

■報告(1)金沢工業大学

『防災建築街区再生支援制度の研究-富山県氷見市中央町を例として-』

円満隆平 金沢工業大学環境・建築学部建築系教授

小松俊昭 合同会社家守公室代表、金沢工業大学産学連携コーディネーター

佐藤晋太郎 金沢工業大学大学院修士課程

司会: 定刻となりましたので、平成20年度都市再生研究助成事業に係る中間報告会を開催いたします。都市再生研究助成事業は平成19年度に始まりました。

それぞれのご研究は2年間で完成するため、初年度を終えた段階で中間報告をいただくことになっております。

本日は、平成20年度都市再生研究助成事業においてそれぞれのご研究に助成申し上げている金沢工業大学、福島大学、大阪大学及び九州大学の先生方から中間報告をいただきます。

まず、金沢工業大学・円満隆平先生、小松先生及び大学院修士課程・佐藤様に、『防災建築街区再生支援制度の研究-富山県氷見市中央町を例として-』についてご報告いただきます。30分間お話いただきまして、その後、15分間質疑応答いただきます。

先生方の経歴等は、配布した資料(『平成20年度都市再生研究助成事業に係る中間報告会』)をご参照ください。

それでは、円満先生、小松先生、佐藤様、よろしくお願いいたします。

円満教授: 金沢工業大学の円満でございます。この度は研究助成に採択いただきありがとうございます。それでは発表させていただきます。

まず経緯を少し説明させていただきます。

この研究は、私が代表者であります。小松さんが総務省の地域再生マネージャーを、昨年まで氷見市から指名されたことに端を発します。小松さんは現在は七尾市で地域再生マネージャーを務めています。それが前身で、小松さんは、氷見市中央町で自ら投資し「ヤモリカフェ」を経営を始めましたが、それを私どもがお手伝いする中で防災建築街区の存在を知りました。

昨年、金沢工業大学の大学院改革の一環として、建築計画統合特論という、実務経験の新しい科目ができました。これは建築の意匠・構造・設備・環境それぞれ大学院生が1名ずつ出て、1つの計画を半年にわたってつくり上げるものです。その中で昨年、今日発表する佐藤が中心となって行った研究が学外で高い評価を受けたので、その成果を基に今回の民都機構研究助成に応募したものです。本日はその後のもう少し詳しい検討を行った成果を、佐藤から説明させていただきます。

その前に、氷見市全体の概況を地域再生マネージャーを務めていた小松俊昭さんから説明させていただきます。

(氷見市とその中心市街地の概要及び地域再生)

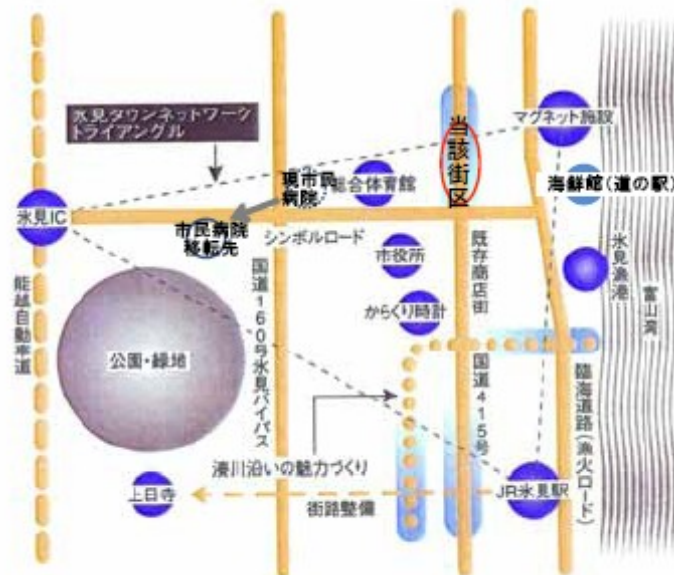
小松代表: 小松でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

