

元町公園及び旧元町小学校の保全・有効活用についての考え方

テーマ：100年後の未来の子どもたちにつながる地域の拠点づくり

～歴史性に配慮しつつ、災害に強い、
多世代が集えるにぎわいのある空間の創造～

1 これまでの検討経緯について

【文京区立元町公園及び旧元町小学校の保全・有効活用に関する提言】（平成27年5月）

① 関東大震災の帝都復興事業における復興小公園・復興小学校として建設整備された、元町公園及び旧元町小学校は、戦災による破壊を免れ、その後の都市開発の影響も受けず、一体となった形で現存しており、建設当時の復興小公園・復興小学校の計画理念と姿をとどめています。

（「2. 3）元町公園及び旧元町小学校の歴史性について」より）

② 建設整備されてから90年近くが経過した現在、その大きな特徴である公園と小学校の一体的利用の形態は失われ、モダニズムの影響を受けた特徴的造作の劣化が進んでいます。

（「3. 2）1：歴史性の継承」より）

「区民の財産である元町公園及び旧元町小学校の、将来にわたる一体的利活用に向け、復元的改修により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という発想のもとに整備をすすめることを基調としています。」

（「4. 今後に向けて」より）

【文京区立元町公園及び旧元町小学校の現状調査・診断に係る調査報告書】（平成28年3月）

① 校舎や体育館の外壁・屋根スラブに使用されている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。鉄筋コンクリート構造の一般的な耐用年数（65年）を考慮しても、既に耐用年数を大幅に過ぎていると考えられる。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、使用部分が建物の全体か一部かにかかわらず、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と考えられる。

② 公園内の各種構築物における劣化の進行や、植生の繁茂による日照及び景観の悪化が確認され、民間活力導入にあわせて全面的に改修する必要があると考えられる。

（①②いずれも「1-4. 総合考察」より）

【文京区立元町公園及び旧元町小学校における民間活力導入調査業務報告書】

(平成28年8月)

- ① コの字型の施設配置を維持する場合は、施設の利用効率が悪く収益性も落ちるため、民間がリスクを取ってまで投資するインセンティブは働きにくい。
- ② 既存施設を残す場合、附置義務対象となる利用者向け駐車場の確保が極めて困難である。
- ③ 既存建物を保存して民間が保有するスキームの場合、参画は難しい。

(①～③いずれも「2章 2-1. 事業の可能性調査」より)

校庭側から見た旧元町小学校校舎



2 安全性の視点

【擁壁、塀等について（元町公園及び旧元町小学校共通）】

元町公園と旧元町小学校の敷地の一部及び周辺（本郷一丁目1～3番）は、東京都が「急傾斜地崩壊危険箇所」として指定する人工斜面があり、平成28年に東京都による基礎調査が完了し、その一部が「土砂災害警戒区域」（下図参照）となっている。

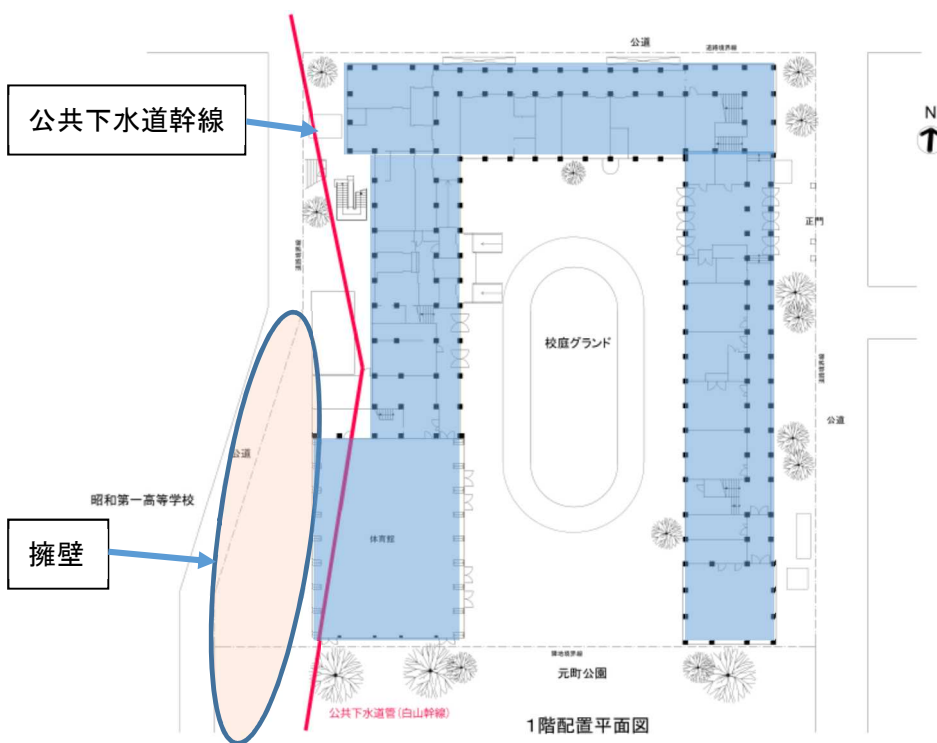
また、公共下水道の白山幹線（東京都管理）が当該敷地内の旧元町小学校体育館下約8～9mに敷設されており、配慮する必要がある。

