県　政　経　営　会　議　資　料
令和８年（2026 年）９月 15 日
総務部財政課財産活用推進室

新高島合同庁舎整備基本構想（原案）

令和〇年〇月

目次

はじめに 3
１　基本構想の位置づけ 4
２　現状と課題 6
３　再整備の必要性 9
４　基本理念 10
５　基本方針 11
６　導入機能 12
７　施設規模・整備エリア 21
８　事業費 28
９　事業手法 29
10　今後の進め方 30

はじめに

高島合同庁舎（以下「庁舎」という。）は、昭和 42 年６月に建築され、その後 60 年弱にわたり、高島地域におけるきめ細かな県民サービスの提供や、市町に対する専門的な技術支援など、地域行政の拠点としての役割を担ってきました。

また、庁舎とは別に、高島健康福祉事務所（以下「保健所」という。）および高島警察署（以下「警察署」という。）が分散して設置され、それぞれの専門性を生かしながら、保健・医療・福祉分野における行政サービスの提供や、地域の安全・安心を支える警察業務を担ってきたところです。

一方、これらの施設は建設から相当年数が経過し、老朽化への対応が必要なほか、来庁者の快適性、バリアフリーの不足、各機関の連携、効率的な施設運営等の面で課題が生じています。さらに、人口減少の進展、デジタル化の進展など、行政を取り巻く環境が大きく変化する中、県民サービスの充実や行政運営の効率化、防災拠点としての機能強化など、行政サービスの提供拠点としての役割に加え、高島地域の振興や地域活性化、まちづくりに資する役割が求められています。

こうした状況を踏まえ、県では、滋賀県県有施設更新・改修方針（Ｒ８～Ｒ17）（以下「更新・改修方針」という。）に基づき、全国で初めてとなる行政庁舎と警察署の合築を検討するとともに、高島市や民間施設との連携の可能性についても併せて検討するなど、高島地域における行政拠点としての機能強化や県民の利便性向上に資する効率的な施設整備を図ることとしています。

本基本構想は、単なる行政庁舎にとどまらず、高島地域の活性化やまちづくりへの貢献なども含め、これまでにない将来のモデルとなる庁舎を目指し、新高島合同庁舎（以下「新庁舎」という。）の基本理念、基本方針、導入機能等の基本的な方向性を示すものです。

1　基本構想の位置づけ

（1）　関連方針・検討体制等

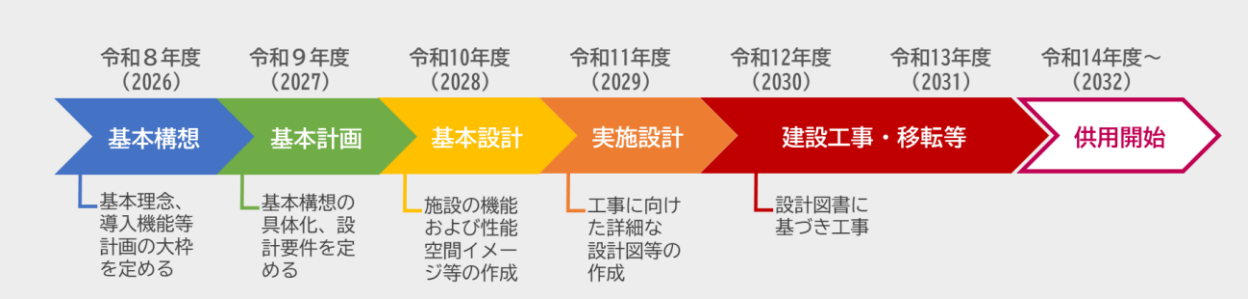
本基本構想は、滋賀県公共施設等マネジメント基本方針、更新・改修方針やその他関係する方針・計画との整合を図ったうえで策定します。

また、基本構想の策定に当たり、庁内関係部局で構成する「地方合同庁舎等のあり方検討チーム」や「高島連絡調整会議」をはじめ、高島市等とも連携し、意見交換を重ねながら、新庁舎のあり方について検討を進めています。

（2）　基本構想の位置付け

基本構想では、基本理念・基本方針、大枠の導入機能、それらに基づく施設規模や整備エリア、概算事業費等について検討します。次年度以降、基本構想を更に具体化して詳細な整備内容を検討する基本計画を策定し、その後、基本設計、実施設計、工事へと進めていく予定です。（図表１）

● 図表１　整備スケジュール



（3）　対象となる施設

対象となる施設は、庁舎、保健所および警察署の３つの施設です。（図表２、図表３）

更新・改修方針においては、人口減少が急速に進み人的・財政的な資源が限られる中、持続可能で質の高い行政サービスを提供できるよう、既存施設への移転、施設の集約化や複合化について部局横断的に検討を行うとともに、市町や近隣府県、国の施設との合築や連携の可能性についても併せて検討し、県民の利便性向上も含めた効率的な施設整備を図ることとしています。

このため、上記の３施設に関わらず、県民の利便性の向上に資することが期待される施設については、県有施設に関わらず複合化も含め検討します。

● 図表２　対象となる施設の位置関係



● 図表３ 対象となる施設

施設	所在地	建物	建築年	構造・階層	入居所属【職員数】	延床面積
高島合同庁舎	高島市今津町今津1758番地	本館	昭和42年	ＲＣ造（３階建て）	・総務事務・厚生課 高島総務経理係 ・高島環境事務所 ・西部・南部森林整備事務所 高島支所 ・高島農業農村振興事務所 ・会計課高島地域会計係 【54人】	1,681.87㎡
		別館	昭和56年	ＲＣ造（３階建て）	・高島土木事務所 【54人】	1,623.59㎡
		その他附属棟		文書庫棟、エレベーター棟等		229.66㎡
	高島市今津町今津1625番地	高島職員会館	昭和61年	ＲＣ造（３階建て）	・福利厚生機能	357㎡
					計	3,892.12
高島健康福祉事務所	高島市今津町今津448番地45	本館	昭和53年	ＲＣ造（２階建て）	・高島健康福祉事務所 【19人】	865.37㎡
		その他附属棟		犬舎棟、文書庫、車庫等		228.77㎡
					計	1,094.14㎡
高島警察署	高島市今津町中沼2-4	庁舎	昭和49年	ＲＣ造（３階建て）	・高島警察署	1,177.65㎡
		その他附属棟		車庫、倉庫、公舎等		460.56㎡
					計	1,638.21㎡


庁舎(本館)


庁舎(別館)


庁舎(職員会館)


