

第1回 元町公園の保全及び旧元町小学校の有効活用検討会議 会議録

「委員」	座長	中 林 一 樹
	委員（座長代理）	藤 井 恵 介
	委 員	在 塚 礼 子
	委 員	栗 生 明
「幹事」	企画政策部長	佐 藤 正 子
「事務局」	政策研究担当課長	井 内 雅 妃
	みどり公園課長	佐久間 康 一
	施設管理課長	鶴 沼 秀 之
「会議運営支援業務受託者」	㈱東京ランドスケープ研究所	

開催日：平成26年6月30日（月）

井内政策研究担当課長

本日お忙しい中ですが、お集まりいただきましてありがとうございます。

皆様お集まり下さいましたので早速会議の方を開催させていただきます。

会議の進行は、後ほど選出される座長に行っていただきますが、選出されるまでの間、僭越ですが、私、政策研究担当課長 井内が司会を務めさせていただきます。

どうぞよろしくお願いいいたします。

なお、本日席上に委嘱状をご用意させていただいております。本来であれば区長の方からお渡しすべきところなのですが、公務につき出席がかなわず、このような形とさせていただきました。

ご確認を頂ければと思います。

早速ではございますが、開会に先立ちまして企画政策部長の佐藤よりご挨拶を申し上げます。

佐藤企画政策部長

あらためまして皆様こんにちは。企画政策部長の佐藤でございます。

この検討委員会、お忙しい中お引き受けいただきまして本当にありがとうございます。

これから約一年間、元町公園の保全、それから旧元町小学校の有効活用に向けて、様々なご意見を頂きながら検討を重ねていきたいと思っております。

ご承知のとおり元町公園と旧元町小学校は震災復興小公園と震災復興小学校として一体で整備された歴史を持っております。ただその一方で整備から90年近く経過しておりまして、建物や設備の老朽化が進んでおり、現状のまま長期的に利用することが困難な状況ともなっております。

そこで、元町公園を保全するとともに、旧元町小学校については、元町公園との調和や歴史性に配慮しながら更なる有効活用を図るという基本的な視点のもと、検討を進めることといたしました。

この検討会議におきましては、こうした状況を踏まえまして、元町公園の保全にあたっての留意点、また、旧元町小学校については、区民の貴重な財産の有効活用との観点から、民間活力を導入し、施設の整備や維持管理を含めた事業展開が可能となるよう検討していただきたいと思っております。

年5回程度の開催を予定しております。限られた時間ではございますが、他の自治体における事例等も参照しながら、歴史性、防災性、景観等に配慮し、様々な角度から積極的なご議論を頂ければと思っております。どうぞよろしくお願いいいたします。

井内政策研究担当課長

これから検討会議に入りたいと思っております。

まず、次第1にありますように、座長及び座長代理を御一人ずつ選出いたします。検討会議設置要綱第5条では、座長については委員が選出、座長代理については座長が指名することとなって

います。事務局といたしましては、中林委員に座長に就任していただきたいと考えております。委員の皆様いかがでしょうか？

(異議なし)

座長は中林委員に決定させていただきます。

続きまして、座長代理につきましては中林座長から指名していただければと思います。座長よろしくお願いたします。

(中林座長が藤井委員を指名)

座長代理は藤井委員に決定させていただきます。

それでは早速ではございますが、中林座長からご挨拶をお願いできればと存じます。

また、委員の皆様にも順番に自己紹介をお願いできればと存じます。

中林座長

座長を仰せつかることになりました中林一樹と申します。専門といいましょうか、アカデミックは建築を出ておりますけれども、建築設計は全然してなくて、都市計画ということでまちづくり等をやってきました。昭和51年10月末に、山形県の酒田というところで大きな火事があったんですけれど、それをきっかけに、都市の安全あるいは災害後の復興についてスコープをあてて都市計画とかまちづくりをやってきました。そんな立場で、今回、91年前の関東大震災からの帝都復興事業ではその沢山の物が失われていく中で残ってきた元町公園、旧元町小学校の利活用というこの委員会に関わらせていただくことになったのかなと思っております。

座長ということですのでまとめをさせていただく訳ですが、皆さんのお知恵と沢山の研究を合算させていただきながら、これは将来、文京区民のみならず、東京の、さらに言えば日本の一つの財産として世に長く利活用できるような形が目指せるかなと思っております。よろしくお願したいと思います。

藤井委員

藤井でございます。

専門は日本の建築史を研究しております。近代以前の建物は木造建築なので、木造を中心に研究しておりますが、最近では近代建築、私の大学の建物は昭和10年の竣工建築ですが、20年くらい前に大改装されてすっかり一新して大変きれいに、延命措置と使いやすくするという視点で、斬新で快適な建物になりまして、そこで過ごしています。

私は一昨年新江戸川公園の古い建物の用途変更を含めて、次のステージに移していくという仕事をさせていただきました。

これから、この戦前期のしっかりした建物をどうやって使い続けていくかということをお大変楽しみにしています。

どうぞよろしくお願いいたします。

在塚委員

在塚でございます。

建築学の中では建築計画という分野におりまして、生活と建築空間との対応関係を扱う分野ですが、主に住まいを対象としておりました。

最初のころは高齢化というテーマでしたけれども、福祉的な点だけでなく、高齢化を考えるにあたって、歴史的視点が重要です。近代化によって問題が生じて、高齢化の問題も生じてくる点から、しばらく前から時代的変化を見るテーマにも取り組んでいます。

大学を辞めましてからは自分の家をまちのギャラリー風にいたしまして、まちを語り継ぐ場として住まいやまちの歴史等を展示したり、近くにある昭和初期の和田堀給水所等を皆で考えるような展示をしております。

元町公園の話題は気にかけて参りましたが良い結果となったことに敬意を表します。

一生懸命参加したいと思えます。

栗生委員

建築の設計を主にやっております、去年まで20年間千葉大でも建築の設計を教えていました。

事務所も自宅も文京区でありまして、在住在勤の区民ということになります。

たまたま日本建築家協会の文京地域会、それから日本建築士会の文京支部、日本建築士事務所協会の文京支部と3つの団体を文京区では文京建築会という名称で1つにまとめていまして、3年前からその代表をしております。

主に、文京区を住みよい快適な場所にするための様々な街づくりの調査研究と提案等をさせていただいております。

一昨年の暮れ、文京建築会は文京区と防災協定を結びましたが、様々な形で区と協力して、文京区をよりいいものにしていこうと考えています。

震災復興の公園と学校が2つそろって残っている事例は、調べてみると他にはもうないということで非常に貴重です。又、神田川に面し、斜面緑地も残っており景観上、防災上場所そのものの価値や意味合いからいっても重要です。先ほど中林先生がおっしゃいましたが、日本の一つの財産であると考えておりますので、民間活力を導入しながらいい形で利活用が可能になればいいなと思えます。よろしくお願いいたします。

井内政策研究担当課長

ありがとうございました。それでは委員の方のご挨拶が終わりまして、文京区の事務局の紹介と資料の確認をしたいと思います。まず私、事務局という立場で関わらせていただきます政策研究担当課長の井内と申します。みどり公園課長の佐久間、施設管理課長の鶴沼も出席させていただいております。

こちらの会議の事務支援をお願いしております東京ランドスケープ研究所も、同席させていただいております。

ここからの進行につきましては、座長に引き継がさせていただきます。

中林座長

それでは、第1回検討会議を始めたいと思います。よろしく願いいたします。

検討課題では、次第2に4点今日の報告や議題を整理しております。

その前に資料の確認をさせていただきたいと思います。

配布資料について説明をお願いいたします。

井内政策研究担当課長

それでは、資料について確認をお願いいたします。

まず、次第が書かれたページがございまして、1枚おめくり頂きますと、資料—1といたしまして、委員の名簿等をお付けしております。

それからその次に資料—2といたしまして、設置要綱を1枚お付けしてございます。

続きまして資料—3でございしますが、元町公園の保全及び旧元町公園の有効活用検討会議の運営案についてお付けしてございます。

それから続きまして資料—4でございしますが、本検討会議の実施スケジュール案といたしまして、検討会議の年間の大まかな予定とそこで話合う議題の方をまとめた資料をお付けしてございます。

続きまして、資料—5でございしますが、まず資料—5（1）といたしまして、旧元町小学校及び元町公園の沿革及び現況等という資料をお付けしてございます。

続きまして、資料—5（2）でございしますが、計画地の周辺状況ということで、こちらもA3、2枚資料をお付けしてございます。

その次が資料—5（3）でございしますが、元町公園の保全及び旧元町小学校の利活用の検討課題についての資料でございします。本日の検討会議の中ではこちらの課題がメインのテーマとなると思われます。

続きまして補足資料といたしまして、旧元町小学校の保全修理の履歴及び保全状況を付けてございます。

最後に参考といたしまして、上位関連計画における位置づけという資料がA3、2枚になります。

以上が本日の資料となっておりますが、過不足等はございませんでしょうか。もし何か印字等で見づらいというものがございましたら、事務局までお申し出いただければと思います。

