

大津市庁舎整備基本計画 (素案)

令和7年3月

大津市

目次

第1章 はじめに	1
1.基本計画の目的と位置付け	
2.庁舎整備の必要性	
3.庁舎整備に伴う代替公園整備	
4.現庁舎や現庁舎を解体した場合の跡地等	
5.新館と明日都浜大津の活用	
6.皇子山総合運動公園のあり方検討	
7.これまでの検討の経緯	
8.これまでの検討の概要	
9.市民ワークショップ『新しい庁舎の整備について考えてみよう！』	
第2章 庁舎整備の基本方針	11
1.庁舎整備の基本的な考え方	
2.基本計画のコンセプト	
第3章 新庁舎への導入機能・性能の検討	12
1.健康・育み・歴史文化のまちづくりの拠点となる公園と一体の庁舎	
2.災害時に機能する防災拠点としての庁舎	
3.市民が親しみやすく利用しやすい庁舎	
4.環境に配慮した自然に優しい庁舎	
5.自治体DXを推進しネットワークを強化する庁舎	
6.執務環境の整備による生産性の向上を実現する庁舎	
第4章 施設計画の検討	25
1.皇子山総合運動公園の概要	
2.ゾーニング	
第5章 施設規模・構成の検討	34
1.新庁舎の規模	
2.施設構成	
第6章 事業計画の検討	37
1.事業手法	
2.概算事業費・財源	
3.想定スケジュール	

第1章 はじめに

1. 基本計画の目的と位置付け

この基本計画は、令和4年12月に策定した「大津市庁舎整備基本構想(以下「基本構想」)」、その後実施した「庁舎整備基本計画に向けた詳細な調査(以下「詳細調査」)」や市民ワークショップなどの結果を踏まえ、皇子山総合運動公園(一部)での整備を前提に、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目指し、庁舎整備の整備方針をとりまとめたものです。

2. 庁舎整備の必要性

大津市役所の本館と別館は耐震性能が不足しており、大規模な地震が発生した場合には、大きな被害が発生する恐れがあります。これにより、来庁される市民の皆様や職員の安全が確保できないだけでなく、初動対応やその後の復旧・復興にも支障をきたします。

また、建物自体の経年劣化や狭隘化、設備の老朽化、バリアフリーへの対応が十分でないなど、様々な問題があります。これらの課題を解決するために庁舎整備の検討を行ってきました。

3. 庁舎整備に伴う代替公園整備

都市公園である皇子山総合運動公園(一部)での庁舎整備を進めるに当たり、市内の都市計画公園の整備状況を踏まえて、同等規模の代替公園を整備します。

皇子山総合運動公園の南側に隣接する別所合同宿舍用地(国)を代替公園とする計画とし、取得に向けて、現在国と協議を行っています。

4. 現庁舎や現庁舎を解体した場合の跡地等

現庁舎のうち本館及び別館は佐藤武夫氏が設計を手掛けたもので、平成28年に「日本におけるモダン・ムーブメントの建築197選(DOCOMOMO Japan※)」に選定され、一般社団法人日本建築学会から選定建物の歴史的価値の継承と保全について、要望がありましたが、現庁舎の本館及び別館については、耐震化、免震化を行わず解体することを基本とし、その解体時期や跡地の活用については庁舎整備の進捗に合わせて、別途検討します。

※「DOCOMOMO Japan」

モダン・ムーブメントに関わる建物と環境形成の記録調査及び保存のための国際組織の日本支部

検討が必要 な課題	・記憶や記録を継承していくための資料(アーカイブ)の作成など ・解体時期及び跡地の利活用の検討
--------------	--

5. 新館と明日都浜大津の活用

(1) 新館の活用

新館は新耐震基準を満たしていることから、今後も企業局を中心に活用します。

また、企業局以外の活用については、新庁舎や明日都浜大津の活用と整合を図りながら庁舎整備の進捗に合わせて検討します。

(2) 明日都浜大津の活用

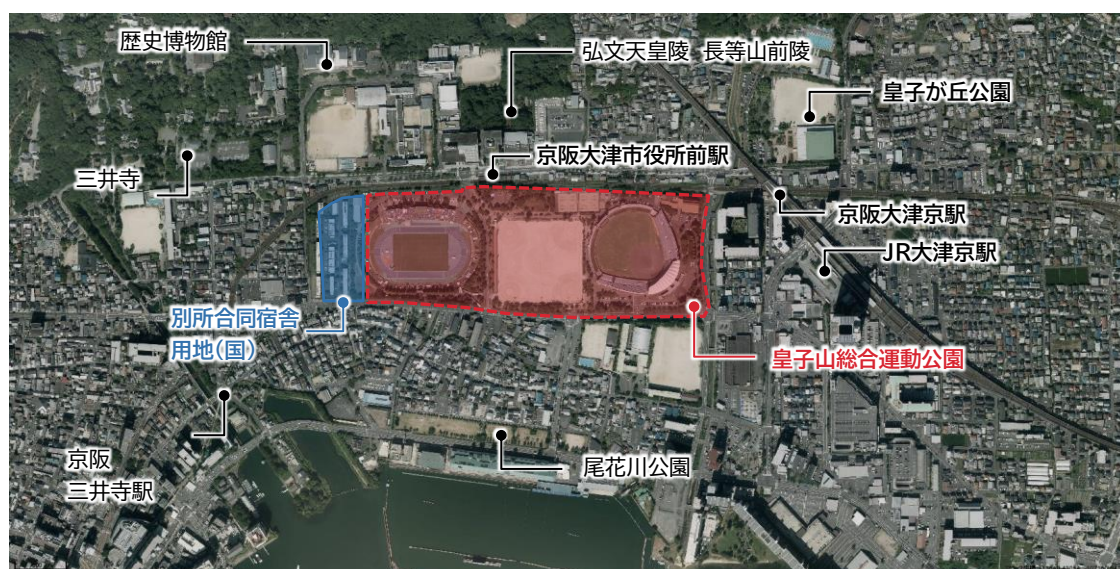
明日都浜大津の活用については、本市の組織再編に応じた子育て機能の集約化の検討を踏まえ、新庁舎や新館の活用と整合を図りながら、庁舎整備の進捗に合わせて検討します。

検討が必要な課題	・組織の再編に応じた子育て機能の集約化の検討 ・消防局を新庁舎に集約することによる災害対応機能強化のあり方の検討
----------	---

6. 皇子山総合運動公園のあり方検討

皇子山総合運動公園については、別所合同宿舎用地(国)に代替公園を整備することで、交流の創出などによるまちづくりの効果が期待できます。代替公園の整備に関しては、庁舎整備の進捗に合わせて検討を行います。

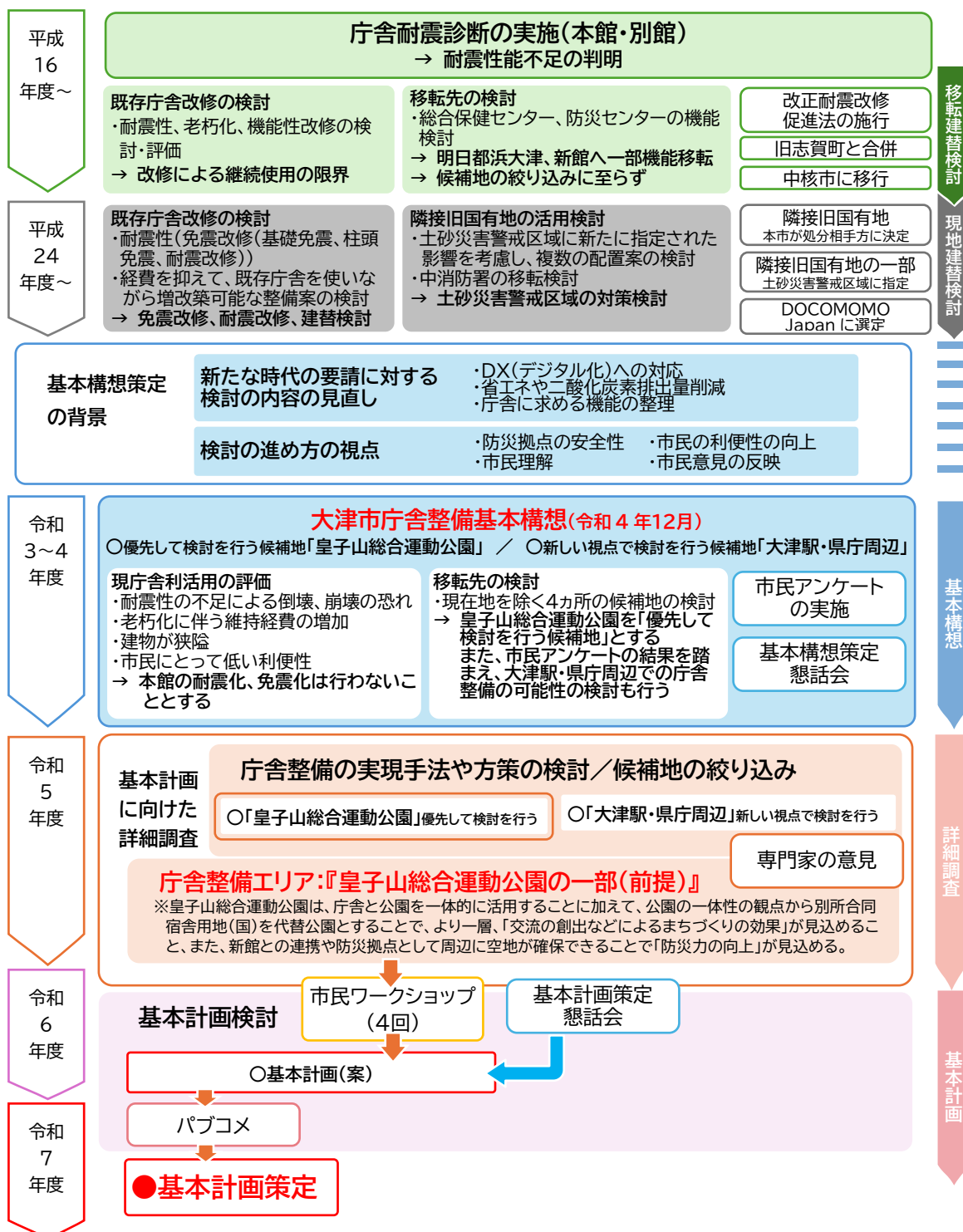
また、JR大津京駅からのアプローチ動線やプロムナード、エントランス機能を考慮しながら、皇子山総合運動公園の回遊性の向上や防災利用の観点を踏まえ、皇子山総合運動公園のあり方について別途検討します。



7. これまでの検討の経緯

令和4年度に「基本構想」を策定し、「詳細調査」を実施した上で、皇子山総合運動公園（一部）を庁舎整備エリアとすることを前提に、別所合同宿舍用地（国）の取得に向けて国との協議を進めるとともに、市民ワークショップの開催などを通じて、今後の庁舎整備の方針を固めていくこととしました。

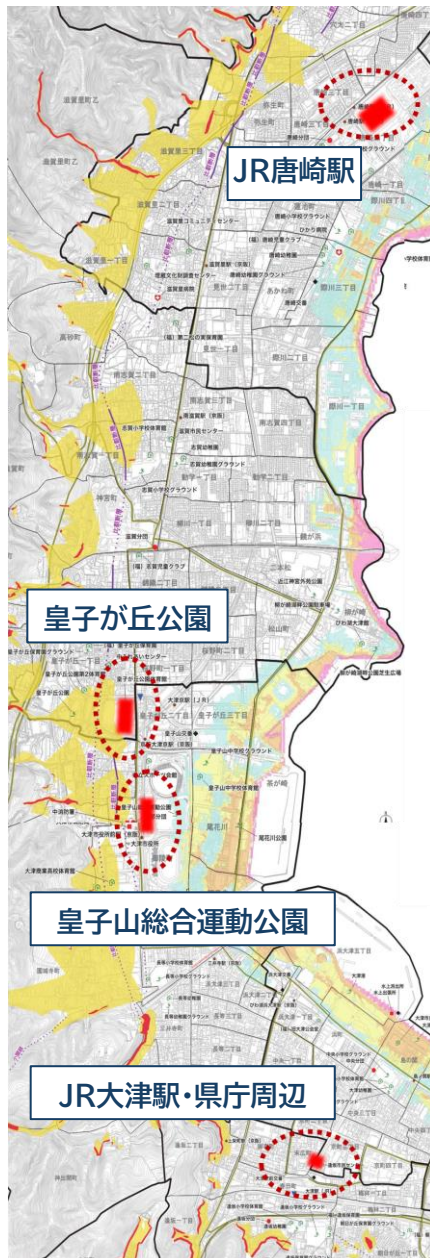
また、有識者による庁舎整備基本計画策定懇話会（以下「懇話会」）を開催し、その意見も取り入れながら検討を進めました。



