

## 第四回旧永山武四郎邸及び旧三菱鉱業寮保存活用等検討委員会 議事録

- 日時 2014年3月26日（水）15:00～18:00
- 場所 札幌ユビキタス協創広場 U-cala
- 参加者 委員：小澤丈夫／北海道大学大学院工学研究院准教授  
平井卓郎／北海道大学大学院農学研究院教授  
角幸博／北海道大学名誉教授  
杉本雅章／札幌市観光文化局文化部長  
オブザーバー：大島佳之／札幌市都市局建築部建築保全課長  
渡辺一幸／北電総合設計株式会社  
木本浩司／北電総合設計株式会社  
事務局：矢上、北村、田村  
KITABA：神長、窪田、三好

### 1) 開会

### 2) 検討事項と検討スケジュールの確認

### 3) 資料説明

### 4) 議題 1) 耐震診断結果について（資料-2）

（小澤委員長）

- ・資料2の簡易耐震診断結果について質問を受け付けたい。
- ・予想はしていたが倒壊する危険のある数値が出てしまっている。不特定多数の人が使う建物として最低限手を入れなければならないということで記載されているが。

（平井副委員長）

- ・耐震改修案について、スケジュールのH26年度の基本計画設計との関係はどうなっているのか。

（田村）

- ・実施設計の中で耐震の精密診断を合わせて行う方針です。

（角委員）

- ・平屋の永山邸と2階建ての三菱鉱業寮との数値の差があまりないが、本来このように差はでないものなのか。

（平井副委員長）

- ・標準の方法で行っており、実際に倒れてしまうかという問題とは別。この段階では分からない。
- ・屋根勾配も法令上決まっている物はかなり厳しい。
- ・本当の数値はもっと低いかもしれないし、運がよければこのままかもしれないし、簡易診断の結果からかなり変わるかもしれない。壁と床を開けてみないと分からない。
- ・永山邸は古いので現代住宅のような柱のラーメン効果が計算されていないだろう。実際にはもっと太く、しっかりした柱があれば持つと思うのだが。簡易診断だけだと分からないので実施設計の段階で、柱寸法の確認なども行い、変形がどの程度あるのか、などを踏まえて考えていくべきだと思う。

（木本）

- ・古い建物なので、現行基準に乗っ取った場合ということで、一つの目安として見ていただけらと考えている。

(平井副委員長)

- ・評点だけではわからないのではないかと。

(小澤委員長)

- ・安全側で見ていた方が良くと思う。基本実施設計の段階で大きな変更をしなければならないとなると大変なので、今の段階である意味注意しておくべき警告の数値、という認識で良いだろう。

## 5) 議題 2) 保存活用に向けた前提条件と課題整理について (資料-3)

(小澤委員長)

- ・加筆された箇所についてご意見を頂ければ。

(杉本委員)

- ・P5 の(6)の集客力について、現在の来訪者数が 6000 人程度ということで月に 1000 人に満たず、絶対数が少ないということだが、カフェを成立させる為の年利用者の目標数はどの程度設定すべきなのか。

(窪田)

- ・具体的な人数は、条件によって色々と変化するので出すのは難しいが、例えば月 1000 人来ても皆珈琲を飲む訳ではない。
- ・客席が 23 席のカフェでは 1 日 80 人程、70 席のカフェでは 1 日 120 人程が利用し、実際に事業が成り立っている。年間利用者は前者で 28800 人程、後者は 43200 人程で、全員が珈琲を飲む訳ではないので来客はそれ以上である。テイクアウト形式は単価が安く、何人で回すかということも考慮する必要があるが、絶対数としてはより多くの来客が必要となる。
- ・また、ヒアリングにうかがったカフェを営む方々は珈琲のみでなく豆の販売なども行っていた。

(杉本委員)

- ・そうすると仮に 23 席くらいつくるとして年間 6000 人が利用する計算になっているが実際には約 5 倍の客が来ないと成り立たない、という計算で良いのか。

(窪田)

