

## アメリカの住宅政策の動向

海老塚良吉 (住宅問題研究家)

アメリカの住宅政策の動向について、住宅都市開発省 (HUD) が毎年、発行している“Fiscal year 2011 Performance Plan”<sup>1)</sup>から抄訳して紹介する。

### はじめに

アメリカの住宅都市開発省は、持続可能で、さまざまな階層の人々が包含されたコミュニティを形成し、良質なアフォーダブル (入手可能な) 住宅を全ての人に供給することを目標として住宅都市政策を実行している。2011年度の住宅政策の重点目標としては、下記の4つがあげられている。

1. 住宅ローンの破綻による抵当流れにより住宅を失う恐れのある310万世帯の持ち家所有者を大蔵省と連携して救済する。
2. 低家賃の住宅供給が、とりわけ低所得者層向けには不十分な状況のために20万7千戸の新たなアフォーダブル賃貸住宅を供給する。
3. 退役軍人のホームレス3万6千500人のために生活支援サービス付きの永久住宅を退役軍人局 (VA) と連携して供給する。
4. 住宅都市開発省が支援している住宅、あるいは公営住宅について、エネルギーコストを削減し、二酸化炭素の排出を抑制するために、コスト効率のよいグリーンなエネルギー対策を行って15万9千戸の住宅を改修する。これはエネルギー省と共管している100万戸の住宅対策の一部である。

### 1. 住宅ローンの救済

**重点目標1 経済を活性化して、消費者を保護するために住宅市場を強固なものとする。**

いわゆる住宅バブルと呼ばれる、予測できなかった持続可能ではない住宅価格の上昇が2003年に始まり2006年に終了した。住宅価格の低下は、抵当金融によるローン返済に悪影響を与えて、抵当流れが増大した。抵当流れの最初の波は、サブプライムローン (リスクの高い人向けのローン) の利用者であり、これらの多くの利用者は、これまでの伝統的なローンとは異なった、ローン導入時に面倒な手続きを不要としたり、時間がたつと急激に返済額が上昇することになる利子だけを返済すればよいローンなどであった。

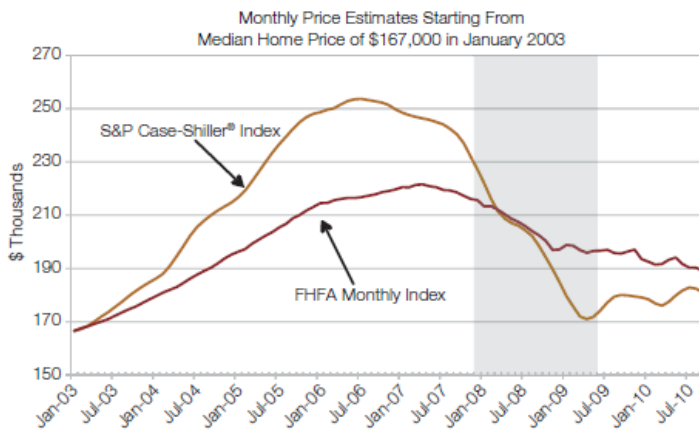
2006年に住宅価格が下落し、融資条件が厳しくなって新しいローンに借り替えるには住宅の価値が低すぎて、アフォーダブルで持続可能なローンに組み替えることができなくなった。

アメリカは深刻な経済不況になり、GDPは落ち込み、失業率が高まり、抵当流れの第2の波は、それまでは比較的安全とされていた主流のプライムローンの利用者に波及した。これらの抵当流れにより住宅価格がさらに低下して、返済はきちんと行っているが、数多くの持ち家所有者が「水面下」(住宅価格以上の住宅ローンを抱えている) の状況になった。

この危機の影響は大きかった。2011年2月に住宅ローン返済の危機にある持ち家世帯は600万世帯であった。このうち200万世帯近くは抵当流れに直面していて、さらに200万世帯は返済が深刻に滞っていて、抵当流れのリスクが極めて高かった。2010年12月の時点で、ローン返済が一度でも滞ったことのある世帯は1100万世帯に上っていた。

