

CLAIR REPORT No.292



Council of Local Authorities
for International Relations



財団法人自治体国際化協会

「CLAIR REPORT」の発刊について

当協会では、調査事業の一環として、海外各地域の地方行財政事情、開発事例等、様々な領域にわたる海外の情報を分野別にまとめた調査誌「CLAIR REPORT」シリーズを刊行しております。

このシリーズは、地方自治行政の参考に資するため、関係の方々に地方行財政に係わる様々な海外の情報を紹介することを目的としております。

内容につきましては、今後とも一層の改善を重ねてまいりたいと存じますので、ご指摘・ご教示を賜れば幸いに存じます。

本誌からの無断転載はご遠慮ください。

問い合わせ先

〒102-0083 東京都千代田区麹町 1-7 相互半蔵門ビル

(財)自治体国際化協会 総務部 企画調査課

TEL: 03-5213-1722

FAX: 03-5213-1741

E-Mail: webmaster@clair.or.jp

米国の住宅政策

(財)自治体国際化協会 CLAIR REPORT NUMBER 292 (Sep 15, 2006)

財団法人自治体国際化協会
(ニューヨーク事務所)

目 次

はじめに

概 要	i
第 1 章 米国の住宅政策における連邦、州、地方政府の役割	1
第 1 節 米国の住宅政策の歴史的背景	1
第 2 節 連邦政府の役割	2
第 3 節 州政府の役割	3
第 4 節 地方政府の役割	4
第 2 章 連邦政府の主な住宅プログラム	5
第 3 章 ニューヨーク市の住宅政策	10
第 1 節 ニューヨーク市住宅公団	10
第 2 節 ニューヨーク市住宅保全開発局	16
第 3 節 ニューヨーク市計画局	16
第 4 節 ニューヨーク市住宅開発公社	17
第 5 節 ブルームバーグ市長による新住宅開発プラン	19
第 6 節 ニューヨーク市の家賃規制	23
第 4 章 シカゴ市の住宅政策	25
第 1 節 シカゴ市住宅局	25
第 2 節 シカゴ市低所得者向け住宅供給信託基金	29
第 3 節 イリノイ州住宅開発公団	30
第 4 節 シカゴ市の住宅再開発プロジェクト	30
第 5 章 サンタバーバラカウンティとサンタバーバラ市の住宅政策	33
第 1 節 サンタバーバラ市住宅公団	33
第 2 節 サンタバーバラ市の住宅施策	34
第 3 節 サンタバーバラカウンティの住宅施策	34
第 4 節 サンタバーバラ市における住宅開発プロジェクト	35
参考文献等	39

はじめに

我が国では地方分権型社会の実現に向けての様々な取り組みが行われる中、住宅政策の分野においても地方自治体に期待される役割が大きくなってきている。また、人々の価値観やライフスタイルの多様化により、住宅に対するニーズも多様化してきている。

2004年12月に国により策定された住宅政策改革要綱においては、人々が多様な選択肢の中から無理のない負担で、ニーズにあった住宅の選択を行うことができる住宅市場の条件整備などの目標実現のため、市場機能の活用やストックの有効活用の視点に立って今後の住宅政策の改革に取り組むこととされており、地方自治体においても、地域の特性を活かし、工夫をこらした政策の実現の必要性が高まってくるものと考えられる。

一方で、米国においては、1930年代から1970年代までの公共住宅建設を中心とする直接的関与から、1970年代のニクソン政権以降の民間資金の活用を促す間接関与へと連邦政府の役割が変化してきており、すでに民間資金の活用を促すインセンティブが数多く実施されてきている。州や地方自治体レベルにおいても、税制面での優遇、容積率の緩和、行政手続きの簡素化・迅速化などあらゆる分野のインセンティブを組み合わせ、地域のニーズに効果的に対応できるよう、工夫をこらしたプログラムが数多く実施されている。本レポートでは、米国の住宅政策における連邦政府、州政府、市町村の役割を概観するとともに、こういった住宅関連プログラムやプロジェクトのいくつかの紹介を行った。このレポートが我が国の住宅政策における地方自治体の新たな役割や住宅政策の方向性を検討していく上で自治体職員の皆様に少しでも参考になれば幸いである。

なお、本レポートの作成にあたっては、ニューヨーク都市政策研究所の青山所長をはじめ、多くの方々に多大なご助力をいただいた。ここに改めて厚くお礼を申し上げます次第である。

(財)自治体国際化協会 ニューヨーク事務所長

概要

米国の住宅政策は、過去から現在に至るまで一貫して低中所得者層に対する住宅政策が課題となっている。

米国連邦政府では、1930年代から1970年代にかけての公共住宅やスラムクリアランスを中心とした直接的関与から、1970年代のニクソン政権以降の民間のパワーやノンプロフィット団体を活用した間接的関与に移行してきているが、それでも連邦政府が実施している包括補助金プログラムや税の優遇措置などは、低中所得者向け住宅供給に関して重要な役割を担っており、各地方自治体はこの連邦政府のプログラムを活用しながら、地域の特性に合った独自のプログラムを組み合わせ、積極的に低中所得者向け住宅供給を実施している。

本レポートでは第1章において連邦、州、地方政府の役割を述べ、第2章で連邦政府が実施しているプログラムの主なものの紹介を行った。

第3章から第5章にかけては、次に挙げるような特徴を持つニューヨーク、シカゴ、サンタバーバラの3つの地域をとりあげ、それぞれの住宅政策の取り組みを紹介した。

ニューヨーク市では、その活力ある経済と多様な文化が人々を惹きつけ、さらにジュリアーニ市長時代からの治安の向上への取り組みや最近の好景気も手伝って、人口は増加の一途をたどり、住宅価格や家賃も高騰を続けている。ニューヨーク市では1970年から1980年にかけて税金の滞納などにより土地や建物を多く所有していたが、土地区画については少しずつ民間デベロッパーに売却を進めていたため、残る区画はわずかとなっている。ニューヨーク市には全米最大規模の公共住宅の管理を行うニューヨーク市住宅公団があるが、それでも空家率が3.3パーセントのニューヨーク市では低中所得者向けの住宅供給が困難な状況となっている。そこで2002年にニューヨーク市のブルームバーグ市長が2004年から2008年までの5ヵ年住宅施策を発表し、総合的な住宅政策を展開している。第3章では、このような状況のニューヨーク市における主要な住宅関連機関の活動やプログラムについて説明するとともに、ブルームバーグ市長の5ヵ年住宅施策の状況についても述べた。

シカゴ市は全米第3位の人口規模でありながら「米国の大都市の中で3番目に住みやすい都市」といわれており、住宅の価格や家賃が比較的リーズナブルであることもその理由のひとつであろう。ニューヨーク市同様、税金の滞納などにより市が所有することになった土地が多くある一方で都心部では開発が進み、土地の価格が高騰している。そこでシカゴ市ではインセンティブを組み合わせることにより、都心部での低中所得者向けの住宅供給を進めるとともに、それ以外の地域では、市が所有する土地を積極的に低中所得者向け住宅供給に活用している。また、財政面でも資金がうまく再利用されるようデザインされており工夫が見られる。第4章ではシカゴ市におけるこのようなプログラムを紹介するとともに、融資機関として機能している州の機関についても述べ、ケーススタディとしてシカゴ市チャイナタウンでのプロジェクトの概要を説明した。

サンタバーバラ市は比較的人口規模の小さな都市であるが、四方を山と海に囲まれて開発地域を広げることができず、また、景観上の理由からゾーニングに関して厳しい規定を

設けている上、快適な気候が高所得の人々を惹き付けているため、住宅価格は高騰を続け、全米で最も住宅価格が高い地域となっている。一方で、サンタバーバラ市はその財源を観光業による収入に多く依存しているため、観光業に従事する低中所得者への住宅の供給が課題となっている。このため、「職住近接」のコンセプトでプロジェクトを実施することにより駐車場スペースを減らし、効果的に空間を活用し、低中所得者向けの住宅供給に成功している。第5章では、デベロッパーとして中心的な役割を担っているサンタバーバラ市住宅公団や市とカウンティの住宅施策について述べ、ケーススタディとしてダウンタウンでのプロジェクトの紹介を行った。

第1章 米国の住宅政策における連邦、州、地方政府の役割

米国の住宅政策は、過去から現在に至るまで一貫して、低中所得者層に対する住宅政策が重要な課題であるが、近年の住宅政策は一言で言えば、「政府自らの直接投資を抑制し、民間パワーの効果的な活用によって進められている」といえる。

米国の住宅政策は、1930年代から70年代にかけて、経済危機や貧困に対処するために、連邦政府が公共住宅やスラムクリアランスなどを中心に、直接的に関与する住宅政策を推進してきた。しかし、70年代のニクソン政権以降、連邦政府は、徐々に諸施策を通じて直接関与を避け、市場原理に基づいた民間のパワーやノンプロフィット団体（NPO）を活用する間接関与政策へと移行しつつある。

もちろん間接関与になったからといって、連邦政府の住宅政策に対する姿勢が後退したわけではなく、依然として重要施策であることに変わりはないが、時代の変化と経済の変化に対応して柔軟に政府の役割を変化させてきている。以下ではそうした役割の変化を整理する。

第1節 米国の住宅政策の歴史的背景

米国における現在の住宅政策の基本的な枠組みは、1929年の世界大恐慌以後のニューディール政策時に形成された。まず、1934年に連邦住宅法（Housing Act of 1934）が制定され、これに基づき、建設雇用を創出することや、建設事業促進の目的で公共事業庁（Public Works Administration :PWA）が設立された。また連邦政府が住宅建設資金の低利融資に乗り出すために、連邦住宅庁（Federal Housing Administration :FHA）が設立された。当時は、大恐慌以後の経済危機を克服するための公共事業投資が求められており、恐慌で発生した大量の貧困層の救済も急務であった。

大量の失業者をかかえ、その事業が最も求められていたニューヨークにおいては、1934年にニューヨーク市住宅公団（New York City Housing Authority :NYCHA）が設立され、PWAやFHAなどとのいくつかの共同事業が推進された。またニューヨークに限らず、ボストンでも1935年にボストン住宅公団（Boston Housing Authority :BHA）が設立され、様々な事業が開始された。ただ、この時点では公共住宅に限定した事業ではなく、主に低所得者向けではあったが、広く住宅を供給する事業が進められた。

そして1937年には、新たな連邦住宅法（Housing Act of 1937）が制定され、公共住宅の建設を推進する米国住宅公団（US Housing Authority :USHA）が設立された。USHAは全米の地方政府が公共住宅の建設を行うにあたり補助を行う機関で、これに伴い全米の各都市のHousing Authorityが設立された。USHAが設立されるにあたっては、ニューヨークやボストンでの実績が参考になったことはいうまでもない。1937年以後、全米の多くの都市で地方住宅公団（Public Housing Authority）が設立され、公共住宅の建設、管理、運営を行っている。

また 1949 年に制定された連邦住宅法においては、荒廃地域における住宅整備の 3 種類のアプローチ（除去 :Clearance、再生 :Rehabilitation、保全 :Conservation）の原則に基づく政府支出の方針が打ち出された。この原則は、政府の間接的な関与の時代となった現在でも受け継がれている。

この頃に制度化された公共住宅制度をはじめ、住宅補助、融資、税制度など様々な住宅政策が、戦後から現在に至るまで、幾多の改正、修正を経て、現在の枠組みを形成している。

その後 1950 年代から 60 年代にかけて、全米の各都市で郊外化現象が進行し、とくに都心の荒廃化（インナーシティ問題）が大きな問題となっていた。1965 年には、住宅都市開発法の成立により、住宅都市開発省（Department of Housing and Urban Development :HUD）が設置され、都心の大規模な再開発が推進された。また住宅については、連邦政府による直接的な家賃補助や、低中所得階層向け住宅建設者に対する低利融資の確保、公共住宅建設の拡大など、連邦政府が貧困層に対して直接的に支援を行う政策が次々に打ち出されていった。

しかし、1973 年に発足した共和党のニクソン政権は、家賃補助など半ば垂れ流し的に行われていた連邦政府の住宅政策をそのまま続けると、連邦政府の財政破綻につながりかねないとして、それまでの住宅政策の根本的な見直しを行った。この頃から連邦政府の住宅政策は、それまでの直接的な補助政策から民間資金を活用した間接支援へとシフトしてきている。また、1995 年には公共住宅の新規開発に対する連邦政府の予算付けが廃止された。

第 2 節 連邦政府の役割

連邦政府は、1934 年の連邦住宅法による連邦住宅庁（Federal Housing Administration :FHA）の設立と 1937 年の公共住宅（Public Housing）施策の導入以降、低中所得者向けの住宅政策に大きな役割を果たしてきた。FHA の設立は、前節でも述べたように、大恐慌以後のニューディール政策による経済危機を克服するための公共事業投資が求められていたことと、恐慌で発生した大量の貧困層の救済が大きな目的であった。結果的には 1930 年代後半からの大量の住宅建設需要が発生し、経済回復の一翼を担ったといえよう。

