

公共施設再編検討特別委員会 会議記録

1 日 時 令和4年9月8日(木)午前10時00分開会

2 場 所 第二委員会室

3 出席委員 委員長 末松裕人  
副委員長 城所正美  
委員 ミール計恵子  
委員 岡本優子  
委員 増田薫児  
委員 大塚健一  
委員 伊東英幸  
委員 織原正剛  
委員 二階堂英孝

4 出席事務局職員 事務局長 鈴木章雄  
議事調査課長 川野康仁  
議事調査課長補佐 飯澤信幸  
議事調査課長補佐 高水伸一郎  
議事調査課長補佐 河嶋宏  
議事調査課主査 糴井俊二  
議事調査課主査 四戸俊也

5 議題

- (1) 議案第18号 令和4年度松戸市一般会計補正予算(第5回)
- (2) 閉会中における所管事務の調査について

6 会議の経過及び概要

委員長開議宣告

議事

傍聴議員

中西香澄議員、鴈野聡議員、戸張友子議員、  
DELI議員、山口正子議員、飯箸公明議員

傍聴者

11人

(1) 議案第18号 令和4年度松戸市一般会計補正予算(第5回)

**末松裕人委員長**

議案第18号、令和4年度松戸市一般会計補正予算(第5回)についてを議題といたします。

本件について、理事者の説明を求めます。

**松戸駅周辺整備振興課長**

議案第18号、令和4年度一般会計補正予算(第5回)の御説明に先立ちまして、お手元の参考資料に基づき、本議案に関わる補足の説明をさせていただきます。

まず、参考資料1を御覧ください。この資料は、令和4年6月21日付にて、市より関東財務局千葉財務事務所宛てに提出いたしました取得等要望書を受け、8月1日付にて、千葉財務事務所より追加資料の提出について依頼があったものです。

具体的な内容については、8月10日に千葉財務事務所と協議を行ったところ、取得等要望書に記載の利用用途、市役所機能再編整備用地をより具体的な利用用途に変更することや、利用用途変更に伴う追加資料の提出についての依頼でございました。

次に、参考資料2を御覧ください。先ほどの千葉財務事務所長からの依頼文書を受けまして、取得等要望書に記載の利用用途を、以前の「市役所機能再編整備用地」から「市役所用地」に変更し、改めて取得等要望書を提出する予定です。

現在、同事務所内で事業の必要性や緊急性、実現性などについて審査中でございますがこれら審査を通過できるよう利用用途を明確にするものです。

参考資料1、2についての御説明は以上です。

**オフィス・サービス創造課長**

参考資料の3、「松戸市庁舎整備検討委員会 中間答申書」について御説明をさせていただきます。

既に御案内のとおりでございますが、松戸市庁舎整備検討委員会につきましては、あくまで市役所の立地場所によらず、市役所の必要な機能、あり方の検討を行う観点から、本年5月23日に同委員会に対し、今後の行政サービスのあり方と職員の働き方の方向性、行政サービスを支えるハードとしての市役所機能の方向性に関する検討とこれらの方向性を踏まえた過去の委託調査の時点修正、こちらを諮問したところです。

ローマ数字のⅠ、中間答申の位置づけを御覧ください。これら諮問事項に沿って、これまで6回の検討委員会を開催いたしました。本中間答申につきましては、こうしたこれまでの検討結果、最終答申に向けさらなる検討が必要な内容につきまして、諮問事項を踏まえて項目ごとにまとめたものです。

具体的には、ローマ数字のⅡ、これまでの検討結果と今後の検討内容(ポイント)の部分で記載をさせていただいております。これまでの検討結果と今後の検討内容(ポイント)についてですが、先ほど述べました諮問内容に合わせまして、大きな1、通常の数字の1です。今後の行政サービスのあり方と職員の働き方の方向性についてと、裏面の、次ページの上段、2といたしまして、行政サービスを支えるハードとしての市役所機能の方向性について大きく2点に分けて記載をしております。

まず、1枚目の1の(1)市民ニーズの観点からでございますが、この部分は①から④

と、4点にまとめてございます。まず、①手続きのオンライン化を進め、利用者が時間と場所に左右されず、必要な行政サービスを受けられることが必要。こちらにつきましては、本年5月17日から5月31日までの間で実施をいたしました市民アンケートにおきましても、9割以上の方が、都合のよい時間や場所で行政サービスを利用することを望んでいること、また、本検討委員会の場でもそのような趣旨の御意見を複数いただいていることなどを踏まえまして、このような文言に取りまとめさせていただいております。

次に、②本庁にはできるだけ来庁しなくて済み、身近な支所などで行政サービスを受けられることが必要。こちらにつきましては、市民アンケートにおきまして、支所など本庁舎以外の身近な公的施設で要件が済むことのニーズが非常に高い結果となっております、検討委員会におきまして、相談業務などもできるだけ身近で対応ができるよう、本庁と支所の役割分担の再整備、こちらも必要であるという趣旨の御意見もいただいております。

次に、③窓口で直接サービスを受ける場合に備えた「窓口業務のサポート体制の強化」「バリアフリー化の強化」などの窓口サービス提供体制の実現。こちらにつきましては、オンライン申請が中心となった場合においても、いわゆる情報弱者、それから身体に障がいがある方、高齢者への対応について十分な配慮が必要だと等の御意見をいただいております、このように整理をしております。

次に、④本庁と支所などの出先機関との適切な役割分担（あり方）については、現状を踏まえ検討していくことが必要。こちらにつきましては、今申し上げました①から③に関する各委員の意見を踏まえまして、市としても庁舎の整備時期を念頭に、業務バランスや職員の配置等をどのようにしていくかについて検討する必要があると考えております、このような整理をしております。

続きまして、（2）職員の働き方の観点からにつきましては、①から③の3点にまとめてございます。まず、①手続きや相談のオンライン化が進んでも窓口対面で対応しなければならない業務と、それ以外の業務、それぞれについて担当する職員の働き方を検討することが必要。こちらにつきましては、プライバシーに配慮が必要な業務、業務上必ず面談が必要な業務等につきましては、電子化が進んでも現状維持の対応が必要だという御意見をいただいております、このように整理をさせていただきます。

次に、②行政のオンライン化、ポストコロナの様々な働き方（テレワークやサテライトワークなど）を下支えする情報インフラや空間スペースの整備が必要。こちらにつきましては、本年6月21日から7月4日までの間で実施をいたしました職員アンケートにおきましても、環境を整えば約6割の職員がテレワークを積極的に実施したいということで答えてございます。業務内容によって課題は種々ございますが、今後の方向性としてこのような表現をお示しさせていただきます。

次に、③窓口業務、ナレッジ業務など、様々な働き方に合った働き方の最適化につきましては、業務効率性の観点から、いわゆるフリーアドレス化が必要な業務、個室化が必要な業務など、それぞれの業務に合わせまして働き方について十分な検討が必要という趣旨の御意見をいただいております、このような整理をさせていただきます。

続きまして、資料の裏面、2ページ目を御覧ください。大きな2番、行政サービスを支えるハードとしての市役所機能の方向性についての（1）本庁舎固有の役割と機能、こちらにつきましては、①から③の3点にまとめてございます。まず、①の行政のオンライン化を踏まえた本庁の固有機能の整備が必要。こちらにつきましては、行政のオンライン化の進捗、本庁と支所の適切な役割分担を検討していく中で、本庁のみで行う固有業務を整

理いたしまして明確化する必要があるということから、このように整理をさせていただいております。

次に、②平時には繁忙業務等に対応可能で、被災時には災害時オペレーションに活用可能となるなど、庁舎レイアウトの可変性の確保が必要。こちらにつきましては、この言葉のとおりでございます。様々な業務に転用が可能な構造にしていくという御意見を委員から多数いただいております。このように整理をしております。

次に、関連性のある機能の集約と部署間の配置に関しては、検証が必要。こちらにつきましては、現庁舎は動線が悪く、分散化による使い勝手が悪いという御意見をいただいておりますことに加えまして、市といたしましても、体に障がいがある方、高齢者、乳幼児を連れた保護者などに配慮をいたしまして、できるだけ移動しなくても相談や手続きができるよう、来庁者聞き取り調査などを実施いたしまして検証することが必要であると考えており、このような表現にしております。

続きまして、(2) 防災拠点としての本庁舎のあり方についても、①から③の3点にまとめさせていただいております。まず、①災害対策本部機能と避難場所は、機能を分けて配置することが必要。こちらにつきましては、他の自治体の状況等からも参考にさせていただいておりますが、大規模な災害が発生すると、災害対策本部施設に自主的に被災者が避難してきて災害対策本部機能が麻痺することが、過去の大規模災害等でかなり大きな問題になってございます。こういった委員の実体験に基づく御意見をいただきまして、このように整理をさせていただいております。

次に、②業務継続計画（BCP）に基づき、行政を必要とする市民へのサービスが継続されるための備えが重要。こちらにつきましては、大規模災害時にはインフラが壊滅し、外部の応援が長期によって受けられない可能性がございますので、その中で被災者の支援を行うための備え、例えば電源の確保、それを動かすための燃料の確保、それから情報支援、こういったものが必要だという御指摘をいただきまして、整理をさせていただいております。

次に、③被災時の近隣施設との役割分担についての検証が必要。こちらにつきましては、防災拠点として複数あることが望ましい、バックアップという視点からも検討する必要があるという御意見から、整理をさせていただいております。

続きまして、(3) 既存施設のあり方につきましては、施設ごとに①から④の四つに分類をさせていただきます。まず、①本館・新館は、現状の施設状況を踏まえると、今後継続的に使用していくことは難しいと考えられ、建て替えが妥当。こちらにつきましては、両施設の構造耐震指標のI<sub>s</sub>値がともに0.3と、大規模地震に対して倒壊または崩壊するおそれがあり、本館は1959年竣工、新館も1969年竣工と、老朽化が著しいため早急な建て替えが必要という現状に異論はなかったということで、このような表現とさせていただきます。

次に、②中央保健福祉センター、衛生会館は、現状の機能を考えると既存施設を活用することが可能につきましては、基本構想案では新庁舎に統合する前提で検討してはいたしましたが、機能面や耐震性等を再検証した結果、現状を踏まえ、このような整理とさせていただきます。

次に、③別館・議会棟は、建て替え、長寿命化、耐震改修などの観点から検討が必要。こちらについては、どのような用途で活用するかによっても、庁舎として活用するのか、それ以外の用途として活用するのか、そういった活用の用途によっても様々なパターンが

想定されます。今後、各議論を深める中でどのように活用するかを検討する必要があることから、整理をさせていただいております。

次に、④京葉ガス第1第2ビル及び竹ヶ花別館は、現庁舎の狭あい化に伴う借上げとなっていることから、新庁舎にその機能を集約することが妥当。こちらにつきましては、経済振興部、教育委員会、街づくり部が入居する当該ビルでございますが、年間1.7億円の賃料も発生しているということと、業務効率性の観点からも、分散化していることで、現状を考えますと、やはり新しい庁舎に機能集約することが望ましいだろうということに委員からも御異議がなかったということでこのような表現をさせていただいております。

また、その下の米印以降につきましては、安全面からの視点、財政面からの視点から、既存施設に関する基本的な考え方を記載させていただいております。

続きまして、(4)庁舎面積につきましては、本委員会におきましても、あるべき姿の検討での将来的なボリュームと現実的なボリュームのバランスといった視点から、庁舎としての望ましいボリュームの中での働き方に関する議論も必要ではないか。アンケート等、ボトムアップでの検討の場合、面積が大きくなる傾向があるので、並行して検討できるとよいといった趣旨の委員からの御指摘もいただいておりますことから、こういった上限面積というような整理をさせていただいております。

また、これまでの本委員会での検討経過の中では、防災などの必要となるスペースを考慮しつつも、手続のオンライン化や本庁と支所の役割分担の見直し、職員の業務の進め方や働き方の変化などによる面積の低減、こちらも踏まえまして、さらなる検証が必要であるというお言葉をいただいて、このように整理をさせていただいております。

