



リフォーム・アップル通信

盛夏号 おかげさまで17年目を迎えることができました。

住宅リフォームは楽しい! 改修も楽しい!

米国の住宅地・不動産視察2017 / ニューヨーク州・レビットタウン (アーバニズム開発)



レビットタウンは、第二次世界大戦後の住宅不足を解消するために、1945年から1957年に建設された住宅地です。

第二次世界大戦後の住宅不足に、ホームビルダーウィリアム・レビット (ニュージャージー州) が「住宅産業のGM・ゼネラルモーターズ」を目指してレビットタウンを開発しました。戦中に戦車の仮設道路に使う鉄板の代用品に使われた耐水合板が、戦後大量に余りました。当時の米国の住宅は「バルーン工法」という5種類のディメンションランバーと通し柱を組合わせた工法でした。それに代わる構法として「2x4工法」が採用されました。戦後に余った合板に構造床と構造壁を合わせる平板工法「プラットフォーム工法」通称「2x4工法」が、全米初のレビットハウスとして採用開発されたのが、今回の視察先レビットタウン (ロングアイランド) です。住宅地開発を流れ作業で合理的に行うレビットタウンは、戦後の郊外型住宅「アーバニズム開発」の先駆けとして全米各地に広がっていきました。このレビットタウンの視察の日は、雪に見舞われてましたが、改修済みの4件の調査を行いました。1958年に建設された住宅は、現代においても既存 (中古) 住宅市場で推定再建築費 (新築住宅並みの評価) で取引され、住宅取得による資産形成が実現されている事が確認できました。日本であれば、間違いなく建替え (スクラップ・アンド・ビルド) の対象にされていたに違いないでしょう。

【今も変わらぬデザイン】



米国内でも終戦直後は、若い復員軍人が結婚し始めるなど住宅が非常に不足した。トルーマン大統領は低金利の住ローンを通るようになり、復員軍人は戦後の郊外に典型的な中流家庭向けの住宅が大量に建設された。その代表がレビットタウンであった。1947年には、賃賃住宅でも簡単に自分の家が持てたのである。

【ケープコッドとランチ型式の街】

レビットタウンの住宅型式であるケープコッドの名は、ピルグリム・ファーザーズが初めて北米大陸に辿り着いたコッド岬 (鱈の岬) に由来しています。ケープコッドのプリマスが最初の土壌地であり、ケープコッド型の住宅とは、そもそもコッド岬の近くにピルグリム・ファーザーズが住み着いた時に建てた家の形を原型とする住宅です。つまりそれは米国内で誕生した土地という非常に神話的なイメージを持った言葉です。1700年頃に型式を確立したと言われるケープコッドの住宅は、厳しい自然の中で暮らすために適した合理的で機能的なものであって、湾岸の砂地の上に建てるために太い樫の木を土台とし、大西洋から吹きつける激しい風や嵐を避けるために天井高を7フィートと低くし、無用な突起や飾りは一切付けない小さな平屋住宅でした。それは、1930年代に入り、一部の富裕層のための郊外住宅地の開発が始まると、ケープコッド型の住宅が家庭向け雑誌に頻りに登場するようになりました。しかし、そのケープコッドはすでにかつての質素なケープコッドではなく、白く塗られた下見板張り、緑の雨戸のある一階半建ての小綺麗な住宅に変形していました。そして50年代になると、さらにケープコッドは大衆的なアメリカン・ドリーム住宅として郊外の住宅地に大量生産されるようになりました。米国で最も古い住宅型式として人気のあるケープコッドであればこそ、米国人のノスタルジーを呼び起こす、最も販売しやすいデザインでした。実際、レビットタウンは飛ぶように売れ、向上労働者を含む庶民のアメリカンドリームとなりました。(米国取材: 大竹)

建築デザインのワンポイント 第6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「コミッション監査その4」】

前回は日本のゼネコンのJVスタイルとはかなり異なる米国のプロポーザル方式について説明いたしました。やや中規模プロジェクトに参画した設計業者の一覧をご紹介します。申請書類の項目には業種別・職種別の時間給で(その地域の労組ユニオンの時間給)が記入されます。職種は約40ほどあります。米国の公共工事は見積書というより、このプロポーザルで相当細かな人工(賃金)代金を提出することになります。勿論このプロポーザルには会社の規模、経験、ライセンス所持の有無まで相当数の提出書類があります。日本の大手ゼネコンは、いきなり国内の常識を遥かに超えたハードルの高い入口となるわけです。この事務処理こそが欧米の設計事務所やゼネコンの作業の難しいところですよ。



