

庁舎整備基本構想の策定について

第2回大津市庁舎整備基本
構想策定懇話会を経て

令和4年3月22日
総務部 管財課

目次

1 整理すべき事項	4
2 現地建替についての検討	
(1) 現庁舎の概要、配置	5～7
(2) 現庁舎敷地概要（地域地区）	8
(3) 大災害の発生事例（阪神・淡路大震災の概要）	9
(4) 耐震改修促進法	10～12
(5) 既存庁舎 耐震性能	13～15
(6) 本館棟 改修案	16～20
(7) 別館棟 改修案	21～23
(8) 配置計画パターン	24～27
(9) 本館の比較検討	28
(10) 新館の利活用の評価	29
(11) 隣接国有地の利活用について	30～32
(12) 配置計画パターンの比較表	33

3 新庁舎の規模の検討

(1) 新庁舎規模の検討の考え方	34
(2) 安全安心（庁舎整備にあたって留意すべき新たな危機管理）	35～36
(3) 算定基準の考え方	37
(4) 車椅子利用職員の動線に配慮した配置	38
(5) 車椅子利用職員に配慮した配置イメージ	39
(6) 庁舎の規模（延べ床面積）算定の前提となるポイント	40

4 懇話会での主な意見

(1) 現地建替えについて	41
(2) 庁舎規模について	42

1 整理すべき事項

- ① 本館の耐震改修に関すること
⇒本館を耐震改修して活用するか、建替えをするか
- ② 新館の活用に関すること
⇒新館は残して活用するか、合わせて建替えするか
- ③ 隣接旧国有地の活用に関すること
⇒土砂災害対策工事をして活用するか、災害リスクを回避して移転新築するか

2 現地建替についての検討

(1) 現庁舎の概要

大津市庁舎の敷地

	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	16,833m ²	7,464m ²
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

現庁舎の概要

	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	15,160m ²	6,250m ²	10,947m ²
建築面積	4,299m ²	2,686m ²	1,376m ²
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	1,272m ²	6,088m ²	1,732m ²
建築面積	474m ²	3,180m ²	883m ²
耐震性	新耐震	新耐震	新耐震

2 現地建替についての検討

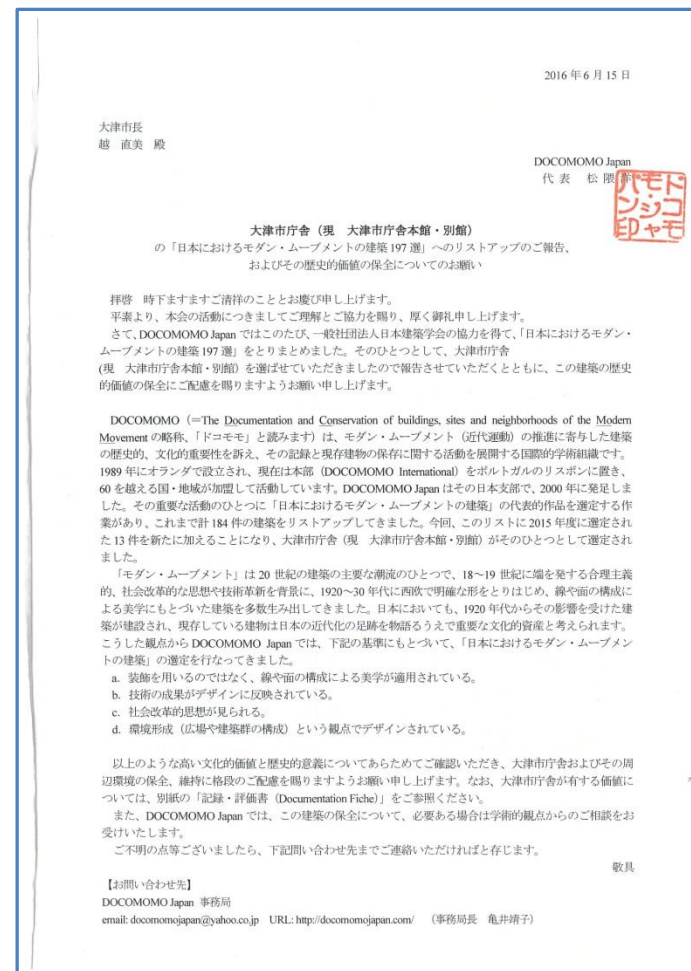
(1) 現庁舎の概要

◎本館及び別館の文化財的価値

大津市庁舎本館・別館と対象として、DOCOMOMOjapan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。

※DOCOMOMOjapan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 現地建替についての検討

(1) 現庁舎の配置



2 現地建替についての検討

(2) 現庁舎敷地概要(地域地区)

項 目		規制等内容	項 目		規制等内容
都市計画	用途地域	近隣商業地域	風致・景観	風致地区	指定なし
	建ぺい率	80%		景観区	近隣商業景観区
	容積率	300%		景観規制	古都景観地域(坂本・大津京跡地区)
	防火指定	建築基準法第22条地域	防災	宅地造成規制	宅地造成工事規制区域
	高度地区	第7種 高度地区(H≤45m)		土砂災害	警戒区域(土石流) ※一部
	日影規制	指定なし 注) 敷地北側は第1種住居地区		活断層	確実度 I (敷地内)

2 現地建替についての検討

(3)大災害の発生事例（阪神・淡路大震災の概要）

1 建築構造

阪神・淡路大震災発生

発生日時:平成7年1月17日

マグニチュード:7.3

人的被害:死者6,434人

施設被害:住家639,686棟

ライフライン:甚大な被害

震源地:淡路島北部

震度:神戸市須磨区で震度7

負傷者43,792人

非住家4,0917棟



写真は神戸市役所の被害状況

6階のフロアー全体が押し潰されている

2 現地建替についての検討

(4) 耐震改修促進法

■耐震改修促進法施行

阪神・淡路大震災にかんがみ、建築物の地震に対する安全性を確保するため、建築物の耐震改修を促進することを目的として制定される。

平成7年10月27日 施行

- ・学校等の一定の大規模建築物のうち、旧耐震にて設計施工されたものについて、**耐震診断の実施、及び耐震改修に努めるよう義務付け。**

その後、尚一層の耐震改修の促進のために法改正が行われる。

平成18年1月26日一部改正

- ・国の基本方針の策定、地方公共団体の耐震改修促進計画の策定
- ・建築物の所有者等への指導強化
- ・建築基準法の特例措置による耐震改修工事の拡大

平成25年11月25日一部改正

- ・不特定多数が利用する大規模建築物(店舗、旅館など)、広域防災拠点となる建築物(県指定、病院・官公庁など)、避難路沿道の建築物(県指定・市指定)に期限を定めて耐震診断の義務付け。(期限:平成27年12月末日)
- ・特定行政庁から、その結果の公表する。

2 現地建替についての検討

(4) 耐震改修促進法：耐震安全性の目標

耐震安全性の分類			施設名称	災害時の重要性
構造体	建築非構造部材	建築設備		
I 類	A 類	甲類	市役所庁舎 消防本部 消防署 市民病院	災害応急対策に必要な施設 1. 災害対策中枢施設 (指揮、情報伝達) 2. 病院・消防の拠点施設
II 類	A 類	甲類	市民センター	災害応急対策に必要な施設 1. 災害対策施設 (指揮、情報伝達)
II 類	A 類	乙類	小・中学校 市民会館 図書館 老人福祉センター 障害者福祉センター 競輪場	地域防災計画上の避難所
II 類	B 類	乙類	社会教育会館 市営住宅 皇子山球場 皇子山競技場 ^{グランド}	人命及び物品の安全性確保が特に必要な施設 1. 多数の者が利用する施設
III 類	B 類	乙類	終末処理場 浄水場	その他の一般官公庁施設

■官庁施設の総合耐震計画基準より
〔建設省営計発第100号 平成8年10月24日 建設事務次官決定〕

2 現地建替についての検討

(4) 大津市既存建物耐震改修促進計画

平成18年1月の耐震改修促進法の改正に伴い、大津市においても耐震改修促進計画を平成20年3月に策定し、大津市における耐震性の不足する建物の耐震改修の促進に努めた。

その後の法改正に伴い、順次改定を行っている。

耐震化の目標 (令和3年3月改定)

住宅	令和3年度	92%	令和7年度	98%
特定建設物	同上	87%	同上	97%

市有建築物の耐震化目標 (令和3年3月改定)

区分	現状	令和7年度	主な該当施設
防災上特に重要な施設	95.00%	100%	本庁舎、防災拠点、医療機関、学校等
防災上重要な施設	87.50%	95%	研究施設、処理場、浄水場
市営住宅	99.60%	100%	

