別　紙

庁舎の現状について

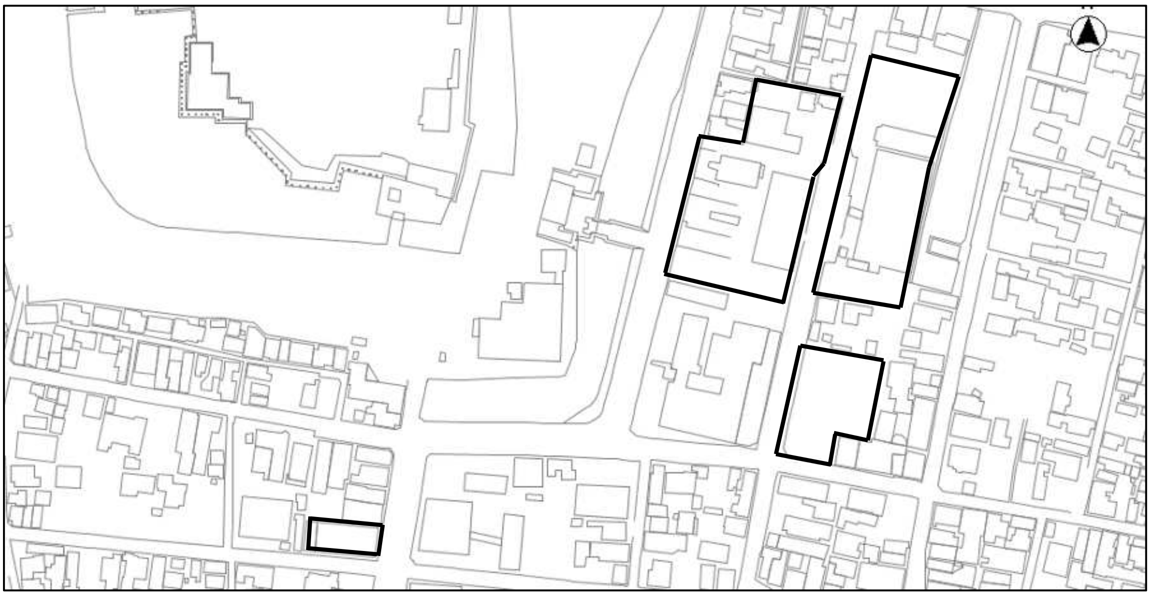
1　現状

	建築年	経過年数	階　　数	延床面積	構造
本庁舎	S34	58年	地上5階、地下1階 塔屋3階、付属建物	6,848.26㎡	RC
東庁舎	S44	48年	地上4階、地下1階 塔屋1階	6,500.80㎡	RC
東庁舎別棟他	H 4	25年	地上2階、付属建物	674.34㎡	LSG
大手事務所	S53	39年	地上6階、塔屋2階	2,842.45㎡	RC
北別棟庁舎	H29	0年	地上2階	496.86㎡	LSG
計				17,362.71㎡	

※ ＲＣ：鉄筋コンクリート造、ＬＳＧ：軽量鉄骨造

※ 北別棟庁舎は、平成２９年度竣工予定

«位置図»



2　敷地面積

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

※ 都市計画道路及び二項道路の拡幅部分を除く。

※ 汎用ＧＩＳの三斜による面積

3　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（内環状線）　全幅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

新庁舎規模の試算

1　試算条件

⑴　新庁舎建設の際に本庁へ設置を検討する部署

ア　本来、本庁と一体で機能する部署で本庁以外にある部署

イ　単独の目的を持って設置された施設で、指定管理者制度の導入により、事務機能を本庁に設置すべきこととなった部署

⑵　総職員数（上記⑴を含む。）

１，０２３人

※ 現状で想定し得る最大限の条件としました。

2　延床面積の試算方法

自治体の庁舎建設の際に一般的に用いられる算定方法で、新庁舎に必要な延床面積を算定

	延床面積	備考
①　総務省の基準に基づく算定	２３，１５１㎡	市民交流スペース及び防災対策機能等の付加機能を含まない。
②　現庁舎の課題を整理して必要面積を算定	２２，５００㎡	
③　最近の類似団体の建設事例に基づく算定	２６，７６２㎡	市の人口２４３，２９３人に人口１人当たりの面積０．１１㎡で換算