氷見市の概要

面積 : 230.47 km²
 人口 : 52,689 人 (2008年12月1日 現在)
 人口密度 : 229人/km²



氷見市中心市街地の概要



お手元の資料に、地域再生マネージャーとしての成果の頁があるので、見ていただきながら、氷見市の地図をご覧いただきたいと思います。

氷見市は富山湾の付け根の位置にある典型的な漁師町。人口は約5万人。地盤がよくないので、産業立地に不適で、産業構造的には一次産業中心の都市です。

中心市街地は、世に言うウナギの寝床で、商店街が数キロにわたって長々と展開しています。その一角が今回研究する防災建築街区となっています。

この地区の、地図では右側に、道の駅「氷見」氷見フィッシャーマンズワーフ 海鮮館があり、最大の観光集客施設で、年間約70万人の観光客を集めています。最近の氷見市の特徴は、地図の左手のほうに氷見インターがあります。ここで東海北陸自動車道から能越道に転じ、今の時点では氷見インターが終着インターになっています。中京地区から車で2時間半ほどで氷見に来られるので、立地的にタイミングのよい時期です。

この時期に活性化を図ろうと、私の地域再生マネージャー事業が2006年10月から2008年の3月まで展開されました。私は、もともと政策投資銀行(開発銀行)職員で、26年ほど銀行マンをし、北陸支店勤務の後、金沢工大に転じました。そういう経験を踏まえ、プロジェクトの背景を少しお話しさせていただきます。

マネージャー事業は、「あの手この手」でやらせていただき、いくつか成果があげられました。成果の背景は、私が退職金の結構な部分を投じ、空き店舗を改装し開いたヤモリカフェ。マネージャー事業でつくった「地カフ

ェマップ」右側一番上の写真がヤモリカフェです。外から中が見えるようガラス張りにしました。夜中1時ぐらいまで営業しました。少しでも活性化に資するため、昼と夜営業しました。

その間カフェを使って約20回塾を開きました。その塾から生まれたプロジェクトが先ほどの地域再生マネージャー事業としての成果です。

1つは、「農商工連携プロジェクト」。経済産業省の予算をいただき、氷見市のはと麦をブランド化しました。

あとは氷見の魚問屋の最大手・釣屋魚問屋がワイナリーを本格的に山の手につくるお手伝いをしました。

更に、北大町(きたおおまち)という臨海地域、氷見フィッシャーマンズワーフ 海鮮館の北側に市有地が数ヘクタールあり、これを活用した事業を今、展開しています。これは農水省の予算をいただいています。

そうこうしていると、地域の方々がいわゆる気付きで、自発的にいろいろなことを始めました。「氷見三昧クラブ」、氷見カレーを中心とする「カレー学会」等。ギャル曾根さんという大食いタレントが全国のレトルトカレーを食べ歩き、「氷見カレーが一番うまかった」とテレビで言った途端大ブレイクし、地元でカレー学会が開かれました。

ヤモリカフェは、二代目店長が地元の民宿の跡取りで、家業を継いだため、昨年暮れから休業中です。(本年4月末再開) 前店長は、元気にやっており、こういう経済環境だが、氷見市の民宿は大変活性化しています。

氷見市地域再生マネジャーとしての成果

- 「農商工連携プロジェクト」にJA氷見市ならびに鮎釣屋魚問屋のアドバイザーとして助成金獲得を含めてプロジェクト支援、農商工等連携事業計画第一回認定で双方とも認定される。(北陸農政局管内で認定3事業のうち2事業が氷見市関連、H20年2月「農商工連携フォーラムin富山」で紹介)
- 「北大町市有地利活用事業選定委員会(臨海部市有地を活用した「食と健康」関連プロジェクト等の推進体制に関する検討)委員として議論に参画、当該地に地産地消モデルタウン施設(農産品加工施設、体験交流施設)完成
- 種々の内発的な動き開始(和食を中心とした「氷見三昧クラブ」、洋食屋や居酒屋などが16店加盟する「氷見カレー」などを中心とする「カレー学会」立ち上げ、三國シェフ講演会等、まちなか巡りの拡充)
- ヤモリカフェ開店(現在は休業=店長の家業継承に伴い、昨年末に退職)
- どぶろく特区を活用した事業が始動
- 委員として参画した氷見食都づくり検討委員会委員の答申を受け、H20年12月に「きときと氷見食のまちづくり条例」が制定、食を基軸としたまちづくりの展開