8. これまでの検討の概要

(1) 「庁舎整備基本構想」の概要 ※令和3～4年度

基本構想では、庁舎整備に向けて解決すべき課題の検討と、その方針について整理を行いました。移転先のおおよその候補地として当初は4カ所を挙げましたが、市民アンケートや懇話会の意見に基づき「優先して検討を行う候補地」として皇子山総合運動公園、「新しい視点で検討を行う候補地」として大津駅・県庁周辺の2カ所に絞り込みました。



◆候補地の絞り込みフロー

おおよその候補地 (4カ所)	皇子山総合運動公園 皇子が丘公園 JR大津駅・県庁周辺 JR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『庁舎整備基本構想策定懇話会の意見』

『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』
○JR大津駅・県庁周辺

◆市民アンケート抜粋

調査票配布数	回答数	回答率
10,000	3,880	38.8%

- 新たに庁舎を整備する必要性
「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
「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」が71.8%、「災害時に庁舎機能を維持できること」が57.7%と多い。
- 候補地のエリアとして望ましい場所
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。

◆庁舎整備基本構想策定懇話会

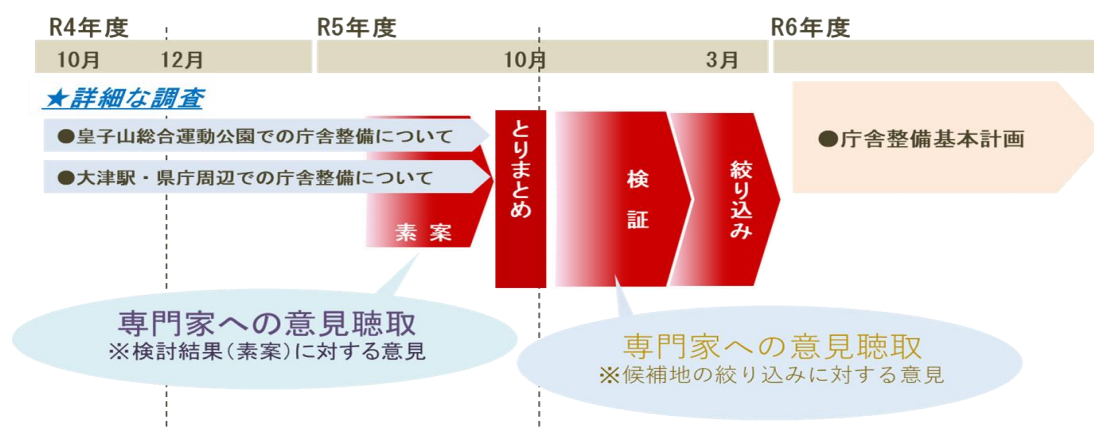
氏名	分野	所属・役職	備考
麻生 美希	都市計画	同志社女子大学 生活科学部 准教授	
是永 美樹	建築(計画)	京都女子大学 家政学部 准教授	
高田 豊文	建築(構造)	滋賀県立大学 環境科学部 教授	座長
高田 秀志	DX (デジタルトランスフォーメーション)	立命館大学 情報理工学部 教授	
近本 智行	設備	立命館大学 理工学部 教授	
長野 和雄	環境	京都府立大学 生命環境学部 教授	
深川 良一	防災	立命館大学 理工学部 教授	副座長

(2)「庁舎整備基本計画に向けての詳細な調査」の概要 ※令和5～6年度

「詳細調査」では、候補地の絞り込みに向けて、基本構想で挙げたそれぞれの候補地における庁舎整備の実現手法や方策の検討などを行い、庁舎整備が天津市全体のまちづくりに与える効果や課題について、専門家の意見も踏まえ、総合的な検証を行いました。

その結果、庁舎と公園を一体的に活用することに加え、公園の一体性の観点から別所合同宿舍用地(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、「皇子山総合運動公園(一部)」での庁舎整備を前提とし、代替公園用地として別所合同宿舍用地(国)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通じて、今後の庁舎整備の方針を固めていくこととしました。

◆詳細な検証及び候補地の絞り込みスケジュール



◆詳細な検証結果 (庁舎整備によるまちづくりの方向性)

<皇子山総合運動公園>

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歴史文化を基礎に、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。

●庁舎との一体利用による運動公園の機能の充実

～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、誰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

～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

～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

～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

<JR大津駅・県庁周辺>

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んでいく、「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。

●休日の駐車場開放による地域内の駐車場不足の解消

～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

～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

●駅前不足する機能の導入

～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

◆詳細な調査結果の検証

候補地の絞り込みに向けた、詳細な調査結果を基に、それぞれの候補地における庁舎整備による本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、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)

◆候補地の絞り込みに係る専門家の主な意見

- 大津駅・県庁周辺の方が予算を必要とすることに加えて、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る中で、都市部のようにどうしても土地がな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、環境が良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、大津駅の活性化につな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1ステップとして庁舎整備を行うのではないなら、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、都市計画マスタープラン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付けで、市役所を移す必然性はないと思う。JR大津京駅と浜大津、JR大津駅を結ぶエリアは職住共存の都心域で、その中心に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、琵琶湖を活かして、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方が、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良い。

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(令和3年～令和4年)
是永 美樹	建築(計画)	京都女子大学	基本構想策定懇話会(令和3年～令和4年)
深川 良一	防災	立命館大学	基本構想策定懇話会(令和3年～令和4年)
宗田 好史	都市計画	関西国際大学	大津市都市計画審議会(平成22年～令和3年)



<詳細調査における皇子山総合運動公園のエリアゾーニング・イメージ>

9. 市民ワークショップ『新しい庁舎の整備について考えてみよう！』 ※令和5～6年度

基本計画の検討に当たり、市民の皆様の様々な視点を反映するため、新しい庁舎に必要な施設や機能、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／新しい庁舎の整備について考えよう！」を計4回開催しました。



最終の報告会では、「将来の新大津市庁舎のあり方について、提案してみよう！」をテーマに、5つのチームから具体的な提案をいただきました。

市民ワークショップの概要

●目的

- ・新庁舎を整備するに当たり、市民の皆様の様々な視点に立った意見やアイデアを計画に反映するため、市民ワークショップを開催しました。

●参加者

- ・無作為抽出(市内在住の高校生以上、学区・年齢比率を考慮)した約3,000人を対象に募集を行い、応募された方22～28人が参加されました。

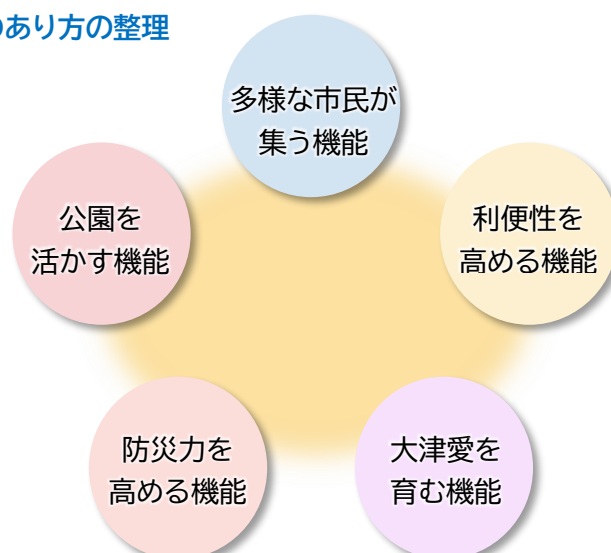
●全体プログラム(令和6年3月23日～8月24日)

【第1回】 ワークショップ (事前勉強会)	3/23 (土) 9時30分～ テーマ：新しい庁舎の整備に向けて、課題を確認しよう！
【第2回】 ワークショップ (テーブルワーク)	5/11 (土) 9時30分～ テーマ：新しい庁舎にほしい施設や機能について、考えてみよう！
【第3回】 ワークショップ (テーブルワーク)	6/8 (土) 9時30分～ テーマ：公園と一体となった新庁舎のあり方やイメージについて、考えてみよう！
【第4回】 報告会	8/24 (土) 10時～ テーマ：将来の新大津市庁舎のあり方について、提案してみよう！

●市民ワークショップを踏まえた新庁舎のあり方の整理

市民ワークショップ(計4回)での意見を踏まえ、新庁舎に導入する機能の考え方として、次のとおり整理を行いました。

この結果を参考に庁舎整備を進めていきます。



多様な市民が
集う機能

(主な意見)

- ・市民と職員の交流が生まれるようなしつらえになると良い。
- ・高校生も訪れやすいよう、全館フリーWi-Fiや映えスポットを用意する。
- ・中高生の勉強や待合ができるような場所をつくりたい。
- ・カフェやレストランがあり、フリーマーケットや発表の場等、市民が集まる場所として使えると良い。
- ・会議室は、多目的に使えるものとして、一般市民も会議ができるようなマルチに利用できるものになると良い。

想定される 施設・設備 (例)	・待合、多目的スペース等(市民に開かれた空間) ※フリーWi-Fi
	・授乳室、キッズスペース
	・カフェ、レストラン、コンビニ等
	・会議室兼多目的ホール(講演、楽器練習、市民活動等)

公園を
活かす機能

(主な意見)

- ・公園には子どもが遊べる遊具を整備し、さらに大人も楽しめるような健康遊具等もあると良い。
- ・グラウンドは広場として活用することで、子どもが遊んだり、イベントができるようにしたい。
- ・新庁舎1階には屋根付きの広場を設け、公園と新庁舎が自然につながると良い。
- ・新庁舎南側には、小さい子どもたちが遊べる公園を設け、多目的グラウンドはそのまま利用するのが良い。
- ・運動公園と新庁舎は、一体性を特に重視した上で、整備を進めるのが良い。

想定される 施設・設備 (例)	・公園につながる屋根付き広場、オープンテラス
	・多様な市民が使いやすい広場、イベントスペース
	・公園利用者が利用できる一般トイレ、多機能トイレ
	・遊具(多様な遊び、健康遊具等)



市民ワークショップの様子

利便性を
高める機能

(主な意見)

- ・京阪大津市役所前駅やJR大津京駅、浜大津や皇子山エリア等周辺からのアクセスを向上するような整備が必要。
- ・多くの人が訪れるためには広くて使いやすい駐車場の整備が必要。
- ・現庁舎を一般駐車場とし、新庁舎と回廊でつなげ、歩車分離を図る。
- ・新庁舎には雨に濡れないように訪れることができると良い。
- ・市の玄関口として、コンシェルジュ等の情報案内機能があると良い。
- ・窓口のワンストップ化やバリアフリー化等、誰もが使いやすい新庁舎に。

想定される 施設・設備 (例)	・バリアフリー化
	・総合窓口(ワンフロア、ワンストップ)、コンシェルジュ
	・分かりやすい案内サイン、動線サイン
	・現庁舎(一般駐車場)と新庁舎を結ぶブリッジ
	・広くて使いやすい駐車場(屋根付き、EV充電スタンド)
	・周辺からの安全で便利な歩車分離のアクセス

防災力を
高める機能

(主な意見)

- ・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が必要。
- ・みんなの安全を守るために地下シェルターを整備する。
- ・公園は防災公園としての機能も果たせるよう、様々な設備を用意する。
- ・かまどベンチ、防災自動販売機等の防災機能は確保しつつ、災害時に利用者が集中しないように、1カ所に集中させるのではなく、ある程度施設内や公園内に分散させるのが良い。

想定される 施設・設備 (例)	・フェーズフリーな会議室、広場、駐車場
	・自家発電設備、非常用発電機、貯水槽、備蓄倉庫
	・防災広場、ヘリポート、かまどベンチ、防災自動販売機マンホールトイレ等

