

設備投資研究会要旨

日 時：2016年1月29日 15時30分～17時30分

講 師：日本大学経済学部 山崎福寿教授

演 題：木造住宅密集地域の現状と問題点

日本の都市における最重要課題の一つに、木造住宅密集地域（木密地域）の解消があげられる。地震に弱く、震災時に甚大な被害をもたらすといわれる木密地域は、東京都23区では、山手線外周部を中心に1,683haと広範囲に分布し、大阪府（2,248ha）京都府（362ha）などにおいても数多く存在している。東日本大震災以降、地震等による災害リスクが改めて見直される中、国土交通省もこうした「地震時等に著しく危険な密集市街地」を2020年までに概ね解消すること（不燃領域率30% 70%以上）を目標としているが、様々な条件が阻害要因となり、全く進んでいないのが現状である。

木造建築物の建て替え阻害要因としては、居住者の高齢化や、資金不足といった物理的な制約のほか、居住者の間でいわゆる「協調の失敗」が起きていることも、耐震化・不燃化が進展しない理由の一つである。また、建築基準法で定められている、「接道義務：消防活動上の支障がないよう、幅員4m以上の道路に対し、土地が2m以上接している敷地でなければ、建物は建てられない」という制度面での阻害要因も大きい。法律の施行以前に建築された建物の建て替えに対しては例外措置も認められているが、接道条件を満たすために敷地の境界線を後退させる必要もあり、土地所有者にとっては居住のための十分な敷地面積を確保することができないケースも多い。それ故、建て替えの際に接道義務を満たすことができず、多くの老朽木造建築物が残存してしまっているのである。この問題は、道路の計画的な整備事業や規制緩和により解消が可能であると考えられ、複数建築物が同一敷地内にあるものとみなして規制を適用する「連担建築物設計制度」や、原則として道路の中心線から2m後退した線を道路の境界線とみなすことで建て替えを認める「二項道路」などの接道義務を緩和する制度を積極的に活用すべきである。一例として京都では、上記の制度条件を緩和させた「三項道路」に指定したり、「細街路対策」に力をいれたりして、歴史的建造物を保護しつつ避難できるまちづくりを目指している。

木密地域は、災害リスクの観点から一種の「負の公共財」と考えられ、一人の居住者の建て替えによる効果が小さく、フリーライダーの問題も発生する。従って、政府や自治体の介入により、協調的な建て替えを促す施策が必要となるが、そのためには正確な外部費用の推定や、分配上誰が受益者となるかを把握することが重要であると考えられる。そこで本研究では、木密地域の問題がより複雑化している京都市に着目し、木密地域が地価（賃料）に与える影響について、その外部費用の推定を行った。

木密地域の外部費用をめぐっては、先行研究においては、東京都の地価公示や賃料を被説明変数、住宅の属性や住宅敷地密度等を説明変数とし、ヘドニックアプローチによるOLSで推定されている。しかし、木密地域には、外部不経済と外部経済の2種類が存在すると考えられ、外部不経済のみを想定した分析枠組みでは、その費用は過小推定となっている可能性がある。例えば、本研究の対象とする京都市においては、木密地域内に、（職住一体型の住居形式で、観光資源としても知られる）京町屋が多く存在するため、店舗の集積には正の外部性が

存在し、建物の密集には負の外部性が存在すると考えられる。従って本研究では、正の外部性にあたる京町屋の影響を十分にコントロールしたうえで、木密地域が京都の賃料に与える影響を分析することとした。

賃貸住宅の情報誌から得られた賃料データと、木密地域データ、そして京町屋のデータの積集合を対象とし、マンション、戸建てに分けて分析したところ、京町屋には正の外部性があることが確認できた。また、その外部性をコントロールしない場合、木密地域の外部費用の推定は過小推定になることが示唆された。特に係数の大きさから、正の外部性・負の外部性ともに、賃料はマンションよりも戸建の方に強く影響していることがわかった。

なお本研究では、頑健性のチェックの他、近隣外部性について考慮していないが、木密地域の外部性は、当該地域だけでなく近隣の地域にも発生させているため、本来であれば近隣外部性にも考慮する必要がある。加えて、木密地域の外部性と、都心の集積の経済効果、もしくは繁華街の経済効果を区別できていない可能性があり、京町屋の集積は京都全体の賃料を上げている可能性もあるため、木密地域と京町屋の交差項を推定式に入れ、京町屋の木密地域がそうでない木密地域に比べてどれくらい賃料に影響しているかをみる必要もあろう。

これらを考慮した分析を行うことが、今後残された研究課題である。

以上