

サンフランシスコ湾岸地域におけるアフォーダブル・ハウジングに関する研究

—アフォーダブル・ハウジングによるコミュニティの公正を達成する戦略について—

主査 フィンレイ・ナンシー*1

委員 ブラック・マイケル*2, 伊藤潤一*3

アメリカ人へのアフォーダブル・ハウジング（AH）の提供は、限界に達している。本稿では、サンフランシスコ湾岸地域の先駆的な AH 戦略を紹介する。コミュニティ開発団体（CDCs）は、30 年程前から今日まで、地域及び地区レベルで AH 開発を行ってきた。有効な AH 開発戦略は、多様な政策課題の連携、アドヴォカシー及び主体的力量の形成という新たな手段を用いることにある。この戦略は、民間・公共・非営利部門において地域の CDCs を地方及び全国組織に組み込む。以下では、AH を他の社会公正に関する政策課題と結びつけ、主体的力量の形成とアドヴォカシーを活用することで、コミュニティ開発の意味を明らかにする。

キーワード：1) アフォーダブル・ハウジング 2) 仲介組織 3) 多様な政策課題の連携 4) 社会公正にかなう開発
5) コミュニティ開発 6) 主体的力量の形成 7) スマート・グロース

AFFORDABLE HOUSING IN THE SAN FRANCISCO BAY AREA

— Study Of The Strategies For Achieving Equity In Communities Through Housing —

Ch. Nancy Finley

Mem. Michael Black, Junichi Ito

Providing affordable housing (AH) for Americans is at a critical limit. We look at progressive AH strategies in the San Francisco Bay Area. CDCs (Community Development Corporations) began developing AH at the local and neighborhood level some thirty years ago. This trend continues today. Cross issue coalitions and innovative application of Advocacy and Capacity tools are successful strategies for developing AH. These strategies are uniting local CDCs with regional and national support systems in the private, public and nonprofit sectors. By relating AH to other equity issues, and by refining tools of Capacity building and Advocacy, the Community Development Field is further defined.

1. はじめに

本稿で論じるのは、アフォーダブル・ハウジング（AH [Affordable Housing]）とコミュニティ開発についてである。

最近 30 年の間に、カリフォルニアの市町村の生活の質は落ちている。カリフォルニアが好景気で、失業率が記録的に低下しているにもかかわらず、住民は、暮らしやすいコミュニティをなくしていると訴え続けている。低所得者層には、AH や交通機関は与えられず、今では教員、看護師、消防士、警察官、さらには中小企業の経営者でさえ影響を受けている。ビジネス界は、引けをとらない給料にもかかわらず、職場の近くに住む余裕がない質の高い労働力の喪失を緩和するため、土地利用、住宅、そして交通機関の開発に今までになく関心を示している。暮らしやすいコミュニティを開発するために必要なインフラ整備と支援の基礎は、

非営利部門とその仲介組織、そして行政と民間部門とのネットワーク構築の可能性にある。

The Center for Continuing Study of California Economy の所長である Stephen Levy の「土地利用とカリフォルニア経済」と題する 2001 年の報告書によれば、カリフォルニアは今後 10 年の間に、300 万の職、600 万の住民、そして 200 万世帯の増加に備えなければならないとされる。この試算を考慮すれば、よりよい生活の質を保証するためには、いかに州が地方公共団体と連携して、交通機関と住宅を結びつけ、公共交通機関に近接した AH を増やすかという点に焦点をあてた政策が必要であることが分かる。以下では、非営利的な AH 提供システムの中で、どのような主体が、スマート・グロースと社会公正にかなう開発を通じて、どのようにこの政策へのニーズに応えようとしているのかを論ずることにしたい。

*1 東北大学 助教授

*2 ブラック・マイケル&アソシエイツ代表取締役

*3 伊藤潤一建築都市設計事務所代表取締役

1.1 本研究の目的

本稿では、いかにして AH 提供システム及びその事業者がコミュニティの公正を実現するのかを検討する。まず第一に、事業者、AH 提供システム、そして住みやすいコミュニティを開発するための重要課題について概観する。AH に関する地域の問題、居住者の移動、近隣の活性化のためのイニシアティブは、コミュニティ開発の中核要素である。そして、コミュニティに根ざした組織（CBOs [community based organizations]）及びその仲介組織が、能力(capacity)、アドヴォカシー、そして連携の点で成熟するに従って、スマート・グロース方針の下で地方及び地域の政策課題を結びつける努力が受け入れられるようになっている。日本における AH とコミュニティ開発の政策課題をめぐる議論への示唆となることを願って、日本で成長しつつある非営利部門の参考となるように本研究を捧げたい。

1.2 本研究のアプローチと方法論

AH は、地域のダイナミズムを作り出す政策課題の基盤のうち一部をなすに過ぎないが、本稿では、住宅開発というレンズを通して、公正なコミュニティ建設を促進するような変化の質と活動の新規性のバランスとを目に見える形で示す。活動の新規性とは、有益な環境及び社会の変革をもたらす手法、技術、スキル、そして戦略を対象としている。

サンフランシスコ湾岸地域では、長い間、恒常的な AH 不足が深刻であったため、同地域の様々な組織は、社会公正にかなう開発、AH 及び関連する土地利用や交通手

段に関する政策課題のための公共政策、ネットワーク作り、アドヴォカシー、そして研究において、刷新的な活動を進めている。コミュニティ開発に携わる NPO（non-profit organizations）として、本稿では4つを例に取り上げるが、これらの組織は、AH 提供システムがいかに機能するかを理解する助けとなる。本稿では、これらの4組織がいかに機能し、何を唱道しているのかに注目することで、同種の他の組織が、いかにしてコミュニティ開発において刷新的な活動を行っているのかを理解することができる。これらの組織に対する聞き取り調査によって初めて、CBOs から仲介組織を介して公共部門及び民間部門へとなされる AH 提供システムの構造を理解することが可能となった。

2. AH 提供システム

AH 開発産業は、低所得者層コミュニティのために住宅を建設・管理し、公共サービスを提供し、近隣の活性化を進める者同士の関係を総合的に調整しなければならない。総合的というのは、主として、市況の変化、行政による AH 政策及び資金援助・事業計画の削減、住宅建設において CBOs が競争力を保つ能力、低所得者層の増加に伴うニーズの増加、そしてコミュニティ開発計画に関する情報提供などの要素からなる。一貫した資金源と新しい情報を確保し、最も効率的な AH 提供システムを持続させるためには、公共部門から民間部門、そして非営利部門に至るまで、様々なアクターが参加することが必要になる（表 2-1, 図 2-1）。

独立部門(Independent Sector)及び NPO		仲介サービス組織 (ISOs [Intermediary Service Organizations])	
CBOs		アドヴォカシー	
非営利住宅建設者 (Nonprofit Housing Producers)		資金調達	
コミュニティ開発団体 (CDCs)		能力：技術援助 (組織)	
住宅サービス組織		開発 (計画)	
住宅協同組織		サービス (ネットワーク)	
公共サービス機関		トレーニング (人材)	
宗教組織		宣伝活動 (政治的)	
労働組合			
相互住宅援助団体			
民間部門(Private Sector)		公共部門(Public Sector)	
団体及び慈善組織		連邦政府、州政府、市の行政	
民間貸付及び投資		代理機関	
民間コンサルタント (仲介組織など)			
サービス提供者			

