

市街地

2024

NO 646

再開発

2



公益社団法人 **全国市街地再開発協会**
(略称 再開発協会)
URBAN RENEWAL ASSOCIATION OF JAPAN

予算等

- 令和6年度市街地再開発等関係予算案の概要について……………国土交通省 都市局 市街地整備課
住宅局 市街地建築課… (2)
- 令和6年度空き家対策関係予算案の概要について……………国土交通省 住宅局 住宅総合整備課
住環境整備室… (6)

事業計画情報

- 群馬県太田市・太田市浜町第二地区(建物名称:きりしん太田スクエア、OTAセンタービル)
第一種市街地再開発事業・個人施行/事業完了……………株式会社 石井アーバンデザインリサーチ
太田市 都市政策部 まちづくり推進課… (8)
- 愛知県豊橋市・豊橋駅西口駅前地区(建物名称:プラウドタワー豊橋)
優良建築物等整備事業(共同化タイプ)・民間事業者施行/事業完了……………豊橋市 都市計画部 まちなか活性課… (14)

レポート

- 優良建築物等整備事業既存ストック再生型を活用した既存マンションのバリアフリー化
～葛飾区高砂タウンハイツで幾多の難関を克服してエレベーター増築が竣工～
……………新日本管財株式会社 顧問 寺前 實
経営企画部長 岡崎 敬知… (18)
- SDGsを活かす持続可能な地域づくりの課題と展望……………武蔵野大学 工学部 サステナビリティ学科
教授 白井 信雄… (25)
- 群馬県における木造住宅耐震化促進の取組について……………群馬県 県土整備部 建築課… (31)
- 下寺尾・堤地区街なみ環境整備事業について……………茅ヶ崎市 都市部 景観みどり課… (34)
- どこでも遊び場に大変身!移動式あそび場の可能性……………移動式あそび場全国ネットワーク 代表 星野 諭… (38)
- 鳴門市立地適正化計画の概要……………鳴門市 都市建設部 まちづくり課
副課長 林 紀博… (46)
- 第3期高知市中心市街地活性化基本計画の概要……………高知市 商工観光部 商業振興・外商支援課… (51)

マンション管理・再生

- 相模原市のマンション管理適正化に向けた取組みについて…相模原市 都市建設局 まちづくり推進部 住宅課… (55)
- 富ヶ谷スカイマンションの建替事業……………伊藤忠都市開発株式会社 再開発・マンション建替室
室長 伊藤 誠… (58)

新技術の紹介

- まちづくり計画支援サービス「マチミル」
……………清水建設株式会社 プロポーザル・ソリューション推進室 開発計画部
都市情報ソリューショングループ 甘粕 裕明… (62)

書評

- 街直し屋 まちとひとを再生させる仕事…………… (67)
- 改訂版 マンガでわかる建設工事の契約と約款…………… (67)

協会情報等

優良建築物等整備事業既存ストック再生型を 活用した既存マンションのバリアフリー化 ～葛飾区高砂タウンハイッツで幾多の難関を克服して エレベーター増築が竣工～

新日本管財株式会社 顧問 寺前 實
経営企画部長 岡崎 敬知

1 はじめに

昨年12月25日、快晴ではあるが厳しい寒さの中、笑顔の溢れる人だかりの中から明るい声が響いた。「クリスマスプレゼントだー！」エレベーター設置事業の3事例目、高砂タウンハイッツバリアフリー化工事の竣工式でのことである。

国土交通省の優良建築物等整備事業既存ストック再生型（以下「優建」という。）を活用した既存マンションのバリアフリー化については、本誌2022年5月号で葛飾区立石シティハイッツの事例を紹介したが、優建の補助制度を活用した事業が同じ葛飾区内で今般竣工した。

既存マンションの増改築はその敷地が存する地域、敷地や都市計画、新築時の事情、現在の所有者等により課題やその解決策は様々であり、ひとこと言うならば、既存建築物の増改築は難しい。

2019年12月に飛び込み営業で訪問し、マンション掲示板でエレベーター増築が頓挫しているという周知文書を見てから約4年で竣工した。困難な局面に何度も遭遇しながら、まさに執念ともいう

