



おかげさまで15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《バッシュ・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！

植民地時代の歴史を壊さず再開発した街/メーランド州・ボルチモア・オッターバイン



①

今回の建築視察は、米国東海岸の大都市①「ボルチモア」の都市再開発、伝統的
近隣住区 (TND 開発) であり現在米国の住宅地開発で主流のニューバニズム住宅地開発「セントランド、レイクラ
ンド」、住宅バブル後の住宅地のチャレンジ「クラウンコミュニティ」、独立宣言の「フィラデルフィア」歴史都市、
NYの郊外住宅地でHOA (住宅地経営主体) 発祥の地「ラドバーン」開発地、「NYマンハッタン」高層マンション、テ
ラスハウスのリモデリングを見学した。
私たちは早朝から自主的に街並み見学に出かけ、9時出発で夕刻まで現地視察を終えた後も団長の部屋に集まり参加
者でミーティングを行った。団長は元建設省住宅局、メンバーは工務店経営者、資材関係者、市議員、ゼネコン社員など多彩。参加者の視点はそれぞれ違
うが見たこと感じたことを全員で共有することに努めた。毎晩のミーティングはきついが参加者の意見交換により見
識、視察の成果は高まり、記録はその日のうちに書き留めるよう心掛けた。



②

【ボルチモア再開発地区・I】

(伝統的建築デザイン様式の住宅地)

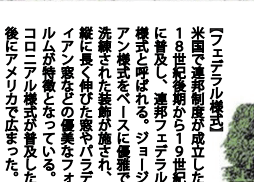
市街地は1904年の大火で中心部が全焼した。新たな都市計画は石造で再開
発され、重厚な景観の街並みの歴史的建造物はダウタウン「ヘリテージ街区」
に多く残る。ダウタウンの南側に隣接し歴史的建築様式で再開発された煉
瓦造の美しい街並み ②「オッターバイン」 Otterbein を散策した。



街並みの建築様式デザインは②「ジョー
ジアン様式」の集合住宅を中心に一部
「フェデラル様式」も採用されていた。



ジョージアン様式
英国ハノーヴァー朝の王
ジョージ3世の治世
18世紀後半に盛
んでいた建築様式
で、マニアルで米
国に普及し、連邦
スタイルとしてニ
ューヨークと南東
部で定着した。



フェデラル様式
米国の連邦制度が
18世紀後半から19世紀
に普及し、連邦フ
ォンスタイルとい
う名称で呼ばれる。ジョ
ージアンスタイルと異
なるとは、洗練され
た洗練された建築様
式に受け継がれたバ
ラックな印象が特徴
的な点となっている。
コロニアル様式が主
にアメリカを定着
させた。



③

「ジョージアン様式」の連棟住宅は、都
市部の住宅として、限られた土地に高密
度で効率的に暮らせる「テラス・ハウス」
「タウン・ハウス」と呼ぶ集合住宅とし
て発達し、直線的、左右対称を基調とし
たシンプルな構成の「ジョージアン様
式」の長屋として普及した。日本の長
屋が平屋建てを中心に発達したのに対
し、欧米では2-4階の縦長に発達した。
街区の規模に合わせ高さを変えること
ができる縦長屋は、集合住宅のプロ
トタイプであると言われている。
「オッターバイン地区」のメイン通りは
豊かに生い茂る緑の木立と並木が心地
のよい住宅地を感じさせる。



③

魅力的な住宅内の③「コモン空間」(公共
・公園) による良好な街並みの緑地は、
居住者の健康増進と、各戸の正面に開放
的に位置することでセキュリティの向
上や災害のバッファゾーンとして地
域の核として資産形成の大きな構成要
素となっている。コモン空間は、居住
者の共有地であり、住宅地経営組織「ホ
ム・オーナーズ・アソシエーション」
(HOA) により自主管理されてる。こ
れも住宅地の資産価値を高める重要な
要因である。(米国取材：大竹喜彦)

住宅より資産を築く国、失う国 第12回・空き家を所有するだけで税金6倍の新法律



誰も住まない「空き家」が各地で
増えるにつれ、固定資産税が倍に

なんと1000万円が8万円に!

