

大津市庁舎整備研究会報告書

平成 18 年 3 月

大津市庁舎整備研究会

研究にあたって

（これまでの経過）

庁舎整備の検討については、平成 16 年度に大津市庁舎整備検討委員会（以下「検討委員会」という。）を設置し、検討委員会がその検討結果をとりまとめた。

検討委員会は、庁舎の現状と課題を整理し、耐震診断、庁舎の今後のあり方、防災センターの整備等の検討を行い、今後の対策として、耐震改修、現在地での建替え及び移転新築について比較検討したうえで、「現状では今後の方向としては移転新築が望ましいと考えるのが妥当である。」と総括した。

（庁舎の意義）

庁舎は、市政運営の中核施設であるとともに、市民サービスを提供する総合拠点である。また、広く市民に親しまれ、まちづくりに貢献できる施設となることが望まれるなど本市の将来に関わる問題であることから、長期を展望しながら広い視野で検討を進め、整備の方向を見いだしていく必要がある。

（本格的な議論へ）

来年度の当初から、学識経験者、市民団体の代表者、公募委員による「庁舎のあり方検討委員会」が設置され、広く市民の提案や意見等を受け、また、議会との協議に入るなど、いよいよ本格的に庁舎整備に関する議論が始まることになる。市民の関心も高いことから、多種多様な意見や提案が予測されるなかにおいても、混乱を招くことなく、着実に議論を進めていく必要がある。

（本研究会の役割）

本研究会は、今後の具体的な議論において、段階をおって 1 段階ずつ議論の熟度を高め、着実に議論を進めていくためには、まず、課題や論点を整理したうえで、その議論に必要な客観的なデータを収集し、それらの資料を整理することが重要であると考え、そのことに主眼を置いて研究を行った。別途業者委託により作成される大津市庁舎整備実行可能性調査（以下「実行可能性調査」という。）の報告書とともに、本研究会の研究の到達点が、今後の議論に際しての一助となることを願うものである。

目 次

序章 本研究会における研究テーマ	P 1
第1章 課題及び論点の整理	P 2
第1節 検討委員会の報告書の整理	P 2
第2節 課題及び論点の整理	P 4
第2章 庁舎整備候補地の選定に関する研究	P 6
第1節 検討手法	P 6
第2節 候補地の抽出	P 7
1 候補地の抽出基準等	P 7
2 抽出した候補地	P 8
第3節 比較検討シート等の作成	P 9
1 視点・評価指標・評価項目	P 9
2 評価項目の重み付け	P 17
3 評価の方法	P 19
第4節 比較検討シートによる検討結果	P 35
1 集計結果	P 35
2 重み付け係数の設定結果	P 37
3 視点別、評価項目別の評価結果の分析	P 38
4 候補地の比較検討結果	P 47
5 候補地の比較検討結果の分析	P 48
第3章 まとめ	P 56

(付属資料)

大津市庁舎整備研究会名簿等	P 59
会議開催等の経過	P 60

序章 本研究会における研究テーマ

(検討過程の段階区分)

昨年度の検討委員会の成果を踏まえ、さらに、検討を進めていく必要があるが、今後の検討過程の段階を大きく区分するとすれば、第1段階として、庁舎の役割、機能、規模について整理し、第2段階として、具体的な候補地の検討を行い、第3段階として、特定の候補地における整備の実行可能性を精査し、最終的には、全体を取りまとめた庁舎整備構想を作成することになる。

(本研究会における研究テーマ)

前述の第1段階の庁舎の役割、機能、規模については、さらに整理、精査する必要があるが、検討委員会において、一定の検討が行われているところである。今後の議論の最大の論点であり、また、市民の関心が最も高い事項は、第2段階の具体的な候補地の検討であり、このことについての議論を堅実に行うことが、全体の検討過程を円滑に進められることにつながると考える。

したがって、本研究会においては、「庁舎整備候補地の選定に関する研究」を集中的に行い、一定の到達点を見出し、その成果を提案することによって、今後の議論のステップとして寄与することを目指すこととする。

(本研究会における研究と実行可能性調査との役割分担)

本研究会は、前述の研究を中心に行うものとし、別途作成される実行可能性調査においては、それ以外の検討課題に関するデータの収集、資料の整理を中心に行うものとする。なお、それぞれの作業工程においては、相互に連携を密にし、資料等の共有化を図ることとする。

したがって、本研究会は、実行可能性調査が作成した資料等を参考にしながら、研究を進め、また、実行可能性調査においては、適宜、本研究会の研究の到達点を把握しながら、調査を進めていくものとする。

第1章 課題及び論点の整理

検討委員会の検討結果を踏まえ、庁舎整備に係る課題及び論点を以下のとおり整理した。

第1節 検討委員会の報告書の整理

検討委員会の報告書の内容を整理すると、次のとおりである

1 当面する課題

現在の庁舎が抱える問題から、当面する課題として、次の4つの課題を掲げた。

- ア 旧耐震基準で建築された、本館及び別館を対象とした詳細な耐震診断の実施
- イ 設備、機器の老朽化に対する対策
- ウ 執務スペース等の狭隘化により業務効率や市民サービスの低下をもたらすことから、これらへの対策
- エ 防災拠点機能の整備

2 専門部会による検討

前項の課題に対し、3つの専門部会において、次の事項についての研究を行った。

- ア 技術部会 本館及び別館の耐震診断を実施し結果、いずれも耐震性能がかなり不足しているとの結論に至り、耐震対策の方法を研究した。
- イ 若手部会 現在の庁舎が抱える問題点及び社会情勢を分析し、将来における庁舎のあり方を研究した。
- ウ 防災部会 防災拠点機能の整備の内容及びその必要性を研究した。

3 総括

前項の専門部会の研究の成果に基づき、庁舎整備の方法について、耐震改修、現在地での建替え及び移転新築の比較検討を行った。

比較検討に際しては、耐震性能の確保の他、建物及び機械設備等の老朽化に伴う修繕、改修費用の増加や、庁舎面積の不足、活断層の存在等を含め、総合的に検討する必要がある。

耐震改修は、設備機器の更新も含めて行うことから、相当な費用がかかるが、庁舎の耐用年数の延長にはあまりつながらず、近い将来必ず改築の必要が出てくる。

耐震改修の費用を概算した結果、移転新築の場合に比べれば安価に施工することが可能であるが、庁舎の残存寿命の大幅な延長が期待できず、さらに、庁舎に求められる機能や、防災センターの整備等を勘案すると、費用対効果は劣ると判断せざるを得ない。

したがって、現状では、今後の方向としては、移転新築が望ましいと考えるのが妥当である。

第2節 課題及び論点の整理

今後、市民の意見等を受けながら再整理する必要がある課題等、庁舎整備の検討に際しての検討課題及び論点を以下のとおり整理する。

1 課題及び論点

(1) 庁舎の役割

社会的背景の変化の中、今日の庁舎が果たす役割については、一般的に、次のように考えられているが、それらの役割を再整理する必要がある。

- ア 自治体行政の中核（政策立案、意思決定、行政事務等）
- イ 市民サービスの提供（行政サービス、情報発信等）
- ウ 社会的課題への対応（防災、高齢社会、情報化、環境、景観等）
- エ まちづくりへの貢献（市のシンボル、市民交流等）

(2) 求められる機能

庁舎の果たす役割を踏まえ、庁舎に求められる機能については、検討委員会の若手部会が検討を行ったところにより例示すると、次のような機能が考えられるが、それらの機能を再整理する必要がある。

- ア 市民の利便性に配慮した庁舎
- イ 誰もが利用しやすい庁舎
- ウ 市民に開放された庁舎
- エ 効率的で働きやすい庁舎
- オ 環境、景観に配慮した庁舎
- カ 災害に強い庁舎

(3) 規模

庁舎に勤務する職員数の増減を長期的に予測しながら、さらに、庁舎に求められる機能を備えるための複合的な施設も視野に入れて、将来を見据えた適正な庁舎の規模を検討する必要がある。

(4) 整備候補地

検討委員会においては、移転新築が妥当であると総括したところであるが、現庁舎も含め、庁舎整備の候補地を選定する必要がある。

(5) 庁舎整備構想

庁舎整備の具体的な候補地を選定したうえで、次に掲げるような建設計画も含め、庁舎整備構想の作成に取り組んでいく。

- ア 位置、敷地面積
- イ 施設内容、床面積
- ウ 年次計画
- エ 事業費、財源計画
- オ 事業手法

第2章 庁舎整備候補地の選定に関する研究

具体的な庁舎整備候補地を掲げ、各候補地の特性を比較検討することにより、庁舎整備に最も適した候補地の選定に係る研究を行う。

第1節 検討手法

検討手法については、今後の議論の資料として活用できるように、できるだけ多角的に客観的データを収集し、その資料を整理しながら、論理的な研究を進めることとする。

また、研究については、各候補地の適地性の度合いを数値化し、各候補地の順位付けが明確にできるように心がけるとともに、今後の議論の中で各候補地の特性が必要に応じて分析できるような資料となるように工夫する。

※この検討手法については、京都市職員を中心として同市の都市政策について自主的に研究を行っている京都市政策研究会の一つである「現代都市政策研究会」(通称「MUP」)が作成したレポート「市庁舎の建設適地を考える」を参考にした。

第2節 候補地の抽出

庁舎整備の候補地を具体的に比較検討するため、次のとおり、現在地の他、移転候補地（現在地も含め、以下「候補地」という。）を抽出する。

1 候補地の抽出基準等

（1）対象地域

候補地を抽出する対象地域としては、地方自治法第4条第2項により「事務所の位置を定め又はこれを変更するに当たっては、住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならない。」とされていることから、基本的には市域の中央部の地域を基準としたが、中央部から自動車で10分程度の距離にある北部方面の地域や南部方面の地域も対象に加えることとした。

（2）特定の土地の抽出

候補地の抽出にあたっては、実行可能な具体的な検討とするために、前述の対象地域の中から庁舎建設の候補地となりうる相当規模を基準として、できる限り特定の土地となるように抽出した。ただし、特定の土地ではないがその周辺の土地を仮定して示しているものもある。

なお、抽出した候補地については、研究のためのものであり、その候補地辺りの例示的な土地として掲げたものであり、同土地の所有者の了解を得ているものではない。

2 抽出した候補地

前項の抽出基準に基づき、次表のとおり、7箇所の候補地を抽出した。

なお、候補地は、現在地を除き、北から南への順に掲載した。

番号	候補地名	抽出した理由
(1)	現在地	現在地での建替えとして検討する。
(2)	J R唐崎駅前国有地	北部方面の候補地として検討する。(財務省所管の国有地であり、現在、未利用地となっている。)
(3)	現在地周辺（皇子山総合運動公園）	現庁舎に近接した場所での建替えとして検討する。
(4)	浜大津（港湾業務用地）	京阪浜大津駅周辺の候補地として検討する。(大津港湾区域内の県有地であり、現在、未利用地となっている。)
(5)	中央小・中央団地	中心市街地活性化計画の対象区域内にある相当規模の市有地として検討する。
(6)	J R大津駅周辺	鉄道における本市の玄関口であるJ R大津駅周辺の土地（特定の土地ではない。）を想定して検討する。
(7)	東レグランド	南部方面の候補地として検討する。

第3節 比較検討シート等の作成

抽出した候補地の庁舎整備の適地性を比較検討するための、庁舎整備候補地比較検討シート（別表1、以下「比較検討シート」という。）及び庁舎整備候補地比較検討の参考資料（別表2、以下「比較検討の参考資料」という。）を作成した。比較検討シート及び比較検討の参考資料の内容は、次のとおりである。

1 視点・評価指標・評価項目

各候補地を比較検討するため、(1)庁舎が備えるべき条件、(2)庁舎建設による効果、(3)実行可能性の3つの視点を設定し、各視点ごとに3つの評価指標を設けた。具体的な評価を行うため、各視点ごとに10項目の評価項目を設け、全部で30項目の評価項目ごとに各候補地をそれぞれ評価することとした。なお、各視点、各評価指標並びに各評価項目の意義及びその評価に用いる比較検討の参考資料は次のとおりである。