べき推進力の結果であった。その間に国土交通省、東京都、葛飾区、指定確認検査機関及び管理組合の方々を足繁く訪問し協議したが、それぞれ真摯な対応をしていただき、ここに無事に竣工を迎えることができたので、それぞれ感謝の気持ちを持って事例紹介及び報告することとする。

2 バリアフリー化への課題

当社は、葛飾区立石シティハイッツのバリアフリー化事業が確実に着手できるようになったので、次の事業候補として優建の補助制度が創設されている葛飾区内で、バリアフリー化しやすい片廊下型のエレベーターのないマンションを探し始めた。グーグルマップで下調べしたうえで、同区内のマンションに飛び込み営業を続けていた。

葛飾区新宿（にいじゅく）3丁目所在の既存マンション「高砂タウンハイッツ」（以下「高砂TH」という。）は1982年12月竣工で築41年である。高砂THは3棟で構成されており、南棟5階建、西棟4階建、東棟3階建で、コの字型配置で、片廊下で繋がっている。（図1参照）

高砂THを訪問して掲示板の周知文書でエレベーター増築が頓挫していることを見付けた。そして高層階の部屋から出てきた初老の弁護士風の人に声がけしてエレベーター増築の力になれることをPRしたところ、「推進派の副理事長（現理事長）に面会したらどうか」と言われ、その方の部屋を訪問した。その場で聞かされたのが、検査済証がないこと及び用途地域変更による既存不適格のことである。

管理組合ではリフォーム専門の設計施工会社にエレベーター増築の提案をしてもらっており、



写真1 高砂タウンハイッツ建物外観 南東から
（左南棟5階建、右東棟3階建）

2019年2月の総会でエレベーター増築の共用部分変更決議を行った。そして葛飾区建築課に相談に行ったところ、検査済証と既存不適格のことを指摘され、これらを解決するのは容易ではないし費用もかかると言われたそうである。そのため頓挫しているという周知文書を掲示したところだったのである。

これら二つの課題があったが、当社としては既存マンションのバリアフリー化を社是として推進していくこととしていたので、真正面から取り組むこととした。ところが実際に取り組んでいくと、この二つの課題だけでもたいへん重いものであり、さらに他にも課題があることが分かってきたのである。

優建の補助制度を活用して、高砂THをエレベーター設置等によりバリアフリー化するためには、以下の5つの課題が判明した。

A 建築基準法（以下「同法」という。）に基づく竣工時の検査済証がないので、「建築基準法適合状況調査」の手続きを実施し、建築当

時の法令に適合していたことを証明する必要があること

B 建築後に用途地域が変更され、同法の絶対高さ及び日影規制の既存不適格となったため、エレベーター建屋の増築にあたっては、あらかじめ同法の規定による建築許可を受ける必要があること

