

おかげさまで15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！

伝統的近隣住区の街づくり/メリーランド州・ケントランド&レイクランド



メリーランド州ゲイセスバーグの住宅地「ケントランド」「レイクランド」は「資産価値が増進する街づくり」として90年代から伝統的近隣住区(TND)として開発された。前面道路の境界線から4mの壁面後退をし、道路に面して「リビングポーチ付き玄関」のファサードが並び、セットバックした前庭には花木が植え込まれた街並み景観が計画された。各戸の色彩(カラースキーム)は、街並みに調和するアースカラーが採用された。住宅地全体が、マスタープランコミュニティとして計画され、グラチャと命名された1ブロック約40戸の住宅で構成された。住宅のデザインコードはピクトリアン様式であり、かつて英国の植民地であった米国東部の歴史文化を感じさせるクラシックデザインが採用されている。窓は基本的に1種類のシングルハングが、リズミカルに配置されている。



【マスタープラン・コミュニティとサブディビジョン・コントロール】

マスタープラン・コミュニティは複数の敷地を跨ぎ、全体として調和の取れた計画をマスタープラン(基本計画)として設定する。米国の西部に多いニュー・アーバニズム計画や東部に多い伝統的近隣住区(TND)開発では、基本的にミックストハウジング(多種多様なライフステージの世帯が混合して居住する住宅地)、ミックストユース(兼用住宅や併存住宅)として造ることが推奨される。これは定住性が高く熟成した状態の町を想定した都市計画である。

資産価値が下がらないということは固定資産税の負担は日本よりも大きい。しかし、自治体にとっての税収は、経済的に豊かな環境として地域に還元される。ケントランドもレイクランドも日常生活に欠かせない商業施設が徒步圏

【リビングポーチ】玄関周りに下屋でせり出でて設けた空間テーブルを出して、お茶や接客場所に使われる日本のヌエーンの様



内にあり、地域内でお金が流通し資金が域外に流出しないよう多様な機能が域内にコンパクトに配置されている。「わが家(アーワークス)」は、通りごとに「わが街(アーヴィートリート)」となり、全体で「わが町(アーヴィレッジ)」を感じ帰属意識の高い住宅地を形成している。

玄関の周りにリビングポーチを設え、腰かけてお茶を楽しんだり、家の前を歩く人との交流を促している。徒歩中心の住宅地では歩車道が安全に分離され、道路前面の駐車は禁止。バックアレーを通り建物裏側のガレージに収納する。ガレージの屋根、外壁は建物と同じ素材で、一見コテッジのようなデザインであり、街並み景観を壊さないように規制されている。現在の米国では「犯罪の少ない街」が資産価値が向上する住宅には不可欠であり、駐車状況を見て侵入する空き巣狙いを予防している。



ケントランド、レイクランドは、全住民が組合員として参画するHOA(Home Owner's Association)によって管理されている。HOAは、不動産評価額をベースに算定された運営金を個々の組合員から徴収し、共有のコモンや施設の維持管理を行う。HOAの運営はプロの管理会社に委託され、住宅地の資産価値向上に欠かせない存在として高く評価されている。(次回ペンシルベニア州・フィラデルフィア)

住宅により資産を築く国、失う国 第14回・増え続ける《空家》2割に迫る地域も



「住人のか居ない家」が各地で増えているが、

ドハウス(=二次的住宅)」や入居者募集中の「不動産物件」で未入居の住宅。

人が住まず、手入れされない住宅は現状報道は比較多くはないということ。空き家対策に「中古住宅流通」のことが大きく取り上げられ、国交省や地方自治体も対策に躍起になっている。しかし実際の問題

は「中古住宅流通に乗らない捨てられた老朽化住宅」であり、その本質は「実家」

や「相続」など家の跡を誰が継ぎ、代々の墓を誰が守るかという問題だろう。むしろ新築住宅を抑制しないと、空き家の問題は大きくなる一方で、新築需要の景気への影響は横に置いておいても、中古住宅の流通で儲けたい新手の「不動産仲介業者」の取組みは、本来の問題解決とは別の意図で動いているといえる。



実際に画像のような「放棄された空き家」の不動産価値は限りなくゼロに近く、仮に500万円の売買価格が付いても、仲介手数料は十数万円。購入希望者を案内するだけで「経費倒れになる」のが現実だ。「空き家問題」といっても、流通可能な中古住宅とは全く別の対策解決策を考えなければ、③「その他空き家」は不動産流通業者では解決できない問題であり深刻なのは後者である。(株)アップル大竹喜世彦

Vacant House(空家)

「空き家率2割」という報道が独り歩きし大きな課題となってきた。「空き家問題」は重いテーマであるが、詳しく住宅関連の統計データの説明をしたい。実際の区分では①二次的住宅②賃貸・売却用住宅③その他と3つに分類され、全く利用されない「空き家」は③「その他」に分類される。内訳データによると、住人の居ない放置された空き家は全国で5%程度。残りの8%強は、別荘などに利用されている「セカン

日本と欧米の住宅・不動産の比較レポート(第1回) 所有が本当にキツイ国



させた。その理由は、住宅を本来の価値の2倍以上で高額販売し、それを正当化する住宅政策が住宅性能表示と瑕疵担保履行を基本とした長期優良住宅制度にあった。それは住宅メーカー、住宅金融、住宅保険が官僚と族議員の利権を絡ませる政策である。国民にとって最も高額な住宅・不動産購入が社会的・経済的に果たしている役割を欧米と比較すると、住宅を取得することで間違

いなく資産形成しその純資産(エクイティ)担保金融で、消費支出が拡大、経済を活性化させ、それが国富を増大させている。住宅の資産価値向上は固定資産税の増大をもたらし、地方財政を豊かにし、国家を安定させている。一方、日本では住宅を償却資産扱いし経年減価し



最後は除却扱い(解体)されている。住宅地から歯が抜けたように空き家が増え、取り壊すと減免されていた固定資産税が6倍になる悪循環を繰り返す。住宅は土地の一部であり土地の加工物となることで効用を發揮する。住宅を土地と別の不動産と扱う国も日本以外の先進国ではない。日本では公団や公社区画整理組合が土地の地形を無視し端切れに切り刻んだ雑壇造成を從前より行っていた。(次回、雑形造成の正体)

所有することが本当に痛い

車は600万のレクサスが半年で200万下り、住宅は買った途端に1000万下る。日本は本当に所有する事がキツイ国といえる。住生活基本法の実施から10年を迎えた。大手ハウスメーカーは販売価格の60%の粗利を得て繁栄する一方、住宅を取得した国民は例外なく住宅を所有することで資産を失った。国の住宅政策は、国民住居負担を過大に引き上げ、所有する住宅の資産価値を下落

●アップル、社員が参加した講習会・イベント

- 5/20(水)【日本民家の美術展】横浜 主催:特定NPO法人・日本民家再生協会
- 5/28(木)【パッシブデザインの設計手法・実践講習会】東京 主催:社団法人パッシブ・デザイン協議会
- 5/30(土)【福島の民家再生・まちづくり現場視察会】福島 主催:特定NPO法人・日本民家再生協会
- 6/4(木)【パッシブ・デザイン未来会議】東京 主催:社団法人パッシブ・デザイン協議会

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月号も連載!
【米国・住宅地開発見習会】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

