

庁舎整備基本計画に向けた取組について

令和6年3月19日

総務部 管財課

1 詳細な調査結果の検証について

(1) 検証概要	3
(2) 検証結果	4
(3) 候補地の絞り込みに対する専門家の主な意見	5
(4) 候補地の絞り込みに係る判断材料	
① 市民アンケートの結果（基本構想策定時）（抜粋）	7
② 候補地を2カ所に絞り込んだ経緯（基本構想策定時）（抜粋）	8

2 参考資料	9
--------	---

1 詳細な調査結果の検証について

(1) 検証概要

< 候補地について >

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

< 検証について >

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

< 候補地の絞り込みに係る判断材料について >

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

1 詳細な調査結果の検証について

(2) 検証結果

< 整備予定地（前提）：『皇子山総合運動公園』 >

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

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

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

1 詳細な調査結果の検証について

(3) 候補地の絞り込みに対する専門家の主な意見

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

1 詳細な調査結果の検証について

(3) 候補地の絞り込みに対する専門家の主な意見

< 専門家 >

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

1 詳細な調査結果の検証について

(4) 候補地の絞り込みに係る判断材料

① 市民アンケートの結果（基本構想策定時）（抜粋）

< 市役所庁舎を整備する際の立地場所について重要視すること（問20） >

- ・全体：「公共交通機関で来庁しやすいこと」が75.4%で最も多く、次いで「車でのアクセスが良く駐車しやすい駐車場が十分確保されていること」71.8%、「災害時に庁舎機能を維持できること」57.7%が多い。
- ・年齢別：「車でのアクセスが良く駐車しやすい駐車場が十分確保されていること」は40歳代・50歳代の割合が高いが、18・19歳と20歳代・70歳以上では少ない。
- ・居住期間別：5~10年未満では、「車でのアクセスが良く駐車しやすい駐車場が十分確保されていること」「災害時に庁舎機能を維持できること」が他期間より少ない。

※「鉄道やバスなどの公共交通機関で来庁しやすいこと」と回答した方の他設問の回答傾向

- ・年齢（問1）：大きな差はない。
- ・直近1年での市役所利用（問5）：大きな差はない。
- ・市役所利用者の利用頻度（問6）：大きな差はない。
- ・市役所利用者が利用の際、一番よく利用する交通手段（問7）：自家用車がやや少なく、京阪電車がやや多い。

< 候補地のエリアとして望ましい場所（問21） >

- ・全体：皇子山総合運動公園エリアが46.1%と最も多く、大津駅・県庁周辺エリアが26.3%と次いで多い。
- ・居住地区別：皇子が丘公園エリアは、北部・西北部・中北部・中部で他地区より多く、皇子山総合運動公園エリアは、地区の偏りなく多い。大津駅・県庁周辺エリアは中南部・南部・東部で他地区より多く、唐崎駅前エリアは北部・西北部・中北部で多い。

1 詳細な調査結果の検証について

(4) 候補地の絞り込みに係る判断材料

② 候補地を2カ所に絞り込んだ経緯 (基本構想策定時) (抜粋)

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」としました。

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うこととしました。

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

評価項目

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

絞り込み

『優先して検討を行うおおよその候補地』
○皇子山総合運動公園 ※公園の一部

『市民アンケート』や『懇話会の意見』

『優先して検討を行う候補地』
○皇子山総合運動公園 ※公園の一部

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

2 参考資料

(参考資料①) 皇子山総合運動公園における詳細な調査結果

1 地域の位置付け (市都市マス地域別構想)

