



おかげさまで13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）

米国ニューアーバニズム開発視察2013 / カリフォルニア州リマ・シーランチ



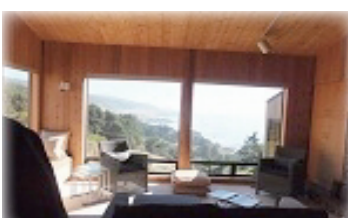
内外装共に自然景観を壊さない建築素材



徒歩中心のコミュニティを結ぶボードウォーク



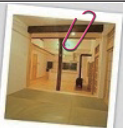
ワイルドライフを満喫するアウトドアリビング



リモデリングにより現在の生活要求が満たされる



【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『エコで健康』なコンセプト。リフォームアップルで推進中です！



自然景観+野性的なコミュニティ
シーランチは驚くほど長くしっかりした歴史をもって成長してきた。半世紀前のリゾートコミュニティ開発からアクティブ・リタイアメントハウス（活動的な老後住居）を兼ね備えた住宅地として変貌してきた。北カリフォルニアの寒流と暖流の合流地点であり海洋資源が非常に豊かな太平洋に面したこの地の約10マイルに1700戸の住宅地が形成され半世紀。シーランチに憧れ集まってきた人々の生活は、海岸に面した崖としけの襲う厳しい環境と向き合う生活の反面、野生動物や豊かな魚や鮑の取れる生活、自然観察、研究、散策など驚くほどワイルドライフが満喫できる。近年の居住者はIT関連、弁護士など富裕層が移り住み、IT技術の進歩で都心から離れ業務ができる環境整備が進んでいる。近くシーランチ空気が建設されることで、もう一歩違った次元のニーズに応えるコミュニティに変化するの間違いなさだろう。

シーランチに学ぶもの

かつて日本では、シーランチ・プロジェクトに触発され、知識人主導のコミュニティ開発として大磯のアカデミーハウス、信州にエコノミスト村が創られた。しかし、それは日本中で見るありふれた街づくりに終始し街は衰退してきた。米国の住宅地開発は、まさに地域の環境や特性を生かしたオリジナルな展開を見せている。米国の住宅地を見て感じるの、地域ごとの特徴がはっきりしていること。ウエストコーストでもサザ

ンカリフォルニアとシアトル・バンクーバーの住宅地とでは建築資材や意匠が異なる。米国では地域のビルダー（日本の工務店）が地域内で開発を担うのに対し、日本では、大手が集客宣伝にコストを掛け、画一的な住宅を効率的に販売し売り逃げ、手離れよく開発事業者は地域から居なくなる。しかし、米国では、販売終了後も地域で住宅地経営を長く続けていく。一見米国は全てが合理主義的と思いがちであるが、実は日本よりも遥かに手離れのよくない住宅地経営をしている。米国社会は資本主義社会であると共に自由主義国である。地域の特性や個人の特性に対応して「足に靴を合わせる」多様な自由を支持尊重してきた国である。シーランチは多様性を尊重する国だからこそ実現できたプロジェクトであり、開発の視点は消費者に高い満足を与え「足に合せて靴を作る」米国の街づくりであると解る。一方、日本では抽象的で万人受けする開発を行い、地域特性を抑えた街並みが出来た。日本の住宅は消費者目線ではなく「抽象的な平均像の消費者」を仮想する住宅産業者目線の「既成の靴」の街づくりといえる。これが全国どこに行っても同じような街並みが形成されてきた理由である。

米国取材:大竹喜世彦

60 Searunch Dr. the Searunch California

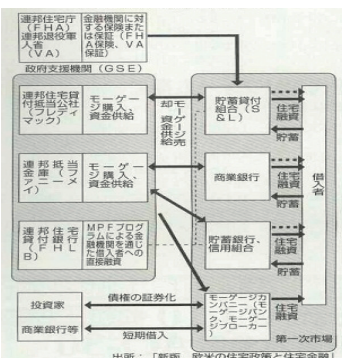


住宅の資産価値が上昇する欧米 vs 目減りする日本

資産価値を支える《モーゲージ・ローン》こそ健全な住宅金融(Ⅲ)