こうした状況を踏まえ、風化が著しく、表面の脱落や欠損箇所が多数確認されている大谷石製の擁壁等は、今後長期にわたって活用することを見据え、専門家による地盤耐力、水抜き穴や水のしみ出し、排水の状況等の調査を行い、擁壁構造体としての安全性を確認した上で、保全のため、間知石積み擁壁等、現行の基準を満たした擁壁への全面的な改修が必要である。

なお、専門家による擁壁構造体の調査を行っていく中で、擁壁構造体の抜本的な見直しが必要と判断された場合には、公共下水道の白山幹線や全体工期への影響も視野に入れ、都市計画法に定められた土地の区画形質の変更（切土、盛土等を含む。）等の開発行為を含め、鉄筋コンクリート造り擁壁等による対策を検討する必要がある。



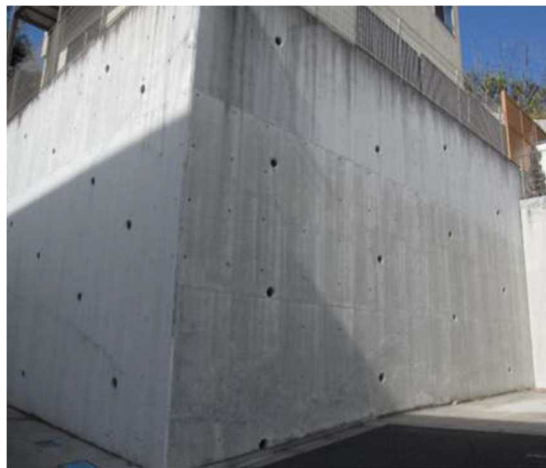
旧元町小学校校舎西側擁壁（現況）



間知石積み擁壁施工例



鉄筋コンクリート造り擁壁施工例



【体育館（避難所）】

体育館については、柱・梁に使用されている鉄骨は概ね健全な状態を維持していると推察されるが、鉄骨と構造的に一体になっている鉄筋コンクリートの外壁・屋根スラブは中性化対策が必要と考えられる。

（「文京区立元町公園及び旧元町小学校の現状調査・診断に係る調査報告書」より）

文部科学省が平成 26 年 3 月に取りまとめた「災害に強い学校施設の在り方について～津波対策及び避難所としての防災機能の強化～」には、「災害時に避難所となる施設では、被災した地域住民を受け入れるとともに、食事の提供、生活関連物資の配布、安否確認に関する情報交換等、様々な活動が行われる。このため、地域住民の受入れ、避難所の運営に必要なスペースや備蓄等を確保するとともに、避難生活に必要な情報通信、電気、ガス、給排水等の機能を可能な限り保持できるように代替手段も含めた対策をあらかじめ講じておくことが重要である。」と明記されている。

また、障害者、高齢者、乳幼児、妊産婦等の避難生活において特別な配慮が必要な方々のために専用のスペースを可能な限り確保するとともに、平常時より施設としての基本的な条件であるバリアフリー化や断熱化を進めておくことが求められている。

さらに、災害発生時以外の有効活用や運営方法についても検討する必要がある。

これらを踏まえ、避難所機能を担う体育館の再整備に当たっては、有効面積の増床のほか、安全性、情報通信、バリアフリーや居住性の向上、要配慮者への配慮、避難者数に応じた備蓄の確保、電気・ガスや簡易トイレなどの確保について検討を行い、機能の拡充を図ることが求められる。

また、土砂災害警戒区域となっている旧元町小学校校舎西側の擁壁の安全性の確認や保全対策を講ずることを併せて検討する必要がある。

こうしたことから、体育館が災害時の地域住民の避難所機能を担うことを考慮し、安全性の確保と機能の拡充の観点から、体育館の建物については、建て替えを視野に入れて再整備について検討を行う必要がある。

