

## アメリカの州及び地方住宅政策に関する研究(2)

海老塚良吉

### —新住宅法の評価と住宅戦略の策定経過—

#### 1. 研究の目的と方法

アメリカの住宅政策は、住宅金融、公営住宅、家賃補助などの主要な施策のほとんどが、伝統的には連邦政府の財政負担の下で担われてきた。しかし、1980年代に連邦政府（以下では「連邦」とする）は、住宅分野からの役割の縮小を進め、州及び地方政府の住宅分野における役割が次第に大きくなっている。1990年全国アフォードブル住宅法（Cranston-Gonzalez National Affordable Housing Act, 以下では「1990年住宅法」とする）は、このような政策の流れを受けて、住宅政策の枠組みを整理したものであり、州及び地方政府の住宅政策における役割を重視して、非営利組織及び民間営利企業をも含んだパートナーシップの下で、住宅問題に対処するという方向を示した。

前回の研究<sup>※5)</sup>では、1990年住宅法の概要と州及び地方政府に作成が義務づけられることになった総合的住宅アフォードビリティ戦略（Comprehensive Housing Affordability Strategy, 以下では「CHAS」とする）の内容について、連邦レベルでの政策の変化を中心に分析したが、今回の研究では、このCHASが各地でどのように実際に展開されているのかを、州及び地方政府の担当者からのヒアリング及びアンケート調査により分析した。

アメリカの住宅政策の地方への重点の移動は、日本においても、バブル経済期の地価の急騰、住宅価格・家賃の高騰を経験した大都市の地方自治体を中心として、次第に広がりつつある動きである。日米の社会構造の違いなどを考えると、アメリカの制度を日本で単純に模倣することは意味をなさないが、住宅政策の基本的な問題を考える上で、日米に共通する点も多くあると考えられる。アメリカの地方住宅政策の経験を学ぶことは、日本の今後の地方に重点をおいた住宅政策を組み立てる上での貴重な参考になるものと考えて研究を行った。

アメリカの地方住宅政策を日本において研究する上での障害の1つは、連邦制度の下で、各州が独自の施策をとっており、<sup>ぜんぼう</sup>全貌を把握するには、これまでは、地方ごとに異なる様式の資料を集める必要があったことにある。しかし、1990年住宅法で、連邦からの住宅関連事業（HOME, CDBG など<sup>注1)</sup>）への補助を受けたいとする州、地方政府はCHASの作成を義務づけられた。この

CHASにより、都市の状況、住宅問題、住宅ニーズ、公的住宅の現況、住宅事業、住宅予算などを統一的な様式で見ることができるようになった。この1種類の報告書を用いて、ある程度の水準までは容易に各地の状況を比較検討することができる。

住宅・都市開発省（HUD）に1992年度のCHASを提出する義務のある州、地方政府は、全米で約910であった。1992年度のCHASは、初年度であることや、1990年国勢調査（10年ごとに実施）の集計結果をまだ利用できなかったことなどがあって、必要とされる表が一部空白のまま提出されたものが多かった。次の1993年度のCHASは当該年度の1年分を記した簡略化された報告書であり、住宅ニーズの分析や5か年の住宅戦略を含む本格的な報告書の第2回の提出は1994年度である。これは1994会計年度が始まる1993年10月に合わせて計画がまとめられ、報告書の印刷物としては1993年末から1994年初めにかけて発行されている。今回の研究での分析の主たる対象は、この1994年度のCHASである。

なお、CHASの記載要領は、州及び地方政府のさまざまな意見を取り込んで、これまでも修正されてきたが、住宅・都市開発省は、第6章で詳述するように、CHASの作成に代わって、他の関連事業の計画書との重複による事務の煩雑を避けるために1995年度から統合化計画（Consolidated Plan）の作成を州及び地方政府に求めている。

本研究では、これまでに入手したCHASやこれに関連する文献から、設問事項を整理して、1994年4月にアトランタ、ミネアポリスなど、6都市で現地調査を行った。その結果を踏まえて、全米各地の住宅政策の動向を把握するため、アメリカの全州と州内で最大人口の都市、及び人口50万人以上の都市で、CHASの担当者名簿が入手できた96か所（宛先不明で4通が返送）を対象に、調査票を郵送し、45か所から<sup>あてき</sup>回答を受けることができた。回答を寄せてくれた大部分のところは、1994年度のCHASなどの参考資料を同封してくれた。1994年4月の事前現地調査の際に回収されたアンケート分4票と合わせて、調査票が回収された州及び都市は、次のとおりである。

## 調査票に回答のあった州及び都市

### ●州 (27通)

アラスカ、コロンビア、カリフォルニア、フロリダ、ハワイ、アイオワ、イリノイ、カンザス、ケンタッキー、メリーランド、ミネソタ、ミシシッピ、モンタナ、ノースダコタ、ニュージャージー、ネバダ、ノースカロライナ、ニューヨーク、オハイオ、オクラホマ、オレゴン、ペンシルベニア、プエルトリコ、ロードアイランド、テネシー、ワシントン、ウエストバージニア

### ●都市 (22通)

リトルロック (アーカンソー)、サンディエゴ (カリフォルニア)、ロサンゼルス (カリフォルニア)、サンホセ (カリフォルニア)、ボイシ (アイダホ)、シカゴ (イリノイ)、ボルティモア (メリーランド)、カンザスシティ (ミズーリ)、ジャクソン (ミシシッピ)、アトランタ (ジョージア)、ミネアポリス (ミネソタ)、シャーロット (ノースカロライナ)、オマハ (ネブラスカ)、ニューヨーク (ニューヨーク)、ポートランド (オレゴン)、フィラデルフィア (ペンシルベニア)、コロンビア (サウスカロライナ)、ダラス (テキサス)、エルパソ (テキサス)、ソルトレークシティ (ユタ)、バージニアビーチ (バージニア)、ミルウォーキー (ウィスコンシン)

## 2. 1990年以降のアメリカ住宅政策の動向

1990年住宅法は、共和党のフォード政権時代に作られた法律であるが、議員立法による党派を超えた内容を含んでいるため、1992年にクリントン政権 (民主党) が誕生した以降も、住宅政策に大きな変化はみられない。

住宅・都市開発省の長官は、フォード政権下のジャック・ケンプ氏からクリントン政権下ではヘンリー・シスネロス氏に交代した。都市問題を重視しているといわれる民主党ではあるが、一般会計の15%余りの膨大な財政赤字が継続している下では、住宅政策に大幅な連邦予算をつぎ込むことはできない。政権が交代しても財政赤字の削減が政権の最重要課題であることに変わりはなく、クリントン大統領は、ゴア副大統領に行政機関別に財政支出の削減策をまとめるように指示をし、報告書にまとめさせた。住宅・都市開発省についても10項目の勧告がなされ、これまで全国に10か所あった住宅・都市開発省の地域事務所が閉鎖されて1500人の職員が削減され、81の現地事務所が52の州事務所と29の地区事務所に再編されて、直接に中央政府との連絡を行うことになった。

