

庁舎整備の取組について

令和6年5月

総務部 管財課庁舎整備室

目次

1	現在の庁舎について	3
2	これまでの取組 (R3年度まで)	10
3	庁舎整備基本構想について (R3～4年度)	14
4	庁舎整備基本計画に向けての詳細な調査 (R5年度)	30
5	庁舎整備基本計画策定に向けての取組 (R6年度～)	43

1 現在の庁舎について

1 現在の庁舎について

(1) 庁舎の敷地及び概要について

庁舎の敷地

	庁舎敷地	隣接旧国有地
所在地	大津市御陵町	大津市御陵町70番20
地目	宅地	宅地
敷地面積	16,833㎡	7,464㎡
地域地区	近隣商業地域 (建ぺい率80% 容積率300%) 第7種高度地区	近隣商業地域 (建ぺい率80% 容積率300%) 第7種高度地区

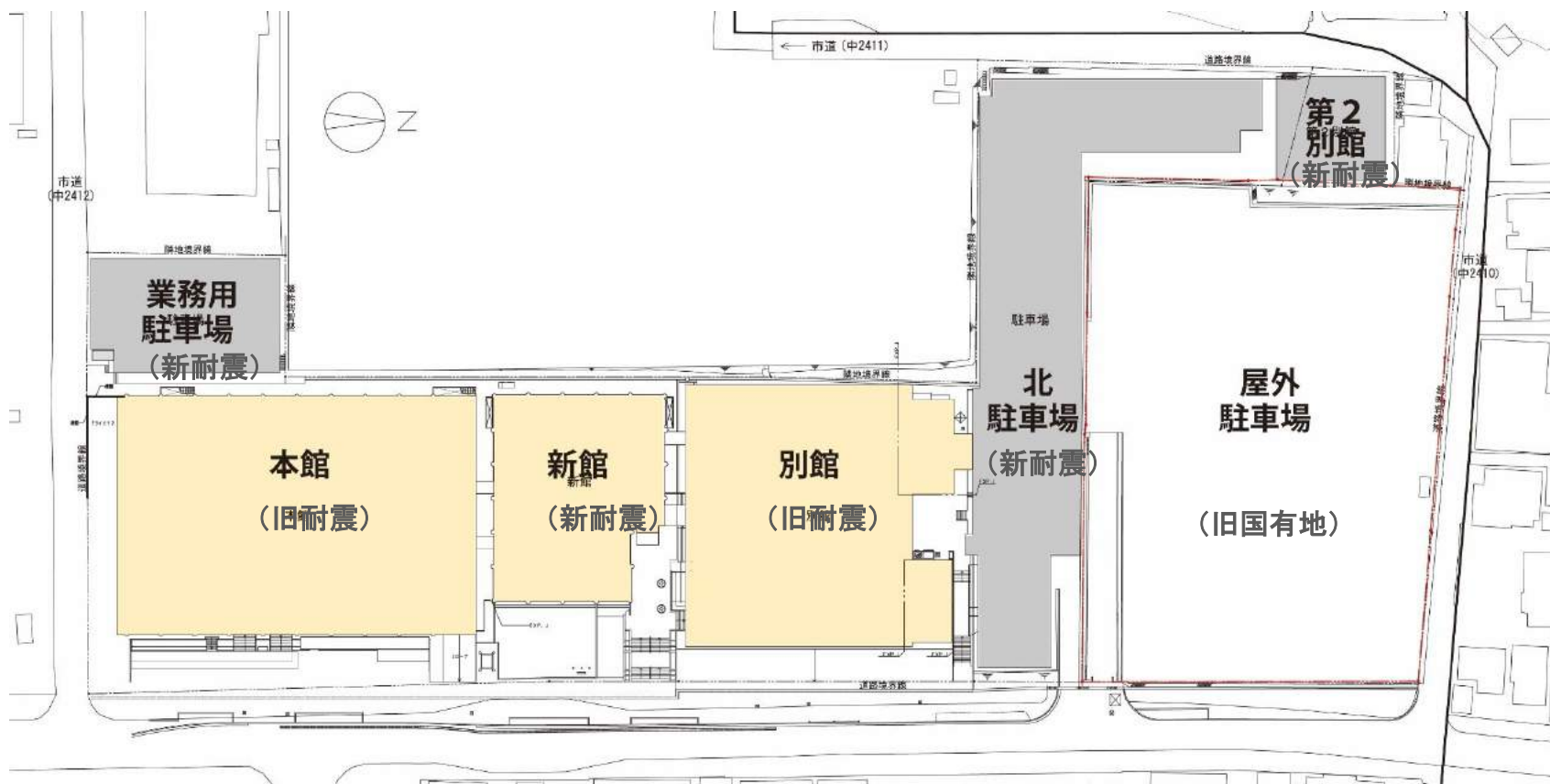
庁舎の概要

	本館	別館	新館
建築年月	昭和42年3月	昭和46年4月	平成元年3月
構造	SRC造	RC造	SRC造
階数	地上5階 地下1階	地上3階 地下1階	地上7階 地下1階
延床面積	15,160㎡	6,250㎡	10,947㎡
建築面積	4,299㎡	2,686㎡	1,376㎡
耐震性	旧耐震・不適合	旧耐震・不適合	新耐震

	第2別館	北駐車場	業務用駐車場
建築年月	平成5年9月	昭和62年6月	平成9年3月
構造	RC造	S造	S造
階数	地上2階 地下1階	地上2階	地上2階
延床面積	1,272㎡	6,088㎡	1,732㎡
建築面積	474㎡	3,180㎡	883㎡
耐震性	新耐震	新耐震	新耐震

1 現在の庁舎について

(2) 庁舎の配置について



1 現在の庁舎について

(3) 本館・別館の耐震診断結果について

○平成16年（2004年）に本館及び別館の耐震診断（3次診断）を行い、目標値であるIs値=0.9（構造体I類〔重要度係数1.5〕に相当）に対して大幅に耐震性が下回る結果となった。

本館耐震診断結果（2004年度）

階	本館三次診断【全体】評価結果			
	X方向（南北〔桁行〕方向）		Y方向（東西〔妻行〕方向）	
耐震指標	Is値	$C_{TU}S_D^{*2}$	Is値	$C_{TU}S_D$
目標値*1	0.90	0.45	0.90	0.45
5	0.31	0.22	0.35	0.25
4	0.12	0.12	0.16	0.16
3	0.14	0.14	0.18	0.19
2	0.14	0.14	0.19	0.20
1	0.10	0.10	0.15	0.16
B1	0.24	0.30	0.64	0.64

別館耐震診断結果（2004年度）

階	別館三次診断【全体】評価結果			
	X方向（南北〔桁行〕方向）		Y方向（東西〔妻行〕方向）	
耐震指標	Is値	$C_{TU}S_D$	Is値	$C_{TU}S_D$
目標値	0.90	0.45	0.90	0.45
3	0.11	(0.34)	0.27	(0.63)
2	0.55	0.56	0.58	0.60
1	0.50	0.51	0.49	0.51
B1	0.65	0.68	0.68	0.70

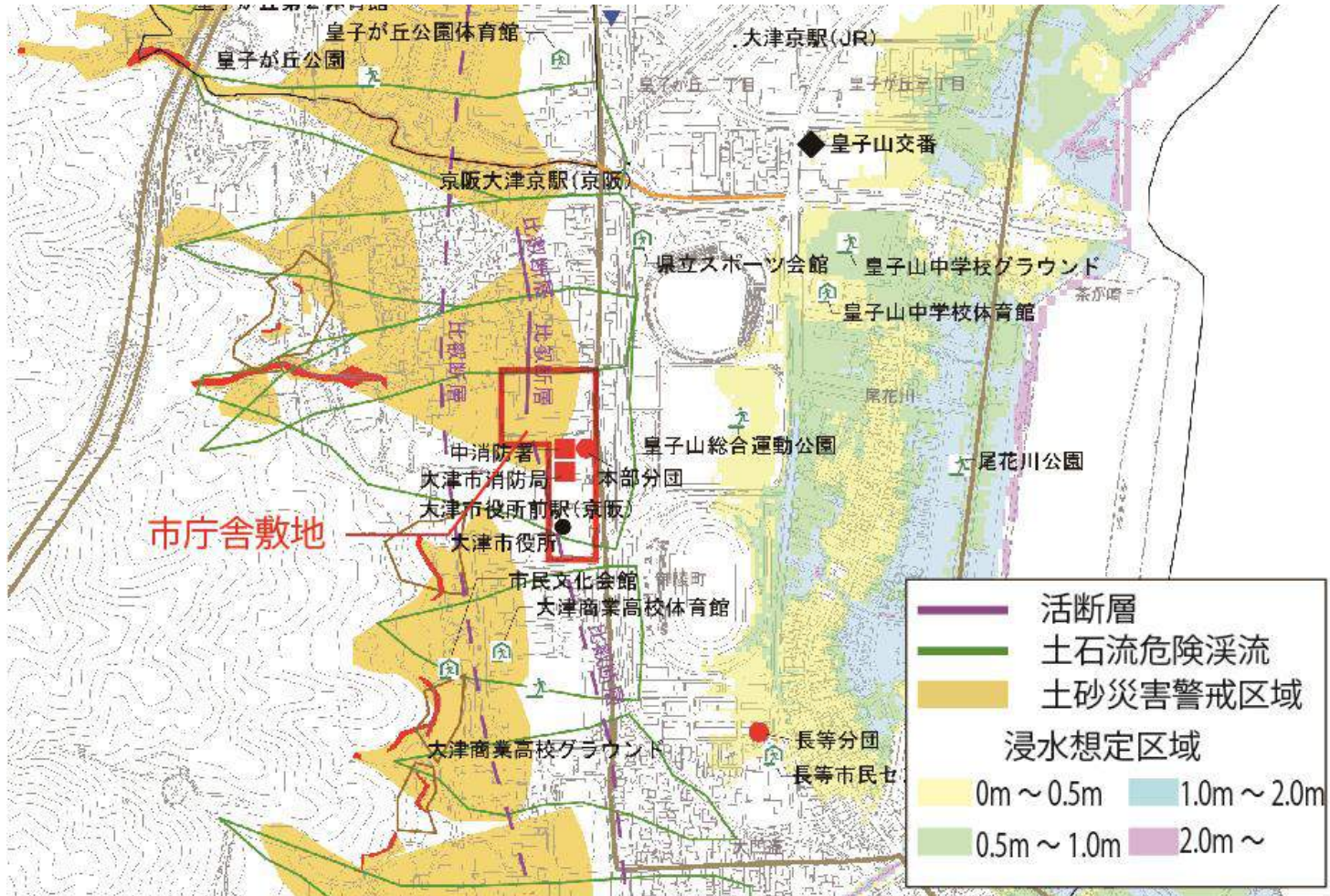
*1 目標値は、「大津市公共施設の耐震化推進要領」で市役所庁舎に定められている数値。

