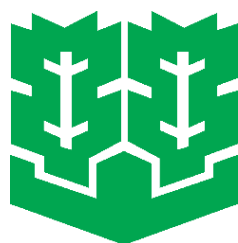


松山市新庁舎整備基本計画



令和6年12月

松山市

目次

はじめに	1
1. 新庁舎建設の必要性	
（1）本庁舎の現状と課題	3
（2）新庁舎建設の必要性	5
2. 新庁舎の基本理念・基本方針	
（1）基本理念	6
（2）基本方針	6
（3）必要となる機能	7
（4）上位計画との整合性	8
3. 新庁舎の整備場所	
（1）大規模改修と建替えの比較・検討	9
（2）整備場所の比較・検討	9
（3）新庁舎の配置	9
4. 新庁舎の整備概要	
（1）各部局の配置	10
（2）断面計画・フロアイメージ	11
（3）新庁舎（北棟）の規模	11
（4）屋外整備の概要	12
5. 必要となる機能	
（1）市民が利用しやすく、親しみやすい庁舎	13
（2）災害対策拠点やセキュリティ面で安全・安心な庁舎	15
（3）すべての人にやさしく、集いあえる庁舎	18
（4）環境対策に配慮した庁舎	19
（5）将来の変化に対応できる効率的な庁舎	20
6. 事業計画の検討	
（1）新庁舎整備事業に導入が想定される事業手法	22
（2）各手法の概要、メリット・デメリット	23
（3）概算事業費・財源	24
（4）事業費抑制等の考え方	24
（5）事業スケジュール	25
おわりに（新庁舎（北棟）の今後の設計・施工と将来の本館建替えに向けて）	26

巻末資料

用語集	28
本庁舎周辺の市有施設の現状（位置図）	30
庁舎の狭あい状況について	31
基本方針と課題の関連表	34
本庁舎の行政機構	35
各庁舎の行政構成イメージ	36
必要な庁舎面積の算出方法	37
必要な庁舎規模の算定	38
本庁舎の規模の検討	39
駐車場・駐輪場の規模	39
整備場所の比較・検討	40
本館周辺敷地の概要	41
新庁舎の配置	42
榎町通り周辺エリア空間デザインワークショップについて	43

はじめに

現在の松山市庁舎は、本館が昭和40年代に、別館、第3別館及び第4別館が昭和30年代に建設されていて、およそ築60年を経過しています。

令和元年度に実施した劣化調査では、建物の老朽化や設備機器の劣化が挙げられていて、「本館は、設備機器の改修により継続使用が可能であるが、別館、第3別館及び第4別館は、鉄筋コンクリート造建築物の一般的な建替えの目安である築60年を経過しているため、大規模改修や建替えの検討が必要である。」と指摘されました。

また、行政需要の多様化による執務スペースの狭あい、ユニバーサルデザインへの対応が不十分であることに加え、庁舎が分散していることで手続きに訪れた方の利便性を欠くだけでなく、職員にとっても業務の非効率化を招いているといった問題も指摘されましたが、既存の庁舎ではこれらの問題に対応していくことが困難な状況です。

こうした様々な問題の解決や、行政サービスの向上を図るため、別館、第3別館及び第4別館等の建替えに向けて、将来的に建替えが必要となる本館を含めた庁舎全体のあり方や、新庁舎に求められる機能などを整理した「松山市新庁舎整備基本構想」を令和5年11月に策定したことに加え、この度（令和6年12月）、基本構想を基に、新庁舎の規模・部局配置といった整備概要や、必要となる機能などをより具体的に整理した「松山市新庁舎整備基本計画」を策定しました。

基本計画については、令和2年3月に市議会からいただいた「本庁舎周辺市有地の将来的グランドデザイン」（ばんちょうプラン、※1）も参考にしながら素案を作成し、基本構想と同様に、公共施設マネジメント、環境、情報通信、防災、福祉などの分野の有識者や公募市民をメンバーとする「松山市新庁舎整備検討審議会」や、松山市議会が独自の立場から調査・研究するために設置した「新庁舎整備調査特別委員会」で審議し、いただいた意見や要望を反映してとりまとめています。

今後、基本計画の内容を踏まえながら、新庁舎整備に取り組んでいきます。

■本庁舎：本館、別館、第3別館、第4別館及び公営企業局庁舎の5つの建物（以下「本庁舎」）を指す。

■※1～※19は巻末資料28・29ページ「用語集」参照。

新庁舎整備に係る主な検討経緯

平成29年 2月	・松山市公共施設等総合管理計画 →施設保有量の最適化や計画的な維持保全等について基本的な考え方や方向性をまとめました。 ・松山市公共施設再編成計画 →今後の公共施設の再編成における方向性を用途別に整理しました。更新時における別館、第3別館及び第4別館の集約化の方向性や今後10年間の行動計画を示しました。
平成30年 3月	・松山市公共施設劣化状況調査 →別館、第3別館及び第4別館を含む公共施設の劣化調査を実施しました。
平成31年 3月	・松山市公共施設劣化状況調査 →本館を含む公共施設の劣化調査を実施しました。
令和 2年 3月	・本庁舎機能更新に係る基礎調査 →本館、別館、第3別館及び第4別館の劣化状況を調査しました。新庁舎の基本構想の検討に向けて配慮すべき条件を整理しました。
令和 4年 3月	・松山市庁舎整備基本調査 →既存の窓口、執務環境の現状を調査し、問題の抽出を行いました。
令和 4年 11月 から 令和 5年 2月	・松山市新庁舎整備検討審議会（5回開催） →公共施設マネジメント、環境、情報通信、防災、福祉などの分野の有識者や公募市民からなる審議会で、基本構想（案）について意見をいただきました。
令和 5年 2月	・松山市新庁舎整備検討審議会 基本構想（案）に関する答申式 →審議会会長から基本構想（案）について答申をいただきました。
令和 5年 3月 から 令和 5年 4月	・市民意見公募手続（パブリックコメント）の実施 →市民の皆様の基本構想（案）に対する意見を募集し、11件の貴重な意見をいただきました。
令和 5年 5月 から 令和 5年 10月	・新庁舎整備調査特別委員会（4回開催） →松山市議会が、独自の立場から基本構想・基本計画に関して調査・研究を行うために設置した特別委員会で、基本構想（案）について意見・要望をいただきました。
令和 5年 11月	・松山市新庁舎整備基本構想 策定
令和 6年 1月 から 令和 6年 4月	・松山市新庁舎整備検討審議会（5回開催） →基本構想と同様に、有識者や公募市民からなる審議会で、基本計画（案）について意見をいただきました。
令和 6年 5月	・松山市新庁舎整備検討審議会 基本計画（案）に関する答申式 →審議会会長・副会長から基本計画（案）について答申をいただきました。
令和 6年 5月 から 令和 6年 10月	・新庁舎整備調査特別委員会（4回開催） →基本構想と同様に、松山市議会が設置した特別委員会で、基本計画（案）について意見・要望をいただきました。
令和 6年 12月	・松山市新庁舎整備基本計画 策定

1. 新庁舎建設の必要性

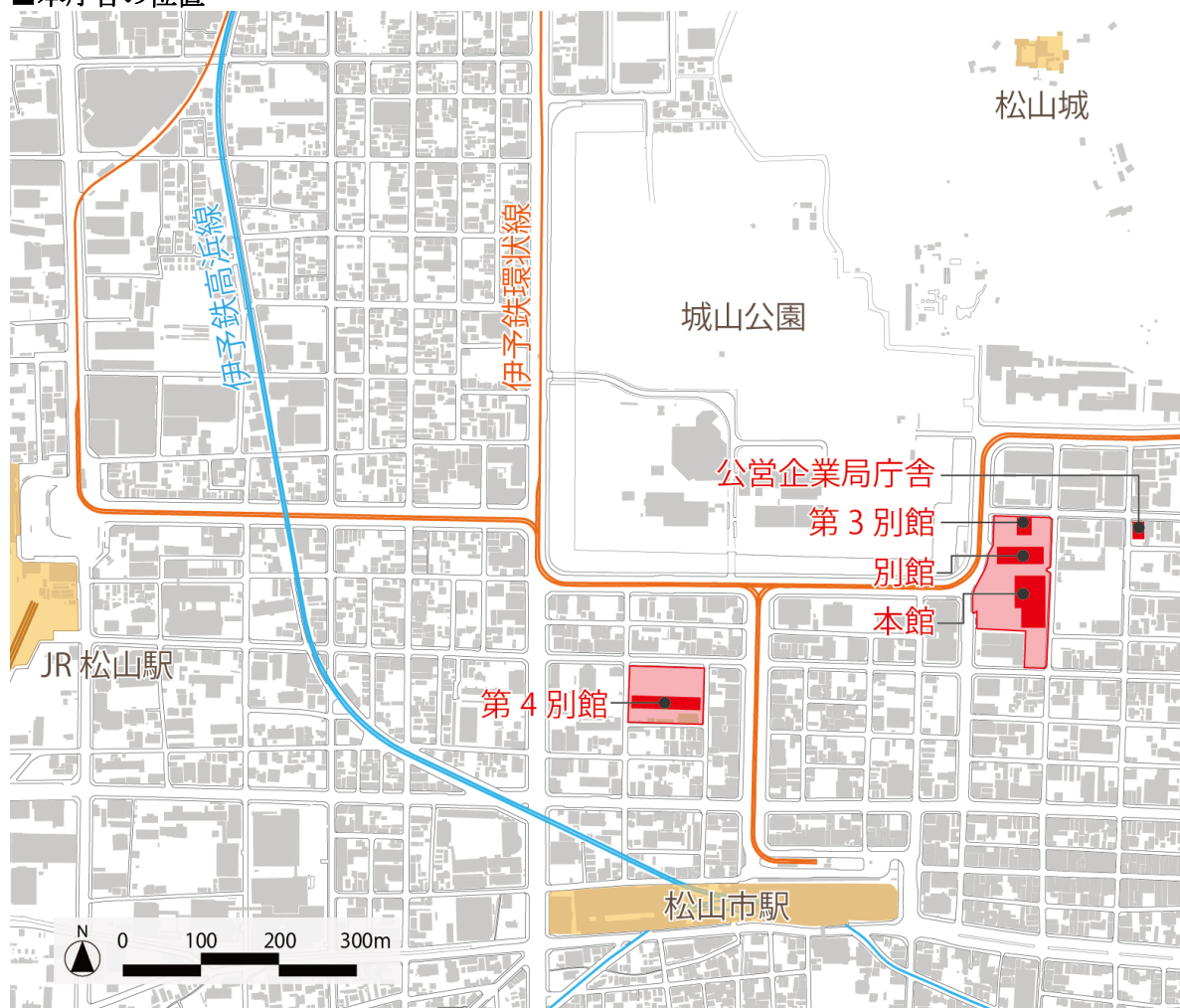
(1) 本庁舎の現状と課題

■本庁舎の概要

建物名称	本館	別館	第3別館	第4別館	公営企業局庁舎
外観					
延床面積	21,176㎡	8,205㎡	1,604㎡	4,220㎡	1,486㎡
建築年	昭和49年 (1974年)	昭和37年 (1962年)	昭和38年 (1963年)	昭和31年 (1956年)	昭和57年 (1982年)
経過年数	50年	62年	61年	68年	42年
耐震基準	旧耐震基準 (1971年建築基準法改正後)	旧耐震基準 (1971年建築基準法改正前)	旧耐震基準 (1971年建築基準法改正前)	旧耐震基準 (1971年建築基準法改正前)	新耐震基準
耐震補強年	平成15年 (2003年)	平成14年 (2002年)	平成9年 (1997年)	平成8年 (1996年)	-
構造	鉄骨鉄筋 コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階数	地上11階 地下2階	地上6階 地下1階	地上4階	地上4階	地上5階 地下1階

■上記のほか、本館に隣接する民間ビルで会議室を借り上げている。(延床面積883㎡)

■本庁舎の位置



■巻末資料30ページ「本庁舎周辺の「市有施設の現状（位置図）」参照。

1) 庁舎等の老朽化

本庁舎の中で最も古い第4別館は昭和31年に建設され、築68年が経過しています。別館も築62年が経過、第3別館も築61年が経過していて、建物の耐用年数を考慮すると、これらの建物は建替えを検討する時期となっています。

また、本館は昭和49年に建設、築50年の経過で建物耐用年数上は問題ありませんが、建物内の環境を保つうえで、設備機器等の老朽化への対応は必要な状況となっています。

■本館では、省エネ化に着目したESCO手法（※2）を活用し、空調設備や照明機器を改修しました。

（令和4年度公募、令和5・6年度設計・施工）



■第4別館の外観と内壁のひび割れ

2) 耐震性

本館、別館、第3別館、第4別館共に旧耐震基準の建物ですが、過去に耐震補強工事を実施済みです。本庁舎は、多くの市民や職員が利用するほか、災害時の拠点施設にもなりますので、そういった機能も考慮して本庁舎のあり方を考える必要があります。

3) 庁舎の狭あい化・分散化

本庁舎は、全体的に狭あい化が進んでいて、十分な窓口スペースや相談室を確保できていない状況で、プライバシーへの配慮が課題に挙げられています。執務スペースを優先的に確保した結果、会議室が不足して周辺の民間施設を借用して確保している状態です。

また、上下水道部局の組織統合後も執務機能が一部集約できていないなど、機能が複数の建物に分散している状況です。来庁者や職員の移動が必要となり、業務の非効率化につながっています。



■別館：窓口及び待合い場所の狭あい

■巻末資料 31ページ「庁舎の狭あい状況について」参照。

4) 書庫・倉庫不足

行政業務の多様化により書類量は増え、本庁舎の書庫・倉庫では十分な容量が確保できていません。そのため書類を遠方に保管し、必要な書類がすぐに準備できない弊害が生じています。書類のデジタル化で書類量自体の削減検討は必要ですが、執務室近くの書庫、倉庫不足解消は喫緊の課題といえます。

■主な書類の保管場所

本館地下書庫／海岸通書庫／北条コミュニティセンター書庫／北条支所書庫／中島支所書庫／
空港港湾課事務所書庫

5) ユニバーサルデザインへの対応の遅れ

別館では、狭あい化により十分な廊下幅を確保できておらず、建物間の行き来に段差が生じているなど、高齢者や障がい者の方が利用しやすい庁舎になっていません。また、第3別館にエレベーターが設置されていないなど多くの問題を抱えています。



■別館：廊下幅の不足

6) 大規模災害に対する備えの必要性

本館と別館は、電気室や機械室が地下にあり、浸水時に機能しなくなります。ハザードマップでは、50cm未満の浸水の可能性があり、現在、止水板による浸水対策をしています。防災拠点として災害に対する備えは十分といえず、何らかの対応が必要です。



■本館：止水板による浸水対策

7) ICT (※3) 対応

本庁舎では、OAフロア (※4) 化されていない部分で床上にケーブル配線していて、歩行の安全性や車いすでの通行に問題がみられます。また、設備機器の増加に対して整備する余地が少ないため、今後のICT進歩に対応できない恐れがあります。



■災害対策室：床上ケーブル配線

8) 環境への配慮

長く利用されている別館、第3別館及び第4別館は、設備機器や外壁、内壁、天井等の劣化が進んでいて、エネルギーコストをはじめ維持管理費がかさんでいます。社会的に環境配慮への対応が求められる中、エネルギーの効率化を図ると共に、再生可能エネルギーの活用や節水対策など、環境負荷低減に取り組む必要があります。

(2) 新庁舎建設の必要性

本庁舎は多くの問題を抱えていて、応急措置的な対応では根本的な解決は困難な状況となっています。求められる対応としては、大規模改修または新庁舎建設が考えられます。

2. 新庁舎の基本理念・基本方針

(1) 基本理念

新庁舎整備にあたっては、本市の総合計画で定められた将来都市像である「人が集い 笑顔広がる 幸せ実感都市 まつやま」の実現に向け、すべての人と環境にやさしく、また、次世代に大きな負担を残さず、将来にわたり持続可能な庁舎とするため、次のとおり新庁舎整備の基本理念を定めました。

**人と環境にやさしく、
安全・安心と笑顔を未来につなげる庁舎**

(2) 基本方針

新庁舎整備の基本理念に基づき、次の5つの基本方針を定めました。

①市民が利用しやすく、親しみやすい庁舎

今後ますます進むと考えられる高齢化や市民ニーズの多様化へ対応するため、行政機能の集約化を図り、市民が手続き等のサービスを利用しやすい庁舎を目指します。また、周辺施設との連携や役割分担を明確にするとともに、景観への配慮を行い、親しみやすい庁舎を目指します。

②災害対策拠点やセキュリティ面で安全・安心な庁舎

南海・東南海地震や水害への備えが急務となる中、市民と職員が安心して利用できる安全性を備えた庁舎を目指します。また、大規模災害の発生時には、迅速な災害対応や市民への情報発信を行う、災害対策拠点としての役割が求められます。こうした役割を十分に果たすことのできる、安全・安心な庁舎を目指します。さらに、防犯対策などのセキュリティ強化を図ります。

③すべての人にやさしく、集いあえる庁舎

高齢者、障がい者、乳幼児連れや日本語に不慣れな方などが利用しやすいよう、ユニバーサルデザイン（※5）の考え方にに基づき、市役所を訪れたり、集いあったりするすべての人に安全でわかりやすく、ゆとりのある庁舎を目指します。また、プライバシーの確保に配慮した窓口機能の充実や、本市のまちづくりを先導する拠点として市民が気軽に集い、交流することのできる協働機能の検討を行います。

④環境対策に配慮した庁舎

本市の目指す「誇れる環境モデル都市まつやま」の実現に向け、自然エネルギーの活用、省エネルギー化、環境負荷を低減し、環境にやさしい庁舎を目指すとともに、維持管理コストを削減し、ライフサイクルコスト（※6）を縮減します。また、節水型都市づくりの推進に向け、節水型機器や雨水貯留設備を設置するなど、率先的に節水に取り組みます。