1990年住宅法の中で、住宅・都市開発省が提案して法律の中に盛り込むことになった HOPE 事業については、公営住宅の居住者への払い下げなどをめぐって、当初から、推進側の住宅・都市開発省政策担当者と批判側の地方公共団体職員や研究者などとの間で論争があったが、

クリントン政権下になり、新規事業は1戸建て住宅を除いて抑制された。

1990年法の中にも含まれるもう1つの新規事業である HOME 事業については、新規事業であり、地方公共団体の側に戸惑いがあり、地方公共団体の側の負担金 (matching fund) も原因となって十分な事業実績があげられなかったが、次第に強化していく方向が示されている。

シスネロス長官は、また、雇用の創出などの効果を期待して、コミュニティ開発一括補助金 (以下では CDBG とする) などの大幅増額を議会に要求したが、補助金の利用の不適切さ (ゴルフ場開発などに資金を利用した地方公共団体が一部にあることが批判されるなど) を理由に予算案の変更が認められなかった。しかし、厳しい財政状況の中で、住宅関連事業について内政の重要課題として、長期的には次第に増加させていきたいとする姿勢がクリントン政権にはみられている。

## 3. アンケート調査結果の概要

回答の得られた27州及び22都市のアンケート調査結果の概要は次のとおりである。(括弧内の数字は、当該項目への回答数を示す)

### (1) 住宅政策の担当部門

州及び地方政府が、最も大きな問題と考えているのは、アフォーダブル住宅の不足(34)であり、次いで、低所得者への直接住宅支援(11)、ホームレスや特定ニーズへの対応(8)となっている。

CHAS の担当部門は、ハウジング部門(34)が大部分を占めているが、その他に、コミュニティ関連(6)、都市計画(2)、商業及び住宅など(3)となっている。住宅部門の職員数は、小規模なところがほとんどである。人数が1～9人(22)、10～19人(9)、20～49人(3)、50人以上(9)となっている。したがって、CHAS 作成に携わった職員数も少数であり、1～4人(35)、5～9人(9)、10～19人(2)、20人以上(2)となっている。

### (2) コンサルタント

CHAS の策定作業に、外部のコンサルタントを雇用しないで自前で行ったところが大部分であり(35)、雇用したところは少なく(14)、この14のうちの8は州政府であった。雇用したコンサルタントの作業内容は、基礎調査(9)、計画の草稿(9)、市民参加の補助(5)などとなっている。コンサルタントへの委託費用は、高額な順位でみると、イリノイ州10万ドル、カンザス州9万ドル、ネバダ州6万ドル、マサチューセッツ州5万ドル、ワシントン州5万ドル、ニューヨーク州2万ドル、シカゴ市1万5000ドルなどとなっている。

### (3) 非営利組織

地域内の住宅供給や住宅改善に携わっている非営利組織数については、100～199組織(9)、200～499組織(8)と

数多く活動している地域が多く、非営利組織の数は急増(3)、増加(34)、安定(12)、減少(1)と全体として増加傾向にあることがわかる。

#### (4) 市民参加

CHASの策定の過程で1990年住宅法は市民参加を徹底して行うように求めている。

計画策定のそれぞれの段階での参加は、基礎調査(25)、計画書の草稿を書く段階(36)、草稿へのコメント(45)、最終報告書へのコメント(24)、その他(3)となっている。

市民参加のタイプとしては、特別委員会など(29)、コミュニティの状況把握(17)、公聴会(47)、集会・打合せ(34)、新聞などへの広報(19)、ファクシミリ・パソコン通信など(6)となっている。

市民参加の熱心さについては、地方で通常に行っている都市計画や土地利用計画などと比較して、より熱心としているのは少なく(7)、都市計画と同じ程度(8)、都市計画よりも不熱心(21)となっている。しかし、住宅問題などに取り組んでいる非営利組織のCHASへの参加は、通常の都市計画などの場合よりも、熱心(14)、都市計画と同じ程度(15)、都市計画よりも不熱心(11)となっており、非営利組織がCHASに比較的熱心に取り組んだ様子がわかる。そして、非営利組織の計画への参加を州と都市に分けて集計すると、州では熱心(5)、同じ程度(7)、不熱心(6)となっているのに対して、都市では、都市計画よりも熱心(9)、同じ程度(8)、不熱心(5)とより積極的であったことがわかる。

このような市民参加に対して、問題点として、住宅問題を抱えている人ほど参加できない(28)と答えているところが多かったことは印象深く、時間の浪費(21)、費用の浪費(9)、計画作成に有効ではない(13)と、連邦の規定があるから住民参加を実施しているものの、多くの批判があることがわかった。

しかし、それにもかかわらず、市民参加の有効な点として、とりわけ、非営利組織と政府機関との協調関係の確立に役立ったを取り上げたところが多く(31)、住宅政策の優先順位を考える上で役立った(20)、コミュニティの実態の把握に役立った(13)などと一定の評価をしている。

#### (5) 連邦の住宅政策の評価

アンケートでは、連邦の主要な住宅政策への評価を聞いている。最も評価の高い事業は、CDBGで、費用効果が良い(24)、普通(17)、費用効果が悪い(0)となっており、次いで、HOME事業の費用効果が良い(18)、普通(23)、費用効果が悪い(2)であり、家賃補助事業については、費用効果が良い(12)、普通(22)、費用効果が悪い(1)とそれほど高い評価はされていない。

## 4. 地方住宅政策の実例

州及び地方政府の住宅政策が、州、郡(カウんティ)、市の3つのレベルでどのように展開しているのかを、シアトル市、ワシントン州内にあるキング郡ほかを実例に取り上げてみよう。

### 4.1 シアトル市

シアトル市の人口は、1980年の49万4000人から1990年の51万6000人に増加し、1993年には52万2000人になると予想されている。世帯数はこの10年間に22万世帯から24万世帯に増加している。平均世帯人員は2.09人と小さく、1人世帯が36%を占めている。人口の25%は少数民族でこの中でアジア系が最大となっている。

住宅の所有関係を見ると、持家率は49%と低く、借家が51%となっている。住宅・都市開発省によれば、住宅支援を必要とする低所得の借家世帯が3万2000世帯、同じく持家世帯が1万2000世帯いる。公的扶助の受給世帯が1万2000世帯、ホームレス人口は1万3000~1万4000人と推定されている。

1980年代の後半に建築ブームがあり、住宅数は10年間に1万9000戸増えて1990年には24万9000戸になった。増加した住宅の85%は集合住宅であった。

平均家賃は地域により410~595ドルで所得中位値の50%の世帯は何とか所得の30%以内の借家を見つけることができるが、それ以下の所得層ではアフォーダブルな住宅を見つけることが困難である。初めての持家取得層は市内では持家を見つけることが困難で借家に居住している。

