

# 報 告 書

平成25年3月29日

大津市庁舎整備計画検討委員会

平成25年3月29日

大津市長 越 直 美 様

大津市庁舎整備計画検討委員会  
委員長 森 田 孝 夫

大津市庁舎整備計画検討委員会は、昨年12月に設置され、庁舎整備計画及び庁舎に隣接する国有地の取得について、4回にわたり慎重に検討を重ねました。この度、その結果を取りまとめましたので下記のとおり報告します。

#### 記

庁舎整備については、現在の庁舎敷地の北側に隣接する国有地を取得した上で、本庁舎のうち、耐震基準を満たしていない本館及び別館を建替え、諸課題を合理的に解決することが、最適である。

## 第1 検討の経過

### 1 第1回委員会（平成24年12月20日開催）

これまでに市が行ってきた調査・検討の成果を顧みながら庁舎を取り巻く現状と課題を話し合い、委員会に委ねられた役割に対する理解を深めました。その話し合いにもとづいて、庁舎の整備・維持について想定できる次の5つのケースの対応策を確認しました。

**ケース1** 現庁舎を維持修繕しながら使い続ける。

**ケース2** 現敷地で、本館及び別館の建替えを行い、床面積の不足分を確保する。

**ケース3** 現敷地で、本館及び別館を耐震改修し、床面積の不足分を増築する。

**ケース4** 隣接国有地を取得して、本館及び別館の建替えを行うとともに、床面積の不足分を別棟で確保する。

**ケース5** 隣接国有地を取得して、本館及び別館を耐震改修し、床面積の不足分を増築する。

### 2 第2回委員会（平成25年1月16日開催）

5つのケースの対応策を審議し、その結果、耐震性能の不足、設備の老朽化、狭隘状況及びバリアフリーに関する諸課題、環境への配慮、駐車台数と駐車場出入口での安全性確保等の市民サービスの向上の課題を解決するとともに、工事中における仮設庁舎の建設と移転費用その他の経費を含む総事業費を抑制するためには、隣接国有地を取得することが最善の方向であると、全委員の認識が一致し、**ケース4**と**ケース5**がその条件を備えているとの結論に至りました。

さらに、これらの話し合いを深めていった結果、「費用便益」、「今後のまちづくりに寄与する可能性」、「耐震性を備えた防災拠点の確立」といった観点が大切であり、現在の諸条件のもとでは、全委員の意見を、隣接国有地を取得して本館及び別館の建替を行う**ケース4**の整備方法が最も適切であるとの見解に集約しました。

### 3 第3回委員会（平成25年2月14日開催）

現庁舎の課題を再確認し、庁舎の市政発展に寄与する位置付け、現庁舎の建築物

としての価値、本庁舎と市民センター（支所機能）の行政サービスの分担と連携を確認し、本庁舎の役割を踏まえた検討を行った結果、**ケース4**の整備手法が最も適切である旨を報告することを決定しました。

#### 4 第4回委員会（平成25年3月21日開催）

当報告書の内容について審議し、庁舎整備について、床面積の不足分の確保等の諸課題を合理的に解決する方向で、本館と別館の建替えを行うことが必要である旨を合意しました。

また、報告書の附属資料にある整備手法参考図のケース4に示された別棟案に縛られることなく合理的な建築計画の策定が望まれるとの見解が示されました。

## 第2 意見

### 1 整備手法について

#### (1) 機能性について

現庁舎については、これまでに「耐震性能の不足」、「設備の老朽化」、「狭隘状況」及び「バリアフリー対応」といった諸課題が示されてきました。

本委員会において検討する中で、これらの課題の他に「環境への配慮」、「駐車台数及び駐車場出入口での安全性確保等の市民サービスの向上」といった課題を提起しました。

庁舎を現状のまま維持修繕していただくだけではこれらの課題を解決できないことから、庁舎を建替えることが機能性に優れていると判断しました。

#### ア 耐震性能の不足

本庁舎は大津市行政の中枢を担う最重要施設であるとともに、災害時には防災拠点として、情報収集を行い、指示・命令を発令する機能を担う施設でもあります。

しかしながら、これまでに実施された耐震診断の結果によると、本館及び別館のいずれの階の $I_s$ 値も、官庁施設の耐震安全性の分類におけるⅠ類の施設（特に重要な建築物）が目標とする0.90に達していないばかりでなく、Ⅲ類の施設（Ⅰ類、Ⅱ類以外の一般官公庁施設）が目標とする0.60にも及ばず、特に本館は地階を除き0.10から0.35という診断結果であります。市民はもとより職員の安全・安心を確保するためにも早急な対応が必要です。