2 現地建替についての検討

(5) 本館・別館の耐震診断結果（再掲）

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。

2 現地建替についての検討

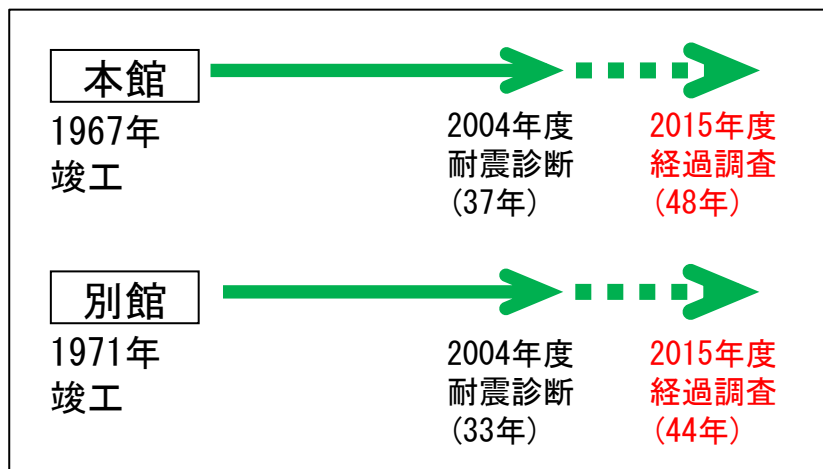
(5) 既存庁舎 耐震性能一覧（再掲）

	建設年月	構造等	延床面積	これまでの検討での課題
本館 (旧耐震)	S42年3月	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上5階、地下1階	15,160㎡	<ul style="list-style-type: none">・耐震性能の不足・設備の老朽化(換気、衛生管理)・通路、執務室等の狭隘・バリアフリーへの対応・環境負荷
新館 (新耐震)	H元年3月	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上7階、地下1階	10,947㎡	
別館 (旧耐震)	S46年4月	鉄筋コンクリート造 地上3階、地下1階	6,250㎡	<ul style="list-style-type: none">・耐震性能の不足・設備の老朽化(換気、衛生管理)・執務室等の狭隘・バリアフリーへの対応・環境負荷
第2別館 (新耐震)	H5年9月	鉄筋コンクリート造 地上2階、地下1階	1,272㎡	

2 現地建替についての検討

(5) 本館・別館の劣化調査結果（再掲）

平成27年（2015年）に躯体劣化の進行度合いを、コンクリートコア採取により調査し、平成16年（2004年）の耐震診断以降、コンクリートの劣化の進行はやや進んでいるものの耐震診断結果を見直す必要性はない程度、との結果となった。



RC壁のコア採取状況
(2015/4)

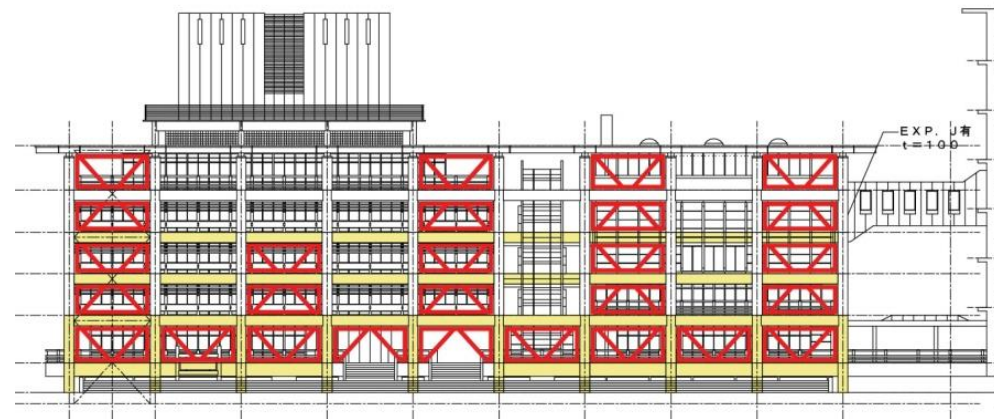


本館（1, 3, 5階）
別館（1, 2階）で採取

2 現地建替についての検討

(6) 本館耐震補強案の検討 (再掲)

(平成27年度「隣接国有地を活用した庁舎整備の検討」より)



本館 東立面図

耐震ブレース補強案 (Is値0.9)

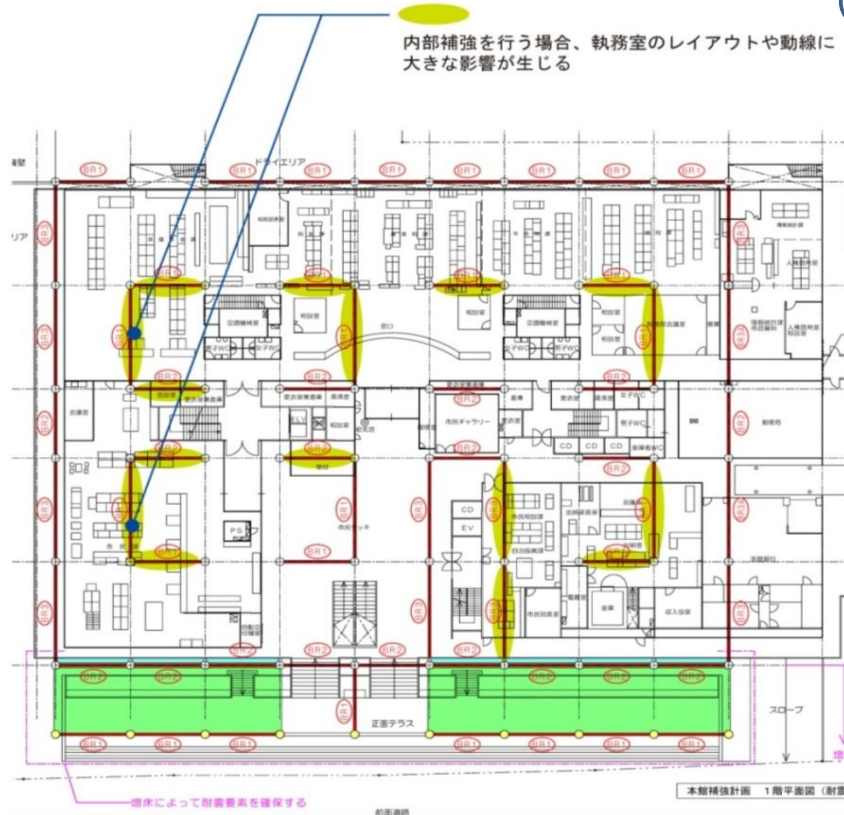
耐震補強案では、ブレースによる外観への影響が大きく、内部プランにも影響が大きい。

市民サービスや防災の拠点となる庁舎として使い続ける場合、機能的な支障が大きい。

2 現地建替についての検討

(6) 本館耐震補強案の検討 (再掲)

(平成27年度「隣接国有地を活用した庁舎整備の検討」より)



本館 1階平面図

耐震ブレース補強案 (Is値0.9)

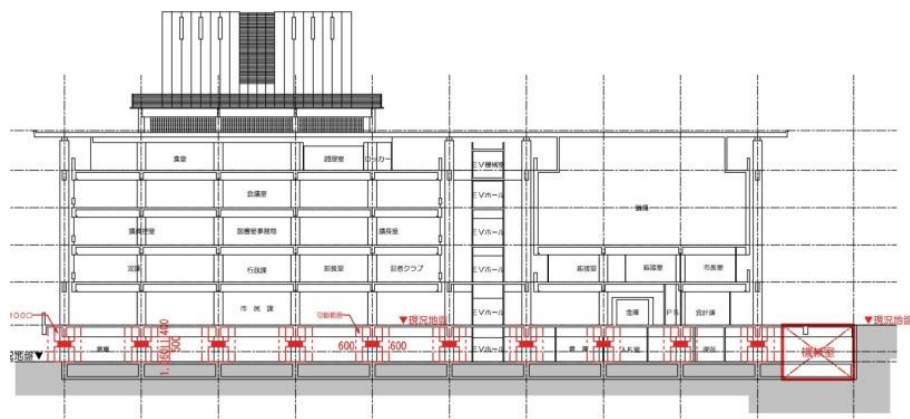
耐震補強案では、ブレースによる外観への影響が大きく、内部プランにも影響が大きい。

市民サービスや防災の拠点となる庁舎として使い続ける場合、機能的な支障が大きい。

2 現地建替についての検討

(6) 本館免震工法案の検討 (再掲)

(平成30年度「本館整備の検討」より)



本館 断面図

免震レトロフィット補強案

- 地下1階を免震階として改修する案。
- 地下1階の電気室、機械室の移設が必要
- 地下1階の使用可能面積が減少
- 1階の増築部分の撤去が必要
- 4階の渡り廊下の撤去が必要

外観はほぼ現状通り保存、復旧が可能

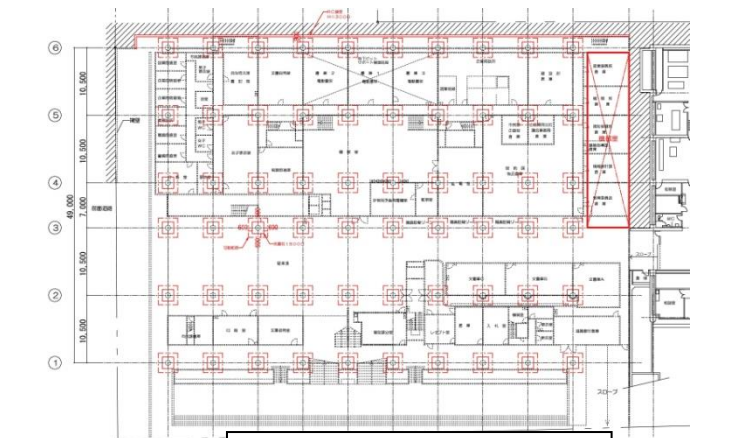
2 現地建替についての検討

(6) 本館免震工法案の検討 (再掲)