補助を受けている借家は約2万6000戸あり、このうち、シアトル住宅公社の管理している公営住宅など、プロジェクト・ベースのものが約2万2000戸、家賃補助などの借家人支援が3680戸となっている。補助を受けている持家は2万5500世帯である。

市の住宅戦略として重視すべき分野は、次のように列記されている。

- ① 住宅の保存：市の成長管理及び居住者の多様性確保の目標に合わせて、市内の既存住宅のさまざまなアフォーダブル住宅を確保する。
- ② 住宅開発：金融や技術支援、資源の<sup>てこ</sup>入れにより低・中所得者向け住宅供給の方法を見つける。
- ③ ホームレスの防止と世話
- ④ 所得支援：所得の35%以上を住居費(家賃と光熱費)に支払っている低・中所得世帯を減少させる。
- ⑤ 住宅支援サービス：自立した生活が確保できるように支援サービスを行う。

シアトル市内のアフォーダブル住宅と福祉(ヒューマン・サービス)事業に合計で1億5800万ドルが1994年には投資される予定であり、この投資額のうち、連邦が59

%, ワシントン州が15%, 市が22%, 民間部門が4%を占めている。

シアトル市の事業は、住宅福祉部により実施されている。住宅福祉部は、1992年1月に、低所得者向け住宅の供給と、ホームレスの防止・住宅支援サービスを緊密に連携するために再編されて作られた組織で、高齢者課、世帯及び若年者サービス課、住宅・コミュニティサービス課（HCSD）の3課から構成されている。

住宅・コミュニティサービス課は、部で最大の予算を執行しており、このうち、住宅開発に3200万ドル、関連の支援サービスに520万ドルを支出している。

市内の住宅事業を執行する組織としては、このほかに、シアトル住宅公社がある。市は、シアトル住宅公社や非営利組織、民間住宅所有者と共に事業を行う必要があるとしている。シアトル住宅公社は合計1万2085戸の補助を受けている住宅を管理している。このうち、7236戸は公営住宅であり、3552戸は家賃補助、1297戸は高齢者住宅事業である。

シアトル住宅公社は、州の法制度により制定された補助住宅の公的開発者であるが、市当局により直接に管理されているものではない。しかし、市の住宅福祉部とシアトル住宅公社は定期的に打合せを持ち、調整を行っている<sup>\*1)</sup>。

#### 4.2 キング郡

キング郡は、シアトル市を中心とした32の地方政府の集まりである。シアトル市は独自のCHASを策定しているため、これを除く31の地方公共団体によりキング・カウンティ・コンソーシアム（連合体）を形成して、CHASの作成母体となっている。

キング郡は人口が約150万人で、うち1/3がシアトル市、1/3がその郊外の連携している公共団体、1/3が連携していない周辺公共団体に居住している。全米には約3000の郡があるが、キング郡は13番目に大きな人口を抱えている。

この地域は1980年代に急激な経済成長があったが、1990年代に入って新規雇用が急減している。そして工業や建設などの賃金の高い雇用が減少し、増加しているのは賃金の低いサービス産業である。

1980年代の10年間に世帯収入は93%増加したが、1戸建ての住宅価格は115%増加し、2寝室の賃貸住宅の家賃は95%増加して、住居費の負担は厳しさを加えている。

キング・カウンティ・コンソーシアム（シアトル市を含まない）の人口は、99万人（1990年）で、世帯数は38万世帯である。1世帯当たり人員は2.4人と、1970年の2.95人から急速に小さくなっている。

この地域内の住宅数は39万9000戸（1990年）となっている。連邦などの補助金を受けている住宅としては、キ

ング郡住宅公社が3245戸の公営住宅を管理しており、同じく3209戸の家賃補助を行っている。このほかにCDBGやHOME事業により建設された民間が所有する支援住宅が2000戸以上存在する。

キング郡の世帯収入の中位値は3万9600ドル（1992年）であり、新築及び既存の住宅価格が平均17万6000ドル（1992年）と1980年の8万1600ドルから急騰して、1次住宅取得層にとっては持家の入手は困難となり、また、2寝室で1浴室タイプの家賃も312ドル（1980年）から622ドル（1993年春）へと急騰している。

このような状況下で、郡としてできる住宅政策は限られたものである。住宅戦略として、次の5つが掲げられているが、例えば、1994年度に現実に実施されようとしている年間計画は、HOME事業の178万ドル、CDBGの225万ドル、シェルター・プラス・ケア（サービス付き高齢者住宅事業）の50万ドルなどとなっている。

- ① 低所得者（所得中位値の80%以下）世帯が収入の30%以内の住居費で入居できる住宅の供給を増加する。
- ② 低所得の持家層が住宅を持ち続け、1次住宅取得層が持家を取得できるように支援する。
- ③ 世帯や個人がホームレスになるのを防止する。
- ④ ホームレスの世帯や個人に必要なサービスや施設を提供する。
- ⑤ 州及び地方レベルでの安定的な住宅開発資金を確保する<sup>\*2)</sup>。

#### 4.3 パジレット・サウンド地域（Puget Sound Region）

ワシントン州は、住宅計画の地域を7つに区分している。その1つであるパジレット・サウンド地域は、キング郡を中心とした4つの郡の集まりである。この地域は、シアトルとタコマの2つの都市を含み、ワシントン州の人口と雇用の半分以上を抱えている。1980年代は州の平均人口増加率を上回る人口増がみられたが、1990年代に入り人口増加は安定化している。

1戸建ての住宅価格が1980年代に2倍になり、とりわけ、1988年から89年の2年間に45%もの急増があったが、1990年代に入り一段落している。住宅価格の急騰は、適切な住宅地の供給が限られていることが主因となった。所得と住居費との格差は、この地域ではあまり大きくない。これは低所得者向けの取組みが各地方政府により行われているためで、とりわけ、シアトル市での取組みによる効果が大きい。地域内には10の住宅公社（PHA）があり、3万175戸の援助住宅を供給している。この戸数は州全体の援助住宅の70%に相当する<sup>\*3)</sup>。

#### 4.4 ワシントン州

ワシントン州内のボーイング社は、1993年、94年に州内に勤務している1万9000人の職員の解雇を発表するな

ど、工業や木材産業の分野で雇用が長期低落傾向にある。小売りサービス部門では雇用が増加しているが、この部門の賃金は低い。1991年から96年に、サービス部門で10万人（現在の雇用者の19%増）、政府部門で22万人（同10%増）が予測されている。金利は過去20年間で最低となっており、持家の建設のチャンスとなっている。

州の人口は、1990年には487万人と80年よりも18%増加した。2000年までの10年間で15%の人口増加が予測されていたが、これまで2年間の人口増加はこの予測よりも大きい人口の伸びをみせている。州内の人口の52%はシアトル・タコマ大都市圏に集中している。高齢者率は12%、18歳以下の人口の比率は25%となっている。

