

もと道南青年の家（旧ロシア領事館）活用事業プロポーザル審査委員会 第2回審査委員会 議事録要旨

日 時：令和2年9月18日（金） 15：00～17：15

場 所：市役所8階第2会議室

出席者：（委 員）奥平委員長，岡本委員，山内委員，中村委員
（事務局）企画部国際・地域交流課 鹿磯課長，遠峯主査

1 開会

2 協議事項

(1) 募集要項(案)について

- ・保存活用が望ましい箇所について（資料1別添7）
（事務局）

（資料に基づき説明）

【一覧①～⑯】

（委員長）

ご意見・ご異議はないか。

（異議なし）

【一覧⑰「洋風窓」】

（委員）

和室の内窓は、道南青年の家の改修時に取り付けられたものとみられ、残す必要はないと考える。

洋風の外窓は、外観の保全が条件となっていることから、自ずと生かされることになるので、一覧に入れておく必要はないと考える。

（委員）

窓の屋外部分と屋内部分は一体ではないのか。

（委員）

元々一体ではないと考えられる。

上下の内窓の間にある「無目」という部材を外すと外窓の昔の部材が現れるはずである。

（委員）

外観保全ができるのであれば、例えば断熱性のある現代のサッシに交換しても構わないということか。

（委員）

今の外窓自体も、上げ下げの機構が分銅式でなくレール式であり、いつかの

時点で取り替えられた可能性もある。

函館の歴史的建造物には、断熱のため内窓を入れている例も多い。

建物の外部は景観を守るための公共的なもの、内部は持ち主のものという考え方に立てば、外部の形態を上手に残してもらい、内部の部屋の機能やデザイン性については事業者の判断や方法を問うことになるであろう。

(委員)

その辺の考え方を事業者に伝えていただけるとよいと思う。

(事務局)

内部は事業者の裁量となるので、⑰は一覧から除外するという理解でよいのか。

(委員)

外窓の改修時期は関係ないのか。

(事務局)

「景観形成指定建築物等の保全に係る基準」により、改修時期に関わらず、基本的に現在の外観の保全を求めている。

(委員)

昔の写真も改修の参考となる。

(委員長)

一覧⑰「洋風窓」は除くということによろしいか。

(異議なし)

【一覧⑱「ボイラー」】

(委員)

製造年は1905年と記されており、建物の建設時期と一致する。

歴史遺産的な考え方をする方の中には、残すべきと考える人はおり、私も、時代の証人として展示するのが望ましいと考える。

その方法は、地下への階段と地下室を整備し、現在の場所に置いておく、あるいは、床を剥いで地上に移設することが考えられるが、事業者の提案に委ねたい。

(委員)

地下は、例えばバーやワイン倉として活用することもあり得るだろう。

建設当時のことが、このボイラーからわかれば面白い。資料に何らかのエピソードなど記載できないものか。

(委員長)

一覧⑱「ボイラー」は残すということによろしいか。

(異議なし)

【一覧⑲「附属建物入口の構造物」】

(委員)

確認したところ、地中の浄化槽のバクテリアと反応させるために酸素を送り込む吸排気筒とみられる。物自体はそれほど古いものではない。

(委員)

車道になる可能性が高い場所にあることから、保存にこだわる必要はないという理解でよい。

(委員)

その理解でよい。

(委員長)

一覧⑨「附属建物入口の構造物」は除くということよろしいか。

(異議なし)

・募集要項(案)に係る意見照会結果について (資料2)

(事務局)

(資料に基づき説明)

(委員)

(No. 15 関連) 募集要項(案)に告知のことが記載されていないが、大変重要であり、広く周知していただきたい。

(事務局)

全国紙を含む報道機関へのプレスリリースを予定している。

(委員)

(No. 1 関連) 本プロポーザルは昨今の報道にみられるように世間の関心も高く、西部地区の元気の素になり得る案件と考えている。

関心を引き起こすことで、良い提案を集めることができるのではないかと。

そのためには、親しみやすい名称をつけることも必要ではないかと。

(委員)

予算議決している正式名称を変えられないのであれば、サブタイトルを付してはどうか。

全国規模で募集するのに「もと道南青年の家」という文言はわかりづらい。

例えば「旧ロシア領事館再生プロジェクト」などと銘打てば、もっと趣旨が伝わりやすいのではないかと。

(委員)

私も同意見で、シンプルに打ち出さないと伝わらないと思う。

サブタイトルを大きく表記し、その下に正式名称を小さく表記するなど、事務局で再度ご検討いただけないか。

(委員)

行政のタイトルはどうしても堅い。

タイトル一つとっても、知恵の出し方で関心度が大きく変わると思う。

(委員長)

審査委員会としては、表題の工夫については是非ご検討いただきたい。

(事務局)

持ち帰って検討させていただく。

(委員)