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

3 検討事項

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

5 皇子山総合運動公園での庁舎整備によるまちづくりの方向性

庁舎整備がまちづくりに寄与すること

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

健康・育み・歴史/文化のまちづくり

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

2 地域の特性

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

4 留意事項

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



6 庁舎整備によるまちづくりへ向けての検討

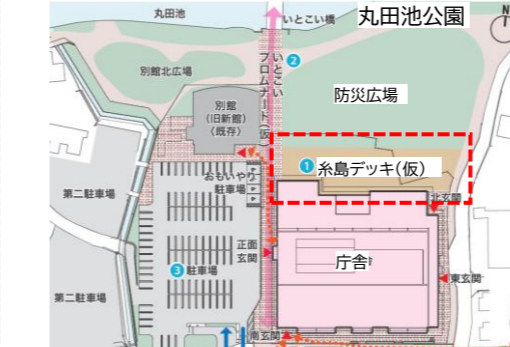
(1) 庁舎跡地や臨時駐車場の公園代替地及び代替地以外の活用の可能性検討

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

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

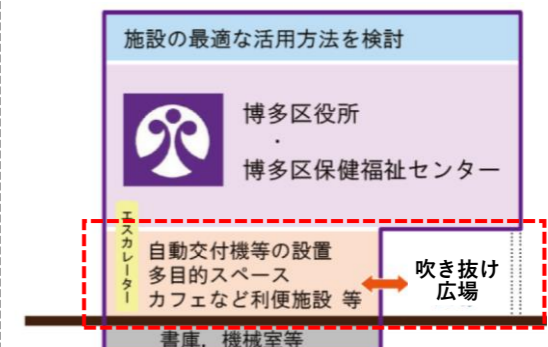
- 公園と庁舎空間の一体的な活用を検討し、パブリックな空間を確保することで、市民の憩いだけでなく、市民交流(イベントなど)の場を創出する。
- 災害時に備えて、庁舎だけでなく、隣接する公園を一体的に活用した防災拠点としての機能向上を検討する。
- 豊かな自然を感じられるように皇子山総合運動公園の見晴らしを活かした眺望機能の確保を検討する。
- 皇子山総合運動公園周辺エリアを歴史/文化資源や自然が豊かな「フィールドミュージアム」ととらえ、その拠点としての機能(情報発信・情報提供等)を付加することを検討する。
- だれもが利用しやすいインクルーシブな空間の創出を図る。