保健所


警察署

２　現状と課題

（１） 高島地域の現状

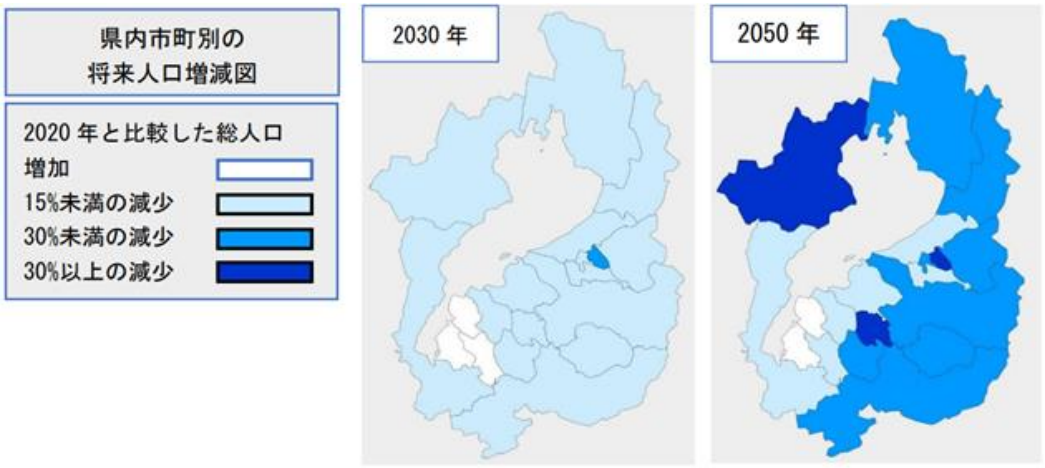
高島地域は、滋賀県の北西部に位置し、豊かな自然環境や歴史・文化、特産品等の魅力や地域資源に恵まれた地域です。

交通面では、京阪神圏と北陸圏を結ぶ広域交通軸を有する地域であるほか、国道 161 号の整備促進や北陸新幹線敦賀延伸など、高島地域の広域交通ネットワークを取り巻く環境が整備されてきていますが、道路状況やＪＲ湖西線ダイヤの脆弱さに課題を抱えています。

また、高島市の人口は平成 12 年の 55,000 人をピークに減少しており、将来人口増減でも 30%以上の減少が見込まれるなど、人口減少が課題となっています。（図表４）また、観光入込客数についても県内他地域と比較して少ない状況にあり、地域資源を活かした交流人口の拡大や地域の魅力発信が課題となっています。

このような現状を踏まえ、県北部地域の振興という観点からも、新庁舎には、行政サービスの提供拠点としての役割に加え、高島地域の振興や地域活性化、まちづくりに資する役割が求められているところです。

● 図表４ 滋賀人口ビジョン



（２） 施設の老朽化

対象施設は、いずれも阪神淡路大震災を経て、耐震診断・耐震改修を行い、建物の維持保全を行ってきましたが、庁舎で築 59 年、警察署で築 52 年を経過し、建物内外の至る所に劣化が見られ、設備機器・設備配管についても劣化による機能低下が見られます。

- 警察署は建物構造躯体の耐用年数評価[1]の結果、建物の更なる長期利用が困難と判明
- 仕上げ材の剥離や天井の雨漏りが発生
- 敷地周辺の地盤沈下により建物周辺や建物内部に段差が発生
- 長期的に使用を継続する場合には、補修・改修の負担が増大する見込み

[1] 鉄筋コンクリート造および鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の躯体の最外側鉄筋のほとんどにコンクリートの中性化が達しない期間を、適切な位置で採取されたコンクリートの調査結果に基づき、調査時点からの耐用年数として評価するもの



コンクリートの剥離



漏水跡・ひび割れ



天井の雨漏り



仕上げ材の剥離





地盤沈下により建物周辺や建物内部に段差が発生

（3） 来庁者の快適性・バリアフリーの不足

誰もが安全かつ快適に利用できる環境が求められていますが、現在の施設では、来庁者の快適性や現在求められるバリアフリー性能への対応に課題があります。

- 庁舎は、本館と別館を移動する連絡通路が限られている。
- 各地方事務所は諸室ごとに分散配置され、閉鎖的であるため、利用者にとって分かりにくい。
- 窓口スペースが狭く、来庁者のプライバシー確保が十分でない。
- エレベーターや多目的トイレ等の設備が不足または老朽化している。



スロープのない連絡通路



諸室が分散配置され、閉鎖的



エレベーターが未設置

（4） 災害に対する備え

大規模災害時には、庁舎に災害対策地方本部、保健所に保健医療福祉調整地方本部が設置され、県職員や応援組織(医療福祉団体や国機関等)が参集することとなりますが、拠点(庁舎)が分散していることや、一体的に活動できるスペースがないこと、配置職員や応援職員の駐車スペースがないことなど、関係機関との速やかな連携や受援体制確保の面で課題があります。

また、高島市は、滋賀県の原子力災害対策重点区域であるＵＰＺ[2]を包含する自治体であり、原子力災害発生時には迅速かつ的確な災害対応が求められる地域となっています。

[2] 原子力規制委員会が示す「原子力災害対策指針」では、「原子力災害対策重点区域」の範囲として、原子力施設からおおむね半径 30km を、緊急防護措置を準備する区域（UPZ：Urgent Protective action planning Zone）の目安としており、滋賀県地域防災計画により UPZ を包含する市を定めている。

（５） 執務機能

固定席を基本とした執務環境となっており、業務内容に応じた多様な働き方に対応していないほか、一般来庁者が容易に執務ゾーンに立ち入ることができ、セキュリティやプライバシーの面で課題があります。

また、デジタル技術を活用した業務効率化や県民サービスの向上に対応した執務環境を整える必要があります。

（６） まちづくりへの貢献

近江今津駅と今津港を結ぶ主要な動線上に位置する県有地（高島警察署敷地）は、観光振興や交通アクセスに優れた立地特性を有しており、敷地の有効活用による回遊性の向上や賑わいの創出に期待がかかります。

また、高島市では、「近江今津駅周辺地域まちづくり推進委員会」を設置され、駅周辺のまちづくりに向けた検討が進められていることから、こうしたまちづくりの動向を踏まえた検討が必要です。

● 図表５ 「近江今津駅周辺地域まちづくり構想」対象地域



3　再整備の必要性

これまでの課題の整理で見てきたように、築 50 年以上経過した現庁舎は、老朽化に伴う修繕・改修コストが今後さらに増大することが予想され、課題の解決に向けて、抜本的な対策として、庁舎の再整備を行うことが妥当と考えられます。