※　各算定方式に基づく延床面積の詳細（次ページ）。市の人口は、平成２７年度国勢調査結果の総人口

3　想定される付加機能

	主な施設	面積
①市民交流機能	市民フロア、サポートセンター	１，０００㎡
②議会機能	議会図書室	２００㎡
③災害対策機能	災害対策本部室 等	６００㎡
④その他機能	金融機関 他	４００㎡
計		２，２００㎡

4　新庁舎の想定延床面積

２４，７００㎡～２６，８００㎡

※　「① 総務省の基準に基づく算定」及び「② 現庁舎の課題を整理し必要面積を算定」に「３ 想定される付加機能」を加えた面積（「③ 最近の類似団体の建設事例に基づく算定」には、本市に必要な付加機能が含まれると仮定）

① 総務省の基準に基づく算定方式の詳細（基準は、H23 年度に廃止）

	算定方法			基準面積	算定面積
	役　職	換算率	職員数		
① 執務室	特別職	20.0	3 人	4.5 ㎡/人	270 ㎡
	部　長	9.0	17 人	4.5 ㎡/人	689 ㎡
	課　長	5.0	64 人	4.5 ㎡/人	1,440 ㎡
一般、係長の在籍比率から算出 ⇒	正　規	1.3	731 人	4.5 ㎡/人	4,276 ㎡
	非常勤	1.0	208 人	4.5 ㎡/人	936 ㎡
	小　計		1,023 人		7,611 ㎡
② 倉庫	①×13%				989 ㎡
③ 会議室・トイレ等	職員数×基準面積			7.0 ㎡/人	7,161 ㎡
④ 共用部分(廊下、階段、ロビー等)	（①＋②＋③）×40%				6,305 ㎡
⑤ 議場等議会施設	議員定数 31 人×基準面積			35.0 ㎡/人	1,085 ㎡
計					23,151 ㎡

② 現庁舎の課題を整理して必要面積を算定する方式の詳細

	必要面積	備　　考
執務室	7,600 ㎡	本庁移管課分（約 200～280 ㎡）を含む。
会議室	2,000 ㎡	会議室不足、作業スペース等を考慮し、「現状」と「執務室化された 400 ㎡」の 2 倍
共用部分（廊下、階段等）	6,600 ㎡	ユニバーサル化、国交省基準の 1.1 倍
倉庫	1,000 ㎡	書類の増を想定
トイレ	400 ㎡	ユニバーサル化、国交省基準の 1.1 倍
窓口待合スペース	400 ㎡	総合窓口を考慮し、(現）市民課待合の約 1.5 倍
相談室	300 ㎡	個人情報に配慮し、現行の 2 倍
保健室	100 ㎡	国交省の基準
議場等	1,200 ㎡	現行面積を維持
食堂・売店	300 ㎡	食堂は 2 倍、コンビニ入居を考慮
市民活動サポートセンター		別途議論を要する。
記者室	50 ㎡	
市民交流スペース	250 ㎡	他都市を参考とするが、(現）大会議室程度の面積があれば良いか。
機械室等	2,300 ㎡	
その他		緩衝項目
計	22,500 ㎡	

③　最近の類似団体の建設事例に基づく算定方式の詳細

	人　　口	竣工年	延床面積	人口１人当たり面積
甲府市	192,559 人	H25 年	28,450 ㎡	0.15 ㎡
平塚市	257,506 人	H26 年～	26,539 ㎡	0.10 ㎡
茅ヶ崎市	241,264 人	H28 年	24,585 ㎡	0.10 ㎡
つくば市	205,097 人	H22 年	21,347 ㎡	0.10 ㎡
単純平均	224,107 人		25,230 ㎡	0.11 ㎡

