

近江八幡市庁舎整備についての提言

平成 24 年 3 月

近江八幡市庁舎のあり方検討委員会

目次

1. はじめに	1
(1)検討の背景	1
(2)検討の経過	2
(3)現市庁舎の課題.....	3
(4)市庁舎整備の必要性.....	6
2.市庁舎整備の基本理念	7
3.市庁舎整備の基本方針	8
4.備えるべき機能	11
(1)基本的な行政サービス機能.....	12
(2)付加的な行政サービス機能.....	14
(3)にぎわい・まちづくりの機能.....	14
5.規模の考え方	16
(1)基本的な行政サービス機能の規模.....	16
(2)付加的な行政サービス機能の規模.....	17
(3)にぎわい・まちづくりの機能の規模.....	17
6.立地の考え方	19
(1)まちづくりの観点.....	19
(2)あらたな庁舎機能への対応	19
(3)立地の方向性	20
7.事業手法及び財政負担の考え方	22
(1)事業手法の考え方	22
(2)財政負担の考え方	23
8.今後の課題	24

用語の解説

参考写真の説明

【資料編】

資料第 1 号	第 1 回	近江八幡市庁舎のあり方検討委員会	委員会資料
資料第 2 号	第 2 回	近江八幡市庁舎のあり方検討委員会	委員会資料
資料第 3 号	第 3 回	近江八幡市庁舎のあり方検討委員会	委員会資料
資料第 4 号	第 4 回	近江八幡市庁舎のあり方検討委員会	委員会資料
資料第 5 号	第 5 回	近江八幡市庁舎のあり方検討委員会	委員会資料
資料第 6 号		近江八幡市庁舎に関するアンケート調査結果	
資料第 7 号		近江八幡市庁舎整備についての提言(案)パブリックコメント実施結果	

参考資料第 1 号	庁舎耐震2次診断委託業務判定評価書
参考資料第 2 号	ビルの省エネルギー診断報告書
参考資料第 3 号	平成 22 年度第 2 号近江八幡市建築物点検業務委託報告書
参考資料第 4 号	平成 22 年度第 37 号近江八幡市役所庁舎整備調査業務委託報告書

1. はじめに

(1) 検討の背景

本市では、平成 22 年 3 月 21 日の近江八幡市と安土町との合併後、組織を再編し、旧近江八幡市庁舎を本庁舎として業務を行っていますが、既存の施設に合わせた配置としたために、施設や機能が分散し、必要事務量と事務スペースを比較すると、狭あいな市庁舎となっています。このため、現在分散している業務施設機能の集約について、迅速な対応が求められています。

また、現在の本庁舎は、昭和 46 年（1971 年）に建設されて以来約 40 年が経過し、施設・設備の老朽化と機能の劣化が進むとともに、耐震性能が不足し、震度 6～7 の地震で倒壊の危険があることが指摘されています。本市においても、防災まちづくりの推進は喫緊の課題となっており、防災基幹施設である市庁舎の対災害性の確保と防災拠点機能の強化が不可欠となっています。

まちづくりの観点からも、現在の本庁舎は、市街地の中心部に立地しているものの、市民にとって身近な存在となっていないこと、また、周辺の市有地も含め広大な土地を有効活用しているとはいえないことから、にぎわいのあるまちづくりに貢献するために、より効果的に活用していく必要があります。これからの市庁舎は、市民が求める機能や市民が集う空間を整備することで、まちの中で対話し楽しめる仕組みづくりや地域づくり、行政運営の拠点としての機能を強化し、市域の活性化に寄与していかなければなりません。

こうした背景のなか、本市では、「近江八幡市庁舎のあり方検討委員会」において、これからの市庁舎のあり方について議論を重ねてきました。

文中の右肩に番号がついている用語は 25 頁の「用語の解説」を参照してください。

(2) 検討の経過

時 期	項 目	検討の概要
平成 18 年度	本庁舎等の耐震診断を実施	本庁舎、本庁舎別館、西別館の3つの建物の耐震診断 ¹ を実施、「庁舎耐震2次診断委託業務判定評価書 ² 」を作成。
平成 21 年度	本庁舎の省エネルギー診断を実施	本庁舎について、平成 20 年度の実績に基づく省エネルギー診断 ³ を実施。
平成 22 年度	本庁舎等の定期点検の実施	「平成 22 年度第 2 号近江八幡市建築物点検業務委託 ⁴ 」として定期点検を実施。
	市庁舎整備にかかる基礎資料の作成	「平成 22 年度第 37 号近江八幡市役所庁舎整備調査業務委託 ⁵ 」として市庁舎整備にかかる基礎資料を作成。
	庁舎整備研究会による検討の実施	市職員による勉強会として、庁舎整備研究会を構成し、課題を検討。
平成 23 年 10 月	第 1 回 近江八幡市庁舎のあり方検討委員会 ⁶ を開催	検討の経過及び現庁舎の概況を確認。
平成 23 年 11 月・12 月	市民アンケートを実施	「近江八幡市庁舎に関するアンケート ⁷ 」として市民アンケート調査を実施。
平成 23 年 12 月	第 2 回 近江八幡市庁舎のあり方検討委員会 ⁸ を開催	庁舎のあり方及び必要な機能について検討。
平成 24 年 2 月	第 3 回 近江八幡市庁舎のあり方検討委員会 ⁹ を開催	市民アンケート調査の結果を報告。現市庁舎の課題と、めざすべき庁舎像を確認、建替えの必要性について確認。
	第 4 回 近江八幡市庁舎のあり方検討委員会 ¹⁰ を開催	あたらしい市庁舎に備えるべき機能と規模、立地、事業手法及び財政負担の考え方について検討。 「近江八幡市庁舎整備についての提言(案)」のとりまとめ。
平成 24 年 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 ¹¹ を実施	
	第 5 回 近江八幡市庁舎のあり方検討委員会 ¹² を開催	

