

うちのリフォームは楽しい!! 改修も楽しい!!



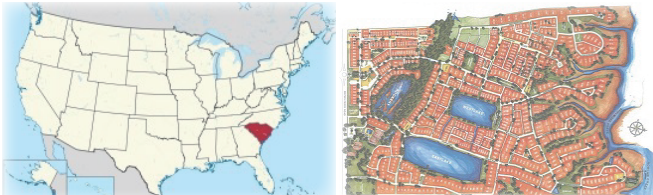
リフォーム・アップル通信

盛夏号

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・アイオン

【米国東南部・ローカントリーの街/マウントプレザント】

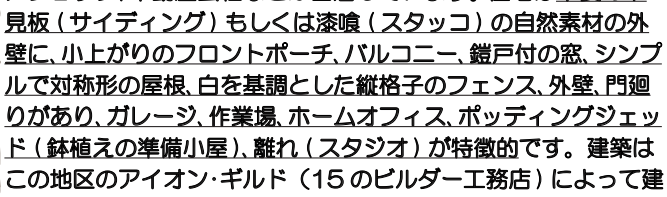
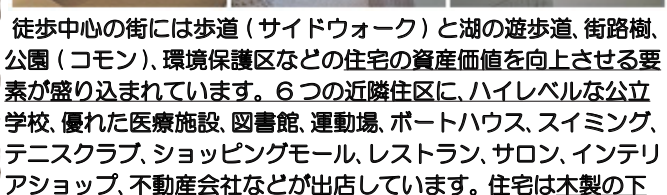


◆アイオン (Ion) の名称は1812年の米英戦争の英雄◆

アイオンは、1997年にチャールストン郊外のマウント・プレザントに開発された住宅地です。開発規模は983km²、762区画(住宅762戸、商業施設1区画)、初期の平均価格59万ドル。開発から20年近く経過した現在の価格は数ミリオンダラー、最高値285万ドルです。現在の再販売で特徴的なのは、販売促進です。「ホームステージング(専門家による装飾品配置)」と「リモデリング(現在の生活要求に定める建築改修)」が大きな役割です。



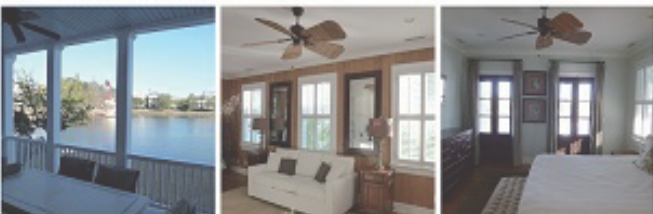
Realtor.comで検索した住宅の内観です



徒歩中心の街には歩道(サイドウォーク)と湖の遊歩道、街路樹、公園(コモン)、環境保護区などの住宅の資産価値を向上させる要素が盛り込まれています。6つの近隣住区に、ハイレベルな公立学校、優れた医療施設、図書館、運動場、ポートハウス、スイミング、テニスクラブ、ショッピングモール、レストラン、サロン、インテリアショップ、不動産会社などが出店しています。住宅は木製の下見板(サイディング)もしくは漆喰(スタッコ)の自然素材の外壁に、小上がりのフロントポーチ、バルコニー、鍍金付の窓、シンプルで対称形の屋根、白を基調とした縦格子のフェンス、外壁、門廻りがあり、ガレージ、作業場、ホームオフィス、ポッティングジェット(鉢植えの準備小屋)、離れ(スタジオ)が特徴的です。建築はこの地区のアイオン・ギルド(15のビルダー工務店)によって建築されています。住宅地経営は2つの法人(ホームオーナーズアソシエーション)により、アイオン・トラストとアイオン・アクセスンブリーにより管理されています。

*** (次回より「カリフォルニアLAの住宅地」連載いたします)

都市部から郊外へとハイウェイを使いスプロール化した低密度な住宅開発の犯罪多発社会の反省から、職場が近く、徒歩中心で近隣コミュニティの意識が強く、誇りとアイデンティティを感じるかつての米国の安全な街への回帰として1980年代から主流となった都市開発。それが、米国西海岸では「ニューアーバニズム」、東海岸では「TND(伝統的近隣住区)」と呼ばれるネオトラディショナルな街づくりです。米国でザ・ローカントリーと呼ばれる海岸沿いの低密度地域。代表的な都市サウス・カロライナ州チャールストン郊外でもその開発が行われました。それが、ピンス・グラハムとロバート・ターナーが都市設計を行った3つの湖とクリークが美しい街マウントプレザントにある「アイオン」開発です。



(株)アップルは建設業許可法人(般-17第22168号)建築設計事務所(知事登録第4088号)住宅金融支援機構適合証明登録建築士事務所(第16090044号)日本住宅保証検査機構登録事業者(A8101455号)認定特定非営利活動法人・日本民家再生協会登録事業者(E-044023号)

設計デザインの裏話 マークスプリングス物語/南町田(第5回)



住所: 横浜市瀬谷区五貫目町10-1
売主: 旧オリックス・リアルエステート
販売提携: 野村不動産アーバンネット 東急リパブル、旧さくら建設
敷地面積: 54,767m² 総戸数: 734戸
マンション: ティアゴコート棟218戸 クラウンフォートマンション棟297戸 パサージュⅠⅡ棟132戸
戸建住宅: カサ87戸 施設: ファミリーマート
小児科・内科・歯科・介護施設・天然温泉

