

事例	参考資料・施設
PRE (Public Real Estate) の動向	「PRE戦略を実践するための手引書(21.05.29)公的不動産の合理的な所有・利用に関する研究会」 国土交通省土地・資源局土地市場課 事例(奈良県、福岡市、横浜市ほか)
自治体の先進事例	1) FM (Facility Management) 事例HP 青森県、大阪市、佐倉市 2) 施設白書、公共施設マネジメント白書の作成事例HP 杉並区、江東区、中野区、中央区、足立区、練馬区、葛飾区、豊島区、新宿区、北区、荒川区、大田区、目黒区、台東区、八王子市、平塚市、小平市、多摩市、秦野市、藤沢市、習志野市
A. 行政による活用	1) 民間施設を活用した市役所事例 石巻市役所(2010年)：旧さくら野百貨店石巻店＜駅前施設＞ 目黒区役所(1998年)：桃源社ビル＜駅前施設＞ 大田区役所(2003年)：建築家村野藤吾設計旧千代田生命本社ビル 山梨市役所(2009年)：2004年に閉鎖された工場施設を再生 むつ市役所(2009年)：2005年に破産したショッピングセンター
B. 民間にによる活用	1) 南魚沼市旧議場(2007年) 旧塩沢町議会の議場をヤマト運輸のコールセンターに活用
C. 行政等による新規活用	1) 廃校施設の活用(文部科学省HP) 2) テナント撤退ビルの活用 新潟県上越市民プラザ(2001年)、山形市ナビーンズ(2002年)、前橋プラザ元気21、長野市もんぜんぱら座、コミュニティプラザ北見パラボ

次世代公共建築研究会

公共建築有効活用部会

部会長 佐藤 滋 早稲田大学 教授

部会参加企業
(株)NTTファシリティーズ
大成建設(株)
(株)竹中工務店
(株)日本設計

社団法人 公共建築協会

Public Buildings Association

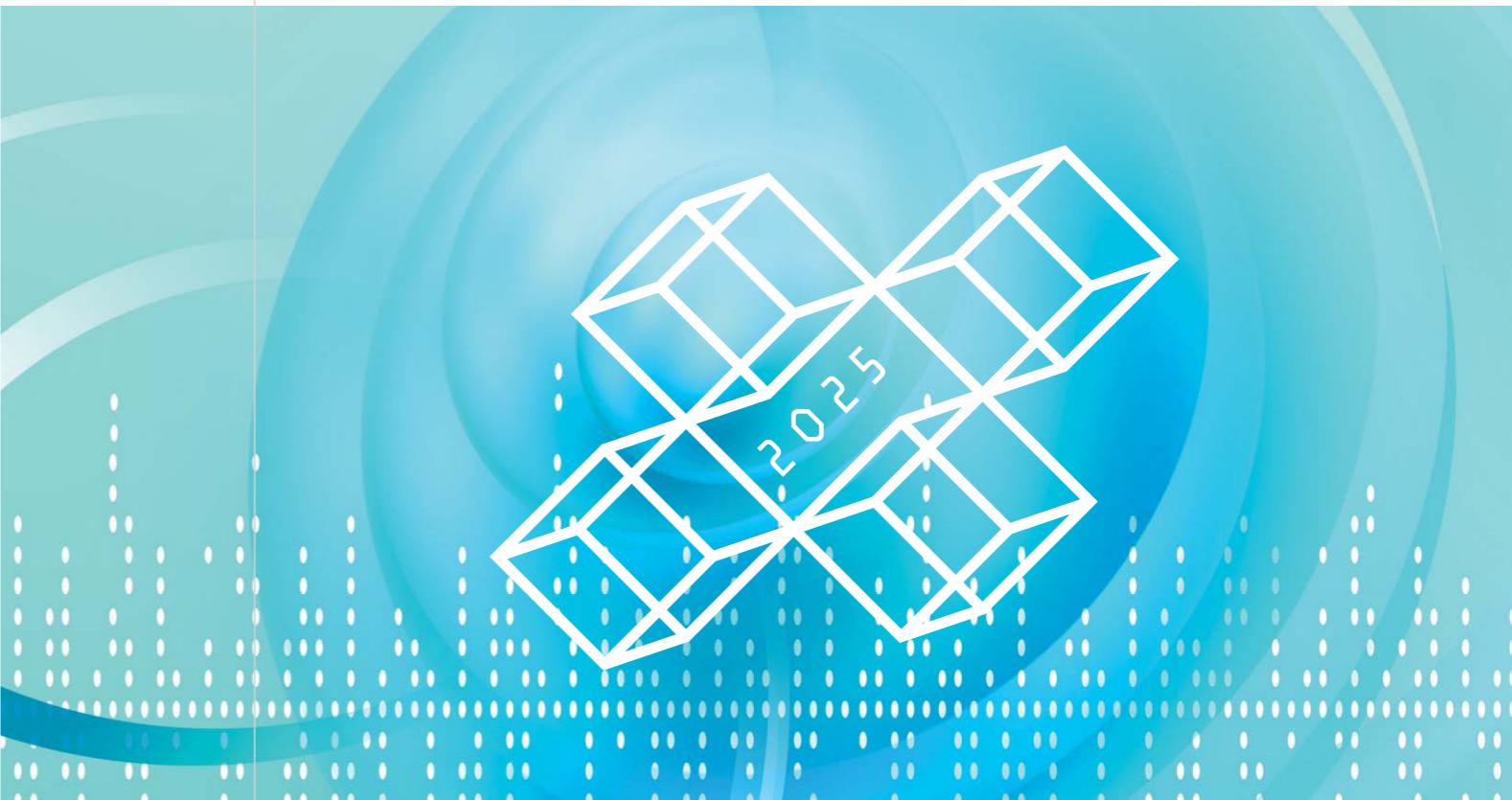
〒104-0033 東京都中央区新川1-24-8 東熱新川ビル6F
TEL 03-3523-0381(代) FAX 03-3523-1826
<http://www.pbaeb.jp/>

