

(仮称) 宝生ハイツ建て替え問題 —時代遅れとなった総合設計制度—

多見貞子



現在の宝生ハイツ外観、



左側が現在の宝生ハイツ、右側が桜蔭学園校舎



イメージ図

現在

宝生ハイツは、内部に宝生能楽堂を擁するマンションで、現在、建て替え計画が進められているが、周辺地域との摩擦が生じている。

宝生能楽堂は、1913（大正2）年に神田猿楽町に建設され、1923年の関東大震災で焼失、震災後の再建の際、高松藩旧下屋敷跡の現在地（本郷1丁目）が松平頼寿伯から提供されるが、1945年の東京大空襲で再び焼失。1950年に能舞台が再建され、その後、マンションと一体化して1979年に完成。現在、築43年。

計画地は、水道橋駅から数分のところで近隣商業地。それに神田川に沿って旧元町小学校、昭和第一高校、都立工芸高校がある。その北側「忠弥坂」を挟んで女子の中高一貫校桜蔭学園があり、第一種文教地区でもある。

宝生ハイツ管理組合では、2011年から老朽化と耐震性に問題があるとして、建て替え協議を進めてきたが合意に至らず、総合設計の導入により、合意に至ったとのことだ。現在、宝生ハイツ管理組合の構成員は68世帯＋能楽堂で、総合設計を導入した場合は、197世帯＋能楽堂が予定されている。

私は、総合設計制度導入の際の公開空地というのは、狭いながらも樹林の中に遊歩道があるようなイメージを持っていたが、現在の緩和条件は大きく異なっている。今回の公開空地は、宝生ハイツ前の道路に面したピロティ状のエントランス。つまり天井のある公開空地。外側には当然樹木を植えるのだが、エントランスの一部が公開空地になるというのは驚きだ。もう1箇所は、能楽堂の客席の屋根の上にベンチを置くという。ここはマンションの壁面に沿って1階から長い階段を上ってたどり着く。または横の坂道を登ってから公開空地に入るが、ここにはエスカレーター等は設置しないとのことだ。高齢者や障害のある人への配慮はない。つまり今回の公開空地には公益性が全く感じられず、ただ、容積を緩和する為の方便となっている事だ。

また、第1種文教地区では、本来、劇場は作れないことになっているが、地元自治体からの要請により、文化施設として容積が緩和される場合があり、これが認められると、近隣商業地としての容積400%＋公開空地140%＋文化施設60%であわせて600%となる。



イメージ図

建替後（予想）

文京区では都市計画決定で、2014年3月以降は絶対高さ制限が設けられ、宝生ハイツは46メートルが限度となるため、まずは限度の高さで検討すべきであり、それにより建築紛争を防ぐこともできたはずだ。

しかし総合設計を適用して1.5倍の20階建、70メートルのマンションを建てようとしているため、東側の桜蔭学園では、一日中、日が当たらず、しかもマンションが近接しているため、教室が覗かれるなど学生のプライバシーの問題も生じる。これは学生達にとって大きなストレスとなり、教育環境として最悪だ。

文部科学省の「学校施設整備指針」では生徒等の学習及び生活の場として、また、教職員の働く場として、日照、採光、通風、換気、室温、音の影響等に配慮した良好な環境条件を確保するとともに、障害のある生徒にも配慮しつつ、十分な防災性、防犯性など安全性を備えた安心感のある施設環境を形成することが重要である。と書かれているが、校地外の建築については、事業者の良識、「文の京」を实践する区の仲介及び東京都建築審査会による適切な判断に期待するしかない。

今回の宝生ハイツ建て替え問題では、人口減少や温暖化が加速している状況で、容積を増やし事業者側のみに利する総合設計制度は、もはや時代遅れとなっており、制度の根本的な見直しが必要だ。適切な見直しがなければ、今後とも乱開発と建築紛争は後を絶たないでしょう。