

土浦市新庁舎整備基本計画

平成25年3月

土浦市

目次

1. 前提条件の整理	
1-1 新庁舎建設に向けた検討の経緯	1
1-2 上位計画との整合性	4
2. 新庁舎整備の基本方針と基本コンセプト	
2-1 基本構想における理念及び方針	6
2-2 新庁舎の基本コンセプト	7
3. 新庁舎の機能に関する考え方	
3-1 新庁舎に必要な機能の整理	9
3-2 新庁舎の基本的機能	12
3-3 ゾーニング検討	22
3-4 適正な施設規模の検討	28
4. 事業計画	
4-1 新庁舎整備スケジュール	32
4-2 事業費	33
資料編	34

1 前提条件の整理

1-1 新庁舎建設に向けた検討の経緯

新庁舎建設に向けた主な検討経緯を以下に示す。

	事 項	要 旨	内 容
昭 59	庁舎建設検討委員会 ・設置 S59.9 ・構成 助役、収入 役、教育長、各部 長、消防長	現庁舎の増改築による 対応の検討	○検討結果 ①現庁舎の増改築での対応は困難 ②新庁舎建設に向けての検討をすべき ③分庁舎の統合を含めて検討すべき ○検討内容 ①市民ホール、1階会議室の改築 ②西側法面部への増築 ③正面駐車場への増築 ④電動書庫、車庫設置場所への増築
昭 63	2 庁舎建設基金の設置検討	庁舎規模、敷地規模、 建設事業費 試算	○完成目標年度 昭和75年度 (平成12年度) ○想定人口 200,000人 (S62 121,815人) ○想定職員数 854人(S62 550人) ○敷地面積 42,500㎡ ○庁舎面積 21,000㎡ (起債基準の20～30%増) ○総事業費 117億円 (土地43億円 建築74億円) ○財源内訳 市債 47億円 財産処分 17億円 一般財源 53億円
	3 庁舎建設基金条例制定 (昭和63年3月29日)		・概ね10年間積立 ・目標額 44億円(毎年4億円) ・建設費 74億円の60%相当
平 元	6 基金積立(1回)		・3.49億円積立(予算2億円) ・一般財源 2億円 不動産収入 1.49億円
平 5	庁舎建設基礎調査 (3,000千円) ・庁舎建設検討委員会 助役、収入役、 部長、関係課長 20人 H4.7.20～H5.3.5 4回開催 ・庁舎問題調査部会 企画課長、関係 係長 16人 H4.7.28～H4.11.20	庁舎規模、敷地規模、 建設事業費試算 ・現在までの検討経 過、調査事項の進め 方、新庁舎の規模事業 費 ・現在までの検討経 過、調査事項の進め 方、視察(狭山市)、 各部課対象に問題点等 を調査、来庁者アン ケート、現庁舎の分 析、他市庁舎の状況、 新庁舎の建設条件、建 設費用の試算	○完成目標年度 昭和77年度 (平成14年度)着工 ○想定人口 200,000人 ○想定職員数 875人～825人 ○敷地面積 20,000㎡～30,000㎡ ○庁舎面積 25,000㎡ ○総事業費 135億円(建築のみ) ○財源内訳 市債 35億円 一般財源 100億円

平 6	3	庁舎建設立地条件予備調査 (5,770千円)	・現在地における建替えに加え、移転を含めた新庁舎の立地場所に関する総合的な検討 ・客観的な評価資料の作成を目的	①現在の市庁舎用地 ②市民運動広場 ③市民会館 ④図書館・勤労青少年ホーム・いくぶん幼稚園・武道館 ⑤新川北岸地区開発事業 ⑥川口運動公園周辺地区開発事業 ⑦瀧田土地区画整理事業 ⑧生田地区 ⑨田中町地区 ⑩真鍋二丁目・西真鍋地区
平 6	2 ~ 12	庁舎建設懇談会 学識1人、市議会8人、住宅都市整備公団1人、県南総合事務所長1人、団体10人、常陽銀行1人、西友1人、助役2人 計25人 H6.2.15~H6.11.4 5回開催	①現庁舎の分析及び評価、新庁舎の規模及び概算事業費、市庁舎に対する考え方、土浦市の広域的位置付け、土浦市の現況及び将来像 ②市庁舎立地場所の考え方、候補地の評価項目設定と評価の考え方 ③立地候補地の抽出と評価 ④先進事例調査(古河市、野田市) ⑤市庁舎立地候補地の抽出と評価、今後の取組	・①現在の市庁舎用地 ②新川北岸地区開発事業 ③市民運動広場地区 ④川口運動公園地区 ⑤瀧田地区 ⑥真鍋二丁目地区 ⑦中央一丁目地区の7箇所を提案 ・審議会的な組織の中で立地場所の絞り込みを含め、諸々の課題を十分に検討し、市庁舎の建設が計画的に進められることを望む。
平 7	3	庁舎建設審議会条例制定 (平成7年3月24日)	・学識経験者 ・市議会の議員 ・関係機関及び団体の役職員 20人以内	①庁舎の位置 ②庁舎の規模及び機能 ③その他市庁舎の建設に関し必要な事項を調査審議し、市長に答申
平 9	1	庁舎建設審議会設置見送りの庁内意思決定		・平成9年度予算編成の中で、審議会の設置見送りを決定
平 12	3	公共施設整備民間資金活用調査 (3,400千円)	・市庁舎の整備にPFI導入について調査検討	・事業期間30年のコスト比較 ・従来型整備 18,397.4百万円 ・PFIによる整備 17,502.8百万円 ・VFM 894.6百万円
	3	大規模事業の見直し		・新たな手法での可能性を更に検討することを要する。
	4	中心市街地活性化基本計画策定委員会(熊谷委員長)	庁舎の移転について	計画中に、庁舎移転計画の検討を位置付けし、提言書では移転計画の推進について要請をしている。

平 22	9 ～ 10	・市民アンケート調査		発送数 3000人 実配布数 2975人 回収数 1729人 回収率 58.10%
平 23	5	・来庁者アンケート調査		調査数 1161人
平 23	5 ～ 6	土浦市庁舎建設審議会委員の公募		応募者数 15人
平 23 ～ 平 24	8 ～ 8	土浦市庁舎建設検討委員会 副市長2人、教育長、関係部長、関係課長 土浦市庁舎建設審議会 学識2人、議員4人、市民2人、 商工会議所1人、農協1人、商店街1人、地区長1人、まちづくり市民会議1人、女性団体1人、 民生委員児童委員1人、青年会議所1人、PTA1人 H23.8.8～H24.8.2 6回開催 先進地視察		・基本構想の概要について ・現庁舎の現況・課題と新築の必要性について ・新庁舎建設の立地候補地について(提言)の概要について ・上位計画との整合性(案)について ・今日の社会情勢(案)について ・基本理念(案)について ・建設方針(案)について ・基本指標(案)について ・庁舎規模(案)について ・庁舎建設費及び財源(案)について ・候補地の検討(案)について ・建設候補地について ・意向調査の結果について ・答申(案)について
平 24	8	土浦市庁舎建設審議会答申		・新庁舎建設の必要性 ・新庁舎建設の理念 ・新庁舎の規模 ・新庁舎の位置(候補地2ヶ所)
平 24	12	土浦市新庁舎整備基本構想策定		

1-2 上位計画との整合性

本事業に関連する政策や他施策等との関連を整理し、基礎的条件をまとめた。
新庁舎を建設するうえで遵守すべき上位計画の主なものは、以下の7計画である。

- 第7次土浦市総合計画
 - ・第4次土浦市行財政改革大綱
 - ・新市建設計画
- 土浦市都市計画マスタープラン
- 土浦市地域防災計画
- 土浦市環境基本計画
- 土浦市バリアフリー基本構想