それから、資料について事前にメールで送付させていただいたところですが、送付した以後、何か修正がありますので、併せましてこちらから説明させていただきます。

まず、資料—5（1）でございます。こちらの2番になります。

旧元町小学校の保全修理の履歴及び保全状況について、事前にお送りさせていただいたときには③に耐震改修の状況があったのですが、こちらは①とつなげた方が分かりやすいということで、②として順序を入れ替えてございます。こちらが1点。

それから、（2）の補足する資料として、耐震改修ですね、修理の影響及び保全状況を別紙補足資料としてお付けしてございます。こちら2点が事前送付からの変更点となっております。

資料の説明については以上でございます。

中林座長

はい。ありがとうございました。

それでは資料についてはよろしいでしょうか。

それでは最初に議題（1）検討会の設置目的及び運営についてということで、資料—2、資料—3について説明をお願いいたします。

井内政策研究担当課長

それでは資料—2をご覧ください。

設置目的についてです。

こちらの資料2の第1条にありますとおり、本検討会議につきましては、元町公園の保全及び旧元町小学校の有効活用につきまして、歴史性、防災性、景観等様々な専門的な見地から本会議の中でご検討を頂いて、その中で有効活用についての提言を頂くことを趣旨としてございます。

また、検討事項といたしましては第2条にありますとおり、元町公園の保全、旧元町小学校の有効活用等々ということで、そのあたりにつきまして、貴重なご意見等を頂ければと考えてございます。

それから資料—3でございますが、会議の運営ルールということで、まとめてございます。

まず、この会議は先ほどご説明させていただいた資料—2の要綱に基づいて、検討を重ねてまいりますけれども、この会議の運営ルールについて、合意を頂きたいと思っております。

（1）会議の傍聴でございます。会議の傍聴につきましては、自由な議論をしていただきたいという理由から、傍聴は認めないとさせていただきます。それから（2）会議資料の取り扱いでございますが、原則として公開を予定しております。

続きまして（3）会議録の取り扱いについてです。

会議録につきましては発言者名を付けまして、全文記録という形で、事務局で調整させていただきます。

また、これを公開するにあたりまして、事前に委員にお渡ししまして発言等のご確認をさせていただきます。その中で必要に応じて修正等を行った上で公開させていただくということになります。

ただし、個人情報等の非公開情報については公開しないということになります。

公開の方法でございますが、会議資料と会議録については行政情報センターがシビックセンター2階でございますけれども、こちらでの公開及びホームページにより公開させていただきたいと思っております。

その他これ以外のことで会議の運営につきまして、必要な事項が出てきた場合には、座長の方で対応させていただきたいと思っております。

会議の運営等についての説明は以上です。

中林座長

ありがとうございます。資料—2は設置要綱ということで昨年度区長決定、今年度に入って部長決定ということで決められている要綱ですので、これは了解をいたしましたと言うしかないとはいえませんが、よろしいでしょうか。

(異議なし)

運営ですけれども資料—3、今ご説明がありましたように、基本的に会議の場の傍聴は認めませんが、会議資料等や議事録については公開いたします。原則公開をするということで間接的な傍聴で公開をしていくということになるかと思っております。

そういう運営方法ですけれども、この点について何かご質問やご意見はございますでしょうか。

会議資料の取り扱いの原則というのは日本でいう原則ではなく、グローバルスタンダードでは公開が原則であって、公開しないことがありますということでは無いと思っておりますが、基本的に資料は公開すると考えてもよろしいでしょうか。

(異議なし)

井内政策研究担当課長

何か支障が無い限り、原則公開とします。

中林座長

会議録の扱いについて個人情報等は非公開情報、これはもし今後の検討の中で会議資料でも公開しないことがあるとすれば、その基本は個人情報など、非公開情報にかかわる資料が出た場合にはそれは公開しないということによろしいでしょうか。

井内政策研究担当課長

こちらの資料上の記載ですと、会議録については、個人情報等は公開しないとしていますが、基本的に会議資料の取扱いに「原則として公開」と書かせていただいたのは同様の趣旨でございまして、資料の方には個人情報が載る可能性はほとんど無いと思うのですが、万が一個人情報の記載があった場合は、こちら個人情報等の非公開情報以外は公開するという事です。

中林座長

それでは念のためということですが、会議録については事務局が調整された文章について、委員が確認をするのですが、もし会議資料等についても非公開にしたいということがあれば、そういうことを委員に示していただいて、了解や確認をとって取り扱っていただければと思います。「原則は公開である」として進めさせていただきますがよろしいでしょうか。

(異議なし)

会議の運営等については以上のような形で進めさせていただきます。

それでは、次に議題の2番目の実施スケジュールの各回における検討項目について、事務局より説明をお願いいたします。

井内政策研究担当課長

それでは資料—4をご覧ください。本検討会議の実施スケジュール案でございます。年間スケジュールといたしまして全体で5回程度を予定しております。

今日につきましては、実施目的及び運営、実施スケジュール、現状について、元町公園及び旧元町小学校の課題についての共通認識及び今後の検討課題について整理を行う予定でございます。

続いて第2回は、8月末頃を予定しております。元町公園の保全と旧元町小学校の、保全する部分や利活用する部分について考え方を検討したいと思います。

2回目には、保全する部分や保全する場合の留意点について、類似事例等を研究しながらどういったところに配慮するかを中心にご議論いただければと思います。

3回目につきましては、概ね秋ごろ、10月末と想定してございますが、主に活用の面について検討を頂きたいと思っております。

有効に活用した事例をご紹介しながら、旧元町小学校ではどのような活用が可能か等、また活用するにあたっての留意点についてご意見を承りながら議論をしていきたいと思っております。

第4回でございますが、年明けの1月中旬頃を想定しております。これまでの議論を踏まえまして、総括したものをタタキ台として、素案について議論を行い、その後方向性を検討するということを想定しております。

最後でございますが、第5回といたしまして、3月中旬頃、素案の方向性に基づいて提言書の内容につきまして議論をすることを想定しております。

最終的には検討会議から提言書にまとめていただいております。一応4月下旬という風にさせていただいております。そのあたり若干ずれはあると思いますが、遅くとも4月下旬には提言をまとめていきたいと考えております。

また具体的な日程につきましては、検討会の一番最後でご相談させていただければと思っておりますので、ただ今のところでは、概ねの日程と中身についてご議論いただければと思っております。

説明は以上です。

中林座長

ただ今の説明は、検討スケジュールと検討課題・項目のイメージを整理していただいたのですが、何かご質問やご意見はございますでしょうか。

在塚委員

これから後の議論の内容と関わってしまうかもしれませんが、「保全」と「利活用」という言葉の使い方です。第2回に出てくる場所ですけれども、「元町公園の保全と旧元町小学校の保全する部分と全体を利活用する部分」という表現があるんですね。全体を利活用して保全するというイメージを持っている者としては、その表現自体が検討課題であると、初めからこの部分を分けて保全と利活用を考えるわけでないということが伝わる方がいい表現であると思っております。今代案がある訳ではないですけれど。

栗生委員

私も同じところが気になったのですが、何かこの書き方だと、保全する部分はもう手を付けられないという風にしか取れないので。やはり保全しつつ利活用するのは前提だと思うんですね。

このことは皆さんも了解していただけるものと思っております。

ちょっとこの文言だと、保全するものは保全のやり方がある、利活用するものは利活用のやり方があるというように、保全と利活用が別個のものに聞こえてしまうので。元町公園と旧元町小学校を一体のものとして、保全しつつうまく活用していくという風に我々は考えているんですけれど。

井内政策研究担当課長

今ご議論いただいたことについて、事務局としても同じ思いを持っていたのですが、表現がちょっとイメージしきれていなかったということについて反省いたしました。それについていかがでしょうか。事務局といたしましても、公園についても、小学校についても、保全を図りつつ活用するというイメージの中でご検討いただければと思っております。

在塚委員

部分というところを「面」に変えるのは、保全という面と活用する面と、空間や場所で区切らない捉え方で。

佐藤企画政策部長

元町公園の保全と旧元町小学校の有効活用ということで、元町公園については保全ということなんですよね。旧元町小学校については区民の財産という視点で有効活用したいというところがあります。こちらの思いとしては、歴史性もありますし、一体的に整備されたという背景もありますので、この機会に公園との一体性・歴史性というところを大事にしながら、旧元町小学校については有効活用も含めてご議論を頂きたいというところがあります。

言葉の使い方がこれだと誤解を招くということであればご指摘を頂いて。なんと表現すると一番わかっただけののだろうということがありまして。元町公園は保全、旧元町小学校は有効活用ということで会議体を創っているところで、一番いい表現はどのようなものになりますでしょうか。

