

Housing and Neighborhoods (住宅と住宅地域)

100万人増加するニューヨーク市民への住宅を確保するため、より適正価格で持続可能な住宅と住宅地域開発を行う

2030年までにニューヨークの人口は900万人を越える。2005年の人口から100万人近く増加するのである。

我々は、人口増加と共に発生する課題とチャンスへの準備を行うに当たり、単なる住宅供給戸数の増加以上のゴールを設定しなければならない。このことはニューヨーク市にとって引き続き重要な焦点となる。我々はまた、持続可能で、収入に応じた適正な家賃や価格の (affordable、以下「適正価格の」) 住宅地区の創出と維持を行なっていかなければならない。我々は、力強い住宅地域は我々の最も重要な資産のひとつであると認識している。それぞれの住宅地域がそれぞれの独自の特徴、歴史、文化を有している。こうした多様性を維持していくことは、都市の健全性を保ち続けるうえで極めて重要である。

与えられた行政区画の範囲内で、成長し続ける経済と人口増加に対応していくためには、どのように住宅地域を活性化していけば良いのか、またどのように既存の周辺地域との良好な関係を維持していけば良いのか、我々は難しい判断に直面している。人口密度の増大は、住宅地域に目に見える利益をもたらす一方で、新規開発が潜在的に持つ影響に対する懸念を引き起こすことも避けられない事実である。

20世紀の大半において、住宅供給の成長は地下鉄網の延長を追いかけるように行われてきた。大量輸送機関は、中心部に集中する職場へのアクセスを容易にしつつ、住民がより低コストの周辺地区に広がっていくことを可能とした。

20世紀後半には、こうした拡散パターンに拍車がかかった。通勤距離2分の1マイル以内に居住するニューヨーク市民の数は減少し、最も地下鉄へのアクセスの良い住宅地域の人口は減少、または

微増にとどまっている。より自動車に大きく依存する地域における開発が加速したのである。

こうした拡張は、住宅地域の多様化とライフスタイルの選択肢拡大に寄与したが、自動車依存地域における継続的な人口増加は、重大な課題を提起した。公共交通中心の住宅地域における成長を促進することは、道路混雑の原因を除去し、大気環境を守り、地球温暖化ガスの排出を低減させる。

こうした居住地域のシフトを達成するための第一の手段が建築規制 (ゾーニング)、すなわち行政機関が開発における容積と密度を規制するために用いる規制である。交通機関に近接した地区の適切な場所において建築密度の増加を認め、より自動車への依存度の高い地区において建築密度を制限することで、より公共交通を中心とする地域において成長を導くことができる。

公共交通機関に近接した地域に住宅供給の機会を提供することは、より環境に優しくより素晴らしい住宅地域を建設するための基本であり、それにより、より環境に優しくより素晴らしいニューヨークが生まれる。多様な就業機会があり、同時に住民の徒歩圏内に健康的な食料品を手に入れることができる小売店やサービス業があること、そうしたコミュニティの複合的に利用に対する要望はますます高くなっている。我々は、エネルギー、水、建設資材などの資源をより効率的に利用しなければならないのと同じように、住民に対して、きれいな空気、公園・広場などの豊かな公共空間を確保しなければならない。そして、それぞれの家庭が収入の範囲内で無理なく住宅の選択をすることができるような、多様な収入層に対応したコミュニティの形成を推進しなければならない。

適正価格住宅の創出と維持は、今後も市内全域にわたる優先事項である。ニューヨーク市民が適正価格で住宅を取得する機会を増加させるためには、住宅供給数の増加が直接的に影響する。仮に住宅供給が人口増による需要増に応えられなければ、既存の住宅は値上がりし住民の負担は増加する。新規開発用地が不足すれば、住宅コストの構成要素である土地価格が高騰し、新規住宅供給コストが上昇する。こうした供給不足による価格上昇を防ぐため、我々は引き続き追加開発が可能な地域

に割り当てられた容積率を増加させ、不適切な場所から適切な場所へ容積への移転を行わなければならない。

ニューヨーク市民にとって住宅をより身近で適正価格なものとするためには、住宅供給の単なる量的拡大だけでは不十分である。一般的に、新規住宅の市場価格は高額所得層向けとなる。長期的には新規在庫の増加は価格上昇圧力を和らげることになるが、現在の住宅価格は、多くのニューヨーク市民にとって過度に高額なものとなっている。半数以上の世帯において住居費は総収入額の30%以上を占めており、中所得層のニューヨーク市民が負担可能なアパートは全体の64%に過ぎない。我々は住宅供給量を増加させることに加え、適正価格住宅を創出し維持するため、明確な目的を持ったプログラムを展開しなければならない。市が行動を起こさなければ、多くのニューヨーク市民にとって、選択肢は限られたままとなる。

