

【論 説】

人口減少時代の住宅政策とまちづくり

石 見 豊

目 次

1. はじめに
2. わが国の住宅政策の変遷と特徴
3. リノベーションまちづくりをめぐる動向
4. 空き家問題の背景とその活用法
5. おわりに

1. はじめに

数年前から、にわかに人口減少の問題に注目が集まっている。きっかけは、「増田レポート」⁽¹⁾で、現在ある市区町村の半分近くを「消滅可能性自治体」⁽²⁾として列挙したことにある。市区町村の首長は、まちの人口を増やすことに必死の努力を続けている。

政府も「地方創生」を掲げ、地方都市の活性化や再生に取り組んでいる。地方創生は、2014年9月3日に発足した第2次安倍改造内閣が、翌年（2015年）4月に予定されていた統一地方選挙を視野に入れて、地方の支持を集めることをねらい提唱したという政治的背景がある。ただし、それだけではなく、上記の「増田レポート」を作成した日本創成会議のメンバーには、現役やOBの官僚たちが多く含まれていた。彼らが政府の「地方創生」策にも多様な影響を与えていることが予想される。つまり、「増田レポート」と政府の「地方創生」策の間には関連があり、政府の「地方創生」策は、「増田レポート」に対する

人口減少時代の住宅政策とまちづくり（石見）

政府としての対応策という見方もできる。地方創生が掲げられてから4年近くが経ち、地方創生の看板も色あせてきている。安倍内閣は、「1億総活躍社会」や「働き方改革」など、次々にキャッチフレーズを登場させ、政策の力点が微妙に変化してきた。また、政府の「地方創生」策が非常に多様な内容を擁するものも、地方創生を分かりにくくしている。

これらの人口減少や地方創生と並んで、わが国の地方自治体や地域社会が抱える課題が、空き家問題である。2033年には、わが国の全物件の約3軒に1軒が空き家になると言われている（野村総合研究所ニュースリリース 2015年6月15日）。すでに数年前から、ニュータウンなどの老朽化した住棟では、空き部屋が増え、他に移転することができない高齢者が取り残され、ニュータウンの高齢化率が高まり、ニュータウンのオールドタウン化が指摘されてきた。すでにわが国の総人口は2008年以降年々減少していて、住宅数は世帯数を上回っている状況にも関わらず、毎年、新築住宅が約100万戸建てられている状況であるので、空き家の数が増えるのは当然の成り行きである。特に東京の場合、中央区や江東区などの湾岸エリアでタワー・マンションの建設が急速に進められてきた。職場への通勤時間の短縮や便の良さに魅かれて、郊外から移り住むファミリー世帯が多い。

小論では、筆者が最近、関心を持っている人口減少、地方創生、空き家問題などの点を、住宅政策やまちづくりと言った大きな枠組みの中で、関連づけ、位置づけたいと考えている。「まちづくり」の語も、都市計画の分野から住民間もしくは住民と行政の協働まで指す、あいまいで何でも包み込んでしまう「魔法の言葉」であるが、小論では、その「まちづくり」概念の「ゆるさ」を逆手に取り、少しずつ異なる意味やねらいで論じられる問題を「まちづくり」の土俵上で整理するつもりである。まず、戦後のわが国の住宅政策の変遷や特徴を振り返り、その上で、最近のまちづくりにおいて注目されている「まちのリノベーション」「リノベーションまちづくり」の考え方や動きについて紹介する。最後に、このような点を踏まえて、空き家活用についてどう考えたらよいのか、具体的な提案内容の前提になるような発想の基本的な方向性や留意点などにつ

いて検討する。

2. わが国の住宅政策の変遷と特徴

(1) 戦後住宅政策を振り返る

第2次大戦が終わり、東京は焼け野原になった。家を焼け出された人、地方の疎開地や戦地から引き揚げてくる人々に住まいを提供することが、敗戦直後の日本の住宅政策の課題であった。1945（昭和20）年8月時点で、全国で420万戸の住宅が不足していた。政府は戦災復興院を設置し、応急簡易住宅の建設や軍用の建物の住宅への転用に取り組んだ。この戦災復興院が、1948年1月に内務省土木局と統合して建設院となり、同年7月には建設省に改組され、翌49年には同省に住宅局が設置された。1952（昭和27）年時点でも、全国でまだ316万戸の住宅が不足していた（山口・川崎 2015 p.30）。

住宅不足の解消を目指して、1950年に住宅金融公庫法が制定された。住宅金融公庫は、自力で住宅を建設する国民に低利で住宅の建設・購入資金を融資した。翌51年には、公営住宅法が制定された。公営住宅は、地方自治体が建設する賃貸用の集合住宅であり、収入により一種と二種に区分されていた。そして、1955年に日本住宅公団が設立された。日本住宅公団は、大都市部の人口増加に備えて「行政区域にとられない広域圏の住宅建設」「大規模かつ計画的な宅地開発」を行うために設立された。こうして、持ち家階層向けの公庫、低所得者向けの公営住宅、大都市部の中堅勤労者向けの公団住宅という戦後住宅政策の3本柱が出揃った（山口・川崎 2015 pp.32-33）。

高度経済成長期に入ると、大都市部へ流入する人口の急増に対応するため、全国でニュータウンの建設が始められた。大阪の千里ニュータウン、名古屋近郊の高蔵寺ニュータウン、東京の多摩ニュータウンなどがそれである。このニュータウン建設は、土地区画整理事業と新住宅市街地開発事業という2つの事業手法により進められた。特に、多摩ニュータウンでは、2,884haに及ぶ広大な土地を開発する必要性から当初、全面的な新住宅市街地開発事業による開

発が予定されていたが、既存住民（主に農業従事者）の反対を考慮して、既存住民の宅地部分については土地区画整理事業により開発が進められた。

少し時代は飛ぶが、1996（平成8）年には、公営住宅法が一部改正され、一種、二種の種別が廃止され、収入基準が切り下げられた。また、立地や規模などによる応能応益方式による家賃制度も導入された。日本住宅公団は、すでに中曽根行革期の1981年に特殊法人の整理統合のねらいから、宅地開発公団と統合して住宅・都市整備公団となっていたが、1999年に都市基盤整備公団に改編された。これ以降、分譲住宅の供給からは撤退した。さらに、2004年には、小泉内閣の特殊法人改革の一環として、独立行政法人都市再生機構（UR）へと組織形態の転換が行われた。住宅金融公庫についても、2005年に廃止され、独立行政法人住宅金融支援機構に再編された。民営化論や民活論の流れの中で、戦後住宅政策の3本柱は大きく変容することになった（山口・川崎 2015 pp.132-133）。