3 求められる機能について

【旧元町小学校】

(1) 避難所

想定される避難者数を勘案し、避難所としての安全を確保した上で、避難所運営本部の設置場所等も考慮し、有効面積の拡充や備蓄倉庫の見直し（地下からの移設等）を行う。

(2) 投票所

バリアフリーへの対応や動線に配慮した上で、投票所機能を継続する。

(3) 地域交流スペースや旧元町小学校の歴史を展示する空間

地域の方が自由に入出りできる地域交流スペースや旧元町小学校の歴史を展示する空間については、展示物や設置場所等を検討する。

(4) その他の公共的機能

区民等が利用できる公共的機能（介護予防、保育等）については、地域の方々の意見を参考としながら、その詳細を検討する。

(5) 民間事業者による自由な提案スペース

民間事業者による自由な提案を実現するスペースや保存改修した校舎の利活用による貸し出しスペースの確保を検討する。

【元町公園】

(1) 旧元町小学校との一体的な屋外空間の形成

セキュリティ（防犯対策）にも配慮をしながら、旧元町小学校（再整備後の建物）との一体的な屋外空間の形成について、門やフェンスの形状等を検討する。

(2) バリアフリーへの対応

公園上段部東側の道路との接地部分を中心に、公園全体の景観や意匠を損なわない範囲で可能な限り、段差の解消（スロープの設置等）や動線の再整備（公園管理事務所、遊具等の配置の見直し等）を行うとともに、「誰でもトイレ」の設置等を含め、設備面での更新を検討する。

(3) 明るく開放的で安全・安心な空間の創出

公園上段部の中心付近にある樹木や、本来の眺望を遮り視認性に難のある樹木など、密集した樹木の整理や樹木の配置の見直すことで、子どもが安心して遊ぶことのできる、明るく、安全・安心な空間を創出するとともに、地域住民の憩いやにぎわいの場となるよう、住民参画も含めた公園の管理運営方法・ルールづくりについても検討する。

(4) 地域の防災拠点として

避難所に指定されている旧元町小学校との一体的な利用を考慮し、「かまどベンチ」や「マンホールトイレ」の設置のほか、東日本大震災等の震災時の利用実態も踏まえ、地域の防災拠点としての機能の充実を検討する。