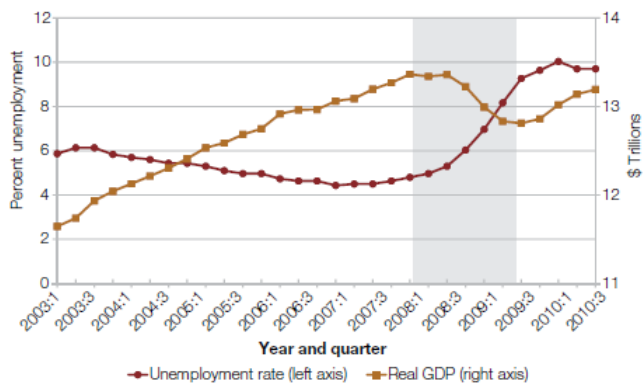
抵当流れの危機は人々やコミュニティに大きな影響を与えた。住宅は人々にとって最も支払額が大きく価値の高い財産である。抵当流れにより住宅を失うことは、生活に衝撃となり、生活環境にたいへんな悪化をもたらして住宅の所有者の生活を向上に影響を与えるだけでなく、抵当流れは、地域の安定とコミュニティの経済的な存続可能性に影響を与えた。州及び地方政府は財政的なセーフティネットをはり、NPOや地域に根ざした組織のサービス提供者は、急速に大きくなったニーズと需要に対処した。

図－1 2つの指数が示す住宅価格の変化



S&P Case-Shiller Index は、サブプライムローンを多く含む住宅価格の指数で、FHFA(連邦住宅金融庁) Monthly Index は、政府金融機関が融資しているプライムローンが多くてサブプライムローンが少ない住宅価格の指数。(灰色の部分は不況期を示す)

図－2 失業率とGDPの変化



## 目標を達成するための戦略

連邦住宅局（FHA）は、ホワイトハウス、大蔵省などの関係機関と連携して、住宅危機にさまざまな対応を行ってきた。住宅都市開発省は役割の中心を担って様々な事業と介入を行い、下記の戦略計画をかかげて住宅の抵当流れを防止してきた。

戦略計画：住宅を失う危機にある310万世帯を支援する

- ・40万戸の持ち家世帯をFHAによる問題の早期介入により支援する。
- ・30万戸の持ち家世帯をFHAの住宅喪失の緩和事業により支援する。
- ・240万戸の持ち家世帯を住宅都市開発省と大蔵省の共管する事業で支援する。

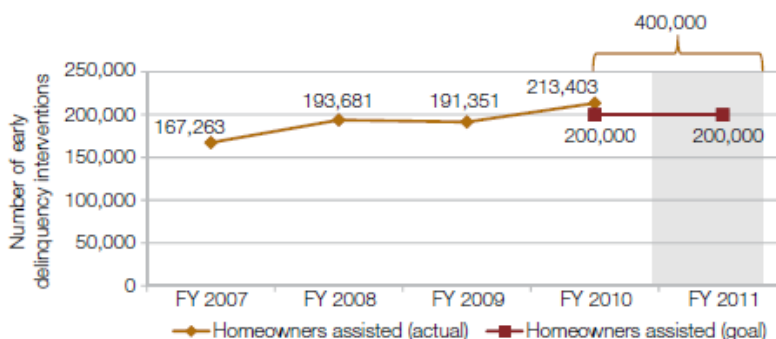
公正住宅と住宅の機会平等を所管する局は、欺瞞的な住宅ローンの貸付が行われないように対処してきた。差別的な住宅ローンを救済する事業を直接行っている。また、住宅所有者に、住宅ローンを公正な利用と抵当流れを防止するための教育と援助を行っている。

### 40万戸の持ち家世帯をFHAによる問題の早期介入により支援

この支援は、債務不履行が90日以内の住宅所有者に大部分が行われる。ローン支払いが負担となった初期の状況にある住宅所有者に対して、後に返済不能や抵当流れといったような深刻な事態にならないように、支援が行われる。この介入は、次の3種類がある。