2007年以降、我々はこうした多様な課題の克服に目覚ましい成果を挙げてきた。2002年に行われた109の包括的住宅地区建築規制の見直しの一貫として、我々は公共交通の利便性の高い地域において住宅供給機会を創出し、一方で自動車への依存度の高い地域においては成長を制限し、また、住宅地域の暮らしやすさを損なう恐れのある開発を阻止してきた。既に、こうした建築規制の見直し、公共交通の利便性が高い地域に人口増加をシフトすることに寄与している。概ね全市民の70%が2分の1マイル圏内に居住している状況の中、2007年以降の住宅供給の87%が2分の1マイル圏内において行われてきた。

さらに我々は、ブルームバーグ市長が2003年にスタートさせたニュー・ハウジング・マーケットプレイス・プランを通じ、低・中所得層のニューヨーク市民にターゲットを当てた住宅価格適正化を遂行してきた。同プランは現在の住宅供給市場の課題とチャンスに対応すべく2010年に更新されている。我々は過去に行ってきた投資を保全することで、住宅地域を強化し、適正価格住宅の供給を拡大し、家庭を安定したものとする。不動産市場の縮小により、我々は既存住宅の保全をより重視することとなったが、引き続き住宅供給にも全力で取り組んでいる。

今日の住宅市場の低迷にもかかわらず、市は適正価格住宅に対し相当額の投資を続けている。2004年以降、我々は110,000戸の住宅供給と保全を行ってきた。引き続き全力を挙げ、2014年までに合計165,000戸の適正価格住宅の供給と保全を行うだけでなく、市が直接エネルギー効率の高い住宅の建設と補修を行うことで、住宅の適正価格を実現していく。

こうした成果と努力に満足することなく、我々は更に前進しなければならない。市の成長を計画するうえで認識しなければならないことは、コミュニティがより環境に優しくより素晴らしいものになって初めて、ニューヨークがより環境に優しくより素晴らしいものとなる、ということである。そしてまた、目標は我々だけの努力で達成できるものではないということも認識しなければならない。大多数の新規住宅は、民間の開発事業者により建設される。コミュニティが直面する、地域に固有な課題に対する解決策を、コミュニティ自身が見出し、遂行できるようにしなければならない。地域社会のパートナーに、技術面、資金面、そして規制面での支援を行うことで、より環境に優しくより素晴らしいコミュニティを育むことができるのである。そうすることにより、我々は、より健全で、より公平な街を、区画ごと、住宅地域ごとに築きあげていく。

Our plan for housing and neighborhoods (住宅供給と住宅地域計画)

新規住宅供給のための容量を拡大する

1. 公共交通中心の土地利用見直しを継続する
2. 新規開発地域を創出する
3. 人口増加に対応する新規拡大住宅供給モデルを提示する

新規住宅に資金助成を行い供給を拡大する

4. 低利用地に住宅地域を新規開発する
5. 既存住宅地域に新規住宅を創出する
6. 既存市有地に新規住宅を開発する

持続可能な住宅地域を推進する

7. より環境に優しくより素晴らしいコミュニティを育成する
8. 市営住宅や公営住宅の持続可能性を高める
9. 小売店等のサービスへの徒歩アクセスを促進する
10. 既存の適正価格住宅を保全し品質を向上させる
11. 住宅地域と住宅の質を積極的に保全する

Our Plan (計画)

我々は引き続き、人口増加に伴う需要増に応えるべく、新規住宅供給を行なっていく。潜在的供給能力を高めるため、どの地域における新規開発が最も適しているか、我々はコミュニティと協力して調査を行わなければならない。調査に基づき、建築規制の見直しを行い、新規住宅の供給を促進しなければならない。そして既存の住宅用地をより効率的に利用することが可能となる、これまでと異なるメカニズムを見出さなければならない。

しかし我々がしなければならないのは、単なる供給能力の拡大ではない。新たな住宅に資金を投資し、開発を促進しなければならない。より大きな範囲において住宅創出を可能としなければならない。クイーンズのハンターズ・ポイント・サウスなどに全く新しい住宅地区を創出するだけでなく、既に大規模な投資を行なっているブロンクスのメルローズなどにおいても、新規住宅建設に資金を投入していく。

我々はまた、住宅供給と住宅地域が持続可能なものとなるようにしなければならない。持続可能性とは、よりエネルギー効率の高い建物であること、徒歩アクセスに優れていること、公共交通の選択肢が多いこと、就業機会が多いこと、健康食品を含めた小売店に近いこと、を意味する。

市政府はだけでは、ニューヨークを持続可能な都市とすることはできない。より環境に優しくより素晴らしいニューヨーク（当然のことながらより環境に優しくより素晴らしい住宅地域によって形成される）を築きあげていくためには、全ての人の力が必要である。持続可能な住宅地域を育むためのコミュニティの努力と計画に対し、我々は関与し支援を行なっていく。

