

第147回大津市都市計画審議会の会議結果(令和7年3月27日)

- 1 開催日時 令和7年3月27日(木曜日) 午後2時00分から午後3時15分まで
2 開催場所 大津市立市民文化会館 1階 多目的ホール
3 出席者 24人
委員 15人(欠席3人)
第1号委員 岡井委員(会長)、石原委員、高田委員、柳沢委員、山口委員
第2号委員 杉浦委員、田中委員、葉月委員、原田委員、細川委員、森脇委員
第3号委員 山崎委員
第4号委員 一貫田委員、初田委員、松本委員
※山口委員は、オンライン参加。
事務局 9人
4 議題 協議案件
大津市庁舎整備に伴う大津湖南都市計画の変更について

5 議事録 次のとおり

■開会

■都市計画次長挨拶

■会議の成立確認

■会長挨拶

■配布資料確認

■傍聴の有無確認

・無し

■議事

・協議案件 大津市庁舎整備に伴う大津湖南都市計画の変更について

(事務局説明)

(委員)資料の第1章にある「新庁舎整備について」は、都市計画審議会で議論する内容ではないという認識でよろしいか。

(事務局)当審議会では、第2章について委員の皆様にご意見等をいただきたいと考えている。今回は理解を深めていただくために前段階として新庁舎整備について説明させていただいた。

(委員)庁舎整備区域と公園整備予定区域のそれぞれの用途地域変更について、なぜその案としたか説明いただきたい。

(事務局)現庁舎の土地利用との一体性や将来の土地利用の可能性等を踏まえて、庁舎整備予定区域と公園整備予定区域はそれぞれ現庁舎と現公園の用途地域と同じ規制内容とした。

(会長)公園整備予定区域を商業地域とした場合、公園内に望ましくない用途の施設が建築可能となるが、別途地区計画を策定するなどの対応策について考えはあるか。

(事務局)公園整備予定区域については、市が国から土地を取得し公園として整備等していくため、公園に望ましくないものは建てないという市としての意思で担保していきたいと考えている。

(委員)庁舎整備予定区域と公園整備予定区域について、それぞれ現庁舎と公園と異なる用途地域とした場合、どのような不具合があると考えているか。

(事務局)本市では用途地域やその他地域地区と連動して景観計画の方針や規制を決められている。現庁舎と庁舎整備区域を一体的なまちなみにしていきたいと考えているが、その場合、庁舎整備予定区域は同じ用途地域や建蔽率、

様式4

容積率にしていくことが望ましいと考える。また、現公園は総合運動公園であり、大規模な観客席を設けているため、住居系の用途地域は難しく、商業地域が指定されている。公園整備予定区域について、長期的に見た場合においても、例えば、観客席のやり替えなど総合的に公園を改修していった際に一体的に用途地域を揃えていた方が好ましいと考える。

(委員)実際に観客席を設置するなど事業をすることになった時に用途地域を変更したら良いのではないかと。

(事務局)事業に合わせて用途地域の変更をすることも可能であるが、都市計画は長期的な計画であるため、将来の見通しを踏まえて用途地域を変更したいと考える。

(会長)はじめに緩い規制を設けて後に厳しい規制を設けることは動機として難しいと考える。現在は公有地であるため周辺に相応しくない建物は建たないと思うが、公有地を売却する際に周囲に合わせて一旦規制を強化せずに売却した結果、周囲の環境に対して不適切な建物が立地するということが発生している事例がある。公園整備予定区域において、将来性を考えて住居系から商業系に変更とあるが、はじめから規制を緩くするとなるといつ規制を厳しくするのか。今回用途地域の変更案を考えるにあたって、近隣商業地域に変更するという案もあったのではないかと。

(事務局)公園整備予定区域については、用途地域の変更とあわせて都市公園を指定し、公園として供用を開始する。そのため、逆に売却することになった際は都市公園を廃止し公園としての指定を解除する必要がある。その時に用途地域の変更について検討する余地はあると考える。また、今回近隣商業地域への変更は検討できていないため近隣商業地域へ変更した場合の不具合については確認できていないが、総合運動公園については平成15年に商業地域に指定しこれまで運用を図ってきたため、引き続き商業地域として運用していきたいと考えている。

