

「新庁舎建て替え場所比較検討」に関する検討状況等について

このことについて、以下のとおり報告します。

1 検討状況について

市が作成した「比較条件（案）」に対するご意見、並びに「事業費」「事業期間」以外に、比較が必要と考えられる条件につきまして、以下のとおり市民及び有識者から意見を聴取いたしました。

（１）市民を対象とした聞き取り調査等の実施（資料１）

- ①本庁・支所での聞き取り 令和7年11月4日(火)～11月7日(金)
- ②オンラインアンケート等 令和7年11月1日(土)～11月9日(日)

（２）有識者プロジェクトチーム懇談会（資料２）

- ・令和7年11月28日（金） 10時から11時20分
- ・会場：市役所新館7階大会議室

2 今後の進め方について

- ・市の作成した「比較条件（案）」につきましては、市民及び有識者からも、概ね妥当とのご意見もいただいておりますことから、本条件により、「事業費」「事業期間」を算出・比較させていただきたいと考えております。
- ・併せて、「事業費」「事業期間」のほか、市民、及び有識者、それぞれからいただいた「利便性」、「災害対応拠点、及び「まちづくり」の視点についても、それぞれ事実関係を整理し、比較させていただきたいと考えております。（資料３）

以 上

市役所新庁舎の建て替えに関する市民を対象とした聞き取り調査等の結果(概要版)

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。

3. 主なご意見

・次ページ以降に記載

4. 質問① 比較条件(案)に対するご意見

| 聞き取り調査 |
|--|
| <div>1 条件追加等のご意見</div> <div>(1) JR 常磐線 松戸駅からの距離<ul style="list-style-type: none">・ 駅からの距離と建設費の大小を比較すれば良い。(常盤平支所)</div> <div>(2)市役所駐車場の台数、構造(使い勝手)<ul style="list-style-type: none">・ 建て替えるなら駐車場が便利な方が良い。(東松戸支所)</div> <div>(3)市役所の周辺環境<ul style="list-style-type: none">・ 子どもを連れて行きやすくなる。(新拠点の場合、公園が近いので)(東松戸支所)</div> <div>(4)事業地としての地盤構造<ul style="list-style-type: none">・ 災害に強い土地が良い。(東松戸支所)</div> <div>2 比較条件に対する所感</div> <div><ul style="list-style-type: none">・ どちらになったとしても、市役所ではない方をどうするのか。(常盤平支所)・ 今の大きさでも足りているのではないか。(六実支所)・ 新拠点の①(新拠点ゾーン南側市有地)に建てる場合、(階層が)高い庁舎にできないのか。(矢切支所)・ ②(新拠点ゾーン北側換地)にするか③(新拠点ゾーン松戸中央公園内保留地)にするかで全然違うと思っている。・ ものすごい便利でも費用が多くかかりすぎるのは良くない。(新松戸支所)・ 費用面は安いに越したことはないが、長期的に見て良い方がよい。(耐久性など)(新松戸支所)・ 費用がかかっても使いやすい、行きやすい方がよい。(東松戸支所)・ 37, 000 ㎡では少ないのではないか。(新松戸支所)・ 大きくても良いのでは(余ったら他の使い道で使えば良いのでは)(新松戸支所)</div> |
| オンライン等 |
| <div>1 条件追加等のご意見</div> <div>○災害対応拠点の視点</div> <div><ul style="list-style-type: none">・ いずれの地における、防災上の危険性はないのでしょうか。 現庁舎は敷地内に起伏があり、取り壊さない別棟等との接続に関して、大規模地震などの際に不都合はないのでしょうか。 また旧法務局跡地は西側が崖地となっており、震災や気象状況の変化(悪化)に伴う斜面崩落の危険性は担保されているのでしょうか。 防災、危機管理上の機能を有する市役所の適地としての不安はないのでしょうか。</div> <div>2 比較条件に対する所感</div> <div><ul style="list-style-type: none">・ 移転の条件のうち、事業費算出にあたり、まちづくり基盤整備費を含めることに疑問。例えば、公園整備は市役所と関係ないのでは？・ Apple to apple の比較にはなっていると思うので、建設費と建設期間のみの議論であれば正しいと思いますが、試算時点において必ずしもすべての数値をイコールにする必要はあるのでしょうか？立地の違いによる利便性に基づき、求められる機能が変わると思うのですが。・ 将来の物価変動を見込んだ場合のリスクの比較がなされていないのが気になります。・ 現地建て替えなら新築候補地の活用イメージを、また新候補地へ移転するなら現庁舎跡地の活用イメージを検討すべき。旧伊勢丹支援の有無を検討した際に撤退後のイメージがないままで、単に費用中心で判断した結果が今の衰退の事態を招いている。目先の費用だけで判断した悪例であり、市役所移転で同じ轍を踏むことのないよう検討願いたい。移転計画を白紙に戻すなら建て替えを機にどのようなまちづくりをするのか検討すべき。・ 移転の際駐車場が確保できるのか、近隣道路の整備が出来てるのか気になる。・ 移設反対って意図を感じて気持ち悪い。ちゃんと公平なものを作らないとダメ。国の了承が必要とか、あえて敷地面積と駐車台数が変わらないことを強調しているようで全く公平ではない。移転案はさらに、②や③の敷地の購入が前提で、全体の事業コストを考えると、現地建替えが経済的に感じている。敷地②と敷地③を合体した敷地に一棟の新庁舎を建てて、敷地①を保留地にする案の方が移転案として分かりやすいし何故そう言う案を作らないのか疑問です。また根本の市役所跡地を保留地にすれば移転案でも魅力が出る。・ 移転する場合、敷地①に高層の建物を建てて一体化すればよいのではないか。移転後の議会棟などをどうするのかわからないが、一体化すべき。・ 2013 年に市の委託によってすでに作成されている「現地建て替えプラン」を参考に、新規建て替えプランを改めて作成実施していくことが、最も妥当と考えます。下記にその主な理由を述べます。①建設用地の位置・地形・敷地面積の如何は、市役所としての機能性や市民の利便性などから決定することが基本中の基本であると考えます。②現地建て替えの方が工事期間を短く、かつ経費も低減できます。③数十年後に予想できる次期建て替え時の問題に関しても、あらかじめ考慮検討すべき課題であり、広い敷地を有する現地建て替えが妥当です。④新庁舎と議会棟などの分散化は機能的でなく、両者の配置は同一敷地内とすべきです。⑤財政調整基金がすでに枯渇しつつあり、危機的ともいえる現市財政を第一義的に考えれば、現地建て替え案が最も松戸市政に適っています。・ 私は高齢者です。なるべく平らで歩きやすい土地が良いです。高齢者や子ども連れでも行きやすい場所が第1です。現地がふさわしいです。</div> |