表 2-1 アフォーダブル・ハウジング提供システムにおける関係者の分類

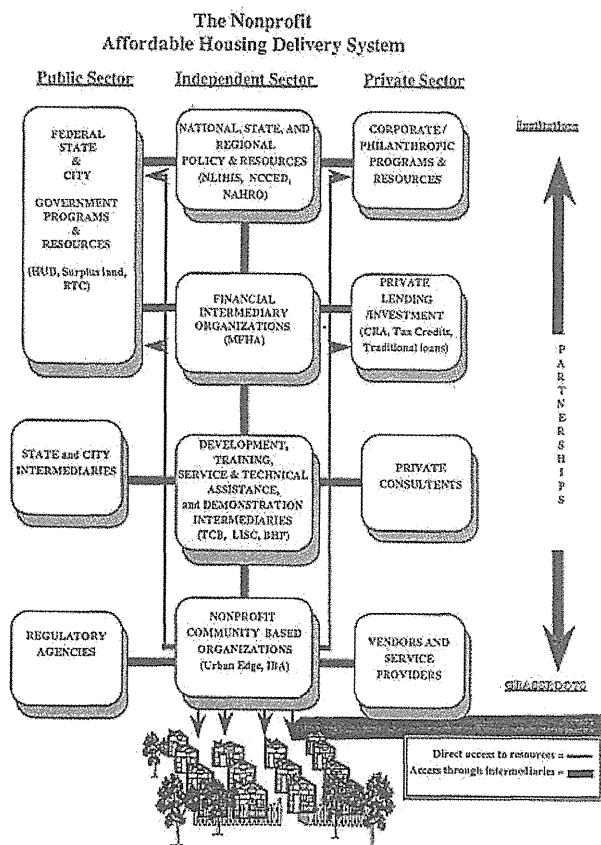


図 2-1 AH 提供システム Joshua M. Simon Copyright © 1990

図 2-1 は、公共部門、独立部門、民間部門に分類されたアクターを示している。この図はまた、太字と細字を用いることで、資金が図の上から下のコミュニティへと動く様子を示している。細字は、資金への直接のアクセスを表すのに対して、太字は仲介組織を介した資金への間接的アクセスを表している。最終的な受益者は、地区のイラストとして下部に示されているコミュニティである。チャートの上に行くほど、確固とした組織形態をもっており、下に行くほど、草の根運動に近い組織となる。公共部門のアクターは、行政であり、連邦、州、市、そして代理機関を指す。独立部門は、様々な規模の政策支援組織であり、資金調達のための ISOs (Intermediary Service Organizations)、能力形成のための ISOs, CBOs、そして CDCs が含まれる。そして、民間部門は、慈善団体、資金供与者、コンサルタント、サービス提供者からなる。

2.1 コミュニティー開発団体

コミュニティ開発団体 (CDCs [Community Development Corporations]) は、コミュニティが管理する非営利の不動産開発組織であり、貧困地域の再活性化をめざしている。CDCs は、物理的な活性化のみならず、経済発展、公共サービス、組織の編成、そしてアドヴォカシー活動に従事している。低所得コミュニティへの公共サービスは、多くの代理機関と行政レベルに分断されているため、CDCs は包括的で相互調整的な事業計画をもつ唯一の組織であることが多い。コミュニティ開発は、CDCs を基盤としており、CDCs は全国的に AH の多くの建設を担当している。しかしながら、CDCs は住宅開発だけを行うわけではない。1995 年には、約 2000 の CDCs が住宅を建設し、経済発展計画に関わり、過去 30 年の間に

様々な他の公共サービスを提供してきたことが明らかになっている (NCCED 1995)。

コミュニティ開発が急成長を始めてから 40 年以上経った今も、CDCs は 1960 年代と同じ課題に直面している。恒常的な貧困、整備されないインフラ、持てる者と持たざる者の経済的格差は、これらの NPO が独力で取り組むには大きすぎる問題であるため、同種の組織同士のネットワーク作りと全国組織からの支援が重要である (Winton Pitcoff and Robert Widrow, 1998)。今後の 10 年を見ても、資金援助政策が変更され、従来の活動が困難になるような場合には、経験のある CDCs でさえ基盤が脆弱であろう。Urban Institute の Christopher Walker によれば、「有力産業のない都市では、CDCs は獲得した利益を維持できないかもしれない。CDCs は、事業計画を多様化させ、遅れている能力の向上を支援するであろう。そして、住宅建設、主体的力量の形成、そして主導体制がこの多様化を支えており、そこには、コミュニティ開発及びそれ以外の政策について、都市の代理機関、財団、法人、そして金融機関の間に新しい関係を築くことも含まれる。」CDCs は、近隣とのつながりを保持しなければならない点で、特殊な NPO である。そのため、地域住民の教育と住民参加の能力が一層重要なものとなる。「近隣組織が財政的・技術的に一層効率的になり、被代表者とのつながりを保持できるか否かという点が、基本的な問題であり続ける。」(Rebecca Stone 1996)。CDCs には、おそらくそれができるであろう。Urban Institute の最近の報告書によれば、CDCs による貧困地区への投資によって、その地域一帯は劇的に発展するという。研究者は、CDCs が AH 及び小売店舗を併設したコミュニティの資産価値は、69%も増えたと指摘している。CDCs は、地域住民の主体的な支持を得るときに、最も効果的な活動を行いうる (Knowledgeplex week 2005)。このことは、CDCs が成功するための方法を見つけることが、重要であり続けることを実証している。

2.1.1 近隣組織としての EBALDC

EBALDC (East Bay Asian Local Development Corporation) は、主にオークランドで活動しているコミュニティ経済開発組織であり、特に個人やコミュニティ組織のための物的・人的・経済的資源の開発を通じて、低所得者層やアジア系の人々を支援している。そのサービスは、AH、低所得世帯のための住宅取得計画、地区経済開発計画、アドヴォカシー、そして個人資産口座 (IDA [Individual Development Account]) による貯蓄計画を含んでいる。これらの計画は、Real Estate Development, Family Economic Success, Neighborhood Revitalization の 3 部門を通じて相互調整されている。

