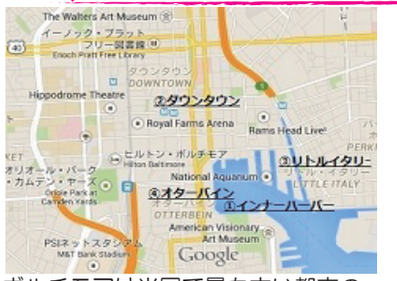
おかげさまで15年目を迎えることができました。皆様のご愛顧に感謝いたします。

エコバウリフォーム・ニュース

6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！

植民地時代の歴史街を再開発／メリーランド州・ボルチモア(#3)・マウントバーノン



ボルチモアは米国で最も古い都市の一つで1797年に誕生した。南北戦争の舞台であり、国歌や星条旗もこの地で生まれた。1830年、全米初のボルチモアオハイオ鉄道（B&O）が開通し、炭鉱、造船、鉄鋼などの重厚長大産業と貿易港として財政を潤し、人口のピークでは、100万を超えた。しかし1960年代、全米における主要産業の不況下で治安の悪化、スラム化が進んだ。その後、市内の交通渋滞、環境悪化、荒廃した街並みを復活させるため、1958年制定のメリーランド州再開発法とボルチモア市マスタープランにより、市内の20箇所の再開発と公共交通の整備が30年間に渡り続けられた。特にウォーターフロントの先駆的開発「**インナーハーバー①**」は、ロンドン・ドックランドや東京13号埋め立地開発に多大な影響を与え日本からも数多くの行政担当者が視察に訪れている。また、ダウンタウンの中心街「**マウントバーノン②**」の丘陵地帯における歴史的建造物の修復が進められたものの、ウエストサイドのスラム化は解消されず、この4月に警官と黒人の暴動が日本でも報じられている。

【ボルチモア再開発地区②・③】

（英領時代の建築様式の歴史街）

ボルチモアの美しい街並みは、ダウンタウンの「**マウントバーノン②**」とハーバー東側の「**リトル・イタリー③**」そして前号で掲載した前回で掲載したハーバー西側の煉瓦の街「**オーバーイン④**」といえよう。

今年の「リモデリングショー」が開催されたインナーハーバーのコンベンションセンターの北側、丘陵地帯である「**マウントバーノン②**」は特筆に価するものである。歴史文化保存地区のサインのとおり、かつて米国が独立以前に英領であった時代背景を知り、「建築は、歴史文化そのものを現す」という言葉のとおり「**ジョージアン**」「**ビクトリアン**」「**フェデラル**（連邦）」「**第二帝政**」建築群は必見である。1904年の大火により、ボルチモアの中心部は壊滅的被害にあいながら、重厚な景観の街並みがそのまま再現された。1960年以降の中心街の再開発においても、歴史的建造物の再生は、全く同じ手法が継承され、建国前後の街並みが見事に再現されている。

【ジョージアン様式】英国ハノーバー朝の国王ジョージ1～4世の時代1600年代半ばに英国で普及した建築様式建築マニュアルで米国に伝わり威厳ある デザインは裕福移民の間でフームとなり米国のコロニアルスタイルとしてニューイングランドと南部の植民地で定着した。

【フェデラル様式】米国で連邦制度が成立した18世紀後期から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優雅で洗練された装飾が施され、縦に長く伸びた窓やパラディアン窓などの優美なフォルムが特徴となっている。コロニアル様式が普及した後にアメリカで広まった。

次回はメリーランド州・ケントランドの視

住宅により資産を築く国、失う国 第13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」が各地で増えるどころか固定資産税が6倍に

日本では家が資産ではなく負債

少子高齢化が進む一方で、新築物件が年間約100万戸のペースで建築されているのが現在の日本の不動産業界。それだけに、東京・大阪といった都市部ですら六本木や麻布といった「超」一等地を除いて住宅が余っている。地方はなおさら、買い手がつかない空き家は増えていく。それをそのままにすべきか。それとも損を覚悟しても売るべきか。もはや迷っている場合ではない。私の知人は、バブル期に1億4000万円で買った横浜市内の高級住宅街の家を3000万円で売りに出したが、1年経っても全く買い手がつかない。物件によっては横浜ですらこんな状況だから、地方となれば、値段を気にしている場合ではない。

