

了解を求める事項

千葉県松戸市岩瀬に所在する財産を松戸市に対し、市役所敷地として時価売払いすることとした財産の利用計画を変更することについて

処分条件等 (R4.12.2第273回答申結果)

所在地	区分	数量	相手方	利用計画	処理区分	用途指定期間
千葉県松戸市岩瀬 } 千葉県松戸市相模台地区 土地区画整理事業5街区 1画地	土地 建物 立木竹 工作物	8,745m ² (延)4,820m ² 10本,29m ³ 一式	松戸市	市役所敷地	時価売払	—

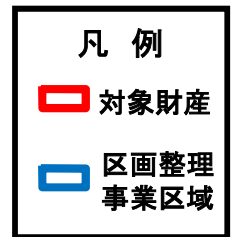
○契約方式 随意契約

○契約の根拠 会計法第29条の3第5項、予算決算及び会計令第99条第21号

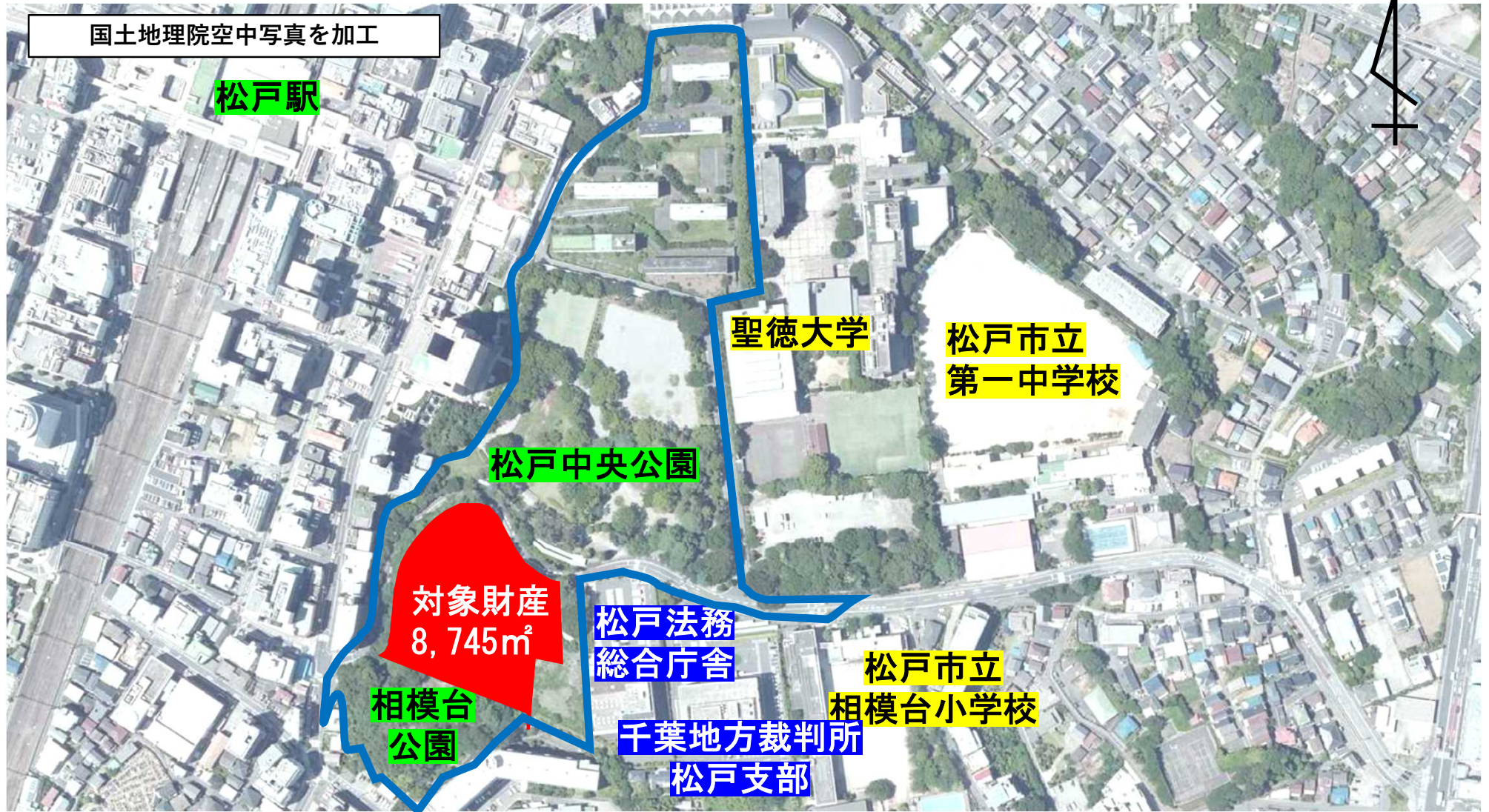
位置図



案内図



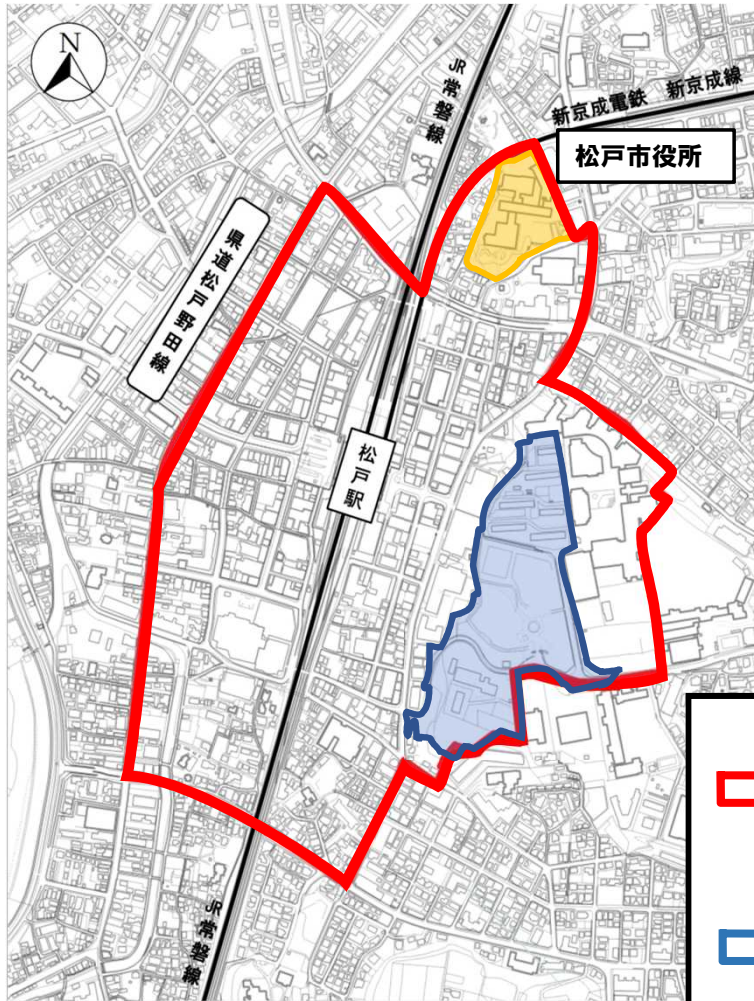
空中写真



利活用の検討経緯（～令和4年12月）

時期		内容
平成27年 6月	松戸市	「松戸駅周辺まちづくり基本構想」を策定
平成30年 3月	松戸市	「新拠点ゾーン整備基本構想」を策定
令和 3年 1月	松戸市	「新拠点ゾーン整備基本計画」を策定
令和 3年 6月	財務省	第269回地方審（都市計画変更の了解）
令和 3年 9月	内閣府	都市再生緊急整備地域に指定
令和 4年 6月	松戸市	土地区画整理事業 事業認可
令和 4年 9月	松戸市	取得要望書を提出
令和 4年12月	財務省	第273回地方審議会に付議

