

おかげさまで 21 年目を迎えることができました

ニューヨークの不動産視察 クイーンズ区・ロングアイランド

マンハッタンの東側クイーンズ区の歴史



ニューヨーク・マンハッタンの東、アメリカ最大の島ロングアイランドの西端に位置するのがクイーンズです。ニューアムステルダムの一部として1635年オランダ人の入植で始まりその後、英国の統治により1683年チャールズ2世の妃に因みクイーンズと命名されました。ニューヨークと言うと思えば「マンハッタン」ですが、物価も住居費も高いため、就学期のお子さんを持つ家庭はウエストチェスターやニュージャージーを選ぶ傾向に、夫婦二人や予算を抑えたい方は、橋を渡った東側、JFKとラガーディアの2つの空港、万博公園やUSオープンコートなど緑の多い「クイーンズ区」を選ぶ人が多い。その中でグランドセントラル駅から1駅、企業人からピンポイントで人気なのがクイーンズ区の中でも西側ウォーターフロントの「①ロングアイランド・シティ（通称LIC）」。



駐車も犬の散歩もしやすく、マンハッタンビューの美しい街、また近年、開発に拍車のかかるLICを徒歩で散策。夕方にはイースト川の中州「②ルーズベルト島」まで足を運びました。

クイーンズ区の西端・ロングアイランド・シティ

1970年代「ロングアイランド・シティ」は完全に見捨てられた地域でした。土壌が悪く、電気会社の煙突が見える商工業関係のデベロップの多い街に過ぎませんでした。その転換点が、1981年からの「NY街興し事業」、2001年以降の街全体の「ゾーニングの変更」です。商業とレジデンス（住居）の両方が許認可され、街並みが劇的に変わりました。マンハッタンからのレストラン、バー、カフェが、またMomaやイサム・ノグチのギャラリー移設に伴うアーティストたちの移住により、お洒落でハイセンスな街並みとなりました。



2010年から5-6年で41本の高層マンションが建ち、1年半の間に7000戸数が一気に埋まる記録も達成。美しいウォーターフロントに開発が続く、まだ未完成の街が「ロングアイランド・シティ」といえます。住民はミッドタウンに通う金融、医療関係者が多く、住居は2Bed洗濯機付きのコンドミニアムで平均\$6,500-8,000/月とマンハッタン並みの価格です。また公立学校（PS78小中学校）の水準はNY州ではトップクラス。しかし、新興都市にありがちな数字には現れない民族間の諸問題も無視できない状況にあります。

取材：大竹喜世彦
(次回はクイーンズ区・フォレストヒルズ)

住宅は貯金箱になるか？ 資産価値の維持向上に向けて (第18回)

進む災害復興の裏で… 懲りない開発許可と行為

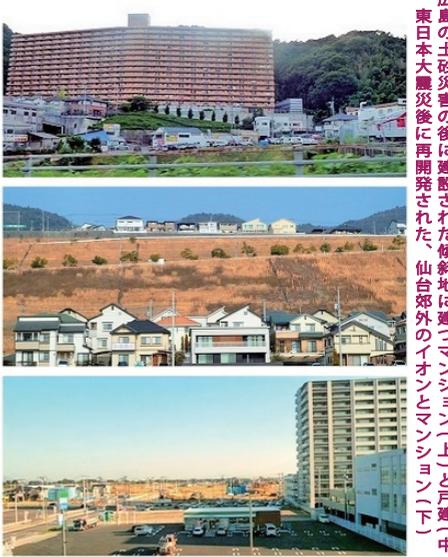
東日本大震災から10年半、その後の熊本地震、南九州の河川氾濫、千葉直撃の巨大台風、広島土砂災害、千曲川、熊本球磨川、鬼怒川堤防決壊など数えきれない災害。極めつけは熱海の土石流と熊本南関町の「メガソーラー」に絡む事故。これらは驚くような傾斜の軟弱地盤に開発許可された末の人災といえる。この投稿中(9月初め)NYクイーンズに住む友人からハリケーン・アイダが深夜襲っているとSNSで伝えられた。急いで速報を見ると全米6州で46名が、NYでは鉄砲水が地下鉄と住宅のベースメントに一気に流れ込み12名死亡と伝わってきた。一方の日本では、防

波堤や土地の嵩上げ仮設からの移転など人々の取材を目にしたが、残念な気持ちが膨らむばかり。特に津波被害にあった沿岸部の復興は「DID」という“中心市街地の人口密度”で評価する基準を政府や自治体が設けたことだ。



イオンや中高層のマンション建築を誘導、震災前よりも「コンパクト・シティになった！」と復興の成功例として自画自賛する様子を見て唖然とした。このマンションや商業地は域外のゼネコンに発

注され、テナントも大手企業に限られ多くは他地域からの出店となる。住民の使うお金は、地元の商店の売上や雇用に繋がり、地元を循環することなく利益も外部に流出して戻っては来ない。



アメリカン住宅様式史 (第27回) 《ダッチ・コロニアル様式・1890-1930》



一般的にダッチ・コロニアル様式と呼ばれる住宅は、穏やかな曲線を描いた妻側の壁に1つか2つの低い傾斜した炎型の腰折れ屋根の様式です。この屋根型の住宅は米国の植民地時代の初期からニューイングランド地方で使用されてきました。オランダの典型的な屋根型に比べ上段の屋根が長め、また傾斜が急です。かつて、オランダ領時代のニューアムステルダムが英領となった後にニューヨークと呼ばれるようになりましたが、ダッチ・コロニアル様式は

現在でもニューヨーク近郊に多く建築され、また全米各地で見ることができます。が、オランダの複製品ではないことが興味深い建築様式です。



(次回はアール・ニューイングランド様式)



（株）アップル、社員が参加した講習会・イベント
 7/21(水)【Passive House Japan開東支部大会】Zoom参加 主催：ハッパル/アツギ/パノ
 8/24(火)【ハッパル/アツギの今とこれから】Zoom参加 主催：OMY-アツギ 野池政宏
 8/27(金)【不動産DX推進 2-アツギ活用セミナー】ライブ配信 主催：日本経済新聞社
 9/3(金)【米国ニューヨークの住宅不動産セミナー】ライブ配信 主催：アツギ/パノ/アツギ企画

《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!!