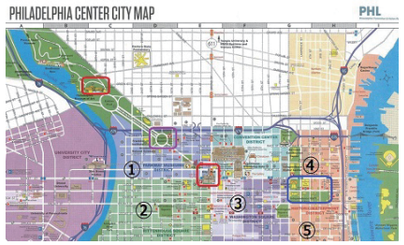
リフォームは楽しい! リモデリングも愉しい! おかげさまで 15年 目を迎えることができました。

エコバウリフォーム・ニュース

9月号 《パッシブ・デザイン × 自然素材》を多用したエコバウ・リフォームを推進中！

ウィリアム・ペンとロッキーの舞台／ペンシルベニア州・フィラデルフィア(#2)



フィーリーの愛称で米国で親しまれるフィラデルフィア。米国独立宣言の街また、英領時代の歴史を物語る**ジョージアン、ビクトリアン様式**の煉瓦建築、産業革命後の精密な煉瓦積みによる**フェデラル（連邦）様式**、ギリシャ建築の復興として**グリーク・リバイバル様式**が多数残る都市がフィラデルフィアである。視察団は徒歩で①②③④地区からウォーターフロント⑤へと向かった。マーケット通りから2ブロック北にある小道が**アメリカ最古の住宅街エルフレス・アレイ⑥**だ。フィラデルフィア発祥地で、英国からの入植者がバンガロウ（1階建ての家）の小さなコミュニティーを初めて形成した。現在はアタッチドハウス（連棟）のビクトリアン・テラス（タウンハウス）として使われている。

ウォーターフロント地区は、煉瓦造の連棟住宅の街並みが多いが、現在のＴＮＤ開発（伝統的近隣住区）が採用され**バックアレイ**（小路）と**コモン**（緑地）を設え、徒歩中心の暮らしによる防犯に強い街づくりに取り組んでいる。⑦

1790年に合衆国の首都がニューヨークからフィラデルフィアに移り、首都

ワシントン特別区の建設が一段落する1800年までの10年間、フィラデルフィアは合衆国連邦政府の首都となった。19世紀以降、フィラデルフィアは商業や海運の都市として、アイビーリーグの名門**ペンシルベニア大学**、ドレクセル大学、テンプル大学、トーマス・ジェファーソン大学を抱える学術都市として発展を遂げた。(①西側）映画ロッキー（１９７６年）でスタローンが階段を駆け昇る有名なシーンは、パークウェイ・ミュージアム地区（①北側）の美術館（１８７６年）⑧である。荘厳な**グリーク・リバイバル様式**（ギリシャ復興様式）の傍らにロッキーの銅像があり美術館と共にここを訪れる人々が後を絶たない。

市のシンボル・シティーホール（市庁舎）⑨を中心に、**ルネッサンス様式、ゴシック様式**、この**グリーク・リバイバル様式**が点在し、百貨店、ホテル、連邦銀行、法律事務所、株式取引所として現在も使われ続けている。

⑧【グリークリバイバル様式】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、古代ローマ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。

英国と米国は英米法の国と言われているように、それぞれの**コモンロー**（慣習法）は両国で有効とされている。その法体系には米国が英国の植民地であった歴史が背景にある。16世紀、英国はロンドン大火の復興を**クリストファー・レン**が担当し、レンガや石など組積造を**ルネッサンス様式**で建築し、不燃都市を目指す取り組みが実施された。その際に、標準建築生産技術をまとめたものが「**ルール＆アーティクル**」と呼ばれる組積造建築の標準工法・積算見積書である。ロンドン復興が終焉し、フィラデルフィアの都市開発に取り組むため新大陸に召集されたペンシルベニア州の創設者、シビルエンジニアリング（都市工学者）であった**ウィリアム・ペン**は米国に渡り、「グリーンヒルの建築」を大工石工、煉瓦工に呼びかけ、多数の職人を組織し組合を作り、フィラデルフィアの都市は完成した。アーキテクト(建築家）が居なくても「**ルール・＆アーティクル**」の存在がフィラデルフィアの街づくりに活かされ、飛躍的に建築の**標準化、規格化、単純化、共通化**が進んだ。その歴史的な建築指南書「**ルール＆アーティクル**」はその後、現在の米国社会に「**ホーム・プラン・システム**」として広がる土壌を作ることとなった。人びとが歴史に遡って国民の支持を得た建築は、未来に亘り国民が支持する考え方に繋がっていった。**ルネッサンス建築**が、古代ローマ時代に**ビトルビュウス**が設計し、中世に**アンドレア・パラディオ**が復興させ、ルネッサンス時代に再度、社会を席巻し、それは、現在の米国における普遍のクラシックデザイン設計として住宅の「**ホーム・プラン・システム**」へと受継がれている。米国取材：大竹