栗生委員

例えばですね、タイトルに手を入れるとすると「元町公園、旧元町小学校の保全及び有効活用」という風になりませんか。

佐藤企画政策部長

保全という言葉は具体的にはどういう意味なのでしょうか。

最低限直すべきところは直して、見た目の印象のところは今までのものを大事にしながらというようなイメージになりますか。

在塚委員

保全といっても活用する訳ですよ。

佐藤企画政策部長

より良いものにしたいという思いはあります。人が集うようなところにしたいし、バリアフリーといっても全然できていないというところがありますので。

在塚委員

また、既になさったように、最初の状態に復元されているところもあるわけですよ。だから単にこっちが保全でこっちが利活用というものでも無いし、保全以上に戻す面もあるかもしれないし。でもこの会議の名前を変える訳にはいかないですね。

佐藤企画政策部長

旧元町小学校については、一体性に配慮しながらやはり区民の財産という視点から、いかにしたらより活用できるかと。先ほど申し上げたように、維持保全、それから今後の運営を含めた形でうまく民間の力を借りていきたいと思っています。

だから保存という言葉がいいのか保全がいいのか。ここはきちんと残しながら、ここは新たなものにつくり変えていきたいと思いますところも含めてご意見を頂ければと思います。

それを表すのに一番いい単語はどういうものがあるのでしょうか。有効活用とか利活用とか。

中林座長

設置要綱の名称が既にこういう書き方になっていますから、変えようがないと思うんですね。会議の名称としては。ただ議論する中身としては、在塚委員や栗生委員も言っていたことですが、他の委員も同じことだと思いますが、保全と利活用というのは基本的にコンセプトというか中身が違うんですよ。

保全というのは残すあるいはよりよく維持していくということに一番意味があるんでしょうし、利活用というのは保全だろうが建て替えだろうが利活用しなきゃいけないのですから、そういう意味で学校は利活用、公園は保全ということではたぶん無いんですよ。

先ほどご説明の中にもありましたように、旧元町小学校・元町公園というのは90年前には一体のものとして設計し、利活用しようとした訳です。だから、現在の時点で何を保全し、どう利活用するか、その90年前に戻れば一体のものとして造られてきたものですから、現代の意味合いの中でどう何を保全しどう利活用するか、というのは、学校と公園を一体のものとして考えていかないといけないのではないかなと私は思っています。現状でいうとフェンスで仕切られて別の空間のようになっていますが、あれは本来の姿では全く無いんです。公園も保全するんだっ

たら公園側のフェンスも外して下さい、でも学校は利活用する上で侵入者が無いようにしたい、学校としてはフェンスがいるんです、という風になってしまいますので。やはり一体のものとして保全と利活用を考えていきたいということですね。で、要綱は直せないものとしてこの会議の議論の仕方としては公園と学校を別物として議論をしないということ、いずれ別物になるかもしれないかもしれませんが、とりあえず最初から別ですってという話で議論はしないで進めさせていただければ、ということではないかと思うんですが。

佐藤企画政策部長

検討課題の中でも旧元町小学校については元町公園との一体利用を課題にさせていただいてますので、その視点は当然持ちながら。

栗生委員

我々内部の共通認識として一緒であればいいと思うんですがね。区長の言葉でも、元町公園のにぎわいの創出と言われてますよね。そうすると民間活力の活用はあそこの公園でもあり得るということかもしれないですね。

佐藤企画政策部長

人の流れであるとか、フェンスで切られているものをはずして接続の問題とか、当然ご意見を頂けると思いますので、その中で整理をしていくものと思いますね。

藤井委員

言葉として、ですから元町公園及び旧元町小学校と一連のものとして、それから保全と活用も例えば「保全と利活用」とそういう風にいえば、全体が一体のものとして捉えられますよね。

中林座長

だから公園にも小学校にも保全の部分と利活用の部分があるということです。いわゆる建物のリノベーション的なものも。最近の事例では、全く元と景観が変わってしまう、建物のサイズは同じなんだけど、外装も何も全部変わってしまう、つまり柱と梁と床だけ残して、いわば二次部材的なところを全部つくり変えると、開口部の窓の形も全部変わってしまう訳ですよ。

そういうことも、躯体が残っているとわかってしまうと90年前の物も残っていることになるけれども、おそらくそういう概念ではないんだと思うんですね。ですからやはり学校についても何を残すか、残す部分と残さない部分という話がありましたけれども、学校だけではなくて、公園と両方とも、何を残してどういう風に利活用したらいいのか。おそらく両方一体となってもうまく利活用しないといけないんじゃないかという気がします。

ただ、この2つの言葉を使い分けることとなったのは、私の推測でいうと、公園はずっと区立公園だと。学校の方は民間に利活用していただく。そうすると、その区立公園としての元町公園と、民間に利活用をどういう契約でどういう協定で任すかによりますが、民間に任せた部分とを、本当にうまく一体的に管理したり運用できるかという、その問題が何となくあって、だから公園は保全、学校は利活用という風に分けられたような気もするんですけども。

とはいっても、私の概念あるいは今お話し頂いた点でいうと、それぞれ保全と利活用はセットで考えないとうまくいかないし、公園と学校もセットで考えて初めて、唯一公園と学校がセットで残ったということのメリットを活かせる訳ですから、そこはやはり柔軟に考えさせていただく必要がある。

場合によると、区立公園だけでも、公園の清掃を含めて、そのある一定期間の運用なり一部占有を民間に任せる、ということもあり得るんだということです。オプションとしては、ちゃんと清掃して管理するんだよ、ということに使わせる。オープンカフェのように公園を民間に使わせている例もありますよね。ですから、その辺は少し自由に検討をするスタンスをとっていただいた方がいいと思います。

栗生委員

歴史的経緯からすると、もともと公園と小学校は一体のものとして計画されているんですよ。事例からいうと、「千代田区の3331」のように公園は公園、学校は学校だったものを逆に合わせることによって利活用を促進させるという事例もある訳ですから、元町公園、元町小学校は歴史的にも一体であることに意味がありますし、使い方から考えても一体のものとして保全・利活用できますよということだと思います。

在塚委員

もう一つ質問です。今のことと関連して。

この保全と利活用の内容はもちろん今後の課題ですが、今言われたような手法というんですか、どういう風に民間の方を入れるかどなたを選ぶかとか、この実現する方法については検討課題なのでしょうか。

佐藤企画政策部長

どうしても制限はかけますよね、ここはこのようにして、ここはそのままにしてという。ここの提言を踏まえた上で、事業者募集をかけるときに、こういった場所があります、こういった条件であればお使いいただけます、賃貸料のかわりに整備であったり、維持運営については事業者にやっていただきますなど、条件は多分その時いろいろつけると思うんですよ。こういった事業をやっていただきたいとか、あるいは最低公共でこういったことをやりたいとかを含めてですね。

そして、手をあげてくる事業者を待って、我々の区ではプロポーザルという言い方をするんですけども、こういうことができます、こういうことがやりたいです、こういう形であれば区民に還元できますといった様々な提案を受けて、一つ事業者を選ぶという流れになります。向こうが提案をするときのベースになる、どういう使い方になるというところまで提言いただくことに。

在塚委員

業者にいかなる方法で投げかけて、条件を付けるかというところまではこの課題ではない訳ですよ。つまり、中身が検討課題であって、その後どのような民間事業者の募集方法なり選び方をするかはこの課題ではないんですよ。

佐藤企画政策部長

はい。

その前提となる条件についてご提案を頂いた上で、区の方で、事務的な次の段階に入っていくという流れになります。

在塚委員

私は今の最後の段階のところについて詳しくないけれども、その在り様が中身と関わる重要な課題なので、そういうところに強い先生方に、一步踏み込んだ今後の進め方についても検討していただくのがいいんじゃないかなというイメージをもっているということです。

佐藤企画政策部長

ご提言頂いたときに今後のスケジュールも含めて、提言をもとにこのような形で進めていきたいと思えますということをもたご説明することになると思えますし、具体的に事業者選定の際に委員の代表の方にご意見を頂くようなことは想定しているんですけども。

栗生委員

もう先行する事例がずいぶんあって、例えば区が運営主体でやっていくのか、民間が運営主体となって区と賃貸契約を結んでいく等いろんな形がありますよね。あるいはこの部分は地域の公共施設として区がやっていく、こちらの部分は民間でやっていく、そういう切り分けて運営する方法もありますね。どういう形が一番の保全・利活用に有効か検討していけたらいいかなと思います。