4

あと「どぶろく特区」とか、あの手この手型が今も続いています。

いま氷見市は、「食の都」戦略によって、エリアの活性化を市をあげ、図っているところです。簡単ながら、以上で私の話を終わらせていただきます。

円満教授:では本論に入ります。「防災建築街区」或いは「防火建築帯」という言葉が出てきますが、偶然、本学の図書館に貴重な『都市不燃化運動史』という本があり、巻頭に当時のそうそうたる政財界のお歴々の写真が載っています。発表中に回覧してご覧になっていただければ幸いです。

(防火建築帯)

佐藤氏:私、金沢工業大学大学院修士1年の佐藤と申します。先ほど先生がおっしゃったように、授業の一環として行ったプロジェクトについて簡単に発表させていただきます。

氷見市は、氷見フィッシャーマンズワープ

海鮮館にかなり集客力があるため、その客をまちなかに流すため、まちづくり交付金等を使って地域を活性化する事業を計画しています。

防火建築帯は、昭和40年代、都市の防災化を目的として全国83都市、延べ間口の長さが40キロもつくられました。

一方、防災建築街区は、その後制定された防災建築街区造成法に基づき、全国105都市に618街区つくられました。

防火建築帯・防災建築街区は、法律を基につくられたため、全国の防火建築帯は、写真を見ると分かるように、非常に似ています。

お手元に防火建築帯、防災建築街区造成法等、防火に関する法律をまとめた年表をお配りいたしました。これをご覧いただくと、どういう流れで都市の防災化が進んだか分かるかと思います。

防火建築帯は、あと10年ほどでRC造の物理的寿命が来てしまいます。帯状の長い

RC建築なので、歴史的な価値があるかは言い難いです。保存もできず、壊すに壊せないで、全国的にいま非常に問題になっています。

1棟の建物を複数の所有者が所有しているので、例えば、真ん中に住む方が建て替えたと言っても、両サイドの人にその意志がないと、建て替えることができません。

2点目ですが、防災建築街区は街の中心に位置している場合が多いので、その地域が衰退している中、それを盛り上げていく足掛かりの施設になるポテンシャルを持ち合わせていると思います。また、構成や形態がどれも似ているので、1つケーススタディで方向性を示せば、全国に少なからず普及させられると考えます。



(氷見市の防火建築帯の概要及び改修案)

次に、氷見の当該地区の防火建築帯の概要ですが、昭和45年頃建てられ、基本的に3階建てRC造、大きく分けると8つの街区から成り立っています。端から端まで250メートルほど、非常に横に長い建物です。

各区画の概要は、1階が店舗、2・3階が住居として使われているのが主です。

そして、これが、竣工当時の写真ですが、もとは、そこに町屋のようなものが建っていました。いまもその名残があって、後で実際に

図面等をお見せしますが、建物の正面は面(つら)が揃っていますが、後ろがもともと建っていた町屋の大きき通りに、でこぼこになっている面白い建築です。これが、現在の写真です。街の中心に位置する商店街ですが、シャッター通りで、廃れています。

そこに住む住民54戸にアンケート調査を行いました。調査項目は、このとおりです。所有形態は、ほとんど自己所有。用途は、1階が店舗のところは半数ほど。2・3階を住居に使っているところが多いです。

建物は、もちろん老朽が非常に多いですが、RC造なので簡単に修理ができないのが問題となっています。耐震強度の不安も皆さん抱えています。

建物は、旧耐震基準(昭和45年末までの耐震基準)でつくられているので、設計に当たり、新耐震基準(昭和56年6月1日以降の耐震基準)に近づけることが、ポイントになりました。

ただし、鉄のブレース等を入れてガチガチに固めるのは芸がないということで、私たちは、S造のコアを入れることにより建物全体を改修しながら補強することを提案しました。簡単に言うと、強い建物が弱い建物を構造的に補うという考え方です。