- ・収入が一時的に失われたか減少したためにローン返済ができなくなった人に、毎月の支払いが再開できるように、これまでの支払額と不払いとなっている額の返済ができるような特別の措置をとる。
- ・債務不履行となっている返済額を現在の抵当融資額に加えて、返済をする措置をとる。
- ・軍役についたことが影響して返済ができなくなった人に特別な配慮をして返済する措置をとる。

図ー3 FHAによる問題の早期介入により支援を受けた持ち家所有者数の実績と目標

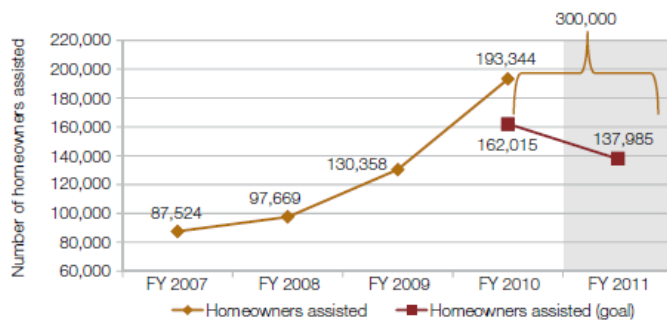


### 30万戸の持ち家世帯をFHAの住宅喪失の緩和事業

早期に問題介入する事業は、これまである程度の効果をあげてきたが、住宅の危機が増大するにつれて、住宅を失う深刻な危機に直面している持ち家所有者のために新たに改良された住宅喪失の緩和事業を開始した。この事業には次の措置がある。

- ・FHA保険のついたローンを利用している資格のある住宅所有者に対して、調整後所得の31%に毎月の支払額を減額する措置をとる。
- ・ひとつ、またはそれ以上のローン契約の支払い条項について、返済が可能になるように変更する措置をとる。
- ・借り手が債務不履行となっているローンの返済が特別な措置を使ってもできなくなった場合、ローンの貸し手に対して、その返済額を回収不能ローンとして認定する措置をとる。
- ・返済不能となった借り手に、売却額がローン残高よりも低い金額であっても、抵当流れとなる前に住宅を売却を認める措置をとる。
- ・住宅都市開発省のこれらの措置でも対応できない場合は、返済不能となった借り手に、住宅をローン会社に返還する措置をとる。

図ー4 FHAの住宅喪失の緩和事業により支援を受けた持ち家所有者数の実績と目標



## 240万戸の持ち家世帯を住宅都市開発省と大蔵省の共管する事業で支援

2009年2月にオバマ政権は経済的チャレンジに取り組むための財政的な安定化計画を導入した。その中の重要な取り組みが、住宅をアフォーダブルなものとする中で、住宅所有者のローンの緩和や再構築を支援して、住宅市場を安定化することである。住宅所有者が自分の家を保持できるように援助することで、家庭やコミュニティが抵当流れにより壊滅的な影響を受けるのを防止した。この対策のためにさまざまな措置がこれまでに取られてきている。大蔵省と共管して住宅都市開発省が支援として目標とする240万の持ち家世帯を支援する事業は次の2つからなる。

### FAMP事業（住宅ローンの支払いをアフォーダブルに変更する事業）

この事業は2009年5月に開始されたもので（2012年末で終了予定）、資格のある世帯について月収の31%に住宅ローンの支払いを5年間、引き下げるものである。FHA保険付きの住宅ローンについてはFHAが独自に2009年7月に同様の事業を開始した。この事業は債務不履行となった住宅所有者に生活が続けられるようにローンの返済額を減額するものである。

### 事例

30年間9%の固定金利で25万ドルの住宅ローンを開始した世帯の2006年当時の月収は6500ドル、毎月の返済額は2000ドルであった。家族の一人が雇用を失い月収が45

