

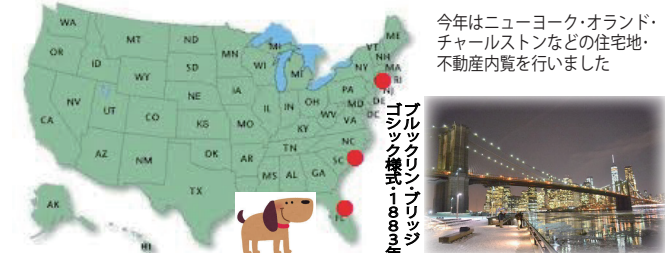


住宅リフォームは楽しい! 改修も楽しい! おかげさまで17年目を迎えることができました。

リフォーム・アップル通信

4月号《バシブ・デザイン×自然素材》を多用したリフォーム・リモデリングを推進中!

米国の住宅地・不動産視察2017 / ニューヨーク・オランド・チャールストン



今年はニューヨーク・オランド・チャールストンなどの住宅地・不動産内覧を行いました

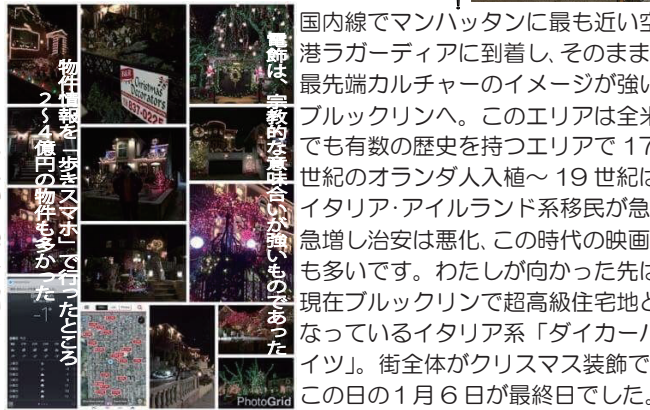
ブルックリンブリッジ
ゴシック様式1889年



今回の研修は、正月明けの1月6日から15日までの10日間となりました。今回の目的は、恒例のNAHB(全米ホームビルダー協会)主催のIBS(インターナショナル・ビルダーズショー)およびKBIS(キッチン・バス・インダストリーショー)に参加し米国東部ニューヨーク州、ニュージャージー州、フロリダ州、サウスカロライナ州の住宅産業状況を見学することにありました。北米におけるゼネコン撤退、ハウスメーカーの不振が続く日本の建設業界が内需依存を深める中、2007年のリーマン・クライシス後の堅調な米国の住宅政策の中心が、住宅の8割を占めるイグジスティングハウス(既存住宅、日本の中古住宅)へのリモデリング(日本のリフォーム)が決め手となっており、リモデル住宅の内覧が、今回の大きな目的となりました。最初の訪問地ニューヨーク州では、英国のガーデンシティに倣い米国初の「フォレストヒルズガーデン(クイーンズ地区)」戦後のハイウェーを使った初期アーバンイズムと呼ばれる郊外開発地「レービットタウン(ロングアイランド地区)」。

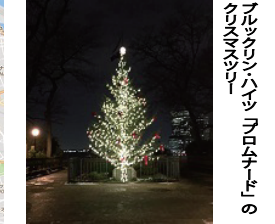
ニューヨークの隣ニュージャージー州では、米国の自動車による住宅地開発が始まった1930年代の歩車道分離の街「ラドバーン(フェアローン地区)」を視察しました。これら米国の20世紀初期から第二次世界大戦直後の住宅地ですが、朽ちることなく現在の時代要求に適うリモデリングが繰り返され資産価値が向上している様が確認できました。マイナス7℃のニューヨークから移動した先のフロリダ州オランドの気温は、ほんとピーク時で28℃。今回NAHB主催のインターナショナル・ビルダーズショー(フロリダ州・オランド)では、今年のトレンドである新築住宅と20余年経過した既存住宅のリモデリング住宅を見学しましたが、このリモデル住宅が新築以上の価格で市場で流通している現実には驚きました。また、ウォルトディズニーが取り組んだ住宅地「セレブレイション(キシミー地区)」とそれを上回る開発を目標とした隣接「ボールドウィンパーク」は、先に訪問した1930年代の「ラドバーン開発(ニュージャージー州)」に倣い、現在に繋がるTND(伝統的近隣住区開発地)です。最後の訪問先は、米国の奴隷制度とプランテーションの歴史を持つ南部の都市サウスカロライナ州・チャールストンです。ここでは、1980年代に行われたTND開発「ハーバーシャム(ビューフォート地区)」と「アイオン(チャールストン市内)」のを訪問しました。全体を総合的に比較し「住宅による資産形成」を実現する米国のTND(伝統的近隣住区開発)による住宅地開発と、その後の役割を担う米国におけるHOA(ホームオーナーズ・アソシエーションという住宅地管理人)、資産価値向上の投資としてリモデリングを体感できる視察となりました。

