

# 市役所新庁舎建て替え場所比較検討結果表

令和8年1月  
松戸市 都市再生部

## 【目次】

- I 比較検討に至る経過について …P3
- II 比較検討の考え方及び結果概要について …P7
- III 比較内容の詳細について …P13

# I 比較検討に至る経過について

- 1 現本庁舎の抱える課題
- 2 建て替えの必要性
- 3 新庁舎建て替え場所比較検討に至った経過
- 4 本市財政状況を意識した新庁舎整備の必要性

## ▶ 1 現本庁舎の抱える課題（令和5年5月「市役所機能再編整備基本構想」）

### ・施設・基幹設備の老朽化

本館は建築後66年、新館は55年が経過し、建物本体や設備の劣化が著しい

### ・施設の分散化・狭あい化による市民サービスの低下

個室や相談窓口が少ないため、来庁者を長時間待たせるなど、配慮が不十分

### ・多様な市民が利用可能なバリアフリーの対応不足

連絡通路に階段があることや通路が狭あいで、車いす利用者等への配慮が不十分

### ・耐震性能の不足

本館・新館の構造耐震指標が0.3と低く、大規模地震の際には倒壊の危険性あり

### ・災害対応機能としての立地（位置・スペース）

受援スペースが十分確保できないほか、本庁舎敷地周辺の浸水が想定される

本館



新館



## ▶ 2 建て替えの必要性

平成8年12月 …庁舎本館・新館耐震改修検討

施工上、執務空間のレイアウト制限等の課題から困難と判断

平成27年3月 …耐震性不足の当面の対策として、層崩壊を防止するため、包帯工法を実施  
→ 現本館、新館の耐震性確保は喫緊の課題であることから、早急な建て替えが必要

## ▶ 3 新庁舎建て替え場所比較検討に至った経過

令和元年5月 「市役所機能再編整備基本構想案」の作成着手

現市役所敷地、及び新拠点ゾーン南側敷地を候補地として建て替え検討

令和5年5月 「市役所機能再編整備基本構想」を公表

令和6年1月 「市役所機能段階的整備案」を公表

令和6年9月 新拠点ゾーン南側敷地に係る国との売買契約の締結

令和7年6月 一連の経過に関する市の情報提供のあり方や、候補地間の比較方法など、  
市民理解が得られるよう、移転建て替えに関するこれまでの考え方を白紙撤回

令和7年9月 改めて、候補地別の事業費、事業期間を算定し、客観的な比較検討実施を決定

#### ▶ 4 本市財政状況を意識した新庁舎整備の必要性

令和7年8月 「松戸市財政運営の基本方針」公表（※1）

- ・財政構造における課題と要因分析を行い

- ①財政調整基金の減少

- ②経常収支比率の上昇

- ③実質単年度収支の赤字の進行

を説明

- ・松戸市を元気にするための持続可能な財政運営の観点から、

- ①実質単年度収支黒字化3か年計画（R8～R10）

- ②大型事業の実施時期の整理

の2つの基本方針を提示

→ これまでの計画を白紙撤回した新庁舎整備についても、財政収支を十分意識し、費用縮減を図る必要あり

※1 松戸市ホームページ 松戸市財政運営の基本方針参照  
<https://www.city.matsudo.chiba.jp/shisei/keikaku-kousou/zaiseiunei.html>

## II 比較検討の考え方及び結果概要について

- 1 作成の考え方について
- 2 比較項目について
- 3 比較の前提条件について
- 4 比較結果【総括表】
- 5 現地建て替え・移転建て替えの計画図面  
(配置図・断面図)

## ▶ 1 作成の考え方について

### (1) 事業費について

- ・「財政運営の基本方針」を踏まえ、費用縮減を基本に「必要最小限度の工事内容」とする

### (2) 期間について

- ・「現市役所敷地」「新拠点ゾーン」双方の建て替え場所において、市民サービスにも十分配慮しながら、最も早期に建て替えが完了できるスケジュールとする
- ・関係機関（例：交通管理者等）との協議期間は、現実的に可能な最短期間とする

### (3) 比較検討上の工夫

- ・建て替え計画における双方の建物の形状に関しては、できるだけシンプルなものとし公平な比較と市民理解を得やすいものとする

### (4) 比較時点について

- ・事業費や事業期間などの比較項目の比較時点は、令和8年1月1日とする

## ▶ 2 比較項目について

### 1 市の考える比較項目

比較項目	比較内容
(1)事業費	計画図面(P12)に基づき、概算事業費を算出
(2)事業期間	基本計画策定着手日からすべての市役所機能が移転完了する日までの期間

### 2 市民・有識者の意見を踏まえた比較項目

比較項目	比較内容
(3)利便性の視点	①:松戸駅からの距離(徒歩、自転車、自動車、バス等の来庁手段別) ②:バリアフリー化の状況(松戸駅から建替候補地の区間) ③:周辺道路の混雑状況(渋滞予測) ④:市役所駐車場の台数、構造(利用しやすさ) ⑤:周辺公共施設との関係性(税務署などの省庁等との近さ) ⑥:市役所の周辺環境(子どもを連れて行きやすい施設の近さ)
(4)災害対応拠点の視点	①:建替候補地としての地盤構造(地盤の良さ、災害に強い土地) ②:浸水リスク関連(内水浸水リスク、江戸川洪水浸水リスク) ③:受援機能(応援団体等の受け入れスペース、緊急輸送道路からのアクセス) ④:建替候補地から避難場所等への距離
(5)まちづくりの視点	①:回遊性向上の観点 ②:駅周辺の市街地活性化の観点

### 3. 比較の前提条件について

#### 現地建替



#### 主な条件

##### ■ 庁舎整備

- ・延べ床面積 37,000m<sup>2</sup>
  - ・駐車場 280台(平置き)
- ただし、敷地内で確保が困難な場合は周辺で賃借

##### ■ 関連整備

令和8年1月1日時点の現況に加えて、庁舎整備に関連する下記の工事

- ・周辺道路の拡幅及びそのための既存擁壁解体
- ・敷地内の高低差の処理としてのエスカレーター、エレベーター

##### ■ 事業費

計画図面(P12)に基づき、概算事業費を算出

##### ■ 事業期間

基本計画策定着手日からすべての市役所機能が移転完了する日までの期間

#### 移 転



#### 主な条件

##### ■ 庁舎整備

- ・延べ床面積 37,000m<sup>2</sup>
  - ・駐車場 280台(平置き)
- ただし、敷地内で確保が困難な場合は周辺で賃借

##### ■ 関連整備

令和8年1月1日時点に庁舎移転に関連して計画していた下記の工事

- ・敷地のり面の処理
- ・接する道路整備(S字道路、市道6-363、区画道路)
- ・S字道路から南側敷地に上がるエスカレーター、エレベーター
- ・松戸中央公園と南側敷地を繋ぐ人道橋