*2 $C_{TU}S_D$ とは、最低限必要な建物の頑丈さを満たしているか否かの判定指標（累積強度指標）で、一般的には、0.3以上あることが必要。

()内はq値（鉄骨造において、地震や風などの水平力に対し、当該建物が耐えることができる強さ）を表わした指標。

1 現在の庁舎について

(4) 現庁舎敷地周辺地域のハザードマップ



1 現在の庁舎について

(5) 現庁舎敷地における土砂災害警戒区域

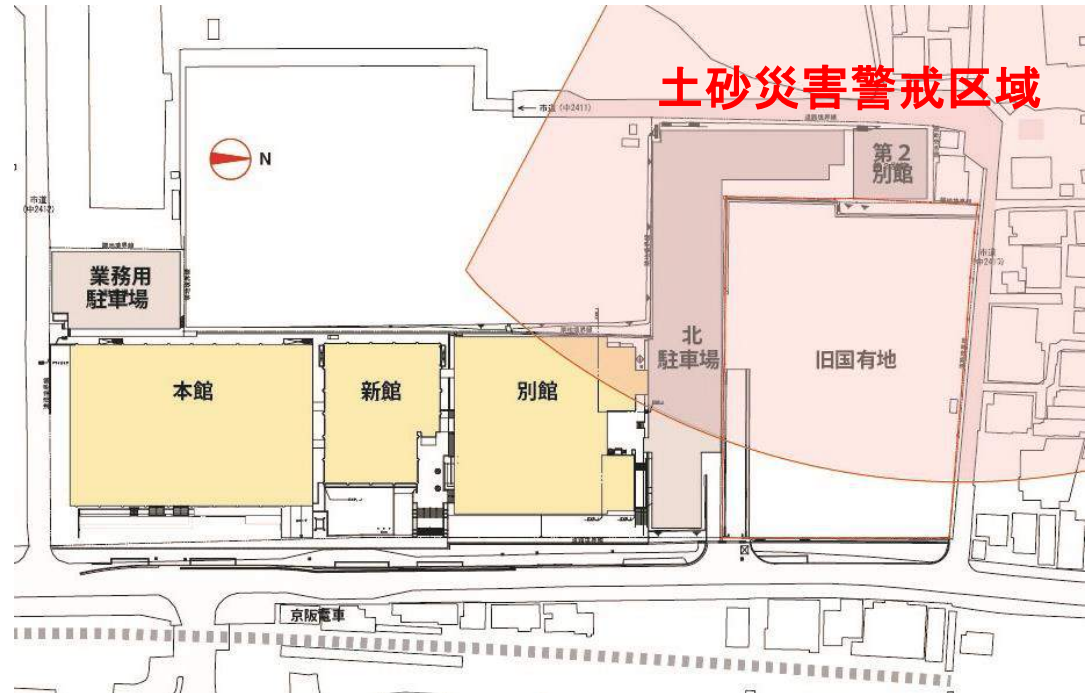
<土砂災害警戒区域>

○土砂災害の恐れがある区域

※土砂災害から生命を守るため、
災害情報の伝達や避難が早くで
きるように警戒避難体制の整備
を図る区域

<土砂災害特別警戒区域>

- ・建築物の構造規制
- ・特定の開発行為に対する許可制
- ・建築物の移転の勧告



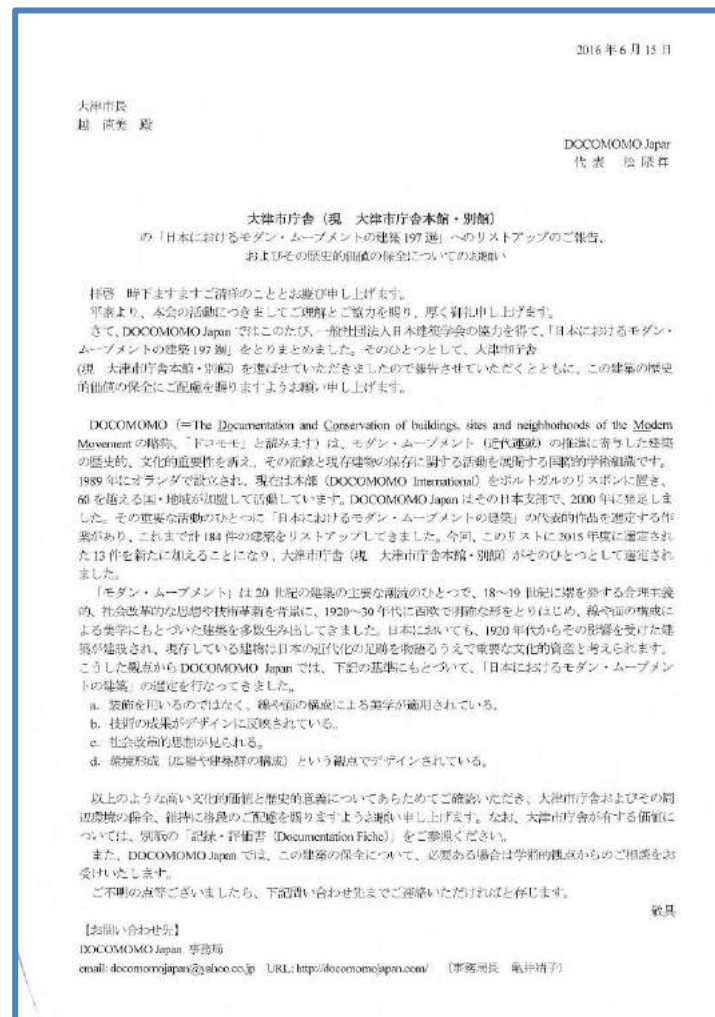
1 現在の庁舎について

(6) その他

大津市庁舎本館・別館と対象として、DOCOMOMO japanによる「日本におけるモダン・ムーブメントの建築197選」の選定、および選定建築物の歴史的価値の継承と保全について、2016年6月15日付けで、一般社団法人日本建築学会から通知がある。

※DOCOMOMO japanの「日本におけるモダン・ムーブメントの建築」の選定基準の一例

a. 装飾を用いるのではなく、線や面の構成による美学が適用されている。



2 これまでの取組 (R3年度まで)

2 これまでの取組 (R3年度まで)

(1) これまでの取組①

- 平成16年度（2004年）庁舎「耐震診断」の実施
本館・別館とも耐震性能が不足していることが判明
- 平成16年度（2004年）庁舎整備検討委員会（庁内組織）
現状と課題、今後のあり方等について検討
- 平成17年度（2005年）庁舎建設実行可能性調査（委託）
庁舎整備の実行可能性等について検討
- 平成18年度（2006年）庁舎のあり方検討委員会（学識経験者、市民団体代表など）
庁舎のあり方全般、市民提案に関する事項等について検討
- 平成22年度（2010年）庁舎本館柱耐震補強工事
SRF工法（＝帯状のポリエステル繊維を巻きつけ柱の倒壊を防ぐ工法）による耐震補強工事を実施

2 これまでの取組 (R3年度まで)

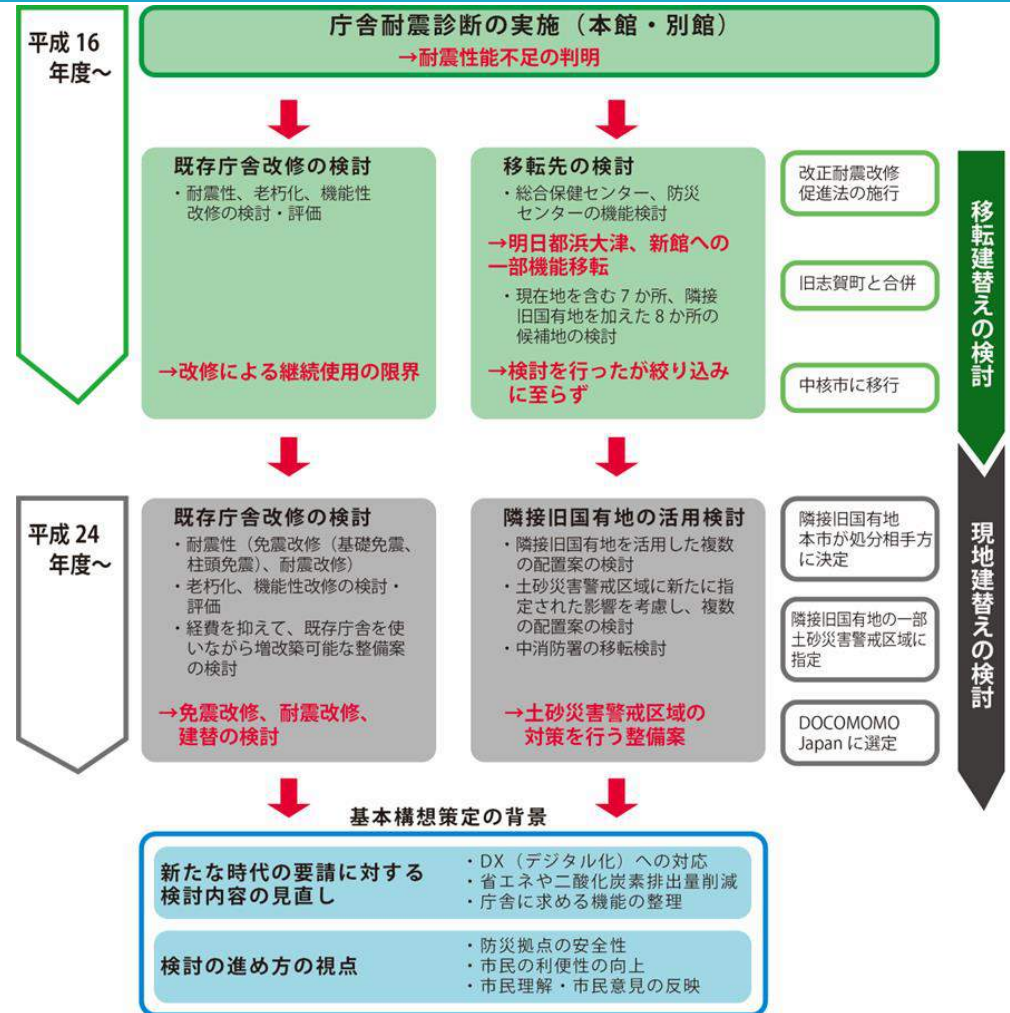
(1) これまでの取組②

- 平成26年度(2014年度)10月 隣接旧国有地について本市へ処分決定
- 平成27年度(2015年度)「隣接国有地を活用した庁舎整備の検討」(支援委託)
庁舎の耐震性能、劣化等の課題について、現状調査及び分析等を実施、対処方法等をまとめ、方向性を示すためのプランを整理
隣接旧国有地を活用した庁舎整備方針の検討資料を作成
- 平成28年度(2016年度)11月 隣接旧国有地取得(7,464.37㎡)
- 平成29年度(2017年度)「庁舎整備基本方針」の策定(委託)
現有資源の利用パターンを分析し、庁舎整備の基本方針を検討
- 平成30年度(2018年度)「本館整備の検討」(委託)
本館の整備について、その手法を検討

2 これまでの取組 (R3年度まで)

(2) R3年度に向けて

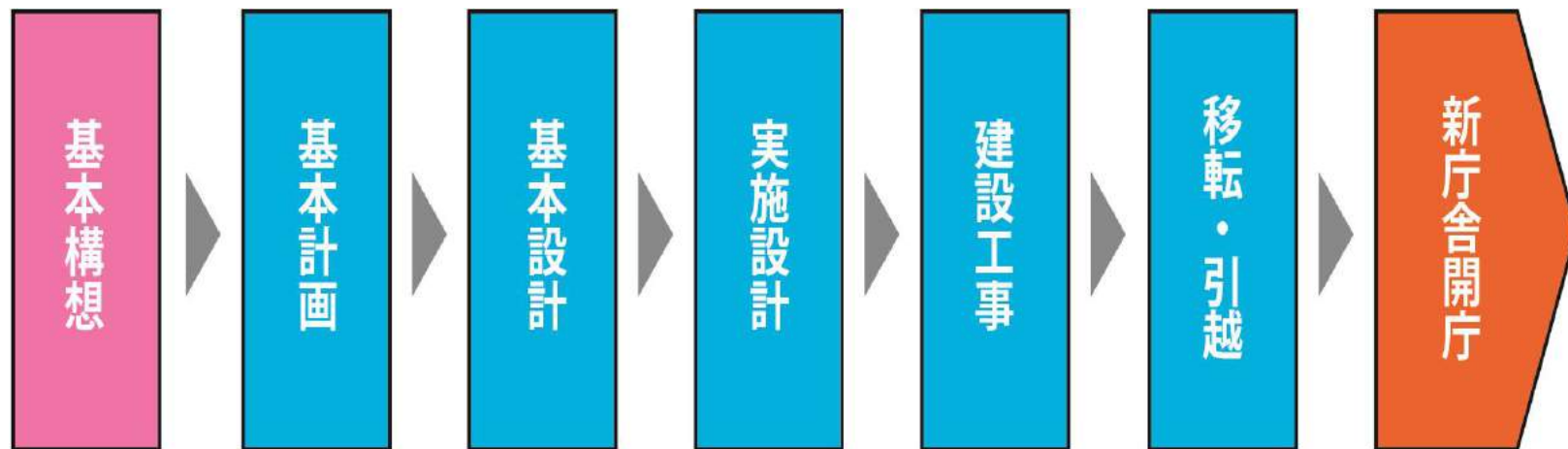
平成16年度に実施した耐震診断の結果、本館及び別館の耐震性能不足が判明し、これまでも検討を行ってきたが、耐震性能のみならず、近年の新型コロナウイルス感染症、自治体DXの推進や省エネ・省CO2の取組など、新たな時代の要請に対応することも求められるようになり、また、これまで現庁舎敷地での建て替えや改修利用を前提としていたが、敷地の一部が土砂災害警戒区域に指定されたことから、移転新築の可能性も視野に入れた検討を要することとなった。



