資料3

配置検討(案)・整備工程(案)・概算工事費等

2026年 10月 19日

滋 賀 県

目 次

1. 配置検討(案)・整備工程(案)・概算工事費等
県庁舎が目指す方向性(コンセプト・求められる機能)の
実現に向けたケーススタディ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P3
2. 配置検討(案)
配置イメージ比較(A～D案)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P4
3. 概略整備工程(案)
概略整備工程(案)(A～D案)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P7
4. 配置の比較(A～D案)
(1)各案の定性的評価 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P8
(2)概算工事費・概算ライフサイクルコスト(LCC)の検討 ・・・・・・P9
(3)全体考察 ・・P11
5. 段階的な庁舎整備のための仮移転先の検討 ・・・・・・・・・・・・・・・・P12

参考資料
工事費・LCCの評価(前提条件)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P13

県庁舎が目指す方向性(コンセプト・求められる機能)の実現に向けたケーススタディ

Shiga Prefecture 滋賀県

県庁舎が目指す方向性の実現に向けて、本館の利活用を前提とした場合の配置検討(案)、整備工程(案)、概算工事費等のケーススタディを行う。

A案	B案	C案	D案
本館を含めて現庁舎のすべての建物を改修して継続利用する案	・新新館・東館は長寿命化対象施設のため、改修して継続利用する案	・新棟を2棟構成とする案	・新棟を1棟に集約する案(今回初提示) ・整備期間、工事費、空地確保の点から1棟案を検討した。
	① **本館** → 改修	① **本館** → 改修	① **本館** → 改修
	② **危機管理センター** → 継続利用	② **危機管理センター** → 継続利用	② **危機管理センター** → 継続利用
	③ **新新館(公文書館部分)** → 減築して改修	③ **新新館(公文書館部分)** → 減築して改修	③ **新新館(公文書館部分)** → 減築して改修
	④ **新新館(公文書館以外の部分)** → 改修	④ **新新館(公文書館以外の部分)** → 減築して改修	④ **新新館(公文書館以外の部分)** → 減築して改修
	⑤ **東館** → 改修	⑤ **東館** → 解体	⑤ **東館** → 解体
	⑥ **新館** → 減築して改修	⑥ **新館** → 減築して改修	⑥ **新館** → 減築して改修
	⑦ **北新館** → 解体	⑦ **北新館** → 解体	⑦ **北新館** → 解体
	⑧ **新棟①** → 新築	⑧ **新棟①②** → 新築	⑧ **新棟①** → 新築

配置イメージ比較(A～D案)