藤井委員

一番最初の条件としては、公園はこういった公共施設で、元町小学校の方は事業者の提案を受け

て。

佐藤企画政策部長

事業者の提案を受けて、定期借地権等の形で事業展開をしていただくようなイメージでいます。

在塚委員

公共施設は公共施設ですよ。結局貸し付けのような形になるんですものね。

藤井委員

貸し付けを前提としたんですよ。

佐藤企画政策部長

その上で事業展開をしていただいて、整備なり維持管理なりというところの経費等も含めてやっていただけるような形がいいと思っております。

藤井委員

その事業者の何らかのアクションに対して、基礎的な、こういうことはしていいとかそういうことをここで検討すると。

佐藤企画政策部長

そうですね。

そこに条件付けをしなければいけないので。どういった活用ができるんでしょうか、それこそ触っていいのかダメなのかということも含めてですね。

藤井委員

それは主としてハードの話ですか。それともソフトを含めた話ですか。

在塚委員

ソフトも含めて検討しているんですよ。どこまで限定するかわかりませんが。

藤井委員

そこら辺の境界線がはっきりしているとわかりやすいんですけども。なかなかわかりにくいですね。

在塚委員

つまりどういう活動の場というか。

佐藤企画政策部長

事業内容については事業者の提案を待つところもありますし、区として施策の中でこれが必要ということで逆に事業者にお願いをしないといけない部分もあるかと思えます。ここでソフトに触れてしまうと、逆にどういう施策が必要かという話にもなってしまいますので、今現在の使い方であったり、これまでの経緯であったりというところについては、ご説明いたしますけれども。この段階で、後々こういう風に使ってというところまでになると。ただご提案としてご意見が出たというところについては、当然記録に残せますので。

在塚委員

物理的な在り様とそこでの利用の仕方というのは関わっている訳ですよ。

佐藤企画政策部長

先ほどのオープンカフェではないですけども、一体的であればこういうことも是非やって欲しいみたいなご意見が出るということですよ。

在塚委員

ですからハードに限った話をするのは非常に難しいし、そのソフトというか中身の方向性の考えから、じゃあハードはっていう話にもなる。そこが難しいですね。

佐藤企画政策部長

確かに切っても切り離せないものはありますよね。そこはご意見として当然残りますし、こちらはこの会議体の中でそういったご意見があったことも踏まえた上で、事業者提案を含めて、待つこととなりますので。

栗生委員

そうですね。公園と学校と一体として有効な利活用を考えていくと、今までの公園のルールからちょっとはみ出る部分もあると思うんですよ。区の公園だと、ここでキャッチボールしちゃいけませんとか、ここで屋台出しちゃいけませんとか、そういう話が必ず出てくると思うんで。一度フラットにしてね。賑わいがあり、かつ、地域住民にも喜ばれ、うまい使い方だなど思われるような、あまり線引きしない段階で話をまとめると。場合によってはルール替えということもあり得ると思うんです。

佐藤企画政策部長

そうですね。区の公園といったしぼりの中で、ここは開放できるかといったようなことになると思いますので。ご提言はご提言としていただいた上で、どこまでできるかということについて検討することになるかと思います。

あまりその、ここまでという制限を掛けてしまうと、ご意見が出にくいということがあれば、それは第2回、第3回を含めて、具体的などころでお話を頂く中で整理させていただければと思います。

中林座長

はい。おそらく、建築を考えるときにハードとソフトを切り分けるわけにはいかないから、ソフトの検討なしには建築設計できませんという世界なんですよ。つまり住宅を建てる時、あなたはどのような生活をしているんですか、こういう生活をしたいんですかと聞かないで利用させることはない。建売はそうかもしれませんが。ですから、本当に区民が区民のために行っていく利活用を考えていくと、どうしてもハードとソフトを、利活用というソフトと、どういう風に保全したり整理するかという空間とは、やはり密接なんですね。

もう一つ、新築では無くて、保全とか利活用ということですので、どれぐらいのプロジェクトの期間を考えるかによってプロポーザルの中身も全く変わってしまうんだということですね。

ですから、類似事例もその辺を含めて、ハードとソフトを、どういう契約で、どういう形で、例えばアート千代田とかあるいは池尻のものづくり学校とかを運営しているのか。さっきの主体の問題もありますが、プロジェクトの期間とか、定期借地の期間とか、そういうものを含めてですね、少し我々も勉強する部分は多いと思うんですけども、こういう場で一緒に勉強させていただかないとですね。我々としても何となく提言したのにその後どうなっていくか全くわかりませんといわれてしまうと、非常に何してるんだろっていう思いはある訳ですよ。アンサーがあると思ったらアンサーが無かったんです、というんでは困ってしまうということもあります。そこは議論と提言のまとめ方によるんですが。

佐藤企画政策部長

具体的な事業提案でこれしか使ってはいけないということでは無いということであれば。課題にも出ていますけれども、バリアフリー化であったり環境への配慮だったり、当たり前を考えなければいけないものとしては当然に持っております。おそらくそういったところができていれば、あとは、今文京区として必要としている事業だったり、向こうが提案してきてそれはいいですねという事業であったり、と受けやすくなると思っておりますので。

中林座長

そういうことで、少し類似事例で、どういう風に運用しているのか、そこにどういう課題があるのか、ってことをきちんとレビューしていただけることがいいのかなと思います。ただ単に空間的にこんな使い方ですってということだけでは無く、その裏にある仕掛けや仕組みですよ。

それを是非学んでおくってということが、プロポーザルを出すときの仕様書をどう作っておこうかという重要な課題になるかなと思いますので、3回目の類似事例のところは、ハード面、空間面だけでは無く、仕組みの分も含めて調査してください。有効活用にあたっての留意点とはまさにそこにあるんだろうと思うんですね。

佐藤企画政策部長

事業提案しやすいような整備というところですね。

中林座長

例えば、事業期間も20年あなたに貸すんだから20年使えるようにしなさいと言われちゃうと、借りる側から言えば、コンクリートを打つとしても例えば設備を20年耐えられるようにするにはかなり設備に投資しないと使えない。だけど、とりあえず5年ね、って言われると最低限の投資でやってみて、5年後、あるいは4年やってみた段階でこれは結構やれるぞとなったら、再投資で設備をやり直して、その先も続けたいというような形もとれるんではと思うんですね。

だから、その辺はかなり柔軟に考えていかないと。より良い利活用をするためには一筋縄ではたぶんいかないかなという気がします。

結局はコストパフォーマンスでどうなるか、ってなっちゃう気がするんですね。民（民間事業者）を入れるってことはそういうことですから。

井内政策研究担当課長

色々ご指摘いただいた中でも、類似事例というのは次回以降で提示させていただきますが、今考えている事例といたしましては、「世田谷の池尻中学校」「十思スクエア」「京都の漫画ミュージアム」「お茶の水女子大学」「小島小学校のアートプラザ」そのあたりのところを、学校の活用というところで、運営形態とか、契約期間はどうなっているか、プロジェクトの中身も含めてですね、ハード的な改修の辺りも調査いたしまして、次回以降、こちらの検討会の中で検討していきたいと思います。

栗生委員

近場で言えば、先ほど話したんですが、3331アーツ千代田の運営形態。あれは学校だけじゃなくてこうどんどん街に進出していきやり方もあるんですね。それから、世田谷ものづくり学

校の場合は先ほど中林先生がおっしゃったように、5年くらいで、事業者の方も、区の方も、様子見る期間5年契約として再度プロポーザルをしているようです。

中林座長

その練成中学校の3331アーツ千代田は、これは公園ですよ。公園側をメインの入り口につくり変えているのと、今の状況でいうと建築基準法的には一敷地になっているとしか思えないんですよ、公園と学校とが。

栗生委員

幅広いボード階段でつなげています。

中林座長

そうですね。

あれが権利関係でどうなっているか確認してないんですけれども。

ああいう使い方というのが、本当に公園のにぎわいと学校をという意味で、今の学校は町に向けて玄関を付けて、中のグラウンドの部分、中庭になっているところがグラウンドで、その向こうは公園です。学校舎内ということは中庭をどう使うかということを含め、まさに外部空間は公園と一体的に考えて、極端にいうと公園側をメインのエントランス側にして入れてしまう。そのサービスの出し入れを道路側から入れる。そういう使い方もあり得るんで、このプロポーザルでは逆に言うとあまり縛りをかけない方がいいんでしょうし。ということも含めると、さっきの話で言うと何を保全し何を利活用するかは両方一体で考えなくてはいけないし、それからどういう風に利活用していくのかということと、いわゆる公共と民がどういう風に協働でやっていくのか、少し事業手法とか若干そのプロポーザル的な事業のプロセスをどんなプログラムでやっていくと使い勝手の良い魅力あるところになるか。そのソフトとハードの両方を考えられるような場にできればなと思っています。実際の審議は1、2、3回目かもしれませんが、それをどうまとめるかっていう4回目ぐらいがかなり、議論が伯仲していろんな議論が出てくるかもしれませんが、逆に言うといろんな議論があったということは、たくさん書いておいた方が将来のためにはいいんですね。

栗生委員

あと、ちょっと区でお調べいただきたいんですけれども、この旧元町小学校と元町公園の周辺で、私が聞いたところでは「空き家」だとか「空きオフィス」が結構あるってということなんですね。そうすると元町公園、元町小学校を利活用するのをきっかけに、周辺の空き家なり空きオフィスの利活用ぐらいまでを視野に入れて、全体としてあの地域全体が良くなったという仕掛けを、一

