

# 公共施設再編検討特別委員会次第

令和3年8月6日（金）

## 1 委員長開議宣告

## 2 議題

- (1) 現市庁舎の耐震性について
- (2) 建て替え候補地について
- (3) 市役所機能再編整備基本構想（案）を軸とした現市役所敷地と新拠点ゾーン（南側）の比較について

## 3 委員長散会宣告

1. 市庁舎の現状・耐震性の問題

①平成7年9月 庁舎本館・新館耐震診断業務委託

⇒本館及び新館の構造耐震指標(Is値)は0.3と判明  
⇒大規模地震に対して倒壊または崩壊するおそれがあると判明

②平成8年12月 庁舎本館・新館耐震補強設計業務委託

⇒耐震改修を実施するためには新館上部3層の解体と、制震構法による改修を合わせて実施する必要があるとの結果から、耐震改修には課題があると判断した。

< Is値とは >

建物の耐震性能を表すための指標

【耐震診断結果のIs値の評価】

- ・Is<0.3・・・倒壊または崩壊する危険性が高い
- ・0.3≤Is<0.6・・・倒壊または崩壊する危険性がある
- ・0.6≤Is・・・倒壊または崩壊する危険性が低い
- ・災害対応拠点については、Is値0.9以上がもとめられる

2. 庁舎建替え場所の選定に係るこれまでの経緯

(1) 現地建替の検討

①平成25年3月 庁舎基礎調査業務委託

⇒平成23年3月の東日本大震災を経て、平成24年度に市庁舎基礎調査業務を委託し、現庁舎の現状把握や課題抽出、必要規模等について検討  
⇒建替え手順の違いにより現地建替えa・b・c案を検討した結果、事業費や工期を抑えることができるb案を庁舎整備方策案とし、計画案のイメージ策定を行うこととした

しかしながら、現地建替えは工事期間、仮庁舎などの建設費以外のコスト発生や業務継続性の観点から、現地建替えの大きな課題が判明

(2) 国が相模台の国有地売却の意向⇒移転建替えの検討

②平成26年10・11月 取得等要望の情報提供・回答

⇒10月に財務省より松戸市が取得等要望についての情報提供・照会を受け、11月に財務省に対し、岩瀬に存在する3財産(財務省・松戸職員宿舎、財務省・松戸宿舎、合同宿舎・相模台住宅)の取得要望を回答

③平成27年6月 松戸駅周辺まちづくり基本構想の策定

⇒新拠点ゾーンに官舎跡地や公園等の一体開発によるランドマークとなる多機能拠点づくりを推進する

④平成28年6月 松戸市と財務省で覚書を交換

⇒財務省関東財務局と「松戸駅周辺新拠点ゾーンの土地利用検討に関する覚書」を交換  
⇒覚書では「土地区画整理事業の実施」、「市による公的利用を目的とした財務省所有地の取得」を前提として検討していくことを約定  
※現在、国は復興財源確保の見通しが立ったことから、有用性が高く希少な土地については、国が所有権を保留しつつ、有効活用・最適利用(定期借地)を図るよう方針転換

⑤平成29年2月 全員説明会

⇒議員全員説明会を開催し、庁舎の現状・取組状況・課題・建替え等の考え方を説明  
⇒耐震改修による庁舎延命化には不適であることから、庁舎建替えによる耐震性の確保及び市民サービスの向上を図ることが望ましく、建替えにあたっては工事期間やその間の市役所業務の継続性の観点から移転建替えが望ましいと説明

(3) 新拠点ゾーンの検討

⑥平成29年4月 松戸市総合計画第6次実施計画

⇒取り組み課題として、防災拠点となる市役所本庁舎の建替計画を策定することとしている。

※平成29年7月 平成27年度水防法改正後、新たに想定最大規模の降雨に伴う江戸川洪水浸水想定区域の公表を受け防災機能の向上が求められることになった。

⑦平成30年3月 松戸市立地適正化計画

⇒市役所本庁舎は「新拠点ゾーンの形成等と合わせて充実を図るため、広域交流拠点である松戸駅周辺の誘導施設」として設定

・平成30年3月 新拠点ゾーン整備基本構想を策定

⇒新拠点ゾーンの基本方針として「松戸駅周辺の老朽化した文化施設の再編及び庁舎の移転による中心拠点の形成」「大規模災害の発生に備えた災害対策機能の充実などについて記載

