



# エコロジー建築とリフォームのニュースレター エコバウリフォーム・ニュース

11月号 \*エコロジー x バウビオロジー (建築と生態学を融合させた人間中心の建築設計です)

## イギリスの「リースホールド」と日本の「定期借地権」!

イギリスは王侯貴族などの大地主が、自己の所有地の一部を小作人に開墾させ、20年間貸し与えることで、荒地や雑木林などを農地や住宅地に変えていきました。そして契約期間が切れたらその土地や建物はすべて地主に帰属されるのです。自らが労働することも労働者に賃金を払うこともなく、労働者から土地の使用料まで支払わせるという地主優位の仕組みです。これは労働者にはあまりにも不利な条件で不満も出たため、土地を貸す期間を30年、50年と延ばし、99年という長期の土地賃貸借契約が一般になりました。これが【リースホールド】と呼ばれ、地主は、



バスでロンドンに向かう途中の典型的な二連戸住宅

土地と言う資産から自らのお金を使うことなく収益を上げる方法として、今でも英国では運営されています。つまり、土地所有と建物の所有は別々で、しかも99年のリースホールドの契約期間が終われば、建物自体も地主のものになるという仕組みです。街が成熟され資産価値が高まるほど、不動産価格は上昇し、開発者入居者共に利益を享受します。長期に渡り皆が住みたくなくなるような住宅地にすることが共通の利益となるのです。建物で利益を得る目的で、50年後には解体する日本の名ばかりの定期借地権とは根本的な違いが英国にはあります。/ 取材: (株)アップル eco塩田!



街中の緑道

## 英国に学んだ住宅地経営・感覚の豊かさ

イングリッシュガーデンは日本でも大変人気がありますが、その豊かさの秘密は...

- a. 土地は大地主が所有して、住民は土地代だけを払えば建物に十分費用をかけられる。
- b. 建物や周辺の環境を維持すれば住宅地の資産価値は上がり購入時よりもはるかに高い金額で売買できる。
- c. 基本的に一戸建て住宅は少なく連棟の建物で、建築・冷暖房コストを抑えている。日本の常識では考えられない英国人の「経済合理性」が美しい街並みと精神的な豊かさに現れていると今回の視察で実感いたしました。取材: (株)アップル eco塩田



芝が見事なレッチワース地区の住宅



ビクトリアン美術館の一角にあるモリスデザインの部屋

## 【建築と生物学】を結ぶ【バウビオロジー建築】

日本には自然とかかわる【しつらえ】に親しみ自然と共に暮らす習慣がありました。『エコバウ・リフォーム』は自然素材を多用する私達の考えが詰まった『エコロジーで健康』なコンセプトリフォーム。アップルで推進中です!!



## > 群馬県・前橋市 / (財)電力中央研究所・赤城試験センター、! 間伐材を使う国産バイオマス燃料(その1)

### 国産【ペレット・ストーブ】をご存知ですか?

ペレットストーブ(pellet stove)は木質ペレットを燃料とするストーブのことで、スウェーデンなど北欧メーカーが多く欧米で普及しています。山の間伐材の利用促進と灯油もガスも使わず持続可能なバイオマス燃料を使うストーブとして大変注目を集めています。日本のメーカーもセンスのよいものが普及してきましたが、購入後の肝心の木ペレット燃料の流通が国内で行き渡らず、購入後の燃料確保がネックでした。



上蓋を開け木ペレット燃料を入れると自動的に燃焼 (埼玉県メーカーのもの)



赤松の間伐材から誕生するのが【赤城ペレット】ストーブの木燃料



年間2000本が間伐される 家庭の暖房はおよそこの木2本分

### 群馬・赤城山の麓で【ペレット燃料】

赤城の麓の広大な敷地にある(財)電力中央研究所では、赤松を年間2000本間伐し、暖房の燃料【木質ペレット】をつくっています。準国産バイオマス燃料は【赤城ペレット】外で自然乾燥後、ペレットとなる幹の部分をも木の枝葉の燃焼で乾燥させます。石化燃料は一切使いません。粉碎機でウッドチップ化して最後にペレット状に成型。【ペレット燃料】の熱効率は灯油の約1/2ですが、約1/2の価格。灯油とほぼ並ぶコストまで下がりあとは輸送に係る石油価格が問題。栃木県内の私達のすぐ近くの山林での取組みが地産地消の鍵を握るでしょう。取材: (株)アップル 大竹喜世彦



●エコ建築&環境の取組みは...アップル [www.reform-apple.com](http://www.reform-apple.com) トピックス

### ★(株)アップル、社員が参加した講習会・イベント★

- 10/10-18 【第14回 ドイツ・フランス・ルクセンブルク・エコバウ建築視察 2010】
- 10/6-17 【国産ペレット燃料工場見学・赤城・青梅】: 日本バウビオロジー研究会
- 10/26(火) 【第3回 ロハスな家造り研修会 2010・三重県】: (株)プロホーム大台
- 10/26(火) 【米国 TND 開発とエコ住宅調査報告会・東京】: 住宅生産性研究会



エコバウ Blog

弊社ホームページで毎日掲載中です。



次号からはアップル隊長の【エコバウ建築視察】の最新情報をお伝えしています!!

★自治医大で唯一の住宅リフォーム専門会社★ 建設業許可、管理建築士のいる(株)アップルまで

ロハス・デザイン&エコロジー・リフォーム

リフォームアップル自治医大店

ECOBAU REFORM

TEL 0120-393-897

栃木県下野市祇園1-20-1 〒329-0434

(自治医大駅東口・足銀すぐそば)

TEL 0285-44-8208 (fax共通)

リフォームアップル自治医大店

URL <http://www.reform-apple.com>

ホームページで実例を多数ご紹介中。