本プロポーザルには、市民の中にも様々な意見があるため、事業者選定は慎重に慎重を期すべきと考える。

No. 14 の「実施設計案の再提出や評価（確認）のフェーズがあった方がよいのでは」との意見に賛成である。

(委員)

事業者選定後は市当局にお任せというのではなく、審査委員会での協議内容が、選定後の事業にうまくつながる仕組みにした方が、結果的に市民が支持する事業に育つと思う。

審査委員会の意見が適切に反映されるよう留意いただきたい。

(事務局)

より良い事業内容とするための意見が審査委員会から付された場合には、事業者選定後、それを反映してもらうよう市が事業者と協議することになると考えている。

また、プロポーザルは、提案ではなく事業者を選ぶものであり、事業者決定後、市との協議により、当初の提案内容の一部に変更が生じるのは、あり得ることである。

ただ、売却後も市と事業者との関係は続いていくので、審査委員会解散後も、委員の皆様には何かの折にアドバイスなどいただければ有難い。

(委員)

事業者へのアドバイスを行うタイミングも重要で、事業者の予算や計画が決まってしまう前に行わなければ意味がない。

また、高得点を取るために無理な提案をし、実施段階になって、提案内容と大きく変わってしまうことも危惧される。専門家が見ると、予算と実施内容との乖離を見抜けることもあるが。

(事務局)

改修を含めた収支の妥当性も審査項目に盛り込んでいる。そのような乖離があれば、審査の根底が揺らぐので、慎重に見極めていただく必要がある。

(委員)

No. 13 のスケジュールについて。応募者が提案内容を検討できる十分な時間

を確保しなければならないと考える。

質疑受付から回答最終期限までの期間の短縮や、参加申込書提出の早期化など、工夫できるところはある。

(委員)

地元以外の事業者には、函館の風景や街並み、地域交流といった要素を提案に取り入れるには、調査の時間が必要と考える。

(事務局)

資料4の日程案に、今回の事務局修正案を掲載しているが、ご意見を踏まえ、再度スケジュールの見直しを行いたい。

(委員長)

No. 33 評価基準の配点について。本日は高橋委員が欠席しているので、各委員で案を持ち寄り、第3回審査委員会で決定することとしたいが、よろしいか。

(異議なし)

・歴史的価値保全の担保方法について **資料3**)

(事務局)

(資料に基づき説明)

(委員)

再売買予約の方が、買戻特約よりも長期間の歴史的価値保全を担保できるのであれば、再売買予約の制度を活用した方がよいと考える。

(委員)

市が買い戻す権利を行使できるのは、どのような場合か。

また、事業者が倒産した場合はどうなるのか。

(事務局)

募集要項(案)P16 4 (1)シ「買戻しの特約」(イ)に列挙しているとおりで、破産などの倒産した場合も行使可能としている。

買戻特約または再売買予約の期間中は、市が毎年モニタリングのようなことを行い、定期的に施設の使用状況や事業者の状況を確認する予定である。

また、期間中に事業者が用途変更などを希望する場合は、市と協議の上で承認を必要とする契約内容としたいと考えている。

(委員)

買戻特約よりも長期間の関与が可能な再売買予約の方がよいのではないかと考えるが、いかがか。

(事務局)

事務局案に関わらず、他に委員の皆様から歴史的価値保全のアイデアなどがあればお願いしたい。

(意見なし)

(委員長)

審査委員会としては、再売買の予約に切り替えることを提案したいが、よろしいか。

(異議なし)

(事務局)

第3回審査委員会では、「再売買の予約」に切り替えた募集要項(案)をご確認いただきたい。

(委員)

外観保全は条件となっているが、建物内部の価値をどう保全していくかが課題だと思う。

事業者がスピード感をもって改修計画を作成するために、建物内部について、必ず保存活用しなければならない箇所、保存活用が望ましい箇所、手を加えて構わない箇所を決めるべきではないか。

(委員)

市教委文化財課に内々に意見聴取し、特に重点的な箇所をピックアップしていただくことはできないか。その際、文化財課から、新たに追加すべき箇所の意見があれば提示していただきたい。

(事務局)

承知した。文化財課に、保存が望ましい箇所のレベル分けが可能かどうかと、追加すべき箇所の有無について意見を聞くこととしたい。

なお、このたびのプロポーザルは、平成26年度に政策会議を経て策定した活用方針に基づいている。

活用方針では、「景観形成指定建築物等」であることに基づいて保存活用を図る旨を定めており、この方針は市議会でも説明している。

また、活用方針では、建物内部についての制限を設けていないが、本プロポーザルでは「保存活用が望ましい箇所」を評価に反映し、より多くの箇所を保存活用した提案が高く評価される仕組みにしており、場合によっては、最低基準点の60点を下回ることも考えられる。

(委員)

重要な箇所を保存活用しない提案は排除せず、審査委員会での判断となることは理解した。

3 その他

(1) 審査委員会の今後の日程について

(事務局)

(資料に基づき説明)

4 閉会