

視点・評価項目ごとの意見

視点1 歴史性・将来性	分野	意見
歴史的背景	郷土・歴史分野	<p>1. 新庁舎については、候補地である現在地が最適であると考えられるものの、国宝・松本城に隣接しているという立地条件を勘案すると、松本城と一体となった景観を確保することが極めて重要と考える。</p> <p>2. 例えば、「政庁」という意味では、二の丸御殿風な外観を備えた3階建て・4階建ての建物を作ることによって、市役所機能とともに、新たな観光拠点とすることが可能ではないかと思料する。【山沖】</p> <hr/> <p>1. 都市計画としてのまちづくりを考える場合、その歴史を重視する観点から、歴史遺産を維持・保存する目的で“歴史地区”を設定し他の住民居住区やビジネス街と明確に区別する方策がある。いわゆるニュータウンとオールドタウンを区別する手法である。松本城を核とした地区、あるいは松本城の世界遺産登録を目指すのであれば、時間をかけてでもそのような施策を講ずる必要があるが、そのためには他の官公署や民間企業等を含めた全体の計画として構想されなければならない、現状では現実味に乏しい。</p> <p>2. その意味で、世界遺産登録が最優先の方針があるわけでもなく、一方では、市としての現実的な行政運営が必要でもあり、新庁舎の建設候補地として現在の場所を選択するに至った経緯は十分に理解できる。特に、過去60年にわたり市役所が現在の場所にあり、広く市の内外に認知されている事実を無視することはできないし、松本城周辺に官公機能を集約するという方針を明確にする限りにおいて現在の場所を候補地とすることには首肯できる。</p> <p>近世・近代を通じて松本城二の丸およびその周辺地域が松本の中心地として機能してきたことは紛れもない事実であり、今後、むしろ松本市行政の拠点として城郭と一体となったイメージを醸成することも可能だろう。松本城周辺を郷土の中心地と位置づけたうえで、天守や復元される外堀との整合性を保ちながら、現在の場所で庁舎を建設することを考えてもらいたい。【木村】</p> <hr/> <p>1. 松本の都市形成以来、候補地周辺は松本城として松本藩の政の中心であった経緯があり、松本市制後も上土に立地したあと昭和34年から現在の場所に位置しており、歴史的経緯を考えると現在の場所が市役所として継続することは歴史的文脈としては妥当性があり、違和感はないと感じられる。【倉澤】</p>
まちづくりの継続性	まちづくり分野	<p>1. 都市圏としても、松本の中心市街地は、まだ一定の中心性を保っており、これまでの鉄道、道路といったインフラ整備や民間投資の蓄積といった実績の観点から見ても、中心市街地の一角にあたる場に松本市の行政、政治の中心機能を備えることは今後の地域の中心都市として、市政運営においても重要であると考えられる。</p> <p>これまでの松本の都市計画における位置づけとして、都市計画マスタープランにおいて中心市街地部は、中心商業業務ゾーンおよび都市型複合業務ゾーンとして位置づけられてきた。また、これまで様々な場所から人が集まることを前提とした各種まちづくり活動が官でも民でも中心市街地部において行われてきている。まちづくりとしても中心市街地部に市役所という松本市住民をはじめ、他地域からも多くの人を訪れることで成り立つ地方行政という都市機能を持つ施設が、中心市街地に立地することはまちづくりの継続性の観点からも重要であると考えられる。</p> <p>基礎自治体としての、今後の在り方、役割についても方向性を見定めながら、まちづくりの公共性を担う自治体・松本市としての行政活動を受け持つ空間計画を行うことが今後の市庁舎の計画において大事になると考えられる。【倉澤】</p>
未来にわたる中核性	郷土・歴史分野 まちづくり分野	<p>1. 現在、新たに進められている基幹博物館は、“まるごと博物館”構想の中核であるだけでなく、松本城と切り離せない側面も持っている。場所が変わるとはいえ、その基幹博物館が旧三の丸内に止まったことで、公的機能をお城周辺へ集中させるという方向性を感じ取ることができる。であるならば、単に市役所新庁舎を現在の場所に建設するに止まらず、より積極的に松本市の中核的機能を松本城周辺に集約する方策を模索すべきであり、そのような都市計画との整合性という点で、現在の場所は相応しいのではないかと。</p> <p>2. 短期的にはともかく、中長期的にみれば、松本市にあっても人口減少は避けられず、市の中核的機能を集約させることには十分な妥当性がある。もちろん、すべてを松本城周辺に集中させるのではなく、拠点としての機能を集約するという考え方にもとづいて都市計画を進めるべきであり、その場合の市役所庁舎が現在の場所になるのはむしろ当然と考える。【木村】</p> <hr/> <p>1. 地域の政の中心であった400年以上の実績や、都市機能や交通網の集中度から勘案したとき、現在の場所への市役所の立地に対して未来に対する継続性も考えやすいのではないかと。</p> <p>都市は生き物であり、都市が生きていくためには、政治、行政においても、多種多様な能力が交錯し、新たな価値を生み出しながら運営していく必要があるため、シンボル性のある松本城という位置に立地し、松本地域の中心部として現在でも多くの人々がアクセスしやすい立地であることは、行政の継続性にとっても重要であると考えられる。</p> <p>ただし、人口減少や経済構造の変化などの要因の中、自治体すなわち地方政府としての松本市の役割自体をより深く考える必要があるのではないかと。【倉澤】</p>

