



うちのリフォームは楽しい!! 改修も楽しい!!

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 オールランド・ボールドウィンパーク

【ボールドウィンパーク vs ディズニー・セレブレーションの違い】



ボールドウィン・パークは、オール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（伝統的隣接区開発）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、ボールドウィン・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」という考え方は、欧米の住宅地開発で古くからあります。ボールドウィン・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る住宅地のヴィジョンング（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、まとまった環境の中に住宅展示場がつけられ、優れたコミュニティ環境を形成しています。ボールドウィン・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いましたが、住宅だけではなくロケーション（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が基本的にあります。ボールドウィン・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。経年し熟成する住宅地経営の考え方は、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



★オールランド都心に近い空軍トレーニングセンター跡地に2002年、セレブレーションより約5年遅れて開発された



◆デザインの特徴

様々な様式の住宅が建ち並んでいます。シングルファミリーハウス（上の画像）は、セレブレーションに比べると間口を広くとりヨーロッパを想わせる重厚な住宅街が広がっています。ダウンタウン（商業店舗エリア）はレイク・ボールドウィンを一望できるロケーションの位置にあります。オシャレなダウンタウンの通りを抜けて、その先の湖に出るまでの道はわくわくするものがあります。シングルファミリーエリア（戸建）とタウンハウスエリア（連棟）の区画分けが綺麗にできており、特にタウンハウス（下の画像）の街並みは美しいと感じます。米国と同じようにストリートスケープ（景観）を日本でも整えれば欧米並みの素敵な街並みができそうです。このタウンハウスは、チャールストン様式のピアザで変化をつけ、何ともオシャレな感じを醸し出しています。

◆アソシエーション費（住宅地経営管理）：年間\$700（約8万円）



次回取材：ノースキャ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50㎡のLDKと効率よく取込んだ13㎡の小屋裏があります。

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。

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。家族の団欒や人をもてなすソーシャルなスペースを壁で仕切らない



優雅なソファはダイベッドや読書の場



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くても、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ない家の環境よりも家族で一体感が持て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ったのです。

オープンプランニングの家が歓迎されています。この家の施主は部屋の数よりもシンプルな間取りを広く効果的に、またシンプルでも感度の高いインテリアデザインを追求しました。外観は、地中海のメリタレニアン様式でインテリアは生活しやすい欧米のコンテンポラリー様式を選択しています。取材：大竹喜世彦

日本と欧米・住宅地づくりの比較 (第24回) ちょっとひと休み...! 日米の移動風景

✓「田舎に戻る理由は続く...!」



この年末年始も大変な「帰省ラッシュ」にあった方は多いと思います。毎年ニュースで渋滞予測が流れ、駅や空港、高速などは人や車で溢れ返る映像は、日本では恒例行事として年3回は必ず繰り返されてきました。この帰省ラッシュや休暇中の海外旅行により各交通機関や旅行会社などは、まとまった売上を確保し日本経済に一定の効果を生んできました。長期休暇は家族揃って両親の故郷実家に帰る方が多数派でした。しかし、これから先はどうでしょうか？ 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。

田舎に住み元気があった両親も介護や療養施設に入居している方々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りもなくなり、知った顔もなく帰省する理由は無くなっていきます。「日本の風物詩」とさえ思われていた「帰省ラッシュ」は早晩消え、20年後には「盆踊り」や「初詣」も一部の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のでしょうか...？ 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久しいのです。その一方米国の場合はどうでしょう？ 画像は州間高速道路「フリーウェイ」の画像です。日本よりも早く核家族化した米国では、独立した子供たちは親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。リタイア後に各州の子供たちの住む処へ「大陸横断」をしている方々は「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が理想像です。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が個人の問題で終わらせず、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

(株)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・ビッグサイト
12/19(火)【カワのリバー・ジョブ・プロジェクト・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。

エコバウ Blog 毎日掲載中!!
★社会活動への参加・取組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
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
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