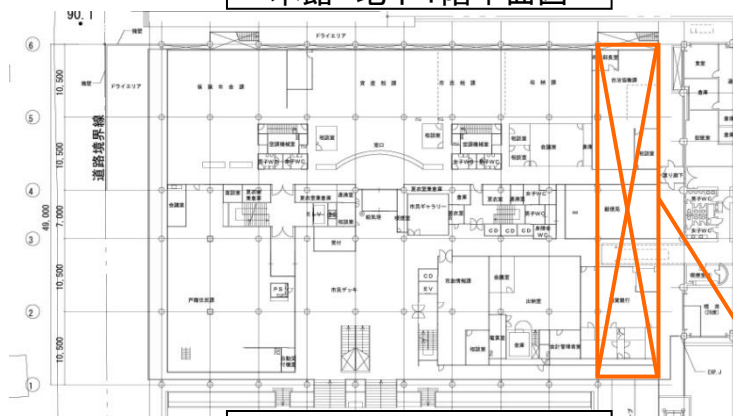
(平成30年度「本館整備の検討」より)

免震レトロフィット補強案

- 地下1階を免震階として改修する案。
- 地下1階の電気室、機械室の移設が必要
- 地下1階の使用可能面積が減少
- 1階の増築部分の撤去が必要
- 4階の渡り廊下の撤去が必要
- 外観はほぼ現状通り保存、復旧が可能



本館 地下1階平面図



本館 1階平面図

構造の異なる1F増築部分の撤去が必要

2 現地建替についての検討

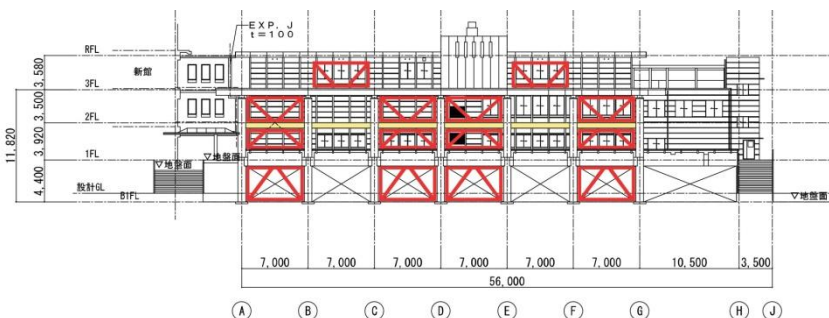
(6) 本館改修工法案の比較表

	①新築 (+解体)	②耐震改修 (Is=0.9)	③免震(地下1階) レトロフィット
工期	30ヶ月(18+12)	18ヶ月	24ヶ月
メリット	狭隘化の解消が可能 バリアフリー対応が可能 機能的には全て新しくなる。	改修コストを最小限にできる。 20～30年使い続けられる。	既存本館を外観・機能上の制約を最小限にして30～40年使い続けられる。
デメリット	既存庁舎の解体費用も含め、最もコストが高い。	耐震補強ブレースにより、市民窓口部門、オフィス内に耐震壁が生じ利用するには支障が大きい。	改修案の中ではコストが比較的高い。 既存地下1階の設備室を1階に移設する必要があり、制約が大きい。

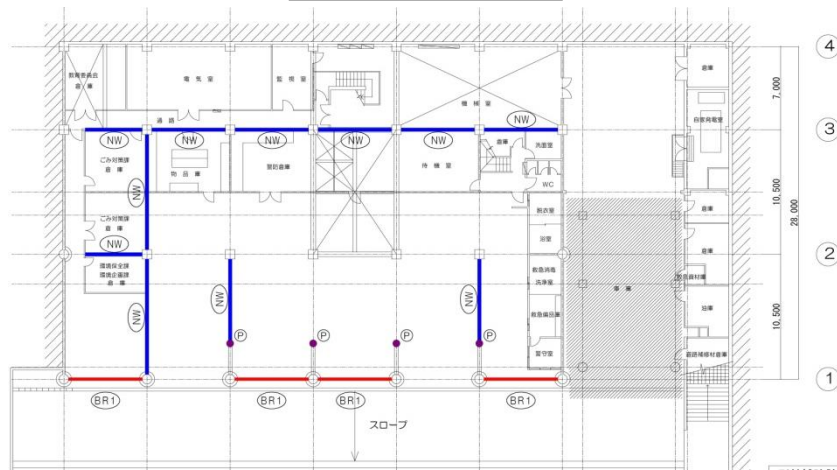
※②は平成27年度「隣接国有地を活用した庁舎整備の検討」より、③は平成30年度「本館整備の検討」より

2 現地建替についての検討

(7) 別館耐震補強案の検討 (平成27年度「隣接国有地を活用した庁舎整備の検討」より)



別館 東立面図



別館 地下1階平面図

耐震ブレース補強案 (Is値0.9)

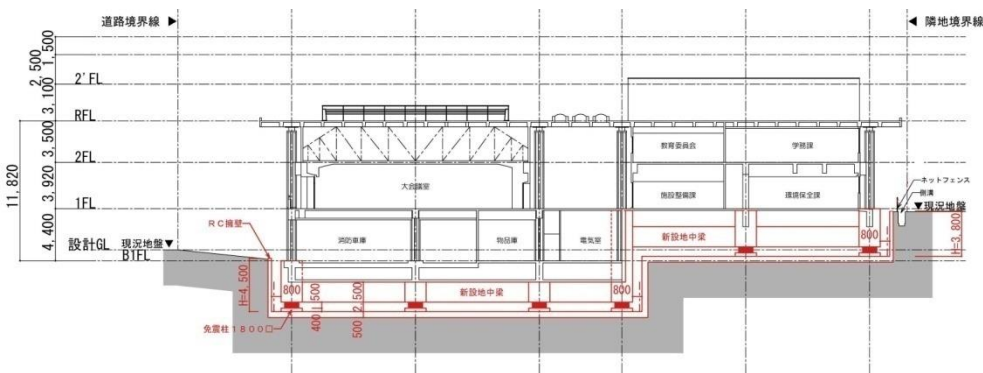
耐震補強案では、地下1階車庫入口への影響が大きい。



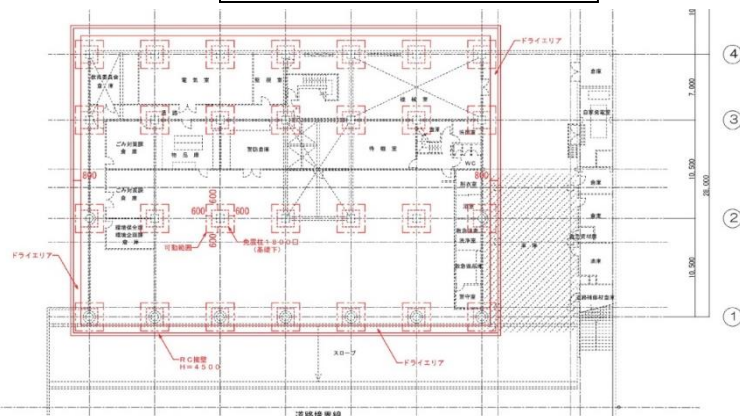
別館 1階平面図

2 現地建替についての検討

(7) 別館免震工法案の検討 (平成27年度「隣接国有地を活用した庁舎整備の検討」より)

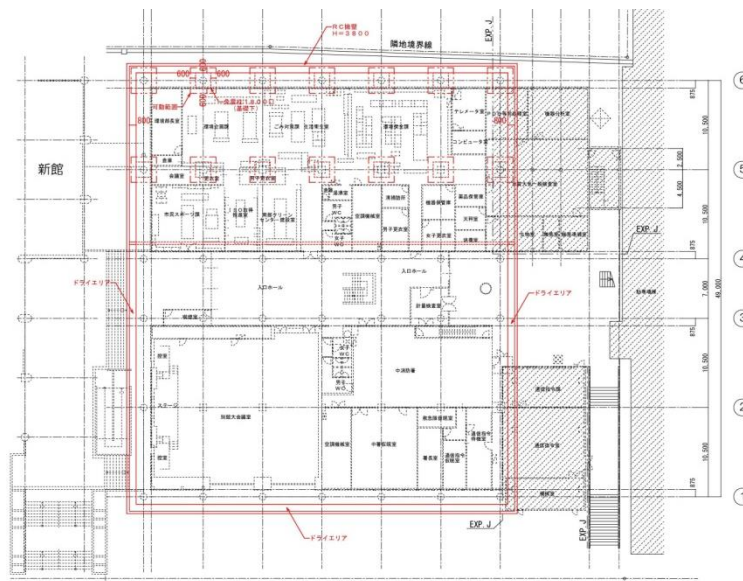


別館 断面図



別館 地下1階平面図

免震レトロフィット補強案
 基礎段差があり大掛かりな掘削が必要。
 低層のため、同規模新築程度のコストがかかり不採算。



別館 1階平面図

別館免震計画 1階平面図 1/500

2 現地建替についての検討

(7) 別館改修工法案の比較表 (平成27年度「隣接国有地を活用した庁舎整備の検討」より)

