

消費者都市への転換：アトランタの都市政策からの教訓

日本大学経済学部教授
中 川 雅 之

オリンピックを契機とする都市開発と連邦政府が推進していた HOPE VIを用いることで、1990年代から2000年代にかけてアトランタ市は大きな変貌を遂げた。このようなメガイベント戦略を採用して消費者都市としての変貌を遂げるためには、2つの大きな問題を解決する必要がある。1つは、一時的に発生する需要をさばくための施設整備とメガイベント後の管理をどう両立させるかという問題である。もう1つは、低所得者が集積する荒廃地域に対してどのような対応を行うかという問題である。本稿ではアトランタ市がこれらの問題にどのように取り組んだのかを、先行研究及び現地でのインタビュー調査によって描写するとともに、日本の都市へのインプリケーションを考察する。

はじめに

東京オリンピックの2020年の開催が決定した。このことは政権交代後の経済状態の好転と合わせて、明るい見通しを日本の社会に与えているように感じられる。東京と同様に、先進国のグローバル都市がオリンピックを開催することが相次いでいる。ロスアンゼルス、ロンドンなどは東京都同様複数回の開催をしている。このようなオリンピックの招致の背景には、生産の拠点としての都市から消費の拠点としての都市（以下、「消費者都市」という）に変貌することで、より高い成長を獲得しようとする、都市経営の大きな戦略の変化があるとされる。つまり消費者都市への転換の触媒として、メガイベントを活用するというものである。これをメガイベント戦略と呼ぶ。

オリンピック、万国博覧会、サッカーのワールドカップなどのメガイベントは、観光客を大勢ひきつけ、その開催をきっかけに都市の国際的な認知度が大きく上がることになる。さらにオリンピックなどの放映権が高騰するにつれて、それ自体が経済的な資源とみなされている。そのほかの大きな動機として、メガイベントをきっかけに、様々な開発事業、特に消費志向型の開発を進めたいというものがある。

そもそも、消費者都市とはどのような都市だろうか。その典型的な都市としてはニューヨークとサンフランシスコが挙げられるだろう。これらの都市にはコンベンションセン

ター、スポーツ施設、博物館、ショッピングモール、娯楽・ギャンブルコンプレックスが装備されている。これらのタイプの開発は観光客の需要を満たすものでもある。

一方、このような開発を都心部で行うことは、居住者の利害と衝突することがあるかもしれない。また、消費者都市への変貌のためには、都市内の荒廃地域を健全なコミュニティに変貌させたいという思いが都市経営側にあるだろう。

アトランタ市はこのようなメガイベント戦略を採用することで、グローバル都市への変貌を目指したといわれている（Kornblatt（2006）、Kassen-Noor（2013））。オリンピックを契機とする都市開発は、当時連邦政府が後押ししていた、公営住宅コミュニティの再建プロジェクト HOPE VIと重なり、1990年代から2000年代にかけてアトランタ市は大きな変貌をとげた。このようなメガイベント戦略を採用して消費者都市としての変貌を遂げるためには、2つの大きな問題を解決する必要がある。1つは、一時的に発生する需要をさばくための施設整備とメガイベント後の管理をどう両立させるかという問題である。もう1つは、前述の荒廃地域に対してどのような対応を行うかという問題である。

筆者は公益財団法人日本都市センターの調査¹で、アトランタ市を訪問し、アトランタオリンピックで整備された施設を管理している Centennial Olympic Park 及び公共住宅政策を所管する準政府機関である Atlanta Housing Authority（以下、「AHA」という）を訪問し、インタビューを行う機会を得た。本稿ではアトランタ市の消費者都市への変貌を支える2つの都市開発戦略、メガイベント招致とその後の施設管理、荒廃地域の再生の2つのテーマについての調査結果を報告し、我が国の都市への教訓を検討することとする。本稿は以下のように展開される。第1章ではアトランタオリンピックの概要と Centennial Olympic Park でのインタビューを踏まえた、アトランタオリンピックの施設計画を評価する。第2章では米国の公共住宅政策の変貌を一般的に分析する。第3章では Atlanta Housing Authority でのヒアリング結果やいくつかの先行研究を基に、アトランタモデルといわれる公共住宅政策を評価する。そして、おわりにとして簡単に我が国の都市へのインプリケーションを議論することとする。

