

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ついて

- 資料1 市役所新庁舎建て替え場所比較検討結果表
- 資料1-1 市役所新庁舎の建て替えに関するアンケート調査票
- 資料1-2 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
- 資料1-3 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第2回 開催結果について
- 資料2 新庁舎の建て替え場所にかかる市の考え方について

# 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

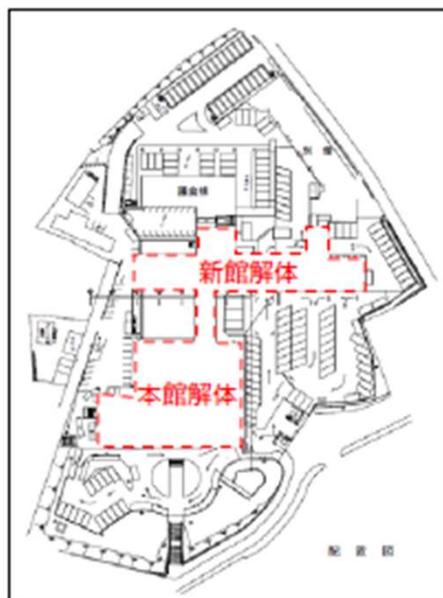
比較項目	比較内容
(1)事業費	計画図面(P12)に基づき、概算事業費を算出
(2)事業期間	基本計画策定着手日からすべての市役所機能が移転完了する日までの期間

### 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 37,000㎡
  - ・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

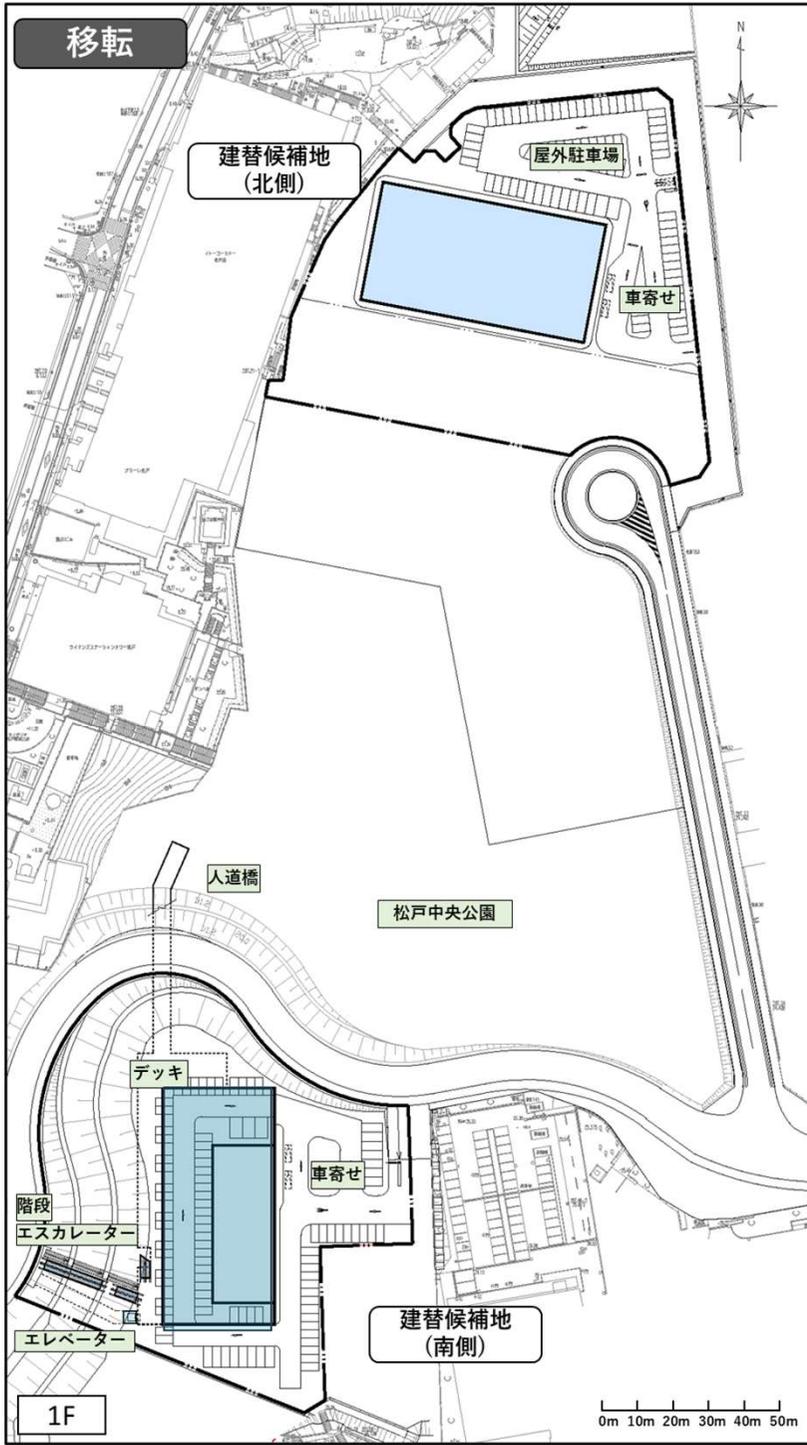
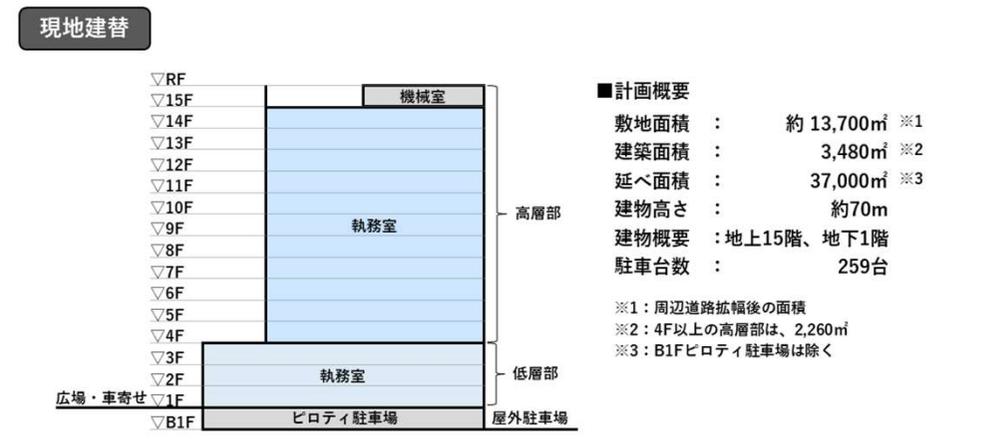
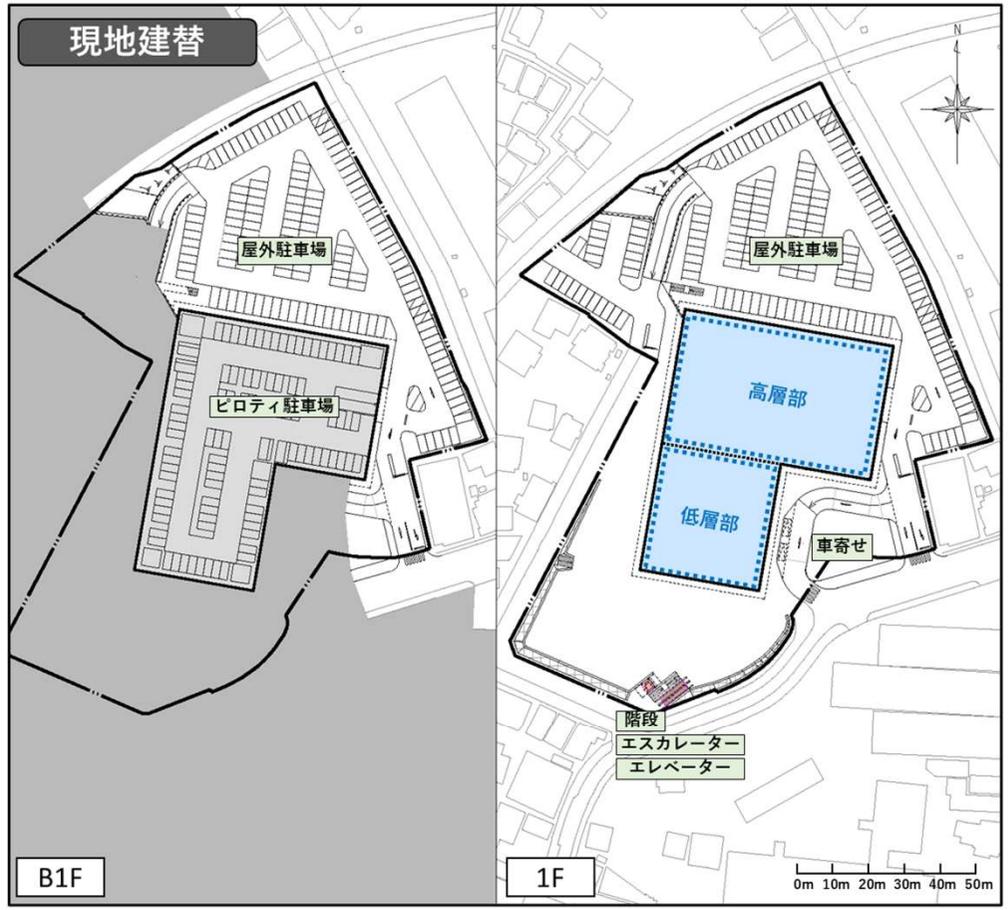
- 庁舎整備
  - ・延べ床面積 37,000㎡
  - ・駐車場 280台(平置き)
  - ただし、敷地内で確保が困難な場合は周辺で賃借
- 関連整備
  - 令和8年1月1日時点で庁舎移転に関連して計画していた下記の工事
    - ・敷地のり面の処理
    - ・接する道路整備(S字道路、市道6-363、区画道路)
    - ・S字道路から南側敷地に上がるエスカレーター、エレベーター
    - ・松戸中央公園と南側敷地を繋ぐ人道橋
- 事業費
  - 計画図面(P12)に基づき、概算事業費を算出
- 事業期間
  - 基本計画策定着手日からすべての市役所機能が移転完了する日までの期間