(5) 劣化への対応と歴史性の継承

土留め、縁石、擁壁などの改修、植栽や遊具の配置換えや撤去・更新、公園照明などの設備更新を行うとともに、元町公園の特徴的な意匠（壁泉、カスケード、

パーゴラなど) について修復を検討する。

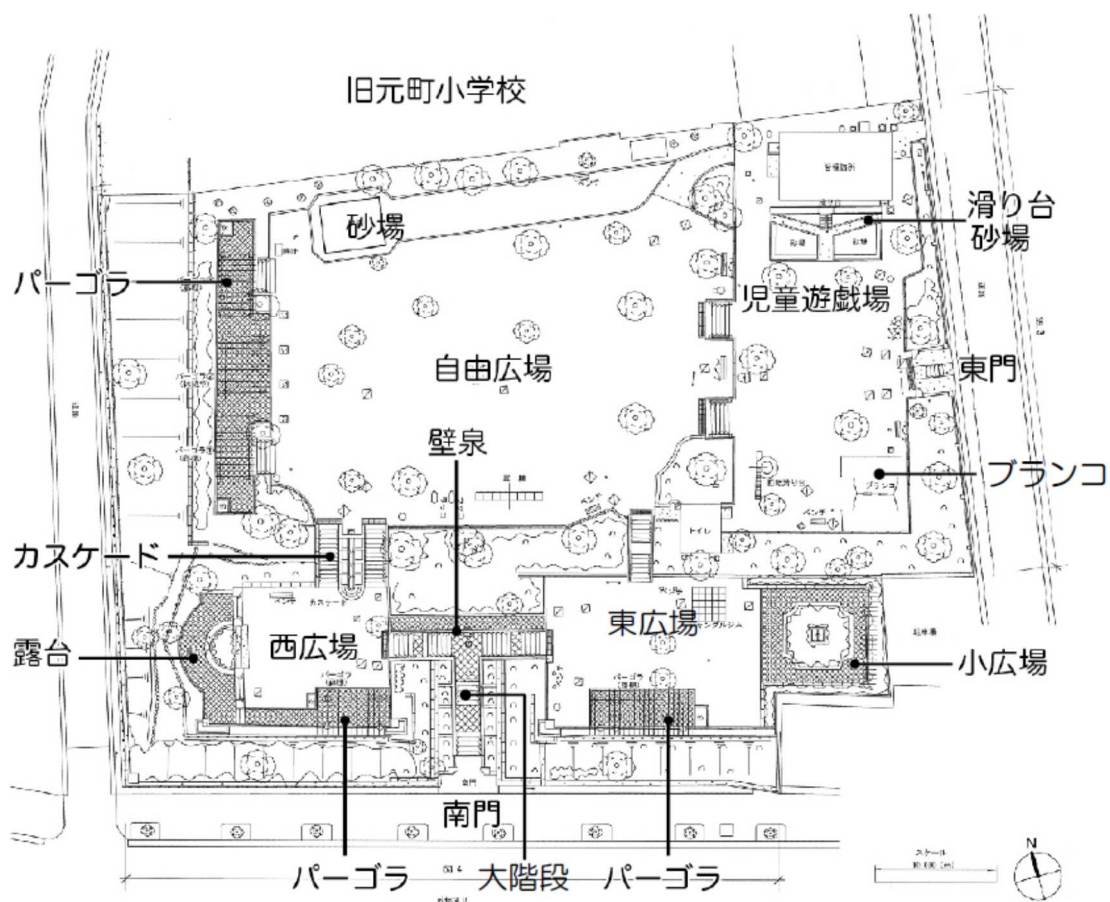
(6) 周囲の景観や街並みとの調和

聖橋など、震災復興期に立てられた建築物の多い神田川界限などの周辺地域を含め、緑豊かな街並みに寄与するような配慮や景観と調和した整備を行う。

また、周辺地域との回遊性にも留意する。

なお、指定されている用途地域や第一種文教地区の規制に基づき整備する。

現在の元町公園平面図



4 整備方針の策定について

【旧元町小学校（全体）】

旧元町小学校の校舎は、南側に開いたコの字型に校庭を囲み、南面に隣接する元町公園に向けて開放され、公園との空間の連続性に配慮した一体的な屋外空間が形成された特徴がある。

（「文京区立元町公園及び旧元町小学校の保全・有効活用に関する提言」より）

本整備においては、このデザインを基本的に尊重し、避難所機能の充実、時代に合わせ未来を見据えた用途に合わせた整備を検討していく。

その際、関東大震災から復興後百年となる2023年を前に、世代を超えて愛され、そして、これから先、100年後の未来の子どもたちにつながる地域の拠点とするため、旧元町小学校の建物の整備手法は、**既存校舎（躯体）の「部分保存」と外装や意匠デザイン継承による「建て替え」を併用した利活用を検討する。**

これまでの検討経過を踏まえ、整備方針を策定するに当たっては、**防災機能の強化を含めた安全性の確保、利活用と歴史性の継承のバランスを考慮する必要がある。**

歴史性の継承の手法として、オリジナルの躯体を活用する場合には、コンクリート中性化への対策として有効とされている電気化学的再アルカリ化工法等を用いて建物の躯体を残す手法について検討をすることとなるが、この場合、長期にわたり使うことを前提にすると、施工実績が少ないことに加え、利活用の用途に合わせて法適合やバリアフリーへの対応が必要なほか、新たな用途に合わせた自由なレイアウト変更や面積の増床に制約がある。一方、「建て替え」の場合には、耐久性や、機能面での向上が図られるといったメリットがある。

