平成２５年１月 30 日

大阪市長　橋下　徹　様

（社）日本建築家協会　近畿支部
大阪地域部会

大阪市教育委員会の「もと精華小学校跡地売却」についての意見（１）

１、公有地売却等の方式の選択　　　　　　　　国土交通省による

・「公有地売却等は（市民等）共有の財産の処分という観点から、一般競争入札によりできるだけ高い価格で売払い、成果を還元していくことが原則であるが、「まちづくりの観点での活用」や「政策的目的で公民連携による公共の福祉に資する利用」が必要な土地については、条件をつけた売払いや土地利用計画を審査して買受者を選定する方式を採用することにより､総合的な観点で最も公共の福祉に資する売却等を行う必要がある。」国土交通省

・公有地売却の方式には以下の４つがある。

１、一般競争入札
２、条件付一般競争入札による売却等
３、計画＋価格の総合的評価による売却（２段階審査方式、２段階一般競争入札方式、総合審査方式）
４、価格固定・計画評価による売却等（プロポーザル方式）

２、今回の売却方式は計画＋価格の総合的評価による売却（２段階審査方式）である。

・「もと精華小学校・もと精華幼稚園跡地売却に関する　開発事業者募集プロポーザル実施要領」
大阪市は、今回の募集をこのように名付けているが、**これは明らかに本募集の内容とは異なる。**
今回の募集は国土交通省の分類によれば、計画＋価格の総合的評価による売却（２段階審査方式）である。「第一段階で選ばれた者のみの価格を開札し、価格によって落札者又は優先交渉権者決定」
国土交通省によれば、土地利用内容が、その都市に与える影響が大きく、価格競争を許容しないものについては「価格固定・計画評価による売却等（プロポーザル方式）」の選択が考えられている。

３、最終的な落札者が価格によって決まるため、参加者に「まちづくりの観点での活用」を最重要課題として提案させる募集になっていない。むしろ事業者に敷地内の事業採算性を重視した開発を優先させる要項になっている。

・また、提案に当たり遵守すべき事項として、「本物件の北側に隣接する約３３０m2 の地域コミュニティ施設建設予定地にまたがっている建物については、契約締結後３年以内に解体撤去を完了して下さい。」となっている。この項目は、既存の最も美しい講堂部分を解体撤去することを強制するもので既存校舎の有効活用案を排除するものであり、提案の可能性を狭めている。

４、以上から、今回の売却方法は大阪市のまちづくりの観点から誤った方法であり、大阪市の都市魅力創出の機会を限定するものであると考える。このことは、そこに生活する大阪市民の将来に大きな損失をもたらすものと考える。

平成２５年１月 30 日

大阪市長　橋下　徹　様

（社）日本建築家協会　近畿支部
大阪地域部会

大阪市教育委員会の「もと精華小学校跡地売却」についての意見（２）

１、私たち建築家は、もと精華小学校の建築物を他の用途として、有効活用することが十分可能であることを知っています。

・耐震改修は、約１億から２億円で可能です。

・この建築物は、通常の小学校に比べて約２倍の８，３００m2 の床面積があります。

・この建築物には、４階にあるボールト天井が美しい講堂、この地域にはない大きなオープンスペースの運動場、それに面し劇場利用もされた体育館、美しい幼稚園の遊戯室があります。

・精華小学校の建物は１９２９年にできました。
同じ年代にできた建築物でみなさんがご存知な建物は、１９３１年にできたニューヨークの摩天楼で有名なクライスラービル、エンパイアステートビルがあります。現在も利用されています。
日本で、その当時の建物で現在残っているものは、大丸大阪心斎橋本店、大阪府庁本館、三井住友銀行大阪本店、綿業会館、大阪ガスビル他多数の建築物があります。

２、私たち建築家は、ロンドンのコベンントガーデンが昔の市場の建物を有効活用することで、今やロンドンで一番の観光名所になっているのを知っています。

・もと精華小学校の跡地は、ロンドンのコベントガーデンと同じ敷地面積です。

・コベントガーデンでは、古い市場を大きな屋根付き広場に改修し、露天市や、イベント広場に利用することで、観光客の集客を計っています。

３、私たち建築家は、日本においても、世界においても多くの都市で近代建築物が有効に活用され、都市の中心施設として都市の魅力に役立っているのを知っています。

・ニューヨークのグランド・セントラル・ターミナルは１８６０年に完成し、１９１３年に改修され現在もニューヨークの顔として健在です。（１９６６年に高層ビル建設のため、取り壊し計画が発表されましたが、ニューヨーク市の反対で計画は撤回されました。）

・ロンドンのセントパンクラス駅は、１９６８年に建設され今も改修を続けて、２０１１年からは駅の建物の一部はホテルとして有効活用されています。

・日本の例では、京都国際マンガミュージアムがあります。建物面積は約５，０００m2 です。
外国人の来館者も多く見られます。来館者は、当初４年間で約１００万人です。

４、私たち建築家は、もと精華小学校の建築物の有効活用計画案を提案します。（別紙提案書による）