世帯数は、187万世帯（1990年）で、1世帯当たり人員は2.53人である（1980年は2.68人）。1人世帯割合が25%、母子世帯が9%となっている。人種としては、白人が89%（1990年）を占めているが、この比率は次第に低下している。ヒスパニックは10年間に倍増した。地域によっては少数民族が集住しているところもある。所得の中位値は4万500ドル（1993年、住宅・都市開発省調べ）であり、この1/2の所得の低所得階層は、全世帯の21%となっている。州の東部地域では所得が低い。

1980年代の人口増加に伴って1戸建て住宅の価格は急騰し10年間で2倍余りになったが、90年代の初めには安定化している。住宅数は、1980年の165万戸から90年には203万戸へと増加している。工業化(manufactured)住宅がストックの10.6%を占めるようになり、1980年の6.6%から急増している。これは低中所得者向けの1戸建て住宅として利用されている。老朽化などの住宅状況についてのデータは少なく、各地でそれぞれ調べられている。空き家率は、シアトル市では1992年の5.9%から93年には4.9%に低下し、農村部では1%未満のところがある。現在の空き家率は、大部分の地域で低すぎる。持家率は、1980年の65.6%から90年には62.6%に低下している。持家率の低下は、世帯主年齢が25~44歳の階層で大幅なものとなっている。貯蓄貸付け組合の金融危機の後遺症で、新規貸付けの運用が厳密になっており、とりわけ、集合住宅で住宅ローンの資金を受けにくくなっている。補助を必要とする所得の中位値の50%以下の低所得借家層は、19万世帯（1990年）ある。ワシントン州立大学不動産センターでは、住宅市場についてのデータベースを開発中である。これは、新しい州の住宅政策法の中で規定されているものである。

1989年の調査では、州や連邦などの補助を受けた住宅は、6万8000戸あり、これは全住宅ストックの3.6%となっている。しかし、補助住宅を必要としている世帯が、さらに19万2000世帯いる。州内には36の住宅公社があり、4万3000戸（1992年調査）の補助住宅を良好に管理している。このうち、公営住宅が1万8000戸で、一般世帯

向けに70%、高齢者・障害者向けに30%となっており、家賃補助が2万3000戸となっている。民間が所有・管理する補助住宅が2万7000戸あり、これらの大部分は非営利組織により管理されている。非営利組織は州の住宅戦略の鍵となっている。ワシントン州住宅融資委員会は、低所得者向け住宅税額控除(Low-Income Housing Tax Credit)事業の配分や、高齢者住宅事業などへの融資を行っており、1989年から91年の間に5800戸を供給している。

ホームレスに対しては、1993年6月までの1年間に緊急シェルター支援事業で5万7000人にサービスを提供した。これは1992年よりも1200人増加した。定住までの過渡的住宅として36事業で375戸を供給した。州内には538のフード・バンク、118のスープ・キッチン、11のデイ・シェルターがある。

現在、公的住宅公社の管理する援助住宅は4万3175戸あるが、ウェイティング・リストに掲載されている世帯は、1989年の2万7653世帯から1992年には5万711世帯に倍増している。この間の援助住宅の増加数は、4599戸である。5万711世帯のうち、1万6747戸は公営住宅を希望しており、3万3964世帯は家賃補助を希望している。また、5万711世帯のうち、3万5046世帯は一般世帯で、1万5665世帯は高齢者・障害者世帯となっている。1989年から92年にかけて、希望者が多すぎるために新規の受付を中止している住宅公社の数の変動を調べると、公営住宅事業を実施している公社では、26社中2社だったものが、28社中3社に増加した。また、家賃補助事業を実施している公社では、27社中9社だったものが、28社中14社に増加している。

5か年戦略の優先度の高い分野としては、次の6つが掲げられている。しかし、これは優先順位の高い順に掲げたものではないとの注釈がつけられている。

- ① 低所得者(所得中位値の80%以下)、とりわけ極低所得者(所得中位値の50%以下)向けの借家の供給の確保と家賃の低廉化を進める。
- ② 持家を失いそうな危機にある低所得者を支援し、1次住宅取得者層が持家を取得できるように支援する。
- ③ ホームレスの人々に住宅やサービスを提供し、ホームレスの増加を防止する。
- ④ 特別なニーズのある人々に住宅と関連サービスを提供する。
- ⑤ 地方組織が住宅開発活動を見つけ出して実施する上での能力と技能を向上させる。
- ⑥ 州内のアフォーダブル住宅に容易に入居ができるような住宅規制・政策立案のリーダーシップをとり続ける。

このうち、①から③までは、キング郡の戦略と類似している。地方政府と連携をとりながら戦略を調整したためであろう。⑤と⑥は州としての役割を自覚してのもの

である。

ワシントン州では、1993年にワシントン住宅政策法を制定している。これは州内の住宅政策の目標などを規定したものであり、上記の5か年戦略はこれとの統合が図られている。

州の住宅政策の中心となる担当部門は、コミュニティ開発部（DCD）である。この中にある住宅課は低所得者向けの住宅開発に資金を融資する住宅信託基金を所管している。住宅信託基金は1989年から93年までに約8000戸に対して8700万ドルを支給し、この資金が梃子となって、4億3500万ドルが公共団体や企業などから低所得者向けの住宅投資に向けられた。1994年に用意された基金1500万ドルの内訳は、住宅支援事業からの800万ドル、アフォーダブル住宅事業の200万ドル、HOME事業からの500万ドルから構成されている。

州には住宅事業のための関連機関として、ワシントン州住宅融資委員会（1983年設立）があり、免税の州債を利用した低利融資や低所得者住宅税額控除の事業の管理を行っている。州内の住宅公社は、低所得者向けの公営住宅、家賃補助事業を実施している。

1994年度の年間投資計画としては、住宅信託基金やCDBG、HOME事業の資金による750戸の低所得者向け住宅の供給や、低所得者が家を失う危機を切り抜けるための事業や修復資金を地方に支給して4600戸に補助することなどとなっている。

ワシントン州が1993年度に連邦から受けた住宅関連の補助金は、HOME事業の568万ドル、CDBGの200万ドル

（住宅関連以外を含む総額は1216万ドル）、緊急シェルター補助金（ESG）の24万ドルなどの総額1969万ドルであり、州独自の財源は3200万ドルとなっている<sup>※3)</sup>。

ワシントン州、シアトル市を除くキング郡、及びシアトル市の住宅関連の主要指標を比較すると、表4.1のようになる。キング郡の中心都市であるシアトル市は、郡全体の人口の1/3を占め、残り地域で2/3の人口を抱えている。世帯人員はシアトル市のほうが小さいために支援を必要としている世帯は、市と郡で同じ程度となる。補助を受けている借家世帯数では、市のほうが郡の2倍となり、多くの補助借家がシアトル市に集中していることがわかる。補助を受けている持家も市内のほうが圧倒的に多い。家賃、住宅価格は、市内よりもむしろ郊外の郡のほうがやや高くなっている。

