

令和5年度 第1回 新庁舎整備事業議員説明会 資料

日時：令和5年5月25日（木） 午後3時から

場所： 市役所本館3階 第1会議室

1	新庁舎整備の背景について	3
(1)	現庁舎施設の現状と課題	3
(2)	新庁舎整備の必要性	3
(3)	公共施設保全計画での位置付け	4
2	これまでの検討経過について	7
(1)	市議会公共施設等マネジメント検討特別委員会調査報告書	9
(2)	公共施設マネジメント検討委員会提言書	9
(3)	庁舎に関する市民アンケート調査	10
(4)	庁舎のあり方を考える市民会議	11
(5)	市議会報告会における市民からの要望	11
(6)	新庁舎整備に関するサウンディング型市場調査	12
(7)	共創の取り組みについて	13
ア	庁舎等跡地の有効活用	13
イ	サテライト市役所による窓口サービスの調査研究	14
(8)	自治体アンケート調査について	16
3	基本構想の検討について	19
(1)	検討体制について	19
ア	新庁舎整備検討委員会	19
イ	市民ワークショップ	19
ウ	新庁舎整備庁内検討委員会	20
(2)	検討経過について	21
ア	新庁舎整備検討委員会	21
イ	市民ワークショップ	23
ウ	新庁舎整備庁内検討委員会	28
4	新庁舎整備の基本方針について	29
(1)	整備候補地、整備手法の選定	29
(2)	庁舎機能の集約化	29
(3)	他施設の複合化	29
(4)	将来を見据えた庁舎とまちづくり	30
ア	DX推進への対応、スマート市役所	30
イ	新たな働き方への対応	32
ウ	感染症対策	32
エ	環境への配慮	32

オ	施設の可変性	32
カ	跡地等の有効活用	32
5	新庁舎の規模について	33
(1)	新営一般庁舎面積算定基準による施設規模	33
(2)	公共施設保全計画における新庁舎の施設規模	37
(3)	新庁舎の規模	38
6	新庁舎の整備候補地について	41
(1)	候補地の概要	41
(2)	候補地の各種計画における位置付け	42
7	新庁舎の配置計画及び事業費について	44
(1)	配置計画及び概算事業費	44
8	PPP/PFI 事業手法の導入検討について	48
(1)	PFI 手法の導入検討について	48
ア	費用総額の比較による評価	48
イ	算定結果	49
(2)	PPP 手法の導入検討について	49
ア	DB 方式	49
イ	ECI 方式	50
ウ	リース方式	50
9	新庁舎の整備地について	51
(1)	新庁舎整備候補地の検証について	51
ア	配置計画の観点	51
イ	概算事業費の観点	53
ウ	導入する事業手法の観点	53
エ	利便施設の複合化の規模の観点	53
オ	周辺地域に及ぼす不動産鑑定評価の観点	54
カ	サウンディング型市場調査を踏まえた跡地等の市場性	56
キ	災害時の受援体制の観点	56
10	今後の進め方	58

1 新庁舎整備の背景について

(1) 現庁舎施設の現状と課題

市役所本庁舎は、昭和 35 年に建設され、平成 17 年度から平成 18 年度にかけて耐震補強を実施し、中央町別館は、昭和 34 年に建設され、平成 22 年度から平成 23 年度にかけて耐震補強を実施していることから、いずれも一定の耐震性能は確保していますが、建設後 60 年以上が経過していることから老朽化が進んでおり、特に外壁や屋上の防水、建築設備の老朽化が著しく、毎年多額の維持管理費用が必要となっています。

また、平成 8 年に建設された大社町別館を含めた現庁舎施設は、3 箇所にも庁舎機能が分散していることから、来庁者の利便性や事務の効率化、円滑な災害対応に支障をきたす恐れがあります。

3 箇所に分散した現庁舎施設は、いずれもスペースが不足しており、市民の待合や受付窓口、執務室などが狭隘となっているほか、会議室・倉庫なども十分に確保できず、さらには、セキュリティやプライバシーの確保、バリアフリー化などへの対応も不十分となっています。また、敷地内の駐車場においては、狭隘であることから慢性的に混雑しており周辺への影響も懸念されます。これらに加え近年では、DX の推進によるデジタル化された情報通信技術への対応や、新型コロナウイルス感染症などを考慮した業務継続の観点での対策など、新たな課題も生じています。

(2) 新庁舎整備の必要性

平成 23 年 3 月に策定した第 4 次総合計画において、庁舎機能の分散化や、多様化する市民サービスへの対応、事務の効率化などの解決を図るために、新庁舎整備の必要性や基本的な考え方、機能、規模、場所などについて調査・研究を行い、事業手法の研究や建設基金の積立に努めることを示し、さらに平成 26 年 3 月にはこの計画に、ファシリティマネジメントの考えに基づいた調査・研究の実施を追加したことから、平成 27 年 9 月に財政経営部内に検討会を立ち上げて準備を進め、平成 28 年 5 月に「新庁舎整備庁内検討委員会」を設置することで、本格的な検討を開始させました。

また、平成 28 年 3 月には、公共施設等の全体像を明らかにした上で、長期的な視点を持って、財政計画と整合した公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するため、公共施設等総合管理計画を策定しており、これを受けて市議会では、平成 28 年 9 月定例会で「市議会公共施設等マネジメント検討特別委員会」が設置され、公共施設等のあり方について多くの議論が行われ、平成 30 年 2 月には、公共施設保全計画策定に関する市長への提言がされました。

新庁舎整備への提言としては、目標年度を設定し、施設規模や他施設との複合化、建設場所、経費節減等について研究を進める必要があること、建設基金としては、20 億円を目標に計画的に積み立てを行うべきとの内容となっています。

さらに平成 31 年 2 月には、公共施設等総合管理計画に基づく公共施設のマネジメントを推進するにあたり、市民との合意形成を円滑に進めていくため、学識経験者や関係機関及び関係団体から推薦された方によって「公共施設マネジメント検討委員会」が組織され、令和元年 12 月には提言として、新庁舎整備においては、市民が気軽に立ち寄り、いつも憩うような空間として整備するとともに、延べ床面積のスリム化を図りながら、民間活力を十分に検討するべきとする報告をいただいています。

現庁舎施設については、老朽化により、大規模改修が必要な時期をすでに迎えています、多額の

費用を投入したとしても、狭隘や分散による利便性や事務の効率化、円滑な災害対応等に関する課題の解決が見込めないことから、新庁舎整備が必要と判断しました。

このことから、公共施設保全計画において施設の使用終了予定を令和 13 年度と定め、大規模改修は実施せずに事後保全による維持管理としたことから、これを踏まえた検討を進めるとともに、計画的な建設基金の積立を実施していく必要があります。

(3) 公共施設保全計画での位置付け

公共施設等総合管理計画に基づき、各公共施設の対策内容（廃止や複合化、現状維持など）や改修・建替え等の実施時期を定めるために、令和 2 年 3 月に公共施設保全計画を策定しており、これに先立ち平成 29 年度に実施した構造体耐久性調査では、本庁舎においては、築年数 50～60 年を目途に大規模改修を実施することで目標使用年数を 80 年とする長寿命化施設として扱うことが可能との結果となっておりましたが、市議会公共施設等マネジメント検討特別委員会からの提言を受け、ファシリティマネジメントの観点において、目標使用年数に対して多額の費用負担が必要になるなど、費用対効果が見合わない判断したことから、目標使用年数を 60 年とする一般施設として公共施設保全計画に位置づけ、大規模改修は実施しない方針としたため、事後保全を基本に維持管理を行っており、中央町別館、大社町別館についても同様の扱いとしています。

これらの計画では、庁舎施設について、建築物の管理方針及び実施方針、マネジメントの方向性、対策内容等を示しており、庁舎機能については、統合した上で、さらに本庁機能と同じ建物にあることで利便性の向上が期待できる施設の複合化を検討することとしています。

図 1-1 統合する建物位置図

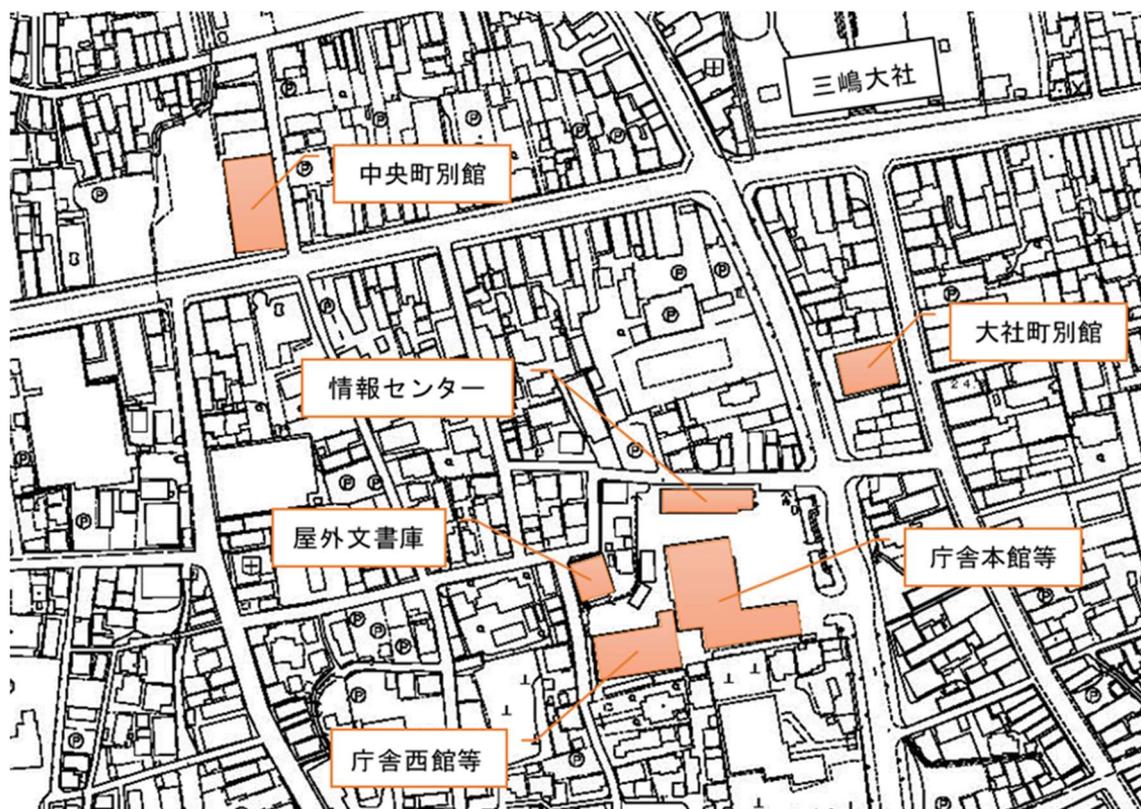


表 1-1 統合する建築物の管理方針及び実施方針

建物名称	基本情報			管理方針		調査				実施方針
	建築年	構造	床面積 (㎡)	施設 区分	使用終 了予定 年	構造体耐久性調 査		大規模 改修実 施時期	総合 劣化度	
						実施時 期	残存耐 用年数			
庁舎本館等	1960	RC	4,418	一般	2031	2017	20年	実施しない	75.2	新庁舎建設後、空いた個所については、建物解体の上、土地を売却または民間活力の活用を検討
庁舎西館等	1976	S	2,052	一般	2031	実施しない		実施しない	62.1	
屋外文書庫	1988	S	470	一般	2031	実施しない		実施しない	25.5	
情報センター	1972	S	190	一般	2031	実施しない		実施しない	26.3	
中央町別館	1959	RC	2,395	一般	2031	実施しない		実施しない	54.4	
大社町別館	1996	RC	896	一般	未定	未定		未定	34.7	未定

※総合劣化度は、数値が大きいほど劣化が進んでいることを示す。

表 1-2 複合化を検討する施設

保健センター	社会福祉会館	総合防災センター
電算センター	高齢者いきがいセンター	コミセンの防災備蓄品倉庫

表 1-3 マネジメントの方向性

<p>市政 90 周年である 2031 年度の供用開始を目指して、新庁舎建設の検討を進めていきます。また、新庁舎建設の検討にあっては、次の点に考慮して進めていきます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本庁機能（本庁舎、中央町別館、大社町別館）の統合及び本庁機能と同じ建物にあった方が利便性が高い施設の複合化を検討します。 ・三島市スマート市役所宣言（令和元年 12 月 23 日）に基づき、新庁舎のコンセプトを「市役所に来る必要がない市役所」とし、AI や RPA などを積極的に利用して、市民サービスのあり方を変えていきます。 ・ペーパーレス 100%、休日や夜間における会議室のシェアリング、ZEB（ネットゼロエネルギービル）を目指します。また面積のスリム化を検討します。 ・庁舎を、市民が気軽に立ち寄り、いつも憩うような空間として整備し、まちの魅力を高めることに活用することを検討します。 ・PFI など、民間活力の活用を十分に検討します。 ・新庁舎建設までの間、大規模改修は実施せず、修繕で対応していきます。
--

※新庁舎整備地決定の際、一部見直し予定

表 1-4 対策内容

単位：㎡(面積)、百万円(事業費・修繕費)

施設名	建物名	床面積※1	項目	前期※2	中期※2	後期※2	対策内容
本庁舎	本館	4,418	対策	建替え・統合・複合化受入れ			・新庁舎建設に伴う統合及び複合化受入れ ・大規模改修は実施しない ※複合化予定機能 保健センター、社会福祉会館、総合防災センター、電算センター、高齢者いきがいセンター、コミセンの防災備蓄品
			床面積	4,418	13,234	13,234	
			事業費	4,000	4,000	0	
			修繕費	159		238	
	西館	2,052	対策	建替え・統合			保健センター、社会福祉会館、総合防災センター、電算センター、高齢者いきがいセンター、コミセンの防災備蓄品
			床面積	2,052	0	0	
			事業費	0	0	0	
			修繕費	74		0	
	屋外文書庫	470	対策	建替え・統合			複合化予定機能の内訳(面積) 保健センター 770 社会福祉会館 700 総合防災センター 453 電算センター 190 高齢者いきがいセンター 100 防災備蓄品 600 合計 2,813
			床面積	470	0	0	
			事業費	0	0	0	
			修繕費	17		0	
	情報センター	190	対策	建替え・統合			
			床面積	190	0	0	
			事業費	0	0	0	
			修繕費	7		0	
中央町別館	2,395	対策	建替え・統合				
		床面積	2,395	0	0		
		事業費	0	0	0		
		修繕費	86		0		
大社町別館	896	対策	建替え・統合				
		床面積	896	0	0		
		事業費	0	0	0		
		修繕費	32		0		
合計	10,421	床面積	10,421	13,234	13,234	-	
		経費	4,188	4,188	238		

※1 平成28年4月1日時点の床面積を基準としている。

※2 前期は令和2年度から令和11年度まで、中期は令和12年度から令和21年度まで、後期は令和22年度から令和31年度までの計画としている。

2 これまでの検討経過について

平成28年5月に新庁舎整備庁内検討委員会を組織し、把握した課題や意見を基に新庁舎整備の必要性等について検討を重ねるとともに、平成31年3月と令和元年6月、令和4年5月に、それまでの検討結果を報告するため議員説明会を開催しています。

市民の参加については、出来るだけ早い段階から求めていく必要があると判断したことから、令和元年11月に市民アンケートを実施し、回答者の中から参加希望者を募り市民会議を開催しました。その結果については令和3年3月に検討結果として報告を受けています。また、基本構想策定にあたり、令和4年度から令和5年度にかけて、市民ワークショップを開催しました。

基本構想策定に必要な新庁舎の基本理念、必要な機能、整備地、跡地等の有効活用等について、学術的及び専門的な見地や、自治会、産業振興、健康福祉及び労働環境に関連する公共的団体等からの意見を伺うため、新庁舎整備検討委員会を開催しています。

市議会においては、平成30年2月の市議会公共施設等マネジメント検討特別委員会からの提言に加え、令和2年1月に、市議会報告会を通じた市民意見として、早期の建設開始のほか、庁舎機能の集約化、駐車場の確保など、市民が新庁舎整備に望む声をまとめた要望書の提出を受けています。これに加え、令和5年1月には、アクセス性や中心市街地の活性化に配慮した立地、サテライト機能の強化、自治体DXの推進、人口減少等を想定したコンパクトな規模、多様性や柔軟性への配慮についての要望書を受けています。

官民連携の取り組みとしては、事業に関連する民間事業者等の意見を把握するため、令和3年度にサウンディング型市場調査を実施し、多くの意見や提案をいただいています。また、新庁舎整備に伴い跡地となる用地等の有効活用については、「まちなかに新たな賑わいをもたらす活用」を検討するため、令和4年度に明治大学大学院との共創による調査・研究を実施し、調査報告を基にした活用の提案を受けています。

表 2-1 実施した主な取り組みについて

開催日	実施内容	庁内	議会	市民等
平成27年9月3日	新庁舎建設に関する財政経営部内検討会	●		
平成28年2月10日	新庁舎建設に関する財政経営部内検討会	●		
平成28年5月9日	平成28年度第1回新庁舎整備庁内検討委員会	●		
平成28年5月25日	平成28年度第2回新庁舎整備庁内検討委員会	●		
平成28年9月28日	市議会公共施設等マネジメント検討特別委員会設置 (計17回の会議を開催)		●	
平成28年10月7日	平成28年度第3回新庁舎整備庁内検討委員会	●		
平成29年8月30日	平成29年度第1回新庁舎整備庁内検討委員会	●		
平成29年10月18日～19日	市議会公共施設等マネジメント検討特別委員会視察 (甲府市役所)		●	
平成30年1月24日	視察研修(茅ヶ崎市役所、平塚市役所)	●		
平成30年2月	市議会公共施設等マネジメント検討特別委員会調査 報告書	●	●	
平成30年7月2日～4日	市議会総務委員会視察(檀原市役所)		●	
平成31年3月8日	第1回公共施設マネジメント検討委員会	●		●