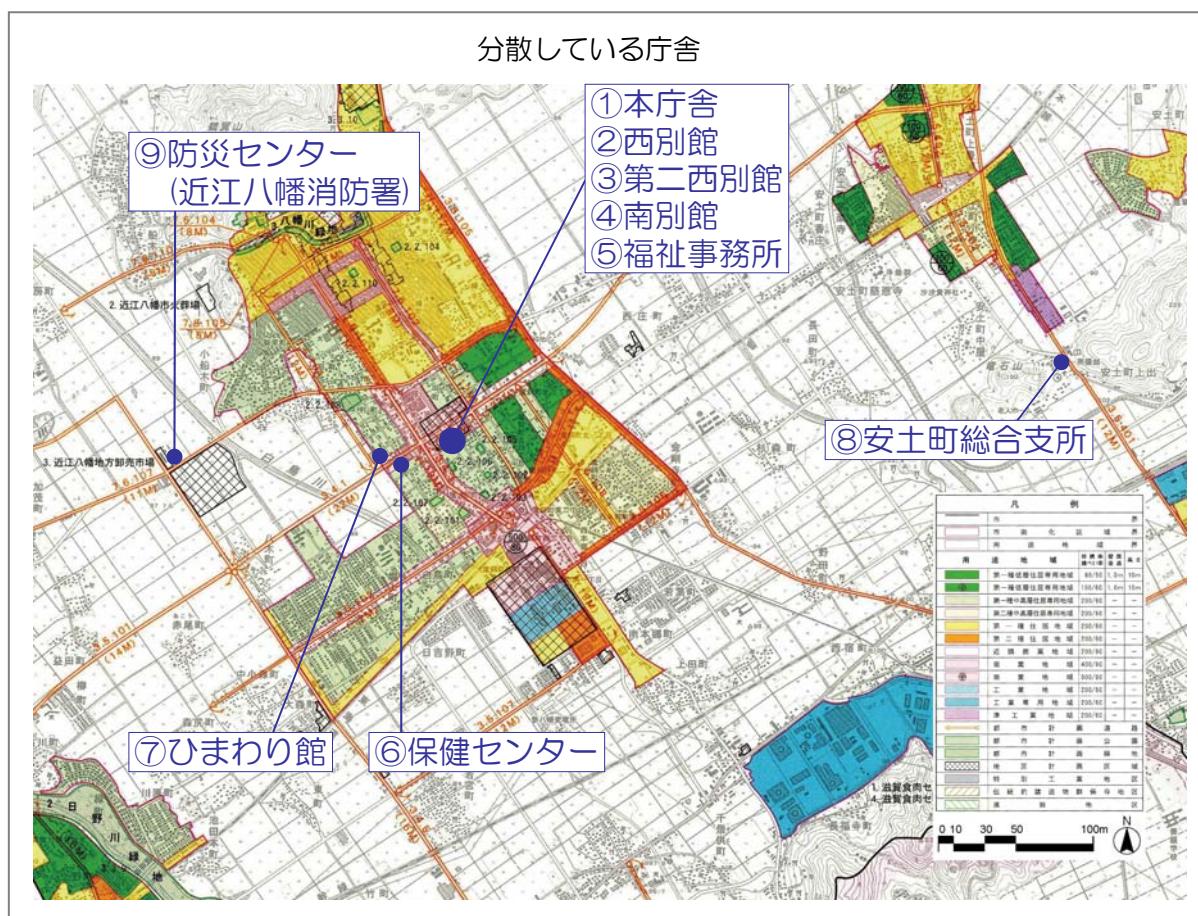
(3) 現市庁舎の課題

現市庁舎の抱える課題は、大きく以下の6項目に整理されます。

利 便 性	——	庁舎の分散で市民サービス低下、利用できるスペースも不足
効 率 性	——	スペース不足で効率的な市民サービス提供が困難
安 全 性	——	耐震性能の不足で震度6～7の地震で倒壊の危険
老 朽 化	——	バリアフリー ¹³ などへの対応に限界、維持管理費用も増大
環境対応	——	省エネ対策などへの対応が困難
まちづくり	——	効果的な土地活用が必要

① 利便性 ～庁舎の分散で市民サービス低下、利用できるスペースも不足

庁舎や窓口の分散は、移動に時間や労力がかかり、市民にとって大きな負担になっています。市民が自由に利用できるスペースも不足しているため、市庁舎に立ち寄る頻度も減り、行政が遠い存在になっています。



② 効率性 ～スペース不足で効率的な市民サービス提供が困難

執務スペースが不足しているため、柔軟な組織運用に対応できず、効率的な市民サービスの提供が困難になっています。また、防災機能としてのスペースがなく、災害時に避難者の受け入れや物資の受け入れに対応できません。

手狭な執務スペース



③ 安全性 ～耐震性能の不足で震度6～7の地震で倒壊の危険

昭和46年に建築された本庁舎は耐震性能が不足しており、震度6～7程度の地震が発生した際に倒壊または崩壊する危険性が高く、多くの市民が集まる空間にもかかわらず、災害時にいのちを守るための水準を満たしていません。

④ 老朽化 ～バリアフリーなどへの対応に限界、維持管理費用も増大

社会的な弱者に配慮した施設構造となっていないことから、全ての人が快適に利用できる庁舎になっていません。また、建物や設備等の老朽化が著しく、重大故障の危険性や維持管理費用の増大が指摘されています。

すれ違うのが困難な通路



軒裏のクラック¹⁴と仕上の劣化（外部）



壁のクラックと漏水跡（3 階西階段室）



OA フロア¹⁵への未対応



⑤ 環境対応 ～省エネ対策などへの対応が困難

本庁舎の構造や設備では、環境負荷の低いエネルギーや資源循環システム¹⁶の導入が難しく、特に、現在の空調設備のシステムは、非効率的な運用となっているため、省エネルギー推進の妨げとなっています。

建設当時から使用している設備機器



破損した空調吹出口



⑥ まちづくり ～効果的な土地活用が必要

市庁舎に気軽に立ち寄れる場所や憩いの空間がなく、市民が集い交流する空間になっていません。また、周辺の市有地も含め広大な土地を有効活用しているとはいえないことから、より効果的な土地活用を進めていくことが考えられます。

(4) 市庁舎整備の必要性

現市庁舎の課題を踏まえると、早急に市庁舎の整備に着手する必要があります。

現在の本庁舎を使用し続ける場合は耐震補強¹⁷が必要となりますが、使い勝手は悪くなり、災害時への備えとしても不十分なものとなります。増築によるスペース拡張も必要で、長期的に見た場合には市庁舎の改修・増築や維持する費用が高くなる可能性もあることなどから、建て替えが必要です。

現在の本庁舎敷地で建て替える場合、敷地が狭あいであり、あらたな機能への対応や複合化¹⁸等が困難であることや、建設に際して大規模な仮設庁舎の設置が必要になるなど事業費が高くなってしまうことから、移転による建て替えが望ましいものと考えます。

