



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

7月号 エコロジー×バウビオロジー(建築と生態学を融合させた人間中心の建築設計です)

米国リモデリング&ニューアーバニズム建築視察 / 第7回ワシントン州シアトル・イサクアハイランド



シアトル中心部
イサクア



イサクア市にはイチローも住んでいる
帰属意識を彷彿させるアワービルレッジ



ビオトープが美しい景観をつくり出す



人気の高いキッチンのリモデリング↑



人気の高いキッチンのリモデリング↑

【イサクアハイランド】
かつてシアトル東部に入植した日本人がラズベリー畑を開墾し、現在は美しく成熟したベレグューを通り過ぎ丘陵地帯で開発15年目の新興住宅地イサクアハイランドに向かった。イサクア市にはイチローも住んでいる。ニューアーバニズムのコンセプトを厳重に守り計画通りに開発された最初の開発地は、ビオトープを取り入れた「人の絆を育てる町」として歩行中心に造られている。傾斜地を上手く計画し、川の流れを自然石で作る植栽とビオトープは高い景観を演出し歩行者を楽しませてくれる。車庫は表から見えないように配置されているが、これは車中心の米国社会における都市開発が住民の孤立化と犯罪多発を招いたアーバニズム開発(郊外開発)とゲーテッドコミュニティ(住宅地を塙で囲みゲートで出入りを監視する住宅地)やスマートハウス(人工頭脳搭載でIT化した住宅)に対する反省である。近年のニューアーバニズムのコンセプトの1つともなったTND(伝統的近隣住宅開発)は、古き時代の人々の繋がりをコミュニティに再現しようとする取り組みである。車のガレージへの出入りやゴミの集配ルートは、バックアレイ(路地)で行われる。そこは住人の生活の内容と質がわかる「顔」でもある。近隣のガーデンを見たり会話やコミュニティの場、日常の散歩、日用大工

の資材搬入や車や自転車の手入れ、子供たちの通学路となっている。

【HOA協会とリモデリング】
イサクアハイランドの訪問は2006年と今回が2回目。当初と変わらない街並は、全米HOA協会(ホームオーナーズアソシエーション)による厳しい管理組織による当初からの開発コンセプトの維持管理の成果である。米国でも、日本同様に成り行きに任せ老朽化とスラム化が共に進む住宅地が存在するのは事実である。しかし、街並みが成熟し資産価値が向上する住宅地にはプロフェッショナルである管理組織HOAが存在し、住民によるCC&R'S(建築協定より厳しいルール)が守られていることが必須であると判っている。そして、人々は自分の住宅を良質にリモデリングすることが資産価値を向上させる重要な要素であると理解している。今回のイサクアでの視察では6000万円を超えるリモデリングも見えた。資産価値を向上させる街には良循環を繰り返すための仕組みがある。

取材: (株)アップル 大竹喜世彦

*イサクアハイランドの一角で日本の「一条工務店」が頑張っている。米国では、80年代に人工頭脳を搭載した「スマートハウス」が登場したが映画ホームアローンに代表されるように終焉した。クラシックデザインの米国で機能性能中心のスマートハウスはどこまで通用するのか注目したい。



やっぱり、いいね暮らし×居心地いいパuzziな家が好き

パuzziハウスVSスマートハウス



*スマートハウスに欠かせない次世代の電力インフラ・スマートグリッド研究施設の視察 群馬県



エネルギーの管理といながら電気のほほりスマートハウスも所詮はオール電化の代替システム

20年前の付加された「物語」
20余年前「差別化」という言葉が大流行し堰を切ったように百貨店から「不思議大好き」「おいしい生活」というコピーが飛び出し、住宅業界は「ワガママ住宅」を言いだし生活シーンをイメージするプラン企画住宅は続々生まれ終焉した。家族はバラバラに分解され人の関係が希薄になり「無縁社会」と括られた。そして震災後改めて「家族の絆」が言われている。この企画型住宅は人々を幸せにできたのだろうか?

スマートやHEMSをどう見るのか
20余年を経た今「賞味期限」を終えた企画住宅は何処へ向かうとしているのだろうか? CMから容易に判る。

スマートハウスやHEMS(家庭用エネルギー管理システム)への誘いである。太陽光だけでは「未来」を楽観的に描けず、今一つ暮らしのシーンの切り取りに迫力がない。ましてやオール電化の非難を浴びた直後である。そこで「スマートとHEMS」をシンボルに住まいの「未来」を見せようとしているが、不都合になると手のひらを返す。20年前の付加された物語の再登場である。先月スマートグリッドの最新設備を見学したが、数年しないうちにまた、スマートメーターもHEMSなんてもう古いですよ。と言われ終わらないかと心配になる。足るを知る、私たち自身の問題で解決することは沢山あるように思う。Apple.co塩田栄子

『資産価値を備えた欧米の住宅』と『住宅貧乏となる日本』

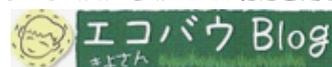
住宅購入者と供給者は「売り手」と「買い手」の関係で、住宅の価格や利益は自由経済で決まります。通常、住宅取引は消費者の求める効用(品質)と、住宅会社が得るお金(価格で表示される価値)の関係で決まります。しかし日本の住宅は「価格が価値を表わさなくてよい」という政策が戦後一貫して行われたため、金融機関は住宅会社が決めた価格を価値に縛ら

れずに、購入者の個人信用(生命保険)を基本に決めてきました。日本以外の金融機関ではモーゲージローン「不動産抵当金融」という住宅価値を不動産鑑定評価制度(アプレイザル)の評価に基づき融資します。政府はこの融資を債務保証し、その証券(MBS)を市場で取引し金融機関に資金回収させ住宅の価格と価値の関係を自由経済で安定させています。

日本では、似非「MBS」という名の住宅ローン(クレジット)債権の証券化を行い、政府の不動産評価(住宅を償却資産とした時の残存価値)とすれば、住宅ローン債権を担保とする「MBS」は20年目には担保価値ゼロの無担保証券となります。政府は住宅金融保証機構が発行した「MBS」を郵貯や保険会社などの金融機関に購入させています。(続きます)

アップル、社員が参加した講習会・イベント

- 5/29(火) 米国住宅セミナー【アワード住宅とコミュニティ】 東京主催: 米国ワシントン州政府商務局
- 6/1(金) 東北大地震復興支援現場視察ツアー 主催: 住宅生産性研究会・岩手県住田町
- 6/3(日) 日光川・川口 主催: 野木山想会自然保護部
- 6/5(火) 地域のゴミの行方を巡る勉強会 主催: 下野市環境課・生活学校やよい会



ホームページで毎日掲載中です。

★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 イベント



次回もアップルの【米国建築視察】レポートをお伝えします

【建築と生態学】を結び【バウビオロジー建築】

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・健康』なコンセプトリフォーム。アップルで推進中です!



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
アップル リフォームアップル
下野市祇園1-20-1

