

令和5年度 第2回 新庁舎整備事業議員説明会資料

令和5年8月1日

公共財産保全課

目次

第1章 新庁舎整備の背景について	5
1 現庁舎施設の現状と課題	5
2 新庁舎整備の必要性	5
3 公共施設保全計画での位置付け	6
4 現庁舎の歴史的背景について	10
(1) 庁舎の変遷について	10
(2) 北田町(現在地)の歴史について	11
第2章 これまでの検討経過について	12
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	15
2 公共施設マネジメント検討委員会提言書	16
3 庁舎に関する市民アンケート調査	17
4 庁舎のあり方を考える市民会議	19
5 市議会報告会における市民からの要望	19
6 新庁舎整備に関するサウンディング型市場調査	20
7 共創の取り組みについて	21
(1) 庁舎等跡地の有効活用	21
(2) サテライト市役所による窓口サービスの調査研究	22
8 自治体アンケート調査について	24
第3章 基本構想の検討について	27
1 検討体制について	27
(1) 新庁舎整備検討委員会	27
(2) 市民ワークショップ	27
(3) 新庁舎整備庁内検討委員会	27
2 検討経過について	29
(1) 新庁舎整備検討委員会	29
(2) 市民ワークショップ	32
(3) 新庁舎整備庁内検討委員会	37
第4章 新庁舎の基本理念について	38
第5章 新庁舎整備の基本方針について	39
1 整備候補地、整備手法の選定	39
2 庁舎機能の集約化	39
3 他施設の複合化	39
4 将来を見据えた庁舎とまちづくり	40
(1) DX推進への対応、スマート市役所	40
(2) 新たな働き方への対応	42
(3) 感染症対策	42
(4) 環境への配慮	42

(5) 施設の可変性.....	42
(6) 跡地等の有効活用.....	42
第6章 新庁舎の規模について.....	43
1 新営一般庁舎面積算定基準による施設規模.....	43
2 公共施設保全計画における新庁舎の施設規模.....	47
3 新庁舎の規模.....	48
第7章 駐車場の規模について.....	49
1 自動車利用の現状.....	49
2 駐車場整備の規模.....	50
第8章 新庁舎に備えるべき機能について.....	53
第9章 新庁舎の整備候補地について.....	54
1 候補地の概要.....	54
2 候補地の各種計画における位置付け.....	55
(1) 第5次三島市総合計画(2021-2030).....	57
(2) 第3次三島市都市計画マスタープラン(2021-2030).....	58
(3) 三島市立地適正化計画(2015-2035).....	59
第10章 新庁舎の配置計画及び事業費について.....	60
1 配置計画及び概算事業費.....	60
第11章 ライフサイクルコスト(LCC)について.....	64
第12章 PPP/PFI 事業手法の導入検討について.....	67
1 PFI 手法の導入検討について.....	67
(1) 費用総額の比較による評価.....	67
(2) 算定結果.....	68
2 PPP 手法の導入検討について.....	68
(1) DB 方式.....	68
(2) ECI 方式.....	69
(3) リース方式.....	69
第13章 跡地等の有効活用の検証について.....	70
1 跡地等活用についての市場調査.....	70
2 スマート・プランニングの実施について.....	70
(1) スマート・プランニングについて.....	70
(2) シミュレーションの前提条件.....	71
(3) シミュレーションの手順.....	72
(4) 調査対象範囲とシナリオ.....	73
(5) シミュレーション結果.....	76
(6) 考察.....	83
第14章 新庁舎の整備地について.....	85
1 新庁舎整備候補地の検証について.....	85

(1) 配置計画の観点.....	85
(2) 概算事業費の観点.....	87
(3) 導入する事業手法の観点.....	88
(4) 利便施設の複合化の規模の観点.....	88
(5) まちづくりの観点を踏まえた跡地等の有効活用.....	89
(6) 周辺地域に及ぼす不動産鑑定評価の観点.....	90
(7) サウンディング型市場調査を踏まえた跡地等の市場性.....	91
(8) 災害時の受援体制の観点.....	92

1 現庁舎施設の現状と課題

当市においての主たる庁舎施設は、本庁舎、中央町別館、大社町別館の3館に分散されており、来庁者の利便性や事務の効率化、円滑な災害対応などに大きな課題を抱えています。

さらに近年では、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。

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いることから、会議室・倉庫なども十分に確保できず、さらには、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、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。

各施設の現状としては、昭和35年に建設された本庁舎は、平成17年度から平成18年度にかけて耐震補強を実施し、昭和34年に建設された中央町別館は、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。

平成8年に建設された大社町別館は、耐震性能は確保されていますが、長期利用を図る場合には、建設後40年を目途に大規模改修が必要となる為、施設の利用方針を定めていく必要があります。

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。

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、公共施設保全計画の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、供給開始の目標年度を設定し、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月に提言を受けています。

新庁舎整備の提言としては、市民が気軽に立ち寄り、いつも憩うような空間とするとともに、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意見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考えております。

これらのことから、現庁舎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、新庁舎整備の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、施設ごとに具体的な対応方針を定めるために、令和 2 年 3 月に公共施設保全計画を策定しております。

これに先立ち平成 29 年度に実施した本庁舎における構造体耐久性調査では、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、長寿命化施設として統合した上で、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

