



おかげさまで14年目を迎えることができました。皆様のご愛顧に感謝いたします。

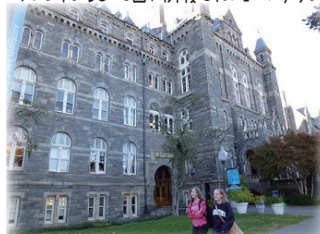
エコバウリフォーム・ニュース

7月号 《パッシブ・デザイン×自然素材》を多用したエコバウ・リフォーム推進中です！

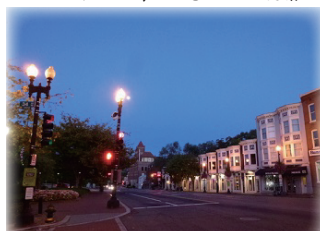
米国ワシントンDC 近郊の伝統的開発地 (#2) / ジョージタウン



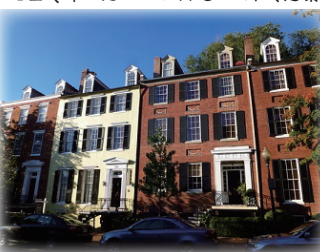
ワシントンDC北西に隣接したジョージタウン



ジョージタウン大学は石造のゴシック建築



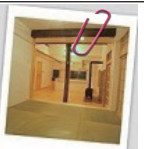
路面電車が走っていた大通りの煉瓦建築



煉瓦造のジョージアン様式のアタッチドハウス



【建築と生態学】を結ぶ【バウ・ジオロジー建築】日本には自然とかかわる【しつらえ】に親しみ自然共生する暮らしがありました。『エコバウ・リフォーム』は自然素材を多用する私達の考えが詰まった『エコジ-で健康』なコンセプト・リフォーム。リフォームアップルで推進中です！



【エリザベス・テラーが住んだ街】

ジョージタウンは米国で最も人気のある住宅地である。ワシントン、リンカーン、ジャクソンなど米国の歴代大統領が生活し、ケネディーの上院議員時代、エリザベス・テラーも結婚当時住み、「ホームスイートホーム」のJ・H・ペイン、ヘンリー・キッシンジャー、ディーン・アチソンなど錚々たる政治家が現役時代に生活していた街だ。明治初期、津田梅子が留学し、帰国後、津田英学塾を設立した。米国の政財官界、芸能界など有名人達が競争して居所を求め生活した場所がジョージタウンである。

ジョージタウンの歴史は、1703年、スコットランドからの移民ニニアン・ビオールが現在のジョージタウンのほぼ全面積318haを開発した事に始まる。当時の英国はジョージ王朝であり、ルネッサンス建築の全盛期であった。スコットランドにおける建築は、ジョージアン様式が中心であり、ジョージタウンの住宅デザインに大きな影響を与えた。しかしジョージタウンの名称は、米国独立時のジョージ・ワシントンや英国ジョージ王朝に絡むものではなく、開発者ニニアン・ビオールの子孫ジョージ・ゴードンによる命名である。独立戦争後、連邦政府の首都はニューヨーク、フィラデルフィアを経てワシントンDCに移された。ジョージタウンの黄金時代には郊外にマナーハウス(荘園領主の館)、市街地には英国のアダム形式に倣ったフェデラル様式のタウンハウス、ジョージアン様式のテラスによる住宅地が建設された。1789年にはカト

リック系最高学府、ジョージタウン大学が街の最西端に建設され、296kmの運河の開削工事が進められ水運で繁栄した。第二次大戦後、古都ジョージタウン法により国家的歴史地区に指定され、既存のジョージアン様式の建物はリモデリングにより、ビクトリアン様式の表情が加えられ、現在も歴史文化に対する表情は色褪せる事なく審美性高い恒久的な街並みを形成している。

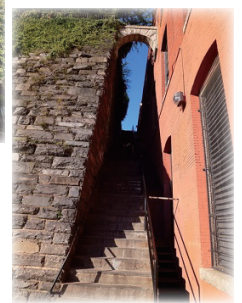
【煉瓦街のジョージタウン】

クリントン元大統領の出身校ジョージタウン大学を見学した。校舎の中庭にはロマネスク様式の煉瓦造の教会があり本館は石造のゴシック様式に見えるが建設当初は煉瓦造であった。その後、ジョージタウンの街並と住宅デザインを視察した。煉瓦造の連続住宅は、歩道から50cm程度セツバックし前庭には植物が配置され、その前に3mのサイドウォークがある。このように住宅は前面の緑の緩衝地帯と一体となり、赤い煉瓦造と緑の対比が美しい。街には馬車時代のバックアレー(裏道)が残り街並みは18世紀の表情を残しながら現在の生活に適した住宅にリモデリングされていたが、街並みの基本的な景観はビクトリアン時代と同じである。米国取材:大竹喜世彦(2013.10.20)