◆◆米国の有事のための規制◆◆
マークスプリングスが、ラスベガス近郊の開発地に倣うデザインであると前号まで解説した。米国の開発は日本と違い100年に1度の大雨や自然災害を想定し開発される。もちろん、自然災害と同時に戦時に対応する計画も含まれる。私の学生時代、カリフォルニア州では月に一度の避難訓練が実施され、サイレンと同時にオフィスも学校も工場もすべて停止し、その上、高速道路も大渋滞となった。分譲地内の400mに1カ所のポケットパークを計画し、水道や下水の取り込み口の設置を義務付けている。このような規制も自然災害と同時に戦時の緊急時に対応するため。日本が大災害を繰り返すのとは大違いだ。また分譲地の平面計画上で、緊急時、分譲地内を最短で突き抜け反対側に通行できる道路確保のために、ポケットパーク以外にも分譲地のブロックを売却せず確保し、そこを通路として設ける。この分譲区画は隣接する住宅に貸与するが、緊急車両が通過できるように建物や物置を設置せず家庭菜園に利用している。戦車が通過できる幅と面積で、ポ

トパークとは趣旨が異なる。また、緩い形状や低地の住宅地に鉄砲水の被害を抑え、住宅区分の間に大雨時の雨水の浸透のためゴルフコースを設置し、ゴルフ場のフェアウエーの両肩を上げ中心が沈むようにコースを計画し、大雨のときはフェアウエーが川となるように設計されている。いくら土地が安い米国でも、この手法は強い行政指導がなければ、ディベロッパーは回避して、あらゆる逃げの手段を講じるだろう。あの広大な面積を誇る米国において、日本ほどの自然災害が起きないのは、このような基本的な開発行為に強固な行政指導と日常的に住民の訴訟が起きるために、開発の趣旨は住民の安心安全が優先される。



★レイラスベガスでの取材 2015年撮影

日本と欧米・都市づくりの比較(第29回) 《運河沿いにそびえる高級タワマン》

「容積率緩和で街活性化?」
バブル崩壊で1/4となった土地に「4倍に使える建物の容積を与えよ!」という企業救済の小泉・竹中の徳政令「聖域なき構造改革」について前号でお伝えしました。建物の「容積率緩和」は全国の都市で高層化が進み駅前のスカイラインが一変しました。

なり得るでしょう。しかしあくまでも「数字上」のリターンが大きく見えるだけ。投資額増加はそのまプラスになっても、賃料収入で建設費を返していく建物オーナーにとっては、高い稼働率が続くような需要があるかどうか問題になります。分譲マンションであれば、契約さえできれば建築費は回収できるが、ホテルやテナントビルは、高い稼働率や入居率が数十年と続かない限り、投資は回収できません。画像左は江東区東雲駅周辺に、タワマンが林立している様子にビックリ。2020東京オリンピックに向け、周辺に選手村が整備され、終了後は分譲マンションが大量供給

治体にも大きな影響を及ぼすでしょう。画像下は6月に出張した米国ロサンゼルス市のダウンタウン。1970年のLA大震災を機にビルディングコードが変更されオフィスとホテル以外の高層住宅の建設は禁止。金融街センチュリーシティも近年は松田聖子の所有するコンドミニアムで一部緩和され建設されたものの原則禁止は続いています。★LAのダウンタウン



このインセンティブにより、不動産マネー、不動産ファンドの誘引という動きが自治体で進みました。建物の大規模化・高層化、テナント面積の増床によって、割高な都市部の地価のデメリットを消すことで高層化出来れば収益性は高くなります。容積率の緩和は、投資する側にとってはより多くの収入が見込めるから、投資を決める際のインセンティブに

なり得るでしょう。しかしあくまでも「数字上」のリターンが大きく見えるだけ。投資額増加はそのまプラスになっても、賃料収入で建設費を返していく建物オーナーにとっては、高い稼働率が続くような需要があるかどうか問題になります。分譲マンションであれば、契約さえできれば建築費は回収できるが、ホテルやテナントビルは、高い稼働率や入居率が数十年と続かない限り、投資は回収できません。画像左は江東区東雲駅周辺に、タワマンが林立している様子にビックリ。2020東京オリンピックに向け、周辺に選手村が整備され、終了後は分譲マンションが大量供給

経済の原則を踏み外しても、日本の都市再生事業は不良債権を抱えた企業に都市空間を無償提供する「経済最優先」。自由経済を基本とする米国では「国民の生命と財産」を最優先とした建築規制を続けています。防災に關し残念ですが4年前の土砂災害の教訓が生かされず依然丘陵地で開発行為を続ける広島を私は昨年視察しています。

- (株)アップル、社員が参加した講習会・イベント
6/13-18 [アメリカ住宅地・不動産視察] カリフォルニア州・ロサンゼルス 主催:(株)アップル
7/11(水) [IFHP産業協会30周年記念セミナー] 栃木市 主催: 栃木市IFHPコーポレーション協会
7/17(火) [リフォーム産業展2018] 東京 主催: リフォーム産業新聞社
7/28(水) [第1回・店舗・ビル・マンションフェア] 東京 主催: リフォーム産業新聞社

次回9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

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