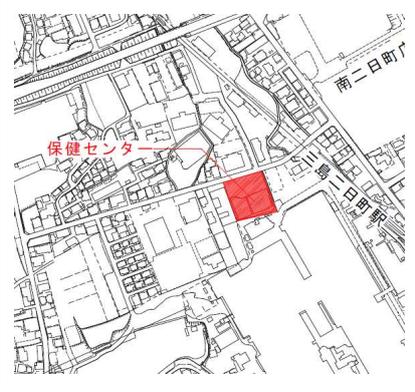
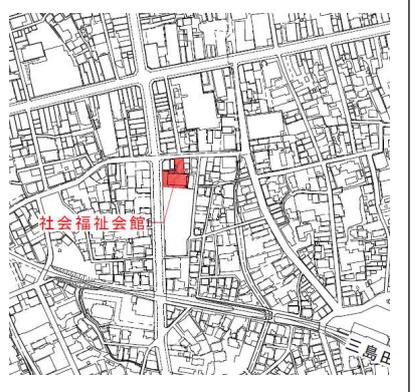
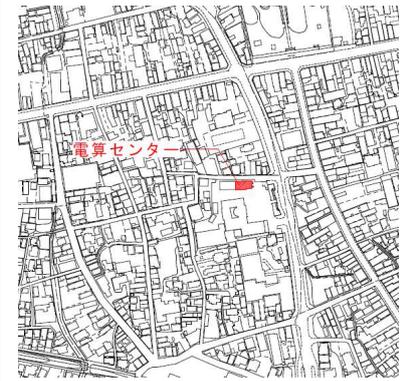
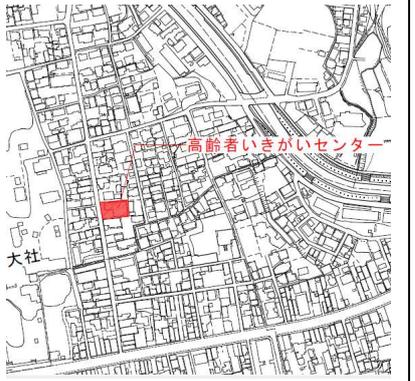
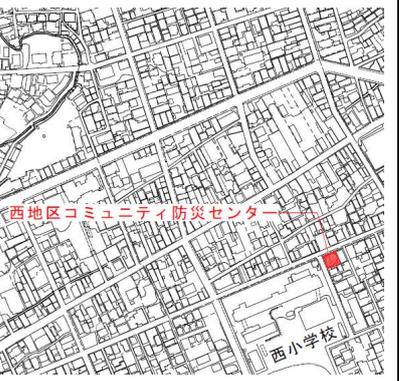


表 1-1 統合する建築物の管理方針及び実施方針

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。

図 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	西地区コミュニティ防災センター (防災備蓄品倉庫)
		

東地区コミュニティ防災センター（防災備蓄品倉庫）	南地区コミュニティ防災センター（防災備蓄品倉庫）	北地区コミュニティ防災センター（防災備蓄品倉庫）
		

表 1-2 マネジメントの方向性

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。

- ・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 1-3 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
本庁舎	本館	4,418.08	対策	建替え・統合・複合化受入れ		
			床面積	4,418.08	10,421.00	10,421.00
			事業費	4,000	4,000	0
			修繕費	159		238
	西館	2,052.40	対策	建替え・統合		
			床面積	2,052.40	0	0
			事業費	0	0	0
			修繕費	74		0
	屋外文書庫	470.04	対策	建替え・統合		
			床面積	470.04	0	0
			事業費	0	0	0
			修繕費	17		0
	情報センター	190.00	対策	建替え・統合		
			床面積	190.00	0	0
			事業費	0	0	0
			修繕費	7		0
中央町別館	2,395.19	対策	建替え・統合			
		床面積	2,395.19	0	0	
		事業費	0	0	0	
		修繕費	86		0	
大社町別館	895.80	対策	建替え・統合			
		床面積	895.80	0	0	
		事業費	0	0	0	
		修繕費	32		0	
保健センター		1,619.00	床面積	1,619.00	770.00	
社会福祉会館		1173.45	床面積	1173.45	700.00	
総合防災センター		675.56	床面積	675.56	453.00	
電算センター		—	床面積	—	190.00	
高齢者いきがいセンター		333.33	床面積	333.33	100.00	
コミュニティ防災センター(4施設)		1565.37	床面積	1565.37	600.00	
合計		15788.22	床面積	15788.22	13,234.00	13,234.00

※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。

4 現庁舎の歴史的背景について

(1) 庁舎の変遷について

町村制の施行から現在に至るまでの庁舎の変遷についてまとめました。現庁舎は明治22年の三島町発足時から六代目にあたる庁舎となり、新庁舎は七代目となる予定です。

和暦	西暦	歴代	出来事
明治22年	1889年	初代	町村制の施行により三島町が発足する。庁舎は中央町にあった戸長役場を三島町役場として利用した。
時期不明	時期不明	二代目	中央町から北田町(現在地)へ庁舎が移転される。
明治37年	1904年	三代目	中央町へ新築し、移転される。
大正3年	1914年	四代目	南本町(社会福祉会館付近)にあった田方郡役所跡地へ移転される。
昭和7年	1932年	五代目	昭和5年の北伊豆震災により庁舎が被災した為、北田町(現在地)に庁舎を新築する。
昭和10年	1935年		北上村が三島町へ編入される。
昭和16年	1941年		三島町と錦田村が合併して三島市が発足する。
昭和29年	1954年		中郷村が三島市へ編入される。
昭和35年	1960年	六代目	現庁舎が完成する。





(2) 北田町(現在地)の歴史について

江戸幕府ができる少し前の天正 18 年頃 (1590) に徳川家康の要地となったことで北田町に三島代官所が設立されました。その後、宝暦の頃(1760 年前後)に三島代官所は廃止され、葦山代官の陣屋として出張所のような施設となり、代官業務の一部が継続されました。また、幕末の頃(1860 年前後)には、江川代官が組織した農兵の調練場の一つが置かれていました。

大政奉還によって江戸幕府が終焉し、明治政府が管理するころには、現在地は荒地となっていました。明治 12 年に三島宿内の有志の寄附によって小学校が作られました。その後、時期は不明ですが、二代目の庁舎が中央町から移転し、明治 37 年に再び中央町に移転するまでの間は、小学校と庁舎が併設されていたものと考えられます。

昭和 5 年には、小学校が北伊豆震災で被害を受けたことから、現在の東小学校に移り、南本町 (現在の社会福祉会館付近) にあった町役場が、昭和 7 年にこの北田町に移転され、昭和 35 年に建て替えられて現在に至ります。



三島学校校舎



現在も本庁舎敷地内にある農兵調練場石碑

出典：三島市郷土資料館 編集発行
「みしま町」、「きたうえ村」、「にしきだ村」、「なかざと村」

第2章 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に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、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学術的及び専門的な意見を伺うため、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(櫃原市役所)		●	
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	●		●

開催日	実施内容	庁内	議会	市民等
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	●	●	
令和5年7月10日	第3回新庁舎整備検討委員会	●		●

