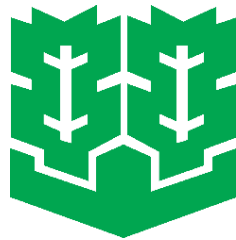


松山市新庁舎整備基本構想（案）



令和5年2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	2
(2) 新庁舎建設の必要性	4
2. 新庁舎の基本方針	
(1) 基本理念	5
(2) 基本方針	5
(3) 必要となる機能	6
(4) 上位計画との整合性	7
3. 新庁舎の規模	
(1) 本庁舎の行政機構	8
(2) 必要な庁舎面積の算出方法	10
(3) 必要な庁舎規模の算定	11
(4) 本庁舎の規模の検討	12
(5) 駐車場・駐輪場の規模	12
4. 新庁舎の整備場所の検討	
(1) 大規模改修と建替えの比較・検討	13
(2) 整備場所の比較・検討	14
(3) 本館周辺敷地の概要	15
(4) 新庁舎の配置	16
5. 新庁舎の整備概要	
(1) 各部局の配置	17
(2) 断面計画	17
(3) 概算事業費・財源	18
(4) 事業スケジュール	19
巻末資料	20～25

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年代に建設されており、およそ築60年を経過しています。

令和元年度に実施した庁舎の劣化調査では、建物の老朽化や設備機器の劣化が挙げられており、本館は、設備機器の改修により継続使用が可能ですが、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年が経過しているため、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やバリアフリー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・検討した「松山市新庁舎整備基本構想」を策定しました。

本基本構想は、公共施設マネジメント、環境、ICT、防災、福祉などの分野の有識者や公募市民からなる「松山市新庁舎整備検討審議会」を設置し、専門的な見地から意見をいただくとともに、パブリックコメントや市議会からいただいた幅広い意見を踏まえ策定しました。

この基本構想を基に、今後、松山市新庁舎整備基本計画を策定するとともに、多くの皆様からの意見を伺いながら、新庁舎整備を推進します。

※本庁舎とは、本館、別館、第3別館、第4別館、公営企業局庁舎の5つの建物（以下「本庁舎」）を指す。

新庁舎整備に係る主な検討経緯

平成29年 2月	<ul style="list-style-type: none">・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、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	<ul style="list-style-type: none">・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	<ul style="list-style-type: none">・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	<ul style="list-style-type: none">・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た配慮すべき条件を整理しました。
令和 4年 3月	<ul style="list-style-type: none">・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。

1. 新庁舎建設の必要性

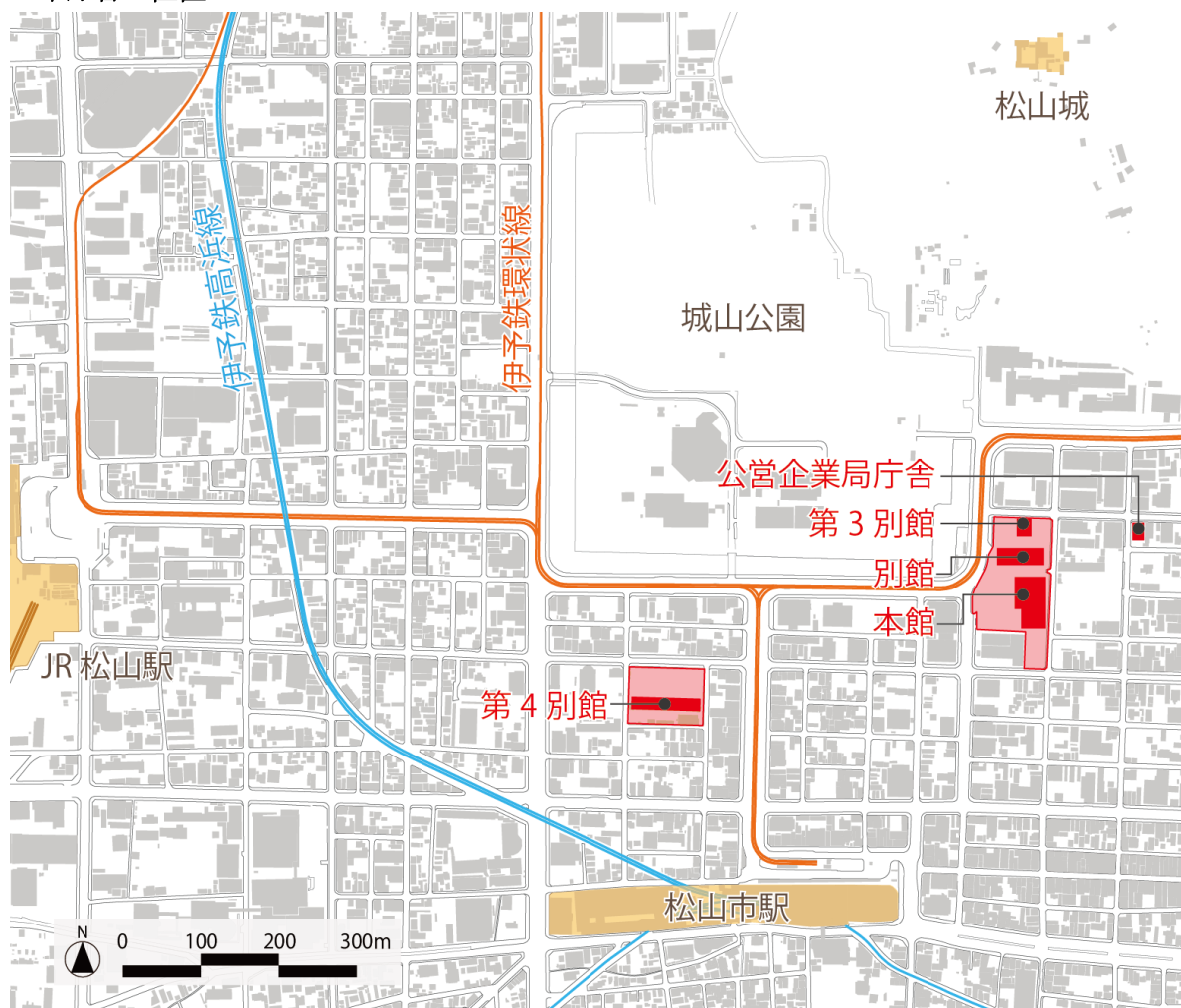
(1) 本庁舎の現状と課題

■本庁舎の概要

	本館	別館	第3別館	第4別館	公営企業局庁舎
					
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	48年	60年	59年	66年	40年
耐震基準	旧耐震基準 <small>(1971年建築基準法改正後)</small>	旧耐震基準 <small>(1971年建築基準法改正前)</small>	旧耐震基準 <small>(1971年建築基準法改正前)</small>	旧耐震基準 <small>(1971年建築基準法改正前)</small>	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

