



新庁舎建て替え場所比較検討結果を
踏まえた市の考え方に係る

オープンハウス

2026.03.30(MON), 31(TUE)
10:00~15:00

現市役所 本館



①施設・基幹設備の老朽化

現在の本館は建築後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状況です。

③バリアフリーの対応不足

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いことで、車いす利用者等への配慮が不十分となっています。

④耐震性能の不足

本館・新館は大規模地震の際には倒壊の危険性があります。

⑤災害対応機能としての立地

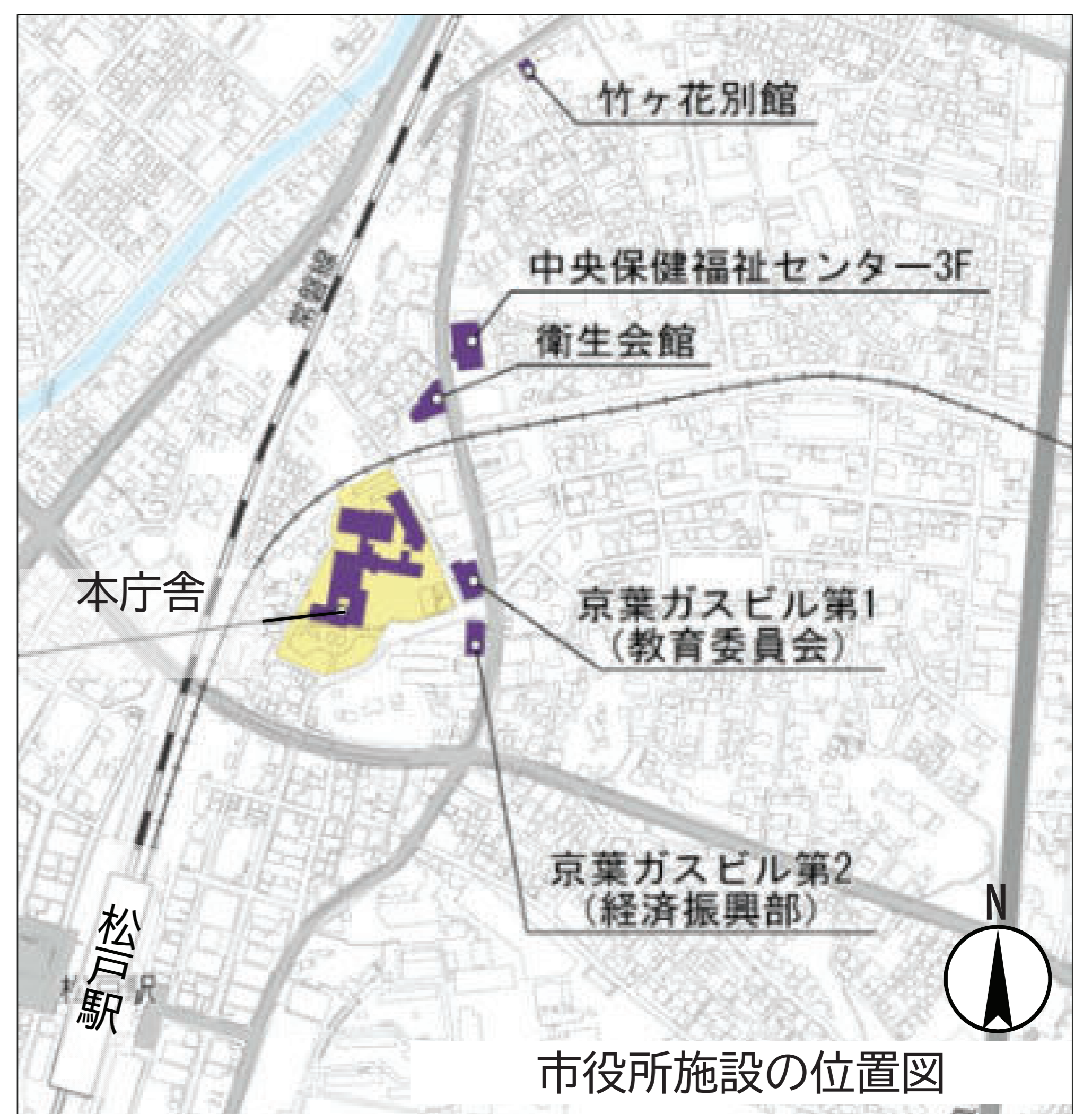
受援スペースが十分確保できないほか、本庁舎敷地周辺の浸水が想定されます。

現市役所 新館



②施設の分散化・狭あい化

複数の建物に分散していること、施設の通路が狭いこと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てしまう状況となっています。