新規住宅供給のための容量を拡大する

人口増加に対応し、全ての所得層のニューヨーク市民がより適切な価格で住宅を手に入れられるようにするため、我々は規制改革その他の手段を用い新規住宅供給を可能とする。市による再開発が可能な地域の調査を行うと共に、新規開発を支援するインフラへの投資を継続する。さらに 21 世紀の利用実態と需要に対応するように、規制・基準の改訂についても検討を行う。

戦略 1

公共交通中心の土地利用見直しを継続する

新規住宅建設を促進するうえで、また、住宅建設を公共交通の利便性が高い住宅地域へ誘導するうえで、土地利用の見直しは市にとって強力なツールである。例えば 2009 年のブロンクス・ロワー・コンコースにおける見直しは、長期的な人口増加に備えるうえで合理的なものであると同時に今日のコミュニティの需要にも対応するものである。

公共交通サービスの整った地域においてより高密度の開発を促進し、自動車依存度の高い地域において人口増加を制限することで、持続可能な住民増加が可能な地域に新規開発を誘導することができる。しかし、公共交通への近接性が高く、現在の土地利用で認められているよりも多くの住民増加に対応できると思われる地域においても、規制の見直しはコミュニティの参加のもと、地域のインフラやサービスを考慮し慎重に行われなければならない。主要な幹線道路における密度を高めながらも、同時に建築物の高さや容積を適切に制限することで、既存の住宅地域の特性を再強化しながら住宅スペースの増加と多様なタイプの住宅供給を促進することができる。

我々は引き続き市内全域にわたり、公共交通を中心とする土地利用の見直しを提案する。予定地区はクイーンズのサニー・サイド、ウエスト・サイド、ブルックリンのベッドフォード・スタイベサント・ノース、マンハッタンのウエスト・ハーレムとウエスト・クリントン、そしてブロンクスのイースト・フォーダムである。

中所得層住宅供給プログラム（Inclusionary Housing Program）を通じ、我々は新規開発と同時に適正価格住宅の建設と保全促進を継続する。中所得層住宅供給プログラムは、低所得層住宅の供給を条件として、住宅地開発への床面積増加を認めるものである。2005年以降、同プログラムは1,900戸以上の恒久的な適正価格住宅の供給を創出してきた。

市単独では、ニューヨークの人口増加に備えるための膨大な課題を解決していくことはできない。民間主導の再配置活動もまた、公共交通中心の成長という我々の目的達成に寄与することができる。公共交通へのアクセス性が高く地域の要望にも応える新規開発の提案が適切に行われれば、我々は開発事業者と共同しその実現に取り組んでいく。

戦略2

新規開発地域を創出する

我々は市内全域において、新たな人口増加を受け入れる可能性があり、いずれ土地利用見直しが行われ、または再開発により新規住宅供給が可能となる地域に投資している。

今後数年間、市内全域にわたり潜在的開発可能性を明らかにするため調査を実施する。調査対象にはスタテン島のノース・ショアが含まれ、我々はコミュニティと共同して公共交通やその他の支援策の改善について調査を行う。また、MTAと共同し、ブロンクスのメトロノース線の駅周辺においては、新規開発と交通アクセス改善双方の可能性を明らかにするための調査を実施する。さらにMTAが所有または賃借する用地について、住宅供給用地としての使用可能性または周辺コミュニティ充実への活用可能性についても検討を行う。

我々はブロンクスのシェルダン・コリドーとハンツ・ポイント地区の潜在的改善シナリオについて、「交通」の章において記載するハイウェイ・ネットワークの変更可能性調査の一環として評価を行う。調査結果は交通動脈に必要となる総合的土地利用ビジョンに基づくものとなる。

我々はまた、ニューヨーク市ハウジング・オーソリティ（NYCHA）、そのテナント、周辺コミュニティ

と共同し、NYCHAの所有地における新規開発の可能性があるか明らかにする。

ハドソン・ヤード計画を引き続き推進する。マンハッタン・ハイライン最後の用地であるハドソン・ヤードの所有権取得、7号線建設の完了などによりこの地域全体の開発を誘発させていく。こうしたステップにより、ハドソン・ヤードは、2,400万平方フィートの商業施設、13,000戸以上の住宅、充実したオープンスペースと文化施設を有する活力あふれるミッドタウン商業地域へと変貌を遂げるだろう。

マンハッタン、ローワー・イーストサイドにおいて有効利用がなされていないスワード・パークについても、利用可能性を検討する。スワード・パーク・拡張都市再開発地域は、1965年に商業・住宅地域として開発された。計画の一部は実施されたものの、5区画が未開発のままとなっている。我々はこの地域に相応しい活力のある複合的開発プランを策定するため、コミュニティと協議を行なっている。

最後に、市が所有するおよそ42,000エーカーの土地と2億8,500万平方フィートの建設用地を集約する可能性がある。こうした用地の多くは、26,000台の市有車両の駐車または修理のために使用されている。新技術を活用し、既存の車両駐車場を自動多段式駐車設備に改造することで、市の土地所専有面積を削減し、適切な開発の機会を生み出すことができる。

