

# 米国

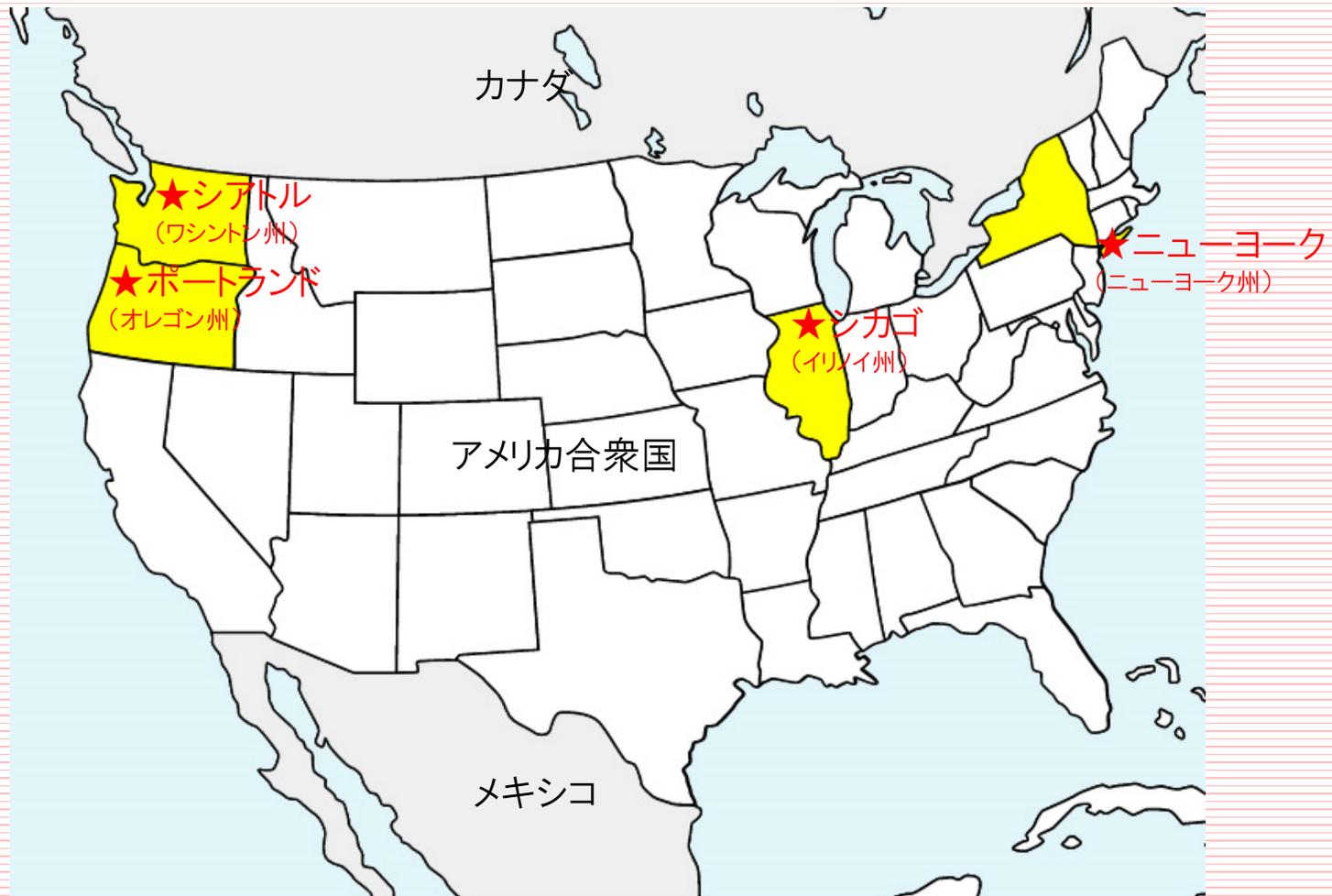
アメリカの都市再生、住宅地開発の先進事例を巡る

## 視察の目的・テーマ

下記の4分野について、日常の実務に比較的近いテーマに沿って、都市と建築を実地で見学し、関係者にヒアリングした。

- I 都市再生 ...官民連携、リノベーション、“walkable & sustainable”などをキーワードに、ポートランド(パールディストリクト、ポートランド市開発局)、ニューヨーク(ハイライン、ブライアントパーク)、シカゴ(ミレニアムパーク) 他
- II 住宅地計画...古典的な計画的住宅地(ラドバーン、リバーサイド)と、ニューアーバニズム思想の住宅地(オレンコステーション、イサクアハイランド等)
- III 住宅政策 ...バウチャー制度、アフォーダブル住宅建設促進など、「間接供給」がメインの住宅セーフティネット政策の実情(シアトル市住宅局、住宅公社 等)
- IV 建築 ...オークパーク(F.Lライト)

# 訪問都市



# 視察日程

日程:2015年5月10日～5月23日(14日間)

参加者:小倉、森田、金、重井、庫川

都市	目的	主な訪問地
ニューヨーク 5月11日～14日	都市再開発と有名建築物、コンバージョン、低所得者向け住宅等視察	・ハンターズポイント、アトランティックヤード、バッテリーパーク、ハイライン、ラドバーン
シカゴ 5月14日～16日	ライト建築と都市再開発、著名建築物	・リバーサイド、オークパーク、シカゴ派建築
ポートランド 5月17日～19日	都市再開発と高級住宅街、ニューアーバニズムとTOD型住宅地 ポートランド市住宅局ヒアリング	・フェアビュービレッジ、オレンコステーション、パールディストリクト
シアトル 5月19日～21日	ニューアーバニズムと都市再開発 行政によるアフォーダブル住宅推進事情等ヒアリング	・ノースウエストランディング、イサクアハイランド、クーンアン

# I 都市再生

- ① 官民連携による複合的再生
- ② パブリックスペースがリードする都市再生

# I 官民連携による複合的再生

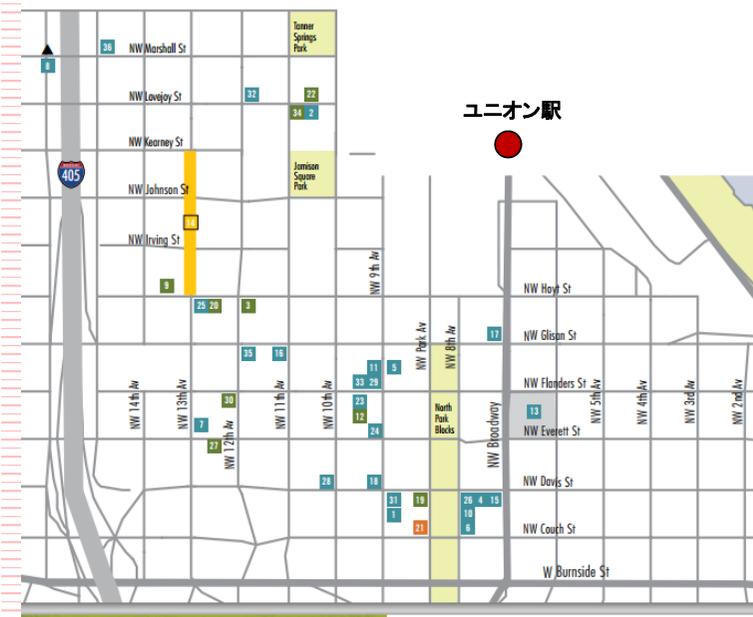
## 1. 多様な開発手法と計画コントロールによる ブラウンフィールドの再生

-パールディストリクト（ポートランド）

# パールディストリクト(ポートランド)

## ①概要及び諸元

位置	ポートランド市内ダウンタウンの北西部 (市中心部より徒歩10分)
規模	75ha(約100ブロック)
開発時期	1997年～(順次進行中)
開発主体	ホイト社・ポートランド市の共同開発が主
開発経緯	<ul style="list-style-type: none"><li>鉄道操車場跡地、1950年代以降、倉庫街として放置されていたところ、1988年以降、倉庫を利用したロフト物件として地元デベロッパーが事業開始、アーティストたちが住み始める。</li><li>1994年に別の地元デベロッパー・ホイト社が鉄道会社より約14haを取得、市のマスタープランをベースに事業計画を策定し、1997年に市と共同開発を行うPPP契約を締結し、順次再開発を開始。</li></ul>
みどころ	いわゆるスクラップ&ビルド的に一気に再開発を進めるのではなく、古い建物も残りながら、新旧、高低、様々な用途の建物が混在。



地図:PDBA(Pearl District Business Association)のHPより

▲約61m(200フィート)四方のブロックで、アメリカの他都市のブロックの1/2の大きさのため、実際にその街を歩いてみると、次の街角がすぐ先に見えることから迷いにくく、街角が多い分、歩いていて楽しい。

## パールディストリクト(ポートランド)

- 新旧混在しながら再開発が進んでいるが、新しいビルが建っているエリアも面的に大きなまとまりにはなっていない。
- LEED認定されたエコで新しい高層住宅の近くに、古ぼけた倉庫が依然として残り、その中に洒落たレストランが賑わっていたり、小さなコーヒースタンドがあったりする。



▲公園からみる新しい建物



▲倉庫をリノベーションしたレストラン(右手)

# パールディストリクト(ポートランド)

## ②ポートランド市開発局(PDC)の役割

《ヒアリング先》

ポートランド市開発局

(Portland Development Commission)

都市開発部 国際事業開発オフィサー

山崎 満広氏

### ■PDCとは…

- 市役所内の組織でありながら、主として再開発事業における民間と行政の調整機関の役割を担う半分独立した部隊。市議会と市民役員がいる役員会議の統制下にある。
- 民間の再開発事業に対して、主としてTIF(Tax Increment Financing、再開発による固定資産税の増分を債券化したもの)を活用してコミットし、民間事業への公益性付与と事業推進に寄与。
- また、社会インフラを整えて、民間事業を呼び込む役割を担う。



# パールディストリクト(ポートランド)

## ■民間事業者との連携

- PDCが先行して土地を取得することもあり、パールディストリクトも一部、PDCが土地を所有。
- PDCが土地を取得すると、民間市場の再開発への期待が高まり、デベロッパーが参入するという図式もあり、パールディストリクトはその典型。
- 民間事業者との協議調整のなかで、パールディストリクトでは以下の取組みが実現。

○民間側の要請：高架道路の撤去とストリートカーの地区内への延伸  
建ぺい率・容積率等の建築制限の緩和

○市側の要請：土壌改良、公園整備(市に移管)、  
アフォーダブル住宅開発、LEEDの取得、  
健康に配慮された塗料の採用、  
駐車場を設置せず、自転車置き場やロッカー等を設置など



▲ストリートカー(過去は運賃無料だった)

## パールディストリクト(ポートランド)

### ■住民を交えたデザインワークショップ

- 市の条例によって、面的開発には住民を交えたデザインワークショップの実施が義務付けられている。
- 地域で必要な施設、駐車場、エネルギー等についてデザインワークショップを開催。ファシリテーションを公益的なPDCが担うことで、円滑に事業が進み、民間のリスク軽減につながる。
- コンセプト・マスタープラン・基本設計と段階に応じてデザインワークショップを実施。
- PDCがプロのファシリテーターを派遣することで、住民側(建築家など専門家が多い)も要望型ではなく、建設的な意見を言う雰囲気をつくる。
- 住民側は、ネイバーフッドアソシエーション(ボランティアベースの自治会)が受け皿。デザインワークショップには市の担当部局も参加。
- 住民の希望する施設＝地域でのニーズの高い施設と考え、民間事業者の積極的な導入を支援。市の商工会議所が常にマーケティング調査を実施しており、大企業から小さな店舗まで誘致できる体制を整えている。



▲1階が必ずアクティブユースの建物

## パールディストリクト(ポートランド)

### ■PDCの業務内容:補足

- PDCが関与するエリアは市で位置づけられた都市再生エリア(上限は市域の15%と条例で規定)内のみ。
- 都市再生エリアの中には、パールディストリクトのようにTIFを回収できるほど価値が向上したエリアもあれば、回収できていないエリアもある。
- PDCは、再開発事業を推進するセクションとは別に、経済支援セクションの2部門ある。前者は主にTIFを活用し、後者は市の一般財源を活用。
- PDCは、現在そのノウハウを他国に輸出する事業も実施しており、日本国内にも進出している。(柏の葉スマートシティなど)

### ■再開発事業に投入される財源の例:Mercy Corps本社ビル

- 事業費のうち、TIFが12%、歴史的建築物・エネルギー配慮建築・新市場創造にかかる税控除が計28%、総計40%が公費で支援。
- Mercy Corpsの場合、1階は床のすべてがアクティブユースとなっているため、支援も厚い。

## パールディストリクト(ポートランド)

### ③集客装置としての公園整備

- 面的開発(1敷地の場合も含む)の場合、オープンスペースと1階床について、専門委員会によるデザインレビューの対象となる。
- 1階の用途は、40~45%は「アクティブユース」(クリニックやロビーや商業床)であることが求められる。アクティブユースのニーズが低いエリアでは、市が公園を整備することで集客を図る手立てをうつこともある。

### ■Tanner Springs Park

- 都市の中に突如現れるビオトープ公園。
- 雨水を集めて池に流したり、ポートランドの歴史を物語る鉄道のレールやブロックを再利用するなど、サステナブルデザインを追求。
- 自然風景のランドスケープで構成されており、エコシティとして有名なポートランドの象徴的存在