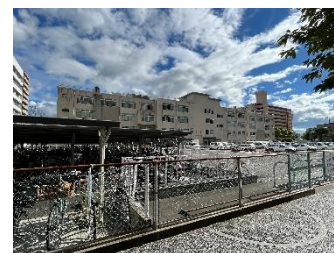


※巻末資料「本庁舎周辺の「市有施設の現状(位置図)」参照。

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、築後66年が経過しています。別館も築後60年が経過、第3別館も築後59年が経過しており、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、築後48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。



■第4別館

※1: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の改修に向け取り組みを進めています(令和4年度公募、令和5・6年度設計・施工(予定))。

※2: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です。

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、災害時の拠点施設ともなりますので、そういった機能も考慮して市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おり、十分な窓口スペースや相談室を確保できておらず、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から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集約できていないなど、機能が複数の建物に分散化している現状があります。来庁者や職員の移動が必要となり、業務の非効率化に繋がっています。



■第3別館：窓口

※巻末資料「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・倉庫では十分な面積は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起きています。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／空港港湾事務所書庫

5) バリアフリー対策の遅れ

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等に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ます。現在、止水板による浸水対策をしていますが、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。



■機械室：止水板

7) ICT対応

本庁舎では、OAフロア化されていない部分で床上にケーブル配線しており、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本庁舎は設備機器や外壁、内壁、天井等の劣化が進んでおり、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おり、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、もしくは新庁舎建設が考えられます。

2. 新庁舎の基本方針

(1) 基本理念

新庁舎整備にあたっては、本市が目指す「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災害対策拠点としての安全・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、災害対策本部機能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。

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、バリアフリーに取り組むことはもちろん、ユニバーサルデザインの考え方にに基づき、市役所を訪れたり、集いあったりする全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

本市が目指す「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。

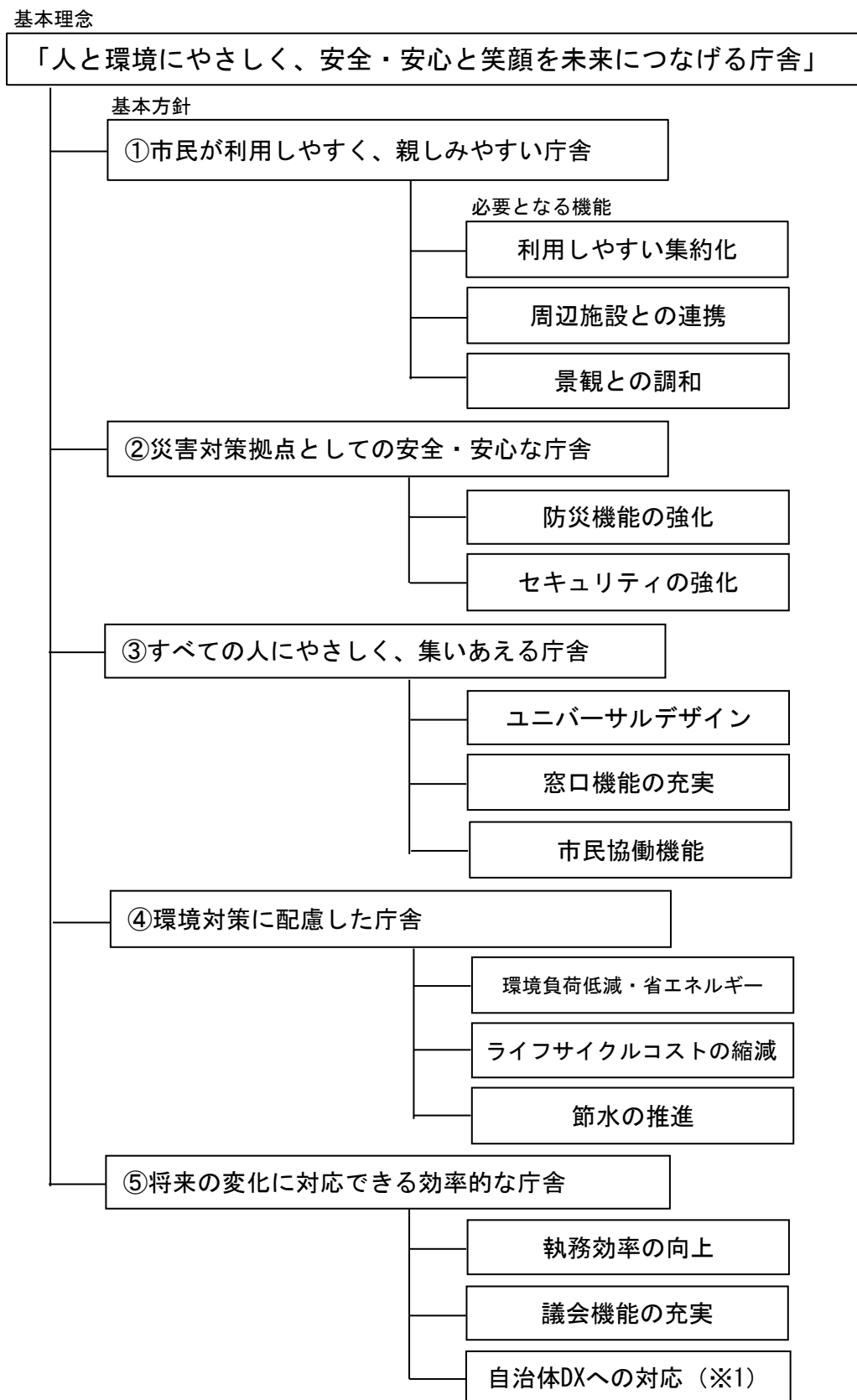
⑤将来の変化に対応できる効率的な庁舎

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「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の必要となる機能を以下のように決めました。※巻末資料「基本方針と課題との連関表」参照。