Shiga Prefecture 滋賀県

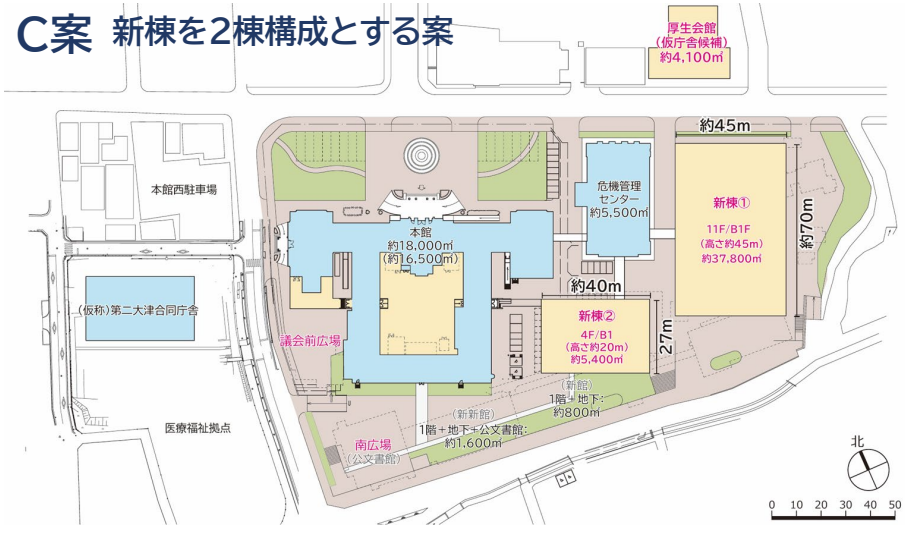
A案 本館を含めて現庁舎のすべての建物を改修して継続利用する案



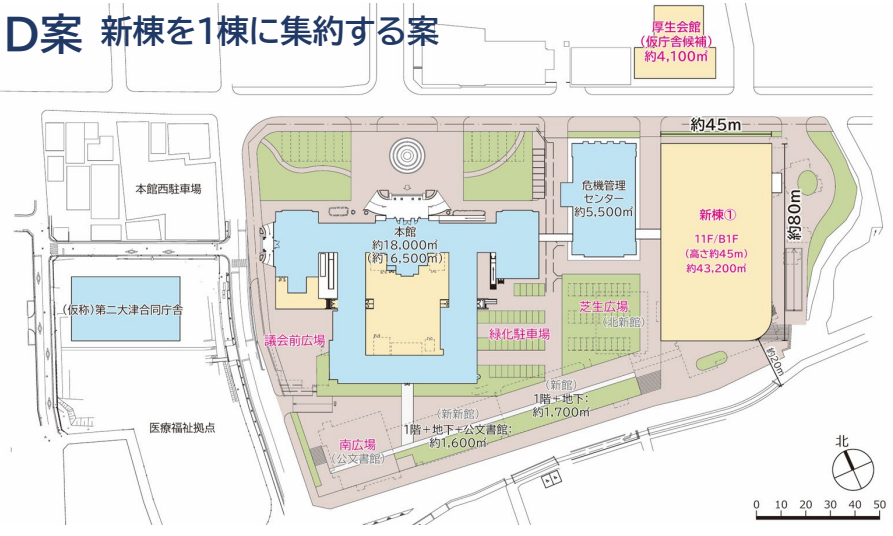
B案 長寿命化対象施設である新新館・東館を改修して継続利用する案



C案 新棟を2棟構成とする案

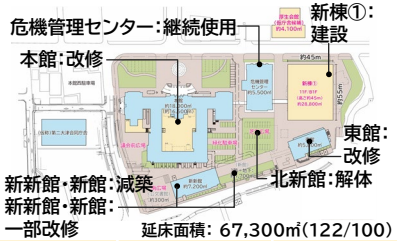
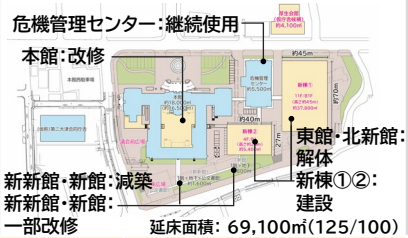
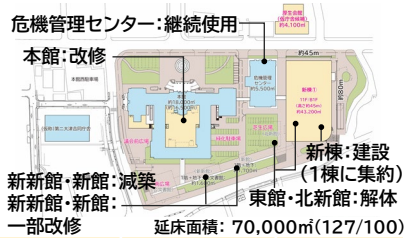


