

# 資料編



## 目次

1 市民意識における普遍的ニーズ.....	1
2 現本庁舎周辺の法的規制 .....	12
3 策定委員会・各種団体・議会・庁内等における主な意見.....	21
4 現本庁舎・南別館の耐震診断結果.....	36
5 新庁舎整備の規模 .....	48
6 ICT機能 .....	50
7 駐車・駐輪機能の規模設定.....	52
8 事業手法 .....	55
9 財源 .....	56
10 他庁舎の新築建設費.....	57
11 事業スケジュール .....	58



# 1 市民意識における普遍的ニーズ

過去の庁舎整備に係るアンケート調査や、各種委員会等から市民の意向を分析し、経年変化を踏まえた上で市民意識における普遍的ニーズを抽出する。

過去の踏まえるべき経年変化は、下表のとおりであり、以下の事項を中心に分析・整理を行う。

(「近江八幡市庁舎整備基本計画基礎調査(平成30年度)」に基づく)

- 近江八幡市まちづくり構想(平成24年3月)
- 新たな生業を育む歴史薫るまちづくり計画(平成26年6月)
- 近江八幡市庁舎整備基本構想(平成26年6月)
- 近江八幡市庁舎整備等基本計画(平成28年2月) など

## <過去の経緯>

2011年度 (平成23年度)	8月～	近江八幡市庁舎のあり方検討委員会を設置(公募市民を含む) (委員15名・平成24年3月までに5回開催)
	10月～	近江八幡市のまちづくりに関する懇話会を設置 (委員10名・平成24年3月までに4回開催)
	11月	近江八幡市庁舎に関する市民アンケート調査の実施(3,347件回答)
	12月	「近江八幡市まちづくり構想」シンポジウムまちの未来を考えよう!の開催(185名参加)
	3月	近江八幡市庁舎整備についての提言(案)についてのパブリックコメントの実勢
	3月	近江八幡市まちづくり構想～22世紀をめざしたまちづくりビジョン～の策定
2012年度 (平成24年度)	4月～	近江八幡市庁舎整備基本構想庁内策定委員会を設置(5月第1回開催) (市職員9名・平成26年1月までに11回開催)
	6月～	近江八幡市官庁街活性化・庁舎整備検討委員会を設置(9月第1回開催) (委員17名・平成26年2月までに10回開催)
	9月～	官庁街に関するラウンドテーブルの実勢(35名参加・11月までに中学校区4カ所)
	9月	官庁街のこれからのまちづくりに関する市民アンケート調査の実施
2013年度 (平成25年度)	10月	官庁街にぎわいまちづくり官民パートナーシップアイデア提案募集の実施 (提案数10件のうち4件事業計画費の提出)
2014年度 (平成26年度)	5月	基本構想(案)、まちづくり計画(案)についてのパブリックコメントの実施
	6月	新たな生業を育む歴史薫るまちづくり計画(官庁街)の策定
	6月	近江八幡市庁舎整備基本構想(市庁舎)の策定
	6月	庁舎建設位置の決定(市議会による関連予算(設計業務委託)の議決)
	8月	まちづくりの手法を考えるシンポジウムの開催(180名参加)
9月～	官庁街まちづくりワークショップの開催 (市民参加延べ170名・平成26年10月までに全5回)	
2015年度 (平成27年度)	7月～	100年のまちづくり近江八幡にぎわいのある官庁街推進委員会を設置 (委員24名・平成27年10月までに4回開催)
	8月	100年のまちづくり近江八幡にぎわいのある官庁街市民フォーラムの開催(177名参加)
	10月	近江八幡市庁舎整備等基本計画に係る委員会からの報告書
	12月	基本計画(案)パブリックコメントの実施
	2月	近江八幡市庁舎整備等基本計画の策定
	3月	基本計画市民報告会の開催(142名参加)
2016年度 (平成28年度)	4月～	近江八幡市庁舎整備基本設計・実施設計等業務委託選定委員会を設置 (委員10名・平成28年7月までに4回開催)
	7月	設計者選定公開プレゼンテーション(160名を超える参加)
	7月	基本設計・実施設計業務委託契約
	9月～	近江八幡市庁舎建設設計推進委員会を設置 (委員13名・平成29年2月までに開催4回) 今後継続開催予定
	2月	基本設計(案)パブリックコメントの実施
	3月	基本設計市民報告会の開催(163名参加)

## 1) 近江八幡市まちづくり構想（平成 24 年 3 月）

### (1) 近江八幡市市庁舎に関するアンケート調査（平成 23 年 11 月）

#### ◆調査の目的

本調査は、老朽化や機能の劣化など、現庁舎の課題解消をめざし今後の市庁舎はどうあるべきかについて市民意向を把握し、「近江八幡市庁舎のあり方検討委員会」での議論の基礎資料とすることを目的として実施したものである。

#### ◆調査結果の概要

- 市庁舎にあると良い施設として、市民からの様々な相談・要望に対応できる総合窓口スペースが一番多く、次いで、福祉や介護を支援するスペースが多い。
- これからの近江八幡市庁舎のあり方で重要視する事は、福祉に配慮した人にやさしい市庁舎が一番多く、次いで、災害に強く命と絆を結ぶ市庁舎が多い。
- これからの近江八幡市庁舎にふさわしいイメージは、市民生活と地域活性化に結びついていることが一番多く、まちづくりの拠点となる施設として認識されていることが確認できる。

#### <アンケートの結果概要>

	主な意見
市庁舎の利用について	<ul style="list-style-type: none"> <li>○利用頻度については、回答者の約半数の 49.1%が年に 1～2 回程度の利用で一番多く、次いで、2～3 ヶ月に 1 回程度が 16.3%、数年に 1 回程度が 15.6%、週に 1 回程度が 7.9%となる一方、利用しないも 7.7%いる。</li> <li>○市庁舎の利用目的は、戸籍、住民票等のことが 67.1%と一番多く、次いで、国民健康保険、国民年金のことが 24.5%、税金のことが 21.6%と多い。</li> <li>○市庁舎利用時の交通手段は、回答者の 3/4 以上が自家用車を利用している。次いで、自転車 11.6%、市民バス(あかこんバス)3.7%となっている。</li> </ul>
これからの近江八幡市庁舎にふさわしいイメージ	<ul style="list-style-type: none"> <li>○福祉に配慮した人にやさしい市庁舎が 50.8%と一番多く、次いで、災害に強く命と絆を結ぶ市庁舎が 43.4%と多い。</li> <li>○週に 3 回以上の利用頻度では、災害に強く命と絆を結ぶ市庁舎が、他の利用頻度に比べて特に多い。</li> </ul>
市庁舎にあると良い施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>○市庁舎にあると良い施設として、市民からの様々な相談・要望に対応できる総合窓口スペースが 66.2%と一番多く、次いで、福祉や介護を支援するスペースが 43.8%と多い。</li> <li>○年齢によって傾向が異なり、年齢が高いほうが総合窓口スペースを挙げる割合が比較的高く、年齢が低いほうが金融施設などを挙げる割合が高い。</li> </ul>
現在の市庁舎の施設面、設備面の感想	<ul style="list-style-type: none"> <li>○設備面で、駐車場、駐輪場が足りないことが 37.6%で一番多く、市民利用が多数ある申請窓口や相談窓口等の分散や狭隘から、本庁舎だけでは用事が済まないことが 32.2%、また、施設や設備に対して、老朽化しており不安を感じるものが 22.0%と多く、東日本大震災の影響が伺われる。</li> </ul>
これからの近江八幡市庁舎のあり方で重要視する事	<ul style="list-style-type: none"> <li>○市民生活と地域活性化に結びついていることが、51.9%で一番多く、次いで、他の行政機関や公共施設等と近接し、連携が十分であることが 40.0%、高齢者や障がい者、子どもにも配慮した施設であることが 38.4%と多い。</li> </ul>