※1: 自治体DXとは、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です。

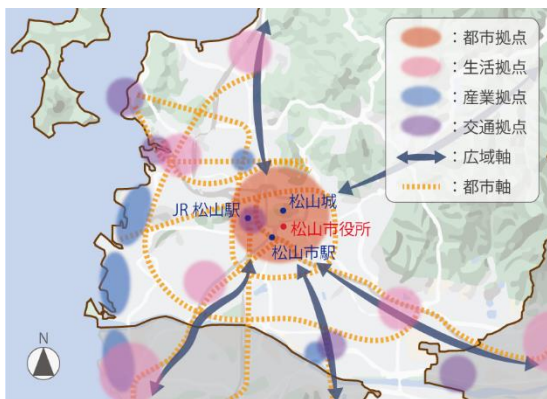
(4) 上位計画との整合性

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、庁舎整備を進めます。

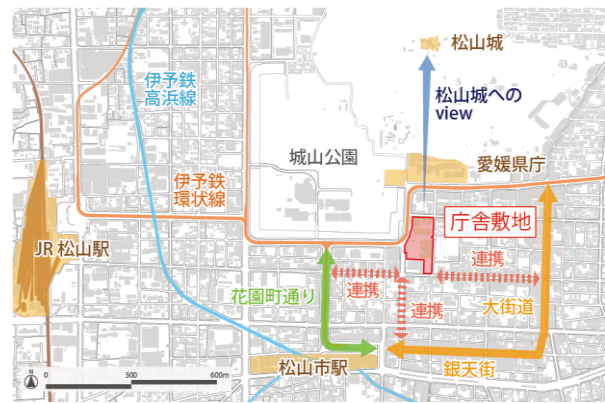
- ・第6次松山市総合計画/平成30年3月
- ・松山市都市計画マスタープラン/平成23年3月
- ・松山市景観計画 /平成30年4月
- ・松山市地域防災計画 /令和元年度
- ・松山市公共施設等総合管理計画 /平成29年2月（令和4年3月一部改訂）
- ・松山市公共施設再編計画 /平成29年2月

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、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、松山市の発展の核とします。