例) パブリックな空間確保の事例



糸島市役所(福岡県)
庁舎1階のオープンスペース、糸島デッキ(仮)、防災広場を整備し、その開放的な空間を活かした市民交流(イベントなど)による賑わいの創出の促進

例) 交流・防災機能確保の事例



博多区役所(福岡県)
カフェ等に隣接する吹き抜け広場は平時は交流空間に、災害時には救援物資等の荷捌きスペースとして活用可能

◆眺望機能



◆飲食・小売り機能



◆インクルーシブな空間利用イメージ



(3) 分散化している部局の集約、他の公共施設との複合化や集約

<分散化している部局の集約>

- 子育て支援機能やスポーツ関連部局の集約の可能性について検討を行う。

<他の公共施設との複合化や集約>

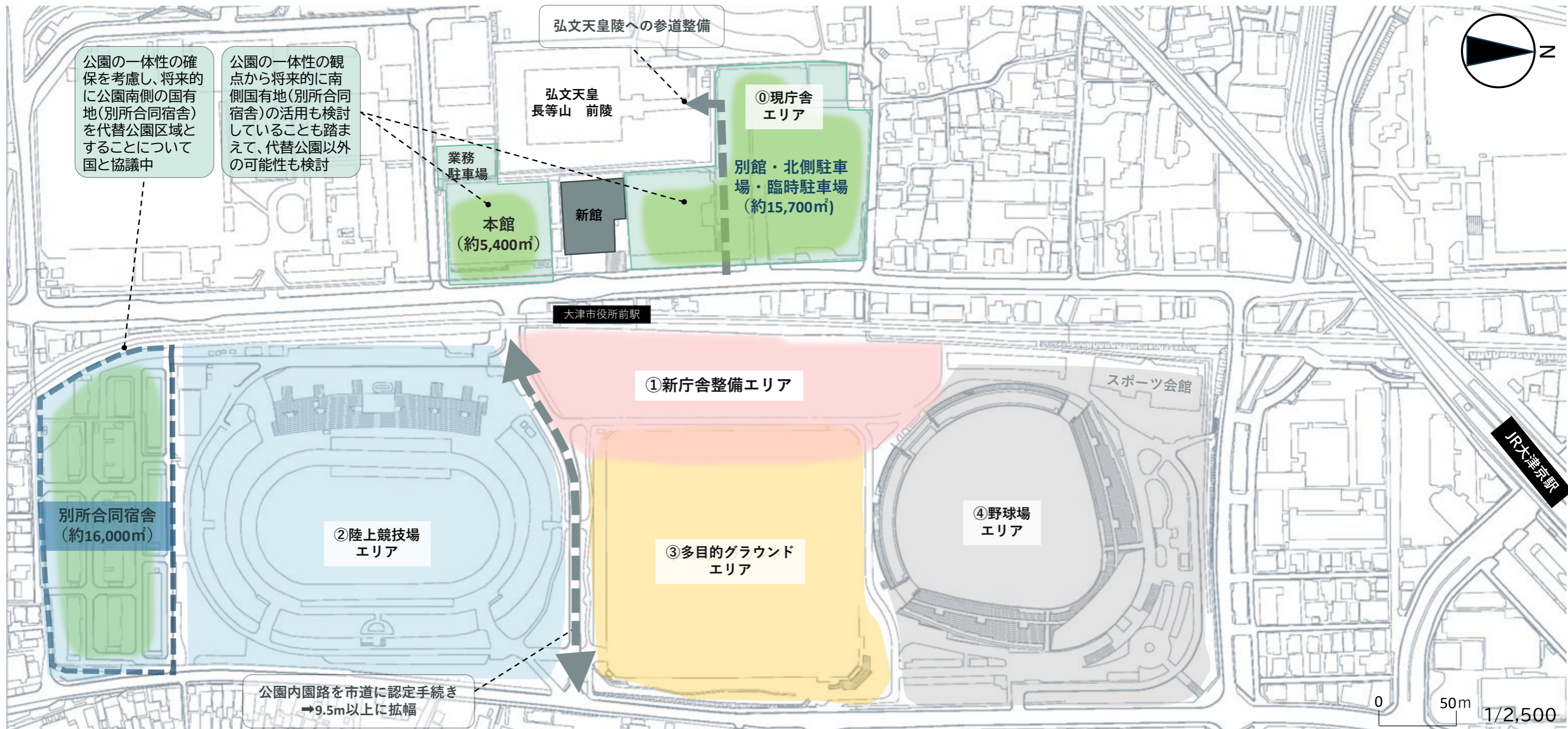
- 庁舎と他の公共施設との複合化だけでなく、庁舎跡地や臨時駐車場の代替地以外の活用の可能性については、庁舎整備によるまちづくりの方向性を踏まえつつ、将来を見据えて、他の公共施設の集約の可能性についても検討を行う。

7 課題

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

(参考資料②) 皇子山総合運動公園における詳細な調査結果

■庁舎整備イメージ一例(ゾーニング)



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

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

弘文天皇陵への参道整備

弘文天皇
長等山 前陵

業務
駐車場

本館
(約5,400㎡)

新館

①現庁舎
エリア

別館・北側駐車
場・臨時駐車
場
(約15,700㎡)

大津市役所前駅

①新庁舎整備エリア

スポーツ会館

別所合同宿舎
(約16,000㎡)

②陸上競技場
エリア

③多目的グラウンド
エリア

④野球場
エリア

公園内園路を市道に認定手続き
→9.5m以上に拡幅

JR大津駅

0 50m 1/2,500

①現庁舎エリア
 ・新庁舎整備に伴う公園代替地としての活用を検討するエリア。
 ただし、公園の一体性の観点から将来的に南側国有地(別所合同宿舎)の活用も検討していることも踏まえて、代替公園以外の可能性も検討する。
 ・活用にあたっては、敷地西側に隣接する弘文天皇陵への参道となる空間の確保を図る。

②新庁舎整備エリア
 ・現庁舎の移転先として新たな庁舎を整備するエリア。
 ・公園の広々とした空間や運動施設と隣接する敷地の特性を活かした機能付加について検討を行う。
 ・多目的グラウンドや通路等現運動公園の機能に配慮した施設配置の検討だけでなく、相互のエリアの特徴を活かした活用について検討する。
 ・京阪大津市役所前駅に近接するエリアとして、ゲート性の確保等魅力ある空間づくりについて検討を行う。