10年間にわたって「空き家」となった実家を
所有してきた、Sさんが嘆く。「新しい法律
が出来たなんて、まったく知りませんでした。
でも生まれ育った家を壊すのは忍びない
と思って、何となくそのままにしていた。
でも税制上の優遇措置がなくなるなら、
もう空き家のままの実家を持っているわけ
にはいきませんよ」2月末に密かに施行され
た「空き家対策特別措置法」をご存知だ
ろうか。更地の6分の1だった固定資産税

建築を工学技術と捉える日本 VS 建築を人文科学として教育する米国 (第3回)



個性を競い合う様々な建物と屋根
形状で差別化されたコンクリート構
造に囲まれた日本の機能性能住宅地
(2014年撮影)

工学(エンジニアリング)と 人文科学(ヒューマニティ)

日本の建築教育は、関東大震災を契機
にエンジニアリング(工学)として構造力
学を主に学ぶようになる。欧米におい
ては、シビルエンジニアリング(軍事工学=
アームエンジニアリング)に対する市民工
学をシビルエンジニアリングが確立して
いたが、そのことを確かめる余裕はなく、
「災(大震災)に懲りて繪(人文科学)
を吹く(工学)」となった。長岡半太郎

の税率が更地と同様になり、空き家を持
つ人は従来の6倍の税負担を背負われ
る新法だ。昨年7月の総務省の統計で、
全国の空き家は820万戸を突破。廃屋や
倒壊の恐れがあったり、ホームレスのたまり
場になっている住宅も少なくない。「危険な
空き家」を減らすため、特別措置法の
大義名分だ。国土交通省によると、施行後
から自治体ごとに空き家を調査、5月末
を目処に廃屋同然の物件を「特定空き
家」と認定。所有者に管理の「指導」を行
い、従わない場合は、いままですの6分
の1だった固定資産税の優遇措置が外さ
れる。おそらく、その選定は各自治体任せ
だろうが、きちんと管理している人を除き、
誰もが従来の6倍の税金を支払われる。
いつの間にか法案が通り、気づけば施行

が決まっていた特別措置法。だが、この存
在に気づいて慌てて空き家を売りに出
しても、待っているのは厳しい現実だ。前出
のSさんが語る。「不動産屋を回り、ようやく
「買っていい」と言ってくれる人が現れ
たのは、10軒目くらいだった。その買値は、
何と8万円。以前は1000万円くらいはし
たはず。それが8万だなんて…。しかも不動
産屋は「家を壊して更地にしてくれなくて
はダメだ」と言ってきた。家屋の解体を業
者に委託した場合の費用は200万円が
相場。「さらに、解体だけでなく、実家の
荷物の整理にもカネがかかる。それも、業
者に委託すると200万円近い見積額だ。
合計で400万円の費用をかけ、8万円
で実家を売る。まさかこれほどの大損にな
るとは、思いもよらなかった。(次回につづく)

(大阪大学)から物理理論の手ほじき
を受けた佐野利器は、新しい建築構造学
理論を東京大学建築学部で全く新し
い建築工学体系として体系づけた結果
日本の建築教育では施工においても独
自の学問として「土木」と対立した。
例えば鉄筋コンクリート造は、土木と建
築とで構造計画から施工まで同じ鉄筋
コンクリートを使っても、「**建築と土木は
全く別の構造、材料、工法である**」とい
う世界的に不思議な解釈を生み現代ま
で続いている。欧米の建築は人間本位
の人文科学(ヒューマニティ)の学問
である。日本の建築、土木関係者は理
解していない。日本の建築、土木に
必要な知識は「**機能と性能**」であり工
学(エンジニアリング)でしか考えない。
欧米に訪れ



歴史文化を感じさせる街並み
イングリッシュコロニアルの
景観が美しい米国の住宅地
(2014年10月撮影)

ると美しい景観に感動し景観そのものが
観光資源となっている。決して機能・性
能といった工学技術に感動するものでは
ない。明治初期から日本の公共工事は
道路、河川、下水、公園は土木技官によ
る「**物づくりの技術**」と考えた。しかし、
都市計画は人類の歴史文化の集積とし
て「**人間の生活文化を育てる計画**」で
ある欧米の考え方を採用することはな
かった。政府が「**美しい日本、観光立
国**」と言っても空念仏にしか聞こえない。

🍏 (株)アップル、社員が参加した講習会・イベント

- 3/ 3(火)【建築建材展2015・JAPAN SHOP】東京ビッグサイト 主催：日本経済新聞社
- 3/ 4(水)【バッシュ・リフォーム最先端視察会】埼玉 主催：(株)バッシュデザイン協議会
- 3/ 7(土)【蔵を活かした街並み散策】茨城・古河 主催：共催：日本民家再生協会・リフォームアップル
- 3/ 17(火)【岡山工務店EXPO & DIYな家造り研修会】岡山 主催：岡山工務店EXPO



次回6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 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

《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