■「松山市都市計画マスタープラン」将来イメージ



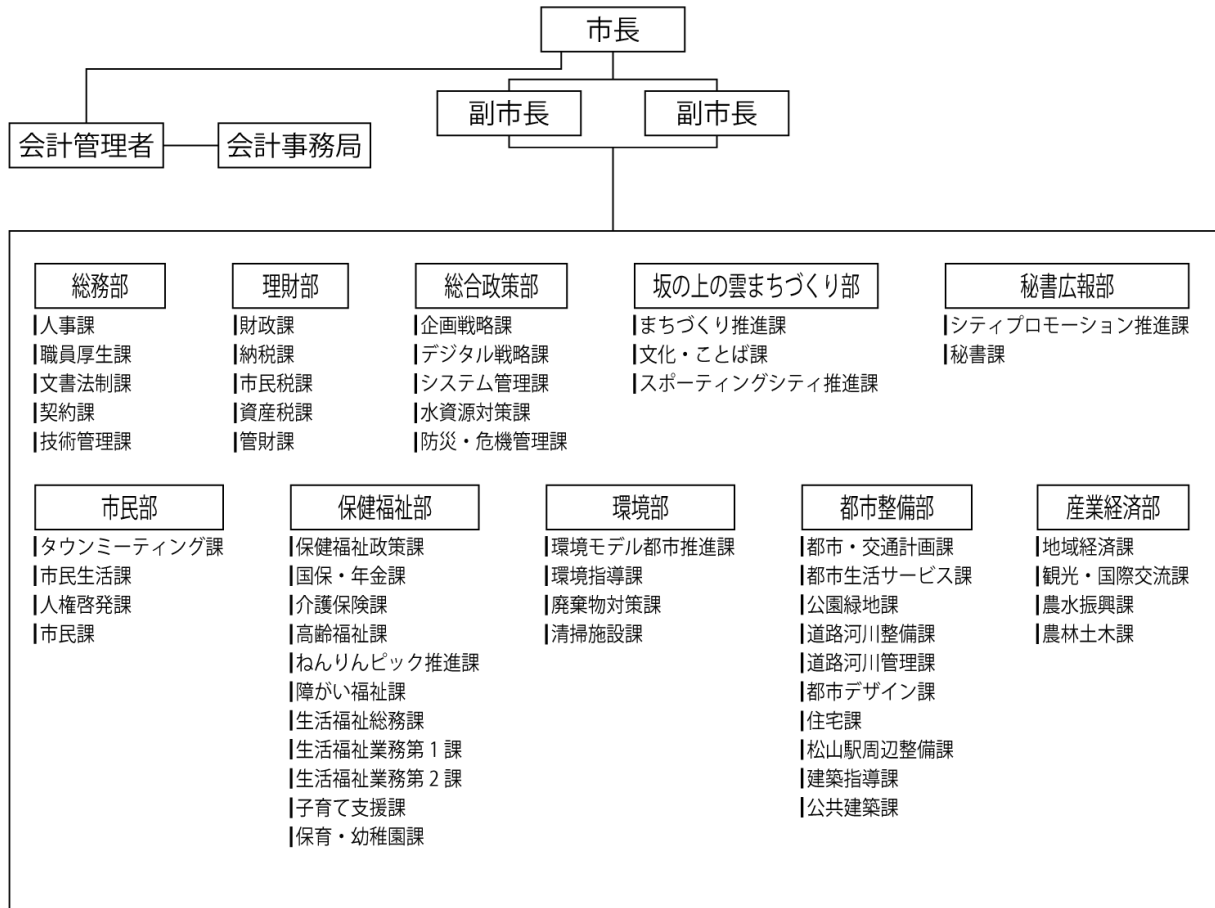
■松山市中心部との連携イメージ

3. 新庁舎の規模

(1) 本庁舎の行政機構

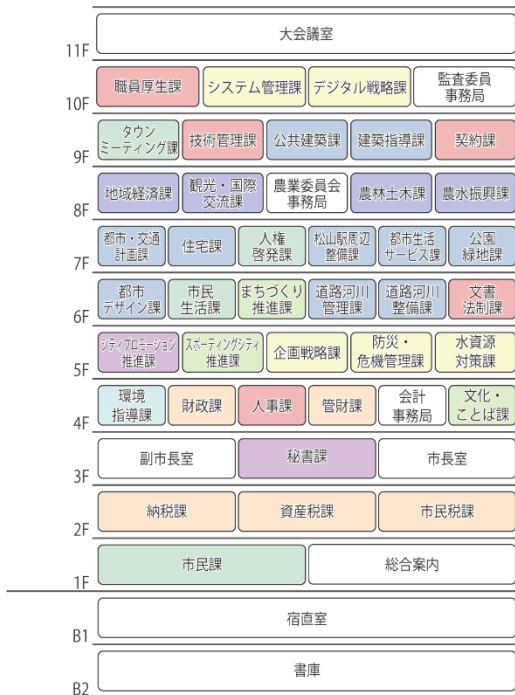
庁舎は将来にわたり長く利用されるものであり、本市の行政機構を踏まえた上で庁舎規模を検討することが必要です。建替えの対象となっている庁舎の令和4年4月1日現在の行政機構は以下のとおりです。

■行政機構



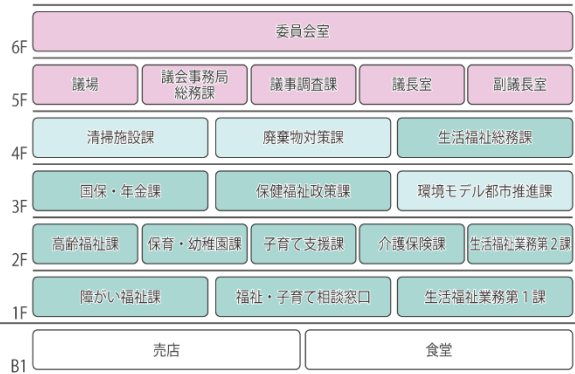
※行政機構図には、出先機関の部署は除くこととする。

■各庁舎の行政構成イメージ



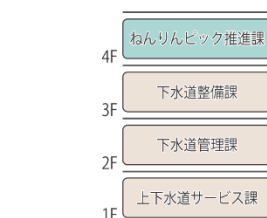
【本館】

延床面積： 21,176 m²
 建築年： 昭和 49 年 (1974 年)
 経過年数： 48 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



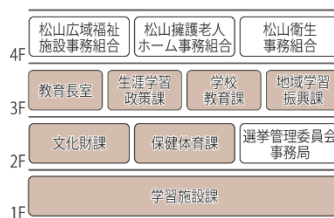
【別館】

延床面積： 8,205 m²
 建築年： 昭和 37 年 (1962 年)
 経過年数： 60 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 m²
 建築年： 昭和 38 年 (1963 年)
 経過年数： 59 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 m²
 建築年： 昭和 31 年 (1956 年)
 経過年数： 66 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】

延床面積： 1,486 m²
 建築年： 昭和 57 年 (1982 年)
 経過年数： 40 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



(2) 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、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在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本指標として、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を含めた人数の合計は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。

■市長部局職員数

	三役・特別職		次長級 部長・ 副部長		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	1100
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	1908

■企業局職員数

第3別館				4	6	13	8	30		10	6		1		9	87
公営企業局庁舎	1	2	5	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	2081
----	---	----	----	----	-----	-----	-----	-----	---	-----	-----	---	---	---	-----	------

(3) 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おり、職員数等から延べ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49,707.28m²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 (m ²)	職員一人当たりの面積 (m ²)
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 (m ²)	職員一人当たりの面積 (m ²)
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、23.6m²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49,111.60m²になります。

(4) 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、車椅子やベビーカーの移動に支障をきたす場所があるなど、バリアフリー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、窓口スペースやバリアフリー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（※1）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。

※1: 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。

(5) 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確保に努めます。

■駐車場

	面積 (㎡)	街区別 (㎡)	駐車台数		
			来客用	公用車	計
本館地下1階	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 北側	3,141.32	4,339.50	16	103	119
第4別館 南側	746.69		23	5	28
第4別館 第2駐車場	451.49		23	0	23
計		14,638.62	327	214	541

4. 新庁舎の整備場所の検討

(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、今後も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、今後も継続して利用が可能です。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、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。