現在の本庁舎を耐震補強および改修、増築することのデメリット¹⁹

- ・耐震補強によって、庁舎の使い勝手が悪くなる可能性があります。
- ・建物の耐震補強をしても、大規模地震の発生時には設備損壊の危険性が高く、業務の継続性²⁰が確実なものとなりません。
- ・増築によるスペースの拡張が必要となりますが、別棟となるため空間利用には制約が生じます。
- ・長期的には、建て替えよりも事業費が高くなる可能性があります。
- ・耐震補強および改修、増築に際しての事業期間が長く必要です。

現在の本庁舎敷地で建て替えを行うデメリット

- ・新たな機能への対応は限定的なものとなり、複合化等も困難です。
- ・敷地が狭あいであることによる課題には対応が困難です。
- ・将来の変化に対応するための計画には制約があります。
- ・大規模な仮設庁舎²¹の設置が必要となり、移転による建て替えよりも事業費が高くなります。
- ・仮設庁舎への移転とあたらしい庁舎への移転が必要となり、計2回の移転作業が発生します。
- ・移転による建て替えよりも、事業期間が長く必要です。

2. 市庁舎整備の基本理念

市庁舎整備の必要性を踏まえ、庁舎整備の基本理念を以下のとおり定めます。

市庁舎整備の基本理念

近江八幡の未来をはぐくみ、まちづくりのシンボルとなる市庁舎

近江八幡が自然の恵みを活かした人づくりと市民の豊かな暮らし、社会への貢献を実現するにあたり、これからの市庁舎は、まちづくりのシンボル²²かつエンジン²³として、従来の市庁舎の機能に加えあらたな役割を果たしていく必要があります。

「近江八幡市・安土町新市基本計画²⁴」や「（仮称）近江八幡市まちづくり構想²⁵」の趣旨を踏まえ、あたらしい市庁舎が果たすべき2つの役割を設定し、基本理念の実現をめざします。

絆をはぐくみ、地域づくり、人づくりを先導する

琵琶湖と結びついた優れた自然環境を背景に、自然と共生しながら、市民がいきいきと自立した生活を営むことができるように、人と人のつながり、家族や地域の「絆」をはぐくむ拠点として、支えあいの「地域づくり」、社会をリードする「人づくり」を先導します。

安全・安心を支え、社会に貢献する

災害発生時には市民のいのちを守る拠点として、また、災害復興時には生活を支える拠点として、市民のくらしの「安全・安心」を支えるとともに、広域災害時における災害対策の拠点として、「社会に貢献」します。

3. 市庁舎整備の基本方針

市庁舎の基本理念と果たすべき役割を踏まえ、以下に掲げる 9 つの方向性を持って、市庁舎整備に取り組みます。

誰もが安心して
利用できる

郷土への愛着や
誇りを示す

くらしのなかに
身近になる

わかりやすく
サービスを提供する

まちづくりの
中心になる

無駄を省き
効率良く運営する

安心・安全の
よりどころとなる

広域的なつながり
を支える

環境にやさしく
自然と共生する

(1) 誰もが安心して利用できる

高齢であることや障がいの有無などにかかわらず、子どもから大人まですべての人が快適に利用できるように、バリアフリーやユニバーサルデザイン²⁶を基本とした、誰もが安心して利用できる親しみやすい庁舎をめざします。

バリアフリーのスロープと玄関（富士市）参考 1



写真の右肩の
番号は、30頁
の「参考写真の
説明」を参照し
てください。

(2) 郷土への愛着や誇りを示す

市民の郷土への愛着や誇りを示しながら、豊かな自然・歴史・文化の背景を踏まえ、美しい風景や歴史的町並みを取り入れた庁舎をめざします。

(3) 暮らしのなかに身近になる

市民がさまざまな目的で利用できるスペースや憩いの場を設け、快適な時間を共有できる空間づくりを行います。また、市民生活に必要な情報が集まり、日ごろから気軽に立ち寄れるような、暮らしのなかに身近な庁舎をめざします。

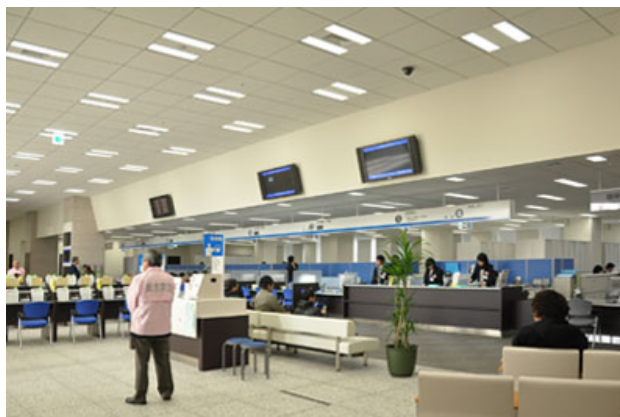
市民ロビーコンサート（豊中市）参考2



(4) わかりやすくサービスを提供する

窓口機能をできるかぎり集約し、市民サービスの「ワンストップサービス化²⁷」を進めるなど、市民にとってわかりやすく使いやすい庁舎をめざします。

総合窓口（福島市）参考3



(5) まちづくりの中心になる

人と情報が集まり交流する求心力を持った場所として、市民の交流、協働、自治を支えたり、企業、事業者の取り組みや情報発信を支えたりするための拠点となり、まちづくりの中心になる庁舎をめざします。

(6) 無駄を省き効率よく運営する

行政サービスの役割の変化に合わせた業務や組織の変革に柔軟に対応できるように、必要な機能をコンパクトにまとめ、無駄を省き効率よく運営する庁舎をめざします。

(7) 安心・安全のよりどころとなる

災害対策に必要な設備環境を整えるとともに、緊急避難場所や支援物資の保管・配送拠点、広域応援部隊の活動拠点となるオープンスペース²⁸などを確保し、市民の安心・安全のよりどころとなる災害に強い庁舎をめざします。

(8) 広域的なつながりを支える

京阪神圏と中京圏の中間に位置し災害が少ない近江八幡の立地特性を活かし、広域的な防災拠点としての機能に対応する設備環境を整え、広域的なつながりを支え、他都市、他地域との連携の拠点となる庁舎をめざします。