大津愛を
育む機能

(主な意見)

- ・シンボリックな外観になると良い。
- ・屋上には大津の景観を眺められる展望スペースを設けられると良い。
- ・皇子山からの眺望を意識し、新庁舎の建物高さは抑えるようにしたい。眺めも確保しつつ、周辺環境と調和したような新庁舎になると良い。
- ・大津に対する愛着、大津の歴史や良さをもっと知ってもらえるような場所になると良い。
- ・大津の魅力を発信することができるよう、新庁舎の中に市民の作品や大津の歴史に関わる文化財等展示できるギャラリー等があると良い。
- ・周辺地域と連携し、三井寺等の観光資源とつながるような新庁舎になると良い。

想定される 施設・設備 (例)	・展望スペース、展望テラス
	・展示ギャラリー(可動式展示パネル等)
	・観光案内所(多言語対応等)、物産品販売スペース

第4回の発表会では、各チームから、
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。



1 班

【新庁舎整備のテーマ】
「レッツゴー市役所！」

【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。
- ・かまどベンチ等を点在させ、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整備や映えスポットもあると良い。

2 班

【新庁舎整備のテーマ】
「大津市民憲章」

【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な、大津大好き壁をつくりたい！

3 班

【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】

- ・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、子どもが遊んだりできるように！
- ・大津の魅力を発信できるよう、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」

【新庁舎に欲しい機能・使い方】

- ・公園と庁舎が自然につながっているような場所にしたい！
- ・1階は、屋根付きの広場として、そこにカフェやフリーマーケット、発表の場があると良い。
- ・2階はワンストップ窓口、子ども遊べるように。
- ・3階以上は職員が気持ちよく仕事できるように明るいフロアに。
- ・公園は防災公園としても機能を果たせるようにする。

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
しむ庁舎～」

【新庁舎に欲しい機能・使い方】

- ・現庁舎の敷地を一般駐車場とし、新庁舎と回廊でつなげることで歩車分離を図るのが良い。
- ・新庁舎南側には、小さい子どもたちが遊べる公園を設け、4面グラウンドはそのまま利用。
- ・飲食店は、公園との一体的利用を重視し、庁舎内ではなく、周辺に分散させるのが良い。

<各チームの主な発表内容>

第2章 庁舎整備の基本方針

1. 庁舎整備の基本的な考え方

敷地の特性を活かし、公園と一体となった新庁舎を整備することで、「交流の創出などによるまちづくりの効果」及び「防災拠点として防災力の向上」を目指します。

2. 基本計画のコンセプト

基本計画のコンセプトは、基本構想時の基本コンセプトをベースに、これまでの検討や市民ワークショップ及び懇話会の意見を反映し整理しました。

基本計画での追加コンセプト	基本コンセプト	基本方針
	① 健康・育み・歴史文化のまちづくりの拠点となる公園と一体となった庁舎	山から琵琶湖へ至る豊かな自然や歴史文化を基礎に、皇子山総合運動公園を中心にスポーツや健康づくりの拠点となる庁舎 市民の交流や子どもの健やかな成長を育むまちづくりの拠点となる庁舎 新庁舎と公園を一体的に活用した交流の創出などによるまちづくりの拠点となる庁舎
基本構想で定めた基本コンセプト・方針	② 災害時に機能する防災拠点としての庁舎	自然災害に強い、災害対応に優れた庁舎 市民の安全・安心を守る拠点となる庁舎
	③ 市民が親しみやすく利用しやすい庁舎	市民サービスの向上につながる庁舎 市民に開かれ、市民に親しまれる庁舎
	④ 環境に配慮した自然に優しい庁舎	省エネ・省 CO2 でライフサイクルコストを削減する庁舎 周辺環境と共生し、持続可能な社会を実現する庁舎
	⑤ 自治体DXを推進しネットワークを強化する庁舎	自治体DXの推進に向けた庁舎 支所と連携した行政サービスネットワークの拠点としての庁舎
	⑥ 執務環境の整備による生産性の向上を実現する庁舎	

<基本計画のコンセプト>

第3章 新庁舎への導入機能・性能の検討

1. 健康・育み・歴史文化のまちづくりの拠点となる公園と一体となった庁舎

<基本方針>

- 山から琵琶湖へ至る豊かな自然や歴史文化を基礎に、皇子山総合運動公園を中心にスポーツや健康づくりの拠点となる庁舎
- 市民の交流や子どもの健やかな成長を育むまちづくりの拠点となる庁舎
- 新庁舎と公園を一体的に活用した交流の創出などによるまちづくりの拠点となる庁舎

多様な市民が
集う機能

公園を
活かす機能

大津愛を
育む機能

新庁舎は、本市のまちづくりの象徴となり、市民のまちに対する愛着と誇りを醸成する役割を担うものと考えています。

敷地の周辺には三井寺や弘文天皇長等山前陵などの史跡が集まるほか、大津港や琵琶湖疏水など琵琶湖と共に生きてきた美しい街並みが広がっています。

歴史と文化の街並みの中心にある都市公園である皇子山総合運動公園の一部において新庁舎整備を行うことから、その立地を活かし、山から湖へ至る豊かな自然や歴史文化を基礎に、皇子山総合運動公園を中心に公園や緑地でのスポーツや健康づくりの取組を進め、あらゆる世代の市民の交流や子どもの健やかな成長を育むまちづくりが展開できるような庁舎を目指します。



公園と一体となった利用イメージ

2. 災害時に機能する防災拠点としての庁舎

<基本方針>

- 自然災害に強い、災害対応に優れた庁舎
- 市民の安全・安心を守る拠点となる庁舎

防災力を
高める機能

新庁舎は、自然災害に強く、災害対応に優れた庁舎とするだけでなく、隣接する公園、新庁舎周辺広場及び1階ピロティ部分の駐車場(以下「ピロティ駐車場(※)」)を一体的に活用することや、新館との連携による防災拠点としての機能向上を目指します。

また、平時から防災情報を発信するなど、市民の安全・安心を守る役割を果たす庁舎を目指します。

検討が必要な課題	・消防局を新庁舎に集約することによる災害対応機能強化のあり方の検討
----------	-----------------------------------

※「ピロティ駐車場」：建物1階部分において壁がなく柱のみの構造で構成された外部空間を利用した駐車場

(1) 防災拠点として自然災害に強い庁舎

「大津市公共施設の耐震化推進要領」に基づき、国土交通省が定めた「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準(令和3年度(2021)年度版)」における耐震安全性の分類で構造体はⅠ類、建築非構造部材はA類、建築設備は甲類とし、地震の揺れを制御できる免震構造を基本に検討します。

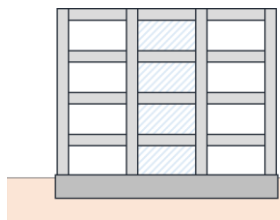
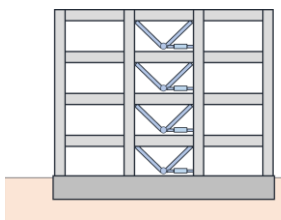
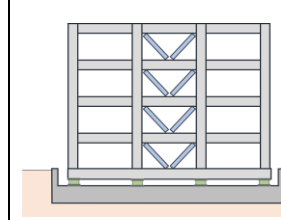
また、ゲリラ豪雨や台風等、計画想定を上回る規模の自然災害にも安全な建物となるように検討します。

<耐震安全性の目標>

部位	分類	耐震安全性の目標
構造体	Ⅰ類	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。
建築非構造部材	A類	大地震動後、災害応急対策活動や被災者の受入れの円滑な実施、又は危険物の管理の上で、支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。
建築設備	甲類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できる。

国土交通省「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」(令和3年度(2021)年度版)より

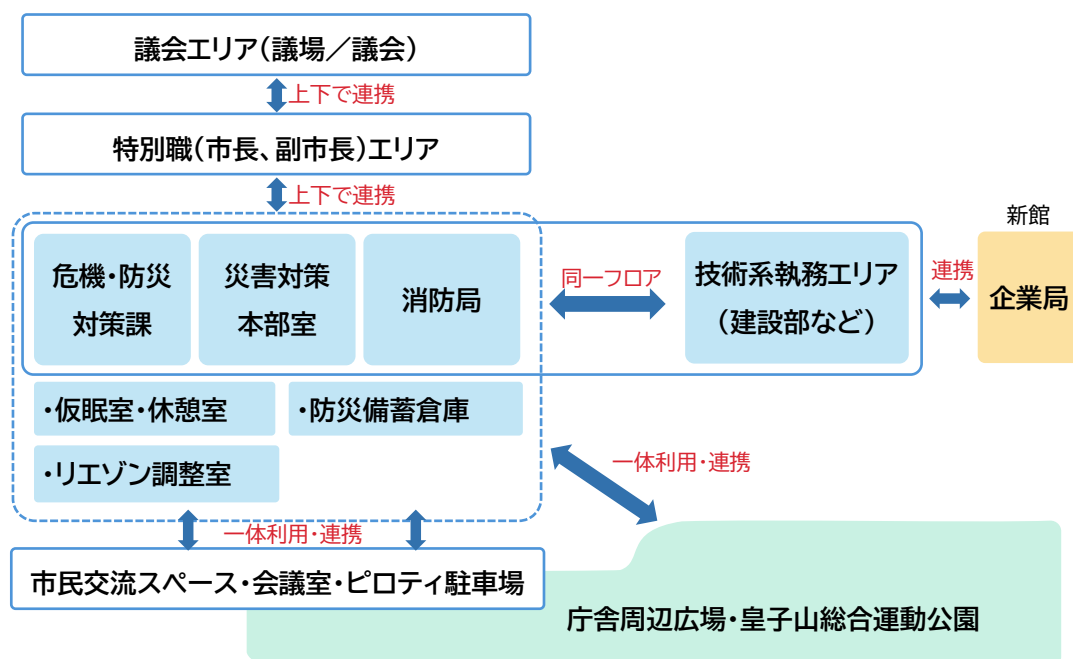
<耐震・制震・免震構造の比較>

形式	耐震構造	制震構造	免震構造
概念図			
構造概要	・地震に対して柱、梁などの骨組で抵抗する構造。 ・地震力を受けても建物が倒壊しないように耐震要素として十分な耐力壁やブレースなどを配置する必要がある。	・地震エネルギーを吸収する専用の制震装置を設置し、骨組で負担する地震力を低減し建物を守る構造。	・建物と地盤の間に水平方向に大きく変形し地震エネルギーを吸収する免震層を設け、免震装置で建物の揺れを抑える構造。
耐震安全性	・大地震時に建物が倒壊することはないが、仕上材などにある程度の補修が必要になる可能性がある。 ・家具や什器等は転倒・破損の可能性が大きい。	・大地震後においても建物の継続使用が可能だが、仕上材などに軽微な補修が必要となる可能性がある。 ・安定性の低い家具や什器等は転倒・破損の可能性がある。	・大地震後においても補修を行わず建物の継続使用が可能。 ・家具や什器等は最も転倒・破損しにくい。

基本設計で検討する項目	<耐震安全性の確保> ・建物の構造形式は、大規模建築物としての構造特性や計画地の地盤特性、地震特性を踏まえ、構造合理性や経済性、工期などの観点についての検討 ・耐震安全性の確保や建物の長寿命化を前提に、地場の木材を使った庁舎の木造化、木質化の検討 <風水害・土砂災害対策> ・建物の地盤面高さの検討 ・機械室、電気室、制御盤などは浸水の影響を受けない上階に設置するなどの検討 <災害時のインフラのバックアップ> ・インフラの引込みの2ルート化やバックアップ機能の導入により、電力や通信システムが遮断された場合のリスク軽減 ・非常用発電設備、太陽光発電設備などのバックアップ機能の導入 ・システムのクラウド化の推進やネットワークインフラのバックアップ強化などを見据えた検討
-------------	--