財団法人 建築保全センター

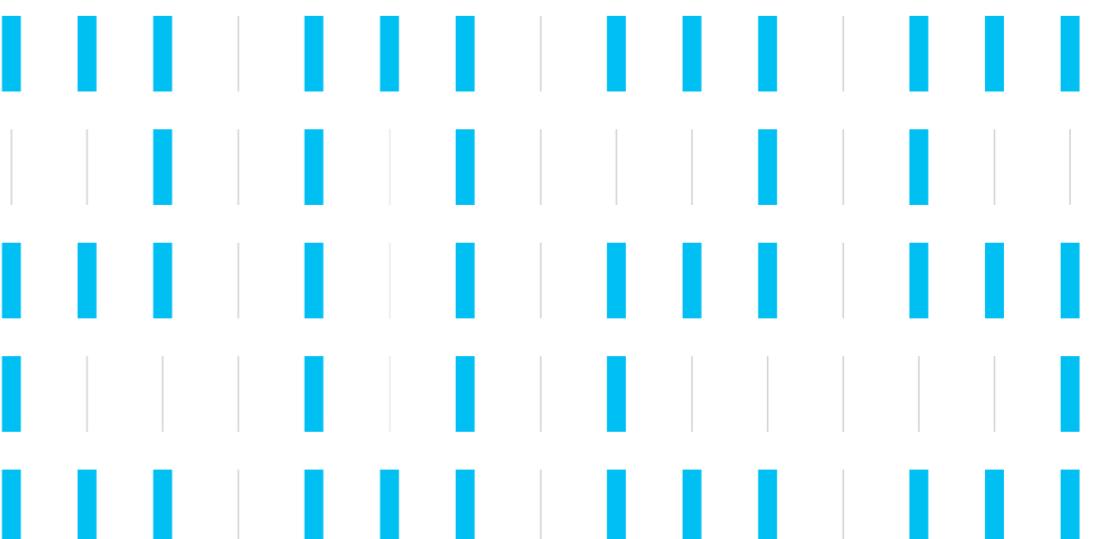
Building Maintenance & Management Center