(9) 環境にやさしく自然と共生する

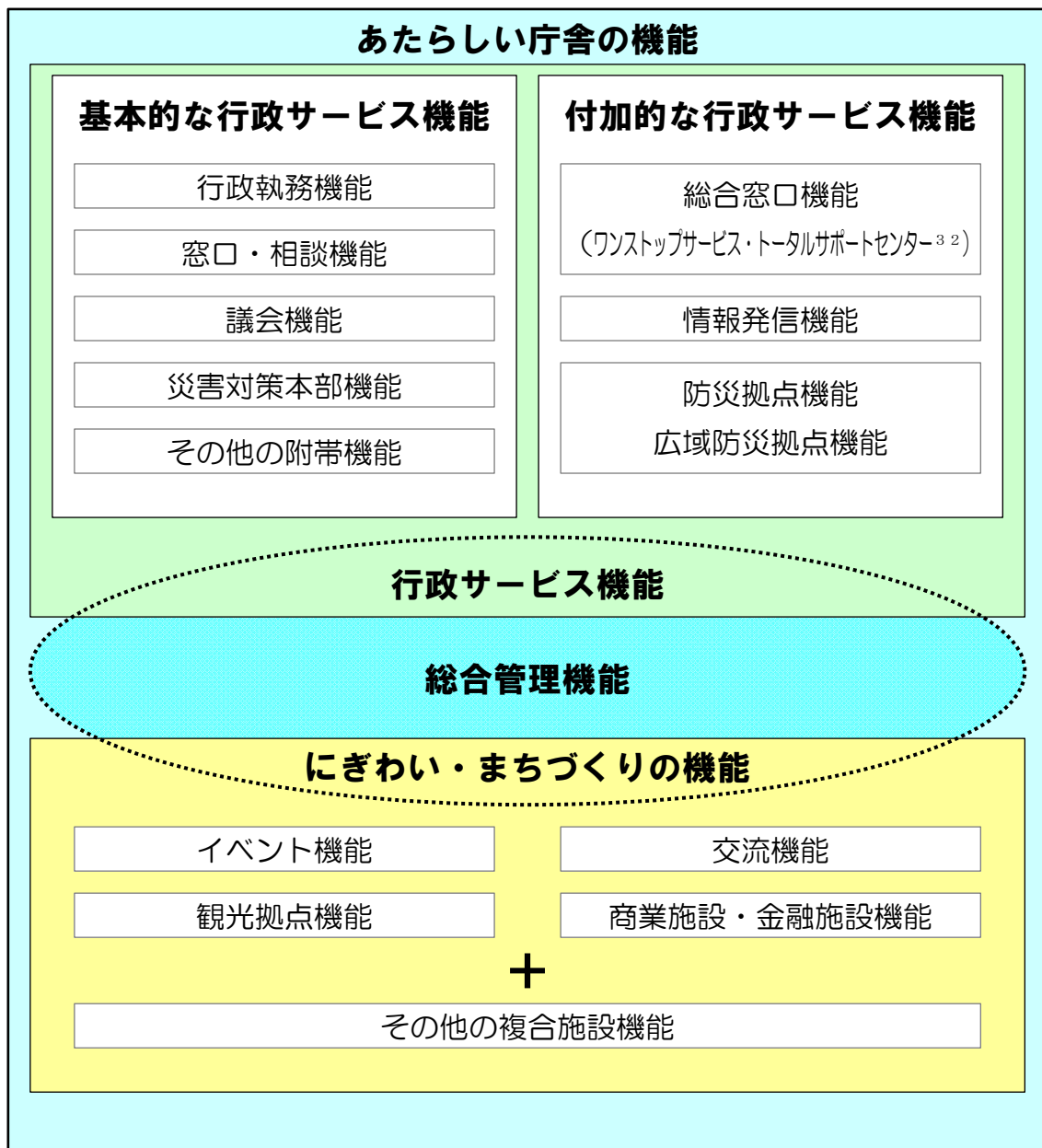
環境負荷の低いエネルギー²⁹の活用と、効率的なエネルギーシステム³⁰や資源循環システムの導入を進めるとともに、近江八幡の自然環境を活かした空間づくりを行い、潤いと憩いのある環境共生型³¹のモデル庁舎をめざします。

4. 備えるべき機能

市民サービスの向上を第一に考え、本庁舎及び周辺の各別館・分室、ひまわり館、保健センターなどに分散している窓口や部署を集約し、現在の市庁舎が担っている機能を再配置します。

また、防災や市民協働など、これからの市庁舎に必要な不可欠な機能の導入を進めながら、にぎわい・まちづくりに関する機能など、まちづくりを支える機能を積極的に導入します。

なお、これらの多様な機能は、行政と市民と事業者がともに築き、育てていくものであることから、行政サービスの機能とにぎわい・まちづくりの機能をつなぐ総合管理機能を設けます。



(1) 基本的な行政サービス機能

市民サービスの提供や事務の遂行、議会運営などに最低限必要な機能として、以下の機能を整備します。

ア) 行政執務機能

職員が能率的・効率的に事務を遂行できるよう、機能性を持った適切な執務空間を整えるとともに、今後の機構改革などによる職員数の変化にも対応できるようフレキシビリティ³³を確保し、整備します。

イ) 窓口・相談機能

窓口はできる限り集約し、移動距離は短く、分かりやすく配置します。また、ゆとりのある待合スペースを整備するとともに、プライバシーに配慮したブース型の相談窓口など、市民が安心して相談できるスペースを整備します。

ゆとりのある待合スペース（掛川市） 参考 4



ブース型の窓口（甲斐市） 参考 5



ウ) 議会機能

議場、議会事務局は、独立性を保ちながらも、行政部分との相互の連携が図りやすくするとともに、市民にとってより身近な議会となるよう配慮し、整備します。

エ) 災害対策本部機能

災害発生時に市長の直接指揮のもとに、救助や復旧等に向けた指示や指揮、情報の収集・伝達等防災活動の中核としての機能を担うため、必要な防災情報システム³⁴や情報通信設備を整備します。

市役所内の防災会議室（刈谷市） 参考 6



オ) その他の附帯機能

業務の効率を向上させる機能的な職場環境や、将来のさらなる高度化にも対応する情報通信環境など、必要な施設機能を整備します。また、市民利用の多様化にも対応する適切な規模の駐車場・駐輪場を整備します。

(2) 付加的な行政サービス機能

行政サービスの一層の効率化、さらなる市民の利便性向上のため、機能の集約や複合化、多機能化を図ります。

ア) 総合窓口機能（ワンストップサービス）

各種の窓口サービスについて、一か所で複数の手続きを可能とする、総合窓口（ワンストップサービス）を整備します。

イ) 情報発信機能

行政情報のほか、市の産業や市民活動などの各種情報を市民にわかりやすく提供するとともに、市民と職員が情報交換の場として利用できるスペース等を整備します。

ウ) 防災拠点機能・広域防災拠点機能³⁵

市民の緊急避難場所や支援物資の保管・配送拠点、広域応援部隊（緊急消防援助隊、広域緊急援助隊、自衛隊など）の活動拠点となるオープンスペースと、災害時用臨時ヘリポート³⁶、災害応急対策に必要な設備・機材などを整備します。