視点2 利便性	分野	意見
交通アクセス	まちづくり分野	<ol style="list-style-type: none"> 1. 松本駅から徒歩圏内、路線バスも多数運行、来庁者用駐車場も完備していることから、建設候補地である現在地に対して市民は不便を感じていないと考える。 2. むしろ、現在の市役所が所在しているため、路線バスもこの場所を通過しているものとする。 3. そもそも、松本市最大の観光拠点である松本城に隣接しており、この結果、交通アクセスも良好と考える（例えば、タウンズニーカー・北コースの運行）。【山沖】
		<ol style="list-style-type: none"> 1. 一般的に、市役所庁舎は JR の駅から徒歩 15 分以内に位置することが望ましいと考えられ、現在の場所はその限度ぎりぎりの位置にあることから、庁舎建設の候補地としては適格と考えられる。 また、市民の多くは自家用車でアクセスすることが多いことに鑑み、駐車場等の便宜をどのようにはかるかも十分に吟味していただきたい。【木村】
		<ol style="list-style-type: none"> 1. 既に庁舎が存在するため、アクセスに変わりはない。また、市民に場所が認知されている。 2. 現市役所に至る路線バスが整備されているため、高齢化社会への対応が容易である。 3. 内環状北線が完成すれば、車でのアクセスはさらに向上する。【渡邊】
人口重心からの距離	まちづくり分野	<ol style="list-style-type: none"> 1. 松本市は、合併を行って、上高地を含む安曇なども市域に加えられた。このため、人口重心は候補地よりも南西になっている。 2. しかしながら、公共交通機関や道路網は、立地適正化の示す「松本駅・松本城を含む都市中心拠点」に集まる傾向にあること、人口重心居住地、すなわち夜間人口の重心であり、昼間人口を考えれば重心は北東（すなわち松本駅方面）に移動するものとする。 3. 上記2.の観点を勘案すると、人口重心という指標は候補地選定に当たってそれほど重要なものとは考えにくい。【山沖】
		<ol style="list-style-type: none"> 1. 現在の松本市の範囲・面積からみて、人口重心を考慮するよりも、行政拠点としての機能を市庁舎に集中させ、市民にとっての利便性については、支所・出張所等を充実させる方策を講じることで解決をはかるべきと考える。したがって、人口重心を考慮して新庁舎建設の場所を敢えて現在地から変更する必要はない。【木村】
		<ol style="list-style-type: none"> 1. 人口集中地区であり、客観的に地理的中心を形成する中心市街地エリアであるため、人口重心からの距離は問題無いと考えられる。【渡邊】
他の官公署との距離	まちづくり分野	<ol style="list-style-type: none"> 1. 他の主要官公署との距離は 3 km 程度以内であり、現状でも不便はないことから、特に問題はないと考える。 2. そもそも、他の主要官公署が散在しているため、どこの候補地を選んだとしても、2 km 以上は離れたところに位置することとなり、候補地と大きな違いはない（信州大学・合同庁舎の間 = 4.5 km）。【山沖】
		<ol style="list-style-type: none"> 1. 長野県合同庁舎、市の文書館、労働基準監督署は駅の西側に位置し、現在の庁舎には日銀、税務署、裁判所が隣接している状況にあり、他の官公署との距離は、新庁舎を現在の場所に建設するか否かを判断する際の大きな要素とは考えられない。【木村】
		<ol style="list-style-type: none"> 1. 概ね 3 km 圏内で不都合はない。 2. 他の官公庁が中心市街地の外に位置しているため、候補地は各官公庁の中心的な場所に位置している。【渡邊】

視点3 実現性・実用性	分野	意見
