

第4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

日時 平成26年3月26日（水）

15時00分～

会場 札幌ユビキタス協創広場 U-cala

次 第

1 開 会

2 検討事項と検討スケジュールの確認（資料-1）

3 資料説明

- ・ 簡易耐震診断結果（資料-2）
- ・ 保存活用に向けた前提条件と課題（資料-3）
- ・ 保存活用の整備概要（案）（資料-4）
- ・ 今後のスケジュール（資料-5）
- ・ 参考資料

4 議 事

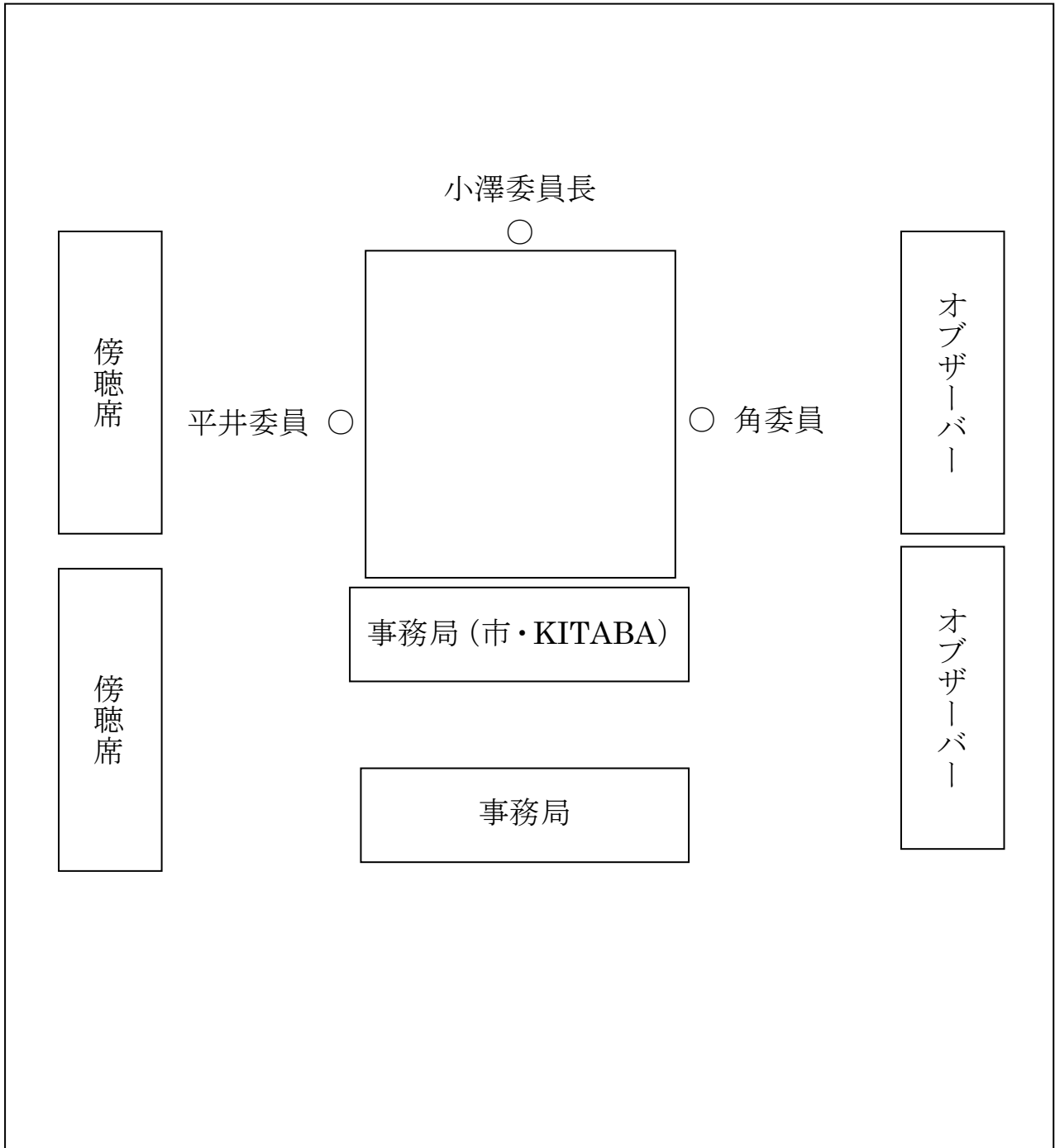
- 1) 耐震診断結果について（資料-2）
- 2) 保存活用に向けた前提条件と課題整理について（資料-3）
- 3) 保存活用の整備概要について（資料-4）
- 4) 今後のスケジュールについて（資料-5）

5 その他

6 閉 会

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

座席表



平成 25 年度 旧永山武四郎邸及び旧三菱鉱業寮保存活用検討委員会 検討事項と検討スケジュール

検討事項	検討スケジュール			
	第 1 回 委員会	第 2 回 委員会	第 3 回委 員会	第 4 回 委員会
				精査再整理して取りまとめ
1 計画策定にあたって				
(1) 計画策定の背景・目的	●	----->	----->	◎
(2) 検討経緯・スケジュール	●	----->	----->	◎
2 旧永山武四郎邸及び旧三菱鉱業寮の現状と価値				
(1) 旧永山武四郎邸の概要	●	----->	----->	◎
(2) 旧三菱鉱業寮の概要	●	----->	----->	◎
(3) 敷地の概要		●	----->	◎
(4) 周辺資源	●	----->	----->	◎
(5) 運営管理の状況		●	----->	◎
(6) 旧三菱鉱業寮の建築的価値		●	●	◎ 参考資料 P14 (当時の使われ方のヒアリング結果追加)
3 旧永山武四郎邸及び旧三菱鉱業寮保存活用の基本方針				
(1) 基本的な考え方 (保存・活用・管理運営方針)		●	●	◎
(2) 保存・活用の方針		○	●	◎ 参考資料 P21、22 (前回議論を受けて加筆)
4 保存活用に向けた前提条件と課題整理		簡易耐震診断・建物詳細調査 (11月実施)		
(1) 耐震性能の要求条件		○	●	◎ 資料-2, 3 (調査結果確認)
(2) 関連法規		●	●	◎ 資料-3 (事業条件制約の有無によるケーススタディ検討追加)
(3) バリアフリーへの対応		○	○	◎
(4) 施設老朽箇所			●	◎ 資料-3 (加筆)
(5) 事業者ヒアリング結果				◎ 資料-3 (新規追加)
5 保存活用の整備概要			●	◎ 資料-4