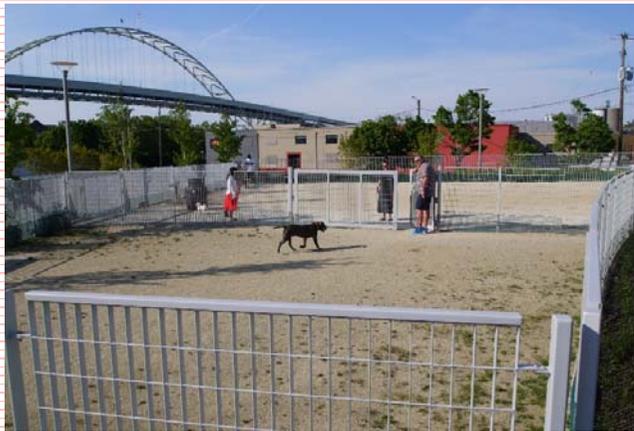
# パールディストリクト(ポートランド)

## ■ The Fields Neighborhood Park

- 北端の線路際にある公園。
- Tanner Springs Parkとは全く趣が異なり、広大な芝生やドッグランを備える。
- 周辺では高級そうな集合住宅開発が進行。また、犬のしつけ教室など関連施設も立地。



▲都市的な芝生広場と公園に面した集合住宅



▲犬を遊ばせるためのエリア



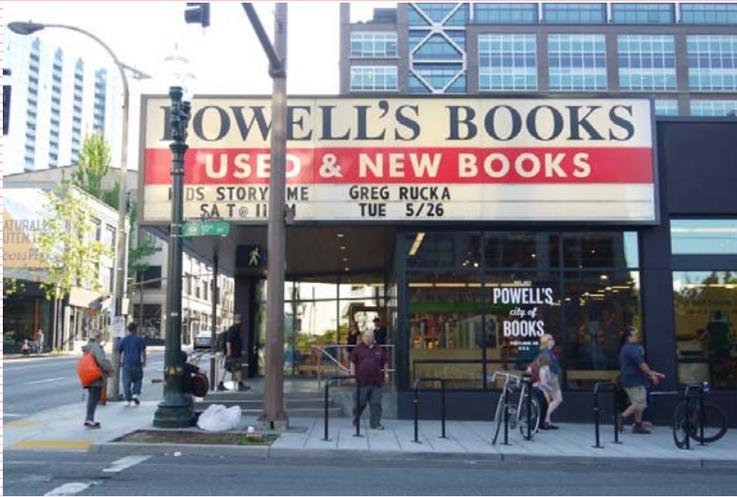
▲公園周辺には、動物病院や犬のしつけ教室が立地

## パールディストリクト(ポートランド)

### ④パールディストリクトやポートランドのアイコンたち

- 豊かなオレゴンの自然に囲まれ、ヒッピーたちが集まりストリート文化を創造してきたポートランドでは、インデペンデントな店やイベントが集積する。

### ■パウエルズブックス(米国最大の新古本を扱うインデペンデント書店)



▲大型書店でありながら、新旧混在して販売するなど、あくまでインデペンデントな雰囲気

# パールディストリクト(ポートランド)

## ■ ナショナルトラストのに入ったビル

(改修で、環境部局や教会、カフェなども入る)



↑古い建物を改修して利用。

→LEED認証も受けており、内装もエコな雰囲気



## ■ サタデーサンデーマーケット

(毎週末に開催される市場。このほか市内各地にファーマーズマーケットがある)



↑ 飲食からアート作品まで様々な屋台が並ぶ。

## ■ ロックンロールシティマラソン

(音楽祭とコラボした市民マラソン)



# I. 官民連携による複合的再生

## ■まとめ

- パール・ディストリクトが全米で最も成功した都市再生プロジェクトと呼ばれる理由は数多くあると考えられるが、他にはない特徴としては、それが民間デベロッパーによる連鎖的な再開発でありながらも、小さなインデペンデントでローカルな店や住民主体のイベント(ハプニングという)が同時に偶発しているところだろう。
- それらを実現する仕掛けは
  - 倉庫を再利用したリノベーション型のまちづくりと地区の市場価値向上に連動した新規の高質な開発のうまいミックス
  - 徹底した「歩きやすいまちづくり」のためのアクティブユース・用途複合
  - 住民・民間・行政それぞれが役割を担いながら創造性を発揮できる仕組み(機会と権限)と土壌  
…であると感じた。
- スtock型社会として、各地でリノベーション型のまちづくりが進行するわが国においては、最も参考になる事例かもしれない。

## ②パブリックスペースがリードする都市再生

### 1. 公園が地域を再生する

-ブルックリン・ブリッジ・パーク（ニューヨーク）

### 2. ハイラインの奇跡が波及した地域再生

-ミートパッキング地区（ニューヨーク）

### 3. パブリックアートによる都市イメージを刷新する公園整備

-ミレニアム・パーク（シカゴ）

### 4. パークマネジメントによる都心公園の再生

-ブライアント・パーク（ニューヨーク）

### 5. ニューヨークを支えるB I Dの取り組み

# 1. 公園が地域を再生する -ブルックリン・ブリッジ・パーク(ニューヨーク)

位置	イーストリバー沿い(WTCなどの対岸)
規模	33ha(イーストリバー沿いに全長約2km)
開発時期	2010年～(順次進行中)
開発主体	ニューヨーク市
開発経緯	<ul style="list-style-type: none"><li>産業用地跡の再開発。荒廃したエリアのポテンシャルを上げるために、広大な再開発事業のなかで、第一に川沿いの公園を再整備し、商業ベースの施設も多数含めた魅力的なエリアの創出と地域ブランドの創造に成功している。</li><li>現在、地価上昇に合わせて、公園周辺エリアで住宅等の建設が進行。多数のイベントプログラムが同時に開催されている。</li></ul>
みどころ	公園にあらゆる機能をつめこんだもの。 見学はごく一部に限られたが、再開発の第一弾として魅力的な公園を整備し、地域のイメージを変えてしまうという戦略は成功している。



▲ブルックリン・ブリッジ・パーク HPより



# 1. 公園が地域を再生する -ブルックリン・ブリッジ・パーク(ニューヨーク)



▲ブルックリン・ブリッジと河岸のレストラン



▲鉄道のレールが残る

# 1. 公園が地域を再生する -ブルックリン・ブリッジ・パーク(ニューヨーク)



▲対岸にはマンハッタン、ベンチでくつろぐ市民



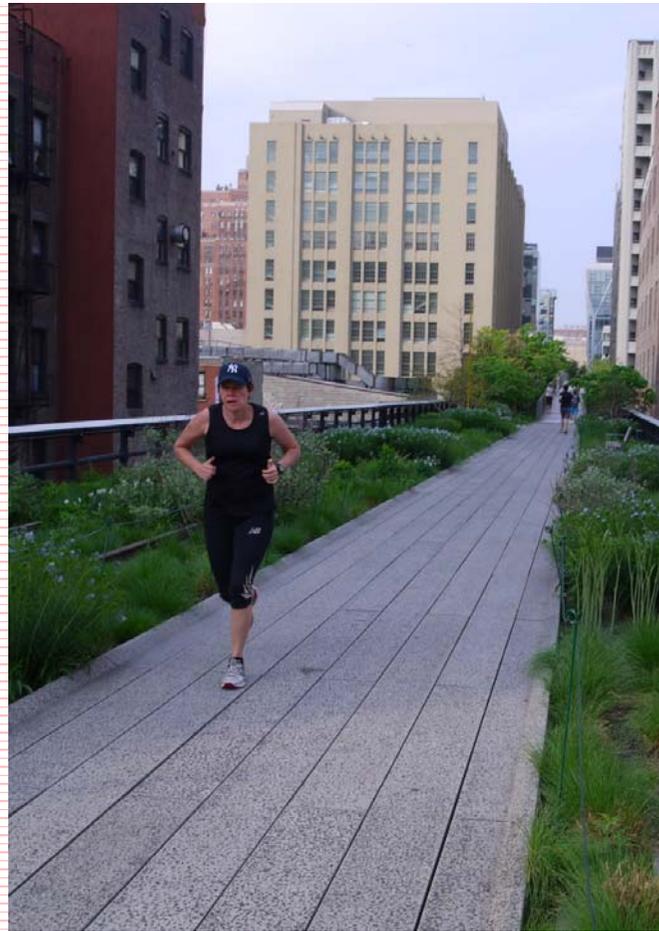
▲NY市が設置をすすめるスマホの無料充電スタンド

## 2. ハイラインの奇跡が波及した地域再生 -ミートパッキング地区(ニューヨーク)

### ■ハイライン

位置	マンハッタン南西部(ウエストサイド)
規模	全長1.6km(完成後は2.1kmの予定)
開発時期	2009年～
開発主体	ニューヨーク市
開発経緯	<ul style="list-style-type: none"><li>• 貨物列車の高架線跡を公園に再生した事例。精肉工場が多いミートパッキングエリアが始点。</li><li>• 1980年に廃線、1990年代に一部撤去された後、残りは放置されていた。これらを保存したいと考えた近隣住民2名が公園に転用するプロジェクト(非営利団体、FRIENDS OF THE HIGHLINE)を立ち上げ、保存活動のための寄付金集めなどを通じて賛同者を増やしていった。</li><li>• 9.11後の環境保護推進派のブルームバーグ市長が2004年に取壊し計画を撤回、公園化予算を確保し、FRIENDS OF THE HIGHLINEと連携し、公園化。</li><li>• 公園建設費は市が拠出、維持管理・運営費はFRIENDS OF THE HIGHLINEが負担(うち9割は市民の寄付による)。市と協定を結び、FRIENDS OF THE HIGHLINEが現在も運営を担う(所有は市)。周辺の不動産市場が活況となっている。</li></ul>
みどころ	ニューヨーク市内で1エーカーあたりの訪問者が最も多い公園で年間400万人が訪れる。大都会の喧騒のすぐ脇で、信号なしに自然に親しみながら、高架を散歩できるというだけなのに、とてつもなく魅力的な体験ができる。