〒104-0033 東京都中央区新川1-24-8 東熱新川ビル7F
TEL 03-3553-0070(代) FAX 03-3553-6767
<http://www.bmmc.or.jp/>

公共建築有効活用部会

地域活性化に資する
施設マネージメント

ADVANCED PUBLIC BUILDING



背景・目的

国・地方自治体等が所有する公共建築のストックは、延べ面積約7億m²で、概ね国民1人あたり5.5m²と膨大なものとなっています。

しかしながら、少子高齢化や行財政改革の進展、さらに、市町村合併に伴い、旧市町村役場の有効活用あるいは文化施設や福祉施設など類似施設の重複などの課題が顕在化してきており、庁舎の活用や所有施設の整理統合の検討が必要になりつつあります。

このような状況の中で、この部会では、合併都市の分析などにより、地域活性化、特色ある地域づくりの観点から、地域のグランドデザインと一緒にした公共建築の活用策を検討しました。

検討方針

合併都市における 庁舎の活用方策の検討

- 合併都市の現状
全国3232(H11.3)が1727(H22.3)市町村に
- 調査対象都市の選定(3都市)
- 市役所の現状
- 支所の現状と有効活用

有効活用事例の資料分析

- Public Real Estate動向
- Facility Management事例
- 廃校施設の有効活用
- 新たなニーズによる有効活用

地域活性化に資する有効活用の検討

調査対象都市概要

	A市	B市	C市
面積	841km ²	284km ²	205km ²
人口	約28万人	約20万人	約11万人
合併年	(2005、2006編入)	1987 (1988、2002編入)	2005
合併市町村	2市6町2村	5町1村	1市3町
当面の市役所状況	中心市庁舎及び近隣施設賃貸等	旧庁舎へ分散入居	中心市庁舎及び近隣施設賃貸等
新市役所の動向	中心市街地に建設	新駅市街地に建設	—

調査対象都市の現状と課題

■ 市役所・支所の現状

- 現状の市役所については、A、C市では合併中心市の庁舎を市役所として不足床面積分を周辺に確保し、B市では各部局が旧庁舎に分散入居して20年経過している。
- A、C市の支所、及びB市の分散庁舎については、市民窓口機能が設置されている。
- 新市役所については、A市では中心市街地に市役所機能を分散して整備し、B市では新駅の設置に伴う新市街地と一体的な整備をしている。

■ 支所活用の課題

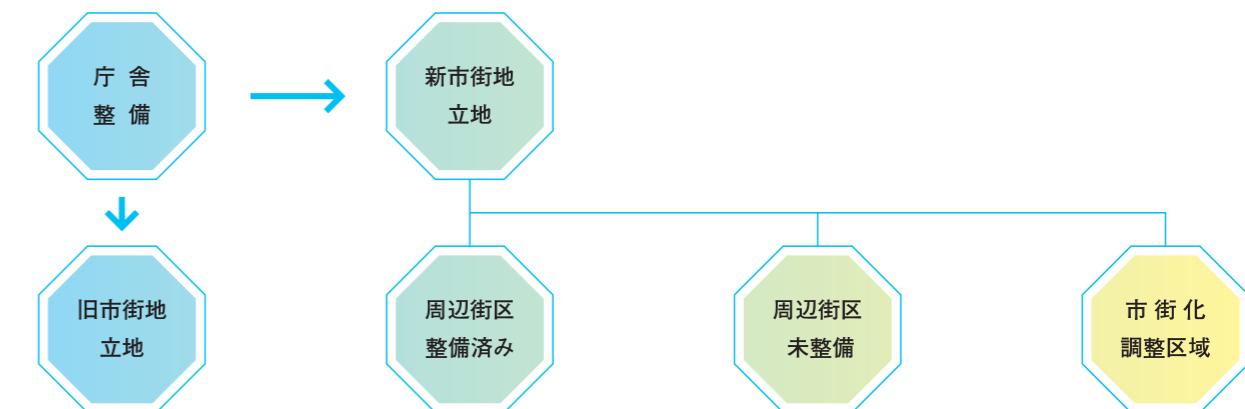
- 支所は、庁舎の三分の一程度の床面積しか活用されていないが、全館空調されている施設が多い。また、20年を超えた機器が多く、今後大規模な改修が予想される。
- 公共建築しか建設できない市街化調整区域の敷地や民間借地を含む敷地など、敷地条件により民間への処分が難しい敷地が多い。
- 市街地内に立地する2施設以外、住宅地内の立地や建設後20数年過ぎても周辺街区が形成されていないため、民間活用が難しい敷地が多い。