市はまた、多くの施設においてデータの保存管理を行なっている。アーカイブとファイリングの管理システムを使用しデータの集中管理を行い、再配置可能な保存設備を利用することで、我々は新たな住宅建設その他の開発のための用地を生み出すことができる。こうした技術やその他の手法を用い、市が借受け、所有するスペースを120万平方フィート削減する。

戦略3

人口増加に対応する新規拡大住宅供給モデルを提示する

今から 2030 年までの間に、市の人口動態は変化する。年齢中央値は上昇が予想され、高齢者と独身者が増加し世帯人数は減少する。しかし、今日の住宅ストックにおいては人口のこうした部分への対応は必ずしも十分には行われていない。また現在の規制や現実の開発事例は、こうした少人数世帯を対象とした開発を十分認めているとは言えない。既存の住宅に代え、より小さな住宅を求める個人に対しては、既存ストックをより上手に活用すること、そしてより効率的な新たな住宅モデルを建設することで対応していくことが可能である。

市が適切な場所において規制改正を行うことで、既存の住宅ストックを一世帯または二世帯用の適法なアパートとして供給することが可能となる。こうした住宅により、多様で小さな住宅を見つけることが困難なエリアに、高齢者、独身者または少人数世帯向けの適切な選択肢を加えることができるようになる。市はこうした住宅が可能であるか、交通アクセスと住宅地域の特性も含め幅広く考慮しながら、慎重に選択肢の比較検討を行っていく。

我々はまた、純粋に人口が増加する地域における新たな住宅モデルを模索しなければならない。より高密度に人口増を受け入れることが可能な地域においては、伝統的な住宅設計を見直し既存住宅に代わる新たな非在来型住宅の開発を追求することが可能であろう。市は住宅の質と安全性と同時に、周辺の土地利用との関連において適正な配置であるかについても考慮しながら、より小規模な住宅の建設可能性について、慎重にその選択肢の比較検討を行っていく。

新規住宅に資金助成を行い供給を拡大する

単に民間セクターに対し、市内住宅供給量の増加を可能とするだけでは十分ではない。市の行動がなければ、ニューヨーク市民は引き続き適正価格住宅の選択肢不足に直面するだろう。

市は積極的に投資を行い、新住宅の供給を促進しなければならない。住宅需要に的確に対応するためには、特に適正価格住宅の供給が求められる。だからこそ我々はクイーンズのハンターズ・ポイント・サウスやウィレッツ・ポイントなどに全く

新しい住宅地域を創出しなければならないのである。我々はまた、既存のプログラムを活用し、市内全域にわたり新たな適正価格住宅供給に投資を行っていく。

最後に、我々は既存の市政府所有の建物や土地を住宅供給に振り向けることができるか、明らかにしていく。これらすべての取組みを、ニュー・ハウジング・マーケットプレイス・プランのもとに実行することで、我々は 2014 年までに約 20,000 戸の新たな適正価格住宅を開発する。

戦略 4

低利用地に住宅地域を新規開発する

ニューヨークのように高密度に開発された都市においては、全く新たな住宅地区を大規模に開発することは極めて困難である。しかしそのようなチャンスがある場所においては、資本を投入し、世帯の収入に見合った住宅の立ち並ぶ活力ある住宅地区を創出する。

我々はハンターズ・ポイント・サウスにおいて、道路、下水道、その他の公共設備を含め、6,500 万ドル以上の投資を行ない、クイーンズのウォーターフロントに全く新しい住宅地域を創出しようとしている。今後 3 年間、我々は 900 戸の新たな住宅の建設に着手する。完成時には、このプロジェクトにより供給される住宅は 5,000 戸となり、そのうち 3,000 戸は恒久的に低所得層、中間所得層の家庭用として確保される。また、同地区には 11 エーカー以上の眺望の良いウォーターフロント公園、小売店舗スペース、そして 1,100 人の受け入れが可能な新しいパブリックスクールが用意される。

クイーンズのウィレッツ・ポイントにおいても、我々は全く新しい住宅地域の建設を準備している。クイーンズ北部フラッシング・リバーに突き出したウィレッツ・ポイントの名で知られる約 60 エーカーの土地は、20 世紀初頭のほとんどを灰の投棄場所として使用されていた。フラッシング・メドウズ・コ罗纳・パークが 1939 年の世界博覧会準備を通じ整備されるなど、周辺エリアが目覚ましい変容を遂げる一方で、ウィレッツ・ポイントは環境面での問題を深刻化させていった。

今後4年間で、開発業者を選定し、インフラの整備と環境改善を行い、400戸の新規住宅建設を含む複合開発プロジェクト、ウィレッツ・ポイント第一期開発に着手する。全ての開発が完成すれば、5,500戸の住宅が供給され、その35%が適正価格住宅となる。開発計画は、150,000平方フィートのコミュニティスペース、学校、8エーカーのオープンスペース、170万平方フィートの商業、ホテル、オフィス、コンベンションセンターを含むものである。

