

ニューヨーク/住宅事情

2006.09.30

高橋かずちか

I . コモングランド コミュニティー



代表のロザンヌ・ハガティ氏。
彼女をよく知る人は
「現代のマザー・テレサ」と呼ぶ

コモングラウンドコミュニティ

ニューヨークでホームレスの問題に取り組む団体。
古いホテルやアパートを買い取り、サポータティブ
ハウス(ホームレスの自立を支援する半永久的住
居)として再生している。

安い住宅と共に、職業訓練、サポート体制等、個
人が安定した生活を送れるよう包括的なサービ
スを提供しています。

2. タイムズ スクエア<変遷>



再生前

再生後

1923年 ザ タイムズ スクエアは高級ホテルとして設立。

1980年代 所有者及びテナントの変化、ホテルの衰退。

麻薬や犯罪の巣と化し、

何百人ものホームレスが老朽化した部屋に移住

1990年代初頭、コモングラントが創立

建物の再生と、低所得者やホームレスのための住居に。

・アパートはすべて風呂付き、ほとんどが台所付きになりました。

・ロビーとメザニン・レベル(中2階)は元のルネッサンス調の輝きを取り戻し、建物は歴史的遺産として登録されました。

3. タイムズ スクエア<施設写真①>



4. タイムズ スクエア<施設写真②>



5. タイムズ スクエア<施設写真③>



6. タイムズ スクエア<サポーターティヴハウジング>

<入居者の特色>

50% ホームレス

50% 低所得者/年収3万ドル以下

(薬物経験者、身体障害者、精神障害者)

<サポーターティヴ ハウジング>

連邦政府による援助

支援体制の確立

・金銭援助

・ソーシャルワーカーのシステム確立

30人に一人

・看護師(パートタイム)

・精神科医

・就職斡旋(職安機能)

・各種教室(趣味)

・コンピュータールーム

・ミシン室

・トレーニングジム

・図書室

○共用スペースでの情報交換

7. JAPAN SOCIETY

◆JAPAN SOCIETY概要

「日米両国民の相互理解を深め、日米間のより緊密な関係を築くこと」を目的としたNPO法人・1907年にニューヨークの著名な日米財界指導者達によって設立、1913年NPO化。

皇室をはじめ政府要人が訪米すると、必ず立ち寄り、また講演等イベントがこの主導で行われます。

理事会 : 日米の企業代表者, および教育従事者等約35名で構成

会員数 : 個人会員約2800名

法人会員約200社

専任職員: 米国人と日本人からなる65名

年間予算: 11, 954, 992ドル(2005年6月30日付)

資産 : 90, 459, 602ドル(2005年6月30日付)

8. JAPAN SOCIETY / 都心居住

都心の居住問題について～住まいに対してどう考え、どうしているのか～」

◆まとめ

- スタッフのほとんどが、MANHATTANかBROOKLYNに住んでいる。
- MANHATTANは家賃が高く、人々は郊外へと移っていった。
- MANHATTANに住む場合は、部屋をシェアしている割合が高い。
- MANHATTANで住まいに求めるものは、交通の便の良さ。
郊外では生活環境を重視している。
- MANHATTANでは地元コミュニティという意識はなく、郊外へ行くほどその意識は強くなるが、それは隣人と触れ合う機会の多さや家族構成が基となっている。
- 郊外では、学校の区域が良い地域が高い。

9. ニューヨーク市 / 住宅部局

NY市

住宅保全開発局

(Department of Housing Preservation
and Development)

- ・市民に対して、市の住宅プログラムを指導

市住宅公団 (Housing Authority)

- ・市営団地の管理運営

10. ニューヨーク市 / 住宅保全開発局

NY市 住宅保全開発局

(HPD=Department of Housing
Preservation and Development)

○主な所有物件

- ・税の滞納によって強制的に差押えたもの

○今後のHPD

- ・現在保有の土地及び居住物件を民間にシフト
(管理にかかる膨大なコスト圧縮
1980年代 / 10万世帯分 → 現在 / 3,000世帯分にまで圧縮)

・

11. ニューヨーク市 / 住宅公団

NY市住宅公団 （ Housing Authority ）

○NY市に344のパブリック ハウジングプロジェクト

- ・1930年代以降、市や州が作った公共住宅は27万戸**
- ・市が所有する住宅の開発は、次々に着工している。**

12. ニューヨーク市 / アフォードブル住宅

アフォードブル住宅とは

「収入に応じた適正な家賃や価格の住宅」

・家賃や価格が「収入に応じ適正」であるかどうかの基準は、各世帯における年間住宅費負担（賃貸：年間家賃、売買：ローンの年間返済額＋住宅維持関連支出）が年間収入の30％以内かどうか。

13. ニューヨーク市/今後の住宅政策展開

○80/20から50/30/20へ

- ・80%が市場価格で、20%がアフォダブルハウジング
- ・現在検討中 50%市場価格/30%中堅層向け/
20%がアフォダブルハウジング

ニューヨークにおける中間所得層の減少が原因にあげられる

○今後の10年間で165,000世帯分の
新築住居を建築。(総予算75億ドル)

- ・アフォダブルハウジング

を作るには、市の手持ち分では足りず、民間資源の活用も

14. ニューヨーク市 / 公共住宅政策

NY市の現在稼動中の住宅政策

- 1. NY市住宅公団所有の公営住宅**
- 2. 80/20政策に基づき州が作る
アフォーダブルハウジング**
- 3. NY市HPDがつくる住宅開発**

15. ニューヨーク市 / ホームレス

- NY市ではホームレスが入る空室はなく、資源確保も難しい。
 - 行政からだと彼らへのアプローチが難しい場面多い
- ↓
- 市民の出番！（例：コモングラント）
 - ソーシャルミックス（ホームレスを各地の都営住宅に一人ずつ入居させる）

NY市ホームレスの特徴

- 典型例：27歳,女性,子供2人
（日本 / 5,000人が路上生活：中年以上の男性 / 95%超）

16. ニューヨーク市/バウチャー制度

アフォーダブル住宅を保証する上で、バウチャーより優れたものはないのではないか

**NY市・州政府は、政府からのバウチャーが足りない。
土地が少ないところは、アフォーダブル住宅の土地確保は難しい
→バウチャー制度と公営住宅との共存は必要である**

***政策手段としてのバウチャーとは、使い道が限定されて、
個人が政府から受け取る補助金・クーポンのこと。**

17. ニューヨーク市 / ウィリアムズ メモリアル レジデンス



18. ニューヨーク市/CENTRAL PARK PLACE①



19. ニューヨーク市 / CENTRAL PARK PLACE②

- マンハッタンの超一等地アッパーウエスト。44階
セントラルパークを眼下に見下ろす、価格は約1億円。
日本の億ションのように、日本版超豪華設備はないが
共用スペースが贅沢。(応接、フィットネス、プール)
- 反対運動→住民説明会→裁判
→開発者の利益or公共整備→建設ラッシュ継続
キーワードは公共への利益提供だ。

20. ニューヨーク市/TIME WARNER



21.ニューヨーク市 / GROUND ZERO