	新築 (+解体)	耐震改修 ($I_s=0.9$)	免震(基礎下) レトロフィット
工期	24ヶ月 ⁽¹⁵⁺⁹⁾	15ヶ月	24ヶ月
メリット	機能的には全て新しくなる。	改修コストを抑えることが可能	既存本館を外観・機能上の制約を最小限にして30~40年使い続けられる。
デメリット	入居機能の先行移転が必要。	地下1階の車庫としての機能が制限される。	西側山留施工が作業空間が狭く、非常に困難。低層のため新築同等のコストが必要。水害の影響が大きい。

※平成27年度「隣接国有地を活用した庁舎整備の検討」より

2 現地建替についての検討

本館：免震工法 別館：取り壊し 隣接旧国有地：新棟整備

(8) 配置計画 パターン① (再掲)

- ・新棟が土砂災害警戒区域に大半がかかる。
- ・新棟は被害を想定し、山側の西側には、書庫・倉庫・トイレなどの非居室を配置する。
- ・土砂災害時に北側近隣への影響が少なくなるように敷地内に土砂を貯留できるように計画する。



・総額 126.7億円

整備後の面積	本館(免震) 地上5F・地下1F 15,160㎡-2,692㎡=12,468㎡ 新館 地上7F・地下1F 10,947㎡ 新棟(旧国有地) 地上5F 10,000㎡ 合計 33,415㎡
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・仮設庁舎を必要としない。 ・移転が1度で済む。 ・本館の外観は変わらない。 ・本館は一部居ながら工事が可能。(本館内での移転必要) ・比較的工期が短い。(約4年)
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・新棟の大半は土砂災害警戒区域に含まれる。 ・本館の躯体の経過年数は変わらない。 ・本館地下機械室・書庫等の移転先の確保が必要。(銀行、郵便局等跡に) ・免震改修工事期間中、本館は騒音・振動の影響がある。 ・本館は前面道路から玄関までのアプローチが階段・スロープ・EVのまま
工法	①新棟建設(造成・土壌改良工事含む) →②別館及び本館から議会機能含む一部新棟へ引越し →③本館免震(一部居ながら)→④別館解体(本館免震と同時)
概算工事コスト(税込)	1. 本館免震改修 64.9億円 2. 新棟建設(10,000㎡) 49.8億円 3. 別館解体 5.5億円 4. 隣接旧国有地造成・土壌改良 4.5億円 5. 隣接旧国有地広場整備(6,000㎡) 2.0億円 概算費用計 126.7億円
課題・認識すべき要素	<ul style="list-style-type: none"> ・本館基礎及び杭の健全性の調査が必要 ・上記の調査結果によっては、免震改修にさらに経費上乘せの可能性有 ・新棟建設規模の精査(ICT) ・隣接旧国有地の造成・土壌改良を最小限とする活用方法の検討 ・土砂災害警戒区域にかかる対応 ・今後60年間のランニングコスト ・別館跡地の利活用 ・60年後には本館解体経費が必要

2 現地建替についての検討

本館：免震工法 別館：取り壊し、現地に新棟整備 隣接旧国有地：仮設庁舎

(8) 配置計画 パターン② (再掲)

・新棟が土砂災害警戒区域に一部かかる。

・西側敷地際に土砂搬出用のメンテナンス通路5mを確保する。

・新棟は被害を想定し、山側の西側には、書庫・倉庫・トイレなどの非居室を配置する。

・総額 134.8億円



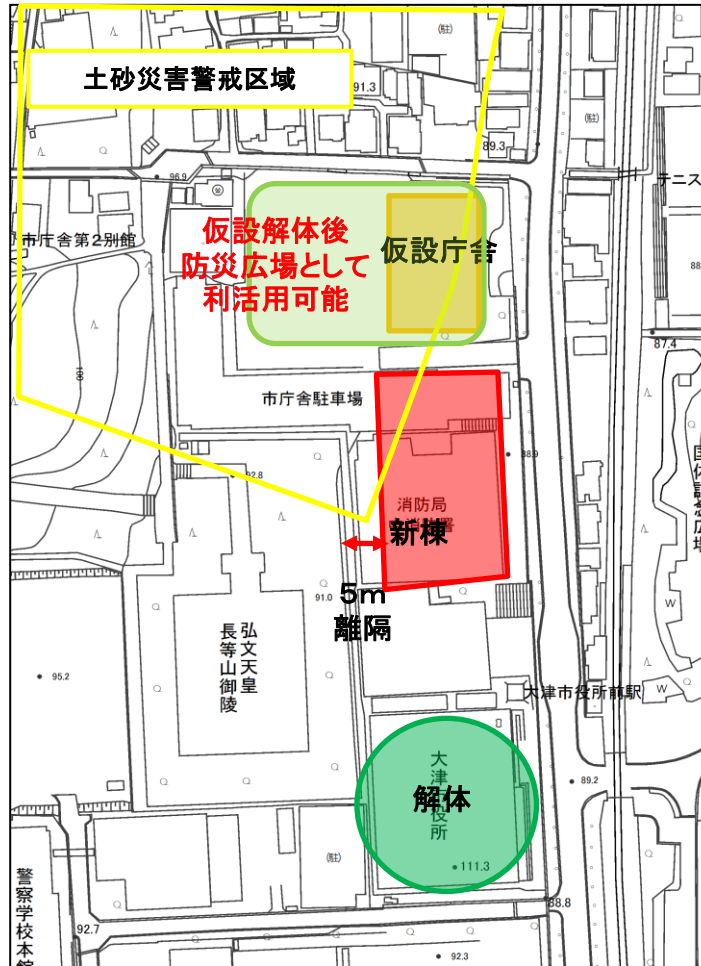
整備後の面積	本館(免震) 地上5F・地下1F 15,160㎡-2,692㎡=12,468㎡ 新館 地上7F・地下1F 10,947㎡ 新棟(別館跡) 地上4F 10,000㎡ 合計 33,415㎡														
メリット	・本館の外観は変わらない。 ・新棟の大部分は土砂災害警戒区域が避けられる。 ・庁舎の連続性が保たれる。 ・本館は一部居ながら工事が可能。(本館内での移転必要) ・仮設庁舎解体後は、駐車場・広場として活用可能。														
デメリット	・新棟の一部は土砂災害警戒区域に含まれる。 ・仮設庁舎を必要とする。(別館の規模 6,251㎡) ・別館は移転が2度必要。・工期が長くなる。(約5年) ・本館の躯体の経過年数は変わらない。 ・免震改修工事期間中、本館は騒音・振動の影響がある。 ・本館地下機械室・書庫等の移転先の確保が必要。(銀行、郵便局等跡に) ・本館は前面道路から玄関までのアプローチが階段・スロープ・EVのまま														
工法	①仮設庁舎建設(造成・土壌改良工事含む) →②別館仮設へ引越し→③別館解体→④新棟建設 →⑤仮設及び本館から議会機能含む一部新棟へ引越し →⑥本館免震改修(一部居ながら)→⑦仮設庁舎解体(免震改修と同時)														
概算工事費(税込)	<table border="1"> <tr><td>1. 本館免震改修</td><td>64.9億円</td></tr> <tr><td>2. 新棟建設(10,000㎡)</td><td>49.8億円</td></tr> <tr><td>3. 別館解体</td><td>5.5億円</td></tr> <tr><td>4. 隣接旧国有地造成・土壌改良</td><td>4.5億円</td></tr> <tr><td>5. 仮設庁舎建設(5,000㎡)</td><td>7.5億円</td></tr> <tr><td>6. 隣接旧国有地広場整備(8,000㎡)</td><td>2.6億円</td></tr> <tr><td>概算費用計</td><td>134.8億円</td></tr> </table>	1. 本館免震改修	64.9億円	2. 新棟建設(10,000㎡)	49.8億円	3. 別館解体	5.5億円	4. 隣接旧国有地造成・土壌改良	4.5億円	5. 仮設庁舎建設(5,000㎡)	7.5億円	6. 隣接旧国有地広場整備(8,000㎡)	2.6億円	概算費用計	134.8億円
1. 本館免震改修	64.9億円														
2. 新棟建設(10,000㎡)	49.8億円														
3. 別館解体	5.5億円														
4. 隣接旧国有地造成・土壌改良	4.5億円														
5. 仮設庁舎建設(5,000㎡)	7.5億円														
6. 隣接旧国有地広場整備(8,000㎡)	2.6億円														
概算費用計	134.8億円														
課題認識すべき要素	<ul style="list-style-type: none"> ・本館基礎及び杭の健全性の調査が必要 ・上記の調査結果によっては、免震改修にさらに経費上乗せの可能性有 ・新棟建設規模の精査(ICT) ・仮設庁舎規模の精査(民間物件を含めた他の施設活用による分散化) ・今後60年間のランニングコスト ・仮設解体後の隣接旧国有地の利活用 ・隣接旧国有地の造成・土壌改良工事を最小限とする活用方法の検討 ・60年後には本館解体経費が必要 														