##### ■ 事業費

計画図面(P12)に基づき、概算事業費を算出

##### ■ 事業期間

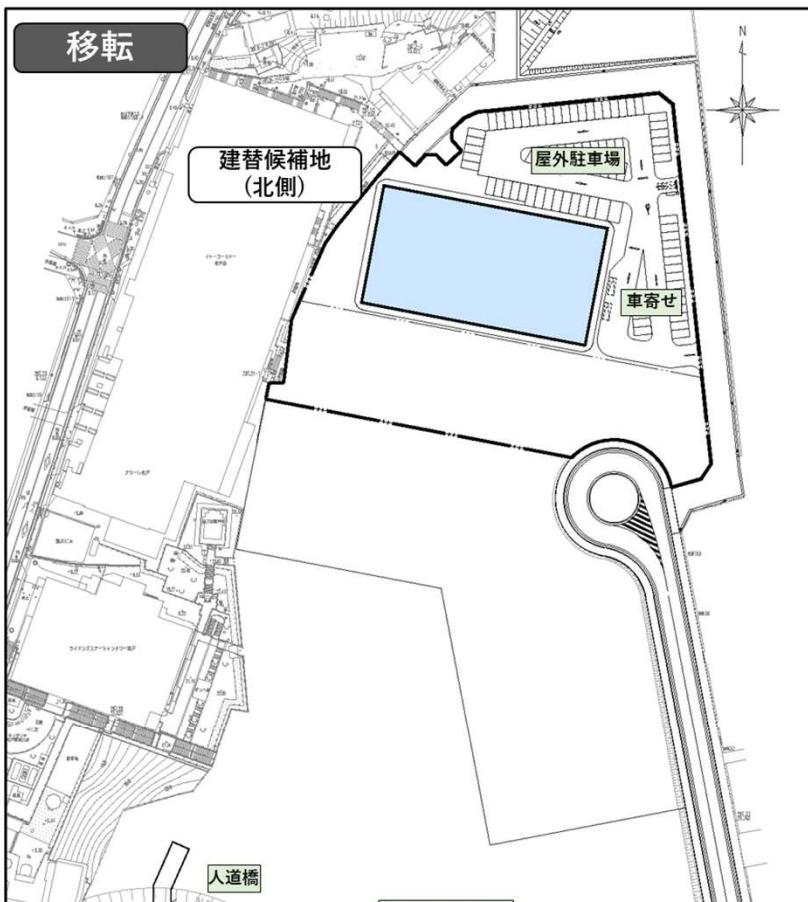
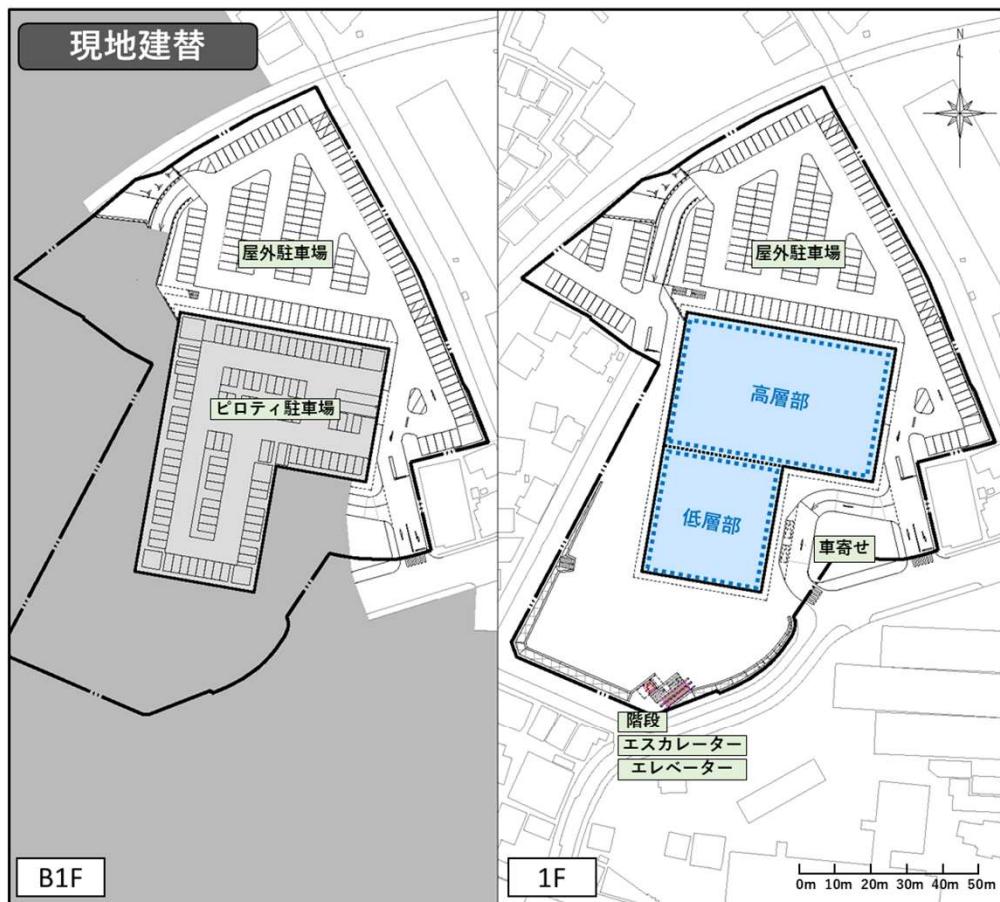
基本計画策定着手日からすべての市役所機能が移転完了する日までの期間

# 4. 比較結果【総括表】

※事業費及び事業期間については、本比較の条件に基づき算定したものです。実際には今後の新庁舎整備基本計画において、本市財政状況や社会経済情勢等を踏まえ、改めて規模等も含め詳細検討をいたします。

比較項目	比較内容	比較結果			
		現地建替		新拠点ゾーン 移転建替	
(1)事業費	概算事業費 ※比較検討結果表 P15 計画面図(P12)に基づき、概算事業費を算出	656.8億円※		711.6億円※	
(2)事業期間	基本計画策定着手日からすべての市役所機能が移転完了する日までの期間 ※比較検討結果表 P16	9年0か月※		10年6か月※ 南側庁舎 9年0か月 北側庁舎 10年6か月	
(3)利便性の視点	① 松戸駅からの距離 (徒歩、自転車、自動車、バス等の来庁手段別) ※比較検討結果表 P19	①徒歩 約420m／6分 ②自転車 約455m／3分 ③自動車 約455m／2分 ④最寄りバス停からの徒歩 約140m／2分	【南側庁舎】 ①-1徒歩 (8:30~10:00) 約370m／6分 ①-2徒歩 (10:00~17:00) 約380m／6分 ②自転車 約650m／4分 ③自動車 約650m／2分 ④最寄りバス停からの徒歩 (松戸駅起点の最寄りバス停なし)	【北側庁舎】 ①-1徒歩 (8:30~10:00) 約180m／4分 ①-2徒歩 (10:00~17:00) 約180m／4分 ②自転車 約960m／6分 ③自動車 約960m／3分 ④最寄りバス停からの徒歩 (松戸駅起点の最寄りバス停なし)	
	② バリアフリー化の状況 (松戸駅から建替候補地の区間) ※比較検討結果表 P20	①標高差: 8.6m ②段差の有無: 無し ③移動距離: 420m ④道路勾配: 最大勾配 9.0% (延長約10m)	【南側庁舎】 ①標高差: 19.6m ②段差の有無: 無し ③-1移動距離 (8:30~10:00) : 600m ③-2移動距離 (10:00~17:00) : 380m ④道路勾配: 最大勾配 2.5% (延長約4.5m)	【北側庁舎】 ①標高差: 20.2m ②段差の有無: 無し ③-1移動距離 (8:30~10:00) : 780m ③-2移動距離 (10:00~17:00) : 180m ④道路勾配: 最大勾配 2.5% (延長約4.5m)	
	③ 周辺道路の混雑状況 (渋滞予測) ※比較検討結果表 P21	ピーク時も交差点で設計交通量を捌ける (交差点最大需要率 最大0.520)		ピーク時も交差点で設計交通量を捌ける (交差点最大需要率 最大0.498)	
	④ 市役所駐車場の台数、構造 (利用しやすさ) ※比較検討結果表 P22	①駐車場構造: 平置き ②敷地内駐車台数: 259台 (附置義務台数は145台) ③敷地外駐車台数: 21台 (市有地駐車場(最大50台)を利用) ④合計: 280台	①駐車場の構造: 平置き ②敷地内駐車台数: 171台 (附置義務台数は160台) ③敷地外駐車台数: 109台 (市有地駐車場50台、民間駐車場59台) ④合計: 280台 ※建替候補地(南側・北側)の合計値を記載		
	⑤ 周辺公共施設との関係性 (税務署などの省庁等との近さ) ※比較検討結果表 P23	・各施設までの直線距離 松戸税務署 150m 東葛飾合同庁舎(県) 93m 法務局 733m 裁判所 739m	・各施設までの直線距離 松戸税務署 620m 東葛飾合同庁舎(県) 463m 法務局 149m 裁判所 170m		
	⑥ 市役所の周辺環境 (子どもを連れて行きやすい施設の近さ) ※比較検討結果表 P24	建替候補地から半径500mの施設数 合計9か所 ①公園・・・3か所 ②大型小売店舗・・・3か所 ③子ども関連施設・・・3か所	建替候補地(南側・北側)の中間地点から半径500mの施設数 合計11か所 ①公園・・・3か所 ②大型小売店舗・・・4か所 ③子ども関連施設・・・4か所		
(4)災害対応拠点の視点	① 建替候補地としての地盤構造 (地盤の良さ、災害に強い土地) ※比較検討結果表 P26	①直下地震時等の揺れやすさ: 震度6強 (計測震度6.2以上6.3未満) ②土砂災害特別警戒区域 (レッドゾーン): 無し ③土砂災害警戒区域 (イエローゾーン): 無し ④地盤の液状化: 液状化するような地質状況ではない ⑤地質: 地盤の安定した洪積層であると推察される	①直下地震時等の揺れやすさ: 震度6強 (計測震度6.1以上6.2未満) ②土砂災害特別警戒区域 (レッドゾーン): 有り (敷地内指定箇所は解消見込み) ③土砂災害警戒区域 (イエローゾーン): 有り (一部を除き敷地内指定箇所は解消見込み) ④地盤の液状化: 液状化するような地質状況ではない ⑤地質: 地盤の安定した洪積層であると推察される		
	② 浸水リスク関連 (内水浸水リスク、江戸川洪水浸水リスク) ※比較検討結果表 P27	緊急輸送道路からの道路における浸水状況 ①内水浸水: 想定最大規模降雨の場合に、浸水想定区域の範囲 (~0.3m未満) を通る ②江戸川洪水浸水: 想定最大規模の氾濫の場合に、浸水想定区域の範囲 (~3m) を通る	緊急輸送道路からの道路における浸水状況 ①内水浸水: 既往最大降雨及び想定最大規模降雨の場合に、浸水想定区域の範囲 (~0.3m未満) を通る ②江戸川洪水浸水: 想定区域の範囲を通りずに移動が可能		
	③ 受援機能 応援団体等の受け入れスペース ※比較検討結果表 P28	庁舎敷地内の応援団体等受け入れスペース: 約8,200m <sup>2</sup>	庁舎敷地内の応援団体等受け入れスペース: 約6,300m <sup>2</sup> 松戸中央公園、相模台公園、相模台小学校、第一中学校での受け入れも検討可能 ※公園面積は、松戸中央公園約14,900m <sup>2</sup> 、相模台公園約3,600m <sup>2</sup> 。学校敷地面積は、相模台小学校11,119.85m <sup>2</sup> (7,226.77m <sup>2</sup> )、第一中学校27,498.00m <sup>2</sup> (24,440.97m <sup>2</sup> ) (カッコ内は建築面積を除く空地)		
	緊急輸送道路からのアクセス ※比較検討結果表 P29	緊急輸送道路 (1次路線) からの車両移動距離: 712m	緊急輸送道路 (1次路線) からの車両移動距離 : 建替候補地(北側) 約670m、建替候補地(南側) 約600m		
(5)まちづくりの視点	④ 建替候補地から避難場所等への距離 ※比較検討結果表 P29	直線距離で半径500m圏内にかかる施設の状況 ①指定緊急避難場所及び指定避難所: 北部小学校468m、第一中学校・・・611m ②指定緊急避難場所: 松戸中央公園・・・570m ③指定避難所: 男女共同参画センター・・・462m、勤労会館・・・374m	建替候補地(南側・北側)の中間地点から直線距離で半径500m圏内にかかる施設の状況 ①指定緊急避難場所及び指定避難所: 相模台小学校・・・249m、第一中学校・・・352m ②指定緊急避難場所: 松戸中央公園・・・125m ③指定避難所: 市民会館・・・200m		
	① 回遊性向上の観点 ※比較検討結果表 P31	・新庁舎が現地建替の場合は、現状と大きく変わらない。	・新庁舎が新拠点ゾーンに移転した場合は、新拠点ゾーンを中心とする新たな回遊性が生じる。		
	② 駅周辺の市街地活性化の観点 ※比較検討結果表 P31	・新庁舎が現地建替の場合は、現状と大きく変わらない。	・新庁舎が新拠点ゾーンに移転した場合は、駅東口に新たな拠点が形成されることで、既存商店街の活性化に寄与し、駅周辺のにぎわいの向上に繋がることが期待される。		