平成31年3月12日	議員説明会	●	●	
令和元年5月29日	令和元年度第1回新庁舎整備庁内検討委員会	●		
令和元年6月6日	新人議員説明会	●	●	
令和元年7月29日～31日	市議会総務委員会視察（三原市役所）		●	
令和元年11月13～16日	市議会報告会（総務委員会）		●	●
令和元年11月15日	市民アンケート調査	●		●
令和元年11月15日	第2回公共施設マネジメント検討委員会	●		●
令和元年12月19日	第3回公共施設マネジメント検討委員会	●		●
令和2年1月16日	市議会報告会における市民からの要望	●	●	●
令和2年2月1日	第1回庁舎のあり方を考える市民会議	●		●
令和2年8月24日	令和2年度第1回新庁舎整備庁内検討委員会	●		
令和2年10月3日	第2回庁舎のあり方を考える市民会議	●		●
令和2年10月12日	市役所職員・職場アンケート調査	●		
令和2年10月17日	第3回庁舎のあり方を考える市民会議	●		●
令和2年11月7日	第4回庁舎のあり方を考える市民会議	●		●
令和2年12月	第5回庁舎のあり方を考える市民会議（書面開催）	●		●
令和3年3月	庁舎のあり方を考える市民会議検討成果報告書	●		●
令和3年5月26日	令和3年度第1回新庁舎整備庁内検討委員会	●		
令和3年10月5日	令和3年度第2回新庁舎整備庁内検討委員会	●		
令和3年11月12日	サウンディング型市場調査（国土交通省中部・近畿ブロック主催）	●		●
令和4年2月4日～3月17日	サウンディング型市場調査（三島市主催）	●		●
令和4年4月25日	令和4年度第1回新庁舎整備庁内検討委員会	●		
令和4年5月10日	議員説明会	●	●	
令和4年8月27～31日	明治大学大学院による跡地等の有効活用に関する調査・研究 現地調査	●		●
令和4年10月3日～4日	市議会総務委員会視察（あま市役所、島田市役所）		●	
令和4年11月1日	市議会報告会（総務委員会）市内団体等		●	●
令和4年11月7日	市議会報告会（総務委員会）市民		●	●
令和4年11月12日	第1回市民ワークショップ	●		●
令和4年11月17日	明治大学大学院による跡地等の有効活用に関する調査・研究 最終報告	●		●
令和5年1月10日～11日	市議会総務委員会視察（志木市役所）		●	
令和5年1月20日	自治体アンケート調査	●		
令和5年1月30日	市議会報告会における市民からの要望	●	●	●
令和5年1月30日	第1回新庁舎整備検討委員会	●		●
令和5年2月18日	第2回市民ワークショップ	●		●
令和5年2月22日～28日	明治大学大学院による跡地等の有効活用に関する調査・研究 模型展示（生涯学習センター）	●		●
令和5年3月29日	第2回新庁舎整備検討委員会	●		●
令和5年4月15日	第3回市民ワークショップ	●		●
令和5年5月25日	議員説明会	●	●	

※●は実施内容に対しての関わりを示している。

(1) 市議会公共施設等マネジメント検討特別委員会調査報告書

市議会では、今後の公共施設等のマネジメントに関して調査・研究を行うことを目的に市議会公共施設等マネジメント検討特別委員会を設置し、平成 30 年 2 月には、公共施設等のあり方について調査報告書を取りまとめ、市長への提言を行っています。この内、庁舎施設については次のとおりとなっています。

庁舎施設についての提言（平成 30 年 2 月）

- 本庁舎は、耐震補強工事に先立ち行われたコンクリートの圧縮強度試験及びコンクリートの中性化試験の結果、物理的耐用年数は 70 年程度使用可能とされ、その工事により耐震性能ランクは災害時の拠点となりうる施設とされる「Ia」であるものの、平成 18 年の耐震補強工事から既に 12 年経過していることから、施設の老朽化は否めない状況となっている。
- 狭隘化、分散化により、来庁者の利便性や事務の効率化に難を来していることもあるので、今年度実施した構造体耐久性調査、いわゆるコア検査により、本庁舎の寿命を正確に把握した上で、新庁舎建設の目標年度を定め、それに向けた検討が必要である。
- 今後の庁舎のあり方について、早い段階で市民にも参加を求めて民意を反映させるとともに、その規模や他施設との複合化あるいは建設場所等の検討のほか、少しでも経費が節減できるような方策についても研究を進めるべきである。
- 他施設との複合化も含め、新庁舎の規模については未確定な要素も多いが、効率を考えた上で最小限のものとすべきである。
- 庁舎建設基金の目標積立額は明示しにくいものの、新庁舎建設のための起債の上限は 75%とされていることから、最低でも当局で目標としている 20 億円に向け、計画的に積み立てをすべきである。

(2) 公共施設マネジメント検討委員会提言書

公共施設マネジメントの推進にあたり、市民との合意形成を円滑に進めていくために組織された公共施設マネジメント検討委員会からは、公共施設保全計画（個別施設計画）の策定に向けた提言書を受けています。この内、新庁舎整備については次のとおりとなっています。

公共施設保全計画（個別施設計画）の策定に向けた提言（令和元年 12 月）

市庁舎は、多くの市民が毎日訪れ、市民の顔となる施設であり、また災害時に対策本部が設置されることから、市民の関心が高く、市民意見も非常に多かった施設です。特に三島市の本庁舎は、建設から約 60 年経過しており、老朽化が進んでいることから、新庁舎の建設に市民の関心が集まっています。今後、新庁舎の建設に向けて、基本的な構想を作成していくことになると思いますが、次のことに配慮するよう提言します。

- 庁舎を、単なる行政手続きの場所として捉えるのではなく、市民が気軽に立ち寄り、いつも憩うような空間として整備することが、まちの魅力をさらに高めることにも繋がるため、その可能性についても検討していただきたい。
- 新庁舎の建設には多額の費用が必要となるため、PFI など、民間活力の活用を十分に検討していただきたい。
- 将来的な職員数の減少を見込み、床面積は過大なものにならないよう配慮していただきたい。また、行政手続きのオンライン化、業務のペーパーレス化やテレワークの導入などを推進し、床面積のスリム化を検討していただきたい。
- 市民との合意形成を十分図りながら進めていただきたい。

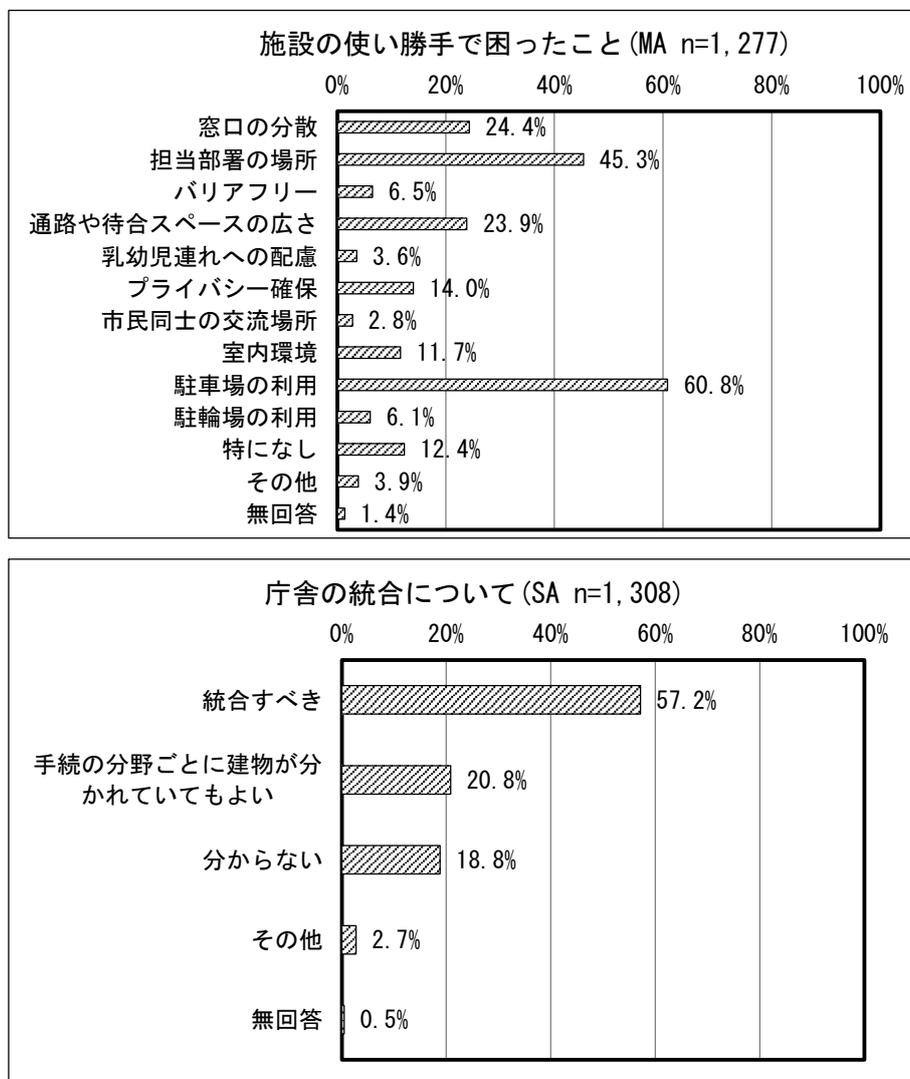
(3) 庁舎に関する市民アンケート調査

市民の意見を新庁舎整備に関する検討へ反映させることを目的に、次のとおり庁舎に関する市民アンケート調査を実施しました。

表 2-2 市民アンケート概要

調査対象	市内在住者で年齢階層毎に無作為に抽出
調査方法	郵送配布：郵送回収方式
調査期間	令和元年11月15日から令和元年11月25日まで
標本数回収率	配布数：2,000票、回収数：1,308票、回収率：65.4%
主な意見	<ul style="list-style-type: none"> ・分散した庁舎の統合を求める人が多い ・整備検討地は、公共交通によるアクセスが良く、防災上安全な場所を求める人が多い。 ・担当部署の場所や駐車場の利用に関して不便を感じる人が多い

図2-1 市民アンケート結果(抜粋)



(4) 庁舎のあり方を考える市民会議

庁舎のあり方について、市民が自由に意見交換できるよう庁舎のあり方を考える市民会議を令和元年から令和2年度にかけて計5回開催しました。市民会議の検討結果は次のとおりです。

庁舎のあり方を考える市民会議の検討結果

- 整備手法は、殆どが「新築」にすべきとの意見でまとまった。
- 第2回の市民会議において、「北田町（現在地）」若しくは「南二日町広場」を候補地とすることが望ましいとの意見が多数を占めた。
- 各段階（庁舎整備計画の策定段階、設計者選定・設計段階等）において市民の参加を検討する必要があるという意見でまとまった。

(5) 市議会報告会における市民からの要望

市議会からは、令和元年11月及び令和4年11月に開催した市議会報告会を受けて、新庁舎整備にあたり次のとおり要望・提言を受けており、市から回答しています。

新庁舎整備にあたっての要望・提言（令和2年1月16日）

公共施設の将来について、新市庁舎の建設を望む市民の声が最も大きかった。現市庁舎は建設から59年が経過しており、早期の建設開始を要望するものであるが、建設に当たっては次の各項目を真摯に検討して頂きたい。

- (1) 十分な駐車場の設置
- (2) 分散している各施設を可能な限り一箇所に集中させる
- (3) 高齢者障がい者にとっても使いやすい、ユニバーサルデザインの採用
- (4) 庁舎の中に収益が上がる機能を持たせる 喫茶・コンビニ機能等
- (5) 交通アクセスの確保

市からの回答（令和2年2月6日）

建物の老朽化に加え、分散配置されていることから、市民の利便性や、職員の事務効率の低下など様々な問題を抱えており、以前から多くの要望をいただいています。

現在、新庁舎建設に向けて検討を始めており、「庁舎に関する市民アンケート調査」や「庁舎のあり方を考える市民会議」を通じて、現庁舎の課題を洗い出し、新庁舎に求められる機能や規模、候補地などについて検討していく予定であることから、要望の5つの項目についても十分に検討していきたいと考えています。

新庁舎整備にあたっての要望・提言（令和5年1月30日）

新庁舎の整備に際しては、アクセス性や中心市街地の活性化に配慮した立地とし、サテライト機能の強化や自治体DXを推進するとともに、人口減少等を想定したコンパクトな規模とし、多様性や柔軟性に十分配慮すること。

市からの回答（令和5年2月22日）

庁舎の整備地については、「住民の利用に最も便利であるように、交通の事情等について適当な考慮を払わなければならない」と地方自治法に規定されておりますので、アクセス性を十分に考慮するとともに、市民意見等を最大限考慮しながら、跡地等の有効活用も含めて、市域全体の活性化に配慮してどの場所が相応しいか、検討を進めてまいります。

また、オンライン等を通じて最寄りの施設から様々な手続きが可能となるサテライト市役所によるサービスの提供など、DXの推進についても積極的に調査研究を進めてまいります。

なお、新庁舎は適切な維持管理を図ることで80年程度の長期使用を目標とする施設となるため、第5次総合計画における人口ビジョンや国立社会保障・人口問題研究所による将来人口推計を見据え、出来る限りコンパクトな規模となるように検討を進めるとともに、将来の様々な変化に柔軟に対応できるように、施設に可変性を持たせるなどの工夫を設計段階から考慮してまいります。

(6) 新庁舎整備に関するサウンディング型市場調査

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有効活用についても、民間事業者による活用の可能性を検討するため令和3年度に新庁舎整備に関するサウンディング型市場調査を実施しました。本調査の結果は表2-3のとおりです。

表2-3 サウンディング型市場調査の結果

テーマ	場所	事業者意見
新庁舎の事業手法等について	北田町(現在地)	<ul style="list-style-type: none"> 敷地規模が限られているため、PFI事業により大規模な民間施設を併設することは難しいとの意見が多いが、想定規模の庁舎建設は可能と考えられることから建物の用途を庁舎、食堂などの必要最低に限定した上で、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のPFI事業であれば可能性がある。 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。 早い段階で工事業者が関わるDB方式やECI方式は、できるだけ現庁舎を使いながら工事を行うなど、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。
	南二日町広場	<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。
庁舎等の跡地の利活用について	中心市街地	<ul style="list-style-type: none"> 北田町、中央町、大社町は、意見にばらつきはあるものの、商業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。また、住宅用としての市場性を評価する意見も多くあった。 市街地では1つの事業者が複数の敷地を関連付け、一体的に開発する事業形態があつているとの意見もあつた。
	南二日町	<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つた。
	その他の敷地	<ul style="list-style-type: none"> 敷地規模が小さいため、高齢者生きがいセンターや、西地区コミュニティ防災センターについて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。
その他の意見について		<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いく必要がある中で、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つた。 南二日町は想定最大規模（千年に1度の確率による降雨で1.4m程度の浸水）の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などの工夫が必要である。 地元業者からは、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。

(7) 共創の取り組みについて

令和4年3月に策定した共創指針に基づき、民間事業者等の専門性の高いノウハウや技術等を活用し、持続可能で良質な市民サービスの創出等を目指すため、官民連携による共創の取り組みを進めています。

ア 庁舎等跡地の有効活用

庁舎等跡地の有効活用について「まちなかに新たな賑わいをもたらす活用」が求められていることから、活用の方向性を探る一つの取り組みとして、令和4年度に明治大学大学院理工学研究科との共創による調査・研究を実施しました。

表2-4 調査・研究の取り組み内容

取り組み概要	
<ul style="list-style-type: none"> ・明治大学大学院理工学研究科建築・都市学専攻の学生15名が4グループに分かれ、令和4年8月27日から31日の5日間にかけて三島市内で合宿を行い、市内各所で現地調査を実施 ・市民への聞き取り、民間事業者や市職員との意見交換を重ねた上で調査報告をまとめ、施設の設計を行うなど、まちなかに新たな賑わいをもたらす跡地等の活用を市に提案 ・市民ワークショップ会場や生涯学習センターに模型等を展示して広く市民に紹介 	
令和4年8月27～31日	現地調査
令和4年8月31日	中間発表
令和4年11月17日	最終報告
令和5年2月18日	模型展示（市民ワークショップ会場）
令和5年2月22日～28日	模型展示（生涯学習センター）

表2-5 調査・研究の取り組み結果

タイトル	提案要旨	提案施設
互学 社会参画によって作 られていく新しい都 市モデルの提案	市民同士の互学によって個人が 社会参画を実感できる新しい都 市モデルを提案する	<ul style="list-style-type: none"> ・サテライトキャンパス×公園 ・郵便局×住戸×子ども食堂 ・サテライト図書館×宿泊施設×食堂 ・高齢者住宅×スタジオ×こども園 ・駐車場×ギャラリー
三島はっPタウン	モビリティ（交通）のあり方を 考え直すことで街中と郊外の分 断を繋ぐ魅力的でハッピーなま ちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・郊外から人を集めるキャッチーな施設 ・人を集める地域ラウンジ ・観光客向けの通り抜け可能な施設 ・高齢者に優しい施設とオフィス ・駐車場と商店街ワーカーのコミュニティスペース
三島らしさの重なる ところ	三島の未来のために今後も移住 者や関係人口を増やしていくた めには、ただ三島が良い街だ、	<ul style="list-style-type: none"> ・若者の居場所と福祉を若者に知ってもらう場所 ・交流が気軽にできる場所