もう一点、特優賃（特定優良賃貸住宅供給促進事業）制度について述べたい。これは、大都市部における地価高騰を背景に、中堅所得層向けに民間賃貸住宅への入居を促進するため、建設費や家賃に補助金が提供されたしくみであった。戦後の自民党政権の住宅政策の基本は持ち家化を推進した。そこで、自民党は、住宅金融公庫の役割を重視した。一般市民の感覚でも、賃貸のアパートから賃貸の団地やマンションを経て、一戸建ての持ち家に至る「住宅すごろく」を歩むことが理想とされた。一方、社会党は公営住宅制度の充実を求めた（平山 2018 p.70）。その点からすると、持ち家化を進めてきた自民党政権が民間賃貸住宅を支援したことは、戦後住宅政策の大きな転換と言ってもよい。この時はそれほど著しい地価高騰により、中堅所得層が分譲マンションを購入するのが困難な状況であった。特優賃制度は「緊急避難的政策」であった。ただし、地価高騰が沈静化し、低金利政策が導入されると、中堅所得層の持ち家取得が容易になった。一方、近隣の民間賃貸住宅の家賃と比べて、家賃補助を受けても、特優賃の割安感が薄れていった。このような点から、「特優賃制度は税金の無駄遣いなのではないか」との疑問の声が上がった（松本 2018 pp.47-52）。

(2) 都市計画制度の特徴と課題

ここでは、住宅政策と関連が深いわが国の都市計画制度の特徴と課題について整理する。わが国の都市計画制度の特徴と課題について考える手がかりとして、イギリスの都市計画家であるピーター・ホルの『Cities of Tomorrow (明日の都市)』を参考にしたい。そこでは、ヨーロッパ的な都市計画の考え方が述べられていて、日本とのちがいや日本の特徴を理解できるからである。ヨーロッパの都市計画の原点には、大都市部におけるひどく混雑した（高密度な）住宅環境と劣悪な衛生環境があった。このスラムのような住宅問題を何とかしなければならぬという問題意識から、エベネザー・ハウードの田園都市論が誕生した。田園都市論は、居住と雇用の場のバランスのとれた空間を、大都市でもなく農村でもない、その中間的な（両者の要素を併せ持った）地域に作り出すという提案であった。これが、イギリスの後のニュータウン計画につながっていった。ただし、ハウードの田園都市論が、協同組合主義的な発想に立っていたのに対して、戦後イギリスのニュータウン建設は国により集権的に進められた。田園都市の考え方は、日本にも入ってきて、戦前の内務省なども関心を示したが、日本的な田園都市の開発（田園調布や池田など）は、渋沢栄一（東急）や小林一三（阪急）などの民間鉄道資本により進められた。

イギリスの都市計画の歴史を考える時、一つの画期となったのが、サッチャー政権下で進められた都市再開発、特にロンドン・ドックランズの開発である。画期の意味は、それまでの都市計画は、ニュータウン建設のように福祉国家体制の下で、中央集権的に進められてきたが、サッチャー政権で推進された都市再開発では、民間事業者の知恵やエネルギーによりプロジェクトの実現が目指された。その背景には、経済の停滞があり、中央集権（官僚主義）的な開発の限界が見られたからであった。民活や規制緩和などの市場主義的な開発手法がとられるようになった（蓑原 2014 pp.34-35）。蓑原の分析によれば、ピーター・ホルは、ドックランズ開発が、ロンドンの安定した都市デザインを壊したという批判的意識を持っていたと同時に、ビクトリア時代から累積したスラム的な都市計画を、近代的な都市に改造する意義があったと肯定的にも評価

していた（蓑原 2014 p.37）。

蓑原は、ホルの『明日の都市』と日本人による都市計画教科書を比較して、日本人の都市計画論は工学的なエンジニアリング論に過ぎないが、欧米の計画論では、哲学的・社会科学的な議論を踏まえて、エンジニアリングを論じ、都市のビジョンなどを示しているとした。また、日本の都市計画論では、単に道路や公園を整備するための二次元的な区画整理が用いられるが、欧米では、街路や街区といった三次元的な空間で計画を考えること。そして、欧米のように自動車利用が都市計画に与える影響への関心が、日本の計画論では低いとも指摘している。さらに最も大きなちがいとして、上記のようにヨーロッパでは、住宅問題が都市計画を考える原点であったが、日本では、住宅政策と都市計画がリンクしていないとも述べている（蓑原 2014 pp.16-18）。

そもそも日本の都市計画とは何か。歴史的に見ると、最初の都市計画法は1919（大正8）年に制定された。この法律は戦後改革の時期にも抜本的に改正されることなく戦後も続いた。1960年代の高度経済成長期に入り、人口や産業が都市に集中するようになり、市街地の高度利用の必要性が高まったが、道路や公園などの都市施設の整備は追いつかない状態であった。また、農地や山林などの都市周縁部を虫食いの的に宅地化するスプロール現象が目立った。これらの諸課題に対応するため、旧法を抜本的に改正し、1968年に現行の都市計画法が制定された（伊藤ほか 2017 p.41）。この法律では、都道府県が「都市計画区域」を指定し、その区域内を開発が認められる「市街化区域」と原則開発が認められない「市街化調整区域」に区分（線引き）した。都市計画は、この線引き（区域区分）や地域地区（用地地域など）のような土地利用規制、道路・公園・下水道のような都市施設、市街地開発事業の3つの手法により行われる（伊藤ほか 2017 p.65）。

日本の都市計画の歴史にとってもう一つの重要な出来事は、1992年に都市計画マスタープラン（市町村マスタープラン）のしくみが導入されたことであった。市町村マスタープランは、市町村の都市計画に関する基本的な方針であるが、こうした計画の必要性については、60年代から議論されてきた。ちなみ

にイギリスでは、1968年都市計画法により、構造計画（Structure Plan）と呼ばれるマスタープランが導入された。日本では、1968年都市計画法において、線引き区域を対象に「整備、開発または保全の方針」（整開保と呼ばれた）が導入されたが、マスタープランは92年まで待たねばならなかった。都市計画が専門の饗庭伸は、1968年の都市計画法のしくみが、粗っぽかったので、3つの手法である土地利用規制、都市施設、市街地開発事業を統合するものとして市町村マスタープランが導入されたと説明している。しかし、この3つの手法が強固であったために、上手く統合することができずに、結局、用途地域や都市施設などの手段中心の都市計画になり、マスタープランが形骸化したと見ている（饗庭 2015 pp.138-140）。

