

松本市役所 新庁舎建設基本構想

平成30年7月

《 目 次 》

I	はじめに ～基本構想策定の趣旨～	p.1
II	庁舎の現状と問題	p.2
III	建設理念	p.5
IV	基本的な考え方	p.6
V	建設場所	p.8
VI	規模の考え方	p.10
VII	事業費と手法	p.10
VIII	整備スケジュール	p.11
IX	新庁舎建設に当たっての基本姿勢	p.11
	資 料	p.13

I はじめに ～基本構想策定の趣旨～

現在の庁舎は、本庁舎が昭和34年（1959年）、東庁舎が昭和44年（1969年）の建築であり、経年による老朽化や、多様化し増大する行政事務による事務スペースの狭あい化といった、ハード面における問題を抱えています。

また、超少子高齢型人口減少社会の進展や情報技術の急速な進歩など、ソフト面においても、求められる行政サービスの変容やその変化のスピードに対応することが難しくなっています。

これまでも、市議会や市民の皆さんから、新庁舎の必要性について幾度となくご意見をいただきましたが、松本市では、可能な限り現在の庁舎を有効活用する考えのもと、耐震補強工事を実施し、また、不足するスペースについては、民間ビルの活用やプレハブ庁舎を設置するなどして対応してきました。

しかし、本庁舎が、鉄骨鉄筋コンクリート造建物の一一般的な耐用年数の目安となる建築後60年を目前に控え、来庁者の皆様の安全・安心を確保するためにも建替えを実施すべき時を迎えたことから、本市は、平成28年8月に策定した「松本市総合計画（第10次基本計画）」に「市役所新庁舎建設計画の推進」を位置付け、抜本的な解決を図ることとしました。

このようなことから、本市が目指す新庁舎の建設指針となる基本的な考え方を示す「松本市新庁舎建設基本構想」を策定するものです。



← 本庁舎（S34年竣工）

東庁舎（S44年竣工） →



II 庁舎の現状と問題

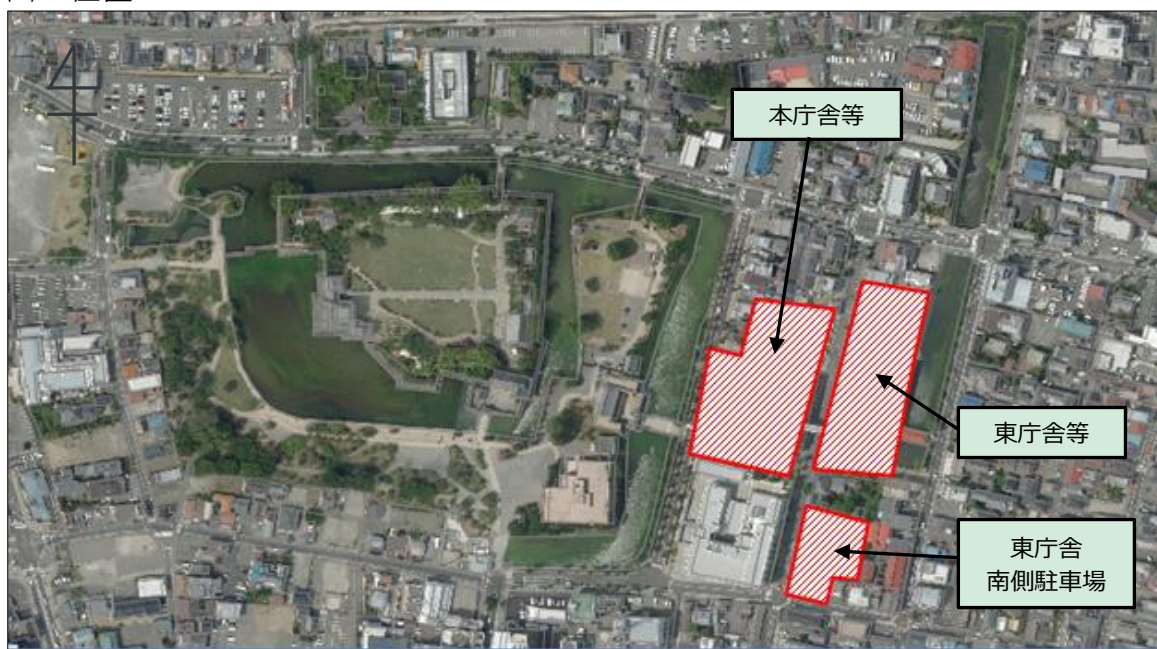
現庁舎は、松本城天守閣を中心とした二の丸の東、西側を外堀、東側を総堀に画された三の丸の中、古くは武家屋敷が建ち並んだ場所に位置します。本庁舎と東庁舎の間を走る市道は、廃藩まで馬術習練に利用されました。本庁舎と日本銀行松本支店の辺りには、のちに開智学校へと発展する藩校崇教館があり、東庁舎の敷地には、昭和40年代始めまで病院や教会などがありました。

