

大津市庁舎整備基本構想

令和4年12月

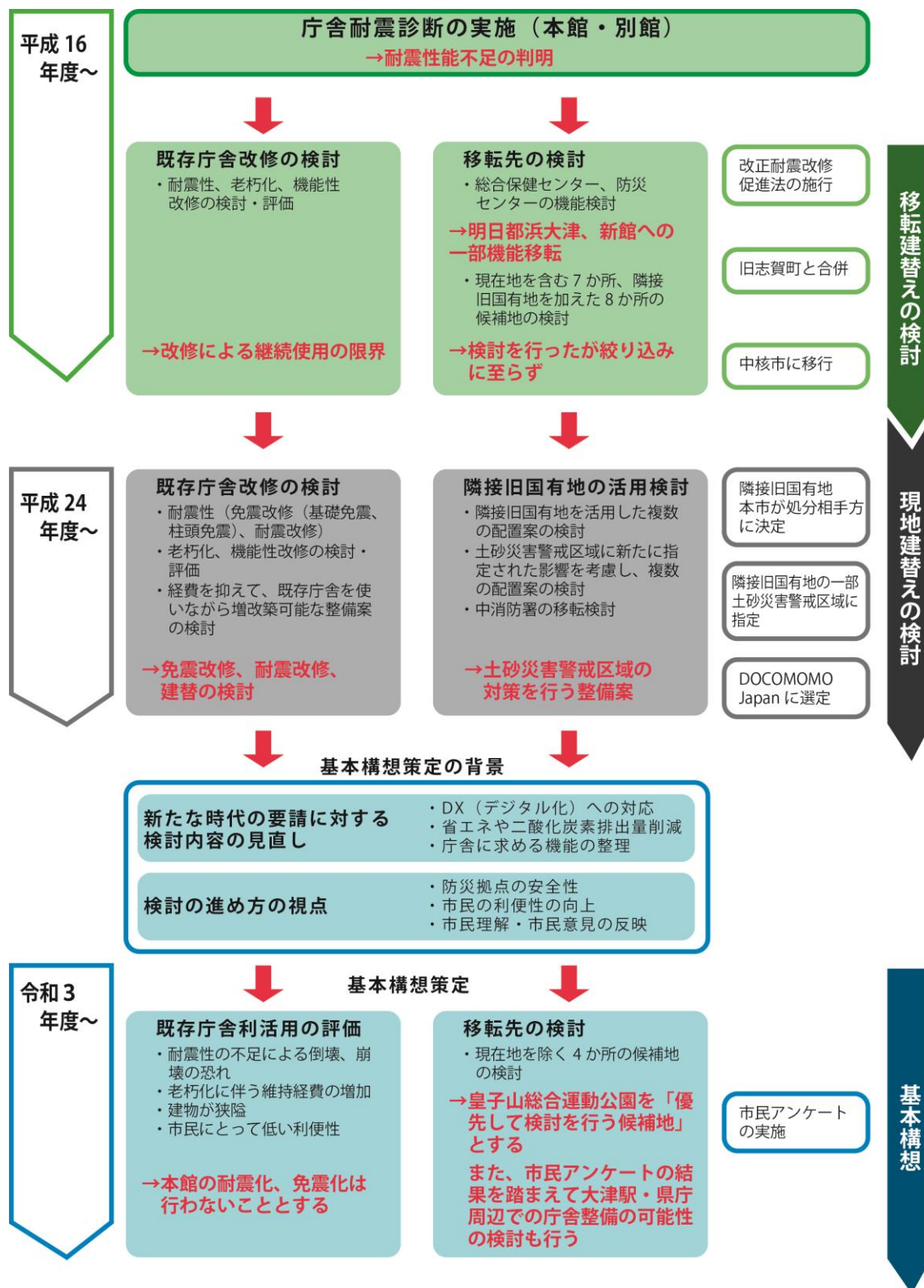
大津市

目次

1	大津市庁舎整備基本構想を含むこれまでの検討の経緯	1
2	基本構想策定の進め方	2
3	庁舎整備の必要性和整理すべき課題に対する方針	4
4	候補地の絞り込みと庁舎整備の方針	6
5	庁舎整備に求める基本理念	16
6	庁舎規模と整備予算	25
7	今後のスケジュール	26

1. 大津市庁舎整備基本構想を含むこれまでの検討の経緯

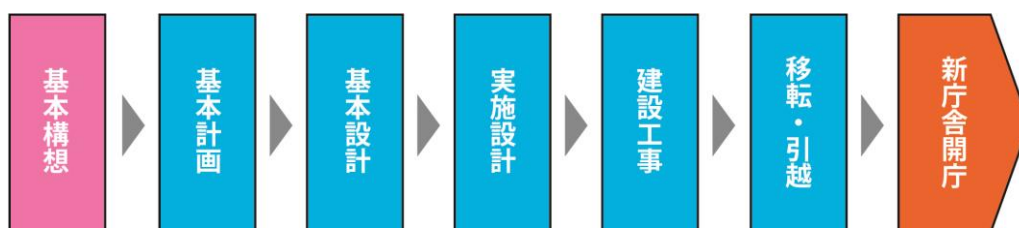
平成 16 年度に庁舎の耐震診断を実施した結果、本館及び別館において耐震性能不足が判明したことから、対策に向けて検討を重ね、令和 3 年度から「大津市庁舎整備基本構想（以下「基本構想」）の策定に着手しました。



2. 基本構想策定の進め方

(1) 庁舎整備検討の流れ

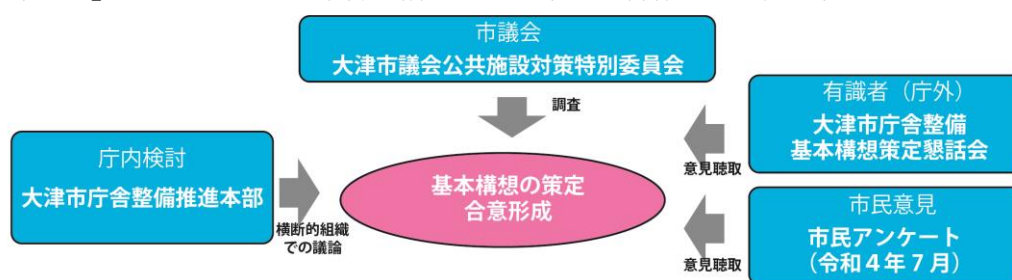
基本構想から新庁舎開庁までのステップを以下のように整理します。



(2) 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（以下「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（以下「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いました。

なお、「市民アンケート」は無作為抽出した1万人を対象に実施し、「課題解決に向けた庁舎整備の考え方」を示した上で、庁舎整備に対する市民の皆様のご意見を伺いました。



「大津市庁舎整備推進本部」

副市長を本部長とし、14名の各部長を本部員として構成する庁舎整備に係る全庁的な議論・検討を総合的かつ着実に推進するための組織であり、主体となって基本構想の検討を行いました。

「大津市庁舎整備基本構想策定懇話会」

基本構想における庁舎機能や庁舎規模など各項目の検討内容に関して専門的知見による意見聴取をするための外部組織で、都市計画、防災、環境、建築計画（計画）、建築計画（構造）、建築計画（設備）、DX（デジタルトランスフォーメーション）の各分野の有識者で構成しました。