# 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		比較結果				
比較内容		現地建替		新拠点ゾーン 移転建替		
(1) 事業費	概算事業費 計画図面(P12)に基づき、概算事業費を算出 ※比較検討結果表 P15	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45m)		【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45m)
	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 法務局 733m 東葛飾合同庁舎(県) 93m 裁判所 739m		・各施設までの直線距離 松戸税務署 620m 法務局 149m 東葛飾合同庁舎(県) 463m 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らずに移動が可能		
	③ 受援機能 応援団体等の受け入れスペース 緊急輸送道路からのアクセス ※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8,200㎡		庁舎敷地内の応援団体等受け入れスペース: 約6,300㎡ 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14,900㎡、相模台公園約3,600㎡。学校敷地面積は、相模台小学校11,119.85㎡(7,226.77㎡)、第一中学校27,498.00㎡(24,440.97㎡)(カッコ内は建築面積を除く空地)		
	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		
(5) まちづくりの視点	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、駅周辺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)



※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	—	33.5億円
	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

※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

## 移 転



### ■比較事項 (距離※1/時間※2)

#### 【建替候補地 (南側)】

- ・①-1徒歩 (8:30~10:00) 約370m / 6分 (※3,5)
- ・①-2徒歩 (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亭なし)

#### 【建替候補地 (北側)】

- ・①-1徒歩 (8:30~10:00) 約180m / 4分 (※3)
- ・①-2徒歩 (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亭なし)

※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 プラレオープン前 (8:30~10:00)は、プラ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 プラレオープン後 (10:00~17:00)は、プラレ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



- 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)

## 移 転

- ルートA  
プラーレオープン前  
(8:30~10:00)
- ルートB  
プラーレオープン後  
(10:00~17:00)

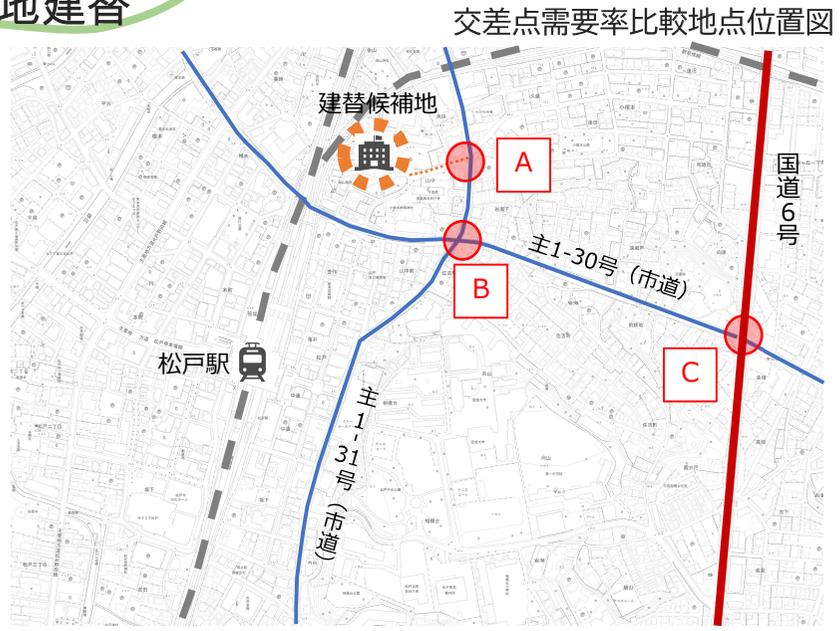


- 比較事項
- 【建替候補地 (南側) 】
- ①標高差 (※1) : 19.6m
  - ②段差の有無 : 無し
  - ③-1移動距離 (8:30~10:00) (※2、3) : 600m<ルートA>
  - ③-2移動距離 (10:00~17:00) (※2、3) : 380m<ルートB>
  - ④道路勾配 : 最大勾配2.5% (延長約45m)
- 【建替候補地 (北側) 】
- ①標高差 (※1) : 20.2m
  - ②段差の有無 : 無し
  - ③-1移動距離 (8:30~10:00) (※2、3) : 780m<ルートA>
  - ③-2移動距離 (10:00~17:00) (※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「キョリ測」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、交差点の交通を裁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