## 2) 新たな生業を育む歴史薫るまちづくり計画、近江八幡市庁舎整備基本構想（平成 26 年 6 月）

### (1) 官庁街に関するラウンドテーブル（平成 24 年 9 月,11 月）

#### ◆調査の目的

本会議は、「官庁街をにぎわい活性化させ、防災機能を充実させるためにはどのような仕組みや仕掛けが必要か」をテーマに市民の皆様と討議を行うラウンドテーブルを開催したものである。

#### ◆調査結果の概要

会議の目的を官庁街のにぎわい創出としたため、人を集めることにつながる意見が多く出された。また、市役所での手続きやサービスの充実を望む意見もあった。

- 庁舎を中心に複合的な機能を集積させ、にぎわい創出へとつなげればよいのではないかとこの意向が強い。
- 市役所の待ち時間に、周辺の施設や公園で過ごせるようにしては。
- 市役所をシンボルとして、新しいまちと古いまちをつなげたり、市役所を観光スポットにするなど、誰もが利用できる行政以外の機能を持たせる必要がある。
- 官庁街に防災機能は必要である。
- にぎわいは市役所周辺だけではなく全学区に必要ではないか。

#### <ラウンドテーブルの結果概要>

主な意見
<p>■Step1:理想の官庁街とは</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・企業誘致や観光を利用して、特色ある博物館やモニュメント、イベントを仕組み、にぎわいを創出してはどうか。</li> <li>・官庁街に市役所を残し、*シンボルとして文化会館とともに新しいまちと古いまちをつなげてはどうか。</li> <li>・図書館や公園を整備し、市役所の待ち時間に図書館や公園で過ごせるようにしてはどうか。</li> <li>・市役所や公園、スーパーなど多様な施設が集積することで人が集まる核としてはどうか。</li> <li>・市民の安心安全な基盤づくりがなされたうえで、にぎわいづくりを行ってほしい。</li> </ul>
<p>■Step2:今後の官庁街周辺</p> <p>&lt;にぎわいづくりについて&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・庁舎を核としたにぎわいづくりが必要である。</li> <li>・市役所を中心に官庁街としての機能を再び持たせられると良い。</li> <li>・官庁街だけでなく、全学区においてにぎわいづくりは必要ではないか。</li> </ul> <p>&lt;防災機能について&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・防災機能をきっちりしなければ、庁舎を整備しても仕方がない。</li> <li>・防災と庁舎は一体として整備される必要はない。むしろ切り離して整備すべきではないか。</li> <li>・憩いの場となる防災公園をつくってはどうか。</li> </ul> <p>&lt;市庁舎について&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・官庁街の空洞化を防ぐためにも現在地にあったほうが良い。</li> <li>・永久的に移転してはならないということではない。</li> <li>・今の場所であれば理解を得やすい。</li> <li>・庁舎を移転すると不便になるのではないか。</li> <li>・市役所の建替えは必要である。</li> <li>・一箇所ですべての手続きが済む市役所にしてほしい。</li> </ul>
<p>■Step3:どのような仕組みや仕掛けが必要か</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・商業的なまちづくりであれば民間に任せればよい。</li> <li>・先進的な取り組みをすることが八幡らしさにつながるのではないか。</li> <li>・観光のシンボルとして、市役所を観光スポットにするなど、誰もが利用できる行政以外の機能を持たせる必要があるのではないか。</li> </ul>

## (2) 官庁街のこれからのまちづくりに関するアンケート調査(平成 24 年 9 月)

### ◆調査の目的

本調査は、公共施設の規模や機能等の見直しの中で官庁街区外への移転が増えるなど、これまでの官庁街が有してきた行政サービスが変化(空洞化)しているなかで、これからの新たな官庁街のまちづくりの方向性を検討するため、市民のまちづくりに対する意向を把握することを目的に行ったものである。

### ◆調査結果の概要

市民にとっての官庁街の役割は、行政サービスの充実が最も重要であり、併せて、有効な土地利用が求められていると考えられる。

○今後の官庁街に望むことは、「行政サービスが一層充実しているまち」が最も多く、「多様な健康・福祉サービスが受けられるまち」、「商業施設やオフィスが立地するにぎわいのあるまち」が続いている。

○この調査においても官庁街ににぎわいを創出することを前提としていることから、「買い物や通院、生活サービスなど生活に必要な施設を官庁街に一括して整備」、「市民が気軽に利用できるたまりとなる場や機会の創出」、「美しい景観の形成や心和む豊かな緑の創出」の順に多くなっている。

○まちの顔づくりに向けては、「地域固有の歴史や文化、都市の風格、美しいまちなみが感じられるまちづくり」が求められている。

### <アンケートの結果概要>

	主な意見
官庁街の課題に関して	○官庁街の課題は「有効な土地利用がなされていない」が 42.3%、次いで「魅力的な商業施設がない」が 31.4%、「活気・にぎわいが不足している」が 25.2%となっている。 ○自由意見では、現官庁街のまちづくりに関する意見として、病院の跡地利用の促進、にぎわいを生み出すような魅力の創出に加え、交通便利性の向上や防災まちづくりへの期待等の意見が寄せられている。また、市庁舎の建て替えを行う場合には、移転後用地の活用方を求める意見も寄せられている。
官庁街の果たすべき役割に関して	○官庁街の魅力は、「公共施設がまとまって立地している」が 29.1%、「官庁街周辺を含め必要な都市機能が集まっている」が 28.2%となっている。 ○今後の官庁街に望むことは、「行政サービスが一層充実しているまち」が 45.2%、「多様な健康・福祉サービスが受けられるまち」が 28.0%、「商業施設やオフィスが立地するにぎわいのあるまち」が 26.5%となっている。
市庁舎の立地に関して	○官庁街でよく訪れる施設は「市役所」が 56.8%で群を抜いて1位である。 ○自由意見では、庁舎の計画予定地については、現官庁街を望む声が多数を占める。一部の自由意見として、新築の反対や、庁舎整備を含む官庁街の整備に際して、税金の有効利用、必要最小限の費用での整備を望む意見が見られる。
官庁街の「にぎわいづくり」「顔づくり」に関して	○官庁街の「にぎわい」を生み出すために効果的と考える取組は、「買い物や通院、生活サービスなど生活に必要な施設を官庁街に一括して整備」が 40.3%、「市民が気軽に利用できるたまりとなる場や機会の創出」が 29.7%、「美しい景観の形成や心和む豊かな緑の創出」が 22.1%となっている。 ○「まちの顔」としての条件は「地域固有の歴史や文化を感じられる」が 45.1%、「都市の風格や美しいまちなみが感じられる」が 32.3%となっている。



