



CELEBRATION, FLORIDA

Vol.4

U.S.A.



セレブレーション・フロリダ
vol.4

都市設計者と住宅所有者組合

セレブレーションは3つの大きなフリーウェイと接し、オーランドのダウンタウンや国際空港へのアクセス性にも優れている。2012年現在、4,060戸の住宅に約1万人が居住している。

ウォルト・ディズニー社は湿地帯であったこの土地を埋め立て、非常に価値の高い住宅地を創り出した。都市の中央に水路と並木からなるウォーターフロントを置き、その北側にはパブリックゴルフ場、反対側にはタウンセンターと湖を配置することで都市軸を創り出している。土地の価値を高める要素の一つが街の中央に設けられた人造湖で、あたかもリゾートのような水辺環境を提供している。米国では海岸や水辺への憧れが強く、水辺の土地価格は高い。もう一つは豊かな自然である。全エリア8,000エーカーのうち、5,000エーカーは自然保護区域として残されており、そのエリアは政府機関が管理している。

このように、セレブレーションでは当初より土地の価値を高めるための様々な仕掛けが組み込まれた。そして、その価値を維持するために、住宅を所有する人たちがその不動産を自ら管理する自治組織が設けられた。それが、セレブレーション住宅所有者組合(CROA: Celebration Residential Owners Association)。

CROAには共有財産の適正な管理と、住宅地の自治運営という2つの役割がある。共有財産の中でも大きい意味を持っているのが共有地(コモン)で、公園や広場、緑地などがこれに含まれる。

CROAの原型は1920年代に開発されたニュージャージー州の住宅地ラドバーンだと言われる。ここで共有地を管理するために住宅所有者組合(HOA: Home Owners Association)が組織された。それ以降HOAの存在は重要視され、現代の米国住宅地では住宅地の価値を維持するために組合の組織化が一般的

になっている。

セレブレーションでは住宅所有者組合が管理費として、中規模の住宅で年間900ドルを徴収して管理、CCMC社(Capital Consultants Management Company)に業務委託している。共有地は各所にあり、公園という名前がついていても共有地であったり、小さな住宅の密度が高いところではコミュニティスペースとして配置されている。CCMC社は30名のスタッフで街の管理や情報紙の発行、ケーブルテレビの放送など、自治活動のサポートも行っている。

「リーマンショックやサブプライムローンの影響はほとんどありませんでした。現在も近隣の土地と比べてセレブレーションは30%以上価値が高いと思う」と語る、CCMC社コミュニケーションマネージャのローラ・ポー氏。ウォルト・ディズニーが創り出したセレブレーションのブランドは揺らがないように思える。

Celebration Residential Owners Association and How It Works

Celebration provides access to three major freeways, and easy access to downtown Orlando and Orlando International Airport. As of 2012, Celebration had approximately 10,000 residents living in 4,060 homes and condos.

The Walt Disney Company developed an exceptionally high-value residential district by reclaiming a site that used to be a wetland. The tree-lined Water Street with a canal passes through the center of the town. On the north side of the street is a public golf course. On the other side of the street is Celebration's town center and a lake. This forms the axis around which the town is designed. One of the elements designed to raise the value of land is the artificial lake at the town core. The lake creates a resort-like waterfront environment. In the United States, people covet waterfront and beachfront properties, which makes land near the water more expensive. The preservation of natural features also contributes to higher land values. Of Celebration's 8,000 acres (32 sq km), in fact, 5,000 acres (20 sq km) remain a Government-protected wilderness area.

These are just a few examples of ideas incorporated into Celebration's master plan to raise its land value. The concept of a self-governing body composed of homeowners was also included in the initial plan, allowing residents to manage their properties as a community and prevent land values from declining. Called the "Celebration Residential Owners Association (CROA)," the self-governing organization has the dual responsibility of appropriately maintaining common assets and autonomously governing residential areas. Among all common assets, shared-use areas called "the commons" have the greatest significance. Parks, playgrounds and grassy areas are among these.

The original form of CROA was developed in the 1920s in Radburn, New Jersey. Here, a homeowners association (HOA) was organized for the purpose of managing common facilities. Since then, HOAs have increased in number, becoming a general practice in the United States as a way to maintain the value of residential areas.

In Celebration, the CROA collects \$900 per year in association fees from owners of medium-sized homes. These fees are used to outsource administrative work to the Capital Consultants Management Company (CCMC). The commons can be found throughout the Celebration community, including many parks and community spaces available in high-density residential areas. Thirty staff members from CCMC assist in the self-governing efforts of Celebration residents by providing maintenance and operation of town facilities, and through publication of newsletters, cable TV broadcasting and other services.

These efforts have helped maintain land values in Celebration, according to Laura Poe, CCMC's communications manager. "We have been almost unaffected by the housing downturn and other financial crises," she says. "Even today, I would guess that the value of land here in Celebration is still about 30 percent higher than other comparable communities." Although the Walt Disney Company is no longer responsible for the management of the town, Celebration still maintains its high property values and its enduring reputation as a model American town.

- ① セレブレーションの街を示すサイン
- ② CROAが運営している公共施設
- ③ 共有地の遊具やビーチバレーコート
- ④ ベンチが置かれているところは共有地
- ⑤ コンドミニアムに囲まれた緑の共有地
- ⑥ 小さな住宅が多い場所に設けられた緑の共有地
- ⑦ ゴルフ場沿いの緑の共有地
- ⑧ CCMC社コミュニケーションマネージャのローラ・ポー氏
- ⑨ CROAが発行しているニュースペーパー
- ⑩ 公園とリクリエーション委員会の活動
- ⑪ 特別イベント委員会の活動

- ① A sign introducing the Celebration Town
- ② A public facility managed by CROA
- ③ Playground and Beach Volleyball Court, The Commons Park
- ④ The Commons area with side benches
- ⑤ The Commons grassy area surrounded by condominiums
- ⑥ The Commons grassy space available in the high-density small house area
- ⑦ The Commons grassy area along the Golf Course
- ⑧ Laura Poe, CCMC's communications manager
- ⑨ Celebration newsletter published by CROA
- ⑩ Activities supported by the Parks & Recreation Committee
- ⑪ Activities promoted by the Special Events Committee

