

■ はじめに

現在の大津市役所庁舎のうち本館と別館は、耐震性能が不足しており、南海トラフ巨大地震等の災害発生リスクが高まっている中、現庁舎の建替えは喫緊の課題であり、また、建物自体の経年劣化や狭陰化、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、市民アンケートや専門家の意見により庁舎の建替え検討行ってきました。その後、市民ワークショップなどの結果を踏まえ、交流の創出や防災力の向上を目指す公園と一体となった庁舎整備の方針をまとめています。

本館	別館	新館	第二別館
S42.3月	S46.4月	H1.3月	H5.9月
築 58年	築 54年	築 36年	築 31年
耐震 ×	耐震 ×	耐震 ○	耐震 ○

■ 市民アンケート（基本構想）

基本構想策定に向けて1万人を対象とした市民アンケートを令和4年7月に実施しました。

調査票配布数	10,000通
回答数	3,880通
回答率	38.80%

○ 庁舎整備の必要性

⇒ 「整備する必要がある」 84.6%

○ 望ましい候補地のエリア

⇒ 「皇子山総合運動公園」 46.1%
⇒ 「大津駅・県庁周辺」 26.3%

○ 庁舎の立地

⇒ 公共交通や車でのアクセスの良さ／駐めやすい駐車場

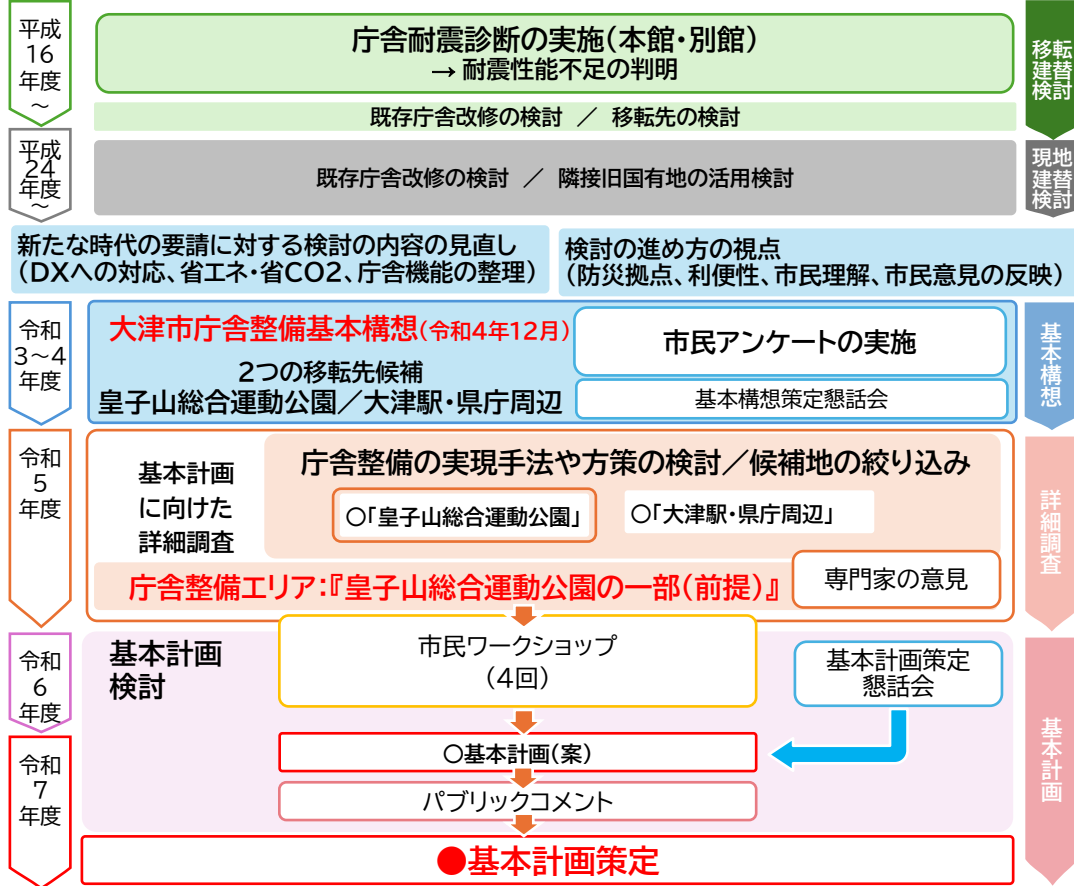
○ 新しい庁舎に求める機能

⇒ わかりやすい総合窓口、市民サービス（デジタル化、支所との連携強化）

■ 市民ワークショップ（基本計画）

基本計画の検討に当たり、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。市民ワークショップでの意見を踏まえ、新庁舎に導入する機能の考え方として、大きく5つに整理しました。

