



ホ号棟の老朽化をどう受けとめるか

【大規模修繕】か【建替え】か・・【第三の道】は、 《費用対効果》9月20日に発表される

(財)「東京都防災・建築まちづくりセンター」と契約をして依頼していた、ホ号棟建物の老朽化対応への道筋を探る《費用対効果》が、いよいよ9月20日に発表されます。

管理組合としては、9月11日(火)に最終的な調整を渋谷の「(財)東京都防災・建築まちづくりセンター」で、【大規模修繕】および【建替え】についての意見交換を行いました。

席上「(財)東京都防災・建築まちづくりセンター」から両案策定にあたっての問題点と経過が報告され、各担当別のアドバイザーから、結論の具体的な方向性が提示されました。

【大規模修繕】では、建築関係として、屋上防水、外壁、床防水、建具、金物などの改修と鉄部塗装などのほか、共用内部改修(ピロティー階段室内装)などが積算されています。

また、設備関係では、給水設備、排水設備、電気設備、情報通信設備の改修などが示されました。

他には、外溝関係や諸経費なども推計されています。そして、そのことと付随して、今回は改修には老朽化した建物の改修で、最も大切なバリアフリー(エレベーター設置や室内の拡大など)や耐震について触れられています。



建物の老朽化と居住者の高齢化を勘案すると、バリアフリーやそれに伴う若干の増改築は避けられません。

また、**耐震上問題のあるホ号棟では、二方向避難路の確保や、耐震補強など法律上も満たされなければならない問題点も露呈しています。**

一方、【建替え】については、原則的に現状のままの条件で建替えることは経済的に不可能に近く、40年前に設定された「一団地計画」の解除が必要です。そしてそのことが新しい建物を創るには絶対的に不可分であることが示されています。

建蔽率27%、容積率60%では、今以上の規模の建物や街は不可能であり、また住民の負担額は、取り壊し代金やライフライン等の整備そして建築代金などを勘案すると、その額を負担する重みで建替え計画は頓挫してしまうことが充分予想されます。

幸い、ホ号棟（多摩川住宅全体も）は敷地が広く、市が考えている「都市計画プラン」に基づく街づくりの方向性でも、この「一団地計画」の解除を前提とした方向性が示されています。

そのことを前提として、また権利者が建替えに自己負担をしなくてもすむような建替え計画を考慮するには、どうしても「一団地計画」を解除しなければなりません。そのためには、この多摩川住宅の近未来を含む将来はどのようにあるべきかという住民発意の「街づくり(地区計画)」案を創り、市役所とその認可を含む共同歩調をとっていく必要があります。

【建替え】案には、その「一団地計画」解除を前提にした二つの案と更に（地区計画）の必要線以上に考えられる新たな方向性も列記されました。

ひとつは、容積率 200%、高さ制限 25m を条件にしたもの。

ふたつ目は「総合設計」を駆使して、容積率 300% と高さ制限 25m の解除を前提として、プランが立てられています。いずれも、すぐれて仮定のプランなので、その積上げにはかなり流動的な要素があることはいうまでもありません。

ただ、一般的で比較的安心できる推計として、いずれの案も現状維持の広さだと負担が生じないような案となっています。

今回の建替え検討案には、上記のことを示しつつも更に可能性の問題として、広場、緑の確保と、一見矛盾しているかにみえる建物の高層化や拡大に関する【街づくり(地区計画)】策定の一方法なども例示的に示されるようです。

なにはともあれ、まず資料を整理し、情報を共有化して、全員でこれからの「ホ号棟のあり方」と建物の老朽化と居住者の少子高齢化を勘案して、それぞれの立場からの議論を開始したいと思います。

今後、数次にわたり、きちんとした【総会】を開催し、その中でその後の道筋をみんなで決めて行きたいと思っています。

