



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

8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)

## 米国リモデリング&ニューアーバニズム建築視察 / 第8回ワシントン州シアトル・ハイポイント

### 【再開された犯罪の街】

シアトル西部の丘陵の中心地にハイポイントはある。地場のボーイング社は軍事景気に左右され失業と貧困からこの地区は犯罪多発地帯となっていた。HUD(住宅都市庁)は郊外型住宅地が塙で困むゲートドコミュニティや人工頭脳を埋込んだスマートハウスなど機能性能中心の「アーバニズム開発」が犯罪に無力であると認めた。HUDが1993年から取り組んだHOPE IV計画は荒廃した住宅地の再開と環境整備である。この事業に新しい風を吹き込んだTND理論(伝統的近隣住宅開発)は「懐かしさ」を感じ「徒歩中心」の人間味のある住宅開発は明らかに犯罪に有効というもの。それが「人間の絆を重視した「ニューアーバニズム開発」として近年、全米で定着している都市開発である。ハイポイント地区は2004年に再開がスタートし現在最終段階を迎え、歴史文化の一部である鮭が昇るかつての自然と人間環境の回復(\*LEEDプロジェクト)と帰属意識を感じずノスタルジックな街並を開発コンセプトとした。子供と老人が安全に暮らせ、安心して共働き可能な環境を備えた街づくりが実現した。米国では珍しい市民農園が共同で運営され、食の自給による生活のゆとりが創られ、現在のハイポイントは驚くべき再開を実現している。

\*LEED 認証: エネルギー、水資源など環境や人体への負荷削減を目的とする建物設計の認証制度 (EPA 米国環境保護庁)

### 【LEEDのモデル地区】

ハイポイントにはLEEDプロジェクトによる雨水利用や貯水池の水循環での環境浄化が図られ、米国では珍しい市民農園が隣接した住宅地である。そしてニューアーバニズムとTNDの再開の実践の場として注目を集めた。緑地、公園、広場、集合郵便受、貯水池など様々な人種、職業、年齢層が出会いコミュニティを育む要素が随所に見られる。介護及び老人専用住居、託児所、図書館、管理事務所が徒歩で利用できる距離にある。HOA(住宅地管理経営法人)による住宅地管理(8,500円/月の義務)においては、専門家の教室が定例で開催され住民によるCC&R's(維持管理の厳しいルール)順守が資産価値向上となっている。住宅デザインはワシントン州で人気の高いクラフツマン様式を基本に多彩なアースカラーに統一され、ノスタルジックなファサードのストリートスケープ、小高い丘からのシアトルの夜景が楽しめるランドスケープは見事である。住宅は2x4工法であり部材形状、サッシは標準化、規格化、単純化、共通化されコストダウンが図られている。車道と並列のサイドウォークは各戸のバックアレイに繋がって見えないよう計画されている。ハイポイントの再開の成功は政府のHOPE IV計画とLEEDプロジェクトの相乗効果、ニューアーバニズム開発手法とTND理論の実践によるものである。

取材: (株)アップル 大竹喜世彦

\*水資源と環境対策への取組みや隣接する市民農園はヨーロッパの市民参加型住宅地開発に近いものである



シアトル西部で最も小高いハイポイント地区



ノースイストで人気の高いクラフツマン様式



統一感あるクラフツマン様式のバンガロウ形式



表は駐車禁止、バックアレイを通りガレージへ



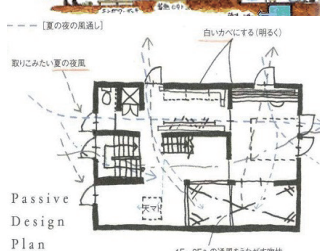
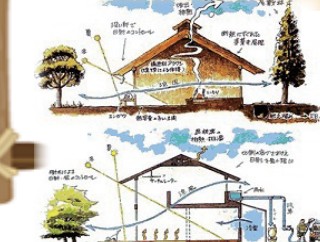
公園に隣接する介護と老人専用住居