基本構想の策定にあたっては、上位計画に盛り込まれた方向性や施策との整合性を図るものとする。

上位計画の体系と新庁舎建設計画との整合性について、図に示す。

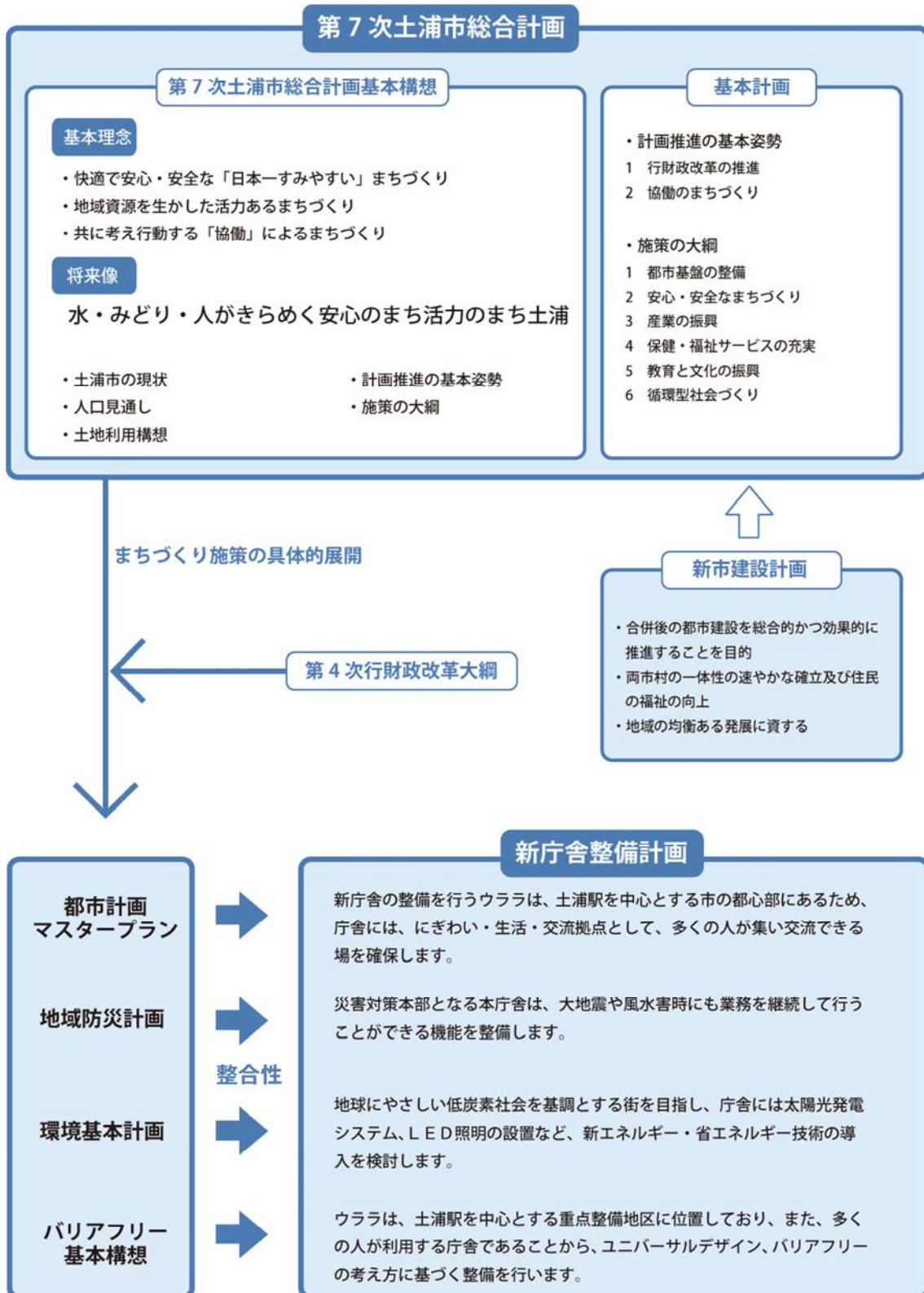
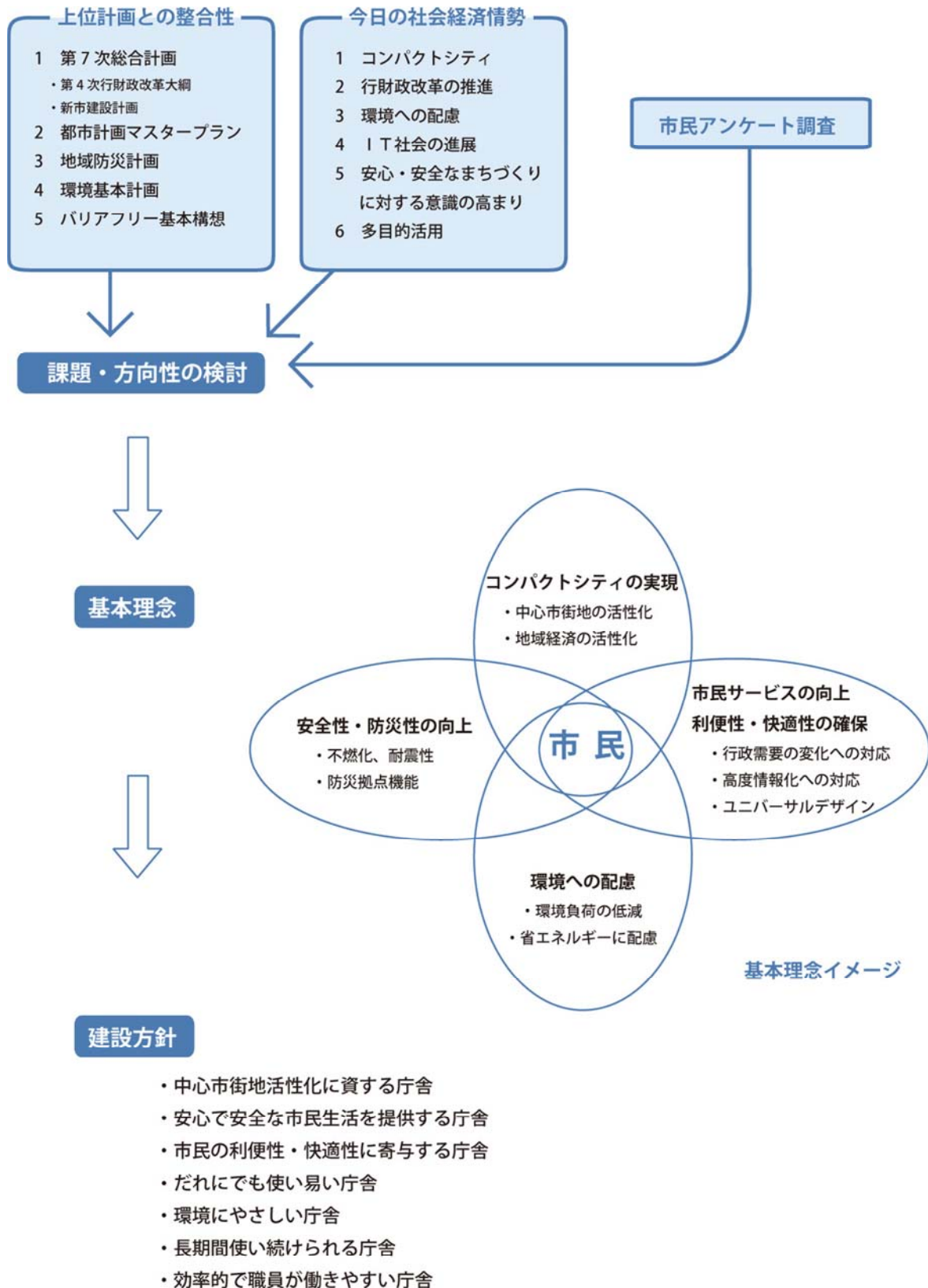


図 上位計画の体系と新庁舎建設計画との整合性

2 新庁舎整備の基本方針と基本コンセプト

2-1 基本構想における理念及び方針

上位計画、今日の社会情勢及び市民アンケートから抽出される課題を解決するため、基本構想では新庁舎建設において以下のような建設方針を設定した。



2-2 新庁舎の基本コンセプト

基本構想により提言された7つの建設方針に2つの機能（市民に開かれた議会、駐車場・駐輪場の整備）を加えて、新庁舎整備の基本コンセプトとします。

1 中心市街地活性化に資する庁舎

土浦駅前という立地、アクセス性の高さを生かし、まちのシンボルとなるような施設を目指すとともに、外部空間との有機的なつながりを検討し、中心市街地の活性化に資する庁舎の実現を目指します。

2 市民の利便性・快適性に寄与する庁舎

情報技術を活用し、窓口サービスの向上を図るとともに、市民が気軽に利用し交流できるスペースの整備、情報受発信の核となる場の整備を行うことで、市民の利便性・快適性に寄与する庁舎の実現を目指します。

3 だれにでも使い易い庁舎

ユニバーサルデザインを取り入れ、市民が気軽に利用できるスペースの設置、親しみやすいサイン計画、分かりやすい空間構成など、誰にでも使いやすい庁舎の実現を目指します。

4 安心で安全な市民生活を提供する庁舎

耐震性能を向上させるなど、震災をはじめとする災害に強い庁舎として整備することで、安心で安全な市民生活を提供できる庁舎の実現を目指します。

また、防災対策本部や災害時の業務継続に必要な機能の整備を行い、初動対応や復旧・復興対策の拠点となる防災機能の充実した庁舎の実現を目指します。

5 環境に優しい庁舎

自然エネルギーの利用、省エネルギー、再生可能な建材等を使用するなど、環境負荷の低減を図ると共に、周辺の景観への配慮、緑化を行うことで環境に優しい庁舎の実現を目指します。

6 長期間使い続けられる庁舎

維持管理・保守の容易な建物への改修、耐久性の高い部材の使用、業務変化に対応できるフレキシブルな空間計画など、環境への影響及び財政への影響を低減させ、長期間使い続けられる庁舎の実現を目指します。

7 効率的で職員が働きやすい庁舎

業務連携が取りやすい諸室配置、事務効率を向上させるための作業スペース・収納スペースの確保、職員が健康を維持し職務を円滑に進めるための機能の整備など、職員が効率よく快適に執務を行い、質の高い市民サービスの提供が可能となる働きやすい庁舎の実現を目指します。

