

参考Ⅱ．庁舎等における合築事例

庁舎と他用途の施設の合築事例を以下に示す。ここでは、市民の利便性を向上させ、賑わいや経済活動の活性化により、まちづくり拠点づくりをめざす事例を収集する。

(参考：民間主体による公共施設との合築等の整備推進方策検討調査報告書／国土交通省都市局まちづくり推進課／平成 24 年 12 月)

1) シティホールプラザ アオーレ長岡

表：施設概要

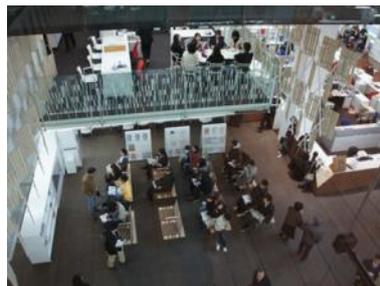
合築の形態	市役所+アリーナ+市民ホール+商業施設
施設名称	シティホールプラザ アオーレ長岡
所在地	新潟県長岡市大手通 1 丁目 4 番地 10
整備年	平成 24 年
延床面積	35,498 ㎡
敷地面積	14,938 ㎡
構造	RC 造・一部 S 造・一部 PC 造・屋根 S 造
階数	地上 4 階、地下 1 階、塔屋 1 階

表：合築（複合化）の概要

施設構成	【公共施設】市役所、議場、市民ホール、アリーナ【民間施設】コンビニ、カフェ、銀行
土地の所有関係	長岡市
建築の所有関係	長岡市
合築の背景	・空洞化が進む中心市街地の活性化のため、市役所機能を中心市街地に集約し、市民交流の拠点として市が整備した。
民間事業者選定方法	設計：整備設計コンペティション 管理業務：プロポーザル提案（三年間の長期継続契約）
合築等による効果	・施設中心部に「ナカドマ（屋根付き広場）」を設けることで、誰もが気軽に立ち寄り、活動出来る空間が広がり、行政と市民の活動が、モザイクや市松模様のように交ざり合うように施設を配置したことにより、市民と行政、市民と市民、行政と経済界が交流する場となった。
備考	・市民交流ホールも電動式の可動席としたことで、通常の各種発表会や公演会以外に、床をフローリング仕様にしたことによりダンスやレクリエーションにも使用できるようになった。展示会開催時は、ホワイエとの一体利用でより広いギャラリーにもなる。 ・市民の疑問解消を最大限にサポートする市役所コンシェルジュを配置し、各窓口が連携しワンストップサービスで対応できるように配慮した。 ・コンビニについては出店者を公募し、目的外使用許可で貸し出している。コンビニ出店に際し、パンフレットコーナーの設置等の市の PR につながる出店条件を設けている。



写真：施設の中心となる広場



写真：市役所内部



写真：議場

2) 秦野市役所+ファミリーマート秦野市役所前店

表：施設概要

合築の形態	市役所+コンビニ
施設名称	秦野市役所・ファミリーマート秦野市役所前店
所在地	神奈川県秦野市
整備年	平成 19 年（コンビニ部分）
延床面積	—
敷地面積	14,176 m ² （敷地全体）、498.56 m ² （コンビニ部分）
構造・階数	木造・平屋（コンビニ部分）

表：合築（複合化）の概要

施設構成	・市役所敷地（駐車場）にコンビニを誘致。
土地の所有関係	・公有のまま。（土地貸付部分は普通財産に転換し貸付） ・事業用定期借地権。（期間 15 年 3 ヶ月）
建築の所有関係	・建物はコンビニが整備し所有。
合築の背景	・市役所敷地の有効活用。 （近隣にあった警察署の移転により余裕ができた駐車場の有効活用）
民間事業者選定方法	プロポーザルコンペ（大手コンビニ事業者の指名）
合築等による効果	<ul style="list-style-type: none"> ・コンビニ設置による土地賃料収入。 ・職員、庁舎来訪者の利便性の向上。 ・コンビニでの市刊行物の販売。 ・コンビニでの住民票発行及び図書館貸出本の返却サービスの実施。（24 時間受付） ・コンビニでの観光協会推奨品及び地場産野菜等の販売。 ・庁舎敷地内整備によるコンビニの売上高向上。
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場の管理区分と庁舎閉庁後の管理方法の調整。 ・コンビニの競合店舗の立地状況の確認と調整。 ・コンビニ部分を庁舎以外の用途で使用し貸付可能とするため普通財産化。 ・市役所の増築とならないように、コンビニ部分の敷地分割。（建築基準法上の対応） ・コンビニの土地賃料は庁舎維持管理費に充当。 ・借地権の期間設定。（短期だと事業者の出店リスクが高まる） ・敷金の扱い。（撤退時の建物除却費用に備えて敷金を徴収した）



写真：市役所



写真：コンビニエンスストア全景



写真：市刊行物コーナー

3) きらめき広場・哲西

表：施設概要

合築の形態	公共施設：市役所哲西支局・保健福祉センター・図書館・文化ホール・生涯学習センター 民間施設：内科診療所・歯科診療所 ※文化伝習館のある道の駅「鯉が窪」が隣接
施設名称	きらめき広場・哲西
所在地	岡山県新見市哲西町
整備年	平成 13 年
延床面積	5,797 m ²
敷地面積	22,587 m ²
階数	地上 2 階

表：合築（複合化）の概要

施設構成	<ul style="list-style-type: none"> 施設全体を公共が建て、住民アンケートでニーズが高かったに診療所と歯科機能を入れ、医療法人を誘致し、目的外使用許可で貸し出している。(年間 250 万円程度の使用料を徴収) 図書館は、(特)NPO きらめき広場が指定管理者として年中無休運営(年末年始を除く)し、幼児一時預かりサービスも提供している。
土地の所有関係	新見市(合併前は哲西町)
建築の所有関係	新見市(合併前は哲西町)
合築の背景	・住民の思い(保険医療の充実)を軸においた機能集約を目的として複合型施設とした。
民間事業者選定方法	・医療機関については、町全額出資の医療法人を作り選定した。
合築等による効果	<ul style="list-style-type: none"> 施設内セクション間の壁が取り払われ連携・提携・一体感が生まれた。 利便性の向上(ワンストップサービスの提供)や、施設機能への安心感。 市営バス、福祉バスなどの発着場所としての交通結節点として機能。 隣接の道の駅との一体化による食事や買い物、くつろぎ機能も併せ持ち、さまざまな目的で訪れる人々による賑わいが創出。 人々の交流促進、地域の連帯感の強化。 施設づくりで培われた住民の参加意識の向上。
備考	<ul style="list-style-type: none"> 補助金による場合、施設の所管が総務省(行政庁舎部分)、厚生労働省(診療所・保健センター)、文部科学省(図書館・生涯学習センター)の3省にまたがり補助金手続(特に、共用部分にかかる関係部署ごとの按分調整)が煩瑣であったことと、各施設の補助率の相違、並びに補助残への起債対応の可否などの不便さがあり、集約施設建設事業費 21 億円のうち、18 億円を地方債で手当てした。 施設全体が大きくなり年間 3,000 万円の維持管理費がかかるため、新見市との合併を機に、地域住民等で組織する NPO を立ち上げ、施設運営や地域活動に協力している。



写真：隣接する道の駅



写真：施設全景