(2) 防災拠点としての災害対応機能に優れた庁舎

基本設計で検討する項目	<災害時に事業継続可能な拠点> ・災害時の中枢拠点として機能的な災害対策本部のあり方 ・災害対応に従事する職員支援機能(更衣室、シャワー室、仮眠室)の充実 ・資機材等の備蓄スペース、外部からの物資集積スペースの確保 ・災害対策活動に必要な7日分の職員用飲料水、食料、毛布、トイレ等を確保するための防災備蓄倉庫、災害支援物資を受入れるためのスペース ・断水のリスクに備えて、受水槽の設置やペットボトル備蓄による飲料水の確保、雨水や井水利用などによる雑用水の確保 ・出先機関、支所との連携を意識した検討 <災害時対応における庁舎機能と公園との一体利用> ・災害応急活動での活用を想定し、ピロティ駐車場やエントランスホールなどの新庁舎低層部と広場や公園のオープンスペースの配置 ・有事の際の炊き出しに活用することができるカフェや食堂 <災害時対応機能に優れた庁舎レイアウト> ・災害時の活動拠点となる災害対策本部室と同フロアに災害情報が集まる建設部等を配置するなど、実務的な連携を重視した水平部署配置の検討 ・危機・防災対策課のあるフロアには、会議室を集約して配置し、災害発生時には災害対策本部室など国や県、他自治体応援職員等の活動スペースへの転用を想定した検討 ・災害時に早期復旧が重要となる水道、ガス、下水道部局が入る新館との連携を重視した動線の検討 ・災害時の体制を想定した連携映像・音響設備、情報通信設備、防災行政無線、Jアラート等の通信設備を備えた機器の配置
-------------	---



<想定される防災拠点レイアウトイメージ図>

3. 市民が親しみやすく利用しやすい庁舎

<基本方針>

○市民サービスの向上につながる庁舎

○市民に開かれ、市民に親しまれる庁舎

市民サービス向上のために、バリアフリー対応や、窓口サービス、建物の案内など、わかりやすさと利用しやすさに配慮します。

また、自治体DXによる新たな行政サービスの提供方法にも対応できるような新庁舎を整備します。

市役所には、高齢者、障害者、乳幼児連れの方、外国人など多様な方々が訪れるため、バリアフリーやユニバーサルデザインの考え方を取り入れ、ダイバーシティにも配慮した、すべての人に優しく、利用しやすい庁舎を目指します。

さらに、市民に開かれ、親しまれる庁舎として、行政サービス利用者だけでなく、公園利用者や観光客など多様な方が利用でき、活動が見える、開かれた市民交流スペースを設けます。

また、周辺まちづくりとの調和や交流の創出の観点から、公園と一体となった庁舎整備のあり方についても検討します。

なお、次の(1)～(6)の項目については、これまでの検討に加えて、市民ワークショップや懇話会での意見を踏まえ、整理しています。

(1) 市民交流スペース（閉庁日も利用できることを想定）

<想定している主な機能>

- ・ギャラリー機能を兼ねたエントランスホール
- ・市民も利用できるホールとしても活用可能な会議室
- ・公園利用者が利用できるトイレ、コンビニエンスストア、カフェ
- ・市民が自由に利用できるスペース(フリーWi-Fi)
- ・市民も職員も利用できる食堂スペース
- ・琵琶湖や多目的グラウンドが望める展望スペース

利便性を
高める機能

公園を
活かす機能

多様な市民が
集う機能



展望スペースのイメージ



ピロティ空間の利用イメージ

(2) 市民窓口

利便性を
高める機能

- ・市民利用の多い窓口や部署をできるだけ低層階に集約
- ・ワンストップ窓口を整備
- ・各窓口の関連性、市民動線を考慮したフロア配置
- ・来庁者のプライバシーが確保でき、高齢者や障害者等も利用しやすい窓口カウンターの整備
- ・来庁者のプライバシーに配慮した相談室、相談スペースの整備

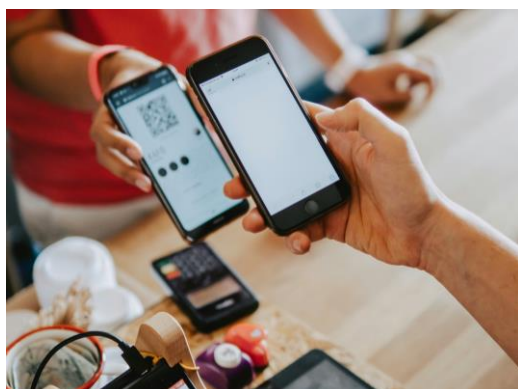
基本設計 で検討する 項目	・1階を市民交流スペースと駐車場とし、2～3階フロアに市民窓口を配置する予定であることから、1階からの市民窓口へのアクセス性や視認性を確保するためのエスカレーター設置の検討
---------------------	--



プライバシーに配慮したブース



タブレット入力のイメージ



キャッシュレス決済のイメージ

(3) 市民に優しくわかりやすい案内

- ・駅や駐車場入口から庁舎の総合案内や目的の窓口までのアクセスがわかりやすい案内表示などの導入
- ・わかりやすく最短アクセスのバリアフリー動線の確保
- ・コンシェルジュ(AI 含む)の機能の導入
- ・日本語以外の言語表記とわかりやすいデザインサイン(ピクトグラム)の採用

利便性を
高める機能

公園を
活かす機能

(3)~(6)は、
庁舎や公園に来ら
れるすべての方に
とって

- ・親しみやすく
- ・利用しやすく

(4) 利用しやすい駐車場

- ・雨に濡れずに来庁できるように新庁舎1階ピロティ部分に駐車場を配置
- ・駐車しやすい駐車区画
- ・車いす駐車区画、おもいやり駐車区画等の整備
- ・一般来庁車両と業務用車両の駐車ゾーンの分離
- ・見通しが良い敷地内車路及び出入口計画

(5) 安全で便利な歩車分離のアクセス

- ・公共交通機関の最寄駅(京阪大津市役所前駅、JR大津京駅)から徒歩でアクセスしやすい動線の確保
- ・エントランスに直結したタクシー、送迎車両等の一時停車・乗降が可能な車寄せの整備
- ・庁舎利用者や公園利用者などの歩行者と車の動線を分離することによる安全性の確保

(6) バリアフリー・ユニバーサルデザイン・インクルーシブデザイン

- ・ピロティ駐車場を活用し、雨に濡れず段差のないバリアフリー動線を確保したおもいやり駐車区画、駐輪場等の整備
- ・各階にバリアフリースイレを配置し、その一部にオストメイト対応トイレ、子ども用トイレ、ベビーベッド、大人用介護ベッド等を配置
- ・市民交流スペースはジェンダーフリースイレの配置を検討
- ・子育て関連の窓口がある階には、目の届きやすい場所にキッズスペースの設置
- ・低層階には授乳室(ベビーケアルーム)やおむつ替えコーナー、着替え台、安心して休むことができるカームダウンルームなどを配置
- ・車いす利用者や緊急搬送時のストレッチャーに対応したエレベーターの設置
- ・障害者や外国人、高齢者から乳幼児まで、すべての人が使いやすい庁舎

基本設計 で検討する項目	・JR大津京駅からバリアフリーで皇子山総合運動公園を通して、直接新庁舎にアクセスでき、歩車分離を図ることができるアプローチの検討 ・案内表示はピクトグラムや絵記号などを利用し、複数言語を併記するとともに、記載内容を変更しやすい投影型サインの設置 ・デジタルサイネージや音声誘導装置により、各種窓口への円滑な誘導を行うほか、外国人へのわかりやすい案内 ・誰もが入りやすく利用しやすいアクセシビリティの検討
-----------------	--



バリアフリースイールのイメージ



分かりやすいサインのイメージ（夢洲駅）



投影型サインのイメージ(伊丹市)



キッズスペースのイメージ(伊丹市)

4. 環境に配慮した自然に優しい庁舎

<基本方針>

○省エネ・省CO2でライフサイクルコストを削減する庁舎

○周辺環境と共生し、持続可能な社会を実現する庁舎

本市は令和4年3月に「ゼロカーボンシティ」を宣言し、2050年カーボンニュートラルの実現に向けた取組を推進しています。これに伴い、新庁舎の省エネルギー化と省CO2対策を行い、耐久性、耐候性に優れ、長寿命な建築とすることで、ライフサイクルコストの抑制に努めるとともに、周辺環境と共生し、持続可能な社会を実現する庁舎を目指します。

(1) 省エネ・省CO2でライフサイクルコストを削減する庁舎

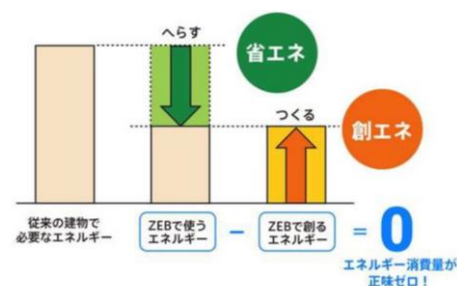
基本設計 で検討する 項目	<ZEB(ゼロ・エネルギー・ビル)化> ・琵琶湖に面する本市の自然環境を最大限活かし、効果的な環境技術を採用することによる「ZEB Ready(50%以上削減)」を前提とした検討 <二酸化炭素排出削減> ・自然エネルギーの利用や高効率な環境技術、制御・管理システムの導入 ・木造建築、県産材、CLT(クロス・ラミネイテッド・ティンバー)技術などの活用による木質化 ・公園の既存樹木(西日対策)やびわ湖材(※)の活用 <再生可能エネルギーの活用> ・太陽光発電設備や蓄電池の整備、井水利用などの活用 ・自家発電設備の活用による電力使用量の平準化 <ライフサイクルコスト削減> ・耐久性や耐候性の高い材料による長寿命化と、メンテナンス・更新しやすい設備計画 ・清掃や点検など管理がしやすいシンプルな建物形状・点検スペースの確保 ・BEMS(ビルエネルギー管理システム)データ活用による設備運用の最適化
---------------------	---

※「びわ湖材」：滋賀県内の森林から適法に伐採された原木と、その原木を滋賀県内や県内の認定加工事業体で加工した製材品等の木材

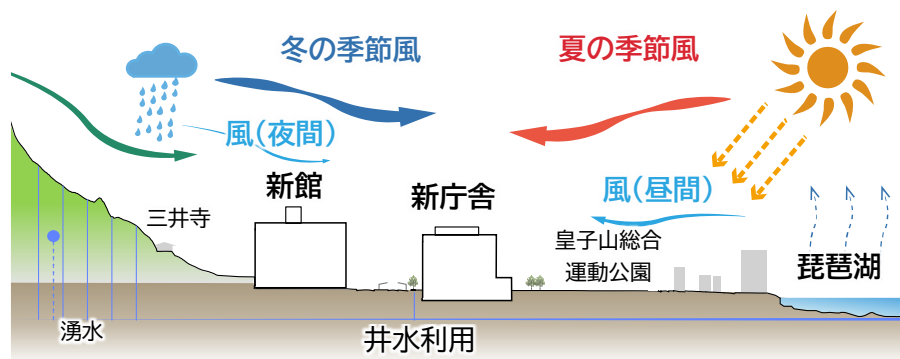
(2) 周辺環境と共生し、持続可能な社会を実現する庁舎

基本設計 で検討する 項目	<近隣への環境影響の低減> ・日影や建物の圧迫感、騒音・振動の影響等の低減に配慮 ・公園の既存樹木、公園や周辺広場と連続する緑地を確保、建物の緑化やヒートアイランド対策 <大津の景観への配慮> ・大津の景観要素や琵琶湖の景観を見渡せるテラスや展望スペース、街並みと調和した建物の規模や外観 ・駐車台数を庁舎周辺に集約せず、公園全体や跡地利用を含めて分散することで、景観に配慮
---------------------	---