## 5. 住宅政策と都市計画との関連

CHASの中で、土地利用・ゾーニングや成長管理などの都市計画に関する事項、建築条例、税制などの住宅価格に影響を及ぼすであろう地方政府の政策についても、記述が求められている。アフォーダブル住宅供給の点でこれら関連政策をどう考えるかが、計画策定上求められているのである。

わが国と同様に、アメリカにおいてもアフォーダブル住宅供給と各種規制とは相対立する関係にあるとの認識があり、障壁除去のための改善が必要との住宅・都市開発省の判断からCHAS策定の記載事項に含まれているのである。

### 5.1 アフォーダブル住宅供給にかかわる規制障壁除去に関する論争例

都市計画側からのアプローチ（都市計画規制）とアフォーダブル住宅の確保・供給・促進のアプローチは、アメリカにおいて、どのように考えられているのか？この問題は都市計画規制、とりわけ成長管理のアプローチが採用され始めた時期（1960年代後半）から継続して論議されている事項である。

多くのアメリカのエコノミスト系住宅問題研究者からは、都市計画規制、とりわけ成長管理政策が住宅価格を押し上げているとの主張がある。その結果として住宅市場からある特定の層を閉め出すかもしれないとの見解も付け加えられている。代表的な論文として、ダビッドJ. ブラウンほかのもの（1989）<sup>註2)</sup>が挙げられる。

一方で、それに反論する形で、成長管理をしていないところにおいても、急成長している都市では実質住宅価格が上昇していることを実証的に指摘する研究者もいる。代表的な論文としては、ジョンD. ランディス（1992）<sup>註3)</sup>が挙げられる。

ここでは、この問題に対して住宅・都市開発省が最終

表4.1 ワシントン州、キング郡、シアトル市の主要指標の比較

項目 (単位)	ワシントン州	キング郡 (シアトル市を除く)	シアトル市
総人口 (人)	4,870,000	988,060	516,290
平均世帯人員	2.53	2.4	2.01
居住している住宅戸数(戸)	1,872,431	379,081	236,908
持家 (持家率)	1,171,714 (62.6%)	223,658 (59.0%)	117,126 (49.3%)
借家	700,717	155,423	119,782
支援の必要な低所得者住宅数	398,438	49,000	44,577
借家	245,125	39,730	32,125
持家	153,313	9,270	12,452
補助を受けている借家数		12,249	25,619
プロジェクトベース		9,646	22,138
借家人ベース		2,603	3,481
補助を受けている持家数		7,863	24,928
平均家賃(非加重平均)(\$) (空き家率)		584 (8.80%)	557 (4.80%)
平均住宅販売価格		172,572	165,792

出典：ワシントン州についてはワシントン州のCHASより数値を拾い出した。キング郡とシアトル市については、参考文献1のp.80より転記したもので、数値は一部本文中の数値と若干異なっている。

的な方向性を示したといわれる「NIMBY (Not in My Back Yard) レポート」と、それに対抗する形でアメリカ都市計画協会 (APA) の調査部から出された「アフォーダブル住宅レポート」を概観し、さらに、本調査で行ったアンケート調査結果と CHAS レポートより、アメリカにおけるアフォーダブル住宅政策と都市計画との関係を見る。

#### ① アフォーダブル住宅供給と都市計画規制などに対する住宅・都市開発省の基本認識

住宅・都市開発省はアフォーダブル住宅供給政策の展開上、一貫して都市計画などの規制緩和を主張しており、過去24年間、関連する連邦の委員会は10回以上設置され、少なくとも24のレポートが出された経緯がある。

今回のアフォーダブル住宅の規制障壁に関する委員会の出したレポートは、この間の住宅・都市開発省の検討の中で最高峰のものであり、発表直後から NIMBY レポートとして大きな反響を起こしている。この委員会の目的は、「連邦、州及び地方政府の建設・修復に関する規制を総合的に評価し、アフォーダブル住宅に対する障壁の除去を勧告することにある。」「連邦の住宅と環境に対する規制、州と地方政府の成長管理・ゾーニング・許可手続き・建築規準の規制を検討する」と特定され、住宅供給と都市計画規制などとの関係が集中的に議論されている。

#### ② NIMBY レポートの内容

NIMBY レポートによれば、行政の政策目標は、低・中所得者への住宅ニーズに適合した住宅の確保を支援することにあるはずであるが、時として行政の計画行為・規制行為が住宅の確保機会の拡大を否定するような要因にもなっていることを挙げている。排他的、差別的、不必要な規制は、住宅市場におけるアフォーダブル住宅の市場形成を制限しており、また、行政の住宅支援や補助事業の有用性を阻害しているとの見解である。

その手法の代表として、郊外住宅地での排他的ゾーニングは、最も典型的な事例である。健康や安全の保護のために土地利用を区分する理論のゾーニングが、経済社会的な弱者を排斥する道具として使われてしまっていることを指摘している。また、建設にかかわる関連施設整備への要求やプロセス自体の長期化が、住宅コストを不必要に上昇させていることを指摘している。開発圧力の集中した地域では、開発負担金などによって住宅価格に25~35%の価格の上乗せがあるとレポートの中で報告されている。

さらに、家賃統制のような規制も、貧困世帯のことを十分に考慮しているものとはなっていないとしている。家賃統制の場合、長い時間の中で、その効用は中所得以上の世帯に表れており、本来適正な支援を必要とする低所得者には有効ではないとの指摘である。

また、NIMBY レポートは、委員会としての31の改善提案を明らかにしている。この改善提案の基調となっているものは、連邦の役割として計画補助や立法措置により規制障壁の除去を促進することにあること、州の役割として障壁除去戦略の策定や実行計画について州が中心となってこの戦略を進めるべきこと、さらに、そのために各種インセンティブを連邦や州が共に考える必要があることといった考えである。改善提案の中では住宅・都市開発省がリーダーシップをとりながら、新しい州のモデル授権法、モデル開発負担金基準、モデル土地開発・宅地分割法令などを作成することも提案されている。住宅政策の展開はもとより、都市計画の展開にも今後大きな影響を与えていくと思われ、都市計画との関連性はこれまで以上に強くなることが予想される<sup>※9)</sup>。

#### ③ アメリカ都市計画協会からの反論

NIMBY レポートが発表されて1年半後、それに対抗する形でアメリカ都市計画協会から「アフォーダブル住宅レポート」が発表された。NIMBY レポートが、都市計画規制が及ぼすアフォーダブル性への否定的側面のみを扱い、肯定的側面を無視していることに対する反論であり、最近の都市計画側からのアフォーダブル住宅供給への貢献を明らかにしようとしたものである。