3 庁舎整備基本構想について (R3～4年度)

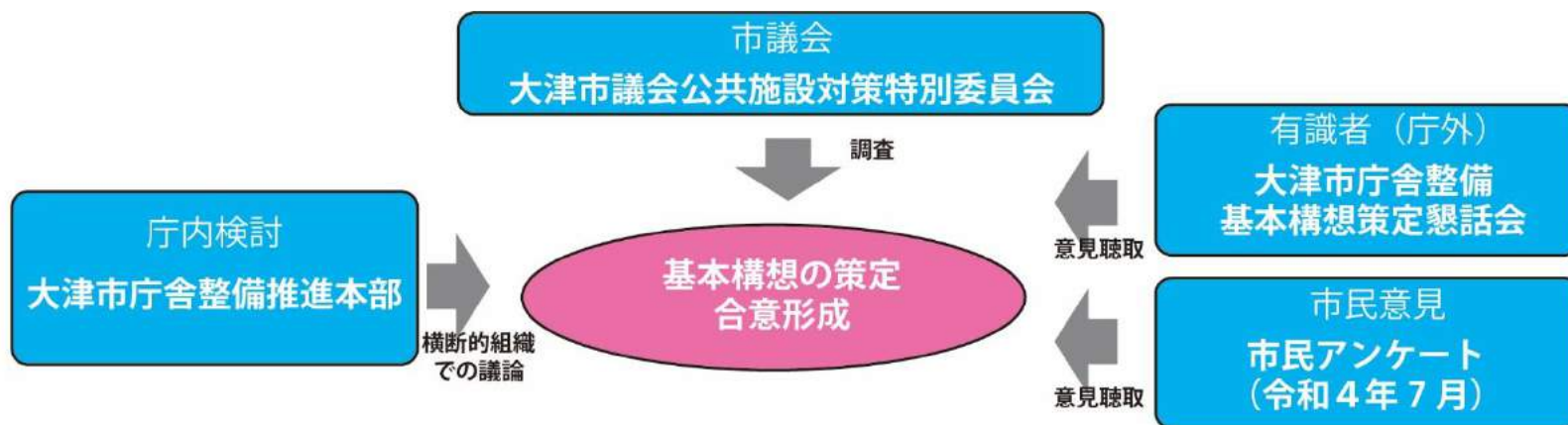
3 庁舎整備基本構想について (R3～4年度)

(1) 庁舎整備の流れ



3 庁舎整備基本構想について (R3～4年度)

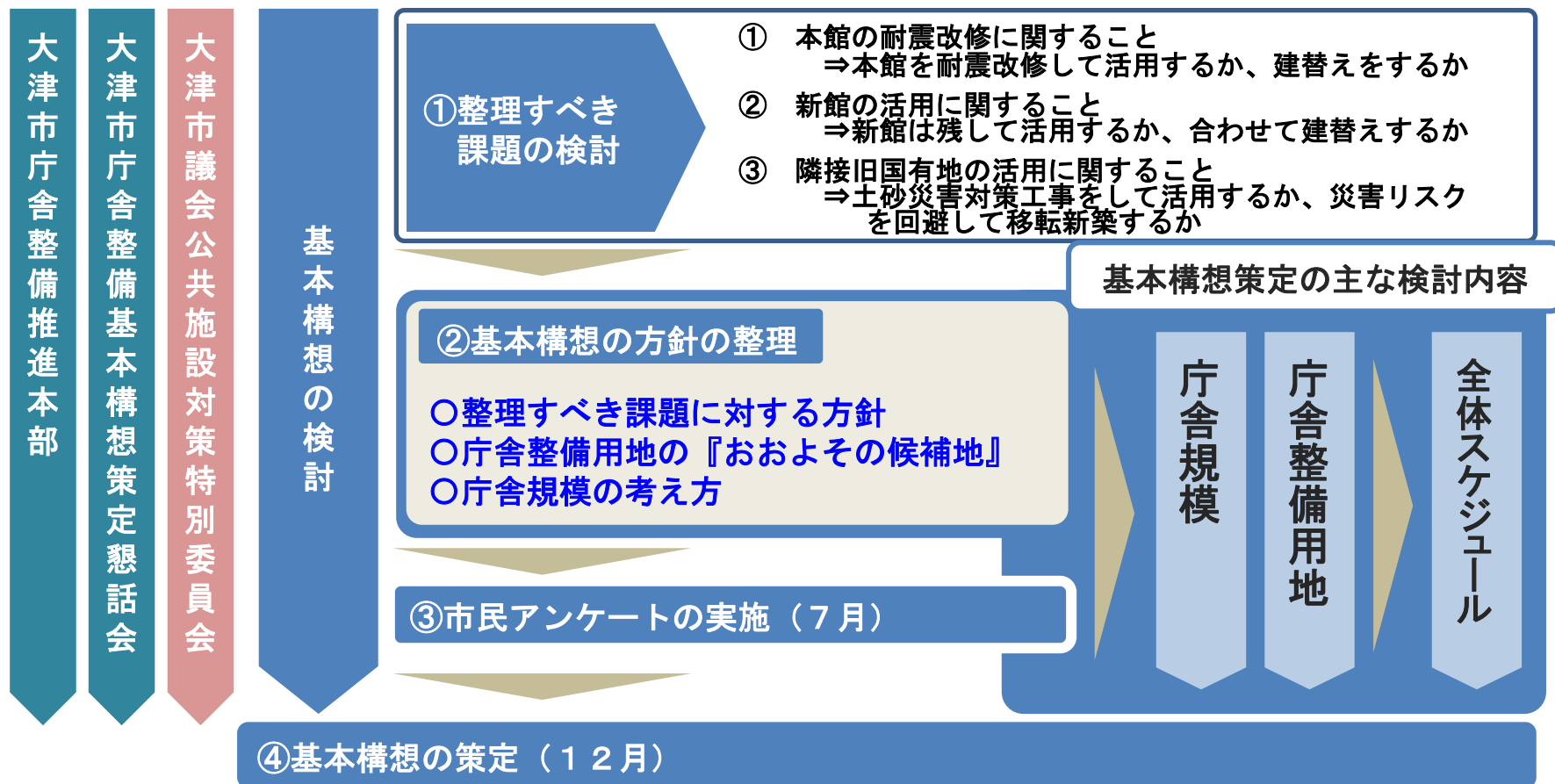
(2) 庁舎整備基本構想策定の検討・意見聴取の体制



基本構想策定の検討については、庁内の横断的組織である「大津市庁舎整備推進本部」が主体となり、外部の有識者で構成する「大津市庁舎整備基本構想策定懇話会」を設置し、専門的な知見から庁舎整備の考え方や庁舎機能、庁舎規模などの検討項目に関して意見聴取を行うとともに、庁内や懇話会の意見だけでなく、「大津市議会公共施設対策特別委員会」での調査や「市民アンケート」を通して市民の皆様からご意見を伺うなどし、合意形成を図りながら検討を行った。

3 庁舎整備基本構想について (R3～4年度)

(3) 庁舎整備基本構想策定の進め方



3 庁舎整備基本構想について (R3～4年度)

(4) 整理すべき課題に対する方針

○本館の耐震化、免震化は行わず、また、庁舎用地として取得した臨時駐車場（隣接旧国有地）を庁舎用地として活用せず、移転建替えとする。

※結果、災害リスクを回避することになる。

○新館は新耐震基準を満たしていることから、今後も企業局を中心に活用する。

【整理すべき課題に対する方針の考え方】

本館の耐震化、免震化を行うことによる「コスト」や「市民の利便性向上」での優位性はなく、改修後の利用可能年数なども考慮し、**耐震化、免震化は行わない。**

臨時駐車場（隣接旧国有地）を活用して庁舎を建てる場合には、別館、北駐車場の解体、それに伴う仮庁舎の整備、駐車場の確保が必要となること、また、土砂災害の対策工事も必要となるなど課題が多いことから、**現在地以外への移転建替えとする。**

移転建替えとすることで、土砂災害警戒区域に含まれない、**ハザードの影響が少ないエリアへ移転することができる。**

3 庁舎整備基本構想について (R3～4年度)

(5) 候補地の絞り込みについて

おおよその候補地 (4か所) | 皇子山総合運動公園 皇子が丘公園 大津駅・県庁周辺 唐崎駅前

評価項目

- ① 「庁舎整備用地として高い担保性」
 - ② 「県庁や国の機関などとの行政機能の集約を意識した距離感」
 - ③ 「市域全域をカバーする行政サービスネットワークの拠点としての中心性」
 - ④ 「公共交通機関や幹線道路によるアクセス」
- + 「ハザードの状況」 ※ハザードの影響があるところは除く。ただし、対策可能な浸水区域の影響は考慮しない。

絞り込み

『優先して検討を行うおおよその候補地』
○皇子山総合運動公園 ※公園の一部

『市民アンケート』や『懇話会の意見』

『優先して検討を行う候補地』
○皇子山総合運動公園 ※公園の一部

市民アンケートを踏まえて『新しい視点で検討を行う候補地』
○大津駅・県庁周辺

3 庁舎整備基本構想について（R3～4年度）

（6）市民アンケートについて①

<趣 旨>

庁舎整備基本構想の策定に向けて具体的な検討を進めていくにあたり、市民の意見を反映することは当然のこととして、市民の理解を深めながら進めていくことも重要である。

そこでアンケートを実施し、『市役所や支所の利用状況』、『市役所庁舎の整備の必要性、重視すること、求める機能』、『市役所庁舎の移転候補地』、『現在の市役所庁舎（本館・別館）』について意見を求めるとともに、理解度の確認も行い、基本構想の策定に留めず、今後の庁舎整備全般の進め方の参考とする。

<実施期間> 7月11日～31日まで（予定）

<対象者> 18歳以上 / 無作為抽出で1万人
※人口の学区、年齢比率を適用

<回答方法> 郵送 / インターネット

3 庁舎整備基本構想について (R3～4年度)

(6) 市民アンケートについて②

<回答概要>

調査票配布数	回答数(※)	回答率
10,000	3,880	38.8%

※回答数 : (郵送 2,528 / インターネット 1,352)

<庁舎整備の必要性や候補地についての回答>

○新たに庁舎を整備する必要性(問16)

全体: 「新たに庁舎を整備する必要がある」が84.6%を占めている。

○市役所庁舎を整備する際の立地場所について重要視すること(問20)

全体: 「公共交通機関で来庁しやすいこと」が75.4%で最も多く、次いで「車でのアクセスが良く駐車しやすい駐車場が十分確保されていること」71.8%、「災害時に庁舎機能を維持できること」57.7%が多い。

○候補地のエリアとして望ましい場所(問21)