我々は同様の開発を、クイーンズのアーバーン、ブルックリン、イースト・ニューヨークのゲートウェイで行い、合計2,600戸の新規住宅を供給していく。

戦略5

既存住宅地に新規住宅を創出する

既存の住宅地域における空き地又は低利用地もまた、新規住宅開発のチャンスである。我々は最も早く効果が期待できる既存住宅地域における新規建設投資を戦略的に優先させる。特に長年のコミュニティや公共による投資により、再活性化を間近に控えている、または再活性化を実現している住宅地域が対象となる。

市に残された最後の3箇所の大規模市有空地のひとつサウス・ブロンクスのメルローズ・ commons 都市再開発地区において、我々は700戸以上の低所得層、中所得層向けの賃貸住宅への開発投資を行う。メルローズ・ commons 地区においては既に市の投資により2,800戸の新規住宅が完成または建設中である。

ニューヨーク市・ハウジング・オーソリティ

(NYCHA)が十分に活用していない用地について、利用目的を再検討し、再開発することもまた、新規住宅開発の新たなチャンスである。これには、周辺の住宅地域との関係を強化するような方法で地上平面駐車場の再開発をすることが含まれる。NYCHAが1940年代に空き地や駐車場に囲まれた高層ビルを建設した時には、住宅地域や商店街の連続性は阻害され、往々にしてNYCHAの開発は大規模コミュニティから遠く離れた陸の孤島となってしまった。2004年に、NYCHAと市は、こうした地

域のいくつかを新規住宅用地のターゲットとすることで合意した。

用地開発に当たりNYCHAは、コミュニティからの追加開発支援が可能なエリアを慎重に選定してきた。コミュニティや公選公務員と、開発の究極の姿を定義するための協議を行った。市やニューヨーク市住宅開発公社との共同事業により、2,400戸以上の住宅がNYCHAの用地に建設され、または建設中である。この中には、マンハッタンのエリオット・チェルシー住宅における168戸、ブロンクスのユニバーシティ・アベニュー集合住宅における748戸が含まれる。このパートナーシップにより、我々は5つのボロー全域において2014年までに3,400戸の新たな適正価格住宅の建設を完了または着工する。

我々はまた、現在の適正価格住宅の最低付置義務駐車場数が適正であるかどうか検証を行う。人口密度の高いエリアほど、自家用車保有率は低い。特に低所得層においてはその傾向が顕著である。我々は最低付置義務駐車場が適正価格住宅に必要なコストを付加していないか検証する。こうしたコストを引き下げることで、開発投資資金をより有効に活用し、より多くの住宅を供給することが可能となる。

戦略6

既存市有地に新規住宅を開発する

市とその他の公共機関は、何エーカーもの利用効率の低い用地を所有しており、これらは住宅用地として利用可能である。図書館、学校、駐車場、こうした既存の利用形態と住宅が共存できる可能性は極めて高い。我々はこうした共同使用を最大化し、市の所有する利用効率の低い用地を適正価格住宅に転換していくための努力を行っていく。

市内全域にわたり、当初の利用目的が適切ではなくなった、またはもはや必要ではなくなった用地が十数か所存在する。倉庫、旧校舎、閉鎖された病院、旧警察署などの用地は適正価格住宅としての再生が可能である。我々はこうした建物を保全・利用し、住宅ニーズに対応していく。一例を挙げると、マンハッタンのイーストハーレム、旧パブリックスクールPS109は、アーティスト住宅

として 90 戸の適正価格住宅に生まれ変わる予定である。

持続可能な住宅地域を推進する

住宅供給を促進することに加え、我々はコミュニティをより持続可能なものとしなければならない。持続可能性とは、公共交通のアクセスに優れた地域において成長を促進していくことを意味する。多様な収入レベルに応じて住宅と職業の選択が可能な住宅地域を育成することを意味する。水とエネルギーを節約し、住民の健康に害を与えない資材を用いた住宅を建設することを意味する。住民が歩いて行ける距離に、（多くの住宅地域で失われてしまったコミュニティ財産である）健康食品やその他のサービスを提供する店舗が存在する活力のある複合利用の住宅地域を育成することを意味する。

我々は公共投資事業と規制により、これらの要素を先導して促進していく。しかし市はコミュニティ形成にいくつかのツールを提供することができるに過ぎない。環境に優しいコミュニティの創出は、それぞれの住宅地域から、さらには各区画レベルから始まる。地元の知識、熱意、そして創意工夫に頼ることから始まる。

我々は、住宅地域の住民グループ、コミュニティに根ざした組織、そして個人が既にニューヨークをより環境に優しくより素晴らしいものにするために行っている活動を支援する。技術面、財政面、そして規制面において支援を行うことで、こうした取り組みが発展し、協調行動の新しいモデルを作り上げ、そしてより環境に優しくより素晴らしいコミュニティを創出する手助けをする。

