

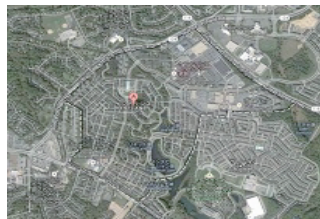


おかげさまで14年目を迎えることができました。皆様のご愛顧に感謝いたします。

エコバウリフォーム・ニュース

3月号 《パッシブ・デザイン×自然素材》を多用したエコバウ・リフォーム推進中です！

TND伝統的隣近住区開発地 / メリーランド州・ケントランド (その2)



ケントランド：開発142ha、設計DP2



ジョージアン様式のバンガロウ型式



整備されたサイドウォークは個人所有のもの



サイドウォークから敷地境界を通り自宅に入る



前面道路の駐車は外来者用。居住者はバックアレイを通り裏手へ。車は見えない

【徒歩中心のTND住宅開発】

ワシントンD.C.の西50km、メリーランド州にあるケントランドの取材レポート第2回。1988年フロリダ州シーサイド(開発者ロバートデービス)の成功から米国の住宅地開発のスタンダードとなったニューアーバンズム開発とTND開発(近隣住区開発)を見事に実現したケントランド。住宅地に入ると商業施設(モールと大型商業地)、ミックスユースの店舗併用住宅(1階が店舗、2階が高齢者住居)、マルチファミリーハウス(高齢者専用集合住宅を含む)、シングルファミリーハウス(戸建、アタッチドハウス)の4つの異なるゾーンに配置されています。徒歩圏で全ての生活が成り立つという利便性は一度訪れると感じられる「コンパクト」な街です。車社会の米国でありながら徒歩中心のコンパクトシティに加え注目したのが「土地の高密度利用」です。米国の住宅と言えはダイナミックで広大な土地に重厚な家を想像しますが、隣地が3-5m程で、セキュリティと人々が出会うコミュニティーを重視するニューアーバンズムの潮流を感じます。また米国の住宅地開発理論と経済合理性は十分理解できますし、EU諸国でも同じような「高密度計画=アタッチドハウス(連棟住宅)」が非常に多いことに驚きます。連棟に見えても実際には構造的には戸建同様に一棟づつ離れていますから音の干渉もありません。しかし日本では飛び抜けて「戸建て志向」が強いと思います。

【ケントランドの建築様式】

建築で重要なのは**デザイン・機能・性能**という3つの効用が上げられます。日本では、大正12年の関東大震災後**機能・性能**を重要視した家づくりに転換されましたが、欧米との明らかな違いは、**デザインが最優先**という点です。資産価値を失わない普遍的審美性を持つ**クラシックデザイン**は最も重要視されています。建築デザインは歴史文化そのものであり、いつの時代も変わらない懐かしさとアイデンティティを感じさせます。ケントランドの戸建ゾーンでは南部とニューイングランドの**ジョージアン**様式が多く**クイーンアン**様式もありました。連棟ゾーンはジョージアン様式。積石造を起源とする煉瓦で統一した4連棟のアタッチドハウスは道路とコモングリーンを挟んで向い合い、開口部の縦横比率、目地と仕上げ、アーチ、キーストーン、構造強化のクォイン、クラウン、フラットアーチなど巧みな煉瓦構成で美しい街並みを造り上げていました。米国取材：大竹喜世彦(2013.10.19)

煉瓦の4連棟：中央の2棟は形式の異なるストレートアーチ



デザインコード：ジョージアン様式、クイーンアン様式



【建築と生態学】を結ぶ【バイオロジー建築】

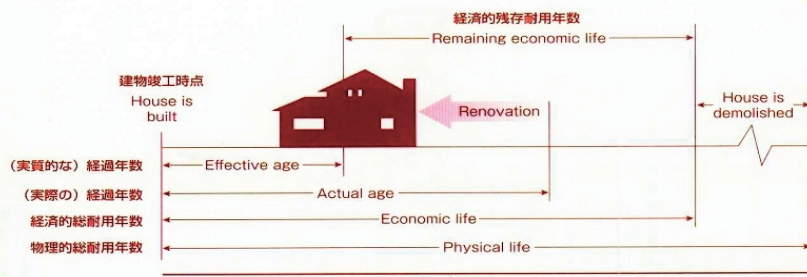
日本には自然とかかわる【しつらえ】に親しみ自然共生する暮らしがありました。『エコバウ・リフォーム』は自然素材を多用する私達の考えが詰まった『エコジ-で健康』なコンセプトリフォーム。リフォームアップルで推進中です！



住宅の資産価値が上昇する欧米 vs 目減りする日本

これからの住宅の資産価値 / 国が舵を切った《住宅の評価法》(その4)

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。

今回は資産価値が向上する米国では「築〇年」という築年数ではなく、**アプレイザ-が評価する「実質的築年数」**が決定的に重要と伝えた。

日本以外の国には**不動産鑑定(アプレイザル)**が存在し「**経済的耐用年数**」から「**実質的築年数**」を差引いた「**残存経済的耐用年数**」という

統一指標を基に不動産業者が売出し価格を査定し**金融機関が担保評価**を行うのが米国の仕組みだ。こうした仕組みがあるからこそ施主は「**実質的築年数**」を若く保つため一生懸命メンテしたり、リフォームを繰り返す。**リフォームによる推定再建築費用は加算され、資産価値を向上させる仕組み**。今年日本は米国の事例を参考に長期優良リフォーム、性能評価制度を導入する。もう1つ重要なのは「**不動産情報データベース**」日本では2015年から試験運用が開始されるが現状の「**レインズ**」のような従来型のデータベースからの脱却を期待したい。(次号に続く)

北海道のネット・ゼロエネ住宅に学ぶ / 江別市・札幌市・苫小牧市 2014.1.22-24

厳冬期の北海道で高気密高断熱住宅&次世代省エネ住宅に取り組む工務店を視察した。北海道には独自の「**北海道版次世代住宅基準**」があり公的に性能を評価し認定された住宅には**性能表示プレート**を付与し住宅の価値向上を目指している。江別のモデルハウス「**床下エアコン1台で温まる家**」は先進的とされた**蓄熱住宅**よりもシンプルな仕組み。断熱性能は1.53kw/m²K(北海道次世代基準1.6)気密性C値は0.2cm/m²(同基準2.0)を大きく上回る。この高気密高断熱住宅を基本とし、暖房は床下に置くだけの



高気密高断熱住宅により1台の床下エアコンで全館暖房

石の床暖房「オンドル」はCHOEIの家。コナラの床は裸足でも暖かい。苫小牧市

屋根を見ると、「屋根断熱」が「天井断熱」かすぐに分かる

♥(株)アップル、社員が参加した講習会・イベント♥

- 1/ 29 (水) 【ENEX2014・スマート・イノベーション2014】東京・台場 主催：財・省工研機構・セクター
- 2/ 1-5 【米国リノベーションとコアハウス】建築視察 米国カリフォルニア州 主催：住宅生産性研究会
- 2/ 7 (金) 【自立循環型住宅・関東地区】東京 主催：自立循環型住宅研究会・関東支部
- 2/ 17 (月) 【木造住宅の耐震補強の実務講習会】宇都宮 主催：栃木県建築士会



次回4月号も【米国ニュー・バウ・リノベーション】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
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
0120-393-897 TEL0285-44-8208
www.reform-apple.com

《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