D案 新棟を1棟に集約する案



配置イメージ比較(A～D案) - 概略整備面積

Shiga Prefecture 滋賀県

	A案 現庁舎を改修して継続使用	B案 新棟建設(1棟)	C案 新建設棟(2棟)	D案 C案規模の新棟を1棟に集約
配置イメージ				
1. 新庁舎の整備 新棟①②	-	新棟①建設 28,800㎡ 庁舎 (2,400㎡×11F) 26,400㎡ 地下駐車場 (2,400㎡×1F) 2,400㎡	新棟①建設 37,800㎡ 庁舎 (3,150㎡×11F) 34,650㎡ 地下駐車場 (3,150㎡×1F) 3,150㎡ 新棟②建設 5,400㎡ 庁舎 (1,100㎡×4F) 4,400㎡ 地下駐車場 (1,000㎡×1F) 1,000㎡	新棟①建設 43,200㎡ 庁舎 (3,600㎡×11F) 39,600㎡ 地下駐車場 (3,600㎡×1F) 3,600㎡
2. 本館・中庭室内化	改修および増築 (中庭部分の改修1,700㎡含む) 18,900㎡	改修および増築 (中庭部分の改修1,700㎡含む) 18,000㎡	改修および増築 (中庭部分の改修1,700㎡含む) 18,000㎡	改修および増築 (中庭部分の改修1,700㎡含む) 18,000㎡
3. 新新館	改修 11,700㎡	改修・一部減築 7,500㎡	減築・一部改修 1,600㎡	減築・一部改修 1,600㎡
4. 新館	改修 8,800㎡	改修・一部減築 1,700㎡	減築・一部改修 800㎡	減築・一部改修 1,700㎡
5. 東館	改修 5,800㎡	改修 5,800㎡	解体 -	解体 -
6. 北新館	改修 3,300㎡	解体 -	解体 -	解体 -
7. 危機管理C	既存建物を継続利用 5,500㎡	既存建物を継続利用 5,500㎡	既存建物を継続利用 5,500㎡	既存建物を継続利用 5,500㎡
8. 公館・公舎	既存建物を継続利用 900㎡	解体 -	解体 -	解体 -
合計(1～8)	庁舎 ：54,000㎡ 地下駐車場 ： - 庁舎以外 ： 900㎡ **54,900㎡**	庁舎 ：63,200㎡ 地下駐車場(新棟①)：2,400㎡ 庁舎以外 ： 1,700㎡ **67,300㎡**	庁舎 ：62,550㎡ 地下駐車場(新棟①②):4,150㎡ 庁舎以外 ： 2,400㎡ **69,100㎡**	庁舎 :63,100㎡ 地下駐車場(新棟①)： 3,600㎡ 庁舎以外 ： 3,300㎡ **70,000㎡**
9.厚生会館	改修 4,100㎡	改修 4,100㎡	改修 4,100㎡	改修 4,100㎡
10. 大津合同庁舎	継続利用 11,000㎡	本庁舎敷地への集約 (大津合同庁舎の解体) —	本庁舎敷地への集約 (大津合同庁舎の解体) —	本庁舎敷地への集約 (大津合同庁舎の解体) —
9･10+庁舎	**69,100㎡**	**67,300㎡**	**66,650㎡**	**67,200㎡**

※職員の出勤率は10割を前提として試算

配置イメージ比較(A～D案)－駐車台数

Shiga Prefecture 滋賀県

	現状	A案	B案	C案	D案
配置イメージ					
1.本庁舎敷地内※	124台 (内身障者・思いやり区画10台)	107台 (内身障者・思いやり区画 10台)	104台 (内地下駐車場:40台)	76台 (内地下駐車場:55台)	95台 (内地下駐車場:55台)
2.新館南駐車場 (来庁者用)	70台 (内身障者・思いやり区画3台)	70台 (内身障者・思いやり区画3台)	70台 (内身障者・思いやり区画3台)	70台 (内身障者・思いやり区画3台)	70台 (内身障者・思いやり区画3台)
3.梅林駐車場 (公用車用)	66台	66台	66台	66台	66台
4. 西駐車場 (議員・来庁者用)	40台	40台	40台	40台	40台
本庁舎エリア合計	**300台**	**283台**	**280台**	**252台**	**271台**
5.大津合同庁舎	144台 (内身障者・思いやり区画7台、地下駐車場:36台)	144台 (内身障者・思いやり区画7台、地下駐車場:36台)	144台 (内身障者・思いやり区画7台、地下駐車場:36台)	144台 (内身障者・思いやり区画7台、地下駐車場:36台)	144台 (内身障者・思いやり区画7台、地下駐車場:36台)
1～5合計	**444台**	**427台**	**424台**	**396台**	**415台**
災害時の緊急車両	-	15台	45台	15台	45台

※現状の本庁舎敷地内には、公用車のほか、荷捌き用、報道・各団体の駐車区画有り

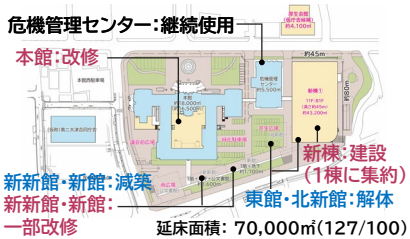
概略整備工程(案)(A～D案)

