

商業施設のコンバージョンで市民が集う公共施設整備

—行政による再開発ビルの再整備／TERRACE 沼田整備事業—

ゆ あさ のりあき
湯浅 典明

沼田市外二箇村清掃施設組合 事務局長／沼田市 総務部総務課参事

1 はじめに

沼田市は、群馬県の北部に位置し、山岳や森林、高原、湖沼、河川、日本有数の河岸段丘など変化に富んだ自然環境に恵まれ、古くは真田氏などの城下町として栄えてきた人口約4万5,000人のまちである。

本稿では、沼田市が存続の危機に陥っていた民間の大型商業施設グリーンベル21(以下「旧グリーンベル」という)を市民共有の資産として取得し、減築を伴うコンバージョンにより市庁舎を主体とする複合施設「テラス沼田」として再生した事例を紹介する。



写真1 外観／改修前



写真2 外観／改修後

	テラス沼田	立体駐車場
敷地面積	5,544.44m ²	2,671.32m ²
建築面積	4,304.40m ²	1,846.71m ²
延床面積	24,066.01m ² [※]	12,073.76m ²
階数	地上7階建て	地上7階建て
構造	鉄骨造	鉄骨造
建築年月	1993年3月	1993年3月

※床面積28,973.89m²のうち約1/6の4,907.88m²を減築。

表1 施設概要(2022.9)

2 従前の状況

旧グリーンベルの周辺は、古くから沼田市の中心市街地として、交通の要衝であるとともに商業の中心として栄えてきたが、車社会の進展、住環境・商業機能の郊外化により商店街の空洞化が進み、衰退の一途をたどっていた。また、老朽化した木造住宅が密集し、店舗、飲食店、住宅が高密度に混在した不健全な土地利用であることに加え、道路事情も悪く、高度利用による都市機能の向上が望まれていた。これらのことから、旧グリーンベルは都市再開発法に基づく市街地再開発事業として組合施行により整備された。

旧グリーンベルは、中心市街地における核となる施設として多くの市民に親しまれ、地域の活性化や賑わいの創出に大きな貢献を果たしたが、2002年のキーテナントの撤退を機に空床化が進み、少子高齢化の進展など建物を取り巻く環境は大きく変化し、核施設としての機能を失った。

市は、地場産品の展示販売施設の設置や空床を活用したイベントの開催、新規出店者への補助金



交付など施設の活性化を図るための施策を行ったが根本的な解決にはならなかった。広大な空床は常態化し、施設の管理費が枯渇するなど存続の危機に陥り、治安や地域経済にも悪影響を及ぼす状況となった。

3 事業の経緯

2014年5月に交代した新市長の方針「市が取得して解決する。活用方法は取得と同時に進行で考える」のもと、市は、商業施設棟及び立体駐車場棟の土地建物のすべてを約30名の権利者から取得した。

まず建物の現状調査と課題の整理に着手した。同時に学識経験者などで構成する構想委員会を設置し、市民等の意見を基に整備計画や事業計画の検討を重ね、「市民に開かれた、市民活動の拠点となる施設」「市庁舎機能の統合など、行政サービスの拠点となる施設」「中心市街地活性化の核となる施設」「将来的な維持管理費を含め、財政負担を最小限に抑える事業計画」を基本方針とするグリーンベル21活用基本構想を策定した。

次に設計では、必要な面積を精査し、適正規模とするための減築を取り入れ、新築同等以上の性能を目指すことを目標とした。

余談だが、実施設計期間中、全館閉館中の施設の一部を使用して、当時の大河ドラマ『真田丸』の世界を紹介する「上州沼田真田丸展」を開催した。1年間で17万6,000人の来場があり、ゴースト化していた旧グリーンベルは、華々しく最後の役目を終えることができた。

主な経過は次のとおりである。

1993年3月 竣工(2019年3月、リニューアル)

4月 商業ビル「グリーンベル21」オープン

2002年8月 キーテナント「沼田サティール」撤退

2005年6月 土地建物の約85%を所有する保険会社が市に有償譲渡(後に無償)申し入れ(2009年3月、市は財政難など

を理由に受け入れを辞退)