土地区画整理事業の概要



第二種住居地域

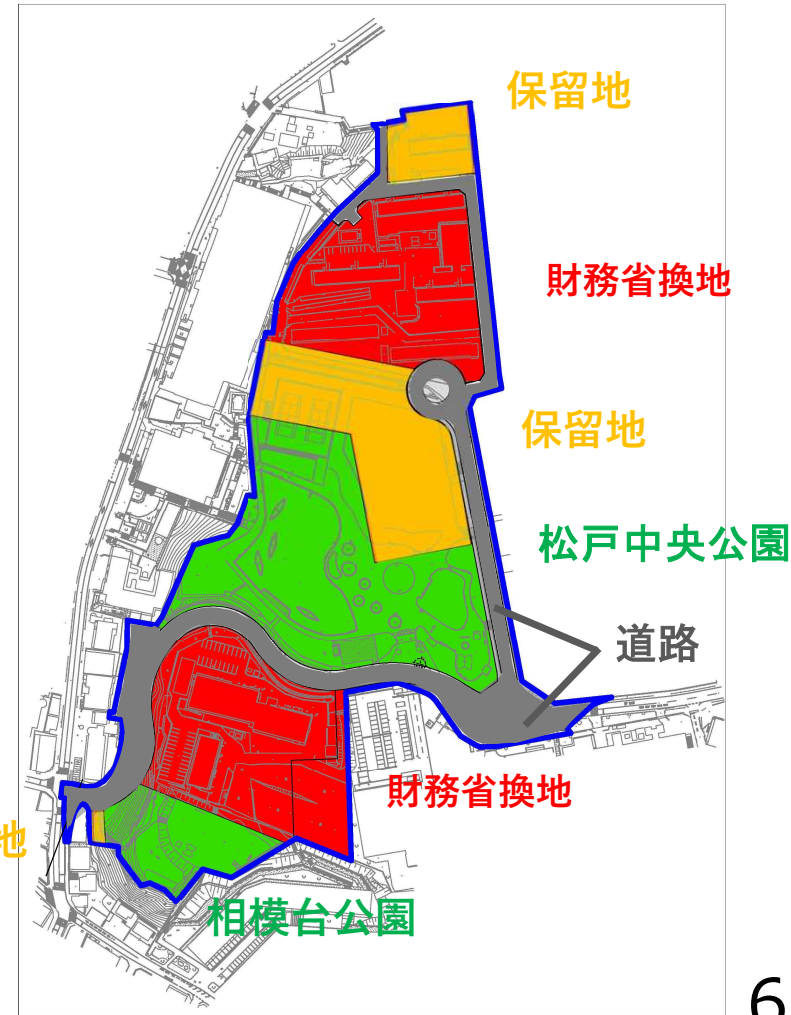
60/200



商業地域

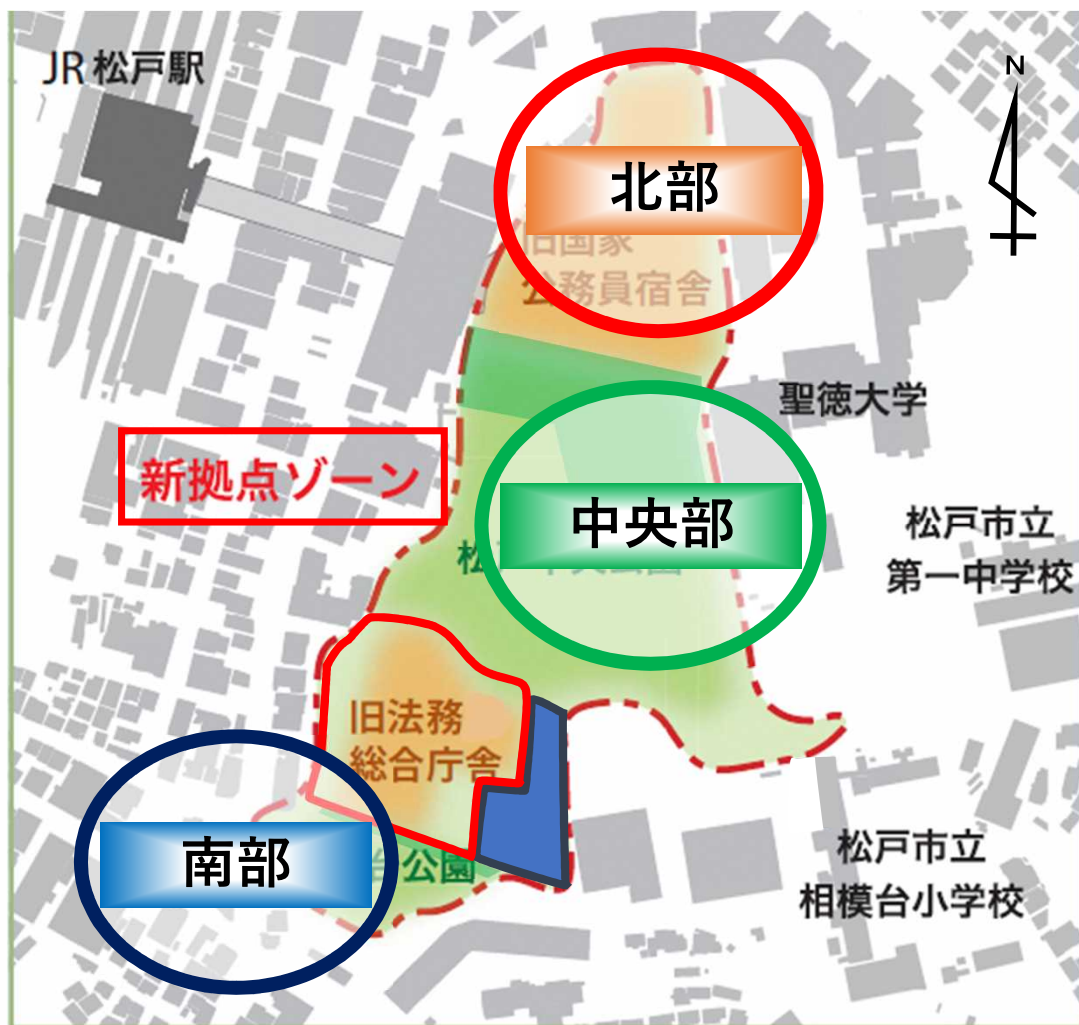
80/400

- 都市再生
緊急整備地域
(50ha)
- 土地区画
整理事業区域
(約6ha)



