

○「むつ市本庁舎移転における旧商業店舗の利活用事例」

むつ市総務部 行政経営課長 花山 俊春 氏

むつ市の花山です。よろしくお願いいたします。

【コマ 1】

今までのファシリティマネジメントの話を聞きながら、ちょっと私は、場違いかなという気もしています。今回、むつ市の本庁舎を移転しましたが、FMの取組を意識して計画的に移転をしたというわけではないので、参考になるかどうかは分かりませんが、1 番の店舗から市庁舎へというところから 8 番までの内容についてお話させていただきたいと思います。

まず、本庁舎としておりますけれども、平成 17 年 3 月に旧川内町、大畑町、風間浦村と合併をいたしましたけれども、その旧役場を分庁舎というふうにしております。したがって、本庁舎と呼んでいるのは、むつ地区の建物を今回移転したということです。

【コマ 2】

これがむつ地区の地図でございますけれども、今回、旧庁舎から西の方に直線距離で 1.2 キロほど離れたところにあったアークスプラザというショッピングセンターを改修して、ここに新庁舎として移転をしたということです。この位置は、国道これが 338 号バイパスでして、大畑方面の北通りとか、川内、脇野沢方面の西通り、野辺地、青森方面の南通り、そちらの方にアクセスが非常にいい位置にあります。

【コマ 3】

まず、最初にどういうふうに改修をしたのかイメージ的に捉えていただくために、ビフォー、アフターの写真を用意しました。下の方がショッピングセンターだった時代です、上の方が本庁舎とした時です。微妙に角度とか距離がずれておりますけれども、ショッピングセンターだった時代、屋根の上、ここが単なる飾りでした。こういうものが付いていたり、それから懸垂幕がありますが、そこら辺が教会の尖塔みたいに尖っていたわけです。おとぎの国みたいな雰囲気を出さずに、ということで、外壁も白を基調として、市役所として清楚な雰囲気をかもし出すような改装、改築をしております。

【コマ 4】

これは、内装の方ですけれども、ショッピングセンターだった時には、荷物を片付けた状態ですので、9 メーター間隔の柱があるだだっ広い空間だったわけですけれども、柱の方も白く塗り直してございまして、木目調のカウンターを整えています。ここに天窓が見えます。ここは、実は入ってすぐのグリーンモールという長い通路、こちらそう呼ばれていますが、そのところには天窓とかを付けております。窓が無い建物でしたので、もやしになっては困るということで、天窓とか、この奥の方には光庭とか、そういうものを設けて、自然の光をできるだけ取り入れるという配慮をしております。

【コマ 5】

こういうふうに改修をしたわけですが、ことここに至った経緯というのを最初に一覧表にさせていただきますので見ていただきたいと思います。

ショッピングセンターが倒産をして、市内に 5 店舗ほどあったわけですけれども、それが

全て閉店されました。その中で一番大きかったアークスプラザという建物が閉店をしたのが平成 17 年 9 月です。昨年の 9 月に移転しておりますので、丸 4 年掛かって移転をしたと、そういう形になっています。

閉店の翌年 2 月には杉山前市長が新聞社の方に、買い手が何かつかないみたいだということで、市役所として改修して移転をしたいんだということを公表しております。それが始めだったわけです。

その年に議会でいろいろなやり取りがありましたけれども、12 月には土地と建物を購入しております。破産物件でしたので、土地と建物を購入するのにある程度の期限が付いていた、そういうこともありまして、計画を立てるよりも先に土地と建物を購入したという状況です。

翌年 2 月には諮問機関を設けまして、審議会委員 20 名からなりましたけれども、そちらの方に計画案を諮って、答申を得て、5 月 30 日に本庁舎移転基本計画なるものを立てました。

その翌日に杉山前市長が急逝されまして、それで 7 月の新しい市長を決める選挙まで、ちょっとその計画がどういう方面に行くのかということで、保留みたいな形になった時期もあります。

宮下新市長が誕生して、開口一番、移転の方は粛々と進めましょうと。ただし、市民への説明をきちんとし、納得を得られた状態で移りたいというお話がありました。それで、市内 4 箇所を回りまして、移転の説明会を翌月には開催しております。その月には同時に改修のための設計の委託をしております。