こちらが、既存のRCの躯体。一部をこの

ように壊して、ここに新たにS造の躯体を造り、それを、粘弾性のダンパーを入れて鋼結します。

そうすることで、このS造の建物が、地震等が起きた時、この弱いRC造の躯体を構造的に助けるという考え方です。発表の時に構造家の先生に見せたが、「構造的には可能だ」とお墨付きをいただきました。

これが、「建築臓器移植」として私たちが発表したものです。イメージは、既存の躯体からこのように――これはちょっと概要なのでかなり抜き取る部分が多いですが、抜き取った後、S造の剛なコアを新しく入れることで建物を造っていきます。それが、「建築臓器移植」と言う所以です。



各街区の概要

街区	2-A	2-B	2-C	2-E	3-A	3-B	4AB	5AB	
主要用途	店舗兼住宅	店舗兼住宅	店舗兼住宅	店舗兼住宅	店舗兼住宅	店舗兼住宅	店舗兼住宅	店舗兼住宅	
相続税路線価 (千円/㎡)	48	48	48	50	45	45	45	48	
借地権割合 (%)	50	50	50	50	50	50	50	50	
構造	主体	RC	RC		RC				
	基礎	独立基礎RC 抗打	独立基礎RC 抗打		独立基礎RC 抗打				
	床版	RC 120	RC 120		RC 120				
	屋根	陸屋根 RC	陸屋根 RC		陸屋根 RC				
	階数	3階	3階	3階	4階	3階	3階	3階	
	戸数	7戸	9戸	4戸	7戸	5戸	5戸	11戸	9戸
面積 (㎡)	敷地面積	570.624	780.752	318.173	437.179	344.984	297.462	512.5	842.064
	建築面積	434.617	619.253	248.175	341	273.535	232.02	399.75	656.81
	延床面積	1206.845	1821.435	786.53	1023	840.477	697.86	1783	1386
	1F床面積	434.617	619.253			273.535			
	2F床面積	430.107	603.564			273.535			
	3F床面積	331.981	556.733			268.757			
	RF床面積	10.14	5.22			24.65			
建蔽率	76.17	79.31	78.00	78.00	79.29	78.00	78.00	78.00	
容積率	211.50	233.29	247.20	234.00	243.63	234.60	347.90	164.60	

改修前(既存)



新しいS造のコアを入れるとどうなるかですが、もちろん構造的な補強としての役割を果たします。一方、現在各住戸に1つ1つ階段がついていますが、どれも非常に急で、お年寄り等には使いにくい。そこで、縦動線を集約してエレベーター等もここで確保することが考えられます。また、新しく入れるコアにパイプスペース、ダクトスペース等設備を集約することによって、メンテナンス性等を上げる狙いもあります。

新たに入れるコアによって建物の性格や用途が変わる構成を考えました。言ってみれば、ファミコンの本体にカセットを選んで入れると、入れたカセットのように建物に変化するということです。地方は非常に時代のうねりが激しいので、建物をバチッと「こういう用途」「これにしか使えない」と建てると、時代の流れに対応していくのが難しいです。新しく入れるコアを変えることで、いつでも、時代の移ろい、流れに沿って建物の用途を変えていくことが狙いです。

また、空間構成のコンセプトは、建った当初より建物に対する需要が減っているので、構造的に建物を軽くする意味も含めて減築をしました。これが、元の図面です。このように、吹き抜け等をつくることにより、床面積を減らし、建物を軽くして、利用のバランスをとりながら構造的にも強くしています。

空間構成のキーワードは、「コアとユニット」です。先ほどお話ししましたが、実際にその空間に綴じ込んだ場合は、このようにシングルラインの黒い線が既存の建物になり、こういった中に入れるものは、かなり仮設的で、こういったものを一体の空間に入れ、新しいコアを入れることによって機能を決めていき