## 2. ハイラインの奇跡が波及した地域再生 -ミートパッキング地区(ニューヨーク)



▲右は長いベンチ、左はレール跡

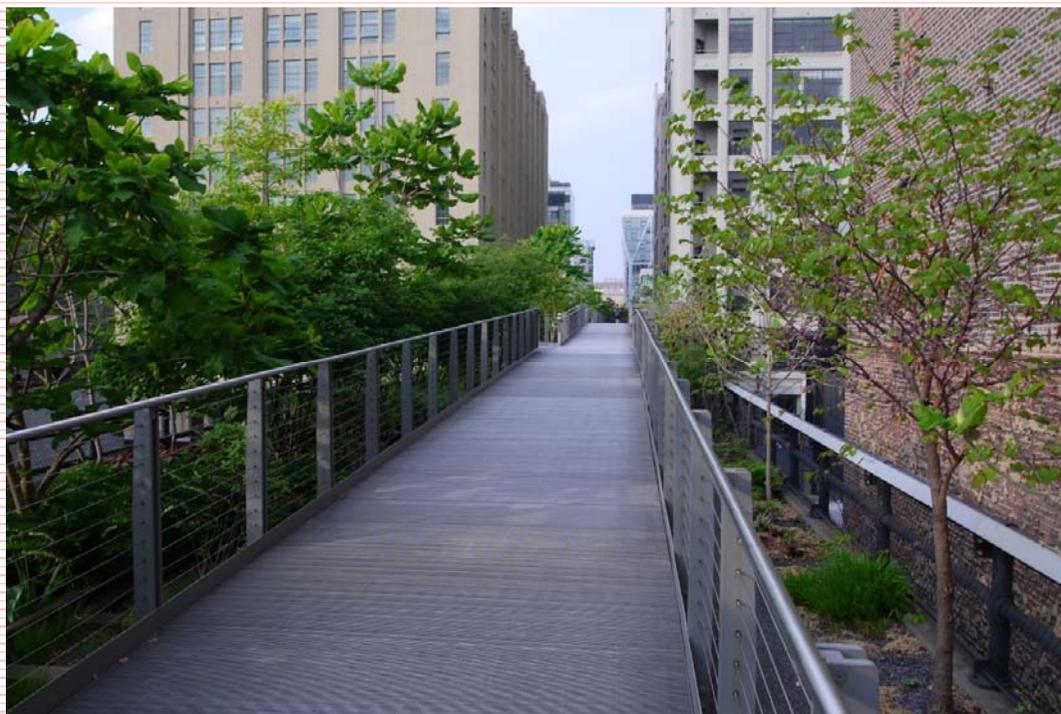


▲廃線の雰囲気を残した植栽

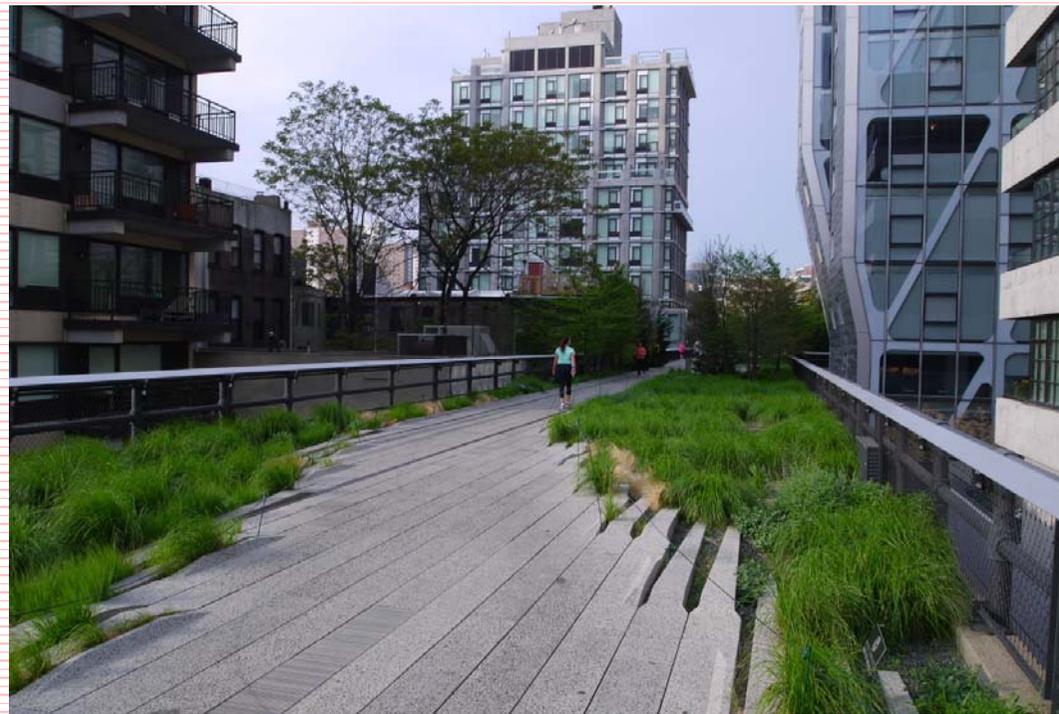
▲FRIENDS OF THE HIGHLINEのHPより

▲朝はジョギングしている人が多い

## 2. ハイラインの奇跡が波及した地域再生 -ミートパッキング地区(ニューヨーク)



▲一部高低差があり、歩道部とデッキが2重に



▲歩道部・植栽は単調にならないデザイン

## 2. ハイラインの奇跡が波及した地域再生 -ミートパッキング地区(ニューヨーク)



▲水飲み場もアート作品



▲高架の様子(私有地の上も通る)

## 2. ハイラインの奇跡が波及した地域再生 -ミートパッキング地区(ニューヨーク)



▲カフェ・飲食スペース



▲寝転べるベンチ

## 2. ハイラインの奇跡が波及した地域再生 -ミートパッキング地区(ニューヨーク)

### ■ チェルシーマーケット (ミートパッキングエリアの中心施設)

- 1997年4月オープン。
- 元々はナビスコのオレオクッキー工場だった建物をコンバージョンして作られた室内型の巨大マーケット。
- 同ビルにはNYのローカルテレビ局NY1やケーブルテレビのFood Networkが入っており、向かいにはGoogleのニューヨーク本社、裏側にはハイラインが通る。
- ハイライン同様、古いビルの汚れた感じや設備配管などをうまく活かしたブルックリンスタイルのデザインとなっている。



▲ 外観(一見してそれと分らない)

## 2. ハイラインの奇跡が波及した地域再生 -ミートパッキング地区(ニューヨーク)



▲施設内、ややオープンな店が雑然と並ぶ



▲シーフード店が多い

## 2. ハイラインの奇跡が波及した地域再生 -ミートパッキング地区(ニューヨーク)



▲旧工場の架構、配管類を露出させたままのデザイン

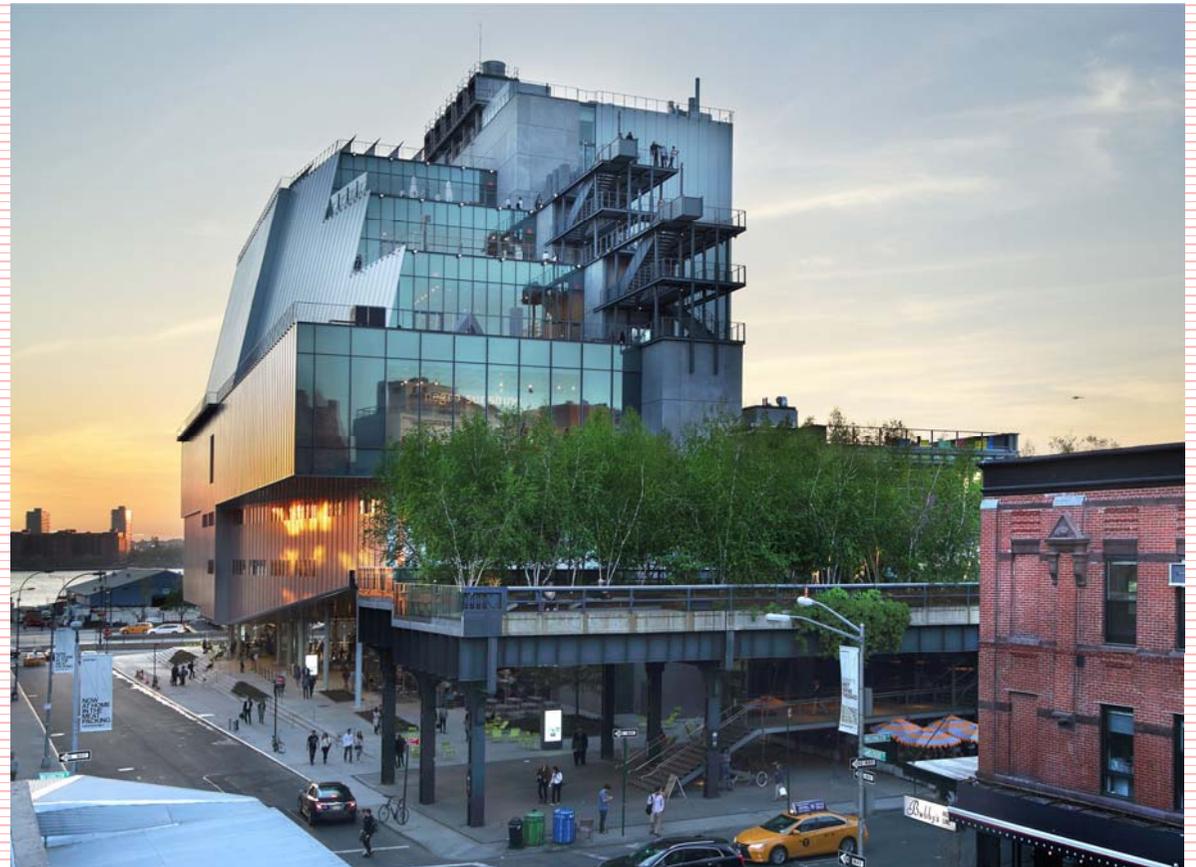


▲ATMもこのデザイン

## 2. ハイラインの奇跡が波及した地域再生 -ミートパッキング地区(ニューヨーク)

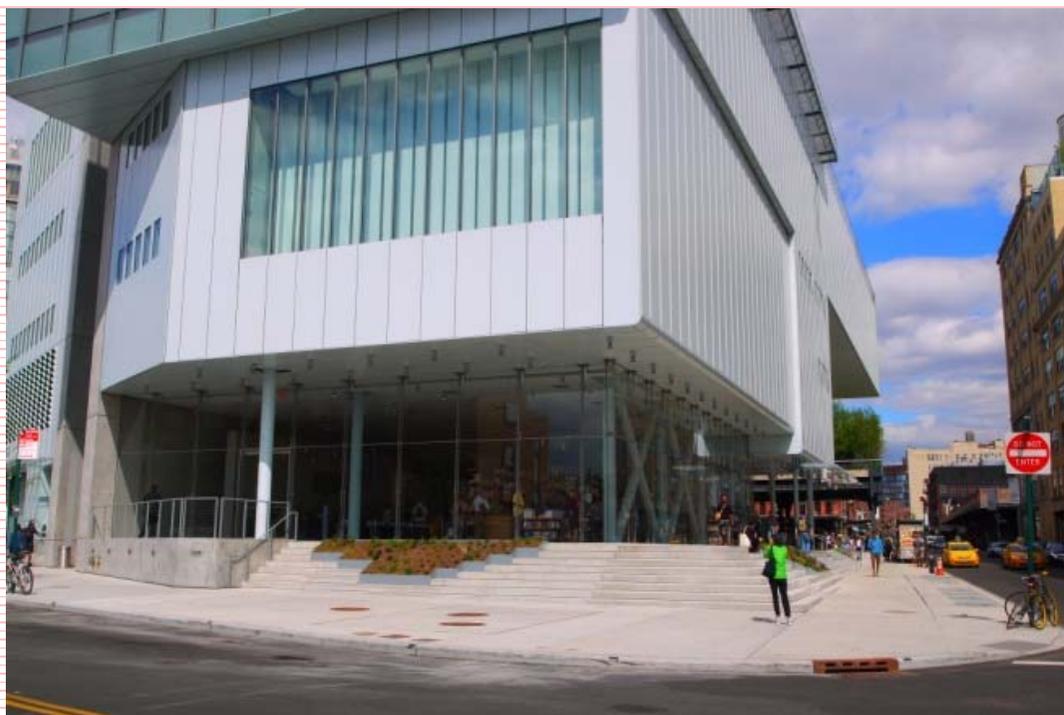
### ■ホイトニー美術館

- レンゾ・ピアノ設計、2015年開館(中心部からハイラインの南端出口に移転)。
- 米国の近代・現代美術作品が充実しており、特にエドワード・ホッパーを多数収蔵する。
- 建築的には、全体的に明るく開放的なデザインで、各階に外部空間を充実させ、アート作品を外部空間に置いたり、外部から中を覗いたりできるようになっている。
- また外部空間からマンハッタン南西部・グラウンドゼロや眼下のハイラインを一望できる。

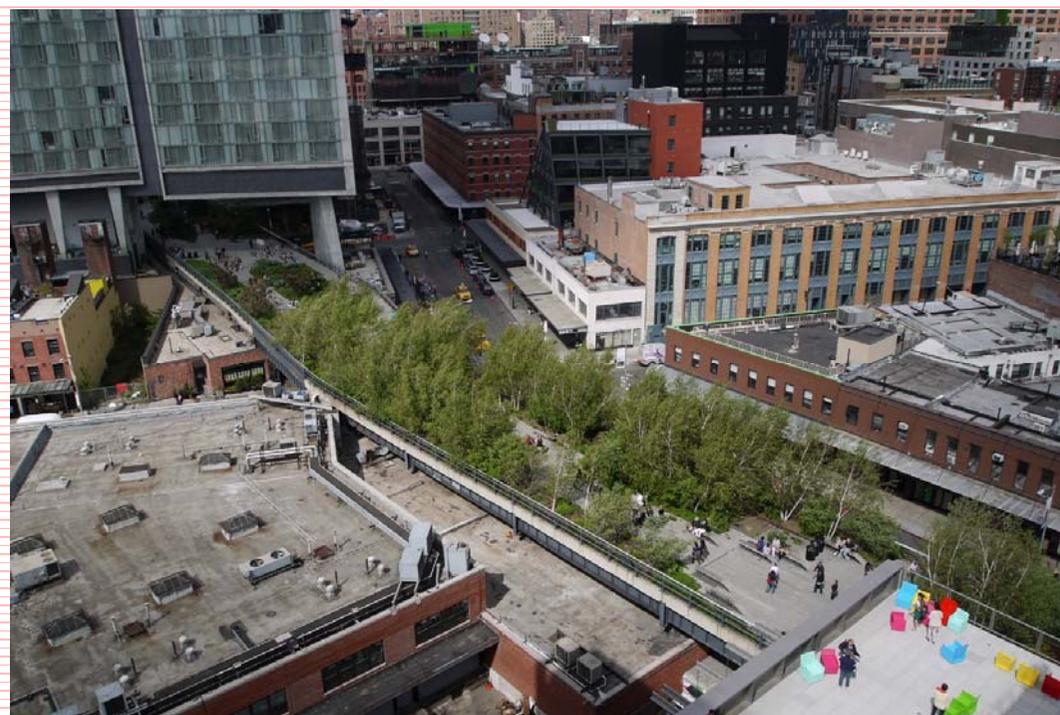


▲外観、手前はハイライン(ホイトニー美術館HPより)

## 2. ハイラインの奇跡が波及した地域再生 -ミートパッキング地区(ニューヨーク)



▲開放的な1階(入口、ショップ、レストラン)



▲ハイラインを見下ろす

### 3. パブリックアートによる都市イメージを刷新する公園整備

-ミレニアム・パーク(シカゴ)

