

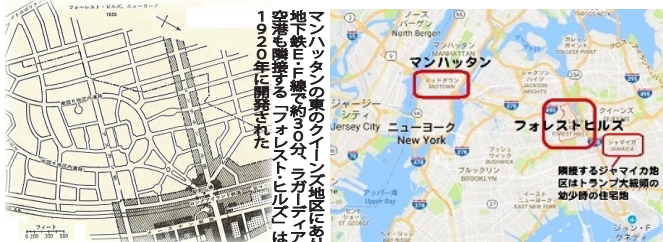


住宅リフォームは楽しい! 改修も楽しい! おかげさまで17年目を迎えることができました。

# リフォーム・アップル通信

6月号 《パッシブ・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!

## 米国の住宅地・不動産視察2017 / ニューヨーク州・フォレスト・ヒルズ・ガーデン



1920年にニューヨーク・クイーンズ区のフォレスト・ヒルズ・ガーデンは、英国のエベネザ・ハウードのガーデンシティ・レッチワースに倣って開発されました。それは住宅地経営をすることで資産形成ができる理論の実践として、米国でラッセル・セイジ財団住宅会社が、最初に取組んだ米国版ガーデンシティで、この住宅の設計者はセントラル・パークの設計者フレドリック・オルムステッドの息子です。治安の良さと利便性で、マンハッタンベッドタウンとして栄え、古くはヘレン・ケラーが住んだ街として、またサイモン&ガーファングルの故郷です。地下鉄E・F線がマンハッタンから30分、公立学校のレベルの高さから多くの日本人家族も住んでいます。現在も米国で住みやすい理想的なコミュニティ1位に選ばれ、高級住宅地となったのがこのフォレスト・ヒルズ・ガーデンです。🐾🐾🐾🐾



北はランドセントラルパーククウエーから、南はフォレストパーク、西はロングアイランド高速道(州道59号)から東は、ジャッキー・ロビンソンパーククウエーまでの地区が、クイーンズの「フォレスト・ヒルズ・ガーデン」だ。

### 【街並みのデザイン】



街並みデザインで最も重要なのが建物デザイン。今も当時のテューダー建築がそのまま残る。景観保護契約があり、敷地内の不動産を購入する人は、それに署名しなければならない。

### 【近隣住区のモデルとなった森と高台の街】

フォレスト・ヒルズと改名されたのは1906年。当時の大地主だったサミュエル・ロード(百貨店ロード&テイラー・創業者)の死後、その土地をロード一家から購入したブルックリンの弁護士・土地開発業者コード・メイヤーが名付け親です。住宅のデザインは、建築家グロスベノル・アターベリーであり、住宅地は三角屋根のテューダー様式でこの建築様式が見られるのはこの周辺だけ。テューダー建築は15-17世紀初頭の英国の建築様式で、伝統的なゴシック様式にイタリアルネサンスの装飾的要素を加えた後期ゴシック建築です。露出した梁、真鍮レンガ、粘土塀など。視覚的な垂直効果も特徴です。開発の背景には、コーポラティブ・コミュニティの歴史として語られるロングアイランド鉄道の開通があり、開発面積はフォレスト・ヒルズ駅の南側175エーカー(17,500㎡)で全米で最古の「近隣住区開発」です。現在も約800戸の一戸建とタウンハウスに、11棟のアパートビル、教会などがあり、テューダー様式の建築がそのまま残っています。米国取材:大竹喜世彦

# 建築デザインのワンポイント 第5回 「日米の設計監理の違い 設計監理は日本より超厳しい」

【米国「コミッションング監査その3」】  
 前回、公官庁からの設計業務の入札について概要を説明しましたが、今回は米国で最もスタンダードな発注形態である「IDIQ」(Indefinite Delivery Indefinite Quantity)について説明します。国土交通省からもIDIQ方式について中小建設業者がアジア各方面で住宅設計及び建設工事等に於いて参画できるよう解説しています。この方式はとても不明確な物件の概要が州または連邦政府から公表されます。例えば物件数と工事概要の総額が公表され、入札は代表企業を中心に関連業者を集めチームで参加します。設計業務であれば、中心となる総合設計業者に土木設計業者、設備業者を集めチームを作り参加します。建築工事であ



トランプタワーはフィリピン・マカティの中心部アヤラから約3キロ・34ha好立地にセンチュリアム・センチュリアルマカティという医療タワー、センチュリアルマカティという医療タワー、センチュリアルマカティという医療タワーを建設する大型プロジェクトの一つです。(2016年)

## 日本と欧米の建築x不動産の比較 (第18回) 補助金を多く使う役人とお金持ちの矛盾した仮想社会



非常に味があります。次の画像は同じ場所で撮った最新の街並です。

史という共通点がありながら修復の度に元の姿に復元されてきた点は大きく違います。市街地を囲む2.5kmの

数年前から始まった京都「清水寺大改修」。山門横の「馬留め」「北総門」「朝倉堂」「子安塔」「朝倉堂」この5つの改修現場を経て、今年から舞台で有名な本堂に着工しています。観光地でもある東山の坂道は徒歩で昇らなくてはなりません。早朝8時までならタクシーで山門まで行け。眼下の京都を見れます。そんな京都もすっかり街の姿を変えています。上の画像は50年前に川端康成が描いた京の街並。平屋が立ち並び、情緒溢れる光景は

すっかり平屋は消え去り、ビルやマンション、アパートが混在する建造物だらけとなり、見比べて残っているのは奥に見える神社と思わしき建物のみでこの変わり様に思わず言葉を失います。次の画像は、ドイツの古城街バイエルン州ローテンブルクです。起源970年で京都の遷都が794年と両市は長い歴

1380年建設の城壁の改修に名が載ると多くの日本人が寄付しています。私たち日本人は仮想の世界を素直に信じ生きてきました。新築やエコカーが新しく省エネでイイね!となりZEH住宅に75万、燃料電池車に300万補助金が使われ減税も!が原資は他人が収めた税金です。大竹喜世彦

●(株)アップル、社員が参加した講習会・イベント●

- 5/20(土)【第16回・日本民家再生協会定期総会】東京 主催:日本民家再生協会
- 5/23(火)【OMV-30周年記念・土曜建築学校・特別講座】東京 主催:OMV-ラ(株)
- 6/6(火)【第68回・国内住宅デザイン・街並み研修会】東京 主催:住宅生産性研究会
- 6/10(土)【第49回・ト「ツ」ル「光」加「キ」定期セミナー】東京 主催:東京都市大学

★エコパワ 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 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