最後に、ローマ数字のⅢ、最終報告に向けてにつきましては、記載のとおりとなっております。

以上、資料3の御説明といたします。

## 松戸駅周辺整備振興課長

続きまして、参考資料4、御説明させていただきます。

この資料は、庁舎整備検討委員会からの中間答申にて庁舎面積の上限面積が示されましたことから、前回の公共施設再編検討特別委員会で御説明した比較表に、上限面積として4万1,000平方メートルを加え、比較検討したものでございます。

比較表の構成といたしましては、前回の3万4,980平方メートルベースでの比較表を1ページから13ページに、そして、今回新たに策定した上限面積4万1,000平方メートルベースでの比較表の総括表と、事業収支等の視点での評価の業務別事業期間等の詳細3枚を後半、14ページから17ページに添付する形としております。

まず、新たに上限面積として4万1,000平方メートルが示されましたことから、前回の3万4,980平方メートルを計画予想面積とし、4万1,000平方メートルについては計画上限面積として表記しております。

次に、前回御説明いたしました比較表につきまして、記述の修正がございますので御説明させていただきます。

4ページ目を御覧ください。39行目の「早期に市民・職員の安全が確保できるか」のC案の本館分、新館・別館分、議会棟分の移転時期を、それぞれ約4年後、約10年後、約10年後と表記していたものを、記載のとおり、それぞれ約3.5年後、約9.5年後、約9.5年後と修正いたしました。小数点第1位を四捨五入し整数表記しておりましたが、

正確を期するべく小数点表記に修正したものでございます。

なお、今回の修正による評価の変更はございません。

前回の資料の説明については以上です。

次に、今回新たに策定いたしました計画上限面積4万1,000平方メートルの比較表について御説明いたします。

14ページ目を御覧ください。計画予想面積3万4,980平方メートルを計画上限面積4万1,000平方メートルに置きかえ、それぞれA案、B案、C案とお示しさせていただいております。本総括表、上段の①の災害対応拠点の視点での評価から、⑤の事業の実現性の視点での評価につきましては、建築延べ床面積の変更による評価への影響はなく、変更はございませんので、詳細の評価項目の比較表は省略させていただいております。

次に、下段の⑥事業収支等の視点での評価については、15ページから17ページの事業収支等の視点での評価の業務別事業期間等の詳細を新たに作成の上、試算し直しました。

14ページにお戻りください。まず、1行目の事業期間については、計画予想面積3万4,980平方メートルと比べますと、各案とも半年工期が延びており、A案、B案、C案、それぞれ約8.5年間、約13.5年間、約13年間と試算いたしました。

次に、2行目の庁舎整備関連費については、A案は36.3億円増の267.2億円、B案は36.2億円増の276.4億円、C案は36.2億円増の251.9億円と試算いたしました。

次に、8行目の移転関連費については、A案は増減なし、B案は0.9億円増の20.4億円、C案は1.7億円増の39億円と試算いたしました。移転関連費が増加した理由につきましては、事業期間が延びたことに伴い、事業所や駐車場の賃借費が増加したためでございます。

次に、11行目のまちづくり基盤整備関連費、15行目の用地売却収入については、記載のとおり変更はございません。

最後に、16行目の計の欄を御覧ください。A案は36.3億円増の285.5億円、B案は37.1億円増の296.8億円、C案は37.9億円増の290.9億円と試算いたしました。

以上、御説明いたしましたとおり、計画上限面積4万1,000平方メートルを採用した場合であっても、A案の新拠点ゾーンへの移転建て替えは、現地建て替え案の両案よりも優位であるという結果でございました。このことから、前回、当委員会でも申し上げましたが、執行部といたしましては新拠点ゾーンへの移転建て替えが最良であると考えております。

資料の説明は以上でございます。

## 財政課長

それでは、議案第18号、令和4年度松戸市一般会計補正予算（第5回）につきまして御説明いたします。

補正予算書、1ページをお願いします。第1条歳入歳出予算の補正につきましては、歳入歳出予算の総額に歳入歳出それぞれ10億8,030万5,000円を追加し、歳入歳出予算の総額を、歳入歳出それぞれ1,814億5,739万7,000円といたすものでございます。

初めに、歳出補正予算から御説明申し上げます。

12ページをお願いいたします。3歳出、第8款土木費、第4項都市計画費、第1目都市計画総務費の説明欄、松戸駅周辺地域活性化事業につきましては、国有財産関東地方審議会の開催に先立ち、土地の評価額を直接鑑定にて改めて算定した結果、当初予算額を上回る結果となったことから、都市計画事業債と併せ増額補正するものでございます。

次に、歳入につきまして御説明いたします。

10ページをお願いいたします。2歳入、第21款繰越金及び第23款市債につきましては、歳出で御説明いたしました事業の財源とするものでございます。

続きまして、4ページをお願いします。第2条地方債の補正につきましては、第2表でございまして、1.変更につきましては、事業費の補正に伴い、記載のとおり起債限度額の増額措置をいたすものでございます。

以上ではございますが、続きまして、松戸駅周辺整備振興課長より補足の説明をいたします。

### 松戸駅周辺整備振興課長

これまでの経緯なども含め、補足の説明をさせていただきます。

初めに、予算に不足が生じた理由でございますが、補正予算書13ページを御覧ください。新拠点ゾーンまちづくり用地取得業務27億2,217万3,000円のうち、不動産鑑定委託料247万8,000円を除いた27億1,969万5,000円については、土地地区画整理事業の事業計画を定めるに当たり、施工前と施工後の宅地の資産価値を正確に把握する必要があったことから、認可申請に先立つ令和2年度に鑑定評価により算定されたものでございます。

また、その鑑定方法については、松戸中央公園内の保留地の一部を標準画地と定め、その標準画地を、鑑定手法の一つである開発法等を用い鑑定評価した上で、購入予定地である新拠点ゾーン南側国有地に標準画地との交通接近条件や環境条件等の格差率を乗じ、土地の価格を算出いたしました。

一方、今回の補正予算額10億8,030万5,000円を加えた38億円については、用地取得を前提とした鑑定評価であったことから、購入予定地を開発法等を用い直接評価いたしました。このように、鑑定評価した時期や評価鑑定方式の違いにより鑑定評価額に差異が生じるものでございますが、今後、国との土地取得手続を進めていくに当たり、取得予算を確保することは事業の実現性を証明するために必要でございます。当初予算を御説明した際、このような鑑定手法についての御説明が至らず大変恐縮ではございますが、何とぞ御理解賜りたく存じます。

最後に、先ほど御説明させていただいたとおり、関東財務局千葉財務事務所長より取得等要望書の利用用途を明確にする旨の追加資料の提出依頼を受けましたことから、より具体的な用途を示す必要が生じたため、取得等要望書の利用用途を市役所用地と変更するとともに、本予算の使途につきましても、新拠点ゾーンまちづくり用地の公有財産購入費であることには変わりはありませんが、市役所用地とさせていただきたいとすることでございます。

御審議のほど、よろしくをお願いいたします。

【質 疑】

### 岡本優子委員

丁寧な補足の説明までありがとうございました。予算に不足が生じた理由などを質疑しようと思いましたが、先ほどの補足の説明で分かりましたので、そちらは大丈夫です。

まず1点目の質疑ですけれども、今回の用地取得の予算のほかに、この後、財産取得の議決、買うことが決まったから買っていいですかという議決と、松戸市役所の位置を変更する条例というものがあって、それが3分の2の議決といった、併せてこの三つの議決が必要だと理解しています。今回の補正予算と次の財産取得の二つの議決の目的は国有地を買うことであって、位置変更の議決は市役所を移転することだと認識しているのですけれども、この認識で間違いはありませんか。

### 松戸駅周辺整備振興課長

岡本優子委員がおっしゃったとおりでございます。

### 岡本優子委員

それでは、今回、市役所用地として国に要望書を出す意向をお持ちのようではございますけれども、これにつきましては3分の2の議決は必要ないということで大丈夫でしょうか。

### 松戸駅周辺整備振興課長

市役所の住所を移転する議決については、今回、取得要望書を提出するに当たっての必須要件ではございません。

### 岡本優子委員

必須要件ではないということなのですけれども、この後の財産取得の議決の後に位置変更が、市役所の位置変更が上程されて、議決で3分の2を得られなかった場合を想定した場合、その財務省との土地売買契約自体無効になってしまうのか、これについてはいかがですか。

### 松戸駅周辺整備振興課長

市役所と異なる建物を建てることになった場合は、土地売買契約上どのような取り扱いになるかについては今後の財務省との協議になるかと思っております。

### 岡本優子委員

わかりました。ありがとうございます。

また少し話が変わりますけれども、前回の特別委員会で国有地の放射線量について、私、質疑をさせていただいたのですけれども、それについて国に確認した結果について、確認したかどうかについて教えていただきたいのですけれども、お願いいたします。

### 松戸駅周辺整備振興課長

新拠点ゾーンの南側国有地、旧法務省跡地については、公園のように人が立ち入るようなところではないので、国は放射線量の測定をしておりませんでした。ということで、国に了解をとりまして我々でさせていただいたところ、8月25日に空間放射線量の測定を行ったところ、いずれも基準値を超える箇所はございませんでした。一応念のため12か



所ほど測定しまして、基準値が0.23マイクロシーベルトパーアワーのところ、最大値で0.183マイクロシーベルトパーアワーでした。

### 岡本優子委員

土壤汚染については——土壤汚染はやっていないということですか。空間放射線量だけ。はい、わかりました。

### 増田薫委員

補正予算ですから、この金額が妥当かどうかを判断するものですがけれども、同時に絡んでくる問題が結構ありますので、価格の妥当性とともに入札のあり方とか、土地を購入するタイミングの妥当性とか、あとは市役所用地として限定してというか、それで購入することの妥当性などの観点からお尋ねしたいと思います。

まず、価格の妥当性ですがけれども、3月定例会では27億円で購入する時には、松戸中央公園の真ん中だと言っていたと思いますけれども、平方メートル単価40万5,000円で、そこから下落率を見て、旧法務局27億円を見込んだとおっしゃっていました。それで、今回は2者に直接鑑定を依頼して、2者のうち高いほうを選んで価格を設定したということでした。再鑑定した結果、旧法務局が今、平方メートル単価43万円で、中央公園の価格とは逆転したりしていて、あとは鑑定する会社によっても随分差があると思いますけれども、これから鑑定によって価格が変動する可能性もあるのかと見ました。

それで、6か月しか経っていないのに11億円もの差がついてしまったということで、先ほどの説明ではわかったのですがけれども、仮にいずれこの鑑定がずれたりして、上限38億円を超えてしまうこともあるのかもしれないので、その超えた場合も購入するつもりかということ、まず確認のため聞かせてください。

それから、入札のあり方と土地を買うタイミングの妥当性のところからなのですが、手続的に、前回もこのことは少し触れたのですがけれども、市庁舎整備検討委員会の答申を待たずに補正予算を要求してきたことについて、また、補正するタイミングが今でいいのかどうか、今期中に買おうとすることの妥当性について伺いたいと思います。

2021年、去年の12月定例会で、機能検討業務委託4,580万円が承認されて、幾つかの調査がされたわけです。その業務委託を審議する公共施設再編検討特別委員会で、12月7日の時に大塚健児委員が以下のように質疑しているのです。今回の補正予算を見させていただくと、あくまでもゼロベースで考えると、この調査の結果によって新拠点ゾーンがふさわしいのか、それとも、あくまでも現地建て替えがふさわしいのかを考える補正予算という理解でよろしいのかどうかの確認をお願いいたしますと聞いているのです。

その時、総務部審議監は、ゼロベースで考えさせていただきますとお答えになっているのです。ゼロベースということにその時なって、私たちもそのつもりでいたのだけれども、少し様子が今変わってきているので、その確認をいろいろしたいのですがけれども。

それと同時に、要するに交通量調査もあると思うのですがけれども、この4,580万円の機能検討業務委託の中で交通量調査もあるのですがけれども、この目的です、これを改めて説明していただきたいと思います。