# 5. 現地建て替え・移転建て替えの計画図面(配置図・断面図)



**■計画概要**

敷地面積 : 約9,400m<sup>2</sup> ※4  
 建築面積 : 約2,150m<sup>2</sup>  
 延べ面積 : 17,000m<sup>2</sup>  
 建物高さ : 約37m  
 建物概要 : 地上8階  
 駐車台数 : 75台

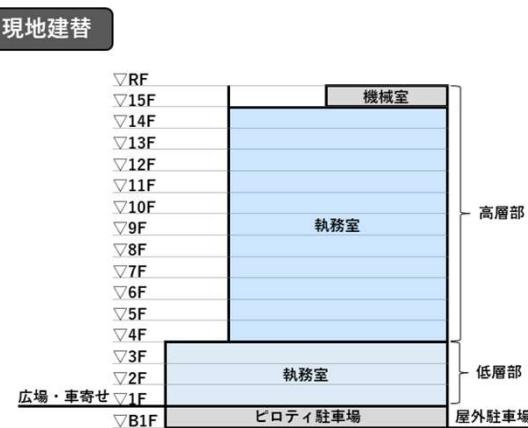
※4 : 内、約6,040m<sup>2</sup>を庁舎利用



**■計画概要**

敷地面積 : 約8,750m<sup>2</sup>  
 建築面積 : 約2,080m<sup>2</sup>  
 延べ面積 : 20,000m<sup>2</sup> ※5  
 建物高さ : 約52m  
 建物概要 : 地上11階  
 駐車台数 : 96台

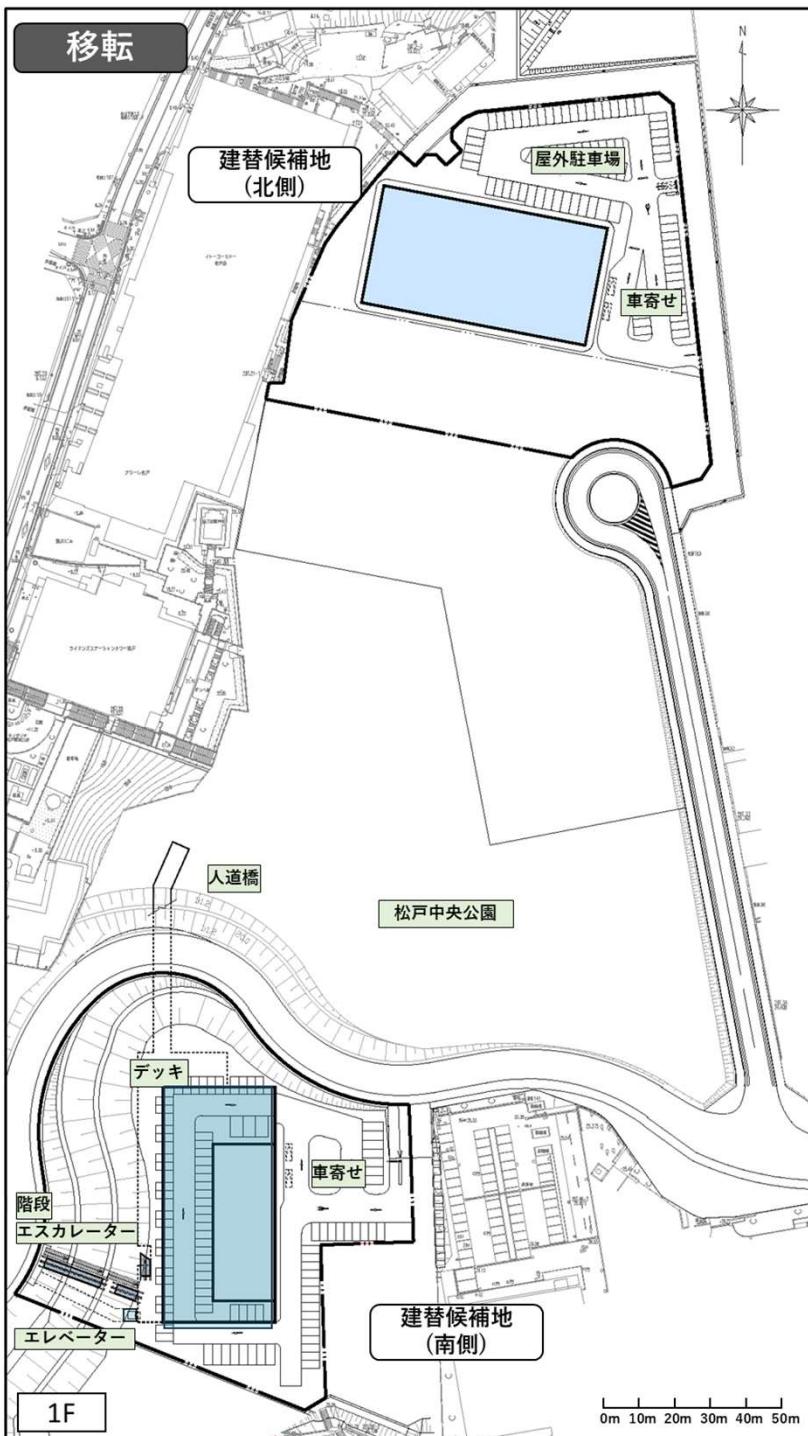
※5 : 1Fピロティ駐車場は除く



**■計画概要**

敷地面積 : 約 13,700m<sup>2</sup> ※1  
 建築面積 : 3,480m<sup>2</sup> ※2  
 延べ面積 : 37,000m<sup>2</sup> ※3  
 建物高さ : 約70m  
 建物概要 : 地上15階、地下1階  
 駐車台数 : 259台