	ということだけではなく、より具体的で深い三島らしさにアクセスできる場所が必要なのではないだろうか	<ul style="list-style-type: none"> ・様々な人が集まる機能 ・観光客に三島を知ってもらい、町のために動き出してもらおう出発拠点
Way Way 「あき」を再発見する	三島市に存在する空地を誰でも気軽に立ち寄れるような公共空間として生み出す手法を定め、誰もがまちなかを利用できるように建築的に「あき」の空間を提案する。	<ul style="list-style-type: none"> ・コワーキングスペース&バー、広場、保育所、運動施設&仮眠スペース ・ラジオ局、カフェ、書店等の複合施設 ・駐車場、イベントスペース ・まちなかのフードコート



合宿における現地調査の様子

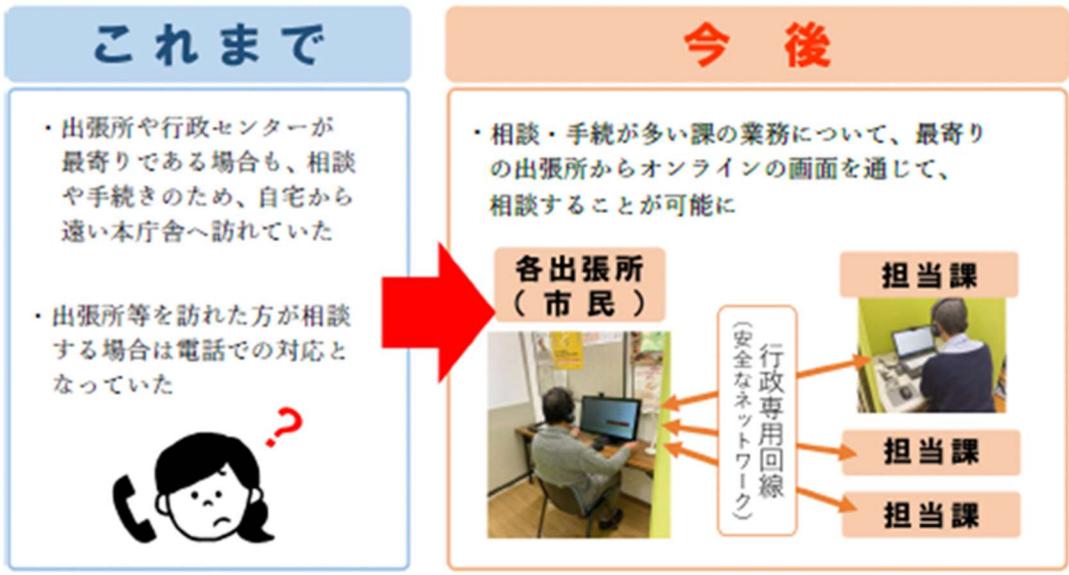


最終発表の様子

イ サテライト市役所による窓口サービスの調査研究

オンラインなどを通じ、庁舎に来ることなく手続きや相談が行える体制整備を検討しています。

例えば、庁舎と文化プラザなどの出先施設をDX技術によってネットワークでつなぎ、最寄りの施設から様々な手続きを可能とする、いわゆるサテライト市役所によるサービスの提供について、先進事例を調査し、民間事業者からの技術提案を受けるなど、調査研究を進めています。



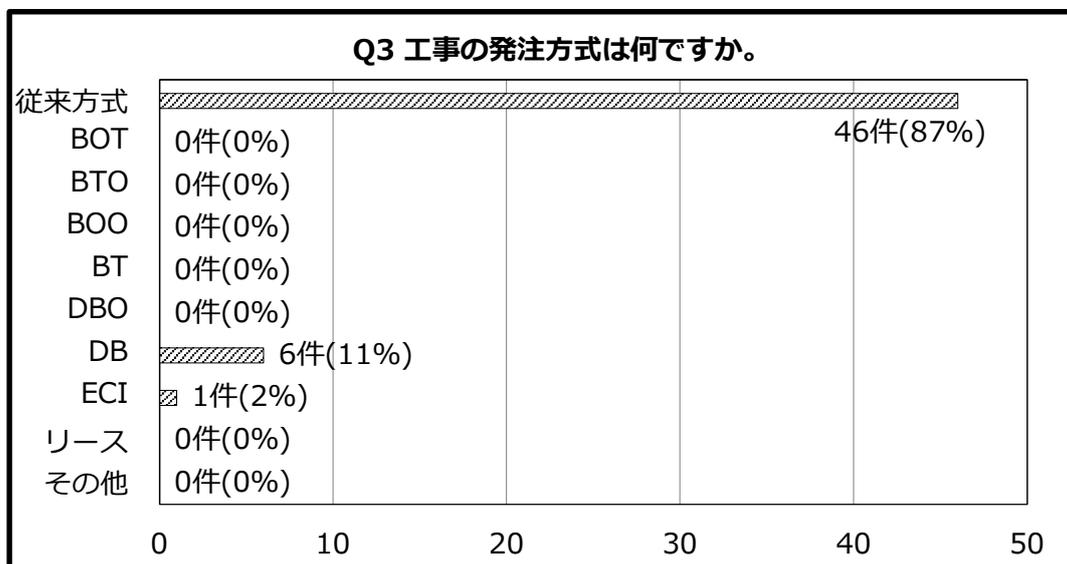
(8) 自治体アンケート調査について

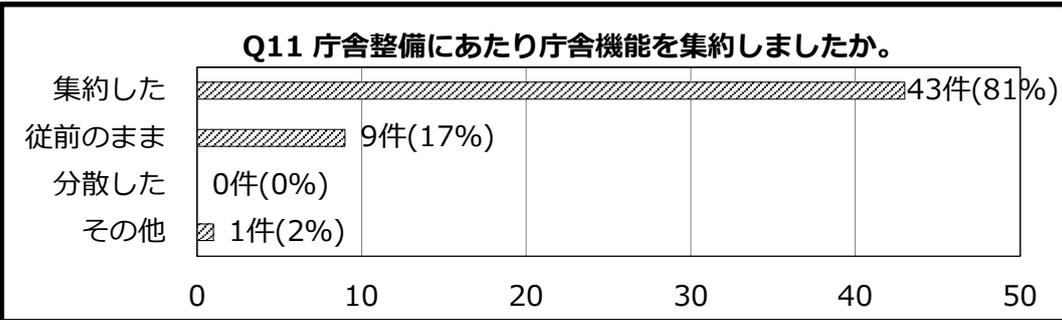
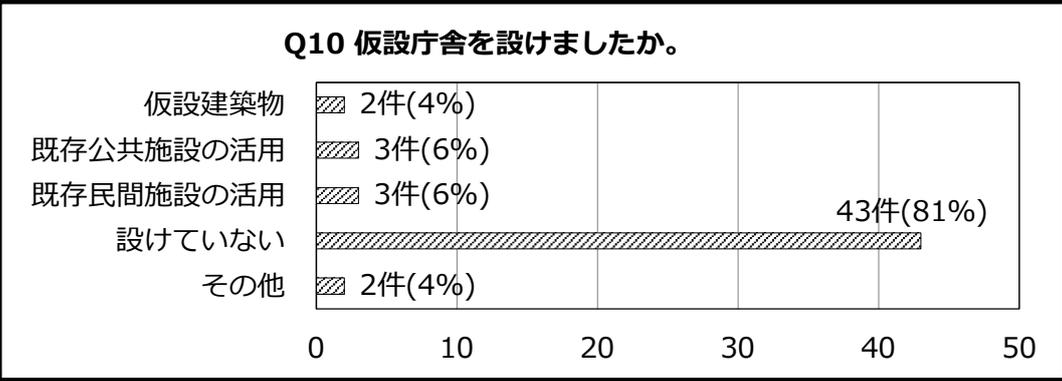
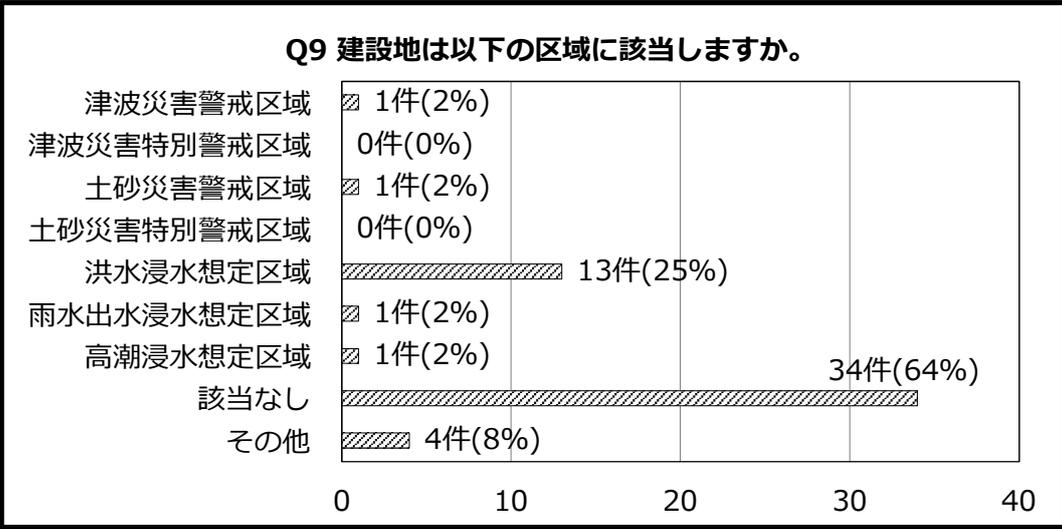
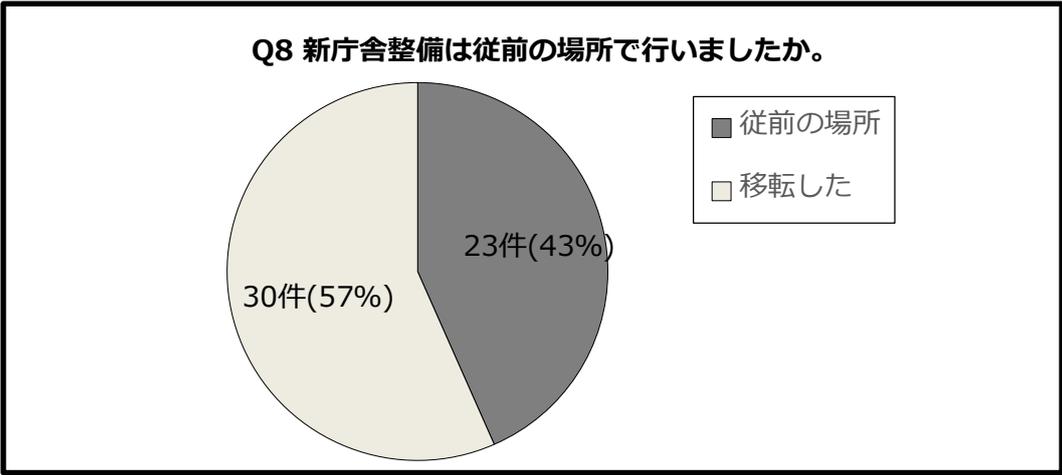
新庁舎整備に関する事例を把握するために、令和3年度に新庁舎の供用を開始した自治体に対して、新庁舎整備に関するアンケート調査を実施しました。

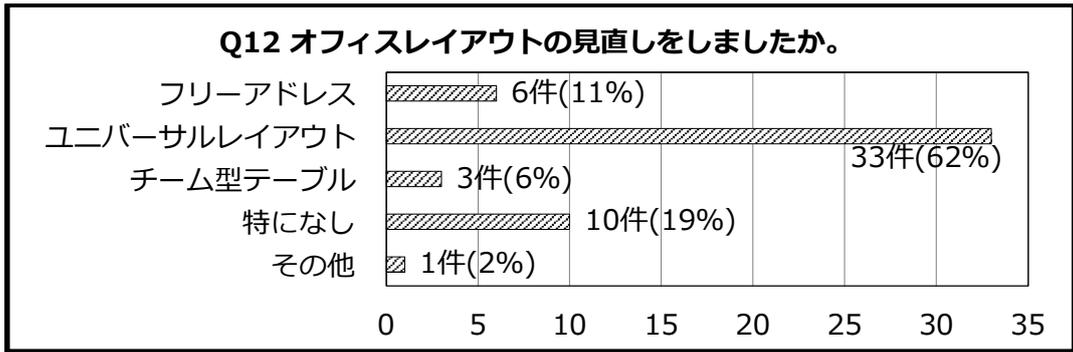
表 2-6 自治体アンケートの概要

調査対象	新庁舎を整備し令和3年度から供用を開始した自治体
調査方法	オンラインシステムによる
調査期間	令和5年1月20日から令和5年2月10日
標本数回収率	依頼数74団体、回収数53団体、回収率71.6%
アンケート結果	<ul style="list-style-type: none"> ・発注方式は従来方式（設計施工分離発注）が最も多い ・PFI方式を採用した自治体は無い ・新庁舎の整備地を移転したところの方が多い ・移転理由は「従前敷地が手狭である」「仮設庁舎が不要である」など ・洪水浸水想定区域内に13団体が庁舎を整備している ・平成28年熊本地震により庁舎が被災した2団体が仮設庁舎を建設 ・庁舎機能を集約した自治体は81%、分散は無い ・オフィスレイアウトの見直しにあたり、ユニバーサルレイアウトを採用した自治体が最も多い

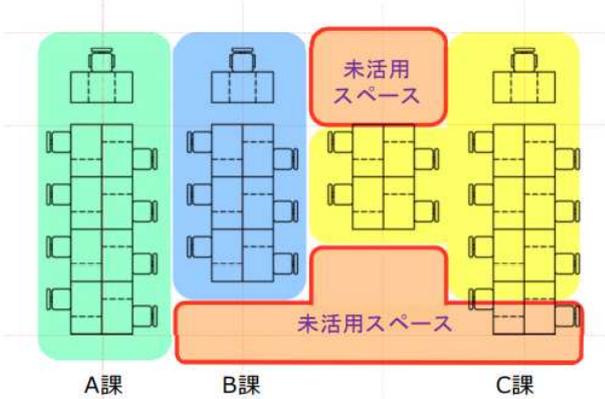
図2-2 自治体アンケート結果(抜粋)





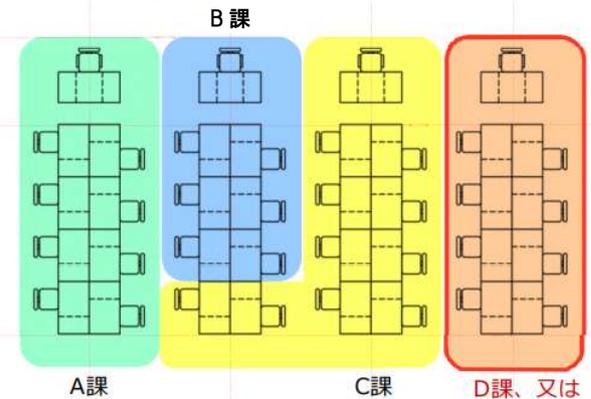


■従来型レイアウト



組織変更のたびにレイアウト変更やインフラ工事を実施

■ユニバーサルレイアウト



デスク配置とインフラ設備の「固定化・ルール化」

鹿沼市役所オフィス環境等調査業務報告書より

3 基本構想の検討について

(1) 検討体制について

ア 新庁舎整備検討委員会

新庁舎整備に関する基本構想の策定について、総合的かつ専門的な意見を取り入れて検討するため、新庁舎整備検討委員会を開催しています。

区分	団体名	人数
学識経験者	常葉大学社会環境学部	1名
学識経験者	日本大学国際関係学部	1名
学識経験者	静岡理工科大学理工学部	1名
公共的団体等	三島商工会議所	1名
公共的団体等	三島市自治会連合会	1名
公共的団体等	三島市社会福祉協議会	1名
公共的団体等	三島市観光協会	1名
公共的団体等	連合静岡沼駿三田地域協議会	1名
公共的団体等	三島商店街連盟	1名
知識経験者	静岡県交通基盤部	1名
合計		10名

