

NEWS LETTER

Reform.Apple



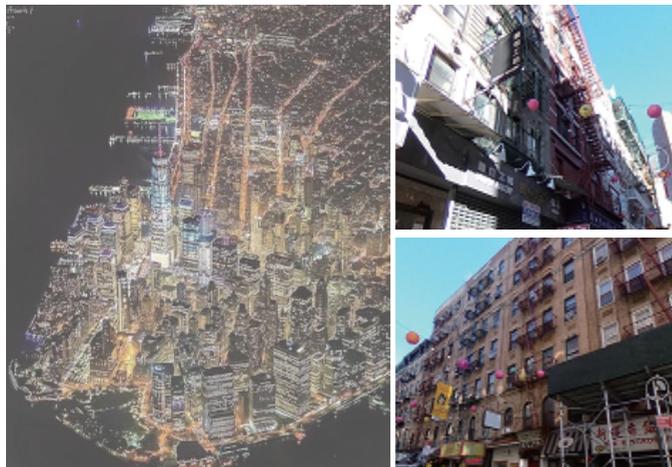
おかげさまで 21 年目を迎えることができました



米国 ニューヨークの不動産視察

武漢肺炎禍のチャイナタウン・Gang of NY

武漢肺炎パンデミックによる人口流出と閑散としたマンハッタン
の治安悪化は、ミッドタウンウエストをはじめ、ロウアー・イースト
サイドまで広がっています。2001 年以降チャイナタウンの繁栄に
押され隣接したお洒落な街リトル・イタリーとのバランスを欠き、小
さく感じる状態が続いていました。マンハッタンのチャイナタウン
界隈をレポートいたします。



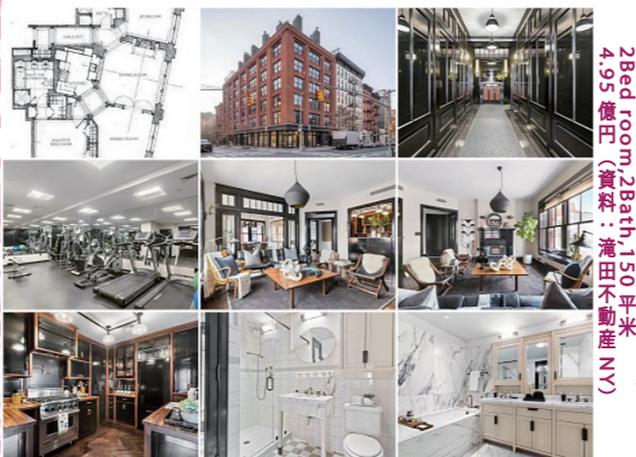
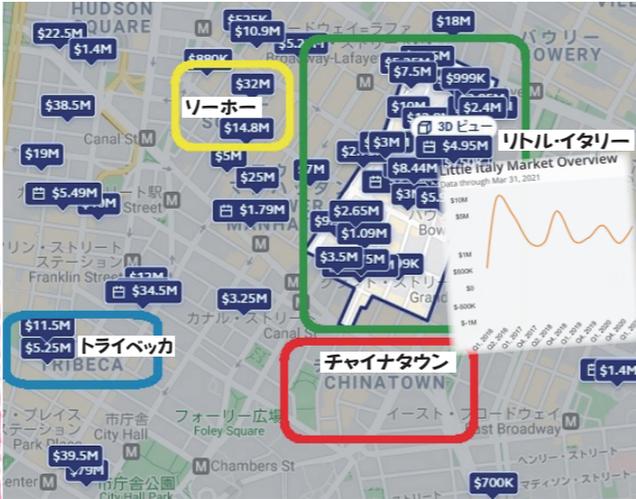
1811 年、かつて湿地帯であったこの地の開発が始まり低賃金労働
者の住宅地ができました。その後、NY 市庁舎が完成し裁判所、警察
本部、保健所など行政機関の官庁街となり小さな商店街も近隣に出
来始め、1850 年代になるとイタリア系の移民による「リトル・イ
タリー」が形成されました。1858 年、清朝末期、広東省からの入植が
はじまり「チャイナタウン」の歴史も始まりました。チャイナタウン
は本土からの移民が多いですが、台湾の移民は 1970 年代にな
るとイースト川を渡った「フラッシング地区」へ移動。チャイナタウン
よりも大規模の中国系コミュニティを形成しています。

一方「リトル・イタリー」はこのチャイナタウンと「SOHO」に挟
まれる形で中華の世界とは異なる、強烈な個性を伴いお洒落なレス
トラン街のある街に成熟してきました。1980 年以降マンハッタン
のレント(家賃)が急上昇し始め(東京の約 2.5 倍)NY 市の消防法
に叶わない旧チャイナタウンのビルは立ち退き、衰退と治安悪化が
進みました。その姿は中国本土の「横丁」そのものとなりました。

1807 年の古地図(右図)。
ドイヤーズ・ストリートは画像
真ん中の直角に曲がっている
今も残る 60m の路地であり、
「Bloody Angel」と呼ばれる
ギャング、賭博とアヘン窟の黒
歴史が残る●人地域。再開発も
ままならぬこの一帯で、いま
6 月末日迄の時限法「EB5」
という投資永住権の待遇処置の
9 割以上を中国人が使い、不動
産の買漁りが進んでいます。