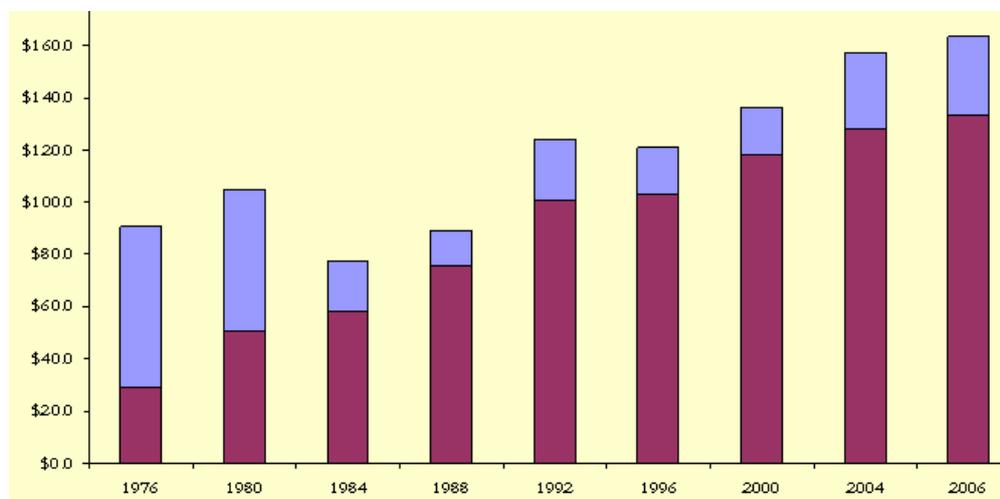
連邦政府による住宅支援は大きく①各種助成金や公共住宅についての管理運営資金の拠出といった直接支援（Direct Assistance）、②抵当金利・財産税減免、キャピタルゲイン・債券利息免除、タックスクレジット（投資減税）といった税の優遇措置による支援（Tax Expenditures）、③直接融資・融資保証（Direct Loans and Loans Guarantees）の 3 つに分けられる。

しかし、1970 年代以後、様々な優遇措置を用いた民間による低中所得者向け住宅の供給、1980 年代のタックスクレジット導入、そして 1995 年の公共住宅の新規開発に対する予算付けの廃止と、連邦の住宅政策についての直接的支援は減少し、今日では、税優遇措置に

よって民間の住宅投資を促すという形の支援が中心的になっている。

連邦住宅施策における税優遇措置と住宅への直接支援の推移

(単位：100,000,000 ドル)



■ 税の優遇措置等による住宅支援 ■ 住宅等への直接支援

資料：Millennial Housing Commission, Housing Program Tutorial(2002)

<http://www.mhc.gov/tutorial.ppt#27>

第3節 州政府の役割

米国はもともと州が大きな権限を持っているが、アフォーダブル住宅¹政策については伝統的に連邦政府の役割が大きく、連邦政府と地方政府の間に位置する州政府の役割がはっきりしない面があった。しかし、連邦政府の直接的な介入が少なくなり、これまで連邦政府が担ってきた直接的な資金供給者としての役割の代わりに、何らかの役割を州政府が果たす必要性が高まっている。

ただ、直接的資金の流れにおいては確かに州政府の役割はそれほど大きくなかったと言えるが、これまでも現実的な税の優遇措置や、住宅建設にかかわる債券の発行などにおいては、その権限のほとんどが州政府にあり、事実上州政府が決定しなければ都市の政策になりえないものも多くある。

また、連邦政府の施策の地方政府への具体的な適用が、州政府の裁量となっているものも多くある。例えば、各都市の公共住宅供給を担う地方住宅公団（Public Housing Authority）や、都市再開発を担う再開発公団（Redevelopment Authority）などの設立については、すべて州政府の法律に基づいている。さらに、大都市圏での住宅政策、州内の小さな地方政府の支援も州政府の重要な役割である。

¹ 「アフォーダブル住宅」とは本来、「収入に応じた適正な家賃や価格の住宅」という意味であり、家賃や価格が「収入に応じ、適正」であるかどうかの基準は多くの場合、それぞれの世帯における年間住宅費負担（賃貸の場合は年間家賃、売買の場合にはローンの年間返済額と住宅維持関連支出）が年間収入の30%以内に収まっているかどうかで判断される。本レポートでは、主に「低中所得層向けのアフォーダブルな住宅」という意味でこの用語を使用するが、その収入基準や所得階層は、それぞれのプログラムにより異なるため、必要に応じ、対象階層を注釈にて説明することとする。

第4節 地方政府の役割

地方政府にはまず、これまで建設してきた公共住宅の管理運営という役割がある。各都市（一部カウンティ）では、州法により設立された地方住宅公団（**Public Housing Authority**）がその任に当たっている。このほかに、コミュニティ密着の行政体として、住民や民間の開発関係者、金融機関との連携のもとでコミュニティ開発やアフォーダブル住宅の供給を進めるという役割を担っている。

また、地元レベルの一定の実施計画の策定という条件下で、連邦政府等の補助金を活用しながら、財産税の減免などの具体的な優遇措置も含めて、裁量を持って施策展開する役割を担っている。

第2章 連邦政府の主な住宅プログラム

米国の住宅政策は、連邦の直接介入から大枠のコントロールによる州・地方政府に対する間接的支援と民間投資の促進へという流れがある。

現在の連邦政府の住宅都市開発省が実施している施策の中心的なものとしては、家賃補助により入居者を支援する「セクション8 (Section 8)」と、住宅を含むコミュニティ開発を行う「Community Development Block Grant : CDBG (コミュニティ開発包括補助金)」があげられる。そのほか、公共住宅の再開発施策としての「HOPEVI」、アフォードブル住宅供給のための様々な支援に使われる「HOMEプログラム」などもある。

このほか、アフォードブル住宅供給に投資することにより、連邦税からの投資減税が受けられるという「低所得者住宅投資減税 (Low Income Housing Tax Credit : LIHTC)」や、様々な所得階層への投融資の実践を民間金融機関の社会的責任として法規定した「コミュニティ再投資法 (Community Redevelopment Act : CRA)」は、アフォードブル住宅を供給するためのインセンティブとして大きな影響力を与えている。

連邦政府の主な住宅施策の系譜

1949年	▶The Housing Act of 1949 の制定、「すべての米国の家族に適正な住宅とふさわしい住宅環境 (a decent home and a suitable living environment) を」の目標。
1954年	▶都市更新 (Urban Renewal) プログラムの創設。
1974年	▶Housing and Community Development Act of 1974 により Section 8 プログラムの創設。 ▶Community Development Block Grant (CDBG、コミュニティ開発包括助成金) の創設。
1977年	Community Reinvestment Act (コミュニティ再投資法) の制定。
1986年	Low Income Housing Tax Credit (LIHTC、低所得者住宅投資減税) プログラムの創設。
1992年	HOME プログラムの創設。 HOPEVIの創設。
1995年	公営住宅 (public housing) への新規予算づけの停止。

1 セクション8

プログラム設立当初の10年間はアフォードブル住宅を建設しようとするデベロッパーに対する支援プログラム²であったが、1983年からは賃借人に対するバウチャー支援が併用され、1998年にバウチャーに一本化された。

このバウチャーとは、一定基準の設備を備え、賃料に関する基準を満たす民間住宅につ

² アフォードブル住宅を建設し、そのアフォードビリティ (低所得階層を対象とし、家賃を一定基準以下に保つこと) を20年間維持することを条件に低利の融資を提供したりするものであったが、その維持年限切れによるアフォードブル住宅の市場家賃住宅への移行が社会問題化し、マークトゥマーケットプログラム (Mark-to-Market) により、抵当融資の再構築等がなされている。

いて、世帯収入の 30 パーセントを超える部分を家賃負担するものである。

バウチャーの発行は主に地方住宅公団が行っており、バウチャー交付対象世帯は基本的に地域の世帯収入の中間値 (Area Median Income) —以下 AMI—の 50 パーセント以下となっている。住宅の家賃は HUD が地域ごとに毎年設定する適正市場家賃 (Fair Market Rent :FMR) をもとに地方住宅公団が決定する。

2 コミュニティ開発包括補助金 (Community Development Block Grant : CDBG)

住宅、インフラ整備、経済開発の 3 分野からのコミュニティ開発を促進する包括補助金プログラムであり、人口、貧困割合などに基づき、地方政府に配分される定式助成金のひとつである。人口が 5 万人以上の市、20 万人以上の郡が CDBG の有資格団体であり、それ以外の人口規模の小さな市、郡は州が連邦政府から受けた CDBG 資金の配分を毎年受ける。マッチング (一定の義務的拠出) 支出は要求されず、資金の執行期間は 3 年以内である。

CDBG の年間助成金を受け取るためには、「統合計画 (Consolidated Plan) ³」を作成して HUD に提出しなければならない。「統合計画」にはこのプログラムにおける達成目標が明らかにされていなければならない。HUD は明示された達成目標を、統合計画の評価及びその遂行状況の評価に使用する。「統合計画」はまた、いくつかの証明事項を含んでいなければならない。この中には、1 年、2 年もしくは 3 年間のうち地方自治体が指定する期間において、交付された CDBG 助成金のうち最低 70 パーセントを低中所得者のための施策に利用すること、また地方自治体は積極的に住宅政策を推し進めること、などが含まれる。HUD は提出された「統合計画」(またはその一部) がアフォードブル住宅法⁴の目的に沿っていなかったり、ひどく不完全であったりしなければ、その「統合計画」を承認する。「統合計画」が承認されると HUD は助成金全額を交付する。

3 コミュニティ再投資法 (Community Redevelopment Act : CRA)

民間金融機関が、低所得者居住コミュニティを融資危険地域として線引き (Red Lining) し、融資に消極的であったことに対し、様々な所得階層への投融資の実践を民間金融機関の社会的責任として法規定したもの。CRA の対象は、大規模な金融機関、中小の金融機関、消費者を対象としない金融機関等の 3 類型の金融機関であり、抵当融資機関、保険会社、信用組合などは対象外である。

³ コミュニティ開発のための配分式助成金プログラムに基づいた助成金を受けるために、地方自治体が作成する包括的な企画書及び申込書。

⁴ National Affordable Housing Act: 1990 年に成立した法律で、提案者の名前をとって「Cranston-Gonzalez National Affordable Housing」とも呼ばれている。低中所得者向けの持ち家政策を促進するものであり、低中所得者が新築の住宅や、修復された住宅を購入するための様々な支援を行うもの。

大規模な金融機関を対象とする CRA のチェックリスト

貸出チェックテスト Lending Test		<ul style="list-style-type: none"> ・ 評価対象地域での融資件数と金額 ・ 評価対象地域での融資の割合、地理的分布、低所得・中所得・高所得地区の別での融資件数と金額 ・ 低所得・中所得・高所得者の別での住宅抵当の件数と金額、中小ビジネス・中小農家（年間事業所得 100 万ドル以下）への貸出件数と金額、低所得・中所得・高所得者の別での消費者ローンの件数と金額 ・ コミュニティ開発融資の件数と金額、複雑性と革新性 ・ 革新的または柔軟的な貸出の実践
投資チェックテスト Investment Test		<ul style="list-style-type: none"> ・ 対象となる投資の総額 ・ 対象となる投資の複雑性と革新性 ・ 対象となる投資のコミュニティ開発ニーズへの応答状況 ・ 対象となる投資が民間投資家によって通常的におこなわれない投資である度合 ・ 対象となる投資の評価対象地域又は広域地域への貢献度
サービス チェック テスト Service Test	Retail banking	<ul style="list-style-type: none"> ・ 店舗の地理的分布状況 ・ とりわけ低所得世帯地域での店舗の開設・閉鎖状況 ・ 低所得世帯地域に対する小売銀行サービスの提供と効果 ・ 各地理的地域での各種サービスの提供と各地域ニーズの充足の状況
	Community development	<ul style="list-style-type: none"> ・ コミュニティ開発サービスの提供度合 ・ コミュニティ開発サービスの革新性と応答性

4 低所得者住宅投資減税 (Low Income Housing Tax Credit : LIHTC)

要件を満たす賃貸集合住宅の所有者や出資者に対して 10 年間、連邦税から投資減税 (Tax Credit) を行うもので、住戸の 20%以上が AMI50%未満、あるいは住戸の 40%以上が AMI60%未満の世帯向けの賃貸で最低 15 年間はアフォーダビリティを維持することが基本的な条件となっている。

