



リフォーム・アップル通信

11月号

おかげさまで19年目を迎えることができました。

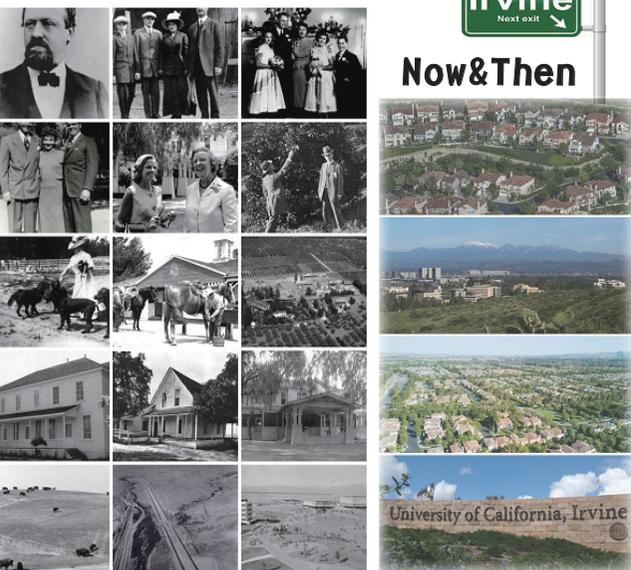
米国の住宅地 不動産視察2018 南カリフォルニアの大学街・アーバイン



★1971年に広大な農地に誕生したアーバイン大学をはじめ教育レベルが高く、犯罪率も非常に低い2018年エンジェルズに入団した大会選手も住む

◆西部の大財閥「アーバイン家」領地の歴史◆

スコットランドの移民ジェームス・アーバインはゴールド・ラッシュの時代に羊の毛皮で大儲けし、米墨戦争でカリフォルニアを奪われたメキシコ人の旧地主から現在のアーバイン一帯をタダ同然で購入しました。それはロサンゼルスからサンディエゴ間の広大な領域で牧場、穀物、オレンジ、レモン、葡萄、豆などの大農場を開拓しカリフォルニアの先覚者となりました。やがて1970年代になると、相続税逃れの信託基金公司「アーバイン・カンパニー」の4代目ジョン・アーバイン・スミス夫人はアーバイン家の領地の新興近代都市「ユートピア・タウン」を推進しました。彼女はUCLA（カリフォルニア大学・ロサンゼルス校）に用地を提供しウエストウッド村の荒漠たる無人地帯を住宅地に変えて大儲けしたジャンス一家に倣い、UCI（カリフォルニア大学・アーバイン校）への1千エーカーという広大なキャンパス無償提供計画を成功させ、何れはロサンゼルスを凌ぐだろう「ユートピア・タウン・アーバイン市」が1971年に出現したのです。一族経営のアーバイン・カンパニーは、その後ロックフェラー系モービル石油資本と、トロントの不動産資本、ヘンリーフォード二世、LAの不動産業者ドナルド・ブレインの支配下となりました。



Now&Then

◆4年ぶりの「アーバイン」の新たな住宅地」訪問◆

今年の「アーバイン」の訪問は、新たな2つの開発地（「1億円台」と「2億円台」）の新築内覧。オレンジ郡で活躍中の不動産エージェンシー西牟田ミヨさんにお願しました。カリフォルニア大学を中心に広がる街並み



ロサンゼルス（LA）郊外のアーバインは全米屈指の治安の良い街で、日本人駐在員も多く住んでいます。

2018年オレンジ郡アナハイムに本拠地のあるエンジェルズに入団した大谷選手も住んでいる素敵な街です。わたしは90年代に大森実さん（元毎日新聞）の住んでいたラグナヒルズに仕事で出かけて以来、この街には何度も訪れています。当時はまだ広大なオレンジ畑からIT関連の中高層オフィスビルが高速沿いに建ち始めた頃で、街のシンボル「カリフォルニア大学アーバイン校」がある大学街のイメージが強く、少し前まで「村Village」と区別されていたアーバインの現在は、驚くほど「郊外高級住宅地」に変容しています。下の画像は、2014年当時に販売中であつたアーバイン「サイプレス」「ウッドビレッジ」のオープンハウスのもので、価格は毎年の物価以上に上昇し1億円台で現在も取引されています。これらは、日本のバブル期とは違い、住宅の需要と供給によって市場の価格は決まります。米国は物価ライドで住宅価格も上がりますが、賃金も上昇し、何よりも人口増が大きく貢献しているのです。まずは4年前の「アーバイン」の住宅の内覧をご覧ください。次回、12月号では今年6月現在の住宅地をレポートいたします。