C 国土省の優建の補助対象基準の原則の一部（各戸が床面積50㎡以上）に適合しないので、例外規定（同30㎡以上）の適用を受ける必要があること

D 3棟のうち西棟及び東棟について、消防署の指導により1階バルコニーから専用庭を経由して敷地外の安全な場所までの避難経路を整備する必要があること

E 確認申請にあたっては、あらかじめ都市計画法及び葛飾区の条例の規定により、それぞれ建築許可及び届出の手続きを受ける必要があること

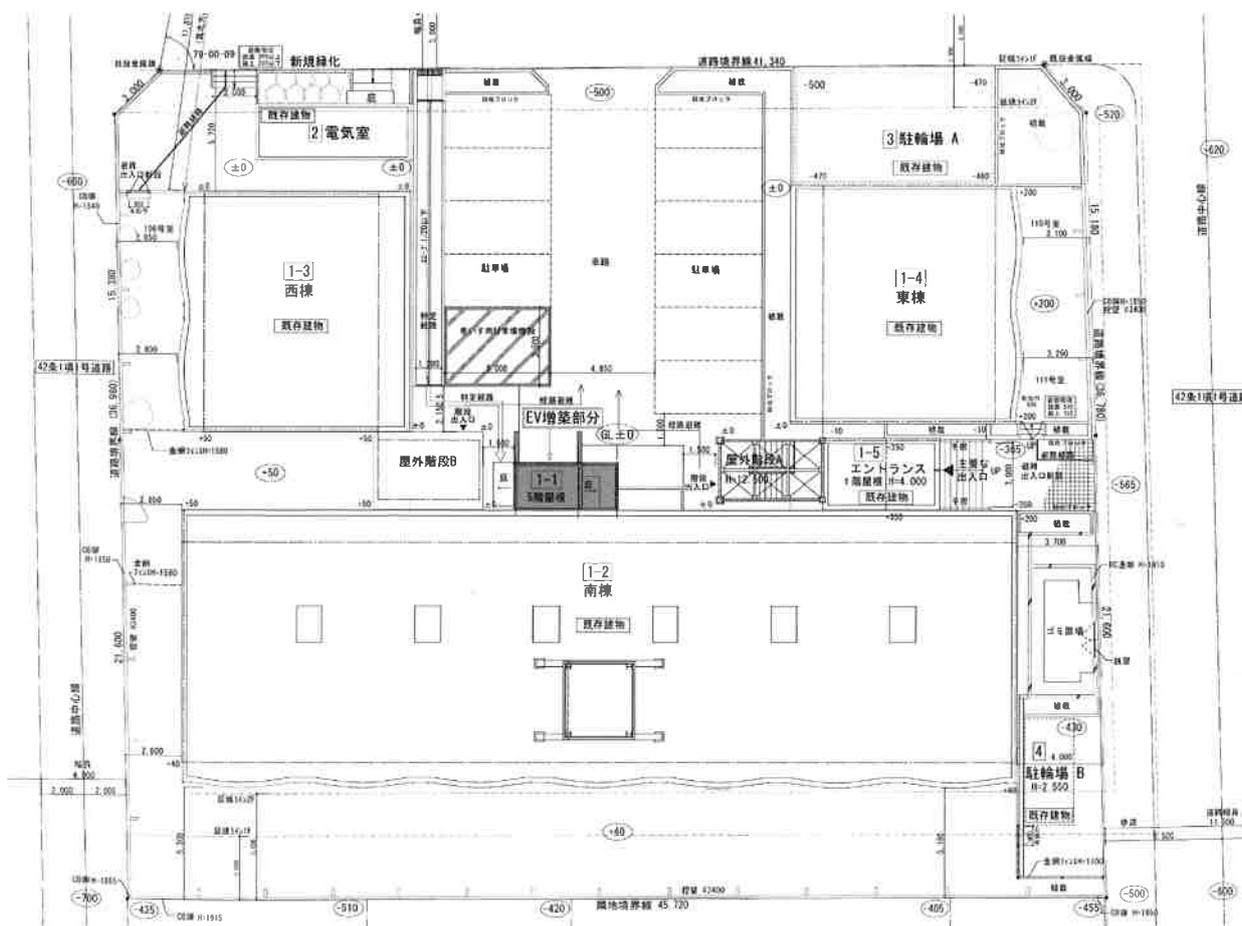


図1 バリアフリー化後の配置図

3 課題への対応状況等

上記の課題は、エレベーターを増築しなければ課題Dを除いて何も対応する必要がない事柄である。築41年のマンションだからエレベーター付きで建替えることも対応策であるが、4階建て従前と同様の環境で建替えることができるか、また、建替費用や2度の引越しを経てコミュニティを回復できるか、という課題も大きい。そこで、組合としては増築を選択したのである。

上記の各課題に対し、それぞれ次のとおりの対応を行い、徐々に解決へと繋がっていった。

課題A 建築基準法適合状況調査の手続き

エレベーター建屋の増築の確認申請をするにあたって、1982年の新築時に適切に工事がなされたかを証明する検査済証が必要だが、管理組合は持っておらず、分譲会社及び設計施工会社はその後倒産しており問い合わせもできない。公庫融資を受けて購入した所有者に金銭消費貸借契約書に写しが添付されているはずなので探してもらったところ、確認済証は見つかったが、検査済証は見つからなかった。

