

庁舎整備基本計画に向けた取組について

令和5年9月22日

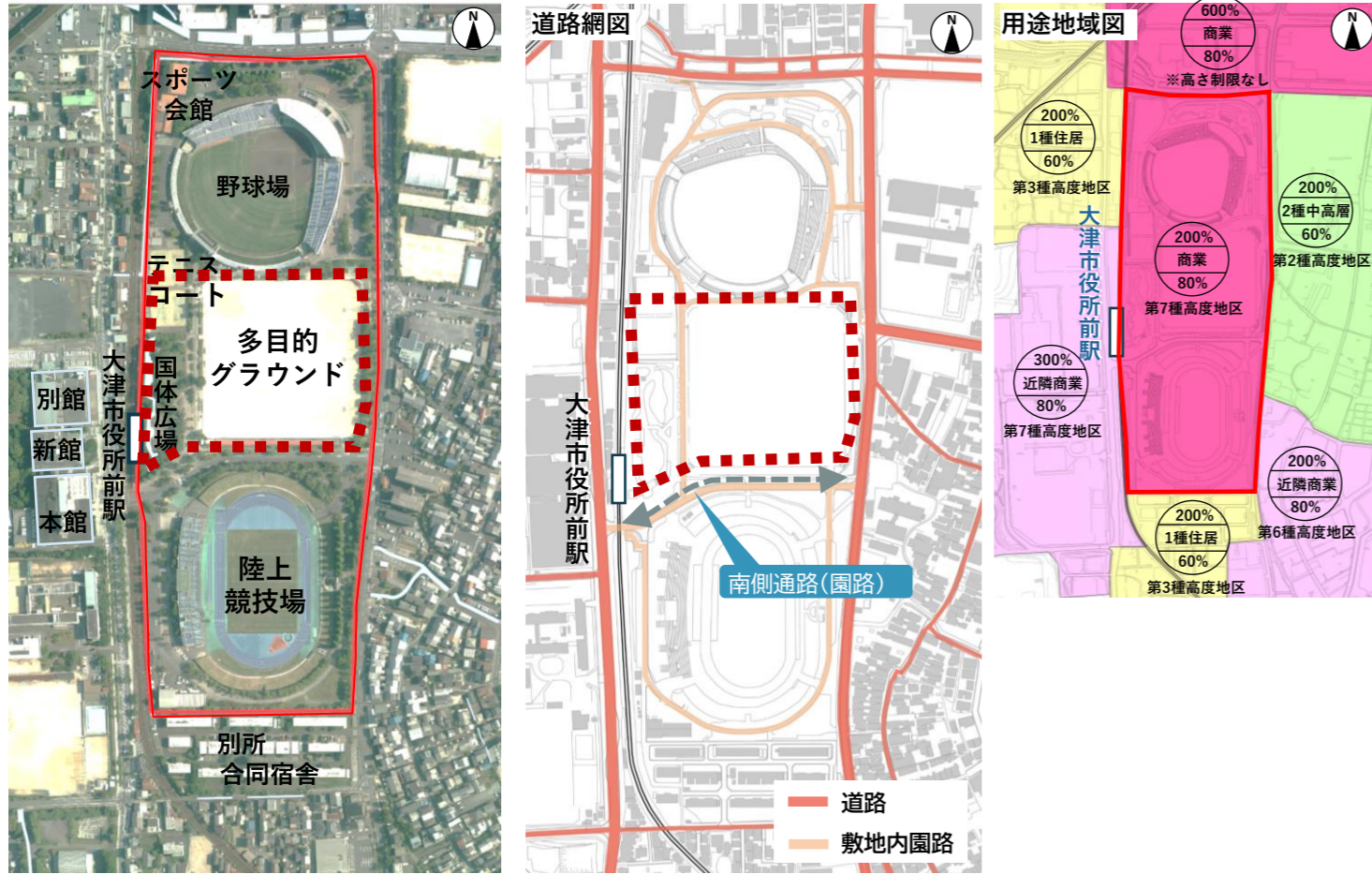
総務部 管財課

1	皇子山総合運動公園における詳細な調査結果（素案）	3
2	大津駅・県庁周辺における詳細な調査結果（素案）	6
3	ワーキングチームの取組状況	9
4	今後のスケジュールについて	11

1 皇子山総合運動公園における詳細な調査結果(素案)

■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(別所合同宿舎)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

