



おかげさまで12年目を迎えることができました。皆様のご愛顧に感謝いたします。

# エコバウリフォーム・ニュース

10月号 エコロジー×バイオロジー（建築と生態学を融合させた人間中心の建築設計です）

## 英国ガーデンシティ&環境共生都市視察 / 第1回・チャールズ皇太子のアーバンビレッジ運動

### 【チャールズの英国未来像】

オリンピック直前の英国。ロンドンから南西200キロの「パウンドベリー」はチャールズ皇太子によるアーバンビレッジ運動の実践例として2002年着工、資産形成が可能な住宅地開発地として世界中から注目を集め2025年の完成を目指しています。昨年視察したハワード氏による英国の住宅地「レッチワース」、ヘンリエッタ女史の「ハムステッドガーデンサバーブ」、ドイツのフライブルクの「ガルテンシュタット」は100年以上経過したガーデンシティ（田園都市開発）でしたが、現在チャールズ皇太子が主導するアーバンビレッジ運動は、その延長線上にあり、今年初の視察先である「パウンドベリー」は世界中から注目され、見学者が後を絶たないというプロジェクトです。「パウンドベリー」はチャールズ皇太子がコーンウォールにある約6000haの領地の160haを使い、自著「英国の未来像（ヴィジョン・オブ・ブリタイン）」の中で明らかにした「私たちが守るべき10の原則」を具現化しています。チャールズ皇太子は住宅、都市、建築の景観を歴史文化の四次元という視点で空間を捉え、人々は過去のよい歴史文化を未来の子孫たちに伝承することこそ、現代に生きる私たちのなすべき役割であると「10の原則」で明らかにしています。都市、建築、住宅は生活文化を豊かにするための空間です。チャールズ皇太子は、人間の生活空間を文化空



パウンドベリーのマスタープラン



パウンドベリーのメイン広場



バックアレイ：駐車場は裏路地にある



整然としたバックアレイ



パウンドベリーの街並み 煙突は飾り

### 【建築と生態学】を結び【バイオロジー建築】

日本には自然とかかわる【しつらえ】に親しみ自然共生する暮らしがありました。  
『エコバウリフォーム』は自然素材を多用する私達の考えが詰まった  
『エコロジーで健康』なコンセプトリフォーム。アップルで推進中です！



間として捉え、人文科学（ヒューマニティ）として造り、管理運営するべきことを主張しています。日本が都市、建築、住宅空間を工学（エンジニアリング）の問題に矮小化しているスタンスの基本的な違いを感じます。勿論、工学や技術的観点を軽視するものではありませんが、特に住宅では、工学、技術的な視点よりも豊かな生活文化という人文科学の視点が重要であるとチャールズ皇太子は英国の未来像で語っています。

### 【比較してわかる日本の住宅】

住宅は国の如何に問わず個人にとって飛びぬけて大きな資産であり生活の3大要素「衣食住」で、個人資産の合計は国や地方自治体の富の中心を形成します。恥ずかしい話、日本のように「住宅を生命保険の担保でクレジットローンで購入し資産価値が年々目減りし、住宅貧乏となる」先進国はありません。住宅により国民が豊かになることより住宅を景気刺激策の手段にし、産業界が利益を上げる方便に使う国もありません。英国ですすむアーバンビレッジ運動は、1900年ハワード氏によるガーデンシティの理論と思想が、米国に渡りニューアーバンニズムによる資産価値を失わない住宅地経営として取組まれ100余年の歴史を経て、英国に里帰りしたものです。その英国で住宅地経営の新しい展開を通して、国民の資産を形成し、国家の富を高める政策として取組まれています。

100余年前の住宅地「レッチワースガーデンシティ」と「ハムステッドガーデンサバーブ」



## いい暮らし×居心地よい パッシブな家が好き

### 福岡郊外の『定期借地権付きアタッチド・ハウス』を視察



中庭を囲んで連棟住宅が並び、各戸の間はオープンリビングとして中庭に面している



内部はオープンプランニング  
持続可能な住宅地とは環境問題だけではなく、経済的にも近隣の人間関係を含めて、長年に亘り維持できる住宅地。人同士のコミュニティも重要で管理法人によりルールと街並みが守られた住宅地

