

リフォームは楽しい! リモデリングも楽しい! おかげさまで15年目を迎えることができました。



# エコバウリフォーム・ニュース

8月号 《バスビ・デザイン×自然素材》を多用したエコバウ・リフォームを推進中!

## 独立前に大工組合が作った街/ペンシルベニア州・フィラデルフィア(#1)

スクエアで、シビルエンジニアリングとして都市計画を行ったウィリアム・ペンによる偉業をたたえたプレートを発見した。②↓



英国で組織力の強かった大工組合と宗教の自由を求めたクエーカー教徒たちが主力となり大工石工の技術がフィラデルフィアで発揮されることとなった。このことは、独立記念館の隣の街区に残るカーペンターズホール①に行くときよく分かる。まさに石材の豊富なペンシルベニアにおいて組石建築は技術的・経済的な合理性とロンドン復興時の組織的な職人能力とが結合し、新大陸フィラデルフィアを舞台に如何なく発揮されたのである。カーペンターズホールは、1724年にフィラデルフィアで設立された大工組合会社が1770年に建設したものである。住宅ではないが典型的なジョージアンのコロニアル様式であり1775年ジョージ・ワシントンが陸軍総司令官に任命され、最初の連邦議会がこのカーペンターズホールで開催された。当時の最高のホールとしてこのカーペンターズホールが選ばれフィラデルフィアの歴史そのものを語り継ぐ場所であろう。窓は全てダブルハンク(上下げ窓)、鎧戸付き、サッシのガラスを鎖でつないで棧木に組み込む方法である。当時の英国のジョージアンテラスは社会階層が規制されており窓の枚数でヒエラルキーが判別できるものであった。煉瓦造はスチュアート時代に使われたフレミッシュボンドの手法で積まれていた。建物正面の玄関には切妻のペデュメント(破風)があり、

桁筋りにはデンティル(歯形模様)が設けられ、正面の三ベイ(柱間)にはファンライト(半円形)のトランザム(欄間)のダブルハンクウィンドウ(上下げ窓)が付き、これらは全てコロニアル様式に共通したものであった。フィラデルフィアでは、その後インデペンデンスホール(独立記念館)③、クライストチャーチ(教会)④など現存する優れた歴史的建造物を手掛けたものである。



18世紀フィラデルフィアは北米最大の都市で、英国の植民地であった米国の商業・工業・政治の要であったが、英国の圧政に人々は立ち上がり、フィラデルフィアは独立戦争の舞台となった。1776年7月4日、トーマス・ジェファソン、ベンジャミン・フランクリンが起草した「独立宣言」が議事堂館③で署名独立宣言され、その象徴としてリパティベルが置かれ、米国の自由と南北戦争における奴隷制度廃止のシンボルとなっている。これらの歴史的建造物はジョージアンやピクトリアン様式の煉瓦造であるが、同じ歴史保存地区にはグリークリバイバル様式の建築物も見られる。(次回につづく)



グリークリバイバル様式は、それまで英国から伝えられた古代ローマ文化からのルネッサンス(古代ローマへの復興)の流れではなく、古代よりもっと古い古代ギリシャ文化という全く新鮮な文化を米国の理想とするデモクラシー民主主義のデザインとして受け入れられたものである。

## 住宅により資産を築く国、失う国 第15回・日本の住宅・不動産業界の問題「空き家」



何でも鑑定団なら諦められるが... 空き家が増える原因が「必要以上に新築を造るから」というのは、足し算が出来ない小学生でも分かる。根本に「優良なストック(中古住宅)がないこと」「高額な新築、入居後、価格が急落する住宅を供給し続けている」ことが解決されていないことが大きい。つまり建物自体のハード(耐久性や耐震強度、断熱性能等)だけでなく、周辺環境も含めた住環境のソフト

