



令和7年3月27日

第147回大津市都市計画審議会

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

総務部管財課庁舎整備室

目 次

1 新庁舎整備について	3
(1) これまでの検討経緯	4
(2) 新庁舎整備の必要性	5
(3) 候補地の絞り込み (R4年度)	6
(4) 候補地の絞り込み (R5年度)	9
(5) 庁舎整備によるまちづくり	11
(6) 庁舎整備基本計画策定に向けた市民参画	12
(7) 新庁舎整備エリア (案) とハザードマップ	14
(8) 大津市総合計画 第3期実行計画 (案)	15
(9) 庁舎整備基本計画 (案) における庁舎規模、建築費、建築計画	16
(10) 公園との一体性を考慮したゾーニング計画	20
(11) 基本計画策定及び全体想定スケジュール	21
2 都市計画の変更について	22
(1) 皇子山総合運動公園の周辺の状況及び用途地域	23
(2) 皇子山総合運動公園の概況	24
(3) 代替公園の必要性	25
(4) 都市公園区域の変更案	26
(5) 用途地域・容積率・建蔽率の変更案	27
(6) 想定スケジュール	28

1 新庁舎整備について

1 新庁舎整備について

(1) これまでの検討経緯

平成16年度～

本館及び別館の庁舎耐震診断の実施 → 耐震性能不足の判明

<既存庁舎改修の検討>

<移転の検討>

平成24年度～

<既存庁舎改修の検討>

○既存庁舎を使いながら増改築可能な整備案の検討

<現地建替の検討>

○隣接旧国有地の活用検討

→ 隣接旧国有地の一部土砂災害警戒区域に指定

令和3～4年度

大津市庁舎整備基本構想（令和4年12月）

- ・本館の耐震化、免震化は行わない
- ・『皇子山総合運動公園（一部）』／優先して検討を行う候補地
- ・『大津駅・県庁周辺』／市民アンケートの結果を踏まえて新しい視点で検討を行う候補地

市民
アンケート

基本構想
策定
懇話会

令和5～6年度

『庁舎整備基本計画に向けた詳細調査』

- ・新庁舎整備エリアを「皇子山総合運動公園（一部）」を前提とする

専門家
への
意見聴取

令和6年度

『庁舎整備基本計画』の検討

- ・「皇子山総合運動公園（一部）」での整備を前提として、公園と一体となった庁舎整備による「交流の創出」や「防災力の向上」を軸に検討

市民
ワーク
ショップ

基本計画
策定
懇話会

1 新庁舎整備について

(2) 新庁舎整備の必要性

○耐震性不足による倒壊、崩壊の恐れ

大規模な地震（震度6強～7程度）が起こった場合に、本館（Is値：0.3未満）は倒壊、又は崩壊する危険性が高く、別館（Is値：0.3以上0.6未満）はその危険性がある。近年の地震が頻発している状況を踏まえて、これまで以上にスピード感を持って対応していく。

○市民にとって低い利便性

建物が狭隘であるため各窓口が分散し、集約して配置することができないことや、建築当時に比べて、障がい者や高齢者等に配慮したバリアフリーに一定対応しているものの、市民にとって利便性が低い状況となっている。

○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る。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ない。

○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る。

1 新庁舎整備について

(3) 候補地の絞り込み (R4年度) ※庁舎整備基本構想

候補地は、市有地が望ましいが、庁舎整備に適した一定規模の市有地がないため、市有地以外の土地について検討を行うこととした。検討にあたり、今後、庁舎整備の計画が具体的になり、適切なタイミングで用地取得ができることが重要となることから、民有地ではなく、国有地や県有地について検討を行うこととした。

おおよその候補地(4か所) ①皇子山総合運動公園 ②皇子が丘公園 ③大津駅・県庁周辺 ④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

1 新庁舎整備について

(3) 候補地の絞り込み（R4年度） ※庁舎整備基本構想

市民アンケートの実施

<趣 旨>

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。

そこでアンケートを実施し、『市役所や支所の利用状況』、『市役所庁舎の整備の必要性、重視すること、求める機能』、『市役所庁舎の移転候補地』、『現在の市役所庁舎（本館・別館）』について意見を求めるとともに、理解度の確認も行い、基本構想の策定に留めず、今後の庁舎整備全般の進め方の参考とする。

<実施期間> R4年7月11日～31日まで（予定）

<対象者> 18歳以上 ／ 無作為抽出で1万人
※人口の学区、年齢比率を適用

<回答方法> 郵送 ／ インターネット

1 新庁舎整備について

(3) 候補地の絞り込み (R4年度) ※庁舎整備基本構想

<回答概要>

調査票配布数	回答数 (※)	回答率
10,000	3,880	38.8%

※回答数 : (郵送 2,528 / インターネット 1,352)

<庁舎整備の必要性や候補地についての回答>

○新たに庁舎を整備する必要性 (問16)

全体: 「新たに庁舎を整備する必要がある」が84.6%を占めている。

○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 (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。

○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。

1 新庁舎整備について

(4) 候補地の絞り込み（R5年度） ※詳細な調査結果を踏まえた検証

<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 新庁舎整備について

(4) 候補地の絞り込み (R5年度) ※詳細な調査結果を踏まえた検証 Lake Biwa

＜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を整備予定地（前提）とした理由＞

- 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 新庁舎整備について

(5) 庁舎整備によるまちづくり (R5年度) ※詳細な調査結果を踏まえた検証 Lake Biwa

詳細な調査結果を踏まえた検証 (代替公園整備を含む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

1 新庁舎整備について

(6) 庁舎整備基本計画策定に向けた市民参画

市民ワークショップ

基本計画検討にあたり、市民の様々な視点に立ったご意見を反映するため、新しい庁舎にほしい施設や機能、次世代の庁舎のあり方について考える【市民ワークショップ】を開催した。

新しい庁舎が、市民のより豊かな暮らしにつながる場となるよう、柔軟なアイデアを出し合いながら、多様な視点で考える場となった。

〈概要〉

●参加者

無作為抽出（高校生以上/学区、年齢比率を考慮）した3,000人程度にチラシや資料を郵送し、参加者を募集した結果、10代～70代までの市民22～28名が各回参加した。

●内容・進め方

以下の内容により、計4回ワークショップを開催しました。

第1回ワークショップ（現地見学）	令和6年3月23日（土）	参加者 28名
第2回ワークショップ（テーブルワーク）	令和6年5月11日（土）	参加者 23名
第3回ワークショップ（テーブルワーク）	令和6年6月 8日（土）	参加者 22名
第4回ワークショップ（報告会）	令和6年8月24日（土）	参加者 23名