#### イ 設備の老朽化

設備のうち、給排水管については、水質検査の結果、衛生上の問題は無いとされていますが、建設時から使われている鉄管であり、管内には錆びによる腐食や不純物が付着し、衛生的とは言いがたい状況です。さらに、漏水箇所も多数発見されており、建物躯体に与える影響が懸念されます。

また、空調設備についても、各階や部屋につながるダクトと空調機は建設時のものであり、館内の適正な温度管理が困難です。さらに、場所によって効き

具合が異なり、微妙な温度調節も困難です。

さらに、本委員会においては、環境への配慮についても重要であることを示しました。(環境への配慮については、「オ 環境への配慮」においても記述します。)

#### ウ 狭隘状況

これまでの調査・検討において、標準的な庁舎規模と比較すると現庁舎には床面積が不足していることが示されています。市民にとって分かりやすい例としては、執務スペースとともにその前の通路も狭隘です。

これまで、狭隘な状況への対策として様々な工夫が施されていますが、それでも利用者の通行やプライバシーの保護に支障がある等、利用者への配慮が十分ではありません。

また、その後、地方分権の進展及び中核市への移行等による事務の増大並びに旧志賀町との合併等に伴う職員の増加等により執務スペースが一層不足し、さらに書類の保管場所も十分に確保されていないことから、職員の執務環境が十分に整っていません。将来の人口減少に伴い、職員数が減少することも想定されますが、日進月歩で進展しているIT技術を活用して仕事を効率的に行うためにも、執務環境の向上が必要です。そのことが、来庁者の利便性の向上や職員の職務執行の効率性の向上にもつながります。

#### エ バリアフリー対応

通路にある段差の解消、車椅子の利用にも余裕がある大きさのエレベーターの導入、通路幅の確保、トイレの充実等、バリアフリーに関する課題はいくつもあります。現状で可能なバリアフリー対策が既に実施されていますが、構造上の制約等から現状以上の対応が困難です。

高齢者が多い社会では、そのような方々に対する心遣いという点においても、市民にとって優しい、バリアフリーに対応した庁舎であることは重要です。

#### オ 環境への配慮

地球温暖化や省エネルギーに対する市民の関心が高まっており、近年に建設

された他都市の庁舎においては、環境配慮に関する様々な取り組み（自然採光、自然換気、雨水活用、屋上緑化等）が行われています。

大津市庁舎においても、既に太陽光発電システムやLED照明等が導入されていますが、庁舎を建替えることにより、二酸化炭素の削減やランニングコストの抑制等ができる、環境に配慮した庁舎が実現できます。

市庁舎は多くの市民が利用し、市民の関心も高い施設であることから、環境配慮に関するモデル的な取り組みが期待されます。

#### カ 市民サービスの向上

庁舎における市民サービスには様々なものがありますが、本委員会での検討においては、特に駐車場に関して多くの意見が出ました。

駐車場の課題として、駐車台数、駐車区画の大きさ、車路幅、歩行者の安全、出入口での安全性等が指摘されましたが、これらの課題に対応し、車を利用する人にとって利用しやすく、車を利用しない人にも迷惑がかからない、車社会に対応した庁舎が求められます。

駐車場は市民サービスに関する一つの例であり、これ以外のことにも市民サービスの向上という視点で目を配り、対応する必要があります。

### (2) 経済性について

庁舎整備には多額の経費がかかりますが、整備手法の検討においては、単に経費の多少だけではなく、費用対効果、将来の負担、実現性等も考慮する必要があります。

このことを踏まえて、耐震改修を行う場合と建替える場合や、庁舎敷地を現状のままとする場合と隣接国有地を含めた場合を比較した結果、隣接国有地を含めた敷地において庁舎を建替えることが経済性に優れていると判断しました。

#### ア 耐震改修を行う場合と建替える場合の比較

庁舎の整備・維持について想定できる5つのケースのうち、**ケース1**を除く

4つのケースは耐震改修を行う場合と建替えを行う場合に分類することができます。それぞれのケースについて事業費を試算し、比較したところ、庁舎敷地を現状のままとする場合と隣接国有地を含めた場合のいずれのケースにおいても、耐震改修と建替えの間に大きな差はありませんでした。