「新拠点ゾーン」の利用計画

(松戸市「新拠点ゾーン整備基本計画」(令和3年1月策定))



試みの場

福祉子育て機能や文化的機能等の導入を検討するエリア

オープンな場

みどり豊かな空間を創出し、帰宅困難者の一時避難場所としての利用も予定しているエリア

支える場

防災拠点として災害対応や市役所機能の再編も含めた日常の市民サービスを充実させるエリア

現市庁舎の現状



現松戸市役所の問題

1 施設等の老朽化

現本館は築60年、現新館は築50年が経過

2 施設の分散化・狭あい化

関連部署の分散
職員数等の増加に伴う狭あい化

3 バリアフリーの機能不全

高齢者や障がい者への配慮

4 耐震性の弱化

主に現本館・現新館の耐震基準に課題

5 災害対応の機能不全

水害発生時に浸水の可能性

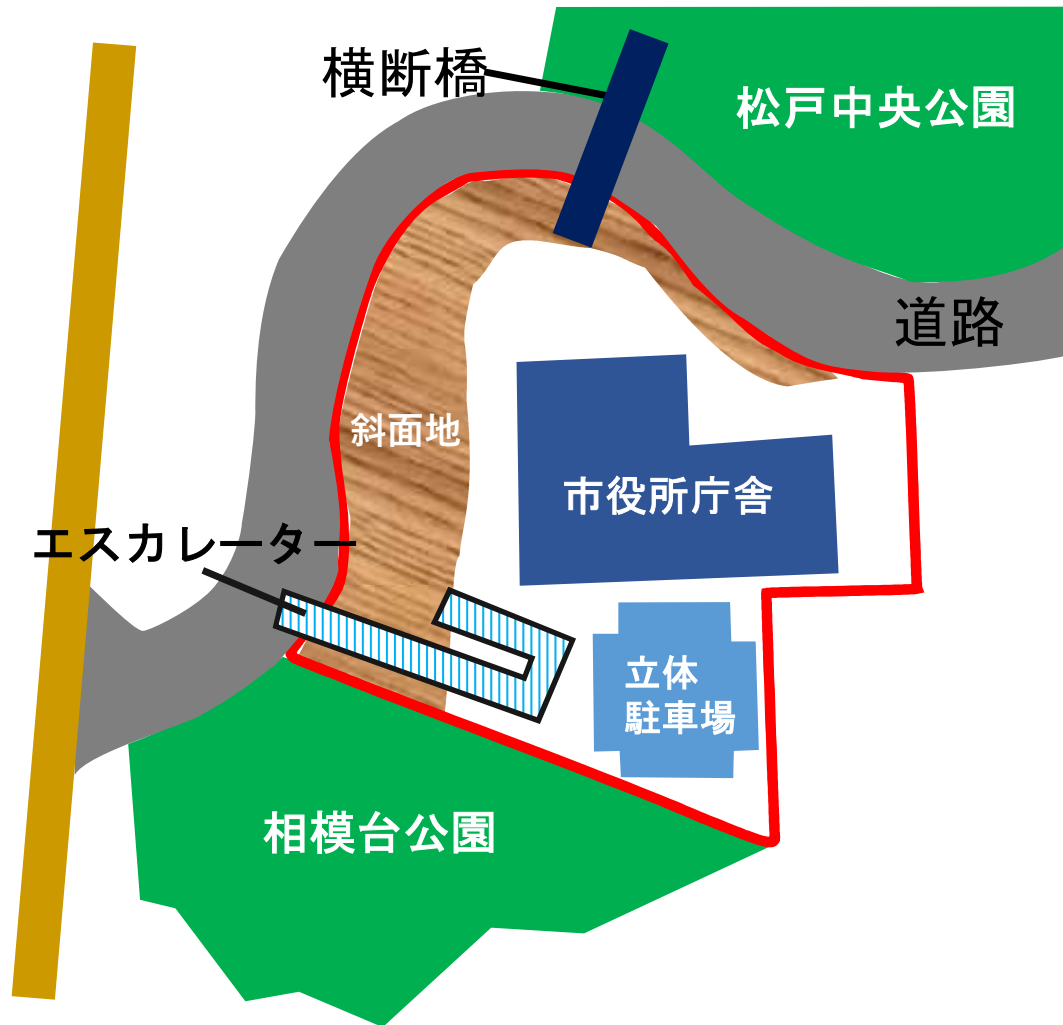
凡 例

 対象財産

利活用の検討経緯等（R4.12～）

時期	内容	
令和5年 3月	財務省	見積合わせを実施し価格決定
	松戸市	
令和5年 5月	松戸市	市議会において財産取得議案が否決
令和6年 1月	松戸市	「市役所機能段階的整備案」を公表
令和6年 2月	松戸市	「市役所機能段階的整備案」を前提に取得要望書を再提出
令和6年 3月	松戸市	財産取得のための令和6年度予算が可決
令和6年 6月	松戸市	市議会において財産取得議案が可決