- ①Principal (総監督1名×250\$/時間)
- ②Project Manager (現場監督主任)
- ③Architect, Senior (上級設計者1名×230\$/時間)
- ④Architect, Midlevel (中級設計者)
- ⑤Architect, Junior (初級建築士5名×175\$/時間)
- ⑥Architectural Historian (建築歴史意匠専門家)
- ⑦Cultural Resource Manager (文化芸術専門責任者)
- ⑧Cultural Resource Specialist (文化芸術専門家)
- ⑨Civil Engineer, Senior (上級建設技術専門家)
- ⑩Civil Engineer, Midlevel (中級建設技術専門家)
- ⑪Structural Engineer, Senior (上中級機械技術者)
- ⑫Mechanical Engineer, Senior (上中級機械技術者)
- ⑬Electrical Engineer, Senior (上中級電気技術者)
- 21-22-23 Environmental, Senior (上中級環境専門家)
- 24-25 Landscape Architect, Senior (上中級環境設計者)
- 26 Interior Designer (インテリアデザイナー)
- 27, 28 Planner Senior Environmental (上中級環境設計者)
- 29, 30 Geotechnical Engineer Senior (上中級地質技術者)
- 31, 32 Cost Estimator Senior (上中級見積積算専門家)
- 33 GIS System Manager/Analyst (地理情報システム専門家)
- 35, Asbestos/Lead Based Paint Designer (有害塗料技師)
- 36, Asbestos/Lead Based Paint Inspector (有害塗料検査官)
- 37, 38, 39 CADD/BIM Manager (コンピューター上中級管理者) 他

日本なら下請は自社の管轄内に入れ表記しませんが、米国の場合、プロジェクト完了後に業種毎の決算書を経理士認証を基に役所に提出義務があり、下請の支払も工事完了後に役所に提出しないと大変な事になります。多民族国家である米国や隣国企業の支援を仰ぐヨーロッパ各国では当然このような複雑な申請方法となり日本企業の参入障壁ともなっています。以下列記する業種は、英語ですが概ね見当がつくと思うので、その多さを確認してください。米国取材: 大竹喜彦

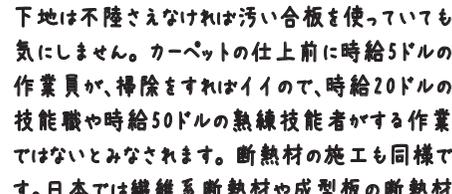
日本と欧米の建築x不動産の比較 (第19回) 労働生産性・経済合理性について...養生現場から

大工さんの腕の良さは、現場の整理整頓にも現れるといい、実際1日に何度も掃除をして作業を進める大工さんの現場は、道具や端材、釘・ビス等が床中に散らばらず作業も丁寧でいい仕事をしています。しかし一方、コストや経営などの面からみるとどうでしょうか? 米国では建築現場での生産性を高めるために、CPMやCMなど(現場工程管理)研究と実践が行われ、床の養生のために「養生ボード」を購入して現場に合せて切り刻み廃棄物にするという事はまずありません。

米国の現場はそう綺麗でなくても基本的に床の養生は行いません。階段を含めほとんど仕上がりの「カーペット」なので、下地は不陸さえなければ汚い合板を使っても気にしません。カーペットの仕上前に時給5ドルの作業員が、掃除をすればいいので、時給20ドルの技能職や時給50ドルの熟練技能者がする作業ではないとみなされます。断熱材の施工も同様です。日本では繊維系断熱材や成型板の断熱材は大工が施工しています。米国ではインシュレーターと呼ばれる断熱施工専門作業員が大工の「数分の1の時給」で大工以上に丁寧に断熱材を挿入します。米国をはじめ、日本以外の国には



合理的な現場の工程管理と生産性により年収の3倍以内で住宅供給される (カリフォルニア州2013) 全国ネットで住宅販売を行う「ハウスメーカー」という産業がありません。あるのは地場のビルダーと呼ばれる工務店です。その地域の建設需要は「地域外に流出することなく地元で税金をもちます。米国の建築現場は作業の難易度、職種工賃等により細分化され「地元」に多くの雇用」をもたらします。CM(工程管理)により、熟練大工は日本よりも高収入です。様々な時給を得る数多くの技能職を雇用し、全体のコストを下げています。市民の「資産形成」に繋がる地元の工務店。これが米国のホームビルダーの姿です。地域の税金を上げ資産価値が向上し、街並みも美しくなり、地域の経済が好循環していく。この地域の好循環が米国では日本のような全国ネットの「ハウスメーカー」の存在理由をなくしています。取材: 大竹喜彦



消費者も「養生で捨てるモノを私たちは購入しているのか?」と認めてくれません。米国では外部の足場さえ簡易なラダー(階段)で済ませます。養生を熟練大工がやる事を米国では信じられないよ

● (株)アップル、社員が参加した講習会・イベント ●

- 6/3(土) 【古民家再生見学会at塩谷町】 塩谷町 主催: 瀬野和広+設計外川&木の城工房
- 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
- 6/23(金) 【日本学術会議公開シンポジウム】 東京 主催: 日本学術会議 共催: 日本建築学会
- 7/6(木) 【1007-77372017・省エネ住宅の今後】 主催: リノバ(株) 共催: 東京大学・前真之教授

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
www.reform-apple.com
TEL0285-44-8208

★社会活動への参加・取組みは⇒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。

Now&Then!!

米国の著名なジャーナリストで、ビュイリツァー賞受賞者であるデヴィッド・ハルパーは、1957年に「ハウス・オブ・レビット」を完成させた。これは、例えはハンパに限られる。それは、例えばハンパの名を普通名詞にまでしたレイクロックであり、あるいは第二次世界大戦後にヘンリー・フォード方式で住宅を大量に供給し、遂にレビットタウンという町までを作りあげてしまったウィリアム・レビットである」と言っており、米国の世紀における一番偉大な人物がヘンリー・フォードだとすれば、二番目はウィリアム・レビットであった」と書いている。