位置	シカゴ・ダウンタウン中心部
規模	9.7ha
開発時期	1997年～計画、2004年開園
開発主体	シカゴ市 フランク・ゲーリーがマスタープラン策定
開発経緯	<ul style="list-style-type: none"><li>● 鉄道操車場跡地を再開発。</li><li>● 当初は6.5ha程度の計画であったが、ゲーリーや民間人の関与によって計画が拡大。建設費は4億75百万ドル(現在のレートで約570億円)にまで及び、工期の遅れと市民の批判を生み出した。</li><li>● 開園後は、市民や内外から高く評価され、シカゴのイメージを覆したとまで言われている。</li><li>● ちなみに、それまでシカゴ市民に親しまれてきたシカゴを象徴する公園、グラントパーク(ミレニアムパーク横)は、129ha。</li></ul>
みどころ	ゲーリーの建築を含む巨大で刺激的でキャッチーな現代アートが、都市公園をこれまでにない観光拠点かつ都市のアイコンに仕立て上げている。



▲園内マップ(シカゴ市の公園HPより)

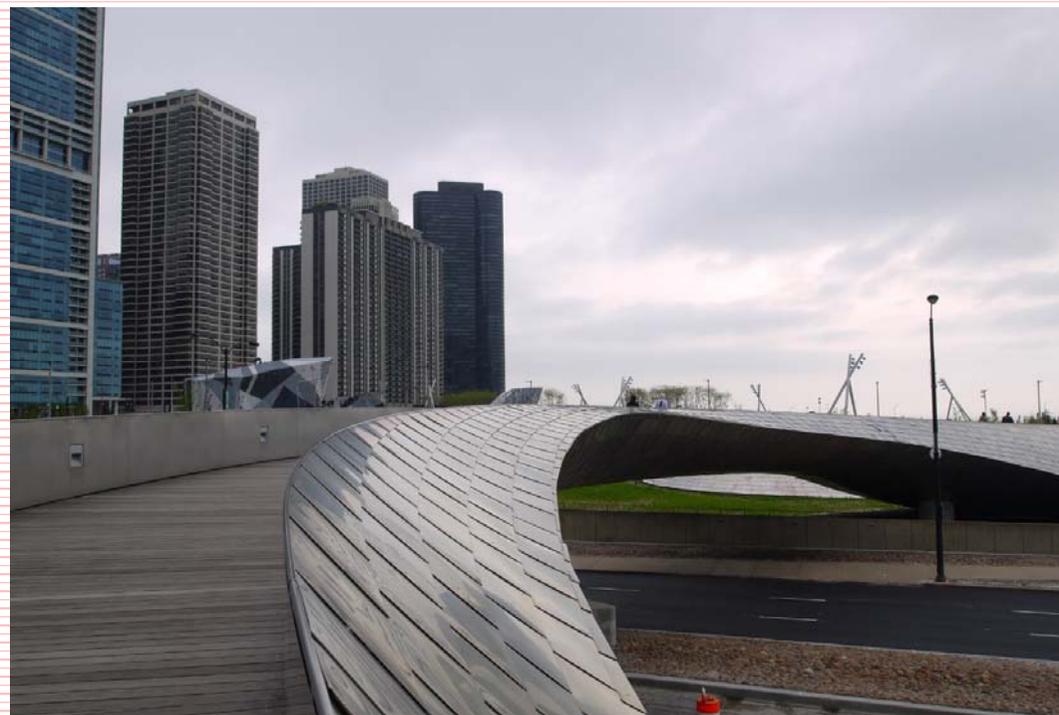
- グラントパークを含め、地下は、全米最大の公共地下駐車場となっている。(駐車場台数は9,176台、延べ35ha)

### 3. パブリックアートによる都市イメージを刷新する公園整備

-ミレニアム・パーク(シカゴ)



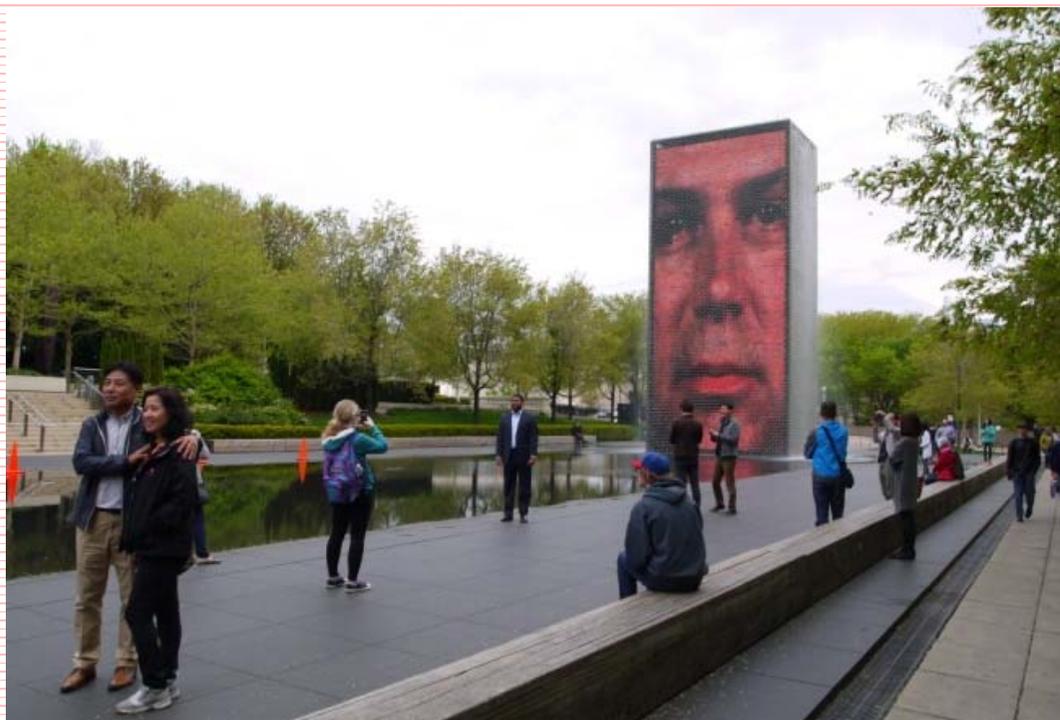
▲ジェイ・プリツカー・パビリオン  
(フランク・ゲーリー設計)



▲BPブリッジ  
(フランク・ゲーリー設計)

### 3. パブリックアートによる都市イメージを刷新する公園整備

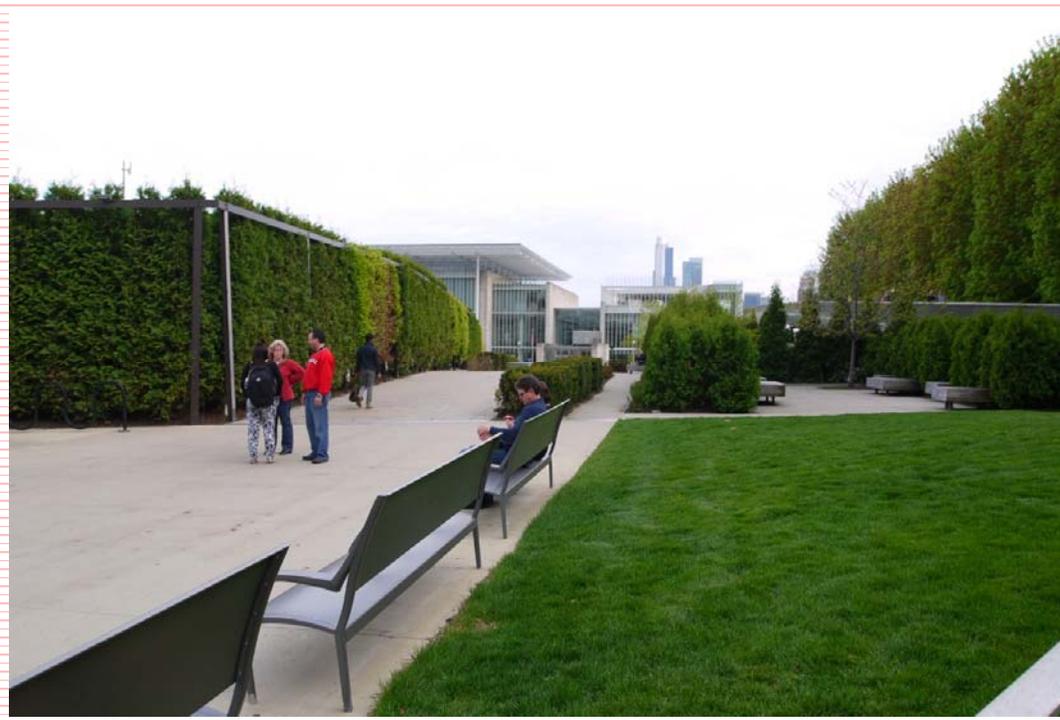
-ミレニアム・パーク(シカゴ)



▲クラウンファウンテン(ハウメ・プレンサの作品)

…水盤の中に、2本のタワーがあり、巨大な人の顔が映し出される。巨大な顔は、ニヤニヤしたり、口から水を吹いたりする

。



▲ラリーガーデン(植物園)

### 3. パブリックアートによる都市イメージを刷新する公園整備

-ミレニアム・パーク(シカゴ)



▲クラウドゲート(アニッシュ・カプーアの作品)



▲アイススケートリンク(夏期はレストラン)

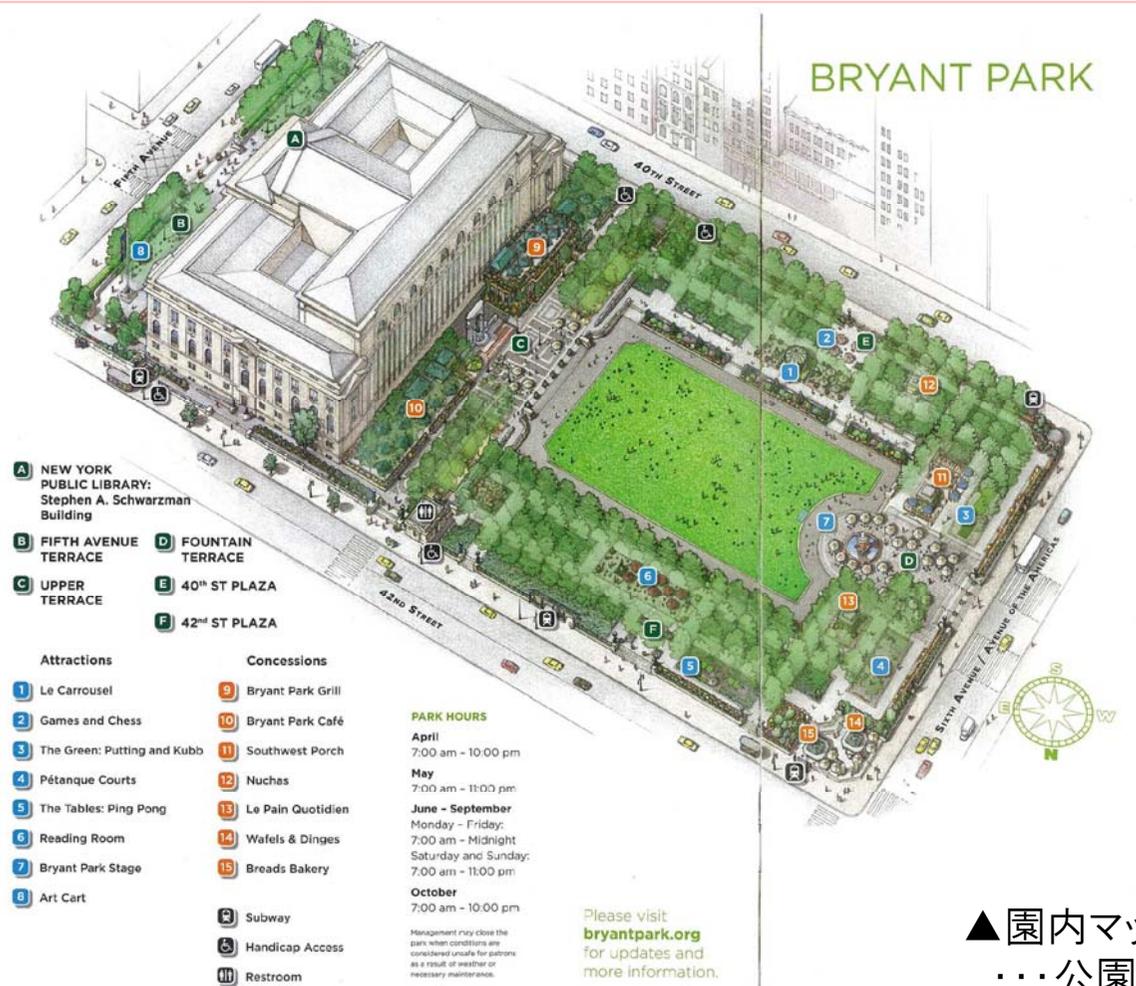
## 4. パークマネジメントによる都心公園の再生

-ブライアント・パーク(ニューヨーク)