また、2000年には、「整開保」が拡充し、すべての都市計画区域を対象にした「都市計画区域マスタープラン（都市計画区域の整備、開発および保全の方針）」が都市計画法で位置づけられた。都市計画区域マスタープランは、都道府県が定めるものであり、①都市計画の目標、②区域区分の決定の有無およびその方針、③土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針などを内容とするものである。

最後に、コンパクトシティについて簡単に述べる。コンパクトシティは、公共施設や病院などの都市機能と住居を都市中心部に集約させるアイデアである。歩いて暮らせるまちを想定していて、公共交通の駅やバス停などの徒歩圏内に住宅、商店、公共施設などを集約する。アメリカのポートランドが成功例として有名である⁽³⁾。イギリスのアーバンビレッジもコンパクトシティと同様のものであると見られている⁽⁴⁾。日本では近年、人口減少により、税収が減り、自治体の財政状況が苦しい中、市街地の無秩序な拡散を抑制し、効率的な都市機能の整備（投資）や行政サービスの提供を行う必要性が高まっていることから、コンパクトシティ（集約型都市構造化）が注目されるようになった。国は、2014年8月に都市再生特別措置法を改正し、コンパクトシティの形成に向けた「立地適正化計画」を策定した市町村には、国が積極的に税制の優遇措置や補助金などの支援を拡充することになった。2016年7月時点で、全国289の

市町村が立地適正化計画の作成について具体的に検討していた（野澤 2016 p.190）。このようにコンパクトシティへの関心は高いが、その成否は分かれている。富山市のような成功例がある一方で、青森市のような失敗例もある⁽⁵⁾。理念としてのコンパクトシティはあり得ても、そもそもわが国の地方都市の多くは明確な中心を持たず、集約化は土地所有者の理解がないと難しいため、都市機能を分散配置しながら立地誘導していくほうが現実的であるという声もある。また、「歩いて楽しい個店が集積した活気ある中心市街地というのは、吉祥寺や自由が丘など、きわめて限定的な場所では維持が困難」であるというコンパクトシティに対する懐疑的な見方もある（蓑原 2014 pp.161-162 および p.159）。

(3) ニュータウンの盛衰

これまでに日本の住宅政策の変遷と都市計画の特徴などについて述べてきた。上記のように、わが国では、住宅政策と都市計画がリンクしていないと言われるが、この2つがリンクしたものがニュータウンであった。1950年代に始まる高度経済成長の下、3大都市圏では、人口が急激に増加し、深刻な住宅不足に陥っていた。そこで、効率的に住宅を提供する方法として、ニュータウンの建設が企図された。ニュータウンは、イギリスが発祥であるが、イギリスと日本のニュータウンの大きな違いは、イギリスでは、住まいの近くに雇用の場を確保する「職住近接」であったが、日本では、住まいのスピーディーな提供が優先され、また、都心のエネルギーが強く、雇用の場がニュータウンに少ないため、ニュータウンの住人は都心への通勤を余儀なくされた（金子 2017 pp.27-28）。また、日本のニュータウンには明確な定義がなく、概念があいまいである。ニュータウンと団地の区別も不明確である⁽⁶⁾。

ここからは、わが国の最大規模のニュータウンである多摩ニュータウンについて述べる。多摩ニュータウンは、稲城市、多摩市、八王子市、町田市にまたがる2,884ヘクタールの広大な面積を開発区域とし、計画人口は30万人であった。1965年に事業決定（都市計画決定）がなされ、翌66年に工事が始められ、

71年から入居が開始された。つまり、入居開始から47年の歳月が流れ、近年では、入居者の高齢化が進み、また、子どもたちが独立しニュータウンを離れたり、駅周辺のより便利な地区に移転し、初期に開発された地区には高齢者だけが住んでいるという状況が見られる。多摩ニュータウンの開発主体は、日本住宅公団（現在の独立行政法人都市再生機構）、東京都、東京都住宅供給公社であったが、2003年度に東京都が撤退し、2005年度には都市再生機構も撤退し、ニュータウン事業は終了した。現在は民間が開発の主体となっている。

多摩ニュータウンは開発中からさまざまな問題に直面してきた。まずは、開発予定地の土地買収の問題である。既存住民（土地所有者）の大半は農業従事者であったが、彼らは農業の継続を希望していた。しかし、農地を残したままでは、ニュータウン開発が進まないため、土地収用権を持つ新住宅市街地開発法（新住法）により、農地は開発の対象区域に含められた。ただし、既存住民の宅地部分については、住民の反対と世論の批判を考慮して、新住法の対象区域から除外し、都市計画法による区画整理事業により開発を進めることにした。それでも農業従事者は、農地を失ったため転業を迫られ、近隣センター（商店街）⁽⁷⁾の商店主となった。

また、1971年3月に公団の諏訪団地（1182戸）と永山団地（1508戸）で第一次入居が開始された頃は、道路、鉄道、学校、商店、医療などの都市基盤がほとんど整備されていない状態であった。小中学校の建設などによる地元自治体の財政負担が大きいため、多摩市は、①鉄道新線の乗り入れ、②総合病院の建設、③町田市との行政界の整理、④学校建設費の財政援助の4条件をクリアしない限り、開発を認めないとの議決を行い、開発を中断させた。1974年10月に要綱策定により公団と市が合意し、開発が再開された。

そして、現在の多摩ニュータウンでは、高齢化やバリアフリー対応の遅れ、建物の老朽化、近隣センターの衰退（シャッター商店街）、小中学校の遊休化（統廃合）などのさまざまな問題に直面している。これらの問題に対して、いくつかの取り組みが見られる。1971年に入居が行なわれた諏訪2丁目住宅では、建て替えの検討が1988年頃から始められ、2014年1月に建て替え工事が

完成した。これまでのエレベーターなしの5階建て23棟640戸が、エレベーター付きの11階建ておよび14階建ての7棟1249戸に生まれ変わった。また、地域社会（コミュニティ）における高齢者の居場所づくりも試みられている。NPOが運営する「永山福祉亭」では、高齢者が食事をしたり、団らんの時間を楽しんでいる（上野・松本 2012 pp.84-120）。