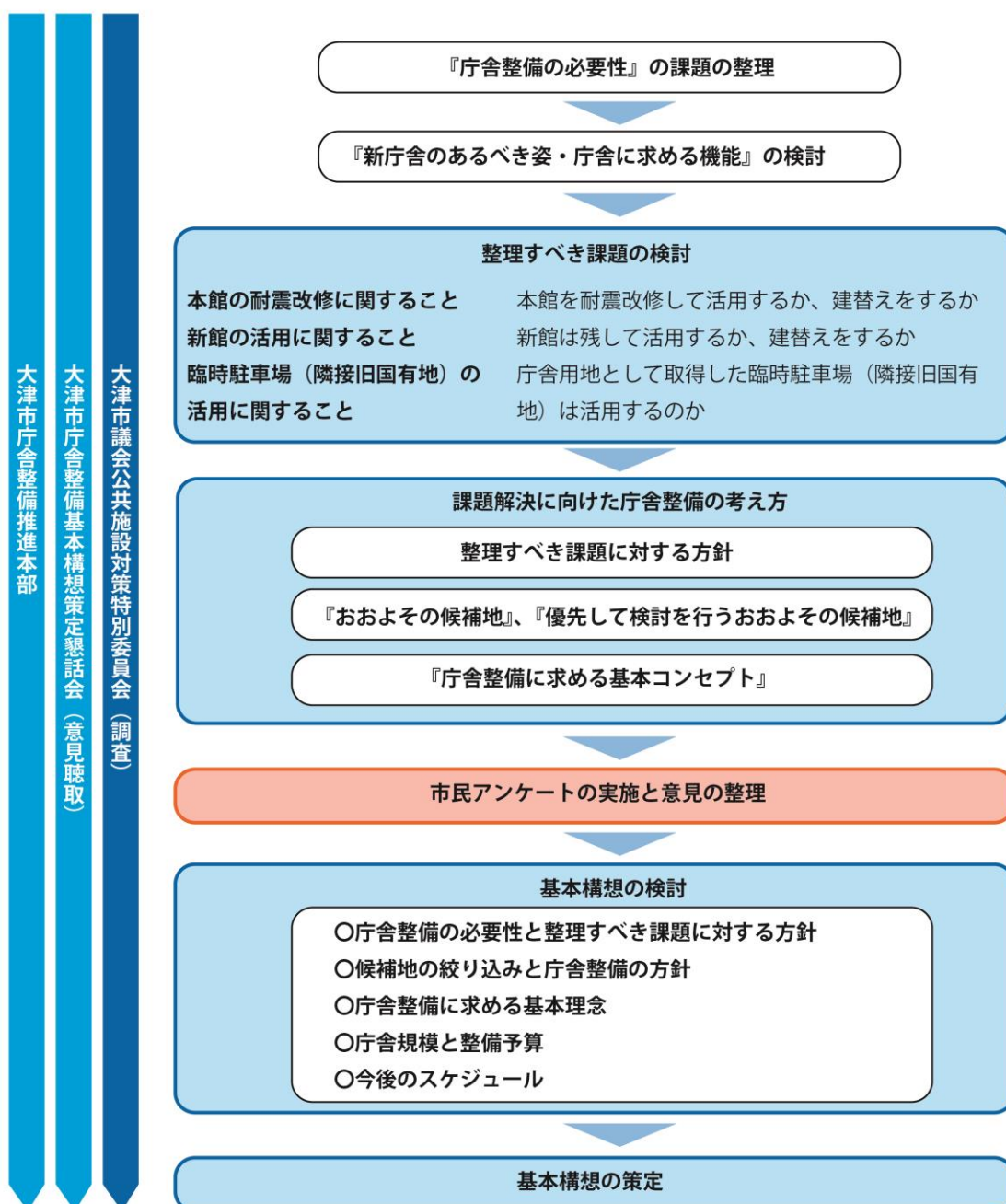
「市民アンケート（市民1万人を対象）」

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ことから、無作為に抽出した1万人の市民を対象にアンケートを令和4年7月に実施しました。

(3) 基本構想策定の流れ

「庁舎整備の必要性」、「新庁舎のあるべき姿・庁舎に求める機能」、「整理すべき課題」などの検討を行い、市としての「課題解決に向けた庁舎整備の考え方」を整理した上で、令和4年7月に「市民アンケート」を実施し、その結果を踏まえて「基本構想」の策定を行いました。

基本構想策定の進め方



3. 庁舎整備の必要性和整理すべき課題に対する方針

(1) 庁舎整備の必要性

① 庁舎整備の必要性に係る現庁舎の課題

耐震性不足による 倒壊、崩壊のおそれ	大規模な地震（震度6強～7程度）が起こった場合に、大きな被害（倒壊又は崩壊）が発生するおそれがあります。来庁された市民の皆様や職員の安全性が確保できないだけでなく、災害時の活動やその後の復旧、復興にも支障をきたします。 また、別館は土砂災害警戒区域に含まれるなど災害の危険性があります。
老朽化に伴う 維持経費の増加	老朽化が進むことで、施設や設備の大規模な修繕が必要になり維持経費がかさむようになっています。
建物が狭隘	建築当時に比べて、志賀町との合併などにより、職員が増えることで建物が手狭になり、執務スペースだけでなく、市民の方々が利用される窓口や待合のスペース、さらには、通路も十分に確保できない状況になっています。また、今般の新型コロナウイルス感染症対策という点でも十分なスペースが確保できていません。
市民にとって 低い利便性	建築当時に比べて、障がいのある方やご高齢の方などに配慮したバリアフリーへの対応が求められるようになり、一定対応しているもののご不便をおかけするような状況となっています。 また、窓口のある課の配置においても、利便性を考慮してまとまり良く配置することが困難となっており、窓口が本館・新館・別館に分散しています。

【本館・別館の耐震診断結果と評価】

平成16年に実施しました本館及び別館の耐震診断における、耐震性能を表すIs値についての評価です。

<Is値の評価> 大規模な地震（震度6強～7程度）に対するIs値の評価

※国土交通省：「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（H18.1）」

Is値 0.6 以上	地震の振動及び衝撃に対して倒壊、又は崩壊する“危険性が低い”
Is値 0.6 未満～0.3 以上	地震の振動及び衝撃に対して倒壊、又は崩壊する“ 危険性がある ”
Is値 0.3 未満	地震の振動及び衝撃に対して倒壊、又は崩壊する“ 危険性が高い ”

⇒ 庁舎に求めているIs値の目標は、0.9（構造体Ⅰ類〔重要度係数1.5〕に相当）です。

<本館・別館の耐震診断結果（平成16年）>

本館（耐震診断結果：Is値）		
階	南北方向	東西方向
5	0.31	0.35
4	0.12	0.16
3	0.14	0.18
2	0.14	0.19
1	0.10	0.15
B1	0.24	0.64

別館（耐震診断結果：Is値）		
階	南北方向	東西方向
3	0.11	0.27
2	0.55	0.58
1	0.50	0.49
B1	0.65	0.68

②庁舎整備に向けて整理すべき課題

○本館の耐震改修に関すること	これまで検討を行ってきた本館の耐震改修が、現庁舎の課題の解決となるか評価する必要があります。
○新耐震基準を満たしている新館の活用に関すること	新庁舎の規模を検討するにあたり、新館は新耐震基準を満たしていることから、将来を見据えてその活用について方針を決める必要があります。
○庁舎用地として取得した臨時駐車場（隣接旧国有地）が土砂災害警戒区域に指定されたことを踏まえたその活用に関すること	庁舎用地として取得した臨時駐車場（隣接旧国有地）が土砂災害警戒区域に指定されましたが、対策工事を講じることで庁舎用地として活用できることから、その活用について方針を決める必要があります。

懇話会の意見

- ・土砂災害警戒区域の指定は危険渓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。

(2) 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、移転建替えとします。
※結果、災害リスクを回避することになります。

○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します。

【整理すべき課題に対する方針の考え方】

○本館の耐震化・免震化は行わず建替えをすることについて

○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、現在地以外への移転建替えすることについて

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、免震化は行いません。**

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します。**

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ます。**

4. 候補地の絞り込みと庁舎整備の方針

(1) 候補地の絞り込み

庁舎整備に適した一定規模の市有地がなく、基本構想の段階から候補地とする場合に、将来的に取得できるという『担保性』が重要となることから、現在建物がないなど、庁舎整備に向けてリスクの少ない国有地や県有地から「おおよその候補地」を選定し、庁舎整備に必要な不可欠な評価項目を満足している候補地を「優先して検討を行うおおよその候補地」として検討を行うこととしました。