全体: 皇子山総合運動公園エリアが46.1%と最も多く、大津駅・県庁周辺エリアが26.3%と次いで多い

3 庁舎整備基本構想について（R3～4年度）

（7）庁舎整備基本構想における整備方針について

○本館の耐震化、免震化は行わず、また、庁舎用地として取得した隣接旧国有地（臨時駐車場）を庁舎用地として活用せず、移転建替えとする。

※結果、災害リスクを回避することになる。

○新館は新耐震基準を満たしていることから、今後も企業局を中心に活用する。

○明日都浜大津は、今後も公共利用を中心に活用することについて検討する。

○庁舎整備を検討する候補地

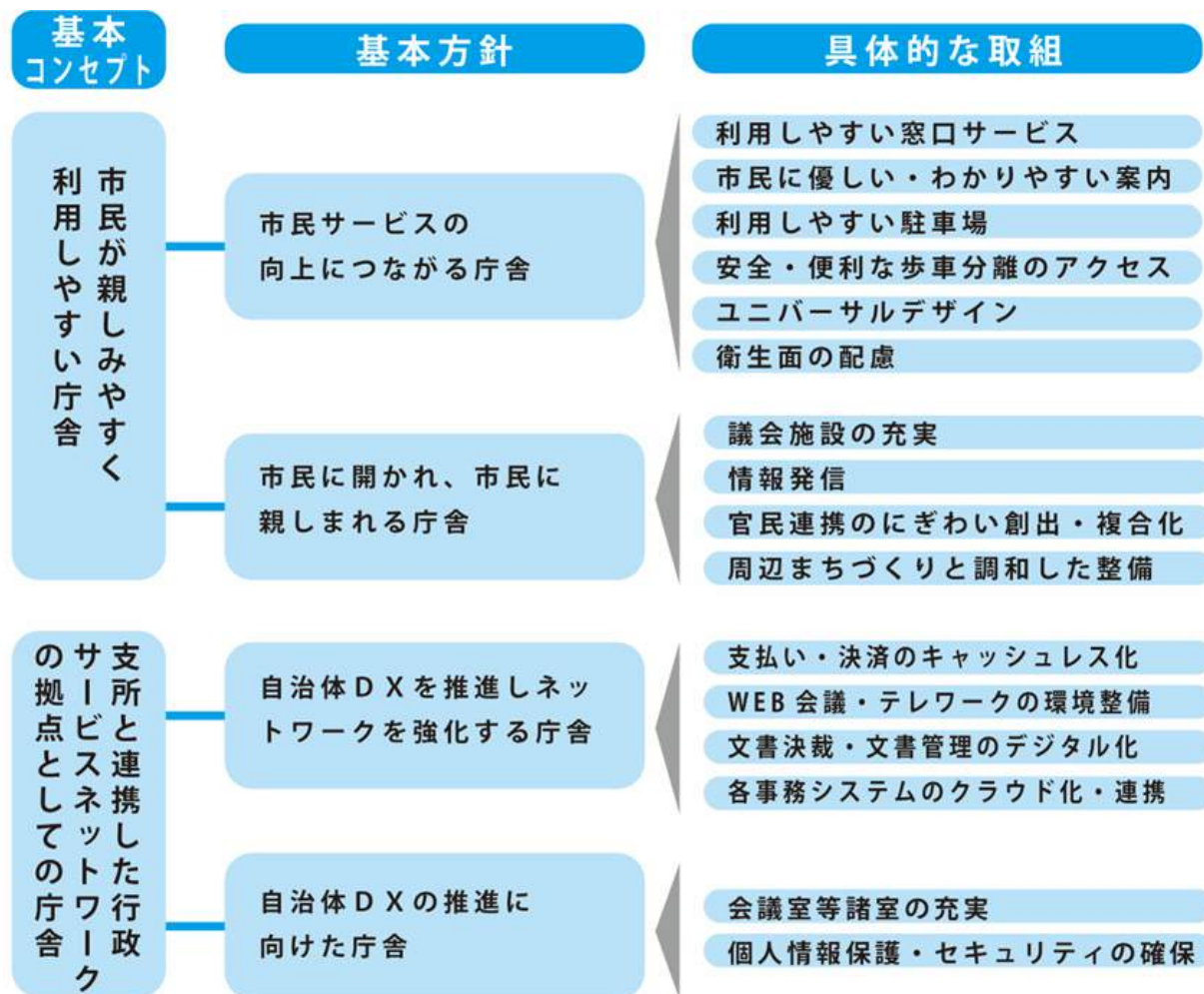
- ・『優先して検討を行う候補地』：皇子山総合運動公園 ※公園の一部
- ・『新しい視点で検討を行う候補地』：大津駅・県庁周辺

○分散している部局の集約化、他の施設との複合化などについても検討する。

※基本構想より抜粋

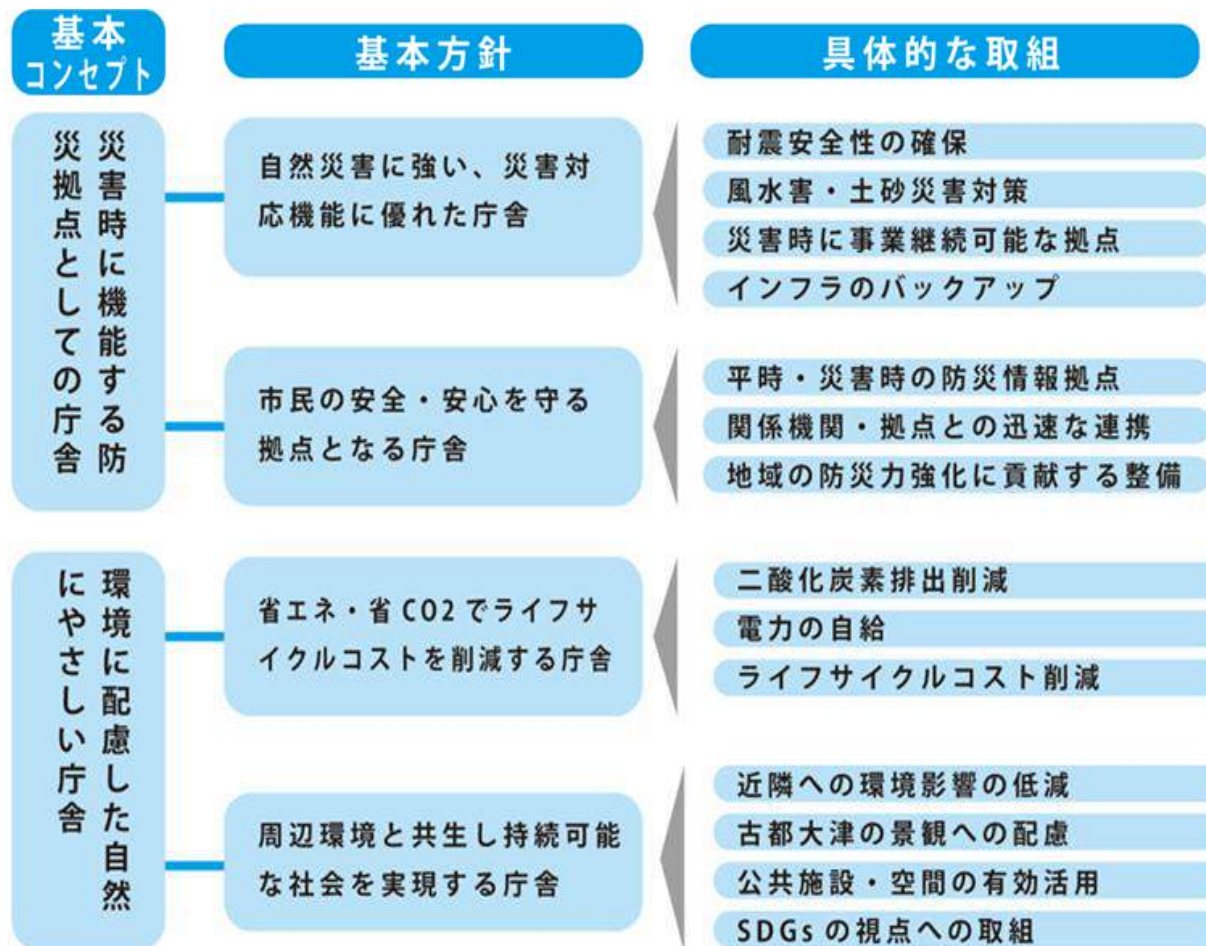
3 庁舎整備基本構想について (R3~4年度)

(8) 庁舎整備に求める基本理念①



3 庁舎整備基本構想について (R3～4年度)

(8) 庁舎整備に求める基本理念②



3 庁舎整備基本構想について (R3～4年度)

(9) 庁舎規模と整備予算について

※基本構想より抜粋

<庁舎規模（概算）>

執務室面積	<算定基準>「車椅子利用職員の動線に配慮した配置：6.5㎡/人」および総務省基準
市議会面積	<算定基準>総務省基準
会議室等諸室面積	<算定基準>総務省基準
共用部分面積	<算定基準>総務省および国交省基準 上記必要諸室全体の40%

新庁舎の必要延床面積
40,000～45,000㎡

※新館は企業局を中心に活用することを基本とするが、今後を見据えて面積算定には含める。

<皇子山総合運動公園で整備をした場合の整備費用（概算）>

項目	概算費用	備考
新庁舎棟建設費	150～175億円	建設費 50万円/㎡ ※新館1万㎡を除く、30,000～35,000㎡
立体駐車場建設費	9～13.5億円	300～450台
用地取得費	7～9億円	15,000～20,000㎡
小計	166～197.5億円	

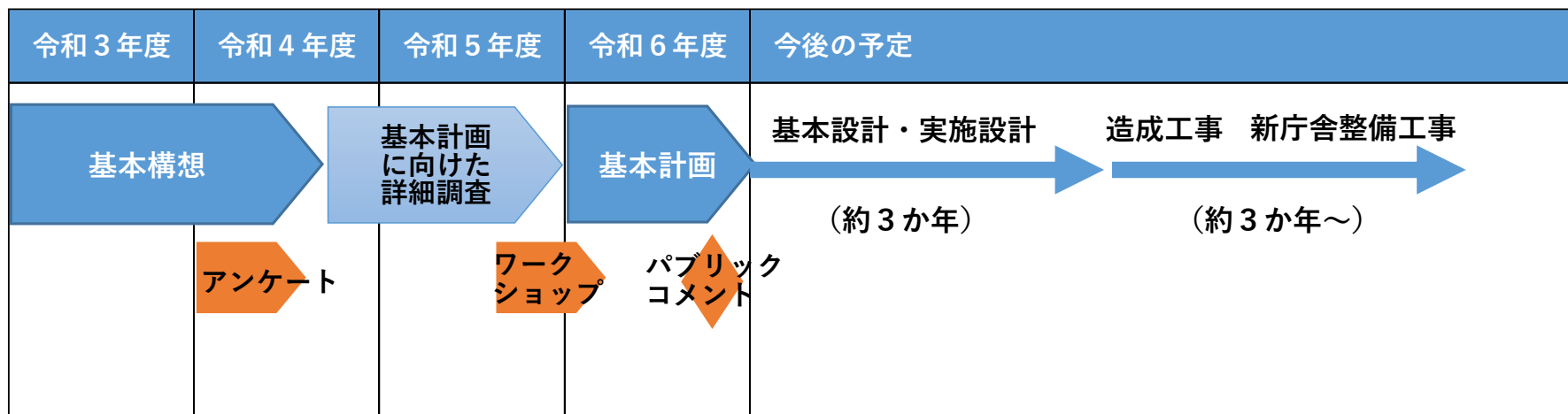
※その他に外構等整備費、既存庁舎解体・整地・公園代替整備費、アクセス道路整備費等を考慮する必要があります。

※庁舎移転に関連し、各種ネットワーク・システム整備費や、家具什器整備費・移転費を見込む必要があります。

3 庁舎整備基本構想について (R3～4年度)

(10) 全体スケジュールについて①

<皇子山総合運動公園で整備した場合の今後のスケジュール>

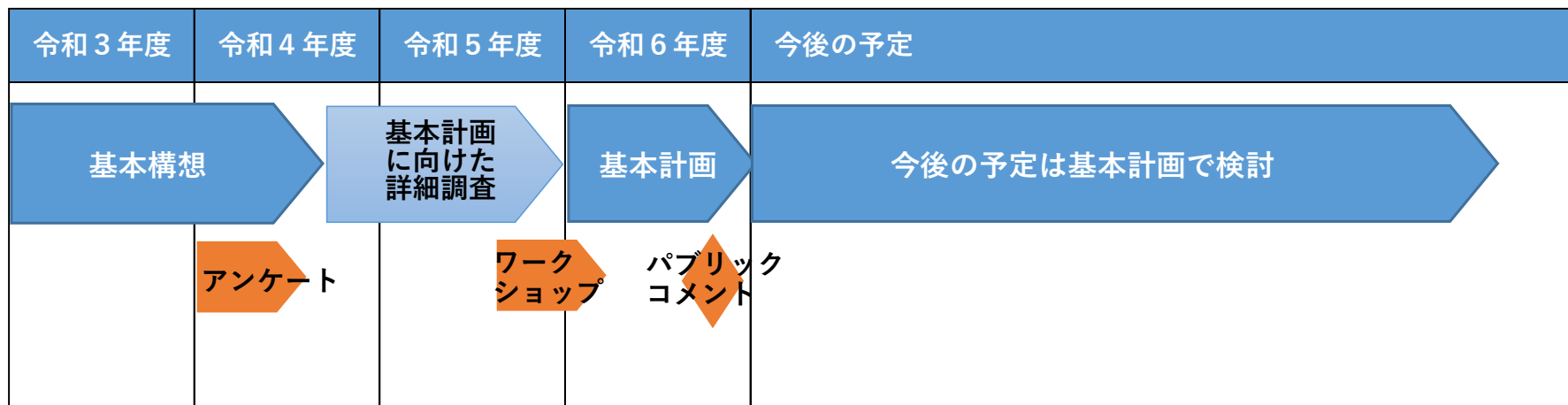


※公園整備に係るスケジュールは別途整理を行います。

3 庁舎整備基本構想について (R3～4年度)