- ・多いにこしたことはない。実際の事業や経営の仕方でも変わってくるので絶対に成り立たないとはいえないと考えている。

(角委員)

- ・永山邸へ来訪し、さらにカフェへやってくる人数、というのが読み取れない。それにしてもこの場所で 1 日 80 名は難しいのではないかと。カフェだけでなく魅力を上げるようなプラスアルファしたサービスがなければ採算はとれないのではないかと。赤字が出ない程度は見積もれば良いのかなと考えていたが、商売となると話は別なので、その考え方を固める必要がある。

(杉本委員)

- ・カフェ機能以外のコミュニティ機能／インフォメーション機能／永山邸を見に来る人たちだけで年間3万人確保しなければカフェとして成り立たないのではないか。例えば苗穂地区の観光の出発点としてパンフレットを提供し、さらに戻ってきた時にカフェで休憩できるようにするなどインフォメーション機能を魅力的にし、集客しなければならない。
- ・コミュニティ機能にしても前回の委員会で東田委員の話に挙がっていたが、中・長期で上階の部屋を貸し出して、入ってもらおうというように、他の機能のある程度充実させなければカフェ機能をここに置くことができないのではないか。

(神長)

- ・補足ですが、東田委員にも同行いただいて実際にカフェ事業を行う2者の方々へヒアリングを行った。特に一者の方は新聞報道されたのをご覧になって、自分から話を聞きたいとご連絡をいただいた。他方の方も興味を持っておられた。カフェの集客を確保する為には永山邸への来訪者自体を増やしていく仕掛けをつくらなければならない。そのためにコミュニティ／インフォメーション機能をつくるというのは歓迎している。加えてファクトリーからの誘客や北3条通りから人を引き込む為にもう少し視認性を良くする、とか入り易い駐車場スペースを確保する、などの条件が揃えば、安心してカフェ業務ができると言っていた。環境整備ができれば可能性としては十分あると考えている。

(窪田)

- ・カフェ事業に携わっている方の感覚として、この地域には、若いクリエイターや工場勤務の方が多く、このような層の方々は珈琲をよく飲む、という印象があるらしく、立地としては可能性があると感じているようだった。

(角委員)

- ・最近だと豆を買いにくる方もいるし、豆のブランド名に永山邸を入れたりすることもできる。ネームバリューとして上手に永山邸を使うなどして、ソフトの展開としても集客を高める方法が様々にあるのではないか。

(小澤委員長)

- ・視認性や駐車場の確保の話が出た、ということはそういった条件が整わなければカフェ事業はできない、ということなのでは。6000人／年の利用者しかないという現況を踏まえるとカフェだけをもって来る、ということだけでは成り立たないのではないか。やはりここに書かれている条件をできるだけ取り入れて、公園の管理の部署との折衝、カフェ事業をおこないたい方々の要望を考えていくべきなのでは。

(杉本委員)

- ・駐車場は絶対必要、ということなのか。そうすると現在の公園の中に新しく駐車スペースをつくる、ということになる。

(神長)

- ・あると望ましいという話だった。ただファクトリー利用者が永山邸の方まで車列を作っていることを考えると、彼らが永山邸用の駐車場を使ってしまわないかという懸念もある。そうすると管理方法の課題が出てくる。

(平井副委員長)

- ・コミュニティスペースの活用の記述について、厨房の設備投資は札幌市・カフェ事業者どちらの投資になるのか。さらにどういう厨房の設備を入れるのか。ガスなのか電気なのか。それによっても改修内容は変わってくる。
- ・駐車場スペースもないといけないだろうが、何台分くらいとれるのだろうか。

(神長)

- ・現在は4台ほどのスペースである。

(平井副委員長)

- ・完全に無料駐車できるかは別問題。カフェ利用者はスタンプを押してあげて無料で使える、というサービスをするなどしてはどうか。

(神長)

- ・そういう仕組みが一緒に考えられていなければ難しいかもしれないと事業者の方々はおっしゃっていた。

(小澤委員長)