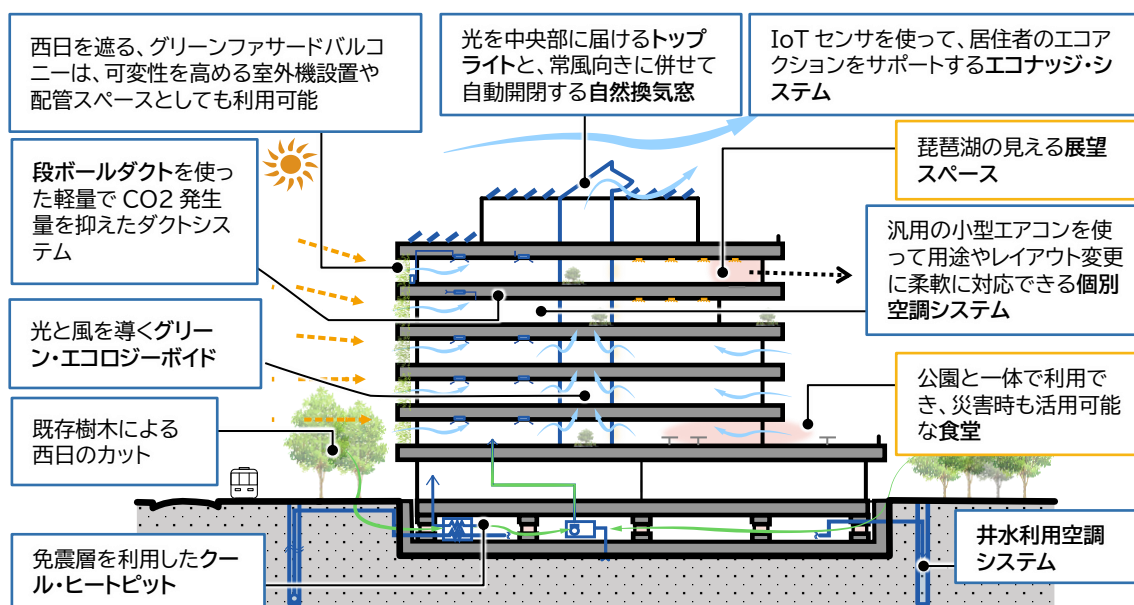
ZEB化とは、建物の年間のエネルギー消費量を、極力削減した上で、再生可能エネルギーの活用などにより、正味でゼロにすることを旨とする建物のことです。具体的には、太陽光発電システムや蓄電池などを導入し、建物自身が必要とするエネルギーを自ら生み出す仕組みです。



<ZEB化の考え方>



<広域環境断面(大きな断面)>



<周辺環境断面(技術要素例)>

5. 自治体DXを推進しネットワークを強化する庁舎

<基本方針>

○自治体DXの推進に向けた庁舎

○支所と連携した行政サービスネットワークの拠点としての庁舎

利便性を
高める機能

自治体DX(※)の推進により申請や手続きなどの行政サービスをデジタル化することで、市役所に行かなくてもオンラインで用件が済ませられるような環境整備を進めています。

庁舎整備においては、オンラインや身近な支所で用件を済ませられるように、支所と連携した行政サービスネットワークの拠点として、自治体DXによる新たな行政サービスの提供方法にも対応できる庁舎を整備します。

※「自治体DX」：本市における自治体DXとは、人口減少等の社会の劇的な変化に対して、デジタル技術やデータ等を活用し、これまでの行政サービスや市役所のあり方に関する既成概念の変革を進めながら、新たな価値を創出するための改革

<自治体DXの推進>

- ・手続きのオンライン化の拡充
- ・窓口や施設のキャッシュレス決済の拡充
- ・テレワークの推進
- ・ペーパーレス化
- ・マイナンバーカードの利活用の促進
- ・情報発信や提供の最適化

基本設計
で検討する
項目

<個人情報保護・セキュリティの確保>

- ・職員IDパスで、各室入退室の管理や、職員・市民ゾーンの分離が可能なセキュリティ
- ・会議室予約システムとドア開錠の連動による利用効率の向上
- ・勤怠管理システムと入退室システムの連携による一元管理
- ・文書の適切な管理が可能な文書保管ルールの徹底とファイリングや収納什器の計画

<その他>

- ・WEB会議ができる環境整備

6. 執務環境の整備による生産性の向上を実現する庁舎

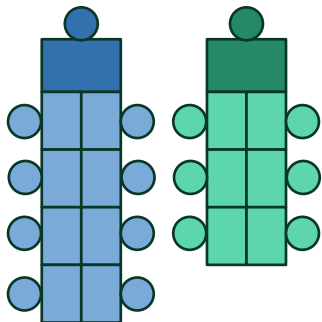
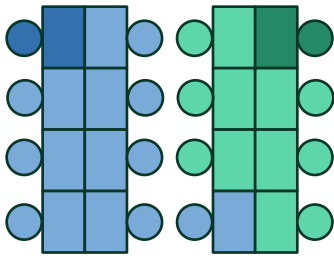
<基本方針>

○執務環境の整備による生産性の向上を実現する庁舎

新庁舎における執務環境については、効率的な執務レイアウトに加え、健康的で働きやすい環境を整備することで職員の生産性向上を目指し、市民サービスの向上へつなげます。

その規模を検討する過程で、職員用ロッカー、更衣室、休憩室などを適正な規模で効率的に配置することや、ペーパーレス化を進めて新庁舎内の書庫を最適化することも検討しています。

基本設計 で検討する 項目	・空気の清浄度や温熱環境にムラがない快適な空調換気技術の導入 ・一人当たりの執務面積の適正確保によるデスク間隔の確保 ・外部打合せスペースと、窓口カウンター、執務空間を明確に分離したレイアウト ・職員用ロッカー、更衣室、給湯室、休憩・リフレッシュコーナーの確保 ・「CASBEEウェルネスオフィス」の指標を基にした職員の心身の健康に配慮された計画 ・執務エリアはユニバーサルレイアウトを基本とし、人員の増減や部署の変更に柔軟に対応可能な配置 ・関連する部署同士のコミュニケーションを活性化できるように仕切壁のないオープンなフロア ・執務エリアにバックヤードを配置し、職員の打合せ、書類保管のためのスペースを確保
検討が必要な課題	・必要となる書庫や倉庫については、新庁舎内だけでなく既存建物(新館など)の活用の検討

従来型(島型対向式)レイアウト	ユニバーサルレイアウト
	
○部署ごとに1つの「島」を形成する	○あらかじめ1列に配置するデスクの数を決め、レイアウトを固定する
○端に上長(役職席)を配置し、島を見渡せる配置とする	○役職席を決めず、横並びの配置とする
○職位ごとにデスクのサイズが変わる(規格が統一されていない)	○職位によらずデスクのサイズを統一する
○組織変更・人員増減時はレイアウト変更により対応する	○組織変更・人員増減時は人が動いて対応する(レイアウト変更は行わない)

<ユニバーサルレイアウトの考え方>



オープンなフロアの執務スペース



職員用のリフレッシュコーナー

第4章 施設計画の検討

1. 皇子山総合運動公園の概要

(1)「皇子山総合運動公園」の概要

<概要>

皇子山総合運動公園は本市の中に9つある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は、滋賀県を代表する運動施設です。

<備考>

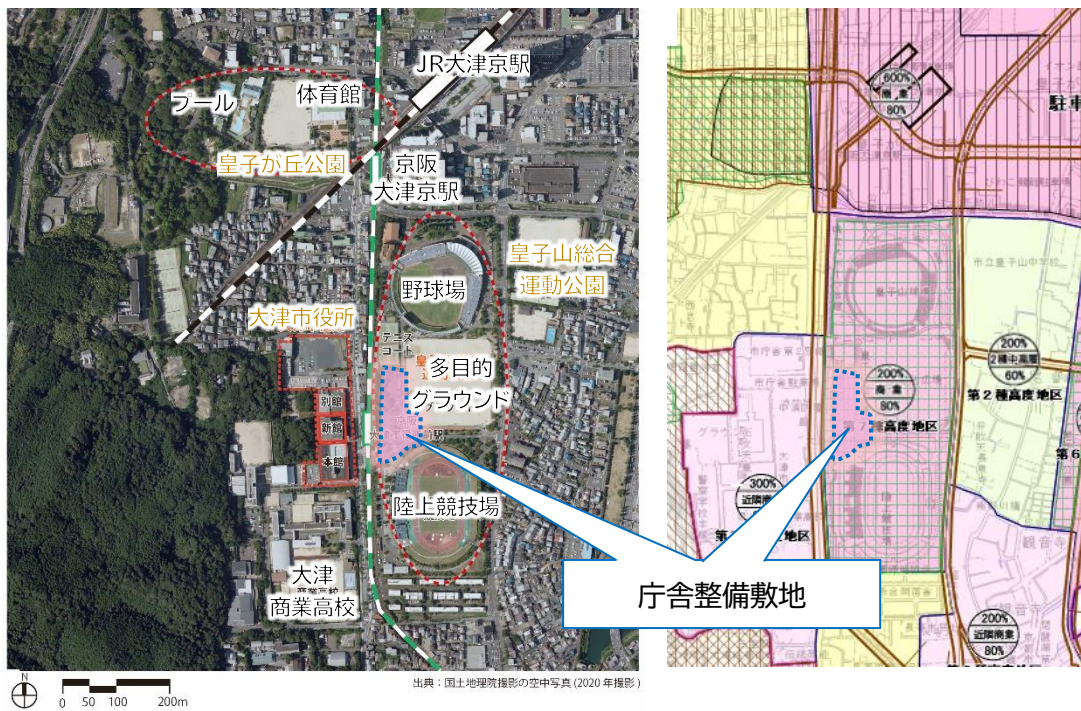
大津市地域防災計画に基づく指定緊急避難場所(皇子山総合運動公園全体)に指定されています。

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
公園施設 (代表的なもの)	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

<庁舎整備敷地条件・法規制等の概要>

敷地面積	約 15,000 ㎡	風致地区	指定なし
用途地域	商業地域	防災	液状化予測 PL15 以上
建蔽率 ／容積率	80% ／ 200%	アクセス	JR大津京駅から徒歩10分 京阪大津市役所前から 徒歩2分
高度地区	第 7 種高度地区(45m 以下)		
都市施設	都市計画公園		

※都市計画の見直しを検討します。



<庁舎整備敷地の周辺状況>

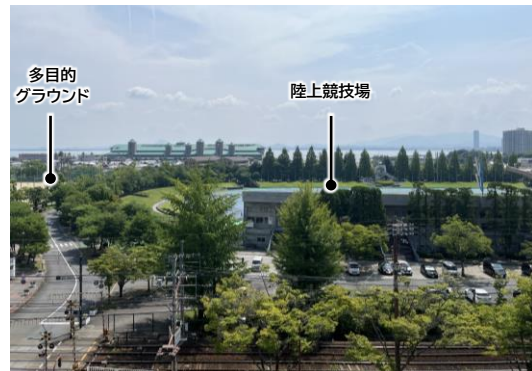
<周辺の用途地域>



多目的グラウンド



陸上競技場



庁舎整備敷地の周辺状況

2. ゾーニング

(1) 周辺環境に配慮した新庁舎のゾーニング

新庁舎のゾーニングの検討においては、公園と一体となった新庁舎として、緑を活かし良好な景観を形成することを目指します。

また、周辺の歴史文化・自然等と調和し、山と湖の関係性、風の流れ、地域で育まれた生活文化を取り入れることを重視します。

さらに、市全体のまちづくりや広域的な視点を踏まえた新庁舎のあるべき姿や機能、景観、環境に関する取組も考慮する必要があります。

(2) 新庁舎の形状と配置

新庁舎の形状と配置については、市民の利便性、皇子山総合運動公園内の多目的グラウンドへの影響、コストに加え、公園との一体利用（交流の創出や防災力の向上）、周辺環境、景観にも配慮する必要があります。

具体的には、新庁舎の効率的な形状（建築面積、高さ）、新庁舎と多目的グラウンドを繋ぐデッキの必要性、駐車場の形式（新庁舎1階ピロティ、平面、立体）、災害時の想定などについて、コストも含めた比較検討を行い、形状と配置については次頁に示す『A'』案としました。

<新庁舎の形状と配置の主な検討項目>

公共交通機関でアクセスしやすい配置	京阪大津市役所前駅、JR大津京駅からのアクセスしやすい新庁舎の配置とし、京阪大津市役所前駅からだけでなく、JR大津京駅からのアプローチ動線やエントランス機能の検討
市民が利用しやすい駐車場	天候に影響を受けない新庁舎1階にピロティ駐車場の配置
多目的グラウンドの利用状況に配慮	多目的グラウンドの利用状況を踏まえ、多目的グラウンドへの影響だけでなく、利用者の利便性向上の検討
新庁舎周辺広場の確保	新庁舎1、2階に市民交流スペースを配置し、屋内・屋外を一体的な空間として利用することや公園利用者也公園と一体的に利用できる新庁舎周辺広場の確保
公園との一体利用を想定した歩車動線	安全で利用しやすいように、歩行者や公園利用者と車の動線の分離
周辺環境、景観への配慮	周辺環境、景観、公園と調和した建物高さを抑えた新庁舎の形状
災害時対応	災害時に新庁舎1階ピロティ駐車場の活用

※事業費については、比較検討のため、延床面積25,000～27,000㎡、建築費単価75～85万円/㎡(税込)で算定しています。実際の想定事業費は、別途施設規模に基づき算出します。

①.ピロティ駐車場案(6階)	②.立体駐車場案(7階)	③.平面駐車場案(9階)	④.基壇テラス案(9階)
 約 211～254 億円	 約 218～260 億円	 約 208～250 億円	 約 200～244 億円

第1回
懇話会

.....