(10) 全体スケジュールについて②

＜大津駅・県庁周辺で整備した場合の今後のスケジュール＞



※今後の予定は、事業手法、整備手法で大きくスケジュールが異なることから、基本計画において検討を行います。

3 庁舎整備基本構想について (R3～4年度)

(11) 基本構想策定懇話会について

<基本構想策定懇話会>

氏名	分野	所属・役職	備考
麻生 美希	都市計画	同志社女子大学 生活科学部 准教授	
是永 美樹	建築(計画)	京都女子大学 家政学部 准教授	
高田 豊文	建築(構造)	滋賀県立大学 環境科学部 教授	座長
高田 秀志	DX(デジタルトランスフォーメーション)	立命館大学 情報理工学部 教授	
近本 智行	設備	立命館大学 理工学部 教授	
長野 和雄	環境	京都府立大学 生命環境学部 教授	
深川 良一	防災	立命館大学 理工学部 教授	副座長

3 庁舎整備基本構想について (R3～4年度)

(12) ワーキングチームについて

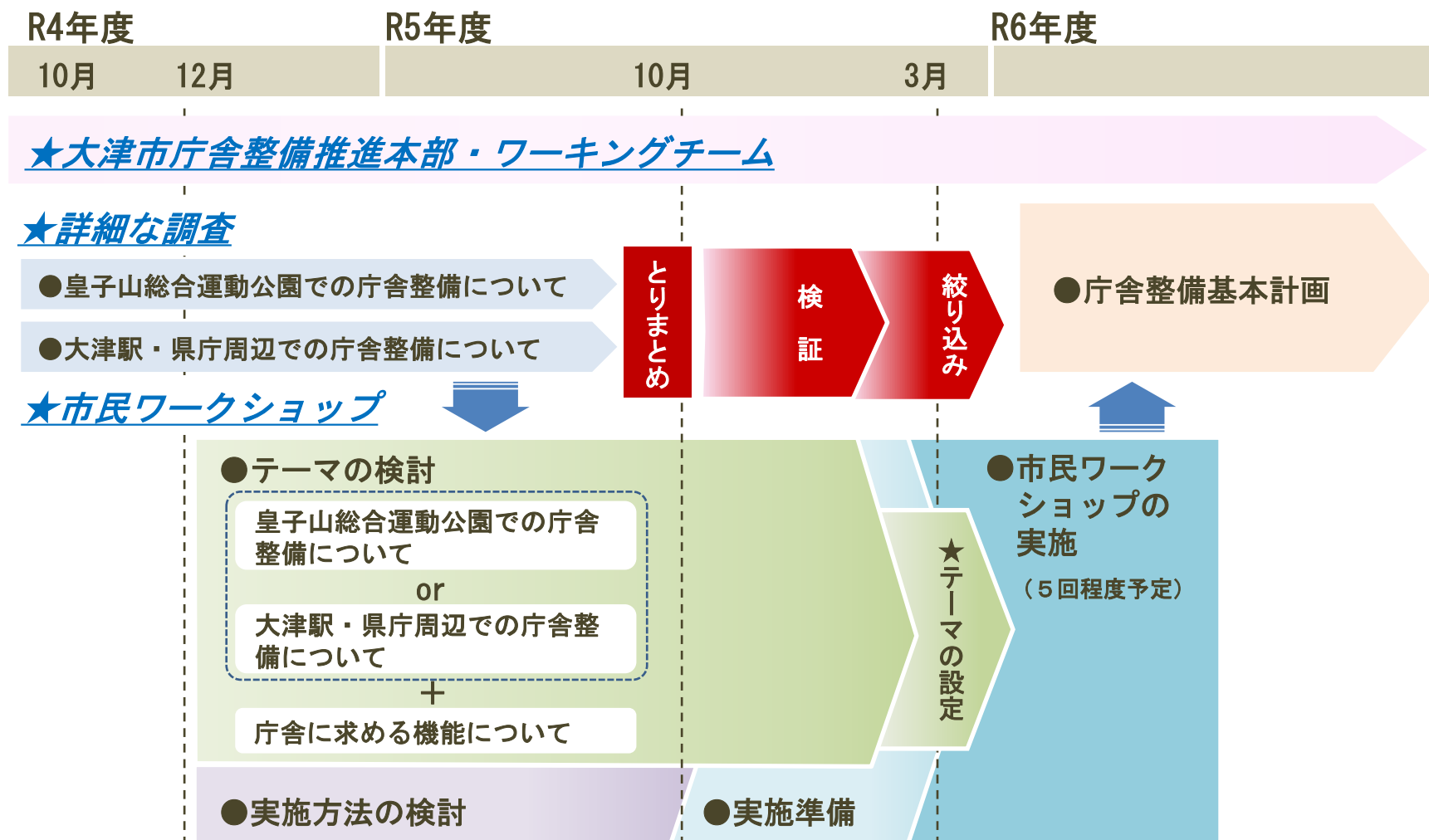
○令和4年度設置ワーキングチーム

<p>庁舎と公園の一体整備検討 ワーキングチーム ★都市計画部/総務部</p>	<ul style="list-style-type: none">○庁舎と公園の一体整備について、都市計画の変更を見据えたゾーニングなどについて検討を行う。○公園機能の代替措置として同等規模及び機能の確保、既存の公園との一体性などの視点から課題の調査・検証を行う。○市民ワークショップに向けて、現在の利用状況を踏まえつつ、公園と一体となった庁舎整備によるまちづくりについて検討を行う。
<p>新館の活用検討ワーキングチーム ★企業局/総務部</p>	<ul style="list-style-type: none">○新館の活用の方向性について検討を行う。
<p>明日都浜大津の活用検討 ワーキングチーム ★福祉部/健康保険部/都市計画部/総務部</p>	<ul style="list-style-type: none">○明日都浜大津の活用の方向性について検討を行う。

4 庁舎整備基本計画に向けての 詳細な調査（R5年度）

4 庁舎整備基本計画に向けての詳細な調査 (R5年度～)

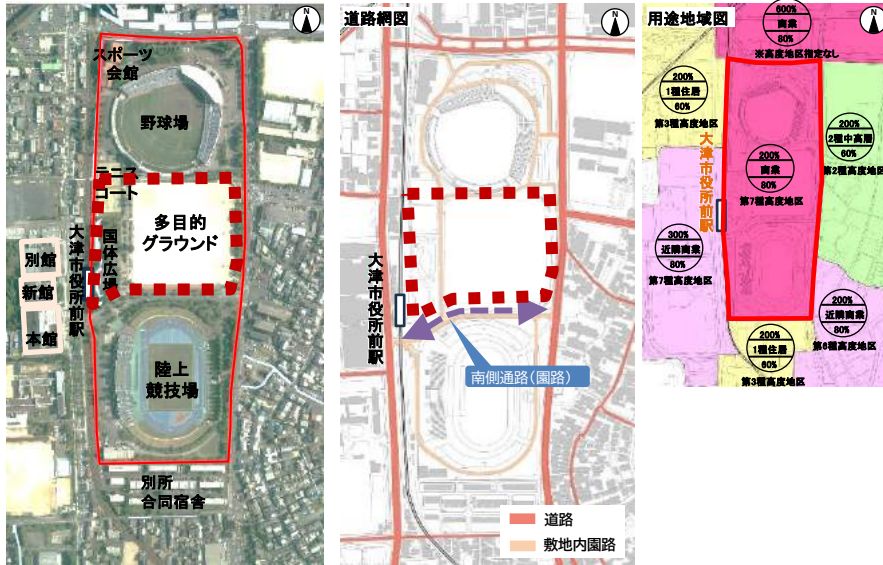
(1) 取組の概要について



(2) 皇子山総合運動公園における詳細な調査結果①

■対象エリアの概況

- 皇子山総合運動公園は、現庁舎の東側に隣接して位置しており、野球場、テニスコート、多目的グラウンド、陸上競技場等が整備されている。また、京阪大津市役所前駅にも隣接している。



■都市公園と一体となった庁舎整備について

- 皇子山総合運動公園は、都市計画法に定める都市計画公園に指定されていることから、都市公園の一部に庁舎、駐車場等を整備する際には、同等規模かつ機能の確保が可能な代替地が必要であり、大津市庁舎整備基本構想では、現在の庁舎を取り壊した場合の跡地や臨時駐車場(隣接旧国有地)での確保を想定している。

■庁舎整備に向けた検討課題

- 都市公園の一体性を考慮した同等規模かつ機能の確保が可能な代替地の検討
- 庁舎を整備する敷地は利便性(京阪大津市役所前駅・新館に近い)や多目的グラウンドへの影響(利用状況)などを考慮し検討
- 南側通路(園路)は建築基準法の道路ではないため、この通路に接する敷地設定で建築可能とするための市道認定及び庁舎整備に伴う公園出入口の安全対策の検討
- 庁舎整備に伴う都市計画公園の計画決定変更の検討

■留意事項

- 国有地のため用地の取得が必要
- 各種大会開催時におけるバッファゾーンの確保
- 地盤面下の既設埋設管を避けるか、改修が必要
- 第2種公認陸上競技場の認定への影響
- 南側通路(園路)の道路幅員9.5m以上必要(敷地面積が1haの場合 開発許可基準)

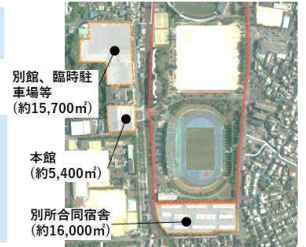
■検討におけるポイント

- 都市公園の一体性を考慮した同等規模かつ機能の確保が可能な代替地の検討

● 現庁舎の敷地などを活用した代替機能確保を検討

※公園の一体性の確保に課題があることから

● 公園の一体性、同等規模かつ機能の確保が行えることから、公園南側の国有地(別所合同庁舎)を将来的に代替公園として活用することを検討(※国と協議中)



- 庁舎を整備する敷地は利便性(京阪大津市役所前駅・新館に近い)や多目的グラウンドへの影響(利用状況)などを考慮し検討

- 京阪大津市役所前駅や新館に近いなど、利便性を考慮した庁舎整備敷地の配置
- 多目的グラウンドについては、その利用状況に配慮した庁舎整備敷地の配置
- 国有地のため用地の取得に向けた国への要望手続き等が今後必要



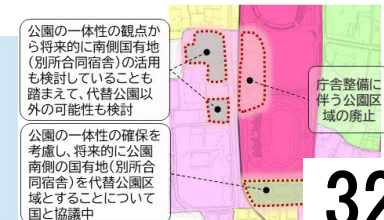
- 南側通路(園路)は建築基準法の道路ではないため、この通路に接する敷地設定で建築可能とするための市道認定及び庁舎整備に伴う公園出入口の安全対策の検討

- 南側通路(園路)を整備し市道と園路の兼用工作物とすることを検討中。(幅員9.5m以上)
- 公園出入口の安全対策の検討を行う。



- 庁舎整備に伴う都市計画公園の計画決定変更の検討

- 都市公園区域の見直し
※庁舎整備区域の廃止及び代替公園区域の編入
- 庁舎の整備区域の容積率の見直し
※ 200%⇒400%を想定
⇒ 大津市都市計画審議会



(2) 皇子山総合運動公園における詳細な調査結果②

1 地域の位置付け (市都市マス地域別構想)

