



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

12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）

## 農業経営者が取り組んだ住宅地開発／アリゾナ州・アグリピア



中規模農地の先に住宅地が見える



タウンの中にあるオーガニックレストラン



アドベのようにバナキュラー（土着）でお洒落な住居



バンガロウ形式が共通のデザインコード



資産価値を失わないクラシックデザイン

### 【換金農業とは違う生活農業】

農業や漁業は都市の商工業やサービス産業と比較し労働集約的な産業であったため資本集約産業に比べ所得は少なかったため、日本では高所得を得る労働の方が価値が高いとの勘違いが生まれ、農業を見下げる労働感覚が社会に定着してきました。

しかし、巨万の富を得た人たちが魚釣りをしたり園芸を楽しんだりする理由は何なのでしょう。経済学者E/Fシューマッハは70年代の石油危機・ドル危機の時代に「スモール・イズ・ビューティフル」で農業という労働が人間の本当の価値を創造する労働として人々に高い満足度を与えることを検証し、80年代ミッターランの「自由時間都市思想」は、ヨーロッパに「クラインガルテン」や「グリーンツーリズム」を誕生させ、人間にとっての豊かさ、満足、価値をこれまでの概念から離れて考える新しい豊かさの実現方法を問題提起しました。

### 【アグリカルチュラル・アーバニズム】

アリゾナ州フェニックスの郊外にある「アグリピア」は2000年から開発された住農一体型の住宅地。ヨーロッパのグリーンツーリズムに倣い、農園文化を都市の居住者に提供しました。農村に来る都市の人々に、食文化を含む全ての農園文化を、都市住民の憧れと結び付けました。魅力的なオーガニックな農作物を市場価格で直接、消費者に提供し結果的に農業収入を上げることに成功しました。アグリピアの基本的なメカニズムは、ドイツの

グリーンツーリズムと同じですが、「よき時代の農村の生活の復興」ではなく、新しい農業を採り入れたい都市生活者に対して「アグリカルチュラル・アーバニズム」のモデルを「新しい中規模農業者の実現可能な農業経営」として社会に提起したものです。この住宅地に住む人々は、農園の伸び伸びした雰囲気の中で昔からここにあった農村住宅をリモデリングしたレストランやカフェに家族でやってきて、農園文化を堪能し、家族の絆を高め、目の前の「農園で採れたての新鮮なオーガニック野菜」を直売場で購入していきます。

### 【大家族制の住宅のイメージ】

創業者のジョウさんの農園の周りは、400宅地（約300坪）が取り囲み、原則的に、1つの敷地に3住宅という大家族をイメージしたものです。「アグリピア」は、マスタープラント・コミュニティという開発で、私立学校や教会もあり、養護老人ホームも建設され、コミュニティ全体を一元的に経営管理する住宅地経営管理協会（HOA）が存在します。ジョウさんは英国のランド・ロード（土地の領主）のような都市経営を行い、農業生産だけに頼らず、消費者を囲い、消費者に土地を売却し、農地を現金化し、アグリピアの環境整備の資金となります。不動産の需要を高め、住宅地の資産形成に貢献することはより豊かな生活の実現へと繋がっていきます。米国取材：大竹喜世彦  
オーガニックレストラン前の大木の下に集まる都市からの人々

### 【建築と生態学】を結ぶ【バウビオロジー建築】

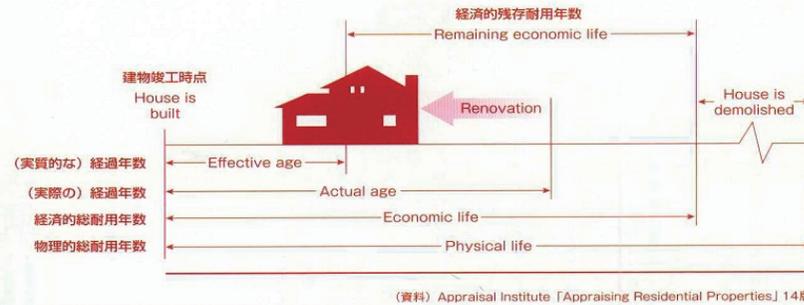
日本には自然とかかわる【しつらえ】に親しみ自然共生する暮らしがありました。『エコバウリフォーム』は自然素材を多用する私達の考えが詰まった『エコジーンで健康』なコンセプトリフォーム。リフォームアップルで推進中です！