< 診断結果 >

○旧三菱鉱業寮

方向	階	必要耐力 Qr (kN)	壁・柱の耐力 Qu (kN)	配置等による 低減係数	劣化度による 低減係数	保有する耐力 edQu (kN)	評点
X	2	154.36	157.27	1.00	0.82	128.67	0.83
	1	294.20	201.59	0.80	0.85	136.46	0.46
Y	2	154.36	112.49	0.80	0.82	73.63	0.48
	1	294.20	182.85	0.80	0.85	123.78	0.42

上部 構造評点	判定
0.42	倒壊する 可能性が高い

○旧永山武四郎邸

方向	階	必要耐力 Qr (kN)	壁・柱の耐力 Qu (kN)	配置等による 低減係数	劣化度による 低減係数	保有する耐力 edQu (kN)	評点
X	1	78.90	65.00	0.80	1.00	52.00	0.66
Y	1	78.90	43.30	0.80	1.00	34.60	0.44

上部 構造評点	判定
0.44	倒壊する 可能性が高い

※評点と判定について

上部構造評点	判定
1.5以上	倒壊しない
1.0以上～1.5未満	一応倒壊しない
0.7以上～1.0未満	倒壊する可能性がある
0.7未満	倒壊する可能性が高い

< 診断方針 >

○診断方法

「木造住宅の耐震診断と補強方法（2012年改訂版）」（財団法人 日本建築防災協会）による一般診断法を適用する。

○必要耐力 Qr について

- 必要耐力の算出について、当該建物は「軽い建物」と判断した。

対象建物	軽い建物	重い建物	非常に重い建物
平屋建て	0.28Z	0.40Z	0.64Z
2階建て	2階	0.37Z	0.78Z
	1階	0.83Z	1.41Z

ここで、軽い建物：スレート板、鉄板葺き
 重い建物：棧瓦葺き
 非常に重い建物：土葺瓦屋根
 Z：地域係数（札幌市は0.9）

- 札幌市の設計積雪深（H=1.4m）を見込む。
- 屋根勾配が不明のため、屋根勾配による低減は考慮していない。



○壁体の仕様について

- 外壁について、下見板貼りの範囲については、木ずりを釘打ちした壁（壁倍率 0.8）、モルタル仕上げの範囲については、木ずり下地モルタル塗（壁倍率 2.2）と同等として扱った。
- 内壁について、オリジナルと考えられる壁は、土塗壁（塗厚 50 mm 未満、横架材 7 割以上、壁倍率 1.5）とした。改修が認められた範囲は、壁仕上げ不明（壁倍率 2.0）とした。

○基礎の仕様について

- 旧三菱鉱業寮について、現地調査の結果、無筋であったため、「基礎Ⅱ」とした。
- 旧永山武四郎邸について、基礎の補強工事が行われているため、「基礎Ⅰ」とした。

グレード	仕様
基礎Ⅰ	健全な鉄筋コンクリート基礎またはべた基礎
基礎Ⅱ	ひび割れのある鉄筋コンクリートの布基礎またはべた基礎、無筋コンクリートの布基礎、柱脚に足固めを設けた玉石基礎
基礎Ⅲ	その他の基礎

○接合部について

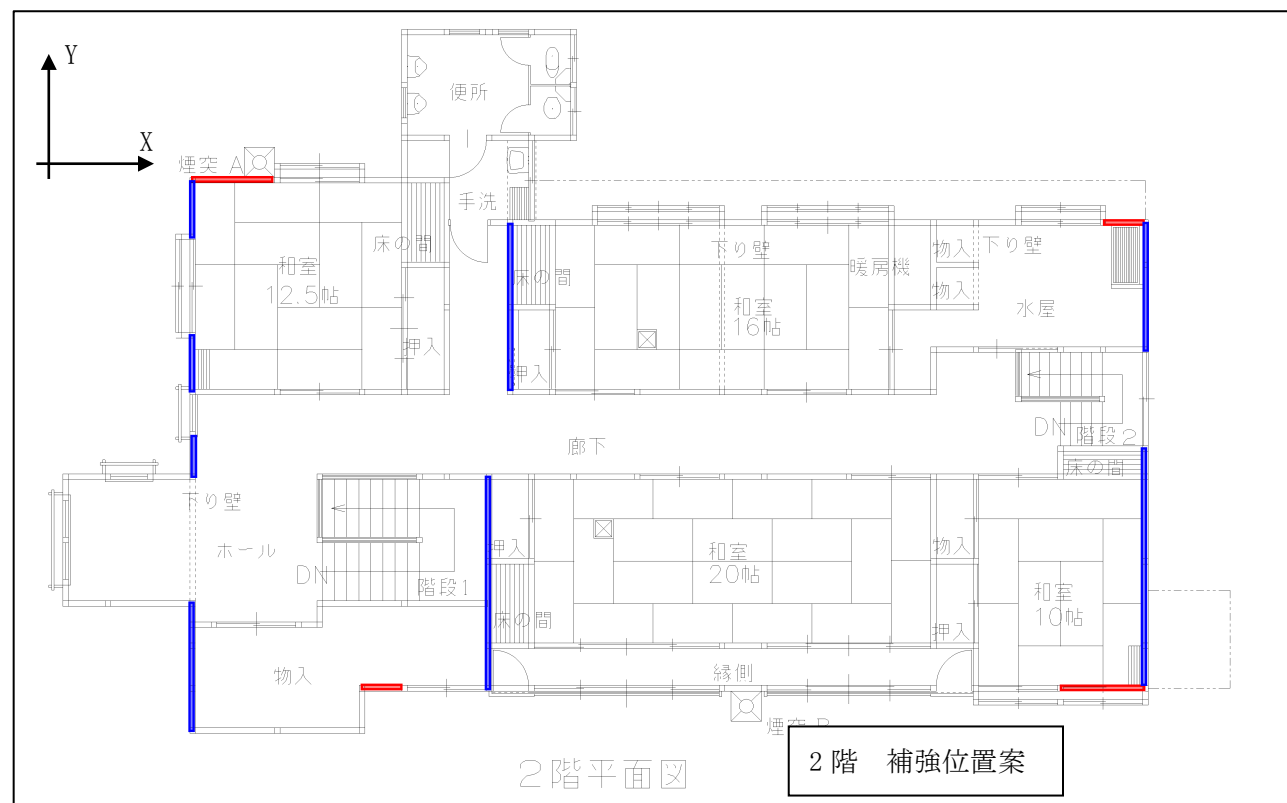
- 旧三菱鉱業寮について、羽子板ボルト等の使用が確認されたが、建物全体に使用されているかどうか不明であり、「接合部Ⅳ」とした。
- 旧永山武四郎邸について、「接合部Ⅳ」とした。