むしろ、資産価値のなくなった家をそのままにしておけば、困るのは子供かもしれない。『貸せない』、『売れない』、『自分も住まない』三重苦の家を相続すれば、維持管理費と税金を払い続けるだけとなるからだ。そもそも**国は住宅を償却資産と定義している。**知らない人は多いがこれが真実だ。投機目的による含み資産で資産価値が上昇したと勘違いした時代（バブル期）は終焉し、郊外の住宅を中心に不動産は本来の姿となり、国の言う**償却資産**や『**負債**』となって20年余年が経過した。空き家を持っているならば、まずその認識を持ち現実と向き合うことが重要だ。

では、どうしても買い手がつかず、売れないケースはどうすればいいのか？ 自治体すら引き取ってもらえない空き家が、近年多数生まれている。その場合の手段の一つとして考えられるのが、本当にタダで貸すという方法だ。秋田県から出てきた知人は、父親が高齢施設に入り土地と家を引き継いだ。広い土地と大きな家もあるが駅から遠く資産価値はゼロ。近所の人にタダで貸し「田んぼで米ができると4俵送ってもらうんだ」と言う。賃料がタダでも、管理者がいるため、このケースならば前号の「**特定空き家**」には該当しない。つまり固定資産税は、従来どおり更地の6分の1で済むというわけだ。（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欧米（最終回）

日本の統治時代、若き日本人建築家による街づくりが行われた。美しいルネッサンス建築が今なお残る（中国大連・中山広場 2014・5月撮影）

Now & Then,

偏重し過ぎた機能・性能主義

日本の近代化は「和魂洋才」という言葉に代表される通り欧米工業先進国から優れたものを摂取し「追いつけ追い越せ」を政治、行政、経済、社会の目標とし優れたものはこだわりなく採用した。近代国家をつくるためのデザイン（ルネサンス）の基本を教育するため、当初、日本では欧米と同じ人文科学（ヒューマニティ）を住宅建築に関する学問として導入したことは前号でお伝えした。都市計画は明治初期から工学（エンジニアリング）として扱われたが、関東大震災以降、建築も工学（エンジニアリング）に置換された。世界的に**建築の3大効用**は「**デザイン・機能・性能**」と言われるが、日本では住宅・建築・都市が工学（エンジニアリング）の領域として**機能・性能**に偏重した「**モノづくり**」として扱われ続けている。

日本は欧米から「良いとこ取り」の政策で**工学的な「モノづくり」**として都市計画や建築で欧米を追い越し民主主義に近づいたと勘違いする関係者が非常に多い。しかし、日本が「**モノづくり**」分野で大躍進し世界を席巻し世界中で愛され使われている「車」「家電」業界がある一方、何故、「建築」「住宅」が世界で認められず何処にも見ることすらないのだろうか？

旧日本人街は100余年が経過した今も住宅が改修され大切に使われ続けている（中国大連・南山 2014・5月撮影）

それは、日本がいつまでたっても、都市・建築・住宅に対する基本的な考え方が、**人間の生活文化空間を扱う「人文科学（ヒューマニテイ）」**ではないからである。欧米のように都市環境を歴史文化軸を取り入れた四次元空間と考えず、住宅建築は単に三次元の償却資産と考え、陳腐化したらスクラップ&ビルドの対象と考えているからに他ならない。その理解が、貴重な住宅資産を償却中古住宅に追いやっている。（連載4回－最終回）

㈱アップル、社員が参加した講習会・イベント

4/ 2(木)【伊礼智の住宅設計作法ｾﾐﾅｰ】宇都宮 主催：特定NPO法人・森と家を結ぶ会
4/ 22(水)【中古住宅流通活性化ﾗｳﾝﾄﾞﾃｰﾌﾞﾙ講習会】東京 主催：住宅生産性研究会
4/ 26(日)【第20回・春の足尾の植樹ﾃﾞｰ】足尾 主催：特定NPO法人・足尾に緑を育てる会
5/ 9(土)【第6回・八溝杉植林会】那須町 主催：特定NPO法人・森と家を結ぶ会 後援：下野新聞

次回7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

㈱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検査機関（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）