

三島市新庁舎整備に関するサウンディング型市場調査実施要領

1 調査の目的

新庁舎整備にあたっては、市民サービスの向上やトータルコストの削減を図るため、民間事業者の資金、経営能力及び技術的能力の活用の可能性を検討するとともに、新庁舎整備により発生する庁舎等跡地の利活用についても、民間事業者による活用の可能性を検討するため本調査を実施する。

なお、新庁舎の建設地については、令和元年度から令和2年度にかけて実施した市民会議で意見が多かった「北田町(現在地)」及び「南二日町(南二日町広場)」を候補地としている。

2 新庁舎の計画規模等

(1) 計画規模

新庁舎整備にあたっては、公共施設保全計画(個別施設計画)において、市民の利便性及び事務効率の向上、災害時の災害対策拠点としての機能の充実を図る必要性から集約化及び複合化するとしており、集約化及び複合後の延べ面積は13,234㎡を想定している。(下表参照)

施設名	建物名	現在 延べ面積 (単位:㎡)	複合後 延べ面積 (単位:㎡)
本庁舎	本館	4,418.08	10,421.00
本庁舎	西館	2,052.40	
本庁舎	屋外文書庫	470.04	
本庁舎	情報センター	190.00	
中央町別館	中央町別館	2,395.19	
大社町別館	別館庁舎	895.80	
電算センター	電算センター	0.00	190.00
高齢者いきがいセンター	本館A	333.33	100.00
保健センター	保健センターA	819.00	770.00
保健センター	保健センターB	800.00	0.00
社会福祉会館	館舎	1,173.45	700.00
総合防災センター	防災センター	675.56	453.00
東地区コミュニティ防災センター	防災センター	408.28	150.00
西地区コミュニティ防災センター	防災センター	481.59	150.00
南地区コミュニティ防災センター	防災センター	400.00	150.00
北地区コミュニティ防災センター	防災センター	275.50	150.00
計		15,788.22	13,234.00
備考			
1 各コミュニティ防災センターは備蓄倉庫部分を複合			
2 新庁舎整備に係る削減割合は16.2%			

(2) 事業費

新庁舎の建設、既存建築物の解体、仮設庁舎及び駐車場整備等に係る費用について試算した結果は下表のとおり。なお、建設時の事業費については、年間3%の建設物価の上昇分を見込んでいます。

建設地	現在	建設時
北田町	8,874,929 千円	11,528,408 千円
南二日町	6,515,843 千円	8,466,096 千円

3 新庁舎整備のスケジュール

令和3年10月1日時点における、事業スケジュールは以下のとおりです。

年度	項目	備考
令和1年	市民アンケート・市民会議	実施済
令和2年	職員アンケート・市民会議	実施済
令和3年	サウンディング型市場調査	市制80周年
令和4年	基本構想	
令和5年	基本構想・基本計画	建設地決定
令和6年	基本計画	
令和7年	基本設計	
令和8年	実施設計	
令和9年	実施設計	
令和10年	建設工事開始	
令和11年	建設工事	
令和12年	建設工事 移転	
令和13年	供用開始	市制90周年

4 サウンディングの内容

(1) 新庁舎の事業手法等について

新庁舎整備にあたり、市民サービスの向上やトータルコストの削減等に資する PPP/PFI 事業手法の提案や、民間事業収益で運営が可能な民間施設サービス等があれば、建設候補地ごとにお聞かせください。

(建設候補地の概要)