【持続可能なパッシブハウス】福岡・糸島市は風光明媚で福岡から30分という利便性や九州大など充実した教育環境のベッドタウンとして全国の住みやすい街の上位にランキングされています。JR筑豊線から徒歩10分に完成した「萩浦ガーデンサバーブ」は、820坪の敷地に18戸のアタッチドハウス（連棟住宅）と1棟のCOMMONハウス（ゲストハウス兼集会所）に120坪のCOMMONグリーン（緑の中庭）があります。欧米型の99年間の定期借地権により土地の所有から切り離され、月1万円の地代だけを土地オーナーの（株）大建に支払う仕組みです。土地の固定資産税も地価の変動、金利の負担もありません。所有は建物だけとなりますが、2x4の総2階28坪プラス地下室と12畳の小室裏収納付きの十分な広さ。

アタッチドハウス（連棟）の建物は隣同士が密着して見えますが、2cmの隙間を開け両側に壁があり、防音、防火を兼ねて繊維系断熱材が充填されています。「緑の中庭」は、地下に100余もの貯水タンクがあり、雨水を中水利用しています。ビオトープとしてまた水道料金の20%削減、緊急時の水の確保や気化熱と緑の炭酸浄化作用で夏でもエアコンの補助装置で涼しく過ごせる住環境となっています。カーポート代わりにソーラーモジュールによる売電は共益費に充当されます。取材：Apple 大竹喜世彦



駐車場はバックアレイ（路地）にあり各戸へは徒歩での利用となっているカーポート代わりに壁面ソーラーパネル売電は共益費に充てられる仕組み

### 『資産価値を備えた欧米の住宅』と『住宅貧乏となる日本』#4

住宅に関する憲法をよく見てみると、日本国憲法第25条では「国は健康で文化的な住宅を保障する義務」があります。これは税金を納めている国民であれば、だれでも、安全性や居住環境（気候）に対し「同じ性能の住宅」が供されるという意味です。しかし、国がすすめている新築の「住宅性能保証制度」は、性能の違いを住宅の優劣とし、結果的にそれを商売に利用することを補助しています。学識経験者の間ではこの「住宅性能保証制度」は未だ

に国民本位ではない憲法違反の住宅政策であると論議されています。欧米の住宅政策で、地域の機構環境に合わせてその地域の全ての住宅は国が定めた性能を持つことを要求し、その基準を地域ごとに別の基準とし、性能を評価する制度のある先進国は沢山あります。しかし、日本のようにハウスメーカーの利益を誘導し正当化する制度の住宅はありません。設計性能と実際の性能を持っていることを確かめる方法を示さず、国が「住宅

には表示した性能がある」と一括で認め、高い価格での販売を容認している詐欺幫助国は他の国にありません。戦後の日本は、バラック小屋から脱するため、住宅の供給で数を最優先する政策が採られ、高度成長期に躍進を遂げたハウスメーカーという産業は日本だけに存在する産業ですが一定の役目を担ってきました。しかし、住宅官僚の骨を拾い天下り先となったハウスメーカーに都合よく歪んだ法律を数多く生み出した罪は甚大です。Apple eco

### 🍏（株）アップル、社員が参加した講習会・イベント🍏

- 8/22（水）住宅建設業経営講座【TQM・トークオリイネーション】東京 主催：住宅生産性研究会
- 9/5-6 米国ニューアールビル建築視察【30名・アウチットル】：自主視察
- 9/22（水）住宅建設業経営講座【欧米建築デザイン様式セミナー】東京 主催：住宅生産性研究会



ホームページで毎日掲載中です。



次回も【英国建築視察】レポートをお伝えします

★エコ建築&環境の取り組みは。。。リフォームアップル [www.reform-apple.com](http://www.reform-apple.com) イベント

# Reform Apple

リフォームアップル自治医大店  
0120-393-897 TEL0285-44-8208

自治医大で唯一の住宅リモデリング専門会社  
ホームページで施工例がご覧になれます  
[www.reform-apple.com](http://www.reform-apple.com)  
（株）アップル リフォームアップル  
下野市祇園 1-20-1