2010年2月 保険会社が投資会社に所有資産を譲渡

2013年11月 投資会社が市に「公有地の拡大の推進に関する法律」による買い取り要請(同年12月、市は買い取り拒否)

2014年12月 市が土地及び建物のすべてを取得

2015年5月 利活用調査等支援業務

6月 建物現状調査業務(～9月)

8月 駐車場棟改修工事実施設計業務(～11月)

10月 グリーンベル21活用基本構想を策定

// 基本設計業務(～2016年3月)

12月 駐車場棟改修工事(～2016年3月)

2016年3月 駐車場棟リニューアルオープン

4月 実施設計業務(～2017年2月)

2017年4月 「TERRACE 沼田」に名称変更

6月 改修工事(～2019年3月)

2019年5月 リニューアルオープン、新庁舎開庁

4 改修工事の概要

1) 減築

約6分の1の床を撤去し、吹き抜けやトップライトを設けて採光や通風を確保した快適な空間を創るとともに持続可能な適正な規模とした。設備の初期投資費用や負荷の低減、将来にわたるランニングコストの軽減により約10億円の費用を削減した¹⁾。

2) 耐震補強

荷重減少による耐震性・安全性の向上と合わせてブレースの追加や基礎の補強などを行い、改修後の重要度係数1.5を確保し、市の防災拠点として十分な強度を担保した。不存在だった構造計算書

1 イニシャルコスト及びランニングコスト30年間の試算値



写真3 減築による吹き抜け

を復元し、実施設計による改修後の計算書と2段階で(一社)日本建築構造技術者協会(JSCA)の構造レビューを受け、安全性を確実にした。

3) 設備

都市ガスとLPガス設備、電気式空調とガス式空調の併用や雨水対応トイレの設置などインフラ用途絶時の対応を強化するとともに環境に配慮した設備を採用した。

4) サイン

幅広い世代が訪れることから、伝わりやすく情報を整理し、優先度を図ったサインとした。SDGsの観点から、簡単に取り外せて、容易に増減できる機能的で実用性重視の「はめ込み型」の清楚なデザインを採用した。

多くの人に施設を身近に感じてほしいとの思いから、1階広場の壁面には市内すべての町名を表示し、隣接する市立図書館とつながる空中歩廊の壁には読書する人や本棚などの絵を、立体駐車場とつながる空中歩廊の床には実際に下を通る道路に合わせた車の絵などをデザインした。

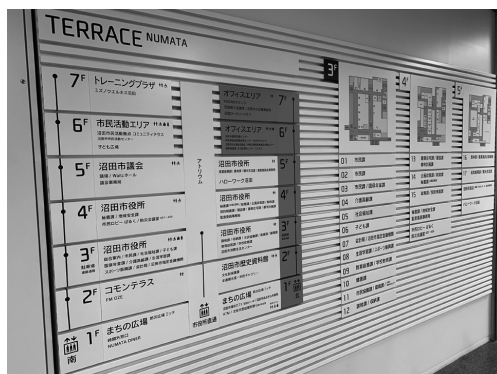


写真4 サイン

5) 建築確認申請

増築や大規模修繕等に該当せず、確認申請手続は「用途変更」である。

5 テラス沼田の概要

テラス沼田は、「分散していた市庁舎の集約」「多様な世代や様々な活動の場としての市民活動施設の移設・拡充」「商業・オフィステナント」の三つの機能を有し、市立図書館及び市営立体駐車場とを空中歩廊でつなぎ、3棟が一体的な利用をしている市有複合施設である。

1) 市庁舎の集約

旧庁舎(1964年竣工)は、 Is 値が0.21と耐震性に欠け、狭隘による行政機能の分散により住民に不自由を強いており、新庁舎整備は喫緊の課題であった。7カ所に分散していた庁舎機能を新庁舎に集約し、ワンストップによる市民サービスの向上、業務の効率化及びコストの削減を図った(表2)。