位置図(500mメッシュ)		土地の状況等				
北田町(現在地)		所在地	三島市北田町 4-47			
		敷地面積	約 7,000 m ²			
		所有状況	市有地			
		最寄り駅	三島田町駅 (伊豆箱根鉄道駿豆線)			
		用途地域	近隣商業地域			
		建蔽率等	建蔽率 80%、容積率 200%			
		防火指定	準防火地域			
		道路斜線	適用距離	勾配		
			20m	1.5		
		隣地斜線	立上り高さ	勾配		
			31m	2.5		
		日影規制	対象建築物	平均地盤面	日影時間(≤10)	日影時間(>10)
			>10m	4m	5h	3h
		洪水浸水想定区域	想定最大規模	計画規模		
区域外	区域外					
南二日町(南二日町広場)		所在地	三島市南二日町 22			
		敷地面積	約 34,000 m ² (準住 8,100 m ² 、1住 25,900 m ²)			
		所有状況	市有地(一部借地あり)			
		最寄り駅	三島二日町駅 (伊豆箱根鉄道駿豆線)			
		用途地域	準住居地域(北側) 第1種住居地域(南側)			
		建蔽率等	建蔽率 60%、容積率 200%			
		防火指定	準防火地域(準住居地域) 第22条区域(第1種住居地域)			
		道路斜線	適用距離	勾配		
			20m	1.25		
		隣地斜線	立上り高さ	勾配		
			20m	1.25		
		日影規制	対象建築物	平均地盤面	日影時間(≤10)	日影時間(>10)
			>10m	4m	4h	2.5h
		洪水浸水想定区域	想定最大規模	計画規模		
区域内	区域外					

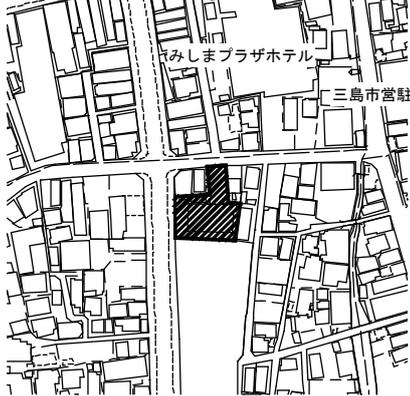
(2) 庁舎等の跡地の利活用について

新庁舎整備後に発生する庁舎等の跡地の利活用について、市場性、将来性を鑑み、実現可能な事業内容、事業手法等について提案・意見等があれば、候補地ごとにお聞かせください。

なお、新庁舎の建設地が南二日町(南二日町広場)となった場合の北田町(現在地)及び、北田町(現在地)となった場合の南二日町(南二日町広場)の利活用について、提案・意見等があればお聞かせください。

(庁舎等跡地の概要)

位置図(200mメッシュ)		土地の状況等			
中央町別館		所在地	三島市中央町 5-5		
		敷地面積	約 1,000 m ²		
		所有状況	市有地		
		最寄り駅	三島田町駅 (伊豆箱根鉄道駿豆線)		
		用途地域	商業地域		
		建蔽率等	建蔽率 80%、容積率 400%		
		防火指定	防火地域		
		道路斜線	適用距離	勾配	
			20m	1.5	
		隣地斜線	立上り高さ	勾配	
	31m	2.5			
日影規制	対象建築物	平均地盤面	日影時間(≤10)	日影時間(>10)	
	-	-	-	-	
大社町別館		所在地	三島市大社町 1-10		
		敷地面積	約 770 m ²		
		所有状況	市有地		
		最寄り駅	三島田町駅 (伊豆箱根鉄道駿豆線)		
		用途地域	近隣商業地域		
		建蔽率等	建蔽率 80%、容積率 200%		
		防火指定	準防火地域		
		道路斜線	適用距離	勾配	
			20m	1.5	
		隣地斜線	立上り高さ	勾配	
	31m	2.5			
日影規制	対象建築物	平均地盤面	日影時間(≤10)	日影時間(>10)	
	>10m	4m	5h	3h	
高齢者生きがいセンター		所在地	三島市大宮町 2丁目 3-35		
		敷地面積	約 660 m ²		
		所有状況	市有地		
		最寄り駅	三島田町駅 (伊豆箱根鉄道駿豆線)		
		用途地域	第一種中高層住居専用地域		
		建蔽率等	建蔽率 60%、容積率 200%		
		防火指定	第 22 条区域		
		道路斜線	適用距離	勾配	
			20m	1.25	
		隣地斜線	立上り高さ	勾配	
	20m	1.25			
日影規制	対象建築物	平均地盤面	日影時間(≤10)	日影時間(>10)	
	>10m	4m	4h	2.5h	