- 中部地域の将来像
街道となぎさを育む
都心の魅力とにぎわいのまち
- 中部地域の地域づくりの方針
・人口減少社会に対応したコンパクトなまちづくり
・多彩な地域資源に憩い、楽しさが感じられる回遊性の高い交流環境を創る
・住み心地の良い移動に便利な生活環境の維持・充実に協働で取り組む

3 検討事項

- ・都市公園の一体性を考慮した同等規模かつ機能の確保が可能な代替地の検討
- ・庁舎を整備する敷地は利便性(京阪大津市役所前駅・新館に近い)や多目的グラウンドへの影響(利用状況)などを考慮し検討
- ・南側通路(園路)は建築基準法の道路ではないため、この通路に接する敷地設定で建築可能とするための市道認定及び庁舎整備に伴う公園出入口の安全対策の検討
- ・庁舎整備に伴う都市計画公園の計画決定変更の検討

5 皇子山総合運動公園での庁舎整備によるまちづくりの方向性

庁舎整備がまちづくりに寄与すること

- **庁舎との一体利用による運動公園の機能の充実 (専門家の意見)**
～スポーツをされる方だけでなく、健康づくりやスポーツ観戦なども楽しめる機能の充実、また、だれもが利用しやすいインクルーシブな空間の創出
～大会・イベント等開催時の機能(飲食・小売り機能、日陰等憩いの空間等)の充実
- **庁舎と公園の一体的利用による市民交流の空間の創出 (例:博多区 糸島市 等)**
～庁舎のデッキ、ピロティ等と公園を一体的に活用したイベント空間によるにぎわいの創出
- **周辺の歴史/文化資源との連携による魅力発信 (専門家の意見)**
～周辺の歴史/文化資源や豊かな自然を活かした「フィールドミュージアム」や情報発信・情報提供等による魅力発信の拠点
- **庁舎と隣接する公園を一体的に活用した災害時の防災力の向上 (例:博多区 糸島市 等)**
～庁舎と公園を一体的に利用することによる防災拠点としての機能向上

健康・育み・歴史/文化のまちづくり

山から湖へ至る豊かな自然や文化・歴史的風土を基礎に、皇子山総合運動公園を中心に公園・緑地でのスポーツ・健康づくりの取組を進め、市民の交流や子どもの健やかな成長を育む「健康・育み・歴史/文化」のまちづくりを展開する
また、庁舎と隣接する公園を一体的に活用することで防災拠点としての機能向上を図る

2 地域の特性

- 活かすべき資源
① 企業局、消防局等との複合機能拠点
② 公園・緑地・運動施設等の集積
③ 史跡、社寺、歴史的風土、歴史博物館
④ 駅周辺の利便性
- まちづくりの課題
① 庁舎の建替えが必要
② 新庁舎整備と合わせた公共施設等の再編の検討
③ 歴史的資源や風土が十分に活かされていない

4 留意事項

- ・ 国有地のため用地の取得が必要
- ・ 第2種公認陸上競技場の認定への影響
- ・ 各種大会開催時におけるバッファゾーンの確保
- ・ 南側通路(園路)の道路幅員9.5m以上必要(敷地面積が1haの場合 開発許可基準)
- ・ 地盤面下の既設埋設管を避けるか、改修が必要



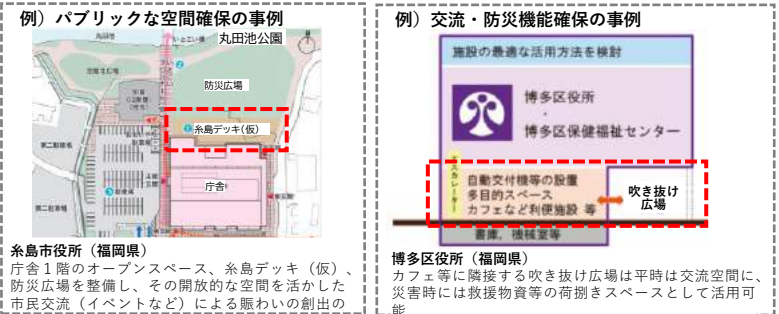
6 庁舎整備によるまちづくりへ向けての検討

(1) 庁舎跡地や臨時駐車場の公園代替地及び代替地以外の活用の可能性検討

- 庁舎跡地や臨時駐車場の代替地以外の活用の可能性については、庁舎整備によるまちづくりの方向性を踏まえつつ、将来を見据えて、公共施設の集約の可能性について検討を行う。

(2) 公園との一体性を活かした庁舎への付加的機能及び庁舎移転に伴う皇子山総合運動公園機能改善などの検討

- 公園と庁舎空間の一体的な活用を検討し、パブリックな空間を確保することで、市民の憩いだけでなく、市民交流(イベントなど)の場を創出する。
- 災害時に備えて、庁舎だけでなく、隣接する公園を一体的に活用した防災拠点としての機能向上を検討する。
- 豊かな自然を感じられるように皇子山総合運動公園の見晴らしを活かした眺望機能の確保を検討する。
- 皇子山総合運動公園周辺エリアを歴史/文化資源や自然が豊かな「フィールドミュージアム」ととらえ、その拠点としての機能(情報発信・情報提供等)を付加することを検討する。
- だれもが利用しやすいインクルーシブな空間の創出を図る。



(3) 分散化している部局の集約、他の公共施設との複合化や集約

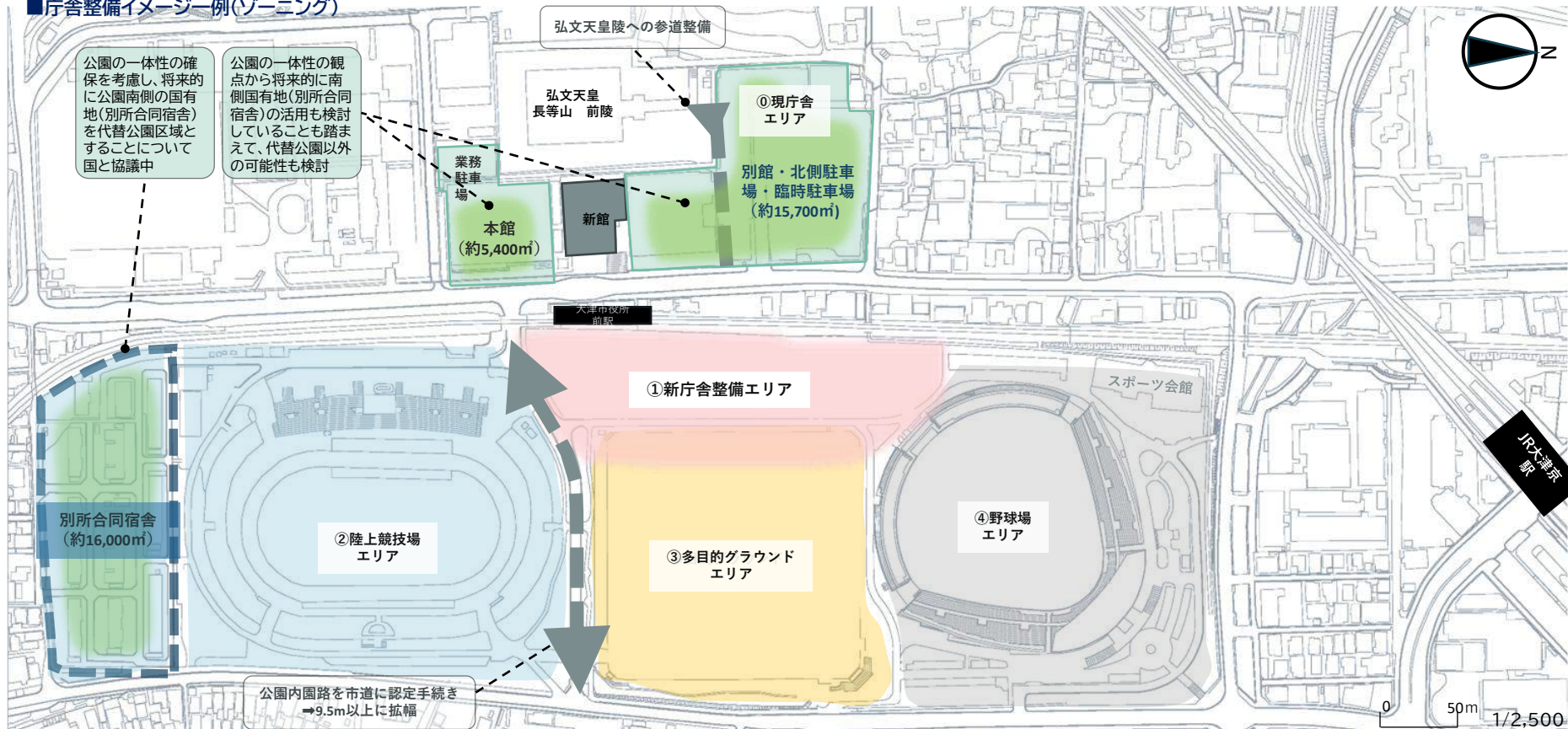
- <分散化している部局の集約>
● 子育て支援機能やスポーツ関連部局の集約の可能性について検討を行う。
- <他の公共施設との複合化や集約>
● 庁舎と他の公共施設との複合化だけでなく、庁舎跡地や臨時駐車場の代替地以外の活用の可能性については、庁舎整備によるまちづくりの方向性を踏まえつつ、将来を見据えて、他の公共施設の集約の可能性についても検討を行う。

7 課題

- 庁舎整備に伴う公園代替地は、公園の一体性の観点から別所合同宿舎敷地が将来的に活用できるように国との協議を継続して行う。

(2) 皇子山総合運動公園における詳細な調査結果③

■庁舎整備イメージ例(ゾーニング)



①現庁舎エリア

・新庁舎整備に伴う公園代替地としての活用を検討するエリア。

ただし、公園の一体性の観点から将来的に南側国有地(別所合同宿舎)の活用も検討していることも踏まえて、代替公園以外の可能性も検討する。

・活用にあたっては、敷地西側に隣接する弘文天皇陵への参道となる空間の確保を図る。

②新庁舎整備エリア

・現庁舎の移転先として新たな庁舎を整備するエリア。

・公園の広々とした空間や運動施設と隣接する敷地の特性を活かした機能付加について検討を行う。

・多目的グラウンドや通路等現運動公園の機能に配慮した施設配置の検討だけでなく、相互のエリアの特徴を活かした活用について検討する。

・京阪大津市役所前駅に近接するエリアとして、ゲート性の確保等魅力ある空間づくりについて検討を行う。

③陸上競技場エリア

・現陸上競技場の機能を維持しつつ、新庁舎整備に伴い、運動公園に必要な機能確保について検討するエリア。

<南側国有地(別所合同宿舎)の活用>

・同エリアの南側に隣接する国有地(別所合同宿舎)について、公園として活用した場合、公園と一体的な活用が可能となることから、用地取得の可能性を探るとともに公園の代替地としての活用について検討する。

④多目的グラウンドエリア

・スポーツやイベントに活用可能な多目的グラウンドとしての機能を維持するエリア。

・新庁舎整備エリアと隣接することから、スポーツ利用の際に新庁舎への影響を最小限とするように配慮しつつも、相互のエリアの特徴を活かした活用について検討する。

⑤野球場エリア

・現野球場の機能を維持するエリア。

・JR大津駅に近接するエリアとして、ゲート性の確保等魅力ある空間づくりについて検討を行う。

(3) 大津駅・県庁周辺における詳細な調査結果①

1 地域の位置付け (市都市マス地域別構想)

- 中部地域の将来像
街道となぎさを育む
都心の魅力とにぎわいのまち
- 中部地域の地域づくりの方針
・人口減少社会に対応したコンパクトなまちづくり
・多彩な地域資源に憩い、楽しさが感じられる回遊性の高い交流環境を創る
・住み心地の良い移動に便利な生活環境の維持・充実に協働で取り組む



2 地域の特徴

- 活かすべき資源
 - ① 街道、宿場町、港、大津百町の歴史文化
 - ② 湖岸エリアの環境資源や観光施設
 - ③ 国県市の行政機能の集積
 - ④ 利便性の高い生活環境
- まちづくりの課題
 - ① 市の玄関口ではあるが賑わいに乏しい
 - ② 大津駅周辺と湖岸エリアのつながりが弱い
 - ③ 歴史/文化資源が十分に活用されていない