00ドルになったために、FAMP事業により支援を受け、利子を5年間は5.1%とした。これにより、月収の31%にあたる約1400ドルに返済額が低下した。

#### FHAローン組み換え事業

この事業は2010年3月に開始され、住宅価格が大幅に下落して、それ以上の額のローン残高を抱えているFHAの保険のついていない住宅ローンの利用者に、ローンの組み換えを行う事業である。

#### 事例

30年間9%の固定金利で25万ドルの住宅ローンをして開始した世帯の2006年当時の月収は6500ドル、毎月の返済額は2000ドルであった。住宅価格が下落して18万ドルとなった。住宅ローンの会社は、新たに30年間6.51%の金利で20万7千ドルのローンに切り替え、毎月の返済額を約1400ドルにした。

抵当流れにより住宅を失う危機にある世帯を支援するとしている2011年度末までの目標の310万世帯のうち、2010年度末までに178万世帯が、FHAの早期の問題介入と住宅喪失の緩和事業及び住宅都市開発省と大蔵省の共感する事業による支援を受けた。この178万世帯の持ち家所有者のうちで、21万3400世帯はFHAの早期の問題介入による事業、19万3300世帯は住宅喪失の緩和事業、137万世帯は住宅都市開発省と大蔵省の共管する事業による支援を受けた。

## 2. アフォーダブル賃貸住宅の供給

### 戦略目標2 良質なアフォーダブル賃貸住宅のニーズに応える

#### 需要の増大

この10年間に家賃負担が厳しくなっている世帯が増大している。アフォーダビリティの問題は不況により深刻化して、抵当流れの危機により賃貸住宅の需要は高まっている。しかし、連邦政府の家賃助成を受けているのは受給資格のある世帯の4分の1にすぎない。加えて、最近の住宅都市開発省のもっとも深刻な住宅ニーズを抱えている世帯についての調査報告書によれば、2009年には710万世帯の低所得者が家賃補助の支援を受けられないために、収入の半分以上を家賃として支出するという深刻な状況にあるか、暖房や設備、電気、給排水などの物的状況がきわめて劣悪な住宅に居住していた。もっとも深刻な住宅ニーズを抱えている世帯は、2007年から2009年にかけて591万世帯から710万世帯へと20%増大していて、1985年以降の2年間の増加数としては過去最大のものとなっている。

#### 供給の縮小

住宅都市開発省による520万戸の住宅を支援する事業にもかかわらず、低所得者むけのアフォーダブルな賃貸住宅の供給は不十分である。低所得者世帯（地域の所得中位値の50%以下の世帯）の60.3%しか適切でアフォーダブルな住宅に居住していない状況にある。もっとも低所得な世帯（地域の所得中位値の30%以下の世帯）の場合は、これがさらに悪化し、適切でアフォーダブルな住宅に居住しているのは32.2%の世帯となる。

さらに連邦政府の賃貸住宅への援助の削減により、アフォーダブルな賃貸住宅への入居が困難になっている。近年は連邦政府による賃貸住宅建設の補助は、低所得者向け住宅税控除

(LIHTC) や HOME 事業、高齢者住宅向けの住宅法 202 条による支援、障害者向けの住宅法 811 条による支援により実施されてきた。近年の金融危機の影響で低所得者向け税控除 (LIHTC) を受けようとする企業が減少して、税控除を利用した住宅供給が減少している。税控除のニーズが減少したために、アフォーダブル住宅を開発したいとする事業に十分な資金が集まらなくなっている。

これらの問題が複合して、民間のアフォーダブルな賃貸住宅の供給に問題が生じている。2005 年から 2007 年の間に賃貸住宅は 140 万戸増加したが、もっとも低所得な世帯（地域の所得中位値の 30% 以下の世帯）のアフォーダブルな賃貸住宅は 114 万戸減少し、地域の所得中位値の 30% から 50% の世帯のアフォーダブルな賃貸住宅は 6 万戸減少した。