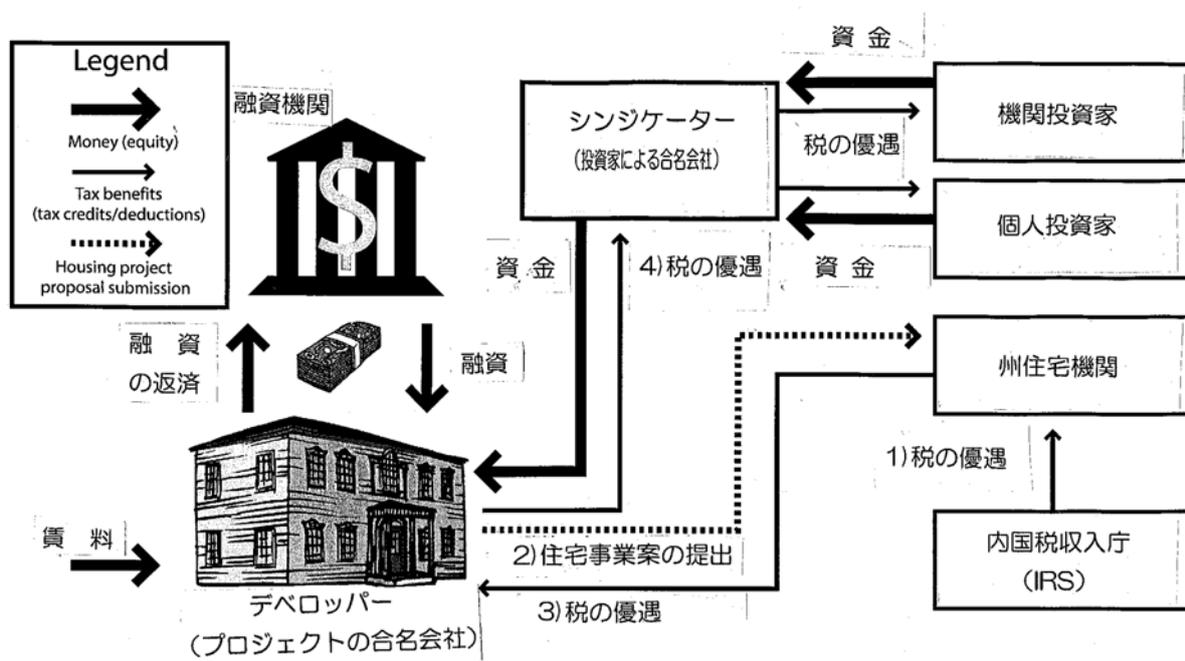
毎年度、連邦政府から州政府に人口あたりの割当金額 (クレジット : 2002 年では人口あたり \$ 1.75) が割り当てられ、州内のクレジットをどの事業に割り振るかの裁量は州政府に委ねられている。9%クレジットと 4%クレジットがある。9%クレジットは競争によって配分が決められ、4%クレジットは条件を満たせば配分される。9%クレジットは新築または既存住宅の大規模な修繕を行う案件で連邦政府の補助を受けないものが対象、4%クレジットは既に大規模な修繕が終了済みの物件または連邦政府の補助を受けた新築案件が対象となる。一定の非課税債券発行による支援を受ける案件は、競争プロセスを経ずに自動的に 4%クレジットの適用を受けることができる。

州政府がクレジットを割り当てる際には最低 10%のタックスクレジットの割当額を非営利団体が事業主となる案件に充当することとされているが、実際のこれまでの開発主体の内訳は、非営利団体約 3 割、営利団体約 7 割となっている。

タックスクレジットを享受する出資者募集や、タックスクレジット割当の獲得等の手続き業務は多くの場合、民間シンジケートがタックスクレジットの売買とあわせて行っている (「チャート 1」参照)。現在の市場取引水準は 1 ドルクレジットあたり 0.8 ドル程度

となっている。タックスクレジットは通常 10 年間にわたって活用できるため、投資家は将来の所得を相殺できることを目的に、このタックスクレジットを購入する。例えば現在の取引水準（1 ドルクレジットあたり 0.8 ドル）で考えると、投資家は 8 万ドルを出せば 10 万ドルのタックスクレジットを得ることができ、このクレジットを将来 10 年間にわたって所得税の相殺に駆使することができる。ただし、総額が 10 万ドルに達した時点でクレジットは終了となる。このように投資家にとってはこのクレジットを買うことにより現在の手元の利益で将来の減税を買うことができるし、事業者にとっては 8 万ドルからシンジケーターの手数料を除いた金額を補助金のようなかたちで受け取ることができるのである。

(チャート 1) LIHTC の関係者と機能図



(資料) Danter Company ホームページ内の図をもとに作成

<http://www.danter.com/taxcredit/lihtccht.htm>

LIHTC により建設された住宅のアフォーダビリティの維持については、事業者はもとより、投資家も連携して責任を負っていることから、かなりの監視機能が働き、アフォーダビリティの維持に関してはかなり高い確率で保証されている。

5 HOME プログラム (HOME Investment Partnerships Program)

CDBG と同じく定式に基づき配分される定式助成金であるが、CDBG は受け取った側にマッチングが要求されないのに対して、HOME は 1 ドルに対して 25 セントのマッチングが要求される。CDBG のようなコミュニティ開発は含まず、より住宅そのものに特化した事業に関して使われる。AMI80%以下の世帯をこのプログラムの対象としているが、賃貸

住宅の場合はその受益世帯の 90 パーセント以上が AMI60%以下でなければならない。

6 HOPEVI (Housing Opportunities for People Everywhere)

1980年代に多くの公共住宅の荒廃が社会問題化したことを受けて1992年に創設された公共住宅再開発施策である。それまでに建設されてきた公共住宅は低所得者層を対象とし、その所得階層を一箇所に集めて住ませるため、貧困の集中をもたらした。また、連邦政府からの補助金の削減により、公共住宅は適切な維持管理を行うことができなくなり、住宅の遺棄や劣化をもたらした。こういった事実は悪循環を繰り返し、やがて公共住宅は犯罪の巣窟となっていった。過去のこのような反省から、コミュニティの住環境の総合的な向上のためにはいろいろな所得階層 (mixed-income) ・世帯形態 (mixed housing) ・世帯が共存することが必要という考えが生まれ、HOPEVIはそのようなコミュニティの形成を目指している。このため HOPEVIはこれまで、都市内に立地する比較的大規模で近隣のコミュニティなどへの影響も大きな公共住宅を中心に扱い、中レベルの所得階層も含めた多様な所得階層 (mixed-income) や世帯形態、様々な世代の居住 (mixed housing) を意図してプロジェクトが進められてきている。公共住宅、市場家賃の賃貸住宅のほか、分譲住宅を一部導入している例も多い。

公共住宅の物理的改善と経営の改善のほか、その公共住宅を含むコミュニティの住環境の総合的な向上のために、住民のニーズに応じた社会サービスやコミュニティサービスの提供もその施策の中に含まれている。こういったサービスは民間のプロジェクトパートナー (非営利の団体など) により提供されており、デイケアセンター、職業訓練といった低中所得世帯の経済的自立などを目的とした支援サービスなどがある。

第3章 ニューヨーク市の住宅政策

「世界都市」と言われるニューヨーク市はその活力ある経済と多様な文化から人々を惹きつけ、また、ジュリアーニ市長時代からの治安の向上への取り組みもあり、人口は増加の一途をたどっている。1990年代には45万6千人以上の人口増を記録し、現在では8百万人を超えるほどになっている。一方で、住宅の供給は人口増に追いつかず、従来からの住宅不足に拍車をかけ、最近の好景気や土地の不足も手伝って、住宅価格や家賃は高騰を続けている。2005年のニューヨーク市の空家率はわずか3.3パーセントである。このような状況の中、貧困層、低中所得者層への住宅の供給が最も重要な課題になっている。このため、ニューヨーク市のブルームバーグ市長は2002年12月に総合的な住宅政策としての「The New Housing Marketplace」を発表し、積極的にこういった所得階層への住宅供給を展開している。

また、ニューヨーク市では1970年から1980年にかけて、税金の滞納などにより多くの土地や建物を所有していたが、これまでに少しずつ民間のデベロッパーに売却を行っており、残っている土地・建物についても、「The New Housing Marketplace」のプログラムと組み合わせ、アフォーダブル住宅供給に積極的に活用している。

本章では、ニューヨーク市内のアフォーダブル住宅供給に取り組む主要な機関を紹介しながらニューヨーク市における住宅政策の現状を概観する。

第1節 ニューヨーク市住宅公団

1934年にニューヨーク州法により設立されたアメリカで最も古く、最も規模の大きな住宅公団である。職員数は15,000人にもものぼる。この数には、住宅の建築基準に関する検査や入居者の審査を行う検査員も含まれる。2005年7月20日現在、2,694棟（181,581戸）の公共住宅を管理・運営している。なお、この公共住宅はニューヨーク州の所有物である。

1 ニューヨーク市住宅公団の収入と支出について

ニューヨーク市住宅公団は連邦政府からの補助金が削減される一方で、職員のための年金、健康保険などの経費は増加しており、2001年度以降、すでに3億5千万ドルをニューヨーク市住宅公団の自己資金から捻出している。2006年度においても支出が収入を1億8千2百万ドル上回る見通しであるため、ニューヨーク市住宅公団では、各種プログラムの運営方法の見直し、職員採用の凍結などの経費削減方法を検討しているが、それでもなお1億6千8百万ドルの赤字が見込まれている。

ニューヨーク市住宅公団の収入と支出の状況

(千ドル)

	実績 2001	実績 2002	実績 2003	実績 2004	見込み 2005	見込み 2006
支出	1,507,511	1,507,833	1,607,939	1,520,772	1,594,493	1,875,138
収入	1,436,169	1,434,979	1,409,686	1,506,514	1,543,870	1,692,815
剰余/(欠損)	(71,342)	(72,854)	(198,253)	(14,258)	(50,623)	(182,323)

(出典：NYCHA 2006 Spending Plan)

ニューヨーク市住宅公団では、老朽化が激しい公共住宅の補修のために 2005 年度に 20 億ドルにも及ぶ住宅修復プランを打ち出した。これは公共住宅の修復プログラムとしては画期的な資金調達手法であり、債券発行により 6 億ドルを、連邦政府住宅都市開発省から 4 年間にわたり 14 億ドルを調達するものである。債券発行はニューヨーク州の機関であるニューヨーク市住宅開発公社 (New York City Housing Development Corporation :HDC) が行う。今後 20 年間にわたり、連邦政府からニューヨーク市住宅公団が受け取る補助金の一部を返済に充てることにより、この債券の償還を行うことになっており、連邦政府住宅都市開発省もこのことを承認している。

2 公共住宅の管理・運営

ニューヨーク市住宅公団が管理する公共住宅の概要は次のとおりである。

(2005 年 6 月 1 日現在)

公共住宅の家賃	入居世帯の収入の 30% を入居者が負担 ⁵
入居者の年間平均収入	18,940 ドル
公共住宅の平均家賃	320 ドル
公共住宅入居世帯のうち世帯主が 62 歳以上の世帯が占める割合	33.9%
公共住宅入居者のうち 21 歳以下の若者の占める割合	39.9%
公共住宅入居者のうち 18 歳以下の若者の占める割合	33.1%

2005 年 5 月 31 日時点で 147,111 世帯が公共住宅に入居するための順番待ちリストに登録されている。

公共住宅の 2005 年度における収入要件は次のとおりである。

⁵ 公共住宅の家賃は世帯収入の 30%と決められているため、例えば建替えや改修により建物が新しくなっても収入が同じであれば家賃は変わらない。

(ドル)

世帯人数	収入の上限	世帯人数	収入の上限	世帯人数	収入の上限
1	35,150	5	54,250	9	70,350
2	40,200	6	58,300	10	74,350
3	45,200	7	62,300		
4	50,250	8	66,300		

(NYCHA ホームページより)

公共住宅への入居を希望する者は、まず、市内各区にある申請事務所から申込書を取り寄せ、世帯構成、世帯収入、申し込み時点での住居の状況、入居を希望する区（第1希望、第2希望）を記入の上、同事務所に提出する。提出された申請書はその内容により「二重優先システム」に基づく優先順位が割り振られ、順番待ち予備リストに載せられる。ニューヨーク市住宅公団では将来の空き室数を予測しながら順次、優先順位に応じて申込者の面接を行っており、その申込者が基準を満たすと判断された場合は物件ごとの順番待ちリスト、もしくは区ごとの順番待ちリストのいずれか希望する方のリストに載せられる。申込書を提出してから入居までの期間は、どの区を希望するか、どの優先順位が割り振られるかにより異なる。

「二重優先システム」とは、「勤労世帯」と「住宅の必要性が高い世帯」にそれぞれ優先権を与えるシステムである。ニューヨーク市住宅公団では、家庭内暴力の被害者やホームレスなどに高い優先権を与えているほか、公共住宅の安定的発展のため、勤労者に対しても優先権を与えている。勤労者の中ではAMI51%から80%の世帯が最も優先権が高く、次いでAMI31%から50%の世帯、その次がAMI30%以下の世帯となっている。「勤労世帯」と「住宅の必要性が高い世帯」の優先枠の配分はそれぞれ50パーセントずつである。



マンハッタンにある公共住宅 (Robert Fulton) : 16 丁目から 20 丁目にかけての 9 番街沿いに位置する

3 セクション 8

連邦政府のセクション 8 のプログラムを受けて、ニューヨーク市住宅公団では民間賃貸住宅の入居者に対してハウジングバウチャーを交付している。セクション 8 プログラムは、世帯収入の 30 パーセントを超える部分を家賃補助するプログラムであるが、その家賃の上限は毎年連邦政府の住宅都市開発省が設定する適正市場家賃 (Fair Market Rent : FMR) をもとにニューヨーク市住宅公団が定める。ハウジングバウチャーは「セクション 8 に基づく家賃補助を受ける資格があることを証明する書類」であり、実際に家賃補助として発行される小切手はニューヨーク市住宅公団から直接家主に送られる。

セクション 8 プログラムの 2005 年度における収入要件は次のとおりである。

(ドル)