※1 : 周辺道路拡幅後の面積  
 ※2 : 4F以上の高層部は、2,260m<sup>2</sup>  
 ※3 : B1Fピロティ駐車場は除く



※本図は、比較検討資料であり、今後の詳細設計により変更する可能性があります。

### III 比較内容の詳細について

- 1 市の考える比較項目
- 2 市民・有識者の意見を踏まえた比較項目

# 1 市の考える比較項目

# (1)事業費及び(2)事業期間

比較項目	現地建替	新拠点ゾーン移転建替
事業費	656.8億円	711.6億円
事業期間	9年0か月	10年6か月 <small>南側庁舎 9年0か月 北側庁舎 10年6か月</small>
1. 庁舎整備費	578.7億円	602.1億円
・建設費	503.3億円	505.9億円
・設計費、調査費、工事監理費等	30.7億円	44.7億円
・解体関連費（現庁舎）	18.0億円	18.0億円
・外構費（移転のみ補助金控除後）	25.1億円	33.5億円
・道路改良費（補助金控除後）	1.6億円	—
2. 移転関連費	78.1億円	83.2億円
・移転、仮移転費（初期改修費、原状回復費含む）	18.0億円	18.0億円
・事業期間中の賃借費（建物、駐車場）	60.1億円	65.2億円
3. まちづくり基盤整備費	—	79.7億円
・S字道路整備費（補助金控除後）	—	5.1億円
・公園整備費（補助金控除後）	—	5.9億円
・用地購入費	新拠点ゾーン南側市有地 新拠点ゾーン北側換地 〔敷地利用面積 6,042.01m <sup>2</sup> 敷地利用率 約64.3%〕	33.5億円 27.7億円
・解体関連費（旧法務局・職員宿舎（約64.3%））	—	7.5億円
4. 用地売却収入（建物含む）	—	▲53.4億円
・現庁舎敷地売却	—	▲53.4億円
合計金額（円）	656.8億円	711.6億円

※次の事項は、上記事業費に含まれておりません。

・将来の物価変動 ・什器、備品、OA機器（関係設備含む）などの費用 ・電気、ガス、水道、電話などのインフラ関係等の引き込み負担金等 ・松戸市相模台地区土地区画整理事業費

※事業費及び事業期間については、本比較の条件に基づき算定したものです。実際には今後の新庁舎整備基本計画において、本市財政状況や社会経済情勢等を踏まえ、改めて規模等も含め詳細検討をいたします。

## (2)事業期間(詳細工程表)

比較項目 (年度)		R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033	R16 2034	R17 2035	R18 2036	R19 2037	R20 2038	R21 2039						
		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目	14年目						
現地建替	庁舎建設	基本計画	基本設計	発注	実施設計	建設工事						R17年3月末開庁	外構工事								
	既存解体	調査・設計	解体工事(本館・新館)				解体工事(別館・議会棟)														
	仮庁舎	別館・議会棟・京葉ガス第一・京葉ガス第二・竹ヶ花別館																			
	工事中駐車場	本館・新館解体工事中・新庁舎建設期間中の駐車場外部賃借										開庁～別館議会棟解体工事までの駐車場外部賃借	別館議会棟解体工事中の駐車場外部賃借								
新拠点ゾーン移転建替	庁舎建設(南側)	基本計画	基本設計	発注	実施設計	建設工事						R17年3月末開庁	R18年9月末開庁								
	庁舎建設(北側)	用地取得			基本計画	基本設計	発注	実施設計	建設工事			引越									
	既存解体	北側既存集合住宅解体1期			埋蔵文化財調査		解体2期	解体工事(本館・新館・別館・議会棟)													
	道路拡幅敷地造成	実施設計	発注	造成工事(南側)			道路整備工事(S字・区画・市道)														
	仮庁舎	別館・議会棟・京葉ガス第一・京葉ガス第二・竹ヶ花別館										一部賃借継続	一部賃借継続								

※比較検討のための計画に基づくため、今後の詳細設計により変動する場合があります。

### 【凡例】

・事業期間



・事業期間としては考慮しないが、費用として織り込むもの



## 2市民・有識者の意見 を踏まえた比較項目

### (3)利便性の視点

### (3)-① 松戸駅からの距離(徒歩、自転車、自動車、バス等の来庁手段別)

#### 現地建替



#### ■比較事項 (距離※1／時間※2)

- ・①歩 約420m／6分
- ・②自転車 約455m／3分
- ・③自動車 約455m／2分
- ・④最寄りバス停からの徒歩 約140m／2分

#### 移 転



#### ■比較事項 (距離※1／時間※2)

##### 【建替候補地（南側）】

- ・①-1歩 (8:30~10:00) 約370m／6分 (※3, 5)
- ・①-2歩 (10:00~17:00) 約380m／6分 (※4, 5)
- ・②自転車 約650m／4分
- ・③自動車 約650m／2分
- ・④最寄りバス停からの徒歩 (松戸駅起点の最寄りバス停なし)

##### 【建替候補地（北側）】

- ・①-1歩 (8:30~10:00) 約180m／4分 (※3)
- ・①-2歩 (10:00~17:00) 約180m／4分 (※4)
- ・②自転車 約960m／6分
- ・③自動車 約960m／3分
- ・④最寄りバス停からの徒歩 (松戸駅起点の最寄りバス停なし)

※1 Mapion「キヨリ測」にて測定

※2 「距離÷想定速度」で計算(小数点以下切り上げ) 想定速度:徒歩80m／分、自転車190m／分、自動車333m／分

※3 プラーレオープン前 (8:30~10:00)は、プラーレ外階段及び店内通路の利用を想定。移動時間は、実測時間(+1分)を加味した

※4 プラーレオープン後 (10:00~17:00)は、プラーレ2階～5階をエスカレーターを利用を想定。移動時間は、実測時間(+1分)を加味した

※5 新拠点ゾーン整備基本計画では、松戸駅と新拠点ゾーン(移転建替候補地)の区間を結ぶ経路をシンボル軸とし、24時間通行可能なバリアフリー動線(歩行者動線)を段階的に整備することを検討しているが、令和8年1月1日現在の状況を比較することとしているため考慮しない

### (3)-② バリアフリー化の状況(松戸駅から建替候補地の区間)

#### 現地建替



#### 移転



#### ■比較事項

- ①標高差 (※1) : 8.6m
- ②段差の有無 : 無し
- ③移動距離 (※2) : 420m
- ④道路勾配 (※3) : 最大勾配9.0% (延長約10m)

#### ■比較事項

##### 【建替候補地（南側）】

- ①標高差 (※1) : 19.6m
- ②段差の有無 : 無し
- ③-1移動距離 (8:30~10:00) (※2、3) : 600m <ルートA>
- ③-2移動距離 (10:00~17:00) (※2、3) : 380m <ルートB>
- ④道路勾配 : 最大勾配2.5% (延長約45m)

##### 【建替候補地（北側）】

- ①標高差 (※1) : 20.2m
- ②段差の有無 : 無し
- ③-1移動距離 (8:30~10:00) (※2、3) : 780m <ルートA>
- ③-2移動距離 (10:00~17:00) (※2、3) : 180m <ルートB>
- ④道路勾配 : 最大勾配2.5% (延長約45m)

※1 松戸駅東口ロータリーと建替候補地の標高差。標高は国土地理院HPから入手

※2 Mapion「キヨリ測」にて測定

※3 新拠点ゾーン整備基本計画では、松戸駅と新拠点ゾーン(移転建替候補地)の区間を結ぶ経路をシンボル軸とし、24時間通行可能なバリアフリー動線(歩行者動線)を段階的に整備することを検討しているが、令和8年1月1日現在の状況を比較することとしているため考慮しない

### (3)–③ 周辺道路の混雑状況(渋滞予測)

#### 現地建替



- 地点A 松戸市役所交差点 調査日 R5. 8. 8
- 地点B 岩瀬跨線橋（東）交差点 調査日 R4. 10. 19
- 地点C 岩瀬交差点 調査日 R4. 10. 19

#### ■比較事項（交差点需要率※1：調査時点交通量で算出）

##### ・ピーク時も交差点で設計交通量を捌ける

- 地点A 交差点需要率 $0.220 < 1$  (ピーク時 午前10時～11時 ※2 )  
 地点B 交差点需要率 $0.403 < 1$  (ピーク時 午後6時～7時 ※3 )  
 地点C 交差点需要率 $0.520 < 1$  (ピーク時 午後5時～6時 ※3 )

#### 移 転



- 地点D 主2-68号坂下交差点 調査日 R5. 1. 18
- 地点E 国道6号・主2-68号交差点 調査日 R5. 1. 18

#### ■比較事項（交差点需要率※1：調査時点 + 開発交通量で算出）

##### ・ピーク時も交差点で設計交通量を捌ける

- 地点D 交差点需要率 $0.252 < 1$  (ピーク時 午前7時～8時 ※4 )  
 地点E 交差点需要率 $0.498 < 1$  (ピーク時 午後4時～5時 ※2 )