3 検討事項

- ・ 現在、大津駅・県庁周辺には、いくつか市有地があるが、いずれも一つ一つの敷地は小さく、分散している。
- ・ 市有地の周辺には、公有地（国有地や県有地）が点在しているが、いずれも建物が整備されており（予定を含む）、用地交渉は容易ではないと想定される。
- ・ 市有地の一部は、道路・公園等公共施設として利用されている。

4 大津駅・県庁周辺での庁舎整備によるまちづくりの方向性

庁舎整備がまちづくりに寄与すること

- 休日の駐車場開放による地域内の駐車場不足の解消（例：宇都宮市役所、福岡合同庁舎等）
～夜間、休日に公共駐車場を開放することで駅周辺の集客力アップに貢献
⇒ イベント開催時だけでなく駅周辺の土地の高度利用の促進など
- 公用車のカーシェアリング事業による観光機能の強化（例：山形市役所、和光市役所等）
～休日に、公用車をカーシェア車として利用し、観光客等の利便性を向上
- 駅前不足する機能の導入（例：茨城県庁、米原市役所、町田市役所等）
～市の玄関、官公庁街として不足する機能（市のショールーム、コワーキングスペース等）を補完
- その他、周辺の県庁施設との連携など



駐車場の民間運営



カーシェアリング



シティセールスコーナー



コワーキングスペース

庁舎機能を活用した、新しい視点によるまちづくりの誘導

新しい視点から庁舎機能を活用することで、大津百町の個性や魅力の上に、県都にふさわしい都市機能や交通機能が集積し、それが広く人々を惹きつけ多様な都市活動や生活行動を育てていく、「大津ならではの個性と魅力があふれる大津の顔となる都心」へと誘導していく

5 庁舎整備によるまちづくりに向けての検討

(1) 道路や公園の立体的利用の具体的な検討

- 地区現況、道路網や公園立地状況等を踏まえると、事業区域内に含まれる道路の廃止・付替え、公園の代替地確保は困難であることから、事業スキームの検討に向けて、道路や公園の機能を事業区域内で維持しつつ、庁舎整備を可能とする「立体的利用」の具体的な検討を行う必要がある。

例) 立体公園 & 立体道路を活用した事例



中央区立水谷橋公園
(東京都中央区)
公園用地を活用し、地域に不足する保育所を整備するとともに、施設の屋上部分を公園として再整備。



環状2号線
(東京都港区)
東京都施行の市街地再開発事業の中で、道路と建築物が一体的に整備され、道路の下に駐車場が設けられている。

(2) 事業スキームの検討

- 民間との共同事業の場合、面的な市街地整備へと展開する可能性があり、まちづくりへの貢献も期待できるが、「市と民間が共同で建築物を整備する」、「敷地の再配置を行い、それぞれが建築物を整備する」、「民間が建築物を整備し、市が床を賃借する」等、さまざまな事業スキームがあり、民間土地所有者とともに検討し、調整を行う必要がある。

例) 市街地再開事業の事例

東京都江戸川区役所

- ・ 老朽化等により庁舎移転を検討していた区が、移転候補地として、都営住宅跡地を選定
- ・ 都営住宅跡地を区が取得し、隣接する複数の民有地を含めて、市街地再開発事業を実施（予定）
- ・ 新庁舎は、民有地を集約した再開発ビルの敷地と分けて、分棟により整備予定



6 課題

(1) 事業の長期化リスク

- 整備する施設の計画だけでなく、権利床の位置・面積などの権利関係についても調整が必要となる。
- 庁舎以外の施設の導入が想定されることから、庁舎とその他施設について、施設計画に加え、管理運営計画も含め、調整が必要となる。
- 市街地再開法を活用する場合は、法定手続きが必要となるため、より事業期間が長期化する可能性がある。

(2) 事業費の増大

- 大津駅・県庁周辺の場合、皇子山総合運動公園に比べて、建物が高層かつ複雑（立体道路、立体公園等）になるので事業費が大幅に増大すると考えられる。（※現時点では算定困難）
- 大津駅・県庁周辺の立地環境、不整形な敷地等の条件を踏まえると、皇子山総合運動公園に比べて、工事ヤードの確保や工事工程の効率性の問題等から、同等の建物でも工事費が1.1~1.2倍程度になると想定される。
- 大津駅・県庁周辺の場合、地下自走式駐車場を整備することが想定されるが、立体駐車場に比べ、その工事費は3.5~4.0倍程度になると想定される。
- 中央大通りの工事費も必要となる。

(3) 大津駅・県庁周辺における詳細な調査結果②

■庁舎整備イメージ(区域の取り方の一覧)

- ・検討のポイント(一体的利活用の優先順位)を踏まえ、敷地を拡大したパターンについて比較検討を行う。

堅牢な建物がない隣接地を買収できた場合

①:案A (市単独事業)	
考え方	比較的協力を得やすいと想定される隣接民間敷地を含めて敷地を確保する(用地買収を想定)。
事業区域	
敷地面積※1	約6,000㎡
延床面積※2	約30,000㎡ 駐車場(400台)の影響考慮
地権者(土地)	1名(大津市、※民間1名の土地を買収)
概要	<p>▲関係権利者に民間を含むため、合意形成のために時間を要する可能性がある</p> <p>▲民間敷地の取得に費用を要する</p> <p>×立体道路制度による地下駐車場の整備に伴い、中央大通りの再整備が必須となる※3</p> <p>▲大津駅前公園について、代替地確保(敷地内における位置移動含む)、立体的利用について検討が必要となる</p>
検討課題	<ul style="list-style-type: none"> ・公園の廃止・代替地確保の可能性 ・道路や公園等の立体的利用の可能性の検討(地区計画策定)
備考	

民間敷地を含む市街地再開発事業などの官民連携へと発展した場合

②:案B (官民連携事業)	
用地買収ではなく官民連携により隣接の民間敷地を含めて敷地を確保する。	
	
約8,200㎡	
約45,000㎡ 駐車場(400台)の影響ほぼなし	
2名(大津市、民間1名)	
<p>▲関係権利者に民間を含むため、合意形成のために時間を要する可能性がある</p> <p>○市役所だけでなく他の施設の複合化に必要な床を確保することが可能となる</p> <p>×立体道路制度による地下駐車場の整備に伴い、中央大通りの再整備が必須となる※3</p> <p>▲大津駅前公園について、代替地確保(敷地内における位置移動含む)、立体的利用について検討が必要となる</p> <p>○一定規模の開発により、大津駅・県庁周辺のまちなか再生や拠点形成が期待される</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ・公園の廃止・代替地確保の可能性 ・道路や公園等の立体的利用の可能性の検討(地区計画策定) ・民間敷地を含めた一体整備スキームの検討 	

※1 図上計測

※2 容積率の異なる2つ以上の地域にまたがる場合は、それぞれの地域の容積率を面積で加重平均により算出し、敷地面積×容積率(容積対象延床面積)で概算
自走式駐車場を約400台確保すると仮定

※3 中央大通りは、現在の機能や周辺の道路ネットワークを考慮し、現位置で機能を確保することを前提とする

※4 新庁舎の必要延床面積を30,000㎡と仮定

4 庁舎整備基本計画に向けての詳細な調査（R5年度～）



（4）詳細な調査結果の検証について【検証概要】

<候補地について>

- 皇子山総合運動公園:「優先して検討を行う候補地」
- 大津駅・県庁周辺 : 市民アンケートを踏まえて「新しい視点で検討を行う候補地」

<検証について>

候補地の絞り込みに向けて、詳細な調査の結果を基に、それぞれの候補地における庁舎整備による大津市全体のまちづくりへの効果及び課題について、専門家の意見も踏まえて総合的な検証を行った。

<候補地の絞り込みに係る判断材料について>

- ① それぞれの候補地における「まちづくりの方向性」及び「課題」
- ② 候補地の絞り込みに対する専門家の意見
- ③ 市民アンケートの結果（基本構想策定時）
- ④ 候補地を2カ所に絞り込んだ経緯（基本構想策定時）

4 庁舎整備基本計画に向けての詳細な調査（R5年度～）



（4）詳細な調査結果の検証について【検証結果】

<整備予定地(前提):『皇子山総合運動公園』>

※皇子山総合運動公園を前提とし、「別所合同宿舎用地」の取得に向けて国との協議を行うとともに、市民ワークショップの開催などを重ねながら、今後の方針を固めていく。

○皇子山総合運動公園は、詳細な調査結果、専門家の意見、市民アンケートの結果を踏まえると、庁舎と公園を一体的に活用することに加えて、公園の一体性の観点から「別所合同宿舎用地（国）」を代替公園とすることで、より一層、「交流の創出などによるまちづくりの効果」が見込めること、また、新館との連携や防災拠点として周辺に空地が確保できることで「防災力の向上」が見込めることから適地である。

○大津駅・県庁周辺は、詳細な調査結果や専門家の意見を踏まえると、事業スキームの検討や民間事業者等との調整に時間を要することによる「事業の長期化のリスク」や、建物が高層かつ複雑になることなどによる「事業費の増大」といったことが懸念される。

4 庁舎整備基本計画に向けての詳細な調査（R5年度～）



（4）詳細な調査結果の検証について【専門家の意見】

- 大津駅・県庁周辺の方が予算が掛かるのに加えて、工事ヤード（資材置場、駐車場など）の確保や工事期間中の駅前の交通安全対策、また、高低差や地権者調整などの課題もあり、都市部のようにどうしても土地が無い場合は仕方がないが、皇子山総合運動公園のように建てやすく、環境がよいところがあるのに、大津駅・県庁周辺で庁舎を建てる必然性が感じられない。
- 大津駅・県庁周辺で庁舎を整備することで、大津駅の活性化に繋がるイメージがない。庁舎整備によって昼の時間帯に人が集まったとしても、大津駅周辺の商店街や店舗等が活性化するとは思えない。
- それぞれの候補地のメリット、デメリットを比較できるほど大津駅・県庁周辺での庁舎整備のメリットが感じられない。大津駅・県庁周辺のまちづくりのビジョンがあって、その一ステップとして庁舎整備を行うのでないなら、より整備に時間がかかる案を検討する必要性が見出せない。
- JR大津駅は全市街地の中心ではなく、都市マスなどではコンパクトシティの複数の核の一つという位置づけで、市役所を移す必然性はないと思う。大津京・浜大津・JR大津を結ぶエリアは職住共存の都心域で、その中心に別所の市役所を置くと考えられる。
- 皇子山総合運動公園は、スポーツが中心ではあるが、びわ湖を活かして、文化活動、インバウンドなど、人が交流できる広い空間が確保できるので、皇子山総合運動公園に庁舎があるほうが、大津市の未来への思いを表現できる。
- 庁舎は防災拠点（基地）となるので、庁舎整備を行う場所としては、庁舎周辺に十分なスペース（グラウンド）がある皇子山総合運動公園の方がいい。

4 庁舎整備基本計画に向けての詳細な調査（R5年度～）



（4）詳細な調査結果の検証について【専門家】

○検討の段階に応じて、意見聴取2回行った。

<専門家>

氏名	分野	所属	備考
麻生 美希	都市計画	同志社女子大学	基本構想策定懇話会(2021～2022)
是永 美樹	建築(計画)	京都女子大学	基本構想策定懇話会(2021～2022)
深川 良一	防災	立命館大学	基本構想策定懇話会(2021～2022)
宗田 好史	都市計画	関西国際大学	大津市都市計画審議会(2010～2021)

4 庁舎整備基本計画に向けての詳細な調査 (R5年度～)