世帯人数	収入の上限	世帯人数	収入の上限	世帯人数	収入の上限
1	22,000	5	33,900	9	43,950
2	25,100	6	36,400	10	46,450
3	28,250	7	38,950	11	49,000
4	31,400	8	41,450	12	51,500

(NYCHA ホームページより)

2005年6月30日時点で88,739世帯がセクション8プログラムによるバウチャーを受けており、2005年5月31日時点で126,942世帯（うち25,921世帯は公共住宅の順番待ちリストにも登録）が順番待ちのリストに登録されている。

セクション8の順番待ちリストへの登録は次の場合を除き、閉鎖されている。

- ・ホームレス
- ・家庭内暴力の被害者
- ・何らかの事件の証人で脅迫を受けている人
- ・ニューヨーク市の児童サービス課からの推薦があった場合

順番待ちの世帯がセクション8に基づく家賃補助を受ける権利を得た場合は、権利を得た日から120日以内に入居する住宅を見つけなければならず、見つかることができなかった場合はその権利は無効になる。セクション8プログラムの適用を受ける住宅は、事前に家主がニューヨーク市住宅公団に申請して認定を受けておく必要があり、住宅は連邦政府が定める住宅品質基準を満たしていなければならない。

また、セクション8プログラムの適用を受ける住宅の家賃には上限が設定されているが、家賃が上限を上回る場合でもセクション8の適用は可能である。その場合、入居者は収入の30パーセントに加えて、設定された家賃の上限額と実際の家賃の差額を支払わなければならない。

セクション8による家賃補助を受ける世帯は、毎年世帯収入をニューヨーク市住宅公団に報告し、プログラムの再認定を受けなければならない。収入が基準を上回った場合には再認定を受けることができず、セクション8の適用は打ち切りとなる。また、セクション8の適用を受ける住宅に関しても毎年ニューヨーク市住宅公団の職員が検査を行い、違反があった場合には是正するよう通知を受ける。

4 コミュニティサービス

ニューヨーク市住宅公団では、低所得の世帯を対象に様々なプログラムの提供も行っている。

一例を挙げると次のようなものがある。

- ・雇用を促進するためのプログラム

仕事を探す上で必要な読み書き、計算、履歴書の書き方、面接の受け方に関するトレーニング、職業訓練などのプログラムを提供している。

- ・教育プログラム

7歳から13歳までの児童に対して放課後の時間を利用した教育プログラムを提供しているほか、選ばれた生徒に対して小学校から大学まで教育をサポートしている。

- ・スポーツ関連プログラム

スポーツを通してチームワークやリーダーシップを身につけることを目的に、様々なスポーツ関連プログラムを提供している。

- ・高齢者向けサービスプログラム

高齢者のためのアドバイザーやサービスコーディネーターが、高齢者向け公共住宅に入居する高齢者のために、巡回調査を行ったり様々なサービスを提供したりしている。

5 公共住宅の犯罪防止

ニューヨーク市住宅公団はニューヨーク市警察と協力して公共住宅における犯罪防止に取り組んでいる。ニューヨーク市警察の中に公共住宅地域の犯罪防止を主な目的とする住宅局があり、住宅局に籍を置く警察官は公共住宅地域の近くの警察署に配属になる。新たに住宅局に配属された警察官に対しては2日間のオリエンテーションが行われ、公共住宅特有の研修を受ける。研修内容は、例えば公共住宅内でのペットに関する規定、住民パトロールプログラムについて、高層住宅におけるパトロールの方法、エレベーターが故障により停止した時の対処方法などである。彼らは、パトカーでのパトロールのほか必要に応じて自転車、徒歩での公共住宅内のパトロールも行う。また、一部の公共住宅には24時間体制の監視システムが設置されており、警察が常時監視を行っている。

6 HOPEVIプログラムによる公共住宅の再開発プロジェクト

(1) Prospect Plaza Houses

ブルックリンの1974年に建設された4棟(368戸)の公共住宅の建替えプロジェクトである。1999年3月にHUDからHOPEVIのプロジェクトとして認定された。プロジェクトの総費用は2億5,000万ドル以上で、この資金はHUDからのHOPEVI補助金、ニューヨーク市住宅公団からの出資、タックスクレジットによる民間投資、民間金融機関からの融資、地域の選出議員などからの寄付金により資金が調達されているほか、ニューヨーク市からはエリア内の土地を1区画あたり1ドルで提供されている。このプロジェクトは全体を3つのサイトに分けて実施されている。

○Site-A

ニューヨーク市が所有していた土地をニューヨーク市住宅公団が1ドルで購入し、ここに37戸の分譲タウンハウス⁶を建設した。このサイトの費用は1,155万ドル以上であり、ニューヨーク市住宅公団の自己資金からは344万ドルが投入されている。これら住宅はAMI40-50%、AMI50-80%、AMI80-165%の3つの所得階層をターゲットとして販売されており、37戸のうち32戸（AMI40-50%、AMI50-80%）は公共住宅の住民に優先的に販売された。



サイト A に建設された
分譲タウンハウス

○Site-B

ニューヨーク市所有の土地に138戸の賃貸住宅が建設される。うち、83戸が公共住宅として提供され、残る55個がAMI60%以下の低所得世帯向けの賃貸住宅となる予定。2007年1月に着工の予定である。総工費は5千万ドルと見積もられており、ニューヨーク市住宅公団は約1,830万ドルを拠出の予定。

○Site-C

この区域は4つの段階に分けてプロジェクトが行われる。ここには4棟の高層の公共住宅があるが、そのうち1棟はすでに取り壊されており、残る3棟は修復工事が行われる。

第1段階：3棟の公共住宅の大規模改修とコミュニティセンターの建設

第2段階：取り壊しの行われた公共住宅跡地に1階を商業施設とする賃貸住宅を建設。
100戸の賃貸住宅が建設される予定。

第3段階：36戸の低層賃貸住宅の建設と公園の整備

第4段階：30戸の低層賃貸住宅の建設

プロジェクト全体で合計432戸の住戸が建設・修復される予定であり、そのうち240戸が公共住宅として提供される。公共住宅部分も含めてデベロッパーが管理運営を行う。取り壊しの行われた高層公共住宅に居住していた住民は市内の他の公共住宅かもしくはセクション8による家賃補助を受けて民間の賃貸住宅に移転した。大規模修復が行われる3棟の公共住宅の住民についても同様の移転が行われる。プロジェクト完了後はこれら住民には優先的にもとの地区に戻ってくる権利が与えられている。

⁶ それぞれの住戸が3階建てになっており、2階、3階部分を住宅の購入者の住居とし、1階部分を賃貸住宅とするもの。賃貸住宅部分のオーナーは分譲住宅の購入者である。このため、この分譲住宅の購入者は賃貸住宅部分の賃料を融資の返済に充てることが可能となる。

第2節 ニューヨーク市住宅保全開発局 (The New York City Department of Housing Preservation and Development :HPD)

ニューヨーク市住宅保全開発局は、ニューヨーク市内の市場原理が機能しない地域でのアフォーダブル住宅の供給に取り組んでおり、賃貸住宅入居を希望する人、住宅購入を希望する人、アフォーダブル住宅を建設しようとするデベロッパーのそれぞれに対して様々なプログラムを提供している。

賃貸住宅入居を希望する人に対しては、ホームページ上で物件の紹介を行ったり、申し込み手続きに関する説明を行ったりしている。HPD はミッチェル・ラマ法 (Mitchell-Lama Law)⁷により建設された物件の管理や、その物件への入居への順番待ちリストの管理が適正に行われているか監視を行っている。

住宅購入を希望する人に対しては、住宅購入の頭金や契約手数料の一部を助成するプログラムを実施している。

デベロッパーに対しては、アフォーダブル住宅を新たに建設したり、既存の住宅の修復を行ったりする際の様々な低利融資プログラムを提供しているほか、中小建設業者に対しての経営に関する講義・トレーニングプログラムも実施している。

また、HPD のホームページ上では HPD が実施するプログラムのみならず、ニューヨーク市のほかの部局が実施している住宅関連プログラムや、州政府などがニューヨーク市内で実施しているプログラムなどを幅広く紹介している。

ニューヨーク市では財産税の減免制度をいくつか実施しているが、その制度のうち住宅関連の減免制度についての管理は HPD が行っている。その主なものは、一定基準以上のアフォーダブル住戸を含む住宅新規建設に対して減税を行う「償算税法 421-a (Real Property Tax Law § 421-a)」と、一定基準以上のアフォーダブル住戸を含む住宅の大規模補修もしくは商業ビルから住宅への転用プロジェクトに対して減税を行う「J-51 プログラム (J-51 Tax Exemption/Tax Abatement Program)」がある。

また、市内のアフォーダブル住宅のアフォーダビリティを保ち、住宅の基準を一定以上に保つための一つの方法として、プロジェクトごとに準備金 (Reserve Fund) の設置を義務付け、HPD がその監視を行っている。

第3節 ニューヨーク市計画局

ニューヨーク市計画局 (The Department of City Planning) は、ゾーニングの面でアフォーダブル住宅の供給に貢献している。これは融合的住宅プログラム (Inclusionary Housing Program) と呼ばれ、ニューヨーク市の一定地域で住宅建設を行う場合に、その

⁷ ニューヨーク州の住宅プログラムで、1955年に中所得階層の人々のための賃貸住宅、コーポラティブ住宅を供給するデベロッパーを支援するための公的ファイナンスとして創設された。この法律を提案した二人の州上院議員の名前を取り、この法律の名称となった。この法律はデベロッパーに対し、低利融資と一定期間の資産税の免除などを提供する代わりに入居者の収入制限、事業の総利益の制限などを要求するもので、ニューヨーク州内の中所得階層のための住宅供給を目的とした。ただ、開発後20年を経過して、ローンを完済することなどにより、それらの制限を撤廃し、一般の民間住宅として市場に提供することが可能である。

一定戸数をアフォーダブル住宅⁸とするか、もしくは同一地域内⁹に一定戸数のアフォーダブル住宅を供給することにより、容積率の割増を受けることができる制度である。例えば、ブルックリンにあるグリーンポイント―ウィリアムバーグでのプロジェクトでは、その一部が「アフォーダブル住宅を 20 パーセント供給するという条件下で 33 パーセントの容積率の割増」と指定されており、その場合の容積率の計算は次のとおりになる。

$$\begin{array}{rcl} 54,000 & + & 18,000 & = & 72,000 \\ \text{(割増無しの場合)} & & \text{(割増分)} & & \text{(容積率の割増を受けた場合のトータル)} \\ \text{必要な低所得者向けアフォーダブル住宅の容積：14,400} & & & & \text{(単位：スクエアフィート)} \end{array}$$

この容積率の割増割合は地域ごとに決められている。

第 4 節 ニューヨーク市住宅開発公社

ニューヨーク州にはいくつかの住宅関連機関があるが、その中の一つにニューヨーク市住宅開発公社 (New York City Housing Development Corporation :HDC) がある。HDC は 1971 年にニューヨーク州が設立したもので、ニューヨーク市内を活動範囲とし、低中所得者向け住宅の建設促進を目的としている。債券を発行することによって得られた資金を、低中所得者向け住宅を建設しようとするデベロッパーに低利で貸し付けるという活動を主に行っており、債券発行機関という色合いが強い。

HDC が実施している主なプログラムは次のとおり。

1 免税 80/20 プログラム

1984 年に創設されたこのプログラムでは、総戸数のうち少なくとも 20 パーセント以上の戸数が、低所得者¹⁰向けに提供される賃貸住宅プロジェクトが対象となる。HDC は、免税特定財源債 (Tax Exempt Revenue Bond) を発行することにより市場から低金利の資金を調達し、これをデベロッパーに低利で貸し付ける。デベロッパーは 20 パーセントの低所得者向け住宅を確保しながら、残りの 80 パーセントの部分で市場価格家賃での賃貸を行うことにより利益をあげていくことが可能となる。また、このプログラムにより建設された住宅は一定期間、市の財産税の減免を受けることができる。

これまでの公的住宅¹¹が、低所得者を 1 箇所を集めて住ませるという考え方だったのに対し、このプログラムではそういった世帯の分散居住をめざしていることと、1 つの建

⁸ この場合、低所得者 (low-income households) 向けアフォーダブル住宅と中所得者 (moderate-income households) 向けアフォーダブル住宅を含む。低所得者とは AMI (Area Median Income : 地域の世帯収入の中間値) の 80 パーセント以下、低中所得者とは AMI の 125 パーセント以下をさす。この「低所得」や「低中所得」の定義はプログラムごとに異なることがある。また、AMI は毎年、連邦政府住宅都市開発省が地域ごとに設定する。

⁹ 同一地域外であっても、0.5 マイル以内ならばこの制度を適用することができる。

¹⁰ この場合、AMI50%以下の世帯をさす。

¹¹ この場合、公共住宅のほか、プロジェクトベースのセクション 8 プログラムなど、連邦政府などの補助を受けて建設された低所得者向け住宅なども含む

物の中に様々な階層が混在するように誘導している点が画期的である。プログラムの要件の中に「低所得者向け住戸を1箇所の特定の場所に集めて配置してはならない」という規定があり、どの住戸が低所得者向けであるのかは外観からは一切判別できない。



