



# 高齢者が利用する憩いの施設、なぜ廃止 解体工事コストは当初予算の3倍弱へ

鈴木 志朗 (一級建築士)

新宿区高齢者いこいの家「S施設」は、山手通り、新目白通り、西武新宿線に囲まれた中落合の三角形の中にあり、妙正寺川に向かい14.6%勾配の南向き斜面最上部に建つ、地上2階、地下1階、延べ約1200㎡の鉄筋コンクリート造である。今回の業務は、区当局が老朽化や利用者の減少(注1)をあげて住民や利用者の声を聞かず、これを解体し民間経営のグループホームを造るという「廃止条例」を強引に決めたため、反対者たちが「S施設を守る会」を作り住民監査請求(注2)によって阻止を目指す運動を始めた、その建築・技術的助言である。

そもそもここは元旅館であったのを東京都が買い取り、区に移管したとのこと。瀟洒な門や塀が残り草木も多く、都心近くでは得難い環境であり、男女別の浴室や厨房を備え料理や酒が出せるので、風呂に入り庭を眺めて1杯やり、くつろいでの囲碁・将棋などいこいの家と言うに相応しい施設だ。

一方これを工事する側から見ると機材の置き場とする平坦な場所が無く、前面道路は幅5m及び3.4mの下からの一方通行で搬出入が難しい。隣接地とは全て段差があり石垣や擁壁となっている。特に近接して4階建てのマンションの有る北側は当方地内の4mのコンクリート擁壁上部が建物と梁で繋がれて建物の一部となっているので、解体工事と擁壁の造り直しが切り離せない。

## 工事費膨らむ予想は当初から

このように不利な条件が多く工事費が余計に掛かるであろうと予測した。当初予算1.9億(注3)と聞いて高いなと思ったが、支援している区議会議員の方から、これが5.4億となり、しかも当初の項目別資料は無いとの連絡である。解体工事・擁壁改

修設計仕様書に仮設の設計と言う項目がある。仮設は純粋に工事の扱いで普通設計には入らないので難工事という認識はあっただろう。工事会社へのヒアリングで大変だと脅かされたのかもしれない。こんなことがまかり通ることに怒りを覚える。

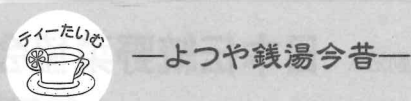
私が住んでいる埼玉県入間市でも、いつの間にか市役所の耐震化が民間収益施設と複合化し、PFIによる建て替えという話になった。これは国がトップダウンで地方自治体にやらせていることなのだ。総務省発「公共施設総合管理計画の策定要請」2014(平26)年を見ると、先ず始めに「PPP・PFI(注4)を活用する」で、最後が「住民との認識の共有」である。この並び方で、公共施設の統合と建て替えて、福祉・住民サービスの縮小、建設予算のバラ撒き、民営化による経済振興の意図が明らかになる。

注1) 耐震性は問題ないと認め、設備をほとんど改修していない。区作成の施設案内に載っていないなど利用増を計っていない。

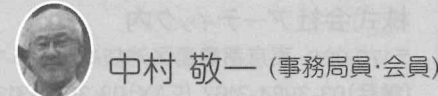
注2) 予算の確定前、工事(執行)中、竣工後のいつでも請求できる。

注3) 設計委託費、段差解消設備(エレベーター及び渡り廊下)の計画は含まれていない。

注4) 事業主、建設業者、設計者を一組として資金調達から建設経営まで民間に委託するもので、一般的に収益部分を含むことが多い。本年5月の会計検査院報告は、サービス購入型の事業で債務不履行が多く発生しており、従来方式と比較の際、的確に算定し事業費が縮小しなければ事業取り消しが、共用開始後はサービス水準の監視が必要としている。



## —よつや銭湯今昔— かつて5軒が今は「塩湯」のみ 「黙浴」に浸る、コロナ禍の一日



コロナ禍の不要不急の外出自粛により、店や施設が休業となりました。そんな中でもJR四ツ谷駅近くの銭湯「塩湯」は定休日以外無休で営業しています(写真)。銭湯内は「会話自粛」。男湯は普段でも静かで「黙浴」です。

新宿区は高齢者福祉施策、世代を超えた交流・ふれあいを図ることを目的に「ふれあい入浴証」を60歳以上に発行しています。月4回まで新宿区内の銭湯を無料で利用できます。

新宿通りから港区側には、かつて5軒の銭湯がありましたが、今はこの「塩湯」一軒のみになりました。在りし昔を想い、「塩湯」に通うコロナ禍の一日です。



戦後から昭和30年代初め頃の銭湯について「信濃町の今昔」(昭和50年3月発行、新宿歴史博物館所蔵)から引用しました。創業100年を誇る「塩湯」(信濃町に)50坪ばかりの空き地があり、奇数日は女の日、偶数日は男の日と決め「信濃湯」と名づけて開業したのが昭和21年9月10日だった。特別に小型の細管式ボイラーを設計してもらい、土管の煙突を立てて、中央を仕切って男女が毎日入れるようにしたのが昭和25年3月である。信濃湯が果たしたもう一つの大きな役割は、全国の入浴料値上げ運動を抑制してきたことである。都議会議員藤田孝子女史は、当時信濃町9番地に住んでいたが主婦連副会長から出た関係もあって、物価値上げ反対の急先鋒だった。しかし、昭和31年9月10日、満11年をもって信濃湯もその使命に終止符を打つことになった。—(中村敬一さんは新宿区在住。団体職員を経て、ことし3月から建築ネットワークセンター事務局に勤務しています。)

## ・オンライン参加も呼掛け・「新宿区消費者活動促進等事業助成制度」の対象

### マンション講座 9月開講

今年で15年目になるマンション連続講座が9月開講します。いつも好評でマンションの老朽化と居住者の高齢化などでトラブルが多く発生しているいま、期待が高まっています。今回の特徴は、築40年以上の老朽マンションの取り組みと長く住み続けるための対策をテーマに加えたことです。これまでの実績が評価され、今年は、新宿区消費者活動促進等事業助成金の交付を受けることになりました。また、オンラインを活用した幅広い参加も呼び掛けています。

## 2021年度の マンション連続講座 開催日程

	日程	講師	テーマ
1)	9/15(水)	榎本武光(法学研究者)	管理組合 & 理事会の役割と運営
2)	10/13(水)	藤井勝明(一級建築士)	長期修繕計画作成と修繕積立金
3)	11/10(水)	小玉隆司(一級建築士)	給排水管の更生・更新工事
4)	12/8(水)	(依頼中)	築40年以上のマンションに長く住み続けるための対策
5)	1/12(水)	(依頼中)	防災とコミュニティ活動
6)	2/9(水)	松岡康榮(マンション管理士)	管理組合と管理会社との関係

会場 新宿消費生活センター分館(高田馬場駅より徒歩3分) ☎03-3205-1008  
オンライン会議(ZOOM)必ず、メールでお申し込みください。時間 毎回午後6時15分～8時30分。  
会費 会員外:500円/回、2500円/6回、会員:300円/回、1500円/6回。  
申込 NPOネットワークセンター ☎03-6457-3178 メール kenchiku@d2.dion.ne.jp  
\*諸事情で、講師やテーマを変更することがありますので、ご了承ください。



新宿消費生活  
センター分館