2 現地建替についての検討

本館：取り壊し 別館：取り壊し、現地に新棟整備（北駐車場一部解体） 隣接旧国有地：仮設庁舎

(8) 配置計画 パターン③ (再掲)

- ・新棟が土砂災害警戒区域に一部かかる。
- ・西側敷地境界際に土砂搬出用のメンテナンス通路5mを確保する。
- ・新棟は被害を想定し、西側には、書庫・倉庫・トイレなどの非居室を配置する。
- ・総額 147.2億円



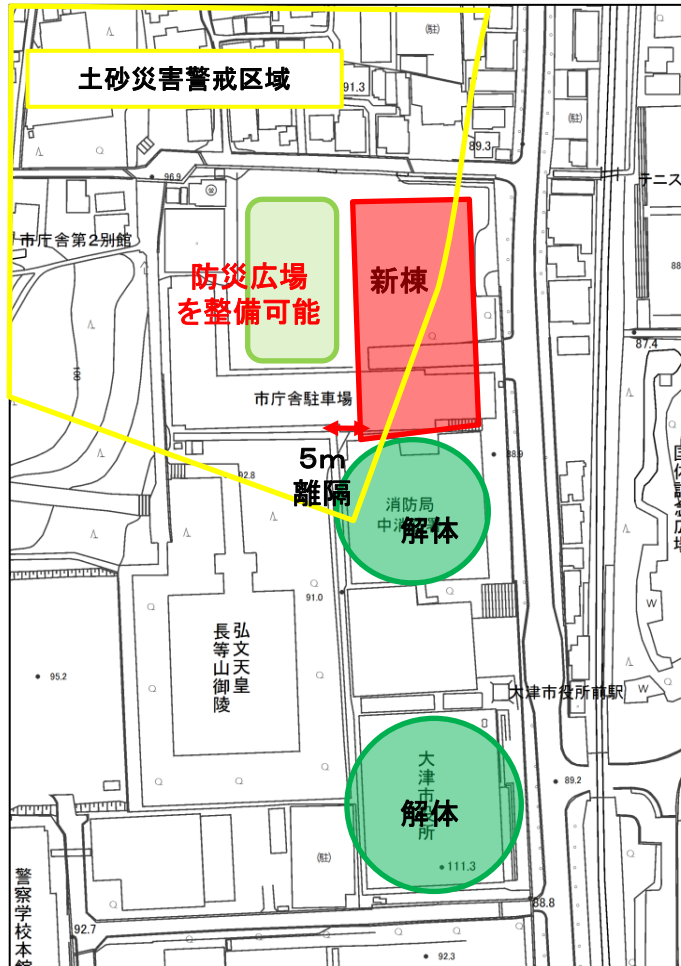
整備後の面積	新館 地上7F・地下1F 10,947㎡ 新棟(別館跡) 地上6F 22,468㎡ 合計 33,415㎡																		
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・新棟の大部分は土砂災害警戒区域が避けられる。 ・庁舎の連続性が保たれる。 ・比較的工期が短い。(約4年) ・前面道路からのアプローチが容易。 ・仮設庁舎解体後は、駐車場・広場として活用可能。 																		
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・新棟の一部は土砂災害警戒区域に含まれる。 ・仮設庁舎を必要とする。(別館の規模 6,251㎡) ・新棟に本館、別館機能を取り入れるには、北駐車場の解体が必要。 ・工事期間中は駐車場が不足する。 ・別館は移転が2度必要。 ・新たに駐車場の整備が必要。 																		
工法	①仮設庁舎建設(造成・土壌改良工事含む)→②別館仮設へ引越し →③別館解体→④北駐車場解体→⑤別館跡新棟建設 →⑥仮設から新棟へ引越し→⑦本館から新棟へ引越し →⑧仮設庁舎解体、本館解体																		
概算工事コスト(税込)	<table border="1"> <tr><td>1. 新棟建設(22,468㎡)</td><td>112.0億円</td></tr> <tr><td>2. 別館解体</td><td>5.5億円</td></tr> <tr><td>3. 北駐車場一部解体</td><td>0.6億円</td></tr> <tr><td>4. 隣接旧国有地造成・土壌改良</td><td>4.5億円</td></tr> <tr><td>5. 仮設庁舎建設(5,000㎡)</td><td>7.5億円</td></tr> <tr><td>6. 本館解体</td><td>12.8億円</td></tr> <tr><td>7. 隣接旧国有地広場整備(8,000㎡)</td><td>2.6億円</td></tr> <tr><td>8. 本館跡地広場整備</td><td>1.7億円</td></tr> <tr><td>概算費用計</td><td>147.2億円</td></tr> </table>	1. 新棟建設(22,468㎡)	112.0億円	2. 別館解体	5.5億円	3. 北駐車場一部解体	0.6億円	4. 隣接旧国有地造成・土壌改良	4.5億円	5. 仮設庁舎建設(5,000㎡)	7.5億円	6. 本館解体	12.8億円	7. 隣接旧国有地広場整備(8,000㎡)	2.6億円	8. 本館跡地広場整備	1.7億円	概算費用計	147.2億円
1. 新棟建設(22,468㎡)	112.0億円																		
2. 別館解体	5.5億円																		
3. 北駐車場一部解体	0.6億円																		
4. 隣接旧国有地造成・土壌改良	4.5億円																		
5. 仮設庁舎建設(5,000㎡)	7.5億円																		
6. 本館解体	12.8億円																		
7. 隣接旧国有地広場整備(8,000㎡)	2.6億円																		
8. 本館跡地広場整備	1.7億円																		
概算費用計	147.2億円																		
課題・認識すべき要素	<ul style="list-style-type: none"> ・新棟建設規模の精査(ICT) ・仮設庁舎規模の精査(民間物件を含めた他の施設活用による分散化) ・今後60年間のランニングコスト ・隣接旧国有地の造成・土壌改良工事を最小限とする活用方法の検討 ・仮設解体後の隣接旧国有地の利活用 																		

2 現地建替についての検討

本館：取り壊し 別館：取り壊し 隣接旧国有地：新棟整備（北駐車場一部解体）

(8) 配置計画 パターン④ (再掲)

- ・新棟が土砂災害警戒区域に大半がかかる。
- ・新棟西側と北車庫棟の間に土砂搬出用の防災広場を確保する。
- ・新棟は被害を想定し、西側には書庫・倉庫・トイレなどの非居室を配置する。
- ・土砂災害時に北側近隣への影響が少なくなるように敷地内に土砂を貯留できるように計画する。
- ・総額 138.5億円



整備後の面積	新館 地上7F・地下1F 10,947㎡ 新棟(旧国有地) 地上7F+3F 22,468㎡ 合計 33,415㎡																
メリット	・仮設庁舎を必要としない。 ・比較的工期が短い。(約4年) ・前面道路からのアプローチが容易。																
デメリット	・新棟の大半は土砂災害警戒区域に含まれる。 ・工事期間中は駐車場が不足する。 ・新棟に本館、別館機能を取るには、北駐車場の解体必要。 ・庁舎機能が分断される。 ・新たに駐車場の整備が必要。																
工法	①北駐車場解体→②旧国有地新棟建設(造成・土壌改良工事含む) →③本館・別館新棟へ引越→④別館解体、本館解体																
概算工事コスト(税込)	<table border="1"> <tr><td>1. 新棟建設(22,468㎡)</td><td>112.0億円</td></tr> <tr><td>2. 別館解体</td><td>5.5億円</td></tr> <tr><td>3. 北駐車場一部解体</td><td>0.6億円</td></tr> <tr><td>4. 隣接旧国有地造成・土壌改良</td><td>4.5億円</td></tr> <tr><td>5. 本館解体</td><td>12.8億円</td></tr> <tr><td>6. 隣接旧国有地広場整備(4,000㎡)</td><td>1.4億円</td></tr> <tr><td>7. 本館跡地広場整備</td><td>1.7億円</td></tr> <tr><td>概算費用計</td><td>138.5億円</td></tr> </table>	1. 新棟建設(22,468㎡)	112.0億円	2. 別館解体	5.5億円	3. 北駐車場一部解体	0.6億円	4. 隣接旧国有地造成・土壌改良	4.5億円	5. 本館解体	12.8億円	6. 隣接旧国有地広場整備(4,000㎡)	1.4億円	7. 本館跡地広場整備	1.7億円	概算費用計	138.5億円
1. 新棟建設(22,468㎡)	112.0億円																
2. 別館解体	5.5億円																
3. 北駐車場一部解体	0.6億円																
4. 隣接旧国有地造成・土壌改良	4.5億円																
5. 本館解体	12.8億円																
6. 隣接旧国有地広場整備(4,000㎡)	1.4億円																
7. 本館跡地広場整備	1.7億円																
概算費用計	138.5億円																
課題認識すべき要素	<ul style="list-style-type: none"> ・新棟建設規模の精査(ICT) ・土砂災害警戒区域にかかる対応 ・隣接旧国有地の造成・土壌改良工事を最小限とする活用方法の検討 ・今後60年間のランニングコスト 																