### 3) 近江八幡市庁舎整備等基本計画（平成 28 年 2 月）

#### (1) 委員会からの報告書（平成 27 年 10 月）

##### ◆委員会の目的

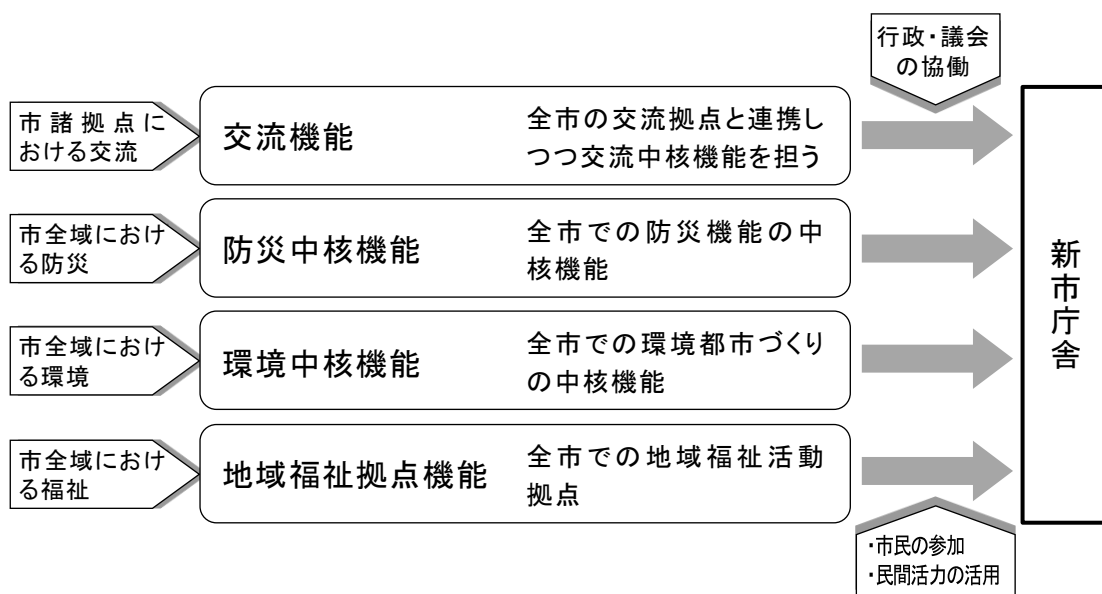
本報告書は、100 年のまちづくり近江八幡 にぎわいのある官庁街推進委員会において、市民各層で議論を行い、官庁街ひいては新市庁舎の姿を描いてみたものである。

##### ◆委員会の結果概要

この委員会でのにぎわいとは、単に人が集まることではなく、市民間交流（共助）、行政と市民の協働の場づくりを指すものと考えられる。

○官庁街・市庁舎整備基本計画の基本的考え方としては、行政機能とともに、交流機能や、防災中核機能、環境中核機能、地域福祉拠点機能が重要になるものと位置づけている。

○100 年のまちづくり・にぎわいのある官庁街の実現に向けては、「個別施設の建築が全体として融合し、にぎわいの場づくりに結びつけられること」と「個別施設が単なる建築物ではなくそれぞれがにぎわい機能を担っていくこと。市の行政も建て替えを機に住民サービスの更なる充実、効率化、効果化が図られ、他の施設と一体となって（これをリードして）にぎわい機能の場づくり、近江八幡市の更なる発展に寄与すること」の 2 点が求められるものと位置づけている。



<委員会からの報告書の概要（基本計画の構図）>

## (2) パブリックコメント(平成 27 年 12 月～平成 28 年 1 月)

### ◆パブリックコメントの結果概要

- パブリックコメントでは、13 名、28 件の意見が出された。
- 基本計画（案）に関する意見では、市民のにぎわいや交流の場づくりや近江八幡の特色の発信等の大切さに対する意見がある一方で、「できる限りコンパクトにし、コストを抑制すべき」、「文化交流・創造機能や多目的交流機能は必要性を吟味すべきでは」など、過大とされない庁舎機能や規模、事業費の抑制に対する意見もあった。
- 一方、その他建設場所や周辺のにぎわい形成に関する意見としては、「現庁舎位置に限定しない、病院跡地等の活用検討を」や「庁舎周辺のオープンスペースを有効活用した、市民や若者が集える場づくり」に対する意見も寄せられている。

### <パブリックコメントの結果概要（主な意見）>

寄せられた意見の要旨(基本計画案に関する意見)
コスト抑制・コストバランスを考慮し、将来にわたって市民に負担増、しわよせが続くことのないよう、新庁舎建設計画の見直しをお願いします。
あれもこれもふくらんでいく計画に見えます。予算もしっかりきめて、出来る限りコンパクトに集約していくべきではないでしょうか。大きくすればするほど、維持管理費のコストも大きくなります。
現在、クリーンセンターから学校、コミセン等での多額の建築費用が必要になっていると思いますが、出来るだけ経費節減の方向でお願いしたい。
文化交流・創造機能と多目的交流機能は市役所に必要なスペースでしょうか。
「にぎわい・交流機能」として新庁舎もしくは官庁街に新しい図書館を作ること
に反対します。
議員の調査・研究に資料を提供することは、重要なことですが、そのために専用の図書室を設けることは、非効率かと考えます。
カフェ的なものに、新聞や雑誌をおいてあるような場所を造ってはどうか。
地場産業を扱うなど近江八幡の特色を活かした施設の導入については、市民の交流だけでなく、地場産業の振興にもつながる大切な視点と考えます。
商店街や町おこしボランティアなど市民のアイデアや力を発揮させる場所づくりをすすめていただきたいです。
市内のグループ活動の発表の場、展示会等の場所を無償で提供してほしい。
太陽光や雨水利用など（再生可能エネルギー）を積極的に導入することを強く望みます。
自然素材の活用は、近江八幡らしさをアピールし、地場産業の活用の観点からも有効と考えます。コスト観点の検討もしつつ導入・整備を願います。
市役所は、災害があったときの一番の拠点となる所なので、安心・安全の耐震構造を強く望みます。

**寄せられた意見の要旨(その他、建設場所や周辺のにぎわい形成に関する意見)**

新庁舎の建設位置を現在駐車場になっている病院跡地に見直していただきたい。

官庁街一帯を一つの大きなスペースとして考えた総合計画を立てられないか。

緑を大事にした自然に包まれた、官庁街。

心の豊かさや安らぎ自然との共生を求める。マルシェができるスペース、野外音楽ステージやフリーマーケット、物産販売など若い人たちが集える場所をつくる。市民の愛着が湧く。

災害時の避難場所にもなる緑の公園。緑豊かな市民が集える防災機能もかねた緑地公園。

#### 4) 近江八幡市庁舎整備等基本設計（平成 29 年 3 月）

##### (1) パブリックコメント(平成 29 年 3 月)

###### ◆パブリックコメントの結果概要

- パブリックコメントでは、172 名、451 件の意見が出され、基本設計（案）に関する意見としては 205 件、その他の意見が 251 件であった。
- パブリックコメントでは、「建設費が高い。将来の人口減少を想定した庁舎規模になっているのか」や「行政機能だけあれば良い。豪華な庁舎はいらない。質素でシンプルな庁舎でよい」など、事業費負担の懸念に対する意見が多く寄せられている一方で、個別の計画についての要望等、施設の機能等を確認するものも多く見られた。