現庁舎の建設に際しては、市議会や市民の間で、建設場所を巡る議論が繰り広げられた末に、庁舎を建設可能な『市有地があり』、さらに『将来の都市計画を松本城を中心に考えて』※、現在地での建設が決定されました。

※ 松本市史 第二巻 IV現代 p.275 より抜粋

1 現状

(1) 位置



(2) 建物

	建築年	経過 年数	階 数	延床面積	構造
本庁舎	S34	59年	地上5階、地下1階 塔屋3階、附属建物	6,848.26 m ²	RC
東庁舎	S44	49年	地上4階、地下1階 塔屋1階	6,500.80 m ²	RC
東庁舎別棟他	H 4	26年	地上2階、附属建物	674.34 m ²	LSG
本庁舎北別棟	H29	1年	地上2階	496.86 m ²	LSG
計				14,520.26 m ²	

※ RC：鉄筋コンクリート造、LSG：軽量鉄骨造

(3) 敷地

	本庁舎側	東庁舎側		計
		北	南	
面積	5,876㎡	4,456㎡	1,716㎡	12,048㎡

※ 都市計画道路及び本庁舎北側の二項道路の拡幅部分を除きます。

※ 地図上の計算に基づく面積であり、実測面積ではありません。

(4) 現在地の建築規制等

	内 容
① 用途地域	本庁舎側：第2種住居地域 東庁舎側：商業地域
② 地域・地区	防火地域：準防火地域 歴史的景観区域：松本城周辺重点地区 高度地区：本庁舎側 16m、東庁舎側 18m ※ 景観事前協議の対象範囲（高さ15mを超える場合）
③ 建ぺい率	本庁舎側：60%+10%（角地） 東庁舎側：北 80%、南 80%+10%（角地）
④ 容積率	本庁舎側：200% 東庁舎側：400%
⑤ 周辺道路	北側：全幅 2m（市道1525号線） 西側：全幅15m（市道1064号線） 中側：全幅18m（市道1095号線） ：（都市計画道路3・4・3小池浅間線 計画幅18m） 南側：全幅 7m（市道1519号線）
⑥ 日影規制	本庁舎側：4時間／5m、2.5時間／10m（第2種住居地域）
⑦ 道路斜線	本庁舎側：1.25／1m（第2種住居地域） 東庁舎側：1.5／1m（商業地域）
⑧ 隣地斜線	本庁舎側：20m+1.25／1m（第2種住居地域） 東庁舎側：31m+2.5／1m（商業地域）
⑨ 災害リスク	活断層：直下には確認できない。 最大想定浸水深：2cm～15cm程度

