

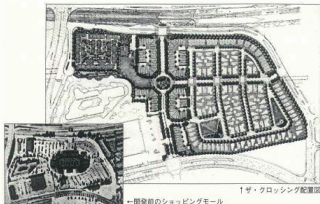


おかげさまで13年目を迎えることができました。皆様のご愛顧に感謝いたします。

エコバウリフォーム・ニュース

8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・ザ・クロッシング



ショッピングセンター跡地のTOD再開発



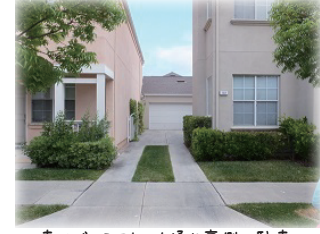
ザ・クロッシングを示すサイン



道路幅と同じだけセットバックされた住宅



歩道から1.5m高く植栽多いフロントヤード



車はバックアレーを通り裏側に駐車

【TOD開発とザ・クロッシング】

サンフランシスコ駅からサンノゼに向かうカルトレインを利用しシリコンバレーの中心地から程近いマウンテンビュー市の【ザ・クロッシング】を訪れた。

ここは1970年代のハイウエーを使う郊外型の典型的なアーバニズム開発によるショッピングセンター跡地である。

再開発は、1980年代、ピーター・カルソープ(カリフォルニア大学バークレー校)が提唱したサスティナブル・コミュニティとしてTOD公共交通開発(トランジット・オリエンティッド・デベロップメント)が採用され鉄道と徒歩中心の街づくりが取組まれた。これは従来の車中心のアーバニズム開発が低密度な郊外コミュニティを崩壊させ犯罪多発を招いた反省から、徒歩中心で住民の顔が見えるTND伝統的隣近住区開発が人々の絆を取り戻し犯罪に強く資産価値を向上させる現在主流のニューアーバニズム開発へと進化した。

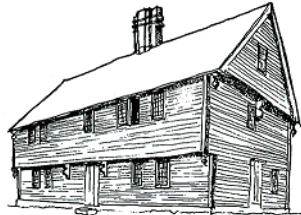
都市開発の中心は産業ではなく人々の生活である。【ザ・クロッシング】はこのTODとTNDを融合させ人々の絆を大切に徒歩中心の街づくりで誕生した。街は巨木のあるラウンドアバウト(ロータリー交差点)を中心に幹線があり、共有地(コモングリーン)を城壁の様に囲うタウンハウスと12街区の戸建て住宅からなる。車は裏道(バックアレー)を通り住宅の裏側に止めるため直接見えない。家の前に止まる車は訪問客のものに判る。徒歩中心の街では歩道を挟んで道路幅と同じ距離が

セットバックされ、さらに地盤面よりも1.5m小上りした高い位置に住宅が建つため、見晴がよく子供達も家の前で安全に遊ぶこともできる。視察は駅から店舗街を通り住宅街に入ったが共通のデザインコード(ルール)で街並み全体の景観が美しく統一されていた。

【ザ・クロッシングの住宅設計】

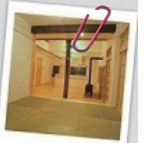
【ザ・クロッシング】の設計者カルソープは、ラグナーウエスト(ロス近郊)は、スペイン統治時代のカリフォルニアのミッション建築から「スパニッシュコロニアル様式」を、ノースウエストランディング(シアトル近郊)は、森林資源に恵まれた歴史保存地区の基調「クラフツマン様式のバンガロウ型式」を採用した。これら他の都市設計と同様に【ザ・クロッシング】では、人々の帰属意識のある共通デザインとして全米で人気NO1のサンフランシスコの華やかな「ビクトリアン様式」とカリフォルニア固有の「スパニッシュコロニアル様式」の折衷形式を採用した。個々の住宅は日本の建築家のように「作品」としての勝ち誇ったものではなく、いづれも地味で「どこかで見たことのある普通の家」である。そして、「これまでもあったし、これからもあり続ける命の長い飽きのこないデザイン」である。都市のマスタープランで最も重視されるのが都市の景観でありその担い手となるのが個々の住宅デザインである。米国取材:大竹喜世彦

Spanish Colonial Revival, California



【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!

