

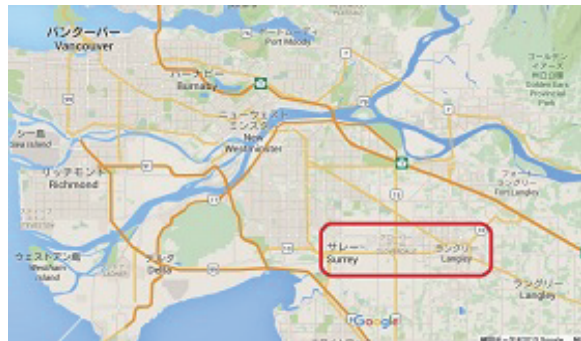


住宅リフォームは楽しい! 改修も楽しい! おかげさまで17年目を迎えることができました。

リフォーム・アップル通信

12月号《バッシブ・デザイン×自然素材》を多用したリフォーム・リモデリングを推進中!

カナダ・バンクーバー郊外の不動産視察/サレー市・ラングレイ市



バンクーバーから40kmほど離れたサレー市とラングレイ市

【クローバーバレー住宅地・シングルとデュプレックス】

10年前に私も視察したことがある「クローバーバレー・ステーション」。それを発展させたクローン住宅地を視察しました。全戸地下室を持つシングルファミリーハウス(独立戸建)とデュプレックス(二戸一住宅)の住宅です。間口、奥行き、高さの基本3次元寸法は、ほぼ同じで地階付の総3階建てで、建築様式は、米国ノースウエストで人気がある「クラフツマン様式のバンガロウ型式」です。コーナーロット(角地)の住宅は、全て2ファサード(道路に面して前庭のある)、各戸は、全面道路と同じ寸法分をセットバックさせています。下の画像のように、車道台緑地帯台サイドウォーク(歩道)台フロントヤード(宅地の前庭)という構成です。玄関は、地盤面から1.5m程高く階段を上がりしたカバード・ポーチの眺めの良い場所にあります。取材:大竹喜世彦
次回回はウエスト&ノースバンクーバーの不動産内覧



【デザイン・機能・性能のどれを優先しますか?】

かつて、米国の建築家が仏蘭西のエコール・ド・ボザールに学びヨーロッパのグランドツアーに参加し、グリーンクリバイル様式を米国に持ち帰り「アメリカンボザール建築」を普及させました。同じように日本の若手建築家も、「ルネッサンス建築」を英国・独逸で学び日本の近代建築として取り組まれました。シナ、台湾、併合時代の韓国に現存する日本人による審美性ある建築デザインをたくさん見てきましたが、どれも素晴らしい「ルネッサンス建築」ばかりです。近年、日本の多くの住宅関係者が、欧米の美しい街並みを見学しています。しかし、それは新しいデザインソースの摘み食いにとわり、都市・建築・住宅の歴史文化を受け止めるレセプターが欠如しているため、歴史文化が凝縮されたデザインを学べないことは、非常に残念に思います。海外ツアーに参加しながら「心ここに非ざれば、見れども見れず、聞けども聞かえず」の言葉通り、それが繰り返されているようにも感じます。住宅には3つの効用があり、それは「デザイン・機能・性能」です。この中で「最も重要なものは何ですか?」と聞かれたら! まず日本の関係者は「機能・性能」と答え、欧米人は「デザイン」と間違いなく答えます。



建築様式:クラフツマン様式のバンガロウ型式(カナダ・The Village)

面白いリアクションだと思いますが「モノづくり」に命を燃やす日本人のDNAは戦前と全く変わってしまった?と思える感じがします。しかし10年経てば確実に陳腐化する「機能・性能」に情熱を燃やすより、まず永遠に変わらない「デザイン」から学び直す必要がありそうです。

【アップタウン住宅地・地階を持つ住宅の可能性】

香港の中国返還後、バンクーバーの人口は急増し郊外に住宅地が開発されてきました。バンクーバーの南東40kmのサレー市とラングレイ市に開発されたスタータースハウス(賃貸住宅から最初に持家を取得する人)を視察しました。販売価格は、約3,000万円台で、共働きを想定した中産階級アップアミドル層向けの住宅です。カナダでも米国と同様に平均了年「住み替え」が行われるため、あらゆる階層に適する多種類の住宅が選択できます。このスタータースハウスのような小規模なタウンハウスもあればマルチファミリー(戸建集合住宅)やシングルファミリー(庭付き戸建)コンドミニウム(マンション)タウンハウス(連棟)などがあります。北米に限らず、欧米先進国には既存住宅市場(中古とは呼びません)のマーケットがあり、さまざまな階層の人々のさまざまな需要に対応した「住み替えに適した住宅」が豊富にありそれが「住み替え」を促進させています。日本からも沢山の不動産業者が視察に来ています。日本の「中古住宅市場」と欧米のライフステージの変化に対応した「既存住宅市場」との違いに驚く日本の不動産関係者は多いと思います。



