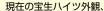
(仮称) 宝生ハイツ建て替え問題

一時代遅れとなった総合設計制度一

多児貞子







左側が現在の宝生ハイツ、右側が桜蔭学 園校舎

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で、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。





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」を実践する区の仲介及 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。