同種の取り組みは他のニュータウンでも見られる。大阪の泉北ニュータウンの槇塚台では、住民、NPO、企業、大学、行政などが連携して、地域における高齢者の居場所づくりや高齢者にとって住みよい住まいづくりが行なわれている。槇塚台地区は、泉北ニュータウンの泉ヶ丘地区にあり、1972年に入居が開始され、2016年12月現在の住戸数は3129戸（世帯数は2870世帯）、人口は6154人（うち65歳以上の高齢者は2575人で41.8%）である。近隣センターの空き店舗を利用した槇塚台レストランや、高齢者が住み続けられるような高齢者支援住宅の運営などが行なわれている（泉北ほっとかない郊外編集委員会 2017 p.35）。

また、千葉海浜ニュータウンでは、NPO法人により住宅リフォームや買い物代行サービスが行なわれている。明石舞子住宅では、近隣センターの空き店舗を活用し、兵庫県と都市再生機構、県の住宅供給公社、NPO神戸まちづくり研究所により住民交流の場である「明舞まちづくり広場」が開設されている。高蔵寺ニュータウンでは、団地内循環バスが運行され、高齢者に外出の機会を提供している。このように各地で、高齢化社会に対応したニュータウンの再生の動きが展開されている（伊藤ほか 2017 p.145）。

3. リノベーションまちづくりをめぐる動向

(1) リノベーションまちづくりとは何か

これまで、戦後日本の住宅政策の変遷や日本の都市計画制度の特徴、ニュータウンの課題などについて整理してきたが、これらの点を踏まえて、ここでは最近のまちづくりで注目されている「リノベーションまちづくり」もしくは「ま

ちのリノベーション」の考え方について紹介する。これまでの整理からも明らかのように、人口減少を受けて、現在、空き家（住宅）や空き店舗が増えている。これらの空き物件を放置しておくと、放火や治安の悪化などの危険性もあり、そのエリア全体の地価の下落にもつながる。その一方で、そうした空き物件などを有効活用し、そこを拠点にまちの魅力を高めると、まち全体の価値を高め、新たな住人や投資を誘いこむことにもなる。これまでのまちづくりは、都市計画の手法（土地利用規制、都市施設、市街地開発事業など）を使って行政が担ってきたが、今日、行政はいろいろな限界を抱えている。人口減少やそれに伴う税収減および国からの地方交付税などが削減される中、地方自治体は人材や財源の面で資源不足に直面している。また、行政は公平性や手続きを重視するため、フットワーク良く効率的に即応的に動くことができない。さらには、行政にはエネルギーやアイデアが不足していることが多い。

そこで、「リノベーションまちづくり」は、行政主導ではなく民間主導により行なうことに特徴がある。そして、民間は、不動産事業の手法を使って、「リノベーションまちづくり」を進めることになる。そこで、まずは、空き物件の不動産オーナーが、この「リノベーションまちづくり」に参加することが必要である。ただし、不動産オーナーは「リノベーションまちづくり」に必要な不動産の管理運営方法を知らないことが多い。その点で、不動産オーナーに代わり、「リノベーションまちづくり」を企画・運営管理するしくみが必要になる。「リノベーションまちづくり」の第一人者である清水義次（東洋大学教授）は、江戸時代にあった「家守」にそのヒントを見つけた（清水 2014 pp.10-18）。

家守とは、江戸時代にあった長屋の管理人であり、不在地主の土地や長屋の管理を担っていたと同時に、店子の商売や冠婚葬祭の世話、奉行所のお触書の町人への伝達、犯罪の初動捜査や店子どうしのいさかいの仲裁など、行政（奉行所）と地主（長屋の持ち主）と長屋の賃借人（店子）の間に入って、長屋の管理業務を幅広く担っていた。家守が、公民連携（協働）的な役割を果たしたことにより、町奉行所の職員は非常に少数で運営することが可能だったようである。このような家守の考え方を、現代の「リノベーションまちづくり」を企

画・運営管理する担い手として復活させることを清水は提案した（嶋田 2015 pp.150-151）。

（2）これまでのまちづくりの限界と課題

中心市街地の衰退や空洞化は、90年代から問題視されてきた。その背景には、車社会が進展し、郊外に大型ショッピング・センターなどが立地するようになるに伴って、消費者の足が中心市街地から郊外施設（ショッピング・センター、モールなど）に向けたことにある。こうした中心市街地の衰退を受けて、まちづくり三法が制定された。まちづくり三法とは、2000年の大店法の廃止、大店立地法（大規模小売業立地法）の施行、1998年の中心市街地活性化法の制定、同じく98年の都市計画法の改正を指す。この中で、大店立地法の制定は意味がよく分からない。そもそも廃止された大店法は、地域の中小小売業者や商店街の営業に影響がないように、大規模小売店舗の出店を抑制する法律であったが、新しく制定された大店立地法では、周辺的生活環境の保持のための配慮は求められていたものの、中小小売業者保護の項目はなくなった。それは、大店立地法が、中小小売業者の保護より、中心市街地の活性化に力点があり、また、アメリカや経済界からの規制緩和の要求にも配慮したからであった。結局、まちづくり三法の制定により郊外化や中心市街地の空洞化には歯止めが効かなかった（伊藤ほか 2017 p.43）。

そこで、2006年にまちづくり三法が改正された。この改正により、床面積1万㎡以上の映画館やアミューズメント施設などの大規模集客施設の立地規制が強化された。それまでは、大規模集客施設は、ほとんどの地域で立地することができたが、郊外への拡散を抑制するため、改正後は、商業地域・近隣商業地域・準工業地域に限定されることになった。また、病院や学校、福祉施設などの公共公益施設についても、これまでのような市街地調整区域への移転が規制されることになった。つまり、都市機能をまちなかに誘導することをねらいとしていた（伊藤ほか 2017 p.44）。この点は、その後のコンパクトシティづくりにつながっていった。

(3) リノベーションまちづくりの実践例

ここでは、各地で取り組まれている「リノベーションまちづくり」の実践例について紹介する。そして、それを通して、「リノベーションまちづくり」の特徴などについて整理する。最初に取り上げるのは、岩手県紫波町の「オガールプロジェクト」である。