1 新庁舎整備について

(6) 庁舎整備基本計画策定に向けた市民参画



新しい庁舎の整備について考えよう！
**市民ワークショップ
ニュース#04**

「新しい庁舎の整備について考えよう！市民ワークショップ」では、新庁舎が市民の皆さんにとっても、利便性が高く、交流が生まれ、末々となる場となるよう、参加者の皆さんと一緒に考えていきます。

Topics 1 将来の大津市庁舎のあり方について提案しました！

8月24日(出)、第4回「新しい庁舎の整備について考えよう！市民ワークショップ」を開催しました。最終回となる今回は、前回同様5チームに分かれ、前半にテーブルワーク、後半に発表会を行いました。テーブルワークでは、後半の発表会に向けて、新庁舎に必要な機能、使い方の具体的なイメージや、新庁舎整備にふさわしいテーマについて意見交換を行い、「プレゼンシート」にとりまとめた。

その後、各チームより発表を行い、村上先生から講評をいただき、佐藤大津市長からもコメントをいただきました。



これまでの意見交換の内容も振り返りながら、まとめました！

テーブルワーク



新庁舎整備のテーマを市にプレゼンしました！



発表会



各チームより、様々な切り口から新庁舎整備のテーマを提案しました！



「いいね！」と思った発表にコメント！



ハートの付箋に「いいね！」と思ったことをコメントしました！



「いいね！」と思った発表にコメント！



村上先生講評



佐藤市長コメント

Topics2 各チームのを発表内容をご紹介します！

発表会では、各チームより、新庁舎整備にふさわしいテーマや、新庁舎に欲しい機能や使い方についてご提案いただきました。各チームの主な発表内容をご紹介します。

チームごとの主な発表内容

1 班	2 班	3 班
【新庁舎整備のテーマ】 「レッツゴー市役所！」	【新庁舎整備のテーマ】 「大津市民憲章」	【新庁舎整備のテーマ】 「大津を受け継ぎ、大津を作る～市民が主役の誰もが使いやすい庁舎～」
【新庁舎に欲しい機能・使い方】 ・世代を問わずに気軽に集まれる場所になるようにしたい。 ・見栄えのいい、ニュースになるような外観に！屋上には眺望スペースがあると良い。 ・市民と職員が温かくふれあえるような空間になると良い。 ・カマドベンチ等、を点かせ、災害時の防災機能を高める。 ・学生や若い人にも使ってもらえるよう、Wi-Fi整備や酸素スポットもあると良い。	【新庁舎に欲しい機能・使い方】 ・最上階のフロアは眺望の良いカフェにしたい。その他、中高生が待合できる場所にしたい。 ・1階は京阪の駅と直結に！また大津市の玄関口として、観光案内機能もあると良い。 ・フェーズフリーの観点から、非常時・通常時も利用しやすい空間になると良い。 ・大津の良いところを書いていくように、大津好き壁をつくりたい！	【新庁舎に欲しい機能・使い方】 ・窓口の集約・バリアフリー化により誰もが使いやすい庁舎に！ ・グラウンドは全面芝生化し、子ども遊んだりできるように！ ・大津の魅力発信できるよう、市民の作品や文化財等を展示できるギャラリーがあると良い。 ・今ある魅力・過去を受け止めつつ、大津の魅力を未来に伝えていけるようにしたい！

4 班
【新庁舎整備のテーマ】
「遊べる市役所」

5 班
【新庁舎整備のテーマ】
「競技場・球場や周辺公園との一体整備 ～市民に優しい、歩いて楽しめる庁舎～」



！発表会後に集合写真撮影しました！

計4回のワークショップが終了しました！ご参加いただいた皆様、ありがとうございました。
本ワークショップでいただいたご意見を踏まえ、今後も庁舎整備に向けた取組を進めてまいりますので、よろしくお願いします。