(3) にぎわい・まちづくりの機能

市民の交流、協働、自治を支援するための必要なスペースなどを提供するとともに、にぎわい創出や市民の利便性向上のため、民間活力の活用等による複合的な機能の導入を図ります。

ア) イベント機能

大空間を利用した各種イベント、展示会、集会、スポーツイベント等、開催規模にフレキシブルに対応できるスペースを確保し、整備します。

イ) 交流機能

市民やボランティア³⁷、NPO³⁸などの活動をハード、ソフト両面から積極的に支援するためのスペースや機能を設けるとともに、市民が気軽に集い交流できる、日常的な憩いの空間を整備します。

ウ) 観光拠点機能

観光ネットワーク³⁹の起点となるように、観光客の情報収集や休憩・立ち寄りに対応した機能と、イベントや展示、情報発信を通じた自然・歴史文化・地域産業のPR機能を整備します。

庁舎内の観光ロビー（堺市） 参考 7



エ）商業施設機能・金融施設機能

金融機関・ＡＴＭ⁴⁰、コンビニエンスストア等の物販店舗、カフェ・レストラン等の飲食店舗を市庁舎または敷地内に整備し、市民サービスと生活サービスのワンストップでの提供をめざします。

庁舎内のコンビニエンスストア（伊勢崎市） 参考 8



オ）その他の複合施設機能

市庁舎がまちづくりの中心となるよう、民間活力等を活用しながらにぎわいを創出する複合的な機能の導入を図ります。

（４）総合管理機能

行政サービスの機能とにぎわい・まちづくりの機能をつなぎ、複合的な施設や機能を総合的に企画・管理・活用するために、行政と市民と事業者が協働して運営する総合管理機能を整備します。

5. 規模の考え方

あらたな市庁舎では、基本的な行政サービス機能に加え、付加的な行政サービス機能や、にぎわい・まちづくりの機能を持った複合的な施設として必要な施設規模を設定します。

また、敷地については、防災拠点機能・広域防災拠点機能において求められる敷地条件となるオープンスペースの確保を基本に、市民ニーズ⁴¹を充足する駐車場・駐輪場の設置や将来の拡張余地を確保した敷地規模を設定します。

(1) 基本的な行政サービス機能の規模

ア) 行政執務機能

行政執務を適切に行なうために必要なスペースを確保します。その際に、時代のニーズ⁴²に沿った必要なスペースの変化にも対応できる施設規模を設定します。

イ) 窓口・相談機能

市民が利用しやすい配置と、ゆとりある待合スペースの確保やバリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮した空間づくりに必要な施設規模を設定します。

ウ) 議会機能

必要な議員席や市民傍聴席など、議会機能を満たすために必要な施設規模を設定します。

エ) 災害対策本部機能

防災情報システムや情報通信設備の設置に対応し、災害発生時には中枢として機能するために必要な施設規模を設定します。

オ) その他の附帯機能

上記の他に、市庁舎としての基本的機能を満たすために必要な諸室・諸施設が納まる施設規模を設定します。また、市庁舎を利用する多様な市民ニーズに対応するために、十分な台数の駐車場・駐輪場を設置するための敷地規模を設定します。

(2) 付加的な行政サービス機能の規模

ア) 総合窓口機能（ワンストップサービス）

基本的な行政サービス機能の窓口・相談機能に加えて、総合窓口（ワンストップサービス）機能を実現するための施設規模を設定します。

イ) 情報発信機能

各種情報を市民に提供するスペースや、市民と職員の情報交換の場となるスペース等を確保するための施設規模を設定します。

ウ) 防災拠点機能・広域防災拠点機能

災害時に市民の緊急避難場所や支援物資の保管・配送拠点、広域応援部隊（緊急消防援助隊、広域緊急援助隊、自衛隊など）の活動拠点となるオープンスペース（緑地・広場など）や、災害時用臨時ヘリポートが確保できる施設規模や敷地規模を設定します。

エ) その他

将来の機能強化のための増築や関連施設（国・県の機関等も含む）の設置にも対応できるように、拡張余地のある敷地規模を設定します。

(3) にぎわい・まちづくりの機能の規模

ア) イベント機能

様々な規模のイベントにフレキシブルに対応できる屋内・外のスペースを確保できる施設規模や敷地規模を設定します。

イ) 交流機能

市民やボランティア、NPOなどが活動を行なうためのスペースや、市民の交流するためのスペースを、屋内・外に確保できる施設規模や敷地規模を設定します。

ウ) 観光拠点機能

観光客の情報収集や休憩・立ち寄りに対応できるスペース（観光バス受け入れ、休憩施設等）や、イベントや展示、情報発信などのPR機能に必要なスペースを、屋内・外に確保できる施設規模や敷地規模を設定します。

工) 商業施設機能・金融施設機能

金融機関・ＡＴＭ、コンビニエンスストア等の物販店舗、カフェ・レストラン等の飲食店舗を設置できるような施設規模や敷地規模を設定します。

オ) その他

文化施設、福祉施設、民間施設など、将来の複合化の可能性にも対応できるように、拡張余地のある敷地規模を設定します。

(4) 総合管理機能の規模

行政サービスの機能とにぎわい・まちづくりの機能をつなぎ、複合的な施設や機能を総合的に企画・管理・活用するため必要な施設規模を設定します。

6. 立地の考え方

あらたな市庁舎の整備敷地は、「近江八幡市・安土町 新市基本計画」及び「(仮称)近江八幡市まちづくり構想」を踏まえ、まちづくりにおける庁舎の役割や、防災拠点機能・広域防災拠点機能など、あらたな庁舎機能において求められる条件を満たした立地とします。

(1) まちづくりの観点

現在の本庁舎は、交通結節点⁴³である近江八幡駅周辺のにぎわいのある町並みから八幡堀周辺の古き町並みに残る伝統産業⁴⁴と観光地⁴⁵を結び、多様な土地活用の可能性があるエリアに位置していますが、中心市街地においては、近江八幡駅周辺の集客力等を活かし、さらににぎわいのあるまちづくりを進めていく必要があります。現在の本庁舎敷地や周辺の市有地については、にぎわいのあるまちづくりに貢献するための、より効果的な土地活用を進めていくことが考えられます。