2 課税 80/20 プログラム

このプログラムは、公定歩合が非常に低く、免税債券と課税債券との差がそれほど大きくなれないという米国における近年の状況の中で生まれたものである。債券の受取利息に課税される分だけ高い資金調達コストになるため、入居者の所得階層の基準がその分緩やかである。免税 80/20 プログラムでは「住戸の 20 パーセント以上を低所得者向け住戸とすること」が条件であったが、この課税 80/20 プログラムでは「住戸の 20 パーセントを低中所得者¹²向け」にすればよいとされている。

3 低所得アフォーダブル住宅市場プログラム (Low-Income Affordable Market Place :LAMP)

このプログラムは、HDC というよりも、他の機関のプログラム¹³が主体で、それに HDC が二次的なローンなどを提供するプログラムである。1戸あたり上限5万5千ドルもしくは、プロジェクトあたり上限750万ドルのローンを提供する。資金は免税債の発行により調達される。このため、このプログラムの適用を受けるプロジェクトは自動的に4%のタックスクレジットの適用を受けることができる。

プログラムの対象は住宅の新築、修復、他の用途からの住宅への転換などであり、対象

¹² この場合、AMI80%以下の世帯をさす。

¹³ ニューヨーク市住宅保全開発局などの類似のプログラム。

とする階層は、AMI60%以下の世帯、もしくは、他の機関のプログラムが規定する世帯のうち、厳しい方の規定を採用することとなっている。

このプログラムは 80/20 プログラムに比べて、さらに低い所得の世帯（ホームレスを含む）を救済する事業として実施されている。

こういったプログラムは単独で実施されるよりも、ニューヨーク市と協力してプロジェクトが行われることが多い。ニューヨーク市の機関であるニューヨーク市住宅保全開発局の局長が HDC の理事会のメンバーを務めているため、ニューヨーク市との連携が円滑に行われている。

第5節 ブルームバーグ市長による新住宅開発プラン

2002年12月にニューヨーク市のブルームバーグ市長は、2004年から2008年までの5ヵ年住宅施策として「The New Housing Marketplace: Creating Housing for the Next Generation」を発表し、総合的に住宅政策を展開している。これは5年間に市から30億ドルを投入し、建設・修復を合わせて65,000戸の住宅の整備を行うものである。整備される住宅のうち46パーセントが低所得者（low-income）向け、38パーセントが低中所得者（moderate-income）向け、16パーセントが中堅層（middle-income）向けとなることを目指している¹⁴。このプランの実施にあたり、市は非営利団体、金融機関、大学など様々な分野で活躍する住宅関連専門家をメンバーとする諮問機関としての近隣投資審議会（Neighborhood Investment Advisory Panel）を設置し、新プログラムの創設などについての助言を得ている。

市はこれまでの好調な進捗状況を受けて、その目標戸数を3,000戸上乗せし、68,000戸とした。

1 新住宅開発プラン実行のための主なパートナー

この5ヵ年住宅施策をより効果的に推進していくため、ニューヨーク市は住宅保全開発局（The New York City Department of Housing Preservation and Development :HPD）を中心に他の公的機関や非営利団体などと積極的に連携を行っている。

主なパートナーとしては次のような機関、団体がある。

<公的機関>

- ・ ニューヨーク市住宅開発公社（New York City Housing Development Corporation :HDC）
- ・ ニューヨーク市住宅公団（New York City Housing Authority :NYCHA）

¹⁴ この場合、低所得者はAMI80%以下、低中所得者はAMI81%から99%まで、中堅層はAMI100%から250%の世帯をさす。

- ・ ニューヨーク州住宅・コミュニティ再生局 (New York State Division of Housing and Community Renewal)
- ・ 住宅都市開発省 (U.S. Department of Housing and Urban Development :HUD)

<民間企業・非営利団体>

- ・ 事業財団 (Enterprise Foundation)
- ・ 地域活力支援協会 (Local Initiative Support Corporation)
- ・ ニューヨーク市ハウジングパートナーシップ (New York City Housing Partnership)
- ・ 近隣住宅サービス (Neighborhood Housing Service)

2 これまでのプログラムの見直しと新プログラムの創設

5 ヶ年住宅施策を効果的に実施していくため、市と州の住宅関連部局が協力してプログラムの見直しと新プログラムの創設を行っている。

一例を挙げると次のようなものがある。

- ・ **Low-Income Affordable Market Place: LAMP**

これはアフォーダブル住宅建設に対する様々な融資プログラムに対して、HDC が補完ローンを提供するものである。HDC は以前からこのプログラムを実施していたが、5 ヶ年住宅施策のためにその融資限度額を1戸あたり5万ドルから5万5千ドルに引き上げた。ただし、プロジェクト毎の上限はこれまでの750万ドルのままである。HDC はこの5 ヶ年住宅施策のために5年間で1億ドルを充てており、300戸の住宅の創出を目指している。

- ・ **New Housing Opportunities Program (New HOP)**

中堅層¹⁵向け住宅を新規に建設もしくは大規模補修したり、商業ビルを中堅層向けの賃貸住宅へ転用したりする際に、HDC が長期固定利率の融資と補完融資を提供するものであるが、その補完融資の限度額を3万ドルから4万5千ドルに引き上げた¹⁶。

- ・ **New Housing Opportunities Program Moderate (New HOP MOD)**

一層需要が高まる低中所得者向け住宅供給の促進のため、HDC はHPD と協力して New HOP MOD プログラムを立ち上げた。これは従来の New HOP プログラムよりも低所得者向けの住宅設置基準を増やすことにより、ニューヨーク市が連邦政府から受け取る「低所得者向け住宅投資減税プログラム」の配分を、New HOP プログラムと合わせて適用することができるようにしたものである。

- ・ **New Ventures Incentive Program (New VIP)**

5 ヶ年住宅施策に合わせて創設されたプログラムで HPD が実施している。1つの建物に20戸以上の住戸を含むプロジェクトを行う場合に、その土地の取得や事業前の環境再調査などにかかる費用の一部を、1戸あたり2万ドルを上限として融資する

¹⁵ 住戸の75%をAMI175%以下、25%をAMI200%以下としなければならない。

¹⁶ 限度額の引き上げは、土地価格が一定以上であった場合と、住宅賃料が一定金額以下の場合に適用される。

もの。ニューヨーク市の一般予算、HDC、住宅都市開発省のHOMEプログラムから支出されるほか、いくつかの民間金融機関もこのプログラムに参加することになっている。

3 新住宅開発プランの実施状況

新住宅開発プランは（１）住宅の新規建設と（２）既存住宅の修復により実施されている。

（１）住宅新規建設プロジェクト

新住宅開発プランでは、新規住宅建設戸数の目標を 28,500 戸と設定し、様々な方法によりプロジェクトを進めている。

○ニューヨーク市所有の土地の売却

2005年8月、HPDは税金の滞納により市が没収し所有していた248区画の土地を、アフォーダブル住宅を建設しようとするデベロッパーに対して売り出すことにした。ニューヨーク市は1970年代から1980年代にかけて5,000にも及ぶ区画を所有していたが、これまで少しずつ民間業者に売り出しており、この248区画が、市が所有する最後の区画である。販売にあたっては、市が規定する基準以上¹⁷のアフォーダブル住戸を含む住宅を建設しようとするデベロッパーに優先権があり、その中でも多世帯住宅¹⁸の建設において環境にやさしい設計をしたものに対してさらに優先権があるとされている。HPDが発表する提案依頼書（Request for Proposals :RFP）に基づいてデベロッパーが提出する提案書によりデベロッパーが決定されるが、区画の販売価格は名目だけのわずかな額である。

○ニューヨーク市住宅信託基金（New York City Housing Trust Fund）の設立

2005年4月にブルームバーグ市長はニューヨーク市の会計監査役とともに、「ニューヨーク市住宅信託基金」の設立に関する提案を行った。これはバッテリーパークシティ公団¹⁹の事業利益から資金を調達することになっており、5ヵ年住宅施策の最終年度の2008年までに1億3千万ドルの規模の資金調達が見込まれている。この基金はアフォーダブル住宅供給のため、主に次の2点について資金を提供する予定である。

- ・住宅取得が最も困難とされているAMI30%未満の世帯と、AMI60%から80%までの世帯に対して補助金を提供
- ・アフォーダブル住宅を建設するための大規模な土地を取得したり、放置されて改修が必要となっている大規模な建物を取得したりする際に資金を提供

¹⁷ 大きな区画における大規模集合住宅においては全戸の20%以上を、小さな区画における2世帯住宅（1棟の建物で2世帯が居住できるように設計された住宅で、それぞれの世帯が独立した玄関を持つ）においては少なくとも全戸の3分の1を年間所得5万250ドル未満の世帯（4人家族の場合）向けとしなければならない。

¹⁸ 1棟の建物に2以上の住戸のあるもの。

¹⁹ 1968年にニューヨーク州議会により設立された特別法人で、ハドソン川に面する約37haの埋立地におけるウォーターフロント開発の運営を担っている。

○ニューヨーク市住宅取得基金

ニューヨーク市が税金の滞納などにより市が所有することになっていた不動産の民間への売却を積極的に進めた結果、開発土地が少なくなっており、アフォーダブル住宅を建設しようとするデベロッパーにとっては不利な状況になっている。このためこれまで実施してきた New VIP プログラムの内容を広げ、再定義したものとしての「ニューヨーク市住宅取得基金」の設立を検討している。

(2) 既存住宅修復プロジェクト

○203 (K) による建物の修復

2002年1月に HUD と HPD は市内にある 400 件を超える HUD 所有の住宅施設を改修し、持ち家や賃貸物件として市民に提供することに合意した。これら住宅施設は、連邦政府のセクション 203 (K) による住宅ローンの抵当流れによって HUD が所有することになったもので、厳選されたデベロッパー²⁰へ売却される。売却された住宅施設はデベロッパーによって完全に修復される。修復にあたっては、HPD が提供している様々なプログラムが適用される。5カ年住宅施策においても、HUD と HPD はパートナーシップを組み、積極的にプロジェクトを進めている。

5カ年住宅施策のこれまでの実績と今後の予定

(戸数ベース)

	2004年度 実績	2005年度 実績	2006年度 予定	2007年度 予定	2008年度 予定	合計 (戸)
HPD が実施するもの※						
新規建設	3,112	5,284	4,628	3,411	3,544	19,979
修復	4,497	5,323	4,720	5,264	4,677	24,481
合計	7,609	10,607	9,348	8,675	8,221	44,460
HDC が実施するもの						
新規建設	2,056	1,680	1,934	1,800	1,800	9,270
修復	536	5,965	6,337	500	0	13,338
合計	2,592	7,645	8,271	2,300	1,800	22,608
HPD と HDC の合計	10,201	18,252	17,619	10,975	10,021	67,068
住宅購入頭金助成	9	88	275	300	325	997
総合計	10,210	18,340	17,894	11,275	10,346	68,065

分譲	1,867	6,227	3,106	3,688	3,058	17,946
賃貸	8,343	12,113	14,788	7,587	7,288	50,119

※1 HPD が所有していた土地に HDC の融資制度などを利用して建設された住戸は「HPD が実施するもの」に含まれる (該当戸数 2004年度:1,066戸、2005年度:1,700戸)。

²⁰ 営利、非営利を含む。

5 カ年住宅施策の予算

(千ドル)

財源	2004年度 実績	2005年度 実績	2006年度 予定	2007年度 予定	2008年度 予定	合計
HPD による資金拠出						
新規建設	77,069	89,122	135,630	142,333	117,751	561,905
修復	296,812	424,803	499,429	379,906	375,769	1,976,719
合計	373,881	513,925	635,059	522,239	493,520	2,538,624
HDC による資金拠出						
新規建設	128,635	102,668	73,500	58,500	64,500	427,803
修復	22,761	35,626	20,000	5,000	0	83,387
合計	151,396	138,294	93,500	63,500	64,500	511,190
合計	525,277	652,219	728,559	585,739	558,020	3,049,814

※1 「HPD による資金拠出」は市の建設・補修関連予算のほか、連邦政府からの補助金も含まれる。

※2 「HDC による資金拠出」は HDC の準備金からの支出を示す。

(出典：The New Housing Marketplace Progress Report 2005)

第6節 ニューヨーク市の家賃規制

ニューヨーク市では、州が 1946 年につくった制度を、市が 1969 年に家賃安定化法 (Rent Stabilization Law) として制度化し、家賃の値上げ幅の上限や立ち退き制限、メンテナンスの義務などを定めている。1993 年と 1997 年に改正され、高収入者の住む高家賃の住宅は除外された。家賃規制には家賃統制法 (Rent Control) によるものと、家賃安定化法 (Rent Stabilization) によるものがある。家賃規制については、ニューヨーク州の住宅コミュニティ再生局 (Division of Housing and Community Renewal) が監視を行っている。

①家賃統制法による規制

○対象物件

1947 年 2 月より前に建設された住宅物件であり、その入居者が 1971 年 6 月 30 日までに入居を開始している場合

○規制内容

賃貸住宅の家賃の値上げ幅に制限をかけるとともに、入居者の強制的な追い出しを禁止する。住宅維持管理に関する違反がなく、一定基準以上のサービスを提供していると認められた住宅所有者は、毎年 7.5 パーセントを上限に賃料を値上げすることができるが、「最大基準賃料²¹」を超えることはできない。住宅維持管理に違反があったり、維持管理にかかる費用負担に比べて値上げ幅が大きすぎると判断されたりした場合、所有者は値上げをすることができない。