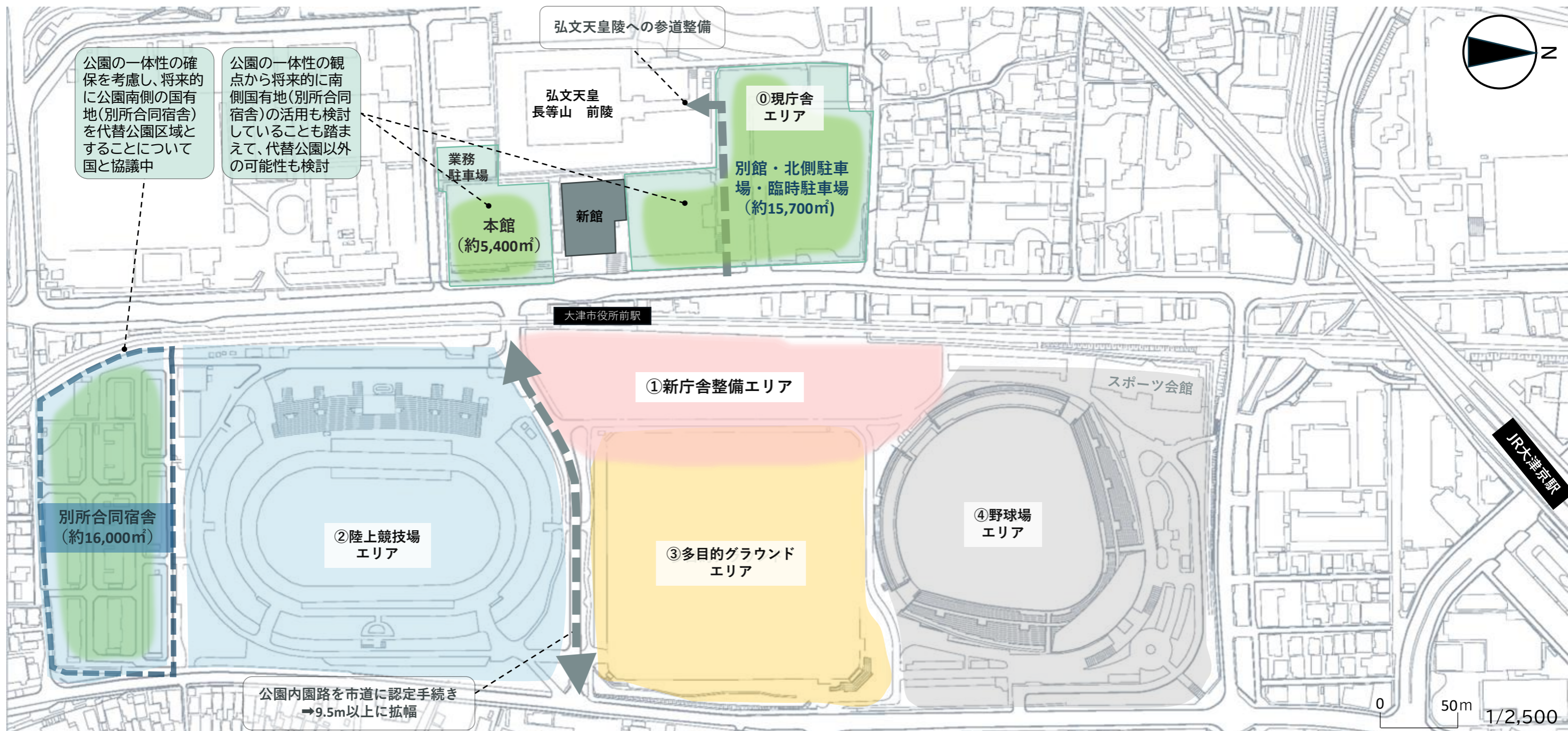
公園の一体性の観点から将来的に南側国有地(別所合同宿舎)の活用も検討していることも踏まえて、代替公園以外の可能性も検討

公園の一体性の確保を考慮し、将来的に公園南側の国有地(別所合同宿舎)を代替公園区域とすることについて国と協議中

庁舎整備に伴う公園区域の廃止

1 皇子山総合運動公園における詳細な調査結果(素案)

■庁舎整備イメージ一例(ゾーニング)



⑤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。

①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。

②陸上競技場エリア

- 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。

③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。

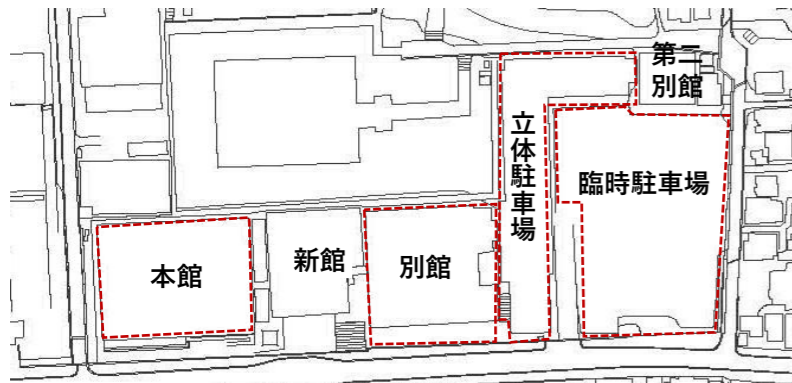
④野球場エリア

- 現野球場の機能を維持するエリア。
- JR大津京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。

1 皇子山総合運動公園における詳細な調査結果(素案)

■実現に向けた検討課題

皇子山総合運動公園における庁舎整備の実現に向けては、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、庁舎跡地や今後も利用が想定される新館等と隣接すること、新庁舎が運動公園内に位置することから、その特性を活かした、庁舎や運動公園に必要と考えられる機能について検討することが必要である。



●庁舎跡地や臨時駐車場の公園代替地だけでなくそれ以外の可能性の検討

●公園との一体性を活かした庁舎への付加的機能

●分散化している部局の集約化、他の公共施設との複合化や集約化

●庁舎と公園の一体整備にとどまらず、現庁舎エリアの有効活用や分散している部局や他の公共施設の再編成も見据えて、庁舎整備によるまちづくりの検討を行う。

<分散している部局>

明日都浜大津	<p>【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</p> <p>【市民部】 市民相談室、消費生活センター、市民活動センター</p> <p>【福祉部】 ふれあいプラザ</p> <p>【子ども未来局】 子育て総合支援センター</p> <p>【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</p> <p>【教育委員会】 教育支援センター</p>
旧市立大津市民病院 付属看護専門学校	<p>【政策調整部】 国スポ・障スポ大会局</p> <p>【市民部】 スポーツ課</p>