⑤将来の変化に対応できる効率的な庁舎

目まぐるしく進歩する技術や、人口減少に伴う行政需要と社会情勢の変化に柔軟に対応することのできる庁舎を目指します。また、デジタル技術やデータを活用して、市民の利便性を向上させるとともに、職員の業務の効率化を図り、行政サービスの更なる向上を目指します。

■巻末資料 34ページ「基本方針と課題の連関表」参照。

（３）必要となる機能

新庁舎の基本理念の実現に向け、基本方針を具現化するために必要となる機能を以下のように定めました。

■巻末資料 34ページ「基本方針と課題との関連表」参照。

基本理念

「人と環境にやさしく、安全・安心と笑顔を未来につなげる庁舎」

基本方針

①市民が利用しやすく、親しみやすい庁舎

必要となる機能

利用しやすい集約化

周辺施設との連携

景観との調和

②災害対策拠点やセキュリティ面で安全・安心な庁舎

防災機能の強化

セキュリティの強化

③すべての人にやさしく、集いあえる庁舎

ユニバーサルデザイン

窓口機能の充実

市民協働機能

④環境対策に配慮した庁舎

環境負荷低減・省エネルギー

ライフサイクルコストの縮減

節水の推進

⑤将来の変化に対応できる効率的な庁舎

執務効率の向上

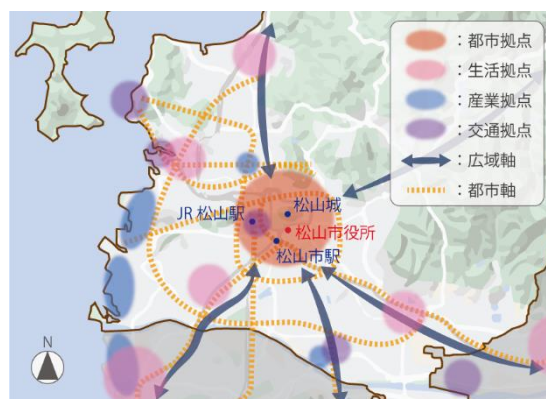
議会機能の充実

自治体DXへの対応（※7）

（４）上位計画との整合性

本市の都市計画等の上位計画には以下のようなものがあり、これらの計画との整合性を図りながら、新庁舎整備を進めます。

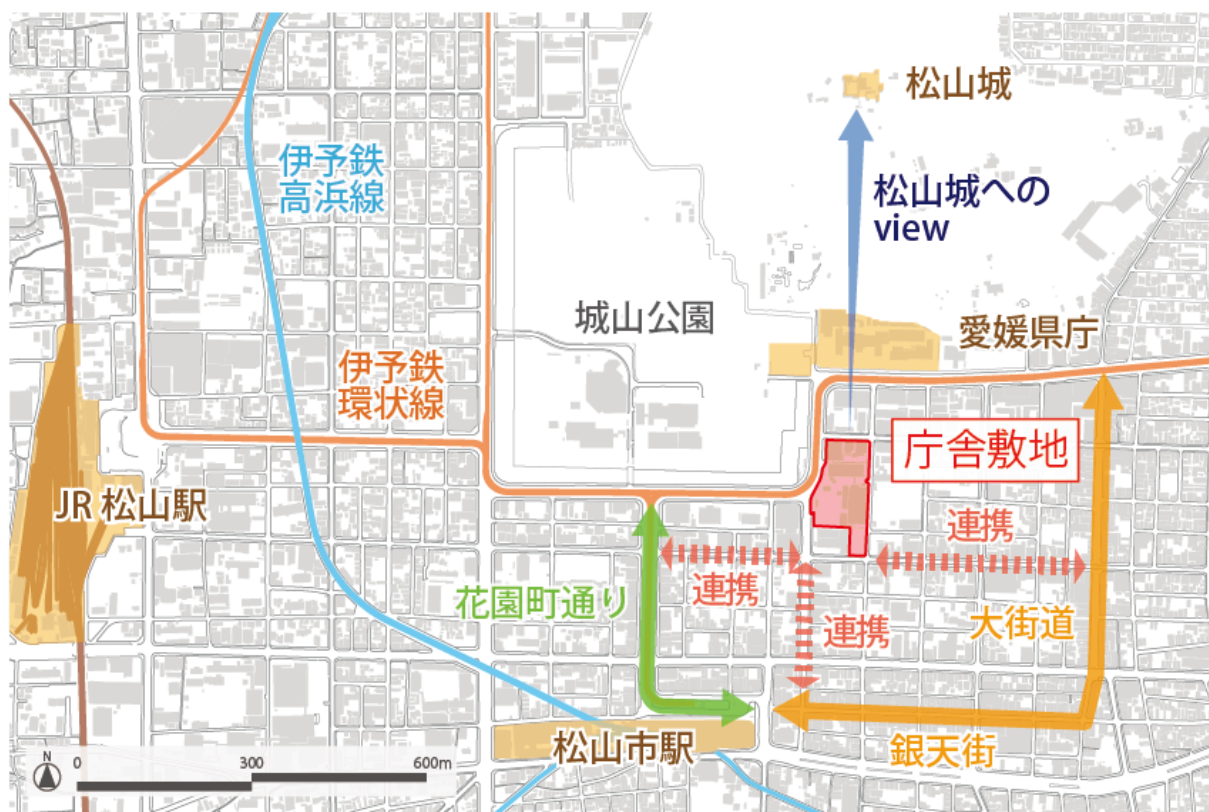
- ・第6次松山市総合計画
/平成30年2月（令和5年3月変更）
- ・松山市都市計画マスタープラン
/平成23年3月
- ・松山市景観計画
/令和3年4月
- ・松山市地域防災計画
/令和4年度修正
- ・松山市公共施設等総合管理計画
/平成29年2月（令和5年5月一部改訂）
- ・松山市公共施設再編成計画
/平成29年2月



■「松山市都市計画マスタープラン」将来イメージ

庁舎敷地は「松山市都市計画マスタープラン」の「都市拠点」の中心に位置し、JR松山駅や松山市駅といった「広域軸」や「都市軸」の結節点となる場所です。また、城山公園が隣接した松山市の中心的な場所であり、新庁舎整備をまちの活性化に繋げることが重要です。

新庁舎を市民が日常的に気軽に集まり、官民協働で本市の未来を考える「市民協働拠点」とすることで、交流や地域活動の促進を図り、エリア全体に相乗効果をもたらす、本市の発展の核とします。



■松山市中心部との連携イメージ

3. 新庁舎の整備場所

(1) 大規模改修と建替えの比較・検討

1) 本館は継続して使用

本館は比較的新しい建物であること、ESCO手法を活用して令和5・6年度に空調設備や照明機器を改修したことを踏まえ、今後も継続して使用が可能と考えています。

2) 別館、第3別館及び第4別館は集約

別館、第3別館及び第4別館は、松山市公共施設再編成計画の中で、更新の際は集約した庁舎とすることとしています。

3) 公営企業局庁舎は継続して使用するが上下水道部局は集約

公営企業局庁舎は築年数が耐用年数に達しておらず、今後も継続して使用が可能です。上下水道部局は、組織統合後も執務室が第3別館と公営企業局庁舎に分散し、業務の非効率化につながっていることから、機能の集約化が望ましいと考えています。

4) 大規模改修ではなく建替えによる問題解決を

1) ～3) に加え、現庁舎は狭あい化、ユニバーサルデザインへの対応の遅れなどの問題を抱えていて、大規模改修ではこれらの問題の根本的な解決につながらないため、建替えが望ましいと考えています。



別館、第3別館、第4別館及び公営企業局庁舎を
集約した庁舎を建設します。
(本館は継続使用)

(2) 整備場所の比較・検討

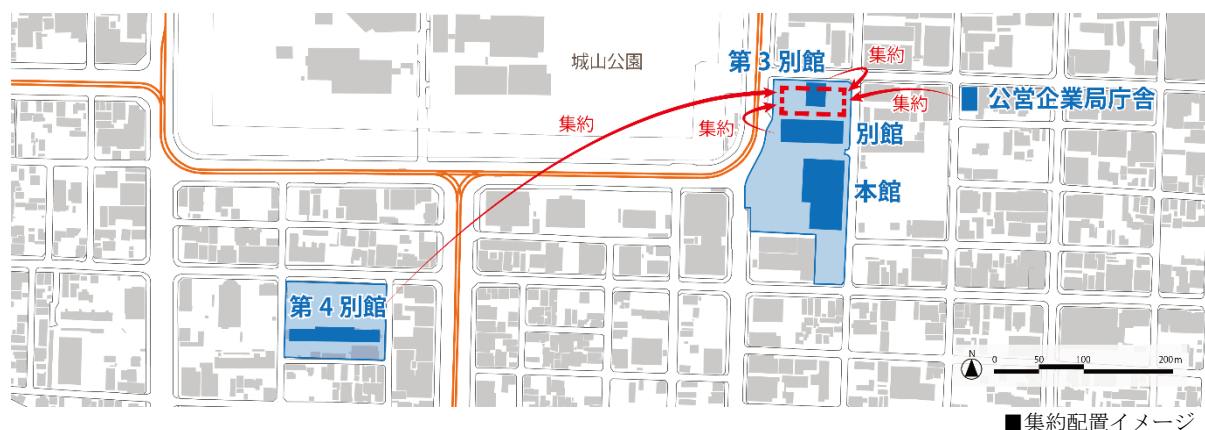
庁舎の建替えを行うにあたり、基本構想を基に整備場所を検討する必要があります。延床面積の確保、機能的な平面プランの実現、既存庁舎との連携などの観点から、本館周辺敷地での整備が適当であると判断しました。

■巻末資料 40ページ「整備場所の比較・検討」参照。

(3) 新庁舎の配置

新庁舎の配置については、職員・市民の利便性、イニシャルコスト、ランニングコスト（※8）等を考慮して、敷地北側に集約して建替えを行うことが適当であると判断しました。

■巻末資料 42ページ「新庁舎の配置」参照。



■集約配置イメージ

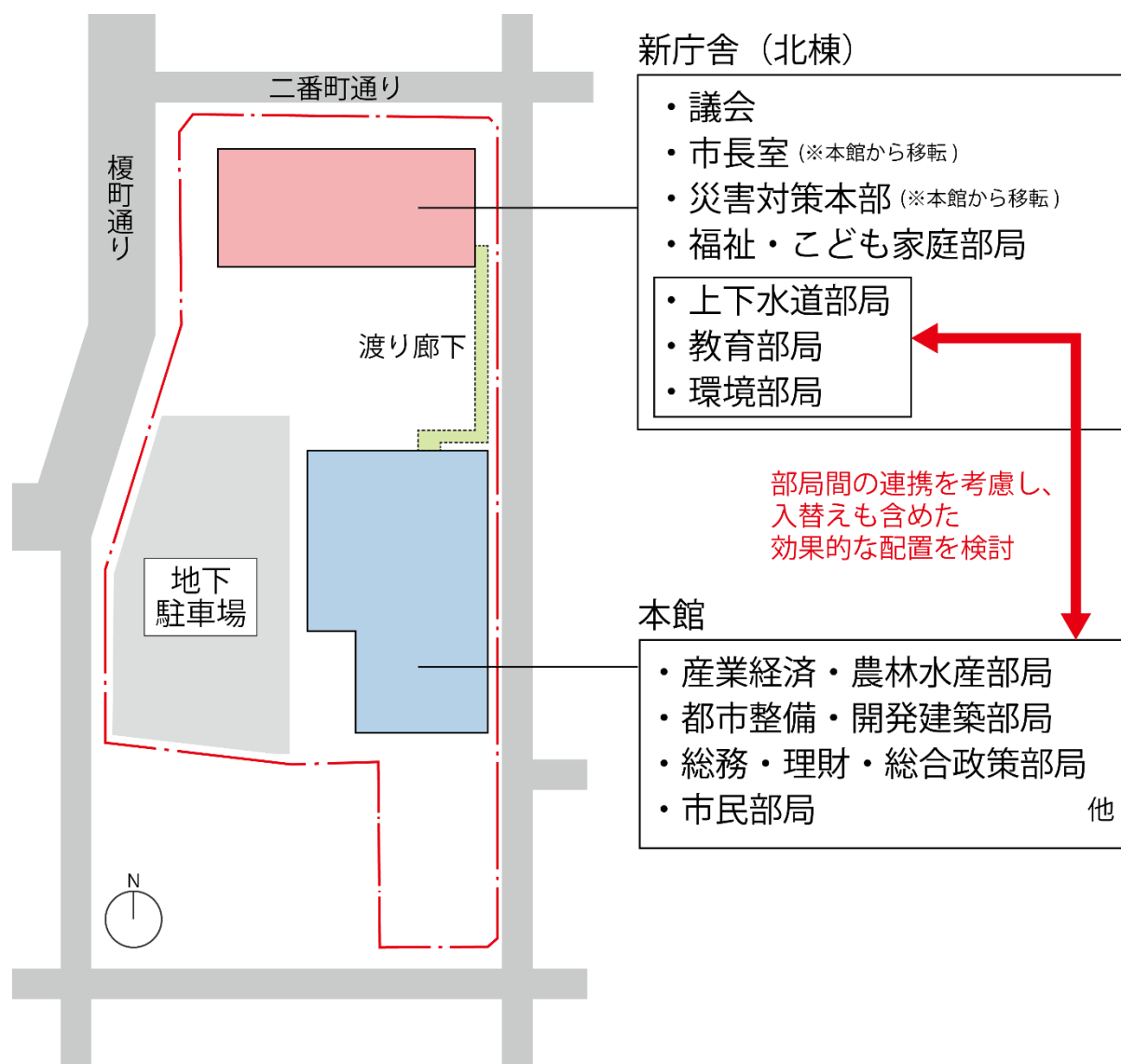
4. 新庁舎の整備概要

(1) 各部局の配置

各部局の配置を検討するにあたり、新築する庁舎を新庁舎（北棟）と定義します。各部局の配置は別館、第3別館、第4別館及び公営企業局庁舎の機能を新庁舎（北棟）に移転させることをベースに、効果的な各部局配置とします。

特に災害時の拠点となる災害対策本部については、近い将来発生が予想されている南海トラフ巨大地震にも適切に対応できるよう新庁舎（北棟）に移転することとし、本部長となる市長の執務室も合わせて移転することで、迅速な陣頭指揮の体制を確保します。

なお、将来の本館建替えの際には、DXの推進や人口減少、行政サービスの需要に伴う職員数の変動を加味し、適切な規模となるよう調整するとともに、新庁舎（北棟）との接続性や将来の建替えサイクルなどにも留意しながら、建物の配置を決める必要があると考えています。

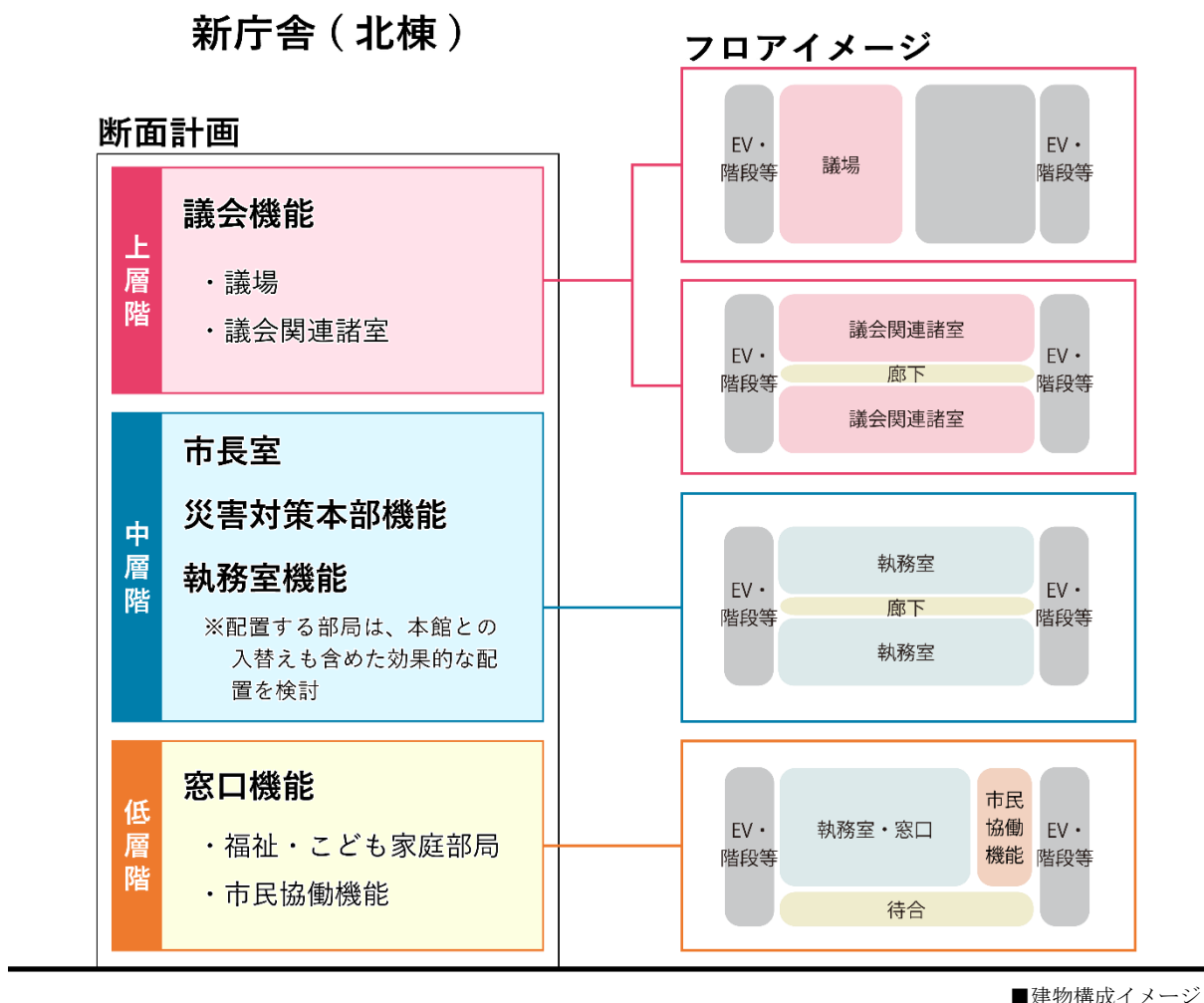


■各部局の配置イメージ

（２）断面計画・フロアイメージ

新庁舎（北棟）は、市民の利便性を考慮し、低層階に窓口機能を集約配置するのが適当と考えます。また、議会機能を上層階に集約し、行政執行機関との連携に考慮しながらセキュリティに配慮した計画とします。