戦略 7

より環境に優しくより素晴らしいコミュニティを育成する

本計画は、ニューヨークをより持続可能な都市とするために市が取り組む多くの戦略の概要を示している。同時に、より環境に優しくより素晴らしいニューヨークというビジョンは、コミュニティ組織と何百万人もニューヨーク市民の努力が必要であることも明白である。

既にコミュニティは、自分たちの住宅地域をより持続可能なものとするために自分たちに何ができるのかを明らかにすべく団結して取り組んでいる。利用可能なチャンスや資産はそれぞれの住宅地域によって異なる。ブルックリンのベイリッジにおいて有効な解決策は、クイーンズのベイサイドで有効な解決策とは異なるかもしれない。それぞれの解決策はそこをホームタウンとする人々から生み出される。

我々はより環境に優しくより素晴らしいコミュニティへのアプローチを、コミュニティと住宅地域に根ざした組織がそれぞれの地域に合った戦略を開発し、実行する手助けを行うことから始める。それらは、集中豪雨対策、エネルギー効率の改善、地域のコンポスト資源の設立、新たな公共空間の創設、公園管理の強化などである。

我々はまた、持続可能性を住宅地域計画に統合することにより、より環境に優しくより素晴らしいコミュニティを創出する手助けを行う。我々は既にブルックリンのイースト・ニューヨークにおいて調査を開始し、間もなく完了する。我々はコミュニティ・ボードやサイプレス・ヒルズ地域開発公社を含む他の利害関係者との緊密な連携により、土地利用と建築規制の変更を提案し、その他の手法についても評価を行うことで、この住宅地域をより環境に優しいものとしていく。この共同作業は、歩きやすさ、自転車アクセス、街並み、交通安全性、住宅と商店、教育や就業の機会との近接性の改善可能性を明らかにすることも含むものとなる。この調査はまた、エネルギー効率の改善、地域内の住宅と公共空間の環境性能の改善、そして豪雨対策の実践モデル推進と樹冠の増加についても、その可能性を明らかにするものでもある。

また、この調査は市の FRESH (Food Retail Expansion to Support Health 健康支援のための食品販売拡大) プログラム—新鮮な食品がより手に入り易くすることで市民の健康を増進させる—の活用も視野に入れたもので、既に行われているイースト・ニューヨーク・ファームズなどの地域グループの取組を基礎として行われるものである。こうした努力を集約し、ひとつの住宅地域における共同作業の新たなチャンスを見出していくため、

市と市民は住宅地域の持続可能性を高める計画に対し高い基準を設定していく。

戦略 8

市営住宅や公営住宅の持続可能性を高める

光熱水費の高騰は、市内全ての住宅家賃を押し上げている。2005 年と 2008 年の間に、市全体で契約家賃は実額で 1.6%上昇した。光熱水費を含む総家賃平均額の上昇率は 4.2%であった。

光熱水費上昇コストを管理し、温室効果ガス排出を削減するため、全ての住宅における電気、暖房用オイル、天然ガスの使用量を削減する方策を見つけ出さなければならない。これは公共助成を行っている住宅においても同じである。よりエネルギー効率の高い住宅ストックは、インフラへの負荷を軽減し地球温暖化ガスの排出量を低下させるだけでなく、適正価格住宅ストックに対する長期的な財政的実行可能性確保にも貢献する。

これまで実施してきた施策（建築物改修時における仕様を変更しエネルギーと持続可能性についての要求事項を追加）をベースとし、さらに、全ての主要な市営住宅は、大規模修繕時または新規建設においては、EGC（エンタープライズ・グリーン・コミュニティーズ）の認証を得なければならない。EGC は特に環境配慮型適正価格住宅に適合するための一連のガイドラインである。EGC の認証を獲得することで、市営適正価格住宅は、確実に建設廃材を最小限に抑え、節水、エネルギー効率、有害物質を含まない建設資材の使用を最大化することとなる。今後年間およそ 40 件の適正価格住宅プロジェクトについて EGC 認証を行い、2014 年までに 30,000 戸以上のエネルギー効率の良い持続可能性要求を満たす住宅への助成を行っていく。

住宅を持続可能なものとすることは、我々が使用する建設資材やシステムの範囲を超え、個々の住宅所有者やテナントの行動にまで及ぶものである。建物を経営する個人をターゲットとし、我々は NYC グリーン・ハウス・プログラムを拡大し、小・中規模ビル所有者に対する教育を実施する。内容は、どのようにエネルギー効率を高め、節水をし、健康に良い資材を使用するかということに加え、彼らのテナントに対する教育方法についても含むも

のである。我々は教育ツールキットを配布し、個人ビル所有者が高額なエネルギー支出を避ける方法、住宅価格を押し上げる高額な補修・改修を防ぐ方法について情報を提供する。我々はまた、年間 6 回のグリーン・オーナーズ・ナイトを開催する。これはビル経営のベストプラクティスを教え、ビル所有者と地域のビル運営・維持管理実務専門家との交流を促進するものである。