- ・駐車場を増やしすぎて車の中に建物が埋もれた状態となっても都市景観的に良くないだろう。

(杉本委員)

- ・前回の会議でカフェを成立させるためにはどのくらいの席数が必要かという話があったが、資料のp.6で座席数30席以上、50席程度希望ということだが、30坪程度あれば50席確保できるということで良いのか。

(窪田)

- ・資料4のp.4のところで必要な面積を提示しているが、一般的な喫茶店では50席について5、60㎡～100㎡必要となっている。30坪で大体100㎡なのでその程度あれば席数は確保できると考えている。

(小澤委員長)

- ・ごく一般的な建築計画にのっとった数字ということですね。

(杉本委員)

- ・資料4のp.3の珈琲スタンド形式など面積はどのくらいになるのか

(窪田)

- ・最小限スペースで営業している事例（表参道コーヒー：東京）では、バリスタのスタッフと機械は2.5m×2.5m程なので6～7㎡くらい。周辺に購入する為のスペースを取ったとしても、この例では小民家の12畳ほどの和室の中に納まっている。

(杉本委員)

- ・そうするとスタンド形式だと人数はどの程度見込めるのか。

(窪田)

- ・利益がどの程度見込めるのか、ということも考慮に入れなければならないが、基本的にスタンド形式の場合、スタッフ1人が1日(8時間)で対応できる人数は多くて130人と伺っている。そうすると1杯200円で提供したとしても利益は出る。ただ、この事例の店は表参道にあり、さらに大変おいしい珈琲を出しており、おしゃれな良い雰囲気ということもあって、土日で300人くらいの集客があると聞いている。

(小澤委員長)

- ・表参道のように人のにぎわいの中、スタンド形式でどんどんと売っていくというやり方と、先ほどのフルサービスで行っていくというのではかなり違う。ただ、ここではそれほど人が入れ替わらないので、考慮すべきは人件費と考えると、どちらの場合でも経営として違いがないのでは。
- ・流行って人が2,3人必要ということになれば変わるだろうが、現時点でどちらかで大きく違うかということではなく、どういった空間にするかとか、どういう使い方をするか、ということを考えていく方が重要なのではないか。

(窪田)

- ・2方式での大きな違いは、スタンド形式だと品物を渡した後は客任せになって、ゴミなども自分で捨てなければならない。雰囲気が良い中で自由に飲んで歩ける一方で、飲み物を持ち歩いてそのまま永山邸の中へ入っていかないかとかという懸念と、その管理方法の問題が出てくるだろう。フルサービスの場合はある程度サービスを行う空間が限定される。

(神長)

- ・ヒアリングを行った2者のうち1者は既に市内の歴史的建造物を使ってカフェを運営する事業者だが、座席数60席に対して駐車場は10台設けており、足りていないということだった。近くの別の駐車場を使っている、と言っていたが、考え始めるときりがないだろう。

(小澤委員長)

- ・p.3の3つのケーススタディについて。これは事業条件をつけるかつけないか、また法規的なものとの絡みの中での3つだが、ケース3を前提に資料4が作られている。今回はケース3が果たして良いのかどうかという検証を議論したい。

(角委員)

- ・事業用件の制約というのはどういったものを指すのか。

(窪田)

- ・事業者を募集する際に〇㎡まで、という要件を付けることを想定している。

(角委員)

- ・それは当たり前の内容だが、まず大前提としてこの建物の価値をどのように出すか、ということがある。公募する際には使える部屋を明確に示すべきではないか。

(小澤委員長)

- ・ その場合には恐らく 100 m<sup>2</sup>以内ということがきいてくるだろう。120～130 m<sup>2</sup>使いたい、ということになれば建物全体の保存計画にも影響が及んでくる。ケース 1、2 は制約がともなわないかわりに耐火／準耐火をするか、または減築を行うかということになるだろう。ケース 3 の場合は 100 m<sup>2</sup>以内でカフェ事業を行い、現行のまま建物を使用できるというメリットがある。
- ・ 前回までの委員会ではケース 1 か 2 かということで話を進めていたが、ケース 3 という 1 つのオプションが見つかった、ということだと思う。