1 オリンピック招致とその後の施設管理

メガイベント戦略とはどのようなねらいをもった都市経営戦略なのであろうか、Kornblatt（2006）、Kassen-Noor（2013）を基に整理してみよう。

最初に、メガイベントをきっかけに、インフラ、施設関連のプロジェクトが大きく進むという点に注目しよう。プロジェクトの中には、前倒しで実施される元々予定されていたものだけでなく、オリンピックがなければ実施されなかったプロジェクトも含まれるだろ

¹ 2014年2月24日から3月2日にかけて、公益財団法人日本都市センターとともにアトランタ市及びその周辺自治体を訪問し、調査を行った。

う。プロジェクトの実施において重要なのは、ゲーム終了後のレガシープラン、つまり都市住民の利用や将来のビッグイベント開催が期待できるかという点が重要である。失敗例とされるものも多い。モントリオールオリンピックは、主要な施設整備費用が1.5億カナダドルから、8億カナダドルに上昇し、モントリオール市に大きな赤字をもたらしただけでなく、オリンピック後の管理段階でも赤字を生み出し続けた。シドニーとアテネでは、施設が遊休化し、補修などの管理も適切に行えなくなった。このような遊休化した施設はWhite Elephantと揶揄される。

アトランタではこれを回避するために、暫定的な施設の建設と既存施設の利用を積極的に進めた。ゲーム後の需要縮小を視野に入れば、効率的な選択だったと評価できる。特に慎重な判断が必要なのは交通施設だろう。ゲーム期間中に発生する大量のピーク交通量を処理するキャパシティを、どうやって生み出すのか。しかしそれだけの交通量はオリンピック後には期待しえない。恒久的な交通インフラよりも、バス網や交通レーンなどによる一時的な解決策が指向されるのはこのような理由によるものである。

より具体的にアトランタオリンピックの招致の経緯を見てみよう。アトランタオリンピックの招致はAOC（Atlanta Organizing Committee）という企業家のグループが中心となって誘致が行われた。アトランタオリンピックに関するビジョンとしては、オリンピックを成功させればいいというビジョンと、オリンピックをインナーシティ開発の起爆剤にしたいという2つの異なるビジョンが存在したとされる。開催決定後オリンピックの運営は、ACOG（Atlanta Committee for the Olympic Games）に引き継がれた。これも企業、市民たちによって運営される非営利団体である。アトランタはロスアンゼルスと異なり、必ずしも十分な既存施設がなかった。このため、15.8億ドルがACOGによって支出された。このうち5.17億ドルが施設、インフラ関係の建設に使われた。また連邦政府から6.09億ドルの支援を受けている。これは交通施設、住宅整備、その他のインフラの整備に使われている。これらの開発のうち、オリンピックスタジアム、Centennial Olympic Parkなどのインナーシティ開発については、地域住民の反対の声も上がった。この点は、ACOGが政府機関そのものでないため、議会統制があまり効かなかったのではないかという指摘もある。Centennial Olympic Park（写真1参照）はスポーツイベントのために必須の施設とは言えないが、ACOGはオリンピックの開催と結びつけることで、コンベンション、観光という面では大きな意味のある再開発を効果的に進めることができたと言われる。このような点を踏まえれば、アトランタは、オリンピックを触媒にして、消費者志向の開発を進めることができたと考えられるだろう。

オリンピックの開催にあわせて整備された大規模な施設は、オリンピックスタジアム、Centennial Olympic Park、選手村の宿泊施設であるが、オリンピックスタジアム（写真2参照）は7万席から4.5万席に規模を縮小して、アトランタブレーブスに売却され、選手

村の宿泊施設はジョージア工科大学に譲渡された。Centennial Olympic Park はジョージア州の施設として、サービスを提供している。この管理費はアトランタ市内のホテル・モーター税から支払われているとのことであった。

全体的に言って、アトランタオリンピック関連施設の管理運営については、大きな問題が生じていないように思われる。またアトランタ市は、都市改造とグローバル都市としてのデビューに成功したとおおむね評価することができるのではないだろうか。しかし、大規模な都市改造が、ACOG という政府以外の組織が主体的な役割を果たす形で行われたこと、ホテル・モーター税などの住民以外から徴収された税源が活用されたことで、住民の議会を通じた統制が十分に働かなかったのではないか、という指摘が行われることもある。次に、都市改造において最も大きな役割を果たしたと考えることのできる、荒廃地域の再生について、議論を行うこととする。