⑧平成31年4月 松戸市公共施設再編整備基本計画

⇒本庁舎は「新拠点ゾーンの検討に合わせて更新と機能集約を図る(PPP導入を検討)」と整理

⑨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

⇒市役所機能に関するこれまでの検討経過と課題、これからの社会における市役所機能のあり方、今後の取り組みの方向性を記載  
⇒構想案の中で、地理的立地の考え方を5つの視点(災害拠点、まちづくり、事業スケジュール、市民サービス、事業収支・効果)で現地と新拠点ゾーンを比較

・令和2年12月 新拠点ゾーン整備基本計画策定について(答申) 松戸駅周辺まちづくり委員会

⇒「防災・減災・復興支援」機能については、新拠点ゾーンに整備することが妥当かつ急務

・令和3年1月 新拠点ゾーン整備基本計画を策定

・令和3年6月 市役所機能再編整備基本構想(案)を説明(総務財務常任委員会)

※候補地の検討比較

	現市役所敷地	新拠点ゾーン（南側）
災害対応	<p>×</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 災害時、多くの支援を受けるスペースが十分に確保できない</li> <li>・ 江戸川洪水浸水想定区域に基づく大規模な水害発生時、本庁舎周辺道路の浸水が想定</li> </ul>	<p>◎</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 下給台地の高台、大規模な地震や洪水発生時にも業務継続性十分公園（松戸中央公園、相模台公園）や収容避難所（相模台小学校、第一中学校）と近接・連携しており、市役所の備蓄資器材の速やかな提供や、松戸駅周辺から公園などへの避難者の円滑誘導が可能であり、応援団体の駐車場所や、支援物資の仮置き場としての運用が可能</li> <li>・ 緊急輸送道路である国道6号からのアクセスが良好</li> </ul>
まちづくり	<p>×</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 松戸駅の老朽化した公共施設（図書館など）の公共施設再編の課題解決方法の再検討が必要となる</li> <li>・ まちづくりや多様な機能の誘導のための新たな種地を生み出すことが困難</li> </ul>	<p>◎</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市が国有地を取得し、市役所機能の再編整備と併せ、土地区画整理事業を実施することにより、優れた都市空間の形成と市が取得する保留地の活用などにより、賑わいの創出につながる機能を誘導できる</li> <li>・ 現市役所跡地を活用などすることにより、松戸駅周辺の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る</li> </ul>
事業期間	<p>×</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現庁舎を段階的に取り壊しながら整備を進めるため、外部に一括の仮庁舎を借り上げることができた場合で、約9年（計画・設計期間4年、建設工事期間5年）、段階整備した場合で、約12年（計画・設計期間4年、建設工事期間8年）かかる</li> </ul>	<p>○</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業期間は約6年間（計画・設計期間4年、建設工事期間2年）</li> </ul>
事業継続性	<p>△</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 段階的に取り壊しつつ整備を進めるため、工事期間中の外部の仮庁舎や駐車場の確保による分散化、数回にわたる部署の配置変更が必要</li> </ul>	<p>○</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新庁舎への機能移転までの間、現庁舎における市民サービスが可能</li> </ul>
事業収支	○	○
効果	△	○

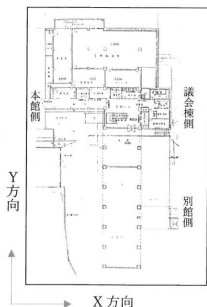
① 本館(昭和34年5月完成)平成7年診断

階	X方向	Y方向
3	0.36	0.83
2	0.52	0.39
1	0.51	0.30



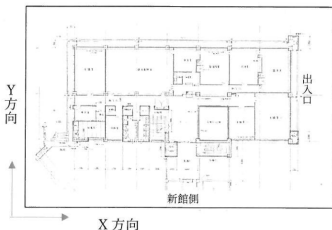
② 新館(昭和45年5月完成)平成7年診断

階	X方向	Y方向
9	1.81	0.79
8	1.40	0.62
7	1.10	0.47
6	0.93	0.40
5	0.83	0.35
4	0.76	0.34
3	0.69	0.32
2	0.51	0.30
1	0.59	0.33
B1	0.81	0.71