さらに、市民アンケートや懇話会などの意見も踏まえて、市民の利便性や、長期的な視点での将来のまちづくりに対する波及効果などが見込まれることから、「優先して検討を行う候補地」は「皇子山総合運動公園」とします。

また、市民アンケートでは「大津駅・県庁周辺」を望ましいとする意見も多くありましたので、大津駅・県庁周辺では庁舎整備に必要な一団の土地の確保は困難ですが、他の施設との複合化や官民連携などの新しい視点からも検討を行うこととし、「大津駅・県庁周辺」についても検討を行います。



市民アンケートでの主な意見など

- ・候補地のエリアとして望ましい場所は「皇子山総合運動公園エリア（46.1%）」「大津駅・県庁周辺エリア（26.3%）」「皇子が丘公園エリア（14.6%）」「唐崎駅前エリア（10.5%）」が順に多く挙げられている。
- ・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は「鉄道やバスなどの公共交通機関で来庁しやすいこと（75.4%）」、「車でアクセスがよく、駐めやすい駐車場が十分に確保されていること（71.8%）」「災害の影響が少なく、災害時に庁舎機能を維持し続けることができること（57.7%）」が順に多く挙げられている。

懇話会の意見

- ・候補地の絞り込みは、国との協議の見通しを立てたうえで、全体の予算、利便性を考慮して行い、また、他の計画に配慮したまちづくりにつなげていくほうがいい。
- ・都市計画やまちづくりの方針と整合性が保たれていれば問題ないと思うが、公園をどうするのか、現庁舎の跡地をどうするのかという点で、皇子山総合運動公園エリアの活用イメージがあると納得しやすいのではないかな。
- ・皇子山総合運動公園は、直下の活断層や土砂災害警戒区域を避ける場所で、また、市民にとっても向かい側になるだけで今ある場所と変わらないので良いのではないかなと思う。
- ・新館を残すなら、近いほうがいい。
- ・グラウンドがなくなると反対意見が出るのではないかな。

(2) 優先して検討を行う候補地「皇子山総合運動公園」での庁舎整備について

①「皇子山総合運動公園」の概要

現庁舎との近接性・中心性、公共交通機関や幹線道路によるアクセス性が高いこと、ハザードの影響が少ないことから、皇子山総合運動公園を「優先して検討を行う候補地」とします。なお、庁舎整備は公園の一部で検討しています。

<候補地の概要>

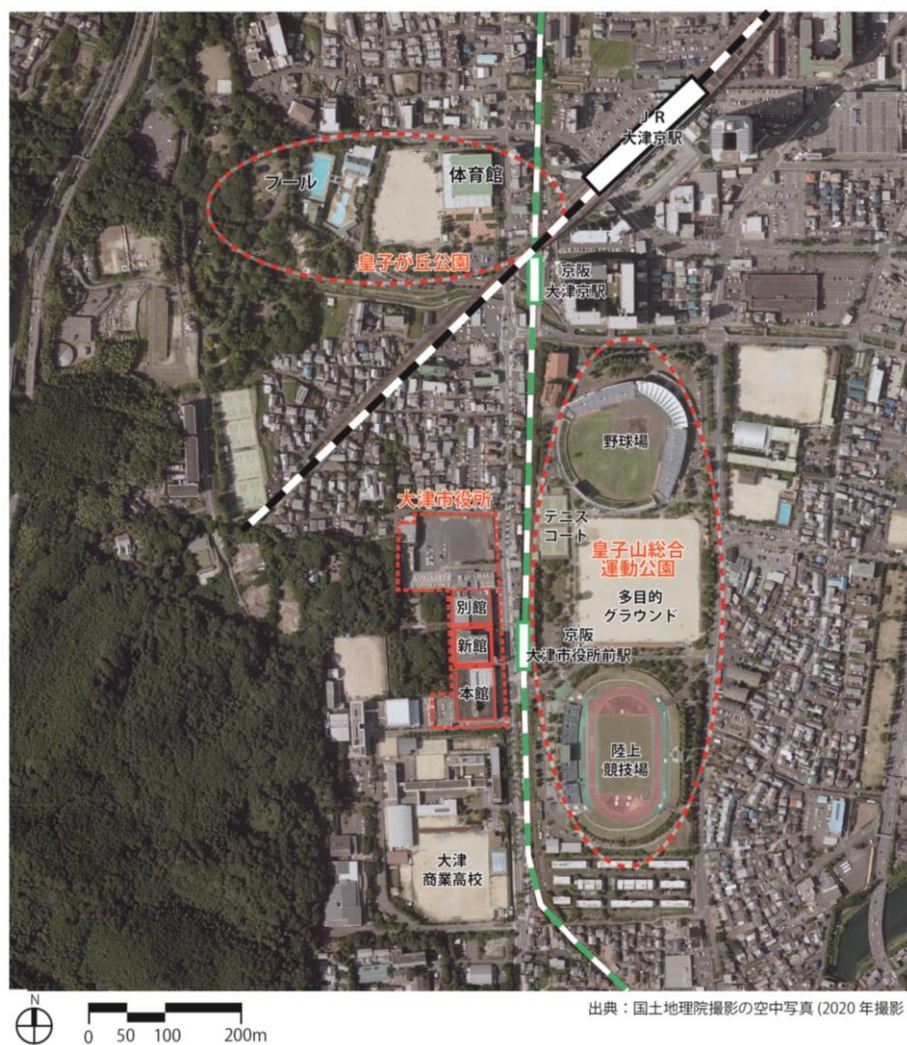
皇子山総合運動公園は本市を代表する6つの都市基幹公園のうちの一つであり、県民・市民のスポーツの拠点として広く利用されており、その中でも、野球場及び陸上競技場においては、滋賀県を代表する運動施設であります。

【備考】

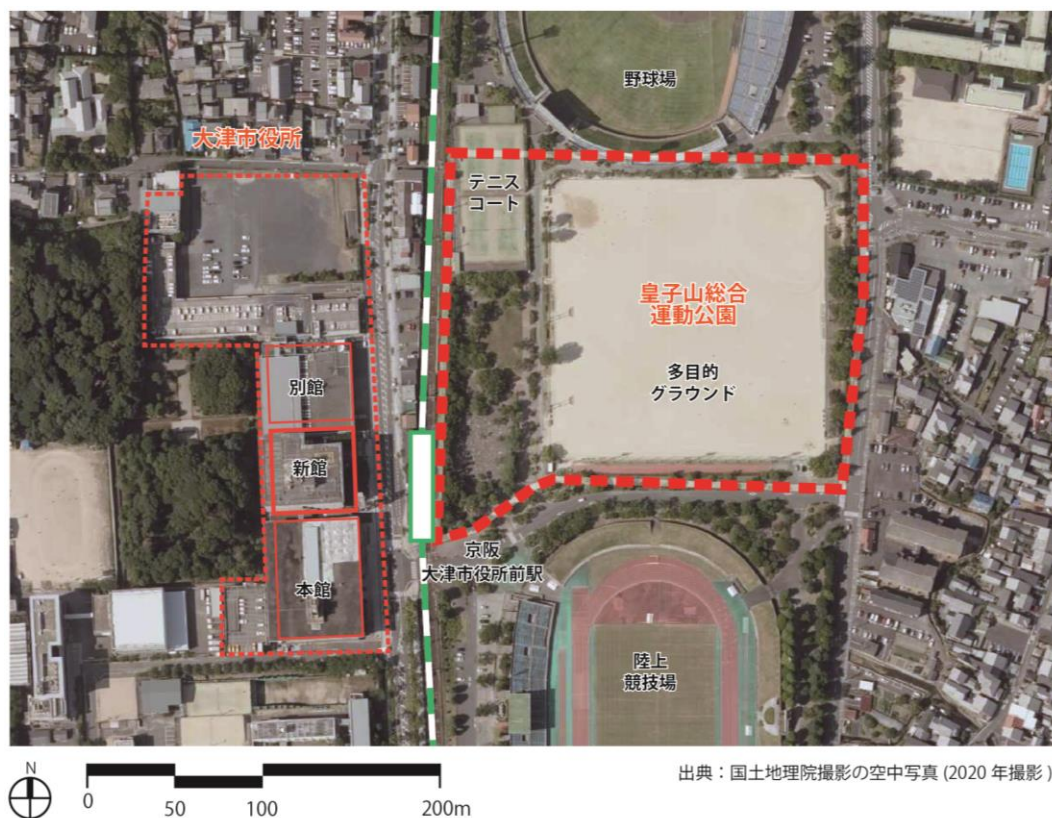
大津市地域防災計画に基づく指定緊急避難場所（皇子山総合運動公園全体）に指定されています。