チャイナタウンとSOHOに挟まれたリトル・イタリー



チャイナタウンに隣接する「リトル・イタリー」も武漢肺炎パン
デミックで買い手市場となりましたが、昨年末より上昇に転じて
きました。NY 市条例による「EB5:投資永住権」が 6 月末まで
延長されたことによります。これは不動産投資で米国の「グリー
ンカード」が貰える時限処置。国籍別に割り当てられますが、中
国人はお財布に数億?...順番待ちで権利が得られるため本土から
のマネーで買い漁りがこのエリアでも始まっています。生きる
ためには「何でも投資」は明らかに非常事態といえます。
近年の一路政策で世界中に超限戦を仕掛けてきた中国。し
かし、2001 年の WHO 加盟以来、中国の世界の工場、世界貿易支
配による「グローバル化・グローバリズム」の終焉も肌
で感じざるを得ません。一方、知らぬ間に RCEP 批准をした我
国の政府、そして未だグローバル企業の媚中、親中派の危なげな
投資に恐ろしさを感じながらチャイナタウンとリトル・イタリー
を後にしました。次号よりマンハッタン島の東側ブルックリン、
クイーンズの視察へと移行いたします。 米国取材 大竹喜世彦

住宅は貯金箱になるか? 資産価値の維持向上に向けて (第16回)

日本の住宅産業史"概観"
敗戦から76年が経ちました。戦
争により都市部の住宅の多くは消
失し原爆が投下された広島や長崎
以外の都市も廃墟となり、戦後住
宅不足が大きな社会問題になりま
した。本来、住宅建設は地域で調
達できる材料で、地元の大工さんや
職人たちが造るものでした。しかし
山の木は燃料として伐採され、柱や
梁といった構造材として利用でき
るような杉や檜などの針葉樹林は旺
盛な需要に応えられるほど調達で
きない状態でした。

その一方、敗戦後にはわずかで勃
発した朝鮮戦争により国内の旧軍需
産業が復活され、日本は**米国の兵
站**となり、各地に工場やコンビナート
がつくられるようになりました。



それに応じて登場したのが、庭の離
れに建てる勉強部屋ニーズに応えた
『ミゼットハウス』を開発した大和ハ
ウスに代表される「軽量鉄骨」を構
造とするハウスメーカー群です。

昭和40年代に積水ハウスやパナ
ホーム、トヨタホームなど、化学・家
電・自動車など建設業ではない他
産業から戸建住宅に「鉄を使う」と
いう世界的に特殊な産業「ハウスメ
ーカー」が生まれたのです。

敗戦後は植林が急増し、半世紀
経って構造材として使える頃には、
商社が台頭。お安いからと**外材**に
依存するようになり、間伐もされない
山は荒廃し、その外材も米中国の
住宅ブームで入手できない状況。

産業復興の合言葉は「鉄は国家
なり」として、富士製鉄、八幡製鉄
(新日鉄)など製鉄会社が雇用と
経済成長を引っ張り、トヨタ自動車
などの自動車産業だけでなく、鉄の
需要を増やすため、政府から系列
銀行財閥を通じて「住宅を鉄」で
建てられないか? という要請が広
がっていったようです。



アメリカン住宅様式史 (第25回) 《ジョージアン様式・フィラデルフィアのタウンハウス編》



★米国の教科書にも載る最も古い小
わすか3フロアのエルフレステ
には煉瓦造のジョージアン様式
のタウンハウスが建ち並ぶ



英米の都市を訪れると多くのジョ
ージアン様式の連棟住宅を目にしま
す。この連棟住宅を英国では「テラ
ス」、米国では「タウンハウス」と呼びま
す。今回はニューヨークのニューアムス
テルダム地区に密集するジョージアン
様式のタウンハウス外観と内観を
紹介しました。今回はペンシルバ
ニア州フィラデルフィアの「タウンハウ
ス」をご覧ください。
18世紀のフィラデルフィアは北米最
大であり、独立前は英語圏で第二
位の都市でした。英国の植民地で

あり米国の商業・工業・政治の要
でした。私たち視察団が最初に訪れ
たのはリパティベルのある独立記念
館などジョージアンやビクトリアン様
式の歴史的建造物群。そこから
ウォーターフロントへ向かうと英国から
最初に入植した人々のバンガロウ
(1階建ての家)のあったエルフレ
ス通りがあります。そこはフィラデル
フィアの**発祥地**であり、両側に建つ
やや狭いコミュニティは、英国発の
ビクトリアン・テラス(米国のタウン
ハウス)が残る路地となっています。



英国の初めての入植地という歴史
的なこの路地を観た後、ソサエティ
ヒルという高台地区に隣接するやや
新しい煉瓦造のタウンハウスを視察
しました。この街区は、旧街区のタ
ウンハウスと同じジョージアン様式
ですが、現在のTND開発(伝統的
近隣住区)が採用されていました。
バックアレイや小さな**コモン**(公園
緑地)のある、徒歩圏内で生活可
能、また防犯に強い**ネイバーフッド**
という住宅地開発です。

米国取材:大竹喜世彦

（株）アップル、社員が参加した講習会・イベント

- 3/9(火)【第27回・建築建材展2021】東京81館外 主催:日本経済新聞社
- 3/12(金)【マンション管理組合セミナー】東京 主催:日本経済新聞社
- 3/18(木)【新・建物もの燃費ナビ】ZOOMにて 主催:(株)アップル



《米国視察2021》
★ニューヨーク州
★コネチカット州
★ニュージャージー州
エコバウ Blog
毎日掲載中!!