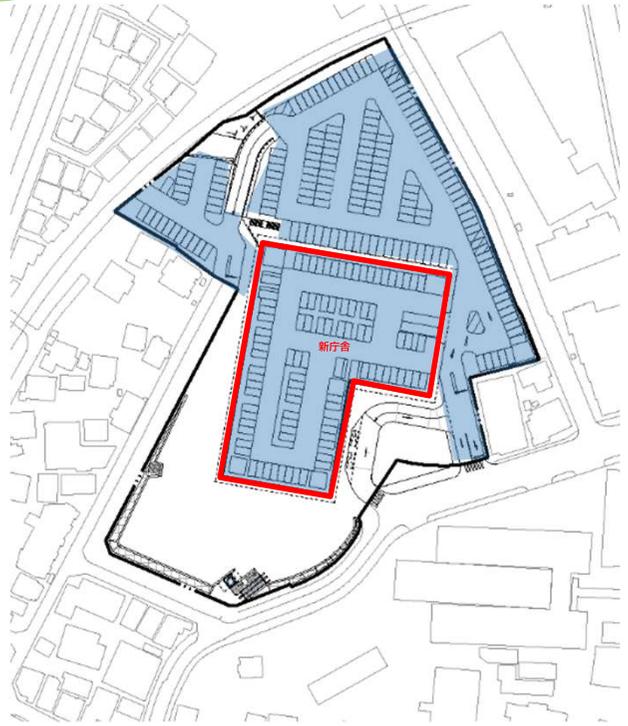
※2 松戸市役所窓口利用状況等調査業務委託 (R6.6)

※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)

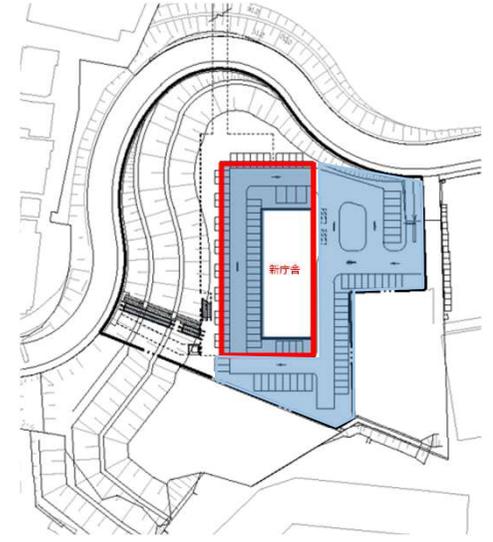
- ①駐車場構造:平置き
- ②敷地内駐車台数:259台≧附置義務(※2)145台
- ③敷地外駐車台数:21台(市有地駐車場(最大50台)を利用)  
合計:280台

## 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≧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≧附置義務75台
- <建替候補地(南側)>  
96台≧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  
 ※2 「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200㎡につき1台、ただし1万㎡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

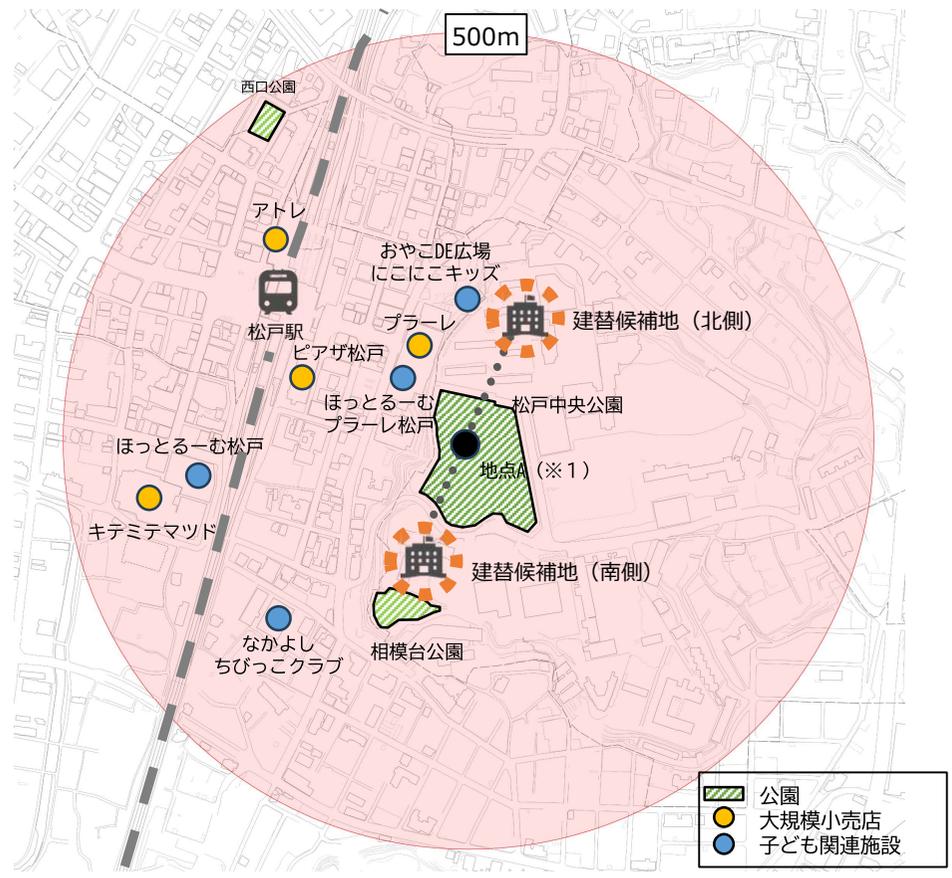
# (3)－⑥ 市役所の周辺環境(子どもを連れて行きやすい施設の近さ)

## 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(1000㎡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



揺れやすさマップ凡例※1

震度6強	
震度階級	強 ← → 弱
6.4	6.3
6.5	6.2

急傾斜地の崩壊凡例※2

	レッドゾーン (土砂災害特別警戒区域)
	イエローゾーン (土砂災害警戒区域)

- 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

※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

## 移転

揺れやすさマップ



揺れやすさマップ凡例※1

震度6強	
震度階級	強 ← → 弱
6.4	6.3
6.5	6.2

急傾斜地の崩壊凡例※2

	レッドゾーン (土砂災害特別警戒区域)
	イエローゾーン (土砂災害警戒区域)

