



2023・SUMMER NEWS LETTER

Reform.Apple おかげさまで23年目を迎えることができました
マンハッタン郊外の住宅地 ニュージャージー州・フェアローン
ニューヨークの北西郊外約25km、ニュージャージー州フェアローン市ラドバーンへ



1929年5月、販売開始したラドバーンのカタログ。二世帯住宅。92ユニット共同が第一期に入居した。2022家族587人

日本のニュータウンの多くは少なからず英国の田園都市論や米国の近隣住区論を軸とする思想の影響を受けており、その骨格はレッチワース(ロンドン近郊)やラドバーン(ニューヨーク近郊)で採用されたレイアウトや方式に倣った例が多い。今回のラドバーンは2度目であったが驚いたことは現地NYの不動産業者は、この伝統的な住宅地をほぼ知らなかったこと。日本の高度成長期のニュータウンづくりのお手本として日本人開発業者が「歩車分離」「クルドサク」などの目新しさを感じるさせる開発手法は典型的な「モノづくり」と「金儲け」の興味の対象となった。約100年経過し成熟したラドバーンと間違いなく衰退した日本の

ニュータウンを比較するとルールのある街づくりには倣わなかったことが要因と言える。1930年代の世界大恐慌で開発が一度は頓挫したが、その後も継続的な開発を成功裡に導いたそのソフトとして機能する「ルール」についても次号以降にレポートする。(次回、ラドバーン開発の連載)

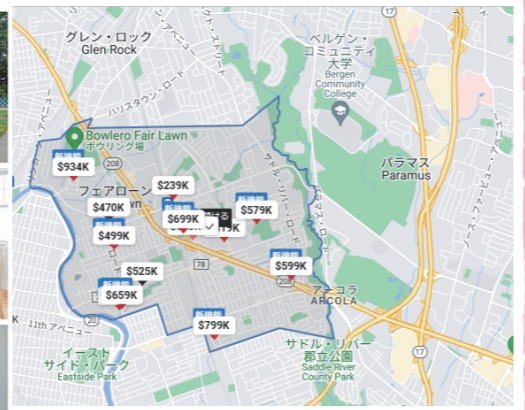
★1930年代、当初のラドバーン開発



ラドバーンの不動産視察(＃1)



概要：1935年建築(コロニアル様式) 2023改修済み 敷地140坪 地上2階(屋根裏) 地階1階 2ガレージ 3Bed 1.5Bath 価格9300万円

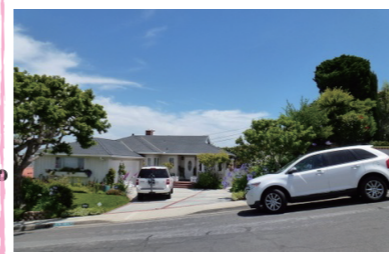


☆ニュージャージー州フェアローン住宅市場住宅価格の前年比で-6.3%下落する傾向にあるものの中央値は7400万円。市場上場(売出し)日数は平均16日と売買契約であり住宅需要は以前高い地区だ。犯罪、水害、火事、騒音の少なさ、公立校の評価の高さも影響している。

米国取材：大竹きよ子 (次回もラドバーンの住宅地)

住宅は貯金箱になるか? 資産価値の維持向上に向けて(第25回)

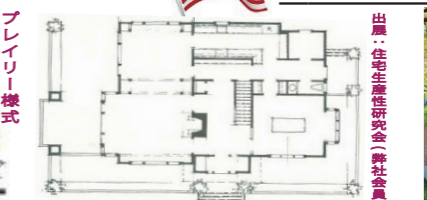
「地形と景観」



2021年に発生した静岡県熱海市伊豆山の土石流災害は記憶に新しい。広島の大規模土砂災害など、近年地形と大雨に起因する「自然災害」が多発する日本の現状から宅地造成の規制が厳しく改正された。「盛り土規制法」と呼ばれるもので今夏施行される。耐震偽装した飾面問題と同様、利益のため法律の裏をかいくぐり生命や財産を危険に晒した結果、従来の条例ではなく法律として厳格な規制が求められる。また、高さ1mを超える「盛り土」や2mを超える「切り土」については新たに「宅地造成規制法」で擁壁の強度や安全性が求められる。1000㎡を超える造成(区画形質の変更)はより厳しい「開発許可」による行政チェックが必須となる。本来地形