8 市民に開かれた議会

市民参加を促し議会活動を活性化する議場の整備、議会運営を補助する効率的な諸室の整備、議会情報の発信など、市民に開かれた議会活動の行える庁舎の実現を目指します。

9 駐車場・駐輪場の整備

駅前の立地を考慮し、駐車場・駐輪場の利用形態を検討し整備することで、来庁者の利便性を向上させる庁舎の実現を目指します。

3 新庁舎の機能に関する考え方

3-1 新庁舎に必要な機能の整理

新庁舎に必要な下記の機能について「新庁舎整備の基本方針」に基づいて整備します。

○中心市街地活性化に資する庁舎

求められる機能
・ 中心市街地の活性化に資する立地
・ まちのシンボルとなるような立地・施設
・ アクセス性（公共交通の利便性）
・ 市民が自由に利用できるスペース（外部空間等）

○市民の利便性・快適性に寄与する庁舎

求められる機能
・ 1ヶ所に集約した庁舎統合
・ 窓口サービスの向上
・ ゆとりある待合スペース
・ 情報技術への対応
・ 情報受発信の核となる場の整備
・ 市民利用スペース（市民ホール、市民会議室）

○だれにでも使いやすい庁舎

求められる機能
・ ユニバーサリデザイン、バリアフリー
・ 市民が気軽に訪れられる建物
・ ゆとりある待合スペース
・ 案内表示など多様な国籍の市民への対応
・ 効率的な動線、わかりやすい空間構成

○安心して安全な市民生活を提供する庁舎

求められる機能
・ 震災をはじめとする災害に強い庁舎
・ 防災対策本部機能
・ 災害時の業務継続について
・ 災害ボランティアや支援物資の受け入れに必要となるスペースの検討
・ 初動対応や復旧、復興対策の拠点機能（災害対策本部、防災備蓄など）
・ 緊急事態の対応（業務継続BCP）

○環境に優しい庁舎

求められる機能
・ 自然エネルギーの利用
・ 省エネルギー、創エネルギー
・ 自然との調和、周辺の景観への配慮
・ 生態系への配慮、緑化
・ 再生可能な建設材料の採用
・ 人体への影響の少ない建設材料の採用
・ 景観に配慮した質の高いデザイン

○長期間使い続けられる庁舎

求められる機能
・ 経済的な建物（ライフサイクルコストの低減）
・ 効率的で効果的な業務に資する環境（機能的、合理的な諸室配置）
・ 建築躯体や外装などの耐久性
・ 維持管理、保守、修繕の容易な建物
・ 突発的な需要にも対応できるスペース
・ 将来の変化に対する柔軟性
・ 業務変化に対応できるフレキシブルな空間計画

○効率的で職員が働きやすい庁舎

求められる機能
・業務連携が取りやすい配置
・事務効率向上を図るための作業スペースの確保
・効率的な収納スペースの整備
・会議、打合せ機能の充実
・職員が健康を維持し、職務を円滑に進めるための機能整備
・休日や夜間対応などを考慮した配置、セキュリティー計画
・施設、情報のセキュリティー

○市民に開かれた議会

求められる機能
・市民参加を促し、議会活動を活性化する議場の整備
・委員会室の整備
・議会運営を補助する効率的な諸室の整備
・既存建物への議場の設置
・開かれた議会

○駐車場・駐輪場の整備

求められる機能
・駐車場の利用計画
・駐輪場の利用計画

3-2 新庁舎の基本的機能

1. 中心市街地活性化に資する庁舎

中心市街地の活性化に資する立地

- ・ 来庁舎や近隣住民の利便性向上を図るため、商業施設の導入を目指します。また、駅前の立地を活かした賑わいを創出するため、イベントが容易にできるよう検討します。
- ・ ウララⅡ,Ⅲや駅前北地区の再開発等、近隣の施設と連携し、回遊性をもたせることを検討します。

まちのシンボルとなるような立地・施設

- ・ 土浦駅直結のインパクトのある立地条件を生かして、土浦市の顔となるような施設内容及び外観計画とします。
- ・ 屋外広告塔等は広告が流せる電光表示への改修も検討します。

アクセス性（公共交通の利便性）

- ・ 駅、バスターミナル、タクシー乗場を結ぶペデストリアンデッキや駅前広場の見直しを検討します。

市民が自由に利用できるスペース（外部空間等）

- ・ ペデストリアンデッキや北側のウララ広場も含め、充実した屋外の市民スペースと建物内のつながりを持たせることで誰もが利用しやすい庁舎とします。
- ・ 雨天時の利用に配慮してペデストリアンデッキやウララ広場には屋根の設置を検討します。



■ペデストリアンデッキで駅とつながる好立地



■屋外の広場空間



■市民でにぎわう広場

2. 市民の利便性・快適性に寄与する庁舎

1ヶ所に集約した統合庁舎

- ・各部課を可能なかぎり本庁舎に集めることで市民の利便性と事務の効率化を図ります。

窓口サービスの向上

- ・来庁者の利便性に配慮して総合窓口や、福祉総合窓口の設置を検討します。
- ・わかりやすい窓口カウンターを計画するとともに、動線や業務内容を考慮した部、課の配置を行います。(見易いサインの設置)
- ・個別パーテーションを設置、プライバシーや利便性に配慮した窓口スペースとします。
- ・総合案内所、又は各フロアの案内係の配置、タッチパネルによる案内の導入等を検討します。

ゆとりある待合スペース

- ・現在の狭隘な庁舎に比べゆとりある待合スペースを確保することで市民サービスの向上を図ります。

情報技術への対応

- ・行政事務の電子化や高度化を推進するため、庁内の通信ネットワークの整備や、様々なシステムについて検討します。
- ・来庁舎のための公衆無線 LAN の導入を検討します。

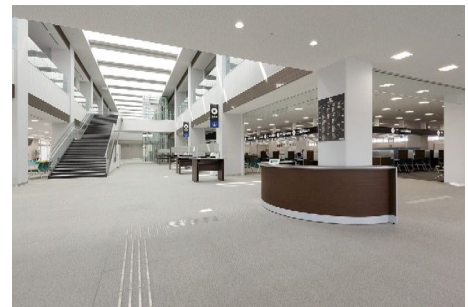
情報受発信の核となる場の整備

- ・市からの情報発信の場として市政情報コーナーや展示スペース等の設置を検討します。また、市からのお知らせや地域の情報を発信する大型モニターの設置を検討します。

市民利用スペース

(市民ロビー、市民会議室)

- ・市民ロビー、市民会議室等、市民が気軽に利用できるスペースを設けることでより利便性の高い施設となるように配慮します。
- ・行事等のチラシやポスター等を掲示できるスペースを確保します。
- ・夜間や土日等の閉庁時間にも利用できる市民スペースの設置を検討します。



■わかりやすい総合案内（つくば市）



■わかりやすい窓口カウンターの例（福生市）



■市民スペースの例（岩倉市）



■ゆとりある待合スペースの例（青梅市）

3. だれにでも使い易い庁舎

ユニバーサルデザイン

- ・窓口部門は市民のわかりやすい位置に配置し、見通しのよい空間となるように配慮します。
- ・サイン計画やカウンター形式を工夫することでわかりやすい窓口の検討を行います。
- ・高齢者、車椅子利用者にも利用しやすいように足元の広いローカウンター形式の窓口や記帳台の採用を検討します。
- ・利便性に配慮して、歩道帯、車寄せ、出入口等の検討を行います。



■車椅子に対応した窓口カウンター（灘区）

バリアフリー

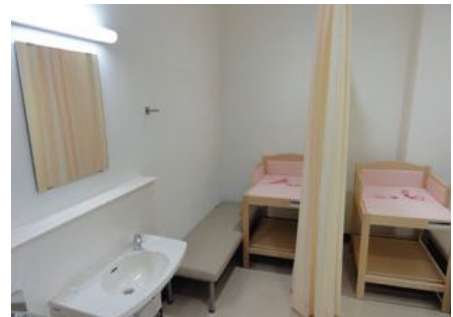
- ・バリアフリー法に対応した施設整備を行います。
- ・利便性に配慮してできるだけ段差のない計画にするとともに、手すりの設置を検討します。



■キッズスペースのある待合スペース（西尾市）

市民が気軽に訪れられる建物

- ・市民が気軽に利用できるスペースを各所に配置することで利用しやすい施設となるように配慮します。
- ・子供連れの市民の方々にやさしい施設の設置を検討します。（キッズスペース、子ども用トイレ、授乳室など）
- ・市民利用やまちづくりの観点も考慮した、施設の設置を検討します。