Irvine 2014

米国取材：大竹 喜世彦

（次回アーバインの住宅地 #2 を連載）

設計デザインの裏話 マークスプリングス物語／南町田（第8回）

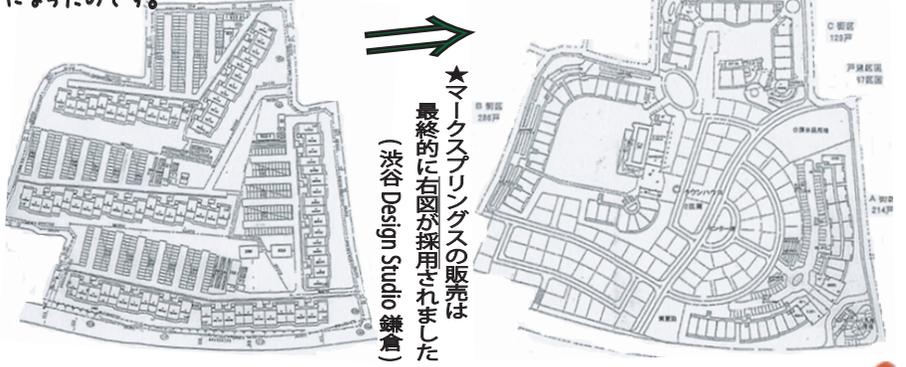
マークスプリングス（南町田）
敷地面積：54,767㎡
総戸数：738戸



専業主婦のオリックスは「全て戸建て380棟が妥当な販売数」と意見が分かれたが、最終的に渋谷デザイン設計（鎌倉）の提案した右図が採用されました。

マンション650戸+戸建て88戸=総数738戸となり当初計画から戸数が30%減、計画人口は25%減となりながらも販売価格は左図と比較し、右図は遥かに上回る価格になったのです。

2003年の当時、郊外開発された住宅のほとんどが衰退する中で、郊外にマークスプリングスを開発した理由は「低価格の土地に住宅を大量供給する」のではなく「環境の優れた郊外に、豊かな生活の場を提供する」でした。オリックスは従前の郊外型と全く異なる欧米型の街づくりを追求したのです。取材：大竹喜世彦



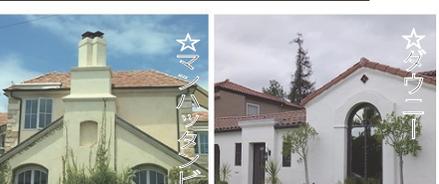
★マークスプリングスの販売は最終的に右図が採用されました（渋谷デザインスタジオ 鎌倉）

「美しい街並みの構成は米国流」マークスプリングス（南町田）は筆者も所属する住宅生産性研究会HLCPM戸谷理事長による「サステナブルコミュニティ」へと全体のコンセプトが移行しました。マスタープランが完成し、米国のデザイン会社（ランドスケープ、外観デザイン、ユニットプラン、ライティング、インテリアデザイン）に発注されましたが、これは次回以降に記述いたします。前号でも使った左図は、当初、日本の大手都市計画会社が描いた最大販売数を目的とする計画図です。

アメリカン・ハウス・スタイル（第3回）



《スパニッシュ・ミッション様式》



海外に行きJust Goneでは…ちよっとね。この素敵な建築は「00様式」でそのような「歴史文化」を担ってきたのか？…それちょっとでも分かれはいいね。インテリジェンスが刺激され旅行の楽しみが増えるのでは!? ということで始めたコーナーです。今回は「スパニッシュ・ミッション様式」のお話。米国東部が、英国の植民地時代をイングリッシュ・コロニアル様式で復活させたように、南西部はMISSION宗教によるスペイン統治が色濃くスパニッシュ・ミッション様式として振興しました。その特徴はバロック風で曲線状のパラペットが付いた、切妻壁と幻想的な壁付きドーマー窓。赤色の煉瓦、垂木の端を露出した化粧軒端、方形か矩形柱の吹き出しポーチが特徴です。

このスパニッシュ・ミッション様式は、カリフォルニア州で始まり、やがてサンタフェ&サザンパシフィック鉄道が、駅舎やリゾートホテルにこの様式を採用され一挙に広がりました。1915年にサンディエゴで開催されたパナマ・カリフォルニア博覧会のデザインコードは、前号で紹介したスパニッシュ・コロニアル様式にスパニッシュ・ミッション様式も含まれていました。米国取材：大竹喜世彦（今回は「アプロ様式」）



- （絵）アップル、社員が参加した講習会・イベント
- 10/18(木)【快適・健康な室内空間を考えるin東京】主催：OMY-ラ(株)
- 11/ 5(月)【第3回ホムステージングコサ外展示会】東京 主催：(社)日本ホムステージング協会
- 11/ 6(火)【イタダク!とWeb集客seminar】東京 主催：新建新聞社
- 11/ 7(水)【ZEH/LCCM住宅】東京 主催：(社)全国工務店協会



次回12月号も「米国住宅地・不動産内覧」を連載いたします
★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。

Reform Apple
株式会社アップル 下野市祇園1-20-1
TEL0285-44-8208 土日も休まず営業中

《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