利用計画図（当初案）



主な否決理由

- ・ 現市役所敷地よりも面積が狭く、斜面地も含まれており、災害発生時に必要な平場の面積が少ない
- ・ 周辺道路の渋滞懸念

敷地全体	8,745m ²
市役所庁舎	3,180m ²
立体駐車場	1,020m ²
斜面地	3,515m ²
平地	1,030m ²

市役所機能段階的整備案（新案）

段階的整備案の考え方

市役所敷地に災害発生時に災害対応を行なうための平場を確保するとともに、物価高騰（建設コスト約3割アップ）など事業環境の変化、将来的な不透明感を踏まえ、新拠点ゾーン南側国有地に建築する新庁舎を軸として、市役所機能を段階的に整備

第1ステップ

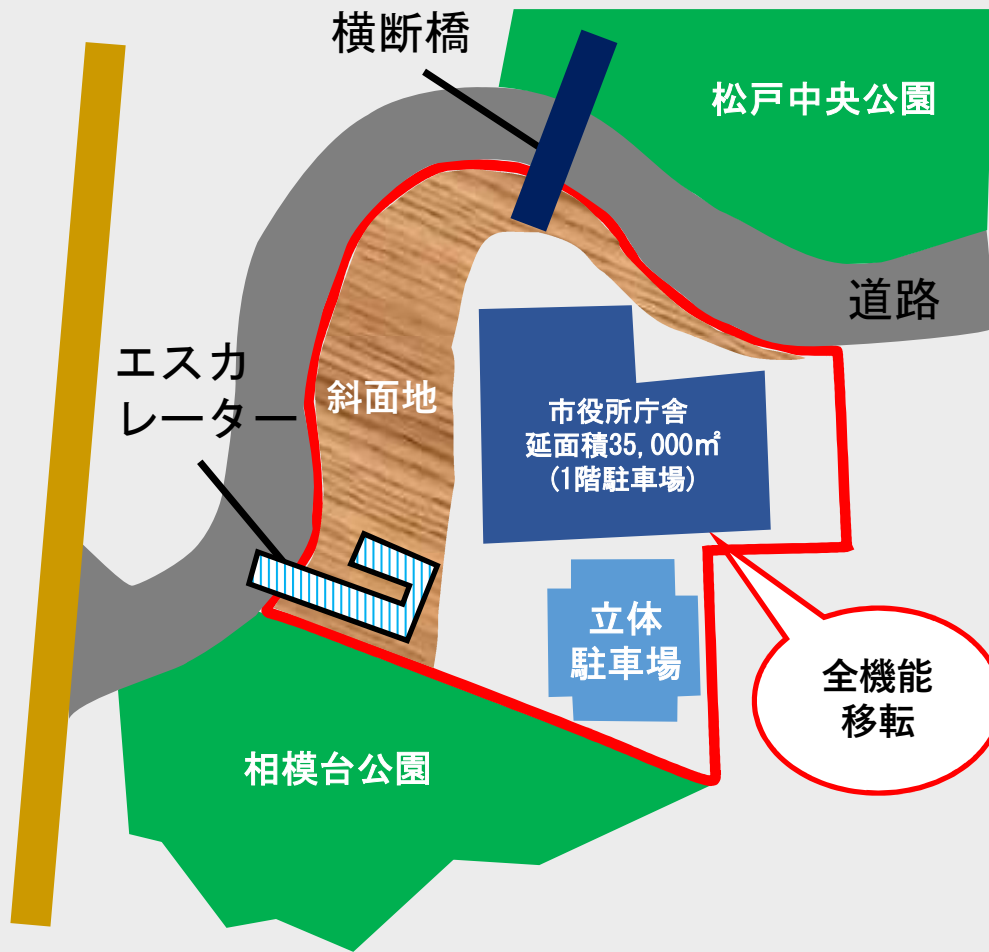
- ① 新拠点ゾーン南側国有地に、約2万m²の新庁舎を建設し、現本館及び現新館（耐震性が確保できていない建物）等の窓口機能及び災害発生時の対応拠点を移転
- ② 機能移転後、現本館・現新館は供用終了
- ③ 現庁舎のうち、一定の耐震性が確保されている現議会棟と現別館は、そのまま使用
※新庁舎と現庁舎の具体的な機能分担については、新庁舎の基本計画の中で検討・決定する考え