建て替えの必要性

平成8年3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24年～

■現地建て替えの検討

平成26年～

■一括移転建て替え検討

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

建て替え場所 比較検討に至った経緯

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9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、市役所の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

③現地建て替えと移転建て替えの位置関係



④新庁舎建て替え場所の比較検討

市民アンケート実施（全2回）

第1回目「比較条件(案)」について

1. 聞き取り調査等の概要

- ・調査方法：各支所・本庁への来庁者に対する直接聞き取り調査、オンラインアンケート、メール、電話、FAX
- ・調査期間：各支所・本庁聞き取り調査：令和7年11月4日(火)から11月7日(金)まで
オンラインアンケート調査等：令和7年11月1日(土)から11月9日(日)まで
- ・周知方法：広報まつど(令和7年11月1日号)、本市公式ホームページ、公式LINE
- ・回答総数：747件

〔内訳〕

- ・各支所・本庁聞き取り調査 389件
- ・オンラインアンケート調査 358件（メール、電話、FAXによる回答は、オンラインアンケート調査に含む。）

	性別			年代							
	男性	女性	無回答	10代	20代	30代	40代	50代	60代	70代以上	無回答
各支所・本庁聞き取り調査	158	220	11	2	31	42	42	66	88	117	1
オンラインアンケート調査	203	124	31	4	20	54	73	83	59	42	23

2. 質問の内容

- ① 比較条件をご覧になって、ご意見があれば教えてください。
- ② 実際の比較は、この条件で主に「建設費」と「建設期間」を計算して行いますが、この2つの項目以外に、比較した方が良いと思うものを教えてください。
- ③ これからの市役所に求める機能について教えてください。

第2回目「比較検討結果」について

1. 聞き取り調査等の概要

- ・調査方法：各支所・本庁への来庁者に対する直接聞き取り調査、オンラインアンケート、メール、電話、FAX
- ・調査期間：各支所・本庁聞き取り調査：令和8年2月9日(月)、10日(火)、12日(木)、13日(金)の4日間
オンラインアンケート調査等：令和8年2月7日(土)から2月15日(日)まで
- ・周知方法：広報まつど(令和8年2月1日号)、本市公式ホームページ、公式LINE
- ・回答総数：376件

〔内訳〕

- ・各支所・本庁聞き取り調査 237件
- ・オンラインアンケート調査 139件（メール、FAXによる回答は、オンラインアンケート調査に含む。）

	性別			年代							
	男性	女性	無回答	10代	20代	30代	40代	50代	60代	70代以上	無回答
各支所・本庁聞き取り調査	106	123	8	4	17	14	14	39	47	100	2
オンラインアンケート調査	64	64	11	1	6	6	15	19	28	29	35

2. 質問の内容

新庁舎の建て替え場所の比較検討結果をご覧になって、あなたが新庁舎の建て替え場所として重視するものを3つお選びください。

プロジェクトチーム懇談会（全2回）

第1回目

令和7年11月28日(金)

-意見交換テーマ-

「比較条件(案)について」

第2回目

令和8年2月26日(木)