ます。

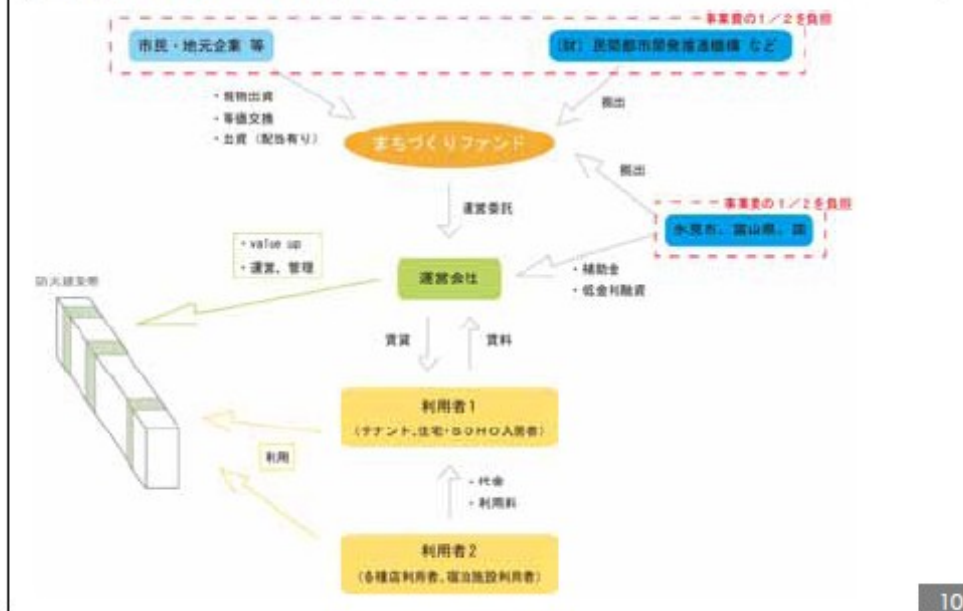
その利点は、例えば、コレクティブ・ハウジングにおいて、1戸1戸が事務所で、こういったところがリビングとか集会所のスペースになります。その利用がされなくなった時には中のユニットを取って、例えば、今度は住民が集まれる大きい集会所をつくるということが容易に可能になります。新しいコアの属性を変えると、建物の用途をくるくると変えていけるのがポイントです。

実際のこの空間に落とし込むと、こちらが各ユニットになっていて、これはコレクティブ・ハウジングのようなものになっています。こういったユニットと色の付いている新しく入れるコアで空間を定義するというのが、私たちの提案です。

建物を改修する時、こういった窓等にブレースを建物全体に入れていくのが普通だと思いますが、私たちの案では、一部建物を取り壊してそこに新しいコアを入れます。地方自治体は、いま財政が苦しいところが多いです。一時に延長 250メートルの大規模建物を改修するのは、難しいと思われます。金ができるところから、コアを入れ換え、何年かかけて建物全体を改修しバリューアップする方法をとれるのも、新しいコアを入れるポイントです。

全て住民負担または市負担では実現可能性が低いので、ちょっと稚拙な案かもしれませんが、まちづくりファンドのようなものを創設して、そこに市が寄付金等を入れ、ファンドが運営会社に運営を委託して、建物をまわしていく事業スキームを私たちは考えました。

事業スキーム想定



10

機能構成は、当初、私たちは、主に、氷見フィッシャーマンズワープ 海鮮館からの人の流れを留める「商業」を提案しました。これは、学内のコンペ的なもので提案したので、空間的にも面白くなることをポイントにした結果でもあります。実際このまま当てはまるかという、そうではないと思います。後ほど訂正した機能構成をお見せします。

実際の設計の空間構成は、オレンジの部分が、新しく入れたコアです。白い部分は、基本的には、既存のものをそのまま利用します。

拡大すると、例えば、ここにフードコートを入れて、周りのこのスペースにショップ、カフェ等を入れて、ここで食べていただきます。新たに入れるコアと既存の躯体が一体となって、1つの機能になる構成です。例えば、フードコートに食べに来る人が非常に多い時は、隣のコアもフードコートに変えることが