グレード	仕様
接合部Ⅰ	平成12年建設省告示1460に適合する仕様
接合部Ⅱ	羽子板ボルト、山形プレートVP、かど金物CP-T、CP-L、込み栓
接合部Ⅲ	ほぞ差し、釘打ち、かすがい等（構面の両端が通し柱の場合）
接合部Ⅳ	ほぞ差し、釘打ち、かすがい等

○床の仕様について

- 旧三菱鉱業寮について、火打ち材の使用が確認されたが、建物全体に使用されているかどうか不明であり、「床仕様Ⅲ」とした。
- 旧永山武四郎邸について、「床仕様Ⅲ」とした。

床仕様	診断項目	想定する床倍率
I	合板	1.0以上
II	火打ち+荒板	0.5以上1.0未満
III	火打ちなし	0.5未満



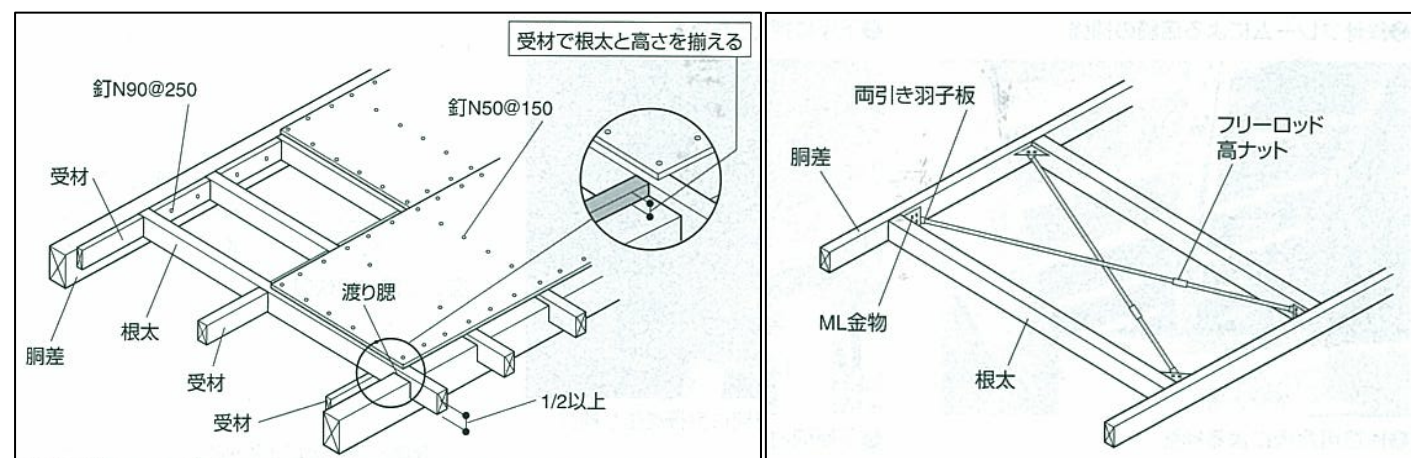
③ その他の補強

・ 1階床面、2階床面の補強

床面の水平力を無理なく耐力壁に伝達するために床面の水平剛性を確保するために補強が必要となる。補強の方法としては下記の2通りが一般的である。

- a. 構造用合板による補強
- b. ブレースによる補強

合板による補強が最も一般的であるが、床面をはがす必要がある。ブレース補強は床下からの施工が可能であり、床面の解体が必要ない。状況により適時選択しての補強が望まれる。



合板による補強イメージ

ブレースによる補強イメージ

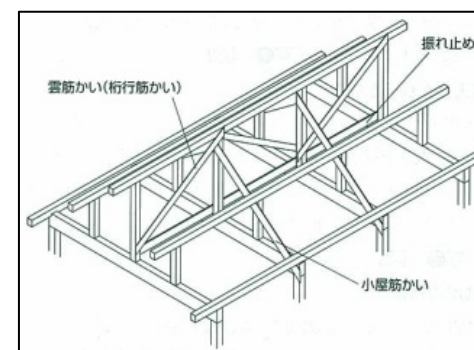
・ 屋根、小屋組の補強

床面と同様に屋根面の水平力を無理なく耐力壁に伝達させるため、屋根面と小屋組全体で水平剛性を確保することが望ましい。補強方法としては下記の方法が考えられる。

- a. 構造用合板による補強（屋根水平構面の補強）
- b. 水平ブレースによる補強（屋根水平構面の補強）
- c. 雲筋違いによる補強（桁行方向の補強）
- c. 小屋筋違いによる補強（梁間方向の補強）
- d. 継手、仕口等の接合部補強