岩手県紫波町は、人口が3万4000人、盛岡から電車で20分、盛岡市のベッドタウンとして発展してきたまちである。紫波中央駅前にあった空き地(10.7haの町有地)を、行政と民間が連携して取り組む事業手法により、官民複合施設の「オガールプラザ」や民間複合施設の「オガールベース」などを再開発してきた。オガールプラザは、3つの棟から成る。中央棟には、図書館、キッチンスタジオ、音楽スタジオなどが入り、東棟には、子育て応援センターが入っている。民間テナントのカフェ、居酒屋、産地直売所、眼科、歯科、メガネ店、学習塾などが東西の棟に入っている。また、オガールベースには、バレーボール専用体育館やビジネスホテルが入っている。「オガール」とは、「成長」を意味する紫波の方言「おがる」とフランス語で「駅」を意味する「Gare (ガール)」を組み合わせた造語である。かつては冬の時期の雪捨て場としてしか利用していなかった空き地が、現在は年間90万人以上が訪れるまちになったのであるから、「オガールプロジェクト」は成功事例と言える(猪谷 2016 pp.10-16)。

オガールプロジェクトで用いられた公民連携手法はPFIであった。PFIとは、土地などは行政が準備(提供)するものの、事業のための資金調達、建物の建設、運営、維持管理などを一体的に民間に任せる新公共管理的な手法⁽⁸⁾の一つである。PFIでは、上記の資金調達、建設、運営、維持管理を一体的に担う特定目的会社(SPC)を設立するが、オガールプロジェクトでは、キーパーソンの岡崎正信がSPCの代表を務めている。PFIは、公共経営のやり方として特にめずらしいものではないが、オガールプロジェクトが「稼ぐインフラ」として、全国的に注目されるのは、オガールプラザの建設費用の調達において、特に民間施設部分については、行政からの補助金を入れることなく、出資と融資で資金を集めた点にある。融資は、東北銀行や国交省所管の一般財団法人の民間都

市開発機構（MINTO 機構）から受けたが、そのためには、10年以内に黒字になる根拠を示さなければならなかった。そこで、建設コストを極力抑えると共に、経営力のあるテナントを厳選した（猪谷 2016 pp.111-116）。

オガールプロジェクトのキーパーソンの岡崎は、清水の言う「家守」の役割を担った。岡崎は、紫波町のまちおこしのヒントを得ようと思い、東洋大の大学院に通い、そこで、清水の指導を受け、自ら家守になることを決意した。岡崎が参考にしたアメリカの公民連携の手法では、行政と民間をつなぐ「エージェント」が重要な役割を果たしていた（猪谷 2016 pp.34-35）。エージェントは、行政に雇われ民間と交渉する民間側の人間であるが、行政経験を有する者がエージェントとして適任である。それは、双方の感覚が分かり、懸け橋になれるからである。岡崎自身が行政と民間の両方の経験があり、エージェントとしても、そして、家守としても適任者であった。また、清水は、オガールプロジェクトのデザインを決める会議の委員長を務めたり、マスタープランの描き手として都市デザイナーの松永安光を紹介したりと、いろいろな場面でオガールプロジェクトを支援した。

オガールプロジェクトは、既存の建物や施設をリノベーションするのではなく、再開発事業であるが、使われていなかった空き地を有効活用することにより、まち全体の魅力や価値を高めた。そして、公民連携の手法を用いて、岡崎が民間の立場ながら、家守としての役割、つまりエリアをマネジメント（管理）する役割を果たした。また、行政の補助金に頼るのではなく、説得力のある事業計画を立て金融機関から融資を受けて事業を進めた。このような点を考えると、オガールプロジェクトは、「リノベーションまちづくり」の基本的な特徴をすべて有し、その代表的な成功事例と言える。

二つ目の事例は、建築家の嶋田洋平が故郷の北九州や現在住む豊島区の雑司ヶ谷で取り組んでいるプロジェクトである。嶋田が手がけてきたプロジェクトの詳しい中身は、彼の著書の中で紹介されているのでここでは省くが、一つだけ紹介する。それは、目白駅近くの中古マンション（築45年）の部屋のリノベーションに関する話である。一般的に、空室が出た中古マンションでは、

オーナーの負担で部屋をリフォームして、新しい借り手を呼び込もうとする。しかし、大金をかけてリフォームしても、借り手が現れるかどうかはわからない。そこで、嶋田が考えたビジネスモデルは次のようなものである。

嶋田は、まだリフォームがされていない空室（約30㎡）を月3万円で4年間借りることにし、丁度、引っ越しを考えている竹沢さんという女性がいたので、竹沢さんにその部屋を貸すことにした。賃料は2年間は5万円で、3年目からは7万円。通常のリフォームだと300万円ぐらいかかるが、入居者の竹沢さんもセルフリノベーションを望んでいたので、DIYだと費用を200万円に抑えることができる。そこで、この200万円を、マンションのオーナーが100万円、嶋田が50万円、竹沢さんが50万円負担することにした。オーナーの負担は通常の3分の1で済む。竹沢さんは50万円を負担しなければならないが2年間は相場より安く住め、DIYで自分の好きなデザインの部屋に住むことができる。嶋田も50万円を負担したが、竹沢さんの家賃の差額分（2～4万円）で、結局約100万円の利益（通常的设计料より高い）が出る。誰も損をしないしくみである（嶋田 2015 pp.236-238）。

よく考えられたビジネスモデルであると思う。ポイントは、既成のリフォームではなく、入居者によるセルフリノベーションにしたこと（嶋田と工務店も作業に加わる）、そして、もう一つは、嶋田がまず部屋を借り、そして、リノベーション費用の一部（50万円）も負担していることである。結果的には、通常的设计料より高い利益が出たものの、普通の建築家はこんなリスクや面倒な仕事は受けない。つまり、嶋田の手法は、自らリスクを取り、手間暇かけて利益を出すものである。ここに「リノベーションまちづくり」のエッセンスがあると考えた。

三つ目（最後）の事例は、市来広一郎が取り組む熱海再生のプロジェクトである。かつては賑わっていた熱海のまちは、バブル崩壊による日本の企業の弱体化や、人々の観光に求めるものの変化（団体客による宴会歓待型から個人・家族による体験・交流型へ）を受け、衰退していった。市来は、まず地元市民にもっと熱海をしてもらうために、農業体験イベントや熱海のまちを楽しむ体験交流ツアー（オンたま）などをしかけた。そのような時に、上記の清水