※ 松本市の人口 243,293 人に上表の 0.11 ㎡を乗じて得られる面積　26,762 ㎡

現在地で改築した場合の最大延床面積

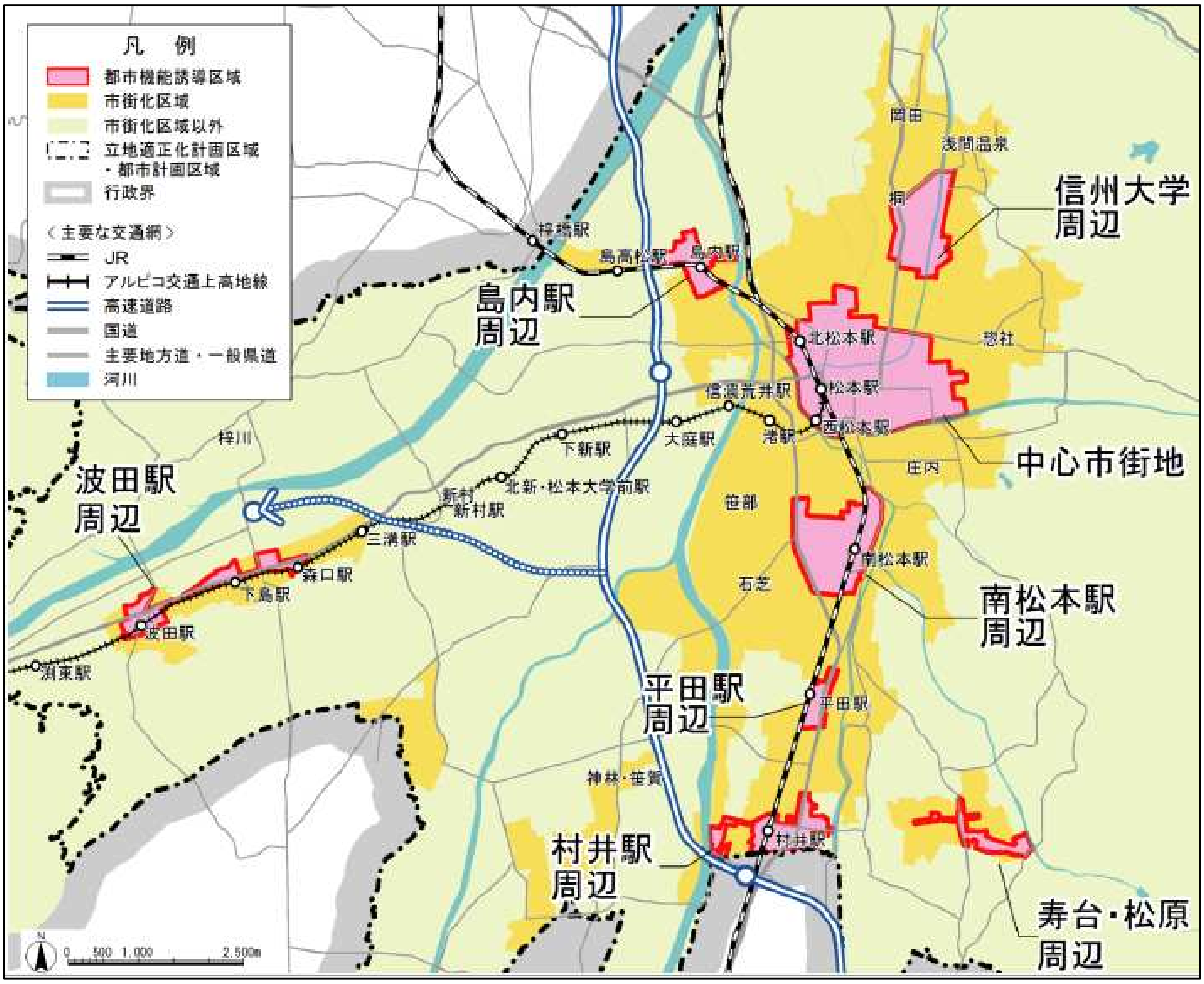
1　試算条件

	条　　　　　　件
階高(1 階)	5.0m
階高(2 階以上)	3.8m
階数(本庁舎側)	3 階建(階高：1 階 5.0m、2・3 階 3.8m)
階数(東庁舎側)	4 階建(階高：1 階 5.0m、2～4 階 3.8m)
建ぺい率	新庁舎Ⓐ：　70%、新庁舎Ⓑ：　80%、新庁舎Ⓒ：　90%
容積率	新庁舎Ⓐ：200%、新庁舎Ⓑ：400%、新庁舎Ⓒ：400%
斜線及び日影規制	規制のとおり
駐車場	200 台分
オイルタンク、貯水槽、防火水槽、変電設備等	考慮せず
景観・圧迫感配慮等	考慮せず