<市の有する公共施設機能>

図書館機能 / 生涯学習機能 / 子育て支援機能 など

●庁舎移転に伴う皇子山総合運動公園機能改善の検討

皇子山総合運動公園内に庁舎を整備することにより、既存機能の確保の検討を行うとともに、総合運動公園内に新たに加えるべき機能について検討を行う。

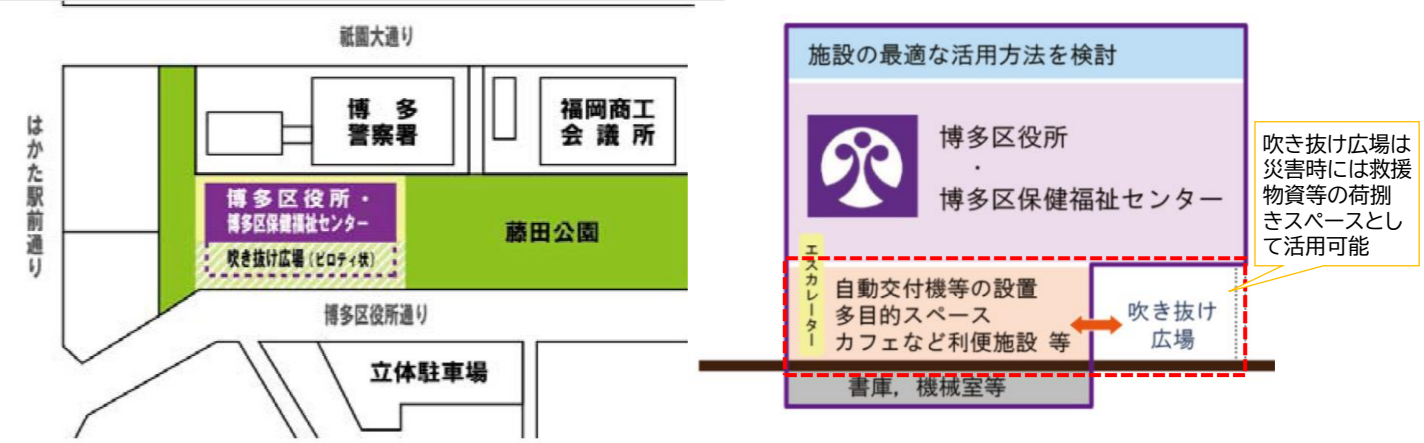
既存機能の確保	<ul style="list-style-type: none"> テニスコート 国体記念広場 広場内に設置されている記念碑等 	<ul style="list-style-type: none"> 庁舎跡地等で確保検討 別所合同宿舎等の用地で確保検討 国体広場代替地等運動公園内で確保検討
新たに加えるべき機能	<ul style="list-style-type: none"> 庁舎整備に伴う公園内への来訪者増に対応する公園ゲート機能 ゆとりある空間を生かした憩いの機能 各種大会開催におけるバッファとなるスペース* 	<ul style="list-style-type: none"> 運動公園出入口付近での機能確保検討 庁舎整備箇所付近で機能確保検討 別所合同宿舎、現陸上競技場駐車場等の用地で確保検討

*会場設営作業や資材積み下ろし等に必要なスペース、参加者・関係者等の控えスペース等

■参考事例(公園と一体的・隣接する庁舎事例 など)

