

庁舎整備の取組について

令和 7 年 1 0 月

総務部 管財課庁舎整備室

目 次

1	庁舎整備の取組について	
(1)	庁舎整備基本計画の策定について	3
(2)	庁舎整備推進本部及びワーキングチームについて	5
(3)	庁舎整備を見据えたペーパーレス化の推進について	9
(4)	書かない窓口の取組について	10
(5)	財源の確保について	11
(6)	基本設計・実施設計業務及び工事の発注方法について	12
(7)	想定スケジュール（全体）及び令和7年度の取組スケジュール . .	13
2	新庁舎整備に伴う皇子山総合運動公園及びエリア周辺 . .	14
	のあり方検討に向けたロードマップについて	

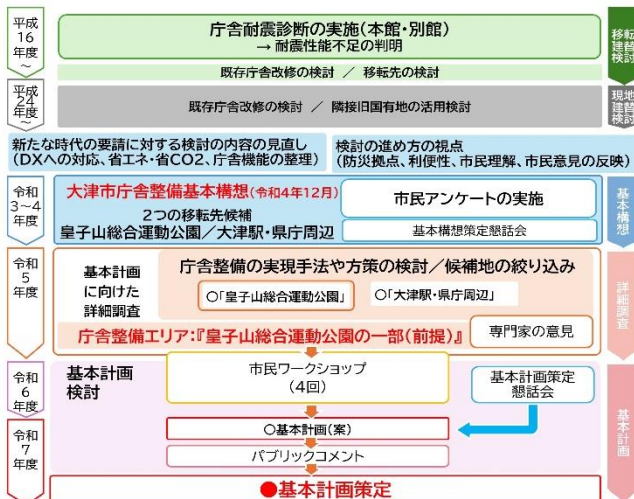
1 庁舎整備の取組について

(1) 庁舎整備基本計画の策定について

■ はじめに

現在の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小化、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
※58年	※54年	※36年	※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、別所合同宿舎用地(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別所合同宿舎用地(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)	



(出典:国土院地図閲覧システムの空中写真(2020年撮影))

＜敷地選定のフロー＞

＜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	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	耐震安全性の確保
③ 市民が親しみやすく利用しやすい庁舎	市民の安全・安心を守る拠点となる庁舎	災害時対応における庁舎機能と公園との一体利用
④ 環境に配慮した自然に優しい庁舎	市民サービスの向上につながる庁舎	ワンストップ窓口の整備(低層階)
⑤ 自治体DXを推進しネットワークを強化する庁舎	市民に開かれ、市民に親しまれる庁舎	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
⑥ 執務環境の整備による生産性の向上を実現する庁舎	省エネ・省CO2でライフサイクルコストを削減する庁舎	ゼロ・エネルギー・ビルの実現
	周辺環境と共生し、持続可能な社会を実現する庁舎	大津の景観への配慮した庁舎
	自治体DXの推進に向けた庁舎	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
	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	フレキシブルな執務エリア