比較的簡単にできます。

これが、実際につくった、100分の1の、畳1帖より大きい模型です。このアクリルの透明な部分が新しく入れるコアです。これが、各部の詳細で、こちらが、先ほどお見せしたCGの夜景です。こんなにきれいになるか、不安であります。

そして、先ほどの機能構成の提案が、なかなか現実的に氷見では難しいということなので、機能構成の見直しを行いました。当初案は、住宅、店舗とオフィスが中心でしたが、いまの氷見市においては、事業実現可能性が低いと考えられます。

(事業スキーム想定)

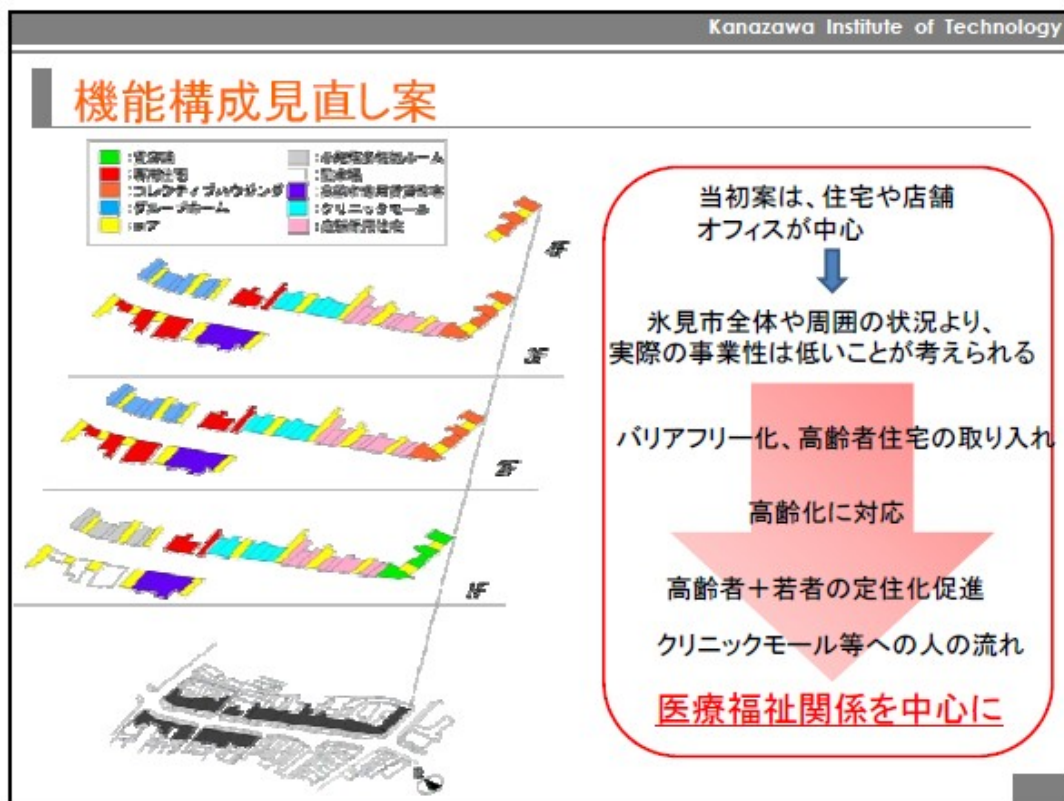
円満教授:以上が概要です。医療福祉系の機能構成の前段階までが彼ら大学院生の成果です。これを、昨年末、金沢21世紀美術館で東京・大阪の他大学の先生相手に発

表したところ、大変高い評価を受けました。それで、都市再生研究助成金を知り、申し込んだというのが経緯であります。その後、見直して、機能構成を業務・商業型から、現実的な事業を考えて医療福祉系にし、かつ、定住ということに頭を切り替えました。

スケジュールですが、昨年11月都市再生

研究に採択いただき、その直後に氷見市へ説明しました。

その後、機能を見直し、不足資料を調査し、改修案を見直しました。なぜ医療福祉系かというと、1つには、高齢者が多いということです。



ここに、「小規模多機能ホーム」「グループホーム」「高齢者専用賃貸住宅」とかありますが、ご承知のとおり、厚生労働省の補助金がたくさんいただけます。全国でこういう事業をしている医療福祉法人がたくさんあり、また、成功例もたくさんあります。既存の制度を使うのであれば、こういうのを使うのが適当であろうと、医療福祉系中心の機能にしました。

