

第2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8月25日（月）

中林座長

それでは、第二回「元町公園の保全および旧元町小学校の有効活用検討会議」を開催したいと思います。12時まで2時間ということで、よろしく願いいたします。お手元に次第がありますとおり、順次進めたいと思います。最初に、資料の確認をお願いいたします。

井内政策研究担当課長

はい。在塚委員は特にご連絡はいただいておりますけれども、間もなくいらっしゃると思いますので、始めさせていただければと思います。

お手元の資料でございますが、まず1枚目は次第でございます。本日は、まず第1点として、保全及び利活用についてということで、前回、お話が出ましたとおり、いろいろな事例を調査してまいりましたので、事例について、ご説明を申し上げながら、意見交換等をしていただきたいと思いますと考えてございます。

1枚おめくりいただきまして、右肩に資料－5（1）追記版と記載をさせていただいている資料でございますが、こちらは前回もお配りをさせていただいた資料でございます。追記版となっておりますのは、旧元町小学校の（3）といたしまして、前回の委員会の際に、小学校の特徴というものを追記すること、というご意見がございましたので、これを踏まえまして追記をしたものでございます。追記にあたりましては、分かりやすいように箇条書きで記載をさせていただいております。

主な特徴でございますが、まず、震災復興小学校としての特徴といたしまして、公園との併設、それから不燃化構造とするための鉄筋コンクリートの採用。それから、外壁や窓等に曲線、曲面を用いていること。また、寸法等の規格化を図りながら、学校ごとに異なるデザインということで、そういったことも特色の一つとなっております。また、自然換気、吸排気口ですとか、自然採光ということで、そういったものも取り入れるような配慮がされているというところでございます。

次に、旧元町小学校の特色でございますが、こちらもコの字形というところが一つございます。公園側に開いたコの字形の形をしている。それから校舎には鉄筋コンクリートを採用、また外観については、柱型を見せるデザインということで、意匠としましては、曲線、曲面が階段の手すりや窓等に用いられている。

最後に、元町においても自然換気や採光を取り入れるようなデザイン、設計がされているということでございます。こちらの点は追記をさせていただいたところでございます。

続きまして、資料－6でございますが、こちらについては後ほど、議題の中でご説明を差し上げたいと思いますので、これについては省略をさせていただきます。

続きまして、参考資料1でございます。こちらをご覧くださいければと思います。

こちらにつきましては、第一回検討会議における審議事項のまとめということでございます。ま

ず前回、頂戴いたしましたご意見、それから課題として重要なものについてまとめてございます。まず1番といたしまして、課題の検討にあたってでございますが、公園と小学校を別々にとらえるのではなく、一体のものとして保全、利活用を考えるということでございます。

具体的な項目といたしましては、学校と公園の間のフェンスをなくす、セキュリティの問題については別途検討が必要、植栽管理計画については、学校と公園の一体性を確保する。移植、伐採、剪定と明るさや視認性の確保については別途、検討会の中で検討していきましょう、ということでございます。また、イベントの開催なども、一体的な利用を検討すべきだというご意見がございました。

動線についても、元町公園と旧元町小学校の間だけではなくて、グラウンドの部分の活用を含めて、周辺から旧元町小のエリアに入ってくる動線、人、車、サービス等という形で整理して動線を考える必要があるであろうということです。

景観、眺望については、神田川沿いの地域との調和が必要であろう、ということです。それからバリアフリー（ユニバーサルデザイン）についてでございますが、安全防犯対策、利便性の向上といった視点から、一体的な検討が必要というご意見でございました。

長期的利用に向けてでございますが、インフラや設備、遊具等については、管理や点検のしやすさといった点からも、検討が必要ということでございました。

意匠についてでございますが、その時代の特徴と言えるようなものについては、文化性の継承を含めて、どのようにデザインを残していくかということが重要だ、というご意見がございました。それから、2点目の大きな視点としましては、類似事例を研究して、民間活力の導入方法について、この検討会において共通認識を持つ必要がある、ということです。こちらについて本日の主な議題ということで、後ほど説明をさせていただきたいと思っております。

次に2番でございますが、今度は旧元町小学校における課題ということで、こちらにつきましては、どのように利活用するか、というソフト面の検討と、どのように整備するか、というハード面については、関連性を有するというご意見がございましたので、こういった視点を含めながら、今後検討会の中で検討をしていきたいということでございます。

参考ですが、現時点において考えられる行政機能といたしましては、こちらに記載のとおり、保育所、病児・病後児保育所、避難所、投票所ということでございます。こちらが第一回の検討会議におけるまとめとして、つけさせていただいたものでございます。

続きまして、参考資料2でございます。区の関連計画における位置づけということで、こちらも、前回資料としてはお配りしたものでございますが、前回の議論の中で、委員から、ハード系のもの以外でソフト系ですとか、区民との共働のような視点での、何か計画があれば、ということでしたので、こちらの2枚目の最後でございますが、（10）といたしまして、文京区アカデミー推進計画というものを追記してございます。こちらにつきましては9番の文京区観光ビジョンと重複する部分もございますが、生涯学習ですとか、スポーツ、文化、芸術、観光、国際交流とい

った点から、実施すべき計画ということでまとめてございます。この中で、豊かな学びですとか、交流を楽しむ町ということの基本理念として計画が立てられているということでございますので、こちらを追記させていただいたところです。

続きまして、参考資料3でございます。こちらにつきましても、前回ご意見の中で、これから旧元町小学校及び元町公園の活用を考えていく際に、都市計画上、どのような制限があるのか、といったところを整理してほしい、という意見に基づきまして、まとめたものでございます。1番が旧元町小学校ということで、こちらにつきまして都市計画法上の規制ということでまとめてございます。

①の用途地域といたしましては、近隣商業地域ということで、こちらに記載したものについては規制がかかるということでございます。②が、防火規制ということで、防火地域ですので、耐火建築物としなければならないということがあります。③が面積等の制限ということで、建ぺい率については80%。ただし、近隣商業地域内で防火地域かつ耐火建築物のための適用除外ということになります。それから、容積率が400%ということで、本敷地内での許容の延べ床面積としては約1万6千平米程度ということになってございます。④については、高さの制限でございますが、46メートル以下ということになってございます。日影規制については、ございません。

(2)が、条例になります。こちらは、特別用途地区の制限ということで、第一種文教地区に定められておりますので、こちらに記載のとおり、用途が規制されているところでございます。2番については、公園についてでございますが、こちらも都市計画法、それから2ページ目に、条例上の用途地区の制限、それから(3)といたしまして、文京区公園条例における公営施設の建築面積制限といったもの、それから(4)といたしまして、都市公園法に設けられる公園施設ということでまとめてございますので、こちらをご参照いただきながら議論をお願いいたします。資料につきましては、以上でございます。

中林座長

ありがとうございます。資料確認ということと、前回の振り返りとして、参考資料等を説明していただきましたが、何かご質問ございますか。参考資料3の現在の土地利用上の用途制限の①の用途地域の二つ目に、料理店というのがあるんですが、これはどんなイメージなんですか。

井内政策研究担当課長

レストランですとか、カフェのようなものはこちらの規制にはあたらないということを確認してございます。

鵜沼施設管理課長

いいですか、補足で。

古い規定が残ってまして、三業地なんかで言うところの待合ですとか。

栗生委員

そういうイメージですよ、これね。料理店っていう言い方は

藤井委員

供給にかかわる、ですね。

佐藤企画政策部長

そうですね。なんと表現していいのかわからない。そんなイメージで思っただけならば。

中林座長

どっちかっていうとじゃあ風俗営業等に関わるものなんですよ。

鶴沼施設管理課長

そうですね。

中林座長

文京区の建築条例のイメージに近いというような、そんな感じですね。はい、分かりました。じゃあよろしいでしょうか。それでは、今日のメインの審議事項ということで、保全および利活用について、保全、利活用事例の紹介ということで、資料－6を中心に最初ご説明いただいた後、意見交換をさせていただきたいと思います。それでは資料説明をお願いします。

井内政策研究担当課長

はい。それでは、お手元の資料－6から一連の参考資料を含めてということでございますが、まず事例の説明に先立ちまして、区が現在想定しております事業スキームにつきまして、ご説明をさせていただきます。区が考えている事業スキームとしては、これまでも申し上げてきたところもございますけれども、整備にあたっては、区の財政負担を極力抑えた事業手法を採用したいと考えております。そのため、必要な公共機能を入れながら、民間の事業者が整備する機能とあわせて、相乗効果が発揮できるような施設整備を行っていきたく、ということを考えてございます。こういったことを達成するためには、ある程度長い期間、旧元町小学校を民間事業者に貸し付け、その上で、区が指定する事業も含めて、ということを考えてございますので、たとえば30年以上といった長いスパンで貸し付ける、ということをご想定してございます。その中で、必要な公共機能を入れながら、事業者が必要とする事業を展開してもらおうというイメージを現段階では持って

ございます。

これに伴いまして、当然長期利用に耐えうるもの、ということでございますので、必要な施設の改修経費は当然、区が負担すべきということを考えてございますが、この負担の仕方については、民間活力というものを活用できないか、ということを考えております。例えば、一例として、民間事業者に当初、整備の費用を支出していただいた後、30年なら30年の賃借料と、その整備費用を相殺するといったようなことで、区の歳出を抑える、といったことも考えられるのではないかと、ということを想定しております。その代わり当然、毎月の家賃収入は区ではもらえないということになりますけれども、一時的に何十億というお金を区が支出しなくてよい、というメリットが区には出るというところ、そういったところが、民間活力の活用ということで、有意義であると考えてございます。

その前提としては、今後、区において必要な機能、先ほどは保育所、病児・病後児保育所等々のご説明しましたが、そういった区の必要な行政機能については、必要な床面積を確保すると。その上で、事業者が独自に展開する事業として既存の施設、今の旧元町小学校の床を使う部分と、さらに新しく建ててよい、というようなところがあれば、どのぐらいの面積、どのぐらいの高さという、いろいろな条件をつけることにはなろうかと思っておりますけれども、そういった既存の部分と、新しく何か作ってよい部分というところを検討しながら、この委員会の中で整理ができれば、と考えております。なので当然、事業者が使える面積というのは、できるだけ確保したほうが、いろいろな事業者から手が挙がりやすい、ということは想定がされるところでございますが、現時点ではこのような視点を持ちまして、区として事業スキームを考えているところでございます。次の資料－6につきましては、事例を調べてまいりましたので、ランドスケープのほうから具体的な説明をさせていただいた後、ご意見等頂戴できればと考えてございます。