～当日の様子をご紹介します～



新庁舎にこんな「シーン」があったらいいな！という思いを共有しました！

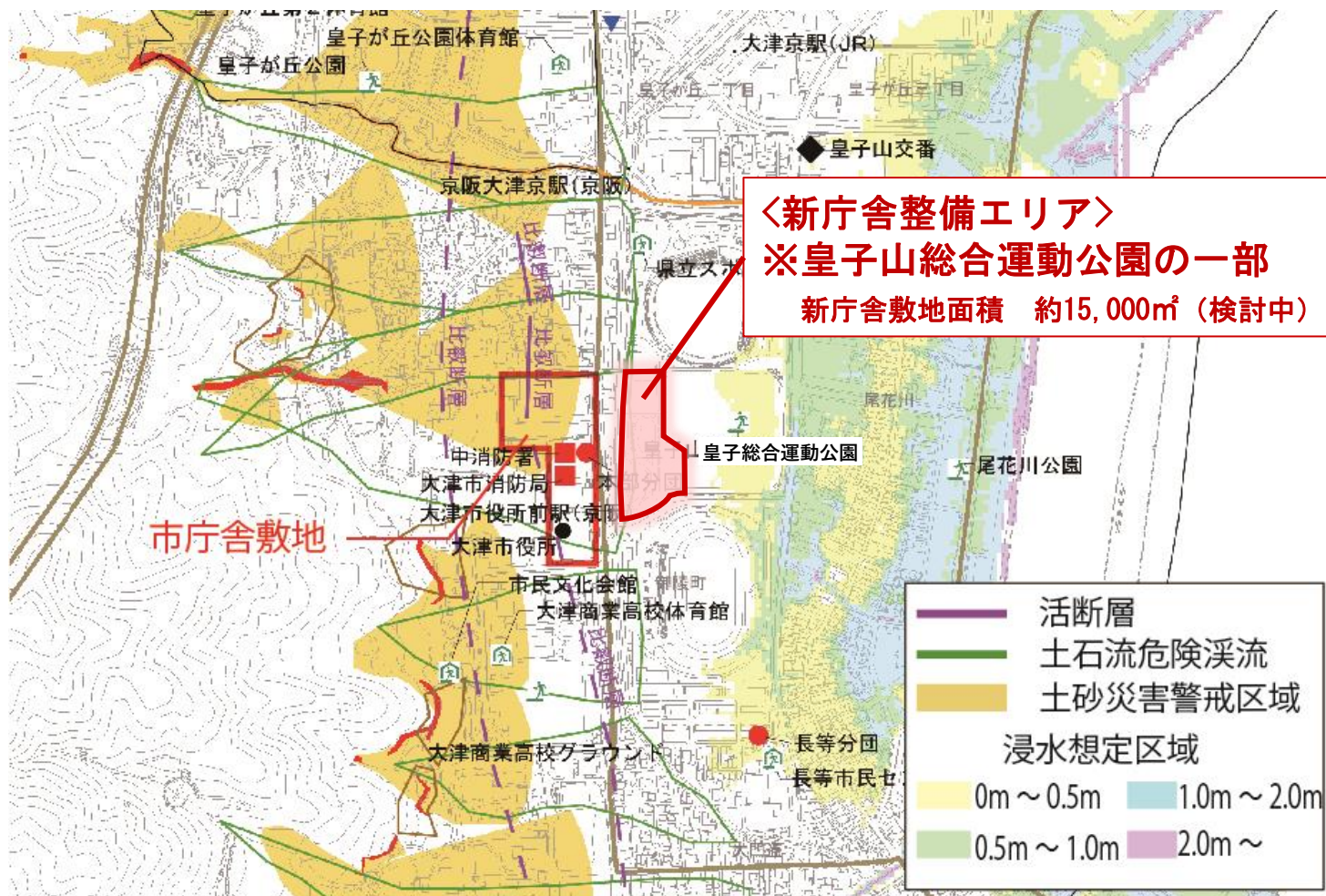


新庁舎整備のテーマはなにが面白い、これまでの意見をブラッシュアップしました！

【問合せ先】大津市 総務部 管財課 庁舎整備室
TEL：077-536-5736 FAX：077-528-2626

1 新庁舎整備について

(7) 新庁舎整備エリア（案）とハザードマップ



1 新庁舎整備について

(8) 大津市総合計画 第3期実行計画(案)

重点プロジェクト2

市役所庁舎整備プロジェクト

現在の市庁舎の本館及び別館は、耐震性能が不足しているため、大規模な地震等の災害により、大きな被害が発生するおそれがあることから、皇子山総合運動公園の一部に新たな庁舎を整備することとしています。

庁舎整備イメージの一例



現庁舎の移転先として新たな庁舎を整備するエリア



整備の基本方針

- 新庁舎は、災害時の防災拠点としての機能を備え、指定緊急避難場所や緊急消防援助隊の受け入れ場所としての役割を持つ皇子山総合運動公園と一体的に活用することにより、地域防災力の更なる向上を目指します。
- デジタル技術を活用した利用しやすい窓口サービスの提供やバリアフリー化、省エネルギーや電力自給等による脱炭素の取組により、人にも環境にもやさしい庁舎となるよう整備を進めます。
- 市民が利用しやすい親しみやすい市役所の実現に努めます。

関連する施策

施策5 施策20 施策29 施策31 施策32

1 新庁舎整備について

(9) 庁舎整備基本計画（案）における庁舎規模、建築費、建築計画

① 庁舎規模について

『総務省起債対象事業費算定基準』

『国土交通省新営一般庁舎面積算定基準』 両基準による床面積算定結果の平均

○ 想定面積 / 25,000㎡～27,000㎡

※次ページ以降の図表現については、25,000㎡で作成します。

② 建築費単価の設定について

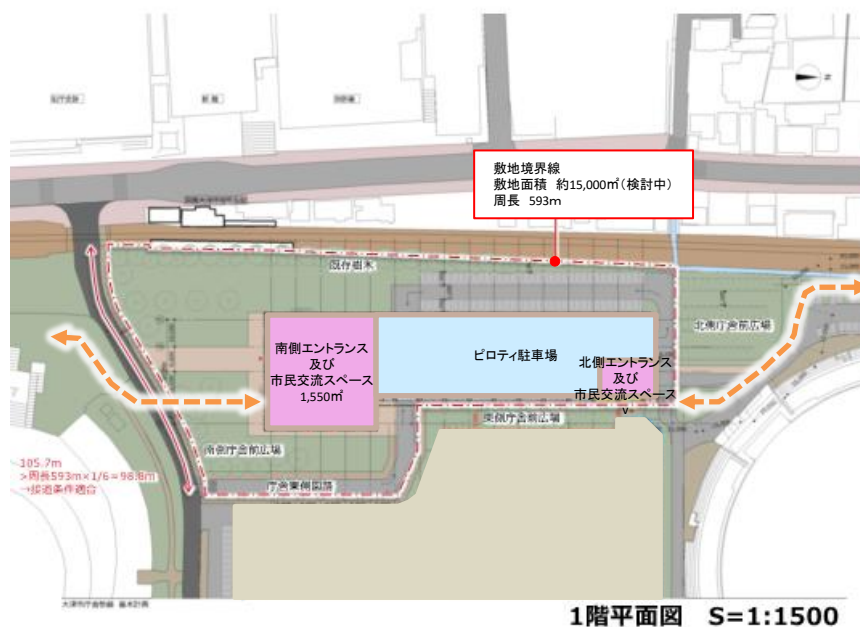
建築費単価の設定については、他都市の動向、ゼネコンへのヒアリング結果を参考とし、基本計画策定時点の建築費単価を示すが、今後の建築費等の動向が不透明であることから、今後も引き続きその動向を注視することとする。