そこで、やむを得ず「建築基準法適合状況調査」を実施し、新築時の建築基準関係規定に適合していたことを証明することとし、まずは図面類の探索から始めた。葛飾区に確認関係の図書が残っているか問い合わせたが、1982年度以前確認の建築物は区役所が引越したことにより、建築計画概要書も建築確認台帳記載事項証明書も出せない、とのことであった。次に同法の規定に基づき確認の際に消防同意が必要なので、消防署に図面があるのでは、と考え、金町消防署に「防火対象物使用届出書」の開示請求を行ったところ、避難や消火関係の図面はあったが、意匠や構造等の図面はなかった。結局、真正面から適合調査に取り組むしかなかった。

適合調査業務を実施する旨の国交省届出を行っている指定確認検査機関に相談に行ったところ、「当社は適合調査を実施できる機関だが、適合調査はいろいろと面倒なことが出てきて儲からないので、受けないことにしている。」とおっしゃる。これでは前途が思いやられると思ったが、実際着手してみるとそのとおりで、あとからあとから次のとおり問題が噴出してきてきた。それぞれ適切な対応を行うことにより、建築当時の法令に適合して

いるとされ、結果的に無事にすべて適合の報告書を発行してもらうことができた。

- ① 新築後に敷地周囲に補強コンクリートブロック造の塀を設置したようであり、その高さが同法施行令第62条の8の規定（厚さが10cmの場合、高さは2m以下）に不適合の箇所があったため（最高2.55m）、南側及び西側の塀（延長合計約79m）の高さを是正工事を実施した。
- ② 新築後に無確認で増築された駐輪場3棟について、その材料が不明であり、準防火地域の規制に適合しているか分からないため、1棟はエレベーター増築により除却し、2棟は当該屋根を不燃材料で葺き替えた。
- ③ 基礎梁の鉄筋のコンクリートかぶり厚さ不足に係る適正な維持管理等

課題B 用途地域の変更により絶対高さ及び日影規制の既存不適格となったため、増築にあたって建築許可を受ける必要

1982年の新築時は旧「第二種住居専用地域」であり5階建て高さ14.15mで合法的に建築されたが、1996年に新用途地域に移行する際、本来なら「第一種中高層住居専用地域」に変更されるのが通常なところ「第二種低層住居専用地域」に変更され、絶対高さ規制（規制なし→12m）及び日影規制の既存不適格となった。

- ① 絶対高さ規制の既存不適格に関する建築許可
絶対高さ規制については、同法第55条第4項第1号では、「その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物であって、低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて特定行政庁が許可したもの」は12mの高さ規制は適用しない、とされている。県庁の建築担当課長の経験がある筆者は、県の建築審査会に特例の建築許可を附議したことを覚えており、この規定の適用について調べたところ、同法同項第1号は公営住宅で第2号は学校についての許可だった。一方、葛飾区は東京23区に法適用実績のアンケート調査をした結果、第1号は公営住宅と神社仏閣で実績があるが、一般民間建築物ではなかったとのこと。おそらく全国でも同様な実績だと思われる。

第1号の「周囲に広い空地」は具体的な基準

が政省令にも規定されておらず、その広さが問題になる。「高砂THは東北西の3方が道路、貨物線線路に囲まれており周囲に広い空地があるのは分かるが、具体的数値による基準が規定されていない限り、適用できるか決められない、今後他に申請が出てきたらどう断るのか、基準を作る必要があるがどう作るのか」というのが運用する場合の限界であろう。しかし、これで引き下がるわけには行かない。区の担当者に「用途地域を変更した都市計画が問題なのであって、建築サイドは面倒なことばかりをやらされる、という思いがあるだろうが、法の運用には裁量があるのだから審査会に諮って窮状を説明してほしい。この案件は既存不適格の増築であって新築ではない。しかもバリアフリー化を図るための共用通行部分の増築であり、区民福祉の一環である。ぜひ救済してほしい。」とお願いを続けた。

その結果、増築するエレベーター建屋は位置が中庭であるので、低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないものと認められ、次の日影規制に具体的な基準を設定して、それをクリアできたので、それと合わせて建築許可対象とすることとされた。