周辺地区の状況	支所計19施設	近隣公共施設
市街地内	2施設	
住宅地内	6施設	保険センター(合築2施設)
公共建築集積地区	4施設	農協、商工会館
市街化調整区域	7施設	保険センター、公民館、体育館

支所庁舎の未利用空間は多いが、民間活用は難しい施設が多い。



有効活用にあたっては、周辺地区状況及び提供サービス内容が課題

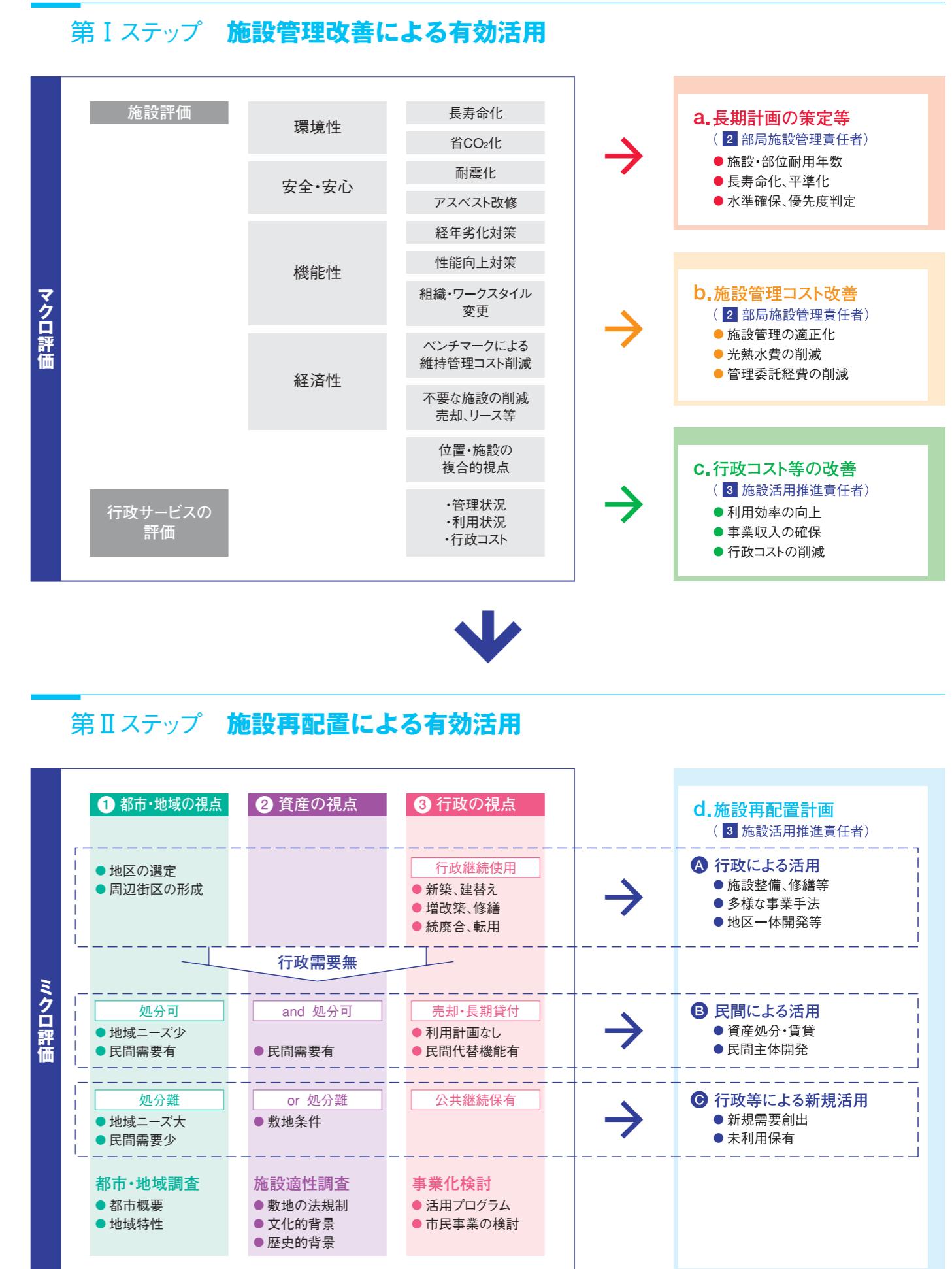
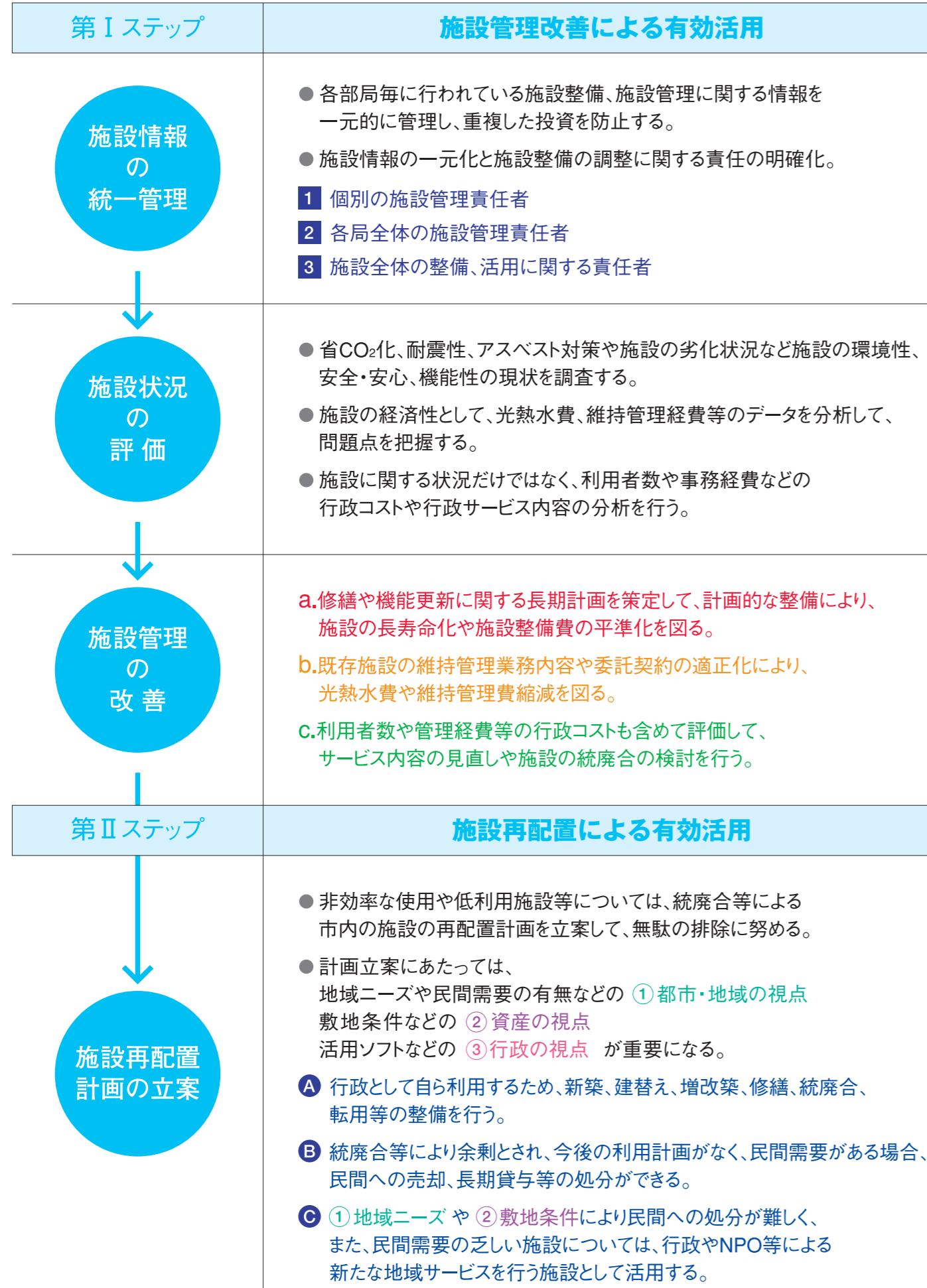


