

ここでは、海外でのエリアマネジメントの代表的な制度として、HOA（住宅地を対象とする制度）とBID（業務・商業地を対象とする制度）を取り上げ、次頁以降に、それぞれの概要を紹介します。

IV-3 海外事例

IV-3-1 HOAによるエリアマネジメント

IV-3-2 BIDによるエリアマネジメント

IV-3-1 HOAによるエリアマネジメント

(1) HOAの制度概要

HOA (Home Owners Association: 住宅所有者協会) は、アメリカの州法により規定される制度で、資産保全を意図して設立される管理組織である。CID (Common Interest Developments: コモンを有する住宅地) の形態で住宅供給が行われる場合、住宅所有者は、管理組織に全員加入することとなる。

HOAの機能は一般的に以下のものとなっている。

- ①共有地、駐車場、私道、プール、その他レクリエーション施設等の維持管理・運営
- ②地域のルールに基づく建築行為等のコントロール
- ③組織の活動資金としての賦課金の徴収・行政との調整
- ④新規居住者に対する地域における生活に係る情報の提供、コミュニティ形成、レクリエーションプログラムの実施

HOAは、上記の機能を自らの取り決めに基づき展開する。取り決め違反する住宅所有者等に対する罰則規定も有している。

HOAによる活動を支援する機構として、全国組織であるCAI (Community Association Institute) があり、多様な専門家からの助言を得ることが可能となっている。

■賦課金の徴収

住宅所有者は、その財産の大きさ(固定資産税)に応じて賦課金を負担する。賦課金の額は住宅地によって様々となっており、月に500ドル以上の負担を設けている住宅地もある。

HOAは、先取特権として賦課金を徴収する権限が与えられ、賦課金を支払わない住宅所有者に対しては、弁護士を雇用して訴訟を起こす等の対抗措置を講ずることが可能となっている。

賦課金は組織の活動の基盤であり、地域の資産管理を行うための重要な要素として位置づけられている。

■地域のルールの設定

HOAは、住宅供給を行う開発事業者により起草された私的な法規である「約款、約定、規定(covenants, conditions and restrictions; C

C&R)」によって権限を付与され、この私的な法規を住宅所有者、借家人に遵守させる。

これは、不動産所有者の間、または、開発事業者と購入者の間で締結される民事契約である。「証書規則」と総称され、全ての住居について台帳及び権利書に登録される。

土地の売却時における新規購入者に対しても、その土地がどのように利用されるかについて制限が継承され、当該住宅地に住む全員のライフスタイルに大きな影響力を保有する。

この法規の中に盛り込まれる内容として、土地利用、建築タイプ、建築的規制、建築費用、建築物の質、建築位置、敷地面積、敷地幅、地役権、迷惑行為の禁止、標識、石油・鉱物管理、家禽・家畜、水の供給、防護壁、傾斜規制、交差点の見通し、公園・水辺、建築規制委員会(HOAが運営することが多い)、期限等が定められる。

■マネジメントの体制

体制は、住宅地の規模等により異なることとなる。大規模な住宅地においては、住宅地全体のHOAの下部に、地区ごとのHOAが構成されるケースも見られる。

HOAの運営に関しては、成人居住者(住宅所有者)ごとに1票の投票権を持つ。理事会は住民の互選で選出される理事9人と理事長によって構成され、それによる運営のもとに全ての住民は統治される。理事は基本的に無給となっている。当該地区における借家人には理事選出に関する投票権はないが、理事会の権限に従う。

HOAの下部には、共有地等の管理を受け持つCA (Community Association: 管理組合) を有する。また、HOAが住宅所有者によって構成される組織であるのに対し、全ての居住者がHOAに対して意見を反映させることが可能となるよう、住民協会を設立する場合もある。