(1) 庁舎が備えるべき条件

庁舎が本来的な機能を果たすために必要な条件に関する視点

ア 事務所機能としての必要条件

市の事務事業を執行するために必要な条件に関する評価指標

(ア) 居住人口の集積度

住居と庁舎との近接性の度合いにより、市民の各種ニーズへの対応の容易性の高さを評価する項目

（参考資料）周辺の居住人口

(イ) 事務所機能（昼間人口）の集積度

勤務場所と庁舎との近接性の度合いにより、業務上のニーズへの対応の容易性の高さを評価する項目

（参考資料）所在する学区の事業所数及び従業者数

(ウ) 関係官庁等との連携の容易性

国・県等の官公庁等との近接性により、関係官庁等との連携、調整等の容易性の高さを評価する項目

(参考資料) 国、県等の官公庁等の所在状況

イ 市民の利便性

市民サービスを提供する拠点施設として、市民等の利便性の高さに関する評価指標

(ア) 公共交通機関によるアクセス・ネットワーク

公共交通機関との近接性により、市内及び市外から庁舎へのアクセスの容易性の高さを評価する項目

(参考資料) 鉄道の所在状況

(イ) 幹線道路からのアクセス

幹線道路との近接性により、市内及び市外から庁舎への車両等によるアクセスの容易性の高さを評価する項目

(参考資料) 国道、県道の所在状況

(ウ) 公共・公益施設の集積度

市の他の公共・公益施設との近接性により、市民等が複数の施設に立ち寄れる利便性の高さを評価する項目

(参考資料) 本市の施設及び公共的団体の所在状況

ウ 防災拠点としての必要条件

災害発生時に市民の安全を守る防災拠点として、その役割を発揮する度合いの高さに関する評価指標

(7) 立地場所の安全性の確保

候補地が災害等の影響を受ける可能性の低さにより、庁舎そのものが被災せずに防災拠点として機能する度合いの高さを評価する項目

(参考資料) 琵琶湖西岸断層帯地震を想定した場合の震度予測、断層の所在状況

(4) 中枢性の確保（アクセスの容易性・多様性）

候補地の周辺が災害等の影響を受ける可能性の低さや、アクセスの容易性や多様性により、庁舎が防災拠点としての中核機能を発揮する度合いの高さを評価する項目

(参考資料) 学区の防災上の特性及び湖上アクセス

(5) オープンスペースの確保（備蓄・受入基地）

候補地の周辺の公共的空地・空間の広さにより、災害支援物資の備蓄や自衛隊や他の自治体からの災害援助隊の受入基地となり、庁舎が防災拠点として機能する度合いの高さを評価する項目

(参考資料) 避難場所等の所在状況

(6) 消防、インフラ所管等、関連機関との連携の容易性

消防署、警察署、病院、ライフライン所管機関等と庁舎との近接性により、関係機関との連携、調整等が容易となり、庁舎が防災拠点として機能する度合いの高さを評価する項目

(参考資料) 消防署、警察署、病院等の所在状況

(2) 庁舎建設による効果（まちづくりへの貢献）

新庁舎建設による効果として、まちづくりへの貢献に関する視点

ア 地域活性化の可能性

新庁舎建設が起爆剤となり、都市の活性化に寄与する可能性に関する評価指標

(ア) 都市イメージ上昇の可能性（中枢性）

官公庁や事業所等の集積度の高い地域との近接性により、市政の中枢機能として、地域の核となり、都市のイメージが上昇する可能性の高さを評価する項目

（参考資料）国、県等の官公庁等の所在状況、事業所数、従業者数

(イ) 中心市街地との連携の可能性

中心市街地との近接性により、庁舎を起点として、中心市街地の活性化に影響を及ぼす可能性の高さを評価する項目

（参考資料）中心市街地活性化計画の対象区域の位置関係

(ウ) にぎわい創出の可能性

観光資源、文化・スポーツ施設、アミューズメント施設の集積度の高い地域との近接性により、庁舎がシティーホールとしての役割を担い、にぎわいが創出される可能性の高さを評価する指標

（参考資料）観光資源等、文化・スポーツ施設、アミューズメント施設の所在状況

(エ) 生活利便施設活性化の可能性

商業施設や居住人口の集積度の高い地域との近接性により、庁舎を訪れる人による消費効果が、相乗的に地域の生活利便施設の増加や活性化に寄与する可能性の高さを評価する項目

（参考資料）商店街、大型商業施設の所在状況、居住人口

(x) 市民協働活性化の可能性

市の他の施設、公共的団体の施設、産学民連携関係施設等の集積度の高い地域との近接性により、庁舎が多彩な市民活動の交流・活動空間を提供する役割を担い、市民協働によるまちづくりの推進や活性化する可能性の高さを評価する項目

(参考資料) 本市の施設、公共的団体、産学民連携関係施設等の所在状況

(h) 都市の魅力アップ・PR効果（シティゲート）

鉄道や幹線道路と庁舎との近接性により、市外からの訪問者にもわかりやすく、庁舎がシティゲートとして位置づけられ、都市の魅力アップやPR効果をもたらす可能性の高さを評価する項目

(参考資料) 鉄道、国道、県道の所在状況

イ 景観の形成・周辺環境との調和

新庁舎建設が、景観形成上の構成要素に整合し、周辺環境と調和しうるかどうかに関する評価指標

(ア) シンボルの景観形成創出の可能性

景観形成上の景観構成要素と整合することにより、市民が愛着や誇りが持てる都市の顔、象徴として、シンボル性が高い景観が形成・創出される可能性の高さを評価する項目

(参考資料) 景観形成上の景観構成要素等

(イ) 未利用地の有効活用

都市整備上、未利用地を有効活用することを評価する項目

(参考資料) 未利用地の有効活用か否か

ウ 現庁舎跡地の活用可能性

現庁舎の跡地活用等の可能性に関する評価指標

(ア) 現庁舎（新館等）の活用・連携の可能性

新庁舎建設後において、新館等を活用し、新庁舎が新館等と連携できる可能性の高さを評価する項目

（参考資料）現庁舎の新館等との距離

(イ) 現庁舎（本館・別館）跡地活用の可能性・多様性

本館、別館を除却した後、その跡地を活用できる可能性の高さや多様性を評価する項目

（参考資料）現庁舎跡地活用の可能性の有無

(3) 実現可能性

新庁舎建設についての実行可能性に関する視点

ア 法的規制条件

法的規制の条件等に関する評価指標

(ア) 必要面積確保（容積率・建ぺい率等）

候補地の面積をもとに、容積率、建ぺい率に基づき建設できる最大床面積を算出することにより、新庁舎に必要な床面積を確保できる実行可能性の高さを評価する項目

（参考資料）用地面積、建ぺい率、容積率、建築可能な最大床面積

(イ) 法令適合性（用途地域等）

用途地域や建築物制限等の規制の有無等により、新庁舎を建設できる実行可能性の高さを評価する項目

（参考資料）用途地域、日影による中高層建築物の制限、その他の規制

イ 建設容易性

新庁舎の建設の容易性に関する評価指標

(ア) 物理的容易性（未利用地・更地、代替地の要否）

未利用地か否か、更地か否か、代替地が必要か否かにより、新庁舎の建設についての物理的な難易度を評価する項目

（参考資料）候補地の利用状況、代替地の要否

(イ) 時間的容易性（用地取得期間・代替確保の容易度等）

見込まれる用地取得期間の長短や、代替機能確保の難易度、建設工程の複雑度により、新庁舎建設の期間の長短を評価する項目

（参考資料）用地取得期間の長短、代替機能確保の容易度、建設工程の複雑度

ウ 財政負担

新庁舎建設に係る財政負担に関する評価指標

(ア) 用地取得費（所有権）

市有地か否かにより、用地取得費の負担の有無を評価する項目

（参考資料）用地取得が必要か否か

(イ) 造成整備費・建物撤去費

候補地の現況により、造成整備費や建物撤去費の負担の有無を評価する項目

（参考資料）建物撤去の必要の有無

(ロ) 庁舎建設費

候補地の地質状況や仮庁舎が必要か否かにより、新庁舎建設費の高低を評価する項目

（参考資料）地質条件、仮庁舎の必要の有無

(ハ) 代替地取得の必要性

代替地が必要か否かにより、代替地取得費の負担の有無を評価する項目

（参考資料）移転用地取得の必要の有無

(ニ) 代替施設（機能）整備の必要性

代替施設が必要か否かにより、代替施設建設費の負担の有無を評価する項目

（参考資料）移転施設建設の必要の有無

(ホ) 現庁舎（新館等）の利用の可能性

現庁舎の新館等を利用できる可能性の高さにより、新庁舎建設費の負担を軽減できる可能性を評価する項目

（参考資料）現庁舎の新館等の利用の可能性の有無

2 評価項目の重み付け

前項のとおり、30 の評価項目を掲げたが、候補地の比較検討における重要度が一律というわけではない。したがって、評価項目ごとの重要度を加味したうえで総合的な評価を行う必要がある。

(1) 評価項目の重み付け

評価項目ごとの重要度の加味については、重み付けとしての係数を用いることとし、各評価項目の重みの程度に応じて、「1」から「3」までの係数を設定することとする。

(2) 係数設定の基準

係数設定の基準については、次のとおりとする。

「3」＝ 他の評価項目と比べて、特に重要度が高く、重みを増す必要がある評価項目の係数

「2」＝ 標準的な評価項目の係数

「1」＝ 他の評価項目と比べて、それほど重要度が高くなく、重みを減らす必要がある評価項目の係数

(3) 係数の決定

全体の評価項目である 30 項目の係数を、一旦「2」と設定したうえで、上記の基準に基づき、「3」又は「1」とする評価項目をそれぞれ 10 項目以内で選定するものとする。

なお、10 項目以内で選定することとした理由は、1 つの視点に係る評価項目が 10 項目であるので、例えば、特に重要な視点があり、かつその評価項

目のすべてが特に重要な評価項目とするときに、その 10 項目のすべてを「3」と設定することも可能となるようにするためである。

この重み付けについては、本研究会の構成員（14 人、以下「本研究会メンバー」という。）が、個別に、「3」又は「1」となる評価項目を選定し、評価項目の係数を設定するものとし、その平均値（少数第 2 位を四捨五入）をそれぞれの評価項目の係数として決定する。

3 評価の方法

評価項目ごとに、各候補地について、比較検討の参考資料等に基づき、評価を行うものとする。

(1) 評価点

評価点は、「1」から「3」までの3段階とする。

(2) 評価基準

評価の基準は、次に掲げる場合に応じ、判定するものとする

ア 度合いの高低を評価する項目

(ア) 評価項目ごとに、各候補地を順位付けし、次の基準に基づき判定するものとする。ただし、(イ)、(ウ)、(エ)又は(オ)に該当するものを除く。

「3」 = 上位のもの
「2」 = 中位のもの（平均的なもの）
「1」 = 下位のもの

(イ) 順位付けを試みたところ、各候補地の格差が少ないとき（平均的なグループにすべての候補地が含まれるとき）は、すべてを「2」と判定するものとする。

(ウ) 順位付けを試みたところ、上位と下位の格差が大きく、中位がないとき（平均的な候補地がないとき）は、上位のものを「3」と、下位のものを「1」と判定するものとする。

(エ) 順位付けを試みたところ、上位と中位はあるが、下位がないとき（少数の上位グループの他、残る候補地のすべてが平均的なグループに含ま

れているとき)は、上位のものを「3」と、中位のものを「2」と判定するものとする。

(オ) 順位付けを試みたところ、中位と下位はあるが、上位がないとき(少数の下位グループの他、残る候補地のすべてが平均的なグループに含まれているとき)は、中位のものを「2」と、下位のものを「1」と判定するものとする。