【第1回】事前勉強会 3/23(土) 参加者28人	新しい庁舎の整備に向けて、課題を確認しよう！
【第2回】テーブルワーク 5/11(土) 参加者23人	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】テーブルワーク 6/8(土) 参加者22人	公園と一体となった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) 参加者23人	将来の大津市庁舎のあり方について提案してみよう！

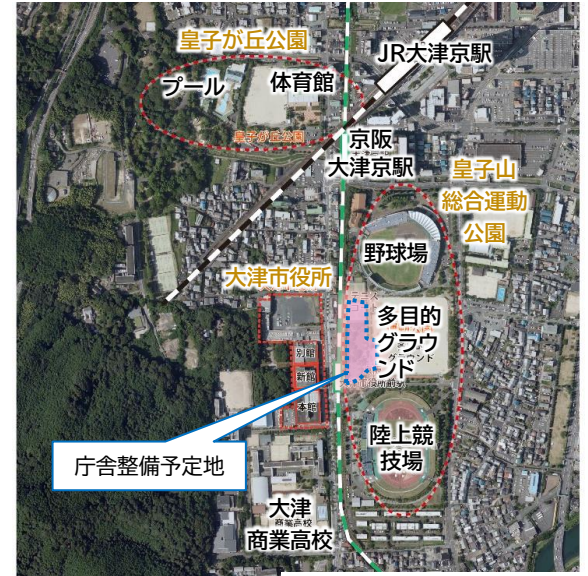


■ 庁舎整備予定地

庁舎を整備する敷地については、計画段階から用地取得の可能性が高いこと、市域全域をカバーする行政ネットワークの拠点としての中心性、交通アクセス、災害リスクなどの観点から4カ所を候補地とし、市民アンケートや専門家の意見を踏まえ、また、別所合同宿舍用地（国）を代替公園とすることで、公園と一体となった庁舎整備による交流の創出や防災力の向上などの効果が見込めることから、「皇子山総合運動公園（一部）」としました。

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 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の高い担保性」 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』	「庁舎整備が大津市全体のまちづくりに与える効果」 ①別所合同宿舍用地(国)を代替公園とした公園との一体性 ②新館との連携、周辺の空地確保による防災力の向上
庁舎整備エリア:皇子山総合運動公園の一部(前提)	

＜敷地選定のフロー＞



出典:国土地理院撮影の空中写真(2020年撮影)

＜庁舎整備予定地の周辺状況＞

■ コンセプト

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。

基本コンセプト	基本方針	想定している整備内容(例)
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	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 ＜想定している機能＞ ・市民も利用できるホールとしても活用可能な会議室 ・市民が自由に利用できるスペースなど
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	耐震安全性の確保 災害時対応における庁舎機能と公園との一体利用
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	ワンストップ窓口の整備(低層階) 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
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	ゼロ・エネルギー・ビルの実現 大津の景観への配慮した庁舎
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	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なる庁舎
⑥ 執務環境の整備による生産性の向上を実現する庁舎		フレキシブルな執務エリア

■公園と一体となった庁舎

新庁舎は、公園と一体となった庁舎として、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。

新庁舎の形状と配置については、新庁舎周辺広場の確保や公園と一体利用を想定した歩車動線、周辺環境・景観へ配慮だけでなく、市民の利便性、コスト、災害時対応などについても検討が必要です。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を検討します。