会議運営支援業務受託者

はい、ではお手元の資料－6をご覧ください。表形式でまとめてありますものが2枚と、それぞれの施設の平面図ならびに写真などをお付けしたものが、1ページ目から6ページ目までございまして、各施設1枚となります。あと1枚A4の小さな紙は、十思スクエアの別館だけ抜き出したものでございます。では右肩に資料－6とふってあります表形式のもので、まずは各施設の概要をご案内させていただきます。

左からですけれども、千代田区立の練成中学校。これは震災復興公園を併設しておりますが、平成17年に廃校になりまして、その後、平成22年にアーツ千代田として運用が開始されました。こちらのほうはプロポーザルの方式で、民間事業者の中から運営主体を選んでいるということで、実際の運営内容につきましては、事業者から上がってきます実施計画書に基づいて運営をしていくという。現在の契約自体は平成27年の1月までで、その後については、また新たに運営団体を募集して決定するというようなお話でございました。

次に、旧中央区立十思小学校ですが、こちらも震災復興公園を併設しておりまして、平成2年に廃校になっております。その後、平成12年に改修工事が行われて、十思スクエアとして開設されました。こちらは、区の直営としていくつかの施設に委託をしておりまして、随意契約で業者と契約を結んでいらっしゃるそうです。こちらも1年間の期間での契約で、その後につきましては、その時点での行政需要といったものを考慮しながら、施設機能の内容については入れ替えの可能性があるとおっしゃってございました。

次に、旧台東区立小島小学校。こちらも震災復興公園を併設しまして、平成15年に廃校になっております。その後、16年に小島アートプラザ台東デザイナーズビレッジとして開設をいたしました。こちらは、区の直営としまして、創業5年以内、または創業を目指すファッション関連事業の事業者には部屋を貸し出すというような形で、入居にあたっては区が委託しております、インキュベーションマネージャという、創業支援に関する相談に乗る方を窓口として設置しまして、お話を聞いて入居者の選定などを行っているということで、こちらも、入居されている方の契約が切れる段階で、新たに次の入居者の方を公募しているというふうなお話をされておりました。

次に、旧世田谷区立池尻中学校、こちらは平成16年に閉校になりまして、同年16年には、世田谷ものづくり学校として開設しております。こちらも運営につきましては、平成26年から民間事業者をプロポーザル形式で選定しているということです。こちらは、民間の事業者が入居者を募集するというので、入っていただく方々は、ものづくりに何らかの関連がある方に限定をしているということです。今後の予定としましては、継続は未定、ということをおっしゃってましたが、他用途への転用といったことも、その時期での行政需要によってはありえる、というお話をしていたらっしゃいました。

次に、旧京都市立龍池小学校ですが、こちらは平成7年に閉校になりまして、平成18年に京都国際漫画ミュージアムという形で開館しております。こちらは、市と民間、民間は、京都精華大学ということですが、共同での運営になっております。こちらは、民間からの計画提案を受けて、業者指定の上で随意契約を結び運営がなされているということです。契約終了後の予定としましては、期間満了の6ヵ月前までに市に民間の事業者が申し入れて、契約を更新するか否かという検討を行っていくということですが、契約の更新、更改については、制限は設けていないというお話でございました。

最後に、お茶の水女子大学の本館および大学講堂ですけども、こちら、元の建物は昭和7年に竣工しておりまして、その後平成15年から18年にかけて改修工事が行われ、平成20年には有形登録文化財として、正門、講堂、本館等が登録をされたということでございます。

次に、もう1枚の紙に移っていただきまして、では、どのような形でハード的に保全がなされたり、全面的な改修がなされたり、といったようなところをお話させていただきます。

まず、練成中学校ですけども、中学校として使っていた時代は、塀で学校側と公園が隔てられていたんですけども、改修によって公園と建物との行き来ができるような形とし、デッキでつな

ぐというようなことをされたそうです。あとは、バリアフリー化の工事がなされて、アーツ千代田としての用途に即した必要な改修が行われたと。ただし、学校の雰囲気を感じさせる黒板や手洗い場などは、できるだけ活用をしているというお話でございました。費用的には、区がバリアフリー化等のほうで約2億円の負担をし、活用用途に沿った必要な改修については、運営事業者の負担というお話でございました。

次に、十思スクエアですけども、こちらは都の歴史的建造物として認定されていることも踏まえて、また地元の住民の方々もいろいろな要望があったということで、見た目の景観は大きく変えずに、内部機能について用途に合わせて強化、充実をしていったということでございます。まず校舎については外壁の塗装をし直した。あとは、1階の一部および3階についてスケルトン工事を行った。また、スロープとエレベーターの設置というバリアフリー化の工事を行ったということです。十思公園と呼ばれている震災復興公園は、今後も防災拠点となるような広場として施設を再生するようなことをした、ということでございます。歴史的な風情を持ったものについては、活用するようなことで行ったということです。別館も新設されまして、こちらはプールや体育館を取り壊しまして、複合施設として建設をしたということです。これらに関わる区の負担としては約7億円程度だったということでございます。

次に、台東区立小島小学校ですが、こちらは増築は行わずに、当時の学校の雰囲気を残しての改修を行ったと。その改修におきましても、最低限のものにしました、というお話で、例えば、教室の間仕切りであったり、空調、給排水といった施設系の交換ですね、こういったことにとどめたというお話で、これらの改修に関わるコストは、区が全額を負担したというお話でございました。

次に、世田谷区立池尻中学校でございますが、こちらでも当時のイメージが残る校舎の姿、できるだけそのままに、というような形で、次の利用としてのコミュニティの場となるものに再生利用していったと。その際も改修については軽微なものにとどめました、という言葉を使っていたらっしゃいました。小島小学校と同じように、配管ですとか間仕切りといったようなもの、あとトイレを会議室に変更するといった、活用の用途に合わせた軽微な改修にとどめた、ということでございます。こちらについては、躯体などは区の負担で工事を行いまして、それ以外のものが事業者というように、両者で負担をしたというお話でございました。

京都の龍池小学校でございますけども、こちらでも当時の校舎の風情を残しつつ、周囲の景観に調和するような形で改修にとどめたというお話で、通り側には、メインの入口を設けたと。あとは、地域の方々にも積極的に使っていただけるように集会室を設けたり、グラウンドを人工芝化したり、駐車場などを設置したというお話でした。こちらは、この改修とともに耐震補強の工事も行われた、ということございまして、主に共同運営者である学校法人が負担をされて、部分的に地元で活用するスペースについては京都市が負担をなされたというお話でございました。

お茶の水女子大でございますが、こちらは外部の有識者の方々と検討会を行って、歴史的なもの、

伝統的ものを継承していった、当時のイメージを生かしたというお話でございました。校舎については耐震補強を行ったほか、スクラッチタイルの保存、内装については、全面改装ということですが、廊下の板張りや腰壁の羽目板、貴賓室のじゅうたん等は、復元という形になるように当時の意匠を尊重した改修がなされた、というお話でした。大学の講堂につきましては、真鍮製の意匠材、これらはすべて保存がされて再利用をなさったというお話とともに、バリアフリーの工事がなされたと。設備系のものについても交換したということで、こちらは大学が全額負担、約20億円をかけてやられたというお話でございました。簡単ですが、以上で資料の説明を終わらせていただきます。

井内政策研究担当課長

今の資料説明で十思小学校の補足ですが、A4の資料をつけてございます。こちらは十思スクエア別館ということで、この表の中では本館のほうを記載してございますが、別館についてこちらをつけております。こちらの用途としては、地域密着型特別養護老人ホームということで、それから、十思湯という浴場、小ホールということで、この小ホールについては防災機能としての避難所としての役割も果たすということをお願いしております。契約については、区が事業者をプロポーザルで募集している。それから、小ホールは区直営、十思湯については、浴場組合推薦の事業者にも目的外使用許可をしております。保全、改修につきましては、意匠の存続ですとか、工事にあたって、それから建設後もですけれども、騒音防止といったような要望を踏まえながら、この十思スクエアにつきましても、都の選定の歴史的建造物というふう指定されてございますので、東京都と協議しながら、改築なり建設をしていたということになります。こちらの図の下を見ていただきたいんですけども、ちょっと見づらい図で恐縮なんですけど、この下にあるのがですね、カーブしているところは、これは本館のほうになります。それで、別館ということで、赤の点線で囲ってあるのですが、ここは従来体育館ですとか畑や菜園、プールがあったようなところだったと聞いてございます。

その隣が十思公園ということで、今も工事はしているようなんですけど、こちら公園側に面して、この部分、体育館等を壊しまして、ここに別館ということで建てているということをお願いしております。それから次のページ以降は、それぞれ今ご説明があったものについて、イメージということなんですけど、調べた際に撮りました写真などを掲載しておりますので、この写真等もご覧いただきながら。また、時間の都合もありまして、端折って説明もさせていただいておりますが、ご質問、ご意見等ございましたらいただきたいと思っております。よろしくお願いたします。

中林座長

はい。今のその十思小学校のその図のほうに書いてある、A、B、C、Dとかいうのは写真の番号なんですけど。一番左下がその正面のエントランスかなというのは分かるんですけど。他はちょ

っとどれがどれかよく分からない。

佐藤企画政策部長

パンフレットから取っていますので、写真の位置と必ずしも一致はしていません。
ただ座長おっしゃるように、この左下の丸い、これが正面のAのところというのは間違いないです
ね。このへんの白いところは、これは中庭側から撮っているはずですよ。

中林座長

新館の写真はそうするとないわけね。別館っていうのかな。

佐藤企画政策部長

別館の写真はないですね。今、公園は工事中なんです。公園側から撮ると非常に別館の全景がよく
分かるんですが、ここにはちょっと写真がないです。

栗生委員

これは見に行ってるんですけども、そこのところが重要だと思うんですよ。
つまりこの別館ができることによって、十思公園とのつながりが、かなり分断されちゃってるん
ですよ。

佐藤企画政策部長

まだブルーシートが張ってある状態で上から見た時の様子なんですけど、公園との境目はなくなっ
て、別館を建てたあとの敷石が、公園にそのまま続くのかなという形はしてました。

栗生委員

部分的に1階はピロティになってたと思うんですけども、それでもやっぱり視覚的にはほとん
ど遮られてしまっていますよね。

佐藤企画政策部長

別館の建ち方がこういう絵柄ですので。右下が公園の写真ですが、これが「時の鐘」ということ
で、鐘楼は新たに作られたようですね。公園の中もかなり新しく整備をされているような印象で
した。

中林座長

この公園の写真の左手側になるんですか。

佐藤企画政策部長

そのとおりです。

中林座長

はい、分かりました。それでは今、資料の説明をいただいたわけですが、少し意見交換と
いうか、今日はこれがメインの議題ですので、いろいろとご意見等を承りたいと思うんですが、
いかがでしょうか。ご質問も含めて。