イ 市民ワークショップ

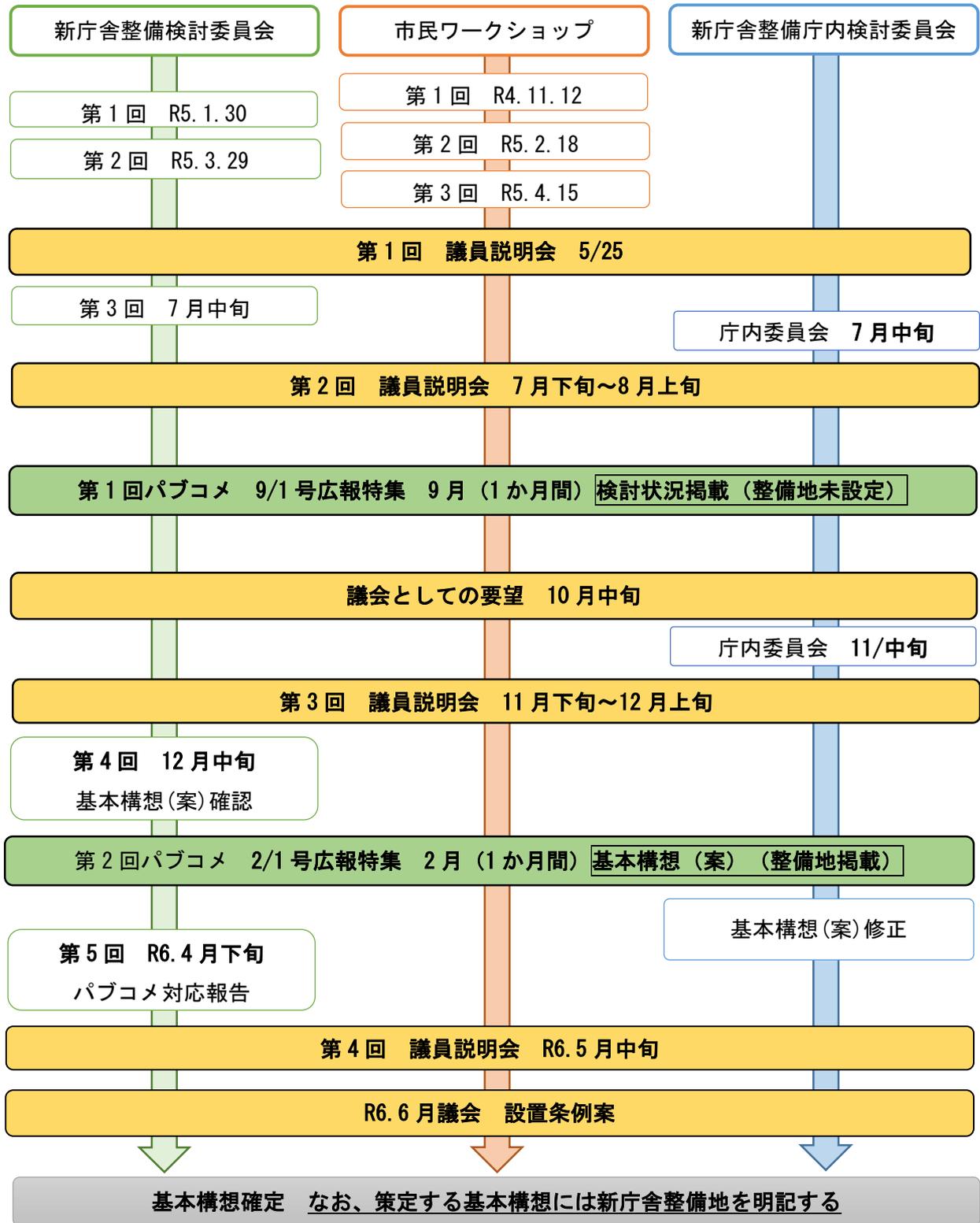
新庁舎整備に関する基本構想の策定について、市民意見に加え、自治会、地元関係団体等の幅広い意見を反映させるため、市民ワークショップを開催しました。

区分	団体名	人数
市民	市民会議参加者	11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	三島市国際交流協会	1名
学生	市内の大学、高校	4名
市職員	若手職員	5名
合計		32名

ウ 新庁舎整備庁内検討委員会

新庁舎整備に係る検討を行うため、新庁舎整備庁内検討委員会を開催しています。

図 3-1 基本構想策定フロー



(2) 検討経過について

ア 新庁舎整備検討委員会

表3-1 第1回新庁舎整備検討委員会の概要

第1回 開催年月日：令和5年1月30日	
議 題	(1)新庁舎整備の背景について (2)これまでの検討経過について (3)基本構想策定の検討体制について (4)新庁舎整備の基本方針について (5)新庁舎の規模について (6)新庁舎整備候補地について
主な意見	<ul style="list-style-type: none"> ・PFI方式は目的ではなく、事業手法の1つであるため、PFI方式の導入には、市全体の財政計画、財政方針を考慮する必要があると考える。 ・新庁舎のコンセプトを「市役所に来る必要がない市役所」としているが、働く者、デジタルネイティブである若者にとっては便利になると思うが、窓口足を運ぶ方は少なからずいると考える。 ・南二日町は敷地面積が広いので、現在地より駐車場が多く取れる。 ・建物を80年近く使用するとなると、その間に広域行政になっている可能性がある。広域行政となった場合、敷地が広い方が対応し易い。 ・人口減少を踏まえて施設規模を定めているが、建設時はそこまで人口は減っていないため、13,234㎡で建設すると、今より狭くなってしまふ。 ・現在地では、立体駐車場や庁舎の高層化を検討しているとのことだが、それらの建物はランニングコストのかかり方が一般の建物と違ってくる。 ・災害時は人も物も市役所に集まるため、市役所にオープンスペースがないと災害時に対応しきれない。できればオープンスペースがあった方がよい。オープンスペースがあれば、災害時に大混乱にならない。

表3-2 第2回新庁舎整備検討委員会の概要

第2回 開催年月日：令和5年3月29日	
議 題	(1)配置計画及び概算事業費について (2)PPP/PFI事業手法の導入検討について (3)自治体アンケート調査について (4)スマート・プランニングについて (5)新庁舎整備候補地の検証について
主な意見	<ul style="list-style-type: none"> ・LCC02は現在地で建てる場合と南二日町広場で建てる場合とで違うため、整備地を決める前に概算だけでも掴んでいた方がよい。 ・市街地の開発が非常に重要なので、街中の回遊性シミュレーションは是非実施して欲しい。工事中についても、北田町の場合、仮設庁舎を設けるなど厳しい立地

条件となるので、周辺への影響も検討した方が良い。

- ・北田町の場合、周辺に住宅があり日影の影響を受けられる市民にとっては大きな問題になってくる。建築基準法に適合させることは当然だと思うが、その上で周辺住民の合意というのは非常に大きいものとする。
- ・建設資材の高騰で建設コストが上がり、物も入りにくくなっているなかで、脱炭素に向けて庁舎という公共施設の中でも非常に重要な建物をどう取組むのか、どこの自治体でも非常に大きな問題となっている。これから市がどう打ち出すのか、また、費用をどのくらい抑えられるかが大きな要素だと考えている。併せて防災レジリエンスとの組み合わせを考えていくのか、環境だけでやると費用負担が大きくなるので、防災を絡めることで全体を抑えられると考える。
- ・事業費の増大という問題が起こらないようにCM業務を上手く利用することが必要である。
- ・周辺地域に及ぼす不動産鑑定評価の観点の表を見ると、どちらも期待できるしか書いていない。プラス面だけでなくマイナス面についても触れて欲しい。その点スマート・プランニングに期待している。
- ・北田町周辺の関係者と話をすると庁舎の移転に危機感を持っているようだ。多くは市役所の移転に反対していると考えており、高層になって、日陰の影響があったとしても、庁舎が残れば関係ないのではないか。市役所は企業で言えば大企業で、その大企業が移転するとなれば、賛成する人はいないと考えている。
- ・スマート・プランニングによって、今後の街中が賑やかになれば良いと思うが、北田町周辺の商店街は中心市街に市役所があるから発展したという言い方をしているの、その辺は考慮して頂きたい。

イ 市民ワークショップ

表 3-4 第1回市民ワークショップの概要

第1回 開催年月日：令和4年11月12日 参加者：25名		
第1回テーマ		
①三島のまちでどんなことがしたいか、どんな場所があると良いか		
②市庁舎でしたいこと、あったら良いスペースは何か		
主な意見		
Aグループ	①	<ul style="list-style-type: none"> ・来るきっかけがたくさんあるまちなか、無料駐車場の設置 ・三島の歴史・自然を巡るスタンプラリーの実施
	②	<ul style="list-style-type: none"> ・気軽に相談ができる窓口・ゆとりあるスペース ・災害に強い庁舎、まちなかへのアクセスを高める駐車場
Bグループ	①	<ul style="list-style-type: none"> ・三島のまちが持つ魅力同士が繋がり、それらを一体的に発信 ・誰もが安心して暮らせるまちなか
	②	<ul style="list-style-type: none"> ・気軽に利用できるスペース・まちなかの交通と一体のアクセス ・交流、休憩のできる市民スペース・食堂
Cグループ	①	<ul style="list-style-type: none"> ・三島の歴史や自然等の魅力をわかりやすくし、発信する ・まちを良くしようと実践する「CIVIC PRIDE」を育む
	②	<ul style="list-style-type: none"> ・身の丈にあった、三島のシンボルとなる庁舎 ・市民が集まり、憩うことができるオープンな庁舎
Dグループ	①	<ul style="list-style-type: none"> ・三島の持つ様々な魅力を発信するストーリー、仕組みづくり ・魅力を繋ぎ合わせるコーディネーター
	②	<ul style="list-style-type: none"> ・みんなでまちを盛り上げるための場所、コーディネーター育成 ・みんなが使いやすい庁舎、DX化とコミュニケーションの両立
Eグループ	①	<ul style="list-style-type: none"> ・人が集まる拠点・まちの各地を結ぶ交通、回遊性の向上 ・一休み・滞留できる場所、水を中心とした景観づくり
	②	<ul style="list-style-type: none"> ・仕事・勉強等、多様な主体が参加できる市民スペース ・食堂・売店・ATM等を兼ね備えたコンビニ的機能

表3-5 第2回市民ワークショップの概要

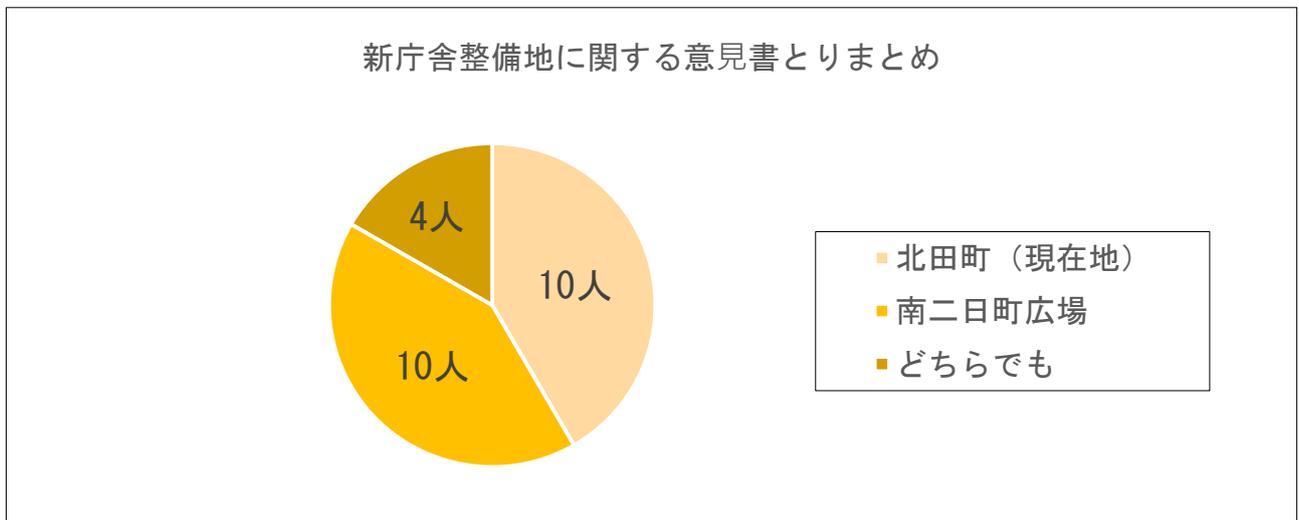
第2回 開催年月日：令和5年2月18日 参加者：21名	
第2回テーマ 理想の庁舎像とは	
主な意見	
Aグループ	<ul style="list-style-type: none"> ・人口減少やオンライン化への対応で余ったスペースを「ゆとりスペース」として活用する方法を考えたい。 ・機能の切り替えなど、フレキシブルな場所活用によって、文化、子ども、防災のためのスペース創出を目指したい。
Bグループ	<ul style="list-style-type: none"> ・求められるサービス（例：まちのコンシェルジュ機能）によって必要な庁舎のかたちや規模を考えたい。 ・人の集まるまち、憩えるまち、住みやすいまち、どれも大切なため、それらが混在するまちづくりを目指したい。
Cグループ	<ul style="list-style-type: none"> ・DX化を見据えた市役所のサービスを考えたい。フレキシブルな場所活用を行い、防災機能の配置や三島の情報発信を行いたい。 ・わざわざ行きたくなる庁舎としたい。例えば地域と連携した食堂を設けるなど、付加価値をもたせることを目指したい。
Dグループ	<ul style="list-style-type: none"> ・人口減少、DX化によって、機能や使い方の変換が必要。 ・DX化と、人と人の触れ合いを両立させたい。 ・地域のコーディネーターをはじめとした繋がりづくりや、相談ができるような、付加価値のある集まる場所を目指したい。
Eグループ	<ul style="list-style-type: none"> ・DX化が進む中で、庁舎に残るものについて考えたい。 ・手続きではなく相談事をする場所、世代間の交流ができる場所、三島のまちの魅力を発信する場所など、人と人の交流を目的とした機能や場所づくりを目指したい。

表3-6 第3回市民ワークショップの概要

第3回 開催年月日：令和5年4月15日 参加者：24名（当日参加20人＋書面参加4人）		
第3回テーマ 理想のまちなかと庁舎像から考える庁舎の位置について		
<p>第1回、第2回WSであがった、市庁舎に関する主な意見（理想の庁舎像）を以下A～Oにまとめ、これらをどちらの候補地で実現できるか、またはどちらでも実現できるのか議論し、最後に、「理想の庁舎像」を実現するには、北田町（現在地）と南二日町広場のどちらの候補地が良いか、各々で選択していただき、選んだ理由をお聞かせいただきました。</p> <p>参加者24名中、「北田町（現在地）」を選んだ方が10名、「南二日町広場」を選んだ方は10名、「どちらでも」は4名となりました。</p>		
A. 柔軟な場所の活用 （例：平日と休日で機能を切り替え、新たに有効活用できるスペースを生む）	F. まちの魅力を発信 （例：水や歴史等まちの魅力を発信）	K. アクセスが良い （例：まちなかの交通との連携、車での来庁のしやすさ）
B. 多目的に利用できる （例：誰でも使える会議室）	G. まちの情報拠点 （例：情報共有・助け合いを促す地域のコーディネーター）	L. 皆が使いやすい （例：バリアフリー、ユニバーサルデザイン）
C. 市民の憩いの空間 （例：ゆっくりできる喫茶、食堂）	H. 子どものための場所 （例：子どもが遊べる、安全に使える）	M. 災害に強い （例：災害時の支援物資が保管できる）
D. 市民活動を行える場所 （例：文化活動、学校の発表の場）	I. 人が集まる拠点 （例：集会所、気軽に相談できる窓口）	N. DX化への対応 （例：スリム化、オンライン手続き、ワンストップ窓口）
E. まちへの愛着(CIVIC PRIDE)を育む （例：まちを良くしようと実践する場）	J. 交流の場 （例：世代を超えた交流の場）	O. ちょうどよい規模 （例：人口規模にあった大きさ）
選んだ理由		
北田町に建てたい	<ul style="list-style-type: none"> ・外からの人も含めて交流活動がしやすい ・防災拠点を多拠点にして本部機能だけまとめる ・市職員がまちづくりの中心にいる ・周辺施設とトータルにデザイン ・市役所は行政を行う場所、市民の交流の場ではない ・災害の少ない場所 ・海拔が高いため災害時の本部機能が確保できる ・建蔽率、容積率を変更で対応できる ・身の丈に合ったコンパクトなものづくり 	

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅からも商業施設からも近い人通りが多い場所として発信ができる ・ 観光客に使いやすい ・ 防災面で地域の拠点となる ・ 長く愛された場所 ・ 狭いが DX 化で工夫が可能 ・ 安全性が高い ・ 町の中心にある ・ 災害に強い ・ まちへの愛着が強い ・ 水や歴史的な街の魅力 ・ 今後のまちづくりはウォークアブルであるべき ・ 市役所機能は、現在のように拠点分散型で構わない ・ 未来を見据えた視点で必要な機能や規模を検討して欲しい ・ 1 階をできるだけ市民活動や市民の交流の場にする
<p>南二日町に建てたい</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 防災拠点としての用地の確保 ・ 仮設庁舎が不要なので防災対応が建設時も維持できる ・ 事業費に差がある ・ 北田町は観光に特化した施設、駐車場に活用できる ・ 想定事業費が安い ・ 敷地が広く、さまざまな機能を持った庁舎にできる ・ 交通アクセスが良い ・ 自然が身近にあり市民が憩うことができる ・ 高齢者、学生が行く際に交通サービスが充実している ・ これまで実現できなかった様々な場（情報共有、ストリートピアノ、物資保管）として使うことができる ・ 子供が遊べる場所や喫茶ができる ・ 三島市全体の発展につながる ・ 今後の利便性を考えると北田町では狭すぎる ・ 役所機能のほかに多様性が持てる ・ 公園的な安らぎを備えたゆとりと安心 ・ 近隣住民の安全対策を考慮できる ・ 北田町の敷地はまちなかや観光のために活用できる ・ 無駄なものは作らないことを前提に、2K の家に工夫して住むよりも 4LDK の国道そばを望む ・ 広さもあり自由度が高い ・ 交通アクセスも良く国道 1 号線に面していて防災拠点としてよい ・ 浸水対策は盛り土をすれば問題ない ・ 自衛隊等の出動時に今よりも広く国道に近い

	<ul style="list-style-type: none"> ・コスト面で ・交通アクセスが便利 ・敷地が広い ・敷地面積が広いので防災拠点となる ・待合スペースが取れる ・駐車場不足解消 ・駅からも近く車でのアクセスも良く誰でも行くことができる ・消防署や警察署が近く安全面が確保できる ・北田町に建てるとスペース不足で職員はどこで仕事をするのかなと思う
<p>どちらでも</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・どちらにもいい点がある ・工夫次第でどちらでも満たすことが可能 ・防災など広さを必要とするのは南二日町、急ぐ手続きは北田町、どちらも三島の発展につながる方向で ・庁舎という機能を越えて、人と人との交流を求める意見も非常に多かったという印象を持ちました。 ・建物を建てる点では、敷地に余裕のある南二日町が圧倒的に有利。一方で、中心市街地へのアクセスでは課題もある。 ・どちらのエリアも一長一短あるので、エリアを選択した場合におけるそれぞれの短所にあたるポイントへの対応や改善に注力できれば良い。