平面計画については、東西に階段やエレベーターを配置して執務エリアを中央に設ける案を基本とし、検討を進めていきます。行政機能の配置については、各部局の計画規模や行政連携を考慮し関係部局を集約して配置します。



（３）新庁舎（北棟）の規模

新庁舎（北棟）で勤務する職員数は約1,000名で、その執務スペースや窓口スペースに加え、議会機能、災害対策本部機能、本館の設備機能を配置します。基本構想では、想定床面積を17,000㎡～28,000㎡としていましたが、基本計画では上記のフロアイメージを基に新庁舎（北棟）の規模を試算して約20,000㎡としました。

今後、窓口スペースやユニバーサルデザインへの対応等の来庁者の利便性向上に関する精査や、ユニバーサルレイアウト（※9）の導入、執務室や収納スペースの効率的な配置の精査を行うとともに働き方改革を進めながら、新庁舎（北棟）の規模は約20,000㎡をベースとして検討を進めていきます。

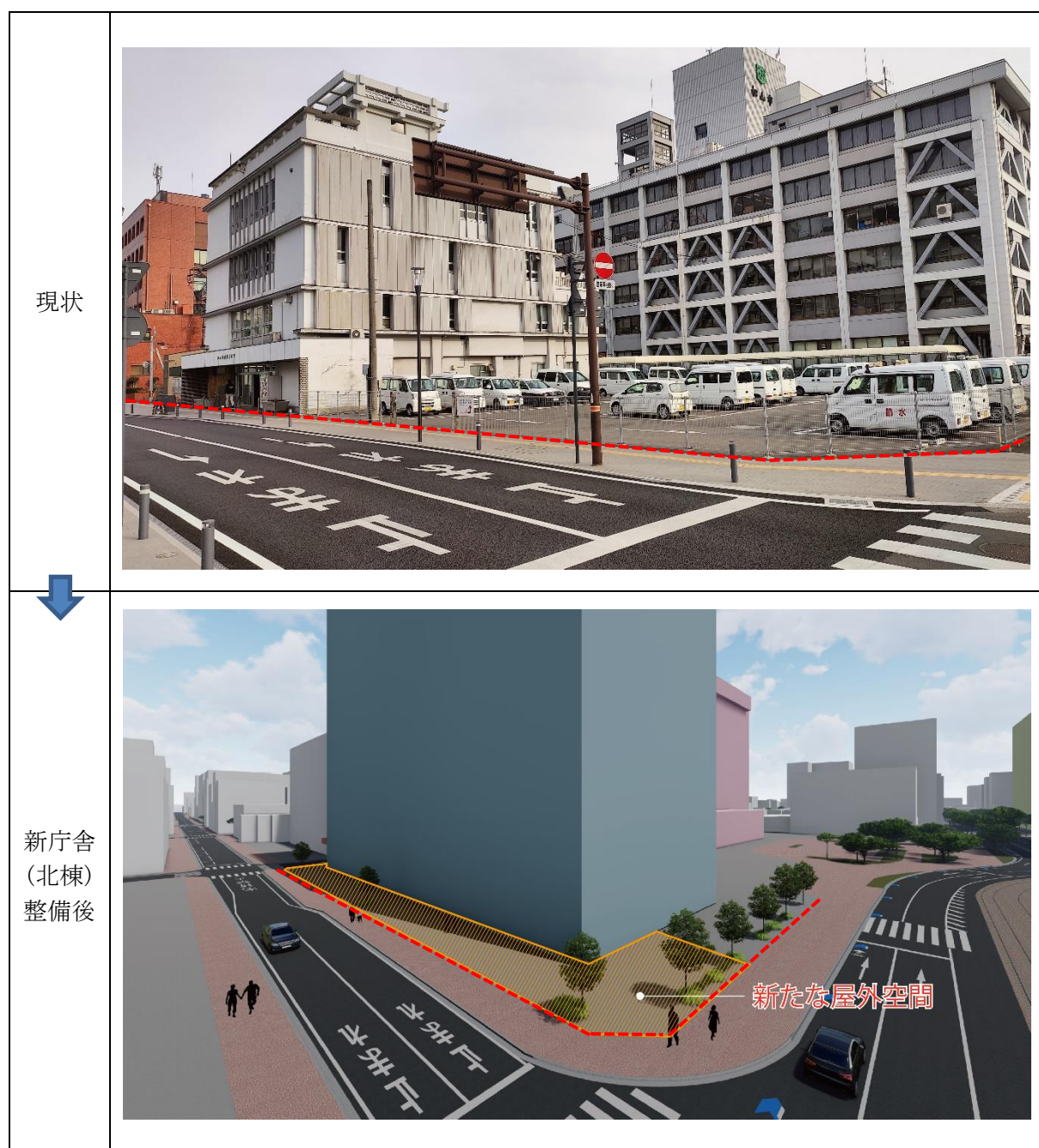
（４）屋外整備の概要

新庁舎（北棟）の整備場所に公用車駐車場と職員用駐輪場があるほか、新庁舎（北棟）の完成後に解体する別館の周辺には来庁者用駐輪場があります。

新庁舎（北棟）整備に際し、公用車は本館敷地南側に位置する三番町駐車場や第4別館駐車場への配置替えを行います。

来庁者用や職員用の駐輪場は別館跡地での整備を想定しますが、窓口に来られる方の新庁舎（北棟）と本館の往来の動線なども含めた各種整備の優先度を考慮したうえで、別館跡地のあり方を検討します。

また、新庁舎（北棟）を敷地境界からセットバック（※10）して建設することで、二番町通りに面した建物北側と榎町通りに面した建物西側に新たな屋外空間が生まれます。新庁舎（北棟）へのアプローチを考慮しつつ、二番町通りで電線地中化・歩道整備されたことや、周辺の民間施設が再整備されることも踏まえ、連続性や統一感のある空間創出を目指します。



5. 必要となる機能

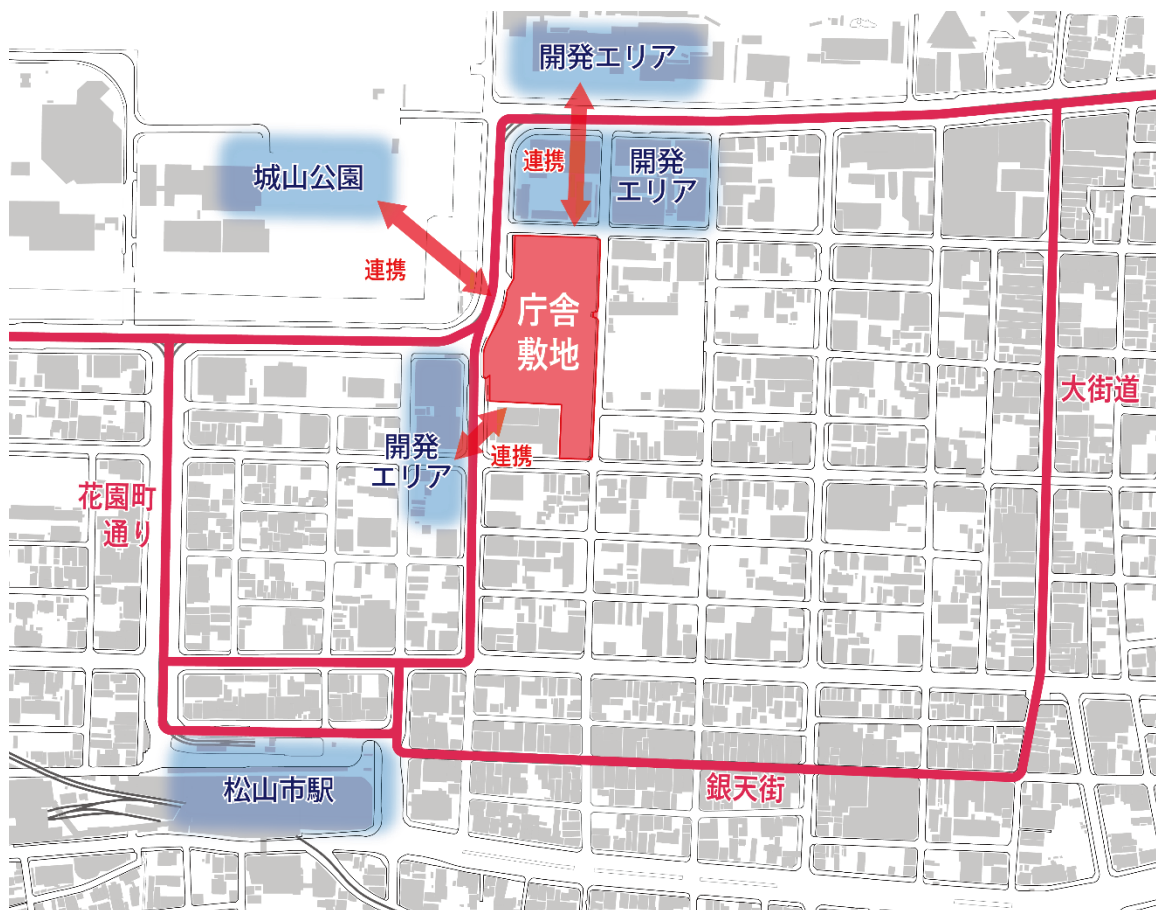
(1) 市民が利用しやすく、親しみやすい庁舎

1) 利用しやすい集約化

- ・新庁舎（北棟）には、福祉・こども家庭・上下水道部局の窓口等を集約することで、ひとつの建物で各種手続きが終えられるよう、来庁者の利便性向上を図ります。
- ・来庁者の移動負担の軽減と利便性向上を図りつつ、部局や諸室の配置は業務上のつながりに配慮し、可能な限り近くに配置することで職員にとっても利用しやすく、部局間の連携がしやすくなります。

2) 周辺施設との連携

- ・市役所に隣接している城山公園では、毎年多くのイベントが開催されています。また、周辺の民間施設でも建替えが進められています。新庁舎整備では、単に老朽庁舎の建替えにとどまらず、周辺施設と連携しながら空間デザインの統一を図り、官民協働で周辺エリアの賑わい創出を検討するとともに、まちの活性化につなげることを目指します。



■周辺施設との連携

3) 景観との調和

- 敷地は緑豊かな城山公園に近接し、北側には松山城を望む立地です。中心市街地であることを考慮し敷地利用の最適化を図りつつ、南側からの松山城への眺望を確保するため、建物はセットバックして配置します。



■第1期整備（25ページ「(5)事業スケジュール」参照）完了後のイメージ

- 敷地西側に隣接する榎町通りは「松山市景観計画」において「市役所前榎町通り景観形成重点地区」に指定されています。新庁舎整備に際しては、周辺景観との調和に配慮し、周辺開発エリアとも協調しながら、榎町通りから松山城に向けての街路樹の連続性を確保するなど、良好な眺望が維持向上できるよう進めていきます。

(2) 災害対策拠点やセキュリティ面で安全・安心な庁舎

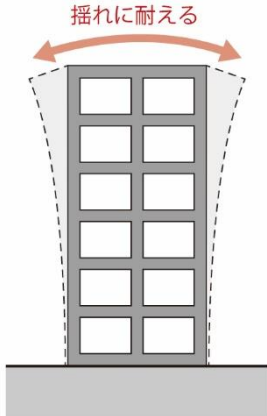
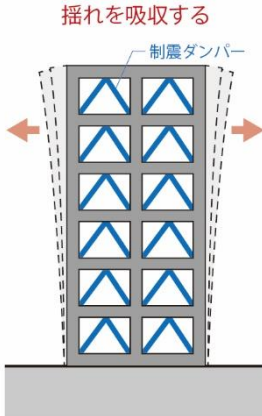
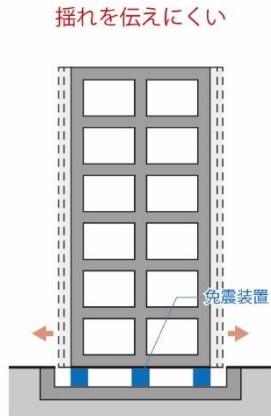
1) 防災機能の強化

①災害対策機能

- ・新庁舎（北棟）は、災害発生時に市民の生命を守るための指令拠点としての役割を担います。災害発生時の応急対策、復旧・復興の活動拠点となることを目指し、消防局等の様々な関係機関と連携を図ることが可能となる災害対策本部を設置します。
- ・災害対策本部の本部長となる市長の執務室を新庁舎（北棟）災害対策本部と隣接するフロアに配置し、迅速な陣頭指揮の体制を確保します。
- ・災害対策諸室は、できる限り同一フロアに集約し、災害対策情報・指揮内容が関係部局に迅速に伝達できるようICTを活用します。

②地震に対する構造安全性

- ・新庁舎（北棟）は、地震発生時に庁舎利用者の安全を確保するとともに、地震発生後においても行政機能の維持・継続を図るために免震構造を採用します。免震構造は、地震の揺れを免震装置が吸収し、建物上部の急激な揺れを軽減することができ、建物構造上の損失や什器、備品の転倒を抑えることができます。

	耐震構造	制震構造	免震構造
イメージ			
特徴	・建物自体を堅固にして、地震の揺れに耐える構造。 ・揺れやすく、壁や什器・家具などが損傷しやすい。	・建物に制震装置（ダンパー）を組み込み、地震の揺れを吸収する構造。 ・揺れは低減されるが、什器・家具などの破損の可能性はある。	・建物と地面の間に免震装置を設置し、地震の揺れを伝えにくくする構造。 ・建物の揺れが少なく、什器・家具などの転倒が少ない。
メリット	・大きな地震にも耐え得る頑丈な作りで倒れず、傾かず、変形させない。	・揺れ自体を軽減。 ・繰り返しの地震に強い。	・揺れ自体を軽減。 ・繰り返しの地震に強い。 ・ひび割れなどの損傷が少ない。
デメリット	・地震の揺れが建物に伝わり、損傷の可能性はある。 ・家具転倒などは防げない。 ・繰り返しの地震に弱い。	・コストがやや高い。 ・家具転倒の可能性があり。	・コストが高い。

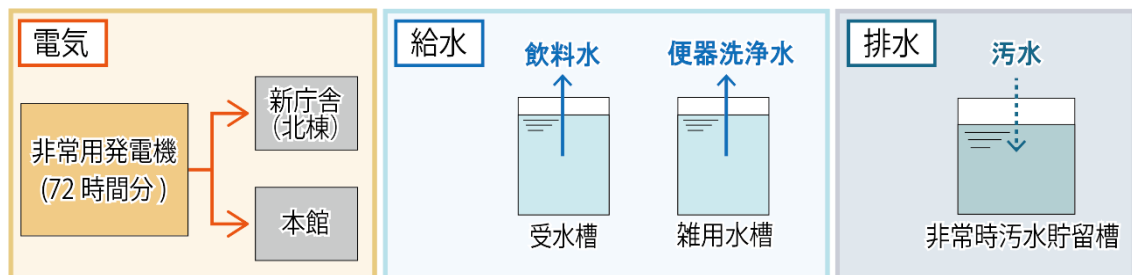
- ・耐震性については、国土交通省が定めた官庁施設の特性に応じた耐震安全性の目標である「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」における最高水準の耐震性能（構造体：Ⅰ類・非構造部材：A類・建築設備：甲類）とします。

表 「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準 令和3年版」における分類

部位	分類	耐震安全性の目標	重要度係数
構造体	Ⅰ	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。	1.5
	Ⅱ	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られている。	1.25
	Ⅲ	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られている。	1.0
建築非構造部材	A	大地震動後、災害応急対策活動等を円滑に行ううえ、又は危険物の管理のうえで支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保と二次災害の防止に加えて十分な機能確保が図られている。	
	B	大地震動により建築非構造部材の損傷、移動等が発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られている。	
建築設備	甲類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できる。	
	乙類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られている。	

③ライフライン遮断時の対応

- ・ライフラインが遮断された場合でも、行政機能が継続して維持できるよう、ライフラインのバックアップ機能を整備します。電源は、非常用自家発電設備による72時間の電源供給を行います。
- ・非常用自家発電設備は、新庁舎（北棟）に本館分の電力容量も見込んだ機器を新設し、本館を含めた行政機能の維持・継続を目指します。
- ・情報通信回線は、行政機能の継続性確保のために複数の引込みや衛星通信対応の導入を検討し、特に災害時、防災・危機管理部局が関係機関や関係部局への情報伝達手段などに用いるICT環境にも支障が生じないように、信頼性向上を目指します。
- ・上水道は、遮断に備えて72時間の庁舎運営ができる水を確保します。飲料用として受水槽を設置し、トイレ洗浄水用として地下に雑用水槽を設けます。
- ・下水道は、遮断時に敷地外へ排水できないことを想定して非常時汚水槽を設置します。
- ・電気室等の設備室やサーバー室などの重要室は、低層階に設置しないなど、万一の浸水時に影響のない計画とします。