栗生委員

この表の1枚目の建物または土地に関わる契約の内容の契約形式の書き方が、土地建物の賃貸借
契約というのと、それから定期建物賃貸契約というのと、使用賃貸契約と。これはどういうふう
に違うのですか。

井内政策研究担当課長

千代田練成中学校は、民法上の土地の賃貸借ということで、特に定期借地、借家という形にはな
っていませんでしたね。だから通常、借り手に更新だとかそういったものが認められるような形
の契約です。それから、この定期建物というの、いわゆる定期借家で、自動的に借主側に更新
の請求権が発生するというような形ではなくて、契約期間満了時に、新たに貸主と借主の間で再
契約をするというような形の、借地借家法上の契約ということです。それから使用貸借というの
は、民法上の契約でございますが、基本的に無償ですので、当事者間で期間を決めて、契約をす
るといったような、そういった違いになってございます。

栗生委員

このマンガミュージアムは無償貸借なんですか。

井内政策研究担当課長

はい、無償です。その代わり下のほうの改修費用のところを見ていただければ。自治会等、一部
については市が負担してありますが、基本的に整備改修費用については運営者側で負担をしていると
いうことになっております。

栗生委員

練成中学の場合は、土地と建物を暫定5年間、5年間の期限ということで、やっぱり定期ですよ、
ある意味では。

井内政策研究担当課長

そうですね、期間は決めてますけれども、5年間ということで土地と建物について賃貸借契約を結んでいるという形ですね。なので、5年間とは言ってますが、こちらも更新が想定されうるといいます。

栗生委員

わかりました。世田谷の場合は建物だけですか。土地は入ってないですね。

井内政策研究担当課長

はい、建物だけです。

在塚委員

あまり校庭はなにも活用されてない雰囲気のところでしたね。

佐藤企画政策部長

建物外の校庭については、隣接する池尻小学校があるので、小学校のほうに使っていいですよというふうにしているということです。ただ、おっしゃるように、何か他のところに広く開放しているようなイメージではなかったですね。中は細かく区切って、それぞれのところにお貸ししている形でしたけれど。

在塚委員

この、運営の仕方についてのプロポーザル方式というのが2事例ありますね。

これは運営だけで、その建物に手を加えるといったことが含まれない、運営だけのプロポーザルということなんですか。建物はもうこういうふうにある程度改修しますよというようなことを伝えて、それで運営だけをプロポーザルにしたんでしょうか。

井内政策研究担当課長

例えば千代田の練成だと、3番の(6)の契約終了後というところにも書いてありますが、またこれが終わった後5年間、運営団体を募集ということで、運営についてプロポーザルでどういう運営をされるかというところを基礎に、公募するということを聞いております。

在塚委員

この建物のところに、手が加わってますよね。あの計画などは、区がされたんですか。

井内政策研究担当課長

保全改修につきましては、2枚目の保全改修の内容のところを見ていただくと、千代田の練成については、区が負担して、バリアフリー化ということで、主にやっています。その後、事業者が決まった後で、内装的なところとか、運営に必要な、こういうふうに入りたいというふうなところは、協議しながらやっていますけれども、大きな部分ですね、そういうところは区のほうでやっているということで伺っています。

栗生委員

基本的にはこのマンガミュージアムとお茶の水は別として、それ以外は区が負担してますよね。

井内政策研究担当課長

はい、そうですね。

栗生委員

ただ、世田谷の場合は事業者と共同で負担してるって書いてあるのは、事業の内容が一般的な内容を超えた時に、事業者が負担してるんじゃないかなと思うんですけど。いわゆる壁だとかね、そういうことではなくて、プラスの設備が、この事業の内容では必要なので、その部分は事業者が費用を負担しているということですね。

佐藤企画政策部長

確かに、それぞれパン工房が入っていたりカフェが入っていたり、ものを売るところが入っていたりしますので。事業者さんが変わった時、出た後とか、新しく入る時に必要な改修されますよね。それは当然その時、その時の一事業者さんとしての、お店としての契約っていうんですか、その人が負担する部分もあると思います。ここの場合はものづくり学校ということで、それをまとめて受けてらっしゃる団体、株式会社ものづくり学校がありますので、それをひとつ事業者という呼び方はしてるんですが、おっしゃるようにそのものづくり学校として募集をかけて、入居者として入ってらっしゃる方が負担する改修経費もあると思っています。

栗生委員

基本的原則は行政財産として持つてる。そして、それを貸すということですよ。期間は何年にするかは別として、その運営主体ということを文京区ではお考えになっているということですね。

井内政策研究担当課長

はい。そうです。

佐藤企画政策部長

区の財産として当然持っているということです。ただ区としてそれを、例えば学校としては使っていないだとか、行政としての使い方をしていないという意味で普通財産という呼び方をしています。ただ、あくまで区の財産は区の財産ですので、今後何か事業をやる時も、区の財産をお貸しするという形に変わりはありません。区の財産ではないということは、売却とかそういうことになってしまいますので、そういうことではなくて。区の財産として持ちながら、お貸しをするというイメージです。

栗生委員

目的外という言い方をするのはどんな時ですか。

佐藤企画政策部長

区の財産は何らかの行政目的に沿って使っているんですね。その目的以外の使い方に貸しているという時に、目的外使用という言い方をします。区のもともとの目的以外に使う場所としてお貸しする時に目的外使用という言い方でお貸しをしています。

中林座長

今の旧元町小学校について、利用目的として「小学校」というのは残っているということですか。

佐藤企画政策部長

いえ、残っていません。学校としてはもう廃止をしておりますので。

だからあくまで普通財産。区としては特に今使っていない、けれども区の財産として持っている。

栗生委員

ああ、そういう意味ですか。

佐藤企画政策部長

土地と建物を持っているということで、今はお貸しをして、保育所として、また病児・病後児保育としても使っていただいているんですけども、それもあくまで保育所は順天堂の事業所内保育所なんですね。順天堂がご自身の病院や大学にお勤めになつての方のための保育所をつくった中に、文京区民枠というのを確保していただいたんです。文京区も保育園が足りませんので。そこへじ

やあご協力しましょうということで、区民枠を設けていただいている。病児・病後児保育については、順天堂からそういうことができますよという提案をしてくださったので、それはぜひお願いしたいということで、区がその事業を委託する形で運営をしていただいています。

ですから、あの場所でやっていただくような公共的な機能として、今現在考えられるものとしては保育所であるとか、病児・病後児保育、それから投票所としての機能は選挙があった時にはお願いしていますし、避難所の機能も、持たせていただきたいということでお願いをしていますので、その機能は継続させたいという思いはございます。

中林座長

そうすると、同じように旧元町小学校をこの表の中にはめていくと、その契約形式のところは目的外使用ではなく、ちょっと名前が分かりませんが、賃貸借契約ということになっていくのでしょうか。

井内政策研究担当課長

そうですね。既に行政財産としての用途は廃止しておりますので、通常の普通財産、ということで活用の仕方によりますが、賃貸借契約なのか、使用貸借契約なのか、定期借家というような形で、構成していくのかということについては、使用する用途との関係の中でまた検討が必要だろうと思っております。

藤井委員

ざっくりとした話なんですけども、最初民間に貸して、その整備費用が何億だか何十億か分からないんですけども、家賃と相殺したいということでしたね。そうすると、区としてはそこを民間に貸して、そこから収益が上がらなくてもいいということですね。

佐藤企画政策部長

本来でしたら、お貸しすれば毎月家賃という形で入ってくるんですが、それは改修経費と相殺をさせていただきますということで。改修経費はどうしても一時的に多額の経費を用意しなければいけない。当然、区民の皆様からお預かりした税金をどう使おうかと毎年考えながら予算を組むんですけれども、改修工事の場合は、ある程度の金額を確保して一気に支出するというのが通常のやり方です。けれども、この場合は、お貸しする民間の方にそこを負担していただくことで、その後入ってくる毎月の家賃という歳入はなくなりますけれども、歳出がどーんと出て行くということは防げる。そういった事業スキームを考えています。

藤井委員

そうすると、要するに今、持っている旧元町小学校の建物と、それから公園が一体化した環境と、それが区にとっては価値があるから、それを維持してくれれば家賃がいらないと、そう考えればいいんですか。大きな話として。

井内政策研究担当課長

はい。ただ、期間設定とか改修経費がいくらかかるかというので、例えば、仮に30年貸した時に、家賃を相殺して、20年で改修経費と家賃が全部相殺できたということになったら、30年契約なのであと残り10年については通常どおり家賃はいただきますと。それは改修経費と期間との見合いですね。

栗生委員

改修経費がゼロであれば普通に貸すという話になりますよね。

藤井委員

それでもう一つ気になるのは、30年以上となると、これはかなり強力な事業母体でないと、たぶん応募しないのではないかと、思うのですが。

佐藤企画政策部長

そうですね。ある程度の負担をしていただく前提ですから。

藤井委員

長期戦略をちゃんと持っている会社でなければとてもできない。

在塚委員

参考事例とそこが一番、今違うことの一つですよ。

佐藤企画政策部長

使っている方が、3年、5年で変わっていくという形ではなくて、一つの事業者の方がずっとお使いになってるという前提には立っています。ただ、逆に言うと、その中で例えば、練成であったり池尻であったりみたいな使い方。この部分は行政としてこういう使い方をしたいんですというふうに言うことは当然可能だと思ってるんですね。全体としては一つの事業者に30年なら30年使っていていただいているんだけど、この部分は入居者募集ということで、練成で言うとアートの活動をする方であったり、池尻だと起業をされるような方が入ってきたりという、3年ぐらいで

入居者が変わるようなスペース。そういうスペースを設けることは可能だと思っています。

栗生委員

先ほどの事業スキームの中で30年というのは、僕は応募する側からするとやっぱりかなりハードル高いなと感じます。それは、たぶん大がかりな改修を想定されてるんだろうと思うんですけども、もう既に耐震改修は済んでるわけですから、そんなに大がかりな改修をしなくても十分使えるだろうと思ってるんですよ。それで、できるだけ住民の方々の利活用に対する要望をあらゆる角度からすくい上げていくような仕組みのほうがよくて、大きいところが、資金潤沢にあって、建替えるに近いような形で改修して、それで活用していくというのは、ちょっと今回は合わないかなという感じがするんですけどもね。事例の中でも、長期的でも15年ですか。

マンガミュージアムの例ですが、これも最初からマンガミュージアムというのが決まっていて、それで想定されたことだろうと思うんですよ。そのへんはもう一回考えたほうがいいんじゃないかなと思います。

