

## 元町公園及び旧元町小学校の保全・有効活用の検討状況について

元町公園及び旧元町小学校の保全・有効活用については、平成 28 年 2 月定例議会総務区民委員会にて検討状況を報告した。

その後、区として、建物の現状調査（劣化度調査）や民間活力導入可能性調査を実施するとともに、元町公園及び旧元町小学校近隣 7 町会長との意見交換を継続しながら、今後の方向性について検討を進めているところであるが、現在までの検討状況及び今後の検討の進め方について報告する。

### 1 これまでの検討状況

- |             |  |
|-------------|--|
| 平成 28 年 2 月 | 区民説明会（平日夜間及び土曜日、2 日間延べ 42 人参加）                     |
| 3 月         | 元町公園及び旧元町小学校の現状調査・診断に係る調査終了<br>（区ホームページにて調査報告書を公開） |
| 4 月         | 民間活力導入可能性調査（～ 8 月）<br>旧元町小学校地中レーダー探査（～ 6 月）        |
| 5 月         | 近隣 7 町会長との意見交換会を実施（8 月にも実施）                        |
| 6 月         | 旧元町小学校見学会（86 人参加）                                  |

### 2 整備方針等検討の必要性について

プロポーザルによる事業者提案公募に先立ち、専門的見地から、建物の現状調査（劣化度調査）及び民間活力導入可能性調査を実施したところ、以下の 3 点について、対策等を検討する必要性が生じた。

#### (1) 鉄筋コンクリート部分の中性化対策

劣化度調査の結果、コンクリート部分の中性化が進行しており、旧元町小学校の構造躯体を今後長期にわたって活用する場合には、鉄筋コンクリート部分に対する適切な対策を行う必要があることが確認された。

そのため、建設当時の設計意図や意匠などの歴史性を継承しつつ、時代に合わせ未来を見据えた創造的改修を行うに当たっては、適切な中性化対策の実施又は建て替えなどの検討を行う必要がある。

#### (2) 擁壁等の保全対策

元町公園及び旧元町小学校の敷地では、劣化度調査の結果、特に、大谷石製の擁壁は風化が著しく表面の脱落や欠損箇所が多数あるなど、擁壁や塀の劣化は全面的な改修が必要なレベルにあることが確認された。

擁壁や塀については、元町公園及び旧元町小学校の利活用のための改修等を行う時期に合わせて、区が土地所有者として保全対策を検討する必要がある。

### (3) 民間活力導入の可能性

事業者提案による民間活力導入に当たって、民間事業者が区分所有するなどにより建設費等の初期投資を負担する方法によれば、区の財政負担額が大幅な減となる。その場合には、事業者は延べ床面積の拡大による収益を優先するため、用途地域による建築物の用途制限内で階数が最大となる 10 階建て程度の建物を建設することとなり、地域や景観への影響が大きくなることが懸念される。

一方で、地域や景観への影響を小さくすることを事業者提案の条件とすると、延べ床面積を縮小せざるを得ない。その場合は、収支が見合わず、民間事業者に区分所有させ、初期投資を負担してもらう方法では、提案の応募がない懸念がある。

こうしたことを踏まえ、区の財政負担や整備すべき事柄について、改めて、区として整備方針を固め、基本計画等を検討していく必要があることから、本年度に予定していたプロポーザルによる事業者提案の公募開始を見送り、区が元町公園及び旧元町小学校の整備方針等を策定することとする。

## 3 検討会の設置

区が整備方針や基本計画を策定するに当たり、歴史性の継承を鑑みつつ、明るく安全で安心な地域の拠点施設づくりを推進するため、(仮称) 文京区立元町公園及び旧元町小学校の保全・有効活用等検討会（以下「検討会」という。）を設置し、多様な意見を聴取する。

〈検討会の構成（予定）〉

- (1) 公募委員 3人以内（区報及び区ホームページにより募集）
- (2) 地域住民 7人以内（元町公園及び旧元町小学校近隣7町会代表者）
- (3) 学識経験者

## 4 今後のスケジュール（予定）

平成 28 年 12 月頃～	第 1 回検討会（以降 3～4 回程度開催）
29 年 3 月頃	整備方針策定
29 年 4 月～	基本計画策定、プロポーザルによる事業者選定等

「元町公園及び旧元町小学校現状調査・診断に係る調査報告書」概要

調査結果

鉄筋コンクリート部分では、コンクリートの中性化が相当に進んでいることが推察できた。一般的な耐用年数（65年）を考慮しても既に大幅に過ぎている。そのため、旧元町小学校の構造躯体を今後長期にわたって活用する場合には、鉄筋コンクリート部分に対する適切な対策を行う必要がある。

また、外内装や各種設備については、全般的に劣化が進んでおり、旧元町小学校の構造躯体を引き続き活用する場合であっても、全面的に改修する必要がある。

公園内の各種構築物についての劣化の進行や植生の繁茂による日照及び景観の悪化が確認され、全面的に改修する必要がある。

今後の検討課題

旧元町小学校の構造躯体を将来にわたって利用するためには、中性化が進行しているコンクリートを安全な状態に改善する必要がある。

コンクリート中性化への対策としては、電気化学的再アルカリ化工法等があるが、建て替えを含め、総合的に勘案して、適切な手法を選定していく必要がある。

【コンクリート中性化深さ測定結果】(出典：旧元町小学校耐震診断業務 現地調査報告書)

階数	試供体数	中性化深さ	全面中性化 試供体数	全面中性化 割合
3 階	9	37.4 mm～全断面	5	56%
2 階	9	23.0 mm～全断面	5	56%
1 階	12	13.9 mm～全断面	4	33%
B1 階	3	9.8 mm～47.9 mm	0	0%
全 体	33	9.8 mm～全断面	14	42%

【測定結果例】 ※写真で赤い部分がアルカリ性の部分で、透明な部分が中性化している部分

試供体	方向	筒元	筒先	写真	
2 階壁-4	用途	事務室	階段室	筒元	筒先
	中性化 深さ	全断面	全断面		
2 階壁-5	用途	事務室	階段室	筒元	筒先
	中性化 深さ	46.8 mm	42.5 mm		
2 階壁-6	用途	廊下	洗面所	筒元	筒先
	中性化 深さ	47.0 mm	23.0 mm		