



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《バツシブ・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！

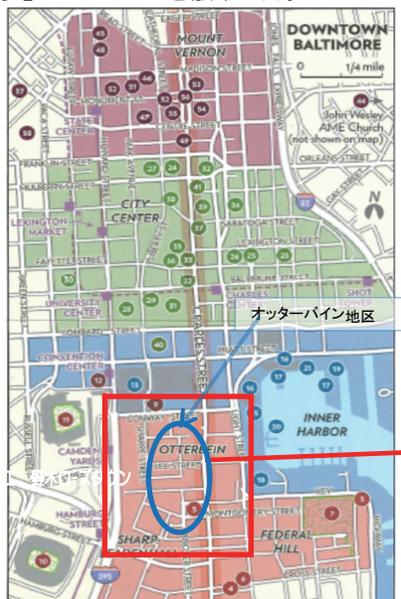
植民地時代の歴史を壊さず再開発した街/メーランド州・ボルチモア・オッターバイン



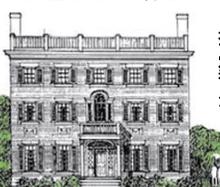
【ボルチモア再開発地区・I】

(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ントウン「ヘリテージ街区」に多く残る。ダウント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1760年代半ばに英国で普及した建築様式。マニアルで米国のバリエーションであるデザインは、煉瓦造の2階建ての正面にポーチがあり、コロニアルスタイルとしてニューヨークと南部の地方で定着した。



フェデラル様式
米国の連邦制度が成立した18世紀後半から19世紀に普及し、連邦フェデラル様式と呼ばれる。ジョージアン様式をベースに煉瓦造で洗練された建築様式。煉瓦造の2階建ての正面にポーチがあり、コロニアルスタイルとしてニューヨークと南部の地方で定着した。



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。



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「ホーム・オーナーズ・アソシエーション」(HOA)により自主管理される。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：大竹喜彦彦)

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、伝統的隣接住区(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っていたが、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。



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、この固定資産税の倍に

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

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される新法だ。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、特別措置法の定義名分だ。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様の物件を「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倍の税金を支払わされる。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、この存続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、8万円です実家を売る。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)

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に囲まれた日本の機能性能住宅地 (2014年8月撮影)

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、「彙(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

(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)の学問である事を日本の建築、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)【バツシブ・リフォーム最先端視察ツアー】埼玉 主催：(株)バツシブデザイン協議会
- 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

📄 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 www.reform-apple.com