佐藤企画政策部長

あの建物を長く今後も使い続けていくというところを考えた時に、配管であるとか、それからお貸しするというのであれば当然、ある程度の設備を今に合うように整えなければいけないということは考えます。それから、耐震というよりも外壁、既にはがれて落ちてきたということもあって、柱が丈夫でも、壁とかはやっぱり、ある程度きちんと手を入れていかないと長くもたせられないだろうなということも考えております。そういう意味で、おっしゃるような形で、いやそんなに経費かからないんです、大丈夫です、これからずっともちますというのであればいいんですが、あの建物を今後もずっと使い続けていくということになると、ある程度手を入れなきゃいけないだろうと思ってるものですから。

これまで、学校として使わなくなってから、いろいろ手を入れながらお貸ししてきた経緯があるんですけども、ここで一つきちんと手を入れることで長持ちさせられるんじゃないかなというのは考えています。

藤井委員

長持ちさせるのは、あとどのくらいあの建物はもつと考えるかということだと思います。鉄筋コンクリートの建物というのは半永久的にもたないというのは明らかです。

どういう手を打てば、30年安全にもたせられるかということが前提のようです。そのためにどれぐらい費用がかかるか、その数字を、区の側で把握していると、その事業そのものの全体が、どのぐらいのリーズナブルな数字になるのかならないのか判断ができると思います。30年というのは、これは先に決まっている数字ですか。

井内政策研究担当課長

いえ、一例です。

藤井委員

改修工事が大きいので。

井内政策研究担当課長

改修工事が大きいのでその経費分を生み出すためです。相当長い期間でないと、区が負担する工事費が相応に出てくるだろうということは、議論をしており、それも一例の期間として30年、それが20年なのか15年なのか、その改修工事の内容と言いますか、金額や規模との見合いで、その期間を決めていくというような考え方ですね。

佐藤企画政策部長

ただ、ある程度長いスパンで運営していただける事業者を探したいという思いはあります。3年ごと、5年ごととかで事業者を探しては変えていくということではなく、という気持ちもありますので。

中林座長

そういう事例というものはあるんですか。貸す側には都合がいいんだけど、借りる側から見ると30年間うちの会社あるかしら、と考えた時に悩んでしまうかもしれません。いわゆるこの企画に上がってくるようなところで言うと、あのマンガミュージアム。これは本業が大学の漫画学部ですから。作ってやっていますからね。それ以外は、なかなか難しいんじゃないかと。

在塚委員

中身として地域密着型の運営をしていこうと思えば思うほど、こういうふうに細かな、自治体が直接関与するような形になっていくということと、今、区がお考えのことがどうしたらうまく一致するか。

佐藤企画政策部長

先ほども言いましたように、この部分は地域密着型の使い方をします、この部分は、そちらにずっとお貸しできます、みたいなやり方はできると思っていますね。入居者の方が3年、5年で入れかわる、手が挙げやすいような部分もあったほうがいいという部分についても、入れこむことはできると思っています。

ただその部分と今回の全体のスキームというんですか、つくりというところは、ちょっと切り分けていただきたいというのがあります。どの部分を残しながら、どの部分であれば活用が可能かというご意見をいただきたいと言ったのは、私どもとしては当然そういう形での事業展開が可能な場所ではないかと思っはいるんですけども、どういうものが上がってくるかというところは、この次のお話になるわけですので、まずはその前段階として、区としてはこういう使い方ができる場所で事業者を募集しますというふうにはいかなければいけませんので。あの場所の使い方に関する、こういうことはやっていいですよ、こういうことはやったらだめですよというところの意見をまずまとめておきたいのですが。

栗生委員

区の財政負担をできるだけ抑えたいというのは、よく分かるんですけども、どうもお話を聞いてると、最初にかかるお金は出せないよというふうには聞こえます。でも僕は、外壁が剥落してくるといった安全安心に関わることだとか、バリアフリーだとかいうのは、これは当然区がやるべきことだと思います。

佐藤企画政策部長

そうですね、区がやることです。

栗生委員

区の費用でやるべきことだろうと思います。そのくらいは、やはり最初に区が支払って、それプラスして、必要なことに関しては少し事業者さんも手伝ってくださいよと。ある期間ではお返ししますからというようなストーリーにしないと、何か全てを事業者さん頭からやってください、それは賃料で相殺しますからというのは、なかなか一般的な常識ではないような気がするんですよ。

佐藤企画政策部長

今までもそういう形をお願いをしながら、お貸ししてきたということがあります。ただ今までは契約年数が短くて、それに見合ったような部分のご負担ということになっていたんですけども、今回はこの元町公園と旧元町小学校、一体的に保全利活用したいということで、そういう意味では長いスパンで使っていただけたところを探したいというふうに考えています。

藤井委員

分からないことはないんですけども、プロポーザルをした時に手を挙げる事業者が少なくなるんじゃないか、そういう心配がちょっとあります。比較的大きな施設ですから、事業者側も、業種

を変更資するとか、用途変更が何度も起きるかとか、そういうことも想定しないとイケないんですよね。

佐藤企画政策部長

それはおっしゃるとおりです。そのところは契約の手法を考えながら約束事を盛り込んでいくことになります。京都の事例で、業者指定随意契約となっているのは、たぶんこの大学が、そういったことをやりたいと提案してきた内容が非常にいいということで、他と競争させないで、もうここ1本という形で契約をしたんだろうと思ってます。

私どもではプロポーザル方式、池尻なんかもプロポーザル方式ですが、ここを使ってどういうことをやりたいと考えてるかという提案の中から、審議して決めていくやり方を考えてます。ただその中身が非常に、「あ、これだったら」というようなものであれば、仮に、一つの事業者しか手が挙がってこなかったとしても、非常にいいものであれば、京都のように随意契約で、という考え方もできるんだろうと。ただ理想としてはプロポーザルで、複数のところからいろんなご提案がある中で審議ができればという思いはあります。ただ中身が良ければ、もうそこはそれ一つで決まる可能性もある。京都の事例を見て、ああここは随意契約にしたんだなと思って見てたんですけれども。

栗生委員

確かに京都も見に行きましたけどね。だいたい前に行ったんですけど。

佐藤企画政策部長

そうですか。いかがでしたか。

栗生委員

なかなかよくできていると思います。やっぱり、これは精華大学の一種のミュージアムですけども、学校のエクステンションとして考えてるようなところがあって、だから館長室っていうのも校長室が使われています。養老孟司さんが館長をされてますけどね。それと精華大の先生がしょっちゅう来られて講義をされてる。それから京都は観光地ですから、観光客も漫画好きの人には一種の聖地みたいなことになりつつある。だけどこれ本当に15年間ずっと続いていくかなっていうのがちょっと疑問ですよね。もっといいところに民間がどんと大きいマンガミュージアム作るという可能性だってあるわけですし。

佐藤企画政策部長

この京都の龍池、2枚目にありますように、保全改修の費用分担、共同運営である学校法人が負

担して、地元活用スペース分の当初整備費用は市も負担したと書いてあります。運営する側の法人がある程度お金をかけて、必要なミュージアムということで整備されたんだなと思って読んでいたのですけれども。

在塚委員

先ほど申しましたように、ここに書かれているこの短期間の事例、身近な方がやって来るということだと、なかなかこの事業手法では難しく、海外からもお客さんが来るようなというか、観光施設とか、非常にその利用圏の大きなことをここの場でやるような特別なものですね、そういうものなら、資金をかけて30年といった事業が可能な気がします、どう考えるかですね。地域の人々の場ということで考えるか、何かもう少しそこで人を呼び寄せた、何か事業を考えるか、というので、ちょっと方向性が違うところがありますよね。

佐藤企画政策部長

前日も、参考資料1で、イベントの開催など公園と一体的な利用もしたいし、動線も考えたいということで、旧元町小学校をどのように利活用をするかという点では、先ほど来の、4つの機能というのは今の時点で言えるのですけれども。ただそういう事業をやってほしいとか、こういう施設を作ってほしいとかというお話ではなくて、まずはどこまでだったら使ってよろしいかという条件設定をしておかないと、区として使うにしてもなんにしても、一步踏み出せないというところがあるものですから。区としてもこの部分は区としてこういうふうに使いたいみたいなのは、そこはプロポーザルを受ける際に条件設定できるんだろうと思っています。

在塚委員

だからこのプロジェクトを考える時に、何を重視するかということですよ。考え方の基本。こう積み重ねていくような形で方向性を固めていくのかなと思います。先にこう、30年というところが結構大きいですよ。

佐藤企画政策部長

30年にこだわっていただかなくてもいいんですが。

在塚委員

ええ。それは検討できるといいですね。

佐藤企画政策部長

ある程度長いスパンで使っていただくということを考えている、ということだけなんです。3年、

5年で事業者が入れ替わり立ち替わりではなくて、というところではあるんですね。どの程度の改修をするかによってだいぶ変わってくるというお話ですが、区としてはこれまでの関係でいくと、配管も含め、設備面も含め、相当手を入れていかないと、お貸しするにしても条件が整わないかなと思っています。

在塚委員

この時点でしっかり手を入れて、今後なるべく長く、というのは非常に結構なことだと思いますが。

佐藤企画政策部長

そうですね。この機会に、公園等いろいろ課題もありましたので、解決をすればと。本当にずっと暫定利用、暫定利用でこの間来てますので。

在塚委員

暫定利用じゃなくっていうのに乗り出すというのはすごくいいと思います。

佐藤企画政策部長

区として何か公共施設をあそこで作るという形ではないので、そういった意味ではお約束する期限って必要なんですけども、区がお願いをする公共的な部分については入れていただくことを考えてますので。それをどういうふうに、何を提案していこうかという宿題はあるんですけどもね。

中林座長

今日の事例の中で、契約する相手である乙側が自ら借りて自ら使ってるというのは、十思小学校のケースと京都のケースとお茶の水のケース。それ以外の練成中学とか小島とか池尻のほうは、借り手がいるんだけどその借り手が、言葉は悪いけど孫貸しをして、事業を成り立たせているという形ですよ。どっちのイメージを考えているんですか。30年なら30年、借りた人が使い続けることを前提に契約をするのか。あるいは、その人がいわば又貸しをしていくようなことは、プロポーザルの問題というか、向こうの考え次第でどっちのケースもありうるよ。

井内政策研究担当課長

そうですね。ただ、先ほど佐藤のほうからも申しましたとおり、そのプロポーザルの条件の一つとして、その事業者が提案する事業と、こういうような事業をやってくださいということを、仕様書の中にプロポーザルの条件として設定するということもできると考えています。

