

おうちのリフォームは楽しい!! 改修も嬉しい!!

リフォーム・アップル通信

新春号



おかげさまで 18 年目を迎えることができました。

米国の住宅地 不動産視察 2017 / フロリダ州 オーランド・ポールド・ウインパーク

[ポールド・ウインパーク vs ディズニー・セレブレーションの違い]



ポールド・ウインパークは、オーランドの空軍トレーニングセンター跡地に開発されました。ディズニーの創ったセレブレーション開発と比べると、米国で主流である資産価値が向上するTND開発（伝統的近隣住区開発）という共通項があります。しかし決定的な違いは、セレブレーションが定住型リゾートの要素の濃い住宅地であるのに対して、ポールド・ウインパークは、ダウンタウンに近く交通環境に恵まれ、より都会生活を享受できる点です。都会的な居住に対応するショッピングゾーンを含むダウンタウンと大きなクレセント型の人工湖（水を常時循環させる親水型で眺望がよい）を囲む高級住宅地といえます。「居住者そのものが都市環境を形成するという」考え方では、欧米の住宅地開発で古くからあります。ポールド・ウインパークは、この人工湖を囲み広い遊歩道がつくられた高級住宅地は「息をのむ」ような景観です。この素晴らしい親水景観そのものが、この開発地の格付けを誇るものとなっています。豪華な庭園をもつ高級住宅の集積は、よりハイエンド層が関心を集めている住宅地のヴィジョニング（イメージづくり）に成功した事例と言えます。

この高級住宅地から少し離れたところに全体で8戸の住宅がコモン（公園緑地）を囲み、まとまった環境に中に住宅展示場がつくれられ、優れたコミュニティ環境を形成しています。ポールド・ウインパークのビルダー（工務店）はこのモデルホームを宣伝に住宅販売を行なっていませんが、住宅だけではなくショッピング（住環境）を販売しました。欧米の開発には、土地を加工し住環境を美しく開発するヒューマニティな考え方方が基本的にあります。

ポールド・ウインパークはハードとソフトの開発技術に、そこに住まう人びとの豊かな生活を織り込んだ計画になっています。経年で熟成する住宅地経営の考え方では、100年以上前にガーデンシティを提唱した「英国の都市開発の父・ハワード」による住宅地経営の考え方を継承したものと言えます。米国取材：大竹喜世彦



次回取材：ノースカロライナ州の住宅地視察

建築デザインのワンポイント 第11回・アメリカン・スタイルの住宅(2)

米国の建築は「ヒューマニティ」

都心に立つアメリカンスタイルのプランについての続編です。この家の2階は約50m²のLDKとこのプランでは、合理性とヒューマンコミュニケーションを図る上で効果的といえるでしょう。

国人のみならず、オープンな空間は比較的小さな家でも大きく使える利点があります。

このユニットプランは、今や世界の住宅の60%がオープンプランニングの間取りとなったことからもよく分かります。家族の団欒や人々を効率よく取込んだ13m²の小屋裏があります。



壁を極力取り払うオープンプランニングは欧米で人気ですが、この家も部屋から部屋へ大きな一体の空間を作りあげています。壁で仕切った家よりも視界が広がり、部屋は効果的に使えます。共働きで触れ合う時間が少ないとしても、キッチンカウンター越しに子供の表情を読み、学校友達との触れ合い、宿題を見てあげられる場所があります。パーティー好きの米

戦後、米国の家庭では、豊かさの半面として子供達に麻薬等深刻な問題が起きました。そのような時にこそ、法機関や専門家に頼らずに、まずは家族で話し合う場が必要でした。締め切った個室で、何が起きても分からぬ家の中でも、家族で一緒に活動する解放的な空間として「オープンプランニング」は確立され、ユニットプランの主流となつたのです。



日本と欧米・住宅地づくりの比較（第24回）

「田舎に戻る理由は続く..!？」



田舎に住み元気だった両親も介護や療養施設に入居している方が非常に多くなっています。故郷に戻る方も少なく子供たちは都会で生活するケースも少なくありません。都市郊外で住宅取得をした団塊世代の子供たち「団塊ジュニア」もすでに40代を過ぎ、故郷は両親の実家がある地方の田舎ではないのです。祖父母が亡くなれば先祖代々のお墓参もしなくなり、知った顔もなく帰省する理由は無くなっています。日本の風物詩とさえ思われていた「帰省ラッシュ」は早晚消え、20年後には「盆踊り」や「初詣」も一部有名な大きな神社でしか行われず、過疎地では風習も消えていくのではないか…?正月に車のフロントに付けていた正月飾りや玄関脇の国旗掲揚の金具も、新築住宅で見なくなっています。その一方米国の場合はどうでしょうか?今、地方では超高齢化が進み、人口構成で最もボリュームの大きい団塊世代も年金を貰う年代になりました。

とは違う州で生活していることが多いのです。



キャンピングカーは若い人のレジャーだと思込んでいましたが、お年寄りの運転姿を結構見ることがあります。リタイヤ後に各州の子供たちの住む処へ「大陸横断」をしている方々を「ウインターバーズ」と呼んでいます。米国は住宅を持つことで基本的に資産価値が上昇します。その売却益で老後は、小さな家へ「ムーブダウン」最後はリタイアメントハウスに移住するのか理想像です。このように将来をイメージした時、日本では先祖代々の土地を相続しても「負動産」としてお荷物になる現実は個人の問題で終わらせ、すでに地域で準備し解決すべき課題です。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」

12/13(水)【第2回・高性能住宅設備EXPO-2017】東京・ビックサイト
12/19(火)【カナダのリバーフォード・エクスポート・セミナー】東京 主催：(社)輸入住宅産業協会
1/18(木)【時事講演会・今後の政治経済】下野市商工会館 主催：下野市商工会



次回 3月号も
「米国住宅地・不動産内覧」
を掲載いたします。

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

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

