



うちのリフォームは楽しい!! 改修も楽しい!!

リフォーム・アップル通信

4月号

おかげさまで18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 / サウスカロライナ州・チャールストン(2回)

【亜熱帯ビーチの中東部の街、チャールストン・バッテリー地区】



★チャールストン最大の繁華を築いた歴史を誇る「チャールストン」の中心に各階が3階あり室内へ入る

前号に続き、サウスカロライナ州チャールストンの街並み調査を行いました。亜熱帯ビーチの続くウォーターフロントの中でもこのバッテリー地区は、NYのバッテリーパーク同様にその名の通りかつて発電所のあった場所(画像1)です。砲台のある最南端の公園は南北戦争の名残を現すランドマークです。海の景観が素晴らしい高級住宅街の共通したデザインコード(建築基準)はチャールストン様式とグリークリバイバル様式で統一されています。



その高級住宅地のバッテリー地区から北に向かう通りがチャーチストリートです(画像2)この地区の建築の特徴は、南の主庭に2段で突き出したバルコニーが独特の「チャールストン様式」。そして古代ローマ以前のギリシャ建築を再現した「グリークリバイバル様式」の多さです。北に向かうと米国東部に深い歴史を刻む、英領時代のクラシックデザイン「ジョージアン様式」が多くなってきます。このデザインの特徴は、左右対称形で安定感のある建築様式です。そして、英国人が入植した当時の簡素で飾り気のない「ケープコッド様式」も点在しています。これは英国の移民が最初に上陸した場所がニューイングランドのケープコッド(コッド岬)で、矩形平面、切妻屋根、平入り、対称型デザインが特徴の住宅。塩入れに似た形からソルトボックス型とも言われます。欧米ではスタイル(Style)は様式を言い、タイプ(Type)は型式を現しています。次回取材:チャールストン市内の住宅地視察(3回)

◆過去の「歴史と文化を壊さない」街並み◆



★チャールストンの高級住宅地海沿いの端端Battery地区 特徴的なデザインコードはチャールストン様式とグリークリバイバル様式やケープコッド様式が点在している

設計デザインの裏話 マークスプリングス物語 / 南町田 (第2回)

「サステナブル・コミュニティ」 欧米並みに資産価値を落とさない恒久住宅としての国内初の住宅プロジェクト(2003年)が「マークスプリングス(南町田)」です。住宅を使い捨てる既存の不動産業者と新築産業では実現不可能であった住宅開発はオリックス不動産によって実現されました。



マークスプリングス・南町田

開発計画を当初から設計開発に係った遊谷征教氏(遊谷デザインスタジオ・鎌倉)へのインタビューを連載いたします。

日本と欧米・住宅地づくりの比較 (第26回) 持続可能な「賃貸住宅」で挑戦

「ジョンソントン/入間市」



「チャールストン様式」にリノベーション(改修) ジョンソントン唯一のアパート(2017年秋に完成)

ジョンソントン(埼玉県入間市)にある元米軍住宅をご存知ですか? 1938年に磯野農園が陸軍航空士官学校将校のために建設した平屋の「日本家屋」が始まりです。戦後GHQに接収され「ジョンソン基地」となり1950年の朝鮮戦争が勃発し、米軍の兵站として「米軍ハウス」24棟を建築。当時他には米軍の兵站が600~700件もありました。1978年米軍が撤退し空き家となり周辺の米軍兵站は老朽化し解体されました。1996年に一帯の地主であった磯野商会(麒麟の創業者一族)の現社長磯野達雄氏が就任「磯野住宅」となり2003年「良い住宅」

「サステナブル・コミュニティ」 欧米並みに資産価値を落とさない恒久住宅としての国内初の住宅プロジェクト(2003年)が「マークスプリングス(南町田)」です。住宅を使い捨てる既存の不動産業者と新築産業では実現不可能であった住宅開発はオリックス不動産によって実現されました。

「サステナブル・コミュニティ」 欧米並みに資産価値を落とさない恒久住宅としての国内初の住宅プロジェクト(2003年)が「マークスプリングス(南町田)」です。住宅を使い捨てる既存の不動産業者と新築産業では実現不可能であった住宅開発はオリックス不動産によって実現されました。

地にしたい」と最初の「平成ハウス」が完成しました。約10年がかつての「米軍ハウス」にリノベーション、「日本家屋」は米軍ハウス風の「平成ハウス」に建替えられ街並みが統一。2009年に「磯野住宅」は「ジョンソントン」へ改名し商標登録されました。

当初の街並みもやがて腐り、間違いなく資産価値を失います。磯野社長は英国のランドロードの住宅地経営に倣いリースホルドに近い「全棟賃貸経営」による住宅地経営を行っています。磯野社長は「売却しフリーホルドにするほうがよほど楽です。息子の代まではこの住宅地経営を行います」と熱弁。現在のタウンは米軍ハウス23棟、平成ハウス35棟、日本家屋4棟、他17棟の合計79棟が住居と店舗用として賃貸されています。2015年、建物を廃墟から再び利用できる状態に回復、当時の街並みを復興し新たな活用に供した事業に対し国土交通省から「都市景観大賞」を受賞。2017年には「日本建築学会賞」を受賞されています。



「全棟が賃貸住宅の理由」

ジョンソントンが「全棟賃貸住宅」として(株)磯野商会によって法人経営された理由は、統一された街並みを維持するためです。ジョンソントンは同じ色彩と素材の屋根に白い外壁、白の縦格子のリビングポーチ付の統一された街並みを形成しています。日本の住宅は、個人所有になった途端、自由と権利が優先され、維持管理も個人の裁量任せ、

「全棟が賃貸住宅の理由」 ジョンソントンが「全棟賃貸住宅」として(株)磯野商会によって法人経営された理由は、統一された街並みを維持するためです。ジョンソントンは同じ色彩と素材の屋根に白い外壁、白の縦格子のリビングポーチ付の統一された街並みを形成しています。日本の住宅は、個人所有になった途端、自由と権利が優先され、維持管理も個人の裁量任せ、

【(株)アップル、社員が参加した講習会・イベント】 3/7(水)【JAPAN SHOP・建築建材展】東京BIG付:日本経済新聞社 3/14(水)【国内住宅デザイン研修会:吉田茂郎と鎌倉近代建築】神奈川:住宅生産性研究会 3/16(金)【第4回・国際介護産業展・介護用品展】東京BIG付:アテックス(株)

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

★ラスベガスから車で30分 程郊外のアンサムムにある リタイアメントハウスの一角に「サンシティ」が建ちました。この街にはあらゆる様式の建物が混在し、保守的な開発プランナーやヨーロッパの開発関係者は嫌悪感をもっていましたが、新たな街づくりや再開に携わる人々にはインフラ整備から街並みデザインを学ぶ絶好の街であった。当時のラスベガスは、アジアの人々には高級でも米国エスタブリッシュメントやヨーロッパの人々からは高級とは程遠く、ヨーロッパの高級ブティックは出展を望まず、米国の中産階級と成金にとって享楽の街であった。ラスベガス郊外に建設される住宅は、中産階級向けや安価なリタイアメントハウス「サンシティ」が多かった。

★「ジョンソントン」唯一のアパート(2017年秋に完成) 磯野社長と筆者(左)と磯野住宅のスタッフ(右) 次回5月号も「米国住宅地・不動産内覧」を連載いたします。エコバウBlog 毎日掲載中!! ★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。