○ 『基本計画策定時点の建築費単価』 = 75～85万円／㎡（税込）

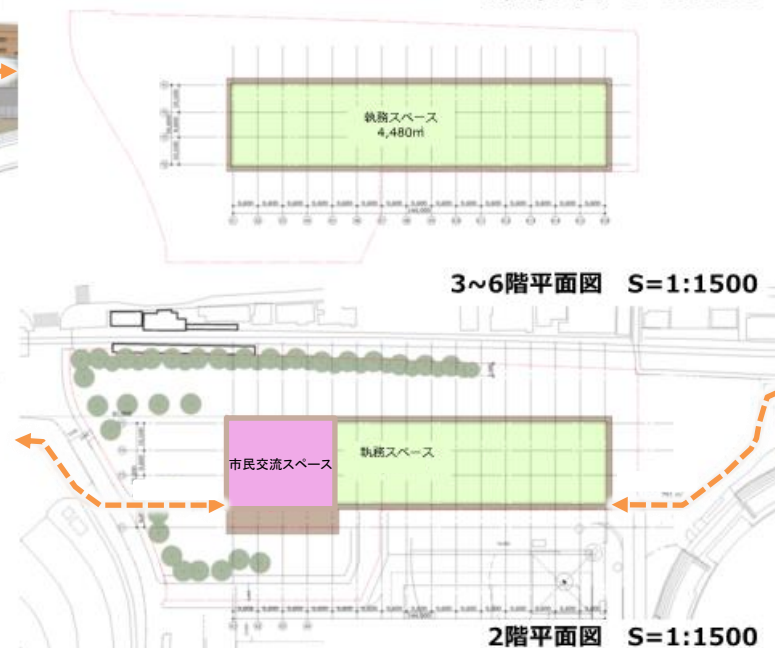
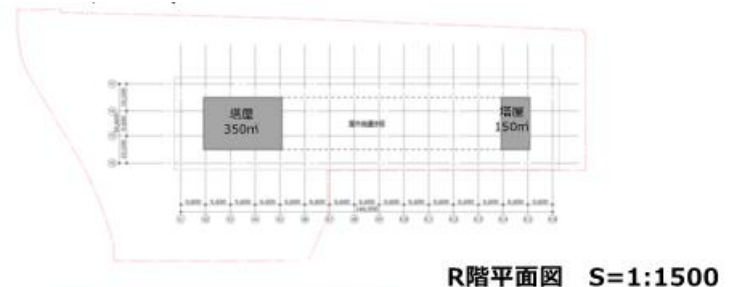
1 新庁舎整備について