緒に考えていく。

少なくとも周辺地域が今どうなっているか、それを調べていただいた方が良いかと思います。

在塚委員

あと本郷給水所公苑がありますよね。あそこにつなぐ緑道みたいのがあるといいですね。

この地域の場所が近いですものね。

是非つなげたい。

栗生委員

サッカーミュージアムもあるし。

在塚委員

何かつなげたい。どうやってつなげるかは分かりませんがすけれども。

栗生委員

ちょっと今の近隣の様子だと夜物騒な感じがするんですよね。

在塚委員

確かにそうですね。

中林座長

逆に高低差を利用すると、そのまま降ろせば、両方陸橋にする必要は無いんですよね。

藤井委員

それから、他の事例の中でですね、あの、文化財的価値のこれは保存なのかもしれないですけども、文化財的な価値としてみているものとみていないものがあると思うんですね。これは、文化財っていうと何種類もあるけれど、国の場合で言うと登録文化財があって、ルーズな仕組みで、補助金を出さない代わりに、外側が残っていれば中は何をしてもいいと。外側は何分の一でしたっけね。4割くらい自由に改造していいですよっていうものなんですよ。指定文化財になると突然厳しくなって、要するに現状維持ですということで、もちろん設備系は入れ替えますけれどね。工事もしていないといけない。だから登録文化財みたいに考えると、まあ、躯体はそのままにとかなきゃまずい、だけど、外観もその通りやって中を何してもいいですよというように。そういうしぼりになります。何らかのそういうルールを今回付けるのであれば、文化財のことも少し、勉強しておく価値はあると思いますね。

別に文化財はここで決めることじゃないです。文化財の方で決めることだとは思いますが、意見は言いますがね。

登録文化財っていうのはそういう意味で言うと使いやすいんですけどね。登録抹消っていうのは結構あるんですよ。所有者都合で壊しちゃったとか。国の物を平気で壊しちゃったり。

在塚委員

そういう意味ではさっきの議論かわかりませんが、上位計画でご紹介くださっているんですが、区での文化財とか、歴史性とか、緑の基本計画のところにもそういう言葉がありますが、文化行政の上位計画っていうんですか、何かないんですか。文化行政、歴史等がないというのはちょっと不思議な気がした。

井内政策研究担当課長

文化財保護条例や文化財指定基準はあるのですが。

在塚委員

位置づけられていないことはどうなのかという気がいたしましたのと、先ほど内容はそれほどではありませんけれども、福祉計画等が上位計画として入っていますけれど、文化活動とか、コミュニティ活動とか社会教育とか、そちら側とも中身的にはすごく関係があると思うので、区の方針がわかるといいかなと思いましたが。

井内政策研究担当課長

そこはもう一度、アカデミーや教育の方と確認をして、次回また、提示したいと思います。

中林座長

区と東京都と、両方調べてもいいかもしれませんね。

文化っていうのは教育系なんですよね、日本は。文部科学省系統のそちら側からのものがあるかと思いますが。

藤井委員

それで文化財の方はですね、すごく行き当たりばったりになっちゃってですね。

物件が出てくるとそれだけわっと出てくるんです。

面的な展望が無いんです。都市計画と文化財って一緒にやらないと本当はいけないんだけど、それすら無いんで、文化財系の基本構想が無いんですよね。基礎調査をしたら例えば戦前建築をリストアップしたらすごい数になるんですけど、そういう調査をやるほど財政的に恵まれている訳

でもないし、それが基本データとなるような仕事を頼んでないんです。

在塚委員

総合計画に歴史と文化とみどりと書かれていますからね。そこは大事なわけですよ。

藤井委員

大事なんですけれどね。

ですが、登録文化財の候補みたいなのは色んなものが可能性、展望を持っているんですよ。

中林座長

初回ですがもうだいぶ佳境に入っていて、今後の思いというか、期待も含めてですね、いろいろ議論させていただき、充実した議論だったと思います。昭和のものというのはどんどん無くなっていて、明治から生き延びているものはこれからも残るんですね。昭和に何が残るかというのと、空襲によって燃えちゃったしなあ、という中でこの公園と学校が残っている。そういう意味では、これから文化的価値が上がってくる可能性はあるので、その辺を含めた利活用っていうのは、アクションとしての利活用をするだけでは無くて、それが存在することの意味ということも、ぜひお願いしたいと思います。それから2020年東京オリンピックですが、2023年関東震災1世紀なんですよ。この時に東京都はおそらくポストオリンピックで、やるものが無いので、祭りの後もう1回賑わいを出すために、ある意味ではかなり災害復興で、帝都復興100年とかいろいろイベントがある。その時にこの元町公園と旧元町小学校がですね、一つの大きな目玉として会場になるようなことも含めると、今の文化性も含めて、やはり、あそこへ行けば100年前の復興がわかるぞ、というような方向性も出しうることで次の100年に向けての歩みだしになる気がします。

やはり、少しその辺にも配慮して。先ほどのプロポーザルっていうのはいつから始めるかですけれども、丁度2020年ぐらいに一区切りがつくと、その3年後をめがけてやるような使い方をするということもあるかと思いますので、是非そうした時間の流れも含めて議論もさせていただきます。

では、丁度1時間経ったので、以上がこれからの進め方ということなんですが、よろしければ3番の旧元町小学校及び元町公園の現況はどうなっているのかという、3番に移らせていただきたいんですけれども、よろしいでしょうか。

それでは、現況についての説明をお願いいたします。

井内政策研究担当課長

はい。それでは旧元町小学校及び元町公園の沿革及び現況等について説明をお願いいたします。

会議運営支援業務受託者

では改めまして資料—5（1）をご覧ください。旧元町小学校及び元町公園の沿革というところをご案内しております。A3の紙の半分で旧元町小学校の概要を整理したところでありますが、昭和2年、今から約87年前に延べ床面積で4,878.98㎡鉄筋コンクリート造の地下1階、地上3階、塔屋1階の建物となりました。その後小学校として使われてきましたが、平成10年、生徒数減少のために変更となりました。ただ建物自体はその後でもですね、他の学校の仮校舎ですとか、選挙の際の投票所等としても使われてきました。

平成16年から約2年間では専門学校の仮校舎としても使用されてきてまして、平成21年9月からは学校法人順天堂に貸し出されまして、現在事業所内保育所、病後児保育施設に利用されている訳でございます。

このような沿革であります。保全修理の履歴及び保全の状況になりますけれども、平成21年に耐震診断があります。この時の段階では、構造耐震指標を下回っているということで、建物としての安全性は「地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある」そんな判定がされました。

その後平成22年にですね、「旧元町小学校耐震補強工事实施設計」がなされまして、それに基づいて耐震補強工事が行われました。その結果現在では、耐震ランクAで十分な耐震性を持っているとあります。

続きまして平成24年には外壁の診断も行いまして、外壁の打診及び赤外線カメラによる外壁の診断が行われました。

全体的に外壁の剥離や浮きが目立つ状況があります。以上が元町小学校に関することで、同じ資料の右半分には元町公園についてご案内をしています。

平成18年に文京区の元町公園の現況調査を行いましたので、この際の報告書を参考に説明させていただきたいと思いますが、昭和5年、約84年前に公園の方はできております。面積は3,519㎡です。さっきもお話がありましたが、関東大震災後消失された後に建設された、震災復興公園52箇所ある中の一つになります。

でその後、文京区の管轄となりまして、親しまれてきましたが、老朽化が部分的に目立つようになりまして、昭和50年代後半スロープ設置等の要望を受けて改修計画が立てられました。その際には古写真や図面、あとは地域の方々への聞き取り等を参照いたしまして、部分的に復元的整備等も実施されています。

工事完了は昭和60年ということですよ。

状況としましては、元町公園は小学校の校庭と一体化した北側、一方南側は立体的な植栽と正面に向かって構えをつくる等をしています。西側は眺望を意識した作りとなっております。また東側は住宅地の落ち着いた顔を見せています。

現状の地形や周辺環境と調和されています。

以上で簡単ですが元町公園の方の現況です。

続きまして資料—5（2）をご案内いたします。

こちらは計画地の周辺状況でございますが、右上の部分を見ていただきまして中央下の方に旧元町小学校と元町公園がございます。

赤い丸で囲ったところの中央部分になりますが、都市計画的に見ますと、旧元町小学校は近隣商業地域に属してまして、左側に書いてあるようなそれぞれの状況になってます。

元町小学校もそうなんです、道路に面している南側につきましては商業地域になっております。かたや防災的な視点で見ても、旧元町小学校につきましては本郷1～3丁目の南側の「避難所」として位置づけられておりまして、非常食や毛布等が備蓄されています。

