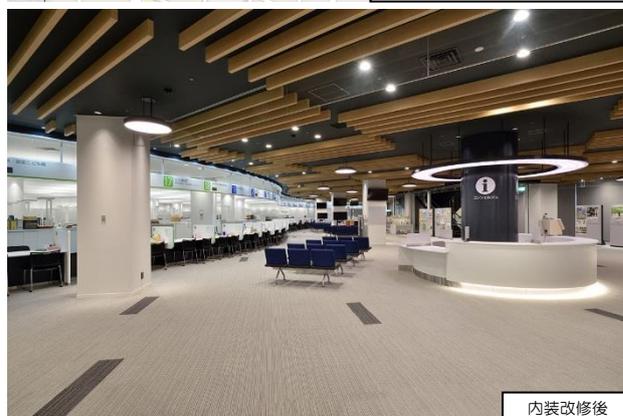


# 土浦駅前地区（市街地再開発事業）

茨城県土浦市

- \*市街地再開発事業で整備したビルのコンバージョン事例
- \*キーテナントである大型店舗の撤退後、市が床を取得し、市庁舎を移転
- \*併せて、にぎわい創出のため商業スペース、市民スペースを設置



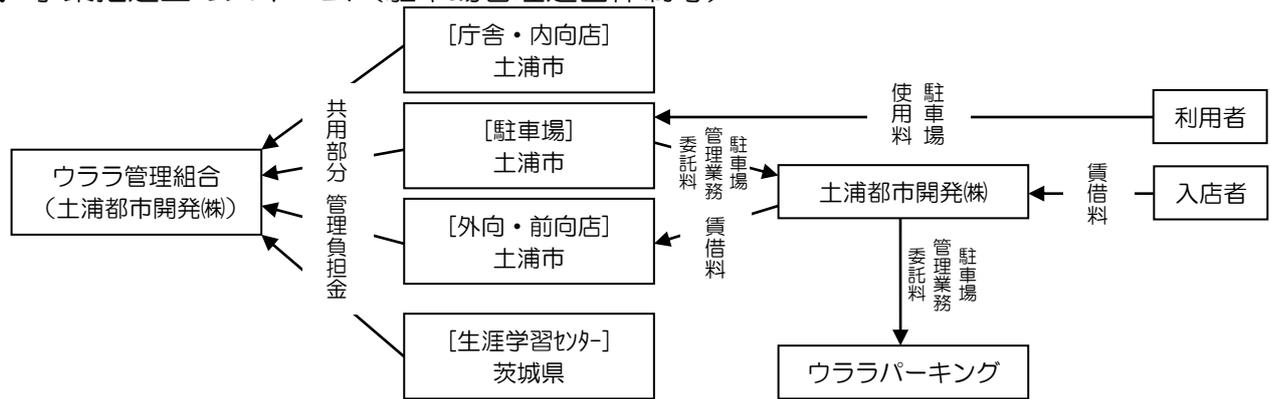
## 1. 再整備前の状況と再整備に至るまでの経緯

- 当地区は土浦駅西口の真正面に位置し、「ウララ」（住宅・店舗・公益施設・駐車場）、「ウララ 2」（病院・福祉施設等）、「ウララ 3」（事務所等）の 3 棟で構成されており、平成 9 年に第一種市街地再開発事業により整備された。
- ウララの当初の店舗エリア（B1F～4F）のキーテナントである大型店舗が、平成 24 年に撤退を表明。その後、大型店舗及び他の商業店舗よりそれぞれ市に対し床の買い取り打診があった。
- 一方、当時の土浦市役所は、旧本庁舎を含め 4 庁舎から構成されており、庁舎の分散配置は市民の利便性を低下させ、さらに本庁舎での執務空間の狭隘化も加わり事務効率を悪化させていた。また、東日本大震災の被災の経験から、老朽化に加え耐震性に問題がある旧本庁舎では防災拠点として十分な機能を果たせないなどの課題があった。その後経済状況の悪化により庁舎建設は一時中断していたが、市町村合併などを機に本格的に検討を始めていた。
- 前述の床の買い取り打診を受け、新庁舎建設地選定の候補に当ビルが加えられた。
- 建設候補地はウララを含め 10 箇所あったが、最終的に①市民の利便性、②持続可能なまちづくりへの貢献性、③経済性、④迅速性の 4 つの視点から、新庁舎移転先が当ビルに決定した。

## 2. 再整備実施にあたっての問題点とその解決策

- 当地区は、中心市街地活性化基本計画における「輝・にぎわいゾーン」の駅からの入り口部分にあたることから、市民の意見を踏まえ、閑居時間帯でも一般市民が利用できるスペースの整備、生鮮食料品販売・飲食店等のテナントスペースを合わせて整備。また、うらら広場を再整備し、帰宅困難者の一時待機場所やイベントスペース等として利用できるよう、大屋根を設置した屋外の屋根付広場とした。