■授乳室の例（北見市）

案内表示など多様な国籍の市民への対応

- ・様々な国籍に対応できる案内表示や音声案内、親しみやすいサイン計画とすることでわかりやすい庁舎となるように配慮します。

効率的な動線、分かりやすい空間構成

- ・既存の縦動線を利用して明快なゾーニング及び動線計画を行います。

誰もが利用しやすい庁舎

- ・出入口、階段、エスカレーター、通路等は利便性に配慮した動線計画を行います。



■わかりやすい案内表示（大田区）

4. 安心で安全な市民生活を提供する庁舎

震災をはじめとする災害に強い庁舎（耐震性など）

- ・災害時に防災拠点となる庁舎として、耐震性を確保するために、官庁施設の総合耐震計画基準による耐震補強を行います。

防災対策本部機能

- ・防災対策室は十分な広さを確保するとともに、災害対策本部として十分な機能を発揮できるような設備を検討します。（OAフロア、大型モニタ、通信回線等）
- ・防災対策本部は下図のように多方面かつ迅速な機能が求められます。新庁舎では災害時に十分な機能を発揮できるように操作性を含めた必要設備やエネルギーバックアップ等について検討します。
- ・災害情報収集のための屋上カメラの設置を検討します。

災害時の業務継続について

- ・水害に配慮して地上階（3階以上）に変電室の一部を移設することも検討します。
- ・災害時に利用できる休養室等の設置を検討します。
- ・重要書類保管のための耐火設備の導入を検討します。

災害ボランティアや支援物資の受け入れに必要となるスペースの検討

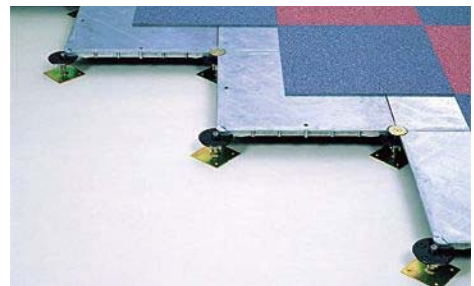
- ・市民ロビーはゆったりとした広さを確保することで災害時にも一時的に利用できるスペースとなる計画とします。
- ・帰宅困難者等に配慮して支援物資の一部を庁舎に備蓄することも検討します。
- ・災害時の相談窓口（室）を検討します。

初動対応や復旧・復興対策の拠点機能 （災害対策本部、防災備蓄など）

- ・災害時には庁舎としての機能を3日間以上維持できるような設備の設置を検討します。（燃料、水、蓄電池等）
- ・災害時には地下1階生鮮食品売り場の食料品を有効活用できるように検討します。（災害協定）



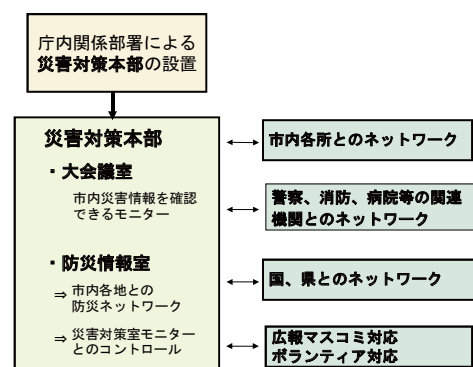
■防災対策本部の例（西尾市）



■OAフロアのイメージ



■耐火倉庫のイメージ



緊急事態の対応（業務継続BCP: Business Continuity Plan）

- ・災害時の機能維持のため、インフラの復旧日数に基づいてバックアップ容量を設定します。
- ・緊急車両用の駐車場の設置を検討します。

市民への情報発信機能

- ・情報弱者に対して災害情報提供の場の設置を検討します。
（防災情報コーナー）

施設、情報のセキュリティ

- ・市庁舎への不審者の侵入防止に配慮した、見通しのよい計画とします。（防犯カメラ）
- ・個人情報や電子データ等の情報漏洩・不正アクセスに対応するためのセキュリティの導入を検討します。（ICカード）

5. 環境に優しい庁舎

自然エネルギーの利用

- ・グリーン庁舎の実現に向けて太陽光発電、太陽熱温水器等の自然エネルギーの積極的な利用を検討します。
- ・自然通風、自然採光に配慮して開口部の設置を検討します。

省エネルギー、創エネルギー

- ・庁舎のエネルギー使用量で大きな割合を占める空調・換気・照明・給排水衛生設備については省エネルギー機器を採用することで省エネルギー化を図ります。(LED照明、全熱交換器等)
- ・エネルギー使用量監視システムの導入(BEMS)を検討します。

景観に配慮した質の高いデザイン

- ・土浦市景観計画にも配慮して、周辺環境に配慮し全体的に違和感のないまとまりのあるデザインとします。

生態系への配慮、緑化

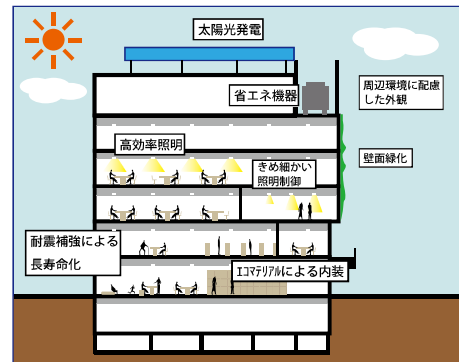
- ・壁面緑化、グリーンカーテン等により熱負荷の低減を検討します。

再生可能な建設材料の採用

- ・エコマテリアル等の再生材料を採用することで地球環境に配慮します。
- ・環境負荷の少ない自然材料をできるだけ採用するように検討します。

人体への影響の少ない建設材料の採用

- ・建物に使用する建築材料はシックハウス等を起こさない人体に影響のない材料を採用します。(F☆☆☆☆等)



■グリーン庁舎のイメージ



■太陽光発電の例(ウララI)

◆ホルムアルデヒド発散量基準(平成15年7月1日)

建築材料の区分	ホルムアルデヒドの発散	JAS、JIS等の表示記号	内装仕上げの制限
建築基準法の規制対象外	少ない	F☆☆☆☆	制限なしに使用できる
第3種ホルムアルデヒド発散建築材料	↓	F☆☆☆	使用面積が制限される
第2種ホルムアルデヒド発散建築材料		F☆☆	
第1種ホルムアルデヒド発散建築材料		旧E2、F.C.2または表示なし	

■ホルムアルデヒド発散量基準

6. 長期間使い続けられる庁舎

経済的な建物（ライフサイクルコストの低減）

- ・既存建物の改修とすることで、新築と比べて事業費を抑えることができる計画とします。
- ・改修費についても既存建物の現況調査を十分に行うことで効率的な改修計画を行います。
- ・維持管理費を抑えるため縦動線を整理したうえで、エレベーター・エスカレーターの必要性を検討します。

効率的で効果的な業務に資する環境（機能的・合理的な諸室配置）

- ・動線や作業効率に配慮して諸室を配置します。
- ・現在の使い勝手の実情を十分に考慮して適切な執務室の計画を行います。
- ・職員の利便性に配慮して更衣室及びロッカーの設置を検討します。

建築躯体や外装などの耐久性

- ・外装は耐久性の高い大型 ALC 版を採用しています。
- ・躯体については必要箇所に補強を行うことで耐震性の向上及び長寿命化を図る計画とします。

維持管理、保守、修繕の容易な建物

- ・清掃性の高い材料の採用を検討します。
- ・メンテナンスのしやすい材料、ディテールの検討を行います。

突発的な需要にも対応できるスペース

- ・執務室はできるだけ間仕切りのないワンルームとすることで突発的な需要にも対応できる空間とします。
- ・会議室等の打合せスペースは多様な需要に対応できるように、広さや数量に余裕を持たせた計画とします。
- ・将来の収納量の増加に対応できるように十分な倉庫や収納を確保するとともに、現状の書類の整理も検討します。

将来の変化に対する柔軟性

- ・既存建物の設備機器の状態を調査したうえで、効率的な改修計画を行います。
- ・内部仕上げや設備機器は将来の老朽化、機能の陳腐化に対応できるような計画とします。

業務変化に対応できるフレキシブルな空間計画

- ・執務室は将来のレイアウト変更が容易な構造とします。（乾式壁、パーティション、家具等）
- ・パソコンやプリンタ等の電子機器のレイアウトの変更にも柔軟に対応できるようにOAフロアの設置を検討します。

7. 効率的で職員が働きやすい庁舎

業務連携が取りやすい配置

- ・ 執務室は机、ロッカーを適切に配置し、見通しのよいスペースとすることで各職員間の連携がとりやすいように配慮します。
- ・ 業務連携をしやすくするため、関連業務の部署の適切な配置を行います。

事務効率向上を図るための作業スペースの確保

- ・ 職員が効率的に作業が行えるようにゆとりある執務スペース（バックヤード、設計スペース）を確保します。

効率的な収納スペースの整備

- ・ 限られた床面積の中で既存用途の有効利用できるスペースは倉庫、書庫として利用できるように検討します。
- ・ 作業効率の向上を図るため、常時利用する収納、倉庫等は執務室に隣接して配置できるように配慮します。