²¹ ニューヨーク市ローカル法に規定されている数式に基づき、財産税、水道料金、下水道料金、住宅の維持管理経費、空家率などを反映して 2 年ごとに設定される。

②家賃安定化法による規制

○対象物件

- ・1947年2月1日から1973年12月31日までに建設された住宅物件で住戸数が6戸以上のもの
- ・1947年2月より前に建設された住宅物件であり、その入居者が1971年6月30日より後から入居している場合
- ・3戸以上の住戸のある住宅物件で、1974年1月1日以降に建設もしくは大規模な改修を行い、税金の減免を受けている物件

○規制内容

賃貸住宅の家賃の値上げ幅に制限²²をかけるとともに、入居者に対して契約の更新、一定基準のサービスを受ける権利を保障する。

²² 値上げ幅の制限については、賃料基準委員会（Rent Guidelines Boards）が毎年設定する。

第4章 シカゴ市の住宅政策

金融、製造、食品加工、通信、建設など様々な産業をかかえるシカゴ市大都市圏は全米で第3の経済規模を誇る。またシカゴ市の人口も過去40年間の減少傾向に終止符を打ち、1990年から2000年にかけては10万人以上もの人口の増加を記録し、2000年の国勢調査によるとシカゴ市の人口は約290万人でこれも全米第3位である。このような経済・人口規模にもかかわらず、シカゴ市は全米の大都市の中で3番目に住みやすい都市といわれている²³。この要素のひとつに住宅価格や、家賃のアフォーダビリティが含まれていることは言うまでもない。

シカゴ市では住宅局が中心となってアフォーダブル住宅供給に関する「5ヵ年計画」を策定し、積極的にアフォーダブル住宅の供給を進めている。このため、収入の30パーセント以上を住宅ローンの支払いや家賃に充てている世帯が1990年には42パーセントであったのに対し、2000年では38パーセントにまで減少した。しかしそれでもまだ、その38パーセントの世帯（住宅所有世帯約73,000世帯、賃貸住宅入居世帯約226,000世帯）が住宅関連に30パーセント以上の負担を強いられており、シカゴ市ではこういった住宅費への過負担の解消のため、他の機関とも協力しながらアフォーダブル住宅施策を進めている。

本章ではシカゴ市住宅局のプログラムや市内にある他の機関の活動を紹介し、シカゴ市における住宅政策の現状を概観する。

第1節 シカゴ市住宅局

シカゴ市住宅局（Department of Housing :DOH）はシカゴ市の部局の中で唯一「5ヵ年計画」を作成しているところである。現在の「2004-2008 5ヵ年計画」は3期目のものである。「第1期 5ヵ年計画作成」にあたっては、デベロッパー、住民組合、マイノリティのコミュニティなど多様なジャンルからの代表者約30人からなる諮問機関を設置し、住宅の実状、ニーズなど様々な調査を行いながら計画を策定した。「第2期 5ヵ年計画」作成時には、諮問機関のメンバーに金融機関からの代表を加え、「第1期 5ヵ年計画」での達成度をもとに策定を行った。「第3期 5ヵ年計画」作成の際には、さらに数人を加えた40人からなる諮問機関で審議を行いながら策定を行った。

「第3期 5ヵ年計画」においては、低中所得世帯へのアフォーダブル住宅の供給を押し進めることを目標に様々なプログラムを実施している。例えば、Chicago HomeStart プログラムにより市が所有している土地²⁴を積極的にデベロッパーに提供²⁵し、アフォーダブ

²³ National Association of Home Builders の分析による。

²⁴ 多くの大都市では1960年代から70年代にかけてのバンダリズム（公共物破壊行為）により遺棄・放置された建物、土地をかかえ、これらが新たな開発を妨げていた。いくつもの都市でこれらの放置物件を改善するためのプログラムを打ち出しており、シカゴ市も例外ではない。

²⁵ 住宅政策の中心を低所得、低中所得世帯向けの住宅供給としている多くの地方自治体にとって、大規模住宅開発をするための十分な広さがあり、しかも税金の滞納などの問題のない土地の取得が最も困難な障害のひとつになっている。

ル住宅の供給を促しているほか、開発が進み土地の価格が高騰している地域では様々なインセンティブを組み合わせた CPAN(Chicago Partnership for affordable neighborhoods)プログラムによりアフォーダブル住宅施策を積極的に展開している。こういったプログラムは、単に不動産を再利用して復活させるだけではなく、財政面でも資金をうまく再利用していくようにデザインされている点がユニークで画期的である。

1 CPAN (Chicago Partnership for affordable neighborhoods)

CPAN は「アフォーダブル分譲住宅供給促進のためのシカゴ市とデベロッパーとのパートナーシップ」を意味し、市場価格の分譲住宅にアフォーダブル住宅を組み込むように民間デベロッパーにインセンティブを与えると同時に、条件を満たす購入者に対して助成金を提供するものである。

(1) デベロッパーに対するインセンティブ

市場価格の分譲住宅を建設しようとするデベロッパーが、その住戸のいくつかを AMI100%以下の世帯を対象としたアフォーダブル住宅とする場合、デベロッパーはそのアフォーダブル住宅について、市場価格と実際の販売価格との差額を「損失」として計上することにより法人税を減らすことができるほか、建設許可の申請など煩雑な手続きも軽減・迅速化することができる。また、申請にかかるいくつかの手数料についても免除となる。

(2) 購入者への助成

購入者は AMI100%以下で初めて住宅を購入する世帯でなければならず、事前に住宅購入に関するカウンセリングを受けることが義務づけられる。住宅購入のための助成金は AMI80%以下の世帯に対して交付され、上限額は次のとおりである。

AMI61-80% \$ 30,000

AMI60%未満 \$ 40,000

(3) アフォーダビリティの維持について

住宅の購入者は購入資金として低利固定利率の融資を受けることができるが、住宅を転売する場合はこれを完済しなければならない。また、アフォーダブル住宅を購入した者は 10 年間、住宅のアフォーダビリティを維持しなければならない。アフォーダブル住宅を購入した者が市場価格でその住宅を販売する際には、デベロッパーが「損失」として計上した差額を「ペナルティ」として支払わなければならない。この「ペナルティ」は、10 年間にわたり毎年減額される。

なお、「ペナルティ」として支払われた差額は、シカゴ市低所得者向け住宅供給信託基金²⁶の収入となり、さらに低所得の世帯に対する住宅供給に活用される。

2 New Home for Chicago Programs

シカゴ市では低所得世帯、低中所得世帯の持ち家施策を推進するため、市が所有してい

安価な土地の取得は住宅開発にあたっての事業リスクを少なくし、地域の経済の安定成長につながる。

²⁶ 詳しくは、第 2 節で説明。

る空き地を積極的に活用している。このプログラムでは、市が所有する空き地のうち、その評価額が2万ドル以下の土地を、アフォードブル住宅を建設しようとするデベロッパーに対して1ドルで譲渡するほか、デベロッパー、購入者のそれぞれに助成金が交付される。

主な内容は次のとおり。

- ・シカゴ市が所有する土地のうち、その評価額が2万ドル以下のものを1ドルでデベロッパーに提供
- ・住宅建設に関する各種申請手続きの迅速化といくつかの手数料の減免、免除
- ・戸建住宅建設についてはデベロッパーに対して1戸あたり1万ドルを助成
- ・2世帯住宅²⁷建設についてはデベロッパーに対して3万ドルを上限として助成
- ・コンドミニアム²⁸建設についてはデベロッパーに対して1戸あたり1万ドルを助成
- ・AMI80%以下の世帯がこのプログラムによる住宅を購入する場合は購入者に対して3万ドルを上限として助成

3 Chicago HomeStart Program

「New Home for Chicago Programs」が、市所有の土地を安価でデベロッパーに提供するのに対し、このプログラムは、市所有の土地を市がそのまま所有しながら分譲住宅の開発を行うものである。市はその設計、建設、マーケティング、販売をデベロッパーに委託し、デベロッパーの責任を示した「出来高払い契約書」を締結する。デベロッパーは個々に定められた単価をもとに設計、建設、販売のそれぞれのサービスに対応した支払いを受ける。市は非課税債券の発行により資金を調達する。住宅販売による収入は市の収入となり、債券の支払いに充てられるほか、余剰の利益については他の低所得者向け住宅の開発や地域の道路建設、公共公園の整備などに充てられる。

4 Tax Increment Financing (TIF)

TIF²⁹はシカゴ市を含む米国の多くの自治体で活用されている経済発展のためのファイナンス手法であるが、シカゴ市においては、その資金の一部を住宅開発にもあてている。

(1) デベロッパーに対する助成

イリノイ州の規定³⁰によれば、TIF 地区内で貧困世帯³¹や低所得世帯³²向けのアフォードブル住宅建設を行う場合、デベロッパーは TIF 資金からの補助金を受けることが可能であ

²⁷ 地階、1階、2階の3つのフロアがあり、そのうち2フロアを家主の住居とし、残りの1フロアと賃貸できるようになった住宅。玄関は2つある。

²⁸ 日本における「分譲マンション」がこれにあたる。

²⁹ 日本政策投資銀行首都圏企画室によるレポート「米国ブラウンフィールド開発に学ぶ我が国工業地帯再生の展望—特定目的機関、TIF 免税債、強制収用、用途別浄化基準、不訴訟誓約書—」では TIF を次のように説明している。「TIF は米国で広く利用されるファイナンス手法で、地方政府が、ある特定地域で計画する再開発プロジェクトの資金の一部を、当該地区の再開発効果に伴う財産税（日本の固定資産税に相当）の増加分により賄おうというものである。再開発投資に伴い増加した財産税増加分は、TIF 指定地区内の再開発投資にのみ使われる。増税することなくプロジェクトの事業資金を確保し、これを梃子に民間投資を誘発することができる。」また、詳細はクレアレポート 287 号「米国地方債の概要とその活用事例」参照。

³⁰ 65 Illinois Compiled Statutes 5/ Illinois Municipal Code Article 11 Division 74.4 heading: Tax Increment Allocation Redevelopment Act

³¹ AMI50%以下の世帯。

³² AMI51%から 80%までの世帯。

る。補助対象は次の2点である。

- ①建設・改修資金にかかる金利負担分。ただし、年間金利負担の75パーセントを超えることはできない。
- ②建設費用の50パーセント。ただし、プロジェクト内に貧困・低所得世帯向けでない住戸を含む場合はその部分にかかる建設費用は対象外となる。

また、この場合の建設費に含まれる費用は次のとおりである。

- ・調査費、事業計画・仕様書作成費、事業計画管理費
- ・不動産取得など建設前費用（不動産の取得、取り壊し、除去、整地など）
- ・公共工事（例外あり）
- ・職業訓練にかかる費用
- ・資金調達にかかる費用（利子の支払いなど）
- ・学校関係費用（再開発による人口増から生じる諸経費）
- ・入居者移転費用
- ・税金に代わる支払い
- ・雇用者の保育費用

TIFによる助成を受けて建設された住宅は、そのアフォーダビリティ維持のために次のような規制がかかる。

- ①分譲住宅に対する規制：TIFによる助成を受けて建設された貧困・低所得向け分譲住宅には、シカゴ市を債権者とする下位抵当権を設定しなければならない。
- ②賃貸住宅に対する規制：TIFによる助成を受けて建設された貧困・低所得世帯向け賃貸住宅の所有者は、「30年間アフォーダビリティを維持する」旨を約束した合意書をシカゴ市と交わさなければならない。

（2）住宅所有者に対する助成

—TIF 近隣改良プログラム（TIF Neighborhood Improvement Program）—

TIF 地区内の住宅³³所有者が、住宅の外装の改修を行う場合に補助金を交付するもの。内装について、健康上や安全上で危険をもたらす要素がある場合は法律上、それを是正する必要があるが、その場合は、補助金の30パーセントを内装の改修に充てることができる。対象者はAMI100%以下の世帯である。AMI101%から120%の世帯もこのプログラムを利用できるが、その場合は補助金と同額の資金を、自己資金か金融機関などからの融資により調達した場合にのみ利用可能となる。補助金の上限は次のとおりである。

³³ 1世帯住宅から4世帯住宅まで。1世帯住宅はいわゆる戸建住宅。2世帯、3世帯、4世帯住宅は1棟の中にそれぞれ2戸、3戸、4戸の住戸があり、それぞれの住戸が専用の玄関を持つもの。

1 世帯住宅	10,000 ドル
2 世帯住宅	12,500 ドル
3 世帯住宅	15,000 ドル
4 世帯住宅	17,500 ドル

第2節 シカゴ市低所得者向け住宅供給信託基金

(Chicago Low-Income Housing Trust Fund :CLIHTF)

CLIHTF は 1989 年に市議会令により設立された非営利の組織であり、主に AMI30%以下の貧困層をターゲットとした住宅供給活動を行っている。15 人の理事会のメンバーは、シカゴ市の関連部局、非営利団体、民間デベロッパー、市の住民など様々な分野から市長が指名する。シカゴ市住宅局の局長も理事会のメンバーである。シカゴ市住宅局は CLIHTF の運営上のサポートを行っている。