名称	皇子山総合運動公園
所在	大津市御陵町
公園開設年	昭和 34 年
都市公園の種類	運動公園
公園面積	15.1ha
公園施設 (代表的なもの)	野球場 (硬式野球公式戦開催可能球場) 陸上競技場 (日本陸上競技連盟公認競技場) テニスコート 多目的グラウンド

<候補地の周辺状況>



<候補地の法的条件の整理>



敷地条件・法規制等の概要		■庁舎整備に向けた検討課題 - 都市計画公園の計画決定変更が必要 →庁舎跡地を代替地として検討 ※公園の一体性を考慮する必要がある - 南側通路は建築基準法の道路ではないため この通路にのみ接する敷地設定では建築不可 もしくは市道認定手続きとともに信号機の設置等公園出入口への対策（市建築基準条例）が必要
敷地面積	約 44,500 m ² （※赤字破線）	
用途地域	商業地域	
建ぺい率 ／容積率	80％ ／ 200％	
高度地区	第 7 種高度地区（45m 以下）	
都市施設	都市計画公園	
風致地区	指定なし	
防災	液状化予測 PL15 以上	■留意事項 - 国有地のため用地の取得が必要 - 都市公園の代替措置として同等規模及び機能の付け替えが必要 - 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 - 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
アクセス	JR 大津京駅から徒歩 10 分 京阪大津市役所前から 徒歩 2 分	
		■その他 - 敷地面積・寸法が大きい。 - 現市役所と近接しており、最寄り駅も同じ

②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ます。

都市公園の一部に庁舎、駐車場等を整備する際には、同等規模の代替地及び機能を確保する必要があり、現在の庁舎を取り壊した跡地や臨時駐車場（隣接旧国有地）での確保を想定しています。

検討する課題 （皇子山総合運動公園）	・都市計画の変更 ・皇子山総合運動公園の機能改善・更新 ・休日の公園利用者の庁舎駐車場利用 ・庁舎棟への付加機能の検討
検討する課題 （現庁舎の跡地、臨時駐車場（隣接旧国有地）の利用）	・現庁舎の跡地、臨時駐車場（隣接旧国有地）での公園整備及び駐車場の検討 ・代替地としての一体性 ・弘文天皇陵への参道整備

市民アンケートでの主な意見など

- ・コンサートなどに使える大きなアリーナや、野外フェスができるような施設を作ってほしいです。（30歳代・中北部在住・10～20年未満）
- ・近隣のスポーツ施設や公園、文化施設と連携し、合宿、トレーニングジム、会合サークル活動、飲食などの機能を持った施設の検討をしてほしい。（60歳代・中部在住・10～20年未満）
- ・皇子山総合運動公園にする場合、天皇陵墓周辺を整備し、景観として活用してはどうか。（70歳以上・中部在住・10～20年未満）

懇話会の意見

- ・運動公園と一体的な整備ができれば、健康・長寿を目指す市のビジョンとつながる。
- ・平日は市役所機能でにぎわい、休日はスポーツでにぎわう良さを兼ね備えた良さを実現できる魅力がある。
- ・グラウンドの代替を考えておく必要がある。唐崎駅前の候補地をその代替として考えてもよいのではないか。
- ・皇子が丘公園の体育館など、他の施設の建替えなども視野に入れて長期的なプランを検討する必要がある。
- ・庁舎だけでは考えにくいですが、将来的に、5年後、20年後、最終的にここまで目指すという絵があるといい。
- ・スポーツ施設に挟まれた場所で、様々なことが検討出来そうで、楽しくなりそう。
- ・グラウンドが狭くなると、利用者から意見があるだろう。
- ・グラウンドを囲うような形で縁にL字型で建ててはどうか。
- ・公園で民間活力を活用する動きがあるので、維持管理なども含めて、共存できないか、建築の計画次第でよくなると思う。
- ・新庁舎も跡地利用も一体的に上手く活用できればいいが、鉄道で分断されるので工夫が必要である。

③分散している部局の集約化、他の施設との複合化について

本庁舎以外の市庁舎機能として、明日都浜大津などに以下の部門が配置されています。

明日都浜大津	政策調整部 人権・男女共同参画課、いじめ対策推進室、 男女共同参画センター 市民部 市民相談室、消費生活センター、市民活動センター 福祉部 子育て総合支援センター、ふれあいプラザ 健康保険部 保健所、総合保健センター、子ども発達相談センター 教育委員会 教育支援センター
旧市立大津市民病院 付属看護専門学校	市民部 スポーツ課、国スポ・障スポ大会推進室

他の施設との複合化について、市の有する公共施設機能を検討する必要があります。

公共施設機能	図書館機能 生涯学習機能 子育て支援機能 など
---------------	-------------------------------

これらの機能は、市民利用の多い機能が含まれるため、市民のアクセス性や駐車場整備台数など、総合的に検討する必要があります。詳細な検討は基本計画で行います。

④明日都浜大津の活用について

分散化している部局の集約化を検討するにあたり、明日都浜大津は浜大津地域の商業活性化や人口の定着等を目的に、市街地再開発事業として平成10年に竣工した施設であり、その後、商業施設の撤退等もある中で、現在では、1～3階は子育て総合支援センターや保健所などの子育て・健康施設をはじめ、4・5階のふれあいプラザでは各種会議室を備えるなど、市民の福祉と交流の場の提供を目的とした公共施設として多くの床面積を利活用していることから、今後も公共利用を中心に活用することについて検討します。

市民アンケートでの主な意見など

- ・ 庁舎整備はコンパクトにし、多くの市民が利用している支所を充実させるほうが、面積の大きい大津市の市民にとってサービス向上になる。災害に強い中央機能は庁舎に持ち、多くの機能を支所に分散すべきと考えます。(50 歳代・東部在住・10～20 年未満)
- ・ きらびやかな庁舎は望みません。想定しうる災害にしっかり対応できる機能重視、障がいのあるなし関係なく市民が安心して交流できる、憩いの場となる新庁舎の早急な建設を希望します。(50 歳代・西北部在住・10～20 年未満)

懇話会の意見

- ・ 図書館があると思う人が必ずいるので、文化ゾーンの整備が可能ではないか。
- ・ グラウンドの観覧席を設けるなど、市民サービスもできるようなところも庁舎の機能に入れてはどうか。
- ・ 1 階をピロティにして、スポーツをしている人が軒下で休憩できるようにし、土日は市民に開放することも考えられる。また、庁舎のベランダから野球やサッカーが観戦できるなど。(※他都市事例：アクロス福岡)
- ・ スポーツ施設と絡めて、市民に開かれた庁舎、高齢者の運動、歩行者空間など。
- ・ 公園と一体的な整備が重要なので、庁舎整備範囲以外の公園部分との連携ができないか。