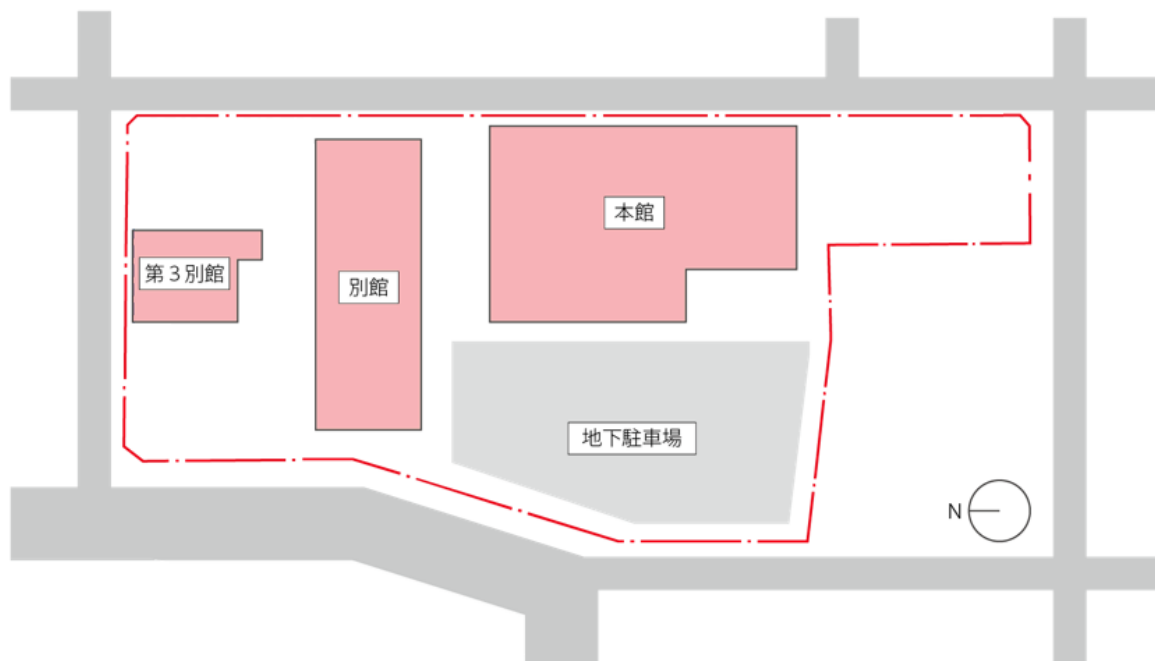


別館、第3別館、第4別館、企業局庁舎を
集約した庁舎を建設します。
(本館は継続使用)

(2) 整備場所の比較・検討

庁舎の建替えを行うにあたり、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	◎	△

(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

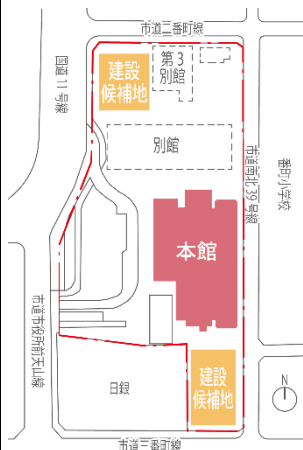
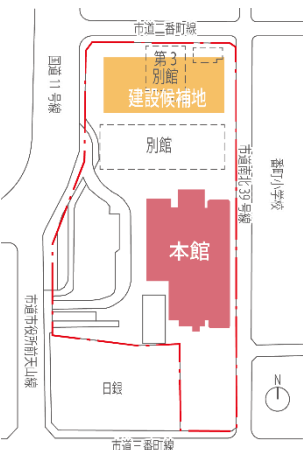

本館を継続して使用しつつ、本館周辺敷地に別館、第3別館、第4別館、公営企業局庁舎を集約した庁舎を建設する方法として、次の2つの配置が想定されます。その配置を比較した結果、より職員・市民の利便性が向上し、イニシャルコスト、ランニングコスト（※1）が抑制できる案2が適当であると考えています。

なお、参考に既存庁舎を大規模改修した場合、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（※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。

※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	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、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。

5. 新庁舎の整備概要

(1) 各部局の配置

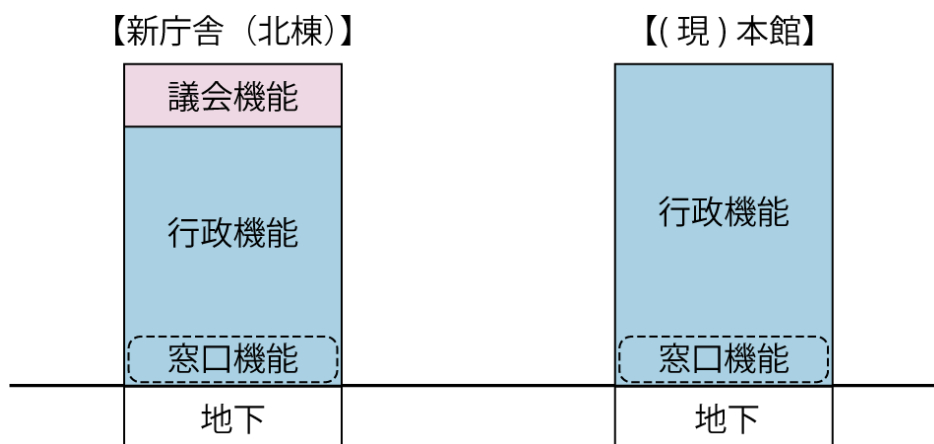
建替え案2をベースに各部局の配置を検討するにあたり、新築する庁舎を新庁舎（北棟）と定義します。各部局の配置は別館、第3別館、第4別館、公営企業局庁舎の機能を新庁舎（北棟）に移転させることをベースに、災害対策本部などの市長部局機能の移転や、入れ替えについても検討を行うこととし、効果的な配置に努めます。

なお、今後も（現）本館を建て替える際には、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。



(2) 断面計画

新庁舎（北棟）は、市民の利便性を考慮し、低層部に窓口機能を集約配置するのが適当と考えます。行政機能の配置については、各部局の計画規模及び行政連携を考慮し、基本計画策定の段階で検討を行いたいと考えています。



■断面（案）イメージ

(3) 概算事業費・財源

新庁舎整備の面積の上限、下限に対応した概算事業費は下表のとおりです。

項目	金額	備考
建設工事費	119～196億円	想定延床面積 17,000㎡～28,000㎡の場合 (※1)
設計費等	5.9～8.6億円	工事監理費、測量調査、地質調査を含む
解体費	5.6億円	別館、第3別館、第4別館
合計	130.5～210.2億円	※税込み