元町公園は防災時の公園として、防災時の延焼防止及び遅延効果が期待され、震災後、避難場所等活用できるスペースとなっています。

この公園から半径500mのところを赤い円で囲んでいますが、この中にある関連する防災施設といたしましては、③のところに列挙しております。

大体の周辺の状況といたしましてはこのようになります。

中林座長

はい。現状ということでございますがいかがでしょうか。何かご質問等、ございますでしょうか。

栗生委員

よろしいでしょうか。

耐震診断が平成22年、いや、診断をしたのが21年ですね。診断結果が出たのが21年。

中林座長

そうですね。

栗生委員

それから順天堂さんへお貸ししたという順番でしょうか？

鵜沼施設管理課長

後ほどの議論に触れることにもなるんですが、他の小学校の施工事例と旧元町小学校が少し異なっているところは、お借しする方に、耐震診断や補強手法も選んで結構ですよ、というインセンティブを与える代わりに、補強していただいて、価値のあるものを返していただく、ということで、今順天堂さんが使っていただいている前提の中には、耐震診断をして尚且つ補強して、それ

を使っているという側面がございます。ですから、区は診断も補強も当然していいですよ、というお墨付きを与えていますが、実際に診断をして補強をしたのは。

栗生委員

順天堂さんがされたということですか。

鵜沼施設管理課長

はい。

栗生委員

そういうことなんですね。それでは区との契約ですが、これから先の話で、順天堂さんが耐震診断もして補強もしているとするとその分を後で返してくれとか、出るときにどういう形になっていきますか？

鵜沼施設管理課長

耐震診断等に係る費用については、賃料で相殺しており、契約上、お返しいただくときには権利を主張されないような形になっています。

栗生委員

そうになっている訳ですね。

それからもう一つ、この体育館の部分が、別途と書いてありますけれどもこれはどういうことですか。

鵜沼施設管理課長

体育館は構造が異なりますので、詳しい診断の方を確認してまいりましたが、特に支障が無い、診断は済んでいて、体育館についても健全であるということ。

栗生委員

両方とも、is値が0.6以上になっている訳ですね。できたらそのデータを文京建築会でチェックっていったら失礼ですけれども見させていただいてもよろしいでしょうか。

どの辺が強くてどの辺が弱いかが知りたいと思いますので。

井内政策研究担当課長

こちらの方で用意できるか確認をとって、それでご連絡をさせていただきます。

栗生委員

それからこの剥離の部分はまだ手を付けていない、診断しただけですか。

井内政策研究担当課長

外壁ですか？そうですね、一応、応急処置をしています。

鵜沼施設管理課長

外壁の方は12条の点検に伴って、赤外線調査をしております。賃貸契約後に、調査をして、浮きがありました。今年の3月に一部爆裂がありましたので、それは区の経費でネットを張って、一時的に対応していますが、この時点でその浮きがあった事実と、それについて現在運営する上では支障が無い範囲で落下防止を施している中で、その後の利活用の方針が決まらぬまま、外壁を改修するということはやはり。現在の危機はネットを張ることによって回避していますので、ここで方法を出していただいた上で手を付けていくという風に考えています。

それを事業者に提案させるのかということも含めてあるんだと思うんですが、ただ、現状として外壁がそんなに良好な状態では無いという、その事実はお伝えする状況でございます。

中林座長

今あった外壁とも絡むんですけれども、使われるにあたって、水回りというか、設備系を外回しで各部屋に取り付けたりしていますよね。

それから、室外機なんかは全部グランド側に集まっている訳です。けれども、特にそれは設備が置いてある訳なんですけれども、パイプで結構穴を開けているんですけれども、それらを含め設備というのは今どうなっているのかということですね。契約がどうなっているかわかりませんが、現在の利用者が出る段階でそのまま放置して出るのか、撤去されるのか、エアコンなんかは撤去されるかとは思いますが。それも含めておそらく設備が今どうなっているんだろうということがです。建築的にはかなり設備の利活用の意味では重要で、それは借りの側から言うとお金がかかることなんで、非常に大きな関心ごとになるんだろうと思うんですね。

できれば設備の現状というか、ちょっと知りたいなあという状況です。外回しで全部やって、電気だけは中からいくんだろうと思うんですけれども、水回りは外で回しているのかなあと感じながら、この間現場を拝見したんですけどね。

鵜沼施設管理課長

ちょっとよろしいですか。正確に調べないとわからないこともあるんですが、一般論で行きますと、私共が設備改修をするときには当然、新築の時は隠ぺいです。天井をはがすとすると、学校

として工事に使える時間を沢山くださると私たちがきれいに作れるんですけども、どうしても三期休業日を使っていくとなると改修がやはり露出ということになりまして、基本的に給排水程度は露出で改修する可能性が、かなり高いんです。一部残っていたとしても新築当時の隠ぺいで使えることになってまた、新しく用途を決めて長く使うことになれば、今露出している配管をこのまま使うということもダメでは無いですけども、なさろうとしている事業によっては、それは当然改修していただく方が確率とすれば高くなるのではないかという風に、施設管理課職員としては、思っております。

中林座長

そのあたりがどういう風な利活用になるかで非常に大きく決まる。今、むき出しで室外機を置いて、というのはあまりないものだと思っているんですよね。普通のビルで言うと、屋上って結構広いんですよ。きれいなビルも裏庭というか裏側というか。本来で言うと、さっきの公園の説明にもありましたように、上段の公園と一体化している。すると表なんですよ。だから設備系もプロポーザルなり、メーカーからの提案を頂くときにどこまでどういう条件を付けるかということです。それは、現状をですね、可能な範囲で調べていただきたい。それは現在の貸付けの前からあなっていたのかどうか。それともどんどん増えていったのか。

佐藤企画政策部長

学校って昔はエアコンが無かったんですね。後付けということで教室につけたときに、また、この中で仮設の校舎としても活用している部分がある、そうした中で必要な台数はどうしても増えてきているというところは正直あります。そのままお使いくださいという形で引き継がれて、そのまま残るものもありますので。

藤井委員

外壁の診断がここにありますが、今そのネットを張らないと落ちるかもしれないということですよ。これの修理も含めて、外注するということになるんですかね。

これは結構大変なことなのか、そうではないことなのか、という判断があるんじゃないでしょうか。

鵜沼施設管理課長

先ほどもお伺いしてて、使う方のために設計をするというのですごく嬉しく思っています。

というのは、現在は設計した若しくは設立した趣旨に従ってはどう見ても使われていません。ですから、それをあるべき姿で使えるようにしなさいという風におっしゃっていただくことがまず一番。その前提に立った時に、比較的今ある状態のままでもいいというなら、足場をかけて、調査

して、終了して、ここは1㎡あたりこれぐらいあればと。ただそれでも数十万のお金が掛かる。どうしても一定のインセンティブを与えて残すべきものは残して、例えば、金網は当然撤去してくださいとか、公園の運営についても一定のインセンティブを与える代わりに、公園についても区の代わりに何をしてくださいますかとか、そういった部分をあらかじめ決めて、ここから先は提案された方の話を聞いて決めていくと。そんなスキームになるかと思います。

ですから、藤井先生のご指摘に戻りますと、短期的な費用は数千万と掛からない程度で改修できるんですが、それを含めて民間事業者にやらせるとすればインセンティブはどこに働いて、これを負担したとしても、新たな持ち出しにならないスキームを考えなさいというような、プロポーザルの条件にするというところの段階までもお願いしたいと思っています。

栗生委員

まあ、普通の賃貸契約だと、家主がやるべき分と、それから借り主がやるべき部分とは、常識的な判断があります。それを踏み越えた部分ももちろんあると思いますが、外壁に関してはまず保全という意味で家主がやるのが常識だと思うんですね。

それを借り主にさせてというのは、特別な事例だと思います。ですから、世田谷ものづくり学校なんかでも中で電気を沢山使う場合に関しては、その事業者が当然その設備やなんかを後付けでやってその代わり出るときには原状復帰で出ていくっていう形にしています。

ですから多分似たような話だと思うんですけども、耐震補強まで借り手がやっているっていうことになる、それは賃貸費用で相殺しているってことになるんでしょうけれども、出るときの条件がどうなっているのか、どこまで取り壊していいのか。さっき中林先生がおっしゃったようにその、撤去作業は区ですよという話になっているのか、あるいは撤去作業まで含めて原状復帰で出ていくとききれいにしときます、あとは自由に使ってくださいてという話になっているのか、その辺はきちんと整理された方が良くと思います。

そうじゃないと、一般的には「入る人はじゃあどこまでやるの」「常識的には家主の責任でしょ」「ここから先は家主でしょ」といわれます。ですから「付加的で特別な設備、配管などは借り主の費用としてやります」「ただし、契約期間を終わったら撤去して、もとに戻して出ていきます」というのが世間一般の賃貸契約だと思いますけど。

在塚委員

まさか区が一銭も出さないなんて。

栗生委員

いやそれは無いでしょ。

佐藤企画政策部長

そういういい方はしていません。ここは民間の活力を使って回したい、というのはありますが。改修経費を賃料で相殺するなどのスキームを考えられるようなものという思いがあるんですけども。