それから、市役所用地と限定して購入することについて。土地の購入目的が市役所用地ということは、事実上の市役所移転のようにあるかのように受けとれたのですがけれども、先ほどやりとりがありましたけれども、どうもここが、どうしても何か理解がしづらくて、3分の2の議決は必要ないということですがけれども、これと、市役所用地として申請する

ことの、その位置づけがよくわからなくて、これは市役所を移転するとは決まっていないということでしょうか、それももう一回確認させてください。市役所の移転が決まるということではないです。住所の移転ではないのですから。そこもはっきりお答えいただきたいと思います。

それから、市庁舎整備検討委員会の答申について、比較表と絡めて伺いたいのですが、まず市庁舎の大きさ、4万1,000平方メートル、これが上限の目安となっています。要するに確定ではなく、これから変動する可能性があるということでしょうか。そこも確認させてください。

以上、とりあえず最初の1回目の質疑はここまでです。

### 松戸駅周辺整備振興課長

1点目、38億円以上ということは、国の見積もり価格が38億円以上だった場合ということでしょうか。改めて国の予定価格に達しない場合は、評価条件等の見直しを行った上で不動産鑑定士に再鑑定を依頼することになりますが、不動産鑑定士が新たに試算した不動産鑑定評価額が上限額であると考えております。

2番目に、最終答申を待たずにとこの御説明だと思っておりますが、中間答申にて、先ほども御説明したとおり上限面積がお示しされましたので、我々執行部といたしましては、年度内の国有地取得を目指すため取得手続に向けた手続を進めてまいりたいと考えております。

少し飛びますが、執行部として、3分の2の議決を要する条例の話だと思っておりますが、先ほども御答弁させていただいておりますが、本補正予算につきましては、あくまでも土地を取得するための予算であり、庁舎移転については、今後提案する予定の、今後、近々という時期ではありませんが、松戸市役所の位置を変更する条例については、新庁舎整備に関する計画等を策定する中で適正な時期に提案をさせていただきたいと考えておりますので、あくまでも本補正予算は移転を求めるものではございません。

### 総務部審議監

私からは、先ほどのゼロベースのお話については割愛させていただきまして、交通量調査について御答弁させていただきます。昨年の12月の補正予算の時に御説明させていただいた内容と同じではございませんけれども、現庁舎における車、自転車、オートバイ、人などの把握をして、それを附帯設備の規模等の参考にさせていただきたいと考えております。現在、交通量調査を実施している最中でございます。

具体的には、今年度全4回を予定しておりまして、これまでに3回、交通量調査を行いました。行う際に、議員の皆様には御案内等の通知をさせていただいていると記憶しております。3月14日、4月4日、8月9日、あと今後の予定といたしましては、10月に再度やる予定で考えております。

### オフィス・サービス創造課長

先ほどの中間答申の中で、4万1,000平方メートルの上限面積が今後も変わることがあるのかという質疑だったと思っております。面積につきましては、こちら上限面積という形で、基本的にはこれ以上は大きくなる想定はしていないという中で、4万1,000平方メートル程度を目安とさせていただいておりますので、これが、若干の修正はあるにしても、何千平方メートル増えるとか、そういったことはないものと我々は考えております。

## 増田薫委員

上限、38億円を超えるかどうかのところ、国の見積もりという話がちらっと出ましたけれど、これは事前のヒアリングでいろいろ聞いた時は、国からはお金は示さないと言っていたと思うのですけれど、これはどう理解したらいいのですか。国が最終的に示してくるのですか。

## 松戸駅周辺整備振興課長

国の予定価格はお示ししていただけないのですが、市が提出した見積もり価格が上回っていないとか、上回っているということは教えていただけます。

## 増田薫委員

わかりました。

続けて、価格のところ、本市の財政に与える影響、この後、新拠点ゾーン全体にかかわってくるものも含まれるというか、どのぐらいの限度を考えて提案するものなのかということを知りたいので、あと幾つかまだ尋ねることがありますが、総事業費の上限、これを含めて幾らぐらいまではいけると考えていただけるのかを教えてください。

それから、先ほど交通量調査のことをお聞きしましたが、交通量調査はまだ結果は出ていないわけです。今、最中なわけですから。そういうことも含めて最終的に決着するはずだった。先ほどの12月7日のこの確認、先ほど議事録を私が読み上げたと思うけれども、新拠点ゾーンがふさわしいのか、あくまでも現地建て替えがふさわしいのかを考える補正予算という理解でいいのかと。その後も大塚健児委員は、会派の意向に大体沿っていてすごく満足していると言っているの、やはりその最終答申を待つのかと思ったら、今、進んでいるような感じがするからどうしても聞かなくてはならないのです。最終答申を待たずに手続を今、進めているように見えるのですけれども、これは確認ですけれども、ゼロベースは今も続いているのですね。

それともう一つ聞きたいのは、先ほどの4万1,000平方メートルの上限、目安というので、そんなに大きくは変わらないので、これを軸にというか、若干の変更というか、若干ずれることあってもほぼこれでということをおっしゃっていますけれども、いろいろ何か決まっていなくてもたくさんあって、これは、例えば衛生会館が1,841平方メートルあるのですけれど、昭和51年に建築が終わっているみたいなのですけれども、これはどのくらいまで使えると市は見込んでいるのですか。これも規模にかかわる問題だと思うので、これも教えてください。

とりあえず2回目はここまでです。

## 財政課長

上限をお示しするという事柄なのですけれども、上限をお示しするという事は非常に難しいのですけれども、松戸駅周辺整備振興課長が御答弁いたしましたとおり、必要に応じて土地の再鑑定を行い、その結果に基づき議会に補正予算案を提案させていただきたいと考えております。

また、総事業費につきましても、積算が出た段階でお示ししたいと考えております。

## 総務部審議監

ゼロベースという答弁につきましてでございますけれども、当時のやりとりにおきま

て、新拠点に移転を前提とする検討ではないという確認を大塚健児委員からされて、それに対して、はいそうですという趣旨でお答えしたところです。

それで、今回、庁舎整備検討委員会の諮問書においては、立地にかかわらず行政サービスのあり方と職員の働き方の方向性に係る検討と、ハードとしての市役所の機能の方向性に係る検討と、面積の時点修正を行うということで、当時の答弁のとおりを検討させていただいていると考えております。

### オフィス・サービス創造課長

衛生会館がいつまで使えるのかということでございますが、先ほど委員御案内のとおり、昭和51年に竣工して、そこから使っているということでございます。それ以降、平成8年に耐震診断を行って、14年に耐震改修工事を行ってございます。その他で老朽化対策としまして、空調改修工事とか外壁工事、それから屋上の防水の張り替え等々、トイレの修繕と、そういったこともやっております。そういった中で、いつまで使えるのかということは今、断言するのは少し難しいと考えております。

### 財務部長

今、総事業費のお話が出ましたのでお答えさせていただきます。財政的には、比較表の定性的視点の②のまちづくりの視点での評価が重要と考えておまして、No.18にありますように、賑わい向上及び駅周辺市街地活性化の観点に記載のとおり、A案の場合には、新拠点は賑わい創出の起爆剤となり、現庁舎敷地は民間事業者の参入による賑わい創出・活性化につながる多様な機能の誘導を図ることが可能であり、再開発等により固定資産税、市民税等の増収が見込めることは、他市の再開発の事例などから明らかとなっているところとなります。

現地建て替えの場合には、B案、C案どちらも、記載のとおり、今以上の賑わいの創出は期待できないこととなりますので、税収面でも現状と変わらない状況と見込まれます。

### 増田薫委員

結局、上限は特に設定はないことが理解できたと思います。

それから交通量の調査、それはもちろん今のこの現地をやっているのです。1年を通して、季節ごとにどのぐらいの違いがあるのか、市役所にどのぐらいの量の自転車とか、車とか、こういうものがどのぐらい必要かを見ているわけですから、まだ結論は出ていないのです。それはわかりました。

それから、衛生会館もいつまでもつかは言いにくい。それは、いろいろ補修をやっているとわかるのですけれども、結局いつか使えなくなるだろうという予測ですよね、そういうことはされていないのだと理解できたと思います。

それから、もう少しお尋ねしたいのですけれども、答申に絡むのか、比較表に絡むのか、比較表のほうかなと思うのですけれども、先ほどの交通量調査とか、庁舎に必要な床面積とか、それを今審査というか、庁舎整備検討委員会で考えていて、調査を、交通量調査などをしている、これは市の側が、去年の12月7日の特別委員会で市の側が、これからの時代、今までと変わってきたから、これをきちんと調査させてほしいということで提案されてきて、議会が承認したことだと思うのです。私はその時には、私たちの会派は、これ以上延ばす必要はないと思って反対したのですけれども、市が提案したものなわけです。だけれどその結果を待たないで土地を買おうとしていることに対して、どうしてもなかなか

かこれを納得するのが物すごくしづらくて、今聞いているわけですがけれども。

法務局の跡地、旧法務局の跡地に建物が建っているわけですがけれども、この解体費、国か松戸市どちらが持つのでしょうか。これは比較表の14ページでは、下の段の⑥の事業収支等の視点での評価の5行目、解体費で「用地購入費減価分で対応」というように書いてあるわけですが、これはどういう意味でしょうか。これを説明していただきたいと思っています。

#### 松戸駅周辺整備振興課長

簡単に申し上げますと、建物付きの土地を買うということで御理解いただければ。建物付きの土地。ですので、土地購入費に建物解体費が含まれると。建物付きの土地を購入した後に、市が解体費をまた予算計上させていただきまして市が解体する。ただ、購入費の中に建物解体費が除かれているので——含んでいる。すみません、含んでということです。

#### 末松裕人委員長

増田薫委員いいですか、一度。実は換気休憩が必要なタイミングに来ておりますが、増田薫委員の質疑が一つの区切りかと組み立てをしておりました。先の様子が見えないので、その辺りを意識しながら質疑をしていただきたいと思っています。

#### 増田薫委員

ということは、解体費は不明というか、不確定ということでもいいのですか。少しそこがわかりにくいのですが。

#### 松戸駅周辺整備振興課長

執行部で解体費のほう積算はしたのですが、約2.2億円程度と考えております。

#### 増田薫委員

それはあくまでも目安で、記載するにはどうかという、そういうことで書いていないという意味なのですか。ごめんなさい、少しそこがなにか……。

#### 街づくり部理事

今回、比較表に示されている数字で、土地の購入費は38億円と載っています。その中で、今、松戸駅周辺整備振興課長が答えたとおり解体費は約2億円少しを見込んでおりますので、国との今後の協議については大体36億円をベースでやりたいというように思っているわけですが、そういう意味で解体費が含まれているという表記をさせていただいています。

#### 増田薫委員

何かわかったような、わからないような。すみません。

あともう一つ、これを最後にしますけれども、平成25年の山下設計の資料がありますよね、業務委託したものね。これの13ページに、これは面積を求めるところのベースになるものなのですが、総務省起債対象事業基準により積算対象人数ね、これが2,711人になっているのですが、この人数と比較して、現在多分増えているのではないと思ったので、これを何人になっているか教えていただきたいと思うのですが、

よろしく申し上げます。

### オフィス・サービス創造課長

平成25年3月の山下設計の算定の部分で、2,711人と、これは総務省の基準に基づき算定をされているものでございます。総務省基準自体は23年に、基準というものというか、23年に実際にはなくなっている形ではあるのですけれども、当時この部分をもとに、25年の部分は想定で積算をしたということが2,711人という形になってございます。

今現状で何人ぐらい人がいるのかということのお話でございます。これに関しては、実人数で、最新のものではないのですが、平成30年度に数字を出したものでございまして、少し古いものでございますけれども、本館、新館、それから別館、それから議会棟、京葉ガス第1第2ビル、それから竹ヶ花別館と中央保健福祉センターと衛生会館と、もともと当初、同じ形の部分で見ますと、実人数として、これに関しては当時の非常勤職員であったり、それから委託の方、そういった方も全部入った数字でございますが、2,152人という形でございます。これが実人数でございます。現時点の数字に関しては、今、調査中でございまして、若干これよりは増えていると考えておりますが、私どもの持っている数字としては、この2,152人でございます。