施設	棟名	建築年（築年数）	構造・規模	現在の庁舎が抱える課題
高島合同庁舎	本館	昭和 42 年（築 59 年）	RC造・3階 1,681.87 ㎡	・複数棟で構成され、利用者の利便性やバリアフリー対応に課題がある。 ・別棟で設置されているため、１棟建ての場合と比べて維持管理コストが高くなっている。 ・職員会館は庁舎と道を挟んだ別敷地に立地しており、職員の利便性や施設機能の効率的な配置が課題
	別館	昭和 56 年（築 45 年）	RC造・3階 1,623.59 ㎡	
	職員会館	昭和 61 年（築 40 年）	RC造・3階 357.00 ㎡	
高島健康福祉事務所	本館	昭和 53 年（築 48 年）	RC造・2階 865.37 ㎡	・地盤沈下による建物内外の段差が生じており、転倒のおそれがある。 ・エレベーターがないうえ、多目的トイレ等の設備が老朽化しており、多様な利用者への対応が課題 ・各庁舎の整備時期にあわせて単独で設置される健康福祉事務所は原則として地方合同庁舎と統合することとしている。 （滋賀県公共施設等マネジメント基本方針（R8～R17））
高島警察署	庁舎	昭和 49 年（築 52 年）	RC造・3階 1,177.65 ㎡	・建物構造躯体の耐用年数評価により、「構造躯体に塩害の懸念があるため、評価不可」と判断され、中長期的な活用が困難 ・警察署特有のセキュリティやプライバシーに配慮した施設整備が課題 ・窓口や待合スペースが狭隘であり、来署者の利便性や相談環境の確保が課題
共通				・単独施設として整備するのではなく、他施設との集約化により効率的な施設運営や維持管理コストの縮減が可能

4　基本理念

現施設は、それぞれ分散して設置されていますが、新庁舎は、県民の利便性を高めるとともに、平常時・災害時における土木、保健、警察の各分野の連携向上や、建設費と維持管理費のコスト削減を図る観点から、庁舎、保健所および警察署の合築による整備を検討します。

また、職員が能力を最大限に発揮できるよう、柔軟な働き方に対応した執務環境を整え、働きやすさややりがいの向上、質の高い行政サービスの提供を図ります。

さらに、人口減少が進み社会構造が大きく変化する中、単なる行政庁舎にとどまらず、高島地域の活性化やまちづくりへの貢献なども含め、これまでにない将来のモデルとなる庁舎を目指し、基本理念を以下のとおり定めます。

つながる



地域やまちづくりに貢献できる庁舎

- 新たに整備する庁舎は、県の地方事務所としての機能に加え、賑わい創出や産業振興をはじめとして、高島地域の振興や地域活性化、まちづくりに貢献できる庁舎とします。
- 北部振興の観点から、県施設のサテライト機能の付与についても検討します。

➡ 基本方針６

まとめる



地域全体を俯瞰し、複数施設を集約化した庁舎

- 人口減少が進み人的・財政的な資源が限られる中、スマートシュリンクの視点を踏まえ、庁舎、保健所および警察署などの関連施設を集約化した庁舎とします。（警察署と庁舎の合築は、全国初の取組となる。）
- 県民の利便性向上に資することが期待される施設については、県有施設に関わらず複合化も含め検討します。

➡ 基本方針５

まもる



災害に強く、持続可能で環境に配慮し利用しやすい庁舎

- 平常時から災害時まで行政機能を切れ目なく維持できる機能を備えるとともに、環境負荷の低減と施設の長寿命化を図り、将来にわたり安全・安心に利用できる持続可能な庁舎とします。

➡ 基本方針１　基本方針２　基本方針３

かわる



デジタル化・リモート化等、将来を見越した庁舎

- 限られた人員体制の中で、今後も安定的に行政サービスを提供していくため、DX の進展による業務のデジタル化や電子申請・電子納付の普及等を想定し、リモート窓口の導入など、デジタル技術を活用した行政サービスの提供について検討するなど、将来を見越した庁舎とします。
- 職員が最適な環境を選択できる ABW [3]をはじめとした柔軟な働き方の導入を検討し、効率的で生産性の高い働きがいのある庁舎とします。

➡ 基本方針４

[3] Activity Based Working の略。業務内容等に合わせて、時間と場所を自由に選択するという働き方

5　基本方針

基本理念に基づき、次の６つの基本方針を定めます。

基本方針１　安全・安心な庁舎

- 耐震性、耐水害性の向上や液状化対策により、安心して利用できる建物とするとともに、災害発生時には、災害対策活動の地方拠点として、業務継続性を確保し、関係機関との連携や受援に加え、帰宅困難者等の受入れにも対応できる安全・安心な庁舎を実現します。

基本方針２　誰もが利用しやすい庁舎

- 「淡海ユニバーサルデザイン行動指針」に基づき、分かりやすい動線や案内、相談しやすい窓口環境を整備し、誰もが安全・快適に利用できる庁舎とします。

基本方針３　環境に配慮した庁舎

- ZEB　Ready[4] 以上の高い省エネ性能を目指し、省エネルギー化や省資源化の推進、再生可能エネルギーなどの積極的な活用を通じて環境負荷の低減に寄与し、環境にやさしい庁舎を実現します。また、維持管理に優れた構造や材料の導入等により、ライフサイクルコストの低減と施設の長寿命化を目指します。

基本方針４　機能的で将来の変化に柔軟に対応できる庁舎

- 県民に充実した行政サービスを提供するため、ICT 等を取り入れた高機能な庁舎とします。
- サービスを提供する職員の執務環境を整えるとともに、将来の組織や行政需要の変化に対応できる柔軟な執務空間を確保します。

基本方針５　効率的な施設運営と連携強化を実現する庁舎

- 分散する庁舎、保健所および警察署を集約し、各機関の連携強化を図るとともに、効率的な施設運営と維持管理コストの縮減を図ります。
- 県民の利便性向上に資する施設については、複合化も含めて検討し、多様な行政ニーズに対応できる庁舎を目指します。

基本方針６　地域やまちづくりに貢献する庁舎

- 庁舎本来の機能に加え、高島地域の特性を活かした魅力的な庁舎とし、賑わいと活力のあるまちづくりに貢献します。

[4] ZEB は(Net Zero Energy Building) の略で、省エネと創エネによって年間の一次エネルギー消費量が正味ゼロまたはマイナスの建築物をいう。また、ZEB Ready は、基準一次エネルギー消費量から 50%以上の一次エネルギー消費量削減に適合した建築物をいう。

６　導入機能

基本方針１　安全・安心な庁舎

（１）　業務が継続できる耐震性能等の確保

国が定める「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」に準じ、琵琶湖西岸断層帯地震や南海トラフ巨大地震等の発災後の緊急対応を想定し、十分な耐震安全性を確保できる最適な構造形式のほか、候補地における液状化リスクおよび水害リスクを踏まえた対策を検討します。

（２）　地方本部機能の整備

大規模災害時に災害対策地方本部や保健医療福祉調整地方本部を速やかに設置でき、関係機関との緊密な連携や情報の収集・発信ができるよう、必要な設備・機器等を備え、平常時には会議室等として活用できる広いスペースの設置を検討します。

また、機能上重要な諸室を近接して配置することや、災害対策地方本部等がオペレーションの拠点として機能を発揮できるよう、防災無線室や仮眠室等の設置について検討します。

