

公共施設の用途転換

もとは空港だったショッピングセンター



今回は、既存の公共施設をショッピングセンターに用途転換(コンバージョン)した商業施設をご紹介します。

名古屋市内から車で約 30 分の愛知県西春日井郡にある SC(ショッピングセンター)の「エアポートウオーク名古屋」は、なんと、もとは名古屋空港の国際線ターミナルビルでした。2005 年に中部国際空港が開港したことから、国際線ターミナルが閉鎖されましたが、空港ビル会社が設置者となり、核店舗のユニーがデベロッパーとなって用途転換を実施して、2008 年に商業施設(核店舗+シネコン+専門店 135 店舗、商業床約 27,000 m²)として生まれ変わりました。空港施設の一部を用途転換した事例としては、大阪国際空港(伊丹)の屋上部分を改装して大規模なインテリア専門店を誘致した事例があり

りますが、ターミナルビル全体の用途転換は他には無いと思われま

施設の周辺は、名古屋への通勤圏で、商圏人口もかなり分厚いと思われ、日曜の午後に訪問しましたが、臨時を含めて 3,300 台の駐車場が満車の状態で、開業後 5 年経過しても、良好な集客がうかがわれる状況でした。

名古屋空港自体は、現在は、県営空港となり、ローカル線を中心に利用がされていますが、滑走路の一部がフェンスで区切られて商業施設の駐車場となっていて、残りの部分には、小型機が駐機している光景が見られます。SC の内部でも、空港時代のチェックインカウンター(航空会社のカウンターが並んでいる場所)のフロアーが、フードコートとして利用されており、天井等に空港時代の雰囲気の色濃く残っています。また、空港としての足跡を記念したパネル等も設置されていますが、その他のフロアーは、通常の商業施設と大きな変化はなく、「元空港」だけを前面に出した施設ではないと感じられました。



もう少し広く公共施設の用途転換をとらえると、廃校になった校舎を宿泊施設として活用している事例等もありますが、市町村合併で重複した公共施設については、例えば「支所」等の名称で機能を維持している場合が多く、なかなか思い切った用途転換がなされていることは、少ないと思います。公共施設は、立地に優れた施設も多く、今回の空港→SC ほど思い切ったもので無くとも、元市役所→市民サービスセンター+賃貸事務所+学習塾、など一定の市民サービス機能を残すことにより集客を確保し、関連するサービス業や立地を活かした業務スペースとして活用することもあり得ると思います。

弊社では、公共施設を撤去した跡地を商業用途に活用する(例「市民病院跡地」→「商業施設を誘致」)等の業務を実施させていただいておりますが、公共施設の再配置の検討が各自治体で盛んに検討されているなか、元公共施設の建物自体も貴重な財産ですので、取り壊さずに活用することが今後は増えていくのではないかと考えられます。(2013/8/29 コンサルティング部)