5. 質問②「建設費」「建設期間」以外に比較すべき点(主な意見)

| 聞き取り調査 |
|---|
| <div>1 徒歩で来庁する際の条件に関するもの</div> <div><div>・駅からの近さ</div><div>・段差の有無</div><div>・障がい者も行きやすい</div></div> <div>2 車で来庁する際の条件に関するもの</div> <div><div>・渋滞がない</div><div>・駐車場の台数</div></div> <div>3 災害対応拠点に関する条件</div> <div><div>・地盤の良さ</div><div>・洪水リスク</div></div> |
| オンライン等 |
| <div>1 徒歩で来庁する際の条件に関するもの</div> <div><div>・駅やバス停からのアクセス(坂道や高低差の解消など)のしやすさについて(今後の高齢者率が増加傾向にあるため。)</div><div>・交通量の予想(庁舎付近の渋滞がバスの時刻に影響が出ないか心配だから)</div><div>・利便性の比較。駅からとか税務署等ほかの省庁との近さ等を比較して欲しいです。</div><div>・ベビーカーや車椅子といったバリアフリー化にどの程度違いが生じるか。</div></div> <div>2 災害対応拠点に関する条件</div> <div><div>・災害対応の観点(地盤が強固か、周辺道路は複数アクセス可能であったり道幅が広いか)</div><div>・市役所は、大地震や大雨等の際にしっかりとっていて欲しいので、地盤の安定性と浸水リスクを定量化し比較してほしい。</div></div> |

6. 質問③ これからの市役所に求める機能(主な意見、その他自由意見含む)