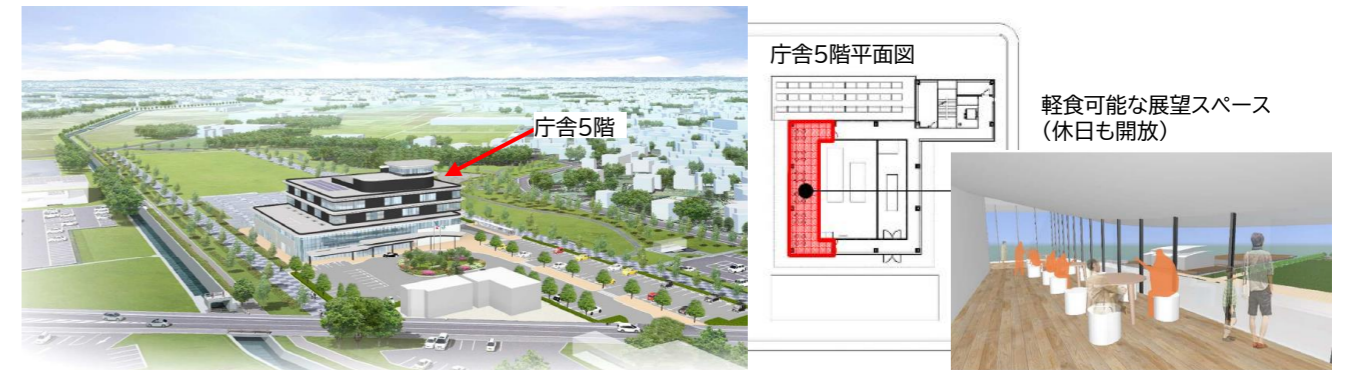
福岡市博多区役所 ～公園に隣接しピロティ広場や庁舎1階にカフェを設置～

- ・1階にピロティ状の広場やカフェ等の利便施設を配置し、公園と連携した活用を想定した庁舎整備
- ・災害時には庁舎・広場・公園が役割分担し総合的な防災力を強化



千葉県旭市役所 ～隣接する公園や市内を一望する展望スペースや軽食ができるスペースを設置～

- ・庁舎の5階に市民の憩いの場として公園や市内を見渡せる展望室を設置。展望室にはテーブルとイスが配置され、軽食をとることが可能



福岡県糸島市役所(整備中) ～庁舎前に多目的に活用可能なデッキ空間を整備～

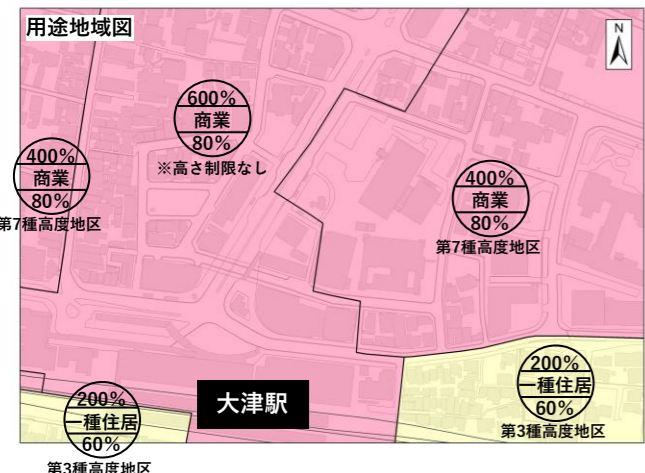
- ・公園に隣接して庁舎を整備し、庁舎前に防災広場を設けるとともに、防災広場や庁舎内の市民ホール等と連携したイベントや催し物が開催できる市民の憩いの場として糸島デッキ(仮)を整備



2 大津駅・県庁周辺における詳細な調査結果(素案)

■対象エリアの概況

- ・大津駅北側には、大津地方裁判所、大津びわ湖合同庁舎、滋賀県庁等をはじめとする行政機関が多数立地しており、逢坂支所や大津駅前公園等の市の施設も位置している。



■主な課題

- ・現在、大津駅・県庁周辺には、いくつか市有地があるが、いずれも一つひとつの敷地は小さく、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。

- 市有地を中心に、公有地や周辺の民間敷地も含めて敷地を集約し、まとまった土地の確保が必要
- 公共施設を含む場合は、公共施設の代替地確保もしくは、立体利用について検討が必要

■検討におけるポイント

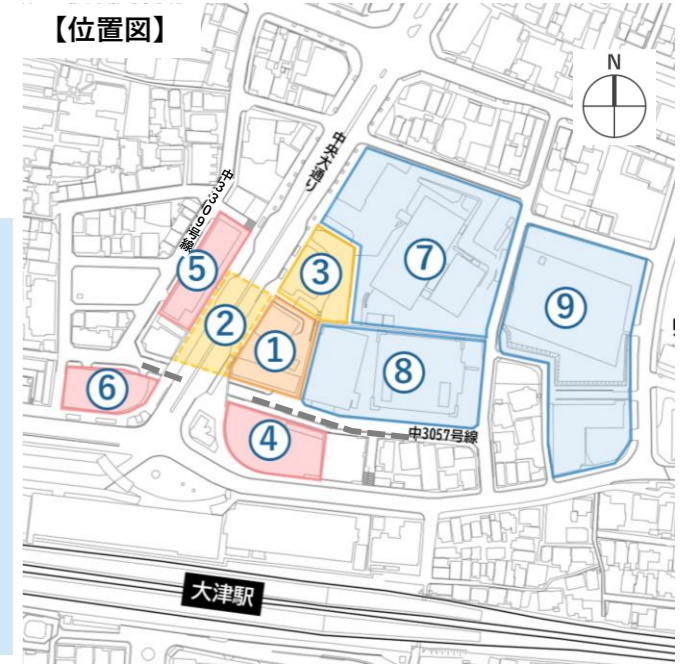
① 庁舎整備の敷地を有効に活用するための検討

- 中央大通り及び大津駅前公園の立体的利用の可能性の検討
- 駐車場(400台)は土地の高低差を活かして地下駐車場(中3057号線より出入)とすることを検討 ※ただし、中央大通りの再整備が必要となる。

② 庁舎整備に必要な一団の土地の確保の検討

- ・まずは、候補地として想定される市有地(右図①)を中心に、隣接する一定規模の敷地について、一体的利活用の可能性を検証する。
- ・検討にあたっては、建物・利用状況等の把握に加え、適宜、地権者との協議を実施し、土地活用意向の確認を行う。

- 下表の概況と利活用の可能性より、一体的利活用の優先順位を以下のとおり設定し、庁舎整備の敷地として確保する「一団の土地」の範囲の検証を行う。
- 1): 現在、建物敷地として利用されている市有地 及び隣接する市有地(道路・公園等公共施設を含む)
- 2): 1)に隣接する民有地
- 3): 官民連携を想定した隣接・近接する民有地 ※右図の①～⑤で一団の土地の確保が可能



