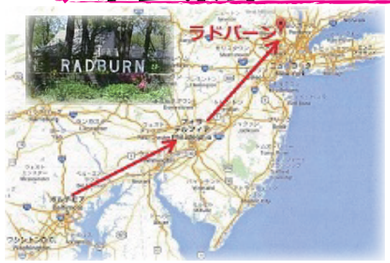
リフォームは楽しい! リモデリングも愉しい! おかげさまで16年目を迎えることができました。

リフォーム・アップル通信

10月号 《パッシブ・デザイン × 自然素材》を多用したパッシブ・リフォームを推進中！

米国東部の伝統的近隣住区開発（TND）／ニュージャージー州・ラドバーン（#1）



【米国都市経営の原点 / ラドバーン】

米国は**イギリス、スペイン、オランダ**の植民地から独立し主権在民を旗印に建設された国である。米国には西欧諸国のように近世以前の歴史文化のストック資産は存在しない。しかし、米国は政治の基本を国民の経済的豊かさの実現に置き、西欧の資産に比肩する優れた資産形成を実現する政策を展開した国である。建国時は、前号で紹介した東部の都市ボルティモア、フィラデルフィアなど英国からの移民が多数（約８割）を占め、「英米法の国」と言われ、英国の**コモンロー（慣習法）**は現在も英米両国で有効ある。また建国以来、英国の文化文明を基礎に、都市計画の父・英国のエベネザー・**ハワード**による「**リースホールド**（貴族の土地経営を基にした住宅地経営）」の街づくりが行われてきた。

その後、現在の米英では、住宅不動産を取得することで資産価値が経年的に物価以上に上昇する「**フリーホールド**（自由保有）」に政策的に転換されてきた。1928年、このフリーホールドによる最初の開発が、ニューヨークシティ・コーポレーションによる「**ラドバーン開発**」である。

【ハーフティンバー構造】英国のハーフティンバーの住宅は、日本の在来工法と類似した柱・梁による軸組構造である。古くは北ドイツ～デンマークへ渡ったアングロサクソンによる船大工の造船技術が英国に伝わり広く普及した。米国の２x４工法は、第二次大戦後、米国で普及した「バルーン工法」である。1920年代のラドバーン開発では、初期の住宅でハーフティンバー工法の住宅が散見された。

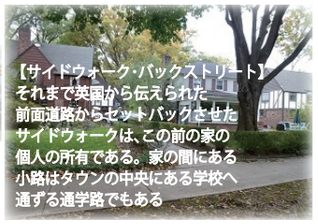
住宅は、国民の生活を豊かにする資産であり、その価値は国民の経済基盤として将来の生活の安定を約束するものであり、その個人の資産を合計したものが国富に繋がる。また、金融機関の信用を高めている基本は、融資担保である「**モーゲージ**（住宅）」の価値の上昇である。住宅不動産の資産価値を担保とした純資産担保金融（**エクイティローン**）は国民の消費拡大の源泉となる。そして、地方の財政を支える**自治体**の基本的財源は、住宅不動産による**固定資産税**である。このように米国では、国を挙げて住宅不動産の資産（**ストック**）の価値を高め、アメリカンドリームの実現に取り組んできた。

【ラドバーン・プラザ駅】NYから１時間の鉄道駅

「**ラドバーン開発**」は1928年、まさに大恐慌真っ只中にニューヨークの郊外20キロのニュージャージー州・**フェアローン**に「エルドラド（理想都市）計画地」として開発された。この住宅地が世に広く知られた理由として、当時としては画期的だった「歩車分離」が挙げられる。公共交通（鉄道駅）から徒歩圏内で、歩車道を完全に分離した「**スーパーブロック**」方式、歩行者が安全な袋小路「**クルドサック**」による通過交通の排除などが採用された。前面道路とは違う歩行者用通路が、各住区に接し住宅地の中心に位置する学校まで通じる。

【不動産仲介】米国は中古とは言わず、既存住宅と呼ぶ。不動産エージェントは、いつでもキーボックスで開錠し案内が可能。誰が見ても商談中などその進行状況の記録は全てオンラインで状況が公開される。日本のように他社に情報を隠し他の仲介業者に買いたい客がいても、全額手数料が得られる自分の客にしか売ろうとしない『囲い込み』がなくならない日本の不動産事情とは大きな差である。米国流の不動産情報公開、透明化は歓迎。

【クルドサック「コマドバーン方式」と呼ばれる歩車分離型の住宅地設計手法のモデルとなっている。日本の近辺では東京都板橋区の常盤台、横浜市青葉区の美しが丘（たまプラーザ）、埼玉県東松山市の高坂ニュータウン



【サイドウォーク・バックストリート】それまで英国から伝えられた前面道路からセットバックさせたサイドウォークは、この前の家の個人の所有である。家の間にある小路はタウンの中央にある学校へ通ずる通学路でもある

近年、横浜市の緑園都市（泉区）と姉妹都市となっているが、資産価値を失わないTND（伝統的近隣住区）開発としてまた持続可能な社会（サスティナブル・コミュニティ）を倣おうと、今なお、日本から行政担当者の視察が絶えない米国の戦前の住宅地である。しかし、これらに最も重要な役割を果たしているのは、ラドバーン協会の影のHOA（ホームオーナーズ・アソシエイション）、CC&R's（ソフトとなる厳しい街並み保全ルール）の存在であろう。