2 現地建替についての検討

(9) 本館の比較検討

◎本館改修工法案の比較検討結果を踏まえて、平成30年度に4パターンの配置計画案を検討比較した。(P24～P27)

その検討結果の評価は、

- ①本庁の一団建物(新館を除く)の更新計画を実施し、本館を免震工法により改修する手法と解体・新築する手法を比較すると、総事業費においては大きな差は生じない。
(※配置計画パターン②(P25)および③(P26)参照)
- ②改修後の耐用年数において利活用が可能な期間は、新築する場合と比べると短い。
- ③免震改修することによって地下1階の空間利用が制限され、また、機械室電気室棟を新たに設置することになる。

【A】 改修が有効とするならば、配置計画パターン①及び②をベースに規模等を見直して再検討

【B】 改修よりも建替えが有効とするならば、配置計画パターン③及び④をベースに規模等を見直して再検討

2 現地建替についての検討

(10) 新館の利活用の評価

◎ 活用のメリット

- ・新耐震での設計のため、耐震安全性は高い。
- ・現状では企業局の事務スペースとして利用しており、一部は企業局財産となっている。
- ・平成元年の新築で、築後30年のため、耐用年数としては利用可能。
- ・新館を現状のまま活用することにより、整備する新々館の規模をコンパクトにできる。

◎ 活用にあたっての懸念

- ・給排水衛生設備等の大規模改修が喫緊の課題。
- ・新々庁舎が整備される時期には、耐用年数とされる年数近くが経過する。
- ・エレベーターは、既存不適格を解消する工事が生じる。
(建築基準法改正、バリアフリー法改正)

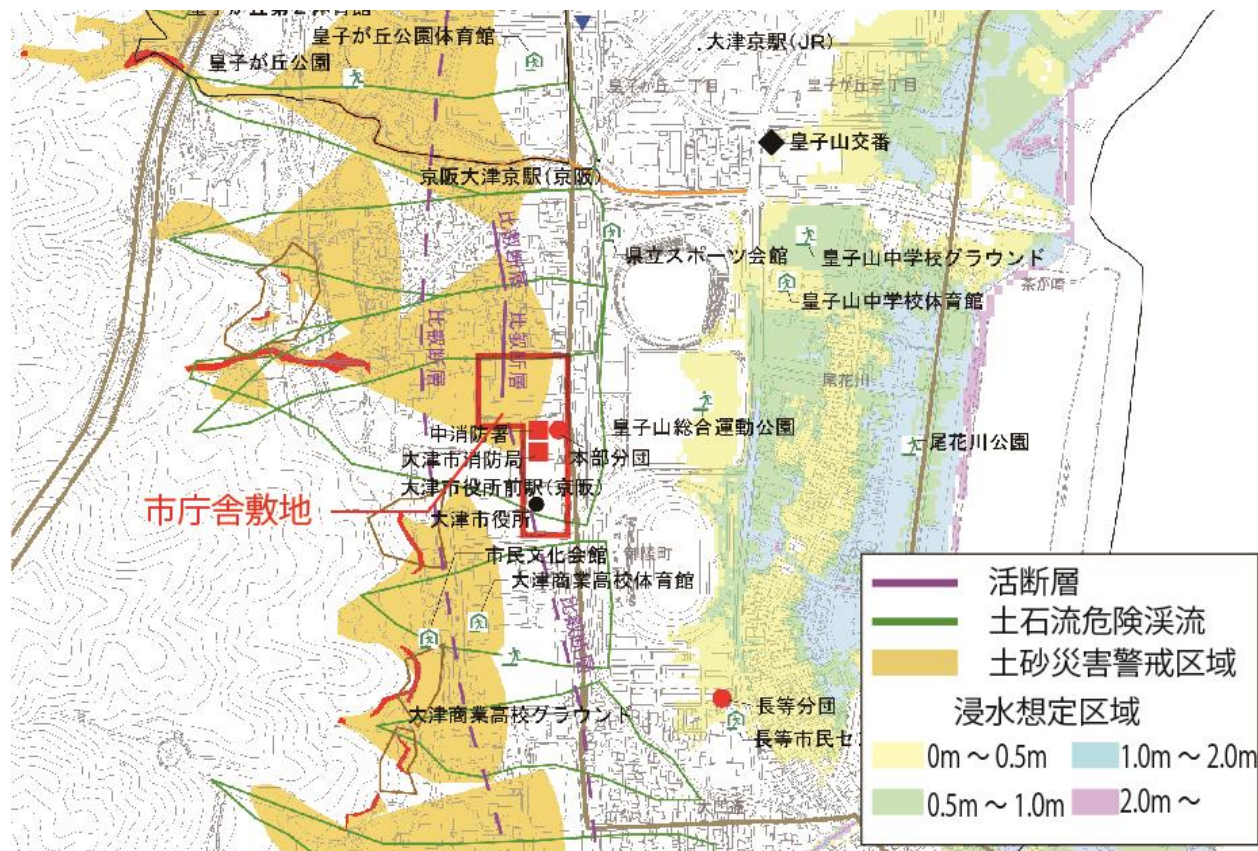
【A】 活用すべきとするならば、配置計画パターン③及び④をベースに規模等を見直して再検討

【B】 将来的な観点から活用よりも本館、別館の建替えにあわせて新棟を建設するほうが有効とするならば、規模等を見直して新たな配置計画を検討

2 現地建替についての検討

(11) 隣接国有地の活用について

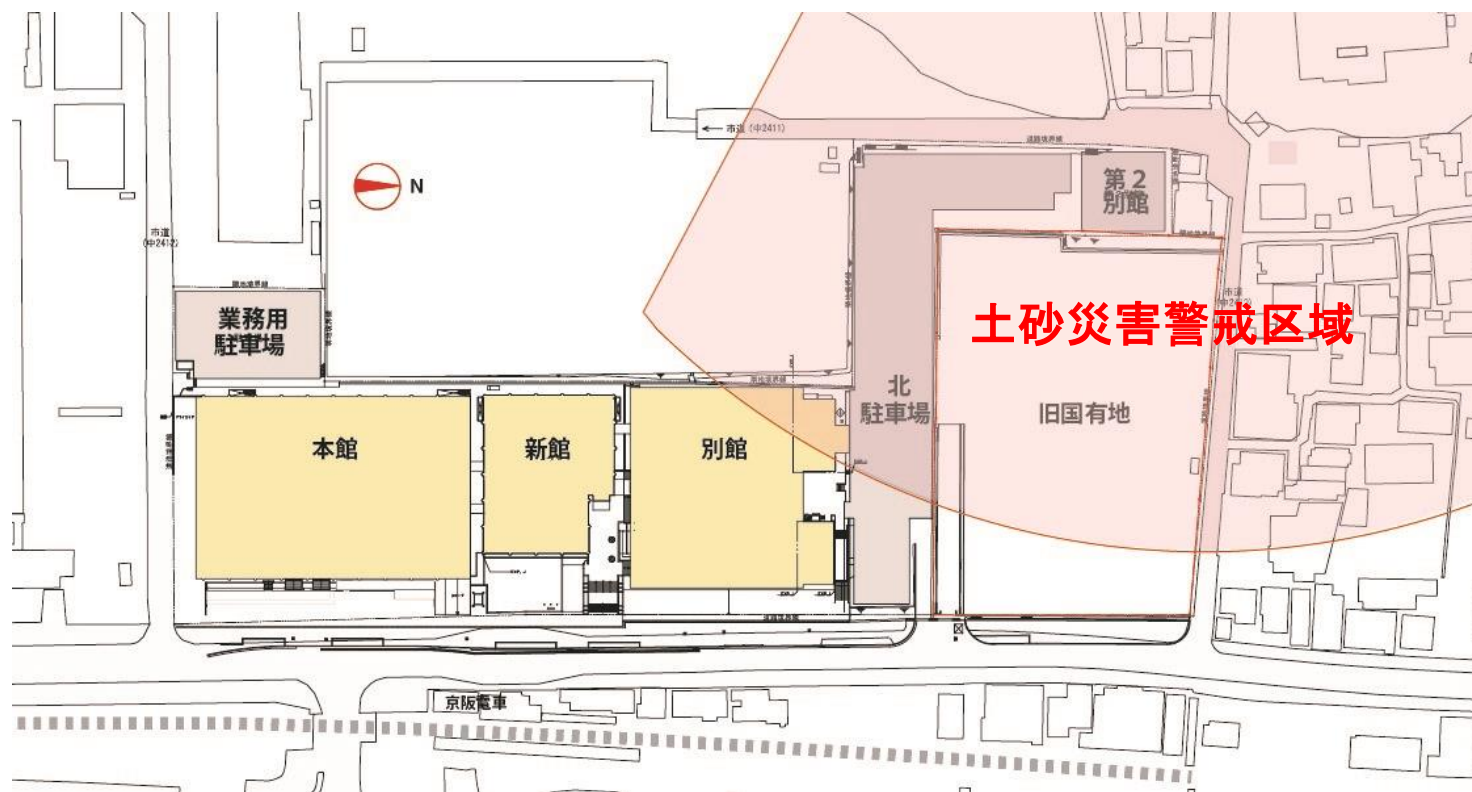
現庁舎敷地周辺地域のハザードマップ（再掲）



2 現地建替についての検討

(11) 隣接国有地の活用について

現庁舎敷地周辺のハザードマップ（再掲）



2 現地建替についての検討

(11) 隣接国有地の利活用について

土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(抜粋)