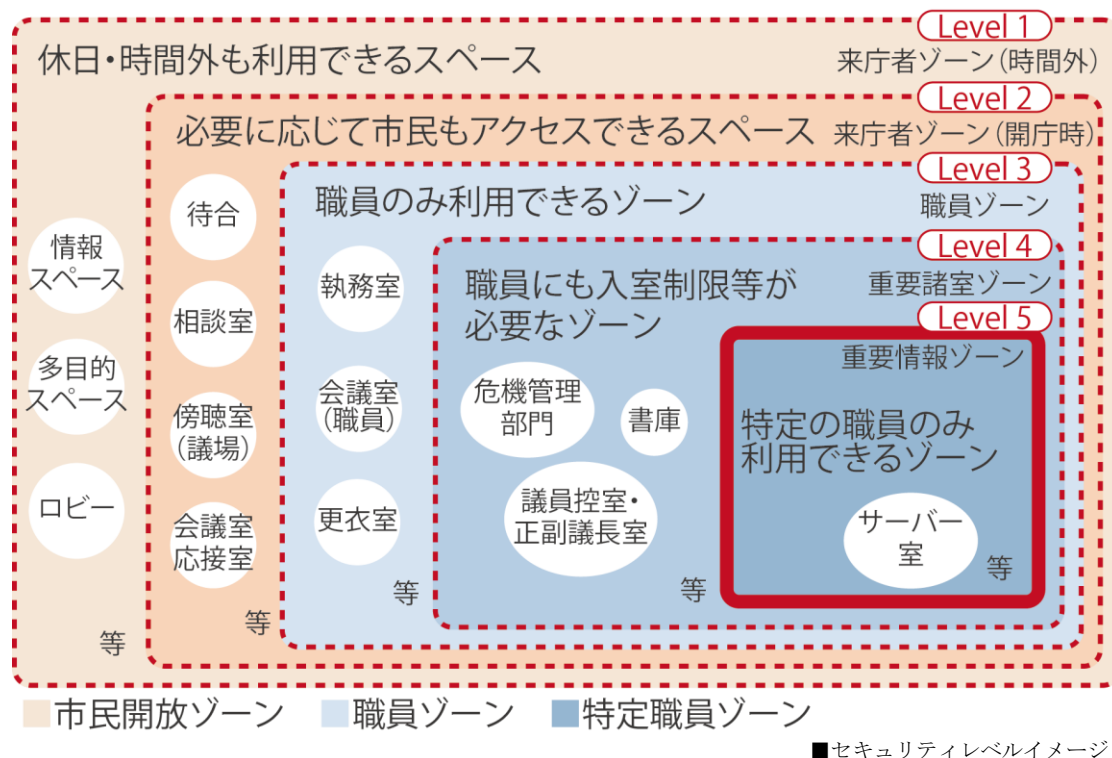


■災害時におけるインフラのバックアップイメージ

2) セキュリティの強化

①セキュリティ区画

- ・庁舎開庁時の人の出入りを適切に管理するため、各ゾーンや諸室のセキュリティ重要度に応じセキュリティレベルを区分けする計画とし、防犯カメラの設置や入退室管理システムの導入を検討します。
- ・執務エリアと市民利用エリアのセキュリティラインを明確にすることで、休日や夜間の独立運用可能な計画とします。



②情報管理対策

- ・上表Level5重要情報ゾーンに区分けされるサーバー室等では、電子媒体により重要な行政情報や個人情報を取り扱います。そのため、サーバー室等は、特に万全の情報セキュリティを確保し、非常用発電機により安定した電源確保や通信回線の多重化等、業務の継続性に配慮します。
- ・本市では、情報資産の保護等を目的とした情報セキュリティ基本方針を定めています。その中では、情報資産に対する脅威として、不正アクセスやウイルス攻撃、部外者の侵入や意図的な情報資産の漏えい、破壊、改ざん、消去、重要情報の詐取等を挙げていて、情報セキュリティ対策を講じることになっています。この基本方針に基づき、重要情報を扱う部屋に監視カメラを設置したり、入室の際に生体認証を実施する等の対策を講じていて、新庁舎（北棟）でも基本方針を遵守しながら、適切な情報資産の保護に努めます。

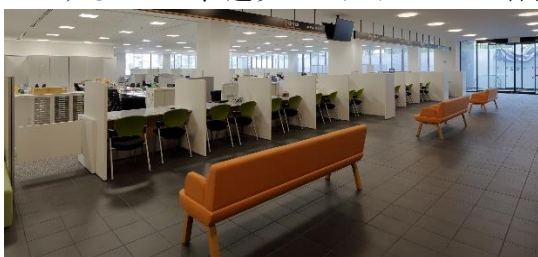
(3) すべての人にやさしく、集いあえる庁舎

1) ユニバーサルデザイン

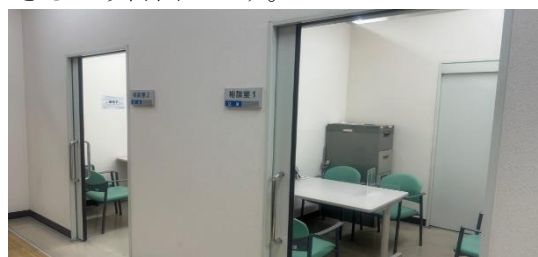
- ・初めて来庁される方でもわかりやすい、シンプルで視認性等にも配慮した平面計画とし、廊下等は車いす利用者がすれ違う際もゆとりのある幅になるよう検討します。
- ・高齢者や障がい者、外国人等にもわかりやすい案内表示となるよう、わかりやすい図やカラー表示のサイン計画、誘導ブロックや触知案内図の設置、多言語表記等を検討します。
- ・高齢者や車いす利用者、妊婦、乳幼児連れ、オストメイト等に対応した、だれもが快適に使えるトイレの設置を検討するとともに、利用者が集中しすぎないように、ベビーチェアや手すりを一般トイレにも設け、機能分散を行います。

2) 窓口機能の充実

- ・福祉・子育て総合窓口、金融機関窓口やATM、上下水道料金支払い機関窓口を1階に配置し、執務室と接したオープンカウンター方式により窓口機能の集約化を図るとともに、車いす利用者でも快適に利用できるローカウンターを設けます。
- ・福祉・こども家庭部局を低層階に集約することで来庁者の移動距離を短くし、こども連れや高齢者の利便性に考慮した計画とします。
- ・福祉・子育て総合窓口にはキッズスペースの設置も検討し、こども連れの来庁者にも配慮した計画とします。
- ・窓口での相談内容に応じて、配慮すべきプライバシーレベルは変わってきます。間仕切りで区画された相談ブースのほかに個室を設け、利用者や相談内容の多様性に対応できる窓口とすることで、適切にプライバシーが保護できるよう計画します。



■相談ブースイメージ



■個室イメージ

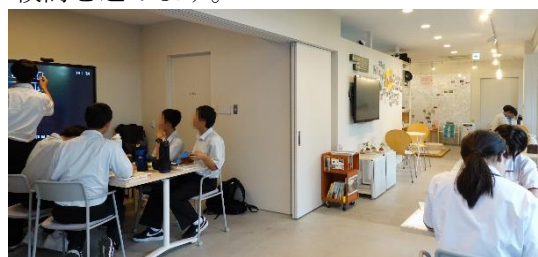
- ・DXの進展等の時代の変化を捉え、利用者の利便性や行政サービスの向上が図れるよう、その時々で市役所窓口のあり方を柔軟に見直すことのできる設計とします。

3) 市民協働機能

- ・新庁舎（北棟）の一画や建物北側の新たな屋外空間を利用して、市民が気軽に集い、交流できる市民協働スペースを設けます。周辺の市有施設や民間施設で設ける機能や役割も考慮しながら、庁舎に必要な市民協働機能の検討を進めます。



■市民協働スペースイメージ



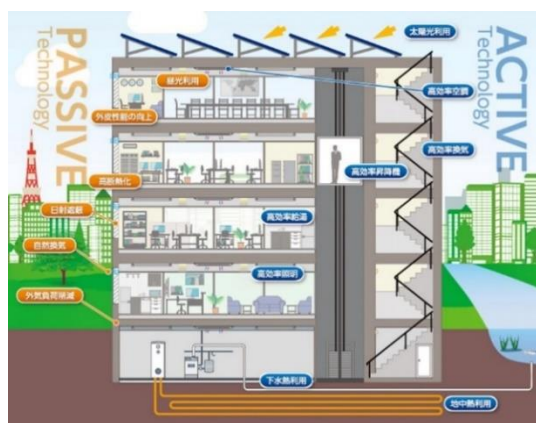
■協働スペース事例（松山アーバンデザインセンター）

■窓口や市民協働スペースは、市民が往来・利用する場所です。ユニバーサルデザインに配慮し、市民や福祉関係者などの声も取り入れながら「すべての人にやさしく、集いあえる庁舎」を目指します。

（４）環境対策に配慮した庁舎

１）環境負荷低減・省エネルギー

- ・持続可能な脱炭素社会の実現に向けてGX（※11）に取り組み、新庁舎（北棟）が先駆的な役割を果たすことができるよう、積極的に環境負荷の低減に努めます。
- ・CASBEE（建築環境総合性能評価システム、※12）のSランク評価を目指します。
- ・太陽光発電等の創エネルギー技術を活用し、費用対効果を検討しながらZEB ready（※13）を目指します。また、省エネルギー技術を推進し、カーボンニュートラル（※14）の実現に向け取り組みます。



■環境省HP ZEBのイメージ



■東京都「省エネ・再エネ東京仕様」適用事例（庁舎）

- ・未利用エネルギーの活用として、下水熱等を空調熱源に活用します。
- ・内装の木質化を推進することなどにより、森林資源の循環利用や、建物建設に伴うCO2排出（エンボディド・カーボン、※15）の抑制に努めます。この際、県産材を可能な限り利用することで、地域の林業・木材産業の活性化に資するよう取り組みます。
また、建物の断熱性能の確保や空調・照明等での省エネルギー機器の導入等により建物の運用段階でのCO2排出にも留意し、建物のライフタイムでCO2排出が抑制できるよう取り組みます。

２）ライフサイクルコストの縮減

- ・BEMS（ビルエネルギー管理システム、※16）の導入を検討し、エネルギー消費量を一目でわかるようにします。エネルギー消費データの収集・記録、改善箇所の早期発見、継続的な省エネルギー運用等を目指し、環境配慮技術の啓発を図る機器の導入を検討します。
- ・LED照明、効率の良い設備機器や照明・空調センサー制御等の導入を検討します。
- ・汎用性が高く標準化された材料や設備機器を導入するなど長期的な視点に立ったイニシャルコストの投資を行うことで、維持管理の容易性に配慮し、建物の長寿命化やライフサイクルコストの縮減につなげます。
- ・柱・梁・外壁等の「スケルトン」に比べて仕切り壁・内装・設備等の「インフィル」は寿命が短いため、2つを明確に区分し、仕切り壁・内装・設備等の「インフィル」改修を容易にすることで、改修コストの縮減につなげます。（スケルトン・インフィル、※17）
- ・建物の三次元デジタル形状情報に加え、室等の名称や仕上げ、材料・部材の仕様・性能、設備の耐用年数、コスト情報等、建物の属性情報を併せ持つ情報モデル、いわゆるBIM（ビルディング・インフォメーション・モデル、※18）を作成することで、建築生産の効率的な品質管理や完成後の最適な維持管理、無駄のない建物のライフサイクルにつながります。デジタル空間で各種シミュレーションを行うこともでき、建設設計・改修設計の効率化やコスト削減等が図れるメリットもあります。一連の業務効率性や市有施設での横展開等も考慮しながら、新庁舎でのBIMの活用を検討します。

3) 節水の推進

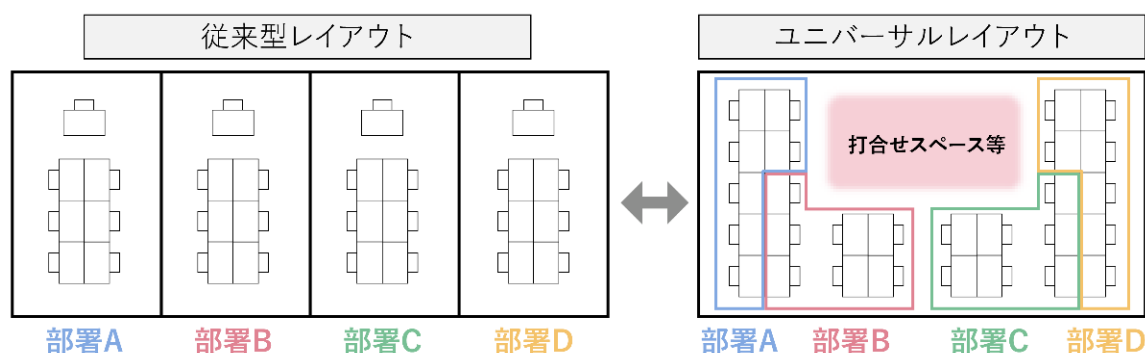
- ・新庁舎（北棟）の建設にあたって節水対策を強化します。まず、啓発活動の推進として、情報発信コーナーに市内の水源の現状や、各家庭でできる節水方法などを掲示し、来庁者の節水意識を高めます。
- ・節水機器を積極的に導入します。トイレは超節水型器具を採用するほか、消音装置を設置するなどして、庁舎全体で節水を推進していきます。
- ・地下ピット（※19）に雨水貯留槽を設けて雨水利用設備を導入し、トイレ洗浄水や散水などへの雨水利用を推進します。

（5）将来の変化に対応できる効率的な庁舎

1) 執務効率の向上

- ・執務室は壁や間仕切りのないユニバーサルレイアウトを活用したオープンフロアとすることで、広々とした快適な執務環境を整えるとともに、部局間コミュニケーションを行いやすいフレキシブルな空間とします。

レイアウト	島型対抗式 (従来型レイアウト)	ユニバーサル 島型 (ユニバーサルレイアウト)	チーム アドレス型	フリー アドレス型 (ノンテリトリアル型)
イメージ				
主な特徴	組織図に合わせてレイアウトを構築し、役職席の島を正面に配置。	オフィスの特性に合わせてレイアウトを構築し、固定席の運用が主体で役職席を分けずに配置。	チーム（グループ）単位で座席が決まっているレイアウト。	自席がなく、業務内容や執務目的に応じて最適な執務環境を本人が選択。
レイアウト変更	組織変更に応じて物も人も動く	原則としてレイアウト変更不要	原則としてレイアウト変更不要	レイアウト変更不要



■ユニバーサルレイアウトにおける執務室のイメージ

- ・執務室は、床のOAフロア化や移設しやすい移動間仕切り、無線LAN（Wi-Fi）の整備を検討し、柔軟に対応できる汎用性の高い空間構成とします。

- ・効果的なレイアウトやバックゾーン（更衣室・休憩室）の配置のほか、会議室の適正な稼働を想定したうえで室数の充足を図るなど、有機的かつ効率的な執務が可能となるレイアウトを検討します。
- ・利用頻度の高い書類保管スペースを執務室内に設置するなど、文書量削減とあわせて適切な規模の書庫スペースの設置を検討します。長期にわたる保管が必要な書類は集密書架を設けるなど、効率的な書庫機能を検討します。また、DX の推進により将来的に保管文書量が減っていくことを考慮した計画とします。



■オープンフロアイメージ



■集密書架イメージ

2) 議会機能の充実

- ・議場は柱が少ない大規模空間となり、その上の階層に執務室等を設ける場合、構造をより強固なものにする必要があるため、建設費の増加につながります。そこで、議会機能は上層階に集約し、一定の独立性の確保と建設費の抑制を行いつつ、効率性やセキュリティに配慮しながら行政執行機関との連携を図り、円滑な議場運営を目指します。
- ・議場の傍聴席は車いすに対応したスペースや聴覚障がいのある方の補助機能、親子で傍聴できる親子傍聴席の設置など、多くの方が利用しやすい環境整備に努めます。
- ・正副議長室、応接室、議員控室、委員会室、議会事務局等の議会関連諸室は議員数に合わせた適正な配置及び規模を検討します。また、将来の議会改選にも対応できるよう議員控室は人数に応じて面積を変更できる間仕切りの導入を検討します。
- ・議会での DX の推進については、松山市議会デジタル化推進特別委員会での調査・研究・議論の結果を尊重し、可能な限り反映した環境整備に努めます。

3) 自治体DXへの対応

- ・来庁者や職員にとって最適な ICT を活用することで、窓口サービスの充実やペーパーレスなどの実現による業務効率化・環境への負荷軽減を図ります。
- ・DX の推進により窓口や執務室等のあり方は大きく変わっていきます。オンライン手続きの実現により窓口スペースが縮小し、ペーパーレス化の進展によって書類保管スペースも縮小します。将来的に空いた空間を活用し、その時々で最適な市役所機能の確保や市民協働スペースの拡充等が検討できるよう、庁舎の可変性にも対応したスケルトン・インフィルの考え方を取り入れた設計とします。
- ・個人情報などの取扱いに十分配慮しつつ、市民サービスや業務効率の向上につながる執務環境の実現を目指します。
- ・将来の情報通信量の増大に対応できるよう、情報通信機器の配置スペースや配線スペースの拡張性に配慮します。
- ・個々の手続き・業務がデジタルで完結する仕組みや、何度も同じ情報を入力しない仕組みづくりなど、利用者目線での行政サービスを目指します。

6. 事業計画の検討

(1) 新庁舎整備事業に導入が想定される事業手法

新庁舎整備事業に導入が想定される事業手法として、従来と同様の手法である「設計・施工分離発注方式」のほか、民間のノウハウや知見、経営能力等を活用する「官民連携手法」があります。

従来手法	①設計・施工分離発注方式
官民連携手法	②DB (Design Build) 方式
	③DBO (Design Build Operate) 方式
	④PFI (Private Finance Initiative) 方式

また、これらの手法について、官民の役割分担を整理すると、下表のようになります。

手法		施設 所有	設計 (Design)	建設 (Build)	維持管理 (Maintenance)	運営 (Operate)	資金調達 (Finance)
従来 手法	①設計・施工 分離発注 手法	市	市 (業務委託等)	市 (請負等)	市 (業務委託等)	市 (業務委託等)	市 (一般財源・ 起債等)
官民 連携 手法	②DB手法	市	民間事業者 (一括発注)		市 (業務委託等)	市 (業務委託等)	市 (一般財源・ 起債等)
	③DBO手法	市	民間事業者 (一括発注)				市 (一般財源・ 起債等)
	④PFI手法	BT0方式…市 BOT方式…民間	民間事業者 (一括発注)				