EBALDC のような CDCs は、コミュニティの組織者

とプロジェクト開発者という2重の役割を演じうるため、コミュニティ開発のイニシアティブの中身を決めて実行する際に、一方では公共機関よりも、他方では営利目的の開発者よりも優位に立つ。EBALDCは、プロジェクト開発計画において近隣を取り込もうとするが、それはCDCプロジェクトのコミュニティにおける価値を高めるからである。営利目的の民間開発業者の多くは、たとえその住宅団地が地区の利益という点では最善のものでなくても、そのプロジェクト建設地からできるだけ収益を上げようとする。たとえば、そのプロジェクトが相当大きかったり、一階に小売用スペースがなかったり、オープン・スペースを備えていなかったり、コミュニティにとって望ましいアメニティが欠けているような場合がその例である。それとは対照的に、EBALDCは、近隣の利益を増大させるためにプロジェクトを起案し、建設することをめざしており、プロジェクト起案段階からコミュニティの住人を関与させるのは、それを保証する一つのやり方である。たとえば、2000年に完成したオークランドのSwan Marketは、混合利用と混合収入層による地区活性化のためのプロジェクトであり、アフオーダブルな家賃の18世帯と市場価格の分譲マンションの20世帯からなっている。そして、商業スペース、ファミリー・レストラン、生鮮食料品店、オフィス、アート・ギャラリー、そして子供用博物館は、このような住人の参加の例として挙げられる。

コミュニティの関与によるコミュニティの価値の実現を宣伝することは、Enterprise (Enterprise Foundation) やLISC (Local Initiatives Support Corporation) のような公的又は私的な慈善活動の支援者に対する、そしてNMTC (New Market Tax Credit) のような公的資金の補助者からの一種の市場情報の伝達に役立つ。地区への支援を示すことは、しばしばCDCsプロジェクトが都市計画上の認可を受け、開発助成金を受け、市有財産を売却してもらうことを保証する。これらのアクターは、正面から公益を主張できないところには投資しようとししない。EBALDCは、根拠なくしてそのプロジェクトが地区の利益になるとは主張できないため、同地区外から資金源を確保するためには、コミュニティへの支援を宣伝することがしばしば重要になる。

EBALDCは、能力向上のためにCDCsとの提携を促進するモデル・プロジェクトを通じて、LISCから資金面及び技術面での援助を受けた。たとえば、LISCのサンフランシスコ湾岸地域事業所は、刷新的なコミュニティ再開発という目標達成の能力を向上させるため、8つの湾岸地域のCDCsと共に、資金及び技術援助を得る努力を始めた。The 1999-2001 Partners in Community Building Programは、事業助成金を運用するだけでなく、関係CDCsと主体的力量の形成という目標を定め、その達成の

ために努力してきた。Bay Area LISCとその出資者は、参加しているCDCsがその組織及び事業計画の能力を次の4部門、すなわちインフラ整備と資産・財産管理、組織的開発システム、コミュニティ参加の拡大、そしてコミュニティ開発システムにおいて向上させる計画を考案した。

2.1.2 EBALDCのパートナー

EBALDCが開発を行う際に用いる2つの手法は、パートナーシップと政府による資金援助である。EBALDCのJoshua Simonによれば、パートナーシップを形成する方法はいくつかあるが、それは資金運営方法と各パートナーの役割次第であるという。具体的には、営利目的、非営利目的、そして公法人と営利目的の組み合わせという三種のパートナーシップがある。営利目的の開発者とパートナーシップを形成すると、EBALDCに割り当てられる連邦及び州の税額控除は、EBALDCの営利目的のパートナーによって用いられうる。たとえば、営利目的のパートナーは、税額控除に関心があるため、開発の初めから終わりまで、EBALDCは収益の0.1%を保有し、事業提携者が99.9%を保有する。EBALDCがプロジェクト建設を推進する際には、様々な借入金を受け、プロジェクト完成後直ちに、パートナーから負債相当額で建物を購入する。非営利パートナーであるEBALDCに移った負債は、遅延利息付の借入金を含む場合もあり、建てられた住宅は、抵当のほか、いくつかの制限を受ける(AHとして確保するため、市場価格では売却できない)。財産の全価値は、市場価格に合わせることができないため、非営利CDCsが所有し、管理するのが一番よい。それとは異なり、開発収益がパートナー間で分配され、不動産はEBALDCが所有する場合には、すでにやりとりが終わっている。Swan's Marketの例がそうである。

次に挙げられるのが、営利目的の開発者の組織と交渉するような他の非営利仲介組織とのパートナーシップである。この場合には、LISCやEnterpriseのような非営利仲介組織は、手数料を支払うことで事務を簡素化する。シンジケートを通さずに税額控除を利用する開発者はほとんどなく、これらの仲介組織は、非営利開発者のためにその役割を負っている。たとえば、LISCは資金源となりうる30の営利団体と提携している。第三類型のパートナーシップ、すなわちNPO-政府-営利団体によるパートナーシップは、再開発する土地に公共住宅が立っているような場合に用いられる。営利団体は、公共事業での経験を生かし、EBALDCは事実上、その再開発住宅の所有者となる。たとえば、Eastlake Main Streetプロジェクトは、EBALDC、PHA [Public Housing Authority]、そして営利目的の開発者によるパートナーシップの例である。HUD [Department of Housing and Urban Development]の助成

金は、PHA を通じて、再開発を目的として獲得される。最初に PHA は、HUD 助成金によって再開発プロジェクトの建設を推進し、最初の 157 世帯は PHA の管理下に残る。営利団体は、HOPE IV 資本金によって事業を助ける。15 年が経過した後は、営利団体は関与しなくなり、開発収益は EBALDC と営利開発者の間で分配される。

いかなる都市にも、財政的・政治的・技術的資源を提供する複数の法人、金融機関、行政機関、市民団体、財団、その他の慈善団体、そして個人のリーダーが存在する。CDCs は、地区外からの支援が必要となる開発活動を行うため、市全体で資金、専門知識、そして政治的影響力をもつ団体と「垂直の」関係を築く。また、CDCs は、地区内での他のアクターからの支援に頼っているため、それとの間にも「水平の」結び付きをもつ。CDCs をこの水平及び垂直的関係の交錯点に位置付けているのは、それが、地区とより広域の市全体のシステムとの仲介組織

であるからである (Walker C 2005)。このような CDCs の機能は、地区が委託団体を変えるときには、それがもつ価値を示すことになる。CDCs は、開発のために、あるいは投資を唱道するために、地区全体でその結び付きを利用できることから、より広範なシステムにおいて援助を得ることができる。そして、CDCs は、市全体のアクターから資金、専門知識、そして政治的関与を受けられるため、その活動についても地区の援助を求め、それを受けることができる。

2.2 仲介サービス組織

仲介サービス組織 (ISOs [Intermediary Service Organizations]) は、多くの都市で生まれている。ISOs は、コミュニティ開発のために資金、専門的知識、そして政治的支援を得る個人及び組織から構成されており、相互に連携している。これらの団体の特筆すべき点は、行政、

アフォーダブル・ハウジング問題に取り組む仲介組織

事業活動の範囲	支援組織				事業規模		設立年		サービスの提供		資金提供元		将来の動向	
	仲介	政策	研究	実施	地域	都市	1970-79	1980-89	1990-99	2000-09	民間	本拠地	多分野にわたる連携	変化なし
1	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	Enterprise Foundation
2	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	Local Initiative Support Corporation
3	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	California Housing Partners
4	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	National Community Capital Association
5	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	Housing Partner Network
6	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	National Economic Law Development Institute
7	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	Community Development Institute
8	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	Urban Strategies Council
9	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	National Community Development Institute
10	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	Neighborhood Reinvestment Corporation
11	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	Corporation for Support Housing
12	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	Center for Community Change
13	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	Urban Habitat
14	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	Youthbuild USA
15	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	SPUR
16	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	PolicyLink