(会長)都市公園は規制が厳しいため、都市公園以外の用途として使用される場合は、何かしらの措置がなされると理解する。また、これまで商業地域と運用していたため一旦は同じ用途地域への変更が良いと考えるが、商業地域以外の用途地域へ変更した場合どのような建物が建てられず不具合が生じるのか一度整理をしてください。

(委員)現在の総合運動公園は、当時大津市を全体的に考えた中で現在の位置が適切であるという判断から、現在の位置に都市計画決定がされていると理解している。今回案として、総合運動公園内の一画に庁舎を建て代替地として合同庁舎のところが都市計画公園とするとあるが、本来であれば都市計画変更はせずに合同庁舎のところに庁舎を建てるべきではないか。合同庁舎のところに庁舎を建てた場合でも、資料11ページにある庁舎整備によるまちづくりの内容を達成できると考える。都市計画変更は、簡単にするものではない。

(事務局)都市計画変更の重みについては、十分考えながら検討を進めているところである。合同庁舎に庁舎を建てるべきということに関して、新庁舎は防災機能を重視したく、大きな道路に2方向接道することや災害時において上下水道等の災害本部として機能する企業局がある新館との連携を考えると、現在の候補地が良いのではないかと検討を進めている。さらに、市民アンケートの中で公共交通のアクセスが良いことという意見もあり、現候補地は京阪の駅から近く、JRの駅からも遠くない位置であると考えている。また、公園の一体性については検討当初から都市計画部と十分協議しており、現在の都市計画公園の面積を変えることなく一体性を損なわない場所を考えると、合同庁舎のところが代替公園として整備することで、これまでの都市公園としての位置づけも継承しながらさらに機能向上を考えていけるのではないかとということから案で示している計画に至った。

(委員)新庁舎の候補地は緑も多く現在市民の憩いの場であるため、庁舎を建てるにあたっては市民が庁舎を利用しながら憩いの場を創出して欲しい。また、多目的グラウンドをうまく活用しながらにぎわいの創出ができるような形で整備していただきたい。

(会長)新庁舎とともに憩いの場やにぎわいの場とするには、公園と一体利用することで可能であると考えている。また、災害時での防災拠点として新庁舎とオープンスペースを一体的に活用できるのは機能的に優れていると考える。近年パ

様式4

ブリックスペースは多くの市民にとって都市空間にあると良い施設として位置づけされていることもあり、そのような相乗効果を考えると、身近な庁舎としての期待ができるのではないかと思う。

(委員)庁舎整備区域の形状について、長方形で東側が少し出ている形状であり、それは庁舎前広場を設けたいことによるものと理解している。また、庁舎整備予定区域の平面レイアウト案について、ピロティの駐車場を設けると庁舎とグラウンドとの一体的利用に否定的な影響が出てくると考える。駐車場の東側においては、道路によって新庁舎とグラウンドが分散されることも考えるとなぜピロティ駐車場としたのか。そして、新庁舎の北側に道路を設けられているのか教えていただきたい。

(事務局)敷地の形状については、接道の条件や新庁舎の周囲に広場を設けたいこと、安全の対策の観点から踏切から駐車場までの距離を十分に確保したいため、長方形の形状を検討した。また、ピロティ駐車場にすることで現庁舎と同様、駐車場から濡れずに入ることができたり災害時の物資置場としての使い方ができたり、閉庁時にはイベントスペースとして利用できることを想定し、ピロティ駐車場の計画としている。次に新庁舎の北側の道路について、新庁舎の南側にある現園路を市道認定する方向で検討しており、そこからピロティ駐車場に入っていく経路としている。そうすると、新庁舎と多目的グラウンドが分散されるのではないかということであるが、開庁日は新庁舎南側からのアクセスの方が市民には庁舎の位置づけが分かりやすいのではないかと考える。野球場外側を回って駐車場側へのアクセスも可能であり、閉庁日は交通規制をかけることで市民交流スペースや多目的グラウンド等が一体利用できるのではないかと考え、北側に道路を設ける計画としている。