シアトル・マグノリア(米国ワシントン州)



出所:「新編 欧米の住宅政策と住宅金融」
欧米の住宅金融概略図(米国)

日本の住宅ローンは生命保険を担保とする命がけのクレジットローンである。住宅ローンを組んだ時のことを思い出せば判りやすい。しかし日本以外の国では皆モーゲージローンであり、建物を担保とするローンである。モーゲージローンは市場から資金を調達できるため従来の金融機関という閉鎖性が破られ新たな事業を創出していく。従来の木造住宅の法定耐用年数をあたかも20余年で賞味期限を終えたかの如く用意された従来の命を担保としたクレジットローンから建物の資産価値を担保とするモーゲージローンに必然的に移行していく。

ローンは当面、東京都内の高齢者を対象とするが、欧米の建物担保のモーゲージローンへの将来の移行の表れである。戦後の日本では高度成長期の人口爆発と並行し住宅建設は莫大に膨れ上がってきた。しかし景気やアベノミクスに全く関係なく住宅取得層である現役世代が激減し、すでに既存住宅の13%は空家と化し新築や建替えニーズは景気と無関係に人口激減と運命を共にする。それに代わる市場が「優良な」中古住宅流通と中古リノベーション。それは車検制度と厳正な査定のある自動車産業の中古車市場のイメージである。優良な中古住宅市場が続々と登場する。

この7月から始まった「みずほ」のモーゲージ

欧米では《スタンダードなデザイン》の住宅が基本で、奇抜なデザインは市場価値が低い。

サブプライムやリーマン・クライシスで痛手を負った米国住宅産業が7年ぶりに高い伸びを記録しGDPの7割を占める個人消費にも追い風となっている。住宅が貯金箱として機能しているのは、「住宅は投資である」という意識が根付いているから。欧米では若年から住宅の取得を検討し、米国の高校の授業では家の買い方、ローンについて実学を学ぶ。欧米の大学で建築はヒューマンズムに属し主に歴史文化芸術を学ぶ。日本の建築は世界で稀な工学部。エンジニアリング中心の教育をする。必然的に歴史文化やデザインよりも機能性能が優先される。欧米では



コーラー・ビレッジ(米国ウィスコンシン州)

歴史文化の検証を経た様式に基づくスタンダードなデザインの住宅が基本で、奇抜なデザイン住宅は市場価値が極めて低く富裕層か普請道楽しか建てない。これが欧米の資産価値の落ちない住宅の考えである。一方の日本では時代を先取りした目新しいデザインや有名建築家の意匠が優れていると誤った理解が住

宅産業に広がり、住宅を取得した者の資産価値は間違いなく下落した。世界中で評価の高い日本車は見た目も住宅は全くない理由であろう。新築信仰が根強い日本に対し、米国の場合、小さな中古住宅からスタートし、ライフステージの変化でムーブアップする。そのため中古住宅の需要は大きく全住宅流通中75~80%のシェアがあり、リモデリングは資産価値の持続には必要不可欠のものとなっている。国民皆保険や年金など社会保障の少ない米国の「住宅は最後の貯金箱」とする姿は、年金問題で揺れる日本の将来像にも映った。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●

- 6/ 6 (木) 【リフォーム経営者セミナー】 東京 主催: (株) SHIP
- 6/ 19 (水) 【リフォーム産業+工務店7/2013】 東京ビッグサイト 主催: (株)リフォーム産業新聞社
- 6/ 20 (木) 【WEBD-CO外集客実践会】 東京 主催: (株) SHIP
- 6/ 21 (金) 【ITツーカー・リフォーム商品企画実践会】 東京 主催: (株) SHIP



次回8月号も【米国ニューアーバニズム開発視察】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