移転のアンケートとかも実施しましたけれども、その年の 12 月には本庁舎の位置の変更の賛否を問う住民投票、つまりは移っていいのか悪いのかと住民投票をやりましょうと、そういう条例案が住民の方から出されたわけですが、議員の反対多数ということで否決されております。

翌年 2 月には、さらに 2 回目の説明会を市内で開催しております。本当は、この 20 年のうちに予算をつけて移転ということを考えていたわけですが、財源に目途をつけて、補正予算でその関係予算が通ったということです。

昨年 12 月ですけれども、これが一番の難関でした。市役所の位置を定める条例というのがあります。旧金谷地区から中央の 1-8-1、新しい庁舎に住所を変更するのに議員の 3 分の 2 以上の賛同が必要なわけですが、議案が可決されまして、晴れて改修工事に掛かって、昨年 9 月に移転をしたという状況です。

【コマ 6】

次、旧庁舎の状況と新庁舎を比較して、メリットというところを考えておきたいと思えます。これは、昭和 37 年 12 月に建てられた旧庁舎です。当時は、耐震工法ということで、モダンな建物だったらしいのですが、この 3 階部分が実は、43 年の十勝沖地震で潰れてしましまして、それで 2 階建てに改修をして現在に至っていました。

【コマ 7】

今、写真で見ていただいたのがこの本庁舎ということですが、当時のことを調べましたら、職員数が大体 150 名くらいです。今現在 470 名くらいですので、40 年くらいの間に 3 倍に膨れ上がっています。

次第に手狭になってきたものですから、情報センターとか南庁舎とか北庁舎とか次々と造成をして、面積的には 7,113 平米合計であったわけですが、職員数からいくとやはり手狭だと。それから駐車場を潰して増築していたわけですので、来客用の駐車場とか足りない。

そういうふうなところがありまして、まず、問題として上げられるのが、地震によって被害が出た建物で、平成 7 年の耐震調査では震度 5 程度の地震に対して確保されていると言いはない。ちょっと回りくどい方がいい方ですけども、そういうことで改修策としては、本庁舎の 1 階の市民課部分とかを壁で仕切って補強工事をしなければならないという、ちょっと現実離れしたものでしたので、そのまま放っておいたというのが現実です。

それから、こういうふう増築をした関係で、例えば、北庁舎の方は税務課、東庁舎には福祉関係がある。来庁者があっちに行ったりこっちに行ったり迷う。こういうふう外に建物もありますので、職員も行き来するのに大変不便で、事務効率に影響があったというところで、また、何よりも駐車場が狭いというところだったわけです。

【コマ 8】

それで新庁舎の方ですけども、これはショッピングセンターだった時代に空から写真を撮ったものです。こういう建物ですけども、周りの方にコチャコチャあるのは、駐車場の車です。

これに図面を重ねます。黄色い部分が土地、それから薄緑が建物ということになります。この赤い図面は、旧庁舎をここに落としたものです。建物的にもこれほど大きい。青い枠は、その前にあった旧庁舎の時代の駐車場ですけども、駐車場の大きさも、大体分かっていただけだと思います。このような北側駐車場用地、ここは、むつ警察署が将来的に来るということで、今、造成が進んでいますが、それからその下の方のこちらの土地、合わせて 70,616 平方メートルほどを今回 5 億 3000 万円で、また、建物の方ですけども平成 7 年築、それを今回 4 億 1000 万円で、ですから、土地と建物合わせて 9 億 5000 万円で取得したということです。

【コマ 9】

釜伏山という山から撮った写真です。これが新庁舎、アークスプラザだったものです。こちらの方に黄土色の建物が見えますが、その横、こちら辺にあるのが旧庁舎です。今回、こちらの方に移ったということです。

まず、メリットとしては、新築経費、これほどの建物をもし新築したりすると約 50 億円、北国の庁舎の単価からいくと掛かっただろう。それを建物の取得費と改修費合わせますと、約 23 億円程度で済んでおりますので、半分以下の経費で済みました。

合併した関係もありまして、庁舎そのものが合併特例債の対象事業だった。位置に関しては、先ほどお話しましたようにアクセスが非常によいところです。建物は 1 フロアですので、それを活かして庁舎環境を思うように整備できるだろう。

