

FACT SHEET

ダウNTOWNコミュニティ計画の中間層 向け住宅に関するアップデート

都市計画委員会 (CPC) が推奨する、ダウNTOWNで手頃な価格の住宅を提供するためのアプローチは何でしょうか？

CPC が推奨するダウNTOWNコミュニティ計画では、インセンティブベース (または「ベース/ボーナス」) のシステムであるコミュニティ特典プログラムが含まれており、新規の手頃な価格の住宅ユニットや、その他オンサイトコミュニティの特典を促進します。また、コミュニティ給付プログラムでは、現在市全体に適用されている確立された手頃な価格における住宅リンクージ料金に基づいて構築され、すべての開発に対して手頃な価格の住宅に対する寄付が必要となっています。CPC推奨システムの下、ダウNTOWNのサイトにはベース開発権 (一般に床の面積率または FARを言う) が割り当てられます。プロジェクトがオンサイトに手頃な価格の住宅ユニットを提供する場合、またはプロジェクトが他のオンサイトの利点を提供する場合については、広く利用可能なオープンスペース、または学校や保育所などのコミュニティ施設の利用であれば床面積を超えることが認められます。このシステムによって、ほとんどのプロジェクトでは、敷地内に大規模な建物が建設され、手頃な価格の住宅を提供され、より多くの住宅を生産され、さらに温室効果ガスを削減し、歩きやすさを改善するという市の目標を促進するように調整されています。

この提案書によると、基本となる開発権を超えるプロジェクトについては、低所得世帯に対して、以下のパーセンテージとなる住宅ユニットのいずれかを提供する必要があります。

- 7% の激しく低い所得 (AMI の 0 ~ 15% の所得、4 人家族で16,900*ドル);
- 8% の非常に低い所得 (AMI の 0 ~ 30% の所得、\$33,800*ドル);
- 11% のかなり低い収入 (AMI の 30 ~ 50% の所得、\$56,300*ドル);
- 20% の低所得;もしくは (AMI の 50 ~ 80% の所得、\$90,100*ドル);
- 40% の適度な収入、ユニットが販売されている場合 (AMI の 80 ~ 120% の所得、\$92,750*ドル)

求められる手頃な価格の住宅ユニットを提供する際、このシステムを使ったプロジェクトでは FAR が 40% 増加します。なお、サイトで認められる最大の FAR を達成するためには、手頃な価格の住宅の数を増やす必要があります。

現在、中間層の居住地について、設定の義務化が検討されているのはなぜですか？

ダウンタウンコミュニティ計画に関する CPC の検討に続き 14 地区の協議会は、都市計画が経済的実行可能性調査を準備し、計画および土地利用管理 (PLUM) 委員会と市議会あてに、オンサイトの手頃な価格の住宅委任がダウンタウンの新しく手頃な価格の住宅ユニットの生産に役立つかどうかの通知を要請しました。必須のオンサイトの手頃な価格の住宅命令のトピックは、CPC が 2021 年の夏にダウンタウンコミュニティ計画を検討したときに、14 地区の協議会によって最初に提起されました。

より最近の経済分析（以下でさらに議論あり）によりますと、中間層が求める物件がない場合、プロジェクトでは追加の開発権を求めることなく、さらに市場の状況が改善するまでの間、短期的にオンサイトで手頃な価格のユニットを提供する可能性が低いとされています。

この研究によって得られた主な発見は何ですか？

HR&A の中間層向けゾーニングの覚書に記載されている分析によると、中間層向け住宅建設義務がダウンタウン コミュニティ・プラン・エリア内で実現可能であることを示しています。HR&A 分析の情報を受けて、都市計画局は、PLUM の検討のために、**PLUM 委員会に向けた計画局長のメモ**の中に、段階的な中間層向けプログラムの概要を加えました。段階的な中間層向けのプログラムでは、プロジェクトの規模が大きくなるにつれて、中間層向けプログラムを増やすことが義務付けられています。中間層向け住宅のパーセンテージについては、以下の「オンサイトの手頃な価格の住宅の委任は、CPC の推奨されるアプローチとどのように統合されるか」の部分に説明されています。

また、HR&A の調査では、カリフォルニア州の強制的な中間層向け住宅プログラムに関する概要も提供しています。これには、一般的な特徴、実施履歴、他の州および地方の住宅政策との関係も含まれています。この覚書では、現在の市況の見直しと、その市況が短期的に続くという仮定に基づき、ダウンタウン・プラン・エリアで実現可能な中間層向けの住宅要件を特定しています。

PLUM 委員会に対する計画担当ディレクターの覚書では、HR&A 経済分析から得られた重要なポイントに基づいて、以下の考慮事項について、必須となっている中間層向け住宅プログラムを採用するための道筋を記載しています：

