

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12

余り出した駐車場

増え続けるマイカーに対して駐車場をどのように確保するのかが団地屋外環境整備事業のテーマであったが、最近では駐車場が余り出した。

管理組合は「余った駐車場をどうするか」という新たな課題に取り組みざるを得なくなった。

南大沢のある団地に設置されている駐車装置のメーカーが駐車場事業から撤退し、メンテナンス部品の供給が得られなくなる恐れが出てきた。

住戸数199戸の団地には126台収容の機械式駐車装置と76台の平置き駐車場があり、合計202台分の駐車場が設置され、5台の来客用駐車場の他、18台分の空駐車場があった。

駐車装置メーカーの事業撤退に対し、2つの対策が考えられた。一つは「駐車装置をピットごと撤去し、自走式駐車場に造りかえる方法」。もう一つは「既存機械式装置を撤去し、別のメーカーの駐車装置に入れ替える方法」である。前者は長期的に維持管理費は削減されるが、改修工事費が過大になる。

そこで他のメーカーの装置に更新する事とした。

10社程のメーカーから、以下の基準で駐車装置メーカーを選別し、更新工事を発注した。

- ①更新工事の受注実績が多く、将来この事業から撤退する可能性が低いメーカーであること。
- ②イニシャルコストだけでなくランニングコストが安価で、更新部品の耐久性があること。
- ③これまで団地では2回ほど駐車装置の鉄部塗装工事を実施してきたが、鉄部塗装が不要な溶融亜鉛メッキ鋼板や鋼材が使われていること。

以上により駐車装置メーカーを比較し決定した。

駐車装置を納めるピットの躯体補修や排水管・泥溜りの洗浄清掃、駐車場廻りのフェンスの塗装工事は平置き駐車場などの屋外環境整備工事を施工した会社に工事を依頼した。

76台収容の平置き駐車場を実測調査すると、車室の幅がまちまちで、車庫入れしやすい車室としにくい車室があった。そこで車室の幅を2.5mに統一してラインを引き直し、特に車庫入れしにくい車室は擁壁を造り直してバックヤードを広げ、駐車場廻りの生垣を移植した。

また、各棟1カ所、合計6カ所の車椅子対応駐車場を



機械式駐車装置の下段のパレットに設置されたオートバイ専用の駐輪装置。1パレットに2台のオートバイが駐輪可能で、地震時に転倒せず、防犯にもなる。

新設した。これは通常の駐車場の車室の脇に車椅子用のスペースを設けた幅広の駐車場である。

この結果平置き駐車場は、来客用駐車場を含め76台から69台に削減された。

大型バイク専用置場の確保と駐車装置の改良

この団地は、6棟の住棟に対し、16棟の駐輪場・バイク置場があり、満杯の駐輪場と空駐輪場があり、数台の大型バイクが置かれていた。

レッカー付のトラックで、高額な大型バイクを専門に狙った盗難事故が多発し、団地のオープンな造りの駐輪場は狙われやすい。

また、子供用自転車と混在した状態では、バイクの転倒や火傷などの事故の発生の恐れもあった。

バイクと自転車置場を分離すること、特に大型バイク置場は盗難防止の要望が強く求められた。

そこで写真の様に、機械式駐車装置の下段にバイク置場専用のパレットを確保した。

通常、機械式駐車装置には1パレットに1台の自動車が駐車できるが、1パレットにバイク専用駐輪装置を2基セットし、合計5パレット、10台分のバイク専用駐輪装置を設置した。

この結果、機械式駐車装置の駐車台数は126台から121台に削減された。

また団地内に16棟ある駐輪場の内、1棟は小型バイク専用とし、他の小・中型バイクと自転車が混在する駐輪場は、バイクと自転車置場を区分し、区分位置に転倒防止の柵を設置した。

2015年、工事は完了し、団地の自動車やバイク置場、駐輪場の環境は改善された。

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。