表 2-2 アフォーダブル・ハウジング問題に取り組む仲介組織

金融機関、そして慈善団体が CDCs を支援するために新しい団体を作ることにある。これらの団体は、CDCs に資金、専門知識、そして政治的影響力を与えており、地方や国から資金を受け、それを住宅団地の資本金、管理助成金、そして技術助成金として CDCs に提供する。また、地区開発計画には、市民及び政治家を関与させる。全国の 2 つの仲介組織、すなわち LISC と Enterprise は、主にこれらの新しいローカル・ネットワークの構築と発展に貢献できる。LISC と Enterprise は、合衆国のほぼ 60 の都市にある現地事業所のネットワークを通じて、積極的に非営利コミュニティ開発を促進し、CDC プロジェクトに直接投資している (C Walker 2002)。ISOs には、アドヴォカシー、財政支援 (資金調達)、Capacity (主体的力量の形成) 支援の 3 類型がある (表 2-2)。

2.2.1 資金提供の仲介組織

資金面及び技術面での援助を行う仲介組織 (Financial Intermediaries) は、より大規模な出資者から地方の非営利開発者へと助成金、借入金、そして税額控除を提供することを専門にしている。財団は通常、助成金を与えるが、AH は多くの財団にとって優先事項ではない。また、それが優先事項である場合にも、財団は特定の建設計画よりも、組織の設立や事業計画の推進を支援する傾向にある。コミュニティ開発を支援する大規模な出資者は、仲介組織を通して援助を行うことが多い。

2.2.2 主体的力量の形成のための仲介組織

これらの仲介組織は、CDCs が地区開発のための活動を効果的に行うことを助けるためには、決定的重要性をもつ。これらの仲介組織のサービスは、組織がコミュニティ開発という目的を達成する可能性を広げるために

資源を蓄え、分配をする個人と団体との相互関係で成り立っている。その典型的な活動は、事業推進支援、コンサルティング、トレーニング及びセミナーの提供、そして資金、人材、情報及び資産を管理する体制の向上を図ることにある。主体的力量の形成システムの中核機能は、再開発組織として効果的に活動する CDCs の能力を向上させることにある。この能力には、次の6つの一般的要素がある。すなわち、(1)事業計画の提示、(2)他の団体と提携する可能性、(3)コミュニティでのリーダーシップ、(4)IT の活用、(5)効果的なガバナンスとマネジメント、そして(6)資金援助及びスタッフを惹き付け、保持する能力 (C Walker Institute 1998) である。

2.2.3 NCDI

NCDI (National Community Development Institute) は低所得者コミュニティにおいて、コミュニティ形成と社会改革を促進するためのきめ細かなサービスを提供している。NCDI は、2000 年に設立されたが、それは CDI (Community Development Institute) の創設者である Omowale Satterwhite による社会公正のための活動から生まれたものである。CDI は、カリフォルニア州 East Palo Alto の統合運動の支えとなった 1967 年の草の根運動として始まった。CDI は、正式には 1979 年に設立され、全国で 1000 以上の組織をその管理体制及び事業計画の起案において援助してきた。また、CDI は、1200 人以上の若者にリーダーシップ・トレーニングを施し、湾岸地域における 10 以上の CBOs に対する出資者の役割も果たしている。CDI による地方での活動を基礎としながら、NCDI は全国レベルでの主体的力量の形成を目的としている。NCDI は、コミュニティ創生事業の遂行者、NPO、出資者、政府団体、コンサルタント、その他コミュニティ内の非営利部門で働く人々のための主体的力量の形成プログラムを提供している。それには、(1)組織によるサービス、(2)教育及びトレーニング・プログラム、(3)コミュニティ創生プログラムの3つがある。

2.2.4 アドヴォカシーと公共政策に関わる仲介組織としての SPUR

仲介組織及びそれが援助をする組織は、経験を積むに従いネットワークを作る能力が高まり、アドヴォカシーはより効果的になり、必要とされる。SPUR (San Francisco Planning and Urban Research Association) は、サンフランシスコの公共政策のシンクタンクを自認している。つまり、SPUR は、研究、分析、公教育、そしてアドヴォカシーを通じて、よい事業計画を立て、よい行政を促進する。このような仲介組織は、SFHAC (San Francisco Housing Action Coalition) の支援を通じて、AH について唱道する。これらの組織が影響力をもっているのは、1950

年代以来活動してきたサンフランシスコ市においてである。1999 年、SPUR と Urban Ecology は、サンフランシスコの住宅建設が不足していることの原因に取り組むため、環境、ビジネス、AH、そして開発という関係各界のメンバーを招集した。その際には、サンフランシスコ商業会議所、Mission Housing Development Corporation、Greenbelt Alliance、League of Conservation Voters、Merchants of upper Market & Castro、Planning Association of the Richmond のような様々なアドヴォカシー団体及び利益団体は、共通基盤を見つけるために SPUR において一堂に会したのであり、そこから SFHAC が生まれた。SFHAC は、サンフランシスコにおいて、AH のために地域レベルで組織されたが、広範な地方組織と連携することによって、近隣に影響があるような動向についても情報を入手できる。SPUR は、サンフランシスコ市議会選挙の際にも、市民が最大限の情報を得たうえで判断できるように、アドヴォカシーの仲介組織として機能する。

2.2.5 仲介組織の役割の拡大を示す PolicyLink

刷新的なグループの一つは、どのようにすれば ISOs がより効果的に CBOs を支援できるかを検討している。新しいタイプの仲介組織である PolicyLink は、経済的・社会的な公正を実現する政策を推進するために活動し、研究、情報提供、主体的力量の形成、そしてアドヴォカシーを行う全国的な NPO である。PolicyLink は、人がみな経済成長と繁栄に貢献でき、そこから利益を享受できるように保証する施策を実行するため、広範囲のパートナーと提携している。PolicyLink の活動は、CDCs、草の根のアドヴォカシー団体、コミュニティのサービス組織、さらには地域レベルでの社会公正にかなう問題解決の実現をめざしている NPO との提携を基礎としている。その AH 計画は、AH 建設を増大させ、大都市圏全体にわたって AH を提供できるよう確保することをめざしている。

EBALDC の Karoleen Feng によれば、PolicyLink の起源は、PolicyLink の創設者かつ最高責任者である Angela Blackwell が、ロックフェラー財団に勤務していた頃、PolicyLink のような組織、つまりコミュニティ開発の実践とアドヴォカシーとのギャップを埋めるような団体のあり方について議論が生じてきたことにある。そこでは、成功例を引き合いに出しながら、コミュニティ開発において何がうまくいくかをまとめ、社会公正にかなう開発を基礎に、多様な政策課題を連携させるという2つの新しいアイデアが出され、発展していった。1999 年に設立された PolicyLink は、大規模な財団から、学術出版、アドヴォカシーを通じた行動、そして全国会議を通じて、社会公正にかなう開発のために活動している CDCs などの優れた草の根組織に至るまでの様々なレベルから資金を受け取っている。これらの組織は、社会公正にかなう