### 【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  
『エコロジー健康』なコンセプトリフォーム。アップルで推進中です!



## やっぱり、いいね暮らし×居心地いいパッシブな家が好き



1\*パッシブハウスの概念は「自然と共生」に順応した佇まいに気候風土に流石はありませんに

2\*弊社のパッシブデザイン「自然にある「風」を上手に取り込んだり、遮断したりします」

## パッシブハウスVSスマートハウス(最終回)

### 【省エネに対する考え方】

スマートハウスとは、太陽光と蓄電池とスマートパネルを組み合わせてネットワーク化するもので(図3)ネット住宅に近い。EVを蓄電池にし太陽光発電を付け蓄電池や燃料電池で電気を蓄え省エネ装置で自動化機械化します。家電住宅の高い電磁波が人体に及ぼす影響は未解決のまま大手ハウスメーカーの戦略は家電集約型住宅に落とし込まれていきます。システムとシャープ、三井物産と東京海上、セキスイとNEC、ヤマダ電機とSXLの合従がそうです。装置を如何に売り込むかが差別化となるため、住宅コストの中の家電装置のシェアが高く、建築そのものが限りなく小さく成ります。

### 【エコ住宅の考え方】

パッシブハウスとは、遮光・風の流れる方(図2)や北海道から沖縄まで大きく異なる気候風土を家の中に如何に取り込むかの創意工夫の設計の積み重ねで建築そのもので省エネする住宅です。最先進国ドイツに行きパッシブ研究所、パッシブハウスを視察し日本型パッシブデザインの必要性を強く感じました。(図1)生活様式とかライフスタイルを少し我慢して大きな括りで考え、文化に触れ、底や遮光はどうする、夏は繁り冬は落ちる植物を植えたり小さな積み重ねがパッシブデザインの本質です。暑いときは窓を開け、多少寒くてもちょっと我慢が大切でしょう。(おわり)

## 「資産価値を備えた欧米の住宅」と「住宅貧乏となる日本」#2

半世紀以上、日本の住宅は政府の「スクラップ&ビルド」政策で「住宅は償却資産」であり資産価値を「残存の価値である」としたため既存住宅の建替え(スクラップ)が推進されました。これは中古住宅の価値評価を難解にさせ不動産の健全な取引を阻害しました。欧米にはゼネコンはあっても日本のように1兆円を超える大規模なハウスメーカーという産業はありません。(地域ビルダーが役

割を担う)住宅産業に天下り都合よく法律を変えるシロアリ官僚も補助金を要求する族議員も存在しません。新築プランを比較しても欧米と日本ではかなり違います。日本は住宅を自動車のカatalog同様に機能・性能を差別化と称し価格差を付けますが、欧米では機能・性能は公平に扱われ価格差を付けず、材料と仕様の選択(松竹梅)で価格が決まります。例えば断熱材やサッ

シの機能・性能はどの住宅も同じで差別化しません。健康や生命に係る高気密高断熱や耐震性能に価格差(貧富)を付けてはいけません。日本の住宅性能表示の様に「貧乏人は低性能でよい」という政策もありません。欧米では住宅を国民の最も重要な資産と考え耐久消費財である車や家電と同等に扱いませんし機能・性能に差をつけ販売することはありません。(つづきます)

### アップル、社員が参加した講習会・イベント

- 6/20(水) CM(コストラクツコ・マネジメント) 住宅建設経営セミナー: HI CPM・住宅ジャーナル共催
- 7/5(木) 萩浦が「デザイン」が「サステイナブル」コミュニティ・福岡県 主催: 住宅生産性研究会
- 7/21(土) 第22回・下野市エコライフ祭り 主催: 下野市エコライフ祭り実行委員会
- 7/27-28 奈良/興福寺中金堂・薬師寺東塔修復の見学会 主催: 日本建築研鑽会



ホームページで毎日掲載中です。 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

★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