防災拠点としての機能ということで、先ほど I S 値という話がありました。0.6 ぐらいが基準ということですけども、東京都あたりでしたか、官公庁の場合は 5 割増しにして 0.9 という基準を設けている自治体もあるようですけれども、設計上 1.22 で、地震には耐えうる

だろう。

何よりも駐車場が広いので、来客用も十分に確保できる。そういうふうなところがメリットとして上げられると思います。

【コマ 10】

ただ、非常に広い建物ですので、これを全て庁舎として使っているのかということで、最初悩みがありました。総務省の方で起債をする場合に基準があります。

【コマ 11】

それを職員数とか基準に当てはめると、大体 13,700 平米程度となります。すると、あと 2,800 平方メートル余ります。そこで、庁舎として使用する部分と土日、夜間に開放して、一般市民の利用する開放エリア、そういう部分を整備しようという計画を立てました。

この開放エリアの部分、計画案を上げまして、昨年の 9 月、同時にオープンと考えていたわけですが、財政的な面もありますし、子育て関係の施設的なものも考えていましたが、議員の方から了解が得られないということもあって、一時計画は保留されております。

ただ、外側の部分に外部テナントを入れるスペースがありますが、この部分は ATM、それから職員食堂とか、JA の産直で一次産品を展示販売するコーナーがあるんですけども、そこだけは、庁舎機能と一体で整備させて下さいということで、開放エリアのこの建物内は、未整備のままですけれども、一応外側のテナント部分の工事をして開業したというふうになっています。

【コマ 12】

今回の庁舎の整備の方針として、まずスペース的にはこういうスペース、他団体が同時に入っています。基本的な方針として、3 つほど、全ての市民に配慮した空間の整備、それから来庁者にやさしい窓口の整備、防災拠点の整備。この 3 つを基本計画で謳ったわけですが、実際、平成 19 年 8 月に設計を委託していますが、その時は、プロポーザルでこういうことについて提案をいただいて、それで業者の方を選定しておりまして、この考え方を活かした設計としております。

【コマ 13】

実際、どういうことかと言いますと、まず、全ての市民に配慮した空間の整備。1 フロアですのでバリアフリーが可能。駐車場から建物内まで段差がありません。それらを活かして高齢者、障害者、幼児、来庁者に配慮した空間を整備しました。

この写真は、直接その部分を表したものではありませんのですけれども、ここら辺が正面玄関で、入ると直角に交わる大きな通路がありまして、カウンターをずらっと並べている。1 フロア化されているということです。これは、議会ですけれども、議場の方には光窓を設けて自然の光を入れるように。議長席と記者席になります。議員 30 名ですけれども、今、現在は 27 名です。傍聴席の方から撮っていますけれども、傍聴席の方にも車椅子が入るように整備しております。これは、秘書課がここに入っています。光庭を取っておりまして、その場はそれを中心として回りに市長室とか応接室と副市長室というのがございます。こういうふうな形の整備をしています。

【コマ 14】

窓口の方の観点から言いますと、これは、旧庁舎時代の市民課の形ですけれども、来庁者が立って職員が座って対応をするというハイカウンター式でした。ローカウンターの場合でも、こういうふうに手狭な感じでゴチャゴチャしていたわけです。福祉関係の方でも同じように対応スペースが狭いですし、相談室というのも無かった状態なわけです。

【コマ 15】

新庁舎ではプライバシーに配慮した形で、すりガラス、ちょっと見難いかもしれませんけれども、個別の仕切りのあるカウンターを付けて利用をしています。

相談室、ここに 1 つ見えていますけれども、福祉関係、税務関係、教育関係、建設部関係とか、適所にそれぞれの相談室を、プライバシーに配慮した形で設けております。

【コマ 16】

市民の利用コーナーに関しては、市民ルームというのが 1 室あったわけですが、非常に狭苦しいもので、今回は、入ってすぐ左側の方にオープンなスペースの中にこういう談話コーナー、ソファを置いたところもあります。情報公開コーナーとか図書コーナーとか、そういうものを設けております。

