

令和4年度 第1回 新庁舎整備庁内検討委員会

日時 令和4年4月25日（月）

13時30分～

会場 本館第1会議室

次 第

- 1 開会挨拶（副市長）
- 2 議題
 - (1) 委員会の名称変更について
 - (2) サウンディング型市場調査の結果について
 - (3) 基本構想策定支援業務委託について
 - (4) ワークショップの開催について
 - (5) （仮称）三島市新庁舎整備検討委員会の設置について
- 3 質疑応答
- 4 閉 会

令和4年度 第1回 新庁舎整備庁内検討委員会 資料

1 委員会の名称変更について

本委員会の名称は「新庁舎建設検討委員会」としているが、整備手法を建設に絞って検討しているわけではなく、大規模改修等を含めた幅広い整備手法について検討しており、さらに跡地等の有効な利活用について併せて検討を行っていくこと、また、今年度に設置を予定している外部委員会（仮称）三島市新庁舎整備検討委員会との判別をわかりやすくする観点から、名称を「新庁舎整備庁内検討委員会」へ変更する。

2 サウンディング型市場調査の結果について

(1) サウンディングの目的

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し、また、庁舎等跡地の利活用について、民間事業者による活用の可能性を検討するため、サウンディング型市場調査を実施した。

(2) サウンディングの内容

ア 新庁舎整備の事業手法について

イ 庁舎等跡地の利活用について

(3) サウンディングのスケジュール



(4) 参加者数

13 社(建設関係 6 社、コンサル・不動産関係 5 社、その他 2 社)

(5) サウンディングの結果

ア 新庁舎整備の事業手法について

北田町(現在地)	<ul style="list-style-type: none">敷地規模が小さいため、民間収益施設の余地が少なく PFI の導入は厳しいが、BT0 方式であれば可能性がある。現庁舎の一部を利用しながら工事を行うのであれば DB 方式や ECI 方式は有効である。仮設庁舎の規模を縮小する上で、早い段階で工事業者が関わることは有効である。
南二日町広場	<ul style="list-style-type: none">敷地規模に余剰があるので、比較的規模の大きい民間収益施設との併設が可能である。国道 1 号線からのアクセスが可能であれば、PFI の導入の可能性が高くなる。道の駅と庁舎を併設した PFI による事業の具体例もある。仮設庁舎の必要がなく、コストや工期の面で有利である。

イ 庁舎等跡地の利活用について

北田町(現在地)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業用・住宅用としての市場性が高い。 ・ 市民交流や子育て支援の場を作り易い。 ・ 観光機能（観光バスターミナルなど）、市民交流施設としての活用が考えられる。 ・ 1つの事業者が複数の敷地を連鎖的に開発する事業形態があっている。
南二日町広場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国道1号線からの動線確保ができれば、商業用としての市場性は高い。 ・ 中心市街地から離れているためマンション用地としての市場性は高くない。
中央町別館	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中心市街地に位置し、商業用・住宅用としての市場性が高い。 ・ メイン道路に対して間口が狭いため、ボリューム検討が必要となる。 ・ 1つの事業者が複数の敷地を連鎖的に開発する事業形態があっている。
大社町別館	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中心市街地に近く商業用、住宅用としての市場性はあるが、敷地面積が小さいため事業化のハードルは高い。 ・ 施設が比較的新しいことから再利用の可能性がある。 ・ 1つの事業者が複数の敷地を連鎖的に開発する事業形態があっている。
高齢者生きがいセンター	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅用としての市場性はあるが、敷地面積が小さいため、事業規模は小さくなる。
社会福祉会館	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業用、住宅用としての市場性はあるが、敷地面積が小さいため、事業規模は小さくなる。 ・ 1つの事業者が複数の敷地を連鎖的に開発する事業形態があっている。
西地区コミュニティ防災センター	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅用としての市場性はあるが、敷地面積が小さいため、事業規模は小さくなる。

ウ その他の意見について

- ・DB方式におけるCM業務の導入は有効である。
- ・CM業務によって10%程度コスト削減ができることもある。
- ・CM業務におけるPFS方式の導入は、過度なコストダウンにつながる可能性がある。
- ・ZEB化することで10~30%のコストアップとなる。
- ・庁舎主体のPFIでは投資回収が困難である。
- ・民間収益施設は独立採算性や撤退リスクを考えると別棟がよい。
- ・採算性の確保が困難な民間施設を導入する場合には、飲食店等の調理場や商品陳列場所以外は使用料の減免が必要である。
- ・南二日町は河川が近いため防災拠点としては対策を講じる必要があり不利である。
- ・将来、余剰となった床面積は別用途で活用できるように建設時に工夫が必要である。
- ・コンパクトシティ型の都市開発とモビリティやIoTなどの活用によって、偏りのない市民サービスの提供が可能となる。
- ・工事は市内業者と大手ゼネコンでJVを組むことが現実的。