同様に、NYCHA も独自のグリーン・アジェンダを実施している。グリーン・アジェンダとは、公共住宅の保全と生活の質を向上させながら環境負荷と運営コストを削減することを目的とする、一連の持続可能性推進戦略である。グリーン・アジェンダの一環として、NYCHA はブロンクスのキャッスル・ヒル住宅において革新的な照明と暖房の機能向上パイロット・プログラムを実施し、2009 年と 2010 年において 660,000 ドル以上の節約に成功した。

この成功に基づき、NYCH は他の開発においても、エネルギー節約と効率化の手法を拡大するための多面的なエネルギー性能契約プログラムを追及している。NYCHA はまた、建物情報管理ソフトウェアや、グリーン・フィジカル需要評価などの革新的技術の調査研究を行っている。これらにより、NYCHA は環境に配慮した改良が彼らの住宅ストックに及ぼす環境面及び資金面での影響をより戦略的に評価することが可能となる。

2009 年に NYCHA は、37 の住民環境委員会 (Resident Green Committee) を設立し、総メンバー数は 400 名を超える。メンバーは CFL（電球型蛍光灯）への切り替え、リサイクル、節水、新規植栽の世話など、低炭素型ライフスタイルに対する責任を引き受けている。NYCHA は現在の住宅環境委員会との共同を続けながら、少なくともさらに 6 つの委員会の設立を手助けしている。

ブロンクスのリバーハウス住宅におけるパイロット・プログラムの成功に基づき、NYCHA は市と共同して、豪雨貯水管理のベストプラクティスを他の場所において規模を拡大して実施することを検討する。NYCHA はまた、現在の取組みを発展させ、持続可能性という視点を調達実務にも組み込んでいく。

戦略9

小売店等のサービスへの徒歩アクセスを促進する

住宅、職場、小売店、その他のサービスが相互に歩いていける場所にある。そうした配置を促進することで、持続可能な交通手段の利用を促進し、温室効果ガスの排出を削減することができる。

住宅地域の複合利用を支援するため、我々は住宅地域小売店舗拡大戦略の一環として住宅地域におけるショッピング地区形成を推進する。これは、民間投資、地域住民、旅行者を惹きつけ、さらにスモールビジネスの需要を支える建築環境を維持するためのものである。市は、地域の小売店建築規制のツールキットを創設する。建築規制ツールキットは、市内全域の異なるタイプの商店街が直面するそれぞれに固有の課題に対処していくものである。

新鮮で健康的な食品を販売する小売店が存在しないコミュニティもいくつか存在する。現在300万人以上のニューヨーク市民が、養価が高く手頃な価格の食料品を購入する機会が限られた過密な住宅地域で生活している。こうした地域においては、青果物の消費量は低く、食生活に起因する病気の発生率が高い。

既存の食品流通インフラ、例えば雑貨店や食品カート、さらには市の規制権限を使用することで、健康食品の入手を容易にする可能性がある。我々は市議会と協力し、経費のかからない暫定的な解決策を開発し実行しているが、同時により恒久的なマーケットの開拓も支援している。

健康雑貨店構想を通じ、1,000以上の雑貨店が生鮮食品と低脂肪乳製品の販売を促進し、地域住民にこうした食品の供給量を増やしている。グリーン・カート・プログラムにより、約500の新規認可が、新鮮な青果物を販売する路上販売カート業者に発行され、これまでこうした食品が販売されてこなかった住宅地域における迅速かつ効果的な小売店の選択肢拡大に寄与している。連邦政府の食糧配給券（フード・スタンプ）プログラム（SNAP）の補強策として、我々は健康紙幣（ヘルス・バック）を支給している。SNAP受給者がファ

ーマーズ・マーケットで5ドルのフードスタンプを使用するごとに、2ドルクーポンを支給するものである。2009年には110,000枚以上のヘルス・バックが発行され、新鮮な地元産青果物の売上に220,000ドルが追加された。

我々は健康食販売サービスの不足している住宅地域において、300箇所の追加的選択肢の創出を促進する。新規食料品店やスーパーマーケットの増加を促すため、我々はFRESHプログラムをスタートさせた。これは、食品販売店が不足していると考えられる特定の住宅地域における総合食料品店に対し、土地利用面と資金面でのインセンティブを与えるものである。また、食品へのアクセス改善が必要なより多くのコミュニティに食料品店を誘導するため、FRESHプログラムの拡大を含む土地利用の追加改正の必要性を明らかにしていく。