### 目標を達成するための戦略

アメリカの世帯の 3 分の 1 は賃貸住宅に居住しているが、住宅市場は極めて低所得な世帯にとってはアフォーダブルな賃貸住宅を十分に供給することが困難である。多くの地域の住宅市場では、政府の援助がなければ低所得者にとってアフォーダブルな住宅を入手することができない。政府の援助がない新規の賃貸住宅は、低所得者向けにはアフォーダブルではない。住宅都市開発省はこれまで長い間、建設費のコストや良質な住宅の運営コスト、低所得者の住宅に入居できる能力を増大させるために取り組みを進めてきた。これらの取り組みを通じて、困難なアフォーダビティの問題に対処してきている。住宅都市開発省のさまざまな事業や手法により資金援助を行い、アフォーダブル住宅の開発を支援し、既存の賃貸住宅を保全し、低所得者世帯への家賃補助を実施してきた。

### 個人向け及び世帯向けの賃貸住宅支援の増大

#### 公営住宅

公営住宅は良質で安全な賃貸住宅を受給資格のある低所得世帯や高齢者、障害者向けに供給してきた。公営住宅は分散した戸建て住宅から高層集合住宅まで様々なタイプと規模の住宅があり、110 万世帯が約 3300 の住宅公社により管理されている住宅に居住している。住宅都市開発省は住宅公社に連邦政府の補助金を支給して低所得者が賃貸住宅に居住できるように支援している。住宅都市開発省は住宅開発の計画、管理について、技術的、専門的な支援を行っている。

居住者が増えるように住宅都市開発省は住宅公社と連携して管理効率を高めて、公営住宅を必要としている人により迅速に賃貸できるようにしてきた。公営住宅・インディアン住宅局は、本社及び地域事務所の職員が一体となって、地方住宅公社が居住者が増大するように包括的な戦略と手法を開発している。

#### 家賃補助 (Housing Choice Vouchers)

住宅法 8 条による借家人ベースの家賃補助は、住宅公社により所管されている。家賃補助を受給する資格のある世帯は、自分で選択した地域の民間住宅市場から賃貸住宅を探すことができる。世帯は調整後所得の約 30% を家賃として負担し、適切な住宅の家賃との差額は家賃補助により補填される。

住宅都市開発省の家賃補助の目標は 2011 年度末までに 11 万 2 千戸の家賃補助を追加する事であった。この目標は住宅都市開発省が提案しているがまだ法律として承認されていないものをあらかじめ含んでいるという点に留意することが重要である。さらに最新の 2011 年度の歳出予算は、借家人ベースの家賃補助会計により所管されている更新及び事務処理のための経費

が不確かなことにより影響が大きい。

その結果、住宅都市開発省の努力の焦点は、それぞれの住宅公社の家賃補助の更新の利用効率を最大のものとするにおかれて住宅公社への資金援助を行い、追加の家賃補助を増やすことは2次的な目標とした。

引き続き次の2つの目標が追及されることになる。

- ・ 家賃補助及び公営住宅の利用効率を増大させる。住宅都市開発省は利用効率をモニターし改善するためにツールの開発や住宅公社の職員研修を行う。
- ・ 家賃補助及び公営住宅の利用効率を上げるための進展について評価した結果を案内し、優れた事例や、そこから学ぶことができることを広報する。

プロジェクトベースの家賃補助は、低所得者向けに開発され、供給管理されている集合住宅に対する家賃補助である点が、借家人ベースの家賃補助とは異なる。この補助金は、融資による新規建設や既存住宅の改修、購入による事業で利用され、家賃補助の契約の更新、変更が行われてきた。

2011年度は、契約期間が終了予定のプロジェクトベースの家賃補助事業の98%で、契約延長が行われた。住宅都市開発省は民間の家主との家賃補助契約を1年から40年の期間で延長することができる。低所得者向けの住宅として存続するためには契約を延長することが必要となる。