### 増田薫委員

減っている。平成30年だから少し不確定ではあります。現在がわからないということなのですね。

休憩 午前11時02分  
再開 午前11時07分

### 末松裕人委員長

それでは再開をいたします。  
ほかに質疑はございますか。

### 二階堂剛委員

最初に松戸市が裁判所のところの土地を購入したいということで出したところは、覚書を書いた宛先は、財務省関東財務局の部長と市長と覚書を出して、その時には公共施設の整備等ということで具体的に市役所用地としては書いていなかったのですけれども、今回、今度それを市役所用地と明確に書いて出した宛先は千葉財務事務所長になっているのですけれども、この辺はどうなっているのか説明になかったのですけれども、これは、まず取得要望書に出した宛先は関東財務局千葉財務事務所長になっているのですけれども、この辺の経過はどういうことなのかお尋ねします。

### 松戸駅周辺整備振興課長

平成28年6月21日付で国と覚書を締結した相手方については、関東財務局管財二部長と交わしたわけですが、今回、土地取得等の要望書の事務手続の窓口については、国から千葉財務事務所ということで指示されましたので、千葉財務事務所長宛てに文

書を提出したものでございます。

## 二階堂剛委員

審議するところは、最初に出した関東財務局が審議をする。それとも、この千葉財務事務所がやるのでしょうか。

## 松戸駅周辺整備振興課長

取得等要望書の事前審査は今、千葉財務事務所長でやっていただいておりますが、今後、事務手続の流れで、国有財産関東地方審議会にて諮問されることとなると思いますが、その時には関東財務局で今度は事務手続が移行されると聞いております。

## 二階堂剛委員

前にもお話したのですけれども、我々もその関東財務局に行ってきて、昨年も期限が国から言われているとかいろいろあったので、本当に国が期限を決めてやっているのですかというお話をしたら、いや、国はそもそも土地を売ろうとは、まず公募していませんという話から始まって、日程とかは市が決めることで、国はいつまでに出しなさいとかそういうことは言っていないということで、ですから何をつくるかも松戸市が決めることで、それも別に否定していませんし、ほかに、民間に売る予定もないというようにはっきり言われたのですけれども、今回、また経過からしても、ゼロベースで議論すると言いつつも、もう早々と土地の取得のお金が当初と違うという形を出していますけれども、これは入札なら当然国と入札でやるのでしょうかけれども、ほかに競争相手がいなければ、1回目不調に終わっても、2回目、3回目と比較的、そんなに最初から38億円用意しなくても、当初の予算書にはしっかりと22億円ということで載っているのです、お金の準備はできていますということでできるのではないかと思うのですけれども、その辺りはどうお考えですか。

## 松戸駅周辺整備振興課長

今回、不動産鑑定については2者鑑定しておりまして、1者は先ほど申し上げた38億円でしたが、もう1者については33億6,000万円、鑑定士によってこれだけ幅がございますので、市としましても、5回だけ見積もり合わせのチャンスがございますので、いきなり上限額を入札するということはございません。

## 二階堂剛委員

ですから、今5回入札があるという話であれば、とりあえず当初予算のもので準備をしていって、それで当然、始まれば国がどのように出すかわかりませんが、国は国でまたそれなりの鑑定価格で、いや、それでは足りませんという話になるのでしょうか、その時点で出しても駄目なのですか。それとも、こちらが提示しなければ全然受け付けてくれないのか。今は、松戸市が当初出したまちづくり用地ということで、新拠点ゾーンということで申請しているのであれば、その金額としてこれだけ用意していますという話で、1回目はそれで通るのではないかと思うのですけれども。それをあえて市役所用地と変えなければ、明確にしなくては駄目だというのが、少しその辺りがよくわからないのですけれども。我々が行った時には、何をつくるかは松戸市が決めることなので、それについて国は別に言いませんと言っていたので。

繰り返しますけれど、公募して、いろいろな事業所なりが出てくれば、それは明確にしなれば、優先順位があるのかどうかわかりませんが、今のところは松戸市以外に別はありませんし、民間に売る気もありませんと国は言っているのです、その辺りでどうしてこんなに急いでどんどん進めているのか、もう一度確認したいのですけれど。

### 松戸駅周辺整備振興課長

当初予算額27億円については、6月21日に提出しました取得等要望書に、事業の実現性を担保するために予算抄本を添付しております。今回、直近で不動産鑑定を実施したところ、その金額では不足ということがわかりましたので、改めて事業の実現性を担保する資料として、お認めいただけましたらまた予算抄本の写しを国に提出したいと今考えております。

なお、利用用途については、二階堂剛委員のおっしゃるとおり公共施設であれば構いませんが、目的をしっかりと定めなければなりません。今回、市役所機能再編整備用地ということで一度は提案いたしました、それでも国としては明確な用途を示していないという御判断でしたので、市役所用地と変更したものです。

### 二階堂剛委員

国がどう言ったのか、私もその辺りの経過はわかりませんが、私たちが行った時の対応していただいた課長は、先ほど言ったような形で、そんなに、先ほどから繰り返しますけれど、国はもともと最初から売ろうとは思っていませんという話もありましたし、民間に売ることにはまずありませんという話にもなっていたので、そんなに急がなくてもいいと思ったけれども、何か鑑定で土地の値段が高くなっている、でも、それは1回目で落とそうとすればそうかもしれませんけれど。

繰り返しますけれど、ゼロベース、当初、予算否決されたわけですから、それを、何とかしてほしいという言葉がありますけれども、認めてほしいということで、一緒にもう一回ゼロから話をしましょうということで、最低必要な予算、こういうものが必要なのですということで議会も認めてやってきたのに、急に今度は、もう市役所の用地として用途を決めてしまうと、先ほど、後でまた質疑しますけれども、現地の建て替えが可能ではないかということで議論もあるわけですから、その辺りをやはり考えると、こんなに限定して最初から市役所用地とされているのは、我々としては少し理解しがたいということで質疑をさせていただいているところです。

続いては、この比較表なのですけれど、皆さんが大変労力をかけてつくられていることは認めるのですけれども、どうも細かく見ていくと、一つの評価ポイントというの、1.8とか0.5とか、いろいろ評価ポイントを書いて新拠点移転のほうがいいのだということで、こうなっていますけれども、この評価自体も、役所の皆さんの中で評価したものであって、やはりどこか中立的なところが評価して、こういうポイントでこれがいいというようならまだ理解されるのですけれど、この辺りは不公平というか、公平感に欠けるやり方かと一つ思います。

それはなぜかと言うと、これは見ていきますと、14ページのところを見ますと、一つは、先ほど出ました移転費が、C案だと39億円、新拠点は、当然移転する関係はありませんから最後の引っ越しだけで済むのでしょうから1.3億円と。あまりにもこの事業期間が長く、そのために、今度は逆に事業期間も、新拠点ゾーンとそれからC案では8.5年と13年間かかるということになっていきますけれど、この最初の事業期間の中身



を見ても、現地建て替えのC案をやるのには、基本設計をつくったり、それから実施設計をするのにすごい期間をかけているのです。5年ぐらいかけている。移転はすぐというように始めてしまっているのですけれど、何でこの5年も間を空けてしまっているのかという、これがなければ8年で同じぐらいの勝負なのですけれど。これにどうしてわざわざ基本設計をつくる時間とか、それから実施設計をつくる時間を、現地建て替えのほうは期間を長くしているのか。

### 街づくり部審議監

工期の考え方について御説明させていただきます。この工程表は、最も重要な部分は基本設計の策定でございまして、今後の工事の全体事業の全体像を示すこととなります。ほかのプランと比べて、C案につきましても、基本計画の基礎情報となります、1行目に示してございますが、耐震診断を欠かすことができません。十分にその辺りは御理解していただきたいと思っておりますのでございます。

解体調査設計費やその他の設計を先行することで解体工事の時期を早められないのかということかと思っておりますが、全ては基本計画の策定なくては進めることができません。この工程表では、解体調査設計を基本設計半ばから開始する、耐震老朽化対策改修基本設計も執務棟の基本設計の業務半ばから開始するなど、様々な計画、設計の進捗に合わせて実施するなど、できる限りの工程、工期の短縮を案として示しているところでございます。

### 二階堂剛委員

また前回と同じで、専門家ではないのでわからないのですけれども、なぜこの17ページの現地建て替えだと、まず耐震診断に1年かけて、それから今度、本館分仮移転準備のための策定計画を立てたり、これは同時にどんどんやっていけないのですか。工事するわけではないのでしょうか、これ、仮移転準備とか。この辺をもう少し、C案をやればできるのではないかと思うのですけれども。基本設計ができなければ実施設計はまだ後になるにしても、そういうのを待って実施設計をつくったりしていくからどんどん工期が伸びているようにこの説明図では思えるのですけれど、その辺りはこのとおりやらなければならないのかどうか、それをもっと早める努力をすれば5年も余分にかかるということはないのではないかと思うのですけれども、これは素人考えかもしれませんが、どうでしょうか。

### 街づくり部理事

いま一度、17ページを御覧いただきたいと存じます。4万1,000平方メートルのC案でございまして。今、街づくり部審議監が答弁いたしました。このC案は、別館と議会棟を使うというような結構難しいプランでございまして。そのために一番重要なのは2行目の基本計画策定業務になります。これは全体的な工程であったり、全体的な事業費であったり、どのように仕事を進めていくのが一番段取りいいかというものを含めていろいろなものをつくります。あとは、どういう機能をどのように配置していったほうがいいと、大まかな基本設計の前の計画をつくるというものです。これが非常に重要なので、今言ったように、この難しい仕事をつくるためには一定の時間がかかります。そういうことで、2行目は1年半つくっているわけです。その後、いろいろ解体の設計であるとか、周辺家屋調査であるとか、基本設計、実施設計を半年ぐらいずつラップしながらつくった工程になっています。したがって、いたずらに工程を延ばしているというものではご

ございませんので、そこは御理解いただきたいと思います。

## 二階堂剛委員

現地で建て替えようとするればもっと急いでやれるのではないかと考えているものですから、この比較表だけでは理解ができない部分があったので質疑したのですけれども。皆さんの考えが移転というようになっていきますので、なかなか現地建て替えて、例えば議会棟と別館は一緒に何か模様替えをしたりするからということで、またその予算も入ってしまっていますので、何も一緒にしなくても、別にすれば移転建て替えのほうにそんなに差が、現地建て替えと約5億4,000万円の差ですから、削減すればできるのではないかと私も考えています。

それからまた、引っ越しの費用が、これも先ほど言いましたようにかなり高いわけですが、これも民間のところを借りる必要性も確かにあるのでしょうけれど、公共施設をできるだけ活用して、あるいは学校の一部、市川市を見ましてもプレハブの庁舎を建てたりもしていますので、できるだけ費用をこうやれば、こんなにこの移転の費用がかかるのかなという、また素人的な考え方もありますので、もう少しそういう意味では、1回のこういう説明だけではなくて、何回か我々が納得いくように時間をかけるべきだと私は思います。そうしなければ、これだけ見せられて、今お話を聞いただけでは私はまだ理解したいので、もう少し、今日決めるということではなくて時間を要するべきだと思っています。

それから、諮問委員会の中間答申、確かに出されましたけれども、これも私もリモートで傍聴させていただきましたが、諮問委員会は場所の話はしないにもかかわらず、中間答申に向けて、一人の諮問委員の方が新拠点ゾーンが最適だという話をいきなり言われたので、あれ、そんなこと諮問に載っていないのに何でこんな発言を許しているのかなと思うし、また、どうしてそういう方をこの諮問委員として入れたのかと思うのですけれども、その辺りの発言についてはどう思いますか。

