おうちのリフォームは楽しい!! 改修も愉しい!!

リフォーム・アップル通信

12月号　今年一年ご愛顧いただきまして、大変ありがとうございました!!

米国の住宅地 不動産視察2017／ディズニーの住宅地・フロリダ州 オーランド

★フロリダ州オーランドの南西に位置するウォルト・ディズニー・ワールドリゾートの南側に接する住宅地。ディズニーワールドから車で15分のセレブレーション
住宅戸数は約8000戸
人口約1万5千人

【ディズニーによる夢の実現、セレブレーション住宅地】

ベトナム戦争に疲弊した70年代の米国は大きな経済危機に直面していました。シューマッハが「スモール・イズ・ビューティフル」という経済論文を書き、マイケル・コルベットが75年「ヴィレジホーム」というエコロジカルタウンを開発した時代です。ウォルトディズニーはカリフォルニアを拠点にテーマパークの開発で成長していましたが、新しい挑戦としてフロリダ半島の低湿地帯を開発地に、ダミー会社を設立し密かに土地買収を行なっていました。土地買収が完了したその頃、経済は好転し従前に成功していたテーマパークと同様にフロリダで最初の「実験的未来都市・EPCOT」を創りました。80年代に入り、ディズニーの第5代社長でユダヤ人のマイケル・アイズナーは、「マジック・キングダム」の建設と並行し「社会が待ち望む事業によって社会が驚くような住宅地開発」に着手しました。子供の成長は全ての家族の関心事です。その子供の教育環境を充実させるために、小学校・中学校の教育内容を監理（モニタリング）し、教育者の再教育まで一元的に行える教育施設（アカデミー）を設けました。（セレブレーション・スクール）長寿社会に向け、健康と医療に対する居住者の関心は強く、フロリダ大学医学部と協力した病院、医療保健施設を設けました（セレブレーション・ヘルス）この住宅地に働く人たちの就労（商業業務）施設を集約しました。（セレブレーション・プレース）ゴルフやテニスなどのスポーツ施設を住宅地の周辺に設けました。（セレブレーション・ゴルフ、テニス）住宅地全体を公園として散策できる環境を整備し、レストラン、カフェ、バー、ショッピングモール、映画館、書籍、インテリア、不動産会社などの商業施設、郵便局、金融機関など公共サービスを設けました。（セレブレーション・ダウンタウン）それまでディズニー関連を設計した建築家による「都市博」を見るような都市環境です。そしてダウンタウンには、常に人の賑わいを生み出すため、商業施設の上階に活動的な退職者住宅を設けました。（アクティブ・リタイアメント・コミュニティ）彼らの家族や友人知人にディズニーリゾートの長期滞在のベースとして、眺望のよい湖に面したダウンタウンはいつも人々で賑わっています。

ダウンタウンの経営は、セレブレーションの住宅開発とは独立した事業ですが、住宅地経営と一体不可分の関係で機能しています。また、定住者の子弟のための高校も設立された他、この地で亡くなった人のための庭園墓地を設けました。（セレブレーション・メモリアル・パーク）宗教の違いを越えて死者を弔いその想いを偲ぶ土地になっています。ディズニー・アイズナーの創ったセレブレーションでは、一旦住宅を購入した人たちは、定住志向が非常に高くまた資産価値が確実に上昇しています。彼らは米国に生まれ、この国の歴史文化を背負い、そしてこの国で死んでいきます。それは、わが国日本でも当然あるべき理想的な姿ではないでしょうか。しかし、わたしたち日本人にとっての「住宅の資産価値」はそうではないのです。

【仏作って魂入れる…厳しいルールで資産価値が向上】

今回の視察では数々の不動産内覧が行われた事、住宅地経営主体となっている「セレブレーション・HOA協会（ホームオーナーズ・アソシエーション）」を訪問し住宅地のハードとソフトのルール（CC＆RS）の実態について調査が出来ました。この開発は、ハード＆ソフトなルール＆HOAという「三種の神器」により開発されています。特にCC＆RS（コベナンツ・コンディションズ・アンド・リストリクションズに基づいて経営され、ルール違反者に対しては、イエローカード（ペナルティ）とレッドカードをHOAが行使できる民事契約を前提にした住宅地経営が行なわれています。民事契約の最終的な担保は、CC＆RSをめぐるHOAとルールに従いたくない住民との争いとして行なわれます。強制執行（追い出し）の最終判断は、CC＆RSに基づき裁判によって確定されますが、過去HOA側が勝訴した例がほとんどです。開発事業者は、立法作業と同様に専門の弁護士がこのような住宅のルール作りを行います。自由と権利の米国社会は、その裏で義務と責任が伴う我慢の多い住生活を送っています。日本の開発事業者は「手離れが悪い！」と言いますが「民法」を基に日本版CC＆RSを定め資産価値の向上する住宅地経営こそが望まれています。米国取材：大竹喜世彦