ウ 新庁舎整備庁内検討委員会

表 3-7 新庁舎整備庁内検討委員会開催状況

回	開催年月日	検討事項(次第)
1	平成28年5月9日	<ul style="list-style-type: none"> ・現庁舎の状況と新庁舎建設の必要性について ・三島駅南口における新庁舎建設の考え方 ・現在の庁舎面積、職員数等、駐車台数 ・庁舎建設基金の推移 ・タイムスケジュール(案)
2	平成28年5月25日	<ul style="list-style-type: none"> ・新庁舎建設の考え方 ・対象職員等 ・必要面積の検討 ・建設場所の選定 ・建設事業費 ・タイムスケジュール(案)
3	平成28年10月7日	<ul style="list-style-type: none"> ・2候補地における日影の影響と仮配置 ・ファシリティマネジメント部会における受入れ要望結果について ・予想される設備と必要不可欠な機能について
4	平成29年8月30日	<ul style="list-style-type: none"> ・現庁舎の状況と新庁舎建設の必要性について ・従来方式による建設費用の試算 ・PFI方式による建設可能性について
5	令和元年5月29日	<ul style="list-style-type: none"> ・新庁舎建設検討委員会で、これまで検討・研究してきた内容について ・新庁舎建設事業の今後の進め方について ・市民アンケート(案)の内容について ・業務委託仕様書(案)について
6	令和2年8月24日	<ul style="list-style-type: none"> ・市民アンケートの結果について ・市民会議の開催状況について ・新庁舎整備に関する職員アンケート調査について ・新庁舎の施設規模について
7	令和3年5月26日	<ul style="list-style-type: none"> ・新庁舎整備のスケジュール(案)について ・市民会議の検討成果について ・新庁舎整備に関する職場・職員アンケート調査の結果について ・新庁舎整備に関するサウンディング型市場調査の方向性(案)について ・令和3年度の検討事項について
8	令和3年10月5日	<ul style="list-style-type: none"> ・サウンディング型市場調査の実施について ・新庁舎整備に関する委託業務について ・基本構想策定等における市民意見の反映方法について
9	令和4年4月25日	<ul style="list-style-type: none"> ・委員会の名称変更について ・サウンディング型市場調査の結果について ・基本構想策定支援業務委託について ・ワークショップの開催について ・(仮称)三島市新庁舎整備検討委員会の設置について

4 新庁舎整備の基本方針について

市民会議からは、新庁舎整備を実現するためのポイント（整備方針）として「居心地の良い」、「利用しやすい」、「安全安心」、「効率的」といったキーワードをいただいていることから、これらを踏まえ、庁舎の問題点を解決するため、次の基本方針のとおり取り組んでいきます。

(1) 整備候補地、整備手法の選定

候補としたいいくつかの敷地、整備手法については、検討の結果、新庁舎整備の実施には適さないとしたことから、北田町（現在地）及び南二日町広場での新築に候補を絞り検討します。

表 4-1 これまでの検討で候補から除外したもの

整備候補地、整備手法	適さない理由
現庁舎の大規模改修	施設が手狭であり集約化が困難。築後 60 年以上が経過し老朽化が進んでいることから費用対効果が見合わない。
南田町広場での新築	敷地規模が現在地よりも狭く、手前に消防庁舎がある事で奥まった敷地となっており、間口も狭く出入りが国道 1 号線からの 1 カ所となる。
三島駅南口での新築	三島駅南口については「にぎわいの創出」、「商業の活性化」を優先することとしておりコンセプトが相違している。 再開発事業と事業スケジュールが相違している。 再開発事業における定期借地部分となる市有地の規模は現在地よりも狭い。
中央町別館と周辺民有地での新築	事業スケジュールが相違している。 市が有する敷地規模は現在地よりも狭く、用地確保に多額の費用負担を要する。 周辺民有地を含めても現在地よりも狭い。
生涯学習センター、市民文化会館、学校施設などの大規模改修	庁舎に見合う規模の施設が無く、また、代替施設が必要となることから費用対効果が見合わない。 学校施設の活用は統廃合が必要となる。

(2) 庁舎機能の集約化

現庁舎施設については、庁舎機能が本庁舎、中央町別館、大社町別館の 3 カ所に分散されていることで、来庁者の利便性や事務の効率化、円滑な災害対応に支障が出ており、これまでの取り組みを通じた意見でも集約化を望む声が最も多いことから、新庁舎は庁舎機能を 1 カ所に集約化することを前提に検討します。また、AI、RPA、ペーパーレス化などにおけるさまざまな DX 技術を積極的に活用し、業務の効率化とスリム化に繋げることでよりコンパクトな施設を目指します。

(3) 他施設の複合化

新庁舎に他の公共施設を複合化することは、利便性の向上や事務の効率化の他、ファシリティマネジメントの観点でも有効であることから、公共施設保全計画に位置付けた施設を中心に実施を検討し

ます。

また、これまでに、施設の利便性を向上させるものとして、金融機関や、国・県等の公共施設、市政・観光の情報コーナー、レストラン・カフェ、コンビニエンスストア、市民交流施設などの複合化や、サウンディング型市場調査では、道の駅を併設するといった意見をいただいておりますが、これらについては、整備地の条件に合わせて、必要性や費用対効果をしっかりと見極めた上で検討します。

(4) 将来を見据えた庁舎とまちづくり

ア DX 推進への対応、スマート市役所

公共施設保全計画では、新庁舎のコンセプトを「市役所に来る必要がない市役所」としており、令和元年12月に定めた「三島市スマート市役所宣言」に基づき、AIやRPAなどを積極的に利用することで市民サービスのあり方を変えていくとしています。

また、令和5年度には、第5次総合計画で将来都市像として掲げた「せせらぎと緑と活力あふれる幸せ実感都市・三島」の実現に向けて、デジタルの側面から全庁的・横断的な取り組みを計画的にすすめていくため「DX推進計画」の策定を予定しており、目指すべきビジョンとして、「デジタルを活用して市民生活の質と幸福度（ウェルビーイング）の向上を目指すDX先進都市・みしま」を設定することから、これらを踏まえた庁舎機能のあり方について検討を進めます。

さらに、整備地の選定においては、まちづくりの観点から踏まえた上で、多くの市民から理解の得られる結果となるように検討を進める必要があることから、ビッグデータやスマート・プランニングといった新たな技術の活用を図ります。

表 4-2 三島市スマート市役所宣言

先端技術で経済発展と社会的課題の解決を図る Society5.0 社会及び「誰一人取り残さない」世界の実現を目指す SDGs(持続可能な開発目標)に対応するために、AI や IoT などの先端技術やデジタルデータなどを積極的に活用する「デジタルファースト」により、便利で質の高い市民サービスの提供、生産性の高い行政運営、産業の活性化や産官学民が連携したまちづくりなどを行う「スマート市役所」の実現に向けて推進することを宣言します。

1 3つのデジタルファースト戦略

- (1) 市民サービスのデジタルファースト
- (2) 行政運営のデジタルファースト
- (3) まちづくりのデジタルファースト

2 3つの戦略の取り組み推進項目

(1) 市民サービスのデジタルファースト

AI などデジタル技術を活用し、市民目線で迅速、便利な市民サービスを実現する

- ①窓口サービスのオンライン化
- ②AI を活用した問合せ対応
- ③スマホなど多様な市民ニーズに対応した情報発信
- ④ICT 活用による多言語対応
- ⑤キャッシュレス決済の推進
- ⑥災害時の迅速な窓口対応

<p>⑦市民の情報を守る厳格なセキュリティ対策</p> <p>(2) 行政運営のデジタルファースト</p> <p>デジタルマーケティングの実践と AI などデジタル技術の活用により、政策がしっかり届き、効果が測定できる正確で生産性の高い行政運営を目指す</p> <p>①観光など広報事業のデジタルを活用したマーケティングの推進</p> <p>②作る：届ける：計測する＝3：6：1の考え方による広報の推進</p> <p>③オープンデータの利活用推進</p> <p>④AI や RPA など先端技術を活用した業務の効率化</p> <p>⑤データセンターの積極的な活用によるクラウド化の推進</p> <p>⑥デジタル技術を活用した働き方改革の推進</p> <p>(3) まちづくりのデジタルファースト</p> <p>デジタル技術やデジタル情報を活用して、産業の活性化や市の関係人口にとって魅力が伝わり効果が測定できるデジタルマーケティング、市民の利便性が高いスマートシティを推進する</p> <p>①デジタル人材の育成</p> <p>②産官学民が連携したデータ利活用の推進</p> <p>③医療、介護、健康分野のデータ活用による健康寿命延伸</p> <p>④ICT 活用による交通の最適化とインフラ管理</p> <p>⑤ICT 活用による中小企業の生産性向上</p> <p>⑥農業など各産業分野での AI 等先端技術の活用</p>
--

表 4-3 DX 推進計画（目指すべきビジョンを実現する施策の基本方針）

基本方針	推進項目
利便性の高い 市民サービス	(1) 行政手続のオンライン化 (2) 窓口業務の迅速化 (3) マイナンバーカードの活用と普及促進 (4) 情報発信の強化
効率的な行政 運営	(1) 自治体情報システムの標準化・共通化 (2) 業務の棚卸と BPR（ビジネス・プロセス・リエンジニアリング）の推進 (3) 庁内ペーパーレス化の推進 (4) 庁内業務のシステム化の推進 (5) 職員の働き方改革 (6) 情報セキュリティの強化
地域社会の DX 推進	(1) 官民連携によるデータ利活用の推進 (2) 地域社会のデジタル化とデジタルデバイド解消 (3) 未来を担う子どもたちへの充実した教育環境の提供

イ 新たな働き方への対応

働き方改革の推進によるテレワーク等の実施状況に応じて、自宅と執務室の使い分けが進むことから、執務室については生産性を考慮した上で合理的で無駄のない空間とするため、フリーアドレス化や、チーム型テーブル、ユニバーサルレイアウトなどを取り入れることによって、フレキシブルな対応ができるように検討を進めていきます。

ウ 感染症対策

ウイルス感染などのリスクを軽減する対策として、空気の流れを考慮した空調や開口部の設置、建具や衛生機器の接触対策、間仕切りや執務室の配置による飛沫対策、フレキシブルな執務空間によるソーシャルディスタンスの確保など、感染予防に必要な対策を実施します。

エ 環境への配慮

地球温暖化対策を積極的に実施していく必要がある中で、ZEB化の検討や、省資源・省エネルギー設備の導入、再生可能エネルギーの活用といった対策は不可欠ですが、サウンディング型市場調査では、10～30%はコストが増加するといった意見もあります。このことから、経済性に十分配慮した上で、長期間にわたり持続可能な庁舎となるように検討を進めていきます。

オ 施設の可変性

供用開始後における様々な技術の進歩や人口規模の変化に伴い、将来的には余剰空間を生み出す可能性があることから、この余剰空間をコミュニティスペースなど、別用途として活用ができる工夫として、構造躯体に手を加えることなく、内装や設備などを容易に改修が可能となる、スケルトン・インフィルの考え方を取り入れるなど、将来の変化に合わせた対応を建築計画の段階からあらかじめ考慮して検討を進めます。

カ 跡地等の有効活用

分散化する庁舎機能を集約化することで、いくつかの敷地が跡地等となります。この内、中心市街地に近接するものについては、まちなかに賑わいをもたらす活用が求められていることから、サウンディング型市場調査による事業者からの意見や、共創の取り組み、ビッグデータやスマート・プランニングといった新たな技術の活用などを通じて客観的に分析し、有効活用の方向性を検討していきます。

5 新庁舎の規模について

(1) 新営一般庁舎面積算定基準による施設規模

国土交通省大臣官房官庁営繕部は官庁施設の営繕計画を実施するための面積算定基準を定めており、その基準を参考に令和2年10月時点の職員数で算出した施設規模は18,228㎡となります。

表5-1 新営一般庁舎面積算定基準(国土交通省大臣官房官庁営繕部)による施設規模

	室名	人員(人)			面積(㎡)			備考
		執務人員	換算率	換算人員 ①	基準値 ①×3.3㎡	係数	算定値	
執務 面積	特別職	2	18.0	36	119	1.1	131	
	部長級	19	9.0	171	564	1.1	621	
	課長級	41	5.0	205	677	1.1	744	
	課長補佐	45	2.5	112.5	371	1.1	408	
	係長級	55	1.8	99	327	1.1	359	
	一般職員	475	1.0	475	1,568	1.1	1,724	
	小計	637		1098.5			3,988	
庁舎 付属 面積	室名	算定方法			面積(㎡)			備考
					基準値	係数	算定値	
	会議室	職員100人にあたり40㎡、10人増す毎に4㎡			255	1.1	280	
	電話交換室	換算人員1000-1200を採用			94	1.0	94	
	倉庫	事務室の13%			471	1.0	471	
	台帳倉庫等	現状値(本庁舎77.5㎡、大社町別館142.8㎡)			220	1.0	220	追加
	宿直室	S=10+(N-1)×3.3 N:宿直人数(1人)			10	1.0	10	
	湯沸室	S=13㎡×8階			104	1.0	104	
	受付及び巡視溜	S=1.65×(N×1/3) N:受付人数(1人) 最小:6.5㎡			6.5	1.0	6.5	
	便所及び洗面所	S=N×0.32 N:執務人員(637人)			204	1.0	204	
	医務室				140	1.0	140	
	売店	S=N×0.085 N:執務人員(637人)			54	1.0	54	
	食堂及び喫茶室				280	1.0	280	
小計①						1,864		
設備 関係 面積	機械室	冷暖房の場合			831	1.0	831	
	電気室	冷暖房・高圧受電の場合			131	1.0	131	
	自家発電機室				29	1.0	29	
	小計②						991	
議会 関係	議場、委員会室及び議員控室	S=N×35㎡ N:議員定数(22人)			770	1.0	770	H22総務省*
その他 諸室	その他諸室	S=N×7㎡ N:執務人員(637人)			4,459	1.0	4,459	H22総務省*
	重複面積控除	会議室、電話交換室、便所及び洗面所の重複する面積を控除			-553	1.0	-553	
	小計③						3,906	

	交通部分	玄関、廊下、階段室等	S=N×35% N:有効面積(11,131㎡)	3,896	1.0	3,896	
	合計①(小計①+小計②+小計③)					15,415	
複合施設	電算センター			190	1.0	190	
	高齢者いきがいセンター			100	1.0	100	
	保健センター			770	1.0	770	
	社会福社会館			700	1.0	700	
	総合防災センター			453	1.0	453	
	防災倉庫		東西南北コミュニティ防災センター防災倉庫(150㎡×4)	600	1.0	600	
	合計②					2,813	
全体(合計①+合計②)						18,228	

※ 平成22年度地方債同意等基準運用要綱

しかしながら、市の人口は、平成17年をピークに減少に転じており、国立社会保障・人口問題研究所(社人研)の予測では、今後も人口減少が進んでいくとされています。このことから将来的には、職員数についても減少することが考えられます。そこで、第5次総合計画における令和47年度(2065)の将来人口推計を基に将来職員数を仮定し、それに合わせて算出したところ施設規模は人口ビジョンベースで16,108㎡(表5-2)、社人研ベースで13,666㎡(表5-3)となりました。

表5-2 新営一般庁舎面積算定基準(国土交通省大臣官房官庁営繕部)による施設規模(将来職員数)

	室名	人員(人)			面積(㎡)			備考	
		執務人員	換算率	換算人員①	基準値①×3.3㎡	係数	算定値		
執務面積	事務室	特別職	2	18.0	36	119	1.1	131	
		部長級	16	9.0	144	475	1.1	523	
		課長級	34	5.0	170	561	1.1	617	
		課長補佐	38	2.5	95	314	1.1	345	
		係長級	46	1.8	82.8	273	1.1	301	
		一般職員	397	1.0	397	1,310	1.1	1,441	
		小計	533		925			3,357	
庁舎	付属面積	室名	算定方法		面積(㎡)			備考	
					基準値	係数	算定値		
		会議室	職員100人にあたり40㎡、10人増す毎に4㎡		213	1.1	235		
		電話交換室	換算人員600-800を採用		68	1.0	68		
		倉庫	事務室の13%		397	1.0	397		
		台帳倉庫等	現状値(本庁舎77.5㎡、大社町別館142.8㎡)		220	1.0	220	追加	
		宿直室	S=10+(N-1)×3.3 N:宿直人数(1人)		10	1.0	10		
		湯沸室	S=13㎡×8階		104	1.0	104		
		受付及び巡視溜	S=1.65×(N×1/3) N:受付人数(1人) 最小:6.5㎡		6.5	1.0	6.5		
		便所及び洗面所	S=N×0.32 N:執務人員(533人)		171	1.0	171		
		医務室			140	1.0	140		
売店	S=N×0.085 N:執務人員(533人)		45	1.0	45				

		食堂及び喫茶室		280	1.0	280	
		小計①				1,676	
設備 関係 面積	機械室	冷暖房の場合		831	1.0	831	
	電気室	冷暖房・高圧受電の場合		131	1.0	131	
	自家発電機室			29	1.0	29	
	小計②						991
議会 関係	議場、委員会室 及び議員控室	S=N×35㎡ N:議員定数(18人)		630	1.0	630	H22総務省*
	その他 諸室	S=N×7㎡ N:執務人員(533人)		3,731	1.0	3,731	H22総務省*
その他 諸室	重複面積控除	会議室、電話交換室、便所及 び洗面所の重複する面積を控 除		-452	1.0	-452	
	小計③					3,279	
	交通 部分	玄関、廊下、階 段室等	S=N×35% N:有効面積(9,606㎡)		3,362	1.0	3,362
合計①(小計①+小計②+小計③)						13,295	
複合 施設	電算センター			190	1.0	190	
	高齢者いきがいセンター			100	1.0	100	
	保健センター			770	1.0	770	
	社会福祉会館			700	1.0	700	
	総合防災センター			453	1.0	453	
	防災倉庫	東西南北コミュニティ防災セ ンター防災倉庫(150㎡×4)		600	1.0	600	
	合計②						2,813
全体(合計①+合計②)						16,108	