佐藤企画政策部長

例えば自分たちだけではとてもそこまでできないんだけど、自分たちと一緒にやってくれる、そういう事業者を探してきて、そういうところに協力して運営してもらおうと思いますという提案も、当然出てくるだろうと思ってるんですね。こういうこともやってほしい、ああいうこともやってほしいと思えば思うほど、一つの事業者が全部自分たちでできますということが難しくなってくることもあるだろうと思ってるんです。ここは自分たちとしてはこういうことをやりたい、ただその時には、一緒になってやってくれる、こういう事業者を入れていきますみたいな提案はあると思ってます。

中林座長

この練成中学校の乙にあたる、「合同会社コマンドA」というのはどういう会社なんですか。あるいは池尻の「株式会社ものづくり学校」というのはどういう会社なんですか。世田谷が関わって株式会社を立ち上げて、世田谷がこういう企業をやりたいということを、いわば昔で言うと公社みたいな形でやらせていたことを株式会社という形でやらせているのか。千代田の場合にも、千代田アートスクエア実施計画書ってというのは、区が作ってるんでしょ。

井内政策研究担当課長

これはそうですね。

中林座長

その運営をできるような会社を、合同会社コマンドAというのを新たに立ち上げて、そこの契約という形なのか、実はコマンドAはその練成中学校入る前は別のところでこんな活動してて、それがたまたま、練成中学校がこういうことになったので全面的にこちらへ入ったということなのかですね。30年契約というような条件で公募したら、相手がぱっと手が挙がるというイメージが、私には湧かないんですよ。逆に、区のほうで、実はこういうような仕掛けというのか、相手方のイメージなりがあって、それをある形に整えてやりたい、というように考えられているのか。先ほど随意契約って話も出ましたが、そういうことも可能な相手がいるのであればですね、区民側の立場を考えた時に、あるいは地域に最もかなう立場を考えた時に、どういう使い方という条件が出せるんですが。完全オープンで公募です、と言われると、なかなか言えば言うほど足かせ、手かせになってしまって、事業者の手が挙がらない、何回入札しても不調に陥るといようなことになりかねないんじゃないかなと思うのです。なんとなくそのあたりの感覚が分からないのです。逆に言うと今日の資料説明していただいたことと言えば、小島小学校も同じような形態だと思うんですが、この3つの事例の主体というのは、どういう形で作られて、どういう

活動をしてきて、現在この復興小学校を使って活動されてるのか知りたいですね。池尻小学校は復興ではないかもしれませんが。

井内政策研究担当課長

今委員長からご質問ありましたことについては、すみません、この度の調査ではその会社がどういったような会社かというところについては、調査をしていません。これは、次回の宿題ということで。合同会社コマンドAと、株式会社ものづくり学校ですね、こちらについてはそれぞれ確認をさせていただければと思います。

佐藤企画政策部長

少なくともただ、ものづくり学校はおそらくこれに合わせた形ですよ。名前からしても。ちょっとそこは調べますね。

中林座長

そうですね。

佐藤企画政策部長

先ほど言っていたのは、あくまでプロポーザルということで。もし随意契約ということであれば、本当に、そちらが何をやりたいんですかで始まる話になってしまいますので、そういうことではなく。こういう条件でお貸しできますけどどうですかということで事業者を募りたいという思いがあります。公共的な機能を確保したい思いもありますから、その条件をつけたい。事業者として考えやすいように、どういう条件になるのかというハード面も含めての条件は、ちゃんとつけなきゃいけないということだけなんです。そういう意味で、手が挙がるのかと聞かれば、もともと学校として使わなくなって、この間いくつかのところにお貸しをしてきてるんですけども、あそこは使わないんですか、それであればお借りしたいんですというような引き合いでは、立地も良いということでいろいろあるものですから、当然条件によっては手が挙がってくるだろうという期待はしています。

在塚委員

最初にお金を出さなくてはいけないところが、だいぶ違うのでは。

佐藤企画政策部長

これまでも、お貸しする際に事業者が必要な改修をする場合は当然負担がある。また、借りていただくということで、区の方では当然いろんな設備を更新しなきゃいけないという負担がありま

す。公園の整備費用などは当然区で持たなければいけませんので、その部分との兼ね合いも含めて、この機会にと思ってるんですが。

藤井委員

プロポーザルの条件ですが、例えば公園の整備と、旧元町小学校の整備の双方を含めた設計をとめるのですか。それとも旧元町小学校に限って、その塀はやめてくださいとか、そういう話にするのですか。

井内政策研究担当課長

やはりこの検討会でのご意見をいただく中で、一体としてその学校と公園を考えるという中で、その仕切りをどうするか、植栽をどうするか等、話も出てきますので、当然設計のアイデアとしては、一体としての考え方を含めて提案をもらえたらということは考えています。ただ、費用の分担のところについては、公園は区が整備することを考えていますので、そのアイデアに基づいて協議しながら、整備費は区で負担するということになろうかと思えます。

栗生委員

前回の議論でもそうですけれども、公園と学校は一体として利活用すべきだということはありませんから、プロポーザルの段階でもこれは一体として活用できるような事業を考えてほしいということになると思うんですね。

佐藤企画政策部長

そうですね。

栗生委員

その中で、区が先ほど言われた保育所の問題、それから投票所にする、避難所にする、それほどのへんまでなのかっていうことが利用制限にも関わってくると思うんです。例えば今の、体育館だけが避難所で足りるのか足りないのか、教室のほうももっと使う必要がある、あるいは投票のときはここだけ。あるいは今、実際にあの地域の人たちがお祭りなんかであそこの校庭を使っているのか、何かそういう、地域の今現在の利用と、区がこれから先利用していく部分とっていうあたりをもうちょっと明快にしたほうが良いと思います。

井内政策研究担当課長

おっしゃるとおり、今、防災のことについては、防災課と相談をしております。避難所として必要な面積については確認できると思います。

佐藤企画政策部長

地域でお祭りとかでは使っていないかと。

栗生委員

ラジオ体操はやってないですか。

佐藤企画政策部長

学校の中は保育所の園庭として使っているのですが、夏使っていたのは元町公園のほうじゃないですか。

栗生委員

公園のほうだけですか。

鵜沼施設管理課長

専用の許可自体は出てないと思いますね。何人か集まってやっってるっていうのは届出があることはありませんので。

佐久間みどり公園課長

一般的な公園利用の範疇の中で。

佐藤企画政策部長

校庭については、今お貸ししてる状態ですので、開放という形ではないので。小学校の校庭で夏祭りというのはたまにある事例なんですけれども、そういう意味では、今はお貸しできてないですね。

藤井委員

事業者がプロポーザルに応じる形になると思いますが、設計に関する者が関わっていないと、何が担保されるのかが全然分からないことになるのでは。

佐藤企画政策部長

そうですね。

藤井委員

例えば、いろんなしぼりが必要ではないか。例えばこの建物はどういうふうにしてくださいとか、そういう項目が上がってくると思うんですけども、その事業者が、建築関係者が入ってないと全然担保されないことになります。書いてあっても、それを受注した後に、設計する人にそれをそのまま渡すわけですね。その時に区はそういう、受けたらほとんどそれは自動的に流されても止められないですよ。その点については、どう考えておられるんですかね。

井内政策研究担当課長

受けた事業者が決まって、その後事業者と設計会社なり建築会社が再度契約します。工事をやるにあたりましては、当然やはり区も協議といいますか、設計協議ですとか、次こういう工事やりますよ、というところについては、区も関与しながら、必要に応じて調整はさせていただきながら、ということを考えています。

佐藤企画政策部長

協議するという条件をつけた上で。それをつけないと、せっかく例えばここは大事にしてとかいろいろご意見いただいて、こちらがお願いをしたとして、手を挙げた事業者の方にじゃあお願いします、と言った時に、きちっとそのあたりをやっていただいているかどうか分からなくなってしまいますので。

藤井委員

そう。分からなくなってしまいますよね。

佐藤企画政策部長

そこはやっぱり、どの形であれ、短期であれ長期であれ、お願いをする時には協議はさせていただかなければとは思ってます。

中林座長

だから、それが契約後になるのか、プロポーザル段階でそういうことをちゃんと考えたプロポーザルを出すようにするのか。本来はやっぱりプロポーザルを出す段階で、最低限これは残したいんだ、かつ、例えば30年使いたいんだというような条件は出すべきでしょう。その復興小学校としての特徴を、いかに長期間利活用する中で残していくのか、そこはやはりプロポーザルの段階で言わないと。

佐藤企画政策部長

そうですね、はい。

中林座長

契約してからそれはだめ、あれはだめって言うと違反行為になってしまうでしょ。だからそこは結構難しい。

在塚委員

千代田の場合だと、アートスクエア実施計画書を示してプロポーザル方式をしたということですよ。

佐藤企画政策部長

義務付けられている条件なので、この実施計画に基づいて運営してくださいねという流れなんだと思います。

在塚委員

元町の場合は、これとは少し性格が違うけれど、何か書いたものを。

佐藤企画政策部長

ええ。整備条件をつける必要はありますね。

在塚委員

プロポーザルの時の、提示する中身を何を明確に、どこまでするかということと。

中林座長

だから練成中学も、小島も池尻も、いわば短期間の借用というか利活用というのが前提なので、契約終了後の条件というのは原状に戻してくださいというふうになるんですよ。ところが、例えば30年間使えるように改修してくださいと言ってるんだから、契約終了時の条件というのは原状回復ではないんですよ。ということは、何を改造して再整備して、30年後どういう状況を望んでなのかということにもなるんですが、ただそれは途中でもうやってられないと、撤退するということになる場合もあるかもしれないし、さっきのように途中でしっかりとできるよになるという話など、いろんなケースがあるとは思いますが、30年間というのは本当に長いしほりだと思えますよね。

井内政策研究担当課長

参考に、もしお伺いできればと思ったんですが、先ほど栗生委員のほうから躯体もすごくしっかりしてるし、そんなに改修は必要ないのではないかと、というお話も出たところなんですけれども、こちらとしても、5年とか3年ということではなくて、ある程度、こちらの例でいうと龍池のように15年とか、長く使えるような形が、例えばそんなに大がかりでない改修でできるか、というようにところも、実は気にはなっているところなんです。

今ここでご意見が出ていますとおり、例えば、30年というのは、長いのでリスクもあります。しかし、ただ暫定活用、これまでもいろんなものやってきたんですけど、そういうものではなくて、やはりある程度まとまった期間で、これから元町を活用していくというのを考えるための検討会ですので、そういった中である程度、30年とはいかないまでも、じゃあ15年ぐらいもつような工事といいますか、それで実際にできるというような見込みが立つかどうか、ということも非常に重要な論点だと思います。そこがもし明らかになるのであれば、何が何でも30年ということは考えてはいないということです。