法令上の制約	建築分野	<ol style="list-style-type: none"> 候補地は、中心市街地に位置し、主要な行政施設を誘導する都市中心拠点として位置付けられているため、土地利用計画の見直しが必要無い。 既に庁舎が存在し、土地の区画性質の変更が無いため、地区計画や開発許可等の都市計画法の手続きが必要無く、法令上の制限に関する手続きは建築確認申請だけであり、最小限である。 都市計画区域内商業地域および第二種住居地域内に位置しているため、法令上の制限が少ない。特に、住居系地域に見られる延床面積 3,000 m²以下の制限がかからない。 現在本庁舎が存在する敷地は、第二種住居地域であるため日影規制がかかるが、南北に長い敷地であるため、高さに与える影響は少ない。 3つの敷地のうち2つの敷地が角地であるため、それぞれ10%の建蔽率の割り増しを得ることができる。 高度地区により高さが15mと18mに制限されているものの、上記4.5.により、新庁舎に必要な想定延べ床面積 26,000 m²程度を上回る 29,361 m²を確保することが可能である。【渡邊】
建築計画の自由度	建築分野	<ol style="list-style-type: none"> 候補地は高度地区に指定されており、西側区画 16m、東側区画 18m の建物高さ限度となっているため、想定される延べ床面積 26,000m²を確保するためにはオープンスペースは広く確保できないため、建築的な空間創造の工夫が求められる。 候補地は松本城内の二の丸に位置するが、建築の考え方としては、400年以上の歴史を考慮しつつも、過去に配慮するだけでなく、松本という生きた都市の創造力を存分に発揮し、新たな歴史の創造に資する建築計画を行う必要があると考える。 そのためにも、市民や有識者も交えて議論しやすい環境をつくるため、市役所の中身の活動に現在のオフィスとしての空間の問題点を明らかにし、これからのあるべき市役所の空間の在り方に対する方向性を定め、建築計画のための模型やシミュレーション等によるスタディーを実施する必要があると感じている。【倉澤】 <hr/> <ol style="list-style-type: none"> 候補地は、道路および隣地により3つに分割されているが、各々の敷地は長方形に近い整形な形をしているため、無駄の無い敷地利用および平面計画が可能である。 既に庁舎が存在しているため、日照、通風、電波障害、道路交通量、眺望等、周辺環境への影響が現状と大差なく、新たに配慮する項目が少ない。 現庁舎と同じく空中廊下で接続するほか、市道 1095 号線に沿って歩道を整備し、敷地間の回遊性を果たせる必要がある 建蔽率からすると十分なオープンスペースは確保できないことが予想されるため、豊かな内部空間構成が求められる 景観重点地区であるため、お城および周辺建物に配慮した立面計画が求められる。 現庁舎機能を維持しながら段階的に建て替えを行うことが予想されるため、来庁者や職員の安全対策を考慮した建築計画が求められる。 東庁舎側の南北に分かれた2敷地が繋がれば計画の自由度は更に向上すると考えられる。【渡邊】
災害に対する安全性	危機管理分野	<p>信州大学地域防災減災センターの防災関連の研究者に意見を求め、観点を列挙する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 地震防災の観点 松本市と信州大学の共同事業として作成した「松本市の揺れやすさマップ」で見ると、松本城周辺はほかの地域に比べると建築支持基盤が深く（軟弱地盤が厚く）、ゆれやすい傾向にある。現在の建設候補地であれば、想定震度などに十分の余裕をとるなど、考慮する必要があると考える。 (松本市揺れやすさマップ：松本市ホームページ ページ番号：776-374-514) 水害対策の観点 女鳥羽川の100年に一度の洪水に耐えられる立地ということだが、近年の気象の熱帯化・集中豪雨化を受けて国交省でも想定洪水の見直しが進めている。それらの基準にならい、100年に一度の洪水ではなく、想定しうる最大規模の水害に耐えられることを確認すべきと考える。 大規模災害時の危機管理の観点 松本市役所が市全体の災害対応指令所の役割を果たす。 <ul style="list-style-type: none"> 新市庁舎に、ヘリポートもしくは緊急時にヘリポートとして使用可能な設備の設置が望ましく、現候補地が航空法などに制限を受けないことを確認いただきたい。 災害対応指令所が市長室から直ぐに移動できることや、電源・通信インフラの耐障害性への配慮（多重化等）がなされ、BCP事業継続計画が考慮された立地であることが望ましいと考える。 松本市内で新ショッピングモール建設にともなう交通渋滞が発生することが予想されている。市の中心部への立地であることから、災害時の指令所へのアクセスがこうした要因に制約を受けないために、周辺のアクセス路の整備が同時になされることが望ましいと考える。【菊池】

視点4 経済性	分野	意見
<p>用地の確保</p>	<p>建築分野</p>	<p>1. 既存の市有地を活用するため、用地取得は特に必要はないものの、国宝・松本城に隣接した地であるため景観に一定の配慮が必要であるとともに、周辺居住者等に配慮した建設が求められると考える。 【山沖】</p>