③ 議会棟(昭和53年10月完成)平成8年診断

階	X方向	Y方向
4	1.41	1.41
3	1.30	1.09
2	1.02	0.71
1	1.01	0.79
B1	0.77	0.83



④ 別館(昭和58年1月完成)  
新耐震基準により設計

平成29年2月15日  
財務部 財産活用課

## 松戸市役所本庁舎について

松戸市役所本庁舎は1959年から1983年に建設された本館、新館、別館、議会棟と4つの棟から構成されている。一番最初に建設された本館では、すでに建設後57年を経過し、老朽化と言われて久しい状況である。

また、平成28年4月16日午前1時30分に発生した熊本地震では、本市庁舎とほぼ同年数が経過した「宇土市庁舎（1965年建設・51年経過）の4階部分が潰れ崩壊寸前で立ち入りを制限する状況」となっており、人吉市庁舎（1962年建設・54年経過）でも梁や壁に約40箇所ひび割れが発生し閉鎖」となるなど、本市庁舎への関心も高まっている状況である。

このことから、本市庁舎への今までの取り組み状況を明確にし、あわせて今後の方向性を検討する資料とする。

### 1 本庁舎の状況について

	建築年※1	経過年数 (年)	延床面積 (㎡)	ls値
本館	1959 (1963)	57 (53)	3,683.63	0.3
新館	1969 (1970)	47 (46)	11,894.45	0.3
別館	1983	33	3,759.52	新耐震
議会棟	1978	38	3,868	0.7
計			23,205.6	

#### <外部借上庁舎>

京葉ガス第一	1991	25	1,732.88	新耐震
京葉ガス第二	1993	23	765.36	新耐震
クミアイ第二（竹ヶ花）	1992	24	1,233.89	新耐震
計			3,732.13	

※1 括弧内は二期工事竣工年

### 2 今までの取り組み

平成7年1月17日 阪神淡路大震災の発生

平成7年度 耐震診断を実施

本館及び新館については、構造耐震指標（ls値）の最小値が0.30であ

り、耐震改修が必要であると判明。

平成 8 年度 庁舎本館・新館耐震改修に伴う設計委託

耐震改修を実施するためには新館上部 3 層の解体が必要であるとの結果から、耐震改修は困難であると判断した。

平成 23 年 3 月 11 日 東日本大震災の発生

平成 24 年度 松戸市庁舎基礎調査業務委託

庁舎の現状把握と課題の抽出、必要規模の算定を目的として、(株)山下設計に調査業務を委託。

平成 26 年度 市庁舎本館・新館柱補強その他工事

新庁舎の建設までには時間を要することから、耐震性不足に対する当面の対策として、補強工事（包帯工法）を実施。

平成 28 年 4 月 16 日 熊本地震の発生

《参考》

耐震改修促進法では  $I_s$  値が 0.6 以上であれば安全性は、震度 6 強から 7 程度の大規模地震に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低いと評価されています。

■  $I_s$  値が 0.3 未満

地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い。

■  $I_s$  値が 0.3 以上 0.6 未満

地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある。

■  $I_s$  値が 0.6 以上

地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い。

また、市庁舎は震災時に災害の指揮及び情報伝達、救護、消火活動等の災害応急対策活動に必要な官庁施設となることから、『官庁施設の総合耐震計画基準（国土交通省・平成 19 年 12 月 18 日）』において、「他の庁舎施設に比べ、大地震動に対しても耐震性能に余裕を持たせることを目標とする。」とされている。

### 3 課題

(1) 本庁舎には、災害時の防災拠点及び利用者や職員的安全性確保が求められているが、本館・新館については平成 7 年度に実施した耐震診断において構造耐震指標 ( $I_s$  値) の最小は 0.3 であり、耐震性の不足が判明し、耐震改修が必要とされている。