本館及び別館は建築されてから既に40年以上が経過していますが、コンクリートの中性化による建物の構造的耐用年数（以下、「耐用年数」という。）を60年間とすると、いずれの建物も残された耐用年数は約20年となります（本館15年、別館19年）。したがって、耐震改修を実施したとしても建物の耐用年数の延長は見込めないため、残された耐用年数が短い建物に多額の経費を費やすことになり、その後、耐用年数が尽きる頃には建替えのために再び多額の経費が必要になります。

#### イ 庁舎敷地を現状のままとする場合と隣接国有地を含めた場合の比較

整備手法によっては、工事中に現庁舎の機能を仮移転する必要があります。庁舎敷地を現状のままとする場合には、仮設庁舎が必要となりますが、現在行っている事務を仮移転するためには、仮設庁舎とはいえ、建設に多額の経費を要する（概算約24億円（平成25年1月算出））相当規模の建物が必要となります。しかしながら、仮設庁舎はいずれ取り壊すこととなりますので、投資した結果が市民の資産として残るわけではありません。

また、仮設庁舎の建設にあたっては、別に用地が必要になります。用地を確保するためには借地料等の経費が必要になりますが、そもそも広大な敷地が必要となる仮設庁舎用地を確保することは困難です。

仮設庁舎用地が確保できず（仮設庁舎を建設せず）、民間ビルを賃借して現庁舎の機能を仮移転する場合には建物賃借料（概算約23億円（平成25年1月算出））が必要になりますが、現庁舎から一括して移転できるビルが近隣にないため、庁舎機能が相当分散することになり、市民サービス及び事務処理において支障が生じます。

一方、隣接国有地を含めた敷地を想定した場合には、建替棟を敷地内に建てることができますので、仮設庁舎を建設する必要はなく、投資した結果が土地や建物という市民の財産として残ることになります。



## 2 庁舎敷地の北側に隣接する国有地を取得することについて

耐震性能の不足、設備の老朽化、狭隘状況及びバリアフリーに関する諸課題、環境への配慮、駐車台数と駐車場出入口での安全性確保等の市民サービスの向上の課題を解決するとともに、工事中における仮設庁舎の建設と移転費用その他の経費を含む総事業費を抑制することや、当該地に代わる土地が他にないことから、隣接国有地を取得することが必要であり妥当であります。

### 第3 参考

本委員会が検討を行う中で、庁舎に求めたい機能に関する様々な意見が出されましたので、庁舎の機能を検討される機会に参考にしていただきますよう、主な意見を併せて報告します。

- ・市民の誰もが利用できるような機能、誰もが有効利用できるようなスペース
- ・社会的弱者が安心して来ていただける優しいまちづくりのスペース
- ・文化、伝統、福祉、市民交流に関する機能
- ・市役所に来たら面白いなと思えるもの
- ・市民が親しみを感じるもの
- ・防災センター機能
- ・市民が見学でき、体験もできる防災研修施設
- ・他都市から来てくださるお客様にとっても便利な機能
- ・別所駅から庁舎へ直接アクセスできる歩道橋
- ・車で来られる方が満足でき、車を利用しない人に迷惑がかからない車社会に対応
- ・駐車場の十分な確保
- ・周辺の歴史的史跡や文化施設とともに地域の魅力を高める計画
- ・持続的社会的実現モデルとなる省エネルギーへの対応