■HOAの課題

HOAによるマネジメントの課題として、資産価値の維持を目指す中で、入居者の選別等が過度に行われ、閉じられた地域社会を形成する恐れがある。

また、既成市街地における展開事例はなく、新規開発にのみ対応した制度となっている。

(2) HOAの事例：ラドバーン

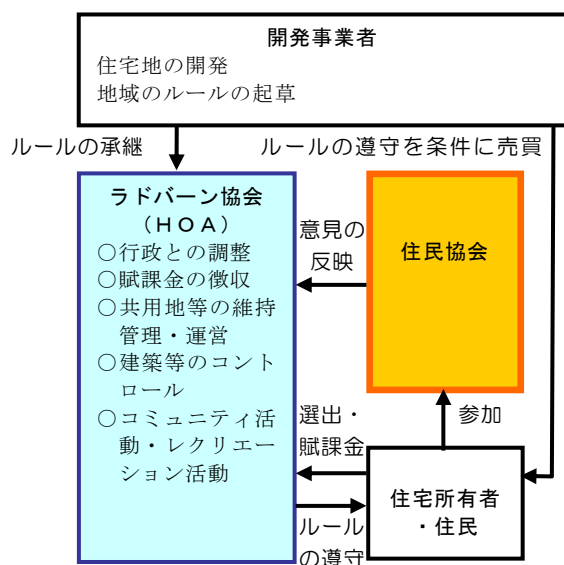
ラドバーンはニューヨークの西約 20km の郊外住宅地として開発され、モータリゼーションを意識したスーパーブロック開発とそのブロック内における歩車道分離の交通システムを確立した点が特徴となっている。また、景観としては、敷地全体を4つにゾーニングし、それぞれに建設できる住宅様式（CLASSICAL 様式、VICTORIAN 様式、COLONIAL REVIVAL 様式、COASTAL 様式、MEDITERRANEAN 様式、FRENCH 様式）を定め、街なみに特性を持たせている。開発から約 80 年が経過している今でも、その街並みが維持されている。

州法に基づき、HOA（ラドバーン協会）による管理が開発当初から行われており、賦課金は、それぞれの財産の大きさに応じ、固定資産税の 1/2 相当と定められている。

共有地は全て協会に帰属し、居住者全員の共有財産となっている。それら共有地の開発費等は分譲する土地の価格に上乗せの形となっている。

地域のルールとしては、20 年ごとに半永久的に自動更新される制限の宣言（Declaration of Restriction）、建築ガイドライン（The RADBURN Association Guidelines of Architectural Control）があり、宅地に関する登記の内容となっている。土地売却に伴っても、その管理等の内容は継承されるようになっている。

また、ラドバーン協会の運営等に対し広く居住者の意見を反映させるよう、別途住民協会が設立されている。



表：ラドバーンの基本データ

所在地	アメリカ合衆国 ニュージャージー州 フェアローン市
区域面積	約 420ha
開発時期	1928 年
開発者	City Housing Corporation
住宅戸数	戸建 469 戸
	タウンハウス 48 棟
	2 世帯住宅 30 棟
	アパートメント 1 棟
区画	548 区画
人口	約 3,100 人
取り決め	約款、約定、規定（制限の宣言） 建築ガイドライン
マネジメント組織	◇ラドバーン協会：住宅所有者による管理組織（HOA） ◇住民協会：居住者による組織
マネジメント内容	◇道路・公園等の公益施設の移管に関する行政等との協議 ◇賦課金の設定・徴収 ◇共有地等の維持管理・運営 ◇建築等のコントロール ◇コミュニティ活動・レクリエーション活動の実施
共有地等	公園：149 エーカー 水泳プール：2 エーカー 幼児水泳プール：1 エーカー テニスコート：4 エーカー 幼児用広場：2 エーカー 野球場：3 エーカー ソフトボールの球場：2 エーカー 運動場：2 エーカー アーチェリー・プラザ：1 エーカー 野外バスケットボール・コート：2 エーカー 競歩道 コミュニティ・センター

配置図



出典：ラドバーン協会ホームページより作成

IV-3-2 B I Dによるエリアマネジメント

(1) B I Dの制度概要

B I D (Business Improvement District)とは、アメリカの州法の規定に基づく制度で、主に商業・業務地域内において、指定されたエリアから行政の徴税システムを活用して賦課金を徴収し、N P OであるB I Dの運営組織がその賦課金を活用して、指定エリア内の様々なマネジメント活動を行うものである。この制度により、地域が主体となって、行政が通常行う範囲を超えるサービスを提供している。