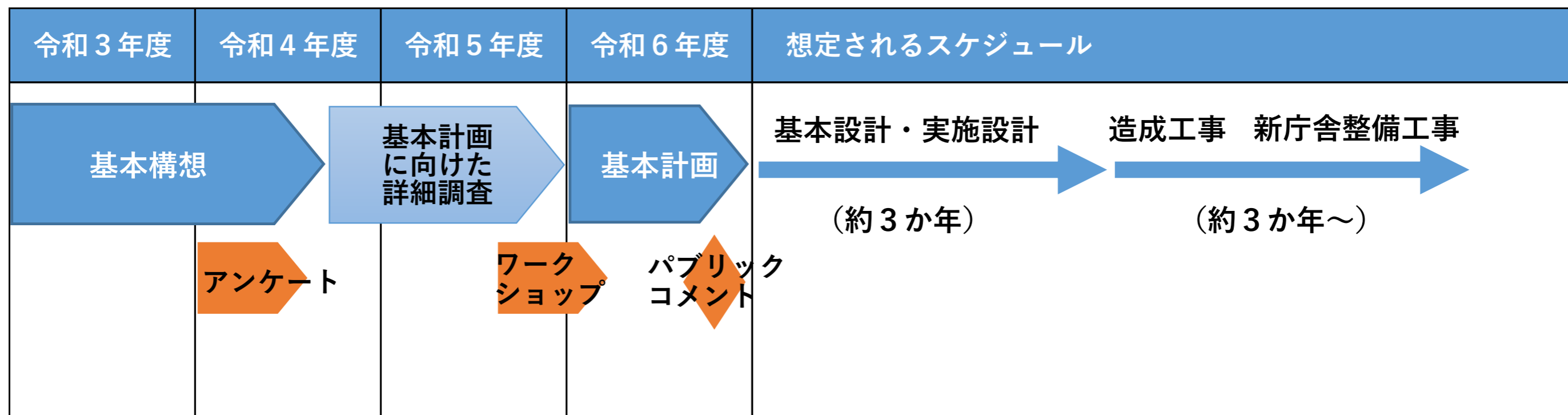
③陸上競技場エリア
 ・現陸上競技場の機能を維持しつつ、新庁舎整備に伴い、運動公園に必要な機能確保について検討するエリア。
 <南側国有地(別所合同宿舎)の活用>
 ・同エリアの南側に隣接する国有地(別所合同宿舎)について、公園として活用した場合、公園と一体的な活用が可能となることから、用地取得の可能性を探るとともに公園の代替地としての活用について検討する。

④多目的グラウンドエリア
 ・スポーツやイベントに活用可能な多目的グラウンドとしての機能を維持するエリア。
 ・新庁舎整備エリアと隣接することから、スポーツ利用の際に新庁舎への影響を最小限とするように配慮しつつも、相互のエリアの特徴を活かした活用について検討する。

⑤野球場エリア
 ・現野球場の機能を維持するエリア。
 ・JR大津駅に近接するエリアとして、ゲート性の確保等魅力ある空間づくりについて検討を行う。

皇子山総合運動公園での庁舎整備のスケジュール

(基本構想策定時点) (抜粋)



※公園整備に係るスケジュールは別途整理を行います。

(参考資料④) 大津駅・県庁周辺における詳細な調査結果

1 地域の位置付け (市都市マス地域別構想)

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



2 地域の特徴

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

3 検討事項

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

4 大津駅・県庁周辺での庁舎整備によるまちづくりの方向性

庁舎整備がまちづくりに寄与すること

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



駐車場の民間運営



カーシェアリング



シティセールスコーナー



コワーキングスペース

庁舎機能を活用した、新しい視点によるまちづくりの誘導

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

5 庁舎整備によるまちづくりに向けての検討

(1) 道路や公園の立体的利用の具体的な検討

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

例) 立体公園&立体道路を活用した事例



(2) 事業スキームの検討

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

例) 市街地再開事業の事例



6 課題

(1) 事業の長期化リスク

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

(2) 事業費の増大

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