(委員)現庁舎の使い方についてどのように考えているのか。

(事務局)耐震性能を満たしていない本館と別館については新庁舎で大半の機能が賄えるのではないかということから、解体する方向を基本とすると基本計画の中で位置づけることとしている。耐震性能を満たしている新館は企業局を中心に活用する。また、北駐車場についても耐震性能を満たしているため、十分な活用はできると考えている。

今後の使い方については、新庁舎の配置する機能が具体的になってきた段階で見えてくると考える。駐車場の配置については、庁舎の利用者と公園の利用者、歩行者と車を分散することを基本とする考えで進めているため、本館の跡地に公用車や市民の駐車場を設ける可能性もある。

(委員)本館や別館の跡地を公園として活用することは考えていないのか。今回課題点として一時的に公園の面積が減ることとあったため、暫定的に公園的な利用で賄うなどうまく跡地を活用していただきたい。

(事務局)本館や別館の利用用途については、代替公園以外の活用を検討するという位置づけをしており、特に限定はしていない。可能性として現在駐車場を挙げているが、活用については今後検討していきたい。

(委員)現庁舎の利用に関連して、本館は建築的に素晴らしい建物であるため、将来的には残した方が良いのではないかと考える。本館は何十年後には大津市の立派な歴史文化遺産になると考えており、庁舎としての使用は難しいが、別の用途として使用することで、資料11ページにある庁舎整備のまちづくりに寄与すること「周辺の歴史文化資源との連携による魅力発信」に整合すると考えるので検討していただければ良いかと思う。

(事務局)基本計画の中で本館と別館は解体を基本とするという方向性は出しているが、基本とするということであるため、議論する余地がない状況ではない。本館には良いところが多く、資料として残す検討もしていきたいと考えており、後世に伝えられるような形で取り組みが進められるようにしていきたい。

(委員)庁舎整備予定区域と公園予定整備区域は用途地域変更後、第7種高度地区になるという認識で良いか。

(事務局)ご認識のとおりです。

(委員)立地適正化計画や歴史的風致維持向上計画などの関連計画において、用途地域の変更に伴い変更をする可能性等はあるのか。

様式4

(事務局)立地適正化計画では、居住誘導区域の指定において都市計画公園は除外という位置づけとなっている。現庁舎はハザードの関係で居住誘導区域に入っていないが、庁舎整備予定区域が都市計画公園から外れるのであれば、そこを居住誘導区域として指定するかは今後検討していきたいと考えている。

(委員)意見ではあるが、今後パブリックコメント等をする際に高さ制限の範囲内でこのような形で進めるということ資料19ページにあるようなパース案に記載したら良いのではないかと思う。

(事務局)パースや建物の高さについて検討することを基本計画の中で謳っている。

(委員)新庁舎について、今回6階建ての計画であるが、その階数となった理由について教えていただきたい。

(事務局)建物の形状や駐車場の配置、1フロアを広くすることによるフレキシビリティの確保、景観、敷地の有効的な使い方、コストなどを検討し、総合的な判断から今回6階建ての計画案となった。

(委員)庁舎整備予定区域は、現在、地面より少し高い位置に広場がある状態であるが、庁舎を整備するにあたってその高低差はなくなると考える。その場合、ハザード的に問題ないのか。高低差をなくすことで浸水想定区域に入るのか。

(事務局)今後の新庁舎の地盤の高さについては検討していくが、現在新庁舎については免振構造を想定しており、免振ピットに水が入らないよう新庁舎の位置は地盤を上げることを考えている。浸水についても考慮しつつ、バリアフリーの観点から駅からアクセスする場合でも段差がなく庁舎に入られるよう検討していきたい。

(委員)パース案を見た時に、建物が南北に長く面が大きい印象である。意匠については今後検討されていくと認識しているが、ボリュームは一つであるが複数の棟に見えるような分節の仕方を検討していくことも必要であると考えている。意匠については、景観審議会にて議論されるのか。

(事務局)高さだけでなく、建物の面が広いことについて景観上考慮すべきであることは認識している。基本設計の段階に入った際に、景観アドバイザーで意見を伺ったり景観審議会にて意見を求めたりすることになることを考慮しつつ、都市計画部と情報交換を行いながら進めている。

■閉会