

ロサンゼルス郊外の戸建建売住宅 Mar Visata Tractの現状

日大生産工 ○亀井 靖子

1 はじめに

日本の戸建住宅の維持保全・継承には2つの異なる課題がある。ひとつは、郊外戸建住宅団地の空き家問題、そしてもう一つは、歴史的・文化的に価値のある住宅の継承問題である。

郊外戸建住宅団地については、子世代の人口減少と交通の便の良い場所への移住傾向から、その立地条件や敷地条件によって、次世代への継承が難しくなっている。歴史的・文化的に価値のある住宅については、相続税や維持管理がネックとなり、上物である建物は壊され土地のみが不動産価値のあるものとして売買されている。

10年ほど前から調査を行っているロサンゼルス郊外の戸建住宅地 Mar Vista Tract（以降、マー・ヴィスタと省略）は、52戸の建売住宅が良好に維持保全されながら住み継がれている。同時に建築家グレゴリー・エイン（Gregory Ain）設計による住宅として不動産価値が大きく上がっている。

本論は2004年の初調査から10年が経過したマー・ヴィスタの現状について報告するものである。

2. 調査概要

調査日程：2015年8月9日～21日

調査方法：

1) ヒアリング・訪問調査

・新規居住者

3542 Meier St., 3501 Meier St

3521 Moore St., 3527 Moore St., 3553 Moore St.

・前回から継続して住んでいる居住者

3557 Meier St.

2) データ資料調査

ロサンゼルス市のZIMAS（Zone Info & Map Access System <http://zimas.lacity.org/>）を使用し、不動産動向、延床面積、敷地面積、移住年月日を調べた。



図1 ZIMAS画面とデータ部の拡大（右）

3. 調査結果

前回の調査（2004年）以降、17件の新規居住者があり、内5件（内1件借家）の住宅と、前回改修中だった1件を見学することができた。



図1 マー・ヴィスタの増築（■部分）（2004年調査）と新規居住者17件（:::）、訪問調査住戸6件（□）

謝辞：

本調査を行うに当たり拠点・滞在場所を提供下さいましたAnni Michaelson氏に心より感謝申し上げます。なお、この研究は科学研究助成金（若手研究（B）課題番号：24760524）を受けて行ったものです。

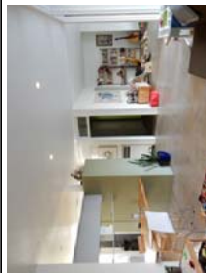
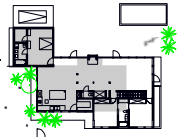
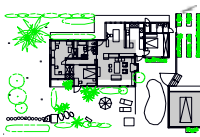
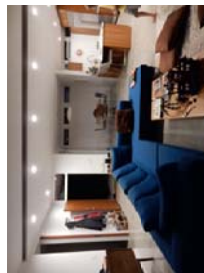
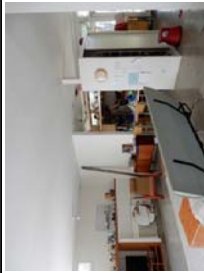
参考文献：

1) 曾根陽子他「50年度のマー・ヴィスタ・ハウジング・グレゴリー・エインの郊外戸建住宅・団地の変遷－」財団法人住宅総合研究財団、研究No. 0417、2007年

The Present Condition of the Mar Vista Tract, the Suburban Stand-alone Housing Development in Los Angeles

Yasuko KAMEI

表 1 訪問調査を行った住戸 6 件

No	MV No.	選り	2004年調査平面 文(1)	玄関・居間写真	査定不動産価格	査定不動産 上昇価格	移住 年月日	敷地面積 (sq ft)	延床面積 (sq ft)	家族数	家族構成 ・子の年齢 (推測)	年代 (推定)	改変度	ヒアリング内容
1	49	Meier	調査できず 		\$710,406	\$177,601	2012/9/5	7,543.1	1,448.0	5	夫婦＋子3 ・幼稚園2人 ・0歳1人	30代	元に戻す方向で改修	【改修について】 ・以前の住宅から、平面はほぼ変更していない。 ・屋根改修で、エインのデザインした雨仕舞の1インチギャップを発見した。 【近隣関係】 ・3軒となり(MV46 Meier 3522)の子供たち(母子)が遊びに来て、一緒に夕食を食べていた。 【その他】 ・次のボードメンバー候補に挙がっている。
2	42	Meier			\$260,000	\$129,000	2011/7/29	7,274.6	1,853.0	2	夫婦	60代	あまり改修せず	【改修について】 ・ほぼ前の居住者のプランのまま居住 ・バスの増設と空調設備を改修
3	34	Meier			\$398,574	\$441,574	2006/9/28	7,023.9	3,336.0	4	夫婦＋子2 ・高校生1名 ・もう一人は不明	50代	大きく改修	【改修について】 ・地上部分をあまり変更しないように地下を増設。 ・廊下の壁を取っ払っているが、柱を残し本棚を置くことで、廊下があったことを残像として残している。
4	19	Moore			\$746,203	\$199,541	2011/6/23	6,510.6	1,684.0	3	夫婦＋子 ・小学生	40代	大きく改修	【改修について】 ・グレゴリー・エインの住宅画面上について十分理解していなかったようで、可動間仕切りとバス・トイレを別にするだけの特徴と見ていた。 【近隣関係】 ・隣のMV18 3527 Mooreとはよく交流があるようだった。
5	18	Moore	調査できず 		\$68,116	\$25,885	2011/3/30	6,510.6	1,336.0	2	父＋子 ・小学生	40代	大きく改修	【改修について】 ・前の家の基礎・柱がシロアリにやられていたため、オリジナル部分はほぼない。 ・以前の住宅より外観は大きく改善している。 ・キッチンのダイニングテーブルは4フィートモジュールに合わせて作成。 ・軒の出も4フィートモジュールにしていた。 ・自分で家の改修を行ったとのこと。 【近隣関係】 ・MV23 3500 Moore の居住者が作ったアート作品が飾ってあった。
6	14	Moore			\$421,844	\$197,745	2014/12/11	6,510.6	1,600.0	2	夫婦	30代	(借家)	【改修について】 ・増築部は異なる素材とするなど既存改修の現状を知っている。 ・何を残し、何を壊せるかを覚悟めることが必要だと置っていた。 【近隣関係】 ・子供がMV19 3521 Mooreの子供と同じ小学校。 ・マー・ワイスタの子供たちが同じ学校に通って似た考えを持つことはいいと思う。 【その他】 ・MV33 3563 Meier St (角の家)に引っ越す予定。 ・前はアウエネル(1948年グレゴリー・エイン設計)に住んでいた。 ・夫はフランク・O.ゲラーの事務所勤務。 ・ダイニングにジャン・ブルーの椅子を使用。