このレポートの中心テーマの土地利用規制とアフォーダブル住宅供給の関係性については、その典型的な事例として成長管理政策を挙げ検討を加えている。

NIMBY レポートは、都市の成長をコントロールしようとする地方政府の成長管理政策に対して批判的であり、成長管理政策に基づく土地利用規制が、都市のスプロール化を助長し、就業の場と住宅立地とのアンバランスを拡大させ、さらに、経済成長を停滞させているとしている。成長管理政策では、住宅開発量を直接抑制するという手法がとられる場合が多いため、需要と供給のアンバランスが生じアフォーダブル住宅供給が阻害されるという見解である。

これに対し「アフォーダブル住宅レポート」では、成長管理とアフォーダブル住宅供給の関係を扱った文献のほとんどが成長管理の負の面にしか焦点を合わせず、正面が記述されていないことを具体例を挙げながら指摘している。例えば、法律家のフロイリッヒらの行った調査<sup>※4)</sup>では、住宅建設戸数の配分など成長管理政策を採用している260のコミュニティにおいて、31%のコミュニティが多様な建設コントロールによってアフォーダブル住宅供給を都市計画と関連させながら展開していることが判明している。最近の成長管理に関する各種調査レポートによると、厳密な開発規制を行っているところでは、同様に低・中所得者向けの住宅建設にも熱心であることが紹介されている。

NIMBY レポートへの反論という形で書かれたこの

レポートは、アフォーダブル住宅供給を念頭においた土地利用規制をもっと評価し、それを強化する方向で考えるべきであると訴えている<sup>※10)</sup>。

## 5.2 CHAS での取扱い

住宅・都市開発省が出した CHAS の記載要領では、各計画策定主体に成長管理などの関連政策に対する検討・コメントを求めている。アンケートの結果からは、アフォーダブル住宅に関連する独自の政策を採用しているのは概ね半数見られた。

### ① 都市計画、主に土地利用・ゾーニングに関連して

地方政府の CHAS レポートによれば、確かに土地利用規制などは住宅価格に影響を与えるという見解が記述されている。しかし、そうした規制は、公共の福祉や公共のメンテナンスコストをカバーするものであり、結果的に民間での開発コストや望ましい住宅ストックの維持に貢献しているとの認識が示されている。また、開発規制をしていないところよりは、大きな視点でみれば長期にわたり住宅コストを抑えているという認識がうかがわれる。土地利用規制による否定的側面より、土地利用規制を通じて積極的にアフォーダブル住宅を創出していこうとする動きが多くの CHAS レポートより読みとれた。多く目についた施策は、

- a. アフォーダブル住宅供給を目的とした密度緩和
- b. アフォーダブル住宅の立地分散を意図したもの
- c. 排他的ゾーニングへの対抗として包括的（インクルージョナリー）ゾーニング

の以上 3 つの方法である。

サンホセ市の CHAS によれば、土地利用規制は、住宅問題の創造的解決に向け柔軟な政策対応が可能であると記述されている。アフォーダブル住宅供給強化のために、高密度住宅地、計画単位開発、裁量による密度ボーナスなど都市計画的対応が行われている。また、高齢者や単身低所得者のための住宅として機能している SROs（Single Room Occupancies）については、SROs 条例によって、SROs 開発用のフレキシブル・ゾーニングを採用し、その建設促進を図っている。都市計画上のゾーニング手法と、目的とする住宅建設の誘導を一体化しているのである。なお、カリフォルニア州では、再開発法により住宅を含む該当プロジェクトでは、その 15% をアフォーダブル住宅として確保することが要求されているということである。

ニューヨーク市は、住宅価格が高く、かつ高密度住宅地ゾーニングで有名である。しかし、ニューヨーク市の CHAS レポートによれば、健康で魅力的な環境形成に向け、1961年にゾーニング改訂が行われ「インセンティブ・ゾーニング」、「コンテクチュアル・ゾーニング」、「特別地区」、「空中権」、「制限的私的協定」などのテクニック

が開発されてきている。この中で、特定地域での低所得者向け住宅の建設に対応した容積ボーナスとしての「包括的住宅プログラム」が、住宅政策との関係がとりわけ深いものとして記述されている。また、住宅の質を維持しながら小さな敷地でも集合住宅建設が可能とし、新規住宅供給強化・アフォーダビリティの強化に資する「クオリティ・ハウジング・プログラム」も近年開発されている。これは、集合住宅建設において低層・高建蔽率の形態を求めるところに特徴がある。また、ニューヨーク市では、ゾーニングと住宅創出及びアフォーダブル性の相互関係を 4 年ごとに調査することになっており、住宅政策と都市計画との一体化はますます重要となっていることがうかがわれた。

厳しい都市計画規制があるからこそ、こうした優遇措置によってアフォーダブル住宅供給が機能するという点、あるいはそうしたボーナス措置を適用する地域をゾーニングと連携させることにより土地利用上の整合も図っていく機構を見落としてはならないだろう。また、それを受け入れるだけの確固たる「都市計画への信頼」が存在していることも重要な点である。

しかしながら、アフォーダブル住宅創出に直接関係しない都市計画的規制は、短期的視野ではやはり障壁となっていることも事実である。

バージニアビーチ市の CHAS によれば、市によって景観規定とチェサピーク湾保全規定が定められているが、これにより住宅価格の上昇の影響が出ることが考えられると記述されている。さらに、サンディエゴ市の CHAS によれば、サンディエゴのゾーニング条例は、より開発コストと開発にかかわる手続きの時間を拡大する傾向にあること、条例は 200 以上のゾーニング地区・20 の計画地区・10 のオーバーレイ地区など複雑化しており、住宅のアフォーダブル性にとってはあまり良い方向ではないことが率直に認められている。

地方政府の CHAS レポートを読むかぎりにおいては、ゾーニング変更や新規開発においてアフォーダブル住宅の供給確保を条件とした密度緩和などの都市計画的対応・手法が住宅実務担当者からも高い評価の与えられていることが判明した。

### ② その他の関連政策

アフォーダブル住宅供給と税制措置との関係では、ニューヨーク市の税制優遇プログラムの採用が目される。新規民間集合住宅建設に対し、1 年目の保有税に関しては 100% の税制控除が与えられる。立地の違い、行政からの支援の有無しによって 10 年、15 年、25 年で標準課税に移行していくものである。この税制優遇措置期間中は、家賃上昇は家賃安定化委員会のガイドラインに基づかなければならないとされている。

こうした税制措置とアフォーダブル住宅供給を結びつ

けるためには所得移転の議論が整理される必要がある。

## 6. 計画統合化への動き

### 6.1 背景と目的

CHASの計画策定において、アンケート調査で明らかにされたように書類作成の負担が問題となっている。これは、CHASの記載要領に基づいて計画立案をする場合のデータ収集・分析の負担と共に、住宅・都市開発省のほかの補助金申請に必要な計画策定などとの重複についての問題性から出ている。