## HOME 事業

州および地方政府は、地域のアフォーダブル住宅のニーズの厳しさに応じた計算式により算定された補助金を受け取ることができる。この補助金は対象となる住宅事業や借家人ベースの家賃補助として使用される。現在、HOME事業による借家人ベースの家賃補助の79%は、地域の所得中位値の30%以下の極めて低所得な世帯に支給されている。

2010年度末に住宅都市開発省の家賃補助を受けている住宅に居住している世帯は520万世帯以上となって、2009年度末よりも5万5千世帯増加した。520万個の家賃補助を受けている世帯の内訳は、プロジェクトベースの集合住宅の家賃補助が119万世帯、借家人ベースの家賃補助が214万世帯、公営住宅が106万世帯などとなっている。

## 3. ホームレス支援事業

### 戦略目標3 住宅を生活を向上させるためのプラットホームとして利用する。

全米各地でホームレスの人々が増大している。156万人近くの人（アメリカ人の200人に1人）が昨年はホームレスとしてシェルターを利用し、このうちの10%以上の人退役した軍人である。多くの退役軍人が、アフォーダブル住宅が少なく、十分な収入や貯金がないために同様の状況にある。軍役を終えた男女が、長く続くストレスに犯されたり、絶対的な疲弊により、十分な賃金の得ることができる雇用を見つけることができなくて、家賃を払えないことがある。

2009年1月のある1夜に、75,609人の退役軍人のホームレスがいたが、このうち57%は緊急シェルターや一時的住宅施設に居住していた。残りの43%は路上や廃墟となった住宅などの人が住むべきではない場所にいた。2009年度に一晚でも緊急シェルターや一

時的住宅施設にいたことのある退役軍人は136,334人であった。ホームレスとなるのは退役軍人の1%以下ではあるが、貧困な人々の中でホームレスになるリスクが退役軍人は他の人よりも高い。貧困状況にある退役軍人の10%がホームレスであるのに対して、一般の貧困状況にある人々は5%強であった。

## 目標を達成するための戦略

オバマ政権は退役軍人が路上に住むべきではないと信じて、ホームレスを防止して終わらせるための連邦戦略「Opening Doors」を2010年6月の全米ホームレス会議で発表し、退役軍人のホームレスを5年解消するとしている。退役軍人のホームレスがアフォーダブル住宅を入手して、雇用を見つけ、健康の世話が受けることができるように、連邦、州、地方のリーダーがサービス提供者やアドボケーター、民間企業、宗教関係者、博愛主義者、地域組織のリーダーと連携して取り組むとしている。この戦略の中には、退役軍人に向けての家賃補助や、精神衛生や薬物乱用、健康、雇用などについて集中的な支援サービスが受けることができる恒久的な支援住宅の提供、財政支援などが含まれる。

住宅都市開発省と退役軍人局（VA）はこの目標に連携して取り組んできている。住宅都市開発省は2010年度から2012年の第3四半期までに3万6500人のホームレスの退役軍人が永住できる住宅に独立して生活できるようにすることを目標としている。

## 住宅都市開発省と退役軍人局が支援している住宅

住宅都市開発省の家賃補助事業を利用してホームレスの退役軍人に永住できる民間の賃貸住宅を提供する事業であり、2008年度から2010年度にかけて、毎年7500万ドルを支出している。これらの資金は、地理的な支援の必要性に応じて住宅公社を通じて配分され、この事業に参加する民間の家主に支払われる。退役軍人は退役軍人局の医療センターによる世話を受ける。資金の一部はプロジェクトベースの家賃補助に利用され、事業に参加する民間住宅の不足を補っている。

この事業の特色は、退役軍人局の医療センター及び地域による個別の相談と医療サービスである。退役軍人局のケースマネージャーは、地域のアドボカシーグループやサービス提供者、家主、継続的な世話をするセンターの職員と連携して、退役軍人が必要としている処置やサービス、必要とする便益を提供して、住宅ニーズの支援が受けられるようにする。退役軍人局はこの事業が開始される前よりもずっと多くの目標を設定している。