位置	マンハッタン中心部、タイムズ・スクエアとグランド・セントラル・ステーションの間に立地
規模	3.9ha(マンハッタンの細長いブロック2個ぶん)
開発時期	1843年開園、1992年リニューアル開園
開発主体	ニューヨーク市 ブライアント・パーク・コーポレーション(略称BPC)が管理運営
開発経緯	<ul style="list-style-type: none"><li>• 1843年に開園し、米国博覧会の会場になるなど由緒ある公園であったが、1970年代のニューヨークが荒廃していた時期に麻薬の売人や売春婦、ホームレスのたまり場になっていた。</li><li>• 1980年にブライアント・パーク・リストラクション・コーポレーション(略称BPRC、後のBPC)が設立され、割れ窓理論に基づき、改善を図る。</li><li>• 1988~1992年に閉鎖し、社会学者らの意見を取りいれて、大規模な改修を行った。</li><li>• BPCは、公園周辺の企業や団体からの資金(BID)と催しの収益によって運営され、公園を私的に管理する団体としては全米最大の資金規模を有する。</li></ul>
みどころ	都心の公園を単なる憩いの空間から、都市生活を魅力的に愉しむための空間に変貌させた事例。 公園利用者の活発なアクティビティを誘発する様々な仕掛けと運営の仕組みは、都心の公園の最良の参考事例といえる。

# 4. パークマネジメントによる都心公園の再生

-ブライアント・パーク(ニューヨーク)



▲園内マップ(リーフレットより)  
・・・公園地下は市立図書館の書庫となっている

## 4. パークマネジメントによる都心公園の再生

-ブライアント・パーク(ニューヨーク)



▲道路からの視認性を高めるために、改修時に園内の地盤を掘り下げ、生垣を撤去、エントランスも改善



▲社会学者ウィリアム・ホワイトの助言に従い、ベンチではなく、利用者が自由に向きや場所を変えられるイスを採用。

## 4. パークマネジメントによる都心公園の再生

-ブライアント・パーク(ニューヨーク)



▲寄付した人のネームプレートが付く  
(Where it all began...と意味深い言葉)



▲本を読む場所  
(携帯電話・私語禁止)

## 4. パークマネジメントによる都心公園の再生

-ブライアント・パーク(ニューヨーク)



▲ 詩の鑑賞会や著者の講演、物書きワークショップなど様々な催しが日夜開催されている



▲ 毎週水曜日には卓球のトーナメントを開催  
…この他にも、ペタンク、チェス、ボードゲーム、パターゴルフなど様々なプログラムがあり、トーナメントが定期的に行われている

### ● 教室:

…ジャグリング、フェンシング、語学教室、フライフィッシング、編み物

### ● ツアー:

…公園見学、鳥の観察

### ● フィットネス:

…ブートキャンプ、太極拳、ヨガ、ダンス、瞑想

### ● 子ども向け:

…メリーゴーランド、手品、お絵かきなど

## 4. パークマネジメントによる都心公園の再生

-ブライアント・パーク(ニューヨーク)



▲早朝からヨガ



▲卓球台が置いてある

## 4. パークマネジメントによる都心公園の再生

-ブライアント・パーク(ニューヨーク)



▲ 掃除するスタッフ



▲ 様々なプログラムや公園の歴史などを紹介する6種類ものリーフレットが準備されている

## 5. ニューヨークを支えるBIDの取り組み

### ■BID(Business Improvement District)とは

- 1970年代～1980年代にかけて北米で発展したエリアマネジメント手法。
- ある特定のエリアを限定し、そのエリアの公共空間の管理や清掃、警備、イベント開催などを行う非営利のエリアマネジメント組織(BID組織)に対して、固定資産税(米国では評価税)に上乗せして徴収した税金を還元する仕組み。
- ブライアント・パークの運営を行うBPCもBID組織の一つ。公園に面する一皮ぶんの資産所有者からのBIDを運営資金の一部に充てている。(…ただし、BPCの場合、BIDによる収入は総収入の20%、イスのプレート等を通じた寄付が約20%、残りはレストランへの借地料や公園利用料(イベント収入)。)

### ■BIDの取り組みの効果

- BID組織はホームレス等を雇用し、地区内の清掃管理を徹底している。実際に、マンハッタン中心部には、ゴミ一つ落ちていない。また、BIDが関係するかは不明であるが、シカゴやポートランドに多く見られたホームレスもほとんど見られなかった。
- BIDの魅力的な点は、清掃や警備など安全・安心という最低限の街の水準を保つことだけでなく、BID組織によって歩道上に設置されているプランターやイス、ゴミ箱、看板、新聞スタンドによる美しい歩道環境だろう。自治体が置くものや沿道建物がそれぞれに置くものでは、作りえない公共空間の質をつくりだしている。

## 5. ニューヨークを支えるBIDの取り組み



▲BID組織の名称入りのゴミ箱



▲BID組織の名称入りのゴミ箱

## 5. ニューヨークを支えるBIDの取り組み



▲BID組織の設置した看板  
(タバコではなく、花の香りを嗅ごう)



▲BID組織の設置したプランター、イス

## ②パブリックスペースがリードする都市再生

### ■まとめ

- 公園、あるいは公共空間の再生とマネジメントが大都市の再生をリードする例をいくつか見た。いずれも高質でデザイン性が高く、アートと自然が融合し、さらにマネジメントが持続的かつ創造的であった。
  - 公共主導で巨大で多機能な公園を開発
    - …ブルックリン・ブリッジ・パークとミレニアム・パーク
  - 既存の高架橋や街区公園、道路空間をリノベーションし、公益的なセクターによるマネジメントの力で再生
    - …ハイライン、ブライアント・パーク、BIDの取組み
- 特に参考になる后者の再生事例のポイントは、その空間を運営する主体が持続的な仕組みで確立されており、確かな権限をもって様々な事業を展開している点であろう。
- ボランティアでもイベント的でもなく、そこで雇われているスタッフがおり、格好良くデザインされたユニフォームを着て、朝早くからちゃんとお金を貰って働いている風景が、日本のエリアマネジメントと似て非なる象徴的な風景だった。

## Ⅱ 住宅地計画（1）

### 古典住宅地の現状

1. ラドバーン . . . ニュージャージー州
2. リバーサイド . . . シカゴ
3. クイーンアン . . . シアトル

# 1. ラドバーン(ニュージャージー州)

- 立地:ニュージャージー州フェアローン市(ニューヨークから北西に約30km)
- 開発年:1929年/開発面積:60ha/人口:3000人弱/住戸数:670戸
- 設計者:クラレンス・スタイン、ヘンリー・ライト

「近隣住区理論」に基づき計画された住宅地。

自動車時代の町をスローガンにクルドサックによる完全歩車分離を目指した。

## ■HOA(Homeowners Association)による運営管理

- オープンスペースを主に地区全般の維持管理などを住民自らが行うことを目的として設立。
- コモンスペースの共同管理による住環境の維持および資産価値の保全・向上を図っている。
- 役員数は9名。そのうち1名はフェアローン市の職員となっている。
- 住民による投票で選出される任期は3年。すべてボランティアである。
- 住民が支払う固定資産税の20~30%をアソシエーションフィーとして徴収している。



地図:Googleマップを加工

# ラドバーン(ニュージャージー州)

## ■ラドバーン全体像



クルドサックにより歩車分離された街区



▲ラドバーン小学校



▲歩行者用のトンネルで  
行き来できるよう  
になっている

## ラドバーン(ニュージャージー州)



▲手入れの行き届いた広場。  
街区外の人にも開放している



▲街区外の人も通行する道。  
修繕費を市に出してもらおう交渉中。  
雪かきはHOAで行っている。

## ラドバーン(ニュージャージー州)



▲個人の敷地内は各自が手入れを行う。  
手入れをしない居住者には注意をすることも。



▲小さい住宅を購入し、増築するのが一般的。  
右側が増築部分。デザインは既存のものに合わせているため、一見増築と気づきにくい。

## ラドバーン(ニュージャージー州)



▲車道側入口

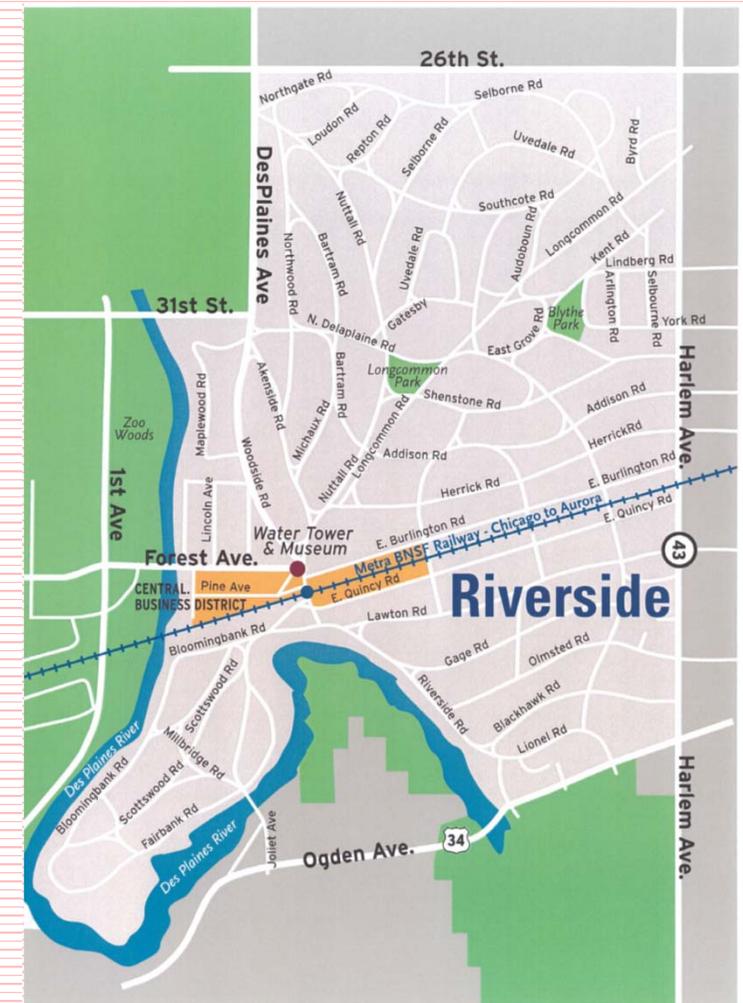


▲歩行者通路

## 2. リバーサイド（イリノイ州クック郡リバーサイド市）

～19世紀「ブルジョワ・ユートピア」の代表作

- シカゴの西約18km、郊外列車MetraのBNSF線「リバーサイド」駅前に位置する戸建住宅地。
- 開発は1860年代後半に始まり、約650haに及んでいる。設計は、フレデリック・ロウ・オルムステッド。アメリカの郊外住宅地開発の草創期の傑作であるとともに、ハワードの田園都市構想にも影響したと言われている。
- 緑豊かな大型敷地の住宅地であるが、有機的な曲線道路で構成され、コミュニティ単位が分節されている。また、結節点には公園が配されている。
- 大きくセットバックした前庭は全てオープンな芝生の前庭となっている。壁面後退や芝生の植栽は開発当時のルールとのことであるが、現在も見事に継承されていた。



地図：(株)シー・ムーン企画提供資料

## リバーサイド（イリノイ州クック郡リバーサイド市）

～19世紀「ブルジョワ・ユートピア」の代表作



▲有機的な曲線道路。交差点はY字となる



▲道路から30フィートの壁面後退と芝生

# リバーサイド（イリノイ州クック郡リバーサイド市）

～19世紀「ブルジョワ・ユートピア」の代表作



▲住宅のスタイルは多種混在



▲公園と道路沿い緑地帯が一体化

### 3. クイーンアン（シアトル市）～20世紀初頭の高級住宅地

- シアトルのダウンタウンからバスで10数分程度。閑静な丘の住宅地である。
- オルムステッド事務所の構想に基づくパークウェイが形成されている。メインの通りには店舗や飲食店なども並ぶ。
- 100年前の戸建て住宅が手入れして住み継がれている。市場価格もリーマンショック以前に回復（アメリカでは、全米を網羅する不動産サイトZillowにより、現存する住宅の推定価格が公開されるなど、中古住宅市場が成熟）。
- アメリカの他都市と同様、シアトルでもネイバーフッド・カウンスルが都市計画等にかかるローカルガバナンスを担っており、クイーンアン地区の住環境保全においても機能している。  
（以上、現地在住の方よりヒアリング）