(3) 新しい視点で検討を行う候補地「大津駅・県庁周辺」での庁舎整備について

①「大津駅・県庁周辺」エリアの概要

大津駅北側には、大津地方裁判所、大津びわ湖合同庁舎、滋賀県庁をはじめとする行政機関が集約しており、逢坂支所や大津駅前公園などの市の施設も位置しています。

大津駅・県庁周辺では庁舎整備に必要な一団の土地の確保が困難ではありますが、市民アンケートでは「大津駅・県庁周辺」を候補地として望ましいとする意見も多くありましたので、他の施設との複合化や官民連携などの新しい視点からも検討を行うこととし、「大津駅・県庁周辺」についても検討を行います。

<候補エリアの現況>



エリアの立地条件・法規制等の概要		■庁舎整備に必要な一団の土地の確保 ・市有地、国有地、県有地では庁舎整備に必要な一団の土地の確保が困難 ・他の施設との複合化や官民連携などの新しい視点からの検討が必要 ■留意事項 ・新館との距離が離れるため、本庁舎との連携を考慮することが必要 ■その他 ・国・県等の行政機関との連携が有利 ・駅に近く公共交通機関のアクセスが便利
敷地面積	(候補地未定)	
用途地域	商業地域	
建ぺい率	80% / 400%	
／容積率	80% / 600%(※一部)	
高度地区	第7種高度地区(45m以下) 高度地区指定なし(※一部)	
都市施設	(候補地未定)	
風致地区	指定なし	
防災	(候補地未定)	
アクセス	JR大津駅から徒歩5分圏内	

②明日都浜大津の活用について

明日都浜大津は浜大津地域の商業活性化や人口の定着等を目的に、市街地再開発事業として平成10年に竣工した施設であり、その後、商業施設の撤退等もある中で、現在では、1～3階は子育て総合支援センターや保健所などの子育て・健康施設をはじめ、4・5階のふれあいプラザでは各種会議室を備えるなど、市民の福祉と交流の場の提供を目的とした公共施設として多くの床面積を利活用しており、今後も公共利用を中心に活用することについて検討します。

③他の施設との複合化について

大津駅・県庁周辺は、市有地、国有地、県有地では庁舎整備に必要な一団の土地の確保が難しいことから、他の施設との複合化についても検討します。

公共施設機能	図書館機能 生涯学習機能 子育て支援機能 など
--------	-------------------------------

④官民連携

大津駅・県庁周辺は、市有地、国有地、県有地では庁舎整備に必要な一団の土地の確保が難しいことから、官民連携の取組についても検討します。

市民アンケートでの主な意見など

- ・大津駅周辺が市の中心地なので便利。大津がにぎやかさを取り戻してほしい。(60歳代・南部在住・20年以上)
- ・現在の新館とあわせて新築移転してほしい。大津市、大津駅の活性化基盤として町おこしや地域交流イベントを開催してほしい。(30代・中部在住・1年未満)
- ・お金をかけて中途半端な施設が出来ても、負債と不満が残るだけなので、時間をかけてでもニーズのある設備や立地を備える必要があると思います。(20歳代・中南部在住・1年未満)

懇話会の意見

- ・大津百町の街並みをコンセプトとして、1つ1つの建物が機能を持つような個性的な庁舎整備ができれば、面白いテーマになる可能性がある。
- ・逢坂支所が大変便利な場所にあり、大津駅前の市民サービス拠点として、活用することができないか。
- ・部門が建物ごとに分散すると、現庁舎での弊害が解消できないことにならないか。
- ・防災の観点から市役所の本部機能として十分な体制が確立できるか、外部との連携や市民対応も考慮した駐車場やスペースの確保など、検討が必要。
- ・面的なまちづくりとして観光の視点や街並みとの関連付けが必要ではないか。
- ・明日都浜大津の活用にあたって、どのように部局を整理・集約するのか検討頂きたい。災害時のリスク分散の観点からも、メリットがあると考えられる。

（４）本館・別館について

現在の市役所庁舎（本館・別館）は佐藤武夫氏が設計を手掛けたものであり、2016年に『日本におけるモダン・ムーブメントの建築 197 選（DOCOMOMO Japan※）』に選定されています。一般社団法人日本建築学会から選定建物の歴史的価値の継承と保全について要望がありましたが、耐震工事や免震工事を行い市役所庁舎として使い続けることは、多額の費用を掛けても利便性が向上しないことから、移転建替えを基本に検討しています。

今後、検討が必要な課題を以下に整理しますが、課題解決に向けた詳細な検討は、基本計画で進めます。

※「DOCOMOMO Japan」

モダン・ムーブメントにかかわる建物と環境形成に記録調査および保存のための国際組織の日本支部

検討が必要な課題	・記憶や記録を継承していくための資料（アーカイブ）の作成 ・市の公共施設としての利活用検討（庁舎機能以外） ・民間による建物の利活用検討 ・解体時期および跡地の利活用検討
----------	--

市民アンケートでの主な意見など

- ・せっかく建築上の貴重な建造物なので今後何らかの形で有効活用出来ればと思います。耐震化はかなりの経費も必要となるため利用は不可と考えます。（40 歳代・中南部在住・10～20年未満）
- ・耐震性能が不足しているのであれば、いち早く建替えをすべき。（30 歳代・東部在住・20年以上）
- ・カッコいいので壊してしまうのは惜しいと思います。（50 歳代・中南部在住・20年以上）
- ・外観の形態が美しいので、外観のみ残して、内部側を建替え、新しい用途に変更利用する。（70 歳代・北部在住・10～20年未満）

懇話会の意見

- ・耐震化で本館の魅力が半減してしまうようなら移転建替えも、仕方がない。
- ・最小限の耐震化で、伽藍堂にして軽量化を図り、現代アートを展示するような文化施設として利用するといいいのではないかな。
- ・昔のものを保存していこうという流れであることは確か。本館がなくなっても、別館を保存して意匠的な部分を残す案もあるのではないかな。
- ・庁舎機能としてではなく、市民向けのオープンスペースや何かのときのための余裕スペースと考えてはどうか。

5. 庁舎整備に求める基本理念

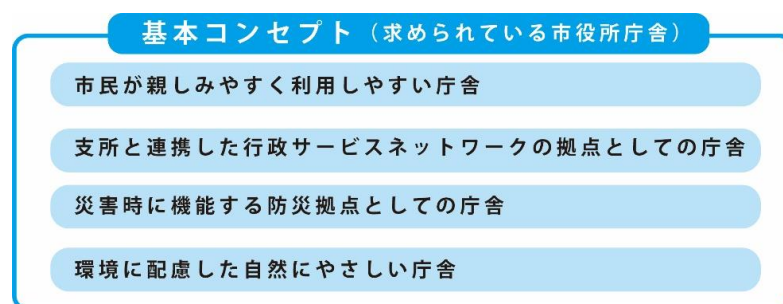
(1) 基本コンセプト

庁舎に求められる役割は、市民サービスの提供だけではなく、市民の居場所としての市民交流・協働の拠点、災害時にも機能する安全安心な防災拠点など多岐にわたります。

また、自治体 DX（※）や、SDGs（持続可能な開発目標）、新型コロナウイルス感染症などの社会の大きな変化の中で、再認識された価値観や、コミュニケーションのあり方についても、整理していく必要があります。

大津市は市域が広く、地域ごとに特色を持つ良さがあります。ICT を活用した手続きのオンライン化を進めていく一方、現在、地域に密着して行政サービスを担っている支所と本庁舎との役割として、より緊密に連携をとりながらきめ細かな対面型の行政サービスを提供することが重要です。市民の皆様とともに作り上げる庁舎整備の「基本コンセプト」、「基本方針」を以下に整理します。