##### <パブリックコメントの結果概要（主な意見）>

項目	主な意見
庁舎規模	○現庁舎の 3 倍(2 倍)の延床面積の庁舎は必要ない。将来の人口減少を想定した庁舎規模が考えられているか。
駐車場	○立体駐車場は、使いにくく危険。地下駐車場は、洪水時に浸水する可能性があることから、平面駐車場を設置して欲しい。
コストバランス	○行政機能だけあれば良い。豪華な庁舎はいらない。質素でシンプルな庁舎でよい。
配置計画	○L字型は長方形に比べて構造が弱い。補強に費用がかさむ。
庁舎前広場	○空地部分は広場や庭に固定せず、平時は一般来客用のオープン型平面駐車場とし、イベント開催時等はそのスペースとして活用すべき。
福祉教育	○福祉ワンストップフロアサービスは必要ない。なぜ子育て支援ゾーンが庁舎に必要なのか。子ども、障がい者関係は、ひまわり館に残して欲しい。
コスト面	○95 億円の建設費は高い。

## 5) 近江八幡市公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月）

### (1) 市民アンケート調査（平成 28 年 5～6 月）

#### ◆調査の目的

本調査は、公共施設等（公共施設・インフラ）の利用状況や利用頻度、年齢や居住地域等の属性、各種要望等の情報を収集し、総合管理計画に反映することを目的に行ったものである。

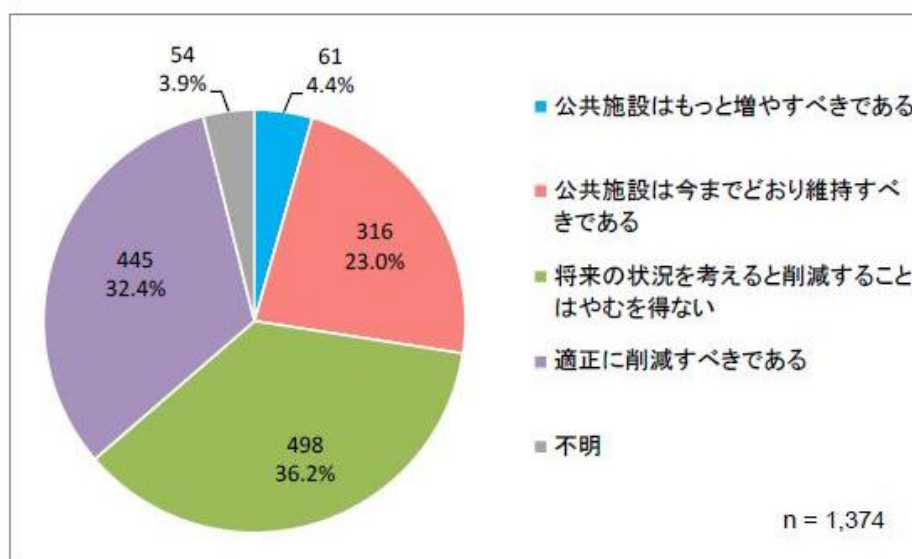
#### ◆調査結果の概要

- 将来を見据えて公共施設のあり方を見直す（市全体の施設総量を削減することも含む）ことについては、「公共施設の削減はやむを得ない」と「適正に削減すべき」が 68%を占めている。
- 公共施設の再編を行い施設の数減らしていかなければならなくなった場合、どのような施設から重点的に見直していくべきかについては、「利用者が少ない施設」や「高い維持費用がかかっている施設」が多くなっている。
- 以上より、新規公共施設の整備に際しては、「将来の市の財政負担や人口減少に伴う施設の利用動向等を踏まえ、適正量を判断すべき」との意向が強く出ている。

#### <アンケートの結果概要>

問 5：少子高齢化や人口減少により、今後、より厳しい財政状況を迎えていくことが見込まれています。また、人口構成や社会状況の変化により、求められるサービスや量が変化していくことも想定されます。そこで、将来を見据えて公共施設のあり方を見直す（市全体の施設総量を削減することも含む）ことについてどのようにお考えですか？

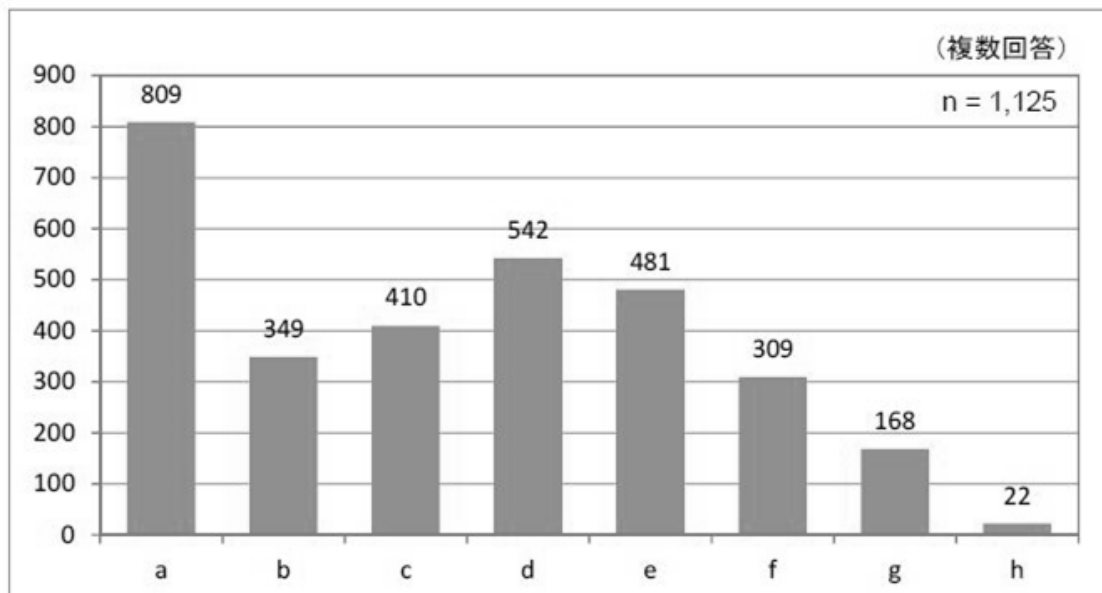
- 「公共施設の削減はやむを得ない」と「適正に削減すべき」の回答を合わせると 68%を占める結果となりました。



問 8：公共施設の再編を行い施設の数を減らしていかなければならなくなった場合、どのような施設から重点的に見直していくべきとお考えですか？以下の中から最大 3 つまで選び数字を見入してください。

- 公共施設の再編・縮減の対象となる施設について、「利用者数が少ない施設」、「高い維持費用がかかっている施設」の順に回答が多い結果となりました。

a	利用者が少ない施設
b	利用者が固定化していて一部の個人・団体が使うことが多い施設
c	建物や設備の老朽化が進んでいる施設
d	高い維持費用がかかっている施設
e	同じような役割の公共施設が各地域に複数ある施設
f	民間で同様のサービスが提供されている施設
g	交通の便が悪い場所にある施設
h	その他