写真 1 Centennial Olympic Park の近景



出典：日本都市センター調査団撮影

写真 2 ブレーブスのスタジアムとなった
オリンピックスタジアム



出典：日本都市センター調査団撮影

2 米国の公共住宅政策の変遷

(1) 公共住宅政策のハイブリッド化

アトランタ市における低所得者が集中する居住地域の再生は、主に HOPE (Housing Opportunities for People Everywhere) 及び MTW (Moving to Work) プログラムと呼ばれる連邦の制度が用いられている。これらのプログラムは、米国全体の公共住宅政策の方針と深く関わっているため、まずは Nguyen, Rohe and Cowan (2012) と Anil, Sjoquist and Wallace (2010) に基づいて、米国の公共住宅政策の変遷を描写することとする。

伝統的な公営住宅は、連邦政府と地方政府、具体的には地方の準政府機関である Local Housing Authority (以下、「LHA」という) の協力の下に実施された政策であった。このような、主に低所得者向けに取り組まれてきた住宅政策を、公共住宅政策ということとする。現在の公共住宅政策は、公共機関、私企業、ノンプロフィット団体等非常に多様な主体が関わるハイブリッドな政策となっている。このハイブリッド化は、公共住宅政策が単に住宅を供給するという政策から、アメニティや生活サポートサービスを含めた生活環境の質を高めるという方向に変化したことに伴うものだと考えられている。このことは、住宅サービス及び関連サービスの効率性や質が向上するという評価がある一方で、支援の対象者が減少するというジレンマを抱えているという指摘も行われている。

より具体的に時系列を追ってみよう。1937年にUS Housing Actが成立して、公営住宅の建設が始まった。公営住宅はその後順調に整備されていったが、1973年にニクソン大統領は、財政上の理由から新規建設に関するモラトリアムを実施した。そして1974年にはSection 8 Housing Allowance Programによるバウチャーが導入されることとなった。バウチャーを交付された低所得者は、住宅市場から自由に賃貸住宅を選択することができるため、公共機関と私企業、大家などによる、公共住宅政策を担う主体のハイブリッド化が始まったとも考えることができる。そして1989年にはLIHTC (low-income housing tax credits) プログラムが開始された。これは、アフォードブル賃貸住宅建設へのエクイティ投資と引き換えに、連邦税の減免を行う tax credit を与えるものであり、私企業や投資家とのハイブリッド化が一層進むこととなった。

(2) 低所得者の集中の回避

これまで述べたようなハイブリッド化とは異なる方向の、新しいアプローチも模索された。それは、低所得者の集中化に関する懸念である。この観点から住宅政策の在り方に大きな影響を与えた、公営住宅居住者の自発的な移転を促すプログラムが2つあった。1つはシカゴのGautreaux Programであり、もう1つは1994年からモデル都市で実施されたMoving to Opportunity program (以下、「MTO」という) である。様々な研究が2つのプログラムのデータを用いて行われた。MTOについてはU.S.Department of Housing and

Urban Development (2006) で中間報告が行われている。そこでは、移動によって、低い貧困率など住環境の改善効果が観察されたものの、雇用への影響は有意には観察されないことが報告されている。数多くの先行研究の中には、福祉への依存度を低下させる効果や教育上の効果、健康を増進させる効果が観察されたというものもあるが、雇用や福祉への依存度への有意な効果には疑義があるとするものまで幅広い議論がある。

このような、近隣環境の居住者の経済的状況への影響に対する関心の高まりを背景として、連邦政府は前述の HOPE VI を 1992 年に開始した。このプログラムでは LHA は荒廃した公営住宅の再開発を進め、低所得者のみならず多様な所得階層が混在するミックスインカム住宅整備を進めるために、連邦からの補助を得ることができることとされた。これまでに、低所得向けの住宅に限定された活動を行ってきた LHA は、必然的に私企業、ノンプロフィット団体とパートナーシップを結ぶことになる。また、連邦はすべての投資資金を拠出するわけではないため、LIHTC や純粋に市場ベースの住宅供給がセットで実施されることが必要になる。さらに連邦は私企業に対して、LHA の監督下であれば、公営住宅を含むミックスインカムコミュニティの保有、管理を認めたため、公共住宅政策のハイブリッド化は一層進んだ。また、HOPE VI では居住者に対する社会経済的な流動性を高めるためのサポートサービス、例えば就業関連教育などを重視している。このことはプログラム内容のハイブリッド化ということができるだろう。この HOPE VI については、当然批判も存在する。例えば、78,000 人が公営住宅から追い出されてしまうことを懸念する声やアフォードブル住宅の減少に対する指摘が行われている。特に hard to house と呼ばれる高齢者や障害者などに関する指摘が行われている。