(5) ワーキングチームについて①

○令和4年度設置ワーキングチーム

<p>庁舎と公園の一体整備検討 ワーキングチーム ★都市計画部/総務部</p>	<ul style="list-style-type: none">○庁舎と公園の一体整備について、都市計画の変更を見据えたゾーニングなどについて検討を行う。○公園機能の代替措置として同等規模及び機能の確保、既存の公園との一体性などの視点から課題の調査・検証を行う。○市民ワークショップに向けて、現在の利用状況を踏まえつつ、公園と一体となった庁舎整備によるまちづくりについて検討を行う。
<p>新館の活用検討ワーキングチーム ★企業局/総務部</p>	<ul style="list-style-type: none">○新館の活用の方向性について検討を行う。
<p>明日都浜大津の活用検討 ワーキングチーム ★福祉部/健康保険部/都市計画部/総務部</p>	<ul style="list-style-type: none">○明日都浜大津の活用の方向性について検討を行う。

4 庁舎整備基本計画に向けての詳細な調査 (R5年度～)

(5) ワーキングチームについて②

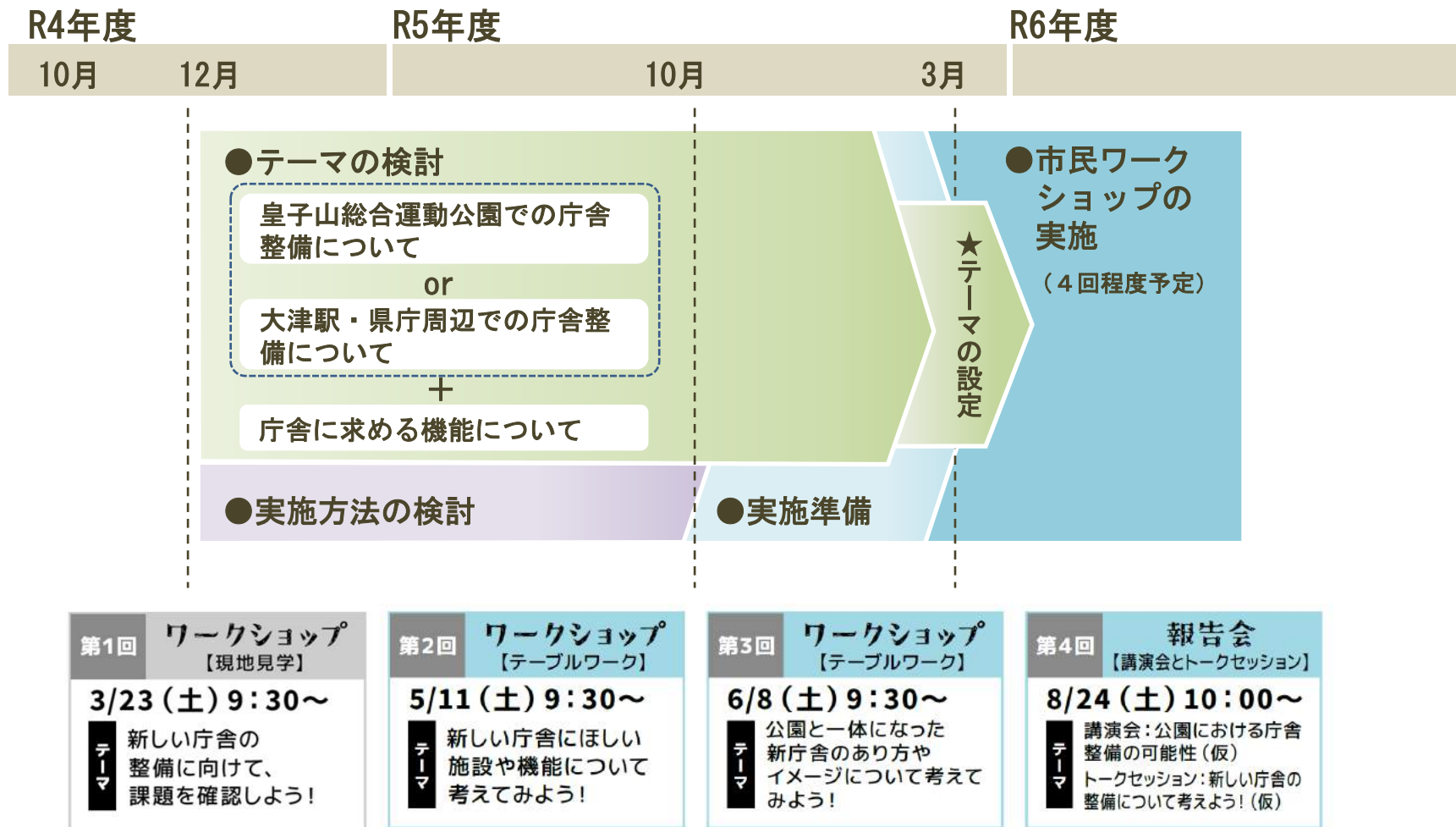
○令和5年度設置ワーキングチーム

<p>大津駅・県庁周辺での庁舎整備検討 ワーキングチーム ★都市計画部/総務部</p>	<p>○新しい視点で大津駅・県庁周辺での庁舎整備の可能性について検討を行う。</p>
<p>総合窓口と一階フロア検討 ワーキングチーム ★政策調整部/市民部/福祉部/健康保険部 /総務部 ※R4年度若手職員庁舎づくりワー キングチームメンバー (追加)</p>	<p>○総合窓口と一階フロアの検討を行う。</p>
<p>文書削減ワーキングチーム ★政策調整部/総務部</p>	<p>○庁舎整備を機に、文書削減に取り組み書庫のスペースを減らすと伴に、電子決裁の推進や文書管理の在り方について検討を行う。</p>

5 庁舎整備基本計画策定に向けての 取組 (R6年度～)

5 庁舎整備基本計画策定に向けての取組 (R6年度～)

(1) 市民ワークショップ (スケジュール)



5 庁舎整備基本計画策定に向けての取組（R6年度～）

（1）市民ワークショップ（第1回（3月23日）の様子）



無作為抽出による約3,000名の中から応募のあった28人が参加



執務室や地下倉庫など普段は入ることができない場所も見学しました！



5 庁舎整備基本計画策定に向けての取組（R6年度～）

（1）市民ワークショップ（第1回（3月23日）での主な意見）

○ エントランス等の機能・空間のあり方について

- 天井が低く、通路も狭く 全体的に暗かった。トイレも汚かった。部署が離れているところがあり不便さを感じた。障がい者の方にも分かりやすい案内板を工夫する必要があると感じた。
- 1階の1フロア内に「総合案内」「税」「保険年金」「戸籍住民」「マイナンバー」を導線が分かりやすいように集約させて欲しい
- 普通の市民は、書類の意味も分からず、市役所の組織も充分理解していない。どのセクションに行くのかも分からない。なるべく容易な案内があった方が良い。

○ 新庁舎、公園と一体となった庁舎について

- 公園一体化の庁舎ということですが、皇子が丘公園は市民がゆっくり休日を過ごす場所にはなっていません。特に幼児向けの施設もなく、子ども連れは、草津のであい広場や志賀町まで足をのばしている現状です。どの年代にも対応した市民の公園づくりも庁舎づくりの一環として考えて欲しいです。
- 用事はないが、行ってみたいと思える市役所に!!
- （現庁舎は）外観はとても立派で、シンボルチックでもあるので、新しい庁舎もそういったものであるといいなと思います。
- 働く環境、訪れる環境として、相応しい設備にしてほしいと感じました。

○ 庁舎へのアクセスについて

- 庁舎へのアクセスは、道路の立体交差や駐車スペースの確保など建築、市街地づくりのコンペを行うなど専門家のアイデアが欲しいと思いました。
- 地元小学校、中学校の通学路の真ん中に、新庁舎が建つようになり、交通車両等に対する学童生徒の安全確保に配慮もよろしくお願いします。

○ その他施設について

- 託児スペースや授乳室の充実を望みます。
- 市役所の歴史を総括する場所はないのか？
- 各課・担当部署の職員の意見・要望も、今後のワークショップの際には、紹介していただけませんか。
- 今後は広報おおつに進捗状況を掲載して、市民の皆さんに情報発信していくなど、如何でしょうか。



5 庁舎整備基本計画策定に向けての取組（R6年度～）

（2）基本計画策定に係る支援業務

<庁舎整備基本計画策定支援業務>

- 委託費 / 25,850千円（R6:0円、R7:25,850債務負担）
- 期間 / R6～7年度
- 庁舎整備基本計画（施設計画、事業計画）の策定に係る支援業務

<オフィス環境整備支援業務>

- 委託費 / 30,910千円（R6:0円、R7:30,910債務負担）
- 期間 / R6～7年度
- 庁舎整備を見据えた現庁舎におけるオフィス環境調査及び文書整備・削減の基本方針策定支援業務

5 庁舎整備基本計画策定に向けての取組（R6年度～）

（3）基本計画策定懇話会について

＜基本計画策定懇話会＞

氏名	分野	所属・役職	備考
宗田 好史	都市計画	関西国際大学	R5/専門家
麻生 美希	都市計画	同志社女子大学 生活科学部 准教授	R3・4/懇話会 R5/専門家
是永 美樹	建築(計画)	京都女子大学 家政学部 准教授	R3・4/懇話会 R5/専門家
近本 智行	設備	立命館大学 理工学部 教授	R3・4/懇話会
村上 修一	公園	滋賀県立大学 環境科学部 教授	
石原 凌河	防災	龍谷大学 政策学部 准教授	

5 庁舎整備基本計画策定に向けての取組（R6年度～）

（4）ワーキングチームについて

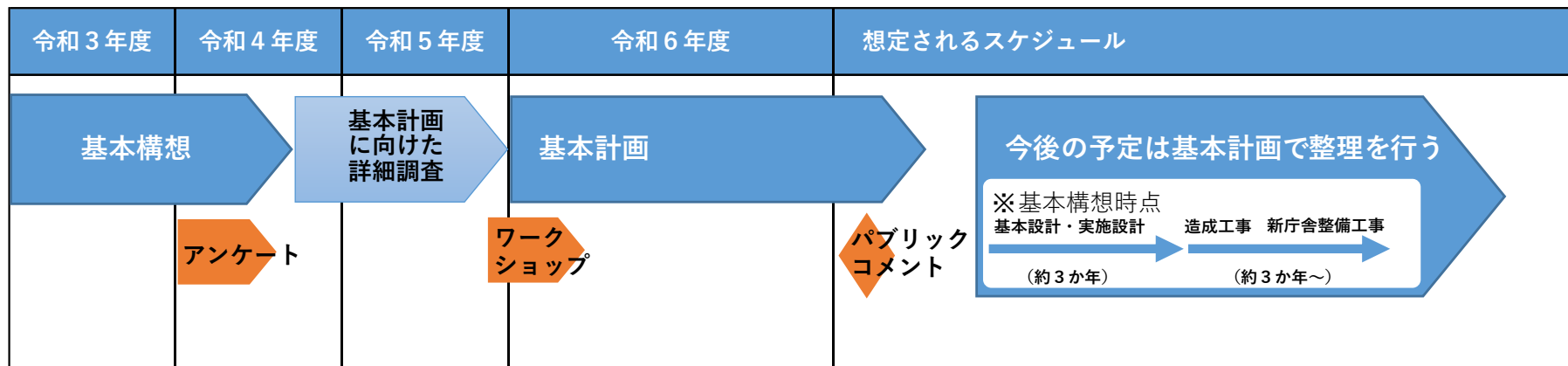
○令和6年度ワーキングチーム ※R6年度に見直しを行いました。

① オフィス環境検討WT	○オフィス環境、レイアウトなど
② 公文書管理制度WT	○文書管理のルールの見直し、電子決裁の推進、 文書の削減
③ 窓口サービスWT	○総合窓口化、書かない窓口 ○総合案内、相談窓口
④ 庁舎整備によるまちづくり検討WT	○庁舎との一体利用による運動公園の機能の充実 ○庁舎と公園の一体的利用による市民交流の空間 の創出 ○庁舎と隣接する公園を一体的に活用した災害時の 防災力の向上
⑤ 新館の活用検討WT	○新館の活用の方向性
⑥ 明日都浜大津の活用検討WT	○明日都浜大津の活用の方向性

※今後、検討の段階に応じてワーキングチームの拡充を行います。

5 庁舎整備基本計画策定に向けての取組 (R6年度～)

(5) 全体スケジュールについて



※基本計画の策定については、令和6年度末に案をとりまとめ、令和7年度の早い段階でパブリックコメントを行う予定とします。

※公園整備に係るスケジュールは別途整理を行います。