1 庁舎整備の取組について

(1) 庁舎整備基本計画の策定について

■ 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。



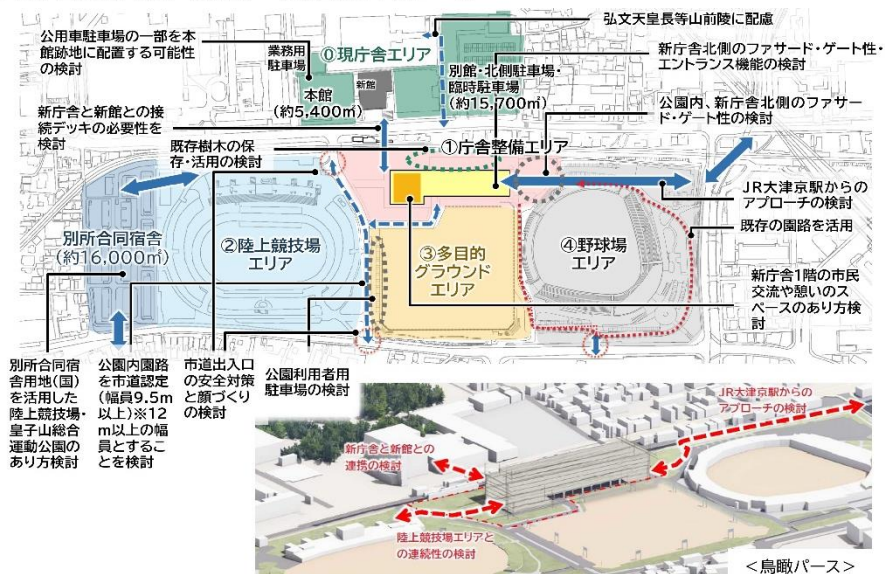
<歴史文化のまちづくりの拠点>



<公園と一体となった庁舎イメージ>



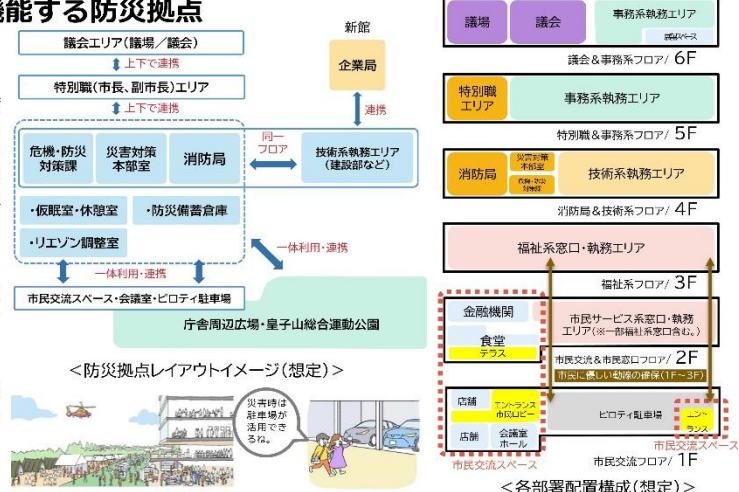
■ 庁舎周辺を含めた一体利用イメージ



■ 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。



■ 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
新庁舎										
用地取得										
造成工事										
移転開始										

1 庁舎整備の取組について

(2) 庁舎整備推進本部及びワーキングチームについて

① 庁舎整備推進本部について

開催回	開催日時	概要
第25回	令和7年4月28日	○庁舎整備推進本部体制及びスケジュールについて ○庁舎整備に係る財政的な課題について
第26回	令和7年6月20日	○庁舎整備に係る財政的な課題について ○庁舎整備基本計画(案)パブリックコメントについて ○オフィス環境整備に向けた取組(案)について ○庁舎整備推進本部ワーキングチームのメンバーについて
第27回	令和7年7月25日	○庁舎整備基本計画(案)パブリックコメントの結果及び庁舎整備基本計画の策定について ○新館活用の検討について
第28回	令和7年9月10日	○『書かない窓口』の取組みについて ○新館の活用(案)について ○皇子山総合運動公園のあり方検討に係るロードマップについて ○発注方法について
第29回 (予定)	令和7年11月20日	※議題については、事業の進捗に合わせて設定予定。
第30回 (予定)	令和8年1月26日	
第31回 (予定)	令和8年3月9日	

1 庁舎整備の取組について

(2) 庁舎整備推進本部及びワーキングチームについて

② 庁舎整備推進本部／ワーキングチームについて

名称	概要	これまでの主な取組
① 庁舎整備によるまちづくり検討WT	○基本計画に基づく庁舎整備	○基本計画の策定に向けた検討
② 庁舎整備事業調整WT	○新庁舎建設に係る事業調整	○新庁舎建設に係る用地取得、市道認定、開発協議等のスケジュール調整
③ 新館の活用検討WT	○新館の活用の方向性	○新館の活用について検討
④ 明日都浜大津の活用検討WT	○明日都浜大津の活用の方向性	○明日都浜大津の活用について検討
⑤ オフィス環境検討WT	○オフィス環境及びレイアウト検討、働き方改革	○新庁舎におけるオフィススタンダードの検討 ⇒ パイロットオフィスでの検証