第2ステップ

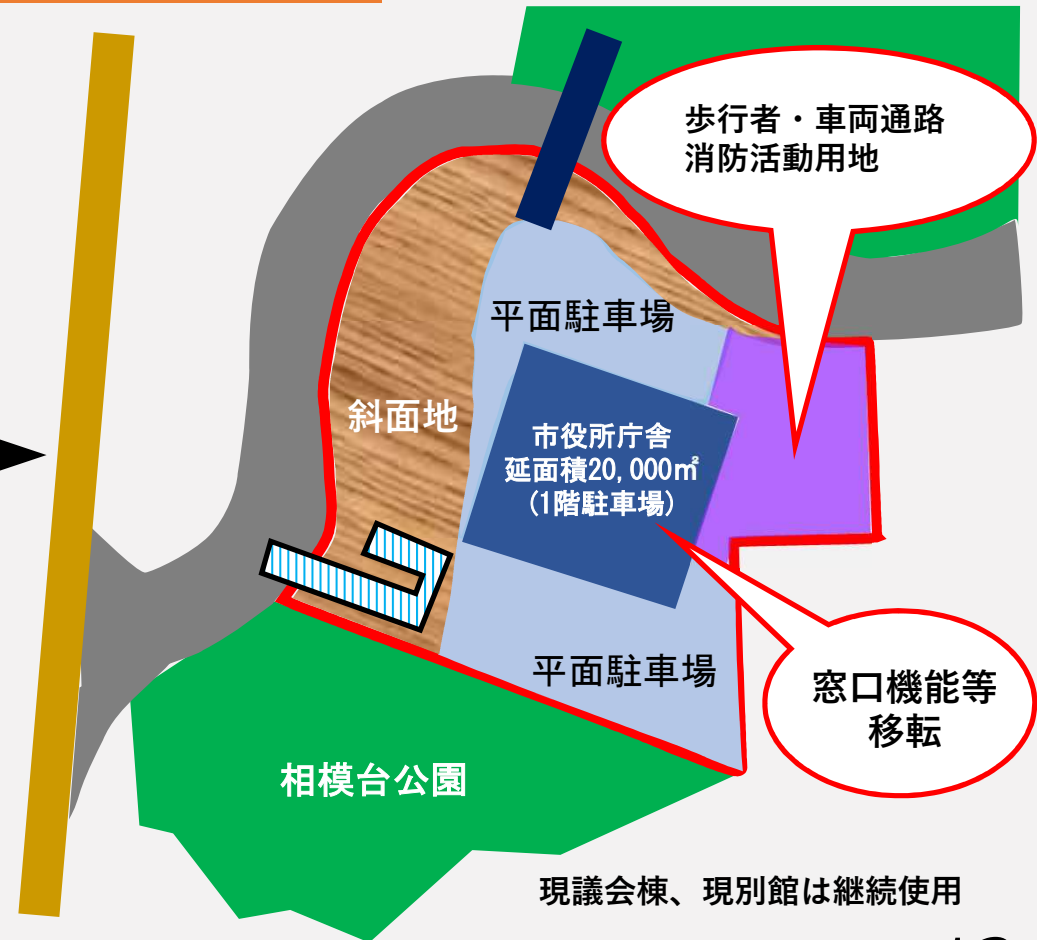
現本館・現新館以外の庁舎の整備方針については、最新の庁舎ニーズを踏まえ、他の公共施設の整備方針と併せて検討

利用計画図（比較）

当初案



新案



平時及び災害発生時の利用計画(新案)

[A] 約1,550㎡ (駐車台数53台)

- 平時 : 来庁者用駐車場
- 発災直後 : 一時避難者等用の駐車場
- 初期段階 : 周辺住民等への支援所
(給水、炊出し、風呂、大型車
駐車、支援物資保管)



- その後 : 他自治体等応援車両の駐車場

横断橋

斜面地

松戸中央公園
(オープンな場)

道路

南側ゾーン (支える場) と
連携して災害対応活動を実施

国と出入口の一体利用等
について調整 (予定)

A



D

[D] 約860㎡

- 歩行者・車両通路

B

庁舎(1階駐車場)

E

[E] 約150㎡

- 消防活動空地
(条例に基づく)

エスカレーター

国利用
予定地

C

[C] 約910㎡

- 常に公用車用駐車場 (駐車台数33台)

[B] 約1,760㎡ (駐車台数45台)

- 平時 : 来庁者用駐車場
- 発災直後・初期段階 : 帰宅困難者の一時避難所
- その後 : 来庁者用駐車場

相模台公園

利用計画（比較）

項目		当初案	新案
新庁舎	建築面積	約3,180㎡	約2,000㎡
	延べ床面積	約35,000㎡	約20,000㎡
	階数	11階	11階
	部署・機能	現本館・現新館等の 全ての部署	現本館・現新館等のうち、 ・窓口機能の部署 ・災害発生時の対応拠点
駐車場		立体式（280台収容）	平面式（131台収容）
平場		約1,030㎡	約3,230㎡ （平面式駐車場含む）

災害発生時は一時避難者用の待機スペース、
周辺住民等に対する支援スペース等にも活用

必要性、緊急性、妥当性及び実現性(新案)