しかし、新館の耐震改修にあたっては上部 3 層の解体が必要となるなど、現在でも狭隘な庁舎面積をさらに狭めることとなるため現実的

には耐震改修は極めて困難な状況である。

- (2) 市庁舎狭隘に伴い京葉ガス第一、第二ビル及びクミアイ第二ビル（竹ヶ花別館）を借上げしているが、借上げ料の負担が大きい上、市庁舎の分散化により市民や来庁者が庁舎間の移動を余儀なくされており、利便性の低下に繋がっている。
- (3) 建物本体はもちろん、空調・給排水設備、立体駐車場など基幹設備の老朽化が進行しており、保守・修繕にかかる費用も増大している一方、急な不具合を惹起し、執務に支障を来す可能性もある。

#### 4 方向性について

庁舎の耐震性を確保しつつ、市民の利便性を向上させていく必要がある。



現庁舎での耐震改修工事は困難なことから、庁舎の建替えを行わなければならない。

#### 5 現地建替えと移転建替えについて

- (1) 庁舎の現状把握と課題の抽出、必要規模の算定を目的として、平成 24 年度に榊山下設計に委託し、松戸市庁舎基礎調査を実施した。

その結果、新庁舎に求められる機能として下記の 4 点が挙げられた。

- ・市民サービスへの対応
- ・防災機能、行財政改革の高度情報化への対応
- ・ユニバーサルデザイン対応
- ・執務環境の改善

- (2) このことを受け、財務部としては新庁舎建設にあたり、同調査報告書を基に、既存の別館及び議会棟については引き続き使用し、本館及び新館を建替える「現地建替え」と、別の用地に全てを新規で建設する「移転建替え」について検討した。



#### 《概要》

- ア 現地建替えでは用地取得費用が掛からない。
- イ 現地建替えの工事期間は、基本構想・基本計画で 2 年、基本設計・実施設計で 2 年、建設工事で 5 年（2 期）の 9 年となる。また、工事期間中の来庁者駐車場の確保が難しいことや、現庁舎を段階的に取り壊しながら工事を進めることから、数回にわたる引越が必要となるが、現庁舎周辺に仮庁舎を設置するための代替地を確保することが物理的に極めて困難である。
- ウ 移転建替えでは用地取得費用が必要となる。

- エ 移転建替えの工事期間は、工事期間が設計を含めて6年間となる。また、工事期間中も現庁舎において業務を継続することはできることから、市民サービスの低下を最小限に抑制することができる。
- オ 移転建替えの場合には、現庁舎跡地について庁舎移転後に売却や松戸駅周辺地域の活性化を目指した活用策が検討できる。

## 6 結論

上記のことから、市役所本庁舎については、耐震改修による庁舎延命化には不適であることから、庁舎建替えによる耐震性の確保及び市民サービス向上を図ることが望ましい。

また、建替えにあたっては、工事期間やその間の市役所業務の継続性の観点から移転建替えが望ましい。

このことから、今後、街づくり部や総合政策部と連携を図り協議を進めて行きたい。

今後、早期に庁舎建替えを完了する方向で、具体的な移転先の用地も含め検討を進めていく。

以 上



## 松戸駅周辺新拠点ゾーンの土地利用検討に関する覚書

財務省関東財務局（以下「甲」という。）及び松戸市（以下「乙」という。）は、乙が平成27年6月に策定した「松戸駅周辺まちづくり基本構想」（以下「基本構想」という。）における新拠点ゾーンの土地利用の検討に関し、次の通り覚書を交換する。

### （目的）

第1条 本覚書は、甲及び乙が、基本構想の実現、国有財産の有効活用のため、検討の前提とする事項及び相互に実施する事項について確認することを目的とする。

### （対象区域）

第2条 本覚書の対象となる区域は、別図に示す区域（以下「覚書対象区域」という。）とする。

### （検討の前提事項）

第3条 甲及び乙は、公共施設の整備、宅地を利用増進するための土地区画整理事業の活用及び乙による公的利用を目的とする甲所有地の取得を検討の前提とするものとする。

### （実施事項）

第4条 甲及び乙は、相互に協力し覚書対象区域の最適な土地利用について検討するものとする。

2 甲は、覚書対象区域に所有する土地について、前項の検討を踏まえ、活用方針を定めるものとする。

3 乙は、覚書対象区域を含む松戸駅周辺全体のまちづくりを一体的に検討し、併せて乙が所有する公共施設の再編計画を策定することで、甲所有地の公的利用計画の具体化に努めるものとする。