【対象敷地の概況と利活用の可能性】

対象敷地	所有者	敷地面積	概況と利活用の可能性
① 逢坂支所等 ※一部公共駐車場含む ※民間事業者の権利床含む	大津市	約1,700㎡	<ul style="list-style-type: none"> ■支所ビル <ul style="list-style-type: none"> ・1983年建築(築40年経過) ・延床面積977㎡のうち、345㎡を支所や公民館として利用 ■駐車場 <ul style="list-style-type: none"> ・2F駐輪場、1F(中3057号線より出入)に自走式駐車場
② 公共駐車場(道路下部)	大津市	約1,500㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・中央大通り下を①駐車場の一部として利用
③ 都市公園	大津市	約1,500㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・前面歩道を含め2021年に改修済み ・2023年度大津駅前公園再整備事業により民間施設を整備予定
④ 民間ビル①	民間	約1,700㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・1975年築(築48年経過) / 賃貸ビルとして運営 ・将来的には、土地活用の可能性あり
⑤ 民間ビル①駐車場	民間	約1,300㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・3階建て自走式駐車場(中央大通り及び中3309号線より出入)
⑥ 民間ビル②	民間	約1,000㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・1974年築(築49年経過) / 賃貸ビルとして運営 ・将来的には、土地活用の可能性あり
⑦ 大津地方裁判所	国	約8,000㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・1973年建築(築50年経過) ・2007年一部増築 ・現時点では、土地活用の可能性なし
⑧ 大津びわ湖合同庁舎	国	約4,800㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・2011年建築(築12年経過) ・築年数が浅く、土地活用の可能性なし → 検討対象外
⑨ 駐車場・滋賀県教育会館	県	約7,200㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・跡地及び駐車場で医療・福祉拠点が整備されるため、土地活用の可能性なし → 検討対象外

2 大津駅・県庁周辺における詳細な調査結果(素案)

■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>○：利点 ▲：留意点 ×：課題点</p> <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 	
備考	

※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

2 大津駅・県庁周辺における詳細な調査結果(素案)

■実現に向けた検討課題

・大津駅・県庁周辺エリアにおける庁舎整備の実現に向けては、用地を確保するため、道路や公園等公共施設の利活用や周辺の民間敷地を含めた一体的な整備等について、実現可能な事業スキームの構築が必要である。具体的には、以下の検討を行い、実現性を検証する。

