

自治体財政 改善のヒント 第5回

# 用途転換した庁舎でコスト節減 複合施設でまちのにぎわいも維持

大和総研 経営コンサルティング部 副部長 鈴木 文彦

## 耐震基準満たさない老朽庁舎

庁舎、学校施設、図書館、スポーツ施設など、高度成長期に大量整備した公共施設の老朽化が自治体財政の課題になっている。なかでも庁舎は、先般の熊本地震でその重要性が明らかになったところだ。熊本県宇土市、人吉市、八代市、大津町、益城町で庁舎が損壊して使用不能になり、業務再開にあたり体育館や市民会館など近隣施設への機能移転を余儀なくされた。多くの庁舎が築40年を超え、現行の耐震基準を満たしていなかった。

早急な施設更新が求められる一方で地方財政に余裕はない。厳しい予算制約の下、新規整備の時代と異なる街の構造と住民ニーズを踏まえ、施設更新を進めなければならない。その中で庁舎の建て替えはいかにあるべきか。

さまざまな方策がある中で、今回はコンバージョン、つまり前からあった商業施設、工場などを用途転換する手法をとりあげる。これは新しく庁舎を建設するのに比べると建築費用の節約になる。時代の変化によって存続が難しくなったハコモノも、新しい用途で再び活用することができる。

表は、筆者が文献その他のメディア情報から調べた全国のコンバージョン庁舎の事例である。転用して恒久的な本庁舎にした事例は多くないので、後年の新築予定がある仮庁舎、暫定庁舎を含めている。第二庁舎その他の分庁舎の事例も集めた。

## 石巻市や栃木市、商業施設から庁舎に転換

実際のケースをみてみよう。まずは人口約16万人、宮城県第2の都市の石巻市。2010年に開庁した市役所庁舎は、改修する前は百貨店だった。旧庁舎は1958年の建築で建て替えが喫緊の課題になっていた。合併前の旧石巻市は「庁舎建設基金」を設定し、現在の庁舎と別の場所に新庁舎の用地を確保していたが、財政状況の厳しさから積立は進まず新庁舎の建設に至らなかった。

そのような中、百貨店を市庁舎に転用する話が持ち上がった。きっかけは石巻駅前で営業していた「さくら野百貨店」の撤退であった。郊外のショッピングセンターの攻勢が激しく百貨店を閉店することになり、運営する会社は建物を市に無償譲渡、そして2億円を寄付した。

改修工事で生まれかわった新庁舎は鉄骨鉄筋コンクリート6階建て。立体駐車場を含む延べ床面積は約3万3000m<sup>2</sup>。4つの分庁舎ははじめ複数の施設に分散していた庁舎機能を集約した。1階に商業施設。議場はシネコンを転用した。

表 コンバージョン庁舎の例（仮庁舎、暫定庁舎、分庁舎を含む）

|                         |   |
|-------------------------|---|
| 元・百貨店                   | 石巻市（整備年2010年）、栃木市（14年）  |
| 元・ショッピングセンター<br>その他商業施設 | 杵築市（00年）、豊見城市（02年）、渋川市（04年）<br>鳥取市（04年）、むつ市（09年）、甲州市（10年）<br>土浦市（15年）、木更津市（15年） |
| 元・オフィスビル                | 大田区（98年）、目黒区（03年）   |
| 元・工場                    | 山梨市（08年）  |
| 元・ホテル                   | 習志野市（12年）   |
| 元・病院                    | 長浜市（14年）  |
| 元・校舎、体育館                | 北社市（04年）、大和郡山市（12年）、小坂町（14年）<br>紀北町（13年）、平田町（15年）、氷見市（15年）                      |
| 元・研修宿泊施設                | 宇目町（99年）  |

（出所）大和総研作成



百貨店を転用した石巻市庁舎



体育館を転用した氷見市庁舎

事業費は用地費込みで28億7600万円と、同じ規模の庁舎を新たに建設するのに比べコストが安く抑えられた。百貨店の閉店による中心市街地の空洞化が懸念されたが、市の職員が働いていること、1階に商業施設が入居していることなどから一定の賑わい維持効果が期待されている<sup>1</sup>。

この他、中心市街地の百貨店を市庁舎に転用した事例に栃木県栃木市がある。市庁舎を新たに新築した場合の工事費は約65億円と見込まれたが、既存の建物を再利用したことにより約28億円<sup>2</sup>となった。1階には東武百貨店が入居。賑わい機能を保っている。昨年9月、土浦駅前に開庁した土浦市役所は、イトーヨーカドーを核テナントとする複合商業施設であった。新築した場合の建築費約80億円に対し改修費は約43億円ですんだ。

### 氷見市は学校施設を庁舎に転換

少子化を背景に廃校施設の有効活用が課題となっている。解決策のひとつが庁舎への転換である。よく知られているのが、2014年5月に開庁した富山県氷見市の事例だ。高校の校舎の一部と体育館2棟を市庁舎に転用した。漁港近くにあった旧庁舎は1968年の建築で40年以上経過し耐震性も不足していた。津波の浸水想定区域にあったことから内陸部への移転が検討されていた。

1 石巻市庁舎は2011年の東日本大震災で損壊し、大規模改修工事を施している。

2 商業施設となった1階部分を除く。内訳は広報とちぎ2013年11月号を参照。

そこで山側を走る氷見バイパスの近く、12年に閉校した旧有磯高校の跡地に移転し、校舎の一部と体育館を改修して庁舎に転用することにした。総工費は用地費込みで約19億円で、新たに建築した場合に比べ約半分の水準だった。

転用前、高校の敷地には2階建ての体育館が2棟あった。板張り床のアリーナは2階で、1階のピロティはグラウンドに連続する「土間」。雪の日にも野球やテニスの練習ができた。

新庁舎のレイアウトは体育館の広々としたスペースを十二分に生かしている。2棟が連なるアリーナ階のうちひとつが議場、もうひとつが執務スペースになった。縦置き空調を中央に配置。暖房効率をよくするため帆布を垂れ下げて天井を低くした。体育館なので自然光の採光に優れている。転用前、雪の日に野球やテニスの練習に用いられていた1階は、戸籍から福祉まで幅広い機能を集中配置した市民窓口フロアになっている。高くはない天井の圧迫感を無くすため、屋根下の配管はあえて露出している。カウンターの頭上の配管は窓口の機能別に着色するなど、初めて来ても迷わないよう住民目線の仕掛けが施されている。

この他、学校施設から庁舎へ転換した事例には、中学校校舎を改修した秋田県小坂町などがある。あえて新築せず、既存施設のコンバージョンで庁舎整備する事例はまだ少ない。住民ニーズの変化に対応し、施設老朽化の解決策となり、なにより財政負担が小さい。広く検討されることを期待する。

G