※1 17,000㎡＝面積下限38,000㎡－現本館面積21,000㎡
28,000㎡＝面積上限49,000㎡－現本館面積21,000㎡

【再掲】 窓ロスペースやバリアフリー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。

財源等の資金計画については下表のとおり、財政負担に十分配慮するものとします。

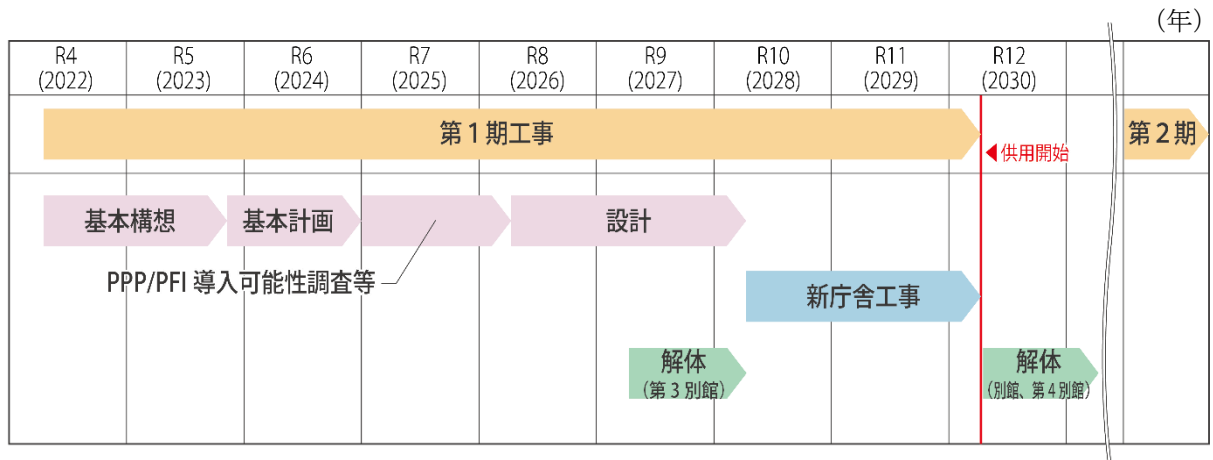
基金	<ul style="list-style-type: none"> 令和3年度末現在40億円 (21世紀松山創造基金 (公共施設マネジメント分)) ※今後も各年の財政状況に応じて可能な額の積立てを継続予定
地方債	<ul style="list-style-type: none"> 一般事業債…充当率75%・交付税措置率0% 防災対策事業債…充当率75%・交付税措置率30% ※災対本部や非常用電源等が対象 ※建替え時に利用可能かつ、財源措置が有利な市債の活用を検討
国庫補助金	<ul style="list-style-type: none"> 国土交通省「サステナブル建築物等先導事業補助金 (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	<ul style="list-style-type: none"> 新庁舎整備に伴い、集約された跡地については、売却もしくは定期借地権の設定により、財源となるよう今後検討予定 公営企業局庁舎については、会議室等での利活用を含め今後検討予定



新庁舎(北棟)は、基本計画の検討において、
延床面積の下限17,000㎡(事業費換算130億円)、
上限28,000㎡(事業費換算210億円)の範囲内で適正規模を判断し、
新庁舎(北棟)整備の概算事業費・財源を試算します。

