

5分で読める

一からわかる再配置



128.11.15

Vol.29

公共施設の再配置に関連する基本的な情報をお知らせします。

栃木市の事例

隠れ「一からわかる再配置」ファンの皆さま、お待たせいたしました。業務が立て込み、2か月ぶりの発行となりましたが、最新号をお届けいたします。

今回は、民間の建物を公共施設にリノベーションした他市の事例です。

10月中旬、栃木県栃木市の職員研修にお邪魔しましたが、ここにも非常に興味深い公共施設がありました。それは、東武百貨店？

いえいえ、この建物は、実は栃木市役所でもあります。



いらっしゃいませ

旧栃木市と周辺三町が平成22年3月に合併して誕生した栃木市ですが(その後、平成23年10月と平成26年4月にそれぞれ1町と合併)、一市三町の合併ともなれば、旧栃木市庁舎では手狭。おまけに耐震性も不足となれば、当然、合併特例債¹を活用した新庁舎の建設が議論となります。

しかし、市内で唯一の百貨店であったこのビルの閉店が決まり、平成22年12月、ビルのオーナーからは「建物は無償、立体駐車場と土地は有償で市に提供する」という提案が出されました。これを受けた栃木市は、検討委員会を設置し、建替え案と、この建物の改修案の比較を行いました。

その結果、出てきた答えは、建替えならば65億円、改修ならば21億円。中心市街地の活性化にも一役買えるということで、平成24年3月、検討委

¹ 市町村の合併に伴い必要となる事業について、合併年度とこれに続く15カ年度に限り認められる用途の制限の緩い特別な市債。事業費の95%まで充てることができ、元利償還金の7割は、普通交付税の基準財政需要額に算入される(財政力の弱い自治体では、償還分だけ交付税が増える)。

員会は改修案が望ましいとの答申を出し、商業ビルの再利用による市庁舎整備がスタートしたそうです。

さらには、このビルの延べ床面積は 23,000 m²、庁舎としての必要面積は 18,000 m²だったので、1 階部分は商業スペースを復活させることとなり、東武百貨店に貸して、賃料を得ることとなりました。

平成 26 年 3 月に完成したこの庁舎、入口を入ると、2 階の市役所へと続くエスカレーターが正面にあります。そしてその横には、デパートではおなじみの案内スペースがあり、受付嬢が「いらっしゃいませ」とにこやかに声をかけてくれます。そして 2 階に上がれば、そこは元百貨店。広々としたオープンスペースが広がります。

用途が違う建物への変更となると、様々な障害があったことは、容易に想像がつきます。最終的な整備費は 29 億円（土地代を含めて 50 億円）に増えました。しかし、建替え案の場合、耐用年数 50 年で 65 億円ですから 1.3 億円/年です。改修では、完成時に築 24 年の建物なので、あと 26 年耐用年数が残ると仮定すると、1.1 億円/年です。年換算で 2 千万円の差に加え、東武百貨店からの賃料も入ります。

また、この先人口が減るということは、市役所の仕事も減り、職員も減るということにつながります。今のニーズに合わせた建物を作り、途中で過大となったスペースを 50 年目まで使い続けることより、ほぼ半分の 26 年目で、その時のニーズに見合った建物を再調達すれば、中長期的に見てもロスが少なくなるはずです。

「有利な合併特例債が使えるのだから、気前よく新築したらどうだ」、こんな声も強かったかもしれません（あくまでも想像です）。立体駐車場が使いにくいとの苦情があり、周辺に平面駐車場を確保しなければならなくなったなどの苦労もあるようです。しかし、将来の市民に対しての責任ある栃木市の決断、拍手を送りたいと思います。