② 日影規制の既存不適格に関する建築許可

日影規制については、協議の結果、区から「増築後の建築物にかかる等時間日影が増築前の既存不適格建築物にかかる等時間日影を超えないこと」と具体的な基準が示された。つまり、既存不適格の現状を悪化させないことを条件とされた。そして、この基準を満足する増築方法の研究が始まった。いきさつは省略するが、第4番目の案で今回の増築方法を考え出した。エレベーター建屋をできる限り南に寄せ、屋根スラブを薄くするなど高さを低くし、5階エレベーターホールの屋根を小さく低くし、さらに既存の東屋外階段の5階の屋根を除却する方法である。この方法で既存不適格の現状をむしろ改善することができたので、上記基準をクリアでき、同法第56条の2第1項ただし書きの規定（特定行政庁が土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した場合においては、この限りでない）を適用することとされ、同時に周辺居住者への戸別訪問及び説明会開催を行い、建築許可を受けることができた。



写真2 増築着工前



写真3 増築竣工後

(注) 各写真の左側の東屋外階段5階に屋根のあるなしに注意

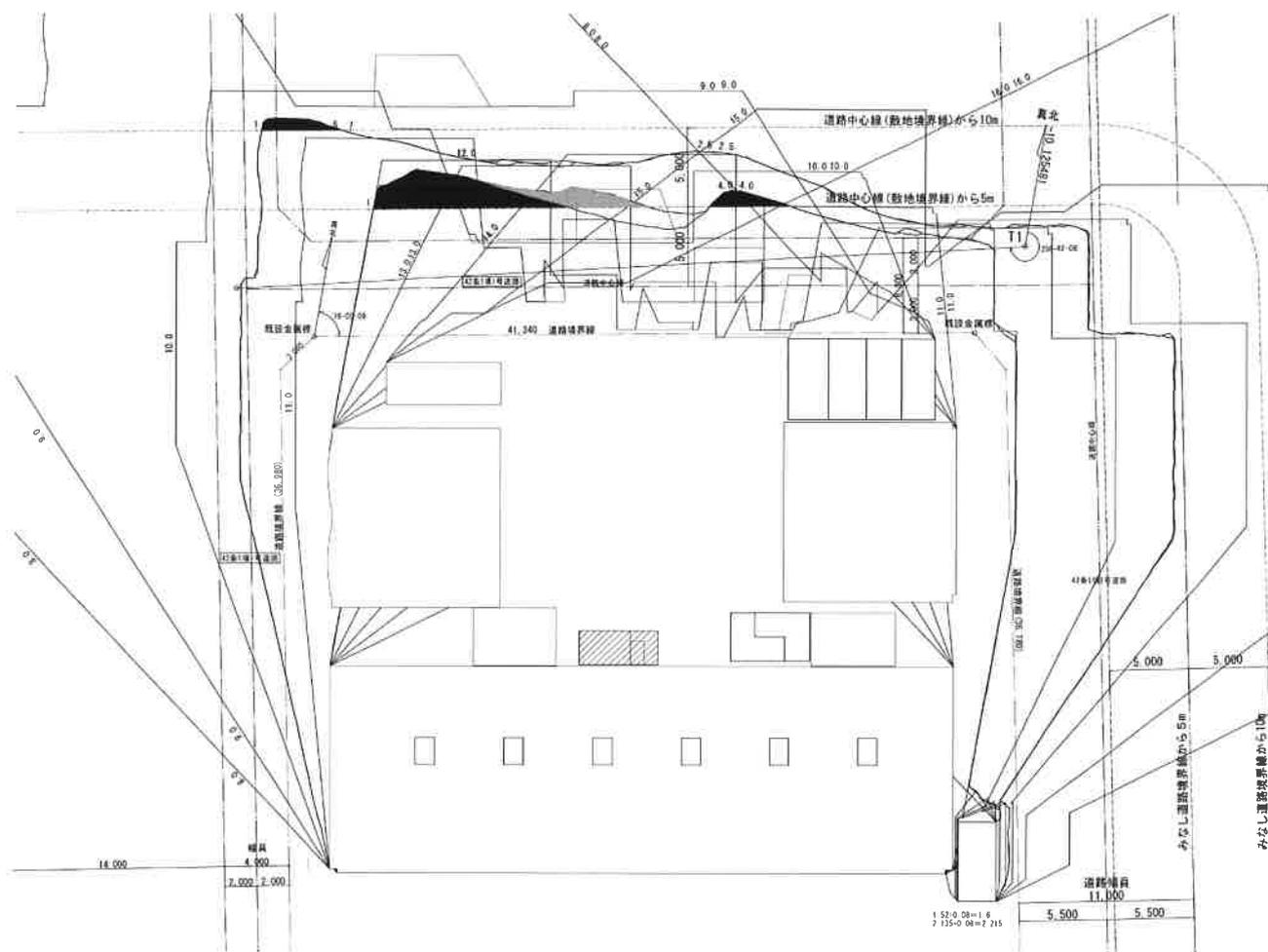


図2 等時間日影図 (4h/2.5h (GL+1.5m))

(注) ■部分が既存不適格部分。エレベーター建屋の増築及び東屋外階段5階屋根の除却により
 ■の部分が既存不適格でなくなった。

課題C 国庫補助対象基準の例外規定の適用

優建の補助対象基準の一つに「各戸が床面積50㎡以上」という原則があり、例外として「同30㎡以上」と規定されている。高砂THは全49戸のうち14戸が45.07㎡で原則に適合しないので、例外規定の適用を受ける必要がある。これについては、以下のとおりの理由書を葛飾区、東京都、国土交通省に対し説明した。

この50㎡、30㎡の規定は国の住生活基本計画のそれぞれ4人世帯、2人世帯の最低居住水準の面積である。高砂THの建設分譲計画を立案する1980年頃の毎月勤労統計による常用労働者の所得、住宅ローン返済額、住宅建設五箇年計画による型別供給の必要性等から、当時の標準世帯である4人世帯のみでなく、2～3人世帯向けの住宅供給が必要とされたのであり、現に居住する世