開発に焦点を当てているため、その役割も政策から事業遂行者に至るまで、全レベルに垂直に及ぶが、同時に、組織相互間を水平につなぐ仲介組織としての役割も担っている。また、これらの組織は、事業遂行者や同業者同同士を提携させ、出資者がもっと効果的に資金を投入するように教育し、政策機能の拡大のためにネットワークを構築するための主体的力量を形成する。そして、パートナーシップを強化し、政策決定のために広範な連携提携関係を作るよう唱道する。これは、有権者又は州議会が、政策を戦略的に決定できるコミュニティでの政治活動の活発化をもたらす。

PolicyLink が生まれたのには、多くの要因がある。PolicyLink の Kalima Rose によると、非営利部門とコミュニティ開発において、機が熟し、指導力が発揮されるときが好機となる。合衆国経済が大きく変化したため、行政機能が縮小され、NPO のような代替組織が必要となるような隙間が生まれてきた。長期にわたる脱産業化の結果、中産階級は解体され、持てる者と持たざる者が以前よりもはつきりと明らかに二極分化されている。特に大都市圏の環境は、もはや耐え切れなくなっており、生活の質の低下を招いている。それは、あらゆる収入層の人に影響を与えている。しかし、それはまた新しい連携を生み出す機会にもなる。この点で、公正な環境を発展させることに焦点を当てた連携は、個別の事業計画ではなく、包括的な事業計画に基礎を置くため、新しい規模での提携を考えることができる。これは、とてもよいタイミングである。サンフランシスコでは、TALC (Transportation and Land Use Coalition) が、移動と土地利用という二つの利用形態を結び付けた例である。TALC は、投資と AH を結びつけるため、地域での資金調達に取り組んでいる。Unity Council のプロジェクトやオークランドの Fruitvale Transit Village のような交通機関を中心とした開発 (TOD [Transit Oriented Developments]) もまた、カリフォルニア周辺のコミュニティーにおいて急増している。

TALC の Jeff Hobson によれば、過去 5 年の間に、湾岸地域の有権者は、交通機関プロジェクトを中心とした開発計画に 120 億ドルを当てることに同意した。Great Communities Initiative のための戦略的計画は、2005 年の春までに、地域の現存する 300 の駅及び交通網に、新しく 100 の駅を設置する計画を明らかにしている。

PolicyLink は、地域及び地方レベルでプロジェクトについて研究し、唱道する。Housing in California という 1000 以上の地域及び地方の住宅に関するアドヴォカシー団体、非営利開発者、そしてホームレス・サービス組織からなる全州規模の連携は、カリフォルニアで住宅信託を得る努力をしている。2002 年には、21 億ドルの住宅債が発行されており、最近、湾岸地域の様々な CDCs に 1 億ドルが付与されたのもこの政策を反映している。これ

らのアドヴォカシー団体は、2006 年以降も継続するような収入源をいくつか見つけている。PolicyLink は、全州規模の住宅信託基金 (HTF [housing trust fund]) を設立し、住宅信託制度を用いるべきであるとする報告書を出している。そして、2005 年秋に公表予定である AH 提供のための州の実務手引書は、居住地の統合に役立つように、混合住宅方式 (IZ [Inclusionary Zoning]) を唱道している。PolicyLink は、AH の提供を促進するような、税収や住宅信託基金のような州の財源及び州議会の動向に着目している。このプロジェクトは、現在進行中であり、カリフォルニア、フロリダ、マサチューセッツ、そしてニュージャージーの 4 州も視野に入れている。

3. コミュニティー開発における戦略

1990 年代末から、PolicyLink 及び TALC は? 一定範囲では SFHAC も同様であるが?、独立の政策課題ではなく、多面的課題として知られる複数の政策課題の解決をめざしている。土地利用と交通機関の問題を結び付けるには、様々なアドヴォカシー団体から支持を集められる新しい組織を必要とする。このことは、スマート・グロースと社会公正にかなう開発の観点からすれば理解できる。ここ 10 年間、どのように既存の連携組織、財団、そして仲介組織のネットワーク作りを唱道し、実現するかについてとられてきた非集中型戦略と洗練されたキャンペーンは、広範な支持を得てきた。それによって、立法政策から資金調達に関する政策に至るまでのすべてのレベルで政策課題が従来どのように扱われてきたかという視点を、いかに効果的にネットワークを築く能力を向上させるかという視点に置き換えるが必要になる。

3.1 戦略 I: 研究、アドヴォカシー、行動をリンクさせること

1970 年代、コミュニティ開発の担い手は、草の根の活動家、連邦政府、そして民間の慈善活動家だった。様々な努力から議論が起こった。アドヴォカシーとネットワーク構築は重要であったが、戦略的な優先事項ではなかった。事業範囲は、地域に根ざした個別の努力として孤立しており、成熟していなかった。今日では事情は異なっており、アドヴォカシーや提携組織の設立へのシステムティックな取り組みが成功しつつある。Angela Blackwell は 30 年間、NPO で働いていた人で、1960 年代の公民権運動によって育てられた。そして、彼女と同様に、PolicyLink のようなアドヴォカシーと行動を基礎とする組織を考案する社会的背景をもつ組織のリーダーが数多くいる。そして、彼らは優れたリーダーとなっている。

PolicyLink の社会公正にかなう開発に関するオンライン・ツールキット (表 3-1) は、合衆国で最も成功した、文化的に多様なコミュニティにおいて開発された戦略

に基づいている。これらのツールは、次のような手法で、アドヴォカシー団体が地域のコミュニティ開発を促進

し、地方の社会公正を支援するのに役立つよう設計されている。その手法とは、新しい投資がコミュニティ

PolicyLink's Equitable Development Outline Toolkit

Access www.policylink.org Under "Resources" heading to find Equitable Development toolkit

以下に掲げる項目は、ツールキットで検討されている事項を示している。

Affordable Housing Development 101

Brownfields

CDCs with Resident Ownership

Commercial Linkage Strategies

Commercial Stabilization

CDFI, Community Development Financial Institutions

CLT, Community Land Trusts

Community Mapping

Community Reinvestment Act

Cooperative Ownership Models

Developer Extractions

Retention of Subsidized Housing

HTF, Housing Trust Fund

IZ, Inclusionary Zoning

Infill Provisions

Just Cause Eviction Controls

Limited Equity Coops

Living Wage Provisions

Local Hiring Strategies

Minority Contracting

オンラインでは、“browse online tools”をクリックすることで、各項目の導入部分を見ることができる。どの項目をクリックしても、ビューアーは各項目に関する一連の問いや詳細な説明、具体例へと導かれる（何を意味するのか。なぜそれを用いるのか。どのようにして用いるのか。資金調達、成功の秘訣、取り組むべき課題、政策、行動のためのツール、資金源の説明）。このツールキットは、関心をもっている人が、行動のルート及び AH を建設する場合のような利用場面を見つけ、助成金その他の資金を受け、現行法規についての情報やアドヴォカシーの手法について知り、他の民間セクター、公共セクター、あるいは中間セクターの情報提供サービス及び組織へのリンクを得る場合の手助けとなる。