床面同様に状況に応じて適時選択しての補強が望まれる。

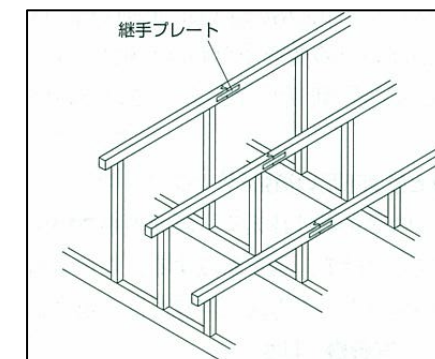
また、下屋部分についても同様に下屋の水平構面と2階床面の力の伝達がスムーズに行われるように補強を行う必要がある。



雲筋違い・小屋筋違い補強イメージ



構造用合板による補強例



継手プレートによる補強イメージ

・ 接合部の補強

改修にあたり、全ての接合部を金物にて補強を行うことが望ましいが、現実的ではないため、最低でも基礎と土台の結合、新規に設ける耐力壁付近の横架材や柱の接合部、屋根小屋組の各部材の継手については補強を行うことを推奨する。

・ 劣化部（腐朽、蟻害）の補修

木構造の建物の耐震性能は軸組構造が健全であることを前提として行う。よって、蟻害や腐食している木部材については、部材の更新等の対策を講じる必要がある。もちろん耐震性能に直接関係するのは木軸組であるため、軸を構成する部材のみ改善すれば、耐震性の観点からは十分であるが、今後、継続して建物を使用していくためには、構造とは関係ない部材においても、改善する必要があると考えられる。

種類・記号	形状・寸法	種類・記号	形状・寸法
柱脚金物 PB-33 PB-42		くら金物 SS	
短ざく金物 S		羽子板 ボルト SB・F SB・E SB・F2 SB・E2	
ひら金物 SM-12 SM-40		かど金物 CP・L CP・T	
かね折り金物 SA		山形プレート VP	
ひねり金物 ST (右ひねりのみ)		筋かい プレート BP	
折曲げ金物 SF (右ひねり及び 左ひねり)		火打金物 HB	

Zマーク表示接合金物一覧

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（第4回）

<補強案 旧永山武四郎邸>

・不足耐力

方向	階	必要耐力 Qr (kN)	保有する耐力 edQu (kN)	評点	不足耐力 (kN)	補強量 (m)
X	1	78.90	52.00	0.66	33.63	6.47
Y	1	78.90	34.60	0.44	55.38	10.65

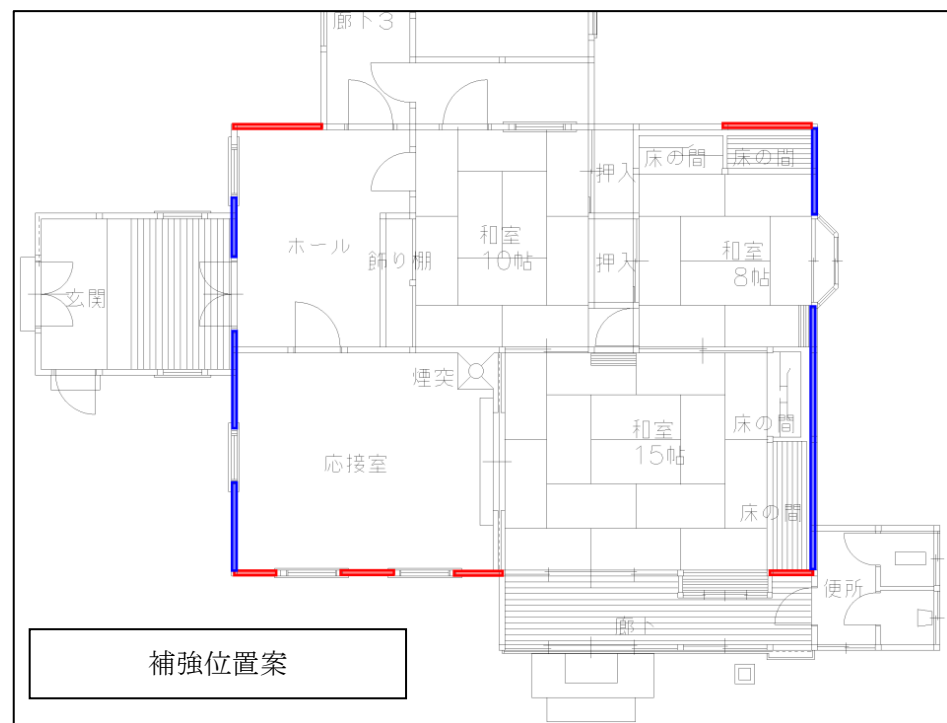
※不足耐力の算出は配置による低減を診断時と同等としている。

※不足耐力の算出は劣化による低減を見込んでいない。

※補強量は構造用合板（耐力壁仕様、基準倍率 5.2）による補強として算出しており、接合部の低減はないものとしている。また、片側からのみの補強としている。

※補強量の算出は一般診断の結果による概算数量のため、精密診断による検討の結果と相違が生じる可能性がある。

・補強位置図（案）



<耐震改修実施設計の際、必要な追加調査について>

改修設計の実施にあたり下記の追加調査が必要と考えられる。

①旧三菱鉱業寮

○地盤調査

支持地盤についての調査。木造住宅であるのでスウェーデン式サウンディング調査が一般的と考える。

○基礎掘削調査・・・3箇所

基礎の形状を把握するために掘削調査を行う。

○基礎コンクリート強度の確認・・・3箇所

コンクリートコアを採取しての調査が望ましいが、健全度を把握できればよいため、シュミットハンマーによる調査でもよい。

○外壁面高さ方向の図面照合・・・3箇所

高さ方向の寸法確認のため、仮設足場を設置しての外壁面の図面照合調査

○破壊調査

壁や天井内部の構成を把握するために既存の仕上げを一部解体する。

・外壁・・・下見板部分 : 各階 2箇所程度

モルタル仕上げ部分 : 各階 1箇所程度

（※但し 2階の腰壁上のモルタル壁と考えられる範囲については、別途対応を協議する必要がある。）

・内壁・・・大壁部分 : 各階 1箇所程度

真壁部分 : 各階 1箇所程度

・天井または床下・・・各階 3箇所程度

※解体する箇所については別途協議が必要である。

○軸組図復元調査

補強設計にあたり、構造伏図・構造軸組図が必要となるため、詳細な照合調査を行う。上記の調査結果も図面作成に反映させる。また、小屋裏の調査を行うため、足場の設置が必要となる。