※1 交差点需要率は、交通量解析において、交差点の交通を捌く能力を測る指標で、概ね0.9をこえると渋滞が発生し、1を超えるとその交差点の交通量を捌くことができないとみなされる

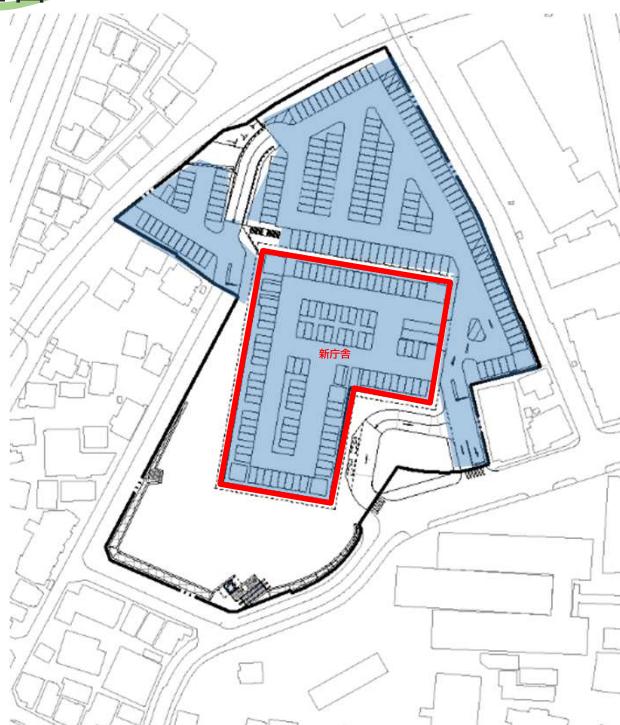
※2 松戸市役所窓口利用状況等調査業務委託 (R6. 6)

※3 松戸市庁舎機能課題検証業務委託 (R6. 3)

※4 主1-31号・主2-68号交差点予備設計業務委託(R7. 12)

### (3)–(4) 市役所駐車場の台数、構造(利用しやすさ)

#### 現地建替



#### ■比較事項(駐車場台数※1)

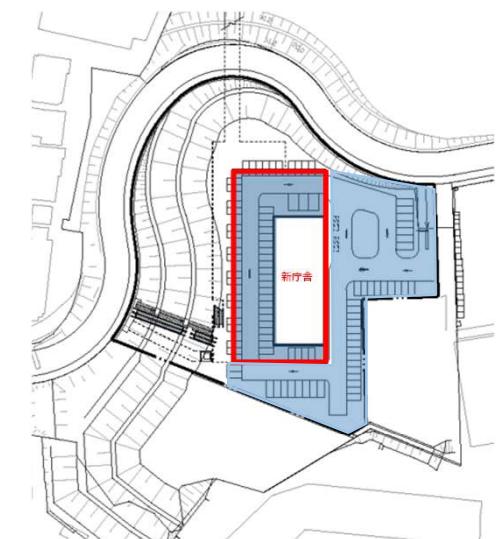
- ・①駐車場構造:平置き
- ・②敷地内駐車台数:259台 $\geq$ 附置義務(※2)145台
- ・③敷地外駐車台数:21台(市有地駐車場(最大50台)を利用)  
合計:280台

#### 移 転

<建替候補地(北側)>



<建替候補地(南側)>



#### ■比較事項(駐車場台数※1)

- ・①駐車場の構造:平置き
- ・②敷地内駐車台数:171台 $\geq$ 附置義務(※2)160台
- ・③敷地外駐車台数:109台  
合計:280台

#### 【②敷地内駐車台数の内訳】

<建替候補地(北側)>

75台 $\geq$ 附置義務75台

<建替候補地(南側)>

96台 $\geq$ 附置義務85台

#### 【③敷地外駐車台数の内訳】

<市有地駐車場> 50台

<民間駐車場> 59台

※1 駐車場台数は、松戸市新庁舎整備に係る費用比較等検討業務の設計に基づく

「松戸市建築物における駐車場施設の附置等に関する条例」に基づき義務付けられる駐車台数。床面積200m<sup>2</sup>につき1台、ただし1万m<sup>2</sup>超の場合、その部分について70%に低減