| 聞き取り調査 |
|---|
| <p>1 庁舎内スペース等に関するもの</p> <ul style="list-style-type: none">・勉強できるスペースがあると良い ・カフェなどがあると良い・多目的トイレ男女別 ・子ども連れの方のために、託児所(スペース)があると良い・食堂 ・展望台(スカイツリー、筑波山) ・休日に利用できるユーティリティスペース ・小さな音楽ホール ・行政機能だけでなく、市民の交流機能(交流スペースやカフェ)・待合室、待つのが難しい、職員もやりづらそう(フロア間の移動も多い) ・キャッシュコーナー(金融窓口) ・高齢者のためのスペース、集まれる場所、一緒に交流できる場。 <p>2 市民サービスに関するもの</p> <ul style="list-style-type: none">・総合窓口はあってほしい。 ・支所で色々なことが出来て、本庁まで行く必要がないようにしてほしい。 ・対面で手続きできる場・身体が不自由な人や高齢者でも自分自身で手続きが出来るような設備であってほしい ・窓口の予約制、関連する部署をまとめて配置・土日開庁(朝は少し遅くても良いので遅くまで対応してほしい ・市役所は 1 つにまとまっている方がよい。(1 個所で完結した方がよい)・自動運転など活用してアクセスし易い方が良い(高齢者が今後増えるので) <p>3 上記以外のその他ご意見</p> <p>【市役所の立地等に関するもの】</p> <ul style="list-style-type: none">・ランドマークとなるデザイン性も考えてほしい ・将来、公園はなくなるのでは ・駅周辺に住む人が増えるので、駅近くに公園があるのはどうか。・年を取った方は高台ではない方が良いのではないかと。 ・地震が多いので高台が良いのでは。 ・市役所の場所が遠いため、キテミテマツドのような商業施設の中の方が買い物ついでに寄れて良い <p>【その他の自由意見】</p> <ul style="list-style-type: none">・駅の周辺がガラガラなので、一体で開発してほしい ・S 字坂の緑を守ってほしい。 ・新拠点ゾーンは狭い。 ・現地でもっと高層の建物にして駐車場を広くするべき。 ・現状の場所が良い ・相模台だと坂がある。現地が良い。西馬橋もある。・直ちに現地建替えに進んだ方が良い。 ・お金がかかってもいいから現地建替がいい。 ・(移転案の方は)坂が急でアクセス悪い。 ・喫煙所がないので、隙でもよいのでほしい。 ・公園整備もセットならば新拠点ゾーンもよいのでは。・新拠点ゾーンにできれば周辺の環境が良くなると思う。 ・用事をすませて帰るだけなので特にない。 ・高齢者が利用する部署は低層階にしてほしい。 ・窓口を一本化してほしい。 ・30 年 40 年先を考えると、若い人の意見が最重要ではないか。・本庁舎はデジタル化で本当に必要なのか。(最小限) ・新拠点ゾーンの開発は必要である。 ・区画整理はやめるべきだがやるならヨーカドーを含めて区画整理を行うべき。 ・文京区役所みたいに、役所の近くにホール、文化施設があるとよい。 |
| オンライン等 |
| <p>1 庁舎内スペース等に関するもの</p> <ul style="list-style-type: none">・ユニバーサルデザイン、手続き効率化・時間短縮化(ICT・DX 含む)、オープンスペース、キッズスペース、災害拠点、交通・商業・福祉などと接続するまちづくりの核施設の役割 <p>2 市民サービスに関するもの</p> <ul style="list-style-type: none">・高齢化に関する対応、待ち時間の短縮・オンラインでの手続きが拡大しても、対面の窓口でしかできないこともあるのが市役所というものかと思います。そうした機能を求めるひとのために、市役所を頼るひとのための市役所として使いやすいものであってほしいと願います。そう思うと崖の上への移転には疑問があります。今回のアンケートとてもありがたいものです。市民の声を生かした市役所になってほしいです。・各地域にある支所で済む用件が増えてますし、なんならオンラインで済む場合も増えてますが、今後は更に、支所に行けば、またはオンラインでほとんどの用件が済むように統括機能を求めます。 また、「ワンストップサービス」と言われていますが、市役所に用件で行くと担当課が違うと言われて、『たらい回し』されない、使い勝手の良い市役所機能を求めます。 <p>案が再浮上しているので、防災拠点としての比較を再度まとめ、優位性を UP したほうがよいと思います。</p> <p>3 上記以外のその他ご意見</p> <ul style="list-style-type: none">・災害に強いこと(ハード面もソフト面も)、デジタル化によりスマホでさまざまな手続きが完了できること、松戸市の魅力を発信できること(例えば都庁のように展望台や美味しい食堂を開放して皆さんにまずは興味を持ってもらう、など)、市役所の職員の皆さんが働きやすい環境であること(松戸市役所が魅力的な職場であれば、優秀な人材が集まり、松戸市が活性化する施策を講じることができ、松戸市が魅力的な都市になる)・災害時の救護、指令拠点としての機能を備える。市民交流発信の拠り所としての機能。・実際に現庁舎でも市民が集まるコミュニティスペース(フリースペース)等がない。ただの役所機能のみで魅力がない。・市営巡回バス、待ち時間の短縮化。・現地建て替え希望。 ・現地建て替えに賛成です。移転地は、取付道路が一方通行とかで良くなく、さらに交通状況に拍車をかけます。慣れ親しんだ現地で良いです。移転後は、マンションなどに建て替わる恐れがあり周辺環境が激変します。・移転に賛成。 ・移転には賛成だが、駐車場を増やしたり現状よりも市民の利用しやすい環境を作るべき。・採用されなかった場合の土地(現地なら移転予定地、移転なら現庁舎の土地)がどのように活用されるのかの比較が欲しい。 |