## 住宅都市開発省のホームレスを防止して速やかに住宅に入居させ、継続的な世話をする事業

マッキニー・ベント・ホームレス支援法では、様々なホームレス支援事業に連邦資金を提供している。住宅都市開発省は、ホームレスの人が必要とする援助を提供し、最終的にはホームレス状況から出られるような、総括的な継続的世話（Continuum of Care）をする事業を実施している。この事業は基本的には、ホームレスの人々にサービスと住宅を提供する地域の計画である。

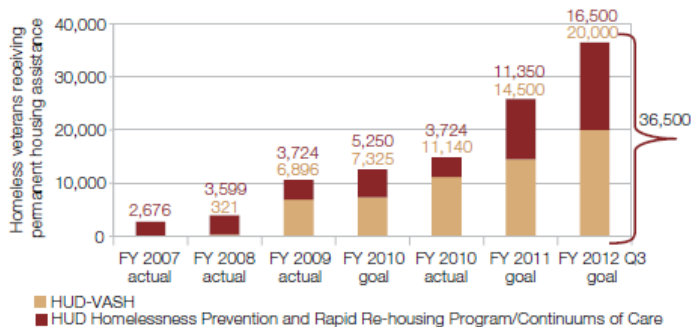
この中で支援住宅事業（Supportive Housing Program）は、路上から自立できる永住の住宅に移行するための一時的な住宅を提供する事業である。

また、住宅と世話を合わせた事業（Shelter Plus Care Program）は、重症の精神病やアルコールや毒物中毒、エイズなどの慢性的な問題を抱えているホームレスに賃貸住宅と支援サービスを提供する事業である。この事業には、分散している小規模な集合住宅からプロジェクトベースの規模の大きな集合住宅まで様々なタイプの賃貸住宅がある。



2010年度末までに累積して1万4864人のホームレスの退役軍人に、永住できる住宅を提供した。この達成には住宅都市開発省と退役軍人局の事業が大きな貢献をしていて、退役軍人局による住宅公社及び住宅都市開発省地域事務所の職員に対する集中的な研修やモニター、技術支援が効果があった。

図ー5 住宅都市開発省が入手して管理しているホームレスの退役軍人が永住できる住宅支援



下段 住宅都市開発省と退役軍人局が支援している住宅

上段 住宅都市開発省のホームレスを防止して速やかに住宅に入居させ、継続的な世話をする事業

## 4. エネルギー効率の住宅改善

### 戦略目標4 差別のないさまざまな所得階層の人が居住する持続可能なコミュニティを構築する

住宅都市開発省は約500万戸の公営住宅や支援つき集合住宅、家賃補助の住宅のために、年間68億ドルを電気、ガス、水道等のユーティリティ費用として支出している。これらの住宅の大半は、家主および居住者、連邦政府によるエネルギー基準の規定される以前に建設された住宅である。

住宅都市開発省のユーティリティの支出基準は、連邦政府全体と連携して持続可能なものとされている。

オバマ大統領は2009年に持続可能な社会のための声明に署名した。連邦政府は全米の最大のエネルギー消費者であり、住宅都市開発省を除いた連邦政府の建物のために、245億ドルを電気や燃料のための費用として支出している。住宅都市開発省が使用している公営住宅や民間家主が所有する支援住宅のエネルギーコストとして68億ドルは、連邦政府全体の建物で使用されるエネルギーコストの約25%に相当する。

エネルギーコストは、低所得世帯にとってもかなりの重荷となっている。この負担は、住宅および交通費に加算されて世帯の重荷となる。エネルギーコストは集合住宅の財政支出の安定にも大きな影響を与える。

建物の中で使用されるエネルギーと交通部門のエネルギーは、温室ガスの削減にも大きな影響を与え、この2つの部門で温室ガス削減の3分の2を占める。これらの影響は都市部および農村部のコミュニティに大きな影響を与える。全米の住宅の約5%を占める公営住宅および家賃補助の住宅で使用されるエネルギー消費の削減は、気候変動に挑戦する内閣の努力を支持す