2 主な問題

(1) ハード的な問題

① 老朽化
<input type="checkbox"/> 本庁舎等の主要な建物は、建築から50～60年近くが経過しており、近い将来、来庁者や職員の安全・安心に支障が生じかねません。
<input type="checkbox"/> 東日本大震災、熊本地震などにおける自治体庁舎の被害状況を見ても、従来よりも高い水準の防災性能の確保が必要です。
② 狭あい化
<input type="checkbox"/> 事務室、会議室、書類や物品の保管場所等、市役所本来の事務スペースが不足しています。
<input type="checkbox"/> 臨時又は新規の事務事業等への対応が困難です。
<input type="checkbox"/> 市民との相談スペース、市民の待合スペース等が不十分です。
<input type="checkbox"/> 災害時における防災拠点として、指揮命令機能用スペースが不足しています。
③ 景観形成基準（高さ制限）の既存不適格※
<input type="checkbox"/> 現在の庁舎は、建物高が約25m（本庁舎）あり、基準（本庁舎側16m、東庁舎側18m）に対し、不適格な状態です。

※ 建築時には適法に建てられた建築物であるものの、後年行われた法令改正等により不適格な部分が生じた建築物

(2) ソフト的な問題

① 利便性の低下
<input type="checkbox"/> 市民等の来庁目的に応じた、利便性と満足度の高い行政サービスを効率的に提供できる配置の工夫が困難です。
<input type="checkbox"/> 多様化する行政事務に伴う組織改正等に柔軟に対応できる設計になっていません。
② 不十分なセキュリティ対策
<input type="checkbox"/> 市民の個人情報や行政情報を守る物理的なセキュリティが不十分です。
<input type="checkbox"/> 高度化する情報社会への適応が不十分です。
<input type="checkbox"/> 更なる情報セキュリティの確保が必要です。
③ 社会情勢の変化への対応
<input type="checkbox"/> 窓口の在り方の変化（証明書のコンビニ交付、電子申請・電子証明）や、働き方の変化（テレワーク、サテライトオフィス、民間との共創等）への対応が困難です。
<input type="checkbox"/> 超少子高齢型人口減少社会の進展に応じた行政ニーズの変容に柔軟に対応できる設計になっていません。

Ⅲ 建設理念

時代の先を読み、変化し続ける力を備えた、 “ひと”や“まち”を結ぶ庁舎

新庁舎建設基本構想の策定に当たり、市民懇話会やワークショップなどを通じて、広く市民や有識者、職員と対話を続けてまいりました。

その中で、既に進行する超少子高齢型の人口減少や、急速に進化する技術が将来の社会環境へもたらす予測のつかない影響について、様々なご意見をお聞きしました。

また、市役所庁舎は、行政事務を行うオフィスであると同時に、市民が生活を送る上での拠りどころであって欲しいと期待する声も伺いました。

そこで松本市は、現代の松本市民はもとより、将来の松本市民をも市政の関係者として捉える『将来世代の視点』を持って、現在、そして、未来においても、松本のまちの核として、求められる市役所の役割を果たし続けることのできる庁舎を建設します。



新庁舎建設市民ワークショップ



新庁舎建設市民懇話会

IV 基本的な考え方

(1) 分かりやすさ・使いやすさを実感できる庁舎

分かりやすい案内やサインなどで、初めて来庁する方でもスムーズに目的の場所へ誘導します。また、市民の皆さんが手続き等のために訪れるフロントヤード部分と職員が作業するバックヤード部分を区分して、『シンプルで使いやすい空間をデザイン』するとともに、市民サービスの向上につながる執務環境の整備を図ります。更に、来庁者にとって最良のデザインと機能の配置を検討し、誰にでもやさしいユニバーサルデザインと、ワンフロアやワンストップで質の高い行政サービスの提供を目指します。

(2) 松本城と共に時を刻む庁舎

松本城天守の東、外堀と片端町の総堀に画された三の丸に位置する立地を生かした、松本城公園内の歴史的構造物、堀や樹木、東西の山並みと調和した良好な眺望景観を形成します。更に、松本城と相乗した新たな空間を生み出し、地域の発展に貢献する庁舎を目指します。