■賦課金の徴収

B I D制度において、指定されたエリア内の地権者は、強制的に賦課金の徴収が課されることとなる。ニューヨークのタイムズ・スクエアB I Dにおいては、テナント用資産の所有者からは、評価額の0.25%、住宅資産の所有者からは、1ドルを年間支払うことが義務付けられている。

B I Dの運営組織が事業を行う上で、賦課金で不足する分については、他の財団や個人等からの寄付・助成・協賛金、基金からの資金提供等で補う場合もある。

賦課金の徴収は、徴税する際に行政が行っており、定期的に運営組織に対して支払われるような形となっている。賦課金は税のような位置づけに近いこともあり、運営組織は、「準地方政府」という位置づけとなっている。

■B I Dにおけるマネジメントの内容

B I Dにおけるマネジメントの内容は、主要なものとして、地域の美化及び治安維持がある。

地域の美化については、公共空間の清掃、落書きの消去等が行われる。治安維持については、私設の巡回員を雇い、エリア内の巡回を行う等により、エリア内の犯罪の減少に寄与している。

また、これらの主要な事業の他に付加的な事業が展開されているB I Dが見られる。地域の構想や戦略プランの策定、市場調査の実施、公共駐車場等の運営、都市デザインガイドラインの提案、建物の外観の改善方策の提案、福祉・雇用サービスの提供、広報誌やタウンガイド等の発行、パブリック・アートの設置、プロモーションイベントの開催、風俗店等の追放等が行われる例もある。

■マネジメントの体制

B I Dの運営組織は、もともとその地域の活性化等を行ってきた団体等が母体となる例が多く見られるが、場合により、より広い地域で活動を展開していた組織が、当該エリアのマネジメントに携わるという例もある。

運営組織では、地権者（土地所有者）を中心として、テナント企業・市と市職員・住民・地域の代表者から成る理事会が置かれ、理事会により、展開する事業・活動に関する意思決定がなされている。

また組織には事務局が置かれ有給のスタッフがマネージャーとなり、事業・活動の管理を行っている。

州によっては、行政（市）が市内の全ての理事会に監査員を参画させることで、運営による事業・活動の監督、監査を行うところもある。これにより組織の公共性の担保がなされている。

■B I Dの課題

B I Dエリアにおいては、マネジメントが展開されることにより、犯罪発生の抑制、来街者の増加、エリア内の住宅施設の増加等、多様な効果が得られている。また、市民等から高い評価を得る傾向にある。

その一方で、B I Dの課題としては、運営上の手続きや基準の不統一、行政や周辺地域等で別途活動を展開しているN P O等との対立がある。また、居住者を含めた住民参加が不十分なケースもあり、その事業・活動対象が商業地中心のものに偏在するといった傾向も見られる。

さらに、指定されるエリアは、必ずしも広い範囲となっているわけではなく、局地的な事業・活動の展開により、問題が周辺地域に移る等が見られ、広域的に見て本質的な解決に至らない状況の発生等がある。