佐藤企画政策部長

ただ相当手を入れないともたないかなと思ってるんですけども。学校として使わなくなっからもう15年ぐらい経ちますので、その間、ちょっと手を入れながら、それで必要な空調なんか逆に、借りてる方たちに入れていただきながら、みたいなことで使ってきたんですが、これをずっとまだもたせながらということになると、この機会にある程度の手をきちんと入れておかないといけないんじゃないかとは思っているんですけども。

在塚委員

そうですね。今の空調の仕方は根本的に手を入れる必要がありますね。

佐藤企画政策部長

前回、相当あの空調は、と言われましたので。だから、本当にちょっとだけの工事ですずっと使えますよというのであれば、そこはすごく安心なんですけど、たぶんそうはいかないだろうなというふうに思ってるんですけどもね。躯体が丈夫だということと、実際問題、中の配管であったり、設備であったりというのがもつ話とは、また別だとは思っていますので。

藤井委員

まずそのハードの建物ですけども、表側が爆裂で落ちてますね。爆裂で落ちているということは、それを止めなきゃいけない。爆裂とは本質的な欠陥なので、少なくとも外側の部分は研^{はっ}つて、鉄筋入れるのかよく分からないけれども、そういう補修をしないと30年もつことにはならな

いでしょう。ですから、補修して30年もつような修理には一体いくらかかるのか、行政側でやっぱり数字を持っていかないと、ある程度。そうしないと、例えば30年としたときに整備費用がいくら、というのにうまく対応できないのではないか。それは妥当な額なのか、それともすごく吹っかけられてるのか。あるいはもう、ありえないような安い額が出てきたりしたら、これはどうなっちゃうんだらうかっていうね。先行きの計画がおかしいのではないかという判断ができますね、数字を持っていけばね。それから、インフラ。空調の問題とか水の問題は、今足りないのは明らかなのですが、それは次に何に使うのか、大学かなにか、どういう施設が入るかによって大きく違いますね。だからそれは利用者が考えるのでしょうか。だけれども一番基本的な本管から引き込むところは区が費用を持つとか。

佐藤企画政策部長

その分担は、確かに。

藤井委員

何かちょっとずつ、いろんなレベルの基本的な性能に関して、情報と金額を、数字を持っていたほうがよいのでしょうか。持っていないと、やりにくいですよ。分かりにくい。

佐藤企画政策部長

そうですね。基本性能の部分はおっしゃるとおり、当然区として最低、本来、区が支出をしてやるべきものということになりますし、利用する側が自分の都合で、例えばここはこうしてと特殊なものだったり、あるいはそのために入れるものというのは、本来そちらですよって言い方をしなければいけませんから。基本部分というところは、確かに押さえておかなければいけないとは思っています。あとは壁の爆裂ですね。

栗生委員

区の財産ですから、基本的には区がお金を出すということなんでしょう。当面、初期投資として出すのではなくて、それを事業者に負担をしていただいて、その賃貸料で相殺させてということをお考えなんでしょう。しかし、最初にお金がたくさんかかるので事業者としてはハードルが当然高くなるわけですよ。そうすると、しっかりとした大手企業や、学校法人などが借りるという形じゃないと、なかなか一般的には難しいと思うんです。ですから、区として初期投資にどのくらいまでなら出せるのか、この部分は事業者にとりあえず多少先に払っていただいて、後は回収していきます、と、明示する。それがはっきりしないと、事業者の方も、こんなに最初にお金を出さないといけなければ、こんないいアイデアあるんだけど、なかなか難しい、ということになるのではないかと。

佐藤企画政策部長

そうですね。何にしてもまずは条件付けをしないことには、実際に事業者がいるのかとか、どういう事業が出てくるのか、とかには進まないんですね。そのために今の元町公園と旧元町小学校を保全利活用する時の条件付けというところで、まずお話をいただきたいんです。手を上げる事業者が本当にいるのかというご心配をいろいろいただいているんですけども、こちらとしてはまず、どこを残さなきゃいけないのか、どこだったら手は付けていいのかというところがはっきりしませんが、次のステップにも行かないものですから。まずはそのところでご審議いただければ。

そこがはっきりして、そのようにするためには相当手を入れなきゃだめだね、もたせるためには、みたいな話になるのか、いやそんなにかけなくても、これ結構もっちゃうよという話になるのかというところになると思うんですね。あとは、いろんな事業者にいろいろ提案していただきやすいような形で、この部分は学校の既存を使えばいいし、この部分は新しく作ることで事業者さんに自由に使ってもらいますよというようなことが言えるのであれば。まずそこがまとまった段階で、事業者が提案できるような条件であるかどうかという次のステップに進むのかなとは思っているんですけども。

中林座長

第一回目の議論から言うと、旧元町小学校については、どこか一部を取り壊して新しいビルを入れるというイメージはあまりないですよ。これまでの議論の中に。けども、十思スクエアのようなイメージで考えるのか。十思スクエアだと体育館を壊してそこに別館を作ってるんですよ。

でも、旧元町小学校の場合、コの字の奥のつながりの部分がいわば一番メインなのかもしれないし、そこに新しいものが建っちゃうとたぶん、街並み景観的には全然違うビルになってしまうという気もする。そういうふうに考えると、かなり建物の形というか景観としては、現状の元町小学校の形を前提にして考えるべきかというふうにも思うんですが。

佐藤企画政策部長

現実的にそういうことがあってはならないんですけど、もし万が一そういった災害が起きて避難所として運営することを考えると、広さとしてはもうちょっと欲しいんですよ。

井内政策研究担当課長

まだ正確にはお伝えはできないんですが、防災課に今後の避難所機能について、確認をさせていただいているんですが、その中では、元町を何か整備するというようなタイミングがあるのであれ

ば、区の避難所機能としての考え方に見合った面積を確保できれば、ということを知っておりませんが、それが具体的に何平米ぐらいなのかということは、今分かりません。もう一点は、防災機能で言いますと、防災倉庫を旧元町小の敷地の中に二箇所設けておりまして、一つは、小学校の地下の部分ですね。もう一箇所は、敷地の中にプレハブのようなものを備蓄倉庫として置いているそうです。

在塚委員

公園のほうではなくて学校の。

井内政策研究担当課長

学校の敷地と聞いております。この際もし、きれいにするのであれば、プレハブみたいなものも、あわせて、避難所機能として整備することも検討したい、また、他に自家発電があるのか等、そういうところも今、あわせて検討をお願いしているところです。

中林座長

よく旧元町小学校の話が出てくると、キャッチフレーズとして、“復興公園と復興小学校の原形が残っているのはここだけです” っていう話があるんですね。そのキャッチフレーズをなくすということですかね。

佐藤企画政策部長

ただそのイメージを残しながら、なんとか、地域にきちんと還元したいっていうのはあるんですよ。もう学校をなくしてから15年ぐらい経つんですが、じゃあ今のままの使い方でこれから30年、50年そのままでもいいのかというところになりますと、今ありました、避難所機能の充実も当然求められているといった中で、既存のところでも十分に合っているというのであれば、それはそれでいけると思うんですけれども、実際、計算をしてみると、本来であればもうちょっと広く、それからいざという時のためには、あの設備も含めて、集約したいというのは正直なところありますので、そのところがうまく考えられないかなという欲はありますね。

在塚委員

避難所としては、最近ではむしろ体育館的な広い空間より、教室のような形のところが。

佐藤企画政策部長

両方です。

在塚委員

両方ですよ。だから面積を今増築しないと間に合わないとか、そういうことではないのでは。

佐藤企画政策部長

避難所として教室を使うというのは、学校が授業を再開しますから、結局は空けなきゃいけないんです。通常の学校の場合はそうなんです。今回の場合も、区が使っていようが、事業者が使っていようが、どこかの時点ではきちんと、本来そこは事務室なり何なりで使っている、あるいはお貸ししている場所ですねというところで戻す必要はあるわけですよ。ただ、ある程度そこにいていただくことを前提に避難所の指定をしていますので。今でも体育館はお貸ししてるんですけれども、そういう時には使いますよという条件でお貸しをしています。

在塚委員

それをもう少し増やして、そういうお約束をするみたいなことで。

佐藤企画政策部長

そうですね、昔の造りですので、今の基準だと間に合っていない部分があるというのは分かっているものですから。

栗生委員

たぶん、体育館と、小さいお子さんや乳幼児は何か小さい教室みたいなものを使うんだろうと思いますが違いますか。

佐藤企画政策部長

それは特に分けてはいないんですが、現実的には、乳幼児など小さい方が体育館と一緒に暮らすとなると、泣き声とかも含めてお互いに負担があるということで、今乳幼児の避難所を別に設ける工夫はしています。女子大などをお願いをして、その時には一時避難所として受け入れていただけるようにと。ただ、まずは一番近いところで避難をする方が多いというのがありますので、そこは、元町に限らずどこでも同じなんですけれども、まずは決められた避難所のところに、そこで小さいお子さんであったりして、ちょっとやっぱり別のところがいいとなれば、乳幼児の避難所に移ることもできるというような形は取っています。

中林座長

そうすると、建替えということで、私が一番心配してたのは、あの鉄骨は今後30年間もつのかなと。今の形でね。ということで、鉄筋コンクリートの躯体の部分の耐震性と耐久性と、あの鉄骨

造の体育館とは違うだろうというふうに考えています。鉄骨をもたすというのは相当のメンテナンスをしないといけないと思うので、ちょっと違うかなど。でもあれを取り壊して、という理由はきっちり説明できるようにしておかないと、大きな議論を生むだろうと思う。それに耐える理由にしないといけない。それからもう一つは、避難所、投票所ってというのは年に一回とかあるいは災害が起きるといっても何年間に一回しか使わない機能ですから、そのために作ることはないんですよ。その投票だとか避難に使えるような「日常使い」できる大きい空間を作ってください、っていうプロポーザルになるわけでしょ。

じゃあそれは劇場なのか。あるいはこのような体育施設なのか。どういうものか、それはプロポーザル次第ですけど、何平方メートルのどういう機能、空間、性能といったものを取り込んでいただきたいと条件を出し、日常使いとしてはプロポーザルに任せるけれども、災害時にその避難場所とか、あるいは投票がある時には投票所として使わせてほしいというのが条件ですよ、というような公募になるんだろうと思うんですよ。だからそういうことをやることになれば、あの体育館は建替える場所として前提を持つ。そうすると十思スクエアみたいなイメージとして考えると、あれが公園側にはたぶん出張らなくて、コの字の開放側、中庭側へ出てくるんですよ。

在塚委員

それはちょっと。

中林座長

そうすると結果的に、十思スクエアと同じように公園と学校の中庭を分断する形になってしまう。公園側にそれを出すのは不可能。都市計画公園ですから都市計画上ほとんど不可能ですよ。だからあの校庭側に出すしかない。