-意見交換テーマ-

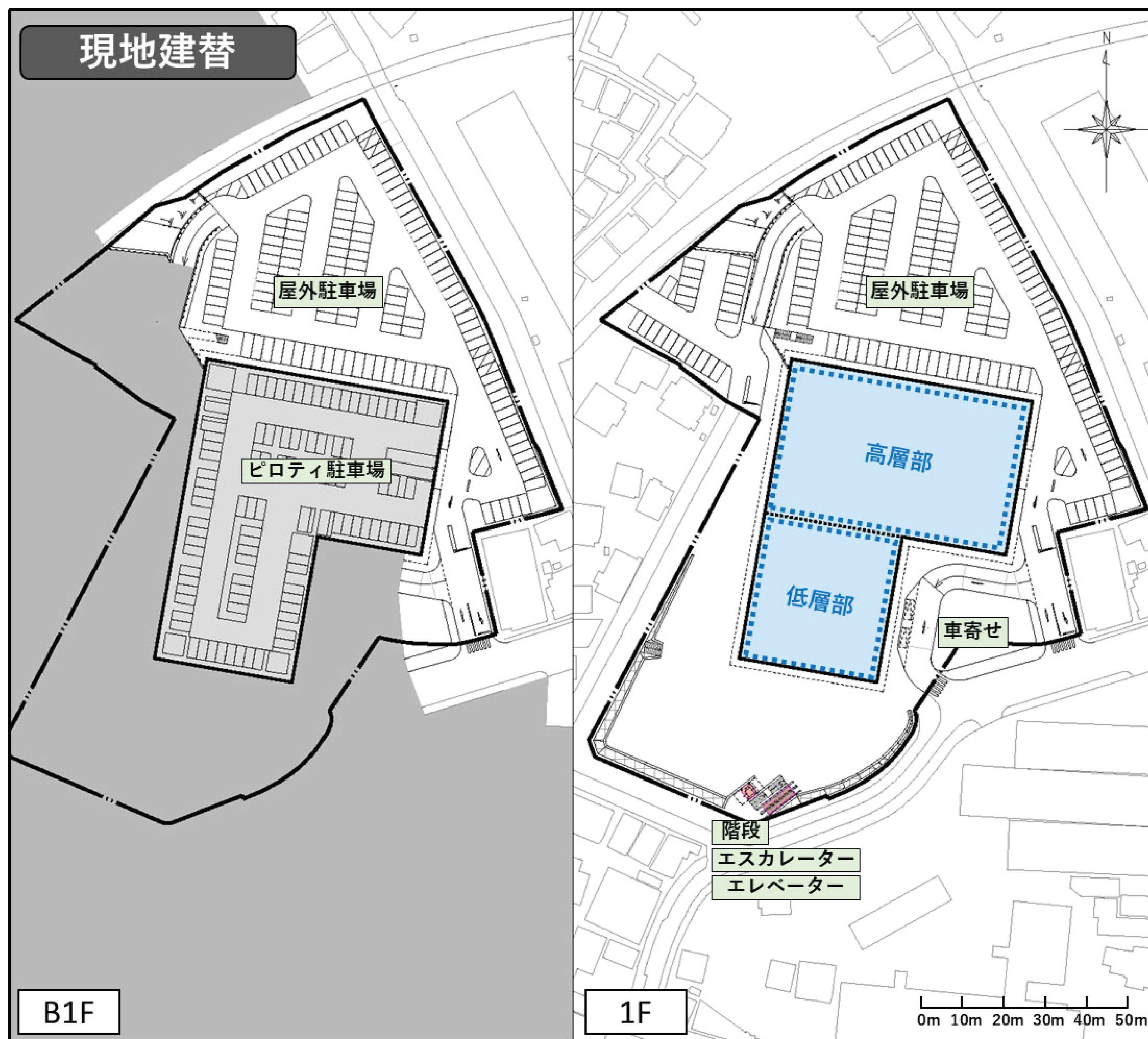
「比較検討結果について」



プロジェクトメンバー4名（中央は松戸市長）

⑤建物配置図(現地建て替え)

現地建替は、階数地上15階、高さ約70m、1階から3階までの低層部は床面積約3,500㎡とし、4階以上を約2,300㎡としました。



現地建替

▽RF			
▽15F		機械室	
▽14F			
▽13F			
▽12F			
▽11F			
▽10F			
▽9F		執務室	高層部
▽8F			
▽7F			
▽6F			
▽5F			
▽4F			
▽3F		執務室	低層部
▽2F			
▽1F	広場・車寄せ	ピロティ駐車場	
▽B1F			屋外駐車場