(2) あらたな庁舎機能への対応

あらたな市庁舎の整備敷地は、防災拠点機能・広域防災拠点機能として求められる敷地条件を満たす敷地規模が基本となりますが、現在の本庁舎敷地や周辺の市有地では必要な敷地規模を満たすことが出来ません。

また、既存の市街地には、大規模な低・未利用地⁴⁶がないことから、あらたな市庁舎の整備に適した敷地を確保することは困難です。

このようなことから、あらたな市庁舎の整備敷地は、現在の本庁舎周辺や既存市街地とは異なる場所において適切に確保される必要があります。

(3) 立地の方向性

(1) まちづくりの観点と(2) あらたな庁舎機能への対応から、あらたな市庁舎の整備にあたっては、新規に土地の確保が必要となります。

市庁舎の整備敷地としては、防災拠点機能・広域防災拠点機能の立地について求められる条件や、市民の利便性、市域の発展方向など、立地の方向性で以下に示す6つの条件や視点に基づき方向性を検討する必要があります。

これらを勘案すると、市民の生活軸である大津能登川長浜線（県道2号）と緊急輸送道路ネットワーク⁴⁷を構成する大房東横関線（県道326号）に近接して立地することが望ましいと考えられます。

「（仮称）近江八幡市まちづくり構想」においても、市庁舎の望ましい立地場所のイメージとして同様の方向性が示されていることから、市庁舎のあり方とまちづくりのそれぞれの観点から導かれる立地の方向性は概ね一致しているものと考えられます。

なお、整備敷地の決定に際しては、土地の安全性（災害危険性・地質など）にも十分な配慮を行う必要があります。

ア) あらたな庁舎機能への対応性

あらたな市庁舎の整備敷地として確保する土地の条件として、あらたな庁舎機能を満たすための適正な規模や、将来の拡張余地へ配慮する必要がある。また、災害時に土地の安全性が確保されること。

イ) 緊急輸送道路ネットワークからの近接性

防災拠点機能・広域防災拠点機能の立地について求められる条件として、広域的な緊急輸送道路ネットワーク（第1次緊急輸送道路⁴⁸または第2次緊急輸送道路⁴⁹）に近接していること。

ウ) 主要防災関連施設からの近接性とアクセス性

防災拠点機能・広域防災拠点機能の立地について求められる条件として、市内の主要な防災関連施設（近江八幡消防署/近江八幡市防災センター・近江八幡警察署・近江八幡市立総合医療センター・近江八幡市立運動公園）に近接し、もしくは連携が容易であること。

エ) 市民の生活軸からの近接性

市民の利便性、アクセス性⁵⁰の面から、生活軸である大津能登川長浜線（県道2号）に近接していること。

オ) 主要交通拠点からの近接性

市民の利便性、アクセス性の面から、主要交通拠点である近江八幡駅に近接していること。

カ) 県西部からの近接性とアクセス性

県西部の発展エリア⁵¹に近接し、市外からの交通利便性が高いこと。

7. 事業手法及び財政負担の考え方

(1) 事業手法の考え方

あらたな市庁舎の整備にあたっては、限られた行財政資源のもと、市庁舎整備の特性を十分に把握した上で、最適な事業手法を検討していく必要があります。

事業手法としては、以下のような方式が想定されますが、財政負担の軽減を図りながら、早期の市庁舎整備着手が可能となる方式の選択が必要です。

ア) 直接建設方式

通常の公共事業の実施手法で、一般的に、設計者や建設業者を、それぞれ入札して選びます。建設後、維持管理・運営業務は、それぞれ民間事業者へ委託します。

イ) 設計・建設一括方式（デザイン・ビルド方式）

設計業務と建設業務を一括で発注する方式で、発注手続きが一度で済みます。建設後、維持管理・運営業務は、それぞれ民間事業者へ委託します。

ウ) PFI方式

PFI法⁵²に基づいた実施手法で、民間事業者が調達した資金等を用いて、設計・建設・維持管理・運営業務をまとめて発注する方式です。

エ) 民間建設方式

市有地に民間事業者が市庁舎施設を整備し、その施設を市が借りる実施手法です。

オ) 定期借地方式

市有地内に定期借地権⁵³を設定し民間施設を併設する実施手法で、市庁舎部分の建設は、上記ア)～ウ)のいずれかの方式で実施します。民間施設部分については、民間事業者が市に借地代を一括または分割して支払います。

(2) 財政負担の考え方

あらたな市庁舎整備にあたっては、今後の基本計画や設計において、効率的・効果的なコストの縮減や財源の捻出を図る具体的な検討が必要になります。財政負担の軽減を図るための基本的な考え方は、以下のとおりです。

ア) 地方債⁵⁴発行等による一般財源⁵⁵負担の軽減

旧近江八幡市と旧安土町の合併による合併推進債⁵⁶を市庁舎整備に充当できますが、平成 23 年度の国の第三次補正予算の中で、庁舎整備に関して、緊急防災・減災事業債⁵⁷が措置されるなど、新たな制度が創設されていますので、出来るだけ財政上有利な地方債を活用することにより、市の一般財源による財政負担が軽減できます。

イ) 市有財産の有効活用による財源確保

現在の本庁舎の敷地や周辺の市有地は、売却などによる財源確保を検討することが出来ます。また、あたらしい市庁舎の敷地はあらたな市有地となり、民間施設部分への定期借地権の設定による地代収入など、将来的な財源確保につながる可能性があります。

ウ) 社会資本整備総合交付金等による財源確保

社会資本整備総合交付金⁵⁸の適用が可能な場合には、市の一般財源による財政負担が軽減できます。また、市庁舎の複合化により適用が可能となる補助金や交付金の適用が可能な場合にも、市の一般財源による財政負担が軽減できます。

8. 今後の課題

市庁舎の整備を進めるにあたり、今後は以下の点に留意しながら事業を進めていく必要があるものと考えられます。

ア) 効率的な事業推進について

様々な事業手法を検討しながら、効率よく事業を推進すること。

イ) 検討組織の設置について

市役所内に市庁舎整備の専門の検討組織を設置し、具体的な検討を進めること。

ウ) 財政負担の軽減について

様々な補助金や交付金を活用し、財政負担をできる限り軽減しながら事業を進めていくこと。

用語の解説

¹ 耐震診断

： 現地調査や設計図書の内容等を踏まえ、対象となる建築物が「建築物の耐震改修の促進に関する法律」で規定されている基準（現行の耐震基準と同等の基準）に照らし合わせてどの程度の耐震性能を持っているかを評価すること。