また、緑化や湧水等の松本市の特色が感じられる、『ゆとりとやすらぎの空間づくり』を進めます。

(3) コミュニケーションが芽生える庁舎

まちとひとを接続するハブ機能をこれからの市役所の役割の一つとして捉え、市民、企業、行政など、多種多様な立場の人たちの交流や対話を生み出して市政運営に生かすなど、『新たな共創・協働』を育みます。

市民の代表である市議会が、市民とともに議会の権能を十分に発揮できる庁舎を目指します。

(4) コンパクト+ネットワーク型の庁舎

庁舎建設を従来の仕事の仕方や組織体制を見直す機会と捉え、『行政機能の適切な配置』を進めます。

そして、部局の枠組みを超えた職員間・組織間の繋がりが一層深まり、市内各所に配置している『行政機関を生かし支える』庁舎を目指します。

(5) 新たな時代のオフィスのモデルとなる庁舎

働く人にとっての働きやすさが、より良いサービスの提供につながります。多くの市民の皆さんが訪れる庁舎から新しい働き方の導入を進め、健康経営を実践して、『常に一步先を行くオフィス』を社会に提示していきます。

ICT、AI等の最新技術を率先して活用して、効率的な行政サービスと洗練されたスペースを生み出します。

(6) リスクに備える庁舎

災害発生時における拠点施設としての『災害対応力を発揮』できる庁舎を建設します。

また、個人情報や行政情報を守る高度な情報セキュリティを確立するとともに、防犯面を含めた物理的なセキュリティを確保します。

(7) 世代を超えて受け継がれていく庁舎

庁舎内の配置を自由に変更できる『フレキシブル（柔軟に応用がきく）な設計』に取り組みます。また、ゼロエネルギービル（ZEB）に代表されるようなエネルギーの効率的な利用を進めるなど、環境にやさしく、サステナブル（持続可能性の高い）で、将来の市民も誇りを持てる庁舎を目指します。

V 建設場所

1 建設場所

所在地（松本市丸の内3番7号）とします。

2 選定理由

- (1) 現庁舎がここに建っているという事実に加え、現庁舎の敷地において、国の旧基準^(※1)や近年の他市事例に基づいて試算した最大規模の建物が概ね建設可能なこと。
- (2) 現地建替えを求める市民等の声の他に意見のあった4つの地点（深志2丁目交差点付近、合同庁舎付近、南松本駅付近、平田駅西側）は、都市計画との整合性や市有地の有無等の状況から建設が困難であること。
- (3) 松本市のまちづくりを見据えた時に、市役所の位置としてふさわしいこと（※2 次頁参照）。

3 留意事項

現地建替えを進めるに当たっては、次の事項に特に留意し、実施手法等を検討します。

- 松本城天守に隣接することから、景観や眺望及び建替えに伴う埋蔵文化財調査には、特段の配慮をします。
- 圧迫感の払拭など、周辺住民への配慮に努めます。
- 来庁者が使いやすさを実感できるよう、事務室の機能的な配置や庁舎間の回遊性の確保、必要な規模の駐車場の維持に努めます。
- 支持基盤が深い中心市街地の地質的特性を考慮し、免震等の十分な災害対策を行います。
- 建替期間中の来庁者の安全性・利便性に配慮し、建設手順の工夫など、効率的な建設手法を検討します。
- 立地を生かして、幅広い公民連携や民間活力の導入について積極的に検討します。

※1 国の旧基準：庁舎等の建設に当たって、その財源として充てるための地方債に係る総務省の算定基準（平成22年）で、職員数を基に事務室や会議室等の面積を算出するものです。

(※2) 庁舎位置としてのふさわしさ

松本市の『まちづくり』との整合

① 松本城を中心としたまちづくり

「松本城を中心とした将来の都市計画を想定」して現庁舎の位置を定め、半世紀以上の歳月を重ねてきた「松本城を中心としたまちづくり」を、引き続き進めていくことができます。