(角委員)

- ・ 三菱鉱業寮は将来的には登録を行いたいと考えている。だとすると建物の価値を大事にする必要があり、さらに歴史的建造物で事業を行うので当然制約がある、という理解のある方に運営して貰った方が良い。一般の事業者にやってもらって採算がとれないということになるのは困るのが、やはりケース 3 が良いのだろうか。

(平井副委員長)

- ・ 面積を大きくして設備投資にお金をかけても人はそれほど集まらないと思う。ある程度最初から割り切って良いのではないだろうか。

(神長)

- ・ それでヒアリングを行った所、100 m<sup>2</sup>くらいの規模が妥当だろう、という意見をいただいたのでケース 3 という案を整理して出した。

(小澤委員長)

- ・ カフェ事業者ができる、という面積とこれまでの委員会の意見を尊重するとケース 3 ということで良いのではないだろうか。
- ・ 資料 3 の p. 5 施設老朽箇所について、今後補強していく機会があると思うが、今年度のまとめとしてご指摘頂ける点があれば。

(角委員)

- ・ 木製のサッシは大丈夫なのだろうか。

(渡辺)

- ・ 耐震診断の中でこの老朽箇所の調査を行った。前回の委員会の中で出なかった話としては、床に傾きが見られた。まず基礎の補強をすることが三菱鉱業寮にとって最も大事な点だろう。次に建物の再活用の主旨となる歴史的な価値の維持をするためには、窓の老朽箇所が整理されていない現状がある。窓は現在のデザインと昔のものが混在している。そういった老朽箇所の不具合を考えていくことと、復元等で歴史的な価値の維持をどう目指すかの方針は必要だと考えている。目視できる範囲では、危険そうなところは確認していない。

(平井副委員長)

- ・ 窓や壁について、断熱改修も一緒に行うのか。

(角委員)

- ・特に方針は決まっていないのでは。

(平井副委員長)

- ・札幌市の管理下で意匠保全を優先するとして、様々な部分を変えたいという意見をどう受け取られるのか。また、カフェに必要なランニングコストの中で断熱をきちんと行っているかどうかで光熱費だけで3~4倍ほど変わってくると思うのだが、このあたりの方針は決めないのか。

(角委員)

- ・それは耐震補強設計の段階で考えなければならないのでは。実施設計段階の課題になるのではないか。

(杉本委員)

- ・もう少しつめておかなければ実際に機能が入るのかどうかという点がはっきりしないのではないか。今回の委員会のテーマは今年度の基本計画案をつくるということなのだが、もう少し掘り下げた段階まで固めなければ実施設計に入っていくには条件の検討が不十分であるように感じる。

- ・カフェは事業となるので、ある程度要件が決まらないと企業を実際に入れることができるのかどうかという検討ができないのではないか。先ほど平井副委員長がおっしゃっていたが、断熱的な問題や必要駐車場数などもう少し細かいところを詰めていきたい。

(角委員)

- ・今後のスケジュールについて、基本計画／計画案作成／基本計画策定がよくわからないのだが、その違いはどういったものなのか。

(田村)

- ・当初の予定では今回までの委員会で基本計画案を決定していただいて、それを元に札幌市内での関係部局との協議調整を行うというものであった。パブリックコメントを行うために、企画調整会議を年度明けから行い、それを経て基本計画を策定するという流れを想定していた。基本計画案についてはもう少し詳細を検討する必要がある。また、さらに関係部局との協議調整は例えば公園管理局との協議等が必要なのでこの場で決定できるという訳でもないので、調整を経て最終的に基本計画を策定し、必要であればパブリックコメントも行いたいと考えている。

(小澤委員長)

- ・スケジュールについてプロポーザルなどで事業者を募るのはいつ頃の予定なのか。

(田村)

- ・9月頃を予定している。

(小澤委員長)