(土砂災害警戒区域)

第7条第1項 都道府県知事は、基本指針に基づき、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における土砂災害を防止するために**警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域**として政令で定める基準に該当するものを、土砂災害警戒区域として指定することができる。

(土砂災害特別警戒区域)

第9条第1項 都道府県知事は、基本指針に基づき、警戒区域のうち、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、**一定の開発行為の制限及び居室を有する建築物の構造の規制をすべき土地の区域**として政令で定める基準に該当するものを、土砂災害特別警戒区域として指定することができる。

※平成28年8月に、滋賀県土木交通部砂防課と協議を行い、土砂災害警戒区域の指定について以下の見解をいただいている。

「土砂災害警戒区域の指定は、地域の土砂災害リスクに対する警戒避難体制の整備を図ることを目的とし、**指定により土地利用や建築構造にかかる新たな法的制限は発生しない。**」

- 【A】 一定の対策工事を講じれば有効とするならば、規模等を見直して配置計画を再検討
- 【B】 災害リスクを避けるべきとするならば、移転新築を主軸に検討

2 現地建替についての検討

(12) 配置計画パターンの比較表

	免震改修	解体→ 移転新棟整備	解体→ 現地新棟整備	概算コスト
パターン①	本館	別館	—	総額 126.7億円
パターン②	本館	—	別館	総額 134.8億円
パターン③	—	本館	別館	総額 147.2億円
パターン④	—	本館・別館	—	総額 138.5億円

3 新庁舎の規模の検討

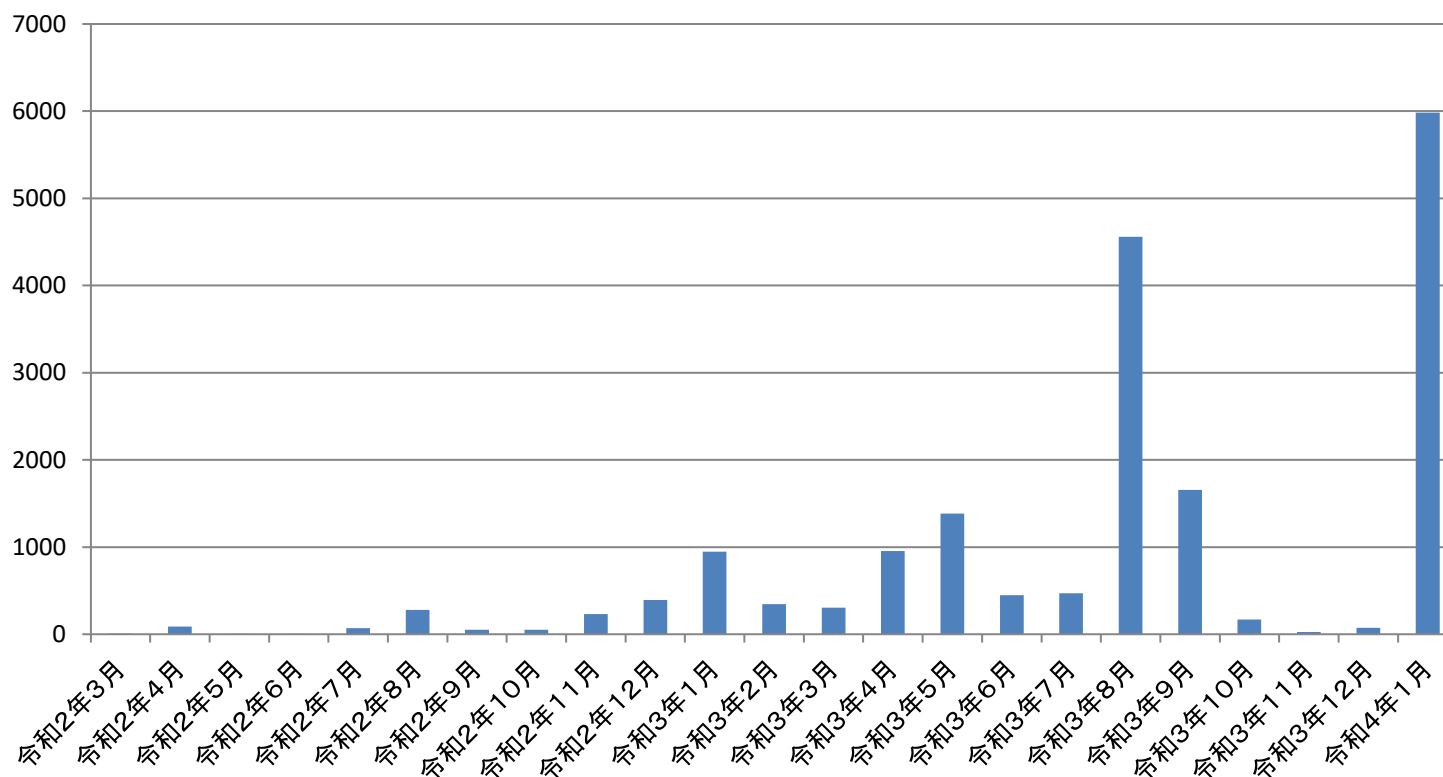
(1) 新庁舎規模の検討の考え方

- 移転新築候補地検討の対象とする規模について
 - ① 候補地の検討の前提とするため、本館、新館、別館、第二別館を対象として規模を算定
- 職員一人当たり面積について
 - ① 総務省基準
 - ② 国土交通省基準
 - ③ CASBEE基準
レベル3（基準値）
 - ④ 車椅子利用職員の動線に配慮した配置他
- 新たな規模の考え方

3 新庁舎の規模の検討

(2) 安全安心 (庁舎整備にあたって留意すべき新たな危機管理)

滋賀県内の新型コロナウイルス感染症患者の発生状況



滋賀県ホームページ 新型コロナウイルス感染症患者の発生状況から

3 新庁舎の規模の検討

(2) 安全安心（庁舎整備にあたって留意すべき新たな危機管理）

■新型コロナウイルス感染拡大

大津市職員の感染者数（令和4年1月31日現在）
143例（本庁、学校、保育園、行政委員会など）

■新型コロナウイルス感染防止対策

- 3密（密集、密接、密閉）を避けるために行ってきたこと
- ・ 時差勤務の実施
 - ・ 執務室内の換気の徹底
 - ・ 事務機のパーテーション設置
 - ・ 机、事務機器、ドアノブなどの消毒

新型コロナウイルスなど感染症拡大防止対策に有効と思われる一人当たり面積、執務室レイアウトなど規模算定に加味すべき要素

3 新庁舎の規模の検討

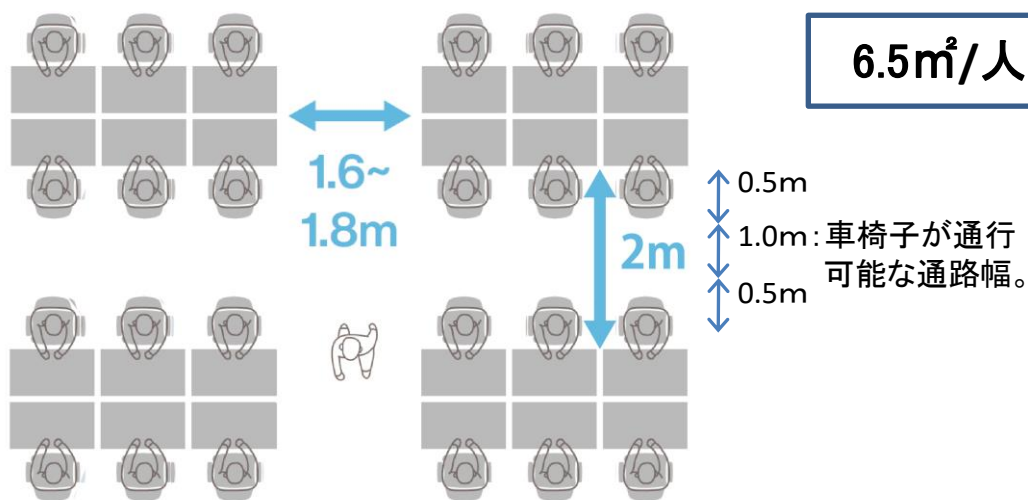
(3) 算定基準の考え方

	職員一人当たり 執務面積	共用部分割合	備考
総務省基準	4.5㎡/人	40%	
国土交通省基準	5.0㎡/人(中央省庁) 4.0㎡/人(出先機関)	40%	
CASBEE (レベル3)	6.0㎡/人	—	レベル3が基準値
車椅子利用者 への配慮	6.5㎡/人	—	個別算定