表 3-1 PolicyLink の社会公正にかなう開発に関するオンライン・ツールキット

全構成員の利益になるよう保証すること、都市部の住民と地方の経済発展を結びつけること、AH へのアクセスを大都市圏全体の買い手及び借りに広げること、地方及び地域の開発計画の決定に有色人種の低所得者層コミュニティの参加を促すこと、居住者の移転問題に取り組むこと、そして人々が抵当や借入金を取得し、貯蓄し、収入を増やし、住宅を得るように助けることである。

PolicyLink によれば、以上のようなツールを長期間実行すれば、貧困を集中させ、コミュニティを分断隔離し、地域の低所得者住民の機会を制限してきた従来の開発パターンを逆転させることができるという。地方の住宅市場と経済全体は絶えず変化しているが、AH の需要がなくなったことはない。実際、近隣開発と物価上昇があれば、AH は一層重要になる。過去 10 年の間に、連邦による援助契約が更新されたため、所有者が撤退し、AH は劇的に減少した。また、高額な公共投資や民間投資が高級住宅化を招くコミュニティでは、今でも居住者の移転が問題となっている。都市及び郊外からの通勤者は、大量輸送の需要があるにもかかわらず、適切に取り組んでいない交通システムの問題点を実感している。

このツールキットは、多収入層による多目的コミュニティを推進し、全ての住民が利益を得、大都市圏のインフラを強化する政策を目標にしている。それは、地域レベルで影響力をもつためには、地方及び州政府での活

動が必要であることを認識しており、両者を対象としたツールを備えている。他のアドヴォカシー仲介組織は、これらのツールの多くを採用しているが、PolicyLink は、いかにして近隣をより環境及び社会の公正にかなったものとするかを研究するアドヴォカシー団体や市民個人のために、リソースを提供している AH は、コミュニティ開発の重要問題である。多くの人々にとって、住宅はただ住むだけの場所ではない。それはコミュニティ形成と財産の基盤をなしている。

オンライン・ツールキットは、一連の質問を置いており、それぞれのツールの説明を読めば、最終的にその答えが示されるようになっている。政策課題を見てみると、定義が示され、次にその利点と課題のリストが掲げられている。つまり、ツールキットは、事業活動がどのように行われ、どのように資金が獲得され、基礎となっている政策が何であるかを示しており、補足として、さらにリソースが示されている。ツールキットは、能力向上のための技術援助のツールであると同時に、AH を地方及び地域レベルにおいてより大きな枠組みで捉えることが戦略であるという広い視野をもつのに役立つ。

3.2 戦略 II：スマート・グロースと社会公正にかなう開発という全体像を捉えること

PolicyLink の Kalima Rose によれば、スマート・グロー

スという用語は、誤用されているという。彼女は、スマート・グロースは文脈に応じてもっとも良く理解されると説明する。つまり、全コミュニティ規模を対象とするのでなければ、スマートであるとはいえない。APA (American Planning Association)及び The New Urbanists は、人種差別や人種問題に関する経験や認識を持ち合わせていない。社会公正にかなう開発、あるいは地方の社会公正のほうが、よりよい表現であり、PolicyLink もこの用語法を支持している。社会公正にかなう開発は、市又は区レベルに当てはまるのに対して、地域の社会公正は州及び地方レベルに当てはまる。これらの用語は、社会公正に反する何かがあり、しかも個人又は地区レベルよりも広範囲に及んでいることを示唆する。PolicyLink は、主に市、州、地方レベルで活動しているが、連邦レベルで活動することもある。社会公正にかなう開発は、地方、大都市、そして地域の開発計画にすべての人種が含まれ、参加できるようにしなければならない。公共政策及び投資は、地域開発のパターンを決定するため、PolicyLink は有色人種の低所得者層コミュニティ全体を対象とする、社会公正にかなう開発を促進するような政策を実現する努力をしている。スマート・グロース方針の下で活動する提携組織の中には、これに当てはまらないものもある。

PolicyLink は、以下の AH 戦略を社会公正にかなう開発基盤の一部として示している。

地方及び地域開発計画のあらゆる側面において、住宅開発を取り込むこと。

住宅建設計画の中で、交通機関も考慮に入れられるべきであり、その逆もそうである。交通機関は、仕事場、保育施設、そして小売店舗に近いほうがよい。

オープン・スペースもまた、住宅建設計画の一部と考えるべきであり、その逆もそうである。土地利用を競争させるものと見るべきではない。

Section8 などの既存の助成金は、当該問題に対応できる程度にまで増やされるべきである。

住民の管理による住宅は、複数世帯による所有形態を含むが、資産形成、技術養成、そしてコミュニティの安定に役立つ。コミュニティ土地信託などの手法も、低所得者住宅のためのあらゆる資金調達計画に含まれるべきである。

非営利団体による所有又は居住者による所有・管理による永久アフォードビリティ確保のモデルは、重要である。

住宅開発者は、混合住宅方式(IZ)による事業計画を通じて、AH を増やすことができる。営利開発業者は、開発の職住のバランスに対する効果をリンケージ料によって減殺することができる。AH 開発及び資金援助を通常の開発事業の中に組み入れることは、経費を減らし、経済統合を促進し、負担を分散させる。

TALC の 2002 年のスマート・グロース基盤の案は、TALC 会議でなされた提案、そして Greenbelt Alliance, Urban Habitat, Urban Ecology, Non-Profit Housing Association of Northern California からの提案を取り込んでいる。この案は、州選出議員、地方行政機関、そして Bay Area Alliance for Sustainable Communities のメンバーにも相互に利害が一致することを知ってもらうため、送付された。以下の基本方針（要約）は、全ての湾岸地域の管轄区において妥当する。

各都市にスマート・グロースのインセンティブを与える (Give Cities Incentives for SG) : 郡又は地域の消費税の共有システムによる地域の協力体制である。地域の“SG Zone Incentive Fund”を設立し、スマート・グロース基準を採用する市に報いる。そしてコミュニティがスマート・グロースを計画する際にのに活用できる MTC (Metropolitan Transit Commission)基金を開設する。

AH を提供する (Provide AH) : 20%の住宅において IZ 方針を採用する。現在のところ、サンフランシスコでは、12%が実行済みであり、17%が予定されている。職住リンケージ料を採用し、開発する土地と再利用する土地を区別し、交通網の充実のために地域を再区分し、セカンドハウスと人口過密地域の特別手当を奨励し、購入した土地が永久にアフォードブルとして保護される区域に、都市の土地信託を設定する。

交通機関の選択可能性を与える : 公共交通機関の整備資金とするため、地域の橋の通行料を 1 %上げる。低所得者世帯の職、育児、健康に対する障害を取り除くため、Lifeline Transit Network に資金を提供する。そして、自転車や歩行者計画に出資する地域の基金を設立する。