さらに、災害時の応援組織の受入等、フレキシブルに利用できる開放的な空間のほか、活動・駐車スペースの確保についても検討します。

● 図表６　間仕切り可能な会議室
（千葉県山武合同庁舎）



（３）　災害時の業務継続に必要な設備等の確保

電力・通信・ガス・上下水道などのライフラインについて、災害時においても復旧までの期間、業務継続のために必要十分な電気設備、給排水設備等の確保について検討します。

（４）　防災備蓄倉庫等の整備

災害対策活動に必要となる資機材等を備蓄する十分な防災備蓄スペースの整備を検討します。

（５）　原子力防災機能の確保等

新庁舎は、高島市における原子力災害対策の拠点として役割を果たせるよう、県災害対策本部および市、消防、警察等関係機関との緊密な連携・情報共有や、緊急時モニタリング等の必要な活動が円滑に実施できる機能について検討します。

なお、原子力災害時に備えた特別な設備整備の必要性については、原子力発電所との位置関係から、高島市内ではＵＰＺ内であっても、庁舎に対して遮へい効果やエアフィルター等特別な放射線防護機能は求められませんが、一般的な気密の確保による被ばく低減措置が求められます。あわせて、原子力災害時には、庁舎内の職員、来訪者等の安全確保や代替施設の活用による業務の継続が必要となります。

（６） 帰宅困難者等の一時的な受け入れ施設としての活用

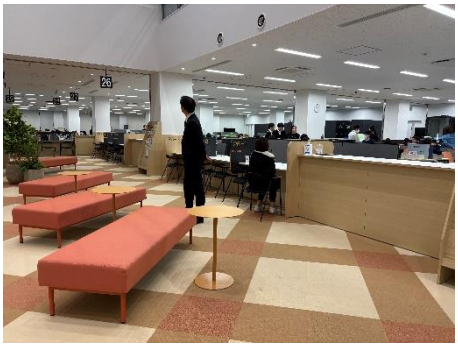
災害に強い庁舎機能を確保するため、災害時や緊急事態発生時に、帰宅困難者や避難者を一時的に受け入れられる設備などを検討します。

基本方針２　誰もが利用しやすい庁舎

（１）　窓口機能

窓口カウンターは、プライバシー保護のためのパーテーションの設置や、車いすの方でも利用しやすいカウンターの整備等、各種手続きや相談等に来庁された方が快適で安心して利用できる環境の整備を検討します。

● 図表７　パーテーションが設置された窓口やゆとりのある待合スペース（近江八幡市役所）



（２）　待合スペース

待合スペースは、来庁者が待合時間を快適に過ごすことができるよう、窓口機能に応じたゆとりある待合スペースの設置を検討します。

（３）　多様な来庁者の利用を想定した環境整備

初めて来庁される方でも迷うことなく目的の部署に向かえるよう、わかりやすい動線や案内板、サイン等の設置を検討します。また、様々な来庁者に配慮し、十分な広さを確保した廊下、音声案内や触知案内などの案内サインの整備やプライバシーの配慮を考慮した動線を検討します。

さらに、授乳室のほか、障害者や高齢者、子育て世代等、誰もが利用しやすい多目的トイレを整備し、車いすでの利用を想定したゆとりあるスペースの確保やオストメイトへの対応、ベビーチェア、ベビーベッド等の設置についても検討します。

（４）　安全性・利便性・機能性に配慮した駐車スペースの確保等

駐車スペースは、敷地内の来庁者の安全確保のため、歩車道の分離や分かりやすい動線計画を検討するとともに、おもいやり区画の駐車スペースは、移動距離と動線に配慮し、検討します。

また、駐車区画は、来庁者・職員・公用車・警察車両等を区分し、利便性やプライバシー、セキュリティ対策を考慮したものとなるよう検討します。

基本方針３　環境に配慮した庁舎

（１）　ＺＥＢの取組

自然エネルギーの活用や高効率設備の導入など、ZEB Ready 以上の省エネ水準の確保およびライフサイクルコストの低減について検討します。

（２）　省エネルギー性能の向上

人の在席や移動に応じて点灯・調光可能なＬＥＤ照明、高効率機器や空調制御システム等のアクティブデザイン[5]だけでなく、庇やルーバーを用いた日射遮蔽による空調負荷の低減や断熱効果の高い建材の使用等によるパッシブデザイン[6]を導入することで、快適な空間と高い省エネルギー性の両立を図ります。

（３）　再生可能エネルギー等の利用推進

太陽光発電設備の導入や、その他の再生可能エネルギーの活用を積極的に検討します。また、温室効果ガスの排出抑制のため、電気自動車の充電設備の設置についても検討します。

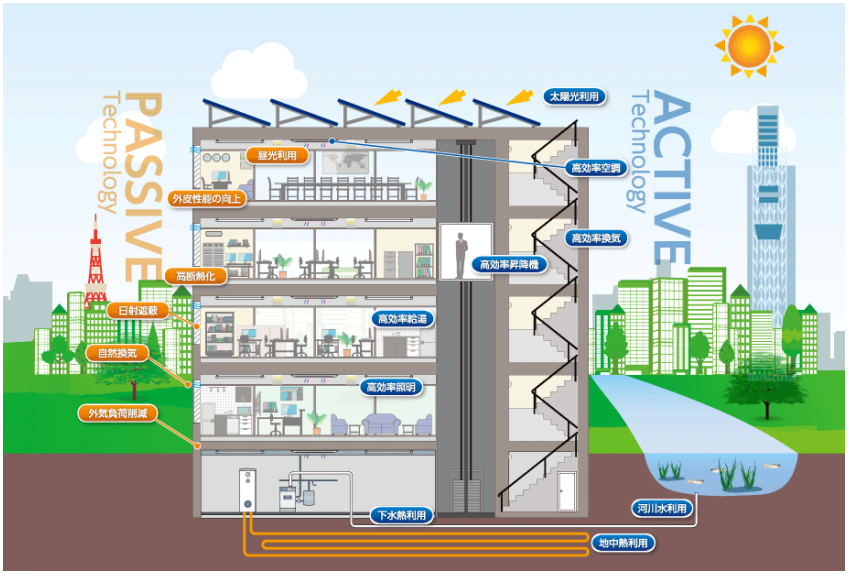
（４）　機器・設備運転管理システムの導入

ＢＥＭＳ(ビル・エネルギー・マネジメント・システム)の導入を検討し、エネルギー消費データの収集・記録、改修箇所の早期発見、継続的な省エネルギー運用を目指します。また、エネルギー消費量の可視化を図るとともに、省エネ技術の普及啓発を図る設備等の導入を検討します。

（５）　県産材(木材)の利用推進

施設利用者の目に触れる機会が多い部分や木材の特性を活かせる部分については、県産木材の利用を図ります。

● 図表８　環境負荷低減技術(環境省ホームページ)



