

私のはんせい記

～「改修設計」事始め～

建築家 三木 哲

● 屋外環境整備事業 その2

1990年代、多くの団地で駐車場不足が顕在化し、これを増設する動きが活発化した。

マイカー保有率が上昇し、敷地内通路や歩道、プレイロットなどに駐車違反が後を絶たず、団地の安全性を脅かし屋外環境を悪化させ、救急車や消防車の活動が妨げられるなどの問題が発生した。

1993年、多摩ニュータウン永山の団地管理組合から駐車場増設の計画・設計の依頼を受けた。

入居後13年目で、第1回目の大規模修繕業務が完了した後の時期であった。

この団地は、7棟178戸に対して106台分の駐車場があり、一家に1台、自家用車を保有すると、72台分の車庫証明が発行できなかった。

100%の駐車場確保を目標に計画を始めた。敷地内に駐車場を増設するには次の方法が考えられた。

プレイロットや専用庭を駐車場に変更すると72台分の車室確保に及ばず、専用庭の既得権を犯す問題もあった。

既存駐車場の車室の地下に2～3段のピットを掘り、機械式駐車装置を設置する方法がある。

また既存の駐車場全体を自走式の立体駐車場に造りかえる2階建て案がある。

機械式駐車装置は自走式立体駐車場より工事費や竣工後の維持管理費が高額で耐久性は短い。

自走式立体駐車場はインシャルコストやランニングコストは廉価で耐久性も永いが、建築確認申請や一団地変更申請などが必要となる。

1994年の総会で自走式立体駐車場を建設することを決議し、翌年に高低測量や地盤調査を行い計画・設計業務に着手し、「一団地の建築物認定申請」「宅地造成許可申請(擁壁/排水)」「建築確認申請」を行った。

当時、駐車場の専門メーカーは未発達で、認定工法や型式認定品の性能やコストを比較検討し施工会社を決定する状況にはなかった。

構造設計は外部委託し、実施設計まで受託した。駐輪場やプレイロットなどの屋外工作物の修繕設計も合わせ、屋外設計を総合的に実施した。



2階建ての高耐久コンクリート造・自走式駐車場。

実施設計段階で管理組合から「駐車場に防水をするのは勿体ない」との意見があり、この意見を受けて防水工事を行わず、密実な固練りコンクリートを打設し「強化防水コンクリート工法」を特記し、10年保証を条件に請負社選定にかけた。

実際には排煙面積を確保するため、屋根スラブに6m角・3カ所の開口を明け、床面にグレーシングを置き走行可能とした。

1996年に設計は完了し数社から見積を取り、約半年の工事期間で無事、完了した。

高耐久躯体の駐車場と団地の将来像

後日、多摩市議会議員と称する居住者の訪問を受けた。「下階の車に滴が垂れ、汚したので弁償しろ」との要求であった。

設計の経緯と施工会社への発注条件を説明し、建築家賠償保険の適用を申請した。排煙開口が大きく、窓サッシがないので雨水の侵入を防げず、建築家賠償になじまないで保険対象から除外された。

竣工後20年以上経過した現在、この駐車場スラブ上にウレタン塗膜防水が施工されていた。

居住者の高齢化に伴い手放す車が増え、当初目標にした保有率を大幅に下回りつつある。

打放し仕上の躯体はクラックや鉄筋露筋は全く見られず、住棟より長期の耐久性を予測させる。

外壁塗装が繰り返される住棟よりも、利用率が低下した駐車場が長持ちするようであれば、この団地の将来は如何になってしまうのか？

居住者も住棟も高齢化し、がら空きの駐車場が生き残るニュータウンの衰退過程に対し団地再生のイメージの提起が求められている。

みき・てつ

(有)共同設計・五月社一級建築士事務所顧問。1943年生まれ。URD・建築再生総合設計協同組合・管理建築士。建築家がメンテナンスを手がけることなど考えられなかった時代から「改修」に携わり、30年以上にわたって同分野を開拓し続けてきたバイオニア。