○図面の CAD 化

構造伏図・軸組図の CAD 化。また、意匠面においても立面図や展開図の CAD 化が必要となる。

②旧永山武四郎邸

旧永山武四郎邸については、平成 16 年に老朽度調査を行っているが、再度、床下や天井裏の目視調査を行い、柱や横架材の接合部状況や部材寸法の調査を行うことが望ましい。また、平成 17 年に行われた保存改修工事の竣工書類等により、実情を把握できると考える。

※上記に現在必要と考えられる調査項目を列記したが、委員会での検討の結果、さらに調査項目が増えることは十分考えられる。

※上記の他に電気設備と機械設備の現況調査が必要と考えられる。

4 旧三菱鉱業寮の保存活用に向けた前提条件と課題（案）

（1）耐震性能の要求条件

○簡易耐震診断の結果、旧三菱鉱業寮は倒壊する可能性が高いと判断された。改修にあたっては、「活用重視」の方針に基づき、事業開放施設として活用していくことを前提とするため、建物維持の観点および安全性確保は必須事項と考え、一般診断の基準により耐震改修することとする。また、現時点で当該施設は文化財登録されていないが、歴史的価値を継承していくために、近い将来、登録有形文化財建造物に登録申請することを前提とした改修とする。

○旧永山邸についても、簡易耐震診断の結果、倒壊する可能性が高いと判断された。当該施設は、「保存重視」の考え方にのっとり、今後、施設の維持管理計画の検討と合わせて、耐震補強等の対策を検討していくこととする。

※維持管理における旧永山邸の地震時危険度低減処置例

- ・適切な施設のメンテナンス
- ・開口部への避難誘導対策
- ・冬期間閉鎖など限定開放のルール化 など

【簡易耐震診断結果】

施設	上部構造評点	判定
旧三菱鉱業寮	0.42	倒壊する可能性が高い
旧三永山邸	0.44	倒壊する可能性が高い

※積雪荷重を見込んで診断

※評点と判定について

上部構造評点	判定
1.5以上	倒壊しない
1.0以上～1.5未満	一応倒壊しない
0.7以上～1.0未満	倒壊する可能性がある
0.7未満	倒壊する可能性が高い

(2) 関連法規

1) 建築基準法

【敷地・施設概要】 ※施設面積出典：「旧永山武四郎邸新棟 施設保全計画/H16 札幌市都市局建築部建築企画課

用途地域	近隣商業地域、準防火地域 容積率 : 300% 建ぺい率 : 80%
土地・所在地	都市公園（永山記念公園） 敷地面積 : 12496.92m ² 札幌市中央区北2条東6丁目
旧三菱鉱業寮施設概要	施設用途 : 記念館（現状） 総建築面積 : 296.04m ² 総延床面積 : 524.70m ² 建設年度 : 昭和12年頃 構造・規模 : 木造2階建 付属建物 : 旧永山武四郎邸 本宅

【木造建築物の建築制限】

○将来、指定管理者制度の枠内で、市民活用や事業導入により用途変更が想定され、以下の用途制限が適用される。

近隣商業地域内に建築してはならない建築物	キャバレー、ダンスホール等（風営法の規制に係るもの）、個室付浴場等、危険性や環境を悪化させるおそれが多い工場、著しく環境を悪化させるおそれがある工場 など
----------------------	---

【防火上の構造制限】

○延床面積が500m²を超える場合（1,000m²以下）、耐火又は準耐火建築物とすることが求められる。また、木造建築物のため外壁・軒裏の延焼の恐れのある部分は耐火構造が求められる。その際は、外観及び、その構成部位の改変が最小で済むよう構造制限の検討を行うものとする。

準防火地域内における構造制限	<ul style="list-style-type: none"> 延べ面積 ≤ 500 m² : 制限なし(但し木造建築物等で外壁・軒裏の延焼の恐れのある部分は防火構造) 500 m² < 延べ面積 ≤ 1,000 m² : 耐火建築物又は準耐火建築物とすることが求められる
建物用途による制限	<ul style="list-style-type: none"> 2階部分の床面積 ≥ 500 m² の場合、準耐火建築物とすることが求められる。

【内装制限】

○飲食店等用途に供する面積が200m²以上となる場合、内装制限が求められる。

2) 都市公園法

○旧永山邸及び旧三菱鉱業寮は、都市公園の公園施設であるため、都市公園法の規定を受け
る。公園施設の面積は、公園敷地面積の100分の2以内という規制があるが、文化財指定
または、歴史上又は学術上価値の高いものとしての休養施設又は教養施設である建築物と
しての扱いで、当該公園の敷地面積の100分の22(約2,500m²)を限度として建築面積
を超えることができる。

3) 消防法

○料理店・飲食店用途とすることを前提条件とした場合、以下の消防施設の設置が求められ
る。

消防法該当事項 (総面積 524.7m ²)	<ul style="list-style-type: none">・消火器 (延べ面積 150 m²以上)・自動火災報知設備 (延べ面積 300 m²以上)・漏電火災警報器 (延べ面積 300 m²以上)・非常警報設備：要行政協議(収容人数 50 人以上)・避難器具：要行政協議(収容人数 50 人以上)・誘導灯・誘導標識・消防用水：要行政協議(敷地面積 20,000 m²以上ほか)
---------------------------------------	---