何よりも防災の拠点機能ということで、大きな会議室を準備しております。駐車場に関しても広いので、防災ヘリとか、その辺の有効利用というのも検討しております。

【コマ 17】

これが市役所を俯瞰したような図面になっています。正面玄関がこちらです。この横の長さが 160 メーターぐらい、奥行きは、100 メーターぐらいですので、掛け算をしていただければ大体 16,000 平米ぐらいです。ちょっと見難いと思いますけれども、敢えて机とかが配置されている図面を持ってきました。課やグループの間をローキャビとかで境目を付けていますけれども、机、椅子の大きさを見ていただければ、大体どの程度の大きさかというのをイメージしていただけるかと思います。

執務スペースは大きく 3 つあります。ここは、全てカウンターで分けられている空間です。間仕切りされている部屋で一番大きいのは、この第一書庫、これになります。これは約 30 平方メートルほど、160 坪ぐらいになります。あと第二書庫、第三書庫とか書庫を結構設けておりまして、足りるかと思っておりましたが計算違いかダンボールがまだそこら辺に山積みになって残っているのがあります。ファシリティマネジメントができていなかった例かと思えます。

次に大きいのは、この議場です。議場は、先ほど写真を見ていただきましたけれども、真ん中の柱を 1 本抜きました。それで 18 メーター×18 メーターの空間を整えることができたということです。もう少し見やすい図に代えますけれども、先ほど申し上げた整備が決まっていなくて開放エリアです。だだっ広く空いています。ここからこういうふうなところに分かれてあるわけですが、カウンターとローキャビで中を区切っています。120 センチ以上の高さのものは置くなと、原則そういうふうな指導を最初しました。この相談室とかは、天井まで間仕切りされていますけれども、それ以外ですとこちらの方からこちらの方まで全て立つと見渡せる。お客さんも職員もそうです。そういうふうな環境の中で私達は仕事をしています。あと書庫とか会議室とかは水色っぽい色で塗っていますし、それから議

会関係、黄色が相談室で、ピンク色で塗っているのは他団体の入っているスペース。全体がこういうオープンのスペースになっているというのが今回の特徴かと思います。

【コマ 18】

先ほどのグリーンモールの方からこれは見た写真です。正面玄関がこちらでして、この通路にお客様の入れるスペースを設けて、カウンターがこちら。それから開放エリアの壁がここにあり、そちらの方にも奥にあります。この中で職員がカウンターの方に向いて仕事をしているということになります。総務課あたりの写真を撮りましたが、来客者もこういうふうに立ってカウンターの方に来ると、ずっと建設部の方まで見渡せると、そういう雰囲気の造りになっています。

【コマ 19】

移転に掛かった経費と財源をまとめました。先ほど冒頭で申し上げましたように、土地と建物を 9 億 5000 万円で取得しています。実は、2 つの電力会社から 15 億円の寄附を受けました。それがあったから移転が可能だったわけですが、そのうち 9 億 5000 万円を使って土地と建物を購入、残りの 5 億 5000 万円は公共施設整備基金、ここに基金と書いてありますけれども、それで積み立ててまかなうこととしました。総額で 28 億円ほどですので、寄付金 15 億円を引くと 13 億円ぐらい、その 13 億円に関しては合併特例債を充当しております。充当率 95%ですので、大体 12 億 5000 万円ほど合併特例債を借りて動いています。

あと残っている移転事業としては、来年度、緑で塗ってありますけれども 1 億何がしか掛けて旧庁舎を解体する。そういうところが残っているだけで、後は、全てほとんど支出済みという形になっています。

【コマ 20】

最後に旧庁舎をどうするのかというところですが、この 2 階建てになった建物、この庁舎は、来年度、速やかに壊します。解体して整地することを予定しています。それから周りにありました北、東、南庁舎などは残しますが、耐震調査をきちんとして、どういう使い道があるかというのをじっくり考えるということにしています。近くに下北文化会館とか、市民体育館がありますので、やはりスポーツとか文化としてのまちづくり、そういうところに利用していくのかなど、公共的機関の入居も募集はしているのですが、まだ具体的にこうだということまでは出来ていないというのが実態です。

以上、簡単でありますけれども、今回のむつ市役所の庁舎移転ということで、御清聴、ありがとうございました。