦略を提示しています。

1. 柔軟かつ簡素な土地利用と用途地域制度

断片的で制限的な米国の地方用途地域法とは異なり、日本は中央集権的な建築基準と柔軟な用途地域制度を採用しています。米国の政策決定者は、不要な役所仕事（レッドテープ）を排除し、許認可手続きを迅速化し、需要の高い都市部での高密度開発を可能にするために、土地利用政策の簡素化を検討すべきです。特に、高密度で混合利用型の、公共交通志向型開発（TOD）の促進が重要です。

2. 強固な借入者の保護

日本は、供給側の開発促進策が借入者の犠牲の上に成り立つ必要はないことを証明しています。米国は、用途地域改革と並行して、連邦または州レベルでの強固な借入者の保護を導入すべきです。供給の拡大と借入者の保護を両立させることで、信頼性と安定性の高い住宅エコシステムが構築されます。

3. 民間賃貸投資のインセンティブ付け

賃貸住宅の在庫を有機的に拡大するため、米国は個人（および非営利団体）による賃貸物件への投資を促す日本型のインセンティブを導入し、住宅供給主体の多様化と総在庫の積み増しを図ることが可能です。

4. 適切な所得支援と給付の自動化

住宅の手頃さは所得の水準にも左右されます。日本は、国民皆保険と並んで迅速な所得支援を効果的に活用し、人々の住まいを維持しています。米国の行政官は、特に公的扶助の受給資格の自動化を通じて、社会保障制度の現代化に焦点を当てるべきです。労働者階級や低所得世帯の事務的負担を軽減することで、住宅支援や社会保障が真に必要な人々に確実に届くようになります。

結論

米国は、十分な公的給付と所得をすべての人に保障しつつ、住宅の建設と規制のあり方を構造的に改革しなければなりません。日本に目を向けることで、連邦、州、地方レベルの米国の政策決定者は、新たな道筋を描くことができます。民間による住宅供給を促す簡素で柔軟な用途地域制度と、自動化された所得支援および強固な借入者の保護を組み合わせることは、米国の労働者・中間層世帯が長期的に手頃な住宅を確保するための、エビデンスに基づいた実証済みのロードマップとなります。