新庁舎建て替え場所比較検討に係る有識者プロジェクトチーム懇談会 開催結果について

1. 開催状況

- ・開催日時：令和7年11月28日(金曜) 10時から11時20分まで
- ・開催場所：松戸市役所 新館 7階大会議室(対面開催、全部公開)
- ・出席者：プロジェクトチームメンバー全員(松浦 健治郎氏 山崎 新太氏 横山 直子氏 石井 儀光氏)
- ・傍聴者：34名 [内訳] 一般:23名 市議会議員:11名
- ・報道機関：9名

2. 開催目的(当日のテーマ)

- ・プロジェクトチームの有識者、それぞれの専門的見地から、以下の事項に関し客観的な意見を聴取すること。
 - ①市の作成した、新庁舎建て替え場所比較検討の前提となる「比較条件(案)」に関する意見。
 - ②「事業費」「事業期間」以外に、比較を行うことが適当と思われる項目に関する意見。
- ・なお、前提として「これまでの新庁舎整備にかかる検討経過」を踏まえるとともに、先般実施した「市民を対象とした聞き取り調査等の結果」を十分参考とする。

3. 主な意見(詳細次頁)

- ・市の作成した「比較条件(案)」については、特段の問題はなく、これを基に事業費、事業期間を算出することは概ね妥当との意見。
- ・「事業費」「事業期間」の他、比較条件として取り入れるべき項目については、以下意見あり。
 - 【利便性の視点】
 - ・JR 常磐線 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)
 - 【災害対応拠点の視点】
 - ・浸水リスク関連(洪水リスク、浸水リスク、内水氾濫(想定最大規模と計画規模の降雨災害))
 - ・受援機能(応援団体等の受け入れスペース、緊急輸送道路へのアクセス)
 - ・避難場所と収容避難所への距離
 - 【まちづくりの視点】
 - ・回遊性向上の観点
 - ・駅周辺の市街地活性化の観点

プロジェクトチームから聴取した意見(発言順)

1 山崎氏

(1)比較条件(案)について

- 比較条件については、大きく外れている点はない。
- 整備パターン比較の際、維持管理コスト比較の事例もあるが、今回は双方新築で、建物規模や性能が同一。概ね差は出ないと仮定して見込まない判断も可能(比較表上はその旨注釈を付すことが適当)。
- 今回は比較検討であるため、将来の物価変動を見込まない設定は問題ない。ただし、場所確定後、実際の事業費算定の際には見込むことが多い(この点、注釈を付すことが適当)。

(2)「事業費」「事業期間」以外に、比較を行うことが適当と思われる項目について

- 多くの庁舎の立地を検討するプロジェクトで、一般的に防災、アクセス性、まちづくりへの影響の3点は比較している。
 - ・防災の面を比較する場合の材料としては、地盤は地盤調査結果、地震と水害は、基本的にはハザードマップを用いて比較の事例が多い。
 - ・水害は、当地域は津波の心配は少ないが、内水氾濫を含め、浸水深、浸水継続時間を確認し、災害時の支援受け入れが円滑に行われるか、災害対応車両が到達可能か等、支援に関する比較事例がある。
 - ・現地、移転候補地が近接のため、アクセス性とまちづくりについては、大きな差はでないのではないか。