1 CLIHTF の財源

CLIHTF にはシカゴ市を通じて、連邦政府の HOME プログラムなどいくつかの助成金プログラムからの資金が投入されているほか、シカゴ市の予算からも資金が投入されている。また、シカゴ市住宅局が実施している CPAN プログラムでの「ペナルティ」も CLIHTF の資金となる。

なお、2005 年からはイリノイ州法の改正により、不動産を譲渡、売買する際の記録税についてもその半分が CLIHTF に投入されることとなった。

2 CLIHTF の主なプログラム

・ Rental Subsidy Program

賃貸住宅の一定戸数を AMI30%以下の世帯向けの住宅とするために家主に対して家賃補助を行うもの

・ Family First Initiative

慢性化するホームレスに終止符を打つために、シカゴ市のいくつかの部局と非営利の団体がパートナーシップを組み、住宅と社会サービスを提供するもの

・ Affordable Rent for Chicago

住戸の一定戸数を、AMI30%以下の世帯向けの住宅を提供することを条件にデベロッパーが抱えているローンの半分を無利子の融資に切り替えるもの

・ Supportive Housing Program for the Continuum of Care

障害や問題を抱えるホームレスがシェルターを出て自立し、一般の住宅で生活していくことができるよう、住宅と生活サポートを合わせて提供していくもの

第3節 イリノイ州住宅開発公団

(Illinois Housing Development Authority :IHDA)

イリノイ州の機関である IHDA も、融資機関としてアフォーダブル住宅の供給に貢献している。財源は債券を発行することにより調達されるが、債券の発行にあたっては毎月開催される理事会³⁴においてプロジェクトごとの審議が行われ、発行についての可否の決定がなされる。

また、イリノイ州では、1989年に州議会によりイリノイ州アフォーダブル住宅供給信託基金 (Illinois Affordable Housing Trust Fund :IAHTF) が設立されたが、その運営・管理を IHDA が行っている。シカゴ市低所得者向け住宅供給信託基金が非営利の団体として活動しているのに対し、IAHTF はイニシアチブとして設立され、IHDA が提供するプログラムのひとつのように機能している。財源は不動産移転手数料の 50 パーセント³⁵である。アフォーダブル住宅（賃貸・分譲）を建設したり補修したりする際に融資を行うほか、住宅を購入しようとする低所得者に対する助成金の交付も行っているが、個人は直接申し込むことはできず、政府関係機関、営利・非営利団体が低所得者を代表して申請を行う。年に3回申請の受付が行われ、コンペにより内容の優れたプロジェクトが選ばれる。申請者は資金調達についてできる限りの努力をし、それでも資金が不足している場合にのみ申請することができるため、IAHTF は別名「最後の手段 (last resort)」とも呼ばれている。

第4節 シカゴ市の住宅再開発プロジェクト—Archer Courts—

シカゴ市のチャイナタウンに位置する Archer Courts の住宅開発は第1期の「Archer Courts Apartments」と第2期の「Archer Courts Townhouses」から成る。

1 第1期プロジェクト

第1期プロジェクトは、1950年代にプロジェクトベースのセクション8プログラムにより建設され、シカゴ市住宅公団により所有・管理されていた2棟の低所得世帯向けの賃貸住宅の修復事業である。高速道路建設のために立ち退かなければならなかった近隣住民のために建設されたこの住宅は老朽化が進み、暖房施設やエレベーターが頻繁に故障し、適切な維持管理がされていなかったことから犯罪の巣窟となっていた。このため、チャイナタウン商工会議所はこの住宅の取り壊しを希望していた。しかし、いくつもの修復事業の実績のあるシカゴ近隣開発機構 (Chicago Community Development Corporation :CCDC) は住宅の取り壊しは必要がなく、修復で十分であると判断した。

まず、CCDC はシカゴ市住宅公団とともに、この住宅のセクション8の契約の更新 (40年) を行った。そして、住宅を 65 万ドルでシカゴ市住宅公団から購入した。

修復工事は入居者が入居した状態のまま行われた。ただし、各階の1戸の住戸は「予備

³⁴ 理事会のメンバーはイリノイ州知事により任命される。

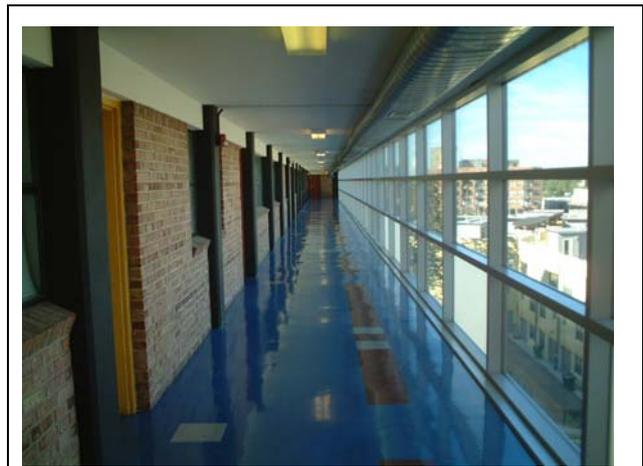
³⁵ 残りの 50 パーセントはシカゴ市低所得者向け住宅供給信託基金に充てられる。

住戸」として確保し、各住戸のシャワーやキッチンなどの生活に欠かせない部分の改修を行う場合に、その住戸の入居者が利用できるようにしていた。

このプロジェクトの画期的なところは、住宅の廊下側にガラスの壁を取り付けたことである。修復前は、各住戸の面する廊下には壁はなく、ただ鉄条網がはりめぐらされているだけであった。このため住民は玄関を出るとすぐに冬の寒気や夏の暑さにさらされ、外観は刑務所のようなであった。しかし、このガラスの壁により、住民は廊下でも快適に過ごすことができるようになり、外観もまるで高級マンションのように生まれ変わった。入居者の負担はこれまでと同じ「収入の 30 パーセント」であり、家賃との差額はセクション 8 プログラムの家賃補助により支払われる。

修復には約 650 万ドルを要したが、これは取り壊して新たに建設する場合の半分の費用と推算されている。

なお、この住宅はその洗練された外観デザインにより、いくつかの賞を受賞している。



第 1 期プロジェクトにより修復された住宅：廊下にはガラスの壁が張られ、外気にさらされることがなくなった

2 第 2 期プロジェクト

第 2 期プロジェクトは、第 1 期プロジェクトの敷地に隣接し、シカゴ市住宅公団が所有している土地にさまざまな所得階層の人を対象としたタウンハウスを建設するというものである。

この敷地は、シカゴ市住宅公団が所有しており、一時期は駐車場やバスケットボールのコートとしても利用されていた。この区画の開発はシカゴ市の住宅開発プログラム「HomeStart」のもとで実施された。

「HomeStart」プログラムは市が所有する土地に住宅建設を行うもので、デベロッパーは市の「代理人」として、手数料により開発を行う。土地の所有権はデベロッパーには移転されない。また、事業資金も市が債券を発行することにより調達する。

「HomeStart」プログラムを適用するために、事業に先立ち、シカゴ市住宅公団からシカゴ市に対して土地の所有権の移転が行われた。デベロッパーには CCDC が選ばれ、シカゴ市から委託を受けるかたちで事業を行った。

この開発により 43 戸のタウンハウスが建設されたが、うち 34 戸が市場価格で、5 戸が AMI80%以下の世帯向けにそれぞれ分譲され、残りの 4 戸については土地と引き換えにシカゴ市住宅公団が所有し、公共住宅として活用されている。

なお、これら住宅はミックスインカム
のコンセプトにのっとり、外観からは、
どの住宅がどの所得階層向けの住宅なの
か見分けがつかないようになっている。



第2期プロジェクトにより新築された住宅：
外観からは区別がつかないが、市場価格の分
譲住宅や低所得者向けの公共住宅が混在し
ている

第5章 サンタバーバラカウンティとサンタバーバラ市の住宅政策

サンタバーバラ市は全米の中でも最も住宅価格が高い地域であるが、この住宅価格高騰の最大の理由は土地の不足である。サンタバーバラ市は四方を山と海に囲まれ、開発地域を広げることができない。これに加えて、サンタバーバラ市では自然豊かな景観を守るためにゾーニングに関して厳しい規定を設けており、高層の建物を建てることができない。また、サンタバーバラの快適な気候も人々を惹きつけ、住宅価格の高騰に追い討ちをかけている。サンタバーバラ市近郊の都市で仕事をし、資金をため、退職後、サンタバーバラ市に住宅を求めてやってくる人が多くいる。その他にも、グラフィックデザインなどインターネットで仕事をする人（いわゆる在宅勤務の人）もいるが、こういった人はたいてい高収入を得ているか、もしくはすでに手元にかかなりの資金があるため、住宅購入資金には困らない。このため、住宅価格はどんどん高くなるという状況に陥っている。

土地や不動産の価格が高くなれば財産税による収入が増えるというのが一般的な理解であるが、これはサンタバーバラ市のあるカリフォルニア州にはあてはまらない。なぜなら、カリフォルニア州には「Proposition13」³⁶という法律が存在するからである。

「Proposition13」は正式名称を「税の制限—住民発案による憲法修正」といい、財産税の額や評価額の上昇率に制限を加えるものである。このため、土地価格の上昇に比べて財産税による収入はそれほど増加しておらず、地域に必要な行政サービスをカバーできるほどの額にはなっていないのが現実である。サンタバーバラ市では売上税による収入に大きく依存しているのである。

このような状況を受けて、市内では低中所得者向けの住宅が慢性的に不足しており、この問題解決のため、サンタバーバラ市とサンタバーバラ市住宅公団が中心となって住宅施策を進めている。

本章では、サンタバーバラカウンティとサンタバーバラ市におけるいくつかの機関の活動を紹介し、その地域における住宅政策の現状を概観する。

第1節 サンタバーバラ市住宅公団

サンタバーバラ市住宅公団(Housing Authority of the City of Santa Barbara :HACSB)はカリフォルニア州法により1969年に設立された。活動範囲はサンタバーバラ市内であり、サンタバーバラ市とは別の組織であるものの、互いに密接な関係を保っている。HACSBのユニークな点は、可能な限り連邦政府からの補助金に頼らず、独自で資金を調達し、事業を進めようとしているところである。公共住宅(連邦政府の資金により建設または購入されたもの)の管理戸数は492戸で、この他にHACSBの独自の資金により建設され管理されている住宅が500戸ある。

³⁶ 詳しくはクレアレポート61号「米国固定資産税制度概要とプロポジション13にかかる連邦最高裁憲法審理」第2部第1章を参照。

HACSB はデベロッパーとしてアフォーダブル住宅の供給を行っているが、その内容は賃貸住宅の供給が主で、分譲住宅の供給については民間のデベロッパーや非営利の団体に任せ、HACSB は資金供給の面でサポートを行っている。これは、増加する訴訟（欠陥住宅に対してその責任を問うて事業主を訴えるケース）を懸念してのことであるが、これには、公金を使って事業を行っている以上、そういったリスクを極力低く抑えなければならないという背景がある。

第2節 サンタバーバラ市の住宅施策

サンタバーバラ市はアフォーダブル住宅を供給しようとするデベロッパーに対して資金的サポートや容積率の緩和などのインセンティブの提供を行っている。

資金的サポートは通常ギャップファイナンスとして行われ、30年固定利率（3%）の融資が提供される。デベロッパーがこの融資を受けるためには、「低所得層に対するアフォーダブル住宅を60年間維持する」という内容の確約書を融資契約につける必要がある。サンタバーバラ市再開発公社の事業利益の20パーセントがこの資金に充てられる。

容積率緩和プログラムは、カリフォルニア州法をもとにしてサンタバーバラ市が独自に設定しているもので、5戸以上の住戸のある住宅を建設する際、一定戸数をアフォーダブル住宅とすることにより容積率の割増を受けることができる制度であり、どの所得階層向けのアフォーダブル住宅を供給するかにより、容積率の割増の割合は様々である。

また、サンタバーバラ市では、デベロッパーだけでなく、アフォーダブル住宅を購入しようとする者に対しても、低利の融資などの支援を行っている。

第3節 サンタバーバラカウンティの住宅施策

サンタバーバラカウンティはサンタバーバラ市を含む9つの市以外の地域を活動範囲としており、サンタバーバラカウンティの機関である住宅・コミュニティ開発局が様々な住宅関連プログラムの実施にあたっている。

1 住宅購入者助成プログラム

サンタバーバラカウンティでは、連邦政府住宅都市開発省が実施している HOME プログラムによる助成金を利用し、住宅購入者助成プログラム（Homebuyer Assistance Program :HAP）を実施している。これは、年間所得が一定基準以下の世帯が住宅を購入する際に6万ドルを上限に2次ローンを提供するものである。住宅購入者がその住宅に入居し続けた場合、10年間にわたり毎年一定額ずつ返済が免除され、10年間で最大2万ドルが免除される。残る4万ドルについても、その住宅に入居している限りは返済する必要はなく、住宅を他者に売り渡す場合に返済することになる。