●公園の廃止・代替地確保の可能性の検討

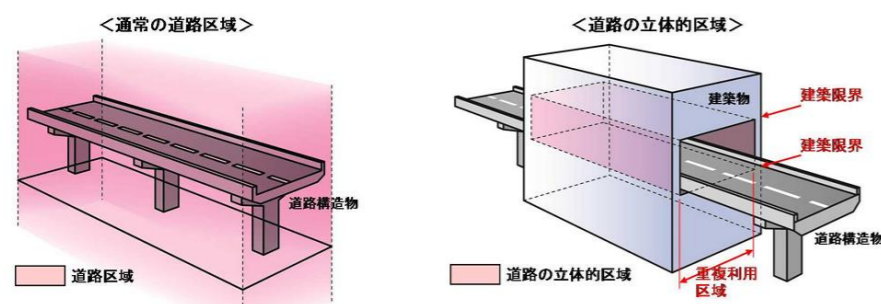
・地区現況、公園立地状況等を踏まえ、公園の代替地確保が可能か検討を行う。

●道路や公園等の立体的利用の可能性の検討

・道路の廃止・付替えや公園の代替地確保が困難な場合は、事業区域内で道路や公園等の機能を維持する必要があるため、道路や公園の立体利用の可能性について検討を行う。

例) 立体道路制度

道路の区域を立体的に定め、それ以外の空間利用を可能にすることで、道路の上下空間での建築を可能にし、道路と建築物等との一体的整備を実現する制度

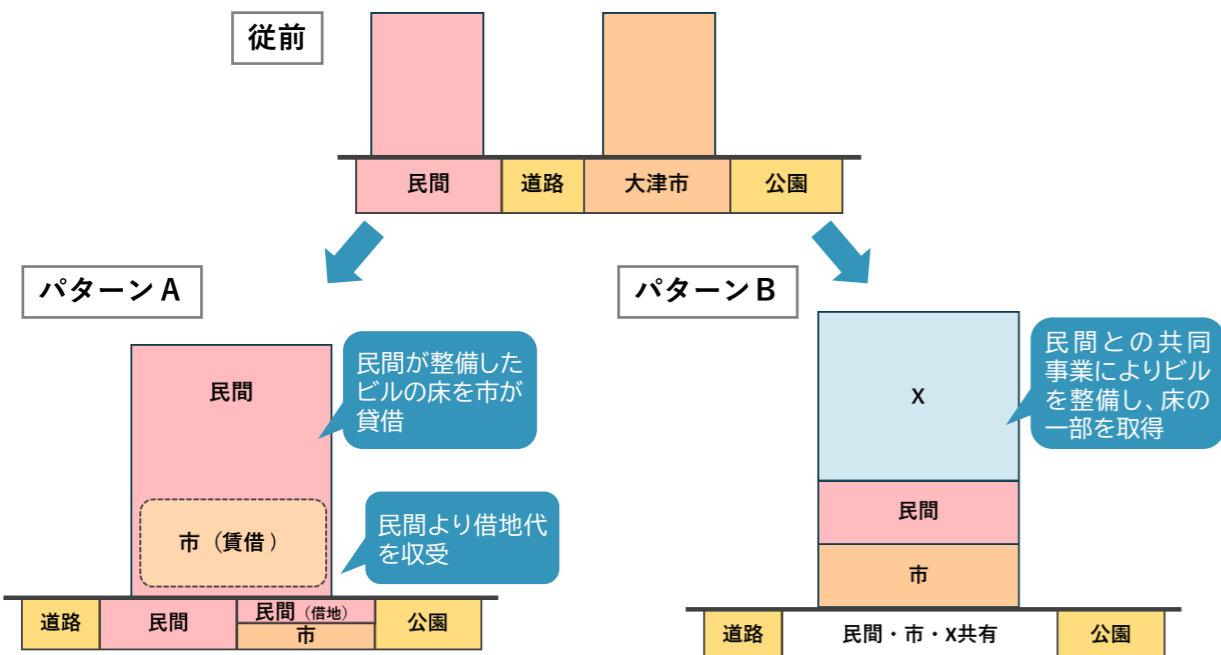


●民間敷地を含めた一体整備スキームの検討

・民間の土地活用意向(所有、借地、共有等)を踏まえ、公有地と一体的な整備を行う事業スキームについて検討を行う。

・民間との共同事業となる場合、市街地整備事業の活用や合意形成のために時間を要することから、権利形態のほか、事業スケジュール等も踏まえ、事業化判断を行う。

(整備スキームの一例)



●その他、都市計画変更(容積率・高さ制限の緩和)など

■参考事例(まちなかにおける庁舎整備、市街地再開発事業等による庁舎整備 など)

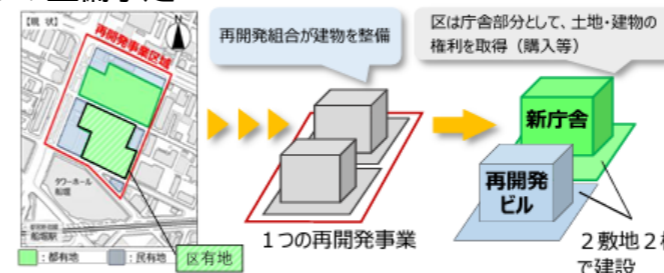
東京都豊島区役所 ~再開発(権利変換)と旧庁舎跡地利活用により、区の財政負担実質なしで庁舎を整備~

- ・区有地(小学校跡地及び児童館跡地)を含む敷地において、市街地再開発事業を実施
- ・豊島区は、権利床と保留床を取得し、区役所を整備
- ・旧庁舎跡地等の区有地を定期借地権で民間に貸与し、新庁舎の保留床取得費に充当



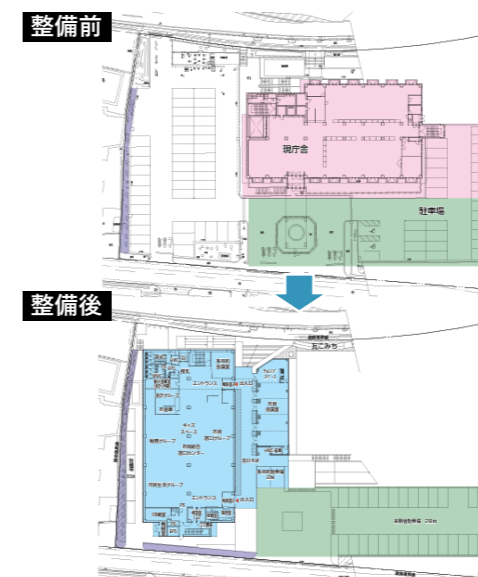
東京都江戸川区役所 ~庁舎移転を契機とした、区拠点の形成~

- ・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



愛知県高浜市役所 ~定期借地スキームによる財政負担の削減と支出の平準化~

- ・市役所建替えにあたり、現地建替えや耐震補強を行う場合は、市の財政負担が大きいことから、20年間のトータルコストを上限に設定し、定期借家権等で支払いを平準化するスキームについて、民間提案を募集
- ・現庁舎の余剰地(駐車場部分)を活用し、民間事業者が定期借地権者(20年間)となり、建物を建設・所有(市は、建物を賃借し、毎年約1.5億円を支払う)
- ・支出の削減と平準化により、市の財源を老朽化の進行する他公共施設の建替え整備に充当が可能となった



3 ワーキングチームの取組状況について

(1) ワーキングチーム①

ワーキングチーム	設置目的	検討状況（主な検討項目）	開催状況
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	<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。 	<ul style="list-style-type: none"> ○都市計画変更に向けた調整 ○庁舎と公園の一体整備の検討 ○「現庁舎跡地」及び「別所合同宿舍用地」を活用した代替公園整備の検討 ○皇子山総合運動公園における優先して検討を行う庁舎配置「京阪大津市役所前駅前・国体広場周辺」について 	第1回：令和4年11月2日 第2回：令和4年12月22日 第3回：令和5年3月23日 第4回：令和5年5月23日 第5回：令和5年7月13日 第6回：令和5年8月23日
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	<ul style="list-style-type: none"> ○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。 	<ul style="list-style-type: none"> ○庁舎整備の可能性の検討 	第1回：令和5年5月22日 第2回：令和5年7月13日 第3回：令和5年8月23日