Shiga Prefecture 滋賀県

	配置イメージ	R8年度 (2026)	R9年度 (2027)	R10年度 (2028)	R11年度 (2029)	R12年度 (2030)	R13年度 (2031)	R14年度 (2032)	R15年度 (2033)	R16年度 (2034)	R17年度 (2035)	R18年度 (2036)	R19年度 (2037)	R20年度 (2038)	R21年度 (2039)	R22年度 (2040)	R23年度 (2041)	R24年度 (2042)	R25年度 (2043)	R26年度 (2044)	R27年度 (2045)
A案	整備期間約13年 							STEP1 厚生会館改修			STEP2 本館改修			STEP3 新新館改修		STEP4 新館改修	STEP5 北新館改修		STEP6 東館改修		
B案	整備期間約11年 						STEP1 厚生会館改修	北新館・公館・公舎解体			STEP2 新棟①建設	仮議会整備(新新館)		STEP3 本館改修・正面広場整備・議会前広場整備		STEP4 新新館・東館改修 新新館(公文書館)・新館減築 外構整備					
C案	整備期間約12.5年 							STEP1 厚生会館改修	東館・公館・公舎解体		STEP2 新棟①建設	仮議会整備(新新館)		STEP3 本館改修・正面広場整備・議会前広場整備		STEP4 新館②建設 新新館・新館減築 外構整備					
D案	整備期間約11.5年 							STEP1 厚生会館改修	東館・公館・公舎解体		STEP2 新棟①建設	仮議会整備(新新館)		STEP3 本館改修・正面広場整備・議会前広場整備		STEP4 新新館・新館減築 外構整備					
関連事業				あり方検討	基本構想・基本計画																
					(仮称)第二大津合同庁舎開庁予定					看護系大学開校予定					高島合同庁舎開庁予定						