② 松本市都市計画マスタープラン（H22年3月策定、25年3月一部改定）

都市型複合業務ゾーン（官公庁施設を始めとする業務施設が立地する松本城周辺地区及び中心商業業務ゾーンの外縁部）に立地することで、松本市の都市計画に整合しています。

③ 松本市立地適正化計画（H29年3月策定）

都市機能誘導区域の内、都市構造の核となる「都市中心拠点」として、主要な行政施設（主な既存施設：市役所本庁舎）を誘導する区域を定めた立地適正化計画に整合しています。定められたエリアに立地させることで、民間を含め、都市構造の核となる都市中心拠点としての都市機能の配置を誘引します。

市役所の位置としての適性

① 歴史性・将来性

過去から現在において、松本の政治・経済・文化の中心地で、市役所所在地として広く内外に認知されており、将来にわたり松本市の中核的エリアです。

② 利便性

交通アクセスが確保されています。また、他の官公署との中心的な場所に位置しており、連携を図る際にも特段の支障がありません。

③ 実現性・実用性

法令上の制約や土地利用計画を変更せず建設が可能です。また、直下に活断層が確認されていません。ただし、中心市街地の地質的特性として、十分な免震対策が必要になります。

④ 経済性

新たに大規模な用地を取得せずに建設が可能です。また、民間資金の活用を図ることのできる可能性のある場所です。

VI 規模の考え方

新庁舎の規模については、超少子高齢型人口減少社会の更なる進展を見据え、行政サービスや組織の在り方を見直しながら基本計画に定めます。

なお、市民懇話会や市民ワークショップ等で示された多くの意見や提言を真摯に受け止め、現庁舎の狭あい化問題の解消を図るとともに、市役所庁舎としての必要な機能は備えた上で、市民感覚とできるだけ乖離しない、コンパクトで洗練された庁舎を目指します。

VII 事業費と手法

1 事業費

- (1) 現在の市民負担はもとより、将来世代の負担も意識して、「長い目で見てお財布にやさしい」ことを念頭に、可能な限りコスト節減に努めます。
- (2) 具体的な事業費については、今後、基本計画策定の段階で算出します。
- (3) 建設事業に要する財源とするため基金を設置し、計画的に積み立てていきます。

2 手法

幅広いPPP／PFI^{*}の導入可能性を優先的に調査研究した上で、採用する事業手法を基本計画の中で決定します。

(主な事業手法)

	設計・施工分割発注方式	PFI方式	建物リース方式
概要	市が設計、施工、維持管理等を分割発注する方式	PFI法に基づき、民間資金を活用し、設計、施工、維持管理を一括発注する方式	民間が施設を建設し、賃貸借契約等により施設を借り受け、使用する方式
資金調達	市	特別目的会社（SPC）	リース会社等
設計・施工・維持管理	市	特別目的会社（SPC）	リース会社等
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・設計など即応性の高い対応を見込める。 ・地元中小企業の参画機会が多い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間資金による財政負担の平準化 ・施工や維持管理に配慮した設計による、トータルコスト削減 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間資金による財政負担の平準化 ・PFI法に依らない契約のため、事業者選定手続きが簡略化
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・当初資金の確保 ・民間事業者の創意工夫が働きにくい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・設計変更の際、追加費用が発生する可能性がある。 ・事業の検討から着手までに長期間を要する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・リース会社等が破綻した場合の事業継続性が担保されない。 ・金利の料率によって総事業費が割高になる可能性がある。

VIII 整備スケジュール

平成 30 年(2018 年)度 ～平成 31 年(2019 年)度	基本計画策定、PPP/PFI 導入可能性調査
平成 32 年(2020 年)度 ～平成 36 年(2024 年)度	設計、施工等
平成 37 年(2025 年)度	供用開始（目標）

