

## 新庁舎の整備場所の検討 (案)

- (1) 大規模改修と建替えの比較・検討 (案) . . . . . 1
- (2) 整備場所の比較・検討 (案) . . . . . 2
- (3) 本館周辺敷地の概要 . . . . . 3
- (4) 新庁舎の配置 (案) . . . . . 4



## **(1) 大規模改修と建替えの比較・検討（案）**

### **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手法を活用した空調設備や照明機器の改修を予定していることを踏まえ、今後20年程度は継続して利用が可能と考えています。

### **2) 別館、第3別館、第4別館は集約**

別館、第3別館、第4別館は、平成29年2月に策定した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門は集約**

公営企業局庁舎は築年数も浅く、今後も継続して利用が可能です。上下水道部門は、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、集約が望ましいと考えています。

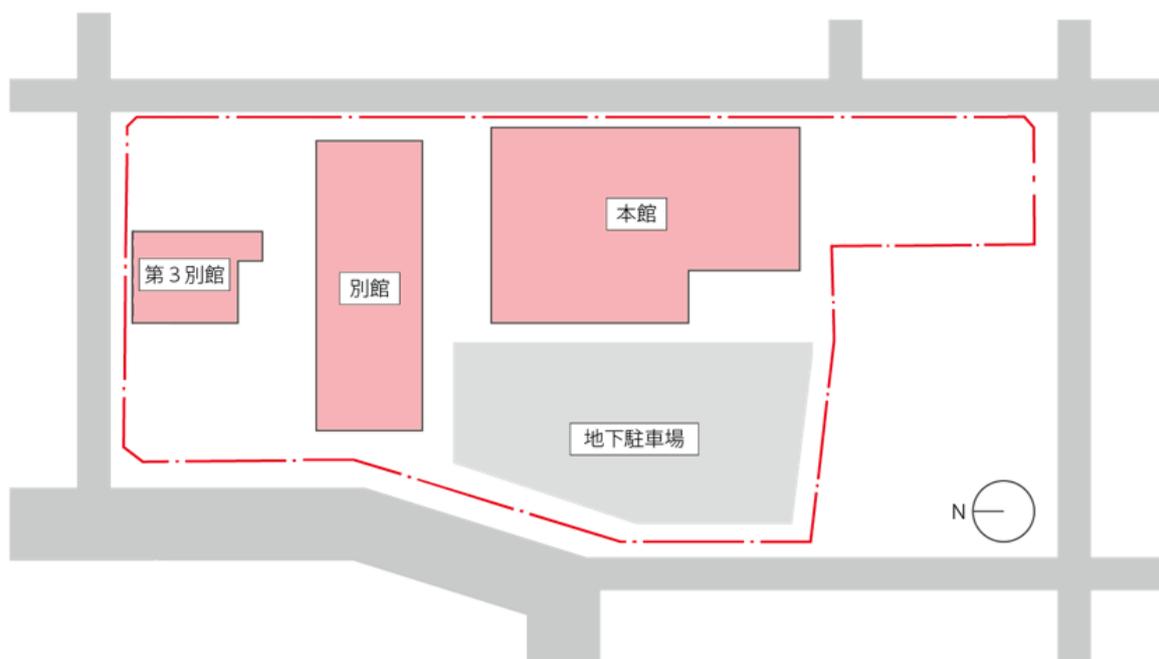
### **4) 大規模改修ではなく建替えによる問題解決を**

1)～3)に加え、現庁舎は狭あい化、バリアフリー対策の遅れなどの問題を抱えており、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。

## (2) 整備場所の比較・検討(案)

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その他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)

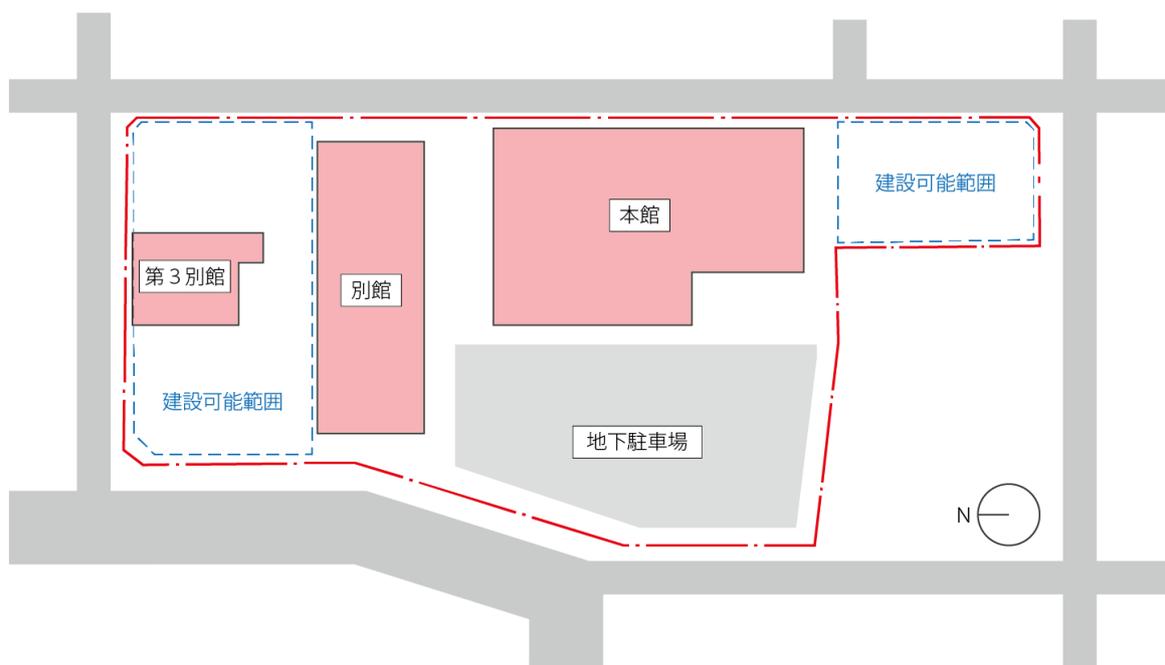


	①本館周辺敷地での建替え	②その他移転建替え
利便性	◎：同一敷地内に庁舎を集約できる	△：本館との距離が遠い
コスト	○：敷地内のローリング計画が必要	△：敷地取得費、移転先の敷地整備が必要
メリット	庁舎機能集約することができる	業務に関係なく移転が可能
デメリット	現庁舎を利用しながら工事を行うため、業務やサービスの一部が一時的に支障を来す	移転可能な広い敷地を見つけるのが困難 移転先によっては現在地よりも市民サービスが低下する
実現性	◎：最も現実的な案	△：移転可能な広い敷地を見つけることが困難で実現が難しい
総合評価	◎	△

### (3) 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)

#### (4) 新庁舎の配置 (案)

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、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 (案) が想定されます。2つ配置 (案) 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 (※1) 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、再度改修が必要となることから、建替えよりライフサイクルコスト (※2) が掛かる結果となっています。

※1 イニシャルコスト：庁舎を建てる際の初期費用（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。

※2 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	耐震性が脆弱な庁舎の利 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、第4別館のみで算出しており、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。