

【別紙 1】

旧元町小学校の保全・有効活用整備方針

平成30年8月

文京区

目次

I	はじめに	1
1	施設整備の必要性	1
2	検討の経緯	1
3	上位計画等における位置付け	1
II	建物・敷地等の現状	2
1	建物の現状	2
2	敷地条件等	3
3	周辺道路の状況	5
4	擁壁等の現状	5
III	施設整備の基本理念	6
1	歴史性の継承	6
2	安全性の向上	6
3	賑わいとコミュニティの向上	7
4	周辺環境への配慮	7
IV	施設整備の方針	8
1	西側校舎・体育館、北側校舎部分の整備	8
2	東側校舎部分の整備	8
3	西側擁壁の改修	9
4	駐車場の整備	9
5	東側校舎部分の保存に関する留意事項	9
6	民間活力の活用	9
V	事業スケジュール（予定）	9

I はじめに

1 施設整備の必要性

旧元町小学校は、昭和2年(1927年)に関東大震災の帝都復興事業における復興小学校として、復興公園である元町公園とともに建設整備されました。その後、旧元町小学校は、児童減少等のため平成10年(1998年)に廃校となっていますが、建設整備されてから90年近くが経過した今日も、復興小学校と復興公園が一体となった建設当時の計画理念と姿をとどめています。

閉校後も、様々な形で暫定利用が行われており、耐震改修以外には大規模改修など大きく手を加えられておらず、施設・設備の老朽化が進む中、現状のまま長期的に利用することが困難な状況となってきました。

そこで、建物と公園との調和やその歴史性に配慮しながら、区民の貴重な財産として、地域における防災性、公共性にも配慮した保全と利活用を具体化し、長期的に有効活用を図ることが求められています。

2 検討の経緯

区では、有識者による検討会議や地元住民・公募委員による検討会等を設置し、旧元町小学校及び元町公園の将来にわたる一体的利活用に向けて、多様な意見を聴取するとともに、そ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等を行うという方向性を確認してきました*。

本整備方針を策定するに当たっては、こうした経緯を踏まえ、施設整備を進めるために必要な条件や、民間活力導入の可能性等を考慮したものととしています。

3 上位計画等における位置付け

本事業の実施に当たっては、以下の計画等に留意して進めます。

- ・「文京区基本構想（平成22年(2010年)6月）」
- ・「文京区都市マスタープラン（平成23年(2011年)11月）」
- ・「文京区まち・ひと・しごと創生人口ビジョン(平成27年(2015年)9月)」
- ・「公共施設等総合管理計画（平成29年(2017年)3月）」 等

※ これまでの経緯（平成27年度以降）

平成27年度 (2015~6年)	5月	「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」
	7月~	近隣7町会長との意見交換会を実施（平成28年8月まで計7回）
	1月~	旧元町小学校の劣化度調査実施（区ホームページで報告書公開済み）
	2月	区民説明会（計2回、延べ42人参加）
平成28年度 (2016~7年)	4月~	民間活力導入可能性調査実施（区ホームページで報告書公開済み）
	6月	旧元町小学校見学会（計86人参加）
	1月	文京区立元町公園及び旧元町小学校の保全・有効活用検討会設置 第1回検討会開催
平成29年度	7月	第2回検討会開催
平成30年度	5月	旧元町小学校の保全・有効活用整備方針（案）策定

II 建物・敷地等の現状

1 建物の現状

【全体】

名 称	旧元町小学校
所 在 地	東京都文京区本郷一丁目1番19号
建設年代	昭和2年(1927年)12月竣工
設 計 者	東京市
敷地面積	4,146.76 m ²
構 造	鉄筋コンクリート造、鉄骨造
規 模	地下1階、地上3階、塔屋1階
建築面積	約1,714 m ² (建蔽率：約41.3%) ※既存図面を基に概略算出した面積
延べ面積	4,878.89 m ² (容積率：約117.6%)

【校舎】

構 造	鉄筋コンクリート造
規 模	地下1階、地上3階、塔屋1階
建築面積	約1,221 m ² ※既存図面を基に概略算出した面積
延べ面積	約4,386 m ² ※既存図面を基に概略算出した面積
建物高さ	約14.3m ※出典：文京区旧元町小学校耐震診断業務 耐震診断報告書(平成21年(2009年)4月)より、1SLからPHRSLまでの高さ