※ 平成22年度地方債同意等基準運用要綱

表 5-3 新営一般庁舎面積算定基準(国土交通省大臣官房官庁営繕部)による施設規模(将来職員数)

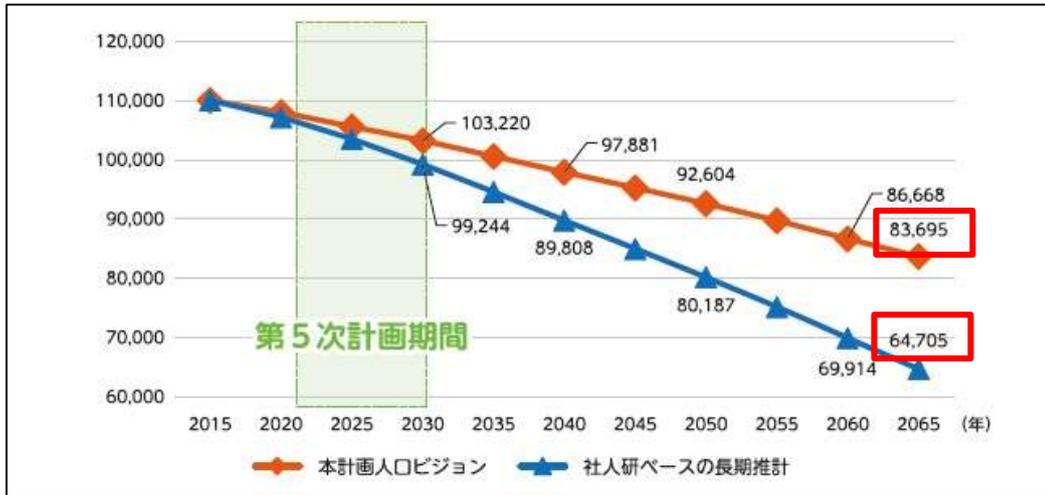
	室名	人員(人)			面積(㎡)			備考	
		執務人員	換算率	換算人員 ①	基準値 ①×3.3㎡	係数	算定値		
庁舎	執務 面積 事務 室	特別職	2	18.0	36	119	1.1	131	
		部長級	12	9.0	108	356	1.1	392	
		課長級	27	5.0	135	446	1.1	490	
		課長補佐	29	2.5	72.5	239	1.1	263	
		係長級	35	1.8	63	208	1.1	229	
		一般職員	307	1.0	307	1,013	1.1	1,114	
		小計	412		722			2,619	
庁舎	付属 面積	室名	算定方法		面積(㎡)			備考	
			基準値	係数	算定値				
		会議室	職員100人にあたり40㎡、10 人増す毎に4㎡		165	1.1	181		
		電話交換室	換算人員600-800を採用		68	1.0	68		
		倉庫	事務室の13%		310	1.0	310		
	台帳倉庫等	現状値(本庁舎77.5㎡、大社 町別館142.8㎡)		220	1.0	220	追加		
	宿直室	S=10+(N-1)×3.3 N:宿直人数(1人)		10	1.0	10			

	湯沸室	S=13m ² ×8階	104	1.0	104	
	受付及び巡視溜	S=1.65×(N×1/3) N:受付人数(1人) 最小:6.5m ²	6.5	1.0	6.5	
	便所及び洗面所	S=N×0.32 N:執務人員(412人)	132	1.0	132	
	医務室		140	1.0	140	
	売店	S=N×0.085 N:執務人員(412人)	35	1.0	35	
	食堂及び喫茶室		280	1.0	280	
	小計①				1,486	
設備 関係 面積	機械室	冷暖房の場合	831	1.0	831	
	電気室	冷暖房・高圧受電の場合	131	1.0	131	
	自家発電機室		29	1.0	29	
	小計②				991	
議会 関係	議場、委員会室 及び議員控室	S=N×35m ² N:議員定数(14人)	490	1.0	490	H22総務省*
	その他 諸室	S=N×7m ² N:執務人員(412人)	2,884	1.0	2,884	H22総務省*
その他 諸室	重複面積控除	会議室、電話交換室、便所及 び洗面所の重複する面積を控 除	-365	1.0	-365	
	小計③				2,519	
交通 部分	玄関、廊下、階 段室等	S=N×35% N:有効面積(7,851m ²)	2,748	1.0	2,748	
合計①(小計①+小計②+小計③)					10,853	
複合 施設	電算センター		190	1.0	190	
	高齢者いきがいセンター		100	1.0	100	
	保健センター		770	1.0	770	
	社会福祉会館		700	1.0	700	
	総合防災センター		453	1.0	453	
	防災倉庫	東西南北コミュニティ防災セ ンター防災倉庫(150m ² ×4)	600	1.0	600	
	合計②				2,813	
全体(合計①+合計②)					13,666	

※ 平成22年度地方債同意等基準運用要綱

なお、将来職員数は、社人研の将来人口推計をベースにした長期推計における令和47年(2065)の人口ビジョン83,695人および社人研64,705人に対して総務省「類似団体別職員数の状況」(令和3年4月1日)の区分Ⅱ-3(50,000人以上100,000人未満)に分類される85団体の人口1万人当たりの職員数の平均63.64人を乗じて算出した人数としています。なお、現状ではⅢ-3(100,000人以上150,000人未満)に分類されています。

図 5-1 将来人口推計



出典：第5次三島市総合計画

表 5-4 市区町村別人口1万当たり職員数一覧（令和3年4月1日現在）

Ⅱ-3（85団体）

（人口5万以上10万未満、産業構造Ⅱ次・Ⅲ次90%以上かつⅢ次65%以上の団体）

団体名	面積 (R3.10.1)	住基人口 (R3.1.1)	普通会計 職員数 (R3.4.1)	人口1万 当たり職員数 (普通会計)
茨城県 牛久市	58.92	84,868	319	37.59
福岡県 宗像市	119.94	97,201	424	43.62
福岡県 福津市	52.76	67,257	297	44.16
埼玉県 志木市	9.05	76,457	351	45.91
福岡県 太宰府市	29.60	71,922	334	46.44
熊本県 合志市	53.19	63,033	299	47.44
奈良県 大和高田市	16.48	63,781	578	90.62
兵庫県 豊岡市	697.55	79,897	803	100.50
島根県 浜田市	690.68	52,605	567	107.78
栃木県 日光市	1,449.83	80,168	893	111.39
石川県 七尾市	318.29	51,178	588	114.89
Ⅱ-3 合計		6,039,202	38,436	63.64

出典：類似団体別職員数の状況（総務省）

(2) 公共施設保全計画における新庁舎の施設規模

令和2年3月に策定した公共施設保全計画では、本庁機能（本庁舎、中央町別館、大社町別館）の集約化及びその他施設の複合を検討するとしており、複合後の延べ床面積は13,234㎡としています。

表 5-4 公共施設保全計画における新庁舎の施設規模

区分	施設名	建物名	現在 延べ床面積 (単位:㎡)	複合後 延べ床面積 (単位:㎡)
庁舎施設	本庁舎	本館	4,418.08	10,421
		西館	2,052.40	
		屋外文書庫	470.04	
		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	
その他施設	電算センター	電算センター	—	190
	高齢者いきがいセンター	本館A	333.33	100
	保健センター	保健センターA	819.00	770
		保健センターB	800.00	0
	社会福祉会館	館舎	1,173.45	700
	総合防災センター	防災センター	675.56	453
	東地区コミュニティ防災センター	防災センター	408.28	150
	西地区コミュニティ防災センター	防災センター	481.59	150
	南地区コミュニティ防災センター	防災センター	400.00	150
	北地区コミュニティ防災センター	防災センター	275.50	150
面積計			15,788.22	13,234

※ 延べ床面積には駐車場、駐輪場等の用途に供する部分は含まれていない。

(3) 新庁舎の規模

施設規模の算定結果をまとめたものが表 5-5 となります。これを見ると新営一般庁舎面積算定基準(社人研ベース将来職員数)と公共施設保全計画による数値がほぼ等しい結果になっています。

新庁舎の規模については、効率を考えた上で最小限のものとすべきと市議会からの提言があったことから、最小値である公共施設保全計画による 13,234 ㎡を目途に計画を進めることとします。

なお、新営一般庁舎面積算定基準による 18,228 ㎡から約 5,000 ㎡の削減となるが、AI・RPA・ペーパーレス化などの様々な DX 技術を積極的に活用し、業務の効率化とスリム化を図ることで、延べ床面積の削減が可能になるものと考えています。

表 5-5 施設規模算定結果

基準・根拠	延べ床面積(㎡)
新営一般庁舎面積算定基準	18,228
新営一般庁舎面積算定基準(人口ビジョンベース将来職員数)	16,108
新営一般庁舎面積算定基準(社人研ベース将来職員数)	13,666
公共施設保全計画	13,234

また、現在の駐車台数は表 5-6 のとおりですが、新庁舎整備における必要台数は、「最大滞留量の近似的計算法」(岡田光正)及び「市・区・町役場の窓口事務施設の調査」(関龍夫)を参考に算定します。なお、公用車等については現状維持としています。

表 5-6 現在の駐車台数

	本庁舎	中央町別館	大社町別館	市営中央駐車場	その他	合計
来庁者	63	6	4	0	0	73
公用車等	30	9	4	54	21	118
合計	93	15	8	54	21	191

1日当たりの来庁者台数は、人口、人口に対する来庁者の割合、自動車保有率から、次の式で表されます。なお、将来を見据えた規模となるように、現在の人口(令和3年11月30日現在)及び将来の人口により来庁者台数を算定します。また、「市・区・町役場の窓口事務施設の調査(関龍夫)」によると、一般に、窓口で人口の0.9%、窓口以外で人口の0.6%を想定できるとしています。

$$1日当たりの来庁者台数(台/日) = 人口(人) \times 人口に対する来庁者の割合(\%) \times 自動車保有率(\%)$$

表 5-7 来庁者台数の算定

区分		人口	来庁者の割合	自動車保有率	来庁者台数
現在の人口	窓口	107,280	0.9%	59.03%	570
	窓口以外		0.6%		380
将来の人口	窓口	64,705	0.9%	59.03%	344
	窓口以外		0.6%		230

表 5-8 三島市の自動車保有率

現在の人口 ^{※1}	107,280人	
上記の内18歳以上の人口 ^{※1}	99,730人	A
自動車保有台数 ^{※2}	58,870台	B
自動車保有率	59.03%	B/A*100 (%)

※1 三島市の統計(令和3年11月30日現在)による数値

※2 令和3年静岡県 of 自動車保有台数調査による数値

必要駐車台数は、「最大滞留量の近似的計算法(岡田光正)」によると、次の式で表されます。ここで、集中率(1日のうち、ピークの1時間に集中する割合)は30%、平均滞留時間(1時間のうち、自動車が滞留する時間)は窓口部門が20分、窓口部門以外が60分と想定しています。

$$必要駐車台数(台/日) = 1日当たりの来庁者台数(台/日) \times 集中率(\%) \times 平均滞留時間(分/60)$$

表 5-9 来庁者台数の算定

区分		来庁者台数	集中度	平均滞留時間	必要駐車台数
現在の人口	窓口	570	30%	20分	57台
	窓口以外	380		60分	114台
将来の人口	窓口	344	30%	20分	35台
	窓口以外	230		60分	69台

必要駐車台数をまとめたものが表 5-10 となります。よって、新庁舎整備における駐車場台数は、222 台から 289 台を目安として検討していきます。

表 5-10 来庁者駐車台数の比較

区分	現在の人口から算定した 必要駐車台数	将来の人口から算定した 必要駐車台数	現在(参考)
来庁者	171	104	73
公用車等	118	118	118
合計	289	222	191

6 新庁舎の整備候補地について

(1) 候補地の概要

新庁舎整備候補地は、交通の利便性、敷地面積、土地の所有状況及び市民会議などの意見を考慮して、北田町(現在地)及び南二日町広場としています。

なお、地方自治法では、地方公共団体の事務所は住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならないと規定されています。

図 6-1 新庁舎整備候補地周辺地図

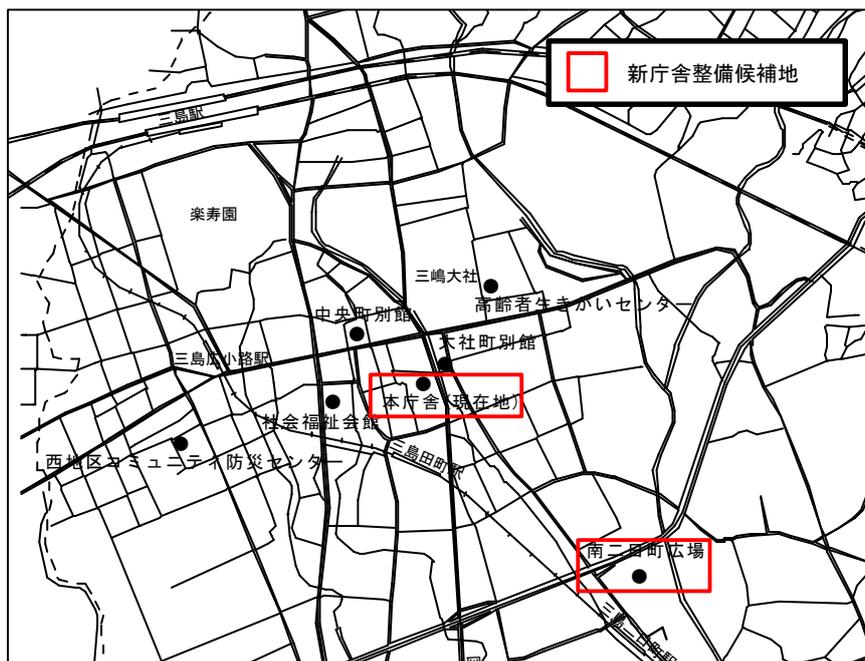
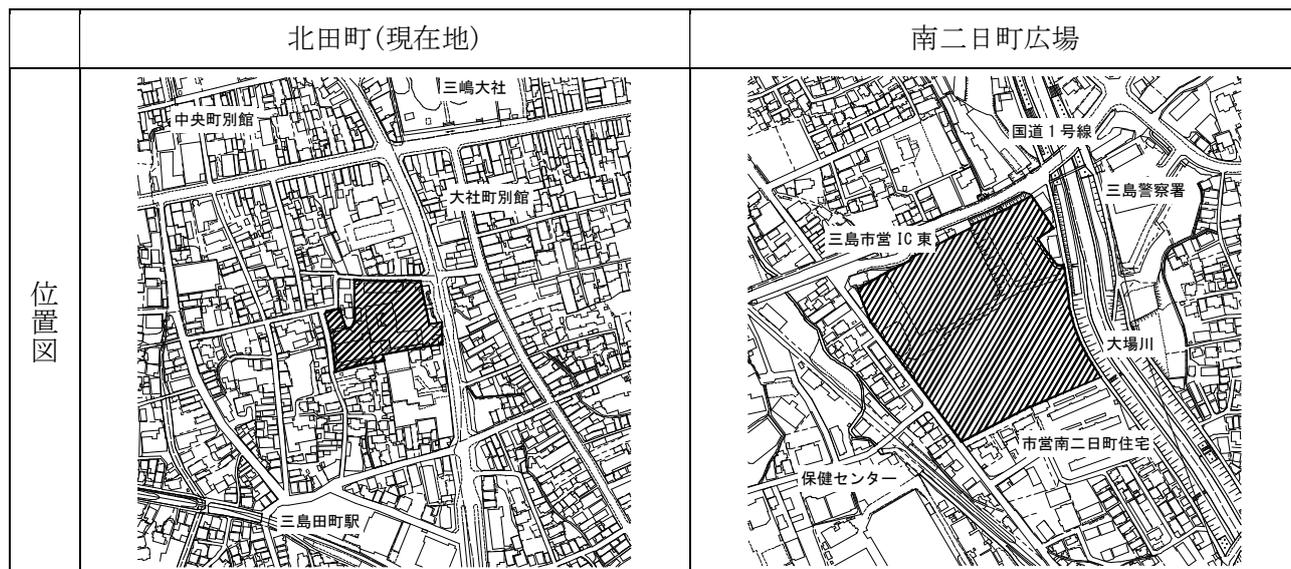


表 6-1 候補地の概要

	北田町(現在地)	南二日町広場
所在地	三島市北田町4-47	三島市南二日町22
敷地面積	約7,000㎡	約34,000㎡ (準住8,100㎡、1住25,900㎡)
所有状況	市有地	市有地(一部借地あり)
最寄り駅	三島田町駅 (伊豆箱根鉄道駿豆線)	三島二日町駅 (伊豆箱根鉄道駿豆線)
用途地域	近隣商業地域	準住居地域(北側) 第1種住居地域(南側)
建蔽率等	建蔽率80%、容積率200%	建蔽率60%、容積率200%
防火指定	準防火地域	準防火地域(準住居地域) 第22条区域(第1種住居地域)
標高	約25.0m	約19.5m
液状化危険度	ほとんど無し、被害なし	ほとんど無し、被害なし
最大地震震度予測	6強	6強
建物全壊率推定	5%以上、10%未満	1%以上、5%未満
洪水浸水 想定区域	計画規模	区域外
	想定最大規模	区域内

図 6-2 候補地の位置図



<p>地方自治法(抄)</p> <p>第4条 地方公共団体は、その事務所の位置を定め又はこれを変更しようとするときは、条例でこれを定めなければならない。</p> <p>2 前項の事務所の位置を定め又はこれを変更するに当つては、住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならない。</p> <p>3 第一項の条例を制定し又は改廃しようとするときは、当該地方公共団体の議会において出席議員の3分の2以上の者の同意がなければならない。</p>
--