参考文献：

平成14年 日本建築学会大会梗概集「米英における地域活性化手法に関する研究 —B I DとATCMの事例分析を通して—」吉田明弘、大西一嘉（神戸大学）

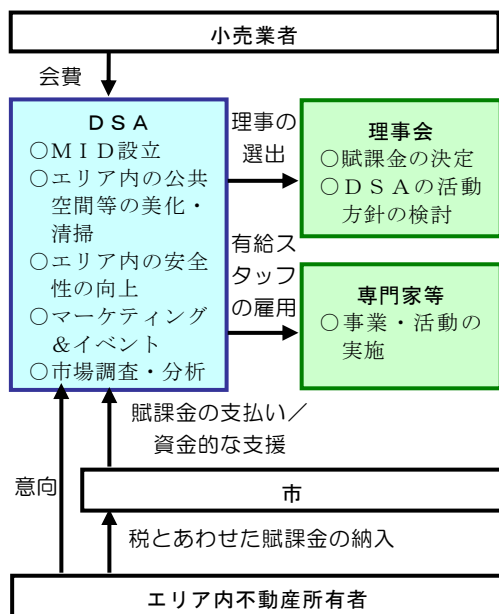
(2) B I Dの事例：シアトルM I D

ワシントン州シアトル市の中心地では、1958年に小売業の促進のための団体として発足したD S A (Downtown Seattle Association)が、1990年代半ばの経済不振やデパートの閉店、郊外モールの脅威等の問題を契機として、土地所有者の請願や市議会の承認を経て、1999年に、B I Dとして「M I D (Metropolitan Improvement District) 地区」を設立した。なお、ワシントン州においては、B I Dの認可に際し、不動産評価額ベースで不動産所有者の60%の同意を条件としている。

シアトルにおいて、M I Dの不動産所有者からの賦課金は、不動産の大きさ等により、60～140,000ドルと定められている。これら賦課金と会員からの会費等をもとにした年間約610万ドルの予算の中で、エリア内の清掃、安全確保、マーケティング、市場調査活動、プロモーションイベント等を行っている。また、就労困難者を、道路等の清掃スタッフ、安全アンバサダーと呼ぶ安全を確保するためのスタッフを雇用する等、就労支援も同時に展開している。

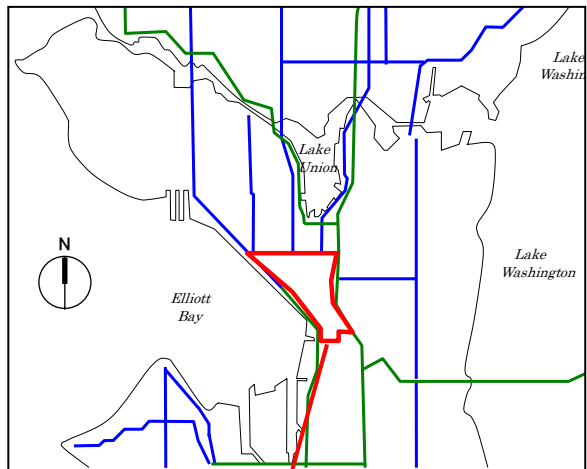
なお、賦課金の設定は理事会が行うが、不動産評価額ベースで不動産所有者の60%の同意による変更することが可能となっている。

C S Aの活動によるエリアマネジメントの成果は見られており、商店・住宅等の増加が顕著に見られるようになっている。

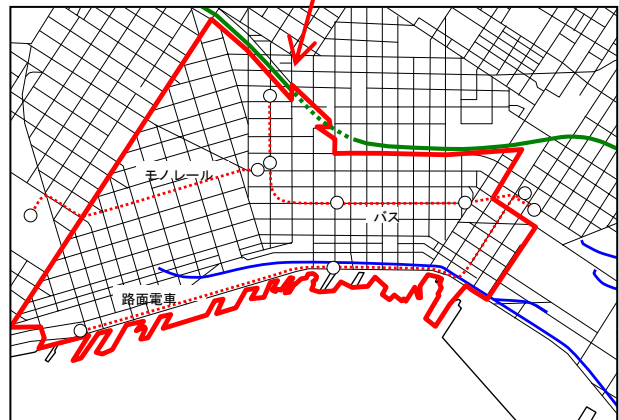


表：シアトルM I Dの基本データ

所在地	アメリカ合衆国 ワシントン州 シアトル市
立地	ダウンタウンの一部のエリア
B I D設立時期	1999年
マネジメント組織	Downtown Seattle Association
マネジメント内容	<ul style="list-style-type: none"> ◇賦課金の設定 ◇エリア内の公共空間等の美化・清掃 ◇エリア内の安全性の向上 ◇マーケティング&イベント ◇市場調査・分析



図：シアトルM I Dの位置



図：シアトルM I D