### （協議事項）

第5条 本覚書に定めがない事項又は疑義が生じたときは、甲及び乙で協議し定めるものとする。

本覚書の交換を証するため本書2通を作成し、各自記名押印の上、各1通を保有する。



平成28年6月2日

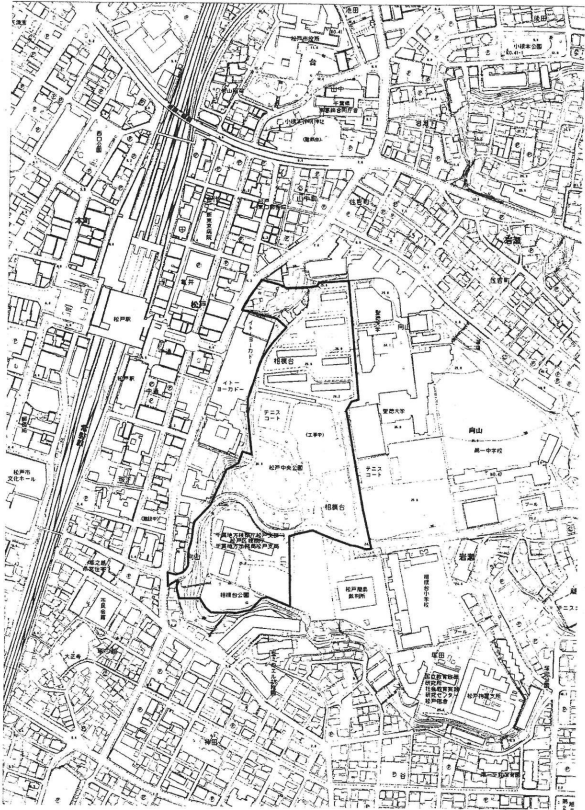
甲 住所 埼玉県さいたま市中央区新都心1番地1  
さいたま新都心合同庁舎1号館  
氏名 財務省関東財務局  
管財第二部長 高山 昇



乙 住所 千葉県松戸市根本387番地の5  
氏名 松戸市  
松戸市長 本郷谷 健次



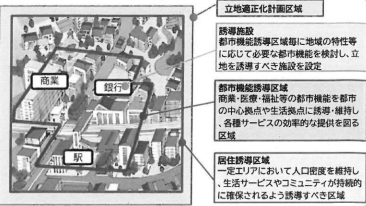
別図



# 松戸市立地適正化計画における都市機能誘導について

## 立地適正化計画とは？

- 立地適正化計画は、全国的な人口減少や高齢化に対応した持続可能なまちづくりを進めるべく、都市再生特別措置法の改正に伴い、平成26年に制度化されたものです。
- 本計画により、商業・医療・福祉などの民間施設を含めた各種生活サービス機能や住居等を計画的に誘導するとともに、公共交通の充実により、生活サービス機能へアクセスしやすい環境を整えることで、コンパクトシティ・プラス・ネットワーク型のまちづくりを目指すものです。



立地適正化計画で定める区域等  
(出典：立地適正化計画(パンフレット))

## 策定の背景

- 本市では、これまで順調に人口が増加し、今後においても50万人規模の維持を目指して様々な施策を展開していますが、一方で国立社会保障・人口問題研究所によると、概ね20年後の令和22年においても、現在と同様に居住地では高い人口密度は保たれるものの、近い将来減少に転じることが推計されており、高齢化も確実に進む見通しとなっています。
- 平成27年には「松戸市総合戦略」を策定し、計画の柱の一つとして「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を位置づけています。
- 松戸市立地適正化計画は、「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を都市機能や居住の誘導等を通じて長期的視点のもと具体化していくものです。本市の特長である「優れた鉄道ネットワーク」を生かし、駅を中心としたまちづくりなどを行うことにより、高齢者をはじめとする市民の暮らしを守りつつ、まちの活力を将来にわたって持続させていくために策定するものです。