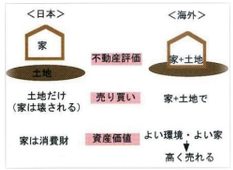
米国取材：大竹 喜世彦

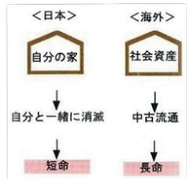
（次回も、資産価値を失わないラドバーン開発）

【エルドラド・ビレッジ】楽園と呼ばれる共同住宅地（マルチ・ファミリーハウス）は、ラドバーンの一角にある煉瓦造の中層住宅群

住宅により資産を築く国、失う国　第17回・あなたのためのタダになる家（その1）

【日本では、家と土地を分けて評価する】　【日本では自分の家、海外では社会資産】





『日本の家はなぜ短命??』

新築が減るからこれからはリフォームというのも、お金がないからローコスト住宅というのも「世界でたった一つの夢のマイホーム」を唄うのも、「家は3軒目で本物が手に入る」…これらは極めて日本的な「発想」。すべては「家に資産価値がない」ことからくる「貧想」である。日本の家が欧米に比べ短命なのは資産価値がないから。日本は建物と土地を分けて評価するが欧米は一体。日本は、土地に価値があり、建物は20年で「減失」する償却資産と思い込まされている。不動産が売買されると家は邪魔者扱いされ壊される。日本の家は車と同じ消費財なのか?だが、欧米の家（土地+家）はよい環境でロケーションが良く、リモデリングで修繕・維持管理されていれば、年々高く売買される。日本では「自分の家」は自分と一緒に消滅すればよいと考える人が多い。欧米の家は「社会資産」として売買されながら長生きするのである。

『別荘は贅沢なの?』

以前の米国ツアーでレイク・ラスベガスに行った時のこと。湖に面したイタリアン・リゾートをイメージしたバカンス用の別荘地で5000万円。「大竹さん一つ買ったらどう?」とからかわれたが、このため息も問いも日本的。「こちらでは別荘もヨットも5000万で買い、6000万で売るんですよ」という。「世界一愚かな金持ち、日本人」の著者マダム・ホーは、金持ちになるには貯金も宝くじもダメ。資産価値のあるものに投資しなさいと述べる。そして値上がる不動産の決め手は①にロケーション、②にロケーション、③にロケーションと説いている。これは欧米の視察に行くとどこでもよく聞く共通語だと断言してもいい。米英、ドイツ、スペイン、フランス、ベルギー、オランダでも異口同音で聞いた言葉である。（次回、つづく）

【レイクラスベガス ネオ・イタリアネート様式 地中海リゾートの雰囲気 別荘地（米国ネバダ州）】

日本と欧米の住宅・不動産の比較レポート（第3回）ひな壇造成（その3）

【日本の丘陵地の住宅地】道路と歩道の間に緑地があるがギリギリまで雛壇造成されている（埼玉・東松山市）

欧米にはない無駄な雛壇造成工事

日本の住宅地で見慣れた「雛壇造成」この光景を見た欧米の関係者は、無駄なコンクリート造成費が住宅価格に摺り込まれると指摘する。丘陵地の宅地開発の場合「都市計画法による宅地造成（＝土木工事）」と「建築基準法による住宅建設（＝建築工事）」が法律、監督する行政機関に分かれ、コンクリートやブロックによる雛壇造成が日本の風景になっている。一方、欧米では急坂でも、敷地を土留めする擁壁や石垣は最小限に建物に半地下空間を設けるなど「建物自体で高低差を吸収」する設計が行なわれ、街並みだけでなく家の中にスキップフロアなど変化に富んだ空間が出来る。日本では造成工事が先に完成し、完了検査で擁壁の安全性を確認し初めて建物の建築が可能で、擁壁は「予定建築物」という扱いである。しかも造成中に「せっかくだから同じコンクリートを使う住宅の基礎も造ってもらっておこう!」ということが出来ない。以前書いたが、土木と建築のコンクリートの調合基準が違う。検査済みの擁壁は建物を建てても安全な地盤かといえばそうはいかず「擁壁に掛かる土圧・水圧に対する安全性」だけを確認し上に乗る「軽量な木造住宅の地盤強度の安全性」まで確認したとは認めず擁壁近くの軟弱地盤を重量ローラーで踏み固めもできない。つまり、元々安定していた地盤をわざわざ掘返し敷地いっぱいにコンクリート擁壁を施工し掘削、造成、土の運搬費まで土地代として負担しながら地盤強度は担保されない。その原因が、建築基準法と一体化すべき都市計画法。省庁内の利権、縦割り行政の弊害から、建築と土木に分断された事が悲劇である。（雛壇造成おわり）

【米国の丘陵地の住宅地】道路からセットバックされて緩く緑地で法面を仕上げている（米国ネバダ州）

㈱アップル、社員が参加した講習会・イベント

9/　2(水)【中古住宅市場活性化と住宅ファイル制度】大阪 主催:(社)大阪府宅地建物取引業協会
9/ 16(水)【スキルアップ講座・宇都宮建築エクスカーション見学会】宇都宮 主催:栃木インテリアコーディネーター協会
9/ 15-16 【グナの森自然散策会】福島只見 主催:野木山想会
10/14(水)【フローの住宅・ストックの住宅・出版記念セミナー】東京 主催:特定NPO法人・住宅生産性研究会

次回11月号も連載!【米国・住宅地開発視察】レポートを掲載いたします

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 ホームページ イベント報告をご覧ください。

Reform Apple
リフォームアップル自治医大店
0120-393-897 TEL0285-44-8208

≪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

㈱アップルは建設業許可法人（般－17 第22168号）建築設計事務所（知事登録第4088号）住宅金融支援機構適合証明登録建築士事務所（第16090044号）日本住宅保証検査機構登録事業者（A8101455号）認定特定非営利活動法人・日本民家再生協会登録事業者（E-044023号）