4) その他

- 食品衛生法
- 火災予防条例 など

(3) バリアフリーへの対応

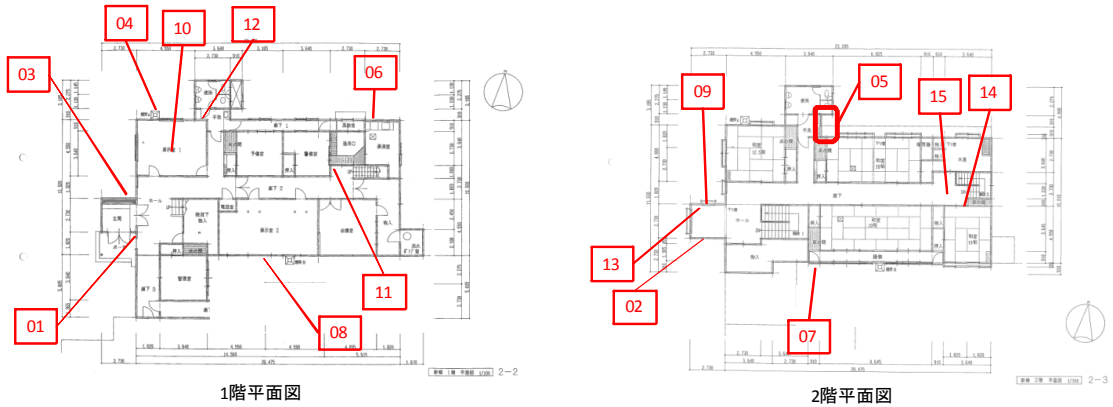
○旧三菱鉱業寮の改修にあたっては、活用重視の基本方針に基づき、多くの利用者が使いや
すい施設として整備することを目指し、歴史的価値を活かす建物保存との兼ね合いを図り
ながら、スロープや通路、廊下、階段などについて、バリアフリー法、福祉のまちづくり
条例の基準に近づけるよう務める。※具体対応については、基本設計の中で検討。

(4) 施設老朽箇所

○施設の劣化状況調査により、塗装剥がれ、ひび割れ、腐食、漏水後などが各部において見られた。これらについては、施設の安全性、美観の観点から、改修の際には対策を行うこととする。

【調査結果】

<旧三菱鉱業寮>



<旧永山邸>



(5) 事業者ヒアリング結果

1) カフェ事業について

札幌市内のカフェ事業者（2者に実施）へのヒアリングの結果、カフェ事業を展開する場合、以下の2つの形式が想定された。事業参入すると仮定した場合に希望する事項として挙げられた内容を、共通事項、及び、それぞれの形式ごとに以下に整理する。

◆フルサービス形式（通常のカフェスタイル）

◆スタンド形式（立ち飲みやテイクアウトなどをメインとしたミニマムな経営業態）

①共通事項

	希望する事項	ヒアリング内容の詳細
ハード面	○駐車場の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・ スタンドの場合もフルサービスの場合も十分な駐車場は必要。 ・ 駐車場が無いと当該地の場合カフェ事業は難しい。 ・ 50席に対して20台分程度あるのが望ましい（内、コミュニティスペース利用者との併用は可）。 ・ 駐車場の利用の制限をどのようにオペレーションするか課題。ファクトリー利用者の使用を制限できるか。
	○席数の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・ 席数は30席以上（50席程度を希望）で通年営業。面積はサービス方式等により様々であるが、30坪程度あれば問題ないと思う。 ・ 札幌は滞在時間が長い傾向があり、客単価を上げるためにも席数は確保したい。
	○バリアフリー対策	<ul style="list-style-type: none"> ・ スロープなどバリアフリー対応は必須だろう。
	○お店の個性を空間等でも表現できること	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業者として入る場合、お店の個性を中からも外からも出せるように、店側の自由度やエリアの明確化が必要。
設備	○厨房、上下水道、ガス、電気、暖房、物品倉庫など	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設備としては、厨房、上下水道、ガス、電気（電気容量200V対応）、暖房など。 ・ カフェ事業はコーヒー単体では難しいので、スイーツなどで収益を上げることになるが、そうすると厨房が大きくなる。 ・ サンドイッチや焼き菓子程度の販売なら厨房は6畳程度で十分。それより物品倉庫が必要。
事業性	○ランニングコスト低減	<ul style="list-style-type: none"> ・ ランニングコストをかけられないので、寒さ対策は重要。歴史的建造物の場合、気密を良くするなど暖房費がかさまないようにする必要がある。 ・ ランニングコストが心配。暖房費のほか、和室を活用した場合、たたみの定期的な入れ替えなど建物維持に関わる部分の出費などは対応しきれないと思う。
	○集客力	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現在の永山邸来客数6000人/年ということだが、そうするとオンシーズンでも来客が1000人/月に満たないことが想定され、この入込ではカフェ運営をするにあたり絶対数が少ないと感じる。増やしていく方策が必

		<p>要。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ コミュニティスペースの利用が活発な場合なら(活発になるようPRしてもらえらるなら)事業的には可能かもしれない。 ・ 経営する側としては、お店は流行らないと意味が無いと考えている。それは、接客をこなさないとスタッフが育たず、また、給料も上がっていかないので、モチベーションが維持できない。
	○客単価を上げる	<ul style="list-style-type: none"> ・ カフェ事業はコーヒー単体では難しい(コーヒー豆の販売や、スイーツ、焼き菓子、軽食、物販などとの組合せ)。
	○席数確保と通年営業	<ul style="list-style-type: none"> ・ (詳細はハード面の席数確保を参照)
その他	○現状復旧、負担割合など利用条件等の十分な整理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 内装などの現状復旧、負担割合など十分な整理が必要。 ・ 事業者も内装、家賃など、応分の負担を求め方が責任をもった継続的な営業につながる。

②フルサービス形式の場合

	希望する事項	ヒアリング内容の詳細
ハード面	○カフェスペースはワンフロアで見渡せる空間が基本(1、2階に別れるのはサービス上難しい)	<ul style="list-style-type: none"> ・ フルサービスの場合、見渡せる空間である必要があり、1F、2Fに分離した空間では難しい。 ・ フルサービスの場合は1階と2階にカフェスペースが分かれるのはサービス上、難しい。2階へはセルフ対応なら可能。
事業性		<ul style="list-style-type: none"> ・ フルサービスでのカフェ事業は難しい。
運営面	○内覧のみのお客様対応は別途検討が必要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 内覧のみの来客が多い場合、フルサービスの喫茶では、スタッフが対応しきれない。