- 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

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

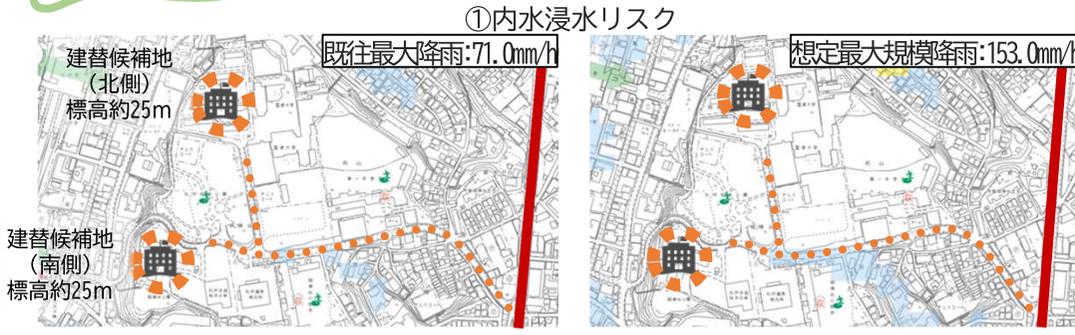
浸水が0.5m未満
浸水が0.5m～3m
浸水が3m～5m

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)

## 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
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: 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)

※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

# (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

### ■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8,200㎡
- ②緊急輸送道路(1次路線)からの車両移動距離(※5):712m

## 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

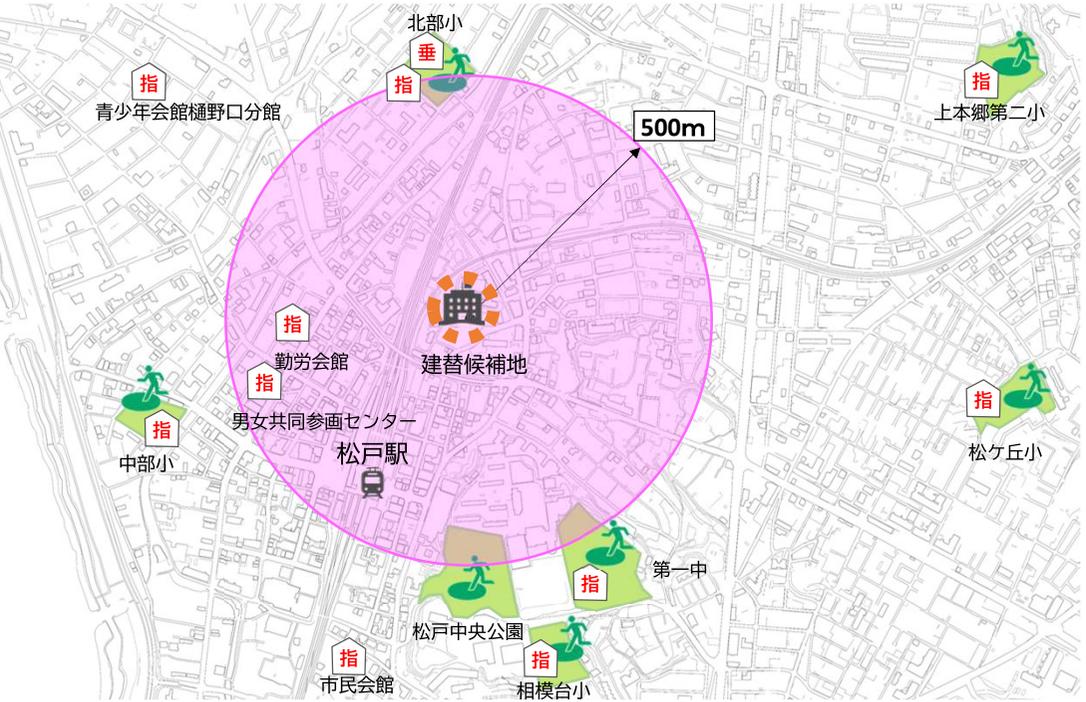
### ■比較事項

- ①庁舎敷地内の応援団体等受け入れスペース(※4):約6,300㎡  
(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)8,200㎡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)3,500㎡、北側2,800㎡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14,900㎡、相模台公園約3,600㎡、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11,119.85㎡(7,226.77㎡)、第一中学校27,498.00㎡(24,440.97㎡)  
 ※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