- ・工程表には特に明示されていないのか。

(田村)

- ・基本実施設計でH.26年度の9月という風に記載している。

(小澤委員長)

- ・これはある程度事業者が決まった状態を想定しているのか。

(田村)

- ・プロポーザル方式をとった場合でも、事業者の選定にある程度の期間は必要となるので、多めに見積もったスケジュールになっている。9月に募集をかけたとしてある程度選定に時間を割いて時期がずれ込んだとしても対応できるようになっている。

(小澤委員長)

- ・9月に基本計画が策定されてからプロポーザル方式等が進められていくという流れということですね。実際にはあと半年程で内容を詰めていくということですね。

(平井副委員長)

- ・断熱をすると壁を全部剥がさなくてはならなくなる。耐震改修だけであればできるだけそのまま維持することになる。ある場所だけ断熱改修をする、というのと壁を全部剥がす、というのとでは計画や予算が変わるので、その辺りをどうするのか考えておいた方が良いのではないか。

(杉本委員)

- ・全体的な新まちづくり計画の中で予算が決められている。その予算枠から大きくはみ出るのは難しい。

(田村)

- ・新まちづくり計画の中で想定されている金額は1億3550万円という風に調整している。

(杉本委員)

- ・この金額はカフェ事業や耐震改修など全てを含んだものなので、それを考慮していただきたい。

(角委員)

- ・そうすると全面的には改修できないだろう。

(平井副委員長)

- ・煙突をレンガで改修したりするのは難しいだろう。

## 6) 議題3) 保存活用の整備概要(資料-4)について

(小澤委員長)

- ・p.21,22について欠席の東田委員から3つの機能(インフォメーション機能、地域交流、カフェ機能)のどこに重きを置くのかという議論が必要なのでは、という意見があったがこれに対して何かご意見があれば。

(角委員)

- ・すべてフラットな位置関係にあるのではないか。3つとも連携しているのではないか。

(小澤委員長)

- ・インフォメーション機能についてはどこまで全市的に考え、ネットワークを作っていけるかで変わってくるだろう。
- ・コミュニティ機能については数値的にどのくらいの人が利用するか、という検討が必要だろう。



それによって工事費も絡んでくるし、総合的に見て現実的にこれができるという具体的なケースを検討する作業が必要なのではないか。

(角委員)

- ・インフォメーション機能については、札幌市資料館でもこのような機能があった方が良いという意見があった。市内のどこへ行ってもこのようなインフォメーション機能があった方が良いのか、それともサテライト的にいくつかの場所にあった方が良いのかということはここで決めて良いのか。他の場所とも関わってくるだろう。全市的に見た時にはこの場所は東区に特化した機能を持つ方が良いのか。

(杉本委員)

- ・東区の中のスポートというイメージに近いのでは。

(小澤委員長)

- ・この件については今年度まとめた資料を用いて、他の部署の方を説得していただいて決まってくるのではないだろうか。そこをぜひお願いして次回の委員会までにどの程度の範囲におけるインフォメーション機能ということができるのか、ということをもとめていただきたい。
- ・資料4について、まずp.4までの内容についても何か具体的に修正したい点があれば。

(杉本委員)

- ・p.2~4の3つの案について一旦中間的なとりまとめで、どれを選択するのかという方針をここで決めないのか。

(小澤委員長)

- ・事業の内容も含めてプロポーザル方式をとるのであれば、フルサービス形式／スタンド形式という案も含めて今後提案をもらいながら決めた方が良いかもしれない。そのあたりの設計、事業要件の提示をどの程度行うのかという検討が必要なのではないか。まだ半年の検討期間を残して現段階で絞る必要はないのではないか。

(杉本委員)

- ・幅広い選択肢を残してプロポーザル方式の中で事業者の提案を採用していくということだろうか。

(平井副委員長)

- ・幅広いと言っても、2つしかないが。

(小澤委員長)

- ・P3かP4はそれぞれ38㎡、91㎡で行う場合に使用する領域というボリューム的な条件整理である。

(角委員)