イ 有無、可否等を判定する評価項目

有無、可否等の判定を行った結果が、庁舎整備の候補地として優位なものを「3」と、劣位なものは「1」と判定するものとする。

(3) 評価点の決定

本研究会メンバーが個別に評価を行い、その評価点の平均値(少数第2位を四捨五入したもの)をそれぞれの評価項目の評価点として決定する。

(4) 総合評価点の算出

各評価項目の係数に評価点を乗じて得た点数を加重評価点とし、加重評価点の合計を総合評価点とする。

別表1 庁舎整備候補地比較検討シート

候補地(現在地及び移転候補地)																	
視点	評価指標	評価項目	重み付け係数 ※3段階 (A)	(1)現在地		(2)唐崎駅前国有地		(3)現在地周辺		(4)浜大津		(5)中央小・中央団地		(6)大津駅周辺		(7)東レブランド	
				評価点 (B1)	加重評価点 (A×B1)	評価点 (B2)	加重評価点 (A×B2)	評価点 (B3)	加重評価点 (A×B3)	評価点 (B4)	加重評価点 (A×B4)	評価点 (B5)	加重評価点 (A×B5)	評価点 (B6)	加重評価点 (A×B6)	評価点 (B7)	加重評価点 (A×B7)
(1)庁舎が備えるべき条件 (10項目)	7 事務所機能としての必要条件	(7) 居住人口の集積度															
		(4) 事務所機能(民間人口)の集積度															
		(6) 関係官庁等との連携の容易性															
		(7) 公共交通機関によるアクセス・ネットワーク															
		(4) 幹線道路からのアクセス															
	9 防災拠点としての必要条件	(6) 公共・公益施設の集積度															
		(7) 立地場所の安全性の確保															
		(4) 中核性の確保(アクセスの容易性・多様性)															
		(6) オープンスペースの確保(備蓄・受入基地)															
		(6) 消防、インフラ所管等、関連機関との連携の容易性															
(2)庁舎環境に与える効果 (まちづくりへの貢献)	小 計																
	7 地域活性化の可能性																
	(4) 中心市街地との連携の可能性																
	(6) にぎわい創出の可能性																
	(6) 生活利便施設活性化の可能性																
	(6) 市民協働活性化の可能性																
	(6) 都市の魅力アップ・PR効果(シティゲート)																
	(7) シンボリック景観形成創出の可能性																
	(4) 未利用地の有効活用																
	(7) 現庁舎(新館等)の活用・連携の可能性																
(3)実現可能性 (10項目)	7 法的規制条件	(4) 現庁舎(本館・別館)跡地活用の可能性・多様性															
		小 計															
		(7) 必要面積確保(容積率、建ぺい率等)															
		(4) 法令適合性(用途地域等)															
		(7) 物理的容易性(未利用地・更地、代替地の有無)															
	9 財政負担	(4) 時間的容易性(用地取得期間、代建確保の容易度等)															
		(7) 用地取得費(所有権)															
		(4) 造成整備費・建物撤去費															
		(6) 庁舎建設費															
		(6) 代替地取得の必要性															
		(7) 代替施設(機能)整備の必要性															
		(6) 現庁舎(新館等)の利用の可能性															
		小 計															
100点減点換算				総合評価点													
重み付け係数の合計×3点				重み付け係数の合計×3点													

(五) 英國駐港總領事館

22

参考資料(評価根拠)									
視点	評価指標	評価項目	現在地	唐崎駅前 国有地	現在地 周辺	浜大津	中央小・ 中央団地	大津駅 周辺	東し グラウンド
イ 市民の 利便性	(7) 公共交 通機関による アクセス・ ネットワー ク	半径500m圏内又は半径 1km圏内にある鉄道の所 在状況 ※()内は、JR各駅の 平成16年度の乗車人数	(半径500m圏内) 京阪別所駅 (半径1km圏内) JR西大津駅(3,009千 人)、京阪三井寺駅	(半径500m圏内) JR唐崎駅(1,141千人) (半径1km圏内) 京阪穴太駅、京阪滋賀 里駅	(半径500m圏内) 京阪別所駅 (半径1km圏内) JR西大津駅(3,009千 人)、京阪三井寺駅	(半径500m圏内) 京阪大津駅、京阪三 井寺駅 (半径1km圏内) JR大津駅(6,481千人)、 京阪浜大津駅、京阪上 栗町駅、京阪石塀駅	(半径500m圏内) 京阪島の関駅 (半径1km圏内) JR大津駅(6,481千人)、 京阪浜大津駅、京阪上 栗町駅、京阪石塀駅	(半径500m圏内) JR大津駅(6,481千人)、 京阪上栗町駅、京阪石 塀駅	(半径500m圏内) JR石山駅(8,376千人) 京阪石山駅 (半径1km圏内)
		半径500m圏内又は半径 1km圏内にある国道、県 道の所在状況	(半径500m圏内) 主要地方道伊香立浜大 津線 (半径1km圏内) 国道161号、国道161号 西大津バイパス皇子山イ ンターチェンジ	(半径500m圏内) 国道161号 (半径1km圏内) 西大津バイパス皇子山イ ンターチェンジ、主要地方 道伊香立浜大津線	(半径500m圏内) 主要地方道伊香立浜大 津線 (半径1km圏内) 国道161号、国道161号、主 要地方道伊香立浜大津 線	(半径500m圏内) 国道1号 (半径1km圏内) 名神高速道路大津イン ターチェンジ、主要地方 道大津草津線、主要地 方道伊香立浜大津線	(半径500m圏内) 国道1号、国道422号、県 道大津湖岸線 (半径1km圏内)		
ロ 公共・公 益施設の集 積度	(9) 公共・公 益施設の集 積度	半径500m圏内又は半径 1km圏内にある本市の施 設、公共的団体の所在 状況	(半径500m圏内) 長等市民センター (半径1km圏内) 明日都浜大津(ふれあい プラザ、地域包括支援セ ンター、中すこやか相談 所、消費生活センター、 子育て総合支援セン ター、総合保健セン ター、男女共同参画セン ター、市民活動セン ター、ガスジョー ルム、社会福祉事 業団、国際親善 福祉協議会、国際 親善福祉協議会、 おもちやのやかた 遊遊館、社会福祉 協議会、皇子が丘 市民会館	(半径500m圏内) 唐崎市民センター、唐崎 ティザービスセンター (半径1km圏内) 母子の家の家「しらゆり」	(半径500m圏内) 長等市民センター (半径1km圏内) 明日都浜大津(ふれあい プラザ、地域包括支援セ ンター、中すこやか相談 所、消費生活センター、 子育て総合支援セン ター、総合保健セン ター、男女共同参画セン ター、市民活動セン ター、ガスジョー ルム、社会福祉事 業団、国際親善 福祉協議会、国際 親善福祉協議会、 おもちやのやかた 遊遊館、社会福祉 協議会、皇子が丘 市民会館	(半径500m圏内) 明日都浜大津(ふれあい プラザ、地域包括支援セ ンター、中すこやか相談 所、消費生活センター、 子育て総合支援セン ター、総合保健セン ター、男女共同参画セン ター、市民活動セン ター、ガスジョー ルム、社会福祉事 業団、国際親善 福祉協議会、国際 親善福祉協議会、 おもちやのやかた 遊遊館、社会福祉 協議会、皇子が丘 市民会館	(半径500m圏内) 逢坂市民センター、びわ 湖大津観光協会、大津 市物産協会、大津駅 観光案内所 (半径1km圏内) 明日都浜大津(ふれあい プラザ、地域包括支援セ ンター、中すこやか相談 所、消費生活センター、 子育て総合支援セン ター、総合保健セン ター、男女共同参画セン ター、市民活動セン ター、ガスジョー ルム、社会福祉事 業団、国際親善 福祉協議会、国際 親善福祉協議会、 おもちやのやかた 遊遊館、社会福祉 協議会、皇子が丘 市民会館	(半径500m圏内) 晴嵐市民センター、晴嵐 ティザービスセンター、 東老人福祉センター、企 業局研修センター、石山 駅観光案内所 (半径1km圏内) 県青年会館	

評価指標			参考資料(評価根拠)						
視点	評価項目	現在地	唐崎駅前 国有地	現在地 周辺	浜大津	中央小・ 中央団地	大津駅 周辺	東レ グランド	
防災拠 点として の必要 条件	(7) 立地場 所の安全性 の確保	(震度予測) 震度6強 (断層の所在) 比較断層の活断層が周 辺に2本所在 1本(確実度1)が、庁舎 の直近に所在 残る1本(確実度2)が、周 辺に所在	(震度予測) 震度6強 (断層の所在) 比較断層の活断層(確実 度1)が、周辺に所在	(震度予測) 震度6強 (断層の所在) 比較断層の活断層が周 辺に2本所在 1本(確実度1)が、庁舎 の直近に所在 残る1本(確実度2)が、周 辺に所在	(震度予測) 震度6強 (断層の所在) 比較断層の活断層(確実 度2)が、周辺に所在	(震度予測) 震度6強 (断層の所在) 比較断層の活断層(確実 度2)が、周辺に所在	(震度予測) 震度6強 (断層の所在) 比較断層の活断層(確実 度2)が、周辺に所在	(震度予測) 震度6弱 (断層の所在) 比較断層の活断層(確実 度2)が、周辺に所在	
		琵琶湖西岸断層帯地震 を想定した場合の震度 予測(平成17年3月作成 の「大津市防災アセスメン ト調査」により、市域への 影響が最も大きいとされ る。) 堅田断層北部を震源と した地震の震度分布によ る。) 周囲1km以内に所在する 断層の状況(大津市防災 マップによる) ※活断層1、2とは 確実度1とは、最近数十 万年間、概ね千年から数 万年の周期で繰り返し動 いてきた跡が地形に現 れ、今後も活動を繰り返 すと考えられる断層で、 明瞭な地形的証拠から 位置が特定できるもの。 確実度2とは、活断層の うち、活動の痕跡が浸食 や人工的な要因等によっ て改変されているため に、その位置が明確には 特定できないもの。							

参考資料(評価根拠)									
視点	評価指標	評価項目	現在地	唐崎駅前 国有地	現在地 周辺	浜大津	中央小・ 中央団地	大津駅 周辺	東レ グラウンド
		(ウ) オープン スペースの 確保(備蓄・ 受入基地)	半径500m圏内又は半径 1km圏内にある避難場所 等の所在状況 ※避難場所のうち、(広 域)の表示は、広域避難 場所を示す。	(半径500m圏内) 唐崎中学校 (半径1km圏内) 唐崎小学校・幼稚園・保 育園	(直近) 皇子山総合運動公園(広 域)、大津商業高校 (半径500m圏内) 皇子山中学校 (半径1km圏内) 皇子が丘公園(広域)、 長等小学校、長等幼稚 園、尾花川公園	(直近) 大津港(広域) (半径500m圏内) なぎさ公園おまつり広場 (半径1km圏内) 中央小学校・大津幼稚 園、皇子山総合運動公 園(広域)、長等小学校・ 幼稚園、尾花川公園	(半径500m圏内) 大津港(広域)、なぎさ公 園おまつり広場、 (半径1km圏内) なぎさ公園打出の森、逢 坂小学校・幼稚園・保育 園、朝日が丘保育園、滋 賀女子高校	(半径500m圏内) 逢坂小学校・幼稚園・保 育園 (半径1km圏内) 中央小学校・大津幼稚 園、大津港(広域)、なぎ さ公園おまつり広場、朝 日が丘保育園、滋賀女 子高校、打出中学校	(半径500m圏内) (半径1km圏内) 晴蔵小学校・保育園、晴 蔵幼稚園粟津中学校、 石山高枝
		(エ) 消防、イ ンフラ所管 等、関連機 関との連携 の容易性	半径500m圏内又は半径 1km圏内にある消防署、 警察署、病院等の所在 状況	(半径500m圏内) 陸上自衛隊自動車教習 所 (半径1km圏内)	(半径500m圏内) (半径1km圏内)	(半径500m圏内) NTT滋賀、ガスサービス センター、中消防署水 出張所 (半径1km圏内) 大津赤十字病院	(半径500m圏内) NTT滋賀、ガスサービス センター、中消防署水 出張所 (半径1km圏内) 大津赤十字病院、NHK 大津放送局	(半径500m圏内) (半径1km圏内) 大津赤十字病院、NTT 滋賀、ガスサービスセ ンター、中消防署水上出張 所、NHK大津放送局	(半径500m圏内) (半径1km圏内) 南消防署