（次回、ニュージャージー州・ラドバーン）

住宅により資産を築く国、失う国 第16回・日本の住宅・不動産業界の問題「空き家」

『世界が日本経済をうらやむ日』…

著者の浜田氏は、内閣官房参与でアベノミクスの理論的裏付けをする「ノーベル経済学賞に最も近い経済学者」。世界的投資家ジョージ・ソロスと面会し「MITの権威ロバート・ソロー教授はソロスをアマチュアと一蹴している」と著している。経済学者は世界的投資家をアマチュアと見ても、実際に巨大マネーを動かすのは良くも悪くも世界経済に影響を与える投資家や企業側だ。歴史250年の「経済学」で理論的に正しくても、実際の成功者は学者の予想外で巨大マネーを掠め取る。これは大なり小なり身近な地域で起きている。

人口減少でも止まらぬアパート建築

クローズアップ現代「空き家問題報道」。アパートの2割が空部屋の一方、新築のアパートは増え続ける。その半数は、住宅メーカーと不動産会社が提案する「サブリース形式」。空部屋を「30年家賃保証」し、地主にアパート建設を提案する。地主は多額の借金で建設し、運営を会社に任せるが、契約更新時に「家賃設定を下げましょう!」と会社側から提案され、初めて「賃料を保証せず、一定条件を飲めば=家賃減額も含め、満室状態の室料を支払う」という条件に気づく。発覚後、その営業マンは退職し会社にはいない。

「鹿島の独り負け」と書かれたスーパーゼネコン5社の2014年度決算を見ると「大手プレハブ2社」の合計と「スーパーゼネコン上位4社」の合計がほぼ同じ。一般の感覚では、ビックリしません…? 海外も含め公共事業（ダム、トンネル道路、橋梁等）民間の巨大ビル、タワーマンション、再開発ショッピングモールを担い日本を代表するスーパーゼネコンが軒並み減収減益の中、戸建、アパートを手掛けるプレハブ会社がバブル期以上の好業績を上げる。ゼネコン汚職は国会問題になるが、空家増加でもアパート建設は規制されない。（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2）

敷道緩れ地路いていりぎと坂道の さ ぎり幅住 （には宅 埼十地 玉・雛分 飯壇造だ 能市）成か

雛壇造成に上乗される土木造成費

日本では公団、公社、区画整理組合が地形を棚田状に切刻む「雛壇造成」を行い、住宅メーカーが住宅を建設する。共同分譲方式とは、土地と住宅を独立させ各々別の不動産として合算する販売方式。土地は、公団、公社が金利7%の財政投融資資金もしくは公共団体の縁故債を利用した宅地造成費の回収価格。建物はハウスメーカーの粗利60%を回収する販売価格である。事業者は土地造成と住宅建設にかけた事業費に十分な粗利を回収する価格を適正価格とし、家計支出を逸脱した販売価格の矛盾は、世界中で例を見ない35年の長期ローンを用意し知らぬ振りをする。建売住宅はもとより、土地販売でもこの「雛壇造成」することで土地の加工料として200-300万は増額される。それは出来上ったものとして消費者は購入せざるを得ない。そこには住宅地におけるランドスケーピング(景観)の概念やマスタープラン(全体計画)に沿うアーキテクチュラルガイドライン(建築設計指針)に従い配置計画し、資産価値向上をもたらす不動産鑑定評価も全くない。公団、公社は欧米の都市計画に倣い開発したと説明するが、道路パターンは似て否なるもので、

緩十緩 ていく分い 緩に丘 地で法 面を仕 上げ る（兵 庫・三 田市） 十分にセットバックされ た住宅地

住宅地は「雛壇造成」と「南面配置」に偏重し欧米とは全く違う開発手法を行った。日本で住宅の資産価値を失う理由は、ランドプランニングに関する技術の欠如と住宅、不動産業政策により引き起こされる社会現象であって、自然災害のような現象ではない。しかし、政府は自ら実施した住宅政策の欠陥に気づき欧米との比較を知っていながら、利権や利益を優先し、国民の犠牲の上に間違った住宅政策を続けている。（つづく）

㈱アップル、社員が参加した講習会・イベント

7/ 25(土) 第25回【エコライフ祭り】出店　下野市 主催:エコライフ祭り実行委員会
7/ 29(水)【省エネルギー基準義務化と伝統建築の未来を考える勉強会】東京 主催:日本民家再生協会
8/ 25(火) 第4回【住宅のエネルギー計算と環境家計簿】東京 主催:自立循環型住宅研究会

次回10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)