### 3. 事業推進上のスキーム（駐車場管理運営体制等）



### 4. 年表

年	月	経過年数	主な動き
1993年 (平成5年)	3	—	庁舎建設基礎調査 (庁舎規模、敷地規模、建設事業費試算)
1994年 (平成6年)	2~12	—	庁舎建設懇談会
1997年 (平成9年)	10	1	市街地再開発事業竣工、大型店舗オープン
2000年 (平成12年)	3	4	公共施設整備民間資金活用調査 (市庁舎の整備にPFI導入について調査検討)
2011年 (平成23年)	8	15	第1回庁舎建設審議会 (土浦市庁舎建設審議会委員の委嘱と基本構想等の概要等について協議)
2012年 (平成24年)	2	16	大型店舗が撤退を表明
2012年 (平成24年)	12	16	新庁舎整備基本構想の策定 (新庁舎移転先を当ビルに決定)
2013年 (平成25年)	2	17	大型店舗が閉店
2013年 (平成25年)	3	17	新庁舎整備基本計画の策定
2013年 (平成25年)	3	17	新庁舎整備基本・実施設計着手
2013年 (平成25年)	6	17	庁舎レイアウト等の発表 (庁舎の基本的レイアウト、議場の考え方及び事業スケジュールの説明)
2013年 (平成25年)	9	17	新庁舎整備基本設計の取りまとめ (内部検討委員会及び専門部会を開催し意見のとりまとめ)
2014年 (平成26年)	3	18	新庁舎整備実施設計の取りまとめ
2014年 (平成26年)	5	18	新庁舎整備工事着工 (新庁舎整備工事契約)
2015年 (平成27年)	9	19	新庁舎開庁式

### 5. 再整備前後の比較

旧ビル		新ビル																				
<table border="1"> <tr><td>5F~6F</td><td rowspan="6">}</td></tr> <tr><td>茨城県県南生涯学習センター</td></tr> <tr><td>4F</td></tr> <tr><td>3F</td></tr> <tr><td>2F</td><td rowspan="2">} 店舗</td></tr> <tr><td>1F</td></tr> <tr><td>B1F</td></tr> </table>		5F~6F	}	茨城県県南生涯学習センター	4F	3F	2F	} 店舗	1F	B1F	<table border="1"> <tr><td>5F~6F</td><td rowspan="6">}</td></tr> <tr><td>茨城県県南生涯学習センター</td></tr> <tr><td>4F</td></tr> <tr><td>3F</td></tr> <tr><td>2F</td><td rowspan="2">} 庁舎</td></tr> <tr><td>1F</td></tr> <tr><td>B1F</td><td>商業施設 (市が有償貸付)</td></tr> </table>		5F~6F	}	茨城県県南生涯学習センター	4F	3F	2F	} 庁舎	1F	B1F	商業施設 (市が有償貸付)
5F~6F	}																					
茨城県県南生涯学習センター																						
4F																						
3F																						
2F		} 店舗																				
1F																						
B1F																						
5F~6F	}																					
茨城県県南生涯学習センター																						
4F																						
3F																						
2F		} 庁舎																				
1F																						
B1F	商業施設 (市が有償貸付)																					
約 9,221㎡	(敷地面積)	約 9,221㎡																				
約 28,893㎡	(延床面積)	約 28,893㎡																				

## 6. 活用した制度・手法

- ・社会資本整備総合交付金（一部）

## 7. 新事業の概要・体制

事業名：新庁舎整備事業

所在地：茨城県土浦市大和町地内

事業者：土浦市

基本設計実施設計：(株)久米設計

工事監理：(株)久米設計

施工：(株)熊谷組 首都圏支店

## 8. 再整備後の状況（防災性、交通安全性、居住性、環境、生活利便性、交通利便性、施設のにぎわい等の観点から）

- ・公共の場としての市民ラウンジを1～2階に用意。無料Wi-Fi設備を設置し、夜間21：00までの開放としている。
- ・屋外の屋根付広場（うらら広場）を新設。各種イベントの開催で市民と役所、市民同士のコミュニケーションに役立っている。
- ・土浦駅よりペデストリアンデッキを使いフラットな導入が可能で、合わせて徹底したバリアフリー化を行い車椅子での利用や高齢者の行動の不自由さの無い施設を創設した。
- ・地域の顔としての市役所を駅前立地の活性化の拠点と位置づけ開発を行った。
- ・複合施設として分かりやすい総合受付とコンシェルジュを配置している。
- ・市役所の一番の役割、市民サービスの接点である接客カウンターを一番目立たせる存在として、落ち着いたロビー環境と省エネ配慮された執務空間を配置した。店舗としての奥行きのあるワンプレート空間に曲線のカウンターを配したことで、初めての来訪者にも分かりやすい配置とした。
- ・窓の少ない店舗仕様ビルを利用することで気密性の高い空間を構成ができ、冬季の暖房負荷の削減を実現。また既存店舗ビルのバックヤードを隔てる壁面を利用して個室を構成した事で空調と照明を切り分けでき、こまめなオンオフで省エネに貢献できている。
- ・新耐震基準設計の建物であるが防災拠点の施設整備を行う為に、耐震補強工事を行い防災拠点建物として使用可能な強度を確保した。地形立地上、水害対策に配慮して電気設備室を3Fに移動、非常用発電機は屋上に設置した。また既存設備であった太陽光発電設備（電池容量80KW）を再整備し庁舎内の動力電源として使用している。
- ・店舗用設備であるスプリンクラーを再整備して火災対策として利用した。
- ・災害時の帰宅困難者対応として庁舎内と屋外広場に退避施設を設け、うらら広場にはマンホールトイレを用意、受水槽に緊急遮断弁を設け非常時の飲料水確保に努めている。
- ・B1Fには買物弱者対応、駅前の利便性に配慮して食品スーパーや雑貨店舗を導入した。
- ・業務効率を上げながら来訪される市民とのセキュリティラインは確保し、接客線を長く保ちサービス面での向上を図った。

担当行政課：（報告）総務部管財課