

## アメリカの 2000 年における住宅・コミュニティ事業を振り返る

Dee NaQuinShafer 「H/CD 2000:TheYearInReview」『Journal of Housing and Community Development』  
2001 年 1/2 月号、National Association of Housing and Community Development Officials、P26 ~ 34

社団法人 国際建設技術協会 調査部長 海老塚良吉

上記の雑誌では、毎年、1 年間の住宅・コミュニティ開発分野の動きをレビューしている。クリントン政権及びクオモ長官の最後の 1 年間の動きを要約して紹介する。

-----

住宅都市開発省は、アフォーダブル住宅が不足しつつあるとの警告を発しており、住宅都市開発省が発行している報告書『賃貸住宅への支援：さらに悪化している危機』によれば、住宅への支援を必要としている最も困難を抱えている世帯は、540 万世帯、1230 万人に達している。これらの世帯は年収の半分以上を住居費に支出したり、著しく低水準の住宅に居住している。これらの世帯は、極低所得世帯の 37% を占めており、全借家世帯に対しては 6 分の 1 を占め、全世帯の内では 5% となっている。

### 認可された予算

住宅都市開発省の認可された 2001 年度（2000 年 10 月～翌年 9 月）予算は、クオモ長官によれば、議会が住宅都市開発省の活動と将来について認めてくれ、これまでの 20 年間で最も良い金額となっている。議会により 324 億ドルの予算が承認され、クリントン大統領に 2000 年度予算よりも 42 億円、16% 増の予算がつけられた。

予算増は、事業全般にわたっており、コミュニティ開発包括補助金（CDBG）や HOME 事業、ホームレス支援事業、8 万世帯の家賃補助などの増加が認められた。

### 家賃補助

議会が 8 万世帯の家賃補助の新規分を承認したのは画期的なことで、最も困難を抱えている世帯について考慮をしているためだと政策部局のスタッフは話している。

2000 年 7 月に住宅都市開発省は公正市場家賃（FMR）をこれまでの 40 パーセントイル（下から 40% の分位）から 50 パーセントイルに 2001 年度は引き上げることとした。これは地方住宅公社（LHA）がバウチャーによる家賃補助の執行を増やすことができるように配慮したものである。議会は執行率が現在 93% と低いことを批判してきた。

家賃補助の受給資格者は、現在の好況の下で市場家賃が高騰していてバウチャーの利用が困難となっている。公正市場家賃の水準が上がることで、家賃補助が増えて受給資格者は借家を探しやすくなる。

地方住宅公社を対象とした調査によれば、この 5 年間にバウチャーによる家賃補助の執行が困難となっており、とりわけ大規模な公社でこの傾向が強い。バウチャーを受けるまでに平均で 2 年以上を要しており、さらに借家を探し出すのに平均で 56 日を要している。適当な借家を見つけることができずに家賃補助を受けられない世帯もある。

### 塗料による鉛害対策

鉛を原料とした塗料を規制する規制が 2000 年 9 月から施行された。これは 1992 年住宅・コミュニティ開発法にもとづくものであり住宅内部の

塗料による鉛害を除去する取り組みである。

この規制は、コミュニティ開発包括補助金（CDBG）やHOME事業等の住宅都市開発省事業などに適用され、鉛害があるかどうかのテストのために1戸あたり上限150ドルが補助される。また、リスク評価のために350ドルが支給される。

## 低所得者等の集中の排除

ある特定団地に低所得者や一定の人種が過度に集中することがないように、どのように規制するか、1年間、議論が行われた。住宅都市開発省は、1998年住宅法（Quality Housing and Work Responsibility Act）が規定している集中排除のための規則を2000年3月に初めて提案した。当協会（NAHRO）は規制の必要性については同意するものの、この規制により低所得者が権利を侵害され、不利益がもたされることを心配している。

当協会は、地方住宅公社が開発対象地の平均所得を決めることができ、その前後15%の階層を入居させたらよいと考えている。そしてそれ以外の所得者階層が入居する場合は、どうしてそうなるのかを書面で説明して、住宅都市開発省に許可を受けなければならないとすることを提案している。

## 公営住宅の評価システム

公営住宅の評価システムの執行は、1998年住宅法（Quality Housing and Work Responsibility Act）の課題の一つである。当協会の要請に応じて議会は2000年4月に公営住宅評価システムについての公聴会を開催した。上院では、共和党議員より住宅都市開発省の評価システムの取り扱いに対する批判が出された。評価システムを執行する前に整備されるべき次の条件整備がまだ終了していないと指摘した。その条件とは

1) 評価システムの点数をつけるアドバイザー全員についての分析、2) 評価システムに対する会計検査院の職員による研究のレビュー、3) 提案を受けて変更された最終的な規則の発行、である。

会計検査院は評価システムに対する最終報告書

を2000年8月25日に発行し、集合住宅の87%、公営住宅の80%が、2000年4月に改訂された最低60の満足すべきとされるスコアを受けたと報告している。しかし、不動産評価センター（REAC）の品質保証の担当者によれば、これらの検査の35%は評価センターの必要条件を満たした検査ではないとしている。

会計検査院の報告書は、住宅都市開発省が定期的に品質を確保するためどのような活動を行っているかの報告書を発行することを勧告している。不動産評価センターは、この分野の改善が必要なこと、品質を確保するための半年おきの報告書の刊行などの計画については合意している。

## コンピューター技術の開発

住宅都市開発省は、補助金を受ける地方公共団体等がデータを提出したり、報告書を書いたり、検査をする際に利用できるコンピューターシステムの改善を行った。また、長い間待ち望まれていたインターネットを利用した情報技術の再整備を情報担当職員を新設して取り組んだ。

コミュニティ計画・開発局（CPD）の会計勘定・情報システム（IDIS）では、大型コンピューターを利用してコミュニティ開発包括補助金やHOME事業、ホームレス事業などの補助金情報を扱ってきたが、これまで問題が多かった。しかし、インターネットをベースとしたシステムに改め、これまで3つのシステムに分割されていたため煩雑であったアクセスを容易にした。そして近い将来、この時代遅れとなった技術を補助金管理システム（DGMS）に置き換えて、各種補助金を統合して扱えるようにする予定である。このシステムの中には補助金や補助受給団体の状況、人口、補助住宅などの情報が含まれ、インターネットを経由して接続し、各種補助金の比較検討や報告書の提出、補助金執行状況などの閲覧が可能となる。

部分的にはこのシステムは、運用され始めておりPublic and Indian Housing Information Centerでは、公営住宅や家賃補助についての統計、財政、物的な情報が整備されており、各事業の概要、入居者、家賃補助等の情報が利用できる。地方住宅

公社はインターネット経由で住宅都市開発省のシステムに直接に各種のデータを入力したり申請書類の提出ができる。住宅都市開発省は、補助額を計算するために各地方公社の住宅数や住宅タイプ、入居者の状況等を知ることができる。ただし集合住宅についてのシステム（MTCS）は改訂中であり、まだ、全てが完成したわけではない。

住宅都市開発省が所管する膨大な戸数の公営住宅等の物的状況や財政状況について、議会等で説明を求められてすぐに答えられなかったことから、REAC 運用システムの開発は始められたが、関係する様々の人々がそれぞれの情報を別々に作成していて、相互に十分な連携がないため、現場の職員がデータを提出するなどの業務に十分に答えることができていない。現在、整備が進められている。