参考資料(評価根拠)									
視点	評価指標	評価項目	現在地	唐崎駅前 国有地	現在地 周辺	浜大津	中央小・ 中央団地	大津駅 周辺	東し ーランド
(2) 庁舎 建設 による効 果(まち づくり への貢 献)	7 地域活 性化の 可能性	(7) 都市イ メージ上 昇の 可能性 (中核性)	半径500m圏内又は半径 1km圏内にある国、県等 の官公庁等(本市以外の 機関で業務上の関係が あるもの)の所在状況	(半径500m圏内) 全国市町村国際文化研 修所 (半径1km圏内)	(半径500m圏内) 大津財務事務所 (半径1km圏内)	(半径500m圏内) (半径1km圏内) 県庁、県警本部、大津地 方裁判所、大津地方 務局、大津税務署、大 津公共職業安定所、大 津中央郵便局 (半径1km圏内) 大津税務署、大津公共 職業安定所、大津中央 郵便局	(半径500m圏内) 県庁、県警本部、大津地 方裁判所、大津地方 務局、大津税務署、大 津公共職業安定所、大 津中央郵便局 (半径1km圏内) 大津税務署、大津公共 職業安定所、大津中央 郵便局	(半径500m圏内) 県庁、県警本部、大津地 方裁判所、大津地方 務局、大津税務署、大 津公共職業安定所、大 津中央郵便局 (半径1km圏内) 大津税務署、大津公共 職業安定所、大津中央 郵便局	(半径500m圏内) (半径1km圏内)
			長等学区 ＝事業所数1,106社、従 業員数10,866人	唐崎学区 ＝事業所数509社、従業 員数3,896人	長等学区 ＝事業所数1,106社、従 業員数10,866人	長等学区 ＝事業所数1,106社、従 業員数10,866人 中央学区 ＝事業所数964社、従業 員数12,263人 2学区平均 ＝事業所数1,035社、従 業員数11,565人	中央学区 ＝事業所数964社、従業 員数12,263人	逢坂学区 ＝事業所数591社、従業 員数5,987人 中央学区 ＝事業所数964社、従業 員数12,263人 2学区平均 ＝事業所数778社、従業 員数9,125人	晴嵐学区 ＝事業所数907社、従業 員数15,482人
		(1) 中心市 街地との連 携の可能性	中心市街地活性化計画 の対象区域との位置関 係(大津市中心市街地活 性化基本計画による)	(対象区域との位置関係) 対象区域外 ※徒歩圏外	(対象区域との位置関係) 対象区域外 ※徒歩圏内	(対象区域との位置関係) 対象区域外 ※徒歩圏内	(対象区域との位置関係) 対象区域外 ※徒歩圏内	(対象区域との位置関係) 対象区域外 ※徒歩圏内	(対象区域との位置関係) 対象区域外 ※徒歩圏外

視点	評価指標	評価項目	参考資料(評価根拠)						
			現在地	唐崎駅前 国有地	現在地 周辺	浜大津	中央・ 中央団地	大津駅 周辺	東レ グランド
		(ウ)にぎわい 創出の可能 性	半徑500m圏内又は半徑 1km圏内にある観光資源 等の所在状況 (半徑500m圏内) 円満院 (半徑1km圏内) 園城寺	(半徑500m圏内) (半徑1km圏内) 唐崎の松	(半徑500m圏内) 円満院 (半徑1km圏内) 園城寺	(半徑500m圏内) 大津港、びわこ花噴水、 なぎさ公園 (半徑1km圏内) 園城寺	(半徑500m圏内) なぎさ公園 (半徑1km圏内) 大津港、びわこ花噴水、 園城寺	(半徑500m圏内) 遠坂の園 (半徑1km圏内) 大津港、なぎさ公園	(半徑500m圏内) (半徑1km圏内) 瀬田唐橋
		半徑500m圏内又は半徑 1km圏内にある文化・ス ポーツ施設の所在状況	(半徑500m圏内) 皇子山総合運動公園、皇 陵上競技場、野球場、県 立スポーツ会館、歴史博 物館、市民文化会館、伝 統芸能会館 (半徑1km圏内) 皇子が丘公園、体育館、 温水プール	(半徑500m圏内) (半徑1km圏内) 皇子山総合運動公園、皇 陵上競技場、野球場、県 立スポーツ会館、歴史博 物館、市民文化会館、伝 統芸能会館	(半徑500m圏内) 皇子山総合運動公園、皇 陵上競技場、野球場、県 立スポーツ会館、歴史博 物館、市民文化会館、伝 統芸能会館 (半徑1km圏内) 皇子が丘公園、体育館、 温水プール	(半徑500m圏内) 大津市民会館、社会教 育会館、スカイプラザ大 津、図書館、教育相談 センター (半徑1km圏内) 皇子山陸上競技場、伝 統芸能会館、長等創作 展示館、三橋節子美術 会館	(半徑500m圏内) 大津市民会館、社会教 育会館、琵琶湖文化館、 滋賀会館 (半徑1km圏内) スカイプラザ大津、図 書館、教育相談セン ター、びわ湖ホール	(半徑500m圏内) 滋賀会館 (半徑1km圏内) 大津市民会館、スカイプ ラザ大津、社会教育会 館、図書館、教育相談セ ンター、長等創作展示 館、三橋節子美術館、琵琶 湖文化館	(半徑500m圏内) (半徑1km圏内) 晴嵐市民プール
		半徑500m圏内又は半徑 1km圏内にあるアミュー ズメント施設の所在状況	(半徑500m圏内) (半徑1km圏内)	(半徑500m圏内) (半徑1km圏内)	(半徑500m圏内) (半徑1km圏内)	(半徑500m圏内) 浜大津アーカス (半徑1km圏内) 滋賀教育会館	(半徑500m圏内) 浜大津アーカス、滋賀教 育会館 (半徑1km圏内) ハルコ	(半徑500m圏内) 滋賀教育会館 (半徑1km圏内) 浜大津アーカス	(半徑500m圏内) 近江ボウル石山 (半徑1km圏内)

参考資料(評価根拠)									
視点	評価指標	評価項目	現在地	唐崎駅前 国有地	現在地 周辺	浜大津	中央小・ 中央団地	大津駅 周辺	東レ グランド
	(2) 生活利 便施設活性化の可能性	半徑500m圏内又は半徑1km圏内にある商店街、大型商業施設の所在状況 ※()内は、商店街の会員数	(半徑500m圏内) 大津京商店街(38) (半徑1km圏内) 疏水商店街(20)、長等商店街(44)、ジャスコ	(半徑500m圏内) 唐崎商店街(16) (半徑1km圏内)	(半徑500m圏内) 大津京商店街(38) (半徑1km圏内) 疏水商店街(20)、長等商店街(44)、ジャスコ	(半徑500m圏内) 浜大津商店街(36)、長等商店街(44)、丸屋町商店街(32)、大津駅前商店街(25)、西友 (半徑1km圏内) 疏水商店街(20)、八丁商店街(15)、京町商店街(34)、中央銀座商店街(49)、平和堂アルブラザ大津	(半徑500m圏内) 中央銀座商店街(49)、京町商店街(34)、丸屋町商店街(32) (半徑1km圏内) 浜大津商店街(36)、八丁商店街(15)、大津駅前商店街(44)、丸屋町商店街(25)、西友、平和堂アルブラザ大津	(半徑500m圏内) 大津駅前商店街(42)、八丁商店街(15)、京町商店街(34)、平和堂アルブラザ大津 (半徑1km圏内) 浜大津商店街(36)、長等商店街(44)、丸屋町商店街(25)、丸屋町商店街(32)、西友	(半徑500m圏内) 晴嵐商店街(25)、石山商店街(82)、平和堂 (半徑1km圏内) 瀬田唐崎商店街(31)
		半徑500m圏内の居住人口(平成17年4月1日現在の町別人口資料に基づき、その圏内に所在する町の人口を合計して算出した。なお、町の全部がその圏内にない場合は、一部の町と表記し、当該町人口の半数を算入した。)	山上町(全)700、御陵町(全)352、皇子が丘2(一部)978、尾花川(一部)578、親善寺(一部)272、大門通(一部)335、園城寺町(一部)31 合計3246人	唐崎1(一部)699、2(全)794、3(全)1122、4(一部)380、穴太2(一部)319、弥生町(一部)269、滋賀里4(一部)241、蓮池町(一部)538、橋川4(一部)181 合計3543人	山上町(全)700、御陵町(全)352、皇子が丘2(一部)978、尾花川(一部)578、親善寺(一部)272、大門通(一部)335、園城寺町(一部)31 合計3246人	親善寺(一部)272、浜大津1(全)0、2(全)177、3(一部)353、4(全)171、5(全)0、長等2(一部)504、3(一部)315、中央1(全)794、中央2(一部)598、浜町(全)175 合計3359	浜町(全)175、島の関(全)540、浜大津1(一部)21、中央1(一部)397、2(全)588、3(全)657、4(全)550、京町2(全)277、3(全)135、松本2(一部)17 合計3367人	逢坂1(全)1058、2(一部)176、春日町(全)252、御幸町(全)521、礼の辻(一部)89、京町1(全)445、2(全)277、3(全)135、4(全)138、末広町(全)272、中央1(一部)397、2(一部)299、3(一部)329、梅林1(全)337、2(全)62、菅羽台(全)265、朝日が丘1(一部)1044、2(一部)751 合計6847人	栗津町(全)381、栄町(全)1034、晴嵐1(一部)215、2(一部)81、園山1(一部)65、北大路1(全)722、2(一部)491、光が丘(一部)141、鳥居川町(一部)599、唐崎町(一部)1058、松原町(全)1113 合計5900人

[illegible]

視点	評価指標	評価項目	参考資料(評価根拠)						
			現在地	唐崎駅前 国有地	現在地 周辺	浜大津	中央小・ 中央団地	大津駅 周辺	東レ グランド
		(カ) 都市の 魅力アップ・ PR効果(シ ティゲート)	半徑500m圏内又は半徑 1km圏内にある鉄道の所 在状況 ※()内は、JR各駅の 平成18年度の乗車人数	(半徑500m圏内) JR唐崎駅(1,141千人) (半徑1km圏内) 京阪六太駅、京阪滋賀 里駅	(半徑500m圏内) 京阪別所駅 (半徑1km圏内) JR西大津駅(3,009千 人)、京阪三井寺駅	(半徑500m圏内) 京阪浜大津駅、京阪三 井寺駅 (半徑1km圏内) JR大津駅(6,481千人)、 京阪島の関駅、京阪上 栄町駅	(半徑500m圏内) 京阪島の関駅 (半徑1km圏内) JR大津駅(6,481千人)、 京阪浜大津駅、京阪上 栄町駅、京阪石場駅	(半徑500m圏内) JR大津駅(6,481千人)、 京阪上栄町駅 (半徑1km圏内) 京阪浜大津駅、京阪島 の関駅、京阪石場駅	(半徑500m圏内) JR石山駅(8,376千人) 京阪石山駅 (半徑1km圏内)
			半徑500m圏内又は半徑 1km圏内にある国道、県 道の所在状況	(半徑500m圏内) 国道161号 (半徑1km圏内) 国道161号西大津バイバ ス滋賀里インターチェン ジ・下阪本インターチェン ジ、主要地方道伊香立 浜大津線	(半徑500m圏内) 主要地方道伊香立浜大 津線 (半徑1km圏内) 国道161号、国道161号 西大津バイパス皇子山イ ンターチェンジ	(半徑500m圏内) 国道161号、主要地方 道伊香立浜大津線 (半徑1km圏内) 主要地方道伊香立浜大津 線	(半徑500m圏内) 主要地方道大津草津線 (半徑1km圏内) 国道1号、国道161号、主 要地方道伊香立浜大津 線	(半徑500m圏内) 国道1号 (半徑1km圏内) 名神高速道路大津イン ターチェンジ、主要地方 道大津草津線、主要地 方道伊香立浜大津線	(半徑500m圏内) 国道1号、国道422号、県 道大津湖岸線 (半徑1km圏内)

参考資料(評価根拠)