(2) 候補地の各種計画における位置付け

まちづくりや都市計画等に関して、総合的かつ計画的な行政運営を図るための指針となる様々な計画を策定しています。

新庁舎整備候補地の北田町(現在地)及び南二日町広場について、各計画では表 6-2 のとおり位置付けています。

表 6-2 各種計画における位置付け

計画	内容
第5次総合計画 (2021-2030)	<p>概要：時代に合った自治体経営のあり方や、市民がまちに愛着や誇りをもち、持続的に発展できるまちづくりの指針を示した計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地利用の位置づけ (p. 34) <p>北田町(現在地)：「整備・集積系区域」の「中心市街地活性化ゾーン」</p> <p>南二日町広場：なし</p>
第3次都市計画マスタープラン(2021-2030)	<p>概要：都市計画法第18条の2の規定に基づいて、市全域に係る都市計画の基本的な方針を定めた計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・目指すべき都市の姿 (p. 14) <p>せせらぎや緑などの自然と歴史・文化が感じられるまちに活気が生まれ、生活を支える都市基盤が整備された快適で暮らしやすいまち</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地利用基本計画 (p. 18)

	<p>北田町(現在地)、南二日町広場ともに「中心拠点」かつ「中心商業・業務地」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・歴史的風致維持向上計画(p. 47) <p>北田町(現在地)、南二日町広場ともに「三島大社例大祭とつけ祭りにみる歴史的風致」、「市街地のせせらぎにみる歴史的風致」の区域内(北田町は「重点区域」に指定)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域別構想(p. 49) <p>「旧三島町地域」：人々が集う豊かで活気に満ちたまち、癒しと味わいと魅力を感じるまち、安らぎとゆとりを感じるまち</p>
<p>立地適正化計画 (2015-2035)</p>	<p>概要：都市機能や居住の誘導を行い、それらを公共交通でつなぐことで三島におけるコンパクトシティの形成を目指した計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住誘導区域の設定(p. 35) <p>北田町(現在地)：「市街化区域・都市型居住形成エリア」 南二日町広場：「市街化区域・中低層系居住形成エリア」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市機能誘導(p. 63) <p>北田町(現在地)、南二日町広場ともに「都市機能誘導区域」</p>
<p>第3次環境基本計画 (2022-2031)</p>	<p>概要：市民・事業者・市の全てが、それぞれの立場で主体的かつ協力と連携を図りながら、環境への負荷を低減するための計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「快適で良好なまちづくりの推進」に関する市の取り組み(p. 46) <p>景観の保全と活用、計画的なまちづくりの推進、公共交通の維持向上・利用促進、自然災害対策の推進</p>

7 新庁舎の配置計画及び事業費について

(1) 配置計画及び概算事業費

従来方式による事業として、新庁舎整備候補地である北田町（現在地）、南二日町広場の各敷地において、次の6つの配置計画(表 7-1 から表 7-6)の解体工事費や付帯業務費を見込んだ概算事業費を算出し検証しました。

【前提条件】

- ・ 整備手法は新築
- ・ 施設規模は13,234㎡
- ・ 駐車場台数は250台
- ・ 立体駐車場の規模は、1台当たり40㎡で算定
- ・ 仮設庁舎、立体駐車場の位置は未設定
- ・ 国土交通省大臣官房官庁営繕部新営予算単価(最新版)等により算定
- ・ 物価上昇率年間3%考慮
- ・ 引っ越し費用等その他経費は未計上

表 7-1 配置計画① 北田町(現在地)

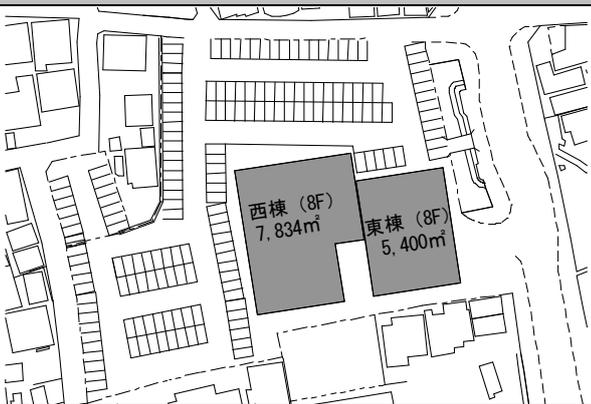
整備地	北田町(現在地)		検証
配置計画			平地駐車場 183 台 メリット ・ 仮設庁舎の規模を縮小できる ・ 仮庁舎の想定規模は 875 ㎡程度 (議会棟相当) ・ 工事中も旧本庁舎の一部が利用できる デメリット ・ 高層の建物となる ・ 工期がかかる ・ 工事エリアが手狭となる ・ 工事中の来庁者駐車場が手狭となる ・ 250 台駐車の場合必要な立体駐車場は 2,680 ㎡程度
概算事業費 (千円)	庁舎建設費	9,160,690	
	仮設庁舎建設費	134,621	
	立体駐車場建設費	988,075	
	浸水対策費	0	
	解体工事費	199,511	
	付帯業務費	101,449	
	用地費	0	
	計	10,584,346	

表 7-2 配置計画② 北田町(現在地)

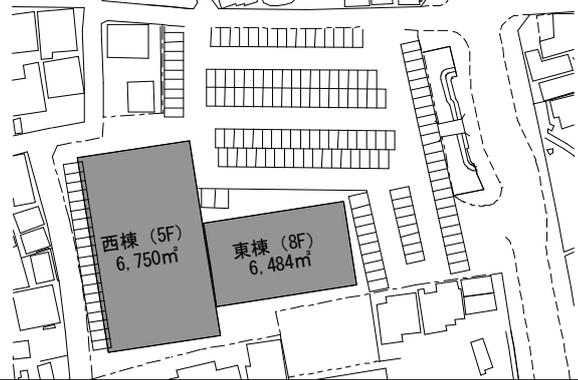
整備地	北田町 (現在地)		検証
配置計画			平地駐車場 173 台 メリット ・仮設庁舎の規模を縮小できる ・仮庁舎の想定規模は 2,522 m ² 程度 (西館相当) ・低層階を広くとれる ・工事中も旧本庁舎の一部が利用できる デメリット ・一部が高層の建物となる ・隣接地の活用が必要(約 300 m ² を見込んでいる。) ・工期がかかる ・工事中の来庁者駐車場が手狭となる ・250 台駐車の場合必要な立体駐車場は 3,080 m ² 程度
概算事業費 (千円)	庁舎建設費	9,153,458	・一部が高層の建物となる ・隣接地の活用が必要(約 300 m ² を見込んでいる。) ・工期がかかる ・工事中の来庁者駐車場が手狭となる ・250 台駐車の場合必要な立体駐車場は 3,080 m ² 程度
	仮設庁舎建設費	382,241	
	立体駐車場建設費	1,128,140	
	浸水対策費	0	
	解体工事費	199,511	
	付帯業務費	101,449	
	用地費	43,254	
	計	11,008,053	

表 7-3 配置計画③ 北田町(現在地) ※平成 28 年仮配置ベース

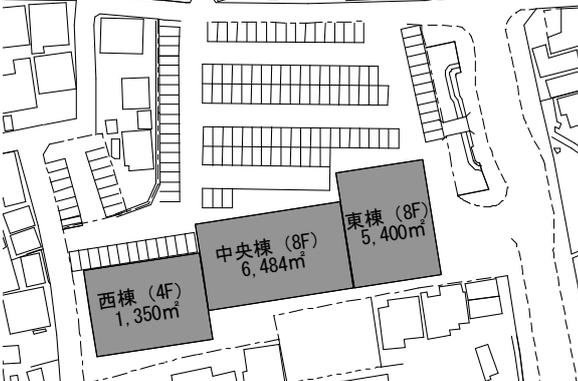
整備地	北田町 (現在地)		検証
配置計画			平地駐車場 158 台 メリット ・仮設庁舎の規模を縮小できる ・仮庁舎の想定規模は 875 m ² 程度 (議会棟相当) ・低層階を広くとれる ・工事中も旧本庁舎の一部が利用できる デメリット ・一部が高層の建物となる ・階段、エレベータ等の共用部が多くなり執務室等が減る ・工期がかかる ・工事エリアが手狭となる ・工事中の来庁者駐車場が手狭となる ・駐車スペースが確保しにくい ・250 台駐車の場合必要な立体駐車場は 3,680 m ² 程度
概算事業費 (千円)	庁舎建設費	10,096,187	・一部が高層の建物となる ・階段、エレベータ等の共用部が多くなり執務室等が減る ・工期がかかる ・工事エリアが手狭となる ・工事中の来庁者駐車場が手狭となる ・駐車スペースが確保しにくい ・250 台駐車の場合必要な立体駐車場は 3,680 m ² 程度
	仮設庁舎建設費	134,621	
	立体駐車場建設費	1,338,093	
	浸水対策費	0	
	解体工事費	199,511	
	付帯業務費	101,449	
	用地費	0	
	計	11,869,861	

表 7-4 配置計画④ 北田町(現在地)

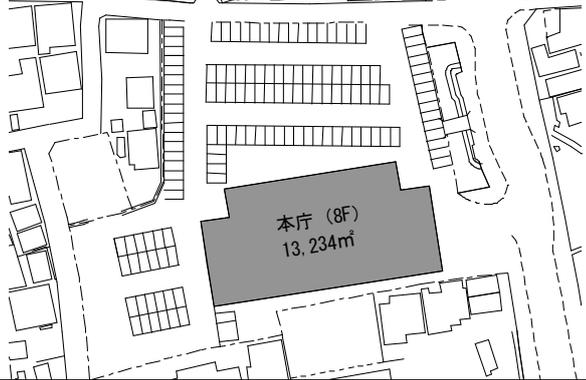
整備地	北田町 (現在地)		検証
配置計画			平地駐車場 179 台 メリット ・ 駐車スペースが確保しやすい ・ 低層階を広くとれる ・ 工事エリアを確保しやすい デメリット ・ 高層の建物となる ・ 仮設庁舎の規模が大きくなる ・ 仮庁舎の想定規模は 7,130 m ² 程度 (本庁舎相当)
概算事業費 (千円)	庁舎建設費	8,418,277	・ 250 台駐車の場合必要な立体駐車場は 2,840 m ² 程度
	仮設庁舎建設費	1,070,994	
	立体駐車場建設費	1,044,110	
	浸水対策費	0	
	解体工事費	199,511	
	付帯業務費	101,449	
	用地費	0	
	計	10,834,341	

表 7-5 配置計画⑤ 南二日町広場

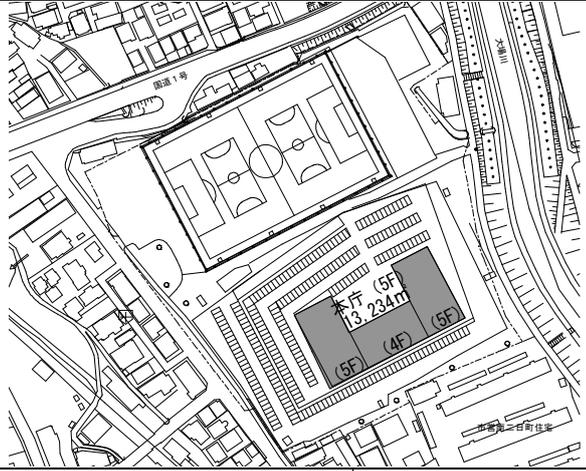
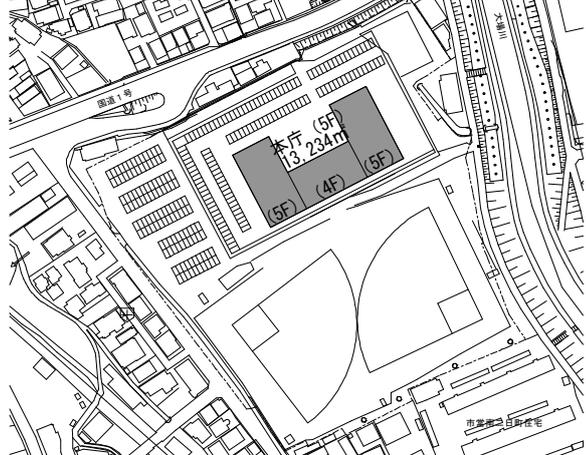
整備地	南二日町広場 (南側約 16,000 m ² 利用)		検証
配置計画			平地駐車場 250 台 メリット ・ 仮設庁舎が不要 ・ 立体駐車場が不要 ・ 駐車スペースが確保しやすい ・ 低層階を広くとれる ・ 工事エリアを確保しやすい デメリット ・ 浸水対策が必要 ・ 用途地域 (一住) の変更若しくは建築基準法第 48 条の規定による許可が必要 ・ 多目的グラウンドの代替えの検討が必要
概算事業費 (千円)	庁舎建設費	8,558,089	
	仮設庁舎建設費	0	
	立体駐車場建設費	0	
	浸水対策費	661,787	
	解体工事費	199,511	
	付帯業務費	101,449	
	用地費	0	
	計	9,520,836	

表 7-6 配置計画⑥ 南二日町広場 ※平成 28 年仮配置ベース

整備地	南二日町広場（北側約 18,000 m ² 利用）		検証
配置計画			<p>平地駐車場 250 台</p> <p>メリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ・仮設庁舎が不要 ・立体駐車場が不要 ・駐車スペースが確保しやすい ・低層階を広くとれる ・工事エリアを確保しやすい <p>デメリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ・浸水対策が必要 ・借地料がかかる場合がある。 ・サッカーグラウンドの代替えの検討が必要
概算事業費 (千円)	庁舎建設費	8,550,321	
	仮設庁舎建設費	0	
	立体駐車場建設費	0	
	浸水対策費	574,615	
	解体工事費	199,511	
	付帯業務費	101,449	
	用地費	0	
	計	9,425,896	

北田町（現在地）においては、仮設庁舎が 875 m²から 7,130 m²程度必要となり、立体駐車場が 2,680 m²から 3,680 m²程度必要となることから、概算事業費は約 106 億円から約 119 億円となります。

南二日町広場においては、仮設庁舎や立体駐車場は不要となりますが、浸水対策費がかかることから、概算事業費は、約 95 億円から約 96 億円となります。

このことから、両候補地の概算事業費には、約 11 億円から約 24 億円程度の差があります。

8 PPP/PFI 事業手法の導入検討について

(1) PFI 手法の導入検討について

ア 費用総額の比較による評価

7の配置計画に基づき国土交通省が作成した「VFM簡易算定モデル」プログラムを用いて、VFM (Value For Money) を算定します。VFMとは、従来方式で行った場合の事業費(PSC)とPFI手法で行った場合の事業費(PFI-LCC)との差で、PFI手法による費用の削減効果を示すが、PFI事業選定時における参考VFMとして、総務省では、事業規模が80億円以上100億円未満で8.6%、100億円以上の事業で7.6%を示しており、また、内閣府では、事務庁舎用途の値として約6%を示しています。

これら参考VFMを踏まえ、同水準のVFMを十分に期待できることが確認できれば、事業手法としてPFI手法を選択することの判断が可能と考えます。

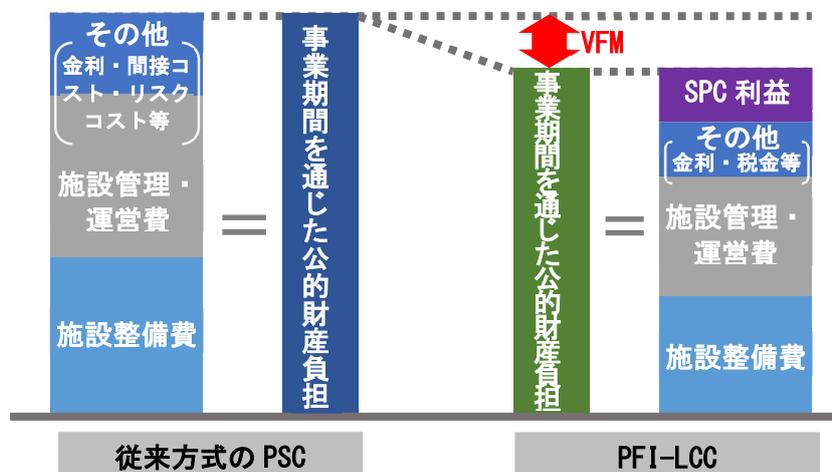
また、PFI手法では民間ノウハウを利用した積極的な営業活動や質の高いサービス提供等により収入増を期待することが考えられるが、PFI事業選定時では、具体的な営業活動の内容やサービスメニューが未確定であり具体的に収入増加分を見積もることが難しいため、利用料金収入は見込んでいません。

なお、「VFM簡易算定モデル」ではPFI手法の内、BTO方式及びBOT方式を対象としています。

表 8-1 BTO 方式及び BOT 方式の概要

BTO 方式 Build- Transfer- Operate	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・業務範囲に、設計・建設、維持管理・運営等を含むことが一般的。 ・対価は維持管理・運営期間に支払うことが一般的。
BOT 方式 Build- Operate- Transfer	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者が公共施設等を設計・建設し、維持管理・運営等を行い、事業終了後に公共側に施設の所有権を移転する方式。 ・業務範囲と契約は BTO 方式と同じ。 ・対価は維持管理・運営期間に支払うことが一般的。

図8-1 VFMの考え方



イ 算定結果

「VFM簡易算定モデル」を用いた各配置計画のVFMは以下のとおりとなりますが、いずれも、事業手法としてPFI手法を選択する判断基準となる参考VFMと同水準のVFMは得られない結果となっています。

表 8-2 VFM 算定結果

区分	従来方式 (PSC) (千円)	BTO 方式		BOT 方式	
		PFI-LCC (千円)	VFM	PFI-LCC (千円)	VFM
配置計画①	8,090,083	7,849,217	3.0%	8,050,859	0.5%
配置計画②	8,384,686	8,126,420	3.1%	8,314,903	0.8%
配置計画③	8,977,769	8,686,374	3.2%	8,914,704	0.7%
配置計画④	8,266,830	8,014,614	3.1%	8,208,362	0.7%
配置計画⑤	7,349,054	7,152,442	2.7%	7,354,029	-0.1%
配置計画⑥	7,283,721	7,090,760	2.6%	7,295,265	-0.2%