※ 基本計画策定の段階で、改めてスケジュールを見直します。

IX 新庁舎建設に当たっての基本姿勢

新庁舎の建設に当たっては、次の基本姿勢で取り組みます。

- ◇ 現庁舎の抱える様々な問題に対して、ハコ(ハード)だけではなく、知恵(ソフト)を出して問題の解決に当たります。
- ◇ 市役所庁舎をまちづくりの核の一つと捉え、市民感覚、民間感覚に加え、将来世代の視点で考え、未来志向型の庁舎を目指します。
- ◇ 創る過程を市民と共有しながら、事業を進めます。

※ PPP : 公民が連携して公共サービスの提供を行う枠組みの総称

PFI : 公共施設等の建設、維持管理等に民間の資金、経営能力等を活用することで、同一水準のサービスをより安く、又は同一価格でより上質のサービスを提供する手法

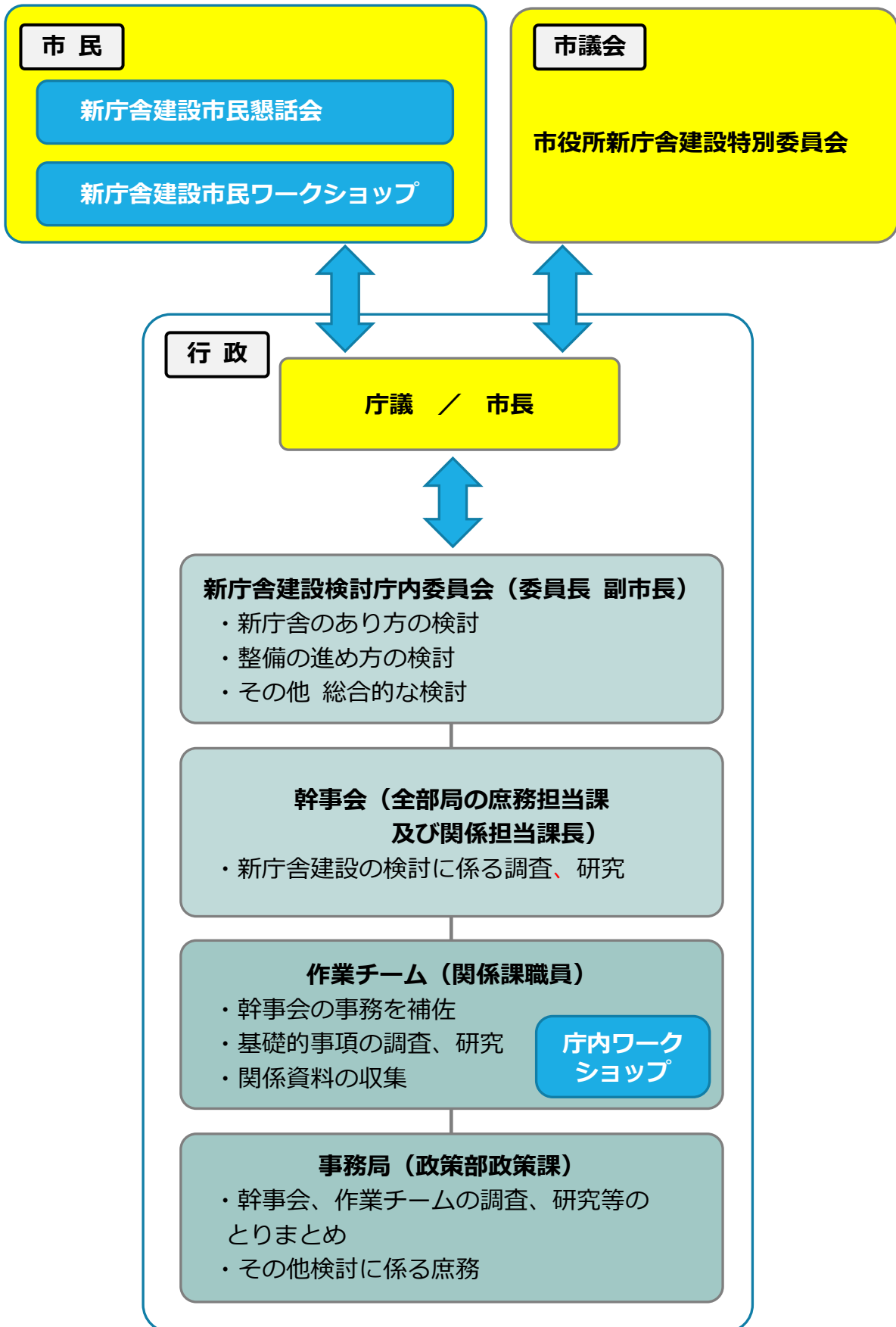
参考資料

- 資料1 これまでの経過
- 資料2 新庁舎建設検討体制
- 資料3 市民懇話会名簿

資料1 これまでの経過

日程	会議等	内容
H27. 4. 1	新庁舎建設検討庁内委員会設置要綱制定	
H28. 8.24	第10次基本計画に新庁舎建設を位置付け	
H29. 1.13	第1回新庁舎建設検討庁内委員会	H30.6までに8回開催
H29. 2. 8	市議会 総務委員協議会	現在地を軸とした検討の進め方及びロードマップ(案)について協議
H29. 6. 5	市議会 議員協議会	建設候補地(案)を現在地とし、有識者による検証を進めることについて協議
H29. 6.28	第1回新庁舎建設候補地検証委員会	H29.7までに3回開催
H29. 8.23	新庁舎建設候補地検証委員会から意見書の提出を受ける。	建設候補地(現在地)の庁舎用地としてのふさわしさに係る検証結果
H29. 9. 4	市議会 議員協議会	現在地を新庁舎の建設場所とすることについて協議し、決定