一方、彼らが「制震ダンパー」という面白いことを考えましたが、現在の建物の耐震性はどうか。コンクリートが劣化して、極端に

言うと骨粗鬆症のような状況だとどうしようもない。コンクリート採取、劣化診断のお願い状を全戸に配ったが、3軒だけ協力いただけました。コンクリートのコア抜きサンプルを抽出して、中性化等を調べたところ、先週中間報告があったが、「コンクリート自体は、基本的には、劣化していない。若干、中性化が見られるけれど、大きな問題なし」ということで、構造的には、当初の機能、設計基準を維持しているということでした。ただし、旧耐震基準なので、これから、耐震性(IS値)

の計算をしようとしているところです。

メンバーに構造設計の先生も加わっており相談したところ、「耐震補強は、いくらでも、どんなやり方でもできる。トータルな費用も建て替えに比べれば、はるかに、安くできるはず。私も、そう思います」ということで、彼らは制震ダンパーを提案したが、構造補強としてそれ以外いろいろなことが考えられます。要は中身、用途をどうするか、主用途が決まれば、最適な、かつ、安くできる補強方法が考えられるということです。

これから、改修案を再度見直します。現在の所有関係が土地・建物等全部縦割りなので、それを前提にもう一度見直し、建築設計の専門の先生がいるので、もう少し現実的なバリアフリー、耐震補強も含めた計画にしていきます。それとともに、耐震補強案も検討します。別途、建て替え案も検討しようと考えております。それで、従前条件どおりか、従前条件を見直して事業スキーム、例えば、土地信託、或いは共同建て替え、または、区分所有建て替え、いろいろあるかと思うが、それをこれから検討しよう、と思います。一方、氷見市のいろいろな動きがあり、それとの調整をにらみながらここをどうしていくか考えていこうということも必要でしょう。来月(4月)、民都への報告が終わったら、市長に報告してくれと言われております。

最後に、概算費用・事業収支検討を通して提言・最終報告書まとめということで1年後にご報告させていただきたいです。以上で。

司会:ありがとうございました。それでは、ご質問・ご意見のある方はどうぞ。

Q&A

丹野常務理事:クリニックモール等医療福祉系は、大変今の時代に合った試みだと思いますが、地元医師会等の協力はどんな形になっていますか？

円満教授:全く未着手。地元医師会等との話には至っていません。

丹野常務理事:老婆心ながら、クリニック関係は、その辺をうまくやらないと、難しい問題が生じる。商業テナントとは違って、ある段階で市から、話を進める形をぜひ考えていただきたい。

小松代表:全国でかなり注目を浴びたが、氷見市は、昨年4月から公立病院を民営化しました。私立大学の金沢医大に経営を委託しています。いま旧病院の建替え問題も起きています。氷見市長は、医療と食を一体化した戦略を考えており、この地点の用途とそれに伴う医療関係者との調整は、もしこれが動くとなると、水面下で図られるのではないかと考えられます。

円満教授:金沢医科大学氷見市民病院が郊外に移転することが決まっている。それと絡めて何とかしていきたいです。

吉井専務理事:事業性が大変低いと報告にありました。いま防災街区の再構成は、全国的に大変貴重な観点かと思います。建替えの場合は、空いた容積を使い、それを売って事業費を出すのが1つの手法。この場合は、抜いていってそこにコアをはめ込むと床面積は減るばかりで、抜けていった所はオープンスペースになったり、すぐには埋まら

ないかもしれない。

権利者への保証もあるだろうし、出て行く人の手当も必要でしょう。その分、公的な金でも入れれば別ですが、容積とか床を減らすだけの事業は、なかなか難しいと思います。その辺、工夫の余地がありますか。