(1)各案の定性的評価

Shiga Prefecture 滋賀県

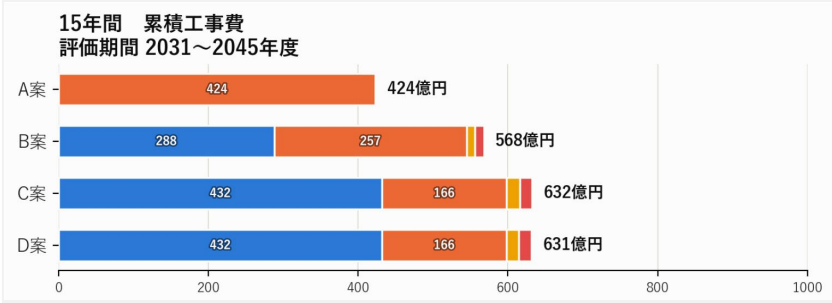
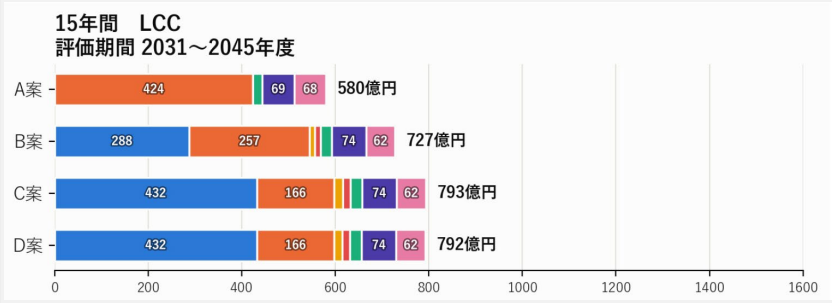
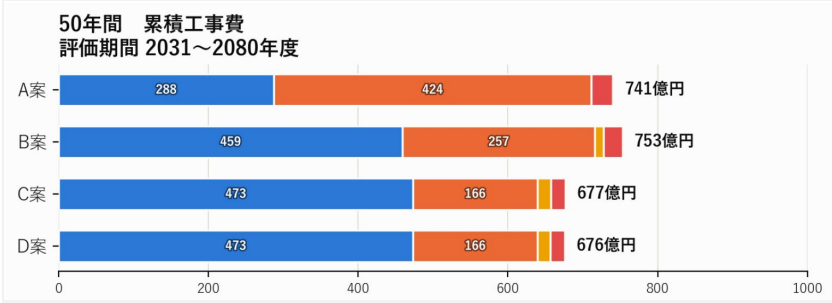
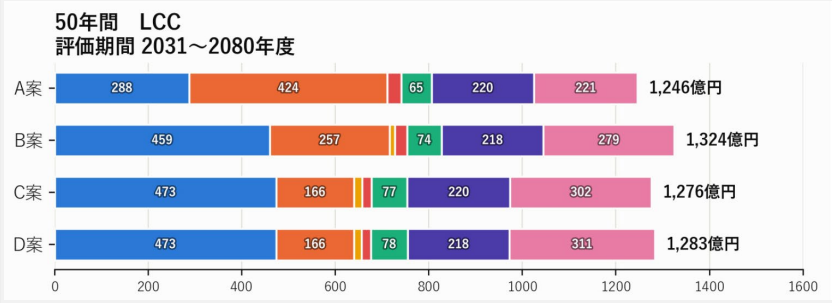
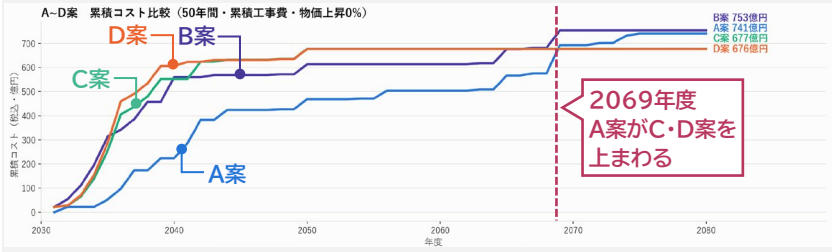
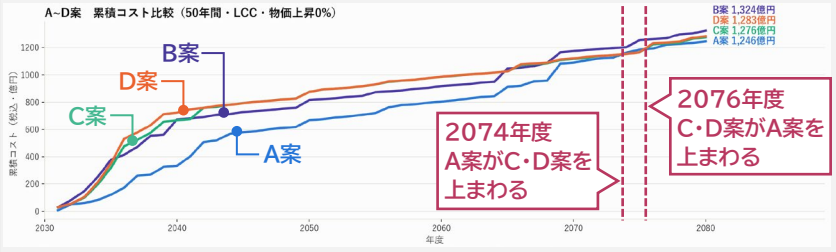
	A案 現庁舎を改修して継続使用		B案 新棟建設(1棟)		C案 新建設棟(2棟)		D案 C案規模の新棟を1棟に集約	
配置イメージ	 延床面積:54,900㎡(100/100)		 延床面積: 67,300㎡(122/100)		 延床面積: 69,100㎡(125/100)		 延床面積: 70,000㎡(127/100)
1.執務室	×	・執務室の不足は解消不可 (約4,000㎡～7,400㎡不足) ・本館の改修により更に不足	○	・執務室不足は解消可能(国交省基準を満足)	○	・執務室不足は解消可能(国交省基準を満足)	○	・執務室不足は解消可能(国交省基準を満足)
2.危機監理機能	×	・必要な面積不足の解消不可 (約700㎡～900㎡不足) ・地下に主設備があるため、居ながら工事での液状化対策は不可 ・Ⅱ類相当(庁舎の標準値)の耐震性確保は可能	○	・必要な面積不足は危機管理センターと新棟①の連携で解消 ・液状化対策可能 ・Ⅱ類相当(庁舎の標準値)の耐震性確保は可能	○	・面積不足は危機管理センターと新棟①の連携で解消 ・Ⅰ類相当の十分な耐震性確保や液状化対策が可能	◎	・面積不足は危機管理センターと新棟①の連携で解消 ・危機管理センターと新棟①の付近にオープンスペースを確保できるため、災害対策の点で有効
