



おかげさまで15周年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。

エコハウリフォーム・ニュース

3月号《パッシブ・デザイン×自然素材》を多用したエコハウリフォーム推進中です！

COAST to COAST

インテリアコーディネーターが行く！メキシコ国境の奇跡／カリフォルニア州・ランチョ・ベルナルド(2)



自由を求める早期退職する富裕向けの住宅地を「アクティブ・リタイアメント・コミュニティ」と呼び、ランチョ・ベルナルドは人気を博した。外部からの侵入を規制し、セキュリティを守る「ゲーテッド・コミュニティ」①の先駆的取り組みはその後全米に普及した。

丘陵地の「オーツ・ビレッジ街区」に入ると、クルドサックで車の通り抜けが出来ない。道路に面した美しい庭に十分にセットバックした住宅のフロントはリズミカルであり、スペニッシュコロニアル様式の屋根と白い漆喰壁の建物が連続し、美しいストリート・スケープを形成している。米国で主流となった80年代以降の「ニューアーバニズム開発」との違いは電気・ガス・水道のインフラ設備②、ゴミ箱、ポストと車も前面駐車で、日本の住宅地に近い印象である。「ニューアーバニズム開発」に見られるバックアレイ奥のガレージで「車を見せない」手法やコモン(公園)に集中ポスト配置し徒歩中心で近隣の人々と出会う場所は少ない。坂道の多く



い住宅地や大きなショッピングモールはフリーウェイを使う必要のある車を中心の街づくりである。しかし、ランチョ・ベルナルドで特筆すべきは、住宅地管理経営をホームオーナーズ・アソシエイション(HOA)が行い、丘陵地の美しいランドスケーピング③を可能にしていること。全ての入居者にコモンロー(慣習法)に基づく厳しいルール「CC&R's」が実施されている。一文を上げる。「許可なしに直径25.6坪以上」の石を90坪以上動かしてはならない。菜園は規制、フェンス、生垣、塀は許可が必要で高さは90坪以下でなければならない。



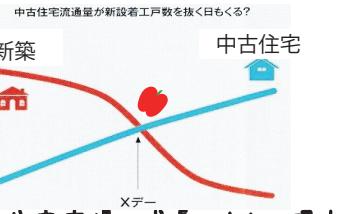
標識(サイン)④は不動産販売のため以外は禁止。樹木の手入れは義務付け、煉瓦色の屋根よりも高してはならない。レクリエーション車やボートの前面駐車は禁止、共同駐車場を利用する。高齢者の街区は、孫たちのレクリエーションセンターは使用禁止、訪問も制限付き。パーティオ以外の共有地を有する2連戸住宅(デュプレックス)の所有者は、パーティオ、バラの植込み、日除け屋根(キャノ

ピー)を作るとき、隣人の許可が必要」といった内容である。反面、内部は自由で個性を發揮できる。緩い規約に慣れた日本人には馴染まない厳しいルールであるが、違反者にはイエローカード(罰金)最後はレッドカードでHOAは警察同行により入居者を追放する強制権を持つものである。これが、欧米の街並みで無秩序な庭やゴミ屋敷を見かけない理由であり、セキュリティが高く「HOAとCC&R's」に基づく秩序ある住宅地は、資産価値向上に不可欠なものとして現在の「ニューアーバニズム開発」へと受け継がれている。一方、ランチョ・ベルナルドには、個人主義を許容する「トレイル街区」⑤もある。この街区では、造園に自由が認められるが自己主張が目立ち、コミュニティとしての統一感は少ない。ちょうど日本のリゾート開発に残る荒れた別荘のイメージである。ランチョ・ベルナルドは戦後の米国の郊外型「アーバニズム開発」から資産価値を失わない住宅地「ニューアーバニズム開発」への移行期の住宅地として、興味深い視察となった。

(次回は、東部・ボルチモアのレポート)



住宅により資産を築く国、失う国 第10回・日本の中古が半値となる本当の理由



中古住宅市場が成長できない理由

昔から「日本人は土着だから」と不動産屋に隠りこまれ、不動な住宅は転売する事が少なかったが、転勤等の理由で中古販売に出して半値以下となる真実を初めて知る。新築から数年なのに怒りがこみ上げる人が多い。日本の場合ハウスメーカーの建てた住宅の工事原価は販売価格の4割であるから、住宅の価値は半分以下にしか中古市場で評価されない。半値以下でしか再販売できないため売るに売れない人は沢山いる。これが中古住宅