※自治体 DX（デジタル・トランスフォーメーション）：デジタルの活用により、一人ひとりのニーズに合ったサービスを選ぶことができ、多様な幸せが実現できる社会（誰一人取り残さない、人に優しいデジタル化）の実現に向けた、自治体の行政サービス等のデジタル化。また、これを推進するための取組。



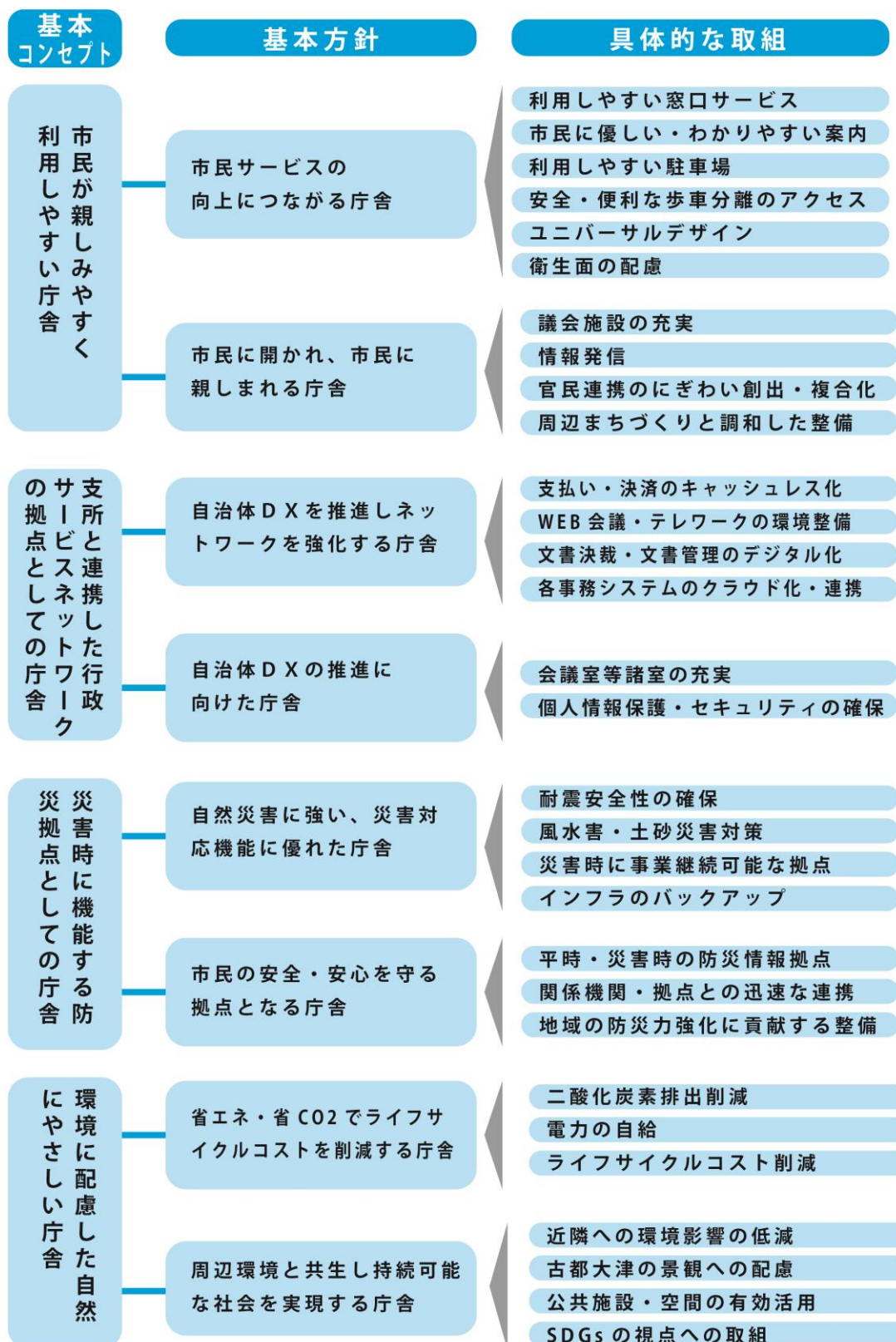
(2) 基本方針

基本コンセプトをもとに、新庁舎のあるべき姿を実現するための、具体的な基本方針を定めます。

基本コンセプト	基本方針
市民が親しみやすく利用しやすい庁舎	市民サービスの向上につながる庁舎
	市民に開かれ、市民に親しまれる庁舎
支所と連携した行政サービスネットワークの拠点としての庁舎	自治体 DX を推進しネットワークを強化する庁舎
	自治体 DX の推進に向けた庁舎
災害時に機能する防災拠点としての庁舎	自然災害に強い、災害対応機能に優れた庁舎
	市民の安全・安心を守る拠点となる庁舎
環境に配慮した自然にやさしい庁舎	省エネ・省 CO2 でライフサイクルコストを削減する庁舎
	周辺環境と共生し持続可能な社会を実現する庁舎

(3) 庁舎に求める機能の体系図

基本方針のそれぞれの項目に対して、新庁舎のハード面、ソフト面において整備目標とする具体的な取組を、体系図として整理します。



(4) 基本コンセプトの具体的な考え方

1) 市民が親しみやすく利用しやすい庁舎

市民サービスの向上につながるよう、バリアフリーの対応、窓口サービスや建物の案内など、わかりやすさ、利用しやすさに配慮するとともに、行政サービスの提供方法のあり方についても検討を行います。

また、市民に開かれ、市民に親しまれる庁舎として、他の公共施設との複合化などの検討を行うとともに、周辺まちづくりと調和した整備によるにぎわいの創出など、まちづくりの観点から庁舎整備の検討を行います。

①市民サービスの向上につながる庁舎

ア. 利用しやすい窓口サービス

窓口業務を1階に集中させ、ワンフロアで手続きができる配置
 1つの窓口で主要な手続きを実施できる配置（ワンストップ化）
 待合スペースを各窓口が見渡せる場所への一元化
 プライバシーに配慮した窓口ブースや相談室の設置
 託児室の設置、キッズスペースの設置
 市税、保険料等のキャッシュレス窓口の設置

イ. 市民に優しい・わかりやすい案内

1階のわかりやすい場所に総合案内を設置
 駐車場や入口から目的の窓口までわかりやすい案内の導入
 わかりやすく最短アクセスのバリアフリー動線の確保
 コンシェルジュ（AI含む）の機能の導入
 日本語以外の言語表記とわかりやすいデザインサイン（ピクトグラム）の採用

ウ. 利用しやすい駐車場

総合案内や窓口にアクセスしやすい駐車場からの動線
 駐車しやすい、ゆったりした寸法の駐車区画
 車いす駐車区画、思いやり駐車区画等の充実と雨に濡れない最短アクセス
 一般来庁車両と、業務用車両の駐車ゾーン分離
 見通しが良く死角のない敷地内車路・出入口計画

エ. 安全・便利な歩車分離のアクセス

公共交通機関の最寄り駅から徒歩でアクセスしやすい距離、経路の確保
 エントランスに直結したタクシー、送迎車両等の一時停車・乗降可能な車寄せの整備

オ. ユニバーサルデザイン

歩道から正面玄関まで段差のない、スロープを最小とするバリアフリーなアクセス計画
 建物内は段差・スロープのない計画、建物間は、スロープを最小とする計画
 来庁者だけでなく職員の利用も考慮したバリアフリー計画
 高齢者、障がい者、性的マイノリティ（LGBTQ）などの利用者特性や、電動車いすなどの寸法を考慮したトイレ