と出会い、熱海を再生するための「家守」になることを決意した。まち（熱海の中心街）をリノベーションするためには、「エリアを変える点打つ」必要があり、そのために、2012年、熱海銀座に“CAFÉ RoCA”をオープンさせた。家でも職場でもない「第三の居場所（サードプレイス）」を作りたい、リノベーションまちづくりの拠点として、面白い人たちの集まる場にしたいとの思いで始めた店だったが、経営的には大変で惜しまれつつも2017年に閉店した。ただし、このカフェ経営の体験をふまえて次に手がけたのが、ゲストハウス（MARUYA）づくりだった。このゲストハウスの評価できる点は、お客さんを囲い込むのではなく、周辺の飲食店を紹介したりして共存共栄を図ろうとしている点である。その他にも、熱海銀座での「海辺のあたまマルシェ」なども開催している（市来 2018）。

4. 空き家問題の背景とその活用法

(1) なぜ空き家が出るのか

これまでに、住宅政策やまちづくりを考える基礎としてわが国の戦後住宅政策の変遷や特徴、最近のまちづくりで注目されている「リノベーションまちづくり」の考え方や動きについて整理してきた。ここでは、それらをふまえて、最近、わが国で増えている空き家の背景とその活用法について考える。

まず、わが国で空き家が増えている背景から考えていきたい。冒頭で記したように、野村総合研究所のデータによれば、2033年には、わが国の総住宅数の約3分の1（30.2%、約7100万戸のうちの約2150万戸）が空き家になると言われている。また、2014年7月に総務省が公表したデータでは、全国の空き家数は820万戸であり、総住宅数に占める割合では、約7軒に1軒が空き家という現状である。戦後住宅政策の変遷のところでも述べたが、敗戦直後の時期には全国で420万戸の住宅が不足していた。それが今や（2013年度）、総世帯数約5245万世帯に対して、総住宅数約6063万戸で、住宅の数（ストック）のほうが16%も多い状況にある（野澤 2016 pp.3-4）。これは、戦後住宅政

策の変遷のところで見たように、政府が持ち家化を進めてきた結果である。このような住宅数が世帯数を上回る状況は、すでに1968年時点から始まっていたというデータもある⁽⁹⁾。

すでに家が余っているのに、新築の家は毎年供給され続けている。日本の中古住宅の流通シェアは約14.7%（2013年）しかない。中古住宅は、リフォームが必要だったり、値段が抑えられたりして不動産業界としては手間暇がかかる上に利益が少ない。一方、新築住宅は、引き渡し後は維持管理も購入者の責任なので、「売りっ放し」で事業リスクが低い（野澤 2016 pp.5-6）。

家が余っているながら、新築住宅がどんどん供給される。その上、少子化で人口が減り、高齢化（加齢による体力の衰えなど）により今までの家で生活できなくなる高齢者や亡くなる高齢者の数も多い。そう考えると空き家が出るのは当然の結果である。空き家は、国の住宅・土地統計調査によれば、「賃貸空き家」「売却用空き家」「二次的住宅」「その他空き家」の4つに分けられる。「賃貸空き家」は賃貸のために空き家になっているもの、「売却用空き家」は売却のために空き家になっているもの、「二次的住宅」は別荘などで、これらの住宅は、所有者（管理人）により維持管理が行なわれている。維持管理が適正に行なわれず、周辺の環境に悪影響を与える可能性があるのは「その他空き家」である。

国は、2016年3月に「住生活基本計画（全国計画）」を閣議決定し、中古住宅流通の市場規模4兆円（2013年）を8兆円（2025年）にすること、2013年に318万戸の「その他空き家」を2025年には400万戸程度にし、増加幅を抑え込むことなどが目指された（野澤 2016 p.108）。

次に、空き家を活用することを前提に、それを阻害する4つの要因について中川寛子の説明を紹介する。中川が挙げる第1の阻害要因は立地である。立地とは、利便性のことで、主に駅からの距離（徒歩で15分以上）や坂のある地形、バス利用の必要性などが不利な条件である。第2の阻害要因は建物である。これは、建物自体と言うより、建物の適法性の問題である。例えば、現行（1950年の改正以降）の建築基準法では、建物の敷地は4m幅の道路に2m以上接していなければならない。この要件を満たしていない空き家が多い。この物件は、

再建築不可を意味し、一度壊したら次が建てられない。更地にしても、税金が高くなるだけで、売れるはずがないので、放置することになる。第3の阻害要因は所有者である。賃貸住宅が空き家のままになっている理由としては、修繕に費用がかかり過ぎるなどの所有者にとっての実用的な理由が挙げられる。一方、持ち家の場合、老朽化や相続で揉めている、いずれ帰ってくるかもしれない、愛着、面倒くさい（問題の先送り）などの理由で、空き家のまま放置されるケースが多い。第4の阻害要因は相談先であり、不動産会社を含めて、空き家問題について相談できる相談先がないということである（中川 2015 pp.66-99）。

2015年2月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）」が一部施行され、同年5月に完全実施された。同法では、防災、衛生、景観上、周辺の住環境に悪影響を与えている空き家について、「特定空家等」に指定するための基準のガイドラインを示した。市町村は、空き家の持ち主に、適切な管理を行なわせるよう助言、指導を行い、改善されない場合には、市町村が勧告、（除却・解体）命令、行政代執行に関与できることが明記された。また、「特定空家等」と認定された場合、持ち主を特定するため、その空き家の敷地の固定資産税の課税情報を利用できるようになった。一般の住宅のある土地の固定資産税は特例として最大6分の1まで優遇されているが、それが空き家の放置にもつながってきた（取り壊すとこの優遇がなくなるからである）。そして、空家法に合わせた2015年の税制改正により、「特定空家等」として自治体から改善勧告されると、この優遇がなくなることになった（高橋 2017 pp.35-37）。

(2) 空き家活用の方向性

最後に、空き家の活用法としてどのような可能性があるのかについて考える。これまでも全国各地でいろいろな活用が試みられてきた。それらを概観することにより、空き家活用の方向性や留意点などを探る。

最初に紹介するのは、共立女子大学の高橋ゼミナールが関わった東京都大田区の空き家活用プロジェクトについてである。JR蒲田駅から徒歩15分の立地にひっそり建つ住宅（蒲田ハウス）⁽⁴⁰⁾がフルリノベーションされることになり、