会議・打合せ機能の充実

- ・ 会議室、打合せコーナー等、業務を効率的に進めるためのスペースの確保を行います。
- ・ 一部の会議室は可動間仕切壁を採用し、利用人数に合わせて大きさを変えられるようにします。
- ・ プライバシー及び利便性に配慮して相談室、会議室の配置を検討します。
- ・ 会議の補助機器（マイク、プロジェクター、液晶テレビ等）の導入を行います。

職員が健康を維持し、職務を円滑に進めるための機能整備

- ・ 職員の休憩及びコミュニケーションの場としてリフレッシュスペース等の設置を検討します。
- ・ 開口部を確保する等、市民にも職員にも快適な空間となるように検討します。
- ・ 休憩室、更衣室等の職員のためのスペースの確保を検討します。
- ・ 食事スペース等の確保を検討します。

休日や夜間対応等を考慮した配置・セキュリティ計画

- ・ 既存の時間外出入口が利用できるような配置計画を検討します。
- ・ 店舗、生涯学習センター、市庁舎のそれぞれが管理しやすいセキュリティ計画を検討します。

施設、情報のセキュリティ

- ・ 情報のセキュリティについて強化します。



■見通しのよい執務室の例（青梅市）



■執務室に隣接した収納の例



■会議室、打合せスペースの例



■リフレッシュスペースの例

8. 市民に開かれた議会

市民参画を促す議場の整備

- ・ 議場は、座席の配置を工夫するとともに、視覚的な情報を提供できるようモニターやスクリーン等の設置を検討します。
- ・ 議会の内容をモニターで確認できる市民スペースの設置を検討します。
- ・ 市民が議会の情報に気軽に触れられるように議会情報コーナーの設置を検討します。
- ・ 傍聴席への動線は市民が気軽に利用できるようにわかりやすい位置に計画します。
- ・ 車いす利用者に配慮した傍聴席の検討を行います。
- ・ ゆとりのある議会スペースを設けます。



■モニターを設置した議場の例（千代田区）

委員会室の整備

- ・ 委員会室、全員協議会室を確保し、大小の会議や多目的な利用に対応できるように、委員会室には可動間仕切壁の採用を検討します。
- ・ 委員会室等には録音可能な設備の設置を検討します。



■議会情報コーナーの例

諸室の配置

- ・ 効率的で柔軟に運用できる議会関連諸室の配置を検討します。
- ・ 利用しやすい議会図書室を設置します。
- ・ 録音等の音響調整スペースを設置します。



■可動間仕切壁の例

既存建物への議場の設置

- ・ 階高や柱スパンの限られた既存建物への議場及び関連諸室を配置するため、できる限り使いやすい計画となるように配慮します。
- ・ 限られた既存建物の中でできる限り高い天井高を確保します。

開かれた議会

- ・ 議場は市民にわかりやすい位置に配置するとともに、傍聴席、ロビー等の市民のためのスペースを充実させます。



■コンパクトな議場の例（東松島市）

9. 駐車場、駐輪場の整備

駐車場の利用計画

- ・併設の立体駐車場及び屋上平面駐車場を利用することで十分な駐車台数を確保します。
- ・利用しやすい平面駐車場の確保を検討します。
- ・災害時等の公用車の立体駐車場へのスペース確保を検討します。
- ・搬出入や送迎等に配慮して、車寄せの検討を行います。
- ・駐車料金については、公共サービスの観点から検討します。
- ・市営東・西駐車場を活用します。



■十分な駐車台数を有している既存建物

駐輪場の利用計画

- ・地下1階で施設に直結した市営駐輪場を利用することで利便性の高い計画とします。
- ・地上部の平面駐輪場の設置を検討します。

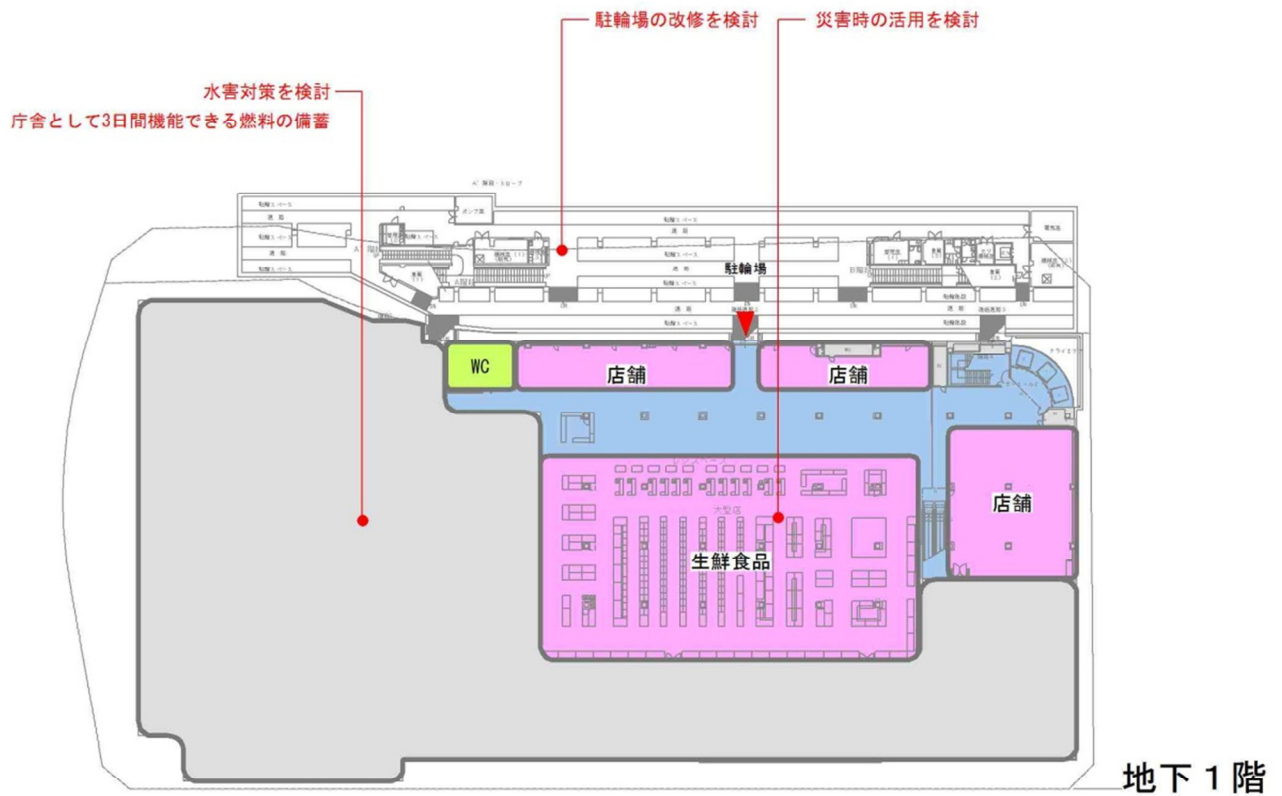


■既存駐輪場

3-3 ゾーニング検討

基本計画において検討された概略のゾーニング図を示します。

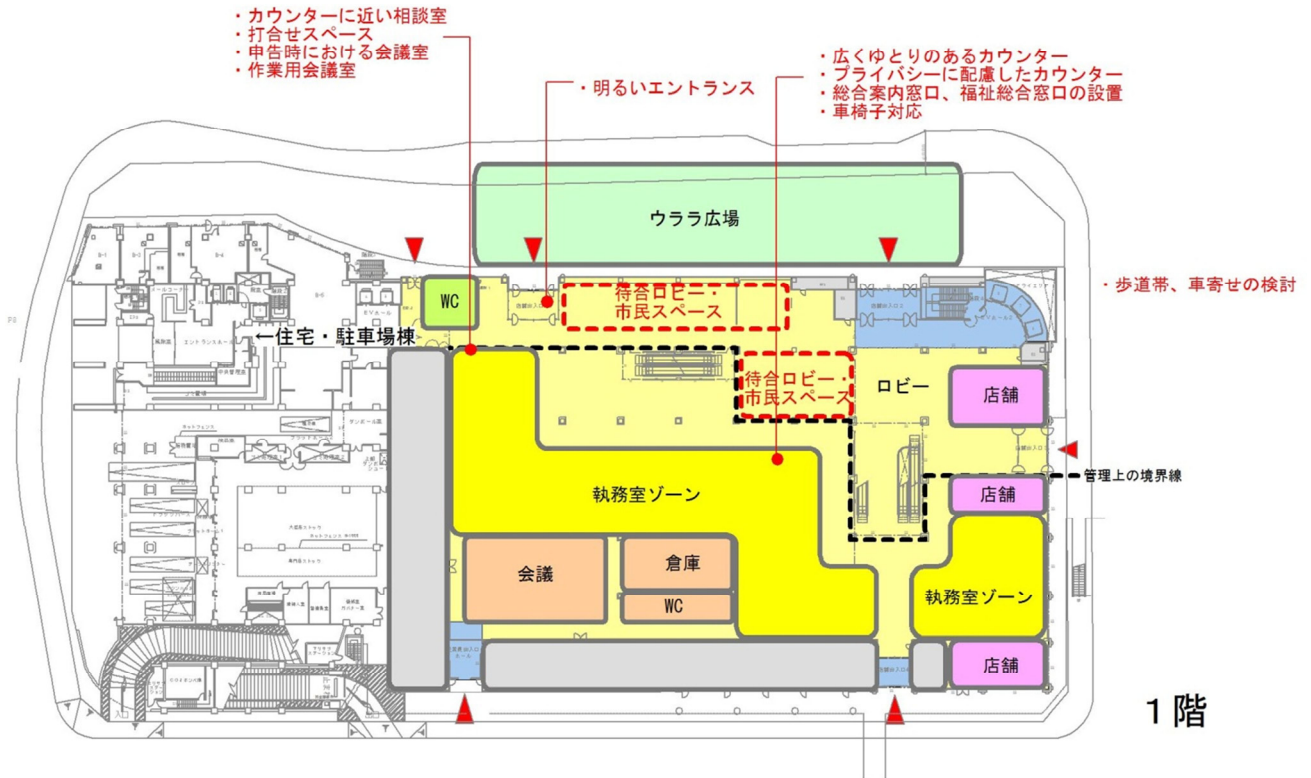
ウララ I 地下1階のイメージ



■凡例

- | | |
|---|---|
| 市民の利用できる部分 | 執務室部分 |
| 店舗等他施設との共用部分 | 店舗専用部分 |
| 機械室、階段、EV等 | 職員専用部分 |