(9) 庁舎整備基本計画（案）における庁舎規模、建築費、建築計画

③平面レイアウト案（奥行30m×長さ144m、地上6階建（高さ30m）、延床面積25,000㎡）



- ※ 市民交流スペースの内容については検討中
- ※ 陸上競技場エリアとの連続性、大津京駅からのアプローチについて検討中



1 新庁舎整備について

(9) 庁舎整備基本計画（案）における庁舎規模、建築費、建築計画

④鳥瞰パース案（奥行30m×長さ144m、地上6階建（高さ30m）、延床面積25,000㎡）

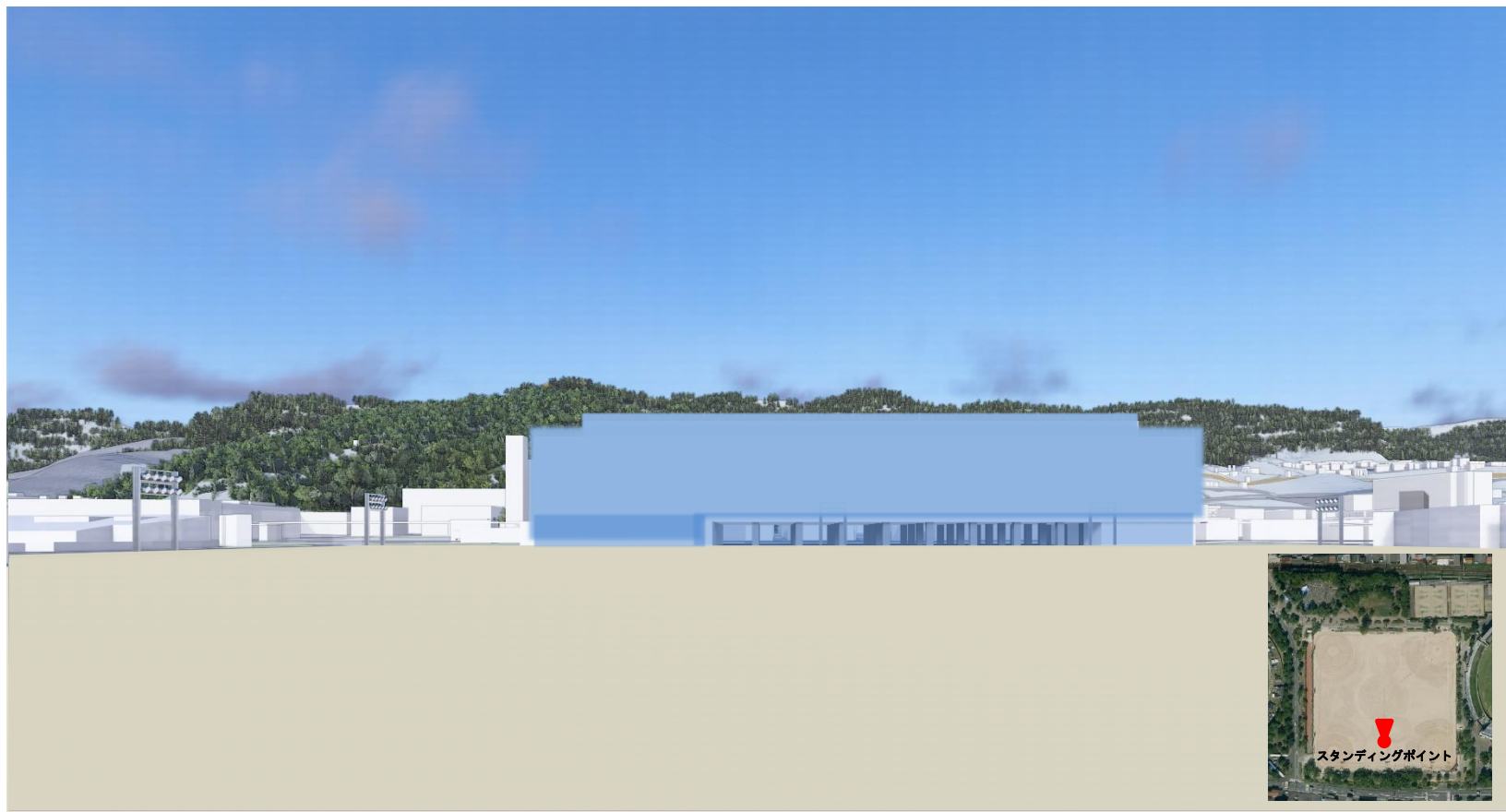


鳥瞰パース

1 新庁舎整備について

(9) 庁舎整備基本計画（案）における庁舎規模、建築費、建築計画

⑤東面パース案（奥行30m×長さ144m、地上6階建（高さ30m）、延床面積25,000㎡）

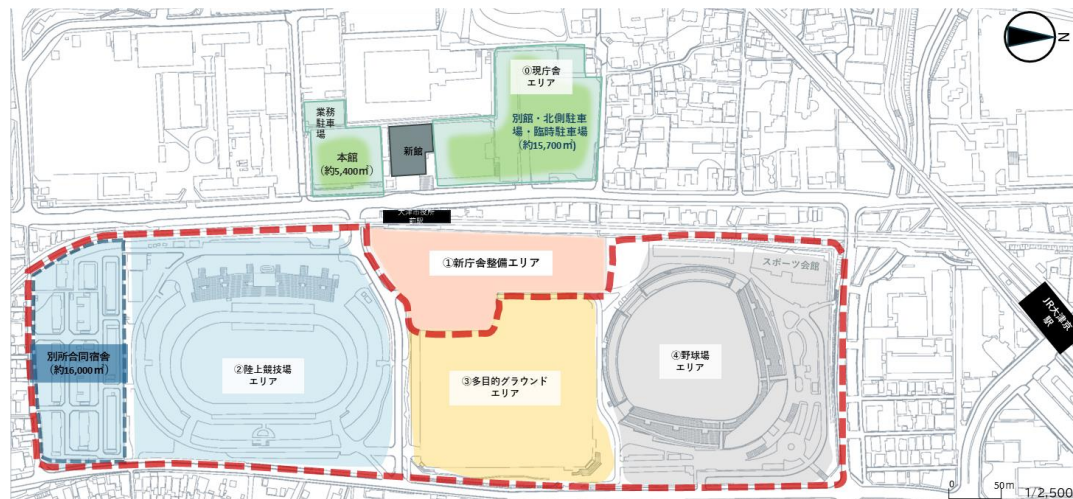


総合運動公園よりアイレベルパース

1 新庁舎整備について

(10) 公園との一体性を考慮したゾーニング計画

① 公園との一体性を考慮したゾーニング



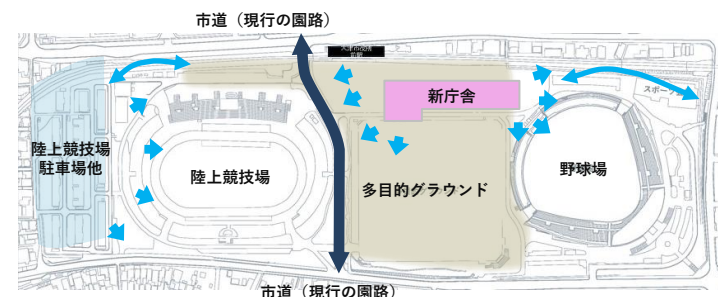
新庁舎整備エリア…公園の広々とした空間や運動施設と隣接する敷地の特性を生かした機能付加について検討を行う。また、京阪大津市役所前駅や大津京駅に近接するエリアとして、ゲート性を確保する等、魅力のある空間づくりについても検討を行う。

別所合同宿舎…**代替公園整備エリア**とする。隣接する皇子山総合運動公園と一体的な活用を検討するとともに、その一部は陸上競技場用の駐車場として利用することを想定している。

…整備後の都市公園区域案

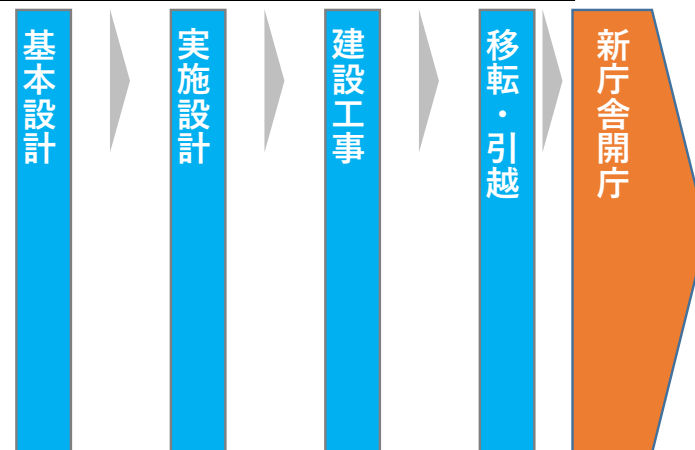
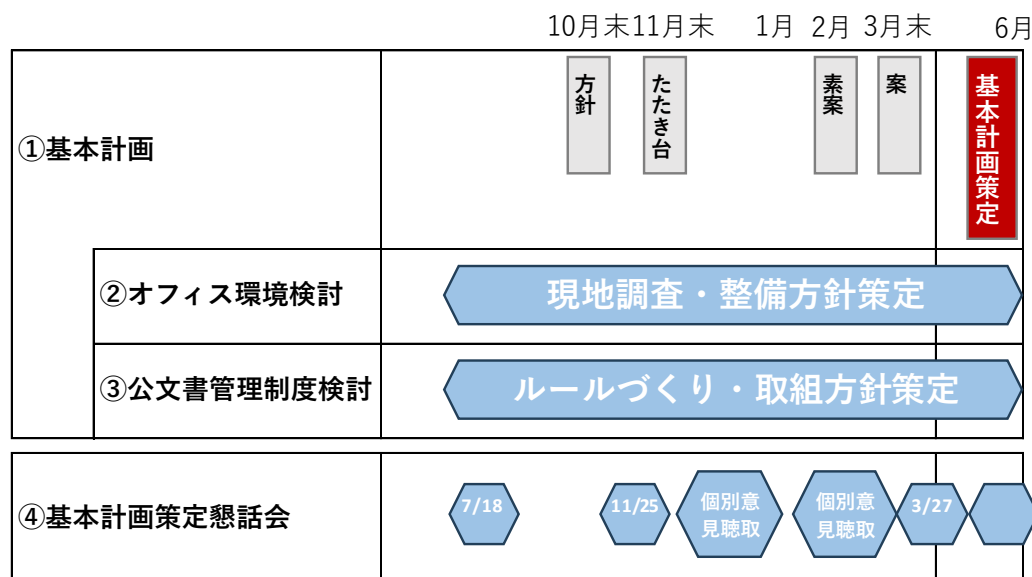
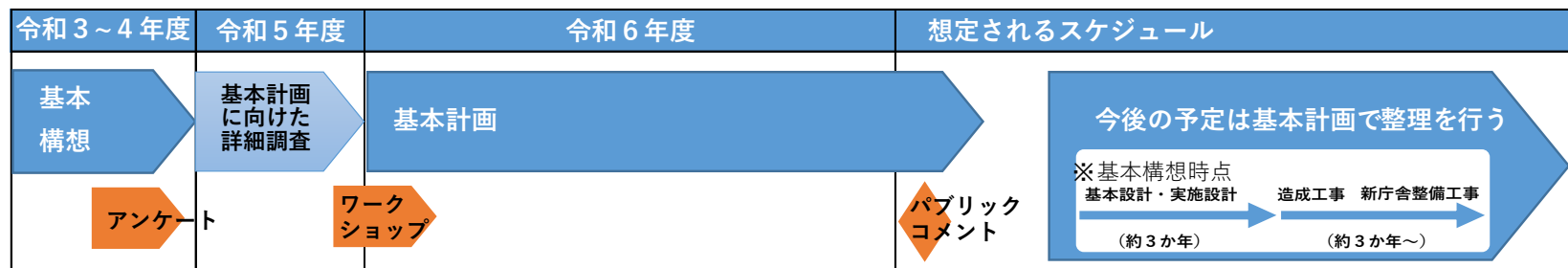
② 庁舎と公園が一体となった使い方