### (3)–⑤ 周辺公共施設との関係性(税務署などの省庁等との近さ)

#### 現地建替

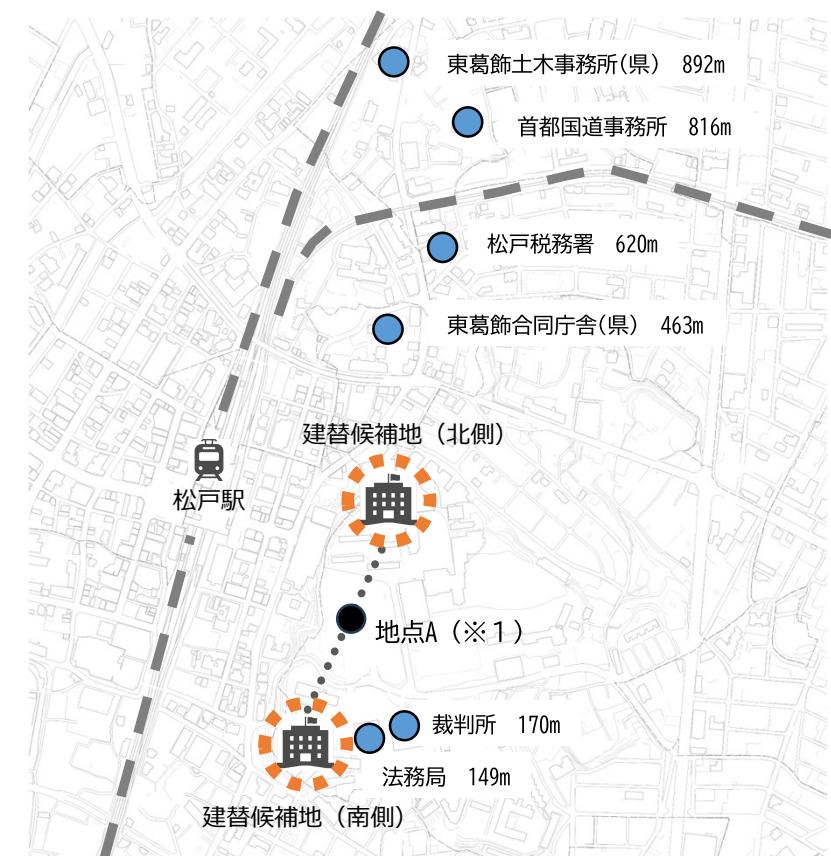


#### ■比較事項（各施設までの直線距離※2）

松戸税務署	150m	法務局	733m
東葛飾合同庁舎(県)	93m	東葛飾土木事務所(県)	325m
首都国道事務所	284m	裁判所	739m

⇒周辺施設（全6か所）までの直線距離 平均387m

#### 移 転



#### ■比較事項（各施設までの直線距離※2）

松戸税務署	620m	法務局	149m
東葛飾合同庁舎(県)	463m	東葛飾土木事務所(県)	892m
首都国道事務所	816m	裁判所	170m

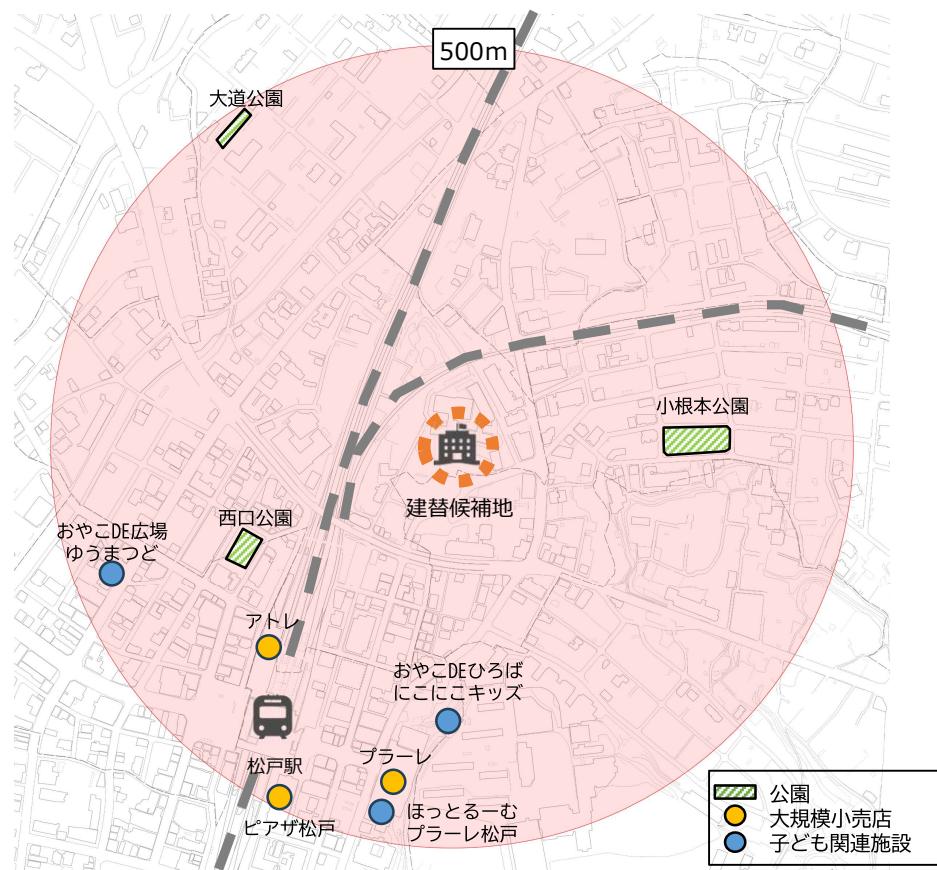
⇒周辺施設（全6か所）までの直線距離 平均518m

※1 建替候補地（南側）と建替候補地（北側）の中間地点

※2 Mapionキヨリ測にて測定

### (3)–⑥ 市役所の周辺環境(子どもを連れて行きやすい施設の近さ)

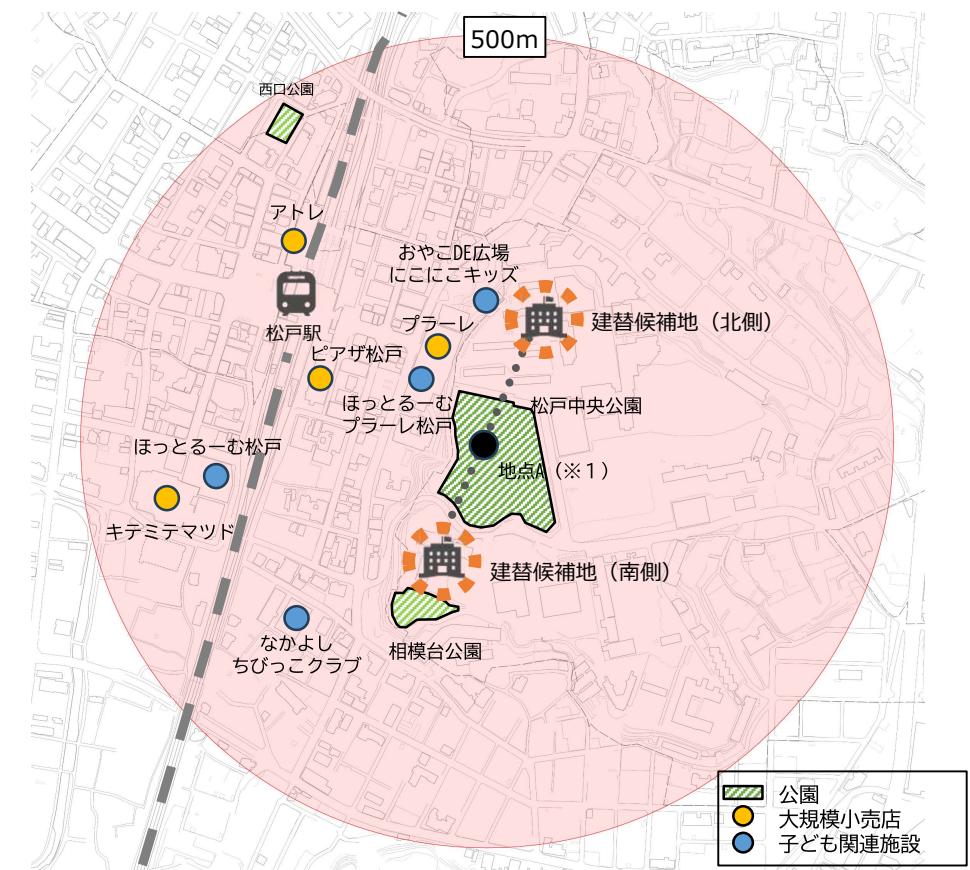
#### 現地建替



#### ■比較事項(半径500mの施設数※2)

- ・①公園…3か所
  - ・②大型小売店舗…3か所
  - ・③子ども関連施設…3か所
- ⇒合計9か所

#### 移 転



#### ■比較事項(半径500mの施設数※2)

- ・①公園…3か所
  - ・②大型小売店舗…4か所
  - ・③子ども関連施設…4か所(※3)
- ⇒合計11か所

※1 建替候補地（南側）と建替候補地（北側）の中間地点

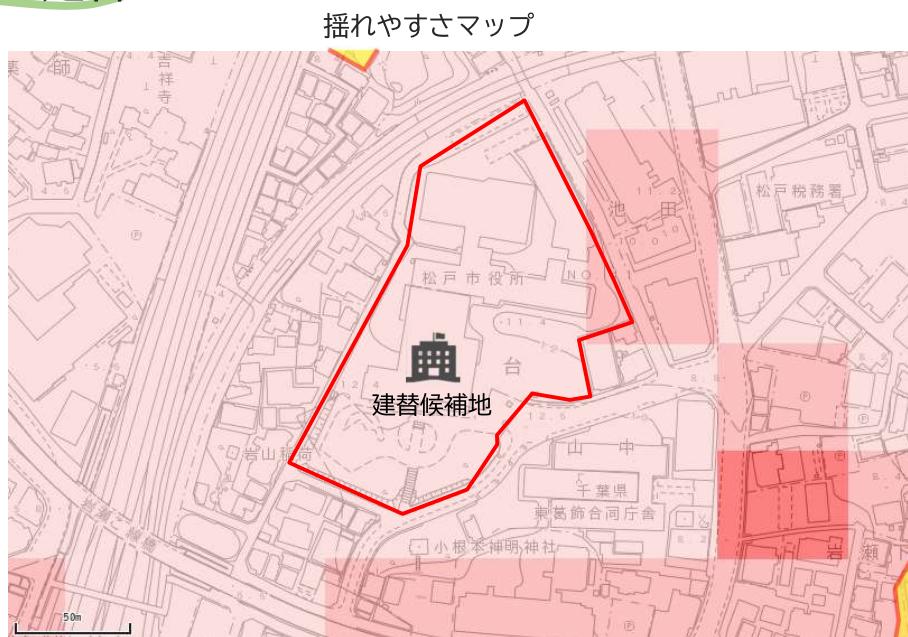
※2 「松戸市子育てガイドブック」のおでかけガイドに記載の施設、大規模小売店（1000m<sup>2</sup>以上）、公園

※3 新拠点ゾーン整備基本計画では、商業・業務・文化機能（図書館機能、美術ギャラリー機能、ホール機能）などの整備に係る記載があるが、令和8年1月1日現在の状況を比較することとしているため考慮しない

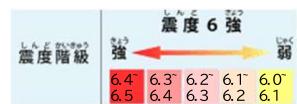
## (4).災害対応拠点の視点

# (4)–① 建替候補地としての地盤構造(地盤の良さ、災害に強い土地)

## 現地建替



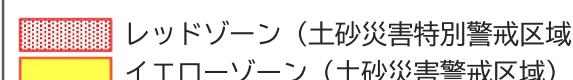
揺れやすさマップ凡例※1



揺れやすさマップ

建替候補地

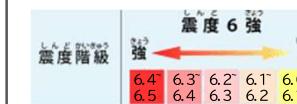
急傾斜地の崩壊凡例※2



## 移転



揺れやすさマップ凡例※1

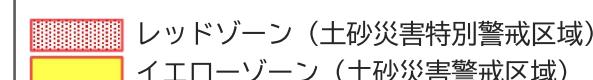


揺れやすさマップ

建替候補地  
(北側)

建替候補地  
(南側)

急傾斜地の崩壊凡例※2



### ■比較事項

- ①直下地震時等の揺れやすさ:震度6強(計測震度6.2以上6.3未満)(※1)
- ②レッドゾーン:無し(※2)
- ③イエローゾーン:無し(※2)
- ④地盤の液状化:液状化するような地質状況ではない(※3)
- ⑤地質:地盤の安定した洪積層であると推察される

### ■比較事項

- ①直下地震時等の揺れやすさ:震度6強(計測震度6.1以上6.2未満)(※1)
- ②レッドゾーン:有り(敷地内指定箇所は解消見込み)(※2)
- ③イエローゾーン:有り(一部を除き敷地内指定箇所は解消見込み)(※2)
- ④地盤の液状化:液状化するような地質状況ではない(※3)
- ⑤地質:地盤の安定した洪積層であると推察される