社会福祉会館		所在地	三島市南本町 20-30		
		敷地面積	約 790 m ²		
		所有状況	市有地		
		最寄り駅	三島田町駅 (伊豆箱根鉄道駿豆線)		
		用途地域	近隣商業地域		
		建蔽率等	建蔽率 80%、容積率 200%		
		防火指定	準防火地域		
		道路斜線	適用距離	勾配	
			20m	1.5	
		隣地斜線	立上り高さ	勾配	
31m	2.5				
日影規制	対象建築物	平均地盤面	日影時間(≤10)	日影時間(>10)	
	>10m	4m	5h	3h	
西地区コミュニティ防災センター		所在地	三島市緑町 6-6		
		敷地面積	約 270 m ²		
		所有状況	市有地		
		最寄り駅	三島広小路駅 (伊豆箱根鉄道駿豆線)		
		用途地域	第一種住居地域		
		建蔽率等	建蔽率 60%、容積率 200%		
		防火指定	法第 22 条区域		
		道路斜線	適用距離	勾配	
			20m	1.25	
		隣地斜線	立上り高さ	勾配	
20m	1.25				
日影規制	対象建築物	平均地盤面	日影時間(≤10)	日影時間(>10)	
	>10m	4m	4h	2.5h	

5 サウンディングの手続き

(1) 参加申し込み

サウンディングの参加を希望する場合は、別紙 1 のエントリーシートに必要事項を記入し、件名を【サウンディング参加申込】として、申込先へ E メールにてご提出下さい。

ア 申込受付期間

令和 3 年 11 月 15 日(月)から令和 3 年 12 月 24 日(金)まで

イ 申込先

5(8) 問い合わせ先のとおり

(2) サウンディングの日時及び場所の連絡

ア 実施日時

令和 4 年 1 月 10 日(月)から令和 4 年 3 月 18 日(金)までの期間にて個別に調整します。

イ 場所

三島市役所本庁舎(三島市北田町 4 番 47 号)

※サウンディングは個別に行います。(関係者以外の傍聴は、原則、禁止とします。)

※WEB 会議システム(Zoom 等)を利用したい場合は、個別に協議します。

(3) 提案書等の提出

サウンディング事項についての意見・考え等を記載した提案書は、サウンディング当日に持参するか、事前に E メールにてご提出下さい。また、提案書の様式は別紙 2 を使用して下さい。

(4) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、令和 4 年 4 月に概要の公表を予定しています。な

お、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

(5) サウンディングのスケジュール

現地見学会・説明会	実施しません
サウンディング参加申込期間	令和3年11月15日(月)から令和3年12月24日(金)まで
サウンディング実施日時	令和4年1月10日(月)から令和4年3月18日(金)までの期間にて個別に調整します。
実施結果概要の公表	令和4年4月(予定)

(6) 参加事業者の要件

本調査の参加事業者の要件は法人又は法人のグループとする。ただし、次のいずれかに該当する者を除く。

- ア 会社更生法（令和14年法律第154号）及び民事再生法（令和11年法律第225号）に基づく更生・再生手続き中の者
- イ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（令和3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団又は暴力団排除条例等に該当する者

(7) 留意事項

ア 参加事業者の取扱

サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。また、提案された内容は三島市新庁舎に採用することを保証するものではありません。