イベント開催時には、公園内を東西に通る市道（現行の園路）の一部交通規制を行い、西側（現庁舎側）からの車両のアクセスを制限することで、新庁舎、新庁舎周辺広場、多目的グラウンドに加えて、陸上競技場前広場の一体利用が可能となる。



1 新庁舎整備について

(11) 基本計画策定及び全体想定スケジュール

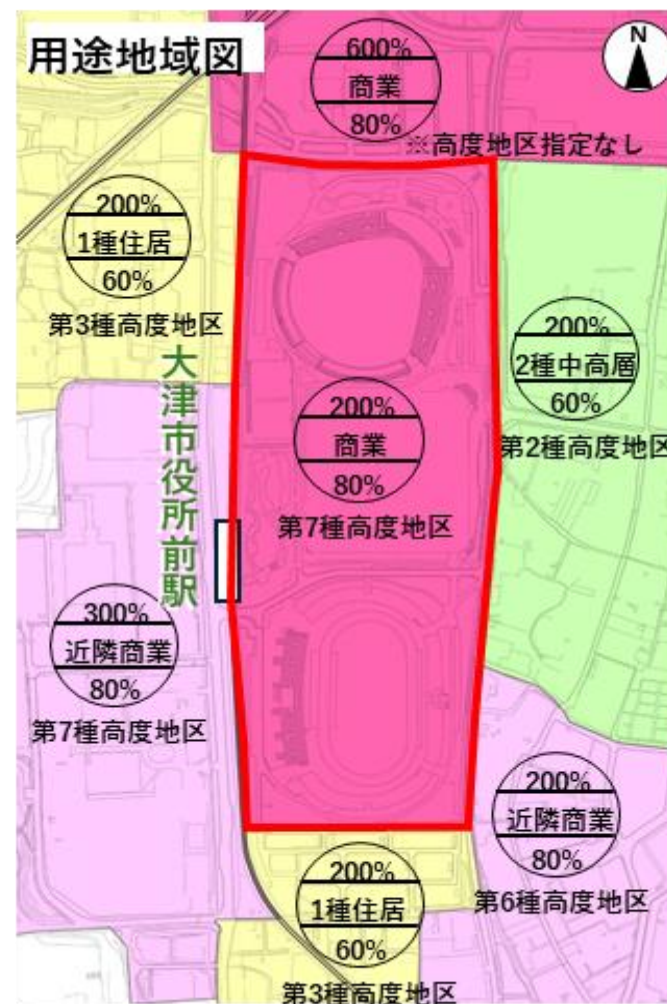
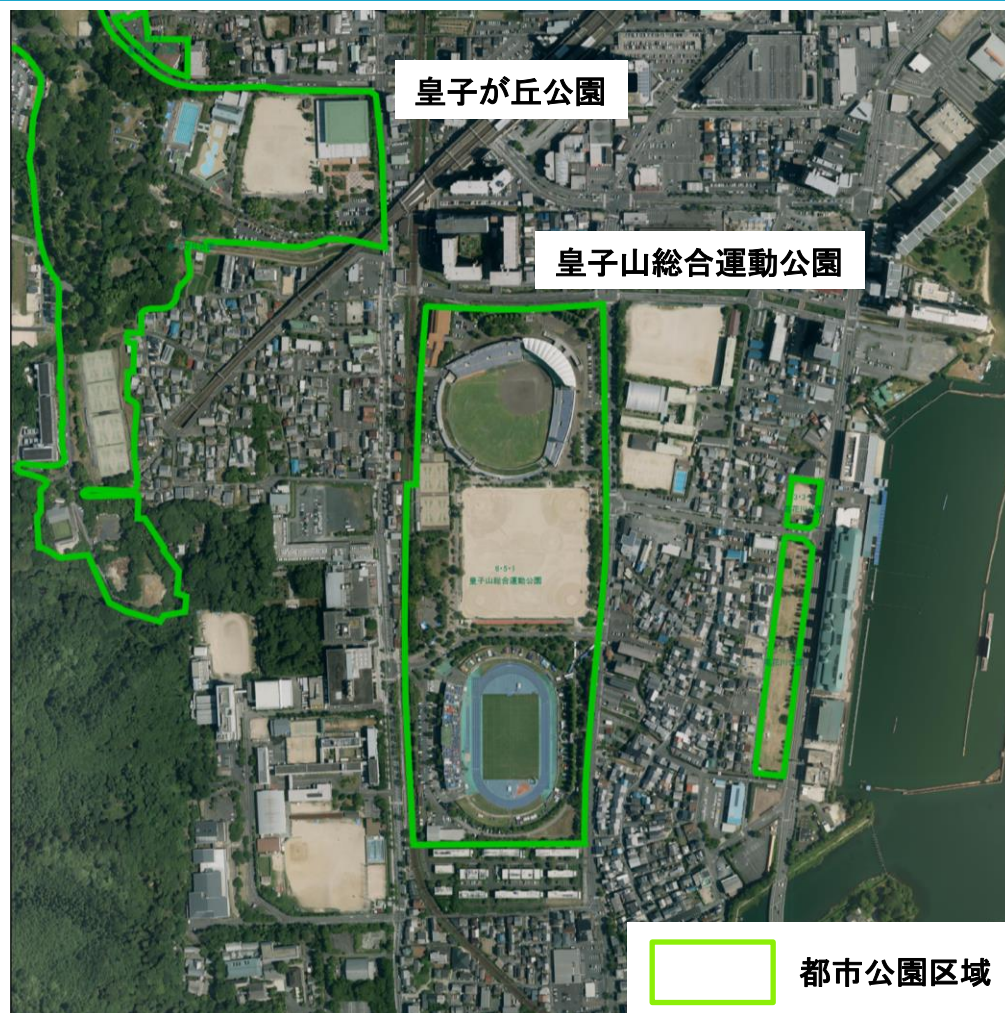