※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。

3 ワーキングチームの取組状況について

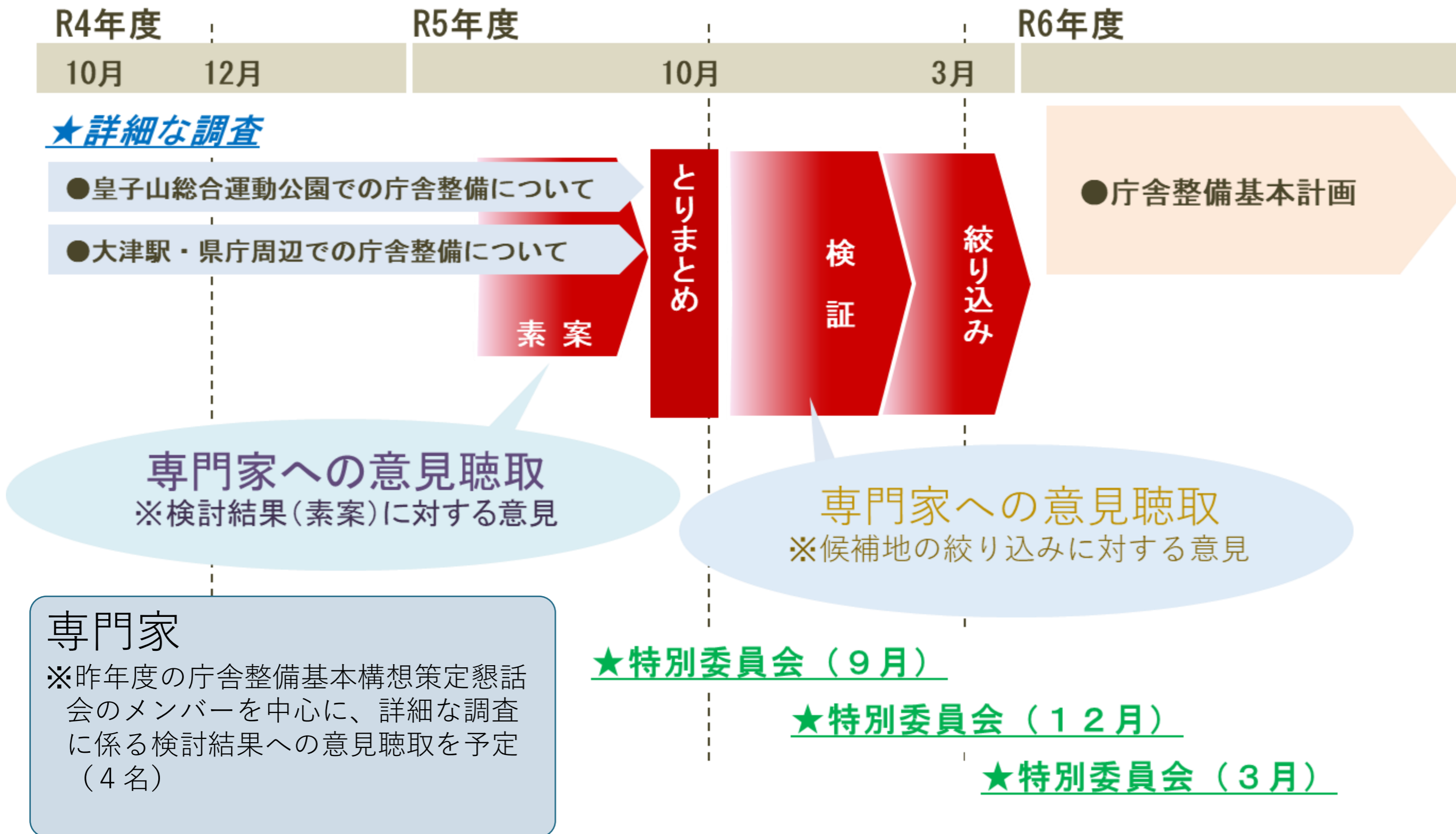
(2) ワーキングチーム②

ワーキングチーム	設置目的	検討状況（主な検討項目）	開催状況
新館の活用検討ワーキングチーム ★企業局/総務部/消防局	○新館の活用の方向性について検討を行う。	○新館フロアの活用について ○新館建物以外の活用について ○企業局以外のフロアの活用について	第1回：令和4年11月1日 第2回：令和4年12月20日 第3回：令和5年3月28日 第4回：令和5年7月25日
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	○明日都浜大津の活用の方向性について検討を行う。	○明日都浜大津の公用・公共利用の在り方について ○他の施設との複合化について	第1回：令和4年11月2日 第2回：令和4年12月20日 第3回：令和5年3月29日 第4回：令和5年6月5日 第5回：令和5年7月10日
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WTメンバー（追加）	○総合窓口と一階フロアの検討を行う。	○おくやみワンストップの現状把握 ○総合窓口のあり方	第1回：令和5年6月29日
文書削減ワーキングチーム ★政策調整部/総務部	○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。	○検討項目の検討	第1回：令和5年6月13日 第2回：令和5年7月14日 ※9/15京都府八幡市へ先進地視察

