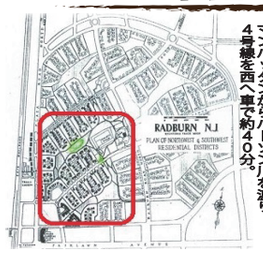
住宅リフォームは楽しい! 改修も愉しい! おかげさまで17年目を迎えることができました。

リフォーム・アップル通信

5月号《パッシブ・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／ニュージャージー州・ラドバーン開発



ニュージャージー州・フェアローンのラドバーン開発・1928年
マンハッタンからハドソン川を渡り4号線を西へ車で約40分。

米国の住宅開発の貢献者として名高いJCニコルズによる資産価値の向上する開発は、1928年に着手されたニュージャージー州ラドバーン開発の中で集大成されました。米国社会にT型フォードが誕生し、車が大衆文化となる時代において、車の危険性から幼稚園や小学校の通学で児童が車道を横断しないで往復できる安全な住宅地が検討されました。その後、ラドバーンシステムとして「歩車道分離体系」が住宅地に採用され、現在でも高い評価を得ています。日本の大学の建築学科でしばしば紹介される「歩車道分離」や「クルドサック」はラドバーン開発の定番ともいえます。しかし、このラドバーン計画で最も重要な点は、英国の住宅地経営の父と言われるエベネッツアー・ハワードの田園都市理論の実践であった点です。

今回は2度目の再訪問となりました。正月明けの1月7日は小雪の舞う日で左上にある住宅地図（囲み）のみの歩程となりました。

【街並みのデザイン】

街並みデザインで最も重要なのが建物デザイン。ラドバーンでは4種類のデザインに加え3種類の外壁・屋根材で12種類、さらに左右反転図面で合計24種類のデザインを持つ。

【密度と間口】

TND伝統的近隣住区開発の原型は、歩行者で造られた時代の町であるため敷地は間口6m、奥行き30-40mが標準で前面道路の他にゴミ収集や馬車の乗り入れのための背面道路から構成されていました。そのため、前面道路に面して各住戸にはリビングポーチが設けられ、椅子に座ったり挨拶が交わせるこの場所は、向こう3件両隣の生活を相互に知る所として、また街全体のよそ者に対するウォッチャーとも呼ばれていました。
1920年代のこのような町は、低密度で賑わいがあり、犯罪に強い町として1980年代以降のニューアーバニズム開発で復活し、現代の少子化による世帯にマッチした規模と近隣の「人けい」を感じる住宅として人気を博しています。コモングリーン（共有緑地）を取り囲んだ小規模な住宅に生活することで、小家族でも近隣に守られているという安心感の高い環境自体がTND伝統的近隣住区の原点に立ち返るものです。ネイバーフッド（近隣）という言葉どおりTNDは、まさに資産形成のための住宅地開発となっております。米国取材：大竹喜世彦

建築デザインのワンポイント 第4回『日米の設計監理の違い 設計監理は日本より超厳しい』

【米国「コミッショニング監査その2」】

日米の公共工事の圧倒的な違いは、米国の場合、ボンド（補償金）が100%必要という点。仮に日本国内で米国政府が100億円の建物を発注したら100億円のボンド（補償金）を積んだ上で受注となります。日本国内の米軍工事の場合は、大手ゼネコン数社が社内でこのボンドの確保をしてから参画となりますが、前工事の残高がある場合、発注できないこともあります。またゼネコンの規模に対し受注上限やライセンス制度を設定し、例えば工事金額20億までならスモールビジネスクラスに区分けされます。大手とのJVなら金額の条件は無い代わり、自社工事分のボンドを保証機関から購入します。

このビル群は、米国フィラデルフィア米国のゼネコンが受注した環境対策認定【REED】プロジェクトビル（2014年撮影）

もっとも米国の建設業は建設金融が非常に複雑である一方、極めて明確で合理的システムです。例えば、道路の改修工事は、道路の際に工事概要の立て看板を立て「工事の目的と受注金額」が明記されます。国民の税金による工事を公表することは役所の義務です。日本の談合とは異なり業界に公平に仕事が発注される仕組みがあり、日本では恒例の選挙前の政治献金目的のための前払工事もありません。話を「コミッショニング（監査）」に戻しますが、米国が設計事務所に発注する物件でも、省エネや特に特定秘密を遵守するべき建物について、業務上の受発注者以外の第三者によるコミッショニングが義務付けられています。日本では、特定秘密保護法が数年前に出来たばかりですが、米国の監査の歴史は長くトップシークレット、シークレット、コンフィデンス、オフィシャルオンリーの4段階の難関を通過した工事業者だけが受注します。ここで勘違いしてならないのは、豊洲やオリンピックのように日本の学者による専門部会とは、全く異なることは、前回もお伝えしたとおりです。

（つづく）

日本と欧米の建築x不動産の比較（第17回）

日米の行政マーケティングの違い

2016年調査で「住み続けたい」と答える市民80%、転入者の66%が指名で引越してくる街が千葉県・流山市。地方から都市への人口流出が問題となる人口減少時代に2万5千人増。そのヒントが「子育て世帯」と歩んだ流山市の街づくり政策にありました。井崎市長は日米で都市地理学を学び、都市計画プランや大都市問題解決のための国際NGO「メガシティプロジェクト」で活動し5大陸27都市のプロジェクトに携った都市計画のプロです。米国に行き「あなたがこの地を選んだ理由は？」と聞くと「view景観」と「Location立地」という答えがよく返ってきます。米国では住宅地を選ぶ際、資産価値の向上に欠かせない地域の所得や勤務環境など「住民の社会経済指標データ」をチェックする事が不可欠ですが、流山市は「社会経済指標」は高く、また世界で人気の高い住宅地の共通点がありました。それが、緑視率（路上に立った視野に占める緑の割合）の高さです。
この「なぜ緑視率を上げるのか？」の意識が日米で大きく違います。米国に限らず資産価値の上る住宅地はコモン（共有緑地）が豊富です。米国の都市や自治体には通常「デベロップメント・オーソリティ」と言う開発局がシティセールスや都市マーケティングを積極的に行っています。地域の資産価値を上げる「街のブランディング」のために景観保護やゾーニング、高さ制限など厳しい規制を設け、パンフレットなどを作り多くの税金を納める富裕層や中流階級へのアピールが盛んです。

このようなマーケティングを行う自治体は稀ですが、流山市は日本の自治体初のマーケティング課を2004年に新設。魅力的な街づくりのポテンシャルを秘めた街の価値を高める都市計画は、職員5名（うち3名は民間採用のプロのマーケッター）により行われました。 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

4/ 5(水)【ドイツ・木造パッシブハウスの未来・BIGセミナー2017】東京 主催：㈱イケダコーポレーション
4/15(土)【土曜建築学校・パッシブデザイン特別講座】東京 主催：OMソーラー㈱
4/23(日)【第22回・春の植樹at足尾】足尾 主催：NPO法人「足尾に緑を育てる会」
4/26(水)【第67回・国内住宅デザイン・街並み研修会】東京 主催：住宅生産性研究会

エコバウBlog ホームページで毎日掲載中です。

次回 6月号も「米国住宅地・不動産内覧」を連載いたします。

★エコ建築＆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

㈱アップルは建設業許可法人（般ー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）