これらのことを踏まえ、整備方針では、防災拠点としての機能強化、行政需要の確保、地域のコミュニティ、賑わいの創出などのバランスを総合的に勘案することが求められる。

角をとった丸い意匠の階段親柱や階段室



採光を取り入れられる大きな窓



5 建物の具体的な整備手法や規模等について

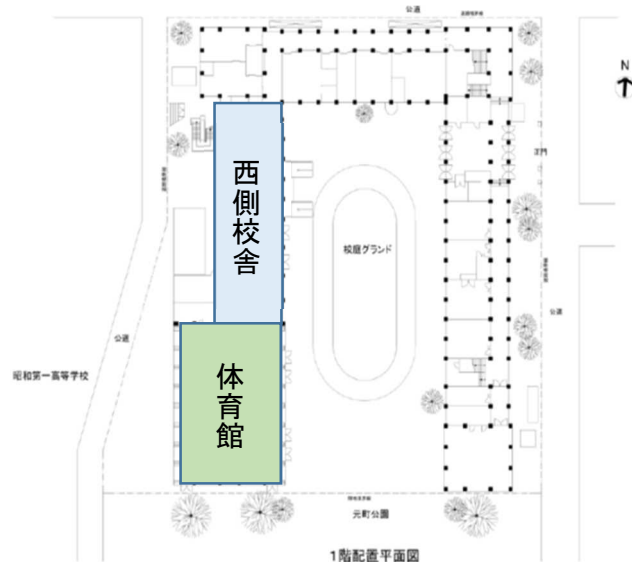
【西側校舎】

擁壁の保全や改修の必要性、建物の老朽化や避難所機能の拡充などの観点から、西側校舎については、体育館とともに現在の建物を取り壊し、擁壁の安全性の向上を図った後、イメージ継承による「建て替え」により新たに地上6階建て（地下1階）程度の中層建築物を再整備し、地域活動スペースの確保のほか、カフェやコンビニエンスストア等の業種を決めて公募するテナント貸出スペース（6区画程度）や民間事業者等が自由な提案を実現するスペース等の確保について、地域の方々の意見を参考としながら検討を行う。

また、西側校舎の建物内部の特徴的な意匠（腰壁、階段手すり、採光窓等）については、取り壊しに先立って、一部保存・保管し、東側校舎での利活用を検討していく。

なお、擁壁の全面的な保全・改修の工法や工期への影響をはじめ、施工時における重機や大型車の搬入・搬出路の確保、西側区道における歩行者通路や安全性の確保、接道の状況を踏まえた対策や配慮が必要となる。この点からも、西側校舎及び体育館については「建て替え（増床）」を基本とする。

公園（校庭）側から見た体育館と西側校舎（内面）



【北側校舎】

北側の新建物は、北側前面道路側からのぞむ昔の小学校のままの外観の維持や公園側からの景観に配慮し、**外装や意匠のデザイン継承による「建て替え（同規模・3階建て程度）」**を検討する。

北側新建物内には、主に防災拠点としての避難所機能や公共的機能（介護予防、保育等）等の整備を検討する。その際、築30年以上が経過し、今後、大規模改修や改築が必要な近隣施設の機能移転や一時仮移転等について、地域の方々の意見を参考としながら検討する。

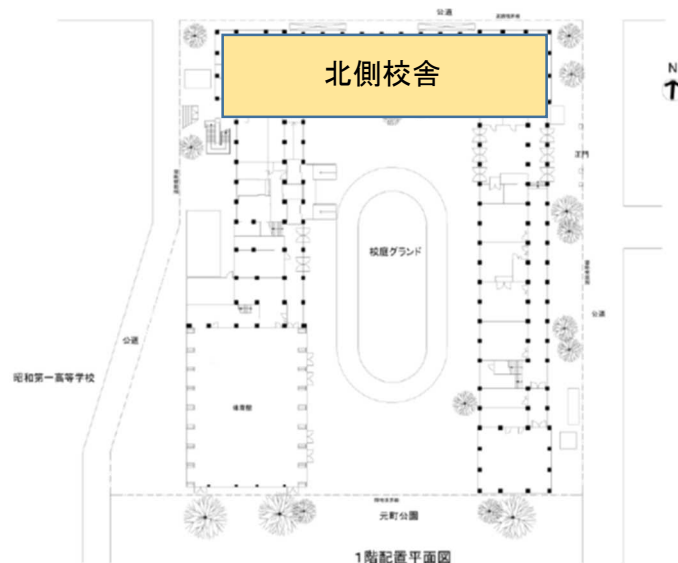
また、北側新建物は、公共的機能をはじめ、多くの人々が集まる施設となることから、駐車場や自転車駐車場なども必要となるため、自動車交通への支障等を考慮し、公園との空間の連続性に配慮しながら、新たな出入口の設置や利用者の動線等を検討する。

なお、北側校舎については、西側校舎及び体育館と同様に、擁壁の全面的な保全・改修の工法や工期への影響をはじめ、施工時における重機や大型車の搬入・搬出路の確保等が必要な点からも、「建て替え」を基本とする。

北側前面道路側から見た北側校舎（外面）



公園（校庭）側から見た北側校舎（内面）



【東側校舎】

東側校舎は、オリジナルの「保存」を基本とし、旧正面玄関側からのぞむ昔の小学校のままの外観の維持や公園側からの景観に配慮し、法適合性の確認、可能な限り段差の解消や手すりの増設などによるバリアフリーへの対応を検討する。