■計画概要

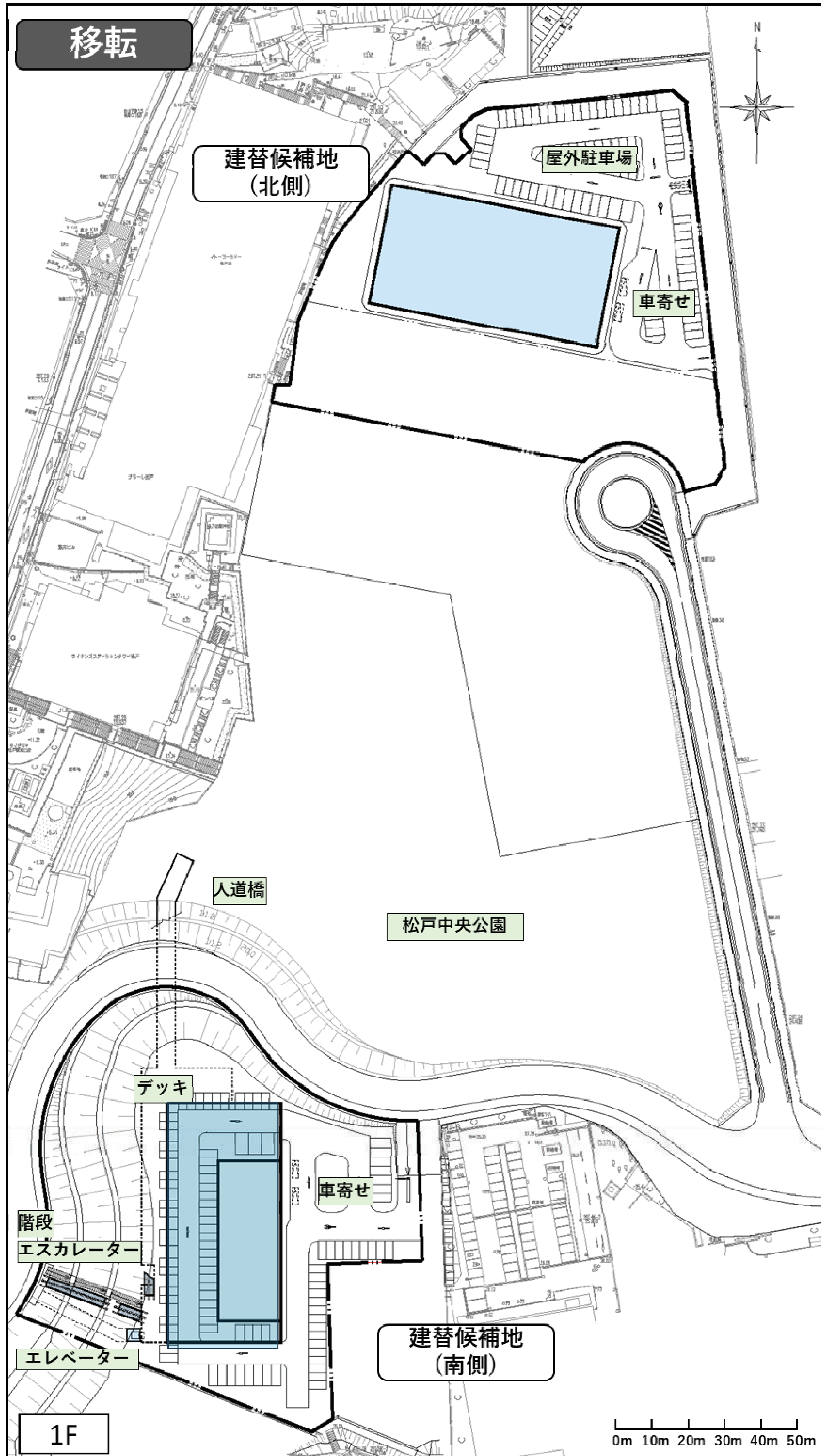
敷地面積	:	約 13,700㎡	※1
建築面積	:	3,480㎡	※2
延べ面積	:	37,000㎡	※3
建物高さ	:	約70m	
建物概要	:	地上15階、地下1階	
駐車台数	:	259台	

※1: 周辺道路拡幅後の面積
 ※2: 4F以上の高層部は、2,260㎡
 ※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。

⑥建物配置図(移転建て替え)

移転建替は、南側庁舎で階数地上11階、高さ約52m、各階の床面積は約2,080㎡、北側庁舎で階数地上8階、高さ約37m、各階の床面積は約2,150㎡としました。



移転

建替候補地(北側)

▽RF	
▽8F	機械室
▽7F	
▽6F	
▽5F	
▽4F	執務室
▽3F	
▽2F	
▽1F	車寄せ

■計画概要

敷地面積	:	約9,400㎡ ※4
建築面積	:	約2,150㎡
延べ面積	:	17,000㎡
建物高さ	:	約37m
建物概要	:	地上8階
駐車台数	:	75台

※4: 内、約6,040㎡を庁舎利用

建替候補地(南側)

▽RF	
▽11F	機械室
▽10F	
▽9F	
▽8F	
▽7F	
▽6F	執務室
▽5F	
▽4F	
▽3F	
デッキ▽2F	
▽1F	ピロティ駐車場 車寄せ

■計画概要

敷地面積	:	約8,750㎡
建築面積	:	約2,080㎡
延べ面積	:	20,000㎡ ※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