カ. 衛生面の配慮

トイレ入口のドアレス化や、清掃性の良い抗菌・抗ウイルス内装材の採用
ウェルネスオフィスの観点から心身ともに健康的・衛生的な整備

②市民に開かれ、市民に親しまれる庁舎

ア. 議会施設の充実

開かれた市政の情報提供のための議会環境の充実
市民の議会への関心が高まるよう開かれた傍聴機能
リモート議会（委員会）が実施できるよう環境の整備

イ. 情報発信

行政情報等を提供する機能の充実

ウ. 官民連携のにぎわい創出・複合化

都市の活性化につながるにぎわいの創出の取組
図書館などの公共機能や、交通拠点機能、都市機能との複合化による利便性の検討

エ. 周辺まちづくりと調和した整備

都市計画のビジョンや、エリアの歴史・文化・健康などテーマに沿った一体的な整備

2) 支所と連携した行政サービスネットワークの拠点としての庁舎

自治体DXの推進により申請や手続きなどの行政サービスをデジタル化することで、市役所に行かなくてもオンラインで用件が済むような環境整備を進めています。

庁舎整備においては、オンラインや身近な支所で用件を済ませることができるように、支所と連携した行政サービスネットワークの拠点としてのあり方について検討を進めていきます。

①自治体DXを推進しネットワークを強化する庁舎

ア. 支払い・決済のキャッシュレス化

窓口支払いのキャッシュレス化への対応

スマホ決済など料金収納サービスの拡充

イ. WEB会議・テレワークの環境整備

本庁舎、出先機関、支所、在宅リモート環境を円滑につなぐシステム整備

ウ. 文書決裁・文書管理のデジタル化

文書の押印決裁からデジタル承認決裁への移行

文書管理のデジタル化による収納スペース削減とデータの積極的活用

エ. 各事務システムのクラウド化・連携

クラウド化によるインフラの強化とバックアップの確保

システム間の連携による本庁舎・出先機関・支所間の連携

②自治体DXの推進に向けた庁舎

ア. 会議室等諸室の充実

執務室の代替が可能なネットワークインフラが整った設備

WEB会議に対応した部屋やブースの設置

イ. 個人情報保護・セキュリティの確保

職員IDパスで、各室入退室の管理や、職員・市民ゾーンの分離が可能なセキュリティ

会議室予約システムとドア開錠の連動により利用効率の向上

勤怠管理システムと入退室システムの連携による一元管理

文書の適切な管理が可能な文書保管ルールの徹底とファイリング・収納什器計画

3) 災害時に機能する防災拠点としての庁舎

自然災害に強い、災害対応機能に優れた庁舎として、耐震安全性の確保、風水害・土砂災害対策や、災害時に事業継続可能な拠点整備を行います。

平時から防災情報を発信する拠点となることで、市民の安全・安心を守る拠点となります。

①自然災害に強い、災害対応機能に優れた庁舎

ア. 耐震安全性の確保

防災拠点として耐震性能はもとより、地震直後に機能継続可能な免震・制震技術の採用
外装材・内装材や建築設備の耐震化や、屋外アクセス路の液状化対策

イ. 風水害・土砂災害対策

ゲリラ豪雨や台風等、計画想定を上回る規模にも安全な計画
浸水・土砂災害リスクを避ける立地条件、地盤面高さの確保
機械室、電気室、制御盤など、浸水の影響を受けない上階設置

ウ. 災害時に事業継続可能な拠点

災害時の中枢拠点として機能的な災害対策本部
災害対応業務に従事する職員支援機能（更衣室、シャワー室、仮眠室）の充実
資機材等の備蓄スペース、外部からの物資集積スペースの確保
出先機関、支所との連携

エ. インフラのバックアップ

電力、上下水道、ガス、通信などのインフラの供給停止時のバックアップ機能
システムのクラウド化の推進やネットワークインフラのバックアップ強化

②市民の安全・安心を守る拠点となる庁舎

ア. 平時・災害時の防災情報拠点

市民の防災に対する理解を深め、防災意識の向上を図るため、平時から防災に関する情報
の積極的な発信
災害時には市民が必要とする災害情報等を的確かつ迅速に公表できる体制

イ. 関係機関・拠点との迅速な連携

国や滋賀県など外部機関との連携、消防局や企業局の災害対策本部との連携が迅速に
できる近接性や連絡体制の確立
外部機関・職員を受け入れる受援スペースの確保

ウ. 地域の防災力強化に貢献する整備

防災公園や指定避難所の防災力強化等、庁舎整備に関連した整備や跡地の有効活用

4) 環境に配慮した自然にやさしい庁舎

本市は令和4年3月に「ゼロカーボンシティ」を宣言し、2050年カーボンニュートラルの実現に向けた取組を推進しており、庁舎の省エネルギー、省CO₂が可能な対策を検討します。

耐久性や耐候性に優れ、長寿命な建築とすることで、ライフサイクルコストの抑制にも努めます。

また、ライフサイクルコストと庁舎の規模、階層、敷地面積、設備などが密接に関係していることから、そのことを踏まえて庁舎整備の検討を進めていきます。

①省エネ・省CO₂でライフサイクルコストを削減する庁舎

ア. 二酸化炭素排出削減

2050年カーボンニュートラルの実現に向けたZEB（ゼロ・エネルギー・ビル）の取組
 日射遮蔽や高断熱化により外皮負荷を低減し、使用エネルギーを元から削減
 大津市の地勢・気候・風土を活かした自然エネルギーの積極的利用
 高効率の機器や器具、設備システムの採用による消費エネルギーの削減
 木造建築、県産材、CLT技術などの活用
 木材利用や県産材の利用等、地域の自然資源循環への貢献

イ. 電力の自給

太陽光発電による電力の自給や、効果的に活用する蓄電設備、電気自動車の導入
 自家発電設備の活用等による電力使用量の平準化

ウ. ライフサイクルコスト削減

耐久性・耐候性の高い材料による長寿命化と、メンテナンス・更新しやすい設備計画
 清掃や点検など管理がしやすいシンプルな建物形状・点検スペースの確保
 BEMS（ビルエネルギー管理システム）データ活用による設備運用の最適化

②周辺環境と共生し持続可能な社会を実現する庁舎

ア. 近隣への環境影響の低減

日影や建物の圧迫感、騒音・振動の影響等の低減
 緑化やヒートアイランド対策

イ. 古都大津の景観への配慮

古都大津の景観要素や琵琶湖の景観・街並みと調和した建物ボリュームや外観

ウ. 公共施設・空間の有効活用

公共施設マネジメントの観点から、明日都浜大津や、各支所・公民館など公共施設や、都市公園、運動施設などの有効活用を検討します。
 新庁舎整備後の現在の庁舎建物や跡地利用についても検討します。

エ. SDGs の視点への取組

将来の社会の変化を見据えて、SDGs（持続可能な開発目標）の視点から、多様なニーズに柔軟に対応できる行政サービスを提供できる体制を検討します。

5) その他

①執務環境の整備と業務の効率化に向けた庁舎

ア. 執務空間の環境

空気の清浄度や温熱環境にムラがない快適な空調換気技術の導入
一人当たり執務面積の適正確保によるデスク間隔の確保
外部打合せスペースと、窓口カウンター、執務空間の明確な分離

イ. 健康的で働きやすい職場環境

職員ロッカー、更衣室、給湯室、休憩・リフレッシュコーナーの確保
CASBEE ウェルネスオフィスの指標を元にした心身の健康に配慮された計画

市民アンケートでの主な意見など

- ・ 市役所庁舎の整備において重要視されることとして、「市民サービスの向上（総合案内、総合窓口、駐車場、トイレなど）（71.1%）」「自然災害に強く、災害時に機能する防災拠点（62.6%）」「公共交通機関でのアクセスがよい（56.6%）」が多く挙げられている。
- ・ 市役所庁舎を整備する際に求められる具体的な機能として「市役所に行かなくても、支所やオンラインで用件が済むような環境（53.8%）」「利用しやすい駐車場（49.5%）」「総合窓口の整備（窓口業務を1階に集約／ワンストップサービス）（49.3%）」「わかりやすい窓口の配置（47.6%）」が多く挙げられている。