開催日	実施内容	庁内	議会	市民等
令和5年7月14日	令和5年度第1回新庁舎整備庁内検討委員会	●		
令和5年8月1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、新庁舎整備に関しては次のとおりとなっています。

新庁舎整備に関する提言（平成 30 年 2 月）

【庁舎施設】

- 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酸化試験の結果、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るべきである。
- 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。

【保健センター】

- 庁舎から離れた場所にあるため、各種手続きの際、関係課が近くになく、利用者に不便をかけている現状があることから、庁舎との複合化を進めて、利便性の向上に努めるべきである。

【社会福祉会館】

- 昭和 49 年 6 月に建築され、43 年が経過していることから、将来の社会福祉協議会の活動の在り方を検討するなか、これまでの単独の施設ではなく、庁舎との複合化やシルバー人材センター等との施設の共同利用など、利便性の向上に努めるべきである。

【高齢者いきがいセンター（シルバー人材センター）】

- 施設利用者が激減するなか、単独の施設としてあるべきか検討が必要である。新庁舎を建設する際の複合化や社会福祉会館での共同利用なども検討すべきである。

【コミュニティ防災センター】

- コミュニティ防災センターには、市民の連帯意識に基づく自主防災活動を積極的に推進し、地域ぐるみの自主防災体制を確立することが役割として求められているが、現状では、地域におけるその役割は学校に移りつつある。今後は、コミュニティ防災センターが果たす地域の役割を考慮する中で、地域コミュニティの中心となる学校施設等と複合化し、防災拠点としての機能を持たせていくことを検討する必要がある。その上で、売却も検討する必要がある。

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、市庁舎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。