- 台数、景観面、立体駐車場のコスト、雨天時利用など、様々な側面より駐車場の配置における課題が明らかになった。
- 庁舎デッキよりも新庁舎前広場を拡張することが公園との一体性が高まるという意見が出た。その他、既存樹木を残すことや、歩車分離、他エリアとの関係を検討する必要性についても意見が出た。
- 新庁舎北側の顔づくりの検討が必要である。

⇒ピロティ空間を駐車場として利用することによる景観上のメリットと、建物と広場の関係性を考慮し、①案と④案を基に検討を進めた。

A.ピロティ駐車場案(6階)	B.地下駐車場案(6階)	C.ピロティ駐車場 +地下駐車場案案(6階)	○①案と④案を融合させ、駐車場のパターン(ピロティ、地下、ピロティ&地下)を比較検討し、コスト面や駐車場からのアクセス性を考慮し、A案を候補とした。
 約 202～247 億円	 約 222～267 億円	 約 230～275 億円	

検討深化

A'.ピロティ駐車場案(改)(6階)	○A案をベースに、駐車場の台数(バック駐車場や北側庁舎前広場の設置)の見直しを行った。また、西日対策や景観への配慮から樹木を残すために新庁舎を東側へ移動した。 ○JR大津京駅から新庁舎、さらに陸上競技場前までのアクセスを歩車分離するためにアプローチを検討することとした。 ○庁舎用駐車場は公園全体及び跡地利用による整備を勘案し、台数の精査を行った。 ⇒ 新庁舎を東側へ移動することで新庁舎の建築敷地が広がり、多目的グラウンドへの影響が大きくなる。
 約 202～247 億円(平面駐車場含む)	

『A'』.ピロティ駐車場案(改)(6階)	○多目的グラウンドへの影響を少なくするだけでなく、多目的グラウンドとの一体性を確保するために新庁舎の駐車場へのアクセスを見直した。 ○新庁舎を北側へ移動することで、新庁舎前広場の拡張を行い、新庁舎北側の車動線の整理を行った。また、新庁舎1階の床面積を拡張した。 ○接道条件から敷地(形状、面積)を見直した。
 約 202～247 億円(平面駐車場含む)	

- 庁舎整備で目指していること(公園との一体性、スポーツ、周辺環境、環境への配慮、防災、未来の天津の姿など)をしっかりと明記すること。
- ゾーニング、特に駐車場の配置や台数は、周辺交通に影響を及ぼす可能性があるため、根拠を明確にすること。
- 市民ワークショップの意見を盛り込み、それが計画に反映されていることがわかるようにすること。
- 市民交流スペースや公園との一体利用がイメージできるようにすること。

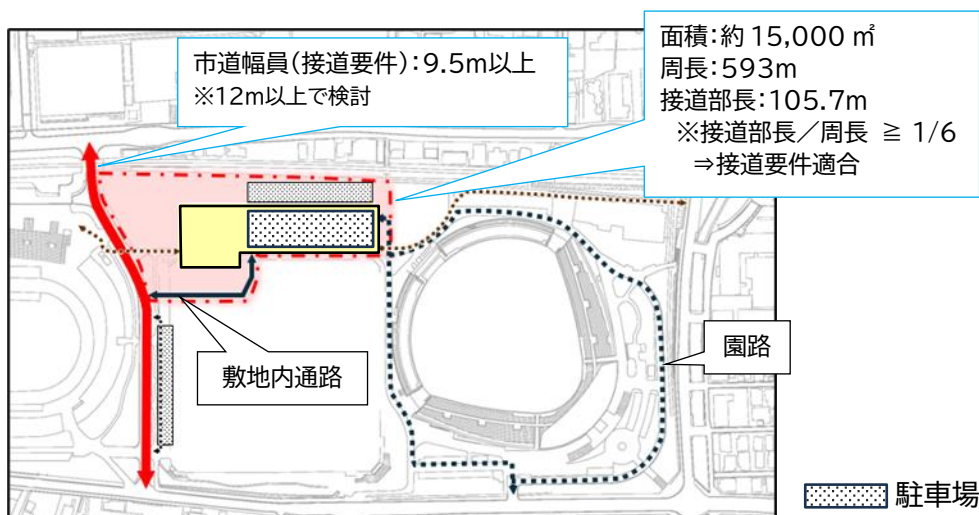
<新庁舎の形状と配置の検討フロー>

(3) 新庁舎敷地と接道

新庁舎の敷地の規模、配置、形状については、接道要件やゾーニングの検討結果に基づき、公園内を東西に横断する既存園路を市道として認定する方向で整理しました。

また、接道する市道の幅員については、防災拠点として大規模な救援部隊や異なる複数の救援部隊が円滑に通行できるよう、12m以上の幅員で検討します。

さらに、新庁舎と公園の一体利用や皇子山総合運動公園のあり方を検討する過程で、バリアフリー対応の歩道整備や、周辺道路の交通状況、今回の園路以外からの駐車場へのアクセスについても、引き続き検討します。



(4) 新庁舎駐車場の配置と台数

新庁舎駐車場の配置については、市民の利便性を考慮し、新庁舎1階ピロティ及びその周辺に設けることとし、台数については、基本構想には300～450台(公用車含む)を想定していましたが、将来的な行政手続きでの来庁者の減少やモビリティ環境の変化を見据えて、最適な台数を確保します。

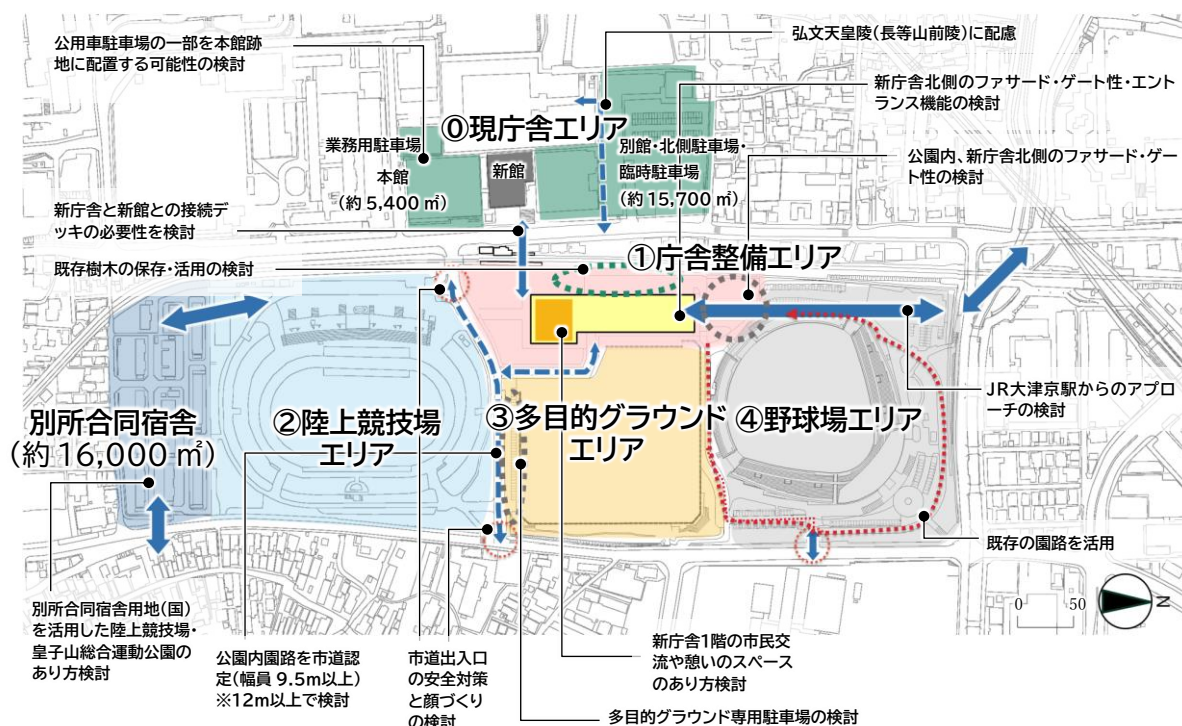
また、利用しやすい駐車場の確保だけでなく、MaaSや多様化する移動手段の動向を見据えて、アクセスしやすさについても検討します。

公園駐車場については、多目的グラウンド用の平面駐車場や代替公園である別所合同宿舍用地(国)に陸上競技場利用者向けの平面駐車場を確保することを検討しています。

公用車の駐車場については、新庁舎利用者の駐車場と分けて、新庁舎の西側のスペースや現庁舎を解体した場合の跡地、現本庁舎北側駐車場の活用を想定します。

(5) 周辺交通への影響

庁舎整備による周辺交通への影響については、新庁舎利用者だけでなく公園利用者の車の流れも考慮する必要があります。庁舎整備後、新庁舎前の公園内を東西に横断する既存園路及び皇子山総合運動公園東側の市道に交通量が集中することが予測されますが、陸上競技場の駐車場を別所合同宿舍用地(国)に配置することで、新庁舎周辺の交通量を分散させることができると考えています。今後、基本設計に向けて交通量調査を予定しています。



① 現庁舎エリア

- ・代替公園以外の活用の可能性を検討するエリア
- ・活用にあたっては、敷地西側に隣接する弘文天皇陵(長等山前陵)に配慮する。
- ・公用車駐車場の一部を本館跡地へ配置する可能性について検討する。

連携

② 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を付加することについて検討する。
- ・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する。

一体利用・連携

一体利用・連携

JR大津京駅からの
アプローチによる連携

③ 陸上競技場エリア

- ・現陸上競技場の機能を維持しつつ、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
- <別所合同宿舍用地(国)の活用>
- ・同エリアの南側に隣接する別所合同宿舍用地(国)を代替公園とすることで公園と一体的な活用だけでなく、競技場の利便性向上についても検討する。

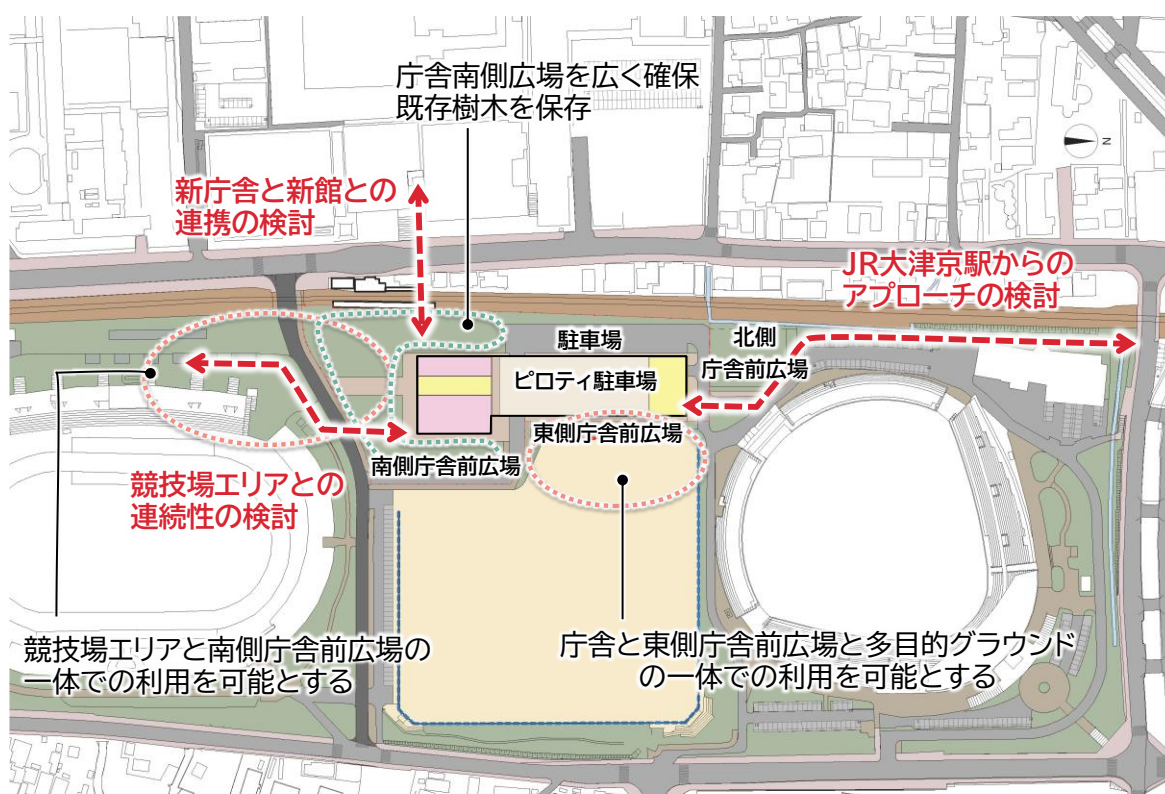
④ 多目的グラウンドエリア

- ・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
- ・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。
- ・庁舎整備エリアへのアプローチに対する顔づくりも検討する。