必要性・緊急性

- ・ 現市役所庁舎は老朽化、分散・狭あい化、耐震性能、災害対応の問題を抱えており、当該庁舎の建替による耐震性の確保のため、高台に位置する本地への移転が喫緊の課題であることから必要性・緊急性が認められる。
- ・ 第2ステップはほかの公共施設の整備と合わせて検討し、集約化を目指す。

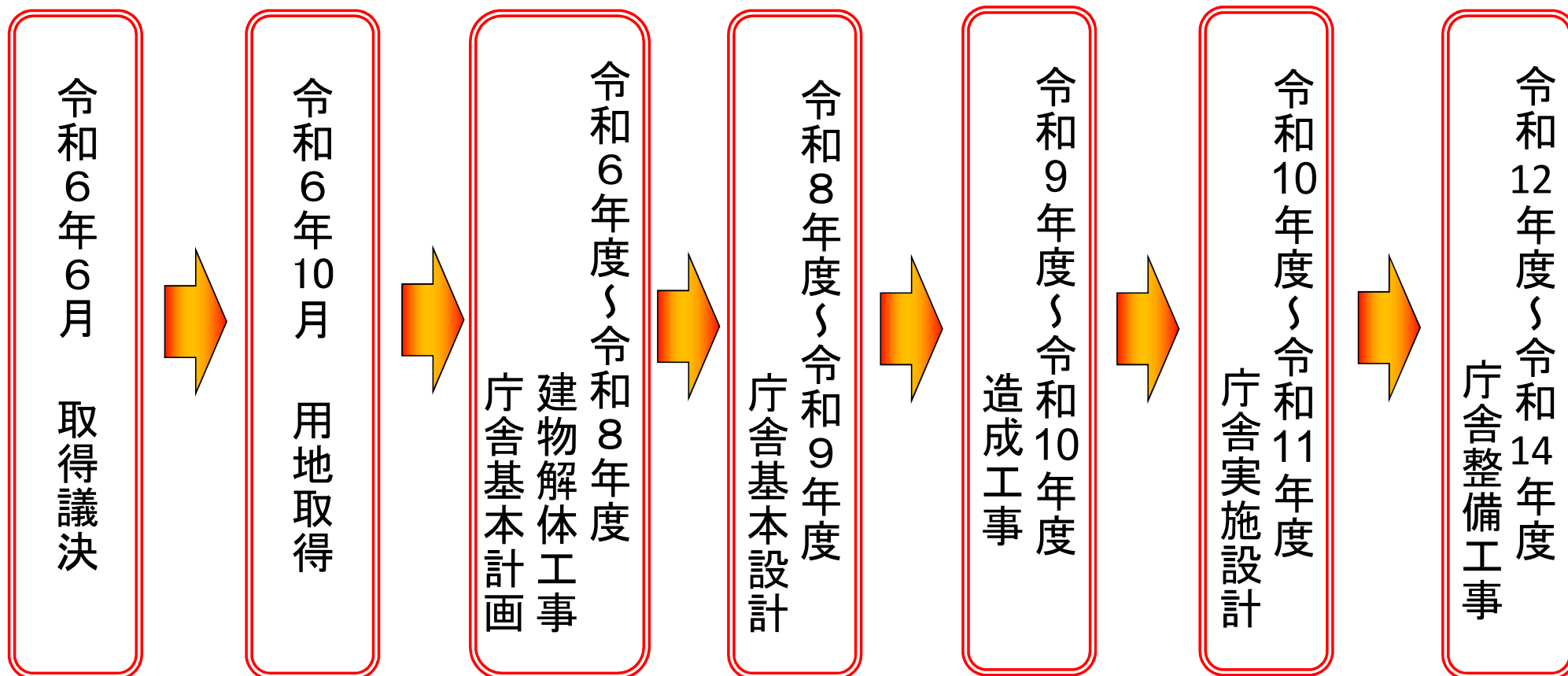
妥当性

- ・ 建物敷地以外の平場については、平時は駐車場（来庁者用98台、公用車用33台）及び通路・消防活動用地として使用されるが、当該部分は現庁舎の利用実態を踏まえ必要な台数等を算定した上で、適切な規模であると認められる。
また、災害時には、一時避難場所となる松戸中央公園との結節点として、当該平場において帰宅困難者の受入れを担うほか、災害対応を行う車両や設備等を置くスペースとする計画としていることから、本地の全面積を売却することは妥当であると認められる。

実現性

- ・ 令和6年6月市議会における財産取得議案の可決をもって実現性を確保。

今後の予定



報告事項1

留保財産として選定しないことについて

関東財務局における留保財産の選定基準（決定）

1. 次に掲げる「地域・規模に関する要件」に該当する未利用国有地等であって、立地条件、財産価値、人口・交通の状況等の財産の特性や地域の実情（以下「個別的要因」という。）も踏まえ、所有権を留保することが適当と認められるものについては、留保財産として取り扱うものとする。

