



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

5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！

米国の最新のタウンハウス開発 / メリーランド州・クラウンコミュニティ



屋根裏を有効活用できるマンサード・ルーフ



キッチンに用意されたワインに見学者が集まり歓談



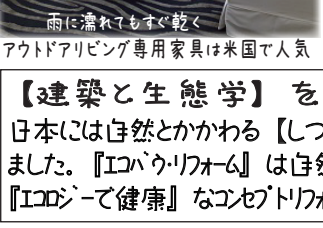
内装工事
米国ではクロス代わりに水性
塗料による「ドライウォール」が
使われている



米国の2x4工法は日本とは相当違い頑丈



工事中のダブルハング窓：
将来の交換が容易にできリフォームしやすい



雨に濡れてもすぐ乾く
アウトドアリビング専用家具は米国で人気

【オーランドのクラウン住宅地】

メリーランド州で現在開発中のクラウンコミュニティの内覧をした。当地は商業施設やフィットネス、大型マンションが予定されるダウンタウン地区、建設最中であるタウンハウスエリアとその後のシングルファミリーハウスエリアが混在するウエスト地区、町の中心地となるセントラル地区、クラブハウスやプール、ハイスクールが建設されるイースト地区の4つに大別されているが、まだまだ始まったばかりの開発地である。米国に限らず欧米にゼネコンはあるが日本の様なハウスメーカーという産業は存在しない。住宅建設の担い手は各地域のホームビルダー（工務店）であり、今回の内覧会のKB HOMEもこの地区を代表するビルダーである。住宅地はTND（伝統的近隣住区）開発の社会的評価をしっかりと販売計画に反映している。KB HOMEが建設するこのタウンハウスの外観は、レンガ造のセカンドエンプイヤー様式（第二帝政）を踏襲しヴィクトリアン・テイストが非常にバランスよく格調高い重厚な造りである。詳細はお伝えしきれないが土地造成から建築構造、設備、内装のドライウォール工法、サッシ取付などをビルダーから直接説明を受けることが出来た。大きさや形状が揃った窓はリズムカルな外観を演出し、作業現場は合理的なコンストラクションマネージメント（CM）が導入されている事が一目瞭然だ。販売資料を確認すると面積表示は何一つ記載されていない。これは米国

共通のものであり、ミリ単位で土地面積、床面積に拘る日本とは大きく異なる一面。米国人の関心は、細かな数字ではなく資産価値に拘る住環境やランドスケープ（景観）にあり、ここでの暮らしそのものに関心があると説明を受けた。土曜の内覧は多くの見学者を集めていたが約半数は中国系の人々。外に中国系不動産業者が待ち構え、中国情勢を物語っていた。自国で稼いだ富裕層の多くが海外で教育を受けるケースは多い。米国の住宅が資産価値を失わず、必然的に米国に資産を移している。2月に再渡米したカリフォルニア州ビバリーヒルズの住民はすでに70年代以降、白人、中東から現在の住民は中国系に変わった。日本から米国留学は有名校でなくても年間500万円程度かかる。かつての日本人留學生の全部とは言えないが親の所得で一体何を得たのだろうという学生は多かった。所得に関係なく海外で学ぶ機会を多く与えていくシステムが必要であろう。海外視察で感じるのは同胞のコネクションを駆使し国力増強と教育にも旺盛なチャイナパワーである。

米国取材：大竹喜世彦（2013.10.19）



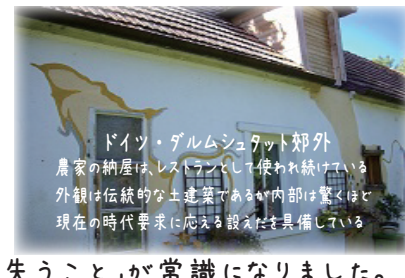
デザインコード：
ビクトリアン様式



住宅より資産を築く国、失う国 第1回・住宅を償却資産とした国



オーストリア・タッテンドルフ
ウィーンの南に位置する100年以上経過した住宅地



ドイツ・ゲルムシュタット郊外
肩家の納屋は、レストランとして使われ続けている
外観は伝統的な土建築であるが内部は驚くほど
現在の時代要求に応える設えを具備している