3.情報発信、交流機能	○	・本館改修により充実可能	○	・本館改修により充実可能 ・新新館・新館の減築施設により更に充実可能だが、連続性に欠ける。	◎	・本館改修により充実可能 ・新新館・新館の減築施設により更に充実可能	◎	・本館改修により充実可能 ・新新館・新館の減築施設により更に充実可能
4.迎賓機能	△	・公館で対応(現状のまま)	△	・正庁の復原等、本館の改修で対応 ・その他、大津駅側のオープンスペースの利用が可能(6の面積参照)	○	・正庁の復原等、本館の改修で対応 ・その他、大津駅側のオープンスペースの利用が可能(6の面積参照)	◎	・正庁の復原等、本館の改修で対応 ・その他、大津駅側のオープンスペースの利用が可能(6の面積参照)
5.動線	×	・現在の複雑な動線は改善できない。	△	・5棟構成で大幅な改善は難しい。	○	・4棟構成の近接配置	◎	・3棟構成の近接配置
6.土地利用	×	・現状のまま (北側:2,900㎡)	△	・新新館が残るので大津駅側には十分なオープンスペースが確保が困難 (北側:2,900㎡、南側:4,300㎡)	○	・議会玄関前から南側道路に沿ってオープンスペースの確保が可能 (北側:2,900㎡、南側:6,000㎡)	◎	・新棟①の西側と議会玄関前から南側道路に沿ってオープンスペースの確保が可能 (北側:2,900㎡、南側7.400㎡)
7.大津合庁	×	集約不可	○	跡地の活用可能(防災ひろば・駐車場等)	○	跡地の活用可能(防災ひろば・駐車場等)	○	跡地の活用可能(防災ひろば・駐車場等)
総合評価	×	課題を解消できない。	△	課題解消が中途半端	○	課題解消。D案より空地が少ない。	◎	課題解消。コンセプトに最も沿っている。