## まちづくりの基本方針

現状及び将来見通しに基づく課題を踏まえ、立地適正化計画におけるまちづくりの基本方針(計画のターゲット)を設定します。

### 基本方針① 都市機能誘導

広域からの集客により賑わいを生み出すとともに、市民の暮らしの質を高める拠点の形成

### 基本方針② 居住誘導

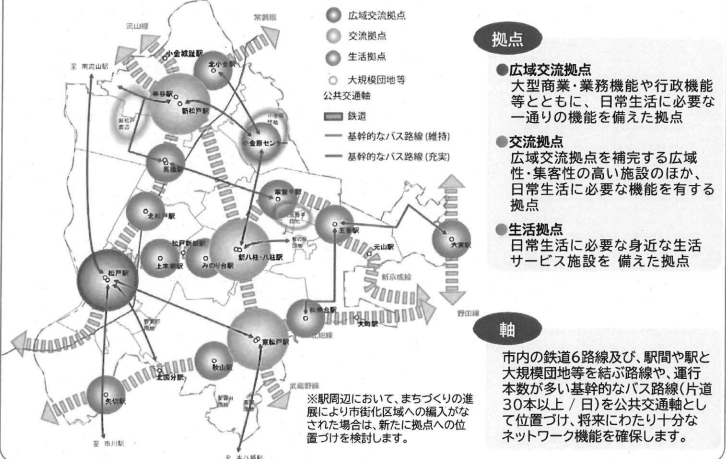
充実した住環境を生かした人口流入と地域人口構成バランスの健全化

### 基本方針③ 公共交通

本市の強みである充実した鉄道・バスの公共交通ネットワークの維持・拡充

## 将来都市構造

まちづくりの基本方針を踏まえ、本計画により目指す将来都市構造を以下のとおりとします。



## 誘導施設

- 誘導施設は、広域性・集客性の高い施設のほか、駅周辺等の拠頭に集積していることが望ましい生活サービス施設を中心に位置づけます。
- 本計画では、拠点の分類ごとに、以下の施設を誘導施設として位置づけ、「施設の充実・新規誘導・維持」を図っていくります。

## 各都市機能誘導区域ごとに定める誘導施設

機能区分	誘導施設	生活拠点													
		広域交流 松戸駅周辺	交流拠点 新松戸駅周辺 八柱駅周辺	東松戸 新八柱、 新八柱駅周辺	北松戸 北松戸駅周辺	北小金 馬橋駅周辺	上本郷 上本郷駅周辺	みのり みのり台駅	常盤平 常盤平駅	五香 五香駅周辺	矢切 矢切駅周辺	秋山 秋山駅周辺	松飛 松飛駅周辺	六実 六実駅周辺	小金原 小金原センター 周辺
行政機能	市役所(本庁舎)	◎	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	市役所(支所)	-	●	-	○	※1	●	●	※1	●	※1	●	※1	●	●
	行政サービスセンター	●	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
高齢者向け機能	高齢者・障害者向け相談センター	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
子育て機能	児童館機能施設	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	小規模保育事業施設(駅前・駅前保育所)	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	
	病児・病後児保育室	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
商業機能	広域型商業施設(店舗面積10,000㎡以上)	◎	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	地域型商業施設(店舗面積1,000㎡以上、10,000㎡未満)	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	
	コパシションホール(ホテル併設含む)	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
金融機能	銀行等	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
教育・文化機能	図書館(本館)	◎	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	図書館(地域館)	-	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	市民会館	◎	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	歴史資料館・美術館関連施設	◎	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
大学	●	●	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

### 誘導施設に位置付ける

- ◎ **充実**…拠点内に既に立地しているが、今後の更なる拠点性の強化のため、需要に応じた新規誘導や、既存施設の更新、機能の維持を図る施設。
- **新規誘導**…拠点内にて立地しておらず、今後新たに誘導を図る施設。
- **維持**…拠点内に既に立地しているため、今後も区域内でその機能を維持するべき施設。

### 誘導施設に位置付けない

- 今後、各関連計画の更新や、都市機能の整備状況に応じ、同表も適宜更新を行うものとします。
- ※1 近隣に立地する本庁舎又は支所でカバーするものとする。
- ※2 鉄道駅ではないため誘導施設に設定しない。