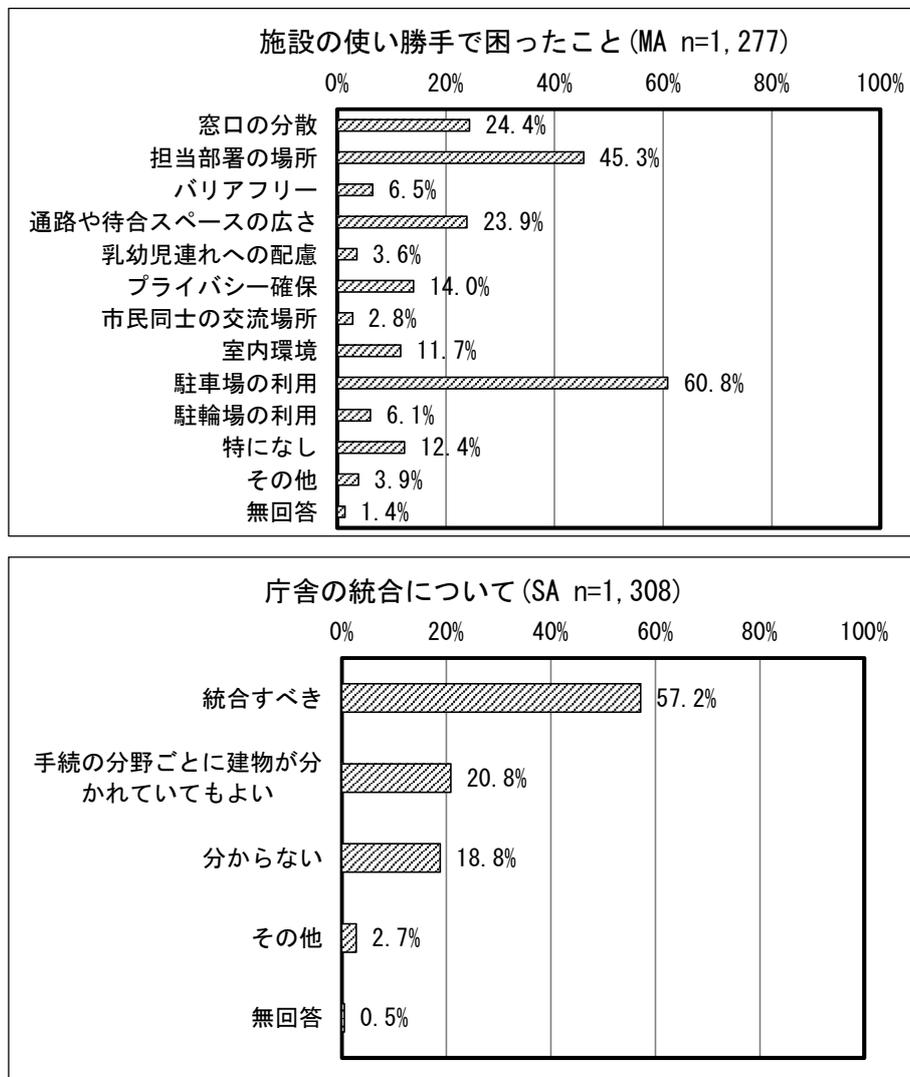
3 庁舎に関する市民アンケート調査

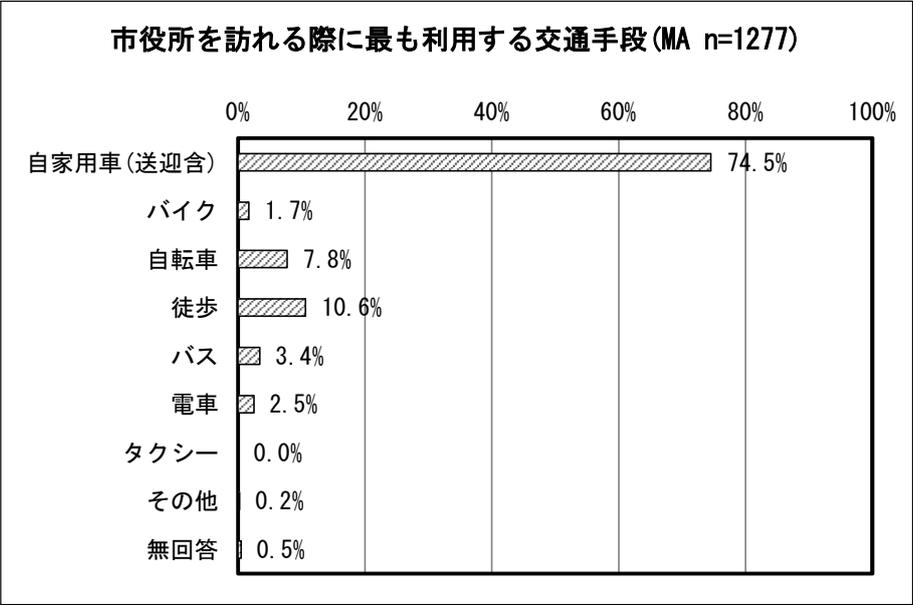
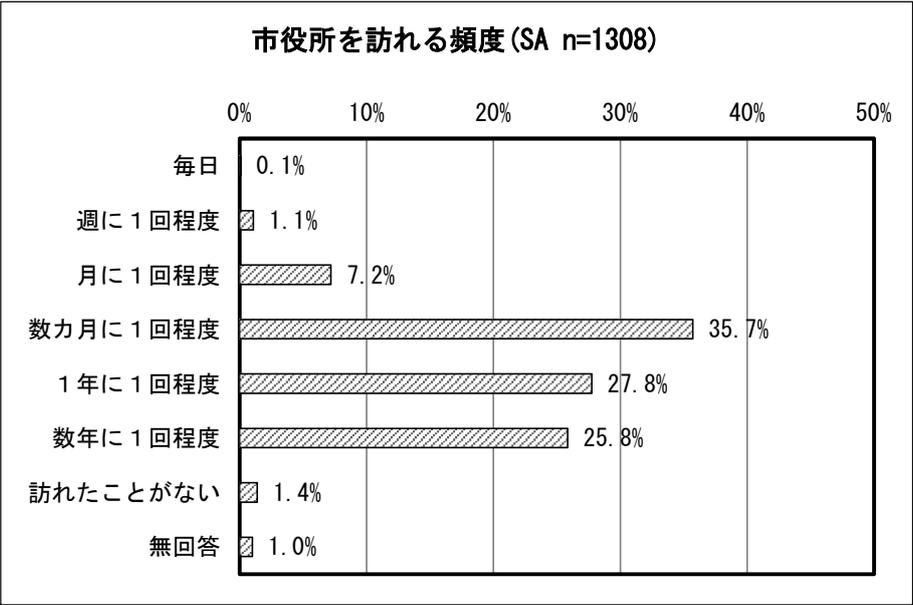
市民の意見を新庁舎整備に関する検討へ反映させることを目的に、次のとおり庁舎に関する市民アンケート調査を実施しました。

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。

(1) 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