※延床面積:公館、公舎、利便施設を含む。

(2)概算工事費・概算LCCの検討(物価上昇0%の場合)

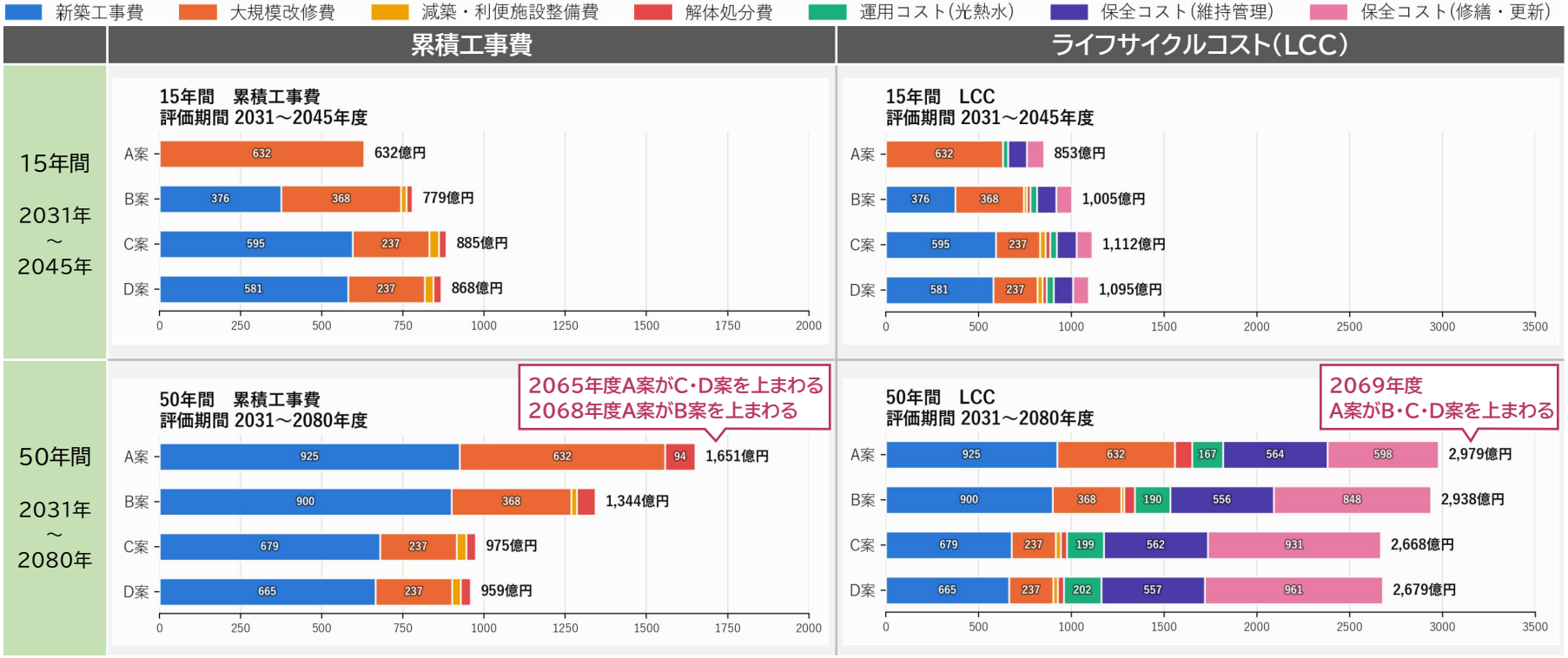
Shiga Prefecture 滋賀県

新築工事費　大規模改修費　減築・利便施設整備費　解体処分費　運用コスト(光熱水)　保全コスト(維持管理)　保全コスト(修繕・更新)

	累積工事費	ライフサイクルコスト(LCC)
15年間 2031年 ～ 2045年		
50年間 2031年 ～ 2080年		
累積 工事費と LCC の 年度推移		

※LCC:ライフサイクルコスト(建設工事費、維持管理費、改修費などの合計)　※将来を担保するものではありません。

(2)概算工事費・概算LCCの検討(物価上昇3%の場合)



考察

- 建設・労務単価の上昇傾向は中長期的に続く見通しであり、整備時期を遅らせることが事業費の増大という点で大きなリスクとなっている。
- 多くの庁舎は耐震等級Ⅲ類相当(通常の耐震性能のみ)であり、大規模地震後には庁舎の継続使用が困難となる可能性がある。
  いざという時に即応できる県庁舎であるためには、速やかな耐震性能の向上が不可欠であることから、早期の着手が必要と考えられる。

※LCC:ライフサイクルコスト(建設工事費、維持管理費、改修費などの合計)　※将来を担保するものではありません。

(3)全体考察

Shiga Prefecture 滋賀県

A～D案に関する考察

着眼点	考察内容
1.危機管理対応	• 東日本大震災をはじめとする幾多の災害の経験を踏まえ、県庁舎再整備においては防災拠点の機能強化が必要 • 一部建替の場合は、新棟に災害対策本部機能の整備も可能となる一方、改修のみの実施では、必要な面積の不足が生じる。
2.機能性	• 人口減少や社会構造の変化に対応していくため、行政サービスの質向上や業務の効率化が求められており、県庁舎再整備では、官民共創の推進や職員の働き方の最適化などに対応していくための機能・スペースの確保が必要 • 一部建替の場合は、官民共創スペースの確保や柔軟な執務室配置などが可能となる一方、改修のみの実施では、有効面積に限度がある。
3.工期・概略コスト(物価上昇が無い場合の試算)	• 一部建替の方が改修よりも短期間で危機管理対応の強化が可能 • 整備費用に着目すると、改修のみ実施が約424億円、一部建替が約568～632億円と、改修のみ実施のコストメリットが認められる。 • 一方、2080年度までのライフサイクルコストは、改修のみ実施が約1，246億円、一部建替が約1,276～1,324億円と両案のコストは接近する。加えて、改修のみ実施の場合、新たな機能や不足スペースを確保するための追加的なコストに留意する必要がある。 • また、移転建替の場合は、土地造成やインフラ整備が発生するため、さらに工期・費用が増大となる。市外への移転は警察本部庁舎の建替も必要となり、それに係る工事費は整備規模をB・C・D案程度とすると、1,000億円以上になると考えられる。
4.財政負担の平準化	• 改修のみ実施の場合、建物・設備の更新時期が集中するため、財政負担の平準化が図れない可能性がある。 また、将来的に必ず必要となる建替を先送りとすることで、現在以上の建設費高騰のリスクを伴う。 ※主要な建築費指数は2015年を基準とした場合、すでに約1.45倍へと大幅に高騰し、直近の1年間においても前年比で約5%という高水準の上昇を維持し続けている。
総合評価	以上のことから、一部建替が有利であり、B～D案においては、平常時も災害時も活用可能なオープンスペースを十分に確保できる建物配置となる。その中でも、D案は3棟構成による動線の最適化、新館・新新館減築施設の活用、大津合同庁舎の集約可能性の点からも、最も有効ではないかと考える。