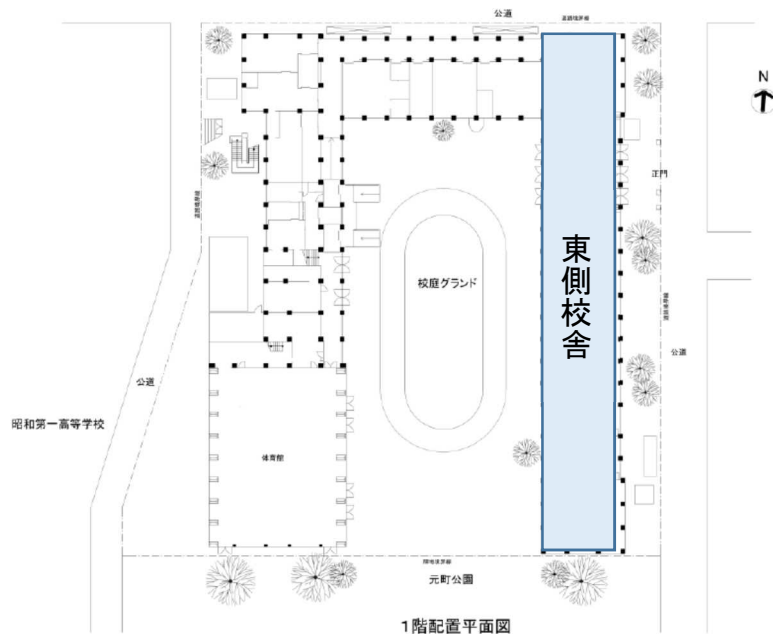
既存の3階建ての旧校舎の構造躯体を保存し、リノベーションによる利活用を行うため、コンクリートの再アルカリ化による中性化対策等の構造補強策を講じ、用途に合わせた法適合性を確認し、可能な限りバリアフリー等への対応を実施し、建物内部の特徴的な意匠（腰壁、階段手すり、採光窓等）の利活用や修復・復元を検討する。

建物内には、「旧元町小学校の歴史」を展示するスペースについて、地域住民や元町小学校卒業生等からの意見を参考として検討するほか、民間事業者やNPO等への貸し出しスペースを検討する。