ウララ I 1階のイメージ



■凡例

- 市民の利用できる部分
- 執務室部分
- 店舗等他施設との共用部分
- 店舗専用部分
- 機械室、階段、E V等
- 職員専用部分



■プライバシーに配慮したカウンターのイメージ



■車椅子利用者に配慮したカウンターのイメージ



■わかりやすい案内表示のイメージ

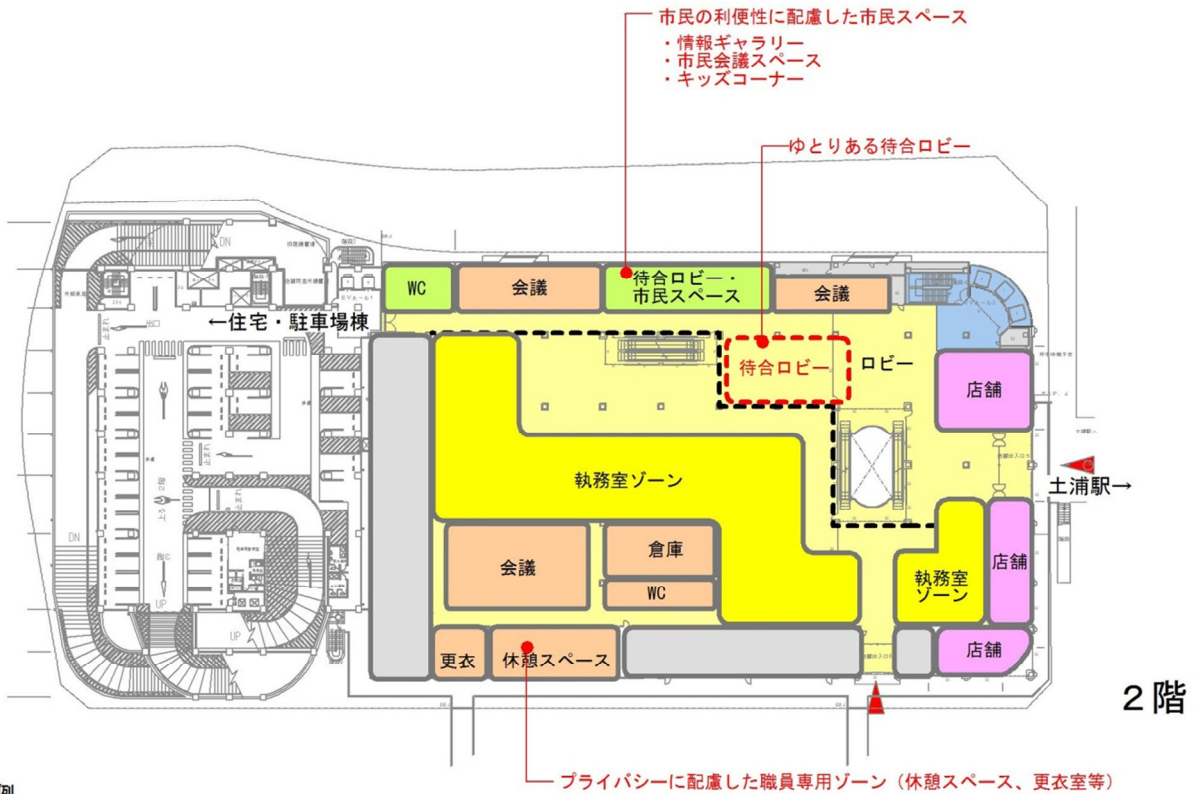


■ゆったりとした待合スペースのイメージ



■相談室、会議室のイメージ

ウララ I 2階のイメージ



- 凡例
- | | |
|---|---|
| 市民の利用できる部分 | 執務室部分 |
| 店舗等他施設との共用部分 | 店舗専用部分 |
| 機械室、階段、E V等 | 職員専用部分 |