[5] 高効率機器の導入により、建物の消費エネルギーを削減する手法
[6] 建物を取り巻く自然環境の特性を活かし、室内を快適にするための設計手法

基本方針４　機能的で将来の変化に柔軟に対応できる庁舎

（１）　働き方の変化に対応した執務スペース

各地方事務所の業務特性に応じた諸室の配置や将来の組織改編に柔軟に対応できる執務スペースを検討します。また、仕事の内容に合わせて、働く場所を自由に選択する働き方（ＡＢＷ）の導入についても検討します。

（２）　将来の変化に対応した行政サービスの提供

今後も安定的に行政サービスを提供していくため、DX の進展による業務のデジタル化や電子申請・電子納付の普及等を想定し、リモート窓口の導入など、デジタル技術を活用した行政サービスの提供について検討します。

（３）　会議スペース

会議スペースは可動間仕切り等を備えることで、ニーズに応じた利用ができるように整備し、空間の有効活用を目指します。

各会議室にはモニターを設置し、ＷＥＢ会議やペーパーレスの会議に対応するなど、事務の効率化に資する設備機器の導入について検討します。

（４）　書庫・倉庫スペース

書庫については、文書の電子化・電子決裁の推進により、文書量の縮減と業務の効率化を図り、適正な面積となるよう検討します。

また、倉庫については、効率的な配置および必要面積の確保について検討します。

（５）　福利厚生スペース

職員が昼食時等に休憩できるリフレッシュスペースを設置するとともに、職員等が一時的に休むことができる休養室や男女別の更衣室、シャワー室の設置を検討します。

（６）　セキュリティ対策

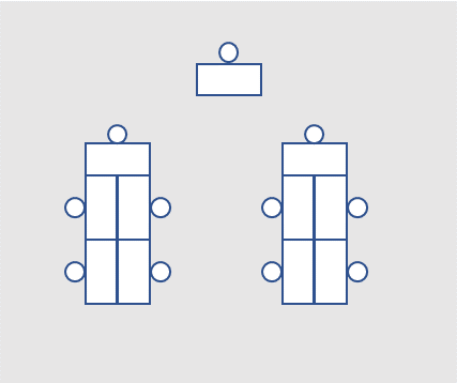
執務スペースや共用スペース、通路等のゾーニングを明確にするとともに、セキュリティ機能を高めるカウンター形状や配置を検討します。

また、庁舎への人の出入りを適切に管理するため、防犯カメラの設置等を検討します。

● 図表９ 利用形態別の ABW 型ワークスペース

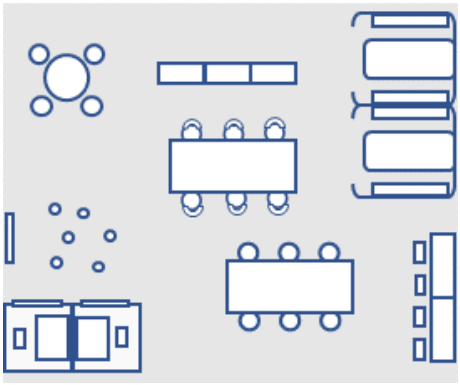
従来型

- 固定席で係ごとにまとまりを作り、端部に管理職を配置



ABW 型

- 仕事の内容に合わせて、働く場所を自由に選択



 打ち合わせや相談が可能な形態	 半個室で複数名での WEB 会議が可能な形態	 収納庫と作業台を兼ねることが可能な什器
 身体への負担を軽減し、短時間の打ち合わせも可能な上下昇降テーブル	 レイアウトの変更が容易な什器	 Web 会議や機密性の高い情報の共有などが可能な空間

基本方針５　効率的な施設運営と連携強化を実現する庁舎

（１）　維持管理の効率化に配慮した施設計画

メンテナンスのしやすい材料や設備機器の導入を検討し、施設の長寿命化や維持管理の容易性に配慮した施設計画とします。

また、設備や管理機能の集約化・一元管理を図ることで、法定点検、清掃、警備などの維持管理業務の効率化を進め、維持管理費の節減を図ります。

（２）　連携強化を実現できる機能的な施設配置

各機関が平常時・非常時のいずれにおいても円滑かつ効果的に連携して対応できる配置計画を検討し、業務の効率化や組織間の連携強化を図ります。また、警察署の施設特性を踏まえ、プライバシーの保護およびセキュリティの確保に配慮した施設計画を検討します。

（３）　県民の利便性向上

県民の利便性の向上に資することが期待される施設については、県有施設に関わらず複合化も含め検討します。

● 図表 10 集約化・複合化のイメージ



基本方針６　地域やまちづくりに貢献する庁舎

（１） 高島市との連携

高島市が進める近江今津駅周辺地域のまちづくりの取組と連携を図り、北部振興の観点からも、高島地域の活性化に寄与する機能について検討します。

また、県民の利便性向上の観点から行政サービスの連携についても検討します。

（２）地域やまちづくりへの貢献

庁舎の配置や建築・空間構成の工夫により、例えば、琵琶湖や箱館山、湖西線を走る列車等を眺望できる屋上の活用や眺望可能なロビーの整備など、地域の魅力を感じることのできる空間の創出について検討します。

また、強風等による鉄道運休時に、来訪者が安心して滞在できる多目的な空間についても検討します。

（３） サテライト機能

子どもから高齢者まであらゆる世代や障害者、外国人等が気軽に利用できる、開放的な交流・情報発信機能を備えた県公共施設のサテライト機能の整備について検討します。

（４） 企業等との連携

企業や関係団体等との連携を図り、観光客等の来訪および滞在を促進し、周辺地域の活性化に寄与することができるよう、適切な動線の確保や来訪の契機となる施設の整備等について検討します。

