



おかげさまで14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)

米国の高齢者対応住宅視察/ネバダ州・アンサム市サンシティ



遠くラスベガスの眺望を楽しめる丘陵地



レクリエーションが多数用意されたクラブハウス



グループでマージャンやカフェを満喫



規模、グレードを比較しても価格は日本の1/2



明るく広々としたリビングポーチ

【アクティブ・リタイアメント・コミュニティ】

日本では世界に類を見ない速さで全人口の5人に1人が65歳以上という超高齢化社会を迎え、従来にない高齢者住宅のスタイルが急速に広がると予想される。世界で最も高齢者対策が先進的と言われるデンマークや医療改革後のドイツの高齢者福祉も過去視察したが、民間企業視点で商業的経営を学ぶならば米国は最も先進的といえる。米国では所得水準に合わせた生活要求に対し、最も経済合理性を追求し創意工夫に満ちたサービスが提供されている。一方、日本では憲法で定める国家と国民との関係の間に、封建的な家族の役割を行政的に持ち込み国家の責任を家族に押し付けてきた歴史がある。その違いは日本とEUや米国とで顕著にあらわれている。ラスベガス近郊に開発されたサンシティ・アンサムは、アクティブ・リタイアメント・コミュニティとして、50代以上の年齢で仕事をリタイアした人々の住宅として開発された。眺望を重視した丘陵地に水を開発地内に取り入れた優れた住宅地計画である。住宅は全て満杯であり、クラブハウスと戸建を見学した。「誰も行きたくないのに満室なのは刑務所と老人ホーム」という米国のブラックジョークがあるが、明るいセンスの良いタイル張りの清潔なトイレ、カラフルな浴室、壁に飾られた絵画、食堂におかれた生花、明るみのある陶器の食器、ホールに置かれたソファや調度品、そして軽快な音楽、高齢者の目や耳を楽

しませ、少しでも「自宅の生活」に近づける工夫が随所にみられる。クラブハウスに入るとマージャンを楽しむご婦人たちのテーブルがいくつも目に飛び込んできた。クラブハウスでは屋内プール、ジム、ビリヤードはもとより40種類近い趣味や娯楽の活動が企画され、住民は優れたインストラクターの指導を受け、毎日の生活を享受している。

【自立を促す互助の取り組み】

米国の対策は経済主義に支配され、資産のある人に高い福祉サービスを貧しい人には低いサービスしか提供されず、国家の福祉政策は何を基本にすべきかを理解しがたくしている。しかし、米国には所得の低い高齢者を対象にデンマークで高齢者支援の3原則の1つである高齢者相互の「自立を促す互助の精神」を発揮し、民間事業が相乗効果と高い満足を与え、成功している興味深い事例も少なくない。「国家として豊かな国は、国民の貧しい国である」と昔から経済学でよく言われる。経済的に豊かな国であるにもかかわらず、日本はデンマーク、米国と比べ高齢者にとって貧しい対策しか立てられていない。これは、日本の社会的な高齢者対策の認識の低さを物語っている。それを高めるのは官僚と政治家がその利益のために補助金を使い、国民に「第二の税金」ともいうべき保険金を徴収する「福祉を食物にする腐敗した政治・行政・産業」を変えない限り不可能である。

米国取材:大竹喜世彦

【建築と生態学】を結ぶ【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『エコジ-で健康』なコンセプトリフォーム。リフォームアップルで推進中です!

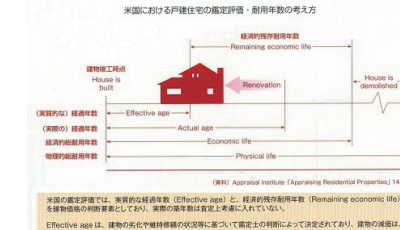


住宅の資産価値が上昇する欧米 vs 目減りする日本

国、地方自治体、金融機関、住宅所有者の共通利益

米国取材中にこんな話を聞いた。シアトル・バラードは100年以上の成熟した住宅地であるが、毎年の固定資産税は200万円程。アリゾナの友人宅は120万円と飛びぬけて高い。欧米の先進国では皆、住宅資産は個人、家族の次に重要な経済的支柱と考え、国を挙げて住宅資産の維持向上を図り、個人の財産形成を促している。結果的に、地方税収入の中心である固定資産税を拡大させ、金融機関の住宅ローン担保(モーゲージ)の純資産価値(エクイティ)の価値を高め、金融(エクイティ・ローン)により個人消費を拡大させ、経済活動を活性化させ国富を