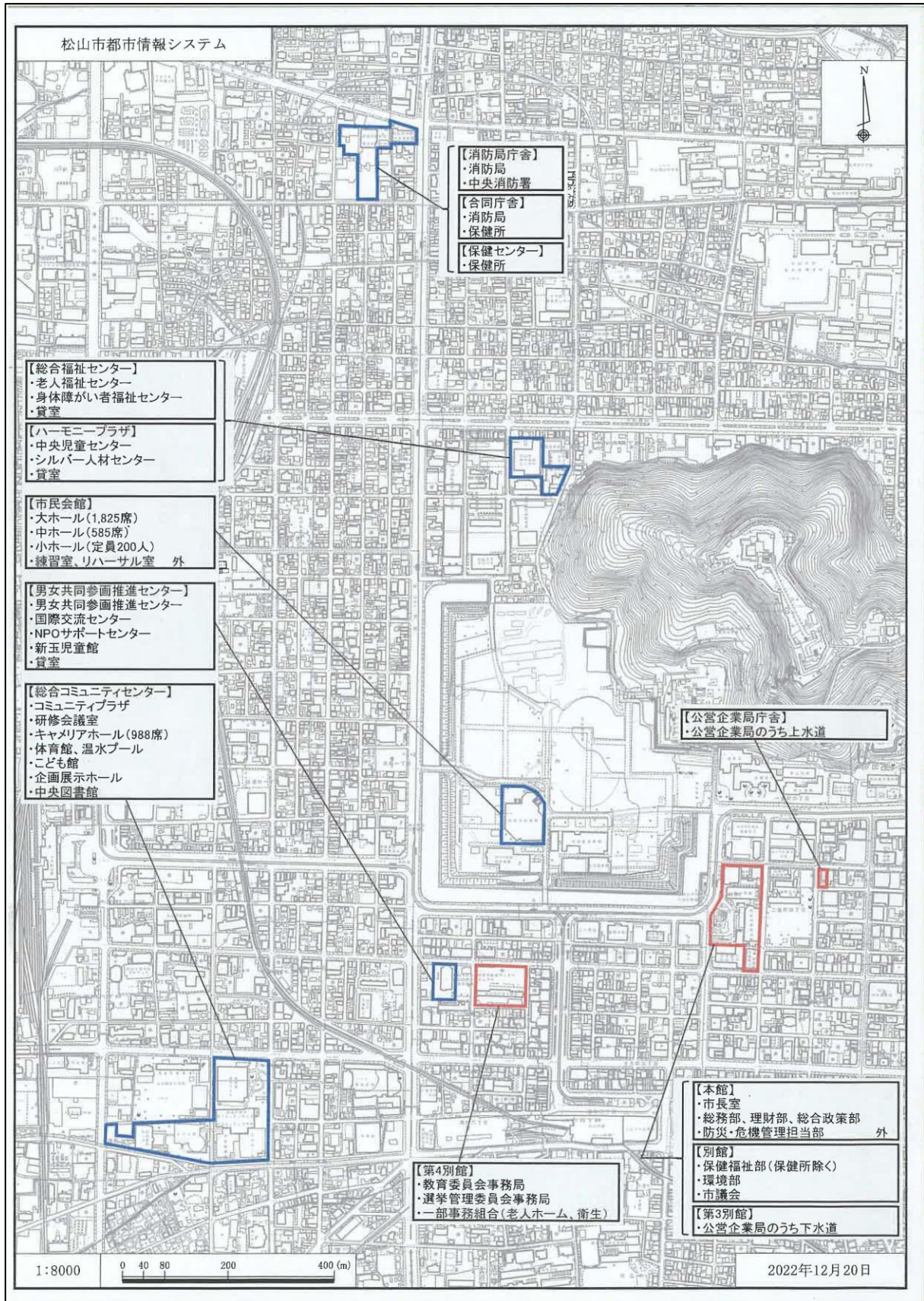
(4) 事業スケジュール

令和5年11月に基本構想を、令和6年12月に基本計画の策定を目指します。その後、PPP/PFIの導入可能性調査を実施し、令和8年度から設計、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。