小松代表: 実際、私もヤモリカフェを開く時、オーナーと随分交渉しました。あのエリアは特徴があり、1階は空き店舗になっており2階、3階に人が住んでいます。2階、3階に住む方が高齢化しています。お子さんも戻って来ない。そういう居住環境と1階の店舗の状況を踏まえ、私は、ヤモリカフェを月3万円で借りています。3万円でも家賃が入ることがメリットと考えるか、デメリットと考えるかということだろうと思います。

居住環境は、従来通りスペースは十分あり減らされることに不満はないです。むしろ、機能が高まれば、快適な空間に生まれ変わります。それにプラスアルファ、1階部分が店舗として貸せて収入が入ってくると、トータル収支が整うかどうか、この辺の状況だと思います。

もう1つ富山県の特徴ですが、大変豊かで貯蓄率が非常に高い地域であります。氷見は、全国で1人あたり貯蓄額が1番多い地域。その貯蓄がどう使われるかが1つのポイントです。

円満教授: 事業収支試算等もやってみたが、家賃は月坪せいぜい2,000〜3,000円。借り手がつくのが有り難いぐらいの話で、旧来型の利益率或いは投資回収何年とかは全く成り立ちません。地元の方も困り果てて、極端に言うと、自分で壊すわけにいかないので某

国のミサイルが間違っ落ちてくれればこんなうれしいことはないと皆さんおっしゃる所です。

とは言っても、具体的には、先ほどの福祉関係補助金を使うとともに、まちづくりファンドを使うことで何とか知恵が出ないかと、いま全国の事例を調べているところです。

伴理事長: 大変斬新というか、面白いアイデアで、コアを使うというのはいいと思います。多分、1戸ごとに、1つおきにコアを入れたら耐震上は両側で支えるから大丈夫なのでしょう。しかし、それがいくつか空いてしまうとどうなるか疑問です。

もう1つバリアフリーの話として、お年寄りが2階、3階に住む時、エレベーターを1基ずつつけるわけに多分いかない。外付けで共通の廊下か何かをつくって両端に付けるとか、そういうことをするのでしょうか。新しく造る所にそれを付ければよいのだろうが、それが要るような気がする。感想です。

もう1つは、この事業を進めるのに民都の位置付けもちゃんと書いていただいている。これからまた1年間やっていただき、「まちづくりファンドの活用」となっているが、今日は担当者がいるかどうか。こういうので大丈夫か若干疑問なのだが。ただ、その他の修繕事業をやる仕組みはあるので、幅広くご検討いただき、或いはご相談いただいたほうがよいと思う。

松本企画部長: これはどちらかというと事業のような形なので、金額的にもいまやっているようなものと別物——いわゆる事業的に何か支援する……。

小松代表:おっしゃるとおり。住民参加型まちづくりファンドについては、まだ現実的ではないレベルです。そこに民都機構の出資を絡ませるとかは、いまのところまだ考えていません。ただ、可能性があると私が思うのはこのエリア全体で、いま、まちづくり交付金事業が進んでいます。市は、いま、まちづくり交付金事業と中心市街地活性化計画の見直しを同時にしており、その中で拠点性が明確にうたわれると、別の可能性が出てくるかと思えます。

円満教授:どうもありがとうございました。

司会:いかがでしょうか。ほかにご質問、ご意見は？

円満教授:ちょっと補足、よろしいですか。申し遅れましたが、現在の図面で建物はこうですが、実は、敷地がうなぎの寝床の連続で、奥行きが30メートルから40メートルぐらいあるお宅がいっぱいあり、裏に木造等で新しく家を建てて、そこに住んでいます。これがまた面倒な話で、現実的にそういう問題もあります。

吉井専務理事:それは、前の方が危ないから後ろに建てて住んでいるのか？

円満教授:ええ。基本的に全部が個別の所有権なので、トータルな維持管理をしておらず、屋上防水等がボロボロ、配管類等もボロボロ。それに手を付けられないのが現実です。要するに、こちらを放棄し裏に住んでいる例が多いことが分かってきました。それもまた大変面倒です。

司会:どうもありがとうございました。