中林座長

これまでの利用は、本郷小学校の建替えというのは区の仕事ですから、桜蔭とか千代田とか田中千代とか、順天堂、これは近くに探していて、どこか遠いところへ行ってロスを増やすよりも少し高くてもここだ、って使ってきたわけですよ。その延長上に次の利活用がある訳ではないんだと思うんですよね。だから、柱は大丈夫だけど血管は詰まっています、ではダメなんですよね。血管も健全です、って話にしないといけないんです。で、確か、池尻は5年でしたよね。5年の定款で貸したんですね。ですから当然、設備にお金は使えませんよね。自分の使う電気とかは増設したけど、たぶんその後に区がトイレをきれいにしているんですよね。それから、練成中学校の3331アーツ千代田も、一番の問題はトイレです。最近きれいになったかもしれませんが、去年あるいは一昨年時点で半分近くが使えないんです。おそらく水漏れがするんでしょう。だから使わないでくださいという紙を貼っている。

ですから、設備はやはり大家さんがやる話になるかもしれない。

佐藤企画政策部長

見ていただくと学校の仮設校舎としてお貸ししている。ということは、だいたいそのまま教室も含めて使えるという前提なんです。

桜蔭の場合、中学・高校だったので、小学校ですから手洗い場も非常に使いにくいですし、そういったところでも大丈夫ですかという確認をとった上で、そのまま使わせていただきますというところが前提になっています。

中林座長

ただ先ほどのエアコンみたいなすぐに必要なものについては借り手をつけていただくのではないかと。だから30年でいきなり契約すると、30年使うための投資もしてもらえるが、ただそれに見合うメリットというかインカムがあるかどうかは冒険なんです。

だから5年後ぐらいで、という話になると当然ハードにかかる費用よりも、ソフトの方で頑張っていて、これだけ頑張れるなら次いこうと再契約になる。その辺が、ハード・ソフトのバランスだと思うんです。

佐藤企画政策部長

ですから、こういった事業が展開できるのか、こういったものが見えるのかというのが非常にポイントになると思うんですね。

事業者の提案が頂きやすいという点では。

中林座長

耐震性があるということと、使い勝手がいいとか、気持ちよく使える建物かどうかというのは全く別の問題なので、そこはきちっと考えないといけないと思います。

残り時間が20～30分なので申し訳ないですが、次の資料—5についてご説明頂いた後、残った時間で少し議論したいと思います。

じゃあ資料—5（3）の、今までで大分出たと思いますが、保全と利活用における検討課題についてご説明お願いいたします。

井内政策研究担当課長

それでは、先に進めてさせていただきます。

まず、旧元町小学校でございますが、先ほどご指摘がありましたように、①保全、利活用部分の検討、保全とか利活用の機能の検討というところでございます。

保全と利活用について、こういった形でどのように有効活用するかについての検討ですね。留意点といたしましては管理体制とか、元町の特徴といいますか、これまでの類似事例を調べながら活用の方向性を検討していくと、これが一番の課題となっております。

②元町公園との一体的活用でございますが、先ほどフェンスで仕切られているという話がありましたけれども、今後利活用を考えていくにあたっては、公園との接続性というものをどう使っていくか。かつて、一体利用されていたこともありますので、そういう風な使い方の検討もしていく。

③外壁、外装の耐久性把握というところで、外装は区がやらなくてもいいという話もありましたけれども、全般的に外壁の剥離や浮きが目立つ、特に壁面の部分ですね。あと見学をしていただいた際にも、もり上がった部分もみられるので、そういった部分についてどう調査をしていくのか。改修を含め、だれが担うのかというところも課題になっていくのかなと。

④バリアフリー化、安全・防犯、利便性の向上といった視点でございます。すべての皆様が使っていけるような快適な施設ということで、他の公共施設も同様に検討をされていると思いますが、元町についても検討は必要であるというところでございます。

それから⑤環境への配慮のところ、新しく施設の改修等を行う場合に環境への負荷が少ないような、そういった省エネルギー化という視点で検討を行っていく予定です。

それから次が⑥長期利用に向けた設備で、この先何年間か利用者に使っていただくことそれ自体を検討議題としていくことになってくると思われますけれども、そういった中で、管理費の削減

に向けた計画ができればと。それから、現在旧元町小は避難所に指定されておりますし、また、選挙の時には、体育館を投票所として使っておりますので、こういった機能は、現段階で行政側として継承していくような考えでございます。

それと過去に学校に通っていた児童が殺されるということがありまして、そのときの慰霊碑が、花壇のところにありますので、そういったものを風化させないような配慮というところが視点としてあります。

以上が旧元町小学校の検討課題です。

続いて元町公園の方ですが、①人が集う公園に、では、やはりご覧頂いたとおり、木はかなり生長しております、昼間でも薄暗いようなそんな風になっております。なかなか小さいお子様を安心して遊ばせられないというような保護者のご意見もございますので、賑わいとか小さいお子さんが来て遊べるような安全な場所にしていくということが一つ検討課題としてあげられます。それから、先ほど、学校のところでも説明いたしましたが、②学校との一体性の検討で、この公園でも特にデザインのところが検討課題です。

それから③景観・眺望といたしましては、高台にあるという視点を活かして、神田川や川沿いの地域の調和という観点から、植栽等も含めて、維持管理というところもでございます。

それから公園についても④バリアフリー化、安全・防犯、利便性という観点も、必要だと思えます。公園についてはすでにご案内したとおり、昭和59年か60年ですね、一部整備した経緯もございますので、今後保全ということで考える際には同様の資料からの検討ということもあります。

⑤移動動線への配慮ということで、たくさんの方が来場される時に、こういった形で言ったところ。一体性の検討というところにも関わってくるかという風にも考えています。動線についても検討課題とさせていただきます。

最後でございますが⑥長期利用に向けたインフラへの管理的配慮では、こちらも公園管理という視点から、公園の老朽化した施設について歴史的な視点からどのように、保全・管理していくべきかという課題でございます。こちらが事務局として考えている課題ではございますが、これ以外にこういったものも課題ではないかとか、この課題の中でもこういうところで検討すべきではないかとか、というようなご意見がございましたら、承りたいと思っています。

説明は以上です。

中林座長

はい。ありがとうございます。

いかがでしょうか。

在塚委員

ちょっと上手くいくかわかりませんが、今までの話を伺ってきて、利活用や民間の知恵やそういうことはよくわかるんですけれども、その前にこの文化財的なこの価値をですね維持するための責任はベースとして区にある気がして、そこまで民間というところにはちょっと無理があるかなって印象を持ちました。ちょっといい切り口があるかわかりませんが。その辺をもう一度。池尻小なんかはですね、この小学校とは違って、その後高度経済成長期の典型的な小学校で、特段に手を入れないでなるべく費用を掛けずに活用している感じがしますけれども。ここはその前に文化財的価値というのがあるので、その辺をご配慮いただくといいんじゃないかなという気がします。

佐藤企画政策部長

公園については先ほども保全ということで。

在塚委員

保全という概念ですね、今文化財的な価値が損なわれているような景観的な状況とかもございますよね。その歴史性を活かすには設備的な、後から付加させたものをむしろ除去することによって価値ある空間が復元できるという面がありますよね。活かして使って活用していただくという側面と、こちらの面と、少し整理して民間活力を入れるときにその辺の整理が少し必要かなという気が、今日そう思いました。これからよく考えたいと思います。

佐藤企画政策部長

区の考え方をきちんと示した上で、守る、それからここは活用しましょう、経費を生み出すことについては他を活用しないといけないというのは変わらないですよ。かといって、区はじゃあ何もしない、責任を持たないというのはありませんけれども、その考え方についてはご議論を頂きながら、きちんと考えていきたいと思います。

藤井委員

よろしいですか。いまあの、お話の続きなんですけど、やっぱりその2つともバラバラに説明してるんで一体としての価値が全然わからないんですね。例えば元町公園及び旧元町小学校の現況等というところでも、例えば元町公園では地形というところで色々な歴史的等な特徴が書いてありますよね。小学校については全然ない。これは区の所有物として、今文化財的な価値とおっしゃいましたが、それを含めてなんらかの基本的な見解を書くといいですよ。そうするとそれに準拠して、次のプロポーザルの段階にでも、これが大事なんですよとっておくと、それを大事にしたようなプロポーザル。それが無いと、何してもいいみたいになってくるという話になるので。

在塚委員

そうですね。この資料—5（1）の学校の部分に。

藤井委員

小学校として良いか悪いかとは書いていないですよ。耐震補強しただけ。何年前に建ててこういう風に作られたという履歴が書かれただけで。この建物の特徴とか、価値があるかないかは書き方があるし、考えなきゃならないんですけど。建築としての最低限のそういうのを書いてほしい。

佐藤企画政策部長

建物の特徴ですか。

在塚委員

非常に高いレベルの基準を踏まえ、それに個別性を重ねたものであるという。

栗生委員

文京区として元町公園及び元町小学校をこういう風に価値づけているという文章です。話を聞けば聞くほど希少価値になりつつある訳ですよ。他の復興公園や復興小学校がつぎつぎと壊されているから。