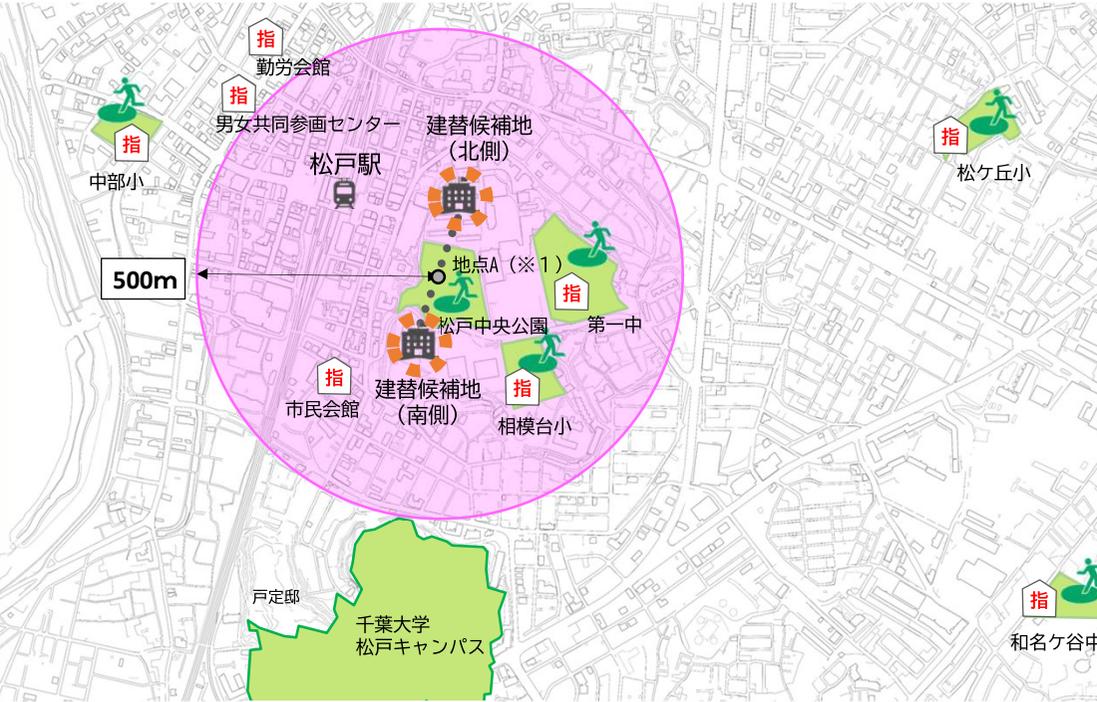
凡例

	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

### ■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

## 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

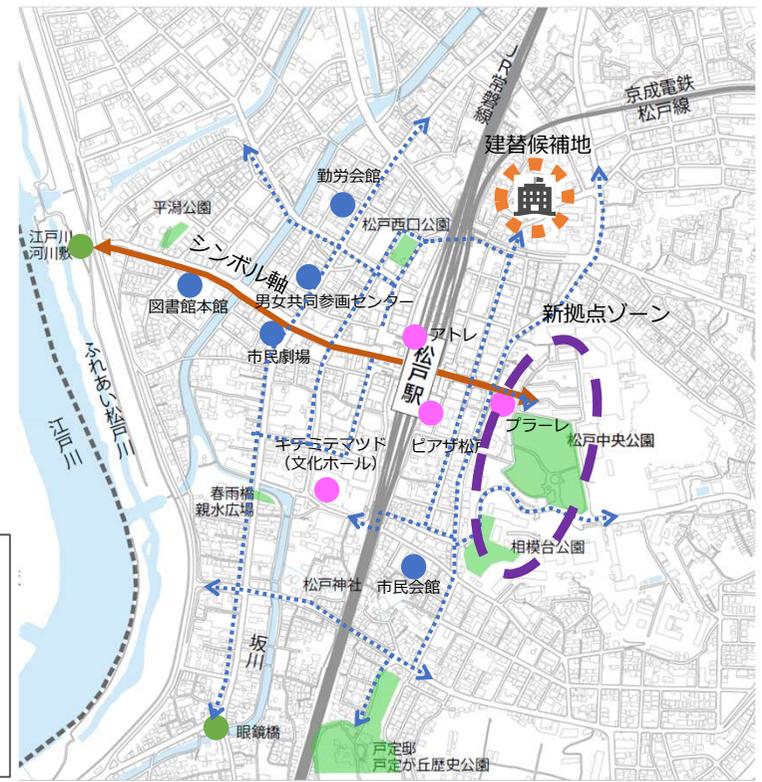
※1 建替候補地（南側）と建替候補地（北側）の中間地点  
 ※2 松戸市地域防災計画  
 ※3 Mapionキヨリ測にて測定

## (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



- 凡例
- ┌──┐ 新拠点ゾーン※1
  - ↔ シンボル軸
  - ↔ 主要歩行者経路
  - 大規模小売店
  - 公共施設
  - 公園等

#### ■比較事項

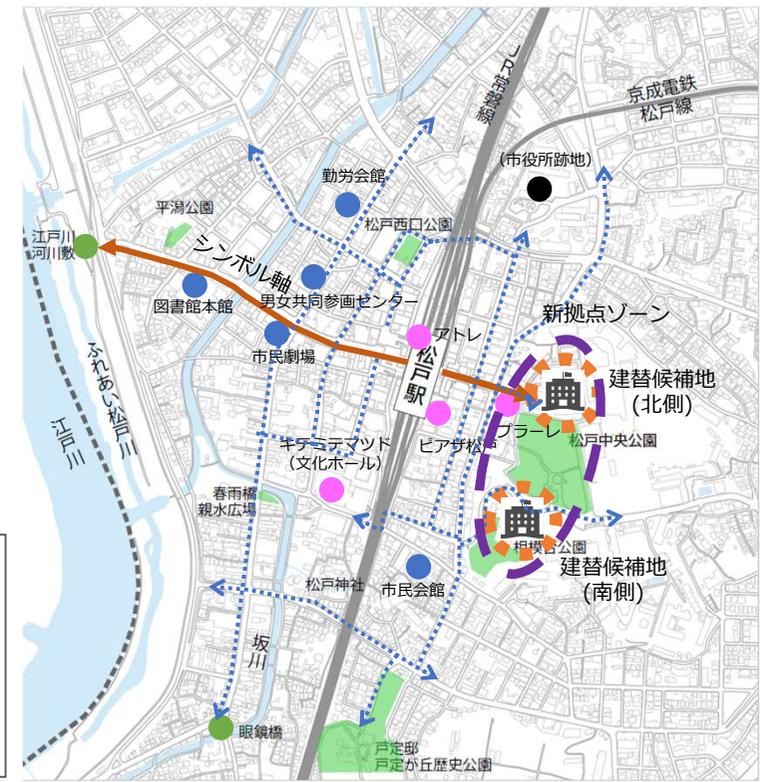
##### 【①回遊性向上の観点】

・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。

### 移転



- 凡例
- ┌──┐ 新拠点ゾーン※1
  - ↔ シンボル軸
  - ↔ 主要歩行者経路
  - 大規模小売店
  - 公共施設
  - 公園等

#### ■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。

## 市役所新庁舎の建て替えに関するアンケート調査票

新庁舎の建て替え場所の比較検討結果は下表のとおりです。この表をご覧になって、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**。(※重視するご意見確認のため、4つ以上チェックがある場合には、無効とさせていただきます)  
 ※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。

チェック欄 3つチェック	比較項目		比較結果	
	比較内容		現地建替	新拠点ゾーン 移転建替
<input type="checkbox"/>	(1)事業費	概算事業費 ※比較検討結果表 P15 計画図面(P12)に基づき、概算事業費を算出	656.8億円※	711.6億円※
<input type="checkbox"/>	(2)事業期間	※比較検討結果表 P16 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	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
<input type="checkbox"/>	(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)
<input type="checkbox"/>		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45m) 【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45m)
<input type="checkbox"/>		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)
<input type="checkbox"/>		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
<input type="checkbox"/>		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 法務局 733m 東葛飾合同庁舎(県) 93m 裁判所 739m	・各施設までの直線距離 松戸税務署 620m 法務局 149m 東葛飾合同庁舎(県) 463m 裁判所 170m
<input type="checkbox"/>		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
<input type="checkbox"/>	(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地盤の液化化:液化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地盤の液化化:液化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
<input type="checkbox"/>		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らずに移動が可能
<input type="checkbox"/>		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8,200㎡	庁舎敷地内の応援団体等受け入れスペース:約6,300㎡ 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14,900㎡、相模台公園約3,600㎡。学校敷地面積は、相模台小学校11,119.85㎡(7,226.77㎡)、第一中学校27,498.00㎡(24,440.97㎡)(カッコ内は建築面積を除く空地)
<input type="checkbox"/>		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
<input type="checkbox"/>	(5)まちづくりの視点	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。
<input type="checkbox"/>		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。

あなたの年代をお聞かせください(番号に○をつけてください)

- 1 10代 2 20代 3 30代 4 40代 5 50代 6 60代 7 70歳以上  
8 答えたくない

あなたが住まいの地域をお聞かせください(例:新松戸、根本など)

松戸市

あなたの性別をお聞かせください(番号に○をつけてください)

- 1 女性 2 男性 3 答えたくない わからない

新庁舎整備にあたり、ご意見があればお聞かせください。

ご協力いただきありがとうございました。

お問い合わせ 松戸市 都市再生部 新庁舎整備課(047-701-8611)