正面玄関側から見た東側校舎（外面）



公園（校庭）側から見た東側校舎（内面）



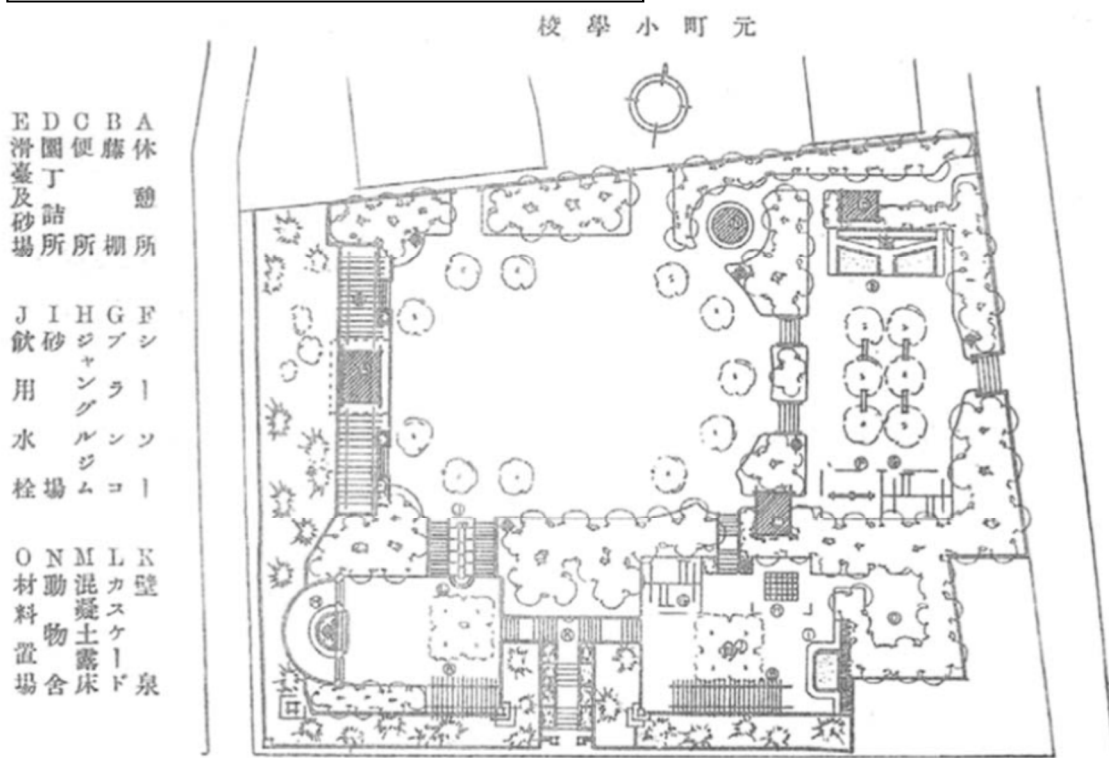
【元町公園】

元町公園については、「文京区立元町公園及び旧元町小学校の保全・有効活用に関する提言」を踏まえ、地域住民が親しみを持ち、集い、活動の場となるような憩いやにぎわいの空間を創出するため、劣化している壁泉、カスケード、パーゴラなどの施設や、土留め、縁石、擁壁の剥離・ひび割れなどの改修、植栽や遊具の配置換えや更新、公園照明などの設備更新とともに安全性や視認性の確保を検討していく。

なお、元町公園の特徴的な意匠である壁泉等の施設については、平成28年度に実施した健全度調査の結果を踏まえ、具体的な改修方針や歴史性の継承について検証するとともに、園内におけるバリアフリー等の新しい基準への対応方法等についても、今後、地域の方々の意見を参考としながら検討する。

また、平成29年度の都市公園法の一部改正において、カフェ、レストラン等の収益施設設置とその周辺の広場の整備等を一体的に行う民間事業者を公募し、選定する制度が創設されたことから、その活用についても研究していく。

建設当初のものと思われる元町公園平面図



参考：全体イメージ

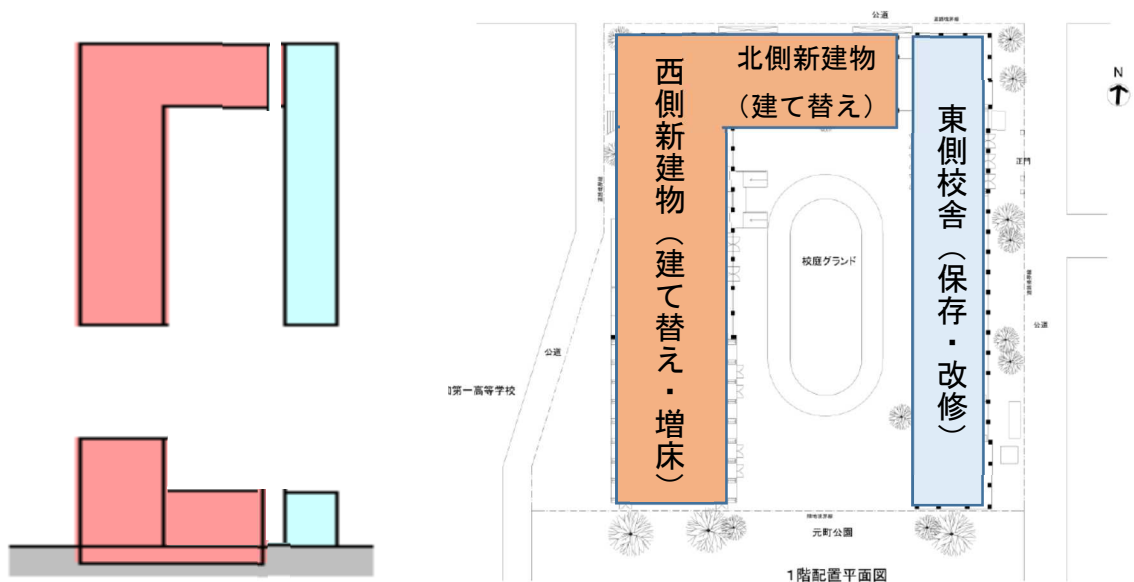
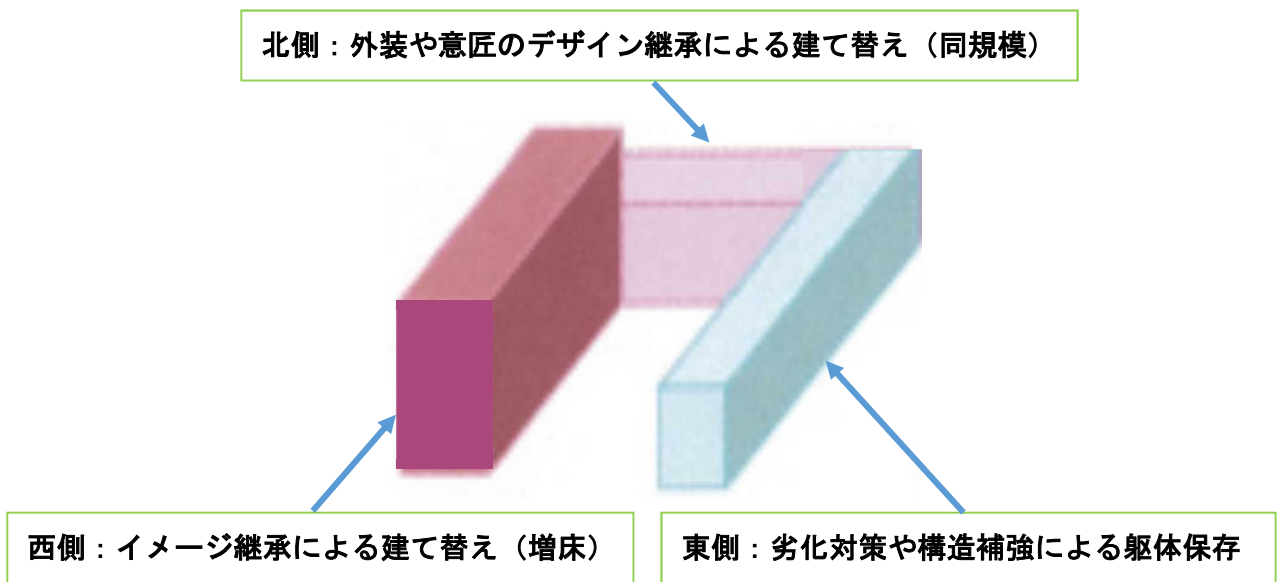
「西側校舎」については、イメージ継承による「建て替え（増床・6階建て程度）」により整備する。