施設有効活用の可能性

大

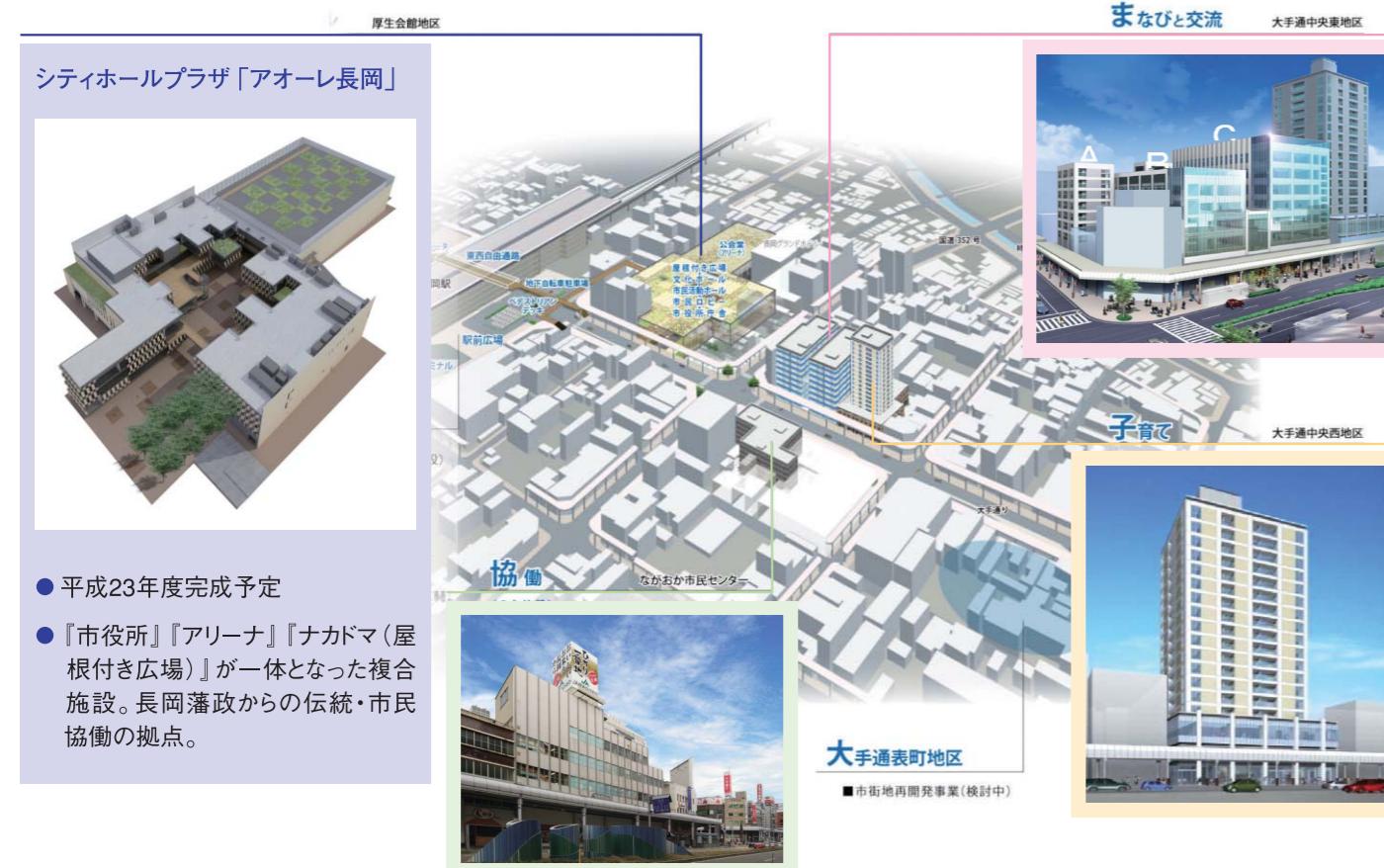
小

地域活性化に資する施設有効活用の流れ



施設再配置とまちなか再生（長岡市）

長岡市では、現在、中心市街地に建設中のシティホールプラザ「アオーレ長岡」と再開発ビル、そして既存施設である市民センターに市役所機能を再配置することで、中心市街地の活性化やコンパクトシティのまちづくりに取り組んでいる。[平成21年7月2日(木)「次世代公共建築を語る」 森民夫 長岡市長資料抜粋]



■ 中心市街地の拠点施設

ながおか市民センター	まなびと交流拠点	まちなか子育て拠点
● 平成13年10月 ● 中心市街地の空きビルを賃借 ● 國際交流センター、市民ギャラリー、障害者プラザ、市民活動センター、消費生活センター等	● 平成22年度 竣工予定 ● A棟(店舗、住宅14戸) ● B棟(銀行) ● C棟(店舗、市役所、まちなかキャンパス等)	● 平成22年度 竣工予定 ● 店舗 ● 住宅(63戸) ● 子育て支援施設

■ 市庁舎の再配置計画

施設	現在の配置	再配置後
本庁舎	16,636m ²	7,512m ²
分庁舎	9,994m ²	0m ²
市民センター	1,767m ²	3,000m ²
シティホールプラザ「アオーレ長岡」	0m ²	12,000m ²
再開発ビル	0m ²	4,000m ²
合計	28,397m ²	26,512m ²

→

中心市街地地区
計 19,000m²

市役所整備と窓口業務施設再配置(つくば市)

