

「マイクロ・アパートメント」 アメリカの大都市で超小型住宅がトレンドに？

ニューヨーク事務所

1. ニューヨーク市のデザインコンテスト

ニューヨークのブルームバーグ市長は 7 月、単身者または二人用の住宅として、275～300 平方フィート（26～28 平方メートル）の超小型アパートを導入するための実験プログラムを実施することを発表した。市長によればニューヨークには 180 万の単身または二人世帯がある一方で、ワンルームと 1 ベッドルームの住宅は 100 万軒しかなく、需要と供給のミスマッチが存在しているという。プレスリリースによれば、現行の市の基準は人口の増加や居住スタイルの変化に対応しておらず、マイクロ・アパートメントはワンルームや 1 ベッドルームの供給不足を解消することになるという。2009 年の統計によればニューヨークでは、単身世帯が 33%、子供を持たない夫婦二人の世帯が 17%を占めている。

デザインコンペの結果は 2012 年中に発表される。2013 年には、現在の市の最低基準 450 平方フィート（42 平方メートル）から大幅に縮小されたスペースに台所と浴室を備え付けた、米国の一般的住宅の駐車スペース並の広さの、「極小アパート」が誕生することになる。

マイクロ・アパートメントは適正な家賃の住宅供給にもつながると期待されている。ニューヨーク市の長期計画 PlaNYC では、2014 年までに 165,000 戸の適正価格住宅の供給を行うこととしており、マイクロ・アパートメントも同政策の一環として位置づけられている。家賃の高いマンハッタンでは、ワンルームアパートでも家賃平均は 2,000 ドル/月以上するが、マイクロ・アパートメントによりどれだけ家賃が抑えられるか注目される。

2. サンフランシスコ市では基準の見直しが延期に

ニューヨークと同じように人口増加に直面しているサンフランシスコ市においても、マイクロ・アパートメントの導入が検討されている。広さはニューヨークを更に下回る 220 平方フィート（20 平方メートル）であり、これは RV 車と同じサイズ（NBC ニュース）または刑務所の独房の倍くらいのサイズ（ロサンゼルス・タイムズ）だという。

サンフランシスコでは近年 Twitter 社など IT 産業の大手の進出が相次ぎ、高所得の単身者の流入が家賃相場を押し上げ、この 1 年間で平均家賃が 13%も上昇しているという。マイクロ・アパートメントは、1,200～1,500 ドル/月の家賃となると試算されており、推進派の大きな論拠となっている。

一方で、反対派はマイクロアパートメントにより人口増加に拍車がかかり、公共交通や

その他の市民サービスに過度の負担をもたらすと主張する。両者の溝は埋まらず、議会は 9 月に予定していた基準改正の採決の延期を決定した。

3. 全米の大都市で広がる住宅のダウンサイジングの動き

同様の取り組みは全米の大都市でも進められている。サンフランシスコから 60 マイルの距離にあるサンノゼにおいては、既に 220 平方フィートの住宅ユニットの建設が認められている。ボストンのウォーターフロント地区では、330 平方フィート（30 平方メートル）のミニ・アパートメントが若者の間に人気となっており、シアトル、シカゴでも実験プログラムが進められている。実際に住んでいる住民は、「一度経験すれば全ての物が手の届く範囲にある暮らしの快適さが分かる。もう無駄に広い家に住むつもりはない」とインタビューに答えている。こうした動きについて NBC ニュースは「マイクロ・アパートメントは大きなトレンドになっている」と報じている。

(園原次長 東京都派遣)