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する。

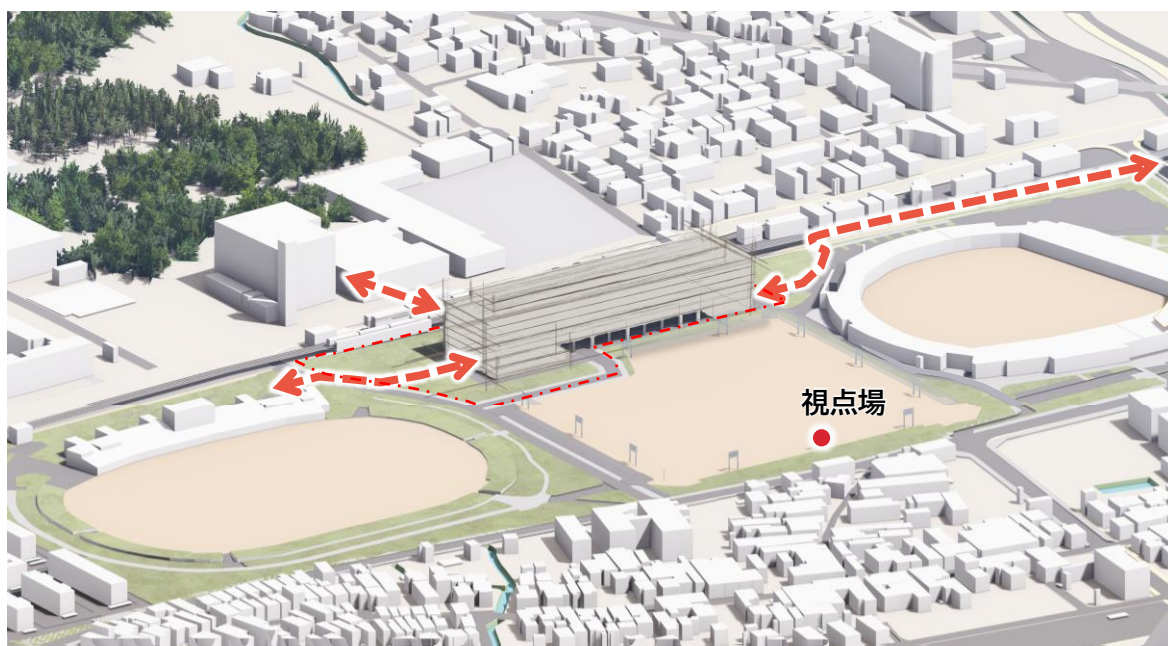
<周辺利用を含めた一体利用のイメージ>



<庁舎周辺のゾーニング案>



<ゾーニング案(詳細)>



<鳥瞰パース>



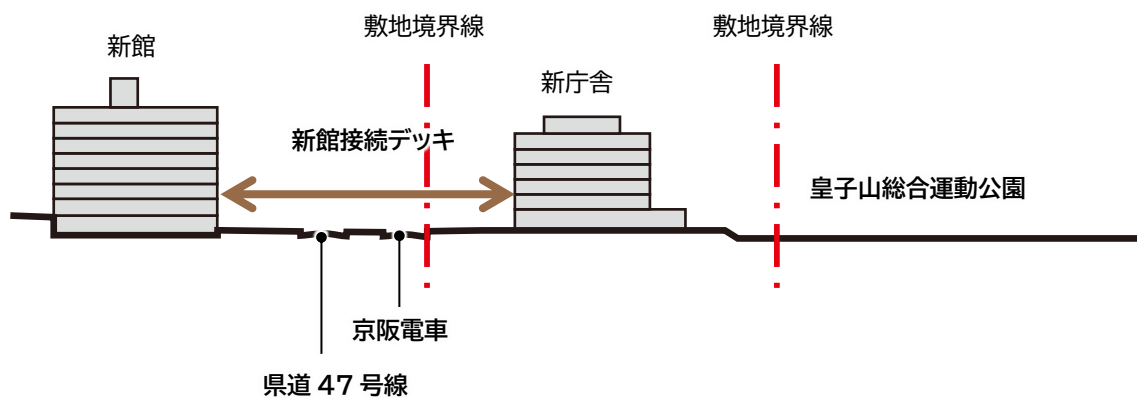
<多目的グラウンドからのアイレベルパース(多目的グラウンド東側フェンス付近より)>

(6) その他検討事項

①新館接続デッキについて

新庁舎と新館を接続するデッキの設置を検討しています。

この必要性については、防災拠点として企業局との連携や新館に配置する機能との連携、来庁者の移動の円滑化と安全確保の観点から、庁舎整備の進捗に合わせて検討します。



第5章 施設規模・構成の検討

1. 新庁舎の規模

新庁舎の規模については、総務省起債対象事業費算定基準と国土交通省新営一般庁舎面積算定基準を参考にしつつ、本市独自の機能や、会議室の利用状況、執務室の想定レイアウトなどを踏まえ、決定します。

規模検討の条件となる新庁舎に移転する部署や職員数については、本館及び別館の部署が移転するほか、新館の消防局や一部明日都浜大津に配置されている部署の移転も検討しています。

今後の検討において変更の可能性もあるため、基本計画では移転対象人数を 1,600～1,800 人と想定します。

(1) 規模の算定について

総務省起債対象事業費算定基準による算定……………29,540～33,065 ㎡
 国土交通省新営一般庁舎面積算定基準による算定……………17,000～18,309 ㎡
 ⇒ 両基準による床面積算定結果の平均 ……………23,270～25,687 ㎡
 ⇒ 想定延床面積は『24,000 ㎡～26,000 ㎡』とする。

想定延床面積 約 24,000 ㎡ ～ 26,000 ㎡
 (執務室、会議室等)

プラス 

追加する想定機能の面積 約 1,500 ㎡
 ・市民交流スペースの一部 約 1,100 ㎡
 (店舗等(約700㎡)、展望スペース等(約400㎡) ※会議室兼ホール(約500㎡)除く)
 ・金融機関等 約400㎡



試算面積 約 25,500 ㎡ ～ 27,500 ㎡
 ※ピロティ駐車場(約 3,000 ㎡)は除く

マイナス  基本設計での削減目標(▲約2%)

書庫や倉庫などは既存建物(新館等)の利用
 DX化による執務室や会議室効率化による面積削減目標 約 500 ㎡



新庁舎想定規模 約 25,000 ㎡ ～ 27,000 ㎡
 ※ピロティ駐車場(約 3,000 ㎡)は除く

2. 施設構成

(1) 追加する想定機能の諸元

【市民交流スペース】 約 1,600 m²

① 低層部に配置して公園と一体的に利用を想定する機能

- ・会議室兼ホール 約 500 m²……会議や簡易コンサートを含む多目的利用を想定する。
- ・店舗等 約 700 m²……公園利用者も利用できる配置とする。

② 展望スペース等 約 400 m²

【金融機関等】 約 400 m²

(2) 各想定機能の試算面積

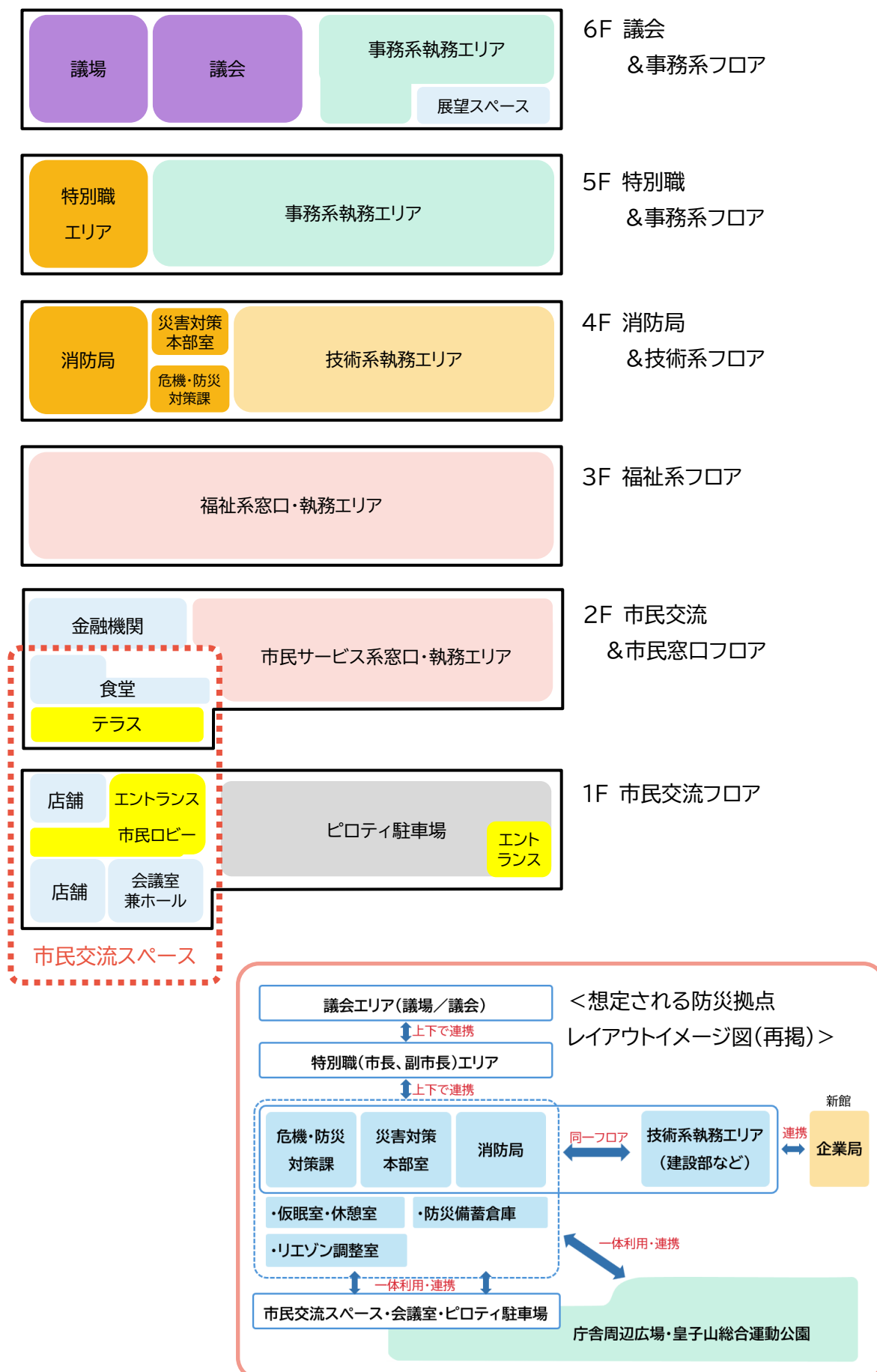
(単位:m²)

