

# ダウンタウンコミュニティプランの更新

件名: 進捗報告: Downtown Community Plan 更新

## ステークホルダー各位:

2021年9月に都市計画委員会(CPC)によるDowntown Community Plan の承認を受け、当部門ではダウンタウンの手頃な価格の住宅建築を進めるための代替モデルを模索する調査準備を実施しました。本調査は、CPC推奨のDowntown Community Plan を超えて、将来のすべての住宅プロジェクトに敷地内の手頃な価格の住宅を建築するための要件を見つけ出すために実施しました。

今回の調査では、インクルージョンゾーニングという敷地内での手頃な価格の住宅建設義務の適用の可能性を分析します。本報告書では、他の検討事項の中でも、手頃な価格の住宅の実現可能性を最大にするために、手頃な価格の住宅の義務の設定方法を経済的観点から評価しております。

本調査は、市全体におけるインクルージョン、DTLA 2040 最終環境影響報告書、それに付随するゾーニング条例、決議、地図の完成の目標日程と同様に2022年夏までに完了させ、審議会への送付準備を整えることを目標としています。Downtown Community Plan 更新の審議に影響を与えたり、遅らせたりすることなく、実行します。

詳細につきましては、Downtown Community Plan に関する定期的な最新情報を確認できる[オンラインにてご登録](#)。調査の実施に伴い、関連する計画文書を共有するだけでなく、一般の方々の意見を聞く機会を設けていく予定です。

どうぞよろしくお願い致します。

Downtown Community Plan Team

ダウンタウンコミュニティプランの手頃な価格の住宅戦略に関連するよくある質問が記載されたファクトシートは、以下にあります。

# ファクトシート

## 進捗報告：

# Downtown Community Plan 更新

## ダウンタウンに手頃な価格の住宅を提供するための都市計画委員会（CPC）推奨のアプローチとは何ですか？

推奨のCommunity Benefits Program は、現在市全体で適用されている Affordable Housing Linkage Fee を基に、手頃な価格の住宅ユニットやその他コミュニティベネフィットを促進するための基本料金とボーナス、またはインセンティブに基づくシステムであり、すべての開発において手頃な価格の住宅を提供することが求められています。CPCの推奨システムでは、ダウンタウンには基本的な開発権（一般的には容積率/FAR）が割り当てられ、プロジェクトが手頃な価格の住宅ユニットを敷地内に提供した場合や、公共の利用可能なオープンスペースや学校、保育施設などのコミュニティ施設を敷地内に提供した場合に、容積ボーナスで超えることができます。本システムは、ほとんどのプロジェクトが敷地内に大きな建物を建て、手頃な価格の住宅を提供し、住宅建築量の増加、温室効果ガスの削減、より歩きやすく、という市の目標を促進するように調整しております。

本プロジェクト案では、低所得者向けの住宅を下記の割合での提供を要求されてきました：

- 7% 深刻な低所得者, または4人家族の場合は約16,900ドル\*
- 8% 極度の低所得者, または4人家族の場合は約33,800ドル\*
- 11% 非常に低い所得者, または4人家族の場合は約56,300ドル\*
- 20% 低所得者, または4人家族の場合は約90,100ドル\*
- 40% 中所得者、ユニットが売りに出される場合, または4人家族の場合は約92,750ドル\*

\*2020年8月現在

プロジェクトの規模が拡大し、最初の40%ボーナスを超えると、手頃な価格の住宅を追加することが要求されます。

## 手頃な価格の住宅の義務化と、CPCの推奨アプローチの違いは何ですか？

CPCの推奨コミュニティプランを補完するために、シティプランニングは、インクルージョンハウジングの義務を組み込むための2つのアプローチを調査する予定です。その調査は「レベル1の40%FARボーナス」（上記記載）を達成するための手頃な価格の住宅を義務化できるかどうかを検討するものです。FARボーナスやCommunity Benefits Program（「基本/ボーナス」）の全体的な構造はそのまま、オープンスペースやコミュニティ施設のボーナスを維持します。

次に、シティプランニングは、住宅プロジェクトにおける手頃な価格の住宅の提供義務や、非住宅プロジェクトにおけるオープンスペースやコミュニティ施設などの敷地内の提供を義務化したコミュニティベネフィットプログラムに取って代わり、基準FARと手頃な価格の住宅供給義務の両方を増やすことの可能性を検証します。

両方のアプローチは、CPC推奨のコミュニティプランに加えて、審議会の議題となる予定です。

## この時期にインクルージョン住宅の義務化が検討されている理由は何ですか？

2017年に、市はAffordable Housing Linkage Feeというインクルージョン住宅プログラムを設立し、支払いまたは現場での貢献という形で手頃な価格の住宅貢献を求められています。審議会第14区から要請された新しい本調査は、特に敷地内の手頃な価格の住宅提供を強化することに焦点を当てています。敷地内の手頃な価格の住宅の義務化につきましては、2021年夏にCPCがダウントウンコミュニティプランを検討した際に、審議会第14区から初めて提起されました。[審議会第14区は](#)、敷地内の手頃な価格の住宅の義務化に継続して尽力しており、今後のDowntown Community Planにおける審議の指針となるよう、経済分析を要請しております。

本調査は、市全体のインクルージョン住宅調査とどのように関連していますか？

Downtown Community Plan とは別に、市議会は住宅部署に対し、市全体で敷地内に手頃な価格の住宅を建設する義務（インクルージョンゾーニング）の実現可能性を検討する経済分析を行うよう指示しました。都市計画と住宅部署は、分析方法と全体的アプローチが一般市民にも容易に理解できるように、これらの調査過程を設定します。また、Downtown Community Plan の調査では、ダウンタウン特有のゾーニング戦略、建物のタイプ、地域特有の経済市場要因の分析を行い、市議会へ特有の提案をします。

## いつ経済分析をステークホルダーに公開しますか？

今夏の分析完了後、シティプランでは、Downtown Community Plan のホームページに、最終環境影響報告書と計画地域に対応するゾーニングを掲載する予定です。

シティプランのスタッフは、完成した調査や、コミュニティプランが市議会での採択に向けて実施される中、新たな手頃な価格の住宅建築におけるプランの役割を強化する手段をステークホルダーのため2時間を設ける予定です。さらに、シティプランは、市議会の計画及び土地利用管理委員会に報告書を提出し、コミュニティプランの支援規定に手頃な価格の住宅の義務化を適合させる手段について説明します。

詳細につきましては、Downtown Community Plan に関する定期的な最新情報を確認できる [オンラインにてご登録](#)。調査の実施に伴い、関連する計画文書を共有するだけでなく、一般の方々の意見を聞く機会を設けていく予定です。