※基本計画の策定については、令和6年度末に案をとりまとめ、令和7年度の早い段階でパブリックコメントを行う予定とします。
 ※公園整備に係るスケジュールは別途整理を行います。

2 都市計画の変更について

2 都市計画の変更について

(1) 皇子山総合運動公園の周辺の状況及び用途地域



2 都市計画の変更について

(2) 皇子山総合運動公園の概況

皇子山総合運動公園は本市の中にある9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る。

【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）に指定されている。

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
主な公園施設	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

■敷地要件・法規制等の概要	
検討範囲	約44,500㎡（国体広場、多目的グラウンド周辺）
用途地域	商業地域
建蔽率／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
アクセス	JR大津京駅から徒歩10分 京阪大津市役所前駅から徒歩2分

2 都市計画の変更について

(3) 代替公園の必要性

○市内の都市計画公園の整備状況（都市計画公園の整備率60.9%）を踏まえると面積確保の観点から同等面積の代替公園が必要である。

○皇子山総合運動公園は都市公園であるが、その一部を廃止し庁舎整備することについては、都市公園法第16条第1号に基づき区域の一部を廃止することは可能であるが、当該公園を含む中部地域の一人当たりの都市公園面積は9.3㎡/人であり都市公園法運用指針で示されている10㎡/人を下回っていること、また、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」が見込めることから「別所合同宿舎用地（国）」を代替公園とする方向で調整を行う。

<都市公園法>

（都市公園の保存）

第十六条 公園管理者は、次に掲げる場合のほか、みだりに都市公園の区域の全部又は一部について都市公園を廃止してはならない。

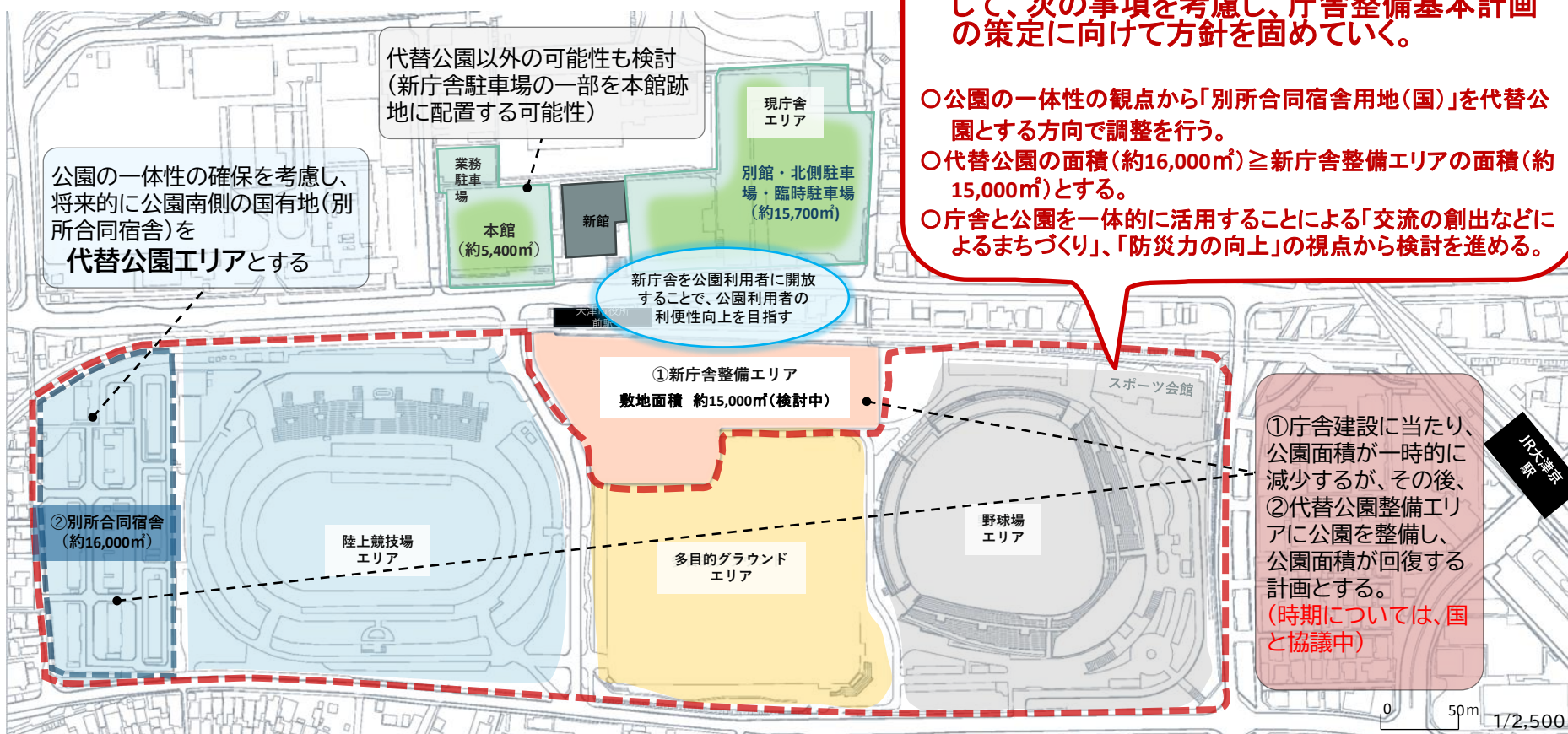
一 都市公園の区域内において都市計画法の規定により公園及び緑地以外の施設に係る都市計画事業が施行される場合その他公益上特別の必要がある場合