※CASBEE: 建築環境総合性能評価システム

3 新庁舎の規模の検討

(4) 車椅子利用職員の動線に配慮した配置

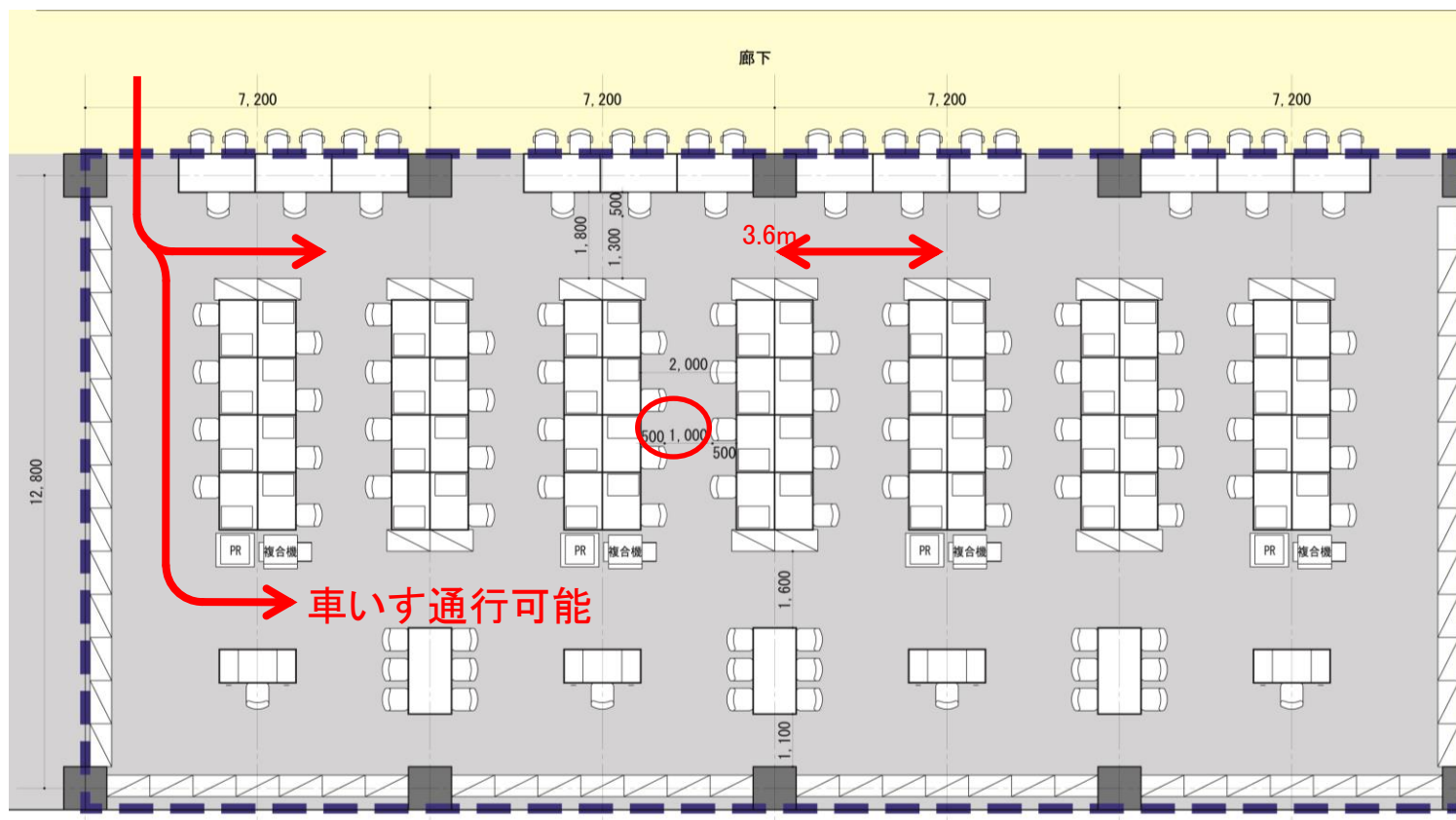


車椅子利用の職員が通行可能なスペースを確保した配置
(障害者の雇用促進につながる職場環境の整備)

- ・椅子背面の間隔は1.0m、机と机の間隔は2.0m以上
- ・通路幅は電動車椅子の通行に配慮し1.6mから1.8mを確保

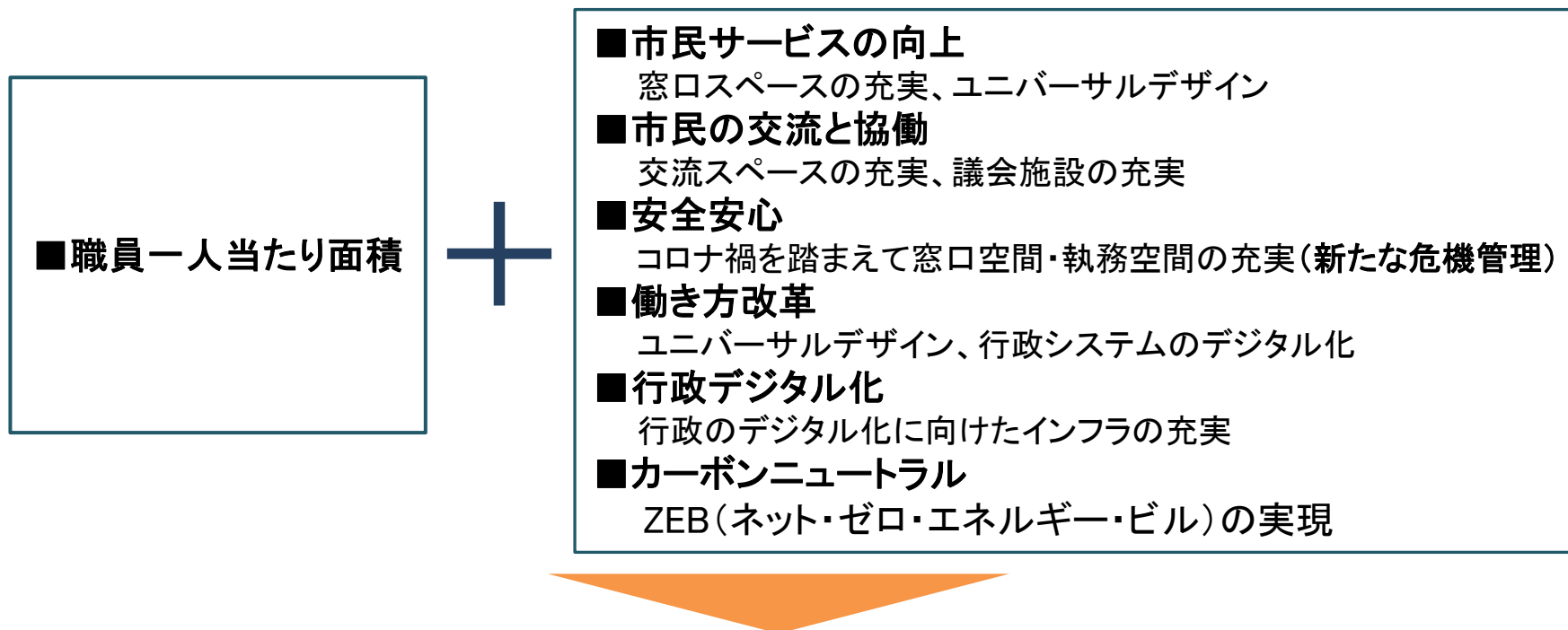
3 新庁舎の規模の検討

(5) 車椅子利用職員に配慮した配置イメージ



3 新庁舎の規模の検討

(6) 庁舎の規模(延べ床面積)算定の前提とすべきポイント



適切な職場環境と新庁舎に求める機能等が融合した庁舎規模へ

4 懇話会での主な意見

(1) 現地建替えについて

- ・本館の文化的価値及び耐震性能の不備について、周知や市民意見の聴取が必要
- ・土砂災害警戒区域の指定は危険溪流が付近にあることを考慮しての結果であり、市役所の立地について土砂災害のリスクをもっとシビアに考えるべき
- ・防災の観点から、活断層の近くでの庁舎整備は原則避けるべき
- ・防災面では地震による被害が一番大きい
- ・現建物を解体する場合、跡地広場等オープンスペースの使い方も併せた検討を
- ・現代の庁舎に求められているのは、過去に求められてきたようなシンボリック・象徴的な庁舎ではない。パブリックな部分も含めた全体のバランスの検討を

4 懇話会での主な意見

(2)庁舎規模について

- ・民間企業ではフリーアドレス化が進んでおり、市役所の仕事も働き方改革を進めることとして庁舎の必要面積の検討を
- ・庁舎規模については、建物のボリューム感、高さ(空間)などが重要
- ・職員一人当たり面積6.5㎡は広め、もう少しコンパクトにしては
- ・市民スペースの充実や機能を必要規模に考慮すべき
- ・カーボンニュートラルやSDGs、LGBTQなど配慮すべき要素のリストアップが必要