参考資料(評価根拠)									
視点	評価指標	評価項目	現在地	唐崎駅前 国有地	現在地 周辺	浜大津	中央小・ 中央団地	大津駅 周辺	東レ グランド
イ 景観の 形成・周 辺環境と 調和	景観形成上の「景観構成要素」の「地区」・「景観類型」の区分(大津市景観計画素案による)	景観形成可能性	(景観構成要素) 古都景観地域 ※近江大津京跡、比叡山・坂本地区、園城寺周辺、石山寺周辺、堅田周辺、近江国庁跡等の主要な歴史文化遺産を有する地域において、これらを保全するとともに、人々が歴史を実感することのできるよう周辺環境を整備し、地域全体の歴史的景観の保全と創造に取り組む。 (地区) 坂本・大津京跡地区 ※地域の有する歴史文化遺産を保全するとともに、それらを活かした落ち着いた歴史的まちなみ景観を形成する。 (景観類型) 近隣商業地景観	(景観構成要素) 古都景観地域 ※近江大津京跡、比叡山・坂本地区、園城寺周辺、石山寺周辺、堅田周辺、近江国庁跡等の主要な歴史文化遺産を有する地域において、これらを保全するとともに、人々が歴史を実感することのできるよう周辺環境を整備し、地域全体の歴史的景観の保全と創造に取り組む。 (地区) 坂本・大津京跡地区 ※地域の有する歴史文化遺産を保全するとともに、それらを活かした落ち着いた歴史的まちなみ景観を形成する。 (景観類型) 一般市街地景観	(景観構成要素) 古都景観地域 ※近江大津京跡、比叡山・坂本地区、園城寺周辺、石山寺周辺、堅田周辺、近江国庁跡等の主要な歴史文化遺産を有する地域において、これらを保全するとともに、人々が歴史を実感することのできるよう周辺環境を整備し、地域全体の歴史的景観の保全と創造に取り組む。 (地区) 坂本・大津京跡地区 ※地域の有する歴史文化遺産を保全するとともに、それらを活かした落ち着いた歴史的まちなみ景観を形成する。 (景観類型) 近隣商業地景観、商業地景観	(景観構成要素) 古都景観地域 ※大津の都心に位置付けられる西大津～膳所、副都心に位置付けられる堅田駅周辺、石山駅周辺、瀬田駅周辺の各地域において、古都大津の顔となるにぎわいと風格のある都市景観の創造に取り組む。 (地区) 大津・膳所都心地区 ※大津市の玄関口として、歴史性を活かしつつ、都心にふさわしいにぎわいのある商業地景観を形成する。 (景観類型) 商業地景観	(景観構成要素) 古都景観地域 ※大津の都心に位置付けられる西大津～膳所、副都心に位置付けられる堅田駅周辺、石山駅周辺、瀬田駅周辺の各地域において、古都大津の顔となるにぎわいと風格のある都市景観の創造に取り組む。 (地区) 大津・膳所都心地区 ※大津市の玄関口として、歴史性を活かしつつ、都心にふさわしいにぎわいのある商業地景観を形成する。 (景観類型) 商業地景観	(景観構成要素) 市街地景観地域 ※鉄道駅や駅前広場、都市計画道路等の公共施設や公共空間を中心として地域の顔となる都市景観の形成に取り組む。 (地区) 旧東海道沿道地区 ※住宅市街地においては、落ち着きのあるまちなみ景観を形成するとともに、幹線道路沿道等においては、周辺の住宅地景観に配慮しつつ、歴史性を活かしたにぎわいのある景観を形成する。 (景観類型) 工業地景観	
		未利用地の有効活用可能性	未利用地の有効活用可能性	未利用地の有効活用	未利用地の有効活用	未利用地の有効活用	未利用地の有効活用		
ウ 現行舎 跡地の 活用可 能性	(7) 現行舎 (新館等)の 活用・連携 の可能性	現行舎の新館等との距離	(新館等との距離) 敷地内	(新館等との距離) 直線距離 約4km	(新館等との距離) 敷地周辺	(新館等との距離) 直線距離 1.2km	(新館等との距離) 直線距離 1.7km	(新館等との距離) 直線距離 1.8km	(新館等との距離) 直線距離 約6km
		現行舎跡地活用の可能性	跡地活用可能	跡地活用可能	跡地活用可能	跡地活用可能	跡地活用可能	跡地活用可能	跡地活用可能
	(4) 現行舎 (本館・別 館)跡地活 用の可能 性・多様性	現行舎跡地活用の可能性	跡地活用可能	跡地活用可能	跡地活用可能	跡地活用可能	跡地活用可能	跡地活用可能	跡地活用可能

参考資料(評価根拠)

視点	評価指標	評価項目	現在地	唐崎駅前 国有地	現在地 周辺	浜大津	中央小・ 中央団地	大津駅 周辺	東レ グラント
(3) 実現可能性	法的規制条件	(7) 必要面積確保(容積率、建ぺい率等)	用地面積 16,833.02㎡ (建ぺい率) 80% (容積率) 300% (最大床面積) 50,499.08㎡	用地面積 32,308.56㎡ (建ぺい率) 60% (容積率) 200% (最大床面積) 94,617.12㎡	用地面積 31,780㎡ (建ぺい率) 80% (容積率) 200% (最大床面積) 63,560㎡	用地面積 7,150㎡ (建ぺい率) 80% (容積率) 400% (最大床面積) 28,600㎡ ※隣地を含め、用地面積を拡大できる可能性有	用地面積 16,575.89㎡ (建ぺい率) 80% (容積率) 400% (最大床面積) 66,303.56㎡	用地面積 80% (建ぺい率) 80% (容積率) 400% (最大床面積) 36,564㎡	用地面積 18,282㎡ (建ぺい率) 60% (容積率) 200% (最大床面積) 36,564㎡
		(4) 法令適合性(用途地域等)	(用途) 近隣商業地域 (中高層建築物の制限) 対象地域 (その他)	(用途) 第二種住居地域 (中高層建築物の制限) 対象地域 (その他)	(用途) 商業地域 (中高層建築物の制限) 対象外地域 (その他) 都市計画公園	(用途) 商業地域 (中高層建築物の制限) 対象外地域 (その他) 臨港地区、駐車場整備地区	(用途) 商業地域 (中高層建築物の制限) 対象外地域 (その他) 駐車場整備地区	(用途) 商業地域 (中高層建築物の制限) 対象外地域 (その他) 駐車場整備地区	(用途) 工業地域 (中高層建築物の制限) 対象外地域 (その他) 駐車場整備地区
建築容易性	(7) 物理的容易性(未利用地・更地、代替地の要否)	候補地の利用状況、代替地の要否	(利用状況) 現庁舎 (代替地の要否) 不要	(利用状況) 未利用地 (代替地の要否) 不要	(利用状況) 皇子山総合運動公園 (建物なし) など (代替地の要否) 必要	(利用状況) 未利用地 (代替地の要否) 不要	(利用状況) 中央団地、中央小学校、大津幼稚園 (代替地の要否) 必要	(利用状況) 民間建物 (代替地の要否) 必要	(利用状況) グラント(建物なし) (代替地の要否) 必要
	(4) 時間的容易性(用地取得期間・代替地の容易性等)	用地取得期間の長短、代替機能確保の容易度、建設工程の複雑度	(建設工程の複雑度) 仮設庁舎が必要であり、業務を行っていないが、工事となり建設工程がかなり複雑	(用地取得期間の長短) 国との協議が整えば、短期に取得可能 (建設工程の複雑度) 比較的単純	(用地取得期間の長短) 用地取得に相当長期の期間が必要 (代替地確保の容易度) 代替機能確保が非常に困難で、相当長期の期間が必要	(用地取得期間の長短) 県との協議が整えば、比較的、短期に取得可能 (建設工程の複雑度) 比較的単純	(代替機能確保の容易度) 代替機能確保が非常に困難で、相当長期の期間が必要 (建設工程の複雑度) 比較的単純	(用地取得期間の長短) 用地取得に相当長期の期間が必要 (代替機能確保の容易度) 代替機能確保が非常に困難で、相当長期の期間が必要 (建設工程の複雑度) 比較的単純	(用地取得期間の長短) 用地取得に相当長期の期間が必要 (代替機能確保の容易度) 代替機能確保が非常に困難で、相当長期の期間が必要 (建設工程の複雑度) 比較的単純

視点	評価指標	評価項目	参考資料(評価根拠)							
			現在地	唐崎駅前 国有地	現在地 周辺	浜大津	中央小・ 中央団地	大津駅 周辺	東レ グランド	
評価項目	評価項目	(7) 用地取得の必要か否か	市有地	国	国	滋賀県	市有地	民間	東レ	
		(4) 造成整備費・建物撤去費					建物撤去が必要	建物撤去が必要 周辺のインフラ整備が必要		
		(ウ) 庁舎建設費	地質条件(平成14年大津市ボーリングデータによる)：支持層の深さ(N値25以上、層厚5m以上)、地下水位、地質状況、液状化の可能性 ※建設時には、支持層の深さを5箇所程度ボーリング調査し、確認するものとする。 ※液状化の判定を行う必要のある砂質土層は、地下水位が現地盛面から10m以内かつ現地盛面に在する飽和土層飯庁舎の必要の有無	(支持層の深さ) 21m (地下水位) GL-2.4m (地質状況) 表層より10m付近まで砂礫、シルト、シルト混砂の互層状態であり、かつN値も10前後である。15m付近になると、シルトと砂、シルト混砂土が互層状態でレンズ状分布となり、N値も20以上となるが、複雑な地層であり、支持層としては20m以上の深さが必要と見られる。液状化に関する見解(液状化の可能性有り)	(支持層の深さ) 21m (地下水位) GL-2.4m (地質状況) 表層より10m付近まで砂礫、シルト、シルト混砂の互層状態であり、かつN値も10前後である。15m付近になると、シルトと砂、シルト混砂土が互層状態でレンズ状分布となり、N値も20以上となるが、複雑な地層であり、支持層としては20m以上の深さが必要と見られる。液状化に関する見解(液状化の可能性有り)	(支持層の深さ) 21m (地下水位) GL-2.4m (地質状況) 表層より10m付近まで砂礫、シルト、シルト混砂の互層状態であり、かつN値も10前後である。15m付近になると、シルトと砂、シルト混砂土が互層状態でレンズ状分布となり、N値も20以上となるが、複雑な地層であり、支持層としては20m以上の深さが必要と見られる。液状化に関する見解(液状化の可能性有り)	(支持層の深さ) 19m (地下水位) GL-2.0m (地質状況) 表層より20m付近まで砂礫混砂、シルト混砂等の砂質層が互層状態であり、かつN値も13mまでは10前後と地耐力の期待はできない。15m前後からN値30前後の安定層で確認できるが、一部の間期ボーリングデータにおいては、3m～5mで30以上のN値が確認できるものの、安定層としては薄く、支持層として期待できない。約10mよりN値30前後の砂礫層が確認され、支持層として期待できる。液状化に関する見解(液状化の可能性有り)	(支持層の深さ) 10m (地下水位) GL-1.0m (地質状況) 表層より6～9m付近までシルト混砂、砂礫及び一部粘土層が確認できる。一部のボーリングデータにおいては、3m～5mで30以上のN値が確認できるものの、安定層としては薄く、支持層として期待できない。約10mよりN値30前後の砂礫層が確認され、支持層として期待できる。液状化に関する見解(液状化の可能性有り)	※特定の利用地でないため地質条件の評価は困難	(支持層の深さ) 19m (地下水位) GL-1.9m (地質状況) 表層より一部3～6mで砂層が入るものの、19m付近まで粘土層で構成される。N値は10m程度まで10以下であり、支持層としては期待できない。19m以上でN値30以上の砂質層でN値30以上の層が約6m確認でき、支持層として期待できる。液状化に関する見解(液状化の可能性有り)
		(エ) 代替地取得の必要性	不要	不要	移転用地取得が必要	不要	移転用地取得が必要	移転用地取得が必要	移転用地取得が必要	
評価項目	評価項目	(オ) 代替施設(機能)整備の必要性	不要	不要	不要	不要	移転施設の建設が必要	移転施設の建設が必要	不要	
		(カ) 現庁舎(新館等)の活用可能性	同一敷地内	距離的に困難	可能	可能性有	可能性有	可能性有	距離的に困難	

第4節 比較検討シートによる検討結果

本研究会メンバーは、個別に、平成18年3月3日から同月7日までの間、比較検討シート及び比較検討の参考資料により、各候補地の比較検討を行った。

本研究会メンバーが行った比較検討の結果を取りまとめ、個別に設定した各評価項目の係数及び評価点について、それぞれ平均値を算出（少数第2位を四捨五入）し、各評価項目の係数及び評価点を決定した。そして、係数に評価点を乗じて加重評価点を算出し、さらに、その加重評価点を合計し、各候補地の総合評価点を得た。

1 集計結果

本研究会メンバーの全員が比較検討シートにより比較検討を行った結果は、次表の集計結果のとおりである。

庁舎整備候補地比較検討シート(集計結果)

