

中心市街地の活性化 ～土浦市役所の移転～

土浦市総務部新庁舎整備課 副参事 天 貝 健 一

経緯

昭和38年11月に完成した旧土浦市庁舎は、その後の行政需要の増大と市民ニーズの多様化による職員数の増加に対応するため、増築や改築さらには分庁舎化を進めてきました。しかし、依然として狭隘化の問題は解決されず、加えて防災拠点、バリアフリー化及び情報化などへの対応は不十分な状況にあり市民サービスの低下を招いておりました。

このようなことから、新庁舎建設に向け市民等の代表者による庁舎建設審議会を設置し、建設候補地等の検討を進めている最中、平成9年に土浦駅前再開発事業によりオープンした複合商業ビル「ウララ」のキーテナントである大型商業施設の撤退という大きな課題に直面することになりました。

審議会における新庁舎建設候補地選定には、コンパクトシティの実現や中心市街地活性化に寄与することも基本理念の一つとして掲げていましたので、大型商業施設の撤退という喫緊の課題に対処するためウララを庁舎移転候補地の一つに加え検討を進めました。この審議会の答申結果を踏まえ、市民の利便性向上はもとより行政が有する長期安定的な機能配置により中心市街地活性化に資することが可能であるとの視点から、土浦駅前のウララを新庁舎の位置に選定し整備を進めてまいりました。

事業概要

計画段階において市民の意見を聴くためアンケートを2回、パブリック・コメントを2回、パネル展示による対面調査いわゆる「オープンハウス」を実施し、これら合計で3,238件の貴重なご意見をいただきました。意見の中には、狭隘化、老朽化及び分庁舎に対する意見の他、市民が利用する施設の充実を望む意見が多く寄せられました。

これらの意見を参考にしながら基本構想及び基本計画を策定し具体的な実施設計に取り入れてまいりました。

事業は平成23年度からスタートし、庁舎建設審議会から建設候補地選定のほか基本的機能及び規模に関する答申をいただき、平成24年に基本構想策定、平成25年3月に基本計画策定、平成25年3月～26年3月の間で基本設計・実施設計をとりまとめ、平成26年5月に本格的な改

修工事に着手、平成27年8月末に完成、移転作業を経て同年9月24日に開庁を迎えました。

新庁舎には駅前という立地から帰宅困難者の一時退避所の機能を確保しているため、庁舎整備に合わせて隣接する「うらら広場」に大屋根を建設し、防災拠点機能の拡充を図るとともに、天候に左右されないイベント広場としてリニューアルすることで街中への賑わい創出を目指しました。

事業費については、ウララの区分所有権取得費、基本計画・実施設計策定費、改修工事費、大屋根設置工事費、什器購入費、移転費用など全ての経費合計で約74億です。建物の改修費用は約43億円で、新築した場合の建設費を約80億円と試算しておりましたので費用の大幅な圧縮が図られるとともに、用地交渉や物件補償に要する時間を勘案すると開庁までの時間についても大幅に短縮できたものと考えております。



市役所が移転したウララ

大屋根の設置

庁舎北側に位置する「うらら広場」は従前よりイベント等に活用されてきましたが、更なる利用促進による賑わい創出を目的として、広場に大屋根を建設し全天候型のイベント会場にリニューアルしました。



照明を点灯したうらら広場

大屋根は約10.5mの高さに約1,100㎡の強化ガラストップを設置したもので、照明設備や音響設備のほかコンサート利用に対応するためステージ照明も備えております。使用に際しては市民が使用しやすい環境を整えるため、貸出し用のステージ等の備品を備えるなど利用者の負担を極力抑えて有効活用を図ります。



大屋根をかけたうらら広場を活用したイベント

■商業施設の導入

撤退した大型商業施設の地下に生鮮食料品売り場があったことと中心市街地に生鮮食料品を扱うスーパーが少ないことから、周辺住民から庁舎へのスーパーの誘致要望が数多く寄せられました。そういったことから庁舎の余剰部分である地下1階にスーパーを誘致し課題であった周辺に居住する高齢者の買物難民化を回避することとしました。

また、そのほかに飲食店や生活雑貨店などの商業施設を新たに9店舗誘致し、市役所が移転する前から営業していた既存店舗と合わせて19店舗がウララに出店することで中心市街地の活性化に貢献する市役所となりました。

■休日の賑わいづくり

市役所には臨時職員を含め約700名の職員が勤務し、一日当たり約1,500名の方が来庁することから、平日は駅前の賑わいづくりに貢献できますが、閉庁時の賑わいづくりが課題であったため庁舎の一部に市民が365日自由に行き交い利用できる市民エリア及び市民ラウンジを設けました。市民ラウンジにはテーブルや椅子を配していることから市民の憩いの場として利用されております。そのほか市民エリアには地元物産販売や喫茶コーナーを展開する観光情報物産センター「きらら館」が出店し、訪れた方に対するサービス向上を図っています。

また、1Fの市民ラウンジは、うらら広場でイベント開催時にうらら広場側の扉を解放することで、広場と

の連続性を持たせた解放感ある空間として利用されております。



右手ガラスの内側が庁舎エリア、左手が市民ラウンジ

■今後の展開

庁舎の北側には平成29年秋オープンを目指した図書館・ギャラリーを核とした市街地再開発事業が進められています。図書館は、市役所とは対照的に平日夜間や休日に来館者が多いことから、図書館オープン後、土浦駅前には切れ目のない滞留人口が期待できます。

また、土浦駅、市役所、図書館及びうらら広場がペDESTリアンデッキで結ばれることから、好立地を活かし相乗効果の高いイベント等を開催する取り組みを進めることで活性化を目指すことが肝要であると考えます。