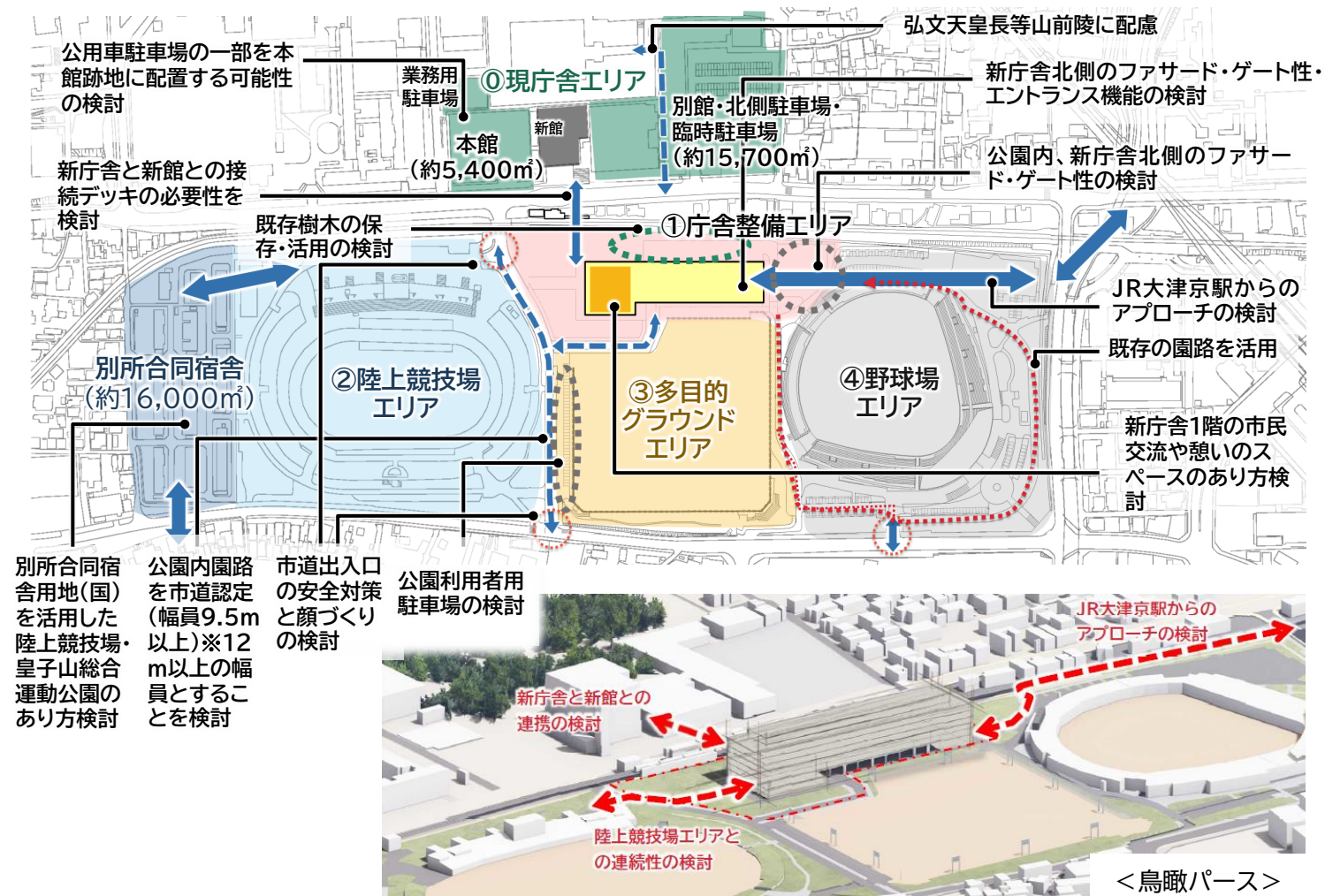
<歴史文化のまちづくりの拠点>



<公園と一体となった庁舎イメージ>



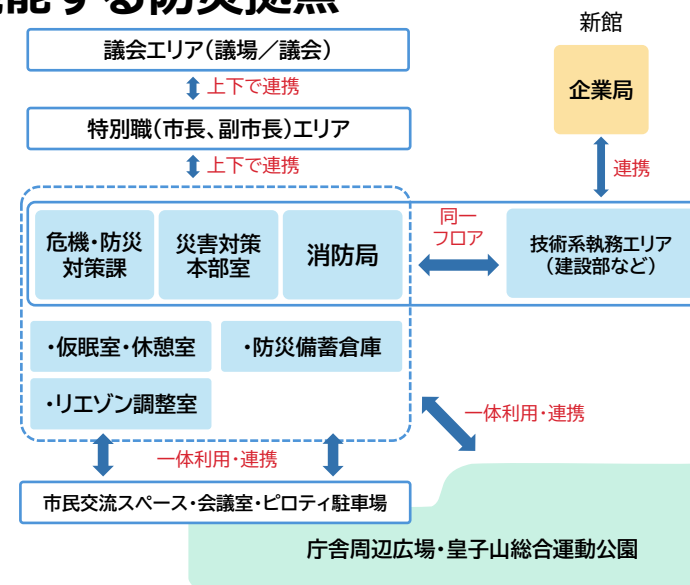
■庁舎周辺を含めた一体利用イメージ



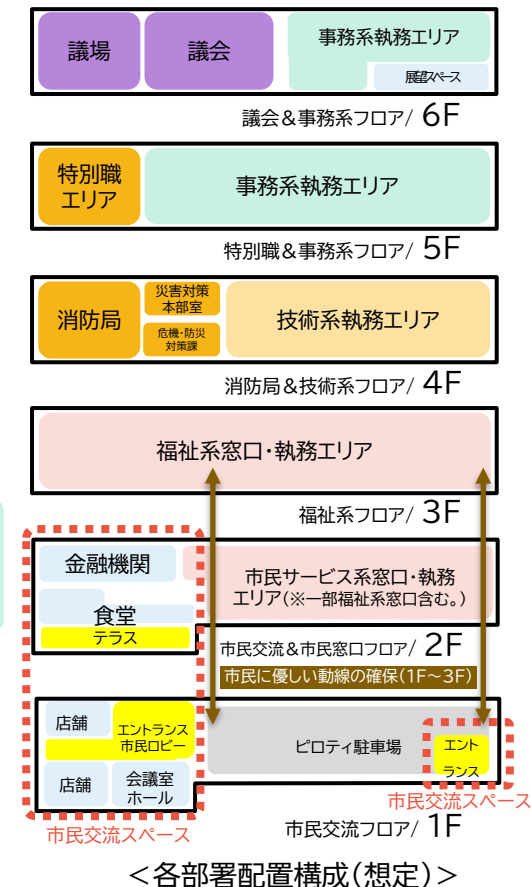
■災害時に機能する防災拠点

新庁舎は、防災拠点として、災害時に事業継続可能な庁舎であることを目指し、災害時対応における庁舎機能と公園との一体利用や防災拠点としての庁舎レイアウトを検討します。

また、地震の揺れを制御できる免震構造を基本として検討するほか、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対しても安全な建物となるように検討します。



<防災拠点レイアウトイメージ(想定)>



<各部署配置構成(想定)>

■規模・費用

新庁舎の規模や建築に必要な費用について、基本計画段階では以下のとおり想定しています。建築費については、近年の他都市における新庁舎の建築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、構造上検討の変更によって費用が増減する可能性があり、基本設計段階で見直しを行うことがあります。

<財源の確保に向けて>

庁舎整備の財源については、積立を進めている庁舎整備基金等だけでは賄えません。また国の財政支援のある有利な地方債の活用が見込めない状況です。

この地方債の償還に伴う財政負担は、将来にわたって本市の財政運営に大きな影響を与えることになるため、国への要望活動を行うなど、財源の確保に努めていきます。

- ①想定新庁舎規模 約25,000㎡~27,000㎡(6階建)
※1階部分はピロティ駐車場
- ②建築費単価 75~85万円/㎡(税込)
※令和6年12月時点の他自治体の建築費単価等を参考に設定
- ③建築費 約200 ~ 245億円
※ピロティ駐車場(約3,000㎡)含む
- ④地方債(借金)の返済額 約11億円(償還期間30年)

■想定スケジュール

新庁舎の整備事業は、右のスケジュールで進め、令和14~15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。ただし今後、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
設計等	基本計画		基本設計	実施設計	計画通知					
取得		取得準備		取得						
建築工事							施工			供用開始