イ 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

ウ 追加対話への協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

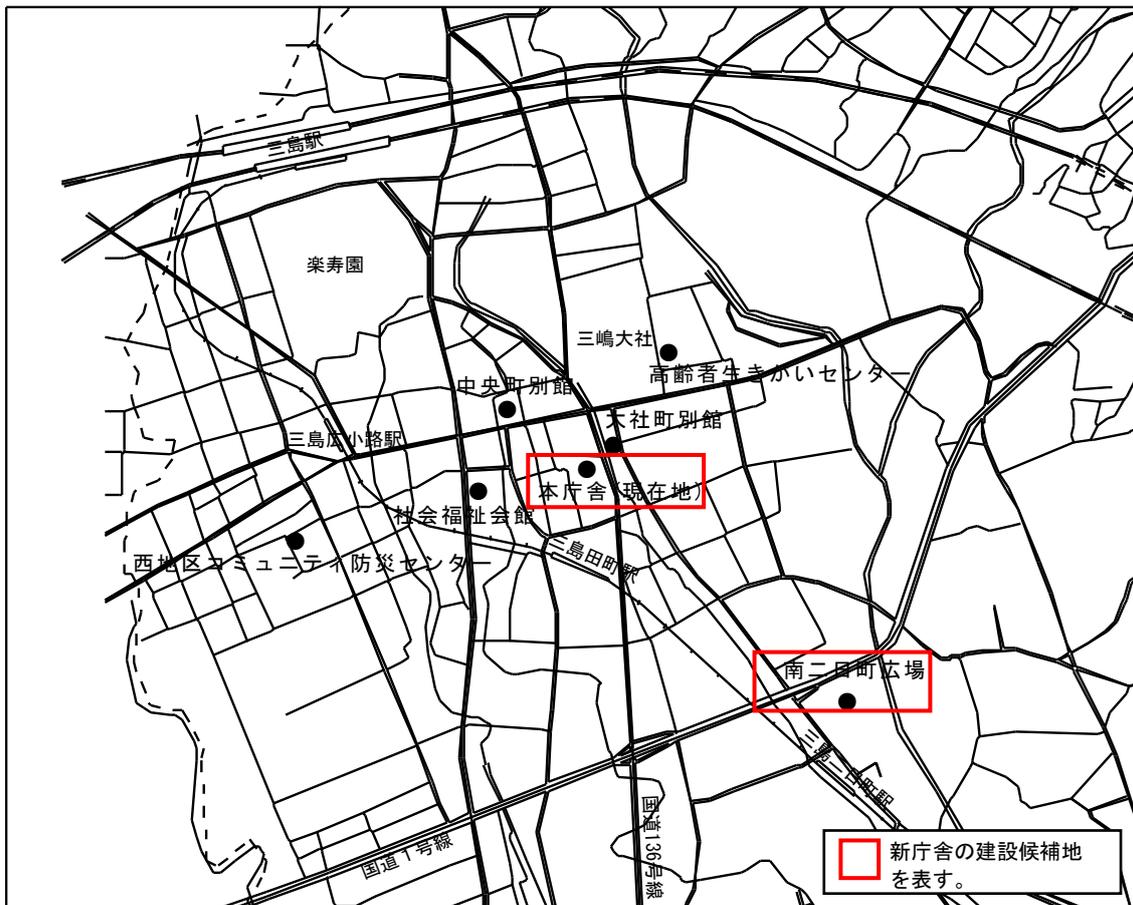
(8) 問い合わせ先

質問等がある場合は下記の連絡先までお問い合わせ下さい。

連絡先	三島市役所財政経営部公共財産保全課公共財産係
住所	静岡県三島市北田町4番47号
電話番号	055-983-2623
FAX	055-973-6722
e-mail	koukyou@city.mishima.shizuoka.jp
担当者	主任技師 秋山

6 建設候補地及び庁舎等跡地の位置

(建設候補地及び庁舎等跡地周辺地図)



三島市新庁舎整備に関するサウンディング型市場調査

エントリーシート

1	法人名		
2	所在地		
3	サウンディング 担当者	氏 名	
		部 署 名	
		e - m a i l	
		電 話 番 号	
4	サウンディング 参加予定者氏名	役職	氏名

※ サウンディングの実施日時は、個別に調整します。

※ 新型コロナウイルス感染症対策として密を防ぐため、参加者は3人以下として下さい。

**三島市新庁舎整備に関するサウンディング型市場調査
提案書**

標記の件について、下記のとおり提案します。

1	提案者	法人名	
		所在地	
		担当者	
		電話番号	
2	サウンディング項目	<input type="checkbox"/> 新庁舎の事業手法等について <input type="checkbox"/> 庁舎等の跡地の利活用について	
3	提案の概要		
4	提案の詳細	別紙のとおり	

※ サウンディング項目は、該当する項目に☑印を記載して下さい。