1 庁舎整備の取組について

(2) 庁舎整備推進本部及びワーキングチームについて

② 庁舎整備推進本部／ワーキングチームについて

名称	概要	これまでの主な取組
⑥ 公文書管理制度 WT	○文書管理のルールの見直し、 電子決裁の推進、文書の削減	○公文書管理制度に係る検討 ○現行文書管理制度の課題整理 ⇒庁舎整備を見据えたペーパーレス化の推進 (現行文書管理制度における主な課題) ①文書管理組織体制に係る課題 ②紙公文書と同一の電子公文書がある場合、電子公文書を 正本とすることの課題 ③文書管理システムによる管理対象文書の拡大とシステム 改修に係る課題 ④電子公文書の命名法、保存場所のフォルダ階層、保存期 間等に係る課題 ⑤文書引継ぎに係る課題(各主管課保存文書の市政情報課 への引継ぎに係る課題) ⑥文書保存期間の短縮化と歴史的文書選別基準を設けるこ と、重要文書と軽易な文書、常用文書の定義に係る課題 ⑦私文書の定義と私文書量に係る課題 ⑧重複文書取扱と規定類の内容を実態に合わせる必要に係 る課題

1 庁舎整備の取組について

(2) 庁舎整備推進本部及びワーキングチームについて

② 庁舎整備推進本部／ワーキングチームについて

名称	概要	これまでの主な取組
⑦ 窓口サービスWT	○総合窓口化、書かない窓口 ○総合案内、相談窓口	○ワンストップ、書かない窓口を見据えた「窓口サービス体験調査」の実施 ※窓口BPRアドバイザー派遣事業を活用し、「窓口サービス体験調査」を実施することで、窓口業務改善の必要性を明らかにした上で、業務改善を前提とした書かない窓口の検討を行うこととした。 (参考 北見市、桑名市、浜松市) ○総合窓口化、書かない窓口を見据えた「おくやみ窓口」の利便性向上 ※地方公共団体の経営・財務マネジメント強化事業アドバイザー派遣を活用し、「窓口サービス体験調査」の結果も踏まえて、DXによる業務改善を行い、予約期間の短縮を図った。 (参考 松阪市) ⇒書かない窓口の導入検討へ

1 庁舎整備の取組について

(3) 庁舎整備を見据えたペーパーレス化の推進について

○今年度の取組

新庁舎の執務室や書庫で管理する文書量を削減するための公文書管理制度及び運用の見直し並びにペーパーレス化(電子決裁等)の推進の検討を進めるとともに、現行の文書取扱規程に基づく文書事務の適正かつ確実な処理を徹底するため、以下の取組を実施

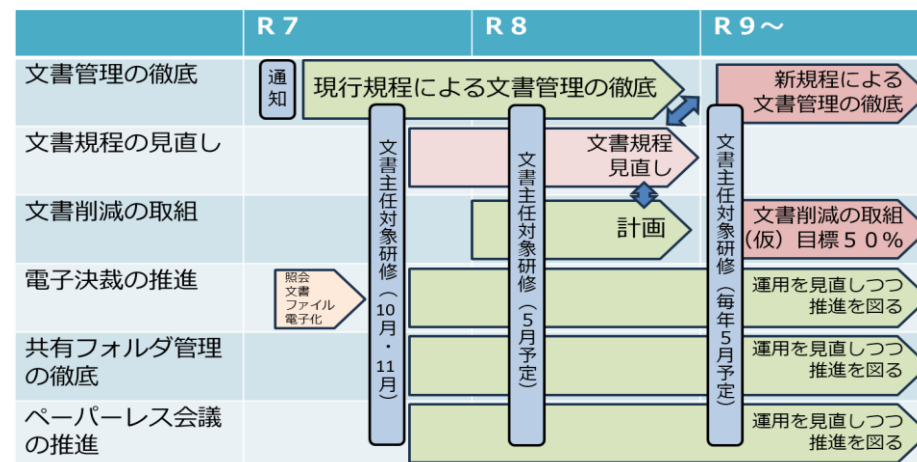
- ①全係長・グループリーダーを文書主任とする。(令和7年10月～※大津市文書取扱規程を改正)
- ②文書主任を対象とした以下内容の研修を開催