## 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

### 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。

※ 重視するご意見確認のため、4つ以上チェックがある場合には、無効とさせていただきます。

### 3. 重視する項目集計結果

- ・次ページに記載

【市民の選択数が多かった項目と主な選択理由】※ひとりあたり、最大3項目まで選択。選択数の多い順に10番目までを記載

順	重視する項目	選択数	主な選択理由（カッコ内は他の同様意見の件数）
1	(1) 事業費	174	<ul style="list-style-type: none"> <li>・他の大型事業や財政状況を考えるとコストが安い方が良い。(他72件)</li> <li>・財政状況も厳しくなっていることから、財政状況を意識した徹底的な費用削減が求められる。(他6件)</li> <li>・事業費は安いに越したことはないが、質が悪いでは困る。(他3件)</li> </ul>
2	(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)	166	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業施設が開いていないときの階段利用が気になってしまう。 } (他45件)</li> <li>・ベビーカーだと商業施設開店前に、階段では行けない。 }</li> <li>・駅から近い方が良い。 } (他19件)</li> <li>・(新拠点ゾーンは) 高低差があっても動線がプラレの中を歩いていける。 }</li> <li>・平時/非常時のアクセス性は重要。24時間365日同じように市役所に行けないと意味がない、商業施設は非常時には使えない。(他8件)</li> </ul>
3	(3) 利便性の視点 ④市役所駐車場の台数、構造 (利用しやすさ)	110	<ul style="list-style-type: none"> <li>・車でしか役所に行かないので、(敷地内の) 駐車台数は多くあった方が良い。 } (他22件)</li> <li>・遠方から来る人のために駐車台数は多い方が良い。 }</li> <li>・車やバスで来れた方が良い。(他13件)</li> <li>〈他の意見〉 駐車台数を減らして交通量を減らすことで移転も可能では。</li> </ul>
4	(3) 利便性の視点 ②バリアフリー化の状況	83	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自分が高齢者なので、高低差の少ない方が良い。 } (他22件)</li> <li>・自分が歳を重ねることも考えると、バリアフリー化の状況は気になっている。 }</li> <li>・ベビーカーで行きやすい。(他1件)</li> </ul>
5	(4) 災害対応拠点の視点 ①建替候補地としての地盤構造	71	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害時に、市がしっかりと体制をとれる方が良い。(他20件)</li> <li>・(現市役所敷地は) 松戸市の中でも強固な地盤なので、そのまま市役所を建て替えてもよいのでは。(他3件)</li> </ul>
6	(2) 事業期間	59	<ul style="list-style-type: none"> <li>・早く建て替えるべき。他市に対し遅れていてみっともない。(他11件)</li> <li>・スピードが遅れるとコストが上がる。(他7件)</li> <li>・市民利用を考えると、工事期間はできるだけ早く願いたい。(他1件)</li> </ul>
7	(3) 利便性の視点 ⑤周辺公共施設との関係性	53	<ul style="list-style-type: none"> <li>・用事が1回で済むように、周辺にも公共施設があるとよい。(他10件)</li> <li>〈他の意見〉・環境として、周りに学校があり文化地区のため、(新拠点ゾーンに) 総合庁舎としての建設の方が、松戸市の総合的なデザインとして文化薫るまちづくりになる。</li> </ul>
8	(3) 利便性の視点 ③周辺道路の混雑状況	44	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市役所に行く車の動線と、駅前に向かう車の動線は分けておくべき。(新拠点ゾーンの場合) 生活道路に入り込む車が出てくることとなり、住民にとって危険。(他13件)</li> <li>・(新拠点ゾーン南側敷地は) 急な坂の上、小中学校が近く交通量が増えると子供たちが危険にさらされる。(他5件)</li> </ul>
9	(5) まちづくりの視点 ②駅周辺の市街地活性化の観点	43	<ul style="list-style-type: none"> <li>・移転となれば、駅からのアクセス向上のみならず、松戸駅東口に活気が生まれると思う。(他6件)</li> <li>・現地(建て替え) のままと比べると、移転すれば開発などが進むのではと思う。(他4件)</li> <li>〈他の意見〉・移転先は学校、公園、裁判所などで占められた地域であり、新たに市役所が建てられても商業的な活性化の余地は全くない。</li> </ul>
10	(4) 災害対応拠点の視点 ②浸水リスク関連	41	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浸水被害を考えると高台が良い。(他5件)</li> <li>〈他の意見〉</li> <li>・(新拠点ゾーン南側敷地は) 高台で安心できる。</li> <li>・移転建て替えでは、江戸川洪水によるリスクはないものの、内水浸水のリスクがあること、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域が存在すること(解消見込との記載があるが、具体的な対策や解消時期は示されていない) などから、それぞれに一長一短があり比較は難しいのではないかと。</li> <li>・災害については、どちらも大差ないと思う。</li> </ul>

## 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第2回 開催結果について

### 1. 開催状況

- ・開催日時：令和8年2月26日(木曜) 14時から16時まで
- ・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：37名 [内訳] 一般:25名 市議会議員:12名
- ・報道機関：9名

### 2. 開催目的(当日のテーマ)

- ・新庁舎建て替え場所の比較検討結果と市民を対象とした聞き取り調査等の結果を踏まえ、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、以下の事項について意見を伺った。
  - ①新庁舎建て替え場所を選ぶ際に重視するポイントは何か。
  - ②今後のまちづくりや新庁舎整備に向けての思いやアドバイス等も含めた意見