(3) 人的資源開発との融合

さらに 1996 年には、Moving to Work (MTW) デモンストレーションが行われるようになった。これは HOPE VI に関する様々な懸念に応える形で、自立性、就業倫理を醸成し、居住者の教育、就業上の環境改善をねらったものとなっている。連邦政府は LHA に対して一括交付金を交付するとともに、通常は認められない、公営住宅の管理補助、バウチャー、投資関連補助の一括管理を認めて、地域のニーズに合った柔軟性の高い支出を可能としている。この場合、LHA は収益団体、ノンプロフィット団体ともパートナーを組むことが可能となる。例えば、MTW プログラムを実施することを認められた MTW 機関は、公営住宅やバウチャーを、コミュニティ環境を改善する精神クリニックなどに供給することも可能となる。そして、居住者の自立性の向上が強調されるため、伝統的な住宅の管理から就業関連のサービスなどに資金を重点的に用いることも可能となる。しかしこの MTW についても、支給対象者がこれまでよりも限定されることなどが懸念されている。

3 アトランタ市での荒廃地域の再生

この章ではまず、日本都市センターの調査（資料1参照）で筆者を含めた調査団がAHA に対して行ったインタビュー内容及び先行研究（Oakley,Ruel and Reid（2013））を基にアトランタ市での公共住宅政策の概要を報告し、その後アトランタモデルと呼ばれる公共住宅政策に関する評価を行う。

資料1 AHA の機関紙とそれに掲載された日本都市センター調査団



出典：AHA 広報誌（A Publication of The Atlanta Housing Authority）より抜粋

(1) Atlanta Housing Authority (AHA) による公共住宅政策の概要

AHA のビジョンは、自立性のある家族、健全な家族に対するアフォーダブル住宅の提供である。ここで受給対象者として想定しているのは、あくまでも健全で健康なコミュニティの市民である。それを踏まえた AHA のミッションとしては、地域社会の改善を目指した、アフォーダブル住宅、特にアメニティの質の高いものを、様々な収入レベルの市民に提供することである。この点については、低所得が 1 カ所に集中した場合、質の高いアメニティを設計することが困難になってしまうという認識がある。ヒアリングでもミックストインカムコミュニティや居住者の自立性が何度となく強調された。この点については、公営住宅への入居資格を有する者がすべて行使できる、再分配に関するエンタイトルメントとして位置づけるのではなく、人的資源の開発という資源配分に関する政策として実施するという姿勢がにじみ出ているように感じた。

2013 年度に AHA がサービスを提供している家屋の数は 21,174 世帯、人口では約 5 万人となっている。AHA は、アトランタ市で最大の地主であり 1,000 エーカー以上の土地を保有している。16 件の複合用途、ミックストインカムコミュニティの開発を行っており、11 件の高層高齢者住宅を開発、管理している。さらに 9,308 件のバウチャーを交付している。

(2) アトランタモデル

AHA は、全米で最も早く、1938 年に公営住宅の供給を開始している。その結果 43 の公営住宅コミュニティを整備し、管理していた。その後 50 年が経過したが、これらのコミュニティは、犯罪発生率が高く、教育レベルも低いコミュニティとして特徴づけられるようになった。さらには住宅そのものも老朽化した。このため、AHA は HOPE VI をいち早く推進することによって、荒廃した地域の再生に乗り出すこととした。それは 1996 年のオリンピックゲームのための再開発と同時期に進められた。アトランタ市は、すべての伝統的な公営住宅と、5 つの高齢者用の高層住宅を廃止した全米でも初めての都市となり、このような政策手法はアトランタモデルとして知られるようになった。最後の公営住宅の廃止は 2007 年に開始された。1994 ～ 2007 年までに 5 万人の公営住宅居住者の移動が行われたとされる。30 の公営住宅コミュニティが廃止されたが、その中でも HOPE VI が適用され現地の再開発が行われたのは、7 にとどまった。このためアトランタモデルとされる事業の特徴は、居住者にはバウチャーによる民間住宅へのアクセスの支援が行われるものの、現地での再開発された住宅への帰還、他の公営住宅への入居というオプションがないという部分にある、とする指摘もある。