現在のコミュニティ計画と開発のプログラム関連の計画申請の必要事業は、CDBG, HOME, 緊急シェルター補助金 (ESG), エイズ感染者のための住宅確保 (HOPWA) である。これらについて、それぞれに期間のフレームが異なり、協同作業が困難で、かつ州と地方政府の財政サイクルの一致が不可能の状態にある。こうした別々な形態となっているため、市民がこうしたプログラムを理解するのを妨げており、また、州と地方政府は、書類作成に追われ、住宅とコミュニティ開発の戦略づくりにかかる時間が十分とりにきれいなのが実状である。

1994年3月30日の住宅・コミュニティ開発の全米会議で、アンドリュー・クモ氏から「私たちは、最高の開発というものは、近隣による近隣開発、ブロックによるブロック開発、ボトムアップによる総合的問題解決が本質と考えている。そのため、狭義のプログラムに焦点を合わせるのではなく、人々のニーズに密着した戦略の下、長期に関与することによって、実質的成長、公平性の実現、ホームレス発生防止への闘いができる」と認識している。包括計画の提案は、計画認可や各種の書類作成を合理化し、コミュニティにとって真のニーズに最適の戦略をデザインしてもらうことにある。」と意見の表明があった。個々のプログラム規定を統合して、計画の総合性と策定プロセスや実施の円滑化・効率化が訴えられたのである。新たな統合計画（コンソリデート・プランニング）のプロセスは、現在のコミュニティ開発の計画と申請の要求に取って代わられるものである。結果としてはCDBG, HOME, ESG, HOPWA, CHASで要求される文書を1つの計画文書として統合するものである。

### 6.2 統合計画のガイドライン

統合計画の内容を知る上では、住宅・都市開発省のコミュニティ計画・開発部から出された「統合計画の準備とHUDプログラムのための提出物に関するガイドライン」（案、1994年3月22日）が現時点で入手した一番確かな情報である。

ガイドラインの中身として、「1. プロセスの調整・協

同化と運営」では、申請前の要求事項、申請上での要求事項についての記述がある。「2. 市民参加」では、参加の必要性、集会へのアクセス性の確保、情報へのアクセスの保証、技術援助・公聴会の必要性が記述されている。「3. 住宅とコミュニティ開発のニーズ」では、申請前の要求事項の項目の列挙として、アフォーダブル住宅のニーズ、ホームレスのニーズ、公営住宅のニーズ、塗料に含まれる鉛毒の除去に関するニーズ、住宅市場状況、アフォーダブル住宅への障壁、公正住宅（人種などの差別をしない公正な住宅供給）がある。これらはCHASでの要求とほぼ同一である。「4. 住宅・コミュニティ開発の戦略計画」では、申請前の要求事項として、国家の目的との一致と、戦略計画の要素として、A.住宅・コミュニティ開発の資金、B.住宅・コミュニティ開発の目的とプロジェクト、C.調整・協同、の各項目が示されている。「5. アクションプラン：単年度資金計画」では、次年度において、住宅・コミュニティ開発の目的のため、HOME, CDBG, ESG, HOPWA, 公営住宅総合補助、ほかの住宅・都市開発省のプログラムで資金を得ようとする活動やプロジェクトについての指示がある。

CHASの記載要領と異なり、提出計画については、事前に統一した特別なフォーマットは指示しないということ、申請については、提示した表にそれぞれの内容を記述すればよいということである<sup>※11</sup>。

### 6.3 評価をめぐって

この統合計画についての評価であるが、アメリカ都市計画協会によれば、「住宅・都市開発省のコミュニティ計画・開発部によるコンソリデート・プランニング・プロセスは、我々が長い間待ち望んでいたものである。」と高く評価されている。APAとアメリカ建築家協会（AIA）は、この文書の基本となっているコンセプトづくりに主要な役割を負ってきた経緯がある。

しかし、アフォーダブル住宅の確保・供給に関心のある在野の市民運動団体では、この統合計画の動きについては批判的な情報が確認されている。センター・フォア・コミュニティ・チェンジ（ノンプロフィットのインターメディアリー組織）のアフォーダブル住宅担当のエド・グラムチ氏によれば、この統合計画への移行によって、本当に低所得者等の住宅問題への対応が強化されるかどうかは大いに疑問であるとのことである。

行政内の事務作業の円滑化や、計画立案の整合性・合理性の点では統合化は望ましいものである。しかし、限られた資金の中で統合化を行うことによってアフォーダブル住宅資金が本当に拡大されていくのかは、確かに疑問の残るところである。

## 7. アメリカの地方住宅政策の特徴

### 7.1 地方自治体の多様性

連邦の制定したCHASの策定様式は、一定の記述様式で報告書をまとめることを求めているが、各州、各地方政府の実際の住宅施策の内容は、それぞれの地域の特性に合わせて、個性的とも言えるような多様な展開を示している。例えば、アトランタ市では、民間企業の活力を公共が支援することに重点が置かれているような印象を受け、一方、シアトル市では、アメリカでは一般に評判が良くない公営住宅に、重要な役割を見いだしている量的にも質的にも水準の高い管理を行っているように感じられた。ビルの間を空中歩道で結ぶ事業を行っているミネアポリス市は、政府の主導で民間との協調関係を上手に結び、非営利組織の企業性を有効に活用して住宅事業を展開しているようにみられた。

### 7.2 市民参加

1990年住宅法は、CHASの策定に当たり、市民参加が担保されるようになりかなり綿密に法律に規定をしている。さすがに民主主義の進んでいるアメリカであると感じた。さらに、住民運動団体を支援する非営利組織は、市民参加が実際に行われるようにするには、どうしたらよいかのガイドブックを発行するなど、徹底した計画への市民参加を求めている。

しかし、実際の市民参加は、州及び地方政府の職員からみれば、低調なものに終わり、非営利組織こそやや熱心な関心は示したが、一般市民はほとんど関心を示さず参加者も少なかったようである。とりわけ、州レベルでは、一般の市民の直接の参加は無理があったようである。市民参加の問題点として、住宅問題を抱えている人ほど参加できないとの回答があったことは印象的であった。

それにもかかわらず、市民参加は、異なった組織間の協調関係の確立や住宅問題の把握などに役に立ったとする評価が多くみられた。費用と時間の浪費という批判はありながらも、民主主義の実行のための必要なコストとして、市民参加を是認しているであろう。

### 7.3 プライオリティの明確化

CHASでは、限られた資源をどこに重点的に配分するのかを明確にすることを求めている。住宅政策の重点的な対象層は、一般的には、低所得者層（所得の中位値の80%以下）であり、とりわけ極低所得者層（所得の中位値の50%以下）ということになるが、一方でホームレスという、さらに深刻な人々もいて、高齢者、障害者住宅という特別な住宅ニーズも住宅政策の課題となっている。目標とする数値を明確にするアメリカの方式は、日本の現状と比較すると、時にはうらやましく感じられること

もあったが、政策の優先順位をつけることは、無理があったようである。

5か年戦略でのプライオリティの高い分野を箇条書きで列記した上で、注意書きで、これは優先順に並べたものではないと注釈しているところがいくつも見られた。政策としての優先順位は、予算額の大きさを単純に判断できるものでもなく、問題を抱えている人々の数の多さや深刻度などから総合的に判断されるものなのであろうが、公的施策の立場としては、どの対象層を優先順位を高くすると明確にはできないだろう。