## クイーンアン（シアトル市）～20世紀初頭の高級住宅地



▲丘の上の公園、ケリーパークからのビュー。左側がシアトル市街。

## クイーンアン（シアトル市）～20世紀初頭の高級住宅地



▲住宅地の様子。歩車道間の植栽帯(公共空間)は、面する居住者が維持管理することがルールとなっている。

## クイーンアン（シアトル市）～20世紀初頭の高級住宅地



▲ 駐車場棟が表に面さないまちなみ



▲ バックアレー(サービス用道路)を裏手に配置

## クイーンアン（シアトル市）～20世紀初頭の高級住宅地



▲K邸(ヒアリング実施)。  
築100年以上の味わい



▲K邸バルコニーからの眺め。  
斜面地に建つ住宅で見晴らしが良い

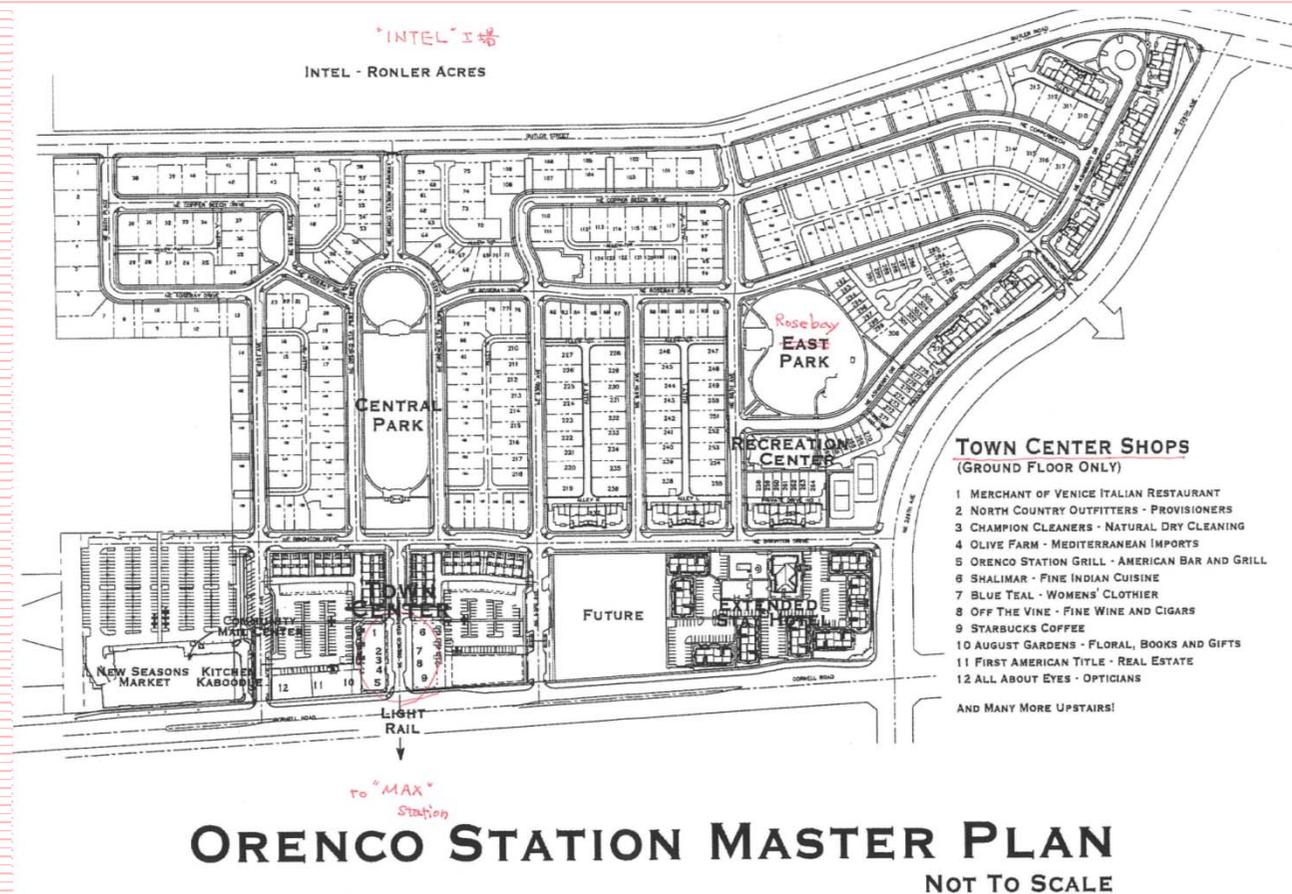
## Ⅱ 住宅地計画（２）

### ニューアーバニズムの諸相

1. オレンコステーション
2. フェア・ビュー・ビレッジ
3. イサクア・ハイランド
4. ノース・ウェスト・ランディング

# オレンコステーション(オレゴン州ヒルズボロ市)

- ポートランド市の西にあるヒルズボロ市はハイテク産業の集積するシリコンフォレストの中核。
- オレンコ・ステーションは、ポートランドのダウンタウンから西に20kmほどに位置し、1990年代後半に路面電車MAXの延伸に伴い、駅前に開発された複合住宅地。初期開発の駅北側だけで76haの開発である。
- 開発者はコスタ・パシフィック・ホーム社。ニューアーバニズム思想に基づき、ウォークアブル、サスティナブル、アフォーダブル等をキーワードにデザインされている。
- 立地が良いこともあり、販売的にも成功している。その後、周辺に住宅地開発が進む。積水ハウスも賃貸住宅開発を計画中。



## オレンコステーション(オレゴン州ヒルズボロ市)



▲駅前は街区形成型の集合住宅。低層階には店舗等を配置。

## オレンコステーション(オレゴン州ヒルズボロ市)



▲中央の公園に面した住宅



▲道路と住宅の関係は古い住宅地のコンパクト版

## オレンコステーション(オレゴン州ヒルズボロ市)



▲一般的な区画道路沿いのサイドウォーク



▲区画道路からバックアレーへの入口

## フェアビュー・ビレッジ(オレゴン州フェアビュー市)

- ポートランド市ダウンタウンの東約20kmに位置する郊外住宅地。オレンコステーションと同時期に開発された600戸の住宅地。
- 鉄道沿線ではなく、ポートランド市街地からは車で15～20分の立地。
- 「歩いて楽しいまちづくり」をコンセプトに、開発前の自然を活かす工夫や市役所、市立図書館、大型店舗等の誘致を行い、複合用途化を図っている。また、戸建て、タウンハウスなど多様な住宅タイプで構成されている。
- オレンコステーションとは対照的に、事業としては販売に苦戦したとのこと。



地図:(株)シー・ムーン企画提供資料

## フェアビュー・ビレッジ(オレゴン州フェアビュー市)



▲商業エリア。奥が市役所



▲商業エリア近くの連続住宅

## フェアビュー・ビレッジ(オレゴン州フェアビュー市)



▲戸建て住宅。バックアレー有り、無し両タイプある



▲クルドサック

## フェアビュー・ビレッジ(オレゴン州フェアビュー市)



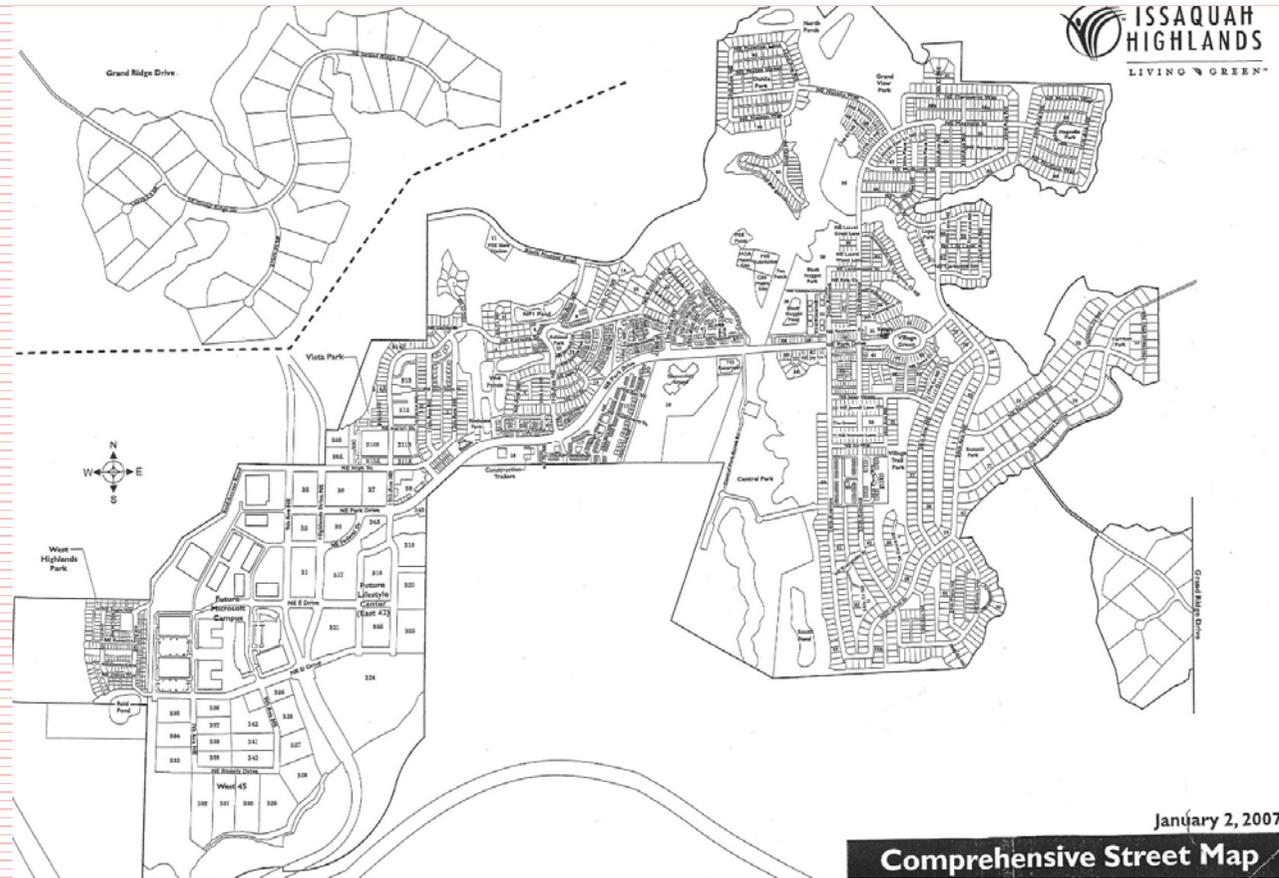
▲戸建て住宅にある川。管理が行き届いている。



▲共同住宅

# イサクア・ハイランド(ワシントン州)

- ワシントン州キング郡(シアトル市中心部から東に約30km)に位置する郊外住宅地。
- 1990年代前半から開発が始まり、2017年完成予定。
- 規模は約900haで、そのうち2/3以上は公園、オープンスペース、森林や山道等として残すよう規制されている。
- 供給戸数は、約4,000戸(うち賃貸760戸)。
- 都市における便利さや刺激と、郊外におけるQOLの結合をコンセプトとしている。
- 戸建て住宅と集合住宅、商業施設、小売店、娯楽施設をミックスさせたコミュニティを作ることが意図されている。
- 若年世帯に比較的人気がある住宅地であるとのこと。