ケネディーの住居:N-3309番地

映画エクスジストの急階段



住宅により資産を築く国、失う国 第3回・住宅の価値と純資産価値(エクイティ)



築70年の煉瓦のアタッチドハウスの改修(ドイツ・アーヘン)

日本では住宅を償却資産と扱い、価値は毎年逓減し、木造住宅は20年で10%の残存価値しか持たないと説明してきました。1966年の住宅建設計画法の住宅政策では「価値のない住宅を壊しても惜しくはない」と表現され、短期間の建替えを促進してきました。当時、住宅金融公庫、併せ融資を行った銀行融資担当も「既存住宅の資産価値を評価す

る」と言いながら、実物を見ないで建築年数だけで償却資産の残存価値を「住宅の価値」と評価しました。健全な維持管理修繕を施せば、住宅は建設当時の効用を恒久的に維持でき物理的にも社会的にも償却資産ではありません。償却資産とは一般的に、店舗、工場など社会的に効用を失う資産に対し会計法・税法上の減価償却として、投資額を経費処理する手段に使われます。そこで評価された残存価値はあくまで帳簿上の価値に過ぎず、市場取引の需要と供給の関係で決められる本来の価格ではなく住宅不動産の実資産価値を表しません。住宅を取得するためには、抵当権(モーゲ

ジ)を設定し、住宅ローンを借りた場合にその個人または法人の住宅資産額(エクイティ)は、市場取引価格から住宅ローンの残債額(デット)を差し引いた額になります。今回は、世界の不動産金融「モーゲージローン」と日本独特の不動産金融「クレジットローン」の違いについてお話いたします。大竹喜世彦(次号続く)



築70年の煉瓦造のバルコニー天井は漆喰で美しくリモデリングされた(ドイツ・アーヘン)

総量規制・都市計画が連動した街づくり/ドイツ・フライブルク市・ヴォーバン地区



ドイツの省エネ基準「パッシブハウス」の住宅街

画像は数年前のドイツの省エネ住宅「パッシブハウス」の視察。ドイツは長期的な人口動向と都市計画に基づき新築総量規制されている。日本では国土交通省が市場原理に任せ、建設業者が目先の仕事を求め、世帯数を大きく超えた家作りが続けられた。需給バランスは崩れ空家率14%。供給過剰は住宅

の資産価値減少の要因となる。住宅の総量規制は、都市計画を正しく実行する事であり、20年、40年後の人口動態世帯数を想定し、人口と世帯数が増える地域では住宅数を増やし、減っていく地域では新築は抑制し既存住宅の再活用に力を入れ、地域の住宅の資産価値を守っていく政策である。この場合、大量生産をコビジネスとする全国規模の住宅メーカーの存在意義は薄くなるため、大量生産を必要とする海外途上国に移動もしくは業種変換やローカル化する。人口増の地域では新築とリフォーム、人口減の地域ではリフォームを行う地域にあった家づくりを行う地域

工務店が主役になる市場となる。メンテ技術、耐震、省エネに関心のないローコストビルダーは存在意義がなくなる。日本では大量生産モデルの住宅メーカーは、1980年からすでに不要だが、市場原理に託け目先のGDPに拘るあまり、無理に家を作り続け全国で600兆円の資産価値消滅の要因となった。海外でこのような財産権を侵害する住宅政策を行ったら間違いなく訴訟される。総量規制と都市計画が資産価値持続の全てではないが、経済対策のため無秩序に市場原理に任せていいとは思わない。景観や住環境を含めた資産価値が認められる住宅供給を熱望する。

♥(株)アップル、社員が参加した講習会・イベント♥

- 6/ 4 (水) 【ライフスタイル・サマ2014】東京 主催:インテリ・ライフスタイル・サマ事務局
- 6/ 11 (水) 【パッシブ・デザイン未来会議】東京 主催:(株)パッシブ・デザイン協議会
- 6/ 18 (水) 【第17回リフォーム産業フェア・リハ・フェア】東京 主催:リフォーム産業新聞社
- 6/ 24 (火) 【自立循環型住宅・関東地区】東京 主催:自立循環型住宅研究会関東支部



エコバウ Blog ホームページで毎日掲載中です。★エコ建築&環境の取り組みは。。。リフォームアップル www.reform-apple.com イベント



次回8月号も【米国ニュー・バースム4開発視察】レポートをお伝えします

Reform Apple
リフォームアップル自治医大店
0120-393-897 TEL0285-44-8208

《地域のリフォーム工務店》

株式会社アップル 下野市祇園1-20-1
ホームページで施工例がご覧になれます
www.reform-apple.com