### 3. プロジェクトチームから聴取した意見(五十音順、敬称略)

	有識者名	ご意見の内容(重視すべきポイント、今後に対する意見)
1	石井 儀光 国土交通省国土技術政策総合研究所 都市計画研究室長 (都市防災)	<p>【利便性の視点に関するご意見】</p> <p>○今回のアンケートを拝見すると、駅からのバリアフリーの状況などは市民の関心が高かったと見受けられる。</p> <p>○職員の業務効率にも留意。無駄な移動時間がなければ、市民サービスに時間を充てられ市民の利便性が向上する。</p> <p>【災害対応拠点の視点に関するご意見】</p> <p>○水害は、現地建替の方が、水が庁舎敷地周辺に溜まるリスクはあるが、浸水深を見ても大体3m未満や0.5m未満。水が低いところにとどまることを考慮すれば、そこまで致命傷ではない印象。</p> <p>○特に、想定最大規模の降雨のような1000年に1回クラスの雨はある程度予想が立つはずで、その場合に市の防災計画で災害対策本部を移すことが想定されている。防災計画がきちんと機能することを前提にすれば、今回の比較検討結果記載の浸水深はそこまで致命的なものではない。</p> <p>○浸水しない場所に電源機能を設置するなどの対策によりカバーできる部分であり、行政側のオペレーションでしっかり対応する話。</p> <p>○避難者への対策が取れるよう、事前の準備ができれば、現在想定されている災害面では双方の敷地にそこまで致命的に差があるとは言えない印象。</p>
2	松浦 健治郎 千葉大学大学院 建築学コース准教授 (まちづくり)	<p>【まちづくりの視点に関するご意見】</p> <p>○新拠点ゾーンについては、例えば現地建替でいくにしても、松戸市の将来都市構造を考える上で、これから戦略的に再整備すべきである。市の資料では公園、文化施設、図書館、ギャラリーやホール、そういったものが一体となったゾーンとして位置付けられており、複合的な都市拠点形成のビジョンというのは別途検討を継続すべきではないか。</p> <p>○庁舎単体として、市役所をどこに建替えるのかと同時に中心市街地全体のことを考えた時に、新拠点ゾーンをどうしていくかはとても重要な論点になると思うので、その点は継続して検討いただききたい。</p> <p>○ただ単に建替えるのではなく、市役所の機能をどう考えていくのか、或いは敷地の再編集、最終的にどう活用するかも踏まえ検討していくべき課題なのではないかと感じた。</p>
3	山崎 新太 ㈱日本総合研究所 地域・共創デザイン グループ部長 (新庁舎計画)	<p>【利便性の視点に関するご意見】</p> <p>○どちらを選ぶにせよ概ね建物が出来上がるのは10年後。公共施設はできた時がピークではなく、その後何十年も使うため、未来、将来目線で物事を考えないといけない。</p> <p>○今回市民の方々のご意見で、トップ2, 3, 4で利便性が出てきた。これは、サービスを受けられる方のご意見として非常に重く受けとめるべき。一方で、今後はサービスのオンライン化などによって利便性を高めていくことが重要であり、庁舎の位置だけで利便性に依っていかず、利便性を最大限高める取り組みが必要。</p> <p>【事業費に関するご意見】</p> <p>○今、建設費が高い時代。37,000㎡で500億円というのは妥当な数字。デジタル化も含め、そもそも規模はこれでよいのかという議論や、庁舎を全て所有する必要があるかは、これから考える課題。民間は思いきり面積を減らしている企業や、所有しない選択をするところもあり、それ位ドラスティックにやっている。松戸市も、それ位根本から考えるべき。</p>
4	横山 直子 ㈱日本経済研究所 地域マネジメント部長 (公共施設マネジメント)	<p>【事業費に関するご意見】</p> <p>○まずは事業費については検討せざるを得ない。物価上昇基調にあり、さらに上がっていく可能性も見越した上で検討いただく必要がある。</p> <p>○コスト面も踏まえ、新庁舎の規模や敷地にも今後の社会経済情勢の変化に対応できるような柔軟性が必要。新庁舎を現時点で必要とされる面積で必ず建設していくということだけでなく、DXの可能性も踏まえ、将来の市民ニーズの変化等を見越し、周辺施設の活用も視野に入れる柔軟性が確保できる敷地が望ましいと思う。</p> <p>【事業期間に関するご意見】</p> <p>○もう1つの課題としては、入札不調が増えているというところ。いつ、こういった期間で工事を実施するのかということも加味して考える必要があろう。</p>

## 新庁舎建て替え場所にかかる市の考え方について

このことについて、先の市民、及び有識者からの意見聴取結果を分析、意見の主旨を参考とし、今般、市の考え方をまとめましたので、結果とともに報告します。

### 1 市民アンケート調査等（令和8年2月7日～15日）の結果について

今回の聞き取り調査においては、新庁舎の建て替え場所として「重視する項目」を選択いただくとともに、「当該項目の選択理由」を併せて聴取し、なぜ重視しているかを明確化。この結果、資料記載の数値比較のみからでは見えてこない、市民の思いも確認。

#### (1) 総合分析

①聞き取り、オンライン等回答の合計を整理・分析（聞き取り総数237件、オンライン等調査総数139件、計376件）

【市民の選択数が多かった項目と主な選択理由】※ひとりあたり、最大3項目まで選択。選択数の多い順に10番目までを記載

順	重視する項目	選択数	主な選択理由（カッコ内は他の同様意見の件数）
1	(1) 事業費	174	・他の大型事業や財政状況を考えるとコストが安い方が良い。(他72件) ・財政状況も厳しくなっていることから、財政状況を意識した徹底的な費用削減が求められる。(他6件) ・事業費は安いに越したことはないが、質が悪いでは困る。(他3件)
2	(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)	166	・商業施設が開いていないときの階段利用が気になってしまう。 } (他45件) ・ベビーカーだと商業施設開店前に、階段では行けない。 } ・駅から近い方が良い。 } (他19件) ・(新拠点ゾーンは) 高低差があっても動線がプラーレの中を歩いていける。 } ・平時/非常時のアクセス性は重要。24時間365日同じように市役所に行けないと意味がない、商業施設は非常時には使えない。(他8件)
3	(3) 利便性の視点 ④市役所駐車場の台数、構造 (利用しやすさ)	110	・車でしか役所に行かないので、(敷地内の) 駐車台数は多くあった方が良い。 } (他22件) ・遠方から来る人のために駐車台数は多い方が良い。 } ・車やバスで来れた方が良い。(他13件) 〈他の意見〉 駐車台数を減らして交通量を減らすことで移転も可能では。
4	(3) 利便性の視点 ②バリアフリー化の状況	83	・自分が高齢者なので、高低差の少ない方が良い。 } (他22件) ・自分が歳を重ねることも考えると、バリアフリー化の状況は気になっている。 } ・ベビーカーで行きやすい。(他1件)
5	(4) 災害対応拠点の視点 ①建替候補地としての地盤構造	71	・災害時に、市がしっかりと体制をとれる方が良い。(他20件) ・(現市役所敷地は) 松戸市の中でも強固な地盤なので、そのまま市役所を建て替えてもよいのでは。(他3件)
6	(2) 事業期間	59	・早く建て替えるべき。他市に対し遅れていてみっともない。(他11件) ・スピードが遅れるとコストが上がる。(他7件) ・市民利用を考えると、工事期間はできるだけ早く願いたい。(他1件)
7	(3) 利便性の視点 ⑤周辺公共施設との関係性	53	・用事が1回で済むように、周辺にも公共施設があるとよい。(他10件) 〈他の意見〉・環境として、周りに学校があり文化地区のため、(新拠点ゾーンに) 総合庁舎としての建設の方が、松戸市の総合的なデザインとして文化薫るまちづくりになる。
8	(3) 利便性の視点 ③周辺道路の混雑状況	44	・市役所に行く車の動線と、駅前に向かう車の動線は分けておくべき。(新拠点ゾーンの場合) 生活道路に入り込む車が出てくることとなり、住民にとって危険。(他13件) ・(新拠点ゾーン南側敷地は) 急な坂の上、小中学校が近く交通量が増えると子供たちが危険にさらされる。(他5件)