※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。

⑦費用と期間の比較結果

○費用(事業費)の比較結果は現地建て替えが約656.8億円、新拠点ゾーン移転建て替えが約711.6億円と、移転建て替えが現地建て替えを上回りました。
 ○また、期間(新庁舎開庁までの事業期間)の比較結果は、現地建て替えが9年間、移転建て替えでは、南側の庁舎は9年間、北側庁舎の開庁までには10年6か月と、移転建て替えが現地建て替えより長期間となりました。

比較項目	現地建替え	新拠点ゾーン移転建替え
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 ^{〔南側庁舎 9年0か月〕} _{〔北側庁舎 10年6か月〕}
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、工事管理費等	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	—	33.5億円
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 6,042.01㎡ 敷地利用率 約64.3%	—	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

⑧建て替え案それぞれの年度展開(計画や工事等の内訳)



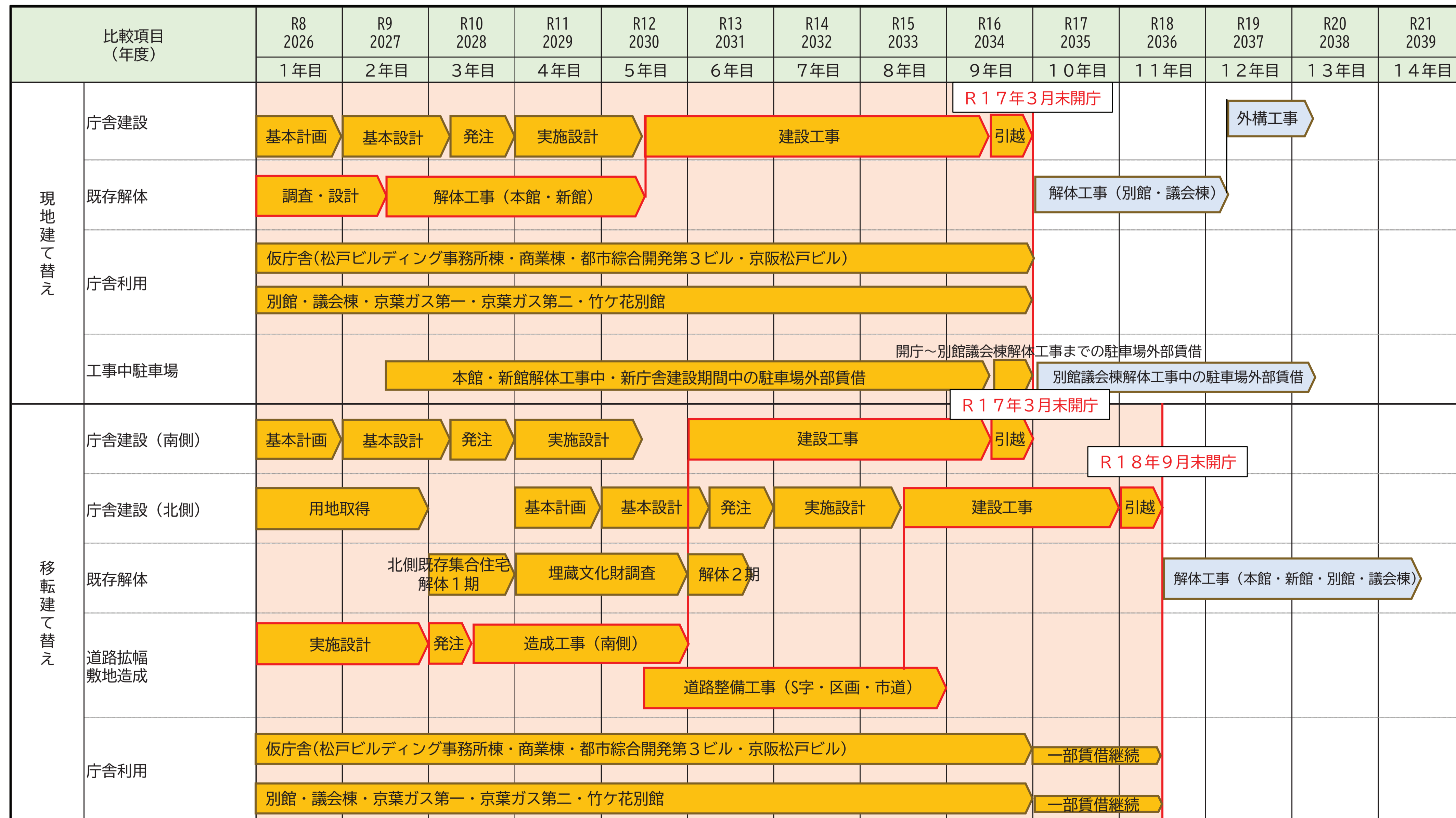
【ポイント】

○現地建て替えでは、

- ・現本館、新館を取り壊した後に、新庁舎を建設します。
- ・建設が終わった後に、別館と議会棟を解体します。
- ・工事期間中は市役所駐車場を外部に賃借します。