候補地(現在地及び移転候補地)																	
視点	評価指標	評価項目	重み付け係数 ※3段階 (A)	(1)現在地		(2)岸線駅前国有地		(3)現在地周辺		(4)浜大津		(5)中央小・中央同地		(6)大津駅周辺		(7)東レグランド	
				評価点 (B1)	加重評価点 (A×B1)	評価点 (B2)	加重評価点 (A×B2)	評価点 (B3)	加重評価点 (A×B3)	評価点 (B4)	加重評価点 (A×B4)	評価点 (B5)	加重評価点 (A×B5)	評価点 (B6)	加重評価点 (A×B6)	評価点 (B7)	加重評価点 (A×B7)
(1)庁舎 建設に 必要な 条件	(10項目)	(7) 居住人口の集積度	1.4	1.9	2.66	1.9	2.66	1.9	2.66	1.9	2.66	1.9	2.66	2.7	3.78	2.9	4.06
		(8) 事務所機能(民間人口)の集積度	1.7	2.2	3.74	1.2	2.04	2.2	3.74	2.6	4.42	2.3	3.91	2.5	4.25	2.4	4.08
		(9) 閑居官庁等との連携の容易性	2.4	1.4	3.36	1.1	2.64	1.4	3.36	2.6	6.24	2.9	6.96	2.9	6.96	1.1	2.64
		(7) 公共交通機関によるアクセス・ネットワーク	2.6	2.0	5.20	1.7	4.42	2.0	5.20	2.7	7.02	2.6	6.76	2.8	7.28	2.2	5.72
		(8) 幹線道路からのアクセス	2.3	2.0	4.60	1.9	4.37	2.0	4.60	2.2	5.06	2.3	5.29	2.5	5.75	1.9	4.37
		(9) 公共・公益施設の集積度	2.0	2.0	4.00	1.0	2.00	2.0	4.00	2.8	5.60	2.7	5.40	2.7	5.40	1.4	2.80
		(7) 立地場所の安全性の確保	2.9	1.4	4.06	1.8	5.22	1.4	4.06	2.1	6.09	2.1	6.09	1.9	5.51	2.5	7.25
		(8) 中核性の確保(アクセスの容易性・多様性)	2.6	1.8	4.68	1.6	4.16	1.8	4.68	2.3	5.98	2.4	6.24	1.9	4.94	1.6	4.16
		(9) オープンスペースの確保(緑地・受入基地)	2.4	2.5	6.00	1.9	4.56	2.1	5.04	2.4	5.76	2.3	5.52	2.0	4.80	1.5	3.60
		(8) 消防、インフラ所管等、関連機関との連携の容易性	2.1	1.4	2.94	1.6	3.36	1.4	2.94	2.6	5.46	2.6	5.46	2.6	5.46	1.3	2.73
(2)庁舎 建設に 必要な 条件	(10項目)	小 計	22.4	18.6	41.24	15.7	35.43	18.2	40.28	24.2	54.29	24.1	54.29	24.5	54.13	18.8	41.41
		(7) 都市イメージ上の可能性(中核性)	1.9	1.9	3.61	1.5	2.85	1.8	3.42	2.8	5.32	2.7	5.13	2.9	5.51	1.7	3.23
		(8) 中心市街地との連携の可能性	1.9	1.7	3.23	1.1	2.09	1.7	3.23	2.9	5.51	2.9	5.51	2.9	5.51	1.3	2.47
		(9) にぎわい創出の可能性	1.8	1.9	3.42	1.1	1.98	1.9	3.42	2.8	5.04	2.6	4.68	2.7	4.86	1.7	3.06
		(8) 生活利便施設活性化の可能性	1.9	1.9	3.61	1.5	2.85	1.9	3.61	2.7	5.13	2.5	4.75	2.7	5.13	2.2	4.18
		(9) 市民協働活性化の可能性	1.8	1.9	3.42	1.1	1.98	1.9	3.61	2.7	4.86	2.6	4.68	2.7	4.86	2.0	3.60
		(8) 都市の魅力アップ・PR効果(シティゲート)	1.9	1.9	3.61	1.6	3.04	1.9	3.61	2.6	4.94	2.5	4.75	2.8	5.32	1.9	3.61
		(7) シンボリック景観形成創出の可能性	1.8	2.0	3.60	1.9	3.42	2.0	3.60	2.6	4.68	2.3	4.14	2.5	4.50	2.0	3.60
		(8) 未利用地の有効活用	1.9	1.6	3.04	2.9	5.51	1.6	3.04	2.9	5.51	1.4	2.66	1.4	2.66	1.6	3.04
		(7) 現庁舎(新館等)の活用・連携の可能性	2.1	2.8	5.88	1.3	2.73	2.6	5.46	2.1	4.41	2.1	4.41	2.0	4.20	1.2	2.52
(3)実現 可能性	(10項目)	(8) 現庁舎(本館・別館)跡地の活用可能性・多様性	1.9	1.9	3.61	2.3	4.37	2.7	5.13	2.4	4.56	2.4	4.56	2.4	4.56	2.3	4.37
		小 計	18.9	19.5	37.03	16.3	30.82	20.1	38.12	26.5	49.96	24.0	45.27	25.0	47.11	17.9	33.68
		(7) 必要面積確保(容積率、建ぺい率等)	2.5	2.1	5.25	2.9	7.25	2.6	6.50	1.6	4.00	2.6	6.50	1.3	3.25	1.6	4.00
		(8) 法令適合性(用途地域等)	2.1	2.1	4.41	1.9	3.99	1.9	3.99	1.8	3.78	2.1	4.41	2.2	4.62	2.1	4.41
		(7) 物理的容易性(未利用地・更地、代替地の要否)	2.4	2.6	6.24	2.9	6.96	1.5	3.60	2.9	6.96	1.4	3.36	1.2	2.88	1.6	3.84
		(8) 時間的容易性(用地取得期間、代替確保の容易度等)	2.3	1.8	4.14	2.8	6.44	1.4	3.22	2.6	5.98	1.2	2.76	1.1	2.53	1.6	3.68
		(7) 用地取得費(所有権)	2.6	2.8	7.28	1.9	4.94	1.8	4.68	1.9	4.94	2.7	7.02	1.1	2.86	1.2	3.12
		(8) 造成整備費・建物撤去費	2.4	1.6	3.84	2.7	6.48	2.3	5.52	2.7	6.48	1.1	2.64	1.2	2.88	2.4	5.76
		(9) 庁舎建設費	2.5	1.7	4.25	1.9	4.75	1.9	4.75	2.0	5.00	2.1	5.25	1.8	4.50	2.0	5.00
		(8) 代替地取得の必要性	2.2	2.6	5.72	2.6	5.72	1.1	2.42	2.6	5.72	1.1	2.42	1.1	2.42	1.1	2.42
(4)代 替 性	(10項目)	(8) 代替施設(機能)整備の必要性	2.1	2.4	5.04	2.6	5.46	2.3	4.83	2.6	5.46	1.1	2.31	1.2	2.52	2.3	4.83
		(8) 現庁舎(新館等)の利用の可能性	2.0	2.7	5.40	1.1	2.20	2.6	5.20	1.9	3.80	1.9	3.80	1.9	3.80	1.1	2.20
		小 計	23.1	22.4	51.57	23.3	54.19	19.4	44.71	22.6	52.12	17.3	40.47	14.1	32.26	17.0	39.26
		総合評価点	64.4	60.5	129.84	55.3	120.44	57.7	123.11	73.3	156.37	65.4	140.03	63.6	133.50	53.7	114.35
		100点満点換算	193.20	181.20	319.68	165.84	300.76	173.11	188.88	219.90	405.92	198.60	352.07	188.80	419.10	161.10	359.19
		重み付け係数の合計×3点	193.20	181.20	319.68	165.84	300.76	173.11	188.88	219.90	405.92	198.60	352.07	188.80	419.10	161.10	359.19

2 重み付け係数の設定結果

評価項目の重み付け係数の設定結果は、以下のとおりとなった。

(1) 視点別の重み付け係数の設定結果

視点別の係数の設定結果は、次表のとおり、重みが大きいものから順に、「実現可能性」、「庁舎が備えるべき条件」、「庁舎建設による効果」の順となった。

視 点 名	係数の合計	全体に占める割合
実現可能性	23.1 点	35.9%
庁舎が備えるべき条件	22.4 点	34.8%
庁舎建設による効果	18.9 点	29.3%
合 計	64.4 点	100%

(2) 評価項目別の重み付け係数の設定結果

評価項目別の係数の設定結果のうち、2.5 点以上又は 1.5 点以下の係数となった評価項目は、次表のとおりである。

評 価 指 標	評 価 項 目	係数
【係数が 2.5 点以上のもの】		
防災拠点としての必要条件	立地場所の安全性の確保	2.9 点
市民の利便性	公共交通機関によるアクセス・ネットワーク	2.6 点
防災拠点としての必要条件	中枢性の確保（アクセスの容易性・多様性）	2.6 点
財政負担	用地取得費（所有権）	2.6 点
法的規制条件	必要面積確保（容積率、建ぺい率等）	2.5 点
財政負担	庁舎建設費	2.5 点
【係数が 1.5 点以下のもの】		
事務所機能としての必要条件	居住人口の集積度	1.4 点

3 視点別、評価項目別の評価結果の分析

視点別及び評価項目別に各候補地の評価結果を分析すると、以下のとおりとなる。

- ※ 視点ごとの集計結果で、各視点の評価項目の評価点の平均が 2.3 点以上のものを「高い評価」とし、平均が 1.7 点以下のものを「低い評価」とした。
- ※ 評価項目ごとの集計結果で、各評価項目の評価点が 2.5 点以上のものを「高い評価」とし、1.5 点以下のものを「低い評価」とした。
- ※ 各視点及び各評価項目の重み付け係数を、各項の横に括弧書きで記載した。

(1.) 庁舎が備えるべき条件(重み付け係数 22.4 点(全体に占める割合 34.8%))

以下に掲げる評価項目(10 項目)により評価した結果、「**大津駅周辺**(平均 2.45 点)」、「**浜大津**(平均 2.42 点)」及び「**中央小・中央団地**(平均 2.41 点)」が、高い評価となった。

一方、「**唐崎駅前国有地**(平均 1.57 点)」は、低い評価となった。

ア 事務所機能としての必要条件

(ア) 居住人口の集積度 (係数 1.4 点)

半径 500m 圏内の居住人口の推計値を参考資料として評価した結果、「**東レグランド**(2.9 点)」及び「**大津駅周辺**(2.7 点)」が、高い評価となった。

他の候補地は、平均的な評価(1.9 点)であり、低い評価の候補地はなかった。

(イ) 事務所機能(昼間人口)の集積度 (係数 1.7 点)

半径 500m 圏内に所在する学区の事業所数及び従業者数を参考資料として評価した結果、「**浜大津**(2.6 点)」及び「**大津駅周辺**(2.5 点)」が、高い評価となった。

一方、「唐崎駅前国有地（1.2 点）」は、低い評価となった。

(g) 関係官庁等との連携の容易性 (係数 2.4 点)

半径 500m 圏内又は半径 1 km 圏内にある国、県等の官公庁等の所在状況を参考資料として評価した結果、「中央小、中央団地（2.9 点）」、「大津駅周辺（2.9 点）」及び「浜大津（2.6 点）」が、高い評価となった。

一方、「唐崎駅前国有地（1.1 点）」、「東レグランド（1.1 点）」、「現在地（1.4 点）」及び「現在地周辺（1.4 点）」は、低い評価となった。

イ 市民の利便性

(f) 公共交通機関によるアクセス・ネットワーク (係数 2.6 点)

半径 500m 圏内又は半径 1 km 圏内にある鉄道の所在状況を参考資料として評価した結果、「大津駅周辺（2.8 点）」、「浜大津（2.7 点）」及び「中央小・中央団地（2.6 点）」が、高い評価となった。

他の候補地は、平均的な評価（1.7 点～2.2 点）であり、低い評価の候補地はなかった。

(i) 幹線道路からのアクセス (係数 2.3 点)

半径 500m 圏内又は半径 1 km 圏内にある国道及び県道の所在状況を参考資料として評価した結果、「大津駅周辺（2.5 点）」が、高い評価となった。

他の候補地は、平均的な評価（1.9 点～2.3 点）であり、低い評価の候補地はなかった。

(g) 公共・公益施設の集積度 (係数 2.0 点)

半径 500m 圏内又は半径 1 km 圏内にある本市の施設及び公共的団体の所在状況を参考資料として評価した結果、「浜大津（2.8 点）」、「中央小、中央団地（2.7 点）」及び「大津駅周辺（2.7 点）」が、高い評価となった。

一方、「唐崎駅前国有地（1.0 点）」及び「東レグランド（1.4 点）」は、低い評価となった。

ウ 防災拠点としての必要条件

(7) 立地場所の安全性の確保 (係数 2.9 点)