※1 松戸市地震ハザードマップでは、東京湾北部地震(マグニチュード7.3)および松戸市直下の地震(マグニチュード6.9)が発生時に想定される計測震度をマップ化している。なお、震度階級と計測震度は右図(出典:気象庁HP)の通り

※2 ちば情報マップ

※3 液状化危険度予測図 それぞれの建替候補地とも「評価対象外」=液状化するような地質状況ではない

震度階級	計測震度	震度階級	計測震度
0	0.5未満	5弱	4.5以上5.0未満
1	0.5以上1.5未満	5強	5.0以上5.5未満
2	1.5以上2.5未満	6弱	5.5以上6.0未満
3	2.5以上3.5未満	6強	6.0以上6.5未満
4	3.5以上4.5未満	7	6.5以上

## (4)–② 浸水リスク関連(内水浸水リスク、江戸川洪水浸水リスク)

### 現地建替



①内水浸水想定区域凡例※1

浸水が0.3m未満	浸水が0.5m~1.0m未満
浸水が0.3m~0.5m未満	浸水が1.0m~3.0m未満



②江戸川洪水浸水想定区域凡例※2

浸水が0.5m未満
浸水が0.5m~3m
浸水が3m~5m

緊急輸送道路・災害時重要路線図凡例※3
緊急輸送道路(1次路線)
緊急輸送道路(2次路線)
災害時重要路線
緊急輸送道路からのアクセスルート

### ■比較事項(自:緊急輸送道路から※3)

- ①内水浸水リスク:想定最大規模降雨の場合に、浸水想定区域の範囲 (~0.3m未満)を通る(※1)
- ②江戸川洪水浸水リスク:想定最大規模の氾濫の場合に、  
浸水想定区域の範囲 (~3m)を通る(※4)

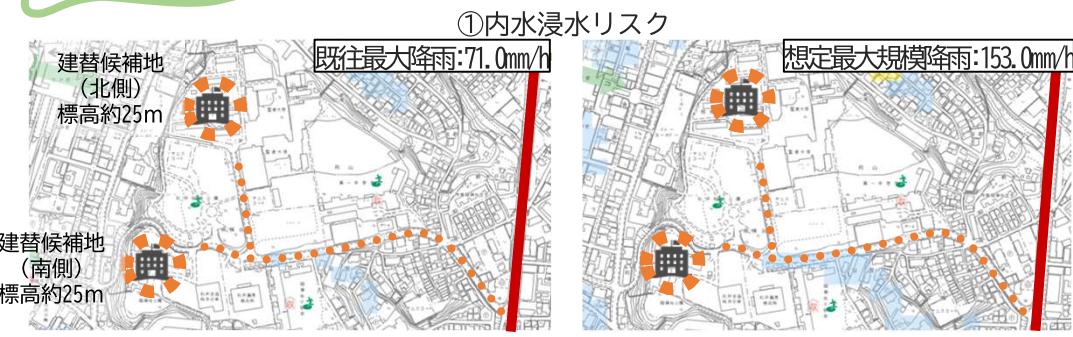
※1 松戸市内水ハザードマップ(内水浸水想定区域)、松戸市やさシティマップ

※2 松戸市水害ハザードマップ(江戸川洪水浸水想定区域)、国土地理院 重ねるハザードマップ

※3 松戸市地域防災計画

※4 緊急輸送道路(1次路線)から建替候補地までに至る経路を評価

### 移 転



①内水浸水想定区域凡例※1

浸水が0.3m未満	浸水が0.5m~1.0m未満
浸水が0.3m~0.5m未満	浸水が1.0m~3.0m未満



②江戸川洪水浸水想定区域凡例※2

浸水が0.5m未満
浸水が0.5m~3m
浸水が3m~5m

緊急輸送道路・災害時重要路線図凡例※3
緊急輸送道路(1次路線)
緊急輸送道路(2次路線)
災害時重要路線

### ■比較事項(自:緊急輸送道路から※3)

- ①内水浸水リスク:既往最大降雨及び想定最大規模降雨の場合に、  
浸水想定区域の範囲 (~0.3m未満)を通る(※1)
- ②江戸川洪水浸水リスク:想定区域の範囲を通らないで移動が可能(※4)

## (4)–③ 受援機能(庁舎敷地内の応援団体等の受け入れスペース、緊急輸送道路からのアクセス)

### 現地建替



ハザードマップ凡例※1  
(江戸川洪水浸水想定区域)  
 ● 浸水が0.5m未満  
 ● 浸水が0.5m~3m  
 ● 浸水が3m~5m

緊急輸送道路・災害時重要路線図凡例※2  
 ● 緊急輸送道路(1次路線)  
 ● 緊急輸送道路(2次路線)  
 ● 災害時重要路線  
 ● 緊急輸送道路からのアクセスルート

### 移転



ハザードマップ凡例※1  
(江戸川洪水浸水想定区域)  
 ● 浸水が0.5m未満  
 ● 浸水が0.5m~3m  
 ● 浸水が3m~5m

緊急輸送道路・災害時重要路線図凡例※2  
 ● 緊急輸送道路(1次路線)  
 ● 緊急輸送道路(2次路線)  
 ● 災害時重要路線  
 ● 緊急輸送道路からのアクセスルート

#### ■比較事項

①庁舎敷地内の応援団体等受け入れスペース(※3):約8,200m<sup>2</sup>

②緊急輸送道路(1次路線)からの車両移動距離(※5):712m

#### ■比較事項

①庁舎敷地内の応援団体等受け入れスペース(※4):約6,300m<sup>2</sup>  
(近接する松戸中央公園、相模台公園、相模台小学校、第一中学校での受け入れも検討可能)

②緊急輸送道路(1次路線)からの車両移動距離(※5):  
建替候補地(北側)約670m、建替候補地(南側)約600m

※1 松戸市水害ハザードマップ(江戸川洪水浸水想定区域)、国土地理院 重ねるハザードマップ

※2 松戸市地域防災計画

※3 庁舎敷地内は、駐車場(ピロティ駐車場含む)8,200m<sup>2</sup>を受け入れスペースとして想定

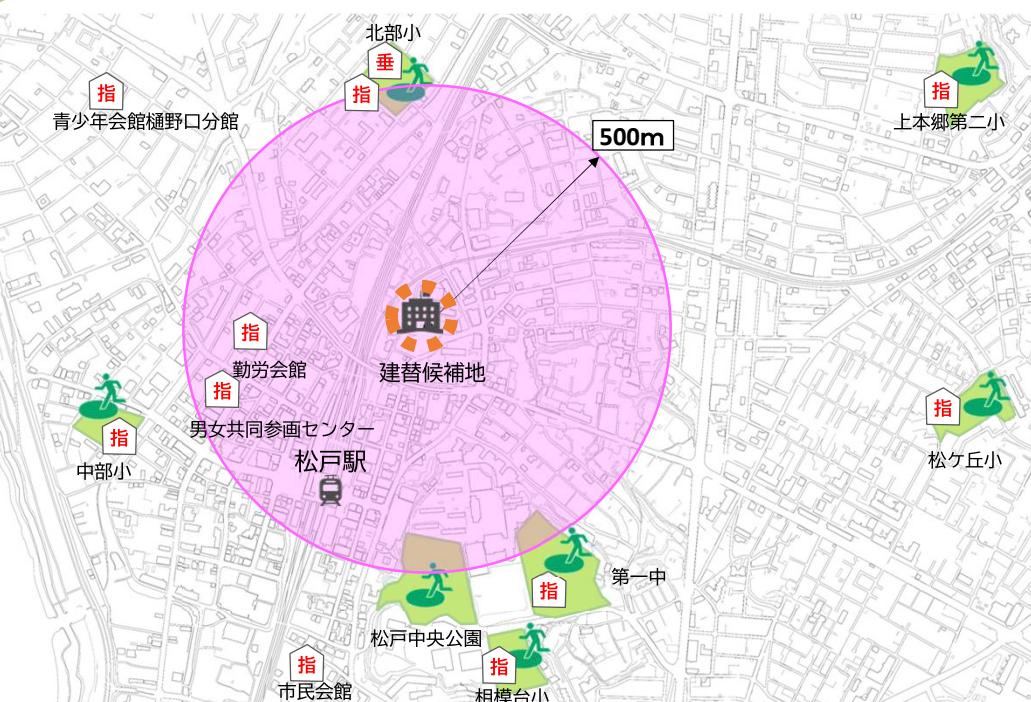
※4 庁舎敷地内は、南側(ピロティ駐車場含む)3,500m<sup>2</sup>、北側2,800m<sup>2</sup>を受け入れスペースとして想定。

公園面積は松戸中央公園約14,900m<sup>2</sup>、相模台公園約3,600m<sup>2</sup>、学校敷地面積(カッコ内は建築面積を除く空地)は相模台小学校11,119.85m<sup>2</sup>(7,226.77m<sup>2</sup>)、第一中学校27,498.00m<sup>2</sup>(24,440.97m<sup>2</sup>)