2　最大延床面積

２９，３６１㎡（本庁舎側：１１，７０３㎡、東庁舎側：１７，６５８㎡）

立地適正化計画の都市機能誘導区域と誘導施設



誘導施設　～拠点・施設別のまとめ～

1　誘導施設
●：ある施設の充実（増加、機能拡充）
▲：ない施設を誘導
■：ある施設の維持（区域外への立地抑制）

2　緩やかな立地支援
△：地域特性に応じて立地（維持）

		行政	商業				医療		福祉			子育て		金融		文化				教育研究			コンベンション	事業		
		主要な行政施設	大規模集客施設	大規模小売店舗	食料・日用品店舗	個性的な店舗	二次・三次医療機関	身近な医療機関	高齢者福祉施設	生きがいの仕組みをつくる施設	障害者支援の拠点施設	子育て支援施設	学生や子どもが集う施設	日銀、金融機関の本店機能等	支店、郵便局等	基幹となる博物館、美術館等	基幹となる図書館	情報発信施設	音楽ホール、文化ホール	広域的に学生等が集まる学校	研究機関、まちなかキャンパス	大学および関係機関	コンベンション施設	文化芸術と産業をつなぐ施設	エネルギー高度利用施設	本社機能（工業系等を除く）
都市中心拠点	中心市街地	●	■	■	△	△	■	△	●	▲		▲	●	●	△	●	●	▲	●	●	▲		●	▲	▲	●
都市機能誘導区域　地域拠点	南松本駅周辺		■	■	△			△	●	▲	●	▲			△					●						
	村井駅周辺			■	△		■	△	●	▲		▲			△					●						
	平田駅周辺			■	△			△	●	▲		▲			△											
	島内駅周辺			■	△			△	●	▲		▲			△				●							
	波田駅周辺			■	△		■	△	●	▲		▲			△				●	●						
	寿台・松原周辺			■	△			△	●	▲		▲			△											
	信州大学周辺			■	△		■	△	●	▲		▲			△				●	●		●				