- ・スタンドとフルサービスの両方でやりたいという人がいたらどうするのか。そうすると警備室はどこに置くのか。そういった整理が必要なのではないか。先ほど話していた豆を売買するのであればテイクアウトカウンターの方が早いし、飲みたい人用に空間を作りたい、という人が

いるかもしれない。そうした場合に、他の所用室が圧迫されるのではないか。

(神長)

- ・それは想定していなかったが、パターン3としてそういったケースもあるかもしれない。ヒアリングした結果、フルサービス形式とスタンド形式というものがあって、ここに落とし込んだ時にどのようになるのか、ということスタディしたもので、決して方向性を絞り込む為の案ではないということをご理解いただきたい。

(角委員)

- ・現段階ではこれはボリュームのイメージとしての案である。これが実際に活用計画案ではないということ。

(神長)

- ・空間的に破綻していないかどうか、という確認を行った。

(小澤委員長)

- ・公募する際にこの資料を用いて実際に設計条件がどうなるのかということを検討する作業が必要だろう。

(神長)

- ・東田委員はそういった点を今年度持ち越しで議論して欲しいということをお伝えしたかったのではないか。

(角委員)

- ・そうすると次回の委員会が6月というのはまずいのではないか。

(杉本委員)

- ・精力的に4月くらいから内容を詰めなければ間に合わないだろう。

(小澤委員長)

- ・p.5について何か意見があれば。施設設計と事業内容の決定にプロポーザル方式を導入することだが、これは決定で良いのか。

(杉本委員)

- ・豊平館の時のプロポーザル方式で出た提案は検討委員会での検討内容とかなり違っていた。今回はそうではなく事業者が提案してきたものを実現させる、という方針をとる、ということで良いのだろうか。そうするとかなり厳密な要件にしなければ予算などが成立しないだろう。

(小澤委員長)

- ・それは大事なこと。設計条件を詰め切れないうままにいろいろな案がでてくるので、詰めておかないとロスになるだろう。きっちり要件を詰めていけばそれに見合った案をだしてくれるはず。特に事業が絡んでいるので現実性の高い案をだしてもらうために、コンペに近いような要件をださなければならないのでは。発注者側からこの要件は変えないという提示をしておかなければならない。

(大島課長)

- ・こういったやり方ははじめて。今のお話からコンペ的なプロポーザル方式ということでイメージは掴めてきたが、与条件を設定して設計事務所に提案をもらうという形が理想。事業者選択はたぶん実施設計まで行っている建築設計事務所になるだろうが、そういった方にマーケティングや事業内容の提案までを行ってもらうというのは酷だと思うので、整理する必要がある。

(角委員)

- ・事業内容も合わせ技になって良いのか。事業者も設計事務所と話を合わせないと難しいだろう。管理運営方法もこれまでの指定管理とは違って見えるけれども、設計事務所がこれまでに付き合いのある方々を指名してくるかもしれない。一体型は時間短縮になるが、我々のイメージしていた事業者とはずれた方がでてくる恐れがある。

(小澤委員長)

- ・当初は事業と設計を抱き合わせで行うという風に議論を進めていたが、現実問題としてそれができる方がいらっしゃるのか、ということもある。事業がはっきりしない中でプロポーザル方式はとれないので、事業は先に公募、というかたちもあるのではないか。

(神長)

- ・たとえばプロポーザルコンペに応募する際には、一級建築士事務所と一緒に設計を行っていること、とか北海道に本社を置くこと、とか条件が付されるケースがある。事業者との共同の提案になる場合はカフェを実際に営んでいて道内に拠点を持っている企業であること、などという条件を付していく方法があるのではないか。そうすると想定外の事業者が参入してくる、ということにはならないのではないだろうか。

(杉本委員)

- ・事業者と設計者が一体になって応募してくる団体はどのくらいいるのだろうか。KITABAさんのように、そのあたりを別途コーディネートしていくという方法も考えられるのでは。