*BT0 : Build Transfer Operateの略。施設の建設後、施設の所有権を発注者(公共)に移管する方式。

*BOT : Build Operate Transferの略。事業期間中は民間が施設を所有し、事業終了後に施設の所有権を発注者(公共)に移管する方式。

(2) 各手法の概要、メリット・デメリット

(1)に挙げた各手法の概要やメリット・デメリットを整理すると、下表のとおりとなります。

新庁舎整備事業にどの事業手法を導入することが望ましいかについては、本計画策定後に実施するPPP/PFI導入可能性調査で明らかにします。

手法		概要	メリット	デメリット
従来手法	①設計・施工 分離発注手法	・市が施設整備に係る資金調達、施設の設計、建設、維持管理、運営など、事業の実施に必要なすべての業務を行う	○設計段階で市の意向反映などの設計変更が比較的容易である	△各業務を個別発注、使用発注するため、民間の創意工夫の範囲が限定され、コスト削減余地が相対的に少ない △年度ごとに委託先の選定・契約手続き、委託内容の管理が必要となる
	②DB手法	・民間が施設の設計・建設を一括して行う ・市は、施設整備に要する資金を調達し、民間に支払う ・施設の維持管理・運営は市が行う	○設計・建設を一括して性能発注するため、その部分の民間の創意工夫の発揮、コスト削減が期待できる ○設計・建設業務を一括して委託することができ、契約手続き等を効率化できる	△設計段階において、市の意向を反映させるための設計変更追加のコストを要する可能性がある
	③DBO手法	・民間事業者が施設の設計・建設から維持管理・運営まで事業の実施に必要なすべての業務を行う ・市は施設整備に要する資金を調達し、民間事業者に支払う ・加えて、維持管理・運営業務の対価を、事業期間にわたって民間事業者に支払う	○すべての業務を一括して性能発注するため、ライフサイクルでの民間の創意工夫の発揮、コスト削減が期待できる(※庁舎は機能の性質上、委託する運営業務の範囲が広くないため、他の公共施設に比べて効果は限定的)	△設計段階において、市の意向を反映させるための設計変更追加のコストを要する可能性がある △すべての業務を長期にわたり委託できるが、契約関係は複雑になる
	④PFI手法	・民間事業者が施設整備に係る資金調達から、施設の設計・建設、維持管理・運営まで事業の実施に必要なすべての業務を行う ・市は、民間事業者のサービス提供に対して対価(サービス購入料)を支払う	○すべての業務を一括して性能発注するため、ライフサイクルでの民間の創意工夫の発揮、コスト削減が期待できる(※庁舎は機能の性質上、委託する運営業務の範囲が広くないため、他の公共施設に比べて効果は限定的) ○すべての業務を長期にわたり委託できる	△設計段階において、市の意向を反映させるための設計変更追加のコストを要する可能性がある
官民連携手法				

（３）概算事業費・財源

新庁舎（北棟）の面積に対応した概算事業費（令和6年12月時点想定）は下表のとおりです。

項目	金額	備考
建設工事費	160億円	想定延床面積 約20,000㎡
設計費等	7億円	工事監理費、測量調査、地質調査を含む
解体費	6億円	別館、第3別館、第4別館
合計	173億円	※税込

世界的な原材料及び原油等エネルギーの品不足や価格高騰・円安の影響を受けて、建設工事の資材価格が高騰しています。また、政府の賃上げの方針や労務単価の引上げなどを受け、新庁舎（北棟）建設時には更に事業費が増加する可能性があります。

財源等の資金計画については、下表のとおりです。

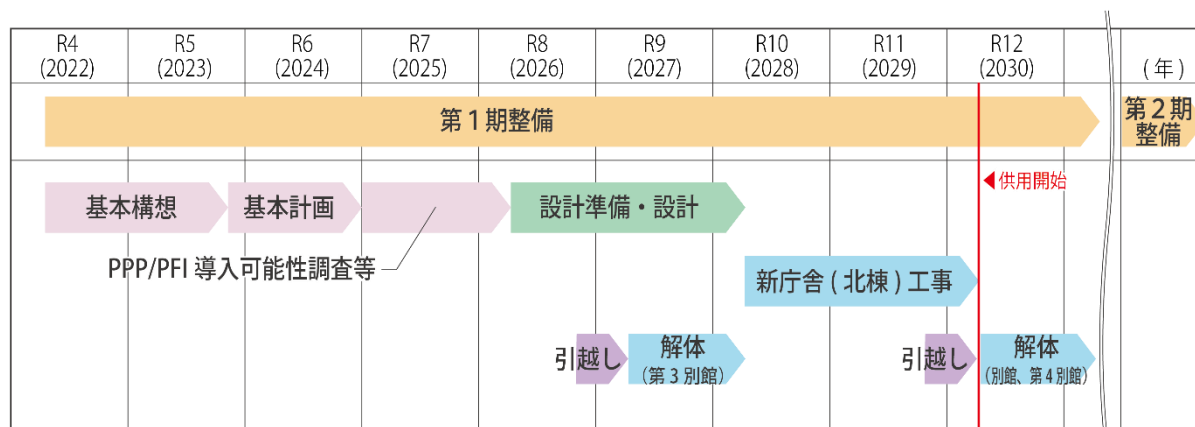
基金	・令和5年度末現在約46億円（21世紀松山創造基金（公共施設マネジメント分）） ※今後も各年度の財政状況に応じて可能な額の積立てを継続予定
地方債	・一般事業債…充当率75%・交付税措置率0% ・防災対策事業債…充当率75%・交付税措置率30% ※非常用電源等が対象 ※建替え時に利用可能で、財源措置が有利な地方債の活用を検討
国庫補助金	・国土交通省「サステナブル建築物等先導事業補助金（省CO2先導型）」 →・建築物におけるCO2排出抑制を目的とした国庫補助金 ・補助率1/2、補助限度額5億円
その他	・第4別館跡地は、引き続き公用車駐車場として活用しますが、将来的には売却や定期借地権の設定により、財源となるように努めます。 ・公営企業局庁舎は、会議室等として活用します。

（４）事業費抑制等の考え方

資材価格高騰や労務単価引上げなど外的要因による事業費増加は避けがたいものの、事業内容の精査や財源確保、事業手法の検討等を通じて、整備事業費に維持管理費用を含めた建物ライフサイクルコストが縮減できるよう今後の設計業務に取り組んでいきます。

(5) 事業スケジュール

令和5年11月の基本構想の策定や令和6年12月の基本計画の策定を経て、新庁舎（北棟）建設を第1期整備に位置付け、令和7年度にPPP/PFI導入可能性調査等を実施し、令和8年度から設計準備・設計、令和10年度から工事に着手し、令和12年度から新庁舎（北棟）での業務開始を目指します。また、将来的には第2期整備として本館建替えを行います。



おわりに（新庁舎（北棟）の今後の設計・施工と将来の本館建替えに向けて）

新庁舎（北棟）整備については、庁舎の老朽化や狭あい化・分散化といった現庁舎の課題解決に加え、国が推し進めるDX・GXへの対応や、災害発生時の指令拠点としての役割にも留意しながら、取り組んでいかなければなりません。

このほか、市役所周辺で同時期に進められる民間施設の再整備とも連携して連続性や一体感のある空間創出を目指すことも、周辺エリアの景観形成や賑わい創出を図るうえで重要となります。

以上のことについて、新庁舎の基本理念や基本方針、これら内容を具現化するために必要となる機能等を本基本計画としてとりまとめたところで、今後、本基本計画の内容を設計・施工に反映させながら整備スケジュールに沿って事業を進めていくことが必要となります。

また、本基本計画の検討対象に市庁舎本館は含んでいませんが、近い将来、第2期整備として本館を建て替えることとなりますので、今回の新庁舎（北棟）整備ではそのことを見据えた内容とするほか、新庁舎（北棟）完成後から第2期整備までの暫定期間の敷地利用等のあり方にも留意しなければなりません。

以下が本基本計画検討時に洗い出した留意点で、それぞれが断片的な整備とならないよう全体を俯瞰し「人と環境にやさしく、安全・安心と笑顔を未来につなげる庁舎」を目指します。

（新庁舎（北棟）完成後～第2期整備の間の留意点）

- ・ 現別館の解体後の跡地は少なくとも第2期整備までは屋外空間としての利用となります。来庁者用駐輪場スペースとしての利用など必須となる整備はありますが、新庁舎（北棟）と本館との動線や屋外平面での公共空間となることにも十分に留意し、別館跡地のあり方を考える必要があります。

（将来の本館建替え時の留意点）

- ・ 新庁舎（北棟）との接続性・利便性の面で、本館建替えの場所は新庁舎（北棟）の完成後に取り壊す現別館跡地が想定されます。新庁舎（北棟）と隣接して本館を建て替える場合、2階以上を渡り廊下で繋ぐことができ、建物間の移動の利便性が向上する点ではメリットがあります。
- ・ DXが進展することで、市役所に来なくても各種手続きができたり相談までの待ち時間が減ったりするなど、市役所窓口のあり方は今後変わっていくと考えられます。庁舎1階の大半が窓口スペースであることが一般的ですが、今回整備する新庁舎（北棟）を可変性に対応できるものとしたうえで、将来の本館整備時には改めて新庁舎（北棟）と新本館の1階を含む低層階のあり方を再度検討し、例えば庁舎低層階の市民協働スペースを拡充するなど、その時代に応じた行政サービスが提供でき、更なるまちの活性化や賑わいにもつながる庁舎にできるよう取り組む必要があります。
- ・ 将来の本館建替えの際には、公用車駐車場の再配置を検討し、業務の利便性向上を図る必要があります。

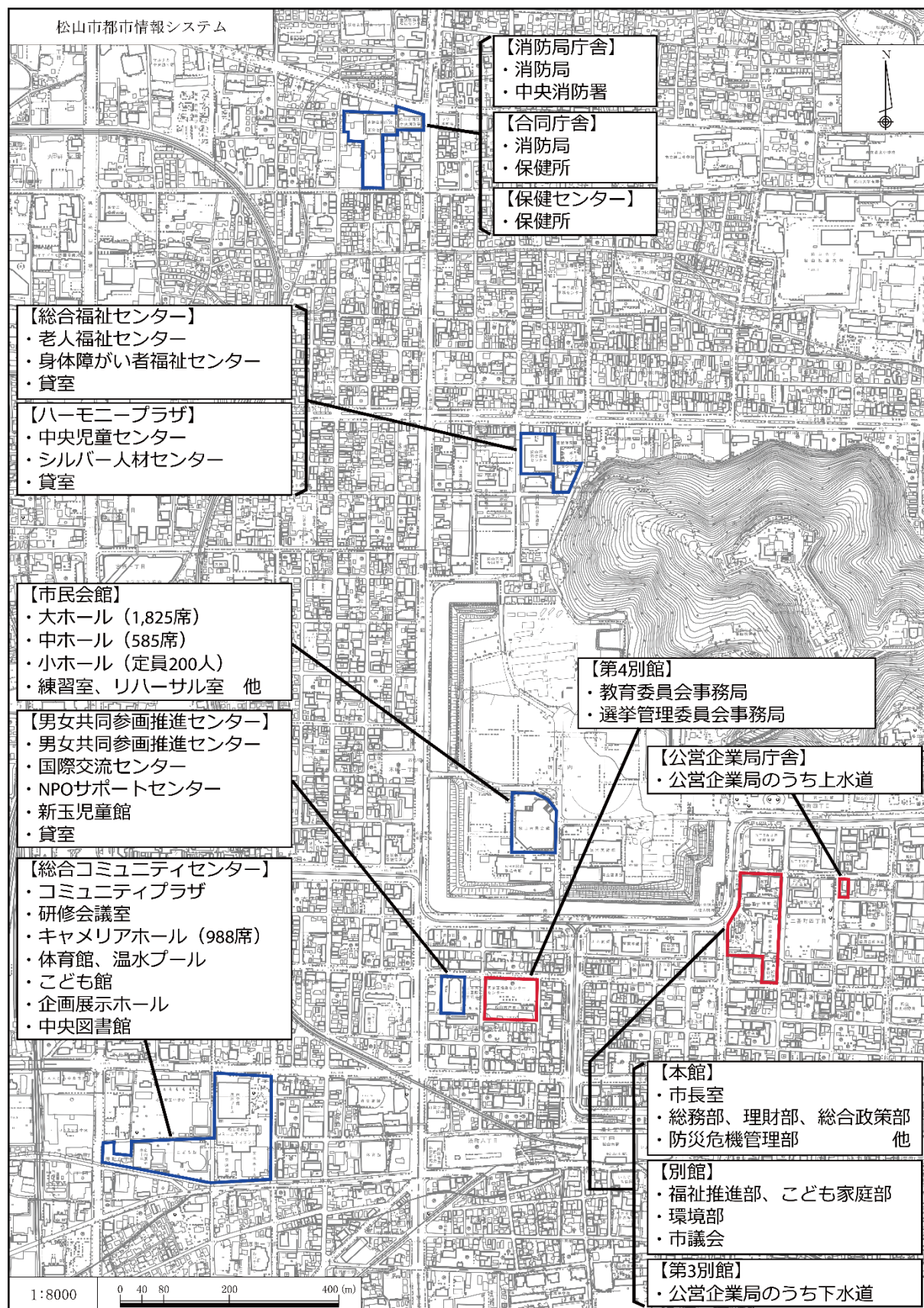
卷末資料

用語集

※1	ばんちょうプラン	平成30年11月に松山市議会議員で構成される「松山市議会政策研究会」のもとに、同プラン策定に関する専門部会が11名の議員で組織され、約1年半にわたり、調査・研究、先進地視察、有識者を招いての勉強会や市民とのワークショップ、職員アンケート等を実施し、20数回におよぶ議員間討議を重ね取りまとめられた14分野50項目にわたる提言書。
※2	ESCO手法	官民連携の手法のひとつで、民間事業者が有する省エネのノウハウを活用し設備更新を行うもの。
※3	ICT	Information and Communication Technology（インフォメーション アンド コミュニケーション テクノロジー）の略で、通信技術を活用したコミュニケーションのこと。情報処理だけではなく、インターネットのような通信技術を利用した産業やサービスなどの総称。
※4	OAフロア	OAはOffice Automation（オフィス オートメーション）の略。床下に空間を設けてケーブルやコンセントなどを納める二重構造のオフィスの床のこと。
※5	ユニバーサルデザイン	調整または特別な設計を必要とすることなく、最大限可能な範囲ですべての人が使用することのできる製品、環境、計画及びサービスの設計のこと。出典：「障害者の権利に関する条約」。 ※バリアフリーを含む。
※6	ライフサイクルコスト	庁舎の建設、維持管理、解体に必要な生涯費用のこと。
※7	自治体DX	DXはDigital Transformation（デジタル トランスフォーメーション）の略。自治体が最新のデジタルテクノロジーを活用して住民に提供するサービスや業務フローなどを変革させ、住民の利便性向上と職員の業務効率アップを図ること。
※8	イニシャルコスト ランニングコスト	イニシャルコストは庁舎を建てるときの初期費用（工事費用）のこと。 ランニングコストは庁舎完成後に必要な維持管理費用（光熱水費・修繕費等）のこと。
※9	ユニバーサルレイアウト	役職席を決めず横並びに配置し、デスクを横一列にしたもの。人員の増減、組織変更への対応、オフィススペースの有効活用、テレワークへの対応のしやすさなどのメリットがある。
※10	セットバック	英語で「離して置く」「後ろへ移す」という意味。建築では敷地や道路の境界線などから建築物を離して置くこと。
※11	GX	Green Transformation（グリーン トランスフォーメーション）の略。化石エネルギー中心の産業構造・社会構造を再生可能なクリーンエネルギー中心へ転換し、脱炭素社会の実現を目指す取り組みのこと。
※12	CASBEE （建築環境総合性能 評価システム）	2001年に国土交通省が主導し、（財）建築環境・省エネルギー機構内に設置された委員会によって開発された建築物の環境性能評価システムのこと。
※13	ZEB ready	ZEBはNet Zero Energy Building（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）の略で、快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物のこと。ZEB readyはZEBを見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化と高効率な省エネルギー設備を備えた建物を指し、50%以上の一次エネルギー消費量削減に適合した建物のこと。

※14	カーボンニュートラル	地球温暖化の一因である二酸化炭素など温室効果ガスの「排出量」から、植林、森林管理などによる温室効果ガスの「吸収量」を差し引いて、その合計を実質的にゼロにすること。
※15	エンボディド・カーボン	建物の建設（建材資材の調達から、輸送、施工・建設、修繕、廃棄・リサイクルまで）に際して発生するCO2のこと。
※16	BEMS（ビルエネルギー管理システム）	ICTを活用したエネルギーの「見える化」と照明や空調などを制御し、最適なエネルギー管理を行うもの。
※17	スケルトン・インフィル	柱、梁、床といった構造躯体（スケルトン）と、間仕切り壁や内装、設備（インフィル）を分ける考え方。
※18	BIM（ビルディング・インフォメーション・モデル）	建物の三次元デジタル形状情報に加え、室等の名称や仕上げ、材料・部材の仕様・性能、設備の耐用年数、コスト情報等、建物の属性情報を併せ持つ情報モデルを構築すること。
※19	地下ピット	建物の地下部分に設けられた設備スペースのこと。雨水貯留設備や汚水槽などを設置したり、設備の配管を通して配管の修理・交換をしやすくしたスペース。