栗生委員

元町公園、旧元町小学校の保全と利活用というタイトルがあるのは、基本的には現状の形を残したい、その中身に関して利活用しよう、よりいい形にしよう、というのはやはり、その震災復興の唯一のセットとして残ってる空間であるということ、文京区の一つの誇りにしようというところがあると思うんですよ。それで、あわせてですね、壱岐坂の復興通り、あるいは聖橋なんかもそうですけれども、みんな震災復興でできたわけですから、一種の都市計画的なゾーンとして、震災復興ゾーンとしてあのへんをきちっと保全していくというのは、文京区の一つの役割ではないかっていうふうに考える人たちも多いんですよ。そうすると、今あるあの形を、できるだけいい形で修復して原状に、原状っていうか東京駅もそうですけれども、復元する部分もあるのかもしれない。

ですから、体育館がもし、あの耐震の結果を見るとまだまだ使えるということなんでしょうけど

も、もし取り壊しが必要になっても、またあの形で作るというぐらいの覚悟を決めたほうが、僕はいいと思うんです。ただ、今、公園の部分に関してどのぐらいあと建物が建てられるとか分かりませんが、この部分に関しては部分的にカフェぐらいは作ってもいいかなと個人的には思うんですけれども。もう法規上建物を建てる余裕はないよということなのかもしれないけど。何か、持ってる歴史性みたいなものをきちっと保全するという上で、じゃあどういう利用をするかという議論をしないと、なんか建替えて、中層のものを、十思みたいにですね、作っちゃうと全然違ったものになって、価値は半減以下になってしまうと思います。

在塚委員

そうですね。だから活用というによく、面積を増やす、それが活用だっていうふうに考えがちですけれど、やっぱりこの場合は、今おっしゃった、その価値が活かされることが活用で、みんなにとっての魅力ある場所にもなるし、もっともっと長い時間が経ったらより価値が上がるってということにもなるし、そこはなかなか。

佐藤企画政策部長

その辺は、使われないと意味がないというところもあって。ただ大事に置いておくだけでは。

在塚委員

もちろんそうですね。

佐藤企画政策部長

だからその兼ね合いで、例えば外観を大事にしながら、中はもう本当にリニューアルというやり方もありますよね。その時にまったくもう絶対、触っちゃいけないよというようなのではなくて。

在塚委員

そうですね。

佐藤企画政策部長

また、この部分は建替えるにしても、ちゃんと外観のイメージも残した上で、公園からの見え方であったり一体性といったところのイメージは持ちながら、やってくださいという指示が必要であれば、当然そういう指示をしますし、その中で考えられると思うんですけどね。

在塚委員

ただやっぱりこれの建築史的、あるいは生活史的、あるいは都市計画史上とか、広い意味での復

興小学校の原形が残っているという価値は、外観の価値とはちょっと違うところがあるので。

佐藤企画政策部長

外観の価値。

在塚委員

つまりあの、景観的にここが活かされればその価値がちゃんとこう活かされているのだというふうにならないところが難しくて。ですから、どこまでというところが難しいんですけど。全然触っちゃいけないとはなかなか言えない。そうですね。

佐藤企画政策部長

そうなんです。全然触っちゃいけないと言うと、結局使えなくなって、ただ置いてあるだけになってしまう。

在塚委員

そうですね。だからこの価値を生かしつつ、中身をどこかまでいじり、本当にいい使い方をするというアイデアが来るような募集の仕方はどこにあるかというところ。

佐藤企画政策部長

募集するためには、ここは触っていいけどここはだめ、ここは大事にしながら、全体的に手を入れてもやむなし。例えば室内であれば、耐震性を確保しながらであればOKとか。池尻では、結構大胆に壁とか抜いて、ガラスにしてるんですね。ただ外からの見た目は大事にしていますということはあったので。だから、そのへんもご意見いただければ。

藤井委員

いいですか。今、価値の話になってきたので、大変あの本格的な方向で向かっていいんですけど、要するにこれは、ここの建物と公園にどういう価値があるのかということをお先に言う必要がある。先に小学校と公園の価値の文章を作ることが重要なんです。それは、プロポーザルの際にもメッセージとして伝わるわけです。あ、こういう価値なんだ、大事にしましょう、って。その後の方策は、技術的な話になってきますよ。それは価値をベースにして。例えばハードの、この間も中林先生おっしゃったように、鉄骨は傷んでいるのかもしれない。そうするとこれには価値があるのだけれども致し方ないと、そういう判断になります。絶対これは大丈夫とかね。そういう判断ができるので、価値を取るんだったら、先に価値の文章あるいは項目を書くこと、これが一番、これから後重要だと思うんです。そうですね。

中林座長

もう一つ、あの例えば鉄骨だってエッフェル塔がもってるんだから。もつんですけど、要はメンテナンスがすごく重要になるんですよね。だからそうするとさっきの例えば30年の間にどういうメンテナンスをして、30年後でも使える状態にして戻してほしいわけでしょう。

井内政策研究担当課長

はい。

中林座長

そのためにはつまりどういう維持管理をちゃんと建物についてやってくださいね、っていうことをきちっと条件にしとかなないといけない。ユーザー側から見れば、とりあえず30年使うとして、自分の初期投資で、30年後返す時にはもう、寿命がきててもそれは私の問題ではないと考えますよね。原状回復じゃなくて、原形に戻りました、で返ってくるということではいけないんだろうと思うんです。いけないというより、それよりもたぶん、やっぱり30年間使い続けるということは普通のマンションだって、ちゃんと5年10年20年30年。

佐藤企画政策部長

メンテが入りますよね。

中林座長

その計画修繕も含めた、30年間なら30年使い続けて性能を維持するための計画をちゃんと出してくださいね、っていうようなことは、公募の条件に入っていないといけないだろうということです。それで、なるべく今の形なり空間形態を変えないということが、将来的にこの価値をより一層高めていくということを前提にすると、例えば一番大きい問題はやっぱり設備系だと思うんですね。情報の設備も含めてね、これからますます、どんな使い方しても情報の問題が大きくなってくると思うんです。もし区がこういうような改修をしてほしいということがあれば、費用がどれぐらいかかるかって、先ほど藤井先生からお話あったように、区がこれぐらいの改修はこれぐらいでできるんじゃないかという概算を持ってないと、たぶん契約の判断ができないだろうと思うんですね。

佐藤企画政策部長

当然そうですね。

中林座長

また、コの字の奥のところ、あそこは煙突があるんですよね。昔あれで、暖房取ってたわけですけど、煙突の中の、上に抜けてるシャフトをうまく使って、設備や情報などの整備というようなことができるのかどうかですね。短期使用なので、今の順天堂大学も壁に穴あけて外に配管をずっと回しちゃったわけですけど。

佐藤企画政策部長

あれは壁に穴はあけていないです。ちょっとそこは訂正を。

中林座長

でも、例えば30年もたせるといふのなら、あれは無しだよって話だと思うんですよね。ポンプドセンターっていうような配管をデザインした建物もありますけど、復興小学校ではないですよね。ですから、復興小学校としてのいわば価値を高める形で設備とか性能はアップデートし、形はきちんと歴史を伝えていく。もし可能性があれば、2023年が震災100年です。この時にきちとした形で、震災100年祭をたぶん東京都はやるだろうと思うんですけど、先ほどお話あったように、この地区が一つの復興ゾーンとして、100年前の姿をこういうふうには100年後に活用してる、復元してる、というようなことも視野に入れておく必要がある。100年目はそういうイベントがあるぞっていうようなことも考えてくださいということ、それは、区の話かもしれませんが、だから、区としては“こういうことがやりたいんだ”っていうのを少し具体化しておくことが、民間からプロポーザルを提案してもらう時の、いわば区としてチェックしなきゃいけないポイントになるんじゃないかと思うんですよね。出たところ勝負でプロポーザル任せでは、ないんじゃないかなと思います。

井内政策研究担当課長

改修する際の、改修概要ですとか、それにどれくらいの経費がかかるのかというのについては、やはり区のほうで積算をしておくべきだということは思っております。

栗生委員

上のほうから、松竹梅ぐらいに。ここまでやるのがベストだけど、それはちょっとお金かけすぎだろう。このくらいでもいいんじゃないか。一番安くて最低限このくらいはやっぱり必要だとか、そのくらいの段階付けをしたほうがいいかなと思うんですけどね。

佐藤企画政策部長

そういう意味では本当に、どこまで何がどう必要なのかというところを固めて、それから、どこ

なら触っていいっていうのも含めてというところで条件を作らなきゃいけないので、そういう視点でご意見はいただければ。それから、区がお金を出さないというのではなくてですね、皆様から預かる税金で、福祉も含めていろいろ使っていかなきゃいけないっていう中で、この整備に、相当経費はかけなきゃいけないかなって思っているものですから、このスキームができれば、そのまとまった経費を支出せずに、長く保全活用ができるというところで理想としてのものということで、ご理解いただければと思います。おっしゃるように、条件によってはそのへん難しいよねってなるのも承知はしてますので。

在塚委員

だから、このプロポーザルは、運営と建築的にどう手を入れるかが複合的なプロポーザルになるわけですね。

佐藤企画政策部長

そうですね。基本的な整備は、必ずこれはやってくださいというふうになるわけですから、そこは提案の余地はあまりないと思うんですね。ただ、事業を運営していく中のいろんな提案というのは、それに付随してくると思ってます。それから例えば、こういうところは必ず直してください、その時にここは絶対触っちゃいけませんといったときに、さらに提案で、このやり方をすればよりうまく見せられますよという提案が出てくるかもしれません。それはすごく大事にしたいなと思ってます。ただこちらがつける基本的な条件っていうのは、この場でいろいろいただいたご意見を基にして、プロポーザルを求める時の条件付けをしていきたいとは思ってますので。

栗生委員

先ほど中林先生がおっしゃった、2023年復興100年っていうのは、区として真剣に考えられたらいいと思うんですね。唯一残ってるモデルとして、それからその周辺も含めて、こういうものが文京区ではきちっと大切に守られてるし、これから先のことも考えると、防災拠点としてもこれはすごく有効な防災拠点となってるっていう、一つのモデルを作るいいチャンスだと思いますね。

佐藤企画政策部長

そういう意味では、現在のスケジュールでいけば、こういう使い方をしてますというふうに見えるような時間軸はあると思うんですけども、まずはその一歩目ということですので、ぜひご協力いただければと思います。