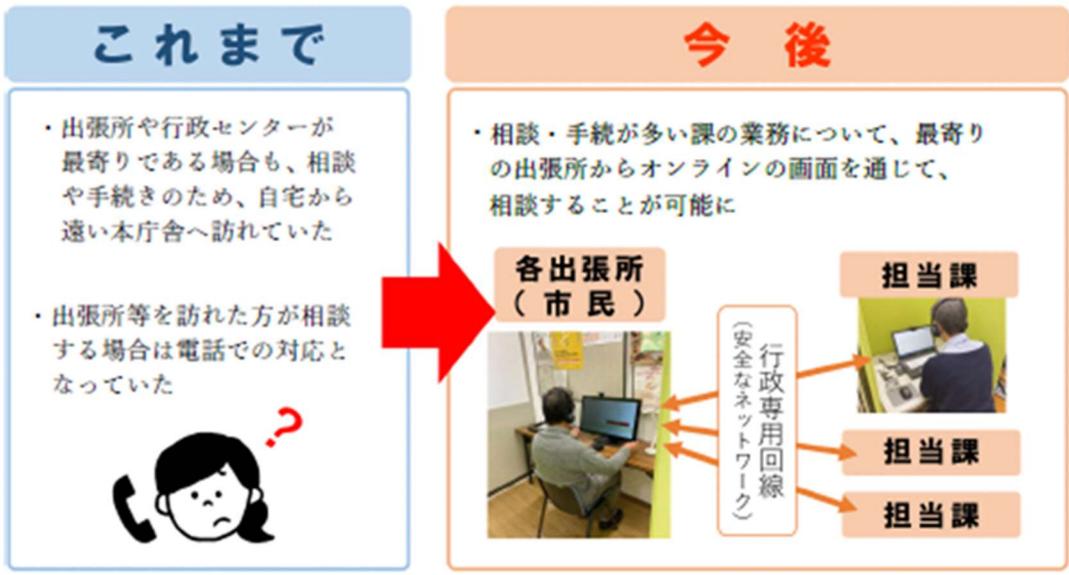


最終発表の様子

(2) 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。

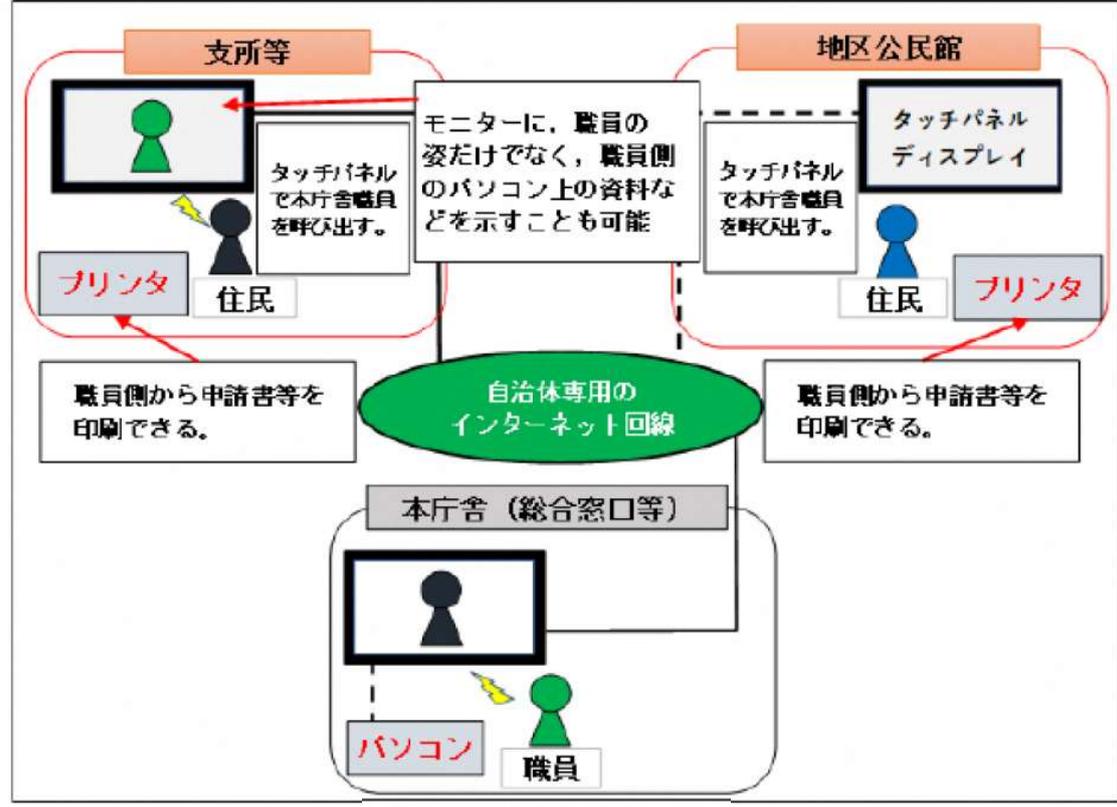
例えば、庁舎と文化プラザなどの出先施設をDX技術によってネットワークでつなぎ、最寄りの施設から様々な手続きを可能とする、いわゆるサテライト市役所によるサービスの提供について、先進事例を調査し、民間事業者からの技術提案を受けるなど、調査研究を進めています。