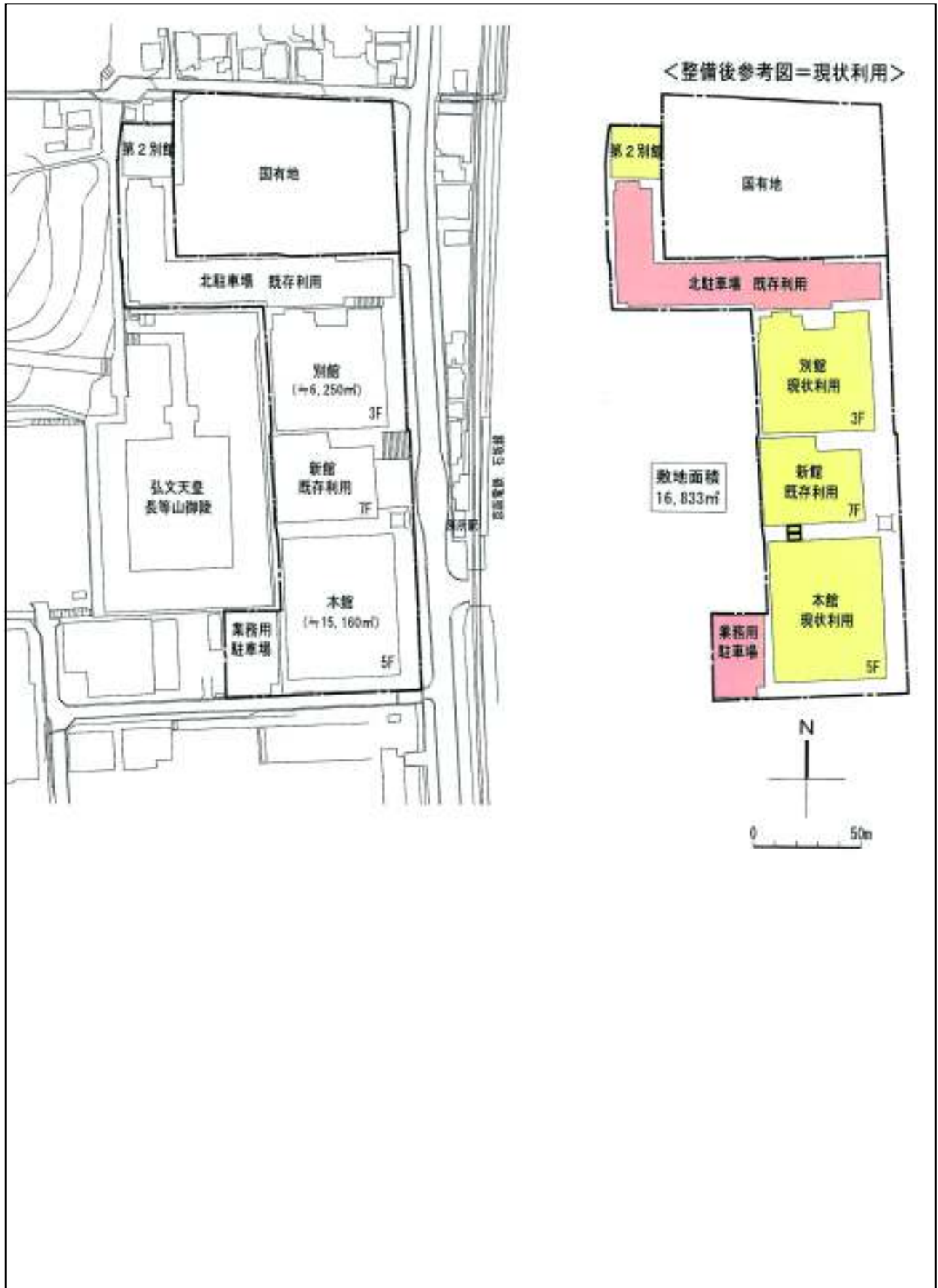
# 附属資料

資料 1 整備手法参考図

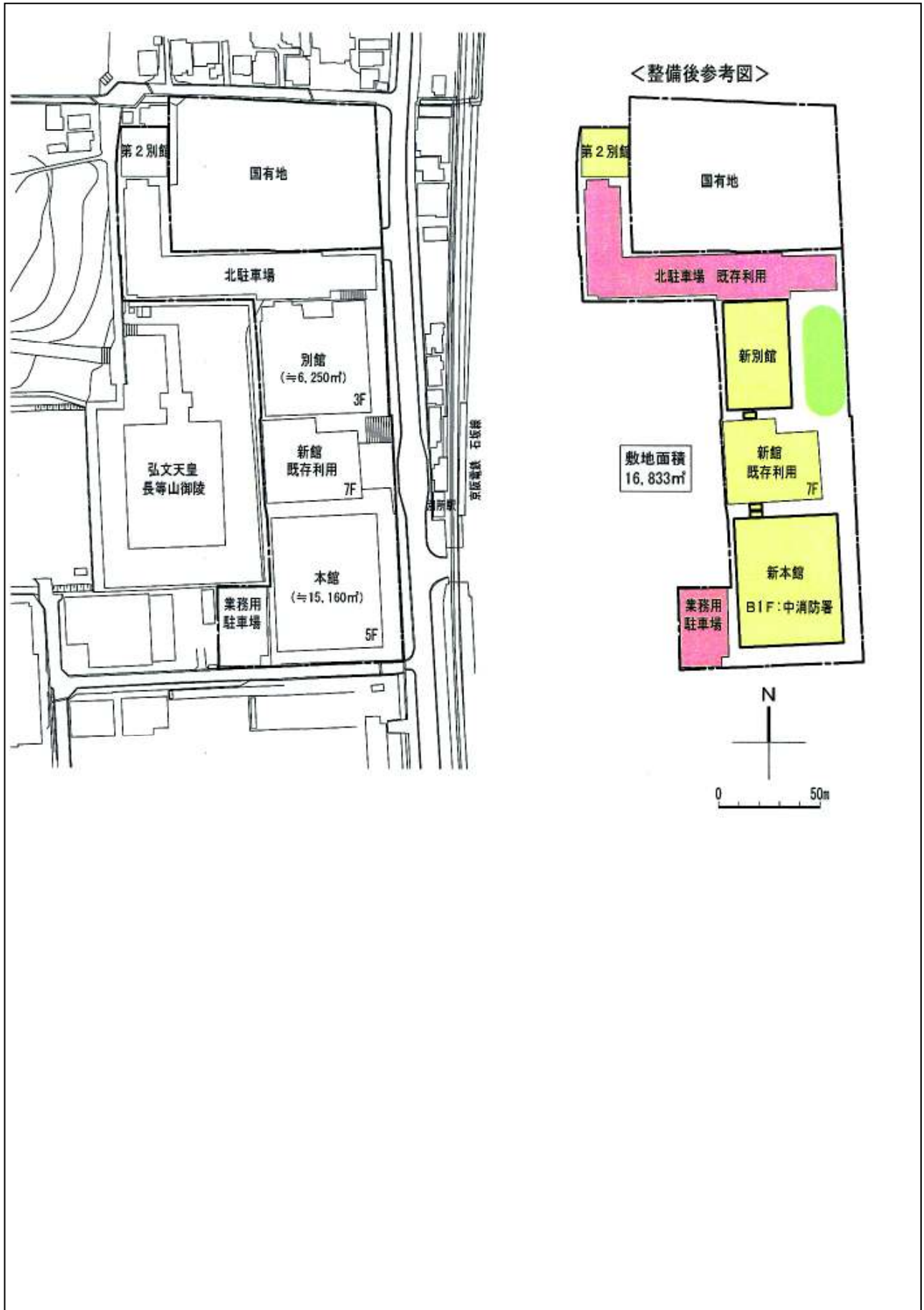
資料 2 大津市庁舎整備計画検討委員会規則

資料 3 大津市庁舎整備計画検討委員会委員名簿

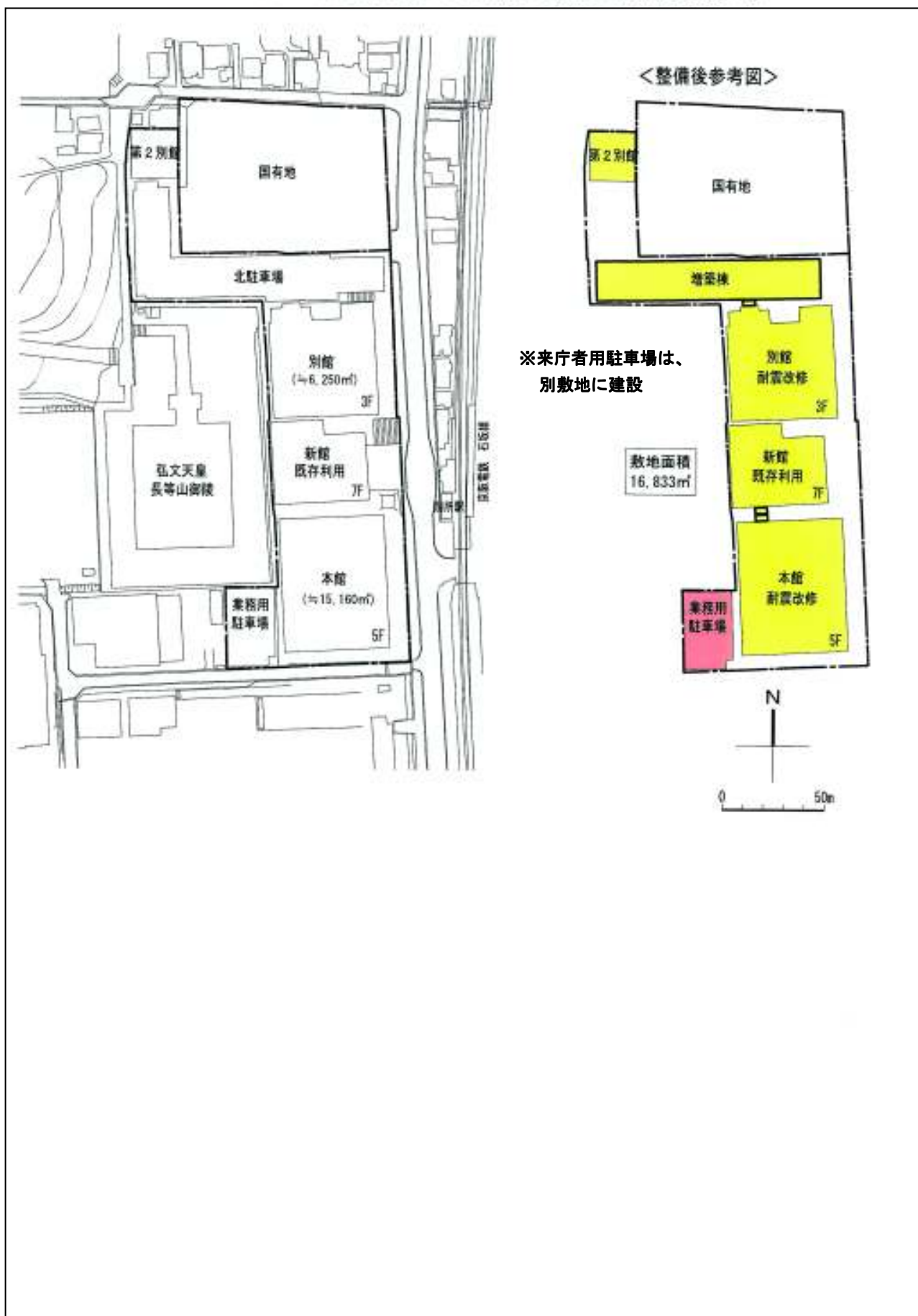
## ケース 1 現庁舎を維持修繕しながら使い続ける。



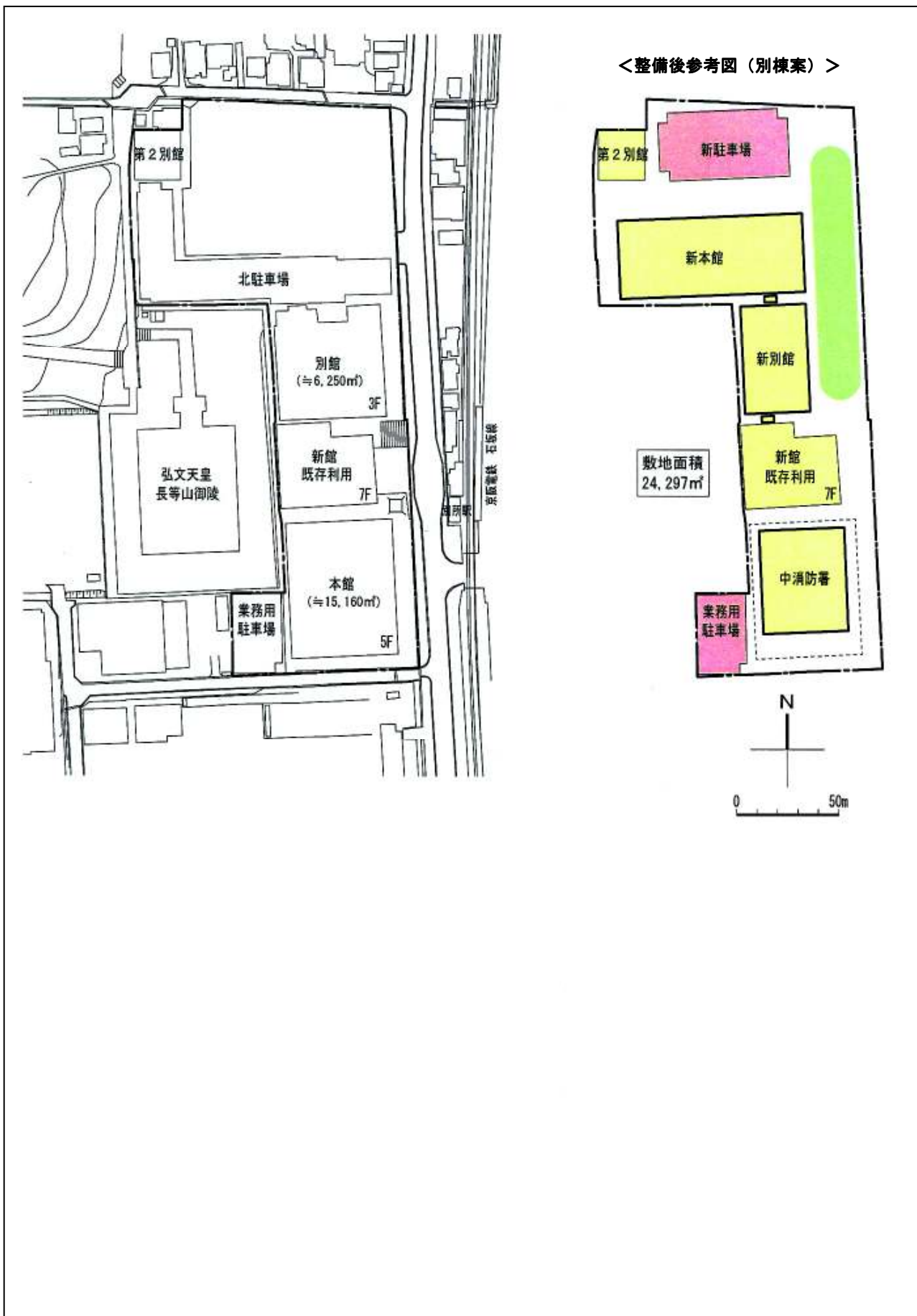
ケース2 現敷地で、本館及び別館の建替えを行い、床面積の不足分を確保する。



ケース3 現敷地で、本館及び別館を耐震改修し、床面積の不足分を増築する。

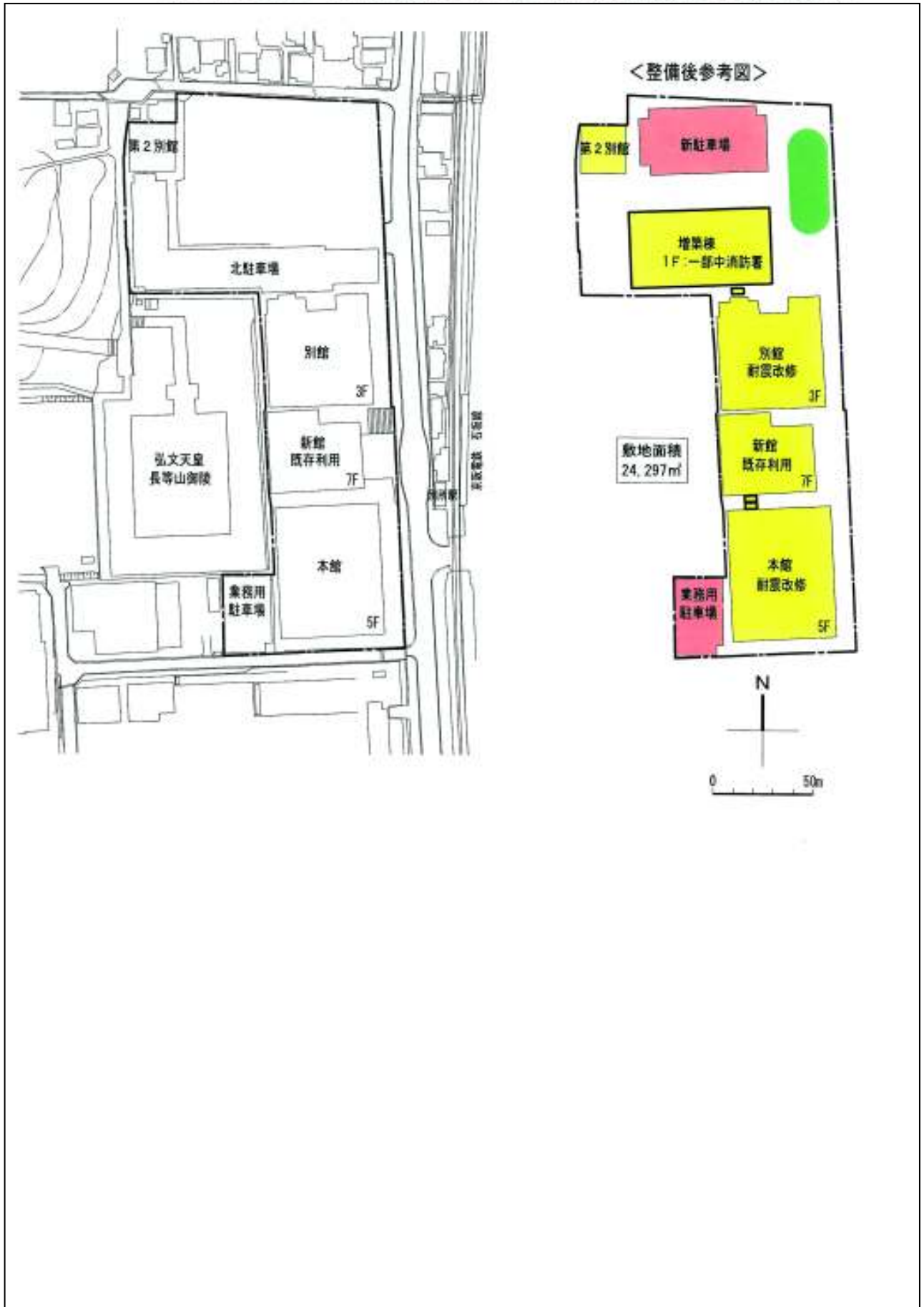