中林座長

それともう一つ。今さっき出てきました復興小学校と公園という、その歴史性というのを最大限に継続する、残すということを前提に、行政が求める機能というのが、30年後に本当に意味ある機能なのかな、っていうことも気になる。この提案は現在使われている機能、あるいはこれまで使ってきた機能ではあるんだけど、これから30年間使い続けるとして、30年後に区としてあるいは地域にとって必要な機能っていうのは何かっていうこともきちんと考えなきゃいけないんじゃないかなと思いますね。

井内政策研究担当課長

そこについては、やはり時の需要に応じて、子どもの状況ですとか、高齢者の状況というのが地域ごとによって変わってくるというのは想定されますので、そういったことも踏まえて、プロポーザルの最初の条件の時に、当初の必要機能としてはこれだけけれども、その後の需要の状況によって、また協議により変更する可能性があるとか、そういったところは担保しながら、事業者の負担というか不利にならないような形では進めていかなければ、と思っています。

中林座長

そうですね。

藤井委員

この間ちょっとご相談した時に、価値の問題とか処分の問題っていうのは、文化財系の仕事では通常行われています。ここにそれを導入しろということじゃなくて、そのやり方を勉強したほうがいいと思うんですよね。だから価値の書き方は文化財に指定する時に、これはどういう価値があるのかというのを先に、例えばこれは震災復興ゾーンであるとかね、そういうことを含めてみんな書きますから。震災復興建築であるし、頑丈であるとか。いろんな項目でその価値をずっと書いておくということをやります。それを参考にされたほうがいいたらと思います。それから、質問ですが、東京都の歴史的建造物にどれかがありましたね。

井内政策研究担当課長

十思小です。

藤井委員

十思ですね。修理するとき、東京都のやり取りが必要になることがあります。実際に東京都の歴史的建造物にするということではないけれど、どこが修理のポイントなのか、把握しておくことが大切でしょう。プロポーザルの時に、やはりここは価値があるのですよ、歴史意匠的には、と

というような方法もあることを、知っていたほうがよいと思います。

井内政策研究担当課長

今お話に出た点なんです、前回の議論の中でもやはり、その文化財の関係について勉強をしたほうがよいというご意見ありましたので、時間もそろそろ終了なんです、今回参考にまとめた資料をお作りしましたので、今お配りさせていただきます。

こちらは参考ということでございますが、表面については、重要文化財と登録有形文化財の制度の基本的な概要ということで、どのような現状変更の場合、届出が必要とか、そういったところをまとめています。そして裏面ですが、藤井委員からお話がありました、都選定歴史的建造物の制度についてまとめたものでございます。

こちらは景観上の規制ということで、文化財を除くものに対しまして、東京都のほうで指定をするという形なんです、こちらについては中段に現状変更の要件、制限ということで、現状変更する場合は変更申請を行い、許可が必要ということであるんですが、東京都のほうに確認をさせていただいたところ、内装のみですとか、間取りの変更といった場合は、届出の必要はないと聞いております。外観の、外側の改修工事を行う場合は届出が必要ですが、登録有形文化財にある、4分の1以上という要件については、特に定めてない、ということで、外観をいじる場合は、事前に東京都の担当の部署に相談をいただいて、打ち合わせしながらやっていると。アドバイスとしては、やはり外観をいじる場合は同じような色にして下さいですとか、木製のサッシが腐敗が進んで使えなくなったような時は、代替として、アルミのサッシの使用は大丈夫です、といったような、その状況、状況に応じながら、具体的な協議をして、申請をしてるというような内容でした。今藤井委員からお話のあった視点については、そのあたりを調べながら、やっていきたいというふうに思っております。

中林座長

はい。いろんな意見が出たわけですが、これまでの活用事例を踏まえて、旧元町小学校、公園で、今、区が考えておられる“長期的な利用”というのが、今日の会議の一つの大きなキーワードでしょう。たとえば30年使えるように整備していただくことと、30年間の使用料を相殺する。このことは逆に言うと、30年の使用料としてはいったらいくらぐらいのものになるのかってということでもあるんですね。

佐藤企画政策部長

そうですね。お貸しできる面積がどれぐらいになるかということでもあるんですけどね、結局。今の時点では分からないです。

中林座長

その面積が大きく変わらないという前提だとどうなのか。逆にそのお金でどういう整備なり拡張なりができるのかということでもあるわけですよ。逆算すれば。どうしてもそれでは30年も使い続けられないとなった時に、じゃあどこを、歴史性を少し壊すけれども改良することがありうるかも、というようなことを含めて考えをまとめておく必要がある。先ほど言いましたが、区が財政の問題において、区にお金がある、打ち出の小槌があつて、ということ的前提に、区としてはこんなことをやりたいんだという、その松竹梅があるかもしれませんけれども、枠組みとして整理し、区として使いたい機能とか、たとえば30年という期間とか、それをもうちょっと具体化するような検討を少し進めていただけると、次のステップの機能、つまり何を残して何はあきらめざるを得ないのか、あるいは工夫次第ではかなり残しながら長い期間使い続けられるんじゃないか。設備をどうするかがたぶん一番大きなお金のかかり目だと思うんですが、そういうことも含めた状況だとかを整理しておく。そこをやっぱり突破してみないとイメージが分からないなというところがありますので、今日の様々な議論が出ましたが、それをそういう形の枠組みを作っただいて、次の議論につなげられればなと思うんですが、いかがでしょうか。

井内政策研究担当課長

では、今委員長のほうからお話いただきましたとおり、次回の検討会までに、一つのスキームの例としまして、期間、それから機能面でですね、行政機能のイメージとしてどういったものが必要で、というお話、それから具体的な改修工事の内容ですとか、経費といったようなところについて、もう少し具体的な情報というところについて、各委員の先生方にもご相談をしながら、準備を進めていきたいと思えます。三回目につきましては、具体的にどういったところを残して、どういったところは手を入れざるを得ないといったような議論が進めていければと考えてございます。

藤井委員

さっき申し上げましたけど、この公園と小学校の一体的な価値について、何か回答いただけませんか。

井内政策研究担当課長

そうですね、前回も藤井委員からお話がありまして、それで本日お配りした資料のところ、小学校の特徴というところで、加筆をさせていただいてるんですが、こういったイメージではなくて何か文章みたいな形でということでしょうか。資料-5(1)の追記版というところで、こちらの資料の一番下ですね。小学校の特徴ということで、こういったところを特色でするので大事にしていきたいなということは言っていて、整理をしたんですが、こういうイメージではないですか。

佐藤企画政策部長

右の公園の立地のほうも、小学校に隣接して建てられた、公園の側から見たイメージの書き方ではあるんですけども。どういった書きぶりがよろしいですかね。

中林座長

そうですね。私が藤井先生のお話を受け取った感覚から言うと、さっきの、仮に区がもし改修したらどういうふうにするのか、どこまでやりたいかと、お金がずいぶんあるとしてシミュレーションしてくださいというようなと同じように、これを都の景観建物保存として申請するとしたら、こんな価値があるから景観保存にしてください、というような申請になる。いわばそういう意識でこの旧元町小学校と公園を考えた時に、区としてどういう説明、価値づけができるかということをお考えいただけるといいのかなと思ったんですが、そんな捉え方じゃあまずいんでしょうか。

藤井委員

はい。それで結構です。

在塚委員

今日話題にあったような、こう唯一、この原形として残っているとといったような判断とかは、ここには入ってない。なんかもうちょっとこう、客観的に書いているっていう表現の仕方だと思います。

栗生委員

だからやっぱり区としては、これは区の財産である、非常に価値ある財産であるということを前提にした文言ですね。

佐藤企画政策部長

保全と有効活用ということでお願いをしてるということは当然、それを前提としてるということをご理解いただきたいと思います。ただ、本当に使わないことには意味がないっていうのがありますので、この機会に歴史性も継承しながら、使っていただけるようなものにしていきたいという思いがあります。じゃあどの部分がというところになると、そこはいろいろご意見がある。公園については、意匠など結構書き込んだものもあるんですけども、学校は公園との一体性という視点の部分の書き込みや、柱型の丸いところというような書き込みはできたんですが。あとは本来だったらこっち側から出入りがあったんですよね、っていう、この部分をどういうふうに見

せていくのが大事かとは思ってたんですが。

中林座長

とりあえず立場を変えて、逆に言うと、それですごく頑張って活動されてこられてる区民の方もおられるわけだから、その人たちに説明がちゃんとできないといけない。どういう形を取るにするですね。そういう意味では、一度、別の立場に立った時に、何を、どういう評価をするんだろうかということでもあるんだろうと思うんです。その中に先ほど栗生先生からお話があった、実は旧元町小学校と公園だけではなくて、昭和第一高校が隣にあって、桜蔭学園もあって、かつ、いわば東京の都心で、聖橋からずっと復興の遺産がかなり密度高く残っているエリアの中の旧元町小学校と公園なんですってということも、都市の歴史性だけから見ればポイントです。ここで残すことの意味っていうのは、周りはまったく変わってしまっても、ぽんと丸の内に残ってるような形なのか、実は周りと連携することで東京の歴史そのものを語る空間を残し、かつそれを地域の区民にもこれから長い間利活用できるようにするか、という話になってくるんだらうと思います。

栗生委員

あと賃貸に関しては、先も見ながらも、30年ありきではなくて、事例の中には5年みたいな短期のものが多くあるわけですから、この場合はこういう問題があるとか、こういうところがいいとか検討すべきです。プロポーザルにどういうところが応募してくるか分からないですけども、できるだけ幅広いアイデアを求めたほうがいいと思います。それから区が実際にあの場所を使う予定がある場合は、先ほどの保育施設とかですけど、その条件付けは早めにしといたほうが良いと思います。

佐藤企画政策部長

そうですね。今現在もそういった使い方をしていただいているので、それはイメージが非常にしやすい部分だとは思っているんですけども。

在塚委員

病児というのはその順天堂がなさってるから。

佐藤企画政策部長

順天堂にその事業を委託をしています。

在塚委員

やっぱりこれは維持したいということですか。

佐藤企画政策部長

どこであれ、そういう形でお願いできるところに頼むことになるかなとは思ってますけれども。もともと、区の事業として運営をお願いしてる形ですので、そこは。だから全部が全部事業者が行うというのではなくて、この部分は区のほうで持ちますよっていうやり方は当然できると思っ
てますので。

井内政策研究担当課長

本日は多くのご意見等をいただきました。次回の日程ですが、10月の27日の月曜日の15時からと
いうことで、日程調整をさせていただいておりますが、ご予約は大丈夫でしょうか。

栗生委員

午後3時でしたね。

井内政策研究担当課長

では、10月27日（月）の15時からということで予定をさせていただきます。

（異議なし）

※今後の予定

次回日程 10月27日（月） 15時～17時