オープン・スペースを守る : 都市発展境界線を設け、完全に造成した後、市有地の併合を許可し、湾岸地域の各郡にオープン・スペース獲得のための管理機関を設立する。

既存のコミュニティに投資する : 開発された都市や郊外の中心地に学校建設の資金を与えて支援するために、学校整備資金を優先的に配分する。住宅、交通、オープン・スペースの保護に関する包括的問題に資金を投入するため、債券又は消費税を用いる法案については、有権者 55%の賛成で足りるとする。州の行政機関に、環境の持続と社会公正を促進する投資を優先させるという 2002 議会決議 857 号を遵守させる。(copyright © 2002 TALC)

3.3 戦略 III : 多様な政策課題をリンクさせること

このような包括的な取り組みが重要となる前は、地域に根ざしたコミュニティ開発者は、地方や州レベルでのネットワーク作りには限られた能力しかもっていなかった。ところが、連携することによって、リーダーシップは強化され、政策形成に地方の声を反映させる能力は

もっと効果的になる。これらの地方組織は、メディア、公正にかなう開発に対する取り組みへの理解が深まっている。このようなアプローチは、従前の正当ではあるが限られていた活動範囲を越えるものである。表 3-2 は、サンフランシスコ湾岸地域で活動する 3 つの多様な政策課題の連携 (TALC, SFHAC, PolicyLink) による活動パターンを示している。

多様な政策課題の連携アプローチには、資金提供の課題が待ち受けている。PolicyLink は、出資者と強いつなが

政治、その他のリーダーと交流しており、結果的に社会をもっており、社会公正にかなう開発という概念を、潜在的な出資者が社会公正というレンズを通して理解できるようにすることで連携している。資金面での提携は非常に難しいが、それは強力なリーダーシップが必要であり、社会公正にかなう開発に共鳴し出資してくれる出資者を探す必要があるからである。

多様な政策課題の連携

政策課題ごとの 連合組織	連合組織										会員														スケール						
	情報員の 種類		政策課題		土地利用		事業内容		民間団体				NPO						行政		出先機関										
	継続会員	一時会員	交通機関 代替交通手段 交通手段	駐車場 アクセス	オープン・スペース ハウジング	アフォーダビリティ 環境に関する正義の実現	雇用・経済の発展 社会正義の実現	法律	広告／商業	不動産業者／銀行	労働組合／労働者	特殊利益団体	建築／都市計画	事業遂行者				仲介組織		能力 財政	地域／都市	州	地方	全国	地域／都市	州	地方	全国			
														CSO	CSOの連合組織	交通機関	オープンスペース／環境	アドヴォカシー													
提携																															
TALC member groups	97									1	4		5	10	1	5	9	2	4	32	18	4		2			計2				
SFHAC member groups	52									4	3	8	1	2	2	6	11		3	4	2	3			2			1			
PolicyLink HFT Study member groups	14																														
PolicyLink/Action! member groups	17													1																	

表 3-2 3 つのサンフランシスコ湾岸地域における多様な政策課題の連携

様々な分野で (交通機関, AH, 技術援助, 健康及び公共サービス) 個々の組織に資金援助する者は通常、一度個々の組織に出資した後に、もう一度同じ組織の連合体に出資することはない。PolicyLink は、出資者を啓蒙し、進歩的な出資者が組織とその提携組織の双方に出資するよう促す必要があるとしている。強力なリーダーシップがあれば、限られた政策課題に資金援助している出資者を、包括的な政策課題に出資する方向へと啓蒙できるであろう。PolicyLink は、組織と出資者の包括的アプローチへの理解が広まるように活動している。2005 年 5 月に、PolicyLink と The Funders' Network for Smart Growth and Livable Communities の共催によって、「地域の社会公正の促進：社会公正にかなう開発、社会正義、スマート・グロースに関する第二回全国サミット」が開催された。このサミットは、地域の社会公正を促進する刷新的戦略、政策、連携、そして組織提携について検討するため、NPO、公共政策、慈善事業、ビジネス、そして学界の代表者を招集したのであった。

4. 結び

Stephen Levy は、土地利用を変更することで、暮らしやすいコミュニティを形成できる政策部門を 5 つにま

とめている。1) カリフォルニアの土地利用に関する多くの課題を解決するためには、地域の視点を取り入れる必要がある。2) 職を増やし人口増加に対処するには、カリフォルニアの都市部の人口密度を上げる必要がある。3) スマートな土地利用計画を支援するには、特に都市部における公共投資が必要である。4) 現在の財政ルールは、間違った土地利用計画にインセンティブを与えるため、財政改革が必須である。5) スマートな土地利用計画は、社会公正に配慮したものでなければならない。

本稿では、AH 提供システム及びそのアクターについて、そしてその戦略が社会公正にかなう開発及びスマート・グロースを基盤とした土地利用を変更するために、どのように展開してきたかについて検討してきた。CDCs の能力を向上させ、PolicyLink のような研究・アドヴォカシー組織を支援することによって地域コミュニティのリーダーシップを強化することが、様々なレベルでネットワークを拡大するための戦略である。社会公正をめぐる政策課題及びスマート・グロースを提唱する場合には、地方及び地域レベルでの調整がコミュニティ開発の重要な戦略となる。地方の強力な CDCs のネットワークは、都市の中に暮らしやすい地区を作るうえ、地域の視点は、包括的な政策課題の連携を通じて、都市と地域とのつな

がりを創る。全国レベルで活動することによって、全国の他のコミュニティに共通の政策課題について情報交換することが可能となり、PolicyLink や TALC のような仲介組織、そしてその提携組織が唱道する立法及び新しい政策に説得力が増す。

5：語彙解説

Advocacy（アドヴォカシー）：PolicyLink の定義によれば、問題を認識してもらい、それを解決する際に支持を得るために、戦略を立て、相互に連携し、メディアと協働することを意味する。

Affordable housing [AH]（低所得者層向け住宅）：世帯が、収入の 30%以下を住居費として支払う場合に、アフォーダブルであるとされる。収入の残り 70%は、税金、食費、被服費、そして交通費のために必要となる。

(Permanent) Affordability Requirements（（永久）アフォーダブル条件）：最初の購入者及び後続購入者が、住居を AH として入手できるよう確保するために、AH に付けられる条件のこと。この条件がなければ、住居は市場価格に戻り、コミュニティの多様性は失われる。

Capacity（能力[主体的力量]）：「能力」は、財源、組織、事業計画、ネットワーク、そして政治政策の 5 要素からなる。「能力」は、住宅建設と経済発展という意味で、狭く定義されることもある。この限定的な定義は、都市の CDCs の活動の大部分が住宅の建設及び修理であることに鑑みれば、驚くには値しない。本稿では、「能力」は、貧困コミュニティを再建するための CDCs の広範な活動すべてを指称するものと定義する。

Capacity Building Organizations (CBOs)（主体的力量の形成組織）：CBOs は、以下の領域において活動する。すなわち、人材マネジメント、経営者組織の育成、政策課題に関する教育及び職業訓練のための団体、税額控除を含め NPO として 501C3 の地位を得ること、同種組織とのネットワーク、そしてコミュニティに以上の団体及び政策課題への関心を高めることである。