琵琶湖西岸断層帯地震を想定した場合の震度予測及び断層の所在状況を参考資料として評価した結果、「東レグランド (2.5 点)」が、高い評価となった。

一方、「現在地 (1.4 点)」及び「現在地周辺 (1.4 点)」は、低い評価となった。

(i) 中枢性の確保 (アクセスの容易性・多様性) (係数 2.6 点)

所在する学区の防災上の特性及び湖上アクセスを参考資料として評価した結果、全候補地が、平均的な評価 (1.6 点～2.4 点) であり、高い評価又は低い評価の候補地はなかった。

(ii) オープンスペースの確保 (備蓄・受入基地) (係数 2.4 点)

半径 500m 圏内又は半径 1 km 圏内にある避難場所等の所在状況を参考資料として評価した結果、「現在地 (2.5 点)」が、高い評価となった。

一方、「東レグランド (1.5 点)」は、低い評価となった。

(I) 消防、インフラ所管等、関連機関との連携の容易性 (係数 2.1 点)

半径 500m 圏内又は半径 1 km 圏内にある消防署、警察署、病院等の所在状況を参考資料として評価した結果、「浜大津 (2.6 点)」、「中央小・中央団地 (2.6 点)」及び「大津駅周辺 (2.6 点)」が、高い評価となった。

一方、「東レグランド (1.3 点)」、「現在地 (1.4 点)」及び「現在地周辺 (1.4 点)」は、低い評価となった。

(2) 庁舎建設による効果（まちづくりへの貢献）

（重み付け係数 18.9 点(全体に占める割合 29.3%)）

以下に掲げる評価項目（10 項目）により評価した結果、「浜大津（平均 2.65 点）」、「大津駅周辺（平均 2.50 点）」及び「中央小・中央団地（平均 2.40 点）」が、高い評価となった。

一方、「唐崎駅前国有地（平均 16.3 点）」及び「東レグランド（平均 1.79 点）」は、低い評価となった。

ア 地域活性化の可能性

(ア) 都市イメージ上昇の可能性（中枢性）（係数 1.9 点）

半径 500m 圏内又は半径 1 km 圏内にある国、県等の官公庁等の所在状況並びに半径 500m 圏内に所在する学区の事業所数及び従業者数を参考資料として評価した結果、「大津駅周辺（2.9 点）」、「浜大津（2.8 点）」及び「中央小・中央団地（2.7 点）」が、高い評価となった。

一方、「唐崎駅前国有地（1.5 点）」は、低い評価となった。

(イ) 中心市街地との連携の可能性（係数 1.9 点）

中心市街地活性化計画の対象区域との位置関係を参考資料として評価した結果、「浜大津（2.9 点）」、「中央小・中央団地（2.9 点）」及び「大津駅周辺（2.9 点）」が、高い評価となった。

一方、「唐崎駅前国有地（1.1 点）」及び「東レグランド（1.3 点）」は、低い評価となった。

(ウ) にぎわい創出の可能性（係数 1.8 点）

半径 500m 圏内又は半径 1 km 圏内にある観光資源等、文化・スポーツ施設及びアミューズメント施設の所在状況を参考資料として評価した結果、「浜大津（2.8 点）」、「大津駅周辺（2.7 点）」及び「中央小・中央団地（2.6 点）」が、高い評価となった。

一方、「唐崎駅前国有地（1.1 点）」は、低い評価となった。

(エ) 生活利便施設活性化の可能性 （係数 1.9 点）

半径 500m 圏内又は半径 1 km 圏内にある商店街、大型商業施設の所在状況及び半径 500m 圏内の居住人口の推計値を参考資料として評価した結果、「浜大津（2.7 点）」、「大津駅周辺（2.7 点）」及び「中央小・中央団地（2.5 点）」が、高い評価となった。

一方、「唐崎駅前国有地（1.5 点）」は、低い評価となった。

(オ) 市民協働活性化の可能性 （係数 1.8 点）

半径 500m 圏内又は半径 1 km 圏内にある本市の施設及び公共的団体並びに産学民連携の関係施設等の所在状況を参考資料として評価した結果、「浜大津（2.7 点）」、「大津駅周辺（2.7 点）」及び「中央小・中央団地（2.6 点）」が、高い評価となった。

一方、「唐崎駅前国有地（1.1 点）」は、低い評価となった。

(カ) 都市の魅力アップ・PR 効果（シティゲート） （係数 1.9 点）

半径 500m 圏内又は半径 1 km 圏内にある鉄道並びに国道及び県道の所在状況を参考資料として評価した結果、「大津駅周辺（2.8 点）」、「浜大津（2.6 点）」及び「中央小・中央団地（2.5 点）」が、高い評価となった。

他の候補地は、平均的な評価（1.6 点～1.9 点）であり、低い評価の候補地はなかった。

イ 景観の形成・周辺環境との調和

(ア) シンボルの景観形成創出の可能性 （係数 1.8 点）

景観形成上の景観構成要素等を参考資料として評価した結果、「浜大津（2.6 点）」及び「大津駅周辺（2.5 点）」が、高い評価となった。

他の候補地は、平均的な評価（1.9 点～2.3 点）であり、低い評価の候補地はなかった。

(イ) 未利用地の有効活用 (係数 1.9 点)

未利用地の有効活用か否かを参考資料として評価した結果、「唐崎駅前国有地 (2.9 点)」及び「浜大津 (2.9 点)」が、高い評価となった。

一方、「中央小・中央団地 (1.4 点)」及び「大津駅周辺 (1.4 点)」は、低い評価となった。

ウ 現庁舎跡地の活用可能性

(ア) 現庁舎 (新館等) の活用・連携の可能性 (係数 2.1 点)

現庁舎の新館等との距離を参考資料として評価した結果、「現在地 (2.8 点)」及び「現在地周辺 (2.6 点)」が、高い評価となった。

一方、「東レグラウンド (1.2 点)」及び「唐崎駅前国有地 (1.3 点)」は、低い評価となった。

(イ) 現庁舎 (本館・別館) 跡地活用の可能性・多様性 (係数 1.9 点)

現庁舎跡地活用の可能性の有無を参考資料として評価した結果、「現在地周辺 (2.7 点)」が、高い評価となった。

他の候補地は、平均的な評価 (1.9 点～2.4 点) であり、低い評価の候補地はなかった。

(3) 実現可能性 (重み付け係数 23.1 点 (全体に占める割合 35.9%))

以下に掲げる評価項目(10項目)により評価した結果、「唐崎駅前国有地(平均 2.33 点)」が、高い評価となった。

一方、「大津駅周辺(平均 1.41 点)」、「東レグランド(平均 1.70 点)」及び「中央小・中央団地(平均 1.73 点)」は、低い評価となった。

ア 法的規制条件

(7) 必要面積確保(容積率・建ぺい率等) (係数 2.5 点)

候補地の用地面積、建ぺい率、容積率、建築可能な最大床面積を参考資料として評価した結果、「唐崎駅前国有地(2.9 点)」、「現庁舎周辺(2.6 点)」及び「中央小・中央団地(2.6 点)」が、高い評価となった。

一方、「大津駅周辺(1.3 点)」は、低い評価となった。

(i) 法令適合性(用途地域等) (係数 2.1 点)

候補地の用途地域、日影による中高層建築物の制限、その他の規制を参考資料として評価した結果、全候補地が、平均的な評価(1.8 点～2.2 点)であり、高い評価又は低い評価の候補地はなかった。

イ 建設容易性

(7) 物理的容易性(未利用地・更地、代替地の要否) (係数 2.4 点)

候補地の利用状況、代替地の要否を参考資料として評価した結果、「唐崎駅前国有地(2.9 点)」、「浜大津(2.9 点)」及び「現在地(2.6 点)」が、高い評価となった。

一方、「大津駅周辺(1.2 点)」、「中央小・中央団地(1.4 点)」及び「現在地周辺(1.5 点)」は、低い評価となった。

(イ) 時間的容易性 (用地取得期間・代替確保の容易度) (係数 2.3 点)

用地取得期間の長短、代替機能確保の容易度、建設工程の複雑度を参考資料として評価した結果、「唐崎駅前国有地 (2.8 点)」及び「浜大津 (2.6 点)」が、高い評価となった。

一方、「大津駅周辺 (1.1 点)」、「中央小・中央団地 (1.2 点)」及び「現在地周辺 (1.4 点)」は、低い評価となった。

ウ 財政負担

(フ) 用地取得費 (所有権) (係数 2.6 点)

用地取得が必要か否かを参考資料として評価した結果、「現在地 (2.8 点)」及び「中央小・中央団地 (2.7 点)」が、高い評価となった。

一方、「大津駅周辺 (1.1 点)」及び「東レグランド (1.2 点)」は、低い評価となった。

(イ) 造成整備費・建物撤去費 (係数 2.4 点)

建物撤去の必要の有無を参考資料として評価した結果、「唐崎駅前国有地 (2.7 点)」及び「浜大津 (2.7 点)」が、高い評価となった。

一方、「中央小・中央団地 (1.1 点)」及び「大津駅周辺 (1.2 点)」は、低い評価となった。

(ウ) 庁舎建設費 (係数 2.5 点)

地質条件、仮庁舎の必要の有無を参考資料として評価した結果、全候補地が、平均的な評価 (1.7 点～2.1 点) であり、高い評価又は低い評価の候補地はなかった。

(イ) 代替地取得の必要性 (係数 2.2 点)

移転用地取得の必要の有無を参考資料として評価した結果、「現在地 (2.6 点)」、「唐崎駅前国有地 (2.6 点)」及び「浜大津 (2.6 点)」が、高い評価となった。

一方、「現在地周辺 (1.1 点)」、「中央小・中央団地 (1.1 点)」、「大津駅周辺 (1.1 点)」及び「東レグランド (1.1 点)」は、低い評価となった。

(f) 代替施設 (機能) 整備の必要性 (係数 2.1 点)

移転施設建設の必要の有無を参考資料として評価した結果、「唐崎駅前国有地 (2.6 点)」及び「浜大津 (2.6 点)」が、高い評価となった。

一方、「中央小・中央団地 (1.1 点)」及び「大津駅周辺 (1.2 点)」は、低い評価となった。

(g) 現庁舎 (新館等) の利用の可能性 (係数 2.0 点)

現庁舎の新館等の利用の可能性の有無を参考資料として評価した結果、「現在地 (2.7 点)」及び「現在地周辺 (2.6 点)」が、高い評価となった。

一方、「唐崎駅前国有地 (1.1 点)」及び「東レグランド (1.1 点)」は、低い評価となった。

4 候補地の比較検討結果

候補地の比較検討結果は、次表のとおりであり、総合評価点が高い順に、1位は「浜大津」、2位は「中央小・中央団地」、3位は「大津駅周辺」、4位は「現在地」、5位は「現在地周辺」、6位は「唐崎駅前国有地」、7位は「東レグランド」となる。

視点区分ごとの加重 評価点及び総合評価 点等		候補地（現在地及び移転候補地）						
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
		現在地	唐崎駅 前国有 地	現在地 周辺	浜大津	中 央 小・中 央団地	大津駅 周辺	東 レ グラン ド
(1) 庁 舎が備 えるべ き条件	加重評価点 平均 45.87	41.24 (89.91)	35.43 (77.24)	40.28 (87.81)	54.29 (118.36)	54.29 (118.36)	54.13 (118.01)	41.41 (90.28)
	順 位	5 位	7 位	6 位	1 位	1 位	3 位	4 位
(2) 庁 舎建設 による 効果	加重評価点 平均 40.28	37.03 (91.93)	30.82 (76.51)	38.12 (94.64)	49.96 (124.03)	45.27 (112.39)	47.11 (116.96)	33.68 (83.61)
	順 位	5 位	7 位	4 位	1 位	3 位	2 位	6 位
(3) 実 現可能 性	加重評価点 平均 44.94	51.57 (114.75)	54.19 (120.58)	44.71 (99.49)	52.12 (115.98)	40.47 (90.05)	32.26 (71.78)	39.26 (87.36)
	順 位	3 位	1 位	4 位	2 位	5 位	7 位	6 位
総合評価点 平均 131.09 [100 点満点換算]		129.84 [67.20]	120.44 [62.34]	123.11 [63.72]	156.37 [80.94]	140.03 [72.48]	133.50 [69.10]	114.35 [59.19]
	順 位	4 位	6 位	5 位	1 位	2 位	3 位	7 位