政策としての優先順位は低いとされる、民間市場から住宅購入が可能中高所得者層に対する住宅ローンの利子の所得税控除が、最大の住宅補助となっているとの連邦住宅政策に対する住宅研究者からの批判がある。

### 7.4 施策の多様な組合せ

住宅は多額の費用を要するものであり、住宅問題の解決はひとつの施策で可能となるものではないとの認識の下で、さまざまな住宅政策が工夫され組合せられて、各地域で展開されている。連邦からの補助事業に頼るだけでなく、さらに、地方独自のさまざまな事業が単独で、あるいは連邦の補助事業と組合せられ、資金量としては少ないものの、実施されている。

住宅ニーズを直接に知ることができる州及び地方政府が、各地域の実状に合わせて、必要とされる施策を限られた財政の中で工面しているのであろう。その独自の施策により何戸の住宅が便益を受け、その事業が何人の雇用増と所得の創出に寄与し、長期的な不動産税などの収入増となるかを数値で示して、財政支出の妥当性、費用効果を説明しているものもあった。施策対象としている事業の状況把握と同時に、一般市民や議会に対して、政策の正当性を経済性からアピールしている政策担当職員の努力は、見習うべき点である。

アメリカの地方住宅政策は、各地でさまざまな創意工夫を凝らして実施されている。財政力としては大きな組織ほど強いのはアメリカも日本と同様であり、連邦、州、地方政府の序列に変わりはないが、人口規模が小さくても深刻な住宅問題に直面している都市には、政策として興味を引かれるものが多かった。小さな組織のために官僚化の悪弊が少なく、地域の実情を直接に感じられて熱心な取組みが行われているためであろう。

今後はアメリカの各地から送られてきたCHASなどの大量の資料を丹念に読みこなし、地方住宅政策の動向を継続的に把握していきたい。この際には、おそらく、日本の地方公共団体の視点からアメリカの地方政府の住宅政策の分析を行うことが必要と思われる。

## 謝 辞

インタビュー調査及びアンケート調査では、多くの自治体の職員の方々が貴重な時間を費やして熱心に回答してくれた。アメリカの自治体職員の私たちに対するオープンな対応に感銘を受けた。アメリカへのアンケート調査の方法については、同様な調査経験を持つ井手幸人氏（日本建築センター）より貴重な示唆をいただいた。住信基礎研究所からは、資料の閲覧などの便宜を図っていただいた。記して謝意を表したい。

## <注>

### 1) 主要な連邦補助事業の内容

#### ① コミュニティ開発一括補助金 (CDBG)

根拠法：1974年住宅・コミュニティ開発法タイトル1

内容：健全なコミュニティを開発するための連邦補助金。地域を再活性化し、経済開発し、コミュニティ施設及びサービスを改善するための広範なコミュニティ開発のための補助で、少なくとも70%は低・中低所得者のために使わなければならない。住宅の取得や修復、非住宅建物の取得、経済開発のために営利企業の補助もできる。

#### ② HOME 事業

根拠法：1990年住宅法タイトル2

内容：極低・低所得世帯のための持家及びアフォーダブル住宅を増加させるための自治体住宅戦略を実施する際の州、地方政府などに対する補助。地域の住宅ニーズに応じてさまざまな住宅活動に補助を適用でき、家賃補助、修復、初めての持家所有者の補助、一定条件の下での新規建設、敷地の購入、造成、解体、移転などに適用される。ただし、行政経費、公営住宅の改良費、他の連邦事業のマッチング・ファンド（自治体負担金）としては使えない。この資金を用いて供給された賃貸住宅の90%以上は地域の中位所得の50%以下の世帯に、残り10%は地域の中位所得の80%以下の世帯に供給されなければならない。持家の場合は地域の中位所得の80%以下の世帯に供給されなければならない。自治体は一定のマッチング・ファンドを用意しなければならない。また、供給する住宅の15%はコミュニティ住宅開発組織のために配分しなければならない。

#### ③ HOPE 事業

根拠法：1937年住宅法タイトル3及び1990年住宅法セクション411

内容：公営及びインディアン住宅居住者に、居住している住宅を持家として払い下げる制度。計画補助としては1地区当たり20万ドルを上限として、居住者の組織化、技術支援、実行可能性調査、原案作成などの費用を補助する。実施補助としては、修復、移転、経済開発活動などの費用を補助する。補助を受けられるのは、非営利組織、居住者団体、住宅コーポラティブ、公的組織である。

この事業は前政権の目玉として1990年に登場したが、クリントン政権の誕生により新規事業は停止されている（参考文献4より）。

- 2) David J. Brownほか：Understanding Growth Management : Critical Issues and a Research Agenda, 1989
- 3) John D. Landis : Do Growth Controls Work?, Journal of the American Planning Association, Autumn 1992
- 4) Freilich, Leitner, Carlisle and Shortidge : Advice on Alternative Building Permit Allocation Strategies, 1988

## <参考文献>

- 1) Seattle's Comprehensive Housing Affordability Strategy,

City of Seattle Department of Housing & Human Services, 11.1993

- 2) King County Consortium : The 1994 Comprehensive Housing Affordability Strategy, King County Planning and Community Development Division, 11.1993
- 3) Bucher, Willis & Ratliff, Judith Stoloff Associates : The State of Washington 1994 Comprehensive Housing Affordability Strategy, The Washington State Department of Community Development, 1.1994
- 4) 1992 Programs of HUD, U.S. Department of Housing and Urban Development, 5.1992
- 5) 上野真城子・海老塚良吉 : 『アメリカの州及び地方住宅政策に関する研究』, 住宅総合研究財団, 11.1992
- 6) 『欧米諸国の大都市における戦略的な住宅供給計画に関する調査報告書：アメリカの州及び自治体における総合的住宅戦略について』, 日本住宅総合センター, 3.1994
- 7) Lesson From State CHASes : The First Year, Low Income Housing Information Service, The Enterprise Foundation, 1993
- 8) The Local CHAS : A Preliminary Assessment of First Year Submissions, U.S. Department of Housing and Urban Development, 1992
- 9) Not in My Back Yard : Removing Barriers to Affordable Housing, Report to President Bush and Secretary Kemp by the Advisory Commission on Regulatory Barriers to Affordable Housing, 1991
- 10) S. Mark White : Affordable Housing : Proactive and Reactive Planning Strategies, 1992
- 11) Guidelines for Preparing a Consolidated Plan and Submission for Urban Housing & Community Development Programs, Department of Housing and Urban Development Office of Community Planning and Development, 1994

## <研究組織>

主査 海老塚良吉 (財)建築技術教育普及センター  
研究員

委員 山口 邦雄 (株)地域総合計画研究所取締役