## 住宅の資産価値が上昇する欧米 vs 目減りする日本

### これからの中古住宅／決め手は金融機関の《担保評価法》（その2）

米国における戸建住宅の鑑定評価・耐用年数の考え方



（資料）Appraisal Institute 「Appraising Residential Properties」14版

米国の鑑定評価では、実質的な経過年数（Effective age）と、経済的残存耐用年数（Remaining economic life）を建物価格の判断要素としており、実際の築年数は査定上考慮に入れていない。  
Effective age は、建物の劣化や維持修繕の状況等に基づいて鑑定士の判断によって決定されており、建物の減価は、この Effective age に基づいて算出される。

中古住宅を買い手がローンを利用する場合、金融機関は融資の担保評価のため価格査定を行うがそれは図面と書類だけ。不動産業者

よりもさらに大雑把に査定する。建物の専門知識のない人が査定する現状では安全側で低く評価される。こうして日本の中古住宅は、売却

時の査定もローンの担保査定も、税法上の耐用年数である22年に根拠を押し付け築20-25年で資産価値がゼロとなる慣行が続けられてきた。国はこれを改革しようとしたが根本的に金融機関が住宅の担保価値を築20-25年でゼロと評価している限り、市場全体の取引価値はいつまで経っても変わらない。国交省は金融庁と連携し、民間金融機関が採用する担保評価制度を変えようと、今年度から2-3年以内の改革を進めている。具体的には米国式の「建物単体の価格査定法」「包括不動産情報データベース」の2つの整備である。（次号に続く）

## フランク・ロイド・ライト最期の冬の家／アリゾナ州タリアセン・ウエスト

アリゾナ州フェニックスの北東スコッツデール郊外に「タリアセン・ウエスト」がある。日本の宇治平等院鳳凰堂に影響を受け、プレーリー建築（大草原の家）とオープンプランニングを確立した米国の巨匠「フランク・ロイド・ライト」が弟子と共に夏季に過ごした最期の場所だ。日本では帝国ホテルの設計、遺された唯一の芦屋の住宅「山邑邸」、西池袋の「自由学園・明日館」を、米国では「自邸とスタジオ（設計事務所）」と「ユニティ教会」、シカゴ大学構内にある「ロビー邸」を、そして今回はタリアセン・ウエストを見る機会があった。



ライトの理想郷、心の拠り所である「タリアセン」は2つあり、夏の家がウィスコンシン州のイースト、冬の家がアリゾナ州のウエストとして厳しい寒さを逃れライトは毎年2回キャラバン

を組み、ウィスコンシン州とアリゾナ州の間の大移動を繰り返した。1937年に建設された「タリアセン・ウエスト」は毎年増改築がフェロウシップ（弟子）の手でなされ、ライトの建築の実験および作品発表の場となっていた。弟子達はコヨーテの遠吠えとサソリの居る砂漠に放り出されテント小屋を作らされた。その意図は設計の原初が何たるかを掴ませることにあった。現在の所有はライト財団であるが、今なおライトの「有機的建築」について学ぼうと世界中から多くの建築学生が集まっている。米国取材：大竹喜世彦

### （株）アップル、社員が参加した講習会・イベント

- 10/ 18-24 【米国リノベーション＆リフォーム視察】 ヴァン・ワットDC・ホスト 主催：住宅生産性研究会
- 10/ 29（火）【日独リノベーション建築フォーラム】 東京 主催：（社）クラフ・ワールズ（クラフト）
- 11/ 27（水）【米国リノベーション＆リフォーム視察調査報告会】 東京 主催：住宅生産性研究会
- 11/ 28（木）【本物の自然素材だけを使った究極の健康住宅に参る】 宇都宮 主催：（株）アップル

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](http://www.reform-apple.com) イベント



次回1月号も【米国ニュー・バーナム開発視察】レポートをお伝えします

**Reform Apple**  
株式会社アップル 下野市祇園1-20-1  
リフォームアップル自治医大店  
0120-393-897 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](http://www.reform-apple.com)