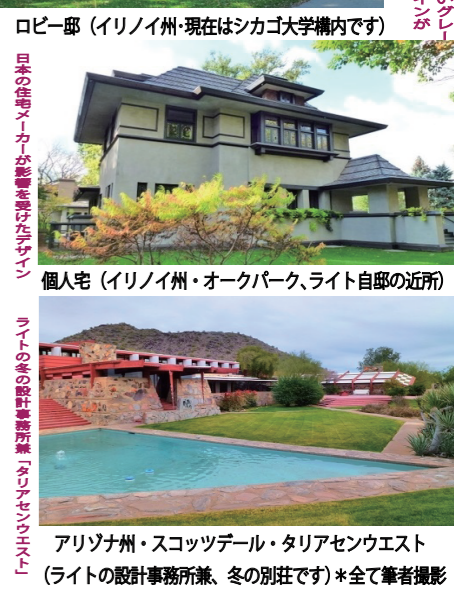
が安定した緩やかな傾斜地でも、樹木を全て伐採し重機で掘削し人工的な「崖」で土木費用を掛けないと安全な宅地は出来ない。そう思い込まされてきたのが日本の高台造成地といえる。画像(左下)は日本の高台の住宅地であるが、販売面積を重視するため「ひな壇造成」が多い。高台造成は、山の地形や勾配に合わせて土砂を場外に搬出し盛り土と切り土が設計される。調整池を造り、宅地は平坦に敷地は高い擁壁で道路と明確に境界を仕切る。昔は石垣、最近では鉄筋コンクリートの垂直擁壁が主流でその理由は出来るだけ敷地の有効面積を最大に販売するため勾配のある法面ではなく、まるで砂防ダムのような垂直の擁壁も登場している。(次号につづく)

アメリカン住宅様式史(第34回) 《プレイリー様式・1900-1920》



米国の著名な建築家フランク・ロイド・ライトがシカゴ郊外のオークパークに自宅を「シングル様式」で建設した。それから10余年の間にライトは個性的でリージョナル(地方的)な新しい建築様式「プレイリー様式」を創作。「大草原の家」と呼ばれ、オープンプランニング(広い空間)、横に幅広く緩い勾配の屋根長い軒先、外観は特に水平ラインが強調され外壁材に白いスタッコ(漆喰)か土色の色調が特徴的であった。米国中西部の草原(プレイリー)の低い地平線に木霊する装飾的な水平帯(モール)が外壁に取り付けられた。1910年頃この「プレイリー様式」は地方の景観に馴染む斬新な住宅

として人気を博した。しかし、ヨーロッパの移民たちが米国に持込んだジョージアン、ビクトリアン、チューダー様式など伝統的なルネッサンス建築を正面から否定する結果となり、米国東部の懐古的な建築家たちからライトは前衛的(リベラル)として攻撃を受け、1918年「米国バケーション住宅設計」の審査結果に屈辱的なコメントが付けられ不出馬扱いに終わった。しかし日本のリベラル的な建築業界(ハウスメーカー)からは類似を目指すものも今なお居る。ライト建築として明日館(池袋)ヨドコウ迎賓館(芦屋)旧帝国ホテルの一部(明治村)が国内に残されている。(次回、コロニアル・リパイル様式)



（株）アップル、社員が参加した講習会・イベント
2/28(火)【2023建築・建材展】東京BIG付外 主催：日本経済新聞社
5/10(水)【西湖・いやしの里・梶場見学】富士河口湖町 自主見学
5/12(金)【米国における住宅事情と政策】東京 主催：比較住宅都市研究会
5/20(土)【空き家の学校】山梨県大町市 主催：日本民家再生協会
《米国視察2023》
☆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!!