## 6) 近江八幡市第1次総合計画・基本構想（案）（平成30年11月）

### (1) まちづくりに関する市民意識調査（平成29年7～8月）

#### ◆調査の目的

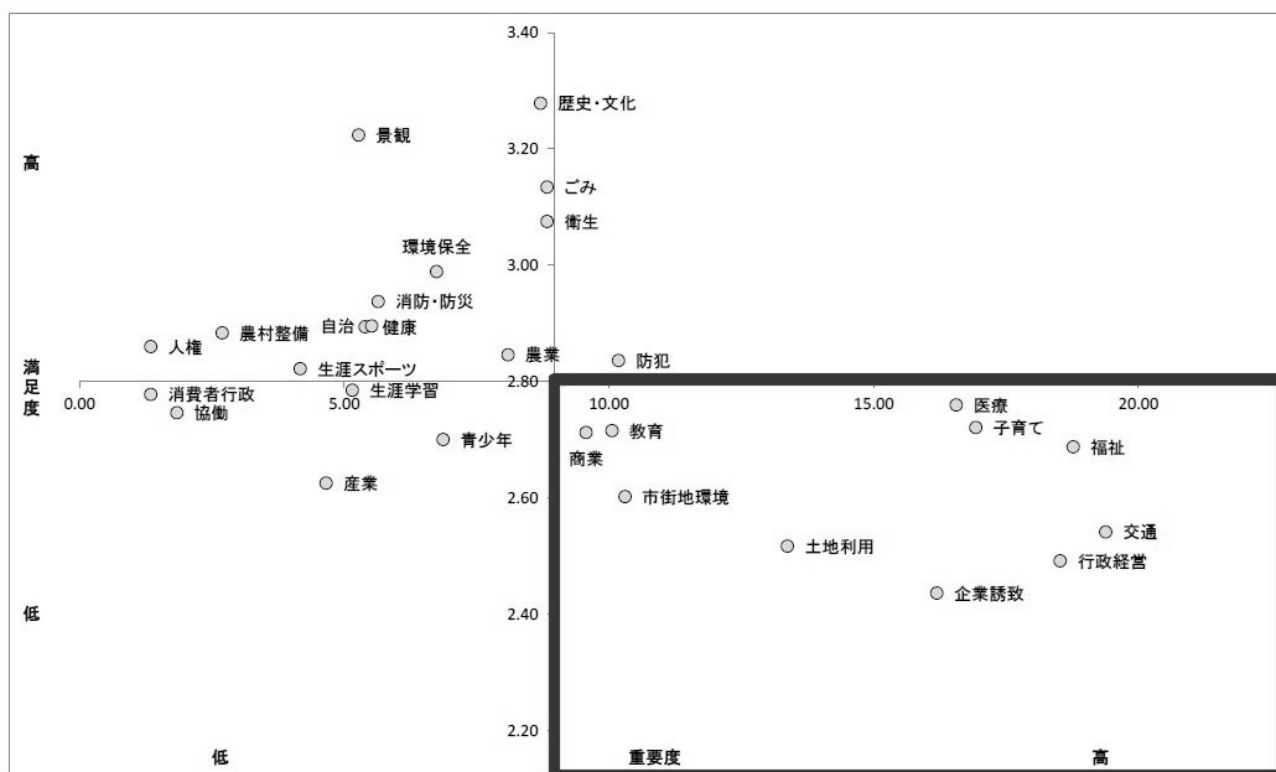
本調査は、近江八幡市第1次総合計画の策定にあたり、幅広い市民からまちづくりの意向について意見を収集し、本計画に活かすために行ったものである。

#### ◆調査結果の概要

- 分野別の満足度・重要度からみる市民の意向については、「重要度」が高く「満足度」が低い分野（特に改善すべきと市民が感じている分野）として、官庁街、庁舎に関連するものでは、行政経営や土地利用などがあがっている。
- 重要度が高く満足度が低い行政サービス分野について、効率的な行政経営の推進とともに、行政と市民の協働によって適切な対策を図り、市民に信頼される行政にならないければならないことから、交流や連携の場が必要と考えられる。

#### <アンケートの結果概要>

図表 分野別の満足度と重要度の関係

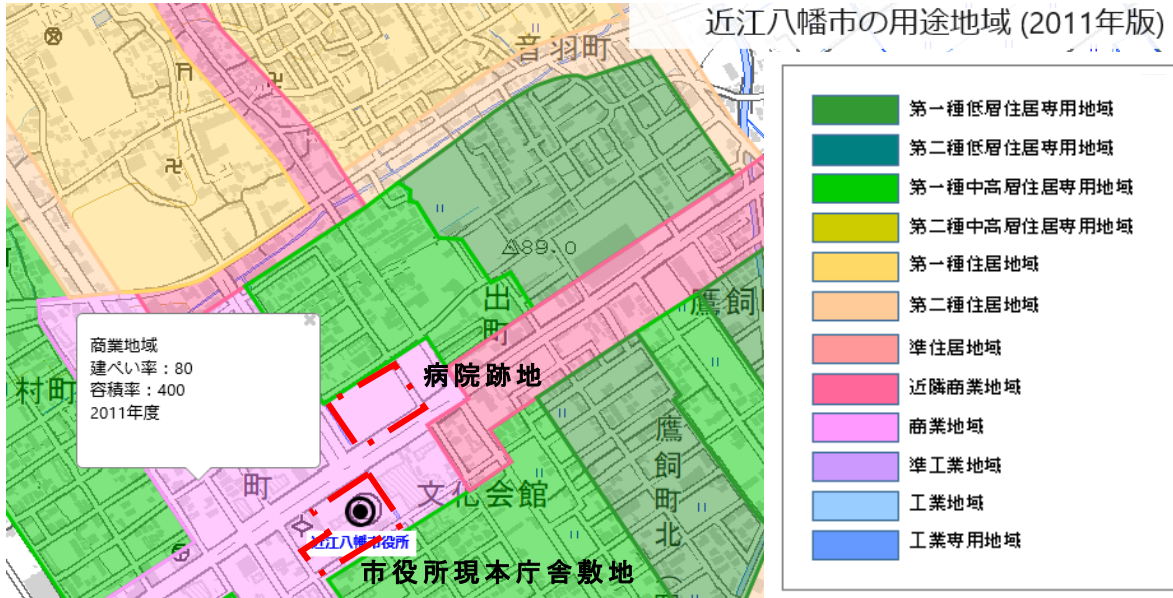


「重要度」が高く「満足度」が低い  
→特に改善すべきと市民が感じている分野

## 2 現本庁舎周辺の法的規制

### 1) 現本庁舎周辺の用途地域

現本庁舎周辺の用途地域は以下のように商業地域であり、病院跡地の北側は第一種中高層住居専用地域となっている。



< 現本庁舎周辺の用途地域 > (近江八幡市役所 HP より)