- 提案されたダウNTOWNコミュニティ計画と、市が最近採用した住宅要素やSCAG の Connect SoCal (2020-2045 RTP/SCS) では、交通機関、雇用および多数の市民投資が充実しているエリアであるダウNTOWN計画のエリア内における住宅生産を増加させるという目標を特定しています。中間層向け住宅プログラムは、手頃な価格の住宅ユニットの生産を促進する必要がありますが、住宅生産を増やすという市、地域、および州全体の目標と一致して、交通機関が充実している地域で住宅開発全体が継続されるようにする必要があります。
 - 提案された計画では、2040 年までに 100,000 の新しい住宅ユニットを設置することを目指すとされています。
 - 提案された計画では、2040 年までに発生すると予想される市全体の住宅増加の 20% に相当するとされています。
- 中間層向けの住宅は、ダウNTOWNの多目的ゾーンにおいて、一般的に実現可能であり、HR&A の中間層向けゾーニング覚書 に記載された推奨パーセンテージを採用することで、短期的な住宅開発が制約されることはありません。
- 都市計画委員会に提出された 2019 年のダウNTOWNの経済分析以降、経済状況は大きく変化しました。必須の中間層向け住宅要件がなければ、現在の経済状況の下で、オンサイトの手頃な価格の住宅がダウNTOWNに提供される可能性は低くなります。
- 提案された計画では、2040 年までのビジョンの概要が示されています。市場の状況は時間とともに変化し、中間層向けの住宅要件は、提案された計画の下で手頃な価格の住宅の生産を促進するために利用できる多くのツールの 1 つとなります。CPC が推奨するコミュニティ給付プログラムは、段階的な中間層向けプログラムに組み込まれ、経済状況が改善するにつれて、手頃な価格の住宅の増加を促進します。
- 経済的な実現可能性は、現在の経済状況の下で得られるもので、従来の方法を使用して資金調達されるサイトでテスト済となります。また、ランドバンキングされた開発用地、または慣例的ではない資金調達方法を展開できる用地については、実現可能性を改善する必要が生じます。

オンサイトにおける手頃な価格の住宅の義務付けは、CPC の推奨するアプローチとどのように統合されますか？

CPC が推奨するコミュニティ ベネフィット計画の下で、プロジェクトは超過した床面積、手ごろな価格の住宅リンケージ料金の免除や省庁のプロジェクト レビューのプロセスを含む、開発権の強化と引き換えに、オンサイトの手ごろな価格の住居ユニットを提供することを選択できます。経済状況が良好な場合、ほとんどの住宅開発プロジェクトは、CPC の推奨計画でオンサイト ユニットを提供する可能性があります。

ただし、CPC が推奨するコミュニティ給付プログラムでは、すべての住宅開発プロジェクトでオンサイト・ユニットを提供する必要はありません。また、現在のあまり良くない経済状況では、多くの住宅開発プロジェクトは、市場価格の住宅ユニットのみを提供することを選択し、床面積を増加させ、将来の手頃な価格の住宅への資金提供を支援しています。

CPC の推奨するコミュニティ・プラン内に、新しいオンサイトの手頃な価格の住宅提供義務を統合することで、「段階的に中間層向けの」プログラムが作成されます。その最初の義務は、ゾーニング・フォームの地区内で基本となるFARのみを使用しているプロジェクトに必要となります。2つのプログラムを統合することで提供される適応性により、プロジェクトが短期的に基本開発権の範囲内で建設されたとしても、市況に合った手頃な価格の住宅ユニットの一定数の生産が保証されるのです。

たとえば、サウス パークの HB1 ゾーニング地区では、以下のイラスト1に示されているように、小規模な建物では 10% の超低所得ユニットを提供する必要があり、より大きな高層ビルでは 20% の超低所得ユニットが必要となります。

ダウンタウンに必要な中間層向け住宅の最初の規模は、極めて一貫性がありますが(たとえば、ダウンタウンのほとんどで 10% の非常に低い収入、チャイナタウンで 15% のかなり低い収入)、必要な中間層向け住宅の数は、建物の最終的な大きさに基づいて変動します。

イラスト1。

Graduated Inclusionary

Larger buildings provide more on-site affordable housing.



これらは、市全体の間層向けの住宅研究とどのように関連していますか？

ダウンタウン コミュニティ プランとは別に、市議会は住宅部門に、今日の交通指向コミュニティ (TOC) プログラム インセンティブと比較して、中間層向けのゾーニング要件が、手頃な価格の住宅の市の生産を改善するかどうか対処する経済分析を完了するように指示しました。手頃な価格の住宅リンケージ料金、および市の多数の経済的サブマーケット全体で、確立されたゾーニング手当の下で、中間層向けのゾーニング要件が経済的に実現可能かどうかについての分析となります。市全体の間層向けの住宅調査はまだ進行中であり、ダウンタウンの経済的サブマーケットの個別の分析は提供されません。

詳細は、[オンラインでサインアップ](#)して、ダウンタウンコミュニティプランに関する定期的な最新情報をご確認ください。