本庁舎周辺の市有施設の現状（位置図）

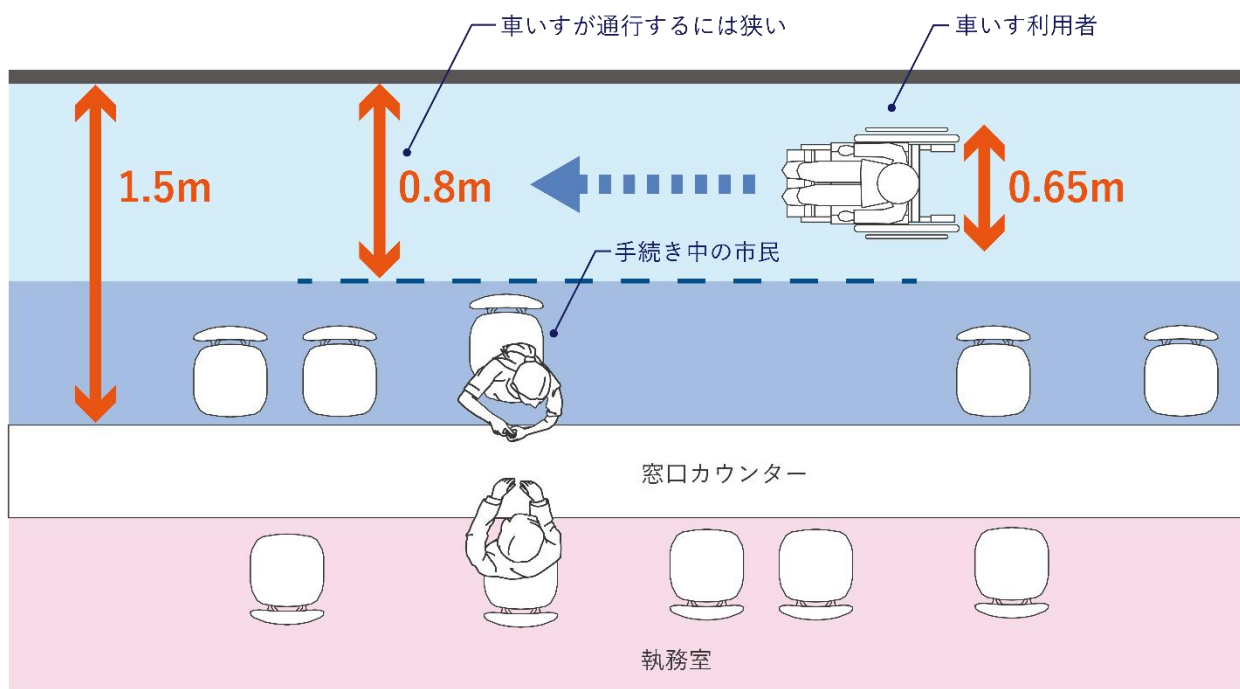


■赤線で囲まれた施設が、集約を目指すとした施設を表しています。

青色で囲まれた施設は、本庁舎周辺の市有施設とその施設が提供している行政サービスを表しています。

庁舎の狭あい状況について

■ 別館 2F 保育・幼稚園課前廊下（車いすが通行しにくい例）

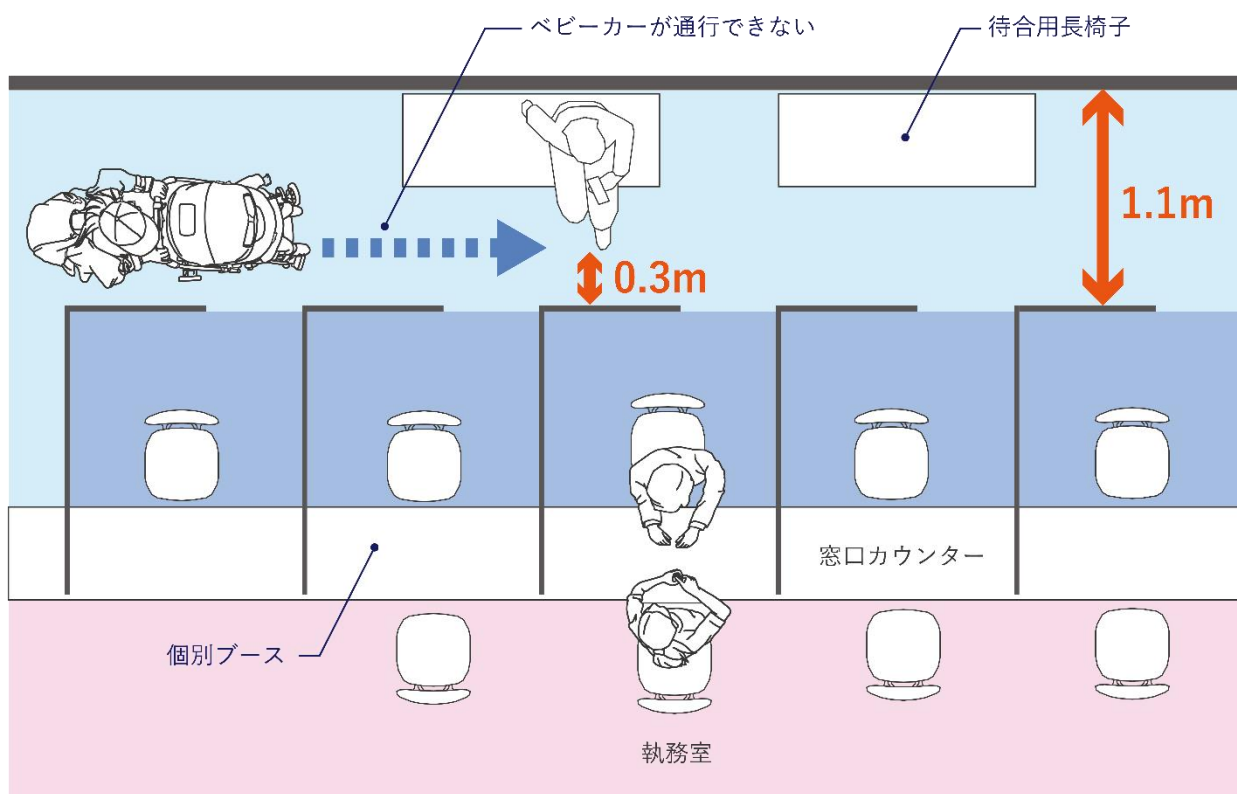


■ イメージ写真

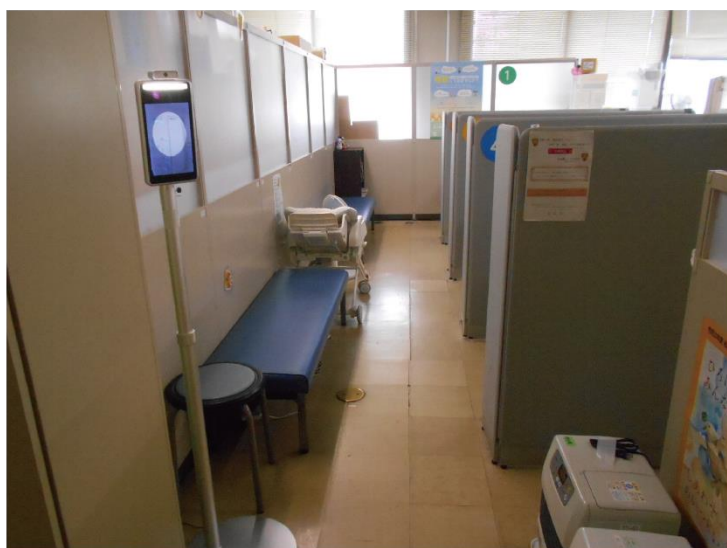


庁舎の狭あい状況について

■ 別館 2F 子育て支援課受付（ベビーカーが通行できない例）

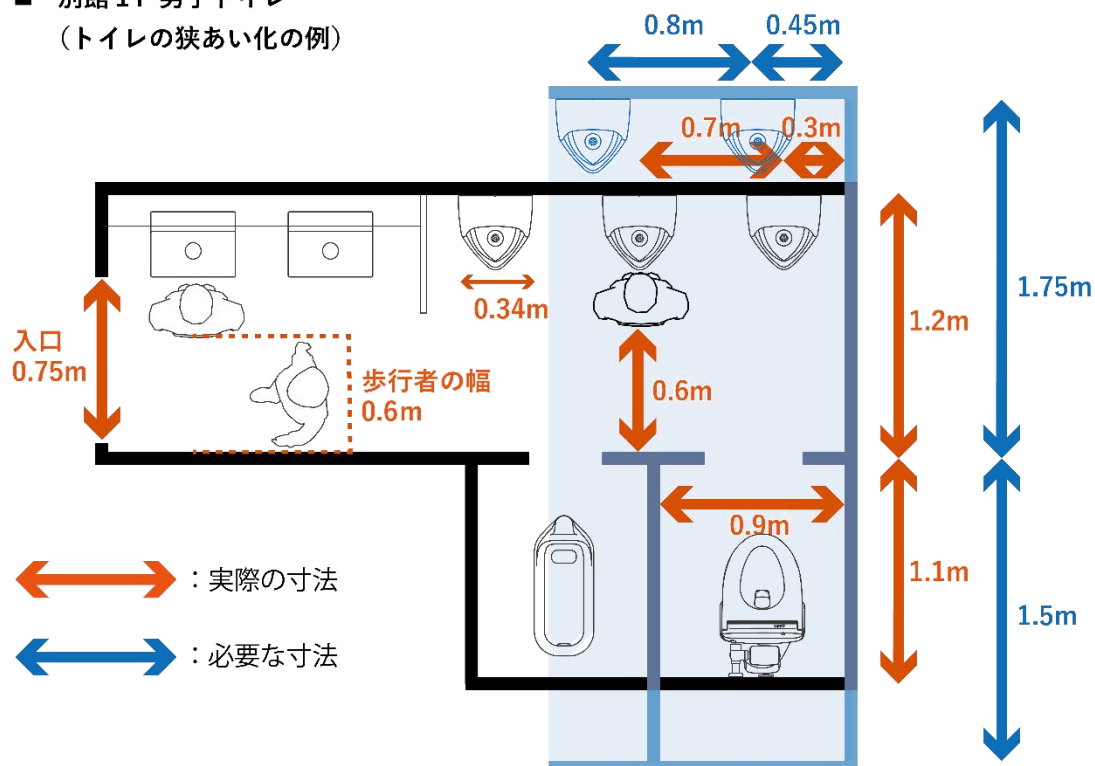


■ イメージ写真

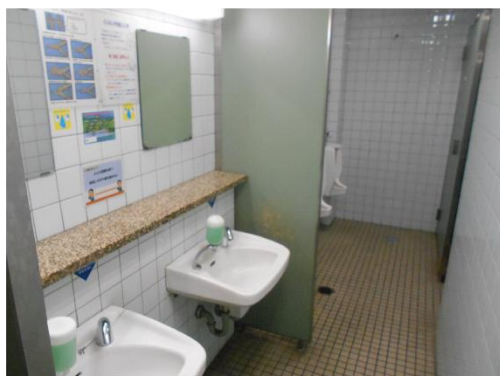
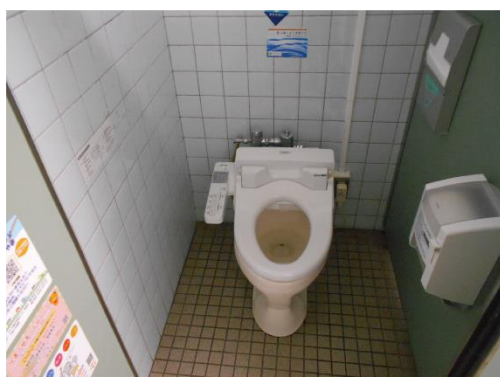


庁舎の狭あい状況について

■ 別館1F 男子トイレ (トイレの狭あい化の例)



■ イメージ写真



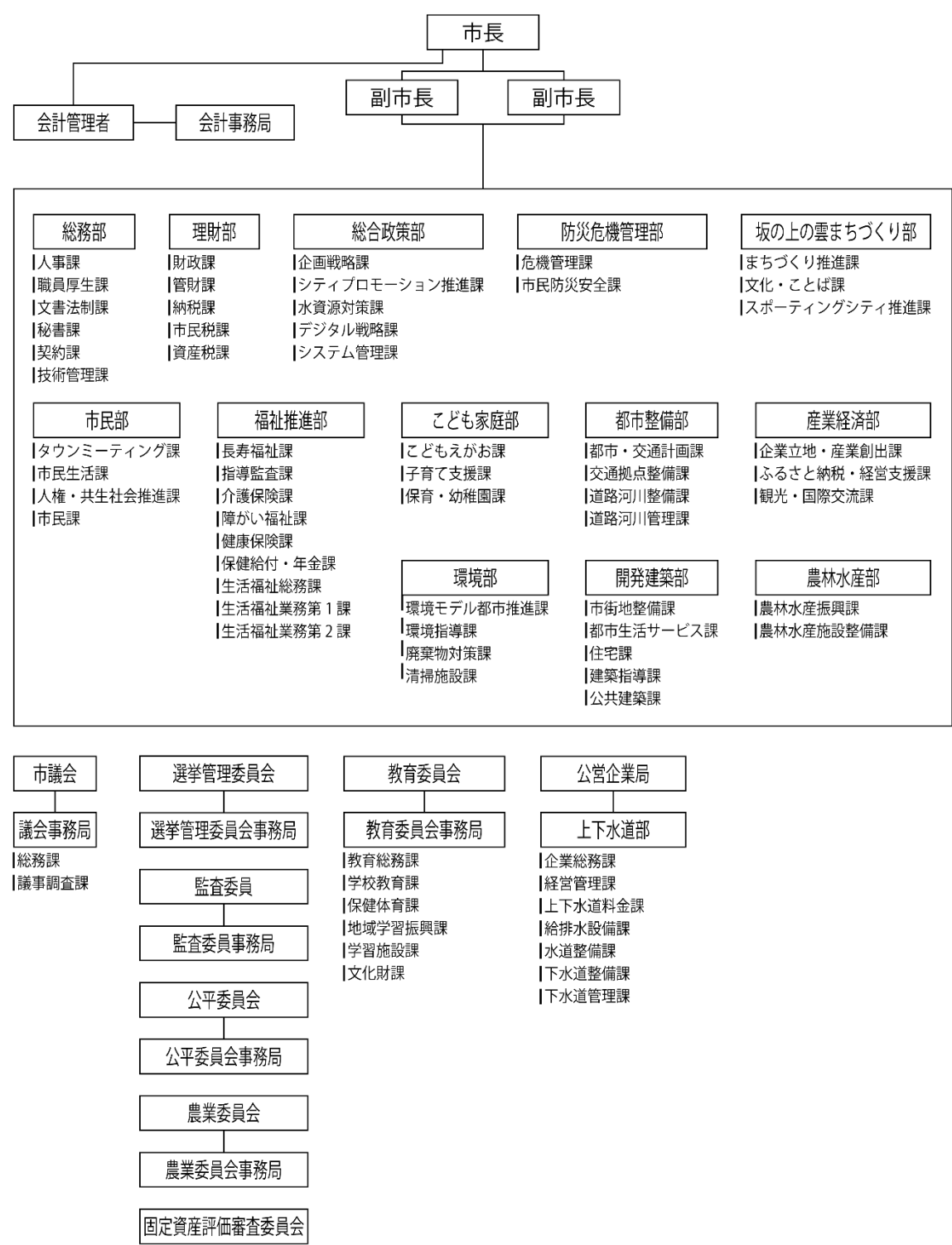
基本方針と課題の連関表

基本理念	基本方針	必要となる機能	課題							
			1) 庁舎等の老朽化	2) 耐震性	3) 庁舎の狭あい化・分散化	4) 書庫・倉庫不足	5) ユニバーサルデザインへの対応の遅れ	6) 大規模災害に対する備えの必要性	7) ICT対応	8) 環境への配慮
人と環境にやさしく、安全・安心と笑顔を未来につなげる庁舎	①市民が利用しやすく、親しみやすい庁舎	利用しやすい集約化	○		○	○				
		周辺施設との連携	○		○					
		景観との調和	○							○
	②災害対策拠点やセキュリティ面で安全・安心な庁舎	防災機能の強化	○	○				○		
		セキュリティの強化	○	○				○	○	
	③すべての人にやさしく、集いあえる庁舎	ユニバーサルデザイン	○		○		○			
		窓口機能の充実	○		○		○		○	
		市民協働機能	○		○					
	④環境対策に配慮した庁舎	環境負荷低減・省エネルギー	○							○
		ライフサイクルコストの縮減	○							○
		節水の推進	○							○
	⑤将来の変化に対応できる効率的な庁舎	執務効率の向上	○		○	○	○	○	○	
		議会機能の充実	○		○		○		○	
		自治体DXへの対応	○			○		○	○	

本庁舎の行政機構

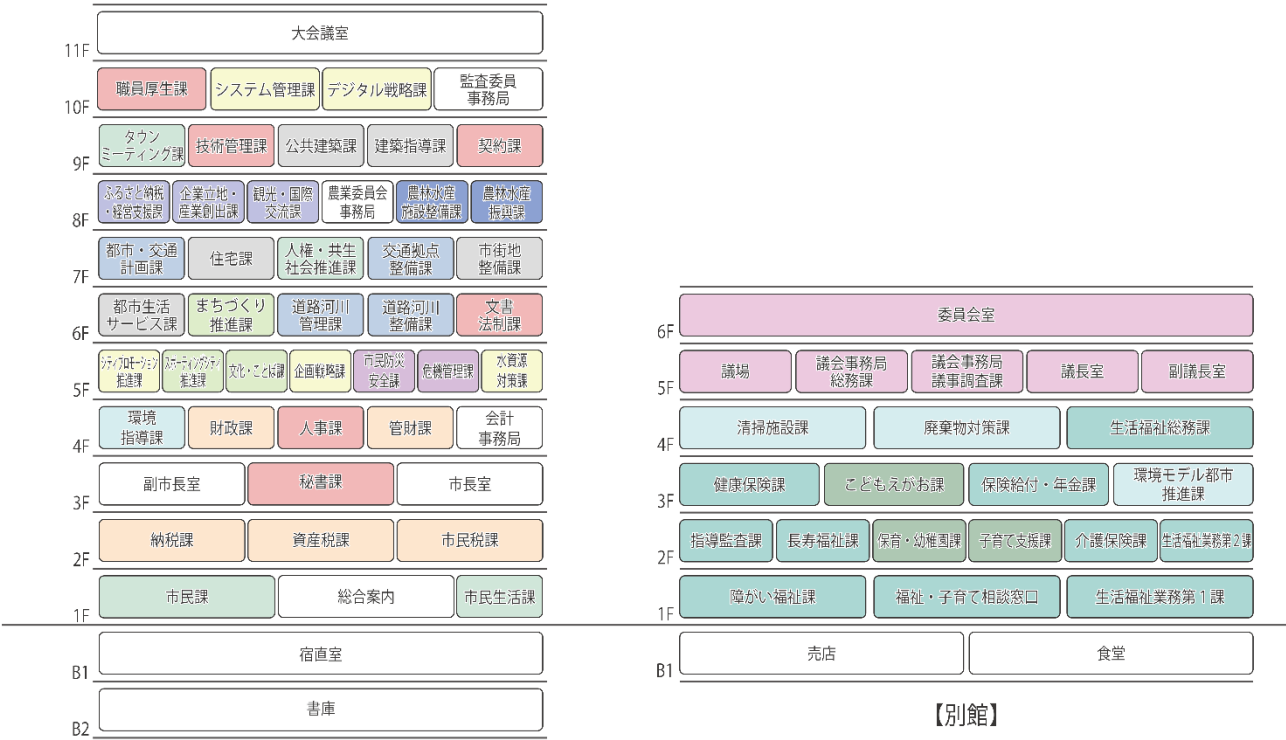
庁舎は将来にわたり長く利用されるものであり、本市の行政機構を踏まえたうえで庁舎規模を検討する必要があります。建替えの対象となっている本庁舎の令和6年4月1日現在の行政機構は以下のとおりです。