執務室			8,400~9,300
議会エリア			2,200
消防エリア			600
会議室・面談室・相談室 ※会議室兼ホール除く			900~1,100
書庫・倉庫			1,600~1,800
機械室			1,800~2,000
その他諸室			1,800~2,000
共用部			5,700~6,000
市民交流スペース	会議室兼ホール	500	1,600
	店舗等	700	
	展望スペース等	400	
金融機関等			400
合計			25,000~27,000

ピロティ駐車場			3,000
---------	--	--	-------

基本設計 で検討する 項目	・書庫や倉庫などは既存建物(新館等)の利用やDX化による執務室や会議室 効率化による約 500 m ² の削減		
---------------------	---	--	--

(3) 想定する各部署配置構成



第6章 事業計画の検討

1. 事業手法

(1) 事業手法の比較検討

事業方式については、「公共工事の入札契約方式の適用に関するガイドライン(令和4年3月改正 国土交通省)」に基づき、「設計・施工分離発注方式(従来方式)」「設計・施工一括発注方式(DB方式)」「詳細設計付工事発注方式(DB方式(基本設計先行型))」「設計段階から施工者が関与する方式(ECI方式)」「事業促進 PPP 方式」等が挙げられます。これらの方式は、事業の特性を踏まえ、比較、検討する必要があります。

近年の建設状況を踏まえると、物価高騰による工事費の上昇が著しく、いずれの発注方式を採用しても工事費の早期確定が困難になっています。

また、施工業者の業務が繁忙であり、入札不調によるスケジュール遅延のリスクも高まっています。

このような状況を考慮し、本事業の事業方式を選定する際には、以下の点を重視します。

- ① 新庁舎の周辺公園なども含めた全体計画において、市民の意見を各段階で反映できること
- ② 新庁舎は市民共有の財産となるため、その整備においては地元経済の活性化や地元企業の保護、育成の観点から、地元企業が参画しやすいこと
- ③ 先行き不透明でリスクが高い経済状況に柔軟に対応できること

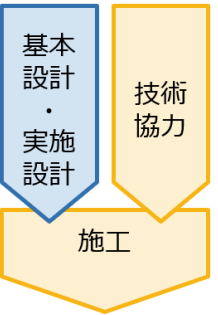
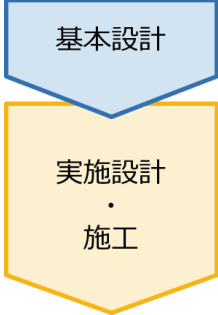
これらを踏まえ、事業手法の比較を行い、「従来方式」により事業を進めることを予定しています。

<PPP/PFIの取り扱いについて>

本市では、PPP/PFI(官民連携/民間資金活用による公共施設等の建設・運営)の導入に関する指針として「大津市 PPP/PFI 導入と優先的検討規程」を策定しています。

本事業は、行政の事務所機能が大部分を占めており、民間事業者が独自の創意工夫を発揮する余地が少なく、結果として民間ノウハウを活用するメリットも限定的となります。したがって、当該規程に基づき、PFI 方式の導入は適切ではないものと考えています。

<事業手法の比較>

	従来方式	ECI 方式	DB 方式 (基本設計先行型)
概要	設計者が実施した設計に基づいて確定した工事の仕様により、その施工のみを発注する方式。発注に際しては、設計者が実施した設計によって確定した工事の仕様(数量、使用する資材の規格等)を契約の条件として提示する。	設計者が実施する設計業務に対する技術協力を通じて、当該工事の施工法や仕様等を明確にし、確定した仕様で技術協力を実施した者と施工に関する契約を締結する方式。設計段階の技術協力、実施期間中に施工の数量・仕様を確定した上で施工者と工事契約を行う。	基本設計等を通じて、構造物の構造形式や主要諸元、構造一般図等を確定した上で、施工のため必要な詳細設計を施工と一括して発注する方式。
業務範囲 ※主な主体 青:設計会社 黄:施工会社			
メリット	・各段階で発注者の意向や意見を反映できるなど、柔軟に事業を推進することができる。 ・分割発注となり発注規模が小さくなるため、地元企業が参画しやすい。	・施工者選定を要さないため、入札不調、不落の可能性がない。	・基本設計者の選定と実施設計以降の事業者選定の2回、選定を行う必要があるが、設計段階から施工の準備が可能となり、事業期間の短縮が期待できる。
デメリット	・施工業者が有する独自の技術や特許工法等を採用しにくい。	・早期に技術協力者として1社を確定するため、コスト縮減は期待しにくい。 ・設計者と施工者の提案が相反する場合、提案内容の調整など発注者に負担が生じる可能性がある。	・設計と施工一括発注となり発注規模が大きくなる。 ・大手建設会社の参画が想定され、地元企業が参画しにくくなる可能性がある。 ・発注者意向の反映が実施設計以降難しくなる。

(2) 設計者選定方式の比較検討

設計者を選定する主な手法として、「建築設計業務委託の進め方(平成30年度国土交通省全国営繕主管課長会議)」で挙げられている、「設計競技(コンペ)方式」「プロポーザル方式」「総合評価方式」等があります。

<選定方式の概要>

	設計競技(コンペ)方式	プロポーザル方式	総合評価方式
選定方式の特徴	・最も優れた具体的な設計案を選ぶ。 ・具体的な設計案に基づいてプロジェクトを進める。	・技術提案書の評価が最も高いものを設計者として選ぶ。 ・応募者の技術提案に基づいて施設の形を決めていくことにより、最良の事業の成果を得る。	・設計業務委託料(入札額)と技術提案との総合評価により、最も評価点の高い者を設計者として選ぶ。
選定対象	設計案(図面等)	設計者(設計者が行う図面以外の提案)	設計者(設計者が行う図面以外の提案+金額)
業務等の内容	・新築、増築等の設計	・新築、増築等の設計 ・大規模改修実施設計等	・小規模改修実施設計等 ・耐震診断等
選定の流れ	2回程度の審査(書類審査、提案に対するプレゼンとヒアリング)		審査(1回)と入札
留意点	・具体的な設計案の作成、審査を行うため、応募者、発注者ともに時間、労力及び費用の面で負担が大きい。	・応募者は技術提案書の作成、発注者はその審査を行うため、応募者、発注者ともに時間、労力の面で一定の負担が生じる。	・入札額と技術提案の評価の配点比率は、業務の難易度に応じて設定する。 ・不当に安い入札価格では、適切な業務履行が行われず設計の品質確保に支障が生じる可能性がある。

多くの市民が利用する新庁舎の設計に当たっては、市民の意見を取り入れながら事業を進めることが重要です。加えて、職員が効率的に働ける機能的な新庁舎となるよう、設計についても慎重に検討を進める必要があります。

そのため、発注者である市と設計者が綿密にコミュニケーションを図り、共同作業で事業を推進していくことが重要です。設計者には高い技術力のみならず、多岐に渡る検討をスムーズに進めるための体制が求められます。

設計競技(コンペ)方式は、発注者側が明確な設計条件を提示し、その条件に基づいて設計者から提案された案を選ぶ方式です。このため、市民や発注者の意見を設計に反映しにくいと考えられます。

また、総合評価方式は、一定の仕様を確定できる点が特徴ですが、主に診断や調査など業務範囲が狭いものに適用されることが多く、大規模建築物の設計には適さないと想定されます。

これらの点を踏まえ、質の高い設計者を選定し、市民意見の反映が可能な「プロポーザル方式」を採用することを予定しています。

2. 概算事業費・財源

(1) 概算事業費・財源

新庁舎の建築に必要な事業費については、基本計画段階での概算を示します。この概算は、近年の他都市における新庁舎の建築工事費を参考に算定したものです。ただし、今後の建築物価の変動、地盤調査の結果、建物の配置計画、構造条件等の変更によって費用が増減する可能性があります。これらの変更があった場合、基本設計段階で詳細に見直しを行います。

また、新庁舎移転に関連して、各種ネットワークシステムの整備費、家具や什器の整備費、移転費も見込む必要があります。

なお、各種ネットワークシステムの整備費については、基本設計段階で算定します。

具体的な財源の確保については、基本設計に向けて引き続き検討していきます。

<想定される概算事業費>

費目	金額(税込)	備考
新庁舎建築費	約 200～245 億円	ピロティ駐車場含む
家具什器整備費	約 20 億円	
移転費	約 1.5 億円	
駐車場整備費	約 2 億円	平面駐車場
庁舎整備用地取得費※	約 8.8 億円	
代替公園用地取得費※	約 9.8 億円	別所合同宿舍用地(国)

合 計	約 242～287 億円
-----	--------------

※用地取得費については、国税庁の通達による路線価方式に基づいて試算しています。

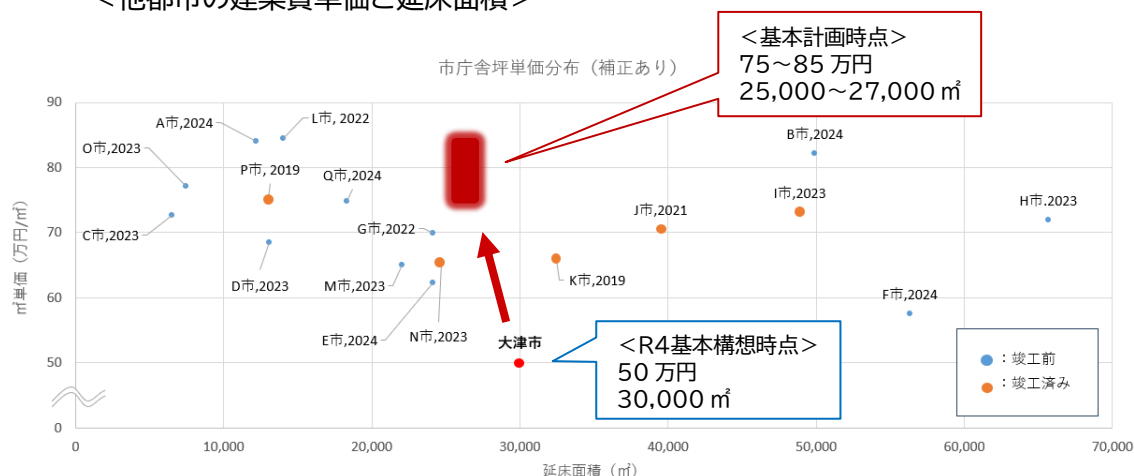
(2) 新庁舎建築算定根拠

① 想定新庁舎規模 約 25,000 m² ～ 27,000 m²
 ※ピロティ駐車場(約 3,000 m²)除く

② 建築費単価 75～85 万円/m²(税込)
 ※2024 年 12 月時点の他自治体の建築費単価等を参考に設定

建築費単価は、他都市の動向や複数の民間事業者へのヒアリングを基に設定しています。しかし、今後の動向が不透明であるため、今回の基本計画策定時点の建築費単価として設定し、今後もその動向を注視することとします。設計段階で改めて最新の市況に基づき単価を算定します。

< 他都市の建築費単価と延床面積 >



※ 上図にプロットする「m²単価(税込)」は、2024 年 12 月までに各自治体 HP で公表された庁舎整備の建築費を基に、2024 年 12 月末時点の建設費高騰を加味した補正值としています。各市プロットの右側に記載されている年度は、各自治体の建築費の公表時期を示します。

③ 建築費 約 200 ～ 245 億円
 ※ピロティ駐車場(約 3,000 m²)含む

(面積) (単価) (係数※1)
 約 25,000 m² ～ 27,000 m² × 75～85 万円/m²(税込) × 1.07
 = 約 200 ～ 245 億円

※1: 係数は最も効率的な建て方を 1.00 とし、ピロティ駐車場及び建物の形状を考慮し、1.07としています。

3. 想定スケジュール

新庁舎の整備事業は、以下の想定スケジュールで進め、令和14年度から15年度にかけて新庁舎への移転及び供用開始を目指します。

なお、以下の想定スケジュールは、現在国と調整している用地取得の時期を考慮したものであり、令和10年度頃に用地を取得することを想定しています。

今後、用地の取得時期や造成工事等によりスケジュールに変更が生じる場合があります。

		R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度	R13年度	R14年度	R15年度
新庁舎	計画・設計等	基本計画	設計者選定	基本設計	実施設計	計画通知					
	用地取得		取得準備			取得					
	建築工事						施工者選定				
								施工			
										供用開始	

<想定スケジュール>