## オフィス・サービス創造課長

庁舎整備検討委員会の中で、ある委員の方が場所のことをおっしゃられたお話でした。確かに私どもで、これは第6回の委員会の時に、今回の中間答申案の素案について議論をしているところで、各委員全員から、当日意見を各委員の方々からいただいたということです。そういった中で、自由に御発言をいただくというような前提でお話をいただいた中で、一人の委員から、具体的な場所で、ここの場所がいいのではないかと御発言があったということなのですけれども、我々、これは基本的に中間答申の中身についての議論をしている前提ではあるのですが、話の脈絡上、委員としてはそういった内容が必要だったという理解で、基本的にはそれを否定するとか、訂正してくださいとか、そういったつもりはなく、あくまで中間答申に必要な部分の意見をそこから拾って中に入れていったというような経過でございますので、そこについてはあくまで否定するものではないと考えております。

## 二階堂剛委員

いや、でも、大いにおかしいです。場所は最初から決めるものではないということで、諮問の最初の委嘱状の時のいろいろな項目の中には入っていなかったのに、中間答申の時にいきなりそれが出てくるといって、何かそういう人を選んでるのかと疑いたくなる、公

平さがないのではないかと思うわけです。やはり審議会として面積とかいろいろと、そういうことを決めている中であって、だって5回までにはその方も参加してずっと議論していたわけですから、そこには一回も新拠点という話は出てきていないのに、いきなり中間答申をまとめる時になったら、たったその一言を言って終わりなのですけど、その辺り、そういう人がいること自体も、何か諮問委員会はいろいろ批判もありますけれども、やはりそういう少し不信感を持つ場面でもありますので、そういうことが二度とないように、本来は、いや、それは違いますと言うべきではないかと、今、最後までしゃべらせてしまったので、別にそれについてはいろんな発言の中の一つとしてということで終わってしまっているのは、これはあまりいいことではないと思いますね。最初からもう予見をほかの委員にも与えるし、御本人はそういう意味で選ばれてきたと思って発言されたのかもしれませんが、我々からすると公平さに、またこれも欠けると。ですから、その辺りはやはり今後そういうことがないように、ぜひ運営の方、進めていただきたいと思います。

総じて、今出た中ではもう少し、ゼロベースということで初めて、しかも我々議会は一回否決した議案をもう少し時間かけてやりましょうということで了解したのに、ここに来て、もう中間答申で、面積だけは決まったにもかかわらず、土地を取得したいと、そして国から言われたからということで市役所用地と明記しているとなると、この話し合いがもう何のためにこの議論をしているのかと。もう場所は新拠点ゾーンだと決まった中での話し合いが進むのかというので、我々としては、もうまさにこのゼロベースという当初の話が裏切られた感じで、もう少し、まだ始まったばかりで、まだ7か月、8か月ぐらいですか、実際やったのは5回か6回目ですから、そんなに中を十分審議していないにもかかわらず、そして諮問委員会の答申も出ていないにもかかわらず、ここでその用地の補正だけを先行させ、しかも目的が市役所用地となっていることについては大変許せないと思っています。

### ミール計恵委員

最初の岡本優子委員の質疑の中で、この補正予算を認めることが移転なのか、移転を認めるということになるのかについては、そうではないと。その議案、財産取得議案と、あと3分の2の特別議決が必要な移転の議決が必要だということで、それは分けて考えるということを答弁されたと思うのですけれども、ただ、先日の中西香澄議員の議案質疑の中で、この補正予算の議案について本特別委員会で結論、移転か、現地かという結論は出ていないけれども、今回の補正予算の賛否が、市役所移転建て替え、現地建て替えの賛否、これをあらわすこととなるのかという質疑に対して、執行部は、今回の補正予算議案は市役所用地として取得するための予算として審議いただくということで、市役所用地として取得するということは、そこに移転するということと同義だと思うのです。同じことだと思うのです。市役所用地として取得するのに、移転は伴わないということは理屈が通らないと思うのです。

そこで、これまで公共施設再編検討特別委員会の議論の中で、これまでの議論の中で、松戸駅周辺整備振興課長は答弁の中で、予算審議上で法務局跡地をまちづくり用地として取得したいと提案したと。そして、9月の財産取得の議案提案時に比較表を提示して、移転建て替えか現地建て替えをしっかりと御審議の上、判断してほしいと、このようにはっきりおっしゃっています。

さらに街づくり部理事は、9月の議案は財産の取得議案で重要な審議であると。執行部としては財産を取得する議案であるが、明らかに否決になるようなことを想定して議案を

出すものではないと、十分に考えて議案の提案理由を付して提案すると。ここまではっきり9月に財産取得議案を提案するとおっしゃったにもかかわらず、今回、財産取得議案が提案されておりません。

そして、さらに2年前、我々議員に示されたこの市役所移転新拠点ゾーンまちづくりの予定表によりますと、2年前だと思うのですが、この予定では、令和4年3月に三つの議決、これを議決する予定だと書いてあるのです。その三つは、予算の議決、新庁舎土地取得費です。それと財産の取得議決。これは新庁舎土地取得です。そして移転です。条例改正議決、市役所の位置を変更する特別議決が必要な条例案の改正です。条例の改正。この三つを同時にやると示しているのです。松戸駅周辺整備振興課長、このように、手を今、横に振っていますけれど。実際は配られているのです。だから形としては、計画では、これが三つ一緒に出されるのが自然なのかと。少なくともです、財産取得議案とこの補正予算の議案は同時に出されるべきではなかったのでしょうか。前々回のスケジュールにもそうなっています。それで今回、財産取得議案が出されないのは、これはなぜなのでしょう。まず、それ一点をお聞きしたいと思います。

### 街づくり部理事

6月28日の特別委員会にて、本9月定例会のこの特別委員会には財産の取得の議案を提出する予定である旨は私、答弁いたしました。そのように予定では動いてはいました。ただ、諸般、いろいろと検討した中で、財産取得議案は議会が議決をしなければいけない事項。その根拠法は地方自治法96条に定められています。それをよく読みますと、我々はこの土地を買ってよろしゅうございますかという議案を提案しようというつもりでした。ただそれは、よくよく考えてみると、執行部に許される責任の範疇の中でできる話であって、最終的に議会が判断するのは、契約予定額も明確になった時点、それから国との合意もある程度整った時点、いわゆる仮契約がないと議案が提案できないだろうということで、最終的には判断いたしました。したがって、今回はその議案は見送っております。

### ミール計恵委員

ある程度の予算とか内容がわからないと財産取得議案も出せない、それは審議できないということで、先行して土地取得費用の補正予算が出されたということで、その説明はわかりました。ただ、やはり今回、6月21日付で土地取得要望書提出をされています。その中で、説明がありましたけれど、もともと利用用途は市役所機能再編整備用地ということだったと思うのですが、国から物言いがついて、これでは駄目だと、もっと具体的に示しなさいということがあって、今回変更するということです。これはまだ出されていないと思うのですが、はっきりと利用用途が市役所用地と、もう明確になっているわけですね。やはりそこで問題になるのは、まだ議論の途中だと。市長の諮問機関である有識者会議での議論もようやく中間答申が出たばかり。そして、この公共施設再編検討特別委員会でも、現地か移転かという議論も途上なわけです。調査も、今、交通量調査などもまだやっている段階ということで、いろんなことがまだ途上なわけで、判断は今の段階ではできないと思うのです。それを移転、もうイコールです。市役所用地として土地を買うのだって言っていることは、もう移転するのだと、イコールだと思うのです。財産取得議案は別ですからそうでありませぬというのは、それは本当に詭弁だと思うのです。実質的にはもう移転なわけです。だから、この議案に賛成するということは、もうイコール市役所移転に賛成をするということだと私は思います。その判断は間違っていないと思うのです。

けれど、いかがでしょうか。

### 街づくり部理事

前の答弁でも申し上げたとおり、我々はこんなように考えています。一つ一つ、今、積み木を積み上げている段階だと思っています。執行部に許されているというか、責任の範疇の中で上げられる仕事を一つ一つ積み木を積み上げている。それで、その一つに、議案の審議というのは当然重要な積み木の一つだと思っています。そういった中で、いろいろ法律の解釈であるとか行政実例を見ると、いろいろなタイミングで出さなくてはいけないということはだんだん見えてきます。例えば3分の2の同意が必要となる特別議決の条例。これは財産の見通しがついた時期に出すのが適当であろうという趣旨の、宇津野史行議員に対する一般質問でも私はお答えしたと思っています。

したがって、今この場に出せる議案は、まずは予算をお認めいただきたいとするもので、この後の手続は執行部の責任の範疇で物事を進めていき、国との額が決まったりすれば財産の取得の議案。その後、いろいろ市役所の完成の時期が分かったり、あとは一定の予算が分かたりという時期に3分の2の同意を必要とする特別議決、自治法上の特別議決の議案を出したいと思っています。

### ミール計恵委員

わかりました。一つ一つ積み木を積み重ねていくということでわかりました。この一個の積み木はすごい大きな積み木だと思うのですが、それを前提に、こういう議論、議会でまだ明確に移転の承認を得られていないという現状で、関東財務局とかなり交渉などはやられていると思うのですが、そこで一つお聞きしたいのですが、この現地建て替えか移転建て替えかというところは、土地取得に際して大きな課題だと思うのですが、その点について、関東財務局からの意見とか何か懸念とかは示されているのでしょうか。

### 松戸駅周辺整備振興課長

国との協議の中では、市としてしっかりと利用目的を示していただきたいというような、国との協議を進めております。

### ミール計恵委員

そうなのですが、協議をしてほしい、それは協議をして決めていくとは思いますが、ただ、今の時点でこれだけ、まだ二分されていると思うのです。まだ結論づいていないと思うのです。移転だということにもそちらもおっしゃらないし、我々も言っていないし、決めていません。そういった中で、市役所用地だということ取得要望書を出してしまって大丈夫というような、そういう国の心配とかはないのですか。その辺りは、議論して出た結論でいいみたいな感じ。そこまで認めているのですか。だったら、この最初の市役所機能再編整備用地でいいのではないかと思うのですが、それをあえて市役所用地に、しっかりともっと具体的に書きなさいと言われるということは、そこに懸念があるから、そんな広く議論を任せるとは投げられていないのではないかと私は思うのですが、その辺りはどうでしょう。

### 松戸駅周辺整備振興課長

利用目的の明確化については、執行部と議会の問題云々ではなく、何を建てるか分から

ないという心配でございます。ですから利用目的はしっかり定めてくださいと。国として貴重な財産を処分するわけですから、そこに事業の実現性とか、必要性とか、その辺りを事前に審査した上で相手方が決まりますので、これから迎える地方審議会の委員にしっかり説明できるようにということで求められたものと認識しております。

### ミール計恵委員

はい、わかりました。

その議論は置いておきまして、別の視点で。この市庁舎整備検討委員会、有識者会議で幾つかお聞きしたいのですけれども、12月7日の公共施設再編検討特別委員会の議論の中で、市民参加ということが非常に議論になったのですね。市民参加はどのように担保していくのだというところで、執行部のお答えは、外部委員会、要するにこの有識者会議ですよ、庁舎整備検討委員会の中に市民に参加していただくとお聞きしました。私、毎回傍聴をしていましたけれど、市民の発言は本当に少ないです。最初に何回かありましたけれど、議論が煮詰まって、より専門的になっていくにしたがってほとんど、恐らく市民の方の発言というのはあまりなかったのではないかと思います。本当に市民参加という形が、わずか2名です、14名の委員の中のわずか2名の委員の参加で市民参加と言えるのだろうかという疑問が起きました。

それで、ワークショップという話もあって、そういう形がよかったのではないかと思います。そうしたら、今年の8月と9月に市が主催する市民対象の予定のワークショップというのが行われるということで、これは結構、町会の看板、掲示板にも募集のポスターみたいのが出ていたと思うので御存知の方もいらっしゃると思うのですが、こういうことをやるのだと思っていたのですが、したところ、何かホームページによりますと、応募者数が極めて少なく開催の見通しが立たないことから、日程、実施方法を見直しますというような御案内がありました。せっかく市民の意見がようやく取り入れられるのかと思ったらこういうことになってしまったのですけれど。そこで伺いますが、応募者数というのは、子ども対象、それから子育て世代対象のそれぞれで何人だったのか。なぜ開催の見通しが立たないぐらい少なかったのか、その理由が、もし今の時点で思い当たるところがあれば教えていただきたい。今後の開催見通しについても教えていただきたいと思えます。