² 庁舎耐震 2 次診断委託業務判定評価

： 参考資料第 2 号参照。

³ 省エネルギー診断

： 石油、ガス、電気などの効率的な利用や消費の抑制により、エネルギーの消費量を削減することを目的として、対象施設におけるエネルギーの使用状況に関する現状把握と改善提案を目的として実施する診断のこと。参考資料第 2 号参照。

⁴ 平成 22 年度第 2 号近江八幡市建築物点検業務委託

： 参考資料第 3 号参照。

⁵ 平成 22 年度第 37 号近江八幡市役所庁舎整備調査業務委託

： 参考資料第 4 号参照。

⁶ 第 1 回 近江八幡市庁舎のあり方検討委員会

： 資料第 1 号参照。

⁷ 近江八幡市庁舎に関するアンケート

： 資料第 6 号参照。

⁸ 第 2 回 近江八幡市庁舎のあり方検討委員会

： 資料第 2 号参照。

⁹ 第 3 回 近江八幡市庁舎のあり方検討委員会

： 資料第 3 号参照。

¹⁰ 第 4 回 近江八幡市庁舎のあり方検討委員会

： 資料第 4 号参照。

¹¹ パブリックコメント

： 本委員会の実施したパブリックコメントは、近江八幡市パブリックコメント実施要綱に準じて実施。近江八幡市パブリックコメント実施要綱では、市の政策に関する基本的な計画等を立案する過程で、その計画等の案の趣旨、内容その他必要な事項を市民に公表し、これらについて提出された市民の意見を考慮して意思決定を行うとともに、意見に対する市の考え方を公表することで、市民の意見を市の政策に反映させる機会を確保する手続をいう。

¹² 第 5 回 近江八幡市庁舎のあり方検討委員会

： 資料第 5 号参照。

¹³ バリアフリー

- ： 高齢者・障害者等が社会生活をしていくうえで障壁（バリア）となるものを除去（フリー）すること。物理的、社会的、制度的、心理的な障壁、情報面での障壁などすべての障壁を除去するという考え方。

¹⁴ クラック

- ： 成型された部品や建築物の壁・床などに発生したひび割れのこと。

¹⁵ OAフロア

- ： 床の上にネットワーク配線などのための一定の高さの空間をとり、その上に別の床を設け二重化したもの。

¹⁶ 資源循環システム

- ： 使用済みのものを廃棄物として捨てずに貴重な資源として有効利用するシステムのこと。

¹⁷ 耐震補強

- ： 構造的強度が不足している建築物について、耐震壁の設置等の補強により耐震性能を向上させること。

¹⁸ 複合化

- ： （ここでは）市庁舎とその他の公共施設・民間施設をひとつにまとめて整備すること。

¹⁹ デメリット

- ： 欠点、短所、それがあることによって不利になる点・事項。

²⁰ 業務の継続性

- ： （ここでは）災害発生時における災害応急対策や災害復旧、災害復興のための活動が支障なく実施できること。

²¹ 仮設庁舎

- ： （ここでは）あたらしい庁舎の建設に際し必要な敷地を確保するにあたり、事前に解体が必要となる施設の機能を一時移転するために整備する施設。あたらしい庁舎の建設完了後には撤去される。

²² シンボル

- ： （ここでは）近江八幡市のまちづくりの象徴としての存在を意味している。

²³ エンジン

- ： （ここでは）近江八幡市のまちづくりを牽引する原動力としての存在を意味している。

²⁴ 近江八幡市・安土町新市基本計画

- ： 平成 21 年 5 月、近江八幡市と安土町との合併に際して策定された、新市のまちづくりの基本方針。

²⁵ （仮称）近江八幡市まちづくり構想

- ： 平成 23 年 10 月から平成 24 年 3 月にかけて開催された、近江八幡市のまちづくりに関する懇話会において取りまとめられた、まちづくりに関する構想。

-
- 26 ユニバーサルデザイン
： 高齢であることや障がいの有無などにかかわらず、すべての人が快適に利用できるような製品や建造物、生活空間などのデザイン。
- 27 ワンストップサービス化
： 各種の窓口サービスについて、一か所で複数の手続きを可能とする総合窓口とすること。
- 28 オープンスペース
： 広場や緑地空間などのこと。
- 29 環境負荷の低いエネルギー
： 自然エネルギーなど、環境に与える負担が小さいエネルギーのこと。
- 30 エネルギーシステム
： エネルギーを供給するための仕組み。
- 31 環境共生型
： 人類は環境の一部であるとの認識に立ち、環境を守り育て、また、他の生き物や物質と共に生きて行ける社会を形成していくという考え方。
- 32 トータルサポートセンター
： 近江八幡市が設置を計画している、福祉について一貫したサービスを行うための拠点。
- 33 フレキシビリティ
： 柔軟性 融通性。
- 34 防災情報システム
： 様々な防災関連情報の収集や分析、対策立案を行うための情報システム。
- 35 防災拠点機能・広域防災拠点機能
： 平常時には備蓄倉庫等の機能を有し、災害時には防災活動のベースキャンプや物資の流通配給基地、住民の避難場所等となる。広域防災拠点は、国や都道府県による広域的な災害対策活動に対応する大規模で機能の充実した拠点が位置づけられる。
- 36 災害時用臨時ヘリポート
： 災害時の救助・救護活動、緊急物資の輸送等に対応する臨時ヘリポートのこと。
- 37 ボランティア
： 自主的に無償の社会事業などに参加し、自らの責任において判断し、行動する市民または市民グループの一員。
- 38 NPO
： 《Non-Profit Organization》民間非営利団体。政府や企業などではできない社会的な問題に、非営利で取り組む民間団体。
- 39 観光ネットワーク
： （ここでは）近江八幡の観光拠点エリアをつなぐ観光の軸を意味する。

4⁰ A T M

： 《Automatic Teller Machine》金融機関の現金自動預け払い機。

4¹ 市民ニーズ

： （ここでは）行政サービス機能がより市民の暮らしに身近となり、にぎわい・まちづくり機能として市民同士のふれあいや交流ができる市庁舎として市民が要求したり、市民が必要としているものやこと。