帯の年齢、所得、世帯人数等の特別の事情を詳細に説明し要望協議した結果、「特例として認める」旨の回答を得た。

課題D 避難経路の整備

新築後にブロック塀を整備したため、西棟及び東棟の1階バルコニーから専用庭を経由して敷地外の安全な場所への避難経路がないとして、金町消防署から長年指導を受けていた。このため、専用庭の樹木伐採、扉及び階段設置等の避難経路を整備することを1階の区分所有者にお願いしたが、そもそも1階区分所有者はエレベーター設置の恩恵は少ないので、色よい返事はなかった。そこで、当マンションは地上と1階の間に90cmの段差がありエレベーターは地上にも停止するタイプなので1階の方々も少なからずバリアフリー化

の恩恵があること、またエレベーターがない場合に高層階が空家になりマンション全体の管理問題を誘発することを説明し、専用庭内の避難経路を幅広く確保し放置されている樹木の伐採を行うこと及び防犯対策を講じることを条件に了解を得た。

課題E 都市計画法及び区条例の手続き

- ① 「土地区画整理事業を施行すべき区域」として1969年に都市計画決定された区域内にあるため、建築物を増築するにあたり、都市計画法第53条第1項の規定に基づき、土地区画整理事業の施行の障害になる建築行為について、確認申請の前に葛飾区長の建築許可を受けた。
- ② 「葛飾区緑の保護と育成に関する条例」第17条第1項の規定に基づき、建築物を増築するにあたり、「緑化計画書」を葛飾区長に届け出る必要がある。高砂THは緑化の基準うち「地上部の緑化面積」、「低木植栽本数」及び「接道部緑化」を満たさないため、満たせない理由書を提出し、荒地になっている既存の植樹帯の一部に低木を植栽することで届出が受理された。
- ③ 「葛飾区集合住宅等の建築及び管理に関する条例」第20条の規定に基づき、集合住宅を増築するにあたり、「雨水流出抑制施設の設置に関する計画書」を葛飾区長に届け出る必要がある。エレベーター建屋からの雨水流出を抑制する「雨水浸透ます」を1箇所設置することで届出が受理された。