※ 加重評価点の欄の（ ）内の数字は、平均点を 100 として換算した点数

5 候補地の比較検討結果の分析

候補地の比較検討結果について、候補地別にその評価の特徴を分析すると、以下のとおりとなる。

※ 視点別の分析においては、加重評価点の平均点を 100 として換算した点数が、120 以上のものを「かなり高い評価」、111～119 のものを「高い評価」、105～110 のものを「やや高い評価」、96～104 のものを「中間的な評価」、90～95 のものを「やや低い評価」、81～89 のものを「低い評価」、80 以下のものを「かなり低い評価」とした。

※ 評価項目別の分析においては、2.7 点以上のものを「特に高い評価」、1.4 点～2.6 点のものを「中間的な評価」、1.3 点以下のものを「特に低い評価」とした。

(1) 現在地

ア 視点別の分析及び総合評価

視 点 区 分	比較検討結果
(1) 庁舎が備えるべき条件	低い評価
(2) 庁舎建設による効果（まちづくりへの貢献）	やや低い評価
(3) 実現可能性	高い評価
総合評価点の順位	4 位

イ 評価項目別の分析

評 価 項 目	評 価 点
【特に高い評価の項目】	
現庁舎の活用・連携の可能性	2.8 点
用地取得費	2.8 点
現庁舎の利用の可能性	2.7 点
【中間的な評価の項目】	
27 項目（全体の 90%）	1.4 点～2.6 点
【特に低い評価の項目】	
なし	

(2) 唐崎駅前国有地

ア 視点別の分析及び総合評価

視 点 区 分	比較検討結果
(1) 庁舎が備えるべき条件	かなり低い評価
(2) 庁舎建設による効果（まちづくりへの貢献）	かなり低い評価
(3) 実現可能性	かなり高い評価
総合評価点の順位	6 位

イ 評価項目別の分析

評 価 項 目	評 価 点
【特に高い評価の項目】	
未利用地の有効活用	2.9 点
必要面積確保	2.9 点
物理的容易性	2.9 点
時間的容易性	2.8 点
造成整備費・建物撤去費	2.7 点
【中間的な評価の項目】	
17 項目（全体の 57%）	1.4 点～2.6 点
【特に低い評価の項目】	
公共・公益施設の集積度	1.0 点
関係官庁等との連携の容易性	1.1 点
中心市街地との連携の可能性	1.1 点
にぎわい創出の可能性	1.1 点
市民協働活性化の可能性	1.1 点
現庁舎の利用の可能性	1.1 点
事務所機能の集積度	1.2 点
現庁舎の活用・連携の可能性	1.3 点

(3) 現在地周辺

ア 視点別の分析及び総合評価

視 点 区 分	比較検討結果
(1) 庁舎が備えるべき条件	低い評価
(2) 庁舎建設による効果（まちづくりへの貢献）	やや低い評価
(3) 実現可能性	中間的な評価
総合評価点の順位	5 位

イ 評価項目別の分析

評 価 項 目	評 価 点
【特に高い評価の項目】	
現庁舎跡地活用の可能性・多様性	2.7 点
【中間的な評価の項目】	
28 項目（全体の 93％）	1.4 点～2.6 点
【特に低い評価の項目】	
代替地取得の必要性	1.1 点

(4) 浜大津

ア 視点別分析の及び総合評価

視 点 区 分	比較検討結果
(1) 庁舎が備えるべき条件	高い評価
(2) 庁舎建設による効果（まちづくりへの貢献）	かなり高い評価
(3) 実現可能性	高い評価
総合評価点の順位	1 位

イ 評価項目別の分析

評 価 項 目	評 価 点
【特に高い評価の項目】	
中心市街地との連携の可能性	2.9 点
未利用地の有効活用	2.9 点
物理的容易性	2.9 点
公共・公益施設の集積度	2.8 点
都市イメージの上昇の可能性	2.8 点
にぎわい創出の可能性	2.8 点
公共交通機関によるアクセス・ネットワーク	2.7 点
生活利便施設活性化の可能性	2.7 点
市民協働活性化の可能性	2.7 点
造成整備費・建物撤去費	2.7 点
【中間的な評価の項目】	
20 項目（全体の 67%）	1.4 点～2.6 点
【特に低い評価の項目】	
なし	

(5) 中央小・中央団地

ア 視点別の分析及び総合評価

視 点 区 分	比較検討結果
(1) 庁舎が備えるべき条件	高い評価
(2) 庁舎建設による効果（まちづくりへの貢献）	高い評価
(3) 実現可能性	やや低い評価
総合評価点の順位	2 位

イ 評価項目別の分析

評 価 項 目	評 価 点
【特に高い評価の項目】	
関係官庁等との連携の容易性	2.9 点
中心市街地との連携の可能性	2.9 点
公共・公益施設の集積度	2.7 点
都市イメージ上昇の可能性	2.7 点
用地取得費	2.7 点
【中間的な評価の項目】	
21 項目（全体の 70%）	1.4 点～2.6 点
【特に低い評価の項目】	
造成整備費・建物撤去費	1.1 点
代替地取得の必要性	1.1 点
代替施設整備の必要性	1.1 点
時間的容易性	1.2 点

(6) 大津駅周辺

ア 視点別の分析及び総合評価

視 点 区 分	比較検討結果
(1) 庁舎が備えるべき条件	高い評価
(2) 庁舎建設による効果（まちづくりへの貢献）	高い評価
(3) 実現可能性	かなり低い評価
総合評価点の順位	3 位

イ 評価項目別の分析

評 価 項 目	評価点	評 価 項 目	評価点
【特に高い評価の項目】			
関係官庁等との連携の容易性	2.9 点	都市イメージの上昇の可能性	2.9 点
中心市街地との連携の可能性	2.9 点	公共交通機関によるアクセス・ネットワーク	2.8 点
都市の魅力アップ・PR効果	2.8 点	居住人口の集積度	2.7 点
公共・公益施設の集積度	2.7 点	にぎわい創出の可能性	2.7 点
生活利便施設活性化の可能性	2.7 点	市民協働活性化の可能性	2.7 点
【中間的な評価の項目】	1.4 ～		
13 項目（全体の 43%）	2.6 点		
【特に低い評価の項目】			
時間的容易性	1.1 点	用地取得費	1.1 点
代替地取得の必要性	1.1 点	物理的容易性	1.2 点
造成整備費・建物撤去費	1.2 点	代替施設整備の必要性	1.2 点
必要面積確保	1.3 点		

(7) 東レグランド

ア 視点別の分析及び総合評価

視 点 区 分	比較検討結果
(1) 庁舎が備えるべき条件	やや低い評価
(2) 庁舎建設による効果（まちづくりへの貢献）	低い評価
(3) 実現可能性	低い評価
総合評価点の順位	7 位

イ 評価項目別の分析

評 価 項 目	評 価 点
【特に高い評価の項目】	
居住人口の集積度	2.9 点
【中間的な評価の項目】	
22 項目（全体の 73%）	1.4 点～2.6 点
【特に低い評価の項目】	
関係官庁等との連携の容易性	1.1 点
代替地取得の必要性	1.1 点
現庁舎の利用の可能性	1.1 点
現庁舎の活用・連携の可能性	1.2 点
用地取得費	1.2 点
消防、インフラ所管等、関連機関との連携の容易性	1.3 点
中心市街地との連携の可能性	1.3 点

第3章 まとめ

(1) 研究の成果

本研究会は、庁舎整備候補地の選定に関する研究を集中的に行った。序章で述べたとおり、今回の研究においては、今後の本格的な議論のステップになるように、できるだけ多様な客観的データを収集し、整理するとともに、論理的な研究に心がけたものである。

本研究会においては、比較検討シートを作成し、本研究会メンバー自らが評価を試みたものであるが、この研究を発展させ、より客観的な検討を行うためには、メンバー以外の方による評価を実施することを期待するものであり、また、評価項目の重み付けに関しても、重視する視点に対し大胆な重み付けを行うパターンをいくつか想定し比較検討することも、検討を深めるために有効であると考ええる。

本研究会の研究の到達点としては、前章のとおり、庁舎整備の候補地については、浜大津が最適地であるとの結論に至ったものであるが、研究の成果としては、庁舎整備候補地の選定にあたっての評価項目や評価の方法について提案できたこと、及び抽出した各候補地の特性の概要が明確にできたことにあると考えている。

(2) 残された課題

今回の研究においては、できるだけ広範な視点からの多角的な研究に重点をおいて研究を進めたため、各候補地における庁舎整備の具体的な実行可能性について、深く研究したものではない。したがって、庁舎整備の最適地とした浜大津においても、都市計画法上の規制や必要面積の確保等の課題があるが、それに対応する方策の検討にまでは至っていない。

いずれにしても、庁舎整備の候補地を決定するためには、その選定に係る議論とともに、その候補地において庁舎整備を行う場合における庁舎の機能、規模、整備手法等を具体的に想定し、その際の課題の有無や、その課題解消の見通しを並行して検討していく必要がある。そのためには、早期に候補地を絞り込んで、それらの問題にも対応しながら、堅実に議論を深めていく必要があると考える。

(3) 今後の検討に向けて

今回の研究過程において、本研究会メンバーは、庁舎整備の候補地の選定に関し、防災拠点に係る評価項目に高い重みを設定した。また、浜大津が最適地と評価されたことも、庁舎建設による波及効果について高い評価を得たことによるものである。

今日の庁舎は、元来の自治体の事務所機能や市民サービス機能に加えて、防災機能強化の役割、さらには、まちづくりへの貢献等の期待を担っている。

今後の検討に向けては、広く市民等の意見や提案を受けながら、まず最初に、庁舎に何を求め、何を期待するのかなど、庁舎整備の基本的な方針を明確に位置づけることが重要であると考ええる。

いよいよ始まる本格的な議論に際し、昨年度の検討委員会の報告書や本年度に別途作成する実行可能性調査とともに、本書がその一助として活用されることを願うものである。

付 属 資 料

(付属資料 1)

大津市庁舎整備研究会名簿等

(1) 設置趣旨

平成 16 年度の大津市庁舎検討委員会の総括を踏まえ、庁舎のあり方に関する研究を行う。

(2) 構成員 (14 人)

※平成 18 年 3 月現在・所属順

所 属 名	補 職 名	氏 名
総務部総合防災課	主 査	二ノ宮 尚 樹
総務部管財課	主 任	倉 井 剛
市民部自治振興課	主 査	小 石 明 子
健康福祉部健康福祉政策課	主 幹	國 松 睦 生
産業観光部産業政策課	課長補佐	中 島 隆
産業観光部観光振興課	係 長	小 島 拓 生
環境部環境保全課	技 師	明 石 幸 子
都市計画部まちづくり政策課	主 幹	西 村 芳 夫
都市計画部都市景観課	技 師	木 内 さ お り
建設部建設監理課	主 査	清 水 美 幸
建設部建築課	主 幹	原 田 一 則
企業局企業総務課	課長補佐	上 野 隆 平
教育委員会教育総務課	主 幹	遠 藤 健
消防局消防総務課	係 長	根 来 暁

(事務局)

所 属 名	補 職 名	氏 名
政策調整部	政 策 監	金 久 秀 司
政策調整部企画調整課	参 事	前 田 紀 子
政策調整部企画調整課	主 幹	田 村 秀 徳

(付属資料 2)

会議開催等の経過

第1回会議 平成17年8月10日(水)

- 本庁舎の現状について
- 「庁舎整備検討委員会報告書」について
- 今後のスケジュールについて

第2回会議 平成17年11月29日(火)

- 課題及び論点の整理について
- 特に協議すべき項目について

第3回会議 平成17年12月21日(水)

- 職員数の将来予測及び庁舎の規模について
- 庁舎整備候補地について

第4回会議 平成18年1月16日(月)

- 庁舎整備候補地の検討ポイントについて

第5回会議 平成18年2月6日(月)

- 庁舎整備候補地の比較検討項目について
- 「庁舎整備候補地比較検討シート試案」の作成について

平成18年2月6日(月)～同月9日(木)

- 「庁舎整備候補地比較検討シート試案」のテスト実施

第6回会議 平成18年2月21日(火)

- 「庁舎整備候補地比較検討シート試案」のテスト実施結果について
- 「庁舎整備候補地比較検討シート」の作成について

平成18年3月3日（金）～同月7日（火）

- 「庁舎整備候補地比較検討シート」による検討を実施

第7回会議 平成18年3月17日（金）

- 「庁舎整備候補地比較検討シート」による検討結果について
- 報告書の作成について