4² 時代のニーズ

： （ここでは）将来の社会変容や時流に沿って変化する可能性のある庁舎の行政執務機能に求められる姿やあり方。

4³ 交通結節点

： 複数あるいは異種の交通手段の接続が行われる場所。

4⁴ 伝統産業

： 八幡こんにやく（あかこんにやく）、八幡瓦など、近江八幡に根付いている古くからの伝統工芸、地場産業など。

4⁵ 観光地

： 八幡堀、重要伝統的建造物群保存地区の近江商人の町並み、国内では珍しい「かわらミュージアム」、日牟禮八幡宮、八幡山ロープウェーなど、近江八幡の観光の対象とされる史跡や名勝地。

4⁶ 低・未利用地

： 適正な利用が図られるべき土地であるにもかかわらず、長期間に渡り利用されていない「未利用地」と、周辺地域の利用状況に比べて利用の程度（利用頻度、整備水準、管理状況など）が低い「低利用地」の総称。

4⁷ 緊急輸送道路ネットワーク

： 地震直後から発生する緊急輸送を円滑確実に実施するために必要な道路として地震防災対策特別措置法で位置づけられている、緊急輸送を確保するための道路網。

4⁸ 第1次緊急輸送道路

： 地震発生後の緊急輸送を円滑確実に実施するために必要な道路のうち、最優先で都道府県が復旧する道路。広域的な輸送に必要な主要幹線道路 ・ 県庁所在地、地方中心都市、重要港湾および空港などを連絡する広域的な主要幹線道路（高速自動車道および一般国道）で、都道府県が指定する。

4⁹ 第2次緊急輸送道路

： 地震発生後の緊急輸送を円滑確実に実施するために必要な道路のうち、第1次緊急輸送道路に次いで優先的に、都道府県が復旧する道路。第1次緊急輸送道路と市町村役場および主要な防災拠点を相互に連絡する道路で、都道府県が指定する。

5⁰ アクセス性

： （ここでは）交通の便の良し悪し。

5¹ 県西部の発展エリア

： 人口増加、経済活動が活性化している大津市、草津市、栗東市、守山市にかけてのエリア。

ア。

⁵² P F I 法

： 《Private Finance Initiative》民間の資金や経営手法・技術力を活用して公共施設などの社会資本を整備すること。

⁵³ 定期借地権

： 長期の契約期間を設定し、契約期間満了後は更新されることなく終了する借地権。

⁵⁴ 地方債

： 地方公共団体が歳入の不足を補うために発行する公債。

⁵⁵ 一般財源

： 近江八幡市の財源のうち、特に使途に指定がなく自由に使える収入。

⁵⁶ 合併推進債

： 合併重点支援地域において一体となって実施する公共施設等の整備事業（市町村合併推進事業）に適用が可能な地方債。

⁵⁷ 緊急防災・減災事業債

： 地方公共団体が単独事業として行う、住民の避難、行政・社会機能の維持及び災害に強いまちづくりを目的として、緊急に実施する防災・減災事業を対象とした地方債。

⁵⁸ 社会資本整備総合交付金

： 道路、港湾、治水、下水道、海岸、都市公園、市街地整備、住宅及び住環境整備等といった政策目的を実現するため、地方公共団体が作成した社会資本総合整備計画に基づき、目標実現のための基幹的な社会資本整備事業のほか、関連する社会資本整備やソフト事業を総合的・一体的に支援する交付金制度。

参考写真の説明

参考 1 バリアフリーのスロープと玄関（富士市）

：富士市、富士宮市の岳南排水路管理組合の新庁舎に設置されたバリアフリーのスロープと玄関は高齢者や障害者に配慮した造りになっている。

（出所）岳南排水路管理組合HP

<http://gakunan-haisuiri.jp/link%28html%29/picture/pic1.html>

参考 2 市民ロビーコンサート（豊中市）

：豊中市では文化芸術の発表と鑑賞の機会を提供し、市民に親しまれる市役所づくりの一環として年4回、水曜日の昼休みにロビーでコンサートを開催している。写真は23年度に開催された「ハーブとフルーツ」のコンサートを聴きにきた市民の様子。

（出所）豊中市HP

http://www.city.toyonaka.osaka.jp/top/jinken_gakushu/bunka/concert/concert2011.html

参考 3 総合窓口（福島市）

：これまで各担当課まで足を運ばなければいけなかった、引越しや出生、死亡などのライフイベントに伴う手続きについて、新庁舎では窓口機能を集約し、ワンストップサービスを提供できる市民にわかりやすい窓口になっている。

（出所）ふくしま地域ポータルサイト 福島市役所新庁舎東棟

http://www.i-fukushima.jp/f-citypro/?page_id=12293

参考 4 ゆとりのある待合スペース（掛川市）

：掛川市の新庁舎の待合スペース。ガラス貼りの開放的な建物は大空間が広がる。

（出所）浜松発の静岡情報サイト「はまぞう（HamaZo）」

<http://hamazo.tv/>

参考 5 ブース型の窓口（甲斐市）

：甲斐市役所の新庁舎の市民課ほか窓口全景。広々としたスペースで、ブース型の窓口になっており、効率性と利便性が高い窓口になっている。

（出所）増田工業株式会社HP

http://www.masuda21.com/kaishi_2011.html

参考 6 市役所内の防災会議室（刈谷市）

：刈谷市役所の防災会議室。大規模な地震や風水害、火災等の発生時にも、防災・災害復興拠点施設としての庁舎機能を維持できる、高い防災性を確保した災害対策会議室。

（出所）阿久比町新庁舎建設基本構想

<http://www.town.agui.lg.jp/cmsfiles/contents/0000001/1561/kousou201201.pdf>

参考 7 庁舎内の観光ロビー（堺市）

：堺市役所の21階部分、地上80mに設置された360度の展望が楽しめる回廊式ロビー。千利休にゆかりのある茶の湯のイメージで、休憩コーナーを設置している。ロビーからは、仁徳天皇陵古墳など歴史を秘めた堺市のまちが眼下に広がり、遠く六甲山、関西国際空港、生駒・金剛山、大阪城など多彩な眺望が楽しめる市民、観光客に開かれたスペース。

（出所）財団法人 大阪観光コンベンション協会HP

http://www.osaka-info.jp/jp/search/detail/sightseeing_925.html

参考 8 庁舎内のコンビニエンスストア（伊勢崎市）

: 庁舎内に設置されているコンビニの「セーブオン」。伊勢崎土産の「焼きまんじゅう」や「もんじゃ焼き」セットなどのお土産コーナーもあり、市民の利便性だけでなく、観光産業の役割も果たしている。

（出所）田村建設HP

<http://www.tamura-kensetsu.com/tkblog/2010/04/post-89.html>