現在地の庁舎用地としての評価

		評　価　項　目	評　　　価	根　　拠　　等
視点1　歴史性・将来性	過去～現在において、松本の政治・行政の中心地であり、市役所所在地として広く認知されていること。	① 歴史的背景	松本市は、松本城の城下町として発展し、近隣町村との合併を経て、現在の市域を形成した。松本城公園に隣接するこのエリアは、市役所所在地として、市内外に認知されている。	・松本藩の城下町として発展 ・旧松本町を中心に近隣との合併を経て現在の市域を形成 ・日本銀行松本支店があり、県内の経済金融の中心地 ・ 市民の心のよりどころである松本城に隣接
		② まちづくりの継続性	『松本城を中心としたまちづくり』、『都市計画マスタープラン』、『立地適正化計画』など、本市のまちづくりの考え方と整合している。	・現庁舎の位置は、『松本城を中心とした将来の都市計画』を企図して決定された。 ・現在も、松本城を中心としたまちづくりを進めている。 ・中心市街地に位置し、集約型都市構造を構築していく市の方針に合致 ・新市には、支所や出張所など行政機能を配置している（旧市にはない）。
		③ 未来にわたる中核性	市民の心のよりどころである松本城に隣接するため、将来に亘り松本市の中核的エリアである可能性が高い。	・松本市のシンボルとして、市内外に広く認知されている松本城に隣接 ・松本城や北アルプスを眺望できる市街地の数少ないポイント（都市計画マスタープラン）
視点2　利便性	交通アクセス手段が確保されていること。他の官公署と連携を図る際にも特段の支障がない位置であること。	④ 交通アクセス	駅から徒歩圏内で、路線バスも多数運行されている。また、来庁者用駐車場も一定台数分を用意でき、交通の利便性は確保されている。	・松本駅から1.3km、北松本駅から1.1km ・松本城・市役所前停留所から徒歩0分 （タウンスニーカー北コース、美ヶ原温泉線、浅間線、岡田線、アルプス公園線） ・現在、来庁者駐車場178台
		⑤ 人口重心からの距離	人口重心からの距離は約3.5kmと徒歩圏内からは外れている。ただし、本市の規模（東西52.2km、南北　41.3km）からみると、必ずしも遠距離とは言えない。	・市の人口重心は、笹部1丁目2番付近 （H22国勢調査北緯36度13分10秒、東経137度57分06秒） ・人口重心からの距離は、約3.5km
		⑥ 他の官公署との距離	主要官公署との距離は約3km程度以内で、自転車圏内である。他の公共機関との連携を図りやすい位置にある。	・松本合同庁舎まで3.1km ・松本税務署へ750m ・松本警察署へ2.8km ・松本広域消防局へ2.3km ・信州大学まで1.6km ・長野地方裁判所松本支部まで400m ・松本砂防事務所まで1.1km ・ハローワークまで2.2km ・日本銀行松本支店に隣接
視点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あること。直下に活断層が確認されていないこと。	⑦ 法令上の制約	法令上の制約や、新たな土地利用計画及び都市計画の見直しが必要なく、必要規模の庁舎を建設可能。ただし、松本城三の丸に位置することから、発掘調査に相応の期間を要し、庁舎の意匠や空間配置にも配慮が必要である。	・用途地域、建ぺい率、容積率等建築に支障なし。 ・新たな土地利用計画、都市計画の見直しの必要なし。 ・高さ制限が本庁舎側16m、東庁舎側18mであり、高層階の利用はできない（本庁舎側3階、東庁舎側4階まで）。なお15mを超える場合は届出が必要 ・埋蔵文化財の現地調査には、16～26カ月を要する見込みであり、建設スケジュールや手順に留意が必要
		⑧ 建築計画の自由度	長方形の整形の画地だが、市有地の間に市道と民有地を挟み、飛び地になっている。効率的・効果的に土地を利用する設計が必要となる。	・本庁舎、東庁舎両側とも、長方形の整形の画地 ・本庁舎と東庁舎の間に市道1095線 （都市計画道路３・４・３）が通っている。
		⑨ 災害に対する安全性	直下に活断層が確認されておらず、また、周囲を道路や堀で囲まれていることから、地震発生時に周辺建物の被災に伴う二次被害（類焼、周辺建物の倒壊等）を受ける可能性も低い。緊急車両などのアクセスも確保できており、内環状北線の拡幅が進めば、更に災害時のアクセス性が高まる。なお、100年に一度程度の大雨で女鳥羽川の堤防が決壊した場合であっても、大規模な浸水被害に至らない（2～15cmの浸水被害）。	・直下に活断層が確認されていない。 ・周辺建物とは、道路、駐車場及び堀で分かたれているため、周辺建物被害の影響を受けにくい。 ・道路幅員：西側（市道1064号線）17m、中側（市道1095線）18m。内環状北線の拡幅が予定されている。北側の都市計画道路（宮渕新橋上金井線）は整備済み。 ・南側道路（市道1519号線）の幅員7mで、市道1095線との交差点以東は、一方通行規制
視点4　経済性	周辺道路、電気・上下水道等インフラが整っていること。新たに大規模な用地を取得せずに建設が可能であること。	⑩ 用地の確保	既存の市有地を活用できるため、用地取得は特に必要ない。	・現在の庁舎用地面積：12,048㎡ ・他市の事例から想定される規模の庁舎を建設することが概ね可能 ・周辺居住者の生活環境に留意し、必要に応じて寄り添った対応を求められる。 ・圧迫感のない建物配置や周辺の風情との調和、効率的な行政サービスの提供に向けては、用地・敷地のあり方について継続して検討
		⑪ インフラの整備状況	電気・ガス・上下水道等のインフラは整備済で、新たなインフラ投資の必要性はない。	・現庁舎用地であり、全てのインフラが整備済み。
		⑫ 民間資金の誘引	周辺エリアで実施されている公共事業との相乗効果で、周辺地の活性化に繋がる可能性がある。	・中心市街地に位置し、PFIの活用等、民間資金の誘引にも繋がる可能性がある。 ・周辺で実施中の事業 ⇒　松本城南・西外堀復元事業、内環状北線事業、基幹博物館整備事業、三の丸周辺整備事業