2 石井氏

(1)比較条件(案)について

- 比較条件として、大きな不足はなく、基本的には問題ない。

(2)「事業費」「事業期間」以外に、比較を行うことが適当と思われる項目について

- 市民意見でも水害への関心が高い。計画上、想定最大規模の降雨災害を見込むことは適当。ただ近年の、多発化・激甚化の状況を踏まえ、頻度の高い降雨災害の被害想定は確認、整理した方が良い。
- 災害時の拠点として、市民の避難の可能性、外部からの様々な物資や、人的支援の際、アクセス道路に差があるのか、地震災害では斜面の関係、浸水では浸水深や範囲などの整理が必要。
- アクセス性については、バリアフリー動線の起点をどこで設定するか。通常であれば、公共交通機関の駅からなどに設定することとなるが、その辺の設定をきちんとして比較をした方が良い。
- 利便性の点では、働く職員の利便性への配慮も気にするべき。
- 一方で、積極的に庁舎が分散化することを活かして、特に、まちづくりの面では、回遊性が発揮されるという面もある。
 - ・かなりの数の方が来庁するため、市役所で用事を済ませたら帰るではなく、他の用途でも使っていただく。例えば、集まった人がうまく時間を過ごせるような場所としてどうかといった整理もある。
 - ・人流データを活用し、人がどういうふうに動いているか、回遊しているかといった情報を、まちづくりに活かす事例もある。回遊性がどう変わっていくか、或いはまちづくりと絡めた中で市役所ができた後、人の流れがどう変わるかの観点があると思う。
 - ・敷地条件により建物の高さが変われば、上下移動の効率への配慮も出てくる。高層になる場合、移動効率上、相応数のエレベーターを設置することになりかねない。その点、低層な方が良い部分もある。

3 松浦氏

(1)比較条件(案)について

- 比較条件案については、特に問題ないと思う。

(2)「事業費」「事業期間」以外に、比較を行うことが適当と思われる項目について

- 追加で加えるべきものの1つとして、都市構造への寄与という条件があってもよいと思う。市役所は、単なる建物ではなくて、都市公共基盤という位置付けもあると思う。駅周辺の拠点の形成とか、先ほど回遊性という話があったが、公共空間ネットワークへの影響みたいなものを、評価軸に入れてもよいのではないか。
- 公園の再整備、或いは駅からの動線が変化すると、大きく東側のまちが変わる可能性がある。市役所庁舎単体というよりは、松戸駅東口をどうしていくのか、或いは中央公園をどうしていくのかという、ランドデザインの中で、市役所がそこにあるべきか検討されるべきではないか。
- 移動手段別の検討として、徒歩、自転車、公共交通、バス、自動車、など移動手段別のアクセシビリティ比較を行う必要があるのではないか。
- 建築的な観点からは、移転の場合、分散はどうかとの意見も出たが、分散も悪くないと思っている。中央公園の北と南に庁舎を建設した場合、150メートル程度の距離であり、その程度は歩ける範囲。むしろ、公園を挟んで公共施設があると、とてもよい空間になる可能性が高いと思う。
- (比較条件(案)の)①の敷地の場合、庁舎を建てられるエリアが限られてくるため、現地建て替えに比べると高層化する可能性があり、建物の形状も少し変わってくるだろう。

4 横山氏

(1)比較条件(案)について

- 比較条件案については、比較の枠組み、事業費、事業期間算出の観点からは、フレームとしては妥当と考えている。
 - ・比較の条件として、移転のときに、賃借が必要となり、そのコストや売却益を歳入として見込んでいることは妥当と考える。

(2)「事業費」「事業期間」以外に、比較を行うことが適当と思われる項目について

- 新庁舎を計画する上で、防災の視点は、もちろんあるに越したことはない。
 - ・防災拠点としての庁舎の位置づけについて、災害対策本部スペースは一定程度あればよいが、浸水被害を受けないことや、常に安定的に運用できる点がむしろ求められる。
 - ・庁舎は市民が避難する場所ではないが、一定数の方が庁舎を目指してくるということが起こるため、一時避難的な機能はある程度必要。
 - ・一時の避難場所であるならば、次の行き先である避難所がある、ないしは近くにあるかについて、比較してはどうか。
- 利便性に関連して、支所の役割について、今後、機能を拡大して支所で代替できるようになるのか。DXが進めば、支所で様々なことが可能となるだろうし、(市役所に)行かないで済むようになるということも、近い将来やってくると考えている。
- 公共施設全体、市全体として、今後のまちづくりをどのように想定するか。跡地活用について、今後の話かもしれないが、どう考えるかは重要。
- 物価高騰や人手不足で、工事自体が難しく、不調も続いている状況。事業期間は、かなりポイントとなってくる。直近過ぎると難しいのか、もう少し先だと見通しが逆につきやすいのか、そういった観点も重要。

1 市の考える比較項目

| 比較項目 | 比較内容 |
|------|---------------------------------------|
| 事業費 | 過年度委託業務の庁舎プランや新規プランに基づき、受託者が算出する概算事業費 |
| 事業期間 | 事業開始日から事業完了日までに要する期間 |