(街並み景観、住民コミュニティ等)を魅力的に感じ、少し手入れすれば次の人も住み続けたい「中古住宅」がほとんど市場にないことが第一の要因。そして新築時にあまりにも「多大な販売経費」が乗せられた住宅を買い、入居した後も下落を続けるため、ローン残債を考えると「売りに売れない」日本の「住宅の流動性の低さ」が第二の要因だ。流動性の低さは、量的に住宅がズブついて、骨董品と同様、価値はないと住宅会社から言われ30年で解体してしまう。これまで供給されてきた住宅が空き家になり、耐震や断熱改修して未熟なホームインスペクターが検査したからと言って付加価値が高まり、中古市場が活性化することはなく、そう思込ませる新築の商売が登場すること自体が不幸だ。

日本中どこに行っても同じような風景に均質化した「魅力ない街並み」を将来の外国人から見て奇跡的な高度成長を遂げ裕福になった「過去の日本人たちが作った都市・地方の住宅地」を旅し、期待より遙かに貧しいと感じるだろう。新興目新しい東アジアの裕福な人達が住む都市や住宅地よりも見劣りしたら「日本人は金を儲けながら、なぜ自分達の住む家に正しくお金を振り向けなかったのだろうか?」と思うだろう。住宅資金が、実際には住宅会社の「営業経費」に多くを奪われ、良好な住環境も、魅力的な住宅ストック(中古住宅)も増えず「空き家」が無くなることもない。そこを解決せず欧米並みに新築を抑制し、中古住宅の流通量を増やすことが問題の解決ではない。(つづく)

## 日本と欧米の住宅・不動産の比較レポート(第2回) ひな壇造成(その1)



表通りに背を向ける日本の住宅地 欧米の住宅地に限らず、家の顔といえる正面(ファサード)は、通りに面してその街並みを印象付ける重要な要素といえる。中でも玄関は、個々の住宅の外観デザインに欠かせない役割を果たしており、人の顔で言えば「目鼻立ち」と同様に、プロにとって最も建物の表情づくりに注意が払われる部分だろう。しかし日本では玄関がヨソを向いた家や、プライバシーを重視し過ぎ通りに窓のないキューブ状の家も

建ち、街並みに不協和音しか与えない。画像(右)は高台に開発された郊外住宅でご多分に漏れず「ひな壇造成」され、道路に面してコンクリートブロックの擁壁が築かれたメイン道路であるが、残念ながら日本の住宅地の多くが経年変化で劣化汚く風化していくコンクリートやブロックの肌合いが、通りの価値を落とし、欧米のように決して目を楽しませてくれることはない。欧米の住宅地の画像(左)。歩道には街路樹が植えられ、将来街が成熟し木々が成長し「並木通り」として散歩する人々は街並み景観を楽しめる。 **ストリートスケープとバックアレー** 画像の住宅地も、敷地は表と裏の両面が道路に面している。本来であれば南側のメイン通りに面した側に擁壁を設けず



道路幅ほどセットバックし、なだらかな傾斜の起伏を活かし、ファサードが並ぶと通りの表情が全く変わる。元々高台を切り開いた住宅地であり、あえてこの程度の高さの擁壁を築くと、土を埋め戻し擁壁は十分締め固められず、地盤補強や改良工事が必要になってくる場合もある。そのコストを「セットバックする土地価格」に置き換えて、玄関までのアプローチの距離を取った方が余ほど住宅地の格式が高まり、住環境も向上する。(つづく)

🍎 (株)アップル、社員が参加した講習会・イベント 🍎  
6/21(日)【アトコノレモト 建築・旧井上邸&山王集落視察】高崎 主催:日本H「光」和「研」研究会  
6/24(木)【リフォーム産業フェア2015】東京ビックサイト 主催:(株)リフォーム産業新聞社  
6/29(月)【バスビデザイン&バスビメイト住宅研修会】千葉県野田市 主催:住宅生産性研究会  
7/7(火)【渡部陽一戦場の現場・公開講演会】小山 主催:公益社団法人栃木法人会  
📄 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  
0120-393-897 TEL0285-44-8208  
www.reform-apple.com



### 【民主主義を都市計画に読み替えたウィリアム・ペンの街づくり】

1681年、ロンドン大火によるロンドン復興事業が一段落した英国よりウィリアム・ペンは大工、石工、煉瓦工の同志らと共に新大陸である米国に招集された。私は、視察の始まる早朝の散策で、宿泊先のホテルに隣接するローガン