NY:ブルックリンの高級住宅地ダイカーハイツ



ブルックリン〜マンハッタンのクリスマス装飾

マンハッタンの東側の対岸「ブルックリン地区」の幾つかのクリスマス装飾で、ぜひお勧めなのが「ブルックリンハイツ」にある「プロムナード」です。高級コンドミニアムの谷間に1本の瀟洒なクリスツリーを見てイーストリバーに向かうと「マンハッタンの夜景」のなかで、この時期ならではの「エンパイア・ステートビル」のクリスマス装飾が見事です。そして「ブルックリンブリッジ」を渡りマンハッタン・ミッドタウンに向かうと、かの有名な「ロッキンフェラー」のクリスマスツリーに圧倒されることでしょう。



住宅デザインのワンポイント 第3回

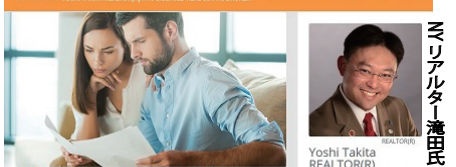
【米国の「コミッショニング」監査】

前回は、豊洲市場問題についてお伝えしましたが、オリンピックの施設について小池知事が法外な建設費に噛み付き当面お仕事がこの2点といった状況を呈しています。オリンピック問題は、当初のインフラ整備を含め予算が極端に膨らみ、流石に専門家の反論もあり豊洲はと感情論はないですが、施設設計こそ「コミッショニング」(監査)を適用すべきでした。米国政府が発注する設計業務は、監理の前の計画概要を徹底的に政府間協議で行います。

- ①基本計画までの要望書(Criteria Package)をもとに民間企業に発注
- ②基本計画および要望書をもとに基本設計を発注

日本と欧米の住宅・不動産の比較 (第16回)

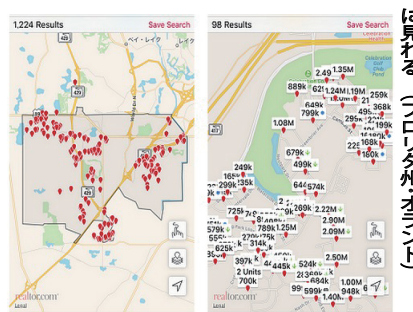
合理的発想で、負担したお金に見合うリターンを期待する米国人は、預金や株式運用よりも、住宅取得が最も長期に亘って安定的に「運用益が見込める」ことを知っています。サブプライムローンもリーマンクライシスも数年で乗り越え、すでに全米で適正に管理された良好な住宅地は、価格が上昇している状況をNY・オランド・チャールストンの物件視察で確認しました。



ゴールが「売却時に高く!」なので、しっかりと手入れし、近隣で資産を毀失するような行為があれば、皆が注意を促し魅力ある



③基本設計をもとに実施設計または設計施工(Design Build)を発注一般的に建築に対して設備(特に空調)が予算の多くを占める場合には、「コミッショニング」を義務付けることが多いです。逆に倉庫のような設備に費用のかからない物件には「コミッショニング」どころか、設計・施工一貫で発注し内容によって発注業務を使い分ける合理的な考え方を行います。どのような



住宅地を維持するようなインセンティブが働きます。自分が所有する住宅不動産の価値が上昇することは、個人はもちろんのこと近隣の住民も、固定資産税を得る自治体も、誰もが損をすることのない「共通の利益」となります。利益を共有できるから、お互いが協力し資産価値を高める努力も継続できるのです。そのために「今売ればどのくらいの値が付くのか?」という不動

「日米の設計監理の違い」設計監理は日本より厳しい

方式で政府が発注するかという、設計業務は例えば、向こう5年間で設計業務:学校×5校、公会堂、図書館、公務員住宅×3棟=設計料1億ドル(100億円)で公募します。ところがこの時点では、建物の概要は受注者に全く知らされません。何より日本と異なるのが「ファシリテーター」(調整官)を民間側で用意すること。そして設計事務所が元請業者となり構造、設備、インテリアに至るまでの全てをまとめてチームを組み申請します。通常は10社近い下請業者を管理しながら業務を行います。この100億円近い業務となると、大手の設計事務所が中心となり何組ものチームが出来て、申請審査されていきます。(つづく)

日本と米国の建築許可の違い

価額の成績を誰もがリアルタイムで確認できる不動産情報の網羅と透明性は欠かせません。それが「アプレイザル」と呼ばれる不動産鑑定システムであり「MLS」という不動産データベースの整備です。米国は都市計画の段階から「建物建築で如何なる影響が周辺環境に及ぼすか」徹底的な審査を経て「建築許可」が下ります。

これは前回のドイツの都市計画「Bプラン」と同じです。日本では、建築法規の範囲内なら、景観や地価への影響は審査されず、安全面だけの審査で「建築許可」が実質的に簡単に下ります。これも日米欧で街並景観に大差が出る大きな要因です。共通の利益とゴールは「何処にあるのか?」により豊かさにも差が生じています。(つづく)

米国取材: 大竹喜世彦

●(株)アップル、社員が参加した講習会・イベント●

- 2/15(水)【第41回・地球環境とIT礼拝-調和展ENEX2017】東京・台場 主催:(財)省IT礼拝-センター
- 3/1(水)【米国住宅地・不動産視察報告会】東京・飯田橋 主催:住宅生産性研究会
- 3/8(水)【第23回・建築・建材展2017】東京・台場 主催:日本経済新聞社
- 4/5(水)【「イ・木造」の未来・BIGビル2017】東京・大手町 主催:(株)ISK&利カ-ケーニッヒ



ホームページで毎日掲載中です。

★工口建築&環境の取り組みは⇒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