- 本庁舎や保健所まで行くことなく、最寄りの出張所等からオンラインで相談や手続きができます。
- 表情を映すカメラと書類を映すカメラにより、直接対面で対応するように、書類の書き方等の相談を受けることができます。
- インターネット回線ではなく、庁内みの行政専用回線（個人番号利用事務系ネットワーク）で接続し、個人情報などの機微な内容も対応できます。

奈良市ホームページより引用

●つちうらリモートコンサルジュのイメージ



土浦市ホームページより引用

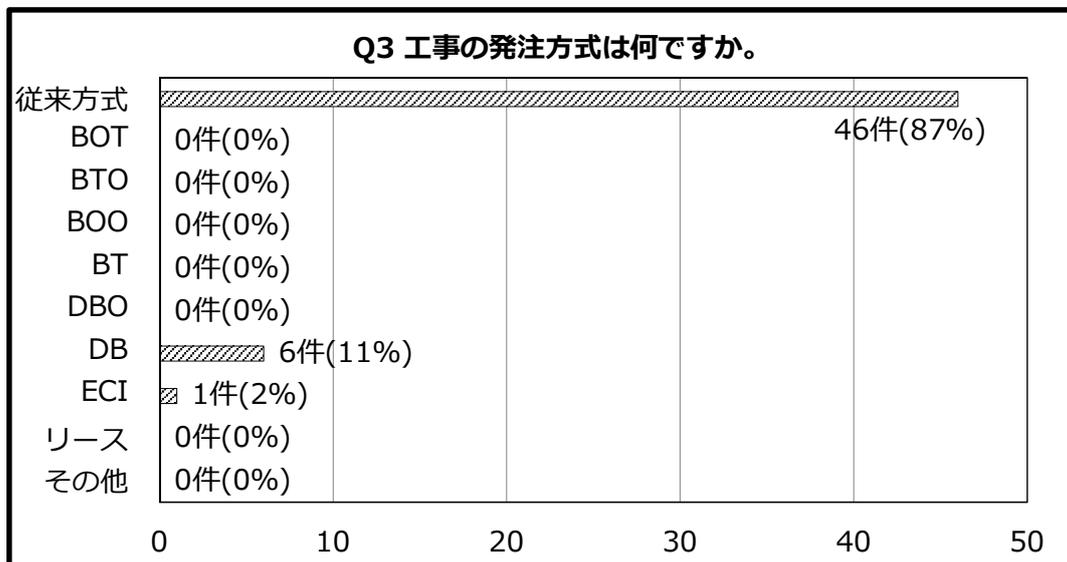
8 自治体アンケート調査について

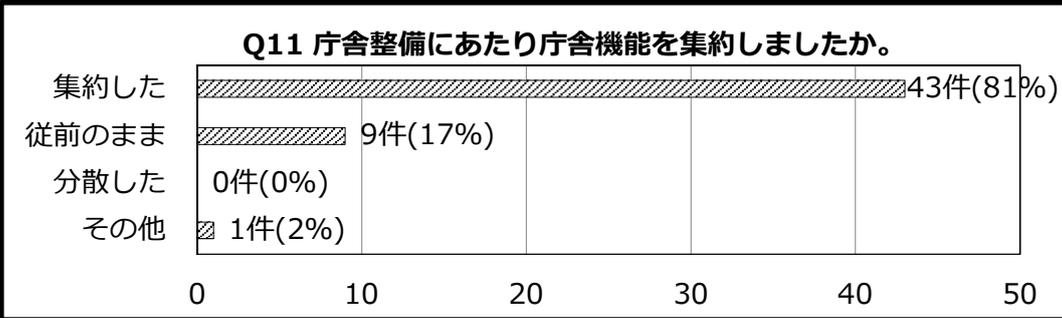
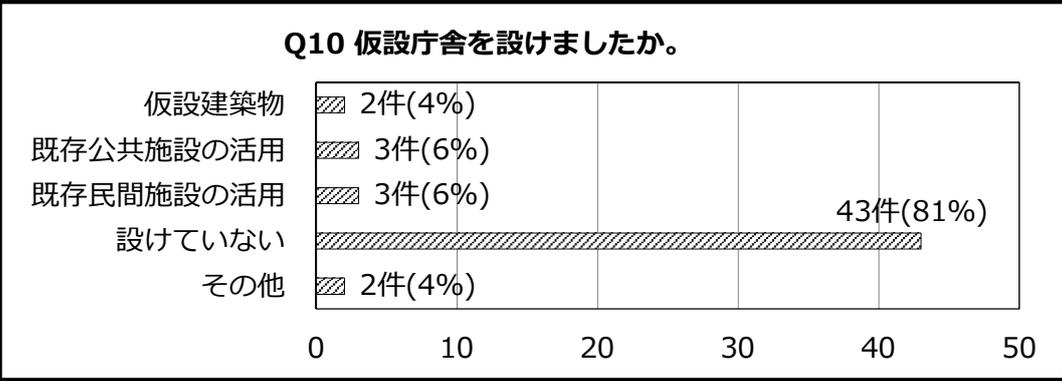
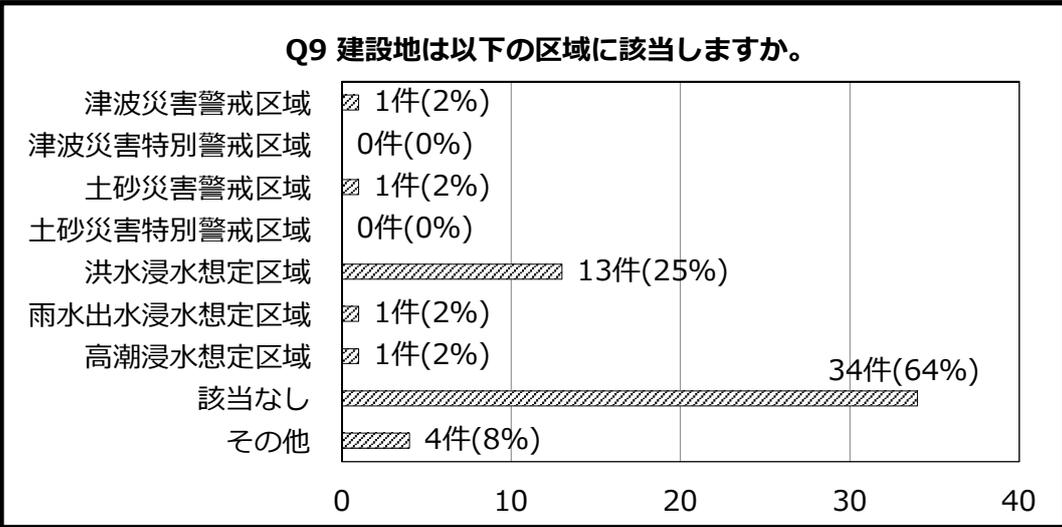
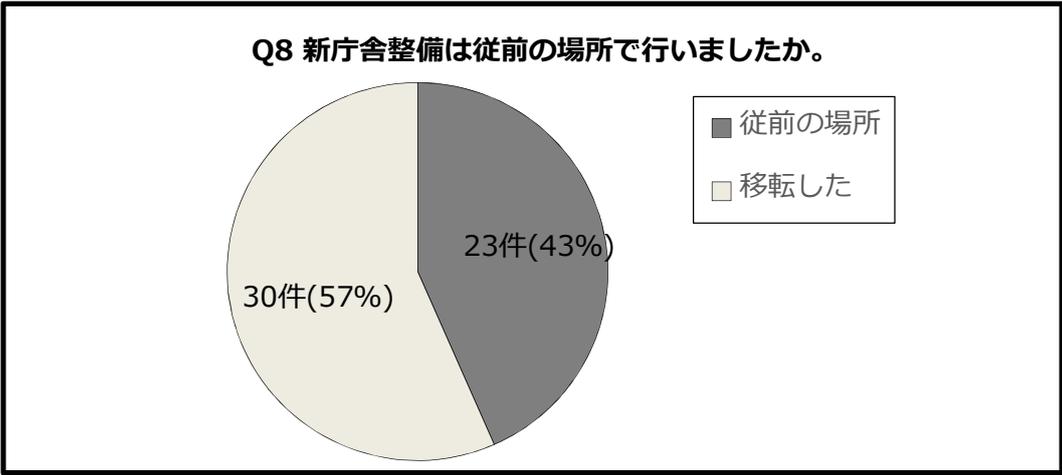
新庁舎整備に関する事例を把握するために、令和3年度に新庁舎の供用を開始した自治体に対して、新庁舎整備に関するアンケート調査を実施しました。

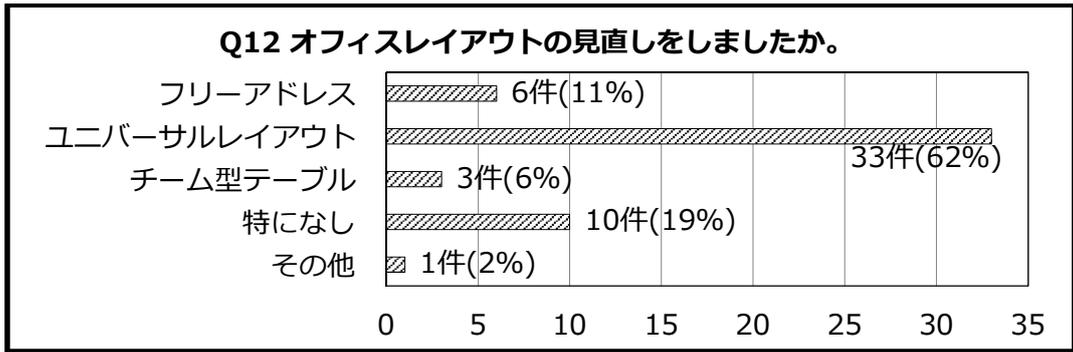
表 2-6 自治体アンケートの概要

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

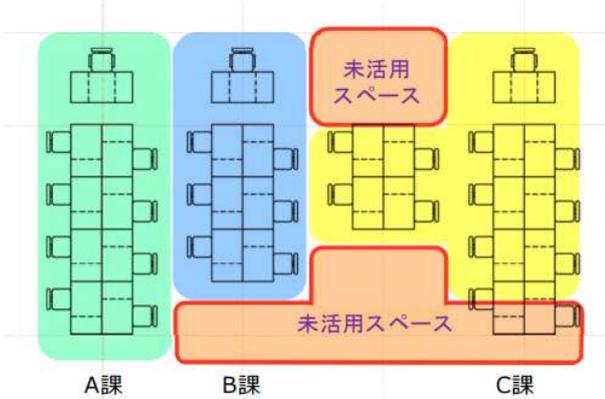
図2-2 自治体アンケート結果(抜粋)