その様子を見学したことが契機となり、学生たちがリノベーション後の蒲田ハウスの活用法を考えた。最初の企画は、「叫び」をテーマにしたイラストの展覧会で、SNSを上手くPRに活用し、5日間で約200人の来場者があった。次は、学生の企画ではないが、彫刻展の会場としても活用された（彫刻展の裏方スタッフとして学生も関わった）。この彫刻展を機に、蒲田ハウスが近隣に受け入れられていった。蒲田ハウスは、リノベーション後1年間は、リノベーションを請け負った住友不動産が借りることになっていて、内覧会を開催しない時はオーナーの許可のもとで活用できたので、このようなイベントが実現した。その1年間の期限が近づいてきた頃、彫刻展に来た近隣の子育て中のお母さんから、ペーパークラフトづくりのワークショップの会場として使いたいとの問い合わせもあった。母親たちのニーズを探るため、親子参加型のハロウィンパーティーも開催した。そして、1年間の期限の最後に、大田区のクラフト作家によるワークショップや実演販売も行なうマルシェが開催された。現在、この蒲田ハウスは、大田区の特区民泊第一号として活用されている（高橋 2017 pp.62-80）。

もう一つの事例は、上記でも参考にした都市計画が専門の饗庭伸が東京近郊（都心から30分）のY地区で取り組んだ空き家を再生して地域の拠点形成するプロジェクトについてである。饗庭は、建築家や市民グループ関係者、近隣の大学生と一緒にワークショップを数回開催し、「皆が使うことができる拠点」のアイデアを練った。庭の草むしりや大掃除もワークショップの一環に組み込み、オーナーの維持管理の負担を軽減すると共に、ワークショップ参加者の住宅への理解を深めた。また、周辺地域の人たちをビアパーティに招き、周辺住民との関係構築も心がけた。これらのワークショップを通して、空き家の使い方として、シェアハウス、コミュニティカフェ、シェアオフィス、工房、イングリッシュガーデンなどを混在させた5年間限定のプランをまとめた。土地が300坪、建物が100坪という大きさゆえにこのような複数の用途が混在する案になった。固定資産税相当額を賃料として支払う、草取りなどの維持管理を行なうという条件で5年限定で、この住宅を借り受け、改修することになった。改修工事も、自分たちや友だちに頼めるところは頼み、必要なところだけ

プロに任せた。5年間の固定資産税と改修費を合わせると、1000万円程度の支出になるので、それに見合う（家賃収入などが得られる）事業が上記のプランに沿って展開されている（饗庭 2015 pp.170-176）。

上記の2つの事例に共通していることは、①空き家活用に対するオーナーの十分な理解が得られていること、②周辺住民の理解を得られるような機会（工夫）を取り入れていること、③期間限定のプロジェクトであること、④学生を巻き込んでいること、⑤非営利の事業であること、⑥「まちの縁側」や「皆が使うことができる拠点」など、コミュニティの再生やソーシャルキャピタルの活用が意識されていることである。

また、2つの事例ともに、かなりの費用をかけたリノベーションを行なった上で、上記のプロジェクトが展開されたが、もし、リノベーションなしに使用できるならば、特に、蒲田ハウスで展開されたようなアートイベントは、どの空き家でも行なうことができるのではないだろうか。

一般的に空き家の活用と言えば、シェアハウス、シェアオフィス、カフェ、ギャラリー、トランクルームなどの案が挙げられる。ただし、あまりリノベーションなどの初期投資がかかるものは、その後の収益性が見込めるものでないと実際に事業として展開するのが難しい。そう考えると、まずは、リノベーションなし、もしくは極めて小規模なリノベーションで使用できる物件を対象に、蒲田ハウスのようなアートイベントや「まちの縁側」となるようなプロジェクトを期間限定で行なうのは、事業化のハードルが低く現実的ではないだろうか。

5. おわりに

小論では、人口減少時代の住宅政策とまちづくりという問題関心の下で、わが国の住宅政策の変遷や特徴、リノベーションまちづくりをめぐる動向、空き家問題の背景とその活用法の3点について述べてきた。その結果、明らかになったことは次の点である。

わが国の住宅政策の変遷や特徴からは、わが国の住宅政策の基本は、持ち家

化を促進する住宅金融公庫、低所得者向けの賃貸住宅を提供する公営住宅、中堅所得層向けの賃貸および分譲住宅を提供する公団住宅の3本柱で進められてきたが、90年代末の民営化論や民活論の流れの中で、この3本柱は大きく変容することになったことが明らかになった。

リノベーションまちづくりをめぐる動向からは、これまでの行政主導のまちづくりの手法はアイデア面でも財政面でも限界が見られ、民間主導により、特に不動産事業の手法を用いてまちの価値を上げる「リノベーションまちづくり」が注目されていることを示した。いくつかの実践例からは、安易に行政の補助金に頼るのではなく、説得力のある事業計画を立て金融機関から融資を受けて事業を進める点や、エリアをマネジメントする担い手は自らリスクを取り、手間暇かけて利益を出す点や、エリアを変えるためには、まずその変化の契機や拠点となる「点」を打つことが必要などの点が明らかになった。

空き家問題の背景とその活用法からは、すでに家が余っているのに、さらに毎年新築の住宅が供給され続けている状況について示した。また、周辺の住環境に悪影響を与えている空き家については、改善に向けた強い指導権限が市町村に与えられたことなども示した。そして、空き家活用の方向性としては、小規模なリノベーションで使用できる物件を対象に、期間限定のイベントなどを実施するのが、事業化のハードルが低く現実的であることを示した。

これらのこれまでに明らかになってきたことを総合すると、行政も財源やアイデア面でこれまでのように「まちづくり」の主役を演じられない状況下においては、民間主導の「リノベーションまちづくり」の手法は、確かに人口減少時代の住宅政策とまちづくりの基本的な方向性である。空き家の活用についても、「リノベーションまちづくり」の基本的な考え方の中で進めるのが適当だろう。ただし、何もかも民間に任せて良いのだろうか。多摩ニュータウンでは東京都もURも撤退し、現在は民間が開発の主体になっているが、果たしてそれで良いのだろうか。人口減少時代の住宅政策とまちづくりにおいて、今後行政が果たさなければならない役割とは何か、この点を考えることが筆者の今後の（次の）課題である。