※算定結果には、物価上昇率は考慮していない。

PFI手法については、民間事業者が施設の運営母体となる事業が、期待のできるVFMを生み出す傾向にあることから、施設運営を民営化しにくい庁舎施設については、効果が得られにくかったものと考えられます。

(2) PPP 手法の導入検討について

新庁舎整備で想定される PPP 手法の内、「DB 方式」「ECI 方式」「リース方式」についてメリット、デメリットを検証します。

表8-3 DB方式・ECI方式・リース方式の概要

DB 方式	DB 方式 (Design-Build) とは、構造物の構造形式や主要諸元等の設計と施工を一括して発注する方式であり、あらかじめ発注者が構造物に求める機能や性能、施工上の制約等を提示した上で発注を行う。
ECI 方式	ECI 方式 (Early-contractor-involvement) とは、設計段階の技術協力実施期間中に施工の数量・仕様を確定した上で工事契約を行う方式であり、施工者は発注者が別途契約する設計業務への技術協力を行う。
リース方式	リース方式とは民間事業者が設計施工し、民間事業者が所有したまま維持管理運営を行い、事業終了時に所有権を移転する方式。

ア DB 方式

【メリット】

- ・設計段階から施工者が参画することで、施工者の技術・ノウハウが設計に反映され、施工者の持つ技術等の発揮の余地が大きい。
- ・設計段階から施工者が参画することで、建設工事の入札不調による事業遅延リスクを回避できる。

【デメリット】

- ・ 施工者側の意向に偏った設計になりやすく、市のチェック機能が働きにくい可能性がある。
- ・ 発注段階で設計や施工等に関する要求条件を明確にする必要がある。

イ ECI 方式

【メリット】

- ・ 施工者の早期参画により、施工者の技術やノウハウが設計に反映され、施工者の持つ技術等の発揮の余地が大きい。
- ・ 設計段階から施工者を選定するため、建設工事の入札不調による事業遅延リスクを回避できる。

【デメリット】

- ・ 設計者と施工者の意見が合わず、事業期間が延びる可能性がある。
- ・ 施工者は、基本設計で把握できる範囲を基に設定された条件から、実際の工事費を積算するため、詳細な実施設計による積算と乖離するリスクを伴う。

ウ リース方式

【メリット】

- ・ 施設整備及び維持管理の双方から、性能発注、包括契約、長期契約によるコスト削減効果が期待できる。
- ・ 民間事業者が資金調達を行うため、市は、施設完成後において、毎年のリース料や、施設整備費相当額を平準化して支払うことが可能である。

【デメリット】

- ・ 民間事業者による資金調達となり、起債金利よりも高い資金調達コストが必要になる。
- ・ 民間事業者の施設を所有するため公租公課が発生する。

9 新庁舎の整備地について

(1) 新庁舎整備候補地の検証について

候補地ごとの「配置計画」や「概算事業費」「導入する事業手法」「便利施設の複合化の規模」「まちづくりの観点を踏まえた跡地等の有効活用」「周辺地域に及ぼす不動産鑑定評価」「サウンディング型市場調査を踏まえた跡地等の市場性」「災害時の受援体制」について、次のとおり検証しました。

ア 配置計画の観点

北田町（現在地）については、新庁舎を複数棟に分割し、高層の建物とすることで、既存施設の一部を利用しながら工事が行えることから、仮設庁舎の規模を縮小させることが可能となりますが、限られた敷地の中で、工事エリアの確保と庁舎機能の維持を両立させることが大きな課題となります。また、太陽光などの再生可能エネルギーの導入に関しては、屋上面積や余剰空間が手狭であることから導入は小規模になるものと考えます。新庁舎に整備する新たな駐車場については、目安とする駐車台数を平置きで確保することは困難であり、立体化する必要が生じます。なお、慢性的な駐車場不足を踏まえ、便利施設の複合化など市民ニーズに合った施設とするためには、より広い敷地を確保することが効果的であることから、周辺敷地の取得等を検討する必要があります。防災面においては、高層建築物の場合、災害時にライフラインが途絶えた際に、建物上層部の継続使用が困難となる場合があります。

南二日町広場については、敷地に余裕があることから、計画の自由度が高く、駐車場の確保や便利施設の複合化も容易に行えます。また、非現地建替えとなることから仮設庁舎は不要となります。用途地域の一部が第1種住居地域となっていることから、敷地形態によっては用途地域の変更等が必要となります。太陽光などの再生可能エネルギーの導入に関しては、屋上面積や余剰空間に比較的余裕があることから効果が期待できます。防災面においては、有事の際に災害拠点として必要な敷地規模を確保できますが、一方で千年に1度の最大規模における洪水浸水想定区域となっていることから、敷地のかさ上げや国道1号線への導線確保などの浸水対策を行う必要があります。

新庁舎整備における浸水対策の事例

電気設備の高所配置

▽2F(1P)E20.4	非常用発電機	▽2F(1P)E20.4	非常用発電機
▽2F(1P)E16.5	災害対策・管理部門	▽2F(1P)E16.5	災害対策・管理部門
▽2F(1P)E12.6	警察部門	▽2F(1P)E12.6	警察部門
▽2F(1P)E8.7	窓口部門	▽2F(1P)E8.7	窓口部門
▽2F(1P)E4.4	窓口部門	▽2F(1P)E4.4	窓口部門

凡例
 VL1(P-E3)→災害時の本庁が決定した最長の
 浸水想定レベル
 VL2(P-E2)→以下の条件が重なった場合の
 浸水想定レベル
 避難発生直後からおよそ
 1年で最も高い満潮時
 VL3(P-E1)→最大クラスの津波が襲った場合
 の浸水想定レベル

高砂市役所
 新分庁舎
 新本庁舎

約2m嵩上げ

高砂市新庁舎建設

Orinas ホール
 市民交流施設
 西脇市役所・市民交流施設

受電設備の高所設置
 防災無線室
 サーバールーム

電気設備の高所配置

西脇市新庁舎建設

国土交通省近畿地方整備局資料より

イ 概算事業費の観点

北田町（現在地）について7の4つの配置計画で検討した結果、仮設庁舎や立体駐車場は必要となりますが、それらの規模を抑えることによって、既存施設の解体や付帯業務費を加えた従来方式による概算事業費は約106億円から約119億円になるものと見込んでいます。なお、引っ越しに係る費用や、工事期間中の駐車場不足を補う臨時駐車場に係る費用等が別途必要となります。

南二日町広場について浸水対策を含めた想定事業費を7の2つの配置計画で検討した結果、既存施設の解体や付帯業務費を加えた概算事業費は、約95億円から約96億円になるものと見込んでいます。なお、引っ越しに係る費用や、配置計画によっては、サッカーグラウンド等の代替え施設を再整備する費用等が別途必要となります。

表9-1 概算事業費の比較（単位：千円）

整備地	北田町（現在地）				南二日町広場	
	①	②	③	④	⑤	⑥
庁舎建設費	9,160,690	9,153,458	10,096,187	8,418,277	8,558,089	8,550,321
仮設庁舎建設費	134,621	382,241	134,621	1,070,994	0	0
立体駐車場建設費	988,075	1,128,140	1,338,093	1,044,110	0	0
浸水対策費	0	0	0	0	661,787	574,615
解体工事費	199,511	199,511	199,511	199,511	199,511	199,511
付帯業務費	101,449	101,449	101,449	101,449	101,449	101,449
用地費	0	43,254	0	0	0	0
概算事業費	10,584,346	11,008,053	11,869,861	10,834,341	9,520,836	9,425,896

ウ 導入する事業手法の観点

北田町（現在地）については、既存施設を利用しながらの工事となることから、安全対策や効率的な工事を実施するためには、綿密な事業計画が必要となります。このため、DB方式やECI方式といった設計段階から施工業者が関わる手法が有効となります。なお、民間施設を複合化する余地が少なく、庁舎の整備や管理運営が主なものとなるPFI方式ではVFMが得られにくいものと考えます。

南二日町広場については、従来方式やDB方式、ECI方式に加え、余剰地を活用した民間施設の複合化によるVFMを考慮した場合にはPFI方式の採用も可能性はありますが、採算性の観点から、より利便性の高い施設とすることが求められるため、国道1号線からの乗り入れ等を考慮する必要があります。

なお、いずれの場合においても大規模事業となることから、事業コストの透明性やVE（バリューエンジニアリング）を確保するため、CMr（コンストラクションマネージャー）の採用は効果が期待できます。

エ 利便施設の複合化の規模の観点

北田町（現在地）における利便施設の複合化は、法規上可能な延べ床面積の範囲で導入の余地はありますが、必要性や採算性等を踏まえる必要があります。なお、利便施設の利用主体は庁舎利用者が中心となります。なお、検討した7の4つの配置計画では、法規上建設が可能な延べ床

面積の91%から97%程度を庁舎として利用するため、利便施設に利用可能な延べ床面積は、469㎡から1,366㎡程度となります。

南二日町広場では、法規上可能な延べ床面積の範囲に余裕があることから、必要性や採算性等を踏まえた上で、庁舎利用者を利用主体とする多くの利便施設を複合化することが可能であるほか、PFI方式等による事業手法の採用によっては、庁舎利用者に限らず、一般利用も期待できる比較的規模の大きい利便施設の併設も可能です。

検討した7の2つの配置計画では、法規上建設が可能な延べ床面積の37%から42%程度を庁舎として利用するため、利便施設に利用可能な延べ床面積は、18,766㎡から22,766㎡程度となります。

表 9-2 利便施設の規模と導入余地

利便施設の例	参考例及び規模	北田町（現在地）	南二日町広場
		469～1,366㎡	18,766～22,766㎡
金融機関	三島中央郵便局（約150㎡）、ATM（約5㎡）	○	○
国・県等の公共施設	法務局出張所（約20㎡）、職員20名程度の機関（約350㎡）	○	○
市政・観光の情報コーナー	旧三島駅総合観光案内所（約90㎡）	○	○
レストラン・カフェ	旧地下食堂（約100㎡）、ファミリーレストラン（約300㎡）	○	○
コンビニエンスストア	1店舗（132～198㎡） ※大手出店ガイドより	○	○
市民交流施設	市民活動センター（581㎡）	△	○
上記の内複数の組み合わせ		△	○
道の駅	敷地10,000㎡程度、施設700㎡程度	×	△（残地部分）

オ 周辺地域に及ぼす不動産鑑定評価の観点

国土交通省が示す不動産鑑定評価基準によれば、不動産の価格を形成する要因は、一般的要因、地域要因及び個別的要因に分けられ、特に地域要因は、その地域に属する不動産の価格の形成に全般的な影響を与えることから、庁舎整備や跡地等の有効活用に関する要因について検証しました。

（国土交通省 不動産鑑定評価基準抜粋）

庁舎整備や跡地等の有効活用が住宅地域の地域要因に影響を与える主なもの

- ・ 都心との距離及び交通施設の状態
- ・ 商業施設の配置の状態
- ・ 公共施設、公益的施設等の配置の状態

庁舎整備や跡地等の有効活用が商業地域の地域要因に影響を与える主なもの

- ・ 商業施設又は業務施設の種類、規模、集積度等の状態
- ・ 商業背後地及び顧客の質と量
- ・ 街路の回遊性、アーケード等の状態
- ・ 駐車施設の整備の状態

表 9-3 地域要因の検証

		住宅地域	商業地域
北田町(現在地)に庁舎を整備する場合	北田町周辺不動産の影響	現在地で庁舎を建替えることで、周辺住宅地域の利便性が維持向上され、地価の評価に影響を与えることが期待できることに加え、跡地等に商業施設を配置することによって、周辺住宅地域の利便性が向上され、地価の評価に影響を与えることが期待できる。	跡地等に商業施設やマンション、駐車場を配置することや、これらの相互作用によって、周辺商業地域の連坦性が高まり、新たな賑わいや回遊性が創出されることで、地価の評価に影響を与えることが期待できる。
	南二日町周辺不動産の影響	影響なし。ただし、商業施設を配置する場合、周辺住宅地域の利便性が向上され、地価の評価に影響を与えることが期待できる。	影響なし。ただし、商業施設やマンション、駐車場を配置する場合、これらの相互作用によって、周辺商業地域の連坦性が高まり、新たな賑わいや回遊性が創出されることで、地価の評価に影響を与えることが期待できる。
南二日町広場に庁舎を整備する場合	北田町周辺不動産の影響	北田町(現在地)を含めた跡地等に商業施設を配置することで、周辺住宅地域の利便性が向上され、地価の評価に影響を与えることが期待できる。	北田町(現在地)を含めた跡地等に商業施設やマンション、駐車場を配置することや、これらの相互作用によって、周辺商業地域の連坦性が高まり、新たな賑わいや回遊性が創出されることで、地価の評価に影響を与えることが期待できる。
	南二日町周辺不動産の影響	新たに庁舎を配置することで、周辺住宅地域の利便性が向上され、地価の評価に影響を与えることが期待できることに加え、余剰地に商業施設を併設する場	新たに庁舎を配置することで、周辺商業地域の地価の評価に影響を与えることが期待できることに加え、余剰地に商業施設やマンション、駐車場を配置する場合、これ

		合、周辺住宅地域の利便性が向上され、地価の評価に影響を与えることが期待できる。	らの相互作用によって、周辺商業地域の連坦性が高まり、新たな賑わいや回遊性が創出されることで、地価の評価に影響を与えることが期待できる。
--	--	---	---

カ サウンディング型市場調査を踏まえた跡地等の市場性

サウンディング型市場調査を踏まえて、それぞれの候補地が整備地とならずに跡地等となった場合における有効活用について検討しました。

表 9-4 跡地等の市場性の検証

北田町（現在地） 【南二日町に庁舎整備した場合】	中心市街地に位置することや、三島駅から徒歩圏内であることから、商業施設用地、住宅施設用地としての市場性が高い。また、三島大社に近接していることから、観光施設用地としての活用や、市民が交流できる施設としての活用は、まちなかに新たなにぎわいを創出することが期待できる。なお、ファシリティマネジメントの観点から、敷地は売却または民間活用とする方針である。
南二日町広場 【北田町（現在地）に庁舎整備した場合】	まとまった広い敷地であることから、国道1号線からの乗り入れ動線が確保できれば、商業施設用地としてのニーズが期待できるものの、道路管理者との協議が必要になるなど不確定要素が多い。また、サッカーグラウンドの再整備等が課題となる。 なお、三島駅から約2kmあり徒歩圏内ではないことから、マンションの需要は期待できない。

キ 災害時の受援体制の観点

大規模災害時等には、他の自治体や指定行政機関、指定公共機関、民間事業者、NPOやボランティアなどの各種団体から、人的及び物的資源の支援・提供を受けることが予想されるため、市では災害時受援計画を定めています。この計画を踏まえて、各候補地の受援体制の観点から検証しました。

表9-5 主な機関・団体の活動拠点（災害時受援計画）

応援団体	名称	所在地
自衛隊	南二日町多目的グラウンド	南二日町 22-10
警察	山中城跡駐車場	山中新田 410-4
	市民文化会館	一番町 20-5
	フルーツパーク	塚原新田 181-1
災害ボランティア	三島市社会福祉会館	南本町 20-30
	日本大学国際関係学部体育館	文教町 2-31-145
他自治体・協定締結機関等	三島市役所	北田町 4-47

表9-6 各拠点の場所（災害時受援計画）

拠点名	施設名	所在地
救援物資集積所	市民体育館	文教町 2-10-57
物資集積可能施設	三島青果市場	市山新田 144-1
	フルーツパーク	塚原新田 181-1
	日本大学国際関係学部体育館	文教町 2-31-145

庁舎については、有事の際に他自治体・協定締結機関等の活動拠点となるほか、社会福祉会館を複合化することでボランティアセンターも配置することになります。これに加え、地域防災計画によれば、自衛隊の派遣部隊の受け入れに伴う本部事務室も必要になるなど、さまざまな用途を担うことが想定されています。

これを踏まえ、北田町（現所在地）については、建物が高層となり低層部分の面積が狭くなるほか、有事の際に転用が可能な面積規模も小さくなるものと想定しており、大規模災害時等に必要となる活動拠点等を機能的に配置することが難しく、一部は別施設に配置することが考えられます。

南二日町広場については、敷地に余裕があることから、建物の低層部分を広くとることができるため、さまざまな活動拠点等を機能させやすく、自衛隊の活動拠点を敷地内に併設することも可能であることから応援団体との連携が図りやすいものと考えます。

表9-7 地域防災計画における自衛隊派遣要請計画（災害派遣部隊の受入体制）

活動拠点	南二日町広場を基本とし、被災状況により他の広場を活用する。
ヘリコプター 発着場所	市長がヘリポート基地予定場所の中から指定する場所
本部事務室	派遣人員の約1割が事務をとるのに必要な室、机、椅子等を可能な限り市役所庁舎内に指定する。
宿舎等	屋内施設(学校、公民館等)とし、隊員の宿泊は一人1畳を基準とし、水、トイレ、地図等の確保又は提供に努める。
材料置場・炊事場	屋外の適当な広場
駐車場	適当な広場（車1台の基準は3m×8mである。）

10 今後の進め方

年度	項目	備考
令和4年	基本構想	
令和5年	基本構想	
令和6年	基本構想・基本計画	
令和7年	基本計画・基本設計	
令和8年	基本設計	
令和9年	実施設計	
令和10年	実施設計・建設工事開始	
令和11年	建設工事	
令和12年	建設工事	
令和13年	建設工事・移転・供用開始	市制90周年