

お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

6月号

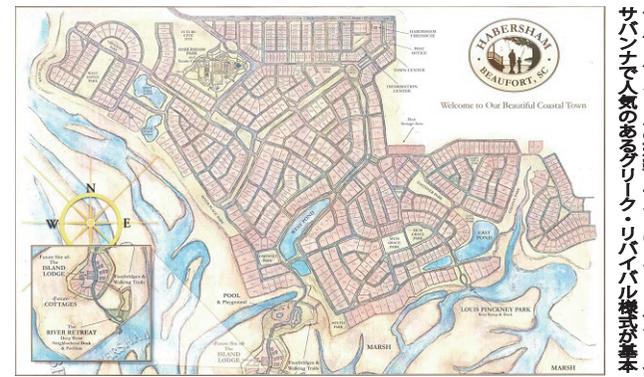
おかげさまで18年目を迎えることができました。

米国の住宅地 不動産視察2018 / サウスカロライナ州・ビューフォート

【米国南部のローカントリー／ビューフォート市・ハーバーシャム】



ザ・ローカントリーとは、サウスカロライナ州とジョージア州の海岸地方を総称する低湿地域です。チャールストン郊外は典型的な米国の田舎町ですが、さらに南へ進むとそこはティープ・サウスと言われる奴隷制度時代の「プランテーション」の景色へと変わってきます。車で1時間以上続くプランテーションの中を通り抜けジョー・フレージャーの生まれ故郷（伝説の王者モハメド・アリを破った1970年代チャンプ）を抜け目的地であるハーバーシャムに到着しました。この地域は米国で最も早くから開けた貿易港チャールストンとサバンナに挟まれ多数の島のある海岸地域。その全米でも人気の観光地に隣接したハーバーシャムの基本設計は著名なDPZ&Co.という会社。ここは全米ホームビルダーズ協会から「ベスト・ネイバーフッド・デザイン」に選ばれたTND(伝統的隣近住区)開発地で、現在は550㎡に拡大しています。

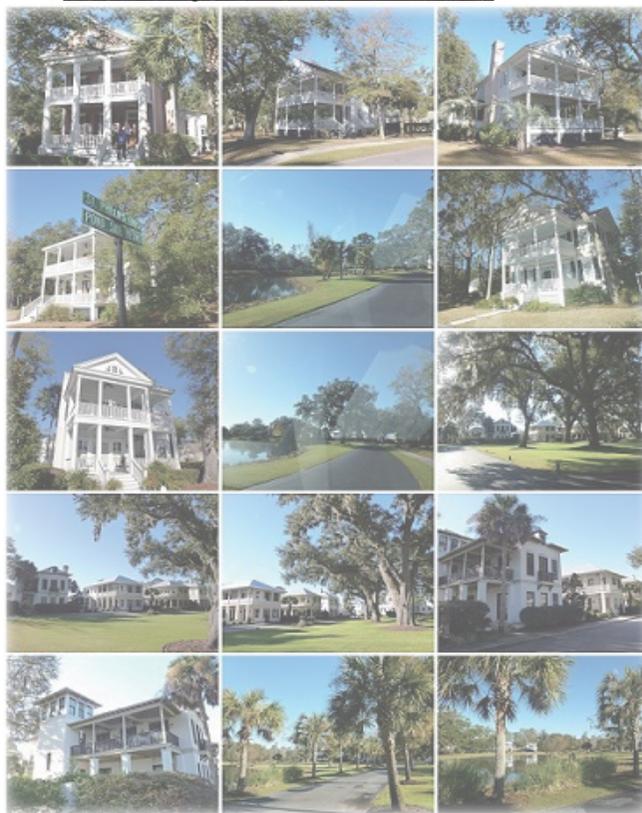


★ハーバーシャムの建築デザインは、チャールストンやサバンナに人気のあるクック・リバイバル様式が基本

サウス・カロライナ州・ビューフォート市のこのハーバーシャムは徒歩圏内で衣食住が可能な住宅地です。1950年代以降、米国の郊外開発は「アーバニズム開発」すなわち、ハイウェイを使って中心部から郊外にスプロール化した「車中心」の住宅地でした。一見すると、このような郊外住宅には緑が溢れ、個々のプライベートが優先され閑静な住宅地は夢のような環境と考えられましたが近隣が離れた低密度な住宅は、空き巣狙い等「犯罪に弱い街」であることがわかりました。そこで1920年代以前の「徒歩中心」で近隣の人の監視の目が効く高密度な住宅地が犯罪に強い街＝資産価値が維持できる街として見直されてきました。主に南西部ではこれを「ニューアーバニズム開発」といい、中東部では主に「TND開発」と呼ぶようになり1980年代から米国の住宅地開発の主流となっています。このハーバーシャムも同じ開発手法による住宅地で、近隣同士が目と鼻の先にあり、賊の侵入に監視の目が効き一般的には「ネイバーフッド」と呼ばれる住宅地です。

次回「ハーバーシャム住宅地・続編」掲載いたします

◆建築様式「①グリーク・リバイバル様式」◆



◆建築様式「②ピクトリアン様式のクラフツマン形式」◆



設計デザインの裏話 マークスプリングス物語 / 南町田 (第4回)