ケース4 隣接国有地を取得して、本館及び別館の建替えを行うとともに、床面積の不足分を別棟で確保する。





ケース5 隣接国有地を取得して、本館及び別館を耐震改修し、床面積の不足分を増築する。





## 大津市庁舎整備計画検討委員会規則

(趣旨)

第1条 この規則は、大津市附属機関設置条例（平成24年条例第49号。以下「条例」という。）第2条の規定に基づき、大津市庁舎整備計画検討委員会（以下「委員会」という。）の組織、運営等に関し、必要な事項を定めるものとする。

(所掌事務)

第2条 委員会は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項について調査審議し、その結果を市長に答申する。

- (1) 現庁舎の敷地を活用した次に掲げる庁舎の整備手法について調査し、及び検討すること。
  - ア 現庁舎の建替えによる庁舎の整備
  - イ 現庁舎の敷地に隣接する国有地を含めた敷地における庁舎の整備
- (2) 前号の検討結果に基づき、機能性、経済性等の観点から庁舎の整備手法について審議すること。
- (3) 前2号に掲げるもののほか、庁舎の整備計画を策定するために必要な事項について調査審議すること。

(委員の任期)

第3条 委員の任期は、委嘱の日から市長に対する答申を行う日までとする。

(委員長及び副委員長)

第4条 委員会に委員長及び副委員長を置き、委員の互選により定める。

- 2 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。
- 3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 委員会の会議（以下「会議」という。）は、委員長が招集し、その議長となる。

- 2 会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。
- 3 委員会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(関係者の出席)

第6条 委員長は、必要があると認めるときは、会議に関係者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第7条 委員会の庶務は、政策調整部企画調整課において処理する。

(その他)

第8条 この規則に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附 則

この規則は、平成24年12月12日から施行する。

## 大津市庁舎整備計画検討委員会 委員名簿

(五十音順、敬称略)

氏 名	役職・所属	備 考
いたがき てんこ 板垣 天子	大津商工会議所 青年部会員	
きむら ひろし 木村 浩	公募	
きむら やすこ 木村 恭子	大津市地域女性団体連合会 会長	
きりはた ひろつぐ 桐畑 弘嗣	大津市社会福祉協議会 会長	
しみず こうじ 清水 耕二	大津市自治連合会 副会長	
たちばな こういち 立花 宏一	公募	
もりきこ きよたか 森迫 清貴	京都工芸繊維大学 教授	副委員長
もりた たかお 森田 孝夫	京都工芸繊維大学 教授	委員長
やまもと かつよし 山本 勝義	公益社団法人 滋賀県建築士会 会長	