おかげさまで 15年 ほ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。

新春号《パッシブ・デザイン×自然素材》を多用したエコパウ・リフォーム推進中です。

○インテリアコーディネーターが行く!メキシコ国境の奇跡/カリフォルニア州・ランチョ・ヘルナルト(1)



カリフォルニア州・ランチョ・ベルナ ルドは、サンディエゴの 40 も北に位 置する。戦後、ハイウェーの開発とモー タリゼーションに対応した郊外開発が 全米で進められた住宅地を「アーバニ ズム開発」と呼んだ。しかし、都市か らスプロール化し土地が広く低密度な 住宅は、人間関係を疎遠にし犯罪が多 発した。その反省から、1980年代以降 新しく TND (伝統的近隣住区開発) を 取り入れた「ニューアーバニズム開発」 が米国の主流となった。

ランチョ・ベルナルドの開発はこの 1960-80 年代でありニューアーバニ ズム開発への移行期の住宅地である。 1960年代の米国はベトナム戦争、エ ネルギー危機を経てサンベルト地帯に 人口が急増した時代であり、サンディ エゴはテキサス州・ヒューストンと並 び、サンベルト地帯最大の成長都市で あった。大規模な牧場であったラン チョ・ベルナルドはサンディエゴへの 編入を前提にマスタープランが組まれ、



致と住宅地開発が進められた。シリコ ンバレー同様に HP、NCR、ヒューズ、 バロー、ソニーなどハイテク企業と「職 住一体」の住宅地として成熟した。住 民の平均年収はサンディエゴの約3倍 住宅地の資産価値も上昇し続け、開発 当初の20倍以上を記録した。1986年、 ジミー・カーターは「国境の奇跡」と名 付け、「ハビタット(人間環境会議)」 が、ランチョ・ベルナルドで開催された。 (次回は、ランチョベルナルドの建築)

整然としたフロントヤードと前庭



カリフォルニアの青い空にパームツリー



クルドサックの周りに家が向き合う住宅地

1階建ての低層住宅の多い60年代の街区

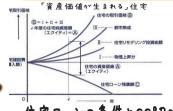


≪スパニッシュ・コロニアル様式≫

南北戦争後、東部ではヨーロッパの建築様式を追いかけ、郊外住宅地にヴィクトリアン様式の家 を建て、金持ちはフランス帰りのボザール派の建築家に巨大な邸宅と別荘を建てた。

一方、スペインの植民地であった西部のカリフォルニアは、1848年の米墨戦争後、スペインの植 民地支配から解放された。夏の暑さを和らげるプエブロの日干しレンガと白い漆喰壁、赤土色の 瓦というスパニッシュ建築は多様なリバイバル様式として復活した。スパニッシュ・コロニアル 様式は、スペイン瓦、スタッコ壁、アイアン格子、壁飾りタイルなど、デザインは非常に多彩で土臭 く温かみのあるパナキュラーな建築であり、今なお米国の人々から愛されているクラッシックな 住宅デザイン様式である。 (株)アップル 大竹喜世彦

第(国、失う国 第9回・日本の中古が半値となる本当の理由



住宅ローンの条件とCC&Rs

モーゲージであり、日本のクレジットローンと せる反面、住宅販売後は手離れの悪い している。無秩序な住宅地の将来は資産 の違いを何度もお伝えしてきた。欧米の金 長い経営が求められる。日本の不動産会 価値(取引価格)は市場で下落する。金 融機関が融資の対象とする住宅は、融 社の様に販売終了後、手離れよく売り 融機関は将来の資産価値を担保にモー 資期間中担保割れしない住宅地経営を 逃げ、社員を転勤させることは、詐欺行 ゲージローンを供給し、ホームビルダーに対 条件とし住宅地経営は法人である。為とみなされ裁判沙汰となる。米国に限し「先取り特権」を担保に建設金融(コ 「HOA ,ホーム・オーナーズ・アソシエイション らず欧 米には①ハードなルール(住 宅 地の ンストラクションローン) を行う。融 資の対 が行う。通常は住宅開発事業者がHOAの 基本計画・マスタープラン・建築設計指 象は資産価値そのものである「直接工事 経営をサポートしている。金融機関は住宅 針・アーキテクチュラルガイドライン)②ソフ 費」のみ。日本の様に住宅会社の営業経 を管理経営をする法人の存在があってこ トなルール(入居者の生活ルール)③HOA 費や粗利を含む総販売価格には融資さ

ける。このルールには強制権が必要で、そ じ生命保険を担保とするクレジットローン 資産価値を失わない欧米の住宅金融は の資産価値を失わない住宅地を成立さ 宅地経営方式を開発し、金融が後押し

宅地は「HOA」の下にソフトなルールを制定 金融機関が資産価値を金融で担保

し住宅地の環境順守を入居者に義務が 米国は1929年の世界恐慌で、日本と同 のための民事契約が「CC&RS」カベナント・で自殺者が多発した。米国はこれを機に コンディションズ・アンド・レィストリクション 政府と住宅産業の努力で現在の仕組み ズである。この欧米の住宅地経営は、多くが作られた。合理的生産と資産を守る住 ₹ロ−リスクで事業展開できる。₹して住 (住宅地経営管理協会)の三者がある。 れない。(次回は、中古住宅の問題点)

憂慮すべき職人が消える日本 VS 労働生産性の高い米国の建設現場(第3回



欧米の建設作業員の職能と賃金

「期間あたりの利益の最大化」を目標と している。一方、日本では自分で「大工 と言えば今日から大工」と名乗り、勘違 いと醜い「騙し合い」を続けてきた。が、需 要の減少と高度成長期の様な収入は 得られない。大工の人口は2005年から5 年間で38%も減少した。このような深刻 な状況下で昨年、全国木造住宅生産 業化する「大工の監督、設計、営業化」 前回、米国の職人賃金には「職能給」体制推進協議会が国交省をオブザーにより作業を垂直化させ業務効率を向 が規定されていることをお伝えした。技能 バーに癸足した。「大工能力評価基準」 上させるというが、日本には従来から「職 に応じ、熟練工(ジャーニーマン)見習工 の普及に向け生産性を2倍に給料を2倍 業訓練校,や「モノつくり大学」もある。に (アプレンティス)労働者(ワーカー)ごと をスローガンに欧米に倣い「上級大工」 も拘らず職人の能力を認める資格制度 に時給40-50ドル、20-30ドル、7-8ドルが「上級熟練大工」「標準大工」「見習大 はなく不況の受皿に利用してきた。スロー 支 払われる。 現 場 監 督 (スーパーバイ 工」を職能別に認定し教育と職業訓練 ガン好きの日本では聞こえがいいが、この ザー)の業務は職人管理と共に施工計 の普及を業界に働きかけるという。具体 程度の対応で生産性と賃金の高い欧 画から竣工まで合理的な工程管理 策を見ると「大工の多能工化」により雷 米並みの職人の改革は困難であろう。 (CM:コンストラクションマネージメント)で 気工事、設備工事を一元的に水平作



(次回は、米国の建築教育)

|(線)アップル。社員が参加した講習会・イベント |

12/18(木) 【米国不動産による資産運用の基礎知識】東京 主催:(社)日米不動産協力機構





『』ノフォームアップル自治医大店 0120-393-897 TEL0285-44-8208 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