地図:(株)シー・ムーン企画提供資料

## イサクア・ハイランド(ワシントン州)



▲メイン道路沿いの街並み。  
戸建て、2戸1、集合住宅がミックスされている。  
高台の区画は規模の大きい戸建て住宅中心となる。



▲2戸1住宅の並ぶ通り。

## イサクア・ハイランド(ワシントン州)



▲メイン道路から一路入った歩車分離された区画。

戸建て住宅、2戸1住宅、集合住宅をミックスしている。



▲戸建て住宅の敷地境界に塀やフェンスを設置せず、全体的にオープンな空間となっている。



## イサクア・ハイランド(ワシントン州)



▲連続住宅のバックアレー。  
玄関正面が向き合う配置計画が採用されている。



▲まとまった区画ごとに集合郵便受けが設置されている。

## イサクア・ハイランド(ワシントン州)



▲3階建ての連続住宅。



▲商業施設等があるタウンセンター。

## イサクア・ハイランド(ワシントン州)



▲高台の区画。区画が大きく見晴らしも良い。



▲高台の区画は戸建ての邸宅が並ぶ。

# イサクア・ハイランド(ワシントン州)

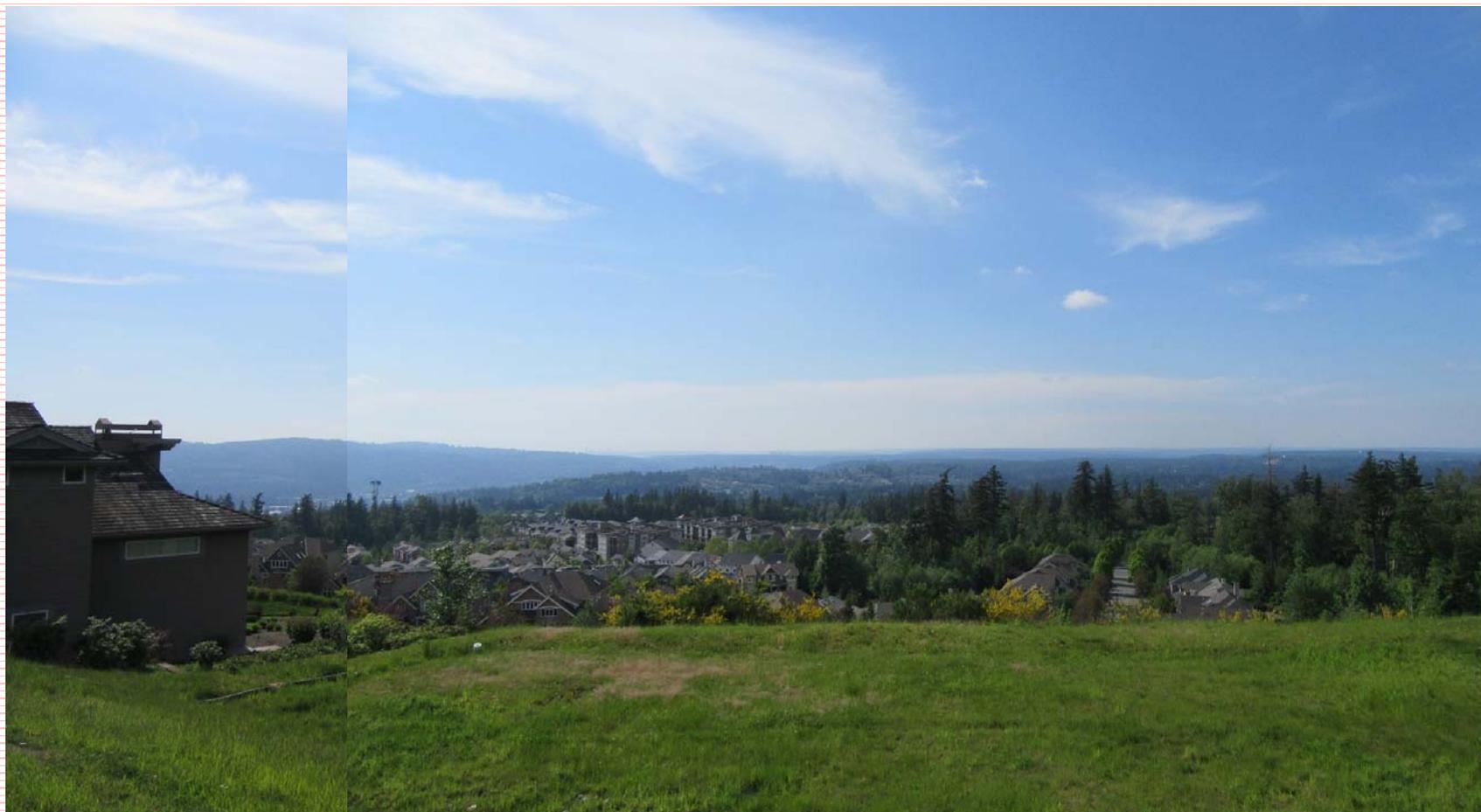


▲高台の邸宅①



▲高台の邸宅②

## イサクア・ハイランド(ワシントン州)



▲高台の区画からは住宅地全体が見渡せる。

# イサクア・ハイランド(ワシントン州)

- 売り出し中の物件の1例。3寝室、1.5バスルームで、45万ドル(約5,400万円)。
- HOA費用は265ドル。コモンスペースは全てHOAが管理。
- パークサイドでロケーションが良い、近隣に優れた学校がある、見晴らしがよい、等がアピールされている。
- 新しい暖炉、ペンキ塗りたて等、多数のアップグレードがあるとのこと。

1745 26th Walk Issaquah WA 98029    MLS # 774826

**erik mehr & ASSOCIATES**  
**RE/MAX** real estate

**Listing Agent:** Krista Mehr  
**Contact Info:** Cell: 206-890-6347  
 Co-List Lynn Crane Breuckman: 207-561-0412  
**email:** Kristamehr@gmail.com














**Look no further, this is about as perfect as it gets!**

Adorable storybook cottage located in vibrant Issaquah Highlands. Home distinguishes itself with perfect park-side location & has numerous upgrades throughout. Fresh paint, newly plumbed gas fireplace, bamboo floors, crown molding & a terrific Stainless Steel kitchen appliance package. Enjoy views of the Olympic Mountains, & downtown Seattle from top floor bedroom plus amazing westward sunsets & a lovely garden oasis! Conveniently located to Grand Ridge Plaza with great restaurants, coffee shops & boutiques & more.

Offered at \$450,000

**Property characteristics**

- 3 bedroom
- 1.5 bathroom
- 2 oversized detached garage bays
- Taxes 3442 / Year
- HOA 265 (includes landscaping)
- Low maintenance
- Energy efficient
- Zoned heating
- Gas Cooking
- Open Concept layout
- One owner home!
- Upgraded Spacious west facing garden patio
- Vaulted Ceilings
- Grandridge, PCMS & Issaquah High School

Voted on numerous occasions as a top neighborhood to live, Issaquah Highlands has it all! Top notch schools include Grandridge Elementary, Pacific Cascade Middle School and Issaquah High. All three schools have been awarded and recognized for academic achievement and parent involvement. Residents of Issaquah Highlands enjoy countless amenities such as hiking trails, Duthie Hill mountain bike park, about a dozen community parks, an off leash dog park & the entire community has a botanical garden-like feel because common areas are fully maintained by the HOA.

**Chances are..... you or someone you know needs us!**

We worked closely with this seller to stage & photograph this home to ensure a successful sale. We love what we do and get the best results for our clients. Call us today if you are planning on buying or selling in 2015! **206-890-6347**



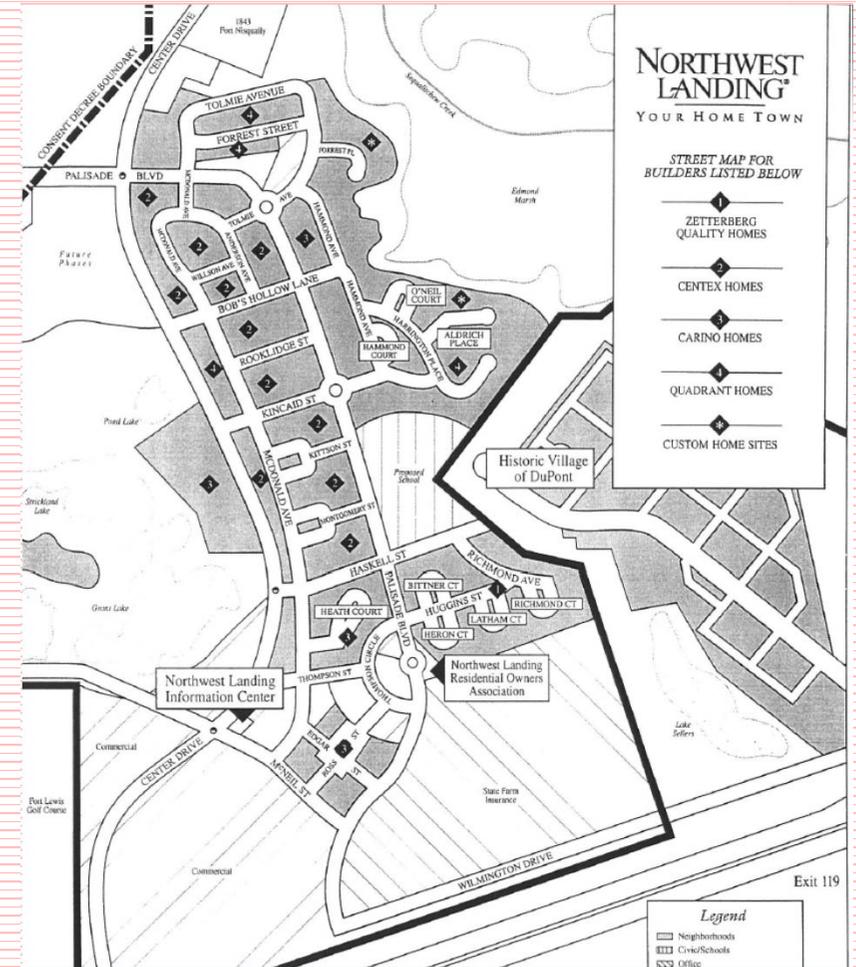
資料: 現地で配布されていた売出し中物件の手ラシ

# ノースウエスト・ランディング(ワシントン州)

- シアトル市中心部から南に約10kmに位置する郊外住宅地。
- デュポン社の工場跡地の開発。デュポン社の歴史保存地区に隣接する。ピーター・カルソープが計画。
- 規模は約1,200ha。1990年より開発開始(2015年時点・開発中)。
- 供給戸数は、約4,700戸(うち賃貸760戸)。
- 様々な形式(戸建て、2戸1、連続住宅、集合住宅)を混在させ、低所得者でも居住できるコミュニティを目指して計画された。



▲住宅地に隣接するデュポン社の歴史保存地区



地図:(株)シー・ムーン企画提供資料

## ノースウエスト・ランディング(ワシントン州)



▲歩行者通路は緑が生い茂っている



▲バックアレー

## ノースウエスト・ランディング(ワシントン州)



▲戸建て住宅の建ち並ぶ道路



▲玄関廻りや庭には、それぞれ趣向がこらされている。  
(国旗、応援しているスポーツクラブの旗など…)

# ノースウエスト・ランディング(ワシントン州)



▲住宅地内の広大な緑地、遊歩道



▲タウンセンターにある、近年の戦争による戦没者の記念碑

## ノースウエスト・ランディング(ワシントン州)



▲商業施設のあるタウンセンター



▲タウンセンターにある集合住宅

# まとめ

## ○古典住宅地の現状

- 100年前から続く街並みを、住民たちが世代交代しつつも大切に守っている。住民による管理の継続により、街の美観や環境の維持だけでなく、歴史的な積み重ねも含め、住宅地の成熟度が高められているように感じられた。
- 住宅地の維持管理は、詳細なルールで硬直的に維持するというよりも、各居住者の意向や住宅地を取り巻く環境の変化に応じて、柔軟に持続されていることが見て取れた。

### ○個人の宅地

…庭の植栽やエントランス廻りの装飾が自由に施されている。

植栽帯は、一見したところ筆界で分断されておらず、隣接する宅地や公道と連続している

(塀や柵での目隠しは少ない)。増改築も見受けられた(ラドバーンでは、周辺環境を乱す場合は注意する程度とのこと)。

### ○公共空間(ex.クイーンアンの植栽帯)

…歩車道間の植栽帯(公共空間)は、そこに面する居住者が維持管理。

草木の種類や配置は個々の趣向が生かされるが、公道全体として緑豊かな空間が保持されている。

### ○共有地(ex.ラドバーンの緑地、住宅地内通路等)

…地域住民がピクニックするなど、寛容に地域に開いている。HOAの役員のうち1名は市の職員であり、地元の社会資産となっている。住宅地内道路の補修については、市と協議・調整しつつ実施。必要に応じて土地を売却する等、時代の変化に柔軟に対応している。

## まとめ

### ○ニューアーバニズムの諸相

- 今回視察した住宅地は、いずれも都心部から10km~30km以内に立地する。都心だけでなく、近隣に立地する企業等(ハイテク産業、軍など)への通勤者の受け皿にもなっている様子であった。
- 「歩いて暮らせるまち」をコンセプトに、路面電車の延伸にあわせた駅中心の計画(公共交通指向型開発)、商業施設、行政施設、公益施設の配置等が特徴である。
- しかし、我々が視察した範囲では、その全ての施設や駅前が活気にあふれているという訳ではなく、周辺には大型駐車場を併設したショッピングモールが活気を見せていた。
- 郊外ならではの環境(緑豊かな公園、自然の小川、見晴らし等)を享受することに加え、HOAにより良好に管理された緑地、フットパスや、住民の住宅地価値を維持向上させる意欲の高さが現れた庭先などは、日本では中々見られない風景であった。

## Ⅲ 住宅政策 ～シアトル市の住宅セーフティネット施策

1. 住宅セーフティネット施策
  - 1-1. シアトル市住宅局
  - 1-2. シアトル市住宅公社
2. ハウジング・プロジェクト

# 住宅セーフティネット施策 1-1. シアトル市住宅局

シアトル市住宅局においては、アフォーダブル住宅の供給誘導を中心とした取り組みを行っている。※

## ◆アフォーダブル住宅の建設促進施策

### ①賃貸住宅プログラム

- アフォーダブル住宅を建設する事業者(主に非営利団体が活用)に対する低金利の融資制度。

### ②インセンティブゾーニング

- デベロッパー等が住宅を建設する際に、アフォーダブル住宅の供給、又は、アフォーダブル住宅施策のための支援金を支払うことにより、容積率アップが許可される制度。

### ③集合住宅の課税控除

- デベロッパー等が住宅を建設する際に、2割の住戸をアフォーダブル住宅とすることにより、課税控除される。

## ◆低所得者の住宅購入や改修に対する支援

### ④住宅購入者プログラム

- 初めて住宅を購入する低所得者世帯に対する低金利の融資制度。

### ⑤HomeWise Weatherization

- 低所得者世帯が、省エネルギー、健康面、安全面の住宅改修を行う場合の補助金。

### ⑥住宅補修ローン

- 中程度の収入に満たない住宅所有者世帯の重大な補修工事に係る融資。

## ◆低所得者等の居住安定化支援

### ⑦賃貸援助プログラム(Rental Assistance Program)

- ホームレス防止と居住安定化プログラムを補完。

※以下、シアトル市住宅局提供資料、及び同局へのヒアリングに基づき作成

# 住宅セーフティネット施策 1-1. シアトル市住宅局

## ①賃貸住宅プログラム

### ■概要

- 建物の20%を50年間アフォーダブル住宅として賃貸する場合、建設費の25%まで融資(50年後に一括返済)を受けられる。さらに25年間、アフォーダブル住宅としての賃貸を延長すると、返済は元本のみとなる。
- 契約途中での売却も可能である。10年ぐらいで売却してしまう場合がある。
- シアトル市住宅局は毎年、管理状況のレポート提出を義務付け、適切に運用されているか確認している。うまくいかなかった場合は、別の非営利団体等に譲渡する場合もある。
- アフォーダブル住宅は公募が原則。家賃は、収入分位別の家賃限度率に基づき設定。
- シアトル市の供給戦略としては、公共交通機関に近いところに供給していきたいとのこと(本制度の申請物件を選定するときの判断材料としている)。