(渡辺)

- ・今回ヒアリングの中での感触は、手を挙げようとしている人は大前提として永山邸の価値をある程度認識している人だろうと考えられる。今回の事業の成立要件として、空間は限定されているし、そうやってある程度理解のある人々を選定する必要がある。たとえば指定管理者制度の中ではそういった条件を満たす人を探して、その人の特性にあった要件でプロポーザルやコンペを行うことで、リスクを下げる方法も見られる。地方自治体では苦肉の策として行っている例があり、提案の後から維持費や修理費の問題について指定管理者に責任を持って委託するという方法もある。

(角委員)

- ・そういう人を引っ張って来れるだろうか。

(渡辺)

- ・探して歩くのは難しい。情報量を多く集められる設計事務所が望ましい。

(角委員)

- ・それだと応募件数が少なくなりそう。

(神長)

- ・似たような事例だと北一条の道庁が持っている公文書館の事業は竹中工務店と北菓楼のJVで店舗改修を行うことが決まった。

(角委員)

- ・その事例は完全に北菓楼が建物を購入したので少し状況が違うだろう。それほど大きい事業でないのにヒアリングに対応してくれたような方々が応募してくれるのだろうか、という懸念がある。

(小澤委員長)

- ・設計者選定も大事だが指定管理者、誰が運営管理していくのかも大事になる。その人がどういった設計事務所を選ぶのかということにも繋がる。設計者選定というよりはむしろ管理者の選定なのかもしれない。

(杉本委員)

- ・その場合の管理者とはどういう人なのか。カフェの運営だけでなく、全部の機能をまわせる人なのだろうか。

(角委員)

- ・ヒアリングの際うかがった話を聞くと施設管理と事業は分けて欲しいという要望だったのでは。

(窪田)

- ・限られた方へのヒアリングではあったが、伺った方からは分けて欲しいと言っていた方もいらっしゃった。

(田村)

- ・設計段階の前に指定管理者選定を行うことは手続き上難しい。

(杉本委員)

- ・今回は指定管理者ではなく、貸付という方法になるのだろうか。

(小澤委員長)

- ・その辺りも含め、ここで答えを出す材料が十分でないので一旦整理していただきたい。それに合わせて今後の工程も変更しなければならない。

(杉本委員)

- ・4月から始めて行くという形で進めていきたい。

## <議論のまとめ>

### ①耐震診断について

- ・永山邸の耐震改修の検討は、実施設計段階で、柱寸法等も勘案しながら検討を継続する。

### ②保存活用に向けた前提条件と課題の整理について

- ・カフェ機能導入のためには、インフォメーション・コミュニティ機能の充実や、各種ソフト展

開を組合せて集客に繋げていく検討が必要。また、視認性・駐車場確保など、関係部署と調整を行い、できるだけ要望が叶うような方策の検討が必要。一方で、都市景観への配慮も必要。

- ・事業条件への制約は、ケーススタディ 3 の 100m<sup>2</sup> 以内の案で検討を進める。
- ・設計段階では、予算等との折り合いも考慮の上、断熱改修についての方針の検討が必要。

### ③保存活用の整備概要について

- ・インフォメーション、コミュニティ、カフェ機能の 3 つはすべてフラットな関係で、連携させるイメージではないか。
- ・インフォメーション機能は全市的な位置づけやネットワークをどう作れるかが重要で、他部署と協議を行い、次回委員会では、どのような範囲でのインフォメーション機能が想定できるかを提示してほしい。
- ・事業者選定のプロポーザルでは、条件をきちんと整理しておかないと、委員会でイメージしているものとか離れた案が提案されてしまう懸念がある。
- ・今回のケースでは、事業内容の提案を抱き合わせにしたプロポーザルが本当に良いのかどうかも含め、再考する必要がある。事業者選定に関して議論できる素材を整理して提示すること。

## 7) 閉会

- ・ 次回の委員会の開催は、6 月頃を想定しているが、追って調整させていただきたい。