### 2) 現本庁舎周辺の形態規制

現本庁舎周辺の商業地域は容積率 400%、建蔽率 60%であり、形態規制の内容は以下のとおり。

都市計画区域	用途地域	容積率 建ぺい率 (%)	前面道路幅員による容積率 (道路幅員×係数)	壁面後退 (外壁面から敷地境界線・道路境界線までの距離)	絶対高さ	道路斜線			日影規制				高度地区 景観地区 風致地区 防火・準防火 区域 建築協定区域	建築基準法第22条区域	
						北側斜線 立ち上がり 斜線勾配	隣地斜線 立ち上がり 斜線勾配	道路斜線 斜線勾配	対象建築物	平均地盤面からの高さ	敷地境界線からの距離				
市街化区域	第一種低層住居専用地域	80/ 50 100/ 60	0.4 (×100%)	1.0m	10m	5m 1.25	—	1.25	軒高>7m 階数≥3	1.5m	3 期間	2 期間	高度地区 景観地区 防火・準防火 区域 建築協定 区域 指定無し	市街化区域 (飛び地の工業専用地域及び旧安土町地域を除く)	
	第一種中高層住専	200/ 60		—	—	—	20m 1.25				建築物高さ>10m	4 期間			2.5 期間
	第二種中高層住専	200/ 60		—	—	—						5 期間			3 期間
	第一種住居地域	200/ 60	0.6 (×100%)	—	—	—	31m 2.5	1.5	備考 基準緯度(近江八幡市) 35°30'	—		景観計画区域 指定有り			—
	第二種住居地域	200/ 60		—	—	—				—					
	近隣商業地域	200/ 80		—	—	—				—					
	商業地域	400/ 80		—	—	—				—					
	商業地域	500/ 80		—	—	—				—					
	準工業地域	200/ 60	—	—	—	—									
	工業地域	200/ 60	—	—	—	—									
工業専用地域	200/ 60	—	—	—	—										
市街化調整区域	200/70 *都市計法41条制限区域有り	0.4 (×100%)	—	—	—	20m 1.25	—	—	—		風致地区 箕作山風致地区	—			

\* 都市計画法41条制限: 建ぺい率60% 容積率100% 壁面後退1m 絶対高さ10m

\* 地区計画区域内: 「近江八幡市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」による

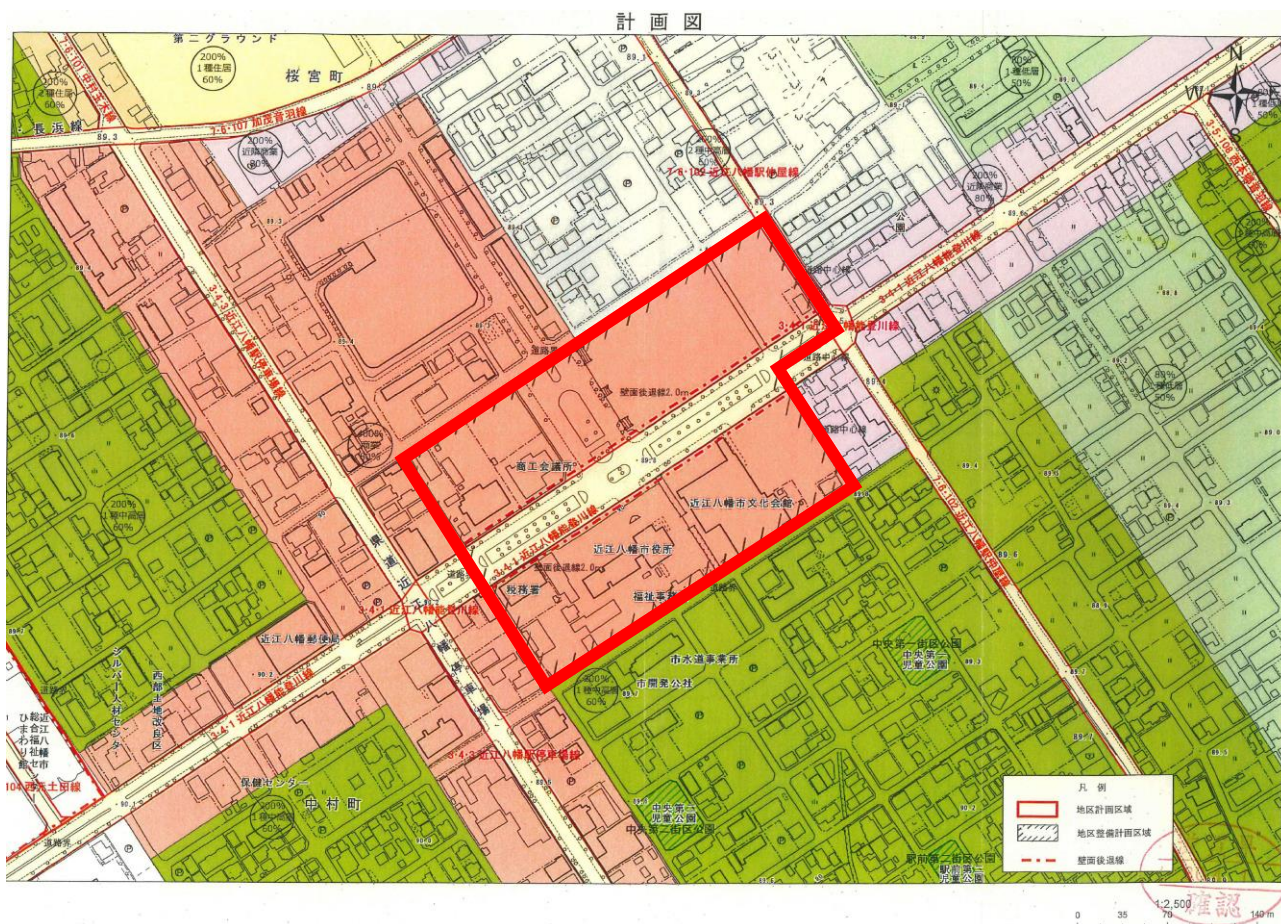
H23.04.01現在

< 現本庁舎周辺の形態規制 > (近江八幡市役所 HP より)



### 3) 現本庁舎周辺の地区計画

現本庁舎周辺は官庁街エリアの規制として「近江八幡市にぎわい・交流拠点地区」（最終計画決定平成 30 年 4 月）の地区計画の範囲となっている。地区計画の範囲を以下に示す。



<近江八幡市にぎわい・交流拠点地区 地区計画> (近江八幡市役所 HPより)

敷地面積の最低面積（330 m<sup>2</sup>以上）が定められており、市道黒橋八木線など地区計画区域内の道路沿いの敷地については、壁面後退 2m の規制がある。そのほか建築物等の形態又は意匠の制限があり、屋根の形態、色彩、広告物等景観上の配慮が求められている。

地区計画による規制、制限内容を次頁に示す。

**< 近江八幡市にぎわい・交流拠点地区 地区計画 >** (近江八幡市役所 HPより)

[2018年4月1日]