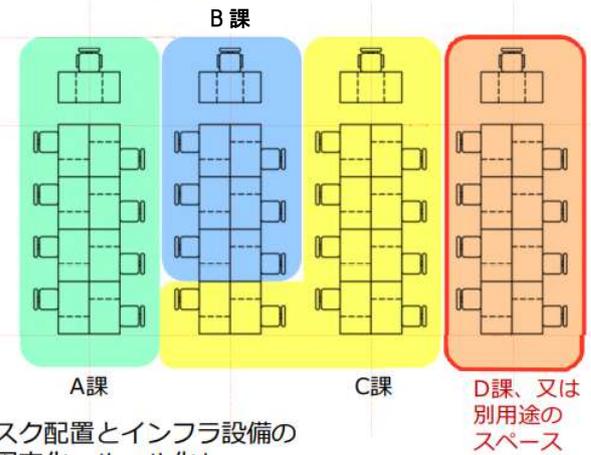


■従来型レイアウト



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

第3章 基本構想の検討について

1 検討体制について

(1) 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ました。

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

(2) 市民ワークショップ

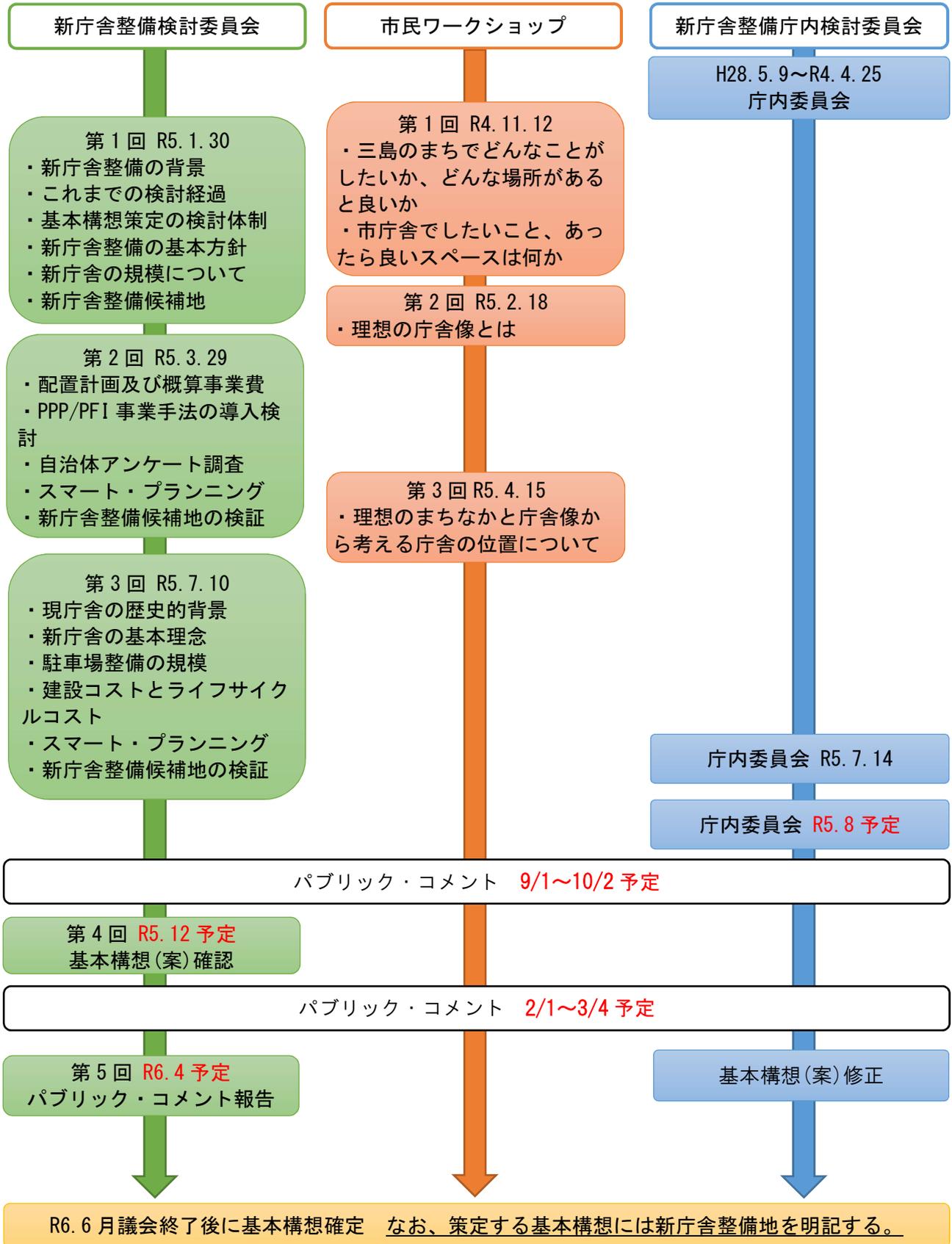
新庁舎整備に関する基本構想の策定について、市民意見に加え、自治会、地元関係団体等の幅広い意見を反映させるため、市民ワークショップを開催しました。

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

(3) 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、副市長を委員長に、関係部課長からなる新庁舎整備庁内検討委員会を平成28年度より開催しています。

図 3-1 基本構想策定フロー



2 検討経過について

(1) 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

	<p>条件となるので、周辺への影響も検討した方が良い。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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と。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で、その辺は考慮して頂きたい。
--	---

表 3-3 第 3 回新庁舎整備検討委員会の概要

第 3 回 開催年月日：令和 5 年 7 月 10 日	
議 題	<ul style="list-style-type: none"> (1)現庁舎の歴史的背景について (2)新庁舎の基本理念について (3)駐車場整備の規模について (4)建設コストとライフサイクルコストについて (5)スマート・プランニングについて (6)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"> ・社会福社会館は 1 年間に 1500 団体、利用者数は約 2 万 2 千人。利用者のほとんどが車で来ており、市営駐車場を利用している。(78 人/日) ・駐車場の拡大縮小の判断以上にインフラ整備が必要となり、かなりのコストがかかると思われる。 ・スマート・プランニングについては詳しい説明若しくは検討する時間が必要と考える。