○研修内容

10月16日～11月11日の5日間で計9回開催

- ①庁舎整備の取組について
- ②文書主任の事務について
- ③公文書の適正な管理について
- ④共有フォルダ運用の見直しについて
- ⑤ペーパーレス会議の推進について

○今後の想定スケジュール(案)



1 庁舎整備の取組について

(4) 書かない窓口の取組について

令和6年度

- ① 窓口サービス体験調査の結果を踏まえ、戸籍住民課窓口で複数所属が受付する「おくやみ窓口」の改善
- ② 自治体情報システム標準化で業務改革(BPR)を実施

令和7年度

- ① 書かない窓口推進体制の構築
- ② 自治体情報システム標準化で実施する業務改革(BPR)を踏まえ、「窓口支援システム」の導入に向け、仕様等を検討

「窓口業務改革」=BPR

- 1. 考え抜く→**マインド**
- 2. **手順**の見直し
- 3. **情報**の整理
- 4. **環境**の整理
- 5. **業務**の組み換え
- 6. **システム**を活用

アナログBPRを徹底的にやり抜く！

システムはさいご

<庁舎整備と書かない窓口>

庁舎整備の基本設計段階から、各課窓口だけでなく、駅や駐車場からのアプローチ、案内、受付、相談を含めた一連の市民サービスのあり方について整理した上で、市民動線だけでなく職員動線も意識した庁舎レイアウトを検討する。まずは、新庁舎に向けて、書かない窓口システムの導入と併せて業務改革に取り組む。

1 庁舎整備の取組について

(5) 財源の確保について

○財源確保に向けて、有利な地方債、補助金、交付金の活用について検討を進めているところであり、現在、次の交付金及び補助金について可能性の確認を行っているところである。

<大津市既存建築物耐震改修促進計画>

○市庁舎は、防災上特に重要な施設として、優先して耐震化を進めることとしている。

住宅・建築物防災力緊急促進事業補助金

耐震化(建替え)及びZEB化に係る補助金

- ①基本・実施設計費用
- ②建築工事費

<大津市総合計画 第3期実行計画>

重点プロジェクト2

市役所庁舎整備プロジェクト

整備の基本方針

- 災害時に機能する防災拠点としての庁舎を目指し、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*の更なる向上を図ります。
- 市民が親しみやすく利用しやすい庁舎を目指します。
- 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を目指します。
- 環境に配慮した自然にやさしい庁舎を目指します。

新しい地方経済・生活環境創生交付金 (第2世代交付金)

庁舎(執務室等)を除く、災害時の防災拠点となる皇子山総合運動公園の整備などへの活用

- ①ソフト事業
- ②拠点整備事業
- ③インフラ整備事業(補助・交付金事業)

(活用例) ソフト事業／防災拠点に係る検討
拠点整備事業／市民交流スペース

<庁舎整備基本計画>

○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」を目指す。

防災・安全交付金

皇子山総合運動公園の防災拠点としての整備

- ①園路／広場、駐車場
- ②災害応急対策施設(耐震貯水槽、備蓄倉庫 他)

1 庁舎整備の取組について

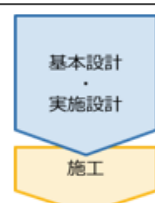
(6) 基本設計・実施設計業務及び工事の発注方法について

○庁舎整備基本計画での検討を踏まえて、基本設計・実施設計業務の発注方法は「プロポーザル方式」、工事は「従来方式」とする。

<基本設計・実施設計>

	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テーションとヒアリング)		
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。

<工事>

	従来方式	ECI方式	DB(デザインビルド)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、コスト削減は期待しにくい。 ・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。