### ■アフォーダブル住宅の入居対象

- 入居者の選定は、オーナーが行う。原則、地域中央所得値(AMI)の0~60%。ただし過半の住戸はAMIの30%未満とすることとされている。
- ホームレス、高齢者、障害者、低賃金労働者が優先される。

# 住宅セーフティネット施策 1-1. シアトル市住宅局

## ② インセンティブゾーニング

### ■ 概要

- 住宅建設プロジェクトの中でアフォーダブル住宅を供給するか(最低50年間)、アフォーダブル住宅に係る支援金を支払うことにより、容積率アップを許可する制度。
- 高層住宅から戸建、グループホームなど、多様な形態がある。改築物件もある。
- 賃貸の場合、低額家賃に抑制されているなかで、管理コストが課題。
- 管理コストは、AMI:50%程度で収支バランスするようだ。
- 古い物件はバリアフリーになっておらず、課題。契約のとき改修費の予算をリザーブすることを義務付けている。

### ■ アフォーダブル住宅の入居対象

- 賃貸の場合はAMI:80%以下、所有の場合はAMI:100%まで。

# 住宅セーフティネット施策 1-1. シアトル市住宅局

## ③集合住宅の課税控除

### ■概要

- デベロッパーが住宅を開発する際、居住性を向上させることにより、12年間までの不動産税控除を受けられる。そのかわり、その建物の20%の住戸はアフォーダブル住宅としなければならない。

### ■アフォーダブル住宅の入居対象

- AMI: 65~85%以下(寝室の広さによる)
- 本制度は、AMI: 50%以下世帯向け住宅を対象とした、連邦政府の課税控除制度を補完している。

# 住宅セーフティネット施策 1-2. シアトル市住宅公社

シアトル住宅公社(SHA)が取り組む施策は以下の5種類に大別でき、26,000世帯を支援している。※

## ◆家賃補助

### ①バウチャーの支給

- 民間賃貸住宅へ入居する低所得者に対する家賃補助制度。

## ◆住宅地開発

### ②HOPEVIによる住宅地開発

- 連邦政府による公共住宅の再開発施策(HOPEVI)による住宅地開発
- シアトル市には計4箇所あり。ミクストコミュニティが形成されている。

## ◆低所得者向け住宅の直接供給

### ③低所得者向けのパブリックハウジング

- SHAが所有し管理する低所得者向けの住宅。
- 民間事業者が建物を所有し、管理のみをSHAが担うこともある。
- 同じ建物の中で収入分位の異なる世帯が混在して居住する。

### ④シニアハウジング

- SHAが所有し管理する高齢者向けの住宅。

### ⑤Special Portforio

- 民間事業者が建設した住宅を、SHAが購入しアフォードブル住宅として運営。

※以下、シアトル市住宅公社へのヒアリング、シアトル市住宅公社HPIに基づき作成

# 住宅セーフティネット施策 1-2. シアトル市住宅公社

## ①バウチャーの支給

### ■概要

- 現在SHAには10,000世帯分のバウチャーがある。しかしバウチャー制度で入居可能な住宅が少なく、利用率が90%程度に留まる。
- バウチャーが支給されることになった対象者は、自分で入居可能な物件を探す。物件は、シアトル市内であればどこでも良く、2年目以降は市外でも構わない。
- 2~3年に1度、バウチャー支給のための抽選がある。約20,000世帯の申し込みがある中、選ばれるのは僅か約2,500世帯。
- 抽選で選ばれた世帯は3年間のウェイティングリストに掲載される。空きが出次第(毎月30~40世帯ずつ)、バウチャーが支給されていく。

### ■支給対象者のモニタリング

- SHAは支給世帯の身元調査を行い、所得状況を毎年モニターしている。所得が上がったことや世帯人員が増えたこと等を報告していなかった場合、バウチャーを取り上げる。(支給対象はAMI:30%以下世帯)
- SHAには、このようなモニタリング業務のためのスタッフがいる。

# 住宅セーフティネット施策 1-2. シアトル市住宅公社

## ①バウチャーの支給

### ■物件探しについて

- バウチャーを受給するためには、30日以内に入居可能な物件を見つけなければならないが、見つけられないことがある。(賃貸住宅の家賃の高騰と空家不足のため)
- 非営利団体が物件探しのサポートを行っている。SHAにもハウジングカウンセラーがいる。
- また、家主が入居者を受け入れないという問題もあり、家主とSHAで信頼関係を築くようにしている。

### ■住宅以外の支援を兼ねたバウチャー【Project Based Voucher】

- SHAが非営利の支援団体にバウチャーを交付し、各団体がバウチャーを支給・管理する仕組み。(ただし、バウチャー支給対象者はSHAが選定)
- バウチャーの支給のみで生活できる人もいるが、対象者の多くは、ホームレス、メンタルヘルスに問題がある人、高齢者、ドラッグ中毒者等であり、住宅以外の面での支援も必要な人々である。このような人々のため、非営利の支援団体と連携し、支援を行っている。
- 他に、退役軍人向けに、待ち時間無くバウチャーを支給するシステムがある。

## 2. ハウジング・プロジェクト

### ②HOPE VIによる住宅地開発の事例 (High Point)

#### ■概要

- 1940年代に建設された716戸のパブリックハウジングによる古びた住宅地を再開発した事例。所得階層の異なる世帯がミックスして居住するよう配慮されている。
- 開発期間は2003年～2010年。1,681戸(賃貸835戸、分譲846戸)供給。
- シアトル市中心部より約10kmに位置し、開発面積は約48ha。公園、プレイグラウンド、遊歩道を含む8ha以上のオープンスペースがある。
- 住宅地内には市の出先機関(コミュニティセンター)、SHAと非営利団体により建設されたコミュニティ施設(ハイポイントセンター)、シアトル市図書館の分館等がある。



## 2. ハウジング・プロジェクト

### ■コミュニティ形成に向けた配慮

- SHA内にはコミュニティと直接連絡を取る専門部署がある。
- 住宅地内ではSHAのスタッフが、チャイルドケア、トレーニング、メンタルヘルス、教育等のプログラムを実施し、良好なコミュニティの形成に努めている。ただし、これらの取り組みが成功しているかどうかはコミュニティによって異なる。
- 住宅地内には、移民、言葉の通じにくい人もいるため、トラブルが起きないように警察署とも密に連携を取り、治安悪化を未然に防いでいる。

### ■住宅、オープンスペースの管理

- エネルギーの効率性、安全性等に関する設計基準がある。
- SHAの予算で住宅を改修することもある。例えばカウンター高さの変更やシャワーの手すり設置等。
- オープンスペースの管理はSHAが業者に外注している。
- AMI:80%以下世帯や所得制限なし世帯で住宅を購入した世帯は、HOAIに管理費を支払い、オープンスペースを管理している。



▲ハイポイントセンター



▲ハイポイントセンターの受付

## まとめ

- アフォーダブル住宅の供給手法は多様。直接供給の他に、民間投資へのインセンティブ付与等の方法が採られている。
- 民間事業者への長期融資(50年間)の仕組みを通して、融資期間中の管理状況を市が監視。民間事業者によるアフォーダブル住宅の運営・管理の継続性を担保。
  - …ただし家賃収入と管理コストのバランスの面から、結果的に非営利団体がメインに。
- 行政が直接供給する住宅、民間事業者により整備される住宅、いずれにおいても、所得階層の異なる住民のミクストコミュニティの形成が強く意識されている。
  - …同じ住宅地内や共同住宅内で、低所得者向け住宅のみ仕様がダウングレードされるようなことはない。
- ミクストコミュニティの形成のため、福祉分野も含むきめ細かな支援が行われている。
  - …多くの人種が混在しているという点は、日本と事情が異なるが、チャイルドケア、メンタルヘルスケア等、コミュニティの形成に向けて住宅・福祉両面から支援が行われている。
- 現金給付(バウチャー制度)のみでは解決できない問題があることから、アフォーダブル住宅の直接供給等、施策メニューが複数あることが重要な意味を持っている。
  - …ただし、連邦政府からはバウチャー中心とするよう指示されているという。

## IV アメリカの建築 SMR ARCHITECTS(シアトル)

### SMR ARCHITECTS(シアトル)

ヒアリング: Mr. Douglas Ito (Architect, AIA / Principal)

#### ■ SMR組織概要

- ・創立: 1977年設立
- ・会社構成: Partners4人と、Associates3人、Architectural Staff10人とアシスタントスタッフで構成。
- ・主な仕事: シニアハウス、歴史的な建築物の再生、アフォーダブルハウジング
- ・主な発注者: Nonprofit Organisation(非営利団体)
- ・年間仕事量は、中大規模の物件が5~7件、小規模が3~4件程度。

#### ■ 仕事のすすめ方

- ・事前に様々な協会活動やコンソーシアム活動等でSMRと付き合いを深め、仕事を企画する段階から参加するケースが多い。
- ・Nonprofit Organisation(非営利団体)からの仕事なので、国や州の補助をもらうため企画段階で企画説明書をつくり、補助申請が通ると、基本設計に着手する。その年の予算や経済状況により、申請に通らない場合もあるので、仕事に結びつくのは50~60%程度。
- ・一つの業務に、Associates 1人+ Architectural Staff 1人 + アシスタントスタッフ 2~3人でチームを構成し、進めるケースが多い。
- ・アフォーダブルハウジングやシニアハウジングなどは、周辺住民が気づかれず、街並みに溶け込むように計画することを意識している。



Douglas Ito (Architect, AIA/Principal)



Tashiro Kaplan Artist Lofts



#### SMR ARCHITECTS代表作



YMCA Family Village Issaquah



Artspace Hiawatha

# アメリカの建築 「Oak Park (シカゴ)」

## Oak Park (シカゴ)

設計者: Frank Lloyd Wright

アメリカ合衆国イリノイ州シカゴ西郊に位置  
(シカゴ・ダウンタウンからCATトレイン20分程度)  
オーク・パークには彼の自宅と仕事場を含め、  
プレーリースタイルの家造りをした初期の作品が  
多数存在(25邸)しており、ツアーを申し込めば、  
日本語ガイドを聞きながら、自由にまわることが  
出来る。

1. Courtyard
2. Frank Lloyd Wright Studio
3. Frank Lloyd Wright Home
4. Arthur B. Heurtley House
5. The Charles A. Purcell House
6. Laura Gale House
7. Peter A. Beachy House
8. Frank Thomas House
9. Hills-Decaro House
10. Nathan G. Moore House



# アメリカの建築 「Oak Park (シカゴ)」

ライド自邸・スタジオ Frank Lloyd Wright Studio (1889)



# アメリカの建築 「Oak Park (シカゴ)」

A.ハートレー邸 Arthur B. Heurtley House (1902)



# アメリカの建築 「Oak Park (シカゴ)」

The Charles A. Purcell House(1909)



# アメリカの建築 「Oak Park (シカゴ)」

T.H.ゲール夫人邸 .Laura Gale House (1904)



# アメリカの建築 「Oak Park (シカゴ)」

Peter A. Beachy House (1906)



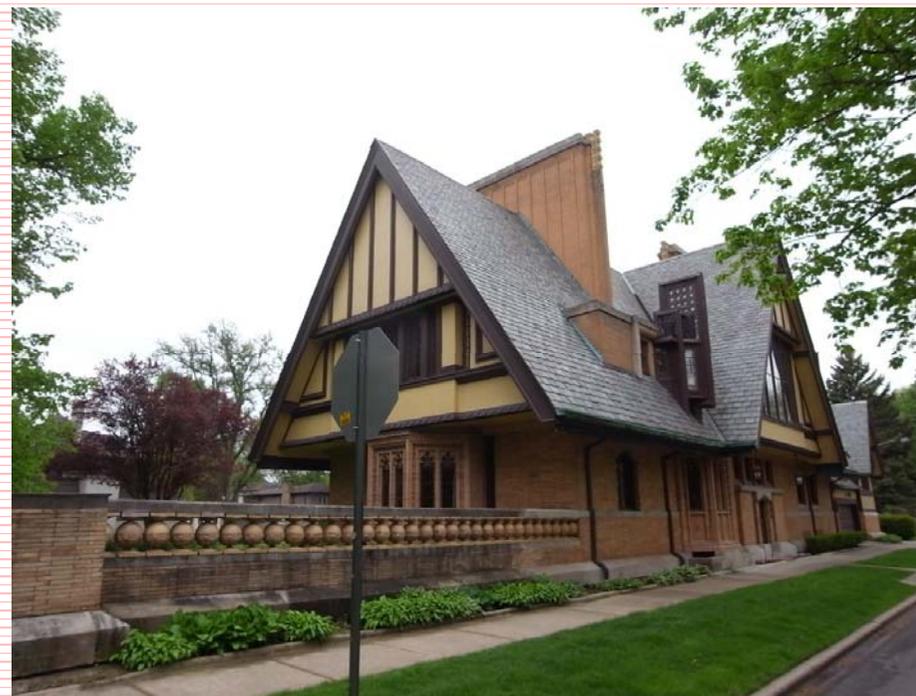
# アメリカの建築 「Oak Park (シカゴ)」

F.W.トーマス邸 Frank Thomas House (1901)



# アメリカの建築 「Oak Park (シカゴ)」

N.G ムーア邸 Nathan G. Moore House (1895)



# アメリカの建築 「Oak Park (シカゴ)」

アーネスト・ヘミングウェイ生誕の家(1899)