○移転建て替えでは、

- ・造成工事の後、南側の庁舎を建設します。
- ・その後、道路整備を行ってから、北側庁舎を建設します。
- ・新庁舎への移転完了後、本館・新館・議会棟・別館を解体します。



※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。

【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



⑨新庁舎建て替え場所にかかる市の考え方について

「新庁舎建て替え場所にかかる
市の考え方について」
資料3ページより抜粋



- 耐震性不足の現本館・新館を含む「現庁舎の建て替えは、喫緊の課題」であり、早期の建て替えが必要。
- また、松戸駅近傍に残された最後の空間である新拠点ゾーンを、市民の理解を得ながら将来のまちづくりに活用していくことも、大変重要な事業と認識。
- そのため、市役所業務を継続しながら新たな執務スペースや駐車場の確保が可能となる、市役所機能の新拠点ゾーンへの移転により、「災害対応拠点」の観点では近接・隣接する公共施設等との連携対応を目指すとともに、「まちづくり」においては、松戸駅周辺全体の回遊性向上による賑わいの創出を目指してきた。
- しかしながら、これまでの新庁舎整備にかかる経過を鑑みれば、新庁舎の整備場所を決定するにあたっては、ひとつひとつ市民の理解を深めていくプロセスが重要であると強く認識。このプロセスを補いながら、着実に前に進めていく必要があると思料。
- このことから、新庁舎の建て替え場所比較検討において、丁寧な説明により市民の理解を得ながら、聞き取り調査等の意見聴取を実施。
- この結果、今般、市民と有識者のご意見を伺い、建て替えにあたっては、「事業費」「事業期間」、そして「利便性の視点」や「災害対応拠点の視点」も、市が重要と考える「まちづくり」同様、市役所の建て替え場所を決める上で、大変重要な要素であることを確認できた。

これらのことを踏まえた、新庁舎建て替え場所にかかる市の考え方は以下のとおり。

- ・まず、事業費については、これまでの物価上昇経過、及びさらなる上昇懸念の中、本市財政状況を鑑みれば、可能な限り費用縮減を図る必要がある。この点で、現有施設(議会棟、別館)や民間施設の活用により、機能集約の考え方を可能な限り取り入れつつ新庁舎の規模の減少により費用縮減を図るなどの、多様なプランの検討可能性が見込める敷地の選択が重要であること。
- ・次に、事業期間については、まずは新庁舎整備が喫緊の課題であること、整備期間の長期化が事業費や仮庁舎の賃借料増大につながることや上記物価上昇懸念を踏まえ早期の整備着手が必要であることから、早期に整備を行える敷地選択が重要であること。
- ・また、市民の利便性に配慮すれば、24時間365日通行可能なアクセス道路が確保されることが重要であること。
- ・他方、災害対応の面では、水害等により、万一災害対策本部としての機能を果たせなくなることが予想された場合でも、本市地域防災計画に定めた代替施設への移設により対応可能な体制を備えることで、双方の敷地においても復旧・復興対応が可能と思料すること。
- ・上記のことから、市として松戸駅周辺の回遊性向上及び市街地活性化の観点など「まちづくりの視点」は大変重要ではあるものの、現在の本市の財政状況や他の大型事業の推進を鑑み、事業費及び事業期間のほか、市民の利便性を最優先すべきとの結論に至った。

以上を総合的に勘案した結果、市として新庁舎の建て替え場所は「現市役所敷地」とすることとしたい。

- なお、新拠点ゾーン整備については、松戸駅周辺地域と調和・連携することで、新たな人の繋がりや活動が松戸駅周辺、さらには、松戸市全体に波及することが期待される大変重要な事業であるとの認識に変わりはない。
- 今後は、直ちに「新拠点ゾーン整備基本計画」の見直しに着手し、市の財政状況も勘案しながら、新拠点ゾーンに係る全体方針や求められる機能等を再整理し、土地利用を検討してまいりたい。