Community Land Trust [CLT]：CLT は、コミュニティ構成員からなる民主的組織であり、住民が管理する永久 AH を開発する。住民は、制限的な協同組合方式の集合住宅又は分譲住宅として建物を所有することで、住宅を自ら管理できる。CLT は建物が立っている土地を所有している。

Cross-issue coalition building（多様な政策課題のリンク）：AH（及び他のコミュニティ開発）とスマート・グロースの両方の目標を達成するための強力な戦略であり、土地利用、AH、環境保全、交通機関、社会正義、そして市街地開発に関する政策課題を唱道する団体が、政策形成及びその実行のための共通の基盤を探すときに援用される。

Inclusionary Zoning [IZ]（混合住宅方式）：低・中所得者層の住宅建設を？ 通常は市場によって行われる開発の中に低所得者層住宅を組み込むことで？ 市場向けの住宅建設とリンクさせるための様々な手段を指称するものとして、非常に頻繁に用いられる。IZ の主な目的は、AH の供給を増やすのみならず、経済的にも人種的にも住民を統合する形で IZ を建設することにある。

Metropolitan Planning Organizations [MPOs]（都市計画組織）：MPOs は、地域の交通機関の優先事項を決定し、連邦交通機関の収益がどのように都市部で用いられるべきかを指示する任務を負っている。MPOs は、発展速度、そしてどこが成長するかを事実上決定する。MPOs は、スマート・グロースについて議論するための地域のフォーラムとなっている。

Grants and Credits（助成金と貸付金）：CDBGs (Community Development Block Grants)と LIHTC (the Low Income Housing Tax Credit)を指す。CDBGs は、資格のある大都市や郡が、主に低・中所得者層のために地区を再活性化し、AH を増やし、経済機会を拡大し、さらに(あるいは)コミュニティの施設やサービスを向上させるために支出する年間の直接予算を与える。LIHTC は、CDCs による AH 開発を援助する。NMTC (The New Markets Tax Credit)は、低所得者コミュニティに小売店や商業店舗を開設することを目的としており、同じく都市部の地区の経済発展に資金的なインセンティブを与えている。

Smart Growth（スマート・グロース）：「スマート・グロース」は、地域の比較的人口が密集した地において公共交通機関の基点の近くに建設される多収入層の混合利用形態のプロジェクトによって特徴付けられる。SPUR の Sarah Karlinsky が、1999 年の Fannie Fae Foundation に関する Robert Burchell 等による報告書から引用しているように、スマート・グロースは、次のように定義される。「公的資金及び民間資金を用いて、地域の中心都市及び郊外における発展に寄与するような環境を作る努力を指す。それと同時に、グロースのシェアは、都市部及び大都市の未開発区から取られる。」スマート・グロースは、次のような活動をし、目標を掲げている。すなわち、地域の土地利用計画、地域全体の混合利用開発、地域全体の混合収入開発、大量交通拠点を中心とした開発、既存のインフラの利用、そして緑地の保存である。

Transit Oriented Development [TOD]（交通機関を中心とした開発）：交通機関（鉄道駅やバス発着所など）の中又は周辺にある、人口密集地の混合利用形態による住宅団地と定義される。TOD の目標は、多くの地区において生活の質を向上させ、自動車への依存を軽減するために、利用可能な交通機関のすぐ近くに AH、事務所、そして小売施設を建設することにある。

<参考文献>

- 1) Bell, Judith. Oshiro, Carl. Advocating for Equitable Development, A PolicyLink Manual, 2004
- 2) PolicyLink. Promoting Regional Equity, A Framing Paper. 2002.
- 3) Bay Area LISC. Building for the Future. AH Need and Development in San Francisco: 1996-2003. 2004.
- 4) Calavita and Grimes, "Inclusionary Housing In California," Journal American Planning Assoc, 1998
- 5) Harmon, Tasha. Integrating Social Equity and Smart Growth. The Institute for Community Economics, Inc., 2004.
- 6) Harmon, Tasha. Integrating Social Equity and Growth Management, Linking CLTs and Smart Growth. ICE, 2003.
- 7) Glickman, Norman.J. and Servon, Lisa J. Housing Policy Debate • Volume 9, Issue 3
- 8) Karlinsky, Sarah. Community Development Corporations and Smart Growth: Putting Policy Into Practice. Joint Center for Housing Studies of Harvard University Neighborhood Reinvestment Corporation. 2000.
- 9) LISC. Information, Models and Trends For Community Developers. 2001.
- 10) National Community Development Institute (NCDI). Through the Lens of Culture: Building Capacity for Social Change and Sustainable Communities. 2003
- 11) Walker, Christopher. The Impact of CDCs on Urban Neighborhoods. The Urban Institute. 2005.
- 12) Walker, Christopher. Community Development Corporations and Their Changing Support Systems The Urban Institute. 2002.
- 13) Walker, Christopher, and Mark Weinheimer. Community Development in the 1990s. WA, D.C. The Urban Institute. 1998.
- 14) Winton Pitcoff and Robert Widrow. The National Congress for Community Economic Development (NCCED): A Voice for CDCs, Issue #100, 1998

<参考文献 Websites>

www.bayareaalliance.org Bay Area Alliance
www.calfutures.org California Futures Network;
www.cdffi.org Coalition of Community Development Financial Institutions;
www.chpc.net California Housing Partnership Corporation;
www.commonground.com Common Ground Community;
www.communitychange.org Center for Community Change;
www.csh.org Corporation for Supportive Housing;
www.ebaldc.org East Bay Asian Local Development Corporation;
www.enterprisefoundation.org Enterprise Foundation;
www.housingpartnership.net Housing Partnership Network;
www.lisc.org/ Local Initiative Support Corporation, Bay Area;
www.hud.gov US Department of Housing and Urban Development;
www.iceclt.org Institute for Community Economics (ICE);
www.communitycapital.org National Community Capitol Association;
www.ncdinet.org National Community Development Institute;
www.nedlc.org National Economic Development Law Center;
www.nhi.org National Housing institute;
www.nlihc.org/advocates: 2005 Advocates' Guide To Housing and Community Development Policy;

www.nonprohthousing.org Nonprofit Housing Organization;
www.nw.org Neighborhood Reinvestment Corporation;
www.policylink.org PolicyLink;
www.sfcilt.org San Francisco Community Land Trust;
www.spur.org San Francisco Urban and Research Association;
www.sprawlwatch.org Sprawl Watch Clearing House;
www.urbanhabitat.org Urban Habitat;
www.urbanstrategies.org Urban Strategies Council.

<研究協力者>

EBALDC:

Joshua Simon. Director of Real Estate.

Karolee Feng. Assistant Project Manager

NCDI:

Omowale Satterwhite. President of CDI and NCDI.

Dahnesh Medora. Director Organizational Services

Spencer Cron.k. Program Assistant

PolicyLink:

Victor Ruben. Director of Research

Kalima Rose. Associate Director

SPUR:

Jim Chappell. President

Greg Warner Good-Government Program Director.

TALC:

Jeff Hobson. Director of Policy.

日本語翻訳 西谷祐子

レイアウト 牧村真帆