【体育館】

構 造	鉄骨造(外壁・屋根スラブは鉄筋コンクリート造)
規 模	地上1階
建築面積	約493 m ² ※既存図面を基に概略算出した面積
延べ面積	約493 m ² ※既存図面を基に概略算出した面積
建物高さ	約7.1m ※出典：文京区旧元町小学校耐震診断業務 耐震診断報告書(平成21年(2009年)4月)より、FLからパラペット上端までの高さ

<位置図>



出典：Google (Google map に加筆)

2 敷地条件等

(1) 都市計画による制限

【都市計画】

- ・用途地域 : 近隣商業地域
- ・建蔽率 : 80%
- ・容積率 : 400%
- ・高度地区 : 46m高度地区
- ・防火指定 : 防火地域

【特別用途地区】

- ・文教地区 : 第一種文教地区

【その他の地域地区】

- ・土地区画整理事業 : 震災復興事業済み

(2) 適用法令・条例等

【法令】

- ・ 建築基準法
- ・ 消防法
- ・ 都市計画法
- ・ 駐車場法
- ・ 景観法
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（通称：バリアフリー法）
- ・ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（通称：建築物省エネ法）
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（通称：建設リサイクル法）

等

【条例等】

- ・ 東京都建築安全条例
- ・ (東京都) 火災予防条例
- ・ 東京都駐車場条例
- ・ 東京都福祉のまちづくり条例
- ・ (東京都) 高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例
(通称：建築物バリアフリー条例)
- ・ 東京における自然の保護と回復に関する条例
- ・ 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例
- ・ 文京区景観づくり条例
- ・ 文京区みどりの保護条例
- ・ 文京区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整及び開発事業の周知に関する条例
(延べ面積が 10,000 m²を超える等の場合は、東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例を適用)
- ・ 文京区廃棄物の処理及び再利用に関する条例
- ・ 文京区宅地開発並びに中高層建築物等の建設に関する指導要綱
- ・ 文京区建築物の解体工事の事前周知等に関する指導要綱

等

3 周辺道路の状況

東側道路	道路幅員	6.0m
	道路種別	区道、42条1項1号道路
	接道長さ	67.80m
	通行方向	南向き一方通行、北向き一方通行
	備考	坂道
西側道路	道路幅員	4.0m
	道路種別	区道、42条1項1号道路
	接道長さ	69.33m
	通行方向	北向き一方通行
	備考	急勾配坂道。幅員が6m未満のため駐車場法を適用する駐車場出入口の設置は不可
北側道路	道路幅員	8.0m
	道路種別	区道、42条1項1号道路
	接道長さ	58.35m
	通行方向	西向き一方通行
	備考	ほぼ平坦な道
南側敷地	(元町公園に隣接)	

4 擁壁等の現状

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（2016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」となっています。

土砂災害計画警戒区域内にある敷地西側の擁壁は、大谷石部分、コンクリート部分ともに、老朽化が著しく、表面の脱落や欠損箇所が多数確認されています。

また、公共下水道の白山幹線（東京都管理）が擁壁周辺の約18～20m下に敷設されており、配慮する必要があります。

Ⅲ 施設整備の基本理念

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

全体コンセプト

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 歴史性の継承

(1) コの字型建物構成の採用

旧元町小学校は、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ていることに特徴があります。

この歴史性のある構成を継承し、校庭を建物でコの字型に囲んだ施設配置を採用します。

(2) 元町公園との一体的な屋外空間の形成

旧元町小学校は、現在はフェンスが設置されていますが、校庭と南側の元町公園とが空間的に連続し、一体的な屋外空間を形成していることに特徴があります。

この歴史性のある構成を継承し、校庭部分と元町公園との一体的な屋外空間を形成するとともに、セキュリティ等も考慮して相互に有効に利用できるような工夫を行います。

(3) デザイン意匠の継承

時代に合わせた工法等により、デザイン意匠の継承を図ります。

2 安全性の向上

(1) 避難所の整備

対象地域の避難所としていることから、施設内の他のスペースと連携して、避難所として有効な面積の増床を図ります。

また、有事に緊急車両が容易にアクセスできる動線を確保するとともに、安全性向上、情報通信整備、ユニバーサルデザイン化、居住性向上、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、各種の機能拡充を図ります。