### 松戸駅周辺整備振興課長

今、ミール計恵委員がおっしゃったワークショップの件は、松戸中央公園、相模台公園のリニューアルプラン作成のためのワークショップの関係で、相模台小学校の生徒さん向けに募集をかけたものでございますので、すみません、本件とは。リニューアルプランの作成のためのワークショップということで、庁舎のことではございません。

### オフィス・サービス創造課長

市民委員が2名で発言が非常に少ないというようなことで、あまり市民の意向が取り入れられていないのではないかなというように、今までかなり専門的な部分であったり、今までの振り返りというような部分もかなり多かったというところで、専門的な部分からの見地をお話いただくような部分もかなりあったのかと。市民の委員の皆様に、ふだんからお持ちの疑問だったり、そういったところをなかなか今までお話しいただけるようなタイミングが少なかったのではないかなということは我々も反省してございます。もちろん今

後、今定例会に、また4回分の委員会を増やすための補正予算を出させていただいているところなのですが、そこについては十分そういった部分を配慮してやっていきたいということを考えてございます部分と、それから市民説明会のようなもの、そこでも意見を今後できるだけいただいていくような、そういったものも検討しているところではあるのですが、今の中間答申の内容ですと逆に混乱を招く部分もあるのかということで、もう少し中身がきちっと整理をされてから、骨格がはっきりした時点でそういったものをしていきたいと検討しておりますので、一応そのように考えてございます。

### ミール計恵委員

ワークショップについては市庁舎とは直接関係ないということですが、ただ、そうは言っても新拠点ゾーン、市庁舎メインで開発していくということなので、それにかかわるその中央公園のあり方とか、どういうようにしてほしいという市民の意見を聞くためのワークショップの状況を教えていただいてもいいのかと思いましたが、お答えできないということであれば、後でまたお聞きしたいと思います。

あと、市民の方の参加ということで、市民説明会、今、オフィス・サービス創造課長からありましたけれど、それもそうです。12月7日の委員会で、かなりやっていくということをおっしゃっていたのですが、これは多分やっていないと思うのです。この市民への説明会。今のオフィス・サービス創造課長のお話ですと、まだ骨格が定まっていないからやれないのだということだと、本当に決まってからの説明会になってしまうので、そうではなくて、市民の意見を取り入れるための双方向の説明会みたいな、私としてはそういうイメージなのです。もうできてしまって、はい、できましたよと言われても、もう市民はどうしようもないわけですから。パブリックコメントなんかもあるかもしれませんが、パブリックコメントでおおもとが変わるということはほとんどないので、ぜひまだ固まっていないという、そういう段階で市民との双方向のやりとり、説明会も含めて実施、ぜひそれは実施したいとおっしゃっているのです、その辺りはどうなのでしょう。やはり決まってからということになるのでしょうか。

### オフィス・サービス創造課長

今、ミール計恵委員からお話のあった件ですが、何も方向性が定まらない中で、基本的にああでもない、こうでもないというか、場所の関係も含めてというようなお話になってしまうことはあまりよろしくないのか、ただ混乱を招くだけなのかと考えております。一定のある程度方向性を、きちっと市として考えた方向性を見出した上で、それを基本に議論をさせていただくということが必要なのではないかと私も考えています。

### ミール計恵委員

市の考えは分かりました。

ただ、市民は、このまちづくり新拠点ゾーン関係では恐らく、2050でしたか、ワークショップ、MATSUDOINGがあったと思うのですが、6回ぐらいあったのかな、そこに市民が参加して、あと市役所の若手職員も何十人も参加してというのが一番大きな市民の意見を聞く場だったのかと思うのですが、ただ、あそこでは、この新拠点ゾーンに市役所が移転するという話は一言も出てこないのですよね。だからそれについては、ほとんど——ほとんどというか、全く市民の意見というのは公式には聞いていないと思うので、やはり方向性が決まらないという、今の段階ではというオフィス・サービス創

造課長の懸念もわかるのですけれど、だからこそ今、市民の声を聞きたい、参考にすべきだと私は常々思っていますので、ぜひそこは考慮いただきたいと思ひます。

### 末松裕人委員長

それではほかに。必要な時間は十分取りたいと思っております。時間的な整理をしたいので、あとどれぐらい発言者、予定者。それでは、いずれにしてもこの流れで、午前中の流れでやり切りたいと思ひますが、一度ここで休憩を入れたいと思ひます。再開を12時とします。

休憩 午前11時54分

再開 午後0時00分

### 大塚健児委員

そもそも面積が四つ明示されていると思ひます。四つもあると、この面積は何だったのかということで少し混乱もしているところですので、整理をするためにも確認をさせていただきます。

まず、3万平方メートルは、市役所機能再編整備基本構想案に書かれているもの、3万平方メートル。最初に出された3万4,980平方メートルは、敷地面積の8,745平方メートル掛ける商業地域の容積率400%を掛けたものと。4万1,000平方メートルは、今回の庁舎整備検討委員会の中間答申で出された面積だと。最後に、4万3,000平方メートルは、新庁舎必要面積算定業務、つまりイトーキの数字だったという、この四つを明示しているということによろしいでしょうか、その確認だけお願いします。

### オフィス・サービス創造課長

今の大塚健児委員のおっしゃるとおりです。

### 大塚健児委員

ありがとうございます。わかりました。

では、前回の特別委員会では、3万4,980平方メートルのみのA、B、C案の比較をして、A案が優位であるという説明があったと思ひます。もし3万平方メートルまたは4万3,000平方メートルでも比較検討をしているようでしたら、それぞれA案からC案での事業期間、または事業費を教えてください。

### 松戸駅周辺整備振興課長

本比較検討書にお示ししておりません3万平方メートルと4万3,000平方メートル、事業期間と事業費についても試算しておりますのでお答えします。まず、3万平方メートルのパターンの事業期間については、A案が約7.5年間、B案が約12.5年間、C案が約12年間、事業費については、A案が219.1億円、B案が228.7億円、C案が222億円と試算いたしました。

次に、4万3,000平方メートルのパターンの事業期間については、A案が約8.5年間、B案が約13.5年間、C案が約13年間、事業費につきましては、A案が297.4億円、B案が308.8億円、C案が302.8億円と試算いたしております。

なお、事業費につきましては、現時点での概算であること、事業期間についても半年単



位とさせていただいておりますことを御理解いただきたく存じます。

### 大塚健児委員

よくわかりました。お示しされた四つの面積の大小にかかわらず、事業期間は、いずれもA案とB案では大体5年間の差があるということが数字上わかりました。事業費についても、どの面積でもA案が一番安いという試算が出されたと思っております。確認できました。ありがとうございます。

先ほど来からの質疑を聞いておまして、岡本優子委員の最初の質疑で、要望書の提出には3分の2の議決が必要でないという答弁がありました。また、さきのミール計恵委員さんの御質疑では、全てこれは執行部の責任の範疇で進めていくということも御答弁があったと、これも確認できました。

### 中川英孝委員

今回の補正額につきましては10億円の増額になっているわけでありましてけれども、あくまでもこの38億円という上限枠を決めたそうですので、これも安くしてほしいと、国の折衝に対して、もっと安くしてほしいという思い、視点で少し質疑をさせていただきたいと思っております。若干テクニカルな話になりますけれども、お話を聞き取っていただきたいと思っております。

まず、この国有地の払い下げと、この土地区画整理事業という視点で少しお話をさせていただきたいと思っております。

まず、冒頭に少しお話させていただきたいのは、今回のこの開発手法、この辺につきましては区画整理事業という視点で進めているわけでありましてけれども、何故にこの区画整理事業で開発をするのか、こういう視点をお聞きしたいと思っております。それは、なぜそういうことを言うかと申し上げますと、国有地を、あの土地を持っている中で区画整理事業をやる場合、つまり財産取得を松戸市がしてからいわゆる区画整理をやるのと、あるいはまた、この国有地をそのまま置いたままで、国有地の、いわゆる地権者として国が持っている中で区画整理事業をやる場合と、若干私は違うのではないかと、この辺りにこの払い下げ額を少し低減できる要素が入っているのではないかと、テクニカルにそんな思いを持っているものですから、お話しさせていただきたいと思っております。これは御承知のように、区画整理事業は、当然いわゆる事業者負担。事業者負担については、いわゆる地権者負担、これが原則にあるわけだと思っております。そういう意味でいえば、この松戸市で取得した結果としてそれを区画整理やる場合と、若干私は違うのではないかとと思っております。

今回の国有地は2,650坪あるわけでありましてけれども、これをこの補正額、10億円増えたわけでありましてけれども、当初の段階でいくと、坪単価にしますと幾らか、100万円少しだと思ったのですがけれども、今回140万円ぐらいに上がっているわけですね。これは不動産鑑定士の鑑定評価によって違うという話なのですけれども。

少し雑談になりますけれども、実は昨日の夜中の3時ごろ大雨になりました、新松戸地域は。この常磐線の西側についてはそういう状況だったのです。これはどこに逃げようかと、実は思ったのです。何が言いたいかというと、土地不動産鑑定士の評価額によっては、当然これ、そういう差異が出てくる話なのです。少なくとも、この区画整理事業でやるについての、先ほど申し上げた、なぜ区画整理事業をやるのかという話につきましても、当然、何と申しますか、我々公共自治体がやる事業としては、当然私は、金額についてはうんとうんと低くてもいいのではないかとという思いが実はいたしております。どうしても、この

土地不動産鑑定士の評価によって決めなくてはならないのは、私はそれも若干納得いかないところもありますので、少なくともそういう意味で、なぜ区画整理事業を開発しようとして選んだのかということについても若干お話を聞かせていただきたいと思います。

### 街づくり部長

区画整理を取り入れた理由につきまして、私から御答弁させていただきます。駅近傍のまとまった国有地、新拠点ゾーンでございますけれど、このエリアを有効活用させていただく上で、敷地の整序、道路などの公共施設の整備を一体的に行うことができるため区画整理を取り入れさせていただきました。

また、現在、松戸中央公園、相模台公園につきましては、国から無償にて貸し付けしていただいているところでございます。区画整理の事業を手法により取り入れることによりまして、引き続き無償にて貸し付けしていただけること、区画整理事業をやることによって土地の増進することによって保留地が捻出されます。その捻出された保留地を、事業費、こちらを賄うことができることから、国との協議を経て、平成28年6月、国との覚書を締結いたしまして、区画整理事業を取り入れさせていただいたところでございます。

### 中川英孝委員

これまで全国事例として、つまりこういう区画整理事業をやる時に、用地を取得しないで国有地のままで区画整理事業をした事例なんてあるのでしょうか。何が言いたいかというと、いわゆる地権者としての負担、公共減歩は当然考えられるわけでありますから、当然そういうことの思いを持って私は国との交渉をしてもらいたいという思いでいるのですけれど。

### 街づくり部審議監

国有地に係る区画整理事業の事例でございますけれども、網羅的に確認できておらず、恐らく全国的にもそうそうないのではないかと考えておりますが、急ぎ確認した中では、東京都の立川市と昭島市にまたがる約66ヘクタールで施工されました立川基地跡地昭島地区土地区画整理事業という地区がございます。こちらはもともと米軍跡地が返還されたところの国有地、こちらを含んだ事業ということでございまして、事業としては、地権者として財務省、法務省のほか、東京都でございまして、一般の地権者の方々、こういった方々を含む事業として、平成30年に換地処分公告を経て、もう事業としては終了している地区がございます。

このほか、まだ現在進行形でこれから事業化という地区でございますが、神奈川県横浜市の瀬谷区にございます約110ヘクタールの国有地、こちら米軍から返還を受けたものでございますけれども、こちらについても、現在、土地区画整理事業の認可に向けて手続を進めていると把握してございます。