順	重視する項目	選択数	主な選択理由
9	(5) まちづくりの視点 ②駅周辺の市街地活性化の観点	43	・移転となれば、駅からのアクセス向上のみならず、松戸駅東口に活気生まれると思う。(他6件) ・現地(建て替え)のままと比べると、移転すれば開発などが進むのではと思う。(他4件) 〈他の意見〉・移転先は学校、公園、裁判所などで占められた地域であり、新たに市役所が建てられても商業的な活性化の余地は全くない。
10	(4) 災害対応拠点の視点 ②浸水リスク関連	41	・浸水被害を考えると高台が良い。(他5件) 〈他の意見〉 ・(新拠点ゾーン南側敷地は)高台で安心できる。 ・移転建て替えでは、江戸川洪水によるリスクはないものの、内水浸水のリスクがあること、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域が存在すること(解消見込との記載があるが、具体的な対策や解消時期は示されていない)などから、それぞれに一長一短があり比較は難しいのではないか。 ・災害については、どちらも大差ないと思う。

## 2 有識者の意見について(令和8年2月26日 懇談会)

上記市民意見の状況を報告したうえで、有識者それぞれの見地から、「新庁舎建て替え場所を選ぶ際に重視すべきポイントは何か」、また「今後のまちづくりや新庁舎整備に向けての思いやアドバイス等も含めた意見」について聴取。

それぞれの有識者が、市民意見を尊重しつつも、以下のとおり示唆あり。

【主な意見の内容】五十音順、敬称略

	有識者名	ご意見の内容(重視すべきポイント、今後に対する意見)
1	石井 儀光 国土交通省国土技術 政策総合研究所 都市計画研究室長 (都市防災)	【利便性の視点に関するご意見】 ○今回のアンケートを拝見すると、駅からのバリアフリーの状況などは市民の関心が高かったと見受けられる。 ○職員の業務効率にも留意。無駄な移動時間がなければ、市民サービスに時間を充てられ市民の利便性が向上する。 【災害対応拠点の視点に関するご意見】 ○水害は、現地建替の方が、水が庁舎敷地周辺に溜まるリスクはあるが、浸水深を見ても大体3m未満や0.5m未満。水が低いところにとどまることを考慮すれば、そこまで致命傷ではない印象。 ○特に、想定最大規模の降雨のような1000年に1回クラスの雨はある程度予想が立つはずで、その場合に市の防災計画で災害対策本部を移すことが想定されている。防災計画がきちんと機能することを前提にすれば、今回の比較検討結果記載の浸水深はそこまで致命的なものではない。 ○浸水しない場所に電源機能を設置するなどの対策によりカバーできる部分であり、行政側のオペレーションでしっかり対応する話。 ○避難者への対策が取れるよう、事前の準備ができれば、現在想定されている災害面では双方の敷地にそこまで致命的に差があるとは言えない印象。
2	松浦 健治郎 千葉大学大学院 建築学コース准教授 (まちづくり)	【まちづくりの視点に関するご意見】 ○新拠点ゾーンについては、例えば現地建替でいくにしても、松戸市の将来都市構造を考える上で、これから戦略的に再整備すべきである。市の資料では公園、文化施設、図書館、ギャラリーやホール、そういったものが一体となったゾーンとして位置付けられており、複合的な都市拠点形成のビジョンというのは別途検討を継続すべきではないか。 ○庁舎単体として、市役所をどこに建替えるのかと同時に中心市街地全体のことを考えた時に、新拠点ゾーンをどうしていくかはとても重要な論点になると思うので、その点は継続して検討いただきたい。 ○ただ単に建替えるのではなく、市役所の機能をどう考えていくのか、或いは敷地の再編集、最終的にどう活用するかも踏まえ検討していくべき課題なのではないかと感じた。
3	山崎 新太 ㈱日本総合研究所 地域・共創デザイン グループ部長 (新庁舎計画)	【利便性の視点に関するご意見】 ○どちらを選ぶにせよ概ね建物が出来上がるのは10年後。公共施設はできた時がピークではなく、その後何十年も使うため、未来、将来目線で物事を考えないといけない。 ○今回市民の方々のご意見で、トップ2, 3, 4で利便性が出てきた。これは、サービスを受けられる方のご意見として非常に重く受けとめるべき。一方で、今後はサービスのオンライン化などによって利便性を高めていくことが重要であり、庁舎の位置だけで利便性に応えていくのではなく、利便性を最大限高める取り組みが必要。 【事業費に関するご意見】 ○今、建設費が高い時代。37,000㎡で500億円というのは妥当な数字。デジタル化も含め、そもそも規模はこれでよいのかという議論や、庁舎を全て所有する必要があるかは、これから考える課題。民間は思いきり面積を減らしている企業や、所有しない選択をするところもあり、それ位ドラスティックにやっている。松戸市も、それ位根本から考えるべき。
4	横山 直子 ㈱日本経済研究所 地域マネジメント部長 (公共施設マネジメント)	【事業費に関するご意見】 ○まずは事業費については検討せざるを得ない。物価上昇基調にあり、さらに上がっていく可能性も見越した上で検討いただく必要がある。 ○コスト面も踏まえ、新庁舎の規模や敷地にも今後の社会経済情勢の変化に対応できるような柔軟性が必要。新庁舎を現時点で必要とされる面積で必ず建設していくということだけでなく、DXの可能性も踏まえ、将来の市民ニーズの変化等を見越し、周辺施設の活用も視野に入れる柔軟性が確保できる敷地が望ましいと思う。 【事業期間に関するご意見】 ○もう1つの課題としては、入札不調が増えているというところ。いつ、こういった期間で工事を実施するのかということも加味して考える必要があろう。

### 3 市の考え方について

#### (1) 市役所新庁舎建て替え場所比較検討に至るまでの経緯

○新庁舎整備については、平成7年度の市役所本館・新館耐震診断に端を発し、地震災害を契機として、これまで主に4段階の経緯経過。

※ 耐震改修の検討（H7～8）、現地建て替えの検討（H24）、一括移転建て替え検討（H26～）、段階的整備案の検討と新拠点ゾーン南側敷地購入（R6.1～9）

○令和7年6月、「建て替えは喫緊の対応課題」との変わらぬ認識のもと、これまでの検討等経緯・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8月、市役所現本館・新館機能の仮庁舎への緊急的な移転（～R9.3）とあわせ、市民への公表・意見聴取を経て進める新庁舎建て替え場所比較検討を行い、市議会に対し建て替え場所の考え方をお示しする旨を公表。

○比較にあたっては、本市財政状況等を鑑み「事業費」「事業期間」を軸に、市民・有識者意見に基づく比較検討項目を設定。

#### (2) 新庁舎建て替え場所比較検討結果に基づく市民意見聴取、並びにプロジェクトチーム懇談会結果

○市民の意見は、事業費や利便性（階段利用やベビーカーでの往来に対するご心配、高低差やバリアフリー化の状況、駐車場の台数など）を重視する傾向。

○有識者の意見は、増大する事業費への懸念や市民が重視した利便性の視点について重く受け止めるべきなどのほか、将来的なまちづくりの検討の必要性や災害対応拠点の視点については、浸水リスクに備え、電源機能の設置場所の検討などに関するもの。併せて、社会経済情勢等を踏まえた今後の新庁舎整備に関する示唆。

#### (3) 新庁舎建て替え場所にかかる市の考え方

○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史料。

○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・復興対応が可能と史料すること。
- ・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。

以上