日本では昔から大工、棟梁、工務店は何れも国民の財産を創る職業として社会から尊敬されてきました。しかし第2次世界大戦後、住宅は使い捨てる耐久消費財として時代の流行を追い、スクラップ&ビルドによるリフロー経済を活性化し景気刺激策として住宅政策が実施されました。その結果日本では「国民が住宅を取得することで間違いなく資産を

失うこと」が常識になりました。高度成長期の経済最優先の政策はGDPを押し上げるために本来国民の財産となるべき「住宅」を短寿命な償却資産とし、買い替えを即する新築偏重政策を続けて来ました。「3軒の家を建て本当によい家は手に入る」といった国民感覚を麻痺させ勘違いさせるほど住宅を経済利用してきました。一方欧米では、住宅を取得することで景気変動の影



響を受けず、個人資産を形成できる住宅の仕組みが、住宅政策と住宅金融システムの中で作られました。日本以外の先進国で30年程度で住宅を建替える国はありません。米国やヨーロッパなど日本以外の先進国では、住宅は三世代使われ「住宅を取得することで資産形成」ことが常識です。また住宅の外観は社会的な面を担い、内部は個人の自由な空間とし現在の生活要求に応える増改築や模様替えを繰り返し、長く大切に使われています。彼らは賃金が高くなくても生涯に費やす住宅コストは少なく豊かな生活を享受しているのです。（次号続きます）

なぜ？ホント！日本だけにしかない「ハウスメーカー」という住宅産業

日本の高度成長期に「プレハブ住宅」が量産化され、ハウスメーカーが急成長した頃、米国内でも政府主導で住宅産業を育てるため、住宅の工業化が進んだ。米国の地域の「ホームビルダー」（工務店）は結束し、工業化住宅に負けない「生産性」を実現させるため、バルーン工法と呼ばれた『2x4工法』の住宅の「標準化・単純化・規格化」を進めて全米ホームビルダー協会はコンストラクション・マネジメント（CM）やクリティカル・パス・メソッド（CPM）教育に力を入れビルダーを育成した。結果として、米国ではハウスメーカーという業種は育たず、売



100年以上経っても資産価値が向上する住宅地
英国・ポートサンライト（上）ドイツ・フライブルク（下）



必要がない高い生産性で、経済的な負担範囲の廉価な住宅（アフォーダブル・ハウス）を提供した。あの米国の美しい住宅地は地域の小さなホームビルダーが供給している。美しく調和のとれた住宅地は、やがて街並みが成熟、さらにリフォームで資産価値を高めていく。米国は住宅を「標準化」し、小さな会社が大手に対抗できるよう組織化した。日本では住宅を「差別化」し、大きな会社がシェアを奪い、自己満足のワガママ住宅を「注文住宅」と称した。開発事業者も社員も手離れよく地域から去り売り逃げした。資産価値が下がり続けた日本の住宅供給である。大竹喜世彦

🍏（株）アップル、社員が参加した講習会・イベント

- 4/ 2（水）第59回国内住宅デザイン町並み研修会【川越・鳩山町・三芳町】埼玉 主催：HICPM
- 4/ 15（火）【精密耐震診断講習会】東京 主催：日本木造住宅耐震事業者協同組合
- 4/ 22（火）【資産価値が高まるワトソン4住宅地デザイン・セミナー】東京 主催：住宅生産性研究会
- 4/ 27（日）【第19回足尾の春の植樹会】足尾 主催：足尾に緑を育てる会



次回6月号も
【米国ニュー・アポロス4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

【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！



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