懇話会の意見

<市民が親しみやすく利用しやすい庁舎>

- ・ 建物は、威厳とか威圧感のあるものではなく、一般的なものでよく、緑豊かで、外構などが馴染んでいて、訪れやすい空間とするほうがいい。
- ・ 高齢者をサポートしたり、あるいは、子どもを預けたりできるような機能の検討が必要。
- ・ 市役所に来る目的が、市役所への用事だけじゃなくて、何かのついでに立ち寄ったりするような、周辺環境をふまえたまちづくりが重要ではないか。

懇話会の意見

<支所と連携した行政サービスネットワークの拠点としての庁舎>

- ・大津市は広いので、市域全域の市民サービスの向上を意識した、支所、D X、バーチャルを活用するビジョンを示す必要がある。
- ・システムのクラウド化が進んでいるが、災害時に、利用する側の端末が使えないといけないので、利用する拠点を確保しておいたほうがよい。
- ・庁内の無線化だけでなく、5 Gの普及で建物までのネットワークも無線になるかもしれない。
- ・高齢の方、子育てしている方にとっては、支所はある程度充実したほうがいい。
- ・支所で済むことが増え、デジタル化が進んでいくと、市役所の役割が何であるか、検討する必要がある。
- ・その際、デジタルのスマートさと、来庁時に市民が各課を順番に手続きで回っていくアナログさのギャップを埋められるよう、窓口の一元化やスムーズさ（例えば、引越しセットや、転入セットなど）は検討が必要ではないか。
これらを踏まえて、新庁舎の機能の整理やコンパクト化を検討頂きたい。
- ・現庁舎の課題や、行かなくてもいい庁舎というテーマに対し、支所を含め、各地域の課題をまちづくりの視点から解決する場としての役割も重要ではないか。
- ・DXについて今後10年間で進化もあるだろうし、コロナのような突発的な変化に対して対応できる柔軟性も必要。

<災害時に機能する防災拠点としての庁舎>

- ・活断層があることがわかっている立地や、土砂災害警戒区域は避けるべきである。
- ・支所でも十分間に合うことが多い。でも本庁舎に行ってしまうという状況がある。
災害時、いざというときに地域の支所への誘導がうまくできるか。平時と災害時のシームレスなつながりが重要と考える。災害時の立ち寄りやすさも重要。
- ・防災拠点对応の視点でいうと、皇子山総合運動公園では、庁舎が拠点となるような取り組みが考えられるが、大津駅前周辺では、建物が密集していることから、防災まちづくりの拠点としての視点が考えられる。

<環境に配慮した自然にやさしい庁舎>

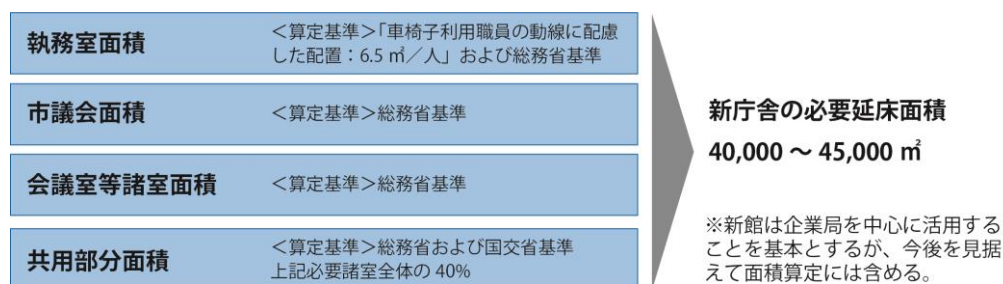
- ・環境への配慮は、断熱して極力窓を小さくしてとなると閉鎖的になるし、また、太陽光パネルをたくさん付けざるを得ないとか、どこまで目指すのかによる。
- ・環境への配慮は、設計次第で、絶対に4層、3層までに抑えないといけないということではない。
- ・大津市の地勢・気候・風土を活かした自然エネルギーの積極的利用とあるが、庁舎だけで実現することが難しいものもあるため、市全体で連携して取り組むべき課題としてとらえたほうが、発展性があり面白いと感じた。
- ・大津百町のエリアなど古くからのまちとの調和を意識する必要がある。
- ・メンテナンスがしやすく、使いやすく、入りやすい明るい感じがいい。
- ・山から琵琶湖に続いていく地形を分断しないような低層の建物がいいのではないかと。全体の景色に馴染んでいるような。

6. 庁舎規模と整備予算

(1) 庁舎規模の考え方

新庁舎の規模を検討するため、現在の本庁舎機能を対象とする職員数、議員数の現状および将来推計および、一人当たり執務面積の適正基準から算出しました。

分散機能集約や施設複合化の面積は以下に含んでいません。



(2) 整備費用の考え方

整備費用については、「大津駅・県庁周辺」は算定条件が整わないことから、優先して検討を行う候補地「皇子山総合運動公園」での庁舎棟本体の整備費、用地取得費、立体駐車場建設費の概算とし、現段階では算定条件が整っていませんが、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。

また、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。

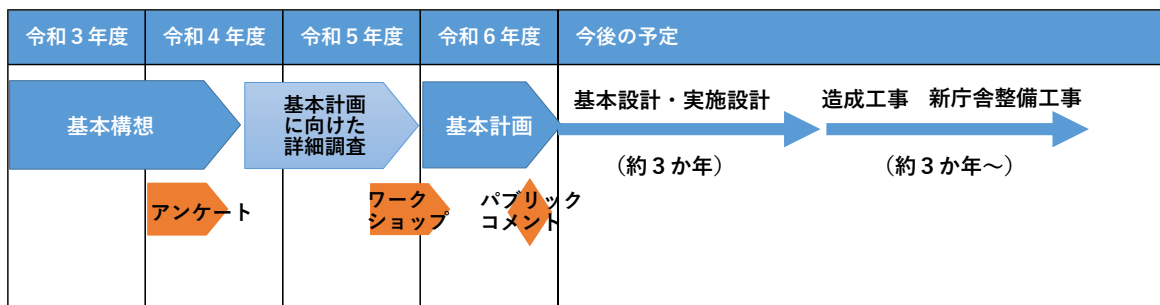
<皇子山総合運動公園で整備をした場合の整備費用（概算）>

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	

7. 今後のスケジュール

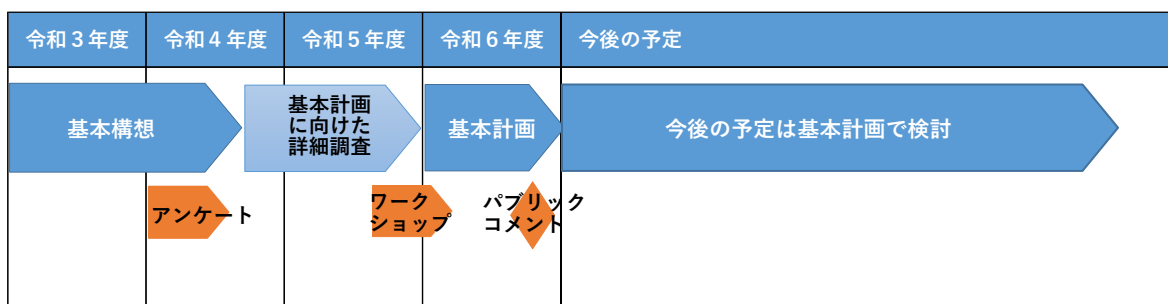
今後のスケジュールについては、「皇子山総合運動公園」、「大津駅・県庁周辺」それぞれにおける事業の進め方により異なりますが、令和6年度に基本計画策定を行う予定をしています。

<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。

<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。