段階的な庁舎整備のための仮移転先の検討

Shiga Prefecture 滋賀県

段階的庁舎整備にあたっては、
仮移転先が必要となる。

仮移転先については
①厚生会館の改修、②仮庁舎建設の
2つの場合が考えられる。

厚生会館と同規模の仮庁舎を建てられる
場所は、本館前庭部分に限られる。

1.厚生会館改修の場合

改修費用：約22億円

2.仮庁舎建設の場合

	仮庁舎期間	仮庁舎費用
A案の場合	約13年	約26億円
B案の場合	約6年	約24億円
C案の場合	約6年	約24億円
D案の場合	約6年	約24億円

※費用については2026年8月の 価格（消費税込み）



仮庁舎を建設するよりも、厚生会館を改修して活用する方が費用の削減につながり、県庁舎再整備後も事務所として使用可能

参考資料

工事費・LCCの評価（前提条件）

2026年 10月 19日
滋 賀 県

工事費・LCCの評価（前提条件）

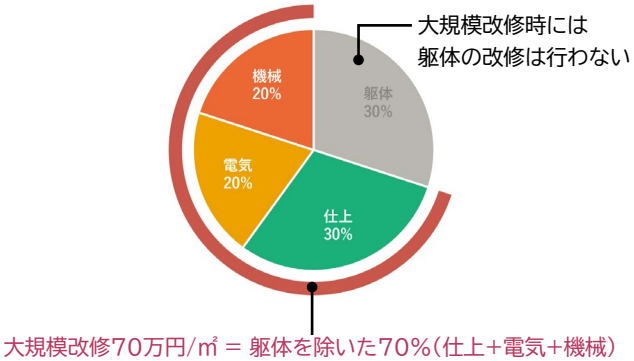
Shiga Prefecture 滋賀県

条件	評価期間（A～D案）	評価終了年度の建設費指数（2026年度=100）
15年間・物価上昇0%	2031～2045年度	100（据え置き）
15年間・物価上昇3%	2031～2045年度	175.4
50年間・物価上昇0%	2031～2080年度	100（据え置き）
50年間・物価上昇3%	2031～2080年度	508.2

■工事費単価の設定

費目	単価（税込み）	備考
新築	100万円/m²	全棟共通。設計監理費は対象外
大規模改修	70万円/m²（本館80万円/m²※）	躯体分30%を除いた70%相当
減築・利便施設整備	10万円/m²	減った面積に乗じる
解体	8万円/m²	床面積に乗じる

※床面積あたりに対する液状化対策費が高いこと、中庭室内化、復原にかかる費用を加味



■ データソース・算出方法

- 各棟の単価・原単位は建築保全センター／「建築物のライフサイクルコスト（令和5年版）」LCC計算プログラムの各棟計算結果（床面積法による）。地域別工事費指数は滋賀・大津補正値98を全棟共通で採用

■ 評価期間・築80年建替えルール

- 本館以外は竣工後80年で解体（8万円/m²）→2年後に新築（100万円/m²）。起算点は当初竣工年で統一。本館は耐用100年想定、新館は耐用年数70年想定で対象外（耐用年数調査の結果より）

■ 運用・保全費の算出方法

- 「累積工事費」＝新築・改修・減築・解体費のみ（運用保全費は0円で計上）
- 「LCC」＝累計工事費＋光熱水費・維持管理費（単価×面積×年数）＋修繕等コスト（各棟の周期実データ）

■ 物価上昇シナリオ

- 0%＝2026年度から据え置くベースケース
- 3%＝年率3%の単純複利シナリオ

■ 大津合同庁舎の扱い

- A案：2042年度改修→2072年度解体→2074年度新築
  （建築制限上、3,000m²に規模縮小）
- B～D案：改修せず解体のみ・新築なし（B案2043年度・C案2044年度・D案2043年度）