2) 市民活動施設

市民から設置要望の多かった4施設をテラス沼田に新設し、4施設を移設・拡充した。同一建物となったことで市役所及び各施設間の連携が強化され、利便性の向上もあり、各施設の利用者は増加した(表3)。

3) 商業・オフィステナント

ハローワーク沼田、沼田商工会議所、コミュニティFM、学習塾、カフェなど9軒のテナントが



入居した。沼田市と群馬労働局(ハローワーク)は、地域の雇用課題に連携して取り組む「雇用対策協定」を締結した。複合施設に同居したことによる相乗効果と言える。

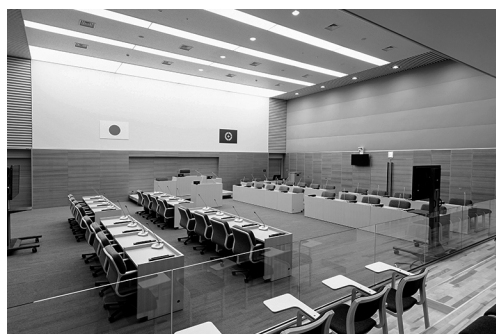


写真5 多目的利用の議場

旧日本庁舎、旧北庁舎、旧東庁舎	老朽化した建物は解体した。跡地活用は、サウディング型市場調査及びファシリティマネジメント施策に関する民間提案制度・テーマ設定型による公募を行った。宿泊施設を核とした市街地活性化事業を採択し、現在、事業者によりビジネスホテルの建設が進められている。
旧東原庁舎(当時、群馬県所有)	県に返還し、県事業で建物を解体した。市は、跡地を取得し、武道場及び講堂記念体育館の代替施設として「武道館」を新築した。
旧中央公民館	老朽化した建物は解体した。現在、跡地の利用方法を検討している。
保健福祉センター	保健福祉機能の拡充及び解体した中央公民館の代替施設とするため、改修工事中である。
市民体育館、図書館、浄水場	それぞれ庁舎として使用していたフロアは、施設本来の機能に戻した。
勤労青少年ホーム、勤労青少年体育センター、勤労者会館	2022年度中に解体する。左記施設で開催していた市民講座の一部はテラス沼田で行っている。

表2 旧庁舎等の現状

新設	歴史資料館、創業支援センター、トレーニングプラザ、福祉カフェ
移設・拡充	市民活動センター、子ども広場、福祉作業所、消費生活センター

表3 テラス沼田に設置した市民活動施設

6 おわりに

急速に進む人口減少の中、地方自治体は職員やコストの削減が求められている。一方で、市民サービスの複雑化、多様化が進み、自治体が担うべき業務は年々増え続け、どのようにして市民ニーズに伝えていくかなど、様々な課題に直面している。

公共施設の総量適正化や老朽化、需要の変化への対応、いわゆる公共施設等総合管理計画についてもそうだ。

今回紹介した事例は、規模の小さな地方都市が、ゴースト化した既存ストックを活用して、減築を伴うコンバージョンにより、地域性を活かした建物に再生したプロジェクトである。構想の策定から設計、改修工事に至るまで、市民が様々な形で参加できるよう工夫を重ね、市民、行政、建築家それぞれの知見と思いを積み上げ、市民の暮らしに魅力ある快適な空間を創設した好例である。沼田市公共施設等総合管理計画の策定及び推進にもプラスに作用した。

今回の事業を通じて、リノベーション／コンバージョンは、建物の外形的な変化だけでなく内面の変化をもたらすことを経験した。適切に手を加えることで建物は甦り、人の流れやつながりが変わるのである。

身近な建物に目を向けてほしい。建築当初の役目を終えた建物は、どの地域にも存在する。これらの多くは、リノベーション／コンバージョンにより再生できるのである。カーボンニュートラルの実現や持続可能な開発目標(SDGs)の取組みも後押しとなるだろう。

言うまでもないが、リノベーション／コンバージョンは、ゴールではなくスタートである。変化する社会情勢の影響を受け、新しく生まれ変わったテラス沼田が、その機能を十分発揮し、市のシンボルとして中心市街地の賑わいを創出することで、まち全体の活性化につなげていきたい。