計画決定年月日:平成4年5月8日

変更年月日:平成8年4月1日

変更年月日:平成29年1月18日

変更年月日:平成30年4月1日

名称		近江八幡市にぎわい・交流拠点地区地区計画		
位置		近江八幡市 桜宮町・出町		
面積		約6.4ha		
区域の整備・開発・保全の方針	地区計画の目標	<p>本地域は、JR近江八幡駅より北へ約800mの距離に位置し、昭和41～昭和44年にかけて施行した官庁街造成事業により完成した公共施設の集積地として、良好な環境を形成しつつ機能を果たしてきた。完成から45年以上を経た現在、近年の社会経済状況の変化や行政改革に伴い、集積されていた複数の公共施設の移転や核となる市庁舎整備を控えていることから総合的な再整備が必要となってきている。</p> <p>そこで、緑豊かで、落ち着いたゆとりとにぎわいのある新しい本市のにぎわいと交流拠点地区を形成することを目標とする。</p>		
	土地利用の方針	官庁街としての良好な発展、向上とにぎわいのある近江八幡市の中心地としてふさわしい合理的な土地利用を図る。		
	地区施設の整備方針	道路や公共施設の緑化等を図る等により、にぎわいのある近江八幡市の中心地にふさわしい良好な町並みとなるよう整備を進める。		
	建築物等の整備方針	建築物等の用途は、公共性の高い用途の他ににぎわいを創出するものを奨励しつつも混在化等による環境の悪化を防止するために、敷地面積の最低限度、壁面の位置、建築物の形態又は意匠及び垣又は柵の構造に制限を加えるとともに敷地内の緑化に努める。		
地区整備計画	地区の区分	区分の名称	にぎわい・交流拠点街区	
		区分の面積	約6.4ha	
	建築物等に関する事項	建築物の用途制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1) 建築基準法別表第二(リ)項に規定する建築物</p> <p>2) 市長が好適と証する建築物以外の建築物</p>	
		敷地面積の最低面積	<p>数値:330㎡</p> <p>ただし、次の各号に掲げるものはこの限りではない。</p> <p>1) 現に建築物の敷地として利用されている土地において、現に存する所有権等に基づく建築物等の建築</p> <p>2) 建築基準法別表第二(ハ)項に掲げる建築物の建築</p>	
	壁面位置の制限	敷地最低面積の適用となる建築物の外壁、もしくはこれに代わる柱、また、高さ2mを超える門、もしくは塀の面から道路境界までの距離は2m以上とする。		
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>◇屋外広告物、外壁及び屋根の色は落ち着いた色彩を基調とし周辺の景観及び敷地内の状況との調和を図るものとする。</p> <p>◇屋根の形態は、原則として勾配屋根とし、周辺の環境との調和に留意したものとする。</p>		
垣又は柵の構造の制限	植え込み及びフェンスとする。ただし、高さ1m以下のコンクリートブロック、石積み等はこの限りではない。			

#### 4) 近江八幡市開発事業における手続及び基準等に関する条例

開発事業区域の面積が1,000㎡以上の開発事業については、近江八幡市開発事業における条例が適用される。公共施設等の整備の基準の適用や事業区域内に必要な駐車場・駐輪場および植栽地の整備、消防活動に必要な空地の確保などが求められる。

＜近江八幡市開発事業における手続及び基準等に関する条例＞（近江八幡市役所 HPより）  
平成22年3月21日  
条例第186号

##### 目次

- 第1章 総則(第1条―第7条)
- 第2章 大規模開発事業計画の手続(第8条―第10条)
- 第3章 開発事業の手続(第11条―第18条)
- 第4章 周辺住民への周知等(第19条・第20条)
- 第5章 公共施設等の整備等(第21条―第23条)
- 第6章 一般事項(第24条―第31条)
- 第7章 共同住宅等の建築基準(第32条―第34条)
- 第8章 雑則(第35条―第40条)

付則

##### 第1章 総則

(目的)

第1条 この条例は、近江八幡市の区域において行われる開発行為及び建築行為(以下「開発事業」という。)の手続及び基準等を定めることにより、本市における総合的かつ計画的な行政運営を図るための構想及び計画(以下「市の上位計画」という。)における土地利用の基本方針等の実現を図るため、市民、開発事業者及び市が協働して、住みよい都市環境の形成を図ることを目的とする。

(平25条例55・一部改正)

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発行為 都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第4条第12項に規定する開発行為をいう。
- (2) 建築行為 建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第13号に規定する建築に係る行為をいう。
- (3) 事業区域 法第4条第13項に規定する開発区域又は建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第1条第1号に規定する敷地をいう。
- (4) 中高層建築物 高さが10メートル以上又は地上3階建て以上の建築物をいう。ただし、一戸建ての専用住宅及び農業用倉庫は、除く。
- (5) 公共施設等 道路、公園、緑地、下水道施設、上水道施設、排水施設、消防水利施設、ごみステーションその他公共の用に供する施設をいう。
- (6) 開発事業者 開発事業を行い、又は行おうとする者をいう。
- (7) 周辺住民 事業区域に隣接する土地又は建築物を所有する者及び建築物を占有する者その他規則に定める者をいう。
- (8) 植栽地 樹木が植栽された土地をいう。

(開発事業の承認申請)

第11条 開発事業者は、次の各号のいずれかに該当する開発事業を行おうとするときは、当該事業計画がこの条例に適合するものであることについて、あらかじめ、開発事業承認申請書を市長に提出し、開発事業承認書の交付を受けなければならない。

- (1) 大規模開発事業。ただし、法第34条第10号に基づくもので分譲宅地を目的とした開発行為は、除く。
- (2) 事業区域の面積が1,000平方メートル以上の開発事業。ただし、分譲住宅地等を目的とした開発行為並びに1戸建ての専用住宅及び農業用倉庫の建築行為は、除く。
- (3) 中高層建築物の建築行為
- (4) 市街化区域については計画戸数が6戸以上、市街化調整区域については計画戸数が3戸以上の共同住宅等の建築行為
- (5) 道路を新たに築造して建築区画の分割を行う、事業区域が1,000平方メートル未満の開発行為

## 第5章 公共施設等の整備等

### (公共施設等の整備)

第21条 開発事業者は、開発事業に関連し既存の公共施設等を事業区域に含む場合は、区域の明確化を図り、あらかじめ、市長の同意を得なければならない。

- 2 開発事業者は、開発事業に関する工事により設置される公共施設等については、適切な管理又は帰属が行われるよう市長と協議しなければならない。
- 3 前2項の規定は、法に別の定めがある場合は、この限りでない。

### (公共施設等の整備等)

第22条 開発事業者は、開発事業の施行に際しては、次に掲げる公共施設等について規則に定める基準に適合するよう整備しなければならない。

- (1) 道路
- (2) 下水道施設
- (3) 上水道施設
- (4) 排水施設
- (5) 消防水利施設
- (6) ごみステーション

(平25条例55・一部改正)

### (公共施設等の整備の除外)

第23条 土地区画整理法(昭和29年法律第119号)による土地区画整理事業の施行区域及び既に開発事業の行われた区域において開発事業を行おうとする場合であって、既に行われたこれらの事業により整備された公共施設等が前条に定める基準に適合し、かつ、市長が必要でないと認めるときは、開発事業者は、新たに公共施設等を整備することを要しないものとする。

## 第6章 一般事項

### (駐車場等)

第24条 開発事業者は、路上駐車等を防ぐため、規則で定めるところにより、事業区域内に必要な駐車場及び駐輪場を設けなければならない。

### (公害等)

第25条 開発事業者は、開発事業により発生するおそれのある騒音、振動、水質汚濁、出水等(以下「公害等」という。)を未然に防止する措置を講じなければならない。

- 2 開発事業者は、開発事業に伴い公害等が発生した場合は、速やかに、開発事業を停止し、自己の責任において原因の除去等を行わなければならない。
- 3 開発事業者は、開発事業が終了した後においても、当該事業に起因して発生したと認められる公害等については、その解決の責任を負わなければならない。

(平23条例46・一部改正)