※5 Mapionキヨリ測

## (4)–④ 建替候補地から避難場所等への距離

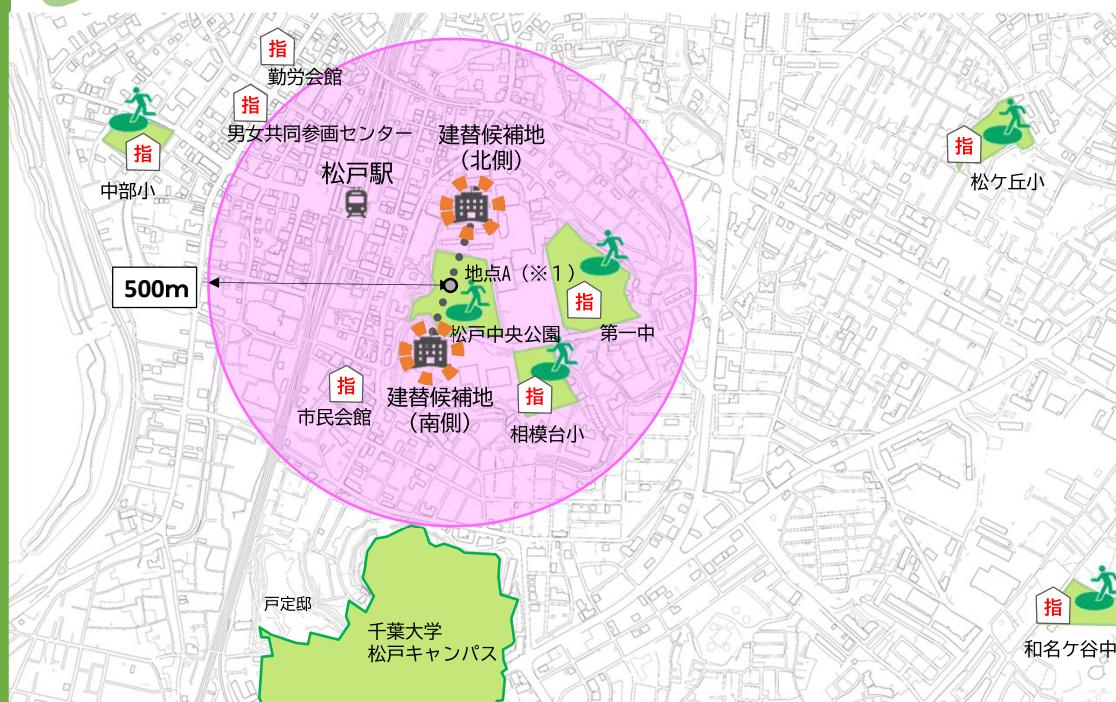
### 現地建替



凡例

	広域避難場所		指定避難所
	避難場所 (指定緊急避難場所)		垂直避難場所

### 移転



凡例

	広域避難場所		指定避難所
	避難場所 (指定緊急避難場所)		垂直避難場所

#### ■比較事項 (半径500m圏内※2 (各施設中心までの直線距離※3) )

##### ①指定緊急避難場所及び指定避難所：

北部小学校…468m、第一中学校…611m

##### ②指定緊急避難場所：松戸中央公園…570m

##### ③指定避難所： 男女共同参画センター…462m 勤労会館…374m

#### ■比較事項 (半径500m圏内※2 (各施設までの直線距離※3) )

##### ①指定緊急避難場所及び指定避難所：

相模台小学校…249m、第一中学校…352m

##### ②指定緊急避難場所：松戸中央公園…125m

##### ③指定避難所： 市民会館…200m

※1 建替候補地（南側）と建替候補地（北側）の中間地点

※2 松戸市地域防災計画

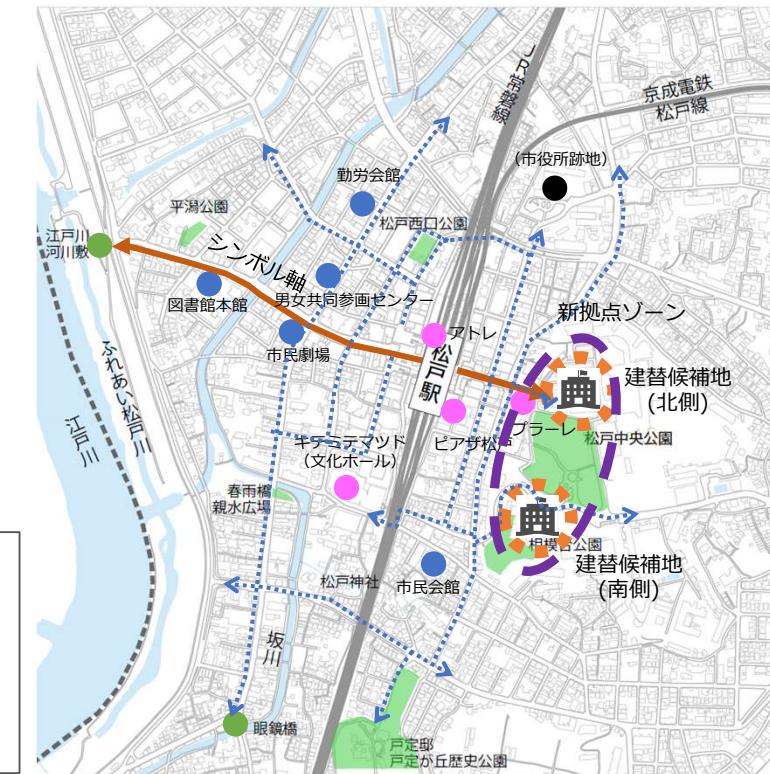
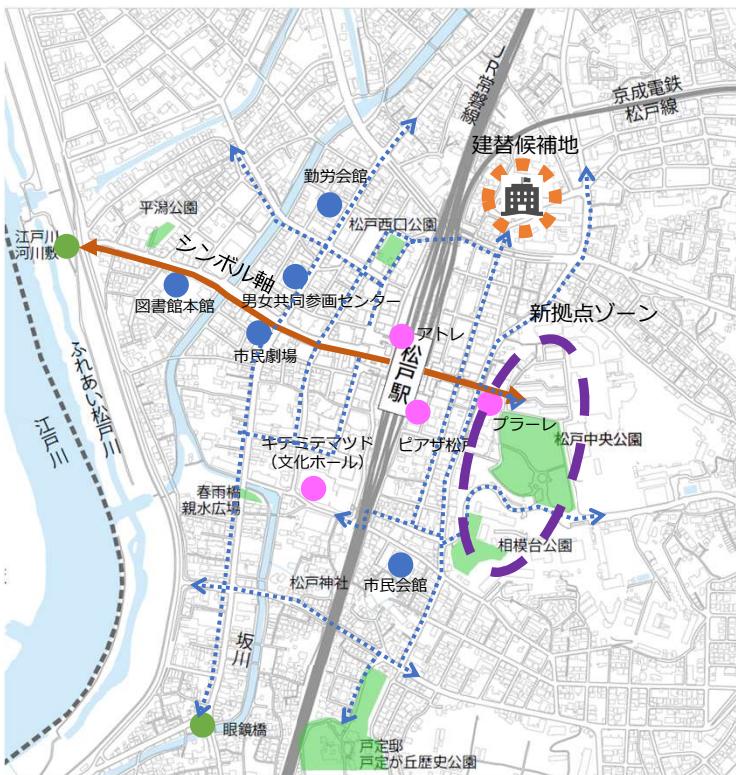
※3 Mapionキヨリ測にて測定

## (5).まちづくりの視点

## (5)-① 回遊性向上の観点

### (5)-② 駅周辺の市街地活性化の観点

## 現地建替



## ■ 比較事項

## 【①回遊性向上の観点】

- ・新庁舎が現地建替の場合は、現状と大きく変わらない。

## 【②駅周辺の市街地活性化の観点】

- ・新庁舎が現地建替の場合は、現状と大きく変わらない。

## ■比較事項

## 【①回遊性向上の観点】

- ・新庁舎が新拠点ゾーンに移転した場合は、新拠点ゾーンを中心とする新たな回遊性が生じる。

## 【②駅周辺の市街地活性化の観点】

- ・新庁舎が新拠点ゾーンに移転した場合は、駅東口に新たな拠点が形成されることで、既存商店街の活性化に寄与し、駅周辺のにぎわいの向上に繋がることが期待される。

※1 新拠点ゾーン整備基本計画では、商業・業務・文化機能（図書館機能、美術ギャラリー機能、ホール機能）などの整備に係る記載があるが、令和8年1月1日現在の状況を比較することとしているため考慮しない