ベースメント(地階)を含む3階建ての直方体の形状の住宅は、凸凹がなく、エンベロップ(外壁)面積を最小化することで建築費用を最小にして、単純で無駄のないデザインとして作られています。まともな社会では、住居負担を最小にして出来るだけ豊かな空間を供給する役割をホームビルダーは担っています。



ベースメント地階への階段と地下室

住宅より資産を築く国、失う国 最終回『クラシックデザイン』の重要性

【長く愛されるデザインと

人目を引くデザインの違い】

ザハ・ハジド氏のデザインが白紙となり着工が大幅に遅れた新国立競技場。公共施設だけでなく、人の営みのある所には必ず誰かがデザインした建物があり、街の景色に影響を与えています。安藤忠雄が新人で「住吉の長屋」で売り出した頃、コンクリート打ち放しの流行デザインが高く評価され、コストが掛かっても話題になれば高評価をもたらしました。内田祥三:1928年



東京大学本郷キャンパスは、昭和初期の「内田ゴシック」で統一されていますが、1つ

日本と欧米の住宅・不動産の比較(第14回)



1896年 岩崎太郎の長男久弥に於ける「内田ゴシック」建築様式

【かつての日本は、デザイン優先!】

明治の日本では、欧米から見下されないように、当時欧米各国が競い合っていた建築した「ルネッサンス様式」の建築が出来るように、英国から当時の著名な建築家ジョサイア・コンドルを工部工学校(東京大学の前身)建築学科の教授に招致し正確にルネッサンス建築デザインが作れる教育を行って来ました。それは現在の中国が「国の宝」と誇り、大切な街並みとして「大連の中山広場」を囲んで立っているルネッサンス建築群で、全て当時の

安藤忠雄のコンクリート建築が旧校舎のゴシックに対峙しています。安藤忠雄:2008年



新国立競技場の騒ぎを見るまでもなく、流行を追う奇抜なデザインは、オブジェやモニュメントとは違います。建物は数多くの人が使い「時代を超えて」使われます。そして「街並み風景」に影響を与え続ける社会的な存在という評価になります。日本の古い集落やヨーロッパの中世の町など人間が自然に手を加えながら、景色に同化し美しく感じる街並みや建物が世界中にあります。人々が時代を超えて愛したデザインは、今でも美しく、自己主張を

することもありません。それは公共施設だけでなく、個人が建てた邸宅も同じです。戦後、他とは違う「差別化」に懸命になり高額の「車と不動産」で目立つことで自己主張を表現する社会になりました。特に日本はそれが顕著な気がします。

しかし、見たことが無い奇抜なデザインを選ぶほど、完成後の雨漏りや劣化など、崩壊に向かってコストが掛かり続けます。欧米の建物は「建築様式」が発達し、同じ計画でもロマネスクやアールデコの装飾、デザインなど全く違う雰囲気、街並みをつくりました。税金を使う公共に限らず、戸建住宅も発注者が建築の素人であるほど奇抜なデザインを選ばないことが鉄則です。長く愛されるデザインこそ資産を築く基本的な作法といえます。

住宅が機能・性能優先となった理由

日本の優秀な建築家が設計したもの。いずれも、建築形態、装飾、詳細なディテールのすべてにおいて、西欧の建築に匹敵する内容を誇っています。



【いつから日本は、機能・性能に?】

1923年の関東大震災で西欧建築物が多数倒壊したことから、東京大学建築学科の佐野利器教授は「意匠か、構造か」という疑問を造家学会に投げかけ建築学科創設以来行われてきたルネッサンスデザイン教育を放棄し、建築構造学に転換しました。他大学もそれに倣い、日

本の建築教育は、建築デザインから構造力学教育に転換しました。洋風和風デザインを教えるテキストも、教師も居なくなり、学生はデザインに関し、無学の状態で卒業します。建築の3つの効用「デザイン・機能・性能」の中で具体的には「オール電化住宅・スマートハウス」が機能・性能住宅ですが、設備の更新を繰り返す不動産評価では、むしろ厄介物となります。しかし「デザイン」は簡単には変えられない代わりに恒久的な資産価値として評価されていきます。大竹喜世彦



2012年・田園調布(内海邸)大竹の友人宅(御BOWC設計)

●(株)アップル、社員が参加した講習会・イベント●

- 11/12(土)【第19回・民家フォーラム2016】滋賀 主催:日本民家再生協会
- 11/13(日)【三井寺園宝建物内覧・大津百家街歩き】滋賀 主催:日本民家再生協会
- 11/17(木)【省エネ基準・ZEH概要セミナー】東京 主催:【ERI】アガメ
- 12/8(木)【環境とITの未来展・IoT D2016】東京 主催:日本経済新聞社

エコパワ Blog ホームページで毎日掲載中です。

★工口建築&環境の取り組みは⇒リフォームアップル WEB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
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