「北側校舎」については、外装や意匠のデザイン継承による「建て替え（同規模・3階建て程度）」により整備する。

「東側校舎（3階建て）」については、「オリジナルの保存」を基本とし、劣化対策や構造補強により整備する。

なお、旧元町小学校の建物内部の意匠等について、内装部材の一部保管・活用や復元（レプリカ）、イメージ継承等を検討する。具体的な保存・活用手法等については、歴史性を生かして保存・修復を行うとともに、長期にわたって維持することを目的とした建造物等での様々な事例を研究し、検討を行っていく。

また、擁壁外観等の景観についても、整備・改修に当たっては、地域の方々や検討会での意見を参考としながら検討を進める。



参 考

元町公園及び旧元町小学校周辺の主な区有施設等の状況

No.	施設名	所在地	建築年 (築年数)	備考
1	順天堂病後児ルーム「みつばち」	本郷 1-1	1927 年 (築 90 年)	現在は旧元町小学校内
2	ふる里学舎本郷(障害者福祉施設)、本郷会館	本郷 2-21	—	旧本郷交流館跡地 (2017 年 5 月開設)
3	湯島幼稚園	本郷 3-10	1980 年 (築 37 年)	湯島総合センター内
4	湯島図書館			
5	文京福祉センター湯島			
6	湯島児童館			
7	湯島育成室			
8	本郷台中学校	本郷 2-38	1971 年 (築 47 年)	耐震・内装改修等済
9	本郷保育園	本郷 1-28	1967 年 (築 50 年)	耐震・内装改修等済
10	ふるさと歴史館	本郷 4-9	1991 年 (築 26 年)	空調設備や給排水設備等 改修予定
11	真砂中央図書館	本郷 4-8	1975 年 (築 42 年)	2016 年大規模改修済
12	男女平等センター	本郷 4-8	1986 年 (築 31 年)	UR 都市機構賃貸住宅内 老朽化設備改修予定
13	本郷小学校	本郷 4-5	2002 年	本郷第三育成室は、2016 年 4 月開室
14	本郷第二・第三育成室			
15	総合体育館	本郷 7-1	2013 年	
16	湯島地域活動センター			
17	教育センター	湯島 4-7	2015 年	
18	b-l a b (青少年プラザ)			
19	湯島小学校	湯島 2-28	1990 年 (築 25 年)	湯島小学校育成室は、 2017 年 4 月開室
20	湯島小学校育成室			
21	アカデミー湯島			
22	湯島高齢者在宅サービス センター			

元町公園と旧元町小学校から半径約500mの周辺地図