■市民の使いやすい会議室のイメージ



■情報ギャラリーのイメージ

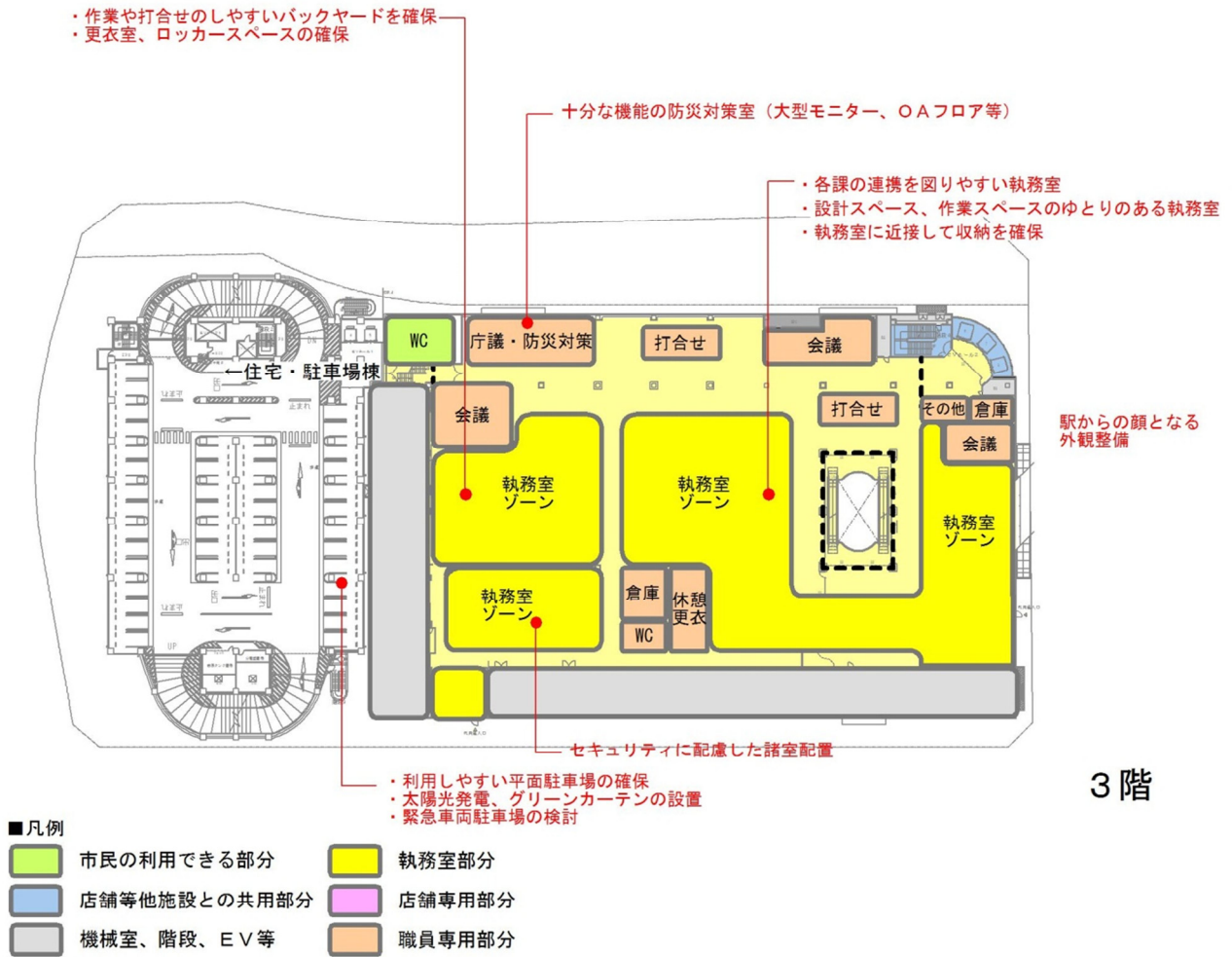


■子供連れの方に配慮したキッズコーナーのイメージ



■使いやすい打合せコーナーのイメージ

ウララ I 3階のイメージ



3階



■使いやすい収納のイメージ



■視線を遮るパーティションのイメージ

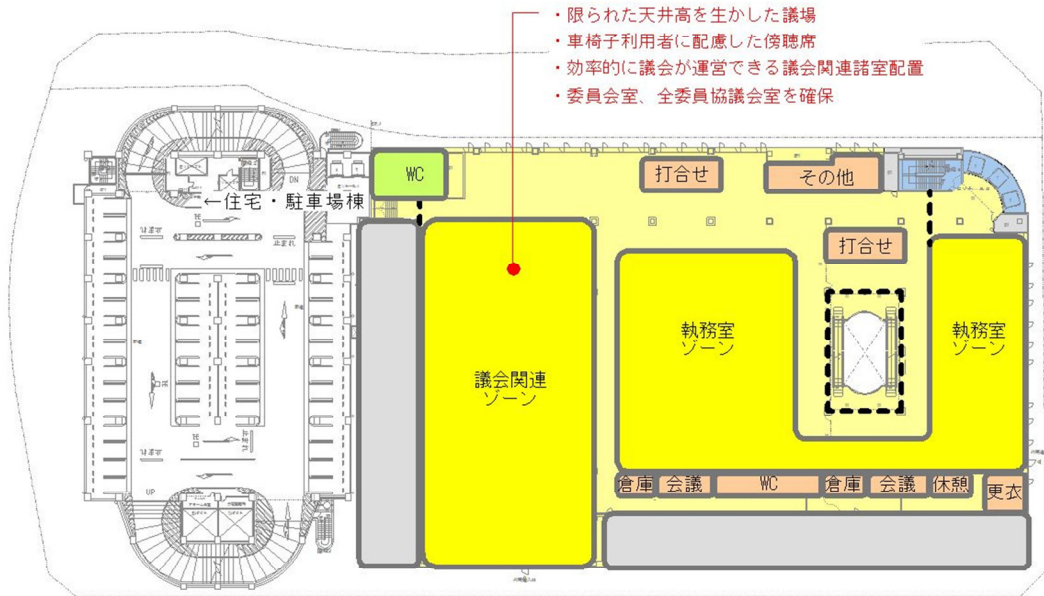


■職員のリフレッシュコーナーのイメージ



■スペースに余裕のある執務室のイメージ

ウララ I 4階のイメージ



4階

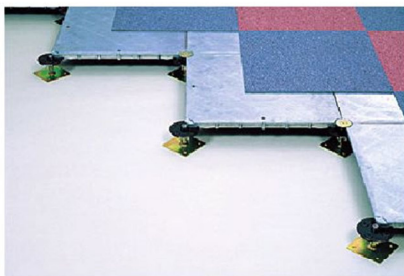
- 凡例
- | | | | |
|--|--------------|--|--------|
| | 市民の利用できる部分 | | 執務室部分 |
| | 店舗等他施設との共用部分 | | 店舗専用部分 |
| | 機械室、階段、E V等 | | 職員専用部分 |



■大型モニターのある災害対策本部のイメージ



■高さを抑えた議場のイメージ

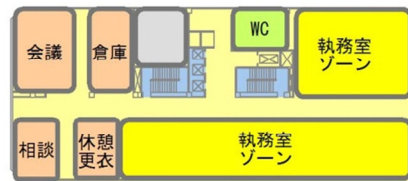


■OAフロアのイメージ（執務室、防災対策室等）









■委員会室のイメージ

ウララⅡ 7階のイメージ



ウララⅡのスペースの活用

ウララⅡ 7階

- 凡例
- | | |
|--|--|
|  市民の利用できる部分 |  執務室部分 |
|  店舗等他施設との共用部分 |  店舗専用部分 |
|  機械室、階段、E V等 |  職員専用部分 |

3-4 適正な施設規模の検討

先進事例における庁舎規模の算定方法を見ると、起債基準^{※1}面積、新営基準^{※2}面積、単位人口あたりの床面積、積上げによる合計面積など様々な方法を用いている。

ここでは、本市における起債基準面積を算定する。

※1 起債基準：「平成 22 年度地方債同意等基準運用要綱等について（平成 22 年 4 月 1 日 総財地第 79 号）」別紙 2 に記載の庁舎の標準面積を指す。同通知の標準面積は「地方債充当率等の簡素化について（平成 23 年 1 月 25 日総務省自治財政局地方債課事務連絡）」によって平成 23 年度から取扱いが廃止されているが、地方自治体の庁舎規模の基準として広く用いられてきたものである。

※2 新営基準：官庁営繕関係基準類等の統一化に関する関係省庁連絡会議において統一基準とされた「新営一般庁舎面積算定基準」を指す。国の庁舎の面積算定にあたって用いる基準であり、議会相当部分は含まれない。

(1) 新庁舎の起債基準面積

想定収容部局、想定職員数（平成 23 年 4 月 1 日現在の本市職員数）及び想定議員数（現状の職員数）を用いて新庁舎の起債基準面積を算定すると 19,031.87 m²となる。

表 新庁舎の起債基準面積（収容部局合計）

起 債 基 準 面 積					
	職員数	換算職員数	換算面積率	面積(m ²)	
事務室	712	1,472	4.5	6,621.75	①
倉庫	事務室面積の13%			860.83	②
会議室	職員数712人×7.0m ²			4,984.00	③
通行部分	(①+②+③)×40%×1.1			5,485.29	④
車庫	4台×25m ²			100.00	⑤
議事堂	28人×35m ²			980.00	⑥
計				19,031.87	⑦

(2) 他施設も考慮した面積の整理

基本構想では、4庁舎の職員全てを対象とし、先行事例における起債基準面積に対する床面積の倍率や人口1千人あたりの延床面積などを参考に、最大で約20,000㎡から約22,000㎡としている。

基本計画における庁舎の面積は、行政機能のほか市民スペースや商業施設の導入など新しい庁舎のあり方を含め、検討することとした。また、新庁舎に隣接するウララⅡの男女共同参画課及び男女共同参画センターについては、新庁舎整備に合わせて配置や機能について見直すこととした。

なお、保健センター及び大町庁舎は、業務と施設に備わる機能が密接に関係することから、現状のとおりとする。

これらのことを踏まえ、業務の効率化及び市民の利便性を考慮して、ウララⅠ及びウララⅡに配置する部課を選定しゾーニング検討を行った。その結果、起債基準面積6,054.75㎡に対し、6,384.00㎡の執務室を確保でき、会議室や倉庫等についても確保できることが確認できた。

さらに、商業施設については、3,209.46㎡を確保可能であることが確認できた。

起 債 基 準 面 積					
	職員数	換算職員数	換算面積率	面積(㎡)	
事 務 室	659	1,373	4.5	6,176.25	①
倉 庫	事務室面積の13%			802.91	②
会 議 室	職員数659人×7.0㎡			4,613.00	③
通 行 部 分	(①+②+③)×40%×1.1			5,100.55	④
車 庫	4台×25㎡			100.00	⑤
議 事 堂	28人×35㎡			980.00	⑥
計				17,772.71	⑦

※職員数は健康増進課、水道課を除く

ウララ I、IIにおける概略面積表

単位：㎡

	庁舎エリア						商業エリア			計
	執務室	倉庫	会議室	通行部分	議会関連	庁舎合計	商業共用	商業専有	商業合計	
ウララ I 計	5,763.00	634.00	3,118.00	9,105.63	1,205.00	19,825.63	750.00	2,810.46	3,560.46	23,386.09
ウララ II 計	621.00	73.00	190.00	368.00		1,252.00				1,252.00
新庁舎合計	6,384.00	707.00	3,308.00	9,473.63	1,205.00	21,077.63	750.00	2,810.46	3,560.46	24,638.09
現庁舎面積	3,484.45	834.15	1,653.27	3,197.72	473.50	9,643.09				9,643.09
起債基準面積	6,054.75	802.91	4,613.00	5,100.55	1,101.50	17,672.71				17,672.71