		<p>1. 用地の確保においては、立地の適性、用地確保のための労力等が勘案されることになるが、現市有地であるため、用地確保のためにかかる時間や労力といったコストがかからない利点がある。【倉澤】</p>
		<p>1. コンパクトシティを推進する本市において、中心市街地である候補地に新庁舎を誘導することは自然の成り行きと考えられる。</p> <p>2. 候補地は松本城に隣接しているが、お城は江戸時代以降、行政の中心であったため、全国の地方都市の多くは城郭近傍に県庁舎や市庁舎が設けられているという事実がある。</p> <p>3. 候補地は地価の高い中心市街地に位置しているが、既に市有地であるため、庁舎建設費用の他、用地取得に係る費用を要さない。 (が、現庁舎機能を維持しながら段階的に建て替えを行うことが予想されるため、仮設庁舎の費用が発生する。)</p> <p>4. 中心市街地であるため敷地の拡張は困難であるが、将来的な人口減少が予測されているため、庁舎の更なる増床が必要となる可能性は低い。【渡邊】</p>
<p>インフラの整備状況</p>	<p>建築分野</p>	<p>1. 現在、庁舎として使用している用地であり、インフラの整備は必要なく、その分、建設費用が少なく済む。</p> <p>2. しかし、松本市の中心街に建設する限りにおいては、この点については大差ないものと考えられます。【山沖】</p>
		<p>1. 新市庁舎を現在とは別の場所に移すとすれば、そこを新たに行政機能の集約拠点とすることになり、その場合は、新たに大きな投資が必要となってもインフラを整備するのは当然のことと考える。その意味で、インフラの整備状況もまた、新庁舎建設の場所を検討する際の大きな要素とは考えない。【木村】</p>
		<p>1. 電気、ガス、上下水道のインフラは整備済みで新たなインフラ整備の必要性は無い。</p> <p>2. 新たな情報インフラが必要となった場合も、中心市街地エリアであるため優先的に整備される可能性が高い。【渡邊】</p>
<p>民間資金の誘引</p>	<p>行政分野</p>	<p>1. 国宝・松本城に隣接した一等地に位置しており、観光拠点として重要な場所である。その一方、候補地周辺では南側に飲食店等の店舗が数軒あるが、北側には店舗が近づくことができず、不便な状況にある。</p> <p>2. このため、候補地(現在地)は市庁舎としての利用価値があるだけでなく、観光業を中心とした民間企業としても高い利用価値がある。</p> <p>3. 一方、新庁舎建設のためには巨額の資金(それも血税)を必要とすることから、いろいろな工夫を行い、少しでも公的資金を節約する必要がある。 今や、信州大学等の国立大学法人でも民間資金の活用が求められており、2017年4月には国立大学法人法の一部が改正され、土地等を第三者に貸し付けて賃貸収入を得ることができるようになった。 《参考》国立大学法人法第34条の2(2017年4月1日施行) 国立大学法人等は、第二十二条第一項又は第二十九条第一項に規定する業務の遂行に支障のない範囲内で、その対価を当該国立大学法人等の教育研究水準の一層の向上を図るために必要な費用に充てるため、文部科学大臣の認可を受けて、当該国立大学法人等の所有に属する土地等であって、当該業務のために現に使用されておらず、かつ、当面これらのために使用されることが予定されていないものを貸し付けることができる</p> <p>4. したがって、建設費用の一部でもよいので、民間資金を活用する方策(PFIやPPPなど)を検討する必要があると思う。例えば、市役所業務として必要となるスペースよりも少し大きい建物を作り、その余剰スペースを観光業等の民間企業に貸し出して、その賃料収入によって建設費の一部を支弁することが考えられます。なお、民間資金の活用方策については土地の所有権を売却する方策から所有権は保有しながら賃料収入を得る方策までいろいろな手法がある。</p> <p>5. 新庁舎Aの3階部分の松本城側のスペースを「お城が見える展望レストラン」とすれば、ある程度の賃貸収入が得られるものと想定される。その上、市民の憩いの場としても活用される。</p> <p>6. 例えば、新庁舎の必要面積を25,000㎡とすると、建築可能延床面積29,000㎡との差は4,000㎡ある。1,000㎡を民間に賃貸することにより、年額4,200万円(月額350万円)超の賃貸収入が得られると試算できる。 【参考】松本市渚における賃貸ビルの賃料(=3,500円/㎡)を用いて試算。【山沖】</p>
		<p>1. 現市庁舎を建て替えることになると、建て替え中の仮設庁舎が必要となる。民間資金を取り入れながら仮設庁舎自体を新築し、後に民間のオフィス利用ができるようなプロセスを実現は難しいかもしれないが検討してもよいのではないかと考える。【倉澤】</p>