注

- (1) 増田レポートについては、これまで自治体も研究者も目をそらしてきた人口減少問題を真正面から捉え、議論し取り組む契機になったという肯定的も評価もあるものの、レポートの根幹を成す「選択と集中」のコンセプトには「弱者切り捨て」との多くの批判がある。「選択と集中」とは、国も自治体も財政難の中、残す地域と残さない地域を選別するという考え方であった（山下 2018 pp.20-24）。
- (2) 2010～40年の間に「20歳から39歳の女性人口」が5割以下に減少する市区町村が896あると推計し、それらの市区町村を「消滅可能性都市」と呼んだ。
- (3) ポートランドは、アメリカの西海岸のオレゴン州の北西部にある街で、人口は約62万人である。「全米で最も住みたい街」の異名を誇る。LRT(新型路面電車)や自転車、徒歩などにより20分程度で街を移動できるよう、街の拡大を抑制してきた(街を小さく保ってきた)。リベラルでカジュアルな雰囲気の中、おしゃれなブティック、カフェ、レストランなどが街中に点在する（山崎 2016 pp.12-14）。
- (4) アーバンビレッジ、アメリカのニューアーバニズムの流れを汲むものであり、近代的都市計画への批判的試みの一つである。その意味では、概念としてはアメリカで誕生したが、実際の運動として展開されたのはイギリスにおいてであった。その契機は、1989年にチャールズ皇太子が問題提起として発表したA Vision for Britainであり、その呼びかけに応じて、建築家やプランナー、開発業者などによるアーバンビレッジグループ(UVG)が結成された。1992年には、アーバンビレッジの思想や開発基準などをまとめた報告書Urban VillagesがUVGにより発表された。
- (5) 富山市では、富山駅と日本海を結ぶJR富山港線を2006年に第三セクターに移管し、LRT化した。商業施設などは市の中心部に集め、鉄道やバスによる中心部から周辺の居住推進地区とのアクセスをよくした。LRTやバスによるアクセスを「串」、駅や停留所周辺の徒歩圏内の居住推進地区を「団子」と呼んだ。一方、青森市では、2001年1月に第三セクター（青森駅前再開発ビル）が運営する複合商業ビル「アウガ」が開業した。当初は、百貨店を中核テナントとする構想であったが、景気減退の下で断念し、独自のファッションビルの業態を採用した。売上、集客数ともに予想を大幅に下回り、2008年には第三セクターの債務を青森市が買い取り、青森市が運営主体になった。経営効率化などの努力により、2012年上半年期には初の黒字を計上したが、その後、再び赤字に転じ、2017

年には、運営建て直しのため、1階から4階の商業スペース部分を閉鎖し、現在は、そこには市の部署が入っている。富山市と青森市は共に、改正中心地活性化法の認定を受け、コンパクトシティの代表例である。

- (6) 国土交通省は、①1995年以降に事業着手、②施行面積16ヘクタール以上で、計画戸数1千戸以上または計画人口3千人以上、③人口集中地区ではない区域で開発という3つの定義を行った。その一方で、1963年に制定された新住宅市街地開発法を開発の根拠法とし、事業手法とするものをニュータウンとするという見方もある。また、ニュータウンと団地のちがいについては、「ニュータウンは、住宅（居住機能）だけでなく、商業施設、学校、行政機関、公共施設、公園・緑地など、総合的な都市機能を有する複合体である。一方、団地は、(中略)一般には住宅の集合体、特に箱型の画一的な集合住宅を指すことが多い」という説明もある(金子 2017 pp.29-34)。
- (7) ニュータウンの設計を考える際の理論的背景となったものに、クラレンス・A・ペリーの近隣住区論がある。ペリーは、アメリカの社会・教育運動家で地域計画の研究者であった。ペリーは、幹線道路で囲まれた小学校区を一つのコミュニティ(住区)と捉え、そこに、商業施設や公園、レクリエーション施設などを計画的に配置することを提案した(金子 2017 p.22)。
- (8) 新公共管理(New Public Management: NPM)とは、1980年代のイギリスでサッチャー内閣の下で実践された新しい行政管理の手法で、従来の行政管理が目的や過程を重視したのに対して、NPMでは結果(成果)を重視した。分社化や外注化、業績評価制度など民間企業の経営手法を行政管理に持ち込んだ。わが国では、2000年前後に、主に小泉内閣の下で、NPM的な手法(指定管理者制度、市場化テスト、独立行政法人制度、郵政および道路公団の民営化)が実践された。
- (9) 1968年には、総住宅数(住宅ストック)は2559万戸となり、総世帯数の2532万世帯を上回った(中川 2015 p.22)。
- (10) 蒲田ハウスは1951年に建てられた。建築基準法第43条では「幅員4m以上の道路に、2m以上接していないと建築物を建てることできない」という接道要件があるが、蒲田ハウスは、この要件を満たしていなかった。そこで、新しく建物を建てることはできないのでフルリノベーションした(高橋 2017 pp.63-64)。

参考文献

- 1) 饗庭伸『都市をたたく』花伝社，2015年
- 2) 猪谷千香『町の未来をこの手でつくる』幻冬社，2016年
- 3) 市来広一郎『熱海の奇跡』東洋経済新報社，2018年
- 4) 伊藤雅春ほか『都市計画とまちづくりがわかる本（第2版）』彰国社，2017年
- 5) 上野淳・松本真澄『多摩ニュータウン物語』鹿島出版会，2012年
- 6) 影山裕樹編著『あたらしい路上のつくり方』DU BOOKS，2018年
- 7) 金子淳『ニュータウンの社会史』青弓社，2017年
- 8) 嶋田洋平『ぼくらのリノベーションまちづくり』日経BP社，2015年
- 9) 清水義次『リノベーションまちづくり』学芸出版社，2014年
- 10) 吹田市立博物館・公益財団法人多摩市文化振興財団編『ニュータウン誕生』パルテノン多摩，2018年
- 11) 泉北ほっとかない郊外編集委員会『ほっとかない郊外』大阪公立大学共同出版会，2017年
- 12) 高橋大輔『空き家活用術』建築資料研究社，2017年
- 13) 中川寛子『解決！空き家問題』ちくま新書，2015年
- 14) 野澤千絵『老いる家 崩れる街』講談社現代新書，2016年
- 15) 平山洋介「超高齢社会の公共住宅団地をどう改善するか」『都市問題』2018年4月号
- 16) 松本暢子「賃貸住宅政策の課題と展望」『都市問題』2018年4月号
- 17) 蓑原敬ほか『白熱講義 これからの日本に都市計画は必要ですか』学芸出版会，2014年
- 18) 山口幹幸・川崎直宏編『人口減少時代の住宅政策』鹿島出版会，2015年
- 19) 山崎満広『ポートランド』学芸出版社，2016年
- 20) 山下祐介『「都市の正義」が地方を壊す』PHP新書，2018年
- 21) 山下祐介・金井利之『地方創生の正体』ちくま新書，2015年