地域		規模
都道府県	市区町村	土地面積
東京	特別区、武蔵野市、三鷹市	1,000㎡以上
神奈川	横浜市、川崎市、相模原市	2,000㎡以上
埼玉	さいたま市、川口市	
千葉	千葉市	
新潟	新潟市	

※ 留保財産の対象地域は、上記市区町村の行政区域のうち、最新の国勢調査に基づく人口集中地区(DID)とする。

2. 上記1の「地域・規模に関する要件」に該当しない財産であっても、個別的要因を踏まえ、留保することが適当と認められるものについては、留保財産として取り扱うことができるものとする。

足立区六町1-1305-7外4筆



財産の概要

面積	: 1,212㎡ (仮換地数量)
用途地域	: 準住居地域 / 第一種中高層住居専用地域
建ぺい率	: 60% / 60%
容積率	: 300% / 200%

除外理由

国のニーズは無く、近隣に活用可能な区有地が所在しており、有用性、希少性ともに乏しいため。


報告事項2

貸付契約を解除した留保財産について

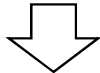
案内図



北側敷地 約7,000㎡
二段階一般競争入札実施予定
南側敷地 約3,000㎡ (特別養護老人ホーム等)
令和6年11月、社会福祉法人鶴足津福祉会と貸付契約締結予定

 報告対象財産


○ 貸付契約を解除した留保財産

年度	審議会 開催日	付 議 内 容						備考
		所在地	区分	数量 m ²	相手方	利用計画	処理区分	
R2	R3. 2. 12 ～ R3. 3. 12 (268回)	東京都目黒区駒場 二丁目846番1のうち	土地	約7,000	—	—	時価貸付 (一般定期借地)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 合同宿舎駒場住宅跡地（約10,000m²）について、敷地北側の土地約7,000m²を二段階一般競争入札に付すことの答申をいただいた財産 ・ 令和4年6月 貸付契約の締結 相手方：住友商事(株) 契約期間：R4. 7. 1～R58. 6. 30（54年間） <div style="text-align: center;">  </div> <ul style="list-style-type: none"> ・ 令和6年7月 貸付契約の解除 (理由) 契約締結後、旧宿舎建物の基礎杭跡から空洞が判明し、国において修補工事を実施。 一方、住友商事(株)から、予定していた時期に新築工事の着工ができず事業継続が困難との申し出があり、双方協議の結果、契約解除に至ったもの。

報告事項3

国有財産関東地方審議会答申案件の
処理状況について

答申後5年を経過した時点で、処理が完結していないもの

年度	審議会 開催日	付 議 内 容						進行状況	
		所在地	区分	数量(※)	相手方	利用計画	処理区分		
30	H30.12.14 (第261回)	東京都品川区 小山台2-22-10外2筆	土地	約18,127㎡	東京都	都市公園敷地	時価売払 ↓変更 時価売払(2/3) 無償貸付(1/3)	<ul style="list-style-type: none"> ・処理未済 東京都 : 都市公園敷地 品川区 : 道路敷地(約350㎡) 東京ガス(株) : ガス整圧器敷地 <p>令和元年、国が実施した建物解体に際して事前に把握していなかった箇所からアスベストが検出され、同調査及び工事の仕様変更を余儀なくされたこと等から、処分時期が後倒しとなったもの。</p> <div style="text-align: center;">  <p>令和6年7月に契約締結し、処理完結。</p> </div>	
				約1,716㎡		消防署敷地	時価売払		
				約2,980㎡	品川区	社会福祉施設等敷地	時価売払		
				約850㎡		道路敷地	時価売払		
				約38㎡	東京ガス(株)	ガス整圧器敷地	時価売払		
				合計 約23,711㎡					

(※) 付議時点の数量を記載。

答申案件の処理状況等

○平成31(令和元)～令和5年度の処理方針策定に係る答申案件

(令和6年9月3日現在)

	答申※	処理済のもの	処理が完結していないもの
平成31(令和元)年度	6件	6件	0件
令和2年度	4件	3件	1件
令和3年度	2件	1件	1件
令和4年度	2件	0件	2件
令和5年度	7件	3件	4件
計	21件	13件	8件

※留保財産の選定及び除外に係る答申を除く。

○留保財産の処理状況

(令和6年9月3日現在)

都県名	決定した留保財産	利用方針 策定済	処理済	除 外
東京都（23区）	15件	4件	0件※	0件
東京都（23区外）	1件	1件	0件	0件
神奈川県	3件	0件	0件	0件
埼玉県	1件	0件	0件	1件
新潟県	1件	0件	0件	0件
計	21件	5件	0件	1件

※一部貸付契約を締結したものの、
令和6年7月に解除したものが1件。