1 庁舎整備の取組について

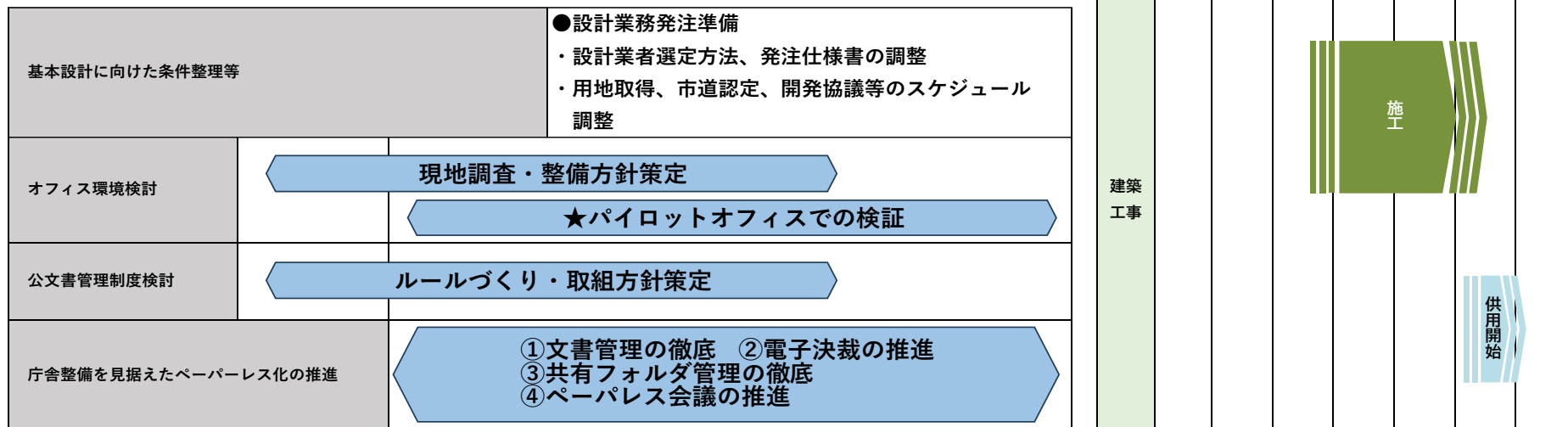
(7) 想定スケジュール（全体）及び令和7年度の取組スケジュール

< 庁舎整備の想定スケジュール（全体） >

（年度）



< 令和7年度の取組スケジュール >

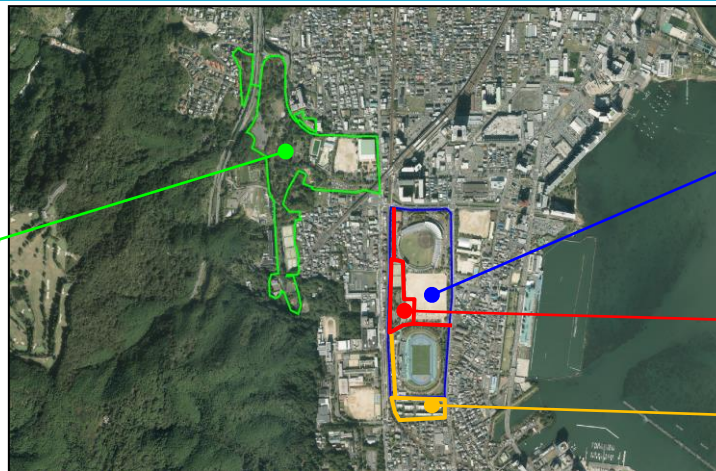


2 新庁舎整備に伴う皇子山総合運動公園及びエリア周辺のあり方検討に向けたロードマップについて

【皇子が丘公園】

体育館、第2体育館、グラウンド、屋外プール、屋内プール、芝生広場、テニスコート、弓道場、遊具等

- 皇子山総合運動公園（代替公園用地含む）と一緒に基本構想を策定予定
- 地方債の償還に伴う財政負担が将来にわたって市の財政運営に大きな影響を与える懸念があるため、ロードマップは現時点で提示できない。



【皇子山総合運動公園】

陸上競技場、野球場、多目的広場、事務所・倉庫、国体広場、テニスコート等

- 庁舎整備に合わせ園路（兼用市道）等の再整備を予定

【新庁舎整備用地】

【代替公園用地】

- 代替公園用地として国と協議中

	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15
緑の基本計画	中間見直し 策定	整備管理 方針策定							
市庁舎整備 (公園内整備 一部含む)	基本 計画	基本設計	実施設計	計画通知・ 用地取得等		施工		共用 開始	
皇子山総合運動 公園(代替敷地)	ロード マップ 検討			基本構想・官民連携事業の導入検討等			設計	施工	
皇子山総合運動 公園(その他) ・ 皇子が丘公園									