つくば市では、新線、新駅の設置にともなう市街地整備に合わせて、新市役所を整備している(平成22年5月開所)。旧庁舎については、近接施設に窓口センターを確保することにより、7施設中5施設の撤去、又は売却等を検討している。



©つくば市

■ 広報つくば2010/04/01 (新庁舎特集号) 新庁舎完成後の各庁舎の扱い

※は、市街化調整区域

庁舎名称	利活用方法	近接施設(網掛は窓口センター設置)
谷田部庁舎	撤去。跡地は一部を小学校グランドとして使用、バスタークニナルや駐車場を整備し、パークアンドライド等による交通拠点として活用。	保健センター、市民ホール、体育館、勤労者体育館、小学校、幼稚園、児童館
桜庁舎	撤去。跡地は当面運動公園等の駐車場として利用、隣接地区区画整理事業の進捗に合わせて検討、庁舎敷地内に子育て支援センター建設。	保健センター、体育館、歴史民俗資料館、総合公園
*筑波庁舎	撤去。跡地に観光関連施設、駐車場、駐輪場等を整備し、筑波山への観光拠点として活用。	保健センター、市民ホール、公民館、土地改良区、市民病院
*豊里庁舎	暫定利用。文書保管専用施設として活用。	保健センター、市民ホール、公民館、勤労者体育館
*基崎庁舎	撤去。跡地にコミュニティバス等の待合所、停留所、駐車場等を整備し、交通拠点として活用。	保健センター、市民ホール、公民館、JA、農村集落センター
春日庁舎	貸付又は売却を検討。	消防本部
大穂庁舎	継続使用。窓口センター、外郭団体集約。	保健センター、体育館、公民館