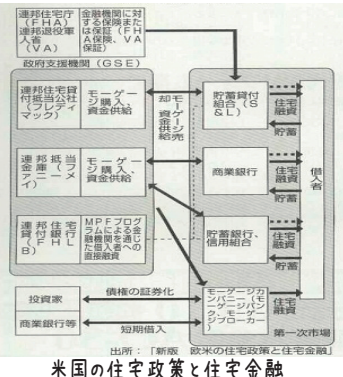


住宅の資産価値が上昇する欧米 vs 目減りする日本

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(Ⅳ)



100年以上前の住宅地ノースウエスト・ランディング(米国ワシントン州)



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り、日本以外の国は建物を担保としたモーゲージ・ローンであることを書き続けてきた。住宅金融のあり方は各国の金融制度の歴史的背景から様々であるが「直接金融」と「間接金融」の組合せで成り立っている。英国は住宅金融組合が間接金融の方法をとる変動金利主体のローンであったが、現在は住宅ローン証券が拡大している。ドイツの場合、将来の住宅購入予定者の貯蓄からの資金融資の建築貯蓄金庫と、融資する不動産の抵当を債権化し市場で資金調達する抵当銀行が共存している。米国では

民間金融機関が資本市場で資金調達を行うシステムを最もうまく機能させた住宅金融を持つ。米国の特徴は貸出専門の金融機関「モーゲージカンパニー」が5割のシェアを持つこと。融資したローンのほとんどは内部留保せず「モーゲージ担保証券」として市場に流通させ投資家に売却しており、公的機関が市場を支える役割をきちんと果たしている。具体的には融資保険やローンを買上げ「モーゲージローン担保証券」として流通させている。住宅ローンは利用者側と融資側と投資家の三者のニーズに合っている点が米国の住宅金融システムの優れたところといえる。大竹喜世彦

世界文化遺産《富士山》の登録と、古都《鎌倉》の見送り勧告

富士山が世界文化遺産に登録され日本中でお祝いムードが盛り上がった。古来からの巡礼地としての文化的価値が世界に認められた。自然と共生してきた日本人の美意識や美しい景観自体が世界共通の「遺産」として認められ、後世の人々に残すことが現在に生きる私たちの責務となった。富士山のような自然環境の美しさや奈良大和路の法隆寺、安芸宮島の厳島神社など数千年昔の日本人が創った自然環境と調和した人工美が今なお人々に愛され、「美しい景観は資産」となり、現実にはその地域の「観光収入」を創出する。ラムサール登録された



街並み景観破壊(富士宮市内)



マンション開発で歴史的な建築を取り壊す例もある。壊された江戸時代の庭園つき邸宅「元治苑」(鎌倉市内)

渡良瀬遊水地もそうであるがどうやら歴史的価値のある建築物や集落原始林や大自然が残る「未開の地」しか世界は認めていない。それは「今の日本人は手を加えると価値を損なう」ということを暗に示している。政府が同時に推薦した「古都鎌倉」を少し歩けば判る。美しい景観は、特定の場所や施設ではなく普段見える景色風景こそ、その地域の人が大切にすべき美観・価値観といえる。欧米では100年先にも残したい街並みを作り資産価値が上がるよう住民も努力している。資産価値が減価減失される街並みは量産されていない。大竹喜世彦

●(株)アップル、社員が参加した講習会・イベント●

- 7/10(木)【欧米における住宅デザインと住宅地開発セミナー】東京 主催:住宅生産性研究会
- 7/13(土)【渡良瀬遊水地ラムサール登録の軌跡・記念講演】主催:下野市環境問題を考える会
- 7/20(土)【第23回・江戸祭り】下野市 主催:江戸祭り実行委員会他
- 7/24(水)【第95回・栃木県木匠の会・匠の会】宇都宮 主催:(社)インテリア産業協会

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