移転のプロセスは数度にわたる公営住宅居住者と AHA とのミーティングにより開始される。このミーティングはすべてのバウチャー交付希望者に義務づけられる。そこでは適格性、義務、バウチャー交付の手続きなどに関する概要が説明され、その作業が開始される。

例えば、その地域の家計所得の中位値の30～50%の所得しかない者が対象となるとされる。バウチャー交付が決定された場合、居住者は、Good Neighborhood Programに参加することが求められる。ここでは、貧困が集中している地域からミックスインカム地域への移転をスムーズなものとするためのトレーニングとして、①家屋の管理、②近隣との権利関係、③賃貸住宅契約に関するコンプライアンスなどに関する教育が行われる。そしてバウチャーの交付を受けた居住者は、90日以内に新しい住居を探す必要があるが、割り当てられたカウンセラーが新しい住居を探す支援を行う。

また移転先の選定については、AHAはバウチャーを交付する際に、インスペクションスタンダードというものを採用している、ということがインタビューでも明らかになっている。適切な環境での居住を担保するのが、このインスペクションの目的だが、住宅の質だけでなくコミュニティ環境も検査される。また、低所得者の分散化を実現するために、アトランタ市内を地域環境に応じて7つに分けて、標準的な家賃などの設定を行うことで、1つの地域への集中が起らないように配慮している。このような柔軟な料金設定は、次に出てくるMTWとして認定されたことで実現できたものとされた。

AHAは、公営住宅を廃止した1,000エーカーの土地を対象に、民間デベロッパーとパートナーを組むことで、16カ所の多用途、ミックスインカムコミュニティの整備を行うこととした（資料2、資料3参照）。連邦政府の補助を入れる条件としては、一定比率の低所得者がその中に含まれていることが求められる。このコミュニティの管理は、AHA以外の私企業又はノンプロフィット団体が実施している。なおAHAが土地を所有しているために、標準的には民間デベロッパーに対して50年間リースして、上物を整備、管理してもらうという形態をとっている。

資料2 公営住宅コミュニティ（West Highlands）再開発前の様子



出典：AHA 広報誌（A Publication of The Atlanta Housing Authority）より抜粋

資料3 公営住宅コミュニティ（West Highlands）再開発後の様子



出典：AHA 広報誌（A Publication of The Atlanta Housing Authority）より抜粋

(3) MTW 機関

AHA はMTW 機関としての認定を受けている。MTW 機関として認定されることにより、連邦政府レベルでの規制や、助成金の使用法などの自由度が大きく上がる。これまでは、基本的には公営住宅の提供とバウチャーの交付しかできなかったが、AHA の提供サービスの内容が多様化する。それを AHA はイノベーションと呼んでいた。

例えば AHA は居住者に自立性をつけるために、地元の法人とパートナーシップを組んで、人材開発、例えば、職業訓練や、識字教育などを実施している。これらのサービス提供は AHA 自身が優位性を持つ分野ではないため、企業やノンプロフィット団体などとの連携の下に実施されている。このような住宅政策と労働政策が融合したようなプロジェクトに関して、連邦政府のファンドを使用することはこれまでは困難であったが、MTW 機関として認定されることで可能になっている。

つまり、従来の公営住宅を廃止し、新しいミクストインカムコミュニティを開発するプログラム自体は連邦の、HOPE VIを用いている。しかしこのプログラム自体は基本的には、住宅に対する補助金であったため、人材開発に資金を融通できる体制があることには非常に大きな意味がある。この人材開発を重視する姿勢は、アフォードブル住宅での居住が一時的なものであるという認識が前提になっている。自立性をつけて、就業することでいずれは市場ベースの居住に卒業、復帰してもらうということが、この政策のねらいである。このため、アフォードブル住宅のプログラムの利用者には、就業してもらうことがその条件となっている。ただし、高齢者や障害者はこの就業要件が適用されない。