市場に、良い住宅が供給されない要因だ。新築偏重政策をとり続けた国は、中古住宅は流通に問題があると嘘ぶいてい。値崩れ覚悟の老朽物件しか登場せず、揚句に「中古リノベ」など本末転倒なスローガンで国民を説いて誤魔化しているが、日本の中古市場は欧米の1/10以下と未だに低迷する結果は火を見るより明らかだ。日本の住宅政策は、戦後復興の鳩山内閣による日本住宅公団の設立による戸数拡大が始まった。1968年の住宅統計調査で戸数(ストック)が世帯数を上回ることがすでに明らかになつても方針は変更せず50年以上も続けた。住宅過剰でも戸数主義を継続させるため、十分効用を持つ住宅を解体する理由が必要となり「国民の住生活改善」を口実と

した建替え政策は、国土庁による70年代の定住化資産形成(財形政策)により25年前後の建替えを視野とした政策を継続させ住宅金融公庫とハウスメーカーの急成長を邁進させた。そして、内外装が時代に合わなくとも、構造はほとんど老朽化せず、新築住宅と遜色ない住宅を壊し産廃の山を作った。昨年暮れにニューヨークの不動産視察をしたが「40年経過した住宅」が新築と呼ばれ驚いた。住宅は、デザイン、機能、性能の効用がなくなれば住宅市場から消滅するが、効用が評価されるなら、リモーディング(リフォーム)し市場で流通する。これが世界の常識であり、日本で「建て替え」とされる住宅のはほとんどが、少ない費用のリモーディングで蘇ることが出来る。(次回は、空家の問題)

建築を工学技術と捉える日本 VS 建築を人文科学として教育する米国(第1回)



2014.10月 視察
米国・カリフォルニア州の現場にて
現場監督を務めている建築士

マネージメント部門
建設部
コントラクタ
ランク

現場監督を務めている建築士

建築士

欧米の建築教育

米国では高校の授業で住宅、車の買ひ方を学び各種ローンについて習得する。日本の場合は、家に関する教育の機会は一切なく住宅購入で初めて玉石混淆な状況を経験するため業者の言いなりや友人からの間違った助言を思い込む人が多い。米国では一定の教育を受け社会にでるため日本のような状況には陥らないといふ現実である。かつて英国で流行を追うモダン住宅が販売された。売れない。欧米で大学に進み建築を学ぶ場

はしたが趣味嗜好の高いデザインとして人々の目を引いただけで普及せず、金融機関も支援しなかった。日本と真逆の現象である。建築学を「工学(エンジニアリング)」として教育する国は日本以外になく欧米の建築学は「豊かな生活空間のデザイン」を「人文科学(ヒューマニティ)」として教育している。建築は歴史文化そのものを伝える。人々の歴史文化やアイデンティティを重視したデザインを日本のビルダーも認識して資産価値を失わない住宅デザインに取り組むべきであろう。(次回も、欧米の建築教育)

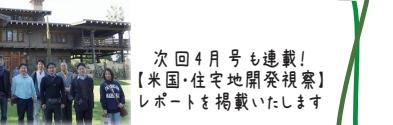
アップル、社員が参加した講習会・イベント

- 1/19(月)【蔵の街・とちぎ散策会】栃木市 主催:㈱アップル
- 1/20(火)【川市景観まちづくり】(昭源郷・羽黒駅前)ジョイエ外視察】主催:ホーリーダーズ研究会
- 1/21(水)【高麗郷古民家・旧新井家住宅】視察 埼玉日高市
- 1/28(水)【第39回地球環境とIT利活用の調和展2015】東京 主催:(財)省エネセントラル

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



8年前の世界を現す年の着工
2014.10月視察
ラドベリーニュージーランド開発
人々の目を引いただけで普及せず、金融機関も支援しなかった。日本と真逆の現象である。建築学を「工学(エンジニアリング)」として教育する国は日本以外になく欧米の建築学は「豊かな生活空間のデザイン」を「人文科学(ヒューマニティ)」として教育している。建築は歴史文化そのものを伝える。人々の歴史文化やアイデンティティを重視したデザインを日本のビルダーも認識して資産価値を失わない住宅デザインに取り組むべきであろう。(次回も、欧米の建築教育)



次回4月号も連載!
【米国・住宅地開発視察】レポートを掲載いたします

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