H29.10.28	第1回新庁舎建設市民懇話会	H30.5までに4回開催
H29.11. 8	第1回新庁舎建設庁内ワークショップ	H29.11に3回開催
H29.12.20	市議会が市役所新庁舎建設特別委員会を設置	
H30. 1.27	第1回新庁舎建設市民ワークショップ	H30.2までに2回開催
H30. 4.25	市議会 新庁舎建設特別委員会	基本構想骨子(案)について協議
H30. 4.25 ～ 5.24	パブリックコメントを実施。併せて市民説明会(計2回)を開催	

資料2 新庁舎建設検討体制



資料3 市民懇話会名簿

(五十音順 敬称略)

	区分	分野	所属等		氏名
1	公募				河西 史郎
2	有識者	市民活動			倉澤 聡
3	公募				坂井田 金一
4	公募				佐藤 人実
5	公募		松本市子ども会育成連合会シニア・リーダー会	会長	下笹 玲奈
6	有識者	ICT	日本情報経済社会推進協会	主任部員	高倉 万記子
7	公募				田下 光
8	有識者	健康づくり	松本大学人間健康学部スポーツ健康学科	専任講師	田邊 愛子
9	町会関係者		松本市町会連合会	副会長	土屋 澄彦
10	有識者	建築	信州大学工学部建築学科	准教授	寺内 美紀子
11	有識者	障害者福祉	特定非営利活動法人ケ・セラ	理事長	西村 昭太
12	公募				萩原 梢
13	有識者	観光振興	松本観光コンベンション協会	専務理事	福嶋 良晶
14	公募				前田 紳一
15	公募				松尾 朗子
16	公募				松山 紘子
17	有識者	環境	松本市地球温暖化防止市民ネットワーク	代表	宮澤 信
18	有識者	都市政策	信州大学経法学部応用経済学科	准教授	武者 忠彦
19	公募				村山 忠勇
20	有識者	ユニバ [®] -サルデザイン	まつもとユニバーサルデザイン研究会	事務局長	渡邊 幸夫