(6) まとめ

<p>新庁舎の事業手法等について</p>	<p>(北田町)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地規模が小さいため、大規模な民間施設を併設するPFI事業は厳しいとの意見が多いが、庁舎機能に限定した上で、建設後すぐに市が買取り、事業者に債務を生じさせない方式であれば可能性がある。 ・早い段階で工事業者が関わるDB方式やECI方式は、綿密な仮設計画を必要とする北田町では効果が高いといった意見が多い。 ・事業者の技術力やノウハウによって、必要な仮設庁舎の規模を縮小できる可能性がある。 <p>(南二日町)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・PFIの導入は、敷地規模に余裕のある南二日町で効果が期待できるといった意見が多い。 ・南二日町でのPFIの導入の可能性は国道1号線からのアクセス性によって意見に幅がある。
<p>庁舎等の跡地の活用について</p>	<p>(中心市街地)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北田町、中央町、大社町は、商業用や住宅用としての市場性はあるが、規模や形状によって活用の幅が限られてしまうといった意見が多い。 ・市街地では複数の敷地を連鎖的に開発する手法が検討できるとの意見もあった。 <p>(南二日町)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・南二日町は国道から乗り入れが可能であれば商業施設を中心に活用の幅は広がるが、一方で、比較的求めやすい戸建住宅が市場に

	<p>ある中で、市街地から離れた場所でのマンションは、市場性が高くないとの意見もあった。</p> <p>(その他の敷地)</p> <ul style="list-style-type: none"> 敷地規模が小さい跡地は、活用方法が宅地分譲に限定されるといった意見が多い。
<p>その他の意見について</p>	<ul style="list-style-type: none"> CM 業務の導入は事業手法によってはコスト削減効果が期待できる。 地球温暖化対策を積極的に実施して行く必要がある中で、ZEB 化などの対策は不可欠となるが、一方で建設コストの増加要因となる。 市民ニーズに合わせた民間施設の導入は採算性を確保することが難しいケースも多く、事業者の採算性を確保するために使用料の減免などを求める意見が多くあった。 南二日町は洪水浸水想定区域のため、対策を講じる必要がある。 計画段階から将来を見据えた設計等の工夫が必要である。 工事については地元業者での実施を望むが、規模的に大手ゼネコンとの JV による実施が現実的との意見が多い。

3 基本構想策定支援業務委託について

令和4年度より基本構想の策定に取掛ることから、現在、委託業務の契約手続きを行っている。

委託業務の概要は以下のとおり。

(1) 業務名

三島市新庁舎整備基本構想策定支援業務委託

(2) 履行期間

契約締結日から令和6年3月31日まで

(3) 業務の目的・概要

新庁舎整備に関し、基本構想を策定するために必要な調査・資料作成等の支援を行う。また、ワークショップの運営支援等や（仮称）三島市新庁舎整備検討委員会の運営支援を併せて行う。

(4) 委託業務の内容

委託業務の項目及び内容は以下のとおり。

項目	内容
基本構想策定支援	ア 新庁舎整備の必要性、課題及びこれまでの経緯整理 イ 新庁舎整備の基本理念と必要な機能の整理 ウ 庁舎等跡地の利活用についての整理 エ 新庁舎の規模についての整理 オ 建設候補地についての整理 カ 新庁舎の性能についての整理 キ 新庁舎整備の事業手法の評価 ク 最終取りまとめ作業
ワークショップの運営支援等	市民意見の聴取や市民への検討状況の情報共有のために発注者が開催するワークショップの運営支援及びパブリックコメントに関する資料の作成等を通じて市民の意見を整理する。
（仮称）三島市新庁舎整備検討委員会の運営支援	（仮称）三島市新庁舎整備検討委員会の会議の進行に必要な次第、資料、議事要旨等（以下「会議資料」という。）を作成する等、会議運営に必要な支援を行う。
議会等への説明資料作成支援	議会、常任委員会及び特別委員会への説明に必要な資料を作成する。

4 ワークショップの開催について

(1) 開催の目的

新庁舎整備における基本構想・基本計画には、市民意見に加え、自治会、地元関係団体等の幅広い意見を反映させるため、ワークショップを開催する。

(2) ワークショップ参加者の構成

ワークショップ参加者は市民、各関係団体が推薦する方（会長職に限定するものではなく、継続的に出席が可能な方を優先する。）、学生及び市職員の計37名で構成する予定としている。