市議会との共同のもと、我々はまた、市有地の使用効率を最大限に高めることで、食品販売店と商品開発機会の創出を行なっていく。市はこれまで、イーストハーレムのラ・マルクエタにキッチン・インキュベーター（食品関連起業支援のための厨房設備）の設立を、ロングアイランドシティに起業家専用スペース（Eスペース）の設立を支援してきた。これらのプログラムは、成長を続けている食品加工産業においてビジネスをスタートさせようとする起業家に対し、施設、設備その他の資源を提供するものである。市は現在Eスペースにおいて100件のクライアントを有している。Eスペース企業支援施設から25の、そしてラ・マルクエタからは40の新規事業を生み出すことで、起業家が市内全ての住宅地域において健康食品の供給と経済発展をもたらすことになる。

戦略10

既存の適正価格住宅を保全し品質を向上させる

今日の経済情勢のもと、加速する財政的・物理的疲弊の影響を受けやすい建物管理においては、保全が最優先事項となる。我々は30年以上にわたり、既存の適正価格住宅ストックに対し投資を続け、低所得層、中間所得層のニューヨーク市民に対する適正価格住宅の重要な長期供給源を築きあげてきた。しかし、州または連邦政府が不動産賃貸に

課してきた当初の適正価格規制の有効期間の多くが経過しようとするなか、所有者は所有ビルを市場価格住宅に転用する方向に傾いている。

市は適正価格住宅のビル所有者と共同し、適正価格規制を延長することと引き換えに資金の再貸付と保全行なっている。いくつかのビルにおいてはテナントに対する状態改善のための補修が必要となっている。我々はこうした住宅に対し、個々の開発状況に合った個別の戦略を用いた保全を行っていく。

ミCHEL・ラマや同様の住宅を保全するため、創造的な資金調達方法を開発する。固定資産税のインセンティブ、低利借換え、補修融資、その他の補助金を組み合わせることで、長期にわたる適正価格維持を確実にしていく。また、より小規模な住宅の適正価格と状態を維持するため、小規模オーナー補修プログラム (Small Owner Repair Program) を実施する。これは、維持管理に関する合意を条件とする 10 年間返済免融資により、プログラム参加者ビルの財政的実行可能性、物理的状态維持と継続的な適正価格を確実にするものである。これらの施策を組み合わせることで、2014 年までに 34,000 戸の住宅保全を上乗せすることが可能になる。

住宅地域と住民を適切な状態に保全することもまた、重要である。一戸建住宅の差押え危機がニューヨーク市に与えるインパクトは、これまで米国の他の地区に比べ必ずしも大きいものではなかったが、特定の地域、例えばクイーンズのジャマイカにおいては大きな影響を与えている。こうした地域を支援していくため、推計で 4,000 人のニューヨーク市民に対し、住宅ローンと差押えに関するカウンセリング、法律相談、そして NYC 住宅地域センターを通じた教育を行っていく。

最後に、NYCHA は 3 億 9,700 万ドル以上を 189 の開発に対し投資し、建物ストックの改善を行っていく。これは、現在のニューヨーク市民の住宅の 12 分の 1 を占めるものである。さらに、NYCHA は 32 を超える開発地域において、建物の外観、屋根の追加改修に対応するため 3 億ドルの起債申請を行う。

戦略 11

住宅地域と住宅の質を積極的に保全する

住宅保全の必要性は、適正価格住宅だけに留まらず市内全域のすべての住宅にとっても極めて重要である。テナント、住宅地域、そして市内全域の住宅の質を維持するため、資産が荒廃する前に困窮状態を明らかに把握する必要がある。ごく最近まで、市のシステムとツールは多分に受け身であり、311 番通報 (非緊急情報・サービス通報) やテナントや近隣住民からの苦情を中心とし構築されていた。

我々はコミュニティグループ、市議会、そして州の機関と共同し、複合的情報源からのデータを統合し、建物の状態が悪化し荒廃する前に、困窮状態を把握していく。今後 3 年間で、1,000 件以上の危険な状態の建物について評価を行い、明らかに状態が悪化している建物については状態の詳細分析と、屋根から地下室までの徹底調査を行う。我々は建物の状態を改善するため、規制執行、訴訟、財産管理、さらには所有権移転、保全融資、財務カウンセリングその他専門機関への紹介など、あらゆる手段を講じる。

結論

短期的住宅物件が経済状況の変化に対応した変容を余儀なくされているなか、長期計画は引き続き 2030 年までに増加する 100 万人のニューヨーク市民の需要を満たし、より環境に優しくより素晴らしいコミュニティを志向するものでなければならない。

経済状況の変化に応じ、適正価格住宅の創設と保全に用いる政策ツールも様々なものが採用されてきた。経済状況は今後も変化することが予想される。新たな課題の発生に対し創造性と十分な配慮で対応するための準備を引き続き怠ってはならない。

我々はまた、市の長期的な住宅需要に焦点を当て続けなければならない。住宅供給能力の拡大を続け、新しくかつ適正価格な住宅の創出のための調整と資金投資、そして住宅地域の持続可能性に対する要求に取り組むことで、我々はニューヨークのビジョンがすべての市民にチャンスをもたらすものであることを改めて確認する。