二 廃止される都市公園に代わるべき都市公園が設置される場合

三 公園管理者がその土地物件に係る権原を借受けにより取得した都市公園について、当該貸借契約の終了又は解除によりその権原が消滅した場合

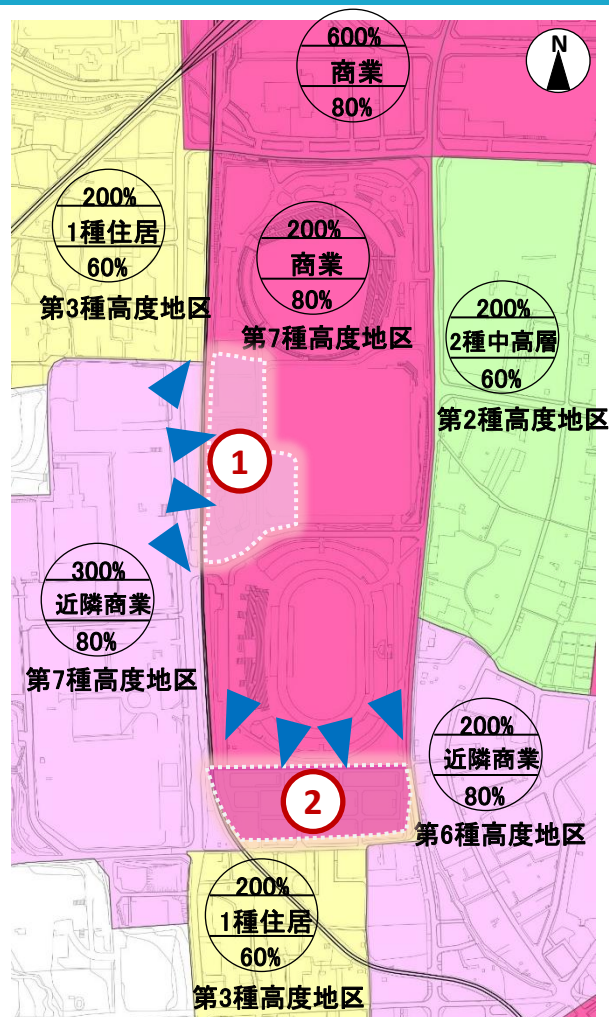
2 都市計画の変更について

(4) 都市公園区域の変更案



2 都市計画の変更について

(5) 用途地域・容積率・建蔽率の変更案



※ 一体性のあるまちづくりの観点から、庁舎整備予定区域は現在の庁舎と同様の用途地域（近隣商業地域）、容積率（300%）、建蔽率（80%）とし、公園整備予定区域は、現在の公園と同様の用途地域（商業地域）、容積率（200%）、建蔽率（80%）とする。

【①：庁舎整備予定区域】

現状 ★ 『用途地域／商業地域』
★ 『容積率／200%・建蔽率／80%』

変更案 ★ 『用途地域／近隣商業地域』
★ 『容積率／300%・建蔽率／80%』

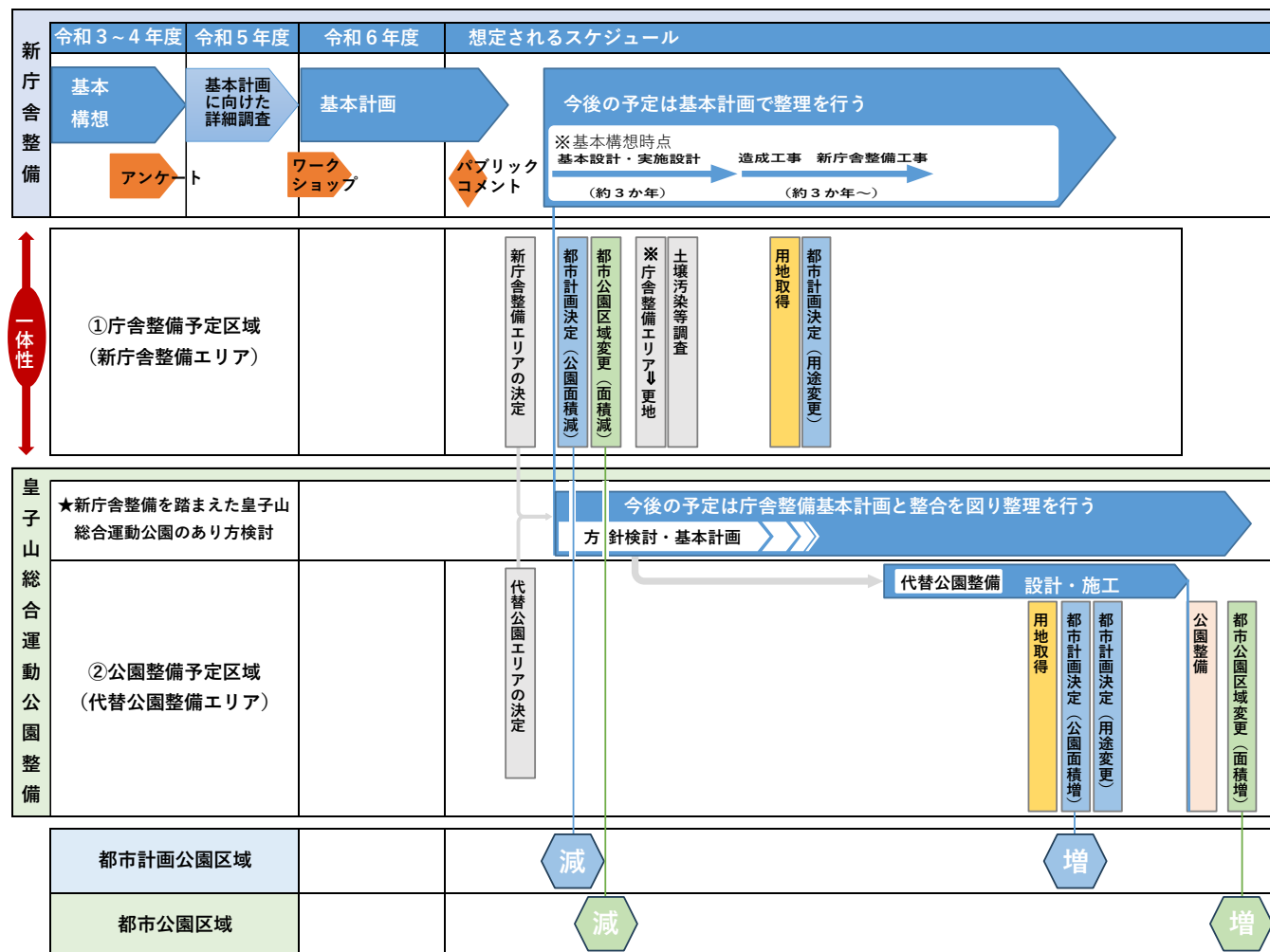
【②：公園整備予定区域】

現状 ★ 『用途地域／一種住居地域』
★ 『容積率／200%・建蔽率／60%』

変更案 ★ 『用途地域／商業地域』
★ 『容積率／200%・建蔽率／80%』

2 都市計画の変更について

(6) 想定スケジュール



※基本計画の検討において具体的なスケジュールは整理を行う。

※代替公園整備に係るスケジュールは別途整理を行う。

※庁舎建設に当たり、公園面積が一時的に減少するが、その後、代替公園整備エリアに公園を整備し、公園面積が回復する計画とする。
 (時期については、国と協議中)