- ・スマート・プランニングは人の動きであるため、人の動きがどのように変わるか分かる動画が望ましい。
- ・今回対象施設ではないが、大規模小売店舗立地法にて検討が必要である周辺道路に対する平日・休日それぞれにおける時間単位の敷地内外に対する影響について快適に庁舎が利用できるよう早めに検討することが望ましいと考える。
- ・北田町で整備する場合について、駐車場の確保が難しいことについて民間の駐車場を活用するとしているが、当初からトランジットモール（歩行者と公共交通機関のみが通行できる道路）の検討や新庁舎を中心とした運輸・交通流を加味したほうがいい。
- ・早めに北田町・南二日町広場での交通流動について検討してから整備地を決定したほうがよいのではないか。
- ・現況がどのような状況か把握することは可能かと考える。
- ・街中は高齢者が多く人口が減ってきており、空き地が増えてくることから、例えば北田町の隣接地を取得しても良いのではないか。
- ・駐車場については、地下式や1階をすべて駐車場にする方法はどうか。

(2) 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

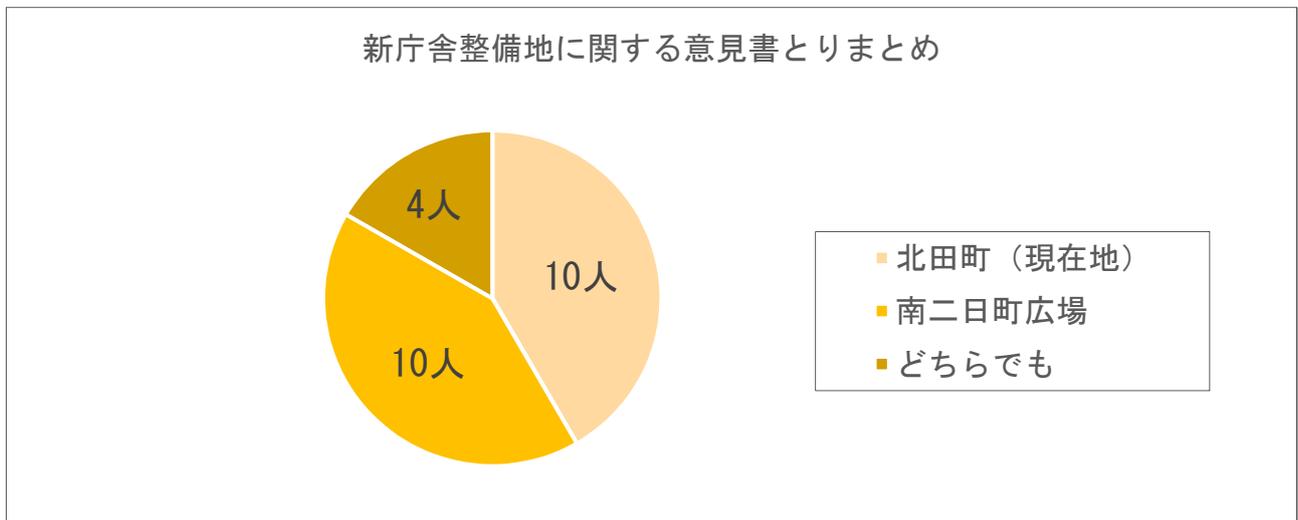
第2回 開催年月日：令和5年2月18日 参加者：21名	
第2回テーマ 理想の庁舎像とは	
主な意見	
Aグループ	<ul style="list-style-type: none"> ・人口減少やオンライン化への対応で余ったスペースを「ゆとりスペース」として活用する方法を考えたい。 ・機能の切り替えなど、フレキシブルな場所活用によって、文化、子ども、防災のためのスペース創出を目指したい。
Bグループ	<ul style="list-style-type: none"> ・求められるサービス（例：まちのコンシェルジュ機能）によって必要な庁舎のかたちや規模を考えたい。 ・人の集まるまち、憩えるまち、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 style="text-align: center;">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。



※本ワークショップは、市民意見を幅広く正確に把握することを目的にしたことから、市からは必要最低限と思われるデータのための提供とすることで、できるだけ自由に議論いただける環境づくりに取り組んでまいりました。

(3) 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
10	令和5年7月14日	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場の整備規模と民間駐車場の活用の検討について ・建設コストの算定 ・ライフサイクルコストの算定 ・スマート・プランニングについて ・検討経過について ・基本構想の検討スケジュールについて

第4章 新庁舎の基本理念について

今後、これまでの検討結果を基に、基本理念を策定し、構成します。

第5章 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、基本理念の実現と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

候補としたいくつかの敷地、整備手法については、検証の結果、新庁舎整備の実施には適さないとなったことから、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 5-1 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、代替え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、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、市民交流施設などを併設することの検討も進めていきます。

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を重ねていきます。

4 将来を見据えた庁舎とまちづくり

(1) 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7月には、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」を策定しており、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」を設定していることから、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、まちづくりの観点を踏まえた上で、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 5-2 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

<ul style="list-style-type: none"> 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 ⑦市民の情報を守る厳格なセキュリティ対策
<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> <ul style="list-style-type: none"> 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 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 ③オープンデータの利活用推進 ④AI や RPA など先端技術を活用した業務の効率化 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 ⑥デジタル技術を活用した働き方改革の推進
<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> <ul style="list-style-type: none"> ①デジタル人材の育成 ②産官学民が連携したデータ利活用の推進 ③医療、介護、健康分野のデータ活用による健康寿命延伸 ④ICT 活用による交通の最適化とインフラ管理 ⑤ICT 活用による中小企業の生産性向上 ⑥農業など各産業分野での AI 等先端技術の活用

表 5-3 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	<ul style="list-style-type: none"> (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	<ul style="list-style-type: none"> (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	<ul style="list-style-type: none"> (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

(2) 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、将来的には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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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考慮して検討を進めます。

駐車場についても、シェアリングサービスの普及や低速自動運転の普及など、MaaS導入の拡大により、自動車を自ら運転して来庁する方の減少を踏まえ、将来的に駐車場規模が縮小された場合には、新たに乗降スペースや待合スペース等として再整備できる工夫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。

(6) 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。