なお、市民は令和元年から令和2年に掛けて実施した市民会議からの継続性を考慮し、引き続き参加できる方を募るとともに、市職員は長期間にわたり職場として庁舎利用していくことになる35歳未満の若手職員を公募する。

ワークショップ参加者の構成(案)

区分	団体名	予定人数
市民	市民会議参加者	12名
自治会	各地区の自治会連合会	6名
商工	三島商工会議所青年部	1名
福祉	三島市身体障害者福祉会	1名
子育て	三島市PTA連絡協議会	1名
	民間保育園保護者会	1名
農業	富士伊豆農業協同組合三島函南地区本部 部農会	1名
在住外国人	三島市国際交流会	1名
学生	市内の大学、高校	5名
市職員	若手職員	8名

(3) ワークショップのテーマ

基本構想策定時におけるワークショップのテーマは以下のとおり。なお、基本計画策定時におけるワークショップのテーマは、現時点では未定となっている。

ア 新庁舎整備の基本理念と必要な機能について

イ 新庁舎の整備場所について

ウ 街中の賑わいにつなげる跡地の活用方法について

5 (仮称)三島市新庁舎整備検討委員会の設置について

(1) 設置の目的

新庁舎整備における基本構想・基本計画の策定に必要な新庁舎整備の基本理念、庁舎に備えるべき施設・機能、庁舎の整備方法や建設候補地、三島市のまちづくりのなかで求められる庁舎のあり方などについて、学術的及び専門的な見地からの意見、市民及び商工、福祉及び環境等に関連する公共的団体等からの意見を伺うため、三島市新庁舎整備検討委員会を設置する。

(2) 委員会の役割

市が作成した基礎資料を基に、基本構想や基本計画の内容について、専門的な見地や市民の目線で意見を述べる。また、委員の意見を取り入れて作成した基本構想案や基本計画案の確認、修正を行う。

(3) 委員会の構成

学識経験を有する方又は知識経験を有する方及び公共的団体等が推薦する方、計10名で構成する。

委員会の構成（案）

区分	団体名
公共的団体等	三島商工会議所
公共的団体等	三島市自治会連合会
公共的団体等	三島市社会福祉協議会
公共的団体等	三島市観光協会
公共的団体等	連合静岡沼駿三田地域協議会 三島田方地区連絡会
公共的団体等	三島商店街連盟
知識経験者	静岡県
学識経験者	常葉大学 社会環境学部
学識経験者	静岡理工科大学 理工学部
学識経験者	日本大学 国際関係学部

(4) 検討事項

委員会の検討事項は以下のとおり。

- ア 現庁舎の現状及び問題点の把握に関すること。
- イ 新庁舎整備の必要性に関すること。
- ウ 新庁舎の位置に関すること。
- エ 新庁舎の機能及び規模に関すること。
- オ 新庁舎整備の事業手法及び資金計画に関すること。
- カ 新庁舎整備計画への市民の意見及び提案の反映に関すること。
- キ 跡地の有効活用の基本的な方向性に関すること。

参考資料：用語の説明

PFI (Private Finance Initiative)	公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法。なお事業の選定は、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律に基づき実施される。
BTO方式(Build Transfer Operate)	PFI の中の一つの方式で、民間事業者が公共施設等を設計・建設し、施設完成直後に公共側に施設の所有権を移転し、民間事業者が維持管理・運営等を行う方式。
DB方式(Design Build)	設計施工一括発注方式。基本設計の段階からによるものと、実施設計の段階からによるものがある。
ECI方式(Early Contractor Involvement)	プロジェクトの設計段階から施工者の技術力を設計内容に反映させることで「コスト縮減」や「工期短縮」を目的とした方式。
CM業務(Construction Management)	コンストラクションマネージャー(CMR)が、技術的な中立性を保ちつつ、発注者の側に立って、設計・発注・施工の各段階において設計の検討や工事発注方式の検討、工程管理、品質管理、法令遵守などの各種マネジメントの全部又は一部を行う業務。
PFS方式(Pay For Success)	成果連動型民間委託契約方式(PFS)とは、委託事業について、その事業によって解決を目指す行政課題に対応した成果指標を設定し、委託に係る費用を、当該成果指標の改善状況に連動させる事業方式。
ZEB(Net Zero Energy Building)	快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次消費エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物のこと。
IoT(Internet of Things)	様々なものがインターネットに接続され、情報交換をすることにより相互に制御する仕組み。それによるデジタル社会の実現を指す。
JV(Joint Venture)	建設企業が、単独で受注及び施工を行う通常の場合と異なり、複数の建設企業が、一つの建設工事を受注、施工することを目的として形成する事業組織体をいう。ジョイントベンチャー(共同企業体)