### 中川英孝委員

今後、国との交渉に当たりましては、つまり国のベストワンではなくて、我々、松戸市のベストワンとして、やはり安くしてもらおうように努力すべきだと私は思っています。固定概念でもって交渉すべきではないと、こういうように実は思っていますので、ぜひこの辺りについてはよろしくお願ひしたいと思います。あくまでもこれは38億円の上限額でありますから、それも含めて、なるべくどんどん下げるような方向でもって前に進めて

いただきたいと思っています。

まだあと何点か質疑したいこともありますが、時間が来ておりますので、この辺りで終わりますけれども、あくまでも固定概念を持たないで、フリーハンドで、いわゆる国がやることも、自治体自体がやることも、やはり同じ公共の益に資するわけでありますから、ぜひこの辺を、国から言われたからやるのだというのではなくて、堂々と対等な思いで私は協議、交渉してもらいたいと、こう思っています。若干その辺りが弱いのではないかという思いもありますから、あえてその辺りを言わせてもらいます。

### 増田薫委員

聞いていて分からなくなることがあって。新拠点ゾーンと庁舎移転が以前は別々に考えるところだと思っていたと思うのですが、これはいつの間にか全部一緒に考えるようになっているのですが、これはいつ、どういう理由で変わったのですか。私は記憶にないので、それを説明してほしいのです。

それから、先ほど二階堂剛委員の比較表の中の工程表のところがありましたね。これは、別館と議会棟の老朽化対策耐震化工事などを入れるから多分時間がかかるのですね。これは入れない案というのは出す予定というのはないのでしょうか。本当はこれは入れない案も成立するはずだと思っているのですが、その2点、確認させてほしいです。

### 松戸駅周辺整備振興課長

新拠点ゾーンの整備と庁舎移転、新拠点ゾーン整備基本計画では、第2段階として市役所機能再編整備ということで計画立案させていただいた——基本計画で策定させていただきました。その後、執行部では、比較表等をお示しさせていただきながら、一刻も早く新庁舎を整備しなければならないことに向け、今、全力で業務をやっているところでございます。現在、土地の補正予算の御審議をさせていただいているところですが、これについては執行部としましては市役所用地として取得したいと考えておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

### 街づくり部審議監

比較表のC案の部分で、耐震化のこと、老朽化対策のこと、そちらのところのプランを入れているからというお話でございますが、こちらにつきましては、庁舎整備検討委員会の委員の方々にも御意見を伺いながら、それが当然必要であろうと、そういうことの御意見を伺った上で比較表を作成しているところでございます。

### 増田薫委員

松戸駅周辺整備振興課長は答えになっていないのでもう一回答えてください。これはどういう理由で——いやだから、新拠点ゾーンの区画整理事業の話と市庁舎の建てるその土地の話は、以前は別々で考えていきますからという説明だったと思うのです。これがなぜ今一緒になっているのか。一緒に考えています。だって、先ほど比較表の中にも賑わいということが重要だって、財政課長だったか、部長だったか、お答えになっていたと思うので、これは一緒になっているのです。だから、それは一緒になるなら一緒になるので、これからこういう形でやっていきますと言われた記憶はないので。先ほどの答えは全く答弁になっていないのでお願いします。

それから、比較表の別館、議会棟の老朽化、耐震化のことを検討委員会に意見を聞きな

がらつくっていると言ったけれど、そうではなくて、私聞いているのは、比較表をつくったものをあちらに見せていると聞いたので、あちらの意見を聞いてつくったとは聞いていないので、これはどういうことですか。それももう一回お願いします。

### 松戸駅周辺整備振興課長

当特別委員会で比較表を、前回、今回お示しさせていただきました。その中でも、現地建て替えの両案よりもA案のほうが、新拠点ゾーンの移転のほうが執行部といたしましても最良という結果でございましたので、我々といたしましては、繰り返しになりますが、今回の補正予算については市役所用地として事務手続を進めていきたいと考えております。

### 街づくり部審議監

先ほどの答弁で少し撤回を生じる場所があったかもしれませんが、まず、耐震性に関しましては、I類に改修することについて絶対必要ではないことであろうが、災害発生時の災害対応拠点としての機能を有する市庁舎を建てる建て主である市として、耐震改修をする方針について異論はないと、そのことにつきましては伺っている、御意見としていただいているところでございます。

### 増田薫委員

最初の質疑はもういいです。答えは全然わかりませんでした、答えられないということでもわかりました。

別館、議会棟の老朽化、耐震化のことは、もちろんそれはいずれは必要かもしれないけれども、工事を分けることもできるのですよね。これは全部一遍にやるのが絶対ということはないわけで、望ましくないかもしれないけれどもこういう案もあるとか、何というか、結局これを計画しようとする、基本計画、実施設計、そういうのがすごく時間がかかるということだと思ってしまうので、やはり私は何かここは、比較表の、市役所が新拠点ゾーンに、市役所側が、皆さんが、執行部が市役所をこちらに移したいという気持ちのあらわれかというように私は見たのです。

### 二階堂剛委員

今、増田薫委員が言ったのと同じことなのですけれど、ゼロベースとずっと言い続けてきているのであれば、例えば諮問委員会の中間報告は、本館、新館は建て替えが妥当という結論を出しています。ところが、別館、議会棟は、建て替え長寿命化耐震改修などの観点から検討が必要ということで終わっているのです。ですから何をしろとはまだ言っていないにもかかわらず一緒にやるというように載せましたと、今答えているのですけれど、これを、だから外した場合の工期がどうなるのか、予算がどうなるのかを、やはりゼロベースというのであればしっかりと出していただいて、それで検討しないと、もう最初からこれを入れてしまったりしていれば、当たり前にお金がかかるのは分かっていることなので、マジックではないけれども、こういうものをどんどん入れるとやはり高くなるから移転がいいのだみたいに見られるわけです。その辺りやはりもう一度検討というか、資料を出してほしいと思うのですけれど、どうですか。

### 街づくり部理事

中間答申書を今見ておりますけれども、別館、議会棟は、建て替え長寿命化耐震改修の

観点から検討が必要という答申であります。これを受けて我々はC案と合致させているわけでありまして、C案については、耐震改修もする、老朽化対策もするという案でございます。

前回の特別委員会でも申し上げましたが、仮に耐震を外したらどうなるのだという話は、ミール計恵委員の質疑に対して、1.8億円程度はマイナスになるということでお答えしています。

ただ、老朽化対策については、これはやらなくては駄目ですという話も御説明したと思います。それを分けて後にやるという案も、それはもちろんあるのかもしれないですけど、現時点ではこの案で、いずれかかかるお金であっても、このタイミングでやったほうがいいだろうということで御提案をさせていただきます。

## 二階堂剛委員

答申の中には、財源等を踏まえ既存施設を活用していくことも検討していくことが妥当である。なお、機能の集約化については利用実態を踏まえつつ、市民サービスを、財政負担を総合的に勘案して、さらなる検討が必要と書いてある。だからそれを考えれば、もう一つの案も考えてもいいのではないですか。何もそれだけ取り入れてつくったというのではなくて、後には財源等を踏まえときちんと書いてあります、さらなる検討が必要と。それを、なにかそっちのほうは置いておいて、しかも米印がついています、安全性を考えればと。だからその辺りを、やはりゼロベースにするということは、一方の自分たちの都合のいいのだけ読んで、後半の財源云々とずっと書いてあるわけです。だから別に工期をずらしてやっても。まず基本はだから、本館と新館、ここはもうみんな共通して、一致して、耐震性がないのだから早くしようということで、ここはもう一致しているのですから、それをごちゃごちゃ一緒にやれば当然高くなるのは当たり前なので、これはやはり分けるべきだと私は思うので、その辺りもう一回どうですか。

## 街づくり部理事

分ける案というのももちろんあるのかもしれないのですけれども、いずれそれは時間もかかるし、お金もかかることだと思っています。（「だから一緒にやる必要ないということ」と呼ぶ者あり）それで、では例えば耐震改修はもう諦めようではないかというみんなの結論が出たとします。ただ老朽化対策だけはどうしてもやらないとなれば、その時点で、後でやるについても、どこかにやはり移転や引っ越しをしなければいけないと思うのです。だから、やはりやるのであればこのタイミングでやらないとなかなかうまくいかないのではないかと思います、我々はC案をつくっています。

## 二階堂剛委員

ですから、ゼロベースだから、いろいろな案を検討してほしいということを行っているわけです。もう一方的に固まって、これだと言われたらゼロベースではないのです。ゼロというのは、お互い納得いくのを見ながら最終的にどうしようというのがゼロベースで、最初から自分たちの案はこれなのです、これでやるのですではゼロではないのです。最初はそのようにやってきたから予算は否決されたのでしょうか。そして今度は、ゼロベースを考えますからお願いしますと、補正で予算をみんな認めたわけではないですか。それを今度はまた何だかんだ言いながら、これで考えています、これで考えています。全然ゼロではない、先ほどから聞いていても。だって共通してみんな言っているのは、もう耐震性が

早く——私も言っています、この8年かかっている間に本当に倒れないのかとこの前も言いました。そしたらS字工法で大丈夫だというお話をされていましたが、やはりそこからどんどん先にやるべきです。それで、あとはお金の問題とかあるから、最後までいいというものを後に回せば早くもできるし、それからお金もかからないと思うのです。結果として、それは必要なところはどんどんやらなくてははいけません、学校とかほかのもいろいろあるのですけれど。その辺りを全然、ゼロベースと言葉ではずっと言っているけれど、質疑もそうですけれど、答申も、さらなる検討が必要と書いてある、言っているわけです。この辺りを何か除いて都合のいいところだけをとっているというのは、その辺りは理解しがたいので、今日の結論は少し難しいと私は思いますけれど。

### 伊東英一委員

お話を聞いていて非常に理解しがたくなってしまったのであえて聞きます。

お示しいただいたC案の、今の二階堂剛委員の議論の続きについてです。まず17ページのこの工程表、これを見る限りでは、令和14年のところで工事がある程度一区切りつきます。そしてその後で、14年の後半から、この別館と議会棟の工事が始まるようになります。ということは、今、二階堂剛委員がおっしゃっていたように、ここのところを一切何も手をつけないで済むのだということであるならば、この10年で工事は一区切りつきますと、そういうような見方はこれではできませんか。この1点が、まず一つ目の質疑。

そして、その時の庁舎の利用の状態が、図面がどうなるかということ、いただいている図面の10ページです。10ページのところで、手前のところに新たなこの執務棟ができ、そして議会棟と別館もそのまま使う、この間をこのような連絡通路でつないだ状態で、これで永遠に使うという状態です。この状態をいわゆる解釈していく。この図面の中で表の数字だけを見るのではなくて、お示しいただいている資料で、これが永遠に使うような形になるのだということを変更して確認をしたいと思います。この2点、お答えをお願いします。

### 街づくり部理事

まず、資料の確認でございますが（「C」とCのあれが違うのですよね」と呼ぶ者あり）17ページでよろしゅうございますね。（「17でいいです」と呼ぶものあり）それの中の別館と議会棟については、耐震改修と老朽化対策工事をほぼ同時期にやることで、11年目ぐらいから仕事をするることになっています。この共有認識はまずよろしゅうございますね。

その前で執務棟は完成するので、10.5年ぐらいのところで完成する。その図面の状況はということでございますが、これは10ページの状況で、この黄色い耐震改修とか老朽化対策を一切やらずにそのまま使っていくということは、全くできない話ではないとは思っておりますけれども、少なくとも老朽化対策工事のこの黄色い部分はやらなければ駄目なのではないかと私どもは思っているところでございます。

### 伊東英一委員

まさに私も今の街づくり部理事お答えのとおりで、別館と、それから議会棟、何も工事しなくていいというのであれば、この17ページの、この10年目以降の分は切り離してしまえばいいという話になるのかと思います。そうすると、それだとするならば一体何年かかるのといったら、10年で終わるのではないのという、そういう議論になるのかとい