(4) アトランタモデルの評価

Oakley, Ruel and Reid (2013)、Anil, Sjoquist and Wallace (2010)、Popkin, Levy and Buron (2009) などの先行研究によれば、HOPE VI 自体については、Resident Tracking Study などの大規模な調査が行われたこともあり、その効果を検証した先行研究が豊富にある。この先行研究によれば、大部分の居住者は QOL の改善に成功している。彼らは公営住宅のコミュニティよりも、安全で貧困率の低い地域への移転を行っている。ただし、移転先は市全体の平均と比較した場合は貧困率が高く、よりセグレゲーションが進む地域であるとの指摘もある。また移転により従来のコミュニティや社会的サポートから引き離されることに大きな不満が生じており、このような政策はソーシャルキャピタルを破壊するものだという指摘も行われている。

またアトランタモデルを評価したものとして、Anil, Sjoquist and Wallace (2010) は、居住者の移転先は公営住宅地域よりも、貧困率はより低いものの、他の地域と比較すれば決して低い貧困率水準ではない地域、より安全ではあるが、依然として人種的なセグレゲーションのある地域に移転している、ということを見出している。一方、Anil, Sjoquist and Wallace (2010) においては、移転者の雇用に有意な正の影響を与えているという報告も行われている。

おわりに

これまでに、日本都市センターが組織したアトランタ市へのインタビュー調査と先行研究を基に、消費者都市への変貌を遂げようとする新しい都市経営戦略を、メガイベント戦略、荒廃地域の再生という 2 つの観点からみてきた。

メガイベント戦略として都市改造を行う場合は、一時的な大量需要をさばくための施設を大量に抱え込まないという、過去のオリンピック開催都市の教訓を比較的忠実にに行ったアトランタはオリンピック後の都市経営にも大きな問題を抱えていないようであった。この点は、オリンピック後のレガシープランの重要性を改めて認識できたように思える。

しかし、アトランタ市はこのメガイベントを触媒とする都市改造を、連邦の HOPE VI、MTW などを利用しながら、より大規模に実施した。ポイントは低所得者の集中排除と、住宅政策と人材開発の融合を同時に行っている点であろう。つまり、住宅への補助から人への補助へと明確な政策対象の変化が行われている。これを、公共住宅政策を担う主体のハイブリッド化を通じて実施している。確かに、これらの政策は批判も根強く行われている。しかし、低所得者の居住環境の向上や雇用面での成果など一定の成果をあげつつあることも事実であろう。

都市の貧困にどのように向き合うかは、米国に限らずすべての都市が向き合うべき課題であろう。日本では相変わらず公営住宅による現物支給が再分配政策として実施されてお

り、地方公共団体の箱物施設の非常に大きな部分をこの公営住宅が占めている。一見関係がなさそうな、アトランタにおけるオリンピック施設の管理と公共住宅政策は共通点がある。それは不必要な不動産資産を公的機関が保有する必要がないという点であろう。この点は、日本のすべての都市が近い将来に発生するであろう、公共施設・インフラの管理費の増大問題に対処する上でも大いに参考にすべき教訓ではないだろうか。

参考文献

- Anil,B. D.L.Sjoquist and S. Wallace (2010) “The Effect of a Program-Based Housing Move on Employment: HOPE VI in Atlanta” *Southern Economic Journal*, vol 77 (1) , pp138-160
- Kassen-Noor, E. (2013) “Transport Legacy of the Olympic Games: 1992-2012” , *Journal of Urban Affairs*, vol35, pp393-416
- Kornblatt, T.” Setting the Bar: Preparing for London’s Olympic Legacy” , Discussion Paper No.8, Centre for Cities, London
- Oakley, D., E. Ruel and L. Reid (2013) “It was really hard.・It was alright.・It was easy.” Public Housing Relocation Experiences and Destination Satisfaction in Atlanta,” *Journal of Policy Development and Research*, vol 15 (2) , pp173-192
- Nguyen, M.T., W.M.Rohe and S. M.Cowan (2012) “Entrenched Hybridity in Public Housing Agencies in the USA,” *Housing Studies*, vol27 (4) , pp457-475
- Popkin,S.J., D.K.Levy and L.Buron (2009) “Has HOPE VI Transformed Residents’ Lives? New Evidence from the HOPE VI Panel Study” , *Housing Studies*, vol. 24 (4) , pp477-502
- U.S. Department of Housing and Urban Development (2006) “ *Effects of housing vouchers on welfare families.* ” Washington. DC: Abt Associates.