行政機構



行政機構図には、出先機関は除きます。

各庁舎の行政構成イメージ

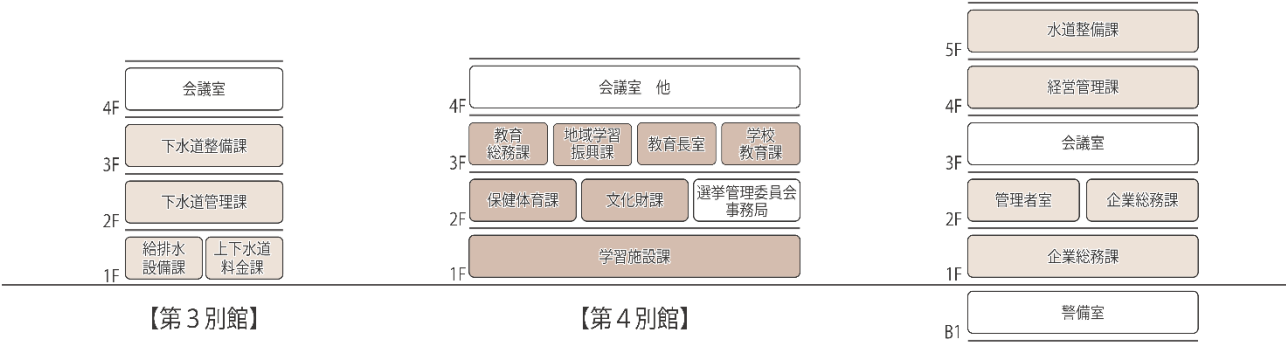


【本館】

延床面積： 21,176㎡
建築年： 昭和49年(1974年)
経過年数： 50年
耐震基準： 旧耐震基準
(1971年建築基準法改正後)
耐震補強年： 平成15年(2003年)
構造： 鉄骨鉄筋コンクリート造

【別館】

延床面積： 8,205㎡
建築年： 昭和37年(1962年)
経過年数： 62年
耐震基準： 旧耐震基準
(1971年建築基準法改正前)
耐震補強年： 平成14年(2002年)
構造： 鉄筋コンクリート造



【第3別館】

延床面積： 1,604㎡
建築年： 昭和38年(1963年)
経過年数： 61年
耐震基準： 旧耐震基準
(1971年建築基準法改正前)
耐震補強年： 平成9年(1997年)
構造： 鉄筋コンクリート造

【第4別館】

延床面積： 4,220㎡
建築年： 昭和31年(1956年)
経過年数： 68年
耐震基準： 旧耐震基準
(1971年建築基準法改正前)
耐震補強年： 平成8年(1996年)
構造： 鉄筋コンクリート造

【公営企業局庁舎】

延床面積： 1,486㎡
建築年： 昭和57年(1982年)
経過年数： 42年
耐震基準： 新耐震基準
耐震補強年： -
構造： 鉄筋コンクリート造

総務部：	防災危機管理部：	福祉推進部：	開発建築部：	教育委員会：
理財部：	坂の上の雲まちづくり部：	環境部：	産業経済部：	市議会：
総合政策部：	市民部：	こども家庭部：	都市整備部：	農林水産部：
				公営企業局：

■以下37ページから42ページは令和5年11月策定の「松山市新庁舎整備基本構想」から抜粋等

必要な庁舎面積の算出方法

1) 必要面積算出方法

新庁舎の整備に必要な庁舎規模の算定にあたっては、以下の2つの手法を活用して算出します。

【手法1】総務省基準「地方債事業費算定基準」より算出

【手法2】他自治体のデータ「他自治体の職員数と庁舎面積の関係」より算出

なお、新庁舎の検討にあたっては、公共施設マネジメントにおける面積に対する考え方や、各種手続きの電子化など将来の行政サービスのあり方の変化を考慮しつつ、必要な庁舎規模を設定する必要があります。

2) 基礎指標

庁舎の規模を算定するための基礎指標として、令和4年4月1日現在の職員数を用いています。

■職員数・議員数

本庁舎の職員数は2,081人（令和4年4月1日現在）、そのうち新庁舎整備の対象となる別館、第3別館、第4別館及び公営企業局庁舎の職員数は981人となっています。また、議員数は43人となります。

新庁舎の整備にあたっては、現状の職員数を前提として検討を進め、職員数の変更があった場合は計画の変更等、時々に応じて柔軟に見直しを図ることとします。

■市長部局等職員数

	三役・特別職	部長・次長級		課長級	課長補佐・係長級			一般職								計
	特別職	部長	副部長	課長	主幹	副主幹	主査	主任	医療3級職員	一般職員(2級)	一般職員(1級)	特殊行政職3級	特殊行政職2級	特殊行政職1級	会計年度任用	
本館	7	9	29	47	71	119	159	247	1	162	108	6	5	1	129	1,100
別館		2	3	16	27	51	80	155	2	99	73				124	632
第3別館				1	1	2	1	1		1					3	10
第4別館	1	1	4	8	16	16	16	49	1	18	8				28	166
合計	8	12	36	72	115	188	256	452	4	280	189	6	5	1	284	1,908

■企業局職員数

第3別館		1	2	4	6	13	8	30		10	6		1		9	87
公営企業局庁舎	1	1	3	3	5	15	12	26		6	5				6	86
合計	1	2	5	7	11	28	20	56		16	11		1		6	173

■総計

合計	9	14	41	79	126	216	276	508	4	296	200	6	6	1	290	2,081
----	---	----	----	----	-----	-----	-----	-----	---	-----	-----	---	---	---	-----	-------

必要な庁舎規模の算定

【手法1】総務省基準「地方債事業費算定基準」より算出

総務省が示した地方債同意等基準運用要綱において、庁舎建設事業費の標準的な事業費の試算方法が示されていて、職員数等から延床面積を試算したものです。（面積計算の中には、防災機能、福利厚生機能、交流機能は含まれていません。）

区分		基準			面積
①事務室		換算率	職員数	換算職員数	換算率×4.5 m ²
	三役・特別職	25.0	9	225	1,012.50 m ²
	部長・次長級	12.0	55	660	2,970.00 m ²
	課長級	5.0	79	395	1,777.50 m ²
	課長補佐級・係長級	2.0	618	1,236	5,562.00 m ²
	一般職員	1.0	1,320	1,320	5,940.00 m ²
	計		2,081	3,836	17,262.00 m ²
②付属面積	倉庫	事務室面積の 13%			2,244.06 m ²
	会議室、電話交換室、便所、洗面所、その他諸室	職員数×7 m ²			14,567.00 m ²
③玄関等	玄関、広間、廊下、階段等の交通部分	①~②までの各室面積合計の 40%			13,629.22 m ²
④議会関係諸室	議場・委員会室・議員控室等	議員数 43 人×35 m ²			1,505 m ²
⑤車庫	車庫	公用車両 20 台×25 m ²			500 m ²
⑥合計					49,707.28 m ²

基準「地方債事業費算定基準」より本庁舎に必要な面積は49,707.28㎡になります。

【手法2】他自治体のデータ「他自治体の職員数と庁舎面積の関係」より算出

現在の本庁舎の状況は、下表のとおりです。

自治体名	職員数	竣工年	延床面積（㎡）	職員一人当たりの面積（㎡）
愛媛県松山市	2,081	昭和 49 年	36,088	17.3

他自治体の職員数と庁舎面積の関係から、本市の本庁舎に必要な面積の算出を行います。

自治体名	職員数	竣工年	延床面積（㎡）	職員一人当たりの面積（㎡）
高知県高知市	1,448	令和元年	32,458	22.4
岐阜県岐阜市	1,600	令和 3 年	39,504	24.7
秋田県秋田市	1,487	平成 28 年	30,965	20.8
島根県松江市	1,140	令和 8 年予定	24,591	21.6
千葉県市川市	1,600	令和 2 年	41,701	26.1
埼玉県川口市	1,679	令和 2 年（1 期棟） 2 期棟未定	43,713	26.0
上記他市 平均値	1,492		35,488.6	23.6
松山市職員数換算	2,081		49,111.6	23.6

* 「職員数」は、該当する建物内に在籍する職員数であり、自治体の全職員数ではありません。

上記より他自治体の職員一人当たりの面積は、23.6㎡となります。松山市の職員数に当てはめた場合、本庁舎に必要な面積は49,111.60㎡になります。

本庁舎の規模の検討

本庁舎は、十分な窓口スペースやプライバシーに配慮した相談室が確保できておらず、全体的に狭あい化が進んでいます。また、十分な廊下幅を確保できておらず、車いすやベビーカーの移動に支障をきたす場所があるなど、ユニバーサルデザインへの対応が不十分です。

新庁舎でこうした問題の解消を図るためには、延床面積の増加は避けられないと考えていますが、次世代に過度な負担を残すことがないように配慮が必要です。

そこで新庁舎の規模は、総務省基準と他自治体のデータの概数である約49,000㎡（本館を含む）を上限、また、現状規模の約38,000㎡（本館及び借上げ会議室を含む）を下限の目安とし、窓口スペースやユニバーサルデザインへの対応に必要なスペース等の確保に十分に配慮しつつも、ユニバーサルレイアウト（※15）の導入や執務室・収納スペースの効率的な配置、働き方改革等の検討により、行政サービスの提供に支障のない範囲で面積の縮小も行ったうえで、適正な施設の規模を判断します。

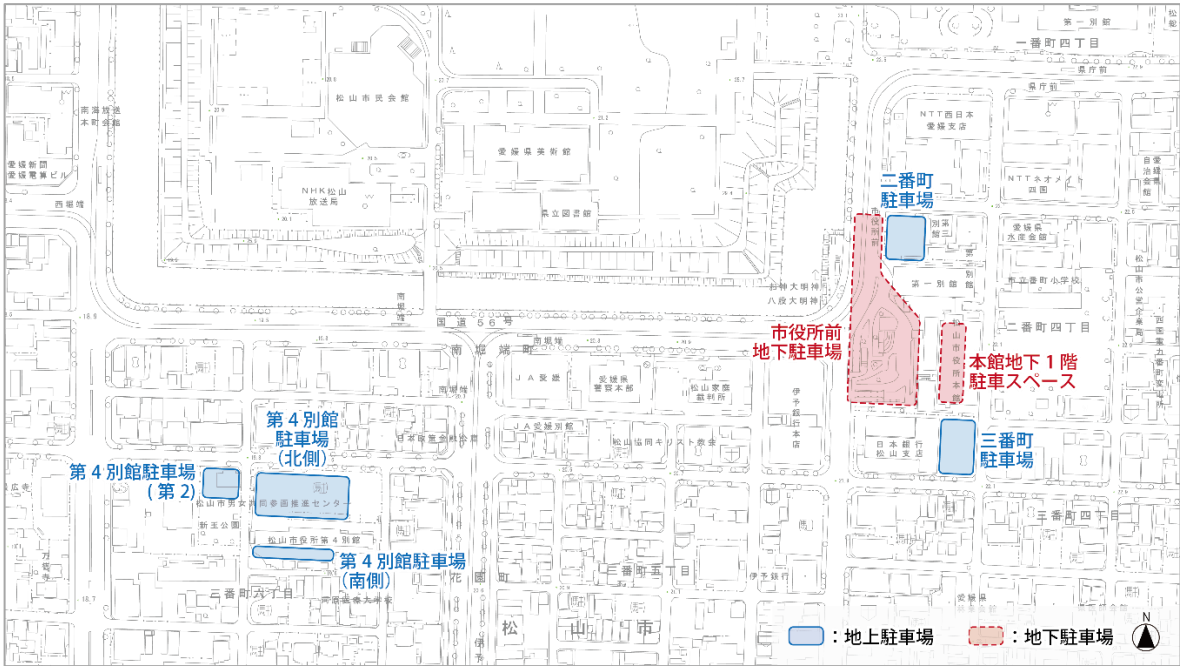
※15：ユニバーサルレイアウトとは役職席を決めず横並びに配置し、デスクを横一列にしたもの。人員の増減、組織変更への対応、オフィスのスペースを有効活用、テレワークへの対応のしやすさなどのメリットがある。

駐車場・駐輪場の規模

現状、本庁舎の駐車場における駐車台数は541台、駐輪場の駐輪台数は923台（駐輪スペース面積より試算）です。できるだけ必要台数の確保に努めます。

■駐車場

	面積（㎡）	街区別（㎡）	駐車台数		
			来客等	公用車	計
本館地下1階駐車スペース	697.50	10,299.12	-	18	18
二番町駐車場	1,005.00		-	37	37
三番町駐車場	781.00		18	8	26
市役所前地下駐車場	7,815.62		247	43	290
第4別館駐車場（北側）	3,141.32	4,339.50	16	103	119
第4別館駐車場（南側）	746.69		23	5	28
第4別館駐車場（第2）	451.49		23	0	23
計		14,638.62	327	214	541

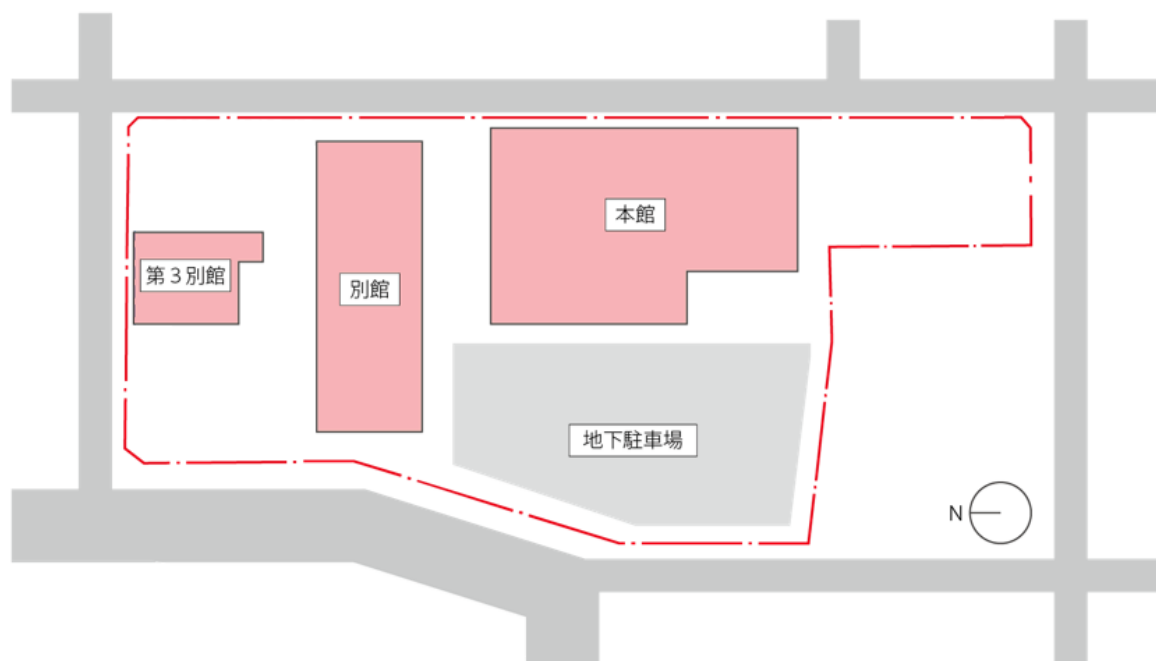


■駐車場配置図

整備場所の比較・検討

庁舎の建替えを行うにあたり、算出された必要面積（下限38,000㎡～上限49,000㎡）を基に整備場所を検討する必要があります。整備場所は①本館周辺敷地での建替え、②他の敷地への移転建替えが考えられますが、2つを比較・検討した結果、延床面積の確保、機能的な平面プランの実現、既存庁舎との連携などの観点より、本館周辺敷地での整備が適当であると考えています。