市民等からの意見を受けた建設場所の現況

		まちづくり	周辺施設との距離	建築諸条件	その他特記事項
現　在　地		【中央部地域】 ▸ **都市型複合業務ゾーン［都市計画］** «都市機能や広域商業機能と連携する都心型業務地» ▸ **都市機能誘導区域［立適計画］** «都市中心拠点»	▸ 松　本　城：隣接 ▸ 芸術館・美術館：1.7km ▸ 中央図書館：1.3km ▸ 信 州 大 学：1.6km ▸ **松　本　駅：1.3km**	▸ 用 途 地 域　第２種住居地域（本） 商業地域（東） ▸ 高 さ 制 限　16m（本）、18m（東） ▸ 建 ぺ い 率　60%（本）、80%（東） ▸ 容　積　率　200%（本）、400%（東） ▸ 前面道路幅員　15~18m	▸ 固定資産税評価相当額　65,476 円/㎡
市民意見を受けた地点	深志２丁目交差点付近	【中央部地域】 ▸ **中心商業業務ゾーン［都市計画］** «人に優しい回遊型の広域観光商業地» ▸ **都市機能誘導区域［立適計画］** «都市中心拠点»	▸ 松　本　城：700m ▸ 芸術館・美術館：400m ▸ あがたの森：1.2km ▸ **松　本　駅：500m**	▸ 用 途 地 域　商業地域 ▸ 高 さ 制 限　29.4m（協定 18m） ▸ 建 ぺ い 率　80% ▸ 容　積　率　500% ▸ 前面道路幅員　19~20m	▸ **周辺市有地：中央西公園** **（周辺に新庁舎建設に十分な市有地がない。）** ▸ 固定資産税評価相当額　156,982 円/㎡
	合　同　庁　舎　周　辺	【河西北部地域】 ▸ **田園環境保全ゾーン［都市計画］** «田園景観と調和する緑豊かな住宅地»	▸ 松本合同庁舎：隣接 ▸ **松　本　駅：2.4km** ▸ 島　内　駅：1.8km ▸ 松 本 I.C.：1.2km ▸ 松本市合同庁舎入口(R158)：800m	▸ 用 途 地 域　市街化調整区域 ▸ 高 さ 制 限　10m ▸ 建 ぺ い 率　60% ▸ 容　積　率　200% ▸ 前面道路幅員　4~5m	▸ **農振農用地（青地）** ▸ **土地改良事業 8 年未経過地（~H35 頃）** ▸ 固定資産税評価相当額　18,700 円/㎡ (宅地価格に変換)
	南　松　本　駅　付　近	【中央南部地域】 ▸ **都市型住宅ゾーン［都市計画］** «多様な産業拠点や都心地区に近接した利便性の高い都市型住宅» ▸ **都市機能誘導区域［立適計画］** «地域拠点»	▸ なんなんひろば：隣接 ▸ 南　松　本　駅：550m ▸ **松　　本　　駅：3.3km** ▸ 野溝(R19).：270m	▸ 用 途 地 域　準工業地域 ▸ 高 さ 制 限　20.0m ▸ 建 ぺ い 率　60% ▸ 容　積　率　200% ▸ 前面道路幅員　12~14m（都計道 16m）	▸ 周辺市有地：総合社会福祉センター ：南部社会教育関係施設 ▸ 固定資産税評価相当額　40,014 円/㎡
	平　田　駅　西　側	【南部地域】 ▸ **田園環境保全ゾーン［都市計画］** «田園景観と調和するうるおいのある住宅地»	▸ 平　　田　　駅：隣接 ▸ **松　　本　　駅：5.3km** ▸ 平田駅東(R19)：700m	▸ 用 途 地 域　市街化調整区域 ▸ 高 さ 制 限　10m ▸ 建 ぺ い 率　60% ▸ 容　積　率　200% ▸ 前面道路幅員　7~18m	▸ **農振農用地（青地）** ▸ **土地改良事業 8 年未経過地（~H36 頃）** ▸ 固定資産税評価相当額　19,300 円/㎡ (宅地価格に変換)

※ 土地の実際の取引価格は、固定資産評価額の２倍以上の額であることが多い。