※有識者プロジェクトチーム懇談会において、市が作成した比較条件（案）に特段の問題はなく、これを基に事業費、事業期間を算出することについては概ね妥当とのご意見。

2 市民への意見聴取・アンケート結果、及び有識者プロジェクトチームからの意見を踏まえ、上記以外の比較項目として取り入れるもの

| 比較項目 | 比較内容 |
|-----------|---|
| 利便性の視点 | JR 常磐線 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） |
| | バリアフリー整備（段差の有無） |
| | 周辺道路の混雑状況（渋滞がない） |
| | 市役所駐車場の台数、構造（使い勝手） |
| | 周辺公共施設との関係性（税務署等ほかの省庁との近さ等） |
| | 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） |
| 災害対応拠点の視点 | 事業地としての地盤構造（地盤の良さ、災害に強い土地） |
| | 浸水リスク関連（洪水リスク、浸水リスク、内水氾濫（想定最大規模と計画規模の降雨災害）） |
| | 受援機能（応援団体等の受け入れスペース、緊急輸送道路へのアクセス） |
| | 避難場所と収容避難所への距離 |
| まちづくりの視点 | 回遊性向上の観点 |
| | 駅周辺の市街地活性化の観点 |

※各項目における比較内容について、現地建て替え、及び移転建て替え場所それぞれに、事実関係を整理する。

新庁舎整備に係る費用比較等検討業務【比較条件(案)】

現地

1. 計画上の基準面積

令和5年5月公表の「市役所機能再編整備基本構想」記載のとおり
計画上の基準面積37,000㎡（現時点での必要面積）とする。

延べ面積 37,000㎡

2. 市役所機能の立地場所

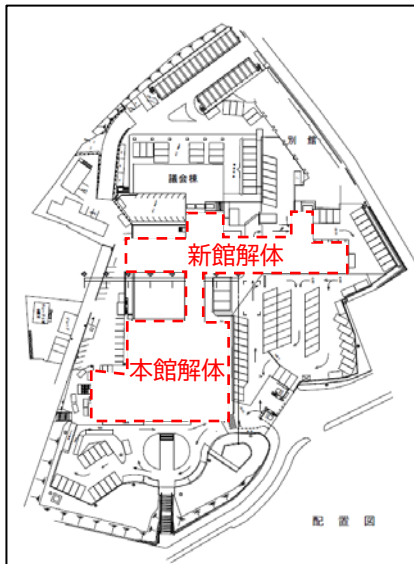
現市役所敷地：松戸市根本387番地の5 とする。



敷地概要
所在地 松戸市根本387番地の5
敷地面積 15,158.87㎡
用途地域 商業地域（80%/400%）

3. 庁舎の計画条件

- 機能を仮庁舎に移転済の現本館及び新館を解体し、その空いたスペースに37,000㎡の新庁舎を計画（議会機能、別館機能を含む）。
- 耐震性のある現議会棟及び別館は、新庁舎整備期間中も継続使用。
- 新庁舎完成後は、現議会棟及び別館は解体撤去とし、来庁者用駐車場を整備。