### (植栽地の確保)

第26条 開発事業者は、良好な居住環境を形成するため、事業区域内に植栽地を設けなければならない。

(平23条例46・一部改正)

### (文化財の保護)

第27条 開発事業者は、文化財保護法(昭和25年法律第214号)に基づく次の各号に定める事項について、計画の段階で確認を行い、市教育委員会と協議しなければならない。

- (1) 埋蔵文化財包蔵地  
(消防活動用空地等)

第31条 開発事業者は、規則に定める建築物を建築する場合は、消防活動に必要な空気を確保しなければならない。ただし、所管消防署との協議により、接面道路の道路幅員が消防活動に支障がなく、かつ、段差のない平坦地で上空に障害物がない等の代替が考慮される場合は、この限りでない。

(平25条例55・一部改正)

## 第7章 共同住宅等の建築基準

(平25条例55・改称)

## 5) 近江八幡市開発事業における手続及び基準等に関する条例施行規則

前項の条例を受けた条例の施行規則を以下に示す。

＜近江八幡市開発事業における手続及び基準等に関する条例施行規則＞（近江八幡市役HPより）

平成22年3月21日

規則第159号

改正 平成24年3月1日規則第7号

平成25年12月25日規則第48号

平成28年2月1日規則第1号

平成28年4月1日規則第34-2号

平成31年3月25日規則第15号

（駐車場の基準）

第16条 条例第24条の規則で定める基準は、次の表のとおりとし、車1台の標準駐車スペースは幅2.5メートル、長さ5メートルとする。

施設の名称	設置基準	
	自動車用の駐車施設	自転車用の駐輪施設
共同住宅等	事業区域内に計画戸数分以上の台数。ただし、商業地域・近隣商業地域において、周辺に駐車場等がある	事業区域内に計画戸数分の150%以上の台数
ワンルームマンション	場合は協議により事業区域内に戸数の3分の2以上、事業区域外（近接地）に3分の1以下の台数とすることができる。	事業区域内に計画戸数分の100%以上の台数
サービス付高齢者向け住宅	事業区域内に必要な台数（住戸分及び利用用途分）。この場合において住戸分は協議により決定（住戸分の台数は、提供サービスの内容等により、居住者を考慮した上で決定する）し、利用用途分はサービス部の従業員用等の必要台数とする。	事業区域内に必要な台数
飲食店等	事業区域内にテーブル数分の駐車台数（8人掛け以上のカウンター等は4席で1台分確保）。ただし、商業地域及び近隣商業地域において近隣地に駐車場がある場合等、協議により事業区域内の駐車台数を緩和することができる。	事業区域内に必要な台数

その他の施設	事業区域内に利用用途による必要台数（駐車、駐輪共）。ただし、商業地域及び近隣商業地域において近隣地に駐車場がある場合等、協議により事業区域内の駐車台数を緩和することができる。
--------	---

備考 近接地とは、事業区域から直線距離で100メートル以内の範囲とする。

(緑化の推進)

第17条 条例第26条の規定による植栽地は、次に掲げる基準により設けなければならない。

(1) 事業区域内に事業区域面積の6パーセント以上の面積とする。この場合において、都市計画法（昭和43年法律第100号）に規定する緑地がある場合は、これと兼ねることができる。ただし、分譲住宅地等を目的とした開発行為はこの限りでない。

(2) 植栽地面積は、次に掲げる基準で面積を換算するものとし、樹木の投影面積として重なる部分は、それぞれの面積を合算することができる。なお、高木及び中木を隣地、街路等に面する場所に計画する場合は、樹種の選定に留意すること。

ア 高木は、植栽時の樹高が4メートル以上の木で、樹高を直径とした円の面積を植栽地面積として換算できる。ただし、高木で換算できる面積は、樹木を植栽した面積の50パーセント以内を限度とする。

イ 中木は、植栽時の樹高が2メートル以上4メートル未満の木で、1本当たり3平方メートルとして換算できる。

ウ 低木は、植栽時の樹高が2メートル未満の木で、1平方メートル当たり4本以上で密植した場合のみ、1平方メートルとして換算できる。

エ 地被植物は、植栽地を覆った場合に植栽面積として換算できる。ただし、地被植物で換算できる面積は、必要植栽地面積の50パーセント以内を限度とする。

(消防活動用空地等)

第18条 条例第31条に規定する建築物は、次に掲げるところによる。

(1) 地上階数が3階以上の建築物

(2) 地上高さが12メートル以上の建築物

2 条例第31条に規定する消防用活動用空地等は、所轄消防署の基準（消防活動スペース等に関する指導指針）によるものとし、消防署と協議のうえ設置するものとする。

## 6) 消防活動スペース等に関する指導指針

前項の条例施行規則の消防活動空地等の指導指針を以下に示す。

### ＜消防活動スペース等に関する指導指針＞（近江八幡市役所 HPより）

平成24年10月1日 一部改正

#### 1 趣旨

この指導指針は、東近江行政組合消防本部館内における中高層建物の災害発生時における有効な消防活動と避難時における安全性を確保するため、消防活動用空地等（以下「消防活動スペース」という。）に係る位置、構造及び設備に関して必要な指導指針を定める。

#### 2 対象範囲

建築物の高さが12m以上、又は3階以上の中高層建築物で、原則として新築（新規土地開発）する建築物に対して、消防活動スペース、およびこれに係る進入路、進入口、開口部等に対する指導を行う。

#### 3 進入路及び進入口

建築物の高さが15m以上、又は4階以上の中高層建築物の消防活動スペースには、当消防本部所有のはしご付消防車等（以下「はしご車」という。）を消防活動上有効に使用する必要があるため、以下の項目を満たし、容易に進入部署できること。

- (1) 進入路は、有効幅員4m以上、高さ3.8m以上とする。または必要に応じて進入角にすみ切りを行うこと。
- (2) 進入路は、急な段差や、傾斜がないこと。（縦勾配10%以下であること。）
- (3) 進入障害となる樹木、看板または庇等の障害物がないこと。
- (4) 進入路は、はしご車の車両総重量20tに耐え得るようマンホール、橋梁等の位置、構造に留意すること。

#### 4 消防活動スペース設置基準

はしご車の消防活動に必要な空地および空間を以下により確保すること。

- (1) はしご車の梯体旋回、梯体伸縮の障害となるおそれのある樹木、架線、看板等を設

けないこと。

- (2) 地盤面は、はしご市の市両総重量20 tに耐えられること。
- (3) 地盤面の傾斜は、7度以下であること。
- (4) 消防活動スペースは、6 m×13 m以上とし、その範囲を表示するとともに「消防隊専用」の文字を表示し、駐車禁止とすること。

(別紙 消防活動スペース範囲表示 参照)

- (5) 消防活動スペースと建築物の避難上有効な開口部等からの距離は、はしご車梯体の有効な活動範囲内とすること。
- (6) 消防活動スペースは建築物の構造又は形状等を考慮し、非常用進入口またはベランダ等に面していること。

5 3階建ての建築物にあっては以下の項目で足りるものとする。

- (1) 3階部については、地上から8.7 m以下となる位置に避難上有効な開口部を設けること。
- (2) 開口部に進入障害となる樹木、看板または庇等の障害物がないこと。

6 上記3、4または5について敷地の形状等により活動空地等が確保できない場合は代替を考慮すること。