卷末資料

本庁舎周辺の市有施設の現状（位置図）

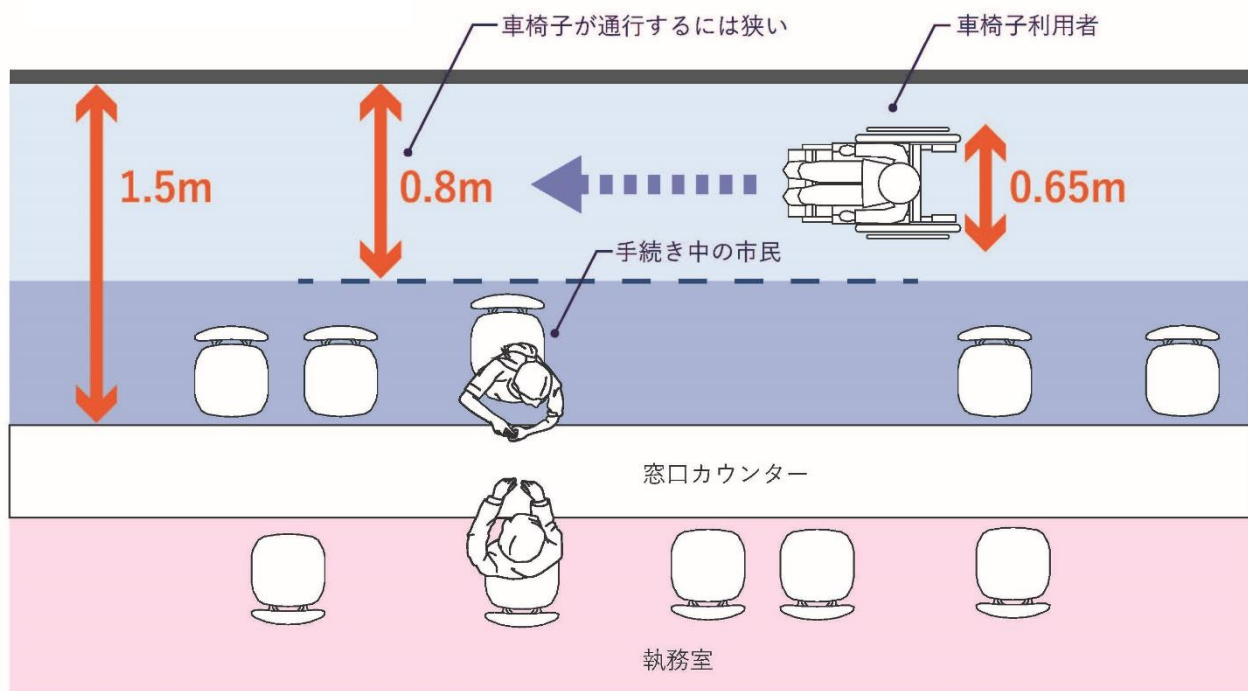


※赤線で囲まれた施設が、本基本構想で集約を目指すとして定めた施設を表しています。

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（車イスが通行しにくい例）

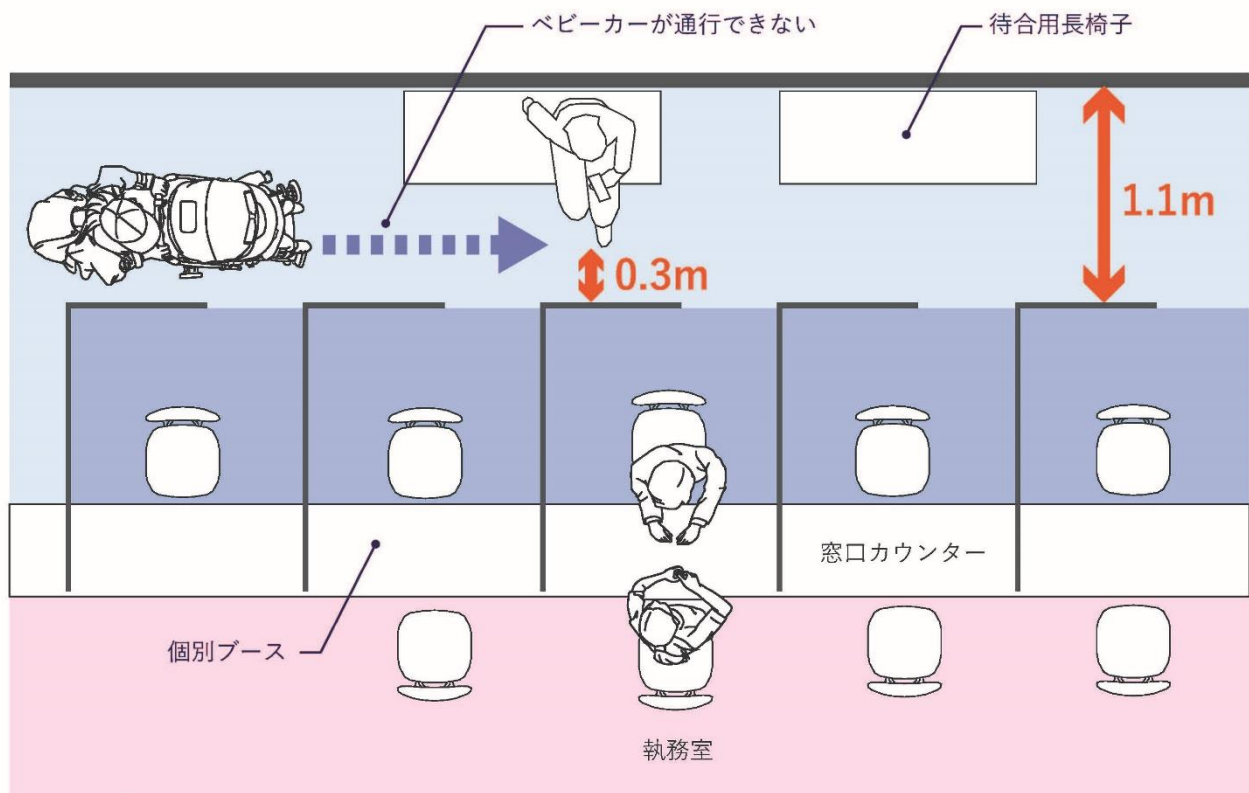


■ イメージ写真



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）

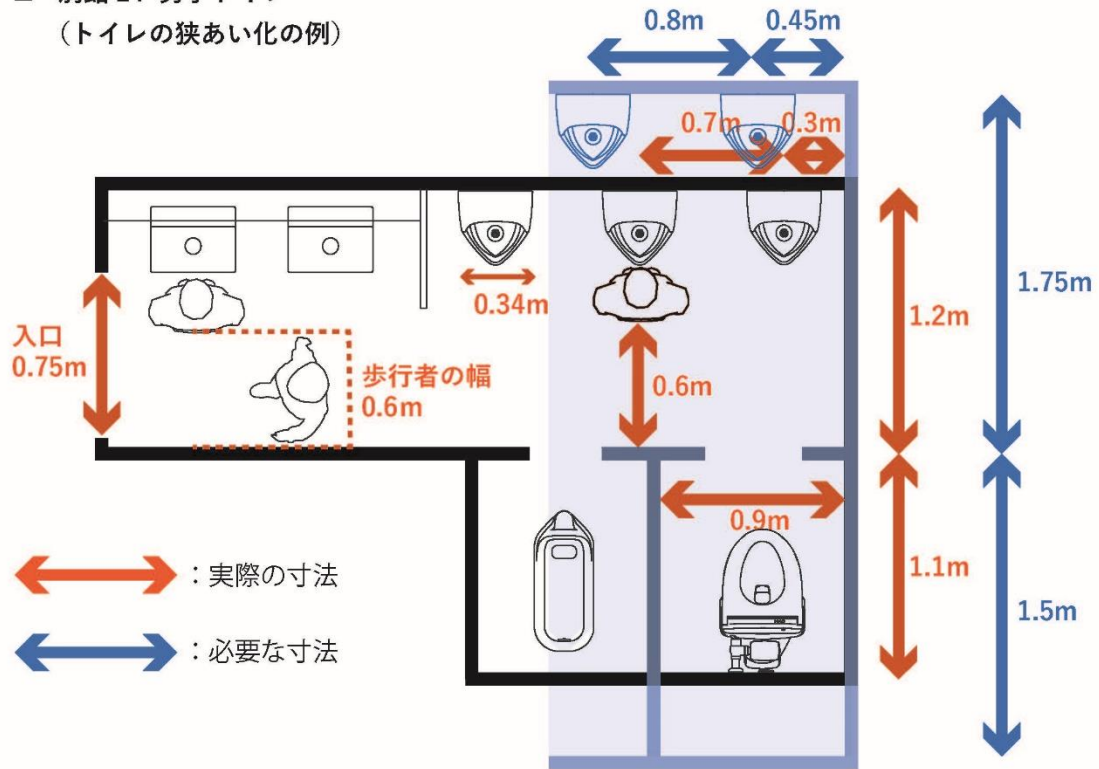


■ イメージ写真

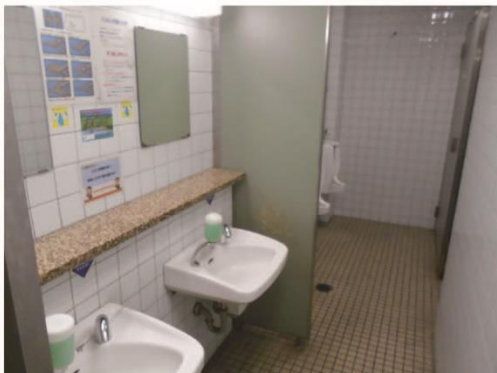


庁舎の狭あい状況について

■ 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(案)	基本方針(案)	必要となる機能(案)	課題											
			1) 庁舎等の老朽化	2) 耐震性	3) 庁舎の狭小化・分散化	4) 普通・倉庫不足	5) バリアフリー対策の遅れ	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				
<p>人と環境にやさしく、安全・安心と実働を未来につなげる庁舎</p>	<p>①市民が利用しやすく、親しみやすい庁舎</p>	利用しやすい集約化	○		○	○								
		周辺施設との連携	○		○									
		乗船との調和	○											○
	<p>②災害対策拠点として安全・安心な庁舎</p>	防災機能の強化	○	○						○				
		セキュリティの強化	○	○						○		○		
		ユニバーサルデザイン	○		○		○							
	<p>③すべての人にやさしく、集いあえる庁舎</p>	窓口機能の充実	○		○					○			○	
		市民協働機能	○		○									
		環境負荷低減・省エネルギー	○											○
	<p>④環境対策に配慮した庁舎</p>	ライフサイクルコストの削減	○											○
		節水の推進	○											○
		執務効率の向上	○		○		○			○			○	
	<p>⑤将来の変化に対応できる効率的な庁舎</p>	議会機能の充実	○		○					○			○	
		自治体DXへの対応	○				○					○		○