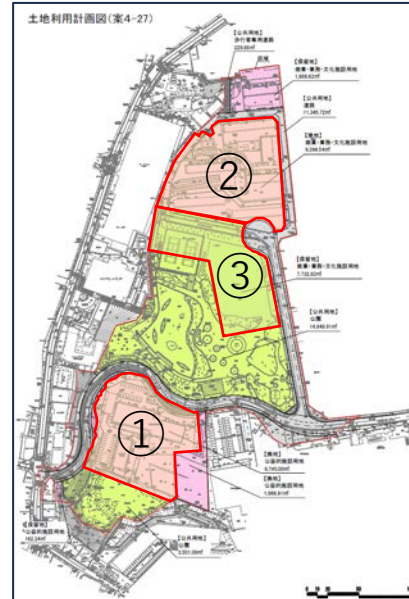
移転

1. 計画上の基準面積

令和5年5月公表の「市役所機能再編整備基本構想」記載のとおり
計画上の基準面積37,000㎡（現時点での必要面積）とする。

延べ面積 37,000㎡

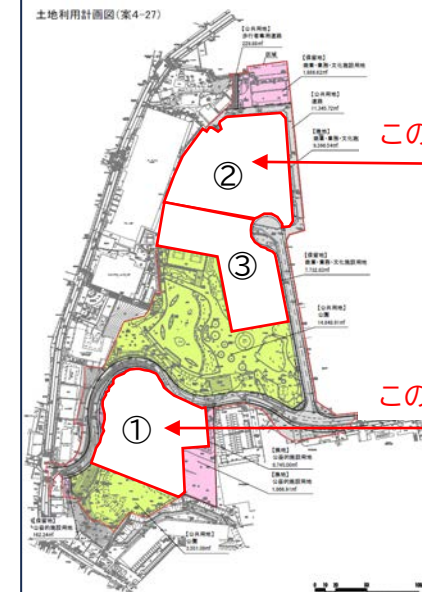
2. 市役所機能の立地場所（令和7年1月27日 松戸市庁舎整備検討委員会にたたき台として提示） 新拠点ゾーン(南側)市有地①、新拠点ゾーン(北側)換地②及び新拠点ゾーン(松戸中央公園内)保留地③の3つの土地利用とする。 ※②の取得については国の了解が必要。



| ①敷地概要 | 新拠点ゾーン（南側）市有地 | ③敷地概要 | 新拠点ゾーン(松戸中央公園内)保留地 |
|-------|-----------------|-------|--------------------|
| 所在地 | 松戸市岩瀬字相模台473番2外 | 所在地 | 松戸市岩瀬字相模台487番9外 |
| 敷地面積 | 8,745㎡ | 敷地面積 | 7,732.83㎡ |
| 用途地域 | 商業地域（80%/400%） | 用途地域 | 商業地域（80%/400%） |
| ②敷地概要 | 新拠点ゾーン（北側）換地 | | |
| 所在地 | 松戸市岩瀬字向山550番1外 | | |
| 敷地面積 | 9,396.54㎡ | | |
| 用途地域 | 商業地域（80%/400%） | | |

3. 庁舎の計画条件

- 新拠点ゾーン(南側)市有地①については、令和6年1月にお示した市役所機能段階的整備案より約20,000㎡の新庁舎を計画。
- 不足する約17,000㎡分については、集約の観点から、新拠点ゾーン内整備とし新拠点ゾーン(北側)換地②及び新拠点ゾーン（松戸中央公園内）保留地③を利用し約17,000㎡の庁舎を計画。



【②、③】

このスペースに約17,000㎡の庁舎を計画

【①】

このスペースに約20,000㎡の庁舎を計画

新庁舎整備に係る費用比較等検討業務【比較条件(案)】

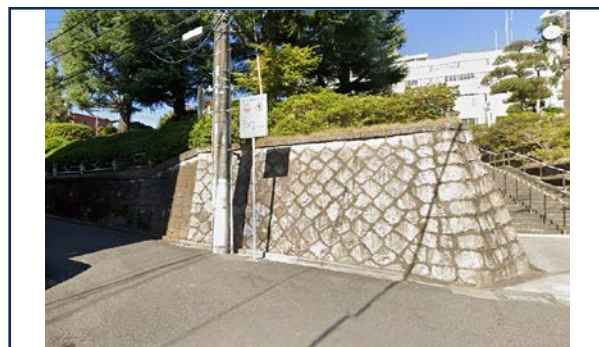
現地

4. 庁舎計画における敷地整備の条件

- ・建て替えを行うにあたり、周辺道路の拡幅が必要となるため、既存擁壁を解体する。
- ・新庁舎の計画に沿った、敷地内高低差の処理を検討。
- ・現別館東側道路については、新庁舎完成後の別館解体後に拡幅する。



【図1 市役所西側道路】



【図3 市役所南側道路②】



【図2 市役所南側道路①】



【図4 市役所東側道路】

5. 事業開始日と事業完了日

- ・事業開始日は、新たな新庁舎整備基本計画策定作業の着手日とする。
- ・事業完了日は、新庁舎が完成し、仮庁舎を含むすべての市役所機能が移転完了後の、開庁日とする。

6. 駐車場台数

来庁者用、公用車用合わせて、**280台**分のスペースを確保する。

※令和5年5月公表の「市役所機能再編整備基本構想」記載のとおり

駐車場台数 **280台**

但し、

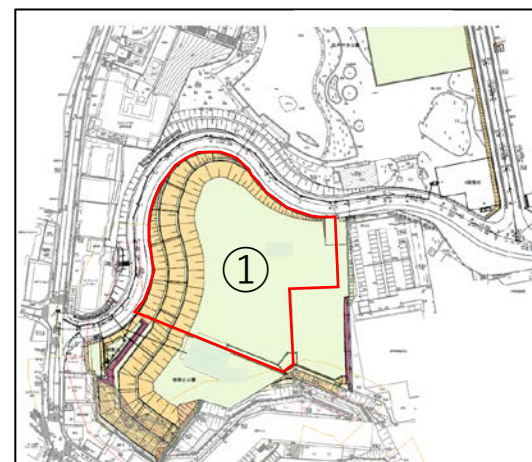
- ・原則平置き駐車場で計画
- ・現隔地市有公用車駐車場も台数に加算（50台）
- ・議会棟、別館を解体工事完了後、空いたスペースを活用し、完成時に280台確保できる計画（松戸市建築物における駐車施設の附置等に関する条例を満たす）とする。
- ・敷地内で確保が困難な場合は、隔地で不足分を賃借とする。