③スタンド形式の場合

	希望する事項	ヒアリング内容の詳細
ハード面	○中に入らなくても気軽にテイクアウトできるカウンター	<ul style="list-style-type: none"> ・ このエリアは、工場勤務者やクリエイターなどが多く、このような分野の人達はコーヒーを好む人が多い傾向にあるので、立地としては可能性を感じる。 ・ ただ、わざわざ中に入らなくても、ぱっと買ってテイクアウトできるようなカウンターが無いと売上が伸びないと思う。
事業性	○利用者の絶対数が必要	<ul style="list-style-type: none"> ・ スタンドの場合は利用者の絶対数が必要。 ・ スタンドの場合、スタッフ一人当たりが一日8時間に対応できる人数は130人程度、フルサービスの場合は、スタッフ一人当たり一日8時間で50人程度。スタンドの場合、1杯200円とした場合、40%80円の営業利益。
運営面	○ゴミ処理などのトラブル対策	<ul style="list-style-type: none"> ・ スタンドの場合、周囲に散乱した場合のゴミの処理など、トラブルないようにする必要あり。(スタッフはカフェサービスで忙しい)

2) コミュニティ事業について

コミュニティ施設の指定管理請負実績のある札幌市内の NPO 団体（1 者に実施）にヒアリングを行った結果、事業参入すると仮定した場合に希望する事項として以下の点が挙げられた。

	希望する事項	ヒアリング内容の詳細
機能面	○24 時間利用可能 ○宿泊を伴う研修も可とする ○調理研修ができる場 ○食事も提供できると活用プログラムが広がる	<ul style="list-style-type: none"> ・ コミュニティスペースの活用を活発にする為には、24 時間利用可能にする、宿泊を伴う研修なども可能になると良い、調理研修などができる場があるといい。 ・ 厨房は電気調理機器ではなくガスで。研修などができる場とするなら食事も提供できると活用のプログラムの展開が広がる。
	○付加価値を付けて貸室利用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 和室などは高級和室として貸し室利用するのもあるのではないか。
ハード面	○交流が促されるような、見渡せる・開放的な空間	<ul style="list-style-type: none"> ・ コミュニティ活動を活発にするには、厨房スペースから利用スペースや飲食スペースが見渡せる（会話が出来る）ようになっていた方がいい。現在の配置で考えるなら、壁を抜くなどできないと閉鎖的になることが懸念される。お年寄りが子供の遊ぶ姿を見守れるような空間づくり必要では。
運営面	○文化財管理者と事業者は分けるべきでは	<ul style="list-style-type: none"> ・ 文化財の管理とカフェやコミュニティスペースの管理主体は分ける、あるいは委託するなど別の主体がやるのが望ましいのではないか。
	○文化財活用のルールの明確化が必要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 文化財を活用する際、事業者が守るべきルール（修復が困難な貴重な壁、装飾、意匠などについて）を事前に明確にしておくべき。活用上のトラブルが懸念される。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 永山邸を見るだけでなく、活用できるような柔軟な利用ルールにする方が良いのでは。 ・ コミュニティ機能として、道新文化センターなどと契約することも考えられるのではないか。 	

3) その他

	希望する事項	ヒアリング内容の詳細
前提 進め方	○建物活用・見せ方のコンセプトの明確化	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物の活用の明確なコンセプトが必要。コミュニティなのかカフェなのか。また、見せ方などのコンセプトも明確であると良い。
	○設備・備品類は管理者や事業者が決定してから揃えるべき	<ul style="list-style-type: none"> ・ あけぼのアート&コミュニティセンターでは、調理器具や食器など、事前のヒアリングをもとに準備されていたが、不要なものがあった。備品類の無駄が無いように、管理者や事業者が決定してから設備（厨房）や備品類を揃えるようにすべき。
管理活用のサポート	○歴史的建造物に関する専門家によるサポート体制が必要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 文化財の活用にあたっては、歴史的建造物の活用に詳しい専門家や団体等との連携を管理者に義務付けて、資産の価値を壊さないようにしてほしい。 ・ 豊平館などを含めて、文化財活用のための大きなサポート体制が原則としてあり、市が管理者に紹介してくれると、NPO なども運営に参入しやすくなる。

5 保存活用の整備概要(案)

1) 想定導入機能

①インフォメーション機能
②地域交流機能 (コミュニティスペース機能)
③収益事業および利便性・魅力向上のためのサービス提供機能(カフェ機能などの事業展開)

2) 旧三菱鉱業寮における保存活用整備要件のまとめ

項目	内容等
歴史的価値への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外観意匠は保存 ・ 空間構成(間取り)の保存と活用 ・ 特徴的な内観意匠は可能なかぎり保存 ・ 特徴的な工法、材料、オリジナル箇所は可能なかぎり継承
耐震補強・修理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物維持、安全性確保のために、一般診断の基準により耐震改修する。 ・ 耐震補強のため、①基礎の補強、②耐力壁の新設を行う。 ・ ②耐力壁の新設は次頁に示す箇所とし、既存の壁・間仕切り壁についても全て耐力壁として見込むため、大きな間取りの変更は行わない。 ・ 老朽箇所については、安全性確保、美観の観点から改修を行う。
バリアフリーへの配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物の歴史的価値を損なうことなく、外構との高低差の少ない東側入り口からのアクセス動線の確保。 ・ 建物内部については、建物の変更を最小限に留めることを基本とし、活用内容に応じて設計段階で詳細検討。
現状利用者への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現在の地域住民利用の現状を維持できる環境整備とする。
事業条件(建築要件)の制約	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物の歴史的・文化的価値を維持するとともに、導入を想定しているカフェ機能に必要なとされる面積が、事業者ヒアリングの整理より約30坪程度であったことから、前章(1)1)【防火上の構造制限と外観保存の可能性(課題対処法方)】における想定ケース3を採用し、飲食等に要する面積は、100m²以内とする。