拡大してきた。欧米の住宅は100年経過しても資産価値が目減りせず固定資産税も、税収も上る。これが地域に還元され持続的な好循環を生む社会の基本と考えている。



一方の日本では、木造住宅の法定耐用年数が22年であり、土地と建物を切り離す国も日本だけである。新築建物をピークに固定資産税は年々逡減していく。そしてゼロにはな

らいが22年を超えると低水準のまま税収も激減している。日本には約5000万戸の既存住宅がある。仮に1件2000万円の資産価値があるとすると1000兆円の資産は毎年2-3%下がり続け、20-30兆円の資産が失われ、大変な国富の損失、自治体の税収激減を生じさせてきた。人口激減と空き家13%を超えついに国の新築偏重政策は転換せざるを得なくなった。この夏、ついに国は米国に学ぶ「建物単体の価格査定法」と「包括的不動産情報データベース」の2つ整備に取りかかった。次回はこの辺りの情報を連載していく。

米国取材:大竹喜世彦

ラスベガス市内・近郊不動産物件レポート(2) / レイク・ラスベガス

ラスベガス中心街から東へ約25kmの砂漠地帯に開発された広大なリゾート&高級別荘地。ミード湖の東端から数キロメートル手前でニューディール政策で有名なフーバーダムからも遠くない。1967年から開発を始めたこの人工都市は、約130万㎡の人造湖の周りにホテルカジノ、ゴルフコース、ショッピング街、レストラン、別荘が並ぶ。全体は1500万㎡日本の小規模の都市がすっぽり入ってしまう規模だ。19世紀後半に英国でリバイバルし、米国で流行ったイタリアンテヤ、戦後、地中海風コンテンポラリーとしてカリフォルニア南部から



フィレンツェ郊外の石材、漆喰、粘土、煉瓦を使ったとても素材な外観スタイルの「トスカナ・スタイル」

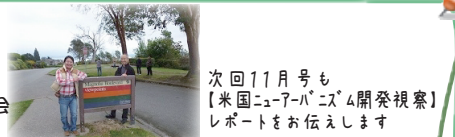


フロリダまで大流行した「メラテニアン・スタイル」とは全く異なる「トスカナ・スタイル」の共通デザインコードで開発された。投資額は5千億円超の大型プロジェクトで湖畔沿いの豪邸にセリーヌ・ディオーンも住んでいる。街はシンプルな切妻屋根、大きな軒下、ラフな塗り壁仕上げの外壁はルネッサンスを育み500年近くも殆ど変化することなく景観を保ってきたフィレンツェ近郊のバナキュラー(土着)な雰囲気だ。レイク・ラスベガスは砂漠の中に「フィレンツェ」の精神を楽しむ街並みを再現していた。

米国取材:塩田栄子

🍎 (株)アップル、社員が参加した講習会・イベント 🍎

- 8/24 (土) 【左官DIYスクール】と【トクジョー】東京 主催: (株)アップルホールディングス
- 9/4 (水) 第56回【景観デザイン重視の開発住宅地視察】千葉 主催: 住宅生産性研究会
- 9/5 (木) 現場力共有セミナー【土を生かしたバウビオロジーデザイン】東京 主催: 日本バウビオロジー研究会
- 9/27 (金) 住まいと暮らしをスマートに【リフォーム&インテリア2013】東京 主催: 日本経済新聞社



次回11月号も【米国ニュー・バウビオロジー】開発視察レポートをお伝えします

エコバウBlog 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

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
(株)アップル リフォームアップル
下野市祇園 1-20-1