移転

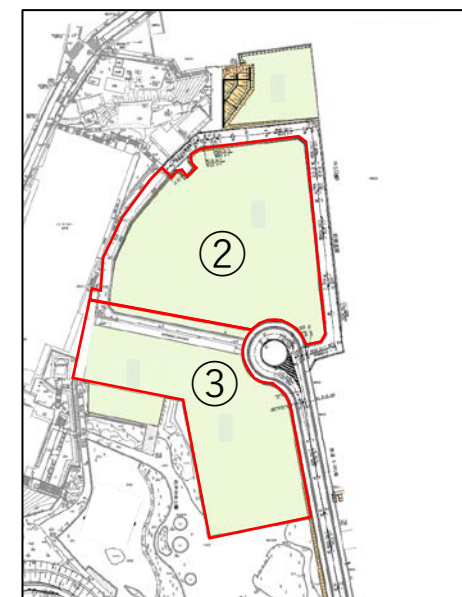
4. 庁舎計画における敷地整備の条件

庁舎として機能するための以下の環境整備は行うものとする。

- ・相模台地区土地区画整理事業計画のとおりとする。
- ・新拠点ゾーン（南側）市有地①は、松戸駅周辺整備振興課委託成果品のとおり法面処理とする。（図5参照）
- また、接する道路（主要幹線2級市道68号（通称：S字道路）、市道6地区363号、及び区画道路）については、同課委託成果品のとおり整備する。（図5、6参照）



【図5 新拠点ゾーン（南側）市有地】



【図6 新拠点ゾーン（北側）換地②
及び
新拠点ゾーン（松戸中央公園内）保留地③】

5. 事業開始日と事業完了日

- ・事業開始日は、新たな新庁舎整備基本計画策定作業の着手日とする。
- ・事業完了日は、新庁舎が完成し、仮庁舎を含むすべての市役所機能が移転完了後の、開庁日とする。

6. 駐車場台数

来庁者用、公用車用合わせて、**280台**分のスペースを確保する。

※令和5年5月公表の「市役所機能再編整備基本構想」記載のとおり

駐車場台数 **280台**

但し、

- ・敷地内は平置き駐車場で計画
- ・最低限各敷地内で松戸市建築物における駐車施設の附置等に関する条例上必要台数を確保する。
- ・敷地内で確保が困難な場合は、隔地で不足分を賃借とする。

新庁舎整備に係る費用比較等検討業務【比較条件(案)】

現地

7. 事業費

過年度委託業務の庁舎プランや新規プランに基づき、受託者により概算事業費を算出。

- ・ 庁舎整備関連費 （設計費、調査費、工事監理費、建設費、現庁舎解体費、道路改良費、外構費）
- ・ 移転関連費 （移転費、賃借費）

※将来の物価変動は見込まない。

- ・ 仮移転に関する費用は、事業費に含むものとし、新庁舎への移転完了までの期間は賃借するものとして算定する。

移転

7. 事業費

過年度委託業務の庁舎プランや新規プランに基づき、受託者により概算事業費を算出。

- ・ 庁舎整備関連費 （設計費、調査費、工事監理費、建設費、外構費）

- ・ 移転関連費 （移転費、賃借費）
- ・ まちづくり基盤整備関連費（S字道路整備費、公園整備費、用地購入費、旧法務局解体費）

※令和6年9月の国有財産売買契約締結以降に、執行した事業（旧松戸法務総合庁舎他解体工事（第1期）、旧松戸法務総合庁舎他解体工事に伴う周辺家屋事前調査、害虫害獣駆除）の費用を含み算定する。

※国有財産取得費も含み算定する。

※相模台地区土地区画整理事業（市道6地区363号、区画道路整備費及び法面造成費）については、保留地売却収入にて賄われるため、含まない。

- ・ 現本館、新館、議会棟、別館の解体費を含む。
 - ・ 用地売却収入（令和8年1月時点）
- ※将来の物価変動は見込まない。

- ・ 仮移転に関する費用は、事業費に含むものとし、新庁舎への移転完了までの期間は賃借するものとして算定する。