4)保存活用整備の実現に向けて

魅力ある施設運営の創意工夫のためには、現実的かつ、インフォメーション、コミュニティスペース、カフェなどの事業展開の三位一体となった保存活用の必要性を前提とする、本基本計画案の趣旨に合致した事業、および事業者の導入がポイントとなる。そのためには、次年度以降の詳細検討（基本実施設計）の段階から、如何に事業者意向を取り込んでいけるかが課題となる。

同時に、事業展開を含めた魅力的な活用のための設計と、歴史的価値保存のための設計のバランスを図っていけるかが課題であり、設計者にあたっては高度な知識と技術を有するものを選定していく必要がある。

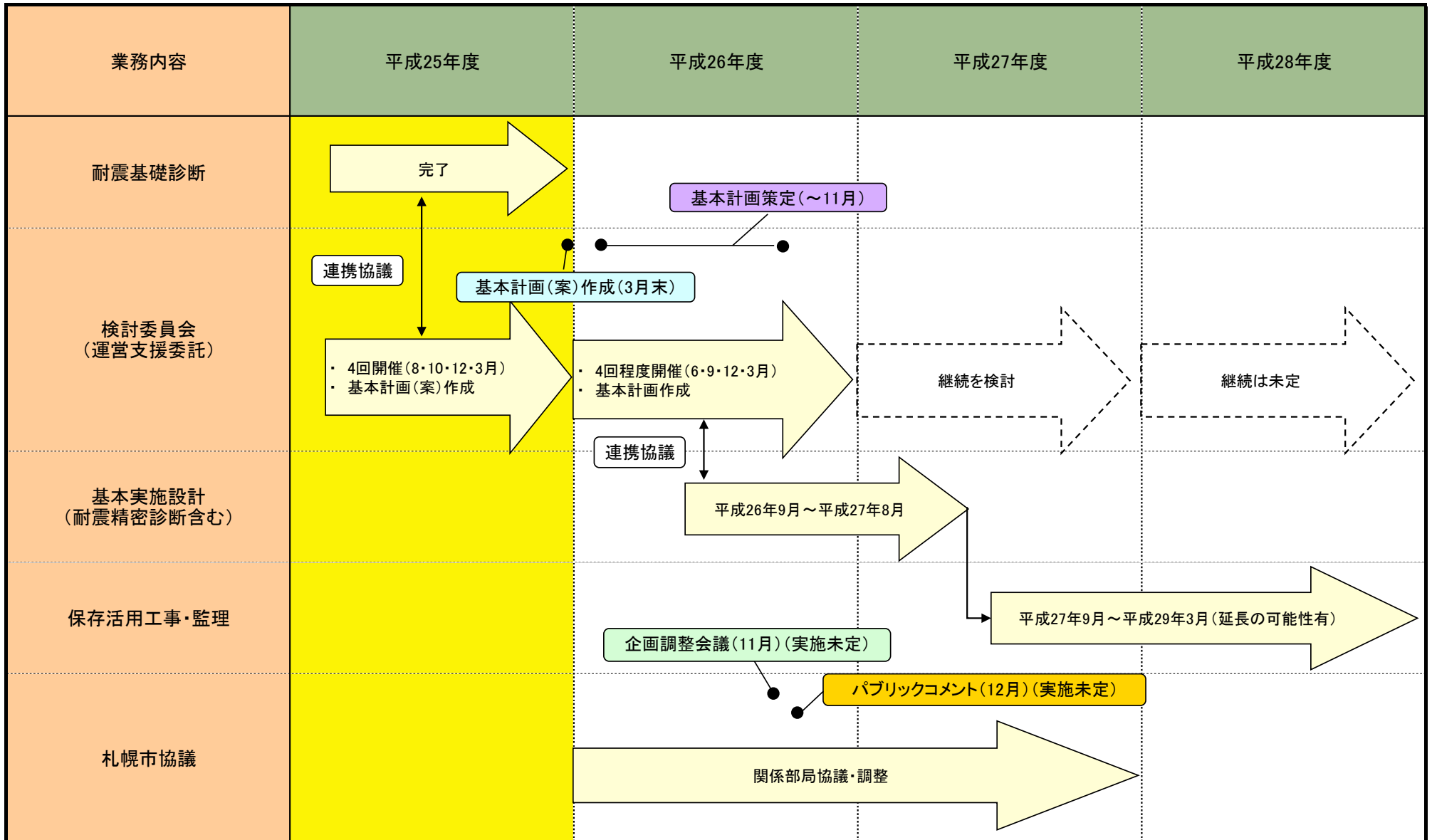
これらを実現していくために、今後、歴史的価値保存と魅力的活用展開を実現する施設設計と、魅力的な事業内容、施設の管理運営方法の一体提案型のプロポーザル方式導入の可否を検討する。

さらに、地域に愛され親しまれる交流施設として活用促進を図っていくためには、設計・施工の段階から、地域住民・市民を巻き込んでいくために、見学会や意見収集の場などを設けていくことも検討していく。

【次年度以降の進め方（例）】

<プロポーザルについて>	
<input type="radio"/> 歴史的価値保存と魅力的活用展開を実現する <u>施設設計</u>	一体提案型プロポーザルの実施を検討
<input type="radio"/> 魅力的な事業内容	
<input type="radio"/> 施設の <u>管理運営方法</u>	
<地域活用促進検討について>	
<input type="radio"/> 建物と庭園の見学会の開催	
<input type="radio"/> 利活用社会実験（お茶会、展示会などのイベント実施）	
<input type="radio"/> 周辺の歴史的資産関係者による活用ネットワーク会議の開催	

また、より魅力的な環境づくりや活用の幅を広げるために、建物の保存活用整備に合わせて、建物周辺の環境改善や、バリアフリーアクセスおよび駐車場の整備、視認性の確保など、建物と一体的に外部空間を考えていくことが望まれるが、これらの検討にあたっては、法令等の制約があり、今後、実施の可否について、外構を管理する公園管理部局との協議・調整をする必要がある。



※関係部局(企画調整課、行政改革課、財政課、観光企画課、みどりの管理課、中央区土木部、建築保全課、建築工事課)