2 アフォーダブル住宅設置義務について

サンタバーバラカウンティの属するカリフォルニア州では、住宅建設の際のアフォーダブル住宅の供給について義務付けはしておらず、あくまでインセンティブを提供するだけにとどまっている。しかしながら、サンタバーバラカウンティではアフォーダブル住宅の供給を「義務」とし、事業主がアフォーダブル住宅の供給を行わない場合には、一定額の費用を支払わなければならないと規定されている。

カリフォルニア州の容積ボーナスプログラムとサンタバーバラカウンティにおける住宅プログラムの比較

	カリフォルニア州容積ボーナス制度（任意）	サンタバーバラカウンティ住宅プログラム（義務）
住宅の形態	5戸以上の住宅プロジェクトに適用	5戸以上もしくは5区画以上の住宅プロジェクトに適用
分譲住宅	<p>●次のいずれかの場合、20%の容積割増</p> <p>1) 住戸の5%をAMI50%の貧困層向け住戸とする</p> <p>2) 住戸の10%をAMI60%の低所得層向け住戸とする</p> <p>3) 全戸を高齢者向け住戸とする</p> <p>●住戸の10%をAMI120%の中間層向け住戸とした場合は、5%の容積割増</p> <p>価格に規制のかかる期間：30年</p>	<p>●South Coast 又は Santa Ynez :</p> <p>住戸の5%を貧困層向け、5%を低所得層向け、10%を中間層向け、10%を勤労世帯向けとしなければならない</p> <p>●Lompoc 又は Santa Maria :</p> <p>住戸の5%を貧困層向け、5%を低所得層向け、10%を中間層向けとしなければならない</p> <p>*沿岸地帯以外：上記の条件を満たすことができない場合は一定額を支払うことにより、もしくは土地を寄付することにより条件を満たすことができる</p> <p>*沿岸地帯：上記の条件を満たさなければならない（代替措置はなし）</p> <p>規制のかかる期間：45年</p>
賃貸住宅	分譲の場合と同じ	

※カリフォルニア州の容積ボーナスプログラムに参加しているプロジェクトはサンタバーバラカウンティのアフォーダブル住宅供給の義務付けが免除される

第4節 サンタバーバラ市における住宅開発プロジェクト—Casa De Las Fuentes—

1 背景

サンタバーバラ市の経済は大部分を小売業、ホテルなどのサービス業、その他の観光関係業に依存しており、そういった業種に就いている人はどちらかというと低中所得である。しかしながら、サンタバーバラ市の住宅価格は非常に高く、戸建住宅の平均分譲価格が 85

万ドル以上、2ベッドルームのアパートの平均賃料が1,500ドルという状況である。また、公共住宅も満室の状態で、入居までの順番待ちに平均5年はかかるという状況が続いている。

こういった状況はサンタバーバラ市で働く人を市外の住宅価格の比較的安い地域に追いやり、彼らに自動車通勤を強要し、市内を慢性的な交通渋滞と大気汚染の状態に陥れていた。そこでサンタバーバラ市はダウンタウンで働く低中所得者を対象にし、自動車に依存しない生活を目指す「職住近接」をコンセプトとした住宅開発に着手した。

2 プロジェクトの概要

アフォーダブル住宅の開発にあたっては、これまでもサンタバーバラ市のほか、サンタバーバラ市再開発公社³⁷、サンタバーバラ市住宅公団が協力して実施してきており、今回のプロジェクトにおいてもこの3者が協力して行うこととなった。

プロジェクトの実施にあたり市はサンタバーバラが抱えている問題を整理し、住宅需要が最も多いダウンタウンに勤務する低中所得者を対象にした「職住近接」のプロジェクトを実施することにし、プロジェクトの内容を次の2点に具体化させた。

- ・入居者をサンタバーバラ市のダウンタウンで働く低中所得者³⁸に限る
- ・自動車の所有を1世帯1台に限定するとともに、自動車を持たない世帯には入居の順序を優先させ、自動車を持たない方向にインセンティブをつける

3 プロジェクトの具体的な手法

(1) 土地の取得について

土地の取得にあたっては、小さな区画を少しずつ買い集め、やがてその区画がプロジェクトを行うに足る規模になるまでそれを続けるという手法で行った。この手法により土地の取得にかかる費用を低く抑えることに成功した。また、このプロジェクトの場所の選定にあたっては、まわりの景観に配慮しながらも、このプロジェクトのコンセプトが最も効果的に活かされるよう、慎重に選定を行った。

(2) 容積率の緩和

「職住近接」のコンセプトと、厳密に選定されたロケーションによりサンタバーバラ市計画委員会から①容積率を通常の122パーセントにすること、②駐車場率を21パーセント削減することの2点について承認を得て、その結果、住戸数を18戸から42戸にまで増やすことができた。

(3) プロジェクトの資金調達

土地取得費用を低く抑える購入手法と容積率の緩和などによる住戸数の加算により、総事業費は約550万ドル、戸あたりにすると13万1千ドルと、近隣の市場価格での住宅開発費用と比べかなり低く抑えることができた。資金調達の内訳は次のとおり。

³⁷ 1968年にサンタバーバラ市議会によって設立された組織で、市内のダウンタウン、産業地域、ウォーターフロントの荒廃した地域の活性化が主な使命である。主にTIFの手法により事業を実施している。

³⁸ 1人世帯の場合は年収36,250ドル以下。

非課税債券の発行による調達	3,000,000 ドル
サンタバーバラ市再開発公社からの助成金	1,800,000 ドル
サンタバーバラ市住宅公団の自己資金	700,000 ドル

○非課税債券の発行

非課税債券の発行は、このプロジェクトのデベロッパーであるサンタバーバラ市住宅公団が行った。サンタバーバラ市住宅公団は、これまでのアフォーダブル住宅建設のプロジェクトが評価されており、地元の金融機関が債券の引き受けを行った。

○サンタバーバラ市再開発公社からの助成金

サンタバーバラ市再開発公社は独自の住宅特定基金から土地取得のための補助金と、建設費用のための融資を提供した。この補助金によりデベロッパーは負債を負うことなく、土地取得を進めることができた。建設費用のための融資は、利率3パーセントという低利の長期（30年）固定で行われているが、この返済にあたっては、他の支払い、返済を行った後で残余がある場合にのみ返済を行えば良いという特約があり、このプロジェクトの安定運営に貢献している。

なお、サンタバーバラ市再開発公社はカリフォルニア州法³⁹により「TIFによる収益の20パーセントを低中所得者向け住宅開発にあてなければならない」と規定されている。

4 画期的なデザイン

1階部分に駐車場とコミュニティルームを備えたこのプロジェクトは、その優れたデザインから高級マンションのような外観を備え、近隣の景観と調和し、そのコミュニティの価値向上に貢献している。

また、住人に対しても十分な配慮がなされている。角地に建設されたこのプロジェクトは2つの道路に面しているのだが、交通量の多い主要道に面した側には1階部分にコミュニティルームを配置し、住居は2階より上に配置することにより外部の騒音が住民に及ばないような設計となっている。もう一方の比較的交通量の少ない道路側には1階部分から住居を配置し、効率的な空間利用を行っている。すべての住戸は中庭に面し、住民同士のコミュニケーションがはかれるようにも配慮されている。

³⁹ California Community Redevelopment Law 33334.2.



この住宅の象徴である「噴水 (Fuentes)」を取り囲むように配置された住戸 (左) と、コミュニティルーム上に配置された住戸 (右)

5 アフォーダビリティの維持

このプロジェクトはすべて賃貸の住戸であるが、管理についてはデベロッパーであるサンタバーバラ市住宅公団が行っている。サンタバーバラ市住宅公団は、入居者の収入の状況、車の保有状況⁴⁰について厳格にチェックを行っている。家賃は、世帯収入の 30 パーセントと決められている。

また、サンタバーバラ市再開発公社からの低利の融資を受けるにあたり、60 年間アフォーダビリティを維持することが義務づけられているほか、容積率の緩和にあたっては、この物件が存続する限りアフォーダビリティを維持するよう、市の計画委員会から義務付けられている。さらに、管理主体であるサンタバーバラ市住宅公団のそもそもの存在理由が「低所得者に対するアフォーダブル住宅の新規提供、維持、補修」であるため、このプロジェクトについてはアフォーダビリティの維持は何重にも保護されているのである。

⁴⁰ サンタバーバラ市住宅公団はカリフォルニア州の運転免許センターの記録にアクセスすることにより車の保有状況のチェックを行っている。

【参考文献等】（本文中にあげたものを除く）

<図書・資料・文献>

The City of New York 「the new housing MARKETPLACE」

The City of New York 「the new housing MARKETPLACE: Progress Report 2005」

City of Chicago: 「Affordable Housing Plan 2004-2008」

City of Chicago 「Affordable Housing Plan 2004-2008: Quarterly Progress Report
Quarter ending December 31, 2004」

City of Chicago: 「Affordable Housing Plan 2004-2008:Quarterly Progress report
April-June 2005」

Housing Authority of the City of Santa Barbara 「Year Action Plan April 2004 to March
2009」

ニューヨーク都市政策研究所委託調査「米国における住宅政策の概要」

佐々木晶二「アメリカの住宅・都市政策」（財団法人経済調査会（1988））

平山洋介「コミュニティ・ベースト・ハウジング」（ドメス出版（1993））

小玉徹・大場茂明・檜谷美恵子・平山洋介「欧米の住宅政策—イギリス・ドイツ・フランス・アメリカ」（ミネルヴァ書房（1999））

<参考ウェブサイト>

住宅都市開発省 <http://www.hud.gov/>

ニューヨーク市住宅公団 <http://www.nyc.gov/html/nycha>

ニューヨーク市住宅保全開発局 <http://www.nyc.gov/html/hpd/html/home/home.shtml>

ニューヨーク市計画局 <http://www.nyc.gov/html/dcp/home.html>

ニューヨーク市住宅開発公社 <http://www.nychdc.com>

ニューヨーク州コミュニティ再生局 <http://www.dhcr.state.ny.us/>

イリノイ州住宅開発公団 <http://www.ihda.org/>

サンタバーバラ市住宅公団 <http://www.hacsb.org/>

サンタバーバラ市 <http://www.hacsb.org/>

【執筆者】

ニューヨーク事務所 所長補佐 富川真紀

CLAIR REPORT 既刊分のご案内

NO	タ イ ト ル	発刊日
第292号	米国の住宅政策	2006/9/15
第291号	中国のクリーン開発メカニズム	2006/9/15
第290号	フランスの救急制度	2006/9/15
第289号	韓国の国家均衡発展政策	2006/8/31
第288号	米国における医療制度の現状と公立病院の果たす役割について	2006/8/31
第287号	米国地方債の概要とその活用事例	2006/8/31
第286号	オーストラリアの電子政府	2006/8/11
第285号	GLAの現状と展望	2006/8/11
第284号	パリッシュの動向	2006/8/11
第283号	英国の情報開示と保護－情報自由法とデータ保護法を中心として－	2006/6/15
第282号	英国政府報告書②	2006/6/15
第281号	英国政府報告書①	2006/6/15
第280号	オーストラリアにおけるボランティア	2006/3/17
第279号	韓国の雇用政策－若年層及び高齢者に対する施策を中心として－	2005/12/27
第278号	英国の地方政府会計制度詳解－経常会計と資本会計の改革の実態－	2005/12/27
第277号	韓国の地方分権政策－地方分権5カ年総合実行計画策定－	2005/10/27
第276号	フランスの広域行政－第4の地方団体－	2005/10/27
第275号	カンボジアの地方自治	2005/10/27
第274号	ポルトガルの地方自治	2005/10/14
第273号	米国の地方自治体(市)における経済振興施策の現状について－企業支援施策を中心に－	2005/10/14
第272号	英国の地方選挙風景(地方版マニフェストの実績)	2005/10/14
第271号	アメリカの産業廃棄物処理について	2005/9/7
第270号	地方都市への中国人観光客の誘致可能性について	2005/9/7
第269号	2005年 英国議会下院・統一地方選挙	2005/9/7
第268号	中国都市交通の現状と課題	2005/7/15
第267号	中国から日本の地方都市への航空直行便開設	2005/7/15
第266号	フランスの新たな地方分権その2	2005/7/15
第265号	米国の市民参加－交通計画における合意形成手法－	2005/7/12
第264号	米国における災害対策－地方政府内外での行政機関の連携－	2005/7/12
第263号	米国の州政府及び地方団体の公金管理	2005/7/12
第262号	シンガポールの教育2005	2005/6/10
第261号	米国の州政府・地方団体における行政評価と結果志向行政	2005/6/10
第260号	韓国の国会と第17代総選挙結果分析について	2005/6/10
第259号	米国の街づくりにおける非営利団体の役割	2005/4/19
第258号	オーストラリアにおける航空機を活用したへき地サービス	2004/10/29
第257号	フランスの都市計画－その制度と現状－	2004/6/30
第256号	米国のEガバメント	2004/6/7
第255号	オーストラリアの政府間財政関係概要	2004/5/28
第254号	韓国の教育自治	2004/5/28
第253号	英国の地域再生政策	2004/5/28
第252号	シンガポールの情報化政策と電子行政	2004/3/10
第251号	フランスの新たな地方分権 その1	2003/11/28
第250号	タイにおける地方分権化の動向	2003/11/26

CLAIR REPORT各号に関する最新情報は、当協会のホームページ(<http://www.clair.or.jp>)をご覧ください。