(2) 西側擁壁の全面改修

西側擁壁は、現行基準を満たした擁壁に全面的に改修し、安全性を確保します。

3 賑わいとコミュニティの向上

(1) 地域交流スペース・展示空間等の整備

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など、地域のコミュニティ向上に資する空間を整備します。

(2) 投票所機能の確保

ユニバーサルデザインによる動線に配慮した投票所の機能を確保します。

(3) ユニバーサルデザインの導入

避難所、地域交流スペース、展示空間など区民が利用する施設は、子どもや高齢者をはじめ全ての人々が利用しやすいユニバーサルデザインの考え方に基づいた計画とします。

4 周辺環境への配慮

(1) 周辺の街並みとの調和

施設整備に当たっては、既存の街並みのイメージと調和する規模やデザインを持った建物によって構成します。

(2) 住環境等への配慮

周辺環境は比較的静かで、共同住宅などもあることから、建物からの騒音、振動、視線などが周辺に影響しないように配慮した計画とします。

(3) 潤いある緑化の推進

敷地内の樹木や草花による潤いある緑化を進めるとともに、建物も屋上広場などによる立体的な緑化を図ります。

(4) 交通環境に配慮した駐車場整備

本整備によって発生する車両交通については、周辺の交通環境に影響を与えないように、敷地内に必要規模の駐車場を整備し、適切な位置に駐車場出入口等を設けます。

IV 施設整備の方針

1 西側校舎・体育館、北側校舎部分の整備

(1) 建て替えによる整備

西側校舎・体育館部分は、西側擁壁の保全・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、既存の建物を取り壊し、擁壁の安全性向上対策とともに建て替えによる整備を行います。

北側校舎部分は、西側校舎・体育館部分と同様に、西側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ことから、建て替えによる整備を行います。

(2) 避難所の設置

避難所機能を持つスペースを設置します。平常時は、目的に合わせて運動や打合せなどに利用できる多目的な空間とします。

(3) 公共下水道への対応

公共下水道の白山幹線（東京都管理）が西側擁壁周辺の約18～20m下に敷設されていることから、整備に当たっては、東京都下水道局との協議を行い、公共下水道に影響がないようにします。

(4) 公園側からの景観に配慮した整備

公園側からの景観に配慮した整備を行います。

2 東側校舎部分の整備

(1) オリジナルの保全による整備

東側校舎は、外観の維持や公園側からの景観に配慮し、既存の3階建ての旧校舎の構造躯体を可能な限り保全した上で、整備を行います。

(2) コミュニティや文化に貢献する施設整備

元町公園と連携して地域の賑わいとコミュニティを生み出す場（カフェ等）を設置します。

また、震災復興事業として建てられた旧元町小学校・元町公園の歴史を伝える展示スペースを設置します。

(3) 構造躯体の保全・補強対策

リノベーションによる継続的な利活用を図るために、保存する建物に対して必要となる対策を行います。

(4) 法適合化・ユニバーサルデザインの対応

建物用途に合わせた法適合化を図るとともに、ユニバーサルデザインによる整備を行います。

(5) 特徴的なデザインの継承

東側校舎部分の保存に当たっては、外観デザインの修復・復元を行うとともに、建物内部の特徴的な意匠（腰壁・階段手摺など）をできる限り利活用します。

3 西側擁壁の改修

(1) 安全性確保のための全面改修

老朽化した西側擁壁は、安全性を確実に確保するために、現行の基準を満たした擁壁に全面的に改修します。

(2) 施設整備計画と元町公園側擁壁との整合

擁壁の全面改修に当たっては、施設整備計画に適した手法を検討するとともに、公共下水道の白山幹線への影響も考慮し、元町公園側の擁壁改修工事と整合性のとれた工法を採用します。

4 駐車場の整備

東京都駐車場条例の基準に基づいた駐車施設を設置します。

5 東側校舎部分の保存に関する留意事項

基本理念に基づき、東側校舎部分の構造躯体を保存し、西側校舎・体育館部分及び北側校舎部分の建て替えを進めるに当たっては、建築基準法等に適合するために必要な措置を図ります。

6 民間活力の活用

施設整備に際しては、民間活力を活用します。

民間事業者から提案を公募し、プロポーザル方式による選定を行います。

なお、公募に際し、区の財政負担や民間事業者への貸付方法・範囲等を示すこととします。

V 事業スケジュール（予定）

平成 30 年度	事業者の募集開始
平成 31 年度	事業者選定・契約締結 ～ 施設整備