■本館周辺敷地の範囲（赤線で囲われた部分）

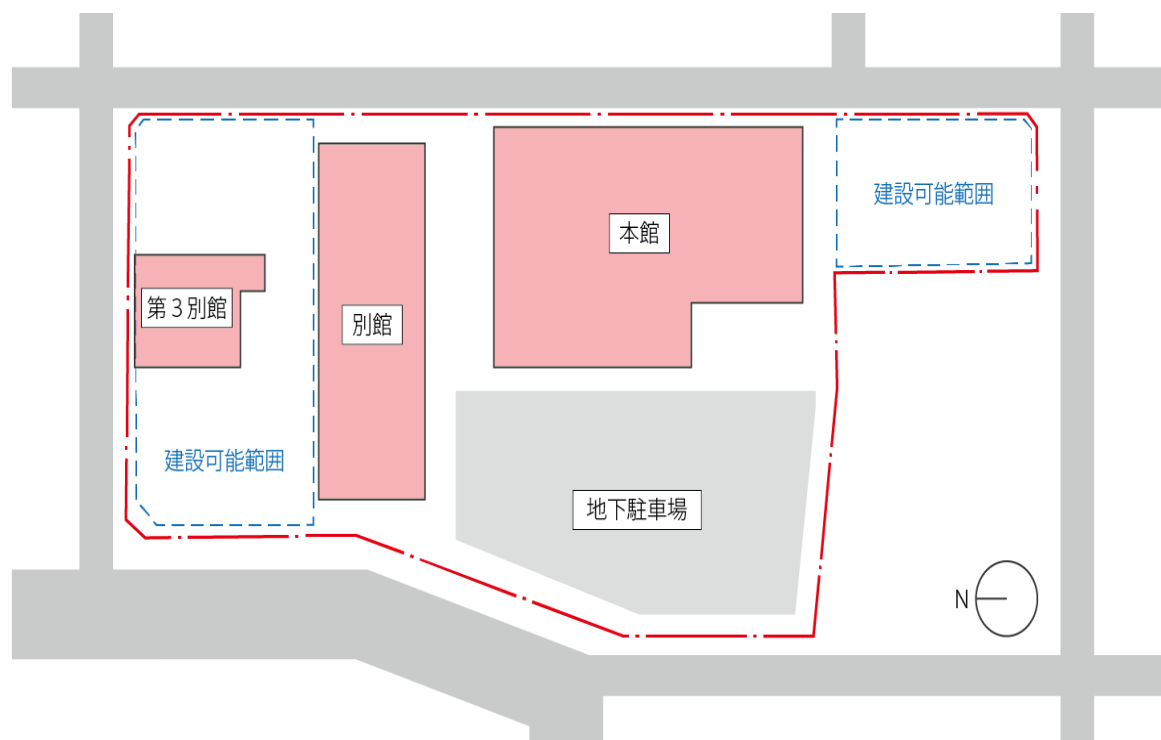


	①本館周辺敷地での建替え	②他の敷地への移転建替え
利便性	◎：同一敷地内に庁舎を集約できる	△：本館との距離が遠い
コスト	○：敷地内のローリング計画が必要	△：敷地取得費、移転先の敷地整備が必要
メリット	庁舎機能集約することができる	業務に関係なく移転が可能
デメリット	現庁舎を利用しながら工事を行うため、業務やサービスの一部が一時的に支障を来す	移転可能な広い敷地を見つけるのが困難 移転先によっては現在地よりも市民サービスが低下する
実現性	◎：最も現実的な案	△：移転可能な広い敷地を見つけることが困難で実現が難しい
総合評価	◎	△

本館周辺敷地の概要

本館周辺敷地の用途地域の概要は次のとおりです。

■本館周辺敷地の用途地域の概要



所在地	愛媛県松山市二番町四丁目7番地2
敷地面積	12,846㎡
区域区分	市街化区域
用途地域	商業地域
指定容積率	80%
指定建蔽率	600%
防火地域指定	防火地域
その他	松山市景観計画：市役所前榎町通り景観形成重点地区 (道路境界線より15m以内は50m以下に制限)

新庁舎の配置

本館を継続して使用しつつ、本館周辺敷地に別館、第3別館、第4別館及び公営企業局庁舎を集約した庁舎を建設する方法として、次の2つの配置が想定されます。その配置を比較した結果、より職員・市民の利便性が向上し、イニシャルコスト、ランニングコスト（※9）が抑制できる案2が適当であると考えています。

なお、参考に既存庁舎を大規模改修した場合、20～30年で建替えが必要となることから、建替え案1、2よりライフサイクルコスト（※6）が掛かる結果となっています。

※9 イニシャルコスト：庁舎を建てるときの初期費用（工事費用）のこと。

ランニングコスト：庁舎完成後に必要な維持管理費用（光熱水費・修繕費）のこと。

※6 ライフサイクルコスト：庁舎の建設、維持管理、解体に必要な生涯費用のこと。

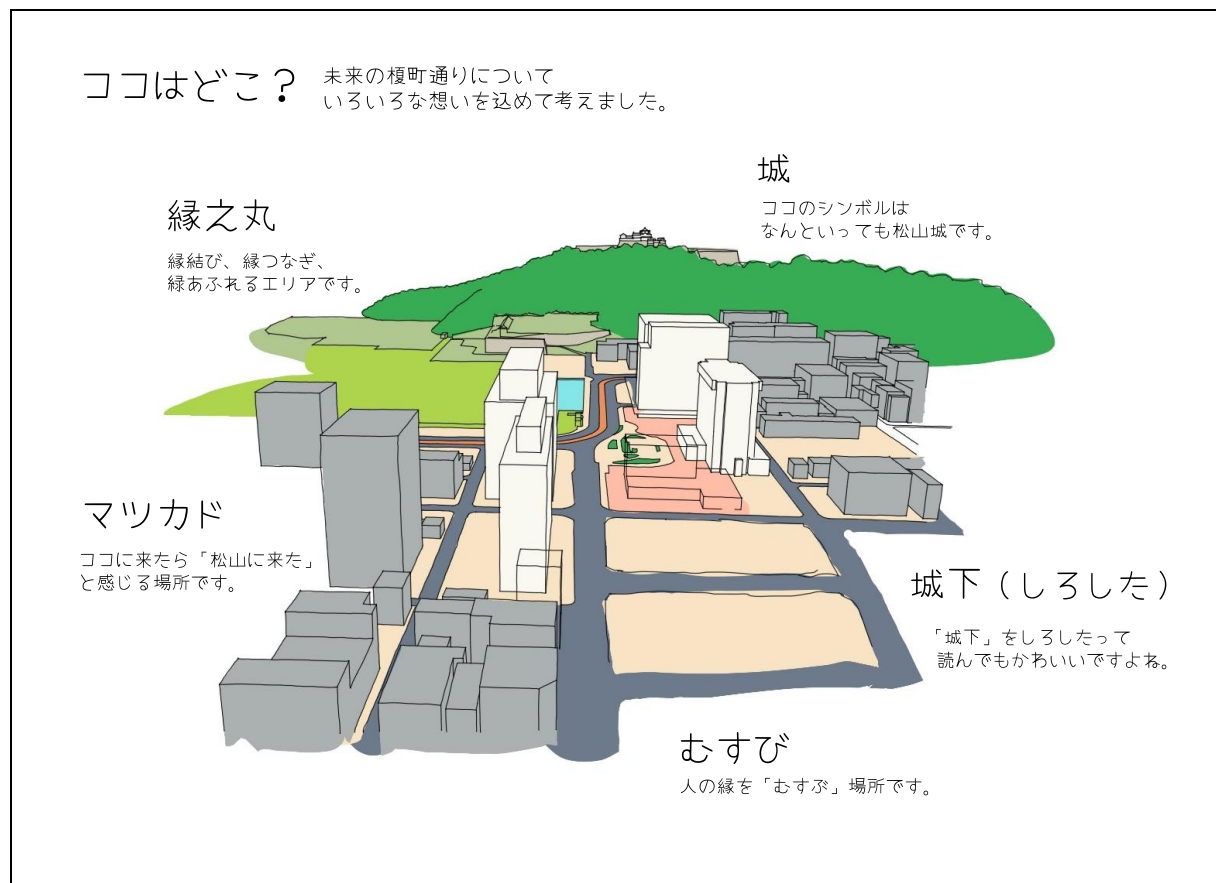
	建替え案		大規模改修案
	案1	案2	参考
案の特徴	先行して敷地南側に建設 （第3・第4別館から移転） 次に敷地北側に建設 （別館から移転）	敷地北側に建設（別館・第3・第4別館から移転）	別館・第3別館・第4別館を大規模改修
職員・市民の利便性	敷地内の3つの建物に分散	2つの建物（接続可）	敷地外を含む3つの建物に分散
平面の使いやすさ	各階の執務面積が小さく使いづらい	各階の執務面積が広く、多様な利用形態を検討することができる	各階の面積が小さく使いづらい
コスト※ （イニシャル） （ランニング）	109% (106%) (112%)	100% (100%) (100%)	128% (50%) (225%)
メリット	老朽化した庁舎の利用期間を短くできる	新築工事が1回で済む	—
デメリット	建物が分散し利便性が悪い	第3別館の仮移転が必要	本庁舎の様々な課題に対して根本的な解決ができない
総合評価	△	○	×

■コストは別館、第3別館及び第4別館のみで算出していて、本館の改修、建替え等の工事費は含みません。
ランニングコストは65年で想定しています。

榎町通り周辺エリア空間デザインワークショップについて

「公・民・学」の連携により総合的なまちづくりに取り組んでいる松山アーバンデザインセンターが、松山市の新庁舎のほか、周辺の伊予銀行、NTT、愛媛県庁でも同時期に建物更新が進められることを貴重な機会と捉え、榎町通り周辺エリアの高質化を実現するとともに、魅力ある空間創出につなげるため、松山アーバンデザインセンターの主催で、愛媛大学の学生や松山市・愛媛県・伊予銀行・NTTの有志を参加者として、榎町通り周辺エリアの空間デザインを考えるワークショップが開催されました。

令和6年2月～4月の間に計3回開催され、話し合いの中で出された意見がイラストにまとめられ、令和6年4月25日に松山市に提供がありました。提供のあったイラストは以下の5枚です。



週末になると歩行者天国になる二番町通り。

今日は道路でお絵描きイベントを開催中のようす。その隣では古本市。

そして夜になるとオススメのデートスポットに大変身。

季節や時間帯によっても姿を変えるこの通りは、いつ来ても楽しいね。

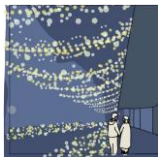
やっぱ夏はビールでしょ！



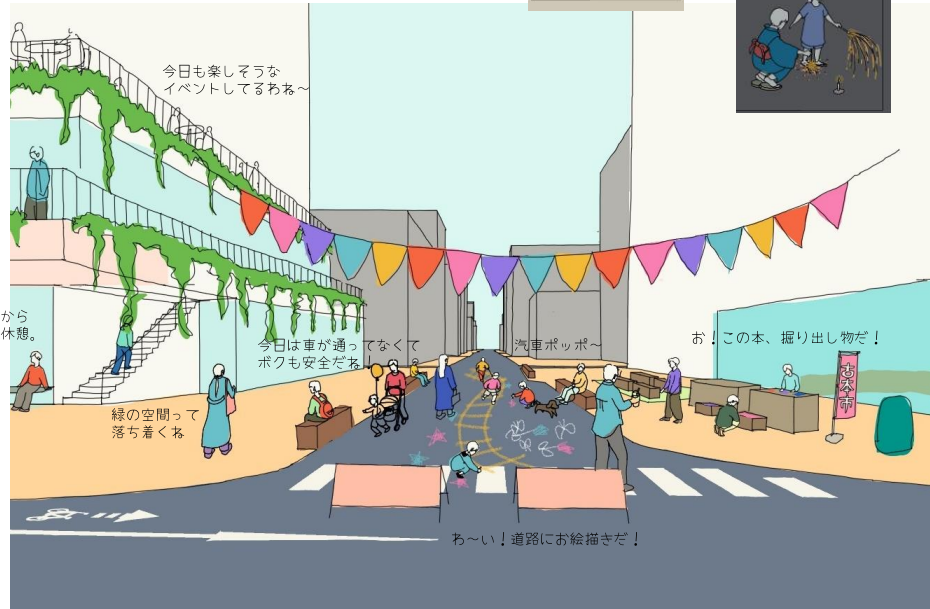
今日は花火もしていいんだ！
やった～！キレイだね！



つかれたから
ちょっと休憩。



よし、いいムードだぞ！
オラに勇気をわけてくれ～



勉強をしに来た高校生。そこにはコーヒーを飲みながらおしゃべりしている大学生が。

学校の宿題に悩んでいる様子の高校生を見た大学生は勉強を教え始める。

隣の机では小さな子どもを連れてお父さんと、窓口を訪れていたおばあさんが、

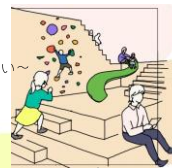
子どもの話で盛り上がっている。こんな多世代交流っていいな。

お待ちせ～



おつかれ～
先に勉強始めてた！

たのしい～



手続きに時間がかかるときでも、
子どもと一緒に来れるから
本当に助かるな～

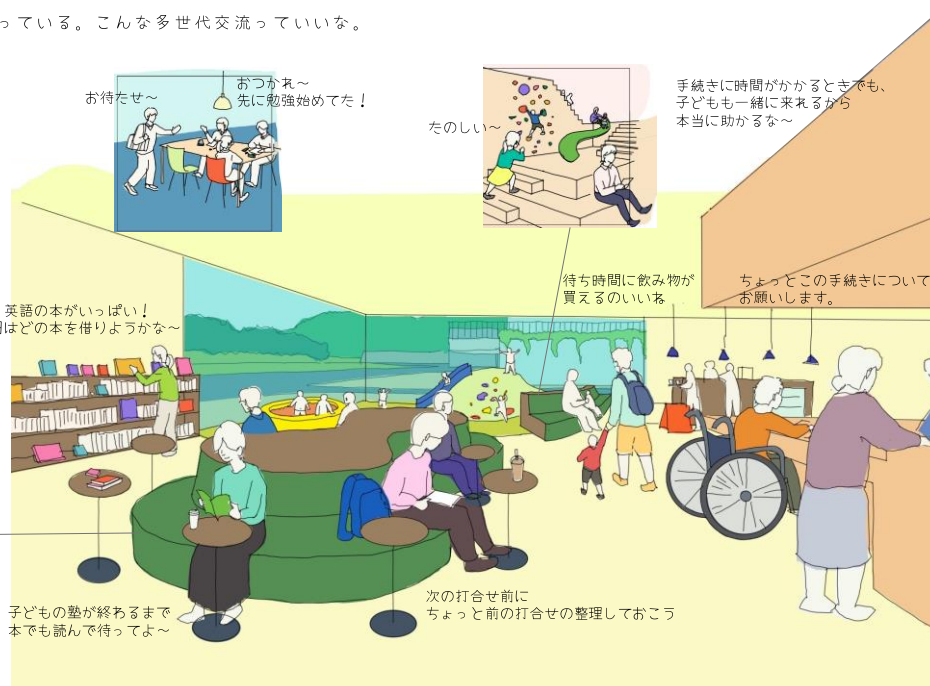
お、英語の本がいっぱい！
今日はどの本を借りようかな～

窓口が空いてない時間も
利用できるから、
仕事帰りに寄ってうれしい



子どもの塾が終わるまで
本でも読んで待ってよ～

次の打合せ前に
ちょっと前の打合せの整理しておこう



打合せを終えたばかりのオフィスワーカー。次の用事まで時間があるから
ちょっと頭と荷物の整理を兼ねた打合せを開始。
その通りの向かいからの眺めは、松山城や県庁が見えるベストスポット。
将来的に駐輪問題も解決できれば、いろいろな人にとって居心地のよい通りに。



いつの間にか空が赤くなってきたな〜
もうやっでらんない！って思ってたけど
もう少しがんばろうかな…

城山公園に犬と遊びに行ったけど、
ちょっと一杯飲んで帰る〜



お、WiFiあるじゃん

毎日お店が変わるから、
いつも朝から楽しみ〜

営業に行く前に
ちょっと打合せしておこうか

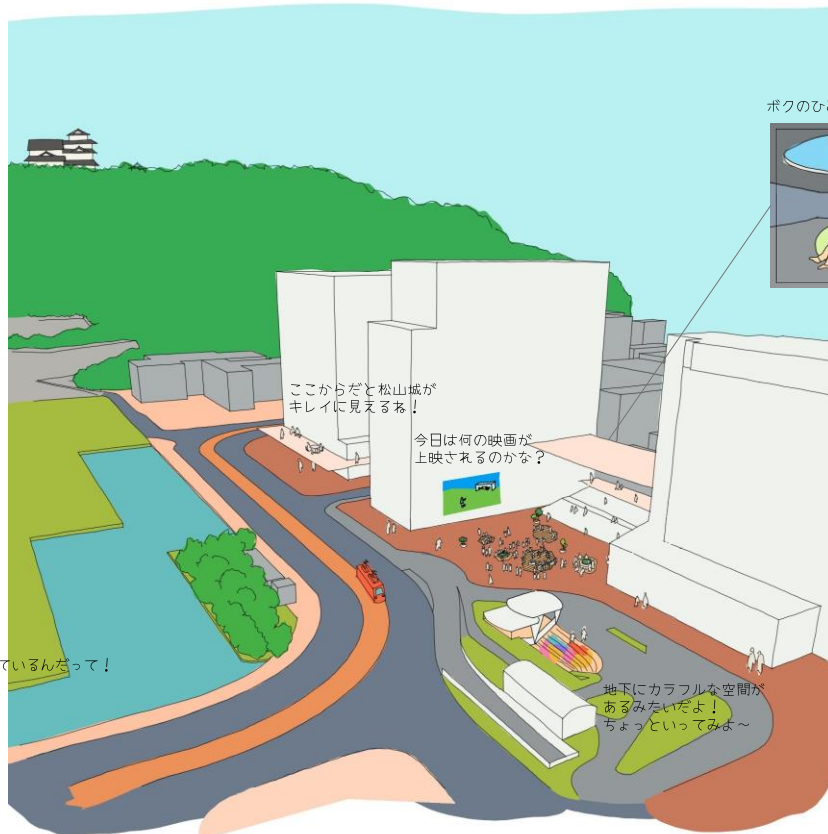
次の予定まで
ちょっと休憩しよ〜

いい感じに松山城が撮れる！

バスが来るまで
ちょっと座って待つてよ〜と



夜も明るいし今日は運動がてら
少し歩いて帰ろうかな



ボクのみみの隠れ処スポット



ここからだ松山城が
キレイに見えるね！

今日は何の映画が
上映されるのかな？



このライトアップの先は
県庁や松山城につながっているんだって！

地下にカラフルな空間が
あるみたいだよ！
ちょっといってみよ〜