★セレブレーション・HOAは住宅地経営専門会社である

建築デザインのワンポイント 第10回・アメリカンスタイルの住宅（1）

米国の建築は「人文科学」

都心に立つアメリカンスタイルの住宅のユニットプランについて紹介いたします。2階は約50㎡のLDK、それに効率よく取込んだ小屋裏13㎡です。

ダイニングキッチンから見たリビング
左の窓サイドにデイベッド

典型的なアメリカン・オープン・スタイルで、玄関から階段を上りリビングに入ると日本で言うワンルーム。このリビングルーム＋ファミリールーム（茶の間）＋ダイニング（食事テーブル）の一体がグレートルームです。近年の米国では比較的小型で、エネルギー効率の良い住宅が好まれています。そのような小規模住宅のLDKを米国ではグレートルームと呼称します。この家はマルチタイプと呼ぶ玄関を1階と2階の中間に配置してプライベートルームは1階へソーシャルルーム（LDK）を2階に設けてあり、

優雅なデイベッド、引き出しの収納付き

通常の半分の階段を上る段数で、ソーシャルスペースへ導かれます。2階ホールからガラスの2枚扉を開けて中に入ると正面に大きなピクチャーウインドウとデイベッドがあります。デイベッドとは粋な呼び名で、ピクチャーウインドウやボウウインドウに併設した大きなベンチで、ときに昼寝ができるほどのスペースです。その上、この場所は真南に位置して日差しも風通しも良く、しかも天井高は3.5mと高くキッチンからの壁がないために非常に広く感じます。キッチンの上はロフトとなっており、

上り下りは移動式階段で効率よく使うことができる。キッチンはオープンキッチン、ダイニング前の両開きドアを開けると広いベランダがあります。東側には大きな出窓があり、朝日が十分に差し込むように配置されています。カラースキームを表現できないのが残念ですが、内装は5色を使ったドライウォール仕上げです。

取材：大竹喜世彦

日本と欧米・住宅地づくりの比較（第23回）

ニューアーバニズムとアグリカルチャー農園

【アグリカルチャー」再生のきっかけ！】

↓フェニックスのアグリトピア（アリゾナ州）　シアトルのハイポイント（ワシントン州）↓

1980年代、米国の住宅地の開発に新しいムーブメントが生まれました。それまでは「プライバシーを重視」し、郊外に開発された広い敷地の大きな家に住み、燃費の悪い大排気量のアメ車で大都市に通勤するというライフスタイルが普通でした。近隣との関係が希薄となり、犯罪も増加、迷惑施設が自分たちの近くに出来ることを極端に嫌い「自分の庭だけグリーンだったらいい」という自己中心的な人たちも増えて、米国の景気後退で閉塞感のある時代を経て『ニューアーバニズム』と呼ばれる新しい住宅地の開発が少しずつ人々の支持を集めて行きました。裕福に見える米国の郊外型住宅の問題は「近隣コミュニティの崩壊」でした。通勤に時間とエネルギーを取られ、隣人関係は薄くニュータウンは犯罪に弱く、資産価値が低減、空き家が増え、さらに資産価値が落ちていく悪循環でした。

その米国で近隣同士のコミュニティ崩壊を防ぎ、ご近所同士が顔を合わせ、協働作業をするキッカケのある「住宅地」が望ましいと考えた人たちが新しいスタイルの住宅供給を行いそれが『アグリカルチャー・アーバニズム』と呼ばれ住民用の農園と一緒に分譲される住宅でした。田舎の農地付きの農家を販売するのではなく、住宅地で「農地のある都市近郊住宅」を販売したのです。自分たちが育てた野菜やくだものを、ご近所と分け合い消費する。

春風台の街区は、景観緑地・宅地・菜園の三つの区画によって構成されます。景観緑地の幅は12m、あり、緑豊かな街の暮らしを楽しむことができます。

日本でも始まっている「緑住農街区開発」
↓君津市の愛宕ビレッジ　↓つくば市の春風台

食品の安全を考え食料の一部を自給し、ご近所との絆も深まります。このような住宅地は犯罪や災害に強く、入居者が増え資産価値も高まりました。30年周回遅れの日本は30年前の米国の状況と似ているような気がします。それ以上に少子高齢化が進み、従来と同じような宅地分譲は大転換を図ならければなりません。ヨーロッパの市民農園を真似て日本でも市民に開放された市民農園はありますが、もっと生活と農業が身近でコミュニティ形成に寄与する住宅が都市近郊に広がると地方も変わってくるように思います。GDPを上げることよりも、生活の質やコミュニティを重視した社会をつくることが、地方の疲弊を和らげ、都会から地方に移住したいという人たちも増やすと思います。取材：大竹喜世彦

㈱アップル、社員が参加した講習会・イベント

10/27（金）【木造耐震住宅建築の最新技術】東京　主催：国土交通省
11/11（土）【設立20周年・民家フォーラム2017】川越　主催：認定NPO日本民家再生協会
11/18（土）【こんなリフォームもあるのか？ 内覧会】野木ローズタウン　主催：㈱アップル
12/ 6（水）【日本におけるTND開発と海外実例セミナー】東京　主催：住宅生産性研究会

次回 新春号も「米国住宅地・不動産内覧」を速報いたします。

エコバウ Blog
毎日掲載中!!
★社会活動への参加・取組みは⇒リフォームアップルWEBページ イベント報告をご覧ください。

Reform Apple
リフォームアップル自治医大店
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

㈱アップルは建設業許可法人（般－17第22168号）建築設計事務所（知事登録第4088号）住宅金融支援機構適合証明登録建築士事務所（第16090044号）日本住宅保証検査機構登録事業者（A8101455号）認定特定非営利活動法人・日本民家再生協会登録事業者（E-044023号）