るものである。

この目標は、塗料の鉛害やその他の住宅による健康障害の取り組みを含んでいる。約600万世帯が、水漏れや暖房、給排水、電気関係などの物的な欠陥のある住宅に居住しているため、喘息や呼吸器の病気やスリップ等の怪我などのリスクがある。住宅内部の健康障害にもっともさらされているのは、低所得の人々や子供、老人である。約3790万戸の住宅が塗料の鉛害の問題を抱えていて、このうち2400万戸で鉛害による障害が発生している。このうち120万世帯は6歳以下の子供のいる低所得世帯である。

有害な汚染物質がないように換気され、清潔に維持されていない健康に問題がある住宅がアメリカには数多くある。健康的な住宅がないために、全国で何十億ドルもの住宅に関連する喘息や鉛害、怪我などの労働力の損失にかかわるヘルスケアのコストが発生している。住宅および住宅以外での子供の健康障害に関する年間のコストは、鉛害が434億ドルから549億ドル、喘息が20億ドルなどと推計されている。これらの総額は、アメリカのヘルスケアの2.8%に相当する。

## 目標を達成するための戦略

住宅都市開発省のエネルギー戦略は、住宅のエネルギーコストに対応するもので、老朽化している公営住宅や民間の家賃補助をしている住宅、住宅都市開発省の予算が関係している世帯や借家の維持するためのコストの増大に対応するものである。住宅都市開発省は、また、低中所得者のエネルギーコストの不均衡な重圧に対処し、住宅都市開発省が支援している住宅の健康的で良質な住宅の維持に取り組んでいる。

気候変動の問題に対応している環境省と共管して、公営住宅や住宅都市開発省の支援している住宅事業について、所得制限やそのほかの手続き上の的確性を高めるための新しい基準を2010年1月に発行している。これらの基準の強化と資金の増強により、いくつかの州では集合住宅のエネルギー効率を高めるための事業が始まっている。

戦略：既存の住宅の設備を改良したり、エネルギー効率のよい住宅を新築し、住宅の大規模改修を進めて、エネルギー効率を高め、緑化された健康的な住宅市場を支援する。

住宅都市開発省は、12万6千戸の公営住宅及び住宅都市開発省が支援している住宅についてエネルギー効率がよくなるように住宅の改修を行う。

公営住宅の資本収支の資金から40億ドルを支出し、このうち30億ドルは計算方式に従って支給され、10億ドルはコンペ方式により支給された。コンペ方式により支給された資金のうち6億ドルは、「エネルギー効率のよい緑化されたコミュニティを創造する」事業のために使われ、このうち3億ドルは、通常の新築住宅よりも15%以上エネルギー効率のよい最新の緑化事業による住宅の新規建設か大規模改修を行う事業、3億ドルは規定にもとづいたエネルギー及び給水の節約を行った総合的なエネルギーの設備改善事業に支出された。これらの改修事業により公営住宅のエネルギー効率が向上して環境性能が上がることを期待され、エネルギーコストが削減されて、連邦政府、入居者、住宅公社の支出が節約できた。

通常の場合により支給された資金では、建築環境を改善して、照明や効率的な冷暖房設備など、数多くの住宅で改善が行われた。

公営住宅の経常収支の資金では、住宅公社が通常は第3機関を利用して、エネルギーを節約するために資金を投資し、エネルギー使用量をモニターし、維持管理のための職員の研修を行い、居住者教育を行うことが実施された。住宅公社は節約できた資金を自分のものとして利用

することができる。

2010年度から2011年度のエネルギー及び緑化事業の目標は、12万6千戸であるが、2010年度までに実績として、7万5千戸で事業が実施された。

---

<sup>i</sup>本文全体（64 ページ）は下記から読むことができ。

[http://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=HUD\\_APP\\_FY2011.pdf](http://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=HUD_APP_FY2011.pdf)