数々のTVロケに使われている南町田 マーク スプリングス



「デザインコード」/ シングルファミリー

シングルファミリーとは戸建住宅を言います。このマークスプリングスには、戸建住宅の背後に3棟のコンドミニアム(マンション棟)の住宅で構成され、屋根瓦は茶系、建物の色は暖色系のクリーム色で統一されています。敷地内に温泉が引かれ、有料で利用できます。病院やコモン(公園)等の公共施設や景観に配慮した町並み、噴水の設置の他コンビニも含め独立した街区として計画されました。

◆◆澁谷氏インタビュー(第4回)◆◆
南町田の開発準備に入り2週間の視察で成果を得て、町田とはいえ横浜の外れでアクセスのよくない工業地域にある物件をいかに工夫すればよいか、デザインコンセプトを考える機会を与えられた。米国ネバダ州「レイクラスベガス」は開発チャレンジの精神的柱となり、開発モデルとしたことは前回お伝えした。何しろ10年単位で一つのプロジェクトを推進する米国では「レイクラスベガス」も最終的な完成まで販売期間は20年を要していた。

人工湖を引いた開発地 レイクラスベガス



南町田 マークスプリングスとネバダ州 レイクラスベガスは共通したデザインコード

2007~8年、サブプライムローンによる大不況に見舞われ「レイクラスベガス」は苦戦したが、その後、特にシナ人による住宅購入が活発化した。「レイクラスベガス」のリゾートの魅力は堅持され、この街のポジティブな開発理念は今なお顕在である。リタイアメント住宅、セカンドハウス、コンドミニアム、高級連立住宅と共通したデザイン・コードであり、私のイメージするメディタレーニアン(南仏・スペイン・イタリアン)様式の外観デザインであり、南町田「マークスプリングス」にも採用した。

取材:大竹 喜世彦

♥ 日本と欧米・住宅地づくりの比較 (第28回) ♪ 《喉元過ぎれば熱さ忘れる規制緩和》

✓「聖域なき構造改革」による都市再生
小泉・竹中内閣時代に行われた「聖域なき構造改革」を覚えているでしょうか? 企業利益の追求に邪魔となる規制を撤廃する專案に「容積率緩和」がありました。それはバブル崩壊で地価が1/4となったので、その土地に「4倍に使える容積を与えよ!」という要求。

東京の超高層ビル・マンションは容積率緩和で一斉に建てられたが、しかし、交通渋滞、学校不足は深刻な大災害に強い都市計画と言える



バブル経済崩壊に対し企業と行政責任の追求はせず、企業救済の「徳政令」となる野放しの行政上の規制撤廃は、経済的強者の横暴を許すものでした。憲法25条を根拠に「都市計画法と建築基準法」を改正し不良債権の救済を目的とするもので、国民が共有する都市空間を無償で企業に提供し、

超高層ビル・マンション建設が相次ぎました。わずか10年で都市のスカイラインが変貌する高層高密度開発が行われ15%の経済成長は不良債権で帳消しされただけ。国民に利益のない都市再生專案の結果、都市部の交通渋滞、学校不足など都市機能の障害と大災害の危険性まで新たに生み出しています。

✓「容積率緩和で街活性化?」
それは大都市だけの問題ではありません。長らく続いた地価の下落と、日銀のゼロ金利政策の継続、そして「地方創生」の掛け声により相対的に割安になった地方の政令指定都市に不動産マネーが流入しています。

海外からの観光客の増加でビジネスホテルシティホテル不足も顕著になっています。高度成長期に建てられた中心部のビルは、耐震強度不足や老朽化で建替えサイクルに入り、地方自治体も新たな都心活性化プラン、立地適正化計画などを策定し、都市計画の見直しによる街の活性化を図ろうとしています。一方でこの地方都市では、少子高齢化や

人口減少により、生産年齢人口も減り県内需要の伸びは期待できない状況です。インバウンドなどは「水もの」で実際シナ人の「爆買い」は数年で潮が引くように鎮静化しました。土地やビルを所有する個人・法人にとっては現在の中小ビルの建替えによって明るい未来が描けないのが現実でしょう。

地方都市の駅前高層マンション30年後のマンション建て替え条例で次世代に負債を残す



だからこそ不動産投資マネーが流入している今のうちに高く売り抜く? 建物を解体し暫定利用のコインパーキングが増えています。これでは街の活性化に繋がらず、大規模災害のリスクも軽減されません。そこで幹線道路に面する土地を中心とした「容積率緩和」という声が上がっています。しかし…(つづく)

(株)アップル、社員が参加した講習会・イベント

- 5/17(木)【アメリカ住宅建材セミナー】東京 主催:アメリカ大使館商務部
- 5/26(土)【2018年度・日本民家再生協会通常総会】東京 主催:日本民家再生協会
- 5/29(火)【ドイツ・世界のエネルギー最新セミナー】栃木 主催:(株)クラウ・オーブン



次回 盛夏号も「米国住宅地・不動産内覧」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。

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
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