（５） 施設集約の効果を活かした地域活性化

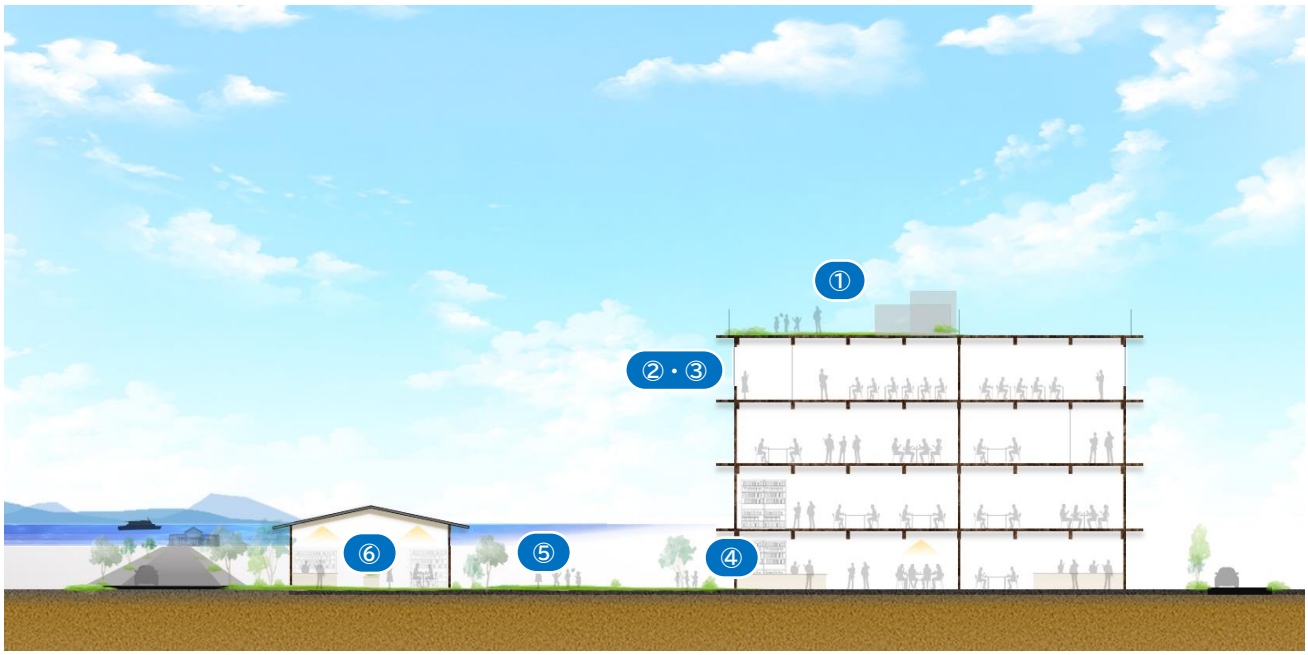
施設の集約による規模適正化およびライフサイクルコスト縮減の効果を活かし、地域やまちづくりに貢献する賑わい空間の整備について検討します。また、整備に当たっては、整備コストの抑制や有利な県債の活用も含めた財源の確保、県産材の利用促進、休日利用を含めた柔軟な運用の確保等の観点を踏まえて検討します。

● 図表 11 近江今津駅と今津港を結ぶ直線道路・今津港





● 図表 12 地域やまちづくりに貢献する庁舎の整備例



① 屋上庭園	② 最上階(ホワイエ)	③ 最上階(展望ロビー)
		
高島地域を眺望できる屋上庭園	大会議室前にホワイエを設置	琵琶湖を眺望できる展望ロビー
④ 低層階(エントランス)	⑤ 賑わい空間	⑥ 賑わい空間
		
県産材を使用したエントランス	庁舎前に広がった賑わいひろば	地域の魅力を感じる空間

7　施設規模・整備エリア

（１）　施設規模

ア　地方債同意等基準運用要綱(旧総務省基準)における面積

地方債同意等基準は起債の対象となる標準面積であり、職員数を基に事務室や会議室等の面積を求めるものです。同基準に基づく起債は、平成 23 年度に廃止されましたが、庁舎面積の客観的な基準として、多くの自治体で参考にされています。以下は、同基準に基づき、庁舎および保健所の職員数を基に試算したものです。（図表 13）

● 図表 13　地方債同意等基準運用要綱における面積基準（旧総務省基準）による試算

内訳			区分	職員数	換算率	換算職員数	基準面積（㎡/人）	算出面積	
Ⅰ執務面積	1	事務室	部長・次長級	0 人	9	0.0 人	4.5	0.0 ㎡	
			課長級	13 人	5	65.0 人	4.5	292.5 ㎡	
			課長補佐・係長級	49 人	2.0	98.0 人	4.5	441.0 ㎡	
			一般職員（技術者）	16 人	1.7	27.2 人	4.5	122.4 ㎡	
			一般職員（※外部団体職員を含む。）	55 人	1	55.0 人	4.5	247.5 ㎡	
			合計	133 人		245.2 人		1,103.4 ㎡	①
Ⅱ付属面積	2	会議室等（※１）	職員数×7.0 ㎡/人			133 人	7.0 ㎡/人	931.0 ㎡	②
	3	倉庫	事務室面積①×13%			1,103.4 ㎡	13%	143.4 ㎡	③
							小計（①+②+③）	2,177.8 ㎡	
	4	玄関室等（※２）	小計×40%			2,177.8 ㎡	40%	871.1 ㎡	
	5	車庫	１台につき 25 ㎡			6 台	25 ㎡	150.0 ㎡	
							合計	**3,198.9 ㎡**	

※１会議室、電話交換室、便所・洗面所、その他諸室

※２玄関・ホール、廊下、階段、その他通行部分

イ　各地方事務所の業務上必要な諸室や職員の福利厚生として必要な諸室の面積

旧総務省基準は単なる庁舎としての基本的な機能の試算であり、各地方事務所の業務上必要な諸室や職員の福利厚生として必要な諸室は含まれていないことから、庁内ヒアリングにより以下のとおり求められる機能を整理しています。（図表 14）

● 図表 14 各地方事務所の業務上必要な諸室や職員の福利厚生として必要な諸室の面積

区分		想定面積
総務事務・厚生課関係諸室	行政情報コーナー	20 ㎡
森林整備事務所関係諸室	現場技術員執務室	5 ㎡
農業農村振興事務所関係諸室	土壌診断室、経営相談室　他	75 ㎡
健康福祉事務所関係諸室	診察室、X 線室　他	195 ㎡
土木事務所関係諸室	電算室、図面焼室　他	180 ㎡
会計課関係諸室	用品センター	5 ㎡
共用施設	福利厚生機能 （リフレッシュルーム、休養室、シャワー室　他） ※災害時や水防待機等の仮眠スペースとしても使用	701.3 ㎡
	合計	**1,181.3 ㎡**

「ア　地方債同意等基準運用要綱（旧総務省基準）における面積」と「イ　各地方事務所の業務上必要な諸室や職員の福利厚生として必要な諸室の面積」を足し合わせると 4,380.2 ㎡となり、一人当たりの延床面積としては 32.9 ㎡と算出されます。（図表 15）

● 図表 15 旧総務省基準における面積と必要な諸室面積を足し合わせた延床面積

ア　地方債同意等基準運用要綱（旧総務省基準）における面積	3,198.9 ㎡
イ　各地方事務所の業務上必要な諸室や職員の福利厚生として必要な諸室の面積	1,181.3 ㎡
合計	**4,380.2 ㎡**
（一人当たりの延床面積）	**（32.9 ㎡/人）**

ウ　他自治体事例

近年整備された他都道府県の地方合同庁舎のうち、保健所が入居している事例を調査しました。職員１人当たり面積に着目し、各庁舎の延床面積を平均したところ、33.0 ㎡/人でした。(図表 16)

これを新庁舎に当てはめると、対象職員(外部団体職員を含む。)は 133 人のため、4,389 ㎡となりました。

● 図表 16 他都道府県において近年整備された地方合同庁舎の延床面積

他自治体庁舎	竣工年	延床面積(㎡)	職員数（人）	１人当たりの延床面積(㎡/人)
千葉県香取合同庁舎	平成 29 年	6,692.94 ㎡	約 210 人	約 31.9 ㎡/人
栃木県那須庁舎	令和５年	11,782 ㎡	337 人	35.0 ㎡/人
大分県別府総合庁舎	令和７年	5,498.61 ㎡	171 人	32.2 ㎡/人
			平均	33.0 ㎡/人