4 今後に向けて

竣工式で組合理事長は「エレベーター設置に向けて10数年前から取組んで来たが、多すぎる課題に断念することを考え悩んだこともあったが、多くの助言や情報、人やタイミングにも恵まれたお陰でこの良き日を迎えることができた。」と挨拶した。また、他の居住者からは「まさに悲願が叶った。」「階段の昇降が辛くて引越しを考えていた

時に、暗礁に乗り上げかけていたエレベーター設置の話が再度動き出してくれたお陰で引越すことを止めた。感謝でいっぱいです。」等、有り難い言葉をたくさん頂いた。竣工式の直前にディサービスの職員に担がれて運ばれて行った方がいたが、この方も帰りはエレベーターで安心して家路に着けることだろう。

私達も着工に至るまで何度も万策尽きたと諦めかけた。しかし関係者全体で何度も解決策を検討し、繰り返し関係機関と協議し難題をクリアしてきた。関係者全体や関係機関の総力の賜物であり、居住者の方々の感謝の言葉は関係者全体への言葉と言える。

今回の事業は49世帯の生活環境の向上に貢献したに過ぎない。しかし、高齢化による様々な不安や逼迫した思いを終の棲家にする事で解消できたことの意義は大きい。その安心感が竣工式に参加された方々の笑顔を見ていると強く感じられた。事業が完了したことの喜びを感じる瞬間である。

ただ、我が国の高齢化は今後より顕著になっていくのは明白であり、エレベーターのない住宅に住むことで階段の昇降が辛くなったが金銭等の問題で引越すこともできず生活弱者となってしまう方がますます増えていくことも間違いない。そうした方々へわずかでも手を差し伸べられるよう今後も新たな事業を進めていきたい。



写真4 竣工式で喜び溢れる住民の皆さん

事業概要表（葛飾区・優良建築物等整備事業
既存ストック再生型・工事完了）

- ・地区名／葛飾区新宿3丁目地区
（建物名称：高砂タウンハイツ）
- ・所在地／東京都葛飾区新宿3丁目1番11号
- ・地区面積／約0.2ha
- ・事業名／優良建築物等整備事業既存ストック再生型
- ・施行者／高砂タウンハイツ管理組合
- ・採択年度／令和4年度
- ・都市性格（人口等）／約46.7万人



位置図

1. 事業経過

・ 共用部分変更決議	2019年2月
・ 事業相談	2019年12月
・ 建築基準法適合状況調査報告書	2021年12月
・ 調査設計	2022年度
・ 建築基準法建築許可	2022年12月
・ 建築確認	2023年1月
・ 工事着工	2023年5月
・ 工事完了	2023年12月

2. 事業の概要

①土地利用

- ・ 地域地区 第2種低層住居専用地域、準防火地域、第2種高度地区（最高限度12m）
- ・ 指定建ぺい率 50%
- ・ 指定容積率 150%
- ・ 日影規制 4h/2.5h（GL+1.5m）
- ・ 敷地面積 1781.1m²

②施設建築物

- ・ 従後建築面積 740.6m²
- ・ 従後延べ面積 2778.8m²
- ・ 用途 住宅49戸
- ・ 階数 地上5階
- ・ 主要構造 壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造

③バリアフリー改修箇所

- ・ エレベーター増築 着床6箇所（地上、1～5階）
- ・ 段差解消 各階廊下計18箇所、スロープ1箇所新設
- ・ その他 手すり、身体障害者用駐車施設

④事業費

	（千円）
調査設計監理費	6,457
建築基準法適合状況調査及び建築許可業務費	10,450
同是正工事費	10,967
バリアフリー化工事費	99,770
合計	127,644
	（うち補助金 69,739）

3. 事業推進体制

- ・ 行政担当課 東京都住宅政策本部民間住宅部マンション課
葛飾区都市整備部住環境整備課
- ・ コンサルタント 新日本管財株式会社
- ・ 建築設計 新日本管財株式会社一級建築士事務所
- ・ 建築施工 新日本リフォーム株式会社