うように、私はいただいた資料からはそういうように読み取れます。

ただその時の、では実際の市役所の利用する形態がどうなるのだという、このいただいた10ページのこの形でそのまま利用するという、現地建て替えをそのまま進め、特にこの別館と議会棟を再利用するとなると、このままの形で利用する。今の本館から別館に移動するあの連絡通路ですら正直私は煩わしいと思っている中で、さらにこういう形で、議会棟ですから、議会棟と別館を使っていくという話が、これが本当にいいのかと、正直私は疑問に思っているところです。

#### 末松裕人委員長

ほかに質疑はありますか。よろしいですか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

#### 【質疑終結】

#### 増田薫委員

継続審査を要望したいと思います。やはりまだ決着がついていない段階で、検討委員会の結論をもって決めるのが、私が最初に紹介した去年の12月7日の議事録ですけれど、やはりその結論はまだ出ていないのです、様々。その中で今、順序が全くこれは整合性が合わないと思うので、これはもう少しこの中できちんと議論をするべき、やはりすごく大きな買い物ですし、議論を継続すべきだと主張します。

#### ミール計恵委員

まだ移転の是非が決まっていない段階で、そうは言っても、市役所用地として土地は取得するというのは絶対にこれは矛盾していますから、こういう矛盾をしっかりと議論をして、決めて、一つ一つ決めていくという作業は必要だと思いますので、今の時点でこの補正予算、採決をとるということは反対ですので継続審査を求めます。

#### 二階堂剛委員

今日出された資料は、最初から言っているように、ゼロベースということからもそうですけれども、諮問委員会の中身でも、やはり検討が必要ということもかなり随分中間で出ているわけですから、そして最終答申も出ていないのに、財産取得の議案とは別だから大丈夫ですと言われますけれども、逆に通しやすいからそれを外したのだらうと思うのですけれども、でもそうなると、やはりこの予算で国と交渉して買ってしまえば、もう何か既成事実化のようにどんどんもう向こうに移転が決まってしまって、話はそっちの方向へ流れていくのではないかと危惧しますので、やはりもう少し議論すべきということで継続を求めます。

#### 【継続審査動議提出】

#### 末松裕人委員長

それでは、継続審査との御意見がありますので、議題といたします。

**【起立採決】**  
継続審査を否決すべきもの  
多数意見

**【討 論】**

**ミール計恵委員**

反対です。到底認められません。まだ何も決まっていない、移転建て替えは決まっていないという状況で、事実上の移転建て替えを認めるこの補正予算案には反対をします。順番が逆です。議会でも有識者会議でも、移転建て替えか現地建て替えか、あるいは市庁舎のあり方、必要面積を今議論している最中です。それらの結論を待つからでも遅くはないのではないのでしょうか。そして、変更が可能かどうか、これはこれまでの議論の中でも答弁で執行部からもありましたけれど、変更できるということでしたけれど、本当にそうなのか。もう目的をしっかりと定めて国は売ると言っているのですから、それを簡単に変えて、それでも大丈夫ですよというようには軽々に思えませんので、私はやはりきっちりと移転建て替えなのか、現地建て替えなのかという結論が出てからでも遅くはないと思いますので、現段階でもう事実上の移転を認めることになる補正予算案には反対です。

**二階堂剛委員**

まだ諮問委員会でどういう機能の市役所かと具体的に出ていません。面積だけは一応出されたと言っていますけれども、出たような形になっていますけれども、ほかにもかなり、先ほどの本館と新館は建て替えるべきということもありますけれども、その他についてはさらなる検討が必要ということも書かれています。だからそういう意味でいくと、この比較表の中にある移転建て替え、現地建て替えだと事業が長くなって費用もかかるということになっていますけれども、その辺りがやはり崩れてくることもありますし、本当に、先ほど言いましたけれど、土地は、国は公募しているわけではないので、松戸市との交渉だけの話になってくるわけですから、この時点でどこか相手方がいるからお金を用意しておかなくては負けてしまうというならまだ分かるのですけれども、国と、先ほどだと5回もまだ交渉ができるという話からすると、そんなに急いでやらなくても、当初予算の28億円でしたか、これをもって予算書になっているのですから、まずは申請して購入をしていくということでも十分可能ではないかなと思うのです。その中で、これでは足りませんと言われたら、もう一度議論しながら進めていけば、相手がないのですから、私も行った時にそういうようにおっしゃっていました。民間に払い下げる気はないという話もされてきましたことからすると、時期尚早ということで反対します。

**増田薫委員**

私も反対します。

11億円近く差がついたのは、一般企業だったら、役職がもう降格させられるような事態で、本当に提案の仕方そのものもどうなのかと思いつつですけれど。ただ、土地の購入は議会が承認していることですから、そのこと自体は尊重しているのです。ただ、今年度末に市役所用地を購入できないということは、去年の市庁舎整備検討委員会が設置された時からこれは分かっていたことだと思えるのです。それで、そんな中で土地を売ってほしいと国に要望したこと自体が、要望しなければ国からはこういう返しは来ないわけですか



ら、こういう要望をしたこと自体が市民に対する私は裏切りだと思うのです。

この価格のことと市役所用地ということ絡められてしまうと、私たちもこれを切り離して考えることができないから、もう本当に、今何か声が聞こえましたけれど、やはりここは分けて考えることがこちらでもできないのです。市自ら、執行部自らが、新拠点ゾーンの移転建て替えか、現地建て替えか、ゼロベースで検討するために検討委員会を設置させてほしいと望んでおきながら、同委員会の最終答申もないし、調査も終わっていないし、結果が出ていない。ということは金額が確定できない。最終的な調査の規模もまだ確定はされていないわけです。そういう不確定な段階で、現地の建て替えか新拠点ゾーンの移転のどちらが有利かというような比較表を作成して、ゼロベースだと言いながら、新拠点ゾーンのほうが、移転建て替えのほうが有利だと促すというか、導くというか、そういうようなやり方自体が矛盾ですし、議会とのコミュニケーションも十分とはとても思えないし、乱暴です。全く承認できません。市がこれまで説明してきたことへの、いわゆる整合性がとれません。

繰り返しになるけれども、事業の不確定要素がやはり多いし、計画性がやはりないと言わざるを得ないのです。非常に大きな買い物をするわけですから、こういうことでは、国からの信用も失いかねないのではないかと非常に私は危惧します。

以上で反対意見なのですけれど。

先ほどの本館と新館の耐震性の話も出ましたけれども——ではないや。別館と議会棟の、こうなったら不便ではないかという話も出ましたけれど、本来は本館と新館の耐震性がとれないから建て替えを検討するものなので、ここはやはりしっかりと理性を持って考えていくべきだと感じ、反対します。

### 岡本優子委員

国有地は買うべきであるという立場から賛成を表明したいと思います。国有地を買うことについては、今期の20期の議員の皆さんが、多くが買うべきとして意向を示してきましたし、それには皆さん異論ないと思うのです。そして御答弁からも、市役所移転かを判断するのは、位置変更の議案が上程される来期の、21期以降の議員であることも示されました、しっかりと。つまり私たちこの20期の議員は、市役所を移転するかどうかの判断をする立場にはないのです。国有地を買うかどうかを判断する立場にあるということだと思います。

そして、現時点で位置変更の議決がない以上、財務省との売買契約の附帯条項は、議会契約の白紙撤回か用途変更のどちらかとならざるを得ません。市役所の移転は、売買契約の附帯条項から確定してから判断するものであって、まだ確定すらしていない今この場で判断すべき内容ではありません。どうしても市役所移転に反対だという方は、附帯条項が白紙撤回であれば、今後上程される財産取得の議案に反対して、附帯条項が用途変更であれば位置変更の議案に反対すればよいだけのことです。これまで議会で積み重ねてきた議論を尊重して、そして来期以降の議員が判断すべき内容を来期の議員に託すためにも、財務省との交渉を開始して、早急に附帯条項の内容をしっかりと具体的に確定されることが必要だと考えております。

以上、述べた理由から、私は本議案に賛成すべきだと考えます。

### 織原正幸委員

今回の補正予算は、今年度当初予算において、新拠点ゾーンまちづくり用地取得業務と

して既に可決している事業ですので、事業のその取得費の上限を約27億円から38億円に引き上げようとするものですので、本議案の判断は、当該新拠点ゾーン南側用地取得の是非の一点に集約されるものと思っています。

先ほどの提案理由説明や質疑でも明らかになったとおり、当初予算に計上された約27億円は、価格時点が令和2年11月という、コロナ禍における不動産取引が不透明な状況で評価を行ったものであり、また、評価算定方式についても、基準値評価から格差率を乗じて算出されたものでありました。このことは、今年度当初予算に計上するためには、そのプロセス上、いたし方なかったものと考えています。

そして、今回改めて価格時点を変更して、また評価算定方式も直接評価等により最有効指標から評価し直して、約38億円との金額が算出されましたので、その補正理由は妥当なものであると判断をしたいと思います。

その上で、何点か申し上げたいと思うのですけれども、私どもは、本市が進める新拠点ゾーンの開発こそが、松戸駅周辺の活気と賑わいを創出する再開発に向けてその起爆剤になるものと確信をしています。その中でも国有地の取得は千載一遇のチャンスとして、決して欠くことのできない核心的事業でありますので、どうか執行部にあつては、何としてもこの新拠点ゾーンの国有地取得に向けて最大限の御努力をいただきますよう改めてお願いしたいと存じます。

現在の市役所本庁舎は老朽化が著しく、耐震性に課題があることは松戸市議会全員が共有しており、一刻も早く建て替えねばならないことは共通の認識であると思います。過日、執行部より、新拠点ゾーンへの移転建て替え案と、現地建て替え案、2案の候補地別比較表が示され、そして今日は、計画上限面積を4万1,000平方メートルとした場合の比較表も示されました。その結果、いずれの面積においても、A案の新拠点ゾーンへの移転建て替え案が定性的、定量的、そして事業収支等の視点においても高い評価であり、事業期間と事業費のいずれにおいても最も高い評価であることが明らかになりました。私どもは、その比較検討結果を大いに尊重させていただきたいと思います。

その上で、あえてもう一点申し上げるなら、そもそも現地建て替え案の2案は、執務スペースや駐車場の仮移転先の確保にめどが立っておらず、現状では実現不可能な内容となっています。これこそ、B案、C案は絵にかいた餅であり、比較検討する対案として成り立っていないことを強調しておきたいと思います。どうか執行部におかれましては、市役所庁舎の移転建て替え候補地としているこの新拠点ゾーン南側用地について、今年度当初予算のとおり令和4年度内に取得できるよう、そして何よりも国との信頼関係を決して失うことのないよう、誠意をもって国にも御説明いただき、事務手続をしっかりと進めていただきますよう強く要請しておきたいと思います。本補正予算への賛成討論とします。

## 大塚健児委員

今回の補正予算案は、土地の評価額を直近に近い形にし、かつ直接鑑定に改め大きな増額になったことであります。また、以前の当初予算は、まちづくり用地として認めてきた経緯がありますが、今回の補正予算も、予算上の意味ではまちづくり用地であることに変わりはないとのことで、否定することはありません。

しかし、国へ提出する取得等要望書の利用用途を市役所用地とすることについては、あくまでも執行部の責任の範疇で関係手続業務を進めることだと思っております。

さらに、今後予定している多くの議案などについては、地方自治法を考慮することはもちろんのこと、慣例、定例的に進めていくことを要望として賛成といたします。

【討論終結】

【採 決】

起立採決

原案のとおり可決すべきもの

多数意見

(2) 閉会中における所管事務の調査について

**末松裕人委員長**

次に、閉会中における所管事務の調査についてを議題といたします。  
お諮りいたします。

本特別委員会の閉会中における所管事務の特定調査事項として、新庁舎建て替え等に関する方針について、公共施設再編のあり方についてを閉会中の継続調査として決定したいと思っております。これに御異議ありませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

**末松裕人委員長**

御異議なしと認めます。  
したがって、さよう決定いたしました。  
書記に審査結果を報告させます。

〔書記報告〕

委員長散会宣告  
午後0時47分

委員長 署名欄	
------------	--