【参考】　新営一般庁舎面積算定基準(国土交通省基準)における面積

「新営一般庁舎面積算定基準」は、国土交通省が官庁施設の営繕計画を実施するための基準として策定したもので、職員数等から延床面積を試算するものです。以下は、同基準に基づき、庁舎および保健所の職員数を基に試算したものです。（図表 17）

● 図表 17　新営一般庁舎面積算定基準(国土交通省基準)による試算

		区分		職員数	換算率	換算職員数	基準面積	算出面積	補正率	延床面積 A
Ⅰ執務面積	1	事務室	部長・次長級	0 人	10	0 人	3.3 ㎡	0.0 ㎡	1.1	0.0 ㎡
			課長級	13 人	2.5	32.5 人	3.3 ㎡	107.3 ㎡	1.1	118.0 ㎡
			課長補佐・係長級	49 人	1.8	88.2 人	3.3 ㎡	291.1 ㎡	1.1	320.2 ㎡
			一般職員（技術者）	16 人	1.7	27.2 人	3.3 ㎡	89.8 ㎡	1.1	98.7 ㎡
			一般職員（※外部団体職員を含む。）	55 人	1	55.0 人	3.3 ㎡	181.5 ㎡	1.1	199.7 ㎡
			合計	133 人		203 人		669.6 ㎡	1.1	736.6 ㎡
Ⅱ付属面積	2	会議室		職員 100 人あたり 40 ㎡、以降 10 人増すごとに 4 ㎡加算→52 ㎡				133 人	1.1	57.2 ㎡
	3	電話交換室		換算職員数から回線数を算出				203 人	－	36.0 ㎡
	4	倉庫		事務室面積×13%				669.6 ㎡	13%	87.0 ㎡
	5	湯沸室		標準 6.5～13 ㎡／1 ヶ所あたり →中間値 10 ㎡を採用				4 か所	10.0 ㎡	40.0 ㎡
	6	便所・洗面所		職員数 100 人以上で、所要面積 46 ㎡				133 人	－	46.0 ㎡
	7	売店		職員数×0.085 ㎡／人				133 人	0.085 ㎡	11.3 ㎡
	8	食堂及び喫茶室		職員数による 100 人以上(54 ㎡)、150 人以上(75 ㎡)→中間値 64.5 ㎡				133 人	－	64.5 ㎡
	9	各地方事務所の業務上必要な諸室や職員の福利厚生として必要な諸室(※湯沸室、売店、食堂を除く。)						－	－	1,066.0 ㎡
小計１(①)										2,144.6 ㎡
Ⅲ設備面	10	機械室		小計 1(①)の面積による					－	436.0 ㎡
	11	電気室		小計 1(①)の面積による					－	78.0 ㎡
	12	自家発電機室		小計 1(①)の面積による					－	29.0 ㎡
小計２(②)										543.0 ㎡
	13	玄関・ホール、廊下、階段等		(①+②)×35%					－	940.7 ㎡
	14	車庫		1 台につき 25 ㎡				6 台	25 ㎡	150.0 ㎡
合計										**3,778.3 ㎡**
（一人当たりの延床面積）										**（28.4 ㎡/人）**

エ　積み上げによる検討

内訳	現状面積	想定面積	想定面積の考え方
事務室	1,185 ㎡	920.2 ㎡	国土交通省基準および旧総務省基準の平均値 920.2 ㎡
会議室	635 ㎡	470 ㎡	近年整備された他自治体庁舎の面積等を参考に算出 ※大規模災害時のオペレーションルーム、保健医療福祉調整地方本部、医療支援チームの活動場所としても併用
倉庫	270 ㎡	400 ㎡	ヒアリングにより必要分を算出 ※防災備蓄備品や業務上必要な資材等の保管に使用
その他諸室	1,443.5 ㎡	1,181.3 ㎡	ヒアリングにより必要分を算出 （業務上必要な諸室・福利厚生機能等）
機械室	257.5 ㎡	257.5 ㎡	現行と同規模を計上
玄関･廊下･階段・トイレ等	1,075 ㎡	1,035.7 ㎡	庁舎内面積の 35%相当
車庫	120 ㎡	150 ㎡	25 ㎡×６台分
合計	4,986 ㎡ （37.5 ㎡/人）	4,414.7 ㎡ （33.2 ㎡/人）	

※　警察署の想定面積

警察署の面積は約 3,200 ㎡と想定します。（現状面積は 1,638 ㎡）

オ　検討結果

今後、基本計画における配置計画の検討や、関係部局・入居予定事務所へのヒアリング等により、積み上げ方式による規模を精査していきますが、基本構想における新庁舎の延床面積は、約 7,600 ㎡と想定します。

なお、上記の延床面積には、地域やまちづくりに貢献する新たな機能や、県施設以外の施設を複合化した場合に必要となる面積は含まれていませんが、これらの面積については、今後、基本計画の中で示すこととします。

（２） 整備エリア

ア　整備パターン案について

庁舎を整備する敷地は、県民の利便性、高島市の意向、職員の通勤のしやすさ、交通アクセス等を踏まえ、以下の３か所を候補地として整備パターン案を作成しました。（図表 18、図表 19）

● 図表 18　候補地の位置図



● 図表 19　整備パターン案

番号	敷地	所在地	敷地面積	現況	用途地域	近江今津駅からの所要時間
1	**県有地（現警察署敷地）6,069 ㎡**	高島市今津町中沼 2-4	9,273 ㎡	警察署	第一種住居地域 建ぺい率：60% 容積率：200%	徒歩５分
	県有地（現保健所敷地）3,204 ㎡	高島市今津町今津 448 番地 45		保健所	第一種住居地域 建ぺい率：60% 容積率：200%	徒歩７分
2	**高島市市有地 A**	高島市今津町今津 448 番地 20	約 24,650 ㎡	未利用	準工業地域 建ぺい率：60% 容積率：200%	徒歩９分
3	**高島市市有地 B**	高島市今津町今津 448 番地 11	約 10,800 ㎡	未利用	準工業地域 建ぺい率：60% 容積率：200%	徒歩９分

イ　各敷地の比較検討

整備パターン案を比較するため、整備する際に考えられる課題やメリットを勘案し、評価を行いました。整備パターン案の比較評価をもとに、高島市等の関係機関と協議の上、今後有力な整備パターンを検討します。（図表 20）