※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。

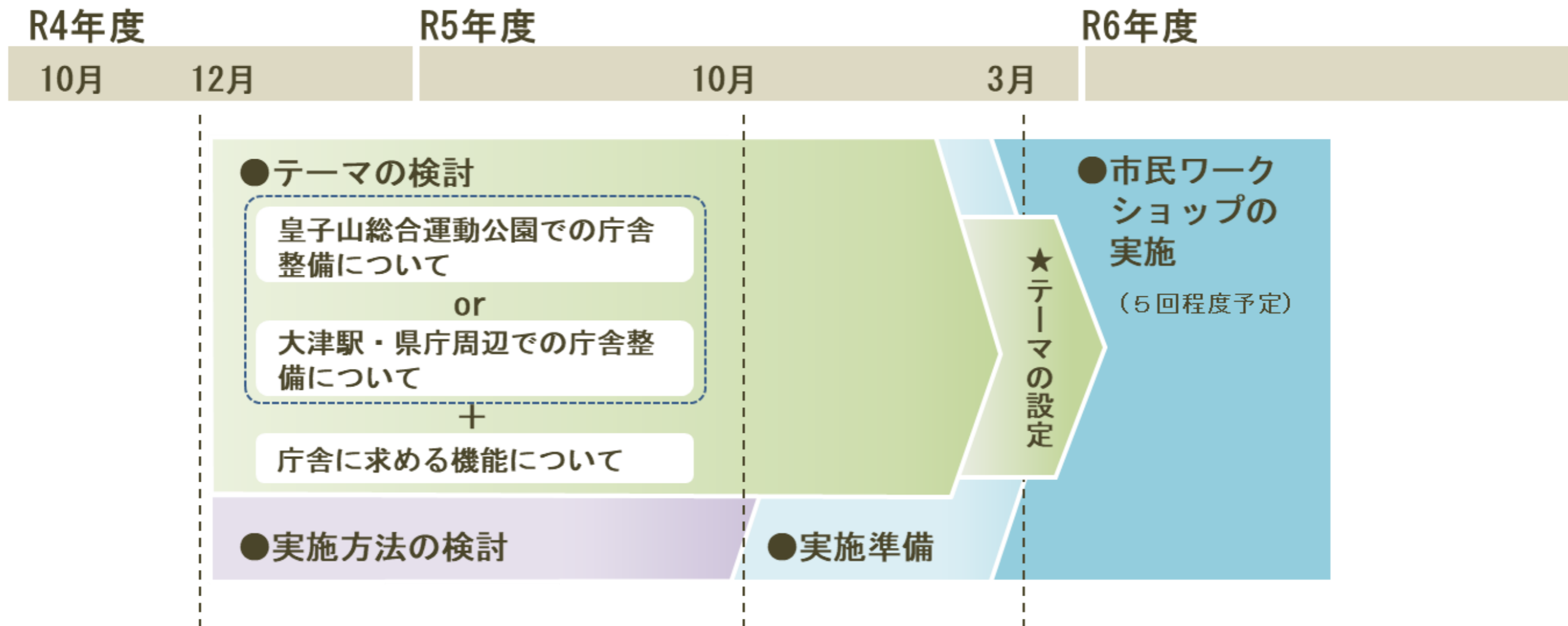
4 今後のスケジュールについて

(1) 候補地の絞り込みに係るスケジュール



4 今後のスケジュールについて

(2) 市民ワークショップのスケジュール



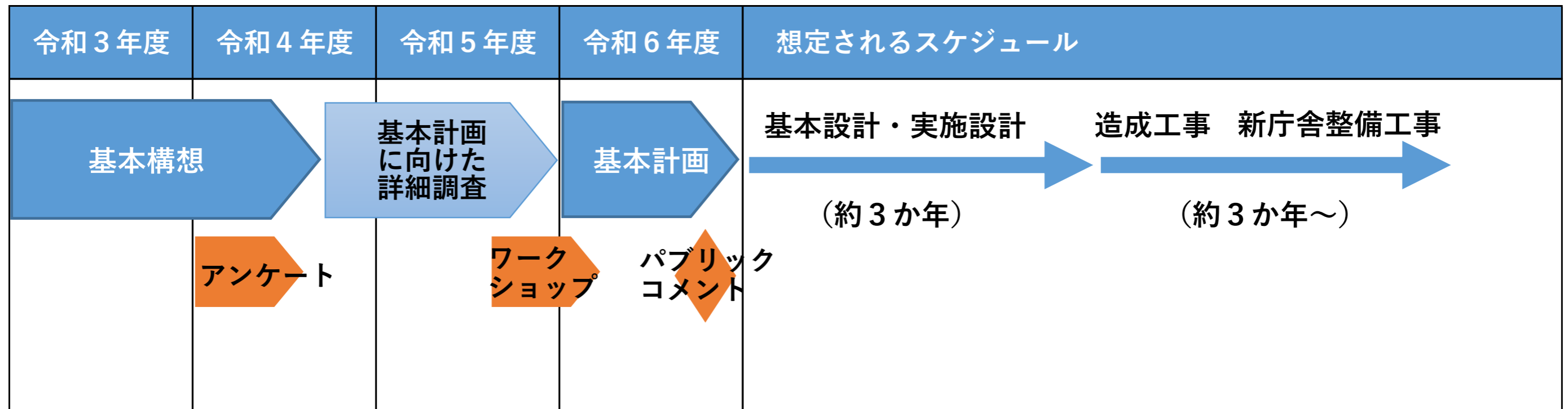
★参加者の募集方法（案）について

- ①参加者の募集方法：無作為抽出した方からの公募（30～50名程度）、多い場合は抽選、足りない場合は追加で制限を設けずに公募を行う。
- ②無作為抽出の条件：高校生以上 / 1,500～3,000人 ※人口の学区、年齢比率を適用
- ③関係団体の意見聴取：近隣自治会、公園利用者など関係団体への意見聴取は、市民ワークショップとは別で機会を設ける。

4 今後のスケジュールについて

(3) 皇子山総合運動公園で整備した場合

<皇子山総合運動公園で整備した場合>



※公園整備に係るスケジュールは別途整理を行います。

4 今後のスケジュールについて

(4) 大津駅・県庁周辺で整備した場合

<大津駅・県庁周辺で整備した場合>

令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	想定されるスケジュール
	基本構想	基本計画に向けた詳細調査	基本計画	今後の予定は基本計画で検討
	アンケート	ワークショップ	パブリックコメント	

※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。