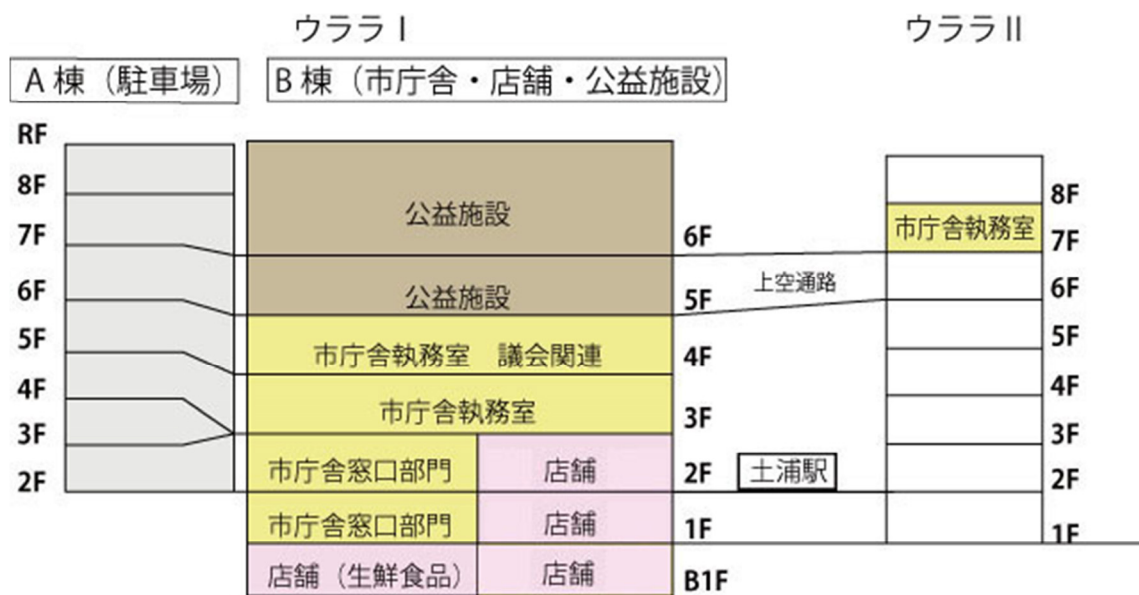
※ 議会関連には議会事務局の面積を含む。

※ 健康増進課、水道課を除く。

※ 車庫の面積を除く

(3)新庁舎の規模と構成

		ウララ I	ウララ II
敷地面積		9,220.95 m ²	1,732.87 m ²
建築面積		7,932.00 m ²	1,356.44 m ²
建蔽率		86.02%	78.27%
延べ面積		69,115.670 m ²	10,749.811 m ²
容積率対象面積		55,209.868 m ²	10359.811 m ²
容積率対象外面積		13,905.802 m ²	390.000 m ²
容積率		598.84%	597.84%
構造		S造、SRC造、RC造 A棟:RC造 B棟:S造、SRC造	S造
階数		地下1階、地上31階 塔屋3階 A棟(駐車場、住宅): 地下1階、地上31階、塔屋3階 B棟(庁舎、店舗、公益施設) 地下1階、地上6階、塔屋1階	地下1階、地上8階、塔屋1階
高さ	軒高	101.30m	31.00m
	最高高さ	110.15m	38.10m
駐車台数		約500台	26台



■断面構成のイメージ

4 事業計画

4-1 建設スケジュール

- 基本計画の策定の後、基本設計、実施設計、各種申請関係手続きを経て新庁舎の工事に着手することになります。

年度	事業内容	検討内容・結果
平成23～平成24年度	基本構想 新庁舎の建設候補地の選定を踏まえ、建設の実現に向けて、規模・機能・施設内容等の設計に向けての条件等を取りまとめる。	① 『基本理念』 新庁舎建設の基本的考え方 ○コンパクトシティの実現 中心市街地の活性化、地域経済の活性化 ○市民サービスの向上、利便性・快適性の確保 行政需要の変化への対応、高度情報化への対応、ユニバーサルデザイン ○安全性・防災性の向上 不燃化、耐震化、防災拠点機能 ○環境への配慮 環境負荷の低減、省エネルギーに配慮 ② 『建設方針』 新庁舎建設に当たっての方針 ○中心市街地の活性化に資する庁舎 ○市民の利便性・快適性に寄与する庁舎 ○だれにでも使いやすい庁舎 ○安心で安全な市民生活を提供する庁舎 ○環境に優しい庁舎 ○長期間使い続けられる庁舎 ○効率的で職員が働きやすい庁舎



平成24年度	基本計画 基本構想で示された基本理念、基本方針等をもとに、事業実施のための具体的な課題や条件を整理し、対応策の検討やアイデアをまとめることで、新庁舎の青写真を示し、具体的な設計の指針とする。	基本構想で示された『基本理念』、『基本方針』等を基に、新庁舎の青写真を作成する。 ⇒『こうだったら好いのにな』、『こうじゃないと困るよな』を、実現可能性を考慮しながら検討。
--------	--	---



平成25年度	基本設計 基本計画で検討した設計の指針に基づき、庁舎の基本的な仕様（意匠、構造、設備）を検討し、具体的な庁舎の形態を作っていく。	
	実施設計 基本設計に基づき、工事施工を考慮した詳細な検討、工事費を配慮した材料の選定、インテリアなどの検討や工事費の積算をし、施工時に必要となる実施設計図書を作成する。	



平成26年度	整備工事	
--------	------	--



平成27年 5月	新庁舎開庁	
-------------	-------	--

**4つの専門部会で
庁舎の青写真（設計指針）を検討**

- 住民サービス・事務管理部会（ソフト整備）**
 - ・誰にでも使いやすい庁舎
 - ・市民の利便性・快適性
 - ・効率的で職員が働きやすい庁舎
- 庁舎・施設部会（ハード整備）**
 - ・安心で安全な市民生活を提供する庁舎
 - ・環境に優しい庁舎
 - ・長期間使い続けられる庁舎
 - ・駐車場、駐輪場の整備
 - ・中心市街地活性化に資する庁舎
- 防災部会**
 - ・防災対策本部機能
 - ・災害時の業務継続について
 - ・災害ボランティアや支援物資の受け入れに必要なスペースの検討
- 議会機能部会**
 - ・市民参加を促し、議会活動を活性化する議場の整備
 - ・委員会室の整備
 - ・効率的な諸室の整備

4-2 事業費

工事概要は下記を想定し、事業費は約 30 億円を想定しています。

- ・耐震補強工事：ブレース設置工事、既存柱・ブレース補強工事等
- ・外壁改修工事：開口部設置工事、塗装工事等
- ・内装改修工事：OAフロア設置工事、天井・間仕切り改修工事等
- ・設備改修工事：空調改修工事、照明・防災関係機器改修工事等
- ・既存撤去工事：既存内装撤去工事、設備機器撤去工事等
- ・その他工事：仕上げユニット工事等

※工事項目は現段階での想定です。

※ウララ広場整備工事は含んでいません。

資料編

土浦市庁舎建設基本計画の策定に関する庁内体制及び経過

○庁内体制

土浦市庁舎建設検討委員会

委員長	副市長
副委員長	副市長、教育長
委員	各部長（市長公室長を含む）、消防長、議会事務局長 政策企画課長、行政経営課長、財政課長、総務課長、管財課長
役割	新庁舎の規模、内容や資金計画など、必要な事項の調査検討を行う。



土浦市庁舎建設検討委員会 専門部会

土浦市庁舎建設検討委員会の任務を効率的に行うために4つの専門部会を設置。

○住民サービス・事務管理部会

誰にでも使いやすい庁舎、市民サービスの向上及び職員が効率的に働ける環境整備など、ソフト的な整備についての調査研究を行う。

○庁舎・施設部会

環境にやさしく、長期間低コストで使い続けることのできる庁舎、既存の駐車場・駐輪場の活用方法の調査研究及び検討。また、中心市街地の活性化に資する庁舎のあり方や庁舎周辺の整備など、ハード的な整備についての庁舎研究及び検討を行う。

○防災部会

防災対策本部として必要となる機能、災害時の業務継続に必要となる事項、災害ボランティアや支援物資の受け入れ、新消防庁舎との連携などについての調査研究及び検討を行う。

○議会機能部会

開かれた議会をめざし、市民が参加しやすい議会のあり方を検討するとともに、議場や関連諸室の効率的な配置などについての調査研究及び検討を行う。

○土浦市庁舎建設検討委員会、専門部会検討経過

年月日	事由	内容
H24. 10. 31	第1回専門部会	<ul style="list-style-type: none"> ●専門部会のスケジュール、進め方の説明 ●現状と課題、備えるべき機能の抽出
H24. 11. 6 ～7	第2回専門部会	<ul style="list-style-type: none"> ●現状と課題に対する解決の方向性、備えるべき機能の整理 ●専門部会ごとの検討結果（概要）の取りまとめ
H24. 11. 15 ～16	第3回専門部会	<ul style="list-style-type: none"> ●他の専門部会の検討結果（概要）の確認 ●備えるべき具体的機能の検討 ●備えるべき機能の重要度の検討
H24. 11. 26	第4回専門部会	<ul style="list-style-type: none"> ●各専門部会の検討結果の取りまとめ ●検討結果の発表
H24. 12. 17	検討委員会	<ul style="list-style-type: none"> ●基本計画（案）の検討
H24. 12. 22 ～23	オープンハウス	<ul style="list-style-type: none"> ●市内3カ所においてオープンハウスの実施（ウラショッピングモール、三中地区公民館、神立コミュニティーセンター）
H24. 1. 11	検討委員会	<ul style="list-style-type: none"> ●基本計画（案）の検討
H25. 1. 18 ～2. 7	パブリックコメント	<ul style="list-style-type: none"> ●市民からの意見の募集
H25. 2. 20	検討委員会	<ul style="list-style-type: none"> ●基本計画のまとめ