● 図表 20　整備パターン案の評価

	1　県有地		2　高島市市有地A		3　高島市市有地B	
必要な機能に係る敷地面積の確保	中	○敷地面積：9,273 ㎡ 現保健所敷地を公用車駐車場等として活用。不足する場合は隣接民有地の取得も含めて検討が必要	高	○敷地面積：約 24,650 ㎡ 庁舎整備に必要な敷地面積を十分に有している。	高	○敷地面積：約 10,800 ㎡ 庁舎整備に必要な敷地面積を有している。
用途地域	低	○第一種住居地域 警察署、保健所以外の用途に供する延床面積を 3,000 ㎡以内に抑える必要がある。または、都市計画（用途地域）の変更が必要	高	○準工業地域 整備に係る制限なし	高	○準工業地域 整備に係る制限なし
建物配置	中	敷地四方からの道路斜線制限に対応が必要 （建物の計画高さによっては敷地中央寄りに配置する必要がある。）	高	周辺に住宅がないため、配置の自由度が高い。	高	周辺の住宅に配慮した配置の検討が必要（建築基準法等による、厳しい制約はなく、配置の自由度は高い。）
工事中の行政サービスへの影響	中	敷地内に警察署が使用する駐車場（警察車両等）の確保ができず、工事期間中に代替駐車場が必要	高	特になし	高	特になし
交通利便性	高	近江今津駅から 徒歩約５分	中	近江今津駅から 徒歩約９分	中	近江今津駅から 徒歩約９分
防災性	中	水害浸水深さ最大 1.33m（最大浸水深図 1/200） 液状化危険度が高い（PL 値 15～） 土砂災害のリスクはなし 緊急防護措置を準備する区域（ＵＰＺ）内	中	水害浸水深さ最大 1.78m（最大浸水深図 1/200） 液状化危険度が高い（PL 値 15～） 土砂災害のリスクはなし 緊急防護措置を準備する区域（ＵＰＺ）内	中	水害浸水深さ最大 1.78m（最大浸水深図 1/200） 液状化危険度が高い（PL 値 15～） 土砂災害のリスクはなし 緊急防護措置を準備する区域（ＵＰＺ）内
コスト	中	用地取得費：なし （ただし、駐車場の必要面積が現保健所敷地で不足する場合は、隣接民有地の取得も含めて検討が必要） 仮設庁舎建設費：なし 仮設駐車場整備費：あり	中	用地取得費：あり ― 仮設庁舎建設費：なし 仮設駐車場整備費：なし	中	用地取得費：あり ― 仮設庁舎建設費：なし 仮設駐車場整備費：なし

高・・・大きな課題がなく実現に向けた可能性、自由度が高い
中・・・一定の課題があり、工夫や検討が必要な場合がある
低・・・課題があり、工夫や検討が必要

8　事業費

（1）　建設費

建設費は、建設単価に延床面積を乗じることで概算額を算定します。

類似施設の建設単価は、現在の単価市場相場としておおむね「1㎡当たり 80 万円～100 万円」と想定されます。

（2）　設計・工事監理費

設計・工事監理費は、令和８年国土交通省告示第８号および設計業務委託等技術者単価を参考に概算額を算定しました。

（3）　概算整備費

庁舎の延床面積について、建設単価を 1 ㎡当たり 80 万円～100 万円とした場合の建設費および設計・工事監理費の概算額は以下のとおりです。

延床面積	建設費	設計・工事監理費	合計
約 7,600 ㎡	約 60.8 億円～76.0 億円	約 2.4 億円～3.0 億円	約 63.2 億円～79.0 億円

※概算整備費には、庁舎整備費、車庫整備費用を含み、土地購入費、造成費、外構工事費、什器備品費等は含みません。

また、発注時期を見据え、近年の物価上昇率（※）を加味して算出した場合は、以下のとおりです。施設の機能充実を図りながらも、財政状況等を踏まえ、事業費の抑制についても検討します。

延床面積	建設費	設計・工事監理費	合計
約 7,600 ㎡	約 76.4 億円～95.6 億円	約 2.9 億円～3.5 億円	約 79.3 億円～99.1 億円

※物価上昇率については、一般財団法人建設物価調査会による建築費指数の平均上昇率(RC造)5.89%および国土交通省による設計業務委託等技術者単価の平均上昇率 5.23%(R4～R8)を使用

（4）　施設集約化による縮減効果

庁舎、保健所および警察署の３棟を建築した場合と、１棟に合築し、施設規模の適正化を図った場合のライフサイクルコストを比較[7]したところ、80 年間で約 18 億円の縮減効果が見込まれます（職員費を除く。）。

これら合築整備による施設規模の適正化や維持管理の効率化により生み出された効果を活用し、地域やまちづくりに貢献する新たな機能や、県公共施設のサテライト機能等の整備について検討します。

[7]３棟建築の場合は、庁舎・保健所を現行と同等規模、警察署を 3,200 ㎡として算定。１棟合築の場合は、庁舎・保健所の施設規模を適正化し、警察署を 3,200 ㎡として算定

９　事業手法

（１） 想定される整備手法

整備手法は、設計、施工をそれぞれ個別に発注する従来方式に加えて、民間の資金やノウハウを活用する PPP[8]/PFI[9]方式等を活用することが考えられます。今後、基本計画の策定時に、効果が高い整備手法の選定を行います。

整備手法	概要	設計	建設	維持管理	資金調達	所有権
従来方式	設計、建設、維持管理について、公共がそれぞれ個別に発注する。	個別発注	個別発注	個別発注	公共	公共
BTO 方式	民間事業者が設計・建設し、施設完成直後に公共側に施設の所有権を移転し、民間事業者が維持管理・運営等を行う。	一括発注			民間 or 公共	公共
DB 方式	民間事業者が設計、建設を行い、公共が施設整備費を支払う。 維持管理は別途発注を行う。	一括発注		個別発注	公共	公共
DBO 方式	民間事業者が設計・建設の一括発注と、維持管理・運営等の一括発注を包括して発注し、公共が施設整備費、維持管理費を支払う。	一括発注			公共	公共

[8] PPP（Public Private Partnership：官民連携）とは、行政と民間が連携して、それぞれお互いの強みを生かすことによって、最適な公共サービスの提供を実現し、地域の価値や住民満足度の最大化を図るもの

[9] PFI（Private Finance Initiative）とは 、公共施設等の建設、維持管理、運営等に民間の資金、経営能力および技術的能力を活用することにより、同一水準のサービスをより安く、または、同一価格でより上質のサービスを提供する手法

10　今後の進め方

庁舎、保健所および警察署の必要面積や備えるべき機能等を整理した上で、周辺地域のまちづくりとも調整を図りながら、最も効果的な整備が進められるよう、基本計画において候補地の選定を行うこととします。

また、本基本構想に記載した施設規模・導入機能、概算事業費等については、基本計画において精査することとします。

なお、事業の進捗状況等については、随時、県ホームページなどで県民の皆様にお知らせしていきます。

引き続き、庁内関係所属や関係機関との連携・調整を図りながら、庁舎整備に向けて検討を進めます。