藤井委員

その価値を新しいプロポーザルの中で担保してくださいという。

栗生委員

当然そうですね。

藤井委員

その価値はすごく大きくいうときもあれば小さくいうときもある。

で、特徴もあります、それは大事にしてくださいね、それは全部やるのか、全部保全っていうのか。ちょっと何かを次、というのか。

佐藤企画政策部長

その特徴的なところということですよ。

藤井委員

文化財の部局の人は、登録文化財の説明の時は数字ばかり言うんですよ。それを参考にして。国にいくと3行ぐらいしか入っていない。そんなもんですよ。

栗生委員

これは多分上手くいくと文京区の売りになるというか先進モデルになるという。非常に価値があるんですね。

在塚委員

唯一ですね。

佐藤企画政策部長

提案者もうまく使いたいという、区民の皆さんにもうまく使っていただくという。

栗生委員

冷凍保存で無くてね。

中林座長

建物も公園も使わない保存なんてありえませんよ。

桂離宮だって使っているんですから。

いわゆる博物館に入れてケースの中に入れておくもの、っていうのはこういうものではないんですよ。

佐藤企画政策部長

美術品ではないので使われて初めて生きるものなんですよ。

藤井委員

使われてなんぼかですね。

中林座長

先ほど一番最初の議論で元町公園の保全と学校の利活用って分けたけれども、この資料—5でも分けているんですが、项目的にはバリアフリーは両方とも共通していたり、あるいは、動線への

配慮っていうのは公園側からと建築側からの両方あって初めて成り立つ問題ですし、そのデザイン性の継承とか文化性の継承というのも、②学校と一体的検討の項の中に書いてあるんですが、まさに、いわゆる文化性の上での一体性っていうのが、単に空間につながっているだけでなく、そういう面も両方に重なっています。ですから、最初に議論があったように「公園の保全・学校の利活用ではなくて、この公園・学校の場所をよりよい利活用にするために何をどう保全するのか、何をどこまで改修するのか」という視点が大事で、改めてその両方をつなげることによる利活用のメリットというか、より良い活用の在り方ということにつなげていく必要があるんだろうと思います。

ですから、議論として、小学校ではこういう問題、公園ではこういう問題というよりも、合わせてこういう問題があって、あと個別の問題としては建築と公園では違いますから、例えば、③外壁、外装、っていうのは建築にしかない話だと思います。

インフラも建築の意味合いと公園の意味合いでは若干違うところがあります。それ以外は書いてあることを義務づけて言い換えているかもしれませんが、私の目には一体で考えなきゃいけない課題ばかりだなあという風に思います。

佐藤企画政策部長

どうしても旧元町小学校は事業者が提案をして活用できるイメージを含めてますから。活用できるのは学校側にしかない。公園の部分は、賑わいを含めて動線も含めて一種の提案はできるでしょうけれども、有効活用という点は旧元町小学校にしかないかなというのがあったので、公園は保全で、小学校は有効活用でという言葉にした背景があります。おっしゃるように、一体的な部分というのはこちらにも認識しておりますし、動線も含めて一体性の検討も含めての課題だと思いますけれども。

そこは議論をしていただく中で当然進めていかなければならないと思うんです。

栗生委員

利活用の時に、そこを一体として何かイベントをやる時に、現在の校庭部分と公園部分が平場でつながる訳ですから、当然一体として使うべきだと思います。

佐藤企画政策部長

そうなるかあとは、日常的なセキュリティの問題をどうするかとそういうところになると思います。

セキュリティの問題は十分に考えないといけないと思いますけれども、あれだけの面積の中で、いろんな使い方があるかという。

中林座長

道路の向こう側の大ガードを超えて橋を渡って、都立高校の方を渡って学校の前を通ってきて公園に至るのですが、歩道橋を車道の向こうまで公園から出すと、公園から直接公園と旧元町小学校を通り抜けて街へ入ってくる、というような動線ができる。そうすると本当の賑わいが良くなるんじゃないかなと。

で、人が動いていると、犯罪が起きないんです。人が来ないで溜まってしまう空間になり、よからぬ人たちが溜まると犯罪が起きたりする。そういう意味ではまさに学校と公園が、学校周りと公園周りとはどのような空間のつなぎ方をしていくのか、ということも本当は非常に重要な、利活用のためのポイントだと思う。ただそれを民間事業者にやらせる訳にはいかない。やっぱり公共事業になるだろう。

都道の上をまたぐのは結構大変だろうとは思いますが。

佐藤企画政策部長

それはとても大変です。

中林座長

それは非常にね。でも、あそこは、昔は見晴らし台まであったんだけど、都道があるがゆえにやりにくくなっていると。でも、公園へのアクセスは災害時にも非常に重要です。

日常的に使わない道は日常的に使わないので。だからそういう面も検討課題の枠の外にあるかもしれないけれども、計画時の周辺状況っていうのも検討としては、ただ単に公園と学校の動線の問題ではなく、町との動線の考え方、人の動線と車の動線、サービスの動線、それらも含めて少し検討が必要という感想を持ちました。

栗生委員

特に周辺との関係は先ほど言いましたけれども、神田川をはさんだ反対側から見た景観は、あれは千代田区からですけれど大変美しく重要です。

考えてみると、神田川も近代土木遺産なんですよ。神田川と元町公園というああいう立体公園は珍しい訳ですから、それと、旧元町小学校セットで、一つつながりのある歴史的景観のお話があると思いますね。

中林座長

小学校の建物固有の課題として外装、外壁の耐久性の話が出たんですが、サッシの問題っていうのもあるんでしょうね。サッシの耐久性と同時にサッシの耐震性という問題も大きな課題としてあって、たぶん躯体の耐震性があっても、揺れるのでガラスが割れちゃうとおそらく皆さん怖が

って入らないですよ、中にね。ですから、サッシを外装その他をやり変えるときに、どこまでサッシの耐震性を持たせるか。長く使うとか、区民が安心して災害時でも使うためには重要な課題があるかと思います。先ほど設備の現状というのがありましたが、サッシの現状も欲しい。今のサッシがそういう耐震性のある、壁との間に遊びのあるものに、早めに取り替えられているのか、だと思います。

在塚委員

オリジナルもちょっとところどころにある。

中林座長

ありますね。

ああいう大正のときは階段は、手すりだとか、高窓のデザインとかそういうところがものすごい特徴があるんですね。だから、そういうものは上手く活かしつつ、耐震性を持って再整備できると文化性の継承もできますよ。それから、内側、運動場側は見せないで普通の壁面なんですけれども、外回りは通りから見えるので、当時は周りも木造しかなかったから、高い小学校だったんでしょうね。だからアーチ形の付け柱風に飾って。あれがある意味では一番の景観だったんですよ。

他の復興小学校を見ても、ああいう柱がアーチになったり、窓を丸にしたりが大正と昭和初期だった。

その辺をどう残していくかということが大事だとおもうんですね。で、「あ、これが復興の時のデザインだ」というのはやっぱり残さないと、さっきお話したように、柱・梁はたぶん90年前のものです。

在塚委員

地域とのかかわりとしては建物自体の地域開放部分があって、独自の入り口があったことも重要ですね。

栗生委員

あったみたいですね。

中林座長

はい。大分時間が予定の時間となってきましたけれども。あと、参考資料は、外周りというか周辺を含めた区での取り扱い等々ということですが、課題がいくつか増えたかと思います。それから1点言い忘れたのですが、動線の配慮っていうのが、建物を合わせて一体化なんですけれども、

その時に今の学校のグラウンドというか運動場ですよね。あれが運動場である必要は全くない訳です。

佐藤企画政策部長

そうですね。

中林座長

だからまさに一体化の問題でもありエントランスの問題でもあり。

あの囲い込んだ公園で、公園側に解放されている空間をどれだけ魅力的にするかということが、たぶん公園の安全にもつながるのではないかと。

今、学校を守ってるんですけど、逆に言うと、公園は守りから阻害されているんですよね。まちとのつながりも全く無くなっちゃっているんですよね。

ですから運動場をどうするかということも併せて、動線の配慮というのを考えていくのも課題かなって思いました。

大体、こういう検討課題について、先ほどのスケジュールでいきますと、今日は検討課題を確認して、こぼれている課題は出す。第2回は保全と利活用にあたってということで、類似の事例を紹介するので、もう少し突っ込んだ議論ができるかなと思います。次へのつなぎとしては、今日のこれらの検討課題について、では類似事例はどうなっているかということで少し整理していただくと今日の議論の続きになるかなと思います。

井内政策研究担当課長

今日色々ご意見を頂いて、次回の類似事例の紹介も含め、今日調べていただきたいというご意見等があった部分については、次回のこの検討会の時に準備していきたいと思います